

Asia: VN/33734/2023

## Luonnos hallituksen esitykseksi Ara-tuotannon takausmaksuista

### Lausunnonantajan lausunto

#### **Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Tampereen kaupunki kiittää mahdollisuudesta lausua viitekohdan mukaisesta asiasta.

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta, vuokratalojen rakentamislainojen

lyhytaikaisesta korkotuesta sekä vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston antamaa lakia. Esityksessä ehdotetaan otettavaksi käyttöön

0,5 prosentin suuruinen takausmaksu asuntorakentamisen pitkässä ja lyhyessä korkotukilaisissa. Pitkän korkotukilain osalta takausmaksu koskisi niin uudis-,

perusparannus- ja kuin hankintalainoja. Takausmaksua ei vaadittaisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla. Vuokra-asuntojen takauslainamallin takausmaksua koskevaa säännöstä päivitetäisiin vastaamaan pitkään ja lyhyeen korkotukilakiin ehdotettua säännöstä.

Valtio tukee sosiaalisin perustein valituille asukkaille tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea. Korkotukilainoihin liittyy aina myös valtioneuvoston antama. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) päättää lainan hyväksymisestä korkotukilainaksi. Korkotukijärjestelmän tavoitteena on kohtuuhintaisen asumisen tarjoaminen sosiaalisin perustein valituille asukkaille sekä reaalisesti vakaa asumismenojen kehitys.

Valtion tukemien kohtuuhintaisten asuntojen vuokra tai käyttövastike määritetään omakustannusperustaisesti. Asumiskustannusten viimeaikaisen nousun ja niihin kohdistuvien tukien

leikkauksien vuoksi olisi myönteistä, että takausmaksun kattamisesta ei kohdistuisi lisäkorotuspainetta, jos takausmaksua ei saisi kattaa omakustannusvuokrilla. Ara-rahoitusta hakevien, erityisesti sekä uusien että kolmannen sektorin toimijoiden, joilla ei ole valtion tukeman asuntotuotannon lisäksi muuta toimintaa, voi kuitenkin olla vaikeaa löytää takausmaksulle rahoitusta, joka ei tulisi omakustannusvuokrista.

Tampereen kaupunki pitää myönteisenä, että erityisryhmien asuntotuotanto on rajattu takausmaksun ulkopuolelle.

Tampereen kaupunki korostaa pienituloisille henkilöille ja erityisryhmille suunnatun asuntotuotannon merkitystä myös tulevina vuosina. Ara-rahoitus on rakennuttajan näkökulmasta eduista ja rajoituksista muodostuva kokonaisuus. Ara-rahoituksen on jatkossakin pysyttävä houkuttelevana. Rakennuttajan Ara-rahoituksesta saaman edun on oltava siihen liittyviä käyttö- ja luovutusrajoituksia suurempi. Takausmaksu nostaisi rahoituksen kustannuksia, mikä saattaa vähentää rahoitusmuodon houkuttelevuutta.

Tampereen muuttajaprofiilille ominaista on pienituloisuus. Vuonna 2023 Tampereella oli yhteensä 18 309 kotitaloutta, jotka saivat toimeentulotukea.

Tampereen kaupungin näkökulmasta olisikin hyvä, jos yleishyödyllisiä vuokratoimijoita olisi nykyistä enemmän ja korkokoleikkuri olisi asetettu tasolle,

mikä mahdollistaa kohtuuhintaisten asuntojen rakentumisen markkinakorkojen heilahtelusta huolimatta. Kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille on Tampereella ja muissa kasvukeskuksissa patoutunut tarve, mikä näkyy yleishyödyllisillä vuokranantajilla vuokra-asunnon hakijoiden jonoina.

Korkotuki- ja takauslainan ensisijaisena vakuutena on lainoitettava kiinteistö ja valtion kohteelle myöntämä takaus on täytetäkaus. Etenkin uusissa ja hyvällä

sijainnilla olevissa kohteissa vakuus todennäköisesti riittää realisointitilanteessa kattamaan lainapääoman korkoineen ja kuluineen. Joissain tilanteissa kohteen rahoituksen hyväksyvä Ara vaatii rakennettavalle asuntokohteelle myös sijaintikunnan takauksen. Useat kunnat kamppailevat samaan aikaan taloutensa tasapainon kanssa. Kuntien vastuiden lisääminen ei ole toivottava kehitys.

Esityksen ja takausmaksun käyttöönoton tavoitteena on vähentää valtion takausvastuista koituvia riskejä. Ara arvioi ja seuraa Ara-rahoitusta hakevien

toimijoiden lainanmaksukykyä, rahoitusasemaa ja vakavaraisuutta kattavasti ja ammattitaitoisesti. Takausmaksusta saatava tulo on riippuvainen hyväksyttävien lainojen määrästä. Esityksessäkin takausmaksun käyttöönotolla arvioidaan olevan vähäisiä vaikutuksia julkiseen talouteen.

Koska takausmaksun käyttöönoton positiiviset vaikutukset julkiseen talouteen arvioidaan esityksessäkkin vähäisiksi, takausmaksun kattaminen muista kuin

omakustannusvuokrista saatavilla tuloilla saattaa käytännössä olla vaikeaa ja koska korkotukilainojen tulisi kannustaa rakennuttajia lisäämään kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista, emme kannata takausmaksun käyttöönottoa.

Nyman Kirsi

Tampereen kaupunki - Apulaispormestari Ilkka Sasi