

Asia: VN/33734/2023

## **Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut**

### **Lausunnonantajan lausunto**

**Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään**

KUUMA-seudun lausunto aiheesta Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Lausuntopyyntö VN/33734/2023 09.06.2025

Pääkaupunkiseudun ympärillä oleva alue muodostaa KUUMA-seudun. KUUMA-seudun kunnat ovat Hyvinkää, Järvenpää, Kirkkonummi, Kerava, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti. KUUMA-seudulla asui vuoden 2024 lopulla yli 340 000 asukasta. KUUMA-seudun lausunnon on laatinut KUUMA-liikelaitoksen alainen KUUMA-asumisen ryhmä, joka toimii pääkaupunkiseudun kehyskuntien asuntopolitiikan asiantuntijaryhmänä ja se on hyväksytty KUUMA-seudun kuntien johtavista luottamushenkilöistä koostuvassa KUUMA-johtokunnassa. KUUMA-seutu kiittää mahdollisuudesta lausua.

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi, jossa ehdotetaan valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja korkotukilainojen takausmaksuista.

Esityksen muutokset herättävät KUUMA-seudulla useita huolia, joista haluamme tuoda esille seuraavat näkökulmat:

#### Yhteisvaikutukset:

Valtion tukemaan asuntotuotantoon liittyvät muutokset (ARA-käynnistysavustusten poistuminen MAL-sopimuksessa, asumisoikeusasuntotuotannon loppuminen, alennetun omavastuukoron poistuminen uusista korkotukihankkeista sekä takausmaksujen käyttöönotto) voivat yhteisvaikutuksiltaan vähentää merkittävästi uusien hankkeiden aloituksia sekä nostaa hankkeiden kustannuksia. Kustannusten nousu siirtyy edelleen vuokriin ja asumisen kustannuksiin kaventaen kohtuuhintaisen asumisen tarjontaa erityisesti korkean kysynnän alueilla.

#### Kuntien rooli hankkeiden takaajana:

KUUMA-seutu vastustaa uudistuksesta kunnille aiheutuvia kustannuksia.

Vaikutuksissa on mainittu, että kuntien omistamien yhteisöjen tapauksessa takausmaksu tulisi välillisesti kunnilta. Ei ole poikkeavaa, että kunnat takaavat oman tytäryhtiönsä lainoja lainan antajalle (pankille). Nyt esitettävä valtion tukemien hankkeiden valtiolle maksettava

0,5 %:n takausmaksu on uusi maksu, joka lisää hankkeiden kokonaiskustannuksia.

#### MAL-suunnitelma:

Takausmaksun käyttöönotto voi vaikeuttaa asuntotuotannon velvoitteiden täyttämistä, mikä on ristiriidassa suunnitelman tavoitteiden kanssa.

#### Takausmaksujen vaikutus vuokriin:

Takausmaksujen siirtyminen vuokriin nostaa vuokratasoa, mikä heikentää asumisen kohtuuhintaisuutta ja voi laskea käyttöastetta yhdessä muiden tukien heikentymisen kanssa.

#### Riskien arviointi ja vaihtoehdot:

Esityksessä ei ole arvioitu vaihtoehtoisia ratkaisuja takausmaksujen käyttöönotolle. On epäselvää, mitkä riskit ovat johtaneet takausmaksujen tarpeeseen ja onko tällaisia riskejä realisoitunut merkittävässä määrin.

#### Vaikutus aluekehityshankkeisiin:

Valtion tukemat hankkeet toimivat usein aluekehityshankkeiden alkukäynnistäjinä, sekä olemassa olevien alueiden eriytymiskehitystä hillitsevinä, koska perusparannus- ja täydennys Hankkeilla on merkittävä rooli asuntokannan monipuolistumisessa. Takausmaksujen käyttöönotto ja käynnistysavustusten poistuminen voivat vaikeuttaa keskeisten aluekehityshankkeiden toteutumista, mikä voi vaikuttaa myös työvoiman liikkuvuuteen ja saatavuuteen.

Kohtuuhintainen asuminen:

Kasvuseudulla asuminen on jo nyt kallista etenkin pieni- ja keskituloisille ja voi vaikuttaa myös työvoiman liikkuvuuteen ja saatavuuteen. Uudet takausmaksut voivat pahentaa tilannetta, jolloin entistä useammat jäävät kohtuuhintaisen asumisen ulkopuolelle.

Perusparantamishankkeet:

Takausmaksujen käyttöönottoa ehdotetaan asuntorakentamisen ns. pitkiin ja lyhyisiin korkotukilainoihin. Lainansaajan tulisi maksaa takausmaksu uudis-, perusparannus- ja hankintakorkotukilainoista. Mikäli takausmaksut otetaan käyttöön, niin KUUMA-asuntoryhmä esittää, että perusparantamishankkeet jätettäisiin takausmaksun ulkopuolelle erityisasumisen hankkeiden tapaan. Nykyisessä valtion tukemassa kannassa on runsaasti korjausvelkaa ja asuntojen kysyntä uudiskohteisiin nähden on myös heikompaa. Hyvillä sijainneilla olevien kohteiden peruskorjaamisen taloudellista kannattavuutta ei tulisi heikentää.

Yhteenveto valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksusta:

Tuetun kohtuuhintaisen asuntotuotannon tukielementtejä on karsittu viimeisten vuosien aikana. Nykyisestä Helsingin seudun MAL-sopimuksessa on poistettu ara/varke-asuntojen käynnistysavustukset. Nyt esitetty 0,5 % takausmaksu sekä julkisen talouden suunnitelmassa esitettyjen hyväksymisvaltuuksien vähentäminen yhdessä kohonneiden ja korkealla säilyneiden rakentamisen kustannusten kanssa haastavat entisestään kohtuuhintaista asuntotuotantoa.

Lausunnossaan KUUMA-seutu tuo esiin valtion tärkeän ja myös lakiin perustuvan roolin kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa. Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta on nimensä mukaisesti korkotukilaki. KUUMA-seutu katsoo, että nyt esitetty 0,5 % takausmaksu on ristiriidassa valtion tehtävään tukea kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, hankintaa ja perusparantamista maksamalla näihin tarkoituksiin otetuille lainoille korkotukea. Lisäksi lausunnossaan KUUMA-seutu tuo esille korkotuen maksamisen ajankohtaisuuden aikana, jolloin nollakorkojen aika on ohi ja korkotaso on asettunut normaaliin tilanteeseen, jossa rahalla on jälleen hinta ja korkotuelle on tarve.

KUUMA-seutu yhtyy lausuntopyynnön materiaalissa todettuihin seikkoihin siitä, miten takausmaksu olisi mahdollista jättää perimättä myös jatkossa. Ehdotettu 0,5 prosentin takausmaksu on valtion talouden näkökulmasta 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.

Lausunnossaan KUUMA-seutu tuo esille huolen kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tukielementtien hupenemisesta ja yksipuolisuudesta sekä yhteisvastuullisuuden kaventumisesta valtion ja kuntien

välillä. Tehtyjen ja esitettyjen muutosten seurauksena nykyisten kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon tukielementeistä jää jäljelle tonttisubventio. Käytännössä kohtuuhintaisen asuntotuotannon tukielementeistä jatkossa vastaisivat tontinomistajat, pääasiassa kunnat. Tässä tukimuodossa valtio kuitenkin määrittää kohtuuhintaisen asuntotuotannon enimmäistonttihinnat.

Valtion asuntorahaston lakkauttamisen seuraukset pitkäjänteisen asuntopolitiikan harjoittamiseen:

KUUMA-seutu yhtyy lausuntopyynnön materiaalissa tunnistettuihin haasteisiin asuntorahaston sulauttamisesta valtion talousarvioon. Rakentamishankkeiden valmistelu kestää useamman vuoden. Rakentamisen tukiin liittyy myös suuret lainoitusmäärät, ja näiden huomattavien menoerien toteutuminen ja ajoitus ovat vaikeasti ennakoitavissa asuntorakentamisen suhdanteiden muuttuessa välillä jyrkästikin. Talousarviossa määritetyt valtuudet eivät sen sijaan siirry seuraavalle vuodelle, eikä käyttämättä jääneestä valtuuden osasta voida tehdä lainapäätöksiä seuraavana kalenterivuonna, vaikka hanke olisi jo saanut osapäätöksen.

KUUMA-seutu näkee, että hankkeiden toteutuminen edellyttää pitkäjänteistä asuntopolitiikkaa ja asuntotuotannon rahoitusta ja tätä vasten asuntorahaston sulauttaminen valtion talousarvioon ei ole tarkoituksenmukaista. Mikäli asuntorahasto kaikesta huolimatta sulautetaan osaksi valtion talousarviota, tulee pitkäjänteinen asuntopolitiikka ja hankkeiden joustava rahoitus turvata muilla keinoin.

Yhteisvaikutuksista (tarkoituksenmukaisen asuntopolitiikan harjoittaminen):

Lausunnossaan KUUMA-seutu tuo esille huolen asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden ja tarkoituksenmukaisuuden säilymisestä sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon tulevaisuudesta kasvavalla kaupunkiseudulla.

Esitetyt muutokset vähentävät varke/ara-tuotannon roolia ja kasvattavat markkinaehtoisen ja sijoittajavetoisen vuokratalot tuotannon roolia ”kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttajana”. KUUMA-seutu ei näe kehitystä tarkoituksenmukaisena. Ara/Varke-kohteiden tuotanto on voimakkaasti säädeltyä mm. asumisen laadun ja monipuolisuuden varmistamiseksi. Lisäksi asukasvalinnat tehdään virkavastuulla ja ara/varke-toimijoilla on myös usein tarjolla asukkailleen asumisneuvontaa. Näiden avulla puututaan mm. häiriöihin ja estetään häättöjä. Markkinaehtoisessa vuokratalossa ei vastaavia käytäntöjä tai velvoitteita ole. Lisäksi uusissa markkinaehtoisissa vuokrataloissa neliöiden lisäksi on tingitty myös asumismukavuudesta.

Lausunnossaan KUUMA-seutu huomauttaakin, että jo nyt on näkyvissä kehitys, jossa uudenlainen markkinaehtoinen vuokra-asuntojen tuotanto on jo nyt saanut aikaan segregoituneita asuinalueita.

Jo nyt on nähtävissä se, miten markkinaehtoisen ja sijoittajavetoisen asuntotuotannon lopputulemana kasvaville kaupunkiseuduille on noussut alueita/kohteita, joiden asuntojen ostamiseen pieni- ja keskituloisilla ei ole varaa eikä hyvätuloisilla halua. Seurauksena on muodostunut markkinaehtoisten vuokratalojen keskittymiä, joiden sosiaalisista ongelmista kirjoitetaan kiihtyvää tahtia. Kehityksestä ja tämän syistä on jo myös valmistunut tieteellistä tutkimusta.

Lopuksi KUUMA-seutu tuo lausunnossaan esiin sen, miten nykyisenlainen ara/varke-tuotannon peruselementtien yksittäin purkaminen jättää jäljelle kokonaisuutena varsin toimimattoman tuotetun asuntotuotannon välineen. Yksittäisiä rakenteita purkavan toiminnan sijasta tulisi keskittyä tuetun asuntotuotannon kokonaisuuden roolin ja tehtävän uudelleen määrittelyyn ja tarkastella tarvittavia toimenpiteitä tämän pohjalta.

Aarnio Tarmo  
KUUMA-seutu liikelaitos