

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

Lausunnon antaja

Asuntosäätiö-konserni on Suomen suurimpia asuntojen omistajia ja sen asumisoikeusasuntokanta on maan suurin. Omistamme asuntoja 33 paikkakunnalla. Omistamiimme lähes 18 500 asuntoon sisältyy myös vapaarahoitteisia ja korkotuettuja vuokra-asuntoja, minkä lisäksi rakennutamme ja myymme omistusasuntoja.

Sääntöjemme mukaan ”Säätiön tarkoituksena on työskennellä asuntopulan voittamiseksi ja yleisen asumistason kohottamiseksi, kehittää sosiaalista asuntorakennustoimintaa sekä pyrkiä luomaan yhtenäisiä nykyaikaisesti asemakaavoitettuja puisto- ja puutarhavaltaisia asuntoalueita, jotka on alun alkaen suunniteltu asunnon tarvitsijain etuja ja erityisesti lasten ja nuorison huollon asettamia vaatimuksia silmällä pitäen. Säätiön tarkoituksena ei ole välittömän voiton tai taloudellisen edun tavoittaminen.”

Asuntosäätiö perustettiin vuonna 1951, ja perustajina olivat Invalidiliitto ry, Mannerheimin Lastensuojeluliitto ry, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry, Virkamiesliitto ry (lakkautettu), Vuokralaiset VKL ry ja Väestöliitto ry. Perustajajärjestöt käyttävät Asuntosäätiössä ylintä päätösvaltaa.

Kiitämme lausuntopyynnöstä ja esitämme lausuntonamme kunnioittaen seuraavaa:

Yleiset kommentit ehdotuksista

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.

Esitysluonnoksen mukaan pitkissä ja lyhyissä korkotukilainoissa otettaisiin käyttöön 0,5 prosentin suuruinen takausmaksu. Takausmaksu perittäisiin uusista uudis-, perusparannus- ja hankintalainoista, ei kuitenkaan hankkeissa, joihin myönnetään erityisryhmien investointiavustusta.

Asuntosäätiö vastustaa sekä valtion asuntorahaston lakkauttamista että takausmaksujen käyttöönottoa. Esitykset varsin todennäköisesti vähentävät valtion tukemaa asuntotuotantoa. Esitysluonnoksen perusteluihin viitaten katsomme, että seurauksena voi olla yleinen asuntotuotannon lasku ja sen myötä asumiskustannusten nousu myös muilla kuin valtion tukemissa asunnoissa asuvilla.

Esitykset myös heikentävät asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä ja vaikeuttavat valtion tuen hyödyntämistä vastasyklisesti rakennusalan suhdannevaihtelujen tasaamiseen. Lisäksi Asuntosäätiö katsoo, että esitysluonnos luo epävarmuutta alan toimijoille, koska julkisen tuen määrä kohtuuhintaisille asuntohankkeille voi vähentyä. Tämä heikentää rahoitukseen liittyvää ennustettavuutta asuntorakennushankkeissa, joiden valmistelu- ja suunnitteluvaihe kestää useita vuosia, ja on siten omiaan vähentämään asuntojen tuotantoa.

Kiinnitämme huomiota myös 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. Erityisryhmien investointiavustuksen määrää vähennettiin jo 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 erityisryhmien, kuten ikääntyneiden ja opiskelijoiden, asuntohankkeisiin ole mahdollista saada avustusta. Olemmekin erittäin huolissaan erityisryhmien asumisen tulevaisuudesta.

Asuntosäätiö katsoo, että esitykset edustavat osaltaan tämänhetkistä asuntopolitiikkaa, jossa valtion tukemien asuntojen tuotanto ja tarjonta halutaan minimoida. Tästä seuraava erityisesti pienituloisten kotitalouksien asumisolojen ja talouden kurjistuminen tulee kerrannaisvaikutuksineen (henkinen pahoinvointi yms.) aiheuttamaan valtion kustannusten voimakasta kasvua asuntosektorin ulkopuolella. Näemme myös, että lukuisia yhteiskunnallisia ongelmia synnyttävä segregatiokehitys tulee voimistumaan valitun asuntopoliittisen linjan seurauksena.

Kaiken edellä esitetyn valossa Asuntosäätiö pitää erittäin tärkeänä, että jos takausmaksut otetaan käyttöön, niiden vaikutusta hankkeiden käynnistymiseen seurataan.

Valtion asuntorahaston lakkauttamisesta

Asuntosäätiö vastustaa valtion asuntorahaston lakkauttamista. Esityksen toteutuessa valtio menettää asuntopolitiikan suhdanneluonteisen työkalun, kun rahaston varat tuloutetaan valtion talousarvioon. Pidämme ratkaisua lyhytnäköisenä ja katsomme, että kyse on periaatteellisesta ratkaisusta, jolla pyritään vähentämään valtion tukemaa asuntotuotantoa. Jatkossa asuntotuotannon edellytykset riippuisivat nykyistä enemmän jokaisen hallituksen poliittisista linjauksista ja eduskunnan talousarviokäsittelystä, mikä heikentäisi olennaisesti asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä ja ennustettavuutta.

Asuntorahaston olemassaolon perustelut eivät ole muuttuneet: valtion pysyvän tehtävän on katsottu edellyttävän rahastointia silloin, kun tehtävän hoitamiseen liittyvien määrältään huomattavien menoerien toteutuminen on vaikeasti ennakoitavissa. Lisäksi asuntorahaston olemassaolo mahdollistaa pitkäjänteisen asuntopolitiikan sekä sen, että valtion tukemaa asuntotuotantoa hyödynnetään vastasyklisesti suhdannetilanteen mukaan. Myös pääministeri Orpon hallituksen ohjelmassa on korostettu valtion tuotantotukien vastasyklisyyden merkitystä.

Asuntosäätiö 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. Jos rahaston varojen talousarvioon siirtäminen toteutetaan niin, että korkotukilainavaltuus tai avustusmäärärahat 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. Vaihtoehtona valtion asuntorahaston lakkauttamiselle olisi sen säilyttäminen, jolloin rahasto tarvitsisi uusia tulolähteitä. Ympäristöministeriölle on tehty aloitteita asuntorahaston uusien tulolähteiden tarkastelemiseksi, 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. Asuntosäätiö kiinnittää huomiota myös siihen, että valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon väheneminen kasvattaisi asumis- ja toimeentulotuen kustannuksia. Lisäksi valtion tukeman asuntotuotannon ja asuntojen määrän väheneminen ovat omiaan johtamaan siihen, että varsinkin toimeentulotukea saavien pienituloisten kotitalouksien mahdollisuus saada tai pitää tarpeitaan vastaava asunto heikkenee.

Takausmaksujen käyttöönotosta pitkissä ja lyhyissä korkotukilainoissa

Asuntosäätiö vastustaa takausmaksun käyttöönottoa. Kuten jo edellisellä lausuntokierroksella on tuotu esiin, takausmaksut eivät tavoitellulla tavalla vähennä valtion takausvastuista aiheutuvaa riskiä. Nyt takausmaksulle esitetäänkin aivan toinen perustelu, kun esitysluonnoksessa todetaan, että takausmaksu olisi perusteltu, koska se lisäisi valtion tuen vastikkeellisuutta. Katsomme, ettei

takausmaksujen käyttöönnotolle ole edelleenkaan esitetty riittäviä perusteluja. Vaikuttaakin täysin selvältä, että tavoitteena on vähentää valtion tukemaa asuntotuotantoa. Takausmaksu myös tosiasiaassa vähentää valtion tuen määrää, mikä todetaan suoraan myös esitysluonnoksen perusteluissa.

Mikäli 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. Tähän toteamme, että vaikka takausmaksun vaikutus kustannuksiin olisikin pieni, on samaan aikaan useita uudistuksia, jotka nostavat asumiskustannuksia. Valtion tukemia vuokra-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 sekä määräaikaisten vuokrasopimukset. Kun vuokrat ja vastikkeet määräytyvät omakustannusperiaatteen eli todellisten kustannusten mukaan, yleinen kustannusten nousu vaikuttaa viiveellä asumiskustannuksiin. Myös rakentamisen ja korjaamisen kustannukset vaikuttavat vuokrien ja käyttövastikkeiden tasoon. Kun samanaikaisesti on vuodesta 2024 alkaen toteutettu leikkauksia sosiaaliturvaan, asukkaiden taloudellinen asema on heikentynyt ja heikkenee edelleen merkittävästi.

Asuntosäätiö pitää selvänä, että takausmaksu vähentää kohtuuhintaisen asuntotuotannon määriä. Takausmaksun tuominen korkotukilainoitettuun asuntotuotantoon nykyisessä taloustilanteessa ei voi olla vaikuttamatta hankkeiden määrään laskevasti. Tämä heikentää jo valmiiksi haastavaa rakennusalan tilannetta entisestään.

Esitysluonnosta on muutettu edellisen lausuntokierroksen jälkeen niin, että takausmaksut voisi sisällyttää asuntojen omakustannusvuokriin ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin. Asuntosäätiö katsoo, että tehty muutos on välttämätön. Se ei kuitenkaan muuta miksikään sitä, että takausmaksujen käyttöönotto olisi koko asuntoalan ja asukkaiden kannalta erittäin haitallinen toimenpide.

Espoossa 29. heinäkuuta 2025

Asuntosäätiö sr

Esa Kankainen

toimitusjohtaja

Petäjä Eva

Asuntosäätiö sr