



# Valtion tukeman asuntotuotannon edut

Setlementti  
asunnot

# Valtion tukema kohtuuhintainen asuntotuotanto on

1. Aidosti kestävä ja kohtuuhintaista
2. Yhteiskunnalle kustannustehokas ja riskitön
3. Segregaatiota torjuvaa ja sosiaalisesti kestävä
4. Oleellista alueiden elinvoiman kannalta
5. Tarpeellista kaikissa suhdannetilanteissa



# 1. Aidosti kestävä ja kohtuuhintaista

- Ara-järjestelmä perustuu todellisiin kustannuksiin eikä sen ole tarkoitus tuottaa voittoa omistajilleen, minkä takia se pystyy tarjoamaan kohtuuhintaista asumista ympäri Suomen ja mahdollistaa asumisen myös pienituloisille sekä erityisryhmille.
- Ara-asunnot ovat noin 20–50 prosenttia markkinaehtoista halvempia.
- Asumismenojen osuus kotitalouksien tuloista on kasvanut viime vuosikymmeninä samalla kun asuntojen hinnat ja vuokrat ovat kohonneet merkittävästi.

## 2. Yhteiskunnalle kustannustehokas ja riskitön

- Ara-järjestelmässä yhteiskunnan vastuut koostuvat kiinteistövakuudellisten lainojen korkotuesta, investointiavustuksista ja mahdollisista täytetakauksista.
- Järjestelmä on yhteiskunnalle kustannustehokas, sillä valtion vuosittain ara-toimijoille maksamat korkotuet ja investointiavustukset olivat esimerkiksi vuonna 2023 yhteensä noin 210 miljoonaa, mikä on alle kymmenesosan vuoden asumistukimenoista.
- Järjestelmä on myös käytännössä riskitön, sillä siihen kuuluva täytetakaus on realisoitunut hyvin harvoin valtion maksettavaksi, vuosittaiset takausmenot ovat vain noin 4 miljoonaa euroa.

### 3. Segregaatiota torjuvaa ja sosiaalisesti kestäväää

- Ara-järjestelmän ammattilaisten suorittama asukasvalinta takaa, että asunnot kohdentuvat niitä eniten tarvitseville, kuten pienituloisille ja erityisryhmille.
- Suomessa asunnottomuus on maailman vähäisintä, mistä voidaan osaltaan kiittää Ara-järjestelmää.
- Asukasvalinta takaa myös sen, että taloissa ja asuinalueilla asuu myös erilaisia ja erilaisista taustoista olevia henkilöitä, mikä pienentää segregaatoriskiä.

## 4. Oleellista alueiden elinvoiman kannalta

- Kasvukeskukseen muuttavalle pieni- tai keskituloiselle Ara-asunnot ovat usein ainoa vaihtoehto vapaarahoitteisen asumisen kalleuden ja sopimattomien asuntotyyppien takia.
- Toisaalta Ara-järjestelmän avulla myös kasvukeskusten ulkopuolelle on rakennettu kohtuuhintaisia ja toimivapohjaisia asuntoja, mikä edesauttaa työvoiman saamista näille alueille.

## 5. Tarpeellista kaikissa suhdannetilanteissa

- Ara-järjestelmä on toiminut suhdanteiden tasaajana: esimerkiksi 1990-luvun puolivälin alakulossa enemmistö Suomen asuntotuotannosta oli valtion tukemaa, kun taas 2000-luvun puolivälin nousukaudella Ara-tuotannon osuus oli pohjalla.
- Toisaalta valtion tukemaa asuntotuotantoa tulee rakentaa kaikissa suhdannetilanteissa, sillä esimerkiksi uusien asuinalueiden rakentaminen, mikä ei pääosin ole suhdanteista kiinni, alkaa usein Ara-tuotannolla.
- Juuri tällä hetkellä Ara-tuotannolle on huutava tarve, sillä vapaarahoitteinen rakentaminen on aivan jäissä: vuonna 2024 alkavan uudistuotannon ennustetaan olevan jopa alle 20 000 asuntoa, mikä on alin lukema 35 vuoteen, ja Ara-tuotannon odotetaan vastaavan puolesta tästä asuntotuotannosta.

# Ehdotukset kohtuuhintaisten asuntotoimijoiden toimintaympäristön kehittämiseksi

1. Asuntomarkkinat tarvitsevat sekä kohtuuhintaista että vapaarahoitteista asuntokantaa.
2. Uudistetaan korkotukijärjestelmää kohtuuhintaisuuden varmistamiseksi.
3. Luovutaan vuokrataloyhtiöiden turhasta sääntelystä.



# Perusteluja kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle

Setlementti  
asunnot

# Perusteluja kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle

- Kohtuuhintaisessa vuokra-asumisessa vuokran määrittäminen on läpinäkyvää ja se perustuu ns. omakustannusperiaatteeseen.
- Omakustannusperiaatteella toimivilla vuokrataloyhteisöillä on julkinen palvelutehtävä.
- Omakustannusperiaatteella toimivat vuokrataloyhteisöt eivät tavoittele voittoa.
- Kohtuuhintainen vuokra-asuntotuotanto monipuolistaa asuntotarjontaa ja estää segregatiota.
- Kohtuuhintainen asuntotuotanto on tärkeää erityisryhmien, kuten nuorille ja opiskelijoille sekä ikäihmisille ja vammaisille soveltuvien asuntojen tarjoamisessa.
- Kohtuuhintainen asuminen vähentää laitoshoidon tarvetta, kun ikäihmiset voivat asua palvelu- tai muussa kevennetyn tuen asunnossa laitoshoidon sijaan.

# Perusteluja kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle

- Kohtuuhintainen asuntotuotanto mahdollistaa parhaiten asunnottomuuden vähentämisen. Suomessa on ainoana maana Euroopassa onnistuttu asunnottomuuden vähentämisessä.
- Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakennuttaminen lisää asuntojen kokonaistarjontaa. Se ei syrjäytä vapaarahoitteista asuntotuotantoa, koska molempia rakennetaan usein samaan aikaan samoille alueille. Lisäksi Ara-asunnot jaetaan asukasvalintaperusteiden mukaan niitä eniten tarvitseville, jolloin kysyntä eri tuotantomuodoille on hyvin erilaista.
- Kohtuuhintaiset vuokra-asunnot kohdentuvat pienituloisille. Esimerkiksi Helsingissä Ara-vuokra-asukkaiden bruttotulot ovat lähes 40 prosenttia pienemmät kuin tulot keskimäärin.

# Perusteluja kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle

- Kohtuuhintainen asuntotuotanto mahdollistaa uusien asuinalueiden rakennuttamisen käynnistämisen nopeuttamisen, sillä sitä yleensä rakennetaan ensimmäisenä uusille asuinalueille.
- Kohtuuhintaisten asuntojen rakennuttaminen edistää rakennusalan kilpailua, kun rakentamiskustannuksia rajoitetaan, kysyntä erilaisille rakennushankkeille kasvaa ja suhdannemuutokset tasaantuvat.
- Kohtuuhintaisen asuntotuotannon rakennuttajat edistävät asumisen innovaatioita ja kestäväää kehitystä (esim. matalaenergiatalot).
- Kohtuuhintaiset asuntotoimijat rakennuttavat asuntojakaumaltaan monipuolista asuntokantaa. Perheasuntojen osuus kohtuuhintaisista asunnoista on huomattava, 30-50 prosenttiin asunnoista.

# Perusteluja kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle

- Kohtuuhintainen vuokra-asuminen edistää työvoiman liikkuvuutta ja Suomen kilpailukykyä.
- Missään maassa pelkkä markkinaehtoinen asuntotuotantoa ei ole ratkaissut asumisen hintaa tai riittävää saatavuutta. Monissa maissa kohtuuhintaisen asuntotuotannon määrää ollaan sen sijaan lisäämässä, koska pelkkä markkinaehtoinen malli ei toimi.
- Kohtuuhintainen asuntotuotanto toimii hyvin rakennusalaan elvyttävänä eli kontrasyklisenä tasaajana.
- Noususuhdanteissakin kohtuuhintaista asuntotuotantoa kuitenkin tarvitaan, sillä Ara-asuntojen kysyntään ei suhdannetilanteella ole vaikutusta. Myöskään tonttien saatavuus ei riipu suhdannetilanteesta. Kohtuuhintainen asuntotuotanto rajoittuu kuitenkin noususuhdanteissa aina väistämättä jonkin verran rakentamisen hintavalvonnasta ja -säätelystä johtuen.



# Markkinaehtoinen asuntotuotanto ei yksin ratkaise asuntopolitiikan haasteita

- Ratkaiseeko asuntojen yleisen tarjonnan lisääminen pelkästään asumisen saatavuuteen ja hintaan liittyvät ongelmat?
- Väitämme, että ei ratkaise, koska
  - Onko olemassa näyttöä sellaisesta tilanteesta, jossa näin olisi käynyt esimerkiksi Helsingin seudulla?
  - Markkinaehtoinen tuotanto ei pysty tarjoamaan kaikille soveltuvaa asuntoratkaisua (koskee erityisesti pienituloisia).
  - Kun pääosa asuntotuotannosta on markkinaehtoista sekä markkinat epätäydelliset ja tarjonta reagoi jäykästi, **tarjontaa vähennetään, jos hinnat ja vuokrat eivät nouse. Näin on käynyt vuodesta 2022 lukien.**

> **Ara-tuotanto täydentää markkinaehtoista asuntotuotantoa!**

> **Tarvitaan siis jatkossakin vahvaa julkisen vallan ja rajoitusten piirissä olevaa asuntokantaa, joka haastaa myös markkinaehtoista asuntotuotantoa ja edistää kilpailua asuntomarkkinoilla!**

# Perusteluja kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle

- Kohtuuhintainen asuntotuotanto on valtiolle kustannustehokasta. Korkotukimenot vuonna 2024 ovat arviolta noin 180 miljoonaa euroa. Matalien korkojen aikaan korkotukea maksettiin alle 5 miljoonaa euroa vuodessa.
- Tuki kohdentuu omakustannusperiaatteen ja yleishyödyllisyyden kautta loppukäyttäjille, eli asukkaille.
- Erityisryhmille tarkoitettujen vuokra-asuntojen investointiavustusta maksetaan vuonna 2024 63 miljoonaa euroa. Yhteensä tämä on siis noin 240 miljoonaa euroa vuonna 2024. Nämä kustannukset katettiin Valtion asuntorahastosta, ei budjettitaloudesta.
- Vertailun vuoksi yleistä asumistukea maksettiin vuonna 2023 valtion budjetista (verovaroin) 2,4 miljardia euroa (10-kertainen määrä Ara-tuotannon ”kustannuksiin” nähden).

# Perusteluja kohtuuhintaiselle vuokra-asuntotuotannolle

- Kohtuuhintaiset vuokra-asunnot edistävät pienituloisten mahdollisuutta asua laadukkaasti ja tuloihinsa nähden kohtuulliseen hintaan. Aarvuokra-asuntojen vuokrataso on 20-50 prosenttia edullisempi kuin markkinavuokrataso.
- Kohtuuhintaisessa vuokra-asumisessa asukkaat pääsevät osallistumaan vuokrataloyhteisön toimintaan yhteishallintolain perusteella.
- Kohtuuhintainen asuminen lisää asukkaiden asumisturvaa, sillä omakustannusperiaatteella toimivat vuokrataloyhteisöt ovat sitoutuneita pysyväisluonteisesti omistamaan kohteita. Asumisen turvallisuus tuottaa myös elämänlaatua asukkaille.

# Vuokrauertailu: Ara-vuokra-asunto ja vapaarahoitteinen vuokra-asunto

Espoolainen yhden hengen talous			
<i>Kirkollisverovelvollinen</i>			
Bruttovuositulot (euroa)		44 000	45 000
Ansiotulovero (%)		18,00	18,50
Pakolliset vakuutusmaksut (%)		7,94	7,94
Käytettävissä olevat tulot kuukaudessa (euroa)		2 610	2 650
Vuokra-asuntovertailua			
<i>Leppävaara</i>		Ara-vuokra-asunto	Vapaarahoitteinen vuokra-asunto
Rakennusvuosi		1995	1990
Asuinneliöt (m2)		35,00	33,00
Huoneiden lukumäärä		1h+kk	1h+avok+vh+kph+p
Katu		Ruutikuja	Kivenhakkaajankuja
Vuokra (euroa/kk)		574,00	720,00
Käytettävissä olevat tulot vuokran jälkeen (euroa)		2 036,00	1 930,00
	<b>Erotus</b>	<b>106,00</b>	
<i>Matinkylä</i>		Ara-vuokra-asunto	Vapaarahoitteinen vuokra-asunto
Rakennusvuosi		2003	2003
Asuinneliöt (m2)		52,00	51,00
Huoneiden lukumäärä		2h+kk	2h+kk+s
Katu		Markkinakatu	Puntaritie
Vuokra (euroa/kk)		776,00	985,00
Käytettävissä olevat tulot vuokran jälkeen (euroa)		1 834,00	1 665,00
	<b>Erotus</b>	<b>169,00</b>	
<i>Niittykumpu</i>		Ara-vuokra-asunto	Vapaarahoitteinen vuokra-asunto
Rakennusvuosi		2023	2022
Asuinneliöt (m2)		61,50	54,00
Huoneiden lukumäärä		3h+kt+p	3h+kt
Katu		Nuttukuja	Niittykatu
Vuokra (euroa/kk)		957,00	1 250,00
Käytettävissä olevat tulot vuokran jälkeen (euroa)		1 653,00	1 400,00
	<b>Erotus</b>	<b>253,00</b>	

Lähde: Oikotie (16.9.2024)