

Ympäristöministeriö - VN/33734/2023

Luonnos hallituksen esitykseksi Ara-tuotannon takausmaksuista

Ympäristöministeriö on pyytänyt FA:lta kirjallista lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi, jossa ehdotetaan Ara-tuotannon takausmaksujen käyttöönottoa. Samassa yhteydessä päivitetään asumisoikeuslain viittauksia.

FA toteaa, että muutosten vaikutukset tuodaan esille jo nyt varsin hyvin. On oletettavaa, että lopputilanteessa kustannus välittyy vuokralaiselle tavalla tai toisella ellei vuokratasoa ole saavutettu. Jos vuokrataso on saavutettu, syntyy tarve kattamiseen esimerkiksi vapaarahoitteisen olemassa olevan muun toiminnan tuottojen kautta tai esimerkiksi rajoitteista jo poistuneiden asuntojen myyntien/vuokratuottojen kautta. Tällainen kehitys voi olla jopa suosiollista ja tervehdyttävää siten, että se uudet kohteet valikoituvat taloudeltaan paremmassa kunnossa oleville ja jo toimintansa vakauttaneille toimijoille.

Alla oleva ote esityksestä kuvaa vaikutuksia FA:n mielestä osuvasti. ”Takausmaksuilla arvioidaan olevan vähäisiä vaikutuksia korkotuettujen hankkeiden käynnistymiseen. Etenkin pienillä ja keskisuurilla yhteisöillä, joilla ei ole valtion tukeman asuntotuotannon lisäksi muuta toimintaa, saattaa ilmetä vaikeuksia takausmaksun kattamisessa, sillä takausmaksuja ei voisi kattaa omakustannusvuokrilla, vaan yhteisön tai sen omistajan tulisi kattaa se muilla tavoin. Kuntien omistamien yhteisöjen tapauksessa takausmaksu tulisi käytännössä kunnilta.”

FA huomauttaa lisäksi, että takausmaksu nostaa rahoituksen kustannuksia. Takausmaksun suuruus vaihtelee hankkeen koon mukaan. Esimerkiksi laajassa uudistuotantohankkeessa, jossa rakennetaan lähes 100 asuntoa ja lainan määrä olisi noin 20 miljoonaa euroa, takausmaksun määrä olisi 100 000 euroa. Jos taas kyseessä olisi esimerkiksi perusparannuslaina maalämpöön siirtymiseksi 30 asunnon talossa, ja lainamäärä olisi 250 000 euroa, takausmaksun määrä olisi 1250 euroa. Takausmaksu on maksettava lainan ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Näin ollen takausmaksu vaikuttaa lainan kustannuksiin laina-ajan alkupuolella.

Takausmaksulla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia Ara-yhteisöjen tai pankkien sääntelytaakkaan.

FINANSSIALA RY

Veli-Matti Mattila
johtaja, pääekonomisti