

Selvityksiä 5/2008

Rajoitusten alaiset ARA-vuokra- asunnot

Rajoitusten alaiset ARA-vuokra-asunnot: määrä, omistajat ja
rajoituksista vapautuvat asunnot
20.08.2008



Rajoitusten alaiset vuokra-asunnot: määrä, omistajat ja rajoituksista vapautuvat asunnot

Rajoitusten alaisia eli ns. ARA –vuokra-asuntoja on yhteensä 418 000

Suomessa on yhteensä noin 760 000 vuokra-asuntoa, josta hieman yli puolet on rajoitusten alaisia vuokra-asuntoja. Näihin ns. ARA –asuntoihin luetaan sellaiset valtion tukemina rakennetut vuokra-asunnot, joiden osalta käyttöä tai myyntiä koskevat rajoitukset ovat voimassa. ARA –vuokra-asunnoissa asuu noin 700 000 ihmistä.

ARA –vuokra-asunnoista noin kolme neljäsosaa on normaaleja vuokra-asuntoja ja noin neljäsosa erityisryhmille kuten vanhuksille, vammaisille tai opiskelijoille suunnattuja asuntoja. Lisäksi rajoitusten alaisia asumisoikeusasuntoja on pääosin suurimmilla kasvuseuduilla yhteensä 33 000 asuntoa.

Rajoitusten piirissä olevat vuokra- ja asumisoikeusasunnot v. 2007 lopussa

	As.kpl	Muutos v. 2002 - 2007
Normaalit vuokra-asunnot	322 300	-22 100
Vanhusten asunnot	49 900	1 000
Opiskelija-asunnot	38 800	3500
Muut erityisryhmien asunnot	7 200	200
Vuokra-asunnot yhteensä	418 200	-17 400
Asumisoikeusasunnot	33 000	4 000
Vuokra ja asumisoikeusasunnot yhteensä	451 200	-13 400

Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on noin 360 000 asuntoa.

Viimeisen viiden vuoden aikana normaalien ARA –vuokra-asuntojen määrä on pienentynyt noin 22 000 asunnolla. ARA on vapauttanut rajoituksista yhteensä 19 000 asuntoa ja toisaalta niitä on myös vapautunut kohteisiin liittyvien rajoitusaikojen loputtua. Erityisryhmien osalta asuntomäärä on kasvanut vajaalla 5 000 asunnolla.

Kaikissa manner -Suomen kunnissa on ARA –vuokra-asuntoja ja niiden osuus kunnan alueella olevasta asuntokannasta vaihtelee 1 – 25 %:n välillä. Suurimmissa kaupungeissa osuus asuntokannasta on tyypillisesti suurin ja maaseutumaaisissa kunnissa ARA –vuokra-asuntoja on vähemmän. ARA –asuntojen osuus koko Suomen asuntokannasta on noin 15 %.

ARA -asuntokanta suurimmissa kaupungeissa

	As.kpl	Osuus asunto- kannasta
Helsinki	72 200	23 %
Tampere	24 000	20 %
Espoo	23 300	21 %
Turku	21 200	20 %
Vantaa	19 200	21 %
Oulu	15 700	21 %
Jyväskylä	12 600	25 %
Kuopio	10 900	22 %
Yhteensä	199 100	

Kunnat ovat suurin omistajaryhmä, kolmasosa asunnoista on Helsingin seudulla

Yli 60 % asunnoista on kuntien tai niiden omistamien yhtiöiden omistuksessa. Vaikka kuntien asuntojen myynnistä on viime aikoina puhuttu muutaman julkisuudessa olleen tapauksen johdosta, niin ARA -asuntojen myyntejä muille kuin kuntien omistamalle Kunta-asunnot Oy:lle on tapahtunut vähän. Kunta-asunnot Oy:llä on omistuksessaan pääosin rajoituksen alaisia asuntoja 27 kunnassa yhteensä vajaat 10 000 asuntoa.

Erityisryhmien asuntoja omistavat erilaiset yhdistykset ja säätiöt, jotka toimivat usein paikallisesti. Erityisryhmille eli pääosin vanhuksille, opiskelijoille ja vammaisille tarkoitettuja asuntoja on yhteensä 66 000 eli 16 %. Suurimmat yleishyödylliset yhteisöt (VVO, SATO, AVARA) omistavat yhteensä vajaat 59 000 asuntoa eli 14 % kaikista asunnoista. Erilaiset yritykset (teollisuus, vakuutusyhtiöt ja pankit) omistavat noin 17 000 asuntoa ja näiden asuntojen määrä on pienentynyt 5 vuoden aikana noin 10 000 asunnolla.

ARA -vuokra-asuntojen omistajat

	As.kpl	%
Kunta, muu julkisyhteisö tai niiden omistama yhtiö	256 900	61 %
Erityisryhmien asuntoja omistavat yhteisöt	66 000	16 %
Suurimmat yleishyödylliset yhteisöt	58 700	14 %
Yritykset (teollisuus, vak.yhtiöt, pankit)	17 400	4 %
Muut	19 200	5 %
Yhteensä	418 200	100 %

Helsingin seudulla on noin kolmasosa asunnoista, pääkaupunkiseudulla 27 % ja sen lähialueella 6 % asunnoista. Muissa suurimmissa kasvukeskuksissa on reilut 100 000 ARA -asuntoa eli neljännes. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan väestömäärä vähenee 212 kunnassa ja näissä kunnissa on yhteensä 85 000 ARA -asuntoa.

ARA -vuokra-asunnot alueittain

	As.kpl	%
Helsingin seutu	137 000	33 %
*Pääkaupunkiseutu	114 000	27 %
*Pääkaupunkiseudun lähialue	23 000	6 %
Muut suurimmat kasvukeskukset	103 000	25 %
*(Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion seudut)		
Muut kasvavat kunnat	93 000	22 %
Väestöltään vähenevät alueet	85 000	20 %
Yhteensä	418 000	100 %

Asuntoihin liittyvät rajoitukset ja kaupankäynti asunnoilla lyhyesti

ARA -asuntoja koskevat laissa säädetty käyttö- ja luovutusrajoitukset. Rajoitusten tarkoituksena on säilyttää asunnot riittävän pitkään vuokratyössä, varmistaa asuntojen kohdentaminen niitä eniten tarvitseville ja asumiskustannusten pitäminen kohtuullisina. Rajoitukset eivät estä kaupankäyntiä, mutta varmistavat että asuntoihin liittyvät käyttöperiaatteet säilyvät myös omistajanvaihdostilanteessa. Kohdekohtaisten rajoitusten lisäksi ARA –asuntojen omistajia koskevat yleishyödyllisyysäädökset, jotka rajoittavat tuoton tuloutusta.

Kohdekohtaiset rajoitukset koskevat

- asuntojen käyttöä: asuntoja on käytettävä vuokra-asuntoina ja asukkaat valitaan säädetyn perustein
- vuokranmääritystä: vuokran on oltava rahoituksen ja kiinteistönpidon menoihin perustuva omakustannusvuokra
- luovutusta eli kaupankäyntiä asunnoilla: uuden omistaja kriteerit ja luovutushinnan laskemisperiaate on määriteltä laissa

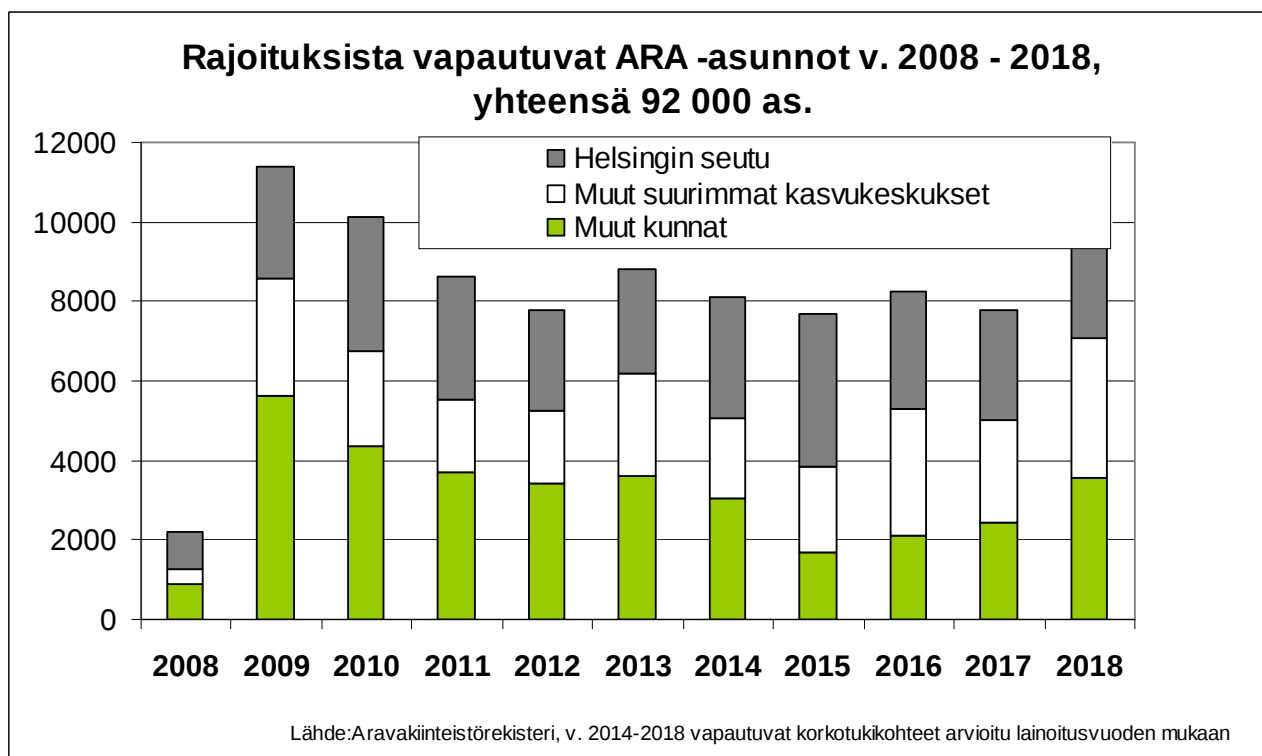
Rajoitukset kohdistuvat asuinrakennukseen ja sen omistavan yhtiön osakkeisiin sekä aravalainoitettuihin asuinhuoneistoon ja sen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin. Kunkin kohteen rajoituksista tehdään lainapäätöksen yhteydessä merkintä lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin sekä osakekirjoihin ja osakeluetteloon. Vuokra-asuntojen rajoitukset ovat määräaikaista, mutta asumisoikeustalokohteiden rajoitukset ovat pysyviä.

Kun omistaja aikoo luopua rajoitusten alaisista asunnoista, hänen tulee ennen lopullisen luovutussopimuksen tekemistä hakea ARA:n hyväksyminen uudelle omistajalle. Jos asunnot luovutetaan muulle kuin säännösten mukaiselle luovutuksensaajalle, omistajanvaihdos on mitätön.

Alkuperäisten rajoitusten alaisten asuntojen myyntihinta on säädelty. Luovutuskorvaus perustuu omistajan sijoittamiin omiin varoihin ja tarkoittaa käytännössä sitä, että omistaja saa kaupassa sijoittamansa varat takaisin rakennuskustannusindeksiin muutoksella korotettuna. Vaikka taloille vuosien varrella olisi muodostunut korjausvelkaa ja merkittävä osa lainoistakin olisi vielä maksamatta, niin kasvuseuduilla asuntojen hintojen noususta johtuen asuntojen markkina-arvo on huomattavasti luovutuskorvausta ja jäljellä olevia lainoja suurempi. Esimerkiksi 10 vuotta sitten pääkaupunkiseudulla rakennettujen vuokratilojen hankinta-arvo oli keskimäärin noin 1 400 euroa neliöltä. Jos omia varoja on sijoitettu 140 euroa, niin kokonaishinnaksi muodostuisi 184 euron luovutuskorvaus neliöltä lisättyä jäljellä olevilla lainoilla.

Rajoituksista vapautuvat asunnot ja vapautumisen vaikutukset

Rajoituksista vapautuu vuosina 2008 - 2018 yhteensä 93 000 asuntoa eli noin viidennes kaikista ARA –asunnoista. Noin puolet vapautuu vuosina 2009-2013. Seuraavan viiden vuoden aikana vapautuvista asunnoista on 14 400 Helsingin seudulla, 11 700 muissa suurimmissa kasvukeskuksissa ja 21 000 muissa kunnissa. Vapautuvista asunnoista suurin osa, noin 60 % on muiden kuin kuntien omistamia asuntoja. Tämä johtuu siitä, että kunnat ovat muita omistajia useammin peruskorjanneet asuntoja aravalainalla ja tämä pidentää näiden kohteiden rajoitusaikaa.



Lähes kaikki 2009 – 2013 rajoituksista vapautuvista asunnoista on ns. jatkorajoitusten alaisia asuntoja. Jatkorajoitukset ovat merkinneet sitä, että asunnoilla on säilynyt vuokra-asuntokäyttövelvoite ja asukasvalintoja koskevat säädökset. Lisäksi asuntoja on voinut myydä vain ARAn nimeämälle yhteisölle. Asuntojen myyntihinta on kuitenkin ollut vapaasti sovittavissa ja myös vuokranmääritys on ollut vapaata. Vuodesta 2014 alkaen pääosa vapautuvista asunnoista on suurimmille kasvuseuduille vuosina 1993-1997 korkotukilainoilla rakennettuja asuntoja. Näitä asuntoja on koskee 20 vuoden ajan vuokratkäyttövelvoite ja asukasvalintojen säätely.

Rajoitusten käytännön merkitys riippuu pitkälti alueen asuntomarkkinatilanteesta. Suurimmassa osassa kuntia asuntomarkkinatilanne on kokonaisuudessaan varsin tasapainoinen ja rajoituksilla on kokonaisuudessaan on ollut viime vuosina entistä vähemmän merkitystä asuntojen vuokra-asuntokäytön tai vuokrien kohtuullisuuden turvaamisen kannalta. Markkinavuokrataso on monissa kunnissa jopa alhaisempi kuin ARA –asunnoissa. ARA onkin vapauttanut asuntoja rajoituksista alueilla, joilla vuokra-asunnoista on ylitarjontaa.

Etenkin pääkaupunkiseudulla ja muissa suurimmissa keskuksissa ARA –asuntojen vuokrat ovat selvästi markkinavuokria alhaisemmat. Näillä alueilla myös asuntojen hintatason noususta johtuen ARA –asuntojen markkina-arvo on yleensä selvästi korkeampi kuin säännelty myyntihinta. Kasvuseuduilla rajoituksilla on merkitystä ja ne varmistavat asuntojen pysymisen vuokratäytössä ja vuokrien säilymisen kohtuullisena

Vuosina 2009 – 2013 pääkaupunkiseudulla rajoituksista vapautuu yhteensä 10 500 asuntoa eli noin joka kymmenes ARA –asunto vapautuu rajoituksista. Kunnat omistavat vapautuvista asunnoista vajaan kolmanneksen ja erityisryhmien asuntoja tarjoavat yhteisöt noin 20 %.

Vuosina 2009-2013 pääkaupunkiseudulla rajoituksista vapautuvat asunnot

	As.kpl	%
Kunta tai muu julkisyhteisö	3 217	31 %
Suurimmat yleishyödylliset	3 180	30 %
Erityisryhmien asuntojen omistajat	2 272	22 %
Muut (vak.yhtiöt ja muut yritykset))	1 831	17 %
Yhteensä	10 500	100 %

Asuntojen säilymiseen vuokra-asuntoina ja vuokrakehitykseen vaikuttavat keskeisesti omistajien tavoitteet asuntojen suhteen. Pääkaupunkiseudun kunnat, suurimmat yleishyödylliset yhteisöt ja erityisryhmien asuntojen omistajat pitävät jatkorajoituksista lähivuosina vapautuvat ARA –asunnot varmasti vuokratäytössä. Vuokran määrittäminen on näissä asunnoissa ollut vapaata tähänkin asti, joten rajoituksista vapautuminen ei muuta näiden asuntojen asemaa tältä osin. Etenkin kasvavissa kunnissa vuokra-asuntojen myyntiä pohdittaessa on kuitenkin syytä ottaa huomioon rajoitusten päättymisen tulevaisuudessa. Sijoittajien kiinnostus kasvuseuduilla olevaa rajoitusten alaista ARA –asuntokantaa kohtaan kertoo siitä, että asuntoihin liittyy myös tuotto-odotuksia.

Vuonna 2008 ilmestyneet selvitykset:

1	ARA-tuotanto vuonna 2007	28.2.2008
2	Vuokra-asuntotilanne marraskuussa 2007 eräissä kaupungeissa -Kysely yleishyödyllisille yhteisöille	29.4.2008
3	Asunnottomat 2007	12.6.2008
4	Väestö- ja asuntomarkkinatietoja 2007	23.6.2008
5	Rajoitusten alaiset ARA-vuokra-asunnot	20.8.2008

Tilastoja ja julkaisuja verkossa:

www.ara.fi > Tilastot ja julkaisut

