Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

Ympäristöministeriö
Mikko Friipyöli 16.10.2024

Luku 35.20 Yhdyskunnat, asuminen ja rakentaminen
Asuntomarkkinoiden ja rakennusalan tilannekuva 2024-2025.

Vuonna 2024 rakentaminen vähenee edelleen. Asuntoaloituksia oli vuonna 2023 noin 18 000 kappaletta ja kesäkuun lopulla 2024 liukuva 12 kk aloitusmäärä oli n. 16 000 kappaletta. Asuntorakentaminen nojaa vahvasti ARA-asuntojen tuotantoon, jonka liukuva 12 kk aloitusmäärä elokuussa oli 9 500 asuntoa. Kuluttajien luottamuksen lisääntyminen, korkotason lasku, inflaation hidastuminen, piristyvä taloustilanne ja ostovoiman kasvaminen) johtaa käytettyjen asuntojen kaupan kasvuun syksyllä 2024 ja rakennusalan kääntymiseen kasvuun vuonna 2025.

Asuntorakentaminen lisääntyy hitaasti, koska myymättömiä uusia asuntoja on runsaasti, mutta väestön kasvu ja muuttoliike kasvukeskuksiin lisäävät kysyntää. Yli puolet Suomen väestönkasvusta kohdistuu pääkaupunkiseudulle).

Toimitilarakentamisen arvioidaan kasvavan jo tänä vuonna, kun teollisuuden näkymät ovat parantuneet. Asuntojen korjausrakentamisen arvioidaan kääntyvän pieneen kasvuun loppuvuodesta ja kasvun jatkuvan ensi vuonna. Korkojen lasku, lykkääntyneiden korjausten käynnistys ja hintojen nousun pysähtyminen vaikuttavat positiivisesti. Rakentamisen työllisyys on jatkanut heikentymistä, käännettä odotetaan vuodelle 2025. Ympäristöministeriön arvion mukaan asuntorakentamisen kasvu vuonna 2025 on jäämässä pieneksi ja kasvun toteutumiseen liittyy edelleen epävarmuuksia.

Ara-asuntorakentamisen aloituksia on tänä vuonna noin 10 000 asuntoa, ja Ara-aloitusten osuus asuntoaloituksista olisi jopa 50-60 % kaikista asuntoaloituksista. Vuonna 2025 Ara-aloitusten määrä vähenee erityisryhmäavustusten pienentyessä ja korkotukivaltuuden laskiessa edellisestä vuodesta. Uusien valmistuneiden mutta myymättömien asuntojen määrä on suuri, syyskuun 2024 alussa arviolta noin 5 000 asuntoa. Määrän purkautumisen arvioidaan kestävän 1,5–2 vuotta. Myöskin vuokramarkkinoilla on tyhjäkäyttöä, eikä sijoittajilla ole kiinnostusta uudistuotantoon. Asunnon ostoaikomukset olivat elokuussa edelleen hyvin vähäiset ja asuntojen hinnat eivät ole vielä kääntyneet nousuun. Riskinä työllisyyden heikentyminen ja talouskasvun siirtyminen, joka heijastuu kuluttajien luottamukseen ja asuntomarkkinoihin. Uusien asuntojen hinnat ovat poikkeuksellisen korkealla suhteessa käytettyjen asuntojen hintoihin, mikä estää uudistuotannon käynnistymistä ja vähentää sijoitusasuntojen kysyntää.

TAE 2025 painopisteet ja määrärahojen/valtuuksien mahdollistama valtion tukema asuntotuotanto sekä korjausrakentaminen.

Rakentaminen supistui viime vuonna asuntorakentamisen alas vetämänä voimakkaasti ja lasku jatkui alkuvuonna lähes samaa tahtia. Rakennusinvestoinnit ovat laskeneet yhtäjaksoisesti vuoden 2022 lopulta ja rakennuslupien määrä laskee edelleen. Asuntotuotannon laskua on jarruttanut valtion tukeman asuntotuotannon kasvu. Asuntojen uudistuotannon määrä on laskenut kahtena perättäisenä vuonna yhteensä 60 prosenttia.

Ympäristöministeriö ja ARA ovat toimineet asuntorakentamista elvyttävästi vuosina 2023 ja 2024. ARA-tuotannon osuus koko asuntorakentamisesta nousi 15 %:sta (v. 2022) arviolta 48 %:iin (v. 2023) ja tänä vuonna ARA-tuotannon osuus olisi arvioiden mukaan 60 %. Keskeisimmät päätökset ovat olleet

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

Ympäristöministeriö
Mikko Friipyöli 16.10.2024

ympäristöministeriön ohjauskirje ARA:lle syksyllä 2023, ARAn korkotukivaltuuden nostaminen 2,25 Mrd:hen (v.2024) ja 1,75 Mrd:hen (v. 2025), sekä asumisoikeusasuntojen korkotukilainojen hyväksynnän pidentäminen 31.12.2025 asti, mikä mahdollistaa asumisoikeusasuntojen rakentamisen vuotta aiempia päätöksiä pidempään. Viimeksi ARA-tuotanto on ollut yli 10 000 asuntoa v. 2010 finanssikriisin oloissa.

Asuntoaloitukset as/v.	v.2023	v.2024	v.2025
YM tavoite	20 000	20 000	25 000
Arvio toteumasta (RT ennuste)	18 000	n. 17 000	n. 20 000
ARA-tuotanto	8 600	n. 10 000	n. 6 500
ARA-tuotannon muutos	+ 3 600	+ 1 400	-3 500
ARA-tuotannon osuus koko tuotannosta	n. 50 %	n. 60 %	noin 33 %

Avustukset korjaustoimintaan momentille myönnetään 7 550 000 euroa vuonna 2025. Määrärahaa saa käyttää asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain mukaisiin avustuksiin. Avustuksia myönnetään erityisesti iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen esteettömyyden sekä turvallisuuden ja terveellisyyden kannalta välttämättömään korjaamiseen, hissien jälkiasentamiseen ja liikkumisesteiden poistamiseen asuinrakennuksissa olemassa olevien hissien esteettömyyskorjauksia lukuun ottamatta.

Toimet (pitkäaikais)asunnottomuuden poistamiseksi sekä asumisneuvonta

Ympäristöministeriössä on hallitusohjelman mukaisesti käynnistetty ohjelma pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi vuoteen 2027 mennessä. Ohjelmaan on kutsuttu osallistumaan yhdeksän suurinta kaupunkia ja niiden alueilla toimivat hyvinvointialueet. Ohjelmaan on varattu vuosille 2024–2025 talousarvion momentilta 35.20.33 5,3 miljoonaa euroa ja julkisen talouden suunnitelmassa vuodelle 2026 4,65 miljoonaa euroa kaupunkien ja hyvinvointialueiden yhteishankkeille, joissa kehitetään yhteisiä, pysyviä toimintamalleja ja -rakenteita pitkäaikaisasunnottomuuden poistamiseksi ja sen varmistamiseksi, että pitkäaikaisasunnottomuus ei lähde ohjelmakauden jälkeen nousuun. Kaupunkien ja hyvinvointialueiden tulee asettaa myös määrälliset tavoitteet pitkäaikaisasunnottomuuden vähenemiselle hankekaudella. Kaupunkien ja hyvinvointialueiden yhteishankkeille on käynnistymässä valtionavustushaku lokakuussa.

Toukokuussa kokoonnuttiin hankkeeseen osallistuvien kaupunkien ja hyvinvointialueiden kanssa keskustelemaan asunnottomuuden ja kaupunkien ja hyvinvointialueiden välisen yhteistyön tilannekuvasta. Kaupunkien ja hyvinvointialueiden yhteistyö asunnottomuustyössä on eri vaiheissa eri alueilla, mutta kaikilla alueilla tehdään jonkinlaista yhteistyötä. Paikoin on jo olemassa yhteisiä rakenteita kuten verkostoja ja työryhmiä. Asunnottomien tarpeisiin vastaavien asumispalveluiden riittävyys vaihtelee alueittain, samoin kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonnan tilanne.

(Ohjelmaan osallistuvat kaupungit ja hyvinvointialueet: Helsinki; Espoo ja Länsi-Uudenmaan HVA; Jyväskylä ja Keski-Suomen HVA; Kuopio ja Pohjois-Savon HVA; Lahti ja Päijät-Hämeen HVA; Oulu ja Pohjois-Pohjanmaan HVA; Tampere ja Pirkanmaan HVA; Turku ja Varsinais-Suomen HVA; Vantaa ja Vantaan ja Keravan HVA)

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

Ympäristöministeriö
Mikko Friipyöli 16.10.2024

Asumisneuvonnan kehittämiseen ja laajentamiseen oli vuoden 2024 talousarviossa momentilla 35.20.31 käytettävissä 2 milj. euroa. Avustushakemuksia saapui 38 eli 7 kpl edellisvuotta enemmän. Avustusta haettiin 3,5 milj. euroa. Määrärahan pienentymisen ja hakijoiden lisääntymisen myötä avustusosuudet olivat alempia kuin vuonna 2023. Avustusta myönnettiin kaikille hakeneille kunnille 35−46 prosenttia hyväksyttävistä kustannuksista ottaen huomioon kunnan paikallisen tilanteen sekä asunnottomien ja häätöjen määrän. Osassa kunnista on jouduttu harkitsemaan, pystytäänkö palvelua tuottamaan avustuksen vähentyessä. Omarahoitusosuuden nousu on osoittautunut haasteeksi varsinkin pienemmissä kunnissa. Kunnissa asumisneuvontaa pidetään tehokkaasti asunnottomuutta ennalta ehkäisevänä keinona. Asumisneuvontaan tulevien yhteydenottojen määrä on asumisneuvonnan tuesta annetun määräaikaisen lain toimeenpanon aikana kasvanut, ja sen arvioidaan jatkavan kasvuaan ottaen huomioon mm. häätömäärien nousun, sosiaaliturvan ehtojen muuttumisen ja rakentamisen hiipumisen. Vuonna 2024 avustuksen piirissä on yhteensä 89 asumisneuvojaa 39 kunnassa. Avustuksen piirissä olevaa palvelua tuottaa 21 kuntaa itse, 18 vuokrataloyhtiötä, 6 säätiötä, järjestöä tai yhdistystä sekä 2 hyvinvointialuetta. Vuoden 2025 avustuksen hakuaika on 4.11.−4.12.2024.