Eduskunnan valtiovarainvaliokunta

Ympäristöministeriö
Tommi Laanti 23.5.2024

VNS 2/2024 vp Valtioneuvoston selonteko julkisen talouden suunnitelmasta vuosille 2025-2028

JTS ja alan näkymät: rakennusala ja asuntorakentaminen

Markkinatilanne

Vuosina 2016–2022 Suomessa aloitettiin vuosittain 37 000–47 000 uuden asunnon rakentaminen. Vuonna 2023 aloitukset jäivät alle 20 000 asuntoon, mikä on 2000-luvun pienin aloitusmäärä. Vapaarahoitteinen asuntotuotanto supistui yli 60 % edellisvuodesta heikon kysynnän ja korkojen nousun seurauksena. Ara-tuotannon edellytykset paranivat ja sen korkotukivaltuus vuodelle 2023 oli 1 950 miljoonaa euroa, mikä käytettiin lähes kokonaan. Korkotukilainoituksesta 82 % kohdistui uudistuotantoon ja 18 % perusparantamiseen. Ara-tuotanto kohdistui eriyisesti suurimmille kaupunkiseuduille. 88 % tuotannosta rakentui seitsemälle suurimmalle kaupunkiseudulle, joiden kanssa valtiolla on maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat MAL-sopimukset. Yli puolet uusista Ara-asunnoista kohdistui pääkaupunkiseudulle ja Helsingin kehyskuntiin.

Asuntorakentamisen lasku jatkui alkuvuonna. Asuinrakennuksille 12/2023-02/2024 jaksolla myönnetty kuutiomäärä väheni 43 % vuodentakaisesta. Vastaavasti rakennuslupia myönnettiin jaksolla yhteensä 3 103 asunnolle, mikä oli 50 % vähemmän kuin vuotta aiemmin.

Valtaosa vuoden 2024 kerrostalotuotannosta on ollut Ara-tuettua. Vuonna 2024 saa Valtion asuntorahaston varoista tuettaviksi korkotukilainoiksi hyväksyä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen lainoja yhteensä enintään 2,25 mrd. euroa, mikä mahdollistaa noin 10 000 asunnon aloittaminen. Ara-tuotannon osuus noussee selvästi yli 50 %:iin asuntorakentamisesta (v.2022: 15 % ja v. 2023: 43 %). Ara-tuotanto tukee osaltaan rakennusalan vaikeaa suhdannetilannetta ja alan työllisyyttä.

On arvioitu, että asuinrakennusinvestoinnit vähenevät vielä vuonna 2024, mutta rakentamisen odotetaan elpyvän vuonna 2025. Vuodelle 2024 pudotusta ennakoidaan 4 prosenttia ja vuodelle 2025 kasvua noin 5 prosenttia (VM, Raksu). Rakennusteollisuuden arvion mukaan asuntoaloitusten kokonaismäärä puolittui vuonna 2023 arviolta 17 500 asuntoon ja tänä vuonna asuntoaloitusten määrä on jäämässä edelleen tämän alle.

Mm. Nordea on arvioinut, että asuntomarkkinoiden perustekijät ovat paranemassa, mutta korkeat korot ja heikentynyt taloussuhdanne painavat asuntokauppaa vielä alkuvuonna. Nordean arvion mukaan valmistuvien asuntojen määrässä pohjakosketus saavutetaan syksyllä, jolloin valmistuvien asuntojen määrä jää enää puoleen reilun vuoden takaisista huippulukemista.

JTS

Hallituksen linjausten mukaisesti kehysriihessä korkotukivaltuuden taso pysyy vuonna 2025 vielä lievästi elvyttävänä valtuustason ollessa 1,75 mrd. euroa. Vuosien 2026-2027 osalta korkotukivaltuus on yhteensä 2 mrd. euroa. Osana hallituksen sopeutustoimia erityisryhmien investointiavustuksen kohdistettiin kehyksissä lisäsopeutus. Sen seurauksena avustusten vuotuinen määrä alentuu 15 milj. euroa vuodessa vuodesta 2025 lähtien. Muiden Valtion asuntorahastosta myönnettävien tukien osalta kehyskauden vuosittainen purku- ja rajoitusakordivaltuus on yhteensä 8 milj. euroa ja purkuavustus 5 milj. euroa. Talouden tervehdyttämisavustus 2,6 milj. euroa vuodessa kehyskaudella.

Asuntorahastosta myönnettävien valtuuksien lisäksi kehyspäätöksessä asumisneuvonnan tukemiseen on varattu 2 milj. euron vuotuinen määräraha. Lisäksi pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseen tähtäävään ohjelmaan varataan rahoitusta 3,65 milj. euroa vuodelle 2025 ja 4,65 milj. euroa vuodelle 2026. (Vuodelle 2024 on LTAE esitetty 1,825 milj. euroa.) Korjausavustusten määrärahataso on 7,55 milj. euroa vuonna 2025, 6,985 milj. euroa vuonna 2026 ja 9,55 milj. euroa vuodessa vuosina 2027 ja 2028.

Eduskunnan valtiovarainvaliokunta

Ympäristöministeriö
Tommi Laanti 23.5.2024

Kehysriihen sopeutustoimet asumisen tuissa

Hallitusohjelmassa investointiavustuksia sopeutettiin ns. tekniseen kehykseen nähden 47 milj. eurolla vuodessa. Kehysriihen yhteydessä osana hallituksen sopeutustoimia julkisen talouden tasapainottamiseksi erityisryhmien investointiavustuksiin kohdennettiin lisäsopeutusta 28 milj. euroa vuodessa, minkä jälkeen avustusten vuotuinen taso on kehyksissä yhteensä 15 milj. euroa. Kehyspäätöksen yhteydessä on todettu, että vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden rahoitus turvataan.

Erityisryhmien investointiavustusten tavoitteena on ollut lisätä erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden asumistarpeisiin soveltuvien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tarjontaa. Avustuksilla rahoitetaan erityisryhmäasunnoissa tarvittavista erityisistä tila- tai varusteratkaisuista aiheutuvia lisäkustannuksia. Tällaisia erityisryhmiä ovat mm. kehitysvammaiset, asunnottomat, mielenterveyskuntoutujat, ikääntyneet ja opiskelijat.

Avustuksen leikkaaminen haastaa erityisryhmien hankkeiden toteuttamista. Arassa on ehdollisen avustusvarauksen saaneita erityisryhmien kohteita noin 100 milj. euron edestä. Tämän lisäksi Arassa on noin 195 milj. euron edestä erityisryhmien investointiavustushakemuksia. On hyvä muistaa, että kaikki hakemuksen tai varauspäätöksen saaneet kohteet eivät välttämättä tule käynnistymään.

Suurimman joukon varauksista ja hakemuksista muodostaa ikääntyneille tarkoitetut kohteet. Ikääntyneiden määrä ja asumistarve kasvaa voimakkaasti ja riittävään asuntotarjontaan tulee vastata suunnitelmallisesti. Tällä hetkellä haasteena on erityisesti se, että uusien hyvinvointialueiden palveluverkko on vielä kehittymisvaiheessa. Kohteet ovat pitkäaikaisia investointeja, minkä vuoksi on tärkeää, että myös hyvinvointialueiden sitoutuminen kohteisiin on pitkäaikaista.

Toinen määrällisesti merkittävän erityisryhmän muodostavat opiskelijat. Näiden kohteiden osalta investointiavustuksen määrää ja tarvetta on syytä tarkastella kriittisesti määrärahan ollessa pieni. Kohteet muistuttavat ratkaisuiltaan eniten tavallista asuntotuotantoa.

Muita erityisryhmien kohteita Arassa on huomattavasti kahta suurinta ryhmää vähemmän. Avustusvarauksia on yhteensä noin 17 milj. euroa. Tässä joukossa on kuitenkin kaikista heikoimmassa asemassa olevia ryhmiä ml. vammaiset ja asunnottomat, minkä vuoksi lienee tarkoituksen mukaista, että näitä kohteita korostetaan.