



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Teema: TAE 2024: Luku 35.20 ml. asuntomarkkinoiden ja valtion tukeman asuntorakentamisen tilannekuva ARAn näkökulmasta, viraston hoitamien tukien ja avustusten määrät ja niiden mahdollistamat toimenpiteet. Lisäksi momentti 35.20.01 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen toimintamenot.

25.10.2023 Asunto- ja ympäristöjaosto keskiviikko 25.10.2023 klo 11.45 / HE 41/2023

Kimmo Huovinen, apulaisjohtaja





ARA toteuttaa lainoitusta ja avustusten myöntämistä



- **LAINAT TAE 2024:**

- ***Korkotukilainat 1500 M€***
- *pitkä korkotuki (40 vuotta)* vuokra- ja asumisoikeusasuntojen uudistuotantoon, perusparannukseen ja hankintaan
- *lyhyt korkotuki (10 vuotta)* vuokra-asuntojen rakentamiseen
- ***Takauslainat 385 M€*** vuokratalojen rakentamiseen (20 vuotta) ja asunto-osakeyhtiötalojen perusparantamiseen

- **AVUSTUKSET:**

- erityisryhmien investointiavustus, korjausavustus, asumisneuvonta-avustus, purkuavustus
- Varat valtaosin Valtion asuntorahastosta (VAR) ja pieneltä osin valtion budjetista
- Talokohtaisessa rakentamisessa ARAn asiakkaina **kuntayhtiöt** ja ARAn nimeämät **yleishyödylliset asuntoyhteisöt**

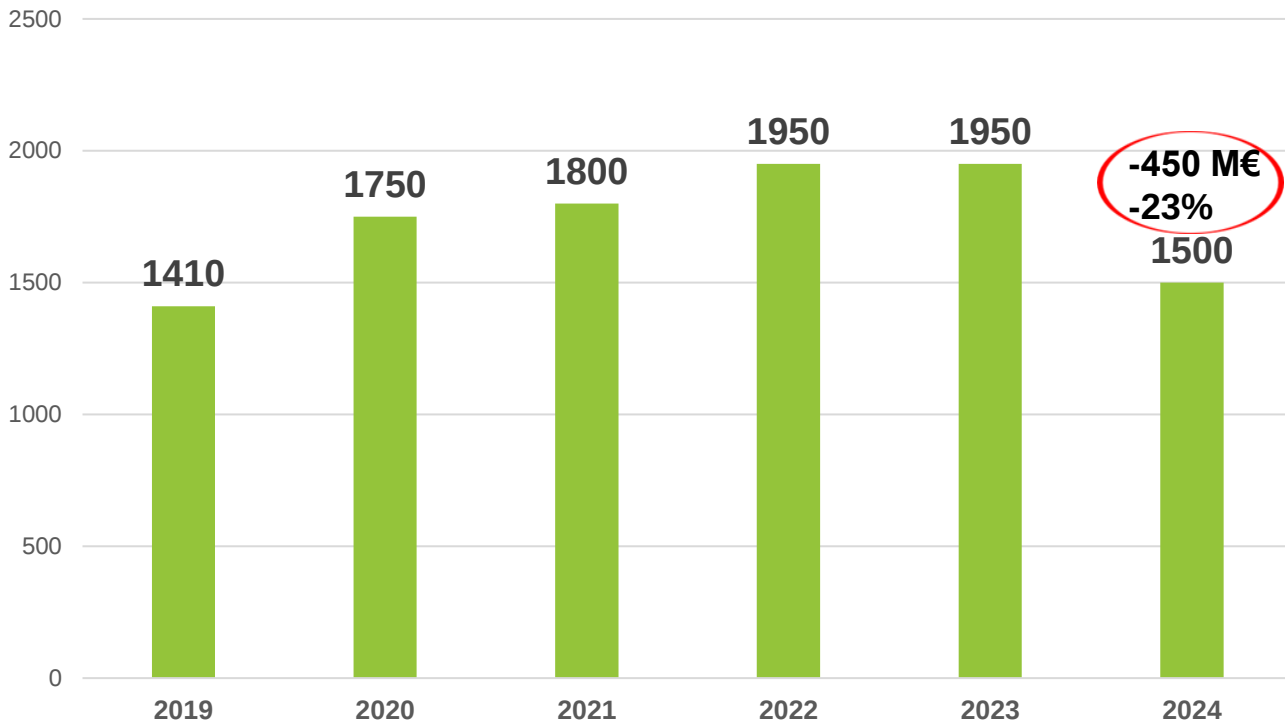


Aran korkotukilainojen hyväksymisvaltuuden kehitys 2019-2024 (M€)

Hallitusohjelma

"Hallitus vähentää yhteiskunnan tukemaa ARA-asuntotuotantoa hallitusti."

*"Mitoitetaan valtion tukeman asuntotuotannon korkotuki- ja takauslainavaltuudet aiempaa paremmin rakennusalan muun suhdannetilanteen mukaisesti. Tämä tarkoittaa **valtuuden kasvattamista matalasuhdanteessa** ja valtuuden alentamista korkea- tai noususuhdanteessa (niin sanottu **vastasyklisyys**)"*



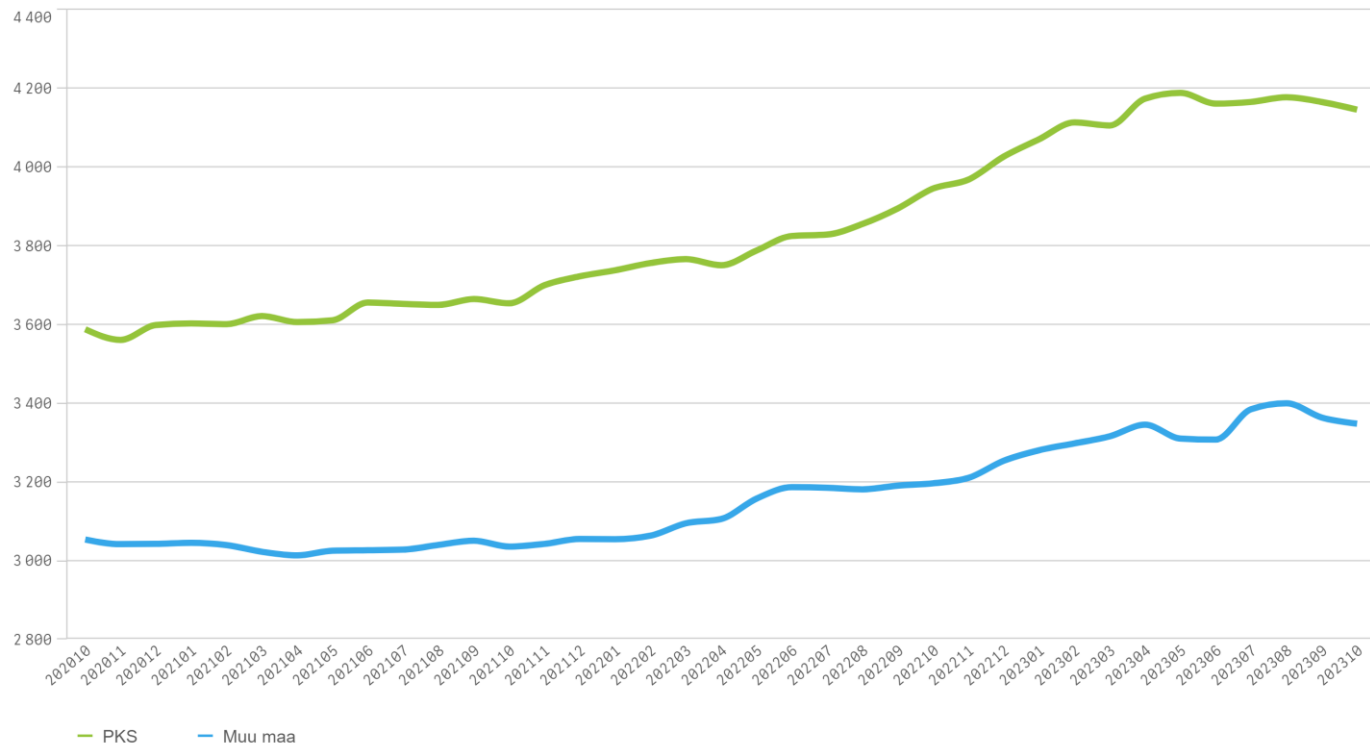


Tänä vuonna ARA-tuotannon asuntomäärä nousee – ensi vuonna määrä pienenee

	2022 (toteuma)	2023 (arvio)	2024 (ennuste)
Korkotukivaltuus	1 950	1 950	1 500
Korkotukivaltuuden käyttö	1 194	1 700	1 500
Uustuotannon asuntoja	5 619	8 000	7 000
Vuokra-as (pitkä kt)	2 199	3 200	2 200
Vuokra-as (lyhyt kt)	634	500	800
Asumisoikeusasunnot	1 213	1 100	2 000
Erityisryhmien asunnot	1 573	3 200	2 000
Asunnot pp-hankkeissa	2 506	3 000	2 500

ara

ARA-tuotannon rakennuskustannus (€/as.m²)



PKS 12 kk

4 145 **5,1%**
Muutos ed. 12 kk

Muu maa 12 kk

3 347 **4,7%**
Muutos ed. 12 kk

HELSINKI	4 249	4,1%
ESPOO	4 053	5,1%
VANTAA	3 939	8,6%
KEHYSKUNNAT	3 442	6,8%
TAMPERE	3 487	1,8%
TURKU	3 226	1,2%
JYVÄSKYLÄ	3 264	16,7%
KUOPIO	3 111	6,6%
LAHTI	3 136	2,3%



ARA-tuotannon määrä on ollut varsin tasaista finanssikriisin jälkeen 2011-2023

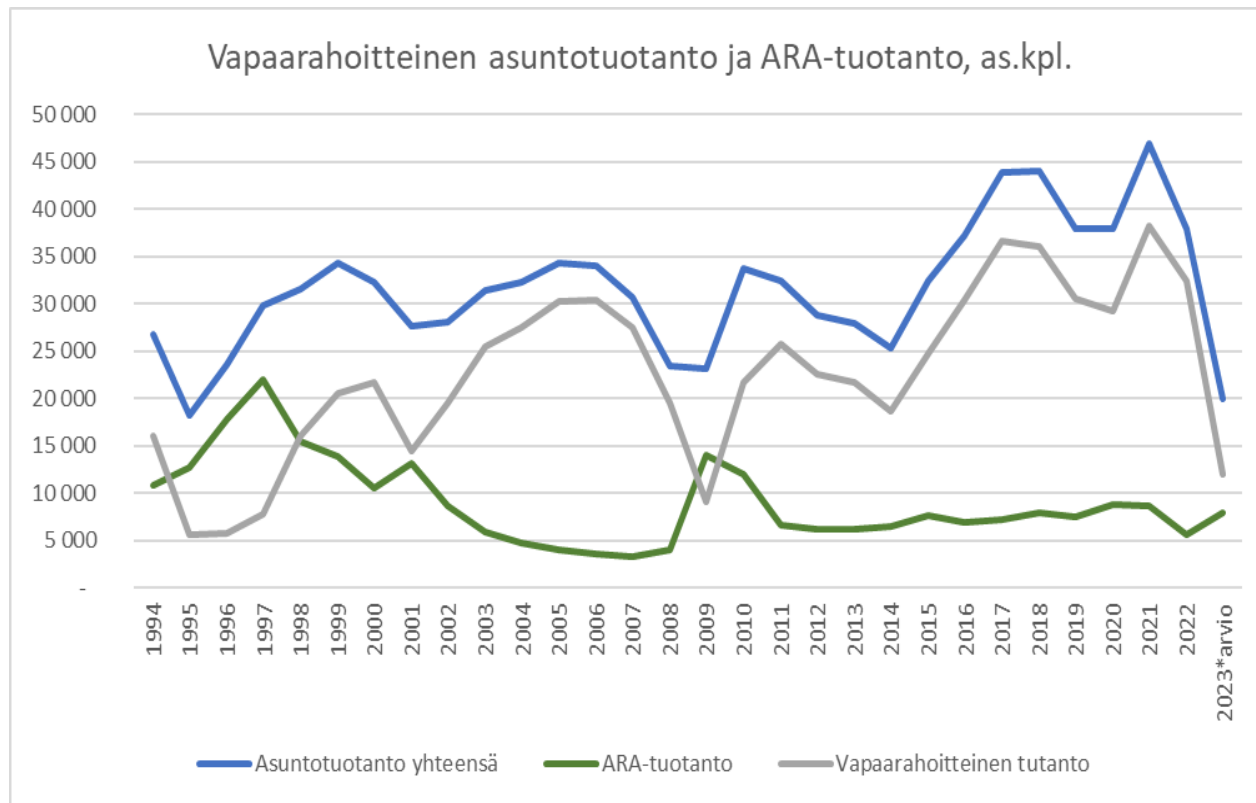
- Viimeisen 10 vuoden aikana asuntorakentamista on pitänyt korkealla markkinaehtoisten vuokra-asuntojen rakentaminen (sijoittajavetoinen rakentaminen)

- Vuosina 2011-2022 on aloitettu keskimäärin 7 200 ARA-asuntoa vuosittain

- Korkein määrä 8 800 asuntoa v. 2020
- Pienin määrä 5 600 as. vuonna 2022

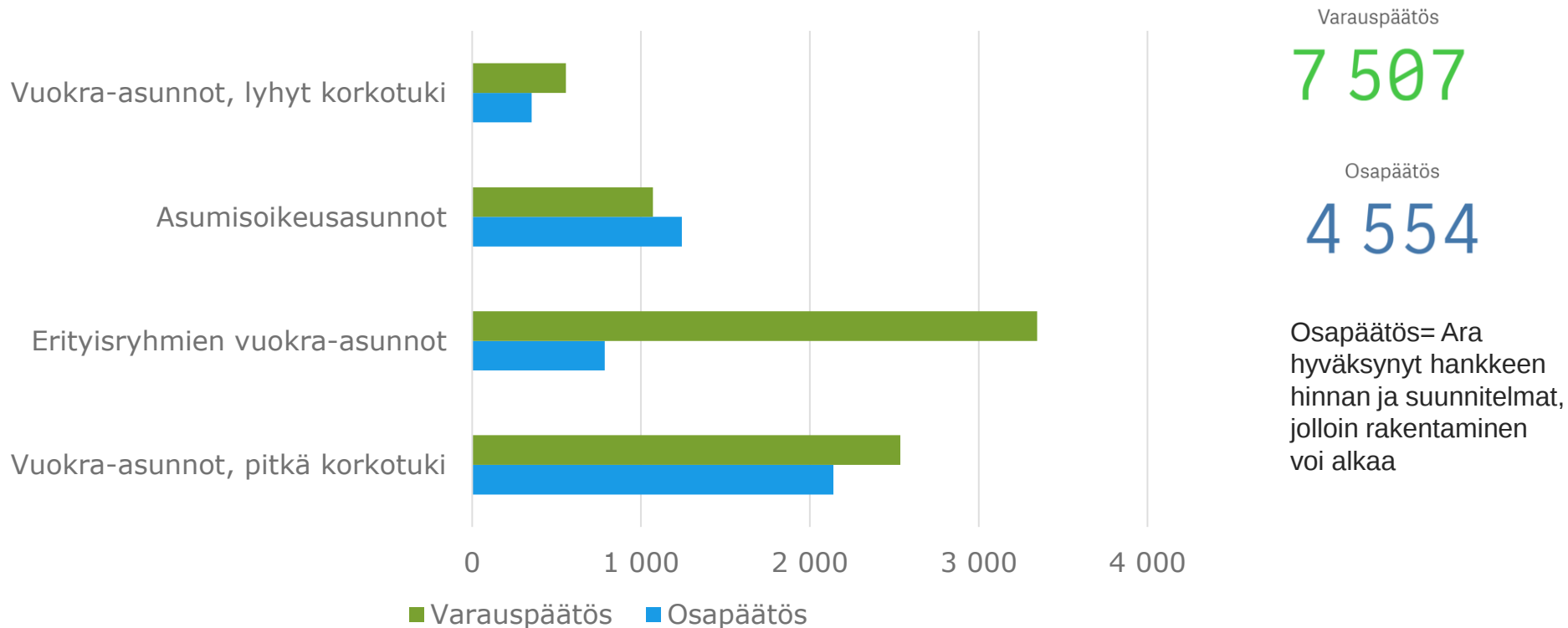
Tänä vuonna Ara-tuotanto nousee noin 8 000 asuntoon (+40%).

24.10.2023





Vireillä olevia uusia ARA-asuntoja yhteensä noin 12 000



Varauspäättös

7 507

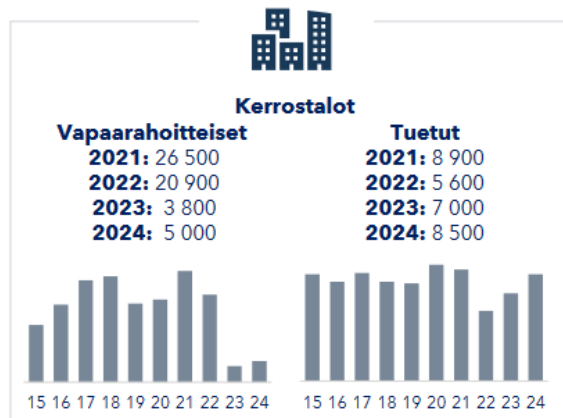
Osapäättös

4 554

Osapäättös= Ara
hyväksynyt hankkeen
hinnan ja suunnitelmat,
jolloin rakentaminen
voi alkaa

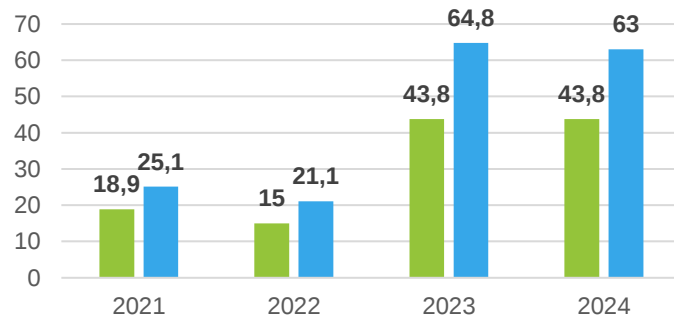
Vireillä olevat = Varaus- tai osapäättöksen saaneet hankkeet, joilla ei vielä lainapäättöstä

Rakennusteollisuuden ennuste 26.9: tänä vuonna aloituksia vain 16 000 asuntoa eli kolmannes vuoden 2021 tasosta



ARA-uustuotannon osuus (%)
Rakennusteollisuuden lukujen mukaan
2021-2024: **kaikista** ja **kerrostaloista**

ARA-tuotannon vastasyklisyys näkyy





Aran avustusvaltuuksien kehitys 2019-2024, M€

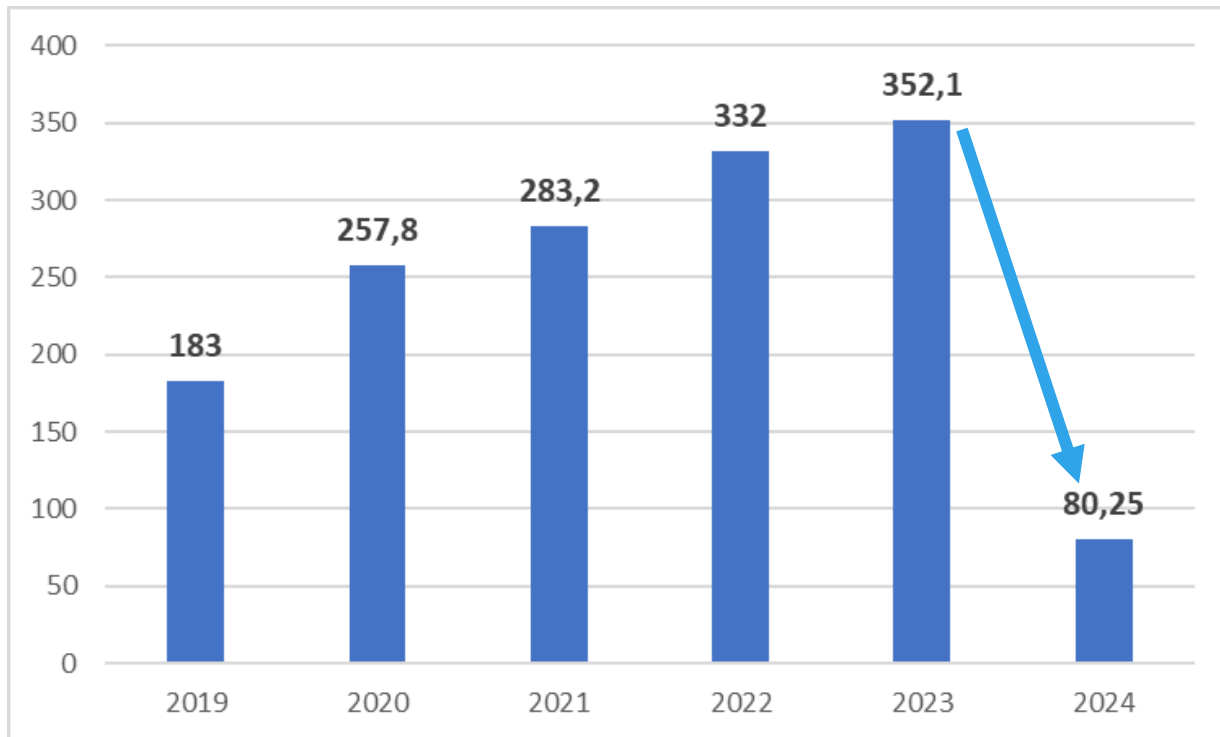
Mahdolliset MAL-avustukset ratkaistaan uusien MAL2024-2027-sopimusten yhteydessä

Avustukset 2024:

Investointiavustukset (VAR)	63,0
Korjausavustukset (TA)	9,55
Purkuavustukset (VAR)	5,0
Asumisneuvonta (TA)	2,0
Kehittämisraha (VAR,hankinta)	0,7

Vuonna 2024 poistuvat:

- energia- ja latausinfra-avustukset
- kaukolämpöavustukset



Investointiavustukset 2024-2027

- "Lievennetään vuodelle 2024 erityisryhmien investointiavustukseen kohdistuvaa säästöä 20 milj. eurolla siten, että investointiavustuksen taso vuonna 2024 on 63 milj.euroa. Säästö toteutetaan hallitusohjelmassa linjatulla tasolla täysimääräisesti vuoden 2025 alusta alkaen. Toimenpiteellä vauhditetaan erityisryhmäkohteiden (asunnot mm. opiskelijoille, ikääntyneille, vammaisille ja asunnottomille) rakentamista"
- 2023 käytössä **120 M€**, josta 65 M€ käytetty
- Kehystaso oli 90 M€, johon kohdistuu **47 M€ leikkaus**= jää 43 M€
- Käytössä vaalikaudella 2024-2027 yhteensä **192 M€** = 63 M€ + (3x43 M€)
- **Avustusvarauksia siirtyy vuodelle 2024 arviolta 120 M€ + hakemuksia olemassa noin 75 M€**

Hallitusohjelma: *"Alennetaan erityisryhmien investointiavustusten avustusprosentteja ja kohdennetaan avustukset eniten tukea tarvitseville ryhmille".*

Investointiavustuksella yhteensä lähes 60 000 vuokra-asuntoa erityisryhmille 2005-2022

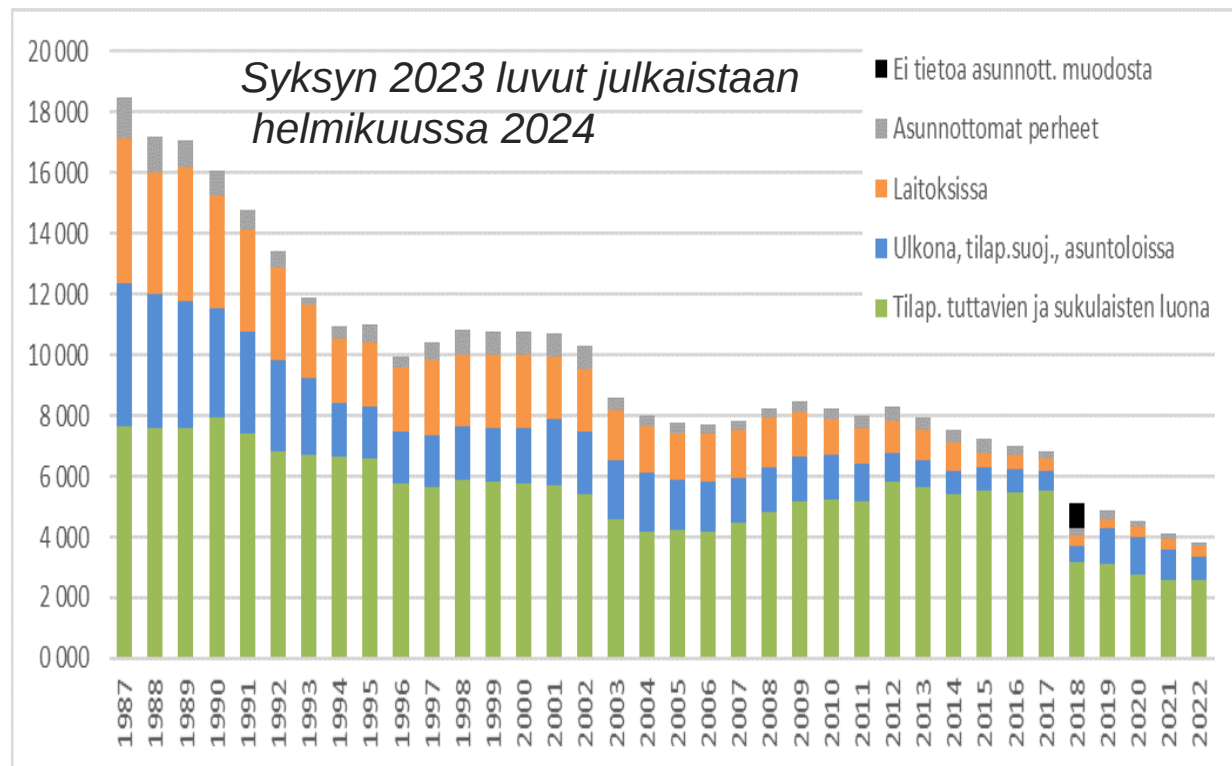
Erityisryhmät 2005-2022	Asunnot		Avustus		Avustus/ asunto (€)
	kpl	osuus	milj. €	osuus	
Ikääntyneet	24 249	41 %	881	54 %	36 320
Opiskelijat	22 580	38 %	197	12 %	8 708
Kehitysvammaiset	5 015	8 %	294	18 %	58 556
Pitkäaikaisasunnottomat	2 340	4 %	94	6 %	39 995
Mielenterveyskuntoutujat	1 449	2 %	45	3 %	30 794
Muut erityisryhmät	3 600	6 %	107	7 %	29 813
2005 - 2022 yht.	59 233	100 %	1 617	100 %	27 291



Uusien asumisoikeusasuntojen tuen alasajoa lykätään vuodella

- ”Hallitusohjelman kirjaus valtion tuen lopettamisesta uusille asumisoikeuskohteille toteutetaan vasta vuodesta 2025 alkaen.
- *Asumisoikeuskohteiden korkotukilainahakemusten vastaanottaminen lopetetaan 31.12.2023.*
- *ARA voi tehdä ASO-kohteiden lainapäätöksiä korkotukivaltuuden riittäessä 31.12.2024 saakka”*
- Uusia ASO-hankkeita vireillä lähes 500 M€ (osapäätökset ja varaukset)
- **Hallitusohjelma:** ”Jatketaan asumisoikeuskohteiden korjausten avustamista”

Aran raporttoima asunnottomuus 1987-2022

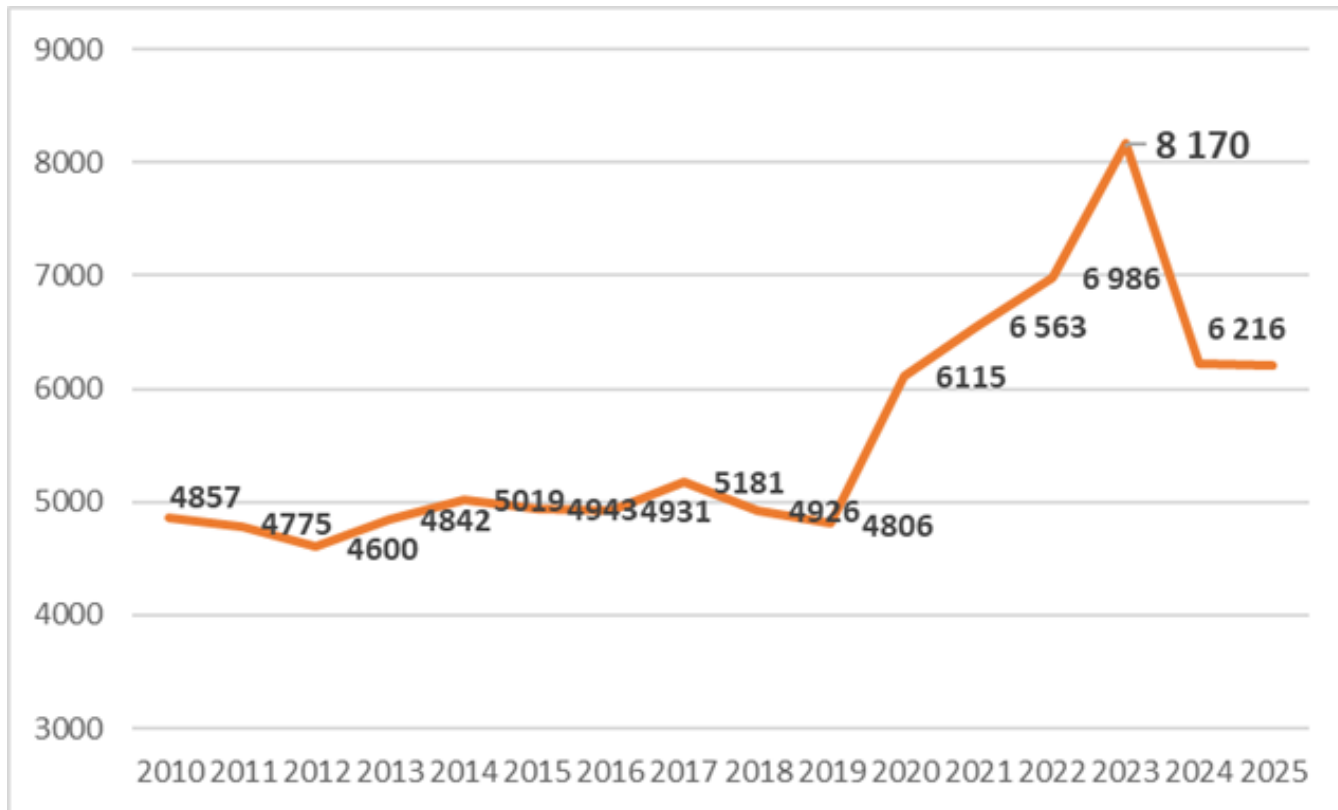


Jatkuuko hyvä kehitys 2023?

- Häädöt nousussa
- Asumistukea leikataan 2024
- Vuokrien kovat korotuspaineet
- Kaupungistuminen jatkuu
- Asumisneuvonta-avustus puolitetaan

ara

Aran henkilöstömäärä pienenee tämän hetken 105:stä noin 65:een ensi vuonna



Yhteenveto - neljä pointtia

- *Ara-tuotanto toimii vastasyklisesti: ARA-rakentaminen nousee 8000 asuntoon ja erilaiset muut avustukset elvyttävät rakentamisen aloituksia vielä tämän syksyn.*
- *Ensi vuonna korkotukivaltuus ei mahdollista enää yhtä suurta tuotantomäärää ja myös korjaamisen avustusten rakentamista lisäävä vaikutus hiipuu. Vuonna 2024 seurattava korkotukivaltuuden riittävyttä ja lisättävä sitä tarvittaessa*
- *Erityisryhmien asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakentamista olisi perusteltua elvytyssyistä lisätä ja korjausrakentamisen tuen lisääminen auttaisi työllisyyden ylläpitämisessä*
- *Asunnottomuuden ennaltaehkäisyn kannalta asumisneuvonnan tukemista olisi hyvä jatkaa kuluvan vuoden tasolla*