Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

**LAUSUNTO**

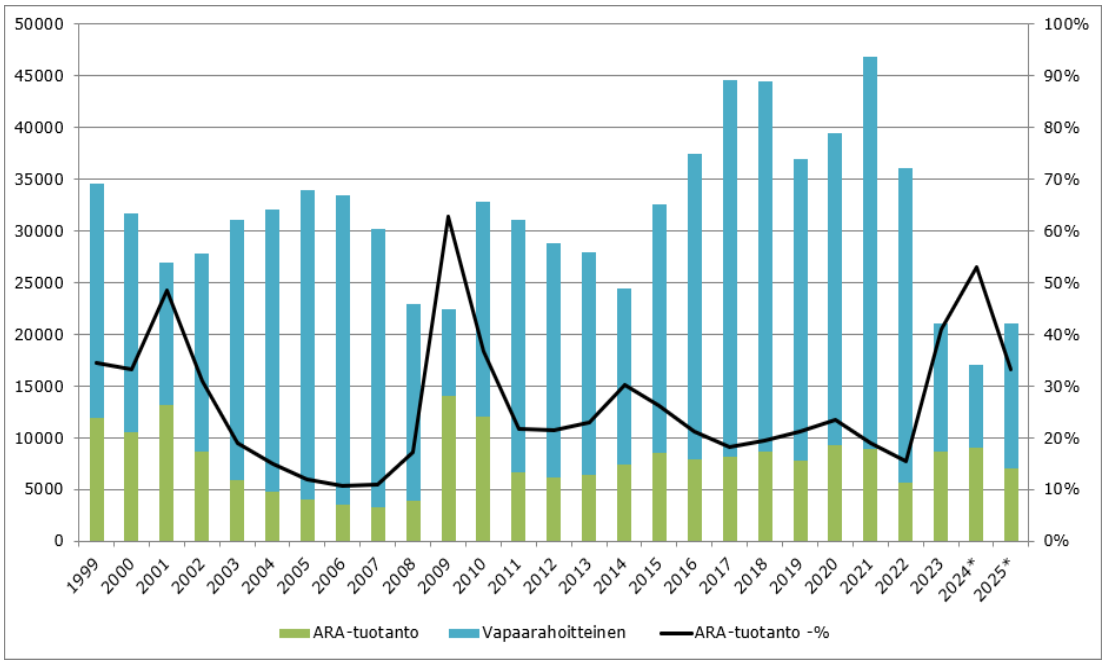
3.10.2024

*Ympäristövaliokunnalle*
*HE 109/2024 vp*

# Lausunto hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2025

## Valtion tukeman asuntorakentamisen kehitys

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 kriisin pahimpaan aikaan. Tämän seurauksena valtion tukema asuntotuotanto lähti voimakkaaseen nousuun.




*Kuva: Alkava asuntotuotanto 1999–2025*

Vuoden 2024 alusta on lainoitettu **5 583** uutta ara-asuntoa, mikä on 26 % enemmän, kuin viime vuonna samaan aikaan (1.10.2023). Viime vuoden loppukiri päätösten teossa oli kova, siksi ei ole varmaa, saadaanko ”etumatka” pidettyä vuoden loppuun asti. Täten **9 000** asunnon määrän ylittäminen olisi erittäin hyvä saavutus


**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

tässä tilanteessa (vuosi sitten 8600 asuntoa), kun Aran lakkauttamisen ja siirron aiheuttamat häiriötekijät huomioidaan.

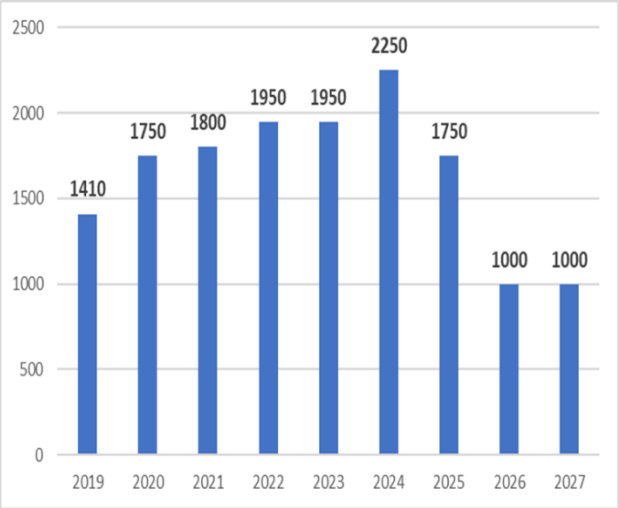
Perusparannuksen puolella lainapäätöksissä on **2974** asuntoa, mikä on yli 1 000 asuntoa viime vuotta enemmän.

Valtuutta on sidottu **1326** miljoonaa euroa, mikä on 59 % kuluvan vuoden korkotukilainavaltuudesta ja yli 400 miljoonaa euroa enemmän kuin viime vuonna vastaavaan aikaan. Asuntohankkeita on yhteensä vireillä noin 2800 miljoonan euron edestä. Tästä määrästä lähes 1200 miljoonaa euroa on ns. osapäätöksissä eli hankkeissa, joiden kustannukset ja suunnitelmat Ara on jo hyväksynyt. Siksi potentiaalia koko valtuuden käyttöön on olemassa, mutta toimeenpanoon vaikuttavat niin Aran tilanne kuin asiakkaiden aktiivisuus.

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

Noussut korkotaso 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.

Näköpiirissä on, että lyhytaikaisen korkotuen lainapäätöksiä voidaan korkojen laskiessa tehdä helpommin.




*Korkotukilainavaltuuden kehitys 2019–2027 (milj. euroa)*

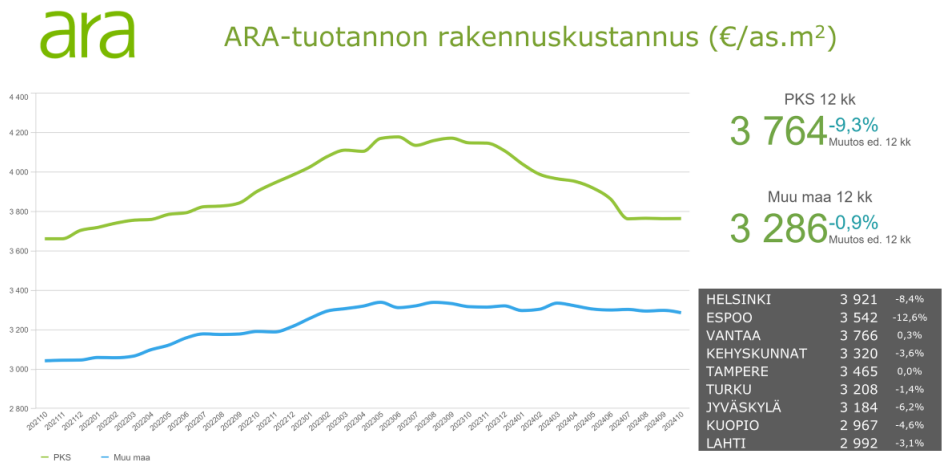
Hallituksen linjausten mukaisesti uusien asumisoikeusasuntojen lainoitus lopetetaan vuoden 2025 lopussa. Uusien

asumisoikeusasuntojen lainahakemusten vastaanotto lopetettiin 31.12.2023 asti. Ara käsittelee ja hyväksyy näille hankkeille lainapäätöksiä vielä vuonna 2025.

Suurimpien kaupunkiseutujen kanssa on päästy neuvottelutuloksiin MAL-sopimuksista vuosille 2024–2027. Uusissa sopimuksissa ei enää ole tavoitteita valtion tukemalle asuntotuotannolle. Ara-asuntotavoitteiden jättäminen pois uusista sopimuksista vaikuttaa erityisesti Helsingin seudun sopimuksen toimeenpanoon. Sopimusluonnoksen mukaan seudulle on arvioitu valmistuvan keskimäärin 10 000 asuntoa vuodessa vuosina 2024–2027, kun tavoite on edelleen 16 500 asuntoa.

Korkotukilainahakemusten käsittelyssä Arassa on siirrytty uuteen verkkoasiointiin. Vuoden 2024 alusta Ara on pystynyt käsittelemään kaikki korkotukilainahakemukset uudessa järjestelmässä.

*ARA-tuotannon rakennuskustannukset ovat Aran tilastojen mukaan laskeneet, varsinkin suurimmissa kaupungeissa*




**Aran nopea lakkauttaminen ja toimintojen nopea siirto voi vaikeuttaa elvytyksen toimeenpanoa ja aiheuttaa katkoja toimintaan**

*Ara kävi keväällä 2024 yhteistoimintaneuvottelut, joiden seurauksena 16 virkasuhdetta vähennettiin*. Vähennys vastaa noin 25 % henkilöstöstä. Vähennys vastasi myös Aralla asetettua tuottavuusohjelman vuoden 2027 tasolla.

HE 136/2024 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain kumoamisesta on ympäristövaliokunnan käsittelyssä. Araa korvaamaan tulevan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskusta

**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

koskevan hallituksen esityksen valmistelu on kesken kiireisen aikataulun takia. Uutta ympäristöministeriössä toimivaa keskusta koskeva hallituksen esitys arvioidaan annettavan viikolla 46 eli marraskuun puolivälissä.

HE 136/2024 perusteluissa todetaan:

*"Siirron aikataulun toteutus on kuitenkin kiireinen, jonka takia viivästyksiä voi syntyä Aran tuenmyöntöprosessissa ja muissa, esimerkiksi valvonnan, prosesseissa."*

*"Aikataulun kiireellisyyden takia on olemassa riski siitä, että vaadittavia tietojärjestelmämuutoksia ei ehditä tehdä 1.1.2025 mennessä*. Aran tietojärjestelmät eroavat valtioneuvoston tietojärjestelmistä, ja tämä vaatii yhteensovittamista. *Tietojärjestelmämuutokset saattavat johtaa esimerkiksi Aran toiminnan keskeytymiseen tai hidastumiseen*. Aikataulun kiireellisyyden takia Ara ja sen järjestelmätoimittajat pystyvät toteuttamaan ainoastaan vähimmäisvaatimukset tietojärjestelmiin ja tietojärjestelmien sopeuttamista valtioneuvoston digitaaliseen ympäristöön tulee jatkaa seuraavina vuosina. *Tämä saattaa aiheuttaa Aran tukia hakeville yhteisöille ja yksityishenkilöille katkoja. Yleisesti kiireellisyys tietojärjestelmämuutoksista aiheuttaa myös lisäkustannuksia sekä esimerkiksi kohonneen riskin tietovuodoista."*

### *Aran henkilöstön tilanne*

Aran henkilöstölle nopeasti toteutettava Aran lakkauttaminen ja uuden Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen perustaminen aiheuttavat epävarmuutta tulevasta. Hallituksen esitys uudesta keskuksesta annetaan arviolta vasta viikolla 46 (VN 14.11).

Kevään yhteistoimintaneuvottelujen vaikutuksesta Aran henkilöstö vähenee noin 25 %. Ara toteutti näin määrärahojen vähennyksen ja tuottavuusohjelman edellyttämät vähennykset.

Aran rahoituksessa henkilöstön vähennykset näkyvät mm. asiakaspalvelun heikennyksinä. Asiakaspalveluun olisi kuitenkin enenevää tarvetta, sillä digitaaliseen hakupalveluun jätetään hakemuksia hyvin puutteellisin tiedoin.

Arassa on käsittelyssä nyt paljon hakemuksia, joista osa myös puutteellisia ja siten työllistäviä. Vaarana on käsittelyaikojen pidentyminen. Muutostilanteen vuoksi mm. työaikasaldot on pidettävä pois ennen vuodenvaihdetta.  Henkilöstön kannalta tilanne

**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

on hyvin erilainen kuin viime syksynä, jolloin työtunteja pystyttiin tekemään varastoon ja päästiin lainoituksessa noin 8 600 uuteen asuntoon syksyn loppukirissä. Mahdollisuuksien mukaan tänäkin syksynä hankkeet hoidetaan jättämällä esimerkiksi asiakaskäynnit vähiin.

Tilanteeseen vaikuttaa myös tukea hakevien asiakkaiden intressit: viime syksynä asiakkailla oli intressi hakea, koska uusien korkotukilainojen perusomavastuu nousi vuoden vaihteessa

*Yhteenvetona voi kuitenkin todeta, että hyvä potentiaali korkotukivaltuuden käyttämiseen on, mutta asiakkaat eivät yhtä innokkaita kuin viime syksynä ja lisäksi Aralla käytössä vähemmän työtunteja hankekäsittelyyn.*

## Ara-asuntojen tarpeesta nykyisessä markkinatilanteessa

Ara-tuotanto on osoittautunut ainoaksi tavaksi toteuttaa kohtuuhintaista asumista pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa.

Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen tarjonnan nopea kasvu viimeisen 10 vuoden aikana ei ole johtanut vuokrien varsinaiseen laskuun. Sen sijaan tyhjien asuntojen määrä on kasvanut, asuntojen keskikoko pienentynyt ja huoneistojakauma yksipuolistunut painottuen pieniin putkimaisiin yksiöihin.

Kasvukeskusten asuntomarkkinoita ei voi jättää vain markkinaehtoisen asuntotuotannon varaan, joka on täysin suhdanteista riippuvaista. Siksi valtion tukeman asuntorakentamisen kontrasyklinen jatkaminen on nykytilanteessa tarpeen.

Ara-asunnot tukevat asuntomarkkinoiden vakautta muuttuvassa ympäristössä ja ehkäisevät segregaatiota uusilla alueilla. Erityisryhmien investointiavustuksella on rakennettu ja perusparannettu noin 63 000 laadukasta ja kohtuuhintaista asuntoa erityisryhmille, kuten ikääntyneille ja kehitysvammaisille ja opiskelijoille.

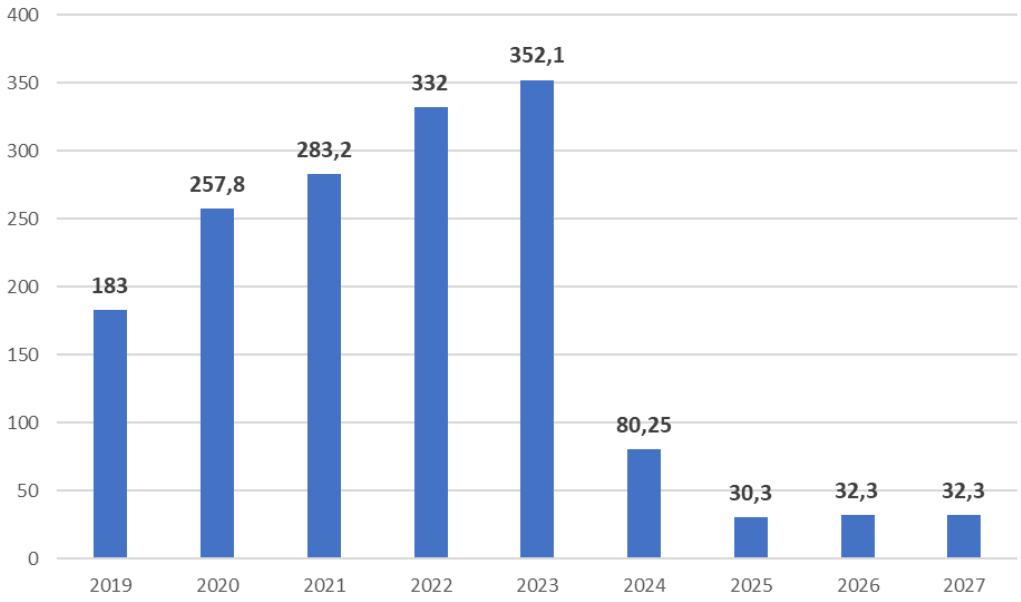
**Osoite**
PL 30
15141 Lahti

**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-avustusten määrä pienentynyt rajusti




*Aran avustusvaltuuksien kehitys 2019–2027*

*Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen*

Erityisryhmien asuntojen investointiavustukseen on kehyspäätösten jälkeen käytettävissä vain 15 miljoonaa euroa vuodessa ensi vuodesta alkaen. Avustusvaltuutta oli vuonna 2023 käytössä 120 miljoonaa euroa kehystason oltua 90 miljoonaa euroa. Tänä vuonna käytössä on 63 miljoonaa euroa.

Aran käsittelyssä on monin verroin enemmän erityisryhmien investointiavustushankkeita verrattuna hallituskauden avustusvaltuuteen. Arassa on käsittelyssä noin 139 miljoonan euron edestä hakemuksia, joille on annettu ns. ehdollinen varauspäätös. Näistä noin 40 miljoonalle voidaan myöntää avustus vielä tämän vuoden valtuudesta. Avustusprosentteja alennetaan hankkeissa myös, jotta avustusta riittäisi useammalle. Varauksen saaneista hankkeista 85 miljoonaa euroa on ikääntyneiden asuntohankkeita, 32 miljoonaa opiskelijoiden ja 22 miljoonaa euroa muiden ryhmien hankkeita.

Avustusvarausten lisäksi Araan on tullut uusia investointiavustushakemuksia yhteensä noin 125 miljoonan euron edestä. Suurin osa uusista hakemuksista (91 miljoonaa euroa) on erilaisia ikääntyneiden asuntohankkeita. Näiden käsittely valtuuden riittämättömyyden vuoksi ei näillä näkymin ole mahdollista (pois lukien vammaisten ja pitkäaikaisasunnottomien hankkeet).

**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

*Perinteisten korjausavustusten määrä vähenee edelleen* vuonna 2025. Määrärahaa oli käytössä vielä vuonna 2022 noin 36,5 miljoonaa euroa, vuonna 2023 noin 25 miljoonaa euroa (pääosin VAR-valtuutena). Vuonna 2024 hissien jälkiasennuksiin, esteettömyyskorjauksiin sekä vanhusten ja vammaisten asuntojen korjaamiseen on uutta määrärahaa vain 9,55 miljoonaa euroa sekä 0,4 miljoonaa euroa siirtyvää erää eli yhteensä 9,95 miljoonaa euroa. Vuodelle 2025 ehdotettu määräraha on 7,55 miljoonaa euroa.

*Ara sai vuoden 2024 korjausavustusten myöntämistä varten ympäristöministeriöltä ohjauskirjeen 19.1.2024*. Sen mukaisesti avustusprosentteja ja avustuskohteita on karsittu. Iäkkäiden ja vammaisten avustusta myönnetään vain esteettömyyskorjauksiin tai kotona asumisen kannalta välttämättömiin korjauksiin. Lisäksi esteettömyysavustuksen ja jälkiasennushissiavustuksen avustusprosentti laskettiin 35 %:iin. Kuntotutkimuksen ja perusparannuksen suunnittelun haku suljettiin ja vain ennen haun sulkemista tulleet avustushakemukset käsiteltiin. Tiukennukset avustusehdoissa ovat näkyneet hakemusten kappalemäärissä verrattuna vuoteen 2023 sekä myönnetyn avustuksen euromäärissä.

*Asumisneuvontaa tarvitaan asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn*. On odotettavissa, että vuokrien korotukset ja mm. asumistuen leikkaus lisäävät asumisneuvonnan tarvetta häätöjen ennaltaehkäisemiseksi asumisen jatkuvuuden turvaamiseksi. Toimeenpannut häädöt lisääntyivät viime vuonna 13 % ulosottolaitoksen tilastojen mukaan. Tänä vuonna toimeenpantujen häätöjen kasvu on kiihtynyt koko maassa noin 18 % verrattuna vuoteen 2023. Erityisesti asumisneuvonnassa ovat lisääntyneet asiakkaiden vuokravelkatilanteiden selvittelyt, asunnottomuusuhkatilanteet sekä asunnonhakuun liittyvät tilanteet, myös asunnottomien asiakkaiden määrä on lisääntynyt.

Ara on käyttänyt asumisneuvonnan määrärahaa asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023—2027 annetun lain (1036/2022) mukaisiin avustuksiin asumisneuvonnan laajentamiseen ja kehittämiseen. Määrärahan puolittuminen 4 miljoonasta eurosta 2 miljoonaan euroon tänä vuonna johti avustusprosenttien laskuun ja avustusmahdollisuuksien merkittävään vähenemiseen.

**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

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

**LAUSUNTO**

## Yhteenveto

- *Valtion tukema asuntotuotanto toimii edelleen vuonna 2025 vastasyklisesti*, mutta korkotukivaltuuden laskiessa 500 milj. euroa (-22 %) tästä vuodesta, laskee myös asuntoaloitusten määrä vastaavasti. Tämän vuoden korkotukivaltuuksilla tullaan tukemaan jopa *9 000–10 000 uuden asunnon aloituksia*. Ensi vuonna taso jäänee noin 7000–7500 asuntoon.
- Rakentamisen korkotukilainoitukseen liittyvät elvytystoimenpiteet ovat huipussaan alkavan syksyn ja ensi vuoden alkupuoliskon aikana. Vuodenvaihteessa ennakoidaan tehtävän paljon päätöksiä. *Aran lakkauttamisen ja uuden keskuksen perustamisen nopea toimeenpano samaan aikaan voi vaarantaa toiminnan sujuvuuden ja jatkuvuuden.*
- *Jotta rakentamisen elvytys voidaan turvata, valtion tukeman asuntorakentamisen hallintouudistuksen toimeenpanoon olisi siksi varattava riittävästi aikaa. Perusteltua olisi siirtää Aran lakkauttamislain ja uuden valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen voimaantulo vuoden 2026 alkuun, jolloin on tarkoitus myös sulauttaa Valtion asuntorahasto valtion talousarvioon.*
- *Erityisryhmien asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakentamista voisi elvytyssyistä lisätä*. Vuodelle 2025 varattu avustusvaltuus riittää lähinnä kehitysvammaisten ja asunnottomien hankkeisiin
- Häätöjen kasvun vuoksi asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kannalta tärkeän *asumisneuvonnan tukemista* olisi tarpeen lisätä.

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