

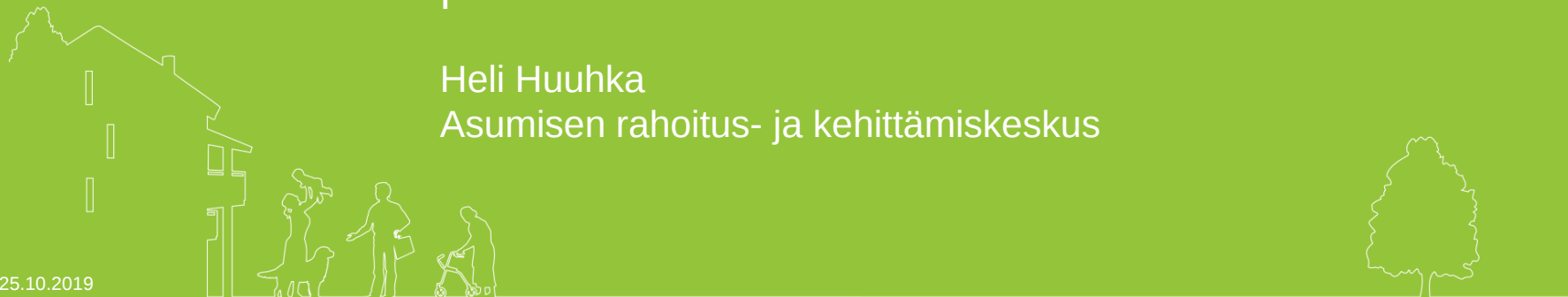


Ajankohtaista ARAsta

Yhdyskuntien uudistaminen 2016-2019 -projektin
päättöseminaari

Heli Huuhka
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

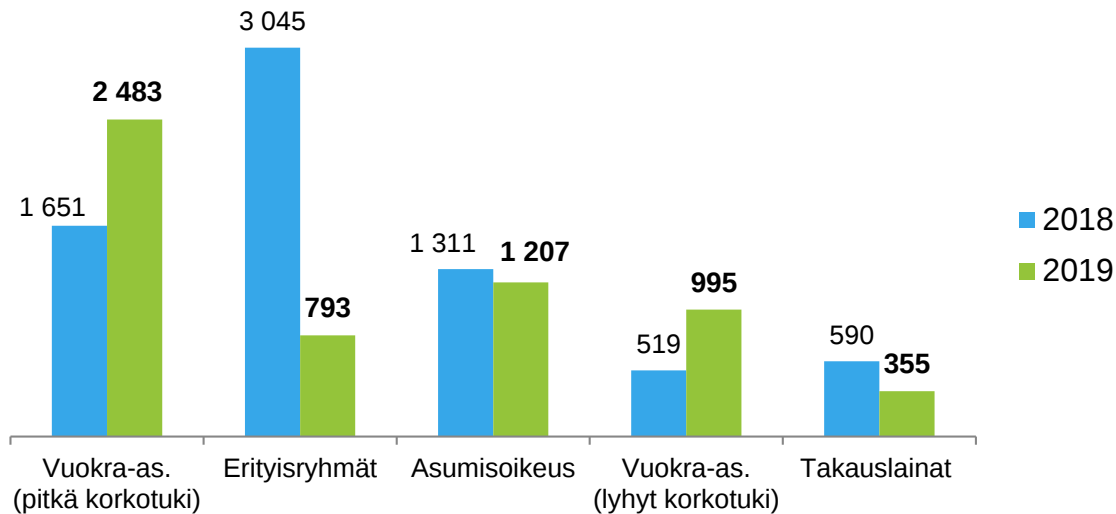
25.10.2019





ARA-uudistuotanto* 1.1.-7.10.2019

Alkuvuosi ennakoi noin **7 500** asunnon ARA-uudistuotantoa (lainapäätöstä) vuodelle **2019** - erityisryhmäasuntojen määrä supistuu selvästi, mutta normaalien vuokra-asuntojen (pitkä- ja lyhyt kt) määrä lisääntyy



* asuntojen määrät (lainapäätös)

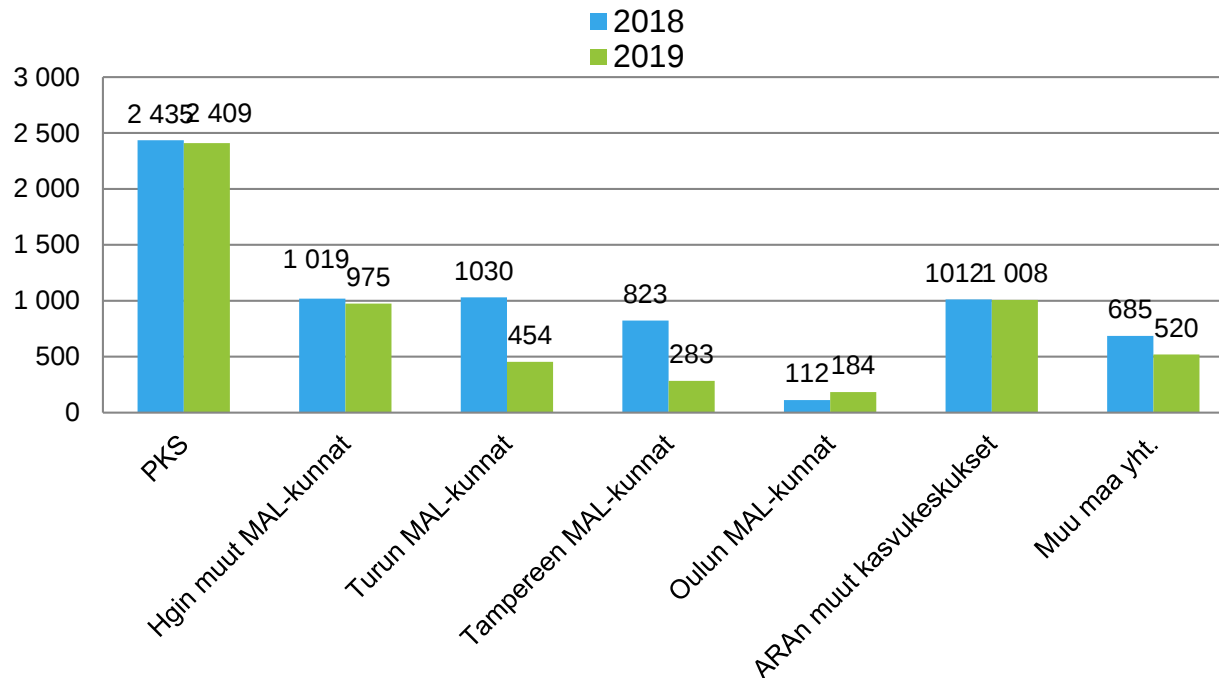


ARA-uudistuotanto alueittain

1.1.-7.10.2019, lainoitettut asunnot

Alkuvuoden ARA-tuotannosta 90 % suuntautuu ARAn kasvukeskuksiin

- 41 % PKS:lle
- 58 % Helsingin seudun MAL-kuntiin

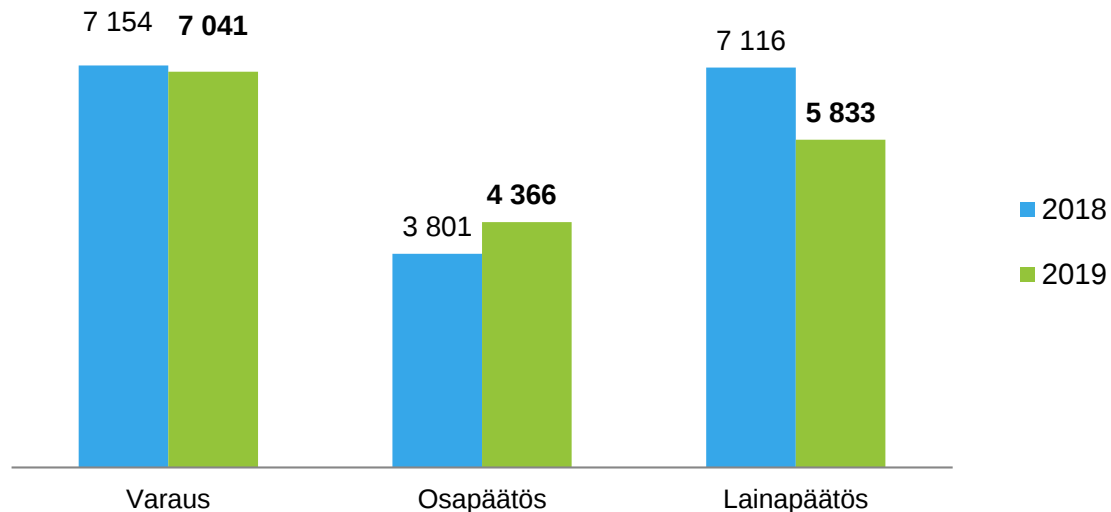




Vireillä oleva ARA-tuotanto

- varaukset ja osapää tökset 7.10.2019

- **Vireillä olevissa** hankkeissa, joilla **varaus** tai **osapää tö**s (ei lainapää töstä) yht. **11 400 asuntoa**.
- Määrä on 450 asuntoa enemmän kuin vuotta aiemmin 2018.



*) Varauksen saaneet hankkeet voivat saada ARA-rahoitusta. Osapää tösvaiheessa rakennusurakat on kilpailutettu ja rakennuskustannukset ja –suunnitelmat on hyväksytty ARAssa. Lainapää töksessä hankkeiden rahoitus on kilpailutettu ja hyväksytty ARAssa. Alkavan tuotannon laskenta perustuu ARAn lainapää töksiin vuodesta 2018 alkaen.



ARA-tuotannon rakennuskustannukset kääntyivät laskuun (30.9.2019)

- normaalit vuokra- ja ASO-hankkeet

- **Rakennuskustannukset (12 kk) laskivat 1,8 %** vuodentakaiseen verrattuna
- PKS:lla laskua 2,7 %, muualla maassa 1,0 %.

alue		Asuntoja kpl	Rakennuskustan- nukset omalla ja vuokratontilla €/asm ²	omalla tontilla	vuokratontilla
				Hankinta-arvo €/asm ²	Hankinta-arvo €/asm ²
Koko maa					
	3 kk	1 244	3 270	3 499	3 908
	6 kk	2 257	3 148	3 569	3 560
	12 kk	4 420	3 187	3 535	3 789
	muutos % 12 kk	-5,3 %	-1,8 %		
Pääkaupunkiseutu					
	3 kk	721	3 596	3 889	4 160
	6 kk	1 008	3 551	4 052	4 118
	12 kk	2 292	3 534	3 991	4 176
	muutos % 12 kk	-0,2 %	-2,7 %		
Muu maa (ilman pks)					
	3 kk	523	2 811	3 220	2 359
	6 kk	1 249	2 799	3 245	2 852
	12 kk	2 128	2 799	3 221	2 987
	muutos % 12 kk	-10,2 %	-1,0 %		

*) Rakennuskustannuksiin ei sisälly liittymismaksuja eikä tonttikustannuksia.
Ne sisältyvät kohteen hankinta-arvoon.

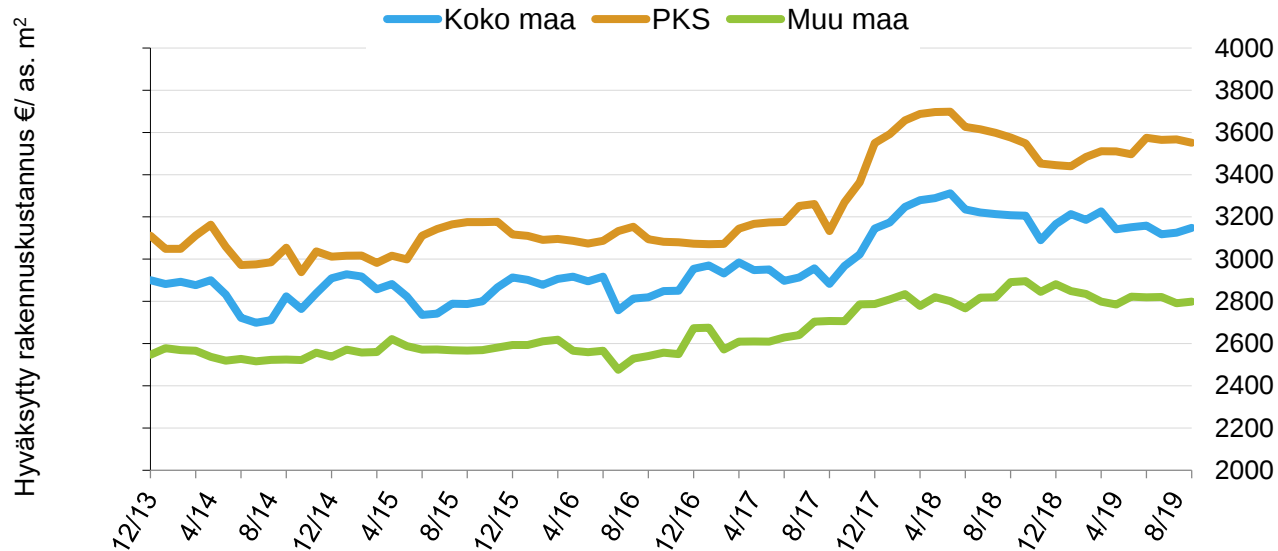


ARA-tuotannon
hyväksytyt
rakennuskustannukset
ovat PKS:lla noin **3 500**
ja muualla maassa noin
2 800 euroa neliöltä.

Rakennuskustannusten
kehitys on ollut tasaista
vuoden 2019 aikana.

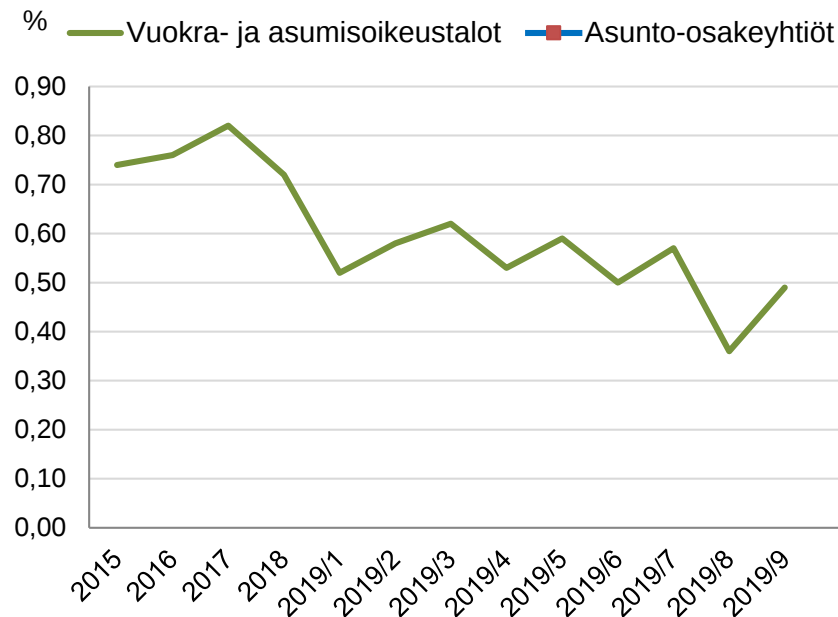
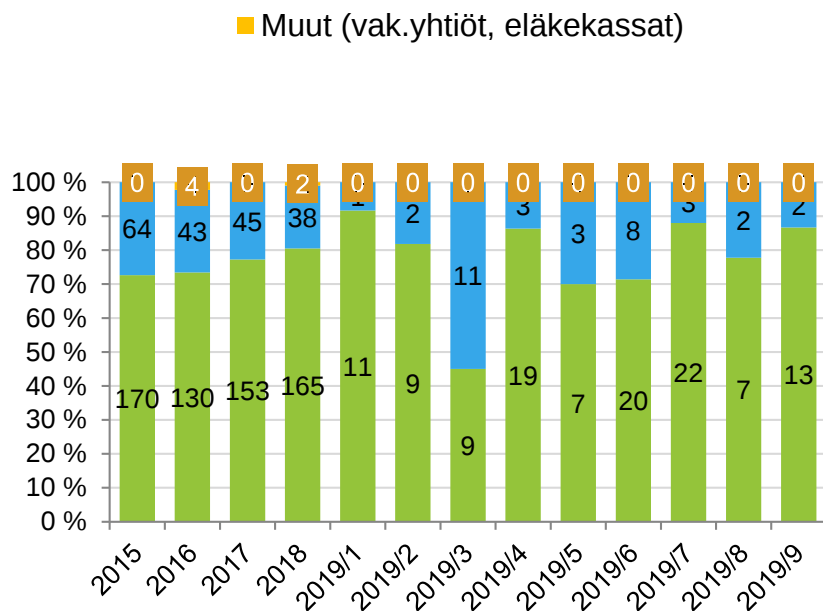
ARA-tuotannon rakennuskustannukset 2014-2019

- Normaalit vuokra- ja asumisoikeushankkeet (40-v korkotuki)
- 6 kuukauden keskiarvo



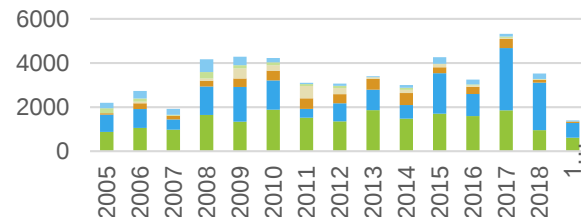


Korkotukilainojen luotonantajat ja korkomarginaalit 2015 – 2019





- Erityisryhmien
investointiavustukset, milj.
euroa**

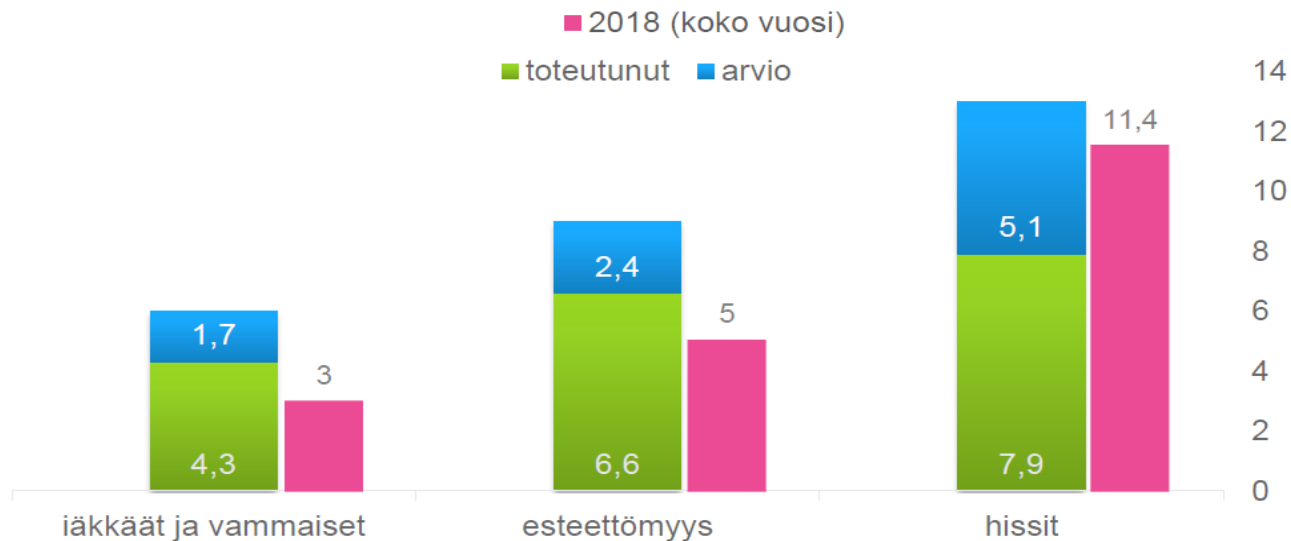


- 25.10.2019



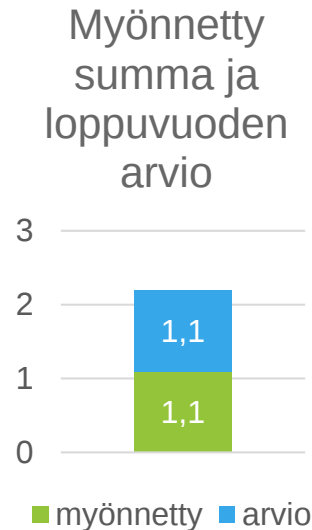
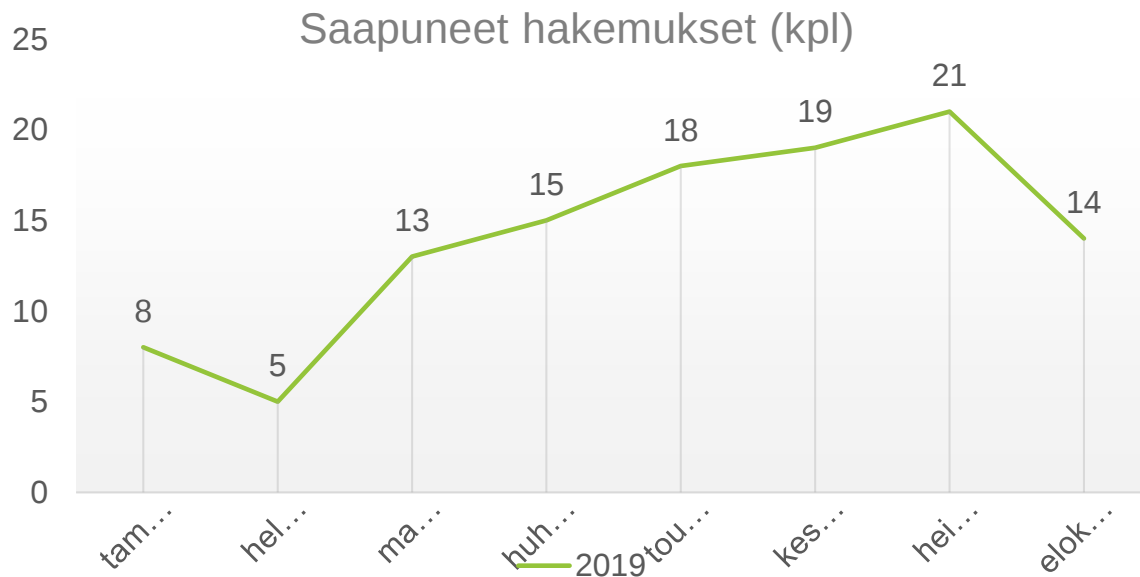
Myönnettyjen korjausavustusten määrä kasvaa 19,5 miljoonasta vajaaseen 30 miljoonaan

Myönnetyt summat & loppuvuoden arvio (M€)
(tilanne 23.9.2019)





Latausinfra-avustukset –valtuus 2019 1,5 milj.
euroa ja 2018 siirtynyt 1,4 milj. euroa





TAE 2020 ARAn näkökulmasta



ARAn lainavaltuudet TAE 2020

- **Korkotukilainat (vuokra- ja asumisoikeus): 1410 M€**
 - ARA-tuotannon lisäys (HO-tavoite 10 000 as.) edellyttäisi korkotukivaltuuden korotusta
- **Takauslainat vuokratalojen rakentamiseen 285 M€**
- **As.Oy perusparannukset, takauslainat 100 M€**
- **ASUNTOJA:**
 - Uudet korkotukiasunnot (vuokra ja aso) 8 900
 - Takauslainoitettut uudet vuokra-asunnot 2 000



Uudet tukimuodot ja valtuuksien nostot

- **Energia-avustukset: YM:n tarkoitus valmistella yhteinen VNA koskemaan ARA-kohteita ja muita hankkeita**
 - **Perusparannuksen käynnistysavustus ARA-taloille:** edellyttää **energiatehokkuuden** parantamista ja myönnettäisiin vain perusparannuksen korkotukilainan yhteydessä.
 - Taloyhtiöille suunnattu energia-avustusjärjestelmä
 - Valtuus v. 2020 yhteensä 20 milj. euroa ja 2021-2022 40 milj./vuodessa
- **Öljylämmitteisten kiinteistöjen kannustaminen** muihin lämmitysmuotoihin: kertaluonteisesti 10 M€ vuonna 2021
- **Avustus ARA-asuntojen korjaamiseksi ikääntyville** sopiviksi väestöltään vähenevillä alueilla (VNA asetus valmisteilla)
 - Valtuus 5 milj. euroa 2020 ja 10 milj./v 2021-2021
- **Käyttötarkoituksen muutosavustus:** edistetään toimisto/teollisuusrakennusten muuttamista ARA-asunnoiksi tai tavallisiksi vuokra-asunnoiksi kasvavilla kaupunkiseuduilla
 - Valtuus 2020-2022 1 milj./vuodessa
- **Purkuavustusvaltuuden nostaminen ja avustusprosentin nostaminen:** 8 M€/vuodessa 2020-2022
- **Rajoitus- ja purkuakordin kaksinkertaistaminen** 10 M€/vuodessa 2020-2022



Lainsäädäntöhankkeita

- **Erityisryhmien investointiavustuksen** tukiprosentin korottaminen 15 %:iin: HE eduskunnassa - tulee voimaan 1.11. 2019, koskee myös ARAssa vireillä olevia hankkeita
- **Korjausavustuslain muutos HE budjettilakina:** avustus kosteus- ja homeongelmaisten talojen kuntotutkimusten ja korjaussuunnitelmien avustamiseen (TAE: +1,3 M€)
- **ASO-lainsäädännön uudistus:** valmistelu aloitettu
- **Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuksen takaus** uudistetaan toimivaksi
- Vuokralatoyhtiöiden lainojen yhdistely ns. **konversiolainoilla**
- **Osuuskunta-asumisen** lainsäädäntö (HE)
- **Ryhmärakentamisen rakennusaikainen takaus** (HE, VAR-valtuus)
- **Asumisneuvonnan** lakisääteistäminen (HE) rahoitus TA
- **Yhteishallintolain** uudistus (HE) + kv. selvitys osana 8 vuoden selontekoa
- **Pitkän korkotukijärjestelmän uudistaminen** (HO) kannustavammaksi ja läpinäkyvämmäksi: valtion tuen määrää lisätään ja 40 vuoden rajoitusaika säilytetään. Palvelullistuminen ja uudet asumisen ratkaisut huomioon. Asukasvalinta ennallaan
- **MRL-kokonaisuudistus:** HE tarkoitus antaa 2021



Valvonnan ja ohjauksen terveiset

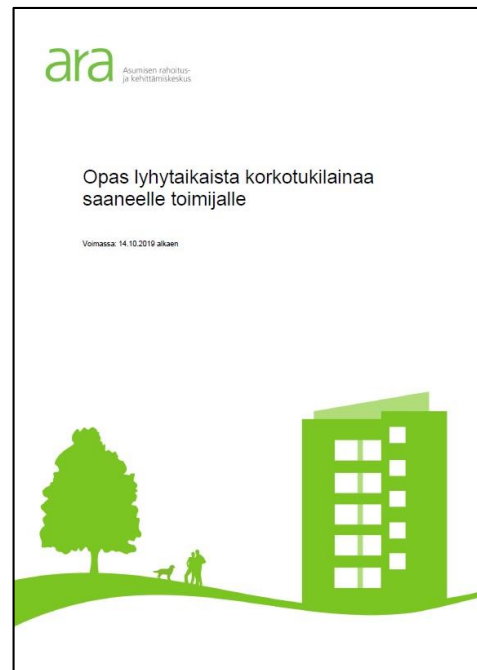


Opas lyhytaikaista korkotukilainaa saaneelle toimijalle julkaistu 14.10.2019

Uutuus!

- Oppaidemme tavoitteena on tukea ARA-asuntojen omistajia kohtuuhintaisen asumisen tarjoamisessa ja vastata usein esitettyihin kysymyksiin.
- Milloin rajoitusaika alkaa?
- Miten vuokraa tarkistetaan?
- Saako jyvitystä käyttää lyhyen korkotuen kohteissa?

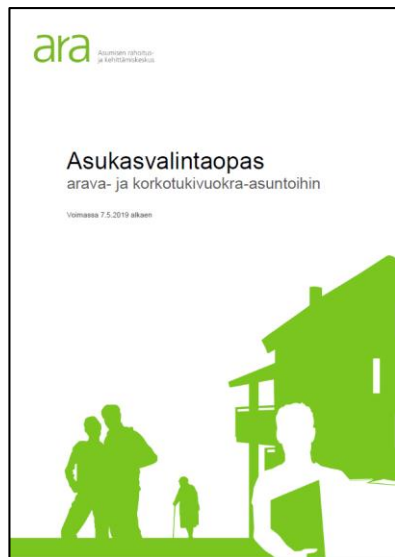
www.ara.fi/oppaat





ARAN oppaat päivitetty ja uusi muistilista tilintarkastajille julkaistu 7.5.2019

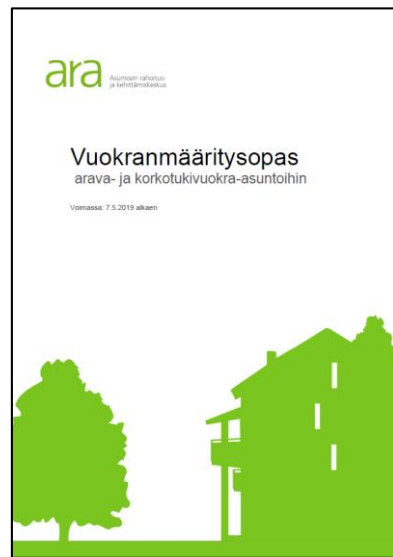
Asukasvalinta



Käyttövastike



Vuokra



Tilintarkastaja





Haluatko kuulla lisää asuntokannan kehittämisestä?

- ARA ja Valtiokonttori järjestävät seminaarin kunnille ja vuokrataloyhteisöille valtion rahoittaman ARA-asuntokannan kehittämisestä, sopeuttamisesta ja kuntien asumisen suunnittelusta.
 - **Aika:** 19.11.2019 klo 9.00-15.45
 - **Paikka:** Sokos Hotel Seurahuone, Lahti
 - **Hinta:** Maksuton, mutta edellyttää ilmoittautumista 1.11.2019 mennessä.
 - **Lisätiedot:** www.ara.fi/tapahtumat
- Tervetuloa!**



Magneettikatu, Espoon Asunnot Oy



Kaikille
hyvää
asumista



ara Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

www.ara.fi