Valtion asuntorahasto
Sanna Pälsi

ARA-00.04.00-2024-3

15.3.2024

Eduskunnan ympäristövaliokunta

Asia: O 11/2024 vp Asuntopolitiikan pitkäjänteisyys

Kirjallinen asiantuntijalausunto O 11/2024 vp Asuntopolitiikan pitkäjänteisyys

Valtion asuntorahasto kiittää kuulemispyynnöstä ja mahdollisuudesta lausua Asuntopolitiikan pitkäjänteisyydestä.

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. 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 298 miljoonaan euroon vuonna 2023.

Rahaston tulonmuodostus

Rahaston kassaa kerryttävät aravalainojen lyhennykset ja niistä maksettavat korot sekä takauspalkkiot. Valtion asuntorahaston kassa on tällä hetkellä noin kolme miljardia euroa. 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. Valtaosa aravalainoista on maksettu takaisin vuoteen 2032 mennessä. Takauslainoihin suunnitellut 0,5 % takausmaksut (poisluettuna erityisryhmäkohteet) tulevat vaikuttamaan positiivisesti rahaston tulonmuodostukseen vuositasolla noin viidellä miljoonalla eurolla.

Rahastosta tehdyt sitoumukset

Rahastosta tehdyt sitoumukset myönnetyn korkotukilainakannan myötä yltävät vuosikymmenien päähän. Korkotukilainakanta on tällä hetkellä noin 22 miljardia euroa (yhteisökorkotukilainat 17,3 mrd € ja ASP-lainat 4,5 mrd €) .

Yhteisökorkotukilainojen pääomilla painotettu keskimääräinen jäljellä oleva takaisinmaksuaika (maturiteetti) on 36,7 vuotta.

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 lähdettyä jyrkkään nousuun vuoden 2022 toisella puoliskolla ylittäen neljän prosentin tason 16.6.2023. Sen jälkeen kyseinen 12 kuukauden euribor-korko on pysynyt yli 3,5 prosentin tasolla. Näin ollen ovat korkotuet jälleen ajankohtaisia.

Korkotukilainojen omavastuukorot vaihtelevat tuotteittain. ASP-lainojen omavastuukorko on 3,8 % ja yhteisökorkotukilainoissa omavastuukorkotaso vaihtelee 1 % - 3,4 % välillä. Korkotuen piiriin kuuluvat sekä lainan viitekorko, että pankin lainamarginaali. Vuoden 2023 korkotukimaksut ylsivät noin 92,4 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. Summa on suurempi kuin korkotukimaksut viimeisen kymmenen vuoden aikana yhteensä.

Korkotukilainakanta on kasvanut 10 viimeisen viime vuoden aikana keskimäärin 1 miljardia euroa vuodessa. 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. Korkotukilainojen lyhennysohjelmat ovat takapainoisia. Korkotukilainakanta kasvaa, kunnes olemassa olevien lainojen lyhennykset vastaavat uusien hyväksyttyjen korkotukilainojen määrää. 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. Korkotukimaksujen kehitys tulevaisuudessa on erittäin herkkä korkotason muutoksille.

Asuntopolitiikan pitkäjänteisyys ja talousarvion kirjaukset, jotka vaikuttavat rahaston toimintaan

Valtion asuntorahasto toteaa, että asuntopolitiikan pitkäjänteinen toteuttaminen edellyttää sosiaalisen asuntorahoittamisen toteuttamista ja rahoituksen varmistamista pidemmällä aikavälillä jo pelkästään olemassa olevien sitoumusten pitkien maturiteettien vuoksi. Rahaston näkökulmasta talousarviossa on joitakin rahaston toiminnan heikentymiseen vaikuttavia kirjauksia. Rahaston

maksuvalmius on nykytilanteessa hyvä. Tilannetta tarkastellessa on kuitenkin huomioitava rahastosta tehtyjen sitoumusten pitkä maturiteetti. Korkotukilainojen maturiteetti on hyvin pitkä ja rahaston tulonmuodostus on hiipumassa. Korkotason nousun myötä nousevat korkotukimaksut kiihdyttävät rahaston ehtymistä. Jos asuntorahasto ehtyy, sen jäljelle jäävät sitoumukset on katettava valtion budjettivaroin.

Rahaston kassa on kokonaisuudessaan saaminen valtion yhdystililtä. Kassa on siis valtion budjettitalouden käytössä. Rahaston kassasta tulouttaminen budjettitalouden käyttöön ei tuo lisää varoja valtion käyttöön, eikä vähennä velanottoa. Valtion asuntorahastosta suunnitellut tuloutukset (vuonna 2024 500 miljoonaa euroa, julkisen talouden suunnitelman mukaan yhteensä 800 miljoonaa euroa vuosina 2024-2027) investointiohjelman rahoittamiseksi eivät ole riskittömiä rahaston nykytasoista toimintaa vaarantamatta. Tuloutusten jälkeen rahaston koko pääoma on suurin piirtein samalla tasolla, kuin korkotukivastuut vuoteen 2050 saakka, jos oletuksena käyttää 3,7 prosentin korkotasoa ja korkotukilainakannan kymmenen viime vuoden keskimääräistä kasvua.

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 12.3.2024

Valtion asuntorahaston johtokunta

Sanna Pälsi
puheenjohtaja