

Ympäristöministeriölle

Lausunto ympäristöministeriölle valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista (VN/33734/2023)

Suomen Vuokranantajat kiittää mahdollisuudesta lausua ympäristöministeriölle valtion asuntorahaston lakkauttamisesta ja valtion tukeman asuntotuotannon takausmaksuista.

Lausunnonantajasta

Suomen Vuokranantajat ry on valtakunnallinen vuokranantajien edunvalvonta- ja palvelujärjestö. Järjestö edustaa Suomen yksityisiä vuokranantajia, jotka vuokraavat noin 380 000 asuntoa. Nämä asunnot ovat lähes 40 prosenttia kaikista vuokra-asunnoista ja niissä asuu noin 570 000 asukasta. Suomen Vuokranantajat tarjoaa Suomen parasta asiantuntijätietoa vuokrauksesta ja asuntosijoittamisesta ja valvoo jäsentensä etua vuokrasuhteisiin liittyvissä asioissa. Yhdistyksellämme on noin 34 000 jäsentä.

Valtion asuntorahaston lakkauttaminen

Valtion asuntorahaston (myöhemmin VAR) on tähän asti ollut valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto, jota on tähän asti käytetty valtion tukeman asuntotuotannon tukemiseen. Näistä tehtävistä tärkein on valtion tukemaan asuntotuotantoon käytettyjen korkotukien maksaminen. VAR:n varallisuus on kuitenkin ehtynyt huomattavasti ja koska maksettava aravalainakanta on tulevan vuosikymmenen aikana ehtymässä, tulisi VAR:n varallisuus kuivumaan ilman toimenpiteitä. Vaihtoehtoina tälle on siis joko pääomittaa rahastoa lähitulevaisuudesta eteenpäin niin, että tarvittava korkotukivaltuuksien taso pysyisi järkevällä tasolla, tai sulauttaa rahasto valtion talousarvioon. Tätä taustaa vasten talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi noin vuosi sitten, että rahasto tulee sulauttaa valtion talousarvioon.

Päätöstä sulauttamisesta voidaan pitää hyvänä siitä syystä, että se ainakin lisää päätöksenteon läpinäkyvyyttä, sekä välttää valtiontaloudellisesti pitkässä juoksussa suuremmat pääomittamisesta koituvat kustannukset. VAR:n lakkauttamisen yhteydessä on kuitenkin tärkeää pitää huoli siitä, että valtion asuntorakentamiseen kohdistuva tuki, erityisesti korkotuet, kanavoidaan tulevaisuudessa entistä oikeasuhtaisemmin ja oikea-aikaisemmin. Asuntorakentamiseen varatut korkotukivaltuudet ovat ympäristöministeriön tilaaman raportin (Julkisesti tuetun asuntotuotannon merkitys ja kehittäminen 2020-luvulla) mukaan erinomainen työkalu julkisen talouden suhdannevaihteluiden tasaajana, mikäli näitä myönnetään



noudattaen toiminnalle osoitettua vastasyklisyyden periaatetta. Oikein ajoitettuna julkisesti tuettu rakentaminen tasaa suhdannevaihteluja erinomaisella tavalla ja pitää huolen siitä, että rakennusala merkittävänä työllistäjänä toimii mahdollisimman tehokkaasti läpi tämän vaihtelun. Mikäli näin ei kuitenkaan toimita, vaan tuen taso on väärissä hetkissä (nousuhdanne) liian korkea, aiheuttaa se asuntomarkkinoille ylikuumenemisen sekä rajummat suhdannevaihtelut. Tämä aiheuttaa myös tuetun rakentamisen syrjäytysvaikutuksen johdosta merkittävää vajetta markkinaehtoiseen rakentamiseen, joka vähänkin pidemmällä tarkasteluvälillä aiheuttaa asuntorakentamisen vajeen valtakunnallisesti. Tästä syystä vastasyklisyyden periaatteesta kiinni pitäminen on äärimmäisen tärkeää tulevista korkotukilainavaltuuksista päätettäessä.

Korkotukilainojen takausmaksut

Hallituksen esitysluonnoksen tavoite vähentää valtion takausvastuista koituvia riskejä julkiselle taloudelle on myös lähtökohtaisesti kannatettava. Valtiontalouden äärimmäisen kireä tilanne tukee myös tavoitetta, jossa julkisen tukipolitiikan tulopuolta kasvatetaan ja riskiastetta pienennetään entisestään. Vaikka maksuista kertyvien positiivisten vaikutusten valtiontalouteen arvioidaan olevan kohtuullisen maltillisia, arvioidaan tämän vaikutuksen olevan niin ikään vähäinen korkotuettujen hankkeiden käynnistymiseen. Kun huomioidaan jo valmiiksi valtiontalouden näkökulmasta negatiivinen syrjäytysvaikutus julkisesti tuetun ja vapaarahoitteen asuntotuotannon välillä, on halu pienentää riskejä myös ymmärrettävä.

Juho Kärkkäinen
Yhteiskuntasuhdepäällikkö
Suomen Vuokranantajat ry