Luku 35.20 - yleisesittely ja kipupisteet sekä asuntomarkkinoiden tilannekatsaus ARA:n näkökulmasta

ARAn toimintamenot

Asunto- ja ympäristöjaos 11.10.2019

Suunnittelupäällikkö Kimmo Huovinen
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus





Esityksen aiheita

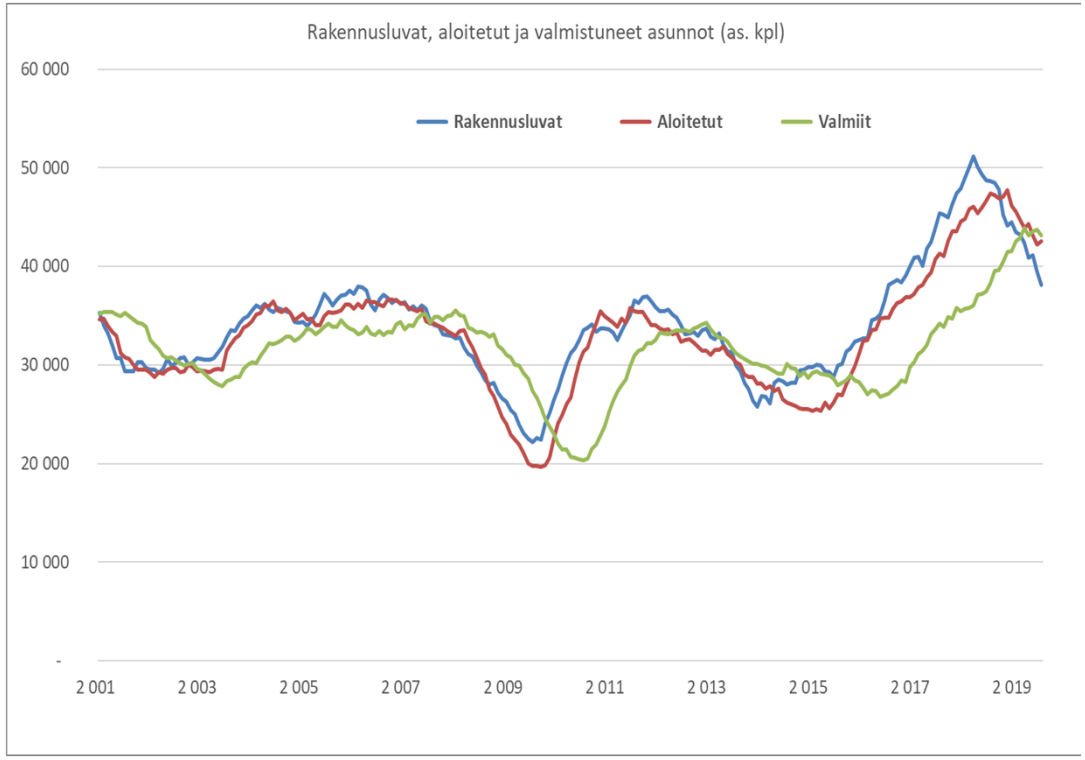
- Suhdannetilanne ja ARA-tuotannon näkymät
- TAE 2020 ja valtuudet
- ARA-asuntomarkkinoiden tilanne
- ARAn toimintamenot

Asuntojen uudisrakentamissa tullaan selvästi alaspäin –mutta miten alas?

- **Asuntorakentaminen (12 kk summa, as. kpl, TK 7/2019):**

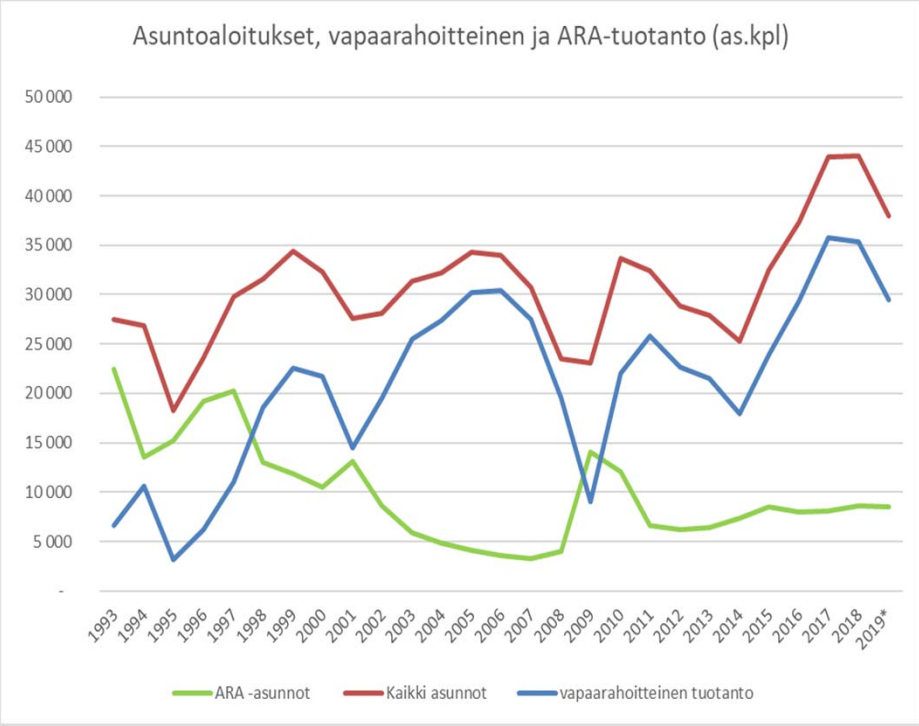
  Rakennusluvat -22 %, 38 100 as.
  Aloitukset –10 %, 42 500 as.
  Valmiit +12 % 43 100 as.

- Arvioita asuntoaloituksien kehityksestä (8/2019):
  - Tukimuslaitos Forecon :
    - 2019 yht. 37 5000 as.
    - 2020 yht. 30 000 as.
  - Rakennusteollisuus
    - 2019 yht. 39 000
    - 2020 yht. 36 000
- Valmistuvien asuntojen määrä on korkealla tasolla vielä vuonna 2020 ja vaikuttaa myös markkinatilanteeseen ja rakentamiseen
- Talouden näkymät ja kuluttajaluottamus heijastuvat keskeisesti asuntokauppaan ja vapaarahoitteisen asuntotuotannon aloitusmääriin, kuluttajaluottamuksen lasku ennakoi uusien asuntojen kaupan laskua

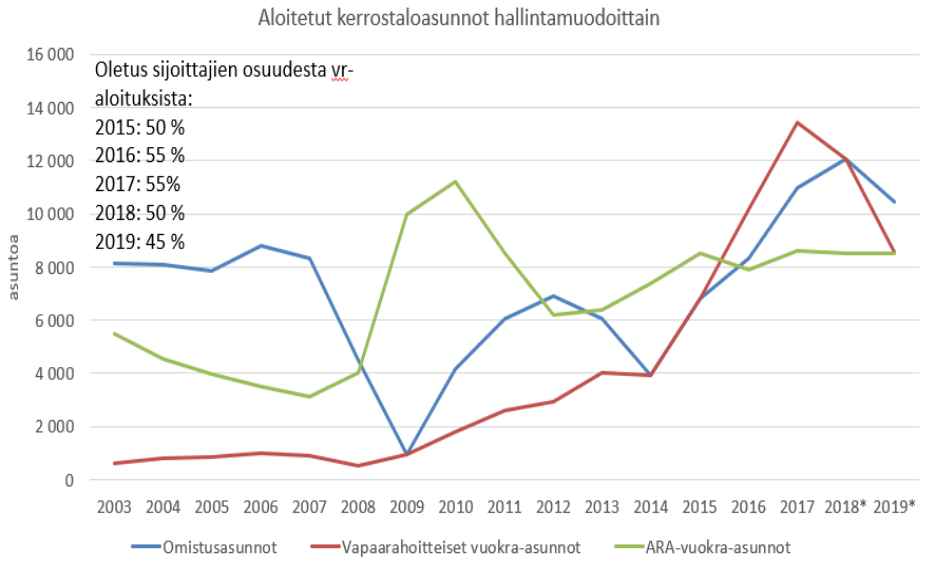


Lähde:Tilastokeskus

Muutokset vapaarahoitteisten asuntojen aloituksissa ovat olleet aiemmin hyvin jyrkkiä ja nopeita -uusi ilmiö on ollut että viime vuosien asuntotuotannon kasvu aiemmasta poiketen perustunut suurelta osin vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin

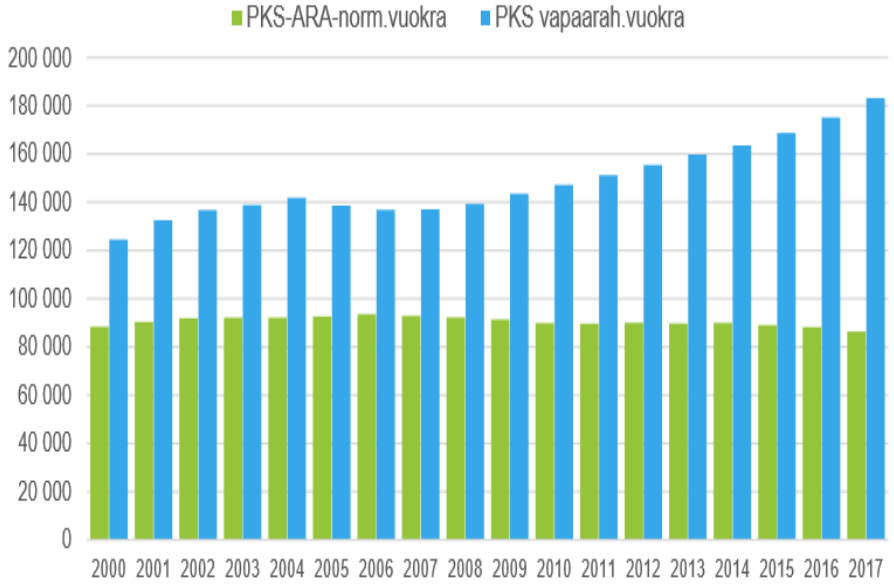


Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen aloitukset kasvaneet voimakkaasti

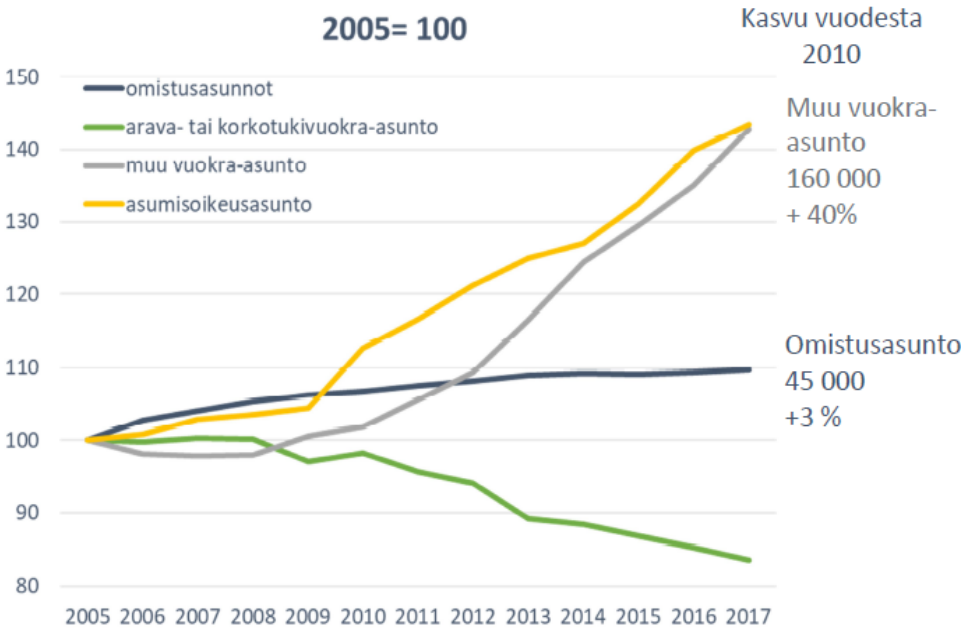


Lähde: Tilastokeskus, ARA, laskelma RT

Asumismuodoista vapaarahoitteinen vuokra-asuminen kasvanut eniten viime vuosina



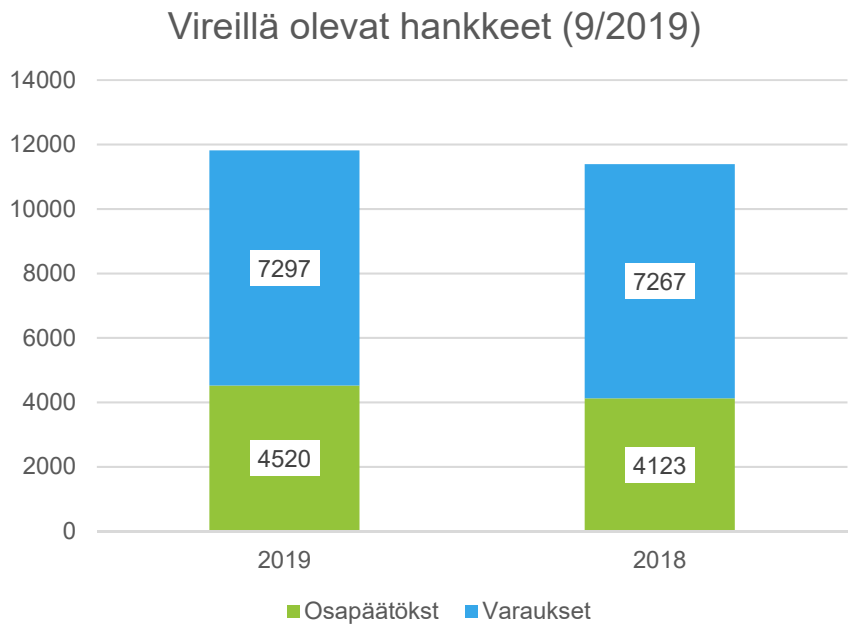
Kuvio 4. Normaalien ARA- ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrän kehitys pääkaupunkiseudulla 2000-luvulla.



Lähteet:ARA, TK ja Forecon

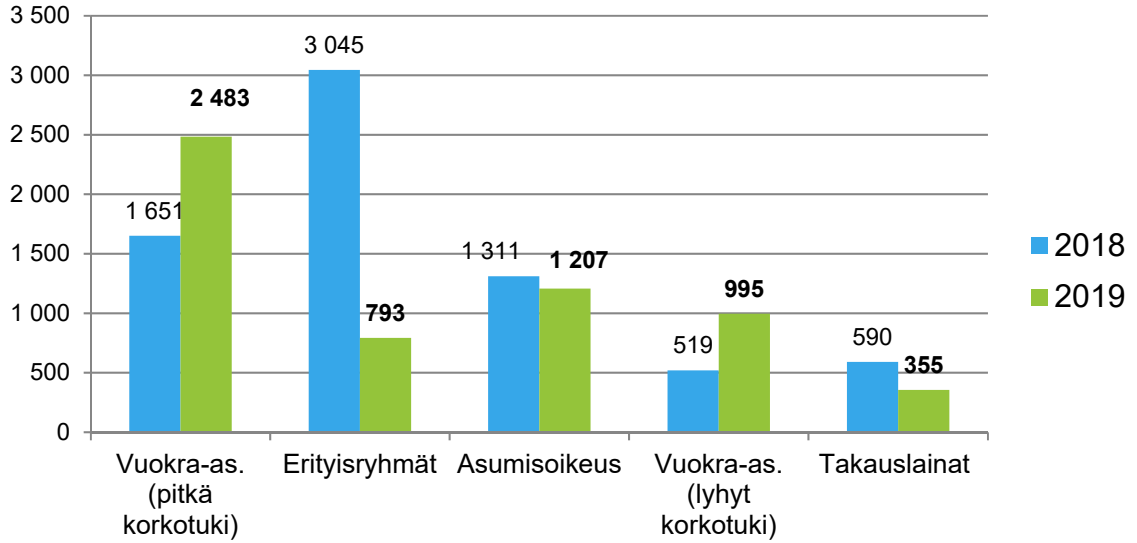
Suhdannetilanteen muutoksen heijastuminen ARA-tuotantoon

- Urakoitsijoiden kiinnostus ARA-tuotantoon lisääntyy ja helpottaa tarjousten saantia
  - ARA-hankkeiden kustannusten nousuvauhti on pysähtynyt
- Urakoitsijat tarjoavat hankkeitaan myös neuvottelumenettelyllä ARA-yhteisöille entistä enemmän
  - ARA-tuotannossa lähtökohtana kilpailu, ARA hyväksyy vain rakentamisen hinnaltaan kilpailuhankkeita edullisemmat kohteet
  - Alueen asuntomarkkinatilanteeseen, kysyntänäkymiin ja sijaintiin aluerakenteessa kiinnitetään erityisesti huomiota
- Myös sijoittajien kiinnostus erityisesti lyhyellä korkotuelle ja takauslainoilla toteutettaviin hankkeisiin kasvaa
- **Mahdollisuudet ARA-tuotannon toteuttamiseen rakentamisen korkeasuhdannetta paremmat**



ARA-uudistuotanto 1.1.-7.10.2019

- asuntojen määrät (lainapäätös)
- vertailu 1.1.-7.10.2018



Alkuvuoden 2019 lainoitettu ARA-tuotanto yht.
5 800 asuntoa

- Määrä on 1 300 pienempi kuin vuotta aiemmin

Koko kuluvan vuoden korkotukivaltuus 1 410 milj. euroa tulee kuitenkin sidottua.

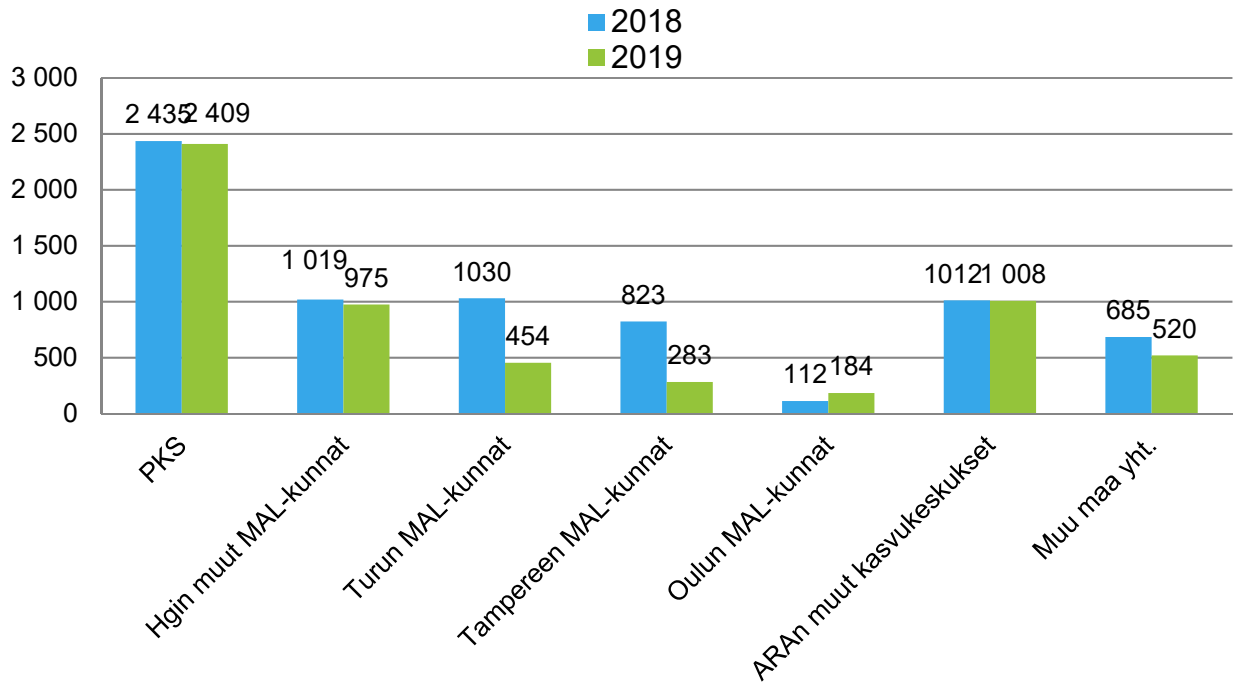
Alkuvuosi ennakoi noin **7 500** asunnon ARA-uudistuotantoa (lainapäätöstä) vuodelle **2019**
- erityisryhmäasuntojen määrä supistuu selvästi , mutta normaalien vuokra-asuntojen (pitkä- ja lyhyt kt) määrä lisääntyy

ARA-uudistuotanto alueittain

1.1.-7.10.2019, lainoitetut asunnot

Alkuvuoden ARA-tuotannosta 90 % suuntautuu ARAn kasvukeskuksiin

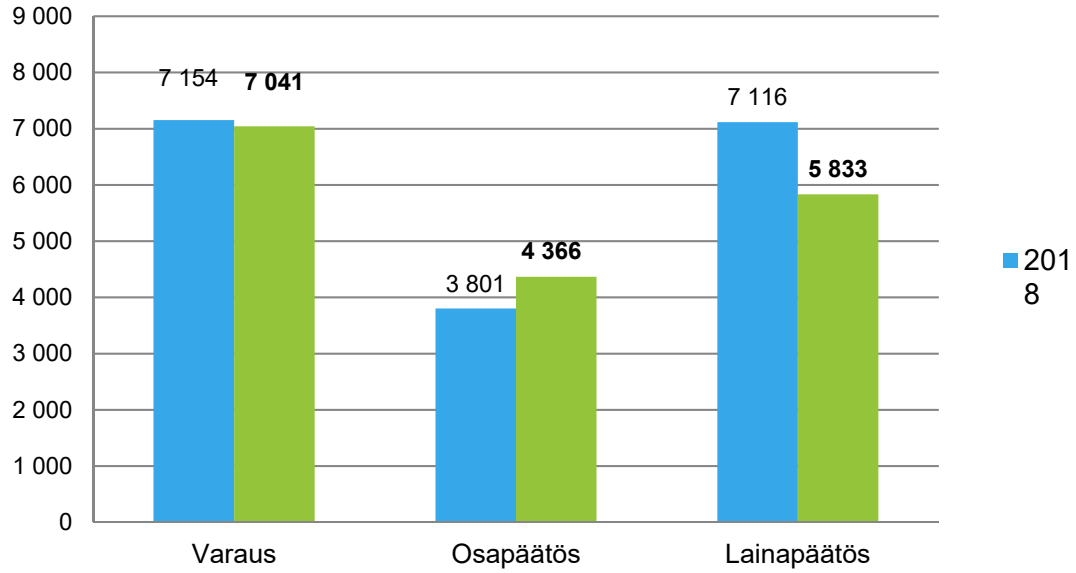
- 41 % PKS:lle
- 58 % Helsingin seudun MAL-kuntiin



Vireillä oleva ARA-tuotanto

- varaukset ja osapäätökset 7.10.2019
- vertailu vuotta aiempaan ajanjaksoon

- **Vireillä olevissa** hankkeissa, joilla **varaus** tai **osapäätös** (ei lainapäätöstä) yht. **11 400 asuntoa.**
- Määrä on 450 asuntoa enemmän kuin vuotta aiemmin 2018.



*) Varauksen saaneet hankkeet voivat saada ARA-rahoitusta. Osapäätösvaiheessa rakennusurakat on kilpailutettu ja rakennuskustannukset ja –suunnitelmat on hyväksytty ARAssa. Lainapäätöksessä hankkeiden rahoitus on kilpailutettu ja hyväksytty ARAssa. Alkavan tuotannon laskenta perustuu ARAn lainapäätöksiin vuodesta 2018 alkaen.

ARA-tuotannon rakennuskustannukset kääntyivät laskuun (30.9.2019)

- normaalit vuokra- ja ASO-hankkeet

- **Rakennus-kustannukset** (12 kk) **laskivat 1,8 %** vuodentakaiseen verrattuna
- PKS:lla laskua 2,7 %, muualla maassa 1,0 %.

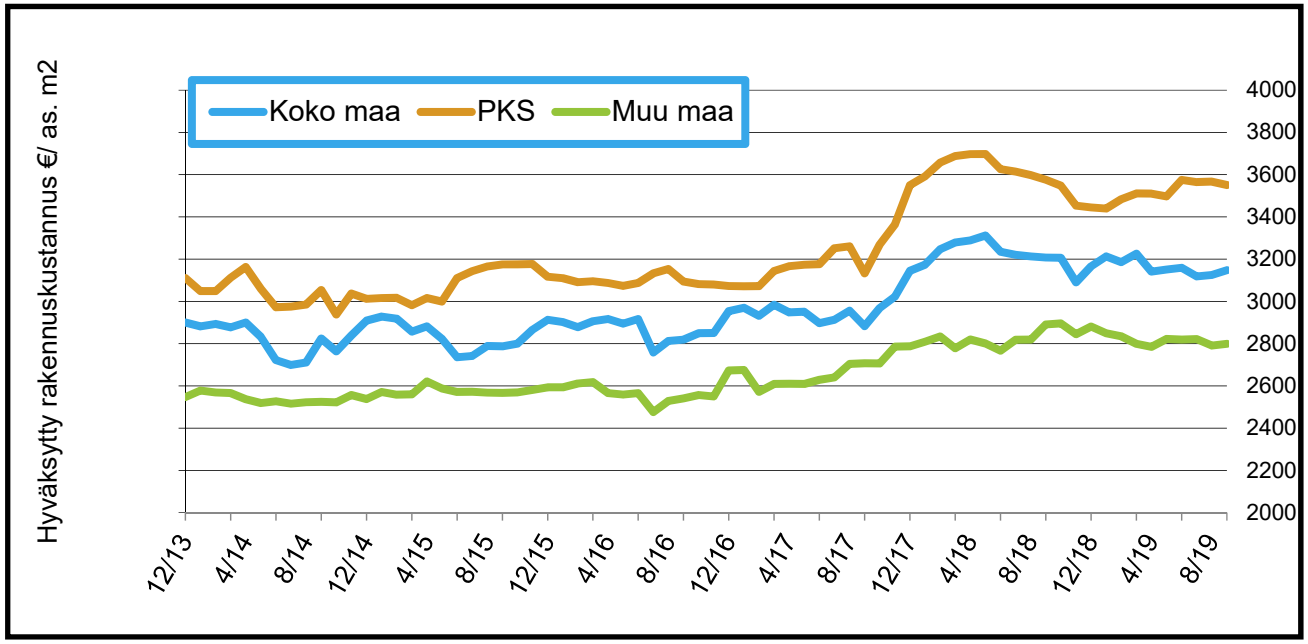
alue		Asuntoja kpl	Rakennuskustan-nukset omalla ja vuokratontilla €/asm²	omalla tontilla Hankinta-arvo €/asm²	vuokratontilla Hankinta-arvo €/asm²
Koko maa					
	3 kk	1 244	3 270	3 499	3 908
	6 kk	2 257	3 148	3 569	3 560
	12 kk	4 420	**3 187**	**3 535**	**3 789**
	muutos % 12 kk	*-5,3 %*	***-1,8 %***		
Pääkaupunkiseutu					
	3 kk	721	3 596	3 889	4 160
	6 kk	1 008	3 551	4 052	4 118
	12 kk	2 292	**3 534**	**3 991**	**4 176**
	muutos % 12 kk	*-0,2 %*	***-2,7 %***		
Muu maa (ilman pks)					
	3 kk	523	2 811	3 220	2 359
	6 kk	1 249	2 799	3 245	2 852
	12 kk	2 128	**2 799**	**3 221**	**2 987**
	muutos % 12 kk	*-10,2 %*	***-1,0 %***		

*) Rakennuskustannuksiin ei sisälly liittymismaksuja eikä tonttikustannuksia. Ne sisältyvät kohteen hankinta-arvoon.

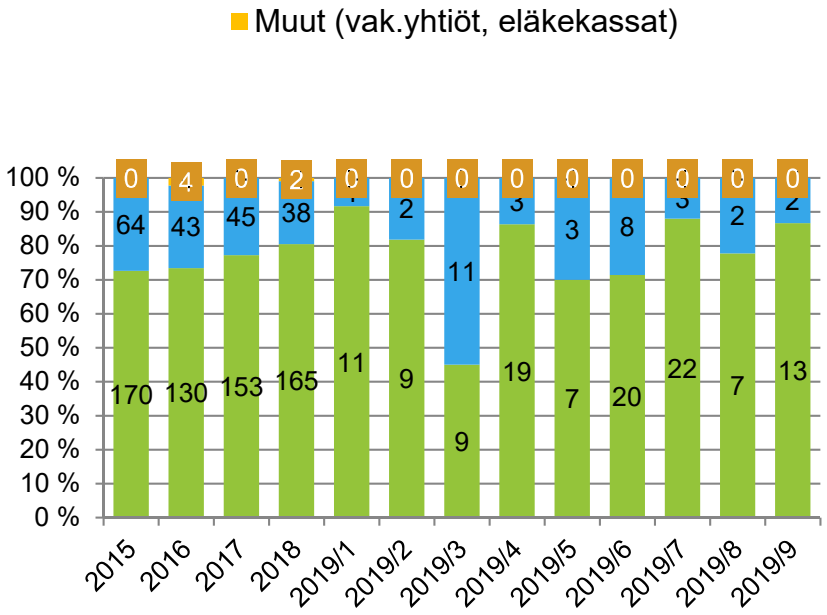
ARA-tuotannon rakennuskustannukset 2014-2019

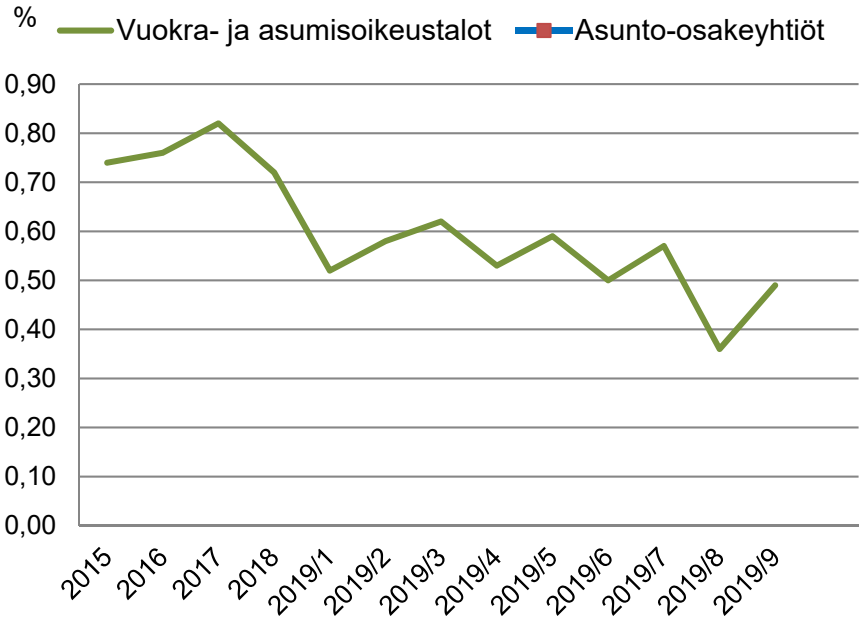
- Normaalit vuokra- ja asumisoikeushankkeet (40-v korkotuki)
- 6 kuukauden keskiarvo

- ARA-tuotannon hyväksytyt rakennuskustannukset ovat PKS:lla noin **3 500** ja muualla maassa noin 2 800 euroa neliöltä.
- Rakennuskustannusten kehitys on ollut tasaista vuoden 2019 aikana.



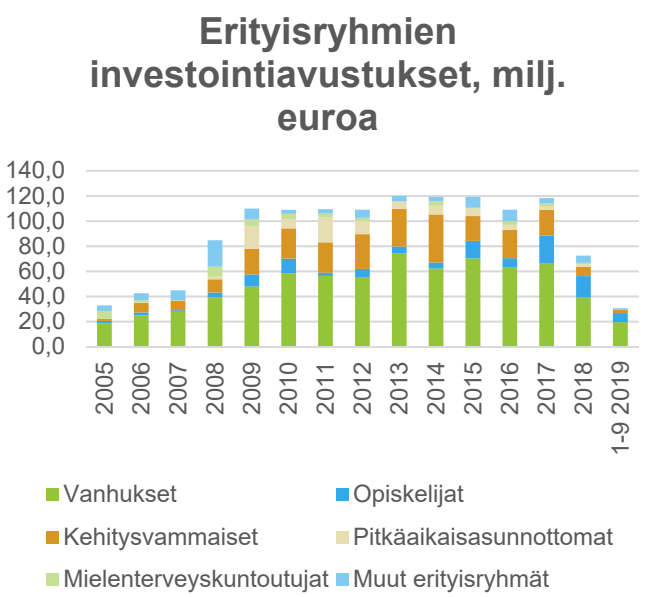
Korkotukilainojen luotonantajat ja korkomarginaalit 2015 – 2019

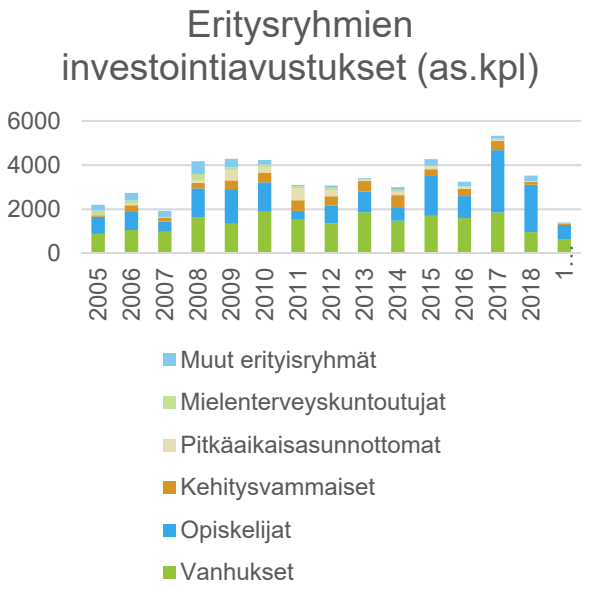




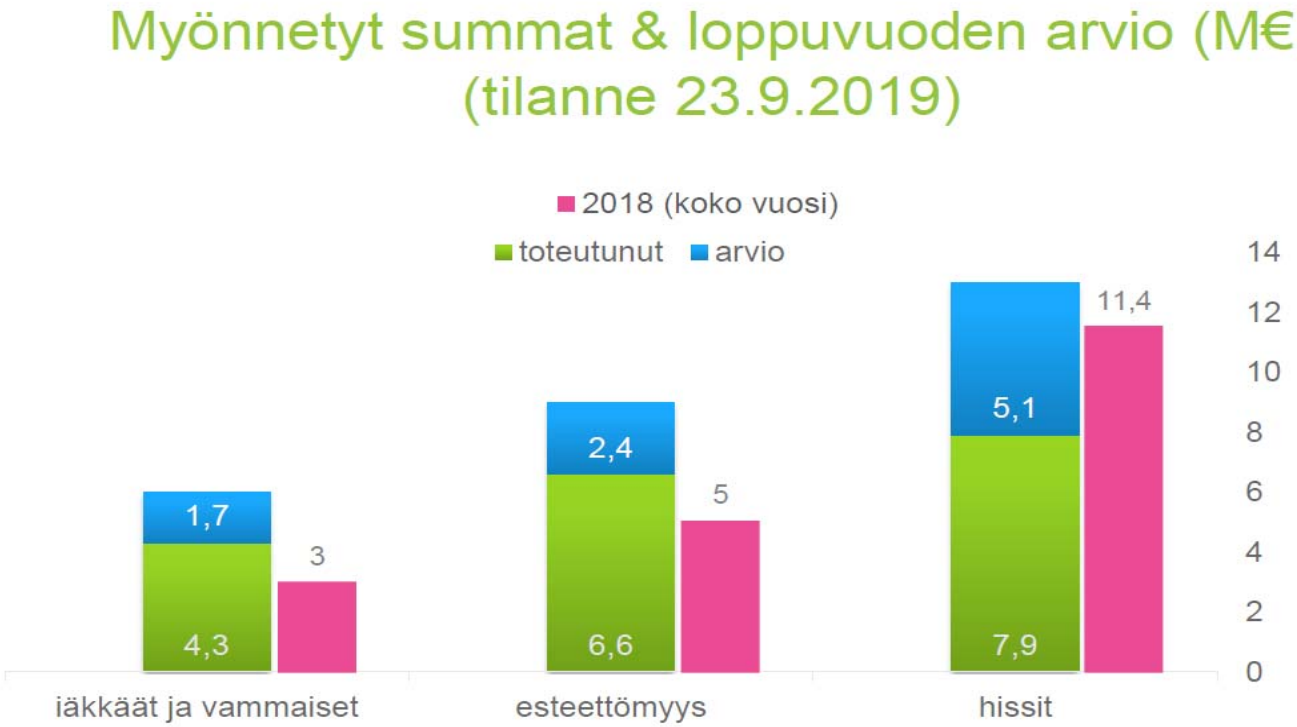
Erityisryhmien investointiavustusten tilanne

- Erityisryhmien investointiavustusvaltuutta on käytetty 34 miljoonaa euroa.
- Valtuutta käytetään arviolta 50-60 miljoonaa euroa koko vuoden aikana (TA 2019: 105 milj. euroa)
- Vireillä olevia hankkeita 103 miljoonaa euroa ja lisäksi hakemusvaiheessa 29 miljoonan euron hankkeet
- Uusi varauksia heinä-syyskuussa tehty yhteensä 21 milj. euroa
- Ensi vuonna hankkeita todennäköisesti tätä vuotta enemmän (valtuus on 90 milj. euroa)

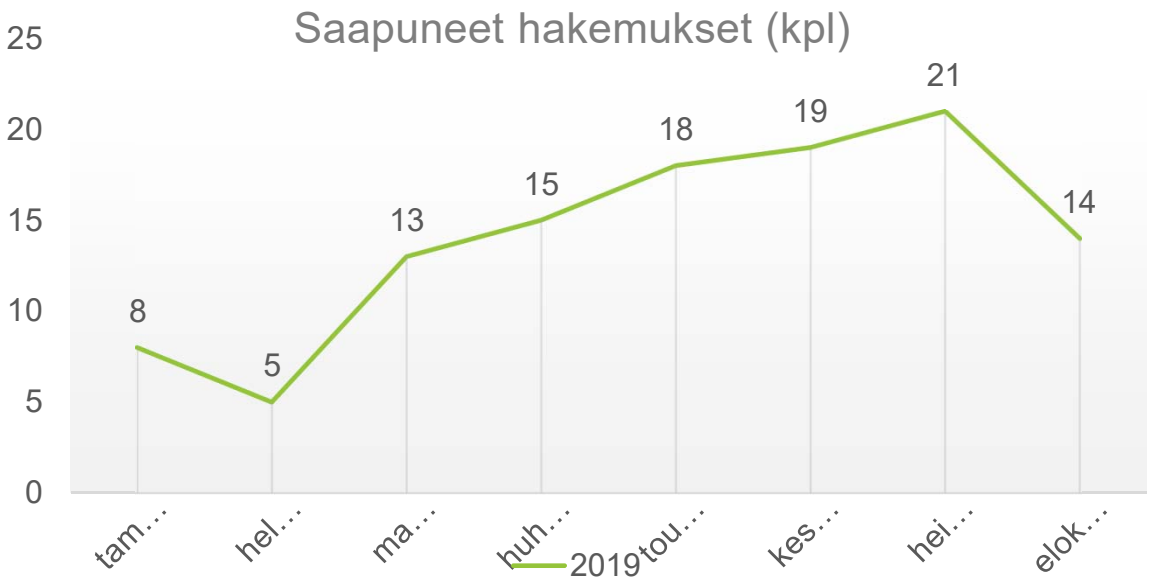


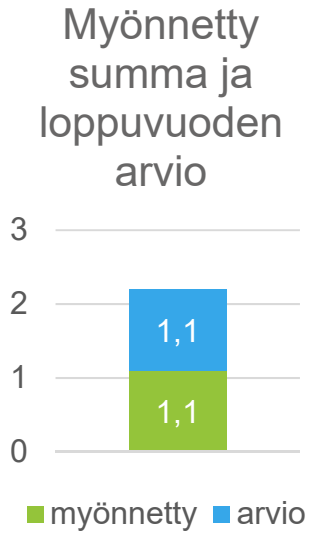


Myönnettyjen korjausavustusten määrä kasvaa 19,5 miljoonasta vajaaseen 30 miljoonaan



Latausinfra-avustukset –valtuus 2019 1,5 milj. euroa ja 2018 siirtynyt 1,4 milj. euroa





Muiden valtuuksien käyttötilanne

- Käynnistysavustukset (Helsingin seudun MAL-kunnat)
  - Valtuudesta sidottu 15 milj. euroa
  - Koko 20 miljoonaa tulee sidottua (riittää loppuvuonna vireillä oleviin hankkeisiin)
- Purkuavustukset
  - Valtuudesta sidottu 2,8 milj. euroa (61 rakennusta ja 665 asuntoa)
  - Koko 5 milj. euroa sidotaan
- Asumisneuvoja-avustukset 900 000 euroa on sidottu alkuvuodesta
- Avustukset vuokra-asukkaiden talousneuvontatoimintaan 1 milj. euroa, hakuaika päättyy 30.9.2019
- Kehittämisraha 700 000 sidotaan loppuvuodesta kokonaan
- Osuuskuntakokeilut 400 000 euroa –myönnettiin 280 000 kokeiluhankkeille (10 kpl) ja 120 000 euroa selvityshankkeeseen

ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

ara 70 Kaikille hyvää asumista

TAE 2020 ARAn näkökulmasta

Yleistä

- **Hallitusohjelman linjaukset näkyvät osaltaan talousarviossa ja julkisen talouden suunnitelmassa**
- **Uusia asunto- ja (ilmasto)poliittisia tukimuotoja ja avustusten korotuksia**
  - ARAlle lisää tukien toimeenpanotehtäviä
- **Ohjelmat (lähiöohjelma, asunnottomuuden poisto, ikääntyneet) ja MAL-sopimukset**
- **Lisäksi paljon selvitettävää ja lainsäädännön uudistuksia, joissa ARA on myös mukana**

ARAn lainavaltuudet TAE 2020

- **Korkotukilainat (vuokra- ja asumisoikeus): 1410 M€**
  - ARA-tuotannon lisäys (HO-tavoite 10 000 as.) edellyttäisi korkotukivaltuuden korotusta

- **Takauslainat vuokratalojen rakentamiseen 285 M€**
- **As.Oy perusparannukset, takauslainat 100 M€**

- ASUNTOJA:
  - Uudet korkotukiasunnot (vuokra ja aso) 8 900
  - Takauslainoitetut uudet vuokra-asunnot 2 000

ARA-avustukset TAE 2020

	2019 (M€)	2020 TAE (M€)	
Erityisryhmien investointiavustus	103	90	
Käynnistysavustus (MAL-kunnat)	**20**	**30**	laajennus Tre, Tku, Oulu ja + 20% puurunko
Infra-avustukset (MAL-kunnat)	15	15	Yht. 60 M€ 2020-2023
Korjausavustukset	35,5	28,5	VAR: 23,6 M€ ja TA 4,9 M€ Kuntotutkimukset ja korj.suunnittelu
Energia-avustus asuinrakennuksille		**20**	Yht. 100 M€ 2020-2022
Purkuavustus	**5**	**8**	
Avustus asuntojen kunnostamiseksi ikääntyneille		**5**	
Käyttötarkoituksen muutosavustus		**1**	
Lähiöohjelma		**5**	Yht.21 M€ v. 2020-22
Asumisneuvoja-avustus	0,9	0,9	
Latausinfra-avustus (TA)	**1,5**	**5,5**	
Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen (TA)	1,0	1,0	
Asunto-osuuskuntakokeilut	0,4	0,4	
Tutkimus- ja kehittäminen (hankinta)	0,7	0,7	
Yhteensä	**183,0**	**211,0**	



Muut avustukset

	TA 2019	TAE 2020
• Aravalainojen purkuakordit (VK)	7 M€	8 M€
• Aravalainojen rajoitusakordit (VK)	3 M€	2 M€
• Tervehdyttämisavustukset ARA-taloille (VK)	2,6 M€	2,6 M€

- Avustukset asunnottomuuden poistamiseksi ja asunnottomuuden tilastoinnin kehittämiseksi 3,3 M€



Uudet tukimuodot ja valtuuksien nostot (TAE ja JTS)

- **Energia-avustukset: YM:n tarkoitus valmistella yhteinen VNA koskemaan ARA-kohteita ja muita hankkeita**
  - **Perusparannuksen käynnistysavustus ARA-taloille**: edellyttää **energiatehokkuuden** parantamista ja myönnettäisiin vain perusparannuksen korkotukilainan yhteydessä.
  - Taloyhtiöille suunnattu energia-avustusjärjestelmä
  - Valtuus v. 2020 yhteensä 20 milj. euroa ja 2021-2022 40 milj./vuodessa
- **Öljylämmitteisten kiinteistöjen kannustaminen** muihin lämmitysmuotoihin*: k*ertaluonteisesti 10 M€ vuonna 2021
- **Avustus ARA-asuntojen korjaamiseksi ikääntyville** sopiviksi väestöltään vähenevillä alueilla (VNA asetus valmistellaan)
  - Valtuus 5 milj. euroa 2020 ja 10 milj./v 2021-2021
- **Käyttötarkoituksen muutosavustus**: edistetään toimisto/teollisuusrakennusten muuttamista ARA-asunnoiksi tai tavallisiksi vuokra-asunnoiksi kasvavilla kaupunkiseuduilla
  - Valtuus 2020-2022 1 milj./vuodessa
- **Purkuavustusvaltuuden nostaminen ja avustusprosentin nostaminen:** 8 M€/vuodessa 2020-2022
- **Rajoitus- ja purkuakordin kaksinkertaistaminen 10** M€/vuodessa 2020-2022

MAL-sopimukset 2020-2023/2031

- **Nykysopimusten (Hki, Tre, Tku, Oulu) jatkaminen ilman katkosta heti 2020 alusta**:
  - Neuvottelut käynnissä kaikkien neljän seudun kanssa
  - Kunnallistekniikan rakentamisavustukset eli infra-avustukset YM 17.9: 15 M€/v x 4 = 60 M€ (uusi VNA valmistelu alkamassa)
  - Käynnistysavustusten laajentaminen Helsingin seudulta (10 000€/as) muille MAL-alueille (HO: 3000-5000 €/as) YM 17.9: 30 M€/v x 4 = 120 M€
  - *puurakentamislisä +20%* eli Helsingin seudulla puurunkoiselle talolle 12 000 €/as

- **HO: ”tavoitellaan kohtuuhintaisen ARA-asuntotuotannon osuuden nostamista vähintään 35 prosenttiin kuitenkin niin, ettei muodostu hallintamuodoltaan yksipuolisesti painottuneita alueita.”**
- **HO: Pitkän korkotuen tavoite vähintään 10 000 uutta asuntoa (vuokra + ASO), josta yli puolet Helsingin seudulle**

Ohjelmien toimeenpanoa ja selvityksiä

- Käynnistetään **yhteistyöohjelma** keskeisten kaupunkiseutujen, palveluntuottajien ja järjestöjen kanssa **asunnottomuuden puolittamiseksi** ja poistamiseksi (HO):
  - Avustukset asunnottomuuden poistamiseksi ja tilastoinnin kehittämiseksi 3.3 M€
  - Asumisneuvonnan lakisääteistäminen: HE-valmistelu käynnistetään myöhemmin (HO)

- Käynnistetään **poikkihallinnollinen lähiöohjelma (HO)**
  - Valtuus vuonna 2020 5 milj. euroa ja v. 2021-2022 8 miljoonaa vuodessa- ARA myöntää avustukset
  - Kestävän kehityksen kaupunkiohjelma myös menossa (TA: 1,5 M€/v)
  - Lisäksi Eduskunta edellytti kannanottossaan (25.10.2018), että kahdeksan vuoden **kehittämisohjelman osana laaditaan** asuinalueiden myönteisen kehityksen tueksi ja eriytymisen ennaltaehkäisemiseksi **yli hallinnonalarajojen ulottuva asuinalueiden kehittämisohjelma**, jolla turvataan pitkäjänteisesti palveluiden ja asumisen hyvä taso ja vahvistetaan asuinalueiden elinvoimaisuutta

- Osana ikäohjelmaa (STM) erillinen **ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelma** (HO)
  - TAE 2020 lisäys YM:n toimintamenoihin **: ”Ikääntyneiden asumisen toimintaohjelma (siirto momentilta 35.20.55) 450 000 €”**

Lainsäädäntöhankkeita

- **Erityisryhmien investointiavustuksen** tukiprosentin korottaminen 15 %:iin: HE eduskunnassa - tarkoitus tulla voimaan 1.11. 2019, koskee myös ARAssa vireillä olevia hankkeita

- **Korjausavustuslain muutos HE budjettilakina:** avustus kosteus- ja homeongelmaisten talojen kuntotutkimusten ja korjaussuunnitelmien avustamiseen (TAE: +1,3 M€)

- **ASO-lainsäädännön uudistus**: valmistelu aloitettu
- **Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksen takaus** uudistetaan toimivaksi
- Vuokrataloyhtiöiden lainojen yhdistely ns. **konversiolainoilla**
- **Osuuskunta-asumisen** lainsäädäntö (HE)
- **Ryhmärakentamisen rakennusaikainen takaus** (HE, VAR-valtuus)
- **Asumisneuvonnan** lakisääteistäminen (HE) rahoitus TA
- **Yhteishallintolain** uudistus (HE) + kv. selvitys osana 8 vuoden selontekoa

- **Pitkän korkotukijärjestelmän uudistaminen** (HO) kannustavammaksi ja läpinäkyvämmäksi: valtion tuen määrää lisätään ja 40 vuoden rajoitusaika säilytetään. Palvelullistuminen ja uudet asumisen ratkaisut huomioon. Asukasvalinta ennallaan

- **MRL-kokonaisuudistus**: HE tarkoitus antaa 2021

Pitkäjänteinen asuntopolitiikka

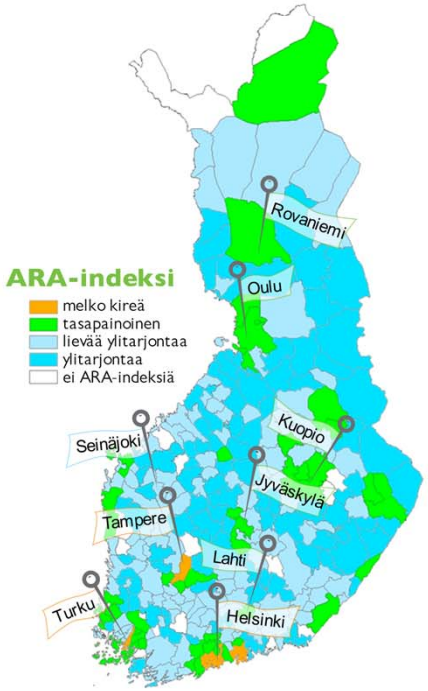
Kahdeksan vuoden kehittämisohjelma annetaan vuonna 2020 selontekona eduskunnalle:

- Valmistelu alkamassa YM:ssä
- Selonteko 2020 loppuun mennessä eduskuntaan
- Parlamentaarinen seuranta mukana
- Kansainvälinen asumisen tukien, lainsäädännön ja vuokramarkkinoiden vertailu

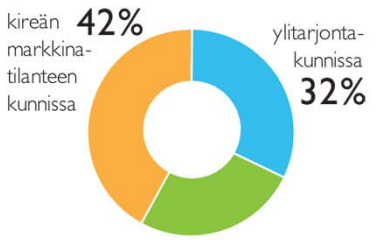
ASUNTO-MARKKINA-katsaus

Vuokrien erot:

	ARA-vuokra	Markkinavuokra
Helsinki	13,0 €/m2	20,2 €/m2
Tampere	12,1 €/m2	14,6 €/m2
Turku	11,3 €/m2	13,6 €/m2



ARA-asunnoista:



54 000
kotitaloutta sai ARA-asunnon (2018)

ARA-asuntoa haki

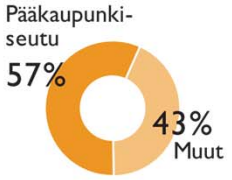
132 000
kotitaloutta

ARA-asuntojen hakijoista:

23% nuoria (alle 25-vuotiaita) *(30 400?)*

62% yhden hengen talouksia *(81 800?)*

22% kahden hengen talouksia *(29 000?)*



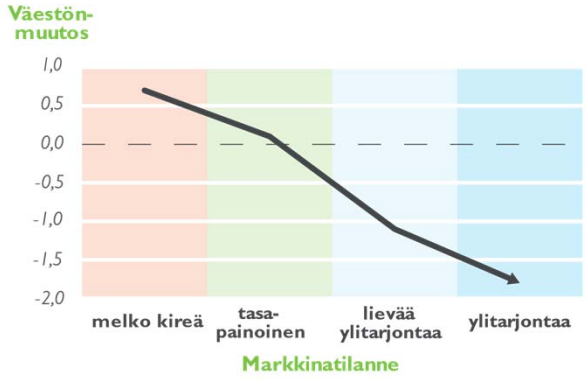
10.10.2019

ASUNTO-MARKKINA-katsaus

ARA-asuntojen käyttöasteet kunnissa:



- **Erinomainen** 45 kunnassa
- **Hyvä** 58 kunnassa
- **Tyydyttävä** 69 kunnassa
- **Heikko** 107 kunnassa
- **Ei tietoa** 16 kunnasta



Väestönkasvu kiristää asuntomarkkinoita ja väestön vähentyminen aiheuttaa ylitarjontaa.

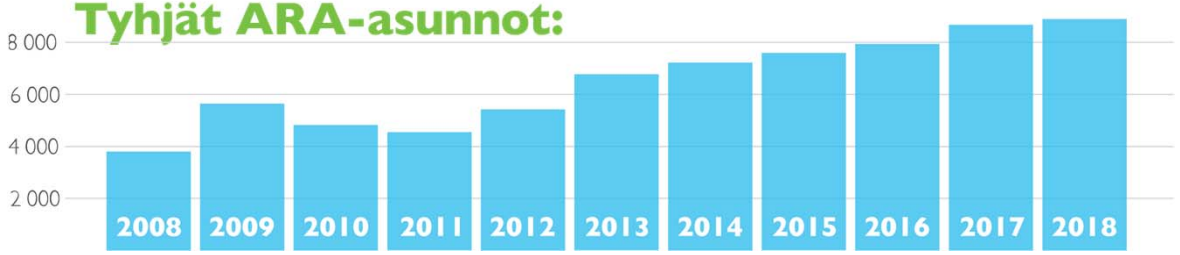


8 900
ARA-asuntoa tyhjillään vähintään 2 kk

3,3%
normaalissa vuokrakäytössä olevista ARA-asunnoista

4 500
ARA-asuntoa tyhjillään yli 6 kk

Tyhjät ARA-asunnot:



ARAn toimintamenoissa on huomioitu uudet tehtävät

- Vuoden 2020 talousarviossa ARA toimintamenoissa on 200 00 euron pysyvä lisäys ja julkisen talouden suunnitelmassa lisäys nousee 400 000 euroon vuonna 2022

- Lisäksi kertaluonteisesti lisääntyviin tukien toimeenpanon tehtäviin
  - 665 000 euroa vuonna 2020 (TAE)
  - 1 085 000 euroa vuonna 2021 (kehys)
  - 805 000 euroa vuonna 2022 (kehys)

- **Uudet tukien toimeenpanotehtävät :**
  - Energia-avustukset
  - Käyttötarkoituksen muutos
  - Asuntojen muuntaminen ikääntyneille sopiviksi
  - Lisäksi purkuavustusten volyymin kasvu
  - Vuonna 2021 öljylämmityksestä luopuminen

- **Aiemmin tulleita tehtäviä (joihin ei ole aiemmin saatu pysyviä lisäresursseja)**
  - Korjausavustusten myöntäminen siirtyi kunnista ARAan
  - Energiatodistuksiin liittyvät rekisteri- ja valvontatehtävät
  - Asumisoikeusasuntoihin liittyvät valvontatehtävät

Kaikille
hyvää
asumista



ara
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

www.ara.fi