

22.10.2025

Eduskunta
Ympäristövaliokunta

Asia: HE 135/2025 vp

HALLITUKSEN ESITYS EDUSKUNNALLE LAIKSI VALTION ASUNTORAHASTOSTA ANNETUN LAIN KUMOAMISESTA JA VALTION TUKEMAN ASUNTOTUOTANNON TAKAUSMAKSUJA KOSKEVAKSI LAINSÄÄDÄNNÖKSI

Suomen Kiinteistöliitto ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi.

Suomen Kiinteistöliitosta

Suomen Kiinteistöliitto ry (Kiinteistöliitto) on kiinteistönomistajien edunvalvoja ja kiinteistöalan asiantuntijaorganisaatio. Kiinteistöliittoon kuuluu 23 alueellista kiinteistöyhdistystä, joiden jäsenkunta muodostuu pääsiallisesti asunto-osakeyhtiöistä. Kiinteistöliiton jäsenkuntaan kuuluu myös mm. kuntien omistamia ja yleishyödyllisiä vuokraloyhteisöjä. Alueellisten kiinteistöyhdistysten jäsenistöön kuuluu yhteensä n. 34 000 asunto- ja kiinteistöosakeyhtiötä, mm. valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavia yhteisöjä.

Lisäksi Kiinteistöliittoon kuuluu Suomen Vuokranantajat ry, jossa on jäsenenä noin 26 600 yksityishenkilöä tai muuta tahoa, jotka vuokraavat asuin- ja liikehuoneistojaan asunto- ja kiinteistöosakeyhtiöissä.

Jäsenkuntamme piiriin kuuluu arviolta noin 2 miljoonaa suomalaista.

Kiinteistöliiton lausunto

Esityksessä ehdotetaan kumottavaksi valtion asuntorahastosta annettu laki. Valtion asuntorahaston toiminta lakkautettaisiin ja rahasto sulautettaisiin osaksi valtion ja talousarviota. Tavoite on korostaa eduskunnan budjettivaltaa asuntopolitiikassa ja parantaa asuntorahoituksen tukien vertailtavuutta muiden budjettitalouden menojen kanssa. Jatkossa eri valtion tuet asuntotuotantoon maksettaisiin budjettivaroista.

Valtion tukeman asuntorakentamisen korkotukilainoihin otettaisiin käyttöön takausmaksut. Lainansaajan tulisi maksaa takausmaksu uusista uudis-, perusparannus- ja hankintakorkotukilainoista.

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen

Valtion talousarvioesitykseen vuodelle 2026 liittyy valtion asuntorahaston lakkauttaminen talousarvion ulkopuolisena rahastona.

22.10.2025

Vuonna 1990 perustetun Valtion asuntorahaston (1.12.1993 saakka asunto-olojen kehittämisrahasto) tarkoituksena on ollut tehostaa sosiaalisen asuntotuotannon rahoitusjärjestelmää. Aiempi talousarviovuoteen sidottu järjestelmä oli koettu joustamattomaksi monivuotisten rakennushankkeiden rahoittamisessa.

Rahastoon siirrettiin valtion asuntotuotantolainasaamiset ("aravalainasaamiset"), joita oli myönnetty valtion talousarviovaroista (verovaroista) vuodesta 1949. Perustamisvaiheessa sille siirrettiin verovaroista myös noin 1,35 miljardin euron pääoma kattamaan tulevaa aravalainojen alikorkoa (aravalainakoron ja asuntorahaston/valtion varainhankintakoron ero). Rahaston ensisijaisena tarkoituksena oli myöntää ja maksaa aravalainoja rahoittaen toiminta omalla ottolainauksella, joka tapahtui valtioriskillä (laskettiin osaksi valtion lainanottoa).

1990-luvun alun valtionalouden nopea velkaantuminen rajoitti asuntorahaston mahdollisuuksia rahoittaa valtion tukemaa asuntorakentamistasuoralla lainanannolla. Jotta tuettua asuntotuotantoa voitiin käyttää suhdannepoliittisena keinona, siirryttiin valtion täytetakaamaan ja korkotukemaan korkotukilainoitukseen, jossa rakentamisessa tarvittava rahoitus saatiin luottolaitoksilta. Asuntorahaston (valtion) maksettavaksi jäi korkotuki ja mahdolliset täytetakauskorvaukset, ei lainarahoitus.

Asuntorahastolle hankittiin rahoitusta myös arvopaperistamisella eli käyttämällä aravalainasaamisia (korot ja lyhennykset) liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjalainojen vakuutena (ns. Fennica -ohjelma).

Aravalainojen myöntämisestä luovuttiin vuoden 2007 lopussa. Fennica-ohjelmaa hyödynnettiin vuodesta 1995 vuoteen 2001, ja sillä hankittiin rahoitusta yhteensä 2,8 miljardin euron arvosta. Fennica-ohjelma päättyi vuonna 2007.

Valtion asuntorahaston toiminta valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona on ollut sidottu valtion talousarviossa päätettävillä valtuuksilla koskien sekä lainojen, takauksien ja avustuksien myöntämistä ja hyväksymistä että rahaston maksamien tukien tarvitseman rahoituksen hankintavaltuuksia. Rahastosta maksettujen tukien ja avustuksien ehdoista on lisäksi säädetty erikseen.

Valtion tukeman asuntorakentamisen hyödyntäminen suhdannepoliittisena välineenä ei edellytä talousarvion ulkopuolisen rahaston olemassaoloa.

Valtioneuvosto hyväksyy vuosittain julkisen talouden suunnitelman tulevalle neljälle vuodelle. Eduskunta hyväksyy valtion talousarvion vuosittain, ja tarvittaessa useita lisätalousarvioita vuoden kuluessa. Asuntorahaston historian aikana eduskunta ja valtioneuvosto ovat useaan otteeseen kesken "kehyskauden" muuttaneet tehtyjä ja päätettyjä suunnitelmia ja talousarvioita sekä asuntotuotannon tukiehtoja talous- ja tai suhdannetilanteen sitä edellyttäessä.

Valtion asuntotuotantoon ja rakentamiseen käyttämien valtuuksien ja tukimenojen nykyistä läpinäkyvämpi käsittely valtioneuvostossa vahvistaisi asuntopoliittisten asioiden asemaa päätöksenteossa. Nykymenettelyssä

22.10.2025

asuntorahastosta maksettavat tuet ja avustukset jäävät ”piiloon”, kun niistä ei päätetä eikä raportoida yhdenmukaisesti valtion muiden budjettimenojen kanssa.

Valtion asuntorahaston toiminta on ollut alijäämäistä vuodet 2015–2024 kumulatiivisen alijäämän (”tappion”) ollessa runsaat 1,5 miljardia euroa. Alijäämäkehitys tulee jatkumaan tulevaisuudessa, kun aravalainoista ja takauspalkkiosta saatavat tulot eivät riitä kattamaan kasvaneita korkotukimenoja eikä kohoavia takauskorvausmenoja.

Siirtyminen maksamaan asumisen tukemiseen liittyvät menot valtion talousarviosta on kestävä ratkaisu.

Asuntorahaston lakkauttamisen myötä rahastosta maksetut korkotuet, avustukset ja takauskorvaukset siirretään maksettavaksi budjettimäärärahoista. Tämä kasvattaa ympäristöministeriön pääluokan määrärahat noin 493 miljoonaan euroon eli lähes kaksinkertaiseksi. Muutos tuo nykyistä selkeämmin esiin valtion varojen käytön tuettuun asuntorakentamiseen ja asumiseen.

Pidemmällä aikavälillä valtion talousarviossa on varauduttava maksamaan takauskorvauksia myös verovaroin, kun arava- ja korkotukilainoista saatavat rahoitustuotot supistuvat samalla kun takauskorvauksien ja korkotukien määrät nousevat.

Valtion asuntorahastoa on käytetty keskeisenä asuntopolitiikan toteuttamisen ja sitä kautta asumisen perusoikeuden turvaamisen välineenä. Valtion tukeman asuntotuotannon rahoitus on varmintä toteuttaa suoraan talousarviosta, koska valtio on Suomessa verotusoikeudestaan johtuen varmin ja vahvin korkotukien, avustuksien ja takauskorvauksien maksajataho.

Takausmaksujen käytön laajentaminen

Hallituksen esityksessä esitetään muutettavaksi vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta, vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta sekä vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston antamasta laista. Takausmaksujen käyttöönottoa ehdotetaan asuntorakentamisen ns. pitkiin ja lyhyisiin korkotukilainoihin. Lainansaajan tulisi maksaa takausmaksu uusista uudis-, perusparannus- ja hankintakorkotukilainoista.

Valtion hyväksyy ja myöntää nykyään jo useita asuntosektorin lainoja, joihin liittyy takausmaksu. Tällaisia ovat mm. takauslaina tavallisten vuokratalojen rakentamiseen (takausmaksu 0,5 % myönnetyn takauslainan pääomasta), omistusasuntolainojen valtioneuvoston takaus (takausmaksu 2,5 % valtioneuvoston takauksen määrästä), ja asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainan valtioneuvoston takaus (takausmaksu 2 % myönnetyn takauslainan pääomasta).

Asuntolainojen takausjärjestelmä on ensi vuonna ollut voimassa 30 vuotta.

22.10.2025

Omistusasuntolainojen takausmaksuja on tuloutettu Valtion asuntorahastoon yhteensä n. 176 miljoonaa euroa. Takauskorvauksia on vv. 1996–2024 maksettu yhteensä n. 8,5 miljoonaa euroa, joista osa on saatu perittyä takaisin kotitalouksilta. Takauskorvauksia on koko aikana maksettu vain 4,8 % kerätyistä takausmaksuista. Omistusasuntolainojen takausvastuu oli 31.12.2024 noin 1,5 miljardia euroa, eli takausmaksuina kertyneet nettovarot (n. 170 miljoonaa euroa) ovat noin 9 % takausvastuusta.

Korvaushistoria osoittaa selvästi, että takausmaksu on ylisuuri. Takausmaksun voisi alentaa alkuperäiselle tasolle (1,5 % takauksen määrästä), tai jopa tätä alemmaksi.

Viitaten omistusasuntolainojen kumulatiiviseen takausmaksukertymään ja maksettuihin takauskorvauksiin, on tärkeää seurata takausmaksukertymän riittävyttä kattamaan toteutuvat takausriskit. Maksun tasoa tulee tarvittaessa olla valmis nostamaan tai laskemaan maksettujen takauskorvauksien kehitys huomioiden.

Takausmaksu saatava sisällyttää omakustannusvuokraan

Uusista korkotukilainoista perittävä takausmaksu olisi meno, joka voidaan sisällyttää omakustannusvuokraan tai kattaa käyttövastikkeilla asumisoikeusasunnoissa. Maksu nostaisi siten vähäisessä määrin vuokria ja käyttövastikkeita. Korotuksen määrän ei yksittäisen kotitalouden kohdalla arvioida olevan merkittävä ehdotetulla 0,5 prosentin tasolla. Takausmaksun voidaan arvioida laskennallisesti nostavan keskimääräistä vuokraa uudessa asuin kohteessa noin 5–10 senttiä asuinneliötä kohden kuukaudessa.

Saman omistajan omistamien korkotuki- ja aravalainoitettujen vuokratalojen ja vuokra-asuntojen vuokrat ja saman omistajan omistamien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet voidaan tasata. Tasauksen jälkeen takausmaksun vaikutukset vuokriin ja käyttövastikkeisiin jakautuvat usein koko asuntokantaan, ja vaikutus on yhden asukkaan näkökulmasta erittäin pieni. Hintavaikutusta rajaa myös se, että takausmaksu koskee vain uusia lainoja.

Kiinteistöliitto kannattaa takausmaksun sisällyttämistä omakustannusvuokraan.

Takausmaksu on vuokra/asumisoikeustalohankkeeseen liittyvä kulu, joka voidaan rinnastaa hankkeen rahoitukseen liittyviin kuluihin (luotonvarausprovisio, luotonnostopalkkio yms.).

Takausmaksu voi lisätä hieman rakennushankkeen rahoituskustannuksia vähentäen samalla valtion tukea. Takausmaksuosuus voisi nostaa hieman valtion tukemien asuntojen alkuvuokria, mutta jaettuna pitkälle laina-ajalle vaikutus neliövuokriin olisi vähäinen. Takausmaksua suurempi merkitys asuntojen vuokriin on kuitenkin rakennus- ja tonttikustannuksilla sekä rakentamislainojen korkotasolla.



22.10.2025

Takausmaksua ei perittäisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta, eikä opiskelija-asunnoista. Kiinteistöliitto kannattaa tätä esitystä.

Kunnioittavasti,

SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

Harri Hiltunen
toimitusjohtaja

Jukka Kero
pääekonomisti