Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Ympäristöministeriö, TAE2024 asuminen
Mikko Friipyöli 17.10.2023

TAE 2024, asuminen ja valtion asuntorahasto

Ympäristöministeriön yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen kokonaisuuteen kohdennetaan vuoden 2024 talousarvioesityksessä 26 miljoonaa euroa. Tämä on 70% vähemmän verrattuna vuoden 2023 talousarvioon, jossa kokonaisuuteen oli kohdennettu määrärahaa noin 87 miljoonaa euroa. Kehyskaudella 2025-2027 perustoiminnan määrärahataso pysyy pääosin vuoden 2024 tasolla.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta. ARA kehittää kestävää, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista mm. ohjaamalla ja valvomalla valtion tuella rakennetun asuntokannan käyttöä, jakamalla asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä kehittämällä asuntokantaa ja asuinympäristöjä vastaamaan ajan haasteisiin.

- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimintamenoihin kohdennetaan 6,2 milj. euroa vuodessa kehyskaudella. Tämä on noin 2,7 miljoonaa euroa vähemmän kuin vuonna 2023.
- ARAn henkilöstökulut pienenevät lähes viidenneksellä vuoteen 2023 verrattuna, mikä johtuu useiden edellisen hallituskauden määräaikaisten avustusten päättymisestä. Mm. sähköautojen latausinfra-avustuksiin, pientalojen öljylämmityksestä luopumisen avustuksiin, asuinrakennusten energia-avustuksiin ja avustuksiin asuinyhteisöille hyvityksestä sähkökeskuslämmitykseen ei enää kohdenneta uutta määrärahaa vuodesta 2024 alkaen. Näiden avustusten käsittelyyn on ollut ARAssa merkittävästi henkilötyövoimaa.

Useat edellisen hallituskauden määräaikaiset panostukset päättyvät.

- Esimerkiksi Kestävä kaupunki –ohjelma ja Puuohjelma sekä näihin liittyvä rahoitus päättyy vuoden 2023 loppuun.
- Vuoden 2024 talousarvioon ei myöskään enää varata määrärahaa vihreää siirtymää tukevan rakentamisen toteuttamisen avustuksiin kunnille ja maakuntien liitoille (2,5 milj. euroa v.2023).

Hallitus kohdentaa säästöjä asumisen tukitoimiin

- Asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustukset pienenevät ja ovat 9,55 miljoonaa vuonna 2024 ja kehyskaudella 2025-2027 7-9,5 miljoonaa euroa vuodessa (vrt 21 miljoonaa vuonna 2023). Avustuksia myönnetään iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen, hissien jälkiasentamiseen ja liikkumisesteiden poistamiseen asuinrakennuksissa sekä avustuksiin kuntotutkimusten ja korjaussuunnitelmien laatimiseen.
- Asumisneuvontaan kohdennettava määräraha puolittuu aiemmasta ja on koko kehyskauden 2 miljoonaa euroa vuodessa. Kunnille myönnettävillä avustuksilla asumisneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen ennaltaehkäistään asumisen ongelmia, jotka voivat johtaa asunnon menettämiseen ja aiheuttaa asunnottomuutta.

Avustukset rakennusperinnön hoitoon pysyvät pitkäaikaisella tasolla ja ovat 1,7 miljoonaa euroa vuodessa koko kehyskauden.

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmään Ryhtiin kohdennetaan 3 miljoonaa euroa vuonna 2024, mikä on hankkeen aiemmilta vuosilta säästynyttä ja tietojärjestelmän kehittämisen viivästymisestä johtuvaa määrärahaa. Kuntia ja maakuntien liittoja tuetaan uuden Rakentamislain ja lain rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä edellyttämässä siirtymässä digitaaliseen tiedonhallintaan avustuksilla, joihin kohdennetaan 3,7 miljoonaa euroa vuosittain kehyskaudella.

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Ympäristöministeriö, TAE2024 asuminen
Mikko Friipyöli 17.10.2023

Valtion asuntorahasto (VAR) on ympäristöministeriön alainen asuntorahoituksen tukemiseen keskittyvä valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto. Varat ovat tarkoitettu asuntorakentamisen ja -rahoituksen tukemiseen. Rahaston varoilla tuetaan asuntojen uustuotantoa, hankintaa ja perusparantamista asuntolainojen korkotuilla ja asuntolainoihin liittyvillä valtiontakauksilla, joiden korvaukset maksetaan rahastosta. Myös valtaosa asuntorahoitukseen liittyvistä avustuksista maksetaan asuntorahaston varoista.

- Korkotukilainojen hyväksymistä ja niihin liittyvien avustusten myöntämistä koskevat päätökset tehdään ARAssa.
- Tulonsa rahasto saa aravalainojen koroista ja lyhennyksistä sekä erilaisiin valtiontakauksiin liittyvistä takausmaksuista.
- Rahastosta saa myöntää korkotukilainoja enintään 1,5 mrd euroa. Korkotukimenojen ennakoidaan kasvavan yleisen korkotason nousun myötä yli 100 milj. euroon vuonna 2024.
- Lainansaajina ovat lähinnä kunnat ja vuokra- ja asumisoikeustaloja ylläpitävät yhteisöt, joille korkotuki myönnetään vuokrien pitämiseksi kohtuullisina.
- Korkotukilainoja myönnetään vuokra- ja asumisoikeusasuntojen perusparantamisen tukemiseksi alueilla, joilla asuntojen arvioidaan säilyvän asuntokäytössä myös pitkällä aikavälillä.
- Vuokra- ja asumisoikeusasuntojen korkotukilainoituksessa pitkän korkotuen maksuaika on enimmillään 40 vuotta ja lyhyessä korkotuessa enimmillään 10 tai 20 vuotta. Pitkässä vuokratalolainassa lainansaajan maksettavaksi jäävän koron perusomavastuuosuus on vuonna 2024 2,3 prosenttia. Lyhyessä vuokratalolainassa omavastuukorko on 2,3 prosenttia. Pitkässä korkotuessa ylimenevä osa maksetaan korkotukena rakentamisajan, joka on enintään 12 kuukautta. Seuraavana vuonna korkotuki on 90 prosenttia ylimenevästä korosta. Korkotuen osuus alenee vuosittain. Lyhyessä korkotuessa korkotuki on 75 prosenttia koko kymmenen vuoden rajoitusajan. Asumisoikeustalolainojen koron perusomavastuuosuus on 2,5 prosenttia.
- Vuosina 2024-2026 tehdään rahastosta ylimääräinen tuloutus hallitusohjelman investointiohjelmaan, yhteensä 815 miljoonaa euroa.
- Valtion tuki asumisoikeusasuntojen rakentamiseen päättyy vuodesta 2025.

Rahastosta maksettavat avustukset

- Rahastosta maksettavat avustukset eivät aiemmin ole kuuluneet valtion menokehyksen piiriin. Vuodesta 2024 rahastosta maksettavat avustukset sisältyvät kehykseen..
- Myönnettävien avustusten määrä pienenee noin kuudesosaan vuoteen 2023 verrattuna ollen yht. noin 51 milj. euroa vuonna 2024. Vuoden 2023 varsinaiseen talousarvioon sisältyi yhteensä 317 milj. euron avustusten myöntövaltuus.
- Mm. asuntojen energia-avustukset ja maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksiin liittyvät valtion sitoumukset/avustukset päättyvät. Lisäksi rahastosta on aiemmin maksettu asuinrakennusten korjausavustuksia täydentämään valtion talousarvion tähän tarkoitukseen kohdennettuja määrärahoja. Myös nämä päättyvät.
- Erityisryhmien vuokra-asuntoihin kohdennettava investointiavustuksen määrä pienenee kehyskaudella ollen 63 milj. euroa vuonna 2024 ja 43 milj. euroa vuodessa vuodesta 2025 eteenpäin (vrt. 90 milj. vuonna 2022 ja 120 milj. vuonna 2023)
- Ara-vuokratalojen purkamisen kustannuksiin myönnettävä avustus pysyy ennallaan ja on vuonna 2024 5 milj. euroa.

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

Ympäristöministeriö, TAE2024 asuminen
Mikko Friipyöli 17.10.2023

Takaukset, takauslainat ja akordit

- Akordi on sopimus vellallisen ja velanantajan välillä lainasaatavan anteeksiantamisesta tai kohtuullistamisesta. Talousarvioon on tehty varauksia purku- ja rajoitusakordeihin 6 ja 2 miljoonaa euroa, yhteensä 8 milj. euroa. Purettaessa pysyvästi tyhjilleen jääneitä aravavuokrataloja väestöltään vähenevillä alueilla, tai mikäli on välttämätöntä suurempien luottotappioiden estämiseksi asuntotarpeeltaan supistuvilla alueilla, saa vuonna 2024 valtion vastuulle jättää aravalainapääomia yhteensä enintään 8 000 000 euroa.
- Lisäksi vuokratalojen rakentamisen lisäämiseksi välimallin mukaisia takauslainoja myönnetään kaikille, jotka sitoutuvat lainasta aiheutuviin asuntojen vuokrakäyttövelvoitteisiin. Valtion takausvaltuus täytetakauksellisen välimallin vuokratalojen rakentamislainoille on 285 miljoonaa vuonna 2024
- Asunto-osakeyhtiötaloille voidaan myöntää perusparannuslainaan liittyviä valtion täytetakauksia. Valtion takausvaltuus asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauslainoille on 100 milj. euroa vuonna 2024