Asiantuntijalausunto eduskunnan tarkastusvaliokunnalle 6.6.2024

Ympäristöministeriö
Erityisasiantuntija Mikko Friipyöli

Eduskunnan kannanotot EK 26/2018 vp – O 61/2016 vp – TrVM 3/2018 vp, asuntopolitiikan kehittämiskohteet

Valtion tukema kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto ja asuntopolitiikka

Hallitusohjelmassa asuntopolitiikan keskeisin tavoite on asuntomarkkinoiden toimivuuden edistäminen. Hallitus luo hyvät toimintaedellytykset asuntomarkkinoille kasvuun tähtäävällä elinkeinopolitiikalla, uudistamalla sääntelyä, varmistamalla riittävän kaavoituksen, tonttitarjonnan ja asuntotuotannon sekä panostamalla asuntotuotantoa tukeviin liikennehankkeisiin. Hallitus rakentaa yhteiskuntaa, jossa suomalaisilla on työllään ja säästämisellään mahdollisuus hankkia omistusasunto. Hallitus huolehtii asumisen ja liikkumisen edellytyksistä koko Suomessa: pääkaupunkiseudulla, suurilla kaupunkiseuduilla, maakuntakeskuksissa, kehyskunnissa, seutukaupungeissa sekä maaseutumaisessa ja harvaan asutussa Suomessa. Tämän lisäksi myös pitkäaikaisasunnottomuuden poistaminen on hallituksen keskeinen tavoite.

Hallitusohjelman mukaan ARA-tuotantoa vähennetään hallitusti, mutta myös mitoitetaan valtion tukema asuntotuotanto aiempaa paremmin rakennusalan suhdannetilanteen mukaisesti**.** Hallituksen tavoitteena on mahdollistaa työvoiman joustava liikkuminen työn perässä huolehtimalla toimivista vuokra-asuntomarkkinoista. Hallitus kohdistaa yhteiskunnan tukemat vuokra-asunnot nykyistä tehokkaammin pienituloisille, vähävaraisille ja erityisryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapailta markkinoilta. Hallitus kannustaa kaupunkeja ja kuntia kehittymään omien vahvuuksiensa pohjalta.

Asuntotuotanto

Vuosina 2016–2022 Suomessa aloitettiin vuosittain 37 000 – 47 000 uuden asunnon rakentaminen. Vuonna 2023 aloitukset jäivät noin 20 000 asuntoon, mikä on 2000-luvun pienin määrä. Aran korkotukivaltuus vuodelle 2023 oli 1 950 miljoonaa euroa, joka käytettiin lähes kokonaan. Korkotukilainoituksesta 82 % kohdistui uudistuotantoon ja 18 % perusparantamiseen.

Vapaarahoitteinen asuntotuotanto supistui viime vuonna yli 60 % edellisvuodesta heikon kysynnän ja korkojen nousun seurauksena. Vuoden 2023 ara-tuotannosta 88 % kohdistui 7 suurimmalle kaupunkiseudulle, joiden kanssa valtiolla on maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat MAL-sopimukset. Yli puolet uusista asunnoista rakennettiin pääkaupunkiseudulle ja Helsingin kehyskuntiin. Rakennusliikkeiltä vapautui resursseja ara-tuotantoon, mikä lisäsi urakkatarjousten määrää ja laski niiden hintoja. Rakennuskustannusten vuonna 2021 alkanut kallistuminen pysähtyi vuoden 2023 aikana.

Vuodelle 2024 korkotukilainavaltuus korotettiin 1,5 miljardista 2,25 miljardiin euroon, joka mahdollistaa yli 10 000 ARA-asuntoaloitusta. Asumisoikeusasuntojen lainoitusta jatketaan vuoden 2025 loppuun saakka. Vuoden 2025 korkotukivaltuudeksi esitetään 1,75 mrd. euroa ja vuosien 2026-27 korkotukivaltuudet olisivat vastaavasti vastasyklisyys huomioiden yhteensä 2 mrd. Korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden korottaminen perustui tarpeeseen määräaikaisesti tukea asuntorakentamisen suhdannetilannetta ja alan työllisyyttä. Ara-tuotannolla oli viime vuonna merkittävä asuntorakentamista tukeva rooli. Ara-aloitukset nousivat noin 3 000 asunnolla eli 53 %:lla vuodesta 2022. Ara-tuotannon korkotukivaltuus 1,95 mrd euroa käytettiin lähes kokonaan, asuntoaloitusten ollessa 8 600 asuntoa. Ara-tuotannon osuus nousi 40-50 %:iin asuntoaloituksista, kun se vuonna 2022 oli 15 %. Vuonna 2024 ara-tuotannon osuus voi nousta yli 50 prosenttiin asuntorakentamisen kokonaismäärästä. Tämä tukee rakennusalan vaikeaa suhdannetilannetta ja alan työllisyyttä.

Asiantuntijalausunto eduskunnan tarkastusvaliokunnalle 6.6.2024

Ympäristöministeriö
Erityisasiantuntija Mikko Friipyöli

Valtion asuntorahaston asema

Valtion asuntorahasto on valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto, jonka toiminnan tarkoituksena on täydentää vapaarahoitteista, markkinaehtoista asuntotuotantoa valtion tukemalla asuntotuotannolla.

Valtion asuntorahaston käytöstä säädetään laissa valtion asuntorahastosta (1144/1989). Laissa säädetään muun muassa siitä, mistä asuntorahasto saa varansa, miten rahaston varoista päätetään talousarvion käsittelyn yhteydessä sekä rahaston johtokunnasta. Valtioneuvoston asetuksessa valtion asuntorahastosta (286/2007) säädetään tarkentavasti asuntorahaston johtokunnasta ja asuntorahaston hallinnointiin liittyvistä käytännön asioista.

Valtion asuntorahastosta annetun lain 1 §:n mukaan asuntorahaston varoja saa käyttää lainojen myöntämiseen ja muuhun asuntorahoituksen tukemiseen siten kuin siitä erikseen säädetään tai valtion talousarviossa määrätään. Lain 2 §:ssä säädetään siitä, mistä rahasto saa varansa. Näitä ovat pääasiassa valtion aiemmin myöntämistä asuntolainoista saatavat lyhennykset ja korot ja rahastolle siirrettävät määrärahat. Lain 2 §:n 2 momentin mukaan asuntorahastolle voidaan ottaa lainaa eduskunnan talousarvion käsittelyn yhteydessä myöntämien lainanottovaltuuksien rajoissa sen mukaan kuin valtioneuvosto määrää. Samassa pykälässä on säädetty myös aravalainojen arvopaperistamisesta.

Perustuslain 87 §:n mukaan talousarvion ulkopuolisen rahaston perustamista taikka tällaisen rahaston tai sen käyttötarkoituksen olennaista laajentamista tarkoittavan lakiehdotuksen hyväksymiseen vaaditaan eduskunnassa vähintään kahden kolmasosan enemmistö annetuista äänistä.

Valtion asuntorahastolla on noin kolmen miljardin kassavarat, joista maksetaan voimakkaasti kasvaneet korkotukilainojen korkotuet, erilaiset avustukset ja uustuotannon käynnistysavustukset. Valtiokonttorin myöntämistä tuista rahaston varoja käytetään muun muassa aravayhteisöille myönnettäviin taloudellisiin tervehdyttämistoimiin sekä tervehdyttämisavustuksiin. Lisäksi rahaston varoista maksetaan korkotukilainojen luottotappiot ja takauskorvaukset.

Vuoden 2024 talousarviossa tehtiin 500 miljoonan euron ylimääräinen tuloutus asuntorahastosta hallitusohjelman investointiohjelman rahoittamiseksi. Tämän lisäksi myös vuosina 2025 ja 2026 on tarkoitus tulouttaa rahastosta yhteensä 300 miljoonaa euroa valtiolle.

Rahaston tulot muodostuvat aravalainojen lyhennyksistä ja niistä maksettavista koroista. Aravalainakanta supistuu, sillä uusia lainoja ei ole myönnetty vuoden 2007 jälkeen. Aravalainakanta on nyt noin 2,1 miljardia euroa, mutta vuonna 2032 sen arvioidaan olevan enää noin 220 miljoonaa euroa.

VAR:n johtokunta antoi 16.11.2023 tiedonannon jossa arvioidaan, että nykyisellä korkotasolla Valtion asuntorahaston kassa pystyy kantamaan vielä seuraavat kymmenen vuotta suoritukset, joihin on taloudellisesti sitouduttu. Noin kymmenen vuoden kuluttua on varauduttava huolehtimaan rahaston taloudellisista sitoumuksista yksinomaan valtion budjettivaroin.