

Asia: VN/33734/2023

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Pohjois - Savon hyvinvointialue kiittää mahdollisuudesta lausua valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista.

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.

Lausunto

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.

Pohjois – Savon hyvinvointialue katsoo, että rahasto voidaan lakkauttaa, mikäli lakkauttaminen vähentää hallinnollista työtä ja supistaa valtion toimijoiden määrää. Esityksessä rahasto sulautettaisiin valtion talousarvioon, ja sen yhdistyillä olevat varat, arviolta noin 2,4 miljardia euroa, tuloutettaisiin valtion talousarvioon. Tämä toisi valtiolle kertaluonteisesti lisätuloja vuonna 2026 ja vähentäisi kyseisen vuoden alijäämää. Lakkautettavan rahaston varat tulisi ohjata asumisen tukemiseen.

Valtion asuntorahastosta maksettu erityisryhmien investointiavustus on mahdollistanut kohtuuhintaisen vuokran esimerkiksi ikäihmisten ympärivuorokautisen asumisen yksiköissä. Vuosina 2015–2023 erityisryhmien investointiavustusten vuosittainen taso on vaihdellut 90 ja 120 miljoonan euron välillä. Vuonna 2024 avustustaso kuitenkin laski 63 miljoonaan euroon. Vuonna 2025 investointiavustuksen määrä väheni 15 miljoonaan. Investointituen vähäisyys vaikuttaa suoraan Pohjois - Savon hyvinvointialueen kykyyn investoida erityisryhmien asumiseen ja tuottaa kohtuuhintaista asumista. Esityksessä todetaan, että erityisryhmien investointiavustuksiin budjetoidulla 15 miljoonalla eurolla turvataan vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden avustukset. On kyseenalaista, riittääkö nykyinen investointiavustuksen taso todellisuudessa edes vammaisten kohtuuhintaisen erityisasumisen turvaamiseen. Erityisryhmien asumisyksiköiden rakentaminen ja peruskorjaaminen edellyttää lainanottovaltuutta ja investointiavustuksen puuttuminen lisää tarvetta lainanottovaltuuteen.

Sosiaali- ja terveysministeriö määrittelee erityisryhmien asukkaiden asiakasmaksujen enimmäismäärät. Ympärivuorokautisen palveluasumisen asukkaiden maksamien asumismaksuista vähennetään asumiskustannukset, joissa on huomioitu asumistuki. Asumistuen leikkaukset ja asukkaiden maksamat kohonneet vuokrat vähentävät hyvinvointialueen saamia asiakasmaksuja, joka edelleen heikentää hyvinvointialueen taloutta ja johtaa palvelujen karsintaan. Ilman investointitukea esimerkiksi ikäihmisten ympärivuorokautisen asumisen asuntojen vuokrat ylittävät kohtuuhintaisuuden rajan, jolloin hyvinvointialueelle voi syntyä tarve subventoida nousseita vuokria.

Pohjois – Savon hyvinvointialue pitää välttämättömänä, että tulevana vuosina valtion talousarviossa osoitetaan riittävästi varoja kaikkien erityisryhmien asumisen tukemiseksi. Pohjois – Savon hyvinvointialueen näkemyksen mukaan investointitaso erityisryhmien asumiseen ei ole riittävä. Ilman riittäviä investointeja vaarana on, ettei erityisryhmien asuntotuotanto kykene vastaamaan tulevaisuuden tai edes nykyhetken haasteisiin.

Erityisryhmien asumisen suunnittelu edellyttää hallituskaudet ylittävää, ennakoitavaa suunnittelua. Investointiavustusten sitominen vuosittaiseen budjettiin ja niiden vähentäminen vaarantaa erityisryhmien asumisen rakennemuutoksen, mukaan lukien lakisääteisen laitoshoidon purkamisen.

Esityksessä todetaan, että jos asuntorahasto lakkautetaan ja samanaikaisesti asuntopolitiikan jänne lyhenee hallituskauden mittaiseksi, on todennäköistä, ettei valtion panos asumisen perusoikeuden edistämiseen ole yhtä suuri kuin aiemmin. Edelleen todetaan, että valtion tukemia asuntoja omistavien kannalta epävarma rahoitusympäristö voi näkyä hankemäärissä ja sitä kautta vähentää tarjolla olevia asuntoja, mikä on oikea johtopäätös.

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.

Esityksen takausmaksu on maksettava lainan ensimmäisen erän nostamisen yhteydessä. Näin ollen takausmaksu vaikuttaa kustannuksiin laina-ajan alussa. Ratkaisu kuormittaa erityisesti tilanteessa, jossa useita hankkeita käynnistetään samanaikaisesti.

Esityksen mukaan takausmaksua ei perittäisi, jos hankkeeseen on myönnetty erityisryhmien investointiavustusta tai jos kyseessä on opiskelija-asuntohanke. Käytännössä nykyisellä investointiavustustasolla vain pieni osa hyvinvointialueiden asumishankkeista saa investointiavustusta. Avustusta ei välttämättä riitä edes kaikille vammaisten asumishankkeille.

Esityksessä mainitaan, että ehdotetun poikkeussäännöksen sijaan voitaisiin säätää, ettei erityisryhmien hankkeissa peritä takausmaksua riippumatta siitä, onko hankkeeseen myönnetty investointiavustusta. Tässä vaihtoehdossa ongelmaksi muodostuisi kuitenkin se, miten rajanveto erityisryhmien ja tavallisten vuokra-asuntojen välillä tehtäisiin, kun niiden ominaisuuksissa ja sitä kautta kustannuksissa ei enää olisi eroja.

Pohjois - Savon hyvinvointialueen näkemyksen mukaan takausmaksua ei tulisi periä mistään hyvinvointialueen järjestämisvastuulla olevista asumispalveluhankkeista. Takausmaksuvapautus voitaisiin kohdistaa näihin hankkeisiin. Tämä voitaisiin kirjata esimerkiksi siten, että takausmaksua ei peritä, jos järjestettävä asumispalvelu on hyvinvointialueen järjestämisvastuulla tai vaatii palvelutuotannon tukitiloja.

Yhteenveto

Epävarma ja lyhytjänteinen rahoitusympäristö vaikeuttaa erityisryhmille, kuten vammaisille ja ikääntyneille, soveltuvien asuntopien suunnittelua ja käynnistämistä. Tämä heikentää mahdollisuuksia toteuttaa pitkäjänteisesti erityisryhmille soveltuvaa kohtuuhintaista asumista ja toimeenpanna palveluverkkosuunnitelmaa. Erityisryhmien investointiavustusten tason lasku ja samanaikaiset asumistuen leikkaukset uhkaavat lisätä asumisen ongelmia. Asumisen eriarvoisuuden vähentäminen edellyttää selkeää poliittista sitoutumista ja vahvempaa taloudellista tukea.

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

Erityisryhmien asumisen investointiavustukset ovat mahdollistaneet kohtuuhintaisen vuokratason erityisryhmien ympärivuorokautisen asumisen yksiköissä.

Marko Korhonen

Hyvinvointialueen johtaja

Halme Minna
Pohjois-Savon hyvinvointialue