

ara

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Ajankohtaista Arassa

16.10.2024 Dipoli, valtakunnallinen asunnottomuusseminaari

Jarmo Lindén, johtaja



75

1949–2024

ARAVA



ara

Aran toiminta lakkaa 31.12.2024

1949

Asuntotuotantotoimikunta (ARAVA)

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

1966

Asuntohallitus (AH)

- Sisäasianministeriön alainen ja 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
- alueellistettiin Itä-Pasilasta Lahteen 2008

2025

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus

- Uusi keskus tulisi osaksi ympäristöministeriötä Helsingissä
- HE keskukselta annettaneen eduskunnalle 14.11.2024



Ensimmäinen Arava-talo
1949, Mannerheimintie 81,
Helsinki

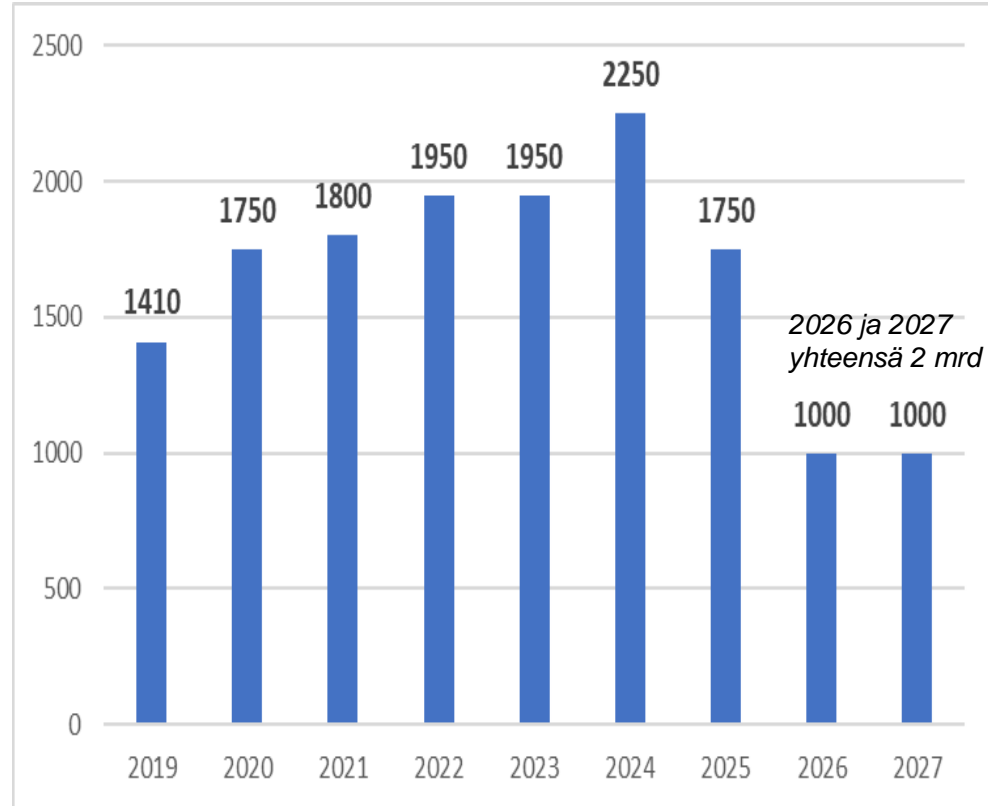


Aran korkotukilainavaltuuksien kehitys 2019-2027: 2024-2025 asuntorakentamisen Ara- elvytys menossa

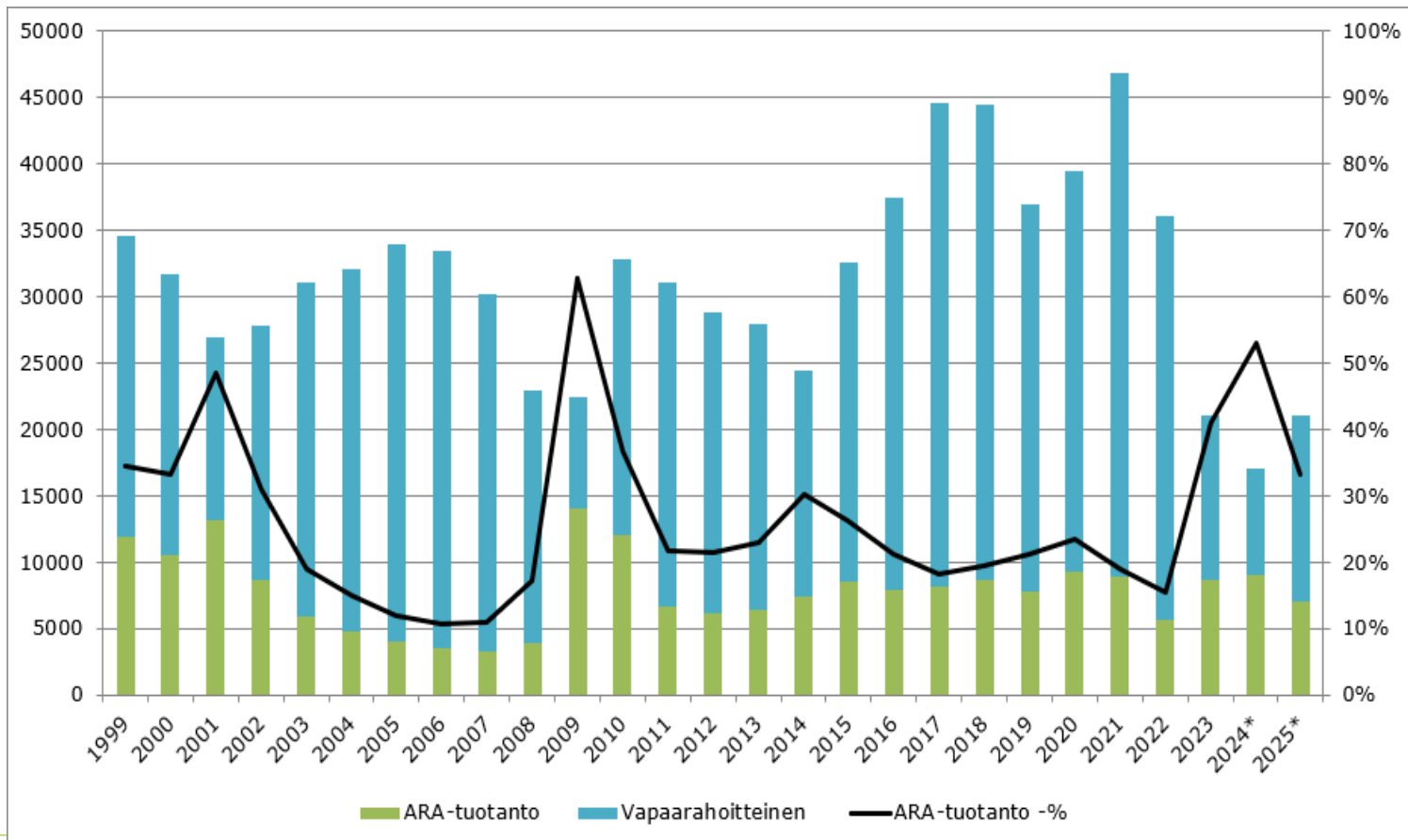
Hallitusohjelma 2023

*”Lähtökohtaisesti laadukasta ja kohtuullisen hintaista asumista edistetään vapaarahoitteisella asuntorakentamisella... **Hallitus vähentää yhteiskunnan tukemaa ARA-asuntotuotantoa hallitusti.**”*

*”Mitoitetaan valtion tukeman asuntotuotannon korkotuki- ja takauslainavaltuudet aiempaa paremmin rakennusalan muun suhdannetilanteen mukaisesti. **Tämä tarkoittaa valtuuden kasvattamista matalasuhdanteessa ja valtuuden alentamista korkea- tai noususuhdanteessa (niin sanottu vastasyklisyys).**”*



Alkava asuntotuotanto 2000-luvulla: Ara-tuotannon piikit ovat vastasyklisyyttä





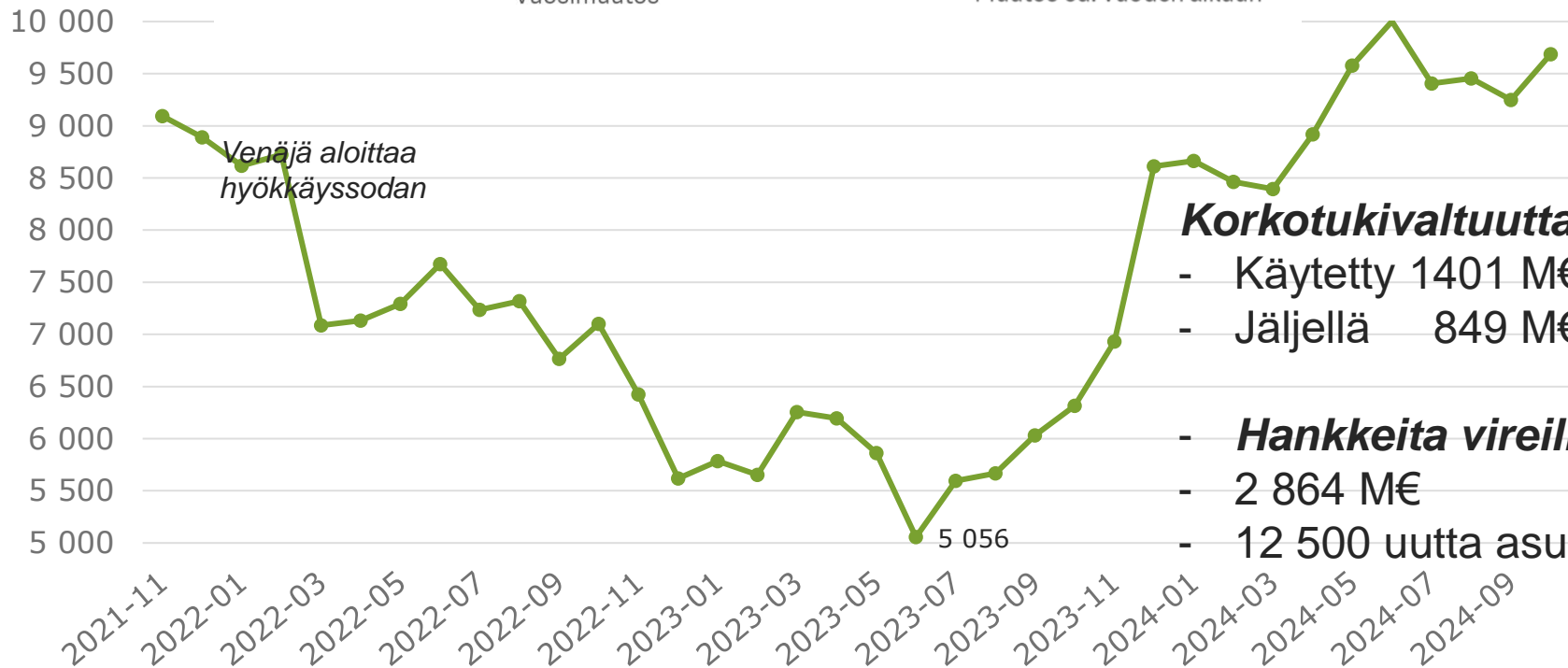
Alkavat ARA-asunnot 15.10.2024

Liukuva vuosisumma

9 686 ^{57%}
Vuosisuutos

Asuntojen lkm vuoden alusta

5 872 ^{16%}
Muutos ed. vuoden alkuun



Korkotukivaltuutta

- Käytetty 1401 M€
- Jäljellä 849 M€

Hankkeita vireillä:

- 2 864 M€
- 12 500 uutta asuntoa



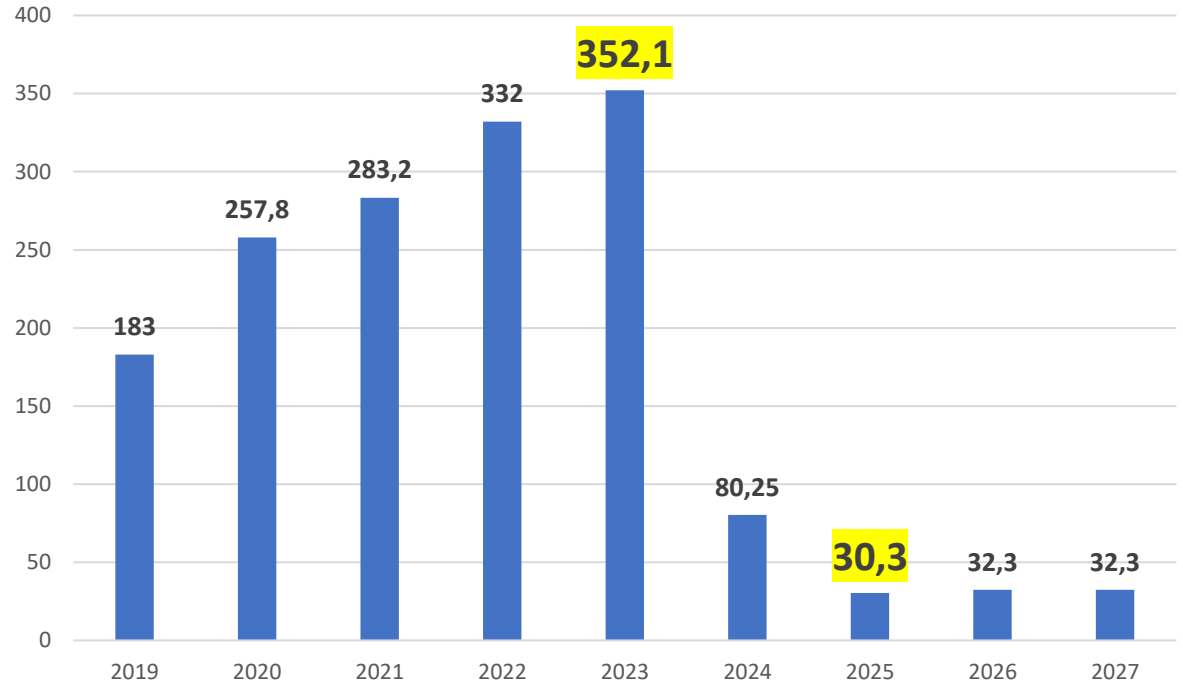
Vuoden 2023 Ara-avustustasosta vuonna 2025 aloittavalle uudelle keskukselle jäljellä **9 %** (M€)

Vuonna 2024 ei enää energia- ja latausinfra-avustuksia

Investointiavustus erityisryhmille vähentyy vuodesta 2023 vuoteen 2025: 120 M€ => 15 M€ = - 88 %

Asumisneuvonta-avustusten määrä puolitettiin vuonna 2024: 4 M€ => 2 M€

Korjaustoiminnan avustukset
2023: 21,5 M€
2024: 9,55 M€
2025: 7,55 M€



Erityisryhmien investointiavustusten tilanne

- Erityisryhmien investointiavustukseen on kehyspäästösten jälkeen käytettävissä vain **15 M€ vuodessa 2025 alkaen (2023: 120 M€ ja 2024: 63 M€)**
- Aran käsittelyssä on monin verroin enemmän erityisryhmien investointiavustushankkeita avustusvaltuuteen nähden
 - Vuonna 2024 myönnetty **32 M€ avustuksia**
 - noin **124 M€ edestä hakemuksia, joilla ehdollinen varauspäättös**. Näistä noin 31 M€ voidaan myöntää avustus vielä tämän vuoden valtuudesta.
 - avustusprosentteja alennetaan hankkeissa, jotta avustusta riittäisi useammalle
- Avustusvarausten lisäksi Arassa on 31.3.2024 suljetussa haussa tulleita investointiavustushakemuksia yhteensä noin **116 M€**
 - Suurin osa uusista hakemuksista on erilaisia ikääntyneiden asuntohankkeita
 - *Näiden käsittely valtuuden riittämättömyyden vuoksi ei näillä näkymin ole mahdollista (pois lukien vammaisten ja pitkäaikaisasunnottomien hankkeet).*



Kehitysvammaisten hankkeille myönnetty yhteensä 312 M€ vuosina 2005-2023 eli 16,4 M€ vuodessa

TAE2025 mukaan

”Erityisryhmien avustukset kohdistetaan hallitusohjelman ja kehysriihen linjausten mukaisesti erityisesti pitkäaikaisasunnottomien ja vammaisten asumisen kohteisiin”

Sekä: ”Vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden avustukset turvataan”

Muiden ryhmien, kuten ikääntyneiden ja opiskelijoiden asuntohankkeiden avustamisen edellytykset hyvin vähäiset 15 M€ valtuudella

Kehitysvammaisten asuntohankkeiden avustukset 2005-2023, M€



Pitkäaikaisasunnottomien hankkeisiin käytetty samana aikana noin 4,9 M€ vuodessa

ara

Asunnot hallinta- ja rahoitusmuodon mukaan 31.12.2023

Joka kolmas asunto Suomessa on rakennettu ARAn tai sen edeltäjien rahoituksella.

Niistä on:

- omistusasuntoja 445 000
- vuokra-asuntoja 605 000
- asumisoikeusasuntoja 57 000

1,7 milj. (31 %)
asuu vuokralla.

- **34 %** ARA-asunnoissa.
- **66 %** vapaa-rahoitteisessa vuokra-asunnossa.

Kunnat
omistavat
n. 70 %.

ARA-
asuntoja
403 800

Muu tai
tuntematon
352 300

Omistusasuntoja
1 669 500

Vapaa-rahoitteisia
vuokra-asuntoja
922 100

Piensijoittajat
omistavat
n. 65 %.

ara

Vuokralla asuvien osuus kasvanut selvästi viimeiset 10 vuotta

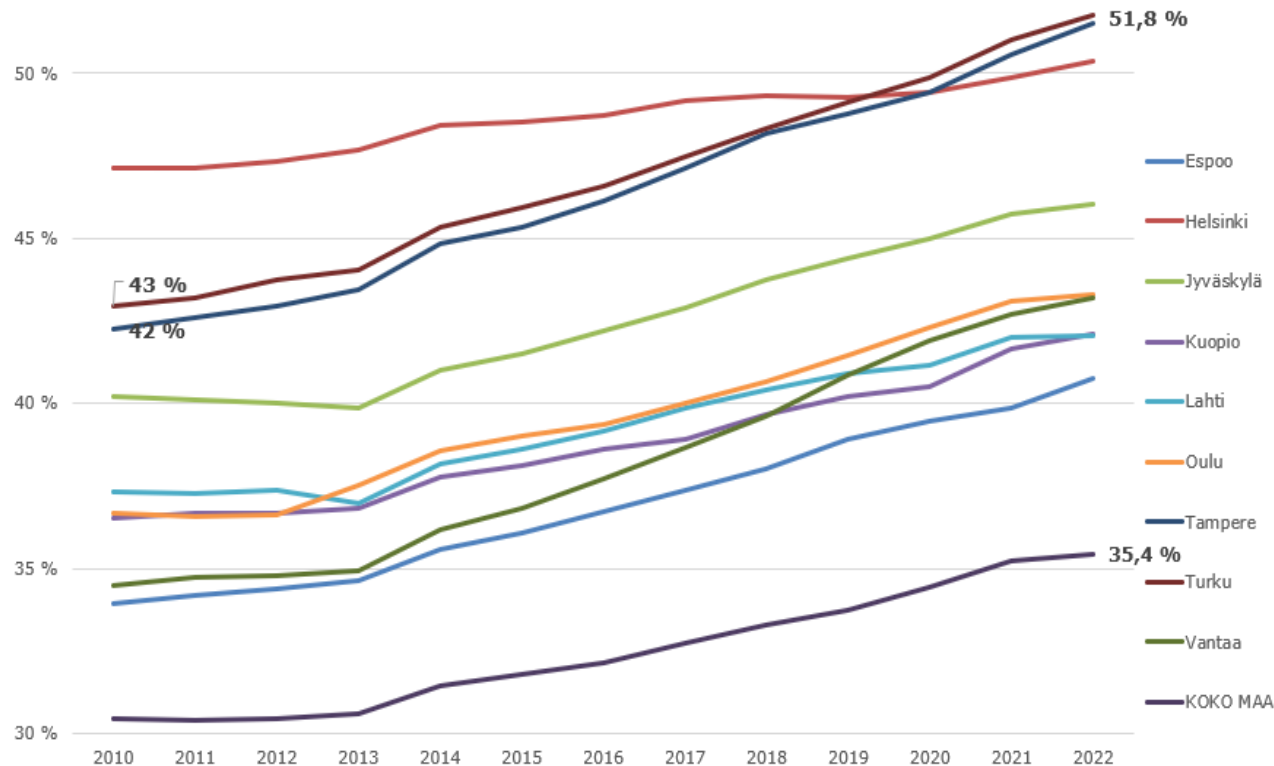
36%
kotitalouksista
asuu vuokralla
31.12.2024

OMISTUS-
ASUNNOISSA

61 %

Lähde: Tilastokeskus

17.10.2024

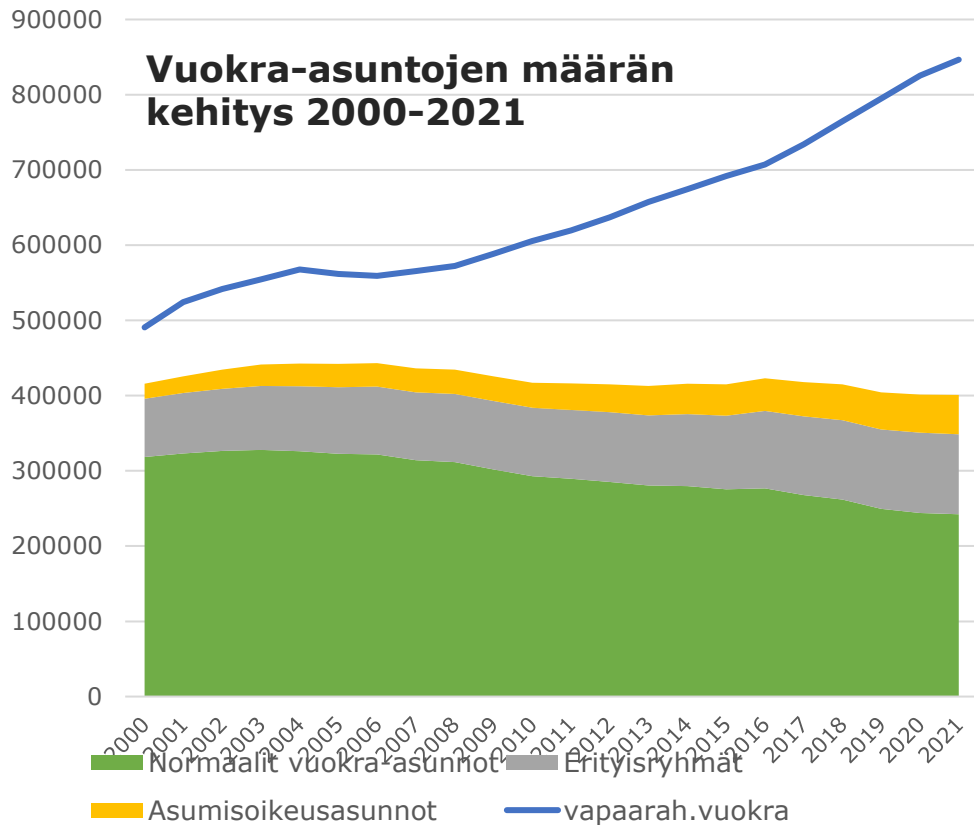


Vuokralla-asuviin ei ole laskettu asumisoikeusasunnoissa asuvia ruokakuntia





ARA-vuokra-asuntokanta laskee, mutta markkinaehtoisten määrä kasvanut rajusti

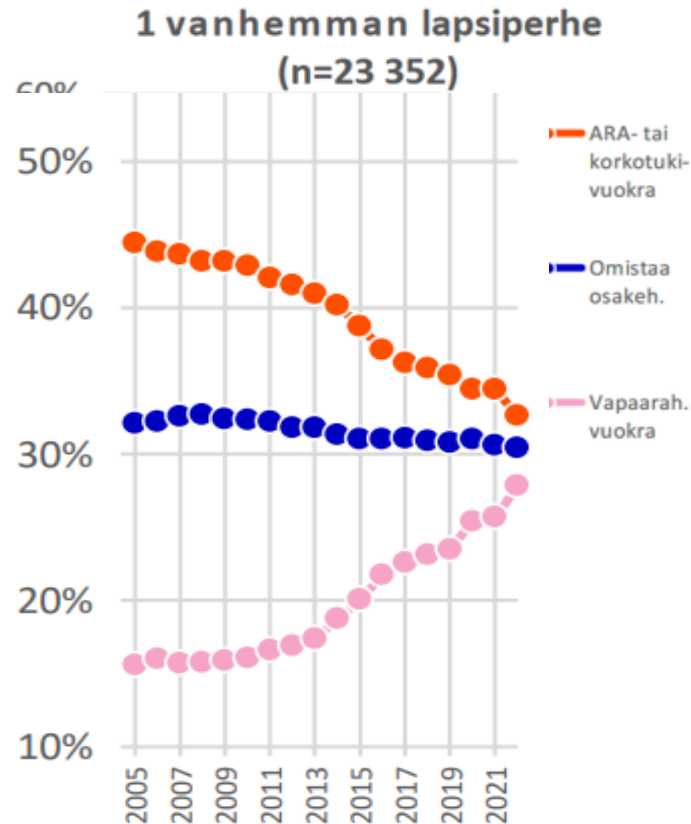
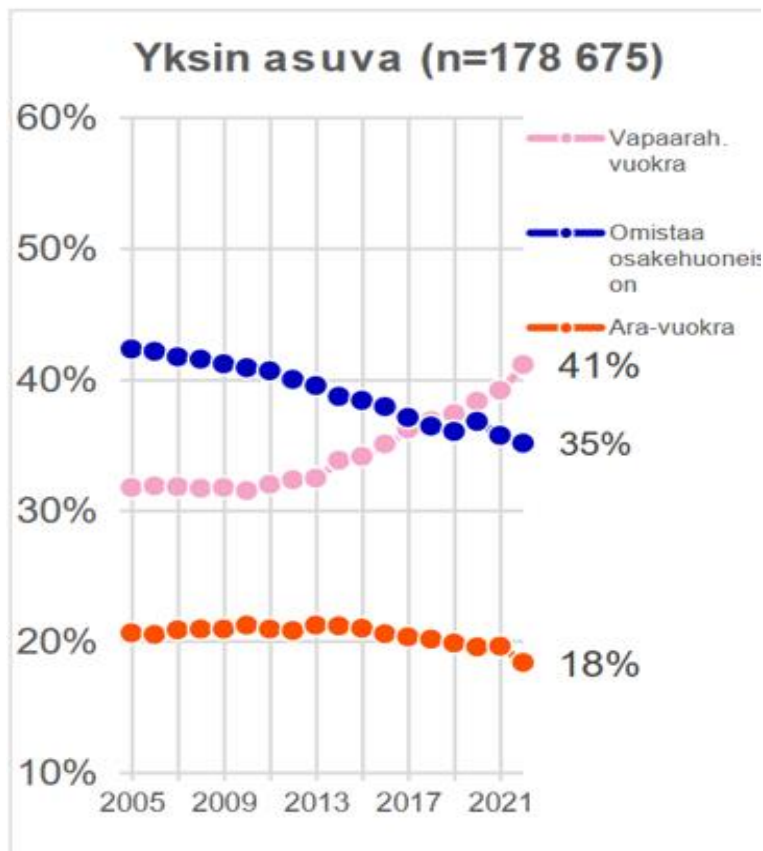


- **403 800** ARA-asuntoa, *muutos vuodesta 2000 vuoteen 2023 -4 %*
- **922 100** markkinaehtoista vuokra-asuntoa, **+88 %**
- **ARA-asuntojen osuus vuokra-asunnoista on laskenut 46 %:sta alle 30 %:iin**
- ARA-asuntoja on 2000-luvulla rakennettu **160 000**, mutta rajoituksista vapautuneita on **180 000**
- **Normaalien** ARA-vuokra-asuntojen määrä on laskenut myös suurissa kaupungeissa



Yksin asuvat ja yksinhuoltajaperheet yhä useammin markkinavuokra-asunnoissa

Asumisen hallintamuotojen kehitys Helsingissä 2005-2021

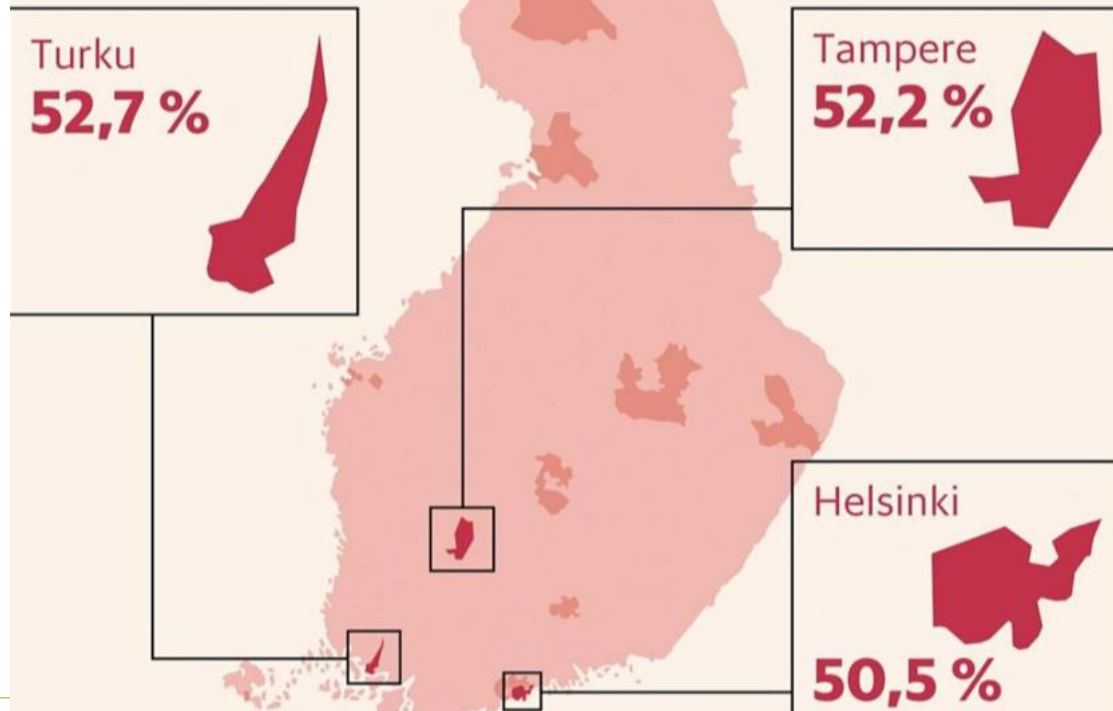


ara

Enemmistö
ruokakunnista asuu
vuokralla Turussa,
Tampereella ja
Helsingissä
ASO-asukkaat ei
mukana

17.10.2024

kaupungit, joissa
vuokratien
osuus on yli 40 %
kaikista kodeista
vuonna 2023

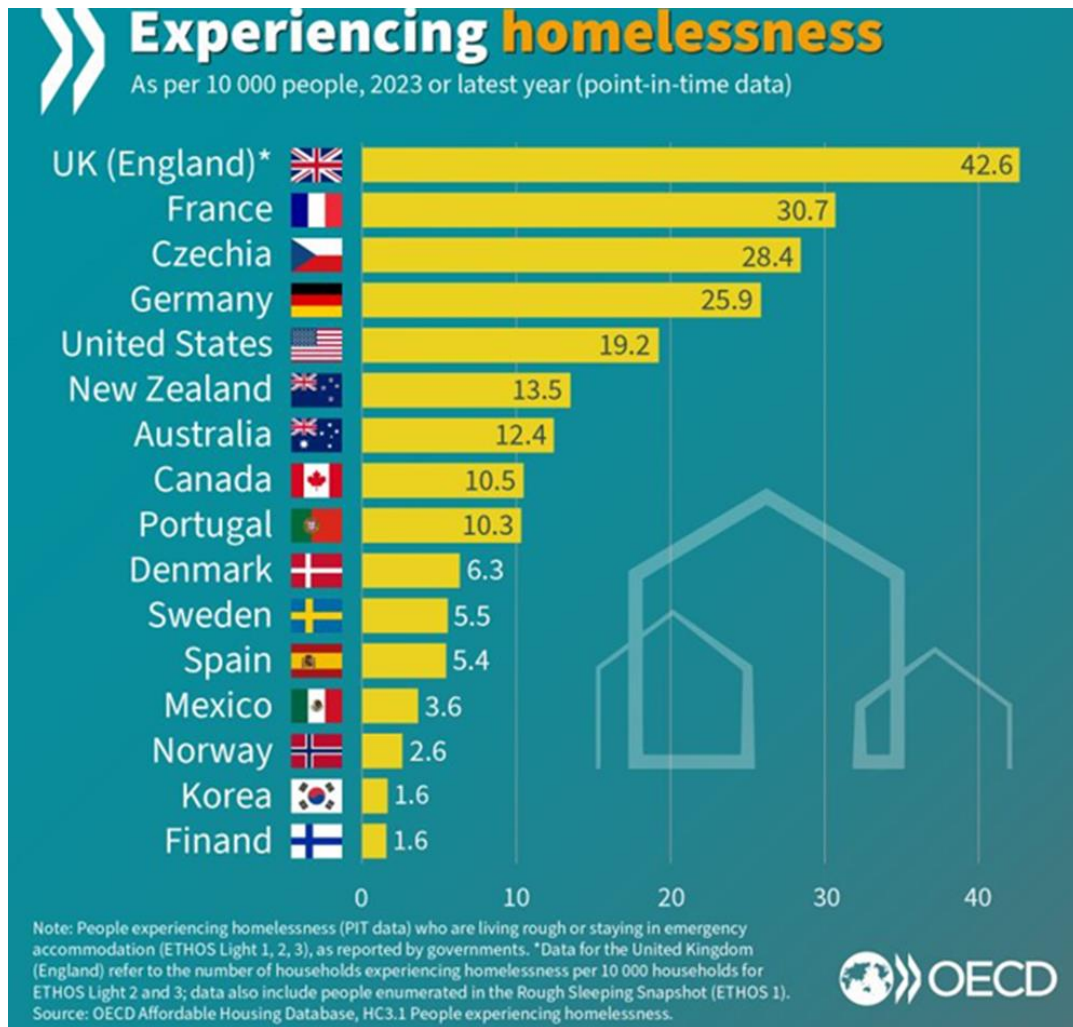


ara

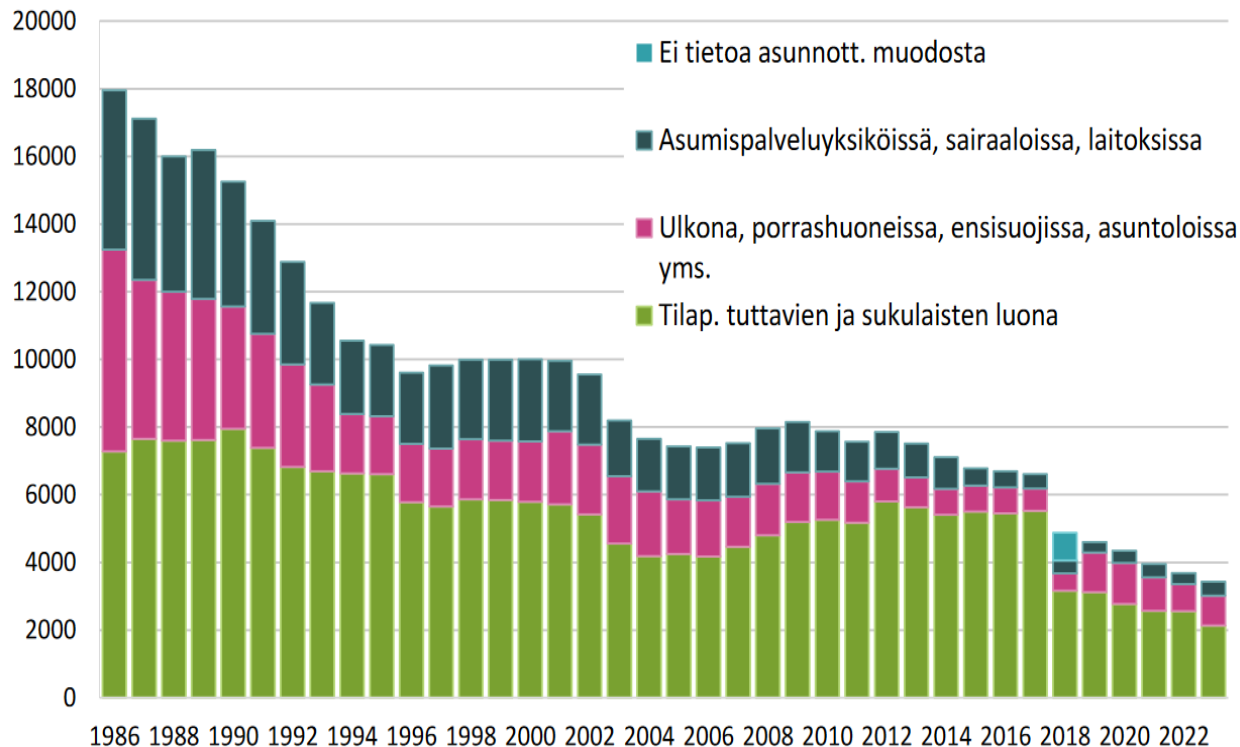
Suomi menestynyt asunnottomuustyössä

JTS: ”Ohjelmaan
pitkäaikaisasunnottomuuden
poistamiseksi osoitetaan
vuosina 2025—2026 rahoitusta
4—5 milj. euroa vuodessa,
josta 3,65—4,65 milj. euroa on
ohjelmärahoitusta.”

17.10.2024



Aran raportoima asunnottomuus 1986-2023

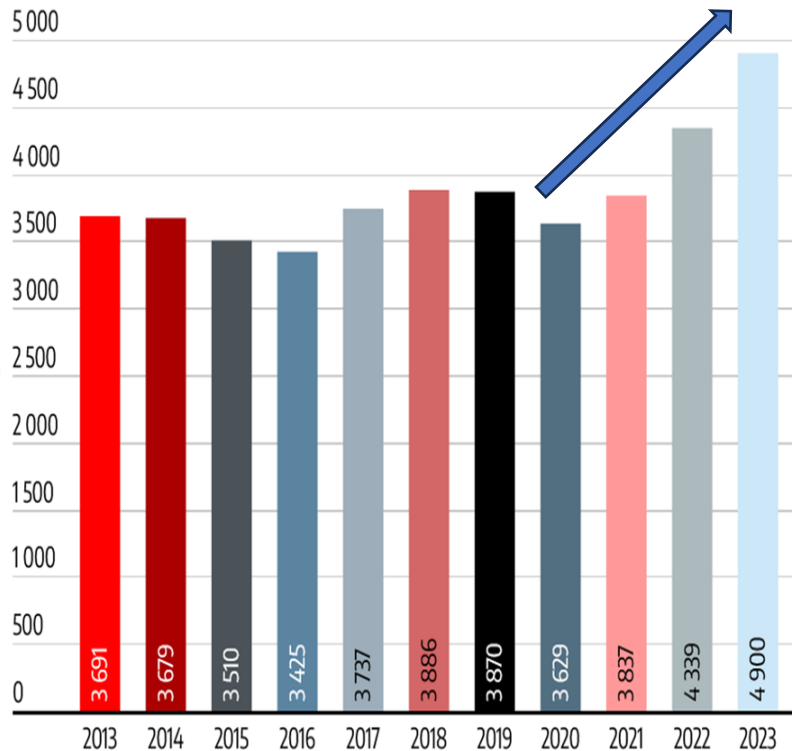


Hyvä kehitys uhattuna syksyllä 2024:

- Häädöt nousussa
- Asumistuen leikkaukset voimaan asteittain
- Toimeentulotuen asumiskulujen tiukennus
- Asumisneuvonta-avustus puolitettu
- Vuokrien korotukset
- Kasvava työttömyys
- Elinkustannusten nousu
- Kaupungistuminen jatkuu
- Vuokralla-asuminen yleistyy
- Maahanmuuttoennätys 2023
- Uusia asuntoja rakennetaan poikkeuksellisen vähän =
- Asuntopula tulossa

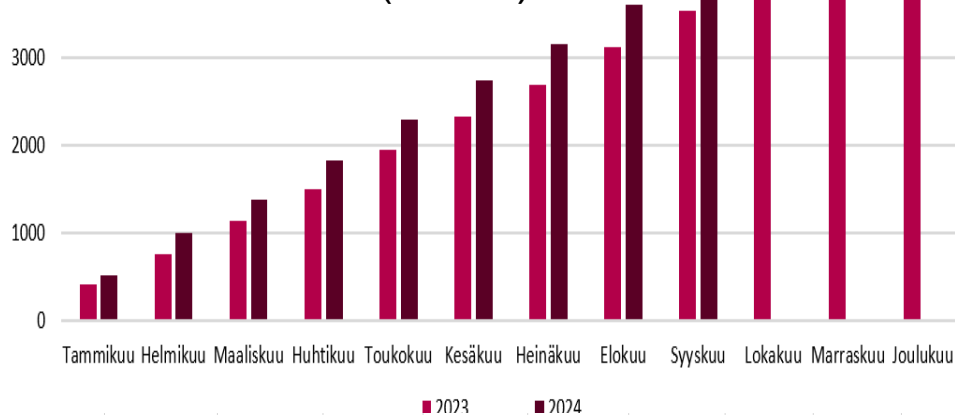
Toimeenpantujen häätöjen nopea kasvu kiihtynyt 2024: 1-9/2024 verrattuna 1-9/2023 +14 %, Helsingissä +33%

ara



Lähde: Ulosottolaitos

**Jos kasvua koko vuodelle tulisi sama
%-osuus kuin syyskuussa, häätöjä tulisi:**
Koko maa 5586 (+14%)
Helsinki 911 (+33%)



Toimitetut häädöt, Helsinki

	Tammikuu	Helmikuu	Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu	Heinäkuu	Elokuu	Syyskuu
2023	65	123	178	223	272	336	390	446	467
2024	84	161	228	286	345	418	483	556	620
Muutos, %	29 %	31 %	28 %	28 %	27 %	24 %	24 %	25 %	33 %

Kumulatiivinen kehitys (esim huhtikuu = tammi-huhtikuun kokonaismäärä)

Aran asunnottomuuskyseilyn 2024 aikataulu

Ara kerää vuoden 2024 asunnottomuustiedot kunnilta

- *Kysely lähtee kuntiin 10.10.2024*
 - poikkileikkausajankohta **15.11.2024 (PIT)**
 - Vastausten eräpäivä **9.12.2024**
 - Perinteisesti pari karhukierrosta...
 - Ara pyytänyt Kelan toimeentulorekisterit suurille kunnille
 - aineistot Kelasta kunnille viikolla 47 (22.11. alustavasti)
- *Raportin laadinta tammi-helmikuu 2025*
 - tietojen tarkistus joului-tammikuu
 - taulukot ja graafit tammikuu, selvityksen kirjoittaminen tammikuu
 - **julkaisu helmikuussa** ja käännökset englanti ja ruotsi myöhemmin



Asumisneuvonta-avustus 2025

- [Avustus asumisneuvontatoimintaan \(ara.fi\)](https://ara.fi)
- Haku aukeaa 4.11. ja päättyy 4.12.2024
- Avustuksen määrä on enintään 60 % kustannuksista. Avustusta ei voi saada, jos avustuksen hakija on saanut muuta avustusta samoihin kustannuksiin.
- Lisätietoa asumisneuvontatiimiltä
- *Sina Rasilainen*, erityisasiantuntija ja *Vilja Kamppila*, hankekoordinaattori
- Sähköposti: asumisneuvonta@ara.fi

ara

**Tervetuloa
asunnottomuusseminaariin
2024!**

jarmo.linden@ara.fi

www.ara.fi

