



18.10.2024

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle

Ympäristöministeriö  
Hallitussihteeri Liisa Meritähti-Lustig

Luku 35.20 Yhdyskunnat, asuminen ja rakentaminen

### **Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran ja valtion asuntorahaston (VAR) lakkauttaminen**

Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmän työn pohjalta 24.6.2024, että Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Aran tehtävät siirretään ympäristöministeriöön ja Aran tehtävien toteuttaminen erillisenä virastona lakkautetaan vuoden 2025 alusta alkaen. Talouspoliittinen ministerivaliokunta päätti samana päivänä myös, että Valtion asuntorahaston toiminta talousarvion ulkopuolisena rahastona lakkautetaan ja rahasto sulautetaan osaksi valtion talousarviota vuoden 2026 alusta alkaen. Talouspoliittisen ministerivaliokunnan päätöstä perusteltiin valtionhallinnon tuottavuusohjelman toimeenpanolla. Päätöksen perustelujen mukaan tehtävien hallinnollisen järjestämisen kannalta Aran henkilömäärä on laskemassa tasolle, jota ei voida pitää tarkoituksenmukaisena järjestää erillisenä virastona ja Aran tehtäväkokonaisuuden toteutuksen varmistaminen jatkossa edellyttää Aran tehtävien siirtoa ympäristöministeriöön. Ehdotetut toimenpiteet on arvioitu asiaa valmistelleessa Valtion asuntotuotannon kehittämisen työryhmässä vaikuttavimmiksi ja valtiontaloudellisilta vaikutuksiltaan tehokkaimmiksi keinoiksi Aran tehtävien toimeenpanon ja niitä koskevien hallitusohjelmakirjausten toteuttamisen kannalta ottaen huomioon valtionhallinnon tuottavuusohjelman toimeenpano vuosina 2025–2027.

Hallitus antoi 23.9.2024 eduskunnalle vuoden 2025 talousarvioesityksen yhteydessä esityksen laiksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksesta annetun lain kumoamisesta (HE 136/2024 vp). Esityksessä ehdotettiin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen lakkauttamista ja viraston nykyisten lakisääteisten toimintojen ja henkilöstön siirtämistä osaksi ympäristöministeriötä 1.1.2025 alkaen. Hallituksen esityksen mukaan ympäristöministeriössä toimisi jatkossa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus, joka vastaisi virastolle tällä hetkellä kuuluvista valtion asuntopolitiikan toimeenpanoon liittyvistä lakisääteisistä tehtävistä. Eduskunnalle annetaan syksyllä 2024 toinen hallituksen esitys, jossa ehdotettaisiin säädettäväksi laki Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksesta ja muutettaisiin lainsäädännössä olevat viittaukset Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukseen viittaamaan Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukseen. Laissa säädettäisiin keskuksen tehtävistä, johtajasta ja ratkaisuvallasta. Hallituksen esitys on lausuntokierroksella 17.10.–31.10.2024.

Aran lakkauttamista ja tehtävien siirtoa uuteen Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukseen valmistellaan ministeriössä yhteistyössä Aran ja muiden tahojen, muun muassa Valtorin ja valtioneuvoston kanslian kanssa. Aran lakkauttamisen ja tehtävien siirron ympäristöministeriössä sijaitsevaan keskukseen ei ole tarkoitus vaikuttaa Aran lakisääteisiin tehtäviin tai asuntopolitiikan toimeenpanoon muutoin kuin hallinnollisena uudistuksena toiminnan organisointiin. Tukien myöntäminen, valvontatoiminta ja muu toiminta on suunniteltu



jatkuvan keskeytyksestä. Siirtoa toteutetaan kuitenkin erittäin tiukassa aikataulussa, millä voi olla vaikutusta Aran toimintaan.

Tehtävien siirrolla olisi budjettitekniisiä vaikutuksia määrärahasiirtoina valtion talousarvion momenttien välillä. Aran toimintamenot (35.20.01.) 6,136 miljoonaa euroa siirrettäisiin ympäristöministeriön toimintamenoihin (35.01.01.) ja Aran toimintamenomomentti poistuisi talousarviosta. Tehtäviensirto aiheuttaa myös kertaluonteisia muutuskustannuksia ympäristöministeriön hallinnonalalle vuosina 2024 ja 2025. Kertaluonteisia ja lyhytkestoisia kustannuksina syntyy etenkin ICT:n ja digitaalisten työvälineiden muutoksista ja ratkaisuksista. Välittömät kustannukset ovat alustavan arvion mukaan yli 1 miljoonaa euroa. Muutoksesta koituvia kertaluonteisia kustannuksia arvioidaan ja näistä päätetään lisätalousarvioiden valmistelun yhteydessä.

Valtion asuntorahaston (VAR) lakkauttaminen vaatii lakimuutoksia, muun muassa valtion asuntorahastosta annetun lain kumoamisen sekä muutoksia lainsäädäntöön, joissa viitataan asuntorahastoon. Säädöshanke aloitetaan ympäristöministeriössä mahdollisimman pian.

## **Muut keskeiset muutokset valtion tukemaan asuntotuotantoon**

### **Tulorajat ja tulojen tarkastukset**

Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalinnoissa otetaan käyttöön tulorajat vuoden 2025 alusta (valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja kerkotukivuokra-asuntoihin annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta 172/2024). Tulorajat koskevat niin aravalainoitettuja kuin ns. pitkällä korkotuella rahoitettuja asuntoja. Tulorajat koskevat sekä uusia asukasvalintoja että saman omistajan sisäisiä asunnonvaihtoja. Tulorajoja ei sovelleta erityisryhmille tarkoitettuihin asuntoihin.

Tulorajat vastaavat ns. lyhyellä korkotukimallilla rahoitettujen asuntojen tulorajoja (laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta 574/2016). Yhden hengen ruokakunnan tuloraja on 3540 euroa (brutto/kk), korotus kustakin seuraavasta aikuisesta 2480 euroa, ensimmäisestä lapsesta 650 euroa ja kustakin seuraavasta lapsesta 600 euroa. Tulorajojen puitteissa asukkaat valitaan nykyisten asukasvalintaperusteiden eli asunnon tarpeen, tulojen ja varallisuuden perusteella. Asukasvalintaperusteista voi poiketa esimerkiksi kiireellisissä tilanteissa tai silloin kuin asukasvalintaperusteet täyttäviä hakijoita ei ole, ja tämä koskee myös tulorajoja. Ara-vuokra-asunnot kohdentuvat tulorajojen voimaantulon jälkeen nykyistä selvemmin pienituloisille ruokakunnille.

Hallitusohjelman mukaisesti ympäristöministeriö selvittää mahdollisuutta ylläpitää sosiaalisen asuntotuotannon edullista vuokratasoa nostamalla hyvätuloisten asukkaiden vuokria tietyn tulorajan jälkeen ja mahdollisuutta solmia jatkossa vuokrasopimukset määräaikaisiksi siten, että asunnot eivät ole määräajan jälkeen hyvätuloisten käytettävissä. Selvityksiä asiaan liittyen aloitetaan syksyllä 2024. Asukasvalinnan tulorajojen vaikutuksia ara-asuntokantaan ja asukasrakenteeseen seurataan.

### **Takausmaksut**

Hallitusohjelman mukaan hallitus suhtautuu vakavasti takaus- ja takuuvastuisiin liittyviin julkisen talouden riskeihin. Valtion takausten ja takuiden arviointi- ja myöntöprosessia kehitetään riskit kattavammin huomioivaksi ja takauksista lähtökohtaisesti peritään aina asianmukainen takausmaksu. Takausmaksujen periminen otetaan käyttöön kattavasti myös asuntorahoituksessa (s. 14). Hallitusohjelman mukaan otetaan käyttöön



takausmaksut (0,5 %) uusissa valtion tukemissa vuokra-asuntojen korkotukilainoissa, mutta rajataan erityisryhmien asuntotuotanto takausmaksun ulkopuolelle (s. 123).

Luonnos hallituksen esitykseksi, jossa esitetään takausmaksujen käyttöönottoa Ara-tuotannossa, oli lausuntokierroksella Lausuntopalvelussa 30.5.–31.8.2024. Esitysluonnoksessa ehdotettiin 0,5 prosentin suuruisen takausmaksun käyttöönottoa asuntorakentamisen pitkässä ja lyhyessä korkotukilaissa. Pitkän korkotukilain osalta takausmaksu koskisi niin uudis-, perusparannus- ja kuin hankintalainoja. Takausmaksua ei vaadittaisi sellaisissa pitkän korkotuen kohteissa, joille myönnetään erityisryhmien investointiavustusta avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi annetun lain nojalla. Takausmaksulla arvioidaan olevan vähäisiä positiivisia vaikutuksia julkiseen talouteen. Takausmaksujen arvioidaan tuottavan noin 5 miljoonaa euroa vuodessa, sillä oletuksella, että korkotuki- ja takauslainavaltuus on 1 miljardi euroa.

Lausuntopalautteen mukaan takausmaksun katsottiin vaikeuttavan kuntien ja ara-yhteisöjen mahdollisuuksia tuottaa ara-asuntoja, etenkin jos niitä ei voitaisi sisällyttää ara-asuntojen omakustannusvuokraan. Rakentamisen suhdannetilanteen takia takausmaksujen käyttöönoton ajoituksen katsottiin olevan huono. Takausmaksujen käyttöönottoa koskeva hallituksen esitys on jatkovalmistelussa lausuntopalautteen perusteella.

### **Asumisoikeusasuntoja ja uutta välimallia koskevat selvitykset**

Hallitusohjelman mukaan nykyinen vuokra- ja omistusasumisen väliin sijoittuva asumisoikeusasuntojen uudistuotanto lakkautetaan. Uusien asumisoikeustuotannon hakemusten vastaanottaminen loppui Arassa vuoden 2023 lopussa. Hallitus on linjannut, että jätetyistä hakemuksista voidaan tehdä päätöksiä vuoden 2025 loppuun saakka. Tänä vuonna on alkanut noin 2 000 uuden asumisoikeusasunnon rakentaminen. Arassa on edelleen vireillä hankkeita, jotka lainapäätöksen saatuaan lisäisivät vielä lähes 3 400 asumisoikeusasuntoa.

Ympäristöministeriö kutsui keväällä 2024 selvityshenkilöt selvittämään vuokra- ja omistusasumisen välimallia. Selvityksen lähtökohtana oli tuottaa analyysi vuokra- ja omistusasumisen välimallin tarpeesta suurimmilla kaupunkiseuduilla, sekä tarvittaessa esittää vaihtoehto välimalliksi ja ehdotus sen toteuttamiseksi. Selvitys julkaistiin syyskuussa 2024 ([linkki selvitykseen](#)).

Selvityksen perusteella ei muodostunut selviä perusteita uuden asumisen hallintamuodon luomiseen. Selvityksen mukaan erillisen lakisääteisen hallintamuodon hyödyt jäävät rajallisiksi. Mahdollisena ratkaisuna selvityshenkilöt esittävät varauksin uutta tarkkarajaista välimallia. Ympäristöministeriö jatkaa välimallin tarpeen arviointia ja kaupunkien kanssa keskustelua valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmässä.

Ara ja ympäristöministeriö ovat käynnistäneet asumisoikeusasuntoja koskevan selvityksen ”Asumisoikeusasuntojen uudistuotannon tuen lopettamisen vaikutukset ja ratkaisut järjestelmän riskeihin”. Selvityksen tarkoituksena on asumisoikeusyhteisöjen taloudellisen tilanteen analysointi muuttuneessa tilanteessa ottaen huomioon toiminnan riskit, talojen elinkaari ja asumiskustannusten kohtuullisuus. Selvitys valmistuu vuoden loppuun mennessä.

### **Ikääntyneiden asuntorakentamisen tarpeet ja niihin vastaaminen**

THL:n tekemässä Laatusuosituksen (STM, Hyvil Oy ja Kuntaliitto, 2024) maltillisessa skenaariossa yhteisöllistä asumista kohdistettaisiin 5 %:lle kotihoidon asiakkaista ja 12 %:lle ympärivuorokautisen palveluasumisen



asiakkaista vuoteen 2027 mennessä. Yhteisöllisen asumisen tarve kasvaisi 17 000 asiakkaalla vuodesta 2022. Ympäri vuorokautisen palveluasumisen paikkojen lukumäärä säilyisi, koska paikkoja tarvitaan uusien ikäluokkien siirtyessä raskaiden vanhuspalvelujen piiriin.

Ikääntyneiden asumisen tarpeeseen vastaaminen edellyttää edelleen enemmän esteettömiä asuntoja ja sekä uudistuotantoa että asuntojen korjaamista. Tarve vaihtelee alueittain. Suurimmissa kaupungeissa ikääntyneiden käyttöön soveltuvia asuntoja syntyy helpommin vapaarahoitteisesti, mutta väestöltään vähenevillä alueilla korostuu tarve valtion tuelle. Ikääntyneiden henkilöiden asuntorakentamista tuetaan tällä hetkellä korkotukilainoin, erityisryhmien investointiavustuksella ja korjausavustuksin.

Erityisryhmien asuntojen investointiavustukseen on käytettävissä vain 15 miljoonaa euroa vuodessa vuodesta 2025 alkaen. Avustusvaltuutta oli vuonna 2023 käytössä 120 miljoonaa euroa kehystason oltua 90 miljoonaa euroa. Tänä vuonna käytössä on 63 miljoonaa euroa. Avustuksia on myönnetty toistaiseksi noin 32 miljoonaa euroa. Investointiavustuksella voidaan jatkossa rahoittaa lähinnä vammaisille henkilöille tarkoitettuja kohteita.

Korjausavustusten (iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjausavustus, esteettömyysavustus ja hissiaavustus) määrä vähenisi 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 iäkkäiden ja vammaisten asuntojen korjaamiseen on uutta määrärahaa 9,55 miljoonaa euroa sekä 0,4 miljoonaa euroa siirtyvää erää eli yhteensä 9,95 miljoonaa euroa. Vuodelle 2025 ehdotettu määräraha on 7,55 miljoonaa euroa.

Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmässä arvioidaan myös ikääntyneiden henkilöiden asuntorakentamisen tarpeita ja niihin vastaamista sekä sitä, miten valtion tukemassa asuntotuotannossa tulisi ottaa huomioon ikääntyneet henkilöt ja heidän erityistarpeensa.

### **Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmä**

Ympäristöministeriö asetti [työryhmän valtion tukeman asuntotuotannon kehittämiseksi](#) ajalle 1.5.2024-31.12.2024. Työryhmän puheenjohtajana toimii valtiosihteeri Mika Nykänen. Työryhmän tehtävänä on laatia ehdotukset valtion tukeman asuntotuotannon ja sitä koskevan hallinnon kehittämisiksi. Työryhmän lähtökohtina toimivat hallitusohjelma sekä aiemmin keväällä 2024 valmistunut [selvitysryhmän työ valtion tukeman asumisen kehittämistarpeista](#).

Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmä tarkastelee valtion tukeman asuntotuotannon eri tukimuotoja ja niiden kehittämistä ja ehdottaa käynnistettäviä lainsäädäntö- ja muita muutoksia. Työryhmä on käsitellyt työssään muun muassa muutoksia 40-vuotiseen korkotukimalliin, jota keväällä julkaistu selvitys ehdotti. Työssä tarkastellaan myös tuetun asuntotuotannon rahoitusta ja siihen liittyviä riskejä pidemmällä aikavälillä. Työryhmän ehdottamia lainsäädäntömuutoksia toteutettaisiin myöhemmin hallituskaudella. Työryhmä tarkastelee myös ikääntyneille ja opiskelijoille tarkoitetun asuntorakentamisen tarvetta ja tukemista.