Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Valtion tukema asuntotuotanto

23.9.2015

Tommi Laanti
Pääsuunnittelija
Ympäristöministeriö
tommi.laanti@ymparisto.fi

Valtion tukema asuntotuotanto

- Sosiaalinen asuntotuotanto (EU, SGEI)

- Vuokra-asuntoja
- Erityisryhmien asuminen
- Asumisoikeusasuntoja
- Osaomistusasuntoja

- Uudistuotanto, perusparantaminen, hankinta

- Asuntotuotantoon liittyvä tuki maksetaan pääsääntöisesti valtion asuntorahaston varoista.

Korkotukijärjestelmä

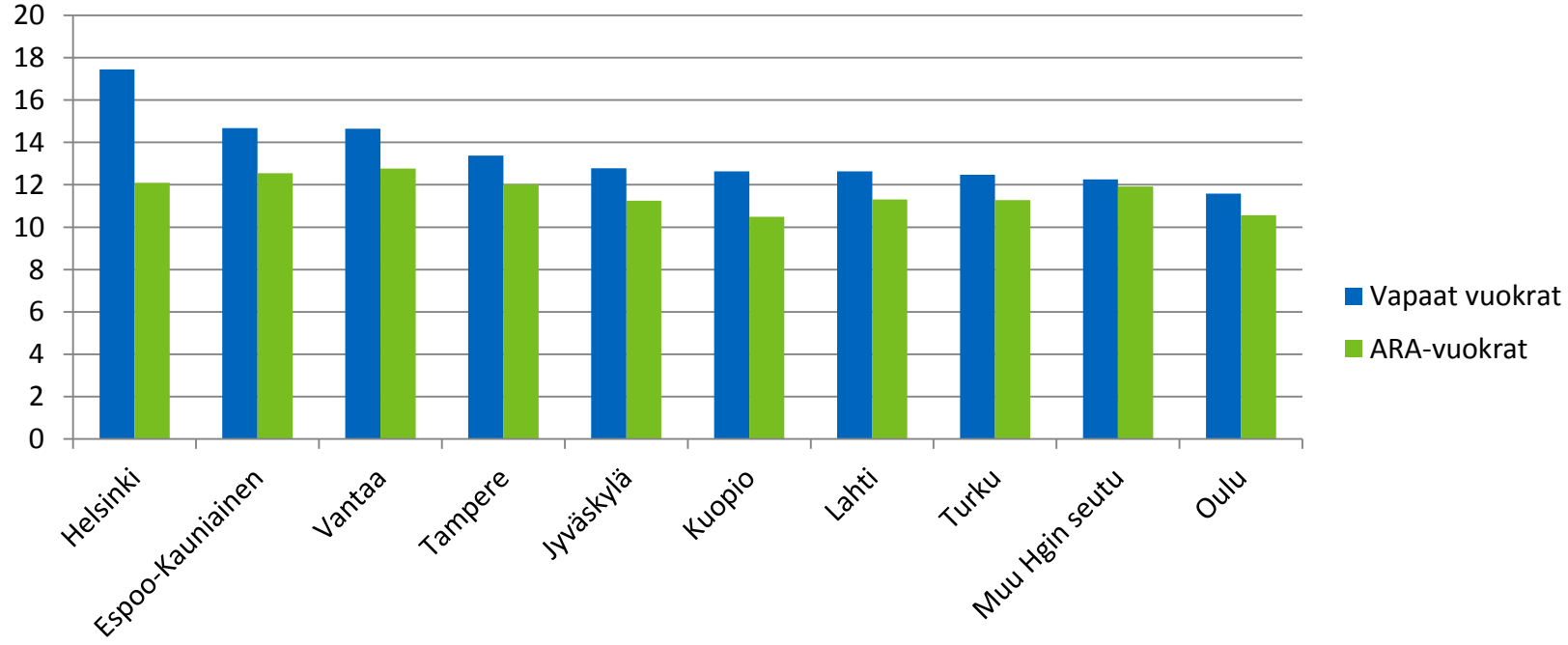
- Aiemmin myös aravalainoja (jäljellä noin 6 mrd. €)
- Korkotuki (vuosittainen korkotukilainoituksen hyväksymisvaltuus, 1 170 M€)
  - Korkea lainoitusosuus, valtion täytetakaus
  - Omavastuukorko
  - Vuonna 2014 korkotukia maksettiin noin 13 M€
  - Korkotukilainakanta noin 11 mrd. €

- Käynnistysavustus normaaliin vuokra-asuntotuotantoon Helsingin seudulla (10 M€)
- Erityisryhmien investointiavustus (120 M€)

Korkotukijärjestelmä

- Rajoitukset:
  - Säännelty vuokra
    - Omakustannusperusteisuus
  - Asukasvalinta (yleinen tarveharkinta, tulorajat)
  - Yleishyödyllisyys, kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset

ARA-vuokrien vaikutus näkyy erityisesti suurimmissa kaupungeissa (2014, €/m2/kk)

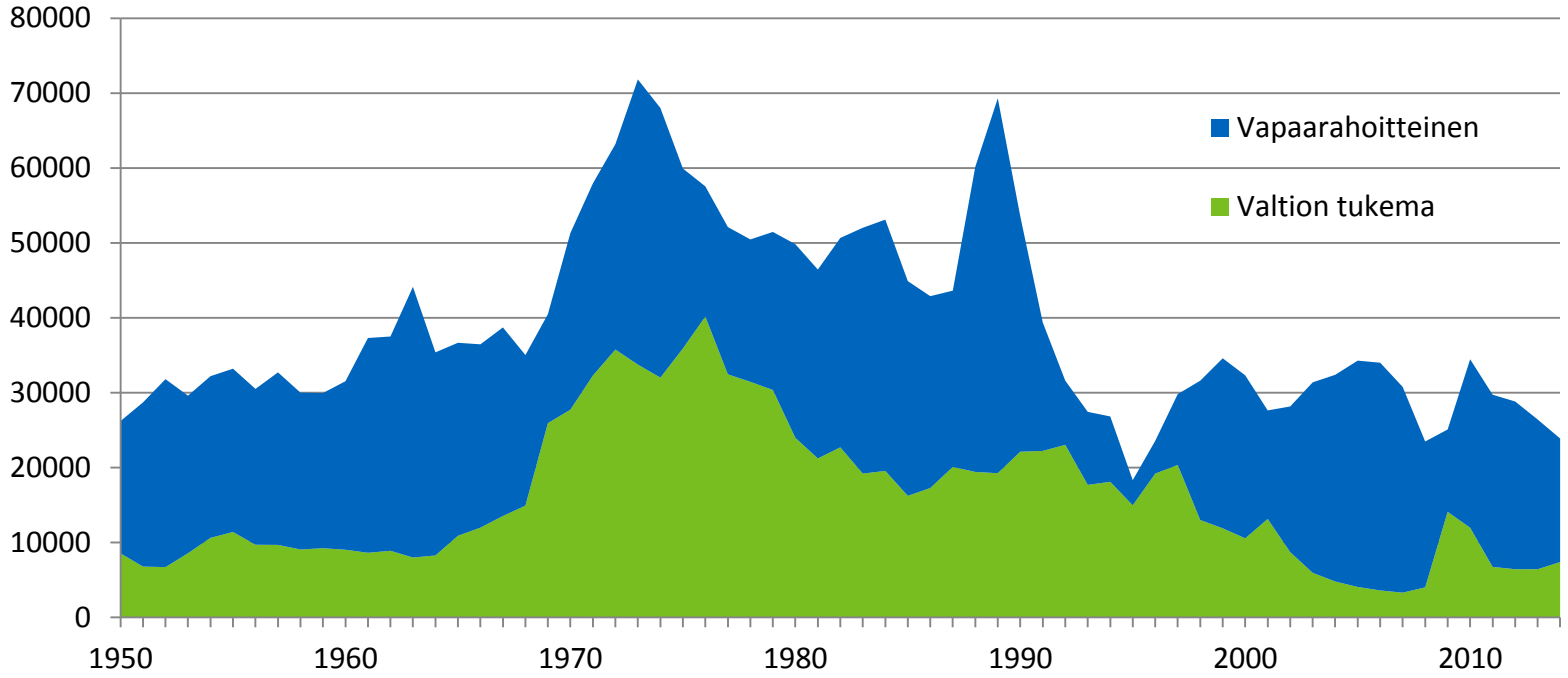


Lähde: Tilastokeskus

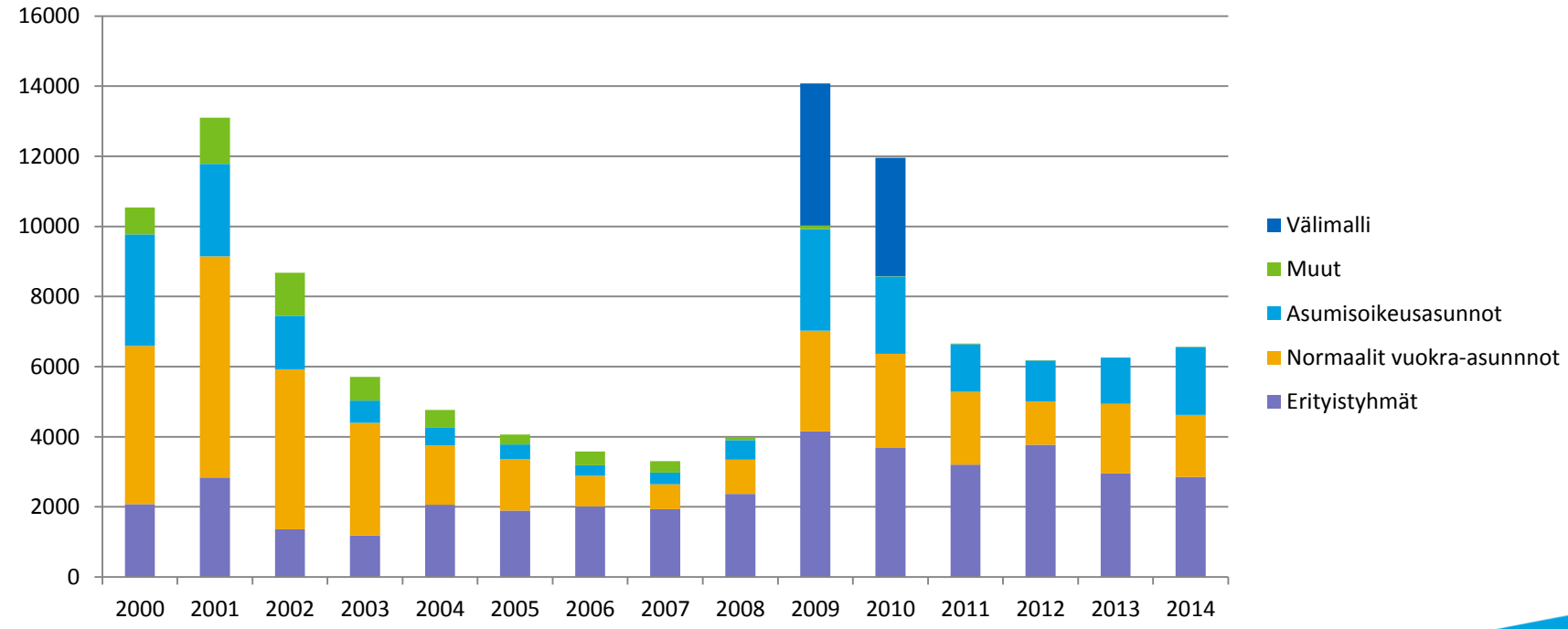
Muut tuotannon tuet

- Takausmalli vuokra-asuntotuotannolle
  - Maksullinen takaus vapaarahoitteiselle vuokra-asuntotuotannolle (285 M€)
  - 20 vuoden vuokrakäyttövelvoite, vapaa asukasvalinta, vuokra markkinoilta
- Asuinalueiden infran tukeminen suurilla kaupunkiseuduilla, MAL (15 M€)
- Tukitoimet väestöltään vähenevien alueiden ARA-asuntokantaan liittyen
  - Talouden tervehdyttämisavustukset
  - Purkuavustukset
  - Purku- ja rajoitusakordit

Valtion tukeman asuntotuotannon rooli on vaihdellut (1950–2014)



Valtion tukema asuntotuotanto 2000-luvulla



Lähde: ARA

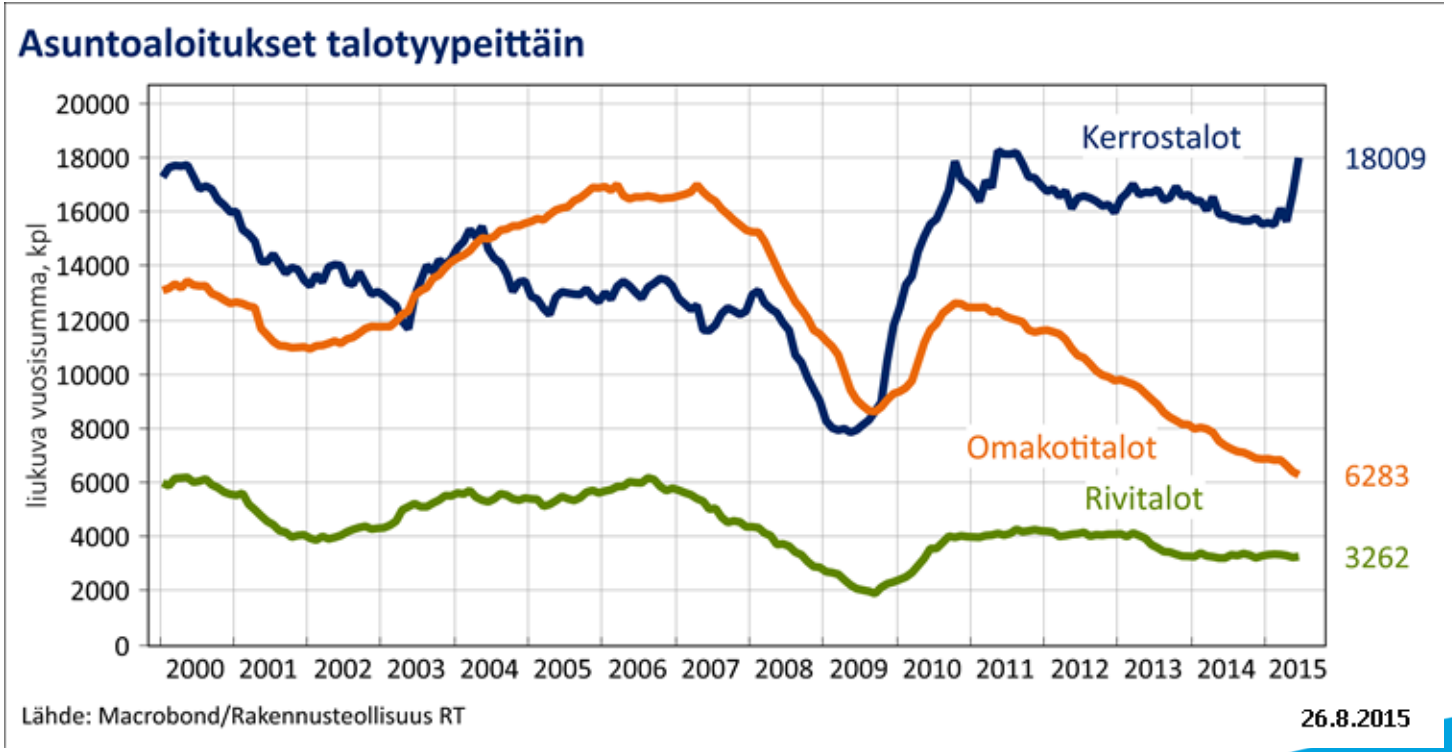
Valtion tukeman asuntotuotannon tilanne

ARA-tuotanto 2015 ja 2014					
Koko maa	Normaalit vuokra-asunnot	Asumis-oikeus-asunnot	Erityis-ryhmät	Takaus-laina	Yhteensä
1-08/2015	1 467	1 225	1 981	560	5 233
Vuosi 2014	1 771	1 932	2 854	817	7 374

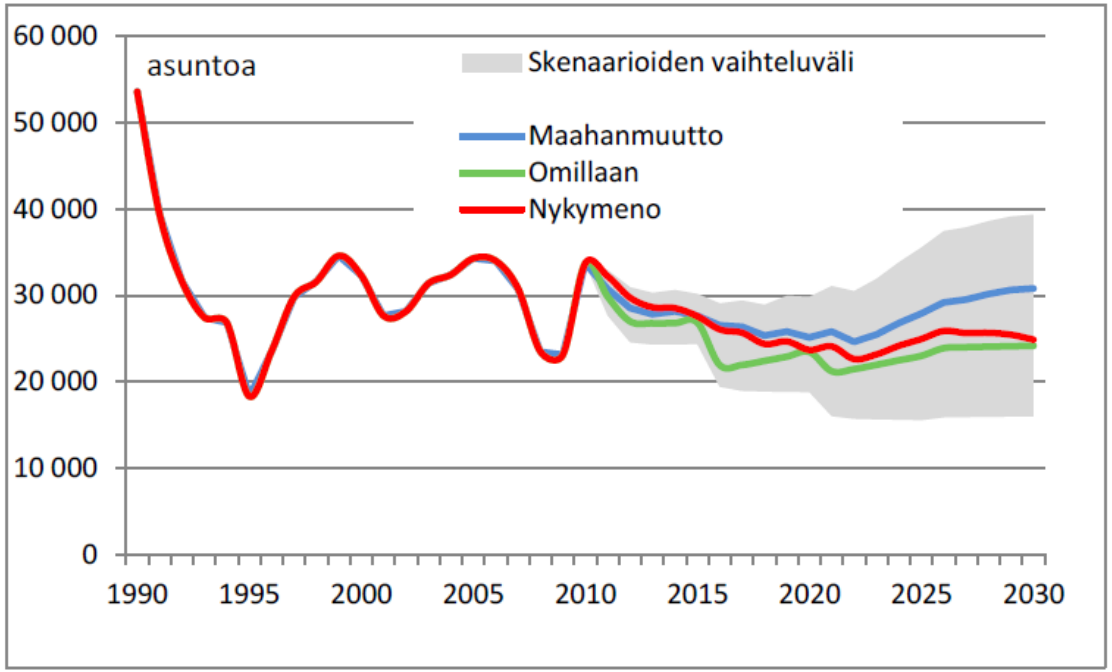
Hgin seudun aiesopimus-kunnat	Normaalit vuokra-asunnot	Asumis-oikeus-asunnot	Erityis-ryhmät	Takaus-laina	Yhteensä
1-08/2015	1 110	506	393	203	2 212
Vuosi 2014	1 281	1 434	710	413	3 838

Lähde: ARA

Kerrostalorakentaminen on painottunut selvästi viime vuosien asuntotuotannossa



Asuntotarve vuoteen 2030



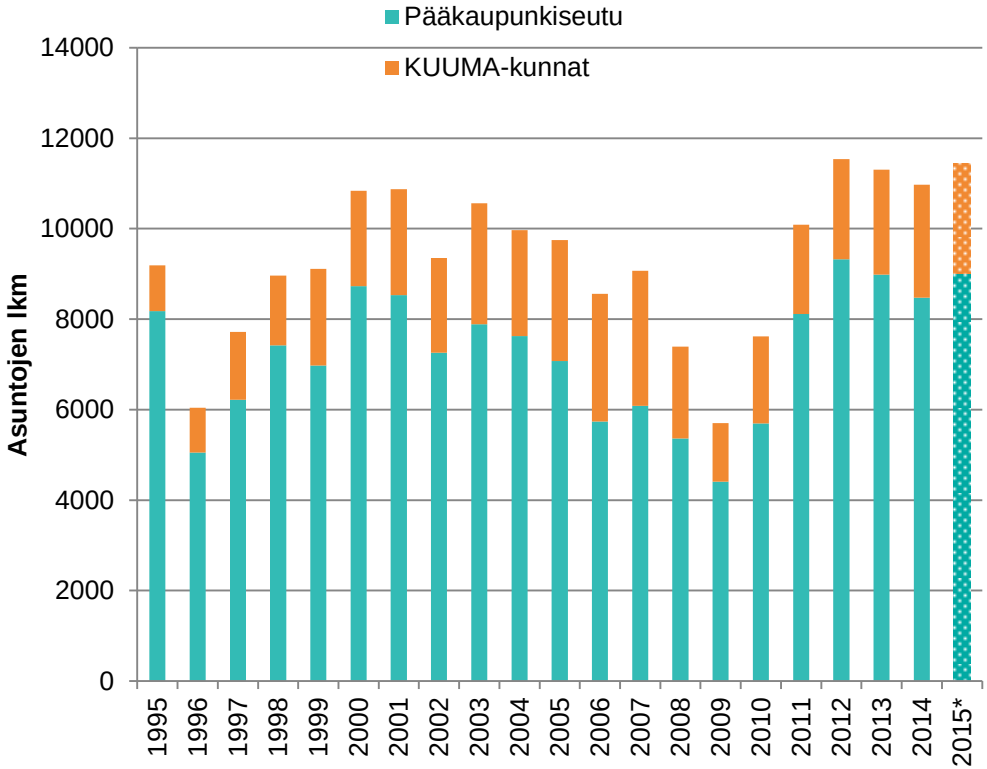
Kuva 1. Toteutunut asuntotuotanto 1990–2010 [6] ja poistumaennusteiden avulla muodostetut asuntotuotantotarveskenaariot vuosille 2011–2030. Harmaa rasteri rajaa äärivaihtoehdot, todennäköiset skenaariot on esitetty käyrinä.

Lähde: VTT

Helsingin seudun MAL-aiesopimuksessa on asetettu asuntotuotannolle tavoitteita

- Kokonaistavoite 12 000–13 000 asuntoa vuodessa
- ARA-vuokra-asuntotuotannon osuus 20 % (2 500 asuntoa vuodessa)
- Kuntakohtaiset tavoitteet
- Kohdentuminen pääsääntöisesti tunnistetuille kohdealueille
- Riittävä tonttituotanto asuntotuotantoon

Helsingin seudun toteutunut asuntotuotanto



Lähde: MAL-seuranta

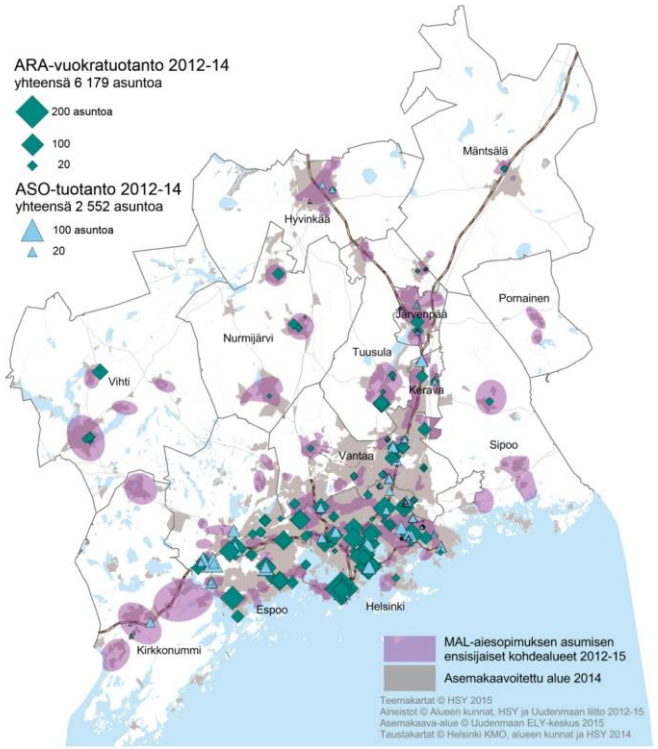
Vv. 2012–2014 on valmistunut **keskimäärin 11 270** uutta asuntoa vuodessa (tavoite 12 500)

Vuonna 2015 valmistuvaksi arvioitu tuotanto mukaan lukien aiesopimuskaudella valmistuu kaikkiaan

45 270 asuntoa

(91 % tavoitteesta)

Helsingin seudun toteutunut ARA-tuotanto



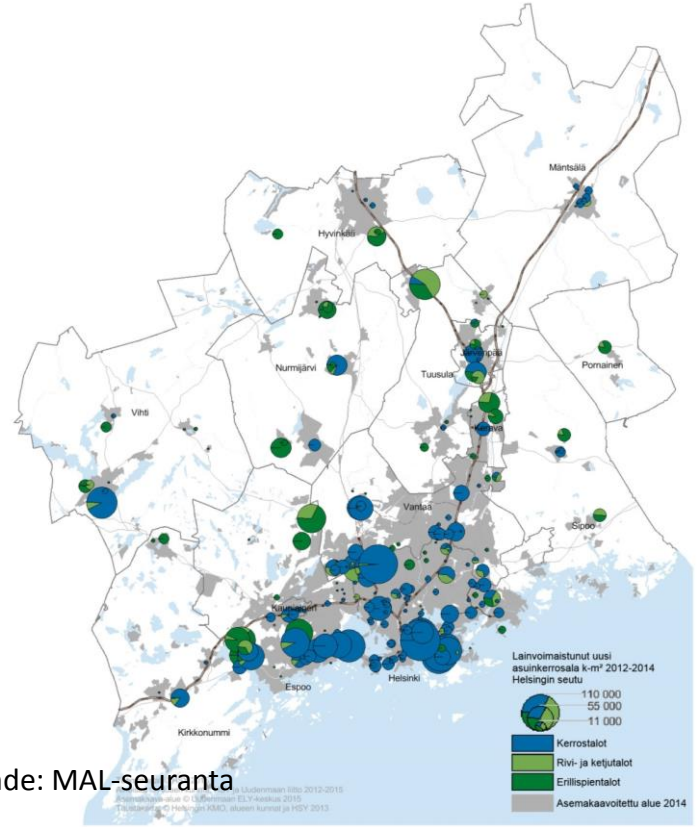
Lähde: MAL-seuranta

ARA-vuokra-asuntoja valmistui vuosina 2012-2014 **keskimäärin 2 060** vuodessa (tavoite 2 500) ja asumisoikeusasuntoja **keskimäärin 850** vuodessa.

ARA-tuotannon **toteutuman** arvioidaan olevan **85 %** tavoitteesta, kun huomioidaan KUUMA-kuntien asumisoikeustuotantoa sopimuksen mukaisesti

Erityisryhmille suunnattujen vuokra-asuntojen osuus ARA-vuokra-asunnoista on **42 %** (yhteensä 3 240 asuntoa)

Helsingin seudun asemakaavoitus asumiseen



Lähde: MAL-seuranta

Vuosina 2012-2014 on **lainvoimaistunut** yhteensä n**. 3,4 milj. k-m²** ja asumiseen asemakaavoitettua uutta kerrosalaa. **Hyväksytyissä** kaavoissa kerrosalaa oli **3,5 milj. k-m²**. Vuosikeskiarvona nämä vastaavat **93 %** ja **95 %** aiesopimuksessa määritellystä kaavoitustavoitteesta.

Kohtuuhintaisen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisääminen

Lausuma vuoden 2013 talousarvioon, lukuun 35.20

Eduskunta edellyttää, että hallitus käynnistää lisätoimia kohtuuhintaisen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi valtion talousarvion valtuuttamaan täyteen määrään saakka.

Korkotukilainoituksen hyväksymisvaltuus on erityisesti kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollistaja

	Valtuus (M€)	Käytetty (M€)	%-osuus
2005	700	536	77 %
2006	790	456	58 %
2007	790	566	72 %
2008	670	479	71 %
2009	1 670	1 667	100 %
2010	1 670	1 545	93 %
2011	975	960	98 %
2012	1 025	986	96 %
2013	1 040	912	88 %
2014	1 040	1 015	98 %