

PM. KORKOTUKIASUNTOLAINOJEN JA TAKAUSLAINOJEN HYVÄKSYMISVALTUUKSIEN KÄYTTÖSUUNNITELMA VUODEKSI 2021

1. Yleistä

Valtioneuvosto vahvistaa korkotukilainojen ja takauslainojen hyväksymisvaltuuksien alueelliset ja muut käyttöperusteet vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 3 §:n 2 momentin, vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain (574/2016) 3 §:n 2 momentin, vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston antamasta lain (856/2008) 2 §:n sekä asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston antamasta lain (941/2014) 2 §:n nojalla.

Asuntolainojen korkotuet rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen maksetaan valtion talousarvion ulkopuolisista valtion asuntorahaston varoista. Asuntorahaston varoista katetaan myös takauslainoista aiheutuvat valtion vastuut. Valtion asuntorahastosta annetun lain (1144/1989) 8 §:n mukaan valtioneuvosto vahvistaa näistä varoista myönnettävien tai tuettavien lainojen myöntämis- ja hyväksymisvaltuuden käyttösuunnitelman.

Talousarvion mukaan vuonna 2021 saa valtion asuntorahaston varoista hyväksyä vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja vuokratalojen lyhytaikaisesta korkotuesta annetun lain mukaisia lainoja yhteensä enintään 1 800 milj. euroa.

Korkotukilainoituksen lisäksi käytössä on yleishyödyllisyysäännösten ulkopuolella oleva vuokra-asuntojen rakentamisen välimalli (856/2008), jossa tukielementtinä on valtion täytetakausta. Tähän on osoitettu, kuten edellisenäkin vuonna, 285 milj. euron takausvaltuus.

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston antamasta lain mukaisille lainoille on osoitettu 100 milj. euron takausvaltuus.

Valtuuksien budjetointitapa on sellainen, että edellisenä vuonna käyttämättä jääneet valtuudet eivät siirry seuraavalle vuodelle. Tämän vuoksi on tämä käyttösuunnitelma tarpeen saada valtioneuvoston vahvistettavaksi mahdollisimman pian budjetin tultua hyväksytyksi, jotta lainoitustoiminnassa ei tapahtuisi katkosta.

Vuonna 2020 asuntoaloitusten määrä pieneni arvioitua vähemmän ja vuoden aikana aloitettiin noin 35 000 uuden asunnon rakentaminen. Asuntorakentaminen pysyi Helsingin seudulla edelleen korkealla tasolla. ARA-tuotannossa tehtiin päätökset noin 9 000 asunnon uudistuotantohankkeille, mikä on noin 1 200 asuntoa enemmän kuin vuonna 2019.

Vuonna 2021 asuntorakentamisen aloitusmäärien arvioidaan kokonaisuudessaan pienentyvän edelleen selvästi, arviolta noin 31 000 asuntoon. ARA-asuntojen uudisra-

kentämisen osalta korkotukilainojen valtuuden taso mahdollistaa noin 9 500 rakentamisen.

Nyt annettavaksi ehdotettavan käyttösuunnitelman laatimista ovat ohjanneet pääministeri Sanna Marinin hallituksen ohjelmaan (10.12.2019) liittyvät asuntopolitiikkaa koskevat kirjaukset ja vuoden 2021 talousarvion yhdyskuntia, rakentamista ja asumista koskeva luku.

Hallitusohjelman mukaan tavoitteena on tukea kestävästä kaupunkikehityksestä ja lisätä asuntorakentamista kasvavilla kaupunkiseuduilla, jotta pystytään vastaamaan asuntojen kasvavaan kysyntään, kohtuullistamaan asumisen hintaa ja helpottamaan työvoiman liikkuvuutta. Tavoitteeksi asetetaan, että valtion pitkällä korkotuella rakennettavien asuntojen uustuotannon määräksi tulee vähintään 10 000 uutta asuntoa vuosittain, josta yli puolet Helsingin seudulle. Uudistuotannon korkotukilainoitusta suunnataan pääsääntöisesti alueille, joilla on asuntojen kysyntää myös pitkällä aikavälillä. Myös positiivisen rakennemuutoksen alueet otetaan huomioon.

Hallitusohjelman mukaan jatketaan valtion ja suurten kaupunkiseutujen kumppanuutta kaupunkikehityksessä Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksin ja vahvistetaan niiden sitovuutta. Tavoitteena on rakentaa hiilineutraaleja kaupunkiseutuja, lisätä asuntotuotantoa ja kasvattaa kestävien liikkumismuotojen kulkutapaosuutta. MAL-sopimuksilla varmistetaan, että kunnilla on riittävä kaavavaranto monipuolisen asuntotuotannon toteuttamiseen pitkällä aikavälillä. MAL-sopimuksissa edistetään täydennysrakentamista ja siirtymistä markkinaehtoiseen pysäköintiin.

Käyttösuunnitelman laatimista ohjaavat lisäksi myös eräät ohjelmat ja strategiat. Yhteistyöohjelmaa asunnottomuuden puolittamiseksi vuosina 2020 – 2023 jatketaan. Tavoitteena on vähentää asunnottomuutta ja vahvistaa paikallisten viranomaisten asunnottomuustyötä. Tämä edellyttää sosiaalipalveluiden käyttämistä ja kehittämistä sekä kohtuuhintaisten asuntojen kohdistamista enemmän asunnottomille. Vuonna 2020 käynnistetyt ikääntyneiden asumisen toimenpideohjelman toteutusta jatketaan. Tähän liittyy yhteisöllisen ja muiden ikääntyneille sopivien asumisratkaisujen tarjonta ARA-tuotannon kautta. Kehitysvammaisten ihmisten asumista edistetään monipuolisen asuntotarjonnan kautta sekä laitoksista ja lapsuudenkodeista että ryhmäkodeista yksilöllisempään asumismuotoon muuttavien osalta. Käyttösuunnitelman laatimista ohjaa myös valtioneuvoston 24.11.2016 hyväksymä ”Kansallinen ilmasto- ja energiastrategia vuoteen 2030”. Hallitusohjelman mukaan tätä suunnitelmaa päivitetään siten, että hiilineutraaliuden edellyttämä päästövähennystavoite vuodelle 2030 saavutetaan.

Kunnissa voidaan noudattaa ns. jatkuvan lainanhaun periaatetta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus tekee ehdolliset varauspäätökset korkotukikohteille, joita koskevat kuntien puoltamat hakemukset sille on toimitettu valtioneuvoston vahvistettua käyttösuunnitelman.

2. Vuonna 2021 hyväksyttävät korkotuki- ja takauslainat

2.1 Korkotukilainat

Vuoden 2021 talousarvion momentilla 35.20.60 (Siirto valtion asuntorahastoon) on korkotukilainoihin osoitettu siis yhteensä enintään 1 800 milj. euron suuruinen valtuus. Vuoden 2020 alkuperäinen, talousarviossa hyväksytty valtuus oli 1 410 milj. euroa, jota sitten IV lisätalousarviossa kesäkuussa nostettiin 340 milj. eurolla 1 750 milj. euroon.

Valtuuden jakoehdotusta tehtäessä on painotettu vuokra-asuntotuotantoa, jonka osuus korkotukilainoista on 75 prosenttia (74 % v. 2020). Pitkäaikaisen korkotukilainoituksen osuus on 64 prosenttia (63 % v. 2020). Ns. normaaleihin vuokra-asuntoihin osoitetaan 44 prosentin (42% v. 2020) osuus. Erityisryhmille (vanhukset, opiskelijat, muut erityisryhmät) tarkoitettuihin asuntoihin kohdennetaan 20 prosentin (21 % v. 2020) osuus valtuudesta. Ns. lyhyille vuokra-asuntolainoille osoitetaan 11 prosentin (11 % v. 2020) osuus valtuudesta. Asumisoikeusasuntoihin kohdennetaan 25 prosenttia (26 % v. 2020) valtuudesta. Osaomistusasuntojen valtuus on 0,28 prosenttia (0,35 % v. 2020) kokonaisvaltuudesta.

Ns. pitkän korkotuen normaalivuokra-asuntojen lainoitusvaltuudeksi ehdotetaan 792 milj. euroa (595milj. euroa v. 2020). Tähän valtuuteen sisältyisi myös vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain 1.12.2009 voimaantulleen muutoksen (946/2009) nojalla lainoitettujen asunto-osakeyhtiöasunnot, joiden vuokralaisilla on oikeus lunastaa asunto omakseen. Valtuudella arvioidaan voitavan rakentaa yhteensä 3 800 uutta vuokra-asuntoa, perusparantaa 1 535 asuntoa ja hankkia 100 vuokra-asuntoa.

Lyhyille vuokra-asuntolainoille osoitettaisiin 198 milj. euron (150 milj. euroa v. 2020) valtuus. Valtuudella arvioidaan voitavan rakentaa noin 1 300 vuokra-asuntoa.

Erityisryhmien asuntoja tuetaan korkotukilainalla sekä siihen liittyvällä investointiavustuksella. Vuoden 2021 talousarviossa avustusvaltuuden määrä on 90 milj. euroa (90 milj. euroa myös v. 2020). Tukea myönnettäessä etusijalla ovat kaikkein vaikeimmassa asuntotilanteessa oleviin erityisryhmiin kuuluville ihmisille tarkoitettut asuntohankkeet. Näitä erityisryhmiä ovat pitkäaikaisasunnottomat, kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat ja muistioireiset vanhukset. Tuki mitoitetaan hankekohtaisesti tarpeen mukaan. Erityisryhmien asuntojen lainoitusvaltuudeksi ehdotetaan 358 milj. euroa (300 milj. euroa v. 2020), jolla arvioidaan lainoitettavan 2 650 asunnon rakentaminen ja 800 asunnon perusparantaminen.

Asumisoikeusasunnoille suunnattavaksi valtuudeksi ehdotetaan 447 milj. euroa (360 milj. euroa v. 2020). Valtuudella arvioidaan voitavan lainoittaa noin 1 700 asunnon rakentaminen. Asumisoikeusasuntojen tukeminen on tärkeää, koska nämä asunnot täydentävät asuinalueiden muuten usein liian yksipuolista hallintamuotojakautumaa (omistusasunnot / vuokra-asunnot), lisäten monipuolista asukasrakennetta ja ehkäisten segregatiota. Asumisoikeusasuntojen tukeminen on myös oiva keino edistää työvoiman liikkuvuutta.

Osaomistusasuntoja varten valtuutta ehdotetaan 5 milj. euroa (5 milj. euroa v. 2020), jolla arvioidaan voitavan rakentaa noin 35 asuntoa.

Edellä esitetyn perusteella korkotukilainavaluus jakautuisi siis seuraavasti:

| Lainalaji | Milj. euroa |
|---------------------------------------|-------------|
| 1. Osaomistusasuntolainat | 5 |
| 2. Erityisryhmien vuokra-asuntolainat | 358 |
| 3. Lyhyet vuokra-asuntolainat | 198 |
| 4. Muut vuokra-asuntolainat | 792 |
| 5. Asumisoikeustalolainat | 447 |
| Yhteensä | 1 800 |

Jos jotakin kohdissa 1. – 5. varattua määrää ei voida käyttää kokonaan, vapautuva määrä saadaan käyttää muihin mainittuihin tarkoituksiin.

2.2. Takauslainat

Talousarvion momentin 35.20.60 (Siirto valtion asuntorahastoon) mukaan saa vuokra-asuntojen rakentamislainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain (856/2008) mukaisia lainoja hyväksyä takauslainoiksi siten, että niistä valtiolle aiheutuvien takausvastuiden määrä on yhteensä enintään 285 000 000 euroa.

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston asetuksella annetun lain (941/2014) mukaisia lainoja voidaan hyväksyä takauslainoiksi siten, että takausvastuiden määrä on yhteensä enintään 100 000 000 euroa.

| | Milj. euroa |
|---|-------------|
| Vuokra-asuntojen takauslainat rakentamiseen | 285 |
| Asunto-osakeyhtiöiden takauslainat perusparantamiseen | 100 |

Takauslainavaluudella arvioidaan voitavan rakentaa noin 2 000 asuntoa ja perusparantaa noin 8 000 asuntoa.

3. Valtuuksien alueelliset käyttöperusteet

Monipuolista asuntojen lisätarjontaa tarvitaan pitkällä aikavälillä isoissa kasvukeskuksissa, erityisesti Helsingin seudulla. Väestöennusteiden mukaan kaupungistuminen tulee edelleen lisääntymään. Työvoiman liikkuvuuden ja talouskasvun edellytysten varmistamiseksi on tärkeää, että kasvuseuduille rakennetaan uusia vuokra- ja asumisoikeusasuntoja. Kasvuseuduilla kohtuuhintaisilla vuokriltaan säädellyillä vuokra-asunnoilla on tärkeä merkitys muun muassa pienipalkkaisten kotitalouksien

asumismahdollisuuksien kannalta. Kaupungistumisen, kasvavan palvelusektorin työvoimatarpeen ja väestön ikääntymisen vuoksi vuokra-asuntokysyntä lisääntyy nopeasti myös jatkossa. Näiden syiden lisäksi myös erityisesti Helsingin seudulle suunnautuva maahanmuutto kiristää jo muutoinkin kireää asuntomarkkinatilannetta ja lisää entisestään uustuotannon tarvetta.

Valtaosa valtion tukemasta asuntotuotannosta kohdistetaan suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Rakennettavien asuntojen hallintamuodon ja kokonaistarpeen sijoittumisessa otetaan huomioon seutujen eri osien olosuhteet, tarve ja resurssit. Helsingin seudulla asuntotuotanto kohdistetaan ensisijaisesti seudun MAL-sopimuksen liitteessä esitettävillä kohdealueilla ja muilta osin yhdyskuntarakenteen kannalta edullisilla alueilla sopimuksen tavoitteiden mukaisesti.

Korkotuki- ja takauspäätöksiä tehtäessä painotettaisiin erityisesti elinkaaritaloudeltaan edullisten ja energiaa säästävien asuntojen uustuotantoa nopeimmin kasvaviin keskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Valtion tukema uustuotanto suunnattaisiin nykyistä yhdyskuntarakennetta eheyttävällä tavalla. Yhdyskuntarakennetta eheyteetään erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvalla täydennysrakentamisella.

Asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvoston asetuksella annettujen lain mukaisille lainoille osoitetulla takausvaltuudella on tarkoitus parantaa asunto-osakeyhtiöiden rahoitusedellytyksiä.

Vuokra-asuntokysynnän väheneminen väestömuutosten vuoksi eräillä alueilla on lisännyt sosiaalisen asuntotuotannon laina- ja takauskannan riskejä. Uudet riskipositiot syntyvät uusien korkotuki- ja takauspäätösten kautta, jotka vaikuttavat myös vanhojen laina- ja takausriskien kehittymiseen. Tämän vuoksi valtion tukeman asuntotuotannon kohdentaminen vain sellaisille paikkakunnille, joilla asunnoille on kysyntää myös pitkällä aikavälillä, on erityisen tärkeää. Tuotannon tarvetta arvioitaessa otetaan huomioon myös tyhjien asuntojen määrä alueella.

Asuntojen lainoittamiseen alueille, joilla korkotuki- ja takauslainoitettujen uustuotannon hinta- ja vuokrataso ylittää asuntomarkkinoilla vallitsevan hintatason ja asuntojen vuokratason, tulee suhtautua erityisellä varovaisuudella ja asuntoja tulee lainoittaa vain erityisen painavasta syystä. Tällainen erityisen painava syy tulee perustella erikseen hankekohtaisesti. Uustuotantoa ei tule lainoittaa alueille, joilla asuntomarkkinariskien voidaan arvioida edelleen kasvavan.

Talousarvion mukaan valtion tulee pääsääntöisesti pidättäytyä myöntämästä tuotantotukea kasvukeskusten ulkopuolelle. Tästä on kuitenkin kolme poikkeusta:

1. Erityistä tukea asumisessaan tarvitseville ryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamisen tukeminen
2. Uusia valtion tukemia vuokra-asuntoja voi olla perusteltua rakentaa paikkakunnille, jotka sinänsä sijaitsevat väestöltään vähenevillä alueilla, mutta joille syntyy uusia työpaikkoja esim. jonkin suuren investoinnin seurauksena

3. Joissakin yksittäistapauksissa valtion tukemia vuokra-asuntoja voi olla tarpeen rakentaa tai peruskorjata kasvukeskusten ulkopuolisissa kunnissa osana kunnan sitoutumista asuntokannan sopeuttamiseen.

Jos valtion tukea myönnetään edellä mainituissa tilanteissa kasvukeskusten ulkopuolelle asuntojen rakentamiseen tai perusparantamiseen, valtion kantamat riskit eivät kuitenkaan saisi kasvaa. Siksi ennen tuen myöntämistä tulee aina tarkoin selvittää, että tuettaville asunnoille on kyseisellä alueella pitkäaikainen tarve. Tätä tarvetta arvioidessa tulisi ottaa huomioon myös alueen väestörakenne ja ennusteet tulevasta väestökehityksestä. Kun kyse on tavallisten vuokra-asuntojen tuotannosta, tulisi lisäksi tarkoin harkita, mikä on sopivin tukimuoto: pitkien 40 vuoden korkotukilainojen sijaan asuntotuotannon tukeminen voisi olla perusteltua tehdä käyttäen esimerkiksi uutta lyhytaikaista korkotukimallia, jossa tuki- ja rajoitusaika on lyhimmillään 10 vuotta, tai takauslainamallia, jossa korkotuki- ja rajoitusaika on lyhimmillään 20 vuotta.

Valtion on lisäksi perusteltua jatkaa tukitoimenpiteitään, joilla sopeutetaan kasvukeskusten ulkopuolella olevaa valtion tukemaa asuntokantaa asuntojen vähenevään kysyntään.

Perusparantamisen tuki suunnataan alueille, joilla asuntokanta on korjaamisen tarpeessa ja joilla asuntojen arvioidaan säilyvän asuntokäytössä myös pitkällä aikavälillä. Muuttotappioalueilla tukea hyväksyttäessä tulee kiinnittää erityistä huomiota paikalliseen asuntomarkkinatilanteeseen ja hyväksyä lainoja vain sellaisissa keskuksissa, joissa korjattavilla asunnoilla on kysyntää. Niillä kasvukeskusalueilla, joilla asuntojen tarjonta ei vastaa lisääntyntä kysyntää, uustuotantoa painotettaisiin kuitenkin perusparannusta enemmän.

Asumisoikeusasuntojen ja osaomistusasuntojen kohdentamisella erityisesti vuokra-asuntovaltaisille alueille pyritään osaltaan ehkäisemään segregaatiota. Korkotuetut asumisoikeusasunnot suunnataan pääosin Helsingin seudulle. Lisäksi asumisoikeusasuntoja voitaisiin lainoittaa muiden kasvukeskusten suurimpiin tai kasvaviin kuntiin. Lainoitusta voitaisiin kohdentaa myös yksittäisiin suuriin tai kasvaviin kaupunkeihin, jos tämä on alueen asuntomarkkinatilanne huomioon ottaen tarkoituksenmukaista. Jos asumisoikeusasuntotuotannon hinta- ja käyttövastiketaso ylittää alueen asuntojen hinta- ja vuokratason, ei asumisoikeusasuntoja alueelle lainoitettaisi. Näin pyritään välttämään asuntojen tyhjäksi jäämisen riskiä, joka asumisoikeusasunnoissa aiheuttaisi huomattavia ongelmia. Uusia asumisoikeusasuntoja ei myöskään lainoitettaisi sellaisille alueille, joissa on jo merkittävässä määrin tyhjiä tai vuokralle annettuja asumisoikeusasuntoja.

Opiskelija-asuntojen lainoittaminen keskitettäisiin ehdotuksen mukaan niiden erityisluonteen vuoksi alueille, joilla on nimenomaan opiskelija-asuntojen tarvetta. Näitä asuntoja lainoitettaessa olisi huomiota kuitenkin kiinnitettävä paikkakunnan yleiseen vuokra-asuntojen markkinatilanteeseen.

Kunnille on lähetetty tiedustelu ajankohtaisista asuntomarkkinatiedoista ja kunnan korkotukilainoitusesityksistä vuodelle 2021. Muun muassa näiden tietojen pohjalta Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus päättää tarkemmin lainoituksen alueellisesta suuntaamisesta.

4. Valtuuksien muut käyttöperusteet

Vuonna 2020 ARA-tuotannossa normaali-hankkeiden keskimääräinen hintataso laski pääkaupunkiseudulla 1,9 %. Muualla maassa keskimääräinen hintataso nousi 3,8 %. Rakennuskustannusindeksin vuosimuutos oli marraskuussa -0,3 %. ARA:n tulee huolehtia, ettei sijainniltaan ja muilta ominaisuuksiltaan toisiaan vastaavien ARA-hankkeiden kustannuskehitys ole nopeampaa kuin yleinen rakennuskustannusten kehitys.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tulee painottaa kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita. Niin sanottujen neuvottelu-urakkamuotoisten hankkeiden osalta painotetaan niitä hankkeita, joissa rakentamisen hinta on alhaisempi kuin laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavissa urakkakilpailutettavissa hankkeissa.

Asuntokannan energiatehokkuutta parannetaan kustannustehokkaasti peruskorjauksen yhteydessä. Lainoituksessa otetaan investointikustannusten lisäksi huomioon myös rakennuksen elinkaaren aikaisiin kustannuksiin vaikuttavia tekijöitä. Uudisrakentamisessa edistetään eri rakennusmateriaalien monipuolista käyttöä erityisesti asuinkerrostalotuotannossa.

Takauslainoitettujen vuokra-asuntojen osalta lainoitetaan ensi sijassa hankkeita, joihin omistajayhteisö toteuttaa asukkaiden näkökulmasta lisäarvoa tuovia ratkaisuja. Tällaisia lisäarvoa tuovia ratkaisuja voivat olla esimerkiksi osuuskunta-asumiseen tai asuntojen vuokra-asuntojen omaksi lunastamiseen perustuvat mallit.

Korjausrakentamisessa kiinnitetään edelleen huomiota korjausten vaiheittaisuuteen ja oikea-aikaisuuteen sekä korostetaan kiinteistöjen korjausten elinkaari-vaikutuksia. Suunnitelmallista kiinteistönpitoa edistämällä korjaus mitoitetaan järkeväksi suhteessa rakennuksen odotettavissa olevaan käyttöaikaan. Korjauksia toteutettaessa tulee ottaa huomioon myös se, että vuokrat eivät nouse liian korkeiksi suhteessa alueen vuokratason. Perusparantamisen lainoituksella tuettaisiin asuttavuutta, viihtyisyyttä, liikuntaesteettömyyttä ja käyttöikää edistävien toimenpiteiden lisäksi myös terveyshaittojen, kuten home- ja kosteusvaurioiden, poistamista.

Lainoituksessa tulisi tukea myös sosiaali- ja terveydenhuollon palvelurakenteen painottamista avopalveluihin. Lainojen kohdentamisessa painopistealueena on puutteellisesti asuvien, asunnottomien, muiden asunnontarpeessa olevien erityisryhmien ja vanhusväestön asumisolojen parantaminen. Asunnottomuuden vähentämiseen tärkeitä toimia suunnataan erityisesti pääkaupunkiseudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen lainoituksessa etusijalla ovat kaikkein vaikeimmassa asuntotilanteessa oleviin erityisryhmiin kuuluville ihmisille tarkoitettut asuntohankkeet. Näitä erityisryhmiä ovat pitkäaikaisasunnottomat, kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat ja muistisairaat vanhukset.

Väestön ikääntymiskehitys aiheuttaa painetta lisätä esteetöntä asuntokantaa. ARA-tuotannossa painotettaisiin liikkumiseesteettömyyttä. Suunnattaessa lainoja erityisryhmien asuntoihin tulee suunnittelussa ja toteutuksessa olla tiiviissä yhteistyössä sosiaali- ja terveysviranomaisten kanssa.

Rakennettavien asuntojen huoneistotyyppijakaumassa tulisi ottaa huomioon asuntojen kysynnän suuntautuminen pitkällä aikavälillä. Koska suurin osa asuntojen tarvitsijoista on yhden tai kahden hengen ruokakuntia, tulisi heille sopivia asuntoja olla tarjolla nykyistä enemmän. Lainoituksella lisätään vuokra-asuntotuotannossa pienten, ylikysynnän kohteena olevien asuntojen määrää ja pyritään edistämään asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen tarjontaa ottaen huomioon erityisryhmien asuntojen tarve. Yhteiset tiedostot/YM/vistaptj/RYMO/JJP/käyttösuunnitelma2021muistio9b