

Asia: VN/21328/2021-YM-51

## **Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä**

### Lausunnonantajan lausunto

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

Ympäristöministeriölle

Asia: Ympäristöministeriön lausuntopyyntö dnro VN/21328/2021-YM-51

Luonnos hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi pitkän korkotukimallin kehittämisestä.

Tilannekatsaus A-Kruunu Oy:n toimintaan

A-Kruunu Oy on valtion erityistehtäväyhtiö, jossa valtiolla omistajana on yhteiskunnallisia tavoitteita. Ympäristöministeriö on määritellyt A-Kruunun erityistehtäväksi rakennuttaa normaaleja korkotukivuokra-asuntoja omaan omistukseen Helsingin seudulle ja muille suurimmille kaupunkiseuduille kohtuullisilla kustannuksilla ja vuokratasolla. Lisäksi A-Kruunun tehtävänä on edistää puurakentamista, uusia innovaatioita, vähähiilisyttä ja kiertotaloutta. Yhtiön rakennuttamistoiminta käynnistyi loppuvuonna 2014.

A-Kruunulla on tällä hetkellä rakenteilla noin 800 asuntoa ja suunnitteilla noin 1500. Valmiina on 2157 asuntoa. A-Kruunu toimii Helsingin seudun lisäksi tällä hetkellä Tampereella, Turussa, Jyväskylässä ja Kuopiossa. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysyntä on ollut suurta. A-Kruunun asuntojen keskivuokra on 12,9 e/m<sup>2</sup>/kk.

Kommenttimme esitykseen

Korkotuen rooli korkosuojauksena on tärkeä

A-Kruunu pitää hyvänä asiana omavastuukoron pysyvää alentamista 1,7 prosenttiin, ja katsoo, että korkotukimallia olisi nimenomaan kehitettävä korkosuojauksena toimimisen näkökulmasta.

Yleisesti tuen määrästä

Yleisemmin tuen kasvattaminen saattaa helpottaa jonkun yksittäisen hankkeen toteuttamista, mutta voi kaiken kaikkiaan vähentää ARA-hankkeiden tuotantomahdollisuuksia koskien erityisesti ARA:n hyväksymiä tonttihintoja. Mitä kauempana hyväksytyt tonttihintataso on markkinahinnoista, sitä enemmän se helpottaa yksittäisten hankkeiden toteuttamista ja mahdollistaa matalammat vuokrat. Mutta toisaalta suuri ero tonttien markkinahintojen ja ARA:n hyväksymien tonttihintojen välillä vähentää maanomistajien kiinnostusta ARA-tuotantoon ja voi vaikuttaa tuotannon kokonaismäärään yleisemmin.

Korkotukimallin kehittäminen rahoituksen saatavuuden parantamiseksi

ARA-hankkeiden rahoitus on käytännössä yhden tai kahden rahoituslaitoksen varassa tällä hetkellä eikä kilpailua ole. Lainsäädäntöä tulee edelleen kehittää niin, että rahoituslaitosten kiinnostus ARA-hankkeiden rahoittamiseen lisääntyisi. Keinoina on otettava harkittaviksi muun muassa joukkovelkakirjalainojen ja emissioiden käyttö, Euroopan investointipankin lainoituksen mahdollistaminen, lyhyemmän rahoituksen ja uudelleen rahoittamisen mahdollistaminen ja vakuuskäytännön muuttaminen. Viittaamme näiden osalta samoihin yksityiskohtaisempiin perusteluihin kuin Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat – KOVA ry antamassaan lausunnossa.

Kaikki pysäköintimallit tulee olla mahdollisia ARA-hankkeissa

A-Kruunu pitää hyvänä esityksessä lakiin tehtyä lisäystä erillisten autopaikkojen vakuus-tarpeen arvioinnista. Tämä helpottaa ja nopeuttaa ARA-kohteiden toteuttamista tietyillä alueilla, erityisesti suurimmissa kaupungeissa ja mahdollistaa ARA-toimijoiden ketteryden olla mukana asuntorakentamisen sektorin kehityksessä.

Asumisen palvelullistuminen

A-Kruunu pitää hyvänä asiana, että esityksessä mahdollistetaan asumisen palvelullistuminen myös ARA-hankkeissa ja niiden kohtuullisten kustannusten sisällyttäminen omakustannusvuokran määrittämiseen. Tämä mahdollistaa ARA-asuntojen pysymisen mukana yleisessä vuokra-asuntosektorin kehityksessä.

## Ympäristövaikutukset

A-Kruunu pitää hyvänä esityksessä lain 4 §:ään lisättävää vaatimusta siitä, että tuettavien kohteiden on oltava energiatehokkaita ja että niiden tulee edistää ympäristöystävällistä ja kestävää elintapaa.

Esityksen mukaisesti tällä lisäyksellä korostetaan periaatteellisella tasolla ARA-asuntojen roolia esimerkillisenä asuntotuotantona. Tämä on hyvin tärkeää tämän hetken toimintaympäristön muuttuessa ja kyseisten asioiden korostuessa kilpailuedun näkökulmasta. Lisäys lain tasolle on myös linjassa EU-taksonomian kanssa, jolla edistetään EU:n ympäristötavoitteiden saavuttamista ja vihreää siirtymää ohjaamalla rahoitusta kestäviin kohteisiin. Tämä tulee olemaan tulevaisuudessa myös tärkeä kriteeri sen suhteen, mikä on rahoituslaitosten halukkuus tarjota korkotukilainoitusta, kun rahoitusta ohjataan kestä-viin kohteisiin.

Lain tasolla oleva kirjaus on myös selvä linjaus siitä, että näihin liittyvät kustannukset eivät saisi olla este toimenpiteiden tekemiselle ja kehitykselle näissä asioissa ARA-hankkeissa, eivätkä myöskään nostaa asumisen kustannuksia ja vaikuttaa asumisen kohtuuhintaisuuteen merkittävästi. Laintasoisena linjaus olisi kaikille ARA-toimijoille yhdenmukainen.

Helsingissä 1.7.2022

A-Kruunu Oy

Jari Mäkimattila

Toimitusjohtaja

Riikka Vitakoski

Hallintopäällikkö

Vitakoski Riikka

A-Kruunu Oy