

Selvityksiä 2/2009

ARA-tuotanto 2008

**Tietoja valtion tukemasta asuntotuotannosta ja
perusparannushankkeista tukimuodoittain**

18.3.2009



ARA-tuotanto vuonna 2008

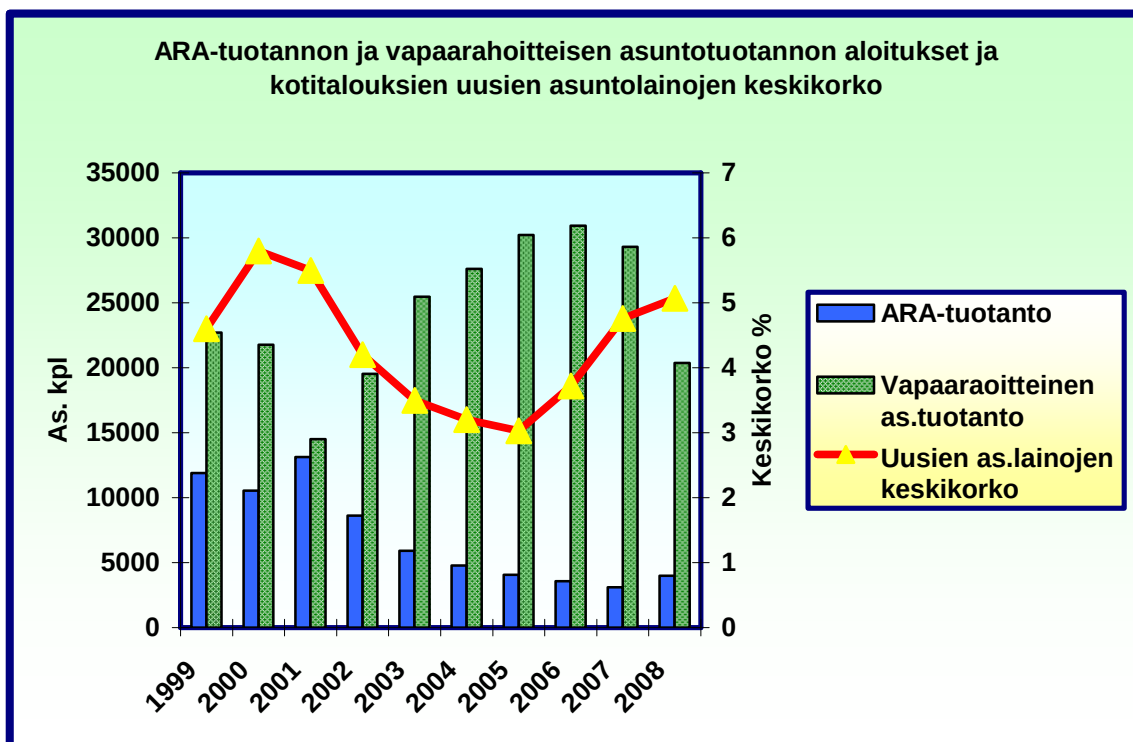
Tietoja valtion tukemasta asuntotuotannosta ja perusparannushankkeista tukimuodoittain

Vuosi 2008 merkitsi käännettä asuntotuotannossa ja asuntomarkkinoilla. Pitkään jatkunut nousu taittui finanssikriisin tuomiin ongelmiin ja asuntotuotanto ja asuntomarkkinat kääntyivät vuoden jälkipuoliskolla jyrkkään laskuun. Vuonna 2008 aloitettiin koko asuntotuotannossa kaikkiaan noin 24 353 uuden asunnon rakentaminen. Tämä merkitsi viidenneksen supistumista edellisestä vuodesta. Käytännössä vapaarahoitteinen asuntotuotanto pysähtyi lähes täydellisesti loppuvuoden aikana.

ARA-tuotannossa valtaosa korkotukilainoituksesta myönnettiin erityisryhmien asuntojen tuotantoon. Nämä hankkeet saivat myös erityisryhmien asunto-olojen parantamiseen tarkoitettua investointiavustusta. Investointiavustuksilla on vuodesta 2005 lähtien tuettu lähes 3 000 vanhusten palveluasunnon rakentamista. Kehitysvammaisille on aikaansaatu investointiavustusten turvin 750 uutta asuntoa ja opiskelijoille lähes 2 000 asuntoa. Lisäksi avustuksia on myönnetty erityisryhmien asuntojen perusparantamiseen ja hankintaan.

Perusparannushankkeissa oli 10 027 asuntoa. Perusparannushankkeissa kiinnostus asunto-osakeyhtiöiden 40 %:n korkotukilainaan oli edelleen suurta. Korkotukilainaa saaneissa asunto-osakeyhtiöissä oli yhteensä 8 117 asuntoa. Asunto-osakeyhtiöiden perusparannushankkeissa korjaustoimenpiteet kohdistuvat kiinteistöihin ja niiden rakenteisiin. Vuokratalojen perusparannushankkeissa oli vain 729 asuntoa ja erityisryhmien asuntoja sisältävissä hankkeissa oli 1 181 asuntoa.

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



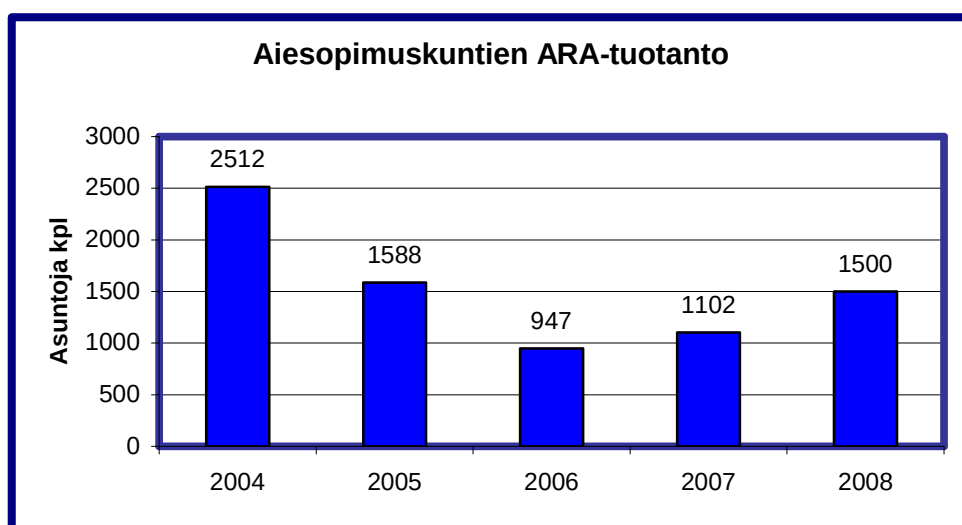
Taulut ja kuvat

1. Uudisrakentaminen

Taulu 1.1 ARA-uustuotanto aluettain

Alue	2006				2007				2008	
	Arava	Korkotuki	yhteensä		Arava	Korkotuki	yhteensä		Korkotuki	
	as.kpl	as.kpl	as.kpl	%	as.kpl	as.kpl	as.kpl	%	as.kpl	%
Pääkaupunki-seutu	12	704	716	20,0	46	893	939	28,4	1 188	29,8
Pks:n lähialue	112	270	382	10,7	21	237	258	7,8	367	9,2
Turun seutu	0	345	345	9,6	0	350	350	10,6	54	1,4
Tampereen seutu	0	399	399	11,2	37	468	505	15,3	729	18,3
Jyväskylän seutu	0	98	98	2,7	26	174	200	6,1	165	4,1
Kuopion seutu	0	48	48	1,3	0	23	23	0,7	64	1,6
Oulun seutu	133	283	416	11,6	20	89	109	3,3	380	9,5
Kasvukeskukset yhteensä	257	2 147	2 404	67,2	150	2 234	2 384	72,2	2 947	73,9
Muut alueet yhteensä	125	1 047	1 172	32,8	41	876	917	27,8	1 042	26,1
Koko maa yhteensä	382	3 194	3 576	100,0	191	3 110	3 301	100,0	3 989	100,0
Rahoitusmuodon osuus	10,7	89,3	100,0		5,8	94,2	100,0			

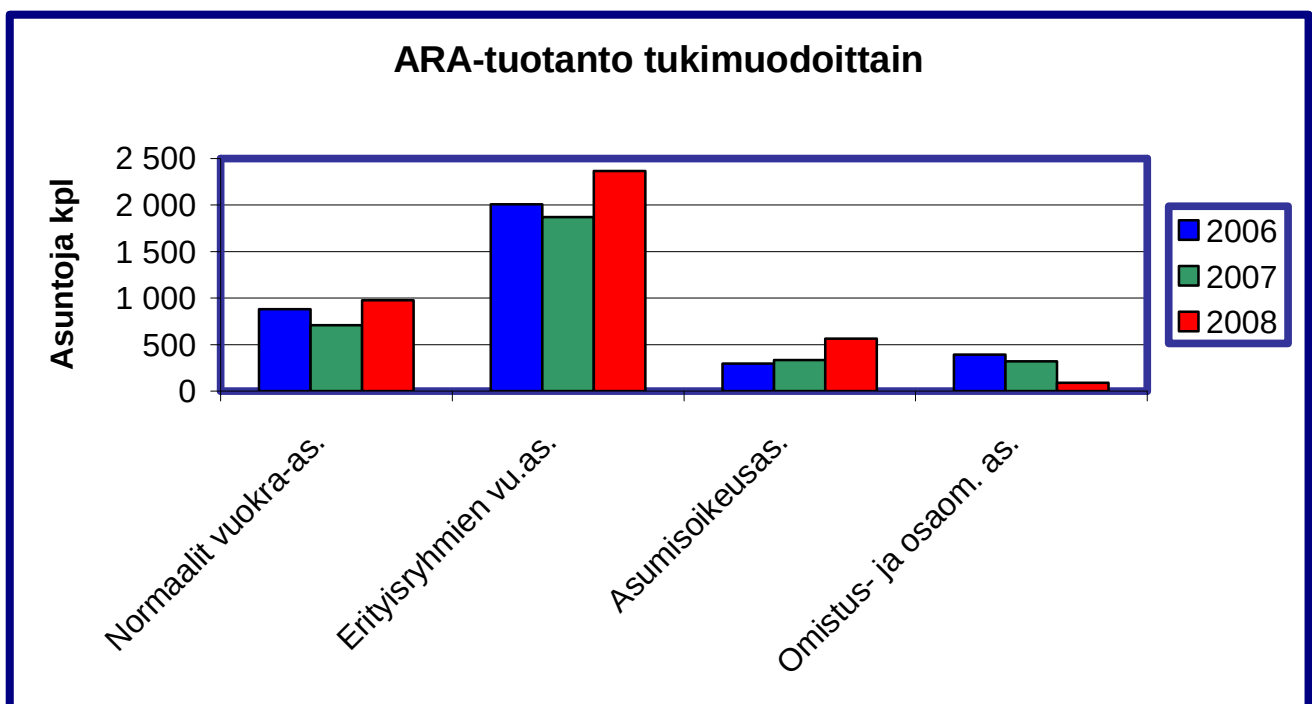
Kuvio 1.1



Taulu 1.2 ARA-uustuotanto tukimuodoittain

Tukimuoto	2006				2007				2008	
	Arava	Korko- tuki	yhteensä		Arava	Korko- tuki	yhteensä		Korkotuki	
	as.kpl	as.kpl	as.kpl	%	as.kpl	as.kpl	as.kpl	%	as.kpl	%
Normaalit vuokra- asunnot	150	731	881	24,6	38	670	708	21,4	978	24,5
Asumisoikeusasun- not	186	111	297	8,3	83	250	333	10,1	563	14,1
Osaomistusasunnot	0	196	196	5,5	0	46	46	1,4	52	1,3
AsOy 40%:n korkotukilaina	0	64	64	1,8	0	57	57	1,7	0	0,0
Omakotitalot	0	131	131	3,7	0	218	218	6,6	29	0,7
Erityisryhmät	46	1 961	2 007	56,1	70	1 869	1 939	58,7	2 367	59,3
Koko maa yhteensä	382	3 194	3 576	100,0	191	3 110	3 301	100,0	3 989	100,0

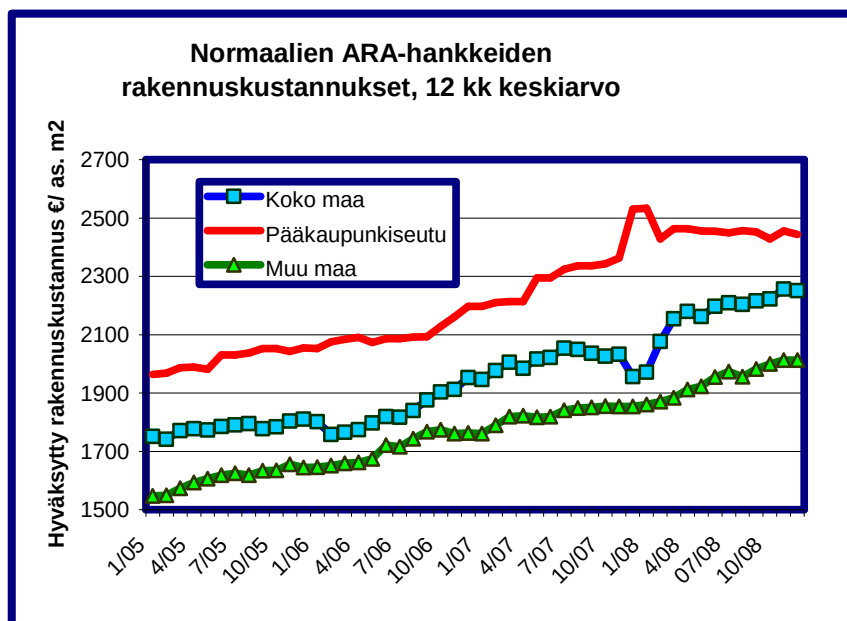
Kuvio 1.2



Taulu 1.3 Rakentamisen hinta normaaleissa arava- ja korkotukihankkeissa

Kuukausi	Rakentamisen hinta	Hankkeet omalla tontilla			Hankkeet vuokratontilla		
		Liittymismaksut ja autopaikat	Maapohjakustannus	Hankinta-arvo	Liittymismaksut ja autopaikat	Maapohjakustannus	Hankinta-arvo
Koko maa							
2006	1 953	65	189	2 153	98	15	2 116
2007	1 971	61	137	2 077	126	12	2 200
2008	2 250	126	235	2 541	152	35	2 487
<i>Muutos vuositasolla</i>							
2008/2007	14,2 %	106,6 %	71,5 %	22,3 %	20,6 %	191,7 %	13,0 %
Pääkaupunkiseutu							
2006	2 197	67	350	2 494	103	24	2 391
2007	2 530	49	397	2 933	126	24	2 686
2008	2 444	175	364	2 953	175	47	2 677
<i>Muutos vuositasolla</i>							
2008/2007	-3,4 %	257,1 %	-8,3 %	0,7 %	38,9 %	95,8 %	-0,3 %
Muu maa							
2006	1 763	65	119	2 005	91	4	1 777
2007	1 854	61	121	2 025	126	8	2 003
2008	2 013	103	173	2 344	97	6	2 044
<i>Muutos vuositasolla</i>							
2008/2007	8,6 %	68,9 %	43,0 %	15,8 %	-23,0 %	-25,0 %	2,0 %

Kuvio 1.3



Taulu 1.4 Pientaloissa olevien asuntojen osuus ARA-tuotannossa

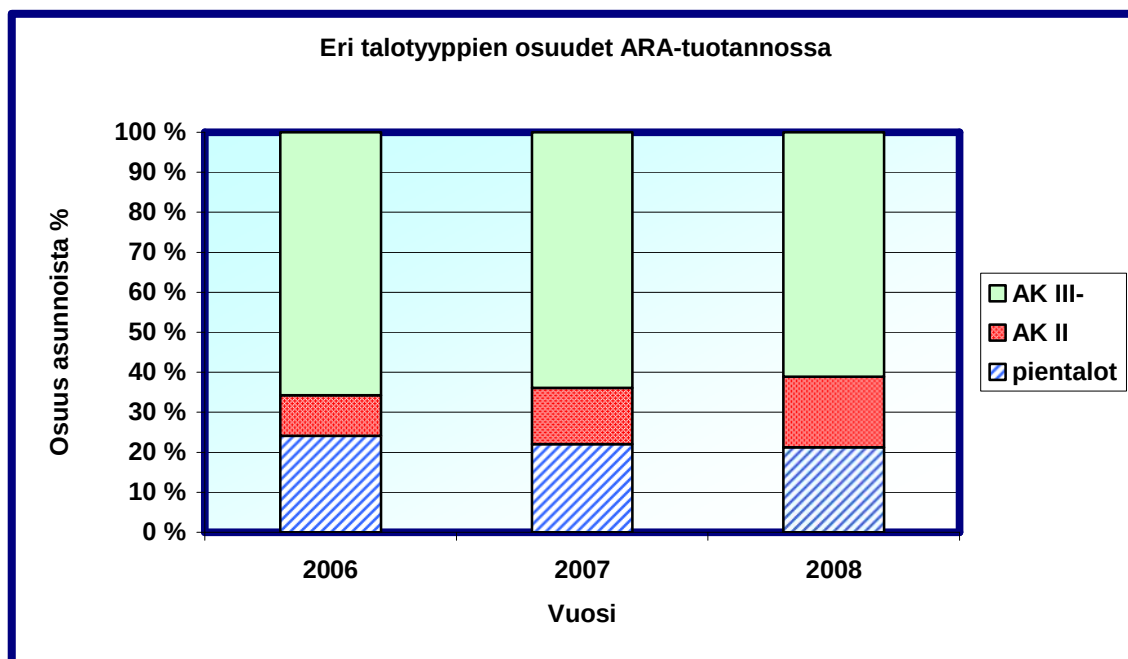
Taulukossa ovat mukana aravahankkeet (vuosina 2006-2007) ja korkotukihankkeet yhteensä
Rivillä normaalit vuokra-asunnot ovat mukana vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot
ARA-tuotanto yhteensä sisältää normaali- ja erityisasuntojen lisäksi omakotitalot, osaomistusasunnot ja 40%:n
korkotukilainoituksella rahoitetut asunto-osakeyhtiöasunnot

			pientalot			muut talotyyppit ²⁾		kaikki yhteensä
			erillistalo	ketjutalo ¹⁾	yhteensä	AK II	AK III-	
normaalit asunnot	2006	asuntoja, kpl	3	240	243	152	783	1178
		%	0,3	20,4	20,6	12,9	66,5	100,0
	2007	asuntoja, kpl		76	76	224	567	867
		%	0,0	8,8	8,8	25,8	65,4	100,0
	2008	asuntoja, kpl	42	271	313	222	1006	1541
		%	2,7	17,6	20,3	14,4	65,3	100,0
erityis- asunnot	2006	asuntoja, kpl	2	437	439	171	1397	2007
		%	0,1	21,8	21,9	8,5	69,6	100,0
	2007	asuntoja, kpl		365	365	242	1515	2122
		%	0,0	17,2	17,2	11,4	71,4	100,0
	2008	asuntoja, kpl		455	455	481	1431	2367
		%	0,0	19,2	19,2	20,3	60,5	100,0
ARA- tuotanto yhteensä	2006	asuntoja, kpl	150	714	864	362	2356	3582
		%	4,2	19,9	24,1	10,1	65,8	100,0
	2007	asuntoja, kpl	224	508	732	466	2118	3316
		%	6,8	15,3	22,1	14,1	63,9	100,0
	2008	asuntoja, kpl	71	778	849	703	2437	3989
		%	1,8	19,5	21,3	17,6	61,1	100,0

¹⁾ ketjutalo = paritalo, rivitalo tai vastaava

²⁾ AK = asuinkerrostalo

Kuvio 1.4

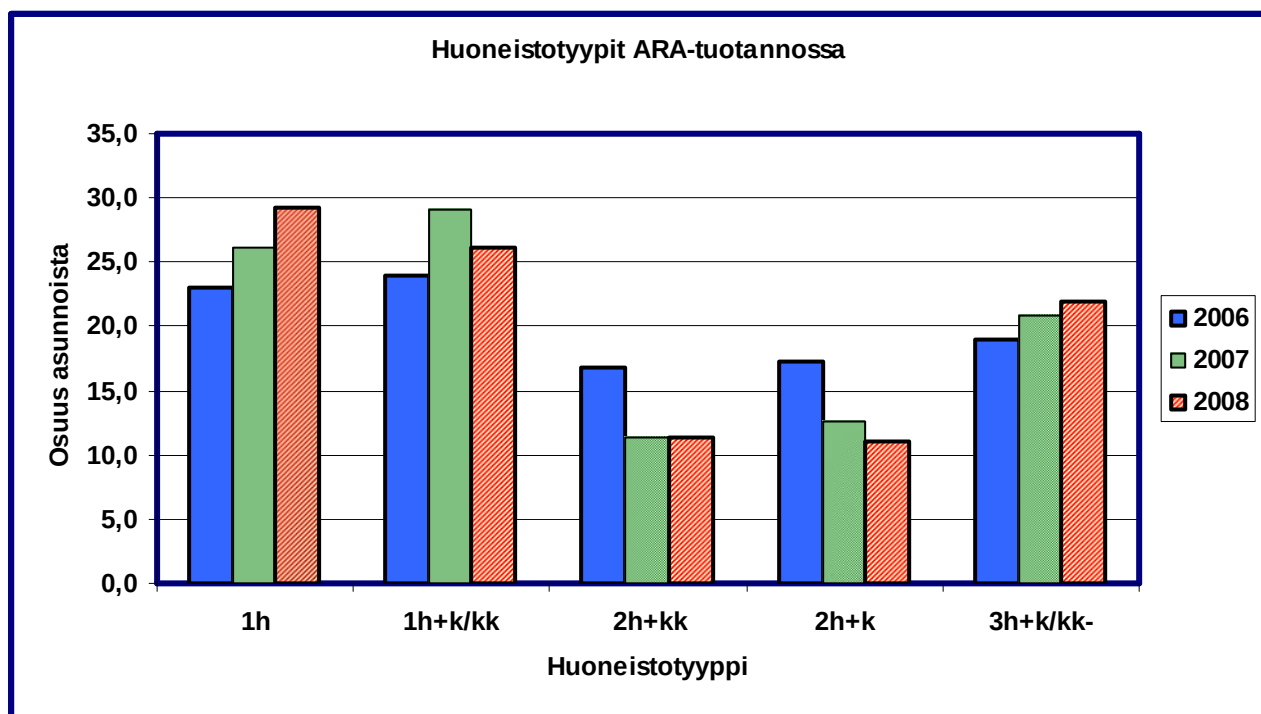


Taulu 1.5 Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa

Taulukossa ovat mukana aravahankkeet (vuosina 2006-2007) ja korkotukihankkeet yhteensä Rivillä normaalit vuokra-asunnot ovat mukana vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot ARA-tuotanto yhteensä sisältää normaali- ja erityisasuntojen lisäksi omakotitalot, osaomistusasunnot ja 40%:n korkotukilainoituksella rahoitetut asunto-osakeyhtiöasunnot
Kpa = keskipinta-ala m2

			pienasunnot				muut asunnot		yhteensä
			1h	1h+k/kk	2h+kk	yht.	2h+k	3h+k/kk-	
normaalit vuokra-asunnot	2006	%	0,0	21,0	27,6	48,6	18,8	32,6	100,0
	2007	%	1,6	23,3	15,3	40,2	27,8	31,9	99,9
	2008	%	0,2	15,8	15,9	31,9	21,5	46,7	100,1
		kpa, asm ² /as	38,5	46,5	48,2	47,3	60,5	81,5	66,1
		asuntoja, kpl	3	243	245	491	331	719	1541
erityis-asunnot	2006	%	41,0	29,0	11,6	81,6	16,3	2,1	100,0
	2007	%	40,1	36,0	11,5	87,6	7,8	4,7	100,1
	2008	%	49,3	33,9	8,6	91,8	4,7	3,5	100,0
		kpa, asm ² /as	25,8	36,4	46,0	31,6	56,3	73,0	41,1
		asuntoja, kpl	1167	803	203	2173	112	82	2367
ARA-tuotanto yhteensä	2006	%	23,0	23,9	16,8	63,7	17,3	19,0	100,0
	2007	%	26,1	29,1	11,4	66,6	12,6	20,8	100,0
	2008	%	29,3	26,2	11,4	66,9	11,1	21,9	99,9
		kpa, asm ² /as	25,9	38,7	47,3	34,6	59,4	82,9	52,0
		asuntoja, kpl	1170	1046	456	2672	443	874	3989

Kuvio 1.5



Taulu 1.6 Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset

€/asm ² /kk		koko maa	pks	muu maa
Normaalit vuokra-asunnot	2006	9,80	10,96	9,03
	2007	10,73	11,98	9,82
	2008	11,82	12,53	10,70
	Muutos 2008 /2007 %	10,2 %	4,6 %	9,0 %
	2008 asuntoja, kpl	978	559	419
Asumisoikeusasunnot	2006	8,74	10,10	8,33
	2007	9,26	10,59	9,22
	2008	11,06	13,47	10,53
	Muutos 2008 /2007 %	19,4 %	27,2 %	14,2 %
	2008 asuntoja, kpl	2 335	399	1 936
Asunnot yhteensä				
vuokrasuhde asumisoikeusasunnot/normaalit vuokra-asunnot 2008%		93,6 %	107,5 %	98,4 %

Taulu 1.7**Asumiskustannusten suhde vapaarahoitteisiin vuokriin**

€/asm ² /kk	Vuokrat vapaarahoitteisessa ¹⁾			vuokrat ARA-tuotannossa ²⁾					
	Koko maa	Pääkau-punki-seutu	Muu maa	arava			korkotuki		
				Koko maa	Pääkau-punki-seutu	Muu maa	Koko maa	Pääkau-punki-seutu	Muu maa
2006	9,64	12,84	8,68	8,39	..	8,39	10,03	10,96	9,23
2007	9,96	12,97	8,98	9,79	..	9,79	10,78	11,98	9,83
2008	10,36	13,95	9,26	..	..	..	11,82	12,53	10,7
Muutos vuositasolla, %	4,0 %	7,6 %	3,1 %				9,60 %	4,60 %	8,90 %
2008 ARA-asuntoja, kpl							978	559	419

¹⁾ Lähde: Tilastokeskus, Vuokratilasto 4. neljännes²⁾ Laskennallinen alkuvuokra ARA-hankkeissa

2. Perusparannuslainoitus ARA-tuotannossa

Taulu 2.1 Perusparannuslainoitus alueittain

Aloituspäämäärät perusparannuslainoituksessa 2006-2008
alkanut tuotanto= kustannushyväksynnän saanut hanke

Alue	2006		2007		2008	
	Korkotuki		Korkotuki		korkotuki	
	as.kpl	%	as.kpl	%	as.kpl	%
Pääkaupunkiseutu	5 684	49,3	6 216	57,5	5 736	57,2
Lähialue	319	2,8	459	4,2	137	1,4
Turun seutu	1 104	9,6	871	8,1	1 374	13,7
Tampereen seutu	1 570	13,6	1 154	10,7	884	8,8
Jyväskylän seutu	110	1,0	111	1,0	290	2,9
Kuopion seutu	120	1,0	98	0,9	38	0,4
Oulun seutu	209	1,8	133	1,2	60	0,6
Kasvukeskukset yht.	9 116	79,0	9 042	83,6	8 519	85,0
Muut alueet yhteensä	2 417	21,0	1 775	16,4	1 508	15,0
Koko maa yhteensä	11 533	100,0	10 817	100,0	10 027	100,0

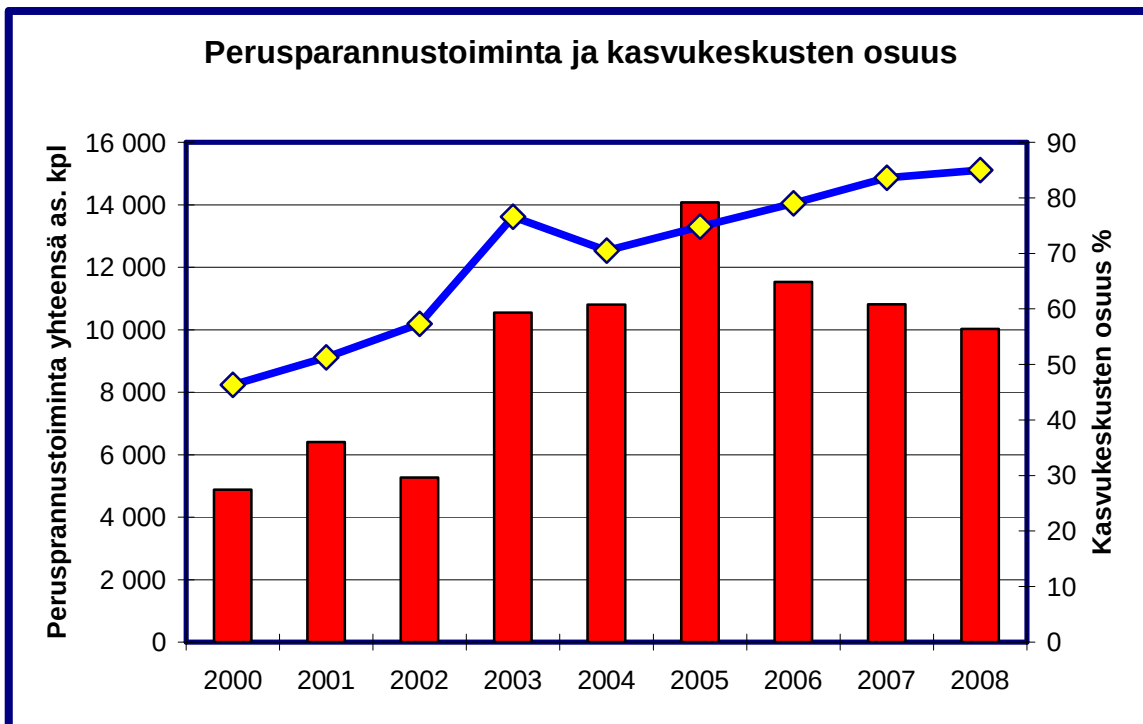
Taulu 2.2 Perusparannuslainoitus tukimuodoittain

Tukimuoto	2006		2007		2008	
	Korkotuki		Korkotuki		Korkotuki	
	as.kpl	%	as.kpl	%	as.kpl	%
Normaalit vuokra-asunnot	1 447	12,5	1 504	13,9	729	7,3
Asumisoikeusasunnot		0,0	50	0,5	0	0,0
AsOy 40%KT	8 517	73,8	7 649	70,7	8 117	81,0
Omakotitalot	9	0,1	15	0,1	0	0,0
Erityisryhmät	1 560	13,5	1 599	14,8	1 181	11,8
Koko maa yhteensä	11 533	100,0	10 817	100,0	10 027	100,0

Kuvio 2.1



Kuvio 2.2



Taulu 2.3 Perusparannuskustannusten ja -asteen muutokset perusparannushankkeissa

Vuosi	Vuokra- ja asumis-oikeustalot		Erityiskohteet	
	Perusparannuskustannus € m2	Perusparannusaste %	Perusparannuskustannus € m2	Perusparannusaste %
Koko maa				
2006	897	48,4	1067	57,1
2007	1031	62,5	1216	65,0
2008	1079	57,9	1455	61,3
<i>Muutos %</i> 2008/2007	4,7 %		19,7 %	
Pääkaupunkiseutu				
2006	890	46,0	866	44,7
2007	1062	65,8	1688	64,9
2008	1084	58,3	1170	45,4
<i>Muutos %</i> 2008/2007	2,1 %		-30,7 %	
Muu maa (ilman pääkaupunkiseutua)				
2006	931	59,4	1126	60,8
2007	991	58,2	1070	65,0
2008	1064	56,9	1615	76,3
<i>Muutos %</i> 2008/2007	7,4 %		50,9 %	

Perusparannuskustannus = urakat + erillishankinnat + liittymismaksut + suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot + rahoitus- ja rakennuttamiskulut (€/asm²).

Perusparannusaste = perusparannushankkeen korjauskustannusten suhde vastaavan ohjelman mukaisen tyyppillisen uudisrakennuksen rakennuskustannuksiin (%).

Luvut ovat hankkeittain asunoneliöiden suhteen painotettuja keskiarvoja.

Kaikki keskiarvot ovat 12 kk aikana hyväksytyjen hankkeiden keskiarvoja.

3. Investointiavustukset erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi

Taulu 3.1 Investointiavustukset erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi, asuntojen määrä ja avustukset, euroa

alkanut tuotanto = avustuspäätöksen saanut hanke

Kohderyhmä, asuntoja kpl	2008			2005 - 2008			
	Uustuo- tanto	Perus- parannus	Hankin- ta	Uustuo- tanto UT	Perus- parannus PP	Hankin- ta	Kaikki
Palveluasunnot							
Muistihäiriöiset vanhukset	286	288	0	822	379	59	1 260
Huonokuntoiset vanhukset	487	222	0	1 465	1 136	46	2 647
Kehitysvammaiset/vammaiset	236	9	0	751	158	0	909
Muu palveluasuminen	161	18	0	169	51	0	220
Tukiasuminen				0	0	0	
Mielenterveyskuntoutujat	168	127	0	241	366	94	701
Päihdeongelmaiset	69	22	7	71	94	7	172
Tuetut nuoret	148	0	0	447	0	27	474
Muu tukiasuminen	108	76	0	178	115	0	293
Vuokra-asuminen							
Ikäihmiset	75	123	0	277	123	0	400
Asunnottomat	3	0	0	3	0	22	25
Nuoret	199	0	0	376	27	0	403
Opiskelijat	407	890	0	1 193	2 206	248	3 647
Muu vuokra-asuminen	30	0	0	110	0	0	110
Investointiavustukset yhteensä, as.kpl	2 377	1 775	7	6 103	4 655	503	11 261

Kohderyhmä 1 000 €	2008			2005 - 2008			
	Uustuo- tanto	Perus- parannus	Hankin- ta	Uustuo- tanto	Perus- parannus	Hankin- ta	Kaikki
Palveluasunnot							
Muistihäiriöiset vanhukset	8 322	5 156	0	30 843	1 216	59	32 118
Huonokuntoiset vanhukset	12 328	2 407	0	38 740	15 555	264	54 559
Kehitysvammaiset/vammaiset	8 502	41	0	29 567	2 419	0	31 986
Muu palveluasuminen	7 325	229	0	7 865	654	0	8 519
Tukiasuminen							
Mielenterveyskuntoutujat	4 121	2 268	0	6 588	6 488	164	13 240
Päihdeongelmaiset	1 091	433	39	1 096	473	0	1 569
Tuetut nuoret	2 776	0	0	8 098	0	115	8 213
Muu tukiasuminen	1 806	1 446	0	5 521	323	0	5 844
Vuokra-asuminen			0				
Ikäihmiset	1 701	476	0	5 091	0	0	5 091
Asunnottomat	129	0	0	129	0	187	316
Nuoret	2 848	0	0	5 790	442	0	6 232
Opiskelijat	1 870	1 811	0	4 981	2 930	659	8 570
Muu vuokra-asuminen	1 206	0	0	1 606	0	0	1 606
Muut avustettavat tilat	13 185	2 998	0	13 185	2 998	0	16 184
Investointiavustukset yhteensä, 1 000 €	67 211	17 266	39	159 103	30 461	1 448	191 012

Taulu 3.2 Vuonna 2008 investointiavustuksen saaneet kohteet keskimääräinen tukiprosentti ja alkuvuokra

Vuosi	Tukiluokka	Uustuotanto		Perusparannus	
		Tukiprosentti €	Alkuvuokra €/m2/kk	Tukiprosentti €	Alkuvuokra €/m2/kk
2005	1	5,00	9,93	4,73	8,77
	2	18,46	9,91	20,00	10,65
	3	33,49	8,90	24,74	8,10
2006	1	5,00	11,56	5,00	8,59
	2	19,41	10,82	19,55	6,98
	3	34,36	9,55	34,09	9,48
2007	1	4,99	10,51	5,00	7,76
	2	19,97	10,54	20,00	8,28
	3	34,39	10,33	35,00	10,24
2008	1	5,00	11,86	5,00	9,93
	2	17,90	10,95	16,00	10,07
	3	34,40	9,53	29,20	9,62
	4	50,0	10,37		

Tilastotaulut ja kuviot

1. Uudisrakentaminen

Taulu 1.1	ARA-uustuotanto alueittain	2
Kuvio 1.1	Aiesopimuskuntien ARA-tuotanto	2
Taulu 1.2	ARA-uustuotanto tukimuodoittain	3
Kuvio 1.2	ARA-tuotanto tukimuodoittain	3
Taulu 1.3	Rakentamisen hinta normaaleissa arava- ja korkotukihankkeissa	4
Kuvio 1.3	Normaalien arava- ja korkotukihankkeiden rakennuskustannusten 12 kk keskiarvo	4
Taulu 1.4	Pientaloissa olevien asuntojen osuus ARA-tuotannossa	5
Kuvio 1.4	Eri talotyyppien osuudet ARA-tuotannossa	5
Taulu 1.5	Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa	6
Kuvio 1.5	Huoneistotyytit ARA-tuotannossa	6
Taulu 1.6	Ensimmäisen vuoden asumiskustannukset	7
Taulu 1.7	Asumiskustannusten suhde vapaarahoitteisiin vuokriin	7

2. Perusparannuslainoitus ARA-tuotannossa

Taulu 2.1	Perusparannuslainoitus alueittain	8
Taulu 2.2	Perusparannuslainoitus tukimuodoittain	8
Kuvio 2.1	Vuokra-asuntojen ja omistusasuntojen perusparannuslainoitus	9
Kuvio 2.2	Perusparannustoiminta ja kasvukeskusten osuus	9
Taulu 2.3	Perusparannuskustannusten ja -asteen muutokset perusparannushankkeissa	10

3. Investointiavustukset erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi

Taulu 3.1	Investointiavustukset erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi, asuntojen määrä ja avustukset, euroa	11
Taulu 3.2	Vuonna 2008 investointiavustuksen saaneet kohteet keskimääräinen tukiprosentti ja alkuvuokra	12

Tilastaselvitykset 2009

1	Vuokra-asuntotilanne marraskuussa 2008 eräissä kaupungeissa - Kysely yleishyödyllisille yhteisöille	4.3.2009
2	ARA-tuotanto 2008	18.3.2009