

# Asumisen ja rakentamisen kehittämiskeskus (ARA) - tilannekatsaus

Konserni – ja toimitilajaosto 26.11.2024

Strategiajohtaja Arto Ranta



# Mikä on ARA ?

- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA kuuluu ympäristöministeriön hallinnonalaan
- ARA vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta, myöntää asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia
- ARA ohjaa ja valvoo ARA-asuntokannan käyttöä
- ARA tukee pieni- ja keskituloisten kotitalouksien ja erityisryhmien asunto-olojen parantamista
- ARA myöntää rahoitusta mm. asuntojen uudisrakentamiseen, perusparannukseen ja hankkimiseen
- Lisäksi ARA on mukana asumisen kehittämiseen ja asuntomarkkinoiden asiantuntijuuteen liittyvissä hankkeissa ja tuottaa alan tietopalvelua
- ARA on tuottanut myös useita oppaita, jotka opastavat asiakokonaisuuden käyttöön [ARAn oppaat](#)



# ARA:n myöntämät tuet

- Erityisryhmien asunnoille haettavat valtion tuet ovat yleisimmin:
  - **Pitkä korkotukilaina**
  - **Erityisryhmien investointiavustus**, joka on tukiluokasta riippuen 15%, 25%, 40% tai 50% hankkeen hyväksytyistä investointikustannuksista
    - ARAn myöntövaltuus erityisryhmien investointiavustuksille v. 2022: 90 M€ , 2023: 120 M€, 2024 63 M€
- ARA tukea voidaan myöntää ARAn yleishyödylliseksi nimeämille yhteisöille, kunnille sekä HVA:lle tai muulle julkisyhteisöille tai edellä mainittujen omistamalle osakeyhtiölle
- Myöntäminen edellyttää mm. kohteen **kunnan puoltolausuntoa korkotukilainaan sekä hyvinvointialueen sote-lausuntoa**, jossa ilmaistaan pitkäaikainen tarve asumismuodolle palveluverkossa sekä sitoutuminen hankkeeseen
- ARA rahoituksen hakee kohteen rakennuttaja yhteistyössä kunnan ja hyvinvointialueen kanssa
- **Määrärahatilanteen takia haku suljettiin 29.3.2024.** (<https://www.ara.fi/fi/yhteisot-ja-yhtiot/avustukset-yhteisoille-ja-yhtioille/erityisryhmien-investointiavustus>)  
**Pirkanmaan hyvinvointialue**

# Erityisryhmien investointiavustusten tukiluokat

- Investointiavustuksen suuruus harkitaan ARAssa aina tapauskohtaisesti ja avustusprosentit ovat enimmäismääriä

Tuki- luokka	Avustus- prosentti	Edellytykset
1	<b>enintään 15 %</b> (L 3 §:n 1 kohta <sup>1</sup> )	asunto-olot ovat huonot ja tulot poikkeuksellisen pienet (tavanomaiset opiskelija-, nuoriso- ja senioriasunnot)
2	<b>enintään 25 %</b> (L 3 §:n 2 kohta)	asuminen edellyttää tukipalveluiden tuottamisen vaatimia tiloja
3	<b>enintään 40 %</b> (L 3 §:n 3 kohta)	asunto-olojen järjestäminen edellyttää merkittävästi erityisiä tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden edellyttämien tilojen lisäksi
4	<b>enintään 50 %</b> (L 3 §:n 4 kohta)	asunto-olojen järjestäminen edellyttää poikkeuksellisen vaativia tai kalliita tila- tai varusteratkaisuja asuinrakennukseen tai asuntoon 2 kohdassa tarkoitettujen tukipalveluiden edellyttämien tilojen lisäksi

# Aran myöntämä korkotukilaina

- Korkotukilaina on pankin tai muun rahoituslaitoksen myöntämä laina, jonka korosta valtio maksaa osan, jos lainansaajan perusomavastuukorko ylittyy. Ylittyvän osuuden eli korkotuen maksaa Valtiokonttori suoraan rahoituslaitokselle.
- Lainan hyväksymistä korkotukilainaksi haetaan Aralta. Ara arvioi onko hakija lainoituskelpoinen ja onko hanke toteutuskelpoinen. Ara myöntää korkotuen.
- Korkotukilainalla on valtion täytetakaus. Täytetakaus astuu voimaan korkotukilainaksi hyväksytyyn lainaan tai sen ensimmäisen erän nostamisesta.

# Aran myöntämä korkotuki

- Lainansaajan perusomavastuukorko on 2,3 %. Rahoituslaitokselta saadun lainan koron ylimenevästä osasta lainansaajalle maksetaan korkotukena ensimmäisenä vuonna **90 %**. Maksettava korkotuki pienenee vuosittain.
- Korkotuen maksaa Valtiokonttori ja se maksetaan suoraan lainan myöntäneelle rahoituslaitokselle.

# ARA-korkotuen ja -investointiavustusten vaikutus

- ARA:n korkotuen ja investointiavustusten tarkoitus on mahdollistaa kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen. Pirhan järjestämisvastuulla on erityisasuminen: ikääntyneet, kehitysvammaiset ja vammaiset sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujat (sekä asunnottomat).
- Investointiavustuksen myötä **kohteen pääomavuokra laskee avustusprosentin mukaisesti**, mikä tarkoittaa vastaava laskua myös asukasvuokraan.
- Korkotuella on vastaava vaikutus erityisesti korkeiden korkojen aikana. Vuonna 2024 perusomavastuukorko on 2,3 %.
- Kokonaisuudessaan ARA:n korkotuella ja investointiavustuksessa on merkittävä vaikutus asukasvuokriin, vaikka ylläpitokustannuksiin niillä ei olekaan vaikutusta.

# Yhteys asukasvuokrien määräytymiseen

- Kohteesta maksettava vuokra vaikuttaa suoraan asukasvuokriin. Asukasvuokria alentavia tekijöitä voivat olla ARA:n korkotuki ja investointiavustus, välivuokrauksesta saatava alv-hyöty, mahdollinen hyvinvointialueen vuokrasubventio ja ylläpitokustannusten hallinta.
- ARA-kohteissa edellytetään että asunnon pinta-alaan jyvitetään myös asukkaiden yhteisessä käytössä olevat tilat, joiden määrä vaikuttaa asukasvuokraan. Muissa kohteissa vastaava menettely on suositeltavaa.
- ARA-kohteissa on erityisryhmien asukasvuokrat määräytyvät omakustannusvuokraperusteella. Myös ARA-kohteissa omakustannusvuokra voi olla korkeampi kuin Kelan asumismenoille hyväksymä yläraja. Eläkkeensaajilla rajat ovat vuonna 2024: Tampere 712 €/kk, muut kunnat 624 €/kk. Yleisen asumistuen osalta rajat ovat vuonna 2024: asumistuessa 447 €/kk ja toimeentulotuessa 589 €/kk.



# Ara lakkautetaan ja siirretään ympäristöministeriöön

- Hallituksen syyskuussa 2024 eduskunnalle antaman esityksen mukaan Aran toiminta itsenäisenä virastona lakkautettaisiin ja sen tehtävät siirrettäisiin ympäristöministeriöön perustettavaan keskuksen. Uuden keskuksen nimi on **Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus**.
- Uutta keskusta koskeva hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnalle marraskuussa 2024. Keskuksen on tarkoitus aloittaa toimintansa 1.3.2025.

# Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2025.

**Teema: Yleiset huomiot talousarvioesityksestä YM:n pääluokan luvun 35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen osalta. HE 109/2024**

- Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi 24.6.2024 , että Valtion asuntorahasto sulautetaan valtion talousarvioon, ja valtion tukemaa asuntotuotantoa rahoitetaan suoraan talousarviosta vuoden 2026 alusta lähtien.

# Hallituksen vuoden 2025 talousarvio esityksen sisältö

- Talousarvioesityksen mukaan valtion uuden asuntorakentamisen tuettu tuotanto kohdennetaan pääosin suurille kaupunkiseuduille, jolla voidaan pienentää uusien lainojen liittyviä takausriskejä.
- Valtion asuntorahaston varoista tuettaviksi korkotukilainoiksi mukaisia lainoja yhteensä jaetaan enintään 1 750 milj. euroa. ( Vuonna 2024 2000 milj. euroa)
- Valtion asuntorahaston varoista saa myöntää avustuksista erityisryhmien asunto-olojen yhteensä enintään 15 milj. euroa. ( vuonna 2024 63 milj. euroa, 2023 120 milj.euroa)
- Hallituksen esityksen mukaan erityisryhmien avustukset kohdistetaan vuonna 2025 hallitusohjelman ja kehysriihen linjausten mukaisesti erityisesti pitkäaikaisasunnottomien ja vammaisten asumisen kohteisiin.

# Vaikutukset Pirhan erityisryhmien asumishankkeisiin

- Erityisryhmien asumisen suunnittelu edellyttää yli hallituskausien tehtävää ennakoitavaa suunnittelua ja investointiavustusten sitominen vuosittaiseen budjettiin ja niiden vähentäminen vaarantaa Pirkanmaalla erityisryhmien asumisen rakennemuutoksen mukaan lukien lakisääteisen laitoshoidon purkamisen vuoteen 2027 loppuun mennessä.
- Investointituen vähennys vaikuttaa suoraan Pirkanmaan hyvinvointialueen kykyyn investoida erityisryhmien asumiseen ja tuottaa kohtuuhintaista asumista.
- Erityisryhmien asumisyksiköiden rakentaminen ja peruskorjaaminen edellyttää lainanottovaltuutta ja valtion investointiavustuksen puuttuminen lisää tarvetta lainanottovaltuuteen.
- Ympäri vuorokautisen palveluasumisen asukkaiden maksamien asumismaksuista vähennetään asumiskustannukset, joissa on huomioitu asumistuki. Asumistuen leikkaukset ja asukkaiden maksamat kohonneet vuokrat vähentävät hyvinvointialueen saamia asiakasmaksuja, jotka edelleen heikentävät hyvinvointialueen taloutta.

# Ympäri vuorokautinen palveluasuminen, vuokrankorotuksen vaikutus asiakasmaksuun

	Asiakas 1, eläke nettona 2000 €/kk	
	Vuokra 1000 €/kk:	Vuokra 1050 €/kk:
Eläke	2000	2000
Hoitotuki	383,92	383,92
Asumistuki	102,68	102,68
Lääkekulut	52,25	52,25
Ei-korvattavat	30	30
Edunvalvonta	43,33	43,33
<b>Vuokra</b>	<b>1000</b>	<b>1050</b>
Muut vähennykset		
Nettotulot	1361,02	1311,02
<b>Asiakasmaksu</b>	<b>1156,867</b>	<b>1114,367</b>
<b>Käyttövara</b>	<b>204,153</b>	<b>196,653</b>

	Asiakas 2, eläke nettona 976,59 €/kk	
	Vuokra 1000 €/kk:	Vuokra 1050 €/kk:
Eläke	976,59	976,59
Hoitotuki	383,92	383,92
Asumistuki	514,65	514,65
Lääkekulut	52,25	52,25
Ei-korvattavat	30	30
Edunvalvonta	43,33	43,33
<b>Vuokra</b>	<b>1000</b>	<b>1050</b>
Muut vähennykset		
Nettotulot	749,58	699,58
<b>Asiakasmaksu</b>	<b>567,58</b>	<b>517,58</b>
<b>Käyttövara</b>	<b>182</b>	<b>182</b>

# Ara lausuntojen prosessi

- Rakennuttaja lähettää puoltoanomuksen [kirjaamo@pirha.fi](mailto:kirjaamo@pirha.fi)
- Kirjaamosta vastuutus strategia toimialueelle
- Valmistelu Pirhan erityisryhmien asumisen alatyöryhmässä
- Hyväksyntä Pirhan palvelujen verkoston valmisteluryhmä
- Käsittelyaika noin kuukauden