Timo Tähtinen ja Mikko Friipyöli, ympäristöministeriö, 30.9.2021

TAE 2022: Luku 35.20 momenttikohtainen esittely, kipupisteet ja asuntomarkkinoiden tilanne
huom. Määrärahoihin merkitty RRF, jos niiden rahoitus on EUn elpymisvälineestä.

Keskeisimmät kokonaisuudet 35.20-luvussa

Korkotukivaltuus mahdollistaa 10 000 asunnon rakentamisen

Asuntotuotannossa ennakoidaan nähtävän huipputaso tämän vuoden aikana, ensi vuonna käännytään maltilliseen laskuun. Asuntoaloituksien määrä on noussut korkealle tasolle ja asuntomarkkinoiden suhdanne on kiihtynyt. Korkotukivaltuuden määräksi esitetään ensi vuodelle 1,95 mrd. euroa, joka mahdollistaa 10 000 valtion tukeman kohtuuhintaisen asunnon rakentamisen. Tänä vuonna ARA aloittaa noin 8000 – 9000 uutta asuntoa, joka on hieman vähemmän kuin viime vuonna. Perusparannuslainaa saaneiden asuntojen määrä nousee tänä vuonna noin 4000 asuntoon viime vuoden 2400 asunnon tasolta ja sen ennakoidaan pysyvän samalla tasolla myös ensi vuonna.

MAL-sopimuksien toteutus ja tukitoimet luovat kestävää ja vähähiilistä yhdyskuntarakennetta

MAL-sopimuksiin sisältyy normaaliin ARA-vuokra-asuntotuotantoon käynnistysavustuksia. MAL-sopimukset laajenivat Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille keväällä 2021. Käynnistysavustuksen suuruus on Helsingin seudulla 10 000 euroa ja Tampereen, Turun sekä Oulun seuduilla 3 000 euroa edellä tarkoitettua asuntoa kohden. Kaikilla MAL-sopimuksiin sitoutuneilla seuduilla puurunkoisille asuinkerrostaloille myönnetään lisäksi 5 000 euron erillinen asuntokohtainen käynnistysavustus edellä tarkoitettua asuntoa kohden. Yhteensä avustuksiin esitetään 39 miljoonaa euroa. Asuntorakentamisen edellyttämiin kunnallistekniikkainvestointeihin esitetään 25 miljoonaa euroa. (Kestävän liikkumisen osalta MAL-tuet ovat LVM:n sektorilla).

Rakennetun ympäristön vähähiilisyyteen panostetaan

Vihreän siirtymän toteuttamiseksi rakennetussa ympäristössä esitetään talousarviossa rahoitusta seuraaviin kokonaisuuksiin, joista rahoitus tulee energia-avustusta lukuun ottamatta EUn elvytyspaketista. Asuntokannan energiatehokkuuden parantamiseen esitetään avustuksia 40 miljoonaa euroa. Öljystä luopumiseen pientaloissa esitetään 28,9 miljoonaa euroa ja kuntien, yhdistysten ja seurakuntien kiinteistöissä 4,9 miljoonaa euroa. Latausinfran rakentamiseen asuinrakennusten yhteydessä esitetään 8,5 miljoonaa euroa ja työpaikkojen yhteydessä 1,5 miljoonaa euroa. Vähähiilisen rakennetun ympäristön ohjelmaan esitetään ympäristöministeriölle ja Business Finlandille yhteensä 19 miljoonaa euroa tavoitteena kehittää vähähiilisiä ratkaisuja rakennetussa ympäristössä.

Yksittäisten momenttien esitykset:

35.20.01 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimintamenot, 6,792 Me (v. 2021: 6,563 Me)

Korotuksessa on huomioitu asumisoikeuslainsäädännön uudistuksen resursseja, ml. tietojärjestelmän kehittämisen resursseja. Lisäksi on huomioitu energia-avustusten ja öljylämmityksestä luopumisen edellyttämiä henkilöresursseja.

35.20.04. Rakennetun ympäristön digitaalisen rekisterin ja alustan luominen, 3 Me (v.2021: 7,3 Me)

Määrärahalla luodaan rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja tietoalusta, joihin maankäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset ja prosessit tukeutuvat. Ryhti –toteutuksella pystytään tehostamaan ja sujuvoittamaan kaavoitus- ja rakentamislupaprosesseja. Tehokkuus ja sujuvuus tulee tiedon kertakirjaamisista. Sähköiset päätöstiedot tallennetaan järjestelmään, josta ne ovat muiden saatavilla nykyistä helpommin, kuntarajasta riippumatta.

35.20.06. Vähähiilisen rakennetun ympäristön ohjelma, 3 Me (v. 2021(LTAE): 1 Me) (RRF)

Ohjelma tukee vuosina 2021–2023 yhteensä 40 miljoonalla eurolla vähähiilisten ratkaisujen kehittämistä rakennetussa ympäristössä. Pääosa rahoituksesta suunnataan Business Finlandin hakujen kautta yritys- ja

tutkimusorganisaatioille. Ympäristöministeriön rahoituksella voidaan tukea esim. tietopohjaan ja arviointeihin liittyviä työkaluja ja rakenteita ja osaamista, jotka tukevat alan vähähiilisyyden kehittymistä ja BF:n avustusten toteutusta.

35.20.31. Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen 3 Me (uusi momentti)

Hankkeessa asumisneuvonta ja asumiseen liittyvä talousneuvonta laajennetaan koskemaan sekä yksityisissä vuokra-asunnoissa asuvia että omistusasunnoissa asuvia. Avustus kohdennetaan jo olemassa olevan asumis- ja talousneuvonnan laajentamiseen ja uuden neuvonnan kehittämiseen kaikille asumisessaan tukea tarvitseville asukkaille.

35.20.32.Avustukset asunnottomuuden poistamiseksi ja asunnottomuuden tilastoinnin kehittäminen, 3,4 Me (v.2021: 3,3 Me)

Tavoitteena on turvata asunnottomana olleiden tai asunnottomuusriskissä olevien asumisen sujuminen varmistamalla tarvittavien sosiaali- ja terveyspalvelujen saatavuus. Tuki suunnataan kuntien sosiaali- ja terveyspalveluihin asunnottomuuden ehkäisyyn liittyen.

35.20.34. Avustukset kuntien, seurakuntien ja yhdistysten kiinteistöjen öljylämmityksestä luopumiseen, 4,9 Me (RRF)

Avustus lämmitysmuodon muuttamiseen öljylämmityksestä muihin lämmitysmuotoihin. Kunnille on avustusta ollut tarjolla syksystä 2020.

35.20.37.Avustukset vihreää siirtymää tukevan rakentamisen toteuttamiseen, 0,75 Me (v.2021(LTAE): 0,25 Me) (RRF)

Määrärahaa saa käyttää elpymisvälineestä rahoitettavien vihreän siirtymän investointihankkeiden kaavoituksen, luvituksen ja niihin liittyvien selvityksien viranomaiskäsittelyyn liittyen. Avustusta voidaan myöntää maakunnan liitoille ja kunnille.

35.20.52. Avustukset asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen, 8,5 Me (RRF) (v.2021 käytössä yht. 13 Me, josta 7,5 Me RRF)

Tuki asuinrakennusten latausinfran toteuttamiseen. Kysyntä tuelle on vilkastunut huomattavasti ladattavien autojen kysynnän lisääntyessä. Tukiehtoja esitetään muutettavaksi siten, että tänä vuonna käytössä ollut korotettu tuki-% (50 %) väh. 11 kW valmiudelle poistuisi, 11 kW valmius tulisi tuen ehdoksi ja tuki% olisi kaikille 35 %.

35.20.53. Avustukset työpaikkakiinteistöjen sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen, 1,5 Me (RRF)

Uusi avustus työpaikkakiinteistöjen autopaikkojen latausinfran rakentamiseen. Paikkoja käytettävä ensisijaisesti kiinteistöissä työskentelevien tarpeisiin.

35.20.55. Avustukset korjaustoimintaan, 6,25 Me ja 30,25 Me asuntorahastosta, (v.2021: 6,25 Me + 27,6 Me (asuntorahastosta))

Vanhusten ja vammaisten kotona asumiseen, hissien jälkiasennukseen, Ikääntyneiden toimintaohjelmaan ja kuntotutkimuksiin ja korjaussuunnitelmiin.

35.20.56. Avustukset asuinrakennusten öljylämmityksestä luopumiseksi, 28,9 Me (RRF), (v. 2021: 9,72 Me ja 25 Me RRF)

Kiinnostus on ollut suurta ja hakemuksia on yhteensä tullut yli 16 000. Vuodelle 2022 esitetään myös kotitalousvähennyksen korotusta, joka tukisi etenkin maalämpöön siirtymisiä.

35.20.64. Avustukset rakennusperinnön hoitoon, 1,7 Me (v.2021: 1,7 Me)

Avustuksilla tuetaan arvokkaan rakennusperinnön säilymistä suojeluarvojen mukaisella tavalla.

60. Siirto Valtion asuntorahastoon	TAE 2022	TAE 2021
Valtion asuntorahastosta maksettavat tuet	luvut miljoonaa euroa	
Korkotuet		
— asuntolainojen korkotuki	1	1
Avustusten myöntämisvaltuudet		
— korkotukilainoituksen käynnistysavustus	39	40
— avustukset erityisryhmille	90	90
— tervehdyttämisavustukset vuokra- ja asumisoikeustaloille	2,6	2,6
— purkuavustukset	8	8
— avustus kunnallistekniikan rakentamiseen	25	25
— aravatalojen purkuakordit	5	8
— aravatalojen rajoitusakordit	2	2
— asumisneuvontatoiminta	0,9	0,9
— korjausavustukset	30,25	27,6
— käyttötarkoituksen muutosavustus	1	1
— avustus asuntojen kunnostamiseksi ikääntyneille	10	10
— energia-avustus asuinrakennuksille	40	40
— lähiöohjelma	8	8
ARAn tutkimus- ja kehittämisrahoitus	0,7	0,7
Korkotukilainojen ja takausten hyväksymisvaltuudet		
Asuntotuotannon korkotukilainojen hyväksymisvaltuus	1 950	1 800
Valtion takausvaltuus täytetakauksellisen välimallin vuokrataloihin	285	285
Valtion takausvaltuus asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauslainoille	100	100

Kipupisteet (ks Timo Jaakkolan esitys)

Asuntomarkkinat syksy 2021

Asuntotuotannon määrä ja asuntomarkkinoiden kysyntä on säilynyt korkealla tasolla. Tänä vuonna asuntoaloituksien määräksi arvioidaan 40 000 – 42 000 asuntoa ja vuodelle 2022 asuntoaloituksiin ennustetaan lievää laskua noin 35 000 - 37 000 asunnon tasolle. Rakentamisen kustannukset ovat selvästi kasvaneet ja työvoiman saatavuus muuttunut vaikeammaksi. Tähän asti asuntotuotannon kasvu on keskittynyt pääkaupunkiseudulle, mutta kuluvana vuonna kasvu on ollut nopeampaa muissa kasvukeskuksissa. Suuresta aloitusmäärästä huolimatta asuntojen hinnat ovat nousseet voimakkaasti.

Koko maassa vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen vuokrien nousu oli tämän vuoden toisella neljänneksellä vuositasolla noin 0,9 % (Tilastokeskus). Uusien vuokrasopimusten vuokrataso on osittain alentunut ja asuntorakentamisen korkea määrä on näkynyt vuokratarjonnassa. Nousua edellisvuodesta oli uusissa vuokrasopimuksissa 1,7 % ja pääkaupunkiseudun uusissa vuokrasopimuksissa nähtiin laskua 1,7 %. Sijoitusasuntojen runsas rakentaminen sekä muuttoliikkeen ja väestön kasvun hidastuminen ovat helpottaneet vuokramarkkinoita

monilla kasvupaikkakunnilla. Asuntomarkkinakatsauksen (ARA) mukaan alkuvuonna 2021 yhdessäkään kunnassa tai kaupungissa Suomessa ei ollut enää kireä vuokramarkkinatilanne.

Kuluttajilla on vahva luottamus omaan talouteensa ja korkealla tasolla pysynyt ostovoima matalien korkojen ja pitkien laina-aikojen kanssa on näkynyt asuntojen ostoaikomuksissa ja asuntokaupan määrässä. Pääkaupunkiseudulla vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat vuodentakaiseen verrattuna 4,6 prosenttia ja rivitaloasuntojen hinnat 5,9 prosenttia. Vanhojen omakotitalojen hinnat nousivat toisella neljänneksellä koko maassa 8,3 prosenttia viime vuodesta.

Vuonna 2020 aloitettiin noin 9 300 ARA-asunnon rakentaminen. Vuoden 2021 tammi-heinäkuussa ARA-asuntoja aloitettiin noin 5000 kappaletta, joka on hiukan vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Helsingin MAL-seudulla kasvu on painottunut muihin kuin pääkaupunkiseudun kuntiin. Vuositasolla tuotannosta lähes puolet on kohdentunut Helsingin seudun MAL-kuntiin ja 35 % pääkaupunkiseudulle. Oulun MAL-seudulla kasvu on ollut hyvin voimakasta, samoin kuin Tampereen seudulla. Muilla alueilla ARA-tuotannon määrä on viime vuotta alhaisemmalla tasolla. Perusparannuslainaa saaneiden asuntojen määrä on kasvanut voimakkaasti ja nousee tänä vuonna noin 4000 asunnon tasolle viime vuoden 2400 asunnon tasolta.