

Lausunto

30.06.2025

Asia: VN/33734/2023

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Lausunnonantajan lausunto

Voitte kirjoittaa lausuntonne alla olevaan tekstikenttään

Asia

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja korkotukilainojen takausmaksuista. Esitysluonnos sisältää ehdotukset valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja sekä uusista korkotukilainoista perittävistä takaus-maksuista. Asuntorahaston jäljellä olevat varat tuloutettaisiin valtion talousarvioon.

Pitkissä ja lyhyissä korkotukilainoissa otettaisiin käyttöön 0,5 prosentin suuruinen takausmaksu. Takausmaksu perittäisiin uusista uudis-, perusparannus- ja hankinta-lainoista. Takausmaksua ei perittäisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta, eikä opiskelija-asunnoista. Takausmaksut voisi sisällyttää valtion tukemien asuntojen omakustannusvuokriin ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin.

Taustaa

Valtion asuntorahasto 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. Lisäksi rahaston varoista maksetaan asuntolainojen valtion takauksista aiheutuvat velvoitteet ja vuosittain siirto talousarvioon korvauksena sitoutuneelle pääomalle.

Lakkauttamisen taustalla on, että rahaston nykyinen tulonlähde, 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.

Hyvinvointialueyhtiö Hyvil Oy:n lausunto

Hyvil ei kannata hallituksen esitystä Valtion asuntorahaston lakkauttamisesta esitetyssä aikataulussa.

Hyvil toteaa, että valtion asuntorahaston lakkauttamisella ja erityisryhmien asuntorakentamisen tukien vähentämisellä olisi laajoja vaikutuksia hyvinvointialueiden toimintaan. Hallituksen esityksen mukaan tulo- ja koulutustasoon liittyvä segregatio on lisääntynyt Suomessa 2000-luvulla. Valtion asuntorahaston kautta toteutettua asuntotuotantoa voidaan käyttää sosiaalisen sekoittamisen välineenä.

Esityksessä todetun mukaisesti ARA-asuntojen vuokrataso on 22 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 31 prosenttia matalampi kuin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Ilman asuntorakentamisen tukia hyvinvointialueet joutuisivat ympärivuorokautisia asumispalveluja järjestäessään käytännössä kustantamaan valtion yleiskatteisella rahoituksella erityisryhmien asumisen yleisiä elinkustannuksia varsinaisten hoivakustannusten lisäksi, koska korkeammat vuokratustannukset pienentävät hyvinvointialueiden asiakasmaksutuloja. Asiakasmaksulainsäädännön mukaan asumistuen enimmäismäärät ylittävät vuokratulot ja asumistuen omavastuut pienentävät varsinaisesta hoivapalvelusta perittäviä asiakasmaksuja.

Esitetty muutos voisi johtaa myös merkittävään julkisen sote -palvelutuotannon vähentymiseen ja muuttumiseen yksityiseksi ostopalvelutuotannoksi hyvinvointi-alueiden rahoituksen rajoittaessa niiden kustannuskehitystä. Erityisryhmien asumisen tukien vähentyminen heijastuisi myös hyvinvointialueiden investointiohjelmien laajuuteen korkeampina investointikustannuksina kasvattaen myös hyvinvointialueiden lainanottovaltuuksien tarvetta niillä hyvinvointialueilla, joilla olisi edellytykset järjestää em. palvelut omana tuotantona ja subventoida asukkaiden vuokratustannuksia. Muutokset lisääisivät sosiaali- ja terveydenhuollon palvelujen kustannuksia.

Vuosina 2024–2025 toteutetut sosiaaliturvamuutokset ovat kohdistuneet pienituloisiin henkilöihin vaikeuttaen heidän mahdollisuuksiaan asua tarpeitaan vastaavassa asunnossa. Vuokranmaksuvaikeuksien, häätöjen sekä asunnottomuuden määrä on kasvanut. Valtion asuntopolitiikalla tulee mahdollistaa erityisryhmien kohtuuhintainen asuminen ja toiminnan tulee olla pitkäjänteistä.

Hyvil Oy kiinnittää huomiota myös siihen, että hallituksen esityksen mukaan (1.2, Valmistelu) valmistelua ei ole tehty yhdessä sosiaali- ja terveysministeriön kanssa, vaikka esityksellä on

merkittävä yhteisvaikutus jo toteutettujen sosiaaliturvaan tehtyjen heikennysten kanssa heikommassa asemassa oleviin henkilöihin ja hyvinvointialueiden edellytyksiin järjestää laissa määrätty palvelut.

Hyvil pitää tärkeänä, että tulevina vuosina valtion talousarviossa osoitetaan riittävästi varoja kaikkien erityisryhmien asumisen tukemiseksi.

Valtion asuntorahaston lakkauttamisen lisäksi esitetään merkittävästi supistetta-vaksi valtion talousarvion kautta rahoitettavaa erityisryhmien asuntotuotannon valtuuksia. Vuonna 2025 korkotukilainavaltuuden taso on 1 750 milj. euroa mutta julkisen talouden suunnitelman mukaisesti valtion talousarvion kautta toteutettava rahoitus supistuisi vuosina 2026 ja 2027 lähes puoleen eli 1000 milj. euron vuosi-tasolle. Tätä voi pitää erityisen huolestuttavana asuntorahaston lakkauttamisen lisäksi, sillä erityisesti ikääntyneiden ympärivuorokautisia asumisyksiköiden lisätarve on samalla merkittävästi kasvava.

Hyvinvointialueille tulee turvata taloudelliset edellytykset järjestää sosiaalihuolto-lain ja muun sosiaali- ja terveydenhuoltoa koskevan lainsäädännön mukaisia ympärivuorokautisia asumispalveluja. Valtion asunto- ja sosiaalipolitiikan tulee olla keskenään sopusoinnussa siten, että kohtuuhintainen asumistuotanto on mahdollista ja hyvinvointialueet pystyvät tuottamaan asumisyksiköissä hoivapalveluja omana tuotantona vaaditulla tavalla.

Hyvil toivoo rahaston lakkautuksen vaikutusten ja vaihtoehtojen tarkempaa selvittämistä.

Hallituksen esityksen mukaan rahaston lakkautuksen yhteydessä tulisi varmistaa asuntopolitiikan pitkäjänteisyys, asuntotuotannon rahoituksen ennakoitavuus ja riittävyys. Kuten lain perusteluosassa todetaan, asuntorahaston toiminnan jatkaminen nykyisellään olisi edelleen mahdollista. Rahaston varat riittävät sen taloudellisiin sitoumuksiin vielä noin seuraavan kymmenen vuoden ajan. Asuntorahaston toiminnan pitkäaikaiselle turvaamiselle tulisi lain jatkovalmistelun yhteydessä etsiä vaihtoehtoja sekä suorittaa laajempi vaikutusten ja vaihtoehtojen arviointi.

HYVIL

Jaana Viemerö

Erityisasiantuntija

Viemerö Jaana

