ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

TAE 2023 ARAn kannalta

Luku 35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

28.9.2022 VaV/ asunto- ja ympäristöjaosto

Jarmo Lindén, johtaja



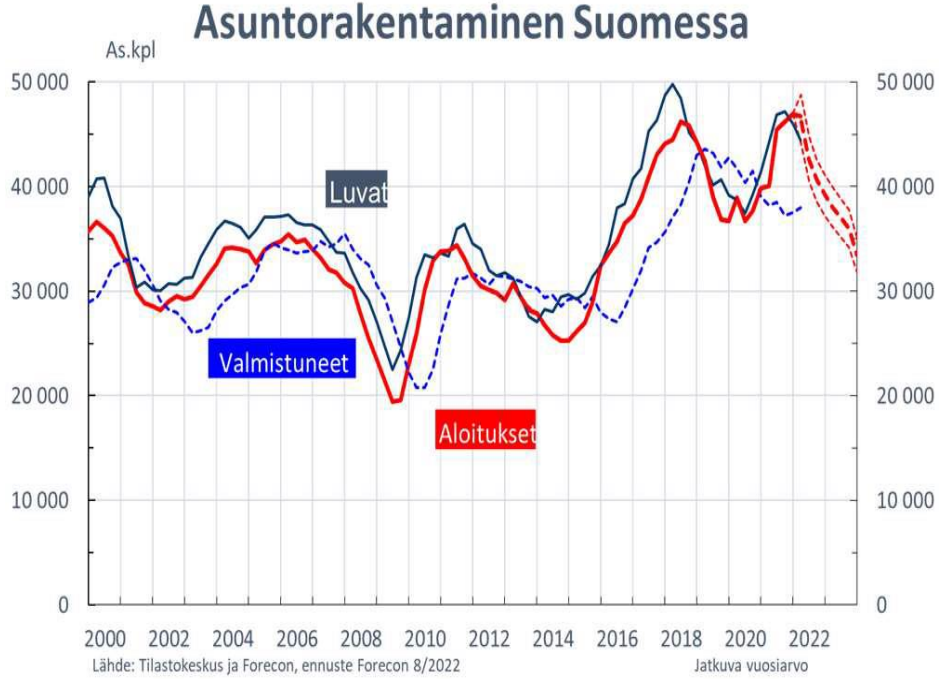
Teemat

- Asuntomarkkinat ARAn näkökulmasta. Arvio väestöltään vähenevien alueiden tilanteesta ja purkuavustusten ja -akordien riittävyydestä.

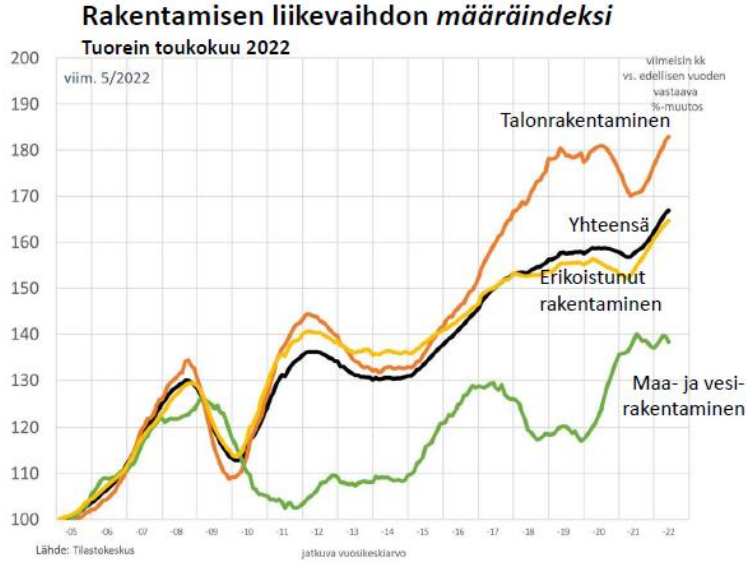
- Luku 35.20. Momentin esittely 35.20.60, myös TAE:ssa mainitut muut viraston vastuulla olevat maksut ja muutokset vuoteen 2021, arvio rahoituksen riittävyydestä. Valtion tuella rakennettavien asuntojen/perusparannettavien asuntojen määrät 2022 ja 2023. HO-tavoitteiden saavuttaminen.

- ARA:n toimintamenot

Asuntorakentamisen aloitukset huipussa 2021 lopussa ja rakentamisen volyymi edelleen korkealla



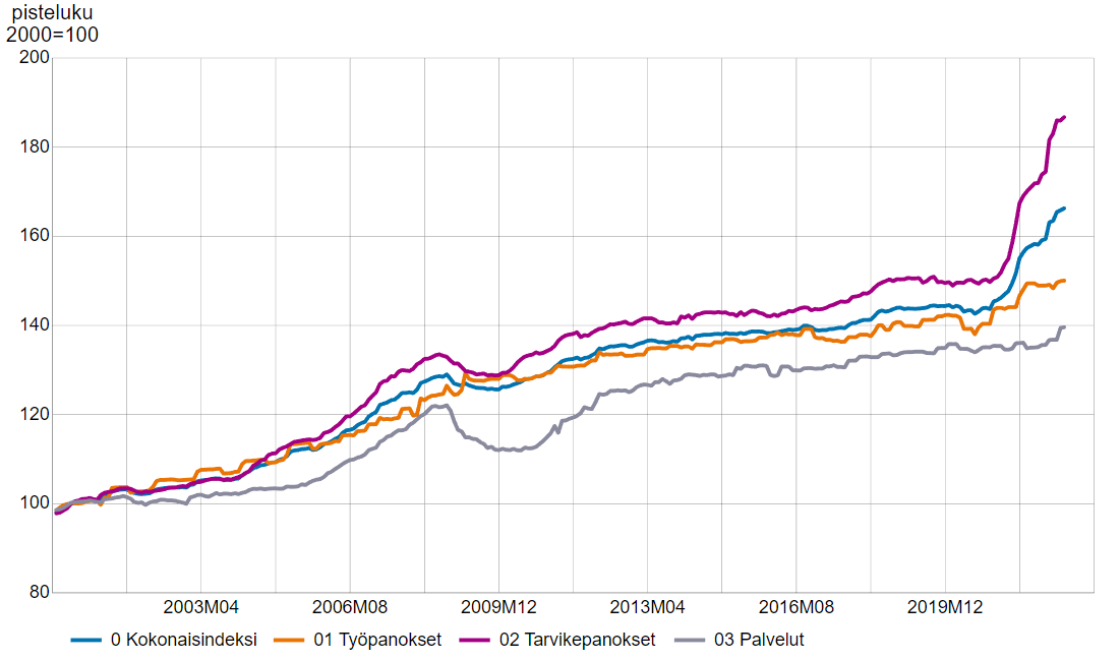
Rakentamisen liikevaihto jatkanut voimakasta kasvua ja on huippulukemissa, vuosikasvu 7/2022 oli 13,3 %



Rakentamisen tilanne ja näkymät, Pajakkala RAKSU 10.8.2022

Rakennuskustannukset edelleen kovassa nousussa –nousuvauhti hidastui hieman elokuussa

Rakennuskustannusindeksin pitkän aikavälin kehitys 2000M01-2022M08

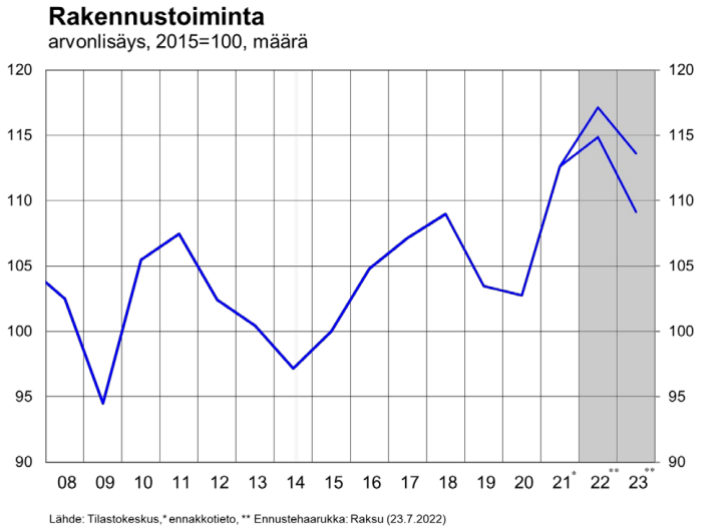


Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi

- Kokonaisindeksin vuosimuutos alkuvuonna 2022 keskimäärin yli 10 prosenttia, elokuussa **6,8 %**
- Tarvikkeissa nousu oli alkuvuonna 15 % prosentin tasolla, elokuussa 10,8 % vuoden takaiseen

Rakentamisessa tullaan alaspäin ensi vuonna –kuinka jyrkästi?





Vuodesta 2021 vuoteen 2023 markkinaehtoiset asuntoaloitukset laskevat 39 000 => 24 000 (-38%)

Valtion tukema asuntojen uustuotanto, perusparantaminen ja asuntojen hankinta sekä muu asuntotuotanto vuonna 2021 ja arvio vuosista 2022—2023

	2021 toteutuma asuntoa	2022 arvio asuntoa	2023 arvio ja valtuudet asuntoa
Aloitetut uudet asunnot yhteensä	48 000	40 000	35 000
— asuntolainojen korkotuki	8 900	10 500	10 300
— täytetakauksellinen välimalli	145	400	400
— vapaarahoitteiset ym. asunnot	38 955	29 100	24 300
Korjaustoiminnan korkotukilainoitus	3 000	3 000	3 000
Perusparannuksen takauslainoitus	-	8 000	8 000
Asuntojen hankinta			

VM:n Raksuryhmän suositus 30.8.2022



Raksu ennustaa asuntotuotannon laskevan ensi vuonna lähelle laskennallista asuntotuotantotarvetta, noin 35 000 asunnon vuosituotantoa. ***Tämä merkitsisi asuntoaloitusten laskua kahdessa vuodessa yli 25 prosentilla***, kun asuntotuotanto palaa kansainvälisestikin erittäin korkeilta tasoilta lähemmäs normaalia. Tämän takia myös rakentamisen hintatason nousun arvioidaan hidastuvan huomattavasti. ***Näin ollen ensi vuonna ARA-tuotannon edellytykset olisivat suhdannetilanteen kannalta otollisia***. On suositeltavaa, että ARA-toimijat huomioisivat suhdannetilanteen muutoksen suunnitellessaan uudistuotantohankkeitaan, jotta ***tuotannon vähetessä vapaata työvoimakapasiteettia ja alenevaa hintatasoa voidaan hyödyntää***. ***Tärkeää on, että ARA-tuotannon kustannukset alenisivat pitkäaikaisen kustannusnousun jälkeen, jotta aiempina vuosina nousseet kustannukset eivät jäisi pohjiin.***

ARA-asuntoja on syytä purkaa myös tulevina vuosina (ARAn asuntomarkkinatiedot 2022)

1) **Ylitarjontakuntia** (joko lievä tai ylitarjonta) oli 171, joissa tavallisia ARA-vuokra-asuntoja 31.12.2021 yhteensä **68 632**
   - lisäksi 55 kunnan tiedot (yht. 3 163 ARA-asuntoa) puuttuvat, ja myös niissä on ylitarjontakuntia.

2) **Väestö vähenee ja ikääntyy** nopeasti seuraavan 20 vuoden aikana. Väestökehitys heikentää tavallisten vuokra-asuntojen kysyntää myös monessa ”tasapainokunnassa”. Tilastokeskuksen vuoden 2040 ennusteen mukaan väkiluku tulee pienemään 244 Manner-Suomen kunnassa ja kasvamaan vain 49 kunnassa.

3) **ARA-vuokrat** olivat 184 kunnassa kalliimmat kuin markkinaehtoiset vuokrat (Kaksioiden vuokrat, Tilastokeskus ja Kela, 2022), mikä heikentää ARA-asuntojen kysyntää ja uusien vuokralaisten hankkimista tyhjiin asuntoihin.

4) **Asuntokanta** ei vastaa kysyntää. Vuonna 2022 ARA-asunnon hakijoista oli yhden hengen talouksia 62 % ja kahden hengen talouksia 20 % Haettavana olleista ARA-asunnoista yksiöiden osuus oli 22 % ja kaksioiden 46 %.

5) Asuntojen **peruskorjaaminen** ei kannata, jos kysynnästä ei ole varmuutta. Tämä heikentää entisestään useiden huonokuntoisten ARA-talojen markkinatilannetta tulevaisuudessa.

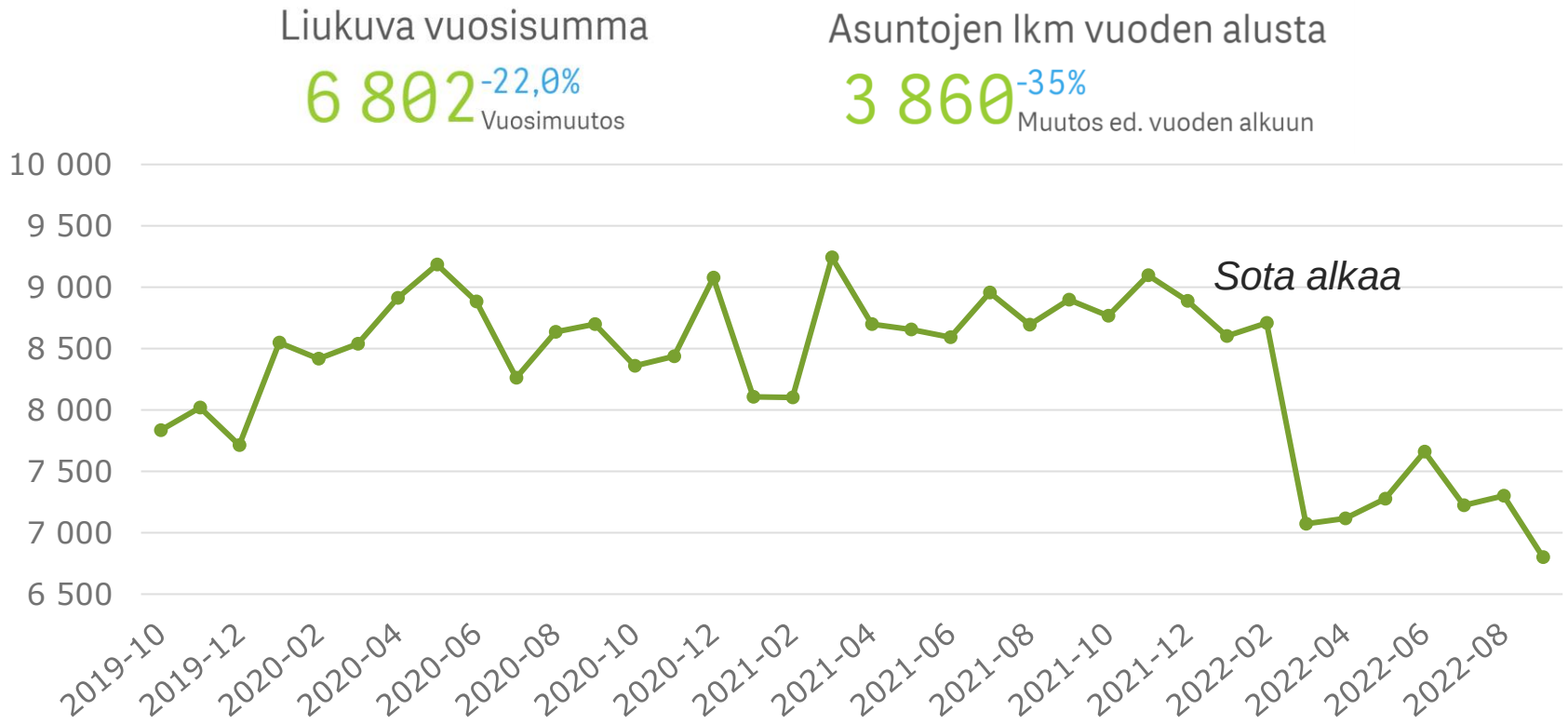
Purkuavustuksiin arvioidaan olevan riittävä valtuus

Purkuavustusta voi saada 90 prosenttia (Uutinen 23.9.2022 ara.fi)

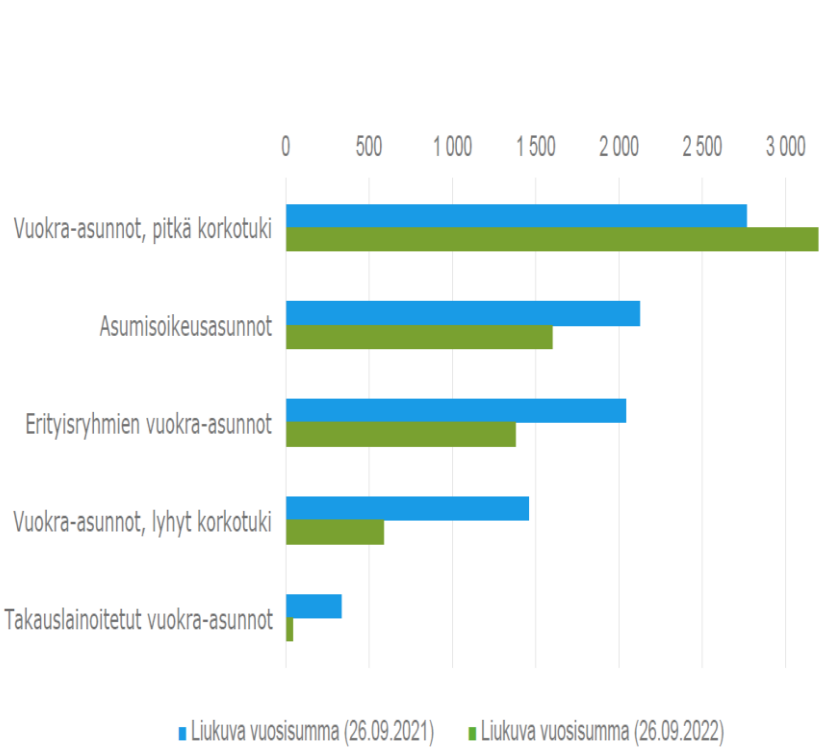
- Purkuavustusta voi saada 31.12.2022 mennessä tehdyille päätöksille jopa 90 % purkukustannuksista, jos asetuksessa säädetyt edellytykset täyttyvät. *Vuoden 2023 alusta alkaen purkuavustuksen enimmäismäärä palaa 70 %:iin*.

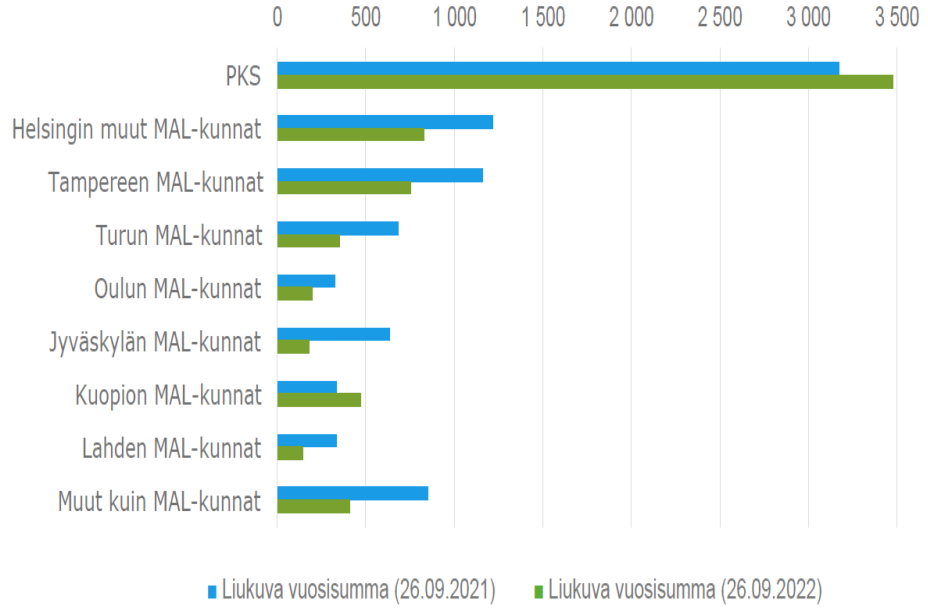
- *Tämän vuoden 8 M€:n avustusvaltuudesta on vielä yli puolet jäljellä, joten kannustamme edellytykset täyttäviä tahoja hakemaan avustusta*.
- Nyt kannattaa toimia ripeästi, sillä enimmäismäärä, 90 %, voidaan myöntää vain tämän vuoden aikana tehdyille päätöksille. Hakemusten keskimääräinen käsittelyaika normaalisti on 1-3 kuukautta.

Alkavat ARA-asunnot (12 kk liukuva summa)



ARA-tuotanto painottuu pitkään korkotukeen ja PKS-alueelle + muut MAL-seudut





Vireillä olevat ARA-asunnot hankemuodoittain
Yhteensä noin 12 600 asuntoa

HANKEMUOTO	Osapäätös	Lainavaraus
Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	1 643	2 051
Erityisryhmien vuokra-asunnot	1 505	4 517
Asumisoikeusasunnot	783	975
Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	216	792
Takauslainoitetut vuokra-asunnot	51	41

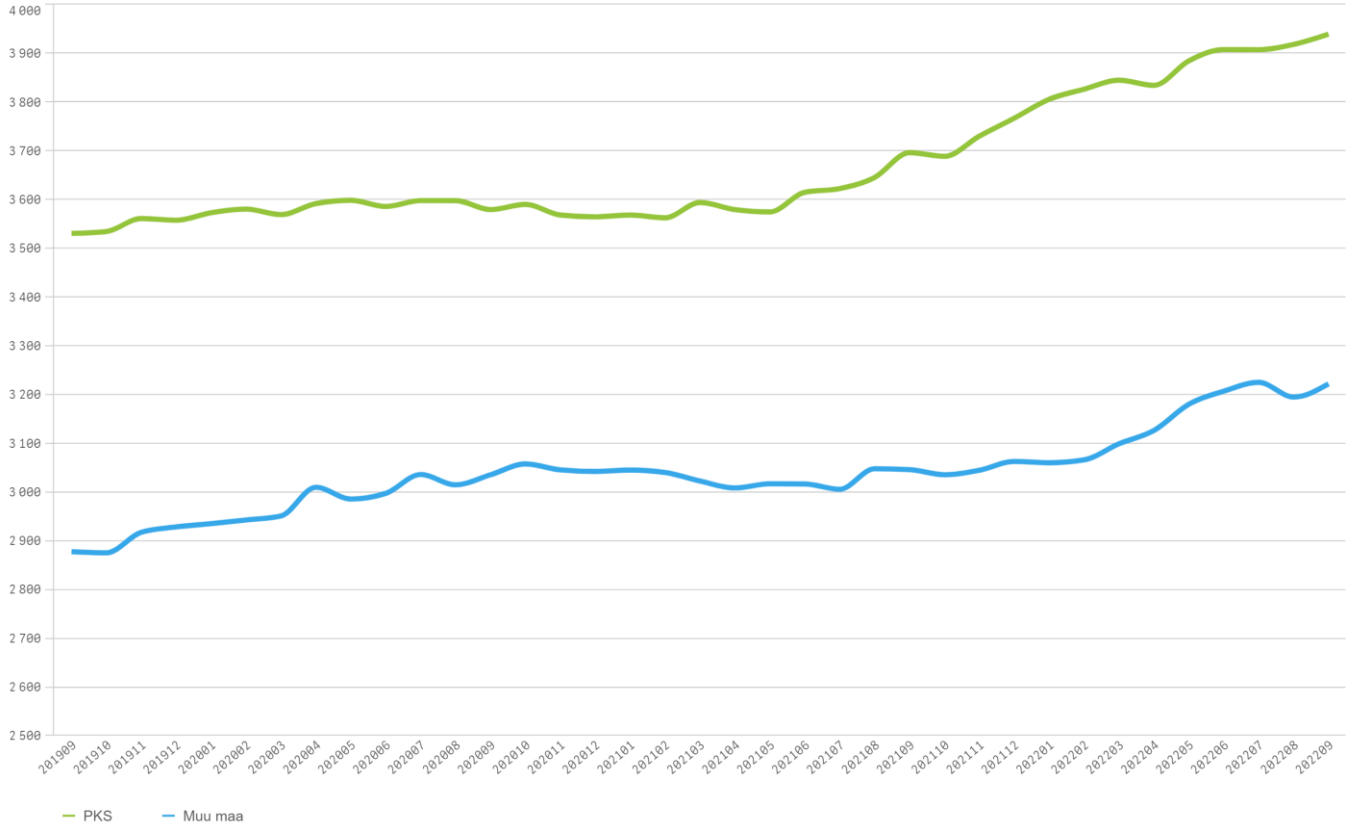
Lainavaraus

8 376

Osapäätös

4 198

ARA-tuotannon rakennuskustannus (€/as.m²)



PKS 12 kk

3 939 6,2% Muutos ed. 12 kk

Muu maa 12 kk

3 222 5,5% Muutos ed. 12 kk

HELSINKI	4 090	3,9%
ESPOO	3 817	6,4%
VANTAA	3 584	8,1%
KEHYSKUNNAT	3 361	1,6%
TAMPERE	3 425	13,4%
TURKU	3 182	5,1%
JYVÄSKYLÄ	2 806	-0,8%
KUOPIO	2 918	3,2%
LAHTI	3 045	10,9%

ARAn ”pelimerkit”: 1) lainat:
Korkotuki- ja takauslainavaltuudet 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023 TAE
• Korkotukilainat	1410	1750	1800	1950	**1950 M€**
• Takauslainat	285	285	285	285	**285 M€**
• As.oy pp-takaus	100	100	100	100	**100 M€**
• YHTEENSÄ	1795	2135	2185	2335	**2335 M€**

Valtaosa ARAn hyväksymistä korkotuki- ja takauslainoista Kuntarahoitukselta 2008 alkaen - valtio KURAn osaomistajaksi 2009 sosiaalisen asuntotuotannon lainoituksen varmistamiseksi

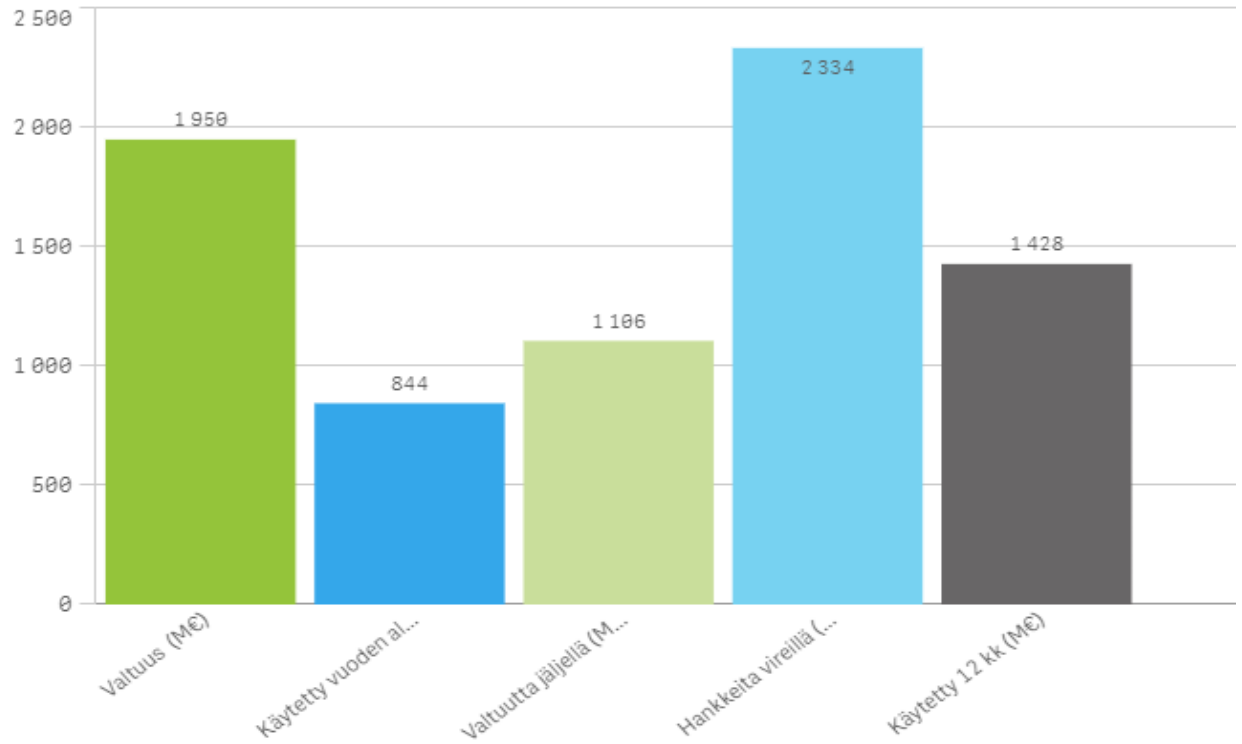
Korkotukivaltuutta jää käyttämättä 2022 – ensi vuodelle riittävästi valtuutta

Valtuus (M€)
1 950 1 800 edv

Käytetty vuoden alusta (M€)
844 1 126 edv

Valtuutta jäljellä (M€)
1 106 57% Valtuudesta

Hankkeita vireillä (M€)
2 334 1 812 edv



ARAn ”pelimerkit”: 2) suorat avustukset:

ARA-avustukset 2019 – 2023:

	2019	2020	2021	2022	2023 TAE
• Erityisryhmien investointiavustus	103,0 M€	90,0 M€	90,0 M€	90,0 M€	**120 M€**
• Käynnistysavustus (MAL-sopimukset)	20,0 M€	40,0 M€	40,0 M€	39,0 M€	**39,0 M€**
• Infra-avustukset (MAL-sopimukset)	15,0 M€	15,0 M€	25,0 M€	25,0 M€	**25,0 M€**
• Korjausavustukset	35,5 M€	28,9 M€	33,85 M€	36,5 M€	**21,5 M€**
• Purkuavustus	5,0 M€	8,0 M€	8,0 M€	8,0 M€	**5,0 M€**
• Asumisneuvonta-avustus	0,9 M€	0,9 M€	0,9 M€	3,9 M€	**4,0 M€**
• Tutkimus- ja kehittäminen (hankinta)	0,7 M€	0,7 M€	0,7 M€	0,7 M€	**0,7 M€**
Latausinfra-avustukset	1,5 M€	7,0 M€	15,0 M€	30,0 M€	**10,0 M€**
• 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€*	***5,0 M€***
• *Energia-avustus asuinrakennuksille*	-	*40,0 M€*	*50,0 M€*	*70,0 M€*	***69,1 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€*	---	*9,9 M€*	--
• **Yhteensä**	**183,0 M€**	**257,8 M€**	**283,2 M€**	**332,0 M€**	**298,6 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€	2,6 M€
Purku- ja rajoitusakordit (Valtiokonttori)	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€

Investointiavustusten käyttötilanne

Investointiavustus valtuus
90 90 edv

Käytetty vuoden alusta
59 38 edv

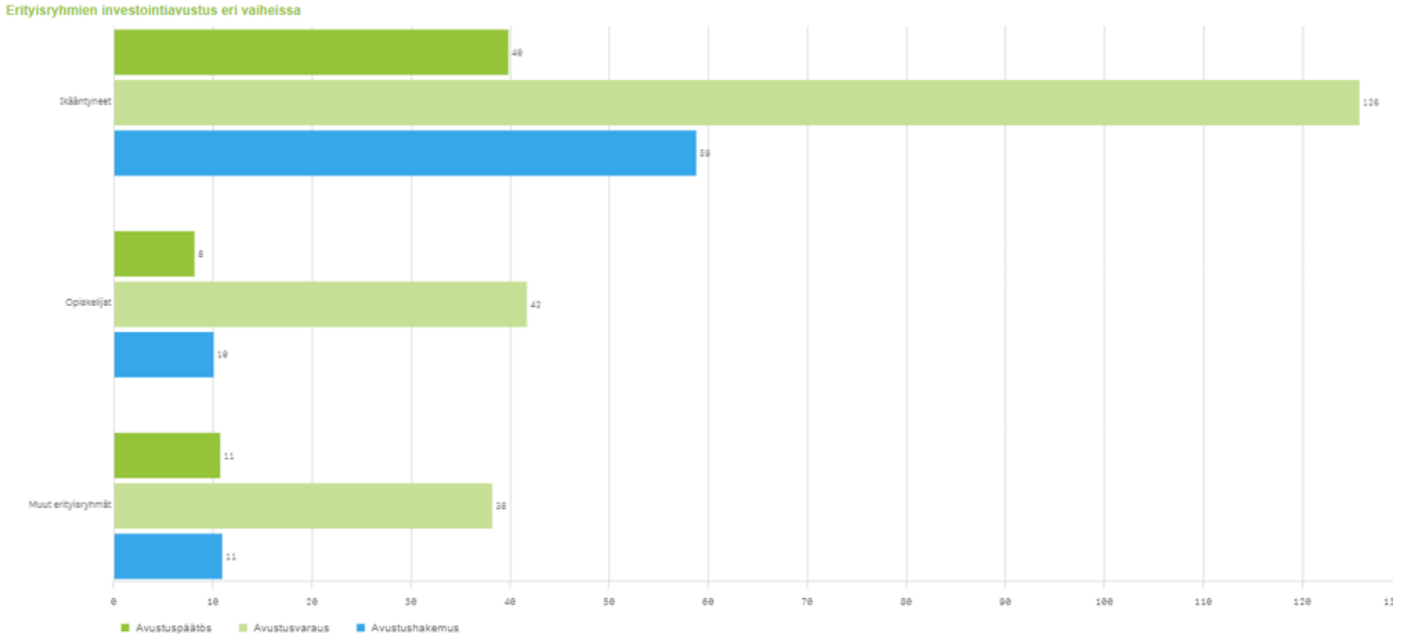
Valtuutta jäljellä
31 52 edv

Varaukset
206

Käytetty 12 kk
76 85 edv

Uudistuotanto
54 92% Osuus

Perusparannus ja hankinta
5 8% Osuus



Käyttäjäryhmä	Avustushakemus	Avustusvaraus	Avustuspäätös
Ikääntyneet	59	126	40
Opiskelijat	10	42	8
Muut erityisryhmät	11	38	11
Yhteensä	80	206	59

Mikäli investointiavustus ei nousisi120 M€:oon, syksyllä ei voitaisi tehdä lisää varauksia eikä avata uutta avustushakua

- Hakemuksia tuli keväällä yhteensä **noin 230 M€** avustuksiin, josta jaetaan

- **Kehitysvammaiset, asunnottomat, mielenterv.kunt.** (ryhmät 1-5), n. 26 M€ (19 hanketta):

- **Ikääntyneet,** noin 165 M€:

- **Opiskelijat,** noin 25 M€ (15 hanketta):

- **Nuoret,** 9 M€:

- ***150 M€ heti jaettavissa ja syksyllä 50 M€ lisää**, kun saadaan tieto lisävaltuudesta*

- Hyväksytään kaikki mahdolliset ja nämä esitellään ensin eli **26 M€** (100%)

- Varataan **100 M€** heti jaettavissa **ja 45 M€** syksyllä (88 %) ja priorisoidaan laitoshoidon purut, korvaavat kohteet, esteettömien asuntojen tarve ja tehostetun palv.as. tarve suhteessa väestömäärään ja jonotilanteeseen

- Varataan **20 M€ ja 2-4 M€** (88-96%) syksyllä, priorisoidaan isoimmat paikkakunnat sekä välttämättömät perusparannukset

- Varataan **7 M€ ja 1-2 M€** (89-100 %) syksyllä, priorisointi käyttösuunnitelman tavallisten hankkeiden mukaan suurimmat kasvukeskukset ja erityisesti Helsingin seutu.

31. Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen (siirtomääräraha 3 v)

Momentille myönnetään 4 000 000 euroa.

Määrärahaa saa käyttää asumisneuvonnan tuesta vuosina 2023—2027 annetun lain mukaisiin avustuksiin.

Avustusta ei voida myöntää, jos avustuksen hakijalle on myönnetty muuta avustusta samoihin kustannuksiin.

Selvitysosa: Hallitus antaa eduskunnalle talousarvioesitykseen liittyvän esityksen laiksi asumisneuvonnan tuesta vuosina 2023—2027. Lain tavoitteena on parantaa asumisneuvonnan saatavuutta. Asumisneuvonnalla ehkäistään asumisen ongelmia, jotka voivat johtaa asunnon menettämiseen.

Avustuksen käsittelyyn liittyvät määrärahat on budjetoitu momentille 35.20.01.

Määrärahan mitoituksessa huomioon otetut muutokset (1 000 euroa)

Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen	1 000
Yhteensä	1 000

2023 talousarvio	4 000 000
2022 talousarvio	3 000 000

8.9 VN https://ym.fi/-/hallitus-antoi-esityksen-laiksi-asumisneuvonnan-tuesta

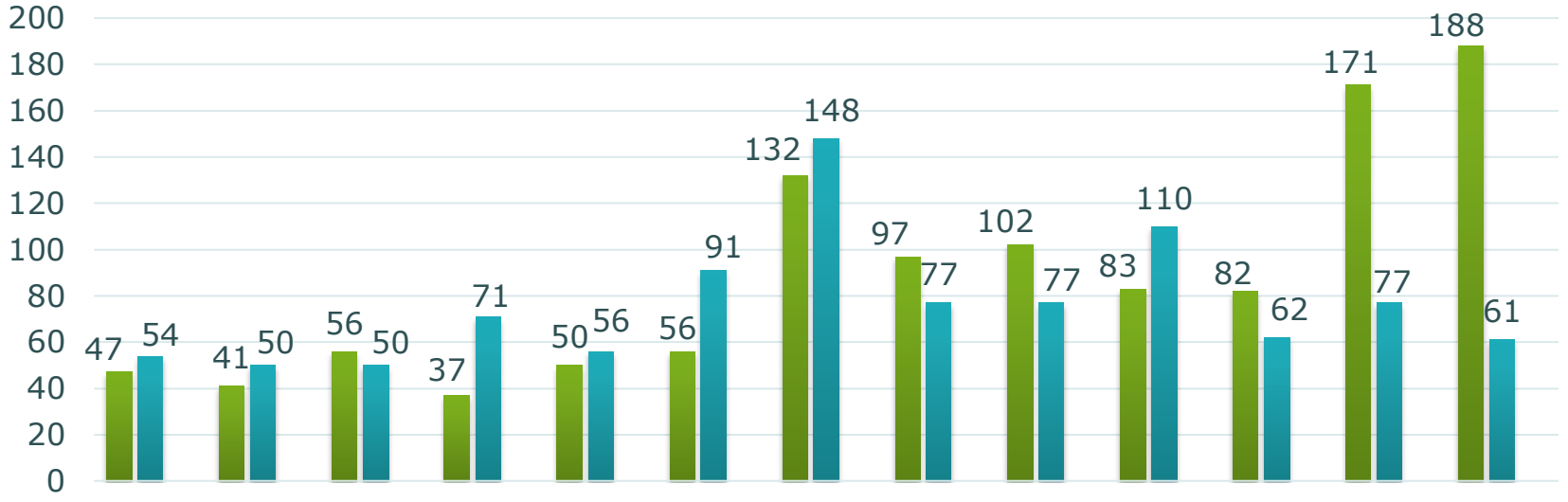
Energia-avustuksiin 59,1 + 10,0 = 69,1 M€ (VAR)

- *Vuonna 2023* saa Valtion asuntorahaston varoista valtionavustuslain (688/2001) nojalla myöntää **asuinrakennuksille avustuksia** energiatehokkuuden parantamiseen sekä älykkääseen, huoltovarmuutta lisääviin ja joustavaan energiakulutukseen tähtääviin toimenpiteisiin yhteensä enintään **59 100 000 euroa** siten, kuin energiatehokkuus-avustuksista annetulla valtioneuvoston asetuksella (1341/2019) säädetään.
- ***Vuonna 2023*** saa Valtion asuntorahaston varoista valtionavustuslain (688/2001) nojalla myöntää avustusta asuinrakennusten lämmönvaihtimien vaihtamiseen **matalalämpöiseen kaukolämpöön** soveltuviksi enintään **10 000 000 euroa** siten, kuin annettavalla asetuksella säädetään.
- ***Asetus annettiin 25.8. – ARAn infowebinaari pidetty 20.9***

Energia-avustuksiin suuri kiinnostus – lisävaltuus vuodelle 2023 tarpeen

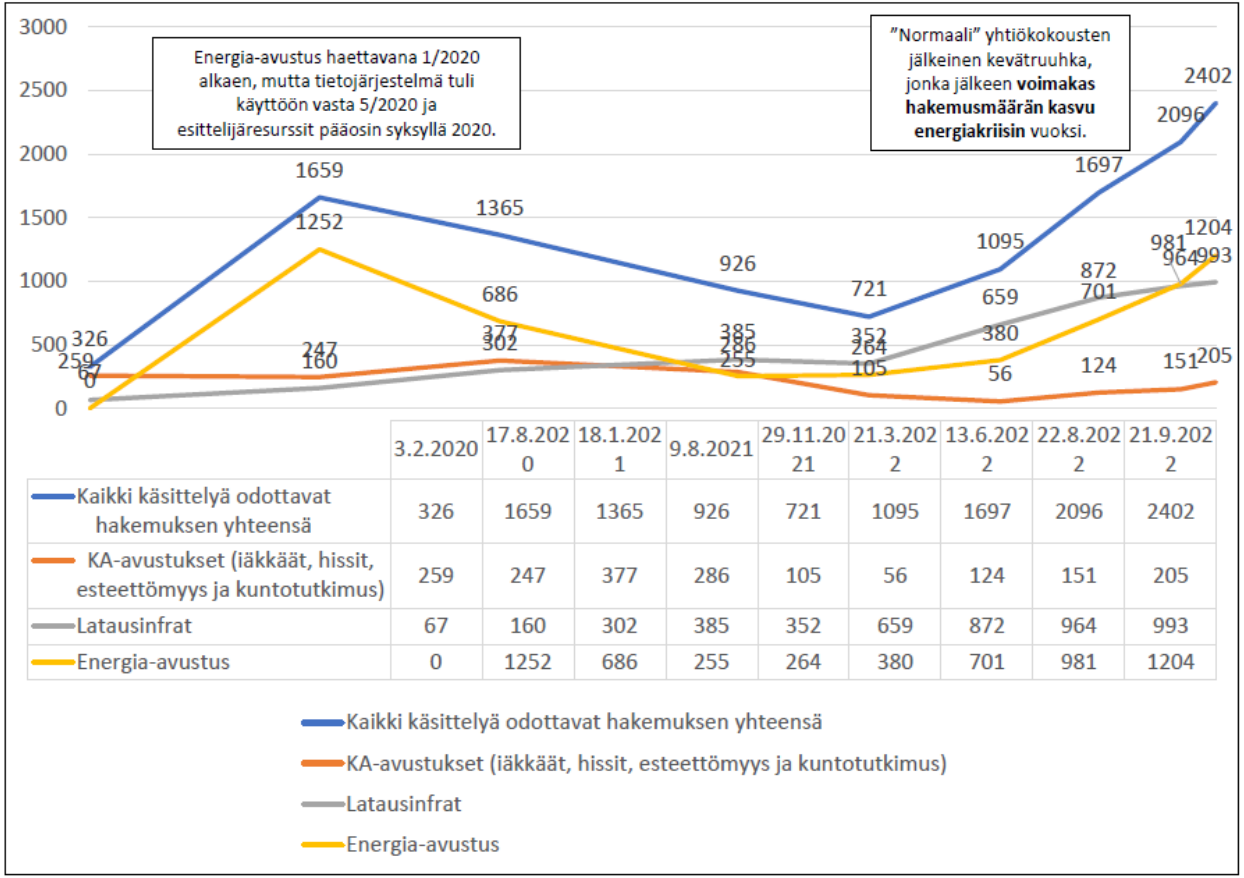
- Energiakriisin seurauksena avustushakemusten määrä on kasvanut voimakkaasti ja myös käsittely ruuhkautunut (elo- ja syyskuun aikana yhteensä yli 500 hakemusta; yli 100 % kasvu edelliseen vuoteen verrattuna)
  - **Vuonna 2022 käsittelyyn yli 100 miljoonan edestä hakemuksia**
    - 20 miljoonan hakemukset siirtyivät vuodelta 2021
    - 2022 aikana saapunut 60 milj. euron edestä
    - Loppuvuodesta hakemuksia noin 20 milj. euron edestä
    - Päätöksiä tehty 45 miljoona edestä ja koko 70 miljoonan euron valtuus sidotaan 2022 -> **vuodelle 2023 siirtyy noin 30 miljoonan edestä hakemuksia**
- Energia-avustuksiin on varattu 2023 69,1 milj. euroa (noin 10 milj. sitoutuu kaukolämpöhankkeisiin)
- **Huhtikuun alkuun mennessä saapuu uusia hakemuksia yli 30 miljoonan euron edestä ja tällöin hakemuksia on niin paljon, että koko TA 2023 energia-avustusvaltuus sitoutuu**
- *Valtuuden 30 miljoonan euron lisäys mahdollistaisi avustusten vastaanottamisen arviolta elokuulle 2023*

Energia-avustus - saapuneet hakemukset (1.9.2021-26.9.2022)



Hakemuksia saapuu erityisesti yksityishakijoilta, mutta edelleen myös taloyhtiöiltä.

KA-ryhmän jonotilanne (käsittelemättömät hakemukset yhteensä)



	3.2.2020	17.8.2020	18.1.2021	9.8.2021	29.11.2021	21.3.2022	13.6.2022	22.8.2022	21.9.2022
Kaikki käsittelyä odottavat hakemuksen yhteensä	326	1659	1365	926	721	1095	1697	2096	2402
KA-avustukset (iäkkäät, hissit, esteettömyys ja kuntotutkimus)	259	247	377	286	105	56	124	151	205
Latausinfrat	67	160	302	385	352	659	872	964	993
Energia-avustus	0	1252	686	255	264	380	701	981	1204

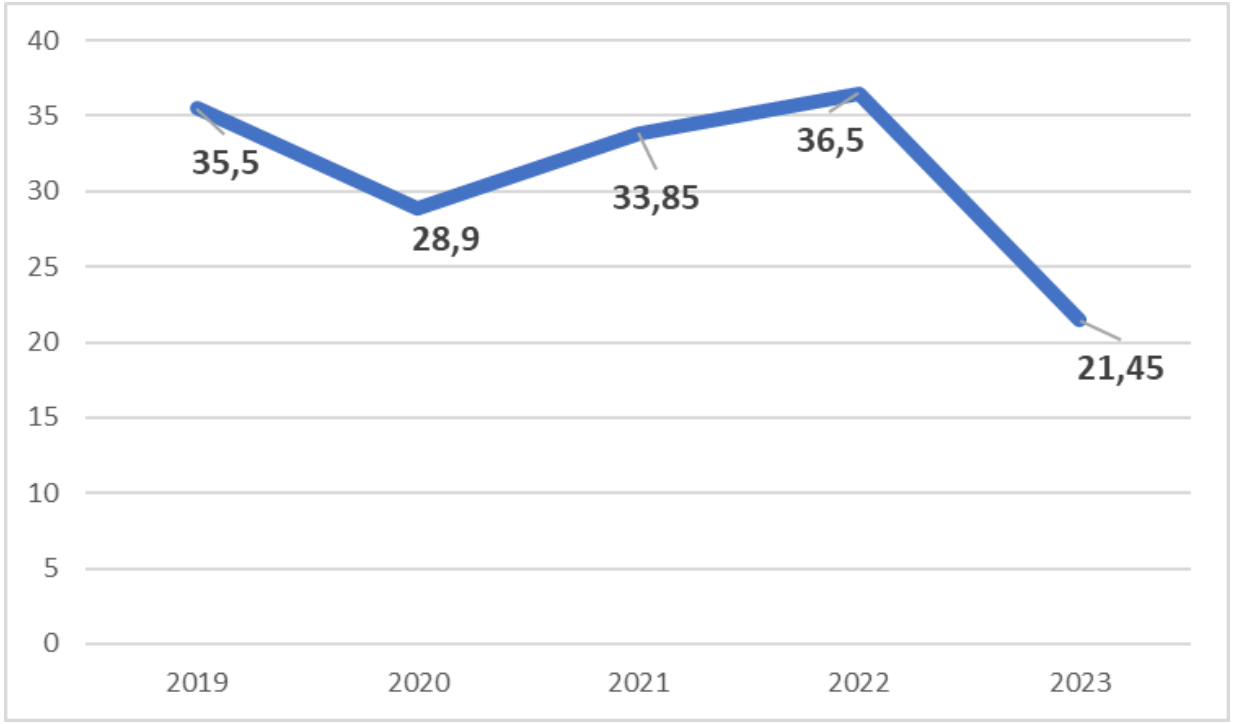
Avustukset ja päätökset

- Vuonna 2020: myönnetty noin 56 miljoonaa euroa 3000 päätöksellä.
- Vuonna 2021: myönnetty noin 92 miljoonaa euroa 5200 päätöksellä.
- Tammi-elokuussa 2022: myönnetty noin 62 miljoonaa euroa 2800 päätöksellä.

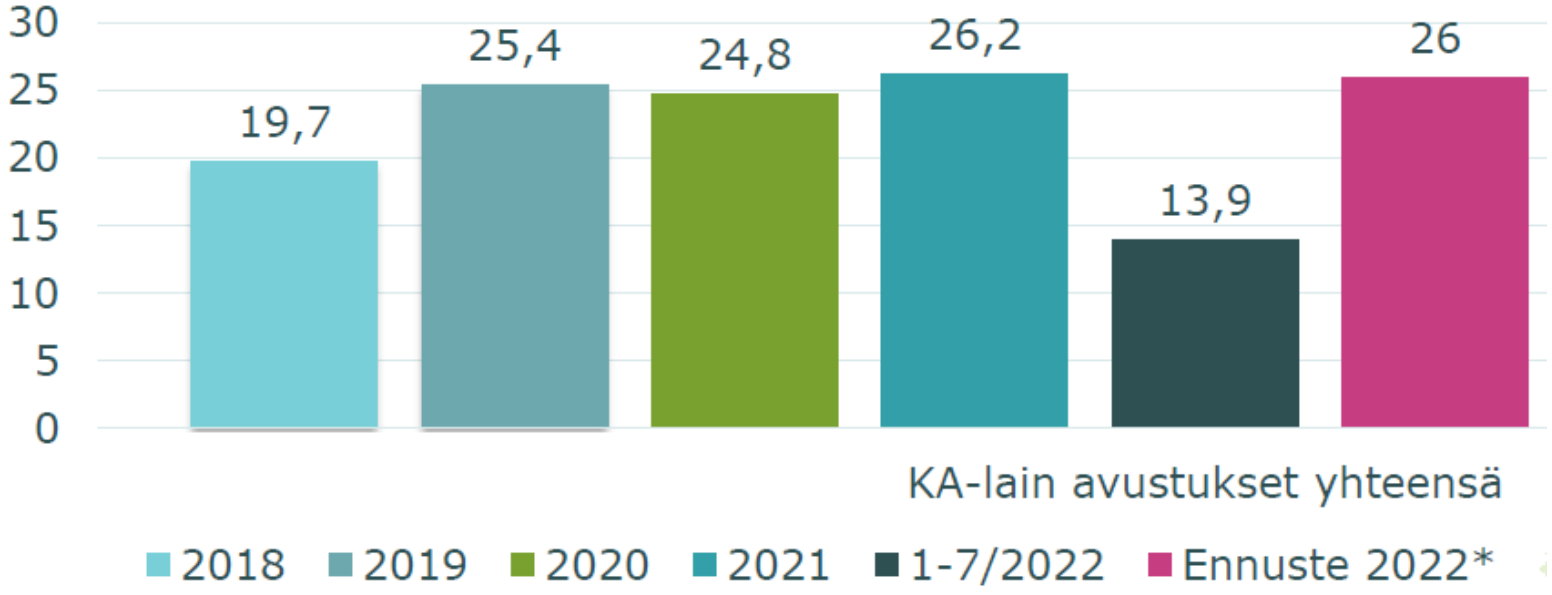
- **Haasteita**
  - Energiakriisin aiheuttama hakemustulva
  - Puutteelliset energia- ja latausinfra-avustusten hakemukset. Täydennyksiä on pyydettävä paljon, mikä hidastaa käsittelyä.
  - Latausinfran ehtojen muutoksista tuli yllättävää hidastumista käsittelyyn.
- **Resurssit**
  - Henkilöstövaihdoksia (mm. eläköityminen 5/22, perhevapaita 3/22 ja 10/22). Koronan vuoksi ollut poissaoloja.
  - Kolme uutta rekrytointia ja sisäisiä tehtäväjärjestelyjä 6/22.
  - Uusi esittelijä aloittanut 19.9. ja kaksi uutta aloittaa 1.10.
  - Lisärekrytointeja sovittu joryssä 22.9.

Perinteisten korjausavustusten määrärahan ja valtuuden kehitys 2019-2023

Ensi vuodelle siirtymässä myös 5,4 M€ siirtomäärärahaa, jolloin perinteisiin korjausavustuksiin olisi käytössä *26,9 M€* (2021 käyttö 26,2 M€)



Korjausavustuslain nojalla myönnetyt avustukset 2018 - 2022 (ennuste) – vuonna 2023 käytössä lähes 27 M€



ARAlle asetetut alustavat tulostavoitteet 2023

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

— painottaa toiminnassaan kohtuuhintaisen ARA-vuokra-asuntotuotannon edistämistä erityisesti Helsingin seudun ja muiden MAL-seutujen osalta ja kehittää tukien toimeenpanoa

— painottaa hankkeiden toteutumista kilpailumenettelyin siten, ettei hankkeiden kustannusten nousu ylitä kohtuullista tasoa. Hankkeita hyväksyttäessä tarkastellaan myös vuokratasoa ja elinkaarikustannuksia

— kohdentaa erityisryhmien investointiavustukset kaikkein heikoimmille ryhmille kohteiden pitkäaikaisen tarpeen perusteella. Tukee avustuksilla esteettömyyttä ja asuntojen korjaamista, asumisneuvontaa ja lähiöohjelman toteuttamista sekä osallistuu kehitysvammaisten asumista koskevien linjausten toteuttamiseen ja ikääntyneiden asumisen kehittämiseen

— edistää avustuksin eheää yhdyskuntarakennetta MAL-sopimusalueilla ja rakennusten energiatehokkuuden parantamista. Vakiinnuttaa kehittämistoiminnan tuloksia kohtuuhintaisen asumisen ja elinkaaritehokkaan rakentamisen, rakennusten käytön ja hoidon sekä peruskorjaamisen edistämiseen

— vastaa ARA-asuntokannan ohjauksesta ja valvonnasta sekä varmistaa ohjaus- ja valvontatoiminnalla asuntotuotannon tukien kohdentumisen asukkaille. Vastaa asumisoikeusasuntoihin liittyvistä valvonta- ja ohjaustehtävistä sekä järjestysnumerorekisterin kehittämisestä ja ylläpidosta. Sekä vastaa uudistuvan yhteishallintolain mukaisista tehtävistä

— etsii keinoja asuntomarkkinoiden jakautumisen seurauksena syntyvien vuokrataloyhtiöiden taloudellisten ongelmien ratkaisemiseksi ja edistää asuntokannan sopeuttamista kysyntää vastaavaksi yhdessä kiinteistönomistajien ja kuntien kanssa kehittämällä kokonaisvaltaista ja ennakoivaa asuntokannan suunnittelua. Kehittää asuntolainoista aiheutuvien takausvastuiden riskien hallintaa yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa

— kehittää palveluprosesseja ja huolehtii tukien tehokkaasta toimeenpanosta.

Toimintamenomäärärahan muutokset 2022 - 2023

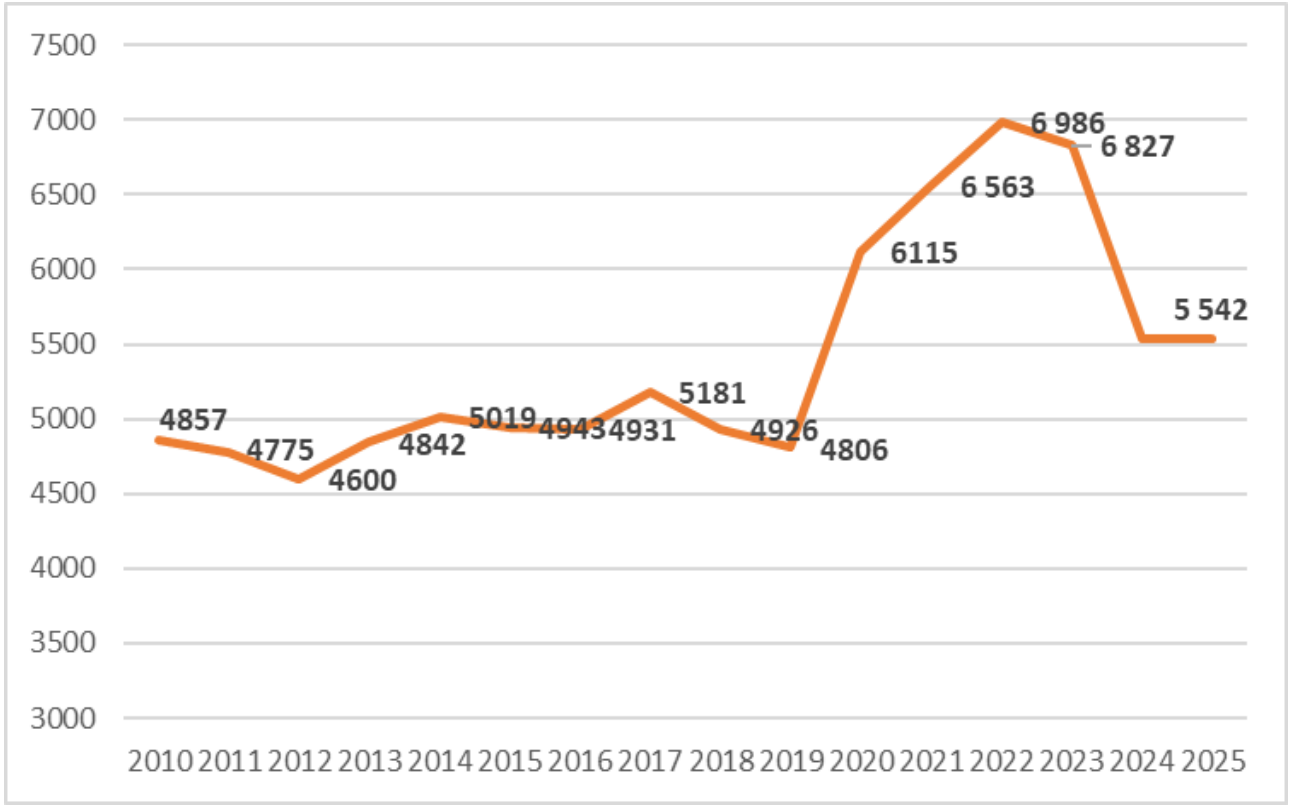
Määrärahan mitoituksessa huomioon otetut muutokset (1 000 euroa)	
ASO-tietojärjestelmähanke	-140
ASO-tietojärjestelmän ylläpitokustannukset	-70
Asumisneuvontaan liittyvät tehtävät	300
Energia-avustuksiin liittyvä resursointi	-140
Energia-avustusten käsittely	910
Kuntien, seurakuntien ja yhdistysten öljylämmityksestä luopumisen avustusten käsittely (RRF pilari1)	-100
Kuntien öljyavustusten käsittely	40
Lisääntyvät tehtävät (kertaluonteinen)	-805
Yhteishallintolain uudistus (siirto momentilta 35.01.01)	35
JTS-miljardin tuottavuussäästö	-23
Palkkausten tarkistukset	97
Toimistotilasäästö	-69
Yhteensä	35

2023 talousarvio	6 827 000
2022 II lisätalousarvio	194 000
2022 talousarvio	6 792 000
2021 tilinpäätös	6 563 000

ARAn toimintamenomääräraha – korkeasuhdanne jatkuu edelleen 2023…

2010-2021 TP
2022 TA + LTA
2023 TAE
2024-2026 JTS

Vuonna 2024
- 18,8% eli
- 1 285 000 €



ARAn korkotukilainojen digitalisointi laajenee lokakuussa

ARAn korkotukilainojen hakemusasioinnin ja käsittelyn digitalisointi laajenee lokakuussa 2022 perusparannushankkeisiin ja lyhyen korkotuen hankkeisiin. ARAn verkkoasioinnin kautta tehty hakemus lähtee jatkossa automaattisesti hankkeen sijaintikunnalle lausuttavaksi.

Keväästä 2022 lähtien ARA-yhteisöt ovat voineet hakea pitkää korkotukilainaa uudistuotannon asumisoikeushankkeisiin sekä tavallisiin vuokra-asuntohankkeisiin.



Lokakuusta 2022 alkaen myös uusien perusparannushankkeiden sekä lyhyen korkotuen hankkeiden hakemusasiointi siirtyy verkkoasiointiin.

Verkkoasiointiin siirtyvät seuraavaksi loppuvuodesta 2022: erityisryhmähankkeet ja hankintalainahankkeet ja alkuvuodesta 2023: takauslainahankkeet.