

TAE 2021 HE 146/2020 vp

20.10.2020 Ympäristövaliokunta

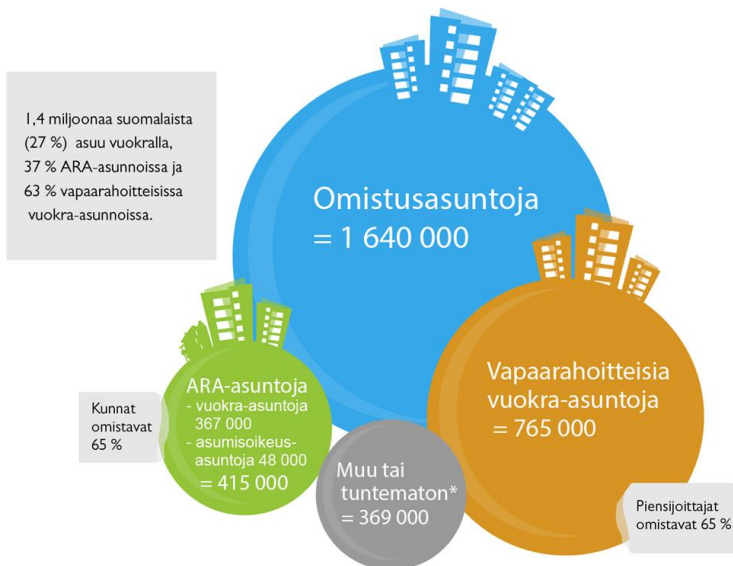
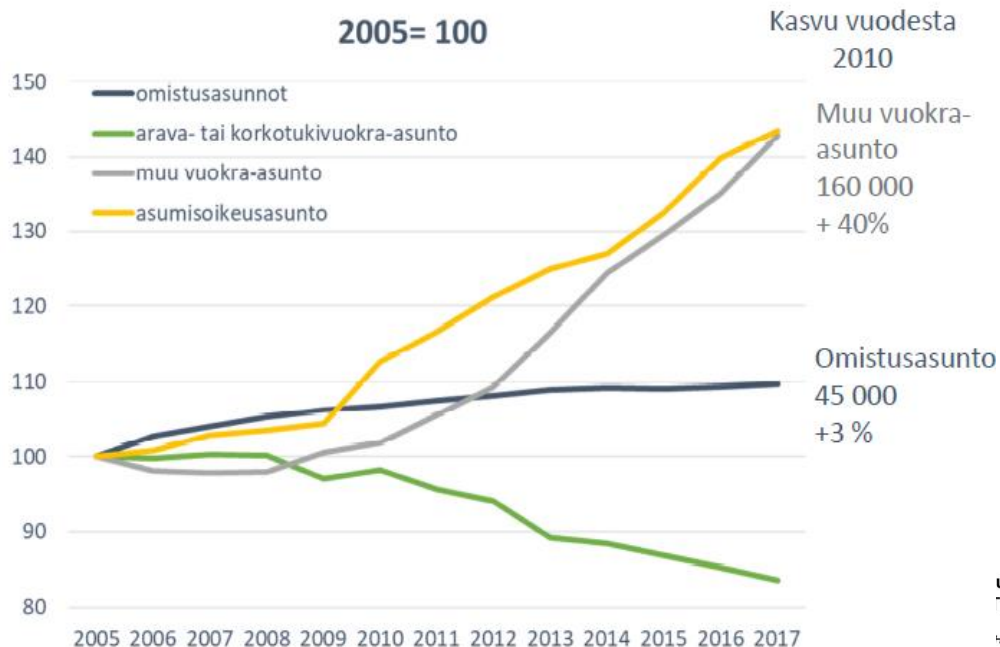
Luku 35.20: Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

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)

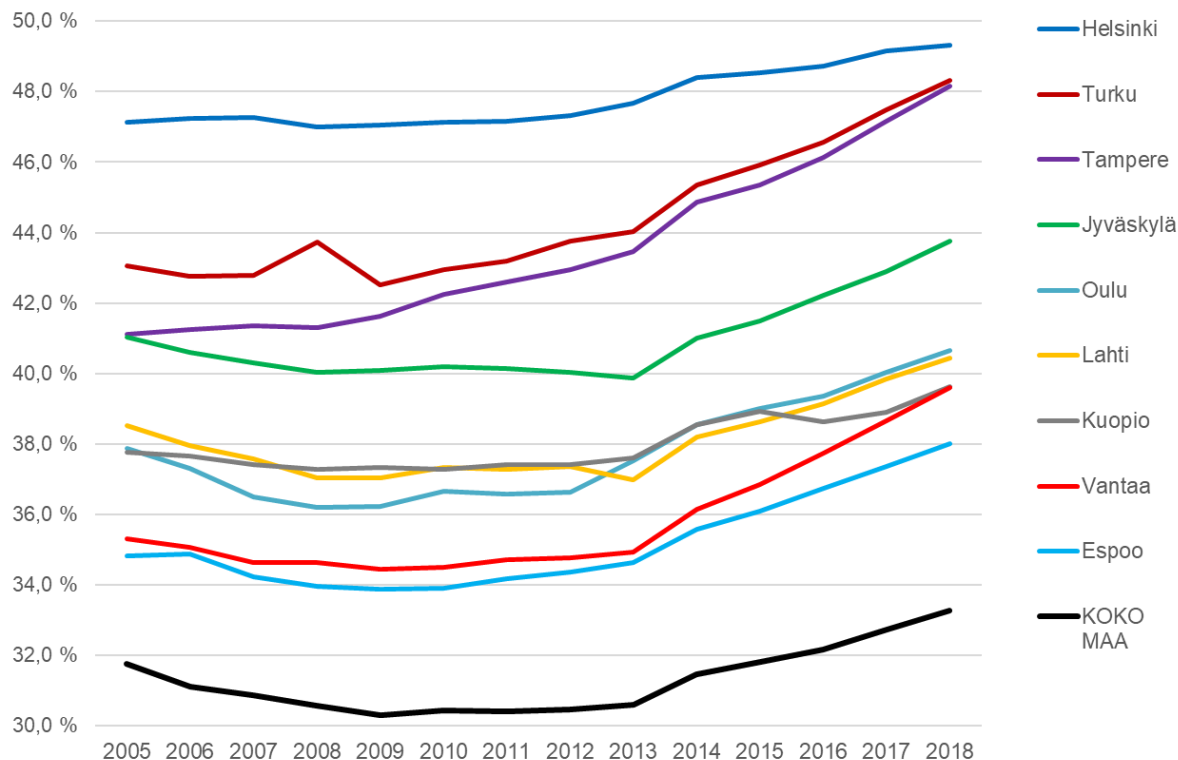
*Hallintamuoto tuntematon tai muu kuin omistus tai vuokra. Sisältää myös tyhjiillään olevat asunnot, joiden viimeisimmästä hallintamuodosta ei ole tietoa.



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**



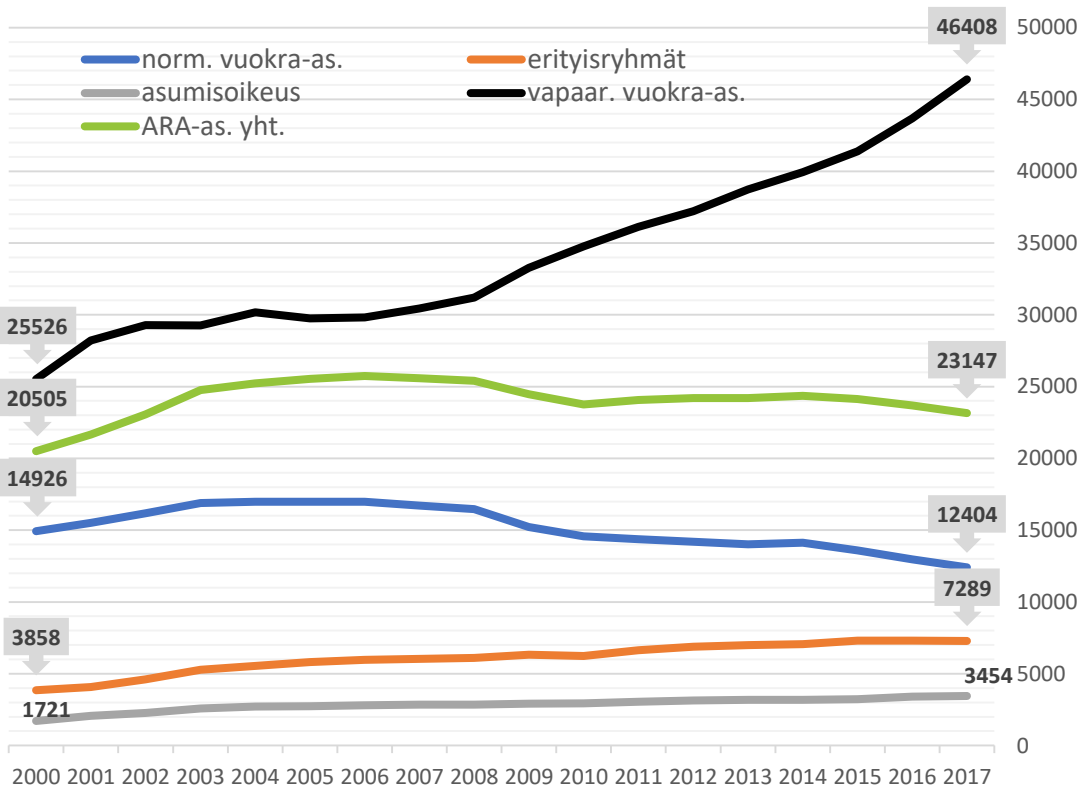


Esim. Tampereen vuokra-asuntokannan kehitys 2000-2017: markkinakanta kasvaa

- 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

19.10.2020





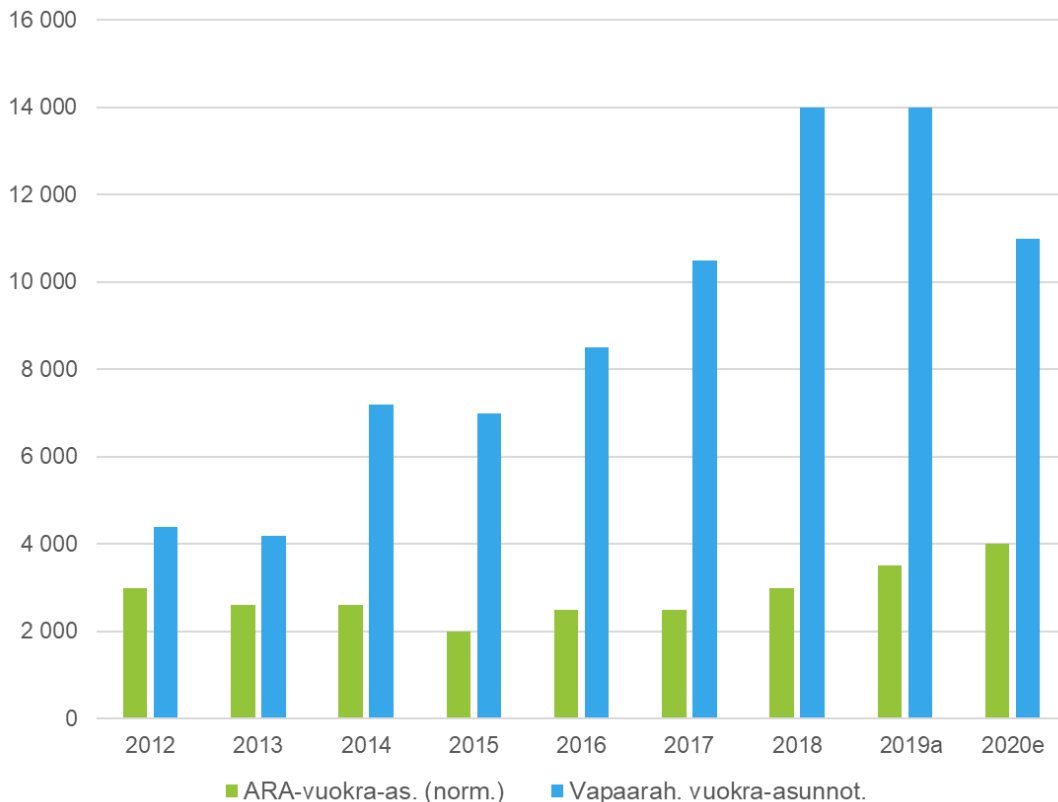
Uusien markkinarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta on kasvanut voimakkaasti

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

Ennuste vuodelle 2020:

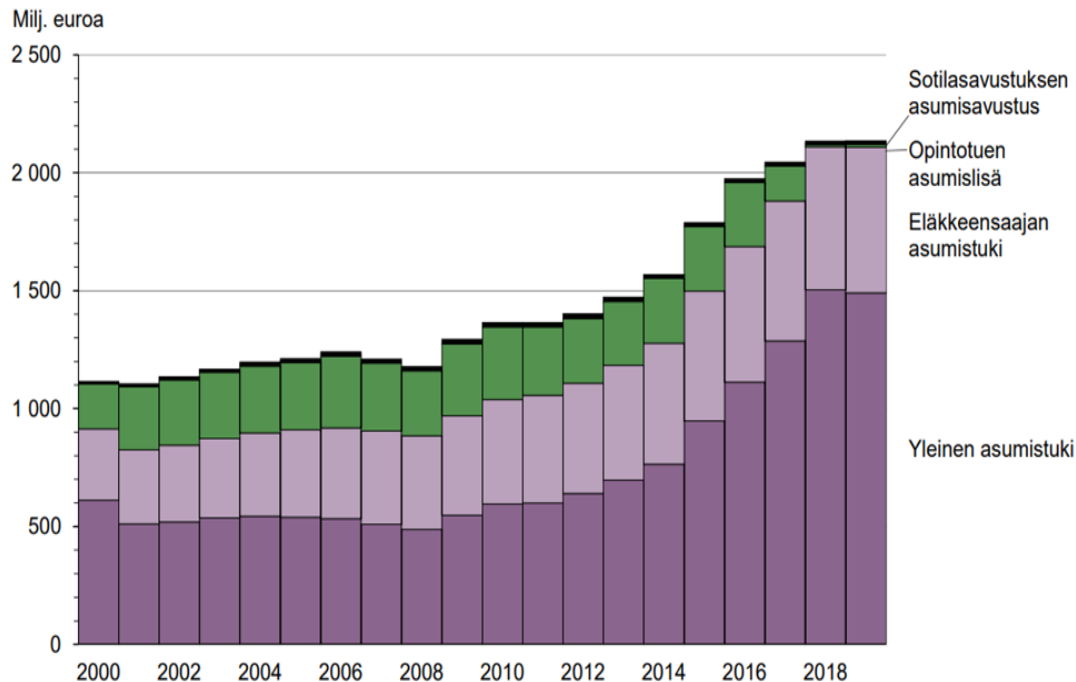
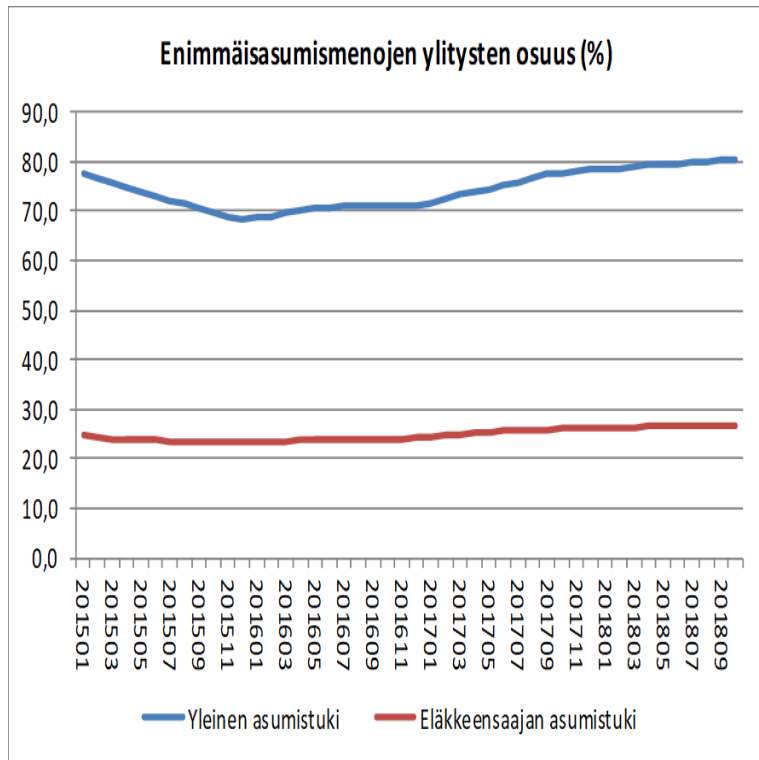
- **4 000** tavallista ARA-vuokra-asuntoa (pitkä ja lyhyt korkotuki)
- **11 000** vapaarahoitteista vuokra-asuntoa

19.10.2020





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



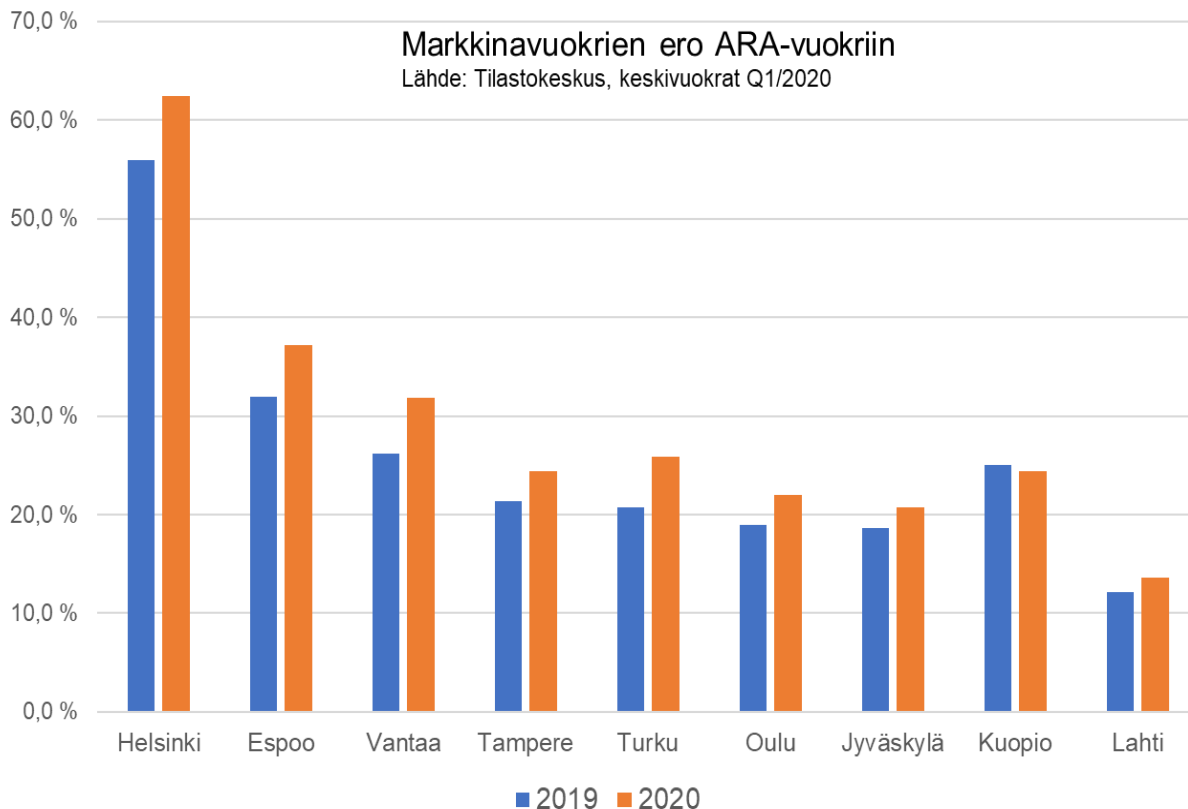


Omakustannusperiaate käytännössä: ARA-vuokrat Helsingissä jo yli 60% edullisemmat kuin markkinavuokrat 2020

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 lopussa	Osuus	2030 ennuste	Osuus	2040 ennuste	Osuus	2050 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 väestön määrä	5 527 573		5 566 685		5 525 528		5 422 296	

Suomen virallinen tilasto: Väestöennuste 2019.

	1 henkilö Asunto- kuntien lkm	Osuus	2 henkilöä *) Asuntokuntien lkm	Osuus	3+henkilöä *) Asuntokuntien lkm	Osuus
Erilliset pientalot	62 405	27,9 %	77 361	52,8 %	139 37	77,4 %
Rivi- ja ketjutilat	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.

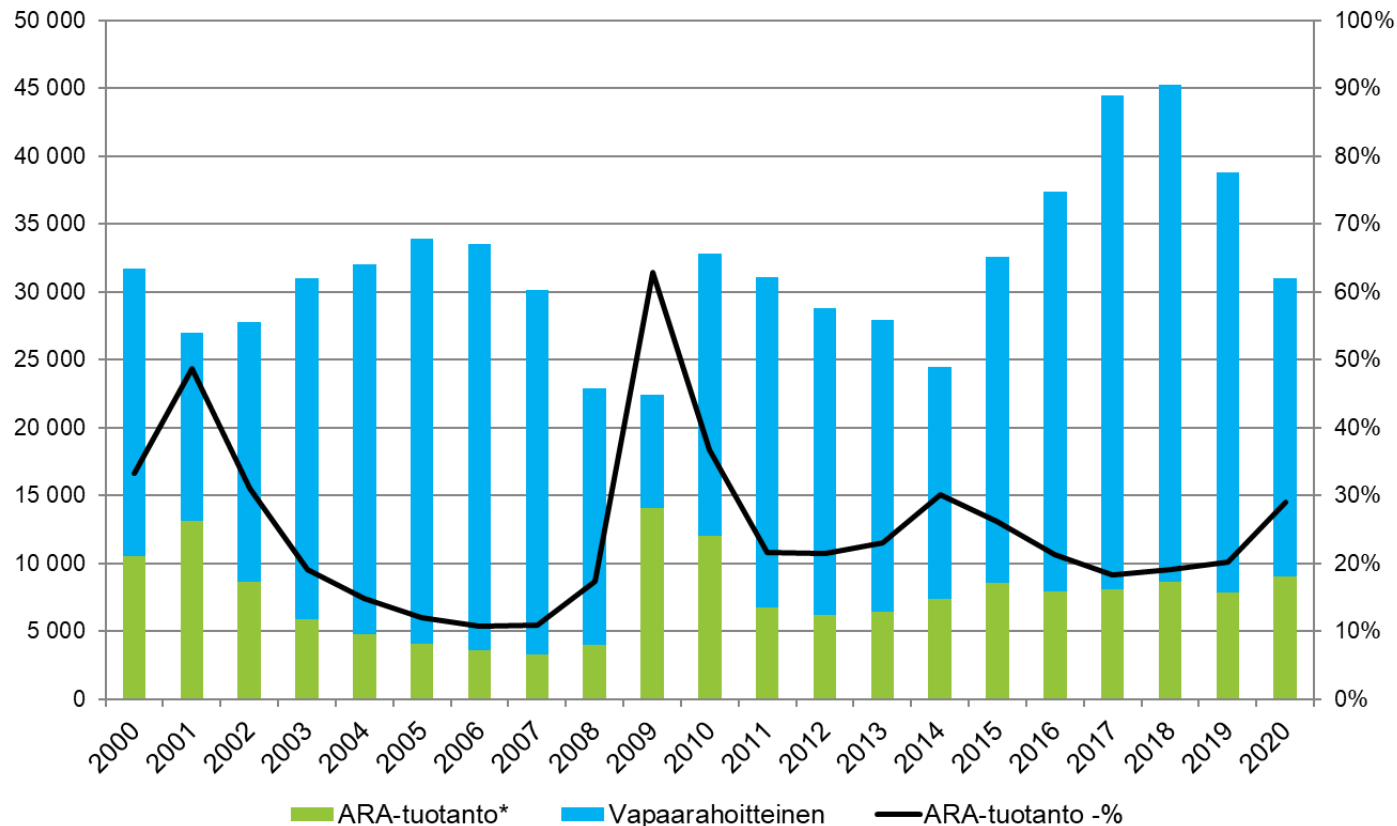
Vapaarahoitteinen asuntotuotanto supistuu vuonna 2020 - ARA-asuntojen määrä ja osuus kasvavat hieman

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)

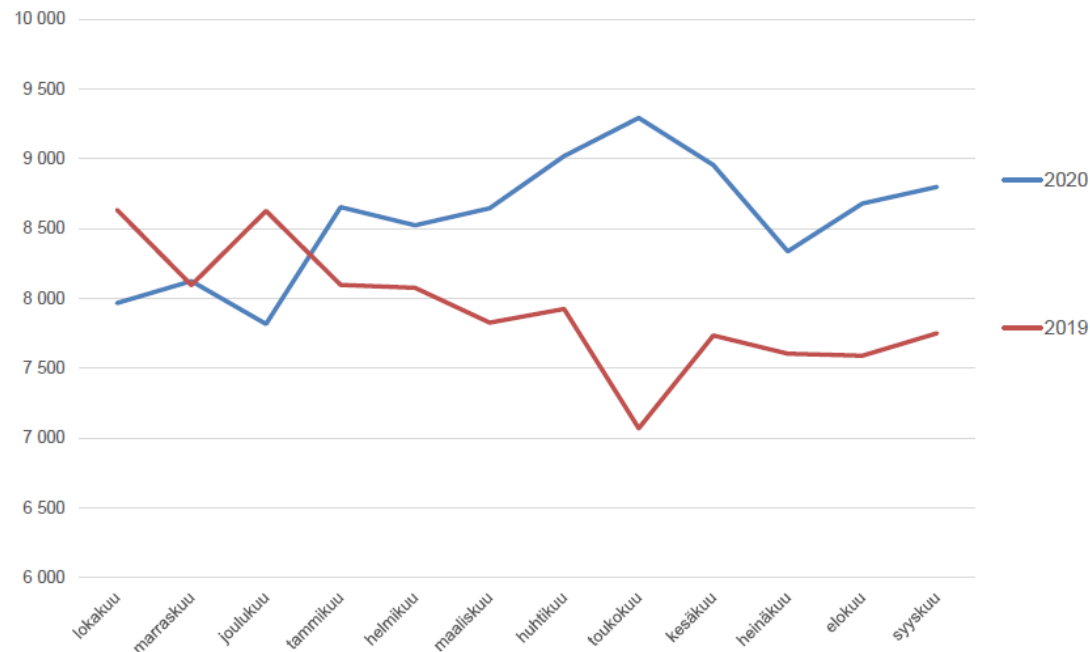
Alkavan ARA-uudistuotannon vuosi-volyymi (12 kk) on **8 800** asuntoa

- +14 % ed. jaksoon verrattuna (kuvio)

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

- + 17 % enemmän kuin tammi-syyskuussa 2019

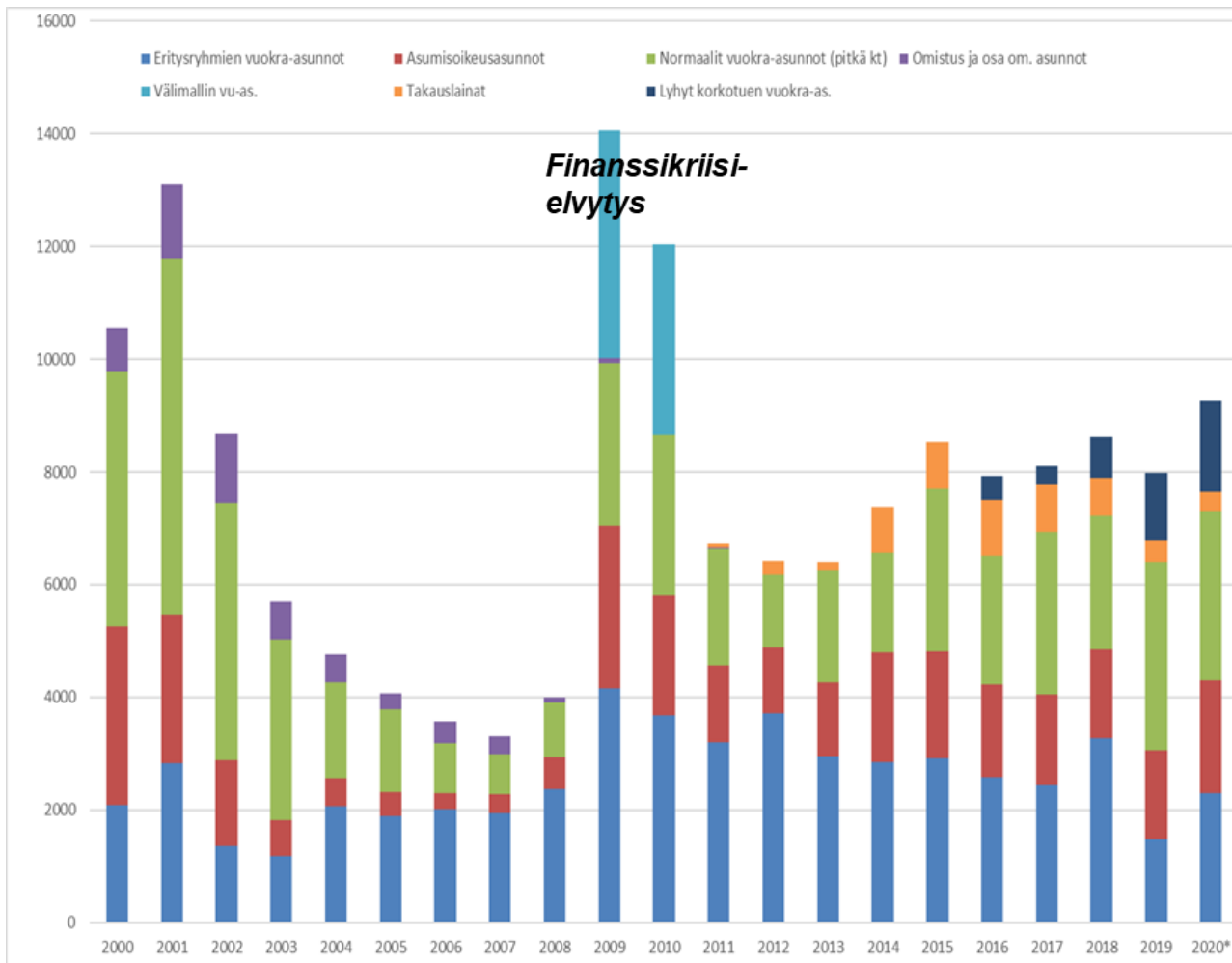
Asuntojen määrä



ara

ARA- aloitukset 2000-2020 lainalajeittain

19.10.2020



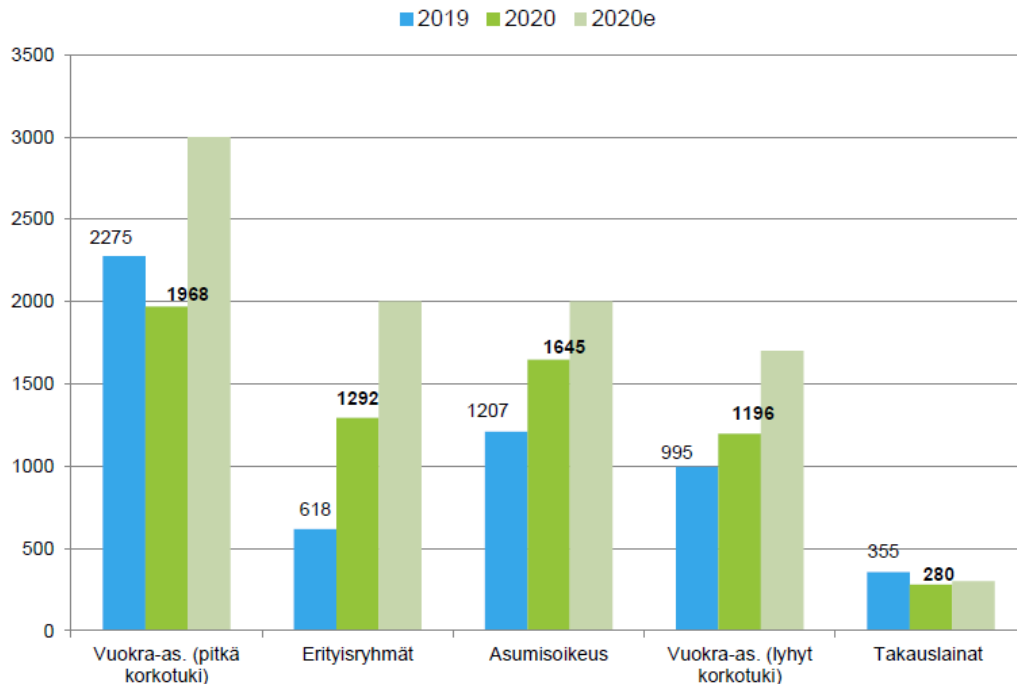


ARA-tuotannon tilanne syyskuun lopussa

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



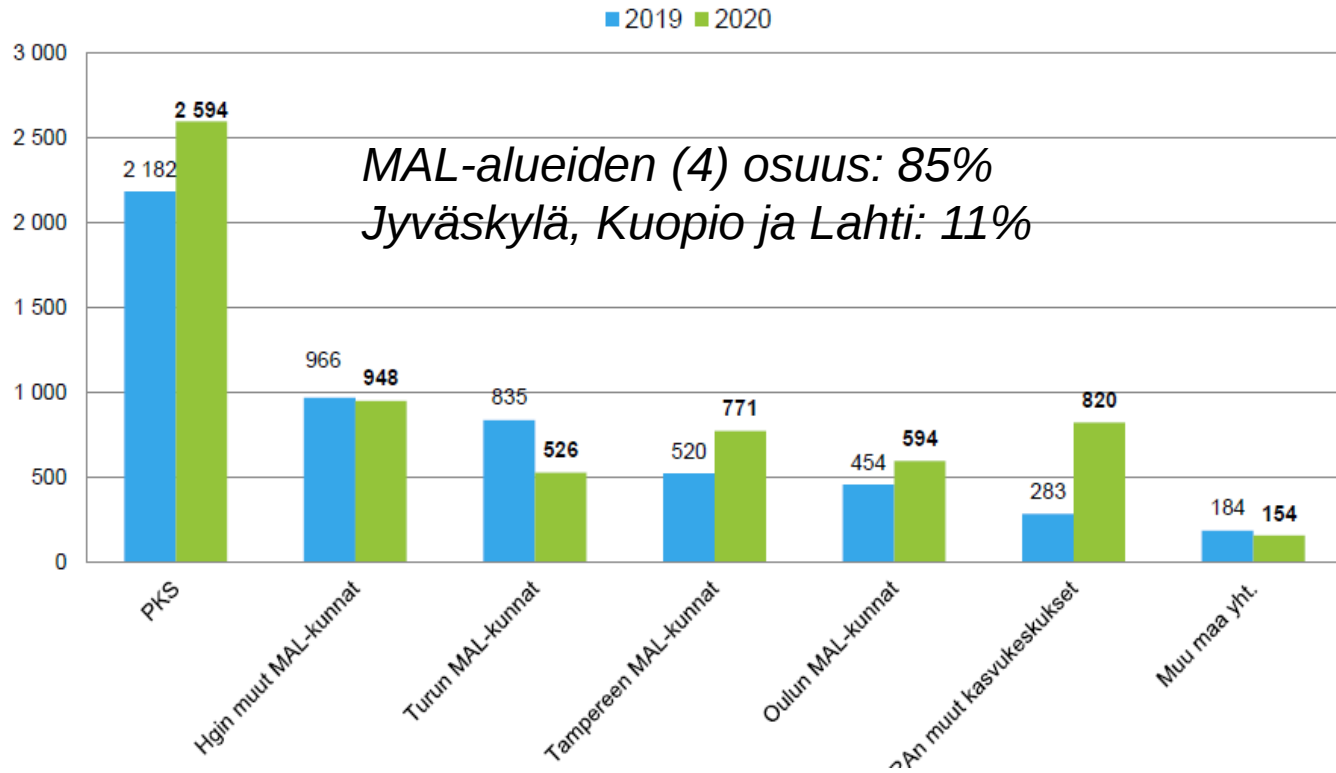
ARA-tuotanto alueittain: 1-9/2019 ja 1-9/2020

Käyttösuunnitelma:

Tuotantotukea tulee pääsääntöisesti pidättyä 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

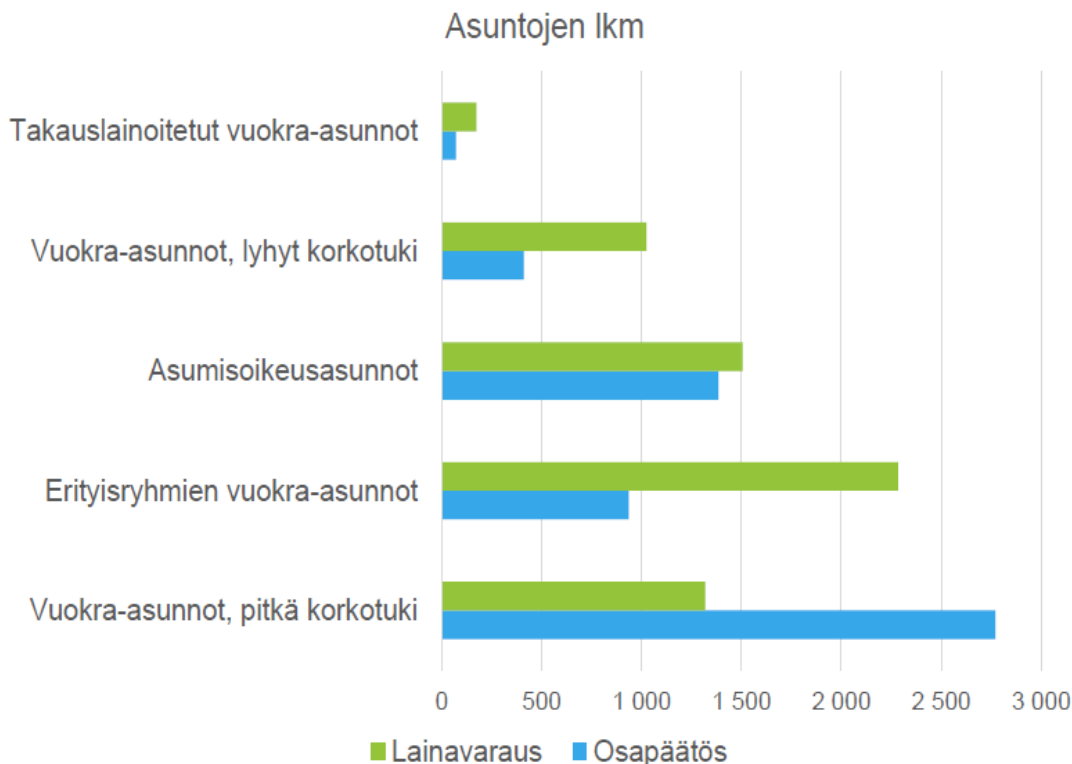
ARAn vireillä olevissa hankkeissa, joilla ei vielä lainapäätöstä, on yhteensä **11 900** asuntoa:

- 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	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Valtuus (milj. euroa)	1750	1410
Valtuutta käytetty 01.01.- 30.09.2020	1133	996
Valtuutta jäljellä	617	414

	<u>milj.</u> <u>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 €/m² –**uudet hakemukset pääsääntöisesti selvästi yli 1 000 €/m²**
- 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 €/m² 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 ²)	200264	789131	560850	1550245
Lainoitusvuosi	1990-1994				
	rakennuksia	63	464	296	823
	asunnot	701	4530	1307	6538
	asuinala (m ²)	44365	290414	105160	439939
Lainoitusvuosi	1995-1999				
	rakennuksia	307	1091	832	2230
	asunnot	2281	6826	6633	15740
	asuinala (m ²)	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



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?)
• Yhteensä	183,0 M€	257,8 M€	262,9 M€
• <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 riittävä

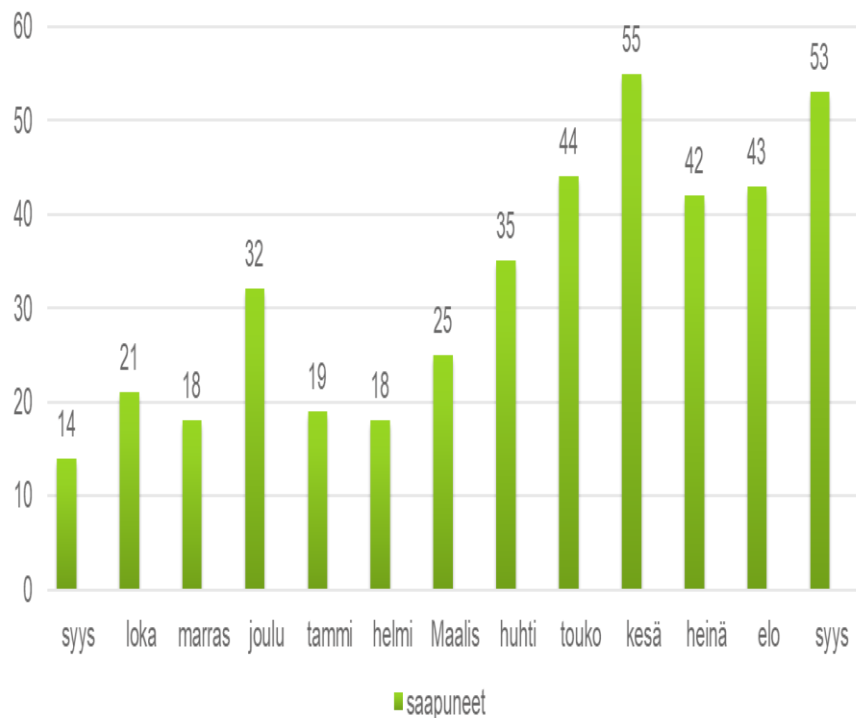
Erityisryhmä	Asunnot		Avustus		keskim. avustus/ asunto. (€)
	kpl	osuus	milj. €	osuus	
Ikääntyneet	21 123	41 %	745,0	54 %	35 267
Opiskelijat	18 716	36 %	136,4	10 %	7 288
Kehitysvammaiset	4 770	9 %	273,0	20 %	57 223
Pitkäaikaisasunnottomat	2 213	4 %	85,7	6 %	38 726
Mielenterveyskuntoutujat	1 386	3 %	43,0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

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€

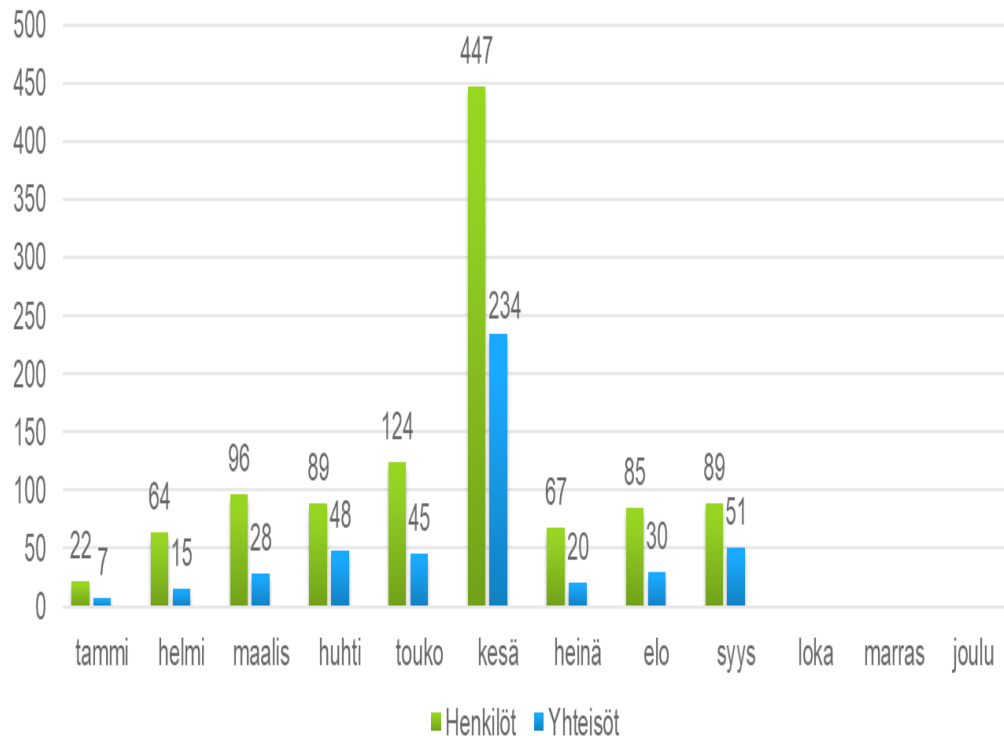
- Myönnetty 2,3 M€ (200 päätöstä)
- Arvio koko vuosi 5 M€ (1,7 M€ vuonna 2019)
- LTA 4/2020:
 - Määrärahaa lisää 1,5 M€
 - Avustusprosentit nousivat 45 % ja 55 %:iin 1.7.2020
 - TAE 2021: 1.1.2021 paluu taas aiemmalle tasolle – miten vanhat?
- **Hakemusmäärät ovat olleet kasvussa**
—tällä hetkellä vuositasolla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



Mom. 35.20.30. Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen (ASTA-hanke)

- ASTA-hankkeessa pyritään vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisemiseen ennalta. Tavoitteena on yksityisissä ja ARA-vuokra-asunnoissa asuvien talouden hallinnan ongelmista kärsivien asukkaiden vuokravelkojen sekä häättöjen vähentäminen, luotto- ja vakuutuskelpoisuuden palauttaminen sekä kotitalouksien kannustaminen muuttamaan pysyvämmiin talouden- ja elämänhallintaa. Tuki suunnataan talous- ja asumisneuvonnan antamiseen tarvittaviin resursseihin, talouden hallinnan työkalujen kehittämiseen sekä hankekokonaisuuden hallinnointiin.
- ***Rahoituksen jatkaminen vuodella on tarpeen uusien toimintatapojen juurruttamiseksi*** ja myös siksi, että vuokra-asukkaiden taloudellisten ongelmien ennakoidaan lisääntyvän koronasta johtuvien irtisanomisten ja lomautusten seurauksena. Vuoden jatkorahoituksella (1 M€) olisi mahdollisuus vakiinnuttaa toimintaa.
- ASTA-hanke julkaisi 16.10 asumistalousneuvonnan työkalupakin:
<https://asuntoensin.fi/aineistopankki/vuokra-asukkaiden-talousneuvonnan-tyokalupakki/>

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>

ara

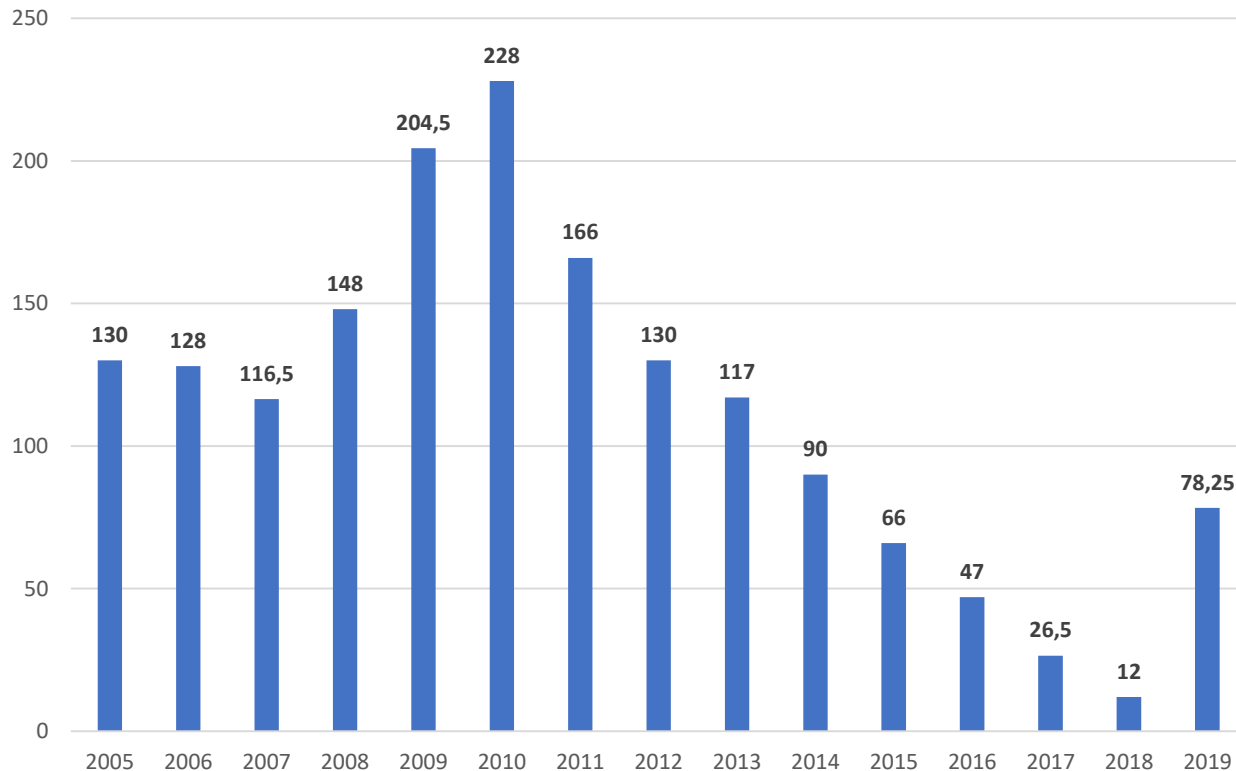
- **Purkuavustusten tilanne 9.10:**
 - Purkuavustusta myönnetty **4,6 M€** (731 asuntoa) 58 % valtuudesta (8 M€)
 - Viime vuonna samaan aikaan 2,8 M€ (654 asuntoa)
 - Koko viime vuonna 4,6 M€ (1117 asuntoa), valtuus oli 5 M€
 - Suuri osa 2020 avustuksista 90%, joka voimaan 1.3.
- **ARAN kehittämisraha** 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€



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



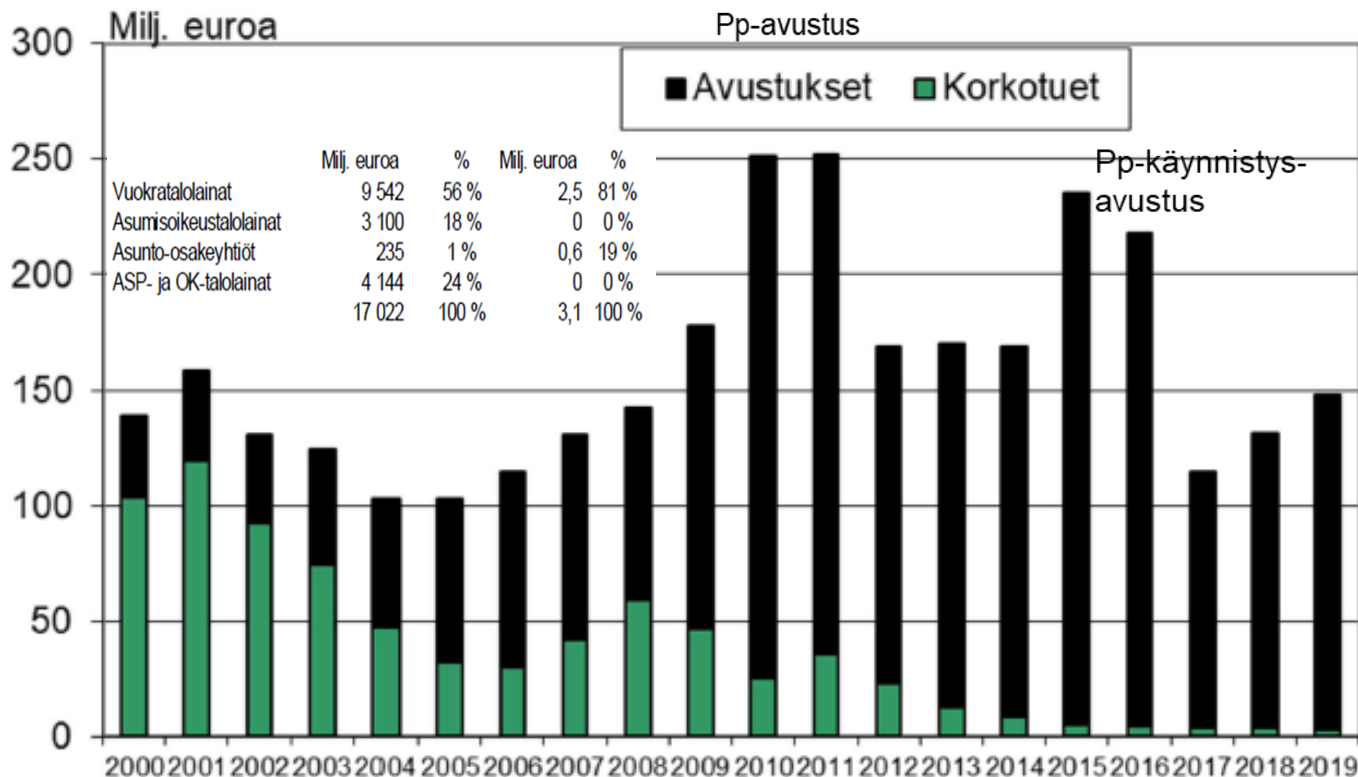
LTA 1/2019:
ylimääräinen
73 M€ tuloutus
TA 2020: 6,0 M€
TAE2021: 2,5 M€



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



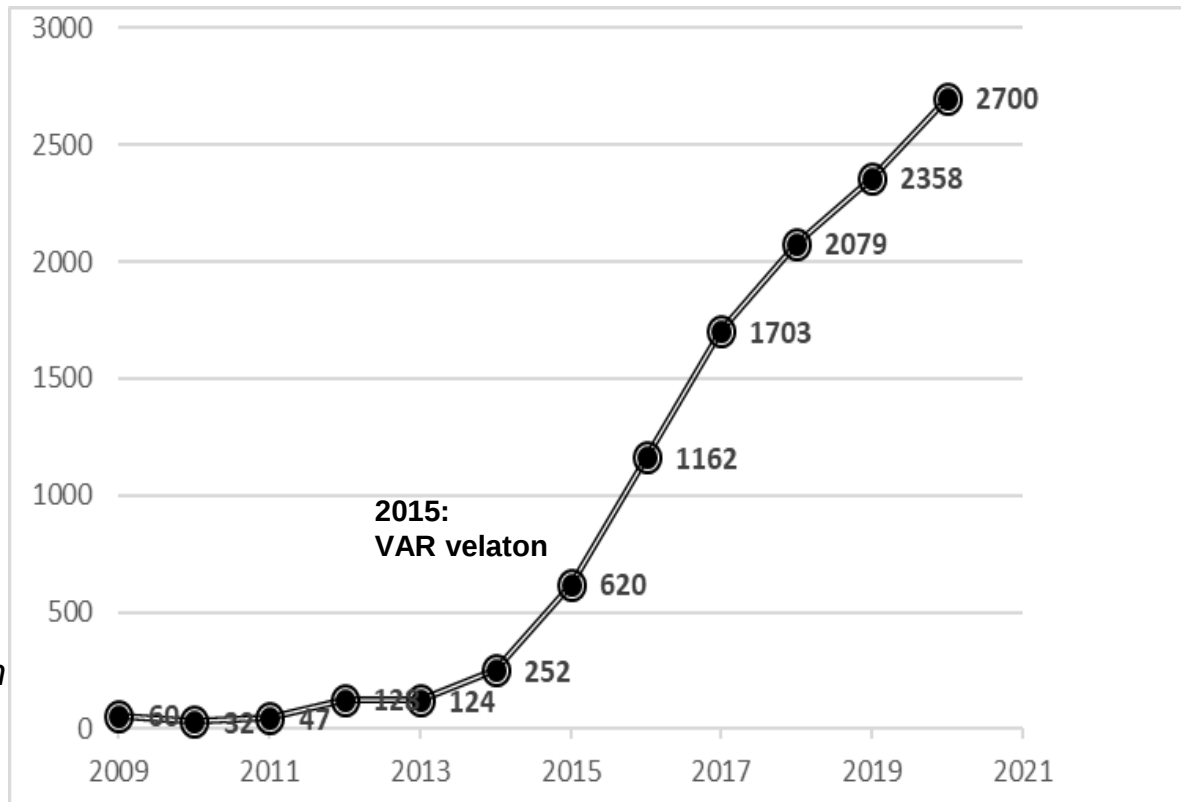


VAR-yhdystilin saldon kehitys 2009-2020: Syyskuun lopussa 2020 jo noin 45% rahaston varoista yhdystilillä

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

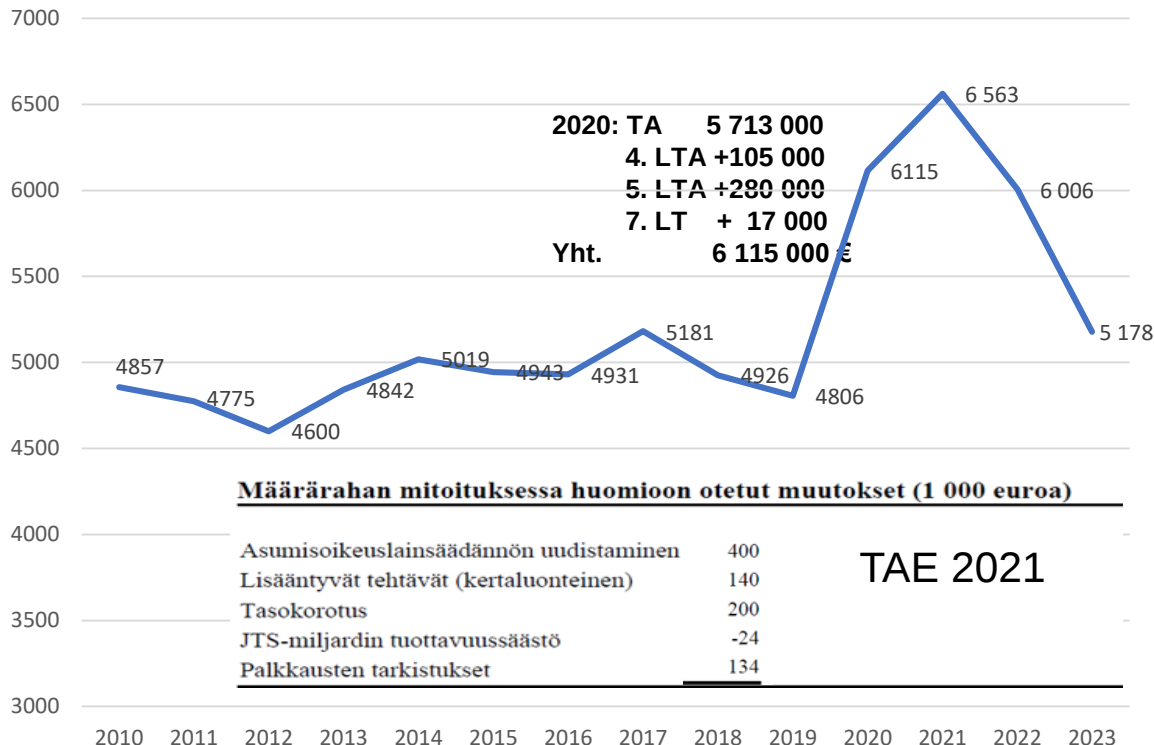
Lisäksi on **tulevaisuus-
investointien toimeenpanoon**
lisäystä 2020-2022

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.

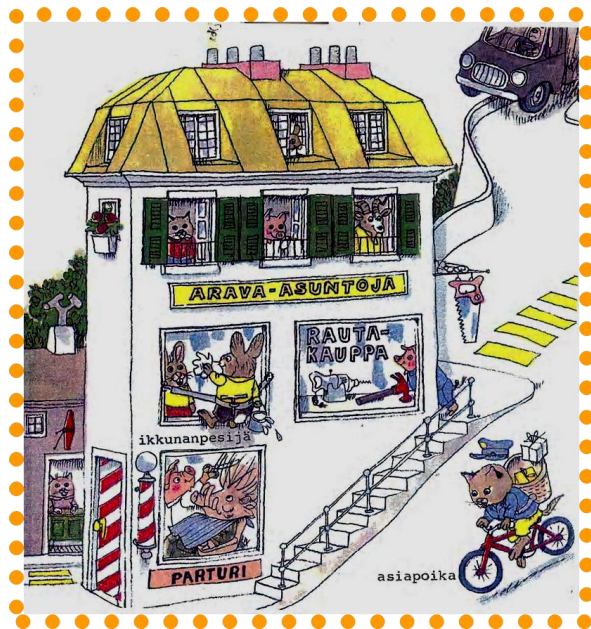
ARA saisi näin katettua tietojärjestelmän kustannukset ja siirtymäajan kustannukset (583.000 €). Vuoden 2021 valmistelu menee ARAn nykyisistä toimintamenoista, mutta vuodelle 2022 on tarve saada htv-rahoja (3 htv) – käytännössä tuolloin ei olisi vielä kolmea henkilöä, mutta tämä tasoittaisi kertakustannusten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

Yhteenveto lausunnosta

- **ARAn lainoitusvaltuuksien** korottamiseen valmius ensi vuoden lisätalousarvioissa, mikäli kovan rahan rakentaminen sukeltaa ennustettua enemmän
- Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäisyhankkeen (**ASTA-hanke**) jatkaminen vuodella (mom. 35.20.30)
- **Latausinfra-avustusten avustusprosentit** vuonna 2021 samat kuin 2020
- **ARAn toimintamenot:**
 - Energia-avustusten käsittelyyn 280 000 € myös vuonna 2021 (lisäys 5. LTA/2020)
 - ARAn riittävät voimavarat ASO-uudistuksen hoitamiseen 2021 (+ 183 000 €) ja vuodesta 2022 alkaen pysyvä menolisäys otettava huomioon

ara



Kiitos!

jarmo.linden@ara.fi