ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Selonteon vaikutukset Valtion asuntorahastoon

Valtiovarainvaliokunnan Asunto- ja ympäristöjaosto
Keskiviikko 9.3.2022 klo 11.45
Apulaisjohtaja Kimmo Huovinen, ARA

VAR-varojen käyttö - Laki valtion asuntorahastosta (15.12.1989/1144)

”Asunto-olojen kehittämistoimenpiteiden rahoittamiseksi on ympäristöministeriön alaisuudessa valtion talousarvion ulkopuolinen valtion asuntorahasto. Asuntorahaston ***valtion talousarvion ulkopuolisia varoja käytetään lainojen myöntämiseen ja muuhun asuntorahoituksen tukemiseen siten kuin siitä erikseen säädetään tai valtion talousarviossa määrätään”***

VAR-varoja on käytetty seuraaviin tarkoituksiin:

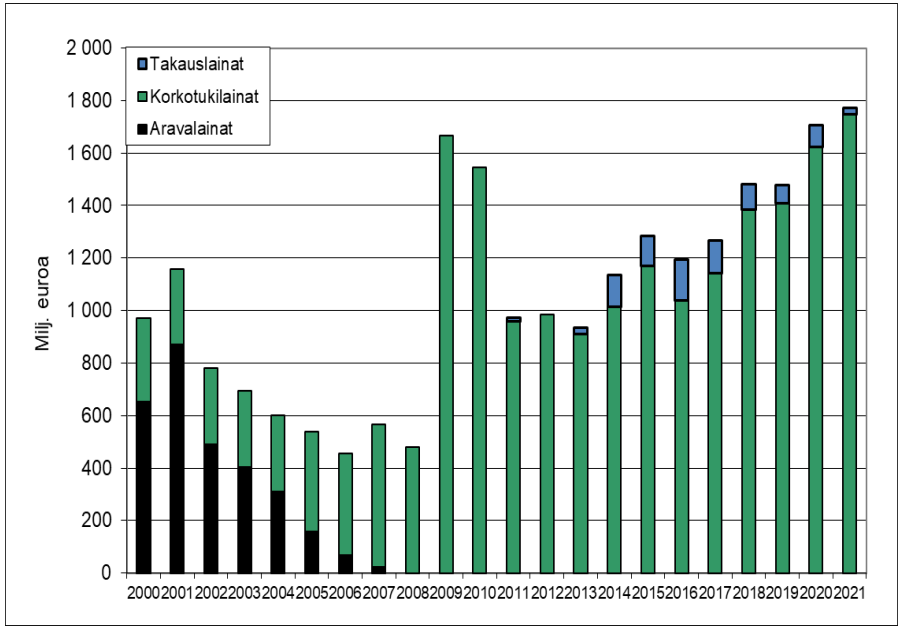
- suoraan lainanantoon eli aravalainat vuoden 2007 loppuun
- korkotukilainojen korkotukiin ja lainoihin liittyviin takausvastuisiin
- Laajasti hyvin erilaisiin avustuksiin
  - asuntorakentamisen edistämisen avustukset (investointi- ja käynnistysavustukset)
  - Korjaamisen avustukset (korjaus- ja energia-avustukset)
  - kunnallistekniikka
  - lähiöt ja niihin liittyvä kehittäminen
  - tutkimushankkeet
  - kokeiluhankkeet asumisen kehittämiseen liittyen
- kehittämisrahoitukseen
- sijoittamiseen asuntotuotannon edistämiseksi (A-Kruunun pääomittamiseen eduskunnalta 50 M€ valtuus)

Myönnetyt avustukset ja lainojen anteeksiannot

	2019		2020		2021	
	Valtuus	**Käyttö**	**Valtuus**	**Käyttö**	**Valtuus**	**Käyttö**
Erityisryhmien investointiavustukset	103,0	**83,0**	90,0	**60,8**	90,0	**88,2**
Korjausavustukset	20,0	**17,9**	23,6	**17,0**	27,6	**22,7**
Energiatehokkuusavustukset			40,0	**26,2**	50,0	**50,0**
Uustuotannon käynnistysavustukset (MAL-kunnat)	20,0	**20,0**	38,0	**37,0**	39,0	**20,2**
Uustuotannon käynnistysavustukset (muut kunnat)			2,0	**0,7**	1,0	**0,2**
Avustukset ARA-talojen korjaamiseksi ikääntyneille			5,0	**0,1**	10,0	**0,1**
Avustukset uusien asuinalueiden kunnallistekniikkaan	15,0	**15,0**	15,0	**15,0**	25,0	**25,0**
Lähiöohjelman avustukset			5,0	**4,3**	8,0	**8,0**
Lainojen anteeksianto purettavien talojen osalta	7,0	**3,1**	7,0	**4,0**	7,0	**2,6**
Lainojen anteeksianto luottotappioiden ehkäisemiseksi	3,0	**1,4**	3,0	**0,0**	3,0	**0,3**
Tervehdyttämisavustukset tal. vaik. oleville taloille	2,6	**0,5**	2,6	**0,8**	2,6	**0,8**
Purkuavustus	5,0	**4,6**	8,0	**5,6**	8,0	**8,0**
Avustukset käyttötarkoituksen muutokseen			1,0	**1,0**	1,0	**0,0**
Avustukset asumisneuvontatoimintaan	0,9	**0,9**	0,9	**0,8**	0,9	**0,5**
Kehittämisraha	0,7	**0,7**	0,7	**0,7**	0,7	**0,7**
Avustukset osuuskuntahankkeisiin	0,4	**0,4**	0,4	**0,4**		
Yhteensä	177,6	**147,4**	242,2	**174,3**	273,8	**227,3**

Uudet korkotuki- ja takauslainat 2021

Uudet lainat yht. 1 773 milj. euroa



Valtuuksien käyttö:

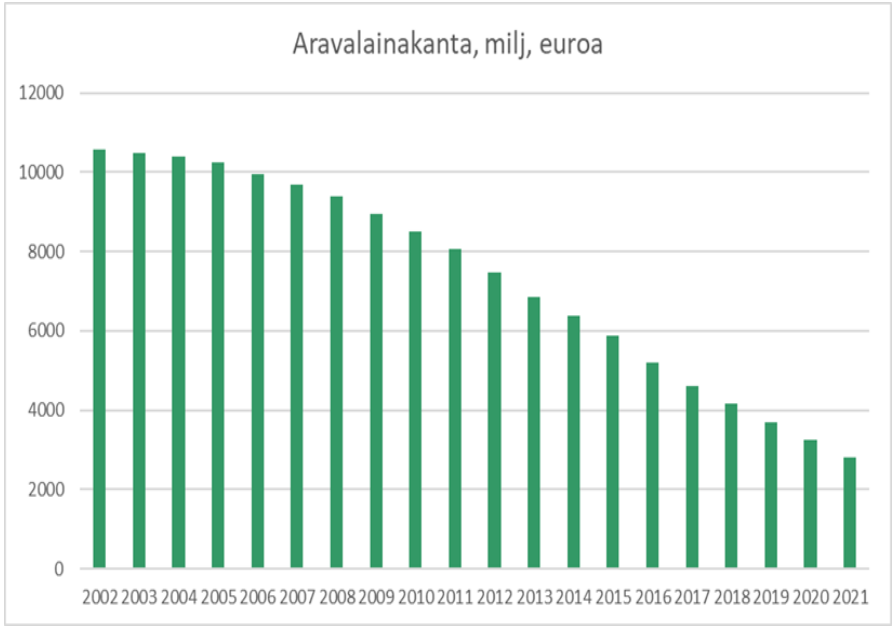
- **Korkotukivaltuus oli yhteensä 1 800 m€**
- **Sidottiin yhteensä 1 748 milj. euroa**
- Normaalit vuokra-asunnot 652 milj. euroa (37 %)
- Asumisoikeustalolainat 558 milj. euroa (32 %)
  - Uustuotanto 464 milj.
  - Perusparannus 94 milj.
- Erityisryhmien vuokra-asunnot 350 milj. (20 %)
- Lyhyet vuokra-asuntolainat 188 milj. (11 %)

- **Takauslainat vuokratalojen rakentamiseen 25 milj. euroa (valtuus 285 milj. euroa)**

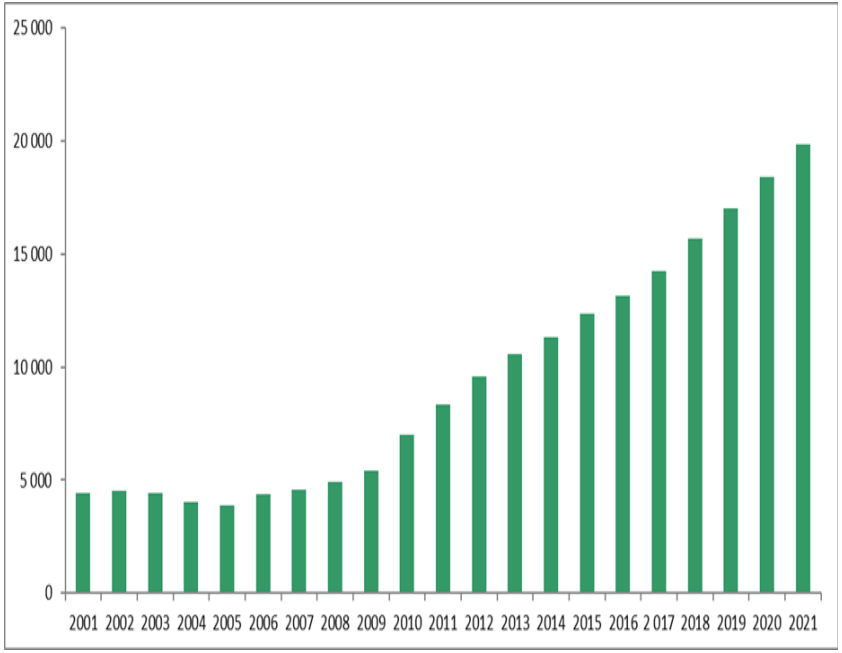
- **Takauslainat as.oy. talojen perusparannukseen 0 euroa (valtuus 100 milj. euroa)**

Arava- ja korkotukilainakanta yhteensä 22,6 miljardia euroa

Aravalainakanta 2 799 milj. (- 437 milj.)

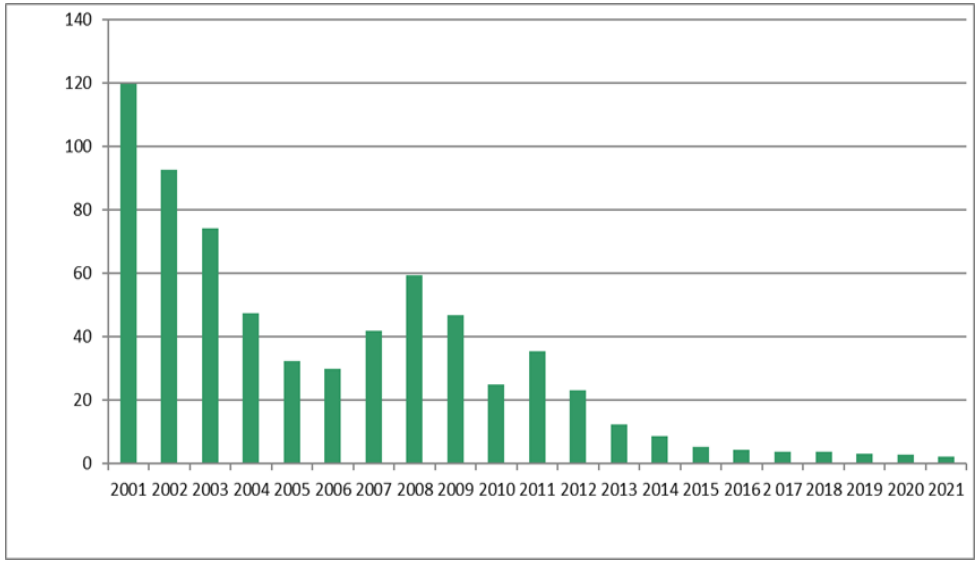


Korkotukilainakanta 19 839 milj. (+1 425 milj.)



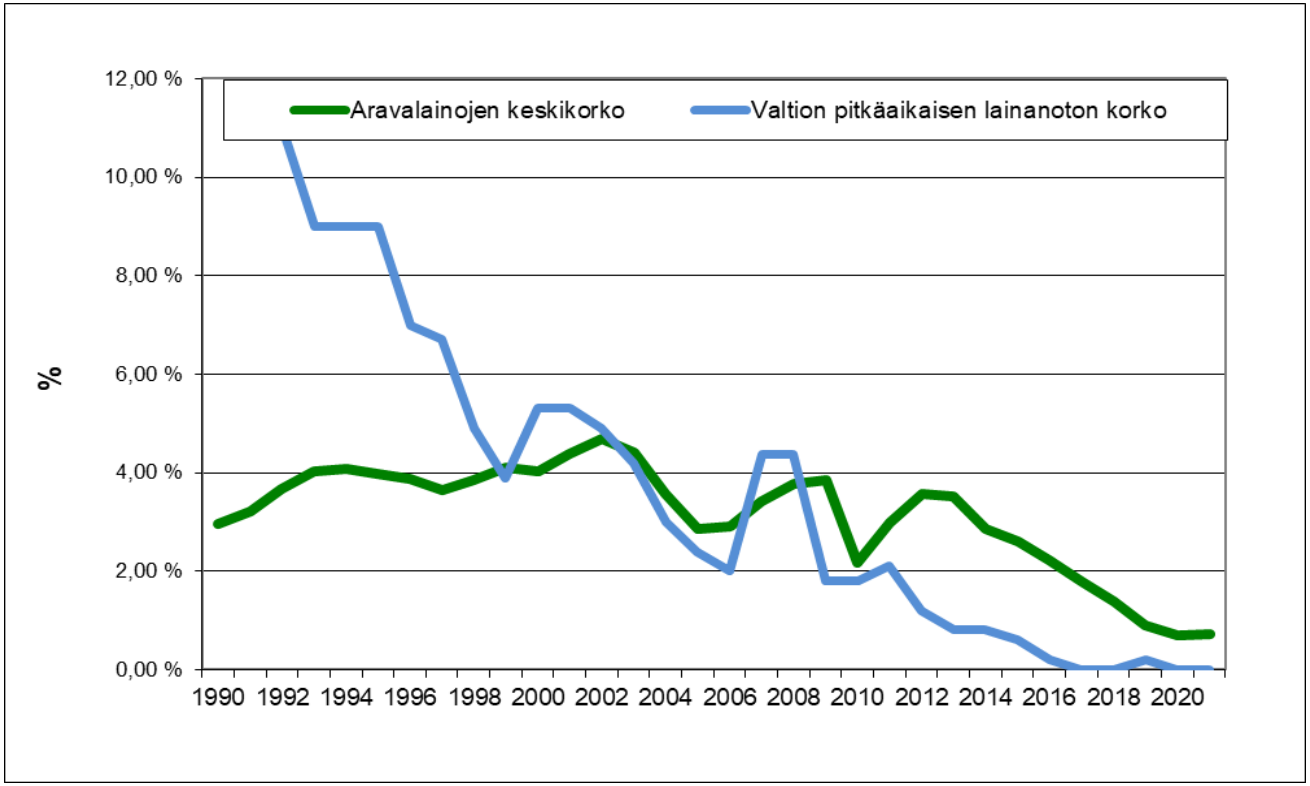
Korkotukimenot, takauskorvaukset ja tulot takausmaksuista

	Milj. euroa	%	Milj. euroa	%
Vuokratalolainat	11 044	56 %	1,94	83 %
Asumisoikeustalolainat	3 824	19 %	0	0 %
Asunto-osakeyhtiöt	178	1 %	0,39	17 %
ASP- ja OK-talolainat	4 792	24 %	0	0 %
Yhteensä	19 839	100 %	2,33	100 %



- Vuonna 2021 korkotukia maksettiin 2,3 milj. euroa, josta pitkän korkotuen lainoille 1,1 milj. euroa
- Takauskorvauksia maksettiin 10 milj. euroa
- Tulot takausmaksuista 4,2 milj. euroa
  - Omistusasuntolainat 3,9 milj. euroa
  - Vuokratalojen takauslainat 0,3 milj.

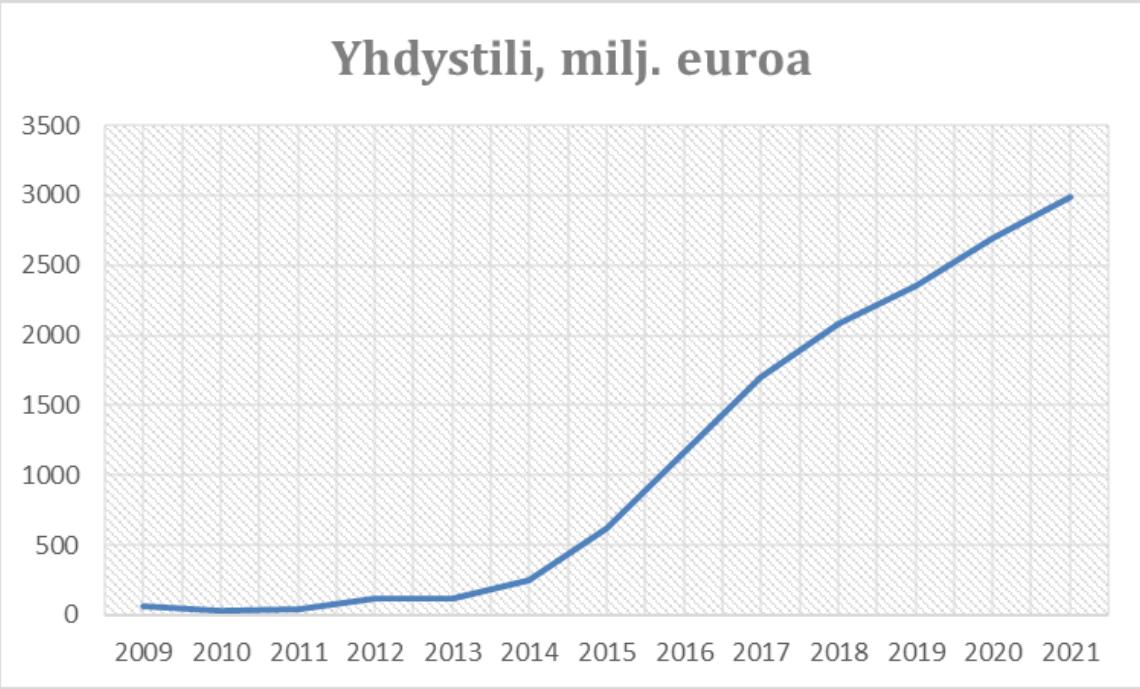
Aravalainojen keskikorko oli 0,71 % -korkotuottoja 20,6 milj. euroa –rahoituskate lainojen anteeksiannot huomioiden 18,8 milj.



VAR-yhdystilin saldon kehitys 2009-2021: Vuoden 2021 lopussa 52 % rahaston varoista yhdystilillä

Vanhat aravalainat muuttuvat vauhdilla yhdystilisaamisek si ja ovat budjetti-valtion käytössä

Tilanne syntynyt ilman eri päätöksiä vuodesta 2015 alkaen, kun VAR:sta velaton, aiemmin kassavaroilla lyhennettiin VAR-velkaa.



Kehitysnäkymiä

- **Valtion asuntorahaston oma pääoma oli vuoden 2021 lopussa 5 789 milj. euroa**
  - **Pääomaan vaikuttaa keskeisesti avustusten volyymi**

- **Jos uusia lainoja ei myönnetä, niin aravalainakanta pienenee tämän vuoden kuluessa noin 2,4 miljardiin ja seuraavan viiden vuoden aikana noin 1,2 miljardiin**

- **Korkotukilainakanta kasvaa riippuen lainoituksen volyymistä**
  - Korkotukimaksut riippuvat korkotasosta –jonkin verran korkeammankin korkotason olosuhteissa tukimenot ovat alhaisia
  - Pysyvästi korkean korkotason olosuhteissa korkotukimenot nousisivat selvästi ->jos korkotaso olisi 5 %, niin nykyisten lainojen korkotukimaksut olisivat yhteensä 2 762 milj. euroa

Valtioneuvoston selonteko: Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021-2028

- ***”Valtion asuntorahasto säilyy ympäristöministeriön alaisena valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona. Sen varallisuuden laajempaa käyttöä asumisen tukimallien rahoituksessa kustannustehokkaalla tavalla selvitetään****. Myös valtion tukeman kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin tarve ja tarkoituksenmukainen toteutustapa esimerkiksi aravalainoituksen kautta selvitetään. Valtio voisi mahdollisesti edistää erilaisia kohtuuhintaisen asumisen malleja esimerkiksi takauksin tai myöntämällä lainaa. Valtion asuntorahaston tulonhankkimiskeinoja ja kassavirran saamista kiertäväksi selvitetään rahaston pääoman ylläpitämiseksi ja kartuttamiseksi.* ***Valtion asuntorahastoa koskevat selvitykset ja toimenpide-ehdotukset valmistellaan kesäkuuhun 2022 mennessä”.***

Kysymyksiä liittyen Valtion asuntorahaston varojen käytön selvittämiseen

- Millä välineillä nykyisissä rahoitus- ja asuntomarkkinaolosuhteissa on tehokkainta ja tarkoituksenmukaisinta tukea asuntopoliittisia tavoitteita?

- Valtion takaukset – avustukset - suorat lainat
  - Valtion takausten toimivuus eri tilanteissa vs. suora lainoitus
  - Energiakorjausten rahoittaminen
  - Korjaamisen rahoituksen alueelliset haasteet

- ARA-tuotantoa rahoittaa pääosin Kuntarahoitus – sääntelyn vaikutukset