



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Näkökulmia ARA-järjestelmän kehittämiseen

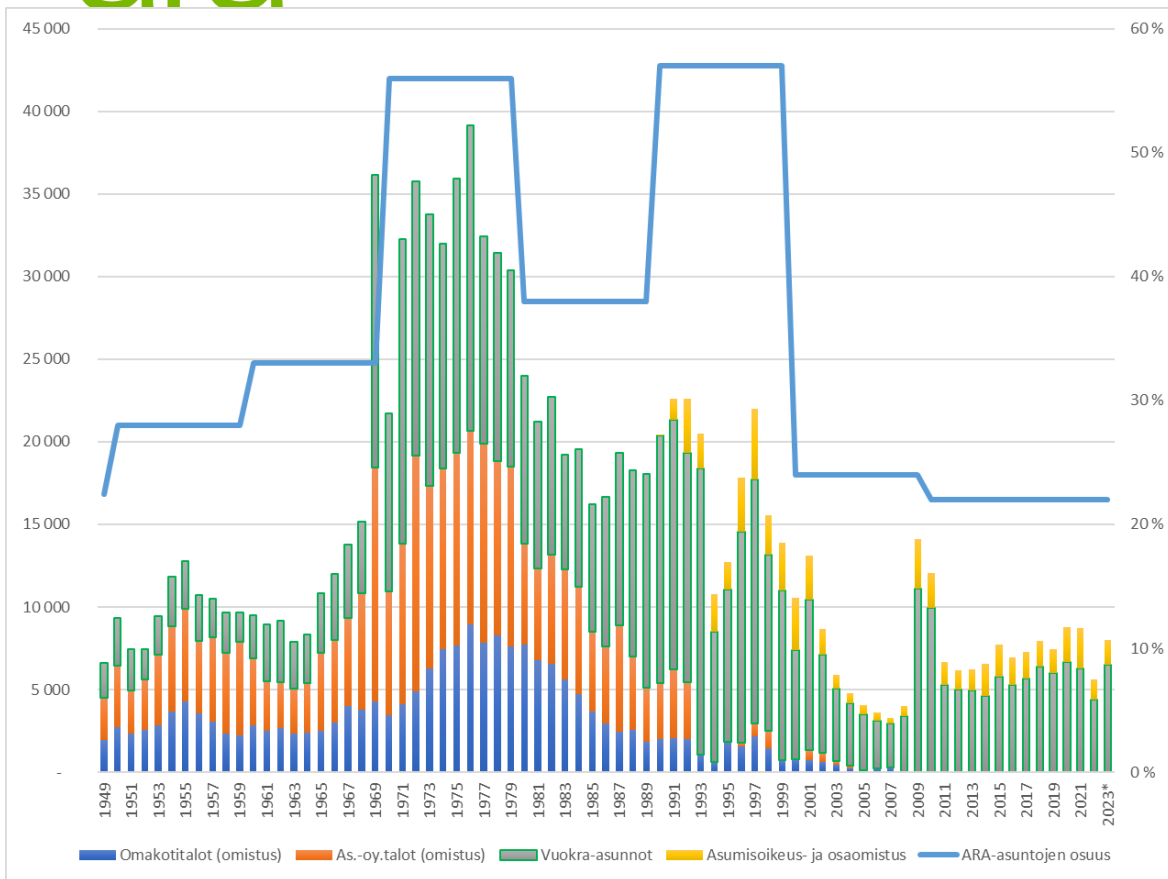
Kimmo Huovinen, apulaisjohtaja

KOVAn ajankohtaisseminaari 15.11.2023 – Mihin menet ARA-järjestelmä?



ara

Valtion tukeman asuntotuotannon määrä ja sen osuus koko asuntotuotannosta (vuosikymmenittäin)



Vuodesta 1949 rahoitettu yli miljoona asuntoa

1970-luku oli rakentamisen vuosikymmen: yhteensä 320 000 arava-asuntoa, joista 46 % vuokra-asuntoja

1980-luvulla vuokra-asuntojen osuus arava-tuotannosta kasvoi

1990-luku oli laman vuosikymmen ja asuntotuotannosta noin 60 % valtion tukemaa

2000-luvulla valtion tukema tuotanto on vuokra- ja aso-tuotantoa, osuus asuntorakentamisesta aiempia vuosikymmeniä pienempi. Erityisryhmähankkeiden osuus aiempaa suurempi.

ara Markkinat, julkisen vallan rooli ja keinot asumisen edistämisessä –ikuinen kysymys?

Suomen Perustuslaki (19 §) ”Jokaisella, joka ei kykene hankkimaan ihmisarvoisen elämän edellyttämää turvaa, on oikeus välttämättömään toimeentuloon ja huolenpitoon.” (1. mom)”

Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä” (4. mom)

Asuntopolitiikkaan, julkisen vallan rooliin siinä ja valtion tukemaan asuntotuotantoon on erilaisia näkemyksiä.

- Onko asuntopolitiikka markkinoiden paikkaaja, täydentäjä vai korvaaja?
 - Esimerkiksi kuinka paljon valtion tukemaa asuntotuotantoa tarvitaan ja kenelle?
 - Onko vain sosiaalipolitiikkaa vai yleisempää kohtuuhintaisen asuntotarjonnan edistämistä?
 - Tuetaanko rakentamista vai ohjataanko tukea suoraan asukkaille?
 - Miten ja missä määrin asuntopolitiikalla vaikutetaan rakentamisen suhdanteisiin?
 - Rakentamisen ja korjaamisen tuet osana kestävän kehityksen edistämistä?
-
- **Hallitusohjelma ”*Lähtökohtaisesti laadukasta ja kohtuullisen hintaista asumista edistetään vapaarahoitteisella asuntorakentamisella*”**

Eräitä asuntopolitiikkaa ja ara-asumisen roolia käsitteleviä selvityksiä

- Asuntopoliittisen tukien kestävä kehittäminen (YM,1999)
- Suomen asuntorahoitusjärjestelmän ja asumisen tukijärjestelmän arviointi (YM, 2003, 4 kansainvälistä tutkijaryhmää)
- Valtion asuntorahasto tulevaisuudessa (2004, Selvitysmies Lauri Tarastin raportti)
- Valtiovallan rooli 2010-luvun asuntomarkkinoilla (YM, 2011)
- Asumisen tuki- ja verojärjestelmien vaikuttavuus (YM, 2015)
- Asuntopolitiikan kehittämiskohteita (Eduskunnan tarkastusvaliokunta 2017)
- Asuntopoliittinen kehittämisohjelma –työryhmän raportti (YM, 2020)
- **Selvitys valtion tukeman asuntotuotannon kehittämistarpeista ja Valtion asuntorahaston roolista (YM, 2024)**

Kysymyksiä:

- Asumisen tukien aiheuttamat kustannukset
- Arava- ja korkotukilainoitukseen liittyvät kustannukset ja riskit ja tukimuotojen vertailu
- Erilaisten tukijärjestelmien vaikuttavuuden ja tehokuuden vertailu (asuntopolitiikan, valtiontalouden ja kotitalouksien näkökulmista)
- Rahoitusmarkkinoiden muutosten vaikutukset (EMU) asumisen tukeen

Joitain päätelmiä:

- Omistusasumisen rahoituksen edellytykset parantuneet
- Vuokra-asuntotuotannon rakentamisen tukea tarvitaan kasvuseuduilla
- Aravalainoitus valtiontaloudellisesti edullisempaa kuin korkotuki



ASUMINEN

Asuntopoliittisten tukien kestävä kehittäminen

Selvityksessä kuvataan EMU-ympäristön vaikutuksia rahoitusmarkkinoihin, kansantalouteen ja asuntomarkkinoihin. Lisäksi selvityksessä on kartoitettu asuntomarkkinoiden keskeisiä ongelmia sekä asumisen eri tuista yhteiskunnalle vuosittain ja pitkällä aikavälillä aiheutuvia kustannuksia. Selvityksen perusteella on laadittu EMU-olosuhteisiin sopiva analyysikehikko, jonka avulla eri järjestelmien asuntopoliittisia, valtiontaloudellisia, kansantaloudellisia ja yksityistaloudellisia vaikutuksia voidaan verrata toisiinsa.

Selvityksen mukaan asuntomarkkinoilla on oltava tarjolla riittävästi erilaisia asumisvaihtoehtoja. Sekä kysyntä- että tarjontatukea tarvitaan edelleen. EMU on parantanut vapaarahoitteisten omistusasuntojen hankintamahdollisuuksia. Omistusasuntomarkkinat toimivat selvästi paremmin kuin vuokra-asuntomarkkinat. Vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto ei ole juurikaan käynnistynyt eikä sen odoteta tulevaisuudessaan riittävän vastaamaan erityisesti kasvukeskusalueiden kasvavaan vuokra-asuntokysyntään. Aravalainoitus on selvityksessä todettu sekä valtiontaloudellisesti että asuntopoliittisesti tehokkaimmaksi tavaksi aikaansaada kohtuuvuokraisia, laadukkaita vuokra-asuntoja. Korkotukilainoitus on selvästi aravaa kalliimpaa ja asuntopoliittisesti tehottomampaa. Selvityksessä ehdotetaan, että korkotukijärjestelmää kehitettäisiin paremmin aravajärjestelmää vastaavaksi. Kilpailu ja maamarkkinoiden toimivuus on lisäksi todettu asumisen tukien muodosta riippumatta edellytyksiksi sille, että tuilla saavutetaan haluttuja vaikutuksia mahdollisimman edullisesti.

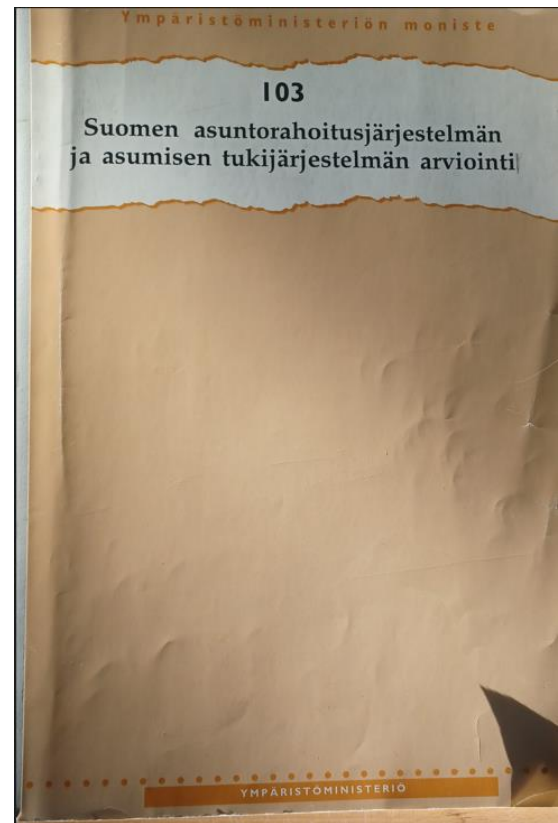
Kansainvälinen evaluointi –tutkimusryhmät Englannista, Hollannista ja Kanadasta

Kysymyksiä

- Kuinka hyvin rahoitus- ja tukijärjestelmät tukevat asuntotarjonnan riittävyyttä?
- Mikä on asuntorahoitus- ja tukijärjestelmien rooli sosiaalisen eheyden tukemisessa?
- Toimiiko asuntorahoitusjärjestelmä tehokkaasti?
- Tuki- ja rahoitusjärjestelmät tulevaisuuden haasteiden näkökulmasta?

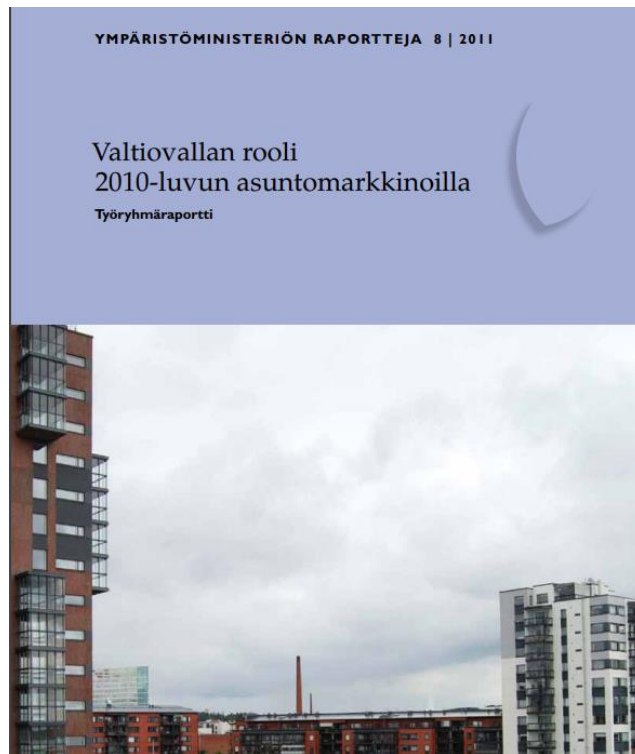
4 erillistä raporttia ja työryhmän yhteiset johtopäätökset ja suositukset (156 sivua)

- Asuntopoliittista tukijärjestelmää pidettiin pääosin hyvin toimivana eikä siihen ehdotettu mittavia uudistuksia
 - Asuntorahastoa pidettiin toimivana työkaluna ja aravalainoitus ehdotettiin säilytettävän (kustannustehokas rahoitusmuoto)
 - Tukien tarkempaan kohdentumisen tulisi kiinnittää huomiota ja antaa tilaa yksityisille markkinoille
- 17.11.2023
- Omistusasumisen mahdollisuuksien lisääminen myös pienituloisille



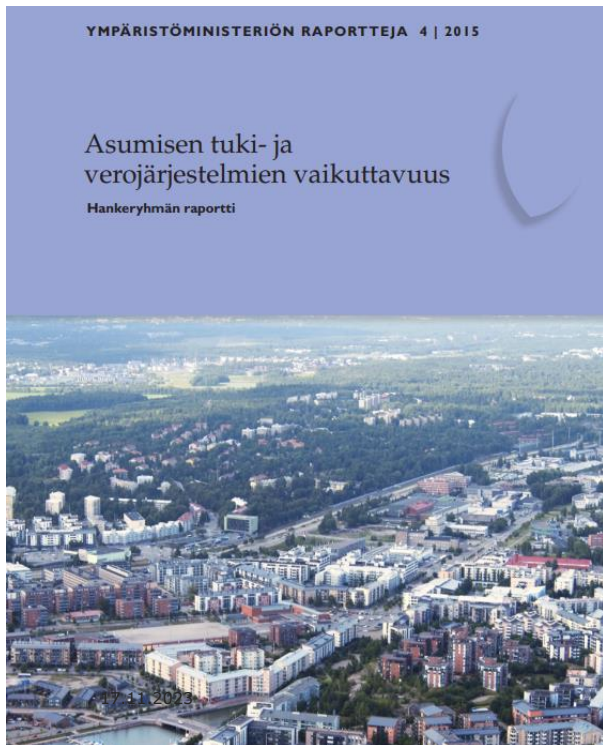
ara Kaupungistumisen haasteisiin vastaamiseen tarvitaan ARA-tuotantoa

- Työryhmän näkemyksiä:
 - Valtion tukemaa kohtuuhintaista vuokra-asuntotuotantoa lisättävä kasvukeskuksissa, erityisesti Helsingin seudulla
 - MAL-sopimusten korostaminen asuntotuotannon edistämisessä (ARA-tuotannon tavoitteet sopimukseen)
 - Valtion roolin vahvistaminen koerakentamisen ja korjausrakentamisen edistämisessä
 - Kannustimia yksityisen vuokra-asuntotuotannon edellytyksiin



ara

Ja näiden tuoreiden selvitysten päätelmät ja ehdotukset ovatkin kaikilla hyvässä muistissa



Asuntopoliittinen kehittämisoHjelma

Työryhmän raportti



Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA asuntopolitiikan toimeenpanijana



VALTIONTALOUDEN TARKASTUSVIRASTON
TARKASTUSKERTOMUKSET

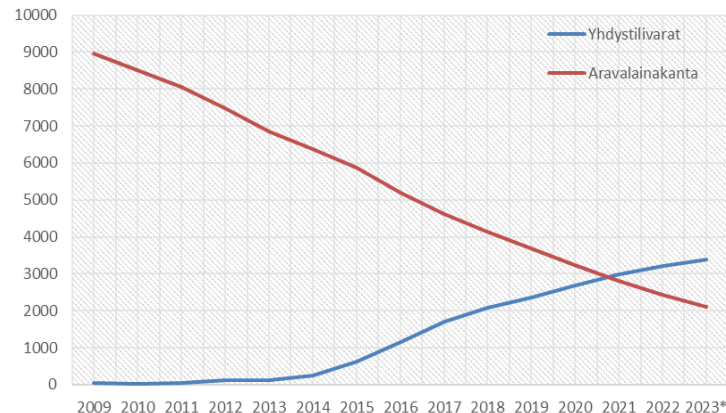
- ”Tarkastuksessa arvioitiin Arale asuntopolitiikassa asetettuja tavoitteita, asuntotuotannon rahoitusinstrumentteja ja -prosessia. Lisäksi arvioitiin Aran toimintaa ohjaus- ja valvontatehtävissä sekä riskienhallintapolitiikkaa ja –menettelyitä”
- ”ARAlle on asetettu laaja-alaisia tulostavoitteita, jotka kokonaisuutena ovat toteutuneet hyvin”
- ”ARA-tuotanto täydentää markkinoilla ilman valtion tukea toteutettavaa vapaarahoitteista tuotantoa. Markkinaehtoisesti tuotettujen vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat erityisesti suurimmissa kaupungeissa korkeampia kuin sosiaalisin perustein myönnettävien asuntojen. **Tarkastuksen perusteella markkinaehtoisella tuotannolla on vaikea ratkaista edullisempiin, sosiaalisin perustein myönnettäviin asuntoihin kohdistuvaa kysyntää.**”
- ”ARAN rahoitusvälineet eivät kuitenkaan kaikilta osin vastaa rakennuttajien ja rahoittajien tarpeita”
- ”Valtion asuntorahaston (VAR) aravalainakannan pientyminen ja rahaston tuottojen vähentyminen vaikeuttavat tulevaisuudessa rahaston toimintaa.”

ara

Valtion asuntorahaston merkitys ja tulevaisuus?

- Perustettiin vuonna 1990 turvaamaan erityisesti sosiaalisen asuntotuotannon rahoitusta (-toisaalta 1991 aloitettiin vuokrasääntelyn asteittainen purku)
 - Asuntopolitiikan näkökulmasta rahastoa on pidetty toimivana ratkaisuna (erityisen suuri merkitys 1990-luvun lama-ajan asuntorahoituksessa, lisäksi finanssikriisin elvytys)
 - Painopiste siirtynyt avustuksiin: erityisryhmien investointiavustukset, MAL-avustukset, energia-avustukset
- Aravalainoituksen lopettaminen vuonna 2007 on johtanut rahaston tuottojen pienentymiseen ja varojen siirtymiseen valtion kassatalouden käyttöön
 - Varsin pian lähes kaikki varat ovat valtion sisäisiä saamisia (=rahaston varat yhdystilillä)
 - Lisäksi kehysmenettelyssä tuet samalla viivalla muiden (ympäristöhallinnon menojen kanssa)
- **ARA-järjestelmän ja tukipolitiikan resurssien**
17.11.2023 **näkökulmasta rahaston merkitys on pienentynyt**

Yhdystili ja aravalainakanta, milj. euroa

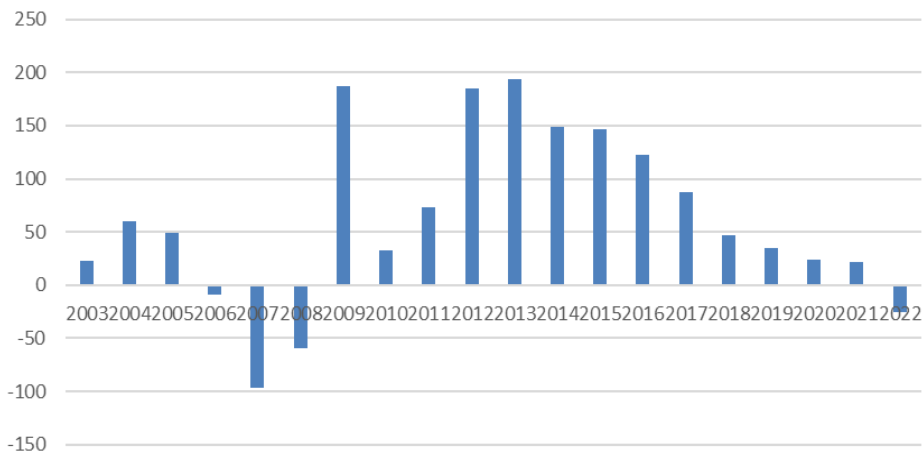


Valtion asuntorahaston "varallisuus" noin 5,3 mrd. Korkotukilainakanta on kasvanut yli 20 mrd. euroon ja siihen liittyvät tulevat korkotukimaksuvastuut (riippuen korkotasosta vastuut voivat olla useita miljardeja)

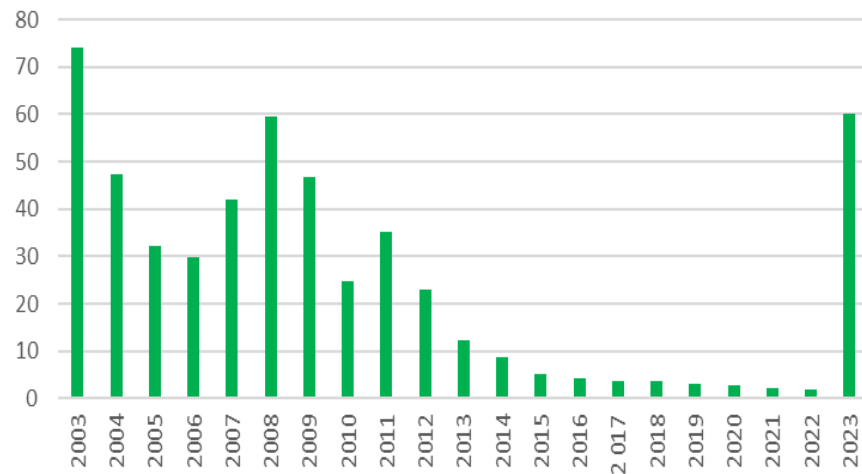
VAR-siirto valtion talousarvioon vuosina 2005-2026 yhteensä 2,5 miljardia euroa

ara Aravalainoituksen tuotot ja korkotukimenot 20 vuoden ajalta

Aravalainojen nettomääräiset korkotuotot viimeisen 20 vuoden ajalta n. 1,2 miljardia (ottaen huomioon valtion korkomenot ja aravalainojen luottotappiot)



Maksetut korkotuet 2003-2022, yhteensä 463 milj. euroa



- Mikään järjestelmä ei ole itsetarkoitus vaan riippuu asuntopolitiikan tarpeista ja toisaalta yhteiskunnan resursseista
 - On kuitenkin huomioitava asuntopolitiikassa polkuriippuvuus eli ei ole mahdollista eikä kannattavaakaan siirtyä nopeasti täysin toisenlaiseen järjestelmään
 - Vahvuuksien pohjalta kehittäminen
- Kuntien keskeinen rooli ja vastuu asumisesta alueellaan
 - valtion asuntopolitiikassa ARA-järjestelmän kehittämisessä tulisi ottaa kuntien rooli ja näkemykset otettava huomioon
 - MAL-sopimuksilla ja niihin liittyvillä (ARA-asumisen) valtion tukitoimilla on vaikutettu asuntorakentamisen edellytyksiin ja asuntotarjontaan
- Asuinalueiden liiallista eriytymistä vastaan kannattaa vastustaa asuntopolitiikalla ja ARA-asunnoilla
- Välimuotoista asumista tarvitaan ja sitä kannattaa kehittää

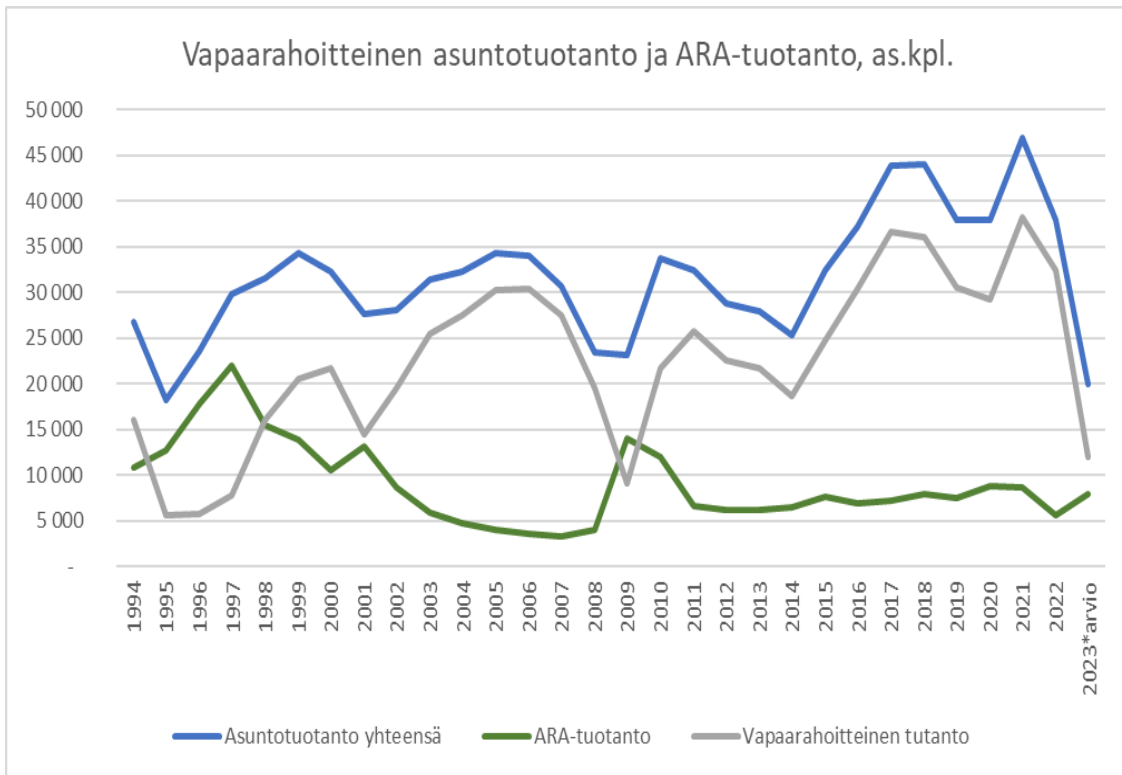
- Vakiintunut ja hyvin toimiva ARA-asuntojen rakennuttaja- ja omistajasektori on vahvuus
- ARA-asunnot edistävät pienituloisten mahdollisuutta asua hyvin, kohtuuhintaisesti ja turvallisesti myös kasvukeskuksissa
 - Suomessa on kv. vertailussa varsin vähän säädelty ja laaja vapaarahoitteisten asuntojen vuokramarkkinat -ei vastaa kuitenkaan kaikkiin tarpeisiin eikä ole myöskään yhteiskunnan kannalta tehokas tapa
- Erityisryhmien asumisen rakentamisen tarpeisiin on pystytty vastaamaan ara-rahoituksella
 - on voitu vähentää muistisairaiden ja huonokuntoisten vanhusten, kehitysvammaisten ja muiden erityisryhmien laitoshoidtoa ja parantaa heidän asumisolojaan
 - keskeinen rooli asunnottomuuden vähentämisessä
 - opiskelijoiden asumisen edistäminen



Vaikka ARA-tuotantoa on edistetty, niin käytännössä asuntorakentamisessa on painottunut markkinaehtoinen asuntotuotanto

- Viimeisen 20 vuoden aikana asuntorakentaminen on ollut pääosin markkinaehtoista (noin 80 % rakennetuista asunnoista muita kuin ara-asuntoja)
- Vuosina 2011-2022 on aloitettu keskimäärin 7 200 ARA-asuntoa vuosittain (5 600 – 8 800 as.)
- Onko se paljon, vähän vai sopivasti?
 - Asuntopolitiikan hyödyt vs. järjestelmän kustannukset
- Hyvää hinnan ja laadun suhdetta tarvitaan kaikessa asuntorakentamisessa
 - ARA-talot eivät tässä suhteessa varmasti poikkea negatiiviseen suuntaan vapaarahoitteisista

17.11.2023

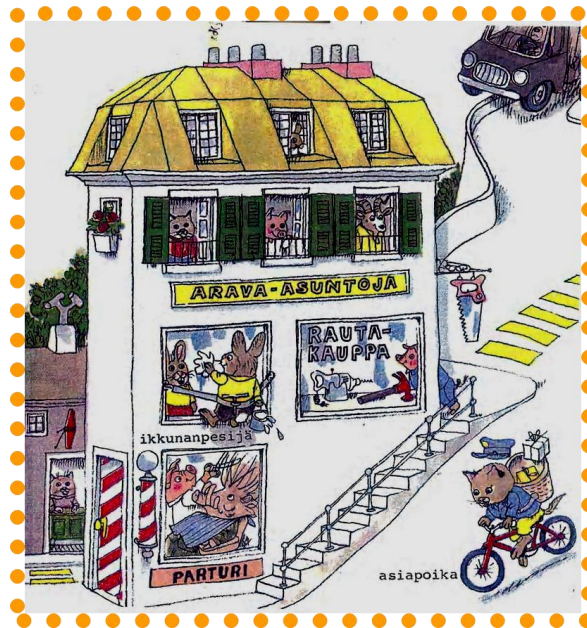


ara

**ARA-päivässä
keskustellaan
asuntoasioista**

16.1.2024

**Marina Congress
Center!**



Kiitos!