

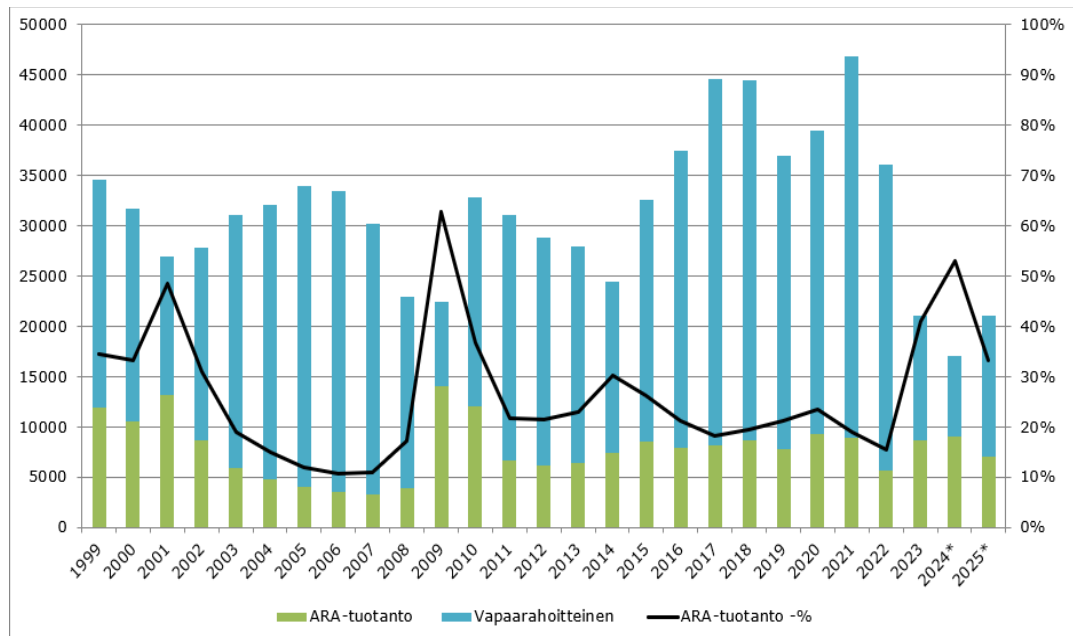
18.10.2024

Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle
HE 109/2024 vp

Lausunto hallituksen esityksestä valtion talousarvioksi vuodelle 2025

Valtion tukeman asuntorakentamisen (ml. erityisryhmien investointiavustusten) tilannekuva

Alkukesästä 2023 alkaen asuntorakentamisen markkina on rajusti muuttunut ja Aralle on esitetty merkittävästi edullisempia rakennuskustannuksia eli Ara-toimijat ovat saaneet urakkakilpailutuksissa aiempaa selvästi enemmän urakkatarjouksia, ja tarjoushinnat ovat olleet selvästi alhaisempia kuin kriisin pahimpaan aikaan. Tämän seurauksena valtion tukema asuntotuotanto lähti voimakkaaseen nousuun.



Kuva: Alkava asuntotuotanto 1999–2025

Vuoden 2024 alusta on lainoitettu **5 911** uutta ara-asuntoa, mikä on 14 % enemmän, kuin viime vuonna samaan aikaan (17.10.2023). Viime vuoden loppukiri päätösten teossa oli kova, siksi ei ole

Osoite
PL 30
15141 Lahti

Adress
PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon
029 525 0800
Web
www.ara.fi

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

varmaa, saadaanko "etumatka" pidettyä vuoden loppuun asti. Täten **9 000** asunnon määrän ylittäminen olisi erittäin hyvä saavutus tässä tilanteessa (vuosi sitten noin 8600 asuntoa), kun Aran lakkauttamisen ja ympäristöministeriöön siirron aiheuttamat häiriötekijät huomioidaan.

Perusparannuksen puolella lainapäätöksissä on **3177** asuntoa, mikä on yli 1 000 asuntoa viime vuotta enemmän.

Valtuutta on sidottu **1412** miljoonaa euroa, mikä on 63 % kuluvan vuoden korkotukilainavaltuudesta ja yli 400 miljoonaa euroa enemmän kuin viime vuonna vastaavaan aikaan oli käytetty. Asuntohankkeita on vireillä lisäksi lähes 2900 miljoonan euron edestä. Tästä määrästä noin 1250 miljoonaa euroa on ns. osapäätöksissä eli hankkeissa, joiden kustannukset ja suunnitelmat Ara on jo hyväksynyt. Kaikkiaan "ara-putkessa" eli vireillä olevissa hankevarauksissa ja osapäätöksissä on yhteensä noin 12 700 uutta asuntoa.

Potentiaalia koko valtuuden käyttöön on siksi olemassa, mutta toimeenpanoon vaikuttavat niin Aran tilanne kuin asiakkaiden aktiivisuus.

Edelleen jatkuva rakentamisen matalasuhdanne, joka näkyy muun muassa urakoitsijoiden heikentyneissä taloustilanteissa, vaatii sekä Ara-toimijoilta että erityisesti Aralta tarkempien riskianalyyysien tekemistä uusia hankkeita hyväksyttäessä.

Noussut korkotaso on nostanut omakustanteisesti määriteltäviä ARA-asuntojen vuokria. Ara on joutunut hylkäämään tai lykkäämään erityisesti lyhyen korkotuen lainahakemusten käsittelyä, koska nykyisellä korkotasolla kohteiden vuokrat tulisivat olemaan vähintään markkinavuokrien tasolla ja monesti selvästi ylikin.

Näköpiirissä on, että lyhytaikaisen korkotuen lainapäätöksiä voidaan korkojen laskiessa tehdä helpommin.

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

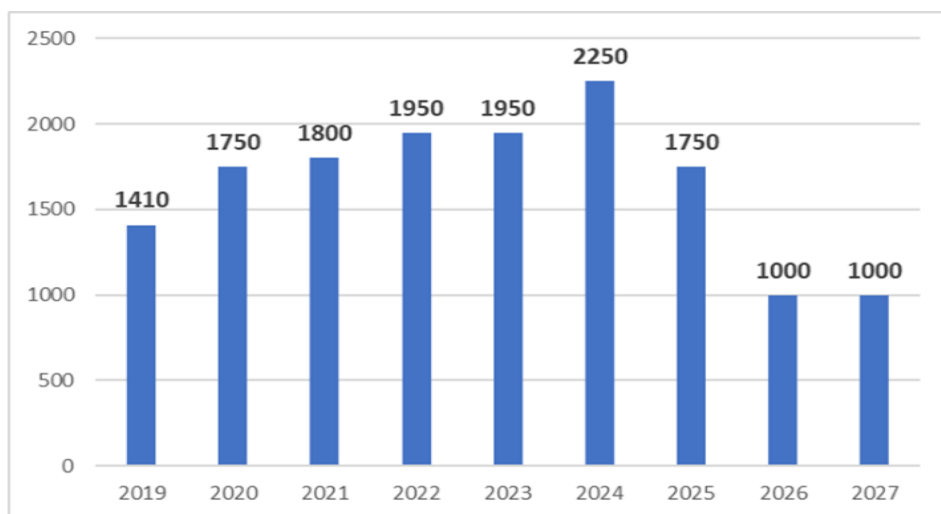
www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi

etunimi.sukunimi@ara.fi

fornamn.slaktnamn@ara.fi



Korkotukilainavaltuuden kehitys 2019–2027 (milj. euroa)

Hallituksen linjausten mukaisesti uusien asumisoikeusasuntojen lainoitus lopetetaan vuoden 2025 lopussa. Uusien *asumisoikeusasuntojen* lainahakemusten vastaanotto lopetettiin 31.12.2023 asti. Ara käsittelee ja hyväksyy näille hankkeille lainapäätöksiä vielä vuonna 2025. Tänä vuonna on alkanut noin 2000 uuden asumisoikeusasunnon rakentaminen. Arassa on edelleen vireillä hankkeita, jotka lainapäätöksen saatuaan lisäisivät vielä lähes 3400 asumisoikeusasuntoa.

Suurimpien kaupunkiseutujen kanssa on päästy neuvottelutuloksiin MAL-sopimuksista vuosille 2024–2027. Uusissa sopimuksissa ei enää ole tavoitteita valtion tukemalle asuntotuotannolle. Ara-asuntotavoitteiden jättäminen pois uusista sopimuksista vaikuttaa erityisesti Helsingin seudun sopimuksen toimeenpanoon. *Sopimusluonnoksen mukaan seudulle on arvioitu valmistuvan keskimäärin vain 10 000 asuntoa vuodessa vuosina 2024–2027, kun tavoite on edelleen 16 500 asuntoa.*

Korkotukilainahakemusten käsittelyssä Arassa on siirrytty kokonaan uuteen verkkoasiointiin. Vuoden 2024 alusta Ara on pystynyt käsittelemään kaikki korkotukilainahakemukset uudessa järjestelmässä.

ARA-tuotannon rakennuskustannukset ovat Aran tilastojen mukaan laskeneet, varsinkin pääkaupunkiseudulla ja muissa suurimmissa kaupungeissa.

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

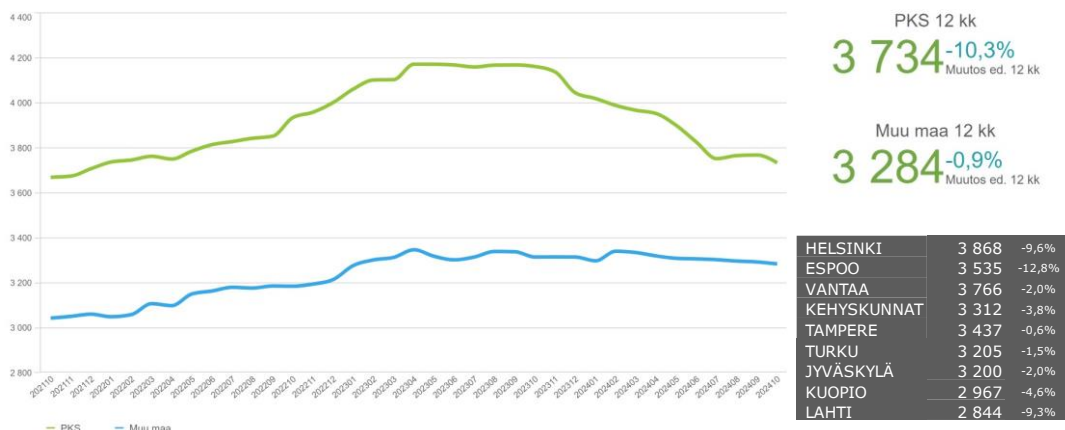
kirjaamo.ara@ara.fi

etunimi.sukunimi@ara.fi

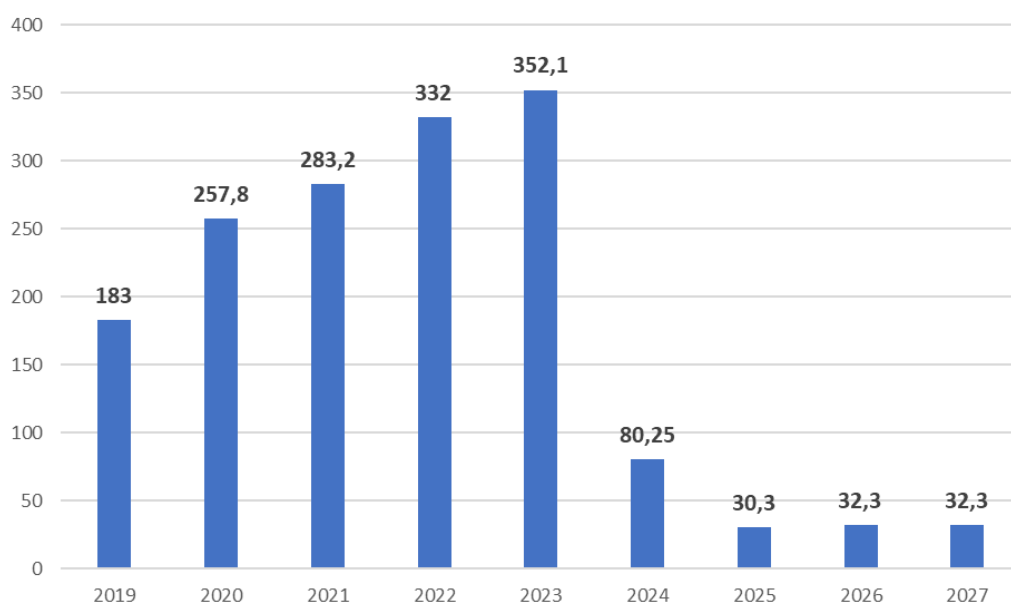
fornamn.slaktnamn@ara.fi

ara

ARA-tuotannon rakennuskustannus (€/as.m²)



Ara-avustusten määrä pienentynyt rajusti



Aran avustusvaltuuksien kehitys 2019–2027

Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen

Aran käsittelyssä on monin verroin enemmän erityisryhmien investointiavustushankkeita verrattuna hallituskauden avustusvaltuuteen.

Erityisryhmien asuntojen investointiavustukseen on kehyspäätösten jälkeen käytettävissä vain 15 miljoonaa euroa vuodessa ensi vuodesta alkaen. Avustusvaltuutta oli vuonna 2023 käytössä 120

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Address

PB 30
15141 Lahti

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi

etunimi.sukunimi@ara.fi

fornamn.slaktnamn@ara.fi

miljoonaa euroa kehystason oltua 90 miljoonaa euroa. Tänä vuonna käytössä on 63 miljoonaa euroa. Avustuksia on myönnetty toistaiseksi noin 32 miljoonaa euroa.

Arassa on käsittelyssä noin 124 miljoonan euron edestä hakemuksia, joille Ara on antanut ns. ehdollinen varauspäätöksen. Näitä hankkeita voidaan avustaa noin 31 miljoonan euron edestä jäljellä olevasta tämän vuoden avustusvaltuudesta. Avustusprosentteja alennetaan hankkeissa myös, jotta avustusta riittäisi useammalle. Varauksen saaneista hankkeista noin 75 miljoonaa euroa on ikääntyneiden asuntohankkeita, noin 30 miljoonaa opiskelijoiden ja noin 20 miljoonaa euroa muiden ryhmien hankkeita.

Avustusvarausten lisäksi Arassa on investointiavustushakemuksia yhteensä noin 116 miljoonan euron edestä. *Haku suljettiin 31.3.2024 eikä uutta olla avaamassa ennen kuin nykyisten hankkeiden tilanne selviää.* Valtaosa käsittelyä odottavista erityisryhmien uusista hakemuksista on erilaisia ikääntyneiden asuntohankkeita. Hakemusten käsittely valtuuden riittämättömyyden vuoksi ei näillä näkymin ole mahdollista (pois lukien vammaisten ja pitkäaikaisasunnottomien hankkeet).

Kuitenkin Aran asiantuntijoilta kysytään lähes päivittäin mahdollisuutta jättää uusia hakemuksia. Hyvinvointialueiden kiinnostus oli aiemmin vähäistä, mutta nyt ovat hyvin kiinnostuneita edistämään erityisesti vanhushankkeita, varsinkin yhteisölliseen asumiseen. Nykytilanteessa uusien hakemusten vastaanotto ei ole mahdollista.

Myös opiskelijahankkeita on vireillä ja uusia haluttaisiin jättää. Vain ilman investointiavustusta hankkeita voidaan nyt edistää eli pelkällä korkotukilainalla edellyttäen, että hankkeeseen ryhtyjällä on tarvittava omapääoma (5 %) järjestettävissä. *Olisi harkittava mahdollisuutta nostaa korkotukilainan osuutta hankkeessa yli 95 %:n ja lisäksi mahdollistettava ilman avustusta ja avustuksella tehtyjen opiskelija-asuntojen vuokrien tasaaminen.*

Perinteisten korjausavustusten määrä vähenee edelleen vuonna 2025. Määrärahaa oli käytössä vielä vuonna 2022 noin 36,5 miljoonaa euroa, vuonna 2023 noin 25 miljoonaa euroa (pääosin VAR-valtuutena). Vuonna 2024 hissien jälkiasennuksiin, esteettömyyskorjauksiin sekä vanhusten ja vammaisten asuntojen korjaamiseen on uutta määrärahaa vain 9,55 miljoonaa euroa sekä 0,4 miljoonaa euroa siirtyvää erää eli yhteensä 9,95 miljoonaa

Osoite
PL 30
15141 Lahti

Adress
PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon
029 525 0800
Web
www.ara.fi

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

euroa. Vuodelle 2025 ehdotettu määräraha on 7,55 miljoonaa euroa.

Ara sai vuoden 2024 korjausavustusten myöntämistä varten ympäristöministeriöltä ohjauskirjeen 19.1.2024. Sen mukaisesti avustusprosentteja ja avustuskohteita on karsittu. Iäkkäiden ja vammaisten avustusta myönnetään vain esteettömyyskorjauksiin tai kotona asumisen kannalta välttämättömiin korjauksiin. Lisäksi esteettömyysavustuksen ja jälkiasennushissiavustuksen avustusprosentti laskettiin 35 %:iin. Kuntotutkimuksen ja perusparannuksen suunnittelun haku suljettiin ja vain ennen haun sulkemista tulleet avustushakemukset käsiteltiin. Tiukennukset avustusehdoissa ovat näkyneet hakemusten kappalemäärissä verrattuna vuoteen 2023 sekä myönnetyn avustuksen euromäärissä.

Asumisneuvontaa tarvitaan asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn. On odotettavissa, että vuokrien korotukset ja mm. asumistuen leikkaus lisäävät asumisneuvonnan tarvetta häättöjen ennaltaehkäisemiseksi asumisen jatkuvuuden turvaamiseksi. Toimeenpannut hädät lisääntyivät viime vuonna 13 % ulosottolaitoksen tilastojen mukaan. Tänä vuonna toimeenpantujen häättöjen kasvu oli syyskuun lopussa koko maassa noin 14 % verrattuna vuoteen 2023 ja Helsingissä kasvua oli peräti 33 %. Erityisesti asumisneuvonnassa ovat lisääntyneet asiakkaiden vuokravelkatilanteiden selvittelyt, asunnottomuusuhkatilanteet sekä asunnonhakuun liittyvät tilanteet, myös asunnottomien asiakkaiden määrä on lisääntynyt.

Ara on käyttänyt asumisneuvonnan määrärahaa asumisneuvonnan tuesta kunnille vuosina 2023–2027 annetun lain (1036/2022) mukaisesti avustuksiin asumisneuvonnan laajentamiseen ja kehittämiseen. Määrärahan puolittuminen 4 miljoonasta eurosta 2 miljoonaan euroon tänä vuonna johti avustusprosenttien laskuun ja avustumahdollisuuksien merkittävään vähenemiseen.

ARA:n lakkauttaminen ja tehtävien siirtäminen ministeriöön (valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen) ml. vaikutukset viraston toimintaan

Ara kävi keväällä 2024 yhteistoimintaneuvottelut, joiden seurauksena 16 virkasuhdetta vähennettiin. Vähennys vastaa noin 25 % henkilöstöstä. Vähennys vastasi myös Aralla asetettua tuottavuusohjelman vuoden 2027 tasolla.

Osoite
PL 30
15141 Lahti

Adress
PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon
029 525 0800
Web
www.ara.fi

E-mail
kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

HE 136/2024 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain kumoamisesta on ympäristövaliokunnan käsittelyssä. Araa korvaamaan tulevan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskusta koskevan hallituksen esityksen valmistelu on kesken kiireisen aikataulun takia. Uutta ympäristöministeriössä toimivaa keskusta koskeva hallituksen esitys arvioidaan annettavan viikolla 46 eli marraskuun puolivälissä.

HE 136/2024 perusteluissa todetaan:

"Siirron aikataulun toteutus on kuitenkin kiireinen, jonka takia viivästyksiä voi syntyä Aran tuenmyöntöprosessissa ja muissa, esimerkiksi valvonnan, prosesseissa."

"Aikataulun kiireellisyyden takia on olemassa riski siitä, että vaadittavia tietojärjestelmämuutoksia ei ehditä tehdä 1.1.2025 mennessä. Aran tietojärjestelmät eroavat valtioneuvoston tietojärjestelmistä, ja tämä vaatii yhteensovittamista. Tietojärjestelmämuutokset saattavat johtaa esimerkiksi Aran toiminnan keskeytymiseen tai hidastumiseen. Aikataulun kiireellisyyden takia Ara ja sen järjestelmätoimittajat pystyvät toteuttamaan ainoastaan vähimmäisvaatimukset tietojärjestelmiin ja tietojärjestelmien sopeuttamista valtioneuvoston digitaaliseen ympäristöön tulee jatkaa seuraavina vuosina. Tämä saattaa aiheuttaa Aran tukia hakeville yhteisöille ja yksityishenkilöille katkoja. Yleisesti kiireellisyys tietojärjestelmämuutoksista aiheuttaa myös lisäkustannuksia sekä esimerkiksi kohonneen riskin tietovuodoista."

Lausuntokierroksella 12.7.-23.8.2024 ympäristöministeriö sai 53 lausuntoa. HE 136/2024 mukaan **"lähes jokainen lausunnonantaja toi esiin huolen siitä, että Aran lakkauttaminen toteutetaan liian tiukassa aikataulussa"**.

Arassa on erittäin suuri huoli kiireellä toteutettavan muutoksen aikataulun pitävyydestä. Epätietoisuus on edelleen esimerkiksi työvälineiden osalta siitä, vaihtuvatko tietokoneet, puhelimet vai voidaanko nykyisiä päivittää. Myös verkossa olevat perustietotekniikkaratkaisut ovat vielä varmistamatta, miten sähköpostit, kalenterit, -arkistot, työtilat ovat käytössä mahdollisimman pienin käyttökatkoin muutoksen yhteydessä. Mikäli näiden osalta tulee ongelmia, se vaikeuttaa tai tekee osin mahdottomaksi käytännön työskentelyn.

Aran substanssitietojärjestelmiin vaadittavat minimimuutokset liittyvät tietoliikennemuutoksiin ja virkahenkilöiden identiteettimuutoksiin (ara.fi -> gov.fi) sekä ulkoasumuutoksiin (esim. ARA-logon poistaminen). Lisäksi on varmistettava sopimukset

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi
etunimi.sukunimi@ara.fi
fornamn.slaktnamn@ara.fi

eri toimijoiden välillä, esim. suomi.fi -palvelut, Palkeiden kanssa olevat integraatiot, tietosisältömuutokset lukuisten palvelu- ja järjestelmätoimittajien kanssa. Sopimusten selvittämiseen ei ole vielä osoitettu resurssia, joten työ ei ole käynnistynyt.

Jo elokuussa tiedostettiin erittäin suuri riski, että it-muutostyö on vuoden vaihteessa vielä sellainen, että toimintaan tulee viikkojen tai pahimmassa tapauksessa kuukausien toimintakatkos. Riskinä on, että tietoliikenneyhteydet eivät ole kunnossa järjestelmien välillä tai käyttöoikeudet ovat puutteelliset.

Kokonaisuudesta ei ole vielä aikataulutettua projektisuunnitelmaa olemassa, vaikka Valtioneuvoston kanslia on sellaisen jo heinäkuussa Valtorilta tilannut. Arviomme on, että realistisen suunnitelman pohjalta siirtymä saataisiin aikaan vasta kesällä 2025 tai Mitä pidemmälle aikataulutus ja suunnitelman puute jatkuu, sitä pidemmälle myös valmius toiminnan jatkuvuuden varmistamisesta siirtyy.

Aran henkilöstölle nopeasti toteutettava Aran lakkauttaminen ja uuden Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen perustaminen aiheuttavat huomattavaa epävarmuutta tulevasta.

Ympäristöministeriön johdolla on lähiaikoina alkamassa vuoden toiset yhteistoimintaneuvottelut koskien henkilöstön ja tehtävien siirtoa ympäristöministeriöön. Neuvottelut kestävät todennäköisesti joulukuun puoliväliin asti, mikä myös vaikuttaa henkilöstön työkykyyn. Myös toimintojen käynnistäminen vuoden vaihteen jälkeen vaatii aikaa.

Ympäristöministeriöön siirtyvien Aran virkamiesten virkapaikka muuttuu Lahdesta Helsinkiin. Aran tekemän selvityksen mukaan 57 virkamiehestä 14 asuu Helsingin työssäkäyntialueella eli vajaa 25 %. Kun Ara muutti Helsingistä Pasilaan heinäkuussa 2008, oli periaatepäätös muutosta tehty jo syyskuussa 2005.

Aran rahoituksessa henkilöstön keväällä tehdyt vähennykset näkyvät mm. asiakaspalvelun heikennyksinä. Asiakaspalveluun olisi kuitenkin enenevää tarvetta, sillä digitaaliseen hakupalveluun jätetään hakemuksia hyvin puutteellisin tiedoin.

Arassa on käsittelyssä nyt paljon hakemuksia, joista osa myös puutteellisia ja siten työllistäviä. Vaarana on käsittelyaikojen pidentyminen nykyisestä. Muutostilanteen vuoksi mm. työaikasaldot on pidettävä pois ennen vuodenvaihdetta. Henkilöstön kannalta tilanne on hyvin erilainen kuin viime syksynä, jolloin työtunteja

pystyttiin tekemään varastoon ja päästiin lainoituksessa noin 8 600 uuteen asuntoon syksyn loppukirissä.

Mahdollisuuksien mukaan tänäkin syksynä hankkeet hoidetaan jättämällä esimerkiksi asiakaskäynnit tekemättä.

Tilanteeseen vaikuttaa myös tukea hakevien asiakkaiden intressit: viime syksynä asiakkailla oli intressi hakea, koska uusien korkotukilainojen perusomavastuu nousi vuoden vaihteessa

Yhteenvetona voi kuitenkin todeta, että hankemäärän puolesta hyvä potentiaali korkotukivaltuuden käyttämiseen on, mutta asiakkaat eivät yhtä innokkaita kuin viime syksynä ja lisäksi Aralla käytössä vähemmän työtunteja hankekäsittelyyn.

Ara-asuntojen tarpeesta nykyisessä markkinatilanteessa

Ara-tuotanto on osoittautunut ainoaksi tavaksi toteuttaa kohtuuhintaista asumista pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa. Valtiontalouden tarkastusvirasto totesi tarkastuskertomuksessaan 2/2023, että ”markkinaehtoisella tuotannolla on vaikea ratkaista edullisempiin, sosiaalisin perustein myönnettäviin asuntoihin kohdistuvaa kysyntää.”

Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen tarjonnan nopea kasvu viimeisen 10 vuoden aikana ei ole johtanut vuokrien varsinaiseen laskuun. Sen sijaan tyhjien asuntojen määrä on kasvanut, asuntojen keskikoko pienentynyt ja huoneistojakauma yksipuolistunut painottuen pieniin putkimaisiin yksiöihin.

Kasvukeskusten asuntomarkkinoita ei voi jättää vain markkinaehtoisen asuntotuotannon varaan, joka on täysin suhdanteista riippuvaista. Siksi valtion tukeman asuntorakentamisen kontrasyklinen jatkaminen on nykytilanteessa tarpeen.

Ara-asunnot tukevat asuntomarkkinoiden vakautta muuttuvassa ympäristössä ja ehkäisevät segregatiota uusilla alueilla. Erityisryhmien investointiavustuksella on rakennettu ja perusparannettu noin 63 000 laadukasta ja kohtuuhintaista asuntoa erityisryhmille, kuten ikääntyneille ja kehitysvammaisille ja opiskelijoille.

Osoite	Adress	Puhelin . Telefon	E-mail
PL 30	PB 30	029 525 0800	kirjaamo.ara@ara.fi
15141 Lahti	15141 Lahtis	Web	etunimi.sukunimi@ara.fi
		www.ara.fi	fornamn.slaktnamn@ara.fi

Yhteenveto

- *Valtion tukema asuntotuotanto toimii edelleen vuonna 2025 vastasyklisesti, mutta korkotukivaltuuden laskiessa 500 milj. euroa (-22 %) kuluvasta vuodesta, laskee myös asuntoaloitusten määrä vastaavasti. Tämän vuoden korkotukivaltuuksilla tullaan tukemaan jopa 9 000–10 000 uuden asunnon aloituksia. Ensi vuonna taso jäänee noin 7000–7500 asuntoon.*
- Rakentamisen korkotukilainoitukseen liittyvät elvytystoimenpiteet ovat huipussaan alkavan syksyn ja ensi vuoden alkupuoliskon aikana. Vuodenvaihteessa ennakoidaan tehtävän paljon päätöksiä. *Aran lakkauttamisen ja uuden keskuksen perustamisen nopea toimeenpano samaan aikaan voi vaarantaa toiminnan sujuvuuden ja jatkuvuuden.*
- ***Jotta rakentamisen elvytys voidaan turvata, valtion tukeman asuntorakentamisen hallintouudistuksen toimeenpanoon olisi siksi varattava riittävästi aikaa. Perusteltua olisi siirtää Aran lakkauttamislain ja uuden valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen voimaantulo vuoden 2026 alkuun, jolloin on tarkoitus myös sulauttaa Valtion asuntorahasto valtion talousarvioon.***
- *Erityisryhmien asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakentamista voisi elvytyssyistä lisätä. Vuodelle 2025 varattu avustusvaltuus riittää lähinnä kehitysvammaisten ja asunnottomien hankkeisiin*
- *Häätöjen kasvun vuoksi asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn kannalta tärkeän asumisneuvonnan tukemista olisi tarpeen lisätä.*

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Jarmo Lindén, johtaja

Osoite

PL 30
15141 Lahti

Adress

PB 30
15141 Lahtis

Puhelin . Telefon

029 525 0800

Web

www.ara.fi

E-mail

kirjaamo.ara@ara.fi

etunimi.sukunimi@ara.fi

fornamn.slaktnamn@ara.fi