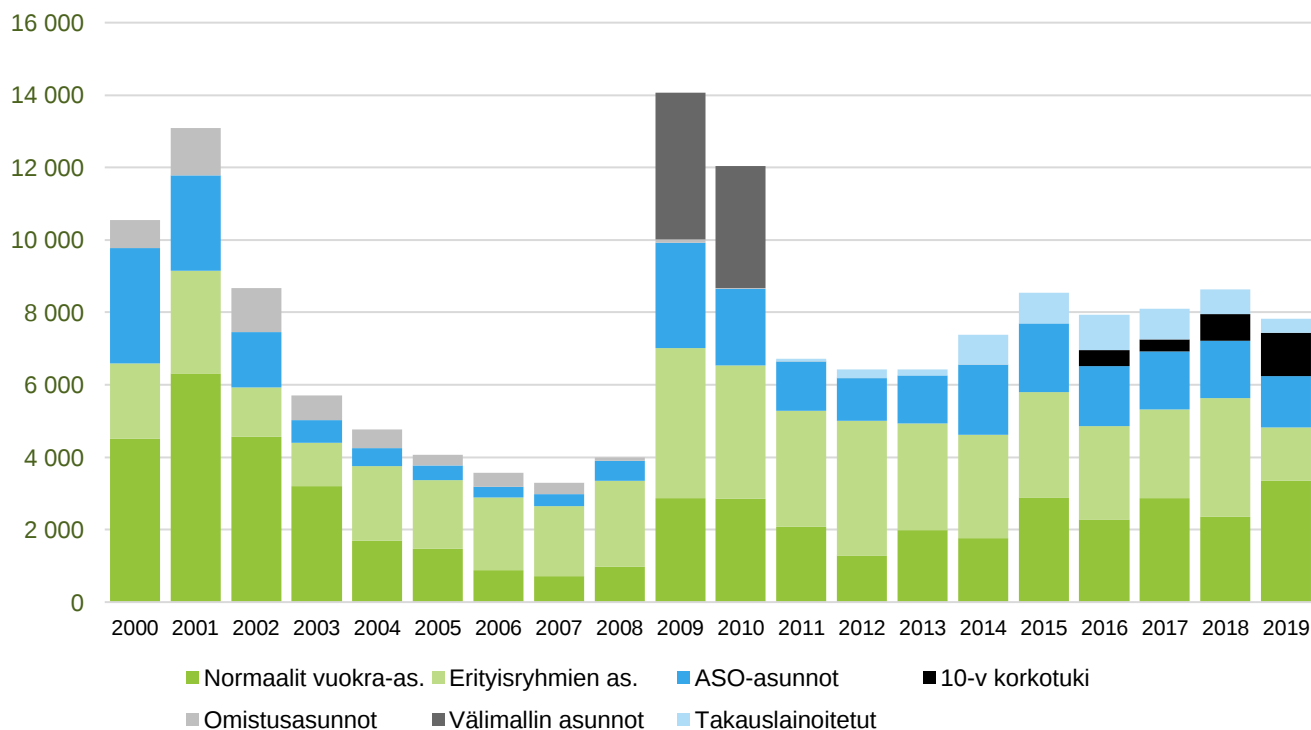


Selvitys 1/2020

ARA-tuotanto 2019

14.2.2020



Kuvio 1. Alkava ARA-tuotanto 2000-luvulla tukimuodon mukaan.

Sisällys

1	Lähes 8 000 uutta asuntoa valtion tuella	3
1.1	Rakentamisen korkeasuhdanne kestänyt jo 5 vuotta	4
1.2	Pienasuntojen osuus lisääntyy	5
2	Rakentamisen ja asumisen hinta ARA-tuotannossa	5
2.1	Asumiskustannukset uusissa ARA-asunnoissa	6
3	ARA-asuntojen peruskorjaaminen	7
4	ARAn investointiavustus erityisryhmille	8
5	ARA-tuotanto tilastoina	9
Liite 1.		
	ARA-uudistuotanto (asunnot) lainalajin ja alueen mukaan vuonna 2019	10

SELVITYS 1/2020: ARA-TUOTANTO 2019

Selvitys sisältää keskeiset tilastotiedot vuoden 2018 ARA-tuotannon aloituksista, rakennuskustannuksista ja rahoituksesta uudistuotannon ja perusparannushankkeiden osalta. ARA-tuotannon jakaantumista kasvukeskusalueiden ja muun maan suhteen on tarkasteltu erikseen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)
Dnro: ARA-08.00.00-2020-1

Lisätiedot:
Hannu Ahola
asuntomarkkina-asiantuntija
p. 029 525 0855

etunimi.sukunimi@ara.fi

1 LÄHES 8 000 UUTTA ASUNTOA VALTION TUELLA

Vuoden 2019 aikana ARA teki lainapäätöksen 7 800 uuden asunnon rakentamisesta ja 2 900 vanhan asunnon peruskorjaamisesta. Korkotukivaltuus 1 410 miljoonaa euroa käytettiin lähes kokonaan.

Uusia tavallisia vuokra-asuntoja (lyhyt ja pitkä korkotuki) aloitettiin 4 540, erityisryhmien asuntoja 1 480 ja asumisoikeusasuntoja 1 420. Lisäksi valtion takaus myönnettiin 380 vapaarahoitteiselle vuokra-asunnolle.

Korkotuettujen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen aloitukset pienenivät 6 % edellisvuodesta. Normaalien pitkän (+42 %) ja lyhyen (+64 %) korkotuen vuokra-asuntojen määrät lisääntyivät selvästi, mutta erityisryhmien vuokra-asuntojen määrä puolittui edellisvuodesta. Asumisoikeusasuntojen määrä laski 10 % (taulukko 1).

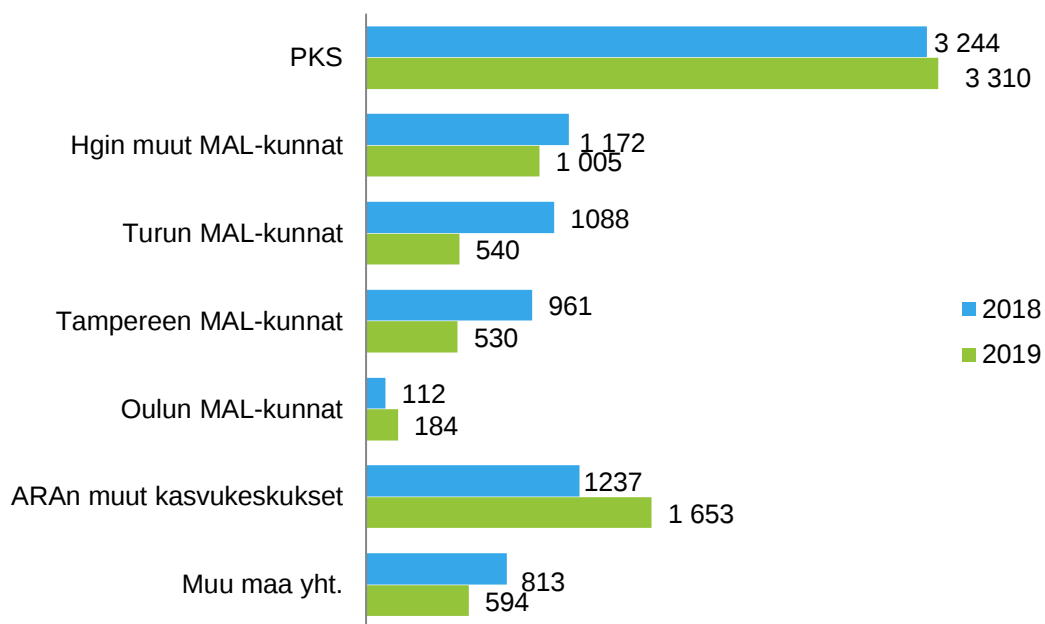
Taulukko 1. Lainoitettu ARA-uudistuotanto koko maassa 2019.

		2019	2018	Muutos
ARA-vuokra-asunnot	Pitkä korkotuki	3 344	2 363	42 %
	Lyhyt korkotuki	1 196	730	64 %
	Erityisryhmät	1 481	3 278	-55 %
ARA-uudistuotanto	ARA-vuokra-asunnot yht.	6 021	6 371	-5 %
	Asumisoikeusasunnot	1 416	1 575	-10 %
	Korkotuettu tuotanto yht.	7 437	7 946	-6 %
	Takauslainoitettut vuokra-asunnot	379	681	-44 %
	ARA-uudistuotanto yht.	7 816	8 627	-9 %

Vuoden 2019 ARA-tuotannosta 92 % kohdistuu kasvukeskuksiin. Asunnoista 42 % rakennetaan pääkaupunkiseudulle ja 55 % Helsingin seudun MAL-kuntiin. Tampereen ja Turun seudulla aloitettiin vuonna 2019 reilun 500 ARA-asunnon rakentaminen, mikä on lähes puolta vähemmän kuin vuonna 2018 (kuvio 2).

ARAN muiden kasvukeskusten ARA-tuotanto lisääntyi yhteensä 21 %. Kuopioon tulee 540 asuntoa, Jyväskylään ja Lahteen 430 ARA-asuntoa. Muun maan osuus ARA-tuotannosta on 590 asuntoa. Se vastaa noin 8 % vuoden 2019 kokonaismäärästä.

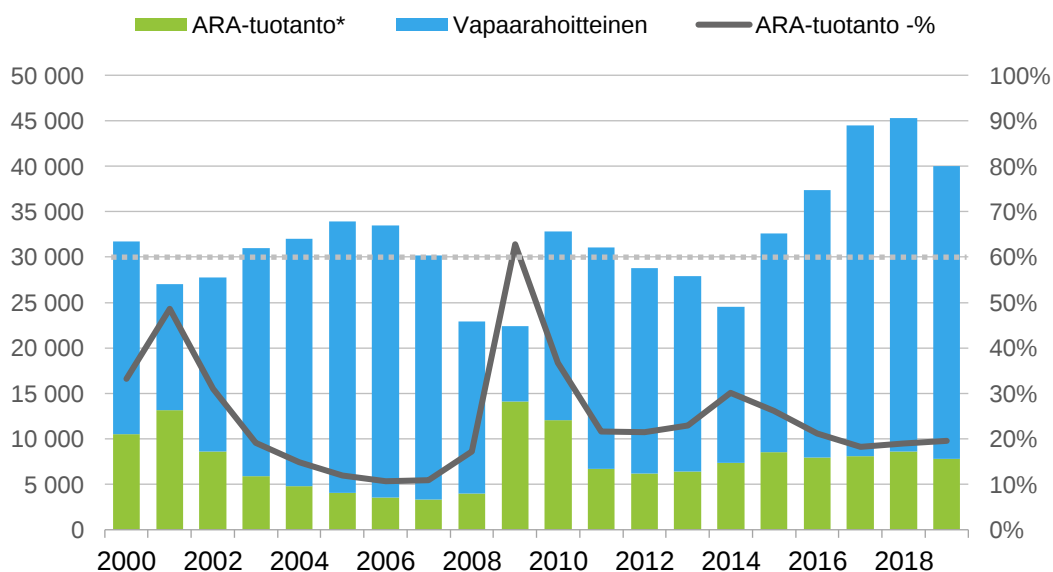
Kuntakohtaiset tiedot löytyvät selvityksen liitteestä 1 selvityksen lopussa.



Kuvio 2. ARA-uudistuotanto alueittain 2018–2019.

1.1 Rakentamisen korkeasuhdanne kestänyt jo 5 vuotta

Uusia asuntoja aloitettiin vuonna 2019 arviolta noin 40 000 asuntoa. Se on 5 000 asuntoa vähemmän kuin vuonna 2018. Kyseessä oli viides vuosi peräkkäin, jolloin asuntotuotannon aloitukset ylittivät 30 000 asunnon rajan. ARA-tuotannon osuus vuoden 2019 aloituksista oli 20 % (kuvio 3).



Kuvio 3. Alkava asuntotuotanto 2000-luvulla rahoitusmuodon mukaan (vasen akseli) ja ARA-tuotannon osuus (oikea akseli). *Lähde: ARA & Tilastokeskus*

1.2 Pienasuntojen osuus lisääntyy

Vuoden 2019 normaaleista ARA-vuokra- ja asumisoikeusasunnoista yli 40 % on yksiöitä. Kaksioita on 33 % ja perheasuntoja 27 %. Uusien ARA-yksiöiden keskikoko on 40 neliötä ja kaksioiden 56 neliötä. Erityisryhmäasunnoissa yksiöiden osuus nousi yli 90 %. Erityisryhmäasuntojen keskikoko pieneni 36 neliöstä 34 neliöön (taulukko 2.).

Kerrostaloasuntojen osuus ARA-tuotannosta oli 92 %, kuten vuotta aiemminkin.

Taulukko 2. ARA-asuntojen huoneistojakauma (%) 2017–2019.

Asuntojen käyttötarkoitus		Pienasunnot		Perhe- asunnot	Keski-koko (asm ²)
		Yksiöt	Kaksiot		
Normaalit vuokra- ja ASO- asunnot	2017	26,2 %	42,7 %	31,1 %	52,4
	2018	32,2 %	40,2 %	27,6 %	51,9
	2019	41,9 %	33,4 %	24,7 %	54,2
	keskikoko (asm ²)	40,0	56,0	75,8	
Eritys- ryhmien asunnot	2017	75,4 %	21,7 %	2,9 %	35,8
	2018	80,1 %	17,9 %	2,0 %	36,1
	2019	92,0 %	6,6 %	1,4 %	33,9
	keskikoko (asm ²)	30,2	51,2	96,5	
ARA- tuotanto yhteensä	2017	45,1 %	34,7 %	20,2 %	46,0
	2018	47,4 %	33,1 %	19,5 %	47,0
	2019	54,2 %	26,8 %	19,0 %	49,2
	keskikoko (asm ²)	36,0	55,7	76,2	

2 RAKENTAMISEN JA ASUMISEN HINTA ARA-TUOTANNOSSA

Pääkaupunkiseudun pitkän korkotuen vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakennuskustannukset olivat keskimäärin 3 625 euroa neliöltä. Se on 2,4 % edellisvuotta enemmän. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella (muu maa) rakennuskustannukset nousivat 2,0 % ja olivat 2 875 euroa neliöltä.

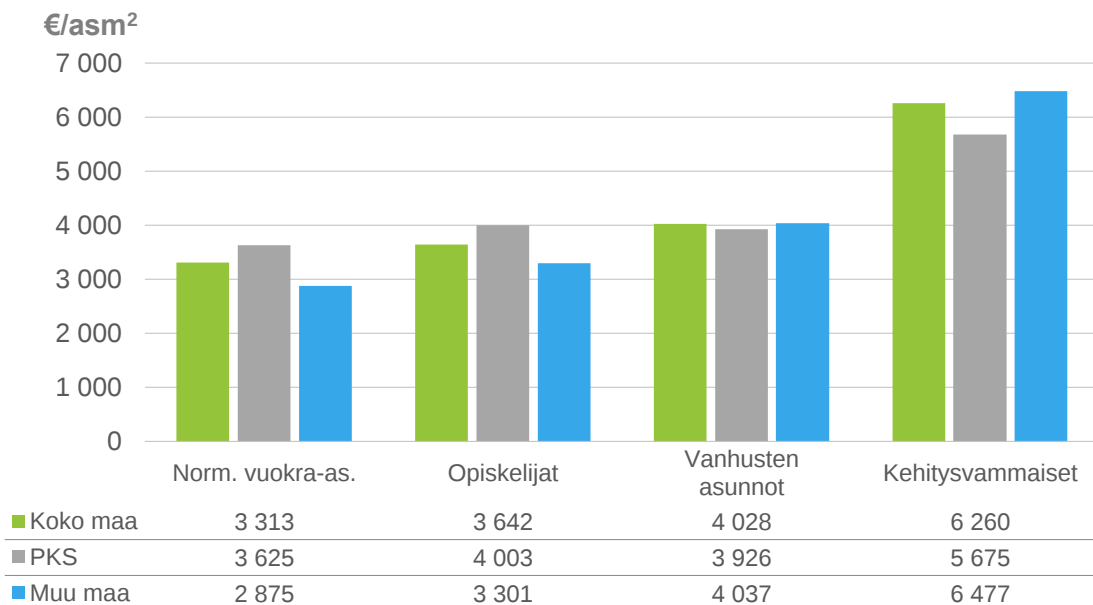
Taulukko 3. Rakentamisen hinta (€/asm²) ARA-vuokra- ja ASO-asunnoissa 2019.

	Rakennus- kustannus (oma ja vuokratontti) €/asm ²	Hankkeet omalla tontilla €/asm ²			Hankkeet vuokratontilla €/asm ²		
		Liittymis- maksut ja autopaikat	Maapohja- kustannus	Hankinta- arvo	Liittymis- maksut ja autopaikat	Maapohja- kustannus	Hankinta- arvo
Koko maa	3 313	266	333	3 620	322	48	3 918
<i>Muutos</i>	3,4 %			2,1 %			4,9 %
PKS	3 625	368	500	4 109	383	60	4 235
<i>Muutos</i>	2,4 %			3,1 %			0,6 %
Muu maa	2 875	197	221	3 294	157	13	3 060
<i>Muutos</i>	2,0 %			2,2 %			3,3 %

*) ARAn hyväksymät rakennuskustannukset osapäätösvaiheessa. Hinnat sis. ALV:n

ARA-asuntojen hankinta-arvot olivat pääkaupunkiseudulla yli 4 000 euroa neliöltä sekä omalla että vuokratontilla. Muualla maassa hankinta-arvot ovat noin 1 000 euroa neliöltä edullisempia. Hankinta-arvosta voi päätellä, että 50 neliön ARA-asunnon rakentaminen maksaa pääkaupunkiseudulla 210 000 euroa ja muualla maassa 160 000 euroa.

Hankinta-arvossa ovat mukana rakennuskustannusten lisäksi muut kustannukset kuten liittymismaksut, autopaikat, verot sekä tontin ostohinta tai vuokra.



Kuvio 4. ARA-tuotannon rakennuskustannukset kohderyhmän mukaan 2019.

2.1 Asumiskustannukset uusissa ARA-asunnoissa

Pääkaupunkiseudulla pitkän korkotuen vuokra-asunnon vuokra on keskimäärin 13,0 euroa neliöltä. Lyhyen korkotuen vuokra-asunto maksaa 16,5 ja asumisoikeusasunto 15,5 euroa neliöltä. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella uusien ARA- ja asumisoikeusasuntojen asumiskustannukset ovat keskimäärin 12,0–13,5 euron neliöhinnan välillä.

Pitkän korkotuen vuokra-asuntojen keskivuokra pääkaupunkiseudulla laski edellisvuoteen verrattuna. Sen sijaan uusien asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet nousivat yli 10 % edellisvuoteen verrattuna (taulukko 4).

Taulukko 4. Uusien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen asumiskustannukset 2019.

	Alkuvuokrat uusissa ARA-asunnoissa									Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat***		
	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki*			Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki**			Asumisoikeustalot*					
	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa
2018	12,8	13,4	12,2	13,5	15,3	13,1	12,2	13,5	11,4	15,5	20,3	13,6
2019	12,9	13,0	12,7	14,6	16,5	13,5	13,9	15,5	12,0	16,0	21,2	13,9
<i>muutos ****</i>	0,2 %	-3,2 %	4,6 %	7,8 %	7,8 %	2,7 %	13,6 %	15,4 %	6,0 %	3,2 %	4,8 %	2,1 %

*) 1. vuoden laskennallinen asumiskustannus. Lopullinen vuokra määräytyy kohteen valmistuttua. Alkuvuokrat eivät sisällä vesimaksua.

**) Ensimmäisen vuoden sitova alkuvuokra. Ei sisällä vesimaksua.

***)) Uudet vuokrasopimukset, 4. neljännes 2018 ja 2019 (Tilastokeskus).

****)) Vuokrien vuosimuutoksessa ei ole huomioitu asuntojen sijaintia tai keskikoon muutoksia.

3 ARA-ASUNTOJEN PERUSKORJAAMINEN

Korkotukilainoilla peruskorjattiin 2 900 ARA-asuntoa vuonna 2019. Korjattujen asuntojen määrä on lähes sama kuin vuonna 2017, mutta melkein 1 300 asuntoa vähemmän kuin vuonna 2018. Peruskorjauksista 95 % kohdistui kasvukeskuksiin.

Taulukko 5. Perusparannushankkeet kohderyhmittäin 2017–2019.

Tukimuoto	2017		2018		2019		Kasvukeskus	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Erityisryhmät	1 380	48,6	1 630	39,3	972	33,7	932	32,3
Normaalit vuokra-asunnot	836	29,4	1 858	44,7	1 295	44,9	1 207	41,8
Asumisoikeusasunnot	624	22,0	666	16,0	620	21,5	608	21,1
Koko maa yhteensä	2 840	100,0	4 154	100,0	2 887	100,0	2 747	95,2

Hissiavustukset

ARA myönsi avustuksia hissien rakentamiseen 11,1 miljoonaa euroa. Sen avulla rakennettiin 118 uutta hissiä ennestään hissittömiin kerrostaloihin.

Taulukko 6. Uusien hissien rakentaminen 2015–2019.

	2017	2018	2019
Hissejä (kpl)	129	116	118
Hankkeita (kpl)	59	52	52
Milj. euroa	11,4	11,5	11,1

4 ARAN INVESTOINTIAVUSTUS ERITYISRYHMILLE

Vuonna 2019 ARAn investointiavustusvaltuus oli 103 miljoonan euroa, josta käytettiin 83 miljoonaa euroa. Investointiavustusta myönnettiin 3 030 erityisryhmäasunnolle.

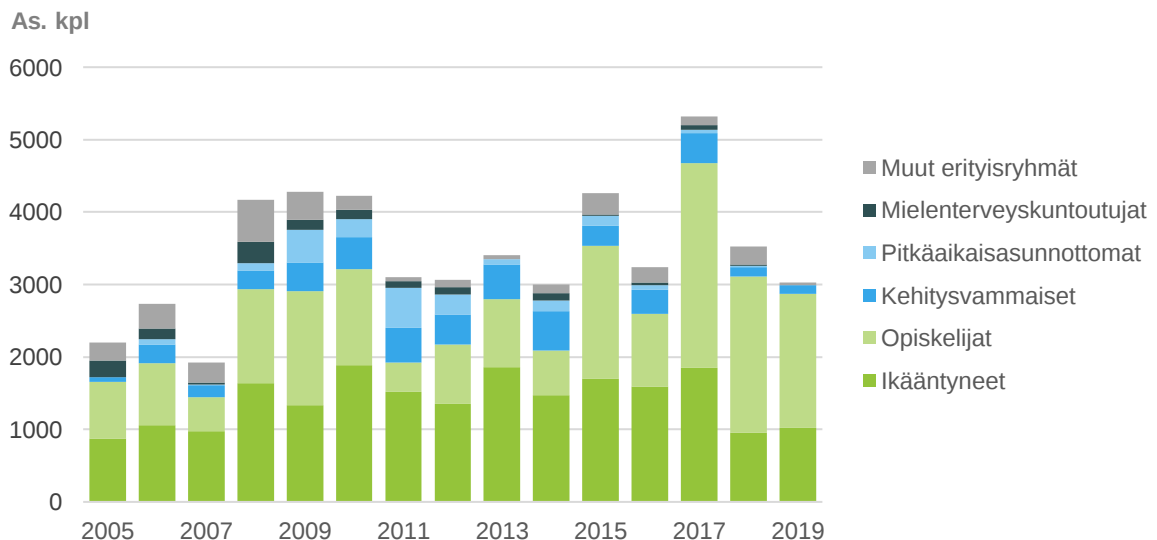
Avustusta myönnettiin 10 miljoonaa euroa edellisvuotta enemmän. Avustusta saaneiden asuntojen määrä väheni noin 500:lla (taulukko 7).

Taulukko 7. Erityisryhmien investointiavustukset kohderyhmittäin 2019*.

Erityisryhmä	Asuntoja yht.		Avustus yht.		Uudistuotanto		Perusparannus + hankinta	
	As. kpl	osuus	milj. €	osuus	As.kpl	milj. €	As.kpl	milj. €
Muistisairaat vanhuksset	295	10 %	13,8	17 %	159	10,1	136	3,7
Muut vanhusten asunnot	731	24 %	27,9	35 %	624	26,4	107	1,5
Opiskelijat	1 843	61 %	25,4	32 %	1 289	20,2	554	5,2
Kehitysvammaiset	120	4 %	10,9	14 %	120	10,9	0	0,0
Muut erityisryhmät	40	1 %	2,4	3 %	21	1,2	19	1,3
Yhteensä	3 029	100 %	80,4	100 %	2 213	68,8	816	11,6

*) Taulukko ei sisällä aiempien vuosien avustusten tarkistuspäätöksiä, joita oli 2,6 milj. euroa. Erityisryhmien avustuspäätökset ja korkotukilainojen lainapäätökset voivat ajoittua eri vuosille, mikä selittää taulukoiden 1 ja 5 eron erityisryhmien asuntojen lukumäärissä

Ikääntyneille tarkoitetut asunnot saivat avustuksia 41,7 miljoonaa euroa. Vanhusten osuus ARAn investointiavustuksista oli 52 % ja avustettavista asunnoista 34 %. **Opiskelijat** saivat avustusta 25,4 miljoonaa euroa, jolla rakennetaan 1 290 uutta asuntoa ja peruskorjataan 550. Opiskelija-asuntojen osuus avustuksista oli 32 % ja asunnoista 61 %.



Kuvio 5. ARAn investointiavustukset erityisryhmille 2005–2019 (asunnot).

5 ARA-TUOTANTO TILASTOINA

Selvityksen tiedot on saatu ARAn päätöksenteossa käyttämistä sovelluksista ja tietokannoista. Selvityksen muut tietolähteet on mainittu erikseen. Jos ARAn tilastoinnissa käyttämät rahoituspäätökset ajoittuvat eri kalenterivuosille, myös niiden laskennassa käytetyt asuntomäärät eroavat toisistaan:

- ARA-tuotannon asuntomäärät perustuvat ARAn lainapäätöksiin.
- Rakennuskustannusten laskenta (luku 2) perustuu lainapäätöstä edeltävään osapäätökseen.
- Erityisryhmien investointiavustuksen asuntomäärät perustuvat ARAn avustuspäätöksiin.

Muita ARA-tuotantoon liittyviä tilastoja, taulukoita ja kuvioita löytyy ARAn sivuilta, myös kohdekohtaisina listauksina.

- ARA-tuotannon tilastot: ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAtuotanto
- ARAn myöntämät tuet ja avustukset: ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAn_myontamat_tuet_ja_avustukset

ARAn kasvukeskukset (1.1.2017 alkaen):

Helsingin seudun MAL-kunnat:

Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Tampereen seudun MAL-kunnat:

Tampere, Kangasala, Lempäälä, Nokia, Pirkkala, Vesilahti, Ylöjärvi ja Orivesi

Turun seudun MAL-kunnat:

Turku, Kaarina, Lieto, Masku, Naantali, Paimio, Raisio, Rusko, Sauvo, Aura, Mynämäki, Nousiainen ja Parainen

Oulun seudun MAL-kunnat:

Oulu, Hailuoto, Ii, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos ja Tyrnävä

LIITE 1. ARA-UUDISTUOTANTO (ASUNNOT) LAINALAJIN JA ALUEEN MUKAAN VUONNA 2019

ARA-uudistuotanto		Asunnot (kpl)									
2019		Normaalit vuokra- asunnot	Erityis- ryhmien asunnot	10- vuoden korkotuki	ARA- vuokra- asunnot yht.	Asumis- oikeus- asunnot	Takaus- lainat	ARA- uudis- tuotanto yht.	Osuus ARA- tuotan- nosta	2018	Vuosi- muutos
Koko maa yht.		3 344	1 481	1 196	6 021	1 416	379	7 816	100 %	8 627	-9 %
ARAN kasvukeskukset yht.		3 247	1 167	1 109	5 523	1 320	379	7 222	92 %	7 814	-8 %
Helsingin MAL-kunnat yht.		2 420	386	710	3 516	547	252	4 315	55 %	4 416	-2 %
PKS yht.		2 031	317	439	2 787	473	50	3 310	42 %	3 244	2 %
Espoo		770	0	124	894	121	0	1 015		604	
Helsinki		1 028	133	59	1 220	352	50	1 622		2 200	
Vantaa		233	184	256	673	0	0	673		440	
Helsingin muut MAL-kunnat		389	69	271	729	74	202	1 005	13 %	1 172	-14 %
Hyvinkää		0	0	0	0	46	0	46		193	
Järvenpää		0	0	42	42	28	0	70		219	
Kauniainen		44	0	0	44	0	0	44		0	
Kerava		65	0	0	65	0	0	65		161	
Kirkkonummi		0	0	0	0	0	116	116		47	
Mäntsälä		0	0	64	64	0	0	64		0	
Nurmijärvi		110	54	0	164	0	0	164		108	
Sipoo		0	0	165	165	0	0	165		395	
Tuusula		170	15	0	185	0	86	271		49	
Tampereen MAL-kunnat yht.		181	122	111	414	61	55	530	7 %	961	-45 %
Tampere		167	56	56	279	61	55	395		786	
Tampereen muut MAL-kunnat		14	66	55	135	0	0	135	2 %	175	-23 %
Kangasala		14	18	0	32	0	0	32		87	
Lempäälä		0	48	0	48	0	0	48		0	
Nokia		0	0	0	0	0	0	0		88	
Ylöjärvi		0	0	55	55	0	0	55		0	
Turun MAL-kunnat yht.		66	38	232	336	174	30	540	7 %	1 088	-50 %
Turku		66	0	95	161	0	30	191		900	
Turun muut MAL-kunnat		0	38	137	175	174	0	349	4 %	188	86 %
Kaarina		0	0	104	104	60	0	164		50	
Lieto		0	38	0	38	35	0	73		24	
Naantali		0	0	0	0	28	0	28		0	
Paimio		0	0	0	0	0	0	0		30	
Raisio		0	0	33	33	51	0	84		84	
Oulun MAL-kunnat yht.		184	0	0	184	0	0	184	2 %	112	64 %
Oulu		184	0	0	184	0	0	184		112	
Oulun muut MAL-kunnat		0	0	0	0	0	0	0	0 %	0	0 %
Muut kasvukeskukset yht.		396	621	56	1 073	538	42	1 653	21 %	1 237	34 %
Hämeenlinna		0	42	0	42	0	0	42		14	
Joensuu		0	0	0	0	51	0	51		304	
Jyväskylä		137	0	0	137	294	0	431		382	
Kokkola		0	85	0	85	0	0	85		0	
Kuopio		24	258	56	338	161	42	541		245	
Lahti		235	160	0	395	32	0	427		85	
Porvoo		0	12	0	12	0	0	12		60	
Rovaniemi		0	14	0	14	0	0	14		103	
Seinäjoki		0	50	0	50	0	0	50		44	
Vaasa		0	0	0	0	0	0	0		0	
Muu maa yht.		97	314	87	498	96	0	594	8 %	813	-27 %