

Lausunto

18.06.2025

Asia: VN/33734/2023

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Ympäristöministeriölle

ASIA: LAUSUNTO LUONNOKSESTA HALLITUKSEN ESITYKSEKSI VALTION ASUNTORAHASTON LAKKAUTTAMISESTA JA VALTION TUKEMAN ASUNTOTUOTANNON TAKAUSMAKSUISTA

VIITE: YMPÄRISTÖMINISTERIÖN LAUSUNTOPYYNTÖ 12.5.2025 DNRO VN/33734/2023

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista, ja lausuu pyydettyä kunnioittaen seuraavaa.

Lausunnonantajasta

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry on yleishyödyllisten ja omakustannusperusteella toimivien vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimialajärjestö, joka toimii jäsentensä edunvalvonta-, palvelu- ja yhteistyöjärjestönä. KOVA:n jäsenet omistavat normaaleja vuokra-asuntoja, erityisryhmien vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

KOVALLa on 135 jäsenyhteisöä. Niiden pysyvässä omistuksessa on yhteensä yli 335 000 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa, joissa asuu yli 500 000 henkilöä. KOVAN jäsenet toimivat noin 150 kunnassa. KOVAN jäsenet omistavat noin 85 prosenttia rajoituksenalaisista normaaleista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista, noin 70 prosenttia kaikista rajoituksenalaista valtion tuella rakennetuista vuokra-asunnoista ja noin 85 prosenttia asumisoikeusasunnoista Suomessa. KOVAN jäsenet aloittavat vuonna 2025 yhteensä noin 4 800 kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeusasunnon rakennuttamisen.

KOVA edustaa pitkäjänteisiä, pysyviä ja turvallisia vuokra- ja asumisoikeusasuntojen omistajia ja vuokranantajia. KOVA kehittää vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytyksiä tekemällä vuokratalo- ja asumisoikeusyhteisöille Suomen parasta edunvalvontaa. KOVAN jäsenistö toimii siten, että pienituloisillakin ihmisillä on varaa laadukkaaseen ja kohtuuhintaiseen asumiseen.

Yleiset kommentit

Esitysluonnoksen mukaan Valtion asuntorahasto lakkautetaan ja asuntorahaston jäljellä olevat varat tuloutetaan valtion talousarvioon. Talousarvioon luotaisiin menomomentit, joilta jatkossa maksettaisiin nykyisin rahastosta maksettavat korkotukimaksut ja erilaiset avustukset sekä myönnettäisiin laina- ja muut valtuudet. Lisäksi pitkissä ja lyhyissä korkotukilainoissa otettaisiin käyttöön 0,5 prosentin suuruinen takausmaksu. Takausmaksu perittäisiin uusista uudis-, perusparannus- ja hankintalainoista, ei kuitenkaan erityisryhmien investointiavustusta saavissa hankkeissa.

KOVA vastustaa sekä valtion asuntorahaston lakkauttamista että takausmaksujen käyttöönottoa. KOVA katsoo, että esitysluonnoksen mukaiset esitykset todennäköisesti vähentävät valtion tukemaa asuntotuotantoa. KOVA viittaa esitysluonnoksen perusteluihin ja katsoo, että seurauksena voi olla asuntotuotannon lasku ylipäättään ja sitä kautta asumiskustannusten nousu myös muilla kuin valtion tukemassa asuntokannassa asuvilla. Lisäksi esitykset heikentävät asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä ja vaikeuttavat valtion mahdollisuutta hyödyntää valtion tukemaa tuotantoa vastasyklisesti rakennusalan suhdannevaihtelujen tasaamiseen. KOVA katsoo myös, että esitysluonnos luo epävarmuutta alan toimijoille, koska julkisen tuen määrä kohtuuhintaisille asuntohankkeille voi vähentyä. Tämä heikentää rahoitukseen liittyvää ennustettavuutta ja voi vaikuttaa hankkeiden käynnistymiseen, sillä asuntorakennushankkeiden suunnitteluvaihe kestää useita vuosia.

KOVA kiinnittää myös huomiota erityisasumisen tilanteeseen. Takausmaksuja ei esitetä erityisryhmien asuntotuotantoon, mutta jos asuntorahaston lakkauttamisen seurauksena valtion tuki erityisryhmien asumiseen vähenee, heikentää se myös erityisryhmille tarjolla olevien asuntojen saatavuutta. KOVA muistuttaa, että erityisryhmien investointiavustuksen määrää vähennettiin vuoden 2024 talousarviossa 63 miljoonaan euroon ja vuosina 2025-2027 edelleen vain 15 miljoonaan euroon vuosittain. Etusijalle on asetettu vammaisten asumiseen liittyvät hankkeet, mikä nykyisillä avustusvaltuuksilla tarkoittaa käytännössä, ettei muiden asumisen erityisryhmien kuten

ikäntyneiden ja opiskelijoiden asuntohankkeisiin ole mahdollista saada avustusta. KOVA on erittäin huolissaan erityisryhmien asumisen tulevaisuudesta.

KOVA pitää erittäin tärkeänä, että jos takausmaksut otetaan käyttöön, niiden vaikutusta hankkeiden käynnistymiseen ja toteutumiseen seurataan.

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen

KOVA vastustaa valtion asuntorahaston lakkauttamista. KOVA pitää selvänä, että valtio menettää asuntopolitiikan suhdanneluonteisen työkalun, kun asuntorahasto lakkautetaan ja sen varat tuloutetaan valtion talousarvioon. KOVA pitää ratkaisua lyhytnäköisenä ja katsoo, että kyse on periaatteellisesta ratkaisusta, jolla pyritään vähentämään valtion tukemaa asuntotuotantoa. Jatkossa asuntotuotannon edellytykset riippuisivat nykyistä enemmän jokaisen hallituksen poliittisista linjauksista ja eduskunnan talousarviokäsittelystä, minkä KOVA katsoo selvästi heikentävä asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä ja ennustettavuutta.

KOVA katsoo, etteivät asuntorahaston olemassaolon perustelut ole muuttuneet: valtion pysyvän tehtävän on katsottu edellyttävän rahastointia silloin, kun tehtävän hoitamiseen liittyvien määrältään huomattavien menoerien toteutuminen on vaikeasti ennakoitavissa. Asuntorahasto myös mahdollistaa pitkäjänteisen asuntopolitiikan. Lisäksi KOVA pitää selvänä, että asuntorahasto mahdollistaa paremmin valtion tukeman asuntotuotannon hyödyntämisen vastasyklisesti suhdannetilanteen mukaan. KOVA huomauttaa, että valtion tuotantotukien vastasyklisyyttä on korostettu pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelmassa.

KOVA kiinnittää huomiota esitysluonnoksen vaikutustenarviointiin, jossa todetaan, että valtion asuntorahaston lakkauttaminen on kokonaisuus, jonka kaikkia vaikutuksia ei pystytä tässä vaiheessa kattavasti arvioimaan. Vaikutukset riippuvat esitysluonnoksen mukaan muun muassa siitä, kuinka asumisen tarjontatukia tullaan talousarviossa käsittelemään, ja jos talousarvioon siirtäminen toteutetaan niin, että korkotukilainavaltuus tai avustusrahat jäävät pysyvästi alhaiselle tasolle, voivat vaikutukset olla merkittäviä. Vaikutukset riippuvat pitkälti myös siitä, millä tavalla asuntotuotannon tukijärjestelmää kohdellaan suhteessa valtiontalouden kehyksiin. Kun rahaston varat on tuloutettu talousarvioon, kyse on siitä, kuinka turvataan asuntopolitiikan jatkuvuus uudessa tilanteessa talousarvion kautta.

Esitysluonnoksessa viitataan valtion asuntorahaston johtokunnan 15.11.2023 julkaisemaan tiedonantoon, jossa todettiin, että nykyisellä korkotasolla Valtion asuntorahaston kassa pystyy kantamaan vielä seuraavat kymmenen vuotta suoritukset, joihin on taloudellisesti sitouduttu. Tämän jälkeen olisi varauduttava huolehtimaan asuntorahaston sitoumuksista budjettivaroin. KOVA huomauttaa, että vaihtoehtona valtion asuntorahaston lakkauttamiselle olisi myös sen jatkuminen. Tällöin rahasto tarvitsisi uusia tulonlähteitä. KOVA on tehnyt useita aloitteita asuntorahaston uusien

tulonlähteiden tarkasteluun, joten asia on ollut ympäristöministeriön tiedossa. Kyse ei siis ole uudesta asiasta, mutta asiaan ei valitettavasti ole tartuttu eikä ratkaisuja haettu.

Esitysluonnoksen vaikutustenarvioinnissa todetaan, että riittävästä asuntotuotannosta huolehtiminen laskee asumiskustannuksia ja hyödyttää siten kaikkia kotitalouksia. Riittämätön asuntotuotanto taas nostaa asumiskustannuksia. KOVA kiinnittää huomiota myös siihen, että valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon väheneminen kasvattaisi valtion asumis- ja toimeentulon kustannuksia. Lisäksi jos valtion tukema asuntotuotanto ja asuntojen määrä vähenee, varsinkin toimeentulotukea saavien pienituloisten kotitalouksien mahdollisuus saada tai pitää tarpeitaan vastaava asunto heikkenee.

Takausmaksujen käyttöönotto pitkässä ja lyhyessä korkotukilaissa

KOVA vastustaa takausmaksun ottamista käyttöön pitkän ja lyhyen korkotuen hankkeissa. Esitysluonnoksen mukaan tavoitteena on, että myös asuntorahoituksessa peritään kattavasti maksu valtiontakauksesta. KOVA huomauttaa, että edellisellä lausuntokierroksella tavoitteena oli vähentää valtion takausvastuista koituvia riskejä. Kuten KOVA silloin antamassaan lausunnossa (6.8.2024) totesi, takausmaksuilla ei tosiasiassa vähennetä valtion riskiä. KOVA pitää kiinnostavana, että takausmaksun perustetta on sittemmin muutettu kokonaan. Nyt esitysluonnoksessa todetaan, että takausmaksu olisi perusteltu, koska se lisäisi valtion tuen vastikkeellisuutta. KOVA katsoo, ettei takausmaksujen käyttöönotolle ole edelleenkään esitetty riittäviä perusteluja. Tästä syystä KOVA katsoo, ettei takausmaksujen käyttöönoton taustalla oleva syy ole muuttunut, vaan kyse on edelleen valtion tukemia asuntoja omistavien toimijoiden rankaisukeinosta, jonka tavoitteena on vähentää valtion tukemaa asuntotuotantoa. Takausmaksu myös tosiasiassa vähentää valtion tuen määrää, mikä todetaan suoraan myös esitysluonnoksen perusteluissa.

KOVA painottaa, että jos takausmaksut otettaisiin käyttöön, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tulisi ottaa takausmaksut huomioon hankkeiden hintatasoissa. Takausmaksu ei saa vaikuttaa siihen, että hankkeen kustannukset arvioidaan liian korkeiksi.

Esitysluonnoksen vaikutustenarvioinnissa todetaan, että takausmaksu nostaisi vähäisessä määrin asumisen hintaa, eikä korotuksen määrän arvioida yksittäisen kotitalouden kohdalla olevan merkittävä. KOVA huomauttaa, että vaikka takausmaksun vaikutus yhden asukkaan vuokraan olisikin pieni, on samaan aikaan useita uudistuksia, jotka nostavat asumiskustannuksia. Valtion tukemia asuntoja omistavien yhteisöjen hallinnollisia kustannuksia on lisätty asukasvalinnan tulorajoilla, jotka tulivat käyttöön vuoden 2025 alusta. Suunnitteilla on myös hallitusohjelmakirjauksen mukaisesti vuokran nostaminen asukkaan tulojen mukaan tulojen sekä määräaikaisten vuokrasopimukset. KOVA korostaa myös, että kun vuokrat ja vastikkeet määräytyvät omakustannusperiaatteen eli todellisten kustannusten mukaan, yleinen kustannustennousu vaikuttaa viiveellä asumiskustannuksiin. Myös rakentamisen ja korjaamisen kustannukset vaikuttavat vuokrien ja käyttövastikkeiden tasoon.

Samaan aikaan on vuodesta 2024 alkaen toteutettu leikkauksia sosiaaliturvaan, mikä on heikentänyt asukkaiden maksukykyä.

KOVA pitää selvänä, että takausmaksu vähentää kohtuuhintaisen asuntotuotannon määriä. Takausmaksun tuominen korkotukilainoitettuun asuntotuotantoon nykyisessä taloustilanteessa, ja rakennusalan tilanne huomioiden, ei voi olla vaikuttamatta hankkeiden määrään laskevasti.

Esitysluonnosta on muutettu edellisen lausuntokierroksen jälkeen niin, että takausmaksut voisi sisällyttää asuntojen omakustannusvuokriin ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin. KOVA katsoo, että jos takausmaksut otetaan käyttöön, ne tulee ehdottomasti voida sisällyttää omakustannusvuokriin ja -käyttövastikkeisiin. KOVA pitää esitysluonnoksen muutosta tältä osin tärkeänä.

Helsingissä 18.6.2025,

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry

Jouni Parkkonen

Toimitusjohtaja

Lisätietoja: Lakiasiainpäällikkö Vilma Pihlaja, puh. 050 472 9430, vilma.pihlaja@kovary.fi

Parkkonen Jouni

Kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat - KOVA ry