



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ARA pähkinäkuoressa

26.1.2023 Erityisryhmien asuntotuotanto 2023

– webinaarit hyvinvointialueille ja kunnille

Jarmo Lindén, johtaja





ARAVasta ARAan

1949 Asuntotuotantotoimikunta (ARAVA)

ARAVA

- Viiden vuoden asuntolainoitusohjelma ”tilapäisen asuntopulan poistamiseksi”
- virastoa kutsuttiin nimellä **ARAVA** (Asunto**RA**kennustuotannon **VA**ituuskunta)
- Kulkulaitosten ja yleisten töiden ministeriön alainen

1966 Asuntohallitus (AH) sisäasiainministeriön alaisuuteen



- 1983 perustetun ympäristöministeriön alaisuuteen
- 1990 asunto-olojen kehittämisrahasto – nykyinen Valtion asuntorahasto (VAR)
- AH lakkautettiin 1993, virastossa oli tällöin 180 henkilöä

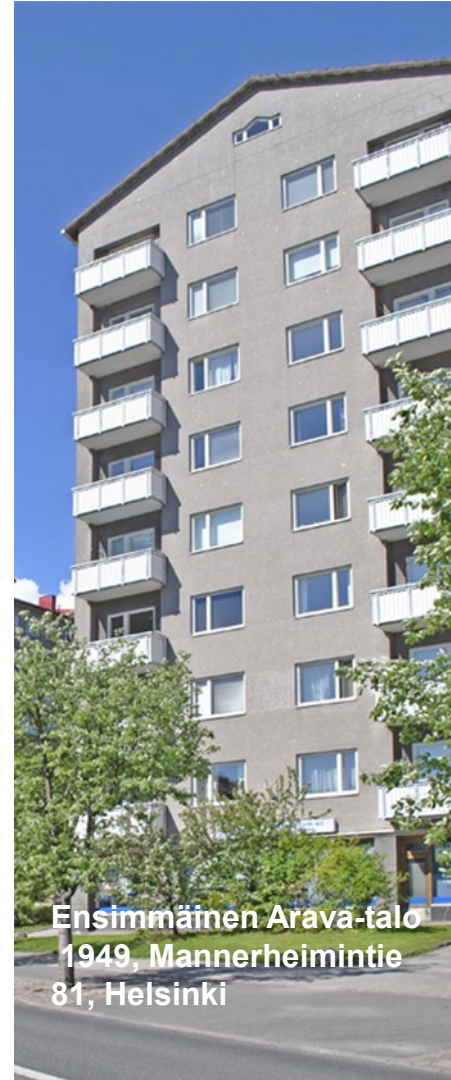
1993 Valtion asuntorahasto (ARA)

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



2008 Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

- tehtäväkenttä laajeni: rahoituksen lisäksi kehittämistehtäviä
- noin 60 työntekijää – 2020 noin 75 htv (HO ja elvytys)
- alueellistettu Itä-Pasilasta Lahteen 2008



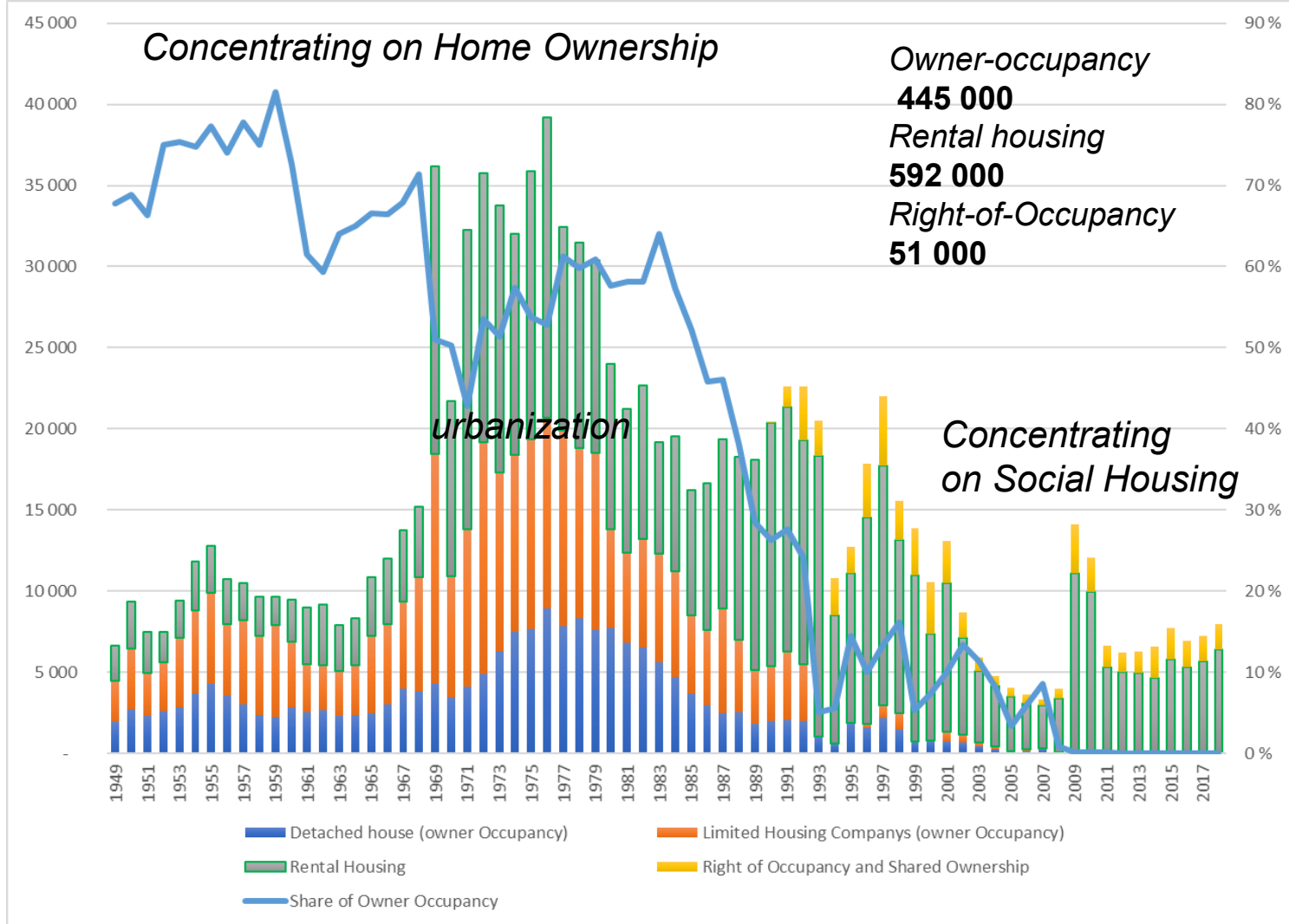
Ensimmäinen Arava-talo
1949, Mannerheimintie
81, Helsinki



ARA's History since 1949:

Government
subsidised
housing starts
by tenure status
1949-2018
over 1,1 million
dwellings
= 1/3 of all

and share of
owner occupancy

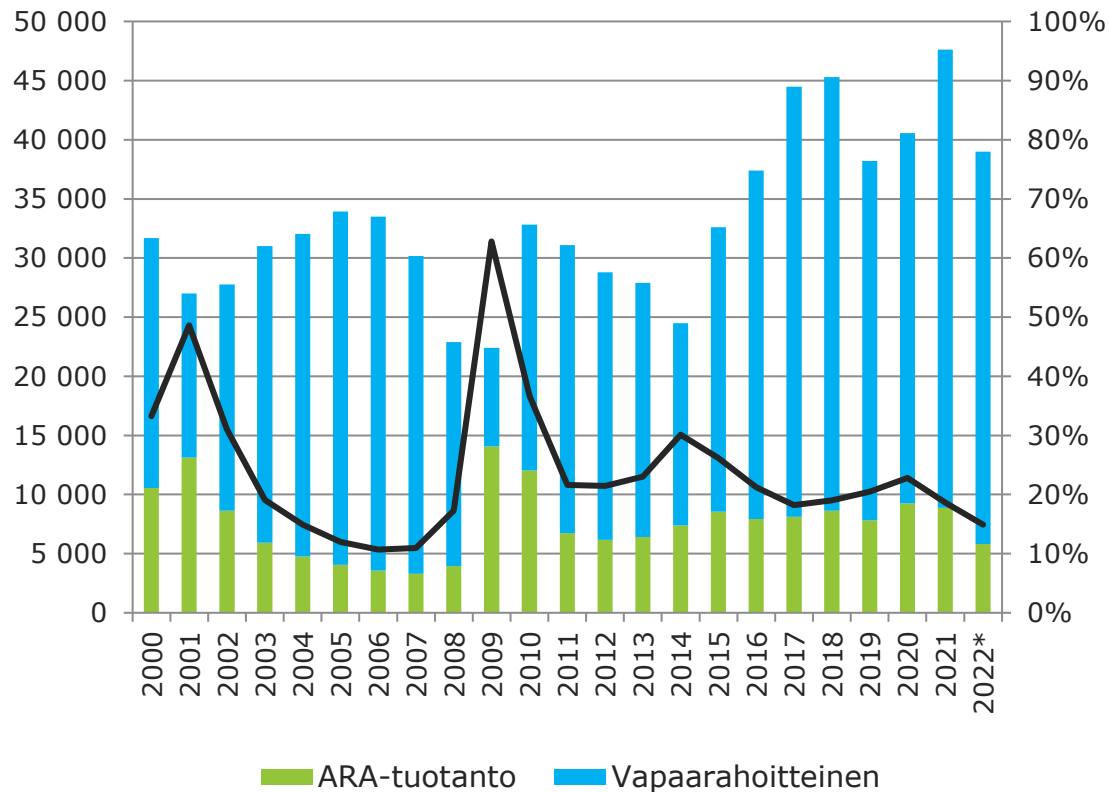




ARA-tuotanto ja vapaarahoitteinen rakentaminen 2000-luvulla

Alkava ARA-tuotanto on 2000-luvulla vaihdellut välillä 3 300–14 000 asuntoa/vuosi

- Osuus uudistuotannosta pienin 2006 ja 2007 –vain **11 %**
- Elvytysvuonna 2009 osuus **63 %**
- **Keskimäärin** osuus on ollut 2000-luvulla **23 %**
- Vuonna 2022 jäädään noin **14 %**
- Kontrasyklisyys näkyy edelleen



ara

Asumisen
asiantunteva
kumppani ja
kehittäjä

*Työntekijöitä nyt noin 90
normaalisti noin 60*

ARAn keskeiset tehtävät

- **ARA toimeenpanee YM:n alaisena keskusvirastona valtion asuntopolitiikkaa** – tavoitteena kestävä ja kohtuuhintainen asuminen
- **myöntää** asumiseen ja rakentamiseen liittyviä valtion **avustuksia, korkotukia ja takauksia** (tuotantotuki)
- **ohjaa ja valvoo** ARA-asuntokannan käyttöä (julkinen palvelu)
- mukana asumisen **kehittämishankkeissa**
- hoitaa asumista ja asuntomarkkinoita koskevia **asiantuntijatehtäviä ja tietopalveluja** sekä tekee niihin liittyviä selvityksiä (mm. asuntomarkkinat, asunnottomuus)
- hoitaa rakennusten **energiatodistuksiin** liittyvää valvontaa ja ylläpitää rekisteriä todistuksista ja laatijoista
- Tulossa **lisää tehtäviä asumisoikeusasioissa**: ARA alkaa mm. hoitamaan 1.9.2023 valtakunnallista asumisoikeusasunnon järjestysnumerojärjestelmää

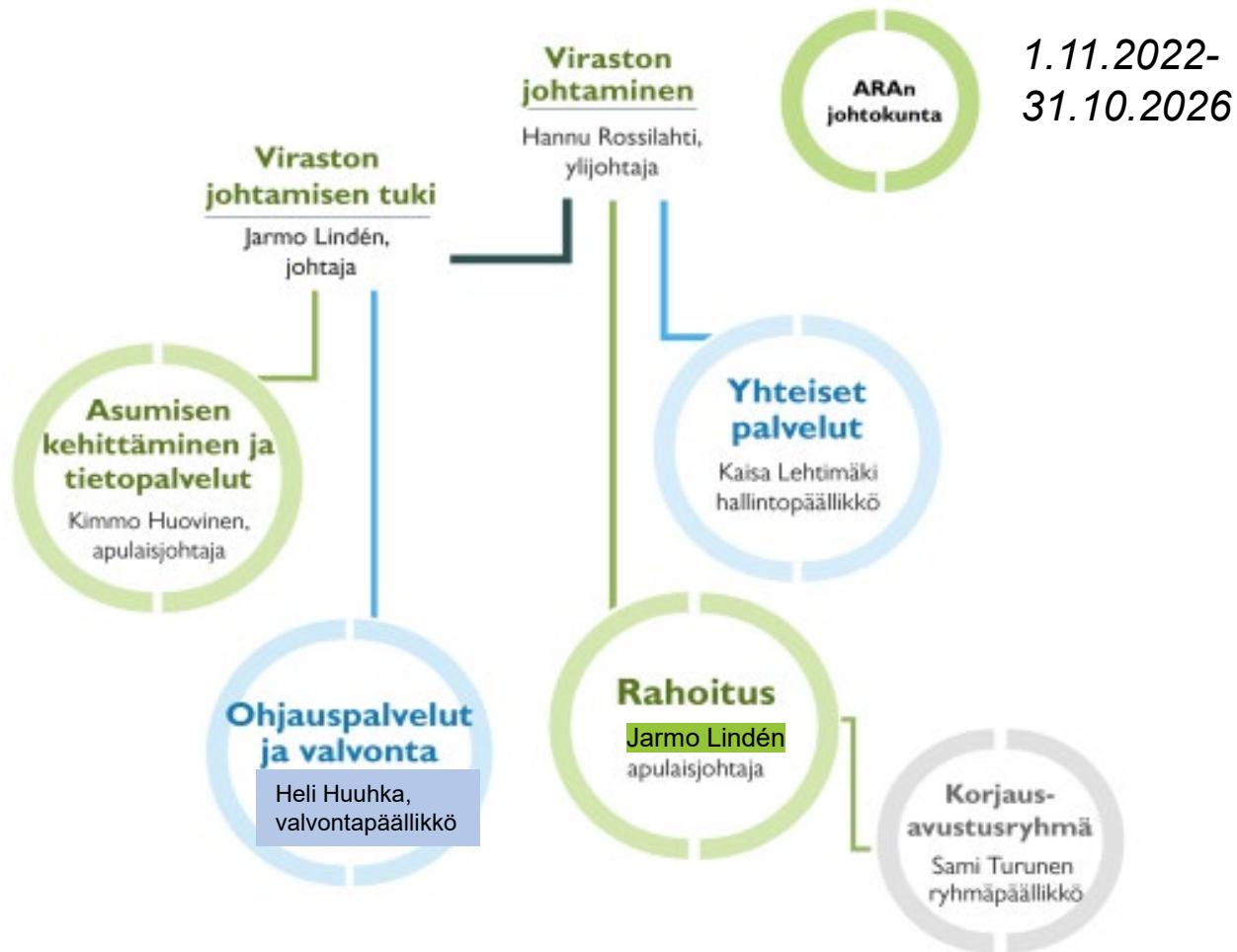


ara

ARAn organisaatio 2023

Työntekijöitä lähes 90 (60):

mm. rahoitusylitarkastaja,
arkkitehti, juristi, insinööri,
sosiaalialan erityisasiantuntija,
kehittämispäällikkö,
it-asiantuntija, energia-
asiantuntija



1.11.2022-
31.10.2026

ARA - lainoitusta ja avustuksia asunto-olojen parantamiseen



- **LAINAT:**

- **Korkotukilainat** (pitkä ja lyhyt) asuntojen uudistuotantoon, perusparannukseen ja hankintaan
- **Takauslainat** vuokratalojen rakentamiseen ja As.Oy-talojen perusparantamiseen

- **AVUSTUKSET:**

- mm. erityisryhmien investointiavustus, käynnistysavustus, korjausavustus, infra-avustus ym.
- Varat tulevat valtaosin valtion asuntorahastosta (VAR) ja pieneltä osin valtion budjetista

Talokohtaisessa rakentamisessa ARA:n asiakkaina **kuntayhtiöt** ja ARA:n nimeämät **yleishyödylliset asuntoyhteisöt**

- ARAn ”pelimerkit”: 1) lainat:

Korkotuki- ja takauslainavaltuudet 2019-2023

Valtion talousarvion mom. 35.20.60 *Siirto valtion asuntorahastoon*

	2019	2020	2021	2022	2023 TA
• Korkotukilainat	1410	1750	1800	1950	1950 M€
• Takauslainat	285	285	285	285	285 M€
• As.oy pp-takaus	100	100	100	100	100 M€
• YHTEENSÄ	1795	2135	2185	2335	2335 M€

Valtioneuvosto antaa vuosittain käyttösuunnitelman ohjaamaan ARA-lainoitusta

- Korkotukilainavaltuus 1950 M€ jaettu eri lainalajeihin Valtioneuvoston päätöksellä (19.1)

– Osaomistusasuntolainat	5 M€
– erityisryhmien vuokra-asuntolainat	510 M€ (+95)
– lyhyet vuokra-asuntolainat	105 M€ (-95)
– muut vuokra-asuntolainat ja	800 M€
– Asumisoikeustalolainat	530 M€

- Valtuuksien alueelliset käyttöperusteet
- Muut käyttöperusteet

Erityisesti
Helsingin
seudulle





ARAn ”pelimerkit”: 2) suorat avustukset: **ARA-avustukset 2019 – 2023: +85%**

	2019	2020	2021	2022	2023
• Erityisryhmien investointiavustus	103,0 M€	90,0 M€	90,0 M€	90,0 M€	120 M€
• Käynnistysavustus (MAL-sopimukset)	20,0 M€	40,0 M€	40,0 M€	39,0 M€	39,0 M€
• Infra-avustukset (MAL-sopimukset)	15,0 M€	15,0 M€	25,0 M€	25,0 M€	25,0 M€
• Korjausavustukset	35,5 M€	28,9 M€	33,85 M€	36,5 M€	21,5 M€
• Purkuavustus	5,0 M€	8,0 M€	8,0 M€	8,0 M€	5,0 M€
• Asumisneuvonta-avustus	0,9 M€	0,9 M€	0,9 M€	3,9 M€	4,0 M€
• Tutkimus- ja kehittäminen (hankinta)	0,7 M€	0,7 M€	0,7 M€	0,7 M€	0,7 M€
• Latausinfra-avustukset	1,5 M€	7,0 M€	15,0 M€	30,0 M€	10,0 M€
• Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen	1,0 M€	1,0 M€	0,75 M€	--	--
• Asunto-osuuskuntakokeilut	0,4 M€	0,4 M€	--	--	--
• <i>Avustus asuntojen kunnostamiseksi ikääntyneille</i>	-	5,0 M€	10,0 M€	10,0 M€	5,0 M€
• <i>Energia-avustus asuinrakennuksille</i>	-	40,0 M€	50,0 M€	70,0 M€	98,7 M€
• <i>Käyttötarkoituksen muuntoavustus</i>	-	1,0 M€	1,0 M€	1,0 M€	--
• <i>Lähiöohjelma</i>	-	5,0 M€	8,0 M€	8,0 M€	--
• <i>Kuntien kiinteistöjen öljylämmityksestä luopuminen</i>	-	14,9 M€	---	9,9 M€	10,9 M€
• Yhteensä	183,0 M€	257,8 M€	283,2 M€	332,0 M€	339,1M€
• <i>Avustus asunnottomuuden poistamiseksi ja tilastointiin (STM)</i>		3,3 M€	3,3 M€	3,4 M€	--
• <i>Tervehdyttämisavustukset (Valtiokonttori)</i>	2,6 M€	2,6 M€	2,6 M€	2,6 M€	2,6 M€
• <i>Purku- ja rajoitusakordit (Valtiokonttori)</i>	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€	10,0 M€



ARA-investointituen vaikutus näkyy mm. ikääntyneiden laitoshoidon korvautumisessa asumispalveluilla

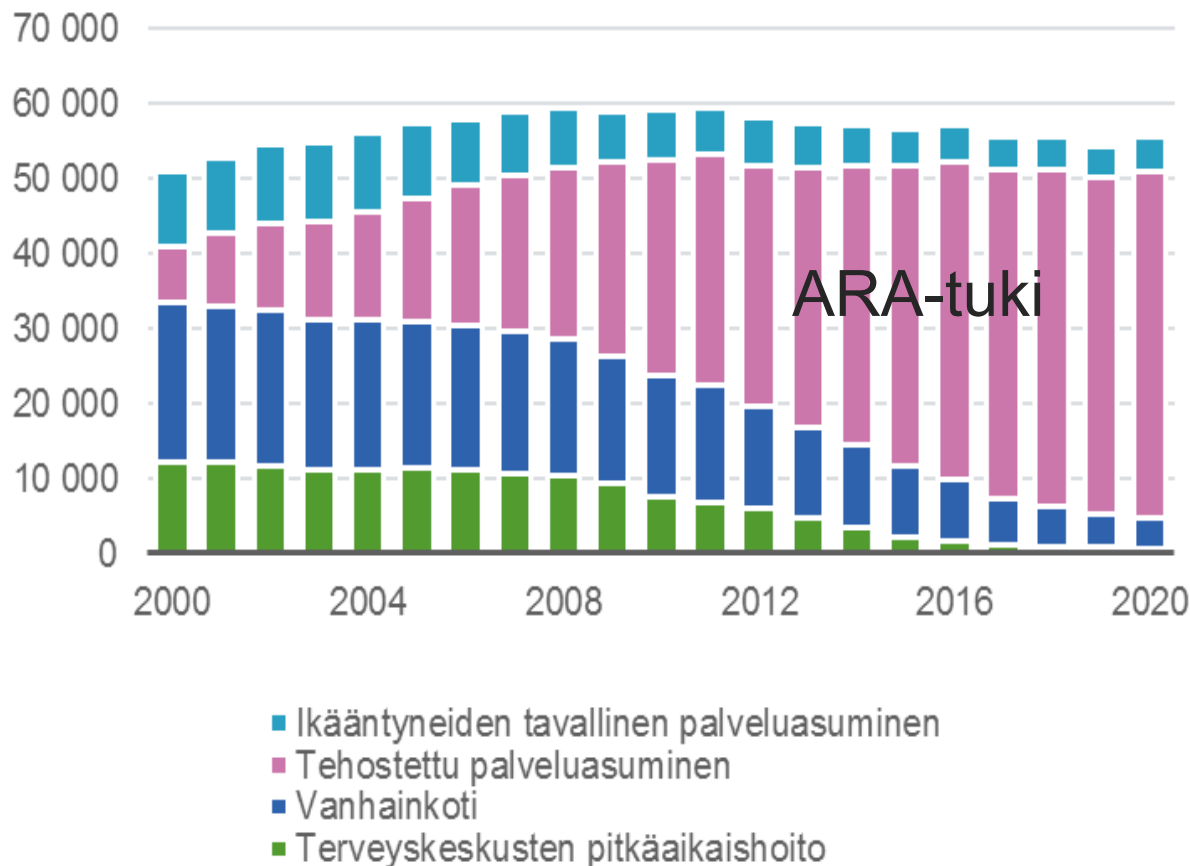
Ikääntyneiden laitos- ja asumispalvelujen asiakkaat vuosien 2000–2020 lopussa
(THL Tilastoraportti 39/2021)

ARA myöntänyt 2005-2022 ikääntyneiden asumishankkeille investointiavustuksia yhteensä **881 M€** (35 400 €/asunto) ja samoille hankkeille noin **2 000 M€** korkotukilainoja

ARAN hankepankissa voi tutustua Lähes 200 toteutuneeseen asunto-hankkeeseen:

<https://ara-hankepankki.fi/>

27.1.2023



ara ARA-rajoitukset = vuokralaisen eduksi

- Vuokra-asuntokäyttö **40 vuotta** (pitkä korkotuki), 10-30 vuotta (lyhyt korkotuki)
- **Avustuscohteissa** erityinen käyttövelvoite **20 vuotta nimetyille käyttäjäryhmälle**
- **Asukasvalintaperusteet** – etusija eniten asunnon tarpeessa oleva, pienituloisin ja vähävaraisin
- **Asukasdemokratia** (yhteishallintolaki, juuri uusittu)
- Vuokrien **omakustannusperiaate** (kattaa todelliset kustannukset, tasaus)
- **Luovutusta ja luovutushintaa koskevat rajoitukset**

➡ ITSENÄINEN ASUMINEN JA VAHVA ASUMISTURVA

- Omistajayhteisöt kunnallisia yhtiöitä tai yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä, joita koskevat **yleishyödyllisyysäädökset**, kuten voiton tulouttamista koskevat rajoitukset (koskee myös kuntia), riskinottokielto ja konsernirajoitukset
- Malli yhteensopiva EU:n valtioneuvoston kanssa (SGEI)



Kohtuulliset asumiskustannukset – monen tekijän summa

- ARA hyväksyy rakennussuunnitelmat ja -kustannukset = **hyvä hinta/laatu-suhde**
- **Rakennusurakat** on pääsääntöisesti **kilpailutettu** (toisin kuin gryndauksessa)
- **Pitkä laina-aika**, useimmiten **40 vuotta**, tasaa rakennuskustannuksia yli ajan vuokraan
- **ARA-laina kattaa yleensä 95 %** ARA:n hyväksymästä hankinta-arvosta
- Lainaan liittyy **valtion maksuton täytetaka**us (lainoittajalle riskitön)
- Korolle maksetaan omavastuukoron (1,7%-2,5%) ylittävästä osasta aleneva osuus **korkotukea**
- Usein lainaan **yhdistyy myös avustuksia**: investointiavustus (15-50%) ja käynnistysavustus

- **Edullinen tontti**: kunta voi ja saa myöntää edullisen tontin ARA-hankkeelle
- **MAL-sopimukset** asettavat kasvukeskuksissa **ARA-tuotannon tavoitteet ja kunnille velvoitteita luovuttaa kohtuuhintaisia tontteja** + ARA:n erityiset MAL-avustukset: käynnistys- ja infra-avustukset – valtio osarahoittaa suuria liikennehankkeita, kuten Raide-Jokeri
- **Lopputuloksena omakustannusperusteinen = kohtuuhintainen vuokra**
 - ✓ Kohderyhmä kiireellisimmässä asunnontarpeessa oleva pienituloisin ja vähävaraisin



ARA-tuella tärkeä yhteiskunnallinen tehtävä – asuminen on kaikkien perusoikeus

- ARA-tuki mahdollistaa kohtuukustannuksin asumisen niille, joiden tarpeita asuntomarkkinat eivät kykene hoitamaan (EU/ SGEI-säädökset)
- Markkinat ovat aina jossain muutos- tai kriisitilassa: ARA-tuki toimii myös **kontrasyklisenä tasapainottajana**
- ARA-tuki estää segregaatiota – **sijainti, sijainti, sijainti – olennaista yhteistyö kuntien kanssa: kaavoitus, social mix, MAL-sopimukset 2020-2023**
- ARA-tuki tuottaa **hyvää laatua kohtuuhintaan** ja mahdollistaa uusien mallien kokeilun asumisessa (esim. sukupolvikorttelit)
- ***Erityisryhmät:*** ARA-tuki mahdollistaa luopumisen laitoshoidosta ja tarpeen mukaiset asumisratkaisut (investointiavustus)
- ***Suomen tarjonta- ja kysyntätuen yhdistelmä*** takaa käytännössä paremman lopputuloksen asumisen tukemisessa kuin vain jompikumpi yksinään

ara



Kiitos!
jarmo.linden@ara.fi
www.ara.fi



Richard Scarry: Mitä ihmiset tekevät? Tammi 1994