

**ara**

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

# **Katsaus ARA-asumisen ajankohtaisiin teemoihin**

**Hannu Rossilahti**  
**23.10.2013 Joensuu**

# ara Aiheita

- ARA-asunnot osana asuntotarjontaa
- Lainoituksen ajankohtaisia asioita
- Vaikuttaako kuntatalouden haasteet kuntaomistajuuteen?

ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

# **ARA-asuntokanta osana asuntotarjontaa**

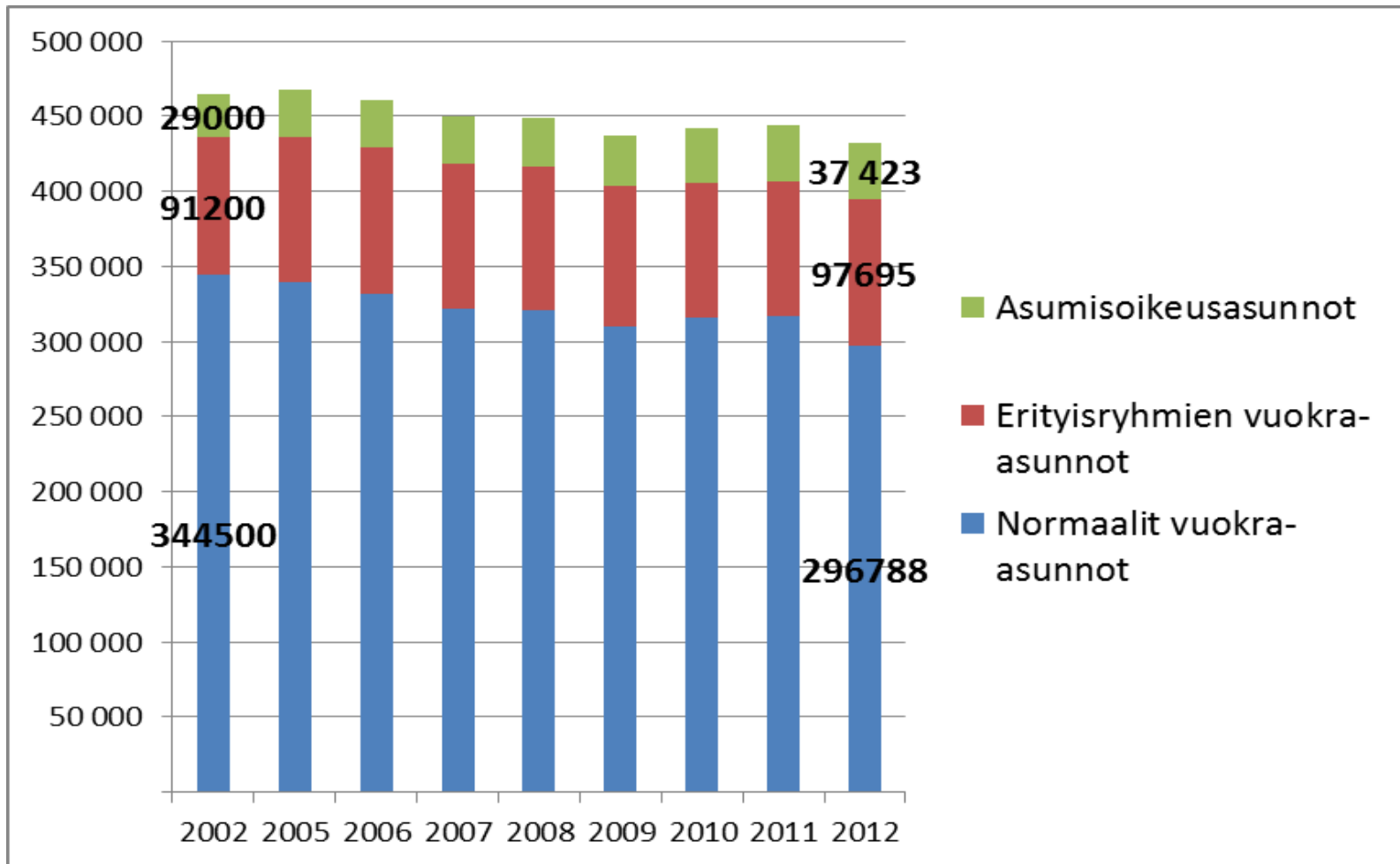


## ARA –asuntojen eli rajoitusten alaisten asuntojen määrä oli 423 000 asuntoa v. 2012 lopussa

- Tavalliset vuokra-asunnot 295 000
  - Joista kuntaomisteiset 209 000 (71 %)
- Vanhusten asunnot 47 000
- Opiskelija-asunnot 43 000
- Muut erityisryhmät 7 000
- **VUOKRA-ASUNNOT YHTEENSÄ 385 000**
  
- Asumisoikeusasunnot 38 000
- **ARA-ASUNNOT YHTEENSÄ 423 000**



## ARA-asuntojen määrä 2002-2012





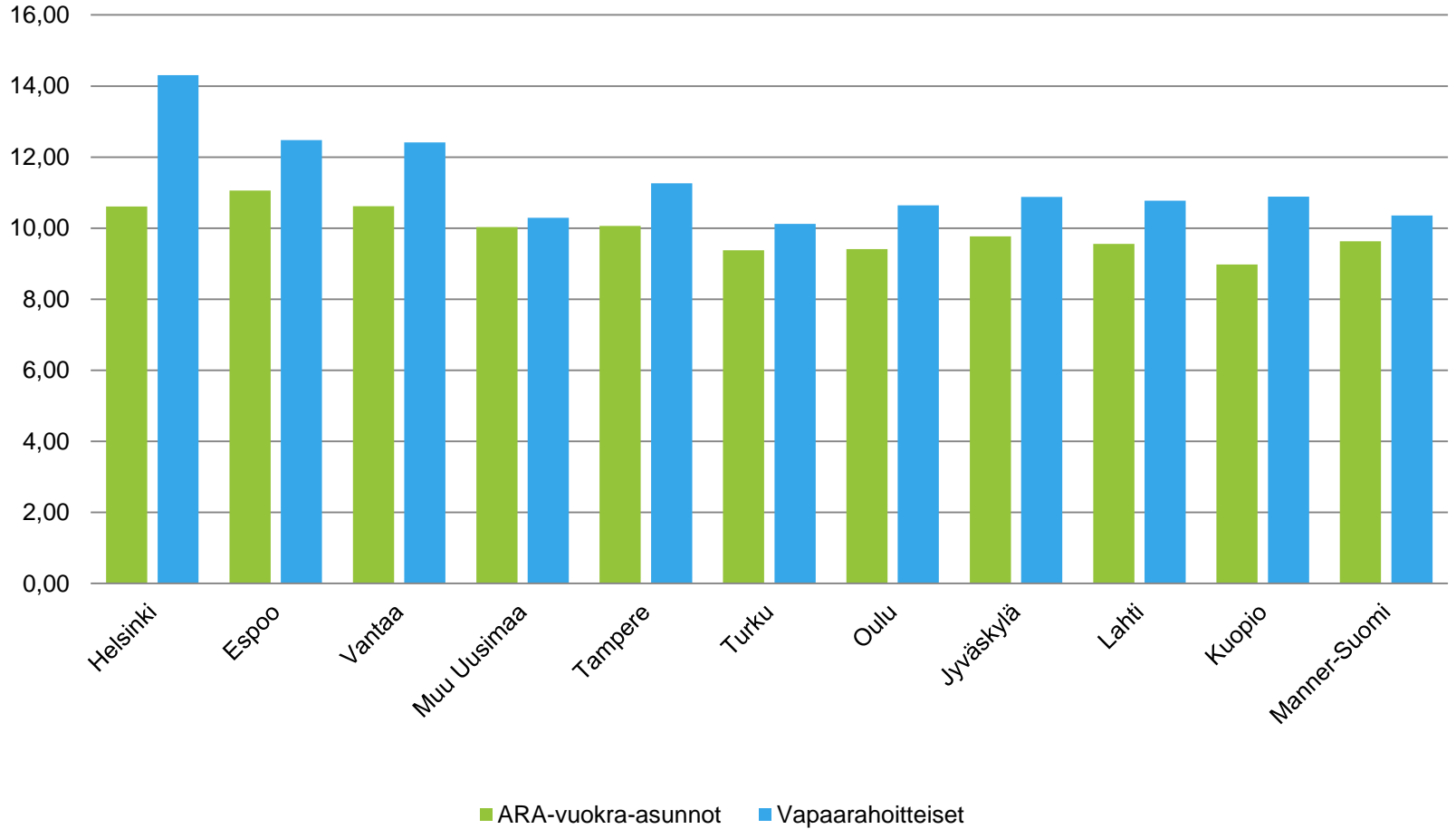
**Kaikissa kunnissa on ARA-asuntoja, niiden merkitys on kuitenkin suurin isoimmissa kaupungeissa**

Helsinki	23 %
Espoo	21 %
Vantaa	21 %
Tampere	20 %
Oulu	21 %
Jyväskylä	23 %
Kuopio	22 %
Yli puolet kunnista	noin 10 %

# ara Viime vuosina ARA-tuotanto on keskittynyt aiempaa harvempiin kuntiin

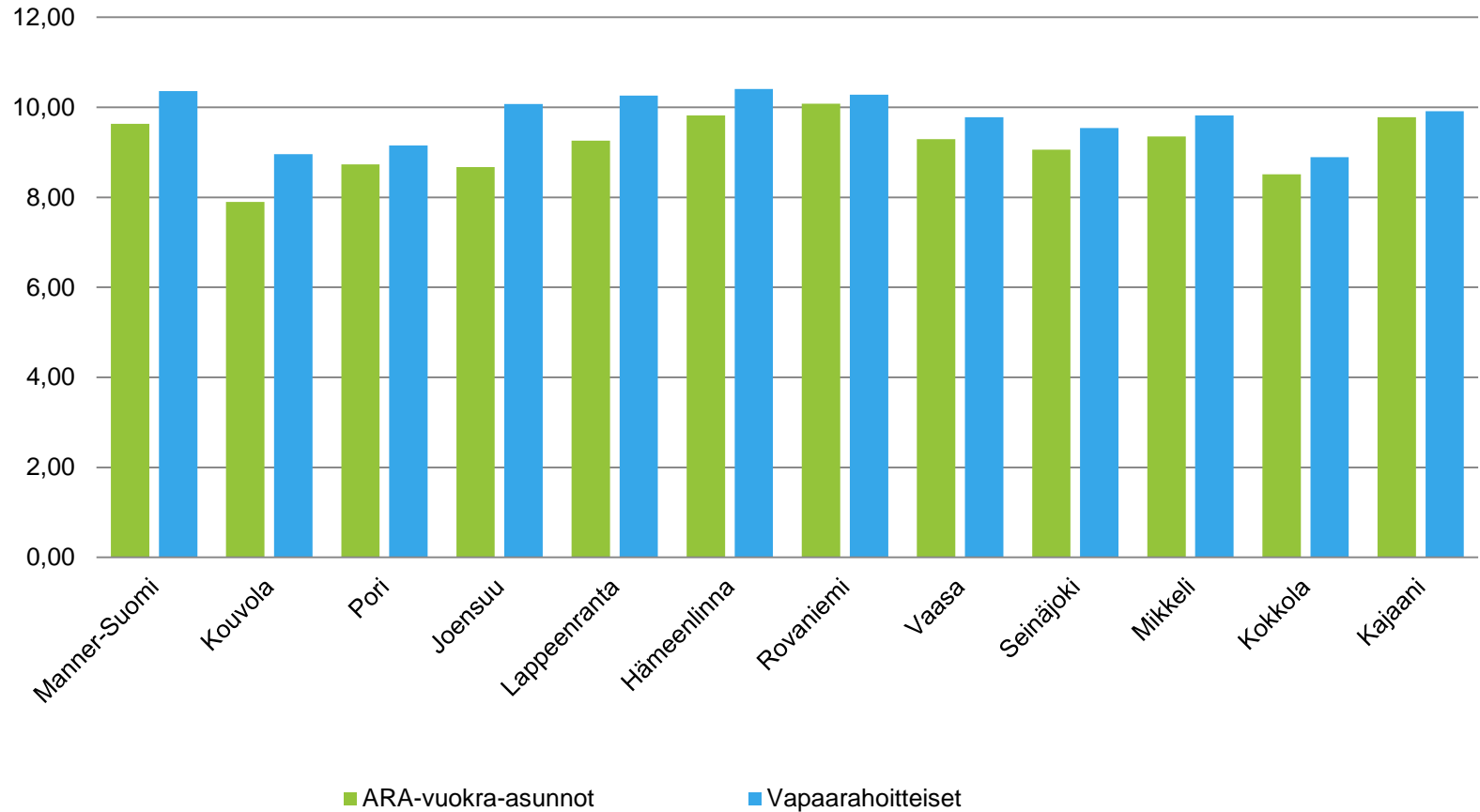
- Vuosina 2008-2012 on uusia ARA-asuntoja on rakennettu 160 kunnan alueelle, suurimmassa osassa kuntia ei yhtään hanketta
- Normaaleja vuokra-asuntoja noin 10 000 asuntoa yhteensä 54 kuntaan
  - Painotus voimakkaasti pääkaupunkiseudulla yht. 4 400 as ja sen lähialueella 800 as..
  - Muut suuret keskuskunnat (Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Kuopio, Lahti) 2 600 as.
  - Muu normaali vuokratuotanto on pääosin yksittäisiä kohteita liittyen asuntokannan kehittämiseen
- Pelkästään erityisryhmien hankkeita 106 kunnassa

# Vuokrat kasvukeskuksissa





# Vuokrat maakuntakeskuksissa

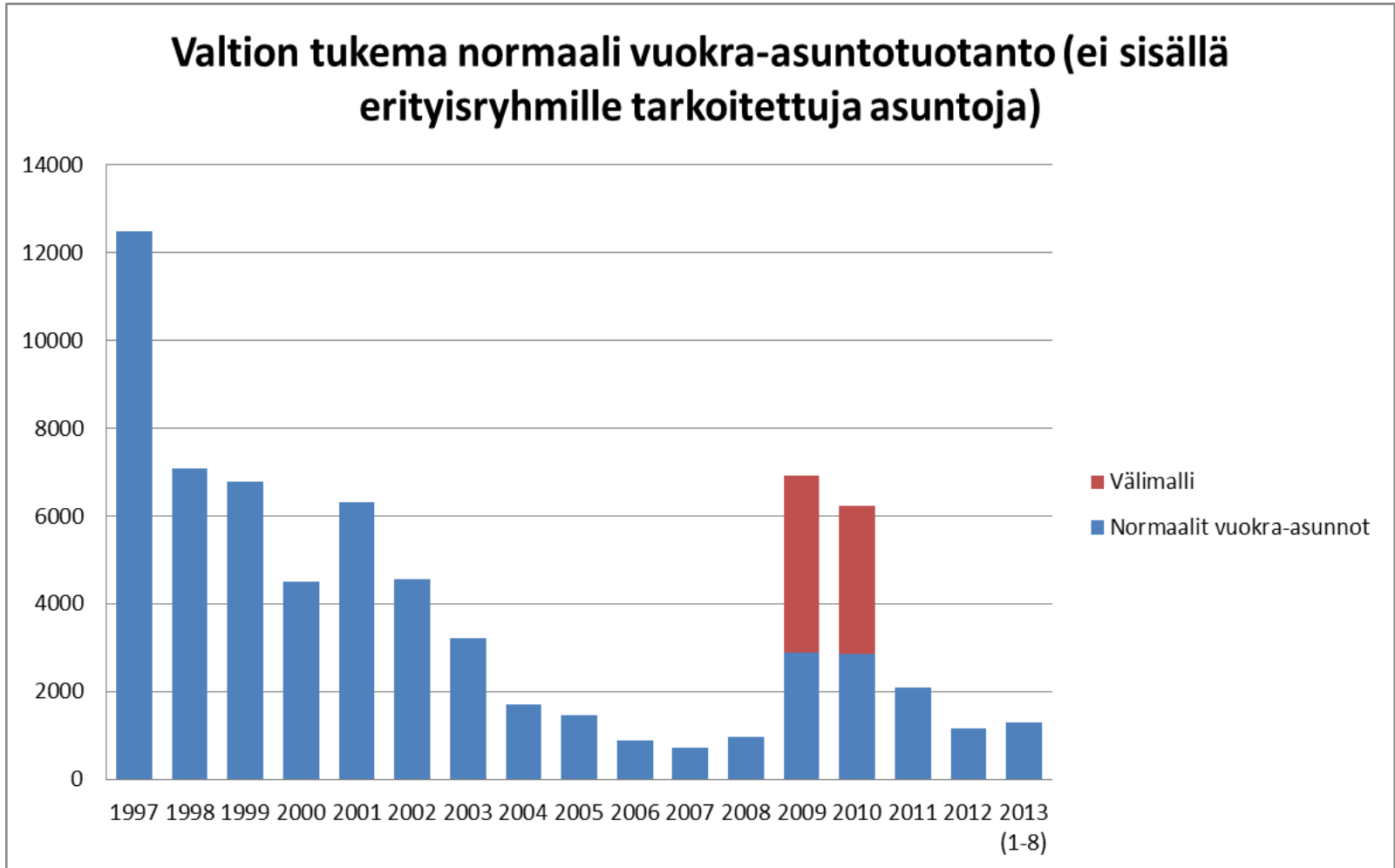




## Havaintoja vapaarahoitteisten ja ARA-vuokrien välisistä eroista

- ARA-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokrien väliset erot ovat suurimmat isoissa kaupungeissa
  - 10. suurimmasta kaupungista vain **Turussa** ARA-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen ero on alle 10 %
  - **Helsingissä** eroa on **34,9 %**,
  - Kasvukeskusten ulkopuolella vapaarahoitteisten ja ARA-asuntojen väliset vuokraerot tasoittuvat
  - Kelan 1/2012 aineiston mukaan **Suomessa on 179 kuntaa** (56 % Suomen kunnista) joissa vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat halvempia kuin ARA-vuokra-asunnot

# Normaalien vuokra-asuntojen aloitukset





## Kuntayhtiöiden osuus alueen normaalista ARA-vuokratuotannosta vuosina 2008-2012

	As.kpl	Kuntayhtiöt*	% alueen normaaleista Ara- vuokra-asunnoista
Pääkaupunkiseutu	4 191	3 027	72 %
Helsinki	1 953	1 731	89 %
Espoo	1 294	885	68 %
Vantaa	889	411	46 %
PKS:n lähialue	672	505	75 %
Tampereen seutu	1 445	809	56 %
Tampere	880	513	58 %
Tampereen ympäryskunn	565	296	52 %
Turun seutu	825	379	46 %
Kuopion seutu	321	118	37 %
Oulun seutu	324	80	25 %
Jyväskylän seutu	225	168	75 %
Lahden seutu	142	56	39 %
Seinäjoen seutu	133	133	100 %
Muu Suomi	1 270	954	75 %
<b>Yhteensä</b>	<b>9 548</b>	<b>6 229</b>	<b>65 %</b>

\*=mukaan luettuna YH-kodit Oy ja Lakea Oy

ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

**Vaikuttaako kuntatalouden  
haasteet kuntaomistajuuteen?**



## Eri näkökulmia kunnan vuokra-asuntojen omistamiseen

- Pitääkö kunnan omistaa vuokra-asuntoja?
  - Elinkeinopolitiikan välineenä
  - Eritysryhmien asumisen järjestäminen
  - Pienituloiset
- Vuokratalot taloudellisena investointina
- Vuokratalot konsernitaseessa (velat, varallisuus, riskit, **tuotto omistajalle**)
- Hallinto, ylläpito ja hoito
- Kunnan asumisen kehittäminen



## Omistaminen ja tuotontuloutus

- Kunnat omistajina ovat sijoittaneet vuokrataloihin pääomia ja voineet myös muutoin tukea vuokrataloyhtiöitä
- Omille varoille tai lainoille maksettava korko voi olla enintään 8 %
- Kunnat ja muut omistajat eivät kuitenkaan ole tulouttaneet täysimääräisesti
- Kuntien väliset erot ovat suuria:
  - Monissa kunnissa ei ole mahdollistakaan tulouttaa omille varoille korkoa (asuntomarkkinatilanne)
  - Osassa kunnissa tämä olisi mahdollista, mutta niin ei ole tähän asti tehty



## Kuntien taloustilanne heijastunee myös vuokra-asunto-omistamiseen

- **Kuntatalous suurien haasteiden edessä: mistä miljardit?**
- Kunnan taloutta ja omistuksia tarkastellaan varmasti aiempaa tarkemmin ja kriittisemmin
- Omistajapolitiikka murroksessa
- Myös vuokrataloyhtiöt tarkastelun kohteena:
  - Täysimääräinen tuotto sijoitetuille varoille?
  - Omistaminen?
  - Perusparannuksen rahoitus (kunnan panostus)?
  - Vuokratonttien ehdot (vuokrat, vuokran korotukset, tontin lunastaminen)?
  - Tonttien luovutus vuokratuotantoon (luovutetaanko ja jos niin millä ehdoilla)?
- **Valinnoissa kyse on yhteiskuntapolitiikan painotuksista**





## Näkökulmia kunnan vuokra-asuntokannan omistajajärjestelyihin

- Kunnalla on valta päättää asuntokannastaan, vastuuta heikoimmassa asemassa olevien asumisesta ei voi kuitenkaan ulkoistaa
- Kunnan kehitysnäkymät ja tarpeiden määrittely, kuinka kunnan asuntokanta vastaa asumistarpeisiin nyt ja tulevaisuudessa
- Kuntaomistajuudessa on etunsa, mutta huonosti hoidettu ja ilman omistajaohjausta toimiva kuntayhtiö ei ole kenenkään etu
- Erilaisissa kunnissa voi olla erilaisia ratkaisuja
  - Yhteistyön etsiminen, yhden tai useamman naapurikunnan perustama yhteinen vuokrataloyhtiö



## Näkökulmia kunnan vuokra-asuntokannan omistajajärjestelyihin (2)

- Erilaisissa kunnissa voi olla erilaisia ratkaisuja
  - Yhteistyön etsiminen, yhden tai useamman naapurikunnan perustama yhteinen vuokratyöyhtiö
- Rajoituksista vapautuu paljon asuntoja lähitulevaisuudessa, tämä tulisi on kunnissa ottaa huomioon
- ARAn näkemys on, ettei kuntien tulisi luopua - ainakaan kokonaan omistamastaan vuokra-asuntokannasta
- Hyviä, kohtuuhintaisia, eri tarpeisiin soveltuvia vuokra-asuntoja tarvitaan nyt ja tulevaisuudessa

**ara**

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

# **Asuntopolitiikan ja ARAn ajankohtaisia asioita**



## Asuntopoliittisia toimenpiteitä

- **Toteutetut kevään asuntopoliittisen paketin päätökset:**
  - Helsingin seudun normaalin vuokratuotannon käynnistysavustus (10 000 euroa asunto myös kuntayhtiöille), LTA 2013 valtuus 10 milj. euroa
  - Normaalien vu-as. omavastuukorko 1,7 %:sta 1 %:iin (1.4.2013-31.12.2015)
  - Erityisryhmien investointiavustusvaltuuden nosto, LTA +10 milj. valtuus yht. 120 milj. euroa
  - Kunnallistekniikka-avustusten valtuuden nosto 10 milj. 15 milj. euroon
  - Vuokratalojen perusparannuksen omavastuukorko 3,4 %:sta 2,35 %:iin, koskee myös erityisryhmien asuntoja muttei ASOja (1.4.2013-31.12.2015)
  - Perusparannuslainan myöntämisedellytysten lieventäminen (aikaraja 20 vuodesta 15 vuoteen)
  - A-Kruunun pääomittaminen 30 milj. eurolla



## Syksyllä eduskuntakäsittelyyn?

- Vuokrienmäärityksen valvontaan liittyvät lainsäädäntömuutokset
  - Lausunnot HEstä annettu 2.7.2013 mennessä ympäristöministeriölle
  - Toimivalta on tarkoitus siirtää kunnilta ARAlle 1.1.2014 alkaen
  - Mm. rajoitetaan tuleviin perusparannuksiin varautumista ja vuokrientasausta yli kuntarajojen,
  - Jälkilaskelmat vuokrista ARAlle, vaatii tietojärjestelmän
- Uusi korkotukimalli, jossa rajoitusaika on 20 vuotta ja tuen määrä pienempi
- Yleishyödyllisyyslainsäädännön kehittäminen, siten että uudet korkotuetut asunnot voidaan siirtää yhteisön ulkopuolelle heti kun kutakin kohdetta koskevat rajoitukset päättyvät
- Korkotukilainan kehittäminen siten, että lainan lyhennysten osuus nousisi 23 vuoden aikana



## ARAn ajankohtaisia

- Hankekäsittelyn kehittäminen ja lomakkeiden sähköistäminen
  - Tehtiin laaja vaatimusmäärittely syksyllä 2011, tuolloin kuitenkin ettei sähköistämistä toteuteta osana SADe-ohjelmaa.
  - SADe-ohjelman puitteissa kuitenkin tarkoitus toteuttaa verkkolomakkeet, lisäksi hankekäsittelyn prosessien kehittämistä
- Korjaus- ja energia-avustuksiin liittyvien menettelyjen kehittäminen (sähköinen asiointi)
  - Toteutetaan osana SADe-ohjelmaa v.2014, hankkeen kilpailuttaminen syksyllä 2013
- Toteutettiin verkkouudistus osana ympäristöhallinnon uudistusta
  - Uudet verkkosivut avattiin keväällä
- Lisäksi vaikuttavuus- ja tuloksellisuusohjelman ydintoimintoanalyysin perusteella ARAA koskevia kehittämisehdotuksia:
  - Purkuakordien käsittely siirtyy 1.9.2013 alkaen valtiokonttoriin
  - Nykymuotoisista terveystaivasta-avustuksista luopuminen
  - Omistusasuntolainojen valtiontakausasioiden siirto ARAsta VK:iin



## ARAn ajankohtaisia

- Erityisryhmien investointiavustushankkeiden haku syksyllä
  - oppaat ja ohjeet päivitetty
  - järjestettiin 5 alueellista seminaaria 7.-14.6.2013 seuraavissa kaupungeissa: Vantaa, Tampere, Turku, Rovaniemi ja Mikkeli.
  - Hakuaika päättyy 14.11.2013
- Arjen keskiössä –hanke 2012-2014
  - Ara rahoittaa ja koordinoi
  - Tavoitteena kehittää uudenlaista asumista ja asuntosuunnittelua erityisesti kehitysvammaisille
- Riskienhallintaan liittyvät toimenpiteet
  - Seminaarit ja kuntakäynnit yhteistyössä Valtiokonttorin kanssa
  - Lainsäädäntömuutokset liittyen tukitoimiin
- Asuntojen vuokrat.fi vuokratietoja sisältävään verkkopalveluun pääkaupunkiseudun lisäksi 5 uutta kaupunkia mukaan: Tampere, Oulu, Turku, Jyväskylä ja Lahti.

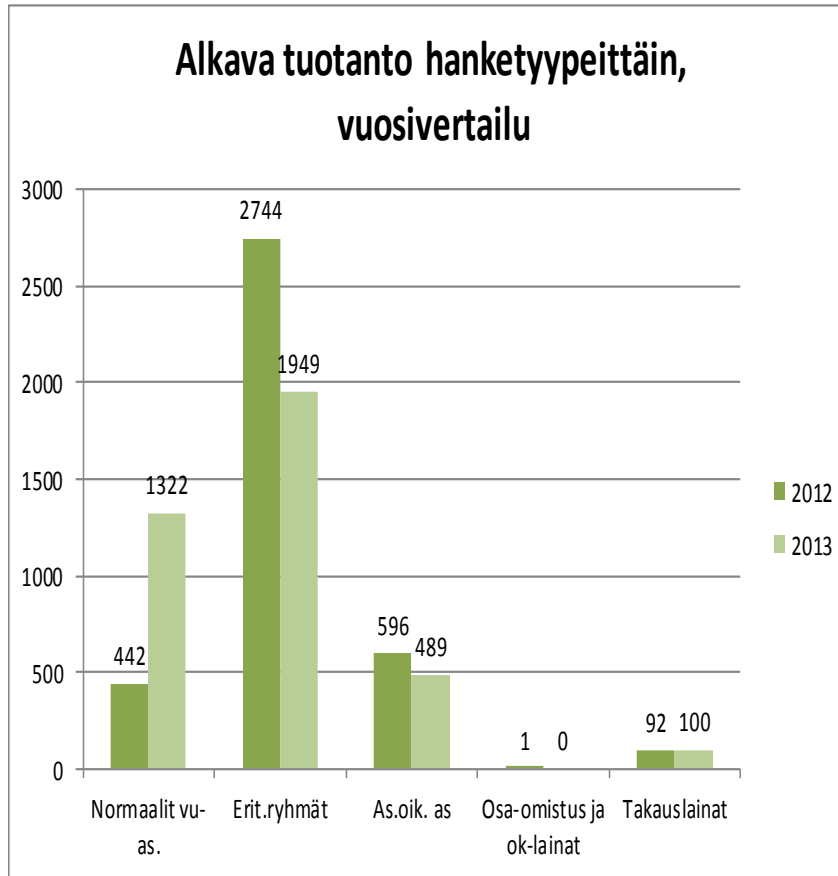


## Energiatodistukseen liittyvät uudet tehtävät

- Laki voimaan 1.6.2013
- Energiatodistus tarvitaan uudisrakentamisessa ja jatkossa myös olemassa oleville rakennuksille myynnin ja vuokrauksen yhteydessä
- Noin 50 000 energiatodistusta vuosittain
- ARAn tehtävät:
  - Vastaa energiatodistustietojärjestelmästä, joka sisältää tiedot laatijoista ja energiatodistuksista
  - Valvoo laatijoiden työskentelyn lainmukaisuutta
  - Valvoo sitä, että rakennuksen omistaja täyttää lain mukaiset todistuksen hankintaan liittyvät velvollisuutensa.
  - Tarkastaa energiatodistuksia tilastollisesti merkittävän osan
  - Määrää seuraamuksia ja lisäksi laskuttaa maksut, raportoi, ja kouluttaa.
- Rekisterin rakentaminen käynnistynyt



# ara ARA -tuotannon tilanne elokuun lopussa 2013



- Korkotuettua uustuotantoa on alkanut 3 760 as. (tavoite 7 000 as)
- Rakentamisen suhdannetilanteen tasaantuminen on näkynyt Ara-tuotannon kustannuksissa, kustannukset kääntyneet laskuun pääkaupunkiseudulla

# **Kohtuullisen asumisen näkymistä**

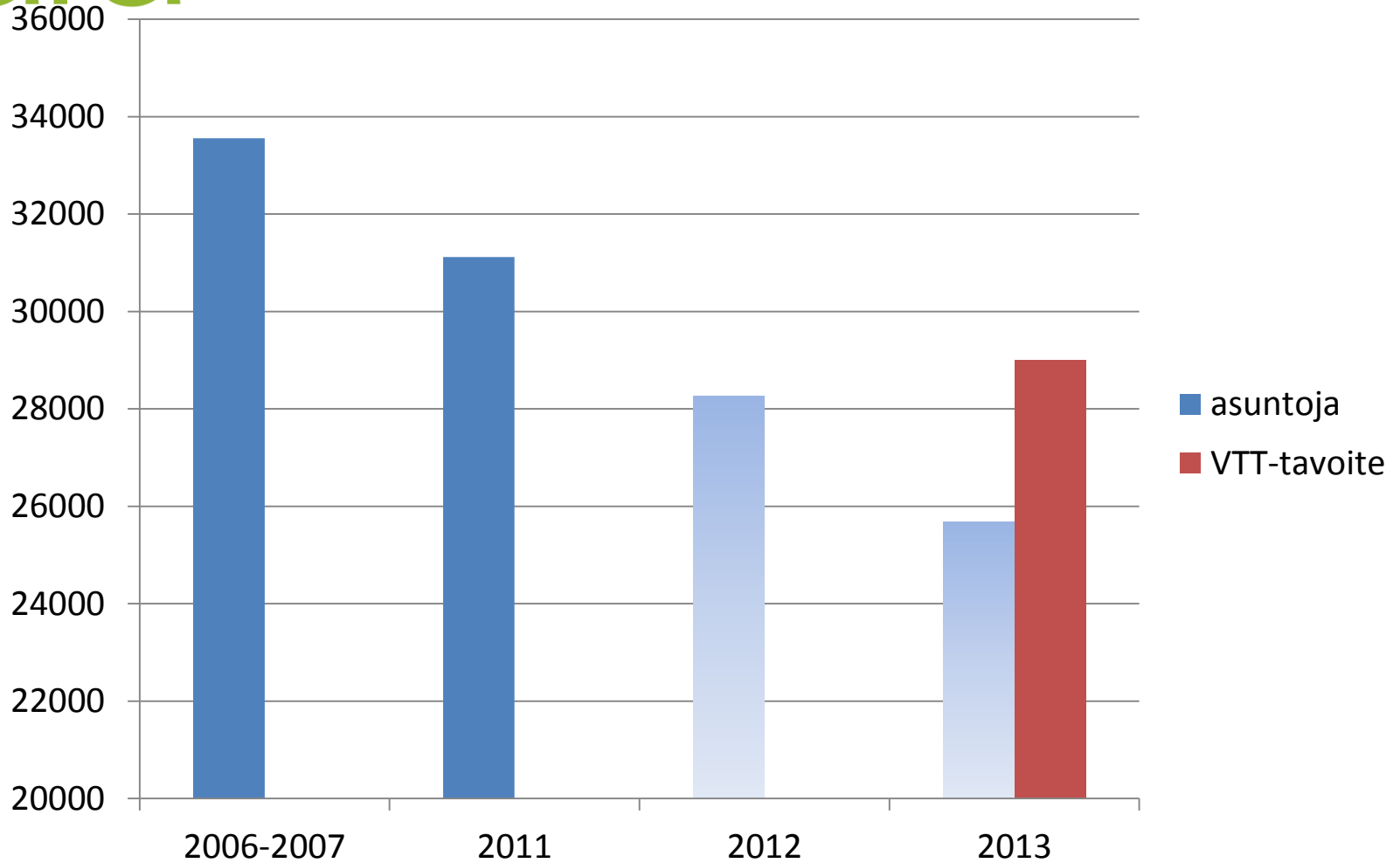


## Vapaaarahoitteinen asuminen

- Uudisrakentaminen pientä asuntokantaan verrattuna -> kysyntä määrää hinnat
- Kysyntään vaikuttaa kotitalouden käytettävissä olevat tulot, velanhoitokustannukset, muuttoliike asuntokunnan koon kehittyminen.
- Omistusasuntojen hinnoilla ja vapaaarahoitteisten asuntojen vuokrilla keskinäisriippuvaisuus
- Vuokra-asumiseen lisäksi opiskelijoiden asumistuki (pienet asunnot)

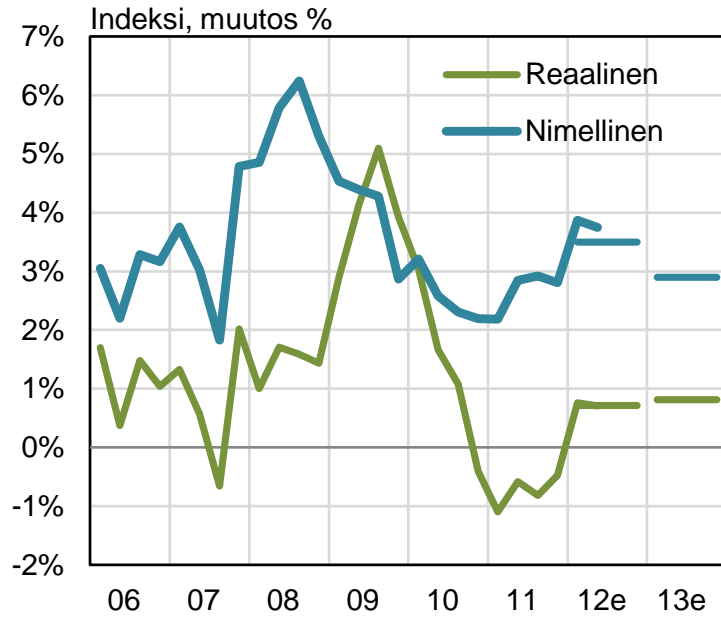
ara

## Valmistuvia uusia asuntoja



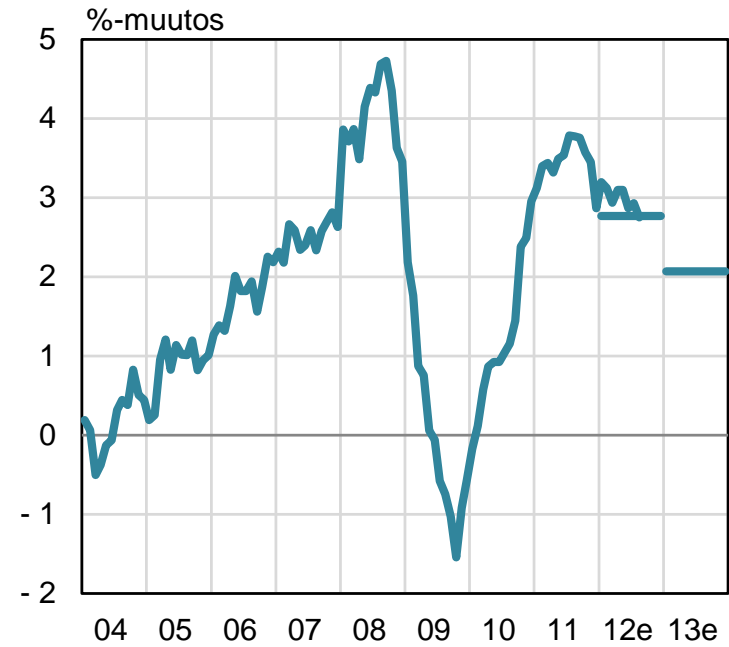
# ara

## Ansiotasoindeksi



Lähde: Tilastokeskus, ennuste PTT

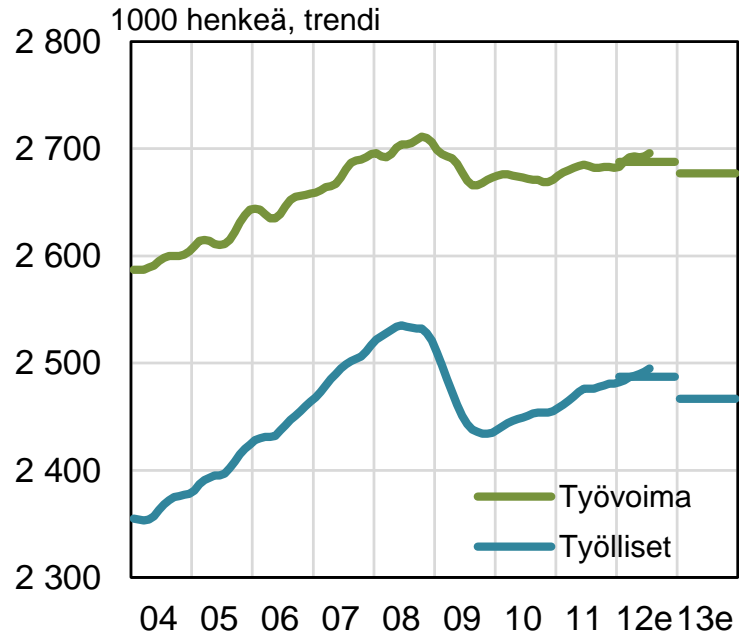
## Inflaatio



Lähde: Tilastokeskus, ennuste PTT

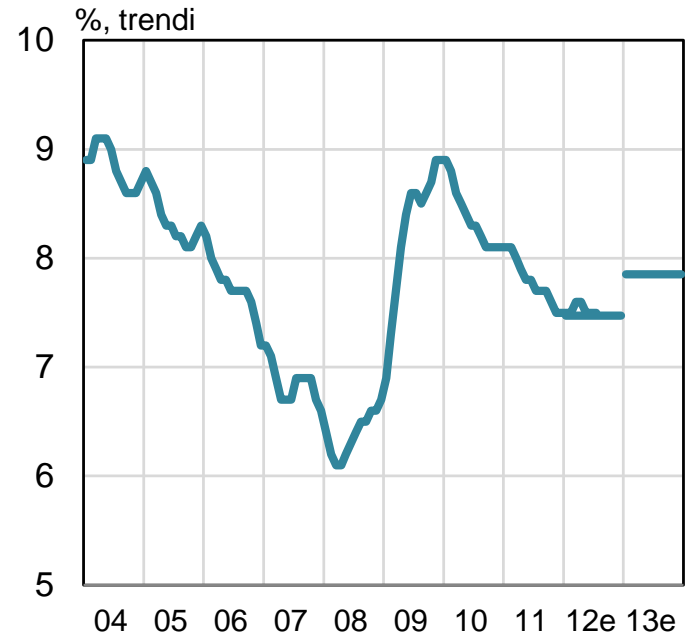
# ara

## Työvoima ja työlliset



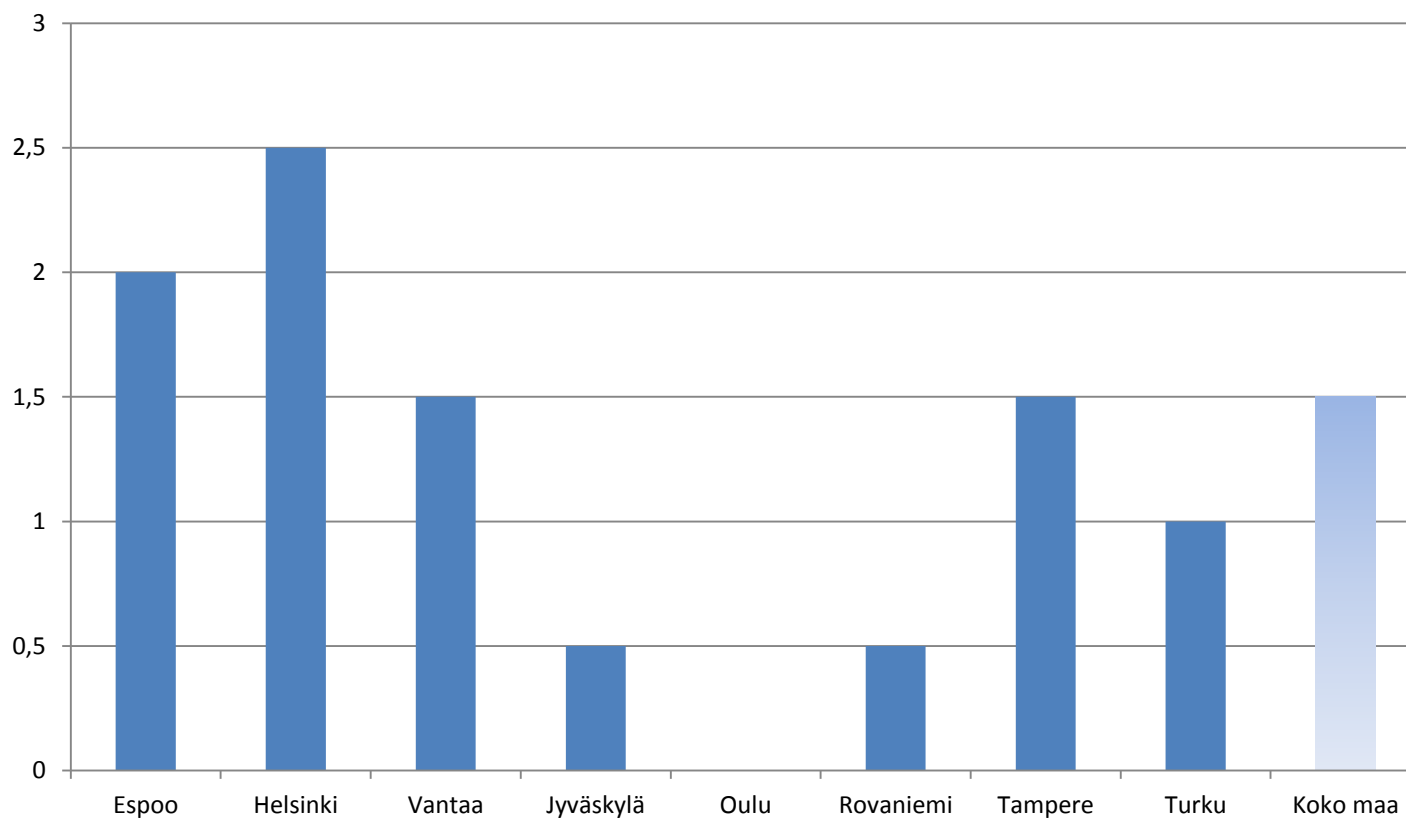
Lähde: Tilastokeskus, ennuste PTT

## Työttömyysaste



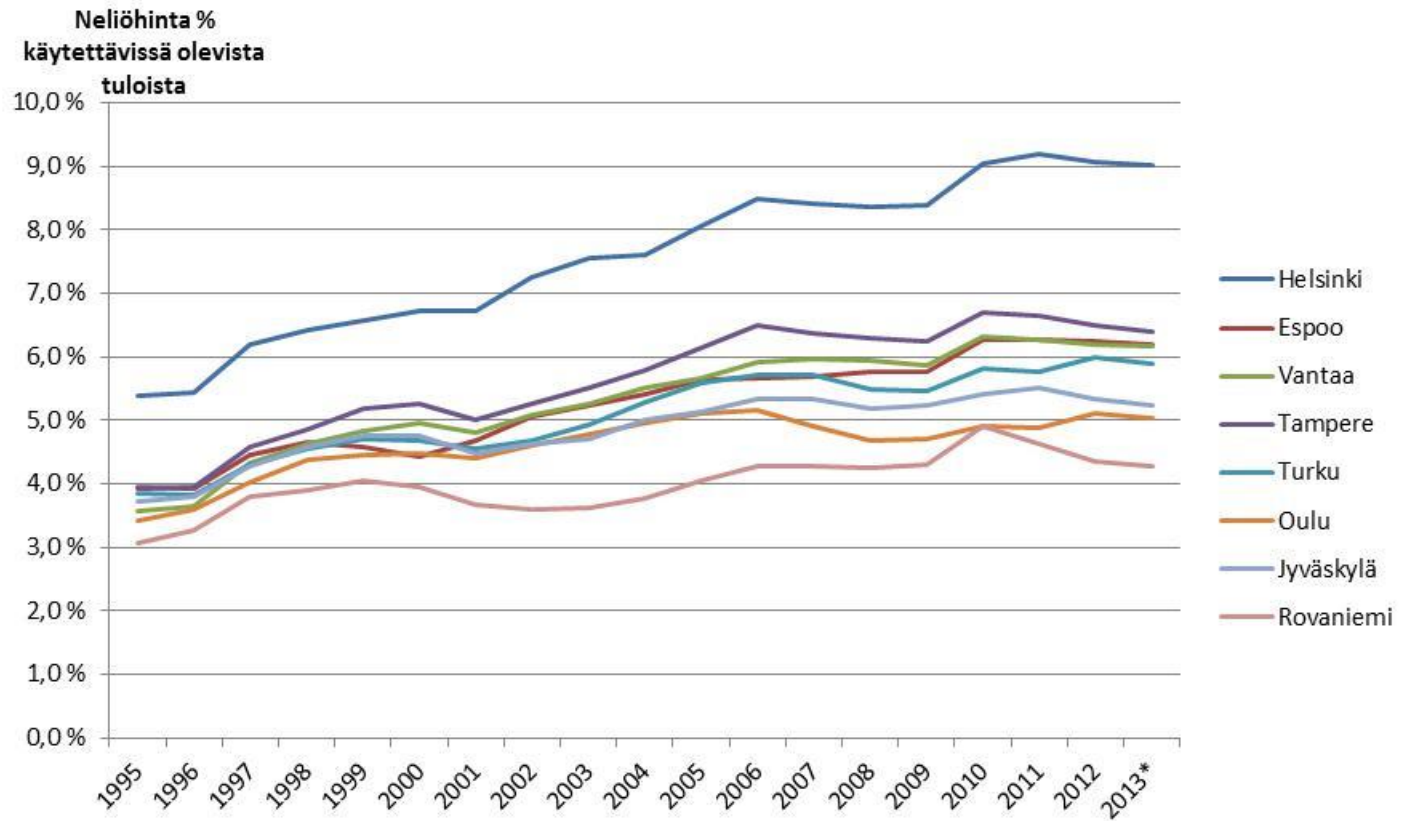
Lähde: Tilastokeskus, ennuste PTT

2013





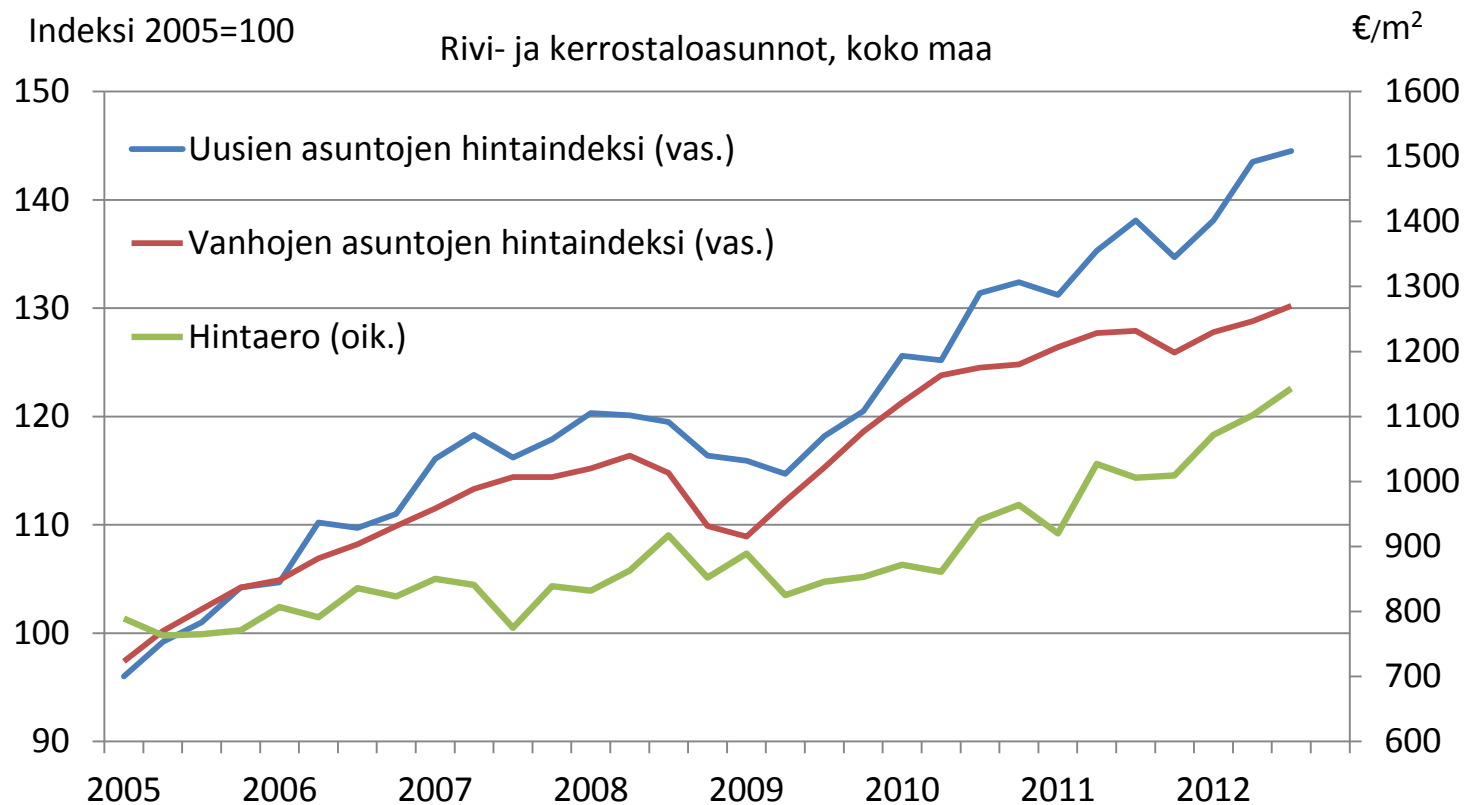
# Helsingissä asuntojen hinnat nousevat 2013 hieman tuloja hitaammin



Lähde: Tilastokeskus

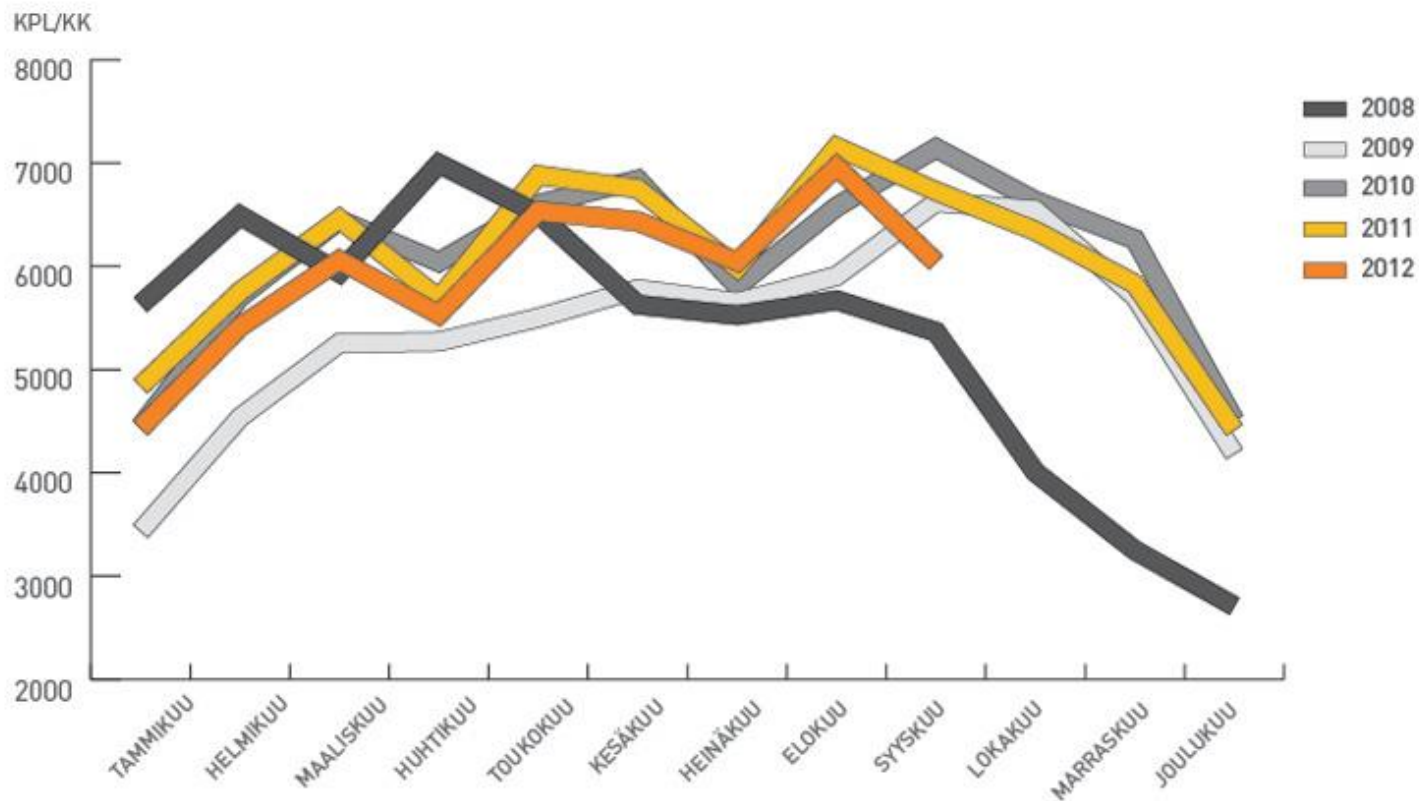


# ara Uudisasuntojen hinnat nousseet vanhoja nopeammin



## ASUNTOKAUPPOJEN MÄÄRÄ AJALLA 01/2008-9/2012

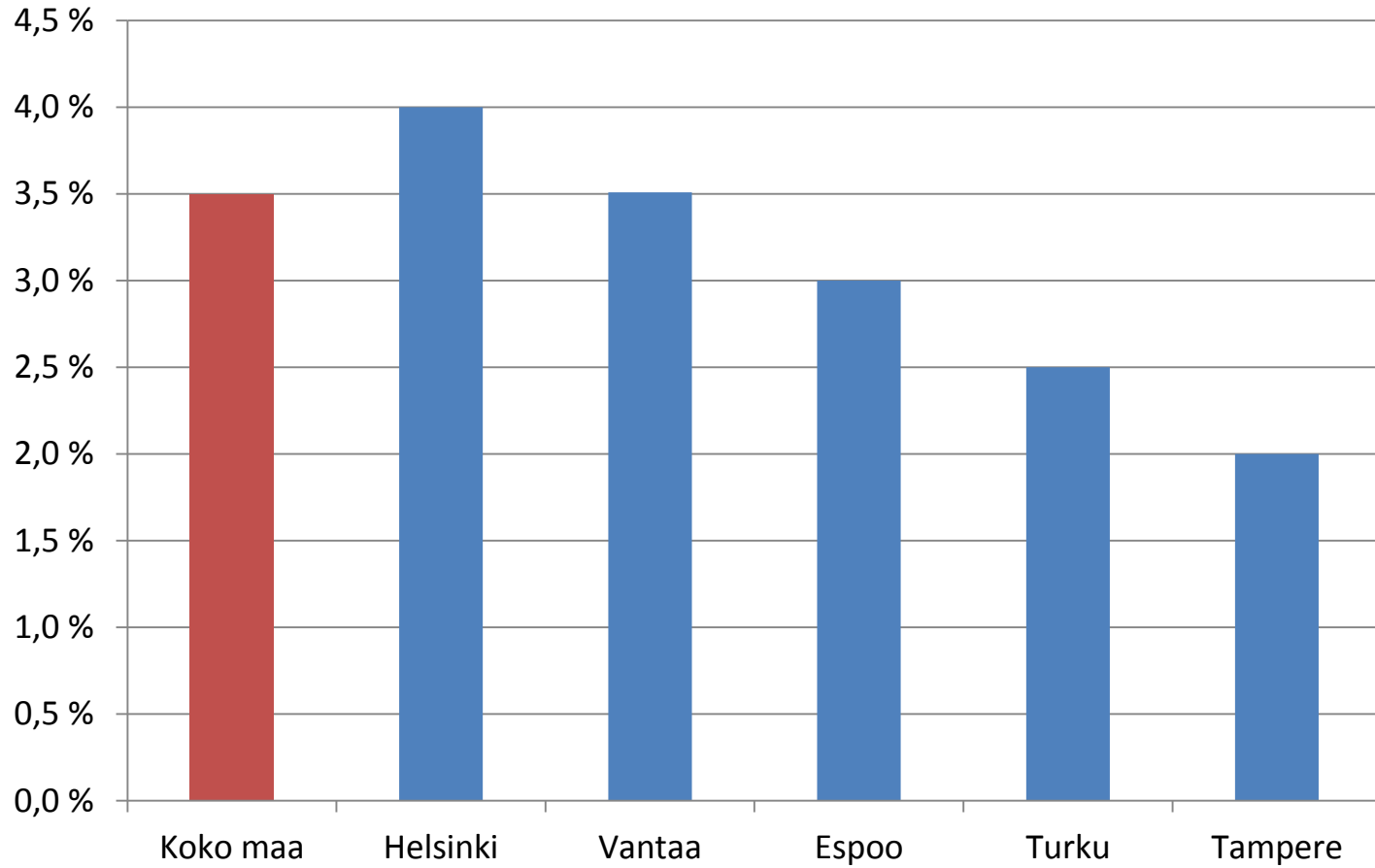
(VANHAT KOHTEET, KOKO SUOMI) LÄHDE: LOGICA



Huoneistokeskus



## Vuokrat 2013 koko maassa +3,5 %





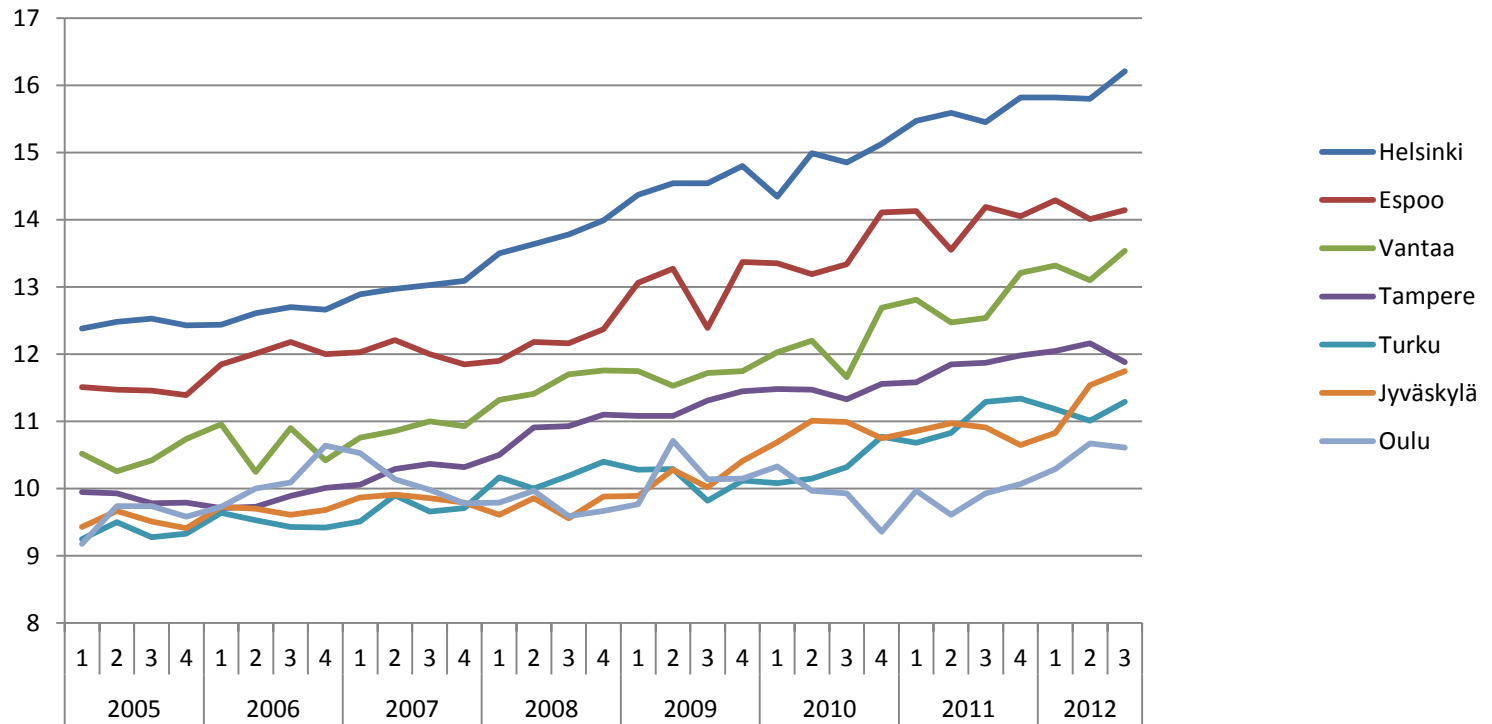
## ARA-asuntojen vuokrat

- Kiinteistön rakennuskustannukset (ml tonttihinnat/-vuokrat) määrittävät pitkälti ara-vuokrat
- Rakentamisen aikainen suhdannetilanne vaikuttaa vuokriin.
- ARA-vuokrien tasaus
- Markkinavuokrien ja ARA-vuokrien vertailu alueittain tärkeää.
- Muuttotappioalueiden ARA-kiinteistöjen tilanne?
- Muuttovoittoalueilla segregaaation torjunta

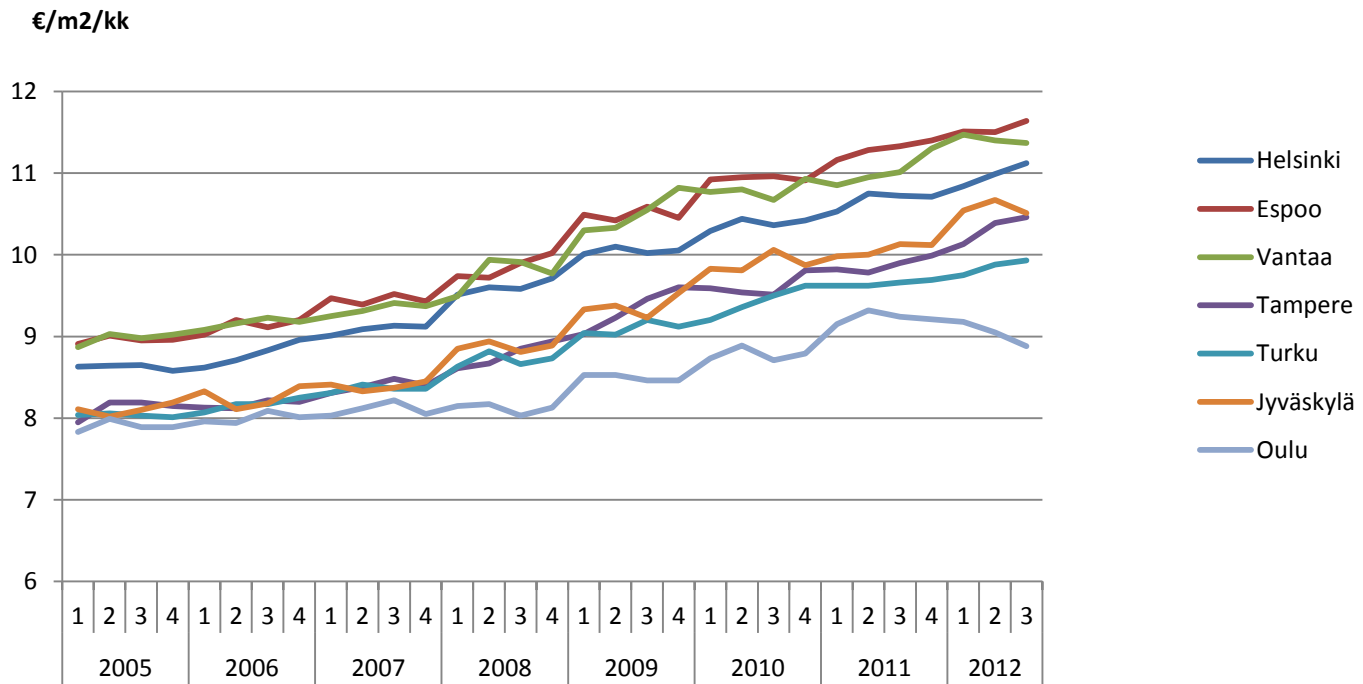


## Vaparaahoitteisten vuokrien kehitys 2005-2012 (kaikki vuokrasopimukset)

€/m<sup>2</sup>/kk

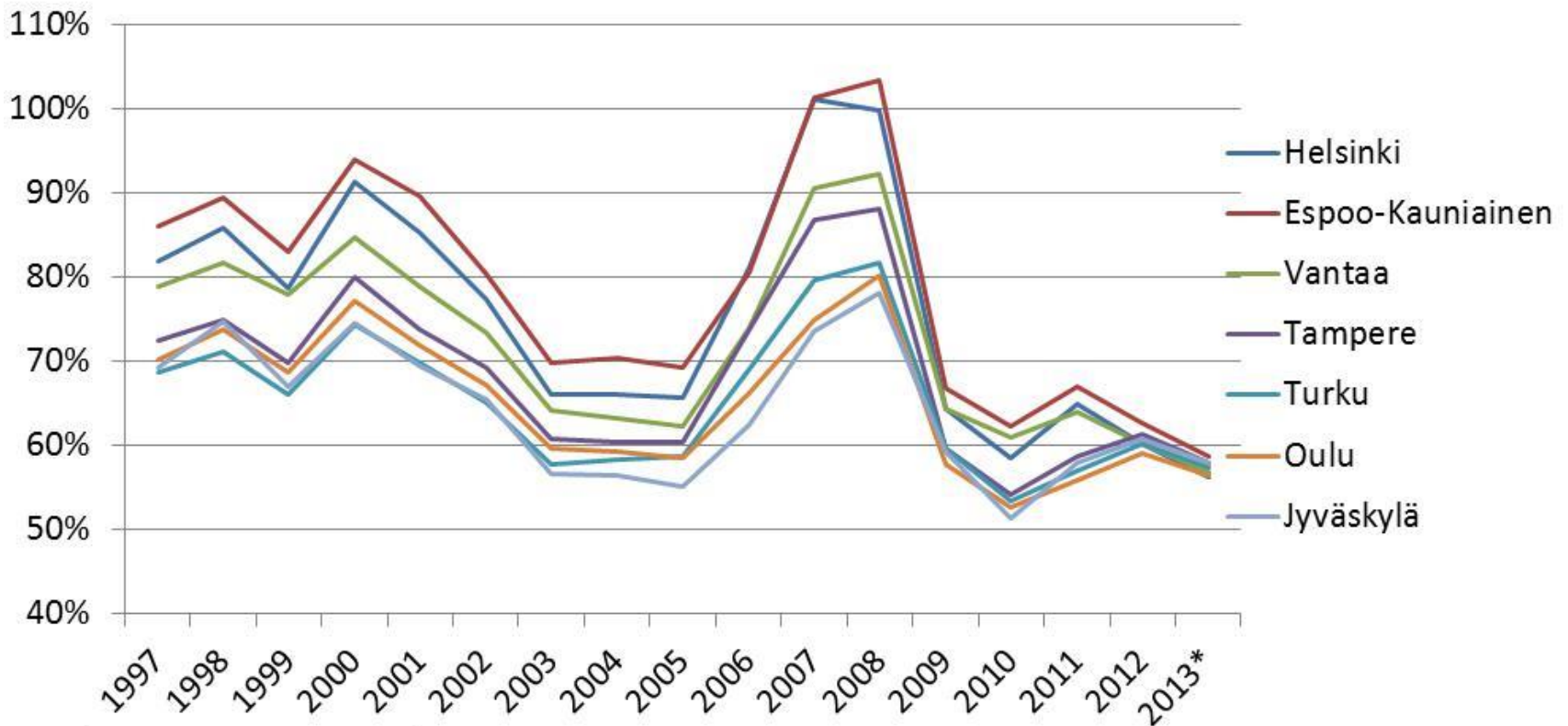


## Arava-asuntojen vuokrakehitys 2005-2012



# Omistusasuminen edelleen kannattavampaa suhteessa vuokra- asumiseen (Lähde:PTT)

Pääomakustannus<sup>1</sup> suhteessa vuokraan



<sup>1</sup> Asunnon neliöhinta\*korko/12+hoitovastike  
Lähde: Tilastokeskus, Suomen Pankki, PTT



## Pohdittavaa

- Kaavoituksen oleellinen lisääminen pk-seudulla
- ARA-vuokrien tasauksessa otettava huomioon vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen alueelliset vuokraerot
- Perheiden muutto kasvukeskuksiin: uuden asunnon ostoon tarvittava väliraha oleellista



- Eri asumismuotojen kustannukset pitkällä aikavälillä...
- Vaihtoehtoja:
- Vuokratakuu + vuokra
- Asumisoikeusmaksu+vuokratakuu+vuokra
- $7 + 63 + 30$
- $2 + 63 + 35 ?$
- $0 + 60 + 40 ?$