KORKOTUKIASUNTOLAINOJEN JA TAKAUSLAINOJEN HYVÄKSYMISVALTUUKSIEN KÄYTTÖSUUNNITELMA VUODEKSI 2015

Valtioneuvosto on valtion asuntorahastosta annetun lain (1144/1989) 8 §:n, vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 3 §:n 2 momentin, vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta annetun lain (856/2008) 2 §:n ja asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtiontakauksesta annetun lain (941/2014) 2 §:n nojalla, asian oltua valmistavasti valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan käsiteltävänä, ympäristöministeriön esittelystä vahvistanut vuoden 2015 talousarvion momentille 35.20.60 sisältyvien lainojen hyväksymisvaltuuksien alueelliset ja muut käyttöperusteet seuraavasti:

1. Vuonna 2015 hyväksyttävät korkotuki- ja takauslainat

1.1 Korkotukilainat

Momentille 35.20.60 (Siirto valtion asuntorahastoon) on varattu yhteensä 1 170 000 000 euron suuruinen korkotukilainojen hyväksymisvaltuus, joka käytetään vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain mukaisesti. Tällä käyttösuunnitelmalla jaetaan valtuutta eri tarkoituksiin seuraavasti:

Lainalaji	Milj. euroa
1. Osaomistusasuntolainat	5
2. Erityisryhmien vuokra-asuntolainat	410
3. Muut vuokra-asuntolainat	420
4. Asumisoikeustalolainat	335
Yhteensä	1 170

Jos jotakin kohdissa 1.- 4. 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 35.30.60 (Siirto valtion asuntorahastoon) mukaan saa vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtiontakauksesta 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 valtiontakauksesta annetun 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 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. Helsingin seudulla asuntotuotanto kohdistetaan ensisijaisesti Helsingin seudun aiesopimuksen liitteessä esitetyille kohdealueille ja muilta osin yhdyskuntarakenteen kannalta edullisille alueille aiesopimuksen tavoitteiden mukaisesti.

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 valtiontakauksesta annetun lain 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 takauslainoitetun 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.

Väestöltään väheneville asuntomarkkina-alueille, joilla käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuvia asuntoja ei säilytetä vuokra-asuntokäytössä, ei tueta muiden kuin erityisryhmille tarkoitettujen uusien asuntojen tuottamista, ellei siihen ole tapauskohtaisia painavia syitä.

Asumisoikeusasuntojen ja osaomistusasuntojen kohdentamisella erityisesti vuokra-asuntovaltaisille alueille on pyrittävä osaltaan ehkäisemään segregaatiota. Korkotuettuja asumisoikeusasuntoja toteutetaan ensisijassa vain valtion ja kuntien välisiin aiesopimuksiin sitoutuneissa kunnissa. 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 merkittävissä 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 ja tonttihintojen ei tule ylittää kohtuullista tasoa, eikä rakennuskustannusten nousun tule pääsääntöisesti ylittää rakennuskustannusindeksin mukaista rakentamisen panoshintojen kehitystä. 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 käyttöikää. Perusparannuslainoituksella tuetaan myös terveyshaittojen kuten home- ja kosteusvaurioiden poistamista.

Lainoituksella tuetaan myös sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakenteen painottumista 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 tarkoitetun korkotukilainoituksen kohdentamisessa etusijalla ovat kaikkein vaikeimmassa asuntotilanteessa oleviin erityisryhmiin kuuluville ihmisille tarkoitetut asuntohankkeet. Näitä erityisryhmiä ovat pitkäaikaisasunnottomat, kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat ja muistioireiset 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 15 päivänä tammikuuta 2015

Kulttuuri- ja asuntoministeri Pia Viitanen

Ylitarkastaja Jorma Pietiläinen

u/documents/tekstit//kayttosuunnitelma2015paatossuomi2