

Selvitys 3/2016

Rakennusliikkeet ja omistajayhteisöt ARA-tuotannossa

Rakentamisen kilpailutilanne vaikuttaa rakentamisen hintaan ja myös mahdollisuuksiin toteuttaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Merkittävä osa niin ARA-rahoitteisesta kuin vapaarahoitteisesta asuntorakentamisesta kohdistuu pääkaupunkiseudulle ja myös rakentamisen hinta on alueella muuta maata korkeampi.

Tonttitarjonnan ohella rakentamisen kilpailun toimivuus on keskeinen edellytys asuntotarjonnan lisäämisen kannalta. Tilastaselvityksen tavoitteena on ollut tuottaa tietoa ARA-hankkeita toteuttavien rakennusliikkeiden määrän kehityksestä ja tätä kautta kuvata myös rakentamisen kilpailutilannetta pääkaupunkiseudulla.

Tämän lisäksi selvitys sisältää tietoa normaaleja vuokra-asuntoja toteuttavista yhteisöistä. Asuntopolitiikan tavoitteena on ollut lisätä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa ja saada uusia omistajayhteisöjä mukaan toteuttamaan hankkeita.

Sisällys

1. Selvityksen aineisto	2
2. Rakennusliikkeiden määrän kehitys pääkaupunkiseudun ARA-tuotannossa	2
3. Normaaleja ARA-vuokra-asuntoja toteuttaneet yhteisöt 2013–2015	5
4. Takauslainoitettuja vuokra-asuntoja toteuttaneet yhteisöt 2013–2015	8

1. Selvityksen aineisto

Aineisto perustuu vuosien 1997–2015 ARAssa hyväksymispäätöksen saaneisiin uus-tuotannon ARA-hankkeisiin. Mukana ovat kaikki pääkaupunkiseudun uustuotanto-hankkeet paitsi ns. välimallin korkotukihankkeet vuosina 2009–2010. Välimallin kor-kotukilainoitus oli suhdanneluonteinen toimenpide ja hankkeet toteutettiin pääsään-töisesti neuvottelu-urakkakamenettelyinä. Tavoitteena oli selvittää pääurakoitsijoiden määrää kilpailumuotoisena toteutettavassa tai kilpailuhankkeita vastaavalla kustan-nustasolla toteutettavassa ARA-tuotannossa.

Vuosien 2013–2015 osalta on aineistosta on käyty läpi tarkemmin kaikki lainapäätök-set ja lisäksi on tarkasteltu erikseen kooltaan keskimääräistä suurempia hankkeita.

Aineisto, pääkaupunkiseutu

Hankkeita yhteensä 1 098 kappaletta, joissa 50 055 asuntoa
Hankkeen keskikoko oli 46 asuntoa: yli 46 asunnon hankkeita oli 475 kpl (43 %)
Asunnoista oli kuitenkin yli 46 asunnon hankkeissa 34 189 (68 %).
Yli 100 asunnon hankkeita 60 kappaletta

Taulukko 1. Pääkaupunkiseudulla lainapäätöksen saaneet ARA-asunnot v.1997–2015

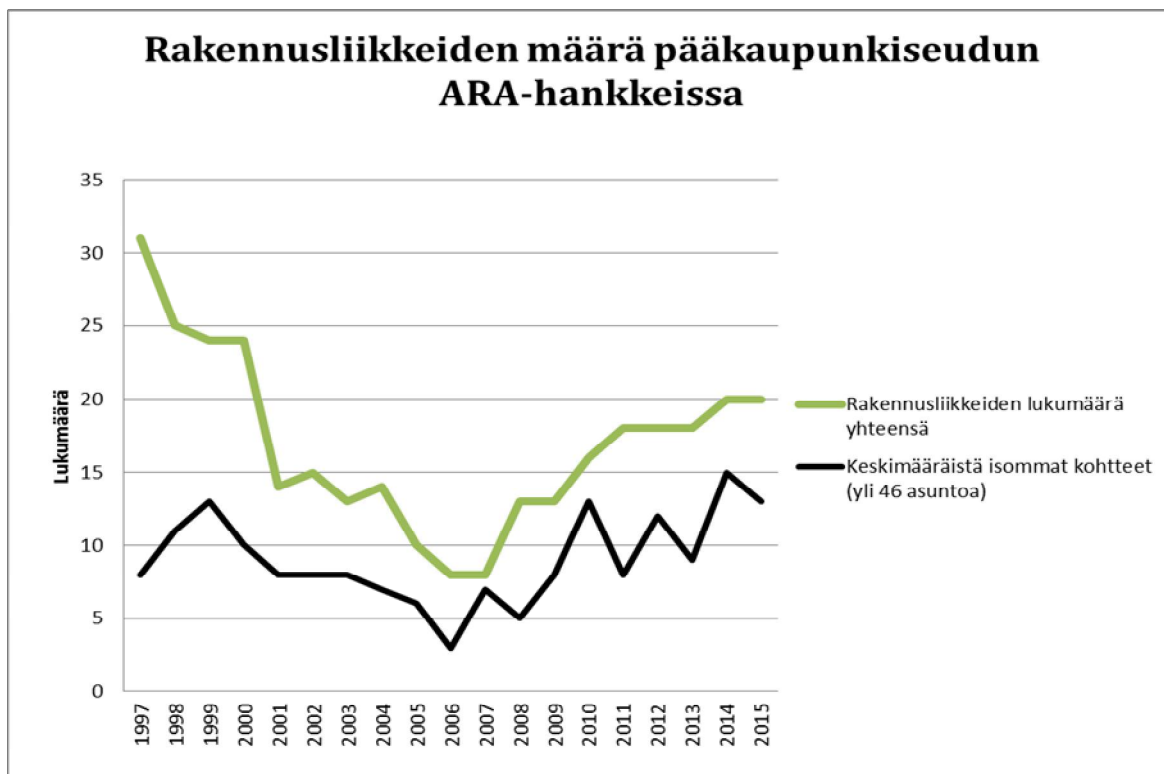
Vuodet	Asuntoa
1997–2000	14 949
2001–2004	12 339
2005–2008	4 277
2009–2012	10 584
2013–2015	7 906
Yhteensä	50 055

2. Rakennusliikkeiden määrän kehitys pääkaupunkiseudun ARA-tuotannossa

Pääkaupunkiseudulla ARA-hankkeita toteuttavien rakennusliikkeiden määrä on noussut viime vuosina. Kaikkiaan 31 eri pääurakoitsijaa on ollut toteuttamassa uus-tuotannon ARA-hankkeita kolmen viime vuoden aikana. Vuoden 2015 aikana hankkeita toteutti 20 eri rakennusliikettä ja määrä on selvästi suurempi kuin 2000-luvulla aiemmin.

Kun hankkeen koko kasvaa, niin mahdollisten toteuttajien määrä pienenee. Viime vuosina myös kooltaan keskimääräistä suurempia hankkeita on ollut toteuttamassa aiempaa useampi rakennusliike.

Kuvio 1. Rakennusliikkeiden määrän kehitys



Eniten ARA-tuotantoa toteuttanut rakennusliike on edelleen Skanska Oy (22 hanketta). Myös NCC Oy ja Lujatalo Oy ovat toteuttaneet paljon hankkeita, molemmilla 18 hanketta. Kolmen viime vuoden aikana merkittäviksi toteuttajiksi ovat nousseet myös Jatke Oy 13 hankkeella. Rakennusosakeyhtiö Hartela ja Rakennusliike Reponen Oy ovat kumpikin toteuttaneet 7 hanketta.

Isoista rakennusliikkeistä YIT-yhtymä Oy on toteuttanut 4 hanketta ja SRV Oy on toteuttanut 4 hanketta.

Liikevaihdoltaan keskisuuria (liikevaihto 50–150 miljoonaa) ARA-kohteiden toteuttajia ovat Jatke Oy, Fira Oy, Rakennusliike LapTi Oy ja Varte Oy. Lisäksi markkinoille on tullut kokonaan uusia, mutta nopeasti kasvavia ja jo useampia ARA-kohteita toteuttaneita toimijoita kuten Hausia Oy ja PakRak Oy.

Taulukko 2: Pääurakoitsijat vuosina 2013–2015

Pääurakoitsija	Asuntoja	%	Hankkeiden lkm	Keskikoko
Skanska Oy	1456	18 %	22	66
NCC Rakennus Oy	1150	15 %	18	64
Lujatalo Oy	1062	13 %	18	59
Jatke Oy	623	8 %	13	48
Rakennusosakeyhtiö Hartela	536	7 %	7	77
Rakennusliike Reponen Oy	434	5 %	7	62
Fira Oy	229	3 %	4	57
YIT-Yhtymä Oyj	210	3 %	4	53
Rakennus Omera Oy	194	2 %	7	28
SRV Oy	193	2 %	3	64
Pakrak Oy	187	2 %	4	47
Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy	183	2 %	3	61
Quattrorakennus Oy*	170	2 %	4	43
Haahtela-rakennuttaminen Oy**	167	2 %	3	56
Varte Oy	165	2 %	3	55
Rakennuspetäjä Oy	152	2 %	3	51
Peab Oy	106	1 %	1	106
Rakennustoimisto V. O. Mattila Oy	101	1 %	2	51
Hausia Oy	93	1 %	2	47
Basso Building Systems Oy	91	1 %	1	91
Rakennusliike LapTi Oy	87	1 %	3	29
Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy	79	1 %	4	20
MM-Yritysrakentaja Oy	74	1 %	1	74
Rakennuskartio Oy (Lehto Group)	45	1 %	1	45
Karkkilan Rakennus Ka-ra Oy	42	1 %	3	14
AW-Rakennus Oy	27	0,3 %	1	27
Rakennusliike V. Mättölä Oy	15	0,2 %	1	15
Rakennusliike Evälahti Uusimaa Oy	15	0,2 %	1	15
OptimiKodit Oy (Lehto Group)	10	0,1 %	1	10
Rakennusliike PR-Yhtymä Oy	10	0,1 %	2	5
Yhteensä	7906	100 %	147	

*=mennyt konkurssiin

**=projektinjohtourakointi

Kun hankekoko nousee edelleen, niin mahdollisten toteuttajien määrä pienenee. Yli 80 asunnon hankkeiden arvo nousee pääkaupunkiseudulla yli 20 miljoonan euron ja pienille urakoitsijoille hankkeet eivät yleensä ole mahdollisia toteuttaa. Isoissa hankkeissa on vuosina 2013–2015 ollut yhteensä 11 eri toteuttajaa, joka 3 enemmän kuin vuosina 2008–2012. Isojen toimijoiden lisäksi liikevaihdoltaan keskisuuri Jatke Oy on toteuttanut useampia isoja ARA-hankkeita.

Taulukko 3. Pääurakoitsijat isoissa hankkeissa (yli 80 as.) vuosina 2013–2015

Urakoitsija	Hankkeita	Asuntoja
Skanska Talonrakennus Oy	5	502
NCC Rakennus Oy	2	443
Rakennusosakeyhtiö Hartela Oy	3	385
Lujatalo Oy	4	358
Jatke Oy	3	258
Rakennuspetäjä Oy	1	152
YIT Rakennus Oy	1	140
Fira Oy	1	109
Rakennusliike Reponen Oy	1	107
SRV Asunnot Oy	1	98
Basso Building Systems Oy	1	91
Yhteensä	23	2643

3. Normaaleja ARA-vuokra-asuntoja omistukseensa toteuttaneet yhteisöt vuosina 2013–2015

Mukana on selvityksessä on vuosina 2013–2015 ARAssa korkotukilainan hyväksymispäätöksen saaneet hankkeet, joihin on toteutettu normaaleja vuokra-asuntoja.

Asuntoja hankkeissa oli yhteensä 6 417. Normaaleja vuokra-asuntoja ovat toteuttaneet edelleen pääosin kunnalliset vuokrataloyhtiöt tai pääosin usean kunnan yhdessä omistamat yhteisöt (Lakea Oy, YH-kodit Oy). Niiden osuus oli 70 % kaikista normaaleista vuokra-asunnoista.

Taulukko 4. Normaalit vuokra-asunnot omistajatyypin mukaan

Kuntien kokonaan tai pääosin omistamat yhtiöt	4482	70 %
Yleishyödylliset yhteisöt	1935	30 %
Yhteensä	6417	

Helsingin kaupungin vuokrataloyhtiö on ollut selvästi suurin normaalien vuokra-asuntojen rakennuttaja (1 201 asuntoa). Yleishyödyllisistä yhteisöistä eniten asuntoja on rakennuttanut TA-Yhtymä Oy (723 asuntoa).

Taulukko 5. Suurimmat normaaleja vuokra-asuntoja rakennuttaneet omistajayhteisöt vuosina 2013–2015

	as.kpl	%
Omistajayhteisö		
Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (Helsingin kaupunki)	1201	19 %
VAV Asunnot Oy (Vantaan kaupunki)	785	12 %
TA-Yhtymä Oy	723	11 %
Espoon Asunnot Oy	627	10 %
A-Kruunu Oy	248	4 %
YH Kodit Oy	212	3 %
Jyväskylän kaupunki	195	3 %
Nurmijärven kunta	183	3 %
Asuntosäätiö	175	3 %
Lakea Oy	163	3 %
Y-Säätiö	156	2 %
Mäntsälän kunta	151	2 %
Lappeenrannan kaupunki	144	2 %
Oulun kaupunki	103	2 %
Hyvinkään kaupunki	100	2 %
Pirkanmaan Avoasunnot Oy	100	2 %
Muut kuntayhtiöt	618	10 %
Muut yleishyödylliset	533	8 %
Yhteensä	6417	100 %

Normaalista vuokra-asuntotuotannosta 69 % on kohdentunut Helsingin seudulle. Suurimpien kasvuseutujen osuus on 93 %.

Taulukko 6. Normaali vuokra-asuntotuotanto alueittain

	As. kpl	%
Pääkaupunkiseutu	3272	51 %
PKS:n lähialue	1151	18 %
Tampereen seutu	291	5 %
Turun seutu	269	4 %
Kuopion seutu	138	2 %
Oulun seutu	139	6 %
Jyväskylän seutu	292	5 %
Lahden seutu	45	1 %
Seinäjoen seutu	117	2 %
Seudut yhteensä	5966	93 %
Muu suomi	451	7 %
Yhteensä	6417	100 %

Pääkaupunkiseudulla kuntien omistamat yhtiöt ovat vastanneet 80 % alueen normaali vuokra-asuntojen tuotannosta. Osuus on korkein Espoossa, jossa 84 % normaaleista vuokra-asunnoista on toteutettu kaupungin oman yhtiön omistukseen. Turun seudulla kunnallisten yhtiöiden osuus on 78 %. Tampereen seudulla osuus on melko alhainen vain 32 %.

Taulukko 7. Kuntien omistamien yhtiöiden osuus alueen tuotannosta

	As. kpl	Kuntayhtiöt*	% alueen normaaleista ARA- vuokra-asunnoista
Pääkaupunkiseutu	3272	2613	80 %
Helsinki	1542	1201	78 %
Espoo	746	627	84 %
Vantaa	984	785	80 %
PKS:n lähialue	1151	655	57 %
Tampereen seutu	291	93	32 %
Turun seutu	269	211	78 %
Kuopion seutu	138	89	64 %
Oulun seutu	391	103	26 %
Jyväskylän seutu	292	195	67 %
Lahden seutu	45	0	0 %
Seinäjoen seutu	117	117	100 %
Muu Suomi	451	406	90 %
Yhteensä	6417	4482	70 %

*=mukaan luettuna YH-Kodit Oy ja Lakea Oy

4. Takauslainoitettuja vuokra-asuntoja toteuttaneet yhteisöt 2013–2015

ARAN hyväksymällä takauslainalla voidaan rakentaa vapaan vuokranmäärityksen asuntoja. Tavoitteena on ollut edistää vuokra-asuntotarjontaa helpottamalla rahoituksen hankintaa. Takauksesta peritään maksu.

Yhteensä vuosina 2013–2015 takauslainoilla aloitettiin hieman yli 2 000 asunnon rakentaminen. Aktiivisimpia toteuttajia ovat olleet Pohjola Rakennus Oy, Lakea Oy ja Suomen vuokrakodit Oy.

Taulukko 8. Takauslainalla rakennuttaneet omistajayhteisöt vuosina 2013–2015

Omistajayhteisö	as.kpl	
Pohjola Rakennus Oy/Primus Kodit Oy	498	25
Lakea Oy	371	19
Suomen Vuokrakodit Oy	295	15
Avain Oy	162	8
Sato oy	158	8
Nuorisosäätio	149	8
Suomen Laatuasunnot Oy	145	7
Yh-Kodit	125	6
Graniittiasunnot Oy	45	2
Q-live Oy	22	1
Sisco Asunnot Oy	22	1
Kontiolahden kunta	9	0
Kiinteistö T. Tasanko	6	0
yhteensä	2007	100