

Anu Kärkkäinen

30.8.2024

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi ARA-asunto- tuotannon takausmaksuista

Rakennusteollisuus RT ry kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta hallituksen esitykseksi ARA-asuntotuotannon takausmaksuista.

Lakiesityksessä ehdotetaan hallitusohjelman mukaisesti, että uusissa valtion tukemien vuokra-asuntojen korkotukilainoissa ja asumisoikeusasuntojen korkotukilainoissa otetaan käyttöön takausmaksut (0,5 %). Erityisryhmien vuokra-asuntojen korkotukilainat rajataan takausmaksun ulkopuolelle. Takausmaksu koskisi uudis-, perusparannus- ja kuin hankintalainoja. Rakennusteollisuus RT ei kannata takausmaksun käyttöönottoa ARA-tuotannossa. Mikäli takausmaksu pääteään ottaa käyttöön, sen voimaantuloa tulee ainakin lykätä.

Takausmaksun käyttöönotto tulee vähentämään ARA-yhteisöjen mahdollisuuksiin käynnistää uudistalohankkeita. Ajoitus ottaa käyttöön valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon ja ASO-tuotantoon takausmaksu on asuntorakentamisen suhdannetilanne huomioiden erittäin huono.

Vaparahoitteinen asuntotuotanto on tällä hetkellä historiallisen alhaisella tasolla. Näkemyksemme mukaan uudisasuntojen kaupassa ei näy valoa, eikä asuntomarkkinoilla ole ensi vuoden alkupuolellakaan uudistuotannon käynnistämisen edellytyksiä. Kotitalouksien asuntolainaaminen pysyi esimerkiksi kesäkuussa historiallisen matalalla ja asunnon ostoaikomukset putosivat heinäkuussa takaisin surkealle tasolle. Alkava Suomen yleisen suhdannetilanteen alkava elpyminen ei näyttäydä vielä pitkään aikaväliin rakentamisessa varsinkaan asuntorakentamisessa.

Tänä vuonna työkantaa on tuonut ja asuntorakentajia on kannatellut mahdollisuudet urakoida ARA-kohteita, joita arvioidaan aloitettavan noin 10.000 asuntoa. Mitä tulee ARA-tuotantoon vuonna 2025, ASO-asuntojen aloitusmäärät tulevat putoamaan ja samaa koskee myös lopetettavaa Helsingin Hitas-asuntotuotantoa. Investointiavustuksia erityisryhmille on pienennetty ja korkotukivaltuudet alenevat vuodelle 2025. Huolenamme on, että vuonna 2025

asuntotuotanto tulee laskemaan entisestään. Rakentajien kannalta tilanne on jo nyt kestävä.

Lakiesityksen perusteluissa takausmaksulla arvioidaan olevan vain vähäisiä positiivisia vaikutuksia julkiseen talouteen. Takausmaksu tulee aiheuttamaan negatiivisia vaikutuksia niin ARA-uudistuotannolle ja sillä on myös vaikutuksia ARA-rakennuttajien perusparannushankkeisiin.

Käsityksemme mukaan valtion täytetakausta on tärkeä tuki korkotuki- ja takauslainoilla rahoitetuissa asuntohankkeissa. Täytetakausta voi olla ratkaisevassa roolissa, että rakentamis- tai perusparannushanke käynnistyy ja lainoittaja myöntää hankkeelle sen vaatiman rahoituksen. Erityisesti takausvaateella on vaikutuksia pienten ja keskisuurten ARA-yhteisöjen toimintaan.

Ara-asuntoja rakennuttavien yhteisöjen tulot muodostuvat perittävästä vuokrasta tai käyttövastikkeista. Mikäli takausmaksua ei voida sisällyttää omakustannusvuokraan tai käyttövastikkeeseen vaikeuttaa 0,5 takausmaksu uudisasuntojen rakentamisen käynnistämistä. Mikäli takausmaksu vastoin näkemystämme otetaan käyttöön, takausmaksu tulee mielestämme saada sisällyttää vuokriin tai käyttövastikkeisiin, jotta rakennuttajat voivat kattaa takausmaksun. Takausmaksu voidaan mielestämme rinnastaa ko. hankkeiden muihin rahoituskuluihin.

Helsingissä 30.8.2024

Rakennusteollisuus RT ry