

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto 26.08.2024 § 47

§ 47

Lausunnon antaminen valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista

Valmistelijat / lisätiedot:
Savolainen Anne

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista ehdotetaan takausmaksun käyttöönottoa uusissa korkotukilainoissa. Espoon kaupungin näkemyksen mukaan takausmaksun käyttöönotto vaikeuttaisi useilla ara-yhteisöillä uudis- ja perusparannushankkeiden toteutusta. Mikäli takausmaksu otettaisiin käyttöön, takausmaksu tulisi voida kattaa omakustannusvuokrilla ja asumisoikeusasunnoissa käyttövastikkeilla. Takausmaksu nostaisi vähäisessä määrin vuokria ja käyttövastikkeita ja vähentäisi mahdollisesta korkotuesta saatavaa hyötyä, mutta takausmaksun sisällyttämisellä vuokraan ja käyttövastikkeeseen helpotettaisiin ara-yhteisöjen mahdollisuuksia kattaa takausmaksu sekä varmistettaisiin, ettei takausmaksu ole esteenä etenkin perusparannushankkeiden käynnistämislle.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallituksen tila- ja asuntojaosto:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valtio tukee sosiaalisin perustein valituille asukkailla tarkoitettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla tätä tarkoitusta varten otetuille lainoille korkotukea. Lisäksi valtio tukee vuokra-asuntojen rakentamista niin sanotuilla takauslainoilla. Pitkään ja lyhyeen korkotukilainaan sekä takauslainaan liittyy valtion täytetakausta. Asuntorakentamisen korkotuki- ja takauslainoja koskevissa laeissa on säännökset takausajasta, takauskorvauksesta, takauksen maksamisesta ja takautumisoikeudesta. Takauslainojen osalta on säädetty myös takausmaksusta, joka on 0,5 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta.

Valtion täytetakausta on tärkeä tuki korkotuki- ja takauslainoilla rahoitettavissa asuntohankkeissa. Erityisesti pienten yhtiöiden rakentamis- ja

perusparannushankkeissa valtion täytetakauksella saattaa olla ratkaiseva rooli siihen, että pankki myöntää hankkeelle sen vaatiman lainan. Lisäksi valtion täytetakausta vaikuttaa siihen, mihin riskiluokkaan lainanmyöntäjä lainansaajan arvostaa.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi ehdotetaan, että asuntorakentamisen uusissa pitkissä ja lyhyissä korkotukilainoissa otetaan käyttöön takausmaksu, joka on 0,5 prosenttia myönnetyn lainan pääomasta. Takausmaksu koskisi uudis-, perusparannus- ja hankintalainoja, mutta takausmaksua ei vaadittaisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lainojalla. Koska edellä mainitun lainojalla myönnettäviä investointiavustuksia ollaan merkittävässä määrin vähentämässä, on varauduttava siihen, että takausmaksut koskisivat jatkossa lähes kaikkia valtion korkotukilainoilla rakennettavia ja perusparannettavia kohteita mukaan lukien opiskelija- ja nuorisosasunnot.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi todetaan, että yhteisölainojen takauksista on tullut maksuvaatimuksia vähän suhteutettuna lainakantaan ja merkittävä osa viime vuosien maksuvaatimusten kasvusta on seurausta yhden asiakaskonsernin ongelmista. Heikko taloudellinen tilanne, korkotason nousu, alueellinen eriytyminen ja korjausvelan kasvu saattavat nostaa takauskorvausmääriä. Hyvillä sijainneilla olevissa ja uusissa asuntokohteissa kiinteistön arvo todennäköisesti riittää kattamaan jäljellä olevan lainapääoman eikä valtion takausvastuu realisoidu mahdollisessa konkurssitilanteessa.

Takausmaksulla arvioidaan olevan vähäisiä positiivisia vaikutuksia julkiseen talouteen. Sen sijaan takausmaksulla saattaisi olla erittäin suuret kielteiset seuraukset, jos takausmaksua ei voisi periä omakustannusvuokrassa tai asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeessa vaan yhteisön tai sen omistajan tulisi kattaa takausmaksut muilla tavoin. Ara-yhteisöillä, joilla ei ole valtion tukeman asuntotuotannon lisäksi muuta toimintaa, takausmaksut saattaisivat estää korkotuettujen uudis- ja perusparannushankkeiden käynnistämisen.

Vuoden 2023 asuntoaloitusten perusteella Espoon Asunnot Oy:n takausmaksut olisivat olleet 164 882 euroa (182 asuntoa), muiden Espoossa uudishankkeita aloittaneiden ara-toimijoiden lukuun ottamatta investointiavustusta saaneita erityisryhmähankkeita 808 906 euroa (644 asuntoa) sekä Espoossa perusparannushankkeita aloittaneiden ara-toimijoiden lukuun ottamatta investointiavustusta saaneita erityisryhmähankkeita 88 476 euroa (227 asuntoa).

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista on pyydetty toimittamaan ympäristöministeriölle Lausuntopalvelu.fi:n kautta viimeistään 31.8.2024. Lakimuutokset on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.6.2025 ja takausmaksua sovellettaisiin 1.6.2025 Aralle saapuneisiin lainahakemuksiin.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- HE-luonnos valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista

Tiedoksi