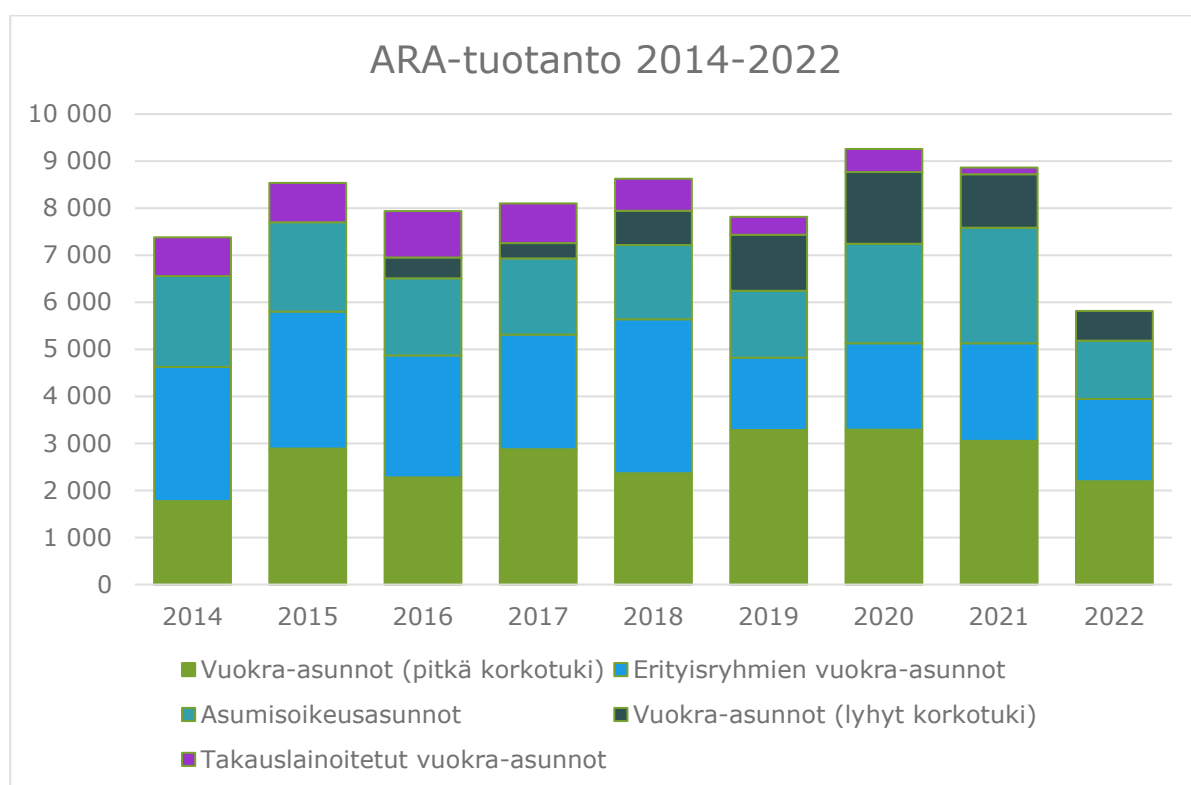


Selvitys 1/2023

ARA-tuotanto 2022



Kuvio 1. Alkava ARA-tuotanto 2014–2022 tukimuodoittain.

Sisällys

Selvitys 1/2023	1
ARA-tuotanto 2022	1
Sisällys	2
1 Asunto- ja ARA-rakentaminen kääntyi laskuun	3
1.1 ARA-tuotanto hankemuodottain	4
1.2 ARA-uudistuotanto alueittain vuonna 2022	5
1.3 Kolme neljäsosaa ARA-asunnoista on pientasuntoja	6
2 Rakennuskustannusten kallistuminen jatkui	8
3 Asumiskustannukset uusissa ARA-asunnoissa	9
4 ARA-asuntojen peruskorjaaminen	10
5 Investointiavustus erityisryhmille	11
6. ARA-tuotanto tilastoina	12
Liite 1. Kuvioiden taustatiedot	13

Selvitys 1/2023: ARA-tuotanto 2022

Julkaistu: 27.02.2023

Dnro: ARA-08.00.00-2023-1

Lisätietoja:

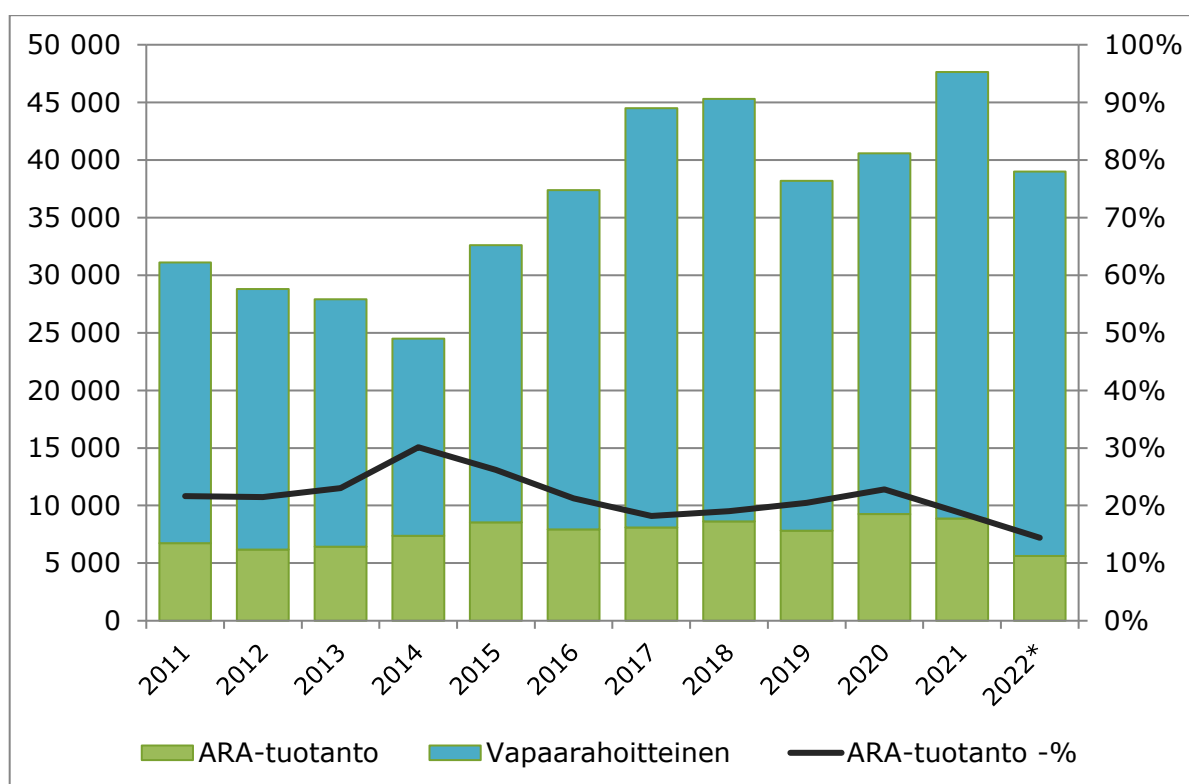
Hannu Ahola, asuntomarkkina-asiantuntija, ARA

Sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ara.fi

1 Asunto- ja ARA-rakentaminen kääntyi laskuun

Pitkään korkealla tasolla jatkunut asuntorakentaminen kääntyi laskuun loppuvuoden 2022 aikana. Aloituspäämäärä 39 000 asuntoa oli jo seitsemäs peräkkäinen yli 35 000 asunnon vuosi.

Aloitetuista asunnoista oli vapaarahoitteisia noin 33 000. Määrä on 15 % vähemmän kuin vuonna 2021. ARA-asuntojen määrä supistui 37 % 5 619 asuntoon. ARA-tuotannon osuus uudistuotannosta oli 15 %, mikä on pienin osuus vuoden 2007 jälkeen (Kuvio 2.)



Kuvio 2. Alkava asuntotuotanto 2011–2022 rahoitusmuodon mukaan (vasen akseli) ja ARA-tuotannon osuus (oikea akseli). *Lähde: ARA, Tilastokeskus, * arvio vuodelle 2022 Forecon.*

1.1 ARA-tuotanto hankemuodottain

Vuoden 2022 ARA-tuotanto koostuu 5 619 uudesta asunnosta ja 2 506 vanhan ARA-asunnon perusparantamisesta.

ARAN korkotukivaltuus vuodelle 2022 oli 1 950 miljoonaa euroa, mutta siitä käytettiin vain 1 194 miljoonaa euroa. Korkotukilainoituksesta 81 % kohdistui uudistuotantoon ja 19 % perusparantamiseen.

ARA-tuotannon määrää pienensivät seuraavat tekijät:

- rakentamisen korkeasuhdanne, joka vähensi ARA-hankkeiden urakkatarjouksia suurissa kaupungeissa
- rakennuskustannusten kallistuminen, mikä vaikeutti ARA-hankkeiden hyväksymistä
- Ukrainan sota, joka nosti energian hintaa ja kiihdytti inflaatiota
- korkotason nousu loppuvuoden 2022 aikana.

Taulukko 1. ARA-uudistuotanto 2021–2022, asunnot hankemuodottain

Hankemuoto	2021	2022	muutos
Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	3 051	2 199	-28 %
Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	1 134	634	-44 %
Erityisryhmien asunnot	2 079	1 573	-24 %
ARA-vuokra-asunnot yhteensä	6 264	4 406	-30 %
Asumisoikeusasunnot	2 456	1 213	-51 %
ARA-asunnot yhteensä	8 720	5 619	-36 %
Takauslainoitettut vuokra-asunnot	145	0	..
ARA-tuotanto yhteensä	8 865	5 619	-37 %

ARA-asunnot jaetaan vuokra- ja asumisoikeusasuntoihin. Vuonna 2022 lainapäätöksen sai 4 406 vuokra-asuntoa, joista 2 199 oli pitkän korkotuen, 634 lyhyen korkotuen ja 1 744 erityisryhmien vuokra-asuntoa. **ARA-vuokra-asuntojen** määrä supistui 30 % edellisvuodesta. **Asumisoikeusasuntojen** määrä puolittui 1 213 asuntoon (Taulukko 1.)

Kohde- ja kuntakohtaiset tiedot myönnettyistä korkotukilainoista löytyvät ARAn verkkosivujen Tietopankista: [Siirry tilastoihin ARAn myöntämistä tuista ja avustuksista](#)

1.2 ARA-uudistuotanto alueittain vuonna 2022

Korkotukilainoitettujen hankkeiden alueellista kohdentumista ohjataan valtioneuvoston vuosittaisella käyttösuunnitelmalla. Sen mukaan valtion tukema asuntotuotantoa tulee suunnata suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle.

Vuoden 2022 ARA-tuotannosta 91 % kohdistuu MAL-seuduille. Pääkaupunkiseudulle tulee 2 620 asuntoa, mikä on 47 % vuoden 2022 ARA-tuotannosta. Helsingin seudun muihin MAL-kuntiin rakennetaan 592 ARA-asuntoa (osuus 11 %).

Taulukko 2. ARA-tuotanto alueittain 2021–2022

Alue	2021	2021	muutos	osuus
Pääkaupunkiseutu	3 643	2 620	-28 %	47 %
Helsingin muut MAL-kunnat	1 204	592	-51 %	11 %
Tampereen MAL-kunnat	1 199	819	-32 %	15 %
Turun MAL-kunnat	674	298	-56 %	5 %
Oulun MAL-kunnat	206	0	-100 %	0 %
Jyväskylän MAL-kunnat	595	308	-48 %	5 %
Kuopion MAL-kunnat	309	306	-1 %	5 %
Lahden MAL-kunnat	335	176	-47 %	3 %
Muut kuin MAL-kunnat	700	500	-29 %	9 %
Yhteensä	8 865	5 619	-37 %	100 %

Tampereen MAL-seudulle valmistuu 819 ARA-asuntoa (osuus 15 %). Turun, Oulun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden MAL-seuduille tulee yhteensä 1 088 ARA-asuntoa (osuus yhteensä 18 %). MAL-seutujen

ulkopuolelle rakennetaan 500 asuntoa, mikä vastaa 9 % osuutta ARA-uudistuotannosta.

Vuoteen 2021 verrattuna ARA-tuotanto väheni kaikilla alueilla. Oulu ei saanut yhtään hanketta. Turun seudulla ja Helsingin kehyskunnissa asuntomäärät puolittuivat. Kuopion seudulla asuntotuotanto pysyi lähes ennallaan. (Taulukko 2.).

1.3 Kolme neljäsosaa ARA-asunnoista on pienasuntoja

Vuonna 2022 uusista lainoitetuista ARA-asunnoista 46 % oli yksiöitä ja 28 % kaksioita. Perhe-asuntojen osuus oli 18 %. Erityisryhmien asunnoista 27 % oli ryhmäasuntoja (Taulukko 3.).

Taulukko 3. ARA-asuntojen huoneistojakauma hankelajeittain 2022.

Huoneluku	Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	Asumisoikeusasunnot	Erityisryhmien asunnot	ARA-asunnot yhteensä
Yksiöt	43 %	47 %	29 %	60 %	46 %
Kaksiot	33 %	29 %	40 %	12 %	28 %
Perheasunnot	24 %	24 %	31 %	1 %	18 %
Ryhmäasunnot	-	-	-	27 %	8 %
Yhteensä	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Uusien ARA-asuntojen keskikoko oli 47 neliömetriä, kun se vuotta aiemmin oli 50 neliötä. Tavallisten vuokra-asuntojen (lyhyt ja pitkä korkotuki) keskikoko oli 51 neliötä ja asumisoikeusasuntojen 59 neliötä. Eniten yksiöitä (60 %) sisältävien erityisasuntojen keskikoko oli 34 neliötä (Taulukko 4.).

Taulukko 4. ARA-asuntojen keskikoko (m²) hankelajeittain 2022

Huoneluku	Vuokra- asunnot, pitkä korkotuki	Vuokra- asunnot, lyhyt korkotuki	Asumis- oikeus- asunnot	Erityis- ryhmien asunnot	ARA- asunnot yhteensä
Yksiöt	38,2	38,1	44,1	30,1	35,7
Kaksiot	52,7	54,9	56,1	44,5	52,8
Perheasunnot	71,3	69,1	76,6	58,4	72,5
Ryhmäasunnot	..	..	..	37,3	37,3
Kaikki	50,9	50,5	59,0	34,1	47,3

2 Rakennuskustannusten kallistuminen jatkui

Rakennuskustannukset kääntyivät vuoden 2021 jälkipuoliskolla nopeaan nousuun raaka-ainepulan ja rakennusmarkkinoiden korkeasuhdanteen johdosta. Rakennuskustannukset kallistuivat selvästi myös vuonna 2022, mutta nousuvauhti hidastui vuoden lopulla.

Pääkaupunkiseudulla tavallisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen keskimääräinen rakennuskustannus oli 4 058 euroa neliöltä, mikä on 7,4 % enemmän kuin vuonna 2021. Muun Suomen rakennuskustannukset kallistuivat 9,5 % ja olivat vuoden lopussa 3 385 euroa neliöltä (Taulukko 5).

Taulukko 5. Rakentamisen hinta (€/asm²) pitkän ja lyhyen korkotuen tavallisissa vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa vuonna 2022

	Pääkaupunkiseutu 12kk, €/asm²	Muu maa 12kk, €/asm²
Rakennuskustannus* (vuosimuutos)	4 058 (7,4 %)	3 385 (9,5 %)
Hankinta-arvo** oma tontti	5 008	3 869
Hankinta-arvo** vuokratontti	4 618	3 669

* ARAn osapäätöksellä hyväksymät rakennuskustannukset, jotka sisältävät ALV:n.

** *Hankinta-arvo* sisältää rakennuskustannukset, tontin ostohinnan tai vuokran, liittymismaksut, autopaikat ja verot.

3 Asumiskustannukset uusissa ARA-asunnoissa

Kohonneet rakennuskustannukset nostivat uusien ARA-asuntojen alkuvuokria vuonna 2022. Pitkän korkotuen laskennalliset alkuvuokrat pysyivät pääkaupunkiseudulla lähes ennallaan, mitä selittää Helsingin hankkeiden pienempi osuus aineistossa. Lyhyen korkotuen vuokrat olivat edelliseen vuoteen verrattuna pääkaupunkiseudulla 5,8 % kalliimpia ja muualla maassa 8,6 %. Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet kohosivat 5,5 % pääkaupunkiseudulla ja 3,4 % muualla maassa.

Noususta huolimatta ARA-asuntojen asumiskustannukset ovat edullisia markkinavuokriin verrattuna. Pääkaupunkiseudulla markkinavuokra uusissa vuokrasuhteissa oli keskimäärin 22 euroa neliöltä, kun se uusissa pitkän korkotuen ARA-asunnossa ja asumisoikeusasunnoissa oli hieman yli 15 euroa neliöltä ja lyhyen korkotuen asunnoissa 17,5 euroa neliöltä (Taulukko 6.)

Taulukko 6. Uusien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen alkuvuokrat (euroa/m²) vuonna 2022 lainoitetuissa asunnoista

Rahoitusmuoto	Pääkaupunkiseutu (vuosimuutos)	Muu maa (vuosimuutos)
Pitkä korkotuki*	15,2 (-0,6 %)	13,7 (5,0 %)
Lyhyt korkotuki**	17,5 (5,8 %)	15,1 (8,6 %)
Asumisoikeus*	15,3 (5,5 %)	12,0 (3,4 %)
Markkinavuokra***	22,1 (3,0 %)	14,7 (5,1 %)

Huom. Uusien ARA-asuntojen tiedoissa ei ole huomioitu asuntojen sijainnin tai keskikoon muutoksia, siksi vuosimuutos ei vastaa ARA-vuokrien yleistä kehitystä.

- *) 1. vuoden laskennallinen asumiskustannus. Lopullinen vuokra määräytyy kohteen valmistuttua. Alkuvuokrat eivät sisällä vesimaksua.
- **) 1. vuoden sitova alkuvuokra. Ei sisällä vesimaksua.
- ***) Uudet vuokrasopimukset, 4. neljännes (Tilastokeskus). Vesimaksu sisältyy vuokraan.

4 ARA-asuntojen peruskorjaaminen

Korkotukilainoilla käynnistettiin 2 506 ARA-asunnon peruskorjaaminen vuonna 2022. Peruskorjattavien asuntojen määrä vähentyi 37 % vuodesta 2021. Yli puolet peruskorjauksista kohdistui tavallisiin vuokra-asuntoihin ja kolmasosa asumisoikeusasuntoihin.

Taulukko 7. Perusparannushankkeiden asuntomäärät ja osuudet asuntotyypeittäin vuosina 2021–2022.

Asuntotyyppi	2021 kpl (<i>osuus</i>)	2022 kpl (<i>osuus</i>)
Erityisryhmien asunnot	1 373 (34 %)	303 (12 %)
Tavalliset vuokra-asunnot	1 237 (31 %)	1 360 (54 %)
Asumisoikeusasunnot	1 384 (35 %)	843 (34 %)
Yhteensä	3 994 (100 %)	2 506 (100 %)

5 Investointiavustus erityisryhmille

ARA myöntää investointiavustuksia erityisryhmien asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten. Avustuksen tavoitteena on lisätä asumiskustannuksiltaan kohtuullisten ja erityisryhmälle soveltuvien vuokra-asuntojen tarjontaa.

ARAlla oli vuonna 2022 90 miljoonan euron investointiavustusvaltuus, josta käytettiin 89,9 miljoonaa euroa. Investointiavustusta sai yhteensä 1 965 erityisasuntoa.

Investointiavustusta annettiin 1 098 ikääntyneiden asunnolle yhteensä 61 miljoonaa euroa. Ikääntyneiden osuus asunnoista oli 56 % ja avustuksista 70 %. Keskimääräinen avustus asuntoa kohden oli 55 500 euroa.

Investointiavustusta myönnettiin 753 opiskelija-asunnolle yhteensä 15 miljoonaa euroa. Niiden osuus asunnoista oli 38 % ja avustuksista 17 %. Opiskelija-asunnot saivat investointiavustusta keskimäärin 19 800 euroa asuntoa kohden.

Taulukko 8. Erityisryhmien investointiavustukset 2022

Erityisryhmät 2022	Asuntoja yht. kpl (osuus)	Avustus yht. milj. € (osuus)	keskim. avustus/ asunto (€)
Ikääntyneet	1 098 (56 %)	60,9 (70 %)	55 464
Opiskelijat	753 (38 %)	14,9 (17 %)	19 788
Kehitysvammaiset	77 (4 %)	8,6 (10 %)	111 688
Muut erityisryhmät	37 (2 %)	2,5 (3 %)	66 757
Yhteensä	1 965 (100 %)	86,9 (100 %)	44 209

*) Taulukosta puuttuu aiempien vuosien avustuspäätösten lisäykset, yhteensä noin 3 miljoonaa euroa.

Kohdekohtaiset tiedot erityisryhmien investointiavustuksista ovat luettavissa ARAn verkkosivujen Tietopankissa: [Siirry tilastoihin ARAn myöntämistä tuista ja avustuksista](#)

6. ARA-tuotanto tilastoina

Selvityksen tiedot on saatu ARAn päätöksenteossa käyttämistä sovelluksista ja tietokannoista. Muut tietolähteet on mainittu erikseen. Jos samaan hankkeeseen kohdistuvat rahoituspäätökset ajoittuvat eri kalenterivuosille, näkyy se myös eri tilastojen asuntomäärissä:

- ARA-tuotannon asuntomäärät (luku 1) perustuvat ARAn vuoden 2022 aikana tekemiin lainapäätöksiin.
- Erityisryhmien investointiavustuksen (luku 5) asuntomäärät perustuvat ARAn vuoden 2022 avustuspäätöksiin. Mikäli saman hankkeen laina- ja avustuspäätökset ajoittuvat eri vuosille, vuositilaston erityisasuntojen määrät poikkeavat toisistaan.
- Rakennuskustannusten laskenta perustuu ARAn osapäätöksen yhteydessä hyväksymiin suunnitelmiin ja rakennuskustannuksiin. Osapäätös edeltää lainapäätöstä.

Muita ARA-tuotantoon liittyviä tilastoja, taulukoita ja kuvioita löytyy ARAn verkkosivuilta Tietopankki-osiosta: [Siirry ARA-tuotannon tilastoihin](#)

Liite 1. Kuvioiden taustatiedot

Kuvio 1. Alkava ARA-tuotanto 2014–2022 tukimuodoittain

Hankemuoto	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	1 771	2 891	2 281	2 875	2 363	3 287	3 292	3 051	2 199
Erityisryhmien asunnot	2 854	2 913	2 588	2 440	3 278	1 538	1 834	2 079	1 573
Asumisoikeus-asunnot	1 932	1 896	1 644	1 616	1 575	1 416	2 118	2 456	1 213
Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	-	-	438	330	730	1 196	1 523	1 134	634
Takauslainoitettut vuokra-asunnot	822	834	987	844	681	379	492	145	-
ARA-tuotanto yhteensä	7 380	8 534	7 938	8 105	8 627	7 816	9 259	8 865	5 619

Kuvio 2. Alkava asuntotuotanto 2010–2022 rahoitusmuodon mukaan

Vuosi	ARA-tuotanto	Vapaa-rahoitteinen asuntotuotanto	Asunto-tuotanto yhteensä	ARA-tuotannon osuus
2010	12 043	20 790	32 833	46 %
2011	6 725	24 366	31 091	22 %
2012	6 179	22 621	28 800	21 %
2013	6 417	21 483	27 900	23 %
2014	7 380	17 120	24 500	30 %
2015	8 536	24 064	32 600	26 %
2016	7 938	29 452	37 390	21 %
2017	8 107	36 393	44 500	18 %
2018	8 627	36 673	45 300	19 %
2019	7 816	30 384	38 200	20 %
2020	9 259	31 309	40 568	23 %
2021	8 865	38 758	47 623	19 %
2022	5 814	33 186	39 000	15 %