ara
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

HE 41/2023 vp

TAE2024 - Asumisen edistäminen

17.10.2023 Ympäristövaliokunta

Jarmo Lindén, johtaja



ARA - lainoitusta ja avustuksia asumisolojen parantamiseen vuodesta 1949



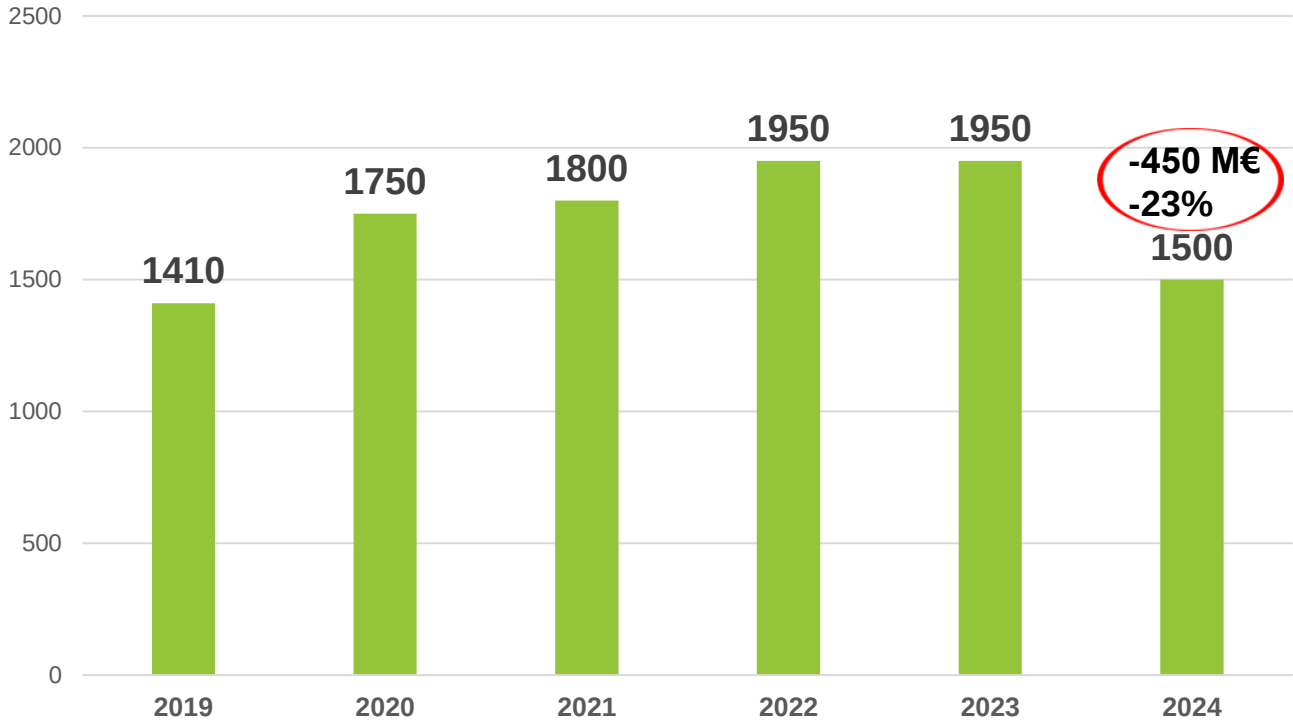
- **LAINAT TAE 2024:**
  - ***Korkotukilainat 1500 M€***
  - *pitkä korkotuki (40 vuotta)* vuokra- ja asumisoikeusasuntojen uudistuotantoon, perusparannukseen ja hankintaan
  - *lyhyt korkotuki (10 vuotta)* vuokra-asuntojen rakentamiseen
  - ***Takauslainat 385 M€*** vuokratalojen rakentamiseen (20 vuotta) ja asunto-osakeyhtiötalojen perusparantamiseen
- **AVUSTUKSET:**
  - erityisryhmien investointiavustus, korjausavustus, asumisneuvonta-avustus, purkuavustus
- Varat valtaosin Valtion asuntorahastosta (VAR) ja pieneltä osin valtion budjetista
- Talokohtaisessa rakentamisessa ARAn asiakkaina **kuntayhtiöt** ja ARAn nimeämät **yleishyödylliset asuntoyhteisöt**

Aran korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden kehitys 2019-2024 (M€)

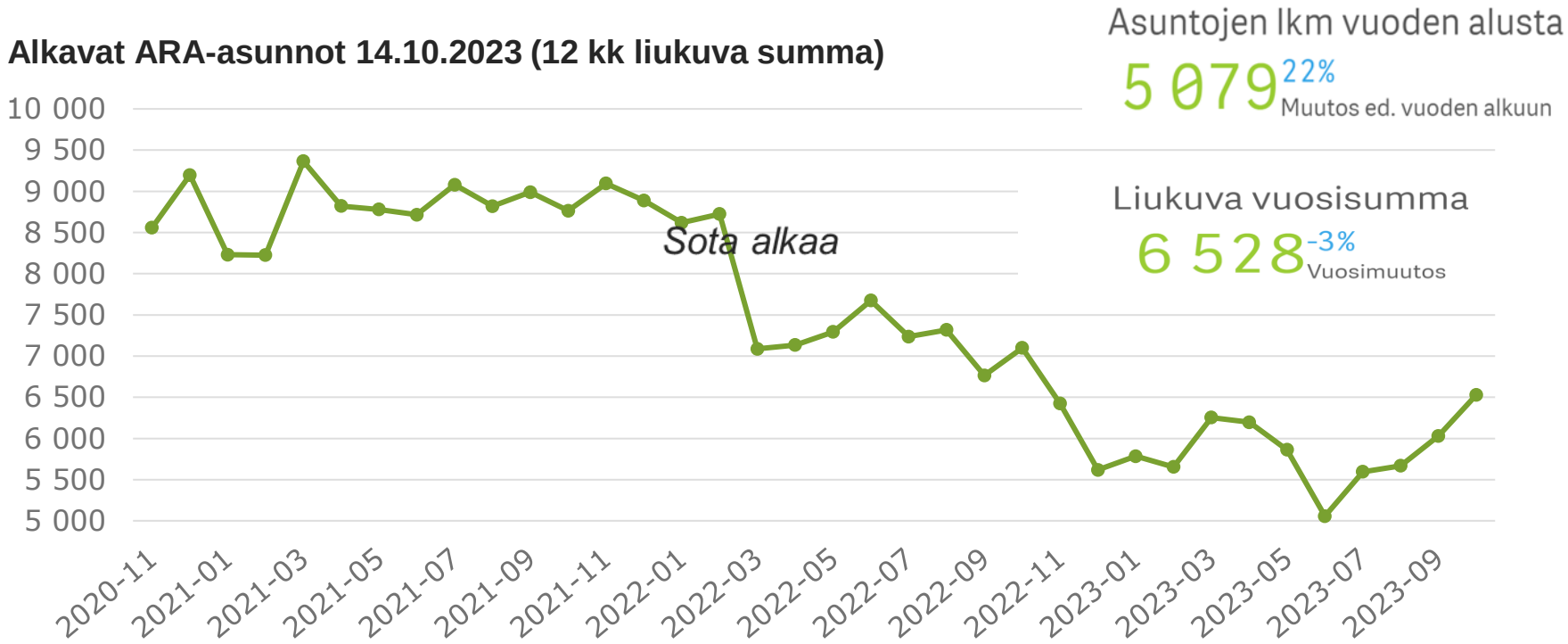
Hallitusohjelma

”Hallitus vähentää yhteiskunnan tukemaa ARA-asuntotuotantoa hallitusti.”

”Mitoitetaan valtion tukeman asuntotuotannon korkotuki- ja takauslainavaltuudet aiempaa paremmin rakennusalan muun *suhdannetilanteen mukaisesti*. Tämä tarkoittaa ***valtuuden kasvattamista matalasuhdanteessa*** ja valtuuden alentamista korkea- tai noususuhdanteessa (niin sanottu vastasyklisyys)”



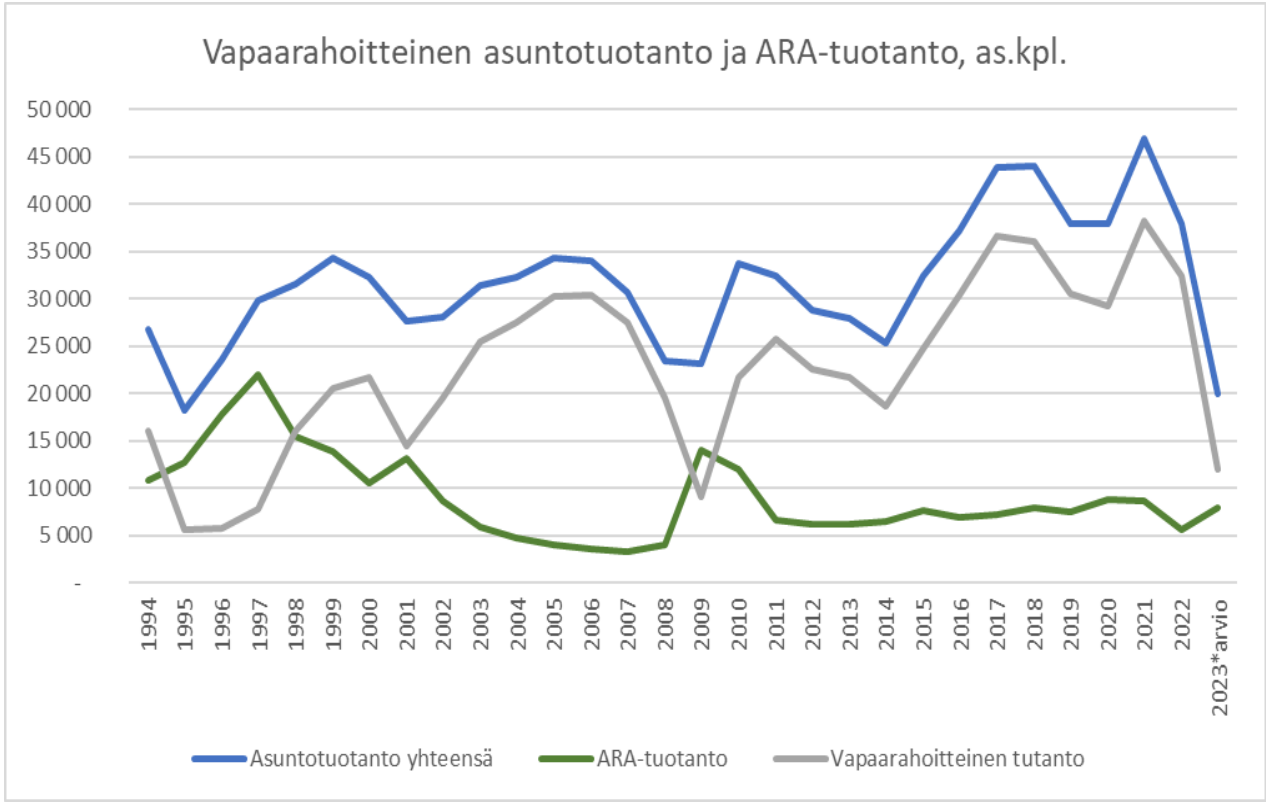
Alkava ARA-uustuotanto elvyttää
tänä vuonna 7500 - 8000 uutta ARA-asuntoa
vuonna 2022 jäätiin 5600 asuntoon



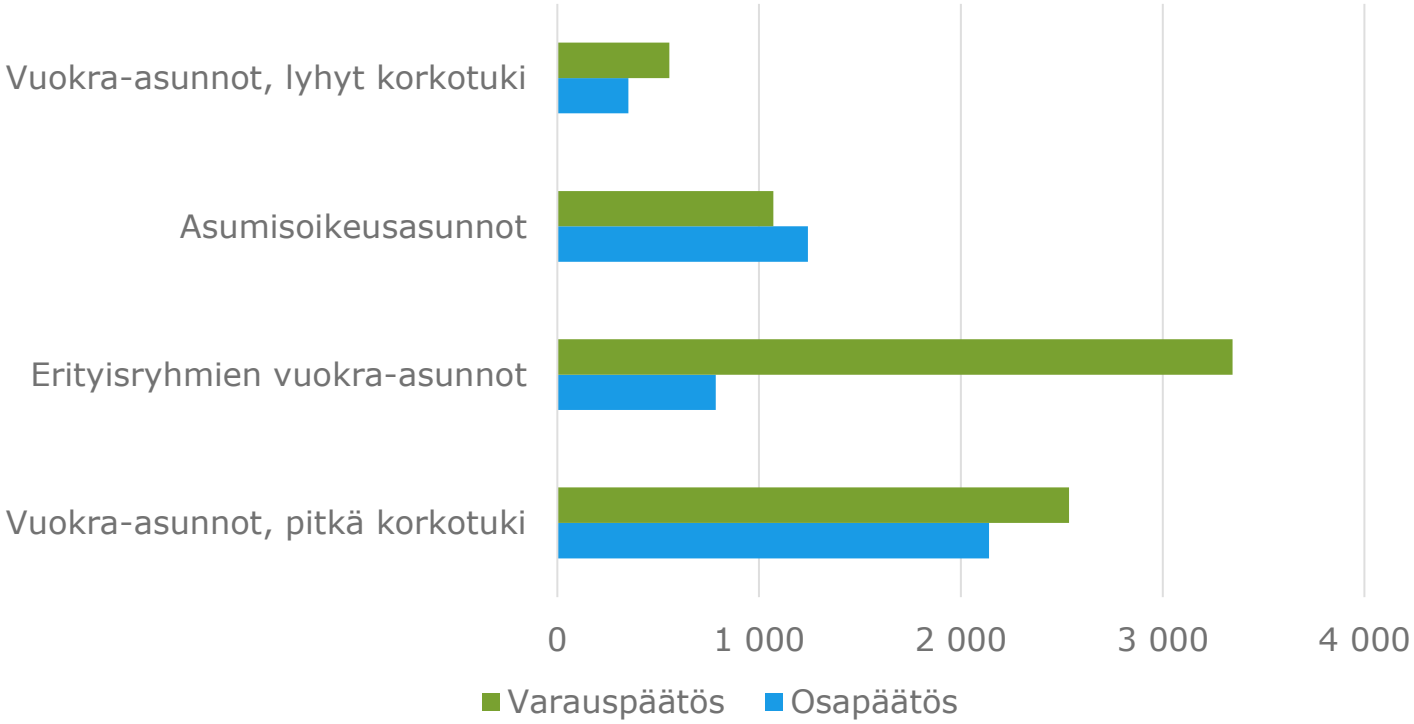
ARA-tuotannon määrä on ollut varsin tasaista finanssikriisin jälkeen 2011-2023

- **Viimeisen 10 vuoden aikana** asuntorakentamista on pitänyt korkealla markkinaehtoisten vuokra-asuntojen rakentaminen (sijoittajavetoinen rakentaminen)
- **Vuosina 2011-2022 on aloitettu keskimäärin 7 200 ARA-asuntoa vuosittain**
  - Korkein määrä 8 800 asuntoa v. 2020
  - Pienin määrä 5 600 as. vuonna 2022

Tänä vuonna Ara-tuotanto nousee noin 8 000 asuntoon (+40%).



Vireillä olevia uusia ARA-asuntoja yhteensä noin 12 000



Varauspäätös

7 507

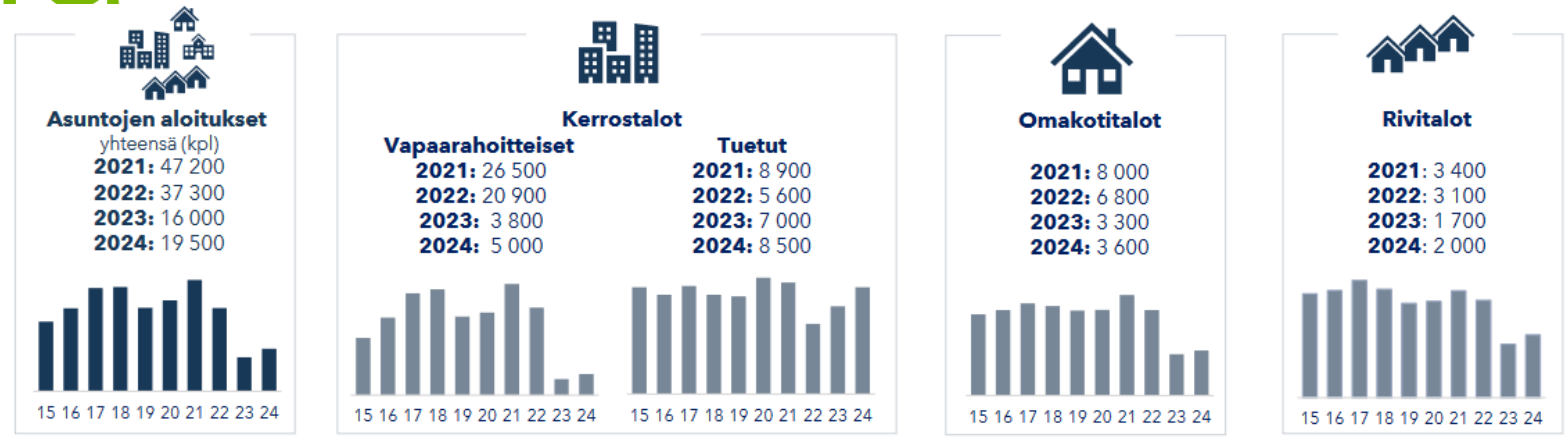
Osapäätös

4 554

Osapäätös= Ara hyväksynyt hankkeen hinnan ja suunnitelmat, jolloin rakentaminen voi alkaa

Vireillä olevat = Varaus- tai osapäätöksen saaneet hankkeet, joilla ei vielä lainapäätöstä

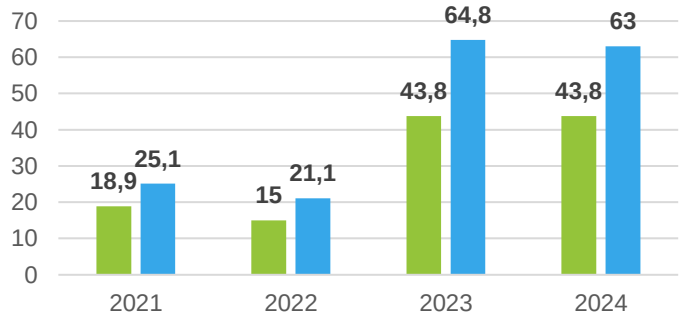
Rakennusteollisuuden ennuste 26.9: tänä vuonna aloituksia vain 16 000 asuntoa eli kolmannes vuoden 2021 tasosta



32 26.9.2023 © Rakennusteollisuus RT Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste syyskuu 2023

ARA-uustuotannon osuus (%)
Rakennusteollisuuden lukujen mukaan
2021-2024: kaikista ja kerrostaloista

ARA-tuotannon vastasyklisyys näkyy



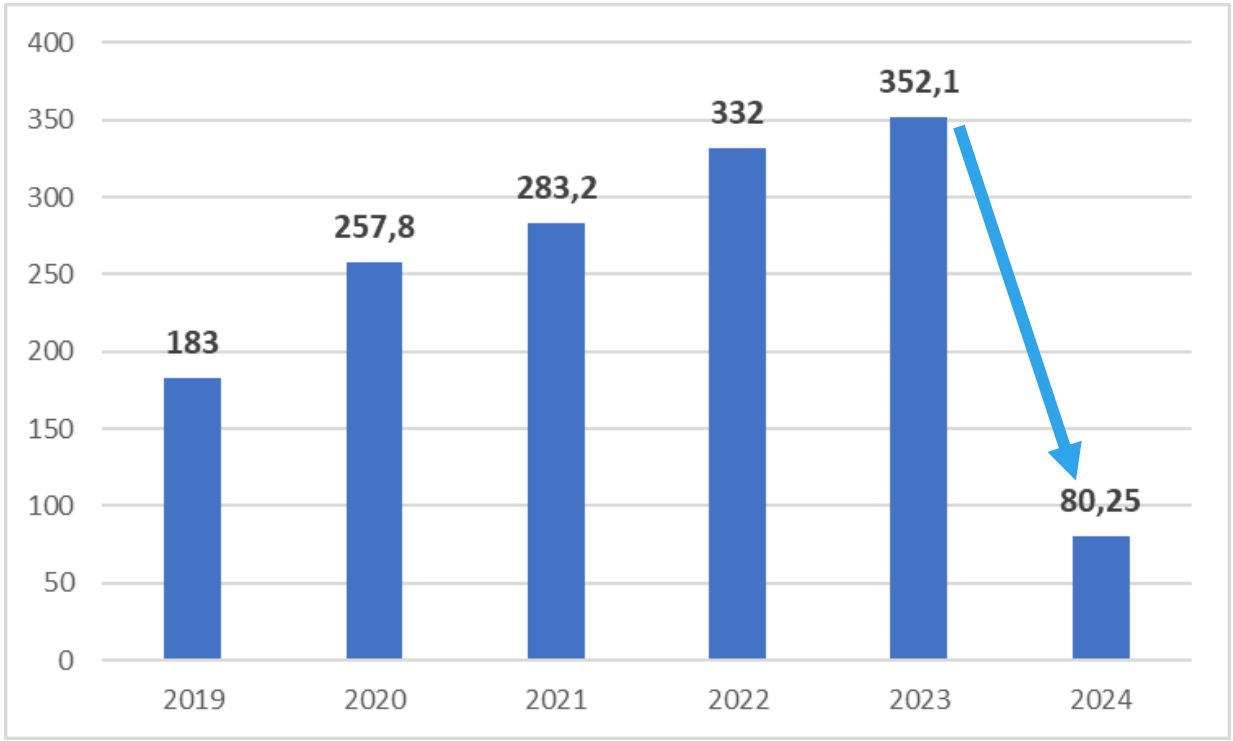
Aran avustusvaltuuksien kehitys 2019-2024, M€

Mahdolliset MAL-avustukset ratkaistaan uusien MAL2024-2027-sopimusten yhteydessä

Avustukset 2024:

Investointiavustukset (VAR)	63,0
Korjausavustukset (TA)	9,55
Purkuavustukset (VAR)	5,0
Asumisneuvonta (TA)	2,0
Kehittämisraha (VAR,hankinta)	0,7

Vuonna 2024 poistuvat:
-energia- ja latausinfra-avustukset
-kaukolämpöavustukset



Investointiavustukset 2024-2027

- ”Lievennetään vuodelle 2024 erityisryhmien investointiavustukseen kohdistuvaa säästöä 20 milj. eurolla siten, että investointiavustuksen taso vuonna 2024 on 63 milj.euroa. Säästö toteutetaan hallitusohjelmassa linjatulla tasolla täysimääräisesti vuoden 2025 alusta alkaen. Toimenpiteellä vauhditetaan erityisryhmäkohteiden (asunnot mm. opiskelijoille, ikääntyneille, vammaisille ja asunnottomille) rakentamista”

- 2023 käytössä **120 M€,** josta 62 M€ käytetty
- Kehystaso oli 90 M€, johon kohdistuu **47 M€ leikkaus**= jää 43 M€
- Käytössä vaalikaudella 2024-2027 yhteensä **192 M€** = 63 M€ + (3x43 M€)
- Avustusvarauksia siirtyy vuodelle 2024 arviolta **120 M€** + hakemuksia olemassa noin 75 M€

Hallitusohjelma: ”*Alennetaan erityisryhmien investointiavustusten avustusprosentteja ja kohdennetaan avustukset eniten tukea tarvitseville ryhmille*”.

Investointiavustuksella yhteensä lähes 60 000 vuokra-asuntoa erityisryhmille 2005-2022

Erityisryhmät 2005-2022	Asunnot		Avustus		Avustus/ asunto (€)
	kpl	osuus	milj. €	osuus	
Ikääntyneet	24 249	41 %	881	54 %	36 320
Opiskelijat	22 580	38 %	197	12 %	8 708
Kehitysvammaiset	5 015	8 %	294	18 %	58 556
Pitkäaikaisasunnottomat	2 340	4 %	94	6 %	39 995
Mielenterveyskuntoutujat	1 449	2 %	45	3 %	30 794
Muut erityisryhmät	3 600	6 %	107	7 %	29 813
2005 - 2022 yht.	**59 233**	**100 %**	**1 617**	**100 %**	**27 291**

Uusien asumisoikeusasuntojen tuen alasajoa lykätään vuodella

- ”Hallitusohjelman kirjaus valtion tuen lopettamisesta uusille asumisoikeuskohteille toteutetaan vasta vuodesta 2025 alkaen.
- *Asumisoikeuskohteiden korkotukilainahakemusten vastaanottaminen lopetetaan 31.12.2023*.
- *ARA voi tehdä ASO-kohteiden lainapäätöksiä korkotukivaltuuden riittäessä 31.12.2024 saakka*”

- Uusia ASO-hankkeita vireillä lähes 500 M€ (osapäätökset ja varaukset)

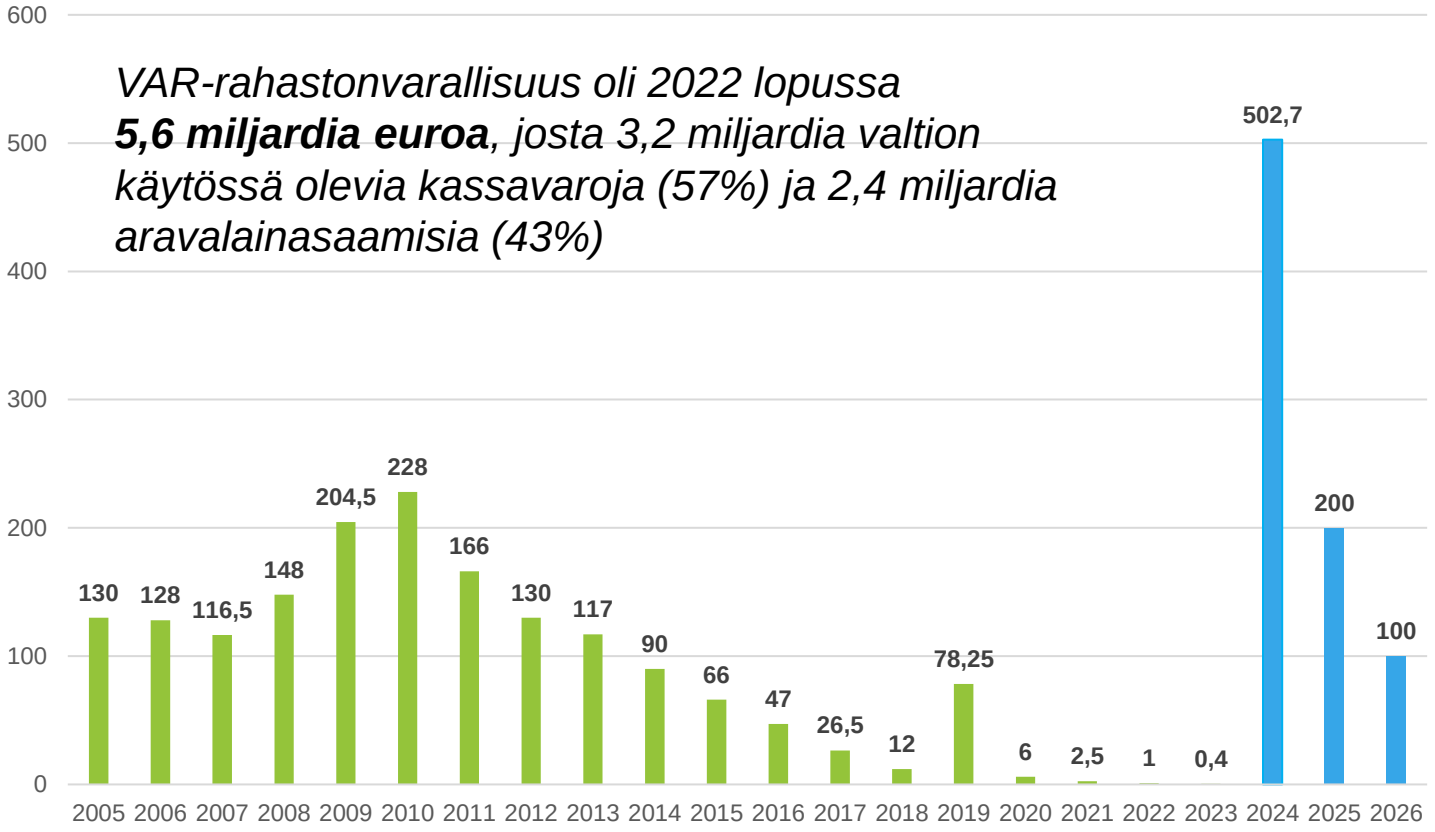
- **Hallitusohjelma:** ”Jatketaan asumisoikeuskohteiden korjausten avustamista”

VAR-siirto valtion talousarvioon vuosina 2005-2026 yhteensä 2,5 miljardia euroa

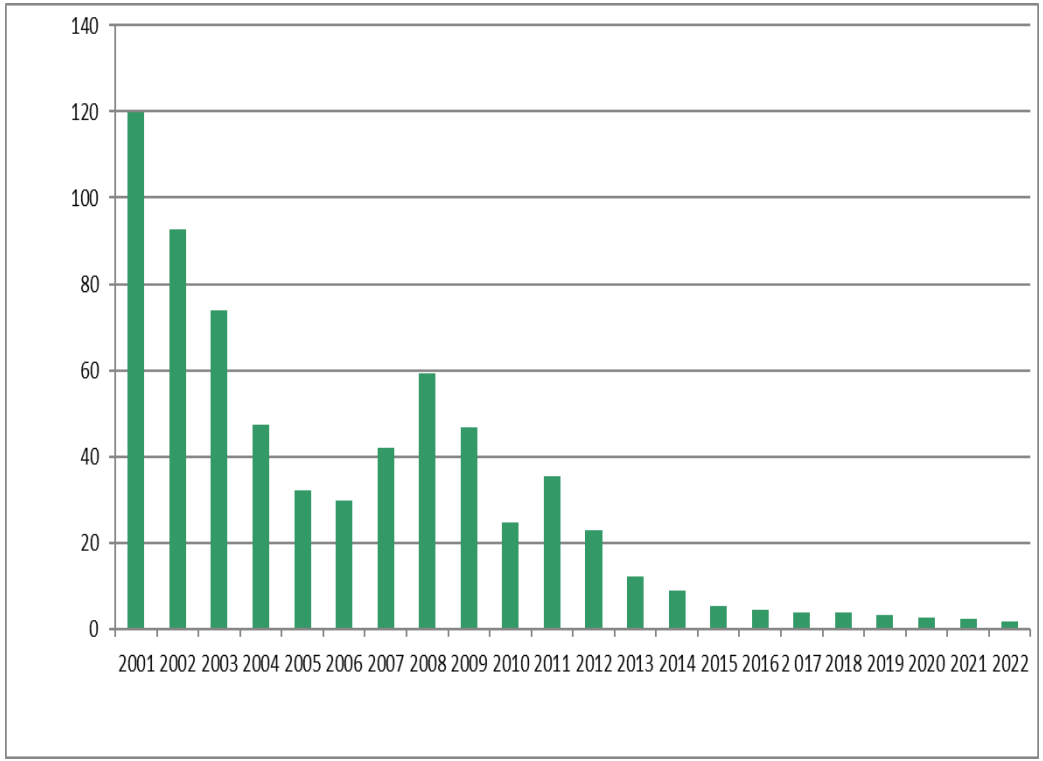
LTA 1/2019: ylimääräinen 73 M€ tuloutus Oy Suomen Rata Ab:n taseen vahvistamiseen

Vuosina 2024-2026 lisätuloutukset, yhteensä 800 M€ hallituksen 4 miljardin euron investointiohjelman rahoittamiseksi

VAR= Valtion asuntorahasto



Maksetut korkotuet 2001-2022 sekä arviot 2023-2024 (M€)





VAR-varallisuus hupenee myös maksettaviin korkotukiin

Korkotuet pienentävät vuokrankorotuksia

2024 maksetaan ”100-kertainen” määrä korkotukea verrattuna 2022

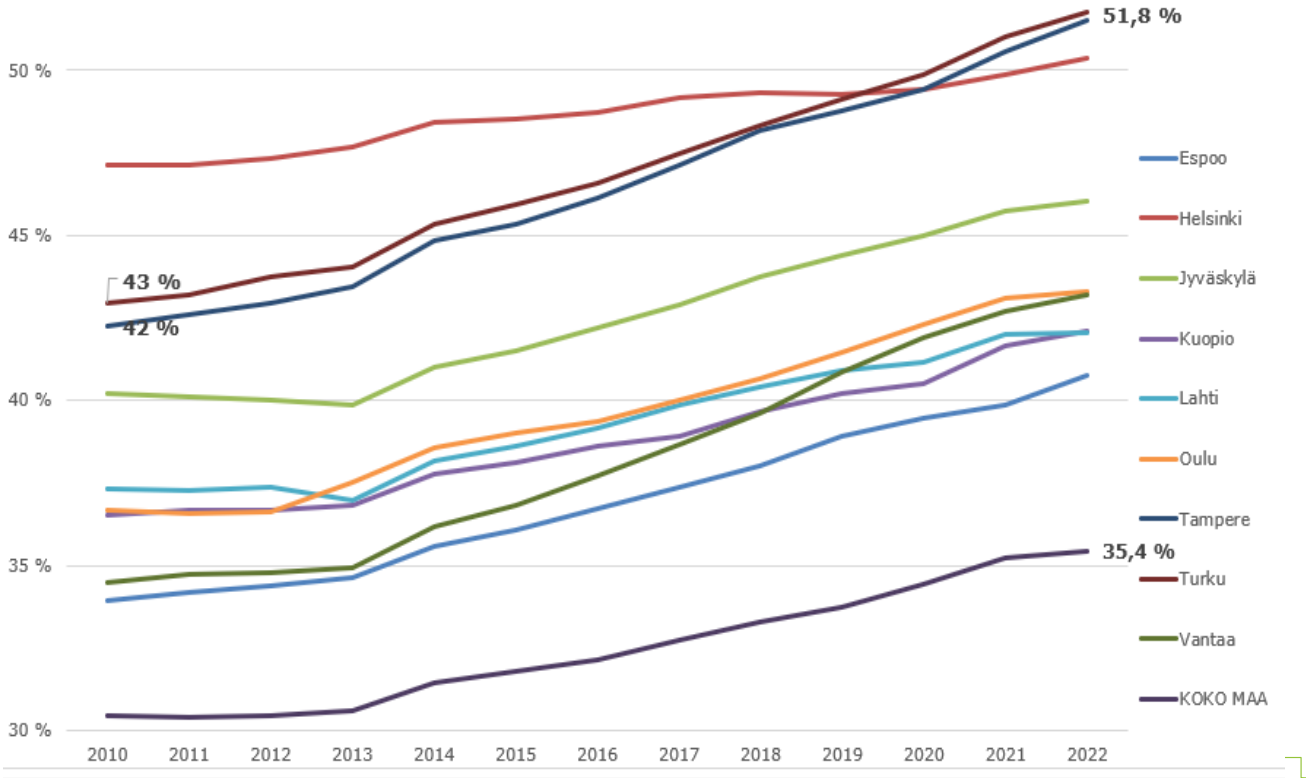
2001 maksettiin korkotukea 120 M€ alle 5 miljardin euron lainakannalle

Tuettava kanta on nyt yli 20 miljardia euroa (ml. ASP-lainat)

Vuokralla asuvien osuus kasvanut selvästi viimeiset 10 vuotta

yli kolmannes kotitalouksista asuu vuokralla.

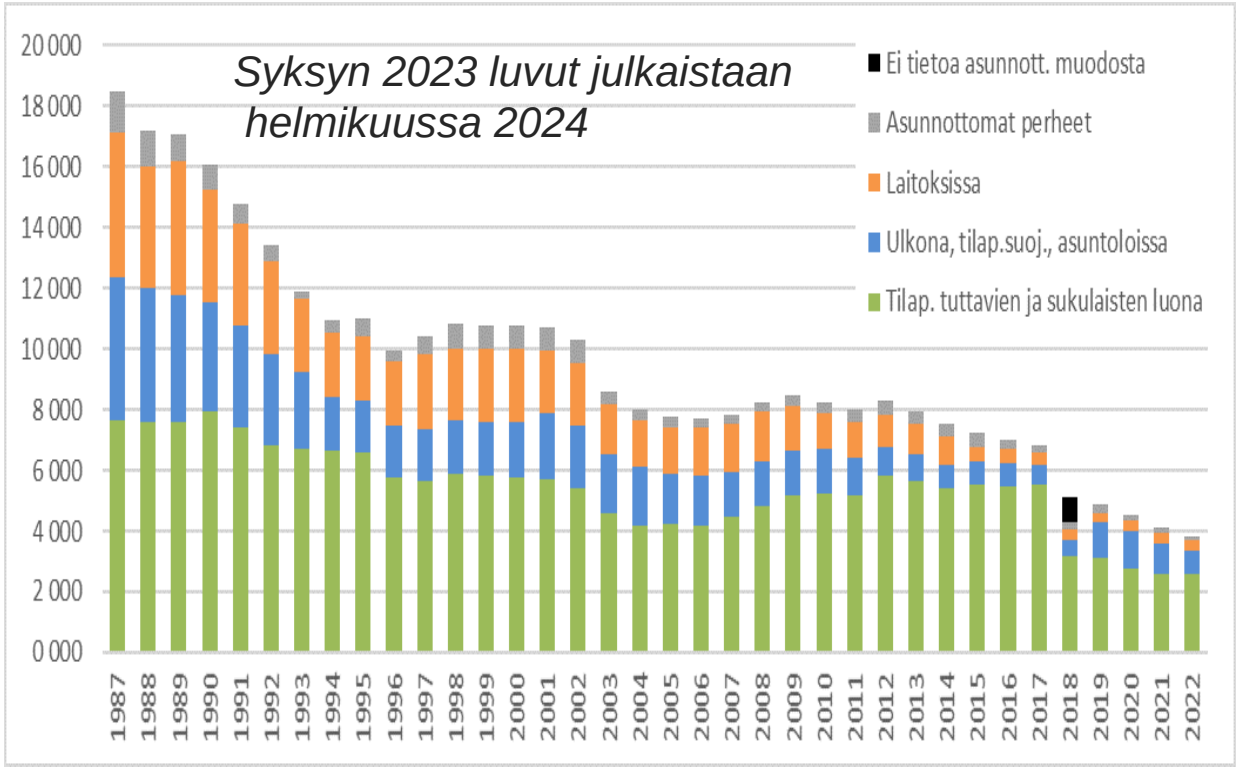
TURUSSA TAMPEREELLA JA HELSINGISSÄ YLI PUOLET



Lähde: Tilastokeskus

Vuokralla-asuviin ei ole laskettu asumisoikeusasunnoissa asuvia ruokakuntia

Aran raportoima asunnottomuus 1987-2022



http://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asunnottomuus

Jatkuuko hyvä kehitys 2023?

- Häädöt nousussa
- Asumistukea leikataan 2024
- Asumisneuvonta-avustus puolitetaan
- Vuokrien kovat korotuspaineet
- Kaupungistuminen jatkuu
- Vuokralla-asuminen yleistyy
- Uusia asuntoja rakennetaan vähän

Onnistuuko asunnottomuuden ennaltaehkäisy, kun esim. asumisneuvonnan avustus puolittuu?

Talousarvioesitys 2024

31. Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen (siirtomääräraha 3 v)

Momentille myönnetään 2 000 000 euroa.

Määrärahaa saa käyttää asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023—2027 annetun lain (1036/2022) mukaisiin avustuksiin.

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

Selvitysosa: 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)

Avustusten määrän puolittaminen (HO 2023)	-2 000
Yhteensä	-2 000

2024 talousarvio	2 000 000
2023 talousarvio	4 000 000
2022 tilinpäätös	3 000 000

Yhteenveto - neljä pointtia

- *Ara-tuotanto toimii vastasyklisesti*: ARA-rakentaminen noussee 8000 asuntoon 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 seurattava korkotukivaltuuden riittävyyttä ja lisättävä sitä tarvittaessa*
- *Erityisryhmien asuntojen ja asumisoikeusasuntojen* rakentamista olisi perusteltua elvytyssyistä lisätä ja *korjausrakentamisen tuen* lisääminen auttaisi työllisyyden ylläpitämisessä
- *Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn* kannalta *asumisneuvonnan tukemista* olisi hyvä jatkaa kuluvan vuoden tasolla