

Selvitys 2/2012

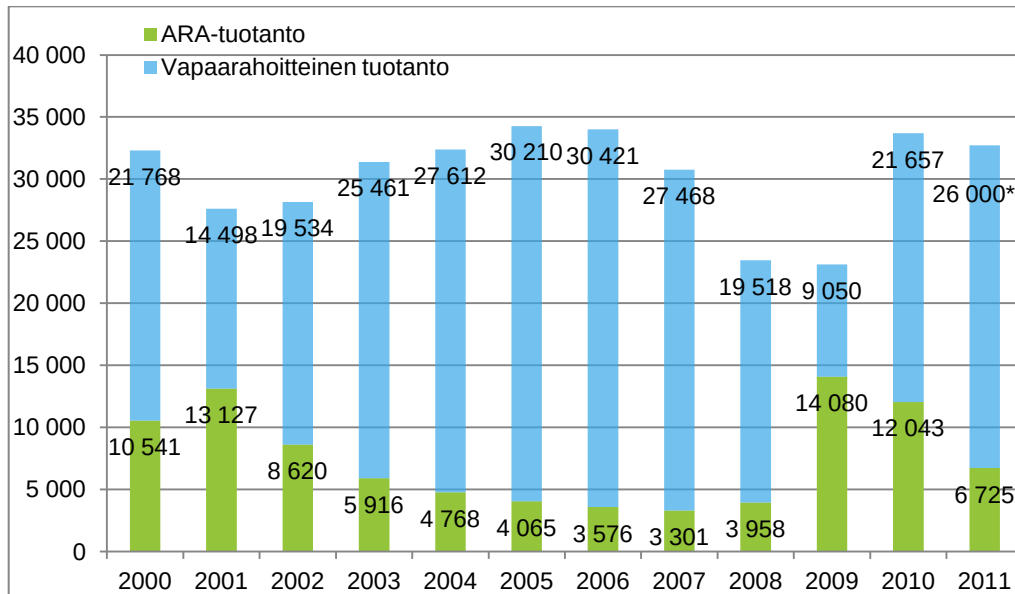
ARA-tuotanto 2011

23.2.2012

1. Elvytyksen päättymisen puolitti ARA-tuotannon

Vuonna 2011 aloitettiin 6 700 ARA-asunnon rakentaminen. Valtion tukema asuinrakentaminen puolittui elvytysvuosiin 2009 ja 2010 verrattuna, mutta ylitti selvästi lamaa edeltävien vuosien tason. ARA-tuotannon pienentyminen oli seurausta ARAn korkotukivaltuuksien supistamisesta. Myös rakennuttajien suosiman lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen (välimallin) rahoittaminen lopetettiin¹. ARA-tuotannon painopistealueena oli edellisvuosien tapaan Helsingin seutu ja muut kasvukeskukset.

Kuvio 1. Aloitettu asuntotuotanto rahoitusmuodon mukaan²



Lähde Tilastokeskus

*) ennuste (VTT)

Vapaaarahoitteinen asuinrakentaminen kasvoi noin 20 prosenttia vuodesta 2010. Uusia vapaaarahoitteisia asuntoja käynnistyi noin 26 000, mikä yhdessä ARA-tuotannon kanssa nosti kokonaistuotannon lähes 33 000 asuntoon. Aloitettujen asuntojen määrällä mitattuna vuodet 2010 ja 2011 olivat 2000-luvun kolmanneksi ja neljänneksi vilkkaimmat.

ARA-asuntojen osuus uusien asuntojen aloituksista laski edellisvuoden 36 prosentista 21 prosenttiin. Suurimmillaan osuus oli lamavuonna 2009, jolloin kaksi kolmasosaa aloituksista oli ARA-asuntoja.

¹ Välimallin vuokra-asuntoja aloitettiin noin 7 400 vuosina 2009 - 2010. Ehdoiltaan väljempi ja laina-ajaltaan lyhempi välimalli on käytännössä vapaaarahoitteinen vuokra-asunto, koska vuokraa ja asukasvalintaa ei ole rajoitettu normaaliin ARA-vuokra-asunnon lailla.

² ARA-asuntojen aloituksiin lasketaan osapäätöksen saaneet hankkeet, joiden suunnitelmat ja kustannukset on hyväksytty ARAssa ja kohde on saanut rakennusluvan.

1.1. Vuokra-asuntoja kasvukeskuksiin, erityisryhmien asuntoja koko maahan

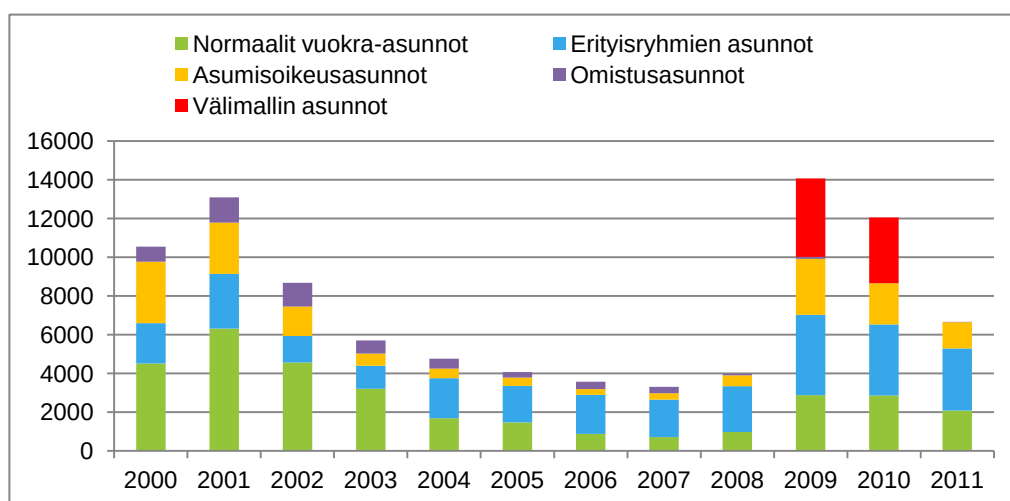
Vuoden 2011 ARA-asunnot jakautuvat 3 200 erityisryhmien asuntoon, 2 100 normaaliin vuokra-asuntoon ja 1 400 asumisoikeusasuntoon. Erityisryhmien asuntorakentamista vauhditti investointiavustusten pysyminen edellisvuosien 110 miljoonan euron tasolla. Erityisryhmiin kuuluvat mm. huonokuntoiset vanhukset, vammaiset, opiskelijat ja asunnottomat sekä mielenterveys- ja päihdeongelmaiset. Yli puolet aloitetuista erityisryhmien asunnoista on erilaisia vanhusten asun-
toja.

Taulukko 1. ARA-tuotanto tukimuodottain ja alueittain

Tukimuoto	2010		2011		Hels.seudun aiesopi-muskunnat		Kasvukes- kukset yh- teensä	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Erityisryhmien vuokra-asunnot	3 677	30,5	3 206	47,7	874	25,4	1 723	33,9
Normaalit vuokra-asunnot	2 854	23,7	2 079	30,9	1 498	43,5	2 034	40,0
Asumisoikeusasunnot	2 123	17,6	1 359	20,2	1 038	30,1	1 257	24,7
Osaomistusasunnot	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Omakotitalot	10	0,1	11	0,2	0	0,0	6	0,1
Korkotukilainoitus yhteensä	8 664	71,9	6 655	99,0	3 410	99,0	5 020	98,6
Välimallin vuokra-asunnot	3 379	28,1				0,0		0,0
Takauslainoitettut vuokra-as.			70	1,0	36	1,0	70	1,4
Koko lainoitus yhteensä	12 043	100	6 725	100	3 446	100	5 090	100

Normaaleista vuokra- ja asumisoikeusasunnoista 95 prosenttia tulee asuntopu-
lasta eniten kärsiviin kasvukeskuksiin, erityisesti Helsingin seudulle, jonne raken-
netaan 1 500 vuokra-asuntoa ja yli 1 000 asumisoikeusasuntoa. Erityisryhmien
asunnot jakaantuvat tasaisemmin ympäri maata, sillä lähes puolet niistä sijoittuu
kasvukeskusten ulkopuolisiin kuntiin. Kaikkiaan vuoden 2011 ARA-tuotannosta
kolme neljäsosaa, noin 5 000 asuntoa tulee kasvukeskuksiin (taulukot 1 ja 4).

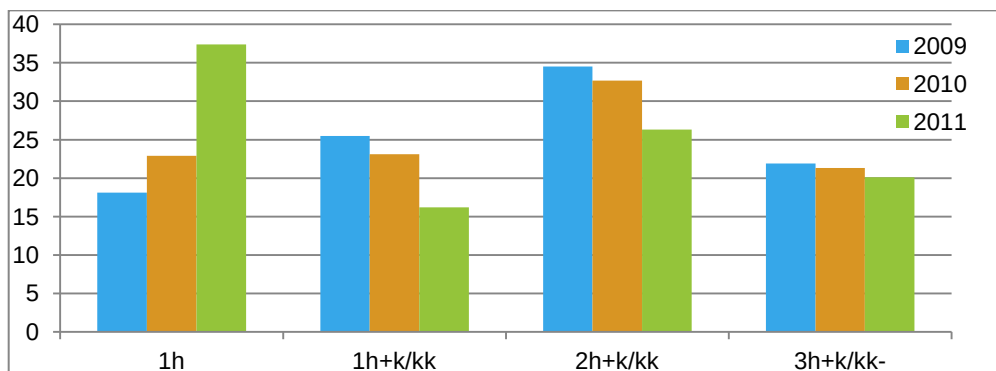
Kuvio 2. Alkava ARA-tuotanto 2000-luvulla kohderyhmittäin



1.2. Yli puolet ARA-asunnoista yksiöitä

Vuoden 2011 ARA-asunnoista 67 prosenttia oli kerrostalohuoneistoja, 14 prosenttia sijaitsi luhti- tai pienkerrostaloissa ja 19 prosenttia rivi- tai erillistaloissa (taulukko 7). Yksiöiden osuus asunnoista oli noin 54 prosenttia, kaksioiden 26 prosenttia ja perheasuntojen (3h tai isompi) 20 prosenttia. Yksiöiden kasvanut osuus selittyy erityisryhmien suuremmalla osuudella vuosiin 2009 ja 2010 verrattuna. Erityisryhmien asunnoista 85 prosenttia oli yksiöitä, kun niitä normaaleista vuokra- ja asumisoikeusasunnoista oli vain 17 prosenttia (taulukko 8).

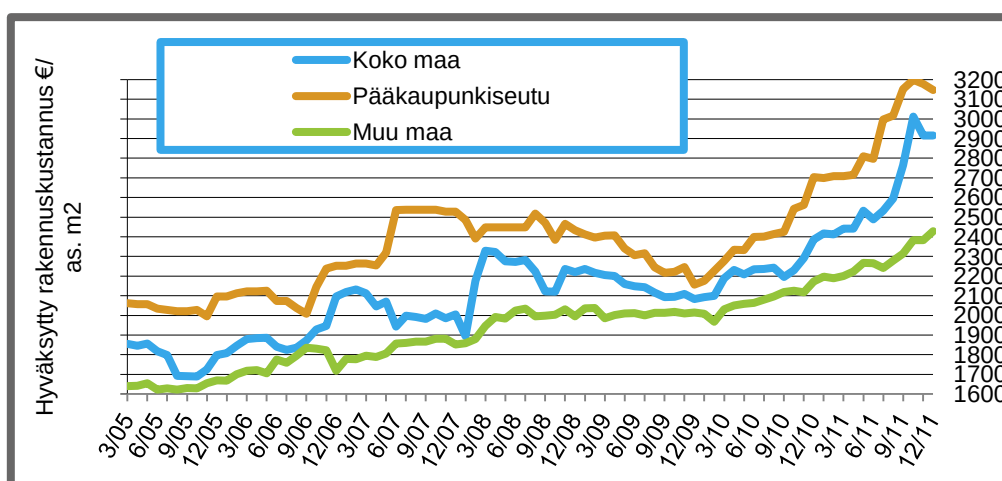
Kuvio 3. Huoneistotyytit ARA-tuotannossa 2009-2011



1.3. Rakennuskustannusten nousu pysähtyi

ARA-tuotannon rakennuskustannukset jatkoivat vuonna 2010 alkanutta jyrkkää nousuaan lokakuuhun 2011 asti, jolloin koko maan rakennuskustannukset ylittivät ensimmäisen kerran 3 000 euron neliöhinnan. Pääkaupunkiseudulla rakennuskustannukset kävivät lokakuussa 3 200 eurossa neliöltä, mutta laskivat loppuvuoden aikana noin 3 100 euroon neliöltä. Muun maan rakennuskustannukset olivat vuoden lopulla keskimäärin 2 400 euroa neliöltä.

Kuvio 4. Normaalien ARA-hankkeiden rakennuskustannukset 6 kk keskiarvona³



³ ARA julkaisee rakennuskustannukset kuukausittain, katso tarkemmin www.ara.fi >Tilastot ja selvitykset –Rakentamisen hinta ARA-tuotannossa. Maapohjakustannukset ja liittymismaksut eivät ole mukana rakennuskustannuksissa.

Tässä esitetyt luvut perustuvat normaalien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen 6 kuukauden keskiarvoon. Vastaavat 12 kuukauden keskiarvoon perustuvat rakennuskustannukset ja vuosimuutokset löytyvät taulukosta 5.

Rakennuskustannukset nousivat pääkaupunkiseudulla 16 prosenttia ja muualla maassa 12 prosenttia vuoteen 2010 verrattuna. Pääkaupunkiseudulla tuotannon painottuminen aikaisempaa enemmän Helsingin uusille ranta-alueille nosti suhdannetilanteen lisäksi rakentamisen keskimääräistä hintaa. Näillä alueilla rakentamisen hinta on perustamisolosuhteista ja kaavamääräyksistä johtuen korkeampi kuin muualla pääkaupunkiseudulla.

2. Peruskorjaamisen painopiste kasvukeskuksissa ja asunto-osakeyhtiöissä

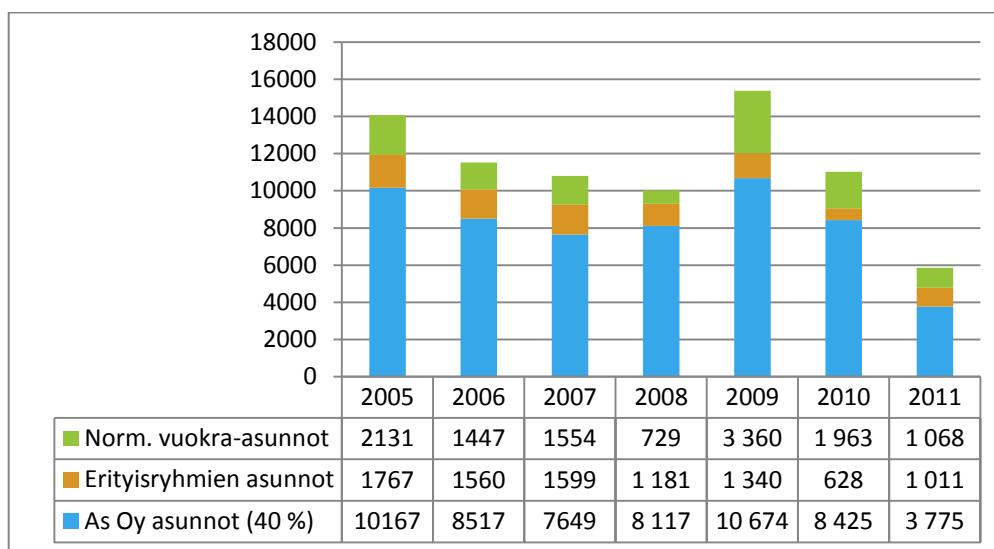
ARA:n tukemia perusparannuksia tehtiin 5.850 asuntoon vuonna 2011. Määrä pieneni yli 5 000 asunnolla (47 %) edellisvuoteen verrattuna (taulukko 2). Peruskorjaukset keskittyivät kasvukeskuksiin, sillä vain 11 prosenttia peruskorjatuista asunnoista sijaitsi muualla kuin kasvukeskuksissa. Taulukossa 9 on kerrottu ARA:n rahoittamien perusparannushankkeiden keskimääräiset kustannukset ja perusparannusaste.

Taulukko 2. Perusparannuslainoitus kasvukeskuksissa

Alue	2009		2010		2011	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Pääkaupunkiseutu	6 801	67,8	5 974	54,2	3 433	58,6
PKS:n lähialue	742	7,4	355	3,2	238	4,1
Turun seutu	2 429	24,2	1 500	13,6	262	4,5
Tampereen seutu	1 278	12,7	531	4,8	583	10,0
Jyväskylän seutu	41	0,4	65	0,6	152	2,6
Oulun seutu	61	0,6	0	0,0	22	0,4
Kuopion seutu	500	5,0	67	0,6	399	6,8
Lahden seutu	1 362	13,6	1 098	10,0	106	1,8
Seinäjoen seutu	53	0,5	95	0,9	0	0,0
Kasvukeskukset yht.	13 267	86,3	9 685	87,9	5 195	88,7
Muut alueet yhteensä	2 107	13,7	1 331	12,1	659	11,3
Koko maa yhteensä	15 374	100,0	11 016	100,0	5 854	100,0

Asunto-osakeyhtiöiden eli omistusasuntojen osuus peruskorjatuista asunnoista oli kaksi kolmasosaa, yhteensä 3 775 asuntoa. Loppu jakautui normaalien ARA-vuokra-asuntojen (18 %) ja erityisryhmien vuokra-asuntojen (17 %) kesken (kuvio 5). Rakennusvuosiltaan nuoremmat asumisoikeusasunnot eivät ole vielä peruskorjausiässä, mikä selittää niiden puuttumisen tilastoista.

Kuvio 5. ARAn perusparannuslainoitus asumismuodon mukaan



2.1. Hissiavustusten määrä kasvoi

Vuonna 2010 aloitettiin 145 uuden hissien rakentaminen ja 500 peruskorjaaminen. Peruskorjausten määrä kasvoi 200 hissillä vuoteen 2010 verrattuna. Uudet ja peruskorjatut hissit helpottivat yli 13 000 asunnossa asuvan asukkaan elämää.

Avustuksia hissiremontteihin myönnettiin vuonna 2011 yhteensä 34,2 miljoonaa euroa, mikä oli 4,8 miljoonaa euroa enemmän kuin vuonna 2010 (taulukko 3)

Taulukko 3. Hissiavustukset

Hissiavustukset		2009	2010	2011	vuosimuutos	
					kpl	%
Uusien hissien rakentaminen	Hissejä (kpl)	162	213	145	-68	-31,9
	Kohteita (kpl)	63	83	58	-25	-30,1
	Asuntoja (kpl)	2 217	2 907	2 455	-452	-15,5
	Milj. euroa	14,6	15,5	11,3	-4,4	-28,4
Hissien perusparannukset	Hissejä (kpl)	380	303	502	199	65,7
	Kohteita (kpl)	176	131	218	87	66,4
	Asuntoja (kpl)	9 665	6 554	10 817	4 263	65,0
	Milj. euroa	15	13,9	22,9	9	64,7
Hissiavustukset yhteensä (uudet+peruskorjatut)	Hissejä (kpl)	542	516	650	134	26,0
	Kohteita (kpl)	239	214	278	64	29,9
	Asuntoja (kpl)	11 882	9 461	13 272	3811	40,3
	Milj. euroa	29,6	29,4	34,2	4,8	16,3

3. ARA-tuotanto 2011 tilastoina

Muut ARA-tuotantoon liittyvät taulukot ja kuviot on koottu tähän. Mikäli tässä esitettyihin tilastoihin on edeltävissä luvuissa viitattu, on se mainittu tekstissä. Tiedot on tuotettu ARAn päätöksenteossa käyttämistä tietokannoista.

Aikaisempien vuosien ARA-tuotannon tilastot ja taulukot löytyvät ARAn nettisivuilta www.ara.fi *Tilastot ja selvitykset – ARAn selvitykset*, vuosiluvun mukaisesta kansioista.

Taulukko 4. ARA-tuotanto kasvukeskuksissa

Alue	2009		2010		2011	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Pääkaupunkiseutu	6 061	43,0	5 598	46,5	2 781	41,8
PKS:n lähialue	904	6,4	635	5,3	680	10,2
Tampereen seutu	1 774	12,6	1 565	13,0	575	8,6
Oulun seutu	789	5,6	332	2,8	125	1,9
Jyväskylän seutu	894	6,3	511	4,2	121	1,8
Turun seutu	1 241	8,8	876	7,3	286	4,3
Kuopion seutu	363	2,6	190	1,6	137	2,1
Lahden seutu	453	3,2	378	3,1	315	4,7
Seinäjoen seutu	1	0,0	202	1,7	0	0,0
Kasvukeskukset yht.	12 480	88,6	10 287	85,4	5 020	75,4
Muut alueet yhteensä	1 600	11,4	1 756	14,6	1 635	24,6
Koko maa yhteensä	14 080	100	12 043	100	6 655	100

Taulukko 5. Rakentamisen hinta normaaleissa korkotukihankkeissa*

Alue	Rakennuskustannus (oma ja vuokratontti)	Hankkeet omalla tontilla			Hankkeet vuokratontilla		
		Liittymismaksut ja autopaikat	Maapohjakustannus	Hankintatarvo	Liittymismaksut ja autopaikat	Maapohjakustannus	Hankintatarvo
Koko maa							
2009	2 132	160	297	2 617	137	26	2 244
2010	2 327	168	261	2 664	200	25	2 670
2011	2 740	132	279	2 902	230	33	3 278
<i>Muutos-%</i>	<i>17,7 %</i>			<i>8,9 %</i>			<i>22,8 %</i>
PKS							
2009	2 282	235	456	3 007	159	29	2 415
2010	2 564	302	464	3 159	256	31	2 997
2011	3 039	181	429	3 321	234	37	3 496
<i>Muutos-%</i>	<i>18,5 %</i>			<i>5,1 %</i>			<i>16,6 %</i>
Muu maa							
2009	2 008	99	168	2 216	118	23	2 101
2010	2 134	100	157	2 412	128	16	2 245
2011	2 339	101	182	2 629	218	17	2 552
<i>Muutos-%</i>	<i>9,6 %</i>			<i>9,0 %</i>			<i>13,7 %</i>

*) 12 kuukauden keskiarvo, normaalit ARA-vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot.

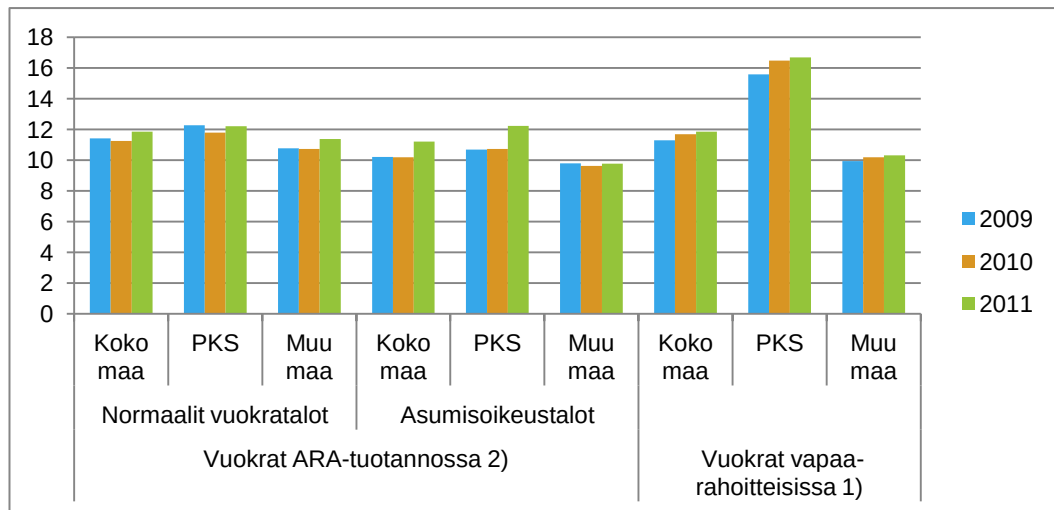
Taulukko 6. Asumiskustannusten suhde vapaarahoitteisiin vuokriin

	Vuokrat ARA-tuotannossa ²⁾						Vuokrat vapaa- rahoitteisissa ¹⁾		
	Normaalit vuokratalot			Asumisoikeustalot			Koko maa	PKS	Muu maa
	Koko maa	PKS	Muu maa	Koko maa	PKS	Muu maa			
2009	11,41	12,27	10,77	10,21	10,69	9,79	11,28	15,57	9,93
2010	11,24	11,79	10,73	10,19	10,73	9,63	11,69	16,48	10,18
2011	11,85	12,21	11,38	11,2	12,22	9,76	11,85	16,69	10,32
muutos	5,4 %	3,6 %	6,1 %	9,9 %	13,9 %	1,3 %	1,4 %	1,3 %	1,4 %

1) Vapaarahoitteisten asuntojen uudet vuokrasuhteet 4.neljännes 2011 (Lähde: Tilastokeskus)

2) ARA-tuotannon 1. vuoden laskennalliset asumiskustannukset

Kuvio 6. Asumiskustannusten suhde vapaarahoitteisiin vuokriin



Taulukko 7. Pientalojen osuus ARA-tuotannossa

Pientalojen osuus ARA-tuotannossa			pientalot	kerrostalot		kaikki yhteensä
				AK II	AK III-	
normaalit vuokra- asunnot	2009	kpl %	707 12,3	631 11,0	4 407 76,7	5 745 100,0
	2010	kpl %	611 12,4	327 6,6	3 999 81,0	4 937 100,0
	2011	kpl %	500 16,7	186 6,2	2 304 77,1	2 990 100,0
erityis- ryhmien asunnot	2009	kpl %	544 13,1	553 13,3	3 054 73,6	4 151 100,0
	2010	kpl %	917 24,9	924 25,1	1 838 50,0	3 679 100,0
	2011	kpl %	793 21,8	734 20,2	2 103 57,9	3 630 100,0
ARA- tuotanto yhteensä	2009	kpl %	1 274 12,8	1 184 11,9	7 525 75,4	9 983 100,0
	2010	kpl %	1 528 17,7	1 251 14,5	5 837 67,7	8 616 100,0
	2011	kpl %	1 293 19,5	920 13,9	4 407 66,6	6 620 100,0

pientalo = erillistalo, paritalo, rivitalo tai vastaava

AK II = 2-kerroksinen pienkerros- tai luhtitalo

AK III- = vähintään 3-kerroksinen kerrostalo

Taulukko 8. Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa (Koko maa)

Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa			pienasunnot				perheas.	yht.
			1h	1h+k/kk	2h+k/kk	yht.	3h+k/kk-	
normaalit vuokra- asunnot	2009	%	1,2	19,8	45,2	66,2	33,8	100,0
	2010	%	0,5	19,1	45,5	65,1	34,9	100,0
	2011	%	1,6	15,0	43,6	60,2	39,8	100,0
	keskikoko(m ²)		39,0	40,9	52,7	49,4	78,8	61,1
	asuntoja yht.		47	452	1 315	1 814	1 200	3 014
erityis- asunnot	2009	%	41,7	33,8	19,3	94,8	5,2	100,0
	2010	%	53,0	28,4	16,0	97,4	2,6	100,0
	2011	%	67,2	17,3	12,0	96,5	3,5	100,0
	keskikoko(m ²)		25,2	39,7	49,3	30,8	78,6	39,8
	asuntoja yht.		2 441	627	435	3 503	126	3 629
ARA- tuotanto yhteensä	2009	%	18,1	25,5	34,5	78,1	21,9	100,0
	2010	%	22,9	23,1	32,7	78,7	21,3	100,0
	2011	%	37,4	16,2	26,3	79,9	20,1	100,0
	keskikoko(m ²)		25,4	40,2	51,9	37,1	78,8	49,5
	asuntoja yht.		2 488	1 079	1 750	5 317	1 326	6 643

normaalit vuokra-asunnot = vuokra- ja asumioikeusasunnot

ARA-tuotanto yhteensä sis. normaali ja erityisasuntojen lisäksi osaomistusasunnot

Taulukko 9. Perusparannuskustannukset ja –aste vuosina 2009-2011

Perusparannus- kustannusten ja -asteen muutokset		Vuokra- ja ASO-talot		Erityiskohteet	
		kust.	aste	kust.	aste
Alue	Vuosi	€/m2	%	€/m2	%
Koko maa	2009	753	45,2	1 294	63,6
	2010	946	49,9	1 482	65,3
	2011	1 187	49,3	1 976	69,7
	Vuosimuutos	25,5 %		33,3 %	
PKS	2009	833	50,4	1 115	55,9
	2010	774	42,1	1 615	69,3
	2011	1 034	37,6	2 150	72,4
	Vuosimuutos	33,6 %		33,1 %	
Muu maa	2009	647	37,9	1 488	72,0
	2010	1 266	64,5	1 362	61,8
	2011	1 361	62,6	1 740	65,9
	Vuosimuutos	7,5 %		27,8 %	

Perusparannuskustannus = urakat + erillishankinnat + liittymismaksut
+ suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot + rahoitus- ja rakennuttamiskulut (€/asm²).
Perusparannusaste = perusparannushankkeen korjauskustannusten suhde vastaavan
ohjelman mukaisen tyypillisen uudisrakennuksen rakennuskustannuksiin (%).
Luvut ovat hankkeittain asunoneliöiden suhteen painotettuja keskiarvoja.
Kaikki keskiarvot ovat 12 kk:n aikana hyväksytyjen hankkeiden keskiarvoja.