

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

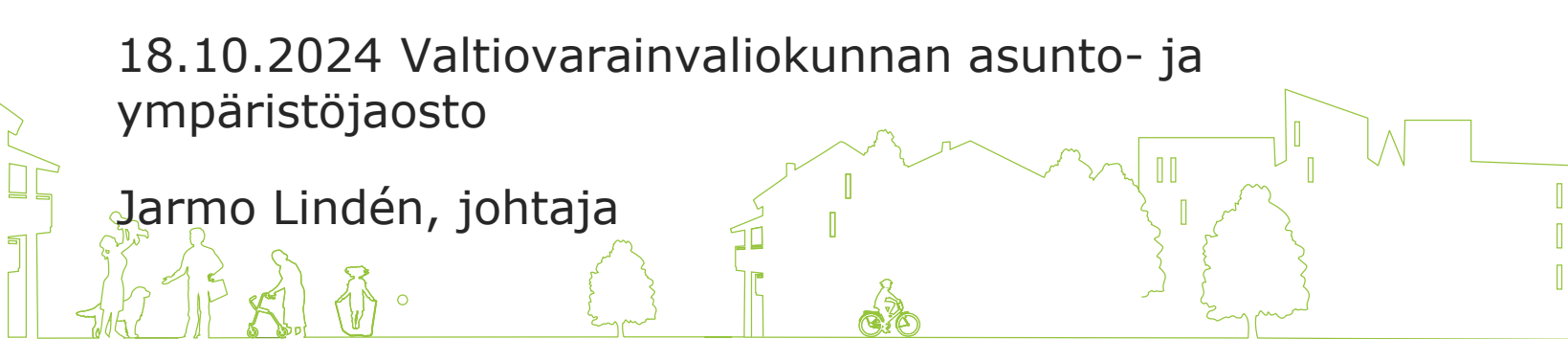
75
1949–2024

TAE 2025 Asuntotuotantotuen kannalta

Luku 35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

18.10.2024 Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja
ympäristöjaosto

Jarmo Lindén, johtaja





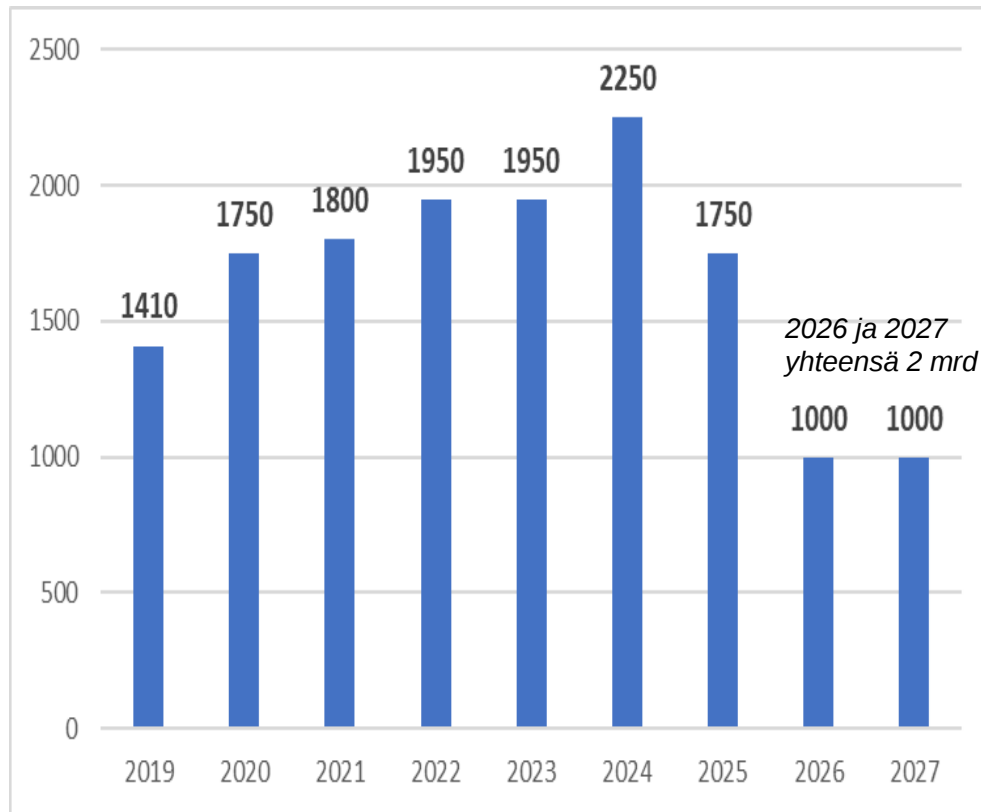
Aran korkotukilainavaltuuksien kehitys 2019-2027: **2024-2025 asuntorakentamisen elvytys menossa**

Hallitusohjelma 2023

*"Lähtökohtaisesti laadukasta ja kohtuullisen hintaista asumista edistetään vapaarahoitteisella asuntorakentamisella...**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**)."*

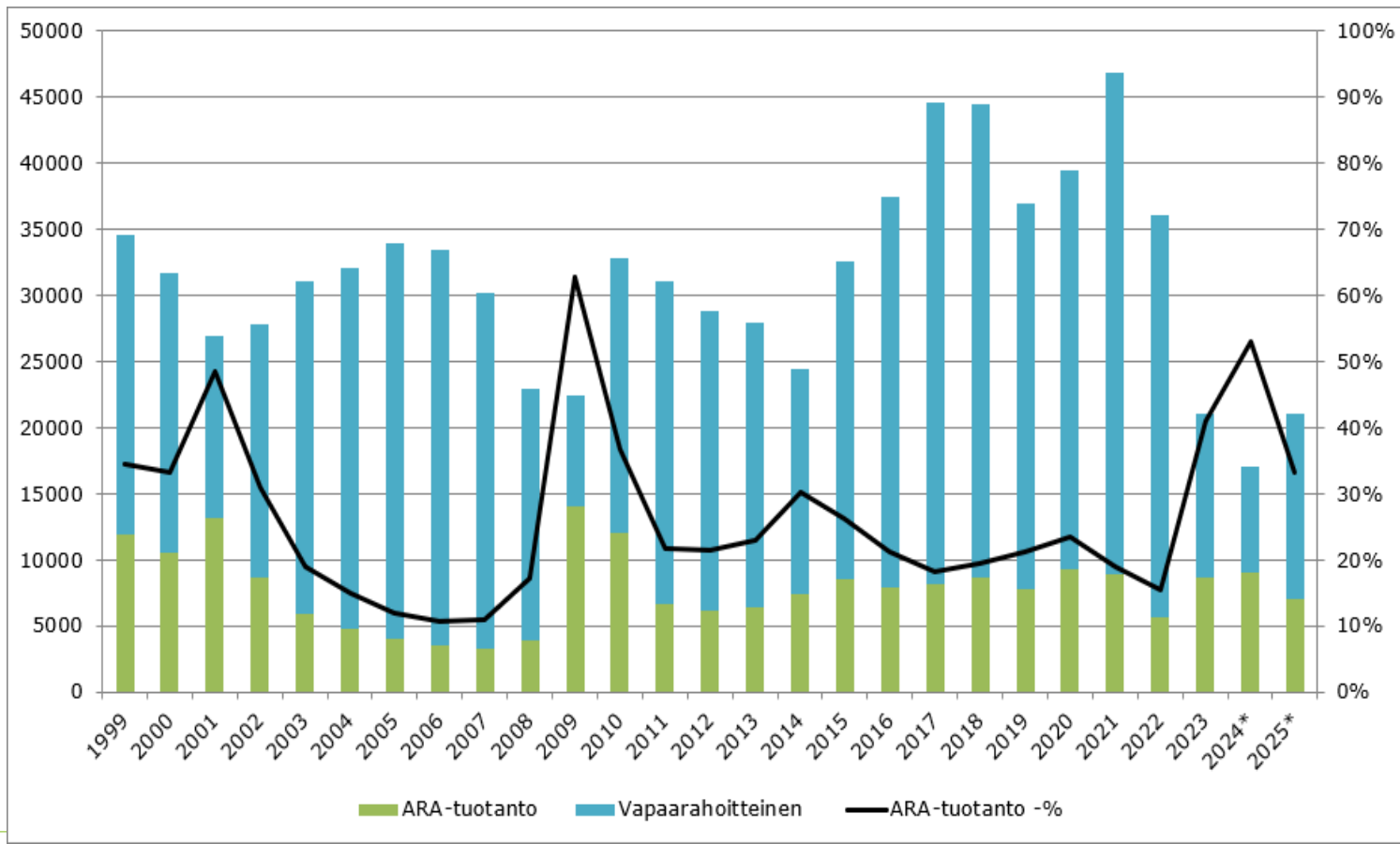
17.10.2024



ara

Alkava asuntotuotanto 2000-luvulla:

Ara-tuotannon piikit ovat vastasyklisyyttä





Valtion tukeman asuntotuotannon tilanne

Vuoden 2024 alusta on **lainoitettu 5 911 uutta ara-asuntoa**, mikä on **14 % enemmän** kuin viime vuonna samaan aikaan

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

Korkotukivaltuutta on sidottu 1412 M€, mikä on 63 % kuluvan vuoden valtuudesta (+400 M€ enemmän kuin viime vuonna)

Osapäätöksissä noin 1250 M€ (= 5200 uutta asuntoa), joten potentiaalia sitoa loppuvaltuus ja päästä 9000 – 10 000 uuden asunnon lainoitukseen

Vuonna 2025 uusien asuntoaloitusten määrä laskee noin 7000 - 7500 asuntoon



Uusien Ara-asuntojen aloitukset (lainapäästösten mukaan)

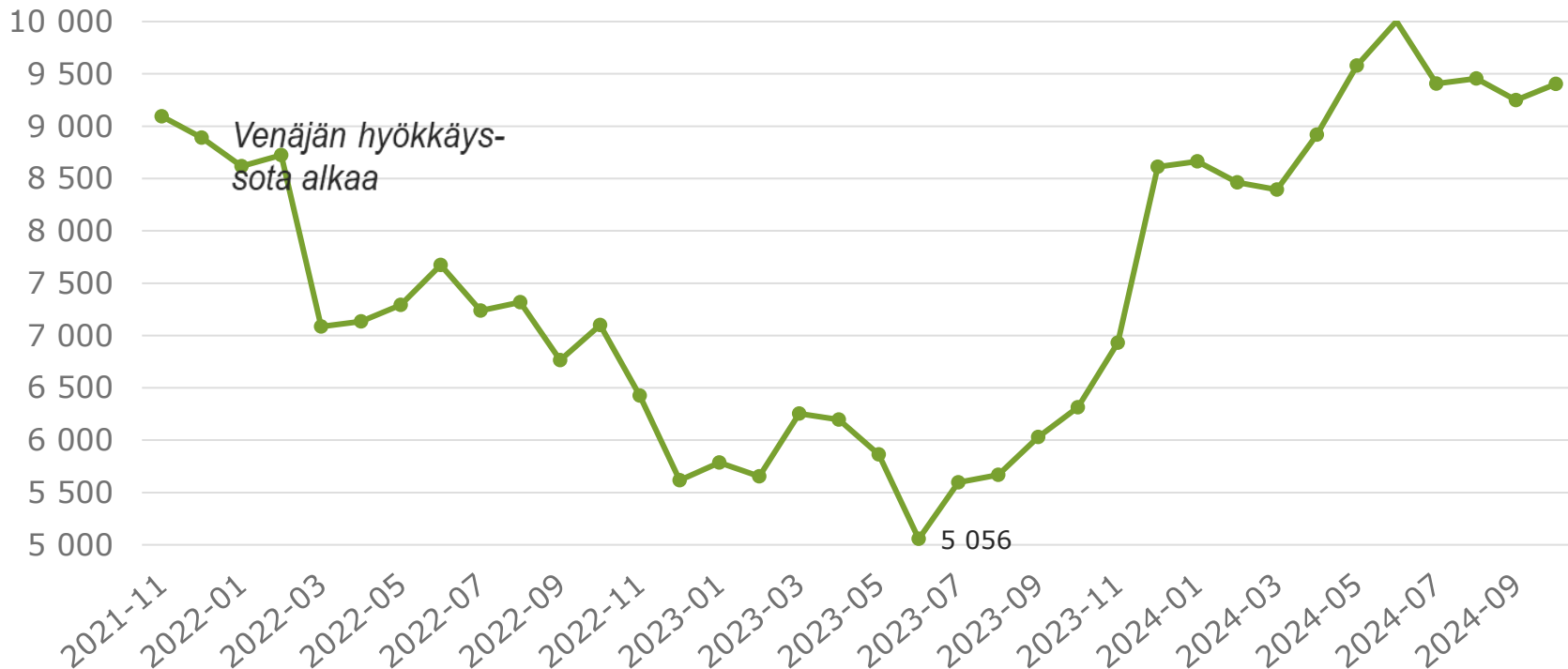
ara

Asuntojen lkm vuoden alusta

5 911 ^{14%}
Muutos ed. vuoden alkuun

Liukuva vuosisumma

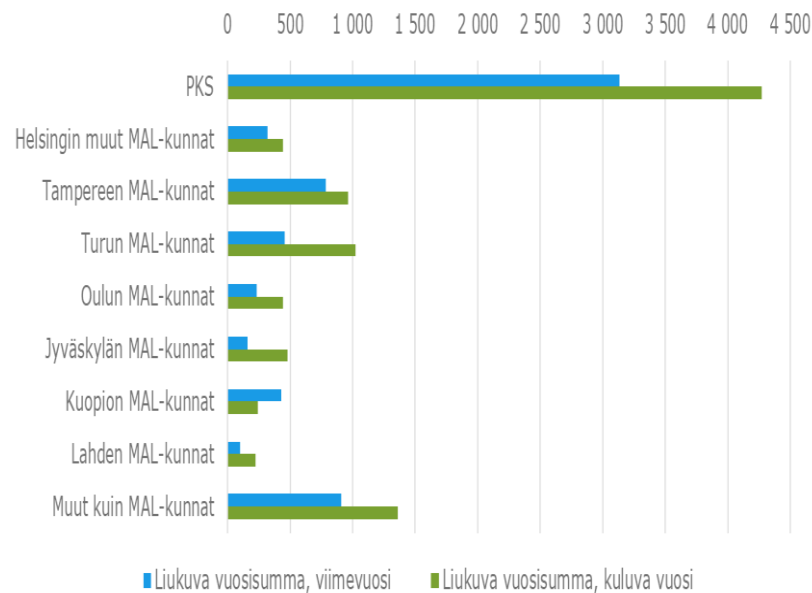
9 405 ^{44%}
Vuosimuutos





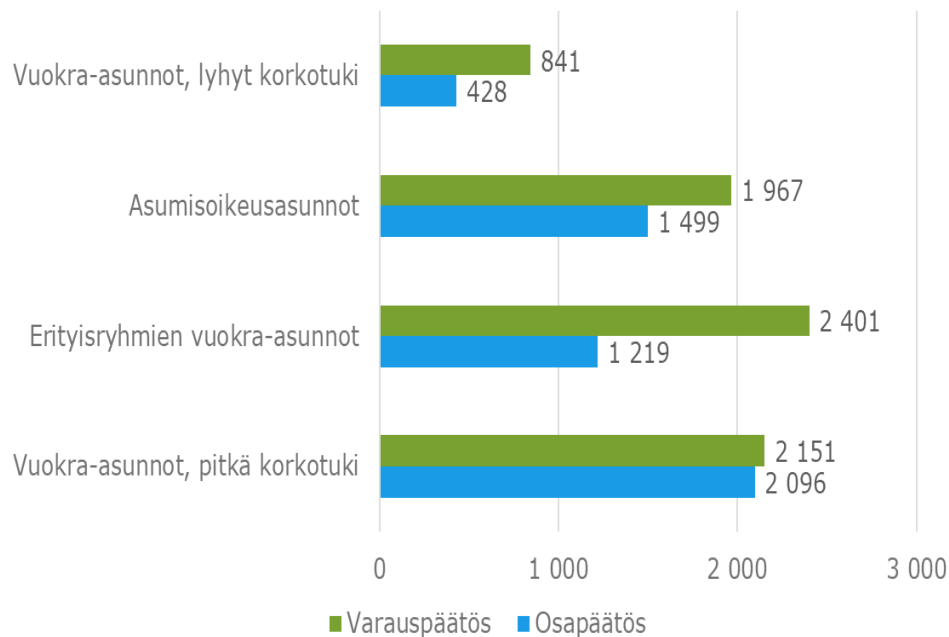
Alkavasta Ara-tuotannosta 86% MAL-alueilla Vireillä olevissa hankkeissa noin 12 700 asuntoa

Helsingin seudulla puolet alkavista Ara-asunnoista



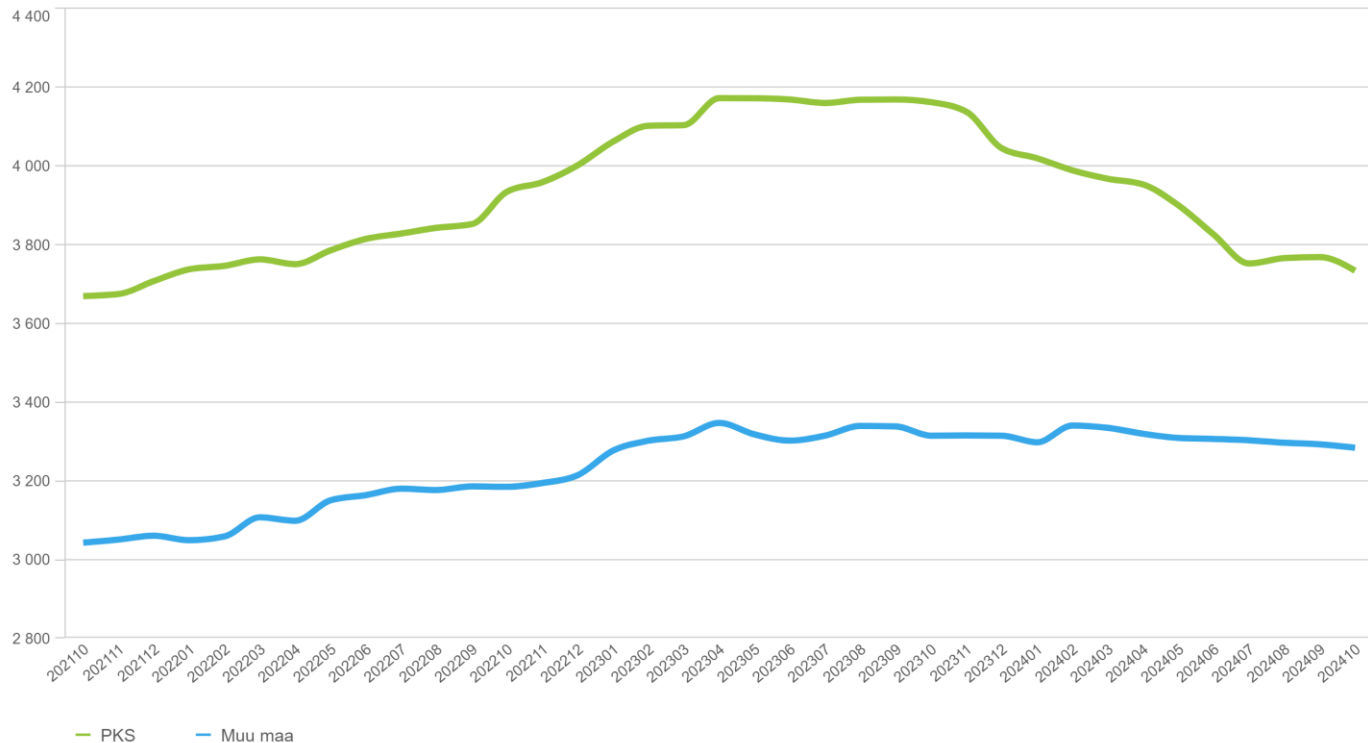
Varauspäättös
7 470

Osapäättös
5 242





ARA-tuotannon rakennuskustannus (€/as.m²)



PKS 12 kk

3 734 -10,3%
Muutos ed. 12 kk

Muu maa 12 kk

3 284 -0,9%
Muutos ed. 12 kk

HELSINKI	3 868	-9,6%
ESPOO	3 535	-12,8%
VANTAA	3 766	-2,0%
KEHYSKUNNAT	3 312	-3,8%
TAMPERE	3 437	-0,6%
TURKU	3 205	-1,5%
JYVÄSKYLÄ	3 200	-2,0%
KUOPIO	2 967	-4,6%
LAHTI	2 844	-9,3%



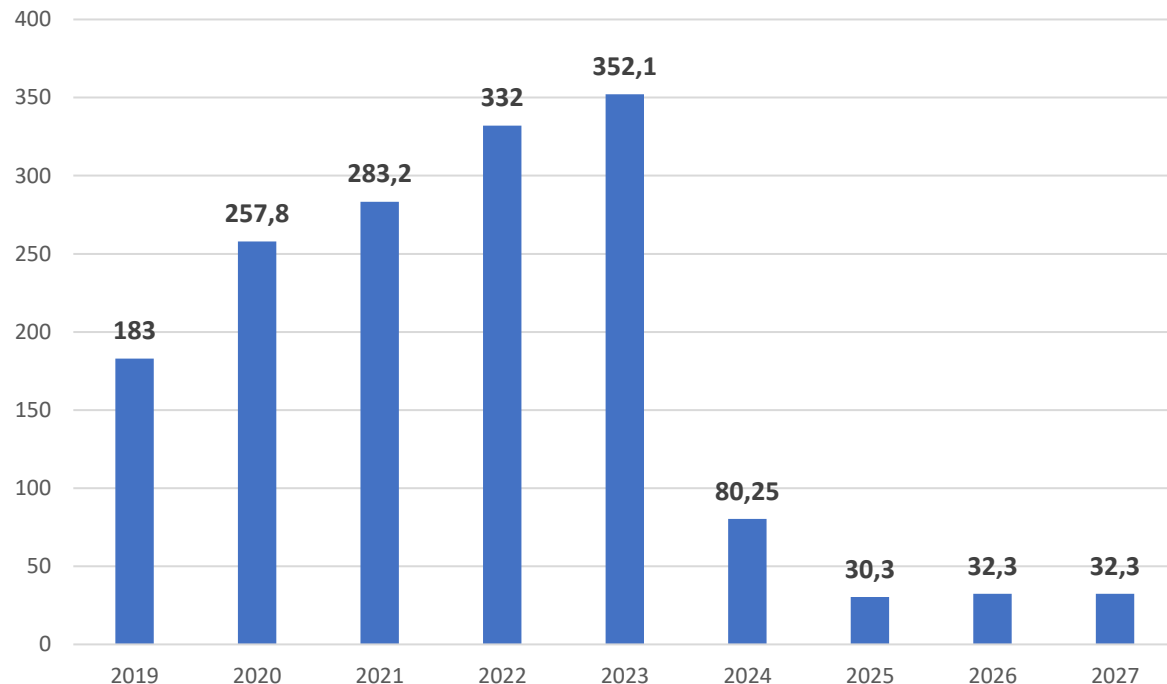
Ara-avustusten kehitys 2019 - 2027 (M€)

Vuonna 2024 ei enää energia- ja latausinfra-avustuksia

Investointiavustus erityisryhmille vähentyy vuodesta 2023 vuoteen 2025: 120 M€ => 15 M€ = - 88 %

Asumisneuvonta-avustusten määrä puolitettiin vuonna 2024: 4 M€ => 2 M€

Korjaustoiminnan avustukset
2023: 21,5 M€
2024: 9,55 M€
2025: 7,55 M€



Erityisryhmien investointiavustusten tilanne

- Erityisryhmien investointiavustukseen on kehyspäästösten jälkeen käytettävissä vain **15 M€ vuodessa 2025 alkaen (2023: 120 M€ ja 2024: 63 M€)**
- Aran käsittelyssä on monin verroin enemmän erityisryhmien investointiavustushankkeita avustusvaltuuteen nähden
 - Vuonna 2024 myönnetty **32 M€ avustuksia** (jäljellä 31 M€)
 - noin **124 M€ edestä hakemuksia, joilla ehdollinen varauspäättös**. Näistä noin 31 M€ voidaan myöntää avustus vielä tämän vuoden valtuudesta.
 - avustusprosentteja alennetaan hankkeissa, jotta avustusta riittäisi useammalle
- Avustusvarausten lisäksi Arassa on 31.3.2024 suljetussa haussa tulleita investointiavustushakemuksia yhteensä noin **116 M€**
 - Suurin osa uusista hakemuksista on erilaisia ikääntyneiden asuntohankkeita
 - *Näiden käsittely valtuuden riittämättömyyden vuoksi ei näillä näkymin ole mahdollista (pois lukien vammaisten ja pitkäaikaisasunnottomien hankkeet).*

Kehitysvammaisten hankkeille myönnetty yhteensä 312 M€ vuosina 2005-2023 eli 16,4 M€ vuodessa

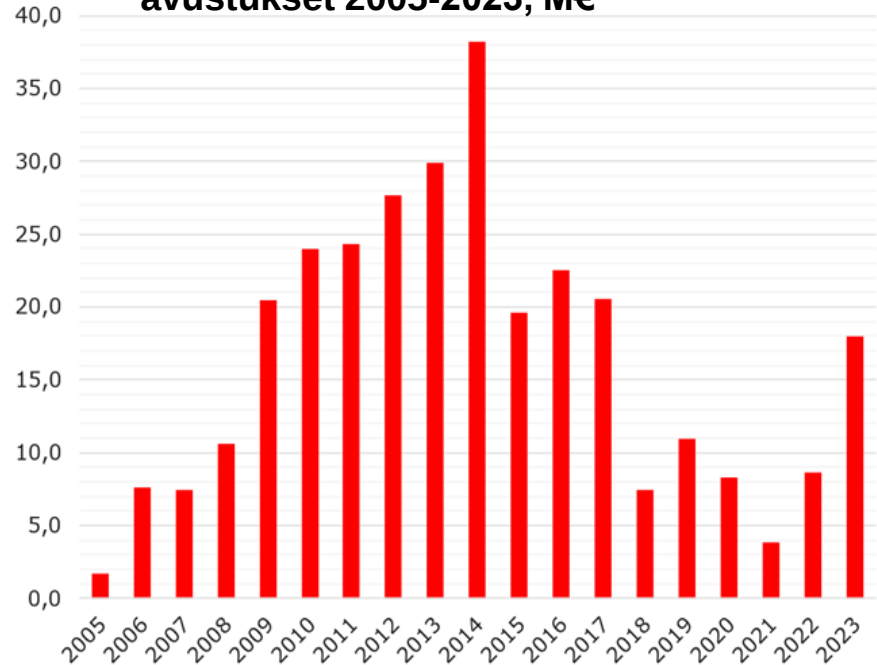
TAE2025 mukaan

”Erityisryhmien avustukset kohdistetaan hallitusohjelman ja kehysriihen linjausten mukaisesti erityisesti pitkäaikaisasunnottomien ja vammaisten asumisen kohteisiin”

Sekä: *”Vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden avustukset turvataan”*

Muiden ryhmien, kuten ikääntyneiden ja Opiskelijoiden asuntohankkeiden avustamisen edellytykset hyvin vähäiset 15 M€ valtuudella

Kehitysvammaisten asuntohankkeiden
avustukset 2005-2023, M€



Pitkäaikaisasunnottomien hankkeisiin käytetty samana aikana noin 4,9 M€ vuodessa

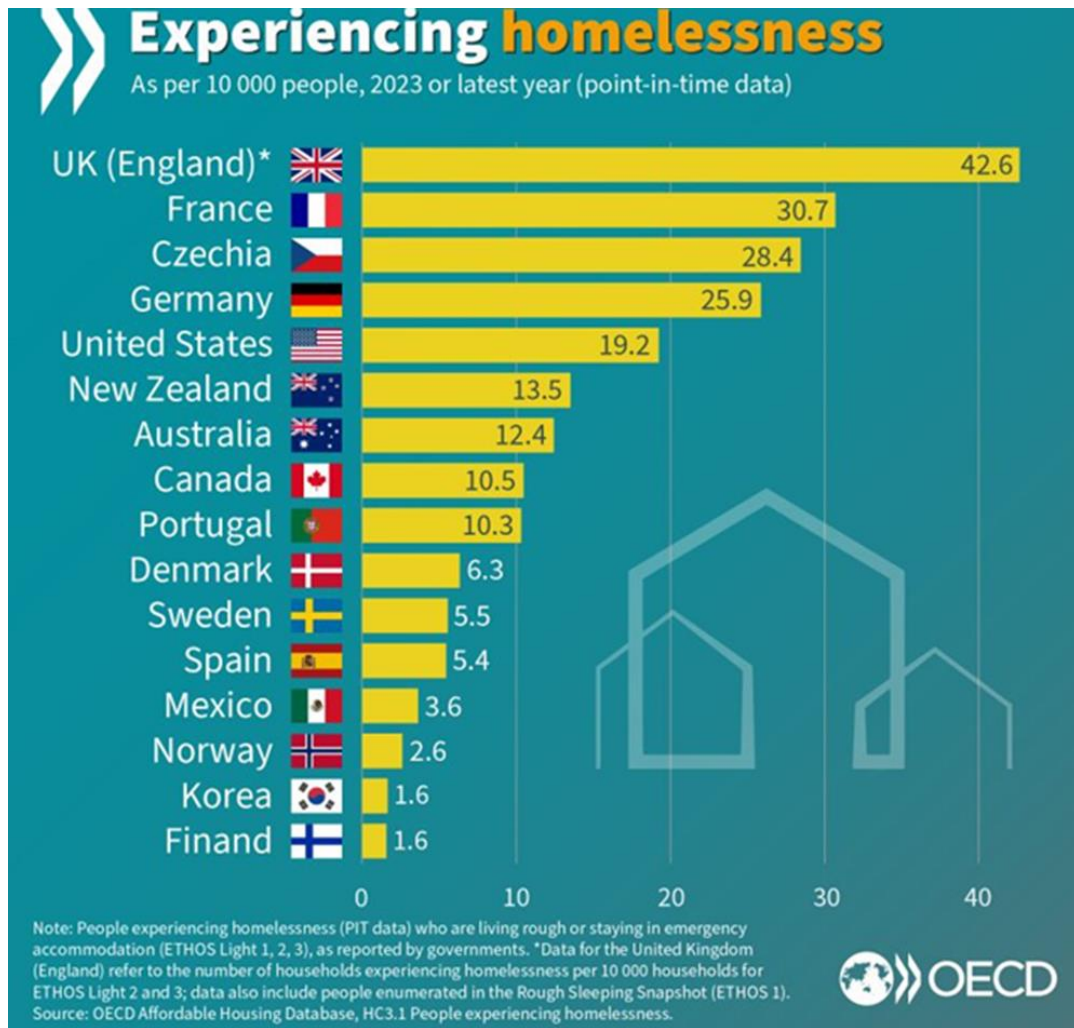
ara

Suomi menestynyt asunnottomuustyössä

Aran asumisneuvonnan
avustuksen ja erityisryhmien
avustuksen sekä asumistuen
leikkaukset haastavat tulevaa
kehitystä -

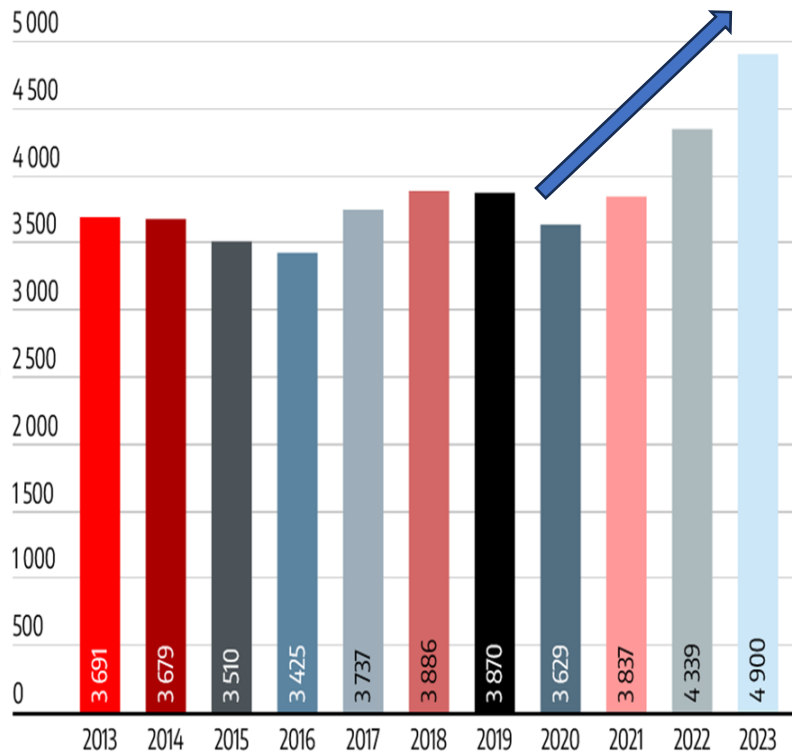
JTS: ”Ohjelmaan
pitkäaikaisasunnottomuuden
poistamiseksi osoitetaan vuosina
2025—2026 rahoitusta 4—5 milj.
euroa vuodessa, josta 3,65—4,65
milj. euroa on ohjelmärahoitusta.”

17.10.2024



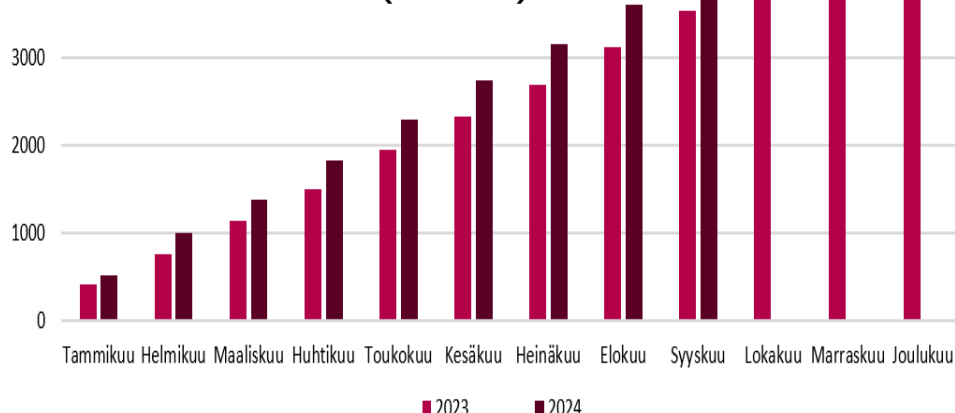
Toimeenpantujen häätöjen nopea kasvu kiihtynyt 2024: 1-9/2024 verrattuna 1-9/2023 +14 %, Helsingissä +33%

ara



Lähde: Ulosottolaitos

Jos kasvua koko vuodelle tulisi sama
%-osuus kuin syyskuussa, häätöjä tulisi:
Koko maa 5586 (+14%)
Helsinki 911 (+33%)



Toimitetut häädöt, Helsinki									
	Tammikuu	Helmikuu	Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu	Heinäkuu	Elokuu	Syyskuu
2023	65	123	178	223	272	336	390	446	467
2024	84	161	228	286	345	418	483	556	620
Muutos, %	29 %	31 %	28 %	28 %	27 %	24 %	24 %	25 %	33 %

Kumulatiivinen kehitys (esim huhtikuu = tammi-huhtikuun kokonaismäärä)

Aran lakkauttaminen vaikuttaa elvytyksen toimeenpanoon – vuodenvaihte kriittinen

HE 136/2024 Aran lakkauttamisesta on ympäristövaliokunnan käsittelyssä

Esityksen perusteluiden mukaan:

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

”...riski siitä, että vaadittavia tietojärjestelmämuutoksia ei ehditä tehdä 1.1.2025 mennessä.”

”Ara ja sen järjestelmätöimittajat 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.”

Lausuntokierros 12.7.-23.8.2024: Lähes jokainen lausunnonantaja toi esiin huolen siitä, että Aran lakkauttaminen toteutetaan liian tiukassa aikataulussa”





Aran henkilökunnan tilanne muutosten keskellä

Henkilöstölle nopeasti toteutettava Aran lakkauttaminen ja Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen perustaminen aiheuttavat epävarmuutta tulevista. HE uudesta keskuksesta annetaan arviolta vasta 14.11.

Kevään yhteistoimintaneuvottelujen vaikutuksesta Aran henkilöstö vähenee noin 25 %. Ara toteutti näin määrärahojen vähennyksen ja tuottavuusohjelman edellyttämät vähennykset

Aran rahoituksessa henkilöstön vähennykset näkyvät mm. käsittelyaikojen pidentymisenä ja asiakaspalvelun heikennyksinä.

Noin 75 % aralaisista asuu Helsingin työssäkäyntialueen ulkopuolella

Tietojärjestelmien muutostyöt ovat yhä alkuvaiheissa – vaarana toiminnan häiriöt ja keskeytykset vuoden vaihteessa



Yhteenveto

Valtion tukema asuntotuotanto toimii edelleen vuonna 2025 vastasyklisesti, mutta pienemmällä valtuudella aloitusmäärä noin 7000 - 7500 asuntoa

Erityisryhmien avustusmäärärahaa olisi tarve nostaa, samoin asumisneuvonnan avustuksia

Rakentamisen elvytyksen turvaamiseksi asuntorakentamisen hallintouudistuksen toimeenpanoon olisi varattava riittävästi aikaa.

Perusteltua olisi siirtää Aran lakkauttamislain ja uuden valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen voimaantulo vuoden 2026 alkuun, jolloin on tarkoitus sulauttaa myös Valtion asuntorahasto valtion talousarvioon



ara

Kiitos!

jarmo.linden@ara.fi

www.ara.fi