Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

HE 146/2021 TAE2022
Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen
ARAn näkökulma

Ympäristövaliokunta 5.10.2021

Jarmo Lindén, johtaja



Asuntomarkkinoiden kehityksestä

- Asuntokauppa jatkunut vilkkaana nostaen hintoja erityisesti pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa – asuntolainojen saatavuus ja korkotaso
- Kuluttajien luottamus omaan talouteen ja asunnonostoaikeet ovat ennätystasolla
- V*uokra-asuntomarkkinoilla tilanne rauhallisempi:*
  - Koronarajoitukset ovat lisänneet etätyötä ja -opiskelua, vähentäen muuttotarvetta työn tai opintojen takia
  - Helsingin väestönkasvu pysähtynyt vuoden 2021 aikana, mikä näkyy vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen poikkeuksellisen runsaassa tarjonnassa
  - Syksyllä 2021 tarjolla olevien vuokra-asuntojen määrä on normaalia korkeampi myös monessa muussa suuressa kaupungissa, minkä seurauksena markkinavuokrien nousu on hidastunut ja paikoitellen jopa laskenut
- Tilanne alkanee normalisoitua koronarajoitusten poistuessa loppuvuoden aikana

ARA-tuettujen asuntojen tilanteesta

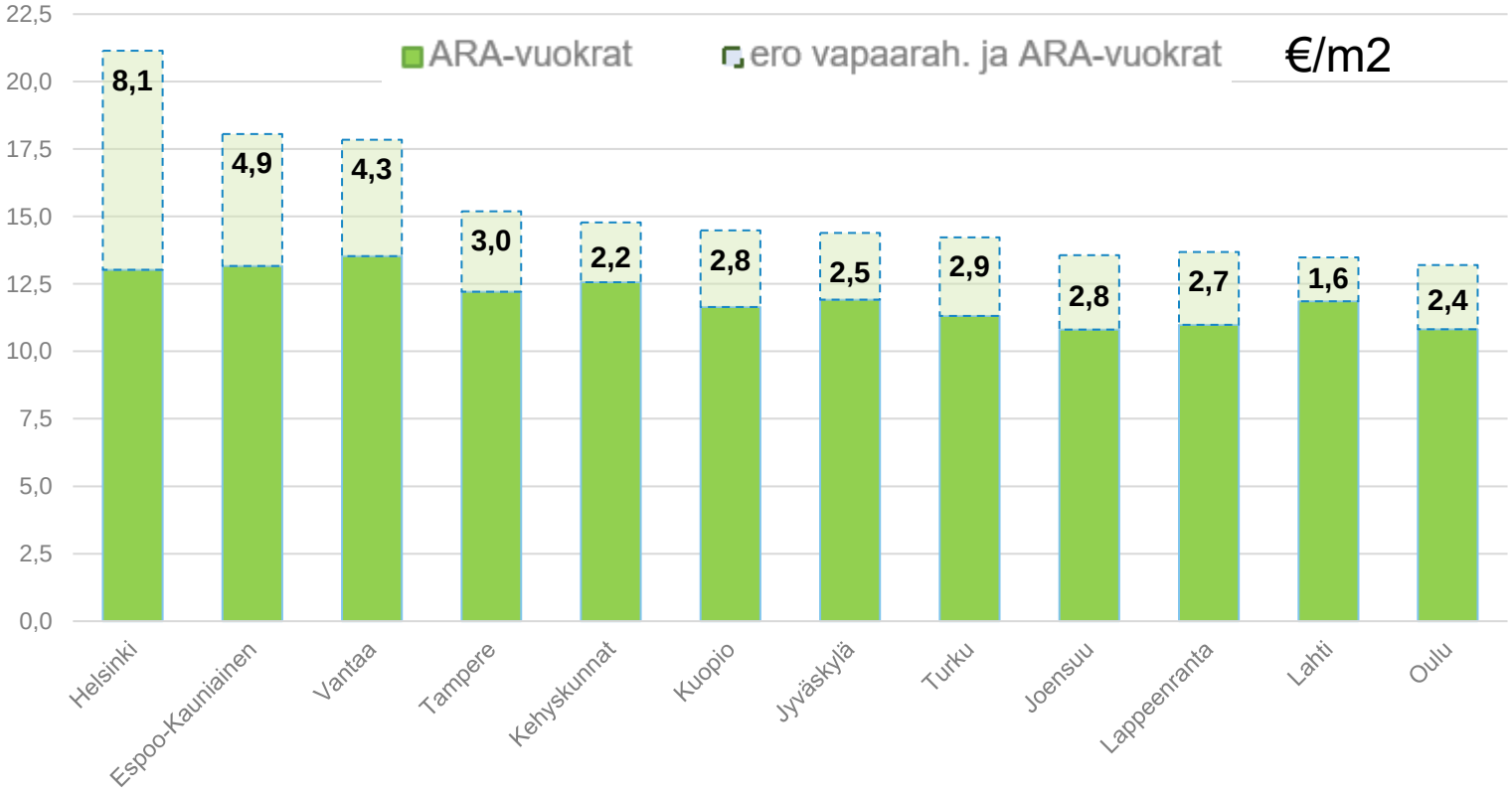
- ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntojen on riittänyt hakijoita pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa (MAL-kaupungit) myös korona-aikana
- PKS-alueella 31.8 voimassa noin 32 000 hakemusta kaupunkien vuokra-asuntoihin
- ARA-asuntojen omakustannusperusteinen vuokrataso/ASO-käyttövastike selkeästi edullisempi markkinavuokriin verrattuna
- ARA-asuntojen tarjonta ei ole viime vuosina lisääntynyt suurissa kaupungeissa, koska uustuotantoa on ollut vähemmän kuin vanhoja ARA-asuntoja on vapautunut rajoituksista

- Taantuvilla paikkakunnilla ARA-asuntojen vajaakäyttö lisääntynyt
  - Ongelma ei kuitenkaan johdu koronasta, van on seurausta väestön vähenemisestä, asuntokannan vanhenemisesta ja painottumisesta liian suuriin asuntoihin

Omakustannusperiaate käytännössä: ARA-keskivuokrien ero markkinavuokriin suurimmissa kaupungeissa 2020

Markkinavuokrat ARA-vuokria korkeammat:

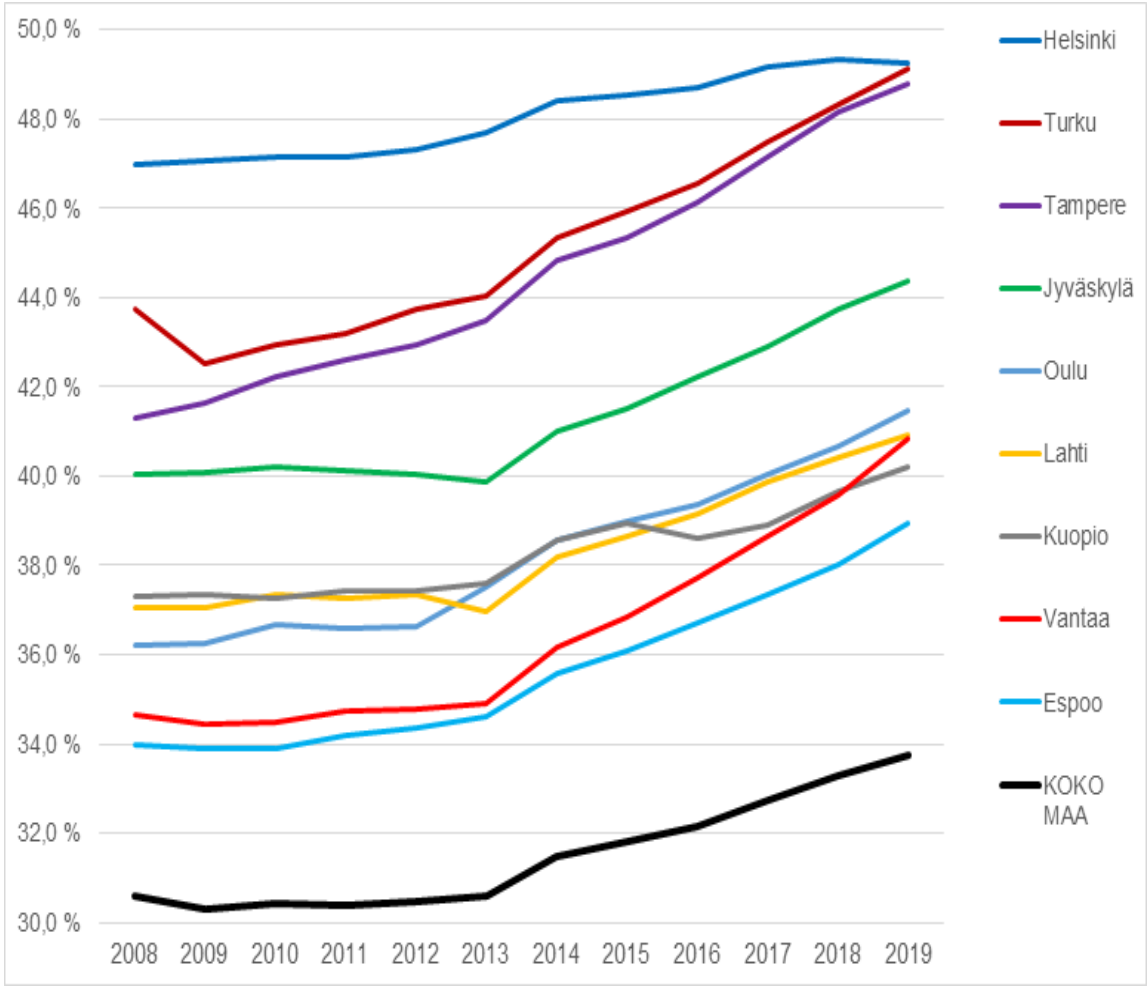
Helsinki	+62%
Espoo	+39%
Vantaa	+32%
Turku	+26%
Tampere	+24%



Vuokra-asumisen osuus kääntyi selvään kasvuun vuodesta 2013

Vuokra-asuminen yleistynyt selvästi finanssikriisin jälkeen

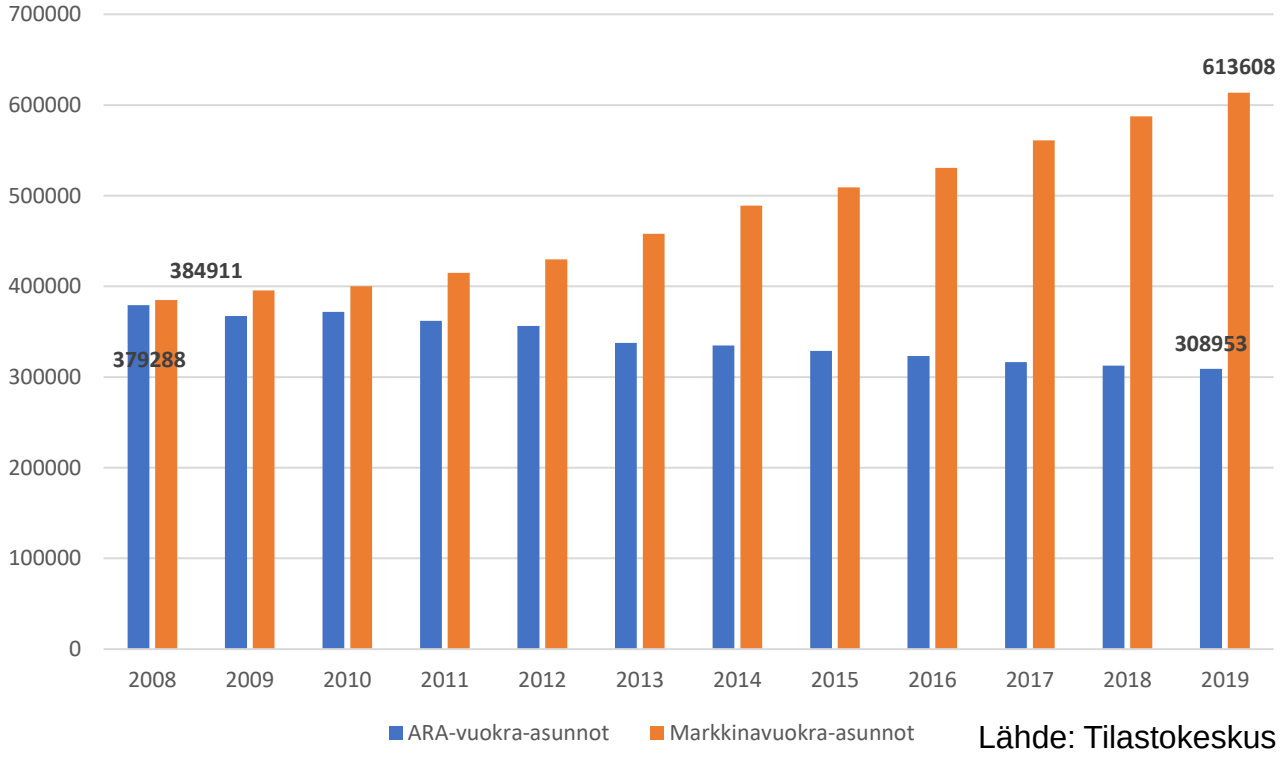
Suuret yliopistokaupungit kärjessä
Kaupunkimaiset kunnat (39% vuokralla)
Yksinasuvat (50% vuokralla)
Nuoret (90% alle 30 vuotiaista)
Nuorten omistusasuminen vähenee
Vuokralla myös hieman lisää perheitä



Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen määrä ja osuus kannasta kasvanut voimakkaasti kymmenessä vuodessa

ARA-vuokraa:
2008 **49,6%**
2019 **33,5%**

Laskettu Tilastokeskuksen asuntokannassa olevista vakituisesti asutuista vuokra-asunnoista

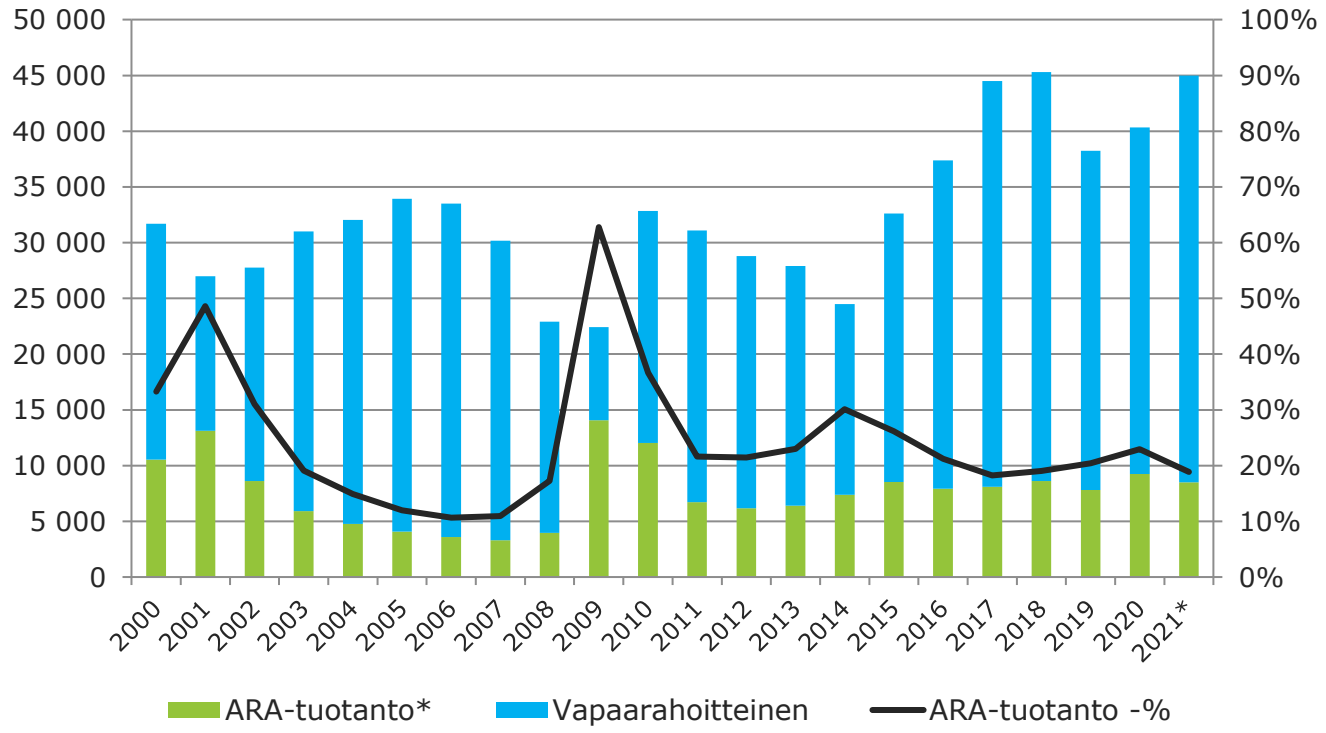


Lähde: Tilastokeskus

Alkava asuntotuotanto 2000-luvulla

ARAN OSUUS 23,5 %

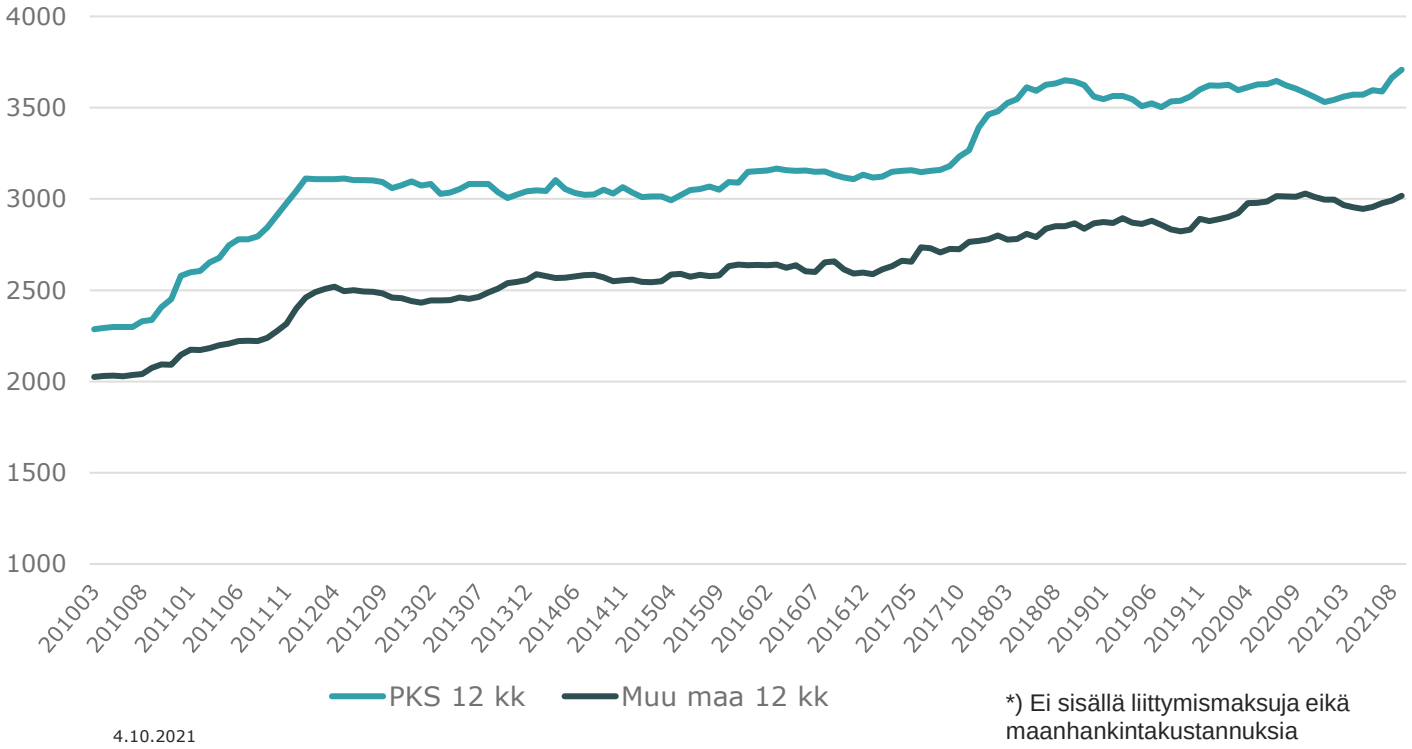
8 000 ARA-asuntoa vuodessa



ARA-tuotannon kipupisteenä tällä hetkellä rakentamisen noususuhdanne

- Urakkahinnat nousseet ja urakkatarjouksien saanti vaikeutunut erityisesti PKS-alueella
- ARA-toimijoiden mukaan eräissä tapauksissa urakoitsijat haluavat muutoksia ARAn jo vahvistamiin rakentamiskustannuksiin ja/tai peräytyä koko hankkeesta
- Varsinkin puukerrostalohankkeiden hinnat tällä hetkellä korkeita
- Helsingin ARA-tuotanto on jäämässä jälkeen asetetuista MAL-tavoitteista

ARA-tuotannon rakennuskustannukset* (€/asm2) lähtivät nousuun kesällä



*) Ei sisällä liittymismaksuja eikä maanhankintakustannuksia

4.10.2021

PKS-alueella rakennus-kustannukset

3 717 (€/m2)
+ muutos 3,0 % ed.vuoteen

Muun maan rakennus-kustannukset

3 017 (€/m2)
+ muutos 0,1 % ed.vuoteen

PKS-alueella ARA-hankkeisiin vaikea saada urakkatarjouksia

Lainoitetut ARA-asunnot (30.9.2021)

Asuntojen lkm vuoden alusta

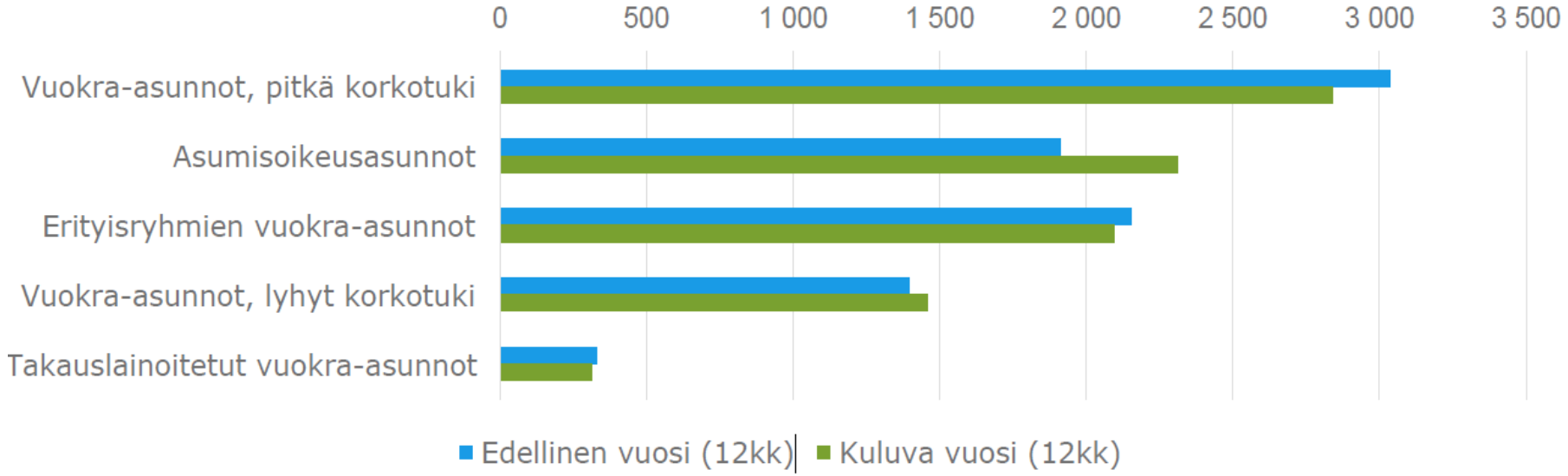
5 705 -6%

Muutos ed. vuoden alkuun verrattuna

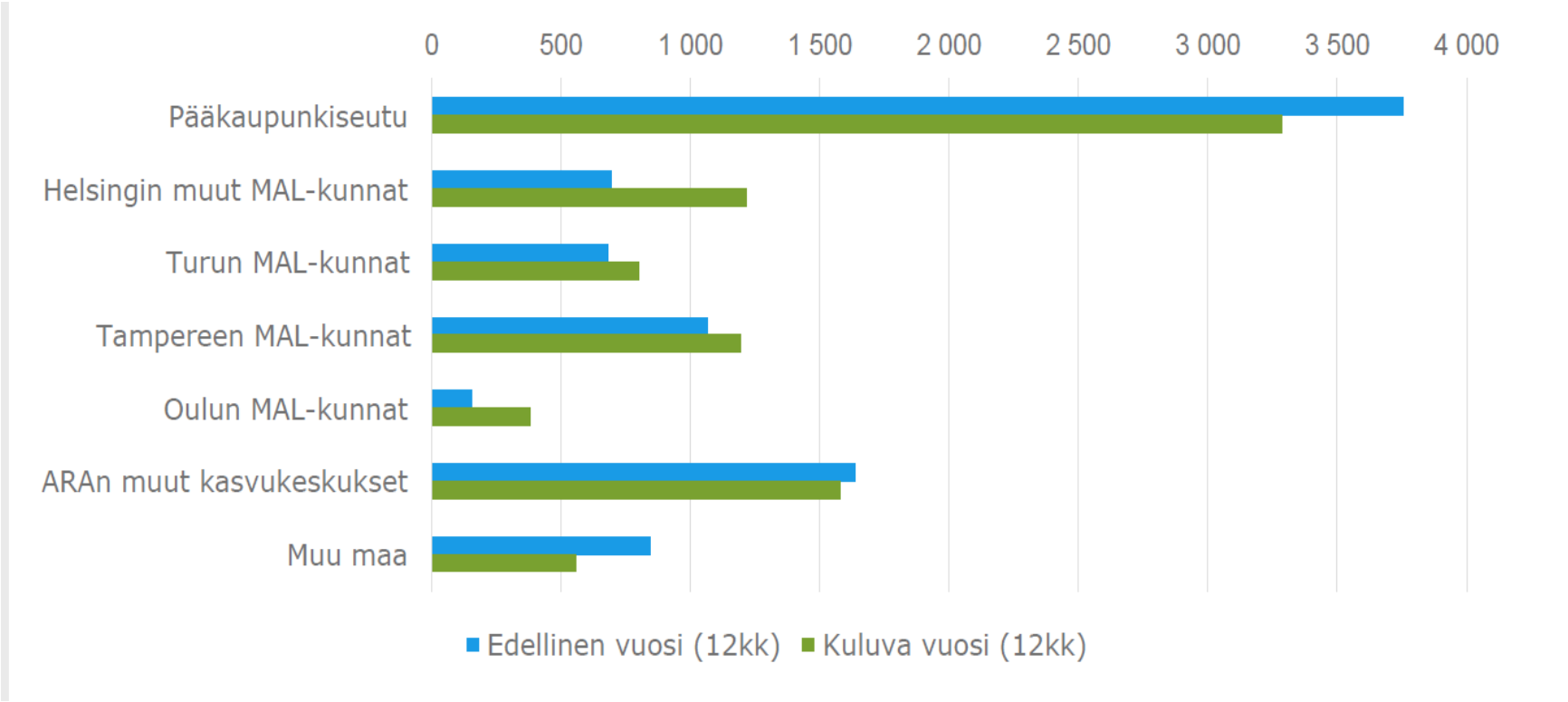
Asunnot kuluva vuosi (12kk)

9 015 2%

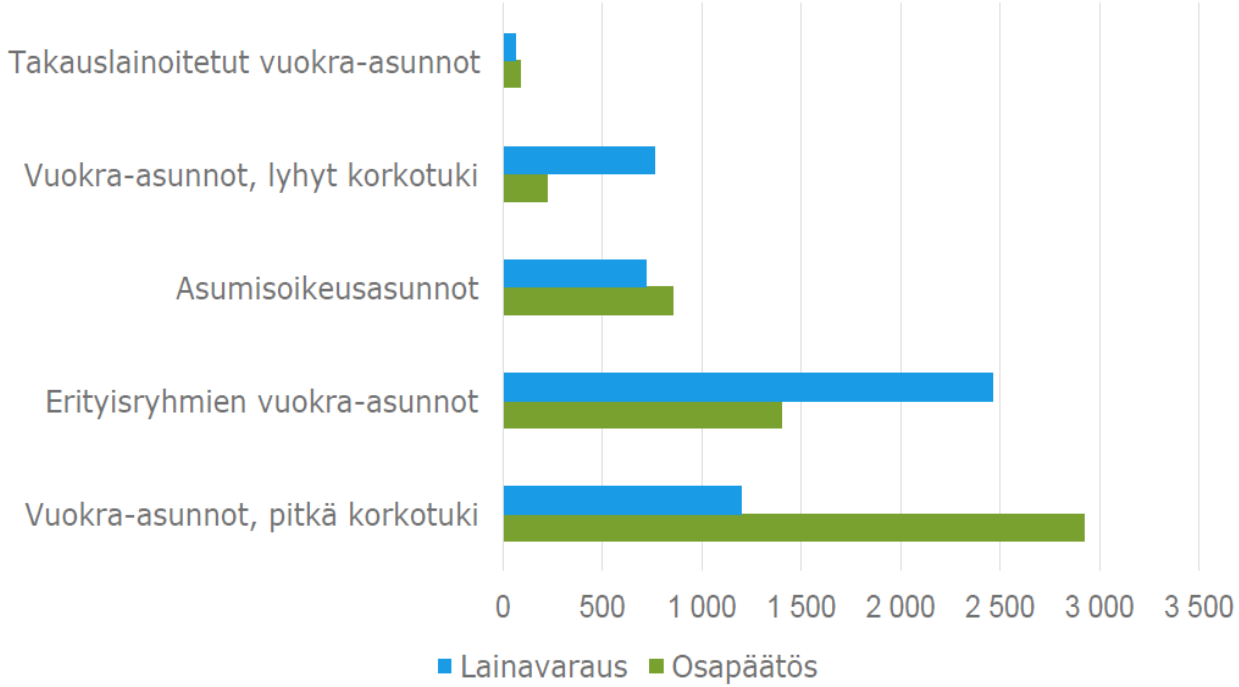
Ed 12 kk verrattuna



Lainoitetut ARA-asunnot alueittain (12 kk summa)



Vireillä olevissa hankkeissa yhteensä noin 10700 asuntoa (30.9.2021)



Osapäätöksissä (ARAn vahvistama hinta) yhteensä

5488 asuntoa

(1080 M€)

ARAn antamissa *lainavarauksissa* yhteensä

5204 asuntoa

(1176 M€)

Korkotukivaltuuden käyttö 30.9.2021

Uudistuotanto	milj. euroa	asunnot
Pitkä korkotuki, vuokra-asunnot	257,4	1 353
Erityisryhmien vuokra-asunnot	195,9	1 767
Asumisoikeusasunnot	320,8	1 804
Lyhyt korkotuki, vuokra-asunnot	187,5	1 134
Yhteensä	**961,6**	**6058**
Perusparantaminen		
Pitkä korkotuki vuokra-asunnot	72,3	745
Erityisryhmien vuokra-asunnot	39,9	850
Asumisoikeustalolainat	68,3	994
Yhteensä	**180,4**	**2 589**

1800 M€ valtuudesta sidottu **1142** M€ jäljellä **658** M€ (36,6 %)

Takauslaina-valtuutta sidottu 18 M€

Vuoden 2021 ARA-tuotanto (arvio)



- ARA lainoittaa vuonna 2021 arviolta
  8 000 – 9 000 uutta asuntoa
  (2020 yht. 9 260 asuntoa)
- Perusparannuslainaa saaneiden asuntojen määrä nousee noin 4 000 asuntoon
  (2020 yht. 2 440 asuntoa)
- 1800 M€ korkotukivaltuudesta arvioidaan käytettävän noin 1600 M€

Korkotuki- ja takauslainavaltuudet 2019-2022

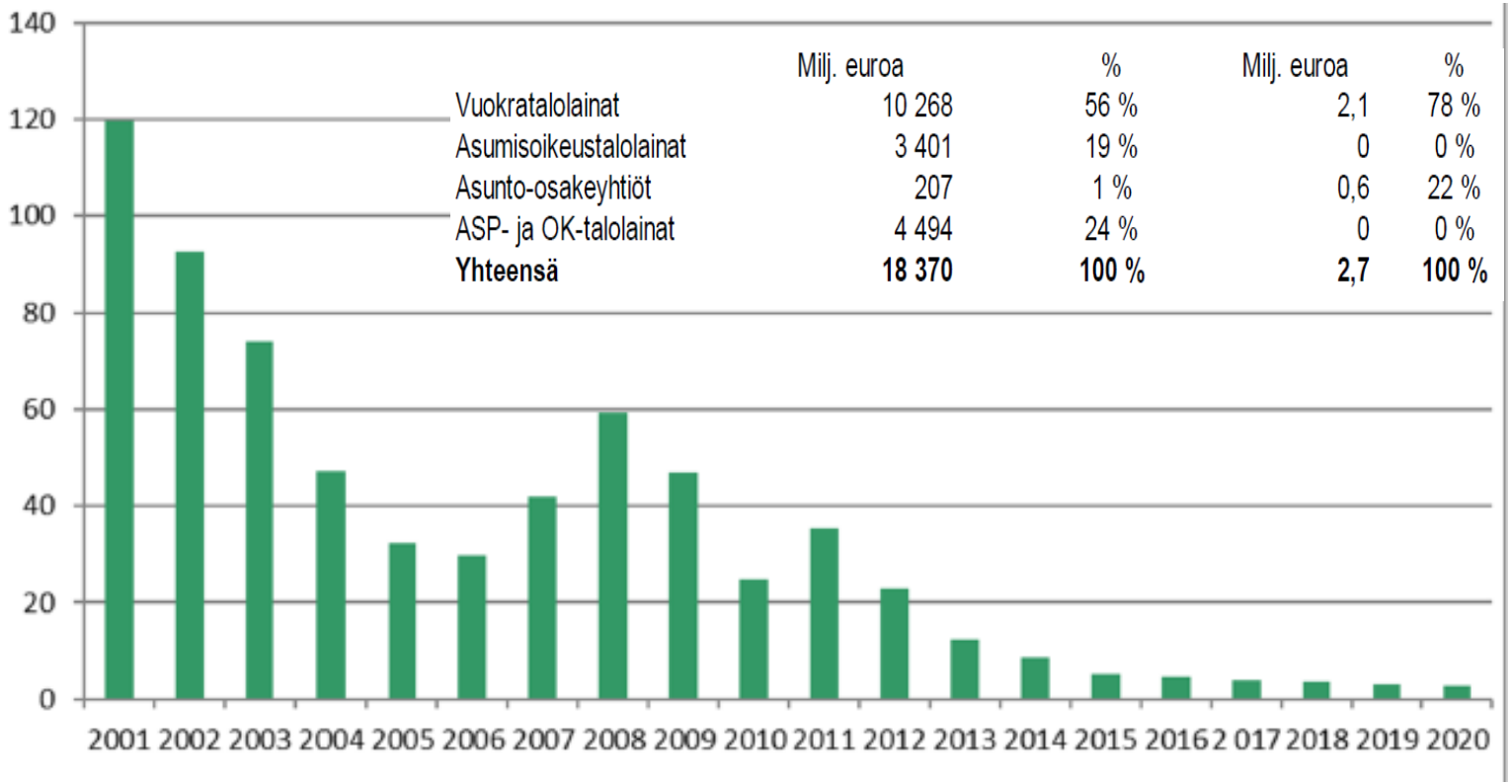
	2019	2020	2021	2022 (TAE)
• Korkotukilainat	1410	1750	1800	**1950 M€**
• Takauslainat	285	285	285	**285 M€**
• As.oy pp-takaus	100	100	100	**100 M€**
• YHTEENSÄ	1795	2135	2185	**2335 M€**

Vuoden 2022 korkotuen lainavaltuus *1950 M€* historiallisen suuri ja se mahdollistaa *10 000 asunnon* rakentamisen

Suhdannetilanne helpottunee ensi kevään jälkeen

Maksetut korkotuet 2000-2020:

Viime vuosina tuotantotuki ollut valtiolle edullista



	Milj. euroa	%	Milj. euroa	%
Vuokratalolainat	10 268	56 %	2,1	78 %
Asumisoikeustalolainat	3 401	19 %	0	0 %
Asunto-osakeyhtiöt	207	1 %	0,6	22 %
ASP- ja OK-talolainat	4 494	24 %	0	0 %
Yhteensä	**18 370**	**100 %**	**2,7**	**100 %**

ARA-avustukset 2019 – 2022: +51,4%

RRF = Recovery and Resilience Facility = EU:n elpymis- ja palautumistukiväline

	2019	2020	2021	2022 (TAE)
• Erityisryhmien investointiavustus	103,0 M€	90,0 M€	90,0 M€	90,0 M€
• Käynnistysavustus (MAL-sopimukset)	20,0 M€	40,0 M€	40,0 M€	39,0 M€
• Infra-avustukset (MAL-sopimukset)	15,0 M€	15,0 M€	25,0 M€	25,0 M€
• Korjausavustukset	35,5 M€	28,9 M€	33,85 M€	36,5 M€ (0,85 M€ YM:lle**)**
• Purkuavustus	5,0 M€	8,0 M€	8,0 M€	8,0 M€
• Asumisneuvonta-avustus	0,9 M€	0,9 M€	0,9 M€	**3,9 M€** (TA 3 M€ +VAR 0,9 M€)
• Tutkimus- ja kehittäminen (hankinta)	0,7 M€	0,7 M€	0,7 M€	0,7 M€
• Latausinfra-avustukset	1,5 M€	7,0 M€	**13,0** M€	**10,0 M€ RRF** (8,5 + 1,5)
• Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen	1,0 M€	1,0 M€	0,75 M€	--
• Asunto-osuuskuntakokeilut	0,4 M€	0,4 M€	--	--
• *Avustus asuntojen kunnostamiseksi ikääntyneille*	-	*5,0 M€*	*10,0 M€*	*10,0 M€*
• *Energia-avustus asuinrakennuksille*	-	*40,0 M€*	*40,0 M€*	*40,0 M€*
• *Käyttötarkoituksen muuntoavustus*	-	*1,0 M€*	*1,0 M€*	*1,0 M€*
• *Lähiöohjelma*	-	*5,0 M€*	*8,0 M€*	*8,0 M€*
• *Kuntien kiinteistöjen öljylämmityksestä luopuminen*	**-**	***14,9 M€***	**---**	***4,9 M€ RRF***
• **Yhteensä**	**183,0 M€**	**257,8 M€**	**271,2 M€**	**277,0 M€**
• ***Avustus asunnottomuuden poistamiseksi ja tilastointiin (STM)***	*3,3 M€*	*3,3 M€*	***3,4 M€***
Tervehdyttämisavustukset (Valtiokonttori)	2,6 M€	2,6 M€	2,6 M€	2,6 M€
Purku- ja rajoitusakordit (Valtiokonttori)	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€

Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen

- Hallitusohjelmassa varauduttiin asumisneuvonnan lakisääteistämiseen (9,3 M€)
- Työryhmä ehdotti keväällä vaihtoehtoja etenemiselle ja kompromissina *ARA-vetoista sopimusmallia kuntien kanssa*
- *Uudelle momentille (35.20.31) varattu 3 M€ ARAlle* avustaa (max. 60%) kuntia asumisneuvonnan ja asumiseen liittyvän talousneuvonnan kehittämisessä ja *laajentamisessa yksityiseen vuokra-asumiseen ja omistusasumiseen*
- *ARA:lle kuuluu asumisneuvonnan yleinen ohjaus ja kehittäminen, sopimusten neuvotteleminen kuntien kanssa* ja sopimusten mukaisen rahoituskorvauksen myöntäminen (htv-valtuus)
- *Palvelua voi tuottaa kunnan lisäksi mm. vuokrataloyhteisöt ja järjestöt*
- Lisäksi myös 35.20.60 momentilla rahastovaltuus 0,9 M€ asumisneuvontaan, jossa eri ehdot (muutokset täydentävässä TAE:ssa marraskuussa)

Investointiavustuspäätöksiä tehty tänä vuonna tuplasti enemmän kuin 2020 – valtuus silti riittänee vielä

	Hankelaji	Hakuvaihe		Varausvaihe			Osapäätösvaihe			Lainapäätösvaihe		
		as.	€		as.	€		as.	€		as.	Avustus €
Kuluva vuosi:	UT	1 644	81 184 671		3 200	90 091 988		136	5 318 325		2 327	60 919 667
	PP	224	2 061 000		251	2 885 472		131	1 529 236		702	8 357 913
	Hankinta	26	747 190		0	0		0	0		0	0
	Yhteensä	**1 894**	**83 992 861**		**3 451**	**92 977 460**		**267**	**6 847 561**		**3 029**	**69 277 580**
Edellinen vuosi:	UT				2 622	75 261 728		209	5 198 315		599	32 583 301
	PP				426	8 453 468		9	450 000		276	2 229 843
	Hankinta				273	1 329 189		0	0		0	0
	Yhteensä				**3 321**	**85 044 385**		**218**	**5 648 315**		**875**	**34 813 144**

Myönnetyt investointi-avustukset 2018-2020:

2018		2019		2020	
As.kpl	Milj. €	As.kpl	Milj. €	As.kpl	Milj. €
2 044	57,5	2 213	68,8	1 606	56,9
1 479	15,2	816	11,6	522	3,8
3 523	**72,8**	**3 029**	**80,4**	**2 128**	**60,7**

SOTE-uudistuksen vaikutus mm. ARAn tukemiin asumispalveluyksiköihin?

- Kunnista tulossa vuokranantaja hyvinvointialueiden tuhansille tiloille ja miljoonille neliöille, joista osa ARA-tuettuja
- Lisäksi muiden ARA-toimijoiden palveluasunnot
- Kunnalta hyvinvointialueille siirtyvien omistettujen ja vuokrakohteiden määrittelytyö on useissa kunnissa vasta käynnistynyt
- Kuntaliitto, YM ja ARA yhteistyössä selvittävät tilannetta

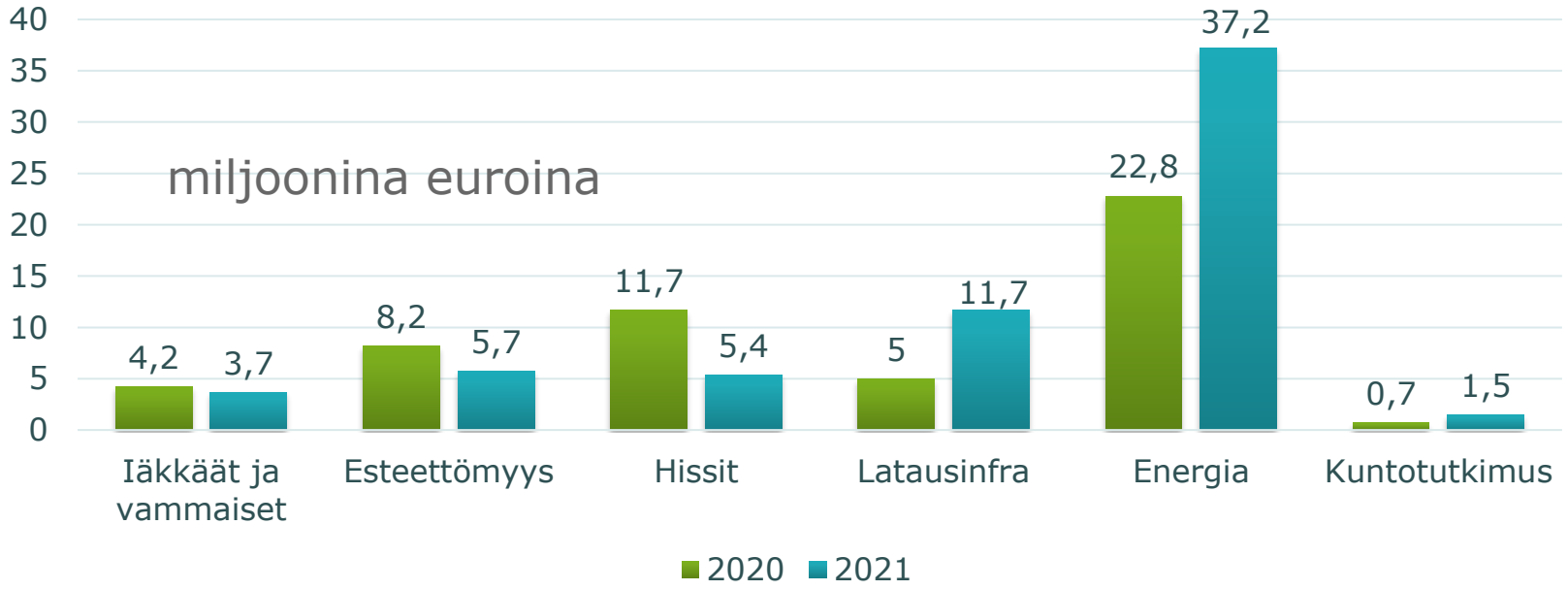
Yhteenveto korjausavustustilanteesta - 4000 hakemusta käsitelty 2021

- **Iäkkäiden ja vammaisten** hakemusten osalta *ARA saavuttanut palvelulupauksen* = hakemukset käsitellään keskimäärin 14 työpäivän kuluessa siitä, kun ARA on saanut hakemuksen riittävine lisätietoineen
- **Kuntotutkimuksen ja perusparannuksen suunnittelun** avustusten hakemusmäärä ja myös myönnettyjen avustusten määrä on noussut
- **Hissihakemuksia saisi olla enemmänkin,** hissihanke edennyt, mutta ei näy vielä luvuissa
- **Esteettömyysavustuksista** myönnetty tasaisesti, ml. hissikorjaukset

- **Energia-avustusvaltuus loppunut,** siirrytty lähes täysin esikäsittelyyn, koska valtuus loppui elokuussa. Jäljellä on pienet summat henkilöasiakkaille, ARA-yhteisöille (päätös yhdessä korkotukilainapäätöksen kanssa) ja varaus oikaisupäätöksille
- **Latausinfran** päätöksiä tehty vauhdilla, kun uusi RRF-valtuus tuli käyttöön: elo-syyskuussa on myönnetty 4,1 M€ RRF-rahasta. Uusikin valtuus tulee loppumaan syksyn aikana ja ARA esikäsittelyyn myös latausinfran osalta

Myönnetyt korjaus-, latausinfra- ja energia-avustukset: 1-9/2021 myönnetyt ja viime vuoden myönnetyt

Energia-avustuksista puuttuu ARA-yhteisöjen osuus: 2020: 3,2 M€ eli yhteensä 26 M€ ja 1-9/2021: 2,8 M€ eli yhteensä 39,9 M€

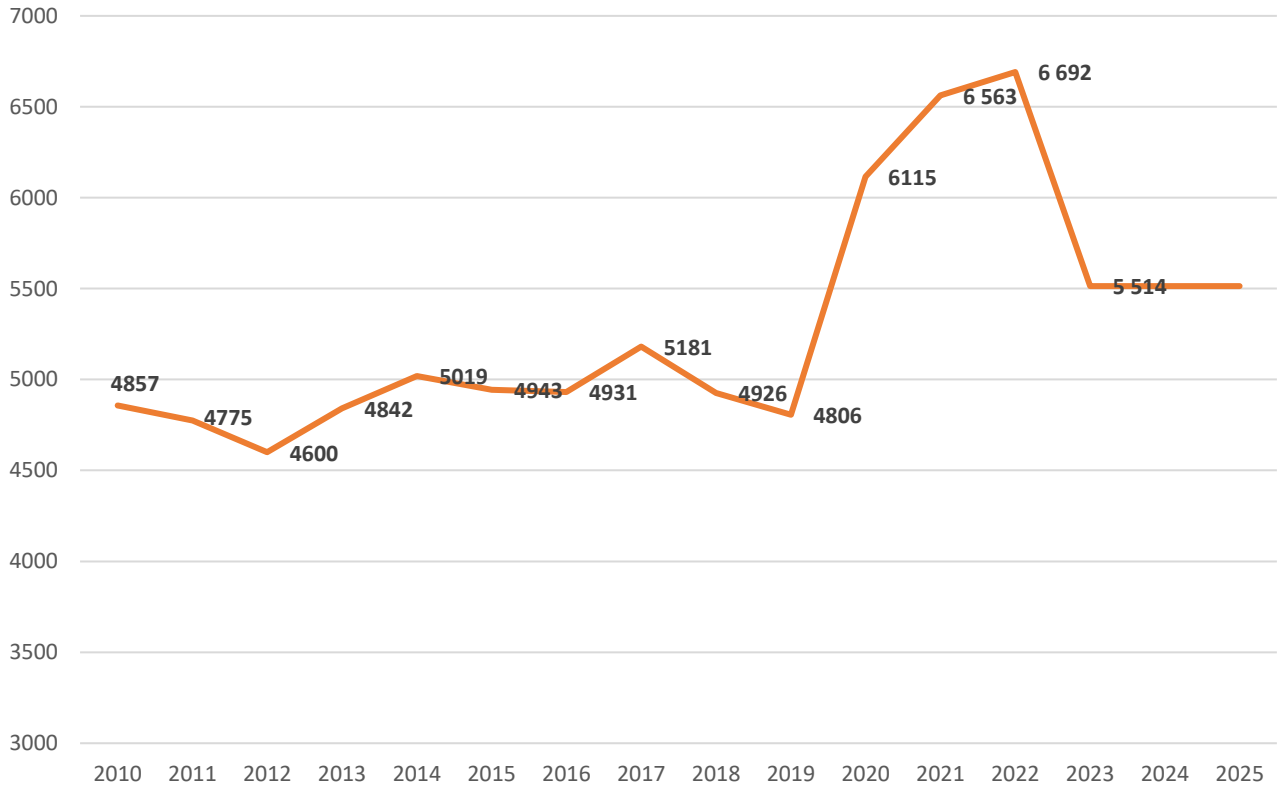


ARAn toimintamenomäärärahan toteutunut ja arvioitu kehitys 2010-2025

2010-2020: TP
2021: TA+LTA
2022: VMTAE
2023-25: JTS

TAE2022: ASO-uudistus otettu huomioon ja suuret avustusvaltuudet

Vuonna 2023 edessä ”paluu (uuteen) normaaliin”

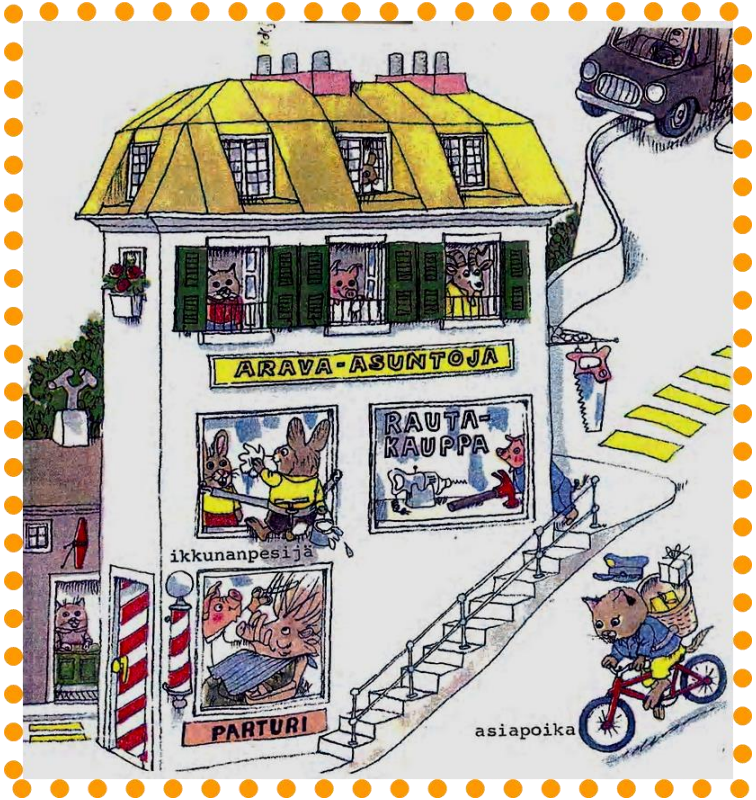


ARAn kehittämisrahan reaaliarvon palauttaminen

- Valtuus ollut 0,7 M€ vuodesta 2008 alkaen
- Kehittämisrahan reaaliarvo laskenut vuodesta 2008 **yli 100 000 €**
- Valtuudesta maksetaan myös ALV (24%) eli reaalisesti käytössä 532 000 €
- Tavoitteena keskittyä vähän isompiin monivuotisiin hankkeisiin
- Suuri osa hankkeista yhteishankkeita eri toimijoiden kanssa.
- ARA toivoo vähintään reaaliarvon palauttavaa korotusta

Yhteenveto lausunnosta

- Korkotukivaltuus mahdollistaa hallitusohjelman mukaisen ARA-tuotannon
- Haasteena suhdannetilanne, jonka odotetaan helpottaminen 2022 loppukeväästä
- MAL-sopimukset ARA-tuotannon selkäranka
- ARA pitää hyvänä asumisneuvonnan laajentamista ja kehittämistä, mutta myös hallitusohjelman mukaisessa lakisääteistämisessä olisi edettävä
- Investointiavustusvaltuuden käyttö lisääntynyt viime vuodesta
- Energia- ja latausinfra-avustuksiin paljon enemmän hakemuksia kuin valtuutta
- Hissihankkeet edellyttävät vauhdittamista
- ARAn kehittämisrahan reaaliarvon palauttaminen





Kiitos!

jarmo.linden@ara.fi