



Eduskunnan ympäristövaliokunta
Asiantuntijalausunto valiokuntakuulemiseen
HE 135/2025 vp

Lausunto koskien hallituksen esitystä laiksi valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuja koskevaksi lainsäädännöksi

Eduskunnan ympäristövaliokunta on pyytänyt Vantaan kaupungilta kirjallista lausuntoa hallituksen esityksestä eduskunnalle laiksi valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuja koskevaksi lainsäädännöksi. Vantaan kaupunki antanut lausunnon lainsäädäntöön kaavailuista muutoksista valmistelun aikaisemmissa vaiheissa (Kaupunginhallitus 18.6.2025 ja kaupunginjohtaja 1.11.2024).

Lakiesityksessä ehdotetaan, että valtion asuntorahaston toiminta lakkautettaisiin ja asuntorahaston jäljellä olevat varat tuloutettaisiin valtion talousarvioon. Talousarvioon luotaisiin menomomentit, joilta jatkossa maksettaisiin nykyisin rahastosta maksettavat korkotukimaksut ja erilaiset avustukset sekä myönnettäisiin laina- ja muut valtuudet. Valtion asuntorahaston lakkauttamisen tavoitteena on huolehtia valtion asuntotuotannon tuista talousarviovaroin.

Valtion tukeman asuntorakentamisen korkotukilainoihin otettaisiin käyttöön takausmaksut. Lainansaajan tulisi maksaa takausmaksu uusista uudis-, perusparannus- ja hankintakorkotukilainoista. Takausmaksua ei perittäisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta, eikä opiskelija-asunnoista. Takausmaksut voisi sisällyttää valtion tukemien asuntojen omakustannusvuokriin ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin. Uusien korkotukilainojen takausmaksujen käyttöönoton tavoitteena on, että myös asuntorahoituksessa peritään kattavasti maksu valtioneuvostolta.

Valtion asuntorahastosta annetun lain kumoaminen

Vantaan kaupungin näkökulmasta valtion asuntorahasto on ollut pitkäjänteisen asuntopolitiikan toteuttamisen väline. Asuntorahaston siirtäminen osaksi valtion talousarviota lisää valtion tukeman asuntotuotannon rahoituksen epävarmuutta ja heikentää sen ennustettavuutta. Rahoituksen varmistaminen ja pidemmän aikavälin ennakkointi on vuokrataloyhtiöiden, rakennuttajien ja kaupungin näkökulmasta tärkeää säilyttää valtion asuntorahaston siirtyessä osaksi valtion talousarviota.

Valtion asuntorahaston lakkauttamisen kaikkia vaikutuksia on tässä vaiheessa vaikea arvioida kattavasti. Lakiesityksessä todetaan, että valtion asuntorahaston lakkauttamisen tavoitteena on vähentää yhteiskunnan tukemaa asuntotuotantoa ja edistää vapaarahoitteista asuntorakentamista, ja sitä kautta korostaa eduskunnan budjettivaltaa asuntopolitiikassa ja parantaa asuntorahoituksen tukien vertailtavuutta muiden budjettitalouden menojen kanssa. Sillä, miten asumisen tarjontatukia tullaan talousarviossa käsittelemään, on suuri merkitys rahaston lakkauttamisen vaikutuksiin. Jos tukien ja avustusten tasoa pidetään riittävällä tasolla, vaikutukset eivät välttämättä ole merkittäviä. Toisaalta, jos korkotukilainavaltuus ja avustusmäärärahat jäävät pysyvästi alhaiselle tasolle, vaikutukset valtion tukemaan asuntotuotantoon ja sen määrään voivat olla merkittävät. Lakiesityksen tavoitteet valtion tukeman asuntotuotannon vähentämisestä viittaavat siihen, että asumisen tarjontatukia tullaan edelleen vähentämään ja asuntotuotannon rahoituksen epävarmuus pitkällä aikajänteellä kasvaa.

Vantaan kaupunki näkee, että valtion asuntorahaston lakkauttaminen vaikuttaa heikentävästi pitkäjänteisen asuntopolitiikan varmistamiseen Suomen suurissa kaupungeissa sekä koko valtakunnan tasolla. On tärkeää varmistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon pitkäjänteinen rahoitus yli hallituskausien, vuosiksi eteenpäin. Lakiesitys valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja samalla hyväksymisvaltuuksien pienentäminen uhkaavat vähentää kohtuuhintaisen vuokra-asumisen rakentamisen määrää tulevana vuosina ja tekevät kaupunkien suunnitelmallisesta asuntopoliittisesta ohjauksesta entistä vaikeampaa. Etenkin Suomen suurissa kaupungeissa valtion tukemalla vuokra-asuntotuotannolla on merkittävä rooli työvoiman saatavuuden, tasapainoisten asuinalueiden ja sosiaalisten ongelmien ehkäisyn näkökulmasta.

Valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksut

Vantaan kaupungin näkökulmasta takausmaksujen käyttöönotto ei ole perusteltua. Uusien korkotukilainojen takausmaksujen käyttöönoton tavoitteena on, että myös asuntorahoituksessa peritään kattavasti maksu valtiontakauksesta. Vantaan kaupunki katsoo, että takausvastuista koituvat riskit valtiolle ovat jo tällä hetkellä vähäiset ja takausmaksuista kertyvä summa suhteessa lainamääriin on riskinhallintanäkökulmasta pieni.

Lakiesityksessä takausmaksua perustellaan sillä, että lainatakausten saajat arvioisivat nykyistä tarkemmin uusia investointejaan valtion tukemaan asuinrakentamiseen ja takausmaksulla voisi olla riskienhallintaan kannustava vaikutus. Vantaa näkee, että koska kyseessä on ammattimaiset kohtuuhintaisen asumisen rakennuttajat, arvioidaan kohteiden rakennuttamisen investoinnit joka tapauksessa erittäin tarkasti eikä takausmaksulla olisi asiaan erityistä vaikutusta. Asuntojen tarpeen arviointia tehdään myös lainahakemuskäsittelyn yhteydessä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksessa, Varkessa.

Takausmaksujen osalta lakiesityksessä on otettu huomioon vuokrataloyhteisöiden ja kaupunkien aiemmin esittämä näkemys, että uusista korkotukilainoista perittävä takausmaksu olisi meno, joka voidaan sisällyttää omakustannusvuokraan tai kattaa käyttövastikkeilla asumisoikeusasunnoissa. Tämä muutos verrattuna aiempaan lakiluonnosehdotukseen on hyvä asia, sillä Vantaan kaupunki ei ole varautunut pääomittamaan VAV-konsernia esitettyjen takausmaksujen osalta jatkossa.

Takausmaksun lisäyksen vaikutus yksittäisiin asukkaisiin ja heidän maksamiin vuokriin on lakiesityksen mukaan pieni. Vantaan kaupunki kuitenkin toteaa, että valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa, johon lain mukaan valitaan asukkaiksi vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat, on syytä harkita minkäänlaisia lisäkustannuksia omakustannusvuokraan.