Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

**Asia: O 11/2024 vp Asuntopolitiikan pitkäjänteisyys Valtion asuntorahasto (Var) –taustaa ja nykyinen merkitys**

apulaisjohtaja Kimmo Huovinen
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara)



# Valtion asuntorahaston historiaa

- **Asunto-olojen kehittämisrahasto aloitti 1.1.1990 ja 1.12.1993 alkaen nimellä Valtion asuntorahasto (myös saman niminen virasto)**
  - Vuosina 1949-1989 valtion aravalainat myönnettiin suoraan budjettitaloudesta
- **Miksi rahasto?**
  - **Asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden sekä valtion asuntolainoituksen ja sosiaalisen asuntotuotannon resurssien varmistaminen**
  - Aravalainat osan valtion budjettitaloutta lisäsivät velanottotarvetta (lainat läpikulkuerä)
  - Rahoituslaitokset eivät enää myöntäneet ns. ensisijaislainoja vuokratalojen rakentamiseen, valtion aravalainan osuuden kasvattamistarve
- **Rahasto muodostettiin aiemmin myönnetyistä aravalainoista, 4,8 mrd. euroa, lisäksi vuosina 1990-1993 valtion tulo- ja menoarviossa rahastolle siirrettiin määrärahoja 1,3 mrd. euroa**
- **Vuosina 1990-2007 rahastosta myönnettiin uusia aravalainoja yhteensä 14,1 miljardia euroa**
  - Rahaston tulot koostuvat pääosin näiden lainojen lyhennyksistä ja koroista
- **Vuodesta 1993 rahaston oma varainhankinta:**
  - 1993 erillinen asunto-obligaatiolaina
  - 1995-2001 rahasto rahoitti toimintaansa arvopaperistamalla olemassa olevia aravalainoja, yht. 2,8 mrd. (ei lisännyt valtion velkaantumista)
  - 2000-luvun alussa pitkäaikaiset lainat Euroopan investointipankilta (EIB) ja Euroopan neuvoston kehityspankilta (CEB)
  - Valtiokonttorin rahastolle ottamat lyhytaikaiset velkasitoumuslainoilla
- **Asuntopolitiikan näkökulmasta rahastoa on pidetty toimivana ratkaisuna (asuntopolitiikan pitkäjänteisyys, aiemmin avustukset kehyksen ulkopuolella ja on mahdollistanut mm. suhdanteisiin reagoinnin budjettitaloutta joustavammin)**

# Viime vuosien kehityskulkuja

- **Korkotukilainoituksen kehittäminen 1990-luvun loppupuolella ja 2000-luvun alkupuolella**
  - Linjaus korkotukilainoitukseen siirtymisestä
    - Taustalla rahoitusmarkkinoiden kehittyminen ja ajattelu ettei valtion ei tule sitoa omia pääomia
    - Uusia aravalainoja ei ole myönnetty vuoden 2007 jälkeen
  - Rahaston pääomien tarve väheni aravalainoituksen vähetessä 2000-luvun alkuvuosina
    - Vuosittaista tulojen ylijäämää on käytetty rahaston velkojen lyhentämiseen,
    - Rahasto velattomaksi vuonna 2014

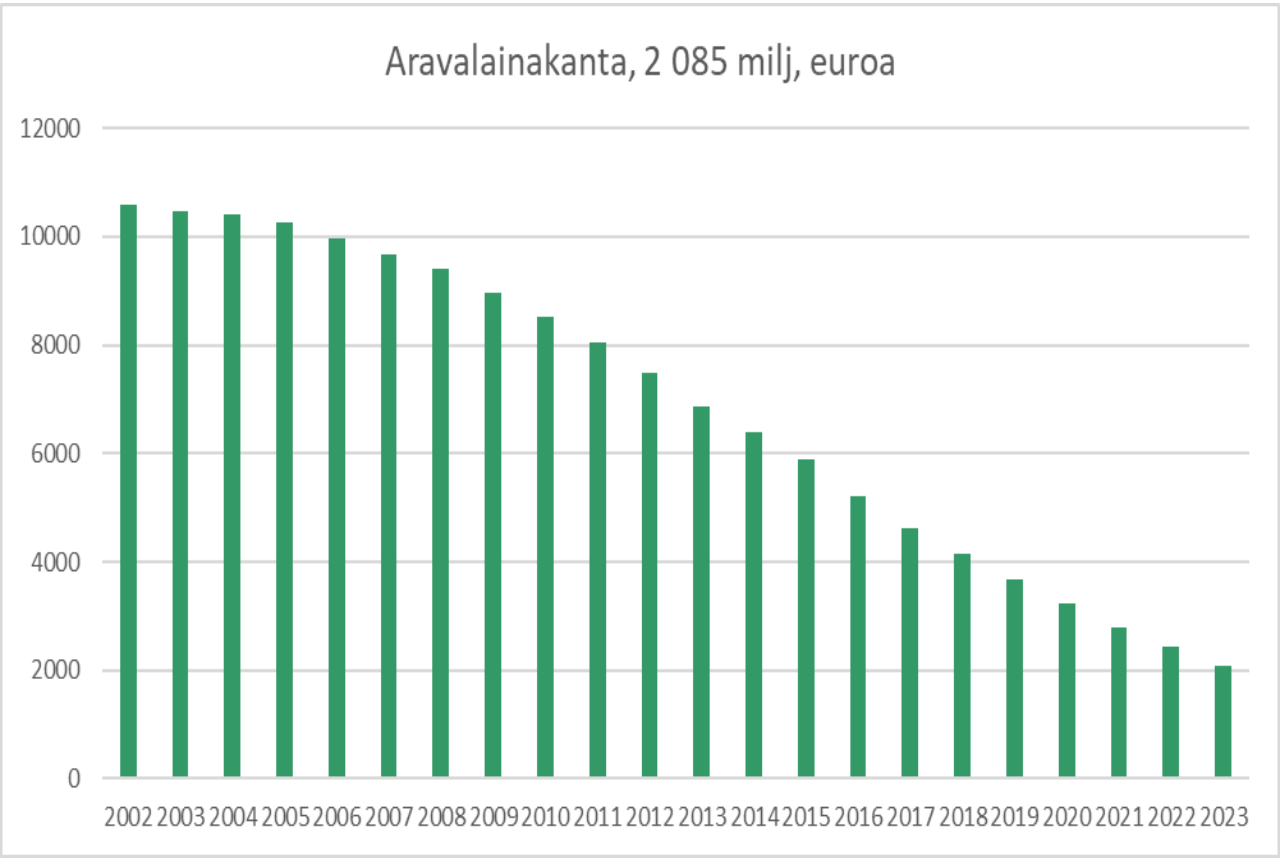
- **Vuosina 2015-2023 tulojen ylijäämä on kertynyt rahastoon kassavaroiksi (=”saamiset budjettivaltiolta” nykyisin 3,2 miljardia euroa)**

- **Vuodesta 2005 lähtien on puolestaan siirretty varoja rahaston taseesta talousarvioon, yhteensä 1,7 miljardia euroa**
  - ”korko/korvaus budjettivaltiolle Valtion asuntorahastolle siirretyn pääoman käytöstä”

- **Rahastolaissa on määrätty mihin rahaston varoja voidaan käyttää**. Varoja voidaan käyttää lainojen myöntämiseen ja muuhun asuntorahoituksen tukemiseen siten kuin siitä erikseen säädetään tai valtion talousarviossa määrätään.
  - **Viime vuosina menoista suurin osa on ollut erityisryhmien investointiavustuksia**
  - **Vuosina 2020-2023 energia-avustusvaltuudet yhteensä 259 milj, euroa**
  - **Korkotukimenot ovat viime vuosina olleet vuoteen 2022 pienet, mutta korkojen nousu kasvattaa korkotukimaksuja tulevaisuudessa selvästi**

# Arava- ja korkotukilainakanta yhteensä 23,8 miljardia  euroa

**Aravalainakanta - 340 milj.**

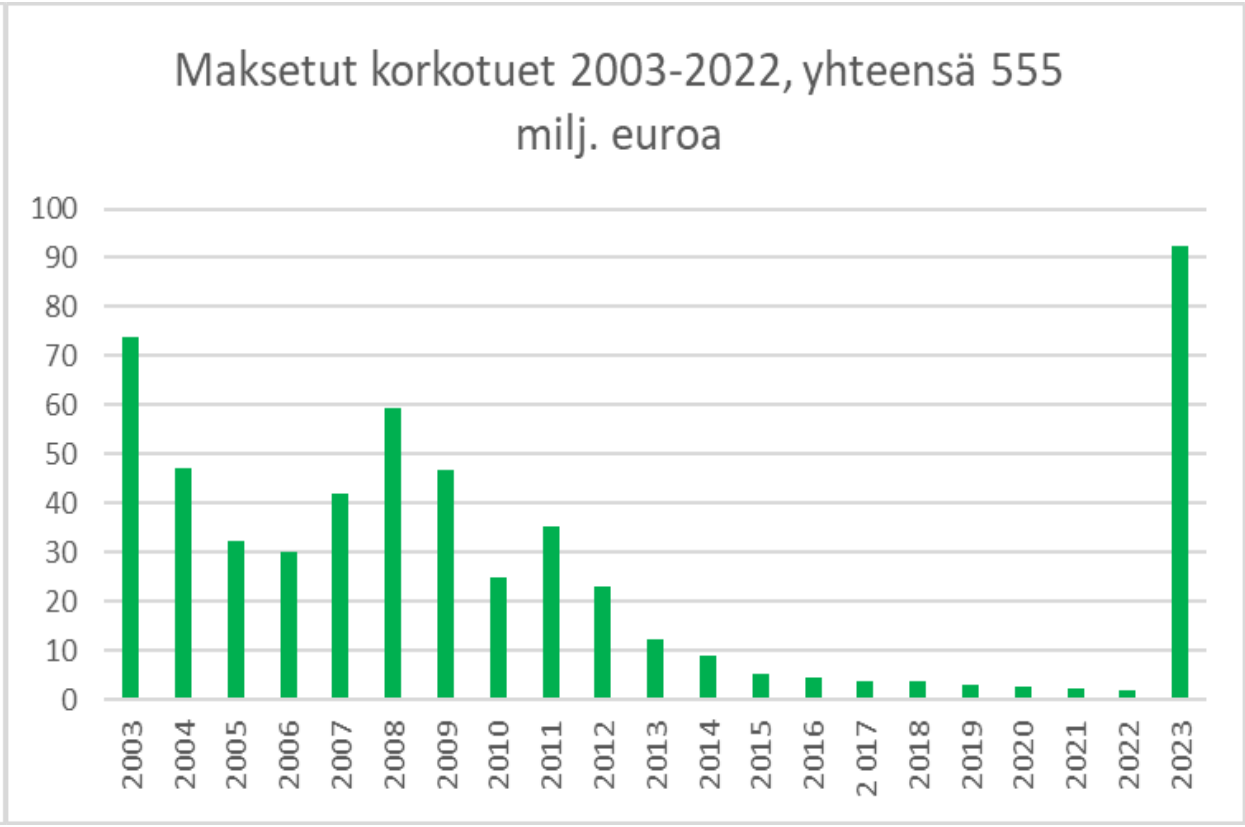



**Korkotukilainakanta +1 173  milj.**



# Aravalainoituksen tuotto ja korkotukimenot 2003-2023



# Valtion asuntorahaston merkitys jatkossa?

- Aravalainoituksen lopettaminen vuonna 2007 on johtanut rahaston  tuottojen pienentymiseen ja varojen siirtymiseen valtion kassatalouden käyttöön (aravalainojen lyhennyksien kertyminen valtion kassatalouteen on käytännössä pienentänyt valtion velanottotarvetta)
- **Varsin pian lähes kaikki varat ovat valtion sisäisiä saamisia (=rahaston varat yhdystilillä)**
- Vuodesta 2024 alkaen Valtion asuntorahastosta myönnettävät avustukset ovat kehysmenettelyn piirissä
- **Asuntopolitiikan resurssien ja asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden turvaamisen näkökulmasta rahaston merkitys on pienentynyt**

