Asuntopoliittinen kehitysohjelma vuosiksi 2021-2028

Sanna Pälsi, Valtiokonttori

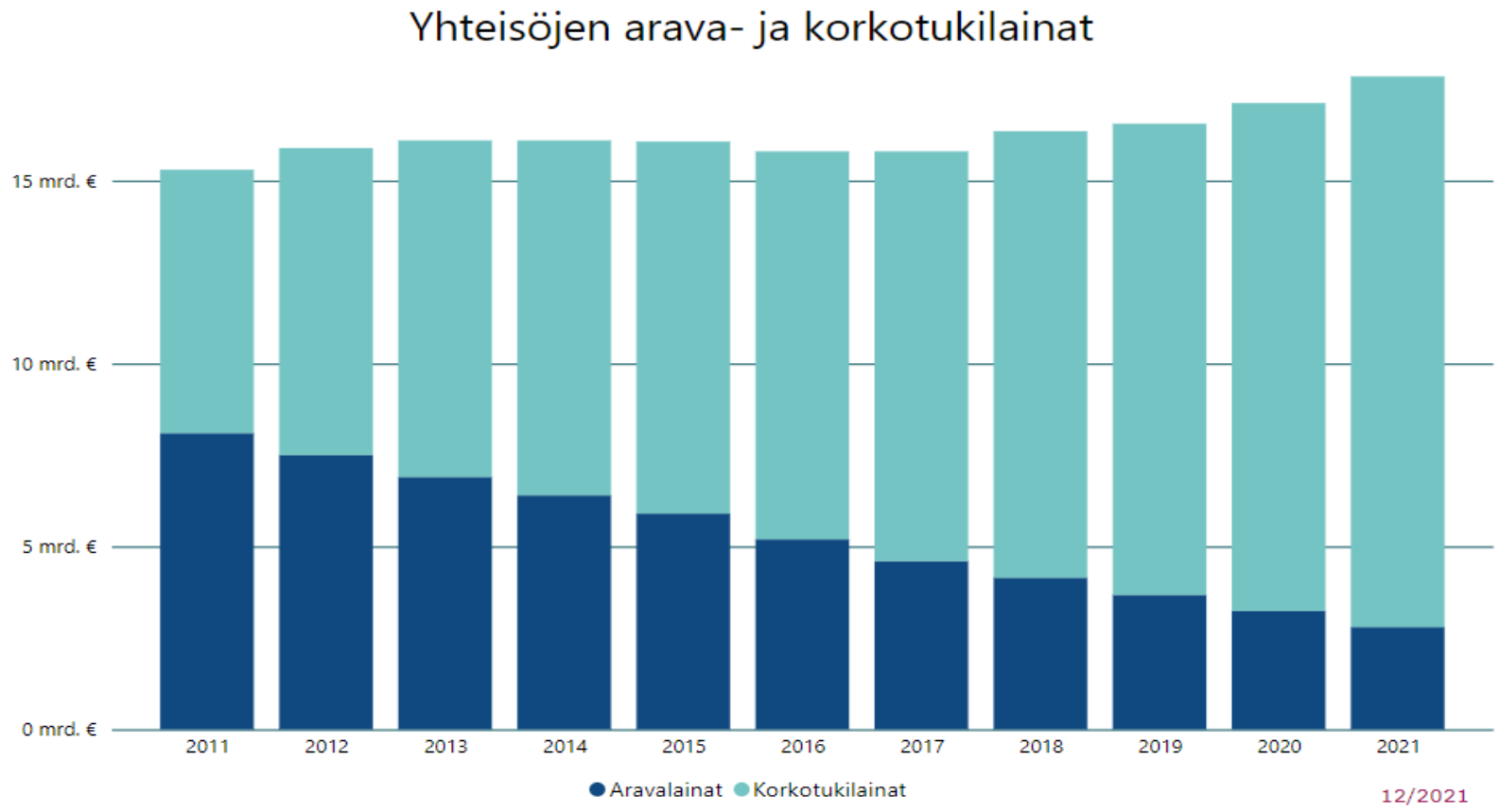
Eduskunnan valtiovarainvaliokunta, asunto- ja ympäristöjaosto 16.3.2022

Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury

Valtion tukema asuntotuotanto

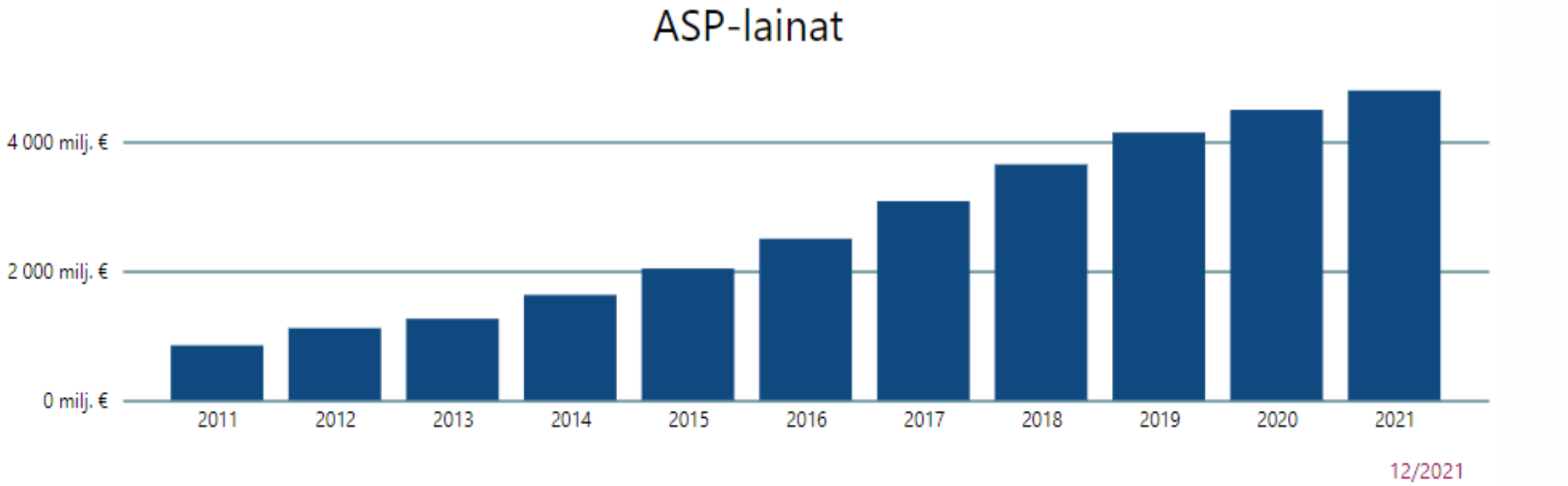
- Valtion tukea sitoutuu asuntokantaan kymmeniksi vuosiksi
  - Hankkeiden elinkelpoisuuden varmistaminen ja kassavirran riittävyys lainanhoitoon koko laina-ajalle on tärkeää.
  - Laina-ajan ollessa 40 vuotta ja lyhennysohjelman hyvin takapainotteinen kasvaa luottotappioriski jos vuokrauskysyntä heikkenee.
  - Kohteiden alueellinen pitkäaikainen kysyntä on varmistettava ja muunneltavuus huomioitava.

Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury



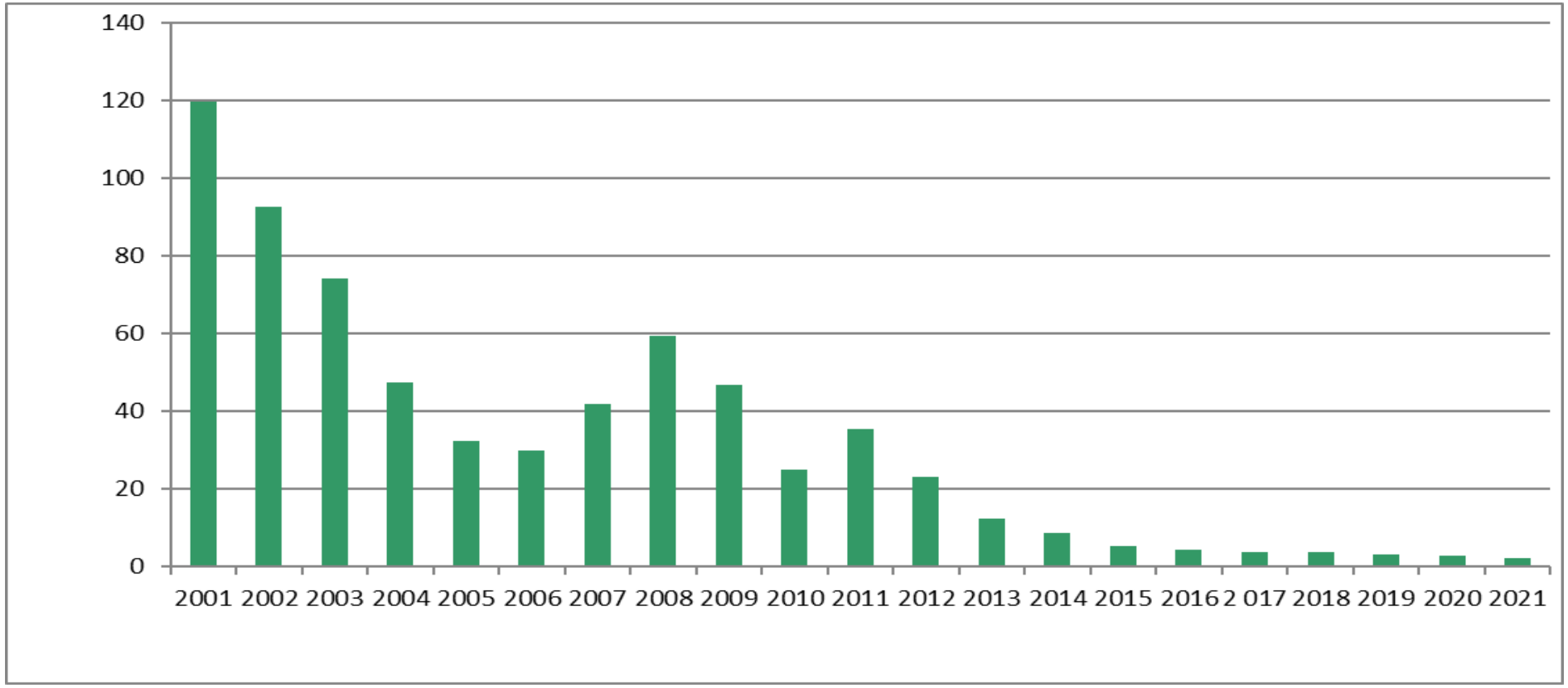
Tilasto kuvaa vuokratalo- ja asumisoikeustaloyhteisöille myönnettyjen arava- ja korkotukilainojen määrää.

- **Korkotukilainakanta on syrjäyttänyt aravalainakantaa, nykyisellä myöntötahdilla korkotukilainakanta kasvaa 1,2 Mrd.€/vuosi.**
  Vastuiden kokonaismäärä on kasvussa, vuonna 2021 aravalainakanta 2,8 mrd.€ ja korkotukilainakanta 15,1 mrd.€
  Luottolaitokset rahoittavat valtaosan vastuukannasta, rahoituksen saatavuus on hyvää ja hinta kilpailukykyinen.
  Valtion täytetakaus on rahoittajan luottoriskiä pienentävä tekijä.
  Vuonna 2021 pankeille maksettiin 9 M€ takauskorvauksia.



ASP-lainakanta on kasvanut 4,8 miljardiin euroon.
Pankeille maksettavien takauskorvausten määrä on säilynyt maltillisella tasolla,1 M€ vuonna 2021.

Korkotukimaksut 2001-2021



Lähde VAR tilinpäätös 2021

Vuonna 2021 korkotukia maksettiin 2,3 M€.
5 %:n korkotasolla korkotukimaksut nousevat yli 250 M€ vuodessa.

Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury

Riskienhallinta

- Valtaosa valtion tukemasta asuntorahoituksesta on pankkien myöntämää.
- Valtion riskienhallinnan näkökulmasta läpinäkyvyyttä vastuukannan riskeihin on lisättävä.
- Pankkien velvollisuus lainatietojen sähköiseen välitykseen valtiokonttoriin lisäisi läpinäkyvyyttä ja mahdollistaisi oikea-aikaisen reagoinnin mahdollisissa ongelmatilanteissa.
- Selonteon mukaan *arvioidaan toimenpiteitä, joilla liikepankkien kiinnostusta ARA-asuntotuotannon rahoittamiseen voidaan lisätä*. *Näitä voisivat olla esimerkiksi vakuuksienhallinnan siirto pankeilta Valtiokonttorille*. Vakuuksienhallinnan siirtoa pankeilta valtiokonttorille tulisi harkita hyvin tarkasti. Täytetakaus muuttuisi omavelkaiseksi takaukseksi -> riskiasema muuttuisi

Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury

Valtion asuntorahasto

- Valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto saa varansa aravalainojen lyhennyksistä, korkomaksuista ja takausmaksuista.
- Rahaston tuotot vähenevät vuosi vuodelta lainakannan huvetessa.
- Rahastosta maksetaan avustuksia (168,3 M€ vuonna 2021), korkotukia ja takauskorvauksia.
- Rahaston kassan koko oli vuoden 2021 lopussa noin 3 mrd.€ ja varat riittävät useiden vuosien ajaksi asuntopolitiikan toimenpiteiden rahoittamiseen.
- Rahaston varat ovat osa kokonaiskassaa, jonka hallinnointi on maksuvalmiuslähtöistä. Käytännössä varat ovat yhdystilikirjaus eli kirjanpidollista rahaa, ei rahaa pankkitilillä. Budjetin ollessa alijäämäinen varojen käyttö edellyttää varainhankintaa.

Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury

- Rahaston tulonlähteitä voidaan tulevaisuudessa lisätä laajentamalla valtiontakausten maksullisuutta.
- Mahdollista suorien lainojen myöntämistä rahaston varoista yksityishenkilöille tulisi harkita huolella. Pankkien antolainaus on tarkkaan valvottua ja säänneltyä toimintaa. Vastaavan yksityishenkilöille suunnatun rahoitusmekanismin luominen valtiolle edellyttäisi mittavia toiminnallisia ja järjestelmäteknisiä investointeja.

Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury



Kiitos

Sanna Pälsi

apulaisjohtaja

Rahoitus
Valtiokonttori
Sörnäisten rantatie 13, Helsinki
PL 14
00054 VALTIOKONTTORI
Puh. 029 550 2210
Sanna.palsi@valtiokonttori.fi
www.valtiokionttori.fi

Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury