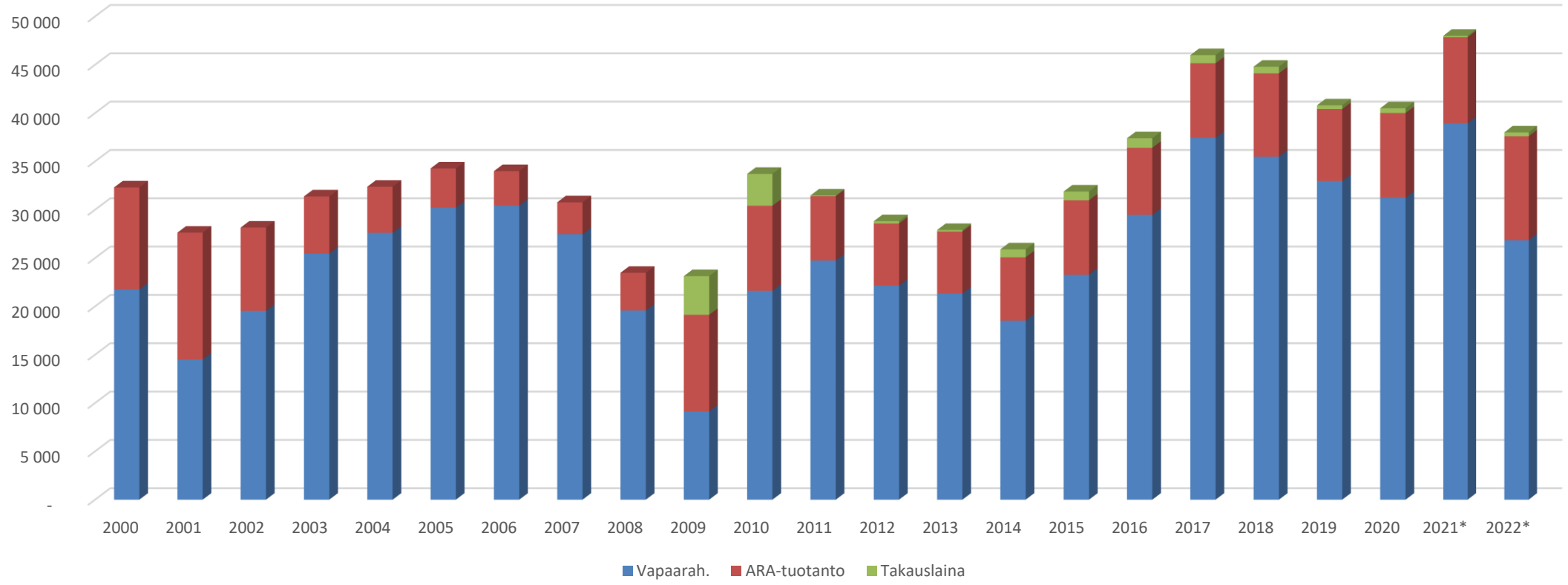
VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028

Armi Liinamaa, budjettineuvos,
Valtiovarainministeriö, budjettiosasto
Ympäristövaliokunta 08.02.2022

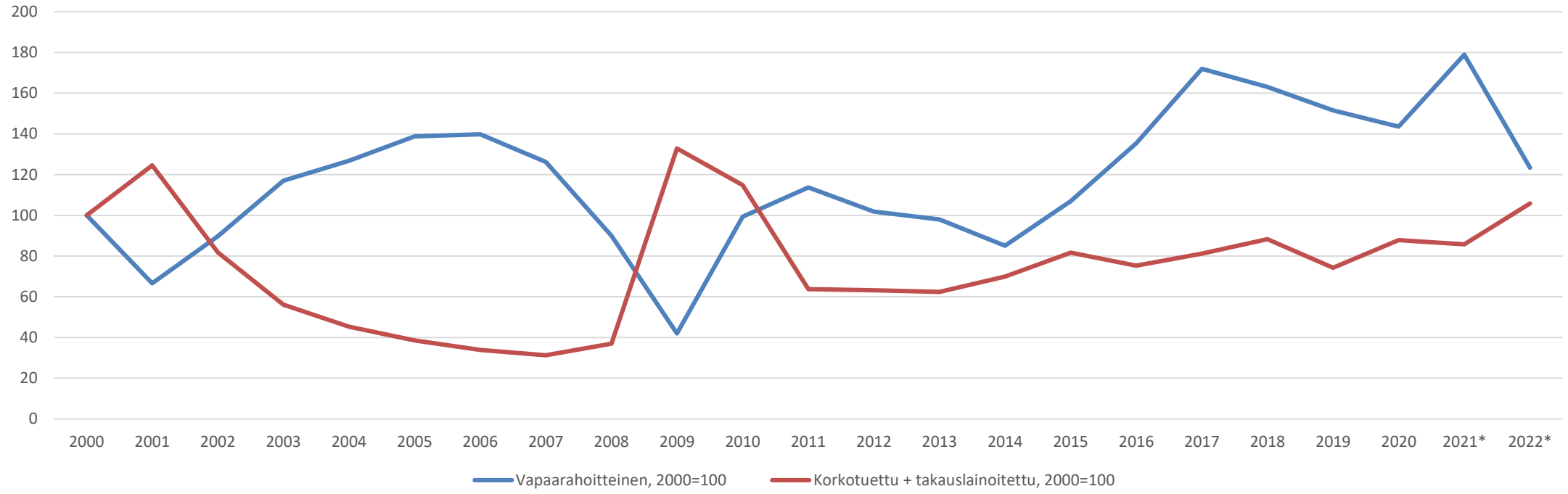
Asuntotuotanto 2000-2022*



Lähde: TK, ARA, VM

VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Vapaarahoitteisen ja ARA-tuotannon kehitys,
indeksi 2000 = 100

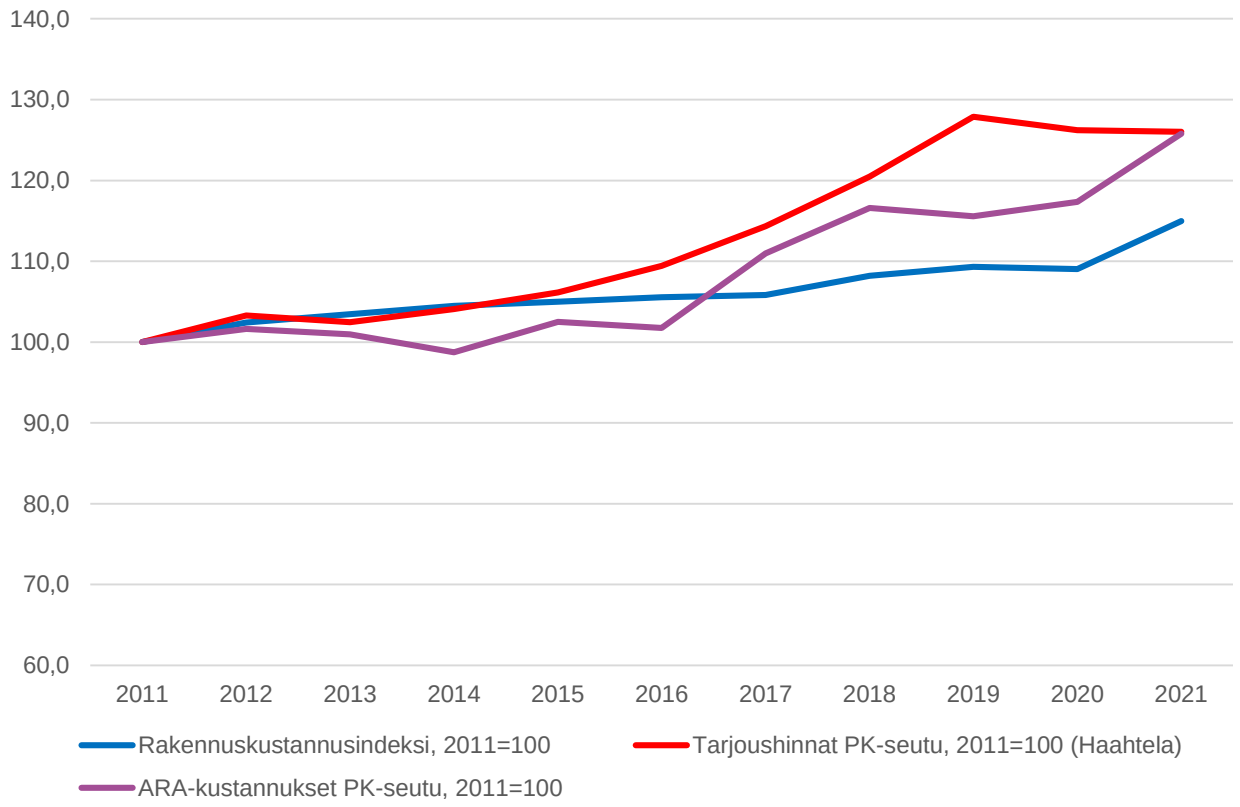


Vielä 2000-luvun alkuvuosina ARA-tuotanto reagoi vapaarahoitteisen tuotannon muutoksiin vastasyklisesti siten, että vapaarahoitteisen tuotannon kasvaessa ARA-tuotanto vähentyi ja päinvastoin. Sen sijaan vapaarahoitteisen tuotannon kaksinkertaistuttua vuodesta 2014 vuoteen 2021 myös ARA-tuotanto kasvoi n. 25 prosenttia.

Mahdollisia syitä:

- Suhdannetilanteeseen nähden liian korkea korkotukivaltuus
- MAL-sopimusten nostetut tavoitteet
- Kuntien käytäntöjen muutos tonttipolitiikassa.

Kustannusten kehitys korkeasuhdanteessa



- Vuosina 2015 – 2021 pk-seudulla rakentamisen tarjoushintaindeksi on noussut n. 19 prosentilla ja toteutuneet ARA-kustannukset n. 23 prosentilla, kun vastaavalla ajanjaksolla rakennuskustannusindeksi on noussut n. 10 prosentilla.

- On hyvä huomata, että rakennuskustannusindeksin kehitys on ollut poikkeuksellisen nopeaa vuonna 2021, sillä vuosina 2015 – 2020 indeksi nousi vain 4 prosentilla.

Lähde: Tilastokeskus, Haahtela, VM

Suhdannetilanteen vaikutus ARA-kustannuksiin ja vuokriin

- Koska omakustannusperusteisessa järjestelmässä ARA-kustannukset sisältyvät vuokraan, nostaa kustannuskehitys jatkuvasti valtion tukeman asuntotuotannon vuokratasoa.
- Vaikka isot toimijat voivat tasata ARA-vuokria, nousee vuokrataso jatkuvasti koko asuntokannassa.
- Lisäksi, koska rakennusalalla kilpaillaan samoista tuotannontekijöistä, ei ARA-tuotannon suhdannetilanteeseen nähden korkea taso voi olla vaikuttamatta rakennusalan hintakehitykseen koko alalla.

Valtion asuntorahasto

- Asuntorahaston kassan koko oli vuoden 2021 lopussa noin 2,7 mrd. euroa. Sen arvioidaan kasvavan noin 3,8 mrd. euroon vuonna 2030. Varat riittävät toistaiseksi hyvin avustusten maksamiseen.
- Mahdollisten uusien tulonlähteiden arvioinnissa perusteena tulisi olla aito tarve valtion väliintulolle, ei vain tavoite taata rahaston olemassaolo.
- On haastavaa tunnistaa sellaista markkinapuutetta, joka perustelisi valtiolle uuden rahoitusinstrumentin käyttöönottoa.
- Rahoituksen saatavuus on edelleen erittäin hyvää. Valtion ei tule kilpailla rahoittajan roolista yksityisten luottolaitosten kanssa.
- Arvioitava rahastolainmukaisuus.
- Rahastolle voitaisiin kerätä uusia rahoituslähteitä esimerkiksi tarkistamalla ja laajentamalla takausmaksuja.
- Vaikka Valtion asuntorahasto on valtion talousarvion ja kehyksen ulkopuolinen rahasto, vaikuttaa sen käyttö valtiontalouteen.

Muita huomioita

- Kuntien myöntämän epäsuoran tuen selvittäminen tärkeää läpinäkyvyyden lisäämiseksi.
- Energia-avustukseen ei ole lisärahoitusta vuoden 2022 jälkeen voimassa olevassa julkisen talouden suunnitelmassa. Myös öljystä luopumisen avustus päättyy vuoden 2023 jälkeen. Seuraava hallitus ja eduskunta päättävät jatkosta.
- Kotitalouksien velkaantumisen hillitseminen: luonnos hallituksen esitykseksi on parhaillaan lausunnoilla.
- Kiinteistöverotuksen uudistaminen valmisteilla.
- Kotitalousvähennyksen väliaikainen korotus öljylämmityksestä luopumiseen tullut voimaan.

VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Kiitos!