

## **DISPOSITIONSPLAN ÅR 2023 FÖR FULLMAKTERNA ATT GODKÄNNA RÄNTESTÖDSLÅN OCH BORGENSLÅN FÖR BOSTÄDER**

Statsrådet har fastställt de regionala och övriga grunderna för fullmakterna att godkänna lån som anges under moment 35.20.60 i budgeten för år 2023 (dispositionsplan). Beslutet om fastställande av dispositionsplanen har fattats med stöd av 8 § i lagen om statens bostadsfond (1144/1989), 3 § 2 mom. i lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001), 3 § 2 mom. i lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus (574/2016), 2 § i lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder (856/2008) och 2 § i lagen om statsborgen för ombyggnadslån för bostadsaktiebolag (941/2014). Ärendet har behandlats av statsrådets finansutskott.

De regionala och övriga grunderna för fullmakterna att godkänna lån som anges under moment 35.20.60 i budgeten för år 2023 är som följer:

### **1 Räntestöds- och borgenslån som godkänns år 2023**

#### **1.1 Räntestödslån**

Under moment 35.20.60 (Överföring till statens bostadsfond) har det reserverats en bevillningsfullmakt för räntestödslån på sammanlagt 1 950 000 000 euro, som används enligt lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån och lagen om kortvarigt räntestöd för byggnadslån för hyreshus.

Bevillningsfullmakten fördelas för olika ändamål som följer:

| Lånetyp                                            | Miljoner euro |
|----------------------------------------------------|---------------|
| 1. Lån för delägarbostäder                         | 5             |
| 2. Hyresbostadslån för grupper med särskilda behov | 510           |
| 3. Lån för bostadsrättshus                         | 530           |
| 4. Övriga långfristiga hyresbostadslån             | 800           |
| 5. Kortfristiga hyresbostadslån                    | 105           |
| Sammanlagt                                         | 1 950         |

Om något belopp som reserverats under punkterna 1–5 inte kan användas i sin helhet, får den återstående delen användas för andra nämnda ändamål. Bevillningsfullmakten anses bli använd då Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fattar beslut om godkännande av lånet.

## 1.2 Borgenslån

Enligt moment 35.20.60 (Överföring till statens bostadsfond) i statsbudgeten får lån enligt lagen om statsborgen för byggnadslån för hyresbostäder (856/2008) godkännas som borgenslån så att beloppet av det borgensansvar som föranleds staten är sammanlagt högst 285 000 000 euro.

Lån enligt lagen om statsborgen för ombyggnadslån för bostadsaktiebolag (941/2014) får godkännas som borgenslån så att beloppet av det borgenansvar är sammanlagt högst 100 000 000 euro.

|                                                | Miljoner euro |
|------------------------------------------------|---------------|
| Borgenslån för byggnad för hyresbostäder       | 285           |
| Borgenslån för ombyggnad för bostadsaktiebolag | 100           |

Bevillningsfullmakten anses bli använd då Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet fattar beslut om godkännande av lånet.

## 2 Regionala grunder för användning av fullmakter

Den statsstödda bostadsproduktionen inriktas enligt behovet på den regionala bostadsmarknadssituationen och behovet av nya bostäder och ombyggnad. Objekten stöds enligt efterfrågan lånetypsnivå på de områden där behovet av bostäder och effekterna av stödet är störst. För att förebygga segregation kan produktion av såväl hyresbostäder, bostadsrättsbostäder som delägarbostäder vid behov styras till områdena.

Merparten av ARA-produktionen är inriktad på de största tillväxtcentrumen, särskilt Helsingforsregionen. Bostadsproduktionen inriktas på ett hållbart sätt utifrån samhällsstrukturen och så att den stöder den befintliga samhällsstrukturen bland annat på de målområden som anges i avtalen om markanvändning, boende och trafik (MBT).

Nyproduktion inriktas endast på områden där det finns ett långvarigt behov av bostäder till skäliga boendekostnader särskilt med hänsyn till områdets befolkningsutveckling. En förutsättning är att det på områdena inte finns permanent outhyrda hyresbostäder eller bostadsrättsbostäder som är finansierade med statslån eller statligt stöd och där bostäderna kan förväntas vara i bruk också i framtiden. För bostäder som ligger på områden där pris- och hyresnivån för den nyproduktion som finansierats med räntestöds- och borgenslån överstiger den prisnivå som gäller på bostadsmarknaden eller hyresnivån för bostäder, beviljas lån endast av separat motiverade särskilt vägande skäl.

Stödet för ombyggnad riktas till de områden där bostadsbeståndet är i behov av reparation och de bostäder som ska repareras bedöms vara i bruk som bostäder också i ett längre perspektiv.

Stöd beviljas i regel inte utanför tillväxtcentrum. Det finns emellertid tre undantag från denna regel:

1. Beviljande av stöd för byggande av bostäder avsedda för grupper som behöver särskilt stöd i sitt boende på basis av ett långsiktigt behov och välfärdsområdets servicenätverk.
2. Byggande av hyresbostäder på orter med minskande befolkning, där det uppkommer nya arbetsplatser till exempel till följd av en stor investering.
3. Byggande eller ombyggnad av statsstödda hyresbostäder utanför tillväxtcentrum som en del av kommunens utveckling av bostadsbeståndet.

Det bör finnas ett långsiktigt behov av ARA-objekt utanför tillväxtcentrum och vid bedömningen av det ska man beakta områdets befolkningsstruktur och prognoser om den framtida befolkningsutvecklingen samt servicenätverket inom välfärdsområdet och huruvida välfärdsområdet förbinder sig till framtida bostäder. Dessutom ska man se till att de statsfinansiella riskerna minimeras.

### 3 Övriga grunder för användning av fullmakter

#### 3.1 Prisfaktorer

Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ska se till att kostnadsutvecklingen för sådana ARA-projekt vars läge och övriga omständigheter motsvarar varandra inte är snabbare än utvecklingen av de allmänna byggnadskostnaderna. Utöver investeringskostnaderna beaktas också faktorer som påverkar byggnadens livscykelkostnader. När det gäller projekt som grundas på så kallad förhandlingsentreprenad prioriteras de projekt där byggpriset är lägre än för projekt som omfattas av entreprenadtävling och som motsvarar dessa i fråga om kvalitet och övriga egenskaper.

Om pris- och bruksvederlagsnivån för produktionen av bostadsrättsbostäder överstiger pris- och hyresnivån för bostäder på området, eller om det redan finns ett stort antal tomma eller uthyrda bostadsrättsbostäder på området, stöds inte byggandet av bostadsrättsbostäder.

När det gäller långivningen för ombyggnad läggs tyngdpunkten på ombyggnad som sker vid rätt tidpunkt och som är rätt dimensionerad. Den omfattning i vilken bostäder byggs om med räntestödslån avgörs på rationella grunder i relation till byggnadens emotsedda brukstid. Särskild vikt fästs vid att kostnaderna hålls skäliga och vid livscykelkostnaderna. Hänsyn tas även till att boendeutgifterna inte stiger för högt i förhållande till kostnadsnivån på området.

För att minska riskerna kan det förutsättas till exempel att den kommun där objektet är beläget, ett kommunalt hyreshusbolag eller ett solvent ARA-samfund är med i genomförandet av projektet.

### 3.2 Kvalitetsfaktorer

Vid inriktningen av det statliga stödet ska objektets energiprestanda beaktas och dess inverkan på de kostnader som uppkommer under byggnadstiden och byggnadens hela livscykel. I fråga om ombyggnadsprojekt främjas energiprestandarenoveringar. I fråga om ARA-projekt kan man främja cirkulär ekonomi och användning av fossilfria energikällor. Vid nybyggnad främjas en mångsidig användning av olika byggmaterial, i synnerhet i produktionen av flervåningshus.

I produktionen av ARA-bostäder betonas tillgängligheten. I framtida hus ska lägenhetstypsfördelningen vara mångsidig och i fråga om bostadsstorleken beaktas förändringen i efterfrågan på bostäder på lång sikt. I produktionen av ARA-bostäder kan man betona möjligheten att anpassa och ändra bostäderna.

Utgångspunkten vid nyproduktion för äldre är att bostäderna planeras på ett sådant sätt att en äldre person kan bo kvar i samma bostad hela livet.

I fråga om inriktningen av räntestöd till boende för grupper med särskilda behov prioriteras bostadsprojekt för de grupper med särskilda behov som har den allra svåraste bostadssituationen med beaktande av servicenätverket inom välfärdsområdet. Välfärdsområdet ska förbinda sig långsiktigt till framtida bostäder.