Asia: O 11/2024 vp Asuntopolitiikan pitkäjänteisyys,
Valtion asuntorahasto

EDUSKUNNAN YMPÄRISTÖVALIOKUNTA 19.3.2024

Valtion asuntorahasto

- Valtion asuntorahasto on tukenut sosiaalista asuntorahoitusta perustamisestaan lähtien vuodesta 1990
- 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.
- 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.
- 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.
- Rahaston potentiaalisia uusia tulonlähteitä on kartoitettu viime vuosina. Myös ympäristö- ja ilmastoministerin asettama valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen selvitysryhmä tarkasteli mahdollisuuksia löytää rahastolle uusia tulonlähteitä, muttei kokonaisharkinnan jälkeen tunnistanut toteutuskelpoista mallia.

Rahastosta tehdyt sitoumukset

- Korkotukilainakanta on tällä hetkellä noin 22 miljardia euroa (yhteisölainat 17,3 ja ASP-lainat 4,5).
- Yhteisökorkotukilainojen pääomilla painotettu keskimääräinen jäljellä oleva takaisinmaksuaika (maturiteetti) on 36,7 vuotta.
- Korkotukilainoille maksetaan korkotukea tietyn omavastuukoron ylittävältä osalta.
- Korkotukilainakanta on kasvanut 10 viimeisen viime vuoden aikana keskimäärin 1 miljardia euroa vuodessa.
- Viimeisen kymmenen vuoden aikana, kun markkinakorot olivat nollassa tai jopa miinusmerkkisiä, ei korkotukia ole juuri maksettu. Euriborkorot ovat nousseet voimakkaasti viimeisen 1,5 vuoden aikana.
- Vuoden 2023 korkotukimaksut ylsivät 92 miljoonan euron tasolle. Vuonna 2024 ne yltävät vähintään 120 miljoonan euron tasolle. Summa on suurempi kuin korkotukimaksut viimeisen kymmenen vuoden aikana yhteensä.

Korkotason nousun vaikutus rahaston maksuihin

- 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.
- Toteutuvien korkotukimaksujen määrä on erittäin herkkä korkotason muutoksille omavastuukorkojen ylittymisen jälkeen.

Talousarvioesityksen kirjaukset, jotka vaikuttavat rahaston toimintaan

- 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.
- 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.
- Nykyisellä korkotasolla Valtion asuntorahaston kassa pystyy kantamaan vielä seuraavat kymmenen vuotta suoritukset, joihin on taloudellisesti sitouduttu.