

KORKOTUKIASUNTOLAINOJEN JA TAKAUSLAINOJEN HYVÄKSYMISVALTUUKSIEN KÄYTTÖSUUNNITELMA VUODEKSI 2021

Valtioneuvosto on 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 valtioneustakauksesta annetun lain (856/2008) 2 §:n ja asunto-osakeyhtiöiden peruseräparannuslainojen valtioneustakauksesta annetun lain (941/2014) 2 §:n nojalla, asian oltua valmistavasti valtioneuvoston raha-asiaivaliokunnan käsiteltävänä, ympäristöministeriön esittelystä vahvistanut vuoden 2021 talousarvion momentille 35.20.60 sisältyvien lainojen hyväksymisvaltuuksien alueelliset ja muut käyttöperusteet seuraavasti:

1. Vuonna 2021 hyväksyttävät korkotuki- ja takauslainat

1.1 Korkotukilainat

Momentille 35.20.60 (Siirto valtion asuntorahastoon) on varattu yhteensä 1 800 000 000 euron suuruinen korkotukilainojen hyväksymisvaltuus, joka käytetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain mukaisesti. Tällä käyttösuunnitelmalla jaetaan valtuutta eri tarkoituksiin seuraavasti:

Lainalaji	Milj. euroa
1. Osaomistusasuntolainat	5
2. Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	358
3. Lyhyet vuokra-asuntolainat	198
4. Muut vuokra-asuntolainat	792
5. Asumisoikeustalolainat	447
Yhteensä	1 800

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 valtioneuvoston asetuksella annettun lain (856/2008) mukaisia lainoja hyväksyä takauslainoiksi siten, että niistä valtiolle aiheutuvien takausvastuiden määrä on yhteensä enintään 285 000 000 euroa.

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston asetuksella annettun 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 kehittämiskeskukseen hyväksymispäätöksillä.

2. Valtuuksien alueelliset käyttöperusteet

Lainoituksen alueellisen suuntaamisen perusteena on vuokra- ja omistusasuntojen markkinatilanne sekä uusien asuntojen ja perusparantamisen tarve alueella. Kohteita lainoitetaan lainalajeittaisen kysynnän mukaisesti niille alueille, missä asuntojen tarve on suurin.

Valtaosa valtion tukemasta asuntotuotannosta kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Rakennettavien asuntojen hallintamuodon ja kokonaistarpeen sijoittumisessa otetaan huomioon seutujen eri osien olosuhteet, tarve ja resurssit.

Korkotuki- ja takauspäätöksiä tehtäessä painotetaan erityisesti elinkaaritaloudeltaan edullisten ja energiaa säästävien asuntojen uustuotantoa. Valtion tukema uustuotanto suunnataan nykyistä yhdyskuntarakennetta eheyttävällä tavalla. Yhdyskuntarakennetta eheytetään erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvalla täydennysrakentamisella.

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston asetuksella annettun lain mukaisille lainoille osoitetulla takausvaltuudella parannetaan asunto-osakeyhtiöiden rahoitusedellytyksiä.

Uustuotanto kohdennetaan vain sellaisille alueille, joilla on kohtuuhintaisten asuntojen tarvetta ottaen huomioon alueen tuleva väestökehitys, joilla ei ole pysyvästi tyhjillään olevia valtion lainoittamia tai korkotukemia vuokra-asuntoja ja joilla asuntojen voidaan arvioida säilyvän käytössä myös pitkään tulevaisuudessa. Alueille, joilla korkotuki- ja takauslainoitettun uustuotannon hinta- ja vuokrataso ylittää alueen asuntomarkkinoilla vallitsevan hintatason ja asuntojen vuokratason, asuntoja lainoitetaan vain erikseen perustellusta erityisen painavasta syystä. Uustuotantoa ei tule lainoittaa alueille, joilla asuntomarkkinariskien voidaan arvioida edelleen kasvavan.

Tuotantotukea tulee pääsääntöisesti pidättyä myöntämästä kasvukeskusten ulkopuolelle. Tästä on kuitenkin kolme poikkeusta:

1. Erityistä tukea asumisessaan tarvitseville ryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamisen tukeminen
2. Uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja voi olla perusteltua rakentaa paikkakunnille, jotka sinänsä sijaitsevat väestöltään vähenevillä alueilla, mutta joille syntyy uusia työpaikkoja esim. jonkin suuren investoinnin seurauksena
3. Joissakin yksittäistapauksissa valtion tukemia vuokra-asuntoja voi olla tarpeen rakentaa tai peruskorjata kasvukeskusten ulkopuolisissa kunnissa osana kunnan sitoutumista asuntokannan sopeuttamiseen.

Jos valtion tukea myönnetään edellä mainituissa tilanteissa kasvukeskusten ulkopuolelle vuokra-asuntojen rakentamiseen tai perusparantamiseen, valtion kantamat riskit eivät kuitenkaan saa kasvaa. Siksi ennen tuen myöntämistä tulee aina tarkoin selvittää, että tuettaville asunnoille on kyseisellä alueella pitkäaikainen tarve. Tätä tarvetta arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös alueen väestörakenne ja ennusteet tulevasta väestökehityksestä. Kun kyse on tavallisten vuokra-asuntojen tuotannosta, tulee lisäksi tarkoin harkita, mikä on sopivin tukimuoto: pitkien 40 vuoden korkotukilainojen sijaan asuntotuotannon tukeminen voi olla perusteltua tehdä käyttäen esimerkiksi uutta lyhytaikaista korkotukimallia, jossa tuki- ja rajoitusaika on lyhimmillään 10 vuotta, tai takauslainamallia, jossa korkotuki- ja rajoitusaika on lyhimmillään 20 vuotta.

Asumisoikeusasuntojen ja osaomistusasuntojen kohdentamisella erityisesti vuokra-asuntovaltaisille alueille on pyrittävä osaltaan ehkäisemään segregatiota. Korkotuetut asumisoikeusasunnot suunnataan pääosin Helsingin seudulle. Lisäksi asumisoikeusasuntoja voidaan lainoittaa muiden kasvukeskusten suurimpiin tai kasvaviin kuntiin. Lainoitusta voidaan kohdentaa myös yksittäisiin suuriin tai kasvaviin kaupunkeihin, jos tämä on alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen tarkoituksenmukaista. Jos asumisoikeusasuntotuotannon hinta- ja käyttövastiketaso ylittää alueen asuntojen hinta- ja vuokratason tai jos alueella on jo merkittävässä määrin tyhjiä tai vuokralle annettuja asumisoikeusasuntoja, ei asumisoikeusasuntoja alueelle kuitenkaan lainoiteta.

Perusparantamisen tuki suunnataan alueille, joilla asuntokanta on korjaamisen tarpeessa ja joilla korjattavien asuntojen arvioidaan säilyvän asuntokäytössä myös pitkällä aikavälillä. Uustuotantoa painotetaan enemmän kuin perusparannusta niillä kasvualueilla, joilla asuntojen tarjonta ei vastaa kysyntää.

Opiskelija-asuntojen lainoja voidaan myöntää niille alueille, joilla on erityisesti tällaisten asuntojen tarvetta ottaen kuitenkin huomioon paikkakunnan vuokra-asuntojen yleinen markkinatilanne.

3. Valtuuksien muut käyttöperusteet

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tulee huolehtia, ettei sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan toisiaan vastaavien ARA-hankkeiden kustannuskehitys ole

nopeampaa kuin yleinen rakennuskustannusten kehitys. ARA:n tulee painottaa kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita. Niin sanottujen neuvottelurakkamuotoisten hankkeiden osalta painotetaan niitä hankkeita, joissa rakentamisen hinta on alhaisempi kuin laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavissa urakkakilpailutettavissa hankkeissa.

Asuntokannan energiatehokkuutta parannetaan kustannustehokkaasti peruskorjauksen yhteydessä. Lainoituksessa otetaan investointikustannusten lisäksi huomioon myös rakennuksen elinkaaren aikaisiin kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä. Uudisrakentamisessa edistetään eri rakennusmateriaalien monipuolista käyttöä erityisesti asuinkerrostalotuotannossa.

ARA-tuotannossa painotetaan liikkumisesteettömyyttä.

Takauslainoitettujen vuokra-asuntojen osalta lainoitetaan ensi sijassa hankkeita, joihin omistajayhteisö toteuttaa asukkaiden näkökulmasta lisäarvoa tuovia ratkaisuja. Tällaisia lisäarvoa tuovia ratkaisuja voivat olla esimerkiksi osuuskunta-asumiseen tai asuntojen vuokra-asuntojen omaksi lunastamiseen perustuvat mallit.

Perusparannuslainoituksessa painotetaan oikein ajoitettua ja mitoitettua peruskorjausta. Korkotukilainoituksella perusparannettavan asuntokannan korjausaste mitoitetaan järkeväksi suhteessa rakennuksen odotettavissa olevaan käyttöaikaan ja otetaan huomioon myös se, että vuokrat eivät nouse liian korkeiksi suhteessa alueen vuokratasoon. Perusparannustoimenpiteillä parannetaan ensisijaisesti kiinteistöjen asuttavuutta, viihtyisyyttä ja liikkumisesteettömyyttä ja käyttöikä. Perusparannuslainoituksella tuetaan myös terveyshaittojen kuten home- ja kosteusvaurioiden poistamista.

Lainoituksella tuetaan myös sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakenteen painotumista avohoitoon. Lainoitusta kohdennettaessa on kiinnitettävä huomiota kohtuullisen asumistason edistämiseen sekä puutteellisesti asuvien, asunnottomien, muiden asunnontarpeessa olevien erityisryhmien ja vanhusväestön asumisolojen parantamiseen. Näitä toimenpiteitä suunnitellaan ja toteutetaan tiiviissä yhteistyössä sosiaali- ja terveysviranomaisten kanssa. Erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen tarkoitettun korkotukilainoituksen kohdentamisessa etusijalla ovat kaikkein vaikeimmassa asuntotilanteessa oleviin erityisryhmiin kuuluville ihmisille tarkoitettut asuntohankkeet. Näitä erityisryhmiä ovat pitkäaikaisasunnottomat, kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat ja muistisairaat vanhukset. Yhdeksi painopistealueeksi otetaan nuorten asunnottomuuden ja syrjäytymisen ehkäiseminen.

Rakennettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumassa otetaan huomioon asuntojen kysynnän suuntautuminen pitkällä aikavälillä. Tavoitteena on, että asuntojen tarjonta vastaa nykyistä paremmin asuntojen kysyntää, jossa suurin osa on yhden tai kahden hengen ruokakuntien asuntokysyntää. Lainoituksella edistetään asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen tarjontaa ottaen huomioon asuntokuntien pieneneminen ja erityisryhmien asuntojen tarve.

Helsingissä 21 päivänä tammikuuta 2021

Ympäristö- ja ilmastoministeri

Krista Mikkonen

Ylitarkastaja

Jorma Pietiläinen

Yhteiset tiedostot/YM/vistaptj/RYMO/jjp/käyttösuunnitelma2021päättösuomi3