



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Asia: Eduskunnan tarkastusvaliokunnan kuuleminen
6.6.2024 klo 12.30/ Asuntopolitiikka

apulaisjohtaja Kimmo Huovinen
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara)



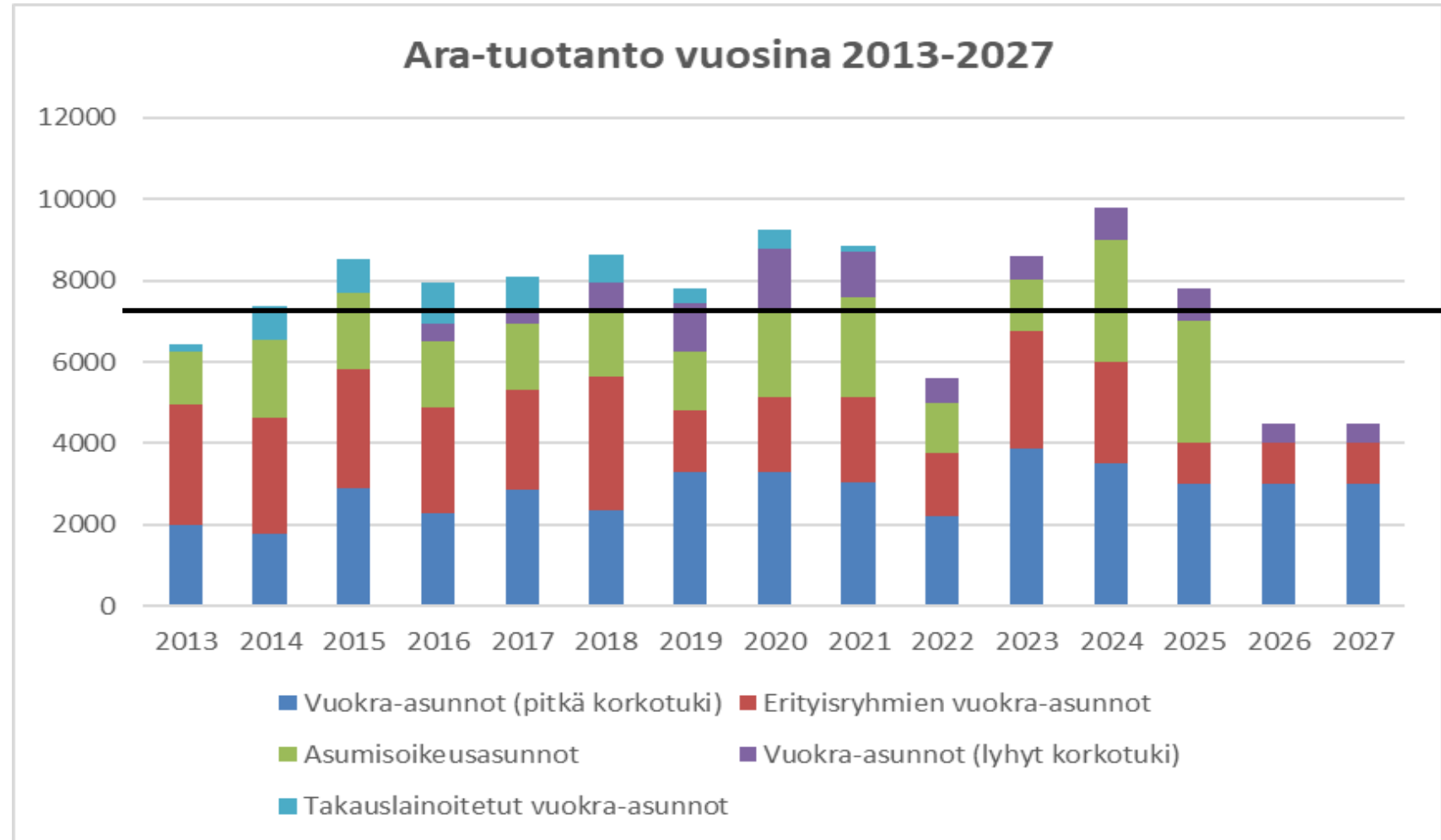
Ara-tuotanto lainalajeittain 2013-2023 –keskimäärin 7 700 asuntoa vuodessa

Arvio uustuotannon Ara-asunnoista:

- 2024 yht. n. 10 000 as.
- 2025 yht. n. 8 000 as.
- 2026 yht. n. 4 500 as.
- 2027 yht. n. 4 500 as.

Yhteensä 27 000 as.

Ka .6 750 as/vuosi



ara Valtion asuntorahaston historiaa

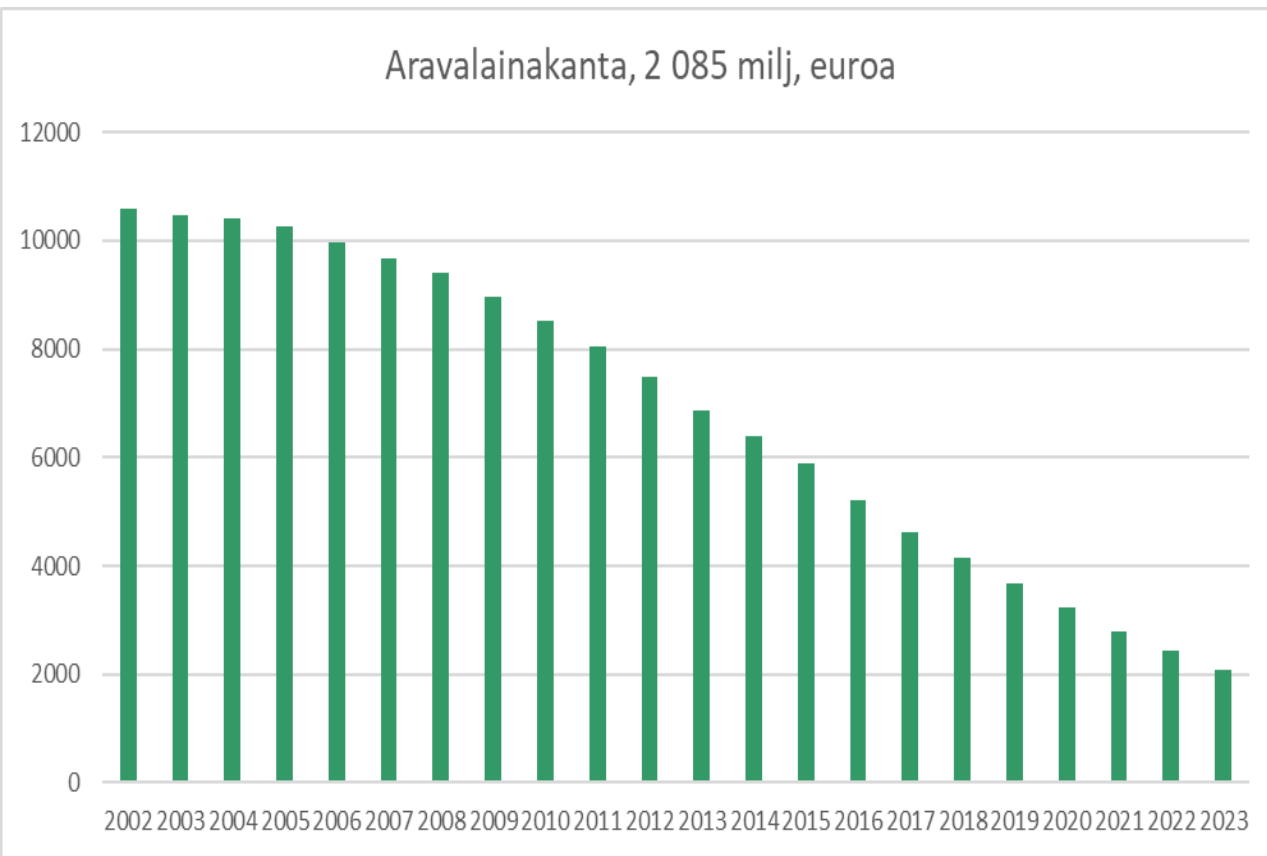
- **Asunto-olojen kehittämisrahasto aloitti 1.1.1990 ja 1.12.1993 alkaen nimellä Valtion asuntorahasto (myös saman niminen virasto)**
 - Vuosina 1949-1989 valtion aravalainat myönnettiin suoraan budjettitaloudesta
- **Miksi rahasto?**
 - Asuntopolitiikan pitkäjänteisyyden sekä valtion asuntolainoituksen ja sosiaalisen asuntotuotannon resurssien varmistaminen
 - Aravalainat osan valtion budjettitaloutta lisäsivät velanottotarvetta (lainat läpikulkuerä)
 - Rahoituslaitokset eivät enää myöntäneet ns. ensisijaislainoja vuokratalojen rakentamiseen, valtion aravalainan osuuden kasvattamistarve
- **Rahasto muodostettiin aiemmin myönnettyistä aravalainoista, 4,8 mrd. euroa, lisäksi vuosina 1990-1993 valtion tulo- ja menoarviossa rahastolle siirrettiin määrärahoja 1,3 mrd. euroa**
- **Vuosina 1990-2007 rahastosta myönnettiin uusia aravalainoja yhteensä 14,1 miljardia euroa**
 - Rahaston tulot koostuvat pääosin näiden lainojen lyhennyksistä ja koroista
- **Vuodesta 1993 rahaston oma varainhankinta:**
 - 1993 erillinen asunto-obligaatiolaina
 - 1995-2001 rahasto rahoitti toimintaansa arvopaperistamalla olemassa olevia aravalainoja, yht. 2,8 mrd. (ei lisännyt valtion velkaantumista)
 - 2000-luvun alussa pitkäaikaiset lainat Euroopan investointipankilta (EIB) ja Euroopan neuvoston kehityspankilta (CEB)
 - Valtiokonttorin rahastolle ottamat lyhytaikaiset velkasitoumuslainoilla
- **Asuntopolitiikan näkökulmasta rahastoa on pidetty toimivana ratkaisuna (asuntopolitiikan pitkäjänteisyys, aiemmin avustukset kehyksen ulkopuolella ja on mahdollistanut mm. suhdanteisiin reagoinnin budjettitaloutta joustavammin)**

Viime vuosien kehityskulkuja

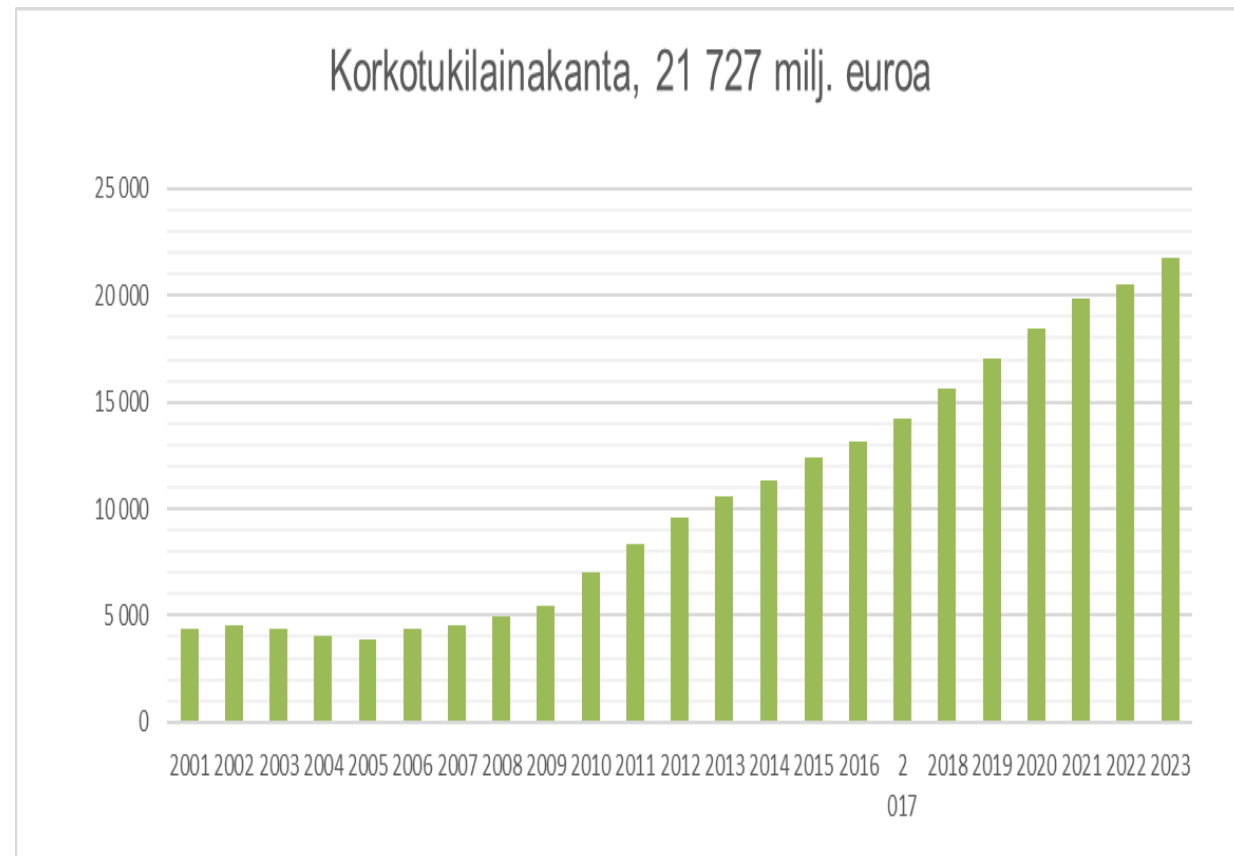
- **Korkotukilainoituksen kehittäminen 1990-luvun loppupuolella ja 2000-luvun alkupuolella**
 - Linjaus korkotukilainoitukseen siirtymisestä
 - Taustalla rahoitusmarkkinoiden kehittyminen ja ajattelu ettei valtion ei tule sitoa omia pääomia
 - Uusia aravalainoja ei ole myönnetty vuoden 2007 jälkeen
 - Rahaston pääomien tarve väheni aravalainoituksen vähetessä 2000-luvun alkuvuosina
 - Vuosittaista tulojen ylijäämää on käytetty rahaston velkojen lyhentämiseen,
 - Rahasto velattomaksi vuonna 2014
- **Vuosina 2015-2023 tulojen ylijäämä on kertynyt rahastoon kassavaroina (=”saamiset budjettivaltiolta” 3,2 miljardia euroa)**
- **Vuodesta 2005 lähtien on puolestaan siirretty varoja rahaston taseesta talousarvioon, yhteensä 1,7 miljardia euroa**
 - ”korko/korvaus budjettivaltiolle Valtion asuntorahastolle siirretyn pääoman käytöstä”
- **Rahastolaissa on määrätty mihin rahaston varoja voidaan käyttää.** Varoja voidaan käyttää lainojen myöntämiseen ja muuhun asuntorahoituksen tukemiseen siten kuin siitä erikseen säädetään tai valtion talousarviossa määrätään.
 - **Viime vuosina menoista suurin osa on ollut erityisryhmien investointiavustuksia**
 - **Vuosina 2020-2023 energia-avustusvaltuudet yhteensä 259 milj, euroa**
 - **Korkotukimenot ovat viime vuosina olleet vuoteen 2022 pienet, mutta korkojen nousu kasvattaa korkotukimaksuja tulevaisuudessa selvästi**

Arava- ja korkotukilainakanta yhteensä 23,8 miljardia euroa

Aravalainakanta - 340 milj.



Korkotukilainakanta +1 173 milj.

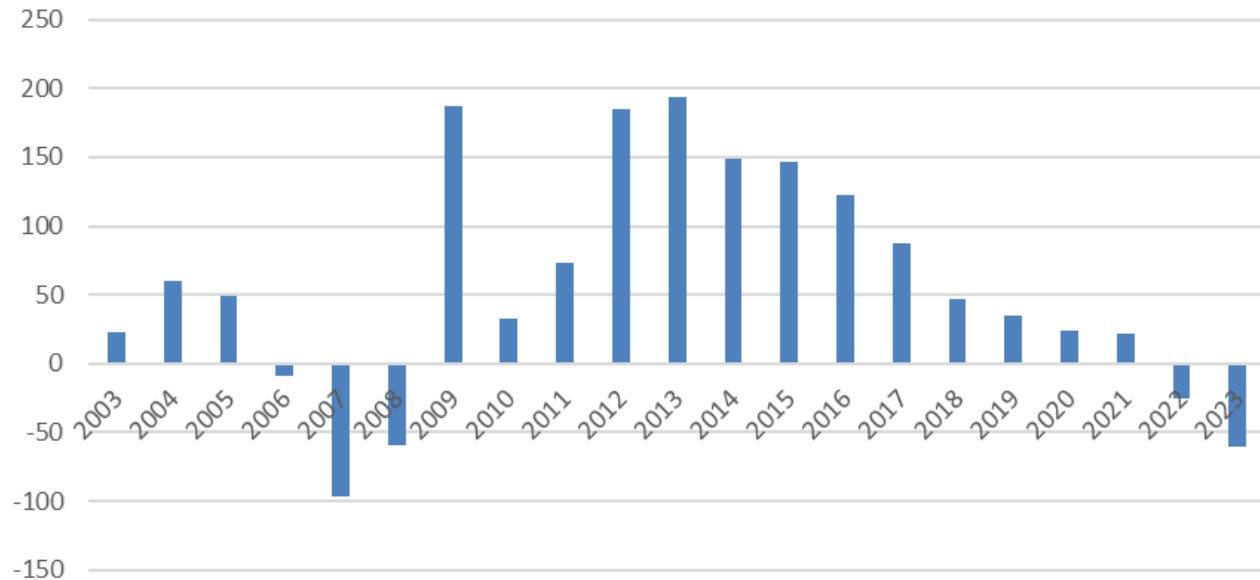


ara Aravalainoituksen tuotto ja korkotukimenot 2003-2023

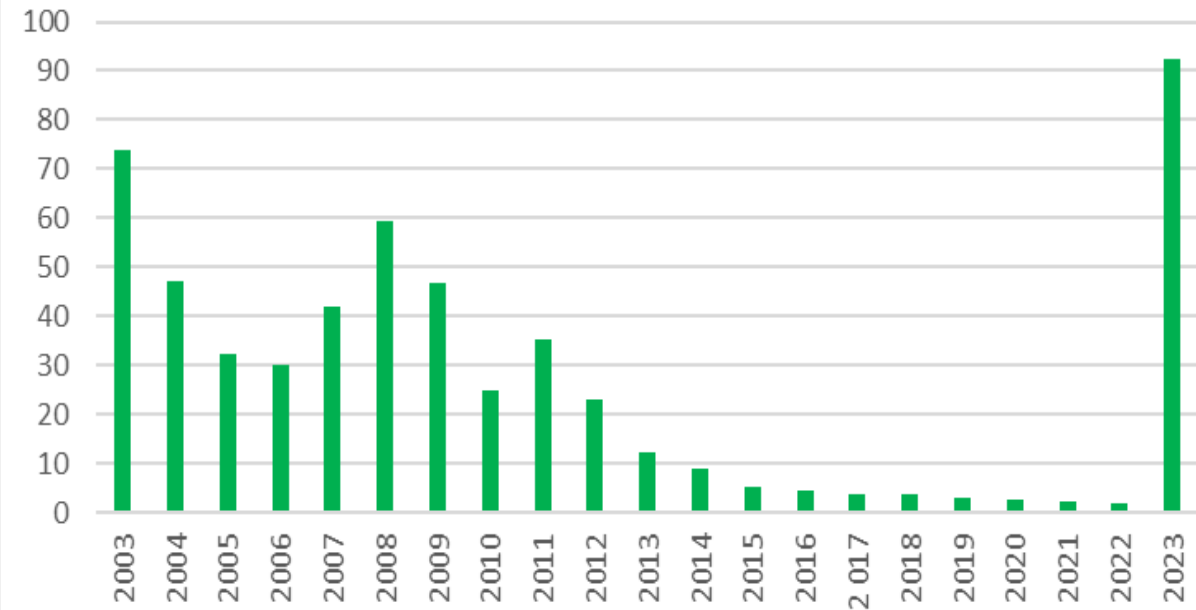
Aravalainat ovat tuoneet tuottoa Valtion asuntorahastolle

Korkotukimenojen määrässä näkynyt alhainen korkotas

Aravalainojen laskennalliset nettomääräiset korkotuotot noin 1,1 miljardia ottaen huomioon valtion korkomenot

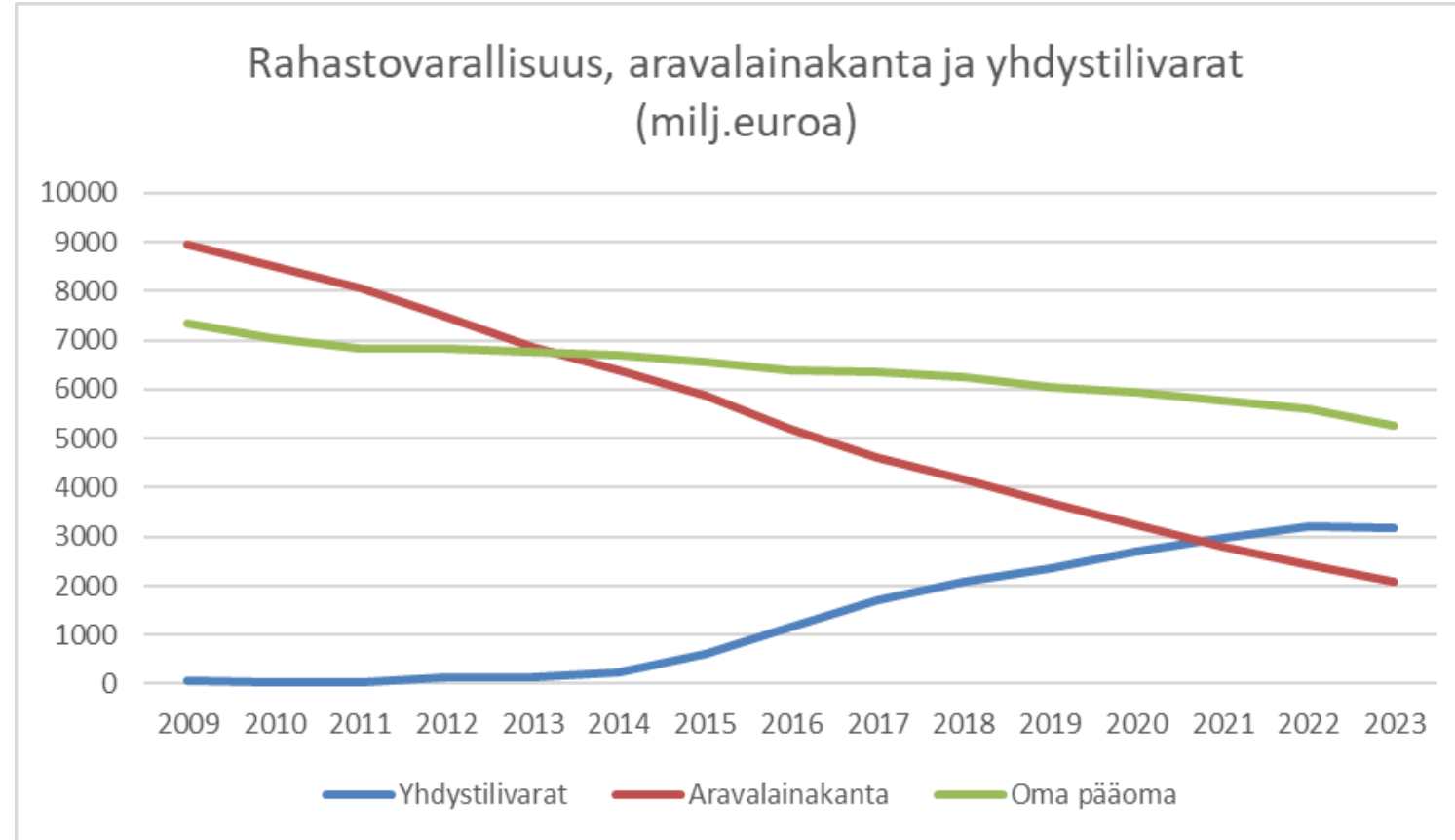


Maksetut korkotuet 2003-2022, yhteensä 555 milj. euroa



ara Valtion asuntorahaston varallisuudessa tapahtuneet muutokset

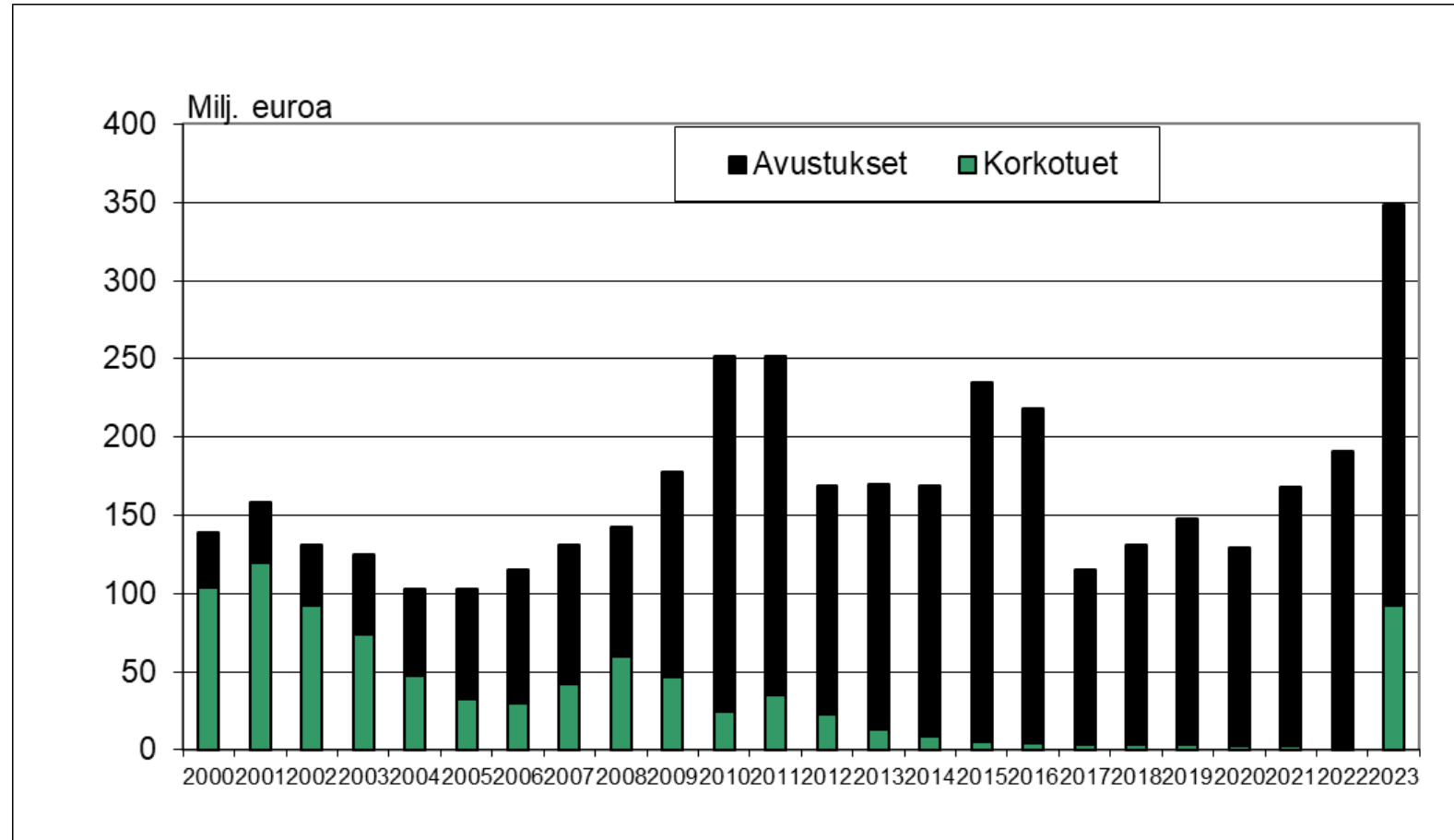
- Rahastovarallisuus (oma pääoma) oli huipussaan vuonna 2004 yht. 7 524 milj. euroa, vuoden 2023 lopussa 5 261 milj. euroa
- Aravalainoituksen lopettaminen vuonna 2007 on johtanut rahaston varojen siirtymiseen valtion kassatalouden käyttöön
 - Ulkoisista saatavista on tullut valtion sisäisiä
 - Aravalainojen lyhennyksien kertyminen valtion kassatalouteen on pienentänyt yleisesti valtion velanottotarvetta
- Varsin pian lähes kaikki varat ovat valtion sisäisiä saamisia (=rahaston varat yhdystilillä)
 - Aravalainojen määrä alittaa 1 miljardin vuoden 2027 lopulla
- Korkotukilainoihin liittyvät vastuut ovat kasvaneet merkittävästi
 - Eivät näy suoraan taseessa, mutta ovat merkittävän rahaston varallisuuteen liittyvä sitoomus





Mihin käyttötarkoituksiin Valtion asuntorahaston varallisuutta on viime vuosina käytetty ja mihin sitä käytetään lähivuosina

- Rahaston varoja on käytetty vuosina 2020-2023 erilaisiin (maksettuihin) avustuksiin **yhteensä 712 milj. euroa**:
 - Erityisryhmien investointiavustukset 307 milj. euroa
 - Energia-avustukset 127 milj. euroa
 - Ara-tuotannon käynnistysavustukset 87 milj. euroa
 - Kunnallistekniikka-avustukset (Mal-sopimukset) 63 milj. euora
 - Muut avustukset 128 milj. euroa
 - Maksetut avustukset tänä vuonna vielä vajaat 200 milj. euroa ja ensi vuonna noin 100 milj. euroa
 - Vuodesta 2026 alkaen avustukset putoavat tehtyjen linjausten mukaisesti noin 25 miljoonaan euroon
- **Korkotukimaksuja 2020-2023 yhteensä 99 milj. euroa**
- Viimeisen 20 vuoden aikana korkotukia ja erilaisia avustuksia yhteensä **3 467 milj. euroa eli 174 milj. euroa vuodessa**





Mihin käyttötarkoituksiin Valtion asuntorahaston varallisuutta on viime vuosina käytetty ja mihin sitä käytetään lähivuosina

- Rahaston varoja on siirretty vuosina 2005-2023 talousarvioon **yhteensä 1 698 milj. euroa**
- Vuosille 2024-2026 on linjattu siirtoja **802,7 milj. euroa**
- Siirrot 2005-2026 **yhteensä 2 501 milj. euroa**
- Lisäksi A-Kruunun pääomitus **yhteensä 50 milj. euroa** (maksettu v.2019 ja 2023)





Eduskunta edellyttää, että hallituksen tulee säilyttää Valtion asuntorahaston asema itsenäisenä ja riippumattomana ja lisäksi rahaston varallisuuden käyttö tulee suunnata asumiseen

- **Rahastovarallisuus vuoden 2023 lopussa 5,26 miljardia**
 - Yhdystilisaaminen (sisäinen) 3 179 milj. euroa ja lainasaamiset 2 087 milj. euroa
- **Vuosina 2024-2026 rahastovarallisuus pienenee alle 3,5 miljardiin**
 - Siirrot talousarvioon 802,7 miljoonaa
 - Korkotukimenot 828 milj. euroa (nykyien korkotasoa ja lainakanta)
 - Avustusmenot n. 300 milj. euroa
 - Tuotot aravalainoista ja takausmaksuista n. 100 milj. euroa
- **Varallisuudesta vuonna 2028 enää pieni määrä ”ulkoisia” saatavia**
(aravalainat alle 1 mrd. ja yhdystilisaatava n. 2,5 mrd.)
- **Korkotukilainakantaan liittyvät korkotukivastuut ovat suuret** ja jos korkotaso on nykyisellä tasolla, niin rahaston varat kuluvat korkotukimaksuihin noin 10 vuoden aikana (Valtion asuntorahaston johtokunnan tiedonanto 16.11.2023)
 - Laskelmat ovat herkkiä korkotason muutoksille liittyen omavastuukorkoihin (jos korko alittaa tietyn tason, niin silloin ei makseta korkotukea)