



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Asuntopolitiikan kehittämisohjelma – Arvioita tarkastusvaliokunnan vuonna 2018 asettamista tavoitteista

Tarkastusvaliokunta

Aika: tiistai 26.4.2022 klo 12.30

Asia: VNS 12/2021 vp Asuntopoliittinen kehittämisohjelma
vuosiksi 2021–2028

Jarmo Lindén, johtaja

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA

Toimintaympäristö rajussa muutoksessa

- Ilmastokriisi = vihreä siirtymä nyt myös turvallisuuspolitiikkaa
- Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa:
 - Ukrainan pakolaiset Suomessa - ARA-asuntoja käytettävissä: 3200 ilmoitettu
 - Nopeasti irti Venäjän fossiilienergiasta – vihreään siirtymään vauhtia
- Inflaatio ja korkomuutokset – vaikutus asuntomarkkinoille
- Rakennustarvikkeiden hinnat nousseet rajusti, saatavuusongelmia
- Asuntorakentamisen aloitukset selvässä laskussa
- Koronakriisin pysyvät vaikutukset asumiseen, työhön, liikkumiseen?



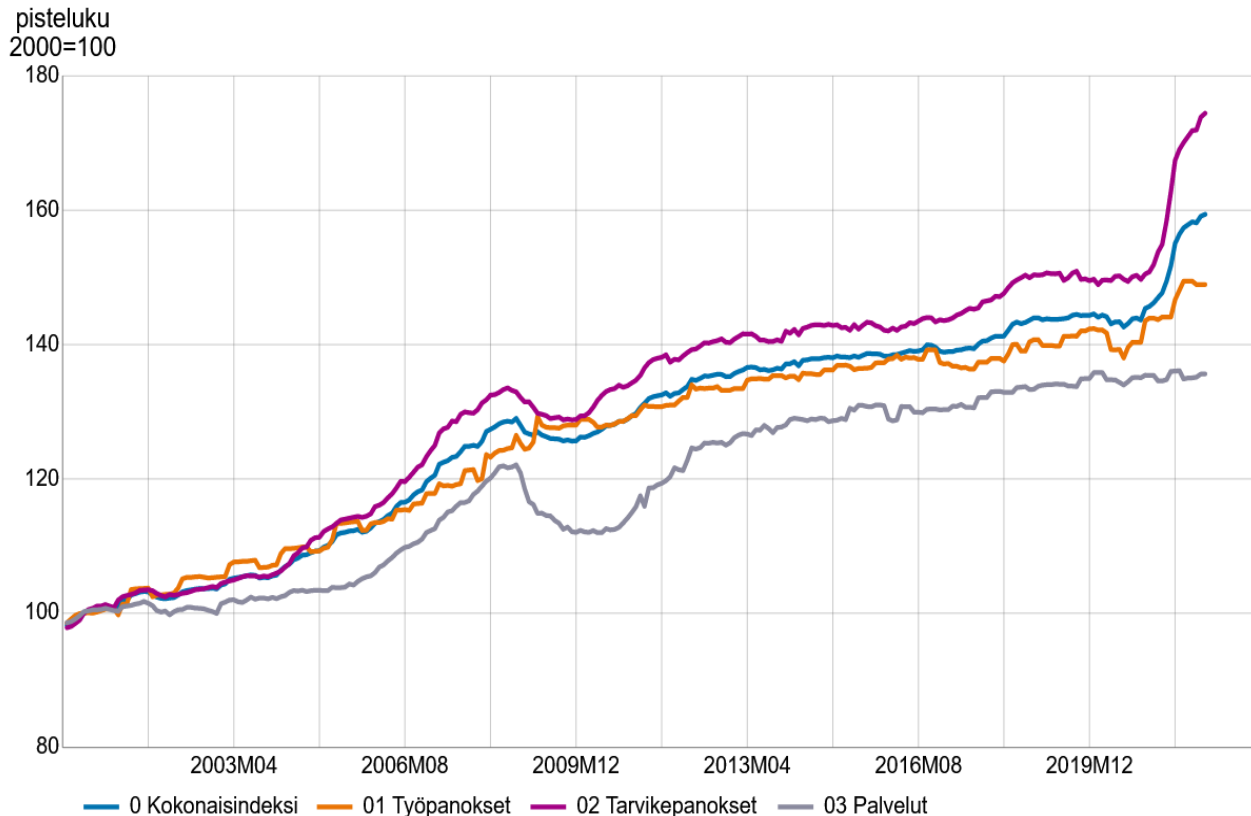
Rakennuskustannukset nousivat vuoden 2022 maaliskuussa 7,5 % vuodentakaisesta

Rajuin nousu
tarvikehinnoissa 12%

ARA-tuotannossa
vuosinousu:

PKS 6,2%

Muu maa 4,4%





ARA-hankkeiden urakkatarjoukset voi sitoa indeksiin 31.3 alkaen

- ARA-hankkeita koskeviin **urakkatarjouksiin voidaan sisällyttää indeksiehto**, jonka perusteella rakentamisen aikana tapahtuvat kustannusmuutokset lasketaan ja huomioidaan lopullisen hinnan yhteydessä. Tavoitteena on nykyisen poikkeuksellisen suuren epävarmuuden vallitessa vähentää tarjouksiin liittyvää kustannusriskiä ja helpottaa hinnoittelua.
- **Indeksisidonnaisuus voidaan ottaa käyttöön välittömästi ja se on voimassa toistaiseksi.**
- Ohje koskee uusia tarjouskilpailuja tai neuvoteltavia urakkatarjouksia. Tarjouskilpailussa tällä hetkellä oleviin hankkeisiin voidaan liittää tieto indeksisidonnaisuudesta. Jos urakkatarjouskilpailu on päättynyt ja indeksiehtoa halutaan käyttää, niin on järjestettävä uusi tarjouskilpailu, jotta kaikilla tarjoajilla on mahdollisuus huomioida indeksisidonnaisuus tarjoustaan tehdessään
- Käytettävä indeksi on [Tilastokeskuksen kuukausittain julkaisema](#) ammattimaisen talonrakentamisen kokonaisindeksi (perusvuosi 2021=100 ja 2022/2=104,1)

ara

Alkava ARA-tuotanto selvässä laskussa

Vireillä olevissa
hankkeissa:

Lainavaraus

5 410

Osapäättös

4 849

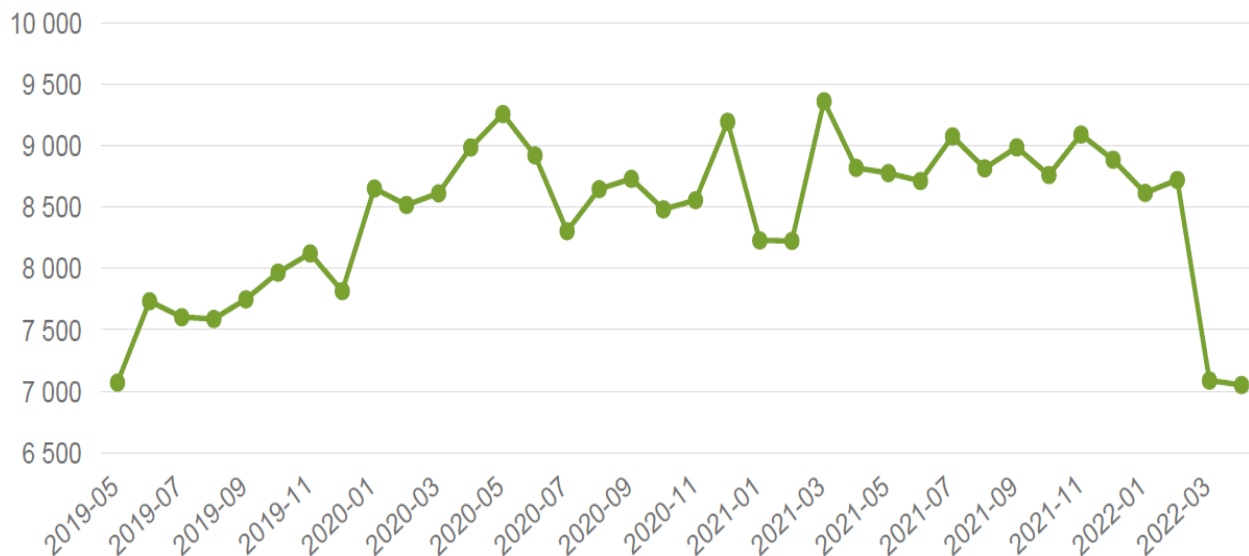
10 259 as.

Liukuva vuosisumma

7 050 -24,6%
Vuosisuutos

Asuntojen lkm vuoden alusta

999 -65%
Muutos ed. vuoden alkuun





Arvioita tarkastusvaliokunnan asettamista tavoitteista 2018

- Tarkastusvaliokunnan mietinnön (TrVM 3/2018) pohjalta eduskunta hyväksyi 25.10. 2018 yksimielisesti 10 lausumaa
- "1. Eduskunta edellyttää, että **asuntopolitiikasta laaditaan kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen kahdeksan vuoden kehittämisohjelma**. Ohjelman perustana tulee olla selvitys asuntopolitiikan keskeisistä kehittämiskohteista, ja ohjelma tulee antaa selontekona eduskunnalle vuoden 2020 loppuun mennessä."
- Kehittämisohjelmaa valmisteltiin vuosi Hannele Pokan johtamassa virkamiestyöryhmässä, jonka esitys joulukuussa 2020 (ARA mukana)
- Hallitus valmisteli selontekoa edelleen noin vuoden ajan ja antoi sen (VNS 12/2021) eduskunnalle 12/2021
- ARA toivoo eduskunnalta mahdollisimman yksimielistä ja selkeää linjausta selonteosta

Lausumat 2 ja 3

2. Eduskunta edellyttää, että kahdeksan vuoden kehittämisohjelman osana laaditaan asuinalueiden myönteisen kehityksen tueksi ja eriytymisen ennaltaehkäisemiseksi yli hallinnonalarajojen ulottuva asuinalueiden kehittämisohjelma, jolla turvataan pitkäjänteisesti palveluiden ja asumisen hyvä taso ja vahvistetaan asuinalueiden elinvoimaisuutta.

3. Eduskunta edellyttää, että kahdeksaksi vuodeksi laadittavan asuntopolitiikan kehittämisohjelman yhteydessä selvitetään, kuinka elinkeino-, alue- ja koulutuspolitiikalla voidaan ennaltaehkäistä taantuvien alueiden asumisen ongelmia.



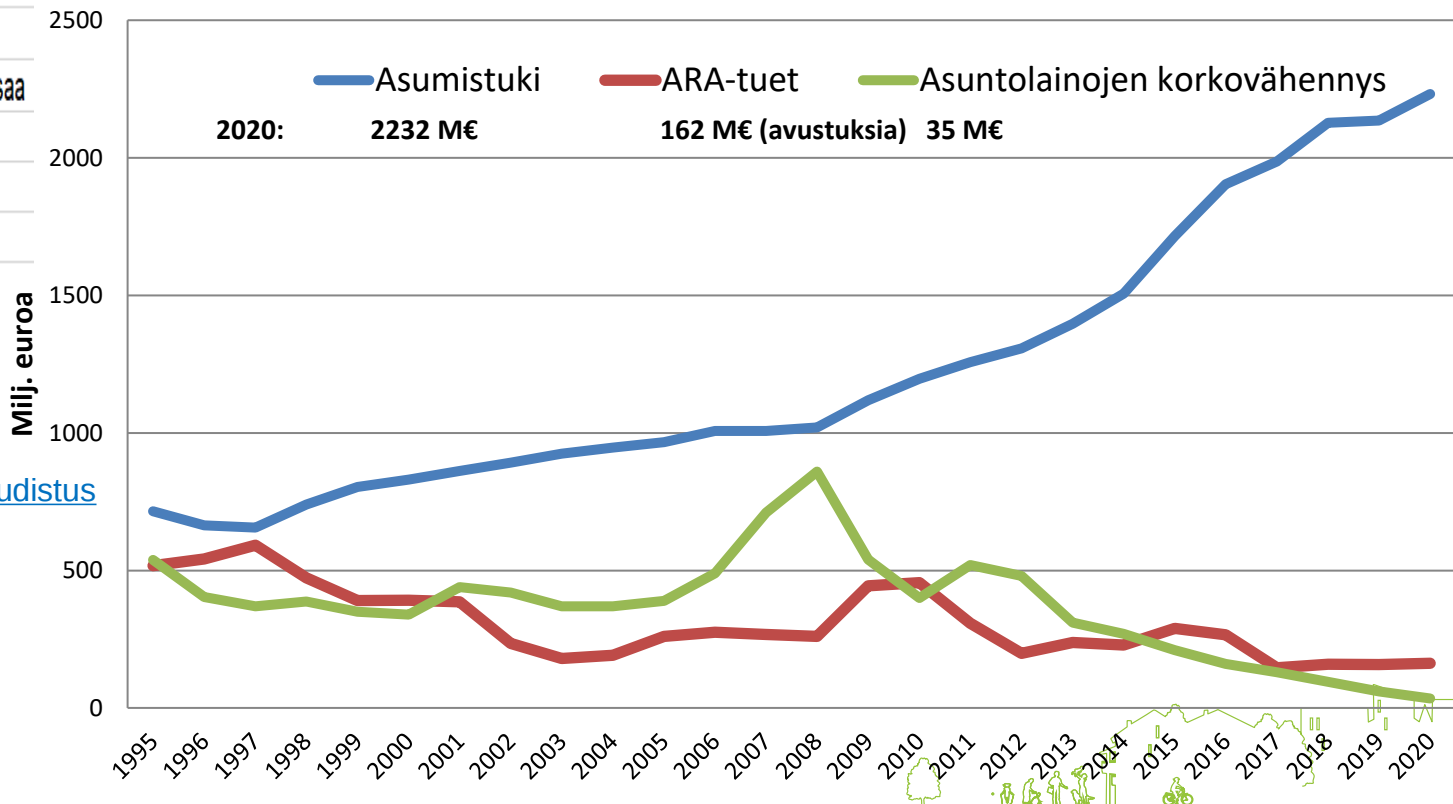
"4. Eduskunta edellyttää, että asumistukijärjestelmän kehittämistarpeet arvioidaan ensi vaalikaudella sosiaaliturvauudistuksen yhteydessä"

Asumistukimenot ovat käsittelyssä sosiaaliturvan kokonaisuudistuksessa

Asumisen tukea pitäisi kuitenkin tarkastella kokonaisuudessaan ja ottaa huomioon, millainen vaikutus tarjonta- ja kysyntätuilla on

Asumistukiin ja asumismenojen korvaamiseen perustoimeentulotuella kului 2 591 miljoonaa euroa vuonna 2020 (n. 3,8 % valtion menoista ja 1,1% BKT)

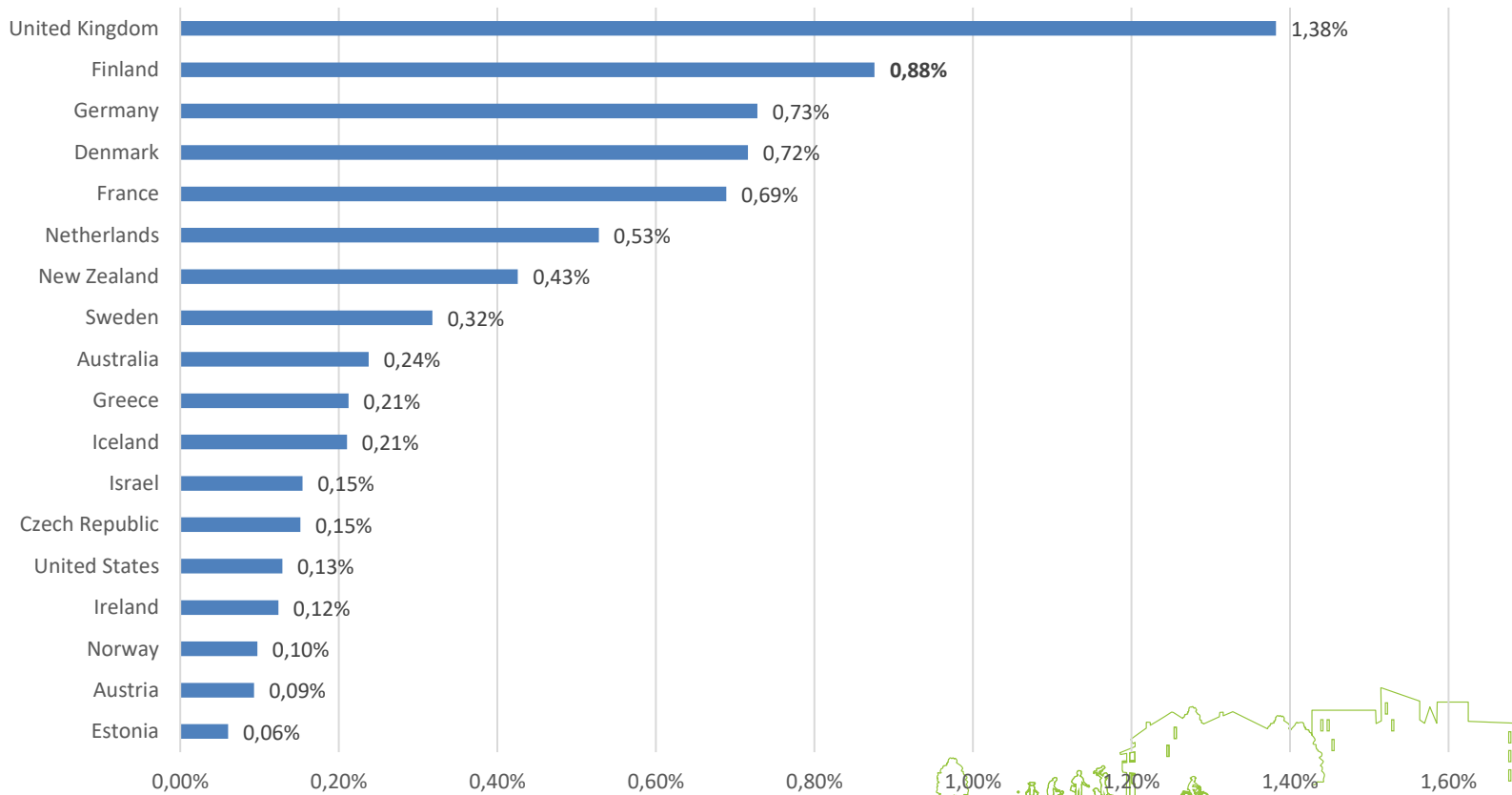
Asumistukimenoissa ei ole mukana perustoimeentulossa asumiseen kohdentuva osaa joka oli 359,4 milj. euroa vuonna 2020
Se on myös asumistukea, mutta siitä ei ole aikasarjaa.



<https://stm.fi/sosiaaliturvauudistus>

Government Spending on Housing Allowances in OECD as % of GDP (2020 or last year available)

<https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-policies.htm>

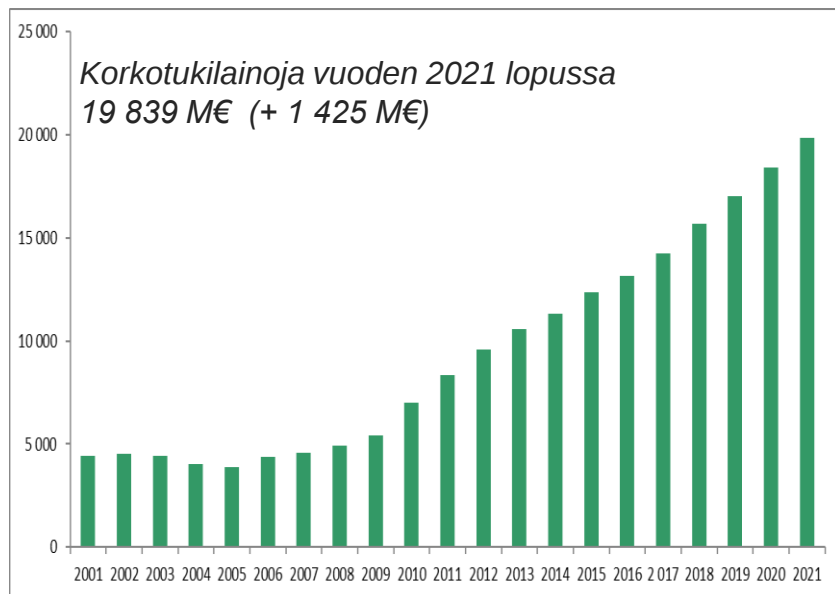




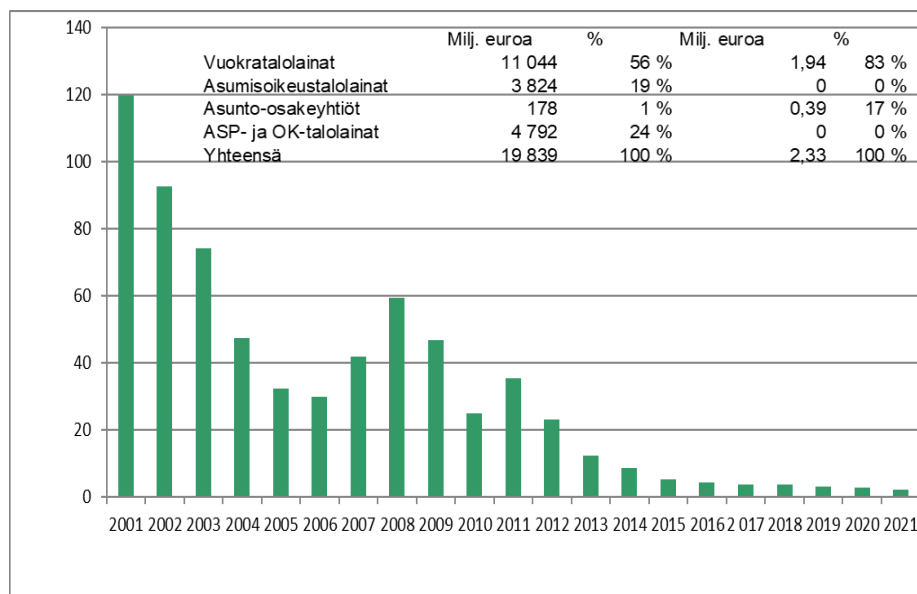
ARAN tuotantotuki valtiolle erittäin edullista

– verrattuna asumistukiin ja perustoimeentulotuesta
asumiseen maksettuun 2 600 M€/v....

Korkotukilainakanta 2001-2021



Maksetut korkotuet 2001-2021



Lausuma 5: ARA-tuotanto

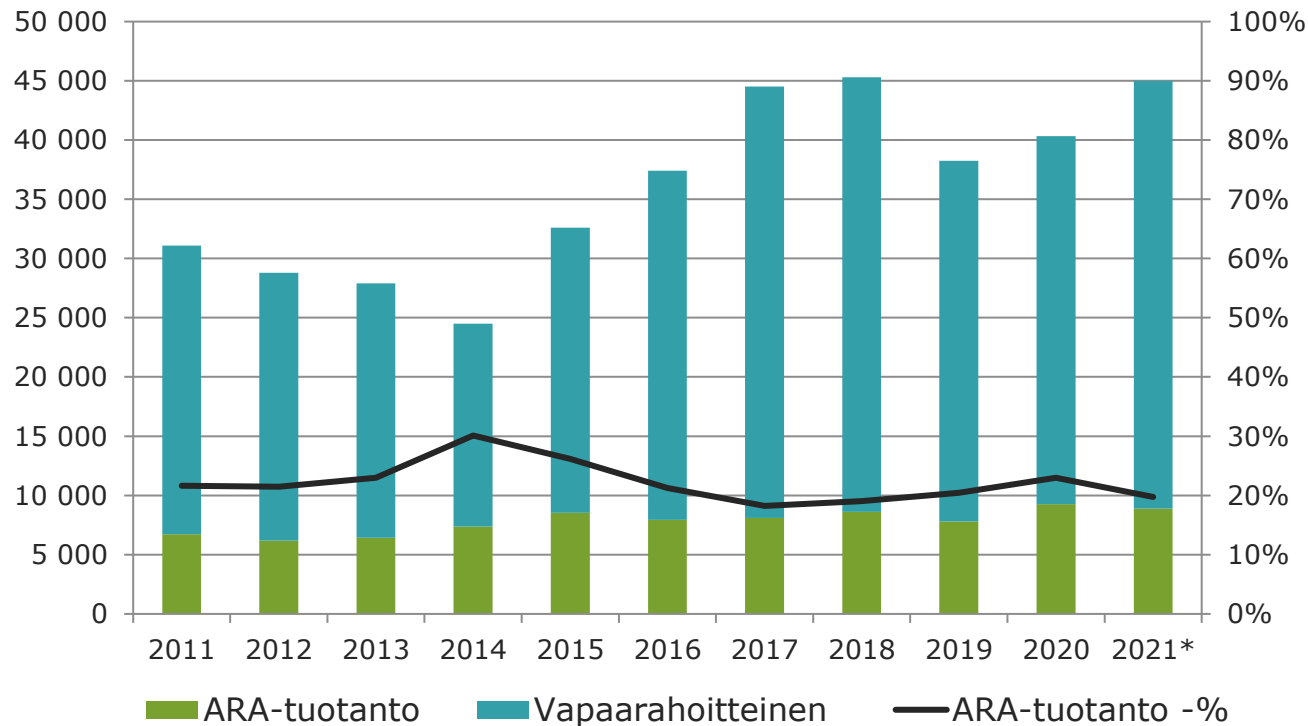
5. Eduskunta edellyttää, että kohtuuhintaista valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa lisätään pääkaupunkiseudulla ja niillä kasvavilla seuduilla, joilla vuokra-asunnoista on kysyntää pitkällä tähtäyksellä. Julkisesti tuetussa asuntorakentamisessa on perusteltua huomioida suhdannetekijät siten, että matalasuhdanteessa julkista rakentamista voidaan lisätä.



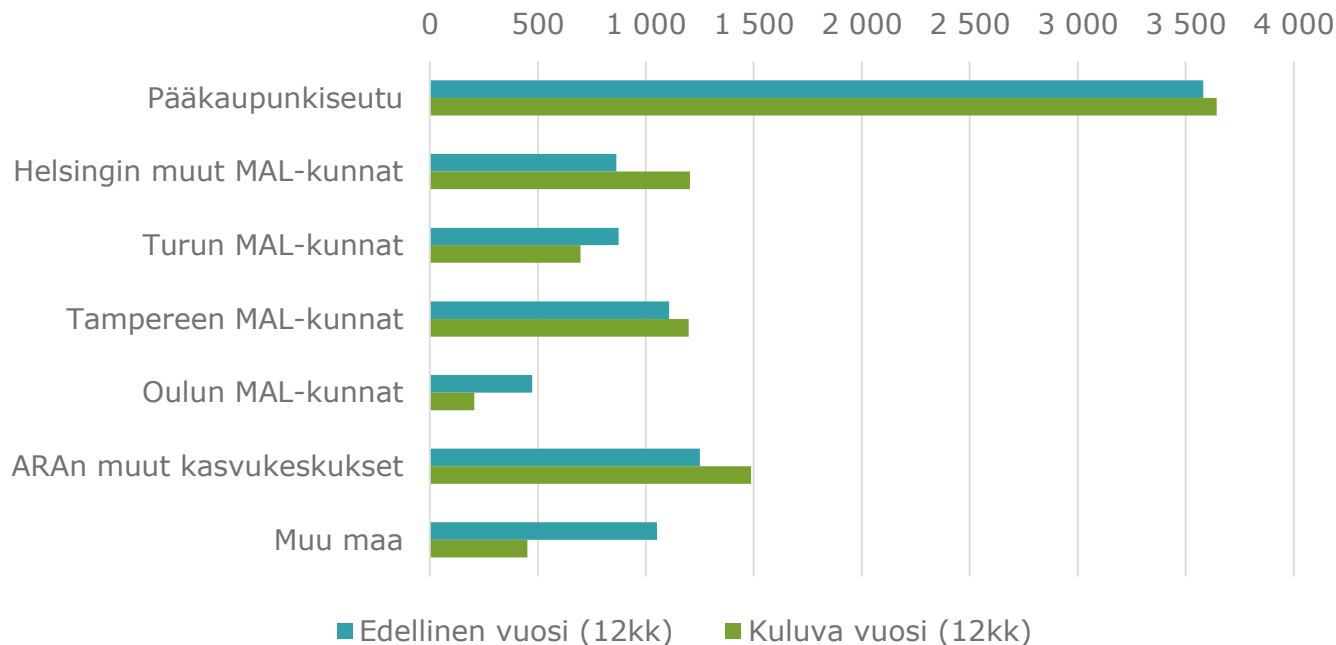
Vuoden 2021 alkavasta tuotannosta joka viides asunto oli ARA-asunto

Vuonna 2021:

alkoi
45 000 uuden
asunnon
rakentaminen,
joista ARA-
asuntoja
8 900 = 20 %



Alkavat ARA-asunnot alueittain 2020-2021



2021 yli 90 %
ARA-tuotannosta
kohdistui 7 MAL-
alueelle

**Helsingin
MAL-seutu
55 %**

**PKS-alue
41%**



Loppuvaalikauden tärkein asuntoalan lakihanke: Pitkän korkotuen uudistaminen

- *Pitkän korkotuen kehittämisen suuntaviivoja* –arviomuistio oli lausunnoilla 4.2.2022 asti: <https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=67f958f3-40ad-49e2-b553-01379b3b260f> määräajassa 41 lausuntoa
- Keskeisimmät tarkasteltavat kokonaisuudet: hallitusohjelmakirjausten toteuttaminen (tuen ja läpinäkyvyyden lisääminen). Lisäksi mm. ASO-lain uudistuksen yhteydessä perustuslakivaliokunnalta tulleiden linjauksia (asukasvalinta julkisena hallintotehtävänä) ja sote-uudistuksen johdosta tarvittavia säädösmuutoksia
- Toukokuussa 2022 HE-luonnos lausunnoille
- HE pitkän korkotuen uudistamisesta eduskuntaan viimeistään 2022 syyskauden alkaessa



Korkotuki- ja takauslainavaltuudet 2019-2021

	2019	2020	2021 TAE
• Korkotuki	1410 M€	1750 M€	1800 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€



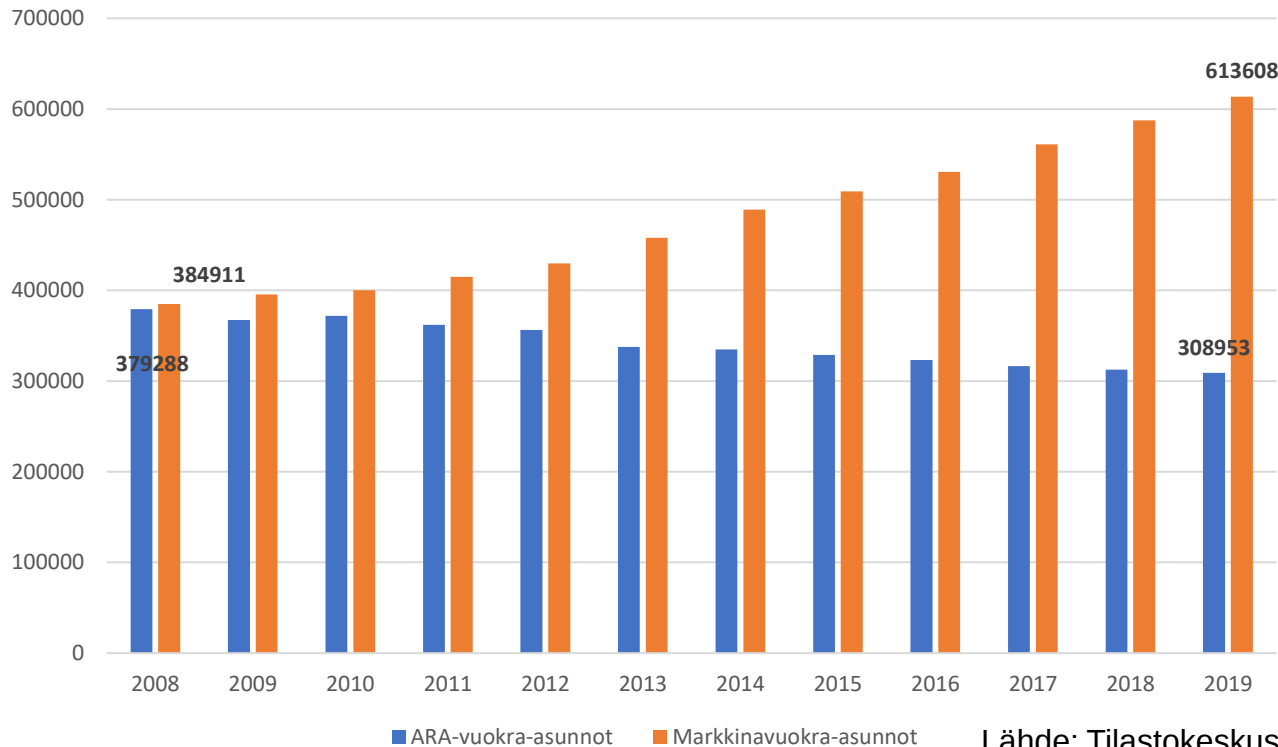
Valtaosa ARAn hyväksymistä korkotuki- ja takauslainoista tulee Kuntarahoitukselta 2008 alkaen - valtio KURAn osaomistajaksi 2009



Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen määrä ja osuus kannasta kasvanut voimakkaasti kymmenessä vuodessa

ARA-vuokraa:
2008 49,6%
2019 33,5%

Laskettu Tilastokeskuksen
asuntokannassa olevista
vakituisesti asutuista
vuokra-asunnoista

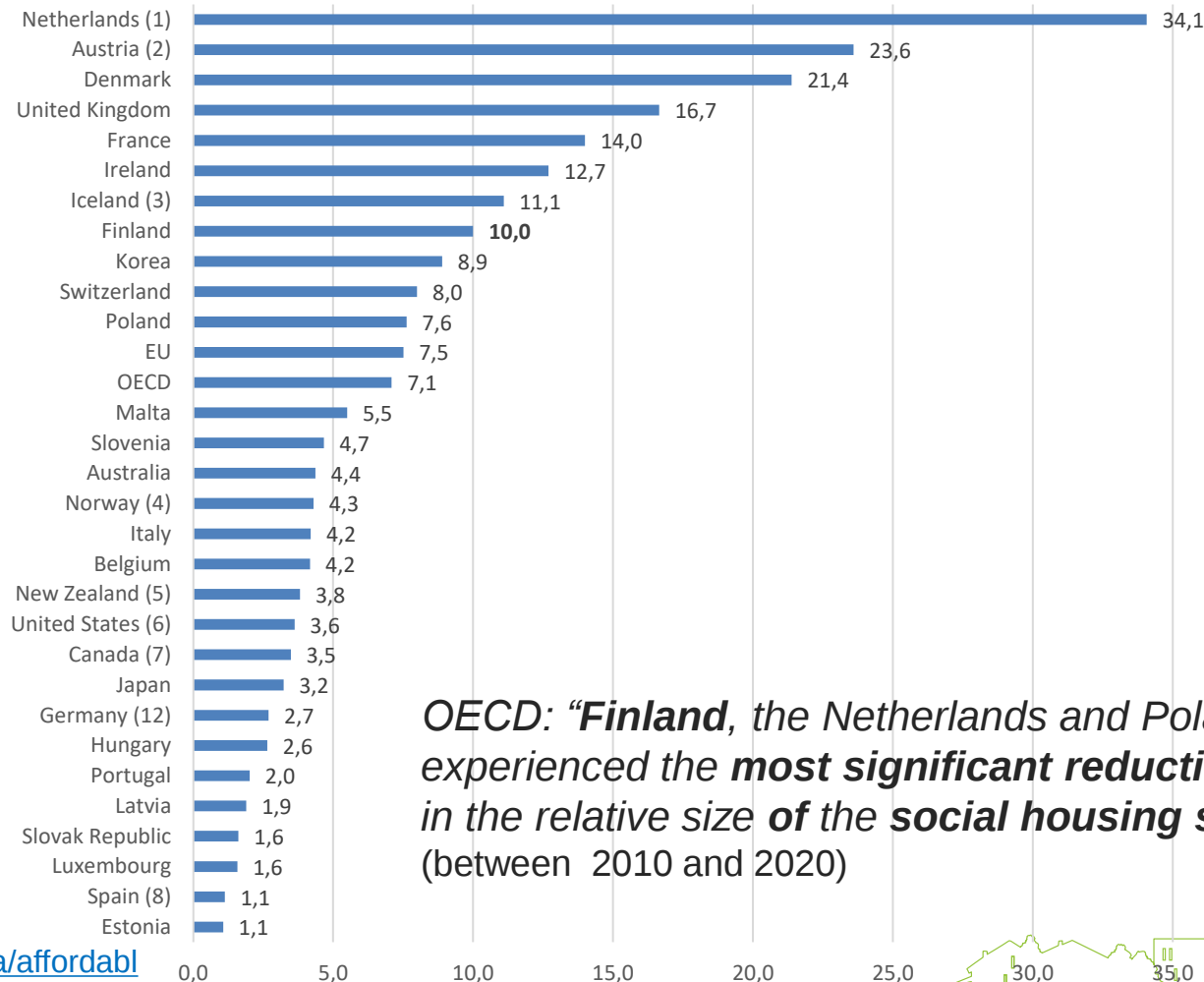


Lähde: Tilastokeskus

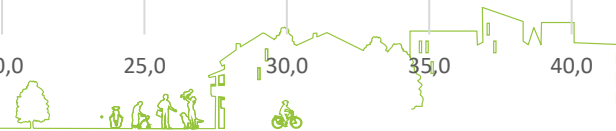


Relative size of the social rental housing stock in OECD Countries

Number of social rental dwellings as a share of the total number of dwellings, 2020 or latest year available

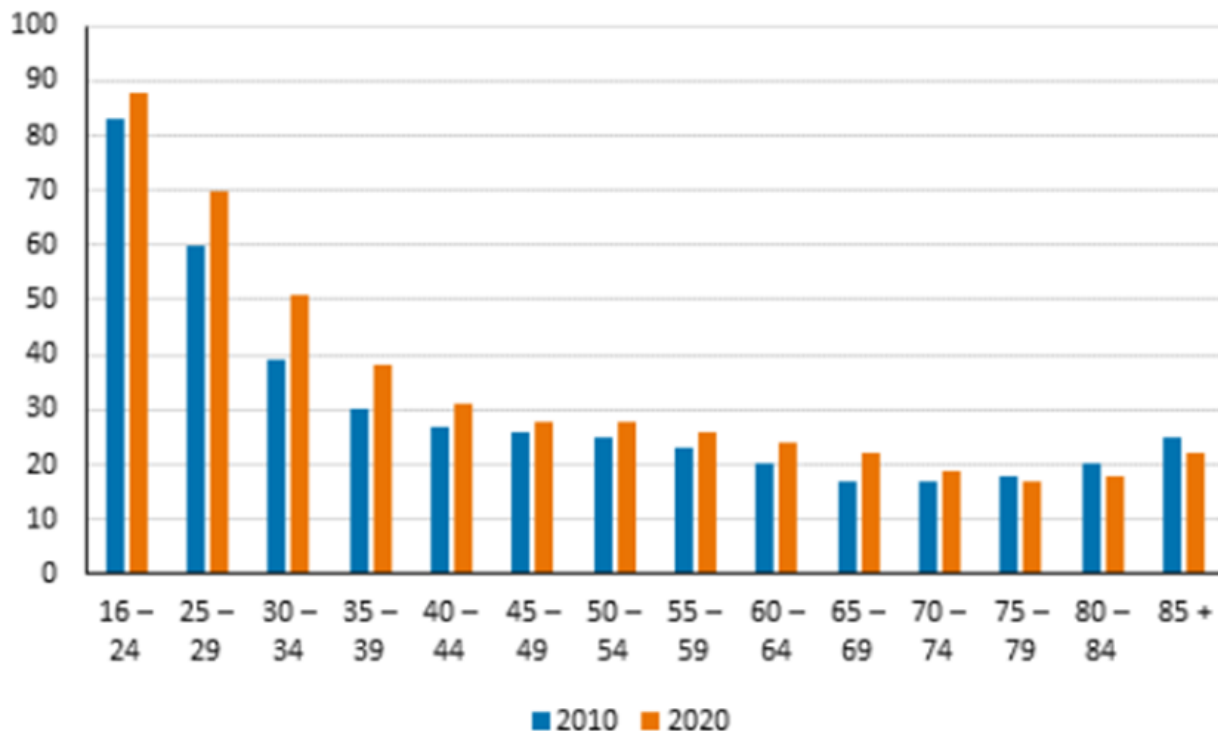


*OECD: “Finland, the Netherlands and Poland experienced the **most significant reduction** in the relative size of the **social housing sector**” (between 2010 and 2020)*



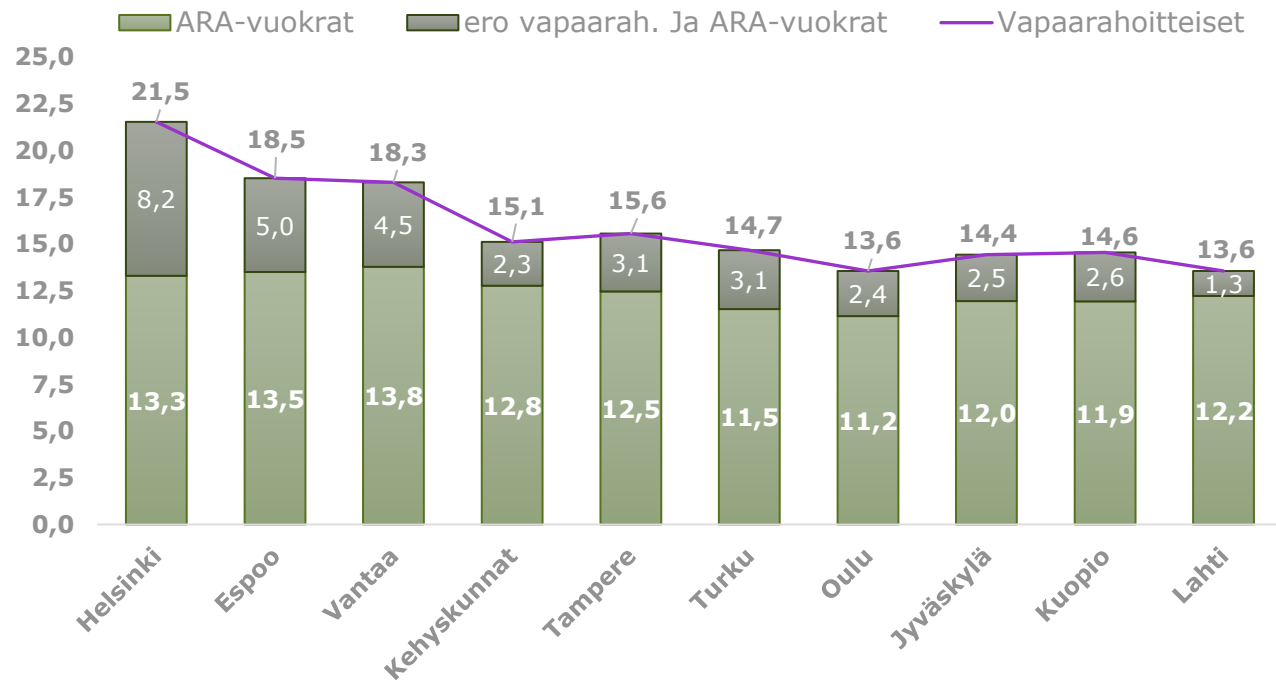
Vuokra-asunnossa asuvat asuntokunnat vanhimman henkilön iän mukaan 2010 ja 2020, osuus saman ikäryhmän asuntokunnista (%).

Tilastokeskuksen mukaan vuokralla asuminen on lisääntynyt eniten alle 40-vuotiaiden asuntokunnissa, mutta osuus on kasvanut myös 40–74 -vuotiaiden asuntokuntien keskuudessa. **Kaikista asuntokunnista** vuokralla asui vuoden 2020 lopussa **34%**, joka on neljä prosenttiyksikköä enemmän kuin vuonna 2010. **Vuonna 2020 vuokralla asui 61 % Suomen alle 40-vuotiaiden asuntokunnista,** kun osuus vuonna 2010 oli 52 %



Markkinaehtoisen vuokratarjonnan rajua kasvu ei ole pienentänyt eroa ARA-vuokriin

Lähde: Tilastokeskus Q3/2021



Vuokrien ero:
 Helsingissä 62%
 Espoossa 37%
 Vantaalla 33%
 Tampereella 25%
 Turussa 27 %

”

MAL-lausuma

”6. Eduskunta edellyttää, että MAL-sopimuksia kehitetään entistä pitkäaikaisemmiksi ja sitovammiksi ja että valtio on valmis laajentamaan MAL-sopimuksia myös uusille kaupunkiseuduille. ”

- Tältä osin on edistetty:
- Sopimukset ulottuvat rullaavasti vuoteen 2031
- Sopimukset laajentuneet 3 uudelle seudulle: Jyväskylän, Kuopion ja Lahden seudut.
- MAL-sopimukset kattavat kaikki seudut, joiden keskuskaupunki yli 100 000 asukasta
- ARAlla riittävät valtuudet lainoitukseen, käynnistysavustuksiin ja kunnallistekniikan rakentamisavustuksiin



VAR:n asema

”7. Eduskunta edellyttää, että hallituksen tulee säilyttää Valtion asuntorahaston asema itsenäisenä ja riippumattomana ja lisäksi rahaston varallisuuden käyttö tulee suunnata asumiseen. ”



ara Tarkastusvaliokunta VAR:sta (TrVM 3/2018)

- Valtion asuntorahaston (VAR) rooli on keskeinen kohtuuhintaisen asuntotuotannon tukemisessa
- Rahasto on mahdollistanut **reagoimisen rakentamisen suhdannevaihteluihin** ja näin myös rakennusalan työllisyyden tukemisen
- Näistä lähtökohdista tulisi varmistaa, että rahastoon myös maksetaan takaisin sen myöntämät lainat ja **rahaston tulevaisuus aravalainoituksen takaisinmaksun loppuessa turvataan**
- Valiokunta katsoo, että **rahaston nykyinen rooli kohtuuhintaisen asuntotuotannon tukemisessa tulee säilyttää eikä rahaston varallisuutta tule ohjata muuhun käyttöön**
- Näin osaltaan turvataan myös valtion kyky tukea rakentamista suhdanneluonteisena toimenpiteenä heikossa taloustilanteessa
- Valiokunta kiinnittää huomiota siihen, että **rahaston tulovirrat pienenevät vähitellen**, kun aiemmin myönnetty aravalainat maksetaan takaisin. **Valiokunta pitää tärkeänä, että hyvissä ajoin mietitään uusia tulolähteitä rahaston rahoitusmahdollisuuksien turvaamiseksi**

VNS 12/2021:

Valtion asuntorahaston asema (VAR)

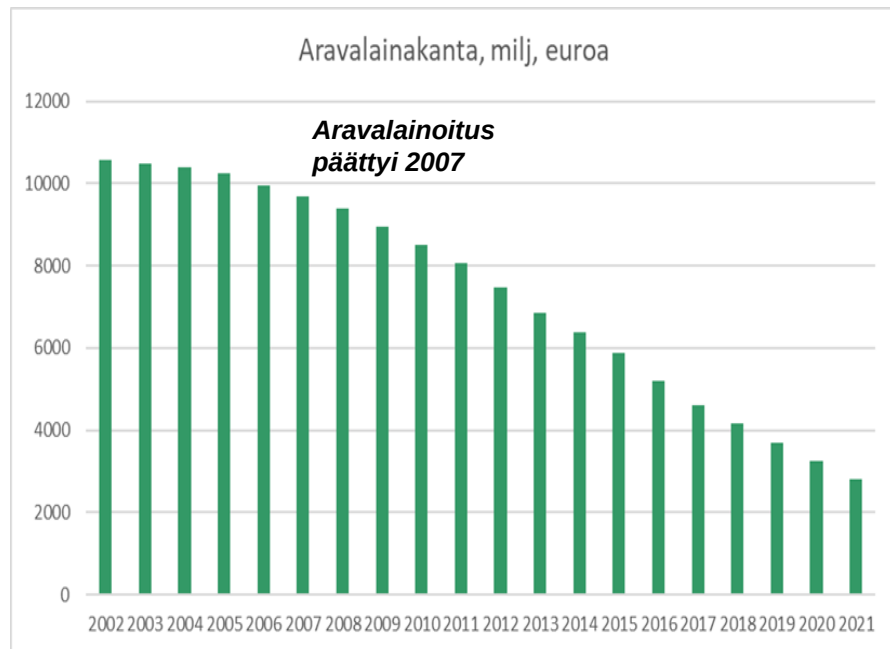
Valtion asuntorahasto (VAR) on keskeinen asumisen tuotantotukien rahoituslähde, josta myönnetään valtaosa asumisen tarjontatuista. Vaikka valtion asuntorahasto on valtion talousarvion ja kehyksen ulkopuolinen, sen varojen käyttö lisää aina myös valtion velanottoa ja alijäämää. Valtion asuntorahasto on tärkeä asuntopoliittinen instrumentti. Valtion asuntorahaston pitkän aikavälin tulevaisuuden varmistamiseksi on tarpeen selvittää rahaston mahdollisia uusia tulonhankkimiskeinoja. Näitä tulonlähteitä voivat olla *esimerkiksi kohtuuhintaiseen asuntorakentamiseen soveltuvien tonttien hankinta ja vuokraus, omarahoitusosuuksien rahoittaminen tertiäärilainoina asuntorahastosta, lainojen myöntäminen kohtuuhintaiseen omistusasuntotuotantoon sekä korjauslainojen myöntäminen vuokratalo-, asumisoikeus- ja asunto-osakeyhtiöille.*

- **Valtion asuntorahasto säilyy ympäristöministeriön alaisena valtion talousarvion ulkopuolisena rahastona. Sen varallisuuden laajempaa käyttöä asumisen tukimallien rahoituksessa kustannustehokkaalla tavalla selvitetään. Myös valtion tukeman *kohtuuhintaisen omistusasumisen mallin* tarve ja tarkoituksenmukainen toteutustapa *esimerkiksi aravalainoituksen* kautta selvitetään. Valtio voisi mahdollisesti edistää erilaisia kohtuuhintaisen asumisen malleja esimerkiksi takauksin tai myöntämällä lainaa. Valtion asuntorahaston tulonhankkimiskeinoja ja kassavirran saamista kiertäväksi selvitetään rahaston pääoman ylläpitämiseksi ja kartuttamiseksi. Valtion asuntorahastoa koskevat selvitykset ja toimenpideehdotukset valmistellaan kesäkuuhun 2022 mennessä.**



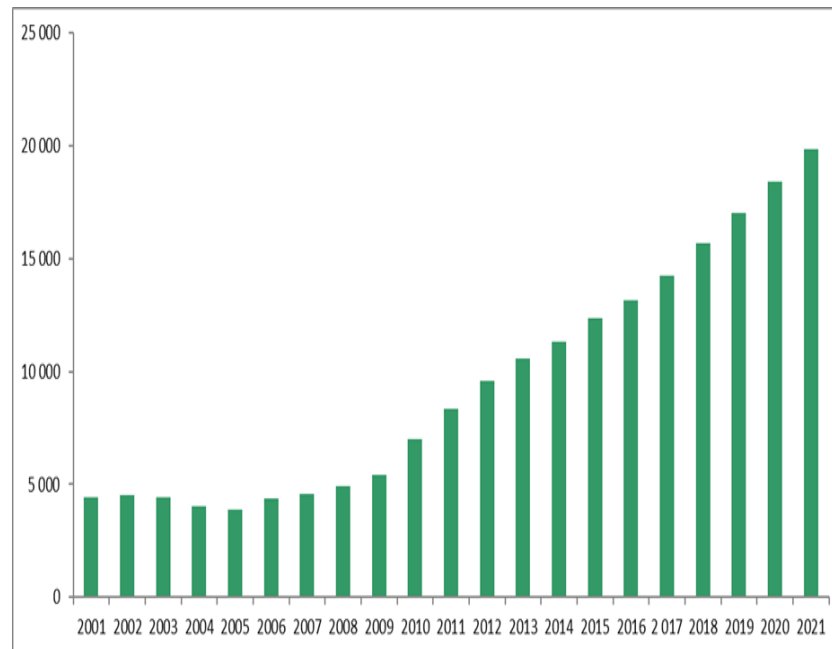
Arava- ja korkotukilainakanta yhteensä 22,6 miljardia euroa 12/2021

Aravalainakanta 2 799 M€ (2021: - 437 M€)



25.4.2022

Korkotukilainakanta 19 839 M€ (+1 425 M€)





Suomen asuntorahoituksen kansainvälinen arviointi vuonna 2002

- Professori Christine **Whiteheadin** johtaman **kv. arviointiryhmän** mielestä budjetin ulkopuolinen rahasto on hyvä väline ja tuo tarvittavaa pitkäjänteisyyttä asuntopolitiikan toteuttamiseen
- ***VAR:n silloinen rakenne ja varainhankintakeinot suositeltiin säilyttäväksi jatkossakin ja aravalainoitus todettiin valtiontalouden kannalta edullisimmaksi asuntorahoituksen tukimuodoksi***
- Arvioitsijat korostivat, että aravan varainhankinnan edut on siirrettävä lainansaajille ja lainaehtojen on oltava kilpailukykyiset.
- Kansainväliset arvioitsijat kiinnittivät huomiota ARA-vuokra-asuntojen pitkiin hakijajonoihin ja siksi ehdottivat paitsi aravalainoitettun vuokra-asuntotuotannon jatkamista vähintään nykyisessä laajuudessaan, myös **omistusasunnon ja omistus- ja vuokra-asunnon välimuotojen hankinnan helpottamista asumisuran alussa.**

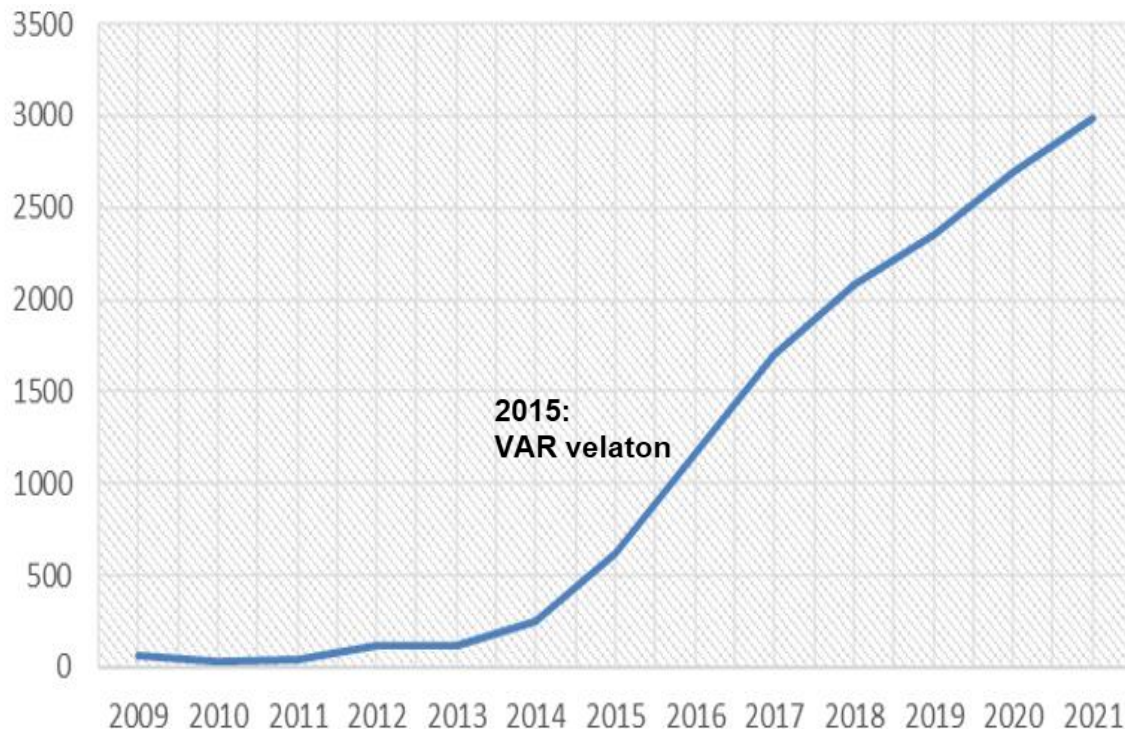


VAR-yhdystilin saldon kehitys 2009-2021: Vuoden 2021 lopussa 52 % rahaston varoista yhdystilillä

RAHASTOVARALLISUUS
5,8 miljardia euroa 12/2021

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



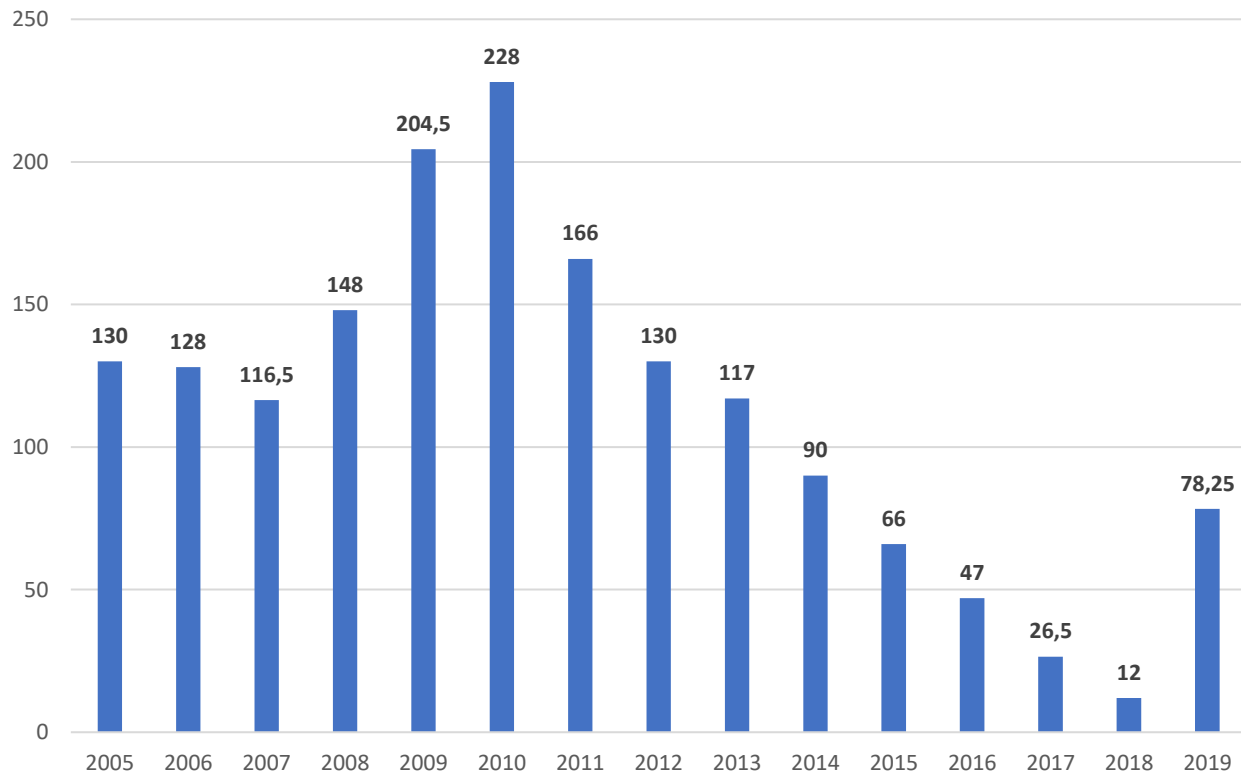


VM ja YM sopivat pysyväisluonteisesta tuloutuksesta VAR:sta talousarvioon 2004 – laskentamallia sovellettu 2006 alkaen

- TA 2022 teksti kuvaa sovitun kaavan:
 - *20. Siirto Valtion asuntorahastosta*
 - *Momentille siirretään 1 000 000 euroa.*
 - **Selvitysosa:** Rahastosta tehdään valtion lainanoton korkokustannuksiin ja rahaston omapääomaeriin perustuva tuloutus valtion talousarvioon. Korollisen pääoman pohjana käytetään vuoden 2020 vahvistetun tilinpäätöksen mukaista omaa pääomaa, josta on vähennetty ne summat, yhteensä noin 1,35 mrd. euroa, jotka valtion talousarviosta on vuosina 1990—1993 siirretty rahastoon. Valtion lainanoton korkokustannuksena käytetään vuoden 2020 valtion euromääräisen pitkäaikaisen lainanoton efektiivistä, nimellistä korkokustannusta (0 %) siten, että sen muutoksesta on otettu huomioon puolet. Jälleenrahoituskoron lähtötaso on 0,12 %. Näin jälleenrahoituskorko vuodelle 2022 on 0,06 %. Rahastosta tehtävää tuloutusta vähentää rahaston yhdistyksen saldolle samoin perustein laskettu korko, joka on noin 1,7 milj. euroa.
- | | |
|---------------------------|------------------|
| • 2022 talousarvio | 1 000 000 |
| • 2021 talousarvio | 2 500 000 |
| • 2020 tilinpäätös | 6 000 000 |



VM-YM linjauksen mukaiset tuloutukset VAR:sta talousarvioon 2005-2022 yhteensä 1 697,5 M€



LTA 1/2019:
ylimääräinen
73 M€ tuloutus

TP 2020: 6,0 M€
TA 2021: 2,5 M€
TA 2022: 1,0 M€



ARA-avustukset 2019 – 2022

Vuoden 2022 määrärahoista 87 % on VAR-valtuutta

	2019	2020	2021	2022
• Erityisryhmien investointiavustus	103,0 M€	90,0 M€	90,0 M€	90,0 M€
• Käynnistysavustus (MAL-sopimukset)	20,0 M€	40,0 M€	40,0 M€	39,0 M€
• Infra-avustukset (MAL-sopimukset)	15,0 M€	15,0 M€	25,0 M€	25,0 M€
• Korjausavustukset	35,5 M€	28,9 M€	33,85 M€	36,5 M€ (0,85 M€ YM:lle)
• Purkuavustus	5,0 M€	8,0 M€	8,0 M€	8,0 M€
• Asumisneuvonta-avustus	0,9 M€	0,9 M€	0,9 M€	3,9 M€ (TA 3 M€ +VAR 0,9 M€)
• Tutkimus- ja kehittäminen (hankinta)	0,7 M€	0,7 M€	0,7 M€	0,7 M€
• Latausinfra-avustukset	1,5 M€	7,0 M€	15,0 M€	10,0 M€ RRF (8,5 + 1,5)
• Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen	1,0 M€	1,0 M€	0,75 M€	--
• Asunto-osuuskuntakokeilut	0,4 M€	0,4 M€	--	--
• Avustus asuntojen kunnostamiseksi ikääntyneille	-	5,0 M€	10,0 M€	10,0 M€
• Energia-avustus asuinrakennuksille	-	40,0 M€	50,0 M€	40,0 M€
• Käyttötarkoituksen muuntoavustus	-	1,0 M€	1,0 M€	1,0 M€
• Lähiöohjelma	-	5,0 M€	8,0 M€	8,0 M€
• Kuntien kiinteistöjen öljylämmityksestä luopuminen	-	14,9 M€	---	4,9 M€ RRF
• Yhteensä	183,0 M€	257,8 M€	283,2 M€	277,0 M€
• Avustus asunnottomuuden poistamiseksi ja tilastointiin (STM)		3,3 M€	3,3 M€	3,4 M€
• Tervehdyttämisavustukset (Valtiokonttori)	2,6 M€	2,6 M€	2,6 M€	2,6 M€
• Purku- ja rajoitusakordit (Valtiokonttori)	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€



Lausumat 8 ja 10

”8. Eduskunta edellyttää, että rakentamisen ja rakennusten käytön laatua selkeästi parannetaan sekä valvontaa ja vastuuta selkeytetään. Eduskunta edellyttää, että hallitus selvittää, minkälaista apua ja tukea homeloukkuun jääneet tarvitsevat. Eduskunta toistaa tässä yhteydessä myös rakennusten kosteus- ja homeongelmia koskevat kannanottonsa.”

*”10. Eduskunta edellyttää, että ensi vaalikaudella **uudistetaan asumisoikeusasuntojärjestelmää** koskeva lainsäädäntö, jotta tarpeellisen järjestelmän asema yhtenä kohtuuhintaisen asumisen vaihtoehtona olisi entistä parempi.”*

- ASO-lainsäädäntö toimeenpanovaiheessa ja ARA alkaa myöntää valtakunnallisia järjestysnumeroita 1.9.2023 alkaen



”9. Eduskunta edellyttää, että lainmuutoksilla edistetään ns. sosiaalisen asumisen osuuskuntamallin käyttöönottoa. ”

ARAn uutiskirje 2/2022:

Epävarmuus rahoituksen saatavuudesta vaikeuttaa osuuskuntahankkeiden etenemistä

Asunto-osuuskuntahankkeiden rahoituksen saatavuus on tiukentunut. Nyt odotetaan eduskunnan linjauksia Asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta vuosiksi 2021-2028. Selonteossa yhtenä ehdotuksena on selvittää, miten osuustoiminnallisen asumisen järjestämistä voidaan selkeyttää uudella lainsäädännöllä tai asunto-osakeyhtiölain muutoksilla. Lisäksi siinä esitetään selvitettäväksi, mitä muutoksia tarvittaisiin korkotukea tai takauslainoitusta koskevaan lainsäädäntöön.

Asunto-osuuskuntahankkeita koskeva verkkoseminaari pidetään syksyllä.



Eräitä mietteitä

- Asuntorakentamisen markkinoita olisi tarkasteltava erikseen yleisistä asuntomarkkinoista
 - miten uudet asunnot tulevat markkinoille – kun rakennusliikkeiden hallussa on paljon tonttimaata, rakentamisen kilpailu estyy
 - uustuotanto ei niinkään vastaa asukkaiden tarpeisiin, vaan viime vuosina asuntosijoittajien tarpeisiin
 - Olisi lisättävä kilpailutetun rakentamisen osuutta eri keinoin: kunnan maapolitiikka avainasemassa, vaihtoehtoiset rakennuttamistavat, myös kohtuuhintainen omistusasuminen?
- Toimivat asuntomarkkinat?
 - Nykyiset ”toimivat asuntomarkkinat” syrjäyttävät käytännössä yhä enemmän nuoria ja pienituloisia kohtuuhintaisen asumisen ja myös omistusasumisen mahdollisuudesta
 - Velkarahan saatavuus suhteessa asumisen kohtuuhintaisuuteen: tarkasteltava niin tarjontaa kuin kysyntää
- Verotuskysymyksiä
 - Asuntosijoittamisen verotuskohtelun tarkastelu
 - asuntojen myyntivoiton ja -tappion huomioiminen asuntomarkkinoita tasapainottavalla tavalla?
 - asuntotulon verottomuuden merkitys: pääsyy hallintamuotojen epätasa-arvoiseen asemaan
- Asuntotutkimusta ja asuntotilastointia olisi vahvistettava
 - tiedot asuntomääristä ovat ristiriitaisia ja niiden hallintamuodoista horjuvia
 - Asunnottomuuden tilastointi



Kohtuuhintaisen asumisen Suomen malli

- **ARAn korkotukilainoitus: TA2022 1950 M€**
 - ARA hyväksyy hankkeiden suunnitelmat ja kustannukset = **hyvä hinta/laatu-suhde**
 - **Rakennusurakat** pääsääntöisesti **kilpailutettu** toisin kuin ”markkinaehtoisessa” rakentamisessa
 - **Pitkä laina-aika**, yleensä 40 vuotta, tasaa rakennuskustannuksia yli ajan vuokraan
 - **Korkea lainoitusosuus** - yleensä 95% - jolloin omien varojen tarve vähäinen
 - **Valtion täytetakaus** tekee lainoista lainanantajille riskittömiä
 - **Suorat avustukset** (investointi - ja käynnistysavustus) alentavat vuokraa
- **Edullinen tontti** - kunta voi ja saa luovuttaa edullisen tontin ARA-hankkeelle (SGEI)
- **MAL-sopimukset** asettavat kasvukeskuksissa **ARA-tuotannon tavoitteet ja kunnille velvoitteita luovuttaa kohtuuhintaisia tontteja** + ARAn erityiset MAL-avustukset: käynnistys- ja infra-avustukset – valtio osarahoittaa suuria liikennehankkeita, kuten Raide-Jokeri
- **Omakustannusperiaate vuokranmäärityksessä = kohtuullinen vuokra**
 - ✓ kohderyhmälle eli pitkässä korkotuessa kiireellisimmässä asunnontarpeessa oleva pienituloisin ja vähävaraisin



ARA-tuella tärkeä yhteiskunnallinen tehtävä

- ARA-tuki mahdollistaa **asumisen kohtuukustannuksin** niille, joiden tarpeita asuntomarkkinat eivät kykene hoitamaan (EU/ SGEI-säädökset/ sosiaalisten oikeuksien pilari)
- ARA-tuki **estää segregatiota** – olennaista yhteistyö kuntien kanssa: kaavoitus, social mix, MAL-sopimukset 2020-2023/31
- ARA-tuki tuottaa **hyvää asumisen laatua** kohtuuhintaan ja mahdollistaa uusien mallien kokeilun asumisessa (esim. sukupolvikorttelit)
- **Erityisryhmät**: ARA-tuki mahdollistaa luopumisen laitoshoidosta ja tarpeen mukaiset asumisratkaisut mm. opiskelijoille (investointiavustus + korkotukilaina)
- ARA-tuki **kontrasyklinen tasapainottaja** asuntorakentamismarkkinoilla
- **Tarjonta- ja kysyntätuen yhdistelmä** takaa käytännössä paremman lopputuloksen kuin vain jompikumpi yksinään