



14

Lausunto ympäristöministeriölle koskien luonnosta hallituksen esitykseksi ara-tuotannon takausmaksuista

HEL 2024-007989 T 03 00 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon koskien luonnosta hallituksen esitykseksi ara-tuotannon takausmaksuista:

Helsingin kaupunki ei pidä takausmaksujen käyttöönottoa kannatettavana tai perusteltuna. Lakiesityksen tavoitteeksi esitetään valtion takausvastuista koituvien riskien vähentämistä. Kuten lakiluonnoksen perusteluissa todetaan, korkotuki- tai takauslainan ensisijaisena vakuutena toimii kiinteistö, jonka arvo hyvillä sijainneilla olevissa asuntokohteissa riittää mitä todennäköisemmin kattamaan mahdollisessa konkurssitilanteessa koko jäljellä olevan lainapääoman, jolloin valtion takausvastuu ei realisoidu. Lisäksi todetaan, että valtioneuvoston lisäksi Ara jo nykyisellään vaatii osalta asuntokohteita sijaintikunnan takausta riskien jakamiseksi valtion ja kuntien kesken. Näin toimitaan erityisesti kasvukeskuksien ulkopuolella sijaitsevien kohteiden kohdalla. Valtion takauksiin liittyvä riski Helsingin kaltaisissa kasvukeskuksissa on siis lähtökohtaisesti erittäin pieni tai olematon, ja riskien vähentämiseen muissa sijainneissa on käytettävissä muita keinoja. Riskien pienuudesta kertoo myös se, että yhteisölainojen takauksista ei ole tullut juurikaan maksuvaatimuksia lainakannan suuresta koosta huolimatta. Maksetut takauskorvaukset olivat pitkään lähellä nollaa, ja lähihistoriassa korvauksia on syntynyt lähinnä yhden asiakaskonsernin kohdalla.

Yleisestikin takausmaksujen keräämisellä arvellaan olevan vain hyvin vähäisiä positiivisia vaikutuksia julkiseen talouteen, ja niiden määrä olisi pieni suhteessa valtion takausvastuisiin. Takausmaksuilla perustellaan myös mahdollistettavan varojen keruu Valtion asuntorahaston huoneeseen kassaan. Talouspoliittinen ministerivaliokunta on kuitenkin 24.6.2024 linjannut Asuntorahaston sulauttamisesta valtion talousarvioon, joten esitys ei ole enää perusteltu tästäkään näkökulmasta.

Orpon hallitusohjelman mukaan erityisryhmien asuntotuotanto rajataan takausmaksun ulkopuolelle. Lakiesityksen mukaan takausmaksua ei vaadittaisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta. Lakiesitys ei huomioi, että hallituksen kehysriihessä 2024 päätettiin erityisryhmien investointiavustuksen tason merkittävästä laskusta, joka käytännössä tarkoittaa, että investointiavustusta on tulevina vuosina saatavissa vain joihinkin harvoihin



vammaisten asumiskohteisiin, ja suurin osa erityisryhmien asuntotuotannosta tulisi täten takausmaksun piiriin. Investointiavustuksen leikkaukset aiheuttavat todella suuren haasteen suunniteltujen erityisryhmäkohteiden toteuttamiselle. Esimerkiksi Helsingissä ne tuovat merkittävän kustannushaasteen erittäin tarpeellisille ikääntyneiden asumiskohteille, ja takausmaksu lisäisi tätä ongelmaa entisestään. Helsingin kaupunki näkee, että lakiesitystä tulisikin muokata hallitusohjelmakirjauksen mukaiseksi tässä muuttuneessa tilanteessa.

Helsingin kaupunki pitää erityisen ongelmallisena, että ehdotettujen säännösten mukaan takausmaksuja ei saisi kattaa ara-asuntojen omakustannusvuokrissa tai asumisoikeusvastikkeissa, vaan yhteisön tai sen omistajan tulisi kattaa ne muilla tavoin. Kuntien omistamien yhteisöjen tapauksessa takausmaksu tulisi käytännössä kunnilta. Ehdotukselle ei esitetä lakiesityksessä perusteluja, vaikka se monin tavoin hankaloittaa vakiintuneita tapoja tuottaa ja ylläpitää ara-asuntokantaa. Valtion tukema asuntotuotantojärjestelmä on perustunut vahvasti omakustannuseriaatteelle sekä kuntien, valtion ja ara-toimijoiden väliselle yhteistyölle, jossa jokainen osapuoli on vastannut omalta osaltaan yhteisessä intressissä olevien asuntopoliittisten ja muiden yhteiskunnallisten tavoitteiden saavuttamisesta. Kuntien panostukset valtion tukemaan tuotantoon ovat myös rahallisesti merkittäviä, ja ovat menneinä vuosina selvästi ylittäneet valtion rahalliset panostukset. Nyt valtio on säilyttämässä rahoitusvastuuta yhä enemmän kuntien ja toimijoiden hoidettavaksi.

Tähän asti Helsinki on perinyt omistamilleen ara-yhteisöille hankkeiden omarahoitusta varten myönnettyille lainoille korkoa, joka on voitu sisällyttää omakustannusvuokriin. Laissa ehdotettu järjestely olisi siis merkittävä muutos kuntien ja niiden omistamien ara-yhteisöjen väliseen rahoitussuhteeseen. Järjestely asettaisi myös ara-yhtiöt eriarvoiseen asemaan sen suhteen, millaiset mahdollisuudet niillä on löytää ratkaisuja takausmaksun kattamiseen omakustannusvuokrien ulkopuolisista varoista. Tällä olisi todennäköisesti negatiivisia vaikutuksia korkotuettujen hankkeiden käynnistymiseen. Helsingin kaupunki katsoo, että ara-toimijoiden moninaisuus ja muiden kuin kuntaomisteisten yhtiöiden olemassaolo on sekä asuntopoliittisesti että kunnan ja valtion riskienhallinnan kannalta toivottava asia.

Kannatettavampana ehdotuksena Helsingin kaupunki pitää mahdollisuutta sisällyttää takausmaksun kulut omakustannusvuokriin ja -vastikkeisiin, sillä vuokra- ja vastikevaikutusten arvioidaan olevan hyvin maltilliset. Kaikki vuokria ja vastikkeita nostavat muutokset ovat kuitenkin epätoivottavia ja lähtökohtaisesti valtion tukeman asuntotuotannon tavoitteiden vastaisia. Takausmaksut lisäävät valtion tuen vastikkeellisuutta ja vähentävät valtion tuen määrää kokonaisuudessaan syömällä



osan korkotuesta saadusta hyödystä. Tämä vähentää uudistuotannon rakentamiseen liittyviä kannustimia sekä vaikeuttaa olemassa olevan kannan kestävä ylläpitoa.

Kuten lakiesityksen perusteluissa todetaan, korkotuki- ja takausmallien perimmäisenä ajatuksena on ottaa valtion vastuulle osa hankkeiden toteuttamisesta aiheutuvista riskeistä, jotta pienituloisille ja muille erityisen haavoittuvassa asemassa oleville henkilöille suunnattua asuntotuotantoa saadaan toteutettua. Järjestelmän tarkoituksena on siis ottaa osa riskistä valtiolle, koska sille on hyvät perusteet. Asumisen hinnan ja saatavuuden kysymykset linkittyvät Helsingissä ja muissa kasvukeskuksissa vahvasti esimerkiksi työmarkkinoiden toimivuuteen, kaupungin kasvun ja elinvoiman mahdollisuuksiin, väestön ikääntymiseen vastaamiseen sekä segregaatian ja asunnottomuuden torjuntaan. Näiden asioiden tulisi olla myös vahvasti kansallisessa intressissä koko Suomen kilpailukyvyyn, turvallisuuden ja talouskehityksen näkökulmasta. Helsingin kaupunki katsoo, että takausmaksujen käyttöönotolle ei ole Helsingissä todellisia perusteita huomioiden takausriskien realisoitumisen epätodennäköisyys. Sen sijaan tulisi arvioida niitä riskejä sekä taloudellisia kustannuksia, joita pitkällä aikavälillä syntyy, kun säädettävillä uudistuksilla vaikeutetaan kaupunkien mahdollisuuksia ratkoa asunto-, väestö- ja kaupunkikehityksen kysymyksiä tarkoituksenmukaisesti ja tehokkaasti.

Esittelijän perustelut

Ympäristöministeriö on pyytänyt Helsingin kaupungilta 31.8.2024 mennessä lausuntoa koskien luonnosta hallituksen esitykseksi, jossa ehdotetaan ara-tuotannon takausmaksujen käyttöönottoa.

Esityksen keskeinen sisältö

Pääministeri Petteri Orpon hallituksen hallitusohjelman mukaan valtion takausten ja takuiden arviointi- ja myöntöprosessia kehitetään riskit kattavammin huomioivaksi ja takauksista lähtökohtaisesti peritään aina asianmukainen takausmaksu. Hallitusohjelman mukaan takausmaksut (0,5 %) otetaan käyttöön myös uusissa valtion tukeman asuntotuotannon korkotukilainoissa, joihin liittyy aina valtione takaus. Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi tältä osin vuokra-asunto- ja asumisoikeustalainojen korkotuesta, vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta sekä vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtione takauksesta annettua lakia. Takausmaksu koskisi sekä uudistuotantoa, hankintaa että perusparannuslainoja. Takausmaksua ei kuitenkaan vaaditaisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta. Muutos tulisi voimaan 1.6.2025.

Esittelijä



19.08.2024

Asia/14

Lisätiedot

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö 30.5.2024
- 2 Lausuntopyyntö 30.5.2024, liite, HE takausmaksuista lausunolle

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano