

Asia: VN/21328/2021

Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

Asia: Ympäristöministeriön lausuntopyyntö dnro vn/21328/2021

Pitkän korkotukimallin kehittämisen suuntaviivat

Kiitämme mahdollisuudesta antaa lausunto ympäristöministeriölle 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 2030 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/m²/kk.

Kommenttimme korkotukimallin uudistamiseen

Tuen määrä

A-Kruunu pitää hyvänä asiana omavastuukoron pysyvää alentamista 1,7 prosenttiin sekä sitä, että korjauksiin varautuminen sallittaisiin myös koskien 30.6.2018 - 1.1.2023 myönnettyjä korkotukilainoja. Kannatamme myös jouston lisäämistä lyhennysohjelmiin, mutta emme kannata kategorista lainojen lyhennysohjelmien etupainotteisuuden lisäämistä muun muassa epävarmojen inflaationäkymien takia.

Mielestämme on myös otettava huomioon tuen mahdollisen kasvattamisen vaikutukset kokonaisvaltaisesti. Tuen kasvattaminen saattaa helpottaa jonkun yksittäisen hankkeen toteuttamista, mutta voi kaiken kaikkiaan vähentää ARA-hankkeiden tuotantomahdollisuuksia koskien erityisesti ARA:n hyväksymiä tonttihintoja. Mitä kauempana hyväksyty hintataso on markkinahinnoista, sitä enemmän se helpottaa yksittäisten hankkeiden toteuttamista ja mahdollistaa matalammat vuokrat. Mutta toisaalta suuri ero markkinahinnan ja ARA:n hyväksymien tonttihintojen välillä vähentää maanomistajien kiinnostusta ARA-tuotantoon ja voi vaikuttaa tuotannon kokonaismäärään yleisemmin.

Rahoituslaitosten kiinnostusta ARA-tuotannon rahoittamiseen tulee lisätä

ARA-hankkeiden rahoitus on käytännössä yhden tai kahden rahoituslaitoksen varassa tällä hetkellä ja kilpailua ei ole. Lainsäädäntöä tulee 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 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

Pysäköinnin järjestämistavalle ARA-hankkeissa ei tule asettaa lainsäädännössä mitään ehtoja, vaan kaikki mallit, myös pysäköintiyhtiöiden ja muiden vastaavien toimijoiden järjestämät pysäköintimallit, pitää olla mahdollisia ja näin ollen myös näihin liittyvät vakuusjärjestelyt. Mikäli sallittuja pysäköintimalleja rajoitettaisiin lainsäädännöllä ja sallittaisiin vain tietyntyyppiset pysäköintimallit, ARA-kohteiden toteuttaminen tietyillä alueilla, erityisesti suurimmissa kaupungeissa, vaikeutuisi ja jopa estyisi kokonaan. ARA-toimijoille pitää mahdollistaa ketteryys olla mukana asuntorakentamisen sektorin kehityksessä.

Asumisen palvelullistuminen huomioitava myös ARA-tuotannossa

A-Kruunu pitää hyvänä asiana, että uudistuksessa mahdollistettaisiin asumisen palvelullistuminen myös ARA-hankkeissa. Vaikkakin oheispalvelut ovat vapaaehtoisia ja niistä asukkaat maksavat käytön mukaan, on tärkeää saada sisällyttää näihin palveluihin sisältyvät rakentamis- ja perustamiskustannukset omakustannusvuokriin. Ilman tätä mahdollisuutta, on palvelullistumisen lisääminen ARA-hankkeissa vaikeaa ja ARA-asunnot jäävät jälkeen yleisestä vuokra-asuntosektorin kehityksestä.

Asukasvalintaa ei tule määritellä julkiseksi hallintotehtäväksi

A-Kruunu Oy on valtion 100 prosenttisesti omistama erityistehtäväyhtiö. A-Kruunu valitsee asukkaat asuntoihinsa ARA-määräysten mukaisesti ja kunta valvoo, että määräyksiä noudatetaan. Tämä malli on toiminut kokemuksemme mukaan hyvin. Virkavastuun ja muiden hallinnollisten velvoitteiden lisääminen toimintaamme, jota voi verrata monelta osin muiden yksityisten vuokranantajien toimintaan, lisäisi hallinnollista työtä ja näin ollen kustannuksia, jotka siirtyisivät suoraan omakustannusvuokriin. Tämä ei ole oikea suunta asumisen kohtuuhintaisuuden valossa.

Kannustaminen vähähiilisyteen ja kiertotalousratkaisuihin

Hiilineutraalisuustavoitteet, ja muualla lainsäädännössä lisääntyvät määräykset vähähiilisempään rakentamiseen ja asumiseen sekä kiertotalouden huomioimiseen rakentamisessa ja peruskorjauksissa, asettavat ARA-toimijoille haasteita. 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.

Uudistuksessa tulisi tutkia ja kehittää keinoja, miten korkotukijärjestelmällä edistetään vähähiilisyttä ja kiertotaloutta ARA-hankkeissa.

Löytyisikö lainamallille sitä paremmin kuvaava nimi?

Ehdotamme mietittäväksi sitä, että lainamallille mietitään uusi sitä paremmin kuvaava nimi ja perustelemme ehdotustamme seuraavasti:

Pitkän korkotukimallin mukaisten hankkeiden saama tuki muodostuu tällä hetkellä halvemmista tonteista, valtion täytetakauksesta lainalle, käynnistysavustuksesta ja korkosuojauksesta.

Kun kaikki edellä luetellut mallin osat ovat merkittäviä taloudellisesti, onko lainamallin kutsuminen korkotukilainaksi hieman harhaanjohtavaa?

Helsingissä 3.2.2022

A-Kruunu Oy

Jari Mäkimattila

Riikka Vitakoski

Toimitusjohtaja

Hallintopäällikkö

Vitakoski Riikka
A-Kruunu Oy