

Eduskunnan ympäristövaliokunnalle

asia: Lausunto hallituksen esityksestä HE 135/2025 vp eduskunnalle valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuja koskevaksi lainsäädännöksi

VIITE: Eduskunnan ympäristövaliokunnan lausuntopyyntö 10.10.2025

Lausunnon antaja

Asuntosäätiö-konserni on Suomen suurimpia asuntojen omistajia ja sen asumisoikeusasuntokanta on maan suurin. Asuntojamme on 33 paikkakunnalla, ja noin 18 500 asuntoomme sisältyy myös vapaarahoitteisia ja korkotuettuja vuokra-asuntoja. Lisäksi rakennutamme ja myymme omistusasuntoja.

Sääntöjemme mukaan ”Säätiön tarkoituksena on työskennellä asuntopulan voittamiseksi ja yleisen asumistason kohottamiseksi, kehittää sosiaalista asuntorakennustoimintaa sekä pyrkiä luomaan yhtenäisiä nykyaikaisesti asemakaavoitettuja puisto- ja puutarhavaltaisia asuntoalueita, jotka on alun alkaen suunniteltu asunnon tarvitsijain etuja ja erityisesti lasten ja nuorison huollon asettamia vaatimuksia silmällä pitäen. Säätiön tarkoituksena ei ole välittömän voiton tai taloudellisen edun tavoittaminen.”

Asuntosäätiö perustettiin vuonna 1951, ja perustajina olivat Invalidiliitto ry, Mannerheimin Lastensuojeluliitto ry, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry, Virkamiesliitto ry (lakkautettu), Vuokralaiset VKL ry ja Väestöliitto ry. Perustajajärjestöt käyttävät Asuntosäätiössä ylintä päätösvaltaa.

Kiitämme lausuntopyynnöstä ja esitämme lausuntonamme kunnioittaen seuraavaa:

Yleiset kommentit ehdotuksista

Esityksen mukaan Valtion asuntorahasto lakkautetaan ja asuntorahaston jäljellä olevat varat tuloutetaan valtion talousarvioon. Talousarvioon luotaisiin menomomentit, joilta jatkossa maksettaisiin nykyisin rahastosta maksettavat korkohyvitykset ja erilaiset avustukset sekä myönnettäisiin laina- ja muut valtuudet.

Esityksen mukaan pitkissä ja lyhyissä korkotukilainoissa otettaisiin käyttöön 0,5 prosentin suuruisen takausmaksu. Maksu perittäisiin uusista uudis-, perusparannus- ja hankintalainoista, ei kuitenkaan hankkeissa, joihin myönnetään erityisryhmien investointiavustusta.

Asuntosäätiö vastustaa sekä valtion asuntorahaston lakkauttamista että takausmaksujen käyttöönottoa. Esitettävät toimet todennäköisesti vähentävät valtion tukemaa asuntotuotantoa. Esityksen perusteluihin viitaten katsomme, että seurauksena voi olla yleinen asuntotuotannon lasku ja sen myötä asumiskustannusten nousu myös muilla kuin valtion tukemissa asunnoissa asuvilla.

Esitykset heikentävät asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä ja vaikeuttavat valtion tuen hyödyntämistä vastasyklisesti rakennusalan suhdannevaihteluiden tasaamiseen. Lisäksi Asuntosäätiö katsoo, että hallituksen esitys luo epävarmuutta alan toimijoille, koska julkisen tuen määrä kohtuuhintaisille asuntohankkeille voi vähentyä. Tämä heikentää rahoitukseen liittyvää ennustettavuutta asuntohankkeissa, joiden valmistelu- ja suunnitteluvaihe kestää useita vuosia. Esitys on siten omiaan vähentämään asuntojen tuotantoa.

Kiinnitämme huomiota myös erityisasumisen tilanteeseen. Takausmaksuja ei esitetä erityisryhmien asuntotuotantoon, mutta jos asuntorahaston lakkauttamisen seurauksena valtion tuki erityisryhmien asumiseen vähenee, heikentää se myös erityisryhmille tarjolla olevien asuntojen saatavuutta. Erityisryhmien investointiavustuksen määrää vähennettiin jo vuoden 2024 talousarviossa 63 miljoonaan euroon ja vuosina 2025-2027 edelleen vain 15 miljoonaan euroon vuosittain. Etusijalle on asetettu vammaisten asumiseen liittyvät hankkeet, mikä nykyisillä avustusvaltuuksilla tarkoittaa käytännössä, ettei muiden erityisryhmien, kuten ikääntyneiden ja opiskelijoiden, asuntohankkeisiin ole mahdollista saada avustusta. Olemmekin erittäin huolissamme erityisryhmien asumisen tulevaisuudesta.

Asuntosäätiö katsoo, että esitykset edustavat osaltaan tämänhetkistä asuntopolitiikkaa, jossa valtion tukemien asuntojen tuotanto ja tarjonta halutaan minimoida. Tästä seuraava erityisesti pienituloisten kotitalouksien asumisolojen ja talouden kurjistuminen tulevat kerrannaisvaikutuksineen (henkinen pahoinvointi yms.) aiheuttamaan valtion kustannusten voimakasta kasvua asuntosektorin ulkopuolella. Näemme myös, että lukuisia yhteiskunnallisia ongelmia synnyttävä segregaatiokehitys tulee voimistumaan valitun asuntopoliittisen linjan seurauksena.

Valtion asuntorahaston lakkauttamisesta

Asuntosäätiö vastustaa valtion asuntorahaston lakkauttamista. Esityksen toteutuessa valtio menettää asuntopolitiikan suhdanneluonteisen työkalun, kun rahaston varat tuloutetaan valtion talousarvioon. Pidämme ratkaisua lyhytnäköisenä ja katsomme, että kyse on periaatteellisesta ratkaisusta, jolla pyritään vähentämään valtion tukemaa asuntotuotantoa. Jatkossa asuntotuotannon edellytykset riippuisivat nykyistä enemmän jokaisen hallituksen poliittisista linjauksista ja eduskunnan talousarviokäsittelystä, mikä heikentäisi olennaisesti asuntopolitiikan pitkäjänteisyyttä ja ennustettavuutta.

Asuntorahaston olemassaolon perustelut eivät ole muuttuneet: Valtion pysyvän tehtävän on katsottu edellyttävän rahastointia silloin, kun tehtävän hoitamiseen liittyvien määrältään huomattavien menoerien toteutuminen on vaikeasti ennakoitavissa. Lisäksi asuntorahaston olemassaolo mahdollistaa pitkäjänteisen asuntopolitiikan sekä sen, että valtion tukemaa asuntotuotantoa hyödynnetään vastasyklisesti suhdannetilanteen mukaan. Myös pääministeri Orpon hallituksen ohjelmassa on korostettu valtion tuotantotukien vastasyklisyyden merkitystä.

Asuntosäätiö kiinnittää huomiota esityksen vaikutustenarviointiin, jossa todetaan, että Valtion asuntorahaston lakkauttaminen on kokonaisuus, jonka vaikutukset liittyvät keskeisesti siihen, kuinka asumisen tarjontatukia tullaan talousarviossa käsittelemään sekä tukien ja avustusten vuosittaiseen tasoon. Arvioinnin mukaan asuntorahaston lakkauttaminen myös korostaisi hallituksen talousarviosuunnittelua ja toisi näkyväksi panostukset asuntopolitiikkaan. Tämä maininta on mielestämme erikoinen. Valtion talousarvion budjettimomentilla *35.20.60 Siirto valtion talousarvioon* on esitetty kaikki asuntorahaston kautta vuosittain maksettavat menot. Asuntorahaston lakkauttaminen ei sinänsä muuta hallituksen talousarviosuunnittelua eikä tuo panostuksia asuntopolitiikkaan yhtään sen näkyvämmiksi kuin tähänkään saakka.

Edellisellä lausuntokierroksella lakiluonnoksen vaikutustenarvioinnissa todettiin, että valtion asuntorahaston lakkauttaminen on kokonaisuus, jonka kaikkia vaikutuksia ei pystytä tässä vaiheessa kattavasti arvioimaan. Nytemmin esityksen vaikutustenarviointia on pehmennetty, vaikka itse lakiesityksessä mikään ei ole oleellisesti muuttunut. Jos rahaston varojen talousarvioon siirtäminen toteutetaan niin, että korkotukilainavaltuus tai avustusrahoitus jäävät pysyvästi alhaiselle tasolle, voivat vaikutukset olla merkittäviä. Kun rahaston varat on tuloutettu talousarvioon, kyse on siitä, kuinka turvataan asuntopolitiikan jatkuvuus uudessa tilanteessa talousarvion kautta.

Hallituksen esityksessä viitataan valtion asuntorahaston johtokunnan 15.11.2023 julkaisemaan tiedonantoon, jossa todettiin, että nykyisellä korkotasolla Valtion asuntorahaston kassa pystyy kantamaan vielä seuraavat kymmenen vuotta suoritukset, joihin on taloudellisesti sitouduttu. Tämän jälkeen olisi varauduttava huolehtimaan asuntorahaston sitoumuksista budjettivaroin. Vaihtoehtona valtion asuntorahaston lakkauttamiselle olisi sen säilyttäminen, jolloin rahasto tarvitsisi uusia tulolähteitä. Ympäristöministeriölle on tehty aloitteita asuntorahaston uusien tulolähteiden tarkastelemiseksi, mutta asiaan ei valitettavasti ole tartuttu eikä ratkaisuja haettu.

Hallituksen esityksen vaikutustenarvioinnissa todetaan, että riittävästä asuntotuotannosta huolehtiminen laskee asumiskustannuksia ja hyödyttää siten kaikkia kotitalouksia. Riittämätön asuntotuotanto taas nostaa asumiskustannuksia. Asuntosäätiö kiinnittää huomiota myös siihen, että valtion tukeman kohtuuhintaisen asuntotuotannon väheneminen kasvattaa asumis- ja toimeentulotuen kustannuksia. Lisäksi valtion tukeman asuntotuotannon ja asuntojen määrän väheneminen on omiaan johtamaan siihen, että varsinkin toimeentulotukea saavien pienituloisten kotitalouksien mahdollisuus saada tai pitää tarpeitaan vastaava asunto heikkenee.

Takausmaksujen käyttöönnotosta pitkissä ja lyhyissä korkotukilainoissa

Asuntosäätiö vastustaa takausmaksun käyttöönottoa. Esityksen perusteluiden heppoisuus näkyy jo siinä, että perustelut ovat vaihdelleet lainsäädäntövalmistelun aikana poikkeuksellisen paljon.

Edellisellä lausuntokierroksella takausmaksua perusteltiin sillä, että se lisäisi valtion tuen vastikkeellisuutta, kun taas ensimmäisen vaiheen lausuntokierroksella tavoitteeksi ilmoitettiin valtion takausvastuista koituvien riskien vähentäminen. Ajatus, että tuen tulee olla vastikkeellista, on jo lähtökohtaisesti nurinkurinen, pienentäähän vastike tuen vaikuttavuutta. On myös mahdotonta nähdä, mitä kautta takausmaksun käyttöönotto pienentäisi merkityksellisessä määrin valtion takauksiin liittyvää riskiä.

Hallituksen esityksen mukaan takausmaksun käyttöönoton tarkoitus on, että lainansaajat arvioivat nykyistä tarkemmin investointejaan valtion tukemaan asuntorakentamiseen. Jo tähänkin asti jokainen vuokra- ja asumisoikeushanke sekä näiden asuntojen peruskorjausten tarve on arvioitu yhtiöissä tarkasti. Lisäksi Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varke, ja aiemmin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, ovat arvioineet jokaista hanketta erikseen sekä asuntopoliittisen tarpeen, kustannustason että valtion riskienhallinnan näkökulmasta. Uudishankkeiden on myös tullut saada kunnan puoltava lausunto. Hankkeiden arviointia on näin tehty jo tähänkin saakka varsin huolella, eikä esitettyä tarvetta takausmaksun käyttöönotolle ole.

Asuntosäätiö katsoo, ettei takausmaksun käyttöönotolle ole esitetty asianmukaisia perusteluja. Vaikuttaakin täysin selvältä, että tavoitteena on vähentää valtion tukemaa asuntotuotantoa. Takausmaksu myös tosiasiaassa vähentää valtion tuen määrää, mikä todetaan suoraan myös hallituksen esityksen perusteluissa. Pidämme erittäin tärkeänä, että jos takausmaksu otetaan käyttöön, sen vaikutusta hankkeiden käynnistymiseen seurataan järjestelmällisesti.

Mikäli takausmaksu otettaisiin käyttöön, Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tulisi ottaa maksu huomioon hankkeiden hintatasoissa. Takausmaksu ei saa vaikuttaa siihen, että hankkeen kustannukset arvioidaan liian korkeiksi.

Hallituksen esityksen vaikutustenarvioinnissa todetaan, että takausmaksu nostaisi vähäisessä määrin asumisen hintaa, eikä korotuksen määrän arvioida yksittäisen kotitalouden kohdalla olevan merkittävä. Tähän toteamme, että vaikka takausmaksun vaikutus kustannuksiin olisikin pieni, se vaikuttaisi samanaikaisesti useiden asumiskustannuksia nostavien tai asukkaiden maksukykyä heikentävien muutosten kanssa. Valtion tukemia vuokra-asuntoja omistavien yhteisöjen hallinnollisia kustannuksia on lisätty asukasvalinnan tulorajoilla, jotka tulivat käyttöön vuoden 2025 alusta. Suunnitteilla on myös hallitusohjelmakirjauksen mukaisesti vuokran nostaminen asukkaan tulojen mukaan sekä määräaikaisten vuokrasopimukset. Kun vuokrat ja käyttövastikkeet määräytyvät omakustannusperiaatteella, yleinen kustannusten nousu vaikuttaa viiveellä asumiskustannuksiin. Kun samanaikaisesti on vuodesta 2024 alkaen toteutettu leikkauksia sosiaaliturvaan, asukkaiden taloudellinen asema on heikentynyt ja heikkenee edelleen merkittävästi.

Asuntosäätiö pitää selvänä, että takausmaksu vähentää kohtuuhintaista asuntotuotantoa, mikä heikentää jo valmiiksi haastavaa rakennusalan tilannetta entisestään.

Esitystä muutettiin ensimmäisen luonnosvaiheen jälkeen niin, että takausmaksut voisi sisällyttää asuntojen omakustannusvuokriin ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeisiin. Asuntosäätiö katsoo, että tehty muutos on välttämätön. Se ei kuitenkaan muuta miksiäkään sitä, että takausmaksun käyttöönotto olisi koko asuntoalan ja asukkaiden kannalta erittäin haitallinen toimenpide.

Espoossa 22. lokakuuta 2025

Asuntosäätiö sr

Esa Kankainen
toimitusjohtaja