Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen asiantuntijalausunto 8.6.2020

Teemat:

1. Momentin 35.20.60 (Siirto valtion asuntorahastoon) korkotukivaltuuden korotus 340 milj. eurolla

1.1. Tilannekatsaus kohtuuhintaisesta asuntotuotannosta vuonna 2020

Korkotukilainoituksella toteutettaville hankkeille on ollut kysyntää kuluvana vuonna. Käytettävissä olevasta valtuudesta on sidottu lainoituspäätöksillä yhteensä 706 miljoonaa euroa (50 %) ja sen avulla rakentuu 3 837 uutta ARA-asuntoa ja peruskorjauksen piirissä on 1 008 asuntoa. Uustuotanto on kohdentunut alkuvuodesta erityisesti pääkaupunkiseudulle, yhteensä 1 802 asuntoa (47 %).

Hankkeita on myös vireillä paljon. Ns. osapäätöksen saaneita hankkeita (kustannukset ja suunnitelmat on hyväksytty ARAssa, mutta hankkeella ei ole vielä lainoituspäätöstä) on yhteensä 861 miljoonan euron edestä (4 448 uustuotantoasuntoa ja 1 694 perusparannusasuntoa). ARA arvioi, että näille hankkeille on mahdollista tehdä lainoituspäätös kuluvan vuoden aikana. Tämän lisäksi hankkeita on vireillä ns. varausvaiheessa (hanke on hyväksytty alueellisesta ja toteuttajan kelpoisuuden näkökulmasta tuettavaksi) yhteensä 1 468 miljoonan euron edestä (8 066 uustuotantoasuntoa ja 3 880 perusparannettavaa asuntoa). Näistä suurin osa tulee rahoitettaviksi vasta ensi vuonna, mutta osalle on mahdollista tehdä rahoituspäätös jo kuluvana vuonna.

Vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen aloitusmäärän arvioidaan pienenevän noin 10 000 asunnolla kuluvana vuonna. Kun hankkeita valmistuu ja rakentamisen kapasiteettia vapautuu, lisääntyy rakennusliikkeiden kiinnostus ARA-tuotannon toteuttamiseen. Urakoitsijat jättävät tarjouksia ARA-kohteisiin entistä enemmän ja vapaarahoitteisiksi suunniteltuja kohteita tarjotaan toteutettaviksi ARA-asuntojen omistajille. Tämä on jo nyt näkynyt kiinnostuksen lisääntymisenä hankkeisiin ja varaushakemuksina.

Valtuuden 340 miljoonan euron lisäys on tarpeellinen ja ARA arvioi sen olevan riittävä loppuvuoden lainoitukseen. ARAn ja hankkeita toteuttavien näkökulmasta on tärkeää, että valtuus on riittävän suuri myös ensi vuonna. Tällöin päätöksiä voidaan tehdä joustavasti ja tarvittaessa siirtää loppuvuodesta päätöksiä vuoden 2021 alkuun.

1.2 Kuinka paljon asuntotuotantoa voidaan lisätä 4. lisätalousarvioesityksen myötä

Lisätalousarvion korkotukivaltuuden nosto mahdollistaa yli 2 000 uustuotantoasunnon lainoittamisen. Tarkempi määrä riippuu lainoituksen kohdentumisesta lainalajeittain ja myös alueellisesta kohdentumisesta. Koko vuoden osalta ARA-uustuotannon määrän on mahdollista nousta 9 500 – 10 000 asuntoon.

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

1.3 Miten nopeasti asuntojen lisätuotantoa saadaan liikkeelle

ARA on pyrkinyt toimimaan ennakoivasti ja ottanut huomioon valtiovarainvaliokunnan talousarvioarviomietinnön lausuma: ”Eduskunta edellyttää, että Valtion asuntorahaston korkotukilainavaltuutta nostetaan siten, että hallitusohjelmassa asetettu tavoite valtion tukemasta asuntotuotannosta saadaan täytettyä.” Varauksia on annettu kaikille hankkeille, jotka täyttävät valtioneuvoston hyväksymän korkotuki- ja takauslainojen kriteeristön. Lisäys kohdentuu olemassa olevien ja tänä vuonna käynnistyvien hankkeiden rahoitukseen.

1.4 Miten asuntotuotannon arvioidaan jakaantuvat eri toimijoiden kesken

Etusijalla lainoituksessa on hallitusohjelmatavoitteiden mukaisesti pitkän korkotuen vuokra-asuntohankkeet. Näissä uustuotantohankkeissa on ollut alkuvuonna yhteensä 1 793 asuntoa, mikä on selvästi viime vuotta enemmän. Suhdannetilanteen muutos näkyy kuitenkin pitkän korkotuen vuokrahankkeita enemmän halukkuutena toteuttaa lyhyen korkotuen hankkeita sekä asumisoikeusasuntotuotantoa. Loppuvuoden aikana näiden hankkeiden määrä tulee kasvamaan. Lyhyen korkotuen hankkeisiin arvioidaan sitoutuvan lainoitusta enintään 250 miljoonaa euroa (14 % korotetusta valtuudesta, 1 500 asuntoa). Lainoituksen painopiste säilyy selkeästi pitkän korkotuen asuntotuotannon tukemisessa.

2. Kooste 4. LTAE:n vaikutus ARA:n myöntämiin avustuksiin

Energia-avustukset

Energia-avustusten tukivaltuutta esitetään nostettavaksi 20 miljoonasta euroa 40 miljoonaan euroon. Hakemuksia on tullut kevään aikana jo lähes 20 miljoonan euron edestä. Valtuudesta suurin osa kohdistuu taloyhtiöiden korjauksiin. Näiden avustushakemusten määrän arvioidaan lisääntyvän selvästi, kun taloyhtiöt tekevät päätöksiä syksyn yhtiökokouksissa ja 40 miljoonan euron valtuus on perusteltu. Pientaloille esitetty uusi avustus öljylämmityksestä luopumiseen heijastuu ARAn myöntämiin energia-avustuksiin siten, että osa hakijoista hakee uutta avustusta energia-avustuksen sijaan.

Energia-avustuksen lisäykseen liittyen ARAlle ei ehdotettu toimintamenolisäystä. ARA arvioi, että avustuksen määrän kaksinkertaistuminen lisää henkilöresurssitarvetta 2 henkilötyövuotta. Lisäyksen suuruus on sama kuin mitä on arvioitu tarvittavan vastaavan suuruisen avustusvaltuuden toimeenpanoon vuosina 2021 ja 2022.

Avustukset asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen (siirtomääräraha 3 v)

Momentille esitetään lisäystä 1 500 000 euroa ja määräraha on yhteensä 7 000 000 euroa. Tämän lisäksi momentin perusteluja esitetään muutettavan siten, että avustusta myönnetään 45 % toteutuneesta arvonlisäverollisesta kokonaiskustannuksesta, kuitenkin enintään 90 000 euroa hakijaa kohti ja avustusta voidaan myöntää 55 % toteutuneesta arvonlisäverollisesta kokonaiskustannuksesta, jos vähintään 50 % hankkeessa toteutettavista latauspisteistä toteutetaan vähintään 11 kilowatin tehoisina, jonka täyssähköauton lataaminen edellyttää.

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

Esitys on ARAn mielestä tarpeellinen ja avustusprosentin nosto on lisäkannuste latauspisteiden rakentamiselle. Määräraha on riittävä myös lisääntyvään kysyntään nähden.

Avustukset kuntien kiinteistöjen öljylämmityksestä luopumiseen (14 895 000 euroa siirtomääräraha 3 v)

Avustusta myönnetään kustannuksiin, jotka aiheutuvat kunnan omistaman rakennuksen öljylämmitysjärjestelmän poistamisesta ja lämmitysmuodon muuttamisesta muihin lämmitysjärjestelmiin (ei fossiiliset polttoaineet). Avustusta myönnetään 10 % ARAn avustettaviksi hyväksymistä ja toteutuneista kustannuksista. Avustusta korotetaan 5 prosenttiyksiköllä, jos kunta on liittynyt vapaaehtoiseen energiatehokkuussopimukseen**.**

Öljystä luopumisen kannusteita tarvitaan. Kuntien taloustilanteen haasteet saattavat heijastua myös erilaisiin investointeihin. Avustusmuodon kysyntää on tämän takia vaikea arvioida. On hyvä, että määräraha budjetoidaan 3 vuoden siirtomäärärahana ja avustusmäärärahoja voidaan myöntää myös ensi vuonna, jos hankkeita ei lähde liikkeelle tarpeeksi nopeasti. ARA tulee markkinoimaan uutta avustusta ja kannustamaan ko. investointeihin.

Lähiöiden elinvoiman kehittäminen

Esityksen mukaan lähiöiden elinvoiman edistämiseksi sekä segregaation ehkäisemiseksi annettavista avustuksista saa tehdä ehdollisia ennakkopäätöksiä vuonna 2021 myönnettävistä avustuksista siten, että vuodesta 2020 lukien avustusten ja ehdollisten ennakkopäätösten yhteismäärä on enintään 13 000 000 euroa. ARA pitää tätä hyvänä, mutta olisi toivottavaa, että koko kolmivuotisen ohjelman 2020-2022 osalta avustuksia voitaisiin tarkastella kokonaisuutena. Näin lähiöohjelmaan osallistuvien kaupunkien hankkeet ja tutkimushankkeet saisivat rahoituksen jatkuvuudesta koko ohjelma-ajalta paremman varmuuden. Vastaava menettely on kunnallistekniikan rakentamisavustuksissa, joista ARA voi tehdä ehdollisia ennakkopäätöksiä saa tehdä vuosien 2021-2023 osalta eli koko avustuskaudelta.

ARA ehdottaakin, että tekstiä muutettaisiin niin, että mainituista ”avustuksista saa tehdä ehdollisia ennakkopäätöksiä vuosina 2021-2022 myönnettävistä avustuksista siten, että vuodesta 2020 lukien avustusten ja ehdollisten ennakkopäätösten yhteismäärä on enintään 21 000 000 euroa.”

ARA pitää perusteltuna, että kuntien hankkeiden avustusprosenttia ehdotetaan korotettavaksi 20%:sta 35 %:iin, mikä paremmin kannustaa kuntia toteuttamaan lähiöhankkeitaan.

3. MAL-sopimuksiin liittyvät lisäykset pääluokassa 35

ARA pitää perusteltuna ehdotusta, jolla määräaikaisia käynnistysavustuksia ehdotetaan korotettaviksi puurakentamisen vauhdittamiseksi. Ehdotuksessa vuoden 2020 avustusvaltuutta lisätään 8 000 0000 eurolla, jolloin käynnistysavustuksia voidaan myöntää yhteensä enintään 38 000 000 euroa valtion ja MAL-seutujen välisiin maankäytön, asumisen

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi

ja liikenteen sopimuksiin sitoutuneissa kunnissa niille, jotka rakennuttavat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaisia vuokra-asuntoja muille kuin erityisryhmille. Käynnistysavustuksen suuruus on Helsingin seudulla 10 000 euroa sekä Tampereen, Turun ja Oulun seuduilla 3 000 euroa edellä tarkoitettua asuntoa kohden. Käynnistysavustus myönnetään MAL-sopimusalueilla 5 000 eurolla korotettuna mikäli kohde on puurunkoinen asuinkerrostalo. Näin ollen puurunkoisten kerrostalojen käynnistysavustukset olisivat Helsingin seudulla 15 000 € ja Tampereen, Turun ja Oulun seuduilla 8 000 € asuntoa kohden.

ARA pitää perusteltuna myös ehdotusta käynnistysavustusmenettelyn laajentamista väliaikaisesti MAL-alueiden ulkopuolisiinkin kuntiin, joissa vuonna 2020 saisi myöntää määräaikaisia käynnistysavustuksia yhteensä enintään 2 000 000 euroa. Avustus osoitettaisiin niille, jotka rakennuttavat vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaisia vuokra-asuntoja muille kuin erityisryhmille. Käynnistysavustuksen suuruus on 1 000 euroa edellä tarkoitettua asuntoa kohden. Avustus myönnetään 2 000 eurolla korotettuna, mikäli kohde on puurunkoinen asuinkerrostalo. Valtaosa tavallisten pitkän korkotuen vuokra-asunnoista rakennetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, mutta laajennus edistää vuokra-asuntojen rakentamista myös muihin kasvaviin kaupunkeihin, joissa on tarvetta pysyvästi kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille.

Osoite
PL 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahti

Adress
PB 30
Vesijärvenkatu 11 A
15141 Lahtis

Puhelin • Telefon
029 525 0800

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
förnamn.släktnamn@ara.fi

Web
www.ara.fi