ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

TAE 2025 Asuntotuotantotuen kannalta

Luku 35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen



3.10.2024 Ympäristövaliokunta

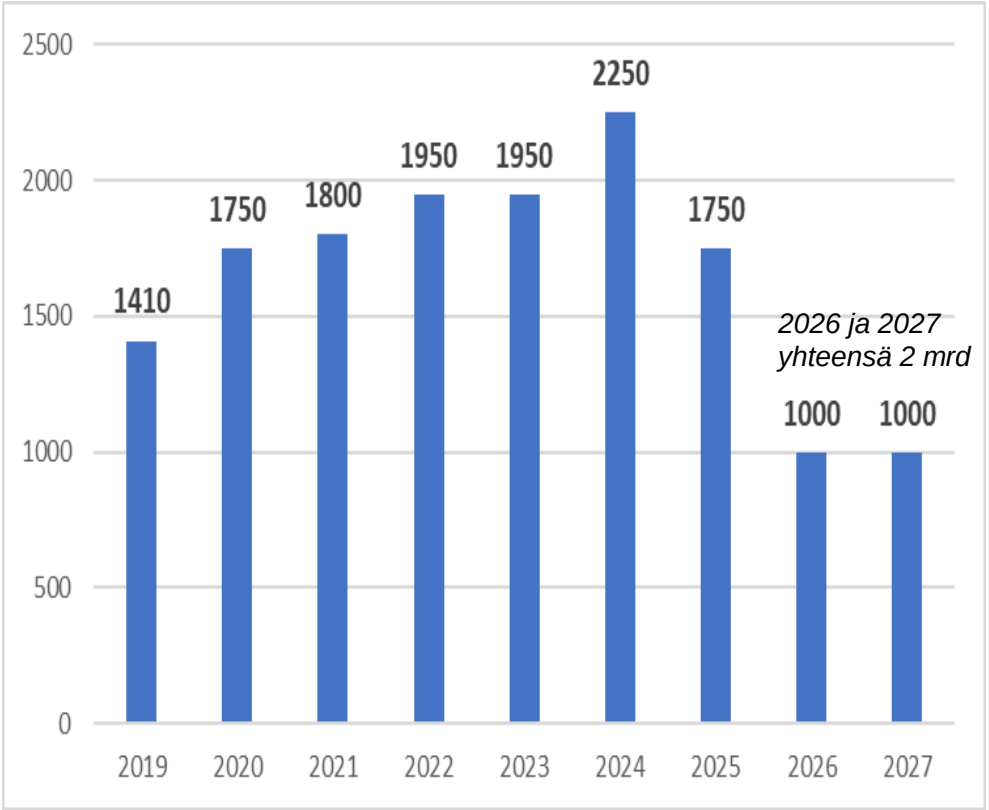
Jarmo Lindén, johtaja

Aran korkotukilainavaltuuksien kehitys 2019-2027:
2024-2025 asuntorakentamisen elvytys menossa

Hallitusohjelma 2023

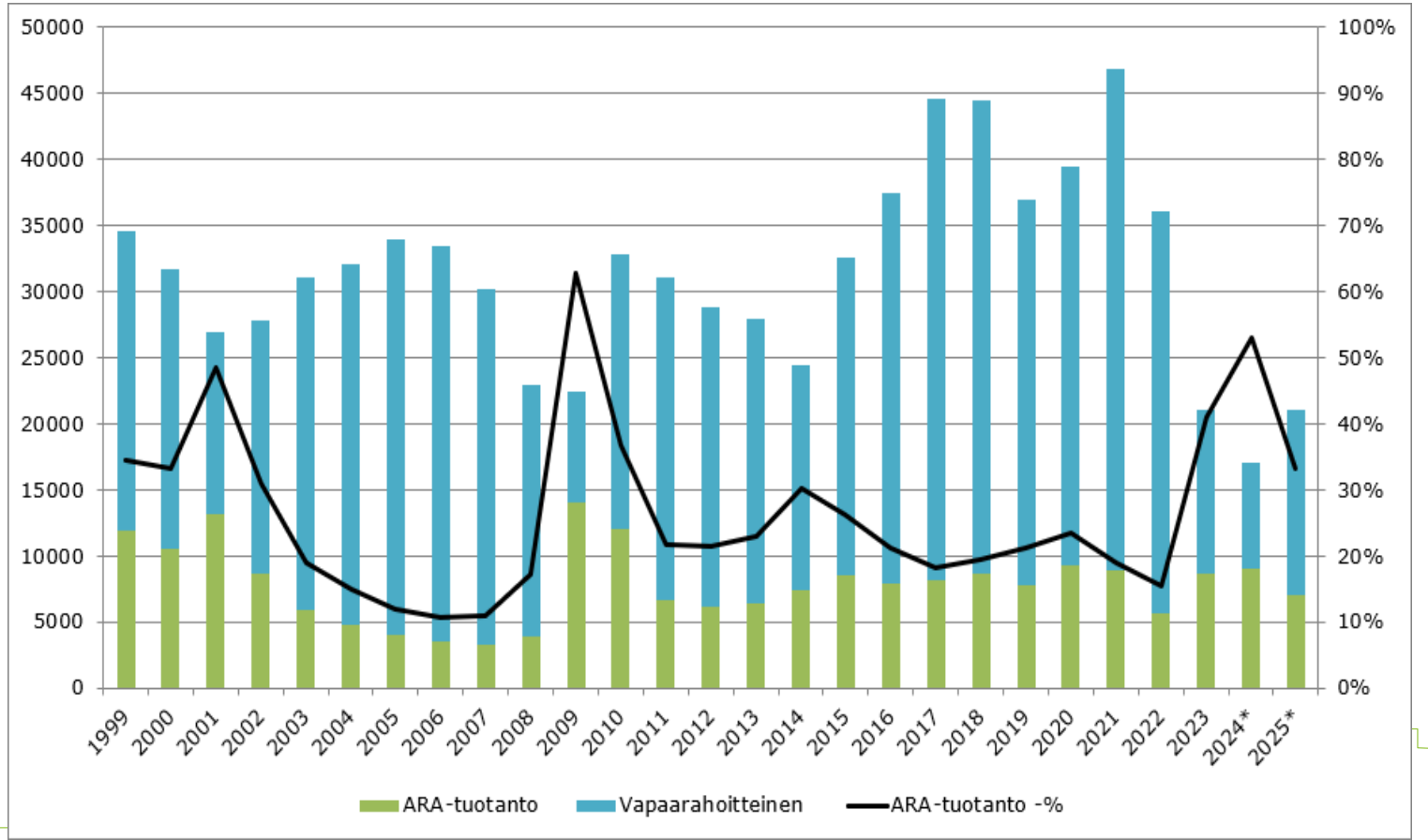
”Lähtökohtaisesti laadukasta ja kohtuullisen hintaista asumista edistetään vapaarahoitteisella asuntorakentamisella…Hallitus vähentää yhteiskunnan tukemaa ARA-asuntotuotantoa hallitusti.”

”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 asuntotuotanto 2000-luvulla:

Ara-tuotannon piikit ovat vastasyklisyyttä



Valtion tukeman asuntotuotannon tilanne

Vuoden 2024 alusta on **lainoitettu 5 583 uutta ara-asuntoa**, mikä on **26 % enemmän** kuin viime vuonna samaan aikaan

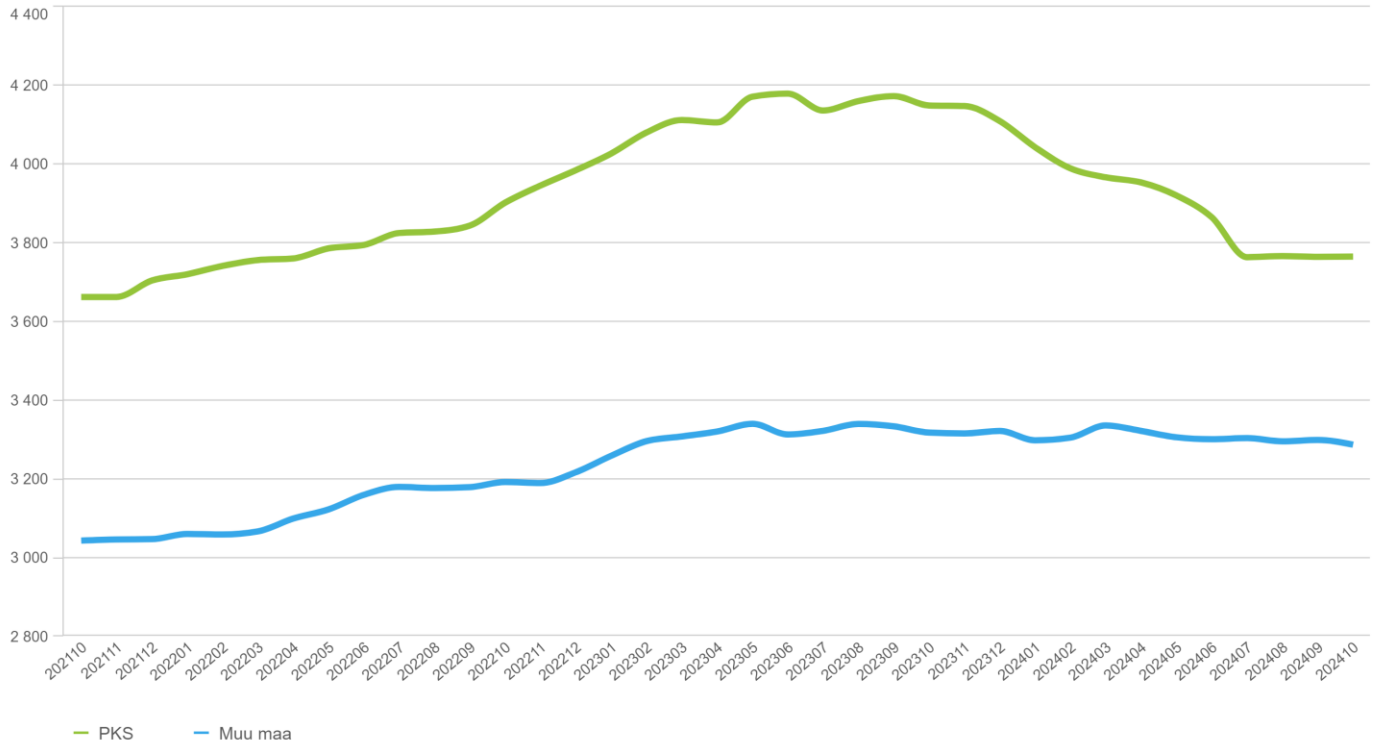
Perusparannuksen lainapäätöksissä on **2974 asuntoa**, mikä on yli 1 000 asuntoa viime vuotta enemmän

Korkotukivaltuutta on sidottu 1326 M€, mikä on 59 % kuluvan vuoden valtuudesta (+400 M€ enemmän kuin viime vuonna)

Osapäätöksissä noin 1200 M€, joten potentiaalia sitoa loppuvaltuus ja päästä 9000 – 10 000 uuden asunnon lainoitukseen

Vuonna 2025 uusien asuntojen määrä laskee noin 7000 - 7500 asuntoon

ARA-tuotannon rakennuskustannus (€/as.m²)



PKS 12 kk

3 764 -9,3%
Muutos ed. 12 kk

Muu maa 12 kk

3 286 -0,9%
Muutos ed. 12 kk

HELSINKI	3 921	-8,4%
ESPOO	3 542	-12,6%
VANTAA	3 766	0,3%
KEHYSKUNNAT	3 320	-3,6%
TAMPERE	3 465	0,0%
TURKU	3 208	-1,4%
JYVÄSKYLÄ	3 184	-6,2%
KUOPIO	2 967	-4,6%
LAHTI	2 992	-3,1%

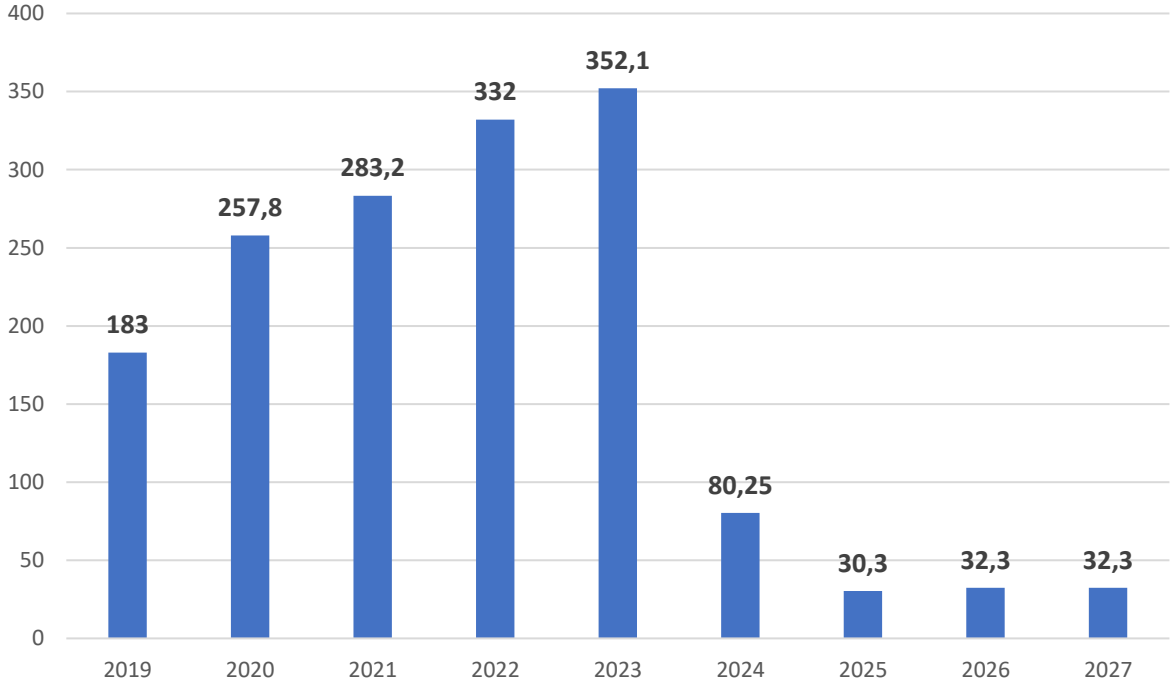
Ara-avustusten kehitys 2019 - 2027 (M€)

Vuonna 2024 ei enää energia- ja latausinfra-avustuksia

Investointiavustus erityisryhmille vähentyy vuodesta 2023 vuoteen 2025: 120 M€ => 15 M€ = - 88 %

Asumisneuvonta-avustusten määrä puolitettiin vuonna 2024: 4 M€ =>2 M€

Korjaustoiminnan avustukset
2023: 21,5 M€
2024: 9,55 M€
2025: 7,55 M€



Erityisryhmien investointiavustusten tilanne

- Erityisryhmien investointiavustukseen on kehyspäätösten jälkeen käytettävissä vain **15 M€ vuodessa** 2025 alkaen (2023: 120 M€ ja 2024: 63 M€)
- Aran käsittelyssä on monin verroin enemmän erityisryhmien investointiavustushankkeita avustusvaltuuteen.
  - noin **139 M€ edestä hakemuksia, joilla ehdollinen varauspäätös**. Näistä noin 40 M€ voidaan myöntää avustus vielä tämän vuoden valtuudesta. Hankkeista 85 M€ on ikääntyneiden ja 32 M€ opiskelijoiden hankkeita
  - Myös avustusprosentteja alennetaan hankkeissa, jotta avustusta riittäisi useammalle

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

Kehitysvammaisten hankkeille myönnetty yhteensä 312 M€ vuosina 2005-2023 eli 16,4 M€ vuodessa

TAE2025 mukaan

”*Erityisryhmien avustukset kohdistetaan hallitusohjelman ja kehysriihen linjausten mukaisesti erityisesti pitkäaikaisasunnottomien ja vammaisten asumisen kohteisiin*”

Sekä: ”*Vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden avustukset turvataan*”

Muiden ryhmien, kuten ikääntyneiden ja Opiskelijoiden asuntohankkeiden avustamisen edellytykset hyvin vähäiset 15 M€ valtuudella

Kehitysvammaisten asuntohankkeiden avustukset 2005-2023, M€

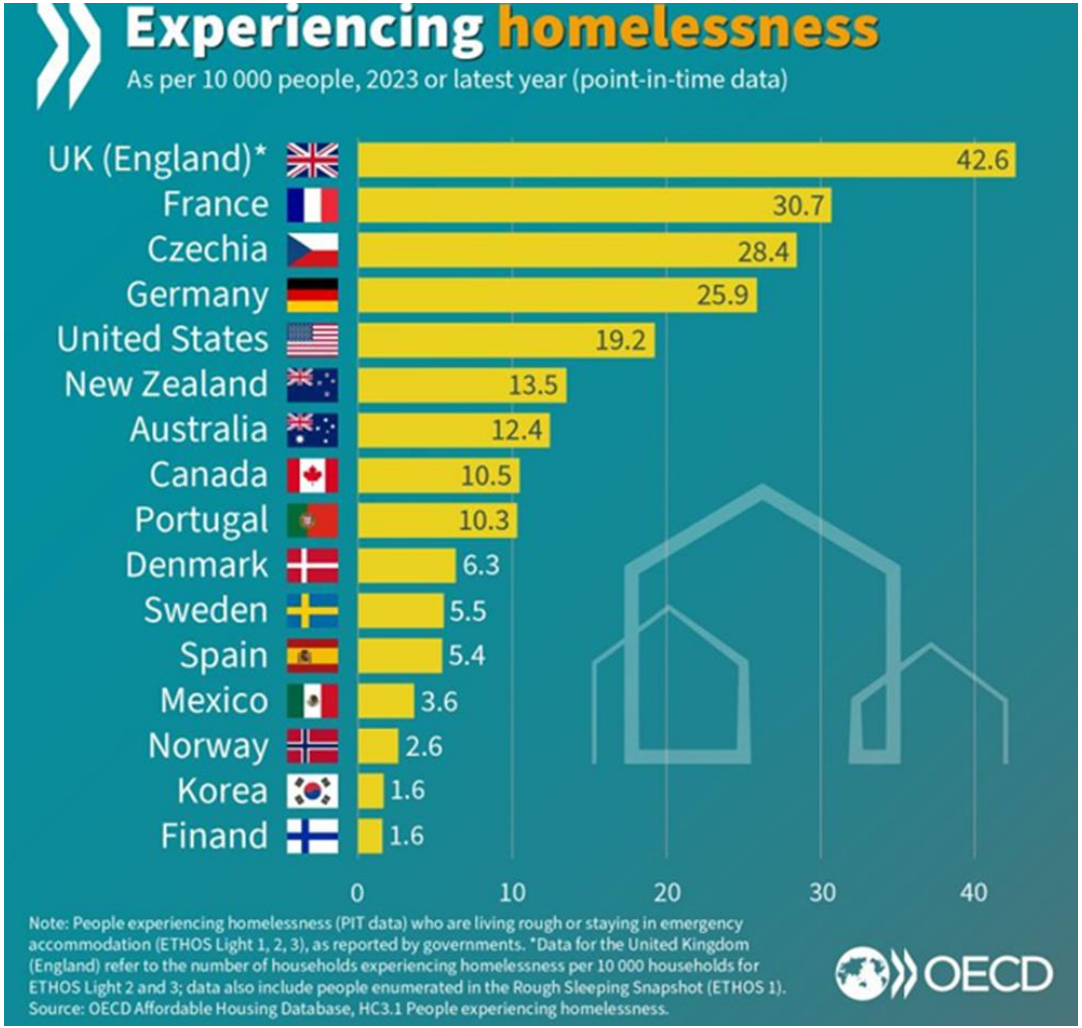


Pitkäaikaisasunnottomien hankkeisiin käytetty samana aikana noin 4,9 M€ vuodessa

Suomi menestynyt asunnottomuustyössä

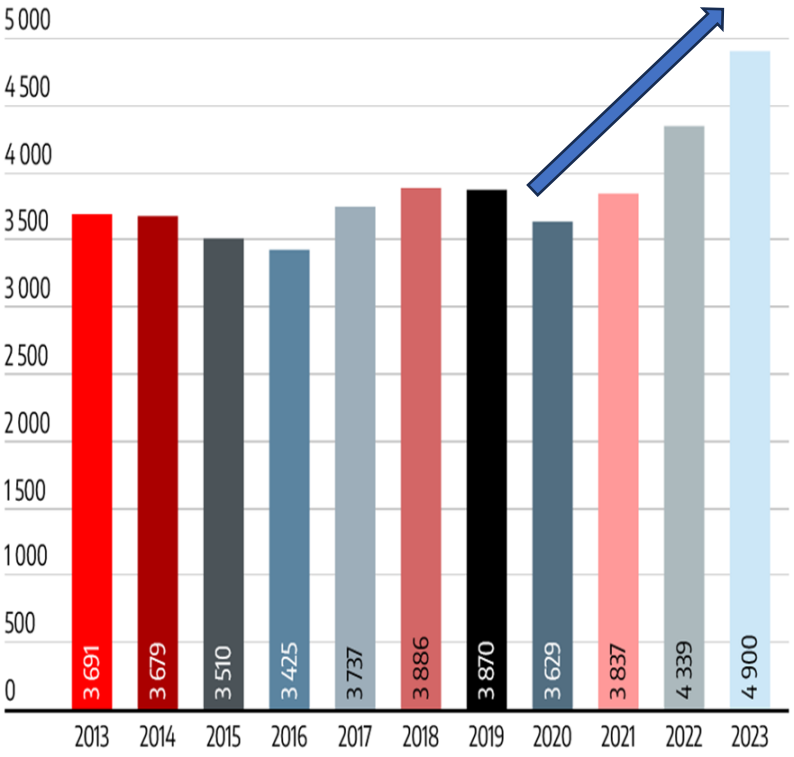
Aran asumisneuvonnan avustuksen ja erityisryhmien avustuksen sekä asumistuen leikkaukset haastavat tulevaa kehitystä -

JTS: ”*Ohjelmaan pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi osoitetaan vuosina 2025—2026 rahoitusta 4—5 milj. euroa vuodessa, josta 3,65—4,65 milj. euroa on ohjelmarahoitusta.”*



.

Toimeenpantujen häätöjen nopea kasvu kiihtynyt 2024: 1-8/2024 verrattuna 1-8/2023 +15 %, Helsingissä +25%

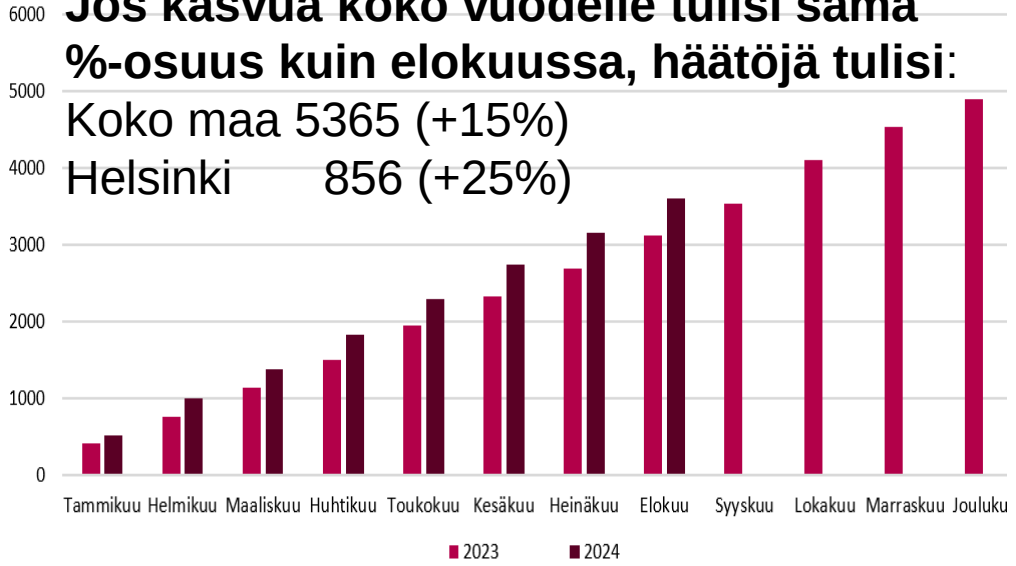


Lähde: Ulosottolaitos

Jos kasvua koko vuodelle tulisi sama %-osuus kuin elokuussa, häätöjä tulisi:

Koko maa 5365 (+15%)

Helsinki 856 (+25%)



Toimitetut häädöt, Helsinki

	Tammikuu	Helmikuu	Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu	Heinäkuu	Elokuu
2023	65	123	178	223	272	336	390	446
2024	84	161	228	286	345	418	483	556
Muutos, %	29 %	31 %	28 %	28 %	27 %	24 %	24 %	25 %

Kumulatiivinen kehitys (esim huhtikuu = tammi-huhtikuun kokonaismäärä)

Aran lakkauttaminen vaikuttaa elvytyksen toimeenpanoon – vuodenvaihde kriittinen

HE 136/2024 Aran lakkauttamisesta on ympäristövaliokunnan käsittelyssä

Esityksen perusteluiden mukaan:

”*Siirron aikataulun toteutus on 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.”

”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 henkilökunnan tilanne muutosten keskellä

Henkilöstölle nopeasti toteutettava Aran lakkauttaminen ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen perustaminen aiheuttavat epävarmuutta tulevasta. HE uudesta keskuksesta annetaan arviolta vasta 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. Käsittelyaikojen pidentymisenä ja asiakaspalvelun heikennyksinä.

Rakentamisen elvytyksen turvaamiseksi asuntorakentamisen hallintouudistuksen toimeenpanoon olisi varattava riittävästi aikaa. Perusteltua olisi siirtää Aran lakkauttamislain ja uuden valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen voimaantulo vuoden 2026 alkuun, jolloin on tarkoitus sulauttaa myödValtion asuntorahasto valtion talousarvioon

Kiitos!

jarmo.linden@ara.fi

www.ara.fi