## VALTION ASUNTORAHASTO JA ASUNTOPOLITIIKAN RAHOITUKSEN JATKUVUUS

***Tavoite:***

Valtion asuntorahasto säilytetään talousarvion ulkopuolisena rahastona ja sen ensisijaisena tarkoituksena on valtion tukeman asuntotuotannon rahoittaminen. Rahaston vaikuttavuutta parannetaan ja sen toimintaedellytykset pitkällä aikavälillä turvataan siten, että rahastoon kertyy varoja uudelleen allokoitavaksi.

***Tausta:***

Valtion asuntorahaston käytöstä säädetään laissa valtion asuntorahastosta. Rahaston varoja saa käyttää asunto-olojen kehittämistoimenpiteiden rahoittamiseen myöntämällä lainoja ja tukemalla muuta asuntorahoitusta siten kuin siitä erikseen säädetään tai valtion talousarviossa määrätään.

Valtion asuntorahaston tase oli vuoden 2021 lopussa 5,7 mrd. euroa, asuntorahaston yhdystilin suuruus valtiolta 2,9 mrd. euroa ja asuntorahaston voimassa olevat takausvastuut 17,5 mrd. euroa. Asuntorahasto on velaton ja sen pääoma koostuu lähinnä aikaisemmin asuntotuotantoon myönnetyistä aravalanoista ja yhdystilisaatavasta. Asuntorahaston tulovirrat muodostuvat aravalainojen takaisinmaksuista ja niiden koroista sekä joistakin takauksiin liittyvistä takausmaksuista. Rahaston menovirrat muodostuvat korkotukilainoille maksettavista korkotuista ja rahastosta myönnettävistä avustuksista. Myös mahdolliset takauksista aiheutuvat korvaukset maksetaan asuntorahastosta. Vuonna 2021 asuntorahaston menovirrat olivat yhteensä 168 milj. euroa. Tämän lisäksi rahaston varoista siirrettiin 2,5 milj. euroa budjettitalouden yleiskatteeksi. Rahaston tilikauden alijäämä (menot ylittivät tulot) oli 146 milj. euroa, edellisenä vuonna alijäämä oli 105,2 miljoonaa euroa.

Rahaston kassaa hoidetaan osana valtion yleistä kassanhallintaa eikä sen sulauttamiselle budjettitalouteen saavuteta lisätuloja tai säästöjä valtiontalouteen. Toisin kuin aiemmin myönnetyt aravalainat, rahastosta nyt maksettavat tuet (korkotuki ja avustukset) eivät palaudu rahastoon. Ne pienentävät rahaston tasevaroja, ja pidemmällä aikavälillä rahasto rahoituslähteenä ja -välineenä surkastuu. Korkotason nousu kasvattaa voimakkaasti asuntorahaston maksamien korkotukien määrää.

Asuntorahastolla on keskeinen rooli kohtuuhintaisen asuntotuotannon tukemisessa. Rahastolla on myös yleisemmin turvattu ja vakautettu suhdannevaihteluille herkkää asuntorakentamista ja tuettu rakennussektorin työllisyyttä. Se on todettu hyväksi välineeksi harjoittaa pitkäjänteistä asuntopolitiikkaa ja reagoida suhdanneherkän asunto- ja rakennussektorin tarpeisiin nopeastikin.

***Toimenpide-ehdotukset:***

* Valtion asuntorahasto säilytetään talousarvion ulkopuolisena itsenäisenä instrumenttina ja sen tulevaisuudesta huolehditaan pitkäjänteisesti.
* Selvitetään asuntorahaston hyödyntämistä asumisen tuotantotukien lisäksi laajemmin asuntorakentamisen, kaupunkikehittämisen ja eheää yhdyskuntarakennetta tukevien investointien rahoittamiseen. Rahoituksen tulisi olla pitkäjänteistä, osin investointityyppistä, josta tulisi rahastolle tulovirtaa. Näin mahdollistettaisiin rahastoajatteluun keskeisesti kuuluva kierto-ominaisuus. Tarkastellaan korkotason nousun vaikutuksia asuntorahastoon

***Voimavaraehdotukset***

Toimenpide-ehdotusten määrärahat tarkastellaan erikseen.