

Lausunto

30.07.2025

Asia: VN/33734/2023

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Lausuntopyyntö: Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut. VN/33734/2023

Ympäristöministeriö pyytää Pohjanmaan hyvinvointialueelta lausuntoa aiheesta valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut.

Pohjanmaan hyvinvointialue kiittää mahdollisuudesta lausua valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista.

Pohjanmaan hyvinvointialueen lausunto valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista. Pohjanmaan hyvinvointialue ei kannata asuntorahaston lakkauttamista. Rahaston lakkauttaminen tulisi heikentämään erityisryhmien asuntotuotannon rahoitusta.

Taustaa

Valtion asuntorahasto on talousarvion ulkopuolinen rahasto, jonka varoja käytetään valtion tukeman asuntotuotannon tukitoimiin kuten korkotukien ja avustusten maksamiseen. Lausunnolla olevan esityksen mukaan valtion asuntorahaston toiminta lakkautettaisiin ja rahasto sulautettaisiin osaksi valtion talousarviota. Valtion tukeman asuntorakentamisen korkotukilainoihin otettaisiin käyttöön takausmaksut. Lainansaajan tulisi maksaa takausmaksu uusista uudis-, perusparannus- ja hankintakorkotukilainoista. Takausmaksua ei perittäisi, jos hankkeeseen on myönnetty erityisryhmien investointiavustusta tai jos kyseessä on opiskelija-asuntohanke. Esitys liittyy valtion vuoden 2026 talousarvioesitykseen ja on tarkoitettu käsiteltäväksi sen yhteydessä. Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2026.

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen

Valtion asuntorahasto (1.12.1993 saakka asunto-olojen kehittämisrahasto) perustettiin 1. tammikuuta 1990. Tarkoituksena oli tehostaa sosiaalisen asuntotuotannon rahoitusjärjestelmää. Aiempi talousarviovuoteen sidottu järjestelmä oli havaittu joustamattomaksi monivuotisten

rakennushankkeiden rahoittamiseen. Asuntorahaston varoja käytetään valtion tukeman asuntotuotannon tukitoimenpiteisiin kuten korkotukien ja avustusten maksamiseen.

Rahasto on ollut pitkään keskeinen ja toimiva väline valtion asuntopolitiikan rahoittamisessa. Se on mahdollistanut pitkäjänteisen asuntopolitiikan ja tarjonnut keinon vastata taloussuhdanteiden vaihteluihin. Lakkauttamisen taustalla on se, että rahaston nykyinen tulonlähde, eli aravalainojen takaisinmaksut, ehtyy seuraavan kymmenen vuoden aikana, minkä jälkeen rahaston kassavarat eivät enää riitä kattamaan sen olemassa olevia sitoumuksia. Rahaston varallisuutta ovat lisäksi heikentäneet siirrot valtion talousarvioon, esimerkiksi vuonna 2024 tehty 502,7 miljoonan euron siirto.

Pohjanmaan hyvinvointialue näkemyksen mukaan rahaston lakkauttamisen sijaan rahastoa tulisi pääomittaa ja mahdollistaa rahaston toiminnan jatkuminen. Esityksessä rahasto kuitenkin sulautettaisiin valtion talousarvioon, ja sen yhdystilillä olevat varat, arviolta noin 2,4 miljardia euroa, tuloutettaisiin valtion talousarvioon. Rahaston sulauttaminen valtion talousarvioon altistaa asumisen tuet ja avustukset aiempaa tiukemmalle poliittiselle ohjaukselle ja mahdollisille leikkauksille. Mikäli rahasto kaikesta huolimatta lakkautetaan, sen varat tulisi jatkossakin kohdentaa asumisen tukemiseen.

Investointituen vähäisyys vaikuttaa Pohjanmaan hyvinvointialueen kykyyn investoida erityisryhmien asumiseen ja tuottaa kohtuuhintaista asumista. Esityksessä todetaan, että erityisryhmien investointiavustuksiin budjetoidulla 15 miljoonalla eurolla turvataan vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden avustukset. Erityisryhmien asumisyksiköiden rakentaminen ja peruskorjaaminen edellyttävät lainanottovaltuutta ja investointiavustuksen puuttuminen lisää tarvetta lainanottovaltuuteen.

Ilman investointitukea esimerkiksi ikäihmisten ympärivuorokautisen asumisen asuntojen vuokrat ylittävät kohtuuhintaisuuden rajan, jolloin hyvinvointialueen tarve subventoida vuokria nousee entisestään.

Pohjanmaan hyvinvointialue pitää välttämättömänä, että tulevina vuosina valtion talousarviossa osoitetaan riittävästi varoja kaikkien erityisryhmien asumisen tukemiseksi. Pohjanmaan hyvinvointialueen näkemyksen mukaan investointitaso erityisryhmien asumiseen ei ole riittävä. Ilman riittäviä investointeja vaarana on, ettei erityisryhmien asuntotuotanto kykene vastaamaan tulevaisuuden tai edes nykyhetken haasteisiin. Erityisryhmiä, joiden asumisen järjestämisessä on ongelmia on laaja kirjo: ikäihmiset, vammaiset henkilöt, neurokehityksellisiä häiriöitä omaavat henkilöt ja mielenterveys- ja/tai päihdekuntoutujat

Hyvinvointialueiden investointiohjelmat ulottuvat pitkälle tulevaisuuteen. Investointeja on hidastanut lainanottovaltuuksien saaminen. Erityisryhmien asumisen suunnittelun tulee olla

pitkäjänteistä ja ennakoivaa. Investointiavustukset ovat tärkeä osa, jotta kohtuuhintaisia asuntoja voidaan tuottaa erityisryhmille. Kohtuuhintaisen asumisen rahoituksella on suora vaikutus ihmisten arkeen ja perusoikeuksien toteutumiseen.

Asunnottomuuden ehkäisy on keskeinen osa hyvinvointialueen tehtävää, ja toimeentulotuen asumismenoihin tehdyt leikkaukset ovat jo lisänneet riskejä, kuten maksuhäiriöitä, häättöjä ja asunnottomuutta. Pohjanmaalla erityisesti Vaasassa ja Pietarsaaressa pitkäaikaisasunnottomien määrä on kasvanut.

Valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Lainansaajan tulisi maksaa takausmaksu (0,5 %) uusista rakentamis- perusparannus- ja hankintakorkotukilainoista vuoden 2026 alusta alkaen. Takausmaksua ei perittäisi, jos hankkeeseen on myönnetty erityisryhmien investointiavustusta tai jos kyseessä on opiskelija-asuntohanke. Käytännössä takausmaksut vähentävät korkotukilainojen hyötyjä ja maksulla olisi ainakin vähäinen asumisen hintaa nostava vaikutus. Pohjanmaan hyvinvointialueen on investointitarvetta erityisryhmien asumiseen. Esityksen takausmaksu on maksettava lainan ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä, joten tämä nostaa investointien alkuvaiheen kustannuksia.

Jatkossa investointiavustukset tulevat riittämään rajallisesti hankkeisiin ja kohdistuisi vain pieneen osaan hyvinvointialueen hankkeita.

Esityksessä mainitaan, että ehdotetun poikkeussäännöksen sijaan voitaisiin säätää, ettei erityisryhmien hankkeissa peritä takausmaksua riippumatta siitä, onko hankkeeseen myönnetty investointiavustusta. Pohjanmaan hyvinvointialueen katsoo, että takausmaksua ei tulisi periä mistään hyvinvointialueen järjestämisvastuulla olevista asumispalveluhankkeista.

Yhteenveto

Epävarma ja lyhytjänteinen rahoitusympäristö vaikeuttaa erityisryhmille, kuten vammaisille ja ikääntyneille ja mielenterveys- ja päihdekuntoutujille soveltuvien asuntohankkeiden suunnittelua ja käynnistämistä. Tämä heikentää mahdollisuuksia toteuttaa pitkäjänteisesti erityisryhmille soveltuvaa kohtuuhintaista asumista ja toimeenpanna palveluverkkosuunnitelmia. Erityisryhmien investointiavustusten tason lasku ja samanaikaiset asumistuen leikkaukset uhkaavat lisätä asumisen ongelmia ja asunnottomuutta.

Asumisen eriarvoisuuden vähentäminen edellyttää selkeää poliittista sitoutumista ja vahvempaa taloudellista tukea sekä pitkäjänteisyyttä. Jos asuntorahasto lakkautetaan ja samanaikaisesti asuntopolitiikan jänne lyhenee hallituskauden mittaiseksi, on todennäköistä, ettei epävarmuus erityisryhmien asumisen ratkaisujen osalta kasvaa.

Esityksen mukaan valtion asuntorahaston lakkauttaminen olisi lähinnä tekninen muutos, jonka vaikutukset eivät ulottuisi laajasti kotitalouksiin, yrityksiin tai valtiontalouteen, eikä sillä olisi olennaisia vaikutuksia perus- ja ihmisoikeuksiin. Esityksessä arvioidaan kuitenkin, että valtion tukema asuntotuotanto vähenisi merkittävästi seuraavien vuosien aikana. Suunnitelman mukaisella 1 000 miljoonan valtuudella uusien aloitettujen asuntojen määrä jäisi alle puoleen tästä, jos tuleville vuosille ehdotettu 1 000 miljoonan valtuus jaetaan uudistuotantoon ja peruskorjauksiin samassa suhteessa kuin vuonna 2025. Jos rakentamisen kustannukset kääntyvät nousuun, jolloin valtuus riittäisi entistä pienempään määrään uusia ja peruskorjattavia asuntoja. Tällä on merkittävä vaikutus rakennusteollisuuden / -alan toimintaan – eli toisin kuin esityksessä arvioidaan. Riittävästä asuntotarjonnasta huolehtiminen laskee asumiskustannuksia ja hyödyttää siten kaikkia kotitalouksia. Vapaarahoitteisella rakentamisella rakennuskustannukset ja niiden seurauksena asumiskustannukset nousevat niin korkeiksi, että erityisryhmien asuntojen saaminen vaikeutuu. Nyt jo on nähtävissä asumistukeen tehtyjen muutosten vaikutukset.

Takausmaksujen käyttöönotto nostaa hankkeiden alkuvaiheen kustannuksia, mikä voi vaikeuttaa uusien asumisyksiköiden toteuttamista, vaikka tarve olisi suuri. Hyvinvointialueiden järjestämisvastuulla olevat erityisryhmien asumisyksiköt tulisi vapauttaa takausmaksuista riippumatta investointiavustuksen myöntämisestä.

Erityisryhmien asumisen investointiavustukset ovat mahdollistaneet kohtuuhintaisen vuokratason erityisryhmien ympärivuorokautisen asumisen yksiköissä. Valtion asuntorahasto on perustettu mahdollistamaan kohtuuhintainen asuminen vammaisille, ikäihmisille, asunnottomille ja opiskelijoille ja se on lisännyt ennakoitavuutta erityisryhmien asumisen rakennushakkeissa. Erityisryhmille tarkoitettujen asumisyksiköiden tai talojen rakentaminen on ylipäänsä vaikeampaa NIB-ilmiönkin vuoksi. Oikein mitoitettu tuki alentaa kynnystä rakentamisprojektien aloittamiselle. Samalla pystyttäisiin julkisella toiminnalla alkuperäisen ajatuksen mukaisesti tasaamaan markkinatilanteissa julkisella toiminnan rankentamiseen kohdistuvia suhdannevaihteluja.

Pohjanmaan hyvinvointialueen näkemyksen mukaan valtion asuntorahaston sulauttaminen valtion talousarvioon tulee nostamaan hyvinvointialueen kustannuksia ja samalla heikentää hyvinvointialueen mahdollisuuksia toteuttaa lakisääteisiä palveluja.

Hyvinvointialueilla on oltava taloudelliset edellytykset järjestää sosiaalihuoltolain ja muun sosiaali- ja terveydenhuoltoa koskevan lainsäädännön mukaisia ympärivuorokautisia asumispalveluja. Tämän vuoksi on varmistettava, että kohtuuhintainen asumistuotanto on mahdollista ja että hyvinvointialueet pystyvät tuottamaan asumisyksiköissä hoivapalveluja omana tuotantona alueen väestön tarpeita vastaavalla tavalla. Rahaston lakkautuksen vaikutuksia ja vaihtoehtojen selvittämistä pitäisi selvittää ja arvioida kokonaisuuden kannalta tarkemmin.

Penttinen Erkki

Österbottens välfärdsområde - Pohjanmaan hyvinvointialue - Erkki

Penttinen, sektorijohtaja