

Rajoituksista vapautuneet ARA-kohteet 2010–2020

**Mikko Hietala, Hanna Kaleva,
Saana Kumpula ja Riitta Lahtinen**

Rajoituksista vapautuneet ARA-kohteet 2010–2020

Mikko Hietala, Hanna Kaleva,
Saana Kumpula ja Riitta Lahtinen



ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUKSEN RAPORTTEJA I | 2021
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)

Taitto: Taittopalvelu Yliveto Oy
Sisäsivujen kuvat: KTI Kiinteistötieto Oy

Julkaisu on saatavana myös:
ara.fi/julkaisut

Lahti 2021

ISBN 978-952-11-5420-1 (PDF)
ISSN 1797-5514 (verkkojulk.)

ESIPUHE

Suomen asuntokannasta noin kolmannes on rahoitettu alun perin arava- tai kortukilainalla. Valtion tukemia asuntoja koskevat laissa säädetyt kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset, ja lisäksi ARA-vuokra-asuntoja omistavia yhteisöjä sitovat yleishyödyllisyssäännökset. Rajoitusten tarkoituksena on säilyttää asunnot riittävän pitkään vuokrakäytössä, varmistaa kohtuulliset asumiskustannukset sekä asuntojen kohdentuminen niitä eniten tarvitseville. Kohde vapautuu rajoituksista rajoitusajan päättyessä tai se voidaan vapauttaa jo aikaisemmin Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) päätöksellä.

Tällä hetkellä asuntokannastamme vain alle 13 prosenttia on käyttö- ja luovutusrajoitusten piirissä olevaa niin kutsuttua ARA-asuntokantaa. Tavallisten ARA-vuokra-asuntojen määrä on laskenut merkittävästi 2010-luvulla, mikä johtuu uudistuotantoa suuremmasta rajoituksista vapautuneiden tai vapautettujen kohteiden määrästä. Vuosina 2010–2019 rajoituksista vapautui 70 000 ARA-asuntoa. Koko asuntomarkkinan kannalta onkin mielenkiintoista, mitä tälle asuntokannalle rajoituksista vapautumisen jälkeen tapahtuu. Rajoituksista vapautuvien talojen käyttöä ja omistajien suunnitelmia selvitettiin viimeksi vuonna 2010 tehdyllä selvityksellä ARA-vuokralokanta murroksessa. Nyt käsillä olevassa selvityksessä ARA halusi valottaa nykytilannetta myös 2010-luvulla vapautuneen kannan osalta. Tälle aikajaksolle erityistä on, että rajoituksista vapautuneista kohteista huomattava osuus on kuulunut sellaisille suurille yleishyödyllisille yhteisöille, jotka ovat luopuneet valtion tukeman vuokratuotannon rakentamisesta ja muuttaneet toimintaansa markkinaehtoiseksi asuntosijoitusyhtiöksi.

Selvitys tuo hyvin esiin kasvavat alueelliset erot asuntomarkkinoilla. Kunkin alueen haasteet ovat omanlaisensa ja ratkaisuja tulee hakea paikallisista lähtökohdista. Kunnan pitkäjänteinen ja ennakoiva asuntopolitiikka on keskeisessä asemassa tasapainoisen asuntomarkkinan saavuttamiseksi. Yksi konkreettinen keino asuntokannan kehittämiseksi on rajoituksista vapauttaminen, jota selvityksen mukaan ARA-toimijat aikovat hakea tulevaisuudessakin ahkerasti. Selvitys nostaa esiin, miten erityisesti asuntojen ylitarjonnan alueilla näköpiirissä oleviin ongelmiin tulisi tarttua mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jolloin myös ratkaisuvaihtoehtojen määrä on laajempi. Muutoin seurauksena voi olla epätaloudellisia ja asuntomarkkinoiden kannalta epäsuotuisia vaihtoehtoja.

Kiitän hyvää yhteistyöstä KTI:n työryhmää sekä hankkeen ohjausryhmää Liisa Meritähteä ja Eeva-Maija Puheloista ympäristöministeriöstä, Jari Häkkistä Valtiokonttorista sekä Helena Nevalaa ja Hannu Aholaa ARasta.

Helsingissä 25.5.2021

Hanna Dhalmann
Apulaisjohtaja, ARA

SISÄLLYS

JOHDANTO	7
I Selvityksen toteutus	8
1.1 Tilastollinen analyysi	8
1.2 Kyselytutkimus.....	9
1.3 Haastattelut	9
2 Rajoituksista vapautuneiden ARA-asuntojen kuvaus	10
2.1 Vapautuneet/vapautetut asunnot koko maan tasolla.....	11
2.2 Alueelliset jaottelut.....	12
2.3 Käyttötarkoitus- ja omistajajaottelut	15
2.4 Vapautumisten/vapauttamisten syyt ja tavoitteet	18
3 Vapautuneiden ARA-kohteiden nykytila.....	21
3.1 Vapautumisen jälkeiset muutokset kohteissa	21
3.2 Vapautumisen vaikutukset käyttöasteisiin ja vuokratasoihin.....	23
4 ARA-rajoituksista vapautumisen vaikutukset.....	27
4.1 Vapautumisten vaikutukset yhteisöihin ja asuntomarkkinoihin	27
4.2 Haastateltujen näkemyksiä	29
4.3 Tulevaisuuden näkymät.....	32
5 Yhteenveto.....	34
LIITTEET	36
Liite 1. Haastatellut yhteisöt	36
Liite 2. Kyselylomake	37

Johdanto

Tämä raportti käsittelee 2010-luvulla ARA-rajoituksista ajan myötä vapautuneita ja hakemuksella vapautettuja kohteita. Näitä ryhmiä tarkastellaan pääosin erillään, koska ryhmien vapautumisten luonteet ovat niin erilaiset. Joissakin kohdissa – esimerkiksi kappaleiden otsikoissa – saatetaan kuitenkin lyhyemmän ilmaisun vuoksi puhua vain vapautuneista asunnoista tai vapautumisista, vaikka termillä tarkoitettaisiin molempia ryhmiä.

Selvityksellä haettiin vastauksia seuraaviin kysymyksiin koskien vuoden 2009 jälkeen vapautuneita tai vapautettuja ARA-kohteita:

1. Mitkä ovat alueet ja kunnat, joissa kohteet sijaitsevat?
2. Mitä tahoja kohteiden vapautumisen aikaiset, mahdolliset muut vapautumisen jälkeiset ja nykyiset omistajat edustavat?
3. Mitkä olivat perusteet, joilla omistajat aikoinaan hakivat ja saivat vapautuksen rajoituksista?
4. Mitä konkreettista etua rajoituksista vapauttamisesta on ollut (esim. taloudelliset vaikutukset, vaikutukset käyttöasteeseen ja tyhjiä asuntojen lukumäärään)?
5. Mikä on kohteiden nykyinen käyttötarkoitus?
6. Onko ja minkälaisia eroja on havaittavissa siinä, missä käyttötarkoituksessa eri tahojen kuten kuntien ja yleishyödyllisten yhteisöjen kohteet ovat vapautumisen jälkeen?
7. Mitä vaikutuksia vapautumisista on ollut alueellisiin ja kuntakohtaisiin asuntomarkkinoihin ja vuokratasoon kunta- ja talokohtaisesti tarkastellen? Mikä on vapautuneiden kohteiden asema asuntomarkkinoilla eri kunnissa?
8. Onko vapautumisilla ollut joitakin muita yhteiskunnallisia vaikutuksia? Mitä voidaan sanoa esimerkiksi vapautumisen vaikutuksista asukasrakenteeseen tai kohteiden asukkaisiin?

Kysymyksiin pyrittiin vastaamaan tilastoaineistojen, kyselytutkimuksen ja haastattelujen avulla. Suuret kiitokset yhteistyöstä kaikille kyselyyn vastanneille sekä haastatteluihin osallistuneille!

Raportin ensimmäisessä luvussa kuvataan tarkemmin menetelmiä, joilla selvitys on toteutettu. Toisessa luvussa kuvataan ARA-järjestelmän pääpiirteet ja tarkastellaan vapautuneita/vapautettuja ARA-asuntoja niiden vapautumishetken tilanteen mukaan. Kolmannessa luvussa paneudutaan näiden kohteiden nykytilaan ja vapautumisten vaikutuksiin rajatun otoksen avulla. Neljännessä luvussa kuvataan, minkälaisia vaikutuksia vapautumisilla on ollut yhteisö- ja aluetasolla. Viidennestä luvusta löytyy selvityksen yhteenveto.

Selvityksen on toteuttanut ARAn toimeksiannosta KTI Kiinteistötieto Oy hankkeen ohjausryhmän tukemana. KTI:ssä hankkeen projektipäällikkönä toimi asiantuntija Mikko Hietala, ja sen toteutukseen osallistuivat asiantuntija Saana Kumpula, johtava asiantuntija Riitta Lahtinen sekä toimitusjohtaja Hanna Kaleva.

1 Selvityksen toteutus

Selvityksen toteutuksen voi jakaa kolmeen osaan, jotka ovat tilastollinen analyysi, kyselytutkimus ja haastattelut. Tässä luvussa on esitelty lyhyesti näiden osioiden taustat, menetelmät ja aineistot.

1.1

Tilastollinen analyysi

Tilastollinen analyysi pohjautuu ARA:ltä saatuihin aineistoihin, joista tärkein on ta-lokohtainen data rajoituksista vapautuneista ja vapautetuista kohteista. Data sisältää kohteiden perustietojen lisäksi muun muassa tiedon vapautumishetken omistajasta, minkä perusteella valikoitiin kyselyn kohderyhmään tulevat yhteisöt ja kohteet.

Nykyisten omistajien selvittämiseksi on käytetty kyselytutkimusta, nettisivuja sekä KTI:n tietokantoja eri vertailupalveluista. KTI:n tietokannat koostuvat pää- osin ammattimaisten kiinteistösijoittajien omistamista kiinteistökohteista, mutta KTI on tuottanut palveluja myös suurimpien kaupunkien vuokratyöyhtiöille. Näistä tietokannoista saatiin hyvä pohja vapautuneiden ja vapautettujen ARA-kohteiden nykyisten omistajien selvitystyöhön, koska osa vapautuneista tai vapautuneista ARA-kohteista on KTI:n seuraamien kiinteistönomistajien omistuksessa.

Selvityksessä yksi tärkeä luokittelutekijä on kuntien asukasluvun kehitys 2010-lu- vun aikana. Kunnat on analyysissä luokiteltu kolmeen luokkaan, jotka ovat:

- pienentyneet (asukasluku pienentynyt yli 5 %)
- ennallaan pysyneet (asukasluku muuttunut korkeintaan 5 % suuntaan tai toiseen)
- kasvaneet (asukasluku kasvanut yli 5 %).

Tilastojen lähteenä on Tilastokeskuksen väestötilasto, jossa kunta- ja alueliitokset on päivitetty takautuvasti siten, että ne eivät vaikuta asukasluvun kasvuun. Suurin osa Suomen kunnista kuuluu pienentyneiden kuntien joukkoon, mutta kasvaneiden kuntien luokka on kuitenkin asukasluvultaan suurin ryhmä (taulukko 1).

Taulukko 1. Kuntien luokittelu kolmeen ryhmään 2010-luvun asukasluvun kehityksen mukaan. Mukana vain kunnat, joista on vapautunut/vapautettu ARA-asuntoja tällä aikajaksolla (n=287)

Kuntaryhmä	Kuntien jakauma	Asukkaiden jakauma (31.12.2019 tilanne)
Pienentyneet (yli 5 %)	60 %	21 %
Ennallaan pysyneet (+/- 5 %)	29 %	30 %
Kasvaneet (yli 5 %)	11 %	49 %

Kyselytutkimus

Kyselytutkimuksen tavoitteena oli täydentää kuvaa vapautuneista kohteista tiedoilla, joita ei ole saatavilla tilastoaineistoista, kuten vapautumisten/vapauttamisten tavoitteet, syyt ja vaikutukset sekä mitä kohteille on tapahtunut vapautumisen jälkeen. Kohderyhmänä olivat yhteisöt, joilta on vapautunut ARA-asuntoja vuoden 2009 jälkeen. Aineistoa rajattiin poistamalla kohderyhmästä yhteisöjä ja kohteita seuraavin rajauksin:

- Yhteisöt, joilla vapautuneita asuntoja alle 50 kpl
- Kohteet, joissa alle 20 asuntoa (tai jos asuntojen lkm ei ollut tiedossa)
- Vuonna 2020 vapautetut kohteet – vaikea arvioida vielä vaikutuksia
- Nk. välimallin korkotukikohteet (2009 ja 2010 rakennusalan työllisyyden edistämiseksi annettu laki) – näiden vuokranmääritys ollut markkinaehtoista, jonka vuoksi niitä ei ole mielekästä ottaa mukaan
- Erityisryhmien kohteet
- Yhteisöt, joita ei ole enää olemassa
- Kohteet, joilla ei ollut vapautumishetkellä yhtä pääomistajaa
- ARA-kannan ulkopuolelle myydyt vapautuneet/vapautetut rakennukset
- Yksittäiset AsOy:t ja Koy:t (useita omistajia / ei nimettyä omistajatahoa)
- Yksityishenkilöiden omistamat kohteet.

Kysely toteutettiin maaliskuussa 2021 Questback Essentials -tuotteen avulla. Kuitenkin sellaisille yhteisöille, joiden aineistoon tuli vähintään kymmenen kohdetta, kysely toteutettiin excel-muodossa, jotta vastaaminen olisi kätevämpää. Yhteensä kysely lähetettiin 88 yhteisölle koskien 460 kohdetta. Vastaus saatiin 57 yhteisöltä (vastausprosentti 65) ja 322 kohteesta. Kyselyn vastaanottajat olivat pääosin toimitusjohtajia/talousjohtajia tai vastaavalla tittelillä toimivia henkilöitä. Kyselylomake löytyy liitteestä 2.

Haastattelut

Selvityksessä haastateltiin 11 asiantuntijaa, joista yhdeksän edustaa kuntia tai niiden vuokra-asuntoja edustavia yhtiöitä. Näistä kunnista neljä kuuluu 2010-luvulla kasvaneisiin kuntiin (Helsinki, Kuopio, Oulu ja Vaasa) ja viisi pienentyneisiin (Kitee, Saarijärvi, Salo, Savonlinna ja Ulvila). Näissä kunnissa on omat erityispiirteensä, minkä vuoksi ne valittiin haastateltavien joukkoon (esim. Salossa on paljon liitoskuntia ja Savonlinnan tilanteeseen vaikuttaa opettajakoulutuksen loppuminen). Lisäksi haastateltiin KAS asuntojen ja Premicon edustajia, jotta mukaan saatiin myös valtakunnallisten toimijoiden näkökulmaa. ARA valikoi nämä haastatellut yhteisöt ja KTI toteutti haastattelut huhtikuun 2021 aikana Teamsin välityksellä. Haastatellut yhteisöt ja henkilöt on listattu liitteessä 1, kuten myös haastatteluiden teemat.

2 Rajoituksista vapautuneiden ARA-asuntojen kuvaus

Tämän luvun aluksi on kuvaus rajoituksista vapautumisen ja vapauttamisen taustoista, lähteenä ARAn nettisivut.

ARA-vuokra-asuntoja eli aravavuokrataloja ja -asuntoja sekä korkotukilain mukaan tuettuja vuokra- ja asumisoikeusasuntoja koskevat laissa säädetyt käyttö- ja luovutusrajoitukset. Rajoitusten tarkoituksena on pitää asunnot riittävän pitkään vuokratäytössä ja niiden asumiskustannukset kohtuullisina. Rajoitukset kohdistuvat asuinrakennukseen ja sen omistavan yhtiön osakkeisiin sekä aravalainoitettun asuinhuoneistoon ja sen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin.

Rajoitukset koskevat:

- asukkaiden valintaa
- vuokrien tai vastikkeiden määrittämistä
- vuokra- ja asumisoikeusasuntojen ja niitä omistavan yhtiön osakkeiden luovutusta.

Rajoitusajan pituus riippuu siitä, milloin laina on myönnetty ja mihin tarkoitukseen. Lähtökohtaisesti vapautuminen tapahtuu sitten, kun rajoitusaika on kulunut umpeen ja lainat on maksettu pois. Eri aikakausien lainojen rajoitusajat ja ehdot löytyvät ARAn nettisivuilta (https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Kaytto_ja_luovutusrajoitukset/Rajoitusajat).

Aravarajoituslain (1190/1993) 16 §:n mukaan ARA voi erillisellä hakemuksella myöntää ennen aikaisen vapautuksen rajoituksista, jos vapautus

- edistää alueen asuntomarkkinoiden toimivuutta
- ehkäisee asuntojen tyhjinä olemista sekä tästä aiheutuvia taloudellisia menetyksiä tai
- vapauttamiseen on muu erityinen syy.

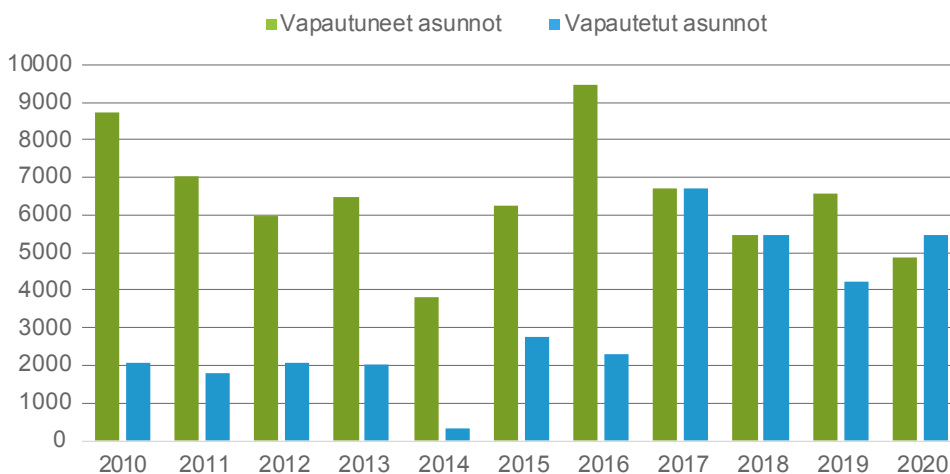
Vapautusta haetaan erillisellä hakemuksella. Vapauttamisen perusteita voivat olla (on mahdollista valita useampi kuin yksi peruste):

- vuokra-asuntojen ylitarjonta
- omistajan taloudelliset vaikeudet
- väestöltään vähenevä alue
- ei vastaa nykyisiä vaatimuksia
- asunto/rakennus tyhjillään
- asunto/rakennus tuhoutunut.

Vapautuneet/vapautetut asunnot koko maan tasolla

Vuosina 2010–2020 vapautui rajoitusajan päättymisen myötä yhteensä noin 70 000 asuntoa. Hakemuksella vapautettiin samalla ajanjaksolla noin 35 000 asuntoa. Nämä lukemat sisältävät kaikki kohteet, eli tässä tarkastelussa ei ole käytetty luvussa 1.2 esitettyjä rajoituksia. Luvut perustuvat päätöspohjaiseen aineistoon, jolloin vapautuminen on saattanut todellisuudessa tapahtua vasta myöhemmin, kun lainat on maksettu. Esimerkiksi tämän vuoksi raportilla esitettävät luvut eroavat jonkin verran Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) ylläpitämän Liiteri-tietopalvelun luvuista. Aineistossa ei ollut kohteiden rakennusvuosia, mutta lisäämällä kaksi vuotta vanhimpiin rakennuksiin liittyviin uudistuotannon lainapäätöksen päivämääriin saa aika hyvän arvion. Näin laskettuna vapautuneet asunnot ovat valmistuneet suurimmaksi osin 1970-luvulla (29 %) ja 1990-luvulla (28 %). Vapautetuista asunnoista 37 prosenttia on valmistunut 1970-luvulla ja saman verran 1980-luvulla.

Kuvassa 1 on esitetty eri vuosina vapautuneiden ja vapautettujen asuntojen lukumäärät. Vapautuneiden asuntojen määrä on ollut suurin vuonna 2016. Noin 9 500 asunnosta yli 8 000 on peräisin kohteista, joille myönnettiin 20 vuoden korkotukilainaa vuosina 1994–2001. Lainamuodon erikoisuutena oli, että siihen sisältyi asukasvalinta-, mutta ei vuokranmääritysrajoituksia. Tämä lainamuoto näkyy etenkin vuosien 2015–2019 luvuissa ja jonkin verran vielä seuraavinakin vuosina. Yhteensä näitä asuntoja on noin 35 000 koko 105 000 asunnon aineistossa. Vapautettujen asuntojen määrät ovat selkeästi lisääntyneet viime vuosina. Tämä johtuu ARAn mukaan siitä, että hakemuksia on tullut enemmän. Vapauttamisperusteita ei kuitenkaan ole lievennetty, eli määrien kasvu ei johdu siitä, että vapautuksen rajoituksista olisi saanut aiempaa helpommin. Osittain vapauttamisten määrän kasvu liittyy siihen, että kohdullisen suuri määrä kohteita on saavuttanut näinä vuosina 35 vuoden rajapyykin, jolloin ne säännösten mukaan tulee hakemuksesta vapauttaa.



Kuva 1. Vuosina 2010–2020 rajoituksista vapautuneet ja vapautetut ARA-asunnot

Alueelliset jaottelut

Kun tarkastellaan vapautuneiden asuntojen määrää kuntatasolla, havaitaan että ne painottuvat vahvasti suurimpiin kaupunkeihin (taulukko 2). Listat eroavat Suomen top10-kaupungeista vain Vaasan (vapautuneissa Porin sijaan) ja Rovaniemen (vapautetuissa Oulun sijaan) osalta.

Taulukko 2. Kunnat, joista vapautunut ja vapautettu eniten asuntoja vuosina 2010–2020

Eniten vapautuneita	Asuntojen lkm	Eniten vapautettuja	Asuntojen lkm
Helsinki	12 372	Jyväskylä	2 199
Tampere	5 813	Vantaa	1 911
Espoo	5 327	Lahti	1 846
Turku	4 547	Helsinki	1 819
Oulu	4 271	Kuopio	1 503
Vantaa	4 084	Rovaniemi	1 328
Jyväskylä	2 378	Turku	1 162
Lahti	1 732	Pori	1 100
Kuopio	1 286	Tampere	851
Vaasa	1 097	Espoo	782

Taulukossa 3 on tarkasteltu vastaavia asuntojen lukumääriä suhteutettuna kunnan asuntokantaan (asuinkerrostaloissa sekä rivi- ja ketjutaloissa sijaitsevien asuntojen lukumäärä vuonna 2019, lähde Tilastokeskus. Luvut sisältävät myös ei-vakituisesti asutut asunnot). Suhdeluvut eivät ole eksakteja osuuksia, sillä osa vapautuneista taloista on jo voitu purkaa tai niiden käyttötarkoitus on saattanut muuttua, mutta ne antavat kuitenkin hieman erilaista näkökulmaa asuntojen sijaintiin. Tässä tarkastelussa painottuvat hyvin pienet kunnat.

Taulukko 3. Kunnat, joista vapautunut eniten asuntoja vuosina 2010–2020 suhteutettuna kunnan asuntokantaan (kerrostalot + rivi- ja ketjutilat v. 2019, lähde Tilastokeskus)

Eniten vapautuneita	Asuntojen osuus	Eniten vapautettuja	Asuntojen osuus
Ristijärvi	25,7 %	Savukoski	25,2 %
Vehmaa	17,8 %	Hailuoto	22,0 %
Luoto	17,6 %	Pertunmaa	18,9 %
Utajärvi	16,7 %	Kinnula	18,4 %
Enonkoski	16,0 %	Sievi	18,3 %
Pyhäntä	15,3 %	Jämijärvi	18,2 %
Oulainen	15,0 %	Karvia	17,6 %
Kivijärvi	13,4 %	Lumijoki	17,6 %
Pelkosenniemi	12,9 %	Juupajoki	17,4 %
Mäntyharju	12,9 %	Simo	16,9 %

Taulukossa 4 esitetään Suomen kymmenen suurimman kaupungin (kokojärjestyksessä vuoden 2019 lopun mukaan) vapautuneiden ja vapautettujen asuntojen lukumäärät sekä niiden osuus suhteutettuna asuntokantaan. Rajoitusajan päättymisen myötä vapautuneita asuntoja on sekä lukumääräisesti että suhteellisesti enemmän suurimmissa kaupungeissa. Vapautettujen asuntojen osuuksissa erot ovat kuitenkin selvemmät, eli vapautettujen asuntojen osuudet ovat suurempia kuuden suurimman kaupungin ulkopuolella. Pääkaupunkiseudun ja muiden kasvukeskusten vapautettujen asuntojen määrät ovat melko vähäisiä. Näistä osa on asuntoja, joiden lainaehtoihin on kuulunut, että niille myönnetään aina vapautus ennen rajoitusajan umpeutumista. Näissäkin tapauksissa pitää siis kuitenkin hakea vapautusta, jolloin tilastoissa nämä kirjataan vapautettujen asuntojen joukkoon.

Taulukko 4. Suomen 10 suurimman kaupungin 2010-luvulla vapautuneiden ja vapautettujen asuntojen lukumäärät sekä osuudet kuntien asuntokannasta (kerrostalot + rivi- ja ketjutalot v. 2019)

Top 10 kaupungit	Vapautuneet asunnot, lkm	Asuntojen osuus	Vapautetut asunnot, lkm	Asuntojen osuus
Helsinki	12 372	3,7 %	1 819	0,5 %
Espoo	5 327	5,2 %	782	0,8 %
Tampere	5 813	4,8 %	851	0,7 %
Vantaa	4 084	4,4 %	1 911	2,0 %
Oulu	4 271	5,5 %	715	0,9 %
Turku	4 547	4,4 %	1 162	1,1 %
Jyväskylä	2 378	3,8 %	2 199	3,5 %
Lahti	1 732	3,2 %	1 846	3,4 %
Kuopio	1 286	2,6 %	1 503	3,1 %
Pori	331	1,2 %	1 100	3,8 %

Taulukossa 5 on tarkasteltu vapautuneiden ja vapautettujen asuntojen määriä ja osuuksia jaoteltuna kunnan asukasluvun kehityksen mukaan. Vapautuneet asunnot painottuvat vahvasti kasvaneisiin kuntiin (63 % kaikista vapautuneista asunnoista), kun taas vapautettujen asuntojen määrä on vain niukasti suurin kasvaneissa kunnissa. Kun suhteutetaan asuntojen lukumäärät kuntien koko yhteenlaskettuun asuntokantaan (kunnat, joista vapautunut/vapautettu ARA-asuntoja vuosina 2010–2020) havaitaan, että vapautuneiden asuntojen osuuksissa ei ole suuria eroja kuntaryhmittäin. Sen sijaan vapautettujen asuntojen osuudet ovat selvästi pienemmät kasvaneissa kunnissa, eli vapautuksia on haettu suhteellisesti enemmän väestöltään pienentyneissä ja ennallaan pysyneissä kunnissa.

Taulukko 5. 2010-luvulla vapautuneiden ja vapautettujen asuntojen lukumäärät ja osuudet näiden kuntien asuntojen lukumäärästä (kerrostalot + rivi- ja ketjutilat v. 2019) jaoteltuna kuntien 2010-luvun asukasluvun kehityksen mukaan

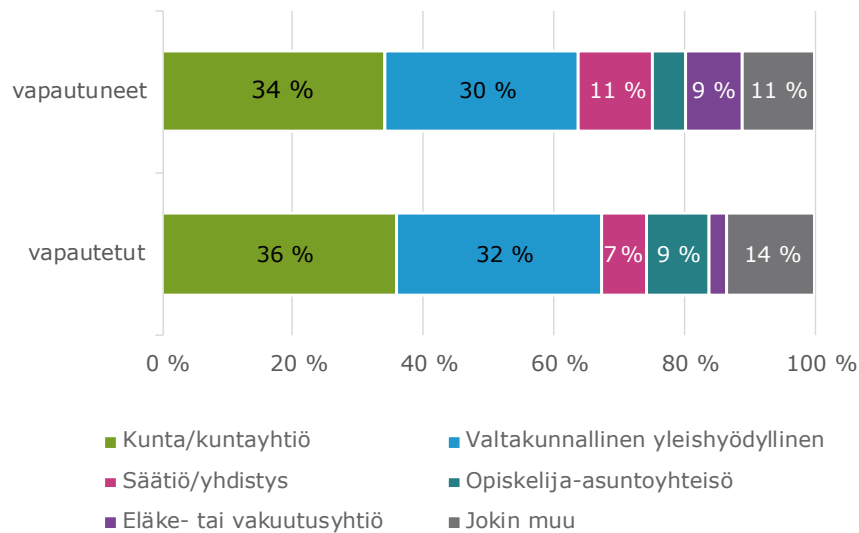
Kuntaryhmä	Vapautuneet asunnot, lkm	Vapautuneiden asuntojen osuus	Vapautetut asunnot, lkm	Vapautettujen asuntojen osuus
Pienentyneet	10 850 (15 %)	3,9 %	8 365 (24 %)	3,0 %
Ennallaan pysyneet	15 837 (22 %)	3,5 %	13 237 (38 %)	2,9 %
Kasvaneet	44 551 (63 %)	4,0 %	13 494 (38 %)	1,2 %

2.3

Käyttötarkoitus- ja omistajajaottelut

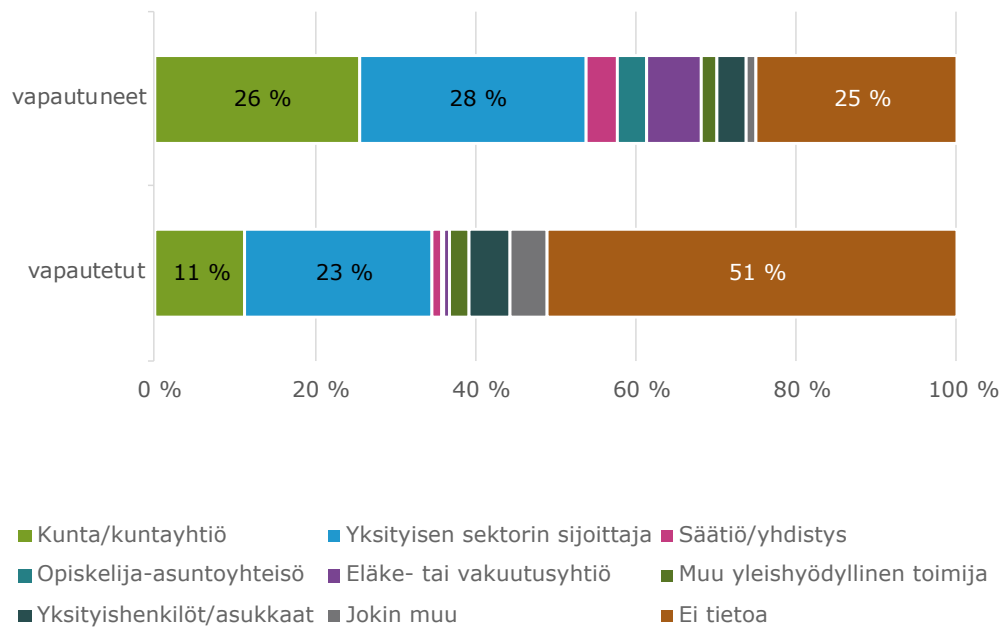
Sekä vapautuneista että vapautetuista asunnoista yli 80 prosenttia oli vapautumishetkellä normaalissa vuokra-asumiskäytössä. Ikäihmisten asuntoja oli vajaa kymmenen prosenttia. Opiskelija-asunnoissa oli suurin ero ryhmien välillä; vapautuneista asunnoista opiskelija-asuntojen osuus oli vajaa viisi prosenttia, kun taas vapautettujen asuntojen ryhmässä osuus oli reilu yhdeksän prosenttia. Vapautuneet opiskelija-asunnot painottuvat vahvasti väestöltään kasvaneisiin kuntiin (86 %), kun taas vapautetuista opiskelija-asunnoista reilu puolet sijaitsee ennallaan pysyneissä tai pienentyneissä kunnissa. Tätä osuutta kasvattaa esimerkiksi pienemmällä paikkakunnilla tapahtuneet oppilaitosten lakkauttamiset, jonka vuoksi tarve on pienentynyt. Opiskelija-asunnoissa myös heikon kysynnän soluasuntoja on muutettu suuremmiksi tai purettu, mikä on osaltaan lisännyt niiden vapauttamisen tai muun sopeuttamisen tarpeita.

Vapautuneet ja vapautetut asunnot on jaoteltu vapautumishetken omistajan mukaan omistajatyyppeihin (kuva 2). Suurimmat omistajaryhmät ovat kunnat/kuntayhtiöt ja valtakunnalliset yleishyödylliset toimijat. Näiden ryhmien osuuksissa ei ole suurta eroa vapautuneiden ja vapautettujen asuntojen välillä. Säätiöissä ja yhdistyksissä on paljon pieniä toimijoita, esimerkiksi vanhustenkotiyhdistyksiä. Opiskelija-asuntoyhteisöihin sisältyy kaikki opiskelija-asunnot. Eläke- ja vakuutusyhtiöiden osuus on selvästi suurempi vapautuneiden asuntojen ryhmässä. Jokin muu -luokassa omistajat ovat esimerkiksi yrityksiä, seurakuntia tai yksityishenkilöitä. Ryhmä sisältää myös osaomisteiset kohteet (jos millään omistajatyypillä ei ollut yli puolta osakkeista) ja yksittäiset asunto- tai kiinteistöyhtiöt, joiden omistajasta ei ollut tarkempaa tietoa.



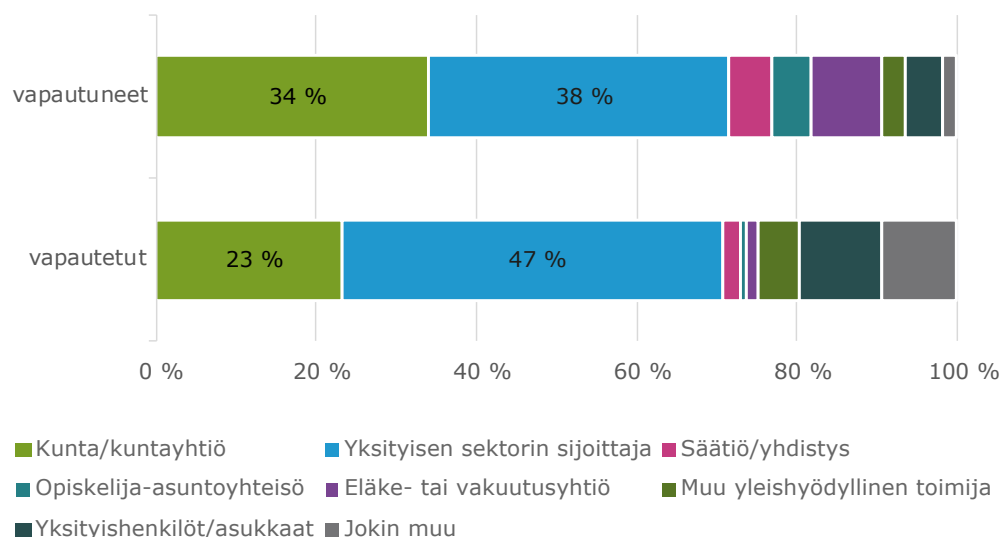
Kuva 2. Vapautumisen aikainen omistajajakauma, vapautuneet ja vapautetut ARA-asunnot (vuodet 2010–2020)

Kuvassa 3 on tarkasteltu asuntojen nykyistä omistajajakaumaa. Noin 105 000 vapautuneesta/vapautetusta asunnosta onnistuttiin selvittämään noin 70 000 asunnon nykyinen omistaja tai omistajatyyppe. Nykyisen omistajatahon jaottelussa on käytetty hieman erilaista luokittelua, ja esimerkiksi suuret asuntosijoitusyhtiöt Kojamo ja SATO kuuluvat edellisessä tarkastelussa valtakunnallisiin yleishyödyllisiin yhtiöihin, mutta tässä tarkastelussa ne on luokiteltu yksityisen sektorin sijoittajiksi. Nykyisen omistajatahon selvittämisen lähteinä on käytetty KTI:n tietokantoja, selvitystä varten toteutettua kyselytutkimusta sekä vuokra-asuntoja tarjoavien toimijoiden nettisivuja. Tieto ei kaikissa tapauksissa kuvaa aivan nykyhetken tilannetta, mutta on kuitenkin korkeintaan pari vuotta vanha.



Kuva 3. Nykyinen omistajajakauma, vapautuneet ja vapautetut ARA-asunnot (vuodet 2010–2020, sisältää ei tietoa -luokan)

Koska ei tietoa -luokan osuus on suuri etenkin vapautettujen asuntojen joukossa, löytyy kuvasta 4 vastaavat jakaumat myös ilman sitä luokkaa, jolloin osuudet ovat paremmin vertailtavissa kuvan 2 vapautumishetken jakaumaan. Kuntien osuus vapautuneista asunnoissa on molemmissa jakaumissa täsmälleen sama (34 %), mutta vapautetut asunnot ovat selvästi harvemmin enää kuntien omistuksessa. Etenkin vapautetuissa asunnoissa korostuu yksityisen sektorin sijoittajien suuri osuus (47 % asunnoista), mutta myös vapautuneissa asunnoissa niiden osuus on jakauman suurin (38 %). Eläke- ja vakuutusyhtiöt ovat enimmäkseen säilyttäneet vapautuneet ARA-kohteet omassa omistuksessaan. Opiskelija-asunnoista ei ole kovin kattavasti aivan nykyhetken tietoja, koska kyselyssä keskityttiin normaaleihin vuokra-asuntoihin. Etenkin vapautettuja asuntoja on myyty paljon omistusasunnoiksi. Jokin muu -ryhmän kokoa vapautetuissa asunnoissa selittää etenkin puretut kohteet.



Kuva 4. Nykyinen omistajajakauma, vapautuneet ja vapautetut ARA-asunnot (vuodet 2010–2020, ilman ei tietoa -luokkaa)

Niistä asunnoista, joista on tiedossa sekä vapautumis- että nykyhetken omistaja, on noin 75 prosenttia vapautuneista ja 45 prosenttia vapautetuista asunnoista edelleen saman yhteisön omistuksessa. Jos jakajaan lisätään asunnot, joiden nykyomistajista ei ole tietoa, ovat vastaavat prosentit noin 60 (vapautuneet) ja 30 (vapautetut). Toki suurella osalla asunnoista vapautuminen on tapahtunut vasta melko hiljattain, joten mahdollisia suunnitelmissa olevia myyntejä ei välttämättä ole vielä ehditty toteuttamaan. Omistusosuuksien suuruus ei kasva lineaarisesti ajan myötä, mutta vuonna 2010 vapautuneissa/vapautetuissa asunnoissa saman omistajan osuus on kuitenkin pienin (55 % ilman ei tietoa -kohteita) ja vuonna 2020 vapautuneissa/vapautetuissa asunnoissa suurin (83 %).

2.4

Vapautumisten/vapauttamisten syyt ja tavoitteet

Rajoituksista vapautumisten ja vapauttamisten syitä ja tavoitteita kartoitettiin selvityksessä kyselyllä, joka kohdistettiin yhteisöille, joilta oli vapautunut tai vapautettu normaalissa vuokratyössä olleita omistus-, vuokra- ja asukasvalintarajoitteiden piirissä olleita asuntoja 2010-luvun aikana. Kyselyyn saatiin vastauksia 57 yhteisöltä ja 322 kohteesta. Näissä kohteissa oli noin 15 600 asuntoa, mikä muodostaa noin 16 prosentin osuuden kaikista 2010-luvulla vapautuneista/vapautetuista asunnoista. Vastanneista yhteisöistä 44 (213 kohdetta) edusti kuntaa tai kunnan vuokratuloyhtiötä ja 13 yhteisöä (109 kohdetta) muita toimijoita.

Kyselyyn vastanneiden yhteisöjen vapautuneista/vapautetuista asuntokohteista 62 prosenttia oli normaalisti ajan myötä vapautuneita ja 38 prosenttia oli vapautettu ennen aikaisesta (kuva 5). Vapautettujen kohteiden ryhmässä yleisin vapauttamisen ensisijainen peruste liittyi asuntojen alueelliseen ylitarjontaan, joka oli johtanut kohteen heikkoon käyttöasteeseen ja kuntoon. Tällä perusteella oli vapautettu vain kuntien ja kuntayhtiöiden omistamia ARA-vuokrakohteita. Toiseksi eniten kohteita oli vapautettu omistajayhtiön strategiaan liittyvistä syistä, jolloin kohteen sitoma pääoma haluttiin tyypillisesti vapauttaa muihin käyttötarkoituksiin. Tätä perustetta oli käytetty enemmän muissa kuin kuntien tai kuntayhtiöiden omistamissa kohteis-

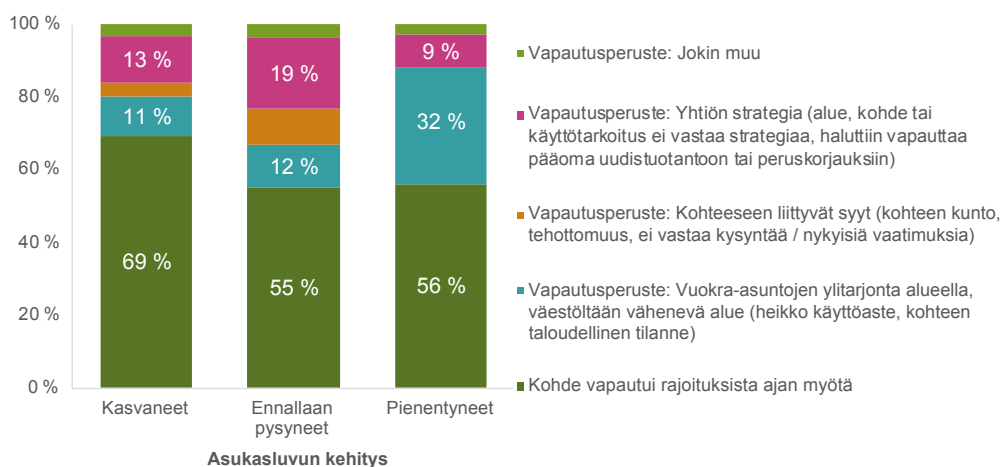


Kuva 5. Kohteen vapautumisen/vapauttamisen syyt: Miksi kohde vapautui/vapautettiin rajoituksista? (312 kohdetta)

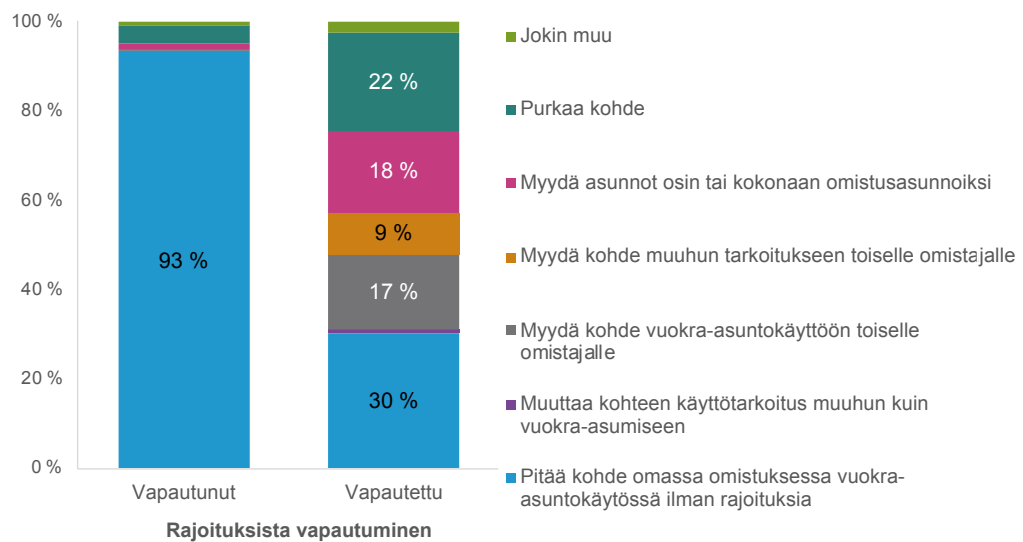
sa. Kolmas mainittu peruste liittyi kohteen ominaisuuksiin, kuten tehottomuuteen, jolloin esimerkiksi purkamalla vanha kohde voidaan tilalle kehittää uusi kohde, joka vastaa paremmin kysyntään.

Ajan myötä vapautuneita kohteita oli suhteellisesti suurempi osuus väestöltään kasvaneissa kunnissa (kuva 6). Kasvaneilla paikkakunnilla tyypillisin syy ennenaikaiseen vapauttamiseen liittyi yhtiön strategiaan ja haluun vapauttaa pääoma esimerkiksi uudistuotantoon tai peruskorjauksiin. Tämä vapautusperuste oli yleinen myös väestöltään ennallaan pysyneissä kunnissa. Väestöltään pienentyneissä kunnissa ajan myötä vapautuneiden kohteiden suhteellinen osuus oli puolestaan pienempi, ja kohteista 44 prosenttia oli vapautettu ennenaikaisesti. Ennenaikaisesti vapautettujen kohteiden yleisin vapautusperuste oli vuokra-asuntojen ylitarjonta alueella.

Vastaajien omistamista kohteista 69 prosenttia oli tavoitteena pitää omassa omistuksessa ja vuokratyössä myös rajoituksista vapautumisen tai vapauttamisen jälkeen. Tämä tavoite oli erityisen yleinen ajan myötä vapautuneissa kohteissa, joista peräti 93 prosenttia oli tavoitteena säilyttää omassa omistuksessa ja vuokratyössä (kuva 7). Erityisesti tähän pyrkivät muut kuin kunnat tai kuntayhtiöt, sillä 94 prosenttia muiden omistajatahojen vapautuneista asunnoista oli tavoitteena edelleen pitää omassa omistuksessa ja vuokratyössä.



Kuva 6. Vapautuneiden ja vapautettujen asuntojen vapautumisten syyt jaoteltuna kunnan väkiluvun kehityksen mukaan (312 kohdetta)



Kuva 7. Ensisijainen tavoite rajoituksista vapautumisen jälkeen (313 kohdetta)

Kohteen myynti oli tavoitteena yhteensä 19 prosentissa kohteista, joko vuokratyöön toiselle omistajalle, omistusasuntokäyttöön tai johonkin muuhun käyttötarkoitukseen. Nämä tavoitteet olivat yleisiä vapautettujen kohteiden ryhmässä, joista 44 prosenttia haluttiin myydä eteenpäin. Kaikista kohteista 11 prosenttia, eli vapautetuista kohteista 22 prosenttia oli tavoitteena purkaa vapauttamisen jälkeen.

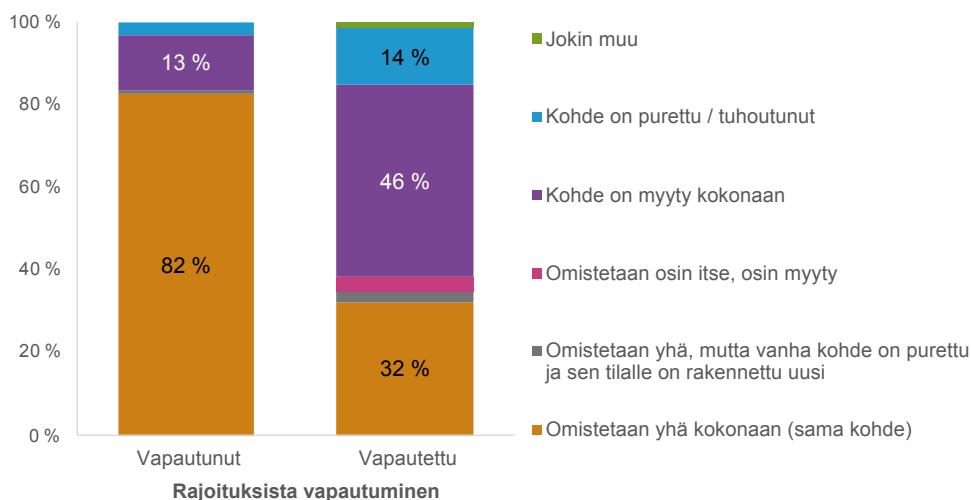
3 Vapautuneiden ARA-kohteiden nykytila

Tässä luvussa käydään läpi lähinnä kyselytutkimukseen nojaten vapautuneiden ARA-kohteiden nykytilaa ja vapautumisen vaikutuksia. Tulokset perustuvat pääosin kohdetason aineistoihin.

3.1

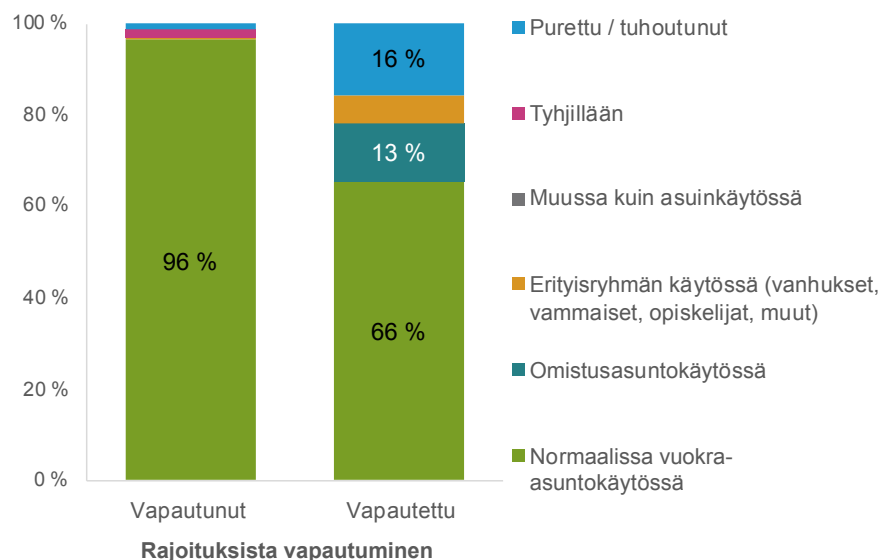
Vapautumisen jälkeiset muutokset kohteissa

Omistajien vapautumisille ja vapauttamisille asettamat tavoitteet ovat toteutuneet melko hyvin. Kuva 8 esittää vapautuneiden ja vapautettujen kohteiden nykytilan. Valtaosa, eli 62 prosenttia kaikista kyselyn kattamista vapautuneista vuokra-asuntokohteista on edelleen saman omistajan omistuksessa ja vuokra-asuntokäytössä. Tämä on tilanne erityisesti ajan myötä vapautuneissa kohteissa, joista 82 prosenttia on saman omistajan omistuksessa, ja väestöltään kasvaneissa kunnissa sijaitsevilla kohteilla, joista 66 prosenttia on edelleen vuokra-asuntokäytössä ja saman omistajan omistuksessa. Tässä suhteessa ei eri omistajaryhmien välillä ole merkittävää eroa, ja sekä kuntayhtiöiden että muiden omistajien ryhmässä yli 60 prosenttia vapautuneista/vapautetuista kohteista on edelleen saman omistajan omistuksessa. Ennen aikaisesti vapautetuista kohteista selkeästi suurempi osuus on myyty (44 %) tai purettu (14 %) kuin ajan myötä vapautuneista kohteista.



Kuva 8. Kohteiden nykytilanne (324 kohdetta)

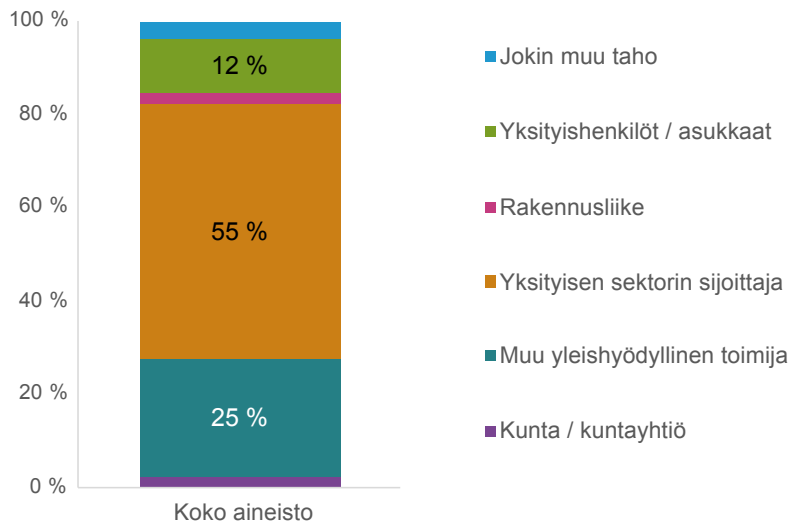
Niistä kohteista, jotka vastaajat edelleen omistavat, on normaalissa vuokra-asuntokäytössä 88 prosenttia. Erityisen suuri tämä osuus on vapautuneissa asunnoissa (96 %), kun taas vapautetuissa asunnoissa on enemmän muitakin käyttötarkoituksia tai lopputulemia (kuva 9). Liiteri-tietopalvelun tilastosta puolestaan ilmenee, että 76 prosenttia kaikista ”vanhoista” ARA-asunnoista oli edelleen vuokrakäytössä (vakituksena vuokra-asuntona, 31.12.2019 tilanne).



Kuva 9. Kohteen pääasiallinen käyttötarkoitus (kohteet, jotka edelleen yhteisöjen omistuksessa)

Kyselyyn vastanneiden omistajien vapautuneista tai vapautetuista kohteista 27 on purettu ja omistaja on rakennuttanut sen tilalle uuden rakennuksen. Lähes puolessa näistä tapauksista puretun kohteen tilalle on rakennettu uusi ARA-vuokra-asuntokohde ja kolmanneksessa tapauksista kohde on korvattu vapaarahoitteisella vuokra-asuntokohteella. Uusia kohteita on luonnollisestikin tarvetta rakentaa etenkin kasvaville paikkakunnille. Esimerkiksi Helsingissä ennen aikaiset vapauttamiset liittyivät tavoitteeseen purkaa vanha, kysyntään vastaamaton kohde ja rakentaa tilalle uusia ARA-vuokra- tai muita asuntoja. Asuntojen lukumäärä voi tällöin kasvaa kaksin- tai jopa kolminkertaiseksi, kun rakennusoikeus voidaan hyödyntää paremmin. Taustalla on aina kaupungin asuntopoliittiset ja kaupunkikehitystavoitteet, ja uudisrakentamisella voidaan ARA-vuokra-asuntojen lisäksi tuottaa esimerkiksi asumisoikeusasuntoja.

Vapautumisen jälkeen myydyistä kohteista 84 kohteesta yli puolet on myyty yksityisen sektorin sijoittajille ja neljännes jollekin yleishyödylliselle toimijalle (kuva 10). Yksityisille sijoittajille on myyty etenkin kasvavissa kunnissa sijaitsevia kohteita. Kohteiden asukkaille tai muille yksityishenkilöille on myyty suhteellisen pieni osuus, noin 12 prosenttia kaikista myydyistä kohteista.



Kuva 10. Kenelle kohde on myyty (84 kohdetta)

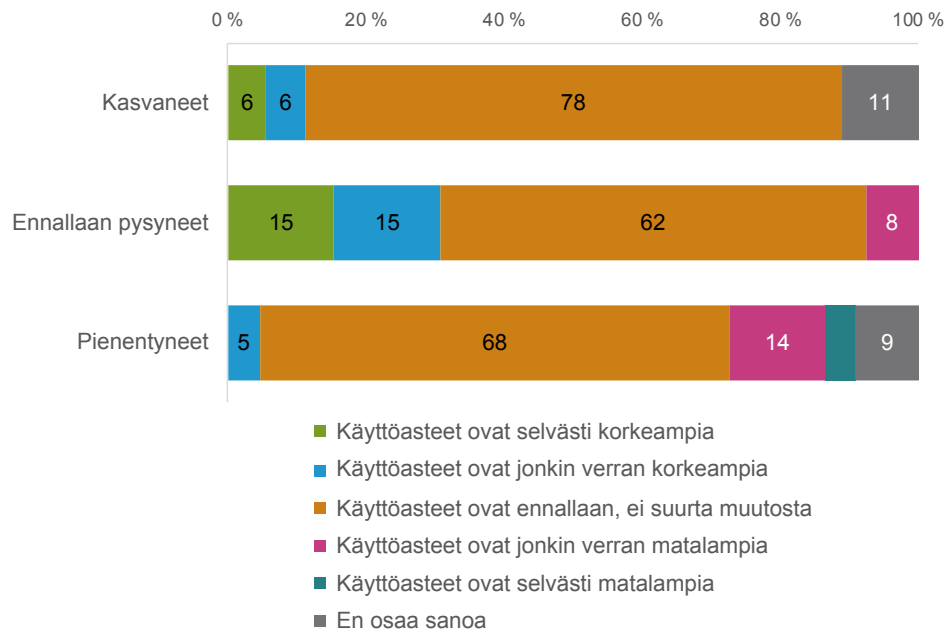
3.2

Vapautumisen vaikutukset käyttöasteisiin ja vuokratasoihin

Vapautumisten ja vapauttamisten vaikutuksia kohteen vuokratasoon ja käyttöasteeseen kartoitettiin kyselyssä sen pituuden rajaamiseksi yhteisötasolla, eli tätä tietoa ei saatu kohdekohtaisesti. Nämä kysymykset rajattiin myös koskemaan vain niitä kohteita, jotka ovat edelleen saman omistajan omistuksessa.

Vapautumisilla ja vapauttamisilla on yleisesti ottaen ollut melko vähän vaikutusta kohteen käyttöasteeseen. 71 prosenttia kaikista vastaajista arvioi, että kohteiden käyttöaste on pysynyt samalla tasolla kuin vapautumishetkellä. Käyttöasteen arvioi parantuneen 12 prosenttia vastaajista, ja vastaavasti 9 prosenttia arvioi käyttöasteen olevan nykytilanteessa heikempi kuin vapautumishetkellä.

Muut kuin kuntayhtiöt arvioivat käyttöasteen kehitystä hieman positiivisemmin kuin kunnat tai niiden omistamat yhtiöt. Erityyppisistä kunnista positiivisin vaikutus käyttöasteeseen arvioidaan asukasluvultaan ennallaan pysyneissä kunnissa, joissa 30 prosenttia vastaajista arvioi kohteiden käyttöasteen olevan nyt parempi kuin vapautumishetkellä (kuva 11).

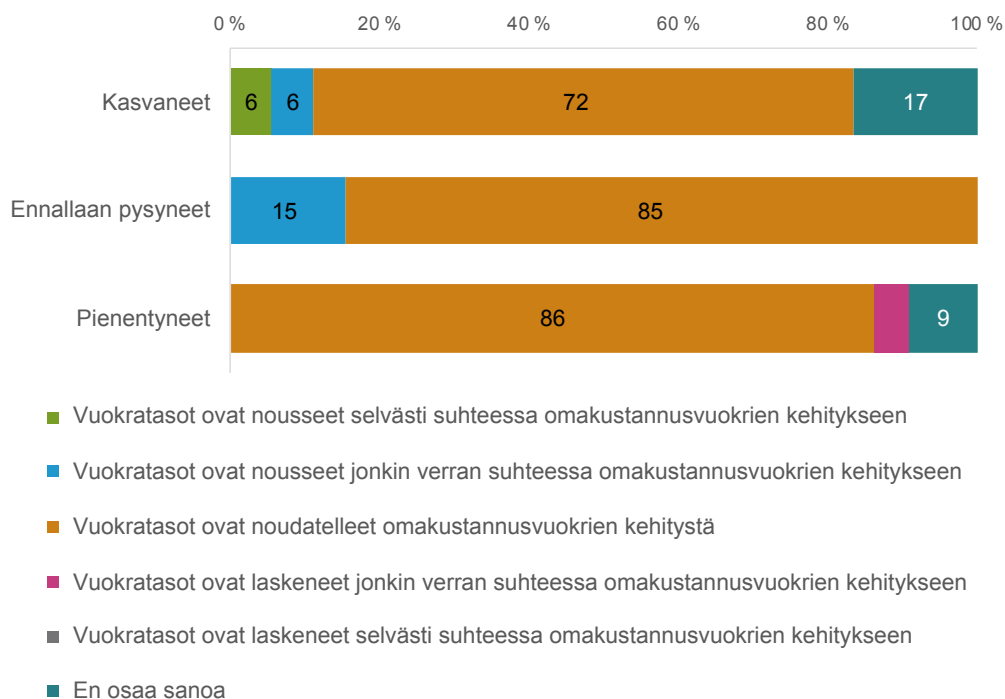


Kuva 11. Miten ARA-rajoituksista vapautuneiden kohteiden käyttöasteet ovat kehittyneet vapautumisen jälkeen? (kohteet, jotka edelleen yhteisöjen omistuksessa)

Vapautumisen ja vapauttamisen vaikutukset käyttöasteeseen heijastelevat osaltaan asuntomarkkinoiden tilannetta erilaisissa kunnissa. Väestöltään kasvaneissa kunnissa käyttöasteet ovat todennäköisesti jo lähtökohtaisesti olleet korkeita, eikä vapautumisella siksi ole suurta vaikutusta. Kyselyssä saadun avoimen palautteen sekä haastattelutulosten perusteella vapautuminen tai vapauttaminen toisaalta joustavoittaa vuokraamista, kun vuokralaisvalinnan ja vuokranmäärityksen rajoitteet poistuvat, ja tätä kautta käyttöaste on saattanut jopa parantua etenkin sellaisissa kunnissa, joissa väestö ei ole voimakkaasti vähentynyt.

Myös vuokratasot ovat pääsääntöisesti noudatelleet omakustannusvuokrien kehitystä myös vapautumisen jälkeen. Kaikista vastaajista 80 prosenttia arvioi vuokrien kehittyneen omakustannusvuokrien mukaisesti, yhdeksän prosenttia arvioi niiden nousseen omakustannusvuokria enemmän ja kaksi prosenttia arvioi vuokrien laskeneen suhteessa omakustannusvuokriin.

Kunnan väestö- ja asuntomarkkinatilanne vaikuttaa luonnollisesti merkittävästi vuokranmäärityksen liikkumavaraan, ja vuokratasojen nousua suhteessa omakustannusvuokriin raportoidaan vain väestöltään kasvaneilla tai ennallaan pysyneillä paikkakunnilla (kuva 12). Väestöltään pienentyneillä paikkakunnilla vuokrat ovat joko säilyneet ennallaan tai laskeneet.



Kuva 12. Miten ARA-rajoituksista vapautuneiden kohteiden vuokrat ovat kehittyneet vapautumisen jälkeen? (kohteet, jotka edelleen yhteisöjen omistuksessa)

Etenkin kuntien ja kuntayhtiöiden strategiaan kuuluu pääsääntöisesti noudattaa samoja vuokranmäärityisperiaatteita riippumatta siitä, ovatko asunnot vuokranmääritykseen liittyvien rajoitusten piirissä, ja 91 prosenttia kuntien ja kuntayhtiöiden vastaajista ilmoittaa vuokrien noudatelleen omakustannusvuokrien kehitystä myös vapautumisen jälkeen. Avomissa vastauksissa mainitaan myös, että kohde voi vapautumisen jälkeen uudelleen palata rajoitusten piiriin, kun sen peruskorjaus rahoitetaan uudella ARA-lainalla, eli vapaan vuokranmäärityksen ajanjakso on jo lähtökohteisesti väliaikainen, eikä sillä siksi ole vaikutuksia myöskään vuokranmääritykseen.

Sen sijaan muiden kuin kuntayhtiöiden ryhmässä 32 prosenttia vastaajista ilmoittaa vuokratasojen nousseen suhteessa omakustannusvuokriin. Yksityisen sektorin toimijat toimivat lähtökohteisesti markkinaehtoisesti, ja vuokria nostetaan, mikäli markkinatilanne sen sallii. Tässä ryhmässä neljännes vastaajista ei osaa sanoa, miten vuokrat nykyisellään suhteutuvat alueen omakustannusvuokriin, mikä saattaa avointen vastausten valossa liittyä siihen, että omakustannusvuokrien kehitystä ei enää vapautumisen jälkeen ole tarpeen seurata. Muiden kuin kuntayhtiöiden tuloksia tarkasteltaessa tulee kuitenkin ottaa huomioon vastaajien pieni lukumäärä.

Avomissa kommentteissa ja haastatteluissa vuokranmäärityksen periaatteissa keskeisimmäksi nousee luonnollisesti alueen asuntomarkkinatilanne. Väestöltään vähenevissä kunnissa omakustannusvuokrat ovat samalla tasolla tai jopa korkeampia kuin markkinavuokrat, jolloin vuokrien nostamiseen ei luonnollisestikaan ole edellytyksiä. Vastaajista moni kertoo tavoitteekseen kattaa kohteen kulut vuokraustoinnin tuotoilla. Parhaissa tapauksissa vapautuneiden kohteiden tuotoilla pyritään tukemaan yhtiön taloutta ja tuottamaan omarahoitusosuuksia muiden kohteiden peruskorjauksiin ja uudisrakentamiseen. Useammassa vastauksessa kuitenkin todetaan, että vaikka tavoitteena on kattaa kohteiden kustannukset sen tuotoilla, ei tämä aina ole mahdollista. Useissa vastauksissa korostuu käyttöasteen ja vuokratason välinen tasapaino, ja vuokrankorotusten sijaan tuottavuutta pyritään ylläpitämään.

vuokrausasteen nostamisella ja toiminnan tehostamisella. Mikäli kohteen tuotot eivät riitä kattamaan kustannuksia, voidaan ne purkaa tai pyrkiä myymään.

Vastaajia pyydettiin kyselyssä myös karkealla tasolla arvioimaan kohteidensa vuokrien keskimääräistä vuosimuutosta vapautumisen jälkeen. Arvioissa oli merkittäviä eroja riippuen vastaajien maantieteellisestä toimialueesta. Pääkaupunkiseudulla vastaajat arvioivat vapautuneiden kohteiden vuokrien nousseen keskimäärin kolme prosenttia vuodessa. Vastauksia oli kuitenkin vain muutamia, ja näissäkin vaihteluväli oli suuri. Muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa keskimääräinen vuosinousu arvioitiin 1,2 prosenttiin. Tässä ryhmässä vaihtelu oli pienempää, ja kaikki vastaukset olivat positiivisia. Sen sijaan pienemmillä paikkakunnilla – joita koskevia arvioita vastauksissa oli eniten – keskimääräinen vuosinousu arvioitiin alle yhteen prosenttiin, ja joukossa oli myös vastaajia, joiden mukaan vuokrien keskimääräinen vuosimuutos on ollut negatiivinen.

Vertailuarvona näille muutoksille KTI:n asuntovuokraindeksin (vapaa vuokramääritys) keskimääräinen vuosinousu uusille sopimuksille on vuosien 2010 ja 2021 välillä ollut pääkaupunkiseudulla 2,9 prosenttia ja muissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa 2,6 prosenttia per vuosi.

Taulukossa 6 on tarkasteltu Tilastokeskuksen tilastoista, miten ARA-asuntojen ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokratasot ovat kehittyneet vuodesta 2015 lähtien pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa. Muutokset on laskettu indeksistä, joka kuvaa vertailukelpoisen kannan kehitystä. Näissä luvuissa ei juuri ole eroja rahoitusmuodon eikä myöskään alueiden välillä. Euromääräisissä neliövuokrissa on huomioitu myös uudistuotanto. Näiden lukujen valossa vaparahoitteisten asuntojen vuokratasot ovat nousseet selvästi enemmän kuin ARA-asunnoilla, etenkin pääkaupunkiseudulla, jossa on rakennettu viime vuosina runsaasti kerrostaloja.

Taulukko 6. Vaparahoitteisten ja ARA-asuntojen vuokrien kehitys 2015–2021 pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa. Lähde Tilastokeskus.

Alue	Indeksin muutos Q1/2015 -> Q1/2021 (per vuosi)	Neliövuokra Q1/2015 (eur/m ²)	Neliövuokra Q1/2021 (eur/m ²)
PKS vapaarahoitteinen	1,4 %	16,70	20,13
PKS ARA	1,5 %	12,04	13,34
Muu Suomi vapaarahoitteinen	1,1 %	11,17	12,94
Muu Suomi ARA	1,1 %	10,29	11,09

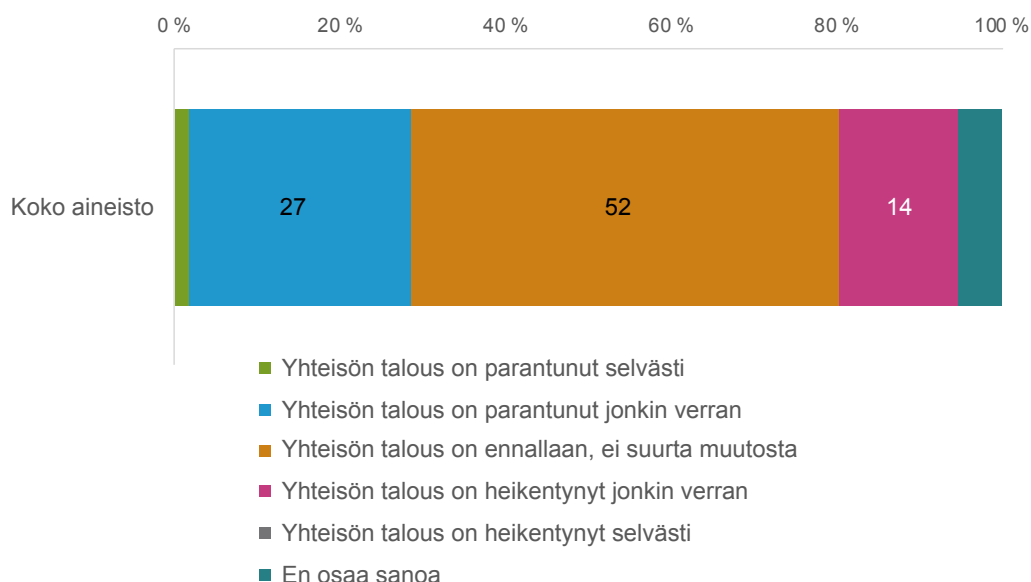
4 ARA-rajoituksista vapautumisen vaikutukset

Tässä luvussa tarkastellaan yleisemmällä tasolla ARA-rajoituksista vapautumisen vaikutuksia yhteisöjen talouteen ja asuntokantaan sekä laajemmin paikallisiin asuntomarkkinoihin. Tulokset perustuvat hankkeessa toteutettuun kyselyyn sekä haastatteluihin. Sekä kyselyssä että haastattelussa pyrittiin keskittymään 2010-luvulla vapautuneisiin kohteisiin, mutta vastaukset kuvastanevat asuntomarkkinatilannetta ja vapautumisen vaikutuksia myös laajemmin.

4.1

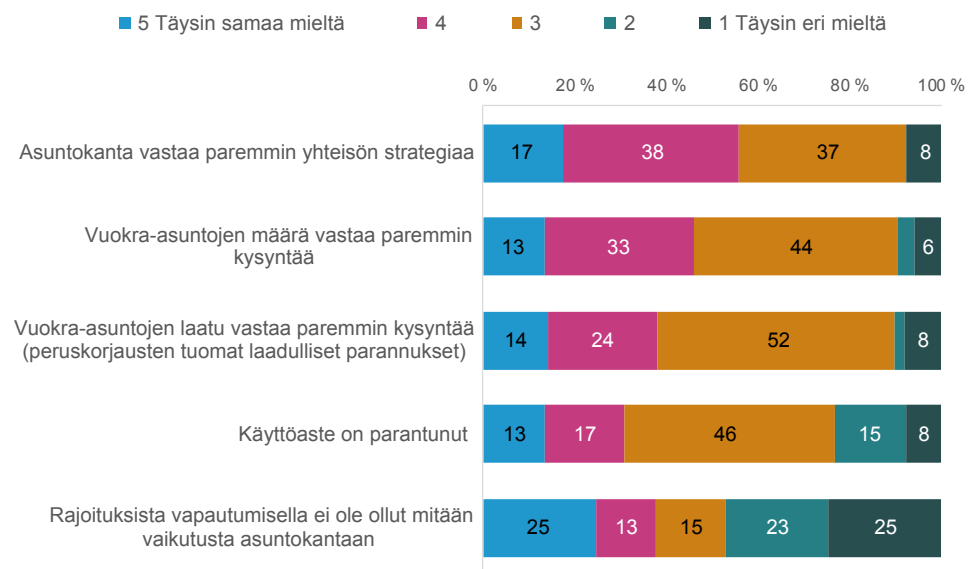
Vapautumisten vaikutukset yhteisöihin ja asuntomarkkinoihin

Noin puolet kyselyn vastaajista koki, että rajoituksista vapautumiset eivät ole vaikuttaneet juurikaan yhteisön talouteen (kuva 13). Muista vastaajista suurin osa (29 %) koki taloustilanteen parantuneen vapautumisten ansiosta. Muut kuin kuntayhtiöt kokivat vaikutukset hieman positiivisempina. Kasvaneiden kuntien vastaajista kaksi kolmasosaa arvioi vaikutusten olleen vain pieniä. Väestömäärältään ennallaan pysyneissä kunnissa lähes puolet vastaajista piti vaikutuksia positiivisina, kun taas pienentyneiden kuntien vastaajista jopa 30 prosenttia koko yhteisön talouden heikentyneen jonkin verran vapautumisten myötä.



Kuva 13. Miten ARA-rajoituksista vapautuminen on vaikuttanut yleisellä tasolla yhteisönnelä talouteen? (56 vastaajaa)

Vastaajia pyydettiin arvioimaan myös vapautumisten vaikutuksia yhteisön koko asuntokantaan eri näkökulmista (kuva 14). Vastaajista 38 prosenttia oli täysin tai jokseenkin samaa mieltä väittämästä, että rajoituksista vapautumisella ei ole ollut mitään vaikutusta yhteisön asuntokantaan. Yleisimpänä vaikutuksena nähtiin, että asuntokanta vastaa nyt paremmin yhteisön strategiaa. Näin koettiin etenkin kasvaneissa kunnissa, joissa väittämän kanssa oli jokseenkin tai täysin samaa mieltä lähes 70 prosenttia vastaajista. Lähes puolet kaikista vastaajista koki myös, että vuokra-asuntojen määrä vastaa vapautumisten myötä paremmin alueen asuntokysyntää. Vaikutuksia vuokra-asuntojen laatuun ei nähty ihan yhtä suurina. Käyttöasteen nähtiin vapautumisten myötä parantuneen etenkin väestöltään kasvaneissa ja ennallaan pysyneissä kunnissa.



Kuva 14. Miten ARA-rajoituksista vapautuminen on vaikuttanut yhteisön koko asuntokantaan? (50–53 vastaajaa kysymyksestä riippuen)

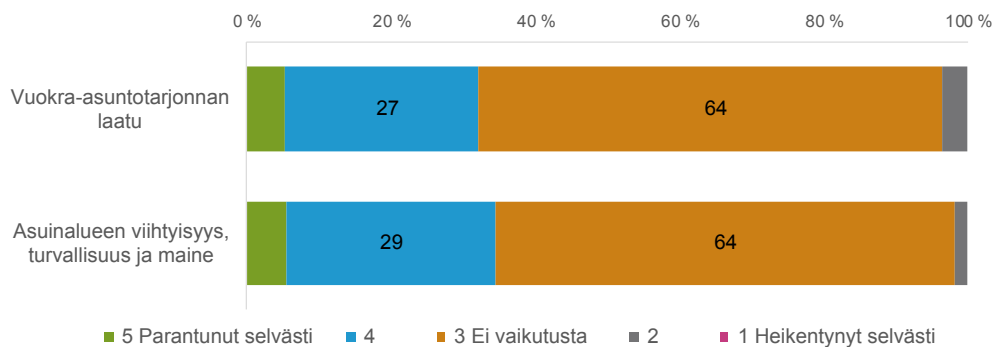
Kyselyn vastaajista 55 prosenttia koki, että vapautumisilla ei ole ollut vaikutusta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaan. Vain 13 prosenttia vastasi, että ARA-kohteiden vapautuminen rajoituksista on aiheuttanut pulaa kohtuuhintaisten vuokra-asunnoista. Nämä vastaukset painottuvat selvästi kasvaneisiin ja ennallaan pysyneisiin kuntiin. Lähes puolet vastaajista arvioi, että pienentyneissä kunnissa kohtuuhintaisten vuokra-asunnoista on ylitarjontaa.

Vapautumisen vaikutuksista vuokra-asuntojen tarjontaan keskusteltiin myös haastatteluihissa, ja myös näissä näkemyksissä korostuvat suuret erot erilaisten kuntien välillä. Väestöltään kasvavissa kunnissa, joissa vapautumiset tapahtuvat pääsääntöisesti rajoitusajan päättymisen myötä, valtaosa vapautuneista asunnoista säilyy vuokratyössä, eivätkä vapautumiset sinänsä suoraan vaikuta vuokra-asuntotarjonnan määrään. Kun asuntojen tarve on suuri, rajoituksista vapautumisiin ei kunnan asuntomarkkinoiden näkökulmasta liity merkittäviä ongelmia, ja vapautuvat asunnot ylläpitävät ja monipuolistavat osaltaan kaupungin vuokra-asuntotarjontaa. Kasvavissa vapautuminen kuitenkin usein johtaa vuokratason nousuun, ja tätä kautta vapautumiset vähentävät niin kutsuttua kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa. Kun

suurimmissa kaupungeissa ARA-asuntojen uudistuotanto nykyisin painottuu valtaosin kuntien vuokrataloyhtiöille, lisäävät vapautumiset osaltaan kuntien yhtiöiden uudistuotantopaineita.

Väestöltään pienenevissä kunnissa haasteena on asuntojen ylitarjonta, jonka purkamiseen vapauttamisilla usein pyritään. Vuokra-asuntojen ylitarjontaan luontevin vastaus on kohteiden purkaminen, jota kautta voi olla mahdollista myös tukea yhteisön taloudellista kestävyyttä. Purkaminen saattaa joissakin tapauksissa olla mahdollista vain, jos kohteelle saadaan purkuavustusta, mutta avustusten saatavuutta arvioitiin haastatteluissa osin kriittisesti. Kun purkuavustuksia ei ole saatu, ei kohteita ole ollut varaa purkaa, jolloin ylitarjontatilanne säilyy ja kohteiden huono kunto kärjistää käyttöastehaasteita ja yhteisön taloudellisia ongelmia. Purkamista haittaa myös ARA-rahoituksen jälkipainotteisuus, minkä takia purkamisen jälkeenkin kohteella saattaa olla vielä runsaasti lainaa jäljellä.

Alueiden vuokratasoihin ei vapautumisilla nähty olevan juuri vaikutusta - tätä mieltä oli peräti 76 prosenttia kaikista vastaajista. Sen sijaan vuokra-asuntotarjonnan laadun ja asuinalueiden viihtyisyyden, turvallisuuden ja maineen koki parantuneen noin kolmasosa vastaajista (kuva 15).



Kuva 15. Miten ARA-rajoituksista vapautuminen on vaikuttanut alueen/alueiden asuntomarkkinoihin? (55 vastaajaa)

4.2

Haastateltujen näkemyksiä

Haastatteluissa vapautumisten laatuvaikutuksia arvioitiin pitkälti samoista lähtökohdista: etenkin kasvavilla paikkakunnilla vapautuneita kohteita on mahdollista peruskorjata ja kehittää, kun markkinatilanne mahdollistaa laadukkaampien kohteiden korkeammat vuokrat. Toisaalta pienenevillä paikkakunnilla vapautukset mahdollistavat tarjonnan sopeuttamisen purkamisten ja myyntien kautta, mitä kautta jäljelle jäävän asuntokannan laatutasoa on mahdollista ylläpitää paremmin.

Vapautumisten negatiivisempänä mahdollisena vaikutuksena – myös suuremmilla paikkakunnilla – nähtiin se, että vapautumisen myötä etenkin kohteita eteenpäin myytäessä kontrolli kohteiden vuokraamiseen ja kehittämiseen heikkenee. Tällöin esimerkiksi Helsingissä on joissakin, etenkin halvimpien asuinalueiden kohteissa havaittu, että uuden omistajan ensisijaisena intressinä on kohteiden vuokraaminen, ei niiden kehittäminen tai alueen tasapainon ylläpitäminen. Tällöin vaarana on kohteen tai alueen viihtyisyyden ja turvallisuuden heikkeneminen. Esimerkiksi kaupungin omassa asukasvalinnassa on systemaattiset toimintamallit segregatio-ongelmien ehkäisemiseen ja niihin puuttumiseen, kun taas yksityisillä omistajilla ei tällaisia

työkaluja tyypillisesti ole. Kaupungin asuntokannassa asuminen on myös tyypillisesti pitkäaikaista ja vaihtuvuus vähäistä, kun taas yksityisessä tarjonnassa myös asumisen lyhyempi kesto lisää riskejä turvallisuuden ja viihtyisyyden heikkenemiseen.

Haastatteluissa korostui se, että vapautuvien kohteiden markkinavaikutuksissa suuri merkitys on sillä, kuka kohteet vapautumisen jälkeen omistaa ja minkälainen strategia omistajalla on. Pitkäjänteiseen omistamiseen sekä kohteiden arvon säilymiseen ja kehittämiseen tähtäävällä omistajalla on intressi kehittää kohteiden kuntoa ja laatua ja keskittyä asukkaiden pysyvyyteen ja tyytyväisyyteen. Tällöin taloudellisen kestävyys rinnalla parannetaan usein myös kohteiden ympäristövaikutuksia ja hillitään kuluja esimerkiksi energiaremonteilla. Mikäli taas kohteen omistajan aikajänne ja strategia on lyhytjänteisempi, suurempi huomio kohdistuu lyhyen tähtäimen kassavirtaan ja tätä kautta investointihalukkuus on pienempi. Erilaisista strategiatyypeistä löytyy esimerkkejä merkittäviäkin vanhoja ARA-vuokra-asuntosalkkukokonaisuuksia omistavien tahojen joukosta. Tällöin kohteen omistaja voi jossakin määrin ohjata tulevaisuutta rajaamalla mahdollisten ostajien vaihtoehtoja tai asettamalla myyntiin ehtoja kohteen kehittämisestä.

Kun ARA-vuokra-asuntokohde vapautuu tai vapautetaan rajoituksista ja sen omistaja myy kohteen eteenpäin, katkeavat luonnollisesti myös vaikutusmahdollisuudet kohteen tulevaan johtamiseen ja kehittämiseen. Joissakin tapauksissa myyjä voi asettaa ostajalle tiettyjä ehtoja kohteen tulevaisuudelle – tämä voi olla hyvä vaihtoehto esimerkiksi tilanteissa, joissa myyjälle jää omiakin kohteita myytävän kohteen läheisyyteen. Tällöin alueen kehitykseen voi vaikuttaa positiivisesti esimerkiksi se, että yksi kohde kehitetään ja myydään omistusasunnoiksi, jolloin alueen imago paranee, ARA-asunnot omistavan yhteisön talous vahvistuu ja jäljelle jäävien vuokra-asuntojenkin markkinatilanne ja kehittämisen edellytykset paranevat.

Mikäli vapautunut tai vapautettu kohde sijaitsee alueella, jossa omistajalla ei ole omia pidemmän tähtäimen intressejä, pyritään kohde myymään parhain mahdollisin saavutettavissa olevin ehdoin, eikä kohteiden tulevalle käytölle tai kehittämiselle aseteta erityisiä ehtoja. Kohde voidaan myydä eteenpäin joko kokonaisuutena tai se voidaan muuttaa asunto-osakeyhtiöksi ja myydä yksittäisinä huoneistoina, jota kautta saavutetaan ehkä parempi lopputulos – joskin suuremmalla työllä ja pidemmässä ajassa. Pienemmällä paikkakunnilla, joissa ei ole asuntojen uudistuotannon edellytyksiä, vapautuvat ARA-kohteet voivat tuoda omistusasuntomarkkinoille tarjontaa, jota sinne ei muutoin syntyisi, ja tätä kautta vapauttamisilla saattaa olla positiivinen vaikutus pienenevänkin kunnan asuntomarkkinoihin.

Haastatteluissa korostui se, että mahdollisilla ylitarjonta-alueilla ja -kohteissa ARA-vuokra-asuntojen näköpiirissä oleviin ongelmiin tulisi tarttua mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jo ennen kuin kohteen käyttöaste ja kunto heikkenevät ratkaisevasti, mikä yleensä kaventaa ratkaisuvaihtoehtoja. Kohteen purkaminen on yleensä kaikkein epätaloudellisin vaihtoehto, ja siksi ratkaisuja tulisi pyrkiä hakemaan ennen kuin kohde on liian huonokuntoinen. Ratkaisujen hakeminen varhaisessa vaiheessa olisi kunnan asuntopolitiikan näkökulmasta järkevää.

Kunnan asuntopolitiikka ja sen tavoitteet ja toteutuskeinot korostuivat monin tavoin selvityksen asiantuntijahaastatteluissa. Kunnilla on suora vaikutusmahdollisuus vuokra-asuntotarjontaan ennen kaikkea omien vuokratilayhtiöidensä kautta, jota kautta kunta ohjaa esimerkiksi uudisrakentamista tai tekee päätöksiä yhtiön asuntokannan sopeuttamisesta. Muiden omistajien rajoitusten päättymisen myötä vapautuviin kohteisiin kunnilla ei ole suoraa vaikutusmahdollisuutta. Kun kohteille haetaan ennen aikaista vapauttamista, on kunnilla mahdollisuus antaa lausunto ja joko puoltaa tai vastustaa vapauttamisia. Kaupunkien suhtautuminen ennen aikaisiin vapauttamisiin pohjautuu kunnan asuntopolitiikkaan ja asuntomarkkinatilanteeseen, joista tulisi kunnan päätöksenteossa olla riittävä ymmärrys ja osaaminen, jotta va-

pauttamisen perusteita ja vaikutuksia osattaisiin arvioida monipuolisesti ja kunnan tilanteen ja tavoitteiden näkökulmasta.

Taulukkoon 7 on koottu yhteenvetoa haastatteluista jaoteltuna kunnan asukasluvun mukaan. Kaikkein suurimmissa kaupungeissa, joissa markkina- ja omakustannusvuokrien erot ovat merkittäviä, rajoitusten alaisella vuokra-asuntotarjonnalla pyritään turvaamaan etenkin pienituloisten kuntalaisten asumista ja siksi uudistutuotannolla on pyrittävä korvaamaan vapautumisten kautta pienenevää ARA-vuokra-asuntokantaa. Perusteita tai tarvetta ennenaikaisiin vapauttamisiin on melko vähän ja kunnan suhtautuminen niihin on lähtökohtaisesti kielteistä, ellei vapauttamisten kautta saavuteta kunnan tavoitteita esimerkiksi laadukkaamman tai tehokkaamman uudistutuotannon kautta.

Taulukko 7. Haastatteluiden yhteenveto alueittain

Alue	Taustat	Markkinavaikutukset	Laajemmat vaikutukset
Pääkaupunki-seutu ja muut suuret kaupungit (Helsinki, Oulu, Kuopio)	- Pääosin ajan myötä vapautuneita - Ennenaikaiset vapauttamiset liittyvät esim. tontin tehokkaampaan käyttöön: vanha kohde puretaan ja rakennetaan tämän tilalle	- Vapautuneiden kohteiden vuokrat nousevat ja lähenevät markkinavuokria - Käyttöasteet melko korkeita sekä ennen että jälkeen vapautumisen - Tarjonta sulautuu markkinaan ongelmitta – tarjonnan monipuolisuus pääosin positiivista	- Kuntayhtiöille lisää tarvetta uudistutuotantoon, jotta kohdunhintaisten tarjonnan määrä ja osuus säilyy - Joitakin kokemuksia segregatio- / ohjaushaasteista, kun kaupungin kontrolli päättyy
Keskisuuret kaupungit (Vaasa, Savonlinna, Salo)	- Sekä vapautuneita että vapautettuja kohteita - Vapautumisten hakemissyyt ja tavoitteet painottuvat kuntakohtaisesti joko kohteiden purkamiseen tai myyntiin	- Vuokrien ja käyttöasteiden kehitys riippuu kunnan tilanteesta ja kohteista - Purkaminen voi olla myyntiä houkuttelevampaa, mikäli ylitarjontatilanne - Vuokrakäytössä säilyvien kohteiden kehittäminen, vuokrataso jne. riippuu pitkälti uuden omistajan strategiasta	- Kunnan tilanne ratkaisee: joukossa sekä kasvavia että pieneviä kuntia. - Omistajalla osin (rajatusti) mahdollisuuksia ohjata vapautuvien kohteiden tulevaa käyttöä esim. myyntiehdoilla.
Pienet kunnat (Kitee, Ulvila, Saarijärvi)	Iso paino vapauttamisilla, taustalla usein vajaakäytön ja huonon kunnan kierre	- Vuokratasoissa ei muutoksia tai laskevat. Käyttöastehaasteet jatkuvat, mikäli jää vuokrakäyttöön. - Kohteista luopumiseen vaikuttaa vuokratason riittämättömyys kohteen ylläpitoon - Kohteen purkaminen voi tasapainottaa kysyntä-tarjontatilannetta. Edellyttää usein purkuavustuksen saamista.	- Kuntien ja kuntayhtiöiden taloudellinen kantokyky usein uhanalainen - Vapautuneet asunnot voivat parhaimmillaan tuoda omistus-asuntomarkkinoille tarjontaa, jota ei muuten olisi syntynyt. Edellyttää, että ongelmiin puututaan ajoissa ennen huonon kierteen syvenemistä.

Seuraavan kokoluokan, joillakin melko suurillakin paikkakunnilla kohtuuhintaista asumista voidaan pyrkiä tarjoamaan laajemmin myös keskituloisille, ja tällöin esimerkiksi kaupungin vuokrataloyhtiön runsaalla uudistuotannolla ylläpidetään tai kasvatetaan ARA-vuokra-asuntokannan osuutta asuntotarjonnasta ja samalla hillitään myös markkinavuokrien nousua. Tällaisilla paikkakunnilla kunnan suhtautuminen ennenaikaisiin vapautumisiin on pääsääntöisesti kriittistä, ja kohteet halutaan useimmiten pitää kohtuuhintaisessa vuokra-asutuskäytössä. Ennenaikaiset vapauttamiset saattavat palvella kunnan asuntopoliittisia tavoitteita esimerkiksi syrjäisemmillä sijainneilla, joissa vapauttamisen kautta voidaan hillitä paikallista ylitarjontaa tai joustavoittaa kohteiden vuokralaisvalintaa. Vapauttaminen voi olla perusteltua myös, mikäli kohde myydään omistusasunnoiksi, millä usein parannetaan kohteen tai alueen imagoa ja turvallisuutta.

Pienemmillä paikkakunnilla haasteena on usein asuntojen ylitarjonta ja siitä seuraava käyttöasteiden ja vuokrien lasku ja kohteiden heikkenevä kunto. Näillä paikkakunnilla ennenaikaisten vapauttamisten tarpeet ovat tyypillisimmin suurimpia kunnan omista yhtiöissä ja toimenpiteet suoraan riippuvaisia kunnan strategiasta ja taloudellisista mahdollisuuksista haasteiden hoitamisessa.

4.3

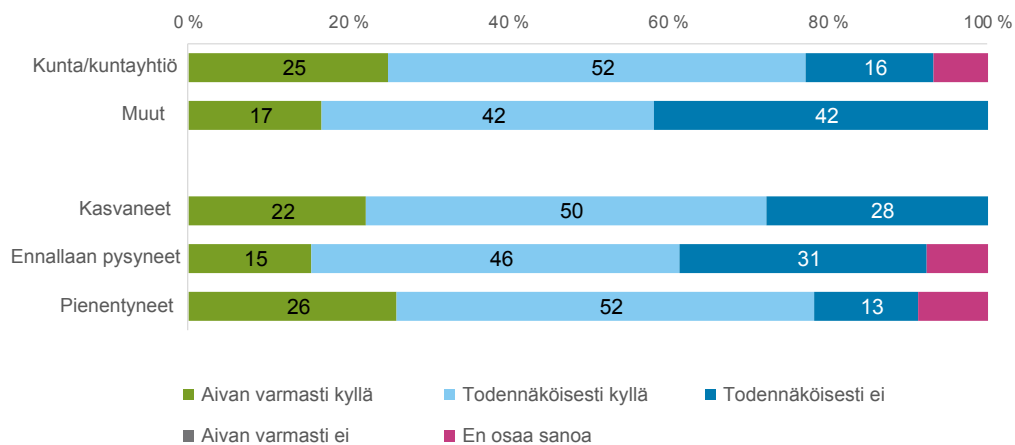
Tulevaisuuden näkymät

Vuosina 2020–2029 on tämän hetken tietojen mukaan vapautumassa rajoituksista noin 50 000 asuntoa. Tämä tarkoittaisi noin 5 000 asunnon vuositasoa, mikä on jonkin verran pienempi keskiarvo kuin 2010-luvun toteuma (6 600 asuntoa per vuosi). 2020-luvun jälkimmäisen puoliskon lukema näyttää kuitenkin selkeästi suuremmalta kuin ensimmäisten viiden vuoden. Tämä johtuu osittain lyhytaikaisista (10 vuotta) korkotukilainoista, joita alettiin myöntämään vuodesta 2016 alkaen. Näistä 50 000 asunnosta 52 prosenttia sijaitsee 2010-luvulla kasvaneissa kunnissa, 25 prosenttia ennallaan pysyneissä ja 23 prosenttia pienentyneissä kunnissa.

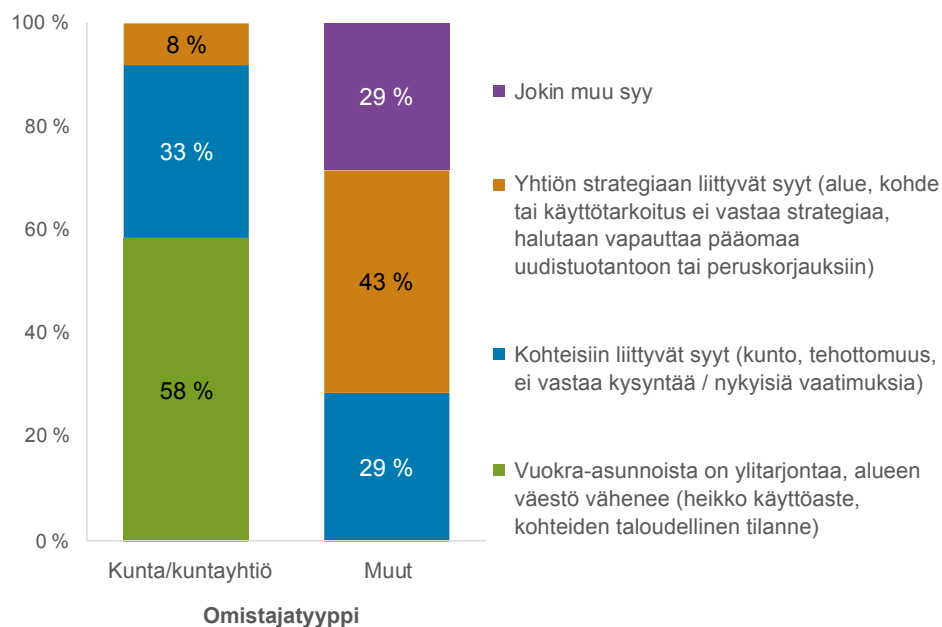
Tulevien vuosien tilasto perustuu viimeisimmän lainapäätöksen mukaiseen lainanlyhennysaikatauluun, joten kaikki näistä asunnoista eivät vapaudu alkuperäisen suunnitelman mukaan. Osaan haetaan myös perusparannuslainaa, mikä siirtää vapautumista. Määrää pienentää myös ennenaikaisesti rajoituksista vapautuvat asunnot, joihin liittyviä aikomuksia kysyttiin kyselyssä.

Lähes kolme neljästä vastaajasta uskoo yhteisönsä hakevan vapautusta ARA-rajoituksista seuraavan viiden vuoden aikana, joko varmasti tai todennäköisesti. Eniten tarvetta vapautuksille on kuntaomistajilla ja pienentyneissä kunnissa (kuva 16). 2010-luvulla rajoituksista ennen aikaisesti vapautui keskimäärin noin 3 000 asuntoa per vuosi.

Syyt, miksi vapautusta ollaan hakemassa, vaihtelevat selvästi omistajatyypin ja kuntaryhmän mukaan. Kunnilla/kuntayhtiöillä yleisin syy on vuokra-asuntojen ylitarjonta ja väestön väheneminen, mikä on luonnollisesti yleisin syy myös pienentyneissä kunnissa. Muilla omistajilla yleisimmät syyt liittyvät yhtiön strategiaan (kuva 17). Kasvaneissa kunnissa syyt liittyvät useimmiten kohteisiin (62 %).



Kuva 16. Onko yhtiösi hakemassa ARA-rajoituksista vapautumista seuraavan viiden vuoden aikana? (56 vastaajaa)



Kuva 17. Jos kyllä, miksi yhtiösi on hakemassa ARA-rajoituksista vapauttamista? (43 vastaajaa)

5 Yhteenveto

Hankkeessa selvitettiin vuosina 2010–2020 ARA-rajoituksista vapautuneita asuntoja. Kaikkiaan näitä asuntoja on noin 105 000 kappaletta, ja näistä noin kaksi kolmasosaa on vapautunut rajoitusajan päättymisen myötä ja yksi kolmasosa on vapautettu ennen aikaisesti hakemuksella. Kasvavilla paikkakunnilla valtaosa asunnoista on vapautunut ajan myötä. Väestöltään pienentyneissä kunnissa ajan myötä vapautuneiden kohteiden suhteellinen osuus oli puolestaan pienempi. Ennen aikaisesti vapautettujen kohteiden yleisin vapautusperuste oli vuokra-asuntojen ylitarjonta alueella.

Lähes kolme neljäsosaa niistä 2010-luvulla ajan myötä vapautuneista asunnoista, joista on tiedossa sekä vapautumis- että nykyhetken omistaja, on edelleen saman omistajan omistuksessa ja vuokra-asutokäytössä. Hakemuksesta vapautuneissa asunnoissa osuus jää alle puoleen, eli niitä on myyty enemmän eteenpäin tai purettu. Se, mitä rajoituksista vapautuville ja vapautetuille asunnoilla tapahtuu vapautumisen jälkeen, on voimakkaasti sidoksissa alueen asuntomarkkinoihin ja kohteen omistajatyypin.

Kasvavilla paikkakunnilla, etenkin kaikkein suurimmissa kaupungeissa, vapautuvat asunnot on useimmiten haluttu pitää omassa omistuksessa ja vuokrakäytössä. Näitä kohteita myytäessäkin ostajana on usein ammattimainen vuokranantaja. Yksityisen sektorin omistajat määrittävät vuokrat markkinaehtoisesti, mikä on usein johtanut vuokratasojen nousuun vapautumisen jälkeen. Kohteen laadun ja hinnan kehitys vapautumisen jälkeen riippuu omistajayhteisön strategiasta ja itse kohteen sijainnista ja kysynnästä.

Kuntaomistajilla mahdollinen vapautuminen ei suurissakaan kaupungeissa tyypillisesti vaikuta vuokranmääritykseen tai vuokratasoon, vaan vapautuneenkin kohteen vuokrat säilyvät omakustannusvuokrien tasolla. Kuntaomistajilla rajoituksista vapautuneen kohteen omistaminen voi olla väliaikainen ratkaisu, ja kohteen peruskorjaus rahoitetaan vapautumisen jälkeen uudella ARA-lainalla, jolloin rajoitukset jatkuvat. Joskus kyse voi olla myös siitä, että suuren kaupungin syrjäisemmän sijainnin kohteen vuokralaisvalintaan halutaan tuoda lisää joustavuutta. Suurissa kaupungeissa ennen aikaiset vapauttamiset ovat harvinaisia, ja ne liittyvät useimmiten haluun lisätä tehokkuutta, eli vanha tehoton kohde puretaan ja tontille rakennetaan enemmän uusia asuntoja.

Pienemmillä paikkakunnilla ennen aikaiset vapauttamiset ovat yleisempiä ja ne liittyvät useimmiten asuntojen ylitarjontaan: kohteissa on vajaakäyttöä, minkä takia kerätyt vuokrat eivät riitä kattamaan kustannuksia. Näillä alueilla ARA-vuokrat ja markkinavuokrat ovat jo lähtökohtaisesti lähempänä toisiaan, eli vapautuminen ei ole merkittävästi vaikuttanut vuokratasoon eikä helpota kohteen tai sen omistajan taloudellista tilannetta. Pienemmillä paikkakunnilla vapautuneita ja vapautettuja kohteita on myyty sijoittajille tai yksittäisinä asuntoina omistusasunnoiksi tai purettu. Kohteiden purkaminen edellyttää usein purkuavustuksen saamista.

Vapautumisten ja vapauttamisten laajemmat vaikutukset alueen asuntomarkkinoihin vaihtelevat niin ikään merkittävästi erilaisten alueiden välillä. Suurissa kaupungeissa vapautuneet kohteet pysyvät pääosin vuokrakäytössä ja tätä kautta ylläpitävät ja monipuolistavat vuokramarkkinatarjontaa. Koska ARA-asuntojen uudistuotanto painottuu nykyisin lähinnä kuntayhtiöihin, lisäävät vapautumiset osaltaan kuntayhtiöiden uudistuotantarvetta, jotta tasapaino ARA- ja muiden vuokra-asuntojen tarjonnassa säilyy tavoitellulla tasolla.

Pienenevillä paikkakunnilla tarvetta vuokra-asunnoille ei tyypillisesti ole, ja siksi ratkaisut ovat haasteellisempia. Kohteiden purkamisilla on pyritty vähentämään alueen asuntotarjontaa, mikäli muuta ratkaisua ei ole löydettävissä. Tällöin taustalla

on usein matalan käyttöasteen, heikon taloustilanteen sekä kohteen heikkenevän kunnon kierre. Usein ratkaisuja on löydetty myös kohteiden myymisestä, jolloin ostajana voi olla uusi vuokranantaja, kohdetta kehittävä rakennusliike tai omistus-asujat. Tällöinkin ratkaiseva merkitys on ostajan tai ostajien tyypillä, tavoitteilla ja strategialla. Myyjäyhteisöllä on joskus halua ja mahdollisuuksia vaikuttaa kohteiden tulevaan käyttöön myynnin ehtojen kautta, mikäli haetaan esimerkiksi ratkaisuja sellaisen alueen kehittämiseen, jossa myyjäyhteisöllä on edelleen omistuksia. Näin on joskus onnistuttu parantamaan alueen ja kohteen laatua ja imagoa. Vapautuneiden ja vapautettujen asuntojen myynnillä omistusasunnoiksi voi olla joskus pienen paikkakunnan asuntomarkkinoiden kannalta myös positiivisia vaikutuksia, mikäli paikkakunnan asuntomarkkinat ovat muutoin ohuet eikä tarjontaa ole.

Kunkin alueen asuntomarkkinoiden ja kunkin rajoituksista vapautuvan tai vapautetun kohteen tilanne ovat omanlaisiaan. Tilanteesta riippumatta kunnan asuntopolitiikka on olennaisessa asemassa asuntomarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan tasapainon ylläpitämisessä ja kehittämisessä. Tässä pitkäjänteisyys ja ennakoivuus ovat tärkeitä, jotta asuntojen tarjonta vastaa tyydyttävällä tavalla alueen kysyntään niin määrän, laadun kuin hinnankin näkökulmasta.

LIITTEET

Liite I Haastattelut yhteisöt ja haastattelujen teemat

Kaikki haastattelut tehtiin etäyhteydellä (Microsoft Teams) huhtikuussa 2021.

Helsinki: Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö. Haastattelu 13.4.

Kitee: Kyllikki Mononen-Hirvonen, asuntosihtööri. Haastattelu 22.4.

Kuopio: Katri Hiltunen, asuntotoimenjohtaja. Haastattelu 9.4.

Oulu: Jukka Kokkinen, asuntotoimenpäällikkö. Haastattelu 21.4.

Saarijärvi: Marika Laitinen, vs. isännöitsijä. Haastattelu 16.4.

Salon: Oili Välikangas, toimitusjohtaja (Salon Vuokratalot Oy). Haastattelu 13.4.

Savonlinna: Hannu Kurki, toimitusjohtaja (Savonlinnan Asuntopalvelu). Haastattelu 19.4.

Ulvila: Jari Kujanpää, toimitusjohtaja (Ulvilan Isännöintipalvelu Oy). Haastattelu 15.4.

Vaasa: Jonas Nylen, asuntopäällikkö. Haastattelu 13.4.

KAS asunnot: Jarmo Kuosa, toimitusjohtaja. Haastattelu 22.4.

Premico: Samuel Tuomola, investointijohtaja. Haastattelu 22.4.

Alle on listattu haastatteluiden teemoja. Käytännössä haastatteluiden sisällöt kuitenkin vaihtelivat aika paljon, koska haastateltavien tulokulmat olivat melko erilaisia.

- Kuvaile lyhyesti paikkakunnan (tai oman kiinteistösalkkusi) vapautuneita / vapautettuja asuntoja
- Mitä asunnoille on (isossa kuvassa) tapahtunut vapautumisen jälkeen: ovatko olemassa, missä käytössä, kenen omistamia?
- Mitä vaikutuksia asuntojen vapautumisella / vapauttamisella on ollut kunnan asuntomarkkinoihin / omaan asuntosalkkuusi?
- Mitä laajempia yhteiskunnallisia tai asuntomarkkinavaikutuksia näet vapautumisilla / vapauttamisilla olevan?

SELVITYS RAJOITUKSISTA VAPAUTUNEISTA ARA-KOhteista

Tervetuloa vastaamaan kyselyyn!

Kysely koskee ARA-rajoituksista vuosina 2010–2019 vapautuneita kohteita. Seuraavassa kartoitamme teidän omistuksessanne vapautumishetkellä olleiden kohteiden taustaa sekä nykytilannetta. Mikäli kohde ei ole enää omistuksessanne, kyselysisältö on rajatumpi. Kohdekohtaisen kysymysosion alussa tarkennamme, mitä kohdetta kysymykset koskevat.

1) TAUSTATIEDOT ARA-RAJOITUKSISTA VAPAUTUMISESTA:

Kysymyspatteristoissa kohteet on nimetty numeroin 1–5. Vastaa kysymykseen vain alla mainittujen kohteiden osalta - muut rivit voit ohittaa.

Kysymys koskee seuraavia kohteita:

2a) Miksi kohde vapautui/vapautettiin rajoituksista?

- Kohde vapautui rajoituksista ajan myötä
- Vapautusperuste: Vuokra-asuntojen ylläpitoalueella, väestöltään vähenevä alue (heikko käyttöaste, kohteen taloudellinen tilanne)
- Vapautusperuste: Kohteeseen liittyvät syyt (kohteen kunto, tehottomuus, ei vastaa kysyntää / nykyisiä vaatimuksia)
- Vapautusperuste: Yhtiön strategia (alue, kohde tai käyttötarkoitus ei vastaa strategiaa, haluttiin vapauttaa pääoma uudistuotantoon tai peruskorjauksiin)
- Vapautusperuste: Jokin muu

2b) Mikä oli ensisijainen tavoite rajoituksista vapautumisen jälkeen?

- Pitää kohde omassa omistuksessa vuokra-asuntokäytössä ilman rajoituksia
- Muuttaa kohteen käyttötarkoitus muuhun kuin vuokra-asumiseen
- Myydä kohde vuokra-asuntokäyttöön toiselle omistajalla
- Myydä kohde muuhun tarkoitukseen toiselle omistajalle
- Myydä asunnot osin tai kokonaan omistusasunnoiksi
- Purkaa kohde
- Jokin muu

3) Mikäli haluat täydentää yllä olevia vastauksia, voit kirjata mahdolliset tarkennukset / kommentit tähän:

Kysymys koskee seuraavia kohteita:

4a) Mikä on kohteen nykytilanne?

- Omistetaan yhä kokonaan (sama kohde)
- Omistetaan yhä, mutta vanha kohde on purettu ja sen tilalle on rakennettu uusi - mikä?
- Omistetaan osin itse, osin myyty - kenelle?
- Kohde on myyty kokonaan - kenelle?
- Kohde on purettu/tuhoutunut
- Jokin muu

4b) Tarkenna, jos tilalle on rakennettu uusi kohde tai jos kohde on myyty kokonaan tai osin.

- Uusi kohde: ARA vuokra-asuntokohde
- Uusi kohde: Vaparaahoitteinen vuokra-asuntokohde
- Uusi kohde: Erityisryhmän käyttöön suunnattu kohde (vanhukset, vammaiset, opiskelijat, muut)
- Uusi kohde: Jokin muu
- Ostajana: Kunta/kuntayhtiö
- Ostajana: Muu yleishyödyllinen toimija
- Ostajana: Yksityisen sektorin sijoittaja
- Ostajana: Rakennusliike
- Ostajana: Yksityishenkilöt/asukkaat
- Ostajana: Jokin muu taho

5) Mikäli haluat täydentää yllä olevia vastauksia, voit kirjata mahdolliset tarkennukset / kommentit tähän:

Huom! Vastaa seuraavaan kysymykseen vain niiden kohteiden osalta, jotka ovat edelleen teidän omistuksessanne kokonaan tai osin:

6) Mikä on kohteen pääasiallinen käyttötarkoitus? Tarkenna, jos kohde on muussa kuin asuinkäytössä nykyään.

- Normaalissa vuokra-asuntokäytössä
- Omistusasuntokäytössä
- Erityisryhmän käytössä (vanhukset, vammaiset, opiskelijat, muut)
- Muussa kuin asuinkäytössä - missä käytössä?
- Tyhjillään
- Purettu/tuhoutunut
- Jokin muu, mikä?

ARA-RAJOITUKSISTA VAPAUTUMISEN VAIKUTUKSET KÄYTTÖASTEeseen JA VUOKRATASOON

2010-luvulla vapautuneet kohteet

7) Miten ARA-rajoituksista vapautuneiden kohteiden käyttöasteet ovat kehittyneet vapautumisen jälkeen? (kohteet, jotka edelleen omistatte)

- ☐ Käyttöasteet ovat selvästi korkeampia
- ☐ Käyttöasteet ovat jonkin verran korkeampia
- ☐ Käyttöasteet ovat ennallaan, ei suurta muutosta
- ☐ Käyttöasteet ovat jonkin verran matalampia
- ☐ Käyttöasteet ovat selvästi matalampia
- ☐ En osaa sanoa

8) Miten ARA-rajoituksista vapautuneiden kohteiden vuokratasot ovat kehittyneet vapautumisen jälkeen? (kohteet, jotka edelleen omistatte)

- ☐ Vuokratasot ovat nousseet selvästi suhteessa omakustannusvuokrien kehitykseen
- ☐ Vuokratasot ovat nousseet jonkin verran suhteessa omakustannusvuokrien kehitykseen
- ☐ Vuokratasot ovat noudatelleet omakustannusvuokrien kehitystä
- ☐ Vuokratasot ovat laskeneet jonkin verran suhteessa omakustannusvuokrien kehitykseen
- ☐ Vuokratasot ovat laskeneet selvästi suhteessa omakustannusvuokrien kehitykseen
- ☐ En osaa sanoa

9) Arvioi vielä vapautuneiden kohteiden keskivuokrien prosentuaalista kehitystä vapautumisen jälkeen alueittain? Vuotuinen muutos keskimäärin prosentteina.

	Vuotuinen muutos keskimäärin, +/- %	Kommentit / tarkennukset
PKS		
Muut yli 100 000 asukkaan		
kaupungit		
Muu Suomi		

10) Kuvaile lyhyesti yhteisönne strategiaa / tavoitteita rajoituksista vapautuneiden kohteiden vuokranmäärityksen ja vuokrauksen osalta?

ARA-RAJOITUKSISTA VAPAUTUMISEN VAIKUTUKSET YHTEISÖN TALOUTEEN JA ASUNTOKANTAAN

2010-luvulla vapautuneet kohteet

11) Miten ARA-rajoituksista vapautuminen on vaikuttanut yleisellä tasolla yhteisönne talouteen?

- ☐ Yhteisön talous on parantunut selvästi
- ☐ Yhteisön talous on parantunut jonkin verran
- ☐ Yhteisön talous on ennallaan, ei suurta muutosta
- ☐ Yhteisön talous heikentynyt jonkin verran
- ☐ Yhteisön talous on heikentynyt selvästi
- ☐ En osaa sanoa

12) Miten ARA-rajoituksista vapautuminen on vaikuttanut yhteisön koko asuntokantaan?

	5	4	3	2	1	
	Täysin samaa mieltä				Täysin eri mieltä	En osaa sanoa
Asuntokanta vastaa paremmin yhteisön strategiaa	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Vuokra-asuntojen määrä vastaa yhteisön yhteisön kysyntää	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Vuokra-asuntojen laatu vastaa paremmin kysyntää (peruskorjausten tuomat laadulliset parannukset)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Käyttöaste on parantunut	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Rajoituksista vapautumisella ei ole ollut mitään vaikutusta asuntokantaan	☐	☐	☐	☐	☐	☐

ARA-RAJOITUKSISTA VAPAUTUMISEN VAIKUTUKSET PAIKALLISIIN ASUNTOMARKKINOIHIN

2010-luvulla vapautuneet kohteet

Miten ARA-rajoituksista vapautuminen on vaikuttanut alueen /
alueiden asuntomarkkinoihin? (alue tai alueet, joilla itse toimitte).

Arvioi vaikutusta alla esitetyillä asteikoilla 5-1, jossa 3 = ei vaikutusta.

I3) Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjonta

– 5 Asunnoista on ylitarjontaa ... I Asunnoista on pulaa

I4) Alueen vuokrataso

– 5 Noussut selvästi I Laskenut selvästi

I5) Vuokra-asuntotarjonnan laatu

– 5 Parantunut selvästi I Heikentynyt selvästi

I6) Asuinalueen viihtyisyys, turvallisuus ja maine

– 5 Parantunut selvästi I Heikentynyt selvästi

I7) Alueen asukasrakenne

– 5 Selvästi monipuolisempi I Selvästi yksipuolisempi

I8) Rajoituksista vapautumisen kokonaisvaikutukset

– 5 Positiivinen vaikutus ... I Negatiivinen vaikutus

**I9) Mitä muita vaikutuksia ARA-rajoituksista vapautumisella on
ollut teille ja/tai alueen / alueiden asuntomarkkinoihin?**

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

20) Onko yhtiösi hakemassa ARA-rajoituksista vapautumista seuraavan 5 vuoden aikana?

- ☐ Aivan varmasti kyllä
- ☐ Todennäköisesti kyllä
- ☐ Todennäköisesti ei
- ☐ Aivan varmasti ei
- ☐ En osaa sanoa

21) Jos kyllä, miksi yhtiösi on hakemassa ARA-rajoituksista vapauttamista?
Valitse pääasiallinen syy.

- ☐ Vuokra-asunnoista on ylitarjontaa, alueen väestö vähenee (heikko käyttöaste, kohteiden taloudellinen tilanne)
- ☐ Kohteisiin liittyvät syyt (kunto, tehottomuus, ei vastaa kysyntää / nykyisiä vaatimuksia)
- ☐ Yhtiön strategiaan liittyvät syyt (alue, kohde tai käyttötarkoitus ei vastaa strategiaa, halutaan vapauttaa pääomaa uudistuotantoon tai peruskorjauksiin)
- ☐ Jokin muu syy, mikä?

22) Onko vielä jotain, mitä haluatte kertoa tutkimuksen aihepiiristä – terveiset ARA:lle?

KUVAILEHTI

<i>Julkaisija</i>	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)			<i>Julkaisuaika</i> Syyskuu 2021
<i>Tekijä(t)</i>	Mikko Hietala, Hanna Kaleva, Saana Kumpula ja Riitta Lahtinen (KTI Kiinteistötieto Oy)			
<i>Julkaisun nimi</i>	Rajoituksista vapautuneet ARA-kohteet 2010–2020			
<i>Julkaisusarjan nimi ja numero</i>	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen raportteja 1 2021			
<i>Julkaisun teema</i>				
<i>Julkaisun osat/ muut saman projektin tuotta-mat julkaisut</i>				
<i>Tiivistelmä</i>	Selvityksen tavoitteena oli tarkastella vuoden 2009 jälkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneita ja vapautettuja ARA-asuntoja. Yhteensä asuntoja vapautui vuosina 2010–2020 yli 100 000. Hankkeessa selvitettiin näiden asuntojen nykytilaa sekä vapautumisen vaikutuksia niin asuntokohteisiin, niiden omistajiin kuin asunto-markkinoihin yleisemmälläkin tasolla. Hanke toteutettiin tilastollisen analyysin, kyselytutkimuksen ja haastattelujen avulla. Valtion tukemia vuokra-asuntoja koskevat laissa säädetyt kohdekohtaiset käyttö- ja luovutusrajoitukset, ja lisäksi ARA-vuokra-asuntoja omistavia yhteisöjä sitovat yleishyödyllisyssäännökset. Rajoitusten tarkoituksena on säilyttää asunnot riittävän pitkään vuokratyössä, varmistaa kohtuulliset asumiskustannukset sekä asuntojen kohdentuminen niitä eniten tarvitseville. Lähtökohtaisesti vapautuminen tapahtuu sitten, kun rajoitusajaksi on kulunut umpeen ja lainat on maksettu pois. Rajoitusajan pituus riippuu siitä, milloin laina on myönnetty ja mihin tarkoitukseen. Perustellusta syystä asunnot voidaan vapauttaa rajoituksista myös ennenaikaisesti erillisellä hakemuksella. Suurin osa 70 000 vapautuneesta ja 35 000 vapautetusta asunnosta on edelleen normaalissa vuokra-asunto-käytössä. Ajan myötä vapautuneista asunnoista suurin osa on edelleen saman yhteisön omistuksessa kuin vapautumishetkellä. Ennenaikaisesti vapautettuja asuntoja on myyty ja myös purettu enemmän. Myyjänä on usein ollut kunta/kuntayhtiö ja ostajana yksityisen sektorin sijoittaja. Vapautumisten vaikutukset ovat voimakkaasti yhteydessä alueen asuntomarkkinoihin ja omistajayhteisön taustoihin. Kasvukeskuksissa vapautuneet asunnot on useimmiten haluttu pitää omassa omistuksessa ja vuokratyössä. Yksityisen sektorin omistajat määrittävät vuokratasot markkinaehtoisesti, mikä on usein johtanut vuokrien nousuun. Pienemmillä paikkakunnilla vapautuminen ei ole merkittävästi vaikuttanut kohteiden vuokratasoon. Etenkin kuntaomistajilla vapautumisella ei tyypillisesti ole vaikutusta kohteen johtamiseen tai vuokratasoon.			
<i>Asiasanat</i>	vuokra-asunnot, rajoitukset, omistajat, asuntomarkkinat			
<i>Rahoittaja/ toimeksiantaja</i>	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)			
	ISBN - (nid.)	ISBN 978-952-11-5420-1 (PDF)	ISSN - (pain.)	ISSN 1797-5514 (verkkoy.)
	<i>Sivuja</i> 44	<i>Kieli</i> suomi	<i>Luottamuksellisuus</i> julkinen	<i>Hinta (sis. alv 8 %)</i>
<i>Julkaisun myynti/ jakaja</i>	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) Email: viestinta.ara@ara.fi www.ara.fi/julkaisut			
<i>Julkaisun kustantaja</i>	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA)			
<i>Painopaikka ja -aika</i>				

PRESENTATIONSBLAD

<i>Utgivare</i>	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)			<i>Datum</i> September 2021
<i>Författare</i>	Mikko Hietala, Hanna Kaleva, Saana Kumpula och Riitta Lahtinen (KTI Kiinteistötieto Oy)			
<i>Publikationens titel</i>	Rajoituksista vapautuneet ARA-kohteet 2010–2020 (ARA-objekt som befriats från begränsningar 2010–2020)			
<i>Publikationsserie och nummer</i>	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet rapporter 1 2021			
<i>Publikationens tema</i>				
<i>Publikationens delar / andra publikationer inom samma projekt</i>				
<i>Sammandrag</i>	Målet med utredningen var att granska ARA-bostäder som befriats från användnings- och överlåtelsebegränsningar efter 2009. Mellan 2010 och 2020 blev totalt 100 000 bostäder lediga. I projektet utreddes dessa bostäders nuvarande tillstånd samt befrielsens inverkan på både bostadsobjekten, deras ägare och bostadsmarknaden också på en mer allmän nivå. Projektet genomfördes med hjälp av statistisk analys, enkätundersökning och intervjuer. De statligt understödda hyresbostäderna omfattas av de objektspecifika användnings- och överlåtelsebegränsningar som föreskrivs i lagen och dessutom är bestämmelserna om allmännyttighet bindande för samfund som äger ARA-hyresbostäder. Syftet med begränsningarna är att säkra att hyresbostäderna under en tillräckligt lång tid förblir i användning, att säkerställa skäligen boendekostnader samt att rikta bostäderna till dem som behöver dem mest. I regel sker befrielsen när begränsningstiden har löpt ut och lånen har betalats. Begränsningstidens längd beror på när lånet har beviljats och för vilket syfte. Av välgrundade skäl kan bostäderna befrias från begränsningarna också i förtid med en separat ansökan. Största delen av de 70 000 bostäder som blivit fria och de 35 000 som befriats från begränsningar används fortfarande normalt som hyresbostäder. Största delen av de bostäder som blivit fria med tiden ägs fortfarande av samma samfund som vid tidpunkten för befrielsen. Bostäder som befriats i förtid har också sålts och rivits i högre grad. Säljaren har ofta varit en kommun/ett kommunbolag och köparen har varit en investerare inom den privata sektorn. Konsekvenserna av befrielserna har ett starkt samband med bostadsmarknaden i området och ägarsamfundets bakgrunder. I tillväxtcentra har man oftast velat behålla de lediga bostäderna för egen användning och för uthyrning. Ägare inom den privata sektorn bestämmer hyresnivåerna på marknadsmässiga villkor, vilket ofta har lett till att hyrorna har stigit. På mindre orter har befrielsen inte haft någon betydande inverkan på objektens hyresnivå. I synnerhet ägarkommunerna har vanligtvis ingen inverkan på styrningen av objektet eller hyresnivån.			
<i>Nyckelord</i>	hyresbostäder, begränsningar, ägare, bostadsmarknaden			
<i>Finansiär / uppdragsgivare</i>	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)			
	ISBN - (hft.)	ISBN 978-952-11-5420-1 (PDF)	ISSN - (print)	ISSN 1797-5514 (online)
	<i>Sidantal</i> 44	<i>Språk</i> Finska	<i>Offentlighet</i> Offentlig	<i>Pris (inneh. moms 8 %)</i>
<i>Beställningar / distribution</i>	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA) Epost: viestinta.ara@ara.fi www.ara.fi/publikationer			
<i>Förläggare</i>	Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet (ARA)			
<i>Tryckeri / tryckningsort -år</i>				

Selvityksessä tarkastellaan vuoden 2009 jälkeen käyttö- ja luovutusrajoituksista vapautuneita ja vapautettuja ARA-asuntoja. Asuntoja vapautui vuosina 2010–2020 yli 100 000. Tässä selvityksessä tarkastellaan näiden asuntojen nykytilaa sekä vapautumisen vaikutuksia asuntokohteisiin, niiden omistajiin ja asuntomarkkinoihin yleisemmälläkin tasolla.

The logo for 'ara' is written in a lowercase, rounded, green sans-serif font.

Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus