



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

TAE 2023 ARAn kannalta

Luku 35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

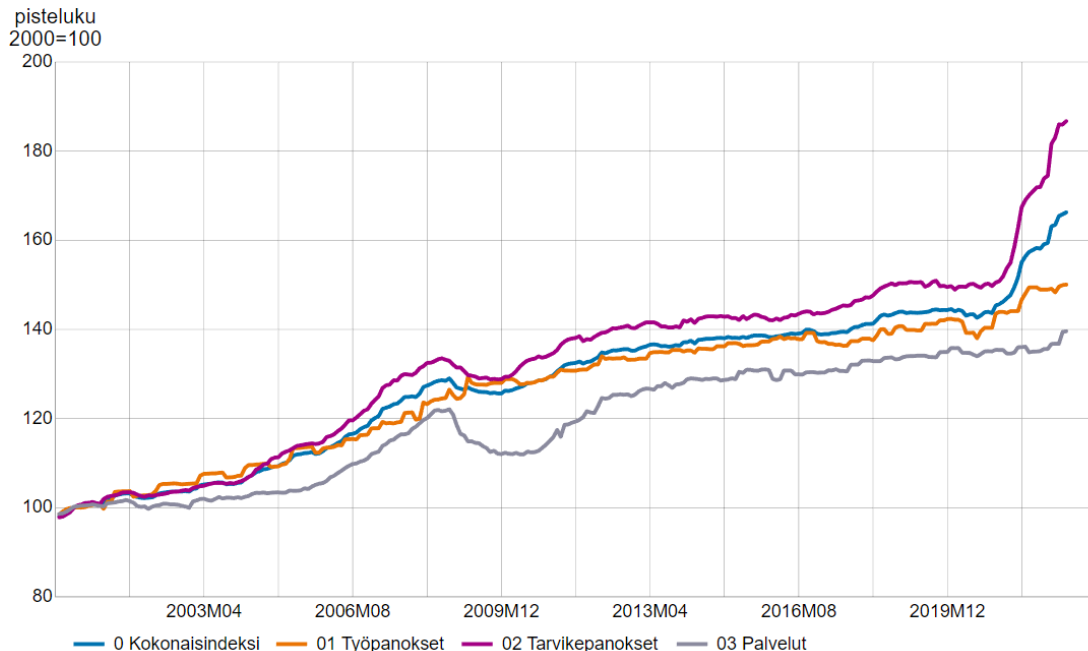
7.10.2022 Ympäristövaliokunta

Jarmo Lindén, johtaja



Rakennuskustannukset edelleen kovassa nousussa – nousuvauhti hidastui hieman elokuussa

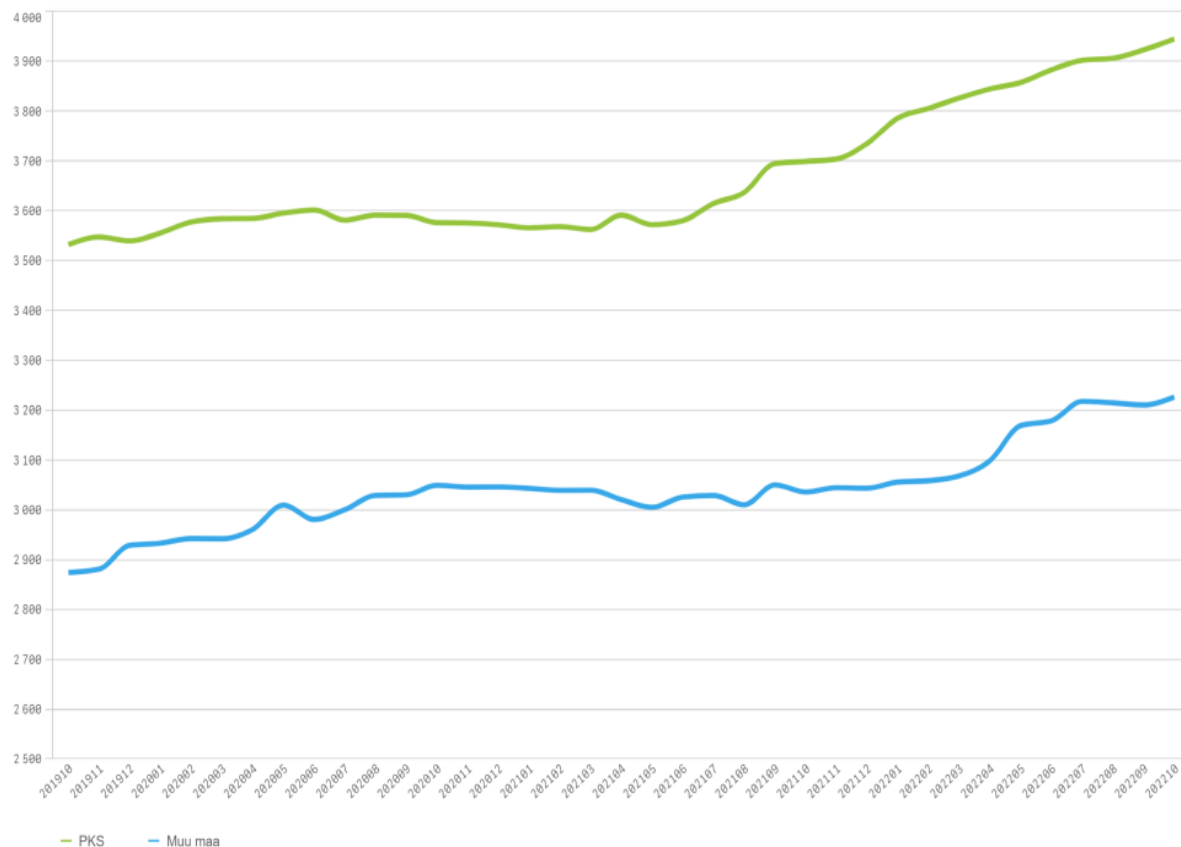
Rakennuskustannusindeksin pitkän aikavälin kehitys 2000M01-2022M08



- **Kokonaisindeksin vuosimuutos** alkuvuonna 2022 keskimäärin yli 10 prosenttia, elokuussa **6,8 %**
- **Tarvikkeissa nousu** oli alkuvuonna 15 % prosentin tasolla, **elokuussa 10,8 %** vuoden takaiseen

ara

ARA-tuotannon rakennuskustannusten nousu (€/as.m²) hieman rakennuskustannusindeksin nousua hitaampaa



PKS 12 kk
3 945 6,2%
Muutos ed. 12 kk

Muu maa 12 kk
3 227 5,9%
Muutos ed. 12 kk

HELSINKI	4 100	4,2%
ESPOO	3 817	6,0%
VANTAA	3 584	8,1%
KEHYSKUNNAT	3 351	2,1%
TAMPERE	3 425	13,4%
TURKU	3 233	6,7%
JYVÄSKYLÄ	2 806	-0,8%
KUOPIO	2 918	3,2%
LAHTI	3 045	10,9%

VM:n Raksuryhmän arvio ja suositus 30.8.2022

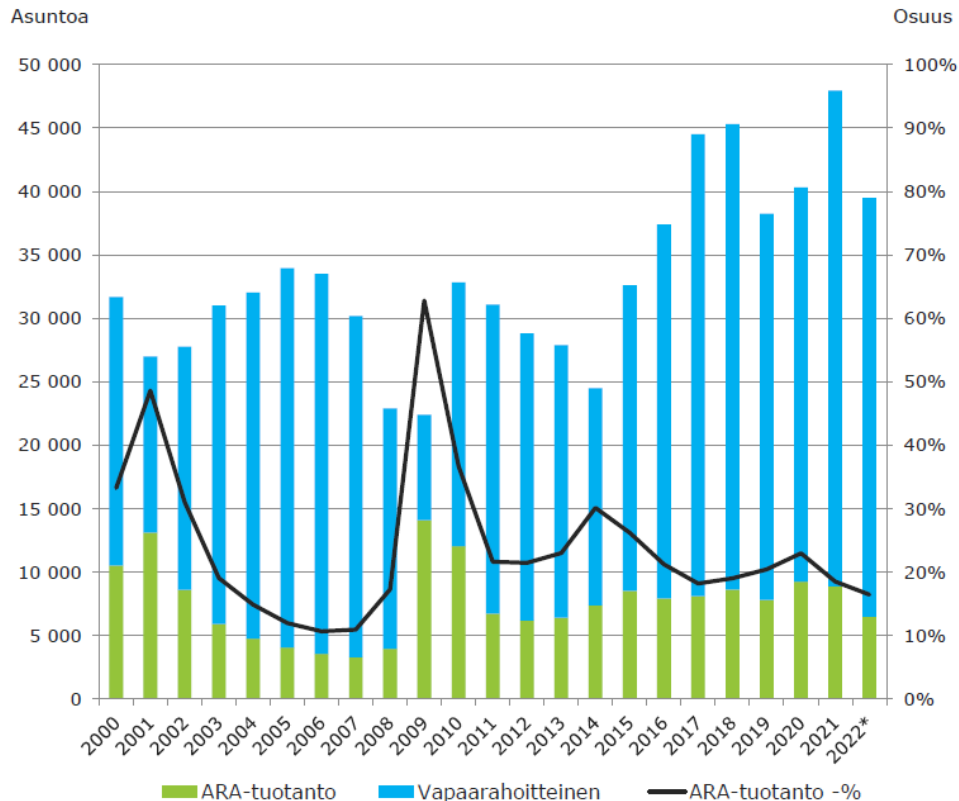
Raksu ennustaa asuntotuotannon laskevan ensi vuonna lähelle laskennallista asuntotuotantotarvetta, noin 35 000 asunnon vuosituotantoa. ***Tämä merkitsisi asuntoaloitusten laskua kahdessa vuodessa yli 25 prosentilla***, kun asuntotuotanto palaa kansainvälisestikin erittäin korkeilta tasoilta lähemmäs normaalia. Tämän takia myös rakentamisen hintatason nousun arvioidaan hidastuvan huomattavasti. ***Näin ollen ensi vuonna ARA-tuotannon edellytykset olisivat suhdannetilanteen kannalta otollisia***. On suositeltavaa, että ARA-toimijat huomioisivat suhdannetilanteen muutoksen suunnitellessaan uudistuotantohankkeitaan, jotta ***tuotannon vähetessä vapaata työvoimakapasiteettia ja alenevaa hintatasoa voidaan hyödyntää***. Tärkeää on, että ***ARA-tuotannon kustannukset alenisivat pitkäaikaisen kustannusnousun jälkeen, jotta aiempina vuosina nousseet kustannukset eivät jäisi pohjiin***.



ARA-tuotanto ollut kontrasyklistä myös 2000-luvulla

Alkava ARA-tuotanto on 2000-luvulla vaihdellut välillä 3 300–14 000 asuntoa/vuosi

- Osuus uudistuotannosta pienin 2006 ja 2007 –vain **11 %**
- Elvytysvuonna 2009 osuus **63 %**
- **Keskimäärin** osuus on ollut 2000-luvulla **23 %**
- Vuonna 2022 jäädään noin **16 %**



ara

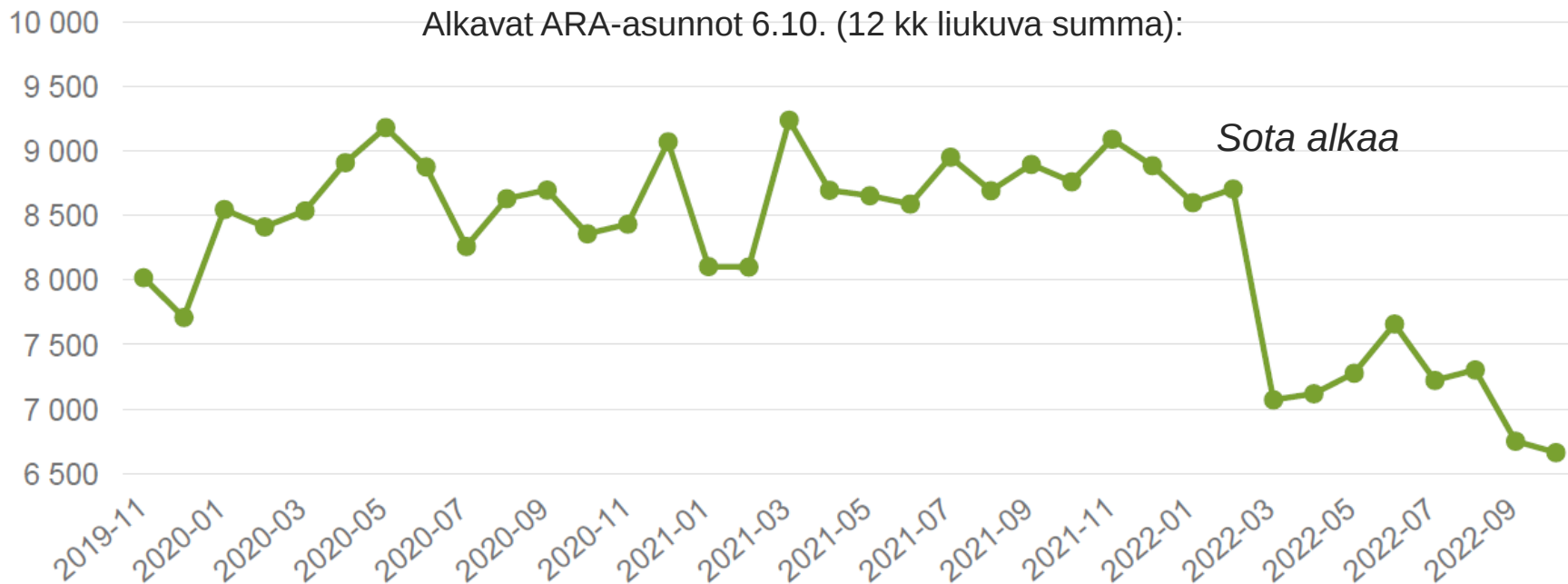
Alkava ARA-uustuotanto jää vuonna 2022 noin 6000 asentoon

Liukuva vuosisumma

6 661^{-24,9%}
Vuosimuutos

Asuntojen lkm vuoden alusta

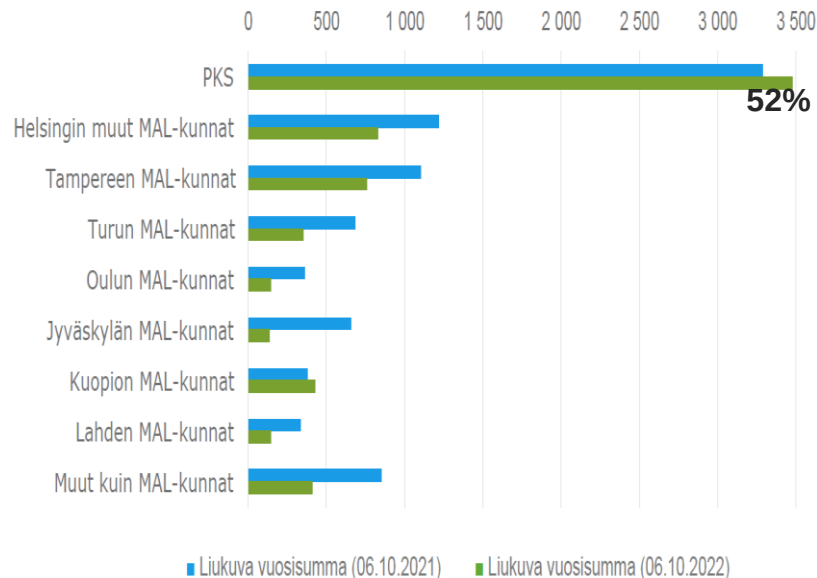
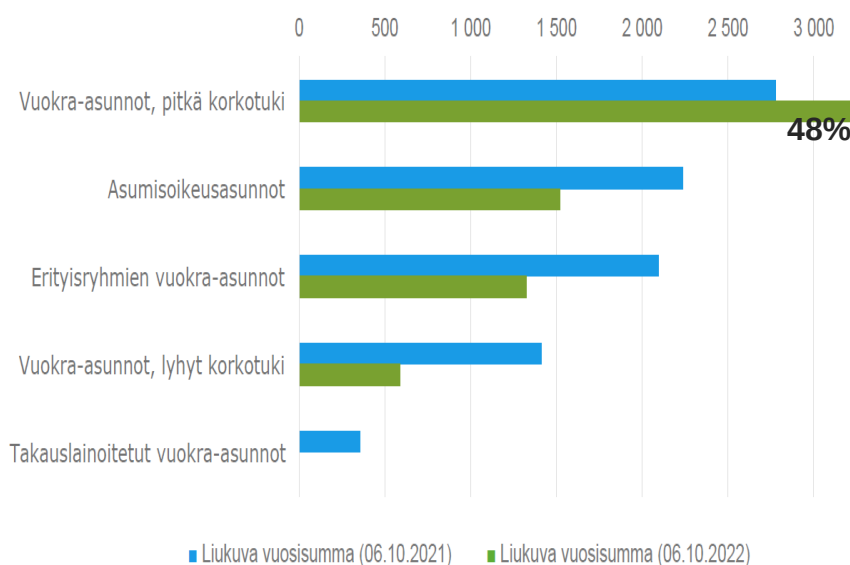
4 132^{-34%}
Muutos ed. vuoden alkuun



ara ARA-tuotanto painottuu pitkään korkotukeen ja PKS-alueelle + muut MAL-seudut

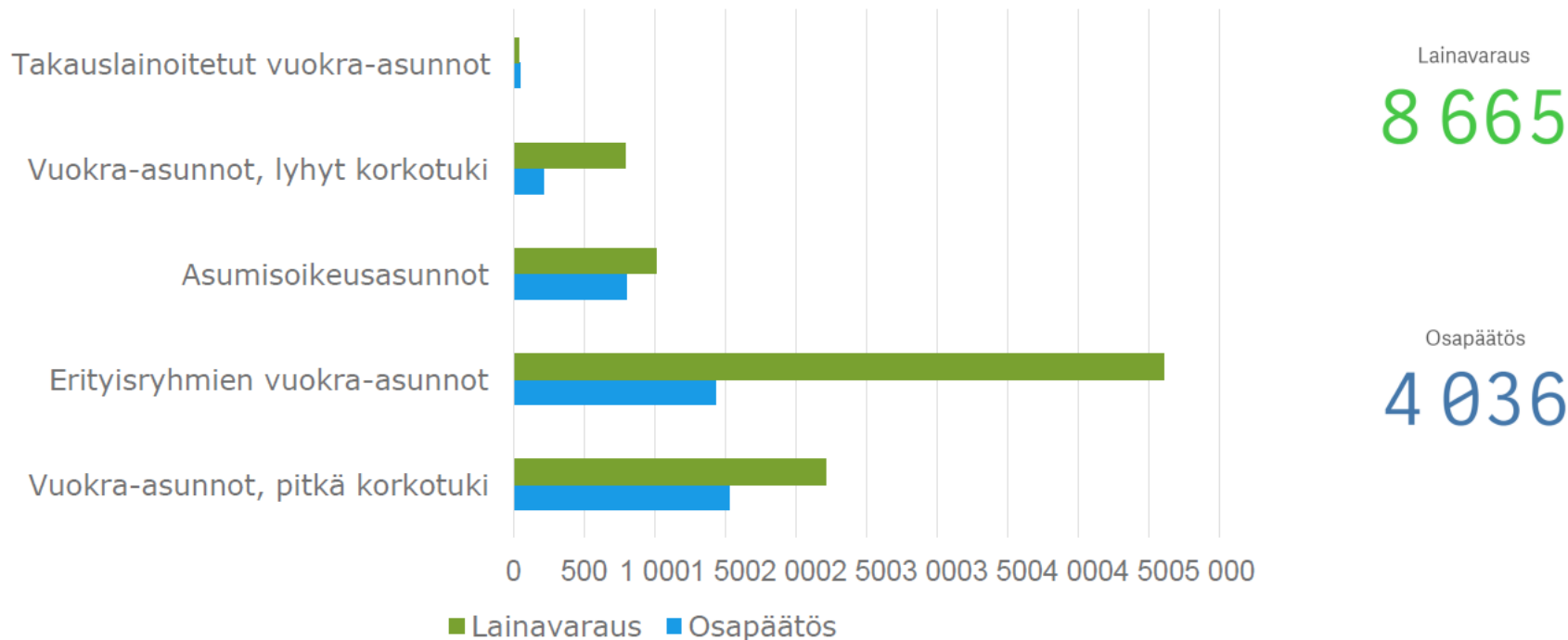
Liukuva vuosisumma

6 661 -24,9%
Vuosi muutos





Vireillä olevat ARA-asunnot hankemuodoittain Yhteensä noin 12 700 asuntoa



ARAN ”pelimerkit”: 1) lainat: Korkotuki- ja takauslainavaltuudet 2019-2023

	2019	2020	2021	2022	2023 TAE
• Korkotukilainat	1410	1750	1800	1950	1950 M€
• Takauslainat	285	285	285	285	285 M€
• As.oy pp-takaus	100	100	100	100	100 M€
• YHTEENSÄ	1795	2135	2185	2335	2335 M€

ara

Korkotukivaltuutta jää runsaasti käyttämättä 2022 – ensi vuodelle riittävästi valtuutta

Valtuus (M€)

1 950^{1 800}
edv

Käytetty vuoden alusta (M€)

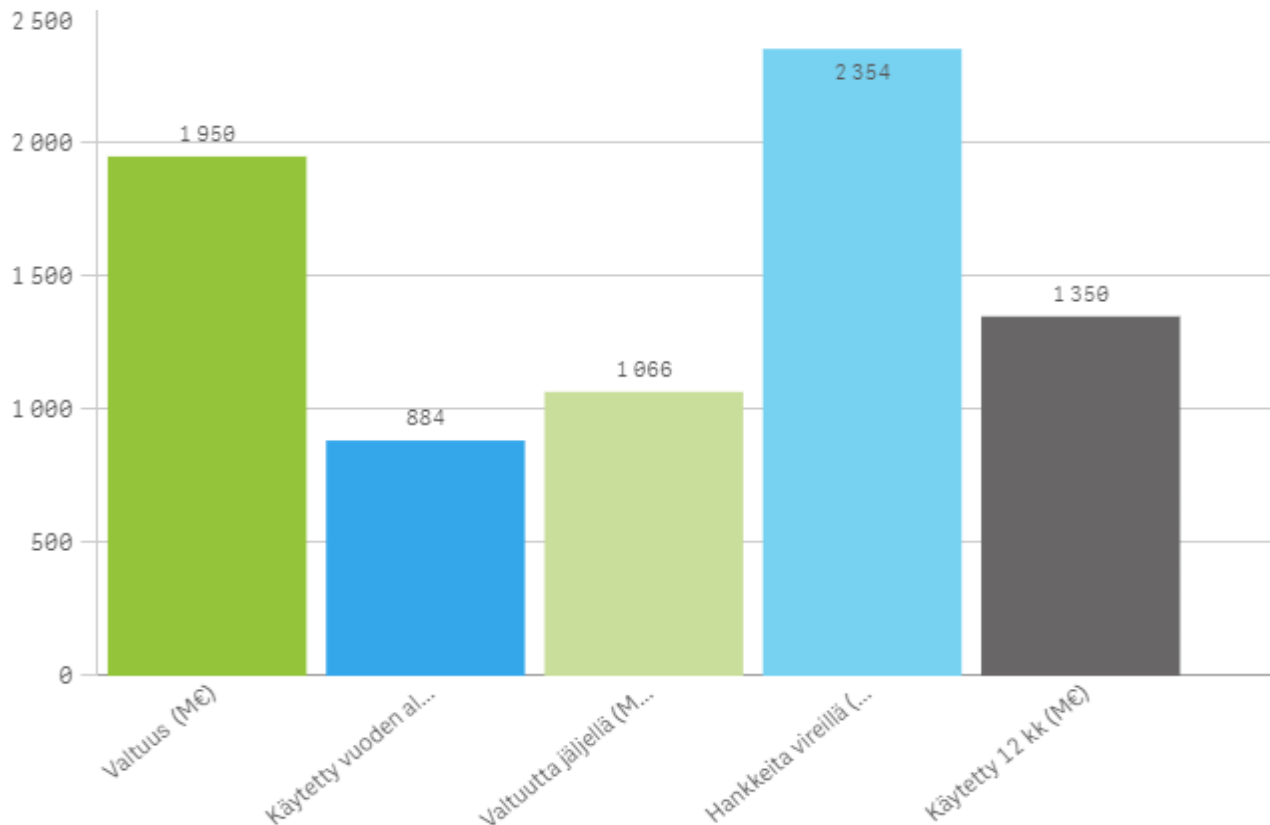
884^{1 144}
edv

Valtuutta jäljellä (M€)

1 066^{55%}
Valtuudesta

Hankkeita vireillä (M€)

2 354^{1 820}
edv



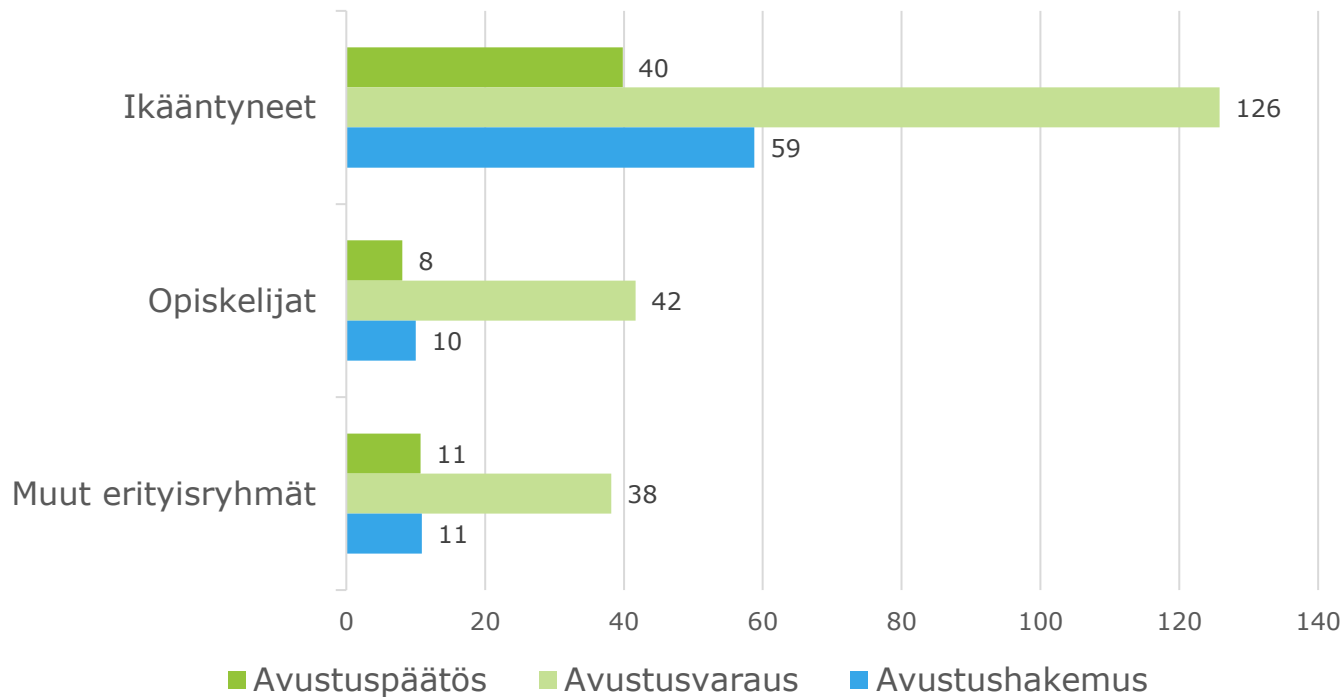


ARAn ”pelimerkit”: 2) suorat avustukset: **ARA-avustukset 2019 – 2023:**

	2019	2020	2021	2022	2023 TAE
• Erityisryhmien investointiavustus	103,0 M€	90,0 M€	90,0 M€	90,0 M€	120 M€
• Käynnistysavustus (MAL-sopimukset)	20,0 M€	40,0 M€	40,0 M€	39,0 M€	39,0 M€
• Infra-avustukset (MAL-sopimukset)	15,0 M€	15,0 M€	25,0 M€	25,0 M€	25,0 M€
• Korjausavustukset	35,5 M€	28,9 M€	33,85 M€	36,5 M€	21,5 M€
• Purkuavustus	5,0 M€	8,0 M€	8,0 M€	8,0 M€	5,0 M€
• Asumisneuvonta-avustus	0,9 M€	0,9 M€	0,9 M€	3,9 M€	4,0 M€
• Tutkimus- ja kehittäminen (hankinta)	0,7 M€	0,7 M€	0,7 M€	0,7 M€	0,7 M€
• Latausinfra-avustukset	1,5 M€	7,0 M€	15,0 M€	30,0 M€	10,0 M€
• Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen	1,0 M€	1,0 M€	0,75 M€	--	--
• Asunto-osuuskuntakokeilut	0,4 M€	0,4 M€	--	--	--
• <i>Avustus asuntojen kunnostamiseksi ikääntyneille</i>	-	5,0 M€	10,0 M€	10,0 M€	5,0 M€
• <i>Energia-avustus asuinrakennuksille</i>	-	40,0 M€	50,0 M€	70,0 M€	69,1 M€
• <i>Käyttötarkoituksen muuntoavustus</i>	-	1,0 M€	1,0 M€	1,0 M€	--
• <i>Lähiöohjelma</i>	-	5,0 M€	8,0 M€	8,0 M€	--
• <i>Kuntien kiinteistöjen öljylämmityksestä luopuminen</i>	-	14,9 M€	---	9,9 M€	--
• Yhteensä	183,0 M€	257,8 M€	283,2 M€	332,0 M€	298,6 M€
• <i>Avustus asunnottomuuden poistamiseksi ja tilastointiin (STM)</i>	3,3 M€	3,3 M€	3,3 M€	3,4 M€	--
• <i>Tervehdyttämisavustukset (Valtiokonttori)</i>	2,6 M€	2,6 M€	2,6 M€	2,6 M€	2,6 M€
• <i>Purku- ja rajoitusakordit (Valtiokonttori)</i>	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€



Erityisryhmien investointi- avustus (M€): tilanne 30.9.2022



Avustuspäätös
59 M€

edv 40 M€

Avustusvaraus
206 M€

Avustus-
hakemus
80 M€

31. Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen (siirtomääräraha 3 v)

Momentille myönnetään 4 000 000 euroa.

Määrärahaa saa käyttää asumisneuvonnan tuesta vuosina 2023—2027 annetun lain mukaisiin avustuksiin.

Avustusta ei voida myöntää, jos avustuksen hakijalle on myönnetty muuta avustusta samoihin kustannuksiin.

Selvitysosa: Hallitus antaa eduskunnalle talousarvioesitykseen liittyvän esityksen laiksi asumisneuvonnan tuesta vuosina 2023—2027. Lain tavoitteena on parantaa asumisneuvonnan saatavuutta. Asumisneuvonnalla ehkäistään asumisen ongelmia, jotka voivat johtaa asunnon menettämiseen.

Avustuksen käsittelyyn liittyvät määrärahat on budjetoitu momentille 35.20.01.

Määrärahan mitoituksessa huomioon otetut muutokset (1 000 euroa)

Asumisneuvonnan kehittäminen ja laajentaminen	1 000
Yhteensä	1 000
2023 talousarvio	4 000 000
2022 talousarvio	3 000 000

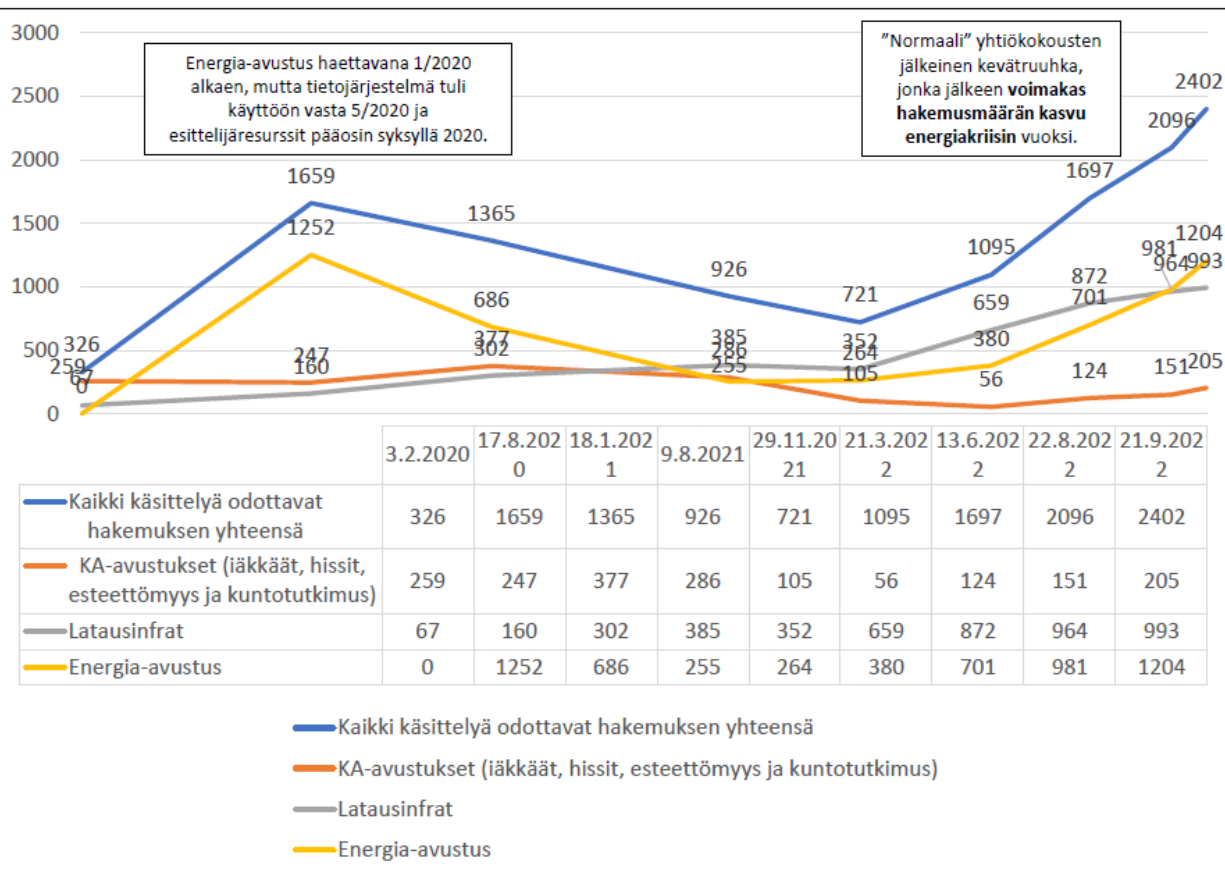
8.9 VN <https://ym.fi/-/hallitus-antoi-esityksen-laiksi-asumisneuvonnan-tuesta>



Energia-avustuksiin suuri kiinnostus – lisävaltuus vuodelle 2023 tarpeen

- Energiakriisin seurauksena avustushakemusten määrä on kasvanut voimakkaasti ja myös käsittely ruuhkautunut (elo- ja syyskuun aikana yhteensä yli 500 hakemusta; yli 100 % kasvu edelliseen vuoteen verrattuna)
 - **Vuonna 2022 käsittelyyn yli 100 miljoonan edestä hakemuksia**
 - 20 miljoonan hakemukset siirtyivät vuodelta 2021
 - 2022 aikana saapunut 60 milj. euron edestä
 - Loppuvuodesta hakemuksia noin 20 milj. euron edestä
 - Päätöksiä tehty 45 miljoona edestä ja koko 70 miljoonan euron valtuus sidotaan 2022 -> **vuodelle 2023 siirtyy noin 30 miljoonan edestä hakemuksia**
 - Energia-avustuksiin on varattu 2023 69,1 milj. euroa (noin 10 milj. sitoutuu kaukolämpöhankkeisiin)
 - **Huhtikuun alkuun mennessä saapuu uusia hakemuksia yli 30 miljoonan euron edestä ja tällöin hakemuksia on niin paljon, että koko TA 2023 energia-avustusvaltuus sitoutuu**
- 6.10.2022
- *Valtuuden 30 miljoonan euron lisäys mahdollistaisi avustusten vastaanottamisen arviolta elokuulle 2023*

KA-ryhmän jonotilanne (käsittelemättömät hakemukset yhteensä)



Avustukset ja päätökset

- Vuonna **2020**: myönnetty noin **56** miljoonaa euroa 3000 päätöksellä.
- Vuonna **2021**: myönnetty noin **92** miljoonaa euroa 5200 päätöksellä.
- Tammi-elokuussa 2022**: myönnetty noin **62** miljoonaa euroa 2800 päätöksellä.

Haasteita

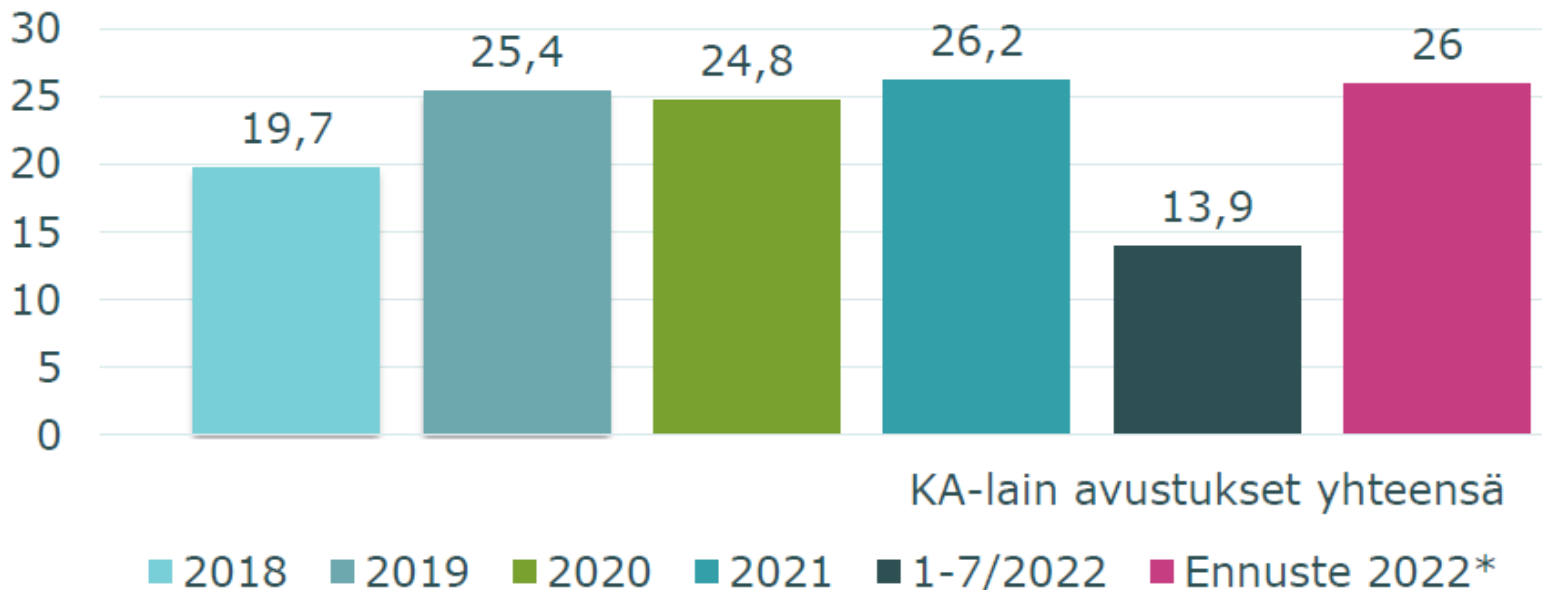
- Energiakriisin aiheuttama hakemustulva
- Puutteelliset energia- ja latausinfra-avustusten hakemukset. Täydennyksiä on **pyydetty paljon, mikä hidastaa käsittelyä.**
- Latausinfra ehtojen muutoksista tuli yllättävää hidastumista käsittelyyn.

Resurssit

- Henkilöstövaihdoksia (mm. eläköityminen 5/22, perhevapaita 3/22 ja 10/22). Koronan vuoksi ollut poissaoloja.
- Kolme uutta rekrytointia ja sisäisiä tehtäväjärjestelyjä 6/22.
- Uusi esittelijä aloittanut 19.9. ja kaksi uutta aloittaa 1.10.
- Lisärekrytointeja sovittu joryssä 22.9.

Korjausavustuslain nojalla myönnettyt avustukset 2018 - 2022 (ennuste)

– vuonna 2023 käytössä lähes 27 M€ = riittävästi



Toimintamenomäärärahan muutokset 2022 - 2023

Määrärahan mitoituksessa huomioon otetut muutokset (1 000 euroa)

ASO-tietojärjestelmähanke	-140
ASO-tietojärjestelmän ylläpitokustannukset	-70
Asumisneuvontaan liittyvät tehtävät	300
Energia-avustuksiin liittyvä resursointi	-140
Energia-avustusten käsittely	910
Kuntien, seurakuntien ja yhdistysten öljylämmityksestä luopumisen avustusten käsittely (RRF pilari1)	-100
Kuntien öljyavustusten käsittely	40
Lisääntyvät tehtävät (kertaluonteinen)	-805
Yhteishallintolain uudistus (siirto momentilta 35.01.01)	35
JTS-miljardin tuottavuussäästö	-23
Palkkausten tarkistukset	97
Toimistotilasäästö	-69
Yhteensä	35

2023 talousarvio	6 827 000
2022 II lisätalousarvio	194 000
2022 talousarvio	6 792 000
2021 tilinpäätös	6 563 000

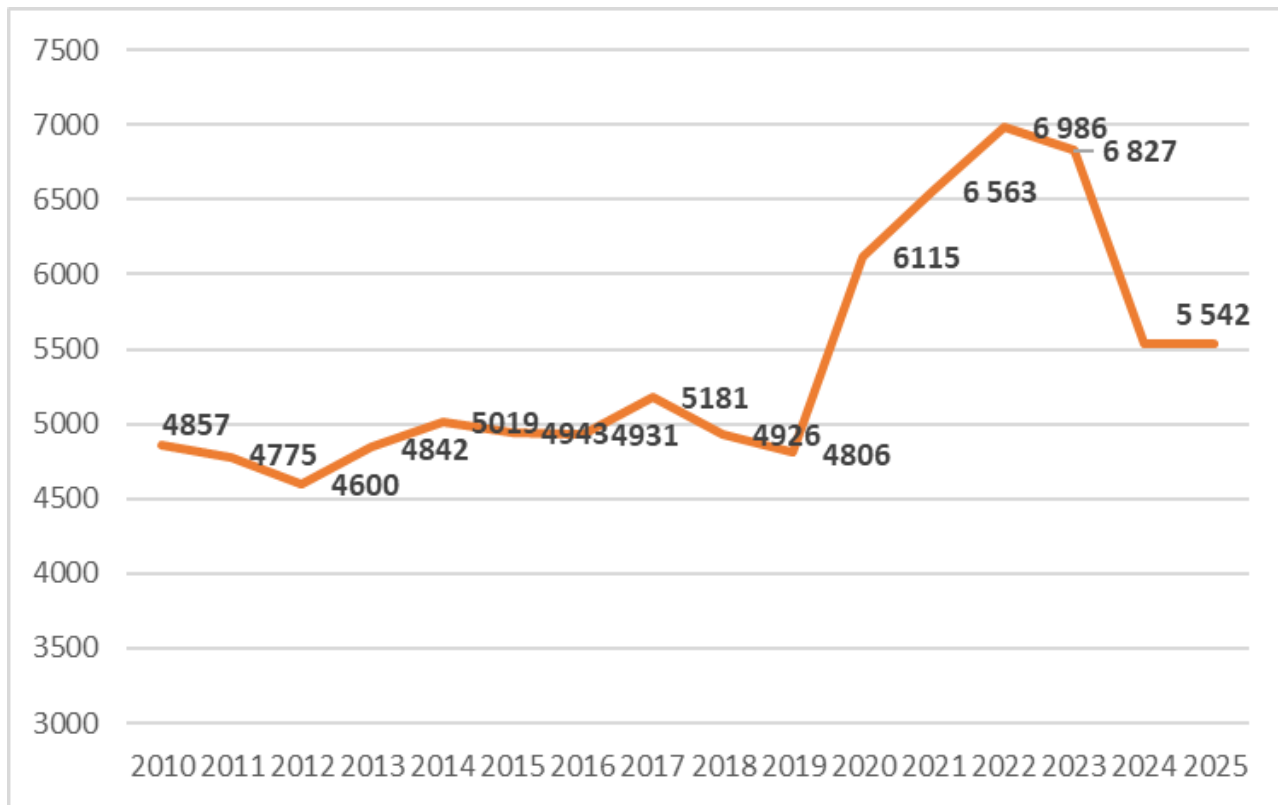


ARAn toimintamenomääräraha – korkeasuhdanne jatkuu vielä 2023...

2010-2021 TP
2022 TA + LTA
2023 TAE
2024-2026 JTS

Vuonna 2024

- 18,8% eli
- 1 285 000 €



ARAN korkotukilainojen digitalisointi laajenee lokakuussa

ARAN korkotukilainojen hakemusasiointin ja käsittelyn digitalisointi laajenee lokakuussa 2022 perusparannushankkeisiin ja lyhyen korkotuen hankkeisiin. ARAn verkkoasiointin kautta tehty hakemus lähtee jatkossa automaattisesti hankkeen sijaintikunnalle lausuttavaksi.

Keväästä 2022 lähtien ARA-yhteisöt ovat voineet hakea pitkää korkotukilainaa uudistuotannon asumisoikeushankkeisiin sekä tavallisiin vuokra-asuntohankkeisiin.

Lokakuusta 2022 alkaen myös uusien perusparannushankkeiden sekä

lyhyen korkotuen hankkeiden hakemusasiointi siirtyy verkkoasiointiin.

Verkkoasiointiin siirtyvät seuraavaksi loppuvuodesta 2022: erityisryhmähankkeet ja hankintalainahankkeet ja alkuvuodesta 2023: takauslainahankkeet.

