

30.8.2024

Ympäristöministeriö
lausuntopalvelu.fi

Asia: VN/33734/2023

LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI ARA-TUOTANNON TAKAUSMAKSUISTA

- Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.
- Suomen Kiinteistöliitosta** Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääasiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokratilayhteisöjä. Alueellisilla kiinteistöyhdistyksillä on jäsenenä yli 33 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä.
- Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä yli 24 000 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.
- Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.
- Takausmaksun taso** Lausunnolla olevassa lakiesitysluonnoksessa ehdotetaan muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta, vuokratilojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta sekä vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston antamasta annettua lakia. Takausmaksujen käyttöönottoa ehdotetaan asuntorakentamisen ns. pitkiin ja lyhyisiin korkotukilainoihin. Lainansaajan tulisi maksaa takausmaksu uudis-, peruserä- ja hankintakorkotukilainoista.
- Valtion hyväksyy ja myöntää useita asuntosektorin lainoja, joihin liittyy takausmaksu.
- Tällaisia ovat mm. takauslaina tavallisten vuokratilojen rakentamiseen (takausmaksu 0,5 % myönnetyn takauslainan pääomasta), omistusasuntolainojen valtioneuvoston takaus (takausmaksu 2,5 % valtioneuvoston määräästä), ja asunto-osakeyhtiöiden peruserälainan valtioneuvoston takaus (takausmaksu 2 % myönnetyn takauslainan pääomasta).
- Omistusasuntolainojen takausjärjestelmän voimassaoloaikana (1996-) takauspalkkioina on kerätty n. 175 miljoonaa euroa (n. 6,5 milj. euroa/vuosi), ja takauskorvauksia maksettu n. 8 miljoonaa euroa eli n. 4,6 % kerätyistä takausmaksuista (n. 0,3 milj. euroa/vuosi). Osa maksetuista takauskorvauksista on saatu perittyä takaisin kotitalouksilta.

30.8.2024

Takauslainaa koskevan lain perusteluissa v. 1996 todetaan, että valtionvastuun perusteella maksettaviksi tulevat korvaukset on tarkoitus kattaa takausmaksuilla. Maksun pitäisi olla riittävän suuri kattamaan valtion maksettaviksi tulevat korvaukset, mutta toisaalta se ei saisi olla niin suuri, että se nostaisi lainansaajan maksettavaksi tulevia kustannuksia niin paljon, että valtionvastuun käyttäminen lainanvakuutena muuttuisi kannattamattomaksi. Takausmaksun suuruutta voitaisiin tarvittaessa muuttaa asetuksella, jos se osoittautuisi joko tarpeettoman suureksi tai riittämättömäksi. Vuosina 1996–2023 maksettujen takauskorvauksien perusteella 2,5 % takausmaksu on tarpeettoman korkea, ja sitä tulisi alentaa vastaamaan toteutuneita takausriskejä.

Lakiluonnoksen mukaan takausmaksuista kertyy takausvarallisuutta, josta mahdollisesti realisoituvat takausvastuut on ajateltu maksettavan. Viitaten omistusasuntolainojen kumulatiiviseen takausmaksukertymään ja maksettuihin takauskorvauksiin, on tärkeää seurata takausmaksukertymän riittävyyttä kattamaan toteutuvat takausriskit. Maksun tasoa tulee tarvittaessa olla valmis nostamaan tai laskemaan maksettujen takauskorvauksien kehitys huomioiden.

Takausmaksu saatava sisällyttää omakustannusvuokraan

Lakiesitysluonnoksen mukaan takausmaksua ei saisi sisällyttää vuokratalo-kohteissa omakustannusvuokraan (asumisoikeustalokohteissa käyttövastikkeeseen). Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että takausmaksu saadaan sisällyttää omakustannusvuokraan tai käyttövastikkeeseen.

Takausmaksu on vuokra/asumisoikeustalohankkeeseen liittyvä kulu, joka voidaan rinnastaa hankkeen rahoitukseen liittyviin kuluihin (luotonvarausprovisio, luotonnostopalkkio yms.). Takausmaksuosuus voisi nostaa hieman valtion tukemien asuntojen alkuvuokria, mutta jaettuna pitkälle laina-ajalle vaikutus neliövuokriin olisi vähäinen.

Valtion tukemia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja rakennuttavat yhteisöt ovat ”yleishyödyllisiä”, ja niillä ei pääsääntöisesti ole sellaisia muita omia varoja, joilla takausmaksu voitaisiin rahoittaa.

Kiinteistöliitto pitää tärkeänä, että kehitettäessä asumisen tukijärjestelmiä (mm. asumistuet, asuntotuotannon korkotuet ja takaukset, erilaiset avustukset) uudistuksien kokonaisvaikutukset asuntomarkkinoiden toimintaan arvioidaan huolellisesti.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti