Valtion asuntorahaston johtokunnan tiedonanto

Valtion asuntorahaston kassa ei riitä jo tehtyihin sitoumuksiin

Rahaston historia

Valtion asuntorahasto on tukenut sosiaalista asuntorahoitusta perustamisestaan lähtien vuodesta 1990. Budjettitalouden ulkopuoliseen rahastoon siirrettiin silloin aravalainasaamiset eli vuokrataloyhtiöille myönnetyt aravalainat, joita oli myönnetty vuodesta 1949 alkaen. Rahastosta annetun lain esitöissä (HE 183/1989) rahaston perustamista perustellaan budjettirahoitusta joustavampana tapana hallinnoida asuntorahoitusta: ”Koska kullekin vuodelle budjetoitua asuntolainamäärärahaa voidaan käyttää vain samana budjettivuonna, rahoitusjärjestelmä ei vastaa varsinaisen toteutettavan rakennushankkeen edellyttämää useampivuotista aikajännettä.” Rahasto nimettiin alun perin asunto-olojen kehittämisrahastoksi, ja vuonna 1993 nimi muutettiin asuntorahastoksi. Rahasto on perustamisestaan lähtien rahoittanut sosiaalista asuntotuotantoa erilaisten ARAn ja Valtiokonttorin myöntämien tukien kautta.

Rahastosta maksettavat tuet

Rahaston varoista maksetaan ARAn eli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen myöntämät tuet ja avustukset, kuten muun muassa korkotukilainojen korkotuet, erityisryhmien investointiavustukset, korjausavustukset, energia-avustukset ja uustuotannon käynnistysavustukset. Valtiokonttorin myöntämistä tuista rahaston varoja käytetään muun muassa aravayhteisöille myönnettäviin taloudellisiin tervehdyttämistoimiin sekä tervehdyttämisavustuksiin. Lisäksi rahaston varoista maksetaan luottotappiot ja takauskorvaukset. Myönnettyjen tukien ja avustusten määrä ylsi 236 miljoonaan euroon vuonna 2022.

Rahaston tulonmuodostus

Rahaston kassaa kerryttävät aravalainojen lyhennykset ja niistä maksettavat korot sekä takauspalkkiot. Vuonna 2022 rahaston kassaa kerryttävien erien määrä oli noin 388 miljoonaa euroa. Kassasta maksettavien erien määrä puolestaan saman vuonna ylsi noin 198 miljoonaan euroon. Vuonna 2022 positiivinen kassavaikutus oli vielä noin 190 miljoonaa euroa.

Valtion asuntorahaston kassa on noin kolme miljardia euroa ja rahaston tulovirta on ehtymässä. Sosiaalisen asuntorahoituksen sitoumukset ovat kymmenien vuosien mittaisia ja rahaston varojen ehtyessä näiden sitoumusten kulut joudutaan kattamaan budjettivaroista.

Aravalainakantaa on jäljellä enää 2,1 miljardia euroa ja lainoja ei enää myönnetä. Aravalainat lyhentyvät noin 200 – 300 miljoonaa euroa vuodessa tulevina vuosina. Rahaston merkittävin kassaa kerryttävä lähde on hiipumassa. Vuonna 2032 aravalainakannan arvioidaan yltävän enää noin 220 miljoonaan euroon. Tämän jälkeen rahaston kassavirta on lähes ehtynyt.

Korkotason nousun vaikutus rahaston maksuihin

Korkotukilainoille maksetaan korkotukea tietyn omavastuukoron ylittävältä osalta. Viimeisen kymmenen vuoden aikana, kun markkinakorot olivat nollassa tai jopa miinusmerkkisiä, ei korkotukia ole juuri maksettu. Tilanne on kuitenkin muuttunut, ja 12 kuukauden euriborin ylitettyä neljän prosentin tason ovat korkotuet jälleen ajankohtaisia.

Korkotukien lisäksi asuntorahaston varoista katetaan valtion takaamaan lainakantaan liittyvät, pankeille mahdollisesti syntyvät luottotappiot. Vuonna 2022 rahaston varoista maksettavien luottotappioiden määrä ylsi noin 8,2 miljoonaan euroon.

Rahastosta tehdyt sitoumukset myönnetyn korkotukilainakannan myötä yltävät vuosikymmenien päähän. Yhteisökorkotukilainakanta on tällä hetkellä noin 21 miljardia euroa. Yhteisökorkotukilainojen pääomilla painotettu keskimaturiteetti on 36,7 vuotta. Nykyisellä korkotasolla valtaosa lainakannasta on korkotuen piirissä.

Korkotukilainojen omavastuukorot vaihtelevat tuotteittain. ASP-lainojen omavastuukorko on 3,8 % yhteisökorkotukilainoissa omavastuukorkotaso vaihtelee 1 % - 3,4 % välillä. Valtiokonttorin arvion mukaan vuoden 2023 korkotukimaksut yltävät noin 85 miljoonan euron tasolle. Vuonna 2022 sama luku oli noin 1,7 miljoonaa euroa. Vuonna 2024 korkotukimaksujen määrän arvioidaan kasvavan nykyisellä euriborkorkotasolla vähintään 120 miljoonan euron tasolle.

Korkotukilainakanta on kasvanut 10 viimeisen viime vuoden aikana keskimäärin 1 miljardia euroa vuodessa ja valtio on sitoutunut mm. MAL-sopimuksissa ARA-tuotannon tukeen. Korkotason noustessa 5 % tasolle arvioidaan nykyisellä lainakannalla korkotukimaksujen yltävän seuraavan kymmenen vuoden aikana 2,4 miljardin euron tasolle. Realistinen oletus on, että lainakanta kasvaa edelleen ja se tulee vaikuttamaan korkotukimaksujen määrään riippuen korkotasosta. Olettaen että korkotukilainakanta kasvaa vuosien 2023-2031 aikana 28 miljardiin euroon (uudet lainat pääosin 2,3 % omavastuulla) ja pysyen 28 miljardin euron tasolla vuoteen 2050 saakka, pysyvällä 5 %:n korkotasolla korkotukimaksut nousisivat lähes 11 miljardiin euroon. 3,7 % korkotasolla ja muutoin edellä kuvatuilla oletuksilla lainakannan arvioidut korkotukimaksut päätyisivät noin 4,6 miljardiin euroon.

Rahastosta on suunniteltu tehtävän siirtoja talousarvioon seuraavan kolmen vuoden aikana n. 800 miljoonaa euroa. Tämä on omiaan heikentämään rahaston maksuvalmiutta tulevaisuudessa.

Johtokunta esittää huolensa rahaston maksuvalmiudesta

Johtopäätöksenä voidaan todeta hyvin karkeasti arvioiden, että nykyisellä korkotasolla Valtion asuntorahaston kassa pystyy kantamaan vielä seuraavat kymmenen vuotta suoritukset, joihin on taloudellisesti sitouduttu. Valtion asuntorahaston johtokunnan tehtävänä on varmistaa rahaston maksuvalmius. Valtion asuntorahaston johtokunta haluaa kiinnittää huomiota siihen, että noin kymmenen vuoden kuluttua on varauduttava huolehtimaan rahaston taloudellisista sitoumuksista yksinomaan valtion budjettivaroin.

Helsingissä 16.11.2023

Valtion asuntorahaston johtokunta

Sanna Pälsi, puheenjohtaja
Miira Riipinen, varapuheenjohtaja
Anne Viita
Anni Kyröläinen
Lauri Lehtoruusu
Markku Hedman
Seppo Junnila
Sonja Manssila
Timo Aro