



Hallituksen esitys valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja korkotukilainojen takausmaksuista

HE 135/2025 vp

Satu Eronen
Hallitussihteeri

Anu Karjalainen
Lainsäädäntöneuvos

Tausta ja tarkoitus

- HO: selvitetään Valtion asuntorahaston (VAR) käyttötarkoitusta ja asuntorakentamisen tukemiseen liittyvät valtion rahoitus- ja takausvastuut sekä vaihtoehdot vastata takaus- ja tukisitoutumista
 - Valtion asuntorahastosta maksettavat avustukset on jo otettu hallitusohjelman mukaisesti valtiontalouden kehysuunnitelmaan
- HO: Uusissa valtion tukemissa vuokra-asuntojen korkotukilainoissa otetaan käyttöön takausmaksut (0,5 %), mutta erityisryhmien asuntotuotanto rajataan takausmaksun ulkopuolelle.
- HO: Lähtökohtaisesti laadukasta ja kohtuullisen hintaista asumista edistetään vapaarahoitteisella asuntorakentamisella. -- Hallitus vähentää yhteiskunnan tukemaa ARA-asuntotuotantoa hallitusti.
- Valtion asuntorahaston johtokunnan tiedonanto 16.11.2023: Valtion asuntorahaston kassa ei riitä jo tehtyihin sitoumuksiin
- TALPON linjaus 24.6.2024: Rahasto lakkautetaan



Hallituksen esityksen valmistelu

- Rahaston tulonlähteitä on etsitty pitkään, rakenteellinen muutos aravalainoista korkotukilainoihin
- Aravalainat maksettu takaisin 10 vuoden kuluessa, rahaston toiminnan jatkaminen edellyttäisi pääomittamista

Hallituksen esityksen valmistelu

- Kumotaan valtion asuntorahastosta annettu laki ja tehdään viittaussäännösten teknisiä muutoksia
- Edistetään läpinäkyvyyttä ja vahvistetaan eduskunnan budjettivaltaa
- Asuntorakentamisen tuet samalle viivalle muiden tukimuotojen kanssa
- Valtuudet nykyisinkin haettu talousarviosta, joten muutos ei ole käytännössä suuri, kuitenkin periaatteellinen muutos
- Lausuntokierrokset 2024 (takausmaksut) ja 2025 (rahaston lakkauttaminen ja takausmaksut)
- Lain voimaantulo vuoden 2026 alusta



Valtion asuntorahasto

- perustettiin 1. tammikuuta 1990.
- Tarkoituksena oli tehostaa sosiaalisen asuntotuotannon rahoitusjärjestelmää.
 - Aiempi talousarviovuoteen sidottu järjestelmä oli havaittu joustamattomaksi monivuotisten rakennushankkeiden rahoittamiseen.
 - Rahastot ovat poikkeus eduskunnan budjettivallan täydellisyyssperiaatteesta ja niitä tarvitaan etenkin vaihteleviin ja epävarmoihin menoihin, myös mahdollisuus sitoa tietyt tulot ja menot toisiinsa
 - Perustettaessa rahastoon siirrettiin aravalainat ja 1,35 miljardin pääoma talousarviosta
 - Rahaston varat ovat osa valtion kassaa ja varojen käyttö lisää valtion velanottoa
- Asuntorahaston varoja käytetään valtion tukeman asuntotuotannon tukitoimenpiteisiin kuten korkotukien ja avustusten maksamiseen sekä takauskorvauskustannuksiin

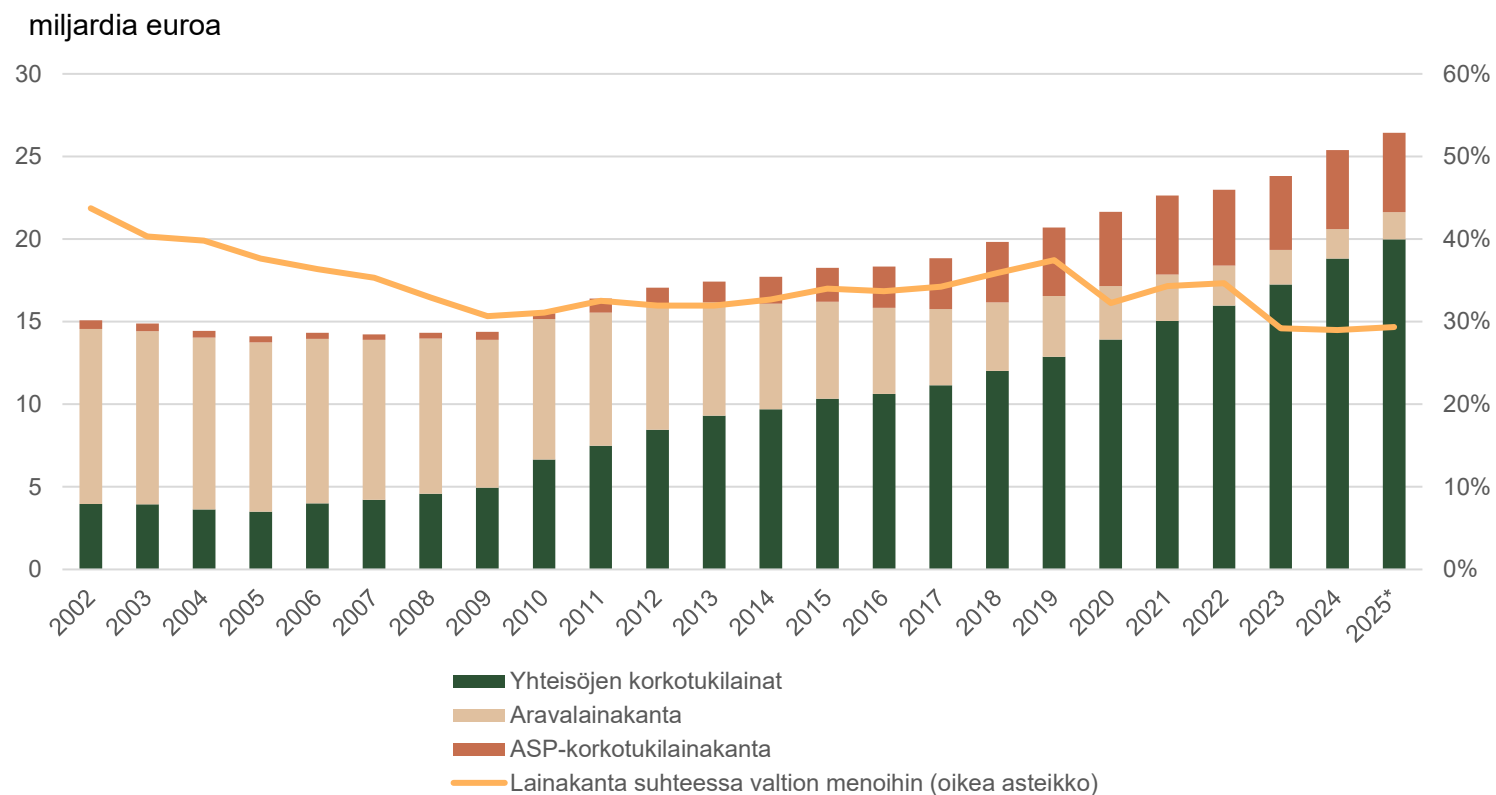


Säätämisjärjestysperustelut

- Rahaston perustamiseen ja laajentamiseen tarvitaan 2/3:n määräenemmistö
- Koska rahaston lakkauttamisesta ei ole erikseen säädetty, noudatetaan tavallista lainsäätämisjärjestystä
- Valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksella on kytkentä perus- ja ihmisoikeuksiin
- Valtion tukeman asuntotuotannon rahoitus on yksi keino toteuttaa perustuslain 19 §:n 4 momentissa julkiselle vallalle säädettyä asumisen edistämistehtävää
- Tehtävää toteutetaan myös kysyntätuella, mihin tuen vähentäminen myös vaikuttaa
- Tukijärjestelmät säilyvät, mutta rahoitus on elinehto – budjettirahoitus on pystyttävä järjestämään rahaston alkuperäisen tarkoituksen mukaisesti niin, että tarvittavat joustot rakennuttamistoiminnan pitkän syklin mukaan varmistetaan
- Paine kasvaa kunnille ja hyvinvointialueille, jos valtio vetäytyy



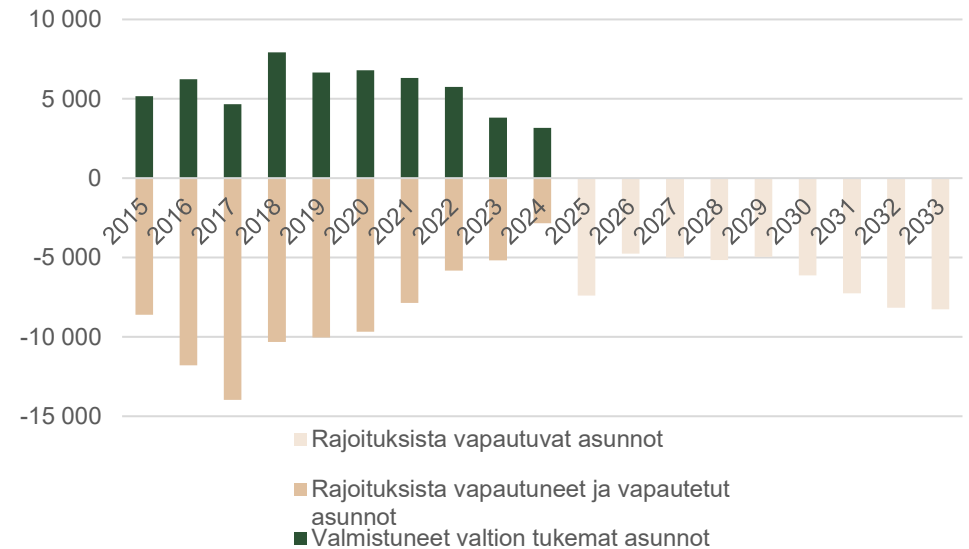
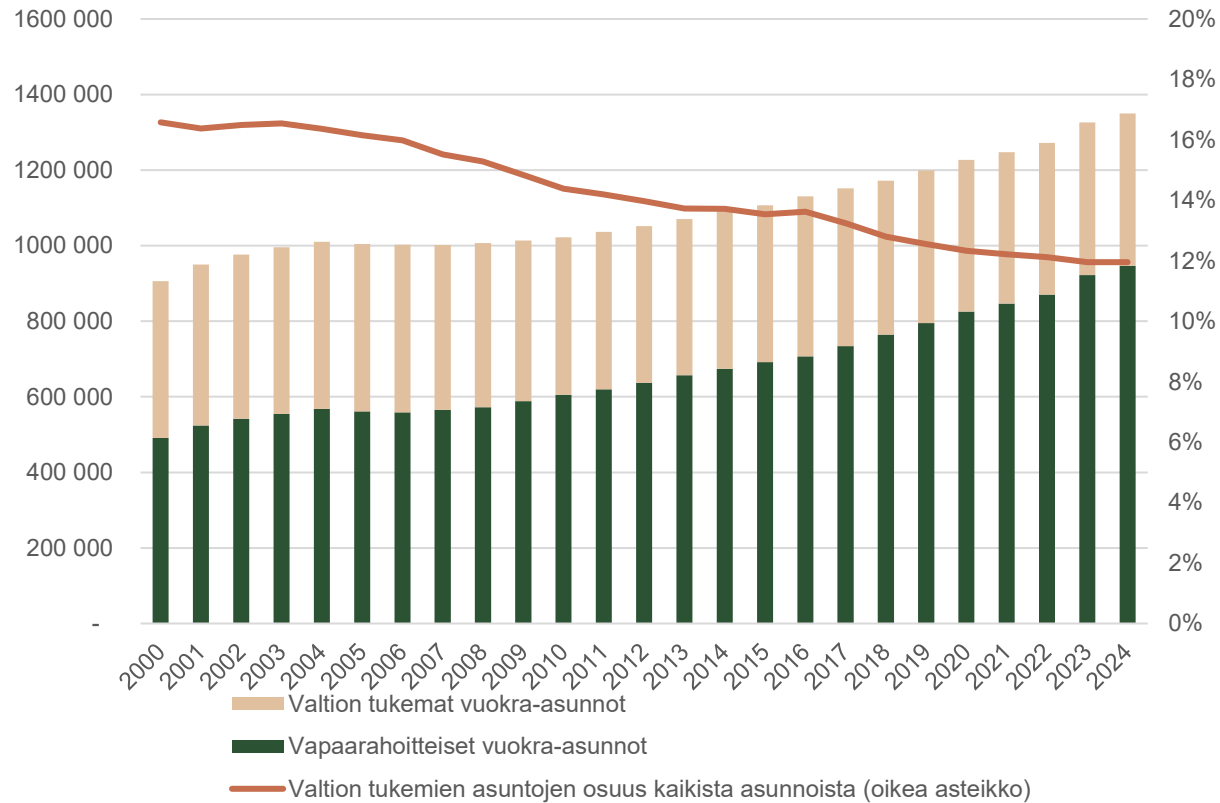
Lainat valtion tukemaan asumiseen



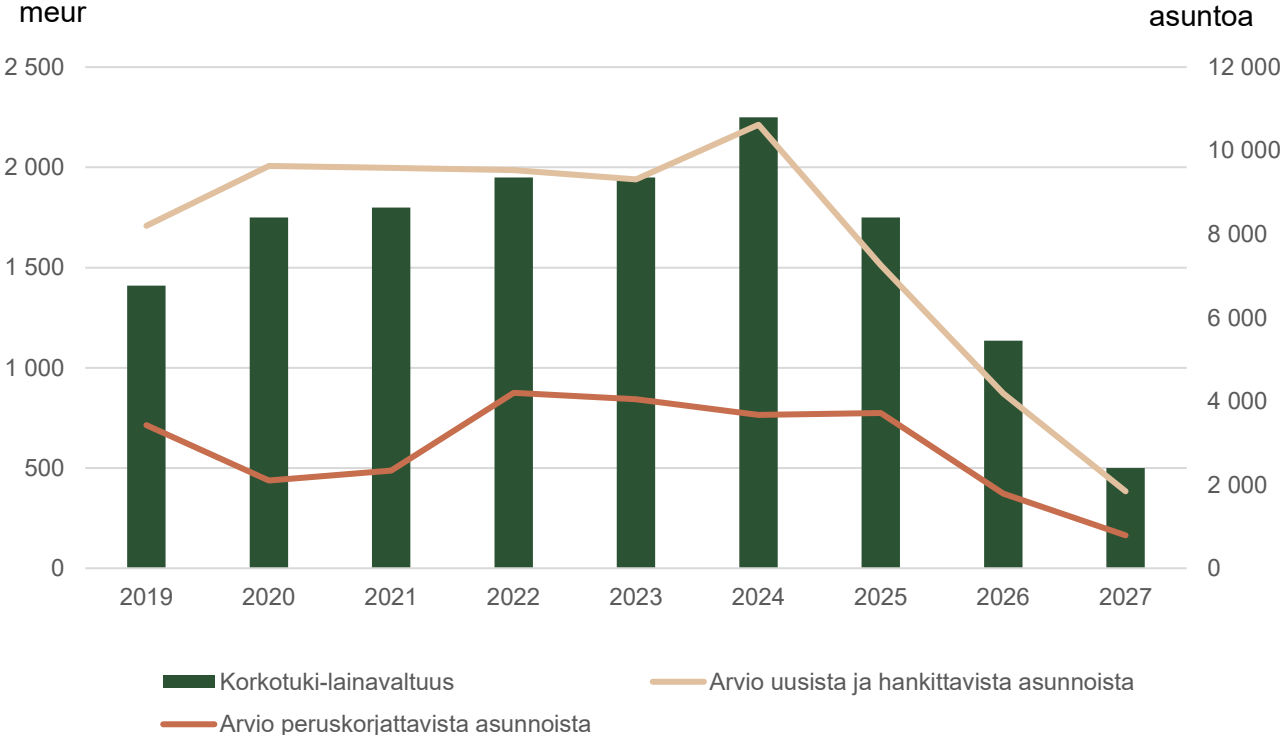
*Lainakanta 30.6.2025



Valtion tukemat asunnot



Korkotukilainavaltuus



	Korkotuki-lainavaltuus	Arvio uusista ja hankittavista asunnoista	Arvio peruskorjattavista asunnoista
2019	1 410	8 200	3 430
2020	1 750	9 630	2 100
2021	1 800	9 585	2 335
2022	1 950	9 530	4 200
2023	1 950	9 310	4 050
2024	2 250	10 620	3 675
2025	1 750	7 260	3 720
2026	1 135	4 183	1 790
2027	500	1 842	788



Rahaston lakkauttamisen vaikutukset

- Tuen määrä riippuu aiempaa enemmän politiikasta ja hallituksesta
- Yhteys budjettiin on vahva jo tällä hetkellä
- Rahaston varat, 2,4 miljardia euroa, tuloutetaan kertaluonteisesti talousarvioon vuonna 2026, ei vähennä velanottotarvetta

1. Tuen määrän lasku?

- Kaikki kotitaloudet: vähemmän asuinrakentamista, asumisen hinnan nousu
- Vaikutusten kohdentuminen heikoimmassa asemassa oleviin
- Erityisryhmien asumisen tarpeet

2. Ennakoitavuus?

- Yritykset, kunnat ja hyvinvointialueet, sitoutuminen uusiin hankkeisiin
- Hankkeet kestävät vuosia

3. Vastasyklisyys?

- Ei enää rahastossa asumisen tukemiseen varattuja varoja.

- Saastöpaineet matalasuhdanteessa, vrt. erityisryhmien investointiavustuksen leikkaukset



Takausmaksut uusiin korkotukilainoihin

- Valtion tukeman asuntotuotannon korkotukilainoihin otettaisiin käyttöön takausmaksut.
- Lainansaajan tulisi maksaa takausmaksu uusista uudis-, perusparannus- ja hankintakorkotukilainoista.
- Takausmaksu vähentäisi valtion tukea ja lisäisi vuokraan sisällytettäviä kustannuksia
- Kertaluonteinen takausmaksu 0,5 % lainasta
- Ei peritä erityisryhmille tarkoitetuissa hankkeissa
 - Investointiavustus myönnetty tai opiskelija-asuntohanke



Tavoitteet ja olennaiset vaikutukset

- Tavoitteena periä kattavasti takausmaksu
- Toteuttaja arvioi tarkemmin hankettaan, kun kustannukset nousevat
- Valtio on 2020-luvulla maksanut takauskorvauksia yksittäisille vuokrataloyhteisöille 0–7,8 miljoonaa euroa vuosittain
- Takausmaksu on jo käytössä vuokratalojen takauslainoissa ja omistusasuntolainojen valtiontakauksissa

Vaikutukset

- Ei merkitystä valtion takauskorvausriskien näkökulmasta - valtiolla kiinteistövakuudet ja hankkeet suunnataan kasvukeskusalueille
- Enintään 5 miljoonaa euroa / vuosi / 1 000 miljoonan korkotukivaltuus
 - Ei voida käyttää asumisen kustannuksiin rahaston lakkauttamisen jälkeen
- Lainansaajan näkökulmasta jonkin verran vahvistaa riskien arvioinnin näkökulmaa
- Vuokran nousu noin 5–10 senttiä/m²/kk ilman vuokrien tasausta
 - Vaikutus vuokriin vähäinen



Lisätiedot

Anu Karjalainen
Lainsäädäntöneuvos
puh. 0295 250 067
etunimi.sukunimi@gov.fi



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Aleksanterinkatu 4–10, Helsinki | PL 35, FI-00023 Valtioneuvosto | ym.fi



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the
Environment