

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto 16.06.2025

Lausunto valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista

Valmistelijat / lisätiedot:
Savolainen Anne

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallituksen konserni- ja tilajaosto antaa ympäristöministeriölle seuraavan lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi eduskunnalle valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista ehdotetaan asuntorahaston sulauttamista osaksi valtion talousarviota sekä takausmaksujen käyttöönottoa uusissa uudis-, perusparannus- ja hankintakorkotukilainoissa. Espoon kaupunki pitää tärkeänä, että valtion asuntorahaston lakkauttamisen vaikutukset ja vaihtoehdot selvitetään nykyistä kattavammin ennen päätöstä rahaston lakkauttamisesta. Espoon kaupunki ei kannata takausmaksujen käyttöönottoa pitkän ja lyhyen korkotuen hankkeissa. Kaavamainen takausmaksu ei erottele riskiltään erilaisia hankkeita tai yhteisöjä, eikä sillä ole selvityksen mukaan juurikaan vaikutusta valtiontalouteen.

Käsittely

Päätös

Selostus

Asuntorahaston säilyttämistä on pidetty perusteltuna pitkäjänteisen asuntopolitiikan ja asuntotuotannon rahoituksen varmistamiseksi sekä suhdanneluonteisten toimien välineenä. Asuntorahaston varoja käytetään valtion tukeman asuntotuotannon tukitoimenpiteisiin kuten korkotukien ja avustusten maksamiseen. Lisäksi rahaston varoista maksetaan asuntolainojen valtion takauksista aiheutuvat velvoitteet ja vuosittain siirto talousarvioon korvauksena sitoutuneelle pääomalle. Asuntorahaston tehtävät kuuluvat pysyvästi valtion hoidettaviksi. Valtion tukemien hankkeiden rahoitus on monivuotinen ja moniosainen prosessi.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi eduskunnalle valtion asuntorahasto ehdotetaan lakkautettavaksi ja valtion asuntotuotannon tuista huolehditaan jatkossa talousarviovaroin. Koska talousarviossa määritetyt valtuudet eivät siirry seuraavalle vuodelle, eikä käyttämättä jääneestä valtuuden osasta

voida tehdä lainapäätöksiä seuraavana kalenterivuonna, osa suunnitelluista hankkeista jää jatkossa toteutumatta, vaikka hanke olisi saanut jo osapäätöksen.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi todetaan, että asuntorahaston olisi mahdollista jatkaa nykyistä toimintaansa. Rahaston toimintaa voitaisiin vahvistaa asuntopoliittisena instrumenttina ja sen tehtäviä laajentaa. Toiminta asuntorahaston kautta olisi jossain määrin joustavampaa kuin rahoittamalla valtion tukema asuntotuotanto ja avustukset suoraan talousarviovaroilla. Asuntorahasto perustettiin alun perin siitä syystä, että pitkäjänteisen asuntorahoituksen oli havaittu istuvan heikosti talousarviovuoteen.

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen on kokonaisuus, jonka kaikkia vaikutuksia ei ole pystytty kattavasti arvioimaan. Asuntorahaston lakkauttaminen on mahdollista toteuttaa neutraalisti siten, että sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia, jos lainavaltuudet ja avustukset pysyvät riittävän korkealla tasolla, eikä niiden kehyskohtelu estä asuntopoliittisten tavoitteiden toteuttamista. Asuntorahaston lakkauttamisen jälkeen epävarma rahoitusympäristö tulee vaikuttamaan valtion tukemien hankkeiden määriin. Espoon näkökulmasta rahoituksen epävarmuus vaikeuttaa maankäytösopimusten toteuttamista sopimuksiin kirjatun valtion tukeman asuntotuotantovaateen osalta ja saattaa johtaa useiden maankäytösopimusten muutoksiin.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi eduskunnalle ehdotetaan, että asuntorakentamisen uusissa pitkissä ja lyhyissä korkotukilainoissa otetaan käyttöön takausmaksu, joka olisi 0,5 prosenttia myönnetyn lainan pääomasta. Takausmaksu koskisi uudis-, perusparannus- ja hankintalainoja, mutta takausmaksua ei vaadittaisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla, eikä opiskelija-asunnoista. Takausmaksut voisi sisällyttää valtion tukemien asuntojen omakustannusvuokriin ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin. Takausmaksujen tarkoitus olisi kattaa mahdolliset realisoituvat takausvastuut.

Yleisen taloudellisen tilanteen ja korkotason kehittyminen sekä kiinteistöjen arvo vaikuttavat mahdollisten maksettavaksi tulevien takauskorvausten määrään. Heikko taloudellinen tilanne, korkotason nousu, alueellinen eriytyminen ja korjausvelan kasvu voivat kasvattaa takauskorvausmääriä. Hyvillä sijainneilla olevissa ja uusissa asuntokohteissa kiinteistön arvo kuitenkin riittää todennäköisesti kattamaan jäljellä olevan lainapääoman eikä valtion takausvastuu realisoidu mahdollisessa konkurssitilanteessa.

Luonnoksessa hallituksen esitykseksi todetaan, että ehdotettu 0,5 prosentin takausmaksu on niin pieni, ettei sillä ole valtiontalouteen juuri vaikutusta. Kaavamainen takausmaksu ei myöskään erottele riskiprofiililtaan erilaisia hankkeita tai yhteisöjä, eikä sillä näin ollen ole merkitystä myöskään riskienhallinnan näkökulmasta. Takausmaksu lisää rakennushankkeen kustannuksia ja vähentää näin valtion tukea.

Mikäli takausmaksut otettaisiin käyttöön, Espooseen rakennettavista valtion tukemista hankkeista kerättäisiin vuosittain merkittävä osa takausmaksuista. Vuonna 2024 Espoon Asunnot Oy:n takausmaksut olisivat olleet 288 951 euroa (289 asuntoa) ja muiden Espoossa valtion tukemia uudishankkeita aloittaneiden toimijoiden lukuun ottamatta investointiavustusta saaneita erityisryhmähankkeita ja opiskelija-asuntohankkeita 696 206 euroa (539 asuntoa).

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista on pyydetty toimittamaan ympäristöministeriölle Lausuntopalvelu.fi:n kautta viimeistään 31.7.2025. Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2026.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- HE-luonnos valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Tiedoksi