

KORKOTUKIASUNTOLAINOJEN JA TAKAUSLAINOJEN HYVÄKSYMISVALTUUKSIEN KÄYTTÖSUUNNITELMA VUODEKSI 2018

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 valtioneutakauksesta annetun lain (856/2008) 2 §:n ja asunto-osakeyhtiöiden peruserannuslainojen valtioneutakauksesta annetun lain (941/2014) 2 §:n nojalla, asian oltua valmistavasti valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan käsiteltävänä, ympäristöministeriön esittelystä vahvistanut vuoden 2018 talousarvion momentille 35.20.60 sisältyvien lainojen hyväksymisvaltuuksien alueelliset ja muut käyttöperusteet seuraavasti:

1. Vuonna 2018 hyväksyttävät korkotuki- ja takauslainat

1.1 Korkotukilainat

Momentille 35.20.60 (Siirto valtion asuntorahastoon) on varattu yhteensä 1 410 000 000 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	400
3. Lyhyet vuokra-asuntolainat	100
4. Muut vuokra-asuntolainat	515
5. Asumisoikeustalolainat	390
Yhteensä	1 410

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 tai kunnan hyväksymispäätöksillä.

1.2. Takauslainat

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

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston asetuslain (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

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 asetuslain mukaisille lainoille osoitetulla takausvaltuudella parannetaan varsinkin niiden asunto-osakeyhtiöiden rahoitusedellytyksiä, jotka sijaitsevat lähiöissä.

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 takauslainoitettujen 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 pidättäytyä 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

Rakennuskustannusten, tonttihintojen eikä niiden nousun tule ylittää kohtuullista tasoa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tulee painottaa kilpailumuotoisena

toteutettavia hankkeita. Niin sanottujen neuvottelu-urakkamuotoisten 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.

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 terveystaitojen 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 terveystoimien kanssa. Erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen tarkoitettuna korkotukilainoituksen kohdentamisessa etusijalla ovat kaikkein vaikeimmassa asunnotilanteessa oleviin erityisryhmiin kuuluville ihmisille tarkoitettujen asuntohankkeiden. 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 yksin asuvien asuntokysyntää. Lainoituksella edistetään asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen tarjontaa ottaen huomioon asuntokuntien pieneneminen ja erityisryhmien asuntojen tarve.

Helsingissä 11 päivänä tammikuuta 2018

Asunto-, energia- ja ympäristöministeri

Kimmo Tiilikainen

Ylitarkastaja

Jorma Pietiläinen