Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

LAUSUNTO

16.10.2023

Ympäristövaliokunnalle
HE 41/2023 vp

Lausunto hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2024

Asuntopolitiikan kehittämisen olisi oltava pitkäjänteistä

Eduskunnan tarkastusvaliokunta julkaisi lokakuussa 2018 mietintönsä ”Asuntopolitiikan kehittämiskohteet” (TrVM 3/2018 vp). Siinä asetettiin yksimielisesti tavoitteeksi, että asuntopolitiikasta laaditaan kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen kahdeksan vuoden kehittämisohjelma.

Viime vaalikaudella eduskunta käsitteli valtioneuvoston selonteon Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028 (VNS 12/2021 vp). Selonteosta ei saavutettu enää yksimielisyyttä.

Asumisen keskeisen merkityksen sekä asuntorakentamisen ja -korjaamisen pitkäjänteisyyden kannalta olisi toivottavaa, että asuntopoliittiset toimenpiteet eivät nopeasti muuttuisi, vaan toimenpiteiden jatkuvuus olisi nykyistä ennakoitavampaa.

Valtion asuntorahaston (VAR) asemasta

Tarkastusvaliokunnan edellä mainitusta mietinnöstä päättäessään eduskunta edellytti, ”että hallituksen tulee säilyttää Valtion asuntorahaston asema itsenäisenä ja riippumattomana ja lisäksi rahaston varallisuuden käyttö tulee suunnata asumiseen.”

Siitä asti, kun valtion suora lainoitus (aravalainat) lopetettiin vuoden 2007 lopussa, on käyty keskustelua Valtion asuntorahaston (VAR) asemasta. Kun uusia lainoja ei ole myönnetty, rahaston varoista jatkuvasti suurempi osuus on muuttunut valtion yhdystilisaamisiksi, jotka ovat budjettivaltion käytössä. Vuoden 2022 lopussa VAR:n taseen loppusumma oli 5,6 miljardia euroa, josta jo 3,2 miljardia euroa oli valtion käytössä olevia kassavaroja (57 %) ja 2,4 miljardia aravalainasaamisia (43 %).

Julkisen talouden suunnitelman 2024–2027 mukaan ”Valtion asuntorahastosta tehdään vuosina 2024–2026 yhteensä 800 milj. euron ylimääräiset tuloutukset valtion talousarvioon hallitusohjelmassa linjatun investointiohjelman rahoittamiseksi.

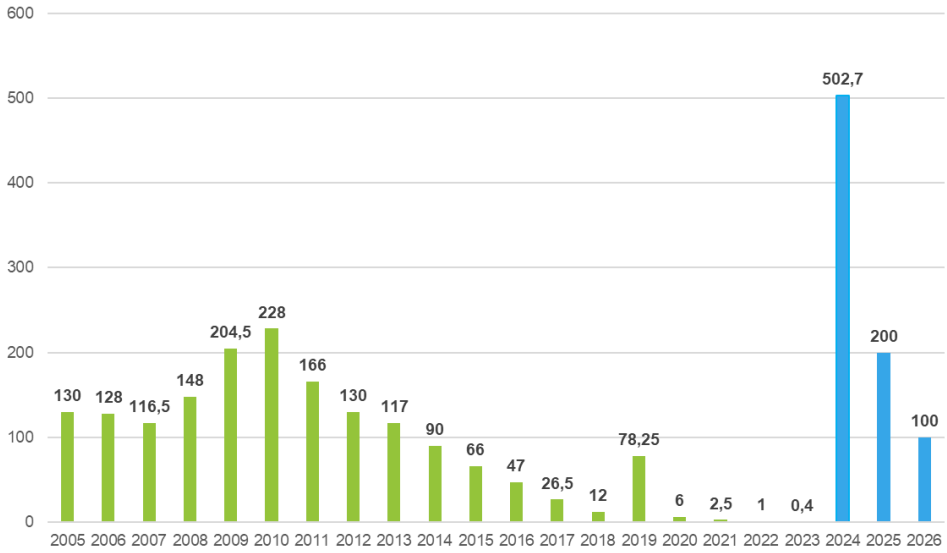
Osoite
PL 30
15141 Lahti

Adress
PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon
029 525 0800
Web
www.ara.fi

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Vuonna 2024 tuloutus on 500 milj. euroa, vuonna 2025 200 milj. euroa ja vuonna 2026 100 milj. euroa” (s. 77).



Siirrot Valtion asuntorahastosta valtion talousarvioon 2005–2023 ja JTS:n mukaiset siirrot 2024-2026

Vastaavia ylimääräisiä tuloutuksia on tehty rahaston 1990 alkaneen historian aikana vain kerran, kun vuoden 2019 ensimmäisessä lisätalousarviossa tuloutettiin 73 miljoonaa euroa Oy Suomen Rata Ab:n taseen vahvistamiseksi. On syytä huomata, että ylimääräiset tuloutukset eivät vähennä valtion velkaantumisen tarvetta, koska tuloutettavat varat ovat jo nytkin olleet valtion kassavaroina.

Hallitusohjelman mukaisesti Valtion asuntorahastosta (VAR) myönnettävät avustukset siirretään nyt valtiontalouden kehysjärjestelmän piiriin. Aiemmin rahaston varoja on mm. elvytystarpeisiin voitu käyttää joustavammin.

Rahaston varoja tulee kulumaan aiempaa selvästi enemmän myös 20,5 miljardin euron korkotukilainakannalle maksettavaan korkotukeen. Vuonna 2022 korkotukea maksettiin vain 1,8 miljoonaa euroa, mutta vuonna 2024 arviolta 180 miljoonaa euroa. Maksettava korkotuki pienentää vuokrien korotuspaineita.

Ympäristöministeriö on 1.9.2023 asettanut neljän hengen selvitysryhmän, jonka tehtävänä on 1.3.2024 mennessä mm. ”arvioida valtion asuntorahaston (VAR) käyttötarkoitusta ja roolia ja selvittää asuntorakentamisen tukemiseen liittyvät valtion rahoitus- ja takausvastuut sekä vaihtoehdot vastata nykyisistä ja tulevista takaus- ja tukisitoutumista”

Osoite
PL 30
15141 Lahti

Adress
PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon
029 525 0800
Web
www.ara.fi

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Ara-tuotannon kehitys

Rakennuskustannusten kallistuminen ja korkotason nousu vähensivät selvästi kohtuuhintaisen Ara-tuotannon aloituksia vuonna 2022. Korkotukilainaa myönnettiin 5 619 asunnon rakentamiseen, mikä oli 37 % vähemmän kuin vuonna 2021.

Vuonna 2022 Aralta haettiin aiempaa vähemmän korkotukilainaa uudistuotantohankkeille. Sen lisäksi Ara joutui myös hylkäämään kohtuuttomien rakennuskustannusten vuoksi useampia hankkeita.

Keväästä ja alkukesästä 2023 alkaen asuntorakentamisen markkina on rajusti muuttunut ja Aralle on esitetty merkittävästi edullisempia rakennuskustannuksia eli Ara-toimijat ovat saaneet urakkakilpailutuksissa aiempaa selvästi enemmän urakkatarjouksia, ja tarjoushinnat ovat olleet selvästi alhaisempia kuin syksyllä 2022.

Matalasuhdanne, joka näkyy muun muassa urakoitsijoiden heikentyneissä taloustilanteissa, vaatii sekä Ara-toimijoilta että erityisesti Aralta tarkempien riskianalyysien tekemistä.

Korkojen raju nousu on nostanut omakustanteisesti määriteltäviä ARA-asuntojen vuokria. Ara on joutunut hylkäämään tai lykkäämään erityisesti lyhyen korkotuen lainahakemusten käsittelyä, koska nykyisellä korkotasolla kohteiden vuokrat tulisivat olemaan vähintään markkinavuokrien tasolla ja monesti selvästi ylikin.

Jotta lyhytaikainen korkotukilainapäätös voidaan nykyisellä korkotasolla tehdä, tulee hankkeen rakennuskustannusten ja/tai tontin hankintahinnan/vuokran olla merkittävästi nykyistä edullisempia.

Asuntorakentamisen elvytysmahdollisuudet

ARA-tuotannon rakennuskustannukset ovat tilastojemme mukaan jo laskussa (6 kk aineiston perusteella), joten vastasykliselle valtion tukeman tuotannon lisäämiselle on nyt hyvät edellytykset. Aralla on tänä vuonna käytössä suuri korkotukilainavaltuus 1950 miljoonaa euroa, mikä mahdollistaa uustuotannon selvän nousun tänä vuonna verrattuna vuoden 2022 tasoon.

Aran arvion mukaan tänä vuonna lainoituspäätöksen voisi saada jopa 8000 uutta ara-asuntoa. ARA-rakentaminen ja erilaiset muut avustukset elvyttävät rakentamisen aloituksia vielä tämän syksyn. Ensi vuonna korkotukivaltuus ei mahdollista enää yhtä suurta tuotantomäärää ja myös korjaamisen avustusten rakentamista lisäävä vaikutus hiipuu.

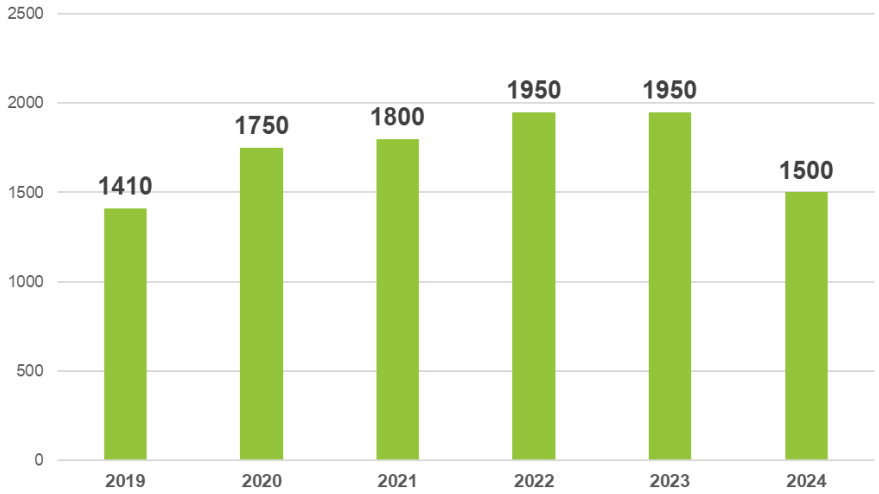
Osoite
PL 30
15141 Lahti

Adress
PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon
029 525 0800
Web
www.ara.fi

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Vuodelle 2024 ehdotetaan korkotukilainavaltuudeksi 1500 miljoonaa euroa eli 450 miljoonaa euroa vähemmän kuin vuoden 2023 valtuus. Vuonna 2024 on seurattava rakennusalan tilannetta ja korkotukivaltuuden riittävyyttä. Mikäli elvytystarve jatkuu pitempään, ei ole perusteltua supistaa rakentamista valtion tukemaa tuotantoa pienentävillä päätöksillä. Olisi toivottavaa, että korkotukivaltuuden määrää tarvittaessa lisättäisiin ensi lisätalousarvioissa.



Aran korkotukilainavaltuuden kehitys 2019–2024 (milj. euroa)

Hallitusohjelman mukaan uusien asumisoikeusasuntojen tuki lopetetaan. Budjettiriihipäätösten mukaan lainoitus jatkuu vuoden 2024 loppuun ja lainahakemuksia otetaan vastaan 31.12.2023 asti. Tämä vauhdittanee uusien aso-hankehakemusten toimittamista Araan tänä syksynä. On tärkeää, että nyt vireille pantavien asumisoikeushankkeiden lainoittaminen voidaan turvata, kun tarkastellaan vuonna 2024 korkotukilainavaltuuden riittävyyttä.

Yleisten edellytysten kannalta on tärkeää, että suurimpien seutujen kanssa voidaan solmia MAL-sopimukset vuosille 2024–2027. Aran kannalta ara-asuntotavoitteiden jättäminen pois uusista sopimuksista vaikuttaa erityisesti Helsingin seudun sopimuksen toimeenpanoon. Kaupunkiseudut näkevät asumisoikeusasunnot tärkeänä välimuotona ja segregaatiota vähentävänä asumismuotona mm. lapsiperheille ja ikääntyville.

Korkotukilainahakemusprosessi on Arassa siirretty vuoden 2023 aikana vaiheittain verkkoasiointiin. Siirtymisvaihe on hidastanut ja hidastaa vieläkin jonkin verran korkotukilainahakemusten käsittelyä vuoden 2023 loppuun asti, koska käytössä on ylimenoajan kaksi tietojärjestelmää. Vuoden 2024 alusta ARA pystyy käsittelemään

Osoite
PL 30
15141 Lahti

Adress
PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon
029 525 0800
Web
www.ara.fi

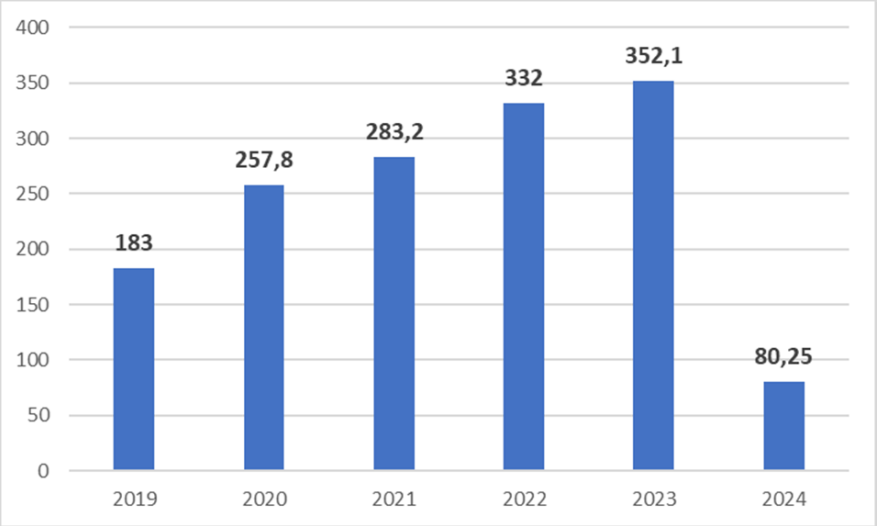
E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

kaikki korkotukilainahakemukset uudessa järjestelmässä, mikä nopeuttaa hakemusten käsittelyä.

Ara-asuntojen tarpeesta nykyisessä markkinatilanteessa

Ara-vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen markkinatilanne kaikilla MAL-seuduilla on pääsääntöisesti hyvä, ei ylitarjontaa eikä tyhjiä asuntoja. Vaikka vuokratalo- ja asumisoikeusyhtiöt joutuvat korkojen ja kustannusten voimakkaasti noustua nostamaan vuokria ja käyttövastikkeita tuntuvasti, silti edes 10 % luokkaa oleva korotus ei vielä heikennä niiden kysyntää suurimmissa kaupungeissa, koska vapaarahoitteiset vuokrat eivät ylitarjonnasta huolimatta ole laskeneet (suurimmat omistajat pitävät asuntoja mieluummin tyhjänä kuin laskevat vuokria). Omistusasuntojen kauppa on heikkoa ja hinnat laskevat vielä loppuvuoden aikana. Tilanne piristyy hieman ensi keväänä, mikäli korkotaso kääntyy laskuun inflaation hellittäessä.

Ara-avustusten määrä pienenee selvästi 2024



Aran avustusvaltuuksien kehitys 2019–2024

Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen

Hallitus päätti budjettiriihessään loiventaa erityisryhmien asuntojen investointiavustukseen hallitusohjelmassa päätettyä leikkausta. Avustuksia on tänä vuonna käytössä 120 miljoonaa euroa kehystason oltua 90 miljoonaa euroa. Ensi vuodelle talousarviossa esitetään 63 miljoonaa euroa ja julkisen talouden suunnitelmassa vuodesta 2025 alkaen 43 miljoonaa euroa

Osoite
PL 30
15141 Lahti

Adress
PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon
029 525 0800
Web
www.ara.fi

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

Arassa on kuitenkin käsittelyssä monin verroin enemmän erityisryhmien investointiavustushankkeita verrattuna hallituskauden avustusvaltuuteen. Ara ei olekaan hallitusohjelman julkaisun jälkeen antanut uusia ns. ehdollisia varauksia erityisryhmien hankkeille. Arassa on käsittelyssä noin 200 miljoonan euron edestä hakemuksia, joille on annettu ns. ehdollinen varauspäätös. Näistä noin 60 miljoonalle voidaan myöntää avustus tämän vuoden valtuudesta. Ensi vuodelle siirtyy jo annettuja varauksia runsaan 120 miljoonan euron edestä. Näiden lisäksi Araan on tullut koko ajan uusia investointiavustushakemuksia, yhteensä noin 75 miljoonan euron edestä. Näiden käsittely valtuuden riittämättömyyden takia siirtyy ensi ja seuraaville vuosille.

Avustusohjelmat vihreään siirtymään loppuvat

Talousarvioehdotuksen mukaan avustukset asuinrakennusten ja työpaikkakiinteistöjen sähköautojen latausinfraan päättyvät. Myös asuinrakennusten energia-avustus ja matalalämpötilaiseen kaukolämpöön soveltuvien laitteiden uusimisen avustukset päättyvät.

Avustusten päättyminen heikentää olennaisesti taloyhtiöiden kykyä toteuttaa korjausrakentamisen investointeja. Käytännössä näiden investointien määrä laskee huomattavasti, jolloin myös valtion verotulot jäävät toteutumatta näiden hankkeiden osalta. Muutos hidastaa Suomen energiaomavaraisuuden ja asumisen energiatehokkuuden parantamista sekä sähköisen liikenteen edistämistä. perinteiset korjausavustukset vähissä

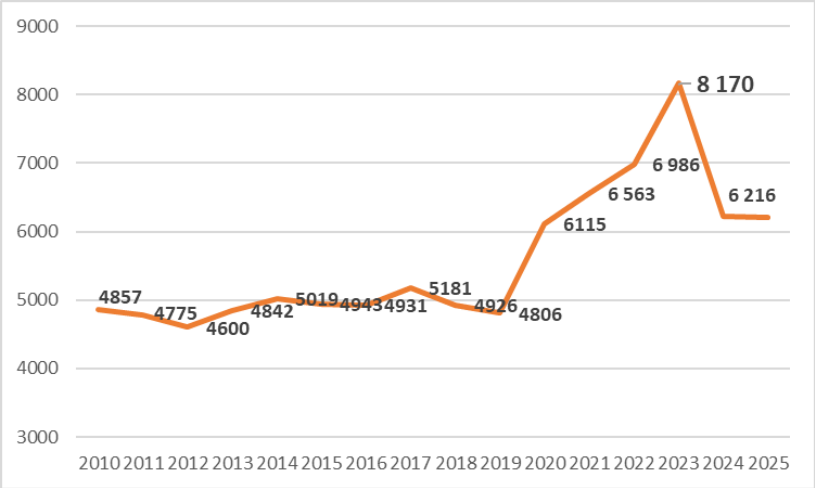
Perinteisten korjausavustusten määrä vähenee selvästi vuonna 2024. Määrärahaa on ollut käytössä vuonna 2023 noin 25 miljoonaa euroa (pääosin VAR-valtuutena). Vuodelle 2024 budjettimäärärahaa ehdotetaan leikattavaksi 5 miljoonaa euroa, joten hissien jälkiasennuksiin, esteettömyyskorjauksiin sekä vanhusten ja vammaisten asuntojen korjaamiseen on uutta määrärahaa vain 9,55 miljoonaa euroa.

Asumisneuvontaa tarvitaan asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn. On odotettavissa, että vuokrien korotukset ja mm. asumistuen leikkaus lisäävät asumisneuvonnan tarvetta häätöjen ennaltaehkäisemiseksi asumisen jatkuvuuden turvaamiseksi. Toimeenpannut häädöt lisääntyivät jo viime vuonna 13 % ulosottolaitoksen tilastojen mukaan. Ara on käyttänyt asumisneuvonnan määrärahaa asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023—2027 annetun lain (1036/2022) mukaisiin avustuksiin asumisneuvonnan laajentamiseen ja kehittämiseen. Määrärahan puolittaminen 4

miljoonasta eurosta 2 miljoonaan euroon johtaa avustusprosenttien laskuun ja avustusmahdollisuuksien merkittävään vähenemiseen.

Aran *tutkimus- ja kehittämistoiminnan määrärahaksi ehdotetaan edelleen 0,7 miljoonaa euroa.* Summa on ollut sama siitä asti, kun se tuli Aran käyttöön vuonna 2010 valtuutena Valtion asuntorahastosta. Kehittämisrahan reaaliarvo on laskenut tänä aikana noin 30 %, joten kehittämishankkeita voidaan edistää aiempaa selvästi vähemmän.

Aran toimintamenomäärä tulee vähenemään selvästi ensi vuonna määräaikaisten avustusohjelmien päättyessä. Henkilöstömäärä pienenee tämän hetken noin 105:stä noin 65:een ensi vuonna.



Aran toimintamenomäärärahan kehitys 2010-2022 (TP), 2023 TA, 2024 TAE ja 2025 JTS (tuhatta euroa)

Yhteenveto

- *Ara-tuotanto toimii jälleen vastasyklisesti* ja Ara-tuotanto on kasvussa. Tämän vuoden korkotukivaltuuksilla tullaan tukemaan jopa *8 000 uuden asunnon aloituksia*.
- ARA-rakentaminen ja erilaiset muut avustukset elvyttävät rakentamisen aloituksia vielä tämän syksyn. *Ensi vuonna korkotukivaltuus ei mahdollista enää yhtä suurta tuotantomäärää* ja myös korjaamisen avustusten rakentamista lisäävä vaikutus hiipuu.
- Vuonna 2024 on seurattava rakennusalan tilannetta ja korkotukivaltuuden riittävyyttä. Mikäli elvytystarve jatkuu pitempään, ei ole perusteltua supistaa rakentamista valtion tukemaa tuotantoa pienentävillä päätöksillä.

Osoite
PL 30
15141 Lahti

Adress
PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon
029 525 0800
Web
www.ara.fi

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

- Erityisryhmien asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakentamista voisi elvytyssyistä lisätä. Myös investointiavustusvaltuuden käyttö joustavasti yli budjettivuosien helpottaisi sen käyttö (vrt. siirtomääräraha)
- Korjausrakentamisen tuen lisääminen auttaisi työllisyyden ylläpitämisessä ja hiilineutraalisuuden edistämisessä.
- Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kannalta asumisneuvonnan tukemista olisi hyvä jatkaa kuluvan vuoden tasolla, koska erityisesti vuokra-asukkaiden tilanne on kiristymässä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Jarmo Lindén, johtaja

Osoite
PL 30
15141 Lahti

Adress
PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon
029 525 0800

Web
www.ara.fi

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi