

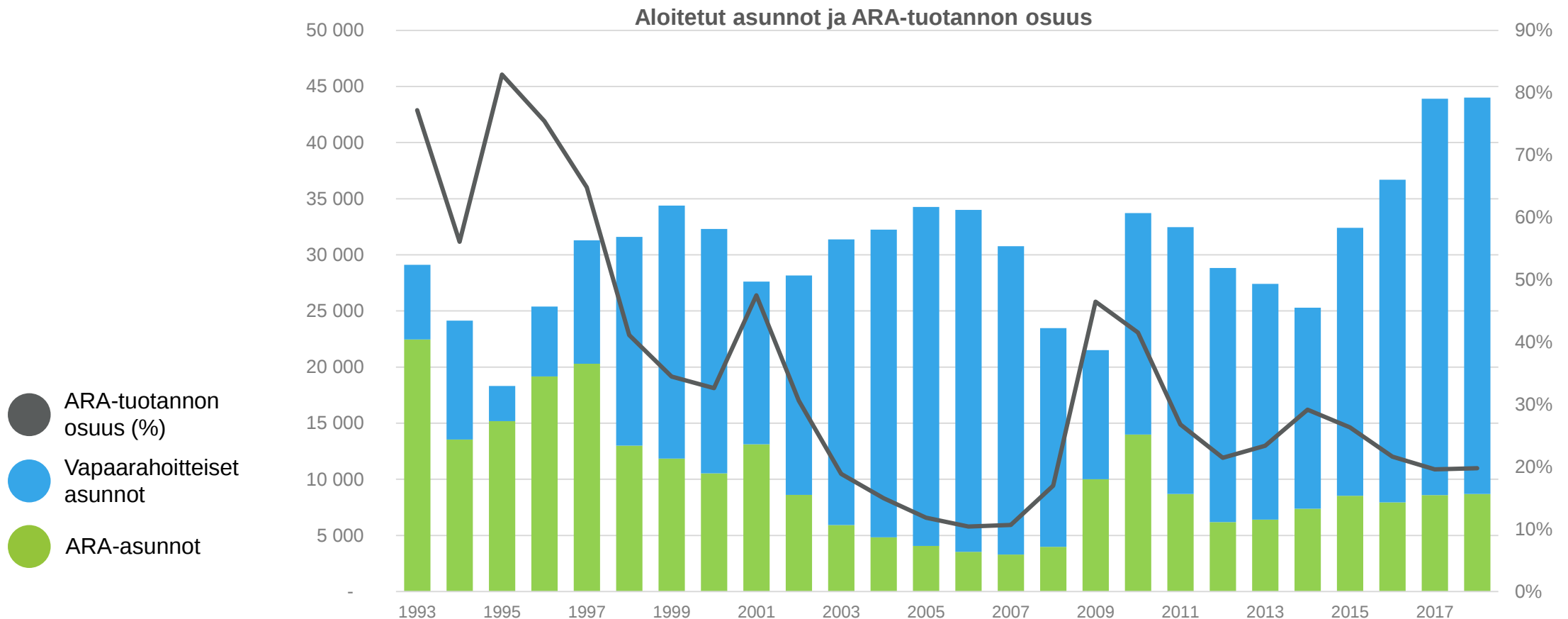


ARAn asuntomarkkina- katsaus 2019

1. ARA-uudistuotanto
2. Vuokra-asuntojen tarjonta ja vuokrat 2019
3. ARA-vuokra-asuntojen markkinatilanne 2019
4. Näkymät vuodelle 2020



Vapaaarahoitteista asuntotuotantoa paljon, ARA-asuntoja aloituksista noin viidennes





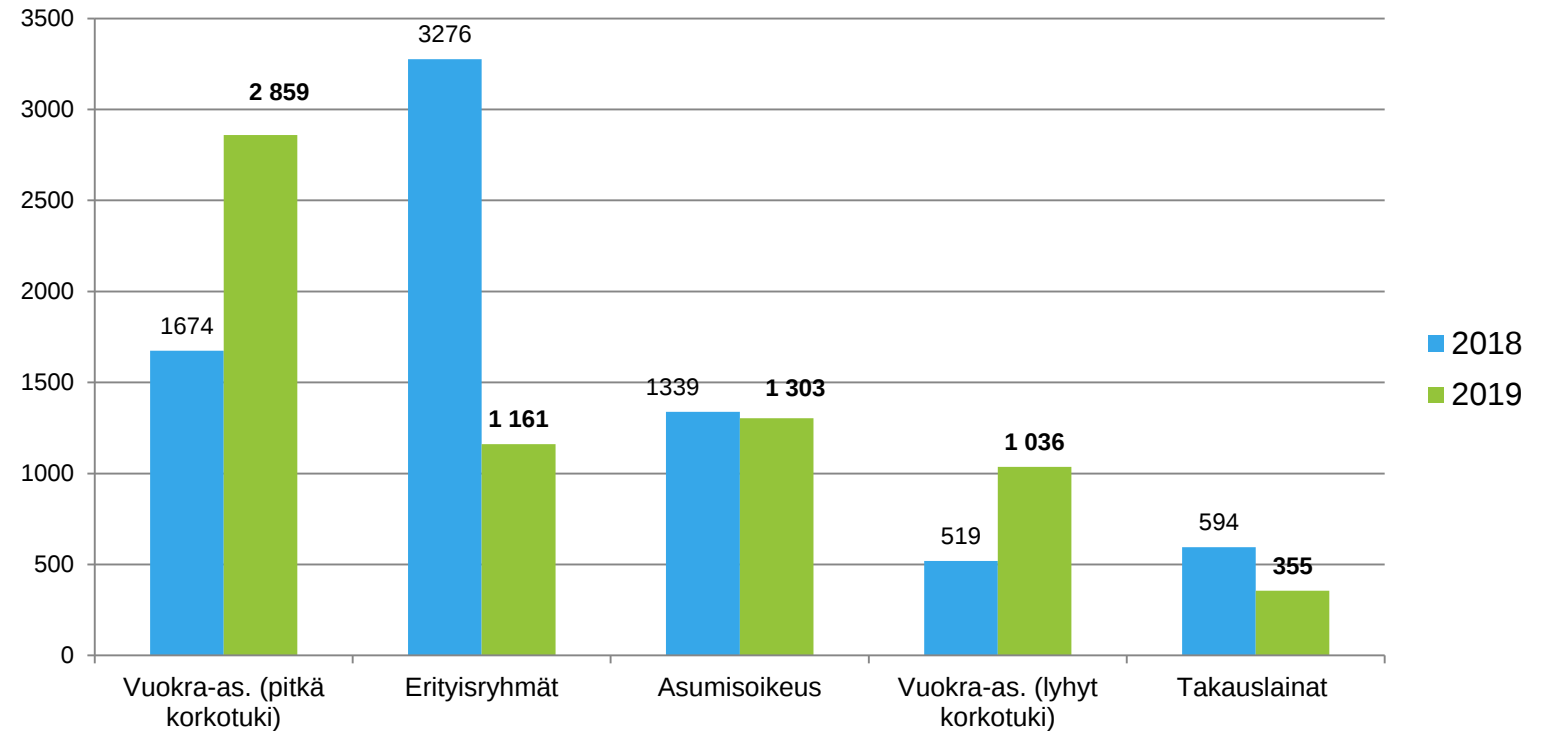
Alkuvuoden 2019
lainoitettu ARA-
tuotanto yht.
6 700 asuntoa

ARA-tuotannosta **92 %**
suuntautuu ARAn
kasvukeskuksiin

- 43 % PKS:lle
- 58 % Helsingin seudun
MAL-kuntiin

ARA-uudistuotanto 1.1.-15.11.2019

- asuntojen määrät (lainapääätös)
- vertailu 1.1.-15.11.2018



Alkuvuosi ennakoi noin **7 500** asunnon ARA-uudistuotantoa (lainapääätöstä) vuodelle **2019**
- erityisryhmäasuntojen määrä supistuu selvästi, mutta normaalien vuokra-asuntojen
(pitkä- ja lyhyt kt) määrä lisääntyy



ARAn kasvukeskukset 2017 – 2019:

- kaikki MAL-kunnat + muut nopeasti kasvavat kaupungit

Helsingin seudun MAL-kunnat	Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti
Tampereen seudun MAL-kunnat	Tampere, Kangasala, Lempäälä, Nokia, Pirkkala, Vesilahti, Ylöjärvi ja Orivesi
Turun seudun MAL-kunnat	Turku, Kaarina, Lieto, Masku, Naantali, Paimio, Raisio, Rusko, Sauvo, Aura, Mynämäki, Nousiainen ja Parainen
Oulun seudun MAL-kunnat	Oulu, Hailuoto, Ii, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos ja Tynmävä
MAL-kuntien ulkopuolisista kunnista	Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Seinäjoki, Porvoo, Vaasa, Rovaniemi, Joensuu, Hämeenlinna ja Kokkola.

Kasvukeskus kriteerit:

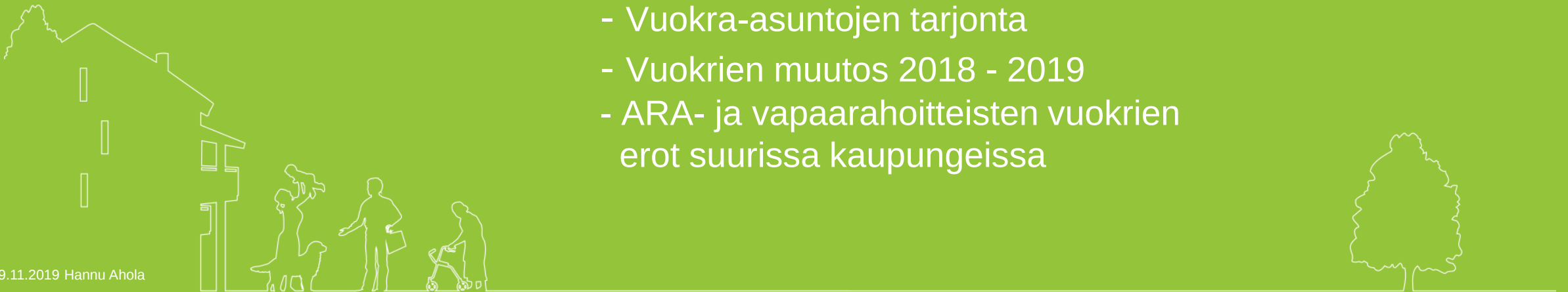
Kaikki MAL-kunnat ja lisäksi kunnat, joiden

1. Väkiluku kasvanut yli 1 000 hlöä vuosina 2010 - 2015 (5 v toteuma)
 2. Väkiluku kasvaa yli 2 000 hlöä vuosina 2015 – 2040 (Tilastokeskus, ennuste vuoteen 2040)
- ARA päivittää kasvukeskuksia tarpeen mukaan



2. Vuokra-asuntojen tarjonta ja vuokrat

- Vuokra-asuntojen tarjonta
- Vuokrien muutos 2018 - 2019
- ARA- ja vapaarahoitteisten vuokrien erot suurissa kaupungeissa





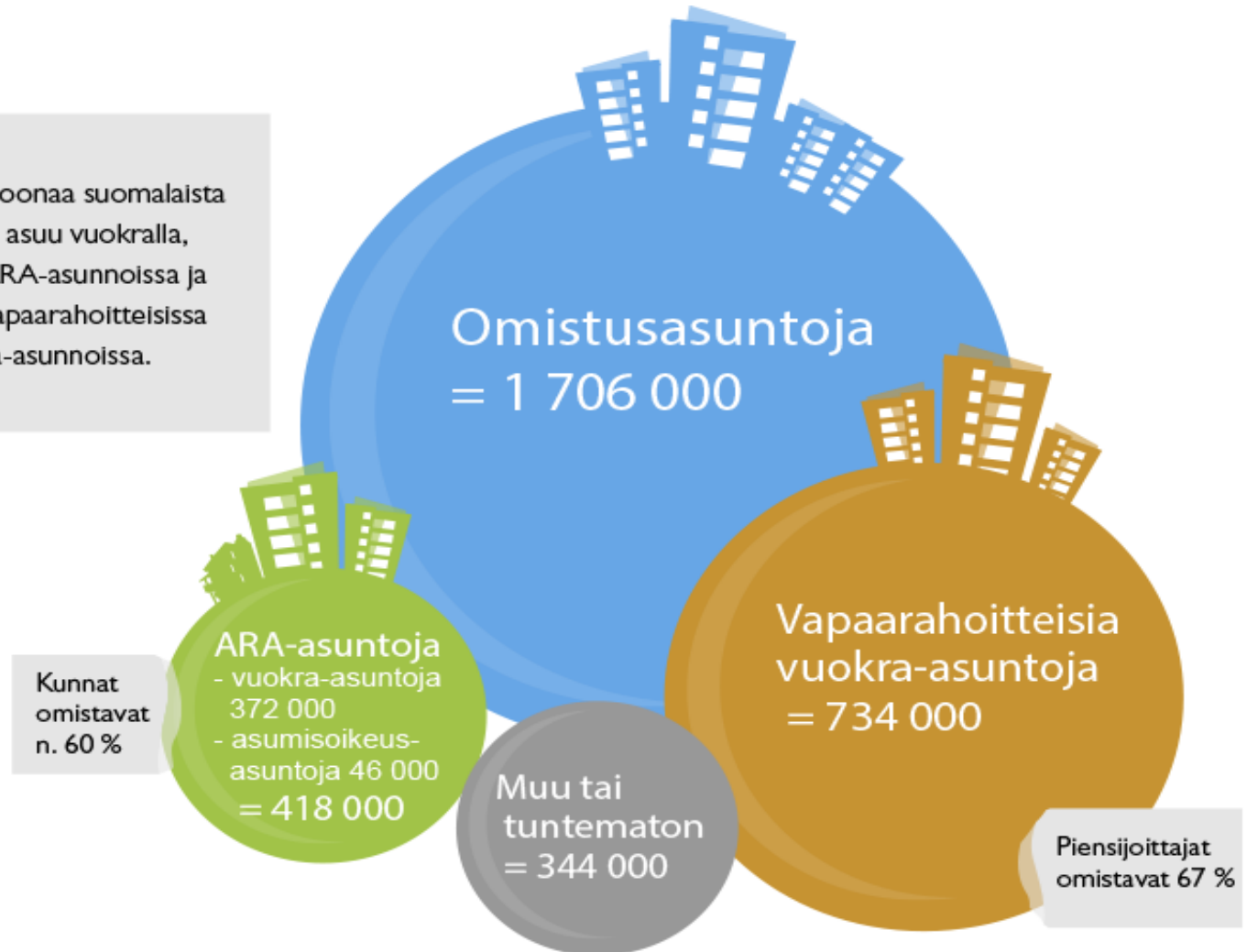
Asunnot rahoitusmuodon* mukaan 2017

Joka kolmas asunto Suomessa on rakennettu ARAn tai sen edeltäjien rahoituksella.

Niistä on:

- omistusasuntoja 445 000
- vuokra-asuntoja 540 000
- ASO-asuntoja 46 000

1,4 miljoonaa suomalaista
(26 %) asuu vuokralla,
39 % ARA-asunnoissa ja
61 % vapaarahoitteisissa
vuokra-asunnoissa.

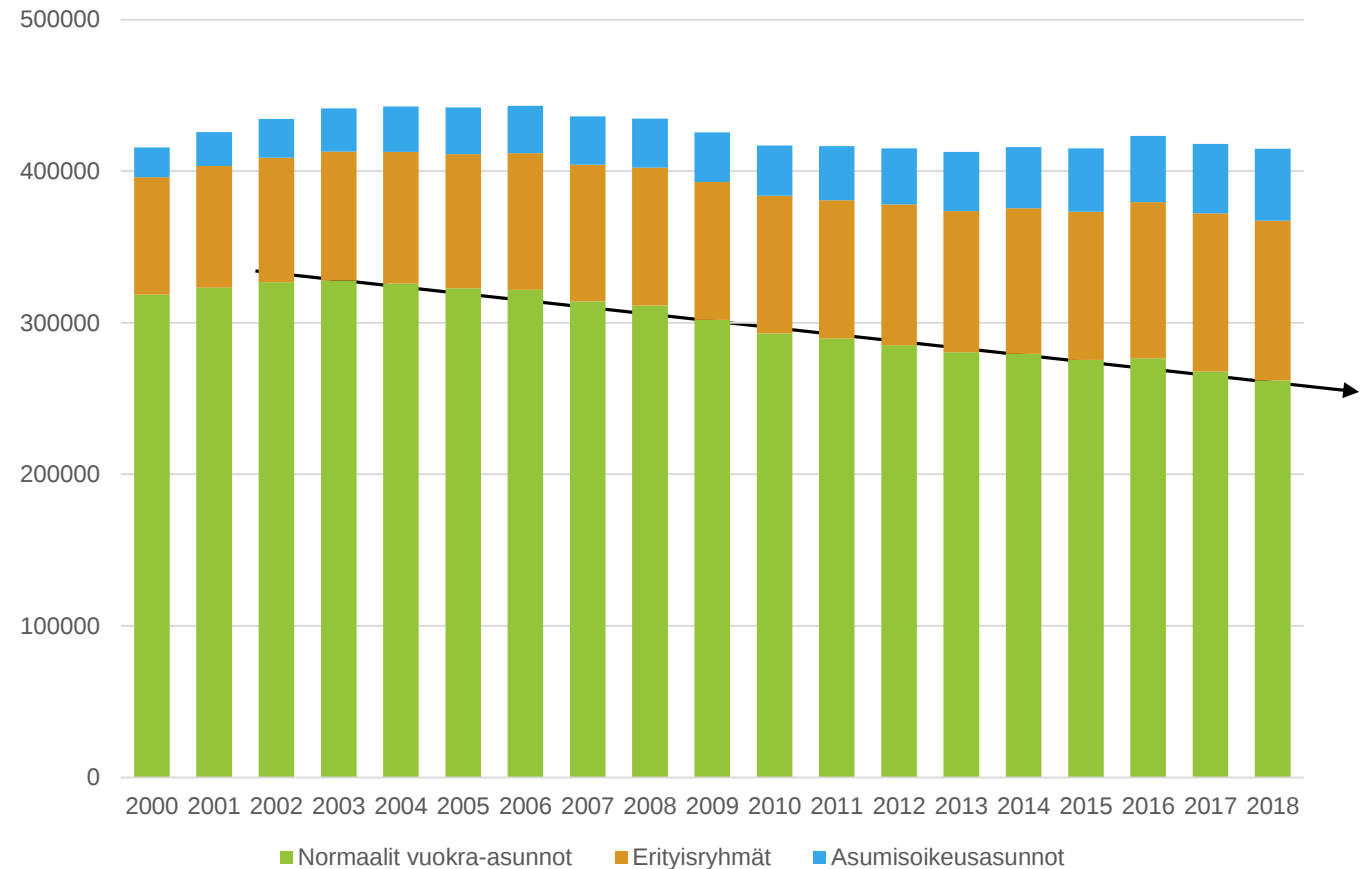


*) Tilastossa ovat mukana myös vailla vakinaista asukasta olevat asunnot. Niiden hallintamuoto määräytyy viimeisimmän hallintaperusteen mukaan. **Lähde:** Tilastokeskus, VRK, ARA



ARA-asuntojen määrä kääntyi laskuun vuonna 2007

- Normaalien ARA-vuokra-asuntojen määrä laskee, koska ARA-asuntoja valmistuu vähemmän kuin vanhoja ARA-asuntoja **vapautuu** tai **vapautetaan** rajoituksista.
- **2000-luvulla** on vapautunut tai vapautettu rajoituksista noin **150 000** ARA-asuntoa. Niistä noin 100 000 on edelleen vuokra-asuntoina.
- **Erityisryhmäasuntoja** (ARA) on **105 400**. Määrä on kasvanut tasaisesti.
- Yli 100 000 asukkaan kaupungeissa on 55 % ARA-asunnoista. PKS:illa sijaitsee 30 % ARA-asunnoista.





Normaaleja ARA-vuokra-asuntoja valmistuu noin **3 000** vuonna **2019**.

- **Asumisoikeusasuntoja** valmistuu noin **1 700**.

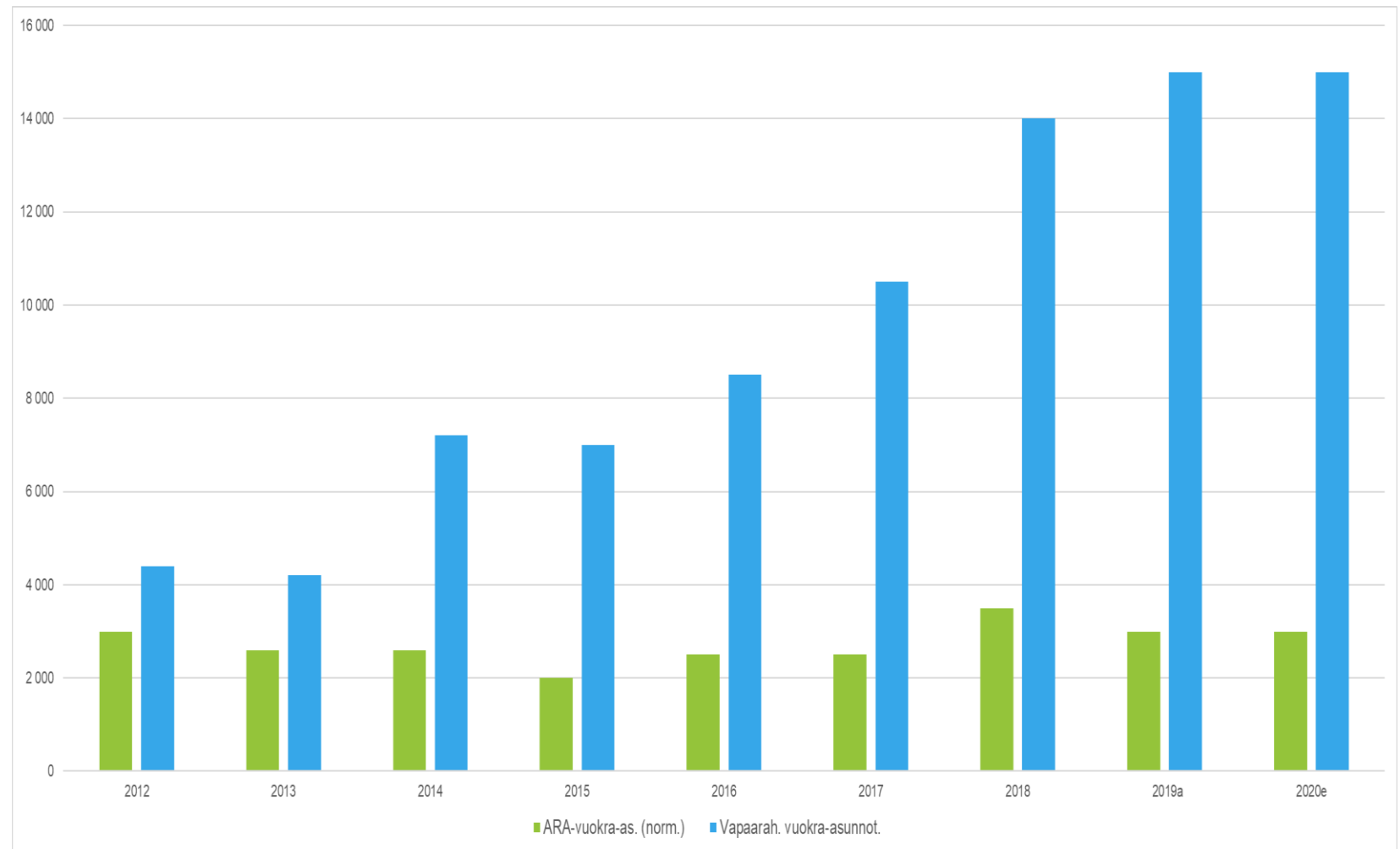
Vapaaarahoitteisia vuokra-asuntoja valmistuu noin **14 000** (arvio)

- **Ennuste vuodelle 2020:**
14 000 vuokra-asuntoa

⇒ **Vapaaarah. tarjonnan lisäys hillitsee vuokrien nousua**

⇒ **Vaikutukset ARA-asuntojen kysyntään?**

Uusien vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta on kasvanut voimakkaasti





Vuokra-asuntojen määrä ja vuokralla-asuminen lisääntyy suurissa kaupungeissa

Vuokra-asuntojen kokonaismäärä
(ARA+vapaarah.) on lisääntynyt kaikissa suurissa kaupungeissa

- Oulussa vuokra-asuntoja on +50 % enemmän kuin vuonna 2000
- Tampereella +45 %, Espoossa +41 %, Vantaalla +40 % ja Jyväskylässä +39 %
- Helsingissä vain +17 %

Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on

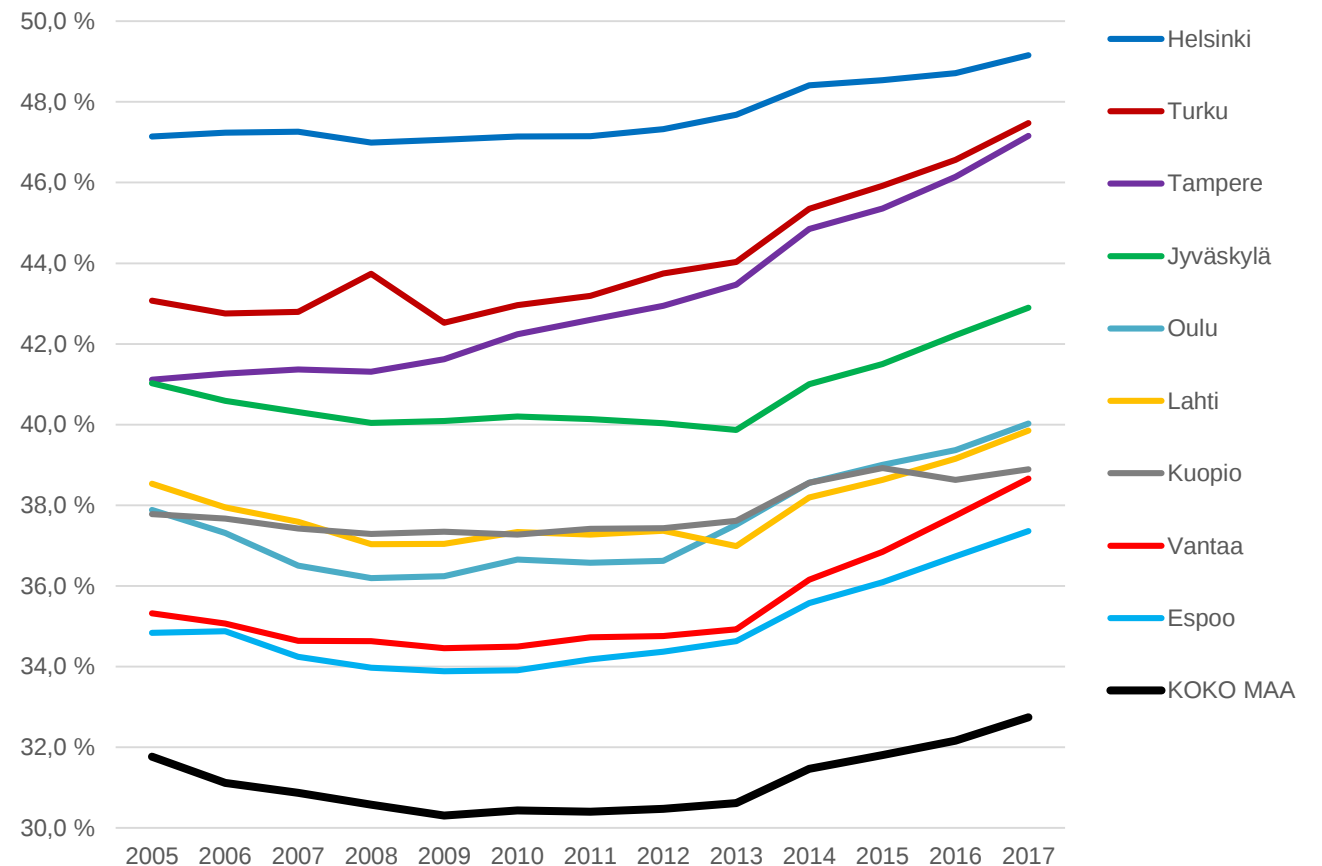
- Vantaalla +93 % ja Oulussa + 80 % enemmän kuin v. 2000
- Espoossa, Tampereella ja Jyväskylässä 77 %

Yhä useampi asuu vuokralla

- Helsingissä 49 % ruokakunnista
- Turussa 48 % ja Tampereella 47 %
- Oulussa ja Lahdessa 40 %, koko maassa 33 %

Vuokralla-asuvien osuus

- vakituisesti asuvat ruokakunnat (Tilastokeskus)





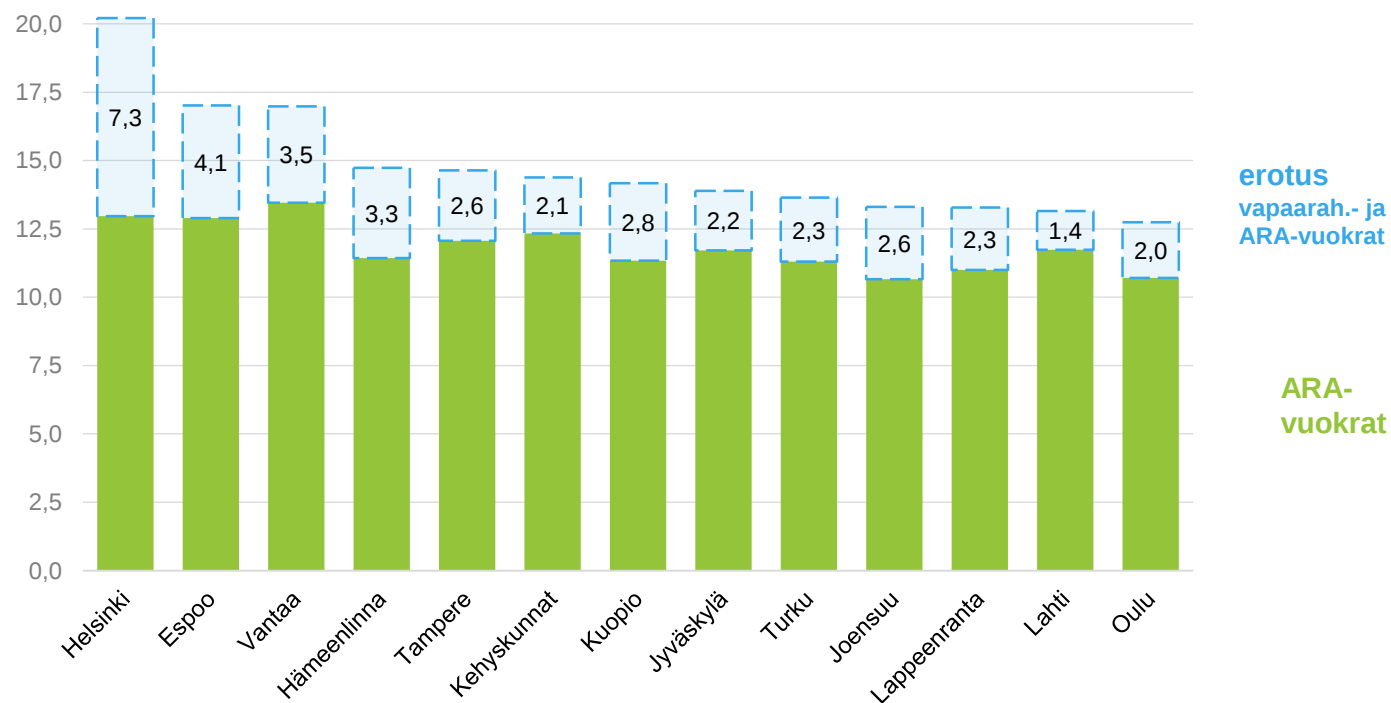
Vuokrien erot suurissa kaupungeissa 2019 (Tilastokeskus 1. nelj./2019)

- **Helsingissä** ARA-vuokrat ovat yli 50 % markkinavuokria edullisempia.
- **Espoossa, Vantaalla ja Kuopiossa** eroa on yli 20 %.
- **Tampere, Turku, Oulu Jyväskylä**, eroa on n. 20%.
- **Lahdessa** 12 %.

5.6.2019	ARA-vuokrat		vapaarah.vuokrat		uudet vapaarah.	ero vapaarah. ja ARA-vuokrat	
	€/m2	vuosi-muutos	€/m2	vuosi-muutos	€/m2	€/m2	%
Helsinki	12,96	1,2%	20,21	1,0%	21,97	7,25	56 %
Espoo	12,90	1,2%	17,01	0,9%	18,28	4,11	32 %
Vantaa	13,46	1,2%	16,98	1,2%	17,78	3,52	26 %
Kehyskunnat	12,33	0,9%	14,38	0,9%	15,38	2,05	17 %
Tampere	12,06	0,9%	14,64	1,1%	15,43	2,58	21 %
Turku	11,30	0,6%	13,64	1,4%	14,59	2,34	21 %
Jyväskylä	11,71	1,1%	13,89	0,7%	14,51	2,18	19 %
Oulu	10,71	1,2%	12,74	0,9%	14,38	2,03	19 %
Kuopio	11,34	2,1%	14,17	1,1%	13,25	2,83	25 %
Lahti	11,73	2,5%	13,15	0,3%	13,68	1,42	12 %



Vuokrien erot suurissa kaupungeissa vuonna 2019/1. neljännes



Lähde Tilastokeskus (Asuntojen vuokrat 2019 1. neljännes)



Vuokrien erot maakuntien keskus- kaupungeissa 2019 (Tilastokeskus 1. nelj./2019)

- Joensuussa markkinavuokrat ovat yli 20 % kalliimmat kuin ARA-vuokrat.
- Porissa ARA-vuokrat hieman markkinatasoa korkeammat.
- Noin 200 kunnassa ARA-vuokrat ovat markkinavuokria kalliimpia

5.6.2019	ARA-vuokrat		vapaarah.vuokrat		uudet vapaarah.	ero vapaarah. ja ARA-vuokrat	
	€/m ²	vuosi-muutos	€/m ²	vuosi-muutos	€/m ²	€/m ²	%
Joensuu	10,66	0,6%	13,30	1,0%	13,84	2,64	25 %
Hämeenlinna	11,43	1,0%	14,73	0,0%	16,50	3,30	29 %
Mikkeli	11,07	0,3%	12,56	1,6%	12,58	1,49	13 %
Lappeenranta	11,00	0,5%	13,28	1,2%	13,81	2,28	21 %
Rovaniemi	11,70	0,3%	12,84	1,4%	12,99	1,14	10 %
Vaasa	10,81	0,6%	12,61	0,6%	12,82	1,80	17 %
Kajaani	11,11	0,4%	11,94	1,4%	12,20	0,83	7 %
Seinäjoki	10,77	0,7%	11,60	-0,1%	11,90	0,83	8 %
Pori	11,07	1,3%	10,99	0,1%	11,19	-0,08	-1 %
Kokkola	10,59	0,3%	11,36	0,5%	11,73	0,77	7 %
Kouvola	9,48	0,6%	10,68	1,1%	10,95	1,20	13 %

ASUNTO- MARKKINA- katsaus



Vuokrien erot:

ARA-vuokra Markkinavuokra

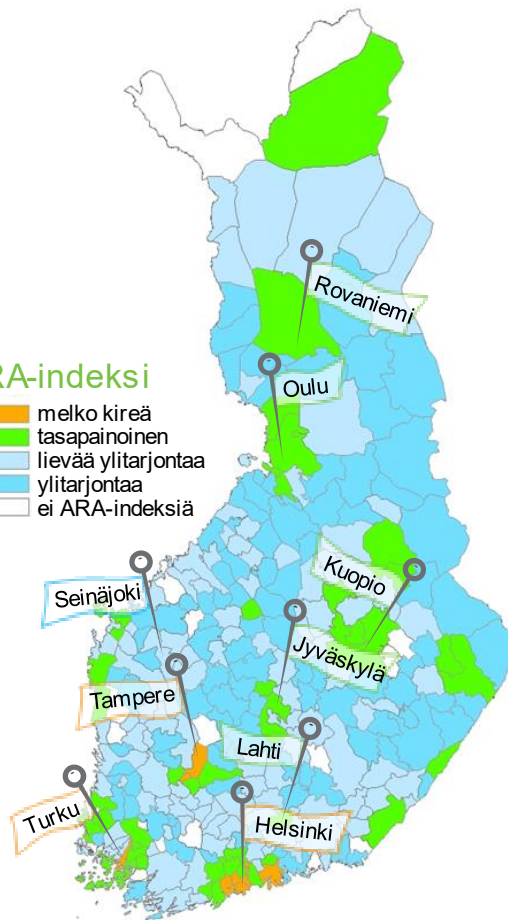
Helsinki 13,0 €/m² 20,2 €/m²

Tampere 12,1 €/m² 14,6 €/m²

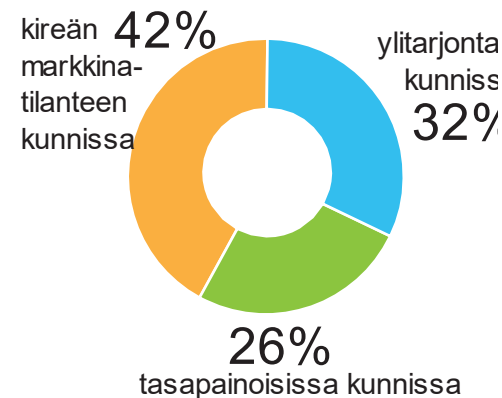
Turku 11,3 €/m² 13,6 €/m²

ARA-indeksi

- melko kireä
- tasapainoinen
- lievää ylitarjontaa
- ylitarjontaa
- ei ARA-indeksiä



ARA-asunnoista:



54 000

kotitaloutta sai
ARA-asunnon (2018)



ARA-asuntoa haki

132 000

kotitaloutta

ARA-asuntojen hakijoista:

23%
nuoria
(alle 25-vuotiaia)

(30 400?)

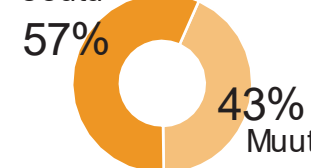
62%
yhden hengen
talouksia
(81 800?)



22%
kahden hengen
talouksia
(29 000?)



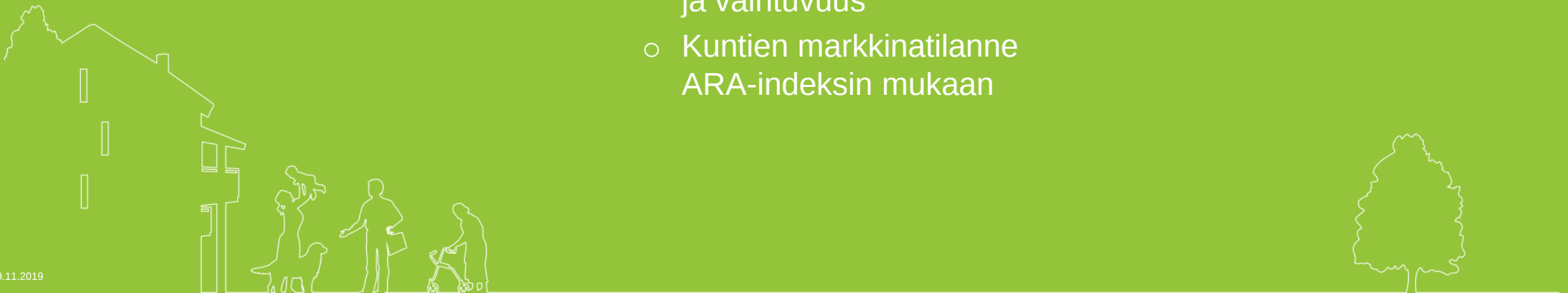
Pääkaupunki-
seutu





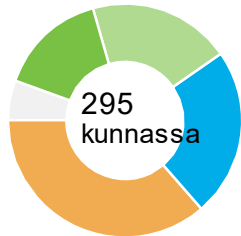
- **3. ARA-vuokra-asuntojen markkinatilanne 2019**

- Tyhjät asunnot, käyttöaste ja vaihtuvuus
- Kuntien markkinatilanne ARA-indeksin mukaan



ASUNTO- MARKKINA- katsaus

ARA-asuntojen
käyttöasteet kunnissa:



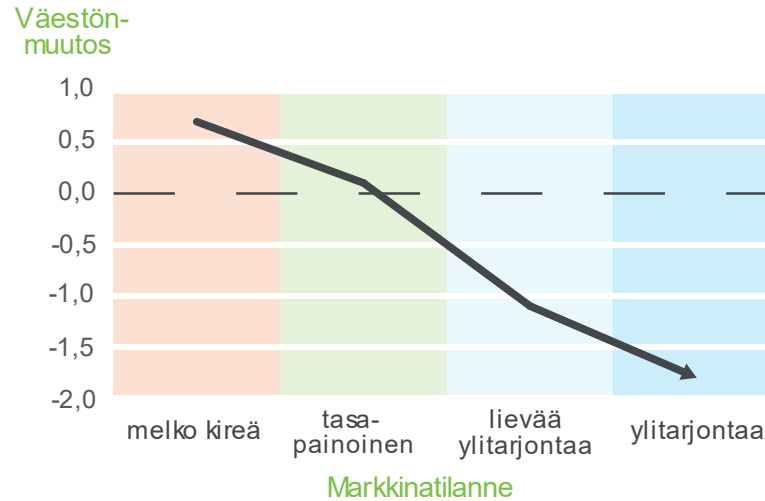
Erinomainen
45 kunnassa

Hyvä
58 kunnassa

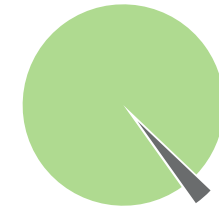
Tyydyttävä
69 kunnassa

Heikko
107 kunnassa

Ei tietoa
16 kunnasta



Väestönkasvu kiristää asuntomarkkin
ja väestön vähentyminen aiheuttaa
ylitarjontaa.



8 900

ARA-asuntoa tyhjiään
vähintään 2 kk

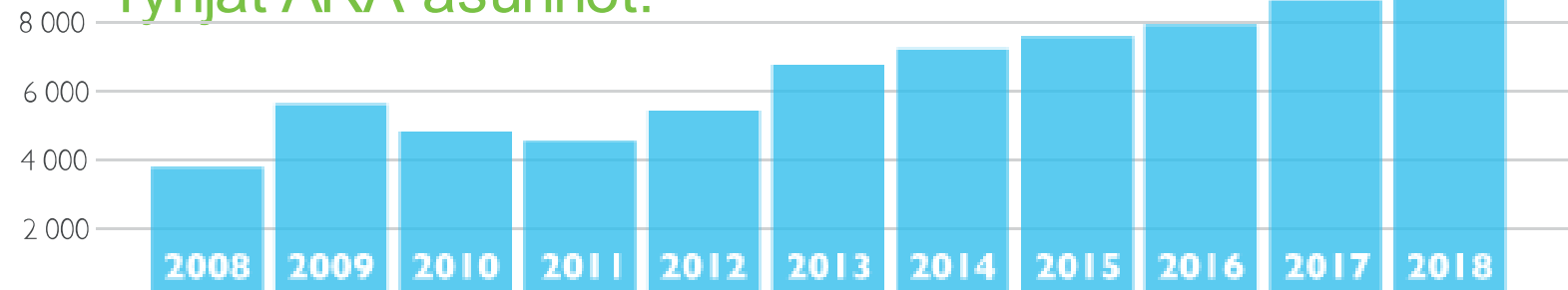
3,3%

normaalissa vuokrakäytössä
olevista ARA-asunnoista

4 500

ARA-asuntoa tyhjiä
yli 6 kk

Tyhjät ARA-asunnot:





Eniten tyhjiä ARA-asuntoja 2019 - tyhjänä olon syyt

Paljon tyhjiä ARA-asuntoja

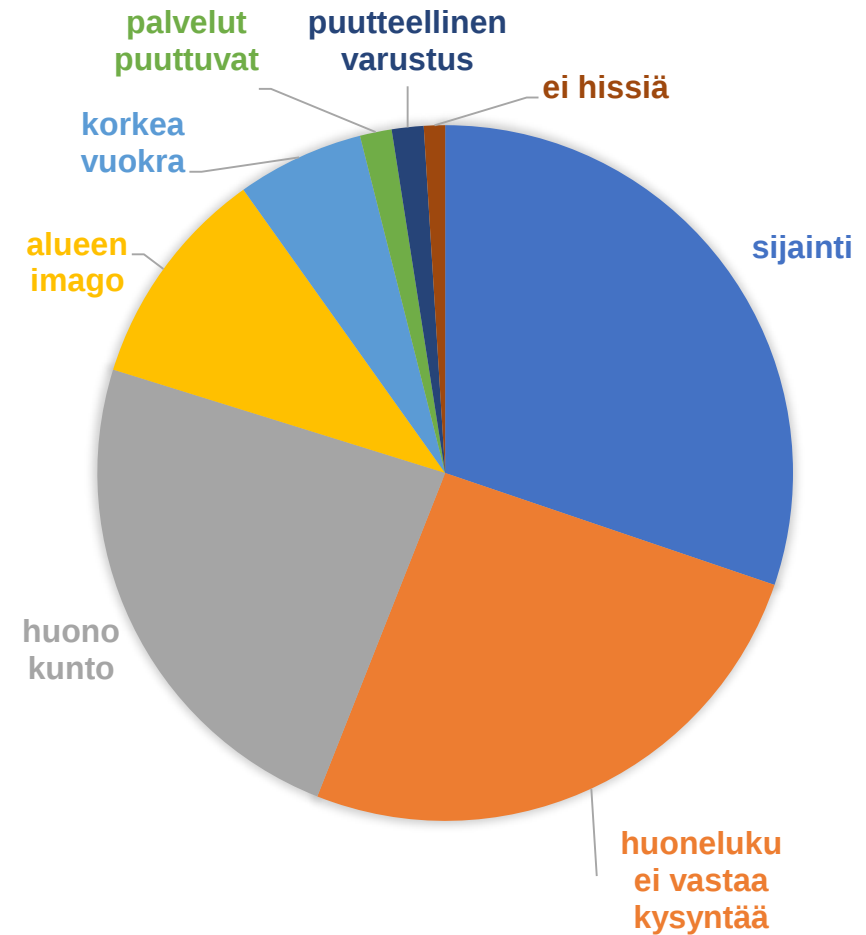
- Kouvola 415 (349), Savonlinna 396 (334),
Forssa 162 (78), Salo 162 (123)

Tyhjiä ARA-asuntoja on myös kasvukeskuksissa

- Helsinki 387 (24), Vaasa 226 (171) ja
Rovaniemi 219 (217).*

Sijainti (30 %), huono kunto (26 %) tai huoneluuku (24 %)

- yleisimmät ilmoitetut syyt asunnon
tyhjänä oloon

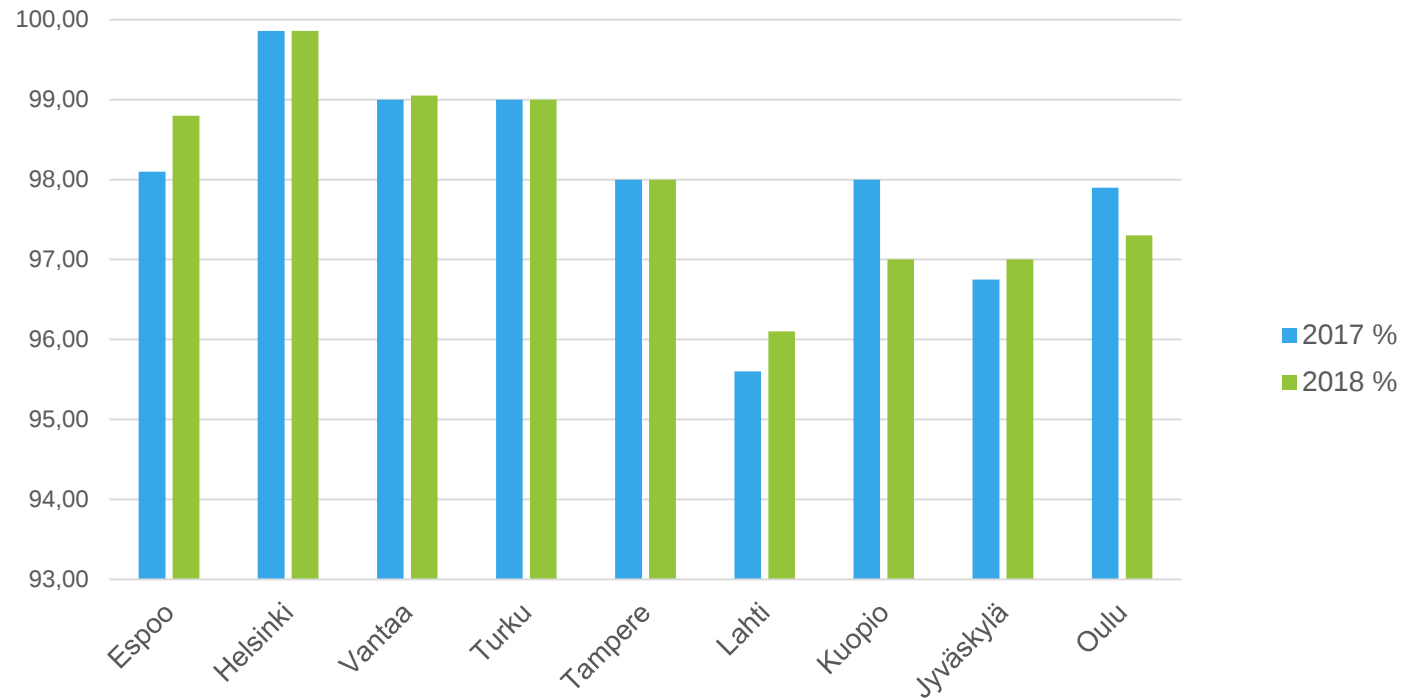




ARA-asuntojen käyttöasteet suurissa kaupungeissa 2018

- Suurten kaupunkien (yli 100 000 asukasta) omistamien vuokratalo-yhtiöiden käyttöasteet olivat vuonna 2018 vähintään **96 %**.
- **Käyttöaste parani** Espoossa, Lahdessa ja Jyväskylässä
- **Käyttöaste heikkeni** Kuopiossa ja Oulussa

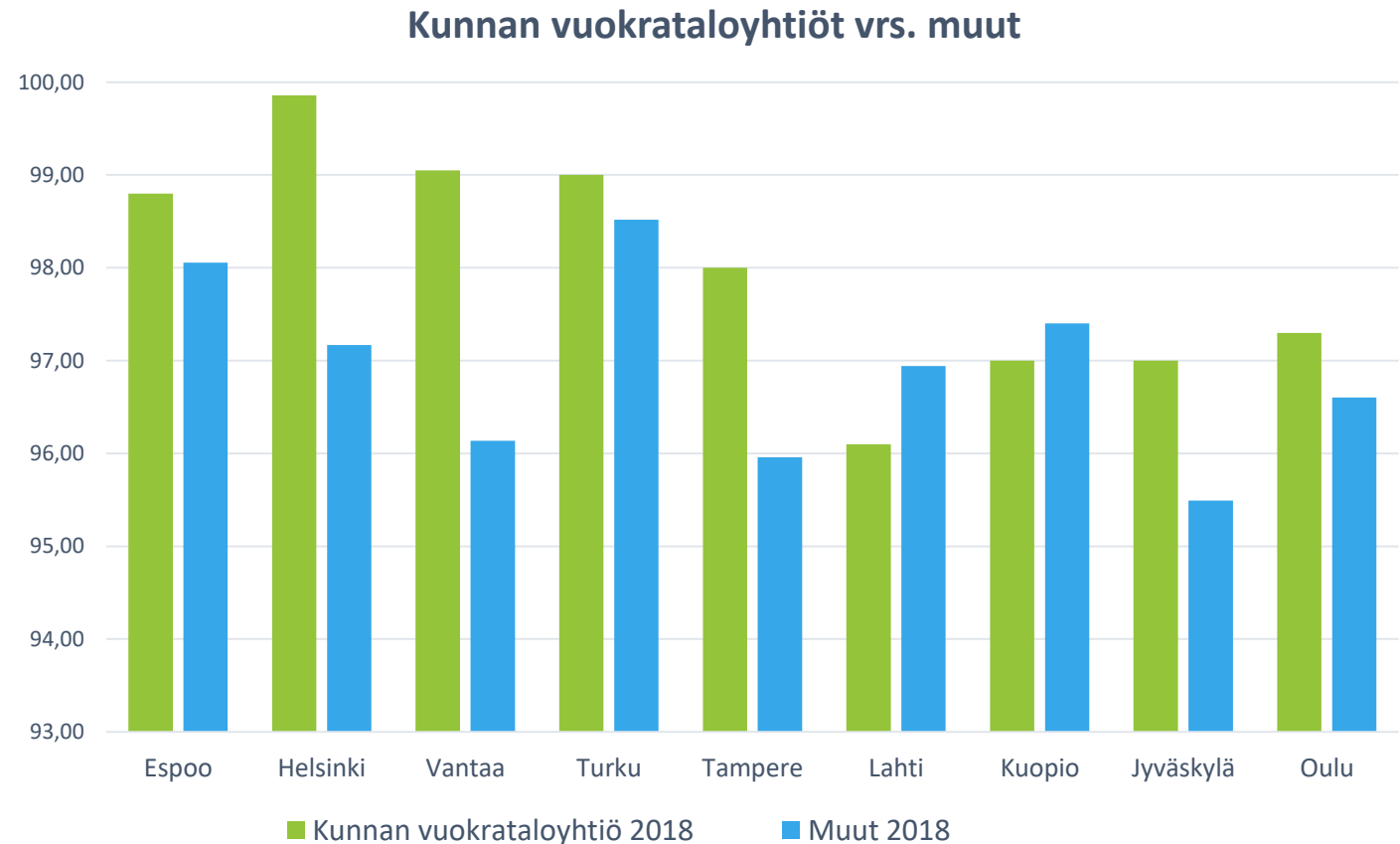
Kunnan vuokratalo-yhtiöt





Kunnan vuokrataloyhtiöiden käyttöasteet ovat parempia suurissa kaupungeissa

- Suurissa kaupungeissa kunnan vuokrataloyhtiöiden käyttöasteet ovat parempia kuin muiden ARA-yhteisöiden
- Poikkeuksina Lahti ja Kuopio
- Ero on suurin Helsingissä, Vantaalla ja Tampereella
- (> 2 %-yksikköä)





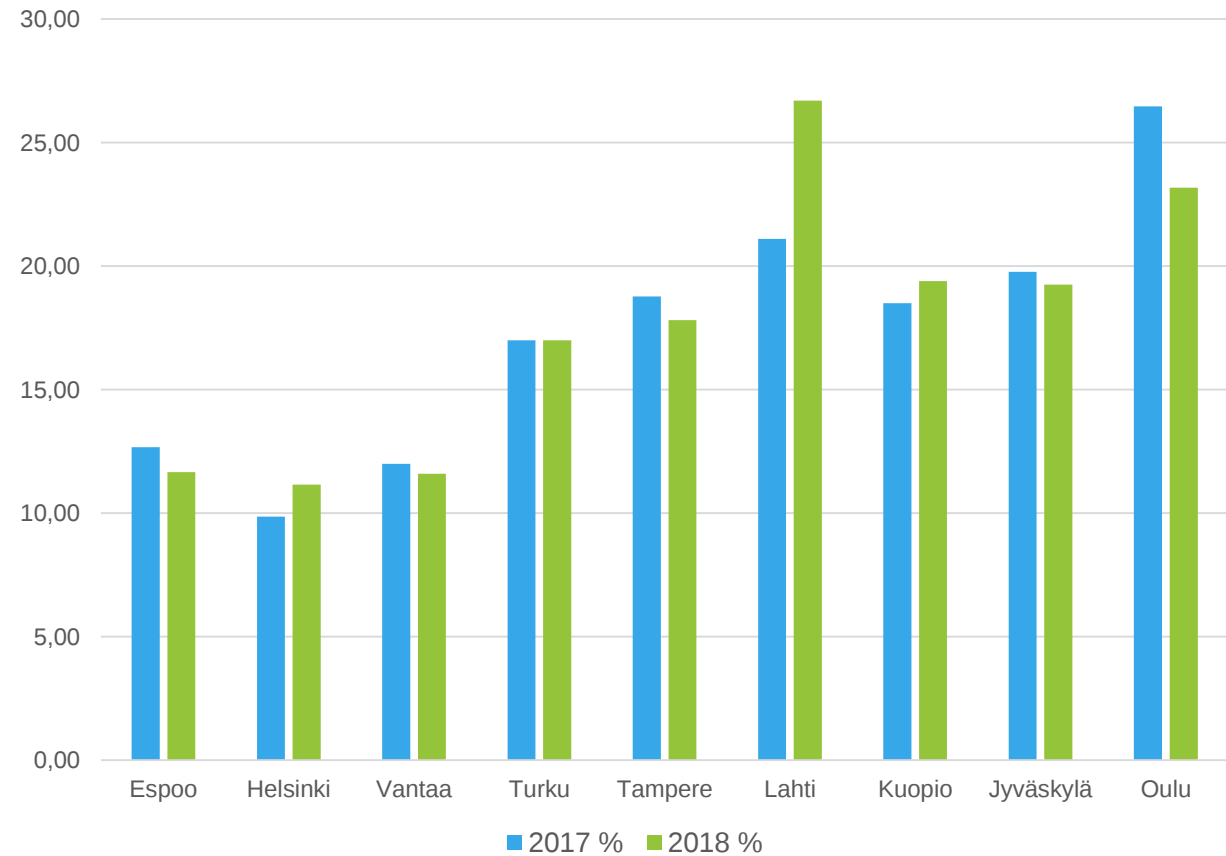
Vaihtuvuus on pienintä pääkaupunkiseudulla

Suurissa kaupungeissa kunnan vuokratoyhtiöiden vaihtuvuus on yleensä 11 % - 20 %.

Poikkeukset

- Lahti 27 % ja Oulu 23 %
- **Vaihtuvuus väheni**
Espoossa, Vantaalla,
Tampereella, Jyväskylässä
ja Oulussa
- **Vaihtuvuus lisääntyi**
Helsingissä, Lahdessa ja
Kuopiossa

ARA-asuntojen asukasvaihtuvuus, kuntayhtiöt

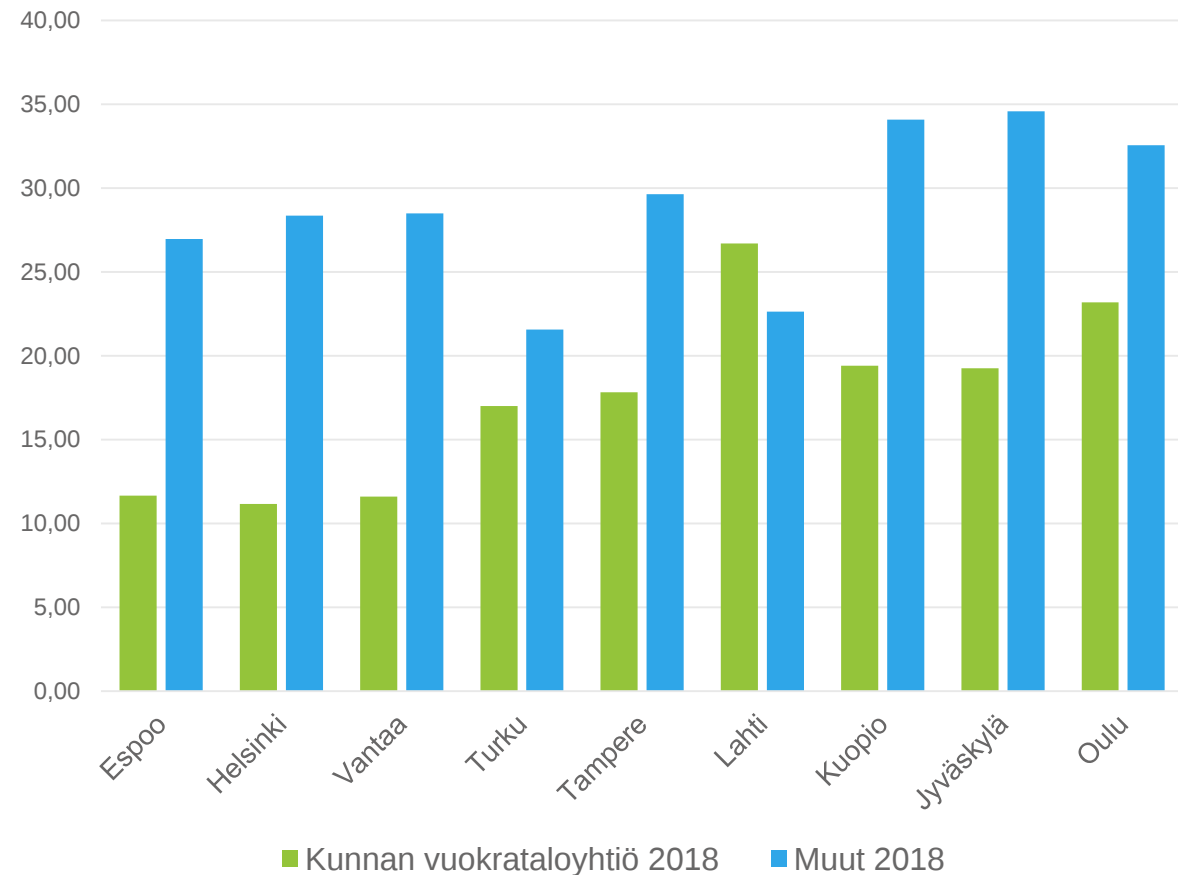




Vaihtuvuus on pienempää kunnan vuokrataloissa

- Muiden ARA-yhteisöjen vaihtuvuus on 20 % - 35 %
- PKS:lla vaihtuvuuden ero on yli kaksinkertainen kuntayhtiöön verrattuna
- Tampereella, Kuopiossa ja Jyväskylässä eroa on yli 10 %-yksikköä
- Lahdessa kuntayhtiön vaihtuvuus on suurempaa kuin muiden ARA-yhteisöjen

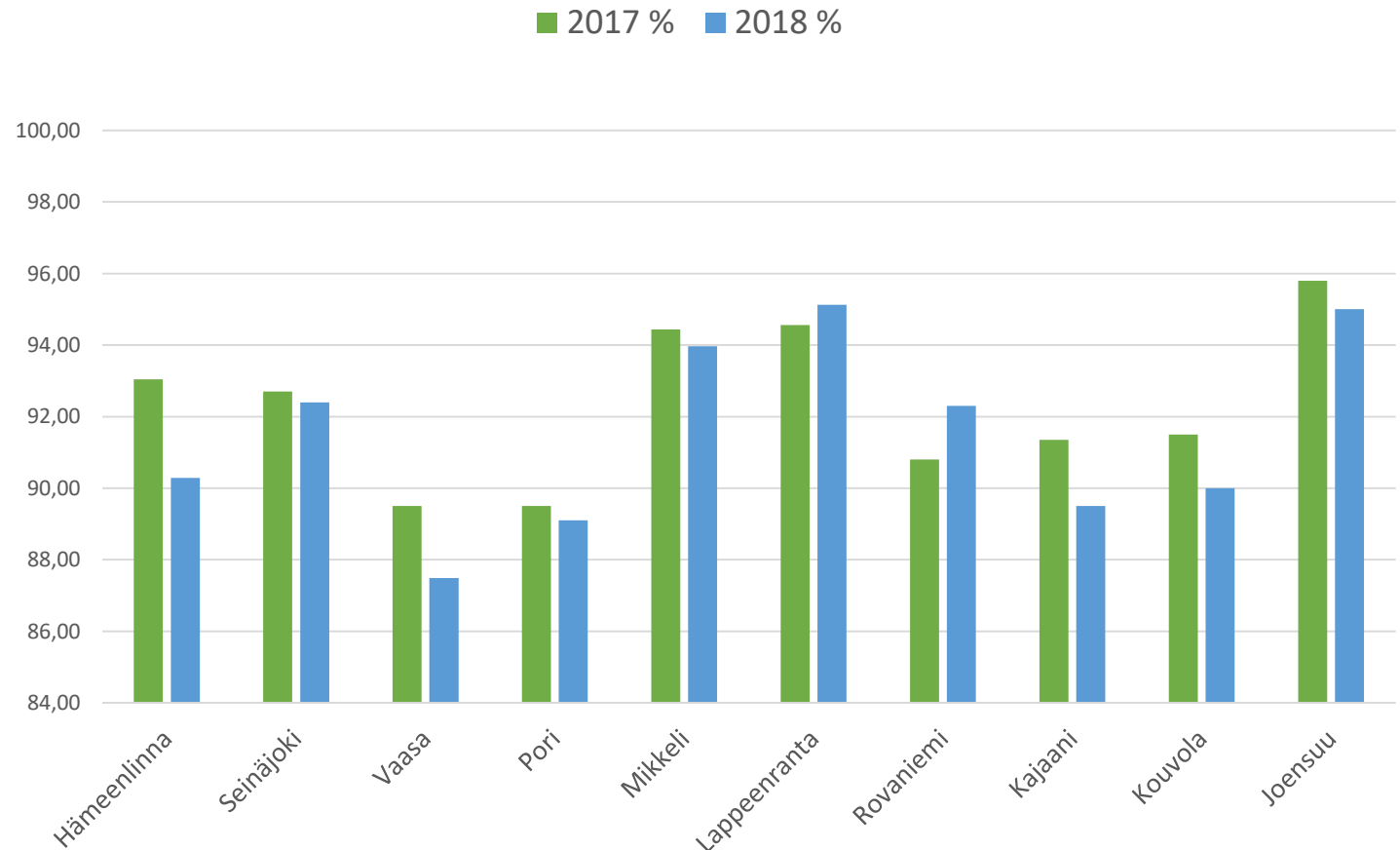
Kunnan vuokrataloyhtiöt vrs. muut





ARA-asuntojen käyttöasteet maakuntien keskuskaupungeissa (kuntayhtiöt)

- **Maakuntien
keskuskaupunkien**
vuokrataloyhtiöiden
käyttöasteet vaihtelivat
vuonna 2018
87 % - 95 % välillä.
- Vaasassa, Porissa ja
Kajaanissa käyttöasteet
jäivät alle 90 %
- Käyttöaste parani vain
Lappeenrannassa ja
Rovaniemellä





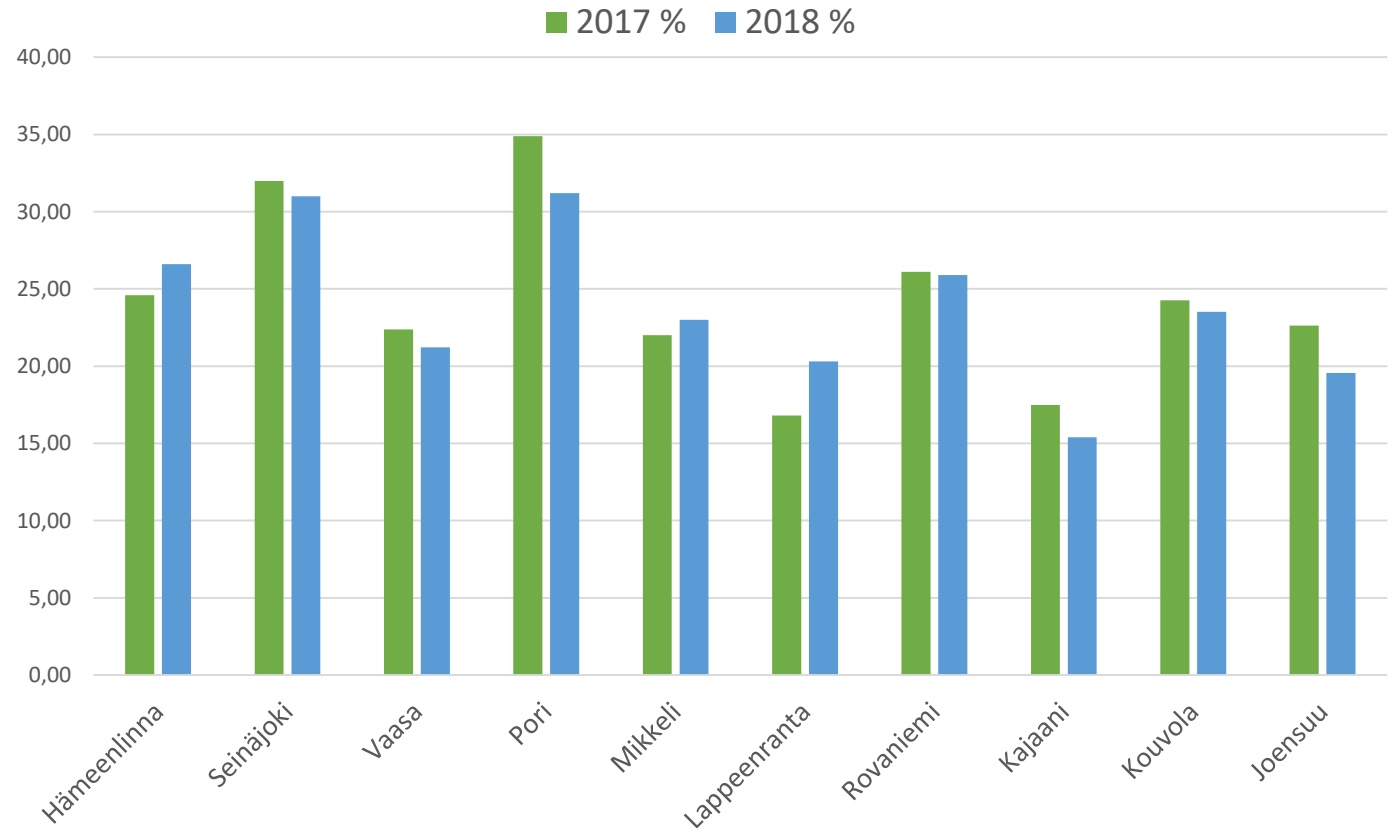
Vaihtuvuudessa suuria eroja maakuntien vuokrataloyhtiössä

Suuri vaihtuvuus:

- Seinäjoella ja Porissa 31 %,
- Hämeenlinnassa ja Rovaniemellä 26 %.

Pieni vaihtuvuus:

- Kokkolassa 14 % ja Kajaanissa 15 %.
- **Vaihtuvuus väheni 7 kaupungissa ja**
- **Lisääntyi 3 kaupungissa**





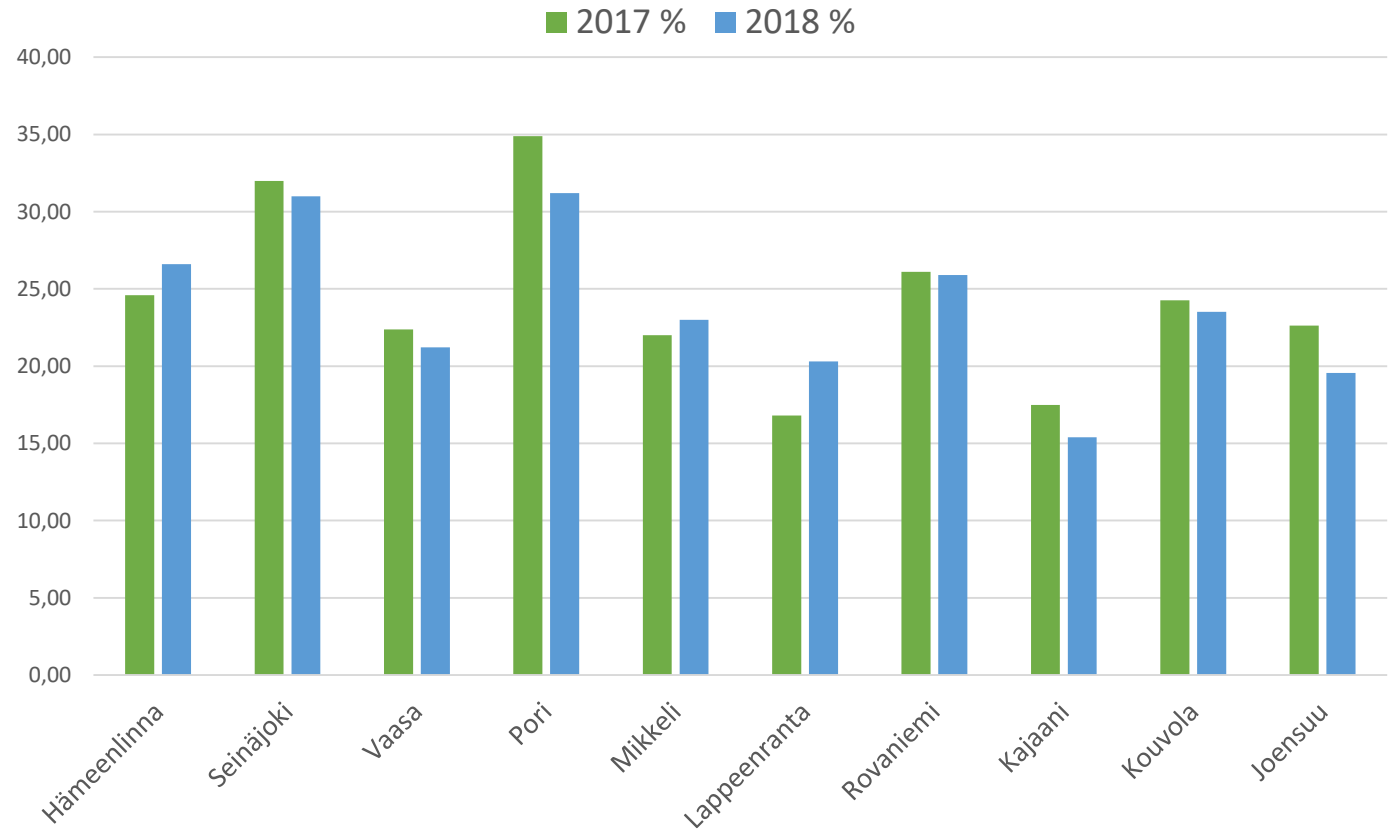
Vaihtuvuudessa suuria eroja maakuntien vuokrataloyhtiössä

Suuri vaihtuvuus:

- Seinäjoella ja Porissa 31 %,
- Hämeenlinnassa ja Rovaniemellä 26 %.

Pieni vaihtuvuus:

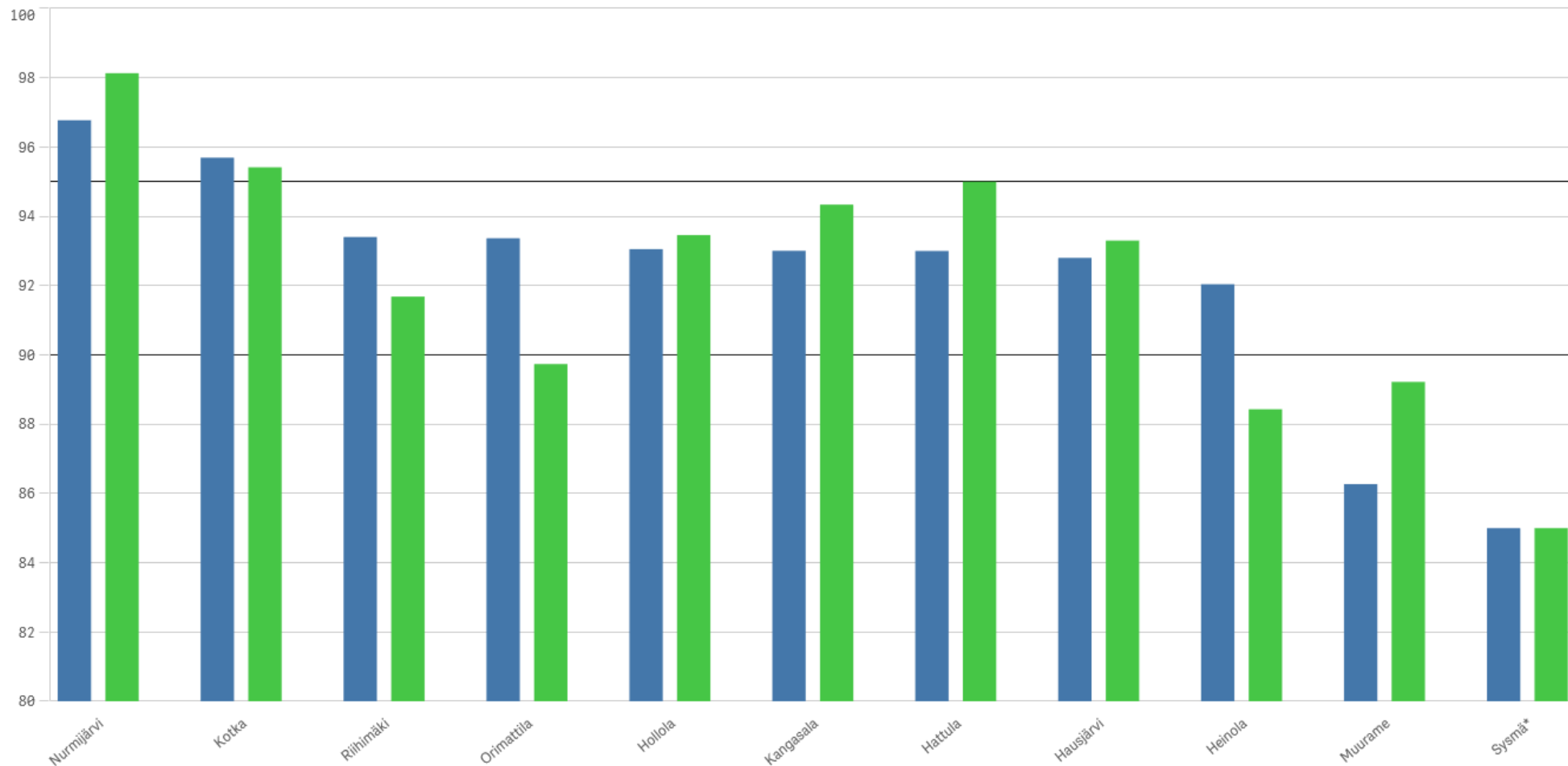
- Kokkolassa 14 % ja Kajaanissa 15 %.
- **Vaihtuvuus väheni 7 kaupungissa ja**
- **Lisääntyi 3 kaupungissa**





ARA-asuntojen käyttöasteet 2017 ja 2018

Hattula, Hausjärvi, Heinola, Hollola, Kangasala, Kotka, Muurame, Nurmijärvi, Orimattila, Riihimäki, Sysmä (kuntayhtiöt)



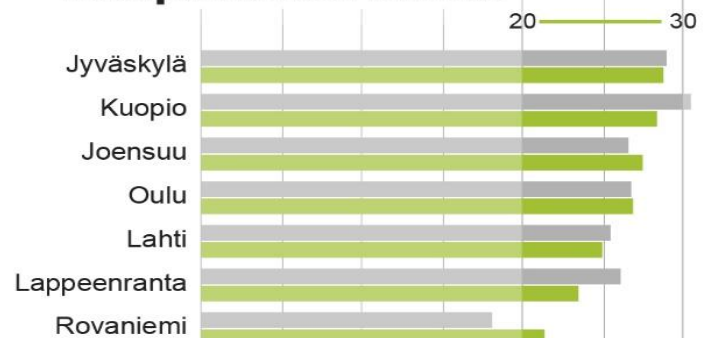


Vuokra- asuntojen markkina- tilanne 2019

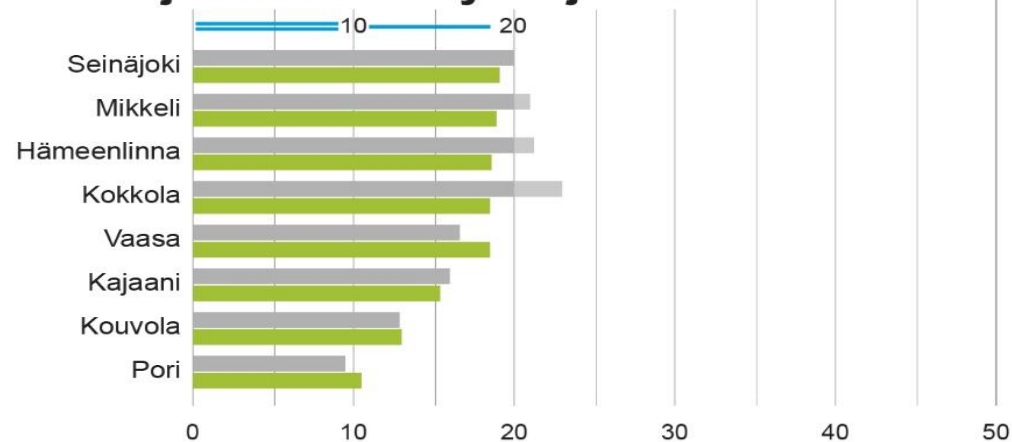
Melko kireä / kireä markkinatilanne



Tasapainoinen tilanne



Ylitarjontaa / lievää ylitarjontaa



2018
2019



Vuokra- asuntojen markkina- tilanne 2019

Kaupunki	Väestön muutos	Käyttö- aste	Vaihtu- vuus	Vuokrien ero	ARA-indeksi		
	%	%	%	%	2018	2019	
Melko kireä							
Helsinki	0,8	99,5	13,4	55,9	41,8	39,6	↘
Espoo	1,7	98,7	12,9	31,9	36,9	38,0	↗
Vantaa	2,3	98,4	15,4	26,2	35,3	37,3	↗
Turku	1,0	98,9	18,0	20,7	32,9	32,8	→
Tampere	1,5	97,5	20,6	21,4	31,6	32,0	→
Tasapainoinen							
Jyväskylä	0,9	96,9	21,2	18,6	29,0	28,8	→
Kuopio	0,4	97,1	23,6	25,0	30,5	28,4	↘
Joensuu	0,6	95,1	19,9	24,8	26,6	27,5	→
Oulu	0,7	97,0	27,4	19,0	26,8	26,9	→
Lahti	0,3	96,3	25,9	12,1	25,5	25,0	→
Lappeenranta	-0,3	95,1	20,6	20,7	26,1	23,5	↘
Rovaniemi	0,8	92,7	25,8	9,7	18,1	21,4	↑
Lievää ylitarjontaa							
Seinäjoki	1,0	92,4	31,0	7,7	20,0	19,1	→
Mikkeli	-0,8	94,0	22,9	13,5	21,0	18,9	↘
Hämeenlinna	-0,2	91,2	26,9	28,9	21,3	18,6	↘
Kokkola	-0,2	92,9	23,4	7,3	23,0	18,5	↓
Vaasa	0,3	88,7	21,6	16,7	16,6	18,5	↗
Kajaani	-0,7	89,5	15,4	7,5	16,0	15,4	→
Kouvola	-1,2	84,5	22,9	12,7	12,9	13,0	→
Pori	-0,3	89,1	31,2	-0,7	9,5	10,5	↗

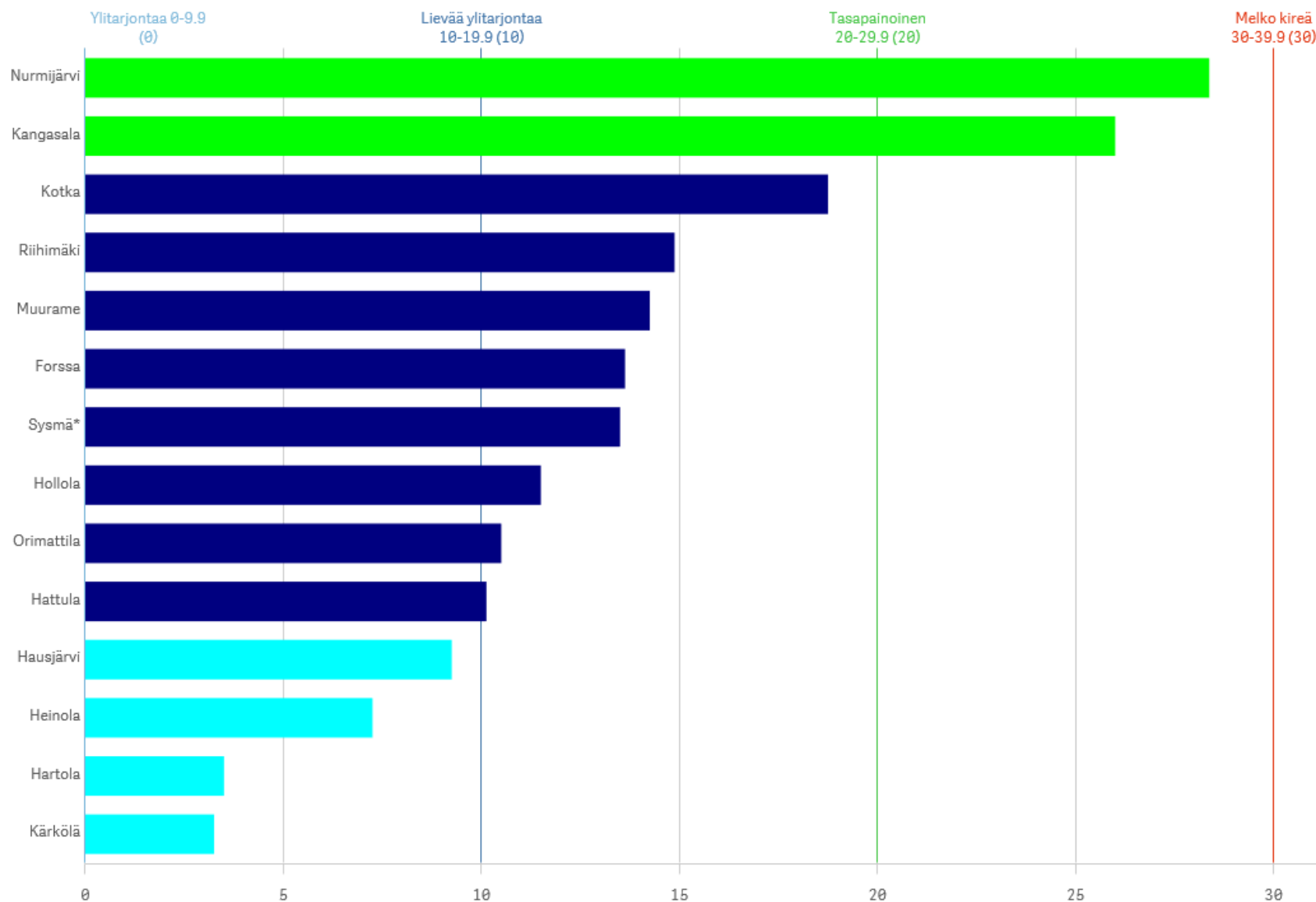


Lahden alueseminaarin kuntien tunnuslukuja

Kunta	Väkiluku 12/2018	Väestön- muutos (%)	Käyttö- aste (%)	Asukas- vaihtuvuus (%)	Vuokrien ero (%)	Tyhjät lkm	ARA-asun- not lkm	ARA- indeksi 2019
Kotka	52930	-1,2	95,4	20,2	6,3	59	2431	18,8
Nurmijärvi	42677	1,2	98,1	25,2	7,3	21	1568	28,4
Kangasala	31679	0,8	94,3	17,7	12,1	53	1074	26,0
Riihimäki	28750	-1,0	91,7	19,1	5,8	61	1300	14,9
Hollola	23591	-0,8	93,5	31,8	-5,1	46	559	11,5
Heinola	18898	-1,2	88,4	29,5	-3,5	59	808	7,3
Forssa	17042	-0,8	70,0	15,9	1,9	162	534	13,6
Orimattila	16094	-0,8	89,7	21,9	-2,7	40	633	10,5
Muurame	10169	0,7	89,2	20,9	-9,5	33	523	14,3
Hattula	9474	-1,4	95,0	35,0	-9,0	3	121	10,1
Hausjärvi	8416	-1,1	93,3	33,0	-9,2	7	327	9,3
Kärkölä	4456	-1,2	80,9	35,4	-14,6	14	97	3,3
Sysmä*	3750	-2,9	85,0	10,0	-0,8	20	22	13,5
Hartola	2780	-3,5	73,3	31,3	-16,6	29	131	3,5



Vuokra- asuntojen markkina- tilanne 2019



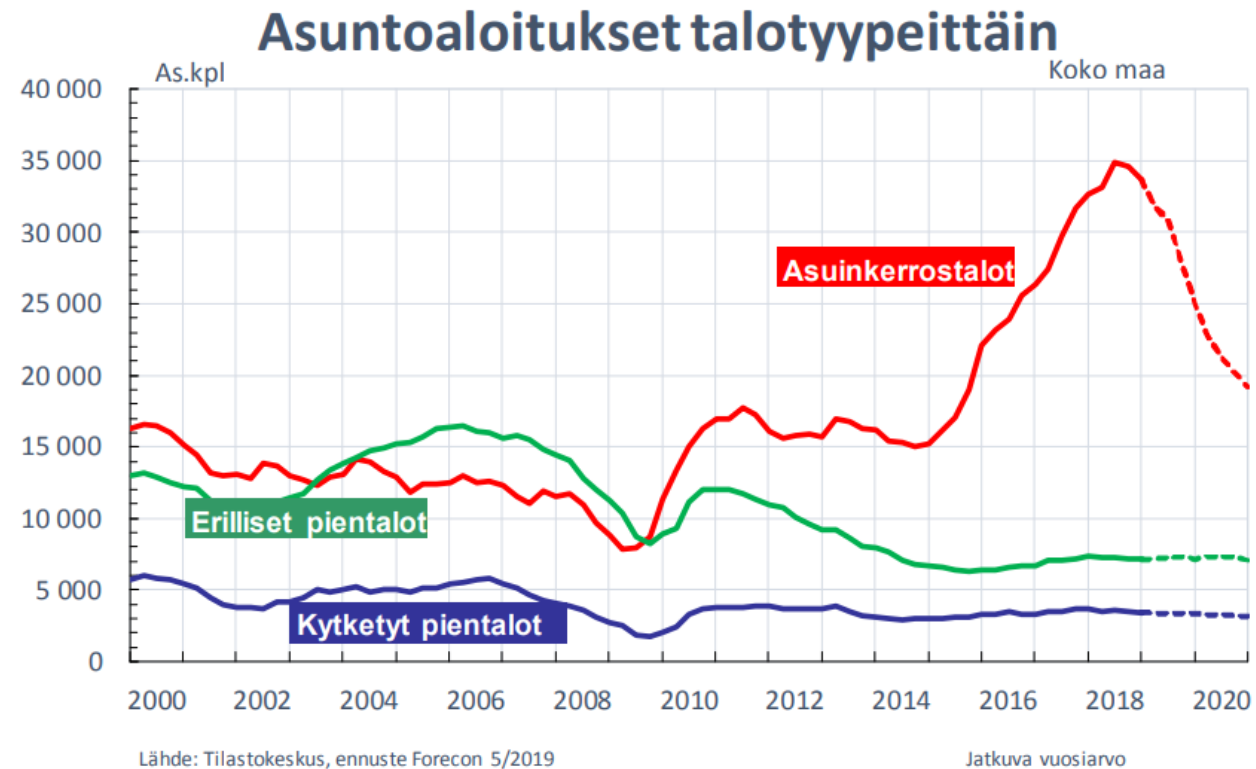


4. Näkymät vuodelle 2020



Rakentamisen noususuhdanne on päättymässä, asuntoaloitusten määrä laskee

- Asuntoaloitusten kasvu on kohdistunut **kerrostaloihin**, joiden määrä kaksinkertaistui vuoden 2014 jälkeen.
- Riski: Asuntotuotanto on ylittänyt asuntokuntien ja väkiluvun kasvun useissa kaupungeissa.
- Kun kauppa ei käy, **ennakkomarkkinoinnissa** olleita gryndikohteita otetaan pois myynnistä ja tarjotaan ARA-hankkeiksi.

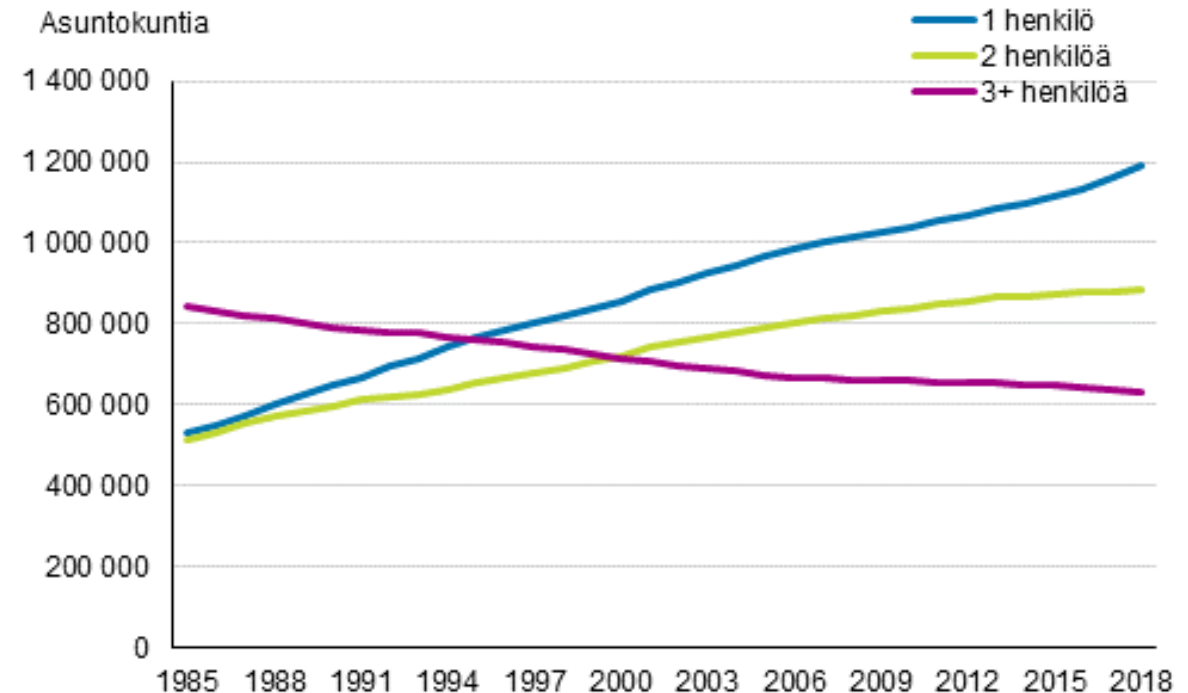




Sinkkuuntuminen ja kaupungistuminen ylläpitävät pienten asuntojen kysyntää

- Väestönkasvu on entistä enemmän **maahanmuuton** varassa, koska **syntyvyys** on laskenut ennätysellisen alas.
 - Ruokakuntien keskipikkolo laski **1,99** henkeen vuonna 2018 (Tilastokeskus)
 - **1 hengen** ruokakuntien määrä lisääntyi ed.vuodesta +29 000
 - 2 hengen +4 600
 - 3+ ruokakuntien määrä vähenee
- ⇒ **Väestönkasvu hidastuu, mutta kaupungistuminen jatkuu**
- ⇒ **Uusia, pieniä asuntoja tarvitaan kasvukeskuksiin**

Asuntokunnat koon mukaan vuosina 1985–2018

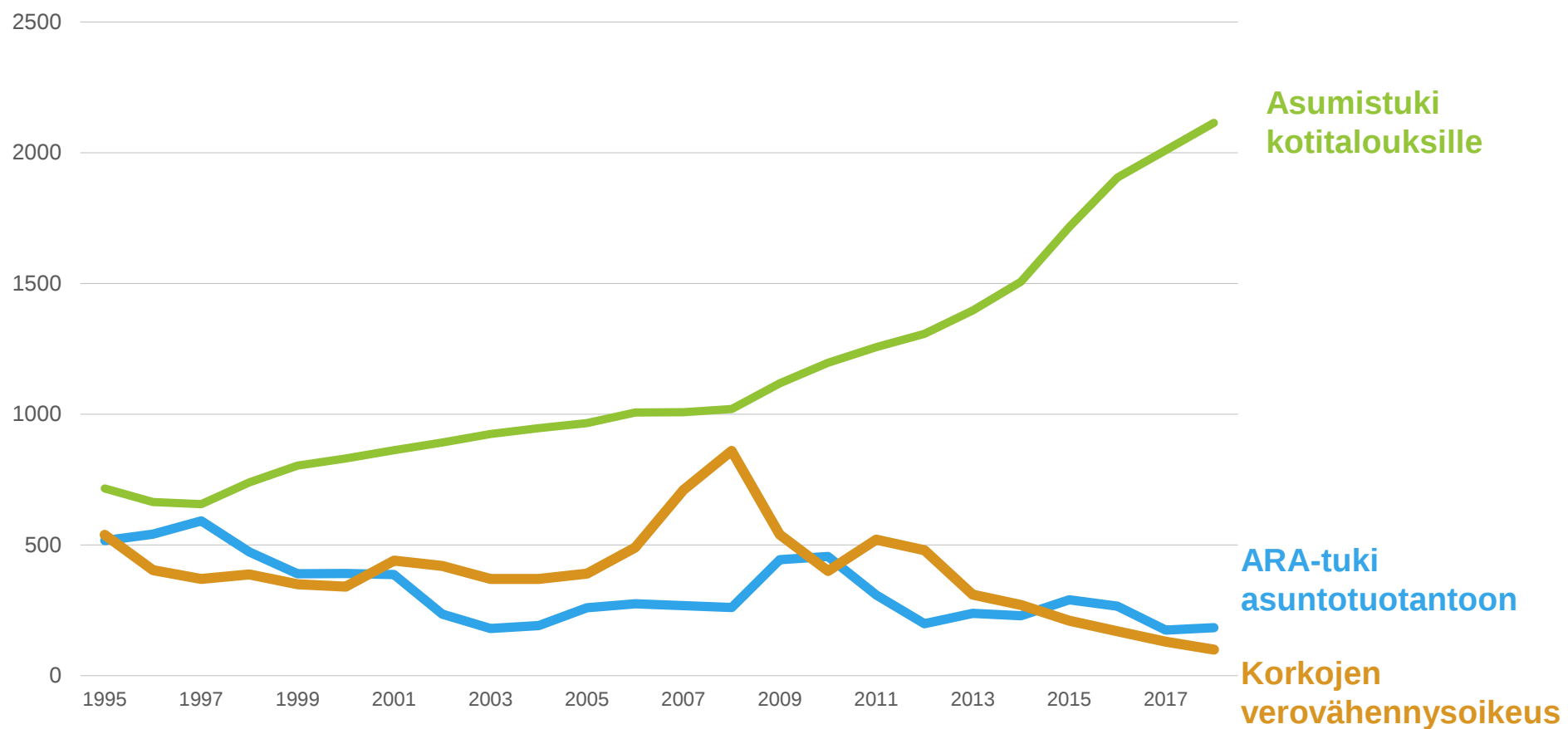


Lähde: Asunnot ja asuinolot, Tilastokeskus



Asumistukimenot kasvavat voimakkaasti

Asumisen tuen määrä 1995-2018, milj. euroa





ARAn asuntomarkkinakatsaukset ja tilastaselvitykset 2019

<https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki>

Lisätietoja
Hannu Ahola
hannu.ahola@ara.fi
Puh. 029 525 0855



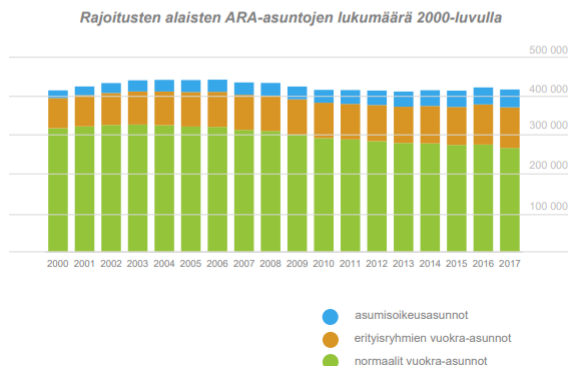
ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

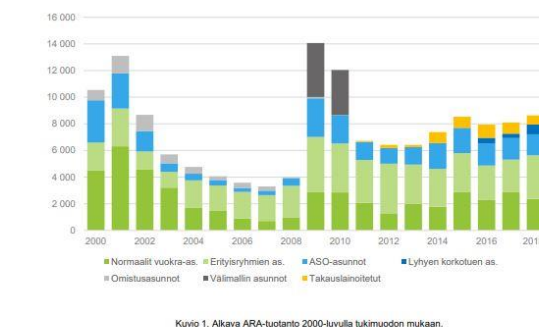
Selvitys 1/2019

ARA-asuntokannan kehitys 2000-luvulla



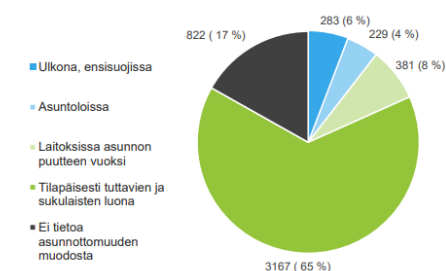
Selvitys 2/2019

ARA-tuotanto 2018



Selvitys 3/2019

Asunnottomat 2018



Kuvio 1. Yksinelävien (n=4882) asunnottomuuden muodot Suomessa 2018.