



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen rahoitusmahdollisuudet

Ylijohtaja Hannu Rossilahti, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus(Ara)

27. Itä-Suomen Rakentajaseminaari Sokos Hotel Tahkolla
keskiviikkona 14. elokuuta 2024



Esityksen aiheita

- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara) - muutoksia
- Ara-rahoituksen ja tuotannon tilanne
- Ara-rahoituksen ja tukien lähivuosien näkymiä – "JTS käytännössä"

ara ARAVasta Araan –vuoden 2025 alusta tehtävät osaksi ympäristöministeriötä

ARAVA 1949 Asuntotuotantotoimikunta

- valtion asuntolainoitus ”tilapäisen asuntopulan poistamiseksi”
- virastoa kutsuttiin nimellä **ARAVA** (**A**sunto**RA**kennustuotannon **VA**ltuuskunta)



1966 Asuntohallitus (AH) sisäasiainministeriön alaisuuteen

- 1983 ympäristöministeriön alaisuuteen
- 1990 asunto-olojen kehittämisrahasto
- Lakkautettiin 1993, virastossa oli tällöin 180 henkilöä

1993 Valtion asuntorahasto (Ara)

- painopiste lainoituksessa, uudistuotantoa korkeimmillaan yli 20 000 asuntoa
- virastossa enimmillään 70 työntekijää



2008 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara)

- tehtäväkenttä laajeni: rahoituksen lisäksi asumisen ja rakentamisen kehittämistehtäviä
- muutto Itä-Pasilasta Lahteen, nykyisin Lahdessa samoissa tiloissa muiden valtion virastojen kanssa
- Tällä hetkellä noin 60 työntekijää



2025 Tehtävät siirtyvät osaksi ympäristöministeriötä ja virasto lakkautetaan



ara

Toimeenpanee asuntopolitiikkaa virastolle säädettyjen tehtävien ja hallitusten linjausten perusteella

- myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä valtion avustuksia, tukia ja takauksia
- ohjaa ja valvoo Ara-asuntokannan käyttöä
- mukana asumisen kehittämishankkeissa
- hoitaa asumista ja asuntomarkkinoita koskevia asiantuntijatehtäviä ja tietopalveluja sekä tekee niihin liittyviä selvityksiä
- hoitaa rakennusten energiatodistuksiin liittyvää valvontaa ja ylläpitää rekisteriä todistuksista ja laatijoista

➤ Toiminta-ajatus:

Edistämme sosiaalisesti ja ekologisesti kestäväää asumista, jotta jokaisella olisi mahdollisuus hyvään asumiseen.

➤ www.ara.fi

Asumisen
asiantunteva
kumppani ja
kehittäjä

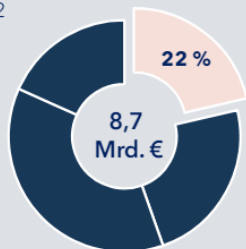


ara

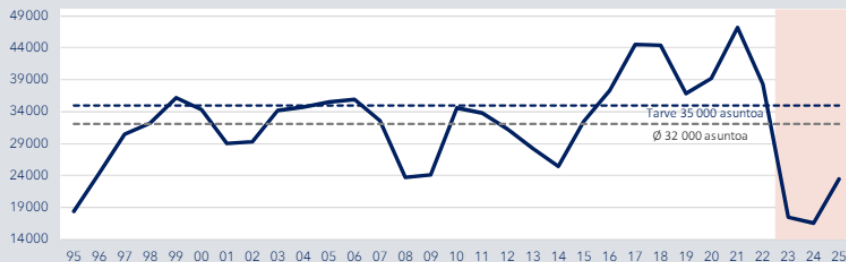
Ara-tuotannolle on hyvät edellytykset ja suuri merkitys tänä sekä ensi vuonna

Asuntorakentamisen näkömä: pysyy kanveesissa – vasta ensi vuonna laiskaan kasvuun

Markkinaosuus 2022



Pitkä aikaväli asuntojen aloitukset (kpl)



2023e -52 %

2024e -6 %

2025e +42 %



Asuntojen aloitukset yhteensä (kpl)

2022: 36 400
2023: 17 500
2024: 16 500
2025: 23 500



Kerrostalot

Vaparaohitteiset

2022: 20 400
2023: 3 600
2024: 2 000
2025: 8 000

Tuetut

2022: 5 600
2023: 8 600
2024: 9 500
2025: 8 500



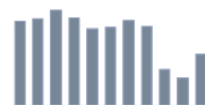
Omakotitalot

2022: 6 800
2023: 3 700
2024: 3 700
2025: 4 700



Rivitalot

2022: 3 100
2023: 1 400
2024: 1 100
2025: 2 000



Muut rakennukset

2022: 400
2023: 200
2024: 200
2025: 300





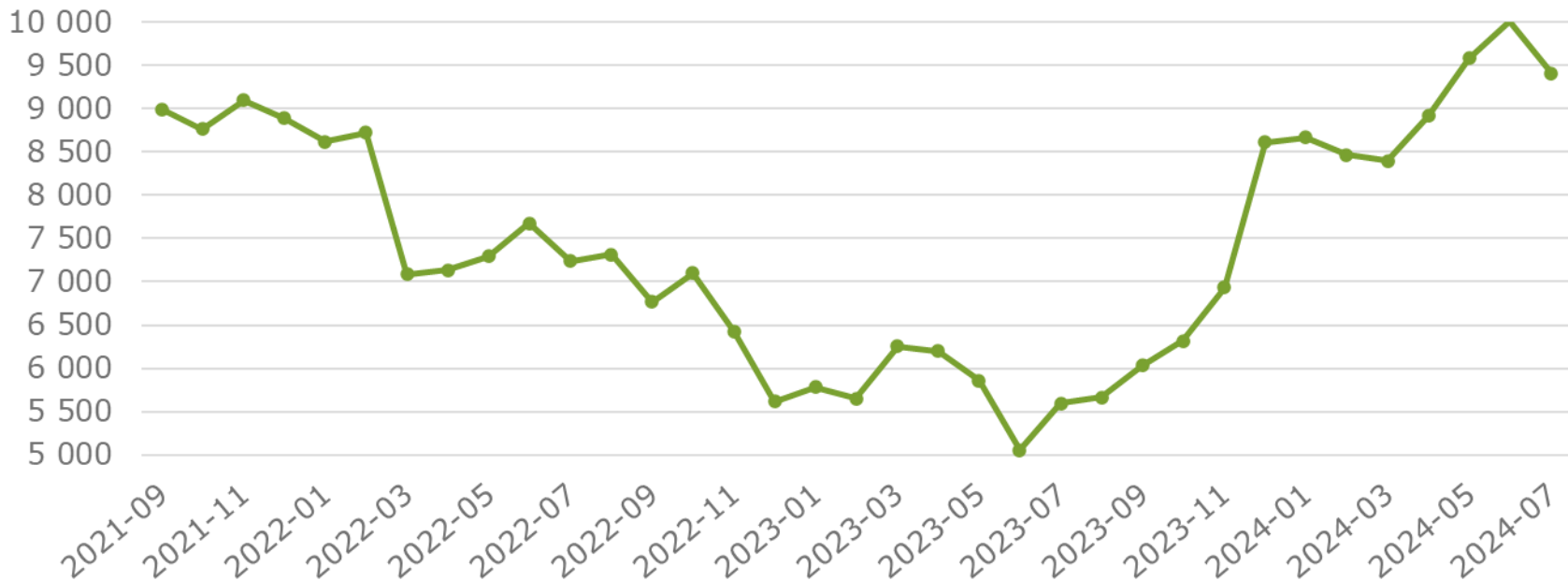
Alkavat ARA-asunnot

Asuntojen lkm vuoden alusta

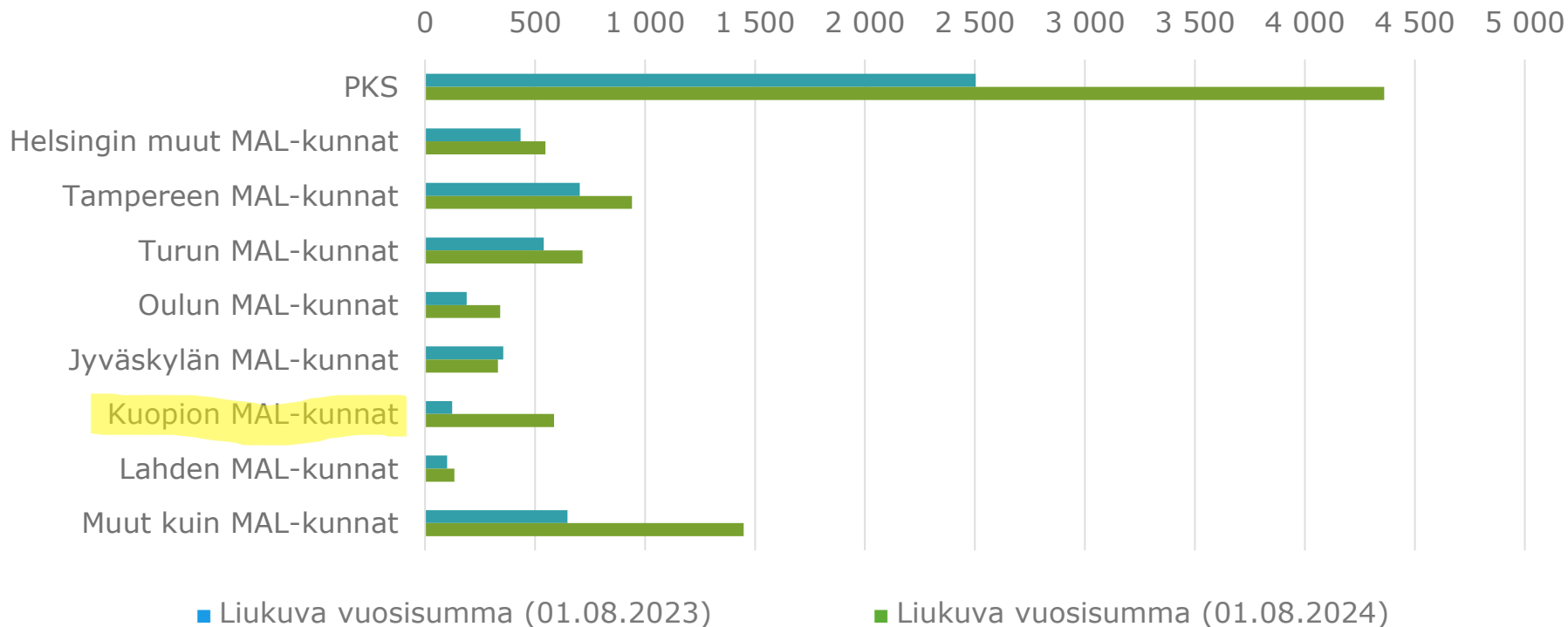
4 079 ^{24%}
Muutos ed. vuoden alkuun

Liukuva vuosisumma

9 406 ^{68%}
Vuosimuutos

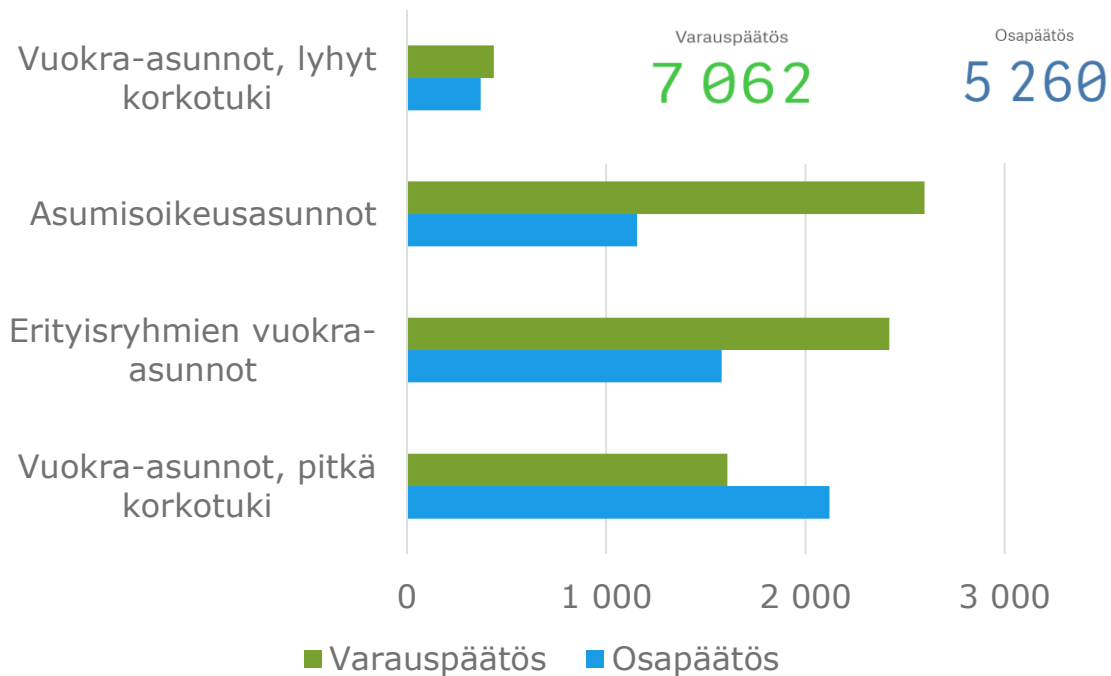


Alkavat ARA-asunnot alueittain





Vireillä olevat ARA-asunnot (as.kpl)



Itä-Suomen uustuotantohankkeet



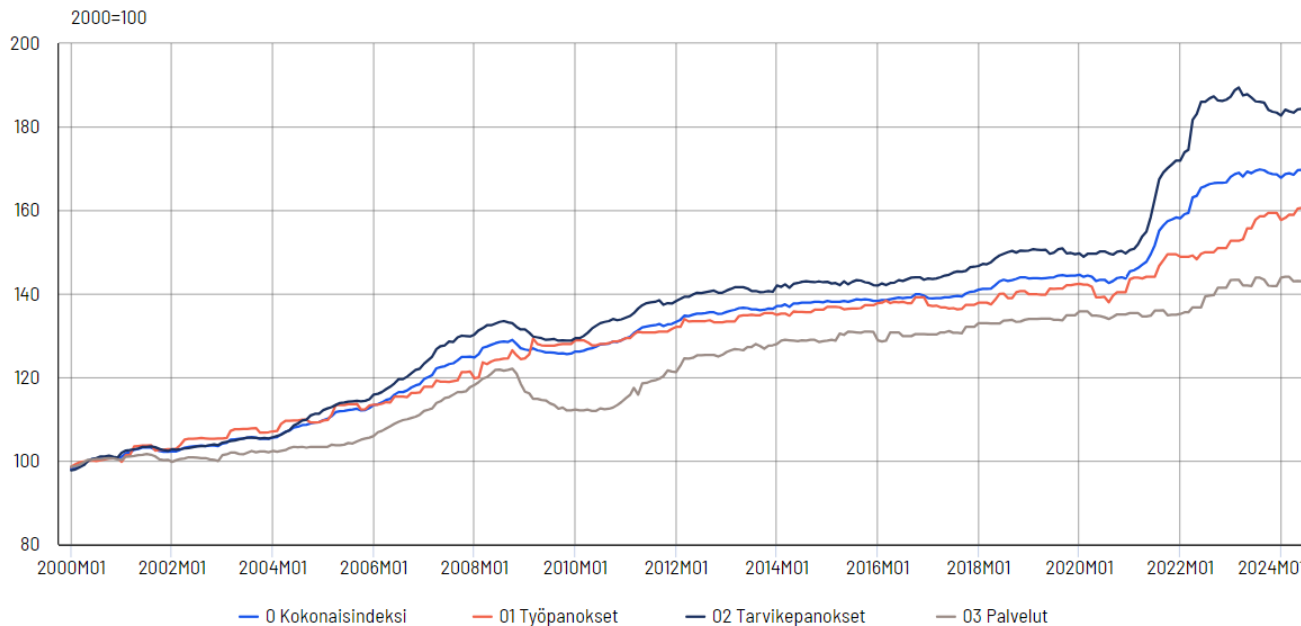
Vireillä olevat = Varaus- tai osapäätöksen saaneet hankkeet, joilla ei vielä lainapäätöstä

Rakennuskustannusindeksin vuosimuutos kesäkuussa +0,5 %

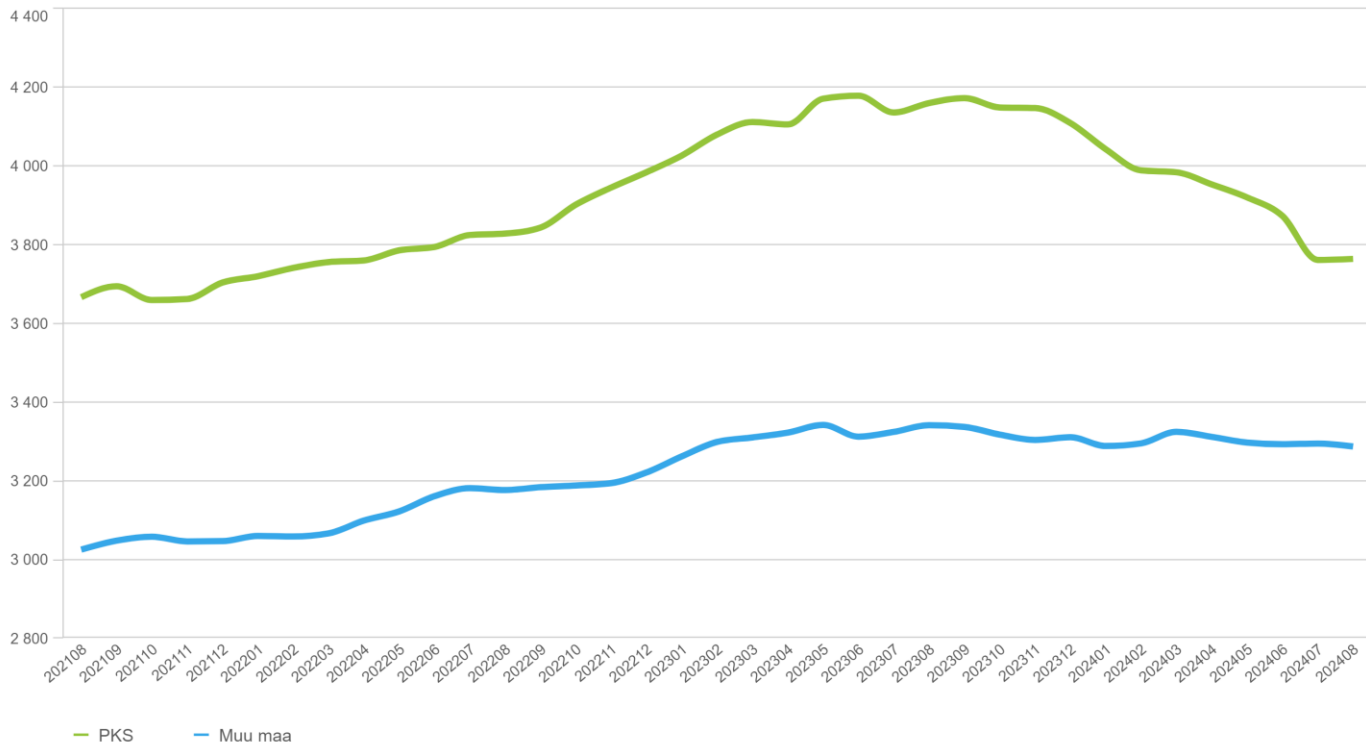
Rakennuskustannusindeksi (2000=100) kustannuslajin mukaan 2000M01-2024M06



Indeksipisteluku



ara ARA-tuotannon rakennuskustannus (€/as.m²) – kilpailu ara-hankkeista näkyy



PKS 12 kk

3 764 -9,5%
Muutos ed. 12 kk

Muu maa 12 kk

3 287 -1,6%
Muutos ed. 12 kk

HELSINKI	3 930	-9,0%
ESPOO	3 547	-12,0%
VANTAA	3 729	-0,7%
KEHYSKUNNAT	3 375	-0,4%
TAMPERE	3 481	1,1%
TURKU	3 209	-1,6%
JYVÄSKYLÄ	3 123	-8,0%
KUOPIO	2 875	-11,2%
LAHTI	2 992	-3,1%



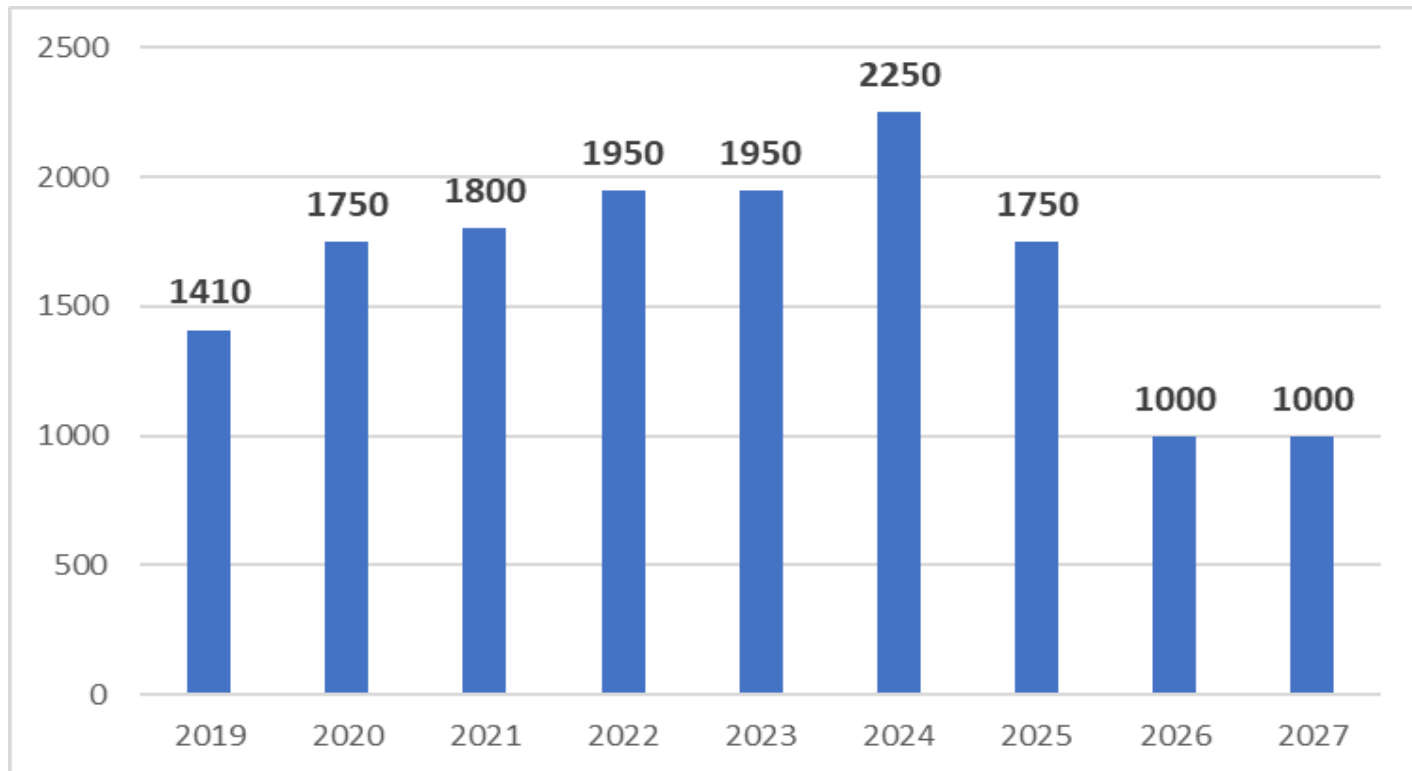
Aran korkotukilainojen hyväksymisvaltuus 2019-2027 (M€)

JTS 2025-2028:

”Vuoden 2025
korkotukilainojen
myöntämisvaltuus on
1,75 mrd. euroa.
Vuosien 2026—2027
myöntämisvaltuus on
yhteensä 2 mrd.
euroa.”

Kuvassa oletettu:

2026 1 mrd +
2027 1 mrd = 2 mrd



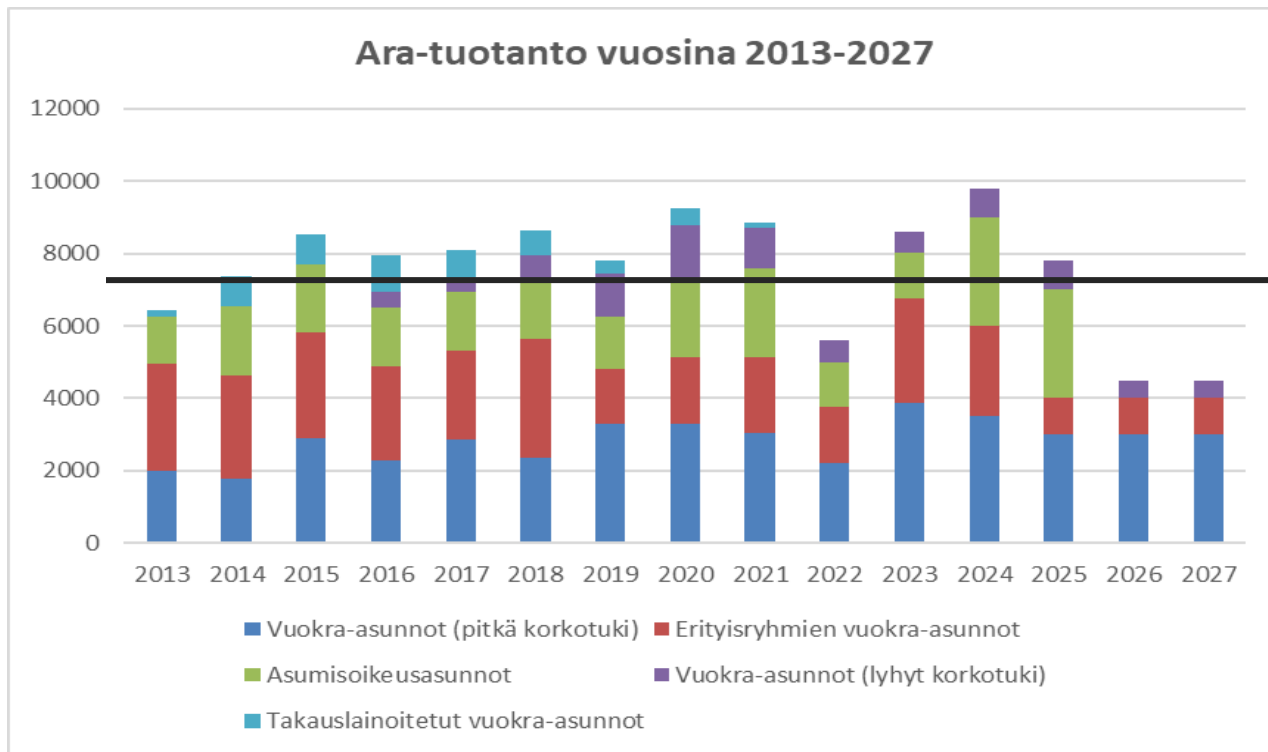


Kolme rahoitusmuotoa käytössä

- Pitkä korkotukilaina (+investointiavustus)
- Lyhyt korkotukilaina
- Takauslaina



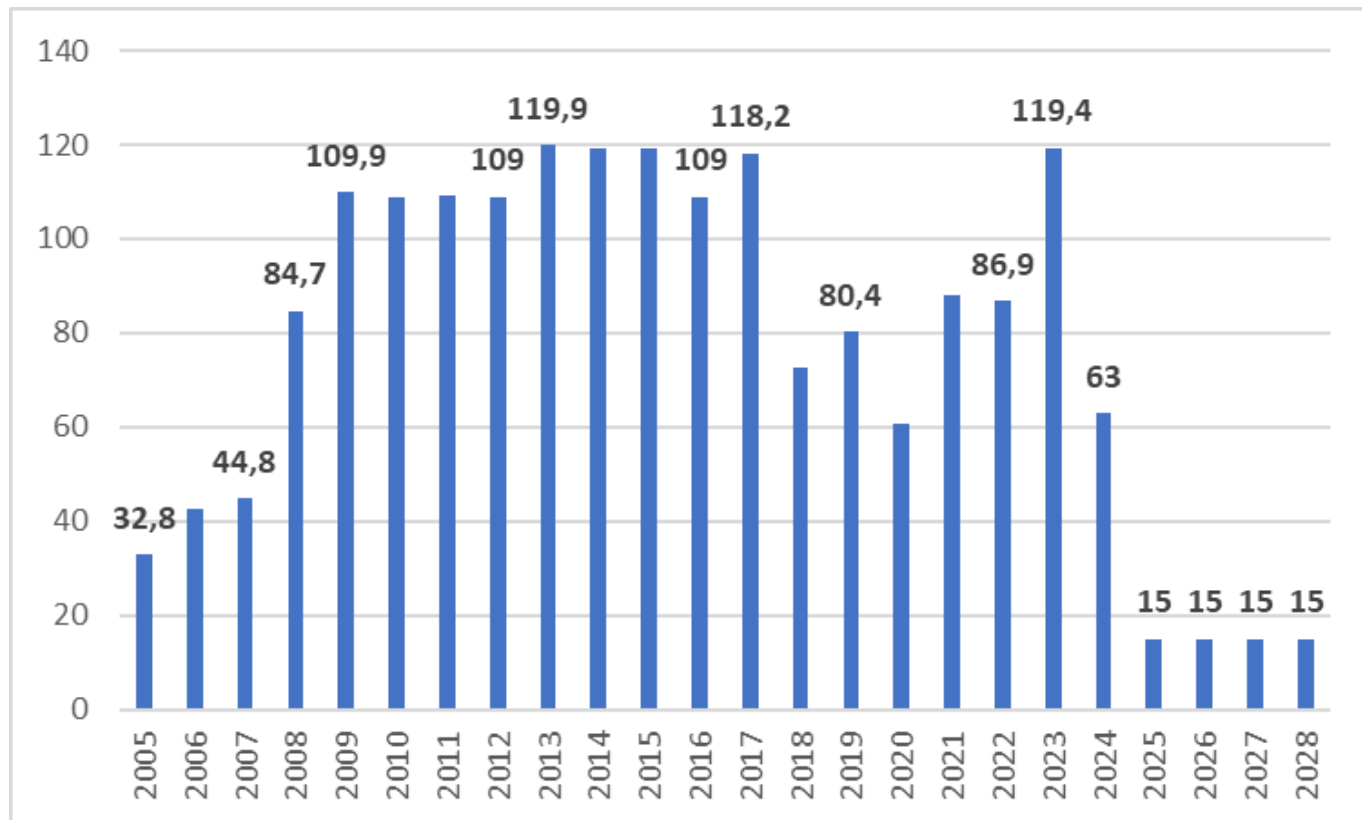
Ara-tuotanto lainalajeittain 2013-2023 –keskimäärin 7 700 asuntoa vuodessa



Erityisryhmien investointiavustukset: valtuuden käyttö 2005-2023, TA 2024 ja JTS 2025-2028

JTS 2025-2028:

”...erityisryhmien investointiavustuksen tasoa lasketaan 43 milj. eurosta **15 milj. euroon vuodessa** siten, että vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden rahoitus turvataan.”





Erityisryhmähankkeille olisi kysyntää enemmän kuin rahoitusmahdollisuuksia

- Vuonna 2023 erityisryhmien investointiavustusvaltuus oli 120 M€

- Vuonna 2024 valtuus on 63 M€ ja vuosina 2025-2027 vuosittain 15 M€

- Avustusvarauksia on voimassa 136 milj. euroa ja hakemuksia 132 milj. euroa

- **Käyttösuunnitelma 29.2.2024:** *"Koska investointiavustuksen myöntövaltuus on aiempaa merkittävästi pienempi, ei investointiavustusta myönnetä laissa säädettyä enimmäisosuutta."* [Ara linjannut opiskelijakohteille 7% avustuksen enintään]

- *"Ensisijaisesti painotetaan **asunnottomien** kohteita... tukea kohdistetaan myös **kehitysvammaisten** henkilöiden, **mielenterveyskuntoutujien** ja **tukea tarvitsevien nuorten** asumiseen. Koska näiden erityisryhmien hankkeita on lukumääräisesti vähän, suurin osa korkotukilainalla ja investointiavustuksella tuettavista on ikääntyneiden ja opiskelijoiden asumiseen liittyviä kohteita."*

ARAn investointiavustukset erityisryhmille 2023

lähes
3 700
erityis-
asuntoa

AVUSTUKSIA
MYÖNNETTIIN
YHT. 120
MILJ. EUROA

Vuosi 2023 Erityisryhmä	Asuntoja		Avustus*	
	As. kpl	osuus	milj. €	osuus
Ikääntyneet	1 370	37 %	64,3	54 %
Opiskelijat	2 134	58 %	37,0	31 %
Kehitysvammaiset	152	4 %	18,0	15 %
Muut erityisryhmät	5	0 %	0,1	0 %
Erityisryhmät yht.	3 661	100 %	119,4	100 %

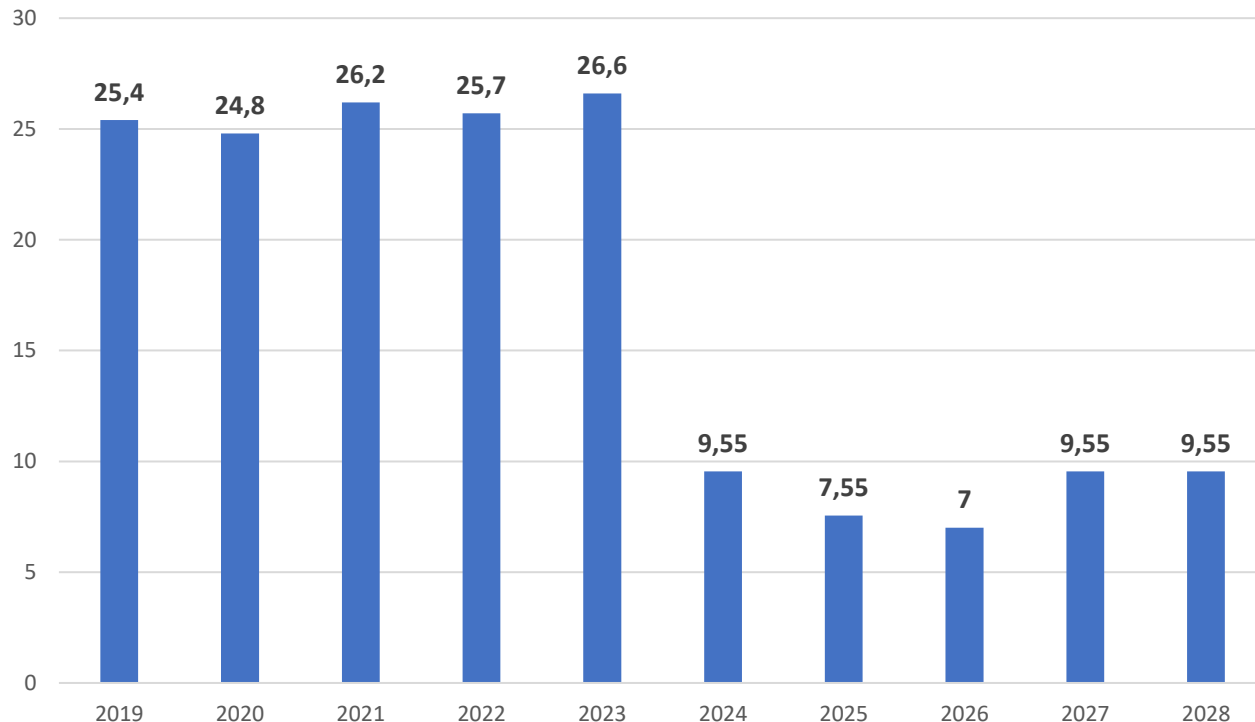
) Taulukossa ei ole mukana avustuspäätösten lisäksi, joita myönnettiin aiempien vuosien päätöksiin **0,6 miljoonaa euroa. Lisäävustusta sai 4 hanketta, joissa 164 asuntoa.*



Korjausavustuslain nojalla myönnettyt avustukset 2019 – 2023 sekä 2024 määräraha ja JTS 2025-2028

Avustusprosentteja ja kohteita jouduttu supistamaan:

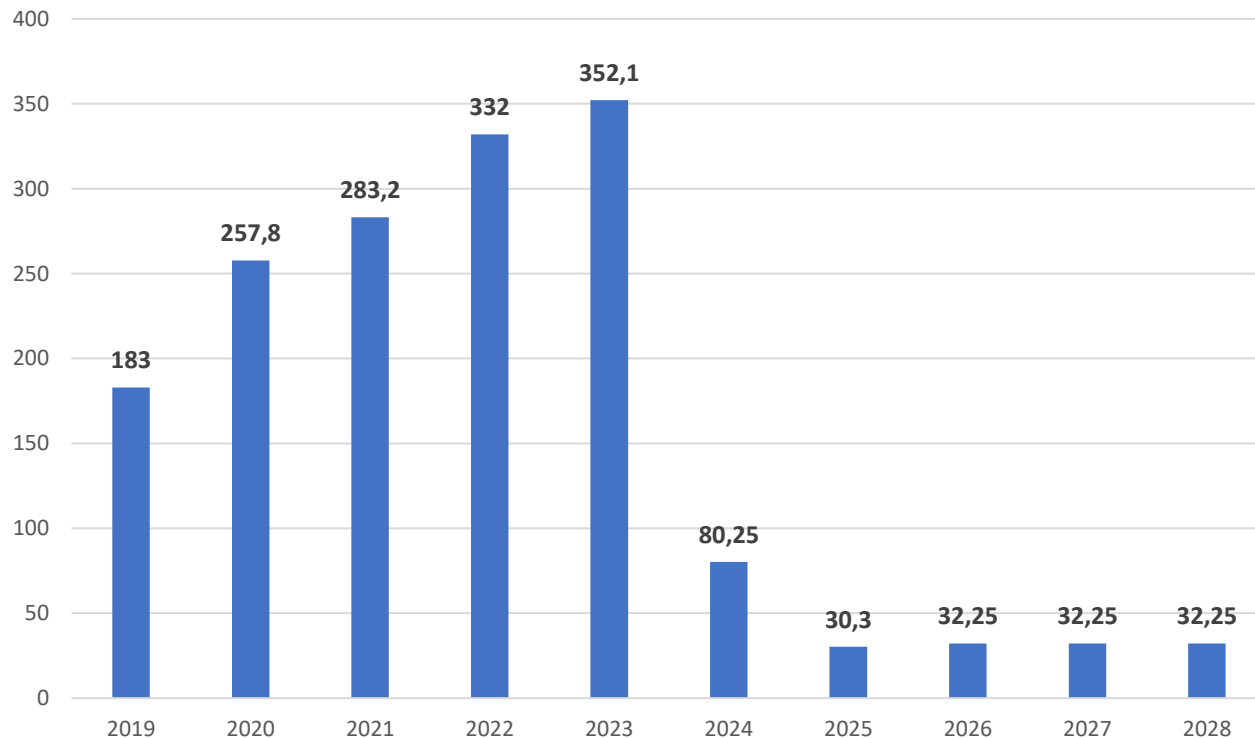
- Ikäntyneiden ja vammaisten henkilöiden asuminen
- Uusien hissien rakentaminen
- Esteettömyysavustukset





Aran avustusvaltuuksien ja – määrärahojen kehitys 2019-2028

2019-2024 TA
2025-2028 JTS



ara Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmä

- Laatii ehdotukset:
 - Valtion tukeman tuotannon ja sitä koskevan hallinnon kehittämiseksi
 - Käynnistettävät lainsäädäntö- ja muut mahdolliset muutokset
- Eri tukimuodot ja niiden kehittäminen
- Tuetun asuntotuotannon rahoitus ja riskit pidemmällä aikavälillä

20.8.2024



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Asettamispäätös

25.4.2024

VN/13004/2024
VN/13004/2024-YM-1

Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmä

Asettaminen

Ympäristöministeriö on tänään asettanut työryhmän valtion tukeman asuntotuotannon kehittämiseksi.

Työryhmän tehtävänä on laatia ehdotukset valtion tukeman asuntotuotannon ja sitä koskevan hallinnon kehittämiseksi. Työryhmän lähtökohtina toimivat Petteri Orpon hallitusohjelma sekä aiemmin keväällä 2024 valmistunut selvitysryhmän työ valtion tukeman asumisen kehittämistarpeista. Työryhmä laati ehdotukset käynnistettävistä lainsäädäntö- ja muista mahdollisista muutoksista.

Työryhmä tarkastelee valtion tukeman asuntotuotannon eri tukimuotoja ja niiden kehittämistä. Esillä on muun muassa mahdolliset muutokset 40-vuotiseen korkotukimalliin, jota keväällä julkaistu selvitys ehdotti. Työssä tarkastellaan myös tuetun asuntotuotannon rahoitusta ja siihen liittyviä riskejä pidemmällä aikavälillä.

Toimikausi

Työryhmän toimikausi on 1.5.2024–31.12.2024.

Työryhmän kokoonpano

Puheenjohtaja

Mika Nykänen, valtiosihteeri, ympäristöministeriö

Varapuheenjohtaja

Teppo Lehtinen, ylläjohtaja, ympäristöministeriö

Jäsenet

Atro Andersson, erityisasiantuntija, valtiovaranministeriö

Harri Hiltunen, toimitusjohtaja, Suomen kiinteistöliitto ry

Mikko Kesiläinen, pääekonomisti, Helsingin kaupunki

Tommi Laanti, johtaja, ympäristöministeriö

Laura Rätty, toimitusjohtaja, Validia

Aija Tasa, johtaja, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

ara Kiitoksia!

ara
Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Asioi verkossa

Suomeksi På svenska In English



Henkilöasiakkaat

Yhteisöt ja yhtiöt

Palvelut

Kehittäminen

Tilastot ja julkaisut

Tietoa meistä

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (Ara)

Toteutamme valtion asuntopolitiikkaa myöntämällä valtion tukia ja avustuksia. Niiden avulla parannetaan asunto-oloja ja rakennetaan kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.

Mitä etsit?

Hae

