VALTION ASUNTORAHASTO

SELVITYKSIÄ

ISSN 1237-2188

Ari Laine
2.2.2006

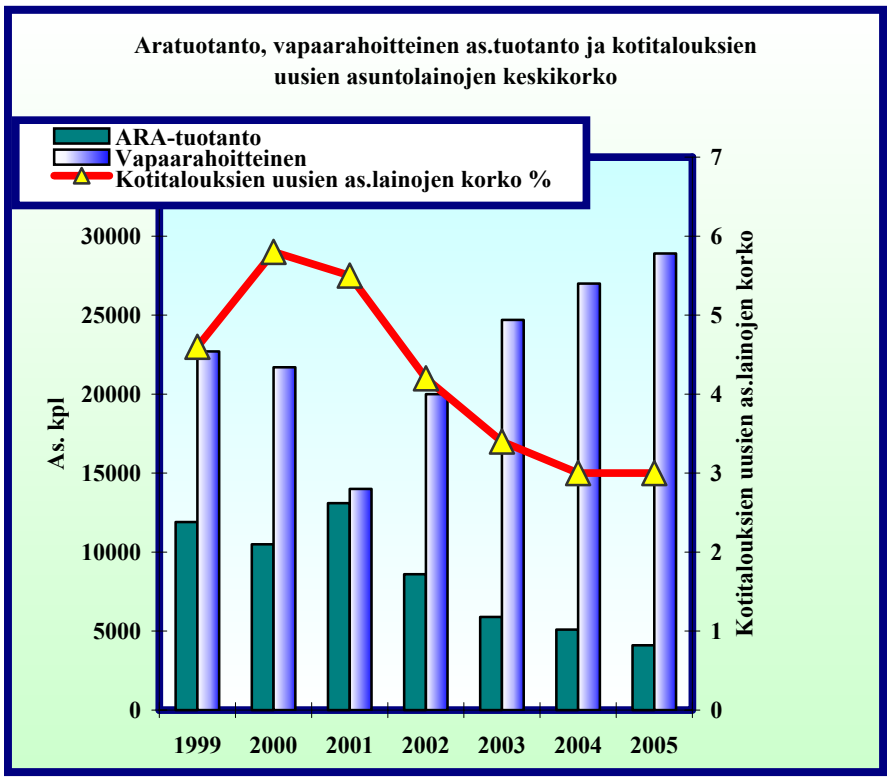
3/2006

Aratuotanto vuonna 2005

Vuonna 2005 aloitettiin arvioiden mukaan koko asuntotuotannossa yhteensä 33 000-34 000 uuden asunnon rakentaminen. Asuntotuotanto lisääntyi edelleen, koska vapaarahoitteinen asuntotuotanto kasvoi edellisestä vuodesta noin 3 000 asunnolla. ARA-tuotanto puolestaan väheni 4 065 asuntoon.

Arava- ja korkotukilainoitettu perusparannustoiminta kasvoi14 077 asuntoon, koska perusparannushankkeissa asunto-osakeyhtiöiden 40 %:n korkotukilaina herätti aikaisempaa suurempaa mielenkiintoa. Edelliseltä vuodelta siirtyneissä aravalainoituksen peruskorjaushankkeissa oli vielä 1 720 asuntoa, korkotukilainoitetuissa vuokratalojen perusparannushankkeissa oli 2 178 asuntoa ja korkotukilainaa saaneissa asunto-osakeyhtiöissä yhteensä 10 167 asuntoa. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannushankkeissa korjaustoimenpiteet kohdistuvat kiinteistöihin ja niiden rakenteisiin.

Seuraavissa tilastoissa esitetään taulukoita ARA-tuotannosta alueittain ja eri ominaisuuksien mukaan. Tilastot on tuotettu arava- ja korkotukilainoituksen päätöksenteossa käytetyistä tietokannoista.



Osoite
PL 100 (Asemapäällikönkatu 14)
00521 Helsinki

Puhelin
(09) 020 490101

Telefax
(09) 020 490 3334

E-mail
etunimi.sukunimi@ara.fi

Kotisivu
http://www.ara.fi/

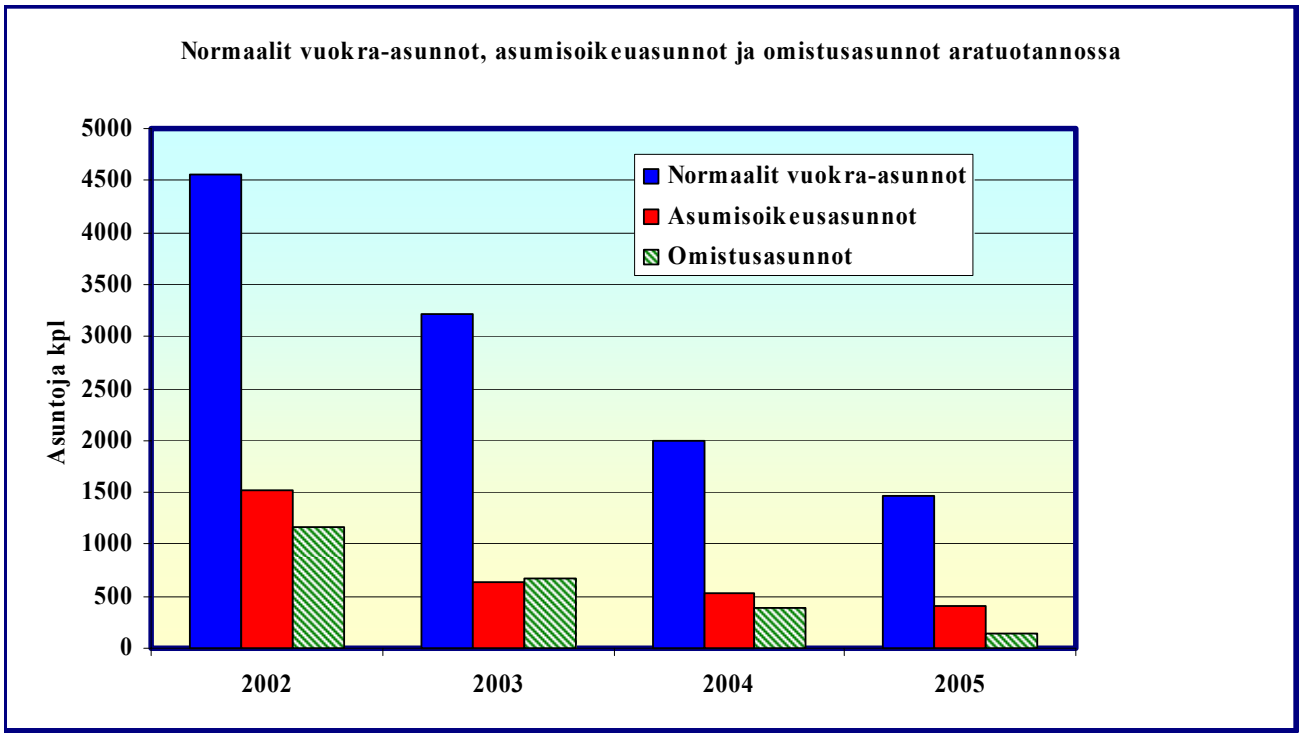
Aratuotanto 2005
Taulu 1
Aratuotanto lainajeittain, aloitetut uudet asunnot

Jakauma tukimuodon mukaan 2005

	Arava			Korkotuki			Yhteensä		
	2003	2004	2005	2003	2004 1)	2005	2003	2004 1)	2005
Normaalit vuokra-asunnot	1 796	707	485	1 415	987	981	3 211	1 694	1 466
Vanhustenasunnot	341	313	33	191	378	69	532	691	102
Vanhustenpalveluasunnot	0	69	157	0	55	348	0	124	505
Muut erityisryhmät	0	244	212	0	73	601	0	317	813
Opiskelija-asunnot	621	428	146	31	502	332	652	930	478
Asumisoikeusasunnot	449	282	163	189	218	252	638	500	415
As.Oy asunnot (40 % korkot.)	0	0	0	225	143	0	225	143	0
Omakotitalot	0	0	0	446	250	137	446	250	137
Osaomistusasunnot	0	0	0	212	119	149	212	119	149
Takauslainat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yhteensä	3 207	2 043	1 196	2 709	2 725	2 869	5 916	4 768	4 065

1) Vuonna 2004 hyväksytty takauslaina jäi toteutumatta.

Kuvio 1

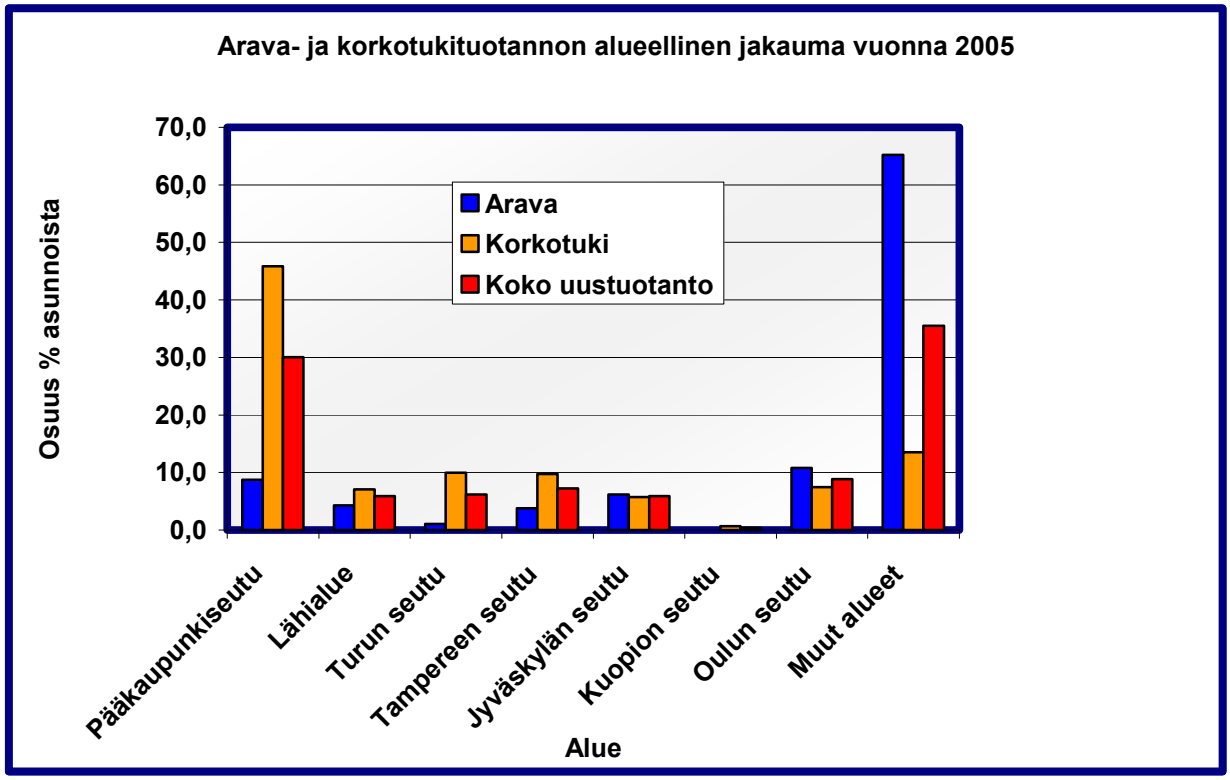


Taulu 2
Aratuotanto alueittain, aloitetut uudet asunnot

Alueittainen jakauma 2003-2005, asuntoja kpl

Alue	Arava			Korkotuki			Yhteensä		
	2003	2004	2005	2003	2004	2005	2003	2004	2005
Pääkaupunkiseutu	1 022	431	178	1 341	1 496	1 265	2 363	1 927	1 443
Lähialue	102	202	88	234	194	195	336	396	283
Turun seutu	218	104	22	25	203	274	243	307	296
Tampereen seutu	597	279	77	160	95	269	757	374	346
Jyväskylän seutu	296	223	126	50	35	158	346	258	284
Kuopion seutu	7	35	0	53	67	18	60	102	18
Oulun seutu	447	295	220	363	143	206	810	438	426
Kasvukeskukset yhteensä	2 689	1 569	711	2 226	2 233	2 385	4 915	3 802	3 096
Muut alueet	518	474	485	483	492	484	1 001	966	969
Koko maa	3 207	2 043	1 196	2 709	2 725	2 869	5 916	4 768	4 065

Kuvio 2



Taulu 3

Talotyyppi aloitetussa aratuotannossa, uudet asunnot

Asunnot talotyypeittäin		Arava-ja korkotukihankkeet yhteensä								
		yht.	Erilinen pientalo		Rivi- ja ketjutalo		Kerrostalo		Useita talotyyppejä	
		as kpl	as kpl	%	as kpl	%	as kpl	%	as kpl	%
Kaikki asunnot yhteensä	**2003**	5 916	478	8,1	620	10,5	4 476	75,7	342	5,8
	2004	4 768	270	5,7	496	10,4	3 791	79,5	244	5,1
	2005	4 065	162	4,0	534	13,1	3 018	74,2	351	8,6
Normaalit vuokra-asunnot	**2003**	3 211	19	0,6	438	13,7	2 593	80,8	161	5,0
	2004	1 802	0	0,0	142	7,9	1 435	79,6	225	12,5
	2005	1 466	0	0,0	147	10,0	1 119	76,3	200	13,6
Asumisoi-keus-asunnot	**2003**	638	0	0,0	79	12,4	433	67,9	126	19,7
	2004	500	12	2,4	130	26,0	358	71,6	0	0,0
	2005	415	0	0,0	81	19,5	201	48,4	133	32,0
Osaomis-tuskohteet	**2003**	212	0	0,0	37	17,5	175	82,5	0	0,0
	2004	119	8	6,7	62	52,1	30	25,2	19	16,0
	2005	149	25	16,8	42	28,2	64	43,0	18	12,1
Asunto-osake-yyhtiö 40%	**2003**	225	14	6,2	27	12,0	168	74,7	16	7,1
	2004	143	0	0,0	0	0,0	143	100,0	0	0,0
	2005	0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Erityis-asunnot	**2003**	1 184	0	0,0	87	7,4	1 054	89,0	43	3,6
	2004	1 954	0	0,0	138	7,1	1 816	92,9	0	0,0
	2005	1 898	0	0,0	264	13,9	1 634	86,1	0	0,0
Yhteensä ilman ok-taloja	**2003**	5 470	32	0,6	620	11,3	4 476	81,8	342	6,3
	2004	4 518	20	0,4	472	10,4	3 782	83,7	244	5,4
	2005	3 928	25	0,6	534	13,6	3 018	76,8	351	8,9
Omakoti-talot	**2003**	446	446	100,0	-	-	-	-	-	-
	2004	250	250	100,0	-	-	-	-	-	-
	2005	137	137	100,0	-	-	-	-	-	-
Normaali-asunnot yhteensä	**2003**	4 732	478	10,1	533	11,3	3 423	72,3	299	6,3
	2004	2 814	270	9,6	358	12,7	1 975	70,2	244	7,5
	2005	2 167	162	7,5	270	12,5	1 384	63,9	351	16,2

Taulu 4

Huoneistotyypit aloitetussa aratuontannossa, uudet asunnot

Aravalainoitus

Varsinaiset vuokra-asunnot

Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	**Pien-asunnot 1)**	2 h+k	3 h+kk/k	4– h+kk/k 2)	Yhteensä %
2003.	14,2	24,5	**38,7**	31,1	23,8	6,5	100,0
2004.	20,2	17,2	**37,4**	24,3	28,0	10,3	100,0
2005.	11,8	22,7	**34,4**	33,8	23,7	8,0	100,0

Asumisoikeusasunnot

Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	**Pien.1)**	2 h+k	3 h+kk/k	4– h+kk/k	Yhteensä %
2003.	13,4	18,0	**31,4**	24,7	26,1	17,8	100,0
2004.	7,2	19,9	**27,1**	19,3	37,6	16,0	100,0
2005.	6,1	33,1	**39,3**	12,3	31,3	17,2	100,0

Korkotukilainoitus

Varsinaiset vuokratalot

Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	**Pien.1)**	2 h+k	3 h+kk/k	4– h+kk/k 1)	Yhteensä %
2003.	23,8	24,2	**48,0**	23,2	23,0	5,8	100,0
2004.	15,4	31,3	**46,7**	22,9	27,3	3,1	100,0
2005.	18,8	24,0	**42,7**	19,7	26,8	10,8	100,0

Asumisoikesasunnot

Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	**Pien.1)**	2 h+k	3 h+kk/k	4– h+kk/k	Yhteensä %
2003.	9,1	14,7	**23,8**	23,8	34,2	18,2	100,0
2004.	11,9	28,0	**39,9**	13,8	25,7	20,6	100,0
2005.	25,0	3,6	**28,6**	18,3	36,5	16,7	100,0

Arava- ja korkotukilainoitus yhteensä

Varsinaiset vuokratalot

Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	**Pien.1)**	2 h+k	3 h+kk/k	4– h+kk/k 1)	Yhteensä %
2003.	18,7	24,4	**43,1**	27,4	23,4	6,1	100,0
2004.	17,9	24,1	**42,0**	23,6	27,6	6,8	100,0
2005.	16,4	23,5	**40,0**	24,4	25,8	9,9	100,0

Asumisoikesasunnot

Lainoitusvuosi	1 h+kk/k	2 h+kk	**Pien.1)**	2 h+k	3 h+kk/k	4– h+kk/k	Yhteensä %
2003.	11,9	16,9	**28,8**	24,4	28,8	17,9	100,0
2004.	9,2	23,3	**32,4**	17,0	32,6	17,9	100,0
2005.	17,6	15,2	**32,8**	15,9	34,5	16,9	100,0

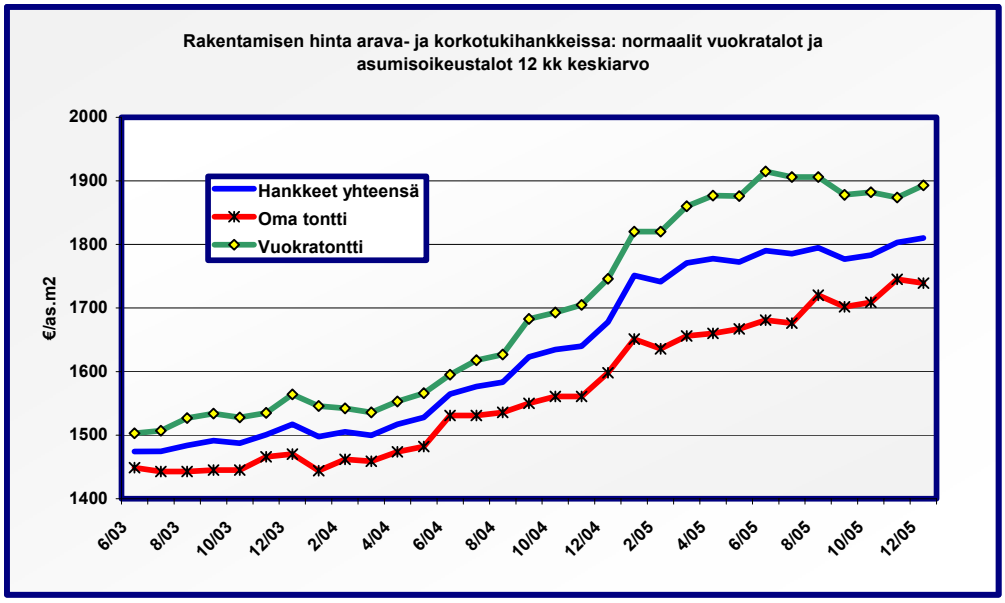
1) Pienasunnot: 1h+kk/k ja 2h+kk

2) Sisältää ryhmä- ja erityisasunnot

Taulu 5
Rakentamisen hinta 2003-2005 normaaleissa arava- ja korkotukihankkeissa

Kuukausi	Rakentamisen hinta	Hankkeet omalla tontilla			Hankkeet vuokratontilla		
		Liittymismaksut ja autopaikat	Maapohjakustannus	Hankintaarvo	Liittymismaksut ja autopaikat	Maapohjakustannus	Hankintaarvo
	€/as.m2						
Koko maa							
2003	**1517**	**88**	**158**	**1719**	**95**	**14**	**1681**
2004	**1678**	**79**	**158**	**1836**	**113**	**15**	**1875**
2005	**1810**	**72**	**168**	**1981**	**115**	**15**	**2023**
Muutos vuositasolla 2005/2004	*7,9*	*-8,9*	*6,3*	*7,9*	*1,8*	*0,0*	*7,9*
Pääkaupunkiseutu							
2003	**1690**	**72**	**242**	**1955**	**112**	**17**	**1860**
2004	**1920**	**104**	**296**	**2154**	**141**	**21**	**2139**
2005	**2055**	**94**	**335**	**2443**	**118**	**22**	**2214**
Muutos vuositasolla 2005/2004	*7,0*	*-9,6*	*13,2*	*13,4*	*-16,3*	*4,8*	*3,5*
Muu maa							
2003	**1384**	**97**	**111**	**1586**	**78**	**12**	**1498**
2004	**1536**	**73**	**122**	**1754**	**69**	**5**	**1581**
2005	**1645**	**66**	**119**	**1845**	**111**	**5**	**1734**
Muutos vuositasolla 2005/2004	*7,1*	*-9,6*	*-2,5*	*5,2*	*60,9*	*0,0*	*9,7*

Kuvio

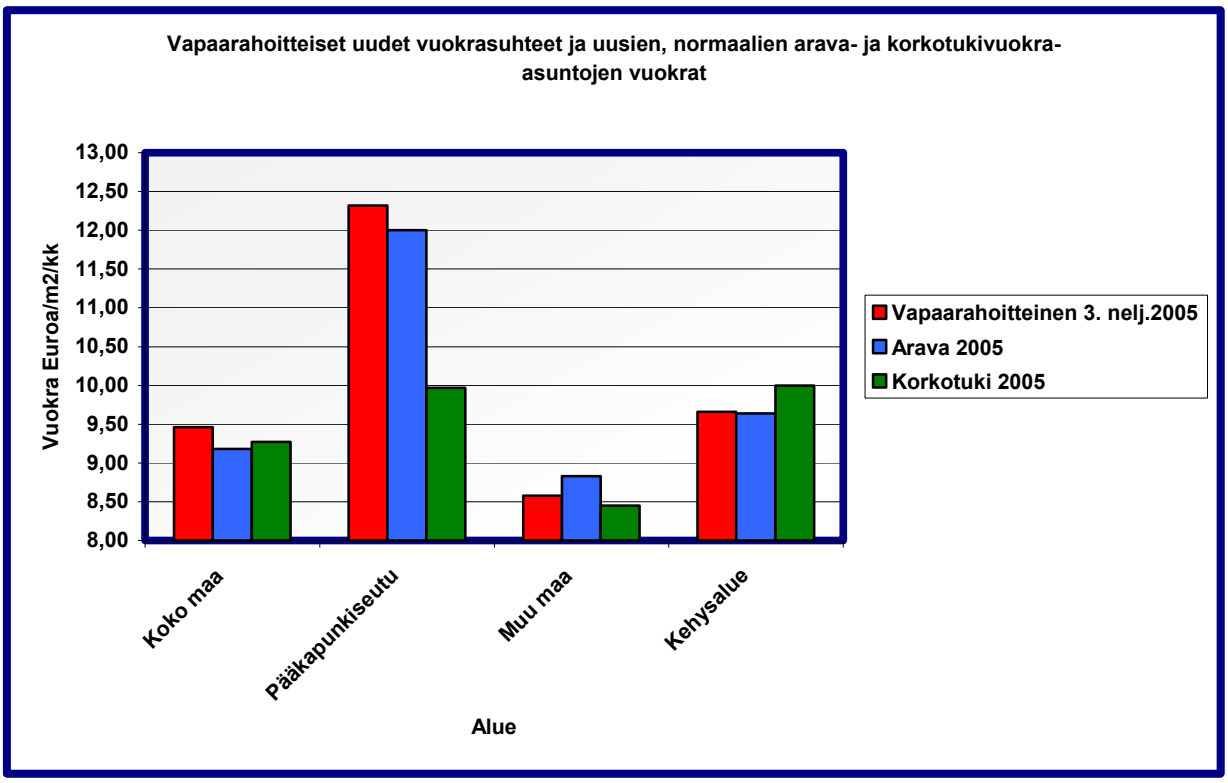


Taulu 6

Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset arava- ja korkotukihankkeissa

Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset €/m2/kk		Kaikki hankkeet			Aravahankkeet			Korkotukihankkeet		
		koko maa	pks	muu maa	koko maa	pks	muu maa	koko maa	pks	muu maa
Normaalit	**2003**	9,06	10,05	8,38	8,64	9,60	8,16	9,45	10,31	8,66
	2004	9,51	10,31	8,79	9,84	10,91	8,62	9,21	9,64	8,92
	2005	9,24	10,10	8,63	9,18	12,00	8,83	9,27	9,97	8,45
	Muutos% 2005/2004	-2,8 %	-2,0 %	-1,8 %	-6,7 %	10,0 %	2,4 %	0,7 %	3,4 %	-5,3 %
	2005 as. kpl	1 615 as.	680 as.	935 as.	485 as.	45 as.	440 as.	1 130 as.	635 as.	495 as.
Asumis-	**2003**	8,45	9,77	7,49	8,18	9,36	7,53	9,10	10,31	7,35
	2004	8,97	10,08	8,08	8,48	9,51	8,07	9,66	10,47	8,12
	2005	8,51	9,70	8,08	7,95	0	7,95	8,87	9,70	8,22
	Muutos% 2005/2004	-5,2 %	-3,8 %	0,0 %	-6,3 %	..	-1,5 %	-8,2 %	-7,4 %	1,2 %
	2005 as. kpl	415 as.	105 as.	320 as.	163 as.	0 as.	163 as.	252 as.	105 as.	157 as.

Kuvio



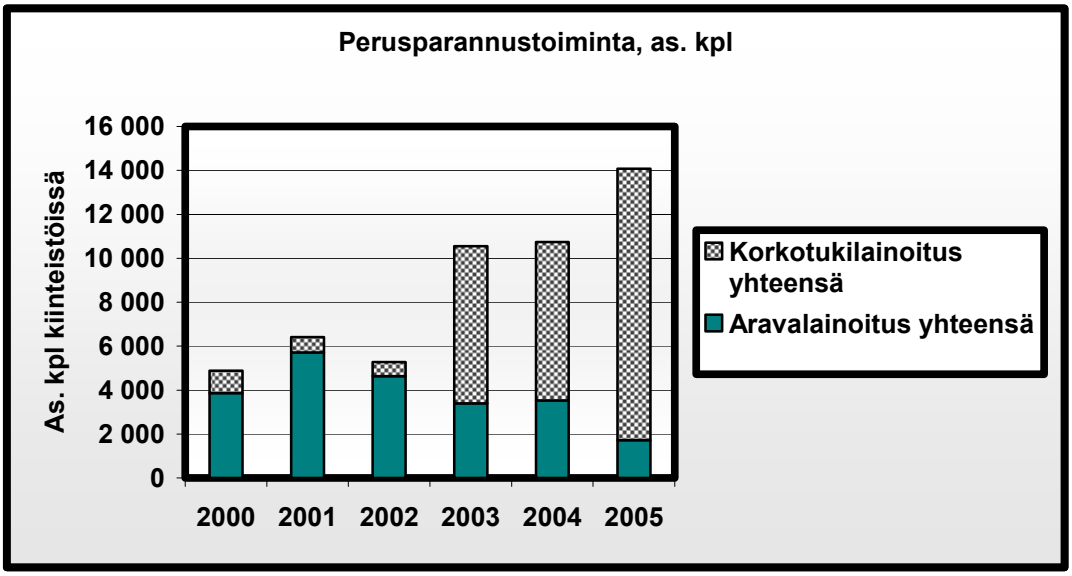
Taulu 7
Perusparannuslainat lainalajeittain

Koko maa	2002	2003	2004	2005
Aravalainoitus				
- vuokra-asunnot	4 637	3 359	3 494	1 720
- normaalit vuokra-asunnot	*3 601*	*1 618*	*2 583*	*1 235*
- vanhusten asunnot		*684*	*268*	*218*
- muut erityisasunnot			*14*	*66*
- opiskelija-asunnot	*1 036*	*1 025*	*629*	*201*
- asumisoikeusasunnot		*32*	*68*	
Aravalainoitus yhteensä	4 637	3 391	3 562	1 720
- siitä kuntien päätöksiä	2 273	1 671	1 465	

Korkotukilainoitus	2002	2003	2004	2005
-vuokra-asunnot yhteensä	482	655	833	2 178
- normaalit vuokra-asunnot		*341*	*553*	*999*
- vanhusten asunnot		*18*	*59*	*401*
- muut erityisasunnot			*18*	*239*
- opiskelija-asunnot		*296*	*150*	*539*
-omakotitalot	155	48	16	12
-as.oy.perusparannuslainat	-	6 451	6 385	10 167
Korkotukilainoitus yhteensä	637	7 154	7 181	12 357

Perusparannustoiminta yhteensä		5 264	10 545	10 743	14 077
Perusparannustoiminta kasvukeskuksissa	as. kpl	2 681	8 078	7 618	10 527
	%	57,3	76,6	70,9	74,8

	2002	2003	2004	2005
Aravalainoitus yhteensä	4 637	3 391	3 562	1 720
Korkotukilainoitus yhteensä	637	7 154	7 181	12 357



Taulu 8
Perusparannuslainoitus alueittain

Perusparannuslainoitus alueittain alkamisvuoden mukaan

Perusparannuslainoitus	2003			2004			2005		
	Arava	Korko-tuki	Yhteen-sä	Arava	Korko-tuki	Yhteen-sä	Arava	Korko-tuki	Yhteen-sä
Asuntoja kpl									
Pääkaupunkiseutu	1 042	3 531	4 573	1 297	4 369	5 666	1 032	7 011	8 043
Lähialue	0	433	433	17	220	237	0	645	645
Turun seutu	475	1 104	1 579	102	526	628	0	391	391
Tampereen seutu	216	422	638	383	565	948	0	862	862
Jyväskylän seutu	89	147	236	30	35	65	59	51	110
Kuopion seutu	88	232	320	108	188	296	0	476	476
Oulun seutu	0	299	299	0	22	22	0	0	0
Kasvukeskukset yhteensä	**1 910**	**6 168**	**8 078**	**1 937**	**5 925**	**7 862**	**1 091**	**9 436**	**10 527**
Muu maa	**1 481**	**986**	**2 467**	**1 593**	**1 288**	**2 881**	**629**	**2 921**	**3 550**
Koko maa	**3 391**	**7 154**	**10 545**	**3 530**	**7 213**	**10 743**	**1 720**	**12 357**	**14 077**

Perusparannuslainoitus	2003			2004			2005		
	Arava	Korko-tuki	Yhteen-sä	Arava	Korko-tuki	Yhteen-sä	Arava	Korko-tuki	Yhteen-sä
%									
Pääkaupunkiseutu	30,7	49,4	43,4	35,4	59,6	51,6	60,0	56,7	57,1
Lähialue	0,0	6,1	4,1	0,5	3,1	2,3	0,0	5,2	4,6
Turun seutu	14,0	15,4	15,0	3,0	7,5	6,0	0,0	3,2	2,8
Tampereen seutu	6,4	5,9	6,1	11,1	8,4	9,3	0,0	7,0	6,1
Jyväskylän seutu	2,6	2,1	2,2	0,9	0,5	0,6	3,4	0,4	0,8
Kuopion seutu	2,6	3,2	3,0	3,1	2,7	2,8	0,0	3,9	3,4
Oulun seutu	0,0	4,2	2,8	0,0	0,3	0,2	0,0	0,0	0,0
Kasvukeskukset yhteensä	**56,3**	**86,2**	**76,6**	**53,9**	**82,0**	**72,8**	**63,4**	**76,4**	**74,8**
Muu maa	**43,7**	**13,8**	**23,4**	**46,1**	**18,0**	**27,2**	**36,6**	**23,6**	**25,2**
Koko maa	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Taulu 9
Perusparannuskustannusten ja -asteen muutokset arava perusparannushankkeissa

Vuosi/kk	Vuokra- ja as.oik.talot		Erityiskohteet		Yhteensä	
	Perusp. kustannus	Perusp. aste %	Perusp. kustannus	Perusp. aste %	Perusp. kustannus	Perusp. aste %
Koko maa						
2003	705	55,6	878	63,9	787	59,5
2004	576	44,1	1 024	68,0	714	51,5
2005	804	53,7	969	69,0	901	62,7
Muutos %						
2005 - 2004	39,6	21,8	-5,4	1,5	26,2	21,7

Perusparannuskustannusten ja -asteen muutokset korkotuki perusparannushankkeissa

Vuosi/kk	Vuokra- ja as.oik.talot		Erityiskohteet		Yhteensä	
	Perusp. kustannus	Perusp. aste %	Perusp. kustannus	Perusp. aste %	Perusp. kustannus	Perusp. aste
Koko maa						
2003	581	45,1	354	35,9	498	41,7
2004	760	50,1	547	49,3	689	49,8
2005	857	50,1	1089	63,0	978	56,8
Muutos %						
2005/2004	12,8	0,0	99,1	27,8	41,9	14,1
Pääkaupunkiseutu						
2003	530	43,8	339	34,3	424	38,5
2004	824	44,0	305	39,9	534	41,7
2005	883	46,8	1248	61,4	989	51,1
Muutos %						
2005/2004	7,2	6,4	309,2	53,9	85,2	22,5
Muu maa ilman pks.						
2003	622	46,2	702	71,5	625	47,3
2004	734	52,6	1186	74,1	808	56,1
2005	817	55,4	1040	57,1	970	60,9
Muutos %						
2005/2004	11,3	5,3	-12,3	-22,9	20,0	8,6

Perusparannuskustannus = urakat + erillishankinnat + liittymismaksut + suunnittelu- ja aiantuntijapalkkiot + rahoitus- ja rakennuttamiskulut (€/asm²).
Perusparannusaste = perusparannushankkeen korjauskustannusten suhde vastaavan ohjelman mukaisen tyypillisen uudisrakennuksen rakennuskustannuksiin (%).

Luvut ovat hankkeittain asuntoneliöiden suhteen painotettuja keskiarvoja.

Kaikki keskiarvot ovat 12 kk aikana hyväksyttyjen hankkeiden keskiarvoja.

Vuonna 2006 ilmestyneet selvitykset:

1	Vuokra-asuntotilanne marraskuussa 2005 eräissä kaupungeissa Kysely yleishyödyllisille yhteisöille	31.1.2006
2	Asuntolainahakemusten kehitys 2001-2006	1.2.2006
3	Aratuotanto vuonna 2005	2.2.2006

Tilastoja ja julkaisuja verkossa:
www.ara.fi > Tilastot ja julkaisut