

KORKOTUKIASUNTOLAINOJEN JA TAKAUSLAINOJEN HYVÄKSYMISVALTUUKSIEN KÄYTTÖSUUNNITELMA VUODEKSI 2023

Valtioneuvosto on vahvistanut vuoden 2023 talousarvion momentille 35.20.60 sisältyvien lainojen hyväksymisvaltuuksien alueelliset ja muut käyttöperusteet (käyttösuunnitelma). Päätös käyttösuunnitelman vahvistamisesta on tehty valtion asuntorahastosta annetun lain (1144/1989) 8 §:n, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 3 §:n 2 momentin, vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 3 §:n 2 momentin, vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiotakauksesta annetun lain (856/2008) 2 §:n ja asunto-osakeyhtiöiden perusrakennuslainojen valtiotakauksesta annetun lain (941/2014) 2 §:n nojalla. Asia on ollut valtioneuvoston raha-asiainvalidiokunnan käsiteltävänä.

Vahvistetut vuoden 2023 talousarvion momentille 35.20.60 sisältyvien lainojen hyväksymisvaltuuksien alueelliset ja muut käyttöperusteet ovat seuraavat:

1 Vuonna 2023 hyväksyttävät korkotuki- ja takauslainat

1.1 Korkotukilainat

Momentille 35.20.60 (Siirto valtion asuntorahastoon) on varattu yhteensä 1 950 000 000 euron suuruinen korkotukilainojen hyväksymisvaltuus, joka käytetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain mukaisesti.

Hyväksymisvaltuus jaetaan eri tarkoituksiin seuraavasti:

Lainalaji	Milj. euroa
1. Osaomistusasuntolainat	5
2. Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	510
3. Asumisoikeustalolainat	530
4. Muut pitkät vuokra-asuntolainat	800
5. Lyhyet vuokra-asuntolainat	105
Yhteensä	1 950

Jos jotakin kohdissa 1–5 varattua määrää ei voida käyttää kokonaan, vapautuva määrä saadaan käyttää muihin mainittuihin tarkoituksiin. Hyväksymisvaltuus katsotaan käytetyksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymispäätöksillä.

1.2 Takauslainat

Talousarvion momentin 35.20.60 (Siirto valtion asuntorahastoon) mukaan saa vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annetun lain (856/2008) mukaisia lainoja hyväksyä takauslainoiksi siten, että niistä valtiolle aiheutuvien takausvastuiden määrä on yhteensä enintään 285 000 000 euroa.

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta annetun lain (941/2014) mukaisia lainoja voidaan hyväksyä takauslainoiksi siten, että takausvastuiden määrä on yhteensä enintään 100 000 000 euroa.

	Milj. euroa
Vuokra-asuntojen takauslainat rakentamiseen	285
Asunto-osakeyhtiöiden takauslainat perusparantamiseen	100

Hyväksymisvaltuus katsotaan käytetyksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymispäätöksillä.

2 Valtuuksien alueelliset käyttöperusteet

Valtion tukema asuntotuotanto suunnataan alueellisen asuntomarkkinatilanteen sekä uusien asuntojen ja perusparantamisen tarpeen perusteella. Kohteita tuetaan lainalajeittaisen kysynnän mukaisesti niille alueille, missä asuntojen tarve ja tuen vaikuttavuus on suurin. Segregaation ehkäisemiseksi alueille voidaan tarpeen mukaan ohjata sekä vuokra-, asumisoikeus- että osaomistusasuntotuotantoa.

Valtaosa ARA-tuotannosta kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Asuntotuotanto kohdennetaan yhdyskuntarakenteen kannalta kestävästi ja olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen mm. MAL-seuduilla tunnistetuille kohdealueille.

Uudistuotanto kohdennetaan vain sellaisille alueille, joilla on kohtuuhintaisten asuntojen pitkäaikaista tarvetta ottaen huomioon erityisesti alueen väestökehitys. Edellytyksenä on, että alueella ei ole pysyvästi tyhjillään olevia valtion lainoittamia tai tukemia vuokra- tai asumisoikeusasuntoja ja asuntojen voidaan arvioida säilyvän käytössä myös tulevaisuudessa. Alueille, joilla korkotuki- ja takauslainoitettun asuntotuotannon hinta- ja vuokrataso ylittää alueen asuntomarkkinoilla vallitsevan hintatason ja asuntojen vuokratason, asuntoja lainoitetaan vain erikseen perustellusta erityisen painavasta syystä.

Perusparantamisen tuki suunnataan alueille, joilla asuntokanta on korjaamisen tarpeessa ja joilla korjattavien asuntojen arvioidaan säilyvän asutokäytössä myös pitkällä aikavälillä.

Tukea ei pääsääntöisesti myönnetä kasvukeskusten ulkopuolelle. Tästä on kuitenkin kolme poikkeusta:

1. Erityistä tukea asumisessaan tarvitseville ryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamisen tukeminen pitkäaikaisen tarpeen ja hyvinvointialueen palveluverkon perusteella.
2. Vuokra-asuntojen rakentaminen väestöltään väheneville paikkakunnille, joille syntyy uusia työpaikkoja esimerkiksi jonkin suuren investoinnin seurauksena.
3. Valtion tukemien vuokra-asuntojen rakentaminen tai peruskorjaaminen kasvukeskusten ulkopuolella osana kunnan asuntokannan kehittämistä.

Kasvukeskusten ulkopuolella ARA-kohteilla tulee olla pitkäaikainen tarve, jota arvioitaessa otetaan huomioon alueen väestörakenne ja -ennuste sekä hyvinvointialueen palveluverkko ja sitoutuminen rakennettaviin asuntoihin. Lisäksi tulee huolehtia valtion rahoitusriskien minimoinnista.

3 Valtuuksien muut käyttöperusteet

3.1 Hintatekijät

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tulee varmistua, ettei sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan toisiaan vastaavien ARA-hankkeiden kustannuskehitys ole nopeampaa kuin yleinen rakennuskustannusten kehitys. Investointikustannusten lisäksi huomioon otetaan myös rakennuksen elinkaaren aikaisiin kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä. Niin sanottujen neuvottelu-urakkamuotoisten hankkeiden osalta painotetaan niitä hankkeita, joissa rakentamisen hinta on alhaisempi kuin laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavissa urakkakilpailutettavissa hankkeissa.

Jos asumisoikeusasuntotuotannon hinta- ja käyttövastiketaso ylittää alueen asuntojen hinta- ja vuokratason tai jos alueella on jo merkittävässä määrin tyhjiä tai vuokralle annettuja asumisoikeusasuntoja, ei asumisoikeusasuntojen rakentamista tueta.

Perusparannuslainoituksessa painotetaan oikein ajoitettua ja mitoitettua peruskorjausta. Korotukilainoituksella perusparannettavan asuntokannan korjausaste mitoitetaan järkeväksi suhteessa rakennuksen odotettavissa olevaan käyttöaikaan. Erityistä huomiota kiinnitetään kustannusten pysymiseen kohtuullisina sekä elinkaarikustannuksiin. Huomioon otetaan myös se, että asumismenot eivät nouse liian korkeiksi suhteessa alueen kustannustasoon.

Riskien pienentämiseksi voidaan edellyttää muun muassa sijaintikunnan, kunnan vuokratalo-yhtiön tai vakavaraisen ARA-yhteisön mukana oloa hankkeen toteutuksessa.

3.2 Laatutekijät

Valtion tuen kohdentamisessa otetaan huomioon kohteen energiatehokkuus ja sen vaikutus rakentamisaikaisiin ja rakennuksen elinkaaren aikaisiin kustannuksiin. Perusparannushankkeissa edistetään energiatehokkuuskorjauksia. ARA-hankkeissa voidaan edistää kiertotaloutta ja fossiilittomien energialähteiden käyttöä. Uudisrakentamisessa edistetään eri rakennusmateriaalien monipuolista käyttöä erityisesti asuinkerrostalotuotannossa.

ARA-tuotannossa painotetaan liikkumisesteettömyyttä. Rakennettavien asuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen, ja asuntojen koossa otetaan huomioon asuntojen kysynnän muutos pitkällä aikavälillä. ARA-tuotannossa voidaan painottaa asuntojen muunneltavuutta.

Ikääntyneiden henkilöiden asuntojen uudistuotannossa lähtökohtana on suunnitteluratkaisut, joiden avulla asukas voi asua samassa asunnossa elämänsä loppuun saakka.

Erityisryhmien asumiseen myönnettävän korkotuen kohdentamisessa painotetaan kaikkein vaikeimmassa asuntotilanteessa olevien erityisryhmien asuntohankkeita hyvinvointialueen palveluverkko huomioon ottaen. Hyvinvointialueen tulee sitoutua rakennettaviin asuntoihin pitkäaikaisesti.