

## **TAE 2021/ Luku 35.20**

**HE 146/2020 vp**

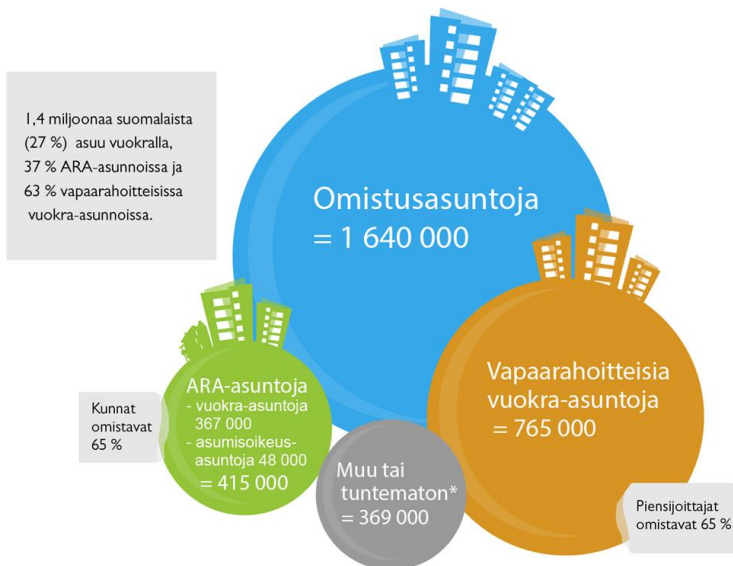
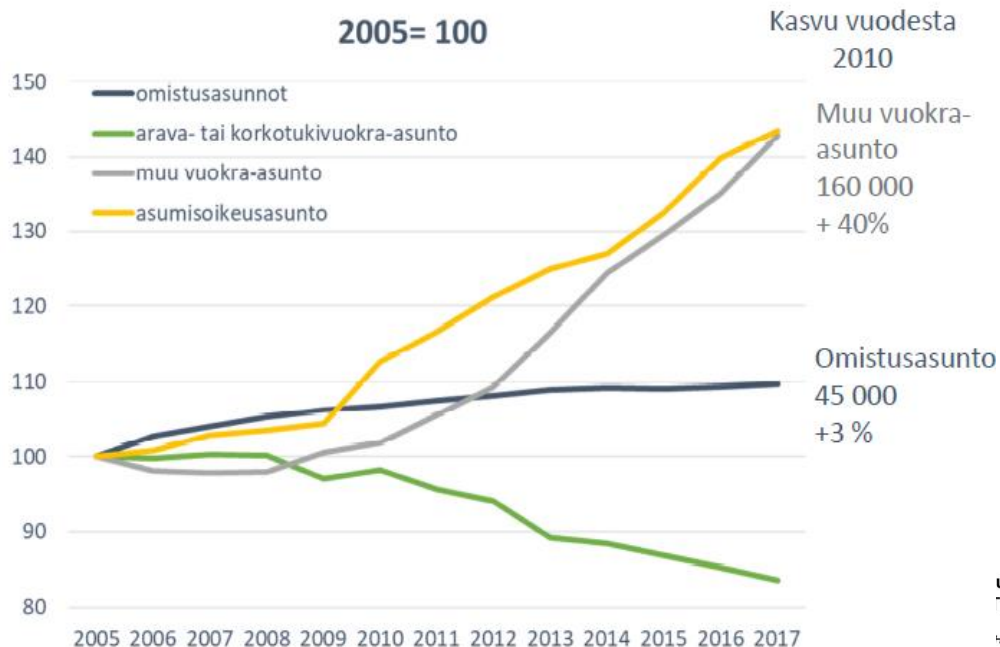
14.10.2020, VaV/ Asunto- ja ympäristöjaosto

- Asuntomarkkinoiden tilannekatsaus ARAn näkökulmasta
- Valtion tuella rakennettavien asuntojen/perusparannettavien asuntojen määrät ja rahoituksen kipupisteet
- MAL-sopimukset ja uudet MAL-alueet
- ARAn talousarviosta myöntämät avustukset momenteittain ja niiden muutokset v. 2021.
- Valtion asuntorahaston avustukset (ml. korjausavustukset uusiin ja vanhoihin hisseihin) ja niiden muutokset v. 2021.
- VAR-rahaston tilanne
- ARA:n toimintamenot

Jarmo Lindén, johtaja  
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

# ara

Suomessa markkinarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä ollut kovassa kasvussa viime vuosina, ARA-kanta supistuu



**uomen asuntokanta hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan 31.12.2018**  
Tietolähde: Tilastokeskus ja elinympäristön tietopalvelu Liiteri)

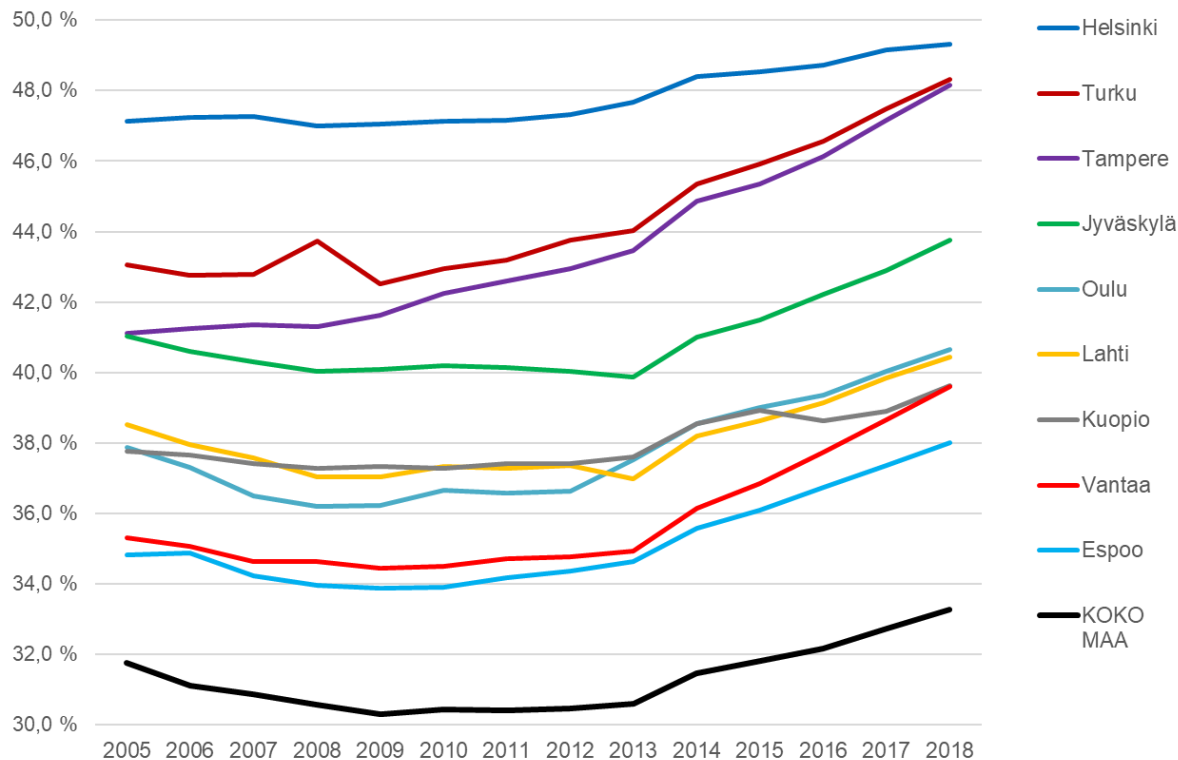
\*Hallintamuoto tuntematon tai muu kuin omistus tai vuokra. Sisältää myös tyhjiillään olevat asunnot, joiden viimeisimmästä hallintamuodosta ei ole tietoa.



# Vuokralla asuminen yleistyy, entistä pienempi osa nuorista omistusasujia

## Yhä useampi kotitalous asuu vuokralla

- Helsingissä 49 %, Turussa ja Tampereella 48 %.
- Vuokra-asumisen osuus on lisääntynyt voimakkaasti vuodesta 2014 alkaen, jolloin uusien **vapaarahoitteisten** vuokra-asuntojen tarjonta tuplaantui.
- Vuonna 2018 ARA-vuokra-asunnoissa asui 35 % ja vapaarahoitteisissa 65 % kotitalouksista.
- **Vuonna 2010 ARA-osuus oli vielä puolet**

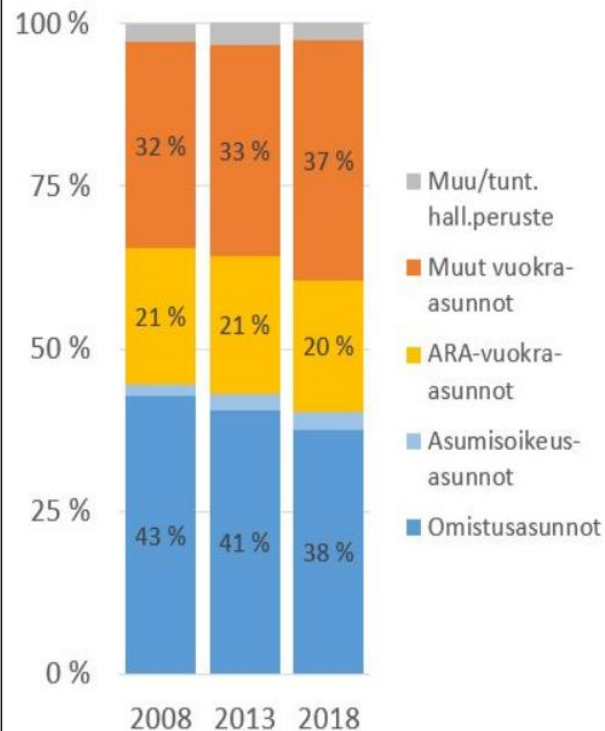


# Yksinasuvat asunnon hallintaperusteen mukaan 2008-2018

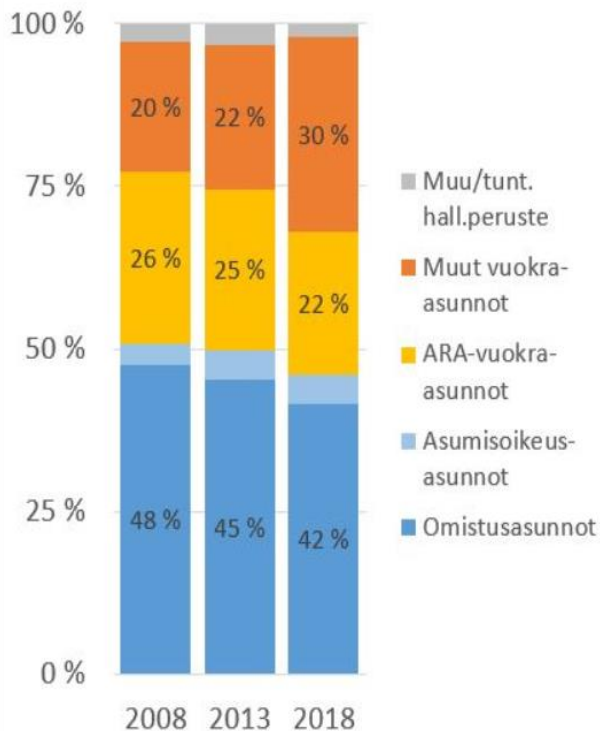
Lähde: Tilastokeskus, StatFin

@Kaupunkitieto

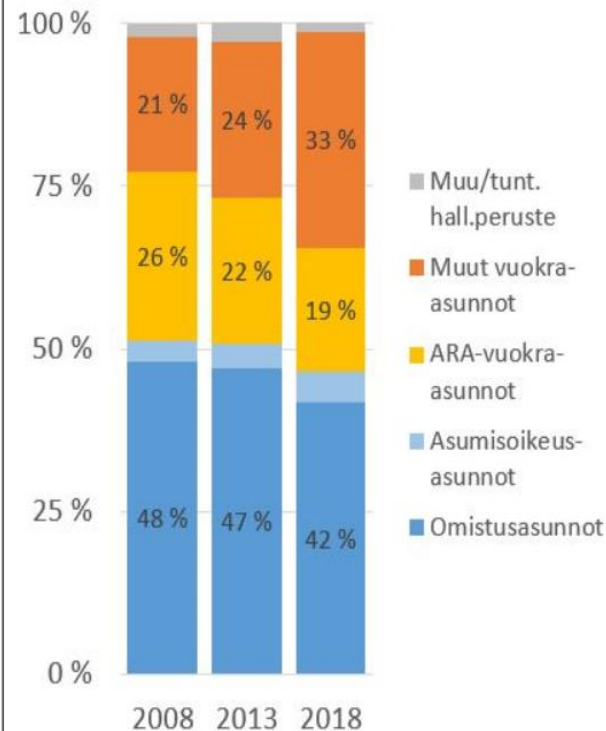
## Helsinki



## Espoo



## Vantaa



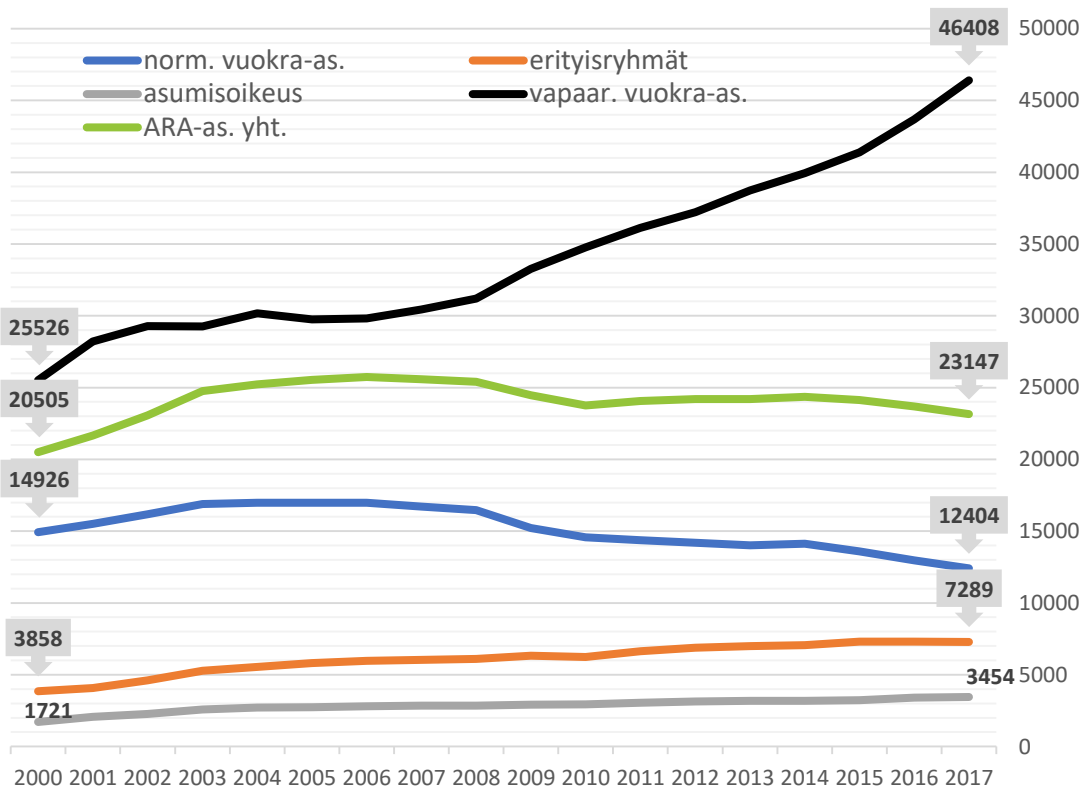


# Esim. Tampereen vuokra-asuntokannan kehitys 2000-2017: markkinakanta kasvaa

- Tampereelle **normaalien** ARA-vuokra-asuntojen määrä on laskenut 2 500 asunnolla (-17 %)
- Erityisryhmäasuntojen** määrä on kasvanut 3 400 asunnolla (+89 %)
- ASO**-asuntojen määrä on lisääntynyt 1 700 asunnolla (+101 %)
- ARA-asuntojen **kokonaismäärä** on kasvanut 2 600 asunnolla (+13 %)
- Markkinaehtoisten** vuokra-asuntojen määrä on kasvanut 20 900 asunnolla (89 %).

- Lähde: Elinympäristön tietopalvelu Liiteri

13.10.2020





# Normaalit ARA- ja markkinaehtoiset vuokra-asunnot suurimmissa kaupungeissa 2000 ja 2017

| Kunta    | norm. ARA-vuokra-asunnot* |        |        | vapaarah. vuokra-asunnot |         |        | vuokra-asunnot yhteensä |         |        |
|----------|---------------------------|--------|--------|--------------------------|---------|--------|-------------------------|---------|--------|
|          | 2000                      | 2017   | muutos | 2000                     | 2017    | muutos | 2000                    | 2017    | muutos |
| Helsinki | 55 618                    | 54 181 | -3 %   | 85 703                   | 111 056 | 30 %   | 141 321                 | 165 237 | 17 %   |
| Espoo    | 16 747                    | 16 942 | 1 %    | 15 123                   | 27 893  | 84 %   | 31 870                  | 44 835  | 41 %   |
| Vantaa   | 16 000                    | 15 320 | -4 %   | 13 299                   | 25 710  | 93 %   | 29 299                  | 41 030  | 40 %   |
| Tampere  | 14 926                    | 12 404 | -17 %  | 25 526                   | 46 408  | 82 %   | 40 452                  | 58 812  | 45 %   |
| Turku    | 13 966                    | 12 230 | -12 %  | 26 501                   | 37 936  | 43 %   | 40 467                  | 50 166  | 24 %   |
| Oulu     | 10 668                    | 10 214 | -4 %   | 16 350                   | 30 291  | 85 %   | 27 018                  | 40 505  | 50 %   |

*Lähde: ARA-asuntokannan kehitys 2000-luvulla. ARA-selvitys 1/2019*



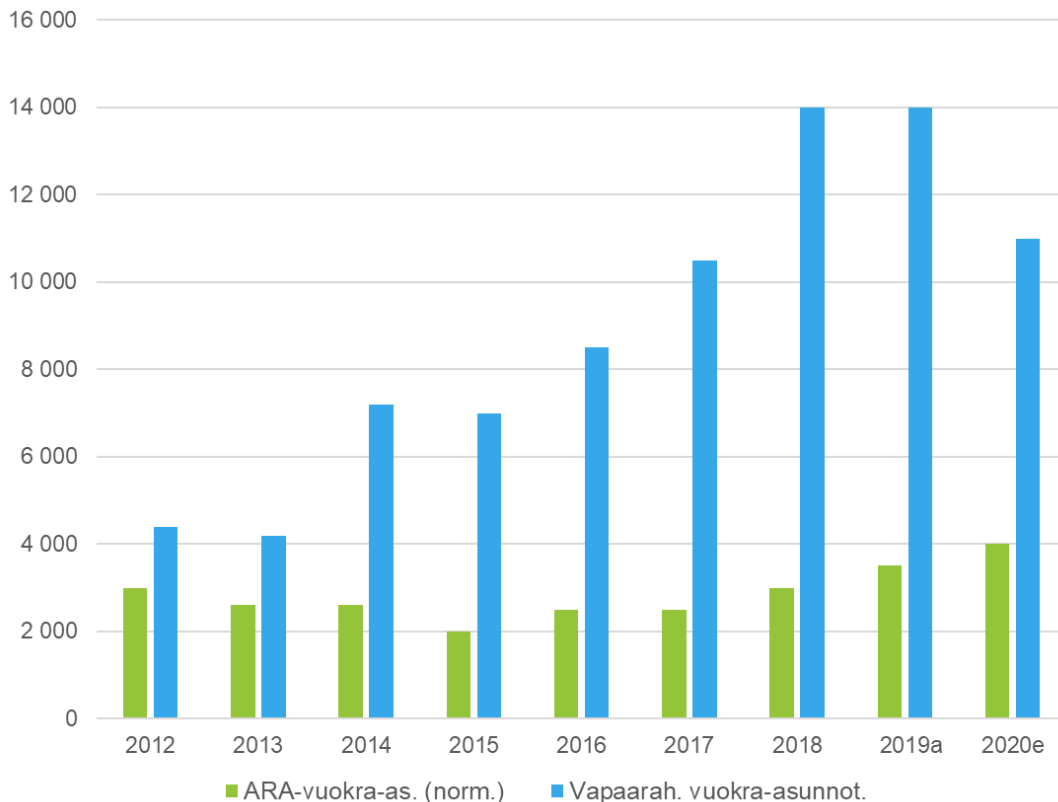
# Uusien markkinarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta on kasvanut voimakkaasti

- Normaaleja ARA-vuokra-asuntoja **valmistui** noin **3 500** vuonna 2019.
- Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja valmistui noin **14 000** (arvio).

## Ennuste vuodelle 2020:

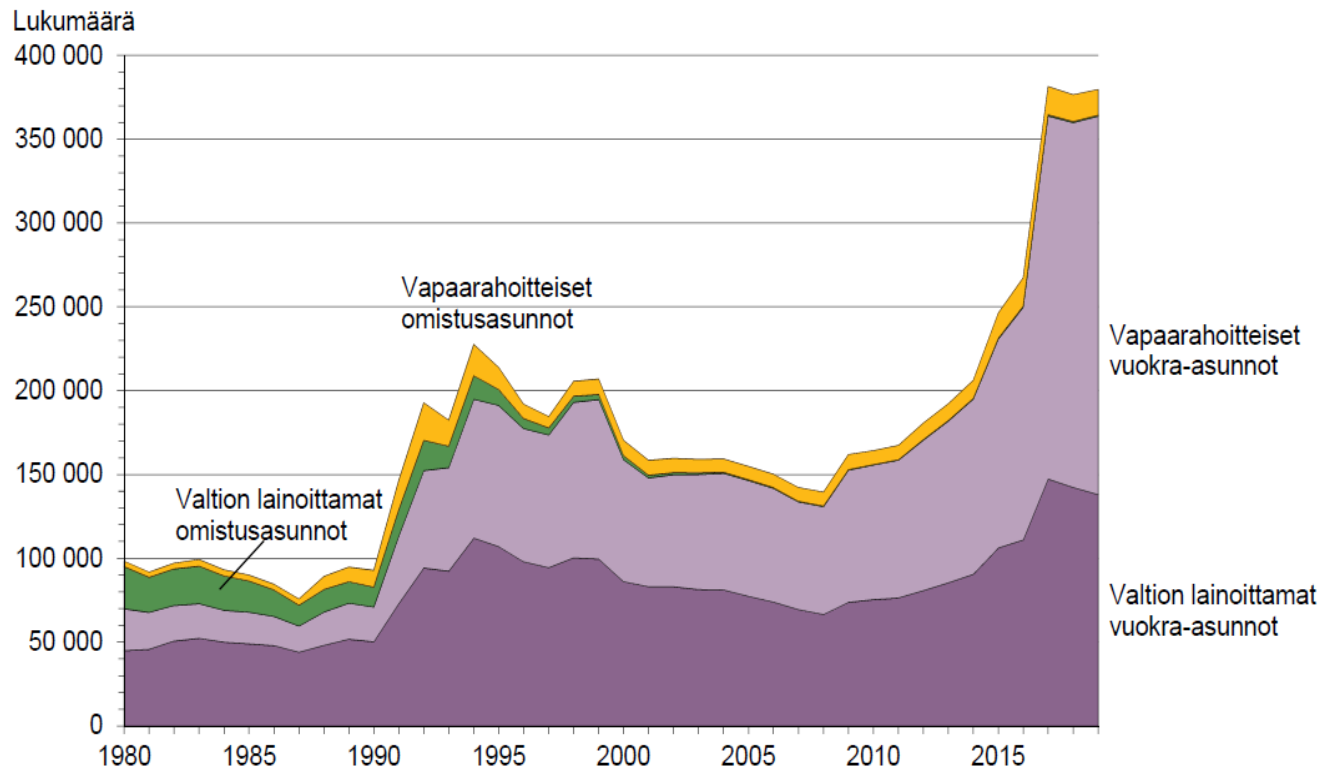
- **4 000** tavallista ARA-vuokra-asuntoa (pitkä ja lyhyt korkotuki)
- **11 000** vapaarahoitteista vuokra-asuntoa

13.10.2020



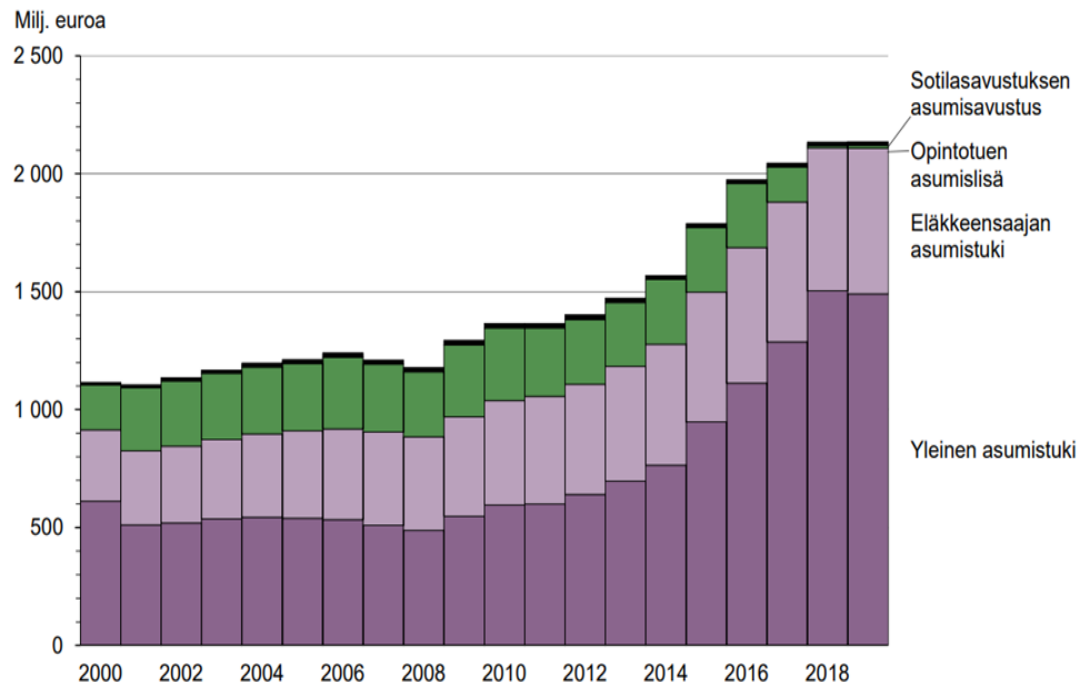
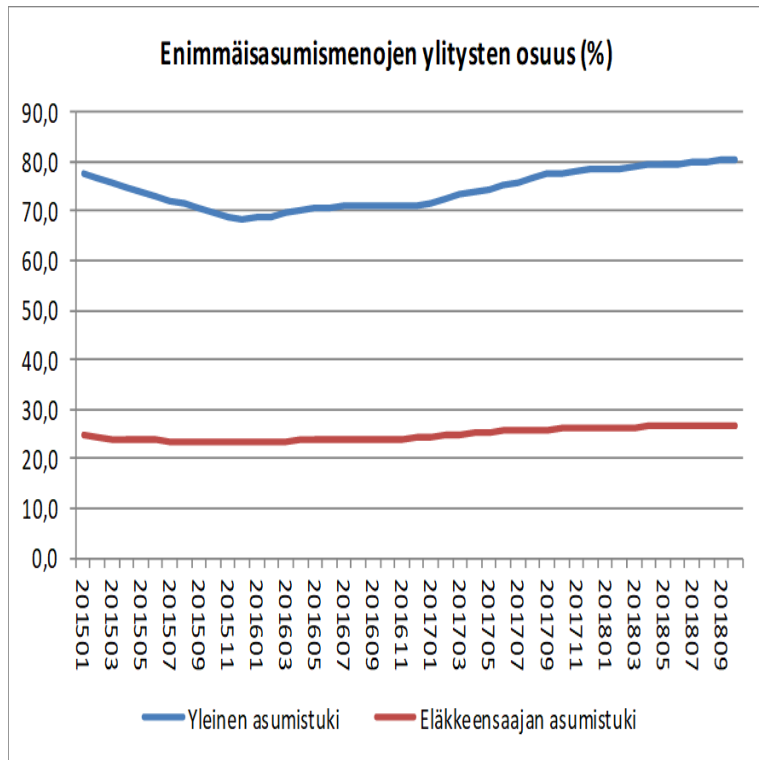
# Yleisen asumistuen saajaruokakunnat hallintamuodoittain 1980-2019

Opiskelijoiden siirtyminen asumisliisästä yleiseen asumistukeen näkyy 2017





# Enimmäisasumismenot ylittyvät 80%lla yleisessä asumistuessa, vaikka tukimenot voimakkaasti kasvaneet



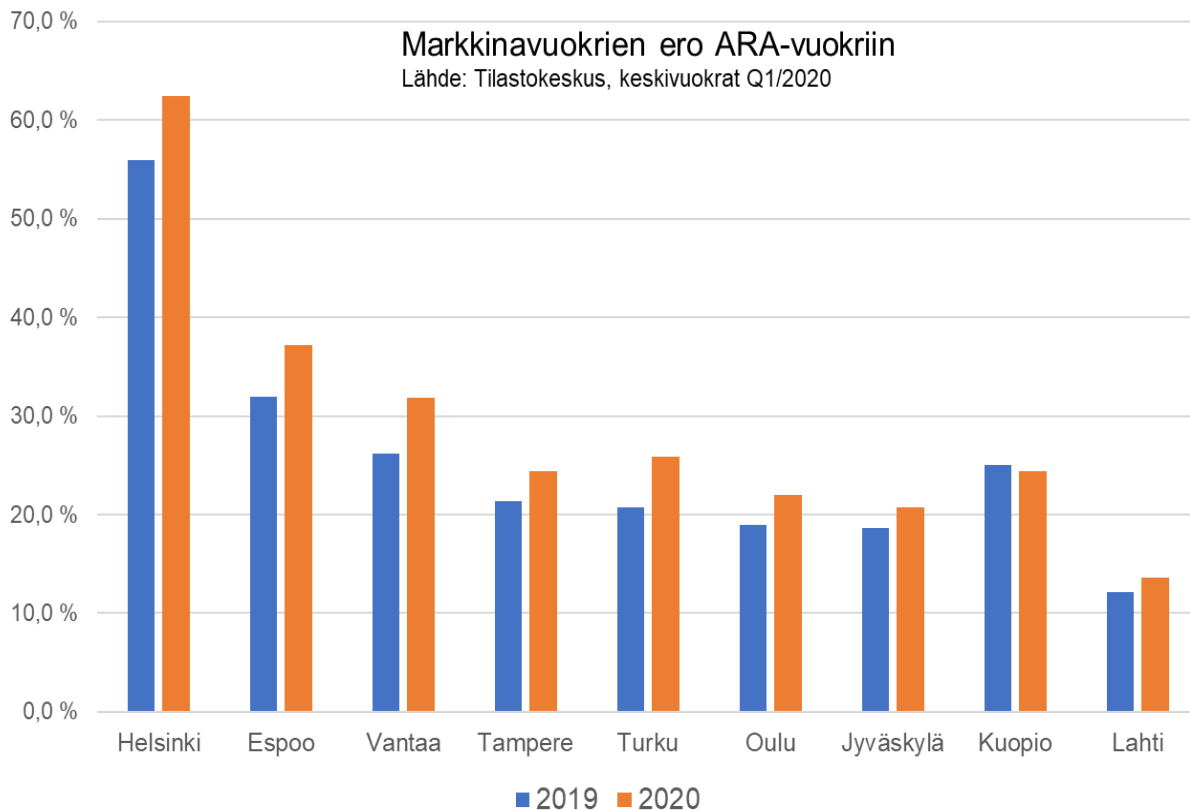


## Omakustannusperiaate käytännössä: ARA-vuokrat Helsingissä jo yli 60% edullisemmat kuin markkinavuokrat 2020

**Keskivuokrista** laskettu markkina- ja ARA-vuokrien ero kasvoi suurissa kaupungeissa Kuopiota lukuun ottamatta.

Helsingissä eroa on yli 60 %, Espoossa ja Vantaalla yli 30 %.

Lahdessa eroa on alle 14 %







# Väestörakenteen muutos vanhimmissa ikäluokissa ja +75-vuotiaiden asuntotyyppijako

## Yli 62 000 yli 75-vuotiasta asuu yksin ok-talossa

|                       | 2019<br>lopussa | Osuus  | 2030<br>ennuste | Osuus  | 2040<br>ennuste | Osuus  | 2050<br>ennuste | Osuus  |
|-----------------------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|
| 65+ väestö            | 1 231 760       | 22,3 % | 1 462 251       | 26,3 % | 1 518 083       | 27,5 % | 1 579 053       | 29,1 % |
| 75+väestö             | 524 883         | 9,5 %  | 7 93 561        | 14,3 % | 910 443         | 16,5 % | 917 836         | 16,9 % |
| 85+ väestö            | 151 194         | 2,7 %  | 2 16 003        | 3,9 %  | 339 232         | 6,1 %  | 380 974         | 7,0 %  |
| Koko<br>väestön määrä | 5 527 573       |        | 5 566 685       |        | 5 525 528       |        | 5 422 296       |        |

Suomen virallinen tilasto: Väestöennuste 2019.

|                     | 1 henkilö<br>Asunto-<br>kuntien lkm | Osuus   | 2 henkilöä *)<br>Asuntokuntien<br>lkm | Osuus   | 3+henkilöä *)<br>Asuntokuntien<br>lkm | Osuus   |
|---------------------|-------------------------------------|---------|---------------------------------------|---------|---------------------------------------|---------|
| Erilliset pientalot | 62 405                              | 27,9 %  | 77 361                                | 52,8 %  | 139 37                                | 77,4 %  |
| Rivi- ja ketjutalot | 35 149                              | 15,7 %  | 18 142                                | 12,4 %  | 972                                   | 5,4 %   |
| Kerrostalot         | 120 018                             | 53,7 %  | 49 420                                | 33,7 %  | 2 742                                 | 15,2 %  |
| Muu rakennus        | 5 961                               | 2,7 %   | 1 687                                 | 1,2 %   | 360                                   | 2,0 %   |
| Yhteensä            | 223 533                             | 100,0 % | 146 610                               | 100,0 % | 18011                                 | 100,0 % |

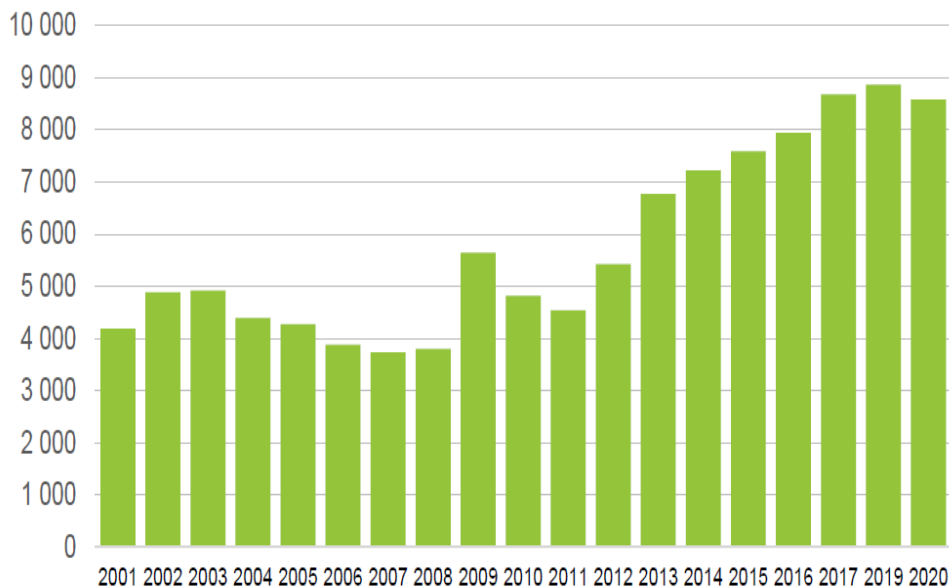
\*) ainakin yksi henkilö on vähintään 75 vuotta täyttänyt.

Suomen virallinen tilasto: Asunnot ja asuinolot 2018.



## Asuntomarkkinoiden polarisoituminen jatkuu ja tyhjien ARA-asuntojen määrä ollut kasvussa

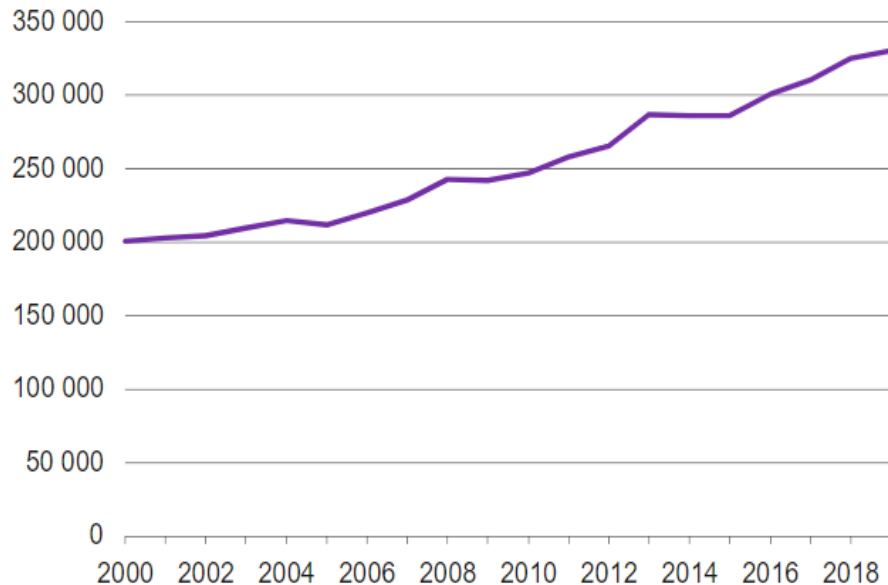
- Vuoden 2020 maaliskuussa vähintään kaksi kuukautta tyhjiillään olleita ARA-vuokra-asuntoja oli 8 600. Määrä väheni noin 300 edellisvuodesta. Tyhjien ARA-asuntojen määrä lisääntyi sitä ennen seitsemän vuotta peräkkäin.
- Vähintään 6 kk tyhjänä olleiden asuntojen määrä kasvoi 5 300 asuntoon, kun niitä oli vuotta aiemmin 4 500
- Määrällisesti eniten tyhjinä olleita (2 kk) ARA-asuntoja oli Savonlinnassa (506), Kemissä (418) ja Kouvolassa (379). Suhteellisesti eniten tyhjiä ARA-asuntoja oli Kemiönsaarella (59 %), Oulaisilla (48 %) ja Kemissä (48 %).
- Koko maassa tyhjien ARA-asuntojen osuus oli 3,5 %. Tyhjien ARA-asuntojen osuus asuntomäärästä oli 93 kunnassa vähintään 10%



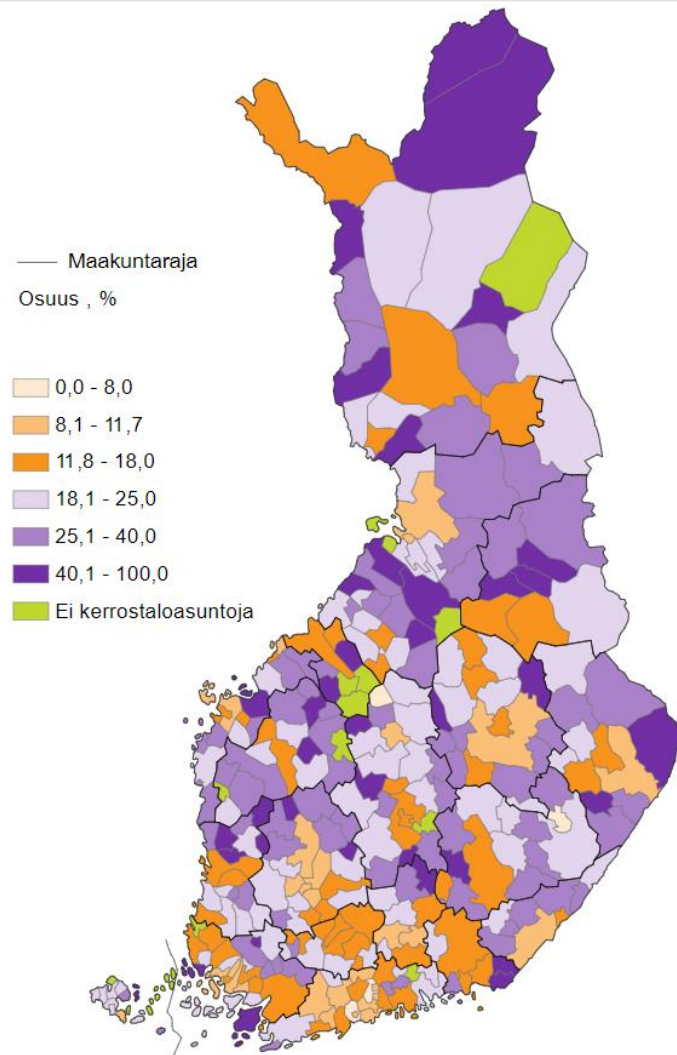
# ara

## Kartta: Tyhjen kerrostalo-asuntojen osuus kunnittain 2019 (% koko kannasta)

KUVIO 1. TYHJIEN ASUNTOJEN MÄÄRÄN KEHITYS 2000-LUVULLA



Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot -tilasto



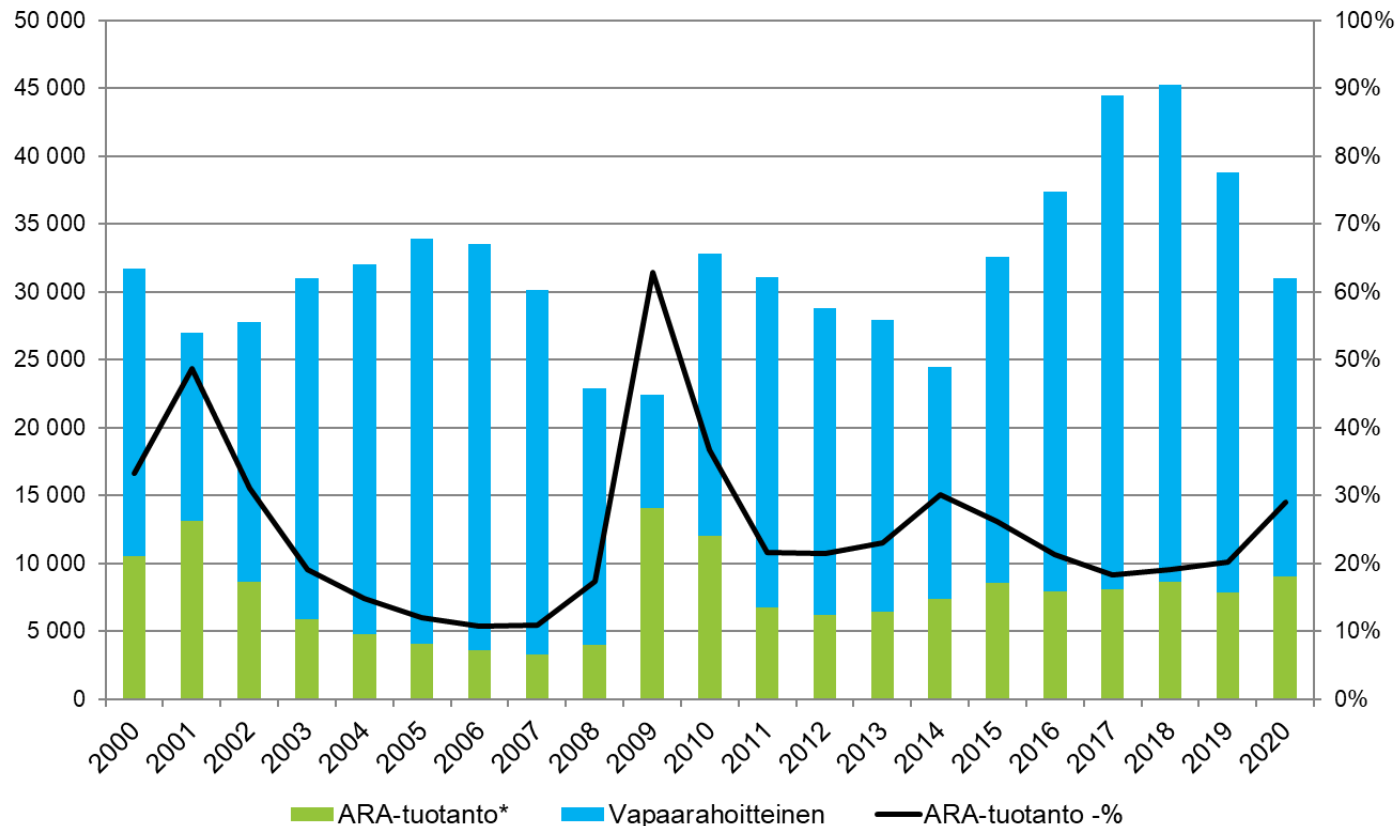
## Vapaarahoitteinen asuntotuotanto supistuu vuonna 2020 - ARA-asuntojen määrä ja osuus kasvavat hieman

Vuoden 2020 uudet asuntoaloitukset jäävät ennusteiden mukaan reiluun **30 000** asuntoon.

- määrä vastaa 2000-luvun keskitasoa
- on pienin määrä vuoden 2014 jälkeen

ARA-tuotannon aloitukset lisääntyvät vuonna 2020 runsaalla tuhannella asunnolla

- korkotukivaltuus riittää **9 000** uuteen asuntoon.
- ARA-tuotanto n. 27%





**Asuntojen aloitusmäärien** arvioidaan **vähenevän maltillisesti** tänä ja ensi vuonna. Raksu ennustaa asuntoaloitusten määräksi 33 000 - 34 000 kappaletta vuonna 2020.

**Vuonna 2021** asuntoaloitusten arvioidaan laskevan edelleen tasolle **30 000 asuntoa**.

## **RAKSU-arvio:**

*Rakennusalan  
suhdanneryhmä  
10.9.2020*

Valtio on elvytystoimena lisännyt asuntotuotannon rahoitusta keväällä 2020 ja ARA-tuotannon määrä kasvaa verrattuna edelliseen vuoteen. Vuonna 2020 arvioidaan rahoitettavan 9 000 ARA-vuokra-asunnon (ml. ASO-asunnot) rakentaminen sekä 300 takauslainoitettun asunnon rakentaminen. **Vuonna 2021 ARA-tuotannon määrän arvioidaan olevan vähintään samalla tasolla.**

*Rakennusluvissa  
jyrkkä lasku*

Korjausrakentaminen supistui alkuvuoden aikana. Raksu ennustaa **korjausrakentamisen kasvavan ½ % vuonna 2020 ja 1½ % vuonna 2021**. Korjaaminen jatkuu, sillä 1970- ja 1980-luvun rakennuskannassa riittää edelleen huomattavasti korjattavaa. Purkaminen sekä lisä- ja täydennysrakentaminen yleistyvät



## ARA-uustuotannon liukuva vuosivolyymi (12 kk)

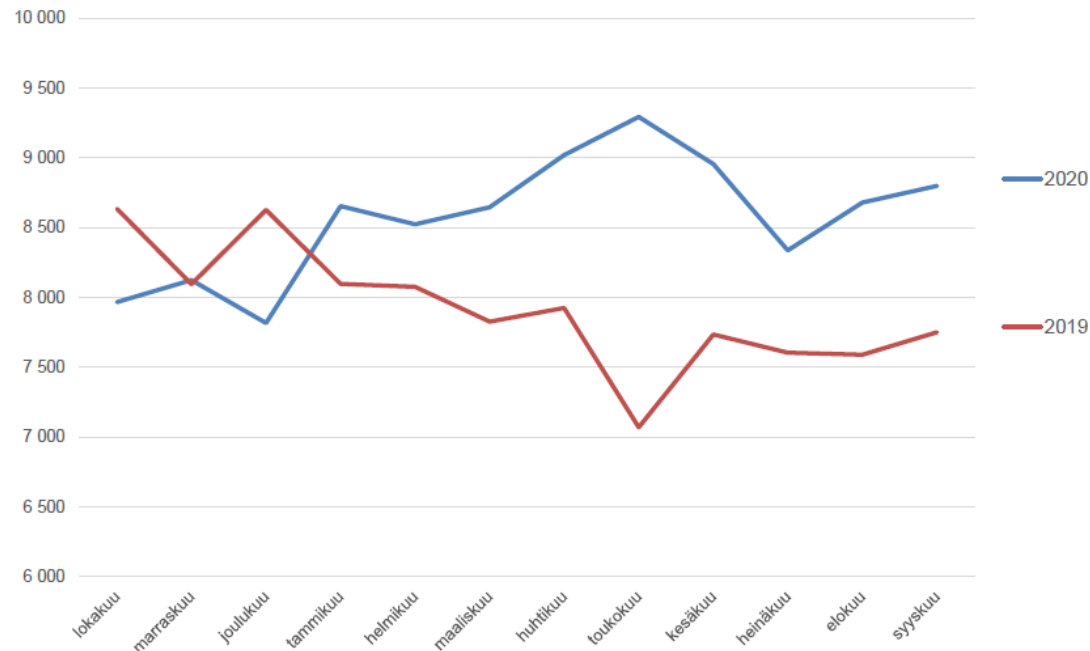
Alkavan ARA-uudistuotannon vuosi-volyymi (12 kk) on **8 800** asuntoa

- +14 % ed. jaksoon verrattuna (kuvio)

Vuoden 2020 (9 kk) ARA-tuotanto on **6 300** asuntoa.

- + 17 % enemmän kuin tammi-syyskuussa 2019

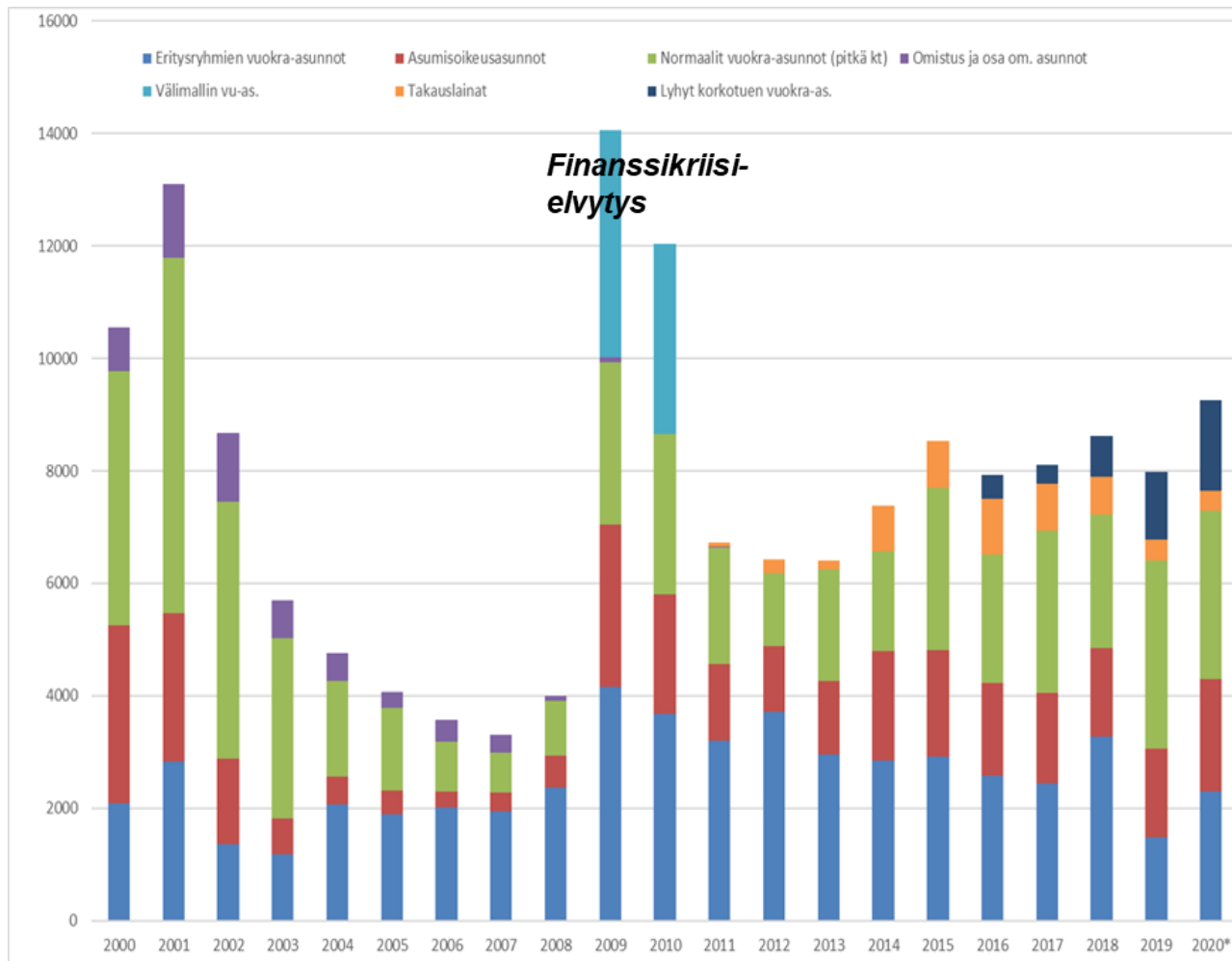
Asuntojen määrä



ara

# ARA- aloitukset 2000-2020 lainalajeittain

13.10.2020



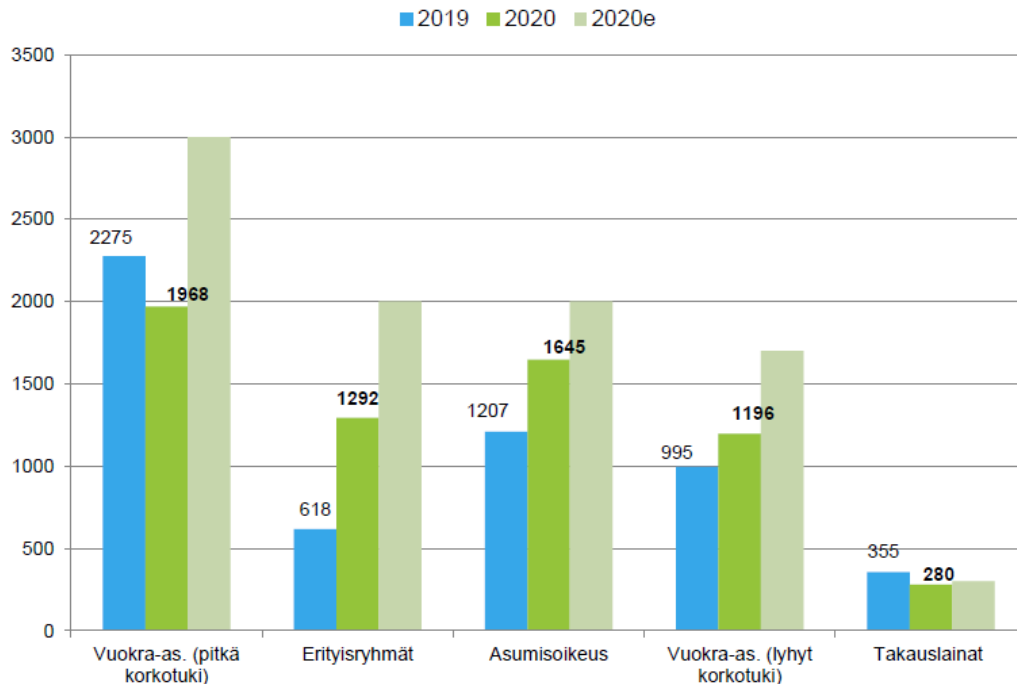


# ARA-tuotannon tilanne syyskuun lopussa

Vuoden 2020 (9 kk) ARA-tuotanto on **6 400** asuntoa + **18 %** enemmän kuin tammi-syyskuussa 2019 (5450)

**Arvio vuoden 2020**  
lainoitettavasta ARA-tuotannosta:  
9 000 asuntoa (vaaleanvihreä  
pylväs)

**Vuoden 2019** ARA-tuotanto oli  
7 800 asuntoa





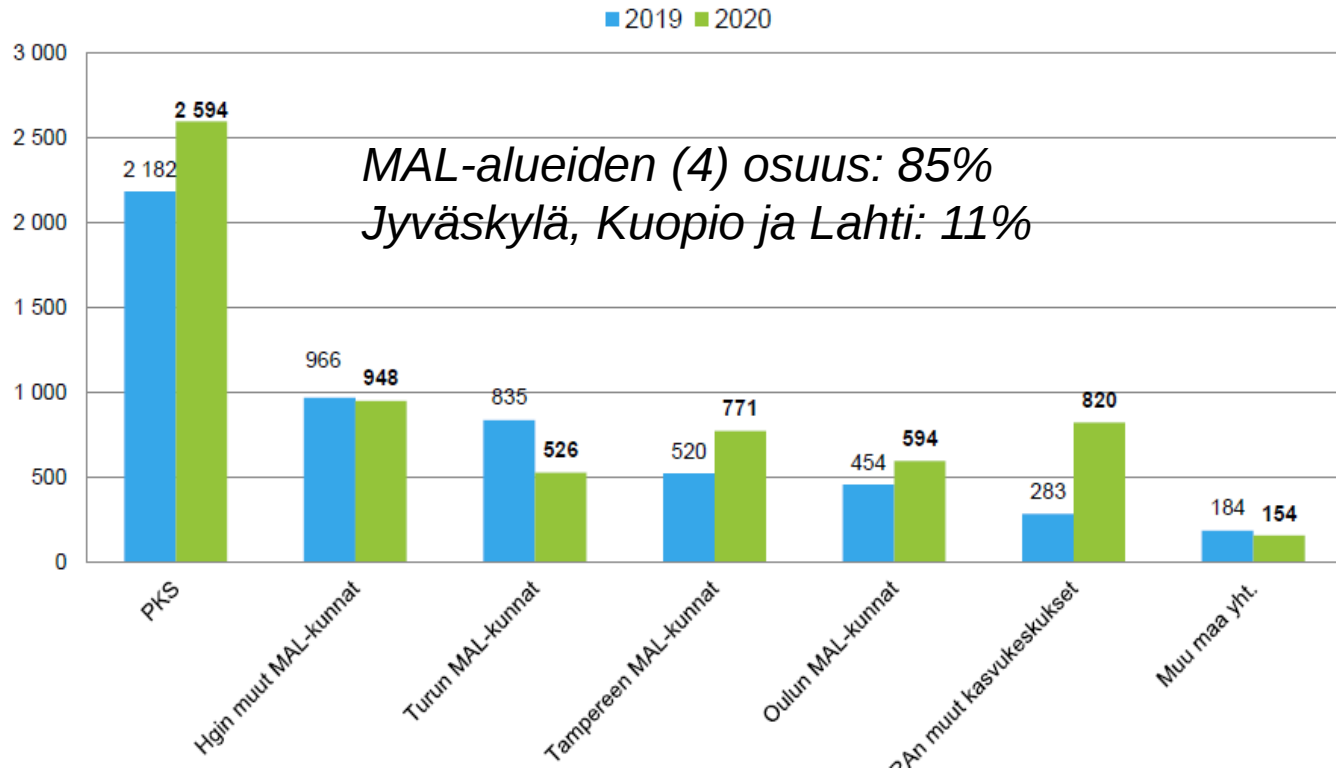
# ARA-tuotanto alueittain: 1-9/2019 ja 1-9/2020

## Käyttösuunnitelma:

Tuotantotukea tulee pääsääntöisesti pidättää myöntämästä kasvukeskusten ulkopuolelle

Poikkeukset:

- 1) Erityisryhmien asuminen
- 2) Positiivinen rakennemuutos
- 3) Yksittäistapauksessa osana kunnan sitoutumista asuntokannan kehittämiseen





# Lainapäätösten lisäksi ARAn uustuotannossa vireillä noin 12 000 asuntoa syyskuun lopussa

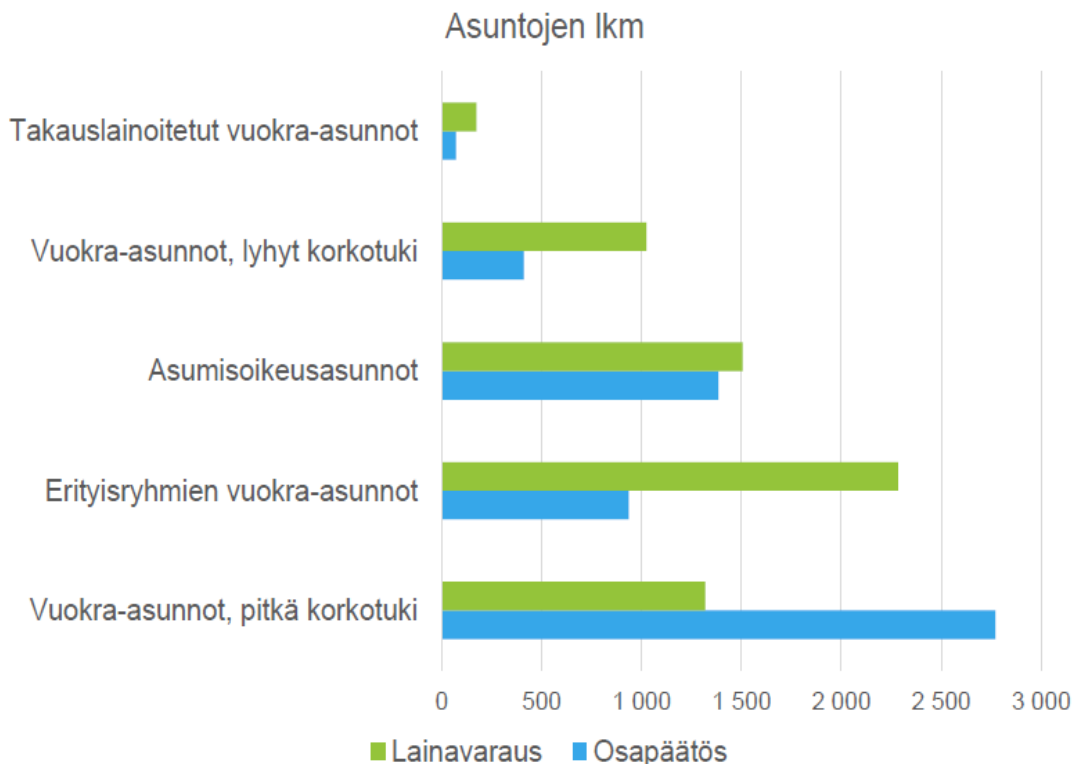
**ARAn vireillä olevissa hankkeissa**, joilla ei vielä lainapäätöstä, on yhteensä **11 900** asuntoa:

- Lainavaraus 6 300 asunnolle
- Osapäätös 5 600 asunnolle

\*) **Lainavarauksen** saaneet hankkeet voivat saada ARA-rahoitusta.

**Osapäätöksessä** rakennusurakat on kilpailutettu ja niiden kustannukset ja –suunnitelmat on hyväksytty ARAssa. Rakentaminen voi alkaa

**Lainapäätöksessä** hankkeiden rahoitus on kilpailutettu ja hyväksytty ARAssa.





# Korkotukivaltuutta kulunut syyskuun lopussa 14 % enemmän kuin vuonna 2019

Eduskunta korotti (LTA 4/2020)  
korkotukilainavaltuutta 340 M€:lla  
**1 750 M€:oon**  
Siitä oli syyskuun lopussa käytetty

**1 133 M€ (65 %)**

- Määrä on 137 M€ enemmän kuin vuosi  
sitten samaan aikaan (+14 %)

Osapäätökset:

**1066 M€**

Ehdolliset varaukset:

**1352 M€**

Osapäätökset ja varaukset:

Noin 2,4 Mrd euroa

|                                       | Korkotuki |      |
|---------------------------------------|-----------|------|
|                                       | 2020      | 2019 |
| Valtuus (milj. euroa)                 | 1750      | 1410 |
| Valtuutta käytetty 01.01.- 30.09.2020 | 1133      | 996  |
| Valtuutta jäljellä                    | 617       | 414  |

|                                                        | <u>milj.<br/>euroa</u> | <u>asunnot</u> |
|--------------------------------------------------------|------------------------|----------------|
| Lainapäätökset v. 2020                                 | 1132,5                 |                |
| Normaalit vuokra-asuntolainat (rakentaminen)           | 297,4                  | 1675           |
| Erityisryhmien vuokra-asunnot (rakentaminen)           | 202,3                  | 1585           |
| Asumisoikeustalolainat (rakentaminen)                  | 300,9                  | 1645           |
| Lyhyt korkotuki, vuokra-asunnot (rakentaminen)         | 211,8                  | 1222           |
| Normaalit vuokra-asuntolainat (perusparantaminen)      | 42,7                   | 478            |
| Erityisryhmien vuokra-asuntolainat (perusparantaminen) | 24,0                   | 481            |
| Asumisoikeustalolainat (perusparantaminen)             | 50,7                   | 760            |
| Vuokra- ja asumisoikeusasuminen (hankintalaina)        | 2,7                    | 100            |

## 1990-luvulla rakennettujen ASO-asuntojen perusparantaminen jo alkanut

- **Avain-yhtiöt ja Asuntosäätiö** ovat ryhtyneet peruskorjaamaan vanhinta ASO-kantaansa. Haettu lainamäärä on ollut maksimi 95 %.
- Vuosina 2019 kustannukset ovat olleet keskimäärin noin 1 000 €/m<sup>2</sup> –**uudet hakemukset pääsääntöisesti selvästi yli 1 000 €/m<sup>2</sup>**
- 1990-luvulla lainoitettuja ASO-asuntoja on **22 000**. Asuntosäätiöllä on yli 11 000 ASO-asuntoa, Avaimella 3 000, muilla yhteisöillä noin 8 000
- **Jos kaikki 1990-luvun kohteet remontoidaan 1 000 €/m<sup>2</sup> kustannuksella, kokonaiskustannus on yhteensä 1 550 milj. euroa**
- Avaimen ja Asuntosäätiön peruskorjaukset **eivät sisällä raskaampia LVIS-, katto- tai julkisivuremontteja**, vaan kyseessä on yleensä sisätiloihin kohdistuva asuntojen tason nostaminen
- Avain-yhtiöt käyttää remonteissaan usein omistamaansa Renevo-yhtiötä.
- ASO-yhteisöt ovat voineet varautua tuleviin remontteihin keräämällä rahoitusta käyttövastikkeilla.

| Lainoitusvuosi | 1990-luku                  | Avain  | Asunto-säätiö | muut   | yht.    |
|----------------|----------------------------|--------|---------------|--------|---------|
|                | rakennuksia                | 370    | 1555          | 1128   | 3053    |
|                | asunnot                    | 2982   | 11356         | 7940   | 22278   |
|                | asuinala (m <sup>2</sup> ) | 200264 | 789131        | 560850 | 1550245 |
| Lainoitusvuosi | 1990-1994                  |        |               |        |         |
|                | rakennuksia                | 63     | 464           | 296    | 823     |
|                | asunnot                    | 701    | 4530          | 1307   | 6538    |
|                | asuinala (m <sup>2</sup> ) | 44365  | 290414        | 105160 | 439939  |
| Lainoitusvuosi | 1995-1999                  |        |               |        |         |
|                | rakennuksia                | 307    | 1091          | 832    | 2230    |
|                | asunnot                    | 2281   | 6826          | 6633   | 15740   |
|                | asuinala (m <sup>2</sup> ) | 155899 | 498717        | 455690 | 1110306 |

| Korjattavia asuntoja | Avain   | Asunto-säätiö | muut    | yht.    |
|----------------------|---------|---------------|---------|---------|
| 1990-luku yht.       | milj. € | milj. €       | milj. € | milj. € |
| 100 %                | 200     | 789           | 561     | 1550    |
| 75 %                 | 150     | 592           | 421     | 1163    |
| 50 %                 | 100     | 395           | 280     | 775     |
| 1990-1994            | milj. € | milj. €       | milj. € | milj. € |
| 100 %                | 44      | 290           | 105     | 440     |
| 75 %                 | 33      | 218           | 79      | 330     |
| 50 %                 | 22      | 145           | 53      | 220     |
| 1995-1999            | milj. € | milj. €       | milj. € | milj. € |
| 100 %                | 156     | 499           | 456     | 1110    |
| 75 %                 | 117     | 374           | 342     | 833     |
| 50 %                 | 78      | 249           | 228     | 555     |

## ASO-perusparannuslainoituksen tilanne

- Vuonna 2020 on hyväksytty perusparannukseen 32 hanketta ja 51 miljoonan lainoitus
- 5 hylättyä hanketta vuonna 2020
- Kaikkiaan ASO-hankkeisiin on sidottu korkotukivaltuutta 345 milj. euroa.
  - Käyttösuunnitelmassa ASOt 360 milj. euroa +osuus LTAEn valtuuden korotuksesta
  - Tänä vuonna 30 % korkotukivaltuudesta kohdentunut ASOihin –osuus pienenee loppuvuodesta alle 25 %:in
- ASO-varaukset ja osapäätökset yhteensä 690 milj. euroa, josta perusparannushankkeet 120 milj. euroa





# ARAn MAL-avustukset 2020-2023

- MAL-sopimukset Helsingin, Turun, Tampereen ja Oulun seutujen osalta **astuivat voimaan 8.10.2020**
- Tavoitteena yli 6000 uutta ARA-asuntoa vuodessa – hyvä perusta ARA-tuotannolle
- **Neuvottelut uusien seutujen** eli Jyväskylän, Kuopion ja Lahden seutujen kanssa aloitettiin kesäkuussa: Valtion asuntotukia uusille seuduille jo mukana TAE 2021
- **Kunnallistekniikka-avustukset** olivat haussa neljän seudun MAL-sopimuksiin sitoutuneille kunnille: ARA tekee päätökset loppuvuodesta. Vuonna 2021 uusi haku, TAE 2021 +10 M€
- **Käynnistysavustukset:** Helsingin seudulla 10 000 € ja Turun, Tampereen ja Oulun seuduilla 3000 €/ as, kun rakennetaan 40 vuoden korkotuen normaaleja vuokra-asuntoja. Lisäksi 5000 € puurakentamislisä (valtuus kaikkiaan 38 M€/v)
- Vuonna 2021 uusille MAL-seuduille vain puurunkoisille kerrostaloille luvassa käynnistysavustus
- Vuonna 2020 myös ei-MAL alueille oma käynnistysavustus (vuonna 2021 vain puurunkoisille)
- Käynnistysavustuksia arvioidaan myönnettävän 8.10-31.12 noin 30 M€ vuonna 2020 käynnistyneille hankkeille kunnissa, jotka sitoutuneet MAL-sopimukseen



## Korkotuki- ja takauslainavaltuudet 2019-2021

|                   | 2019    | 2020    | 2021 TAE              |
|-------------------|---------|---------|-----------------------|
| • Korkotuki       | 1410 M€ | 1750 M€ | 1800 M€ (YM: 2000 M€) |
| • Takauslaina     | 285 M€  | 285 M€  | 285 M€                |
| • As.oy pp-takaus | 100 M€  | 100 M€  | 100 M€                |
| • YHTEENSÄ        | 1795 M€ | 2135 M€ | 2185 M€               |



# ARA-avustukset 2019 – 2021:

## TAE2021 ARA-avustuksista 93,4% VAR-valtuutta

|                                                                       | 2019            | 2020            | 2021 (TAE)                        |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|
| • Erityisryhmien investointiavustus                                   | 103,0 M€        | 90,0 M€         | 90,0 M€                           |
| • Käynnistysavustus (ehtona MAL-sopimukset)                           | 20,0 M€         | 40,0 M€         | 40,0 M€                           |
| • Infra-avustukset (ehtona MAL-sopimukset)                            | 15,0 M€         | 15,0 M€         | 25,0 M€                           |
| • Korjausavustukset                                                   | 35,5 M€         | 28,9 M€         | 33,8 M€ (6,25 TA + 27,6 VAR)      |
| • Purkuavustus                                                        | 5,0 M€          | 8,0 M€          | 8,0 M€                            |
| • Asumisneuvoja-avustus                                               | 0,9 M€          | 0,9 M€          | 0,9 M€                            |
| • Tutkimus- ja kehittäminen (hankinta)                                | 0,7 M€          | 0,7 M€          | 0,7 M€                            |
| • Latausinfra-avustukset                                              | 1,5 M€          | 7,0 M€          | 5,5 M€ (TA)                       |
| • Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen                      | 1,0 M€          | 1,0 M€          | --                                |
| • Asunto-osuuskuntakokeilut                                           | 0,4 M€          | 0,4 M€          | --                                |
| • <i>Avustus asuntojen kunnostamiseksi ikääntyneille</i>              | -               | 5,0 M€          | 10,0 M€                           |
| • <i>Energia-avustus asuinrakennuksille</i>                           | -               | 40,0 M€         | 40,0 M€                           |
| • <i>Käyttötarkoituksen muuntoavustus</i>                             | -               | 1,0 M€          | 1,0 M€                            |
| • <i>Lähiöohjelma</i>                                                 | -               | 5,0 M€          | 8,0 M€                            |
| • <i>Kuntien kiinteistöjen öljylämmityksestä luopuminen</i>           | -               | 14,9 M€         | --- (jatko EU:n elpymisrahoitus?) |
| • <b>Yhteensä</b>                                                     | <b>183,0 M€</b> | <b>257,8 M€</b> | <b>262,9 M€</b>                   |
| • <i>Avustus asunnottomuuden poistamiseksi ja tilastointiin (STM)</i> |                 | 3,3 M€          | 3,3 M€ (TA)                       |
| • <i>Tervehdyttämisavustukset (Valtiokonttori)</i>                    | 2,6 M€          | 2,6 M€          | 2,6 M€                            |
| • <i>Purku- ja rajoitusakordit (Valtiokonttori)</i>                   | 10,0 M€         | 10,0 M€         | 10,0 M€                           |

## Erityisryhmien investointiavustukset: 90 M€

Investointiavustuksia maksettu 1,4 miljardia euroa erityisryhmäasunnoille 2005 – 2019 + 4,5 miljardia korkotukilainaa = n. 51 500 asuntoa

- **Kuluvan vuoden tilanne:**
- 41 M€ myönnetty
- 10,6 M€ osapäätöksissä
- 102 M€ varauksissa (osa vanhentuneita)
- 46 M€ hakuvaiheessa
- Hakemusmäärät kasvussa
- Valtuus toistaiseksi riittää

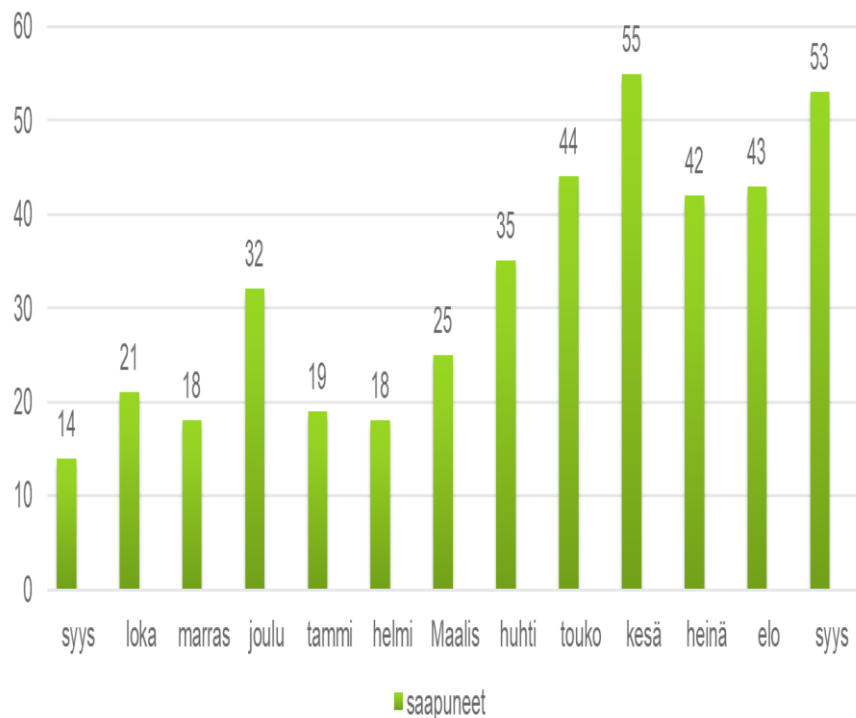
| Erityisryhmä             | Asunnot       |              | Avustus        |              | keskim.<br>avustus/<br>asunto. (€) |
|--------------------------|---------------|--------------|----------------|--------------|------------------------------------|
|                          | kpl           | osuus        | milj. €        | osuus        |                                    |
| Ikääntyneet              | 21 123        | 41 %         | 745,0          | 54 %         | 35 267                             |
| Opiskelijat              | 18 716        | 36 %         | 136,4          | 10 %         | 7 288                              |
| Kehitysvammaiset         | 4 770         | 9 %          | 273,0          | 20 %         | 57 223                             |
| Pitkäaikaisasunnottomat  | 2 213         | 4 %          | 85,7           | 6 %          | 38 726                             |
| Mielenterveyskuntoutujat | 1 386         | 3 %          | 43,0           | 3 %          | 31 044                             |
| Muut erityisryhmät       | 3 282         | 6 %          | 97,8           | 7 %          | 29 789                             |
| <b>2005 - 2019 yht.</b>  | <b>51 490</b> | <b>100 %</b> | <b>1 380,8</b> | <b>100 %</b> | <b>26 817</b>                      |

# Korjausavustukset 2020: 28,9 M€ TAE 2021: 33,8 M€

- **lääkkäiden ja vammaisten asuntojen korjausavustukset**
  - Myönnetty 3,4 M€ (päätöksiä 793 kpl)
  - Arvio koko vuodesta 4,5 -5,0 M€ (5,6 M€ vuonna 2019)
- **Hissien jälkiasennus (uusi hissi hissittömään taloon)**
  - Myönnetty 6,5 M€
  - Arvio koko vuodesta 10 M€ (11 M€ vuonna 2019)
  - Hissirakentamisen aktivointihanke käynnistymässä osana YM:n Ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelmää
- **Avustukset liikkumisesteen poistoon (esteettömyysavustus)**
  - Myönnetty 5,9 M€
  - Arvio koko vuodesta noin 10 M€ (8,6 M€ vuonna 2019)
  - Kohdistuu suurelta osin hissien perusparannuksen yhteydessä tehtäviin esteettömyyskorjauksiin
- **Avustukset kuntotutkimukseen ja perusparannuksen suunnitteluun**
  - Myönnetty 0,5 M€ ja koko vuosi 0,8-1,0 M€

# Latausinfra-avustukset 2020: 7,0 M€ TAE 2021: 5,5 M€

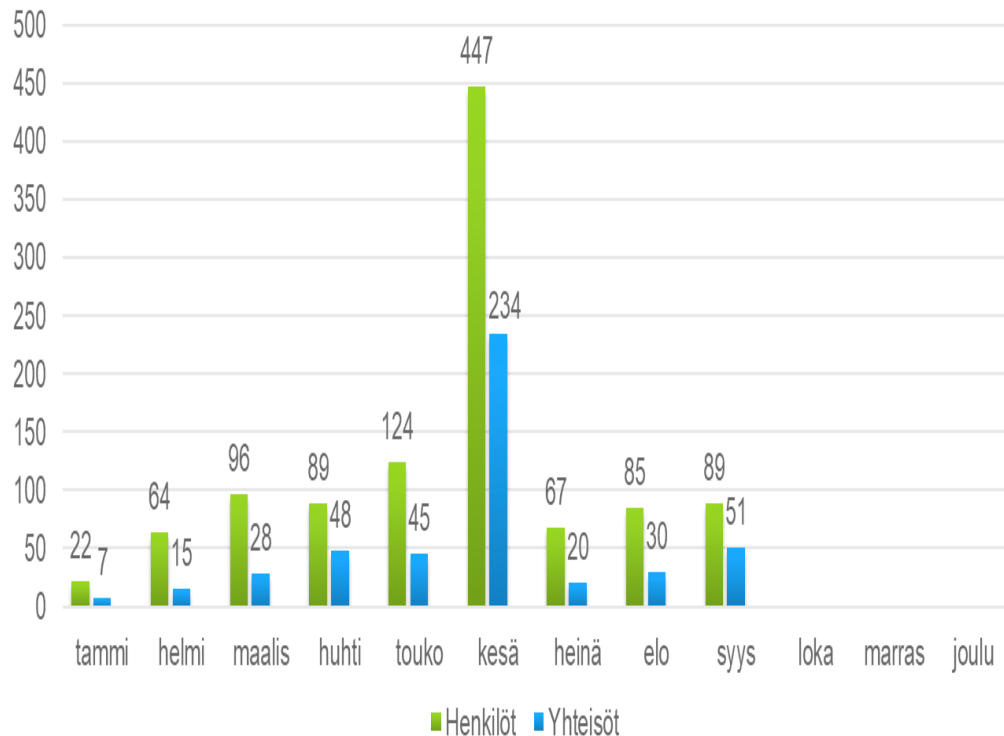
- Myönnetty 2,3 M€ (200 päätöstä)
- Arvio koko vuosi 5 M€ (1,7 M€ vuonna 2019)
- LTA 4/2020:
  - Määrärahaa lisää 1,5 M€
  - Avustusprosentit nousivat 45 % ja 55 %:iin 1.7.2020
  - TAE 2021: 1.1.2021 paluu taas aiemmalle tasolle – miten vanhat?
- **Hakemusmäärät ovat olleet kasvussa**  
—tällä hetkellä vuositasolla yhteensä noin 500 hakemusta





## Energia-avustukset 2020: 40 M€ (+20 M€ LTA 4/2020) TAE 2021: 40 M€

- Asetus hyväksyttiin 19.12.2020
- Voimaan ja haettavissa ARAsta 1.1.2020 alkaen
- Suuren mielenkiinnon ja volyymin avustus
  - Hakemuksia 1 600 kpl (9.10) ja vuositasolla arviolta 2 000 kpl
  - Hakemuksista **noin 75 % henkilöasiakkailta**
- Asetuksen ehdot hankalia => Siksi kysymyksiä aiheuttava ja neuvontaa vaativa avustus





## **ARAn tavoite saada käsiteltyä energia-avustushakemuksista mahdollisimman suuri osa loppuvuoden aikana**

- **Energia-avustusvaltuus on 40 milj. euroa (nosto LTA 4/2020)**
  - Ei siirry seuraavalle vuodelle (VAR-valtuus)
- **Hakemukset vuoden alusta yhteensä 1 611 kpl**
  - taloyhtiöt 490 kpl
  - henkilöasiakkaat 1 110 kpl
  - ARA-yhteisöt 11 kpl
- **Yhteensä myönnetty: 7,3 M€**
  - päätökset yhteensä 252 kpl
  - taloyhtiöt 5,6 M€ (78 kpl)
  - henkilöasiakkaat 0,7 M€ (163 kpl)
  - -ARA-yhteisöt 1 milj. euroa (9 kpl)

# ara

- **Lähiöavustukset:** valtuus 5 M€ 2020/ 8 M€ 2021 ja 8 M€ 2022
  - Valtuutta sidotaan 4 M€ , tarjottaneen kunnille mahdollisuutta hakea lisää
  - ennakkovarauksissa haettu vuodelle 2021 avustusta 2 M€ yli myönnettävän määrärahan
  - Avustusprosentti korotettiin LTA 4/2020: 20% => 35%
- **ARA-vuokra-asuntojen korjaaminen ikääntyneille sopiviksi**  
väestöltään vähenevillä alueilla: valtuus 5 M€ 2020 / 10 M€ 2021
  - Markkinoitu paljon, toistaiseksi vain 1 hakemus
  - Yksi ongelma, ettei voi hakea yhtä aikaa esteettömyysavustuksen kanssa, asetus <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20191342>

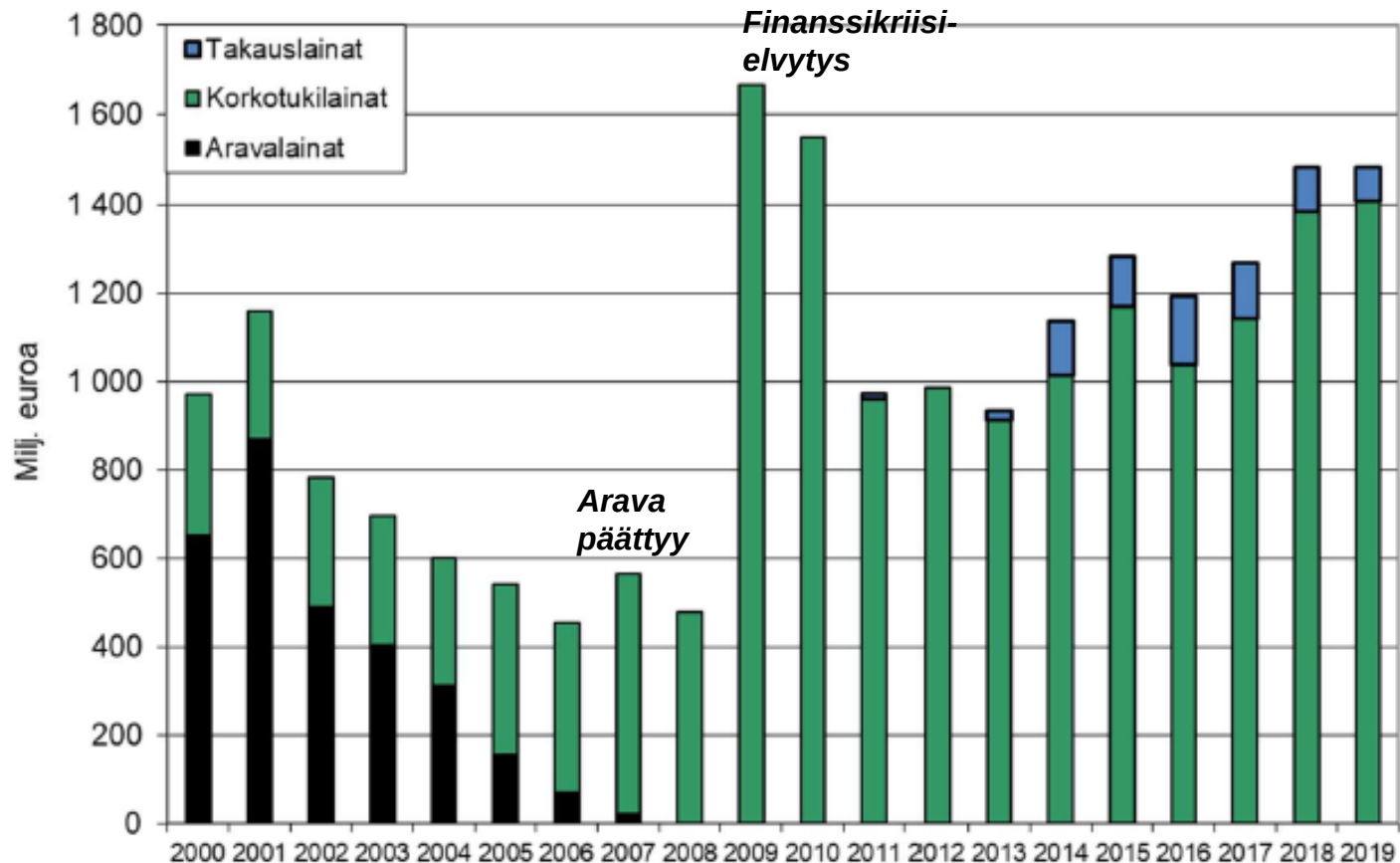
- **Purkuavustusten tilanne 9.10:**
  - Purkuavustusta myönnetty **4,6 M€** (731 asuntoa) 58 % valtuudesta (8 M€)
  - Viime vuonna samaan aikaan 2,8 M€ (654 asuntoa)
  - Koko viime vuonna 4,6 M€ (1117 asuntoa), valtuus oli 5 M€
  - Suuri osa 2020 avustuksista 90%, joka voimaan 1.3.
- **ARAN kehittämisraha** ollut 0,7 M€ vuodesta 2008 alkaen
  - Kehittämisrahan reaaliarvo laskenut vuodesta 2008 **yli 100 000 €**
  - Valtuudesta maksetaan myös ALV (24%) eli reaalisesti käytössä 532 000 €
  - Uusia, todella hyviä kehittämishanke-ehdokkaita keskittyen vähän isompiin monivuotisiin hankkeisiin. Suurin osa hankkeista yhteishankkeita eri toimijoiden kanssa.
  - ARA toivoo vähintään reaaliarvon palauttavaa korotusta

## VAR:n tulos ja tase – vuosi 2019: oma pääoma pieneni 197 M€ (-3,1%)

- Tilikauden alijäämä oli 118,8 M€ (80,7 M€ alijäämä vuonna 2018)
  - Rahoituksen ylijäämä 28,5 M€ (vuonna 2018: 50,8 M€)
  - Avustukset ja korkotuet 147,6 M€ (vuonna 2018: 131,5 M€)
- Rahastosta siirrettiin talousarvioon **78 M€** (2018: 12 M€)
- **Oma pääoma eli rahastovarallisuus 2019 lopussa oli 6 049 M€**
  - ***Oma pääoma pieneni 197 milj. euroa 2019***
  - Laina- ja siirtosaamiset 3 692 M€ (-475M€)
  - ***Yhdystilillä 2 358 M€ (+280 M€)***
  - ***= ”vanhat aravalainat muuttuvat lainaksi budjettitaloudelle”***
- Takauskanta 2019 lopussa 15 341 M€, josta vuokra- ja asolainat 13 301 M€

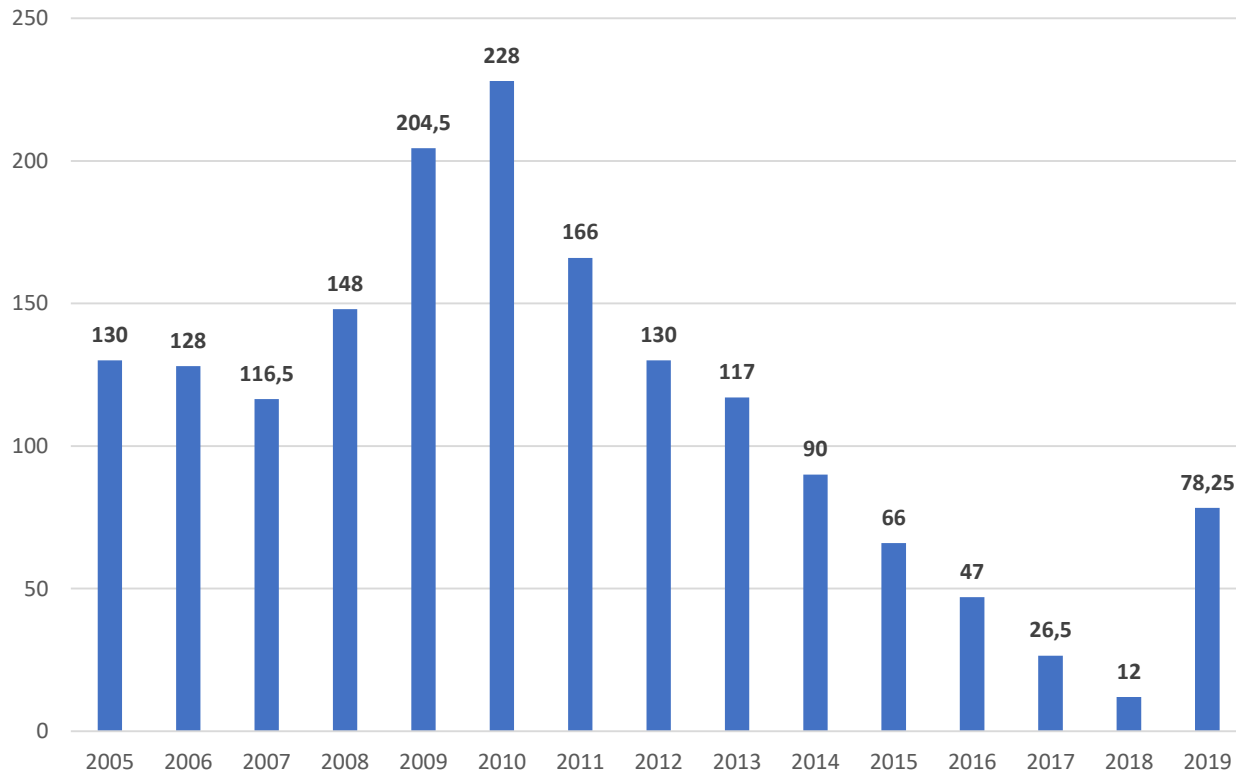


## ARAn myöntämät aravalainat ja hyväksymät korkotuki- ja takauslainat 2000-2019





## VM-YM linjauksen mukaiset tuloutukset VAR:sta talousarvioon 2005-2019 yhteensä 1 688 M€



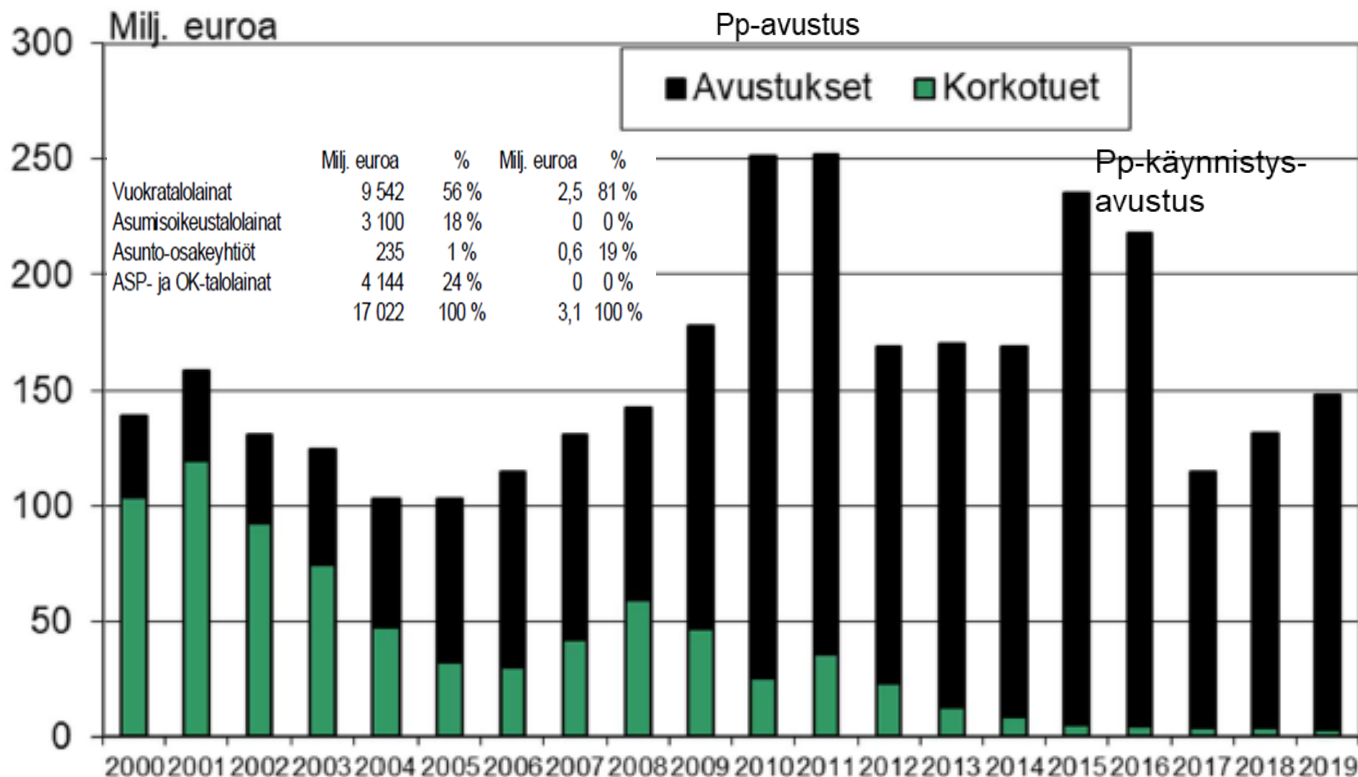
**LTA 1/2019:**  
ylimääräinen  
73 M€ tuloutus  
**TA 2020:** 6,0 M€  
**TAE2021:** 2,5 M€



# VAR:sta maksetut korkotuet ja avustukset 2000-2019

Vuonna 2019 maksettu korkotuki 3,1 M€

**Tuotantotuen  
painopiste  
siirtynyt  
korkotuesta eri  
avustuksiin**  
Avustukset  
poistaneet myös  
oman pääoman  
tarvetta



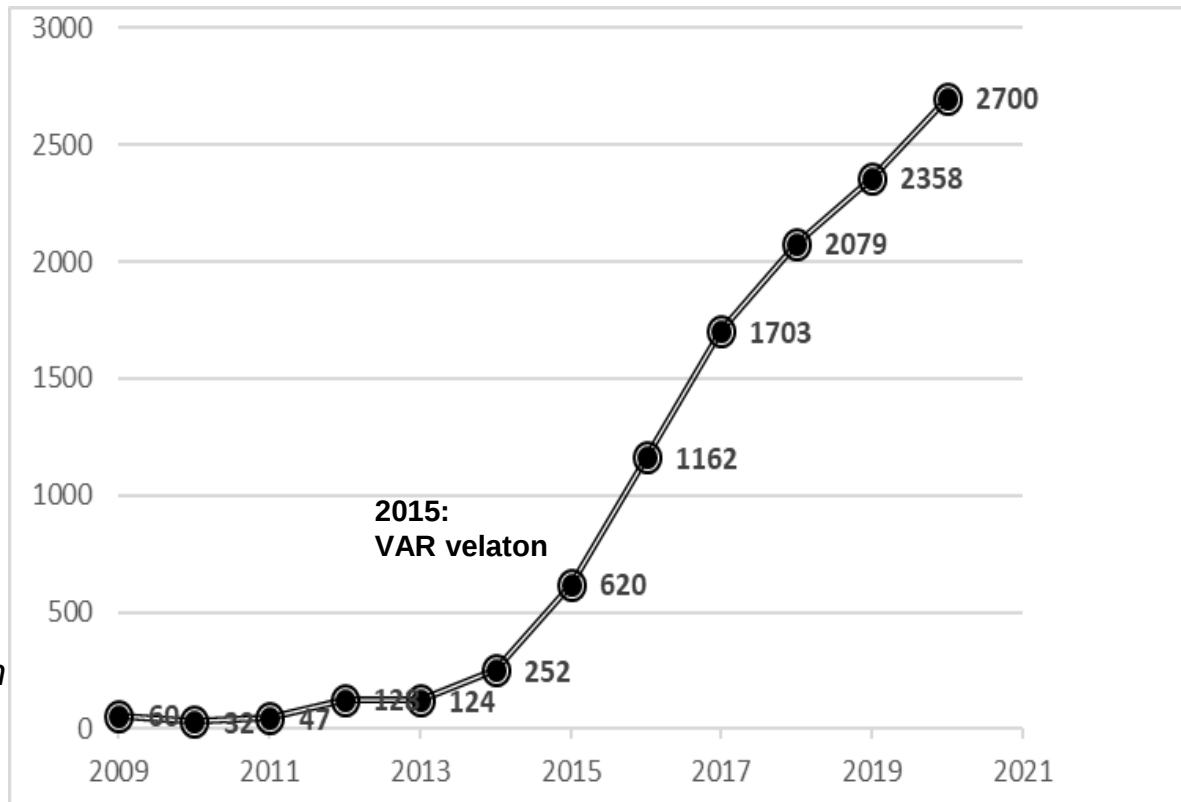


## VAR-yhdystilin saldon kehitys 2009-2020: Syyskuun lopussa 2020 jo noin 45% rahaston varoista yhdystilillä

Vanhat aravalainat muuttuvat vauhdilla yhdystilisaamiseksi ja ovat budjetti-valtion käytössä

**Tilanne syntynyt ilman eri päätöksiä** vuodesta 2015 alkaen, kun VAR:sta velaton, aiemmin kassavaroilla lyhennettiin VAR-velkaa

**Hallitusohjelma:** ”Valtion tukemassa asuntotuotannossa säilytetään Valtion asuntorahaston asema valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona ja etsitään uusia tulonlähteitä rahastolle”





# ARAn toimintamenomäärärahan toteutunut ja arvioitu kehitys 2010-2023

2010-2019: TP

2020: TA+LTA

2021: TAE

2022-2023: JTS (kevät 2020)

## Hallitusohjelman lupaus

**pysyvästä lisäyksestä:** puolet eli 0,2 M€ vuodelle 2020 ja 0,2 M€ 2021

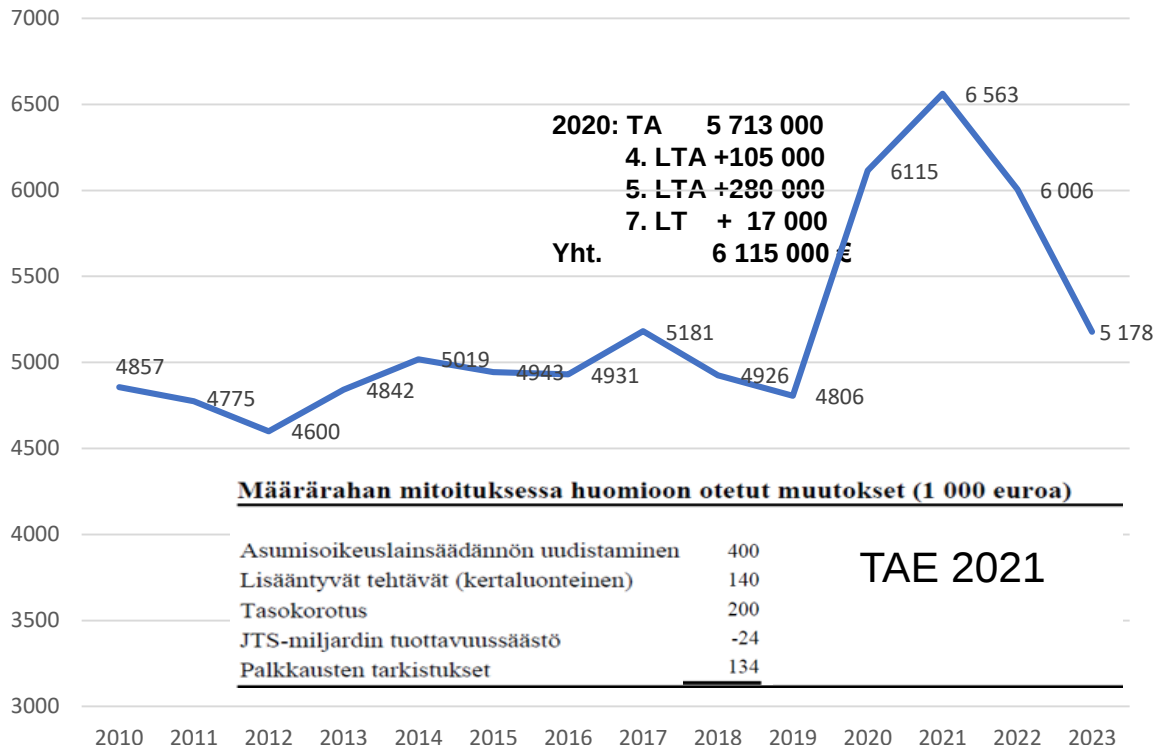
Lisäksi on **tulevaisuus-**investointien toimeenpanoon lisäystä 2020-2022

## Energia-avustusten vuoksi:

LTA 5/2020: +280 000 €

Sama summa tarpeen myös 2021

**2021 ASO-uudistuksen**  
**resurssit erikseen**



ARA tarvitsee laajentuvien ASO-tehtävien hoitamiseen pitkällä tähtäimellä yhteensä vähintään 3-3,5 htv:tä eli toimintamenomäärärahojen lisäyksen tarve on **pysyvästi vähintään 210.000 – 245.000 €/vuosi**:

- 70.000 €/vuosi on tietojärjestelmän ylläpito- ja kehittämiskustannuksia
- 140.000-175.000 €/vuosi on uusien tehtävien aiheuttamia henkilöstö- ja muita kustannuksia.

Alkuvaiheessa tarvitaan **kertakustannuksiin 583.000 €**, jotta siirtymäajan tehtävät ja uuden tietojärjestelmän hankinta sekä kehittäminen voidaan toteuttaa.

- Summa sisältää tietojärjestelmän kertakustannukset 541.000 € ja siirtymäajan tehtävät 42.000 €



## ASO-uudistuksen vaatimat resurssit ARAssa 2/2

Jos 2021 saadaan 400.000 € (TAE), päästään jo pitkälle tietojärjestelmän osalta

- Kertakustannuksista jää kuitenkin puuttumaan 183.000 €.
- Lisäksi valmistelutyö joudutaan kattamaan kokonaan ARAn nykyisillä toimintamenoilla.

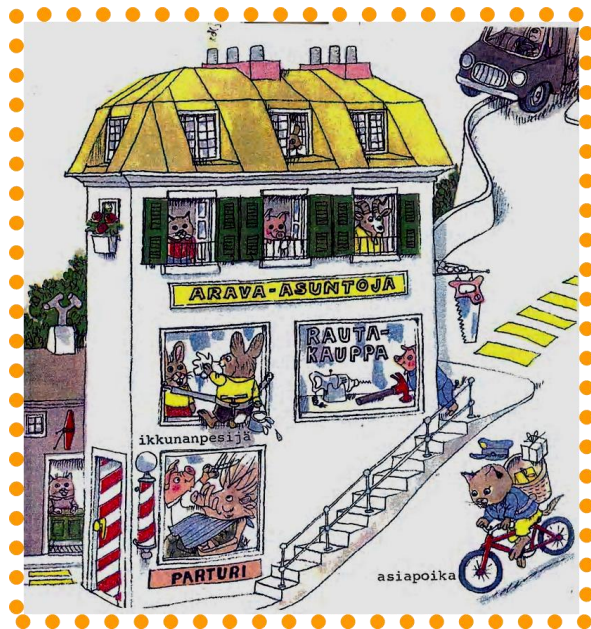
Vuonna 2022 tarvitaan 393.000 €

- summa joka jää puuttumaan vuonna 2021 eli 183.000 € + 3 htv eli 210.000 € (yht 393.000 €)
- Vuodesta 2023 alkaen tarvitaan vähintään 210.000 – 245.000 €/vuosi.

ARA saisi näin katettua tietojärjestelmän kustannukset ja siirtymäajan kustannukset (583.000 €). Vuoden 2021 valmistelu menee ARAn nykyisistä toimintamenoista, mutta vuodelle 2022 on tarve saada htv-rahoja (3 htv) – käytännössä tuolloin ei olisi vielä kolmea henkilöä, mutta tämä tasoittaisi kertakustannusten ja valmistelun jakautumista vuosina 2021-2023.

*Näistä määrärahoista tinkiminen aiheuttaa sen, että ARAn jätettävä asioita tekemättä. Esimerkiksi mobiilisovellukset jäävät pois, jos määrärahoja ei ole riittävästi.*

# ara



**Kiitos!**

[jarmo.linden@ara.fi](mailto:jarmo.linden@ara.fi)