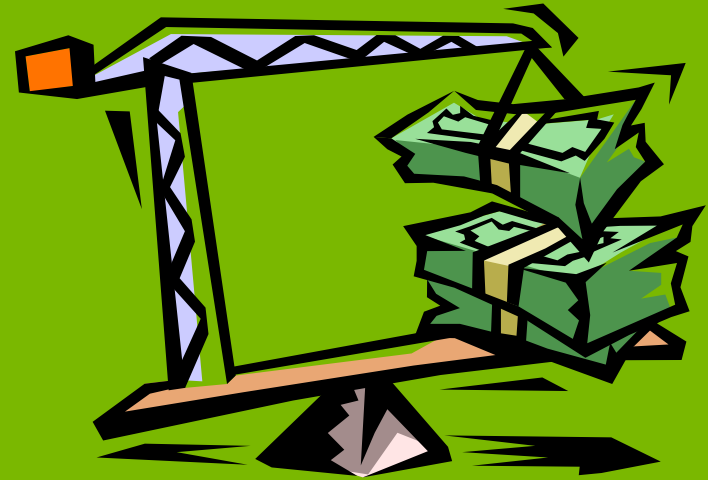


ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus



Asunto- ja ympäristöjaosto
keskiviikko 07.10.2015 klo 11:45 /
HE 30/2015 vp

Ara-tuotannon tilanne ja TAE 2016

Hallintopäällikkö Kimmo Huovinen

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

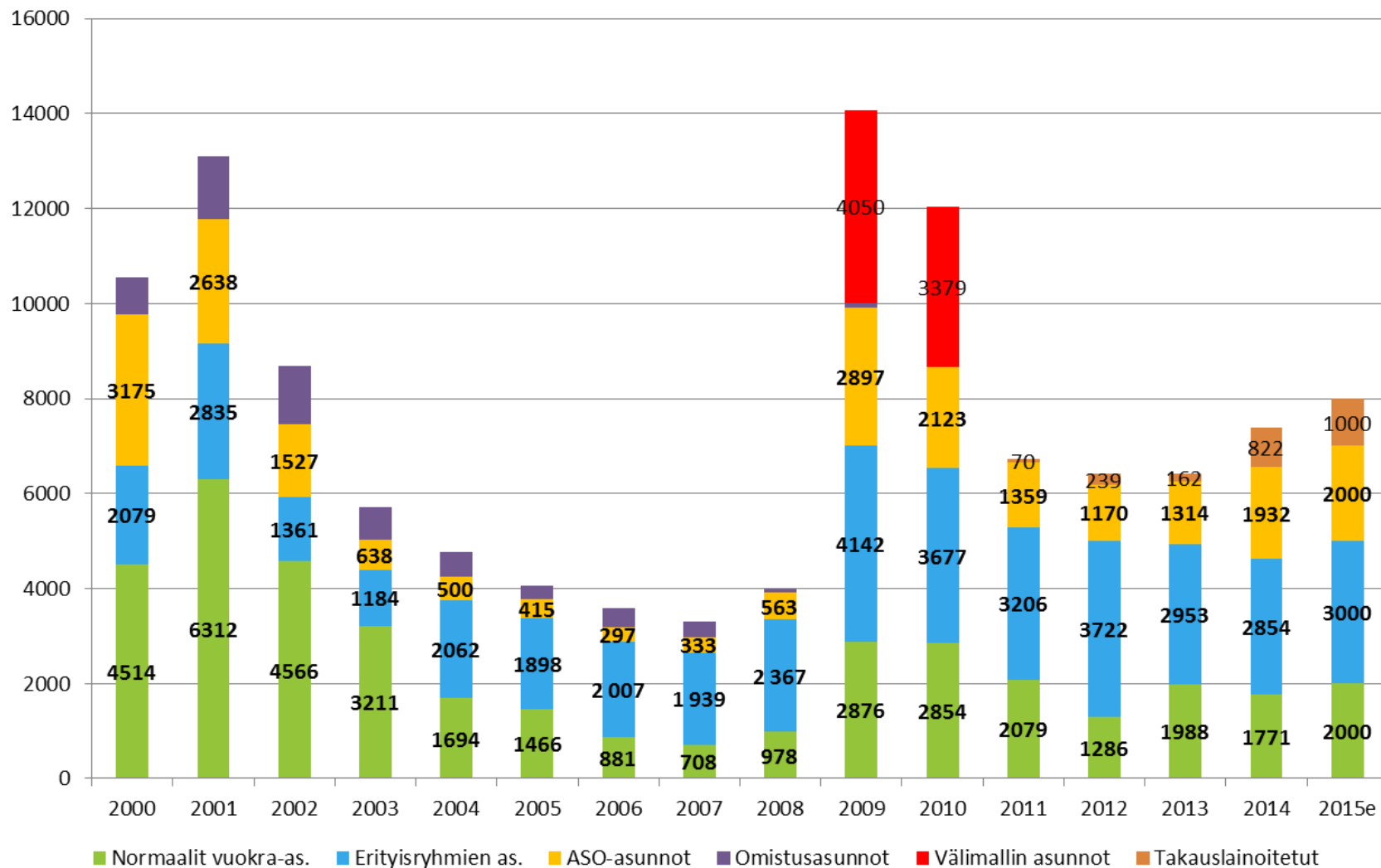


Esityksen sisältö

- **ARA-tuotannon tilanne**
- **TA 2015 toteuma ja TAE 2016**
 - Korkotuki- ja takausvaltuudet
 - Korjaus- ja energia-avustukset
 - Muut avustukset
- **Hallituksen asuntopoliittiset toimenpiteet**

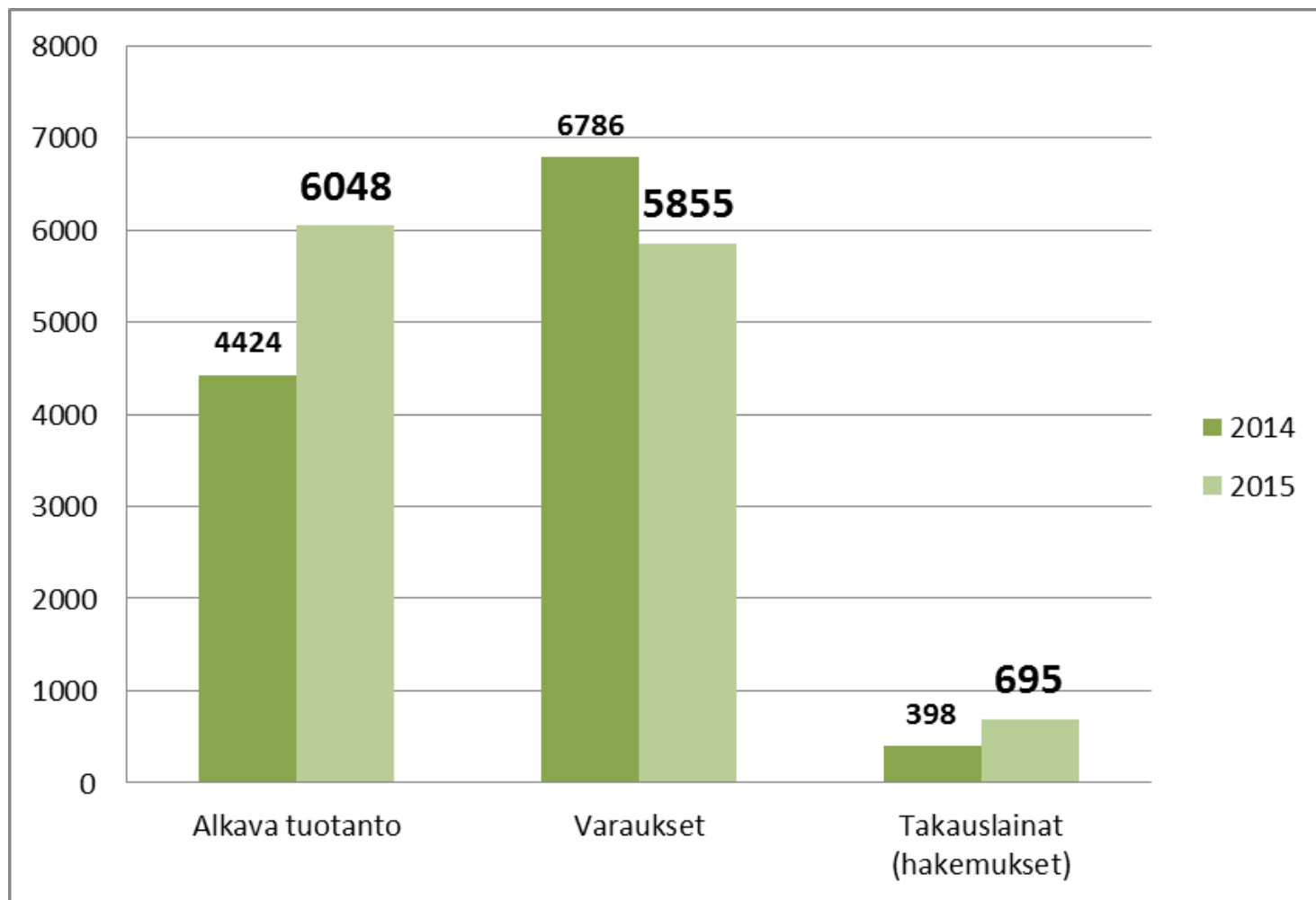


ARA-asuntojen uustuotanto 2000-2014 + vuoden 2015 ennuste



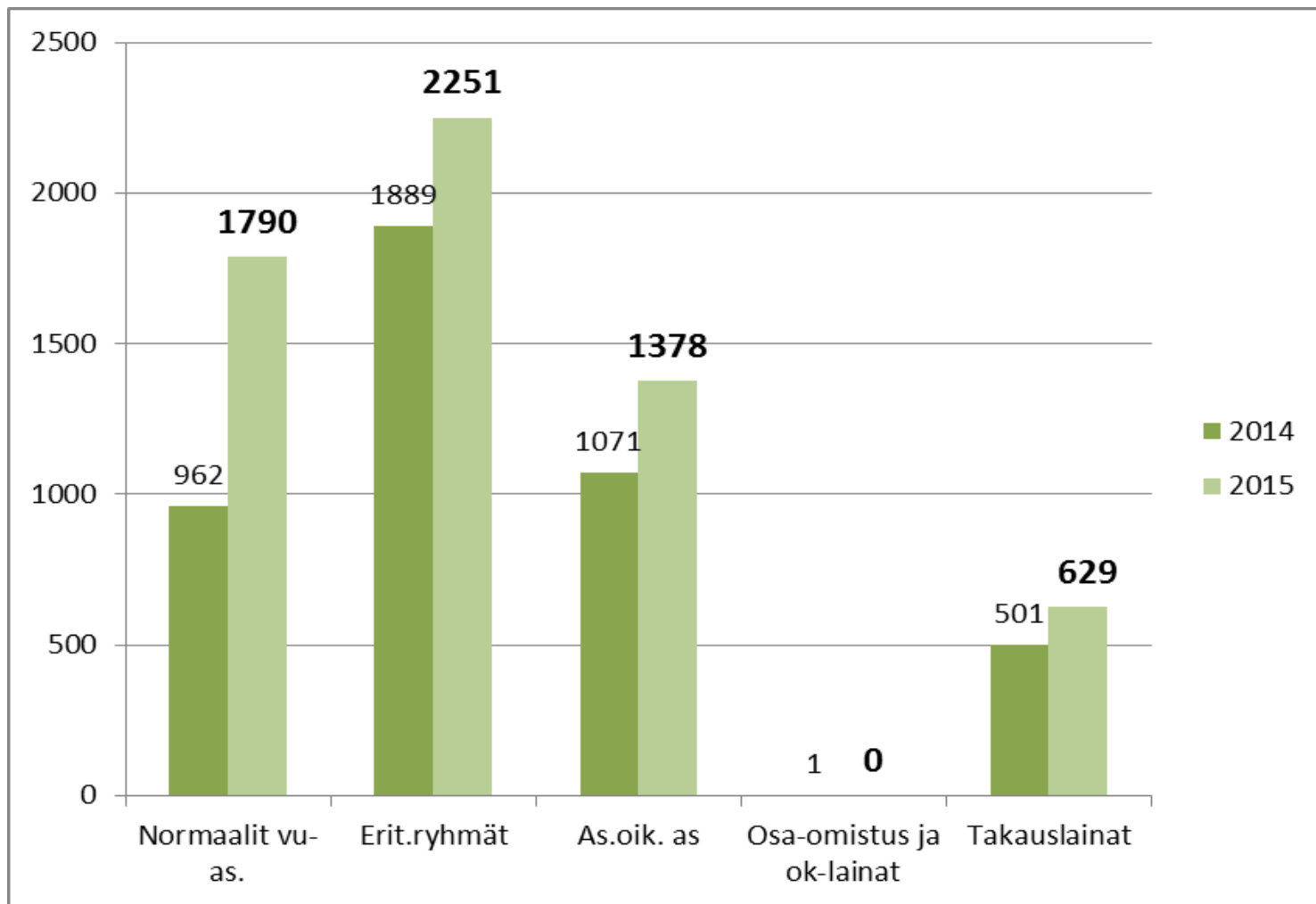


Vuosi 2015 edennyt ARA-tuotannossa hyvin: UT +38% verrattuna 2014 - 30.9. tilanne



ara

Alkava tuotanto 2015 hanketyypeittäin:
normaalivuokra lähes kaksinkertaistunut
ja siitä 1272 asuntoa (71%) Hginseudulla



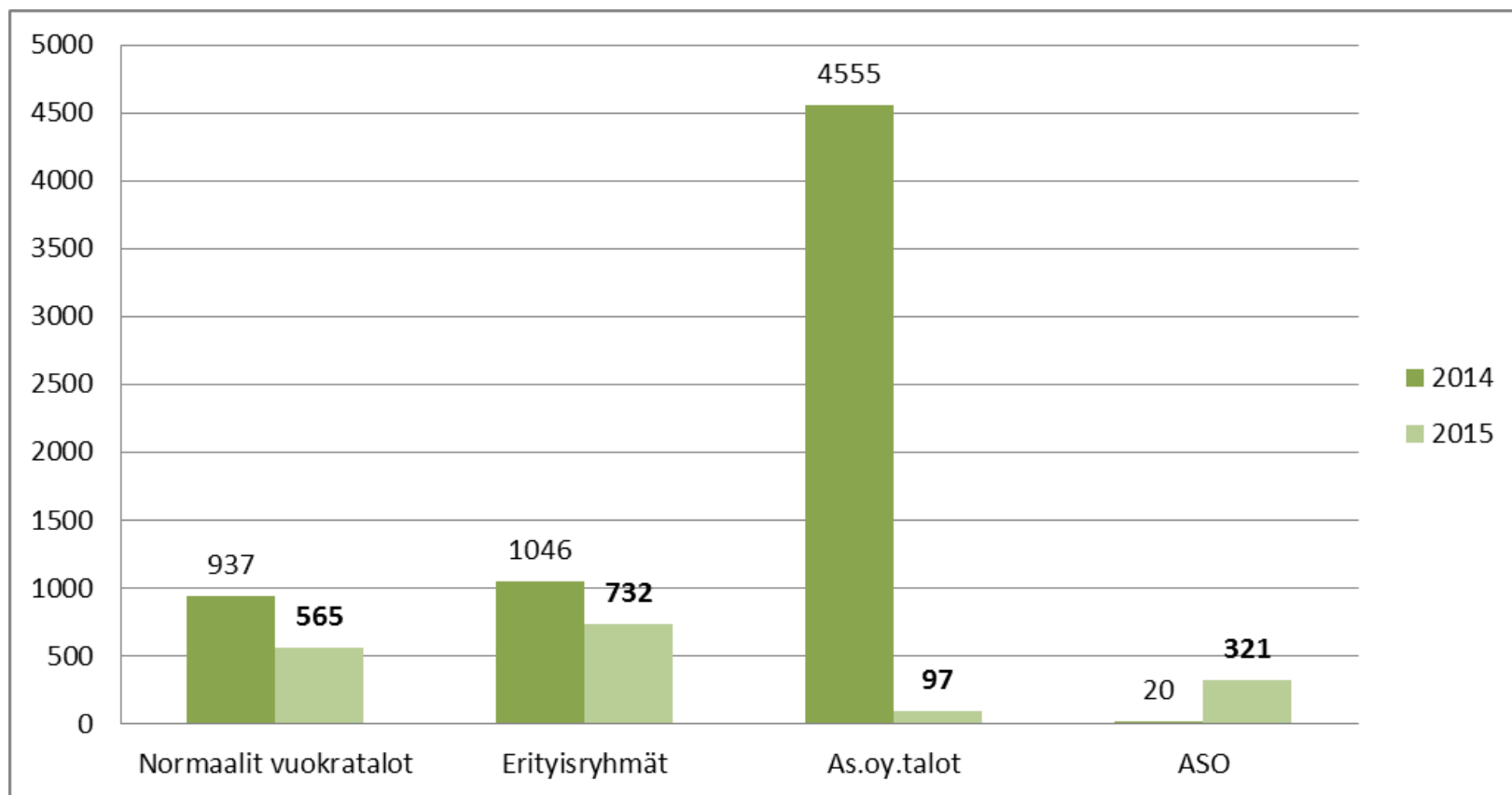


Normaalien vuokra-asuntojen rakennuttajat Helsingin seudulla 2014-2015

- Helsingin kaupungin asunnot Oy
- Espoon Asunnot Oy
- VAV Asunnot Oy
- Hyvinkään Vuokra-asunnot Oy
- Järvenpään Mestariasunnot Oy
- Nurmijärven vuokra-asunnot Oy
- Mäntsälän vuokra-asunnot Oy
- Tuusulan kunnan kiinteistöt Oy
-
- TA-yhtymä Oy
- Asuntosäätiön vuokra-asunnot Oy
- Rinnekoti-säätiö
- A-Kruunu Oy
- Y-Säätiö
-



Vuokra-asuntojen perusparannus vähäistä - ASO-perusparannuksen aika alkamassa (As.oy. 40% kt poistui 2015 alussa - LTA 1/2015:ssa 5 M€ oikaisuihin)





Lainavaltuuksien sitoutumistilanne (30.9.2015)

- | | 2015 | 2014 |
|----------------------|----------------|----------------|
| • Korkotukivaltuus | 1170 M€ | 1040 M€ |
| – Valtuutta käytetty | 872 M€ (74,5%) | 651 M€ (62,6%) |
- Korkotukilainapäätökset 2015:
 - Normaalit vuokra-asunnot 352,4 M€
 - Erityisryhmien vuokra-asunnot 288,4 M€
 - Asumisoikeustalolainat 228,7M€
 - As.oy. Pp-lainat (40%) 1,7 M€ (LTA I/2015: 5 M€)
- Takauslainavaltuuden sitoutumistilanne:
 - Valtuus 285 M€ käytetty 89,9 M€ =31,5%



Asuntobudjetti 2016 (TAE 28.9.): Korkotuki- ja takauslainoja yhteensä 1555 M€

- Korkotukilainavaltuus: **1 170 M€** (± 0)
- Uusien vuokra-asuntojen takauslainavaltuus **285 M€** (± 0)
- **As.oy perusparannuksen takauslainavaltuus 100 M€** (± 0)
- **Valtuudet mahdollistavat arviolta seuraavat asuntomäärät:**
 - Korkotukilainoitettu uustuotanto 7 500 asuntoa
 - Korkotukilainoitettu perusparannus 4 500 asuntoa
 - Korkotukilainoitettu hankinta 500 asuntoa
 - Takauslainat (UT-vuokra) 2 000 asuntoa
 - Takauslainat (PP-as.oy) 8 000 asuntoa



Hallitusohjelma leikkaa ASO-rakentamista ja lupaa kokonaisuudistuksen

Hallitusohjelman asuntopolitiikkaa koskevassa liitteessä todetaan, että

”asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan itsenäisenä hallintomuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta”.

Asumisoikeusasuntojen korkotukilainoituksen valtuuksia eli rahoitusta vähennetään noin kolmanneksella (2016)

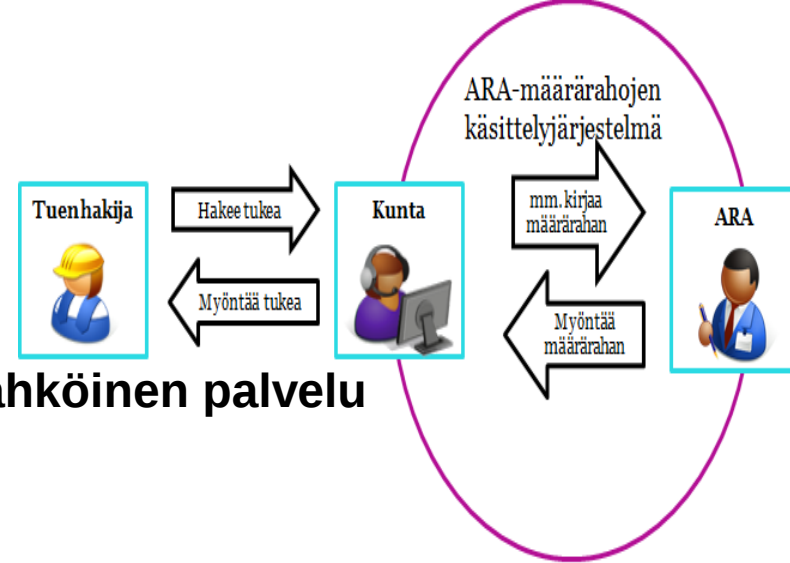
”Toimenpiteellä hidastetaan valtion takauslainakannan ja korkotukimenojen kasvua.”



ARAn avustukset 2014 - 2016

	2014	2015	2016 TAE
Erityisryhmien investointiavustukset	120,0 M€	120,0 M€	122,2 M€
Käynnistysavustukset (Hgin MAL)	12,5 M€	13,0 M€	10,0 M€
Infra-avustukset (aiesopimuskunnat)	15,0 M€	15,0 M€	15,0 M€
Perusparannuksen käynnistysavustus	140,0 M€	---	----
Korjaus- ja energia-avustukset	53,0 M€	40,0 M€	25,0 M€
Asuinalueiden kehittämisohjelma (ASUKE)	4,0 M€	8,0 M€	----
Purkuavustukset	2,0 M€	2,0 M€	2,0 M€
Käyttötarkoituksen muutosavustus (PKS)	----	2,0 M€	----
Asumisneuvojatoimintaan	0,6 M€	0,9 M€	0,9 M€
Tutkimus- ja kehittämistoimintaan	0,7 M€	0,7 M€	0,7 M€
YHTEENSÄ	347,8 M€	201,6 M€	175,8 M€
Siirto VAR =>valtion talousarvio	90 M€	66 M€	47 M€

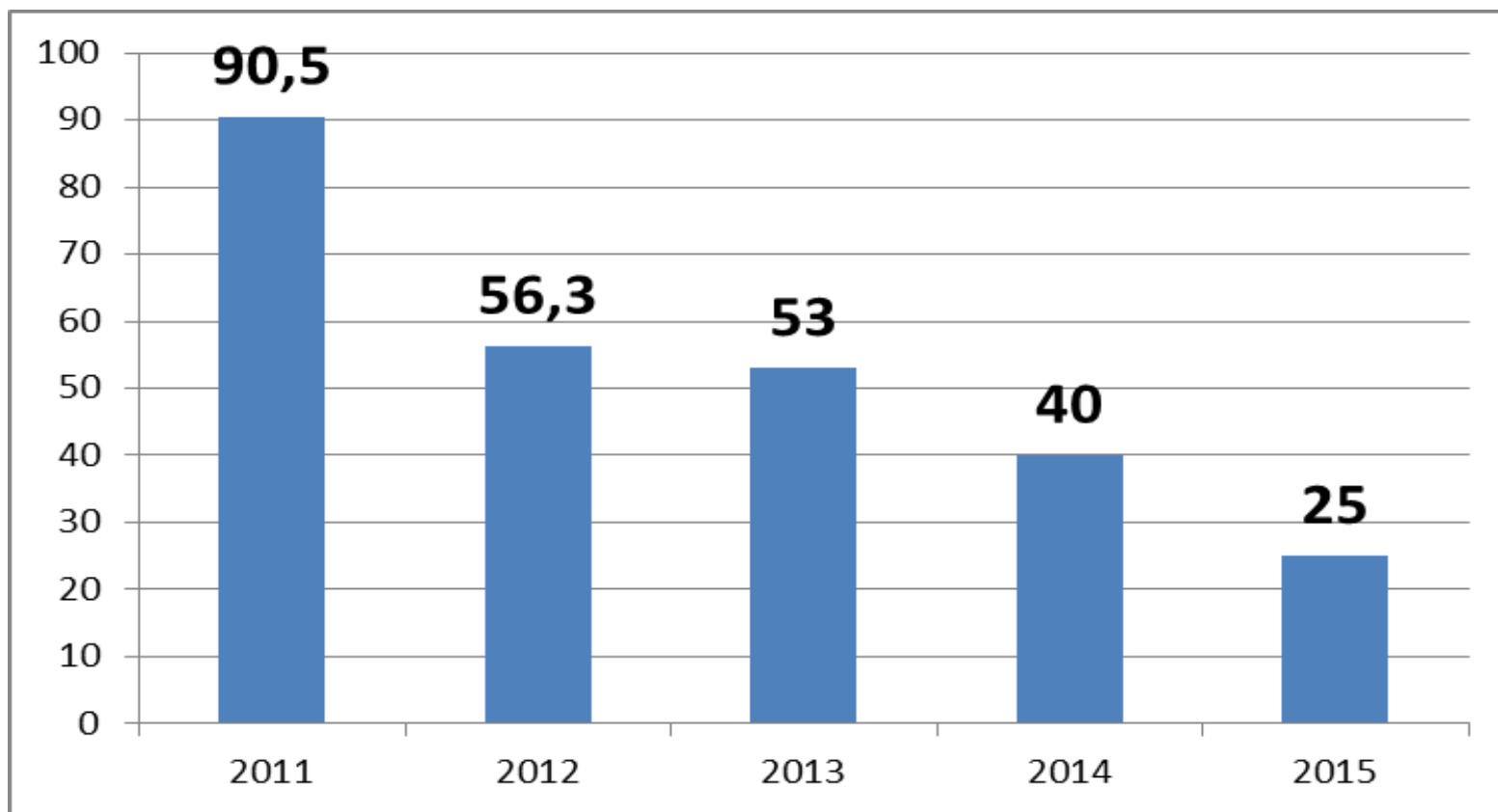
ara KEA-asiat



- Kuntien ja ARAn välisen prosessin kattava **sähköinen palvelu** otettiin käyttöön **9.2.2015** (SADE-hanke)
- **2015 käytössä 40 M€ määrärahavaltuus:**
- **Kevään haussa kuntien määrärahatarve:** 6,9 M€ vanhusten korjausavustuksiin ja 1,7 M€ pientalojen energia-avustuksiin **eli yhteensä 8,7 M€ (varattu 18 M€)**
- **Hissiavustuksiin varattu 20 M€ :** Hissipäätöksiä tehty **227** hissiä = **23,7 M€**
Hakemuksia ja avustusvarauksia ARAssa yhteensä 12 milj. euron edestä.
- **Liikuntaestehankkeisiin varattu 2 M€:** 189 päätöstä = 1 017 000 €
- **KEA-määrärahaa vuonna 2016 vain 25 M€ = -38% - samat avustuskohteet**
 - - päätösten keskittäminen ARaan?
 - - arvioidaan osana kuntien tehtävien karsimista

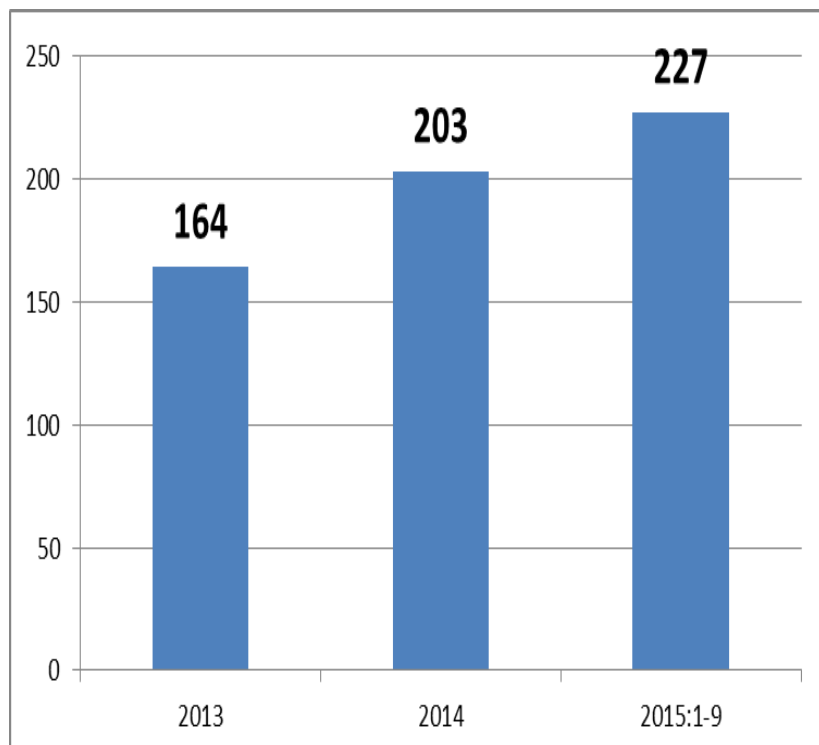


KEA-määrärahan/-valtuuden kehitys 2011-2016

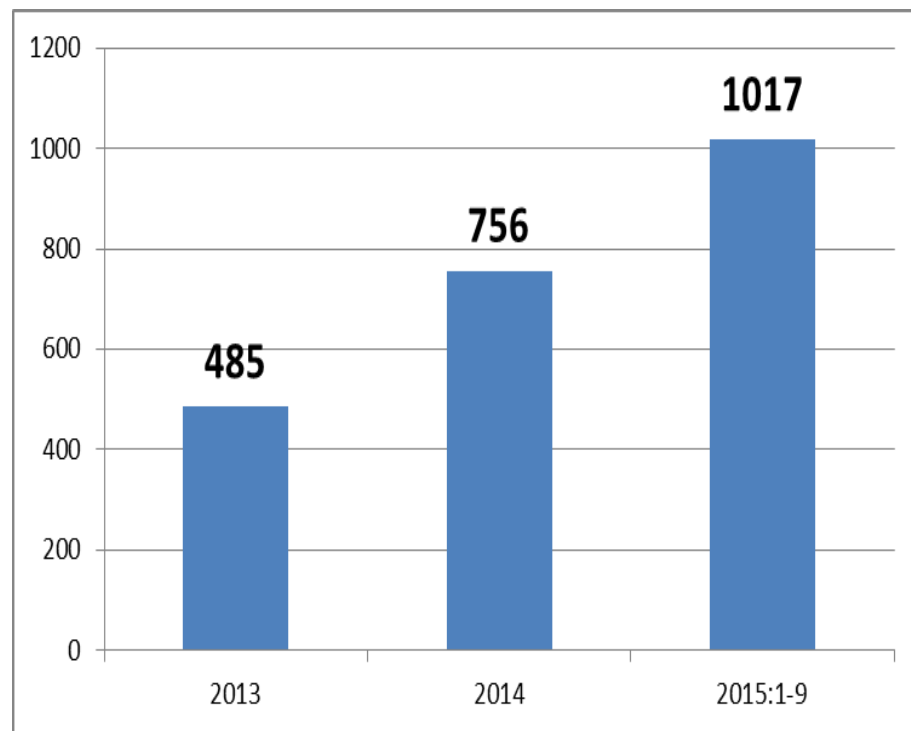




Avustetut hissit 2013-2015(1-9):



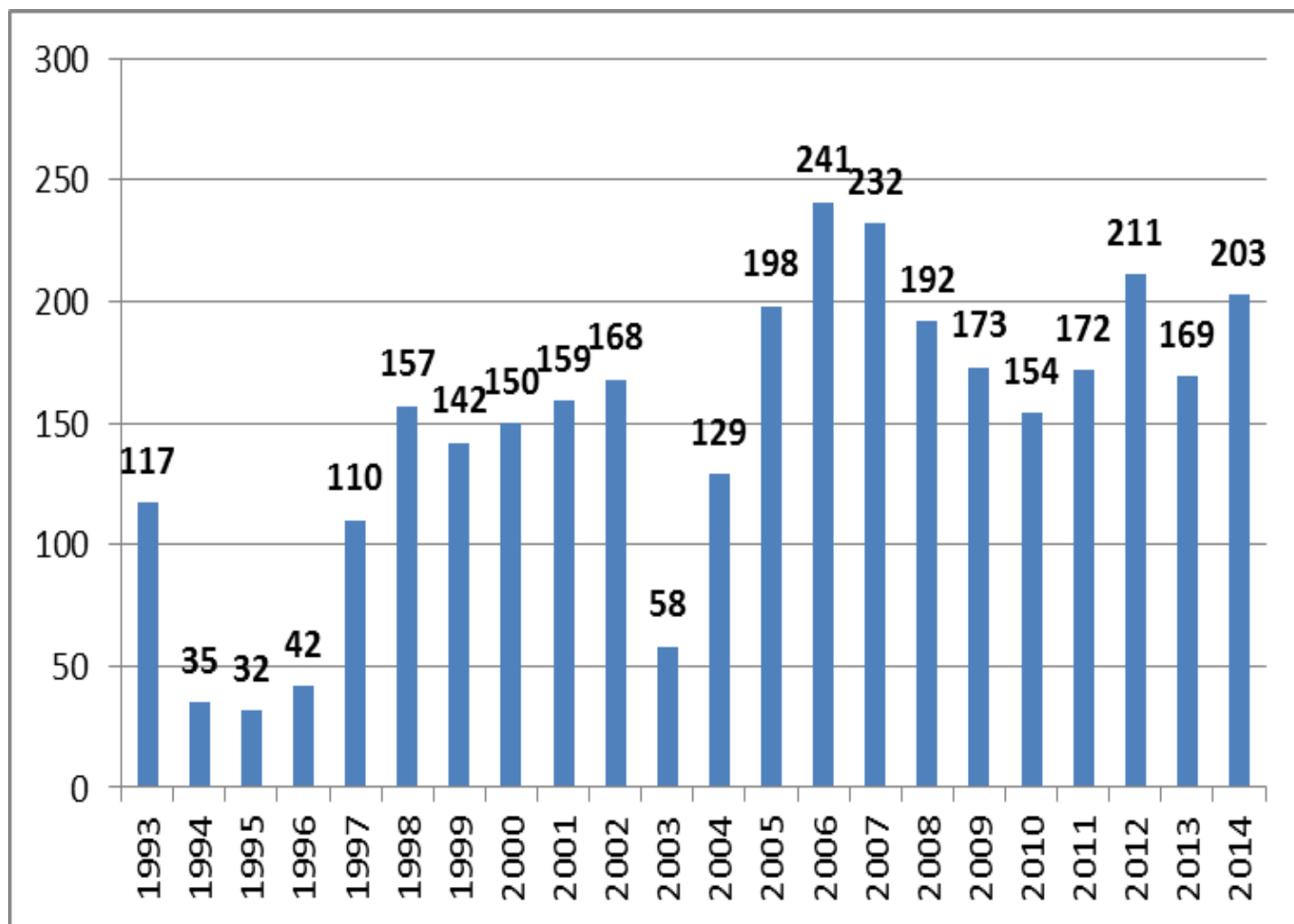
Liikuntaesteiden poistaminen : myönnetyt avustukset (1000€)



ara

Tähän mennessä yli 3200 hissiä jälkiasennettu ARAn tuella

- 1993-2002 avustusvaraukset ja 2003-2014 avustuspäätökset





Työllisyys ja kilpailukyky - kärkihanke 5: **Asuntorakentamista lisätään (4.9.)**

- **KUVAUS:** Valtion tukeman asuntotuotannon säännöksiä muutetaan siten, että vuokra-asuntorakentaminen lisääntyy
- **TAVOITE:** Parannetaan asuntotuotannon käynnistymisen edellytyksiä valtion tuen ehtoja muuttamalla. Tämä edistää työvoiman liikkuvuutta ja elinkeinoelämän kilpailukykyä
- **PÄÄTOIMENPITEET:**
 - 1. **Vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi luodaan uusi kymmenen vuoden välimalli**
(9/2016: HE uusi kymmenen vuoden välimalli)
 - 2. **Omistajien yleishyödyllisyysvaateesta luovutaan uustuotannon osalta ja rajoitukset muutetaan kohdekohtaisiksi kiristäen vaatimuksia**
(4/2016: HE yleishyödyllisyys- ja rajoitukset)
 - 3. **Olemassa olevan ARA:n asuntokannan käyttö- ja luovutusrajoituksista joustetaan, mikäli vapautuva pääoma käytetään asuntorakentamiseen**
(1/2016: ARA:n päätökset käyttö- ja luovutusrajoituksista)



Hallitusohjelma 2015:

Asuntojen uustuotanto

- Omistajien yleishyödyllisyysvaateesta luovutaan.
- Rajoitukset muutetaan kohdekohtaisiksi kiristäen vaatimuksia alentamalla kohtuullisen tuoton tuloutus enintään 4 %:iin.
- Vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi luodaan **uusi kymmenen vuoden välimalli**, joka on avoin kaikille tukiehdot täyttävälle ja niihin sitoutuneille toteuttajille.
- Asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan itsenäisenä hallintamuotona, mutta sen lainoitusvaltuuksia vähennetään noin kolmanneksella.



Hallitusohjelma 2015: **Vuokranmääritys**

- Vuokrien alentamiseksi ei enää ylivarauduta korjauksiin, vaan varautumien määritellään ja rajataan selkeästi.
- Vuokralaisilta perittävä omistajan omarahoitusosuuden korko rajoitetaan 4 %:iin.
- Rajoitetaan vuokrien tasaamista.
- Edellytetään kilpailuttamista kynnysarvon ylittävissä hankinnoissa
- **HE-luonnoksen lausuntokierros päättyi 25.9**



Hallitusohjelma 2015: Asukasvalinta

- Asukasvalinnassa otetaan käyttöön tulorajat (VNA lausunnolla 5.11.)
- Uusien asukkaiden tulot tarkistetaan 5 vuoden välein. Siirtymäaika asunnosta on 2 vuotta
- ARA—asuntojen asukasvalintaa muutetaan toimeentulotuki- ja asumistukiasiakkaita suosivaksi ja kannustinloukkujen pienentämiseksi vaikeasti työllistyvät asetetaan etusijalle
- **TAE2016:** "... aloitetaan aravarajoituslain (1190/1993) ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) muutosten valmistelu"



Tuloraja-asetus lausunnolla 5.11. asti – asetusta sovellettaisiin 1.4.2016 alkaen

- yhden hengen ruokakunnan bruttotulot eivät ylitä **3540 €/kk**
- jos enemmän kuin yksi aikuinen, kunkin aikuisen osalta tulorajaan lisätään **2480 €/kk**
- ensimmäisestä lapsesta tehdään tulorajaan lisäys **650 €/kk** ja kustakin seuraavasta lapsesta **600 €/kk**
- Enimmäistuloja sovelletaan valittaessa asukkaita seuraavissa kunnissa sijaitseviin vuokra-asuntoihin:
 - 1) Pääkaupunkiseutu lähialueineen, johon kuuluu Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vantaa ja Vihti; sekä
 - 2) Tampereen seutu, johon kuuluu Tampere, Kangasala, Lempäälä, Nokia, Orivesi, Pirkkala, Vesilahti ja Ylöjärvi.
- Enimmäistuloja ei sovelleta valittaessa asukkaita erityistä tukea asumisessaan tarvitseville henkilöille tarkoitettuun kohteeseen.



Hallitusohjelma 2015: **Asuntokanta**

- Käyttö- ja luovutusrajoituksista joustetaan, mikäli vapautuva pääoma käytetään asuntotuotantoon tai asuntokannan korjaamiseen (valmisteilla YM:n ohjauskirje)
- Selvitetään, missä määrin ARA-vuokra-asuntotarjontaa voidaan toteuttaa hankkimalla vuokra-asuntoja vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta
- Hallituskaudella etsitään ratkaisuja väestön vähenemisestä aiheutuvaan tyhjien asuntojen ongelmaan.



Hallitusohjelma 2015: **Aiesopimukset**

- ”Hallitus solmii asumista, maankäyttöä ja liikkumista yhteen sovittavan ja asuntotuotantoa sekä kasvua vauhdittavan aiesopimuksen suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Siinä on huomioitava asuntomarkkinoiden monimuotoinen kehittäminen”
- ”Hallitus ja pääkaupunkiseudun kunnat tekevät sopimuksen siitä, miten edistetään metropolialueen kansainvälistä kilpailukykyä, elinkeinopolitiikkaa, aluekehitystä sekä yhteistyötä maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnittelussa ja segregaaation ehkäisyä”
- **Vuosien 2016-2019 sopimusten neuvottelut käynnissä Helsingin, Turun , Tampereen ja Oulun seuduilla**
- **Uutta infra-VNA:ta valmistellaan samassa aikataulussa => laajennus täydennysrakentamiseen**



Hallitusohjelma 2015: Erityisryhmät

- Erityisryhmien ARA-investointiavustusta jatketaan uusin rajauksin poistamalla avustusten piiristä tavalliset opiskelija-, nuoriso- ja senioriasunnot (**HE**-luonnoksesta lausunnot 18.9)
- Rakentamisen esteettömyysvaatimuksia lievennetään nuoriso- ja opiskelija-asunnoissa
- Erityisryhmien asumisen investointiavustus pienenee 15 milj. euroa kehyksissä esitettyyn verrattuna
- Asumispalvelujen tiloja koskevia suosituksia ja ohjeita sekä ARAn investointiohjeita joustavoitetaan
- Työtä asunnottomuuden vähentämiseksi jatketaan AUNE-työryhmän esitykset huomioiden



Hallitusohjelma 2015:

Tonttituotannon lisääminen ja rakentamisen kustannusten alentaminen

- Maankäyttö- ja rakennuslakia uudistetaan rakentamismahdollisuuksien helpottamiseksi
- Kuntien asema vahvistuu - YM:n ja ELYjen heikkenee (MRL-HE lausunnolla 21.10)
- Valitusoikeus korkeimpaan hallinto-oikeuteen edellyttää valitusluvan saamista
- Täysin esteettömiksi asunnoiksi vain tietty osuus uudiskohteen asunnoista
- Korjausrakentamiseen alueellisten poikkeuslupien menetelmä
- Sujuvoitetaan asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa
- Käyttötarkoituksen muutoksia ja täydennysrakentamista sujuvoitetaan
- Suojelulla ei estetä esteettömyyden poistamista, esimerkiksi hissien jälkiasentamista
- Rakentamismahdollisuuksia haja-asutusalueilla lisätään – mökit vakituiseen asumiseen helpommin
- Mahdollisuudet pienimuotoiseen piharakentamiseen
- Puurakentamisen edistäminen
- valtion ja kuntien rakentamisen normitalkoot muiden kustannusten ja byrokratian keventämiseksi (esim. väestönsuojat ja pysäköintipaikat)



Lopuksi – yhteenvetoa

- Asuntoasioista syksyllä 3 HE eduskuntaa
- Uusien MAL-sopimusten 2016-2019 valmistelu (Hki, Tre, Tku, Oulu)
 - ARA: lainat, inv.avustukset, käynnistysavustus, infra-avustukset, ASOjen suuntaaminen
- Omavastuukorkojen nykyiset alennukset voimassa 31.12.2015 asti
- Asunnottomuustyön jatko - AUNE-ohjelman valmistelu
- Ikä-ASKEn arviointi ja jatkotyö - Miljoona esteetöntä asuntoa 2030
- Korjaus- ja energia-avustukset:
 - hissiprojekti, päätösten keskittäminen?
 - Sähköisen asioinnin jatkokehittäminen
- ARAn toimintojen sähköistäminen:
 - Vuokravalvonnan sähköistäminen – **VALPAS** –hanke toteutusvaiheessa (4/16)
 - Hankekäsittelyn sähköistäminen – **ARKKI**-hanke syksyyn 2016 mennessä (10/16)