

Korkotuki- ja takauslainojen ja erityisryhmien investointiavustuksen hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2024

Valtion asuntorahastosta annetun lain (1144/1989) 8 §:n mukaan valtioneuvosto vahvistaa asuntorahaston varoista myönnettävien tai tuettavien lainojen myöntämis- ja hyväksymisvaltuuden käyttösuunnitelman. Edellisenä vuonna käyttämättä jääneet valtuudet eivät siirry seuraavalle vuodelle. Käyttösuunnitelma vahvistetaan 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 valtioneuvostokautuksesta annetun lain (856/2008) 2 §:n, asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvostokautuksesta annetun lain (941/2014) 2 §:n ja avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain (1281/2004) 5 §:n 2 momentin nojalla.

1 Vuonna 2024 hyväksyttävät korkotuki- ja takauslainat

1.1 Korkotukilainat

Vuoden 2024 talousarvion momentilla 35.20.60 (Siirto valtion asuntorahastoon) on korkotukilainoihin osoitettu yhteensä enintään 1 500 miljoonan euron suuruinen valtuus.

Hyväksymisvaltuus jaetaan eri tarkoituksiin seuraavasti:

Lainalaji	Milj. euroa
1. Osaomistusasuntolainat	5
2. Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	345
3. Asumisoikeustalolainat	700
4. Tavalliset vuokra-asuntolainat	450
Yhteensä	1 500

Hyväksymisvaltuuden jako on ohjeellinen. Vuoden 2024 aikana voidaan korkotukivaltuutta käyttää joustavasti hakemustilanteen ja lainalajeittaisen kysynnän perusteella. Etusijalla ovat nopeimmin käynnistyvät hankkeet.

1.2 Takauslainat

Talousarvion momentin 35.20.60 mukaan saa vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvostokautuksesta 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 valtioneuvostokautuksesta annetun lain (941/2014) mukaisia lainoja voidaan hyväksyä takauslainoiksi siten, että takausvastuiden määrä on yhteensä enintään 100 000 000 euroa.

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

2 Valtuuksien alueelliset käyttöperusteet

Valtaosa valtion tukemasta asuntotuotannosta kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Asuntotuotanto kohdistetaan MAL-sopimuksissa tunnistetuille ensisijaisille kohdealueille sekä täydennysrakentamisena muille yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille alueille. Rakennettaville ja peruskorjattaville asunnoille on oltava tarve pitkäaikaisesti.

Alueilla, joilla korkotuki- ja takauslainoitettun uudistuotannon hinta- ja vuokrataso ylittää asuntomarkkinoilla vallitsevan hintatason ja asuntojen vuokratason, hankkeita voidaan hyväksyä korkotuki- ja takauslainoiksi vain erityisen painavasta syystä. Ara-uudistuotantoa ei tule rakentaa alueille, joilla asuntomarkkinariskien arvioidaan kasvavan.

Uudet asumisoikeusasunnot kohdistetaan kaupunkeihin, joissa asumisoikeusasunnoille on eniten kysyntää ja joissa nykyisiä aso-asuntoja on vain vähän vuokrauskäytössä, pääosin Helsingin seudulle ja muiden kasvukeskusten suurimpiin tai kasvaviin kuntiin. Jos asumisoikeusasuntotuotannon hinta- ja käyttövastiketaso ylittää alueen asuntojen hinta- ja vuokratason, ei asumisoikeusasuntoja alueelle tueta.

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

1. Erityistä tukea asumisessaan tarvitseville ryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamisen tukeminen pitkäaikaisen tarpeen ja hyvinvointialueen palveluverkon perusteella, jos kohteita ei ole mahdollista toteuttaa muuten kuin ara-tuotantona.
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 väestörakenteen muutoksen edellyttämää välttämätöntä asuntokannan sopeuttamista.

Edellä mainituissa tilanteissa tulee huolehtia valtion riskien minimoinnista. Riskien pienentämiseksi voidaan edellyttää sijaintikunnan mukana oloa hankkeen toteutuksessa. Lisäksi tulee harkita, mikä on sopivin tukimuoto.

3 Valtuuksien muut käyttöperusteet

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tulee huolehtia siitä, ettei ara-hankkeiden kustannusten nousu ole nopeampaa kuin yleinen rakennuskustannusten nousu sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavissa hankkeissa.

Kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita painotetaan. Neuvottelu-urakkamuotoisten hankkeiden osalta hyväksytään sellaiset, joissa rakentamisen hinta vastaa laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaaviksi arvioituja kilpailutettavia hankkeita.

Korjausrakentamisessa kiinnitetään huomiota korjausten vaihteellisuuteen ja oikea-aikaisuuteen. Erityistä huomiota kiinnitetään kustannusten pysymiseen kohtuullisina, elinkaarikustannuksiin ja asumismenoihin.

Perusparannushankkeissa edistetään energiatehokkuuskorjauksia. Perusparantamisen tuella myös lisätään asuttavuutta, viihtyisyyttä, liikkumiseesteettömyyttä ja tuetaan käyttöikää pidentävien toimien lisäksi myös terveyshaittojen, kuten home- ja kosteusvaurioiden, poistamista.

Kaikessa ara-tuotannossa painotetaan esteettömyyttä. Rakennettavien asuntojen huoneistotyypijakaumassa tulee ottaa huomioon asuntojen kysynnän muutokset pitkällä aikavälillä.

4 Asumisoikeusasuntojen rakentamiseen myönnettävät korkotukilainat

Ara voi tehdä asumisoikeuskohteiden lainapäätöksiä talousarviossa määritetyn korkotukivaltuuden riittäessä talouspoliittisen ministerivaliokunnan linjauksen mukaisesti 31.12.2025 saakka. Suuresta hakemusemäärästä ja suhdannetilanteesta johtuen myös asokohteissa etusijalla ovat nopeasti käynnistyvät hankkeet.

5 Korkotukilainat erityisryhmien asumiseen ja erityisryhmien investointiavustukset

Vuoden 2024 talousarviossa erityisryhmien investointiavustuksen valtuuden määrä on 63 miljoonaa euroa.

Investointiavustus mitoitetaan hankekohtaisesti tarpeen mukaan. Investointiavustusta ei myönnetä laissa säädettyä enimmäisosuutta muutoin kuin silloin, kun arvioituja asumiskustannuksia ei muilla tavoin saada kohtuulliselle tasolle. Enimmäisosuutta ei kuitenkaan tule myöntää alemman tukiluokan hankkeissa.

Erityisryhmien kohteista painotetaan ensisijaisesti asunnottomien kohteita. Erityisryhmien tukea kohdistetaan myös kehitysvammaisten henkilöiden, mielenterveyskuntoutujien ja tukea tarvitsevien nuorten asumiseen. Suuren kysynnän vuoksi valtaosa korkotukilainalla ja investointiavustuksella tuettavista on kuitenkin ikääntyneiden ja opiskelijoiden asumiseen liittyviä kohteita.

Kun kyse on hyvinvointialueen järjestämisvastuuseen kuuluvasta asumisesta, tuen edellytyksenä on, että hyvinvointialue sitoutuu pitkäaikaisesti rakennettaviin ja perusparannettaviin kohteisiin. Näiden kohteiden tulee myös sisältyä hyvinvointialueen palveluverkkoon. Ikääntyneiden osalta tuetaan hyvinvointialueen järjestämää sosiaalihuoltolain mukaista yhteisöllistä asumista, tavallista ikääntyneiden vuokra-asumista ja ara-kohteiden perusparantamista. Lisäksi edistetään siirtymää tarkoituksenmukaisiin ja kevyempiin asumisratkaisuihin.

Helsingissä 29.2.2024

Ympäristö- ja ilmastoministeri Kai Mykkänen

Hallitussihteeri Satu Eronen