

ARA-tuotanto suhdanteiden puristuksessa

Tuomas Laitinen, Markku Riihimäki,
Janne Puustelli, Pekka Pajakkala,
Sannamari Mäkelä



ARA-tuotanto suhdanteiden puristuksessa

Tuomas Laitinen
Markku Riihimäki
Janne Puustelli
Pekka Pajakkala
Sannamari Mäkelä



LAHTI 2023

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)



Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 2 | 2023
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Taitto: PunaMusta Oy
Etukannen ja sisäsivujen kuvat: Tuomas Laitinen, Forecon

Julkaisu on saatavana myös internetistä:
www.ara.fi/julkaisut

Vantaa 2023

ISBN 978-952-7552-00-1 (PDF)
ISSN 1797-5514 (verkkokj.)

ESIPUHE

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) vastaa valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta myöntämällä asumiseen ja rakentamiseen liittyviä avustuksia, tukia ja takauksia sekä ohjaamalla ja valvomalla ARA-asuntokannan käyttöä.

ARA-tuotannolla tarkoitetaan valtion tukemien kohtuuhintaisten vuokra- ja asuminen oikeusasuntojen rakentamista. Valtioneuvosto vahvistaa vuosittain ARA-tuotannon hyväksymisvaltuudet sekä alueelliset ja muut käyttöperusteet.

Rakentamisen suhdannevaihtelut ovat suuria. 2000-luvulla alkava asuntotuotanto on vaihdellut 22 000 (2009) ja 48 000 (2021) asunnon välillä. ARA-asuntojen määrä on vaihdellut 3 600 (2006) ja 14 000 (2009) asunnon välillä. Keskimäärin ARA-asuntojen osuus uudistuotannosta on ollut 21 %.

Tämän selvityksen tekeminen ajoittui pitkään kestäneen suhdanteen taitekohtaan: Vuonna 2022 ARA-aloituksia vähensi rakennuskustannusten kallistuminen, urakkarjojen heikko saatavuus ja korkojen nousu. ARA-tuotanto jäi alle 6 000 asunnon, kun tavoitteena oli 10 000. Vuonna 2023 vapaarahoitteinen asuntotuotanto kääntyi selvään laskuun, mikä antaa mahdollisuuksia ARA-tuotannon kasvattamiselle. Myös rakentajien mielenkiinto ja tarjoushalukkuus ARA-tuotantoon on lisääntynyt alkuvuoden aikana.

Miten ARA-tuotanto on sopeutunut sille asetettuihin tavoitteisiin ja vaihteleviin suhdanteisiin 2000-luvulla? Siihen etsitään vastausta tässä selvityksessä, jonka toteuttamisesta kiitokset Foreconin aktiiviselle ja osaavalle henkilökunnalle. Lisäksi haluamme kiittää kaikkia kyselyyn vastanneita ja haastateltuja asumisen, rakentamisen ja rahoituksen ammattilaisia.

Lahdessa 27.4.2023

Hannu Ahola, Kimmo Huovinen, Ritvaliisa Rinnemaa ja Sampo Vallius
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

SISÄLLYS

Esipuhe	3
I Johdanto	7
1.1 Hankkeen tavoitteet	7
1.2 Työn rajaukset	7
2 Työn toteutus	8
2.1 Määrällinen tutkimus	8
2.2 Laadullinen tutkimus	8
2.2.1 Kyselytutkimuksen otanta	9
2.2.2 Kyselyn aihepiirit	9
2.2.3 Haastattelututkimus	10
3 ARAn myöntämät lainat ja avustukset	11
3.1 Korkotukilainat	11
3.2 Muut lainat	12
3.3 Eri lainamuotojen jakauma	13
3.3.1 Välimalli	13
3.3.2 Indeksiehto	14
4 Rakentamisen suhdanteet 2000-luvulla	16
4.1 Suhdannemääritelmät	17
4.2 IT-kuplan jälkeinen aika 2000–2001	17
4.3 Rakentamisen nousukausi 2003–2008	17
4.4 Finanssikriisi 2008–2010	18
4.5 Euroalueen velkakriisi 2011–2014	18
4.6 Rakentamisen korkeasuhdanne 2015–2021	19
4.7 Koronakriisi 2020–2021	20
4.8 Ukrainan sota 2022–	20
5 ARA-tuotannon määrä eri suhdannevaihteluissa	21
5.1 Rahoitusympäristö	32
5.2 ARA-tuotannon maantieteellinen jakauma	35
5.3 Kilpailutilanteen muutokset ARA-tuotannossa	38
5.4 ARA-tuotannon muut tekijät	41

6	Rakennuskustannusten kehitys ja vaikutus ARA-tuotantoon	42
6.1	Rakennuskustannusten muutokset 2000-luvulla	42
6.2	Rakennuskustannusten nousun vaikutukset kyselyyn vastaajilla	44
6.3	ARA-asuntojen kohtuuhintaisuuden toteutuminen suhdanne- vaihteluissa	46
7	ARAN toiminta eri suhdannetilanteissa	49
7.1	ARAN toiminnan johdonmukaisuus.....	49
7.2	Nykyinen suhdannetilanne	51
7.3	ARAN suoriutuminen eri suhdannetilanteissa.....	54
8	Johtopäätökset	56
8.1	ARA-tavoitteiden toteutuminen.....	56
8.2	Haasteita ja kehitysehdotuksia suhdanteiden vaikutuksista ARA- tuotantoon	57
8.3	Suhdannetilanne keväällä 2023.....	58
8.4	Suhdanne-ennuste vuosille 2023–2024	58
8.4.1	Talous kasvaa hitaasti	58
8.4.2	Rakentamisen määrä vähenee 2023 ja 2024 – kerrostalojen rakentaminen putoaa ylikorkealta tasolta	58
8.4.3	Kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tarvitaan lisää – samalla tuetaan asuntorakentamista suhdanneluonteisesti	59

1 Johdanto

1.1

Hankkeen tavoitteet

Toimeksiannon tavoitteena oli tehdä sekä kvantitatiivinen että kvalitatiivinen kuvaus rakentamisen suhdannetilanteista 2000-luvulla sekä selvittää kulloisellekin suhdanteelle ominaisia piirteitä. Rinnakkaisesti selvitetään sekä kvantitatiivisin että kvalitatiivisin menetelmin, miten ARA-tuotanto on käyttäytynyt eri suhdannetilanteissa ja miten se on reagoinut tai vaikuttanut kokonaismarkkinatilanteeseen.

Työn keskeiset tutkimuskysymykset olivat seuraavat:

1. Miten rakentamisen suhdannetilanteet ovat vaihdelleet vuosina 2000–2022
2. Miten ARA-tuotanto on käyttäytynyt eri suhdannetilanteissa
3. Miten ARA-tavoitteet toteutuvat eri suhdannetilanteissa

1.2

Työn rajaukset

Työssä otettiin huomioon Suomen koko rakentaminen sisältäen asuntotuotannon, toimitilarakentamisen, korjausrakentamisen sekä maa- ja vesirakentamisen markkinan. Koska ARA-tuotanto koskee pääasiassa asuntotuotantoa tai asuntotuotannon kaltaista erityisryhmien palveluasumista, työssä keskitytään voimakkaasti asuinrakentamisen markkinaan.

2 Työn toteutus

Tärkeä tietopohja tässä hankkeessa suoritettavalle analyysille muodostettiin kvantitatiivisen tilastanalyysin avulla. Kvantitatiivisen analyysin perusteella pystytään tunnistamaan rakentamisen suhdannevaihtelut ja hakemaan eri ajanjaksoina tapahtuneille ilmiöille selityksiä. Samoin pystytään analysoimaan ARA-tuotannon käyttäytymistä ja suoriutumista eri suhdannetilanteissa sekä arvioimaan, miten rakennuskustannukset ja kilpailutilanne ovat vaihdelleet.

Kvantitatiivista analyysiä täydennettiin laadullisella tutkimuksella, jossa ARA-tuotannon eri sidosryhmiltä kerättiin syventävää tietoa johtopäätösten tekemiseksi. Kvalitatiivisen tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää eri sidosryhmien kuten rakennuttajien (ARA-yhteisö), rakennusurakoitsijoiden, ministeriöiden sekä ARAn näkemyksiä suhdanteiden vaikutuksesta ARA-tuotannon määrään sekä sille annettuihin tavoitteisiin. Kysely- ja haastattelututkimuksilla laajennettiin käsitystä ARAn roolista asuntorakentamisen toimijana suhdannenäkökulman lisäksi.

1.3

Määrällinen tutkimus

Kvantitatiivinen eli määrällinen analyysi keskittyi rakentamisen ja ARA-tuotannon määriin sekä ARA-tuotantoon liittyviin muihin määrällisiin tekijöihin, kuten tarjousten lukumääriin, hylättyjen hankkeiden määriin ja käsittelyaikoihin.

Määrällisessä tutkimusmenetelmässä rakentamisen tietoja tarkasteltiin numeerisesti. Lisäksi tarkasteltiin rakentamisen suhdanteiden ja ARA-tuotannon muuttujien välisiä suhteita ja korrelaatioita.

Rakentamisen määrät perustuvat Tilastokeskuksen asuntotuotantotilastoihin sekä Tilastokeskuksen rakentamisen volyymiin (Tilastokeskus 2022a). Tietoa on täydennetty Foreconin rakentamisen määrän arvioinnin, seurannan ja volyymin laskennan kautta. Rakentamisen määrässä keskityttiin asuinrakentamiseen, mutta myös muu talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen huomioitiin rakentamisen määrässä ja suhdannetilanteessa. Rakentamisen määrää käsiteltiin varsin monipuolisesti.

ARA-rakentamisen tiedot saatiin pääosin ARAlta. Lisäksi ARA-kohteisiin saatuja tarjousmääriä saatiin suurimmilta ARA-toimijoilta eri puolelta Suomea. ARAn aineisto on osittain puutteellista, mutta tilastoja käsiteltiin ja yhdisteltiin niiltä osin kuin oli mahdollista. Esimerkiksi ARA-kohteiden aloitusajankohtia määriteltiin kuntien avoimen datan sekä Väestörekisterikeskuksen rakennuskanta-aineiston kautta (Väestörekisterikeskus 2018).

Määrälliseen tutkimukseen liittyi myös suhdannetilanteen määrittely ja suhdannetilannetta kuvaavien indikaattoreiden käsittely. Suhdannetilannetta kuvaamaan koottiin suuri joukko talouden ja rakentamisen suhdanteita kuvaavia indikaattoreita. Keskeisimpinä olivat Tilastokeskuksen sekä Elinkeinoelämän luottamusindikaattorit (Tilastokeskus 2022b, Elinkeinoelämän keskusliitto 2022). Lisäksi käytettiin talouden indikaattoreita sekä hintojen muutoksia ja korkoja. (Suomen Pankki 2023, Tilastokeskus 2022c.)

1.4

Laadullinen tutkimus

Kvantitatiivista tutkimusta täydennettiin kvalitatiivisella kyselytutkimuksella. Kysely laadittiin neljälle eri ARA-tuotannon sidosryhmälle tarkoituksena selvittää eri toimijoiden näkemyksiä suhdanteiden vaikutuksesta ARA-tuotannon määrään. Kyselyn

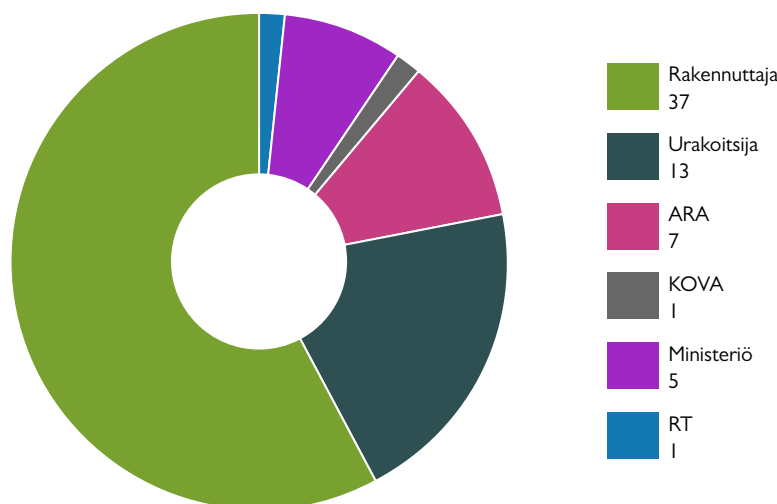
avulla selvitettiin syvällisempää tietoa vastaajien perusteluista ja vaikuttimista. Kyselyn ja haastatteluiden avulla saatiin esille myös perusteita ja näkemyksiä siitä, miten ARAn pitäisi toimia eri suhdannetilanteissa ja miten sen tavoitteet ovat toteutuneet.

1.4.1

Kyselytutkimuksen otanta

Kysely suunnattiin ARAn toiminnan kannalta keskeisille sidosryhmille: ARA-rakennuttajille, rakennusurakoitsijoille, ministeriöille sekä ARAlle itselleen. Kyselyn tavoitevastaajamäärät olivat: rakennuttajat 10–30 vastausta, rakennusurakoitsijat 5–10 vastausta, ARAn henkilökunta 5–10 vastausta ja ministeriöt 5–10 vastausta. Tavoitevastaajamäärät ylitettiin kirkkaasti. Kysely lähetettiin yhteensä 182 henkilölle, ja vastauksia saatiin yhteensä 64. Vastausprosentti oli 35,2.

Kysely toteutettiin Webropol-verkkokyselynä. Kyselyn vastausaika oli 10.11.–14.12.2022. Kyselyyn vastasi ajanjakson aikana yhteensä 64 henkilöä, joista 37 edusti rakennuttajia, 13 rakennusurakoitsijoita, 7 ARAa, 5 ministeriötä, 1 KOVAa ja 1 RT:tä. Vastaajista siis noin 58 prosenttia oli rakennuttajia, 20 prosenttia urakoitsijoita, 11 prosenttia ARAn henkilökuntaa, 8 prosenttia ministeriön edustajia ja 3 prosenttia muita toimijoita. Kuviossa 1 on esitetty vastaajien jakauma.



Kuvio 1. Kyselyyn vastanneiden jakauma (n=64).

Kyselyn analysoinnissa vastaajaryhmät jaettiin rakennuttajiin (n=37), urakoitsijoihin (n=13) sekä muihin toimijoihin (n=14). Muut toimijat on yhdistetty samaan ryhmään vastaajien anonymiteetin suojaamiseksi, koska ryhmät olivat niin pieniä. Tästä eteenpäin muista toimijoista puhuttaessa ryhmään on siis laskettu mukaan ARAn, ministeriön, KOVA:n sekä RT:n edustajat.

1.4.2

Kyselyn aihepiirit

Kyselyssä haluttiin tutkia erityisesti ARA-tuotannon roolia ja määrää suhdannevaihteluissa sekä ARA-tavoitteiden toteutumista. Vastaajilta tiedusteltiin myös ARAn toiminnasta tällä hetkellä. Lisäksi selvitettiin ARA-tuotannon kiinnostavuutta eri suhdannetilanteissa sekä sitä, tulisiko ARA-tuotannon olla joustavaa vai tasaista eri suhdannetilanteissa.

Kyselyn toinen keskeinen aihepiiri oli yleinen rahoitusympäristö ja ARAn korkotukiehdot. Kyselyssä tutkittiin muun muassa ARA-tuotannon ehtojen ja ARA-

rahoituksen kiinnostavuutta sekä ARA:n onnistumista lainojen, tukien ja avustusten myöntämisessä eri suhdannetilanteissa. Lisäksi selvitettiin, millaisia tukia ARA:n pitäisi vaikeassa tilanteessa jakaa.

Kyselyn avulla tutkittiin rakennuskustannusten nousun vaikutusta ARA-tuotantoon sekä urakkatarjousten määrän muutoksia suhdannevaihteluissa. Vastaajilta tiedusteltiin myös indeksiehdon käyttämisestä sekä ehdon ottamisesta pysyvästi mukaan ARA-ehtoihin.

1.4.3

Haastattelututkimus

Kvalitatiivista eli laadullista tutkimusta haluttiin täydentää myös haastattelututkimuksella. Tavoitteena oli kartoittaa ARA-tuotannon sidosryhmien näkemyksiä ja saada laajempi ja kokonaisvaltaisempi kuva ARA-tuotannon merkityksestä.

Haastattelun muoto oli teemahaastattelu, eli tiettyihin aiheisiin ja kysymyksiin keskittyvä haastattelu. Teemahaastattelua käytettiin, koska haluttiin selvittää sidosryhmien näkemyksiä heidän kokemustensa ja toimintojensa kautta sekä saada syvempää ja laajempaa tietoa asiasta.

Haastatteluihin valittiin toimijoita, jotka olivat osittain päällekkäisiä kyselyn vastaajien kanssa, mutta mukana oli myös uusia toimijoita. Haastateltavat edustivat Kuntarahoitusta, valtiovarainministeriötä, ympäristöministeriötä, Helsingin kaupunkia, joka on ARA-tuotannon suurin kohde sekä kansainvälistä sosiaalisen asuntotuotannon tutkijaa.

Haastatteluissa keskityttiin ARA-tuotannon merkitykseen useiden eri tekijöiden kannalta sekä siihen, miten ARA-tuotantoa ja ARA-järjestelmää tulisi kehittää, jotta se vastaisi paremmin arvioituihin haasteisiin sekä eri suhdannetilanteisiin.

3 ARAn myöntämät lainat ja avustukset

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) huolehtii asuntojen tuotantoon, hankintaan ja perusparantamiseen myönnettävän valtion tuen toimeenpanosta. Tuet ovat harkinnanvaraisia ja niiden myöntäminen perustuu lakeihin, asetuksiin, valtion talousarvioon, valtioneuvoston määrärahavaltuuksien käyttösuunnitelmiin sekä ympäristöministeriön ohjeisiin.

ARAn uudistuotannossa keskitytään suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Lisäksi asuntotuotantoa kohdistetaan alueille, joille syntyy uusia työpaikkoja sekä alueille, joilla on kohtuuhintaisten asuntojen pitkäaikaista tarvetta ottaen huomioon alueen tulevan väestökehityksen. Tuotannossa painotetaan esteettömyyttä sekä energiatehokkuutta.

ARAn tuki uudistuotantoon tai perusparantamiseen voi olla korkotuettua lainaa, investointiavustusta erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi, muuta avustusta tai pelkästään hankkeelle myönnetylle lainalle hyväksyttävä valtion takaus. ARAn tuet, korkotukilainat, investointiavustukset ja valtion takaamat lainat kohdentuvat uudisrakentamisessa kokonaiskustannuksiin. Perusparannuksen lainoja voidaan myöntää vuokra- ja asumisoikeustalojen perusparannushankkeisiin. Myös perusparannuskoh-teissa tuet kohdentuvat perusparannustoimenpiteistä aiheutuviin kustannuksiin.

Valtioneuvosto päättää korkotukiasuntolainojen hyväksymisvaltuuksien määrästä jokavuotisessa käyttösuunnitelmassaan. Vuoden 2023 hyväksymisvaltuus on yhteensä 1 950 miljoonaa euroa, joista asumisoikeustaloihin osoitetaan 530 miljoonaa, erityisryhmien vuokra-asuntoihin 510 miljoonaa ja muihin pitkiin korkotukilainoihin (tavalliset vuokra-asunnot) 800 miljoonaa. Pitkiin korkotukilainoihin osoitetaan 95 prosenttia koko valtuudesta (90 % vuonna 2022). Lyhyisiin korkotukilainoihin osoitetaan 105 miljoonaa. (Ympäristöministeriö 2023a.)

Valtion tuen avulla voidaan rakentaa tänä vuonna noin 9 300 ja peruskorjata 4 000 asuntoa. Vuoden 2023 käyttösuunnitelmassa painotetaan erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen rakentamista ja perusparantamista, sillä hankkeiden määrä on kasvanut ja tarve lisääntynyt. Myös asumisoikeusasuntoihin myönnetty valtuus pysyy korkeana, sillä yhä useampi asumisoikeustalo on perusparannuksen tarpeessa. (Ympäristöministeriö 2023b.)

1.5

Korkotukilainat

Korkotukilainaa voidaan myöntää vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistustalojen rakentamiseen, erityisryhmille tarkoitetun palveluasumisen kohteeseen (johon ei haeta investointiavustusta), asunto-osakeyhtiömuotoisen vuokratalon rakentamiseen (jossa vuokralainen voi lunastaa asunnon omakseen), vuokra- ja asumisoikeustalojen perusparantamiseen ja asumisoikeustalojen ja asuntojen hankkimiseen.

Korkotukilainoja myönnetään vain vuokra- tai asumisoikeustalon uudisrakentamiseen. Korkotukilaina on pankin tai muun rahoituslaitoksen myöntämä laina, jonka korosta valtio maksaa osan, jos lainansaajan perusomavastuukorko ylittyy. Korkotukilaina on kilpailutettava, ja suosituksena on, että tarjous pyydetään vähintään kolmelta luottolaitokselta. ARA voi myöntää pitkän korkotuen lainaa vain julkisyhteisöille (esim. kunnat) tai yleishyödylliselle yhteisölle tai yhtiölle, joka on tällaisen yhteisön tytäryhtiö. Lainalla on valtion täytetakausta.

Tuen myöntämisen edellytyksiä ovat kohtuulliset asumiskustannukset sekä hyvien rakennuttamis- ja urakointitapojen noudattaminen. Lisäksi asuntojen on lähtökohtaisesti sijaittava hyvällä rakentamispaikalla, palvelujen ja liikenneyhteyksien lähellä. Lainan saajalta edellytetään myös vakavaraisuutta eli saajalla tulee olla riittävät

edellytykset lainan takaisinmaksuun koko laina-ajan. Lainan enimmäismäärä hyväksytyistä rakennus- ja hankintakustannuksista on 95 %.

Tuen myöntäminen tapahtuu pääsääntöisesti nelivaiheisessa prosessissa. Ensimmäisessä vaiheessa hanke saa ehdollisen varauksen, toisessa vaiheessa hyväksytään rakennussuunnitelma ja kustannukset eli hanke saa osapäätöksen ja rakentaminen voi alkaa. Kolmannessa vaiheessa hanke saa rahoituspäätöksen eli korkotukilainapäätöksen. Neljännessä vaiheessa tehdään loppuselvitys ja tarkistuspäätökset.

Käynnistysavustusta voi saada vuokra-asuntojen ja asumisoikeustalojen rakentamiseen. Avustusta voi hakea MAL-kunnissa sijaitseville, pitkäaikaisella korkotuella rahoitetuille ARA-hankkeille. Avustuksen suuruus on Helsingin seudulla 10 000 euroa vuokra-asuntoa kohden ja Oulun, Tampereen ja Turun seuduilla 3 000 euroa asuntoa kohden. Avustus myönnetään 5 000 euroa suurempana, mikäli kohde on puurunkoinen asuinkerrostalo. Jyväskylän, Kuopion ja Lahden seuduilla avustusta voivat saada vain puurunkoiset asuinkerrostalot.

Lyhytaikaista korkotukilainaa myönnetään edistämään vuokra-asuntojen rakentamista nopeimmin kasvavissa keskuksissa, joissa tarjonta ei vastaa kysyntää. Tukea kohdistetaan erityisesti Helsingin seudulle ja sen laina-aika on 10 vuotta. Lyhytaikaista korkotukilainaa voidaan myöntää vain vuokratalon uudisrakentamiseen.

1.6

Muut lainat

Valtion **takauslainalla** voi rakentaa vain tavallisia vuokrataloja, ei erityisryhmille tarkoitettuja taloja. Takauslainan määrä on enintään 70 prosenttia kohteeseen sisältyvien asuntojen ja niihin liittyvien asumista välittömästi palvelevien tilojen kohtuullisista perusparannuskustannuksista. Takauslainaksi hyväksyminen edellyttää, että lainansajalla arvioidaan olevan riittävät edellytykset takauslainan takaisin maksamiseen. Takausmaksu on kertaluonteinen 2 prosenttia myönnetyn takauslainan pääomasta. Takauslainalla rahoitettavissa hankkeissa ei tehdä erillisiä varaus- ja osapäätösvaiheita, vaan rakennussuunnitelmat ja kustannukset käsitellään yhtenä kokonaisuutena, rahoituspäätöksenä.

Hankintalainaa voi saada kunta tai muu ARAn yleishyödylliseksi yhteisöksi nimetty taho tai tällaisen tahon omistama osakeyhtiö. Lainaa voidaan myöntää sen suoraan omistukseen tulevaa tai yhtiömuodossa toteutettavaa kohdetta varten. Hankintalainaa voidaan hyväksyä vain, jos vuokratalon tai -asunnon hankkiminen on edullisempaa kuin vastaavan talon tai asunnon rakentaminen.

Erityisryhmien asunto-olojen parantaminen (erityisryhmien investointiavustus) tulee järjestää tavallisen asumisen periaatteilla osana lähiyhteisöä ja palveluiden äärellä. Suunnittelun on perustuttava kunnan ja hyvinvointialueiden pitkäaikaiseen asunnon tarpeeseen ja asuntomarkkinatilanteeseen. Ryhmämuotoinen asuminen on sijoitettava osaksi tavanomaista asuinkantaa, ja vain erityisen painavista syistä voidaan myöntää tukea erillisten asumisyksiköiden tekemiseen. Väestön ikääntymisen takia esteettömien asuntojen tarve tulee lisääntymään merkittävästi. Ikääntyneiden asuntoja voidaan sijoittaa samaan rakennukseen tai tehdä erillisiä taloja. Etusijalla avustuksia myönnettäessä ovat vaikeimmassa tilanteessa olevat erityisryhmät, kuten asunnottomat, kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat ja muistisairaat vanhukset.

Lisäksi ARA myöntää korjausavustuksia, energia-avustusta (korjaushankkeen yhteydessä), kaukolämpöön siirtymisen avustusta, öljylämmityksestä luopumisen avustusta (kunnille), sähköautojen latausavustusta, infra-avustuksia kunnallistekniikan rakentamiseen, avustusta asukaslähtöisten asunto-osuuskuntien kehittämiseen, avustusta asumisneuvontatoimintaan, lähiöavustusta, avustusta vuokra-asukkaiden talousneuvontaan ja avustusta ARA-vuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyville so-

veltuviksi. Avustusta voi hakea myös purkamiseen tai toimisto- ja teollisuusrakennusten muuttamiseen vuokra-asutokäyttöön.

1.7

Eri lainamuotojen jakauma

Vuonna 2022 ARAn lainapäätöksen sai 4 406 vuokra-asuntoa, joista 2 199 oli pitkän korkotuen, 634 lyhyen korkotuen ja 1 573 erityisryhmien vuokra-asuntoa. Vuokra-asuntojen määrä supistui 30 prosenttia edellisvuodesta. Asumisoikeusasuntojen määrä supistui 51 prosenttia ja niitä oli yhteensä 1 213. Osasyynä määrän supistumiseen on se, että asumisoikeusasuntoja rakennettiin ennätysmäärä vuonna 2021. Koko ARA-tuotanto supistui 37 prosenttia vuonna 2022 edellisvuoteen verrattuna.

Taulukko 1. Alkava ARA-tuotanto 2014–2022 tukimuodoittain. Lähde ARA.

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
Asumisoikeusasunnot	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

Kuten taulukosta nähdään, viime vuosina erityisryhmien asuntojen määrä on vähentynyt, kun taas asumisoikeusasuntotuotanto vaihtelee vuosittain. Pitkän korkotuen vuokra-asuntojen määrä on lisääntynyt hieman, mutta myös lyhyt korkotuki on vakiinnuttanut paikkansa osana ARA-järjestelmää. Pitkän korkotuen (jota saavat myös erityisryhmien asunnot sekä asumisoikeusasunnot) asuntoja on viime vuosina ollut vajaa 90 prosenttia kaikista ARA-asunnoista.

1.8

Suhdannevaihteluihin liittyneet ainehtojen muutokset

1.8.1

Välimalli

Välimalli oli kymmenen vuoden korkotukilainoitus, jota myönnettiin vuosina 2009–2010. Sen avulla aloitettiin 7 400 uuden vuokra-asunnon rakentaminen. Näistä 4 900 eli noin kaksi kolmasosaa sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Välimalli otettiin käyttöön suhdannepoliittisena toimenpiteenä, ja sen tarkoitus oli pitää yllä asuntorakentamista ja työllisyyttä vaikeassa tilanteessa. Toisena tavoitteena oli rakentaa muita kuin erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja ja lievittää näin kasvuseutujen vuokra-asuntopulaa. Välimalli antoi mahdollisuuden rakentaa valtion tuella ilman vuokra- ja asu-

kasvalintarajoituksia. Asuntoja täytyi käyttää vuokra-asuntoina viisi tai kymmenen vuotta riippuen valtion lainaan liittyvistä vastuista. (Huovinen 2011.) Välimallin toivottiin kiinnostavan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja tuottavia rakennuttajia ja tuovan markkinoille näin uusia investoijia. Tämä tavoite myös saavutettiin ja välimallin vuokra-asuntoja ryhtyivät rakentamaan muun muassa työeläke- ja vakuutusyhtiöt, jotka eivät yleensä investoi perinteiseen ARA-tuotantoon. Välimalli edisti myös asuntoihin sijoittavien kiinteistörahastojen perustamista ja laajentumista. (Huovinen 2011.)

1.8.2

Indeksiehto

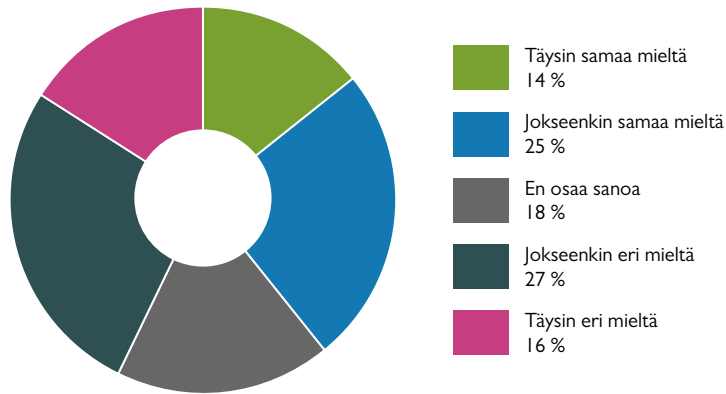
ARA-hankkeita koskeviin urakkatarjouksiin voidaan sisällyttää indeksiehto, jonka perusteella rakentamisen aikana tapahtuvat kustannusmuutokset lasketaan ja huomioidaan lopullisen hinnan yhteydessä. Mikäli urakkasopimus sidotaan indeksiin, voi urakan hinta nousta tai laskea. Indeksiehdon tavoitteena on vähentää tarjouksiin liittyvää kustannusriskiä ja helpottaa hinnoittelua. ARA arvioi ja käsittelee indeksiin sidotut rakentamisen kustannukset osapäätösvaiheessa kuten muissakin hankkeissa. Kustannusmuutokset huomioidaan lopullisen hinnan yhteydessä, kun työ on valmis ja vastaanotettu. Rakentamisen aikana muuttuneet kustannukset esitetään ja hyväksytään osana hankinta-arvon vahvistamista.

Indeksisidonnaisuus voidaan ottaa käyttöön välittömästi ja se on voimassa tois- taiseksi. ARA ilmoittaa erikseen indeksisidonnaisuuden päättymisestä. Ohje kos- kee uusia tarjouskilpailuja ja neuvoteltavia urakkatarjouksia. Kun indeksiehto on otettu käyttöön, se on voimassa siihen saakka, kun työ on valmis ja vastaanotettu. Käytettävä indeksi on Tilastokeskuksen kuukausittain julkaisema ammattimaisen talonrakentamisen kokonaisindeksi (rakennuskustannusindeksi). Indeksiehto vaikuttaa molempiin suuntiin eli se voi nostaa tai laskea lopullista rakennuskustannusta. Kil- pailu-urakoissa lähtötaso lasketaan tarjouspyyntökilpailun päättymiskuukauden mu- kaan. Neuvottelu-urakoissa lähtötasona on urakkasopimuksen allekirjoituskuukausi.

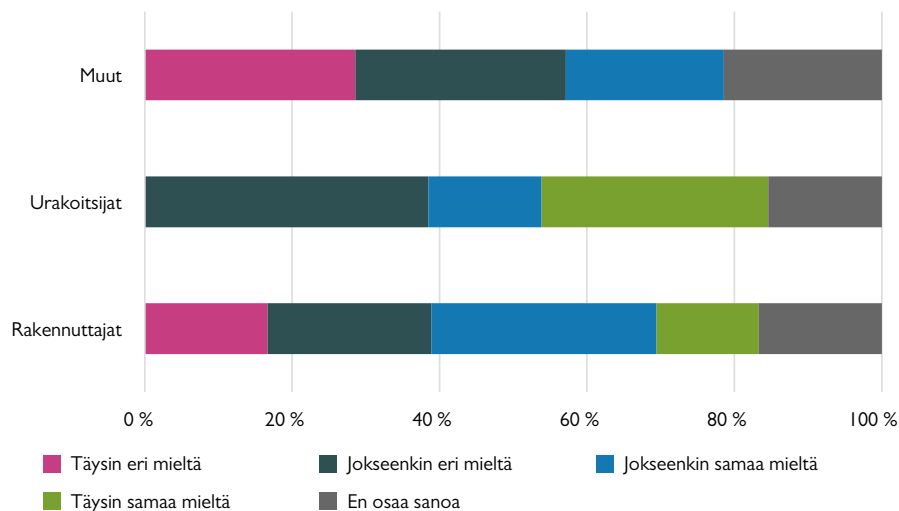
Indeksiehto nähdään keinona varautua ennalta kustannustason muutoksiin ja kus- tannusriskiin. Indeksiehtojen käytön rajoittamista koskevan lain voimassaolo päättyi vuoden 2012 lopussa, joten nykyisellään indeksiehdon käytölle ei ole lakisääteistä estettä. Indeksiehdon käyttö rakennuslalla kiinteähintaisissa urakkasopimuksissa on kuitenkin tähän asti ollut vähäistä. Koska rakennuskustannusindeksiin sidotaan kaikki rakentamiseen liittyvät kustannuserät, on sen kehitys yksittäisten rakennus- tuotteiden hintakehitystä selvästi maltillisempaa. Näin ollen indeksiehto suojaa ura- koitsijaa, mutta myös tilaajaa, sillä näin urakoitsijat ja muut toimittajat voivat antaa pidempiä tarjouksia nykyisessä epävarmassa markkinatilanteessa. Mahdollisesta indeksin noususta huolimatta indeksisidonnaisuus vähentää kustannusriskiä, joten se voi olla tilaajan kannalta edullisempi vaihtoehto. Se myös vähentää hankkeeseen liittyviä taloudellisia epäselvyyksiä ja erimielisyyksiä, joita muuten saattaisi aiheutua mahdollisista hinnankorotuksista.

Kyselytutkimuksen mukaan indeksiehtoa oli käyttänyt noin puolet kyselyyn vas- tanneista rakennuttajista. Viidesosa rakennuttajista ei osannut sanoa, onko käyttänyt indeksiehtoa ja vajaa kolmannes ei ollut käyttänyt sitä. Kuitenkin indeksiehto koettiin hyvänä asiana, ja monet kokivat sen auttaneen tarjousten saamisessa. Myös reilusti yli puolet rakennuttajista uskoi käyttävänsä indeksiehtoa tulevaisuudessa.

Indeksiehdon pelättiin jonkin verran nostavan hankkeen kokonaishintaa. Raken- nuttajista 38 prosenttia oli samaa mieltä siitä, että indeksiehto nostaa hankkeen ko- konaishintaa, kun 25 prosenttia oli eri mieltä. Rakennuttajista sekä ARAn ja KOVAN edustajista reilu kolmannes oli eri mieltä indeksiehdon ottamisesta pysyvästi mukaan ARA-ehtoihin, kun vajaa puolet oli samaa mieltä. Kuvioissa 2 ja 3 on esitetty vas- taajien mielipiteet indeksiehdon ottamisesta pysyvästi mukaan ARA-hankkeisiin.



Kuvio 2. Indeksiehto tulisi ottaa pysyvästi mukaan ARA-hankkeisiin.



Kuvio 3. Indeksiehto tulisi ottaa pysyvästi mukaan ARA-hankkeisiin vastaajaryhmittäin.

Urakoitsijoista lähes kaikki olivat samaa mieltä siitä, että heille on tullut urakkatarjouspyyntöjä, joissa on mahdollisuus käyttää indeksiehtoa. Vain yksi vastaaja oli eri mieltä ja yksi ei osannut sanoa. Yli kaksi kolmesta urakoitsijasta oli samaa mieltä siitä, että on mukana hankkeissa, joissa käytetään indeksiehtoa. Yli puolet vastaajista oli myös sitä mieltä, että indeksiehdon käyttöönotto on kasvattanut kiinnostusta osallistua ARA-hankkeisiin.

Ministeriön ja Rakennusteollisuuden edustajista (n=6) kaksi kolmasosaa oli jokseenkin samaa mieltä siitä, että indeksiehto vähentää hankkeen riskejä, vaikka sen seurauksena urakan hinta voi myös laskea. Puolet ryhmän edustajista oli jokseenkin samaa mieltä siitä, että indeksiehto nostaa hankkeen kokonaishintaa sekä siitä, että vaikka indeksiehdon takia hankkeen urakkahinta laskisi, se on silti hyvä asia. Puolet ryhmän edustajista oli eri mieltä siitä, että indeksiehto pitäisi ottaa pysyvästi mukaan ARA-hankkeisiin. Avoimissa vastauksissa nostettiin esiin, että indeksiehdon ottaminen pysyvästi mukaan ARA-ehtoihin vaatii pohdintaa. Sitä pidettiin kuitenkin perusteltuna nykyisessä tilanteessa. Yhden vastaajan mielestä indeksiehtoa on kokeiltu korkeassa inflaatiossa ja se on todettu huonoksi, hintakierrettä ylläpitäväksi ratkaisuksi.

Indeksiehto voi olla perusteltu nykyisessä hyvin volatiilissa ja poikkeuksellisessa tilanteessa. Sen vaikutuksia on kuitenkin seurattava tarkkaan. Mikäli kustannuskehitys rauhoittuu, ei indeksiehdolle välttämättä ole enää perusteita.

- Ministeriön edustaja

4 Rakentamisen suhdanteet 2000-luvulla

Työssä tehdyn analyysin yksi keskeinen pohja on rakentamisessa kulloinkin vallinnut suhdannetilanne. Tilastoanalyysissä käsiteltiin ja tutkittiin rakentamisen liiketoimintaympäristöä monista eri näkökulmista tarkoituksena selittää eri suhdannetilanteissa vallinneita ilmiöitä. Analyysissä kuvataan rakentamisen aiempia suhdanteita sekä niille ominaisia piirteitä, johon ARA-tuotantoa arvioidaan.

Rakentamisen suhdannetilanteen määrittäminen ei ole yksiselitteistä. Suhdannetilanne voi näkyä eri toimijoilla ja eri rakentamisen sektoreissa hyvin eri tavoilla. Tässä työssä tarkasteltiin koko rakentamisen suhdannetilannetta asuinrakentamista painottaen.

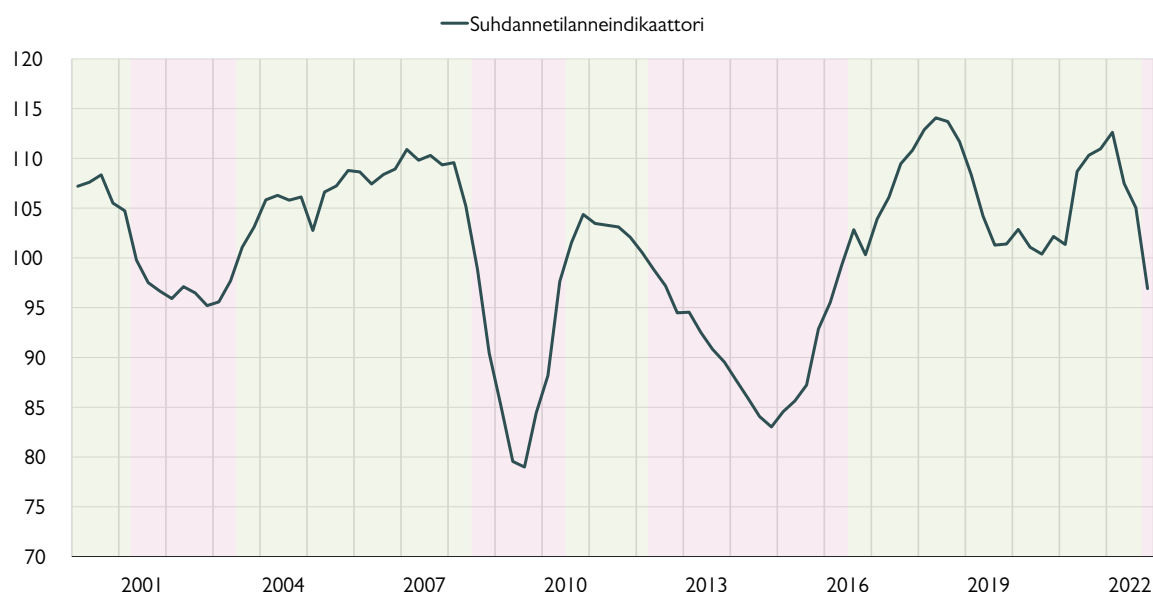
Suhdannevaiheiden määrittämisessä otettiin huomioon koko rakennustuotannon kehitys painotettuna asuinrakentamisen kehityksellä. Suhdantilanteessa huomioitiin rakennustuotannon muutoksen lisäksi volyymin taso. Lisäksi mukaan otettiin rakentamiselle keskeisiä ja yleisesti talouden suhdannetilannetta käsitteleviä indikaattoreita, kuten bruttokansantuotteen muutos, lainojen korko, rakennuskustannusten kehitys sekä rakentamisen luottamus.

Rakentamiselle ovat leimallisia suuret suhdannevaihtelut. 2000-luvulla suurin suhdannesokki on ollut finanssikriisin aiheuttama suuri pudotus taloudessa ja rakentamisessa. Sen seurausvaikutukset näkyivät pitkään rakentamisessa.

Suhdannetilanteet 2000-luvulla ovat olleet luonteeltaan hyvin erilaisia (kuvio 4). Sekä lasku-, nousu-, korkea- ja matalasuhdanteita ovat leimanneet omanlaisensa tekijät. Rakentamisen suhdanteiden käänteet ovat usein nopeita ja näkyvät nopeasti esimerkiksi ARA-tuotannon kiinnostavuuden muutoksina.

Luottamusindikaattorit reagoivat herkästi suhdannekäänteisiin. Varsinkin mikäli takana on pitkä heikko suhdanne tai vastaavasti pitkään kestänyt korkeasuhdanne, voi luottamusindikaattoreiden muutos olla suhdanteen kääntyessä suuri ja nopea. Muutos koskettaa laajasti kaikkia toimijoita, jolloin se näkyy luottamuksen suurena muutoksena. Luottamusindikaattoreiden ominaispiirre onkin, että ne kuvaavat ilmiön laajuutta, mutta eivät välttämättä syvyyttä. Todellisuudessa suhdannemuutos voi olla lievä, mutta se on laajasti kaikkia koskettava.

Foreconin rakentamisen suhdannetilanneindikaattori



Lähde: Forecon

Kuvio 4. Rakentamisen suhdannevaihtelut 2000-luvulla. Punaisella rakentamisen matalasuhdanne ja vihreällä korkeasuhdanne. Tätä suhdannemäärittelyä käytetään ARA-tuotannon suhdannetarkastelussa.

Suhdannemääritelmät

Makrotaloudessa suhdannevaihtelut aiheutuvat tavaroiden ja palvelujen kokonaissyntyn ja -tarjonnan vaihteluista, joita synnyttävät erilaiset satunnaiset tekijät, sokit. Taloustieteissä suhdannevaihteluilla tarkoitetaan tuotannon lyhytaikaista vaihtelua pitkän ajan kasvuun nähden.

Makrotalouden tasolla korkeasuhdanne syntyy, kun kokonaistuotanto kasvaa riittävän pitkän ajan potentiaalista tuotantoon nopeammin.

Matalasuhdanteeseen päädytään laskusuhdanteen kautta, kun tuotanto kasvaa potentiaalista tuotantoon hitaammin.

Yksittäinen toimiala voi olla riippumaton talouden yleisestä suhdanteesta. Tuotantontekijöitä voi siirtyä toimialalta toiselle, jolloin kasvupotentiaali ei rajoita toimialan kasvua. Silti myös toimialan suhdannetilannetta voidaan arvioida vertaamalla toimialan kehitystä sen pitkän aikavälin kehitykseen, jolloin eri suhdannetilanteet erottuvat. Rakentaminen on toimialana vahvasti sidoksissa yleisen talouden kehitykseen, joten makrotalouden kehitys on merkittävä myös rakentamisessa. Toisaalta rakentamisen toimialan suuren koon takia rakentamisen määrän muutokset vaikuttavat myös kansantalouden ja työllisyyden kehitykseen.

Seuraavassa on kuvattu tärkeimmät rakentamisen suhdannevaiheet 2000-luvulla.

IT-kuplan jälkeinen aika 2000–2001

Vuosituhanne vaihteen rakentamiseen vaikutti vielä hiljattain ollut talouden ja rakentamisen lama. Rakentaminen supistui hyvin paljon 1990-luvun lamassa ja oli yksi laman pahimmista kriisialoista. Rakentaminen kääntyi selvään kasvuun vuoden 1995 jälkeen. Kasvua siivitti vahva talouskasvu ja erityisesti IT-sektorin tuotannon kasvu. IT-kupla puhkesi 2000-luvun alkuvuosina. IT-huuma sai monet ihmiset tekemään liian optimistisia ennusteita ja sijoittamaan liikaa yrityksiin, joiden liiketoimintamallit eivät olleet kestäviä. Seurauksena pörssikurssit putosivat 60–80 prosenttia vuosien 2000 ja 2002 aikana.

Rakentamisen kasvu jatkui aina vuoteen 2001 asti. IT-kuplan puhkeamisen vaikutus BKT:n ja rakentamisen kehittymiseen ei Suomessa ollut kovin raju. Silti myös Suomessa alkoi ilmaantua ICT-sektorin tuotannon tasaantumista ja laskua, mikä näkyi muun muassa tuotantotilojen ja toimistotilojen kysynnän ja sitä kautta rakentamisen kysynnän vähenemisenä. Toimitilarakentaminen kääntyi selvään laskuun ja myös asuinrakentamisen aloitukset vähenivät.

Asuinrakentamisen aloitusmäärä oli noussut vuosituhanne vaihteessa 35 000 asunnon tasolle, mutta se supistui noin 29 000 asuntoon vuosina 2001–2002. Laskusta huolimatta rakentamisen määrä pysyi kuitenkin kohtalaisen hyvällä tasolla. Rakentamisen matalasuhdanne kesti vain pari vuotta.

Rakentamisen nousukausi 2003–2008

Talouskasvu alkoi kiihtyä IT-kuplan jälkeen vuoden 2003 lopulla ja vuodet 2004–2007 olivat hyvän ja melko tasaisen kasvun aikaa sekä taloudelle että rakentamiselle. Jakson lopussa alkoi näkyä talouden ylikuumeneminen, kun BKT kasvoi 6 prosenttia ja rakentaminen noin 10 prosenttia vuonna 2007.

Rakentaminen kääntyi kasvuun vuoden 2003 jälkeen. Kasvu oli vahvaa ja kasvua kesti aina finanssikriisiin asti. Vuonna 2007 rakentamisen aloitukset olivat korkeimmillaan sitten vuoden 1990. Tunnusomaista nousukaudelle oli liike- ja toimistorakentamisen suuri määrä. Tuolloin kiinteistösijoittajat olivat hyvin aktiivisia ja ulkomaisia sijoittajia tuli paljon Suomen markkinoille. Rakentamisen määrää nosti korkealle myös Vuosaaren sataman rakentaminen, joka lisäsi erityisesti varastorakentamista. Nokian ja ICT-sektorin tuotanto oli huipussaan Suomessa.

Asuinrakentaminen oli hyvissä lukemissa, mutta kääntyi jo vuoden 2006 jälkeen pieneen laskuun. Omakotitalorakentamisen hiipuminen korkeista lukemista alkoi, ja kiinnostus omakotitalorakentamiseen alkoi vähentyä. Myös korot kääntyivät kasvuun, millä oli asuinrakentamiseen selvästi heikentävä vaikutus.

1.12

Finanssikriisi 2008–2010

Yhdysvalloista alkanut pankkikriisi heilautti maailmanlaajuisesti koko rahoitussektoria ja veti taloudet loppuvuodesta 2008 maailmanlaajuiseen taantumaan. Kriisin alkusyynä oli asuntoluottojen myöntäminen Yhdysvalloissa riskiasiakkaille, joiden lainanhoitomahdollisuudet olivat heikot. Kun asuntojen hinnat laskivat, kärsivät pankit suuria luottotappioita.

Finanssikriisi paisui myös Euroopassa pankkikriisiksi ja julkisen talouden velkakriisiksi, jonka vaikutukset alkoivat näkyä reaalityaloudessa. Taloudet ajautuivat taantumaan, joka vaikutti kansantalouksien lisäksi kansalaisiin ja yrityksiin.

Suomessa tuotanto ja BKT supistuivat paljon vuonna 2009, koska Suomen vienti painottuu suhdanneherkkiin teollisuustuotteisiin. Viennin volyyymi supistui viidenneksen. Samaan aikaan sähköteknillinen teollisuus ja erityisesti Nokia menettivät markkinaosuuksiaan pysyvästi ja nopeasti.

Finanssikriisi oli vallinneen vapaan markkinatalouden sekä finanssialan sääntelyn ja valvonnan suuri epäonnistuminen, joka johti pankkien jättiläismäiseen pelastamiseen ja taantumaan.

Suomessa rakentamisen määrän ennakoitiin supistuvan paljon ilman finanssikriisiäkin. Edessä oli paluu normaalimmalle rakentamisen tasolle huippuvuosien jälkeen. Finanssikriisi kuitenkin supisti rakentamista ennakoitua enemmän. Vaikka yksityinen kulutus ja työllisyys säilyivät kansantuotteen supistumiseen nähden suhteellisen vahvoina, luottamus talouteen ja korkeat korot heikensivät asuinrakentamista. Asuinrakentamisen aloitukset sukelsivat vuonna 2009 hyvin matalalle, heikoimmiksi sitten 1990-luvun laman pohjan.

Hyvin korkeasta rakentamisen määrästä pudottiin hetkellisesti ja nopeasti vuosituhaten matalimpaan suhdannetilanteeseen ja rakentamisen määrään.

1.13

Euroalueen velkakriisi 2011–2014

Pian finanssikriisin jälkeen alkanut euroalueen velkakriisi oli suoraa seurausta edeltäneestä finanssikriisistä. Jotkut valtiot velkaantuivat voimakkaasti pelastaessaan pankkejaan. Finanssikriisin jälkeen jatkunut talouden epävarmuus ja rahoituksen kiristyminen jarruttivat investointeja. Myös tuottavuuden kasvu oli heikkoa, mikä saattoi olla seurausta investointien vähäisyydestä. Työn tuottavuuden kasvuvauhti oli historiallisen vaimeaa.

Eurokriisin aikana Suomenkin talouskehitys oli heikkoa. Suomen taloudessa investointien vähäisyys oli silmiinpistävä. Teollisuus- ja varastorakentamisen määrä oli

vaisua monta vuotta ja uusia investointeja tehtiin vähän. Juuri investointien heikkous näivetti koko Suomen taloutta velkakriisin aikana.

Rakentaminen supistui Suomessa velkakriisin aikana varsin paljon. Rakentamisen kannalta euroalueen velkakriisin aikakausi oli heikoin koko 2000-luvulla. Heikko suhdanne kesti pitkään ja kosketti useita talonrakentamisen sektoreita. Vain julkinen rakentaminen säilyi kohtuullisena ja kannatteli rakentamista. Rakentamisen heikko kehitys vaikutti vielä pitkään rakentamisen kääntymyksiä kasvuun vuonna 2015. Esi-merkiksi rakentamisen hinnat kääntyivät selkeämmin kasvuun vasta vuonna 2018, vaikka rakentaminen oli ollut hyvin aktiivista jo monta vuotta.

Asuinrakentaminen toipui nopeasti finanssikriisistä vuoden 2011 aikana, mutta oli euroalueen velkakriisin aikana laskevalla uralla. Erityisesti pientalojen rakentaminen vähentyi ja painopiste siirtyi kerrostalorakentamiseen. Määrällisesti aloitukset laskivat vuoden 2011 32 000:sta vuoden 2014 25 000:een. Erityisesti pääkaupunkiseudun asuntotuotanto oli tarpeeseen nähden niukkaa.

EU ja jäsenvaltiot tekivät paljon toimia akuutisti finanssikriisin hallitsemiseksi ja pahimman mahdollisen lopputuleman välttämiseksi. EU on finanssikriisin jälkeen ja velkakriisin aikana muun muassa säännellyt finanssialaa ja parantanut pankkisektorin valvontaa sekä kehittänyt valmiuksia selvitä tulevaisuuden haasteista ja ehkäistä kriisien syntymistä.

Näiden ja monien muiden toimien seurauksena Euroopan talous- ja rahaliittoa on uudistettu merkittävästi, mikä osaltaan veti Eurooppaa ja myöhemmin myös Suomea kasvuun.

I.14

Rakentamisen korkeasuhdanne 2015–2021

Rakentamisessa alkoi selkeä noususuhdanne vuonna 2015. Keskeisenä yksittäisenä käännekohtana oli Äänekosken biotuotetehtaan rakentaminen, ja sen jälkeen alkanut investointien laajempi viriäminen teollisuudessa. Teollisuustuotannon ja viennin kasvu alkoivat voimistua merkittävästi vuonna 2016 ja teollisuuden hyvä tilanne on jatkunut aina tähän saakka. Investoinnit alkoivat kasvaa, vaikka rakentamisessa teollisuuden investoinnit näkyivät suuremmin vasta vuonna 2019. Vuonna 2021 teollisuuden rakentaminen nousi uudelleen hyvin suureksi, lähelle finanssikriisiä ennen ollutta huippua.

Myös asuntojen rakentaminen kääntyi kasvuun vuonna 2015. Voimakkaan kasvun myötä asuntorakentaminen nousi hyvin korkeisiin lukemiin. Asuinrakentaminen oli selvästi suurinta 2000-luvulla. Matalat korot ja rahan saatavuuden parantuminen siivittivät erityisesti asuinrakentamista, mutta myös muuta rakentamista. Asuinrakentamisen kasvu kohdistui voimakkaasti kerrostalorakentamiseen.

Asuntosijoittajia ja asuntosijoitusyhtiöitä tuli paljon markkinoille vuoden 2016 jälkeen. Asunnoista saatavat vuokratuotot olivat hyviä, mikä innosti sijoitustoimintaan. Uusien vapaarahoitteisten kerros- ja rivitalojen rakentamisessa alkoi yleistyä taloyhtiölainan käyttö. Se kasvatti alkuvuosien lyhennysvapaiden, matalien korkojen ja edullisten veroehtojen ansiosta yksityissijoittajien kiinnostusta asuntosijoittamiseen. Asuntosijoittaminen ja uusien kovan rahan vuokra-asuntojen hankinta on pysynyt hyvin suurena tällä suhdannejaksolla vuoteen 2022 saakka. Valtaosa uusista asunnoista on päätynyt vuokra-asunnoiksi. Suomesta oli puuttunut vuokra-asuntoja, joten vuokra-asuntojen rakentamiseen oli suuri tarve. Samaan aikaan sijoittui myös opiskelijoiden asumistukijärjestelmän muutos, joka lisäsi yksinasujien ja asuntokuntien määrää.

Julkinen rakentaminen kasvoi voimakkaasti, mikä tuki rakentamisen kasvua ja hyvää suhdannetta. Sekä kouluja, että varsinkin suuria sairaaloita rakennettiin paljon.

Koronakriisi 2020–2021

Koronan aikana rakennustuotanto pysyi Suomessa käynnissä, eikä työmaita keskeytetty kuten monissa Etelä-Euroopan maissa.

Teollisuuden investoinnit lisääntyivät merkittävästi myös korona-aikana ja saivat aikaan rakentamista. Monet uudet teollisuudenalat menestyivät Suomessa ja alkoivat investoida.

Rakentamisen aloitukset olivat korkealla juuri ennen koronaa, joten koronan vaikutukset talouteen eivät heijastuneet rakentamisen tuotantoon. Rakentamisessa ei ollut varsinaista suhdannelaskua, vaikka markkina hiljenikin hetkellisesti vuonna 2019.

Asuntotuotanto nousi uudelleen vuonna 2021 ja uusien asuntojen aloitukset nousivat 2000-luvun korkeimmiksi. Uusia asuntosijoittajia tuli edelleen paljon markkinoille. Myös ulkomaisten asuntosijoittajien määrä oli suuri.

Ukrainan sota 2022–

Voimakas rakentaminen ja koronan aikana ilmentyneet saatavuusongelmat saivat monet raaka-aineiden hinnat ja panoshinnat nousuun. Koronatuilla ja määrällisellä elvytyksellä tuettiin kysyntää ja samaan aikaan tarjonnassa oli ongelmia. Tilanne sai aikaan voimakkaan hintojen nousun, joka näkyi erityisesti rakentamisessa ja monien tuotteiden, kuten puutavaran hinnoissa.

Tilanteen hieman helpottuttua Ukrainan sota toi uusia saatavuusongelmia ja nosti raaka-aineiden ja erityisesti energian hintaa. Hintojen nousu levisi laajalle taloudessa ja on näkynyt voimakkaana inflaationa. Keskuspankit alkoivat torjua inflaatiota nopeilla koronnastoilla, jotka hidastivat nopeasti asuntokauppaa ympäri Eurooppaa ja myös Suomessa. Asuntokaupan hidastuminen veti myös asuntoaloitukset selvään laskuun. Hintojen nousun ja luottamuksen laskun seurauksena rakentaminen kääntyi laskuun loppuvuodesta 2022.

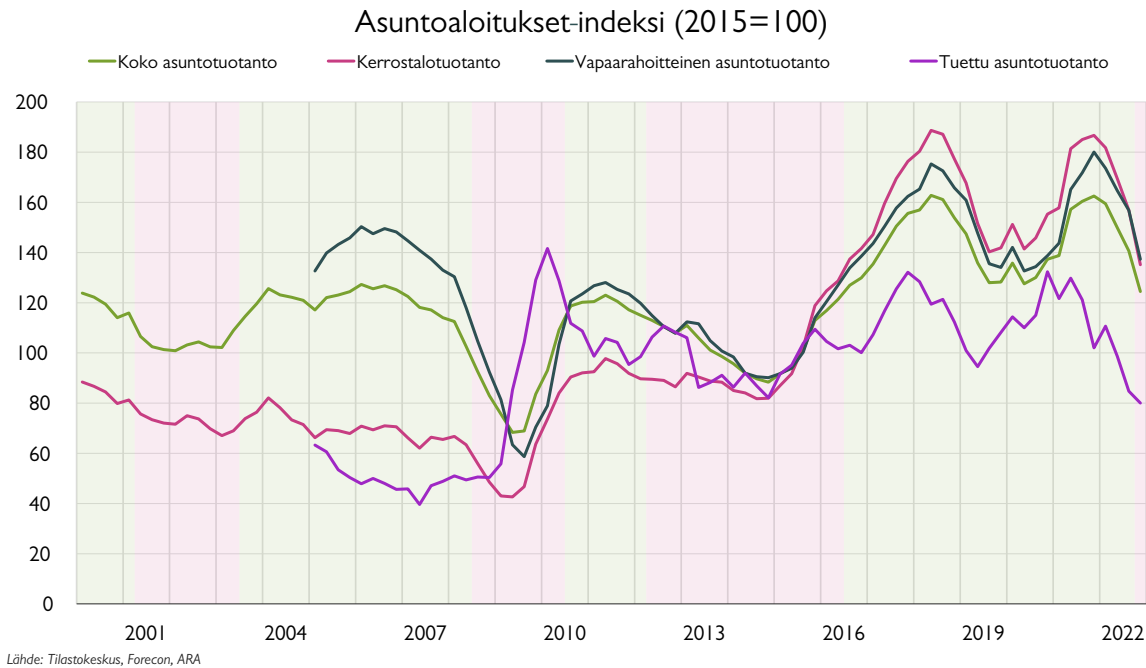
Asuinrakentaminen on supistunut voimakkaasti vuonna 2022, mutta tuotanto on vielä suurta. Asuntojen ylitarjonta on alkanut näkyä yhä enemmän. Vuokra-asuntojen lisäksi myös myytävien asuntojen määrä on kasvanut samaan aikaan, kun asuntokauppa on hidastunut merkittävästi. Kuluttajien luottamus ja asuntojen ostoaiheet ovat tippuneet 2010-luvun matalimmalle ja luottamus historiallisen matalalle tasolle. Luottamusta on heikentänyt myös korkojen voimakas nousu, joka alkoi kesällä 2022. Halpojen korkojen siivittäminen rakentamisen aika on päättymässä.

Vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista tuli nollakorkoajan suurten rakentamismäärien takia ylitarjontaa, joka alkoi näkyä koronarajoitusten aikana ja niiden jälkeen. Ylitarjonta näkyi myös ammattisijoittajien vuokrausasteen laskuna, vuokrien nousun hidastumisena sekä asuntojen hintojen laskuna. Suurten asuntosijoittajien tulokset kääntyivät miinukselle asuntojen arvon laskiessa. Yksityiset asuntosijoittajat panivat asuntoja myyntiin, koska vuokralaisten löytäminen heikkeni voimakkaasti ja samalla asuntojen hoito- ja pääomavastikkeet nousivat rajusti.

Korkojen nousu ja kiristynyt rahapolitiikka ovat vaikuttaneet negatiivisesti rakennusinvestointeihin. Rakennuskustannusten nousun myötä uusien asuntojen hinnat ovat nousseet ja jarruttavat myös asuntojen kysyntää. Rakentamisen laskusuhdanne alkoi vuoden 2022 lopulla. Asuntojen ylitarjonnan takia lasku painottuu asuntorakentamiseen. On hyvin mahdollista, että koko rakentaminen päättyy matalasuhteeseen.

5 ARA-tuotannon määrä eri suhdannevaihteluissa

Tässä hankkeessa määritettyjen rakentamisen heikkojen ja hyvien suhdannejaksojen perusteella tarkastellaan ARA-uudistuotannon aloitusten käyttäytymistä. Selvityksessä huomioidaan koko ARA-uudistuotanto sisältäen niin vuokra-asunnot, erityisryhmien tuetut asunnot kuin myös asumisoikeusasunnot. Kuviossa 5 on esitetty koko asuinrakentamisen aloitusten kehitys ja ARA-tuotannon kehitys vuosina 2000–2022.



Kuvio 5. Asuntojen ja ARA-tuotannon aloitusten kehitys 2000-luvulla ja eri rakentamisen suhdanteissa. Lähde: Tilastokeskus, ARA ja Forecon.

ARA-tuotannon kehitys oli laskeva 2000-luvun alkuvuosina aina finanssikriisiin asti. ARA-tuotannon määrän putoamista selittää se, että 1990-luvulla rakennettiin hyvin paljon ARA-asuntoja, ja niitä oli paljon tarjolla 2000-luvun alussa. Myös isot yhtiöt, kuten SATO ja VVO (nyk. Kojamo) alkoivat suuntautua enemmän vapaarahoitteisiin asuntoihin, eivätkä olleet enää niin kiinnostuneita ARA-tuotannosta. Samanaikaisesti 1990-luvun poikkeuksellisen korkea korkotaso maltillistui vuoteen 2005 mennessä, jolloin korkoero vapaisiin markkinakorkoihin supistui.

ARA-tuotannolla ei nähdä olleen suhdanteeseen vaikuttavia tai suhdanteesta johtuvia tekijöitä vuosien 2000–2008 aikana.

Finanssikriisin aikana ARA-aloitukset kasvoivat todella paljon, noin kaksinkertaistuivat samalla kun vapaarahoitteisen tuotannon aloitukset vähenivät noin puoleen. ARA-asuntojen osuus aloituksista nousi korkeimmillaan lähes 35 prosenttiin ja kerros- ja rivitaloaloituksista yli 60 prosenttiin. Tämä on ollut selkein kontrasyklinen ARA-tuotannon määrän kehitys 2000-luvulla ja sen merkitys rakennusallalle oli hetkellisesti todella suuri, koska asuntorakentamisen ohella myös toimitilarakentaminen supistui paljon finanssikriisiä edeltävistä huippulukemista. ARA-aloitusten kasvu tapahtui nopeasti, sillä ARA-hakemusten määrän kasvu käynnistyi vain vajaa puoli vuotta aiemmin. Vaparaahoitteisten asuntojen aloitusten pohja oli kesällä 2009 ja ARA-aloitusten huippu vuoden 2010 alussa, jolloin aloituksia oli noin 9 000 (vuosiumma).

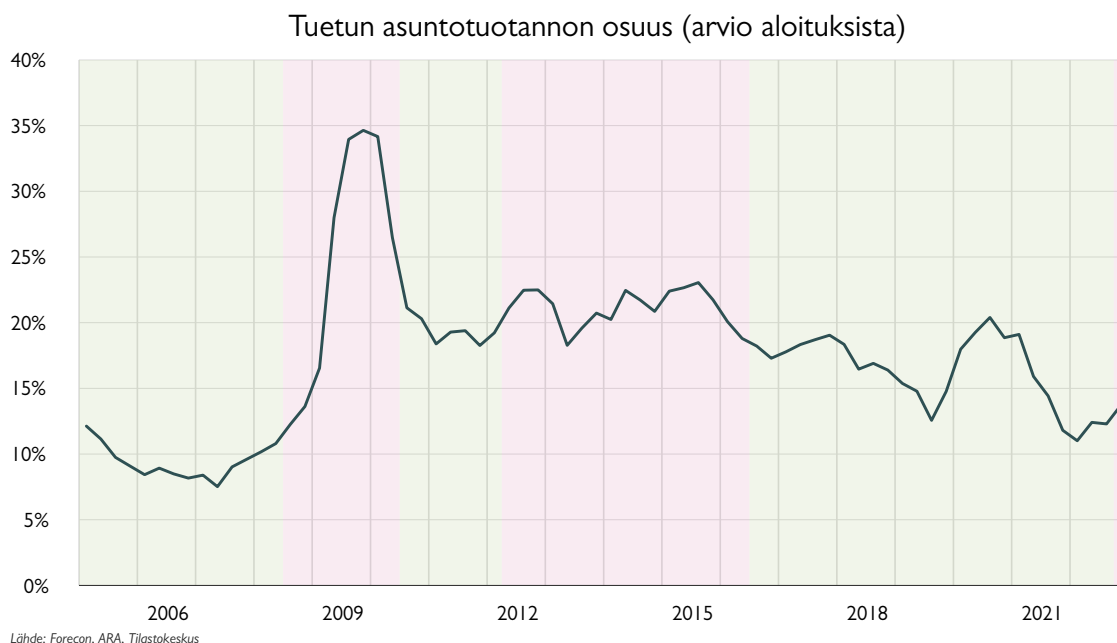
Nopean ARA-tuotannon kasvun mahdollisti myös Kuntarahoituksen tulo ARA-tuotannon tärkeimmäksi rahoittajaksi 2000-luvulla. Kuntarahoitus oli halukas rahoittamaan ARA-tuotantoa, kun pankit paljolti vetäytyivät markkinoilta finanssikriisissä. Myös välimallin eli kymmenen vuoden korkotukilainoituksen tulo lisäsi ARA-tuotantoa vuosina 2009–2010 ja toi uusia vuokra-asuntoja tuottavia rakennuttajia ja investoijia markkinoille. Välimalli otettiin käyttöön puhtaasti suhdannepoliittisena toimenpiteenä, ja sen tarkoitus oli pitää yllä asuntorakentamista ja työllisyyttä rakentamisen ja talouden vaikeassa tilanteessa.

Finanssikriisin jälkeisen hyvän rakennussuhdanteen aikana 2010–2012 vapaarahoitteisten asuntojen aloitusmäärä nousi nopeasti, lähes kaksinkertaistui. Taustalla oli muun muassa asuntolainakorkojen nopea pudotus 5,5 prosentista 2 prosenttiin. Samaan aikaan ARA-aloitukset vähenivät kohtuullisen vähän, noin 20 prosenttiin asuntojen kokonaisaloituksista ja 30 prosenttiin kerros- ja rivitaloaloituksista. ARA-aloitukset pysyivät noin 6 500 asunnon vuositasolla. Rakennusliikkeiden tuotantokapasiteetin käyttöaste nousi nopeasti 75 prosentin tasolta 90 prosenttiin.

Eurokriisin aikana vuosina 2012–2016 asuntojen kokonaisaloitukset vähenivät vuosien 2012–2014 heikon talouskehityksen takia, huolimatta asuntolainojen jatkuvasti laskevista koroista ja rakennuskustannusten hidastuvasta kasvusta. Asuntojen aloitusten lasku koski ennen kaikkea pientalojen aloituksia. Kerros- ja rivitalojen aloitukset pysyivät lähes ennallaan koko eurokriisin ajan. Ne laskivat vain lievästi. ARA-tuotannon aloitusten osuus kaikista asuntoaloituksista oli lievässä kasvussa, noin 20 prosentin tasolla vuosina 2012–2016. Osuus pysyi hieman yli 20 prosentissa koko jakson ajan. Määrällisesti ARA-aloitukset laskivat vuosina 2012–2014 noin 6 500 asunnosta 5 500 asuntoaloitukseen. Jakson loppuvaiheessa ARA-aloitukset nousivat 7 000 asuntoaloitukseen.

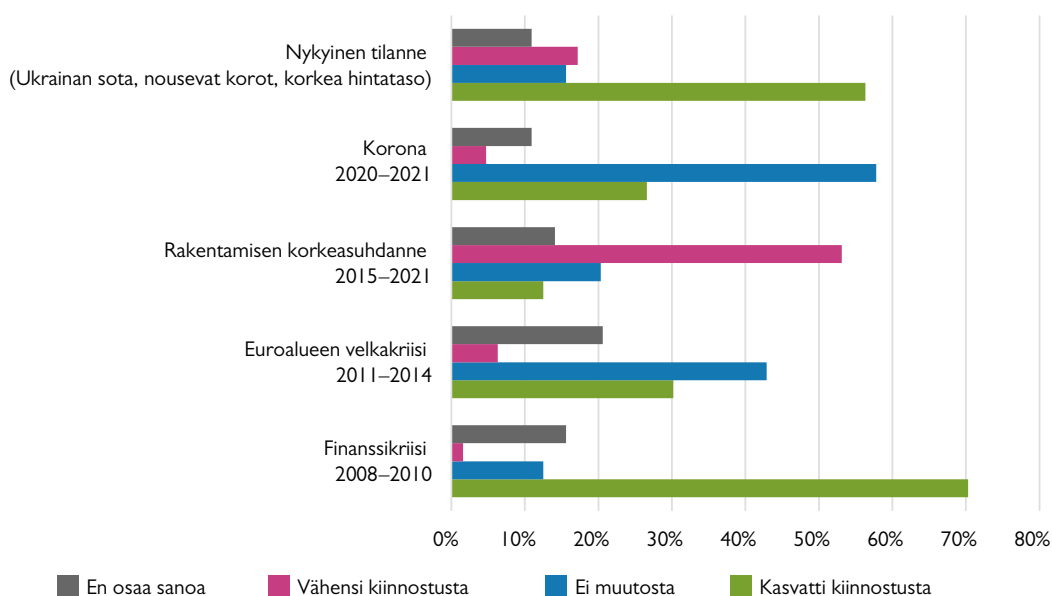
Rakentamisen korkeasuhdanteen aikana 2015–2021 vapaarahoitteisten asuntojen aloitusmäärä lähes kaksinkertaistui 20 000 asunnon tasolta 38 000 asuntoon. Vauhdittajina olivat ennätysmatalat korot, rahan helppo saatavuus, kiinnostus asuntosi joittamiseen ja siihen liittyvät veroedut, taloyhtiölainat sekä vuokratontit. Korkeasuhdanteen alussa myös ARA-aloitukset kasvoivat hieman, noin 8 000 aloitukseen, mutta pysyivät koko jakson vajaan 7 000 aloituksen tasolla. Alimmillaan aloitukset kävivät alle 5 000:ssa samaan aikaan kun kovan rahan tuotanto vähentyi myös. ARA-asuntojen osuus aloituksista väheni noin 20 prosentista keskimäärin noin 17 prosenttiin ja alimmillaan 13 prosenttiin vuonna 2019, ja nousi sen jälkeen takaisin 20 prosentin tasolle vuonna 2020.

ARA-tuotannolla oli selvä suhdannerooli finanssikriisin aikana. Kuten kuviosta 6 nähdään, myös finanssikriisin jälkeisissä suhdanteissa ARA-tuotannon osuus oli suhdanteita mukaileva. Eurokriisin aikaan ARA-tuotannon osuus oli suhdannenäkökulmasta hyviä suhdanteita suurempi ja ARA-tuotanto toimi siten tasoittavana tekijänä asuinrakentamisessa. Vuoden 2016 jälkeen vapaarahoitteinen tuotanto on kasvanut huomattavan paljon, mikä osaltaan pudotti ARA-tuotannon osuutta. Määrällisesti ARA-tuotanto oli vuoden 2016 jälkeen keskimäärin noin 800 asuntoa vuodessa suurempaa kuin eurokriisin aikana.



Kuvio 6. ARA-asuntojen aloitusten osuus kaikista asuntoaloituksista 2000-luvulla eri rakentamisen suhdanteissa. Lähde: Tilastokeskus, ARA ja Forecon.

Kyselyssä tutkittiin kiinnostusta ARA-rakentamista kohtaan menneissä suhdante-tilanteissa (kuvio 7). Vastaajista suurin osa (70 %) oli sitä mieltä, että finanssikriisi 2008–2010 kasvatti kiinnostusta ARA-rakentamista kohtaan. Euroalueen velkakriisi 2011–2014 ei juuri muuttanut kiinnostusta ARA-rakentamista kohtaan (43 %). Rakentamisen korkeasuhdanne 2015–2021 vähensi kiinnostusta (53 %) ja nykyinen tilanne on kasvattanut kiinnostusta (56 %).



Kuvio 7. Suhdanteen vaikutus ARA-tuotannon kiinnostavuuteen.

Eniten kiinnostus ARA-tuotantoa kohtaan on vastaajien mukaan lisääntynyt juuri finanssikriisin aikaan vuosina 2008–2010. Vastaajien mukaan kiinnostus on kuitenkin noussut lähes yhtä paljon nykyisessä tilanteessa, jota varjostavat Ukrainan sota, nousevat korot ja korkea hintataso. Vähiten kiinnostusta ARA-tuotantoa kohtaan oli rakentamisen korkeasuhdanteen aikana vuosina 2015–2021.

Myös tilastojen mukaan ARA-tuotanto kiinnosti finanssikriisin aikaan 2008–2010. Myös välimallin rahoitusmalli nosti kiinnostusta ARA-tuotantoa kohtaan vuosina 2009–2010. Vuonna 2008 vapaarahoitteinen tuotanto pysähtyi lähes kokonaan loppuvuonna. ARA-asuntoja aloitettiin noin 4000. Vuonna 2009 ARA-tuotanto kasvoi 2000-luvun ennätykseen, kun aloitettiin 14 000 uutta ARA-asuntoa. Välimalli oli tästä noin 4 000 asuntoa. Myös vuonna 2010 aloitettiin yli 12 000 uutta ARA-asuntoa.

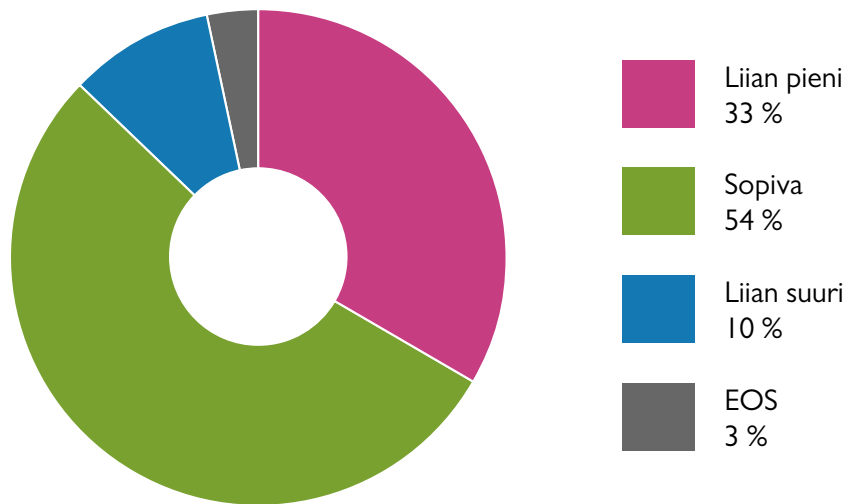
Kyselyssä oli huomattavia eroja eri sidosryhmien kesken kiinnostuksen kasvussa ARA-tuotantoa kohtaan finanssikriisin aikana. Vähiten kiinnostus kasvoi rakennuttajien ryhmässä, kun taas urakoitsijoilla se kasvoi eniten. Muiden vastaajaryhmien mielestä kiinnostus kasvoi.

Euroalueen velkakriisin aikana rakennuttajilla ja urakoitsijoilla ei keskimäärin tapahtunut muutosta ARA-tuotannon kiinnostavuudessa, mutta muiden toimijoiden mielestä kiinnostavuus keskimäärin kasvoi hieman. Rakentamisen korkeasuhdanteen aikana kiinnostus ARA-tuotantoon laski kaikkien vastaajaryhmien mielestä. Koronan aikana kiinnostus ei keskimäärin muuttunut, mutta muista toimijoista kolmasosa vastaajista oli sitä mieltä, että kiinnostus nousi koronan aikana.

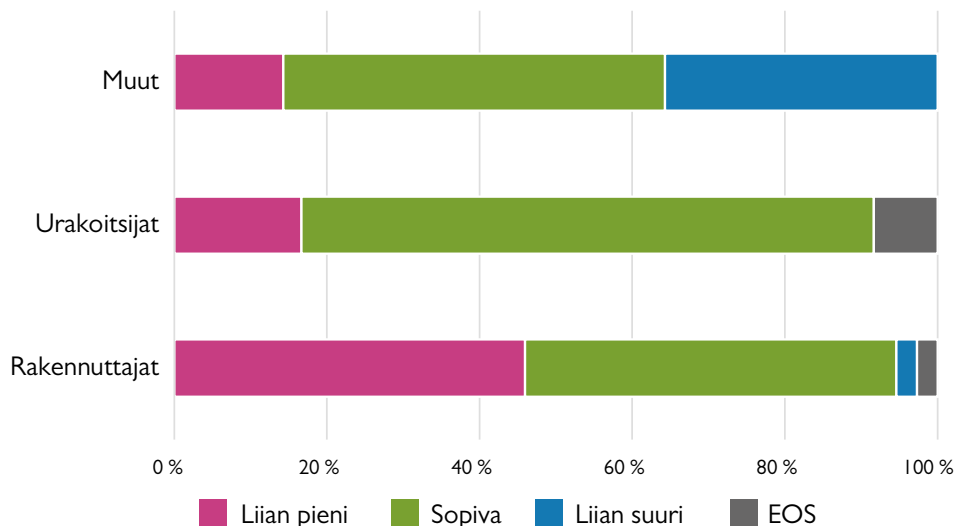
Nykyisessä tilanteessa etenkin urakoitsijoiden mielestä kiinnostus ARA-tuotantoon on kasvanut. Urakoitsijoista kolme neljäsosaa on sitä mieltä ja myös rakennuttajista reilusti yli puolet (60 %). Sen sijaan muissa vastaajissa mielipiteet jakautuvat suuresti. Yhtä moni vastaaja on sitä mieltä, että nykyinen tilanne on vähentänyt kiinnostusta ja yhtä moni sitä mieltä, että se on kasvattanut kiinnostusta.

Asuntotuotannon määrä on edelleen korkealla. Vuonna 2022 aloitettiin lähes 39 000 asunnon rakentaminen, joista liki 32 000 asuntoa on rivi- tai kerrostaloissa. ARA:n korkotukivaltuus oli ennätysasuuri, mutta valtuutta ei käytetty kokonaan markkina-tilanteen takia (korkeat rakennuskustannukset, korkojen nousu, vaikeudet saada urakkatarjouksia). ARA-tuotannon aloitettujen asuntojen määrä vuonna 2022 oli noin 5 600 asuntoa. Aloitukset vähentyivät edellisvuodesta 37 prosenttia. Aloitetuista asunnoista puolet oli tavallisia vuokra-asuntoja, 28 prosenttia erityisryhmien asuntoja ja 22 prosenttia asumisoikeusasuntoja. (ARA 2023.)

Kyselytutkimuksen vastaajilta kysyttiin, onko ARA-tuotannon nykyinen tavoitemäärä, noin 10 000 uutta asuntoa vuodessa, riittävä taso kohtuuhintaisten asuntojen tarpeen täyttymiselle. Suurin osa vastaajista piti ARA-tuotannon tasoa sopivana (kuvio 8). Kaikista vastaajista 54 prosentin mielestä ARA-tuotannon taso on sopiva, kolmasosa vastaajista piti sitä liian pienenä ja 10 prosenttia vastaajista liian suurena. Etenkin urakoitsijat pitivät tuotannon tasoa sopivana. Heistä peräti 75 prosenttia piti tuotannon tasoa sopivana. Rakennuttajista 49 prosenttia piti tasoa sopivana ja 46 prosenttia liian pienenä. Muissa vastaajissa tasoa piti liian pienenä vain 14 prosenttia vastaajista. Kuviossa 9 on esitetty ARA-tuotannon nykyisen tason määrän riittävyys eri vastaajaryhmittäin jaoteltuna.



Kuvio 8. ARA-tuotannon nykyinen tavoitemäärä on riittävä kohtuuhintaisten asuntojen tarpeen täyttymiselle (n=63).



Kuvio 9. ARA-tuotannon nykyinen tavoitemäärä on riittävä kohtuuhintaisten asuntojen tarpeen täyttymiselle. Tulokset vastaajaryhmittäin.

Vastaajat kokivat, että ARA-tuotannon määrän tulisi olla määrällisesti ja ehdollisesti vakaa kaikissa suhdannetilanteissa. Kaksi kolmasosaa vastaajista oli tästä samaa mieltä, kun yksi kolmasosa oli eri mieltä. Lähes kaikkien vastaajien (91 %) mielestä ARA-korkotukivaltuuden tulisi reagoida nopeammin suhdanteen muuttuessa. Myös lähes kaikki vastaajat (95 %) olivat sitä mieltä, että heikossa suhdannetilanteessa ARA-tuotannon määrää tulisi kasvattaa elvytyksenä rakennusteollisuudelle. Sen sijaan hyvässä suhdannetilanteessa ARA-tuotannon määrän rajoittaminen jakoi vastaajien mielipiteet kahtia. Vastaajista 44 prosenttia oli eri mieltä tuotannon rajoittamisesta, kun taas 56 prosenttia oli jokseenkin tai täysin samaa mieltä siitä, että määrää tulisi rajoittaa hillitsemään rakennusmarkkinoiden ylikuumenemista.

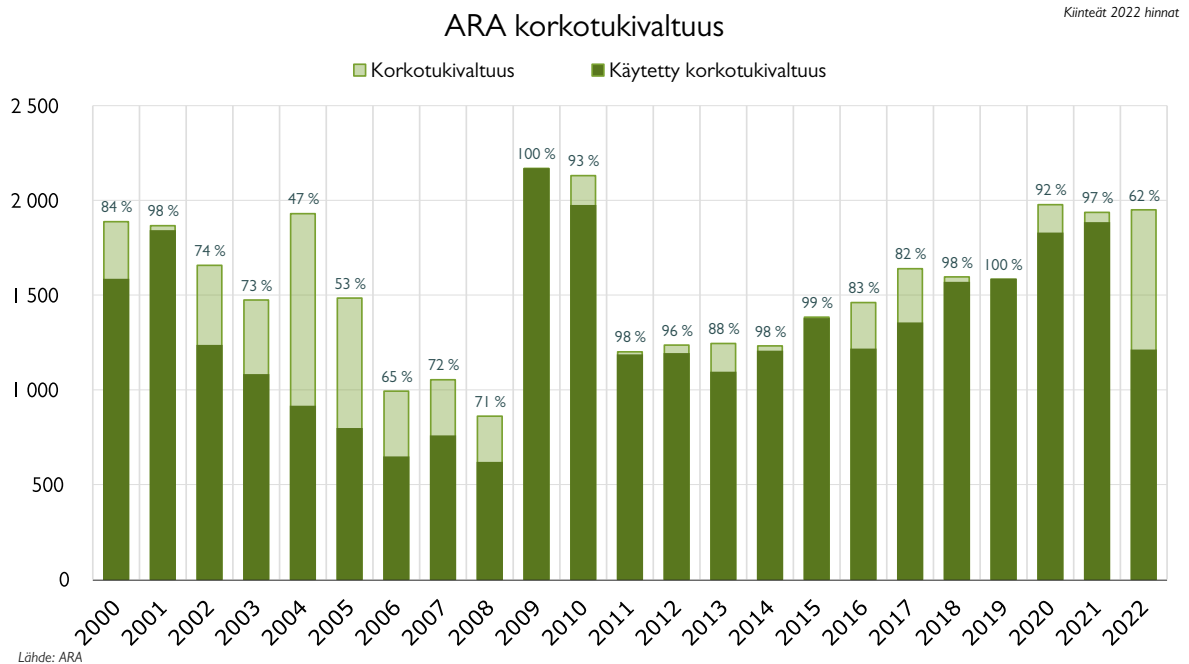
ARA-korkotukivaltuuden määrä ja käyttö eri suhdannetilanteissa

ARAN korkotukivaltuuden määrä korreloi vahvasti aloitetun ARA-tuotannon määrään. Varsin suuri osa vuosittaisesta korkotukivaltuudesta on käytetty (kuvio 10).

Hakemuksia tulee huonossa suhdannetilanteessa enemmän, mutta tuotanto käynnistyy kuitenkin tasaisemmin. Vaikka korkotukivaltuutta lisättäisiin lievästi heikossa suhdannetilanteessa, ei se välttämättä realisoidu rakentamiseksi samassa ajankohdassa.

Heikossa suhdanteessa hakemuksia tulee enemmän ja hyväksytyjen hakemusten osuus kasvaa. Tämä on havaittavissa erityisesti 2014–2015 aikana, samoin 2018–2019 käytetyn korkotukivaltuuden osuus nousi korkealle, kun hyväksytyjen hakemusten määrä kasvoi.

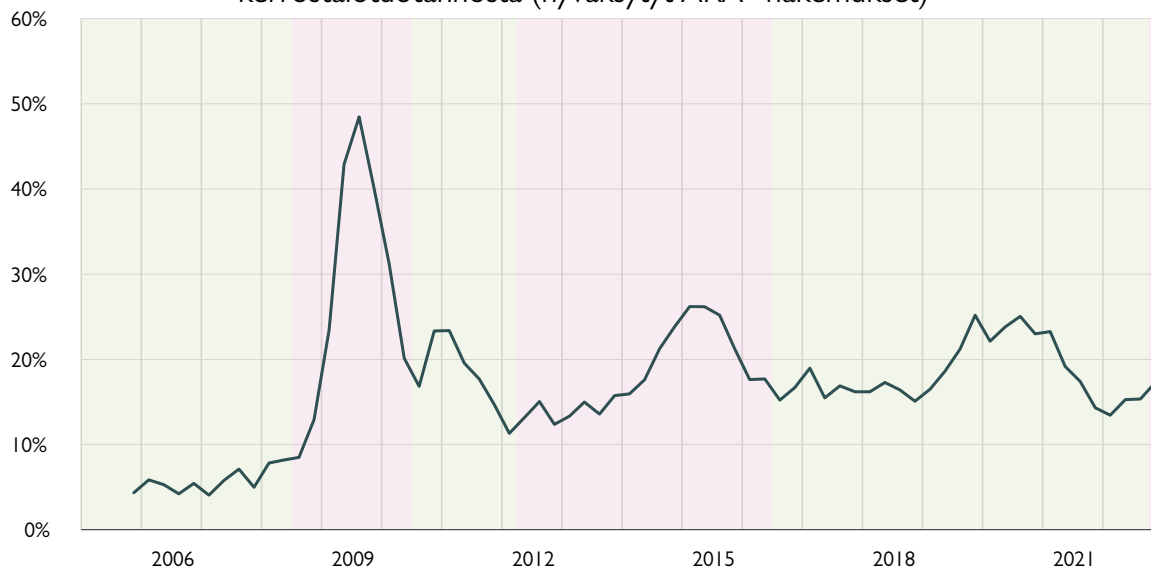
ARA-tuotanto ei kuitenkaan merkittävästi kasvanut, eli hankkeet eivät toteutuneet aloituksiksi saman tien. ARA-korkotukivaltuuksia saatetaan hakea heikossa suhdanteessa tuotannon varmistukseksi, kun kiinnostus ARA-hankkeisiin kasvaa. Hylättyjen hakemusten määrä ei kuitenkaan kasva merkittävästi heikommassa suhdanteessa, joten kohteita ei haeta kokeilumielessä. Lainapäätöksen saaneet hankkeet toteutuvat suurelta osin, mutta lainapäätöksiä haetaan hankkeiden eri vaiheissa.



Kuvio 10. ARA-korkotukivaltuus (kiintein 2021 hinnoin) ja käytetty osuus korkotuesta 2000-luvulla ja eri rakentamisen suhdanteissa. Lähde: ARA.

2000-luvun alussa korkotukivaltuuksia jäi paljon käyttämättä, mutta tämä johtui ennen kaikkea ARA-tuotannon kiinnostavuuden laskusta ja lainoitusjärjestelmän muutoksesta. Myöskään pankit eivät enää rahoittaneet ARA-tuotantoa, joten koko ARA-toiminta oli murroksessa. Hylättyjä hankkeita oli nykyistä enemmän (kuvio 11 ja 12).

Tuetun asuntotuotannon osuus rivi- ja kerrostalotuotannosta (hyväksytyt ARA -hakemukset)

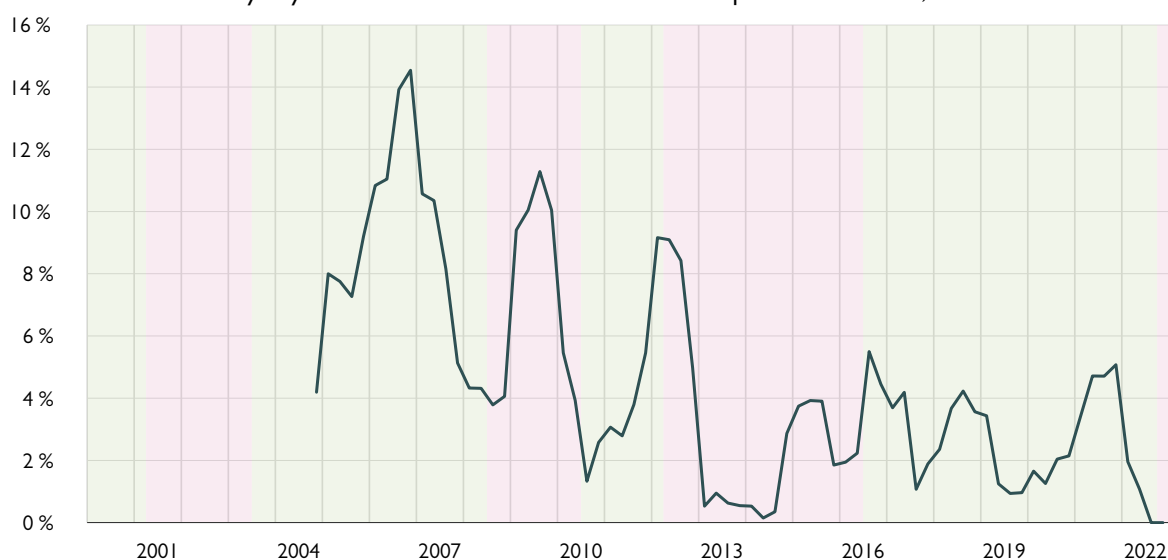


Lähde: Forecon, ARA, Tilastokeskus

Kuvio 11. ARA-tuotannon hyväksytyjen hakemusten osuus rivi- ja kerrostaloaloituksista 2000-luvulla ja eri rakentamisen suhdanteissa. Lähde: Tilastokeskus, ARA ja Forecon.

Hylättyjen hankkeiden määrä ei juuri muutu eri suhdannetilanteissa. Hylkääminen johtuu pääasiassa muista kuin suhdannetilanteesta riippuvista tekijöistä. Esimerkiksi piikki hylätyissä ARA-hankehakemuksissa vuonna 2013 on seurausta ARAn sisäisestä ei-aktiivisten hankehakemusten siistimisestä, eikä se ole liitoksissa suhdannetilanteeseen. Viime aikoina hakemuksia on hylätty normaalia enemmän kustannusten nousun takia.

Hylätyt ARA-hankkeet hankkeiden hakupäivän mukaan, vuosisumma

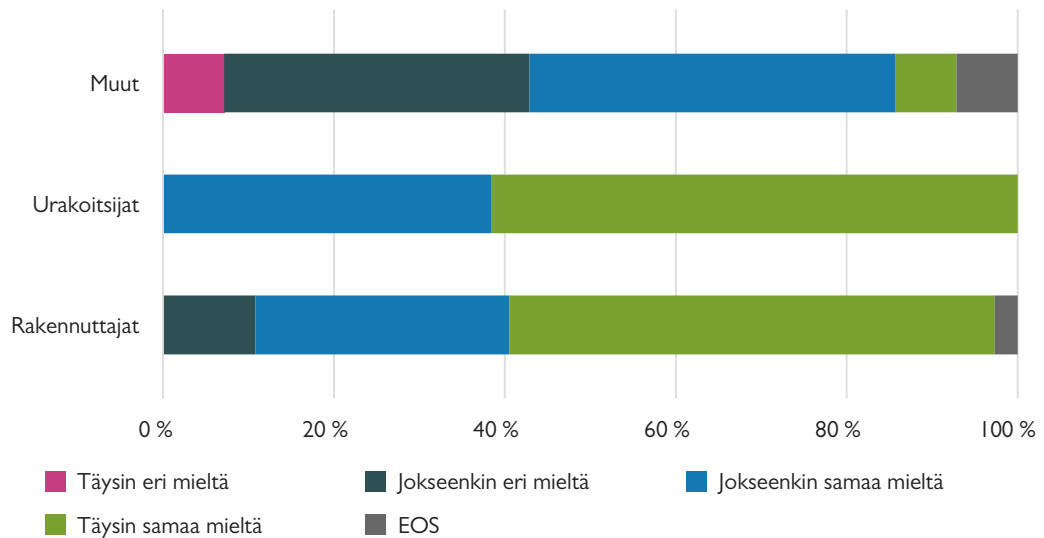


Lähde: ARA, Forecon

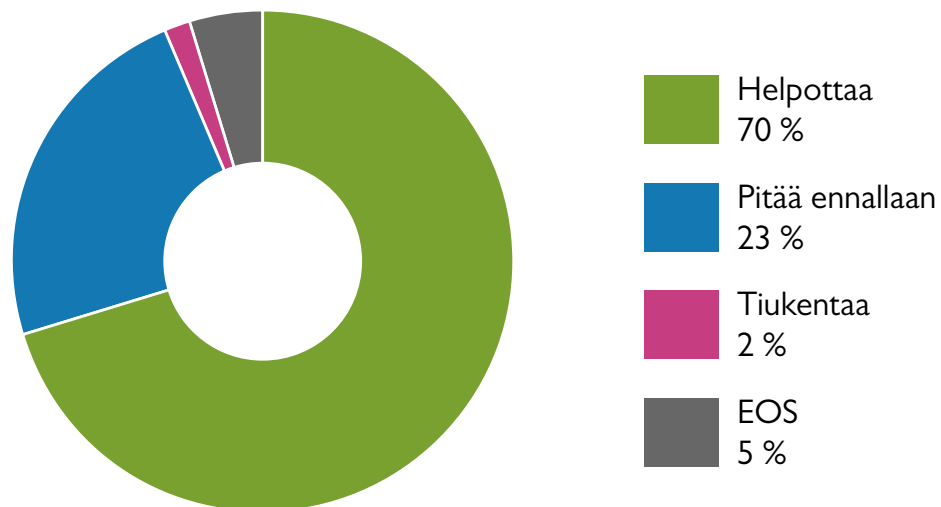
Kuvio 12. ARA-tuotannon hylättyjen hakemusten osuus aloituksista 2000-luvulla ja eri rakentamisen suhdanteissa. Lähde: ARA ja Forecon

Kyselyyn vastanneilta kysyttiin, tulisiko ARA-tuotannon yleisten tukiehtojen reagoida tai joustaa nopeammin suhdanteen muuttuessa. Kaikista vastaajista 81 prosentin mielestä ARA-tuotannon yleisten tukiehtojen tulisi reagoida tai joustaa nopeammin

suhdanteen muuttuessa. Urakoitsijoista kaikki (100 %) olivat samaa mieltä (kuvio 13). Vastaajista 70 prosentin mielestä ARA-tuotannon tukiehtoja tulisi helpottaa huonossa suhdannetilanteessa (kuvio 14). Urakoitsijoista ehtojen helpottamista kannattaa 92 prosenttia, rakennuttajista 73 prosenttia ja muista vastaajista 43 prosenttia.



Kuvio 13. ARA-tuotannon yleisten tukiehtojen tulisi reagoida/joustaa nopeammin suhdanteen muuttuessa.



Kuvio 14. Kuinka ARA-tuotannon tukiehtoja (korkotukivaltuus, lainaehdot, käynnistysavustus) tulisi muuttaa huonossa suhdannetilanteessa.

Vastaajat saivat kommentoida, mitä hyötyjä tai haittoja ARA-tuotannon voimakkaammasta joustosta olisi. Vastauksista käy ilmi, että ARA-tuotannon odotetaan olevan ennen kaikkea rakennusmarkkinoiden tasapainottaja. Vastaajat ajattelevat ARA-tuotannon pitävän markkinat paremmin tasapainossa sekä hillitsevän rakentamisen, hintojen ja kustannusten nousua.

Taulukko 2. Haitat ja hyödyt ARA-tuotannon joustamisessa eri suhdannetilanteissa.

Haitat	Hyödyt
Rakentamisen sovittaminen suhdanteeseen voi vaarantaa tarpeenmukaisen rakentamisen oikea-aikaisuuden	TASAPAINOTTAJA: Rakentamisen markkinat paremmin tasapainossa
Voi vaikuttaa myös vapaarahoitteisiin, koska joillekin alueille vaaditaan ARA-rakentamista	Tukee rakennusalan työllisyyttä
Asuntojen tarve ja kysyntä on tasaista	Hillitsee rakentamisen, hintojen ja kustannusten nousua
Rakentamisen/hankkeiden pitkän keston takia ajoittaminen vaikeaa	Varmistaa asuntojen saatavuuden kaikissa tilanteissa
Liiallinen rakentaminen laskusuhdanteessa voi heikentää alueen mainetta ja aiheuttaa eriytymistä	Tasaa suhdannevaihteluja ja pitää rakentamisen volyymit tasaisempina
Laskee laatua ja nostaa vuokria	Vuokra-asuntotarjonta pysyy monipuolisena
Antaa vapaarahoitteiselle tuotannolle mahdollisuuden ylituotantoon noususuhdanteessa, laskusuhdanteessa määrävaltuudet loppuvat	Jarruttaa markkinoiden ylikuumenemista ARA-tuotantoa pienentämällä, huonossa tilanteessa ehkäisee taantumaa kasvattamalla tuotantoa
Liiallinen elvytys pitkittää tai siirtää kriisiä	Voitaisiin rakentaa enemmän, paremmilla sijainneilla, silloin kun se on edullisempaa, saada laadukkaampia asuntoja halvemmalla ja uudiskohteiden aloittaminen helpompaa

Eri suhdannetilanteissa ARA-tuotanto voisi tasata suhdannevaihteluita. ARA-tuotanto voisi myös jarruttaa markkinoiden ylikuumenemista pienentämällä tuotantoa tai huonossa tilanteessa ehkäistä taantumaa kasvattamalla tuotantoa. Erittäin monet vastaajat nostivat esille, että ARA-tuotannon joustaminen eri suhdannetilanteissa pitää rakennusalan työllisyyden vakaampana. Rakentamisen ylläpitäminen myös tukee Suomen taloutta huonossa tilanteessa ja voisi ehkäistä taantumaa.

Joidenkin vastaajien mielestä ARA-tuotannon joustamisessa eri suhdannetilanteissa on haittoja. Asuntojen tarve ei poistu koskaan ja varsinkin kasvukeskuksissa on tasainen kysyntä. Myös hankkeiden kesto on usein niin pitkä, että ajoittaminen on vaikeaa. ARA-tuotannon joustaminen voisi vaikuttaa myös vapaarahoitteisiin kohteisiin, koska joillakin alueilla vaaditaan myös ARA-rakentamista. Joidenkin vastaajien mielestä joustaminen vaikuttaa laatua laskevasti ja vuokria nostavasti. Taulukossa 2 on esitetty vastaajien näkemyksiä ARA-tuotannon joustamisesta eri suhdannetilanteissa.

ARA-tuotannon tasaisena pitämisessä suhdannevaihteluista huolimatta vastaajat näkivät sekä etuja että haittoja. ARA-tuotannon tasaisen määrän koettiin vakauttavan markkinoita, luovan varmuutta ja ennustettavuutta sekä helpottavan rakennuttajien ja rakennusliikkeiden suunnittelua. Toisaalta menetetään ARAn mahdollisuus toimia rakennustuotantoa tasaavana tekijänä. Tasainen tuotanto tarkoittaa ylituotantoa korkeasuhdanteessa ja alituotantoa matalasuhdanteessa. Tuotannon tasaisena pitämisen haittana nähtiin rakentamisen kallistuminen nousu- ja korkeasuhdanteissa, jolloin myös vuokrat nousevat. Lisäksi uhkana on rakentamisen laadun heikkeneminen. Osa vastaajista näki myös, että korkeasuhdanteessa ARAn päätökset ovat nihkeitä.

Taulukko 3. ARA-tuotannon tasaisuuden haitat ja hyödyt.

Haitat	Hyödyt
Kilpailu vääristyy	Asumisen tarve vakaata
ARAn rakennustuotantoa tasapainottava vaikutus menetetään	Vakauttaa markkinoita
Rakentamisen laatu heikkenee	Ennustettavuus
Rakentaminen kallistuu ja vuokrat nousevat	Helpottaa suunnittelua
Yli-/alituotanto	Asuntotavoitteet toteutuvat
Työntekijöiden riittävyys/ylitarjonta	Kannustaa investoimaan
Urakkatarjousten määrät voivat vähentyä tai tulee huonoja tarjouksia	Luo varmuutta rakennusliikkeille
Voi estää vapaarahoitteisen tuotannon toteutumista	Tasoiittaa hintapiikkejä

Tasaisen ARA-tuotannon etuna pidettiin sitä, että asuntoja on saatavilla ajankohdasta riippumatta. Usean vastaajan mielestä asuntojen tarve on pääosin vakaata. Osa vastaajista taas näki tasaisen tuotannon haittana, koska tuotannon taso voi olla väärä tarpeeseen nähden. Yksi vastaaja toi asian ilmi näin: ”ARA-tuotantoa pitää olla kaikissa suhdannetilanteissa, mutta täysin tasaisena sitä ei pystytäkään pitämään. Luonnollinen tuotantomäärien vaihtelu suhdanteen mukaan kuuluu ARA-tuotantoon.”

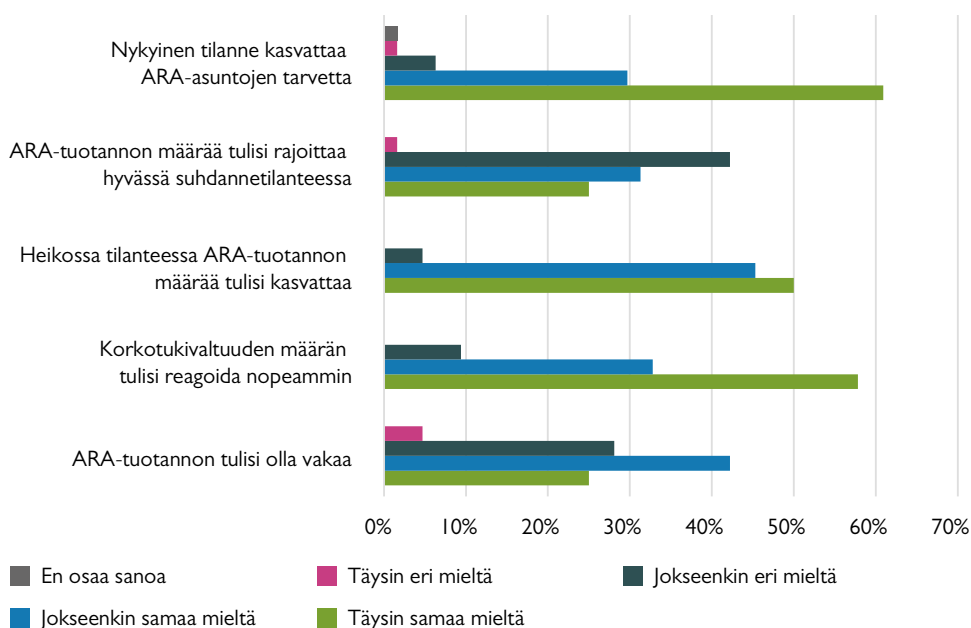
Vastaajat kokivat, että ARA-tuotannolla tulisi olla suhdannevaihteluissa vakautajan rooli. Tuotantoa tarvitaan kaikissa suhdannetilanteissa. Heikoissa suhdannetilanteissa ARA-tuotantoa tulisi pyrkiä lisäämään eli käyttää suhdanteen tasaamiseen. Moni vastaaja nosti esille, että muissa suhdannetilanteissa ARA-tuotannon määrä voisi olla tasainen. Vastaajien näkemyksiä on esitetty taulukossa 3.

Vastaajilta kysyttiin, millainen rooli ARA-tuotannolla tulisi olla eri suhdannetilanteissa. Kuvassa 1 on esitetty vastaajien näkemyksiä. Vastaajat painottivat eniten ARA-tuotannon tasapainottavaa ja tasaavaa roolia. Lähes kaikissa avoimissa vastauksissa nostettiin esiin, että ARA-tuotannon tulisi olla tasapainottavaa ja tasoittavaa eri suhdanteiden mukaan. Matalasuhdanteissa ARA-tuotannon haluttiin olevan elvyttävää ja korkeasuhdanteessa hieman jarruttavaa. Parin vastaajan mielestä ARA-tuotanto voisi olla pysyvää tai tasaista suhdanteista riippumatta. Lisäksi tuotannon toivottiin olevan joustavaa, ohjaavaa, auttavaa, ylläpitävää ja yhtiöitä tukevaa. Eräs vastaaja nosti esiin vastasyklisyyden, jota ei ole enää viime vuosina ollut. ARA-tuotannon toivottiin olevan ennakoivaa sekä turvaavan kohtuuhintaisen asuntotuotannon kaikissa suhdanteissa. Lisäksi nostettiin esiin ARA-tuotannon tärkeä työllistävä vaikutus laskusuhdanteessa.



Kuva 1. Minkälainen rooli ARA-tuotannolla tulisi olla eri suhdannevaihteluissa?

Vastaajat olivat lähes yksimielisiä siitä, että nykyinen suhdannetilanne (korkea inflaatio, reaalityulojen laskeminen) kasvattaa kohtuuhintaisten asuntojen tarvetta (kuviokuva 15). Täysin samaa mieltä asiasta oli 61 prosenttia vastaajista, joihin samaa mieltä 30 prosenttia ja joihin samaa tai täysin eri mieltä vain 8 prosenttia vastaajista. Rakennuttajista ja urakoitsijoista kaikki (100 %) olivat joihin samaa tai täysin samaa mieltä.



Kuvio 15. ARA-tuotannon taso eri suhdannetilanteissa.

Rahoitusympäristö

Korkotasot ovat vaihdelleet voimakkaasti 2020–2021 välisenä aikana. Lainakorot ovat kuitenkin olleet pitkään laskevalla trendillä, vaihteluista huolimatta. Korkotasossa on menty yleisesti selvästi matalampien korkojen suuntaan. Korkeat korot ovat talouskasvua hidastava tekijä, joten taloudellisen toimeliaisuuden ylläpitäminen on ohjannut matalien korkojen suuntaan varsinkin inflaation pysyessä maltillisena. Näin tapahtui Euroopan velkakriisin aikaan ja vielä pitkään sen jälkeen koronan aikana.

Asuntomarkkinoiden muutokset ovat herkkiä korkojen muutoksille. Korkojen nousu hidastaa asuntokauppaa ja saa sitä kautta asuntoaloitukset laskuun.

Vuonna 2004 alkanut korkojen nousu käänsi osaltaan asuntoaloitukset laskuun. Keskuspankit nostivat korkoa hillitäkseen lainanottoa ja velkaantumista. Viime vuosina asuntolainojen korot ovat olleet hyvin matalat, mikä on osaltaan tukenut vilkasta asuntokauppaa ja asuntosijoitustoimintaa.

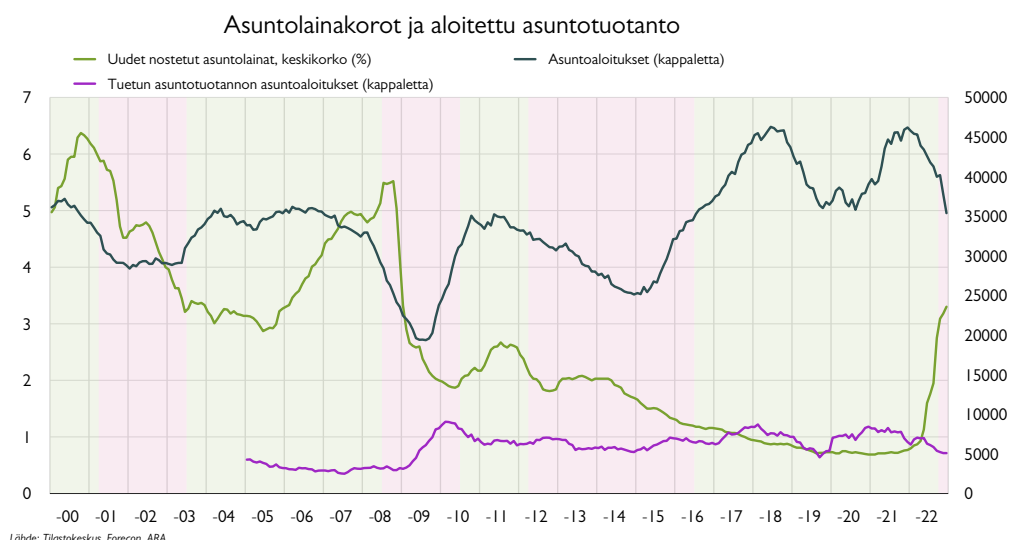
Finanssikriisissä keskuspankki laski korot varsin alas ja keskuspankkien viitekorot ovat pysyneet matalalla siitä saakka. USA nosti korkoja vuodesta 2016 koronaan saakka, mutta laski koronan myötä korot nolliin hyvin nopeasti.

Eurokriisin jälkeen vuonna 2015 EKP aloitti määrällisen elvytyksen, jossa se osti euromaiden valtion velkakirjoja. Määrällinen elvytys kesti aina maaliskuuhun 2022 saakka. EKP jatkaa edelleen takaisin maksettavan pääoman uudelleensijoituksia täysimääräisesti vuoteen 2024. Myös Yhdysvaltojen keskuspankki Fed harjoitti määrällistä elvytystä. Voimakkaasta elvytyksestä huolimatta inflaatio pysyi hyvin matalalla ja korkotasoa alhaalla aina vuoteen 2022 asti.

Inflaation kiihdyttyä vuonna 2022, keskuspankit aloittivat voimakkaan korkojen noston, mikä sai myös markkinakorot ja asuntolainojen korot nousuun. Korkojen nousu on saanut aikaan voimakkaan hidastumisen asuntokaupassa ja vaikuttanut jo myös asuntoaloituksiin. Keskuspankkien rahapolitiikka on siirtynyt selvästi kiristyvään suuntaan inflaation hillitsemiseksi.

Asuntolainojen korkojen ollessa matalalla ARA-korkotukivaltuuden merkitys on pieni tai sitä ei ole. Matala korkotasoa ei kuitenkaan ole vaikuttanut ARA-tuotannon määrään laskevasti (kuvio 16).

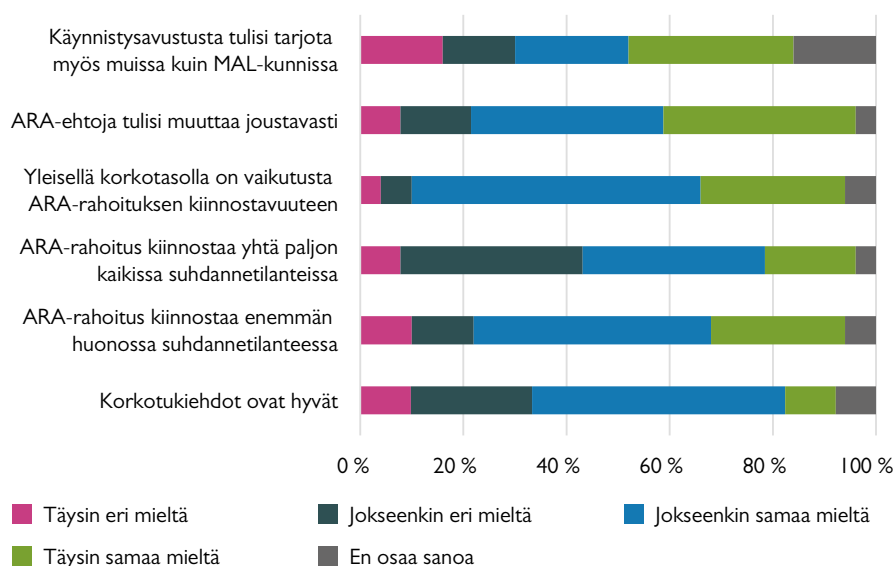
ARA-tuotannon rahoituksen saatavuus on pysynyt hyvänä, kun Kuntarahoitus on tullut markkinoille ja on ollut halukas rahoittamaan ARA-kohteita. Kuntarahoitus rahoittaa lähes yksinomaan ARA-tuotannon tällä hetkellä.



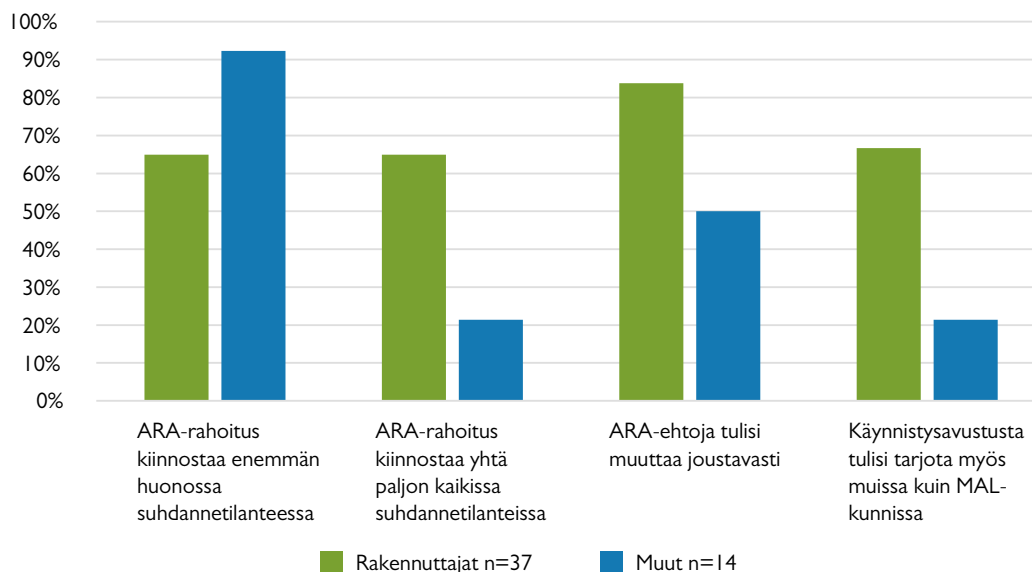
Kuvio 16. Uusien asuntolainojen keskiporko, asuntotuotanto sekä ARA-tuotanto. Lähde: Suomen Pankki, Tilastokeskus, ARA ja Forecon

Yleiseen rahoitusympäristöön ja ARA-lainoituksia koskeviin ehtoihin vastasivat kyselyssä kaikki muut paitsi urakoitsijat (n=51). Vastaajilta kysyttiin korkotukilainoituksen ehdoista sekä muiden avustusten tarjoamisesta.

Vastaajat olivat yleisesti melko tyytyväisiä ARA-lainoituksen ehtoihin. Eniten samaa mieltä vastaajat olivat väittämästä ”yleisellä korkotasolla on vaikutusta ARA-rahoituksen kiinnostavuuteen”. Samaa mieltä väittämästä oli 84 prosenttia vastaajista. Eniten vastaajat olivat eri mieltä siitä, että ARA-rahoitus kiinnostaa yhtä paljon kaikissa suhdannetilanteissa. ARA-ehtojen muuttamista joustavasti eri suhdannetilanteissa kannatti noin kolme neljästä vastaajasta. Vastaajien mielipiteitä ARA-lainoituksen ehtoihin esitetään kuviossa 17. Kuviossa 18 esitetään vastaajaryhmittäin, kuinka moni vastaaja on ollut samaa mieltä väittämästä.

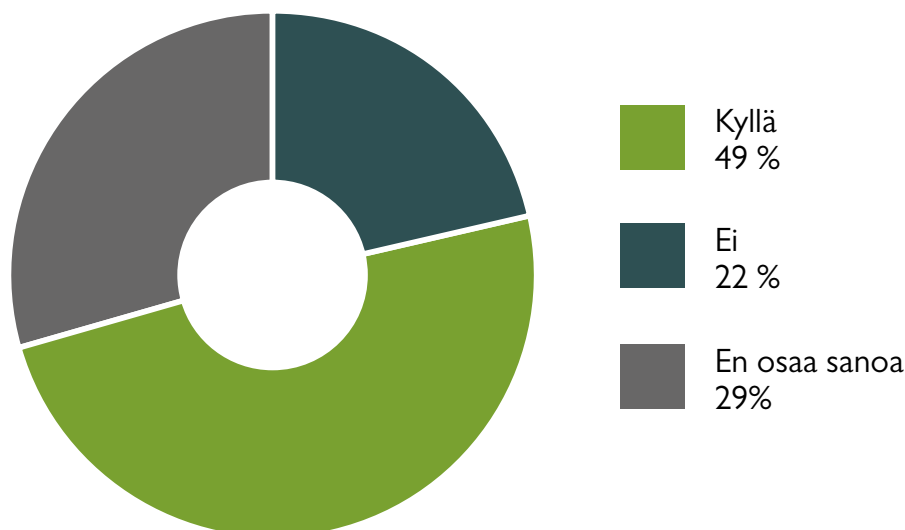


Kuvio 17. ARA-tuotannon korkotukilainoituksen ehdot.



Kuvio 18. ARA-lainoituksen ehtoihin liittyvissä väittämässä samaa mieltä olevien määrä.

Rakennuttajilta ja muun vastaajaryhmän edustajilta kysyttiin, tulisiko vaikeassa suhdannetilanteessa tarjota muita avustuksia. Vastaajista 49 prosenttia oli sitä mieltä, että muita avustuksia tulisi tarjota. Vastaajista 29 prosenttia oli muiden avustusten tarjoamista vastaan ja 22 prosenttia vastaajista ei osannut sanoa. Rakennuttajista 54 prosenttia haluaisi muita avustuksia. Muista vastaajista 38 prosentin mielestä muita avustuksia tulisi tarjota, kun yhtä moni on eri mieltä. Kuviossa 19 on esitetty vastaajien jakauma siihen, tulisiko vaikeassa tilanteessa tarjota muita avustuksia.



Kuvio 19. Tulisiko vaikeassa suhdannetilanteessa tarjota jotain muita avustuksia?

Moni vastaaja nosti esille uusien käynnistysavustuksiin liittyvien tukien myöntämisen. Usea vastaaja halusi korkeampia käynnistysavustuksia sekä investointeihin liittyviä käynnistysavustuksia. Ehdotettiin myös, että käynnistysavustus ei olisi sidoksissa puurakentamiseen. Lisäksi haluttiin, että käynnistysavustuksen voisi käyttää omaosuutena ARA-rakentamisessa kasvukeskuksissa. Yksi ehdotus oli käynnistysavustuksen tapainen suhdannetta korjaava avustus.

Muista avustuksista esiin nousi erityisesti ekologisten, vähähiilisten ja energia-
tehokkaiden ratkaisujen tukeminen. Tällaisia avustuksia haluttiin myös uudiskoh-
teisiin. Lisäksi haluttiin energia-avustusta, tuotantotukea (suora avustus yhtiölle),
hankekehitysavustusta, TK-avustuksia, määräaikaista tonttiavustusta ja (investointi)
avustuksia myös muualle kuin MAL-kuntiin.

Esille nousi myös uudenlaisten avustusten tarvetta, joilla esimerkiksi omistusas-
umisen tuottaminen mahdollistuisi. Omistusravaa haluttiin takaisin, minkä lisäksi toi-
vottiin takauslainan ja osaomistuksen liittämistä erilaisiin ARA-tuotantomuotoihin.
Vastaajat halusivat myös erilaisia korjausrakentamisen avustuksia sekä korjausavus-
tusten määrän kasvattamista ja omavastuukoron pienentämistä. Taulukkoon 4 on
koottu, millaisia avustuksia ARAn tulisi vastaajien mielestä tarjota.

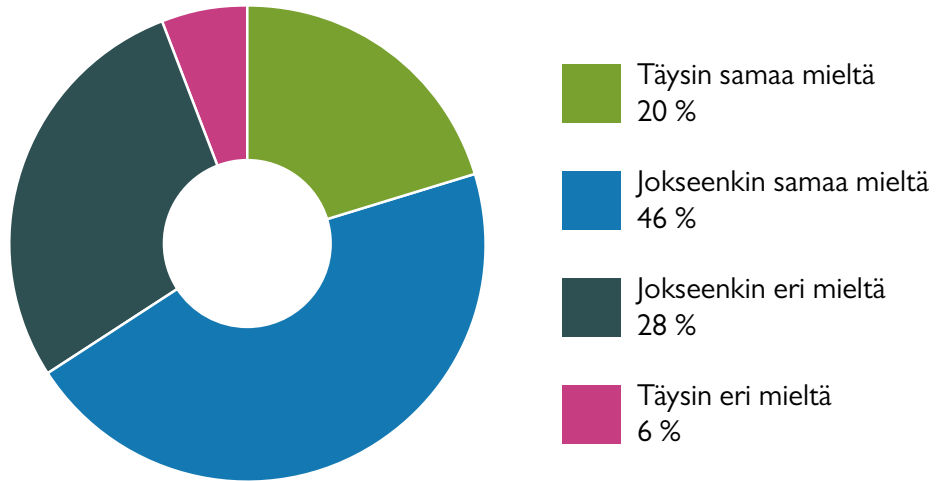
Taulukko 4. Minkälaisia avustuksia ARAn tulisi tarjota vaikeassa suhdannetilanteessa?

Käynnistysavustuksiin liittyvät	Muihin liittyvät avustukset
Korkeampi käynnistysavustus	Tuotantotuki eli suora tuki yhtiölle
Käynnistysavustus ei sidoksissa puurakentami- seen	Investointiavustus myös muualle kuin MAL- kuntiin
Asuntoinvestointien käynnistysavustukset	Korjausrakentamisen avustuksia
Käynnistysavustuksen tapainen suhdannetta korjaava avustus	Tukia ekologisiin ja energiatehokkaisiin ratkai- suihin
Käynnistysavustuksen käyttö omaosuutena kasvukeskuksissa	Erilaisia tuotantomuotoja, uusia rahoitusmal- leja
	Omavastuukoron pienentäminen
	Hankekehitysavustus, energia-avustus, tontti- avustus, TK-avustus

I.19

ARA-tuotannon maantieteellinen jakauma

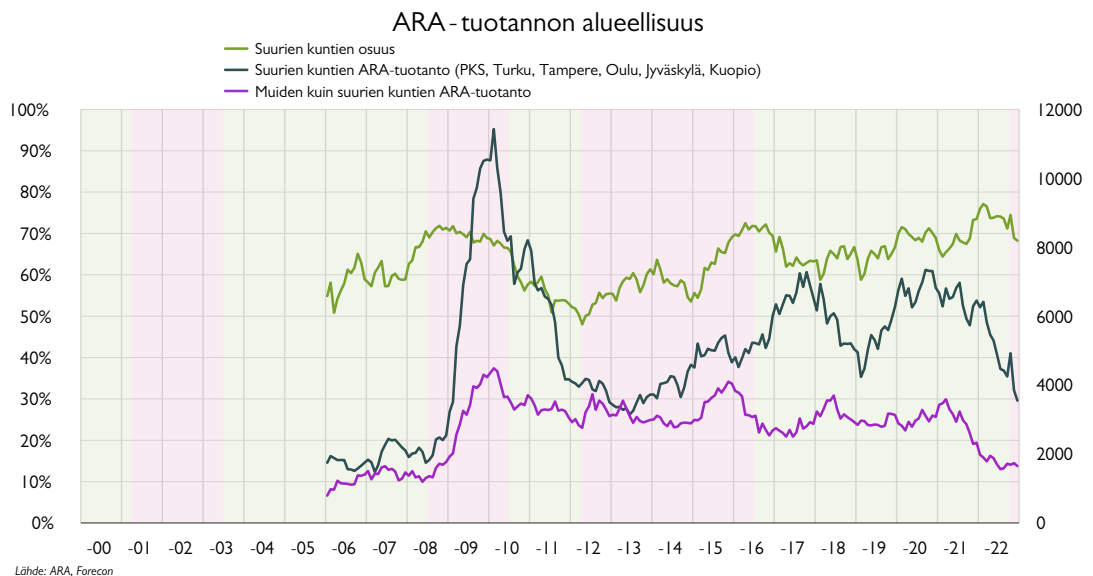
Kyselyyn vastaajista noin kahden kolmasosan mielestä ARA-tuotannon pitäisi pai-
nottua nykyistä enemmän kasvaville kaupunkiseuduille (kuvio 20). Yksi kolmasosaa
vastaajista oli asiasta eri mieltä. Eniten eri mieltä asiasta olivat muut vastaajat eli
ARAn, KOVAn, ministeriöiden ja RT:n edustajat. Heistä 43 prosenttia oli eri miel-
tä, kun rakennuttajista ja urakoitsijoista eri mieltä oli vajaa kolmannes vastaajista.
Väittämän kanssa eniten samaa mieltä olivat urakoitsijat, joista samaa mieltä oli 69
prosenttia vastaajista. Lopulta eri vastaajaryhmien väliltä ei kuitenkaan löytynyt
merkittäviä eroja.



Kuvio 20. ARA-tuotannon pitäisi painottua nykyistä selvästi enemmän kasvaville kaupunkiseuduille.

Lähes puolet vastaajista (46 %) oli sitä mieltä, että ARA-tuotanto ei jakaudu riittävän tasaisesti alueellisesti. Vastaajista kuitenkin 43 prosenttia oli jokseenkin tai täysin samaa mieltä siitä, että ARA-tuotanto jakaantuu riittävän tasaisesti Suomessa alueellisesti.

Rakentaminen painottuu Suomessa vahvasti kasvaville kaupunkiseuduille. Viimeisen viiden vuoden aikana kerrostaloista on aloitettu pääkaupunkiseudulle, Tampereelle, Turkuun, Ouluun, Jyväskylään ja Kuopioon 75 prosenttia Suomen kaikista kerrostaloista (kuvio 21). Uusien asuntojen rakentaminen on mukaillut väestönkasvua, mutta asuntotarjonta on lisääntynyt hieman väestökehitystä nopeammin näillä alueilla. ARA-tuotannon yhtenä perusteena on, että sen tulisi kohdistua kasvaville alueille. Koko Suomen kerrostalotuotannosta suurien kuntien osuus on vaihdellut 55 ja 77 prosentin välillä vuosien 2005–2018 aikana. ARA-tuotannossa osuus on ollut keskimäärin hieman pienempi.



Kuvio 21. ARA-hakemusten alueellinen jakautuminen.

Kolmannessa ARA-tuotannon maantieteellistä painottumista koskevassa kysymyksessä tiedusteltiin erityisryhmille tarkoitetun korkotukilainoituksen jakautumista riittävän tasaisesti Suomessa alueellisesti. Enemmistö vastaajista (54 %) oli sitä mieltä, että erityisryhmien korkotukilainoitus jakaantuu riittävän tasaisesti Suomessa alueellisesti.

ARA-tuotannon maantieteellinen kohdentaminen herätti paljon mielipiteitä vastaajissa. Vastaajilta kysyttiin, mihin ARA-tuotantoa pitäisi maantieteellisesti kohdentaa. Eniten mainintoja sai kasvukeskukset. Sitä perusteltiin muun muassa sillä, että kasvukeskuskaupungeilla on kireä markkinatilanne. Monien vastaajien mielestä ARA-tuotantoa tulisi painottaa kysynnän ja tarpeen mukaan. Etenkin korostettiin pitkäaikaista tarvetta ja kohtuuhintaisen asumisen kysyntää.



Kuva 2. Miten ARA-tuotantoa pitäisi maantieteellisesti kohdentaa?

Vastaajien mielestä ARA-tuotantoa pitäisi kohdentaa sinne, missä on asuntojen tarvetta, sinne minne haetaan ja sinne missä on ihmisiä. Joidenkin vastaajien mielestä kysyntä ohjaa tuotantoa kasvukeskuksiin, kun taas toisten mielestä myös syrjäseuduilla voi olla kysyntää ja tarvetta.

Eniten mainintoja vastaajilta sai kasvukeskukset, mutta myös pienemmille paikkakunnille, MAL-alueiden ulkopuolelle ja kasvukeskusten ulkopuolelle haluttiin ARA-tuotantoa. Vuonna 2022 MAL-seutujen osuus oli 91 prosenttia ARA-tuotannosta (vuonna 2021 92 %). MAL-seutujen ulkopuolelle rakennettiin 500 asuntoa. Mainintoja saivat myös hiljaisemmat alueet, väestöltään vähenevät alueet, Pohjois- ja Itä-Suomi sekä ei niin voimakkaasti pääkaupunkiseudulle kohdentaminen. Osa vastaajista piti nykyistä kohdentamista hyvänä. Kuvassa 2 on mallinnettu vastaajien näkemyksiä ARA-tuotannon maantieteellisestä kohdentamisesta. (ARA 2023.)

1.20

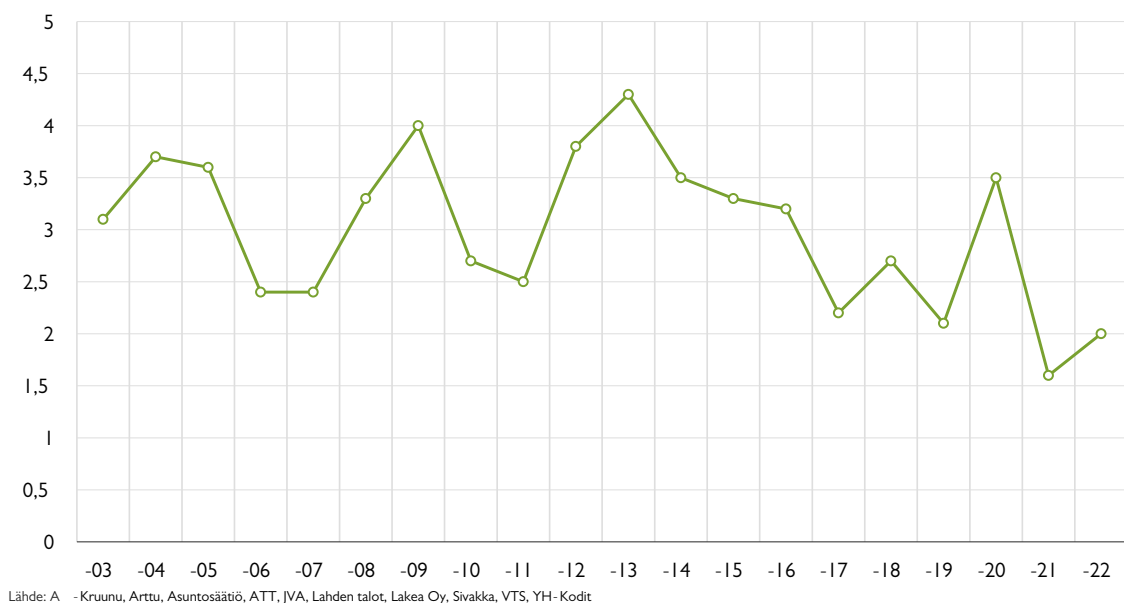
Kilpailutilanteen muutokset ARA-tuotannossa

Kilpailutilannetta arvioitiin sillä, miten ARA-tuotannossa saatujen urakkatarjousten määrät ovat muuttuneet rakentamisen matala- ja korkeasuhdanteen aikana vuosina 2003–2022.

Suhdannevaihtelut vaikuttavat voimakkaasti kaikessa rakentamisessa kilpailutilanteeseen. Kapasiteetin korkean käyttöasteen aikana saatujen urakkatarjousten määrät vähenevät ja yleiset urakkahinnat nousevat muunkin kuin rakennusmateriaalien hintanousujen vuoksi. Vastaavasti matalasuhdanteen aikana saatujen urakkatarjousten määrä on yleisesti korkea.

Saatujen urakkatarjousten määrässä on vaihtelua (kuvio 22). Toisaalta otoksen koko myös vaihteli ja oli paikoin pieni. Saaduista urakkatarjousten määrästä voidaan kuitenkin arvioida, että heikon suhdanteen aikana vuosina 2011–2016 saatujen urakkatarjousten määrä oli hyvä, mutta on sen jälkeen ollut laskevalla trendillä. Asuntorakentaminen on ollut kasvussa ja hyvin vilkasta vuoden 2016 jälkeen, jolloin myös saatujen urakkatarjousten määrä ARA-tuotannossa on vähentynyt.

Saatujen urakkatarjousten määrä hanketta kohden



Kuvio 22. Saatujen urakkatarjousten määrä eri suhdannetilanteissa.

Kyselyn avulla selvitettiin, millaista urakkatarjousten saaminen eri suhdannetilanteissa on ollut. Finanssikriisin aikana tarjousten saaminen oli monille erittäin tai melko helppoa ja vain muutamalle vastaajalle melko vaikeaa. Toisaalta noin puolet vastaajista ei osannut sanoa. Samoin euroalueen velkakriisin aikaan tarjousten saaminen oli lähes kaikille vastaajille helppoa. Rakentamisen korkeasuhdanteen aikaan tarjousten saaminen oli useimmiten melko vaikeaa (40 %) tai melko helppoa (36 %). Edelleen koronan aikaan oli sama tilanne toisinpäin, hieman useammalle vastaajalle tarjousten saaminen oli melko helppoa. Ukrainan sodan aikana muutama vastaaja (13 %) on saanut tarjouksia melko helposti, mutta monille tarjousten saaminen on ollut vaikeaa.

Moni urakoitsija kommentoi urakkatarjousten määrän muutoksia suhdannevaihteluissa. Joissakin kaupungeissa urakkatarjouksia on ollut helppo saada ja tilanne on vakaa. Vastauksissa nostettiin esille, että tarjousten määrä ja saaminen on hyvin paikasta riippuvaista. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla on ollut vaikea saada tarjouksia, mutta Keski-Suomessa ei. Toisaalta nostetaan esille, että tarjouksia kyllä saa, mutta on haastavaa neuvotella sopiva hintataso. Vastauksissa myös kerrottiin, että tarjousten saaminen on helpottumassa ja urakoitsijoiden tarjoushalukkuus kasvamassa.

Tarjousten määrä ja niiden saaminen on paikkakuntaakohtaista. Pääkaupunkiseudulla tarjouksia on ollut vaikea saada riittävästi vertailukelpoisuuden saamiseksi.

Vastauksissa ARA-tuotantoa pidetään kiinnostavana. Kuitenkin useampi vastaaja nostaa esiin, että ARA-tarjouksia on helpompi saada matalasuhdanteen kuin korkeasuhdanteen aikaan. Yksi vastaaja on myös sitä mieltä, että indeksiehto tällaisenaan ei ole toimiva, koska tavoitehinnat ja laskenta on käytännössä tehty jo paljon ennen osapäätöksen saamista.

Urakkatarjousten saamisessa vastaajilla (n=45) oli kahdenlaisia kokemuksia. Vastaajista 45 prosenttia koki, että urakkatarjousten saaminen on tällä hetkellä helppoa, kun 47 prosenttia koki, että se ei ole helppoa. Hieman yli puolet vastaajista oli eri mieltä siitä, että urakkatarjousten saaminen kilpailumuotoisena toteutettavissa hankkeissa on tällä hetkellä helppoa.

Kaksi kolmasosaa vastaajista oli sitä mieltä, että neuvottelu-urakoiden toteuttamista pitäisi helpottaa laskusuhdanteessa.

Noin kolme neljästä vastaajasta piti urakkatarjousten voimassaoloaika lyhentyneenä ja lisäksi suunnilleen yhtä moni koki, että urakkatarjousten liian lyhyt voimassaoloaika haittaa hankekehitystä. Vastaajat olivat kuitenkin vahvasti eri mieltä siitä, että urakoita ei ole edes pyydetty, koska niitä ei kuitenkaan tule.

Hieman yli puolet urakoitsijoista (62 %) oli jättänyt osallistumatta ARA-hankkeiden urakkatarjouksiin korkean tilauskannan takia. Suurin osa urakoitsijoista (85 %) oli jättänyt osallistumatta ARA-hankkeiden urakkatarjouksiin korkean hintatason takia, koska hankkeet eivät kuitenkaan mene läpi nykyisellä hintatasolla.

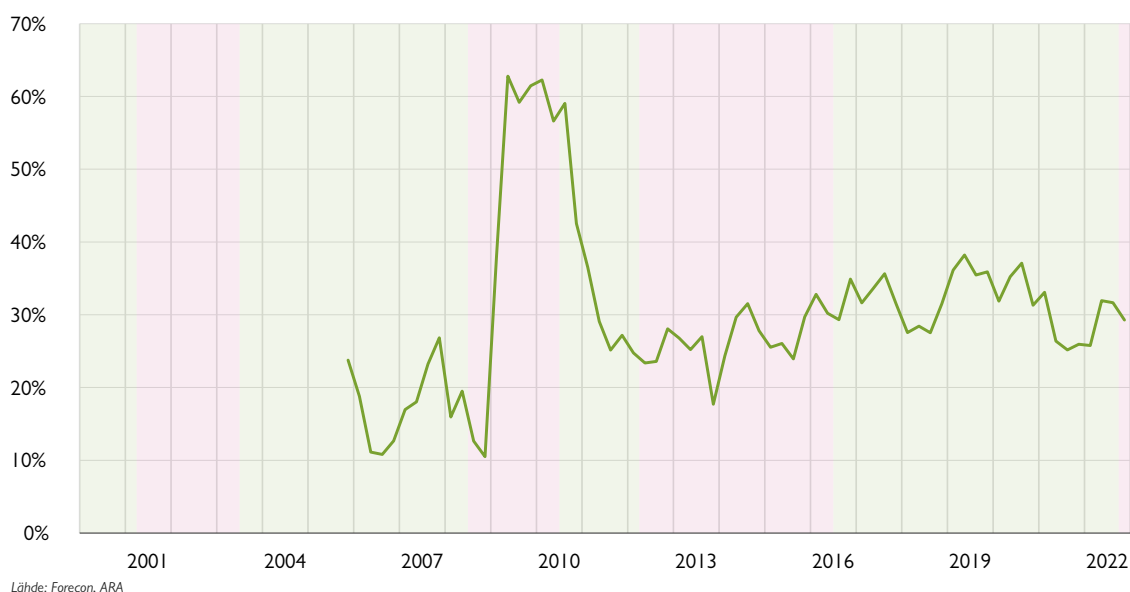
Moni vastaajista (62 %) oli myös jättänyt osallistumatta ARA-hankkeisiin niiden matalan katetason takia. Urakkatarjousten voimassaoloaika ei ollut lyhentänyt 62 prosenttia vastanneista urakoitsijoista, vaikka muista vastaajista yli 70 prosenttia koki tarjousten voimassaoloajan lyhentyneen. Urakoitsijoiden mielipiteet vaihtelivat myös siinä, tekevätkö he yhtä mielellään tarjouksia ARA-hankkeisiin kuin muihin kilpailu-urakoihin. Urakoitsijoista 62 prosenttia oli samaa mieltä siitä, että tekee tarjouksia ARA-hankkeisiin yhtä mielellään kuin muitakin kilpailu-urakoita, loput olivat eri mieltä.

Neuvottelu-urakoilla tarkoitetaan sitä, että rakennuttaja ei kilpailuta rakennushanketta, vaan hanke perustuu rakennuttajan ja urakoitsijan yhdessä tekemään kustannusarvioon, jota voidaan muokata suunnitelmien edetessä. Neuvottelu-urakoiden osuus on pysynyt melko samansuuruisena läpi tarkastelujakson, lukuun ottamatta vuotta 2009, jolloin neuvottelu-urakoita oli paljon ARA-hankkeissa (kuvio 23).

Neuvottelu-urakoiden osuus on ollut yleensä reilut 20 prosenttia kaikista hankkeista, mutta finanssikriisin aikana osuus nousi merkittävästi. Nousu johtui välimallin hankkeiden tulosta. Neuvottelu-urakoiden suuri osuus myös nopeutti ARA-tuotannon käynnistymistä, kun muu asuntotuotanto supistui nopeasti.

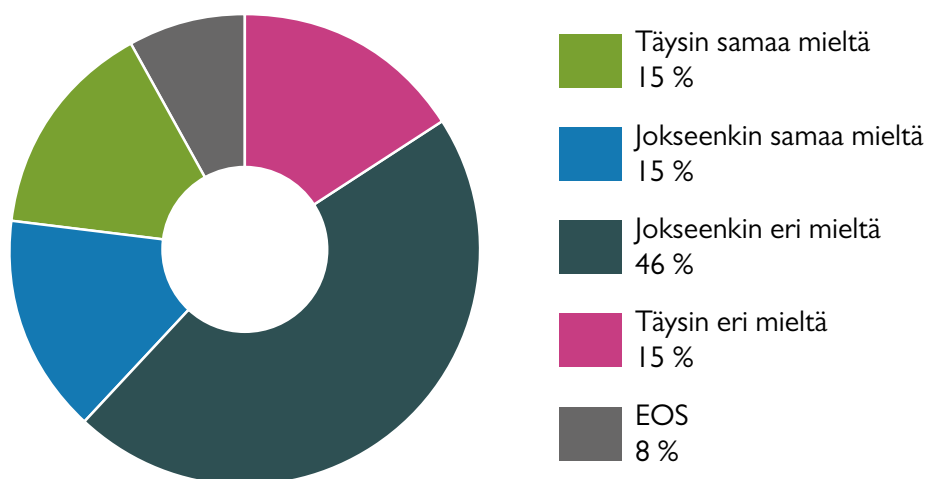
ARA painottaa kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita. Neuvottelu-urakamuotoinen hanke voidaan hyväksyä, jos rakentamisen hinta on alhaisempi kuin laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavissa urakkakilpailutettavissa hankkeissa.

Neuvottelu-urakoiden osuus, asuntolukumäärästä laskettuna



Kuvio 23. Neuvottelu-urakoiden osuus ARA korkotukivaltuus 2000-luvulla ja eri rakentamisen suhdanteissa.

Asuntotuotantoa on edelleen hyvin käynnissä, mutta markkinan odotetaan hiljenevän ja asuntorakentamisen määrän vähenevän vuonna 2023. Samoin rakennuskustannusten nousun odotetaan hidastuvan vuonna 2023. Kuviossa 24 on kuvattu urakoitsijoiden mielipide neuvottelu-urakamuotoisiin hankkeisiin tilanteessa, jossa asuntojen kysyntä heikkenee.



Kuvio 24. Mikäli asuntojen kysyntä heikkenee, aiomme tarjota perustajaurakointiin tarkoitettuja kohteitamme ARA-toimijoille neuvottelu-urakoina.

Avoimissa vastauksissa yksi urakoitsija kertoi, etteivät he tarjoa kiinteähintaisia urakoita tässä suhdanteessa. Toinen vastaaja nosti esiin, että korkeasuhdanteessa ARA-hankkeet eivät kiinnosta urakoitsijoita, koska rakennusliikkeet tekevät aina niitä töitä, mistä saa parhaan katteen. Eräs urakoitsija kertoi, ettei ole huomannut määrällisesti isoja eroja, mutta nyt suhdanteen taipuessa on tullut hankalia ja kalliinoloisia kohteita.

1.21

ARA-tuotannon muut tekijät

ARA-tuotannon muilla kuin suhdanneluontoisilla tekijöillä koettiin olevan merkittävä vaikutus koko ARA-tuotannon olemassaolon kannalta. ARA-toimijat asettavat itselleen tavoitteita, joita edistetään ARA-tuotannon avulla.

Haastatteluissa pureuduttiin erityisesti näihin muihin ARA-tuotannon vaikutuksiin tai toimijoiden tavoitteisiin, jotka eivät sinällään ole suhdanteista riippuvaisia.

Useat haastateltavat toivat esiin, että asuntomarkkina ei ole täysin puhtaasti markkina, vaan säädellyn toimijan rooli voi olla sille hyväksi. Erityisesti kaupungit näkivät ARA-tuotannon olevan julkisen toimijan tapa varmistaa kohtuuhintaisten asuntojen tuotanto ja siten edistää kohtuuhintaisten asuntojen tarvitsijoiden asemaa ja varmistaa mm. riittävä yritysten työllisten saanti ja työllisten liikkuvuus. ARA-asunnot ja ARA-tuotanto nähtiin siten asuntomarkkinoiden toimivuuden varmistajana.

Esimerkiksi Helsingin kaupungin näkökulmasta on tärkeää tuottaa kohtuuhintaisia asuntoja tietyssä suhteessa muun asuntotuotannon kanssa. Rakennettaessa uusia asuinalueita pyritään rakentamaan sekä markkinaehtoista että ARA-tuotantoa samanaikaisesti. Tällä halutaan monipuolistaa asuinalueiden asukasjakaumaa sekä estää segregatiota.

Toimijoiden ARA-tuotannon kannalta tavoiteltavat tavoitteet ovat usein täysin suhdanteista riippumattomia. ARA-tuotannon nähtiin olevan keino varmistaa asuntomarkkinoiden toimivuus sekä taata kohtuuhintaisten asuntojen saatavuus. Tämän nähtiin edistävän itse kohtuuhintaista asumista, turvaavan heikommassa asemassa olevien asuntojen saatavuus sekä edesauttavan työvoiman liikkuvuutta erityisesti matalapalkka-aloilla.

Erityisryhmien asumisen edistäminen ja mahdollistaminen on ARA-tuotannossa keskeinen tekijä. ARA-tuotanto nähtiin tärkeänä erityisryhmien omaehtoisen asumisen turvaajana.

6 Rakennuskustannusten kehitys ja vaikutus ARA-tuotantoon

ARA-tuotantoon vaikuttaa voimakkaasti rakentamisen hintamuutokset. ARA-tuotannon vaatimukset rakennuskustannusten kehityksestä on keskeinen syy muun muassa hankkeiden hylkäämiseen. Rakennuskustannusten äkillisen ja suuren nousun takia vuonna 2022 jäi ARA-korkotukivaltuuksista paljon myöntämättä.

1.22

Rakennuskustannusten muutokset 2000-luvulla

Rakennuskustannukset ovat nousseet Suomessa pitkään varsin maltillisesti ja samaa suuruusluokkaa inflaation kanssa. Vuosittaiset vaihtelut rakennuskustannusten hinnoissa ovat yleistä inflaatiota suuremmat, johtuen yksittäisen materiaalien ja rakennustuotteiden suurista hintavaihteluista.

2000-luvulla rakennuskustannukset nousivat keskimäärin 2,5 prosenttia vuodessa. 2010-luvulla rakennuskustannukset nousivat vain 1,2 prosenttia vuodessa. Suurin kustannusnousu ennen viime vuosien suuria hintamuutoksia oli vuonna 2007, jolloin rakennuskustannukset nousivat reilut 5,5 prosenttia. Rakennuskustannukset eivät kuitenkaan ole laskeneet kuin kolmena vuotena, vuonna 2009 noin prosentilla, vuonna 2015 0,2 prosenttia ja vuonna 2020 0,3 prosenttia. Viimeisen kahden vuoden rakennuskustannusten nousu on ollut koko 2000-lukuun verrattuna poikkeuksellista.

ARAlla on käytössään rakentamisen hintatilasto, joka perustuu ARAn hyväksymiin rakennuskustannuksiin 12 kuukauden ajalta. Tilastoon on laskettu keskimääräiset rakennuskustannukset ja hankinta-arvot tavallisille pitkän ja lyhyen korkotuen vuokra- ja asumisoikeusasunnoille. 11.1.2023 pääkaupunkiseudun keskimääräinen rakennuskustannus oli 4 058 €/asm² ja muun maan 3 417 €/asm². Pääkaupunkiseudun vuosimuutos oli 7,0 prosenttia ja muun maan 10,6 prosenttia.

ARAn rakennuskustannusten mediaanihintojen vaihtelu eri suhdannetilanteissa on voimakkaampaa kuin muun muassa pääkaupunkiseudun tarjoushintaindeksin ja selvästi voimakkaampaa kuin rakennuskustannusindeksin. Voimakkaasti nousseita ARA-hintoja on ollut finanssikriisin jälkeen hyvässä rakentamisen suhdannetilanteessa vuosina 2010–2011, eurokriisin aikana vuonna 2013, rakentamisen korkeasuhdanteen aikana vuonna 2018 sekä korona-aikana 2020 ja 2022.

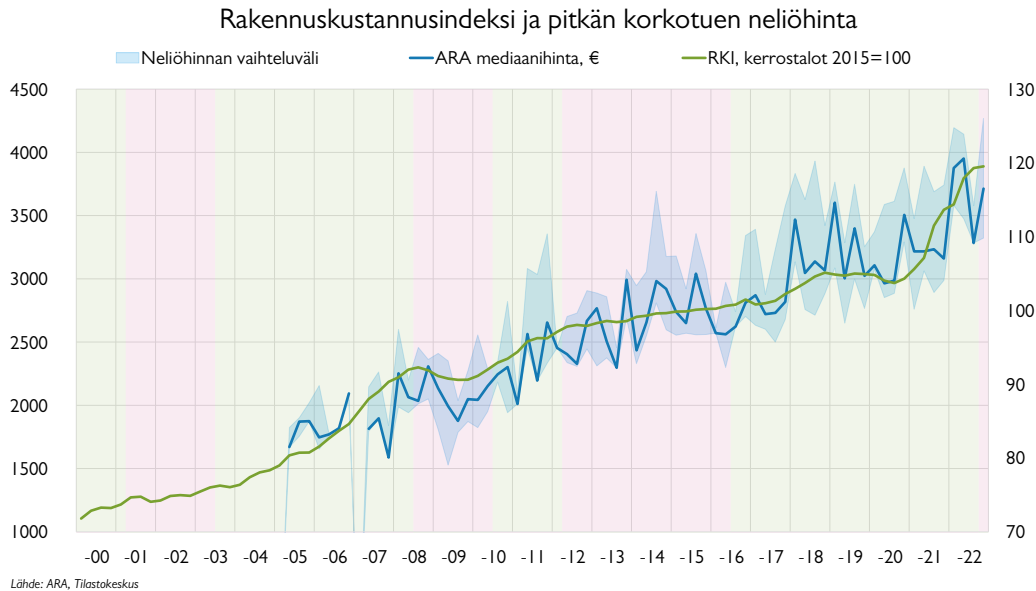
ARA-tuotannon rakennuskustannusten mediaanihinta nousi vuosina 2010–2011 selkeästi aiempaa korkeammalle. Eri hintojen kehityksen vertailua onkin parasta tehdä tämän jälkeiseen kehitykseen.

ARA-tuotannon hinnat ovat nousseet 19 prosenttia vuodesta 2011 vuoteen 2021. Myös rakennuskustannukset ovat nousseet lähes saman verran (+17 %). Uudisrakentamisen investointihinnat (eli rakennusten tuotantohinnat) ovat nousseet samaan aikaan noin 30 prosenttia. Investointihinnat sisältävät laadun kasvun. Rakentamisen laadun kasvu on keskimäärin 0,5–1,0 prosenttia vuodessa. Tähän nähden ARA-tuotannon hinnat ovat nousseet maltillisesti vuoden 2011 jälkeen.

Uudisrakentamisen investointihintojen kasvu on ollut nopeaa varsinkin vuoden 2016 jälkeen. Markkinaehtoisien tuotannon ja ARA-tuotannon hintakehityksen ero alkoi kasvaa vuoden 2016 jälkeen. Tämän voi sanoa näkyneen myös hylättyjen hakeusten osuudessa. Vuonna 2016 hylättyjen hankkeiden osuus oli hyvin pieni, mutta on kasvanut sen jälkeen. Ero markkinaehtoiseen hintaan voi olla yksi syy lisääntyneisiin hylkäyspäätöksiin. ARA-tuotannon rakentamisen mediaanihinta nousi vuoden 2016 2 600 €/m² tasolle 3 200 €/m² vuonna 2021. ARA-tuotannon hintakehityksen

voidaan sanoa olleen siis varsin maltillista viimeisen kymmenen vuoden aikana. Kuviossa 25 esitetään pitkän korkotuen mediaanihinnan vaihteluja.

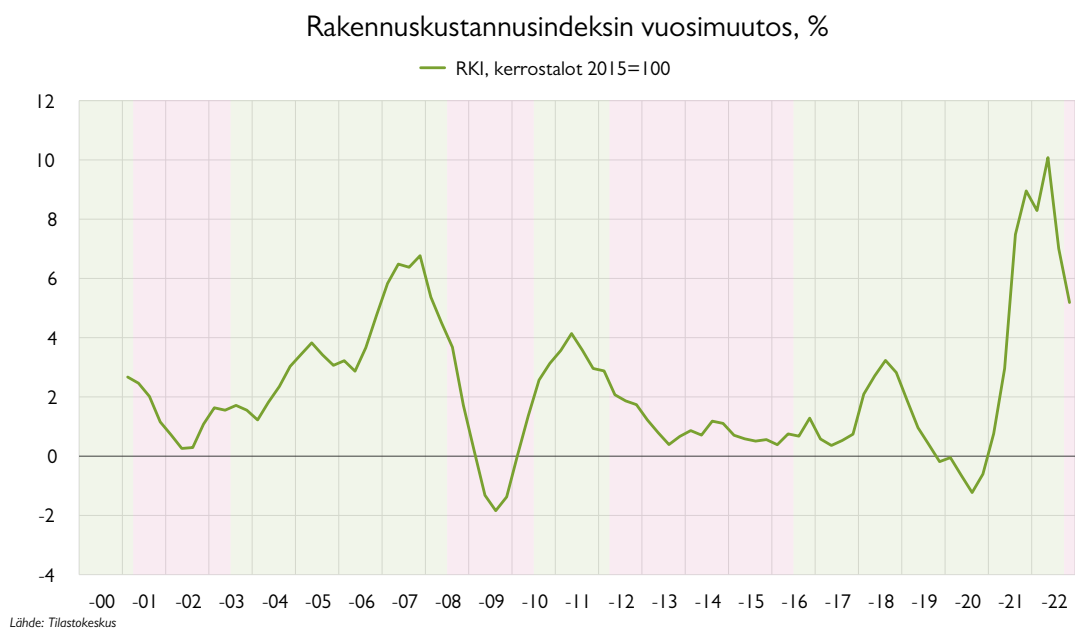
Hintavaihteluihin vaikuttaa paljon myös se, mille paikkakunnille ARA-tuotanto kulloinkin painottuu. Pääkaupunkiseudun painoarvo on ollut suuri koko tarkasteluajan. Euroalueen velkakriisin aikaan 2011–2014 pääkaupunkiseudun osuus putosi hieman yli 40 %:n tasolta alimmillaan vain reiluun 20 %:in, mutta on sen jälkeen palannut. Pääkaupunkiseudun osuus tuotannosta on ollut noin 43 % keskiarvolta viimeisen viiden vuoden ajan.



Kuvio 25. Pitkän korkotuen ARA-tuotannon mediaanihinnan kehitys.

Vuosi 2021 ja alkuvuosi 2022 olivat rakennuskustannusten ja -hintojen poikkeuksellisen nopean kasvun aikaa (kuvio 26). Rakennuskustannusten vuosinousu oli vuoden 2020 lopussa vielä nollassa, mutta nousi vuoden 2021 loppuun mennessä 10,2 prosenttiin. Nousu jatkui vielä kesään 2022, sillä kesäkuussa rakennuskustannukset olivat 10,7 prosenttia korkeammalla kuin vuotta aiemmin. Loppuvuonna 2022 nousu hiipui, ja joulukuussa rakennuskustannukset nousivat enää 5,3 prosenttia vuodentakaisesta. Rakennuskustannusten nousu tapahtui noin vuoden ennen inflaation, kuluttajahintojen nousua aiemmin. Inflaatio alkoi nousta rajusti vuoden 2022 alusta alkaen. Myös rakennuskustannusten nousu on alkanut hiipumään ennen kuluttajainflaatiota.

Vuonna 2022 ARAn hyväksymät rakennuskustannukset nousivat pääkaupunkiseudulla 7,4 prosenttia ja muualla maassa 9,5 prosenttia. Aiemman maltillisen hintakehityksen myötä ARA-tuotannon hinnoilla oli nousupainetta markkinaehtoista tuotantoa enemmän. Tämä näkyi myös hylättyjen hankkeiden suurena määränä.



Kuvio 26. Rakennuskustannusten kehitys.

1.23

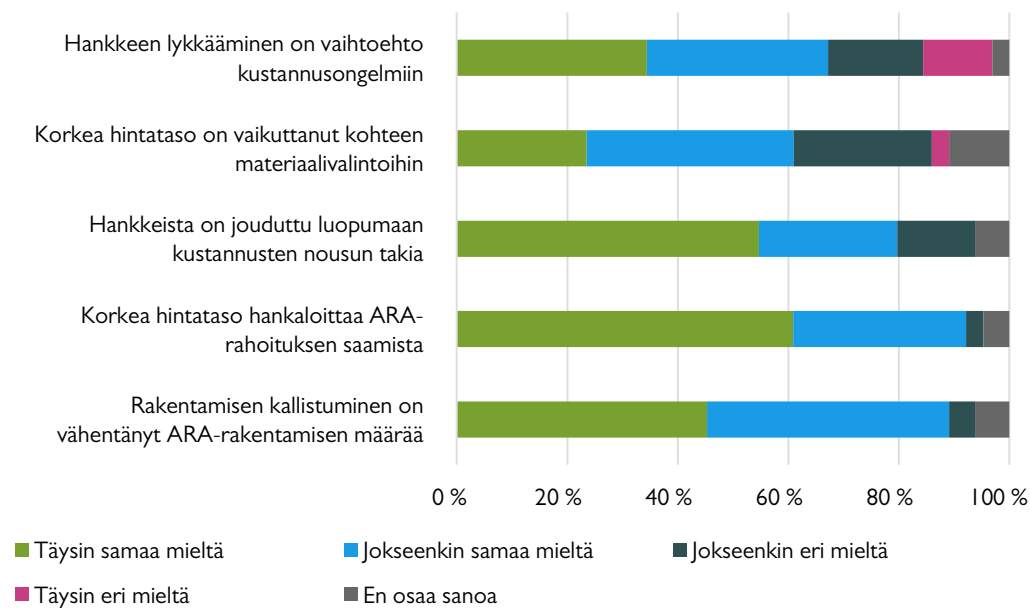
Rakennuskustannusten nousun vaikutukset kyselyyn vastaajilla

Kyselyssä tiedusteltiin vastaajilta, miten rakennuskustannusten nousu on vaikuttanut ARA-rakentamiseen. Melkein kaikki vastaajat (89 % vastaajista) olivat sitä mieltä, että rakentamisen kallistuminen on vähentänyt ARA-rakentamisen määrää. Lähes kaikki (92 %) olivat myös sitä mieltä, että korkea hintataso hankaloittaa ARA-rahoituksen saamista. Neljä viidestä vastaajasta oli sitä mieltä, että hankkeista on jouduttu luopumaan kustannusten nousun takia. Rakennuttajista kuitenkin eri mieltä oli lähes neljännes vastaajista, kun muissa vastaajaryhmissä kukaan ei ollut eri mieltä väittämästä.

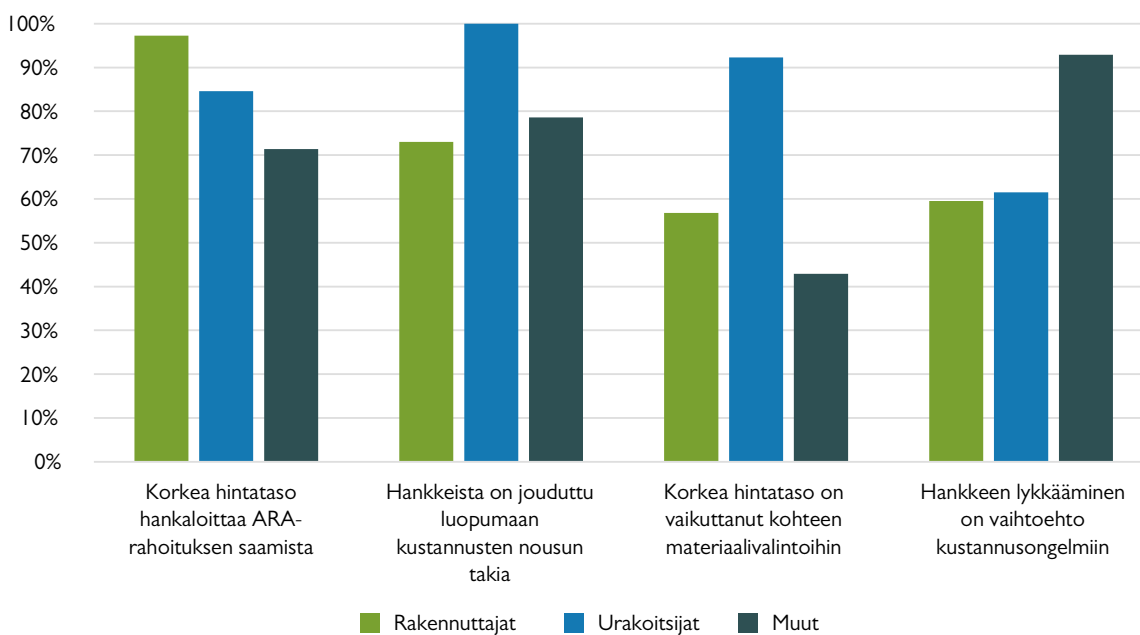
Kohteen materiaalivalintoihin korkea hintataso on vaikuttanut jonkin verran. Vastaajista 61 prosenttia oli sitä mieltä, että korkea hintataso on vaikuttanut kohteen materiaalivalintoihin. Eniten samaa mieltä olivat urakoitsijat, joista kaikki yhtä vastaajaa lukuun ottamatta olivat sitä mieltä, että korkea hintataso on vaikuttanut kohteen materiaalivalintoihin.

Päärunkomateriaalin valintaan materiaalien heikko saatavuus oli vaikuttanut viidenneksen mielestä. Materiaalien korkean hinnan takia päärunkomateriaalia oli vaihtanut noin kolmasosa vastaajista. Energian hintojen vaihtelu oli monilla vaikuttanut kohteen lämmitysmuodon valintaan. Urakoitsijoista yli kolme neljästä vastaajasta oli jokseenkin tai täysin samaa mieltä energian hintojen vaihtelun vaikutuksesta lämmitysmuodon valintaan.

Kaksi kolmasosaa vastaajista koki hankkeen lykkäämisen vaihtoehdoksi kustannusongelmiin. Kuitenkin lähes 40 prosenttia rakennuttajista ja urakoitsijoista ei pitänyt lykkäämistä vaihtoehtona, kun muista vastaajista kaikki olivat valmiita lykkäämään hankkeita. Hankkeen laatutasosta sen sijaan yhtä moni vastaaja ei ollut valmis tinkimään. Noin kaksi kolmasosaa vastaajista oli sitä mieltä, että laatutasosta tinkiminen ei ole vaihtoehto ja yksi kolmasosa vastaajista piti sitä mahdollisena. Kolme neljästä vastaajasta piti neuvottelu-urakkamuotoisten hankkeiden toteuttamista vaikeana tämän hetken korkean hintatason takia. Rakennuskustannusten nousun vaikutusta vastaajiin on esitetty kuvioissa 27 ja 28.



Kuvio 27. Rakennuskustannusten nousun vaikutus.



Kuvio 28. Eri vastaajaryhmien samaa mieltä olevien määriä rakennuskustannusten nousua koskevissa kysymyksissä.

Vastaajilta kysyttiin myös, miten kustannusten nousua voidaan hallita (kuva 3). Monet vastaajat näkivät, että yksi keino, jolla kustannusten nousua voidaan hallita, on hankkeiden lykkääminen tai siirtäminen parempaan ajankohtaan. Lisäksi hallintakeinoja olivat materiaalivalinnat, uudet tai vaihtoehtoiset urakkamuodot, allianssimalli, hankintojen keskittäminen ja joustavat sopimukset. Paljon tuotiin esiin myös hyvän suunnittelun merkitystä sekä kilpailuttamista. Moni kuitenkin sanoi, että kustannusten nousua ei voida hallita.



Kuva 3. Kustannusten nousun hallintakeinoja vastaajien mielestä.

Vastaajille annettiin lisäksi vapaa sana kommentoida rakennuskustannusten nousun vaikutusta ARA-tuotantoon. Eniten tuotiin esille, että hankkeiden aloitus on vaikeutunut, koska kustannusten nousua ei ole huomioitu ARAssa. Useita hankkeita on hylätty korkeiden kustannusten takia, jolloin koko rakentaminen laskee. Eräs vastaaja koki puurakentamisen toteuttamisen olevan tällä hetkellä mahdotonta. Vastaajat toivat esiin, että ARAn pitäisi huomioida koko rakennusalan kustannusmuutos ja reagoida nousuun nopeammin. Osa vastaajista totesi, että loppukäyttäjä kärsii tällä hetkellä eniten, kun vuokrataso nousee kustannusten takia ja tämä vaikuttaa myös ARA-arvostukseen laskevasti. ARAn pitäisi vastaajien mielestä joustaa enemmän eikä ehdottaa hankkeiden lykkäämistä. Monissa vastauksissa tuotiin esiin, että tällä hetkellä ARA-hankkeiden käynnistäminen on hankalaa.

1.24

ARA-asuntojen kohtuuhintaisuuden toteutuminen suhdannevaihteluissa

Kohtuuhintainen asuminen on Suomessa tärkeä asuntopolitiikan tavoite. Kohtuuhintaisuuden määrittäminen on kuitenkin haastavaa, mikä johtuu myös sen mittaamisen vaikeudesta. Käytännössä kohtuuhintaisuudella tarkoitetaan pyrkimystä päästä alle markkinahinnan niin rakentamisessa kuin asumiskustannuksissa. Lähtökohtaisesti kohtuuhintaisuudella voidaan tarkoittaa asumismenojen jäämistä markkinahinnan alle, mutta toisaalta se ei ota kantaa asukkaan tulotason ja asumismenojen keskinäiseen suhteeseen.

ARA-asuntojen vuokran tulisi olla alle alueen markkinavuokrien. Tilastokeskuksen vuokraindeksin mukaan ARA-asuntojen vuokrat ovat koko maassa selvästi alle vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien. Tilastokeskuksen indeksi perustuu asumiskirekisteriin ja vuokratilayhtiöiden tietoihin. Tilaston mukaan pääkaupunkiseudun ARA-asuntojen vuokrat (viiden viimeisen vuoden aikana 13–13,6 €/m²) ovat olleet selvästi matalampia kuin vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat (18,8–20,5 €/m²). Myös muualla Suomessa ero on ollut selkeä (ARA 10,8–11,3 €/m², vapaarahoitteiset 12,6–13,5 €/m²). Vuokrankehitys varsinkin pääkaupunkiseudulla näyttäisi tilaston mukaan olevan selvästi maltillisempaa ARA-asunnoissa.

ARAn tavoitteena on kehittää kestävä, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista. Se tukee erityisesti pieni- ja keskituloisten kotitalouksien sekä erityisryhmien asunto-

olojen parantamista. Kyselyn avulla tutkittiin, kuinka samaa mieltä vastaajat ovat ARAn kohtuuhintaisuuden ja muiden tavoitteiden toteutumisesta (n=51).

Vastaajien mukaan ARAn tavoitteet ovat toteutuneet hyvin, sillä missään kysymyksessä eri mieltä olevien määrä ei ollut isompi kuin samaa mieltä olevien. Parhaiten toteutuneita tavoitteita olivat se, että ARA-järjestelmä kannustaa rakentamaan kohtuuhintaisia asuntoja (94 % vastaajista samaa mieltä) sekä se, että ARA-rakentaminen vähentää asunnottomuutta (92 %). Rakennuttajat olivat myös eniten samaa mieltä näistä väittämistä (95 % ja 89 %). Kuviossa 29 kuvataan ARA-tavoitteiden toteutumista.

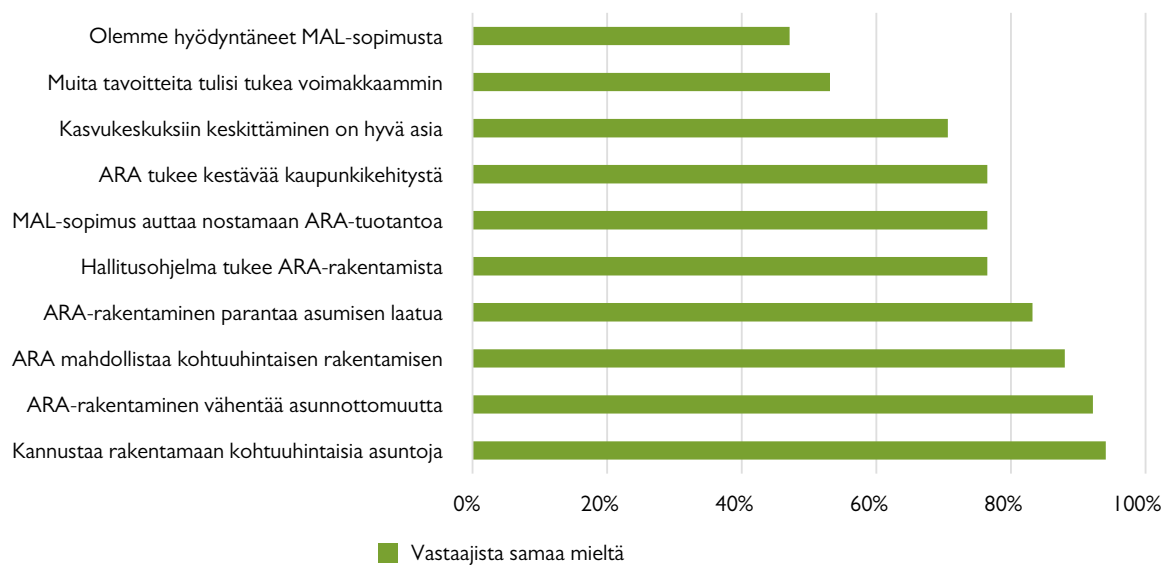
Muiden vastaajien joukossa nousi kolme muuta tavoitetta eniten onnistuneiksi. Muista vastaajista kaikki (100 %) olivat samaa mieltä siitä, että hallitusohjelma tukee ARA-rakentamista, MAL-sopimus auttaa nostamaan ARA-tuotantoa ja ARA-rakentaminen vähentää asunnottomuutta. Vain kaksi kolmasosaa rakennuttajista oli sitä mieltä, että hallitus tukee ARA-rakentamista ja MAL-sopimus auttaa nostamaan ARA-tuotantoa.

Jokseenkin tai täysin samaa mieltä siitä, että vastaaja on hyödyntänyt MAL-sopimuksen tuomaa tukea, oli lähes puolet rakennuttajista. Yhtä moni rakennuttaja oli väittämästä eri mieltä ja kolme vastaajaa ei osannut sanoa. Suurimman osan mielestä asuntotuotannon keskittäminen kasvukeskuksiin on hyvä asia.

Eniten vastaajien mielipiteet erosivat siinä, pitäisikö ARA-tuotannon tukea voimakkaammin muita tavoitteita, kuten puurakentamisen määrän kasvua tai rakentamisen kestäväää kehitystä. Vastaajista 41 prosenttia oli eri mieltä, kun 53 prosentin mielestä ARAn pitäisi tukea voimakkaammin muita tavoitteita. Vastaajista 6 prosenttia ei osannut sanoa kantaansa.

Vastaajilla oli mahdollisuus kommentoida ARAn tavoitteiden toteutumisesta. Vastaajat kokivat ARA-tuotannon ensisijaisesti tukevan asuntopolitiikan perustavoitteita. ARA-tuotannon tavoite on tuottaa riittävää kohtuuhintaista asumista ja sen tulisi olla pienituloisille ja vähävaraisille suunnattua, jossa pääpaino on edullisissa asuin- ja hoitokuluissa. Laadun ja trendikkäiden asioiden tavoittelu ei ole silloin tarpeen. Ahtaassa kustannusraamissa pitää tehdä tavanomaista rakentamista, ei innovatiivista asumisen parantamista. ARA voisi myös kaitsea enemmän liian tehokasta suunnittelua kuin rakennustapojen ohjausta.

Tiukat investointikustannusten rajat tulevat moninkertaisesti maksetuksi rakennusten ylläpidossa, jos joudutaan vaihtamaan esimerkiksi materiaaleja tai lämmitysmuotoa edullisemmiksi. Vastaajilla oli halua tuottaa vähähiilistä, elinkaarikestävää ja energiatehokasta rakentamista, mutta ei suosia mitään tiettyä materiaalia rakentamisessa. Yhden vastaajan mielestä ARA-lainsäädännössä ei tule ohjata sellaisia tavoitteita, joita on jo muussa lainsäädännössä, kuten sosiaalisesti kestäväää ja vähähiilistä rakentamista.



Kuvio 29. ARA-tavoitteiden toteutuminen.

Vastaajien mielestä tavoitteissa pitäisi joustaa suhdanteiden ehdoilla. MAL-sopimukseen haluttaisiin suhdannelausekkeet mukaan, että tuotannosta saataisiin joustavampaa. Määrälliset tavoitteet MAL-sopimuksissa ovat yhden vastaajan mielestä tällä hetkellä välillä ongelmallisia kaksinkertaisten investointien suhteen, eli samaan aikaan rakennetaan joukkoliikennettä, mutta kaava-alueet kaavoitetaan yksityisautoiluun perustuen. Vastauksissa pohdittiin, kuinka saada noususuhdanteessa tuotantoa aikaiseksi, mutta ei hinnalla millä hyvänsä. Ehto, että kunnan tytäryhtiöitä ei voida tukea, mikäli ne eivät ole yleishyödyllisiä organisaatioita, haluttiin pois.

Huoli oli siitä, miten valtion asuntorahaston varat saadaan tulevaisuudessa riittämään. ARA-yhteisöillä on paljon korjausvelkaa. ARA-tuotannon pitkän aikavälin toimintaedellytykset tulisi turvata.

7 ARAn toiminta eri suhdannetilanteissa

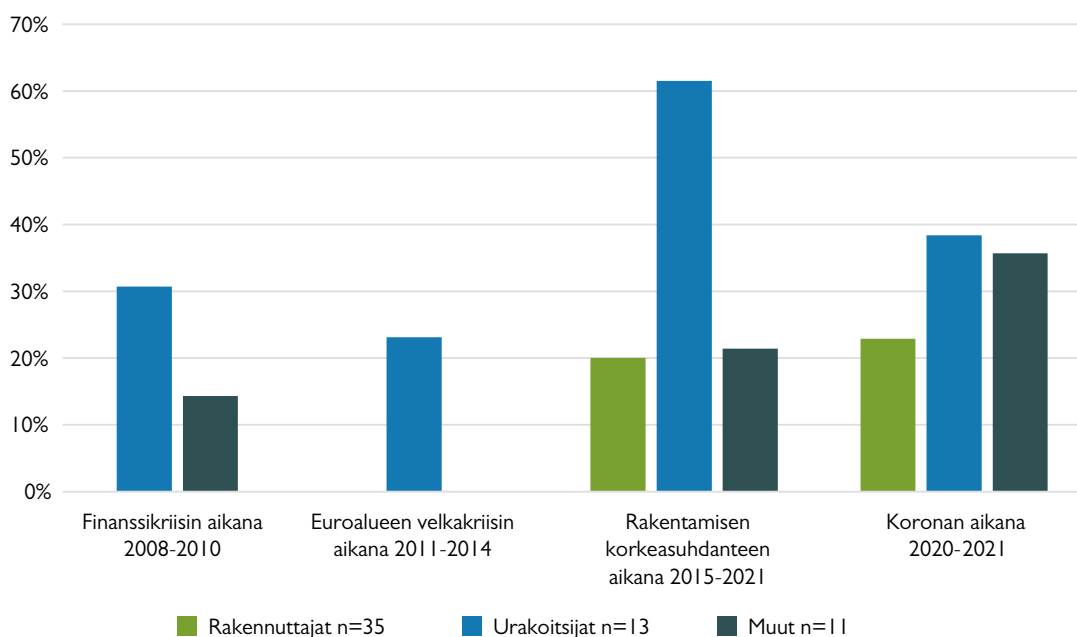
Kyselyssä pyydettiin arvioimaan ARAn toimintaa yleisesti ja eri suhdannetilanteissa. ARAn suoriutumista eri suhdannetilanteissa koskevat kysymykset suunnattiin kaikille vastaajille.

1.25

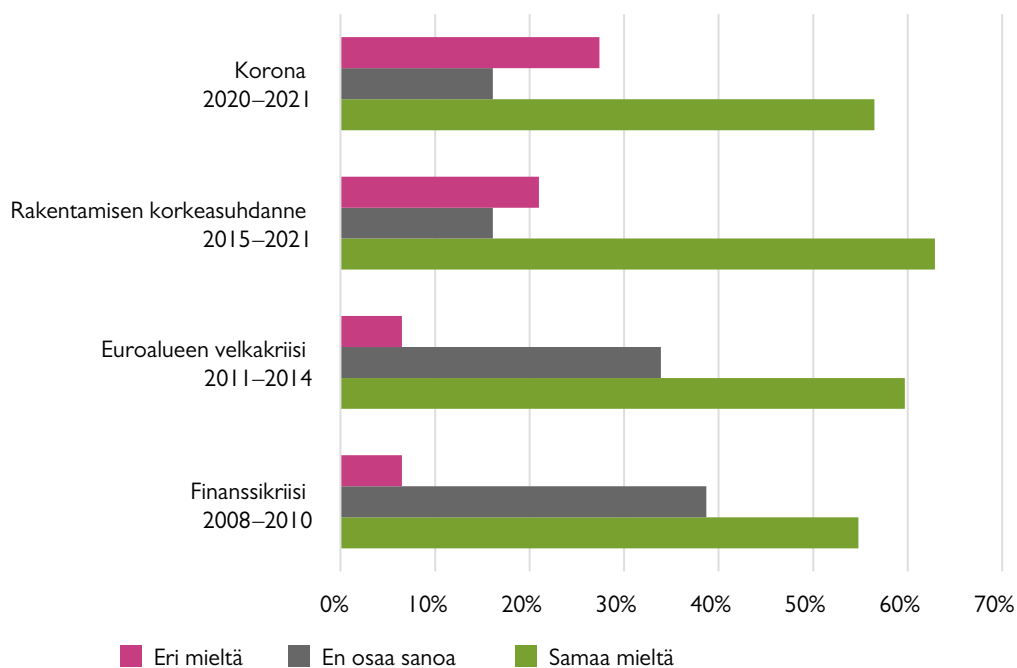
ARAn toiminnan johdonmukaisuus

Kaikissa menneissä suhdannetilanteissa ARAn toiminnan johdonmukaisuudesta oli keskimäärin jokseenkin samaa mieltä. Kaikista johdonmukaisinta ARAn toiminta oli euroalueen velkakriisin aikana, kun vain 5 prosenttia vastaajista oli eri mieltä ARAn johdonmukaisesta toiminnasta. Kyselyn perusteella ARAn johdonmukaisuuden koetaan hieman heikenneen edellisten suhdanteiden aikana.

Vähiten johdonmukaisena ARAn toimintaa pitivät urakoitsijat. Rakennuttajat sen sijaan pitivät ARAn toimintaa menneissä suhdannetilanteissa hyvin johdonmukaisena, sillä kukaan rakennuttajista ei ollut eri mieltä ARAn toiminnan johdonmukaisuudesta finanssikriisin tai euroalueen velkakriisin aikana. Urakoitsijoiden mielestä ARAn toiminta on ollut vähiten johdonmukaista rakentamisen korkeasuhdanteen aikana. Muiden vastaajien mielestä ARAn toiminta on ollut vähiten johdonmukaista koronan aikana. Vastaajaryhmien näkemyksiä on esitetty kuviossa 30.

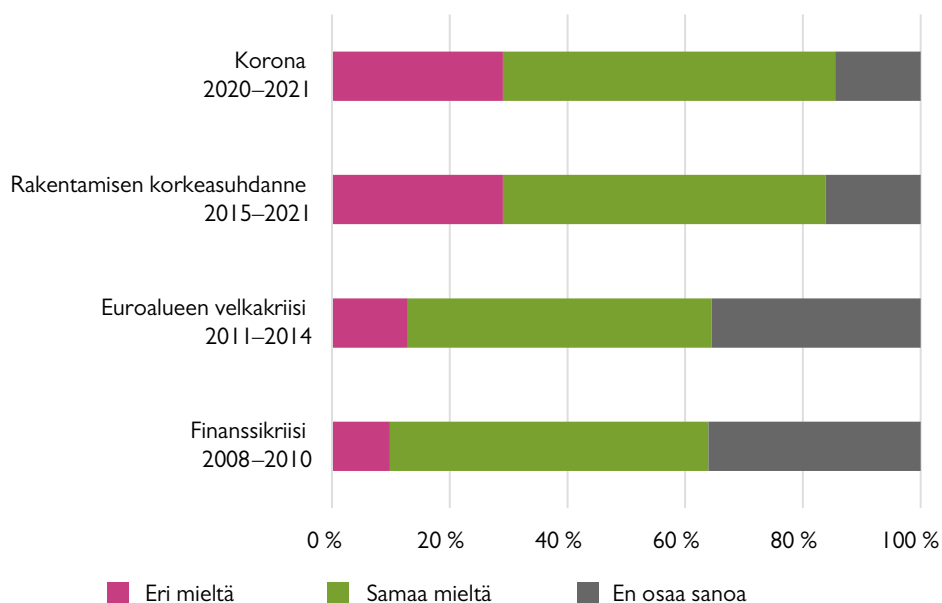


Kuvio 30. ARAn toiminta ei ole ollut johdonmukaista eri suhdannetilanteissa.

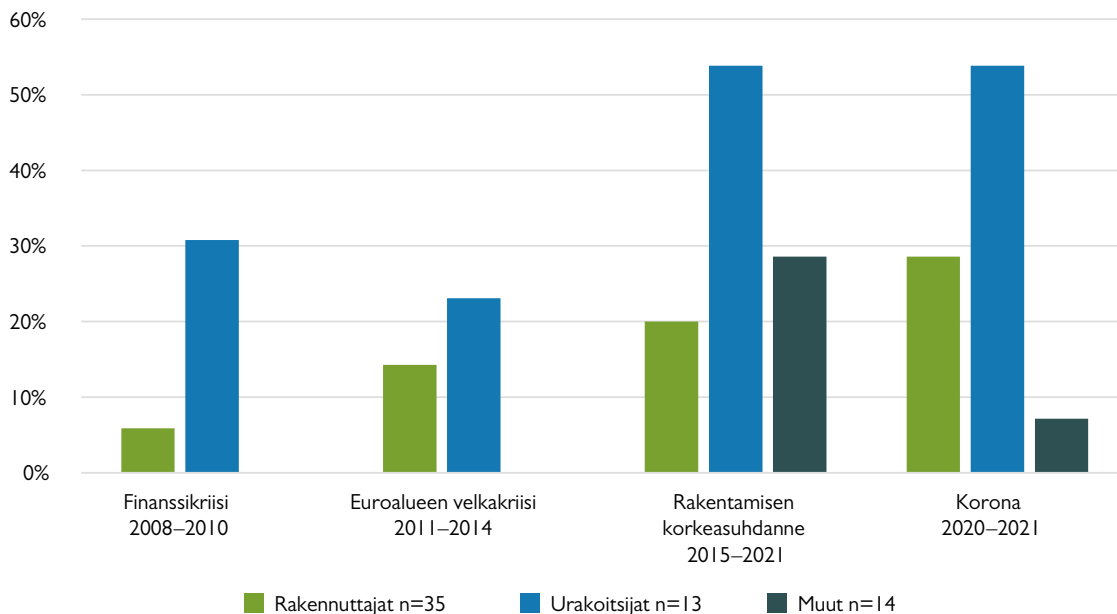


Kuvio 31. ARA on onnistunut lainojen, tukien ja avustusten myöntämisessä eri suhdannetilanteissa hyvin.

Vastaajilta kysyttiin, onko ARA onnistunut lainojen, tukien ja avustusten myöntämisessä hyvin eri suhdannetilanteissa. Vastaajien mielestä ARA oli onnistunut varsin hyvin. Vain muutaman vastaajan mielestä ARA ei ollut onnistunut myöntämään lainoja, tukia ja avustuksia hyvin finanssikriisin tai euroalueen velkakriisin aikana. Tyytymättömyys lainojen, tukien ja avustusten myöntämiseen on kasvanut viimeisten suhdanteiden aikana. Rakentamisen korkeasuhdanteen aikana 25 prosenttia ja koronan aikana 29 prosenttia rakennuttajista ja urakoitsijoista ei ollut tyytyväisiä ARAn myöntämiin lainoihin, tukiin ja avustuksiin.



Kuvio 32. ARA on onnistunut sopeuttamaan ehtojaan eri suhdannetilanteissa hyvin.



Kuvio 33. ARA ei ole onnistunut sopeuttamaan ehtojaan eri suhdannetilanteissa.

Lisäksi kysyttiin, onko ARA onnistunut sopeuttamaan ehtojaan eri suhdannetilanteissa hyvin. Kaikissa suhdannetilanteissa 52–56 prosenttia vastaajista oli joko tai täysin samaa mieltä siitä, että ARA on sopeuttanut ehtojaan suhdannetilanteessa hyvin. Finanssikriisin aikana 10 prosenttia vastaajista ja euroalueen kriisin aikana 13 prosenttia vastaajista oli joko tai täysin eri mieltä. Rakentamisen korkeasuhdanteen ja koronan aikana joko tai täysin eri mieltä asiasta oli kummassakin 29 prosenttia vastaajista. Vastauksista voidaan päätellä, että ARA ei ole onnistunut sopeuttamaan ehtojaan viimeisten suhdanteiden aikana tarpeeksi hyvin. Urakoitsijat ovat olleet tyytymättömiä ehtojen sopeuttamiseen kaikissa menneissä suhdannetilanteissa. Myös rakennuttajien tyytymättömyys on koko ajan kasvanut. Vastausten jakaumaa on esitetty kuvioissa 32 ja 33.

1.26

Nykyinen suhdannetilanne

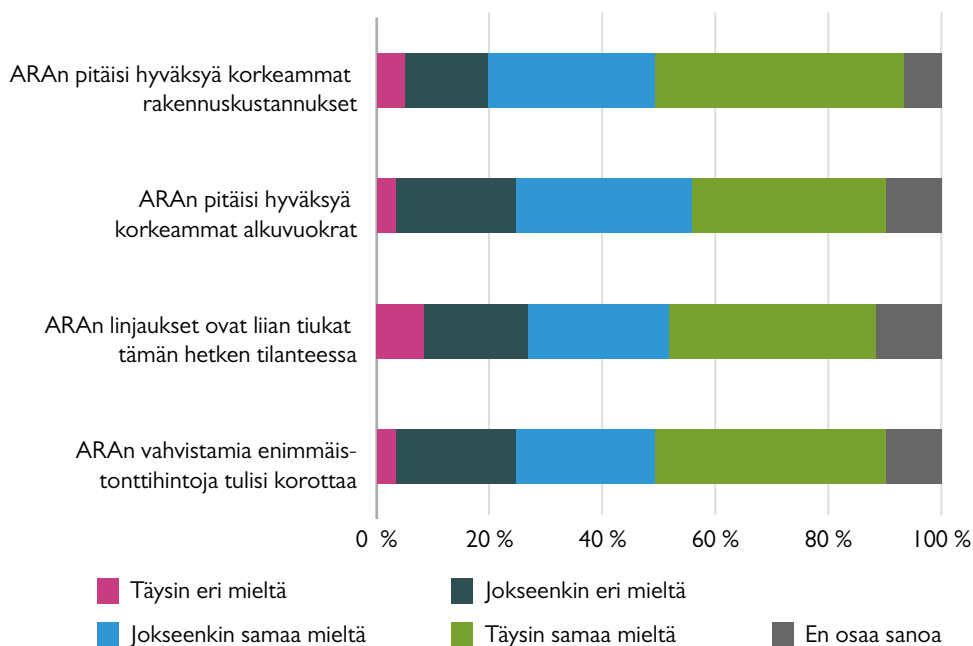
ARAN toimintaa pidetään melko johdonmukaisena nykyisessä suhdannetilanteessa. Noin kaksi kolmesta vastaajasta on samaa mieltä siitä, että ARAn toiminta on ollut johdonmukaista syksyllä 2022. Lainojen, tukien ja avustusten myöntämisessä ARA on onnistunut kohtuullisesti. Vastaajista 56 prosenttia oli sitä mieltä, että ARA on onnistunut hyvin, kun vajaan 38 prosentin mielestä ARA ei ollut onnistunut hyvin. Eniten eri mieltä olivat urakoitsijat, joista yli puolet oli eri mieltä siitä, että ARA on onnistunut lainojen, tukien ja avustusten myöntämisessä hyvin.

Vastaajien mielipiteet jakaantuivat siinä, onko ARA onnistunut sopeuttamaan toimintaansa eri suhdannetilanteissa hyvin, sillä lähes yhtä moni oli samaa mieltä ja eri mieltä asiasta. Muuttuneeseen markkinatilanteeseen ARA on reagoinut hieman paremmin, sillä noin puolet vastaajista oli sitä mieltä, että ARA on reagoinut hyvin, kun eri mieltä oli 41 prosenttia vastaajista.

Lähes kolme neljästä vastaajasta on sitä mieltä, että ARAn pitäisi hyväksyä korkeammat rakennuskustannukset. Muut vastaajat olivat eniten eri mieltä, rakennuttajista ja urakoitsijoista eri mieltä oli vain 8 prosenttia vastaajista. Kaksi kolmesta vastaajasta oli sitä mieltä, että ARAn vahvistamia enimmäistonttihintoja tulisi korottaa.

Yli puolet vastaajista piti ARAn linjauksia liian tiukkoina tämän hetken tilanteessa. Kuviossa 34 on esitetty suhdannetilannetta syksyllä 2022. Tyytymättömyimpiä tämän hetken tilanteeseen olivat urakoitsijat.

Noin kaksi kolmesta vastaajasta on sitä mieltä, että ARAn pitäisi hyväksyä korkeammat alkuvuokrat. Vuonna 2022 pääkaupunkiseudun ARA-asuntojen alkuvuokrat olivat keskimäärin 17,5 €/m² ja muun Suomen 14 €/m². Keskivuokrat vuonna 2022 olivat Tilastokeskuksen vuokraindexin mukaan pääkaupunkiseudulla 18 €/m² ja muualla Suomessa 12,8 €/m².



Kuvio 34. Suhdannetilanne syksyllä 2022.

Vastaajat saivat lisäksi kertoa avoimesti, mitä toimia ARAn tulisi tehdä nykyisessä suhdannetilanteessa (taulukko 5). Useissa vastauksissa tuli esiin, että ARAn toivotaan nopeuttavan hakemusten käsittelyä; päätöksiä tarvitaan nopeammin, että hankkeita saadaan liikkeelle. Sähköiset hankehakemukset kaikille uusille hankehakemuksille on otettu käyttöön alkuvuodesta 2023, minkä uskotaan nopeuttavan hakemusten käsittelyä.

Kuitenkin myös kohtuuhintaisuudesta tulee pitää kiinni, vaikka lainavaltuuksia tulisikin lisätä. ARAn toivottiin toimivan aikailematta, koska kustannustason muutokset ovat olleet hyvin nopeita. ARAn toivottiin niin ikään huomioivan keskeisen sijainnin tuomat kustannuspaineet. Moni vastaaja oli sitä mieltä, että peruseriaatteissa voitaisiin käyttää harkintaa.

Aran tulisi hyväksyä yleinen kustannustason nousu. Hankkeiden rakennusurakoiden hintojen vertaaminen vuoden takaisin hintoihin ei ole perusteltua ja voi johtaa laadukkaiden ja tehokkaastikin suunniteltujen kohteiden hylkäämiseen väärin perustein.

Taulukko 5. Mitä toimia ARAn tulisi tehdä nykyisessä suhdannetilanteessa?

Hintoihin liittyvät	Tuotantoon liittyvät	Muut
Hyväksyä korkeammat rakennuskustannukset	Nopeuttaa päätösten tekoa	Toimia aikailematta
Ei tule hyväksyä hankkeita, joissa liian korkeat kustannukset	Tarvittaessa siirtää hankkeita tai rajoittaa tuotantoa	Ei tule muuttua joustavamaksi
Hyväksyä yleinen kustannustason nousu	Tukea ARA-rakentajia ja rakentamista	Lisätä joustavuutta ja avoimuutta
Kohtuullistaa rakentamisen hintatasoa	Varmistaa, että kohtuuhintainen asuntotuotanto säilyy	Olla valmiina reagoimaan ja tekemään nopeita päätöksiä
Varmistaa toiminnallaan, etteivät hinnat nouse liikaa	Tasapainottaa markkinoita	Näytettävä esimerkkiä ympäristösuorituskykyisyydestä
Lisätä lainavaltuuksia	Edistää urakkakilpailuja	Uudistua
Huomioida keskeisen sijainnin tuomat kustannuspaineet	Keinoja neuvotteluhankkeiden edistämiseen	Poistaa erityisryhmien investointiavustusten määräaikainen haku pysyvästi

Moni vastaaja pohti, pitäisikö ARAn hyväksyä korkeammat rakennuskustannukset. Toisaalta hankkeita pitäisi saada rakenteille, mutta riskinä on liian kalliiden ARA-kohteiden rakentaminen, jolloin käyttöaste jäisi korkean vuokran takia vähäiseksi. Kustannusmuutokset ovat olleet hyvin nopeita, jolloin hintojen vertaaminen vuoden takaisiin hintoihin voi johtaa laadukkaan ja tehokkaasti suunnitellun kohteen hylkäämiseen väärin perustein. Yksi vastaaja nosti esiin, että suurilla toimijoilla kohdekohtaisilla hinnoilla ei ole merkitystä vuokratasoon. Suurin osa vastaajista oli sitä mieltä, että korkeammat rakennuskustannukset tulisi hyväksyä, mutta joidenkin mielestä niitä ei tule hyväksyä.

Korkeammat alkuvuokrat tulisi hyväksyä esimerkiksi kalleimmilla alueilla Tampereella ja Helsingissä. ARA:ta pyydetään myös myönteisempää suhtautumista hyvillä sijainneilla oleviin neuvottelu-urakkahankkeisiin, sillä keskeinen sijainti tuo myös kustannuspaineita. Lisäksi ARA:ta toivottiin keinoja neuvotteluhankkeiden sekä urakkakilpailujen edistämiseen. Nykyisessä tilanteessa tulisi myös tukea ARA-rakentajia ja -rakentamista. Taulukossa 6 on esitetty syitä, miksi ARAn pitäisi hyväksyä korkeammat kustannukset.

Taulukko 6. Vastaajien syitä siihen, miksi ARAn pitäisi hyväksyä korkeammat kustannukset.

Miksi korkeammat (rakennus)kustannukset tulisi hyväksyä?
Saadaan hankkeita liikkeelle
Muuten tulee työttömyyttä ja menetetään verotuloja
Kohdekohtaisilla hinnoilla ei ole isolla toimijalla merkitystä vuokratasoon
Kohtuuhintainen asuntotuotanto säilyy riittävällä tasolla
Rakentamisen ja rakennuttajien tukeminen
Markkinahinnat nousevat
Säästetään tulevaisuudessa huolto- ja korjauskustannuksissa sekä energiankulutuksessa

Yhden vastaajan mielestä ARAn ei tule muuttua joustavammaksi, koska suhdannetilanne on edelleen melko vahva ja rakennuskustannukset edelleen nousussa. Muutamien vastaajien mielestä ARAn pitäisi nykyisessä tilanteessa siirtää hankkeita tai rajoittaa tuotantoa. ARAn toivottiin vähentävän tuotantoa korkeasuhdanteessa sekä olevan valmiina reagoimaan ja tekemään nopeita päätöksiä suhdanteen kääntyessä. Vastaajien mielestä ARAn tulee tasapainottaa markkinoita ja kohtuullistaa rakentamisen hintatasoa. Vastaajat nostivat esille, että ARAn tulee varmistaa, että kohtuuhintainen asuntotuotanto säilyy.

ARAn ei kannata muuttaa toimintaansa nykyistä joustavammaksi, koska suhdannetilanne on edelleen melko vahva ja rakennuskustannukset ovat vieläkin nousussa.

Yhden vastaajan mielestä ARAn pitäisi poistaa erityisryhmien investointiavustusten määräaikainen haku pysyvästi, sillä se hidastaa kaikkia erityisryhmien investointiavustushankkeita. ARAlta toivotaan uudistumista, joustamista ja läpinäkyvyyttä sekä avoimempaa vuoropuhelua myös urakoitsijoiden kanssa. ARAn tulisi myös näyttää esimerkkiä ympäristösuorituskykyisyydessä. Tärkeänä koetaan, että ARAn pitäisi tukea rakentamista ja ARA-rakentajia. Kuitenkaan ARA ei voi itsenäisesti ohjata tuotantoa suhdannetilanteissa, sillä se toteuttaa lainsäädäntöä ja toimeenpanee asuntopolitiikkaa.

1.27

ARAn suoriutuminen eri suhdannetilanteissa

Vastaajilla oli mahdollisuus kertoa vapaasti ARAn suoriutumisesta eri suhdannetilanteissa. ARAn edustaja kertoi, että ARAn kevyemmät rahoitusmallit (välimalli 2009–2010 ja lyhyt korkotuki vuodesta 2016 eteenpäin) ovat olleet hyvin suosittuja. Niillä on kuitenkin saattanut olla jopa suhdannetta kiihdyttävä vaikutus. Vastaajan mielestä valtion tukea sijoittajavetoiseen toimintaan ei olisi nykyisessä suhdannetilanteessa tarvittu.

Vastauksissa tuodaan esiin nykyinen hankala tilanne. ”Vuonna 2008 vapaarahoitteisten asuntojen myynti sakkasi ja ARA lisäsi lyhyen korkotukilainojen määrää. Se auttoi merkittävästi suhdannetta. Nyt kun kustannukset nousevat, tilanne on hankalampi.”

Samoin toinen vastaaja tuo esille finanssikriisin seurauksena pahentuneen tilanteen: ”ARA-tuotannon huippusuhdanne finanssikriisin aikaan esti osittain normaalin markkinamekanismin toiminnan ja edisti hintakuplaa. Sitä seurannut velkaelvytys ja keinotekoiset nollakorot ovat pahentaneet tilannetta, eikä asuntojen hinnat / vuokrat monin paikoin enää vastaa todellisuutta. ARAn tulee pyrkiä toiminnassaan maltilliseen reagointiin suhdannetilanteiden mukaan.”

Ministeriön edustajan mielestä ARA haluaa myöntää mahdollisimman paljon avustuksia, eikä sillä ole kiinnostusta toimintansa vaikutuksesta suhdannetilanteeseen.

Osa rakennuttajista halusi ARAlta siirtymäaikoja isoissa muutoksissa. Rakennuttaja kertoo näin: ”Siirtyminen avustuskohteissa määräaikaiseen hakuun siirsi hankkeiden aloituksia vuodella eteenpäin ja hinnat nousivat käytännössä kaikissa hankkeissa 10–15 %. Näin isoissa muutoksissa pitäisi olla jonkinlainen siirtymäaika.”

Urakoitsijoiden mielestä ARA ei ole onnistunut vuonna 2022. Urakoitsija nostaa esiin, että ”ARAn tulisi kyetä reagoimaan inflaation vaikutuksiin nopeammin. Suhdannetilanteista riippumatta toivoisi myös ymmärrystä sille, että varsinainen

rakentaminen on kehyskunnissa käytännössä saman hintaista kuin Helsingissä. Tonttikustannukset on sitten eri asia.”

Osa vastaajista on ollut tyytyväisiä ARAn toimintaan ja ministeriön edustaja kehuu toimintaa johdonmukaiseksi ja harkituksi. Myös rakennuttajilta tulee kehuja ARAlle, venymistä vaikeassa tilanteessa kuten korona-aikana kehutaan. Toinenkin rakennuttaja antaa varovaisen positiivisen arvosanan perustaen sen oman kokemuksensa lisäksi uutisointiin. Yhden vastaajan mielestä ARA on tehnyt nopeita ratkaisuja tilanteen helpottamiseksi, vaikka hyvät vaihtoehdot ovat olleet välillä vähissä.

Korona aikana ARA on osoittanut mainiota venymistä vaikeissa tilanteissa ja tehnyt nopeita ratkaisuja tilanteen helpottamiseksi, vaikka hyvät vaihtoehdotkin ovat olleet välillä vähissä.

- Rakennuttaja

8 Johtopäätökset

ARA-tuotanto on ollut muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta kohtuullisen vähän suhdanteiden puristuksissa 2000-luvulla. Asuntorakentamisen suhdanteisiin ARA-tuotanto on sopeutunut pääosin hyvin. Finanssikriisissä ja asuntotuotannon vähentyessä voimakkaasti ARA-tuotannon merkitys oli suuri ja tuotantoa oli paljon. Rakentamisen matalasuhdanteen aikana vuosina 2012–2016 ARA-tuotannon osuus oli suurempi ja vahvan kerrostalorakentamisen aikana vuoden 2016 jälkeen ARA-tuotannon osuus on ollut pienempi, vaikka määrällisesti myös ARA-tuotanto on myötäillyt koko asuinrakentamisen määrää.

ARAN ensisijaisena tehtävänä on edistää kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista, mutta huolehtia osaltaan myös rakentamisen työllisyydestä ja alan toimintaedellytysten turvaamisesta heikossa suhdanteessa.

Julkisella asuntotuotannolla on muitakin tavoitteita kuin kohtuulliset asumismenot, kuten asumisen pysyvyyden turvaaminen, asunnottomuuden vähentäminen ja asuinympäristöjen kehittäminen. Näitä tavoitteita ARA-toimijat toteuttavat ARA-tuotannon avulla.

1.28

ARA-tavoitteiden toteutuminen

Rakentamisen suhdanteiden käänneet ovat kansantalouden kanssa samanaikaisia, mutta voimakkaampia ja näkyvät nopeasti esimerkiksi rakennusliikkeiden kiinnostavuuden muutoksina ARA-tuotantoa kohtaan. Kansantalouden muutosten ohella rakentamisen muutoksiin vaikuttavat voimakkaasti korkojen ja rahoituksen saatavuuden muutokset. Rakennuttajien puolella käänneet näkyvät sekä tarjousaktiivisuuden että tarjoushintojen vaihteluina.

ARA-tuotanto koetaan tärkeäksi ja sen riittävä määrä ja vuokrien kohtuullisuus on turvattava rakentamisen vaihtelevissa suhdannetilanteissa. Kyselyjen ja haastattelujen perusteella ARAn toimintaan oltiin valtaosin tyytyväisiä.

Kyselyssä nähtiin tärkeäksi tarve lisätä ARA-tuotannon joustavuutta eri suhdannetilanteissa. ARAn tulee kiinnittää nykyistä enemmän huomiota tuotannon kasvattamiseen huonossa suhdannetilanteessa. Huonossa suhdannetilanteessa rakentamisen ja tonttien hinnat ovat edullisia, jolloin rahoitus riittää suurempaan tuotantoon ja asuntojen alkuvuokrat laskevat. Tärkeänä hyötynä tuotiin esille myös rakennusalan työllisyyden pysyminen vakaampana. Rakentamisen ylläpitäminen huonossa suhdannetilanteessa tukee myös Suomen taloutta ja ehkäisee taantumaa.

ARA-tuotantoa vähennettiin ennen finanssikriisiä olleessa korkeasuhdanteessa 2003–2007. Finanssikriisin aikana 2008–2009 ARA-tuotannon rajulla kasvattamisella ns. välimallin avulla oli keskeinen merkitys rakennusalan työllisyyden ja yritysten sekä koko kansantalouden kannalta muun rakentamisen vähennyttä rajusti. Eurokriisin aikaan 2011–2015 ARA-tuotanto toimi suhdanteita tasoittavana tekijänä asuinrakentamisessa. Vaparahoitteisen asuntorakentamisen korkea määrä vuosina 2018–2021 aiheutti suhdanneluonteista puristusta ja vähennystä ARA-tuotannolle, koska sijoittajien asuntokysyntä työllisti rakentajat ja mielenkiinto ARA-tuotantoon laski.

Rakentamisen kysynnän mukaan vaihtelevat alan hintasuhdanteet vaikeuttivat ARA-tuotantoa eniten vuosina 2021 ja 2022. Rakennuskustannusten vuonna 2021 alkanut nopea nousu nosti myös ARA-tuotannon hintoja ja lisäksi ARA-hankkeille oli vaikea saada tarjouksia. Viime mainittua helpottamaan otettiin käyttöön hintojen indeksisidonnaisuus, mikä paransikin tarjousten saantia, mutta hintojen nopea nousu nosti myös ARA-asuntojen lähtövuokria.

Syksyn 2022 suhdannetilanteessa ARA onnistui parhaiten johdonmukaisuudessa ja selvästi heikoiten toimintansa sopeuttamisessa. Vastaajien toiveena oli nopeampi

reagointi. Hankkeiden käynnistäminen koettiin osittain hankalaksi korkeiden rakennuskustannusten takia. Toiveissa oli, että ARAlla olisi käytettävissä heikossa suhdannetilanteessa myös muita avustuksia, kuten erityyppisiä käynnistysavustuksia.

Tehdyssä kyselyssä ARA-tuotannon määrää pidettiin sopivana, mutta määrän tulisi antaa vaihdella enemmän suhdanteiden mukaan.

Kyselyssä tuli esille se, että rakennuttajat ja rakennusyritykset näkivät monet asiat eri lailla. On luonnollista, että esimerkiksi hintojen nousun huomiointi ARA-tuotannossa nähdään eri lailla rakennuttajien ja rakentajien näkökulmasta.

ARA-rakentamisen halutaan jatkossakin painottuvan voimakkaasti kasvaville kaupunkiseuduille. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen riittävä tarjonta on keskeistä matalapalkkaisen työvoiman saatavuudelle asumiskustannuksiltaan korkeissa kasvukaupungeissa.

Vastaajien mielestä ARAn tavoitteet toteutuvat melko hyvin. Niin ikään ARA-lainoituksen ehdot nähtiin pääosin myönteisinä.

1.29

Haasteita ja kehitysehdotuksia suhdanteiden vaikutuksista ARA-tuotantoon

- ARA-tuotantoa tarvitaan jatkossakin tasoittamaan rakentamisen suhdannevaihteluja. Samalla käytetään hyödyksi rakentamiseen liittyvien hintojen suhdannevaihtelut.
- ARA-tuotantoa tarvitaan ylläpitämään kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa ja turvaamaan monipuolisten asuinalueiden rakentamista.
- Joustavuus hyvässä suhdannetilanteessa tarkoittaa ARA-tuotannon määrän vähentämistä. Vähentämistä tukevat mm. vuokra-asuntopulan poistuminen vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa, rakentamisen kovan kysynnän aiheuttaman hintojen nousun (palkat, tuotteet, asunnot, tontit jne.) rajoittaminen sekä muutkin ylikuumenemisesta aiheutuvat tuotannonrajoitukset ja -häiriöt.
- Joustavuuden parantamiseksi ARAn valmiutta nopeiden suhdannemuutosten ennakointiin on tärkeä kehittää. Asuntomarkkinoiden, asuntojen kokonais tarpeen sekä ARA-asuntojen tarpeen kehitystä (erityisesti MAL-alueilla) on tärkeä seurata ja ennakoida sekä lyhyellä että pidemmällä aikavälillä, jotta muutoksiin kyetään reagoimaan nopeasti ja toimenpiteet osataan painottaa oikein myös pidemmän aikavälin näkökulmasta.
- ARAn toiminnassa on tärkeää huomioida vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen todella suuri tuotantomäärä nollakorkokauden aikana vuosina 2015–2022. Vuokra-asuntomarkkinat eivät ole enää kireät suurimmissakaan kaupungeissa ja kilpailu vuokralaisista näkyy.
- ARAn tulee sekä ajantasaistaa vanhoja että kehittää uusia tukimuotoja lähivuosina nähtävissä olevan heikon asuntorakentamisen kauden varalle. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarve on suuri hintojen ja korkojen noustessa.
- ARAn toimia ja vaatimuksia asuntojen laadun ylläpitämisestä ja kehittämisestä suhdanteiden puristuksessa pidettiin hyvinä. Esimerkkinä huoneiden ja huoneistojen koon minimivaatimukset kustannusten noustessa.
- ARAlla voi olla tarve varautua nopeasti tukemaan asuntorakentamista ja ajantasaistaa sekä vanhoja että kehittää uusia tukimuotoja parina lähivuonna nähtävissä olevan heikon asuntorakentamisen jakson varalle. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarve on suuri hintojen ja korkojen noustessa. Tilanne merkitsee myös sitä, että rakentajien tarjousaktiivisuus on suuri ja heikko kysyntä tulee laskemaan tarjoushintoja.

Suhdannetilanne keväällä 2023

Sekä talouden että rakentamisen suhdannetilanne keväällä 2023 on heikko. Talouskasvu on pysähdyksissä ja rakentamisen määrä on ollut laskussa syksystä 2022. Eniten laskua on ollut uusien asuntojen aloitusmäärissä. Asuntorakentamisen volyymi pysyy kuitenkin edelleen melko korkealla syksyyn 2023, kun uusia asuntoja aloitettiin runsaasti syksyyn 2022 saakka. Asuntorakentaminen on palautumassa nollakorkoajan ylikorkealta tasolta tarpeenmukaiseksi. Asuntorakentamisen ovat kääntäneet jyrkkään laskuun rakennuskustannusten nopea nousu vuosina 2021 ja 2022, kuluttajien luottamuksen raju heikkeneminen ja asunnon ostoaikeiden lasku, asuntolainakorkojen poikkeuksellisen nopea nousu sekä kuluttajien ostovoiman raju heikkeneminen, erityisesti ruoan ja sähkön hintojen nousun takia.

Suhdannetilanne ARA-tuotannon näkökulmasta on kuitenkin parantunut, koska rakennuskustannusten nousuvauhti on hiipunut ja joidenkin tuotteiden hinnat ovat jo selvästi laskeneet. Lisäksi rakentajien mielenkiinto ja tarjoushalukkuus ARA-tuotantoon on selvässä kasvussa. Vapaarahoitteisiksi suunniteltuja hankkeita tarjotaan nyt ARA-hankkeiksi. Edellä mainitut seikat ovat tärkeitä ja myönteisiä ARA-hankkeiden rakennuttajien kannalta. Tilanne on muuttunut täysin keväästä 2022.

Suhdanne-ennuste vuosille 2023–2024

Talous kasvaa hitaasti

Suomen talouden kasvuennusteet vuodelle 2023 ovat nollan molemmin puolin. Suomi on taantumassa, mutta taloudelle ei ennakoida suuria miinuksia. Ennusteet vuoden 2024 talouskasvulle ovat hieman paremmat, mutta edelleen melko heikot. Talouskasvun tuoreet ennusteet vuodelle 2024 ovat välillä +0,2...1,2 %, keskiarvo +0,7 %. Vuonna 2023 taloutta kannattelevat vienti ja julkinen kulutus, yksityinen kulutus ja investoinnit vähenevät. Vuonna 2024 viennin ennakoidaan piristyvän ja yksityisen kulutuksen sekä investointien kääntyvän pieneen kasvuun. Talouden näkymiin liittyy kuitenkin edelleen paljon riskejä. Inflaation kuriin saaminen korkoja nostamalla on ollut odotettua vaikeampaa. Nostoja ovat rajoittamassa ongelmat sekä velkaisille maille että pankeille. Nyt riskejä on kuitenkin jossain määrin myös ylöspäin.

Rakentamisen määrä vähenee 2023 ja 2024 – kerrostalojen rakentaminen putoaa ylikorkealta tasolta

Rakentamisen määrän ennakoidaan vähenevän noin prosentin sekä vuonna 2023 että 2024. Uusien asuntojen rakentamisen määrä/volyymi vähenee kuitenkin 10 prosenttia, mahdollisesti hieman enemmänkin vuonna 2023 ja reilu 5 prosenttia vuonna 2024. Asuntorakentamisen arvioidaan olevan noin 30 000 asuntoa vuonna 2024. Erityisen heikosti asuntorakentaminen kehittyy näinä vuosina uusien kerrostaloasuntojen rakentamisessa, jossa aloitusten määrän ennakoidaan vähenevän lähes 40 prosenttia vuodesta 2021 vuoteen 2024.

Kerrostalarakentamisen määrän rajun kasvun taustalla olevat keskeiset seikat ovat nollakorko sekä asuntosijoittajien aktiivisuus hyvien tuottojen takia. Tuottoja ovat kasvattaneet vuokratuottojen ohella asuntojen arvonnousu sekä yksityisten sijoit-

tajien saamat veroedut. Uusista kerrostaloasunnoista valtaosa, 60–70 prosenttia, on mennyt sijoittajille vapaarahoitteisiksi vuokra-asunnoiksi vuosina 2016–2022. Näiden vuosien korkeiden rakentamismäärien aikana Suomessa rakennettiin eniten uusia asuntoja per capita Euroopassa, yli kaksinkertaisesti Euroopan keskiarvoon verrattuna. Rakentaminen poisti Suomesta vuokra-asuntopulan suuristakin kaupungeista ja asuntoja valmistuu edelleen lisää ylitarjonnasta huolimatta.

Vuoden 2022 aikana uusien asuntojen kauppa alkoi hidastua ja alkuvuonna 2023 väheneminen on jatkunut. Väheneminen on kymmeniä prosentteja edellisvuoden lukemista. Myös myynnissä olevien pienten asuntojen tarjonta on kasvanut reippaasti, kun sijoitusasuntoja on pantu myyntiin tuottojen kääntyttyä miinukselle hoitovastikkeiden ja rahoitusvastikkeiden kasvaessa nousseiden korkojen ja tonttivuokrien takia. Lisäksi vuokralaisten löytyminen ja vuokran korotus ovat vaikeutuneet ylitarjonnan takia. Taloyhtiölainojen 1.7.2023 voimaan astuvat uudet rajoitukset, lähinnä lainan alkuvuosien lyhennysvapauskielto, vähentävät edelleen sijoittajien mielenkiintoa.

1.31.3

Kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tarvitaan lisää – samalla tuetaan asuntorakentamista suhdanneluonteisesti

Heikentynyt kuluttajien ostovoima on lisännyt ja lisää edelleen kohtuuhintaisten, tuettujen vuokra-asuntojen kysyntää lähivuosina. Suurissa kaupungeissa ero vapaarahoitteisten ja kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen vuokrissa pysyy lievästä kaventumisesta huolimatta edelleen suurena. Pienemmissä kaupungeissa ero on kaventunut ja lisääntynyt vapaarahoitteisten tarjonta tulee huomioida ARA-tuotannon mitoituksessa.

ARA-tuotannon näkökulmasta vuosi 2023 näyttää hyvältä ja edelleen vuonna 2024 markkinanäkymä tukee ARA-tuotannon kasvattamista, vaikka vuoden 2024 avustukset ja korkotukivaikutukset eivät olekaan vielä tiedossa. Rakentajilla on mielenkiintoa hankkeisiin ja tarjoushintojen ennakoidaan pysyvän kurissa. Viime mainitun taustalla olevia seikkoja ovat rakentamisen kysyntätilanteen heikkeneminen sekä energian, raaka-aineiden ja niiden vaikutuksesta rakennustuotteiden hintojen nousun hiipuminen ja monissa tapauksessa myös aleneminen. ARA-tuotannon kasvattaminen tukee samalla voimakkaasti vähenevää asuntorakentamista.

LÄHTEET

- ARA. 27.2.2023. ARA-tuotanto 2022. Selvitys 1/2023. Dnro: ARA-08.00.00-2023-1. Julkaistu: 27.02.2023
- Elinkeinoelämän keskusliitto. 11.4.2023. Luottamusindikaattorit. <https://ek.fi/avainsana/luottamusindikaattorit/>
- Huovinen, Kimmo. 2011. Välimallin vuokra-asuntohankkeet ARA-tuotannossa 2009–2010. ARAn selvityksiä 5/2011.
- Suomen Pankki. 2022. Korot. [Viitattu 11.4.2023]. <https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/>
- Tilastokeskus 2022a. Suomen virallinen tilasto (SVT): Rakennus- ja asuntotuotanto [verkkajulkaisu]. ISSN=1796-3257. Helsinki: Tilastokeskus. [Viitattu 11.4.2023]. <https://stat.fi/tilasto/ras>
- Tilastokeskus 2022b. Suomen virallinen tilasto (SVT): Kuluttajien luottamus [verkkajulkaisu]. ISSN=2669-8862. Helsinki: Tilastokeskus. [Viitattu 11.4.2023]. <https://stat.fi/tilasto/kbar>
- Tilastokeskus 2022c. Suomen virallinen tilasto (SVT): Rakennuskustannusindeksi [verkkajulkaisu]. ISSN=1795-4282. Helsinki: Tilastokeskus. [Viitattu 11.4.2023]. Saantitapa: <https://stat.fi/tilasto/rki>
- Väestörekisterikeskus 2018. Suomen rakennuskanta.
- Ympäristöministeriö. 19.1.2023a. Käyttösuunnitelman vahvistaminen YM/2022/97. Korkotukiasuntolainojen ja takauslainten hyväksymisvaltuuksien käyttösuunnitelma vuodeksi 2023. <https://valtioneuvosto.fi/paatokset/paatos?decisionId=0900908f80804c18>
- Ympäristöministeriö. 19.1.2023b. Valtion tuella rakennetaan ja korjataan tuhansia kohtuuhintaisia asuntoja. <https://valtioneuvosto.fi/-/1410903/valtion-tuella-rakennetaan-ja-korjataan-tuhansia-kohtuuhintaisia-asuntoja>

Liite 1: Kyselylomake

ARA-tuotanto suhdanteiden puristuksessa

Forecon Oy tekee yhteistyössä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kanssa tutkimusta aiheesta 'ARA-tuotanto suhdanteiden puristuksessa'. Toimeksiannon tavoitteena on tehdä kuvaus rakentamisen suhdannetilanteista 2000-luvulla sekä selvittää kulloisellekin suhdanteelle ominaisia piirteitä, muun muassa kustannustasoa, kilpailutilannetta yms. Työssä tutkitaan, miten ARA-uudistutuotanto on käyttäytynyt eri tilanteissa ja miten se on reagoinut tai vaikuttanut kokonaismarkkinatilanteeseen.

Tämän kyselyn avulla pyrimme selvittämään ARAn eri sidosryhmien näkemyksiä suhdanteiden vaikutuksesta ARA-tuotannon määrään ja sille annettuihin tavoitteisiin sekä ARAn toimintaan.

Toivomme, että vastaat kysymyksiin edustamasi organisaation näkökulmasta. Kiitos jo etukäteen vaivannäöstä!

Mikäli teille herää kysyttävää Foreconilta, älkää epäröikö olla yhteydessä Tuomas Laitiseen (040 416 3101, tuomas.laitinen@forecon.fi)

Kyselyn perustiedot

Vastaajan tiedot

Etunimi	
Sukunimi	
Työnimike	
Yritys/Organisaatio	
Sähköpostiosoite	
Puhelinnumero	

Mitä tahoa vastauksesi edustaa? *

- ☐ Rakennuttaja
- ☐ Urakoitsija
- ☐ ARA
- ☐ KOVA
- ☐ Ministeriö
- ☐ RT

Minuun saa ottaa yhteyttä liittyen tähän kyselyyn ja mahdollisiin lisätietoihin

☐ Kyllä

☐ Ei

ARA-tuotannon rooli ja määrä suhdannevaihteluissa

ARA-tuotannon taso

ARA-tuotannon nykyinen tavoitemäärä on noin 10 000 asuntoa vuodessa. Viime vuosina ARA-tuotantoa on rakennettu noin 6 500–9 000 asuntoa vuodessa.

	Liian pieni	Sopiva	Liian suuri	En osaa sanoa	
ARA-tuotannon nykyinen tavoite- määrä on riittävä kohtuuhintaisten asuntojen tarpeen täyttymiselle	☐	☐	☐	☐	
	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
On hyvä, että ARA-tuotanto olisi määrällisesti ja ehdollisesti vakaa kaikissa suhdannetilanteissa	☐	☐	☐	☐	☐
ARA-korkotukivaltuuden määrän tulisi reagoida nopeammin suhdanteen muuttuessa	☐	☐	☐	☐	☐
Heikossa suhdannetilanteessa ARA-tuotannon määrää tulisi kasvattaa elvytyksenä rakennus- teollisuudelle	☐	☐	☐	☐	☐
Hyvässä suhdannetilanteessa ARA-tuotannon määrää tulisi rajoittaa hillitsemään rakennus- markkinoiden ylikuumenemista	☐	☐	☐	☐	☐
Nykyinen suhdannetilanne (korkea inflaatio, reaalitulojen laskeminen) kasvattaa kohtuuhintaisten asunto- tuotannon tarvetta	☐	☐	☐	☐	☐

ARA-tuotantoon vaikuttaminen eri suhdannetilanteissa

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
ARA tuotannon yleisten tukiehtojen tulisi reagoida/joustaa nopeammin suhdanteen muuttuessa	☐	☐	☐	☐	☐
	Helpottaa	Pitää ennallaan	Tiukentaa	En osaa sanoa	
Huonossa suhdannetilanteessa ARA-tuotannon tukiehtoja (korkotukivaltuus, lainaehdot, käynnistysavustus) tulisi	☐	☐	☐	☐	☐

Mitä hyötyjä tai haittoja sillä olisi mielestäsi, jos ARA-tuotanto joustaisi voimakkaammin eri suhdannetilanteissa?

Mitä etuja tai haittoja on mielestäsi, jos ARA-tuotanto olisi mahdollisimman tasaista suhdannetilanteesta huolimatta?

Minkälainen rooli ARA-tuotannolla tulisi mielestäsi olla eri suhdannevaihteluissa?

ARA-tuotannon painottuminen maantieteellisesti

ARA-uudistuotannossa keskitytään suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle. Vuosina 2019–2022 ARA-uudistuotannosta 42 % on suuntautunut PKS:lle. MAL-seutujen osuus on ollut yhteensä 88 % ja muun maan 12 %.

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
ARA-tuotannon pitäisi painottua nykyistä selvästi enemmän kasvaville kaupunkiseuduille	☐	☐	☐	☐	☐
ARA-tuotanto jakautuu riittävän tasaisesti Suomessa alueellisesti	☐	☐	☐	☐	☐
Erityisryhmille tarkoitettu korkotukilainoitus jakautuu riittävän tasaisesti Suomessa alueellisesti	☐	☐	☐	☐	☐

Miten ARA-tuotantoa pitäisi mielestäsi maantieteellisesti kohdentaa?

Menneet suhdannetilanteet

Suhdannevaihtelu muutti kiinnostusta ARA-rakentamista kohtaan

	Vähensi kiinnostusta	Ei muutosta	Kasvatti kiinnostusta	En osaa sanoa
Finanssikriisin aikana 2008–2010	☐	☐	☐	☐
Euroalueen velkakriisin aikana 2011–2014	☐	☐	☐	☐
Rakentamisen korkeasuhdanteen aikana 2015–2021	☐	☐	☐	☐
Koronan aikana 2020–2021	☐	☐	☐	☐
Nykyisessä suhdannetilanteessa (Ukrainan sota, nousevat korot, korkea hintataso)	☐	☐	☐	☐

Rakennuskustannusten nousun vaikutus ARA-tuotantoon

Rakennuskustannusten nousu

Rakennuskustannukset alkoivat nousta voimakkaasti alkuvuodesta 2021. Vuonna 2022 nousu on edelleen voimistunut Ukrainan kriisin seurauksena.

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
Rakentamisen kallistuminen on vähentänyt ARA-rakentamisen määrää	☐	☐	☐	☐	☐
Korkea hintataso hankaloittaa ARA-rahoituksen saamista	☐	☐	☐	☐	☐
Hankkeista on jouduttu luopumaan kustannusten nousun takia	☐	☐	☐	☐	☐
Korkea hintataso on vaikuttanut kohteen materiaalivalintoihin.	☐	☐	☐	☐	☐
Materiaalien heikon saatavuuden takia hankkeen päärunkomateriaalia on vaihdettu	☐	☐	☐	☐	☐
Materiaalien korkean hinnan takia hankkeen päärunkomateriaalia on vaihdettu	☐	☐	☐	☐	☐
Energian hintojen voimakas vaihtelu on vaikuttanut kohteen lämmitysmuodon valintaan	☐	☐	☐	☐	☐
Hankkeen lykkääminen on vaihtoehto kustannusongelmiin	☐	☐	☐	☐	☐
Hankkeen laatutasosta tinkiminen on vaihtoehto kustannusten nousuun	☐	☐	☐	☐	☐
Neuvottelu-urakkamuotoisilta hankkeilta vaaditaan alhaisempia rakentamisen kustannuksia kuin laatutasoltaan vastaavien kilpailumuotoisten urakoilta.	☐	☐	☐	☐	☐
Tällä hetkellä korkea hintataso vaikeuttaa neuvottelu-urakkamuotoisten hankkeiden toteuttamisen	☐	☐	☐	☐	☐

Miten kustannusten nousua voidaan hallita?

Vapaa sana rakennuskustannusten nousun vaikutuksesta ARA-tuotantoon

Urakkatarjousten määrän muutokset suhdannevaihteluissa

Urakkatarjousten saaminen nykyisessä suhdannetilanteessa

Asuntotuotantoa on edelleen hyvin käynnissä, mutta markkinan odotetaan hiljenevän ja asuntoaloitusten määrän vähenevän kuluvana vuonna ja ensi vuonna. Rakennuskustannusten nousun odotetaan hidastuvan vuonna 2023.

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
Urakkatarjousten saaminen on tällä hetkellä helppoa	☐	☐	☐	☐	☐
Urakkatarjousten saaminen kilpailumuotoisena toteutettavissa hankkeissa on tällä hetkellä helppoa	☐	☐	☐	☐	☐
Neuvottelu-urakoiden toteuttamista pitäisi helpottaa laskusuhdanteessa	☐	☐	☐	☐	☐
Urakkatarjousten voimassaoloaika on lyhentynyt	☐	☐	☐	☐	☐
Urakkatarjousten liian lyhyt voimassaoloaika haittaa hankekehitystä	☐	☐	☐	☐	☐
Tarjouksia ei ole edes pyydetty, koska niitä ei kuitenkaan tule	☐	☐	☐	☐	☐

Indeksiehto

ARA-hankkeita koskeviin urakkatarjouksiin voidaan sisällyttää indeksiehto, jonka perusteella rakentamisen aikana tapahtuvat kustannusmuutokset lasketaan ja huomioidaan lopullisen hinnan yhteydessä. Mikäli urakkasopimus sidotaan indeksiin, voi urakan hinta joko nousta tai laskea.

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
Olemme käyttäneet indeksiehtoa uusissa hankkeissa	☐	☐	☐	☐	☐
Indeksiehdon käyttöönotto on auttanut saamaan tarjouksia	☐	☐	☐	☐	☐
Aiomme käyttää indeksiehtoa tulevaisuudessa	☐	☐	☐	☐	☐
Indeksiehto nostaa hankkeen kokonaishintaa	☐	☐	☐	☐	☐
Indeksiehto pitäisi ottaa pysyvästi mukaan ARA-ehtoihin	☐	☐	☐	☐	☐

Menneet suhdannetilanteet

Urakkatarjousten saaminen aiemmissa suhdannetilanteissa oli

	Erittäin helppoa	Melko helppoa	Melko vaikeaa	Erittäin vaikeaa	En osaa sanoa
Finanssikriisin aikaan 2008–2010	☐	☐	☐	☐	☐
Euroalueen velkakriisin aikaan 2011–2014	☐	☐	☐	☐	☐
Rakentamisen korkeasuhdanteen aikaan 2015–2021	☐	☐	☐	☐	☐
Koronan aikana 2020–2021	☐	☐	☐	☐	☐
Ukrainan sodan aikana 2022	☐	☐	☐	☐	☐

Vapaa sana urakkatarjousten määrän muutoksista suhdannevaihteluissa

Urakkatarjousten määrän muutokset suhdannevaihteluissa

Urakkatarjousten tekeminen:

	Vähemmän	Samalla tavalla	Enemmän	En osaa sanoa
Osallistumme nykyisessä suhdannetilanteessa ARA-hankkeiden urakkatarjouksiin suhteessa aiempaan	☐	☐	☐	☐

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
Olemme jättäneet osallistumatta ARA-hankkeiden urakkatarjouksiin korkean tilauskannan takia	☐	☐	☐	☐	☐
Olemme jättäneet osallistumatta ARA-hankkeiden urakkatarjouksiin korkean hintatason takia, koska hankkeet eivät kuitenkaan mene läpi nykyisellä hintatasolla	☐	☐	☐	☐	☐
Olemme jättäneet osallistumatta ARA-hankkeiden urakkatarjouksiin niiden matilan katetason takia	☐	☐	☐	☐	☐
Olemme lyhentäneet urakkatarjoustemme voimassaoloaikaa	☐	☐	☐	☐	☐
Teemme tarjouksia ARA-hankkeisiin yhtä mielellämme kuin muitakin kilpailu-urakoita	☐	☐	☐	☐	☐

Indeksiehto

ARA-hankkeita koskeviin urakkatarjouksiin voidaan sisällyttää indeksiehto, jonka perusteella rakentamisen aikana tapahtuvat kustannusmuutokset lasketaan ja huomioidaan lopullisen hinnan yhteydessä. Mikäli urakkasopimus sidotaan indeksiin, voi urakan hinta joko nousta tai laskea

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
Meille on tullut urakkatarjouspyyntöjä, joissa on mahdollisuus käyttää indeksiehtoa	☐	☐	☐	☐	☐
Olemme mukana hankkeissa, joissa käytetään indeksiehtoa	☐	☐	☐	☐	☐
Indeksiehdon käyttöönotto on kasvattanut kiinnostustamme osallistua ARA-hankkeisiin	☐	☐	☐	☐	☐
Indeksiehto vähentää hankkeen riskejä, vaikka sen seurauksena urakan hinta voi myös laskea	☐	☐	☐	☐	☐
Indeksiehto nostaa hankkeen kokonaishintaa	☐	☐	☐	☐	☐
Vaikka indeksiehdon takia hankkeen urakkahinta laskisi, se on silti hyvä asia	☐	☐	☐	☐	☐
Indeksiehto pitäisi ottaa pysyvästi mukaan ARA-hankkeisiin	☐	☐	☐	☐	☐

Nykyinen suhdannetilanne

Asuntotuotantoa on edelleen hyvin käynnissä, mutta markkinan odotetaan hiljenevän ja asuntorakentamisen määrän vähenevän ensi vuonna. Rakennuskustannusten nousun odotetaan hidastuvan vuonna 2023.

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
Neuvottelu-urakkamuotoisilta hankkeilta vaaditaan alhaisempia rakentamisen kustannuksia kuin laatutasoltaan vastaavien kilpailumuotoisten urakoilta.	☐	☐	☐	☐	☐
Mikäli asuntojen kysyntä heikkenee, aiomme tarjota perustajaurakointiin tarkoitettuja kohteitamme ARA-toimijoille neuvottelu-urakoina.	☐	☐	☐	☐	☐

Vapaa sana urakkatarjousten määrän muutoksista suhdannevaihteluissa

Indeksiehto

ARA-hankkeita koskeviin urakkatarjouksiin voidaan sisällyttää indeksiehto, jonka perusteella rakentamisen aikana tapahtuvat kustannusmuutokset lasketaan ja huomioidaan lopullisen hinnan yhteydessä. Mikäli urakkasopimus sidotaan indeksiin, voi urakan hinta joko nousta tai laskea

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
Indeksiehto vähentää hankkeen riskejä, vaikka sen seurauksena urakan hinta voi myös laskea	☐	☐	☐	☐	☐
Indeksiehto nostaa hankkeen kokonaishintaa	☐	☐	☐	☐	☐
Vaikka indeksiehdon takia hankkeen urakkahinta laskisi, se on silti hyvä asia	☐	☐	☐	☐	☐
Indeksiehto pitäisi ottaa pysyvästi mukaan ARA-hankkeisiin	☐	☐	☐	☐	☐

Vapaa sana indeksiehdosta

ARAn suoriutuminen eri suhdannetilanteissa

Menneet suhdannetilanteet

ARAn toiminta on ollut eri suhdannetilanteissa johdonmukaista

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
Finanssikriisin aikaan 2008–2010	☐	☐	☐	☐	☐
Euroalueen velkakriisin aikaan 2011–2014	☐	☐	☐	☐	☐
Rakentamisen korkeasuhdanteen aikaan 2015–2021	☐	☐	☐	☐	☐
Koronan aikaan 2020–2021	☐	☐	☐	☐	☐

ARA on onnistunut lainojen, tukien ja avustusten jakamisessa eri suhdanne-tilanteissa hyvin

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
Finanssikriisin aikaan 2008–2010	☐	☐	☐	☐	☐
Euroalueen velkakriisin aikana 2011–2014	☐	☐	☐	☐	☐
Rakentamisen korkeasuhdanteen aikana 2015–2021	☐	☐	☐	☐	☐
Koronan aikana 2020–2021	☐	☐	☐	☐	☐

ARA on onnistunut sopeuttamaan ehtojaan eri suhdannetilanteissa hyvin

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
Finanssikriisin aikaan 2008–2010	☐	☐	☐	☐	☐
Euroalueen velkakriisin aikana 2011–2014	☐	☐	☐	☐	☐
Rakentamisen korkeasuhdanteen aikana 2015–2021	☐	☐	☐	☐	☐
Koronan aikana 2020–2021	☐	☐	☐	☐	☐

Suhdannetilanne syksyllä 2022

Asuntotuotannon määrä on edelleen korkealla. Kuluvana vuonna aloitetaan ennusteen mukaan noin 39 000 asunnon rakentaminen, joista liki 32 000 asuntoa on rivi- tai kerrostaloissa. ARAn korkotukivaltuus on ennätysuuri kuluvana vuonna. Korkotukivaltuutta ei kuitenkaan tulla käyttämään kokonaisuudessaan markkinatilanteen takia (korkea hintataso, vaikeuksia saada urakkatarjouksia). ARA-tuotannon odotetaan olevan vuonna 2022 noin 6 500–7 000 asuntoa.

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
ARAn toiminta on ollut johdonmu- kaista	☐	☐	☐	☐	☐
ARA on onnistunut lainojen, tukien ja avustusten jakamisessa hyvin	☐	☐	☐	☐	☐
ARA on onnistunut sopeuttamaan toi- mintaansa eri suhdannetilanteissa hyvin	☐	☐	☐	☐	☐
ARA on reagoinut muuttuneeseen markkinatilanteeseen hyvin	☐	☐	☐	☐	☐
ARAn pitäisi hyväksyä korkeammat rakennuskustannukset	☐	☐	☐	☐	☐
ARAn pitäisi hyväksyä korkeammat alkuvuokrat	☐	☐	☐	☐	☐
ARAn linjaukset ovat liian tiukat tämän hetken tilanteessa	☐	☐	☐	☐	☐
ARAn vahvistamia enimmäistonttihin- toja tulisi korottaa	☐	☐	☐	☐	☐

Mitä toimia ARAn tulisi tehdä nykyisessä suhdannetilanteessa?

Vapaa sana ARAn suoriutumisesta eri suhdannetilanteissa

Yleinen rahoitusympäristö ja ARA-lainoituksen ehdot

ARA-tuotannon korkotukilainoituksen ehdot

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
ARA-tuotannon korkotukiehdot ovat hyvät	☐	☐	☐	☐	☐
ARA-rahoitus kiinnostaa enemmän huonossa suhdannetilanteessa	☐	☐	☐	☐	☐
ARA-rahoitus kiinnostaa yhtä paljon kaikissa suhdannetilanteissa	☐	☐	☐	☐	☐
Yleisellä korkotasolla on vaikutusta ARA-rahoituksen kiinnostavuuteen	☐	☐	☐	☐	☐
ARA-ehtoja tulisi muuttaa joustavasti eri suhdannetilanteissa	☐	☐	☐	☐	☐
Vaikeassa suhdannetilanteessa käynnistysavustusta vuokra-asuntojen rakentamiseen tulisi tarjota myös muualla kuin MAL-sopimukseen sitoutuneissa kunnissa	☐	☐	☐	☐	☐

Tulisiko vaikeassa suhdannetilanteessa tarjota jotain muita avustuksia?

- ☐ Ei
- ☐ Kyllä
- ☐ En osaa sanoa

Jos kyllä, niin minkälaisia?

ARA-tavoitteiden toteutuminen

ARA kehittää kestävää, laadukasta ja kohtuuhintaista asumista. Se tukee erityisesti pieni- ja keskituloisten kotitalouksien sekä erityisryhmien asunto-olojen parantamista.

	Täysin eri mieltä	Jokseenkin eri mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	Täysin samaa mieltä	En osaa sanoa
Hallitusohjelma tukee ARA-rakentamista	☐	☐	☐	☐	☐
MAL-sopimus auttaa nostamaan ARA-tuotantoa	☐	☐	☐	☐	☐
Olemme hyödyntäneet MAL-sopimuksen tuomaa tukea	☐	☐	☐	☐	☐
Asuntotuotannon keskittäminen kasvukeskuksiin on hyvä asia	☐	☐	☐	☐	☐
ARA-järjestelmä kannustaa rakentamaan kohtuuhintaisia asuntoja	☐	☐	☐	☐	☐
ARA-tuotanto mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntorakentamisen	☐	☐	☐	☐	☐
ARA-rakentaminen tukee kestävää kaupunkikehitystä	☐	☐	☐	☐	☐
ARA-rakentaminen vähentää asunnottomuutta	☐	☐	☐	☐	☐
ARA-rakentaminen parantaa asumisen laatua	☐	☐	☐	☐	☐
ARA-tuotannon tulisi tukea voimakkaammin muita tavoitteita (kuten puurakentamisen määrän kasvua tai rakentamisen kestävää kehitystä)	☐	☐	☐	☐	☐

Vapaa sana ARAn tavoitteiden toteutumisesta

Tässä olivat kaikki kysymykset. Painamalla lähetä-nappia vastauksesi tallentuu järjestelmään!

KUVAILULEHTI

Julkaisija	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus			Julkaisuaika Toukokuu 2023
Tekijä(t)	Tuomas Laitinen, Markku Riihimäki, Janne Puustelli, Pekka Pajakkala ja Sannamari Mäkelä (Forecon Oy)			
Julkaisun nimi	ARA-tuotanto suhdanteiden puristuksessa			
Julkaisusarjan nimi ja numero	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus raportteja 2 2023			
Julkaisun teema				
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuotta- mat julkaisut				
Tiivistelmä	Tämä selvitys kuvaa sitä, miten rakentamisen suhdannetilanteet ovat vaihdelleet 2000–2022, miten ARA-tuotanto on käyttäytynyt eri suhdanteissa sekä miten ARAn tavoitteet ovat toteutuneet. Tulokset on saatu tilastopohjaisella analyysillä rakentamisen ja talouden 2000-luvun tuotantomäärien ja hintojen muutoksista, painottuen asuntorakentamiseen ja tehdyllä kysely- ja haastattelututkimuksella. Vastajina olivat: ARA-rakennuttajat ja rakentajat, ARAn ja KOVAN edustajat sekä viranomaiset ja ministeriöt. Rakentamisen ja kansantalouden suhdannekäänteet tapahtuvat tyypillisesti samanaikaisesti. Rakentamisessa suhdannemuutokset ovat voimakkaampia ja näkyvät mm. rakennusliikkeiden kiinnostuksessa ARA-tuotantoa kohtaan. Asuntorakentamisen muutoksiin vaikuttavat myös voimakkaasti korkojen sekä rahoituksen saatavuuden muutokset. Rakennuttajilla suhdannemuutokset näkyvät sekä tarjousaktiivisuuden että -hintojen vaihteluina. ARA-tuotanto on ollut kohtuullisen vähän suhdanteiden puristuksissa 2000-luvulla. Asuntorakentamisen suhdanteisiin se on sopeutunut pääosin hyvin. Vastajat pitivät ARA-tuotannon määrää sopivana, mutta sen tulisi antaa vaihdella enemmän suhdanteiden mukaan. Heidän mielestään ARAn muutkin tavoitteet toteutuvat melko hyvin. Myös lainoituksen ehdot nähtiin pääosin myönteisinä. ARA-rakentamisen halutaan jatkossakin painottuvan voimakkaasti kasvaville kaupunkiseuduille, joissa asumiskustannukset ovat korkeita. ARA-tuotannon määrän kasvattamista tarvittiin rakennuslalle finanssikriisin ajan hyvin voimakkaassa matalasuhdanteessa alan työllisyyden ja yritysten toiminnan tukemiseksi. ARA-asuntojen osuus kerros- ja rivitalotuotannossa nousi nopeasti n. 60 %:iin, kun perustajaurakointiin suunniteltuja kohteita tarjottiin ARA-toimijoille neuvottelu-urakoina. Rahoitukseen kehitetty ns. välimalli osoittautui toimivaksi ja toi uusia toimijoita ARA-tuotantoon. Rakentamisen kysynnän mukaan vaihtelevat hintasuhdanteet vaikeuttivat ARA-tuotantoa eniten vuosina 2021 ja 2022. Rakennuskustannusten 2021 alkanut nopea nousu nosti ARA-tuotannon hintoja. ARA-hankkeille oli vaikea saada tarjouksia, joten käyttöön otettiin hintojen indeksisidonnaisuus. Se paransi tarjousten saantia, mutta ei estänyt kustannusten nopeaa nousua. Syksyn 2022 suhdannetilanteessa ARA onnistui parhaiten johdonmukaisuudessa ja heikoiden toimintansa sopeuttamisessa. Vastajat toivoivat ARAlta nopeampaa reagointia. Loppuvuonna 2022 ARA-hankkeiden käynnistäminen koettiin hankalaksi ja ARAn toivottiin hyväksyvän korkeammat rakennuskustannukset. Heikossa suhdannetilanteessa kaivattiin myös muita avustuksia, kuten erityyppisiä käynnistysavustuksia. ARAn toimet ARA-asumisen laadun ylläpitämisessä ja kehittämisessä saivat tunnustusta. Esimerkkinä on huoneiden ja huoneistojen koon minimivaatimusten säilyttäminen kustannusten noustessa. Tässä mielessä vapaarahoitteisten hankkeiden muokkaaminen ARAn vaatimuksia vastaaviksi on aiempaa työläämpää. ARA-tuotannossa tulee jatkossa huomioida vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kasvanut ja edelleen kasvava määrä vuosina 2016–2024, mikä on poistanut vuokra-asuntopulan Suomesta. Kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista on kuitenkin edelleen pulaa suurimmissa kasvukeskuksissa.			
Asiasanat	asuminen, rakentaminen, rakennushankkeet, asuntotuotanto			
Rahoittaja/ toimeksiantaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus			
	ISBN (nid.)	ISBN 978-952-7552-00-1 (PDF)	ISSN (pain.)	ISSN 1797-5514 (verkkoy.)
	Sivuja 76	Kieli suomi	Luottamuksellisuus julkinen	Hinta (sis. alv 8 %)
Julkaisun myynti/ jakaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA viestinta.ara@ara.fi www.ara.fi/julkaisut			
Julkaisun kustantaja	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus			
Painopaikka ja -aika				

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet			Datum Maj 2023
Författare	Tuomas Laitinen, Markku Riihimäki, Janne Puustelli, Pekka Pajakkala och Sannamari Mäkelä (Forecon Oy)			
Publikationens titel	ARA-tuotanto suhdanteiden puristuksessa (ARA-produktion i konjunkturernas kläm)			
Publikationsserie och nummer	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet rapporter 2 2023			
Publikationens tema				
Publikationens delar / andra publikationer inom samma projekt				
Sammandrag	Denna rapport beskrivs hur konjunkturläget inom byggandet har varierat 2000–2022, hur ARA-produktionen har betett sig i olika konjunkturlägen samt hur ARA:s mål har uppnåtts i olika konjunkturlägen. Metoderna var en statistisk analys av förändringarna i produktionsmängderna och priserna inom byggandet och ekonomin på 2000-talet med betoning på bostadsbyggande samt en omfattande enkät- och intervjuundersökning för ARA-byggherrar och -byggare, representanter för ARA och KOVA samt myndigheter och ministerier. Konjunkturvändningarna inom byggandet och samhällsekonomin sker vanligtvis samtidigt. Inom byggandet är konjunkturförändringarna kraftigare och syns bl.a. i form av att intresset för byggföretag gentemot ARA-produktionen. Förändringarna i bostadsbyggandet påverkas kraftigt av förändringar i räntorna och tillgången till finansiering. För byggherrarna syns konjunkturförändringarna som variationer i både anbudsaktiviteten och anbudspriserna. ARA-produktionen har varit relativt lite i konjunkturernas kläm på 2000-talet. Den har i huvudsak anpassat sig väl till bostadsbyggandets konjukturer. Respondenterna ansåg att ARA-produktionens omfattning var lämplig, men man borde låta den variera mer enligt konjunkturerna. Enligt svarare ARA:s övriga mål uppfylls ganska bra. Även villkoren för ARA-lån ansågs i huvudsak vara positiva. Man vill att ARA-byggandet även i fortsättningen ska koncentreras till kraftigt växande stadsregioner med höga boendekostnader. En ökning av ARA-produktionen behövdes för att stödja sysselsättningen i byggbranschen och företagets verksamhet under finanskrisens kraftiga lågkonjunktur. ARA-bostädernas andel i höghus- och radhusproduktionen steg snabbt till cirka 60 %, när objekt som planerats för grundentreprenader erbjöds ARA-aktörerna som förhandlingsentreprenader. Den s.k. mellanmodellen som utvecklats för finansieringen visade sig fungera och medförde nya aktörer i ARA-produktion. Enligt efterfrågan på byggande försvårade de varierande priskonjunkturerna ARA-produktionen mest 2021 och 2022. Den snabba ökningen av byggnadskostnaderna 2021 höjde priserna på ARA-produktionen. Dessutom var det svårt att få anbud för ARA-projekten, därför infördes indexbindning av priserna, vilket förbättrade tillgången till anbud, men hindrade inte den snabba prishöjningen. I konjunkturläget hösten 2022 lyckades ARA bäst med att vara konsekvent och klart sämst med att anpassa sin verksamhet. Respondenterna önskade snabba reaktion. I slutet av 2022 upplevdes det svårt att inleda ARA-projekt och önskemålet var att ARA skulle godkänna högre byggnadskostnader. I det svaga konjunkturläget önskade man också andra understöd, såsom olika typer av startbidrag. ARA:s åtgärder för att upprätthålla och utveckla kvaliteten i ARA-produktion fick erkännande. Ett exempel är bevarandet av minimikraven för rummens och lägenheternas storlek när kostnaderna stiger. I detta avseende är det mer arbetskrävande än tidigare att redigera fritt finansierade projekt så att de motsvarar ARA-kraven. I ARA-produktionen bör man i fortsättningen beakta att antalet fritt finansierade hyresbostäder har ökat enormt och fortsätter att öka åren 2016–2024, vilket har eliminerat bristen på hyresbostäder i Finland. Det råder dock fortfarande brist på hyresbostäder till rimliga priser i de största tillväxtcentrumen.			
Nyckelord	boende, byggande, byggprojekt, bostadsproduktion			
Finansiär/uppdragsgivare	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet			
	ISBN (hft.)	ISBN 978-952-7552-00-1 (PDF)	ISSN (print)	ISSN 1797-5514 (online)
	Sidantal 76	Språk Finska	Offentlighet Offentlig	Pris (inneh. moms 8 %)
Beställningar/distribution	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, ARA Epost: viestinta.ara@ara.fi www.ara.fi/publikationer			
Förläggare	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet			
Tryckeri/tryckningsort -år				

ARA-tuotannolla tarkoitetaan valtion tukemien kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamista. Miten ARA-tuotanto on sopeutunut sille asetettuihin tavoitteisiin ja vaihteleviin suhdanteisiin 2000-luvulla? Selvitys kuvaa sitä, miten rakentamisen suhdannetilanteet ovat vaihdelleet, miten ARA-tuotanto on käyttäytynyt eri suhdanteissa sekä miten ARA:n tavoitteet ovat toteutuneet.

ARA-tuotanto on sopeutunut asuntorakentamisen suhdanteisiin pääosin hyvin. Rakentamisen kysynnän mukaan vaihtelevat hintasuhdanteet vaikeuttivat ARA-tuotantoa eniten vuosina 2021 ja 2022.

