

Selvitys 2/2011

ARA-tuotanto 2010

2.3.2011



Sisällys

1	ASUNTOMARKKINAT TOIPUIVAT NOPEASTI	3
2	YLI 12 000 UUTTA ARA-ASUNTOA RAKENTEILLE VUONNA 2010	4
2.1	ARA- tuotanto painottui kasvukeskuksiin ja erityisryhmille	4
2.2	Rakennuskustannukset nousivat rajusti	5
2.3	Asuntojen ja hissien peruskorjaaminen väheni, uusien hissien rakentaminen lisääntyi	5
3	ARA-TUOTANTO TILASTOINA	6

Kuviot

Kuvio 1.	Aloitettu asuntotuotanto 2000-luvulla ja uusien asuntolainojen keskikorko	3
Kuvio 2.	ARA-tuotanto 2000-luvulla (aloitukset)	4
Kuvio 3.	Normaalien ARA-asuntojen rakennuskustannukset 2000-luvulla	5
Kuvio 5.	Asumiskustannusten suhde vapaarahoitteisiin vuokriin	7
Kuvio 4.	Aloitettut asunnot tukimuodoittain 2008–2010	8
Kuvio 6.	Kasvukeskusten* osuus ARAn perusparannustoiminnasta 2000-luvulla	10

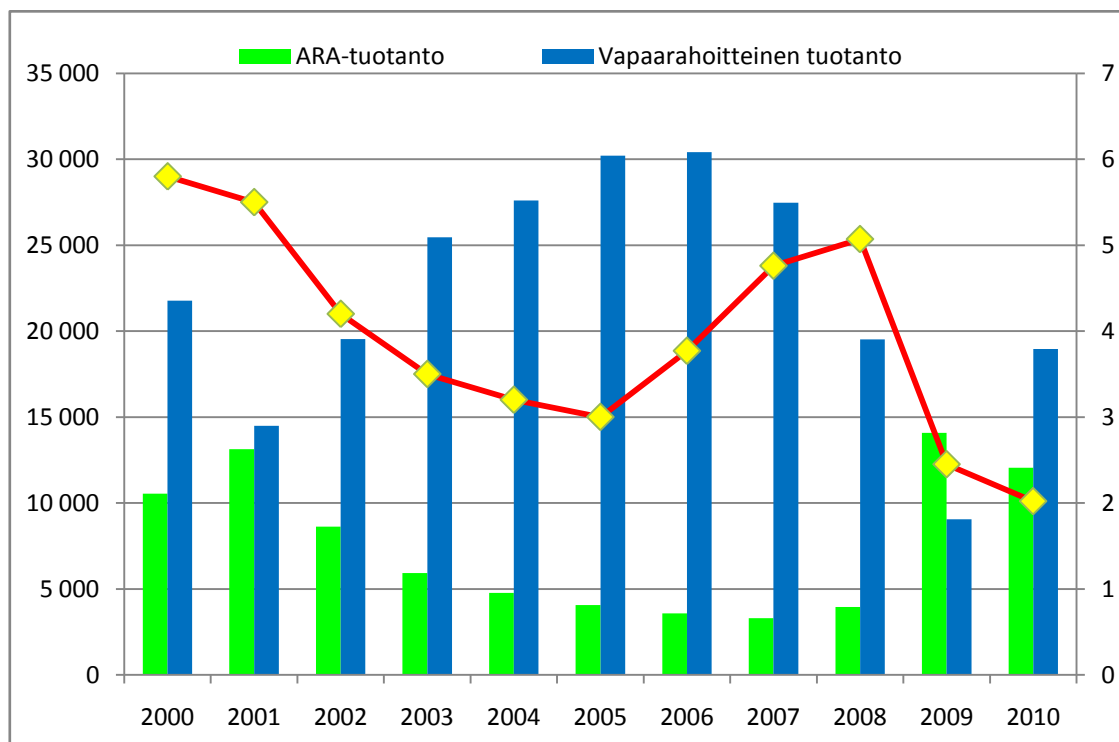
Taulukot

Taulukko 1.	Aloitettu* ARA-tuotanto alueittain	6
Taulukko 2.	Aloitettu ARA-tuotanto tukimuodoittain ja kasvukeskusten osuus	6
Taulukko 3.	Rakentamisen hinta normaaleissa ARA-asunnoissa	7
Taulukko 4.	Asumiskustannusten suhde vapaarahoitteisiin vuokriin	8
Taulukko 5.	Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa	9
Taulukko 6.	Pientalojen osuus ARA-tuotannossa	9
Taulukko 7.	Perusparannuslainoitus tukimuodoittain ja alueittain	10
Taulukko 8.	Perusparannuskustannusten ja -asteen muutokset	11
Taulukko 9.	Hissiavustukset	11

1 ASUNTOMARKKINAT TOIPUIVAT NOPEASTI

Vuonna 2010 asuntotuotanto palasi normaalille, n. 30.000 asunnon vuositasolle vuoden 2009 romahduksen jälkeen. Tilastokeskuksen mukaan asuinrakennusten rakennuslupia haettiin tammi-marraskuussa 2010 yli 30.000 asunnolle, mikä oli 27 prosenttia enemmän kuin vuotta aikaisemmin.

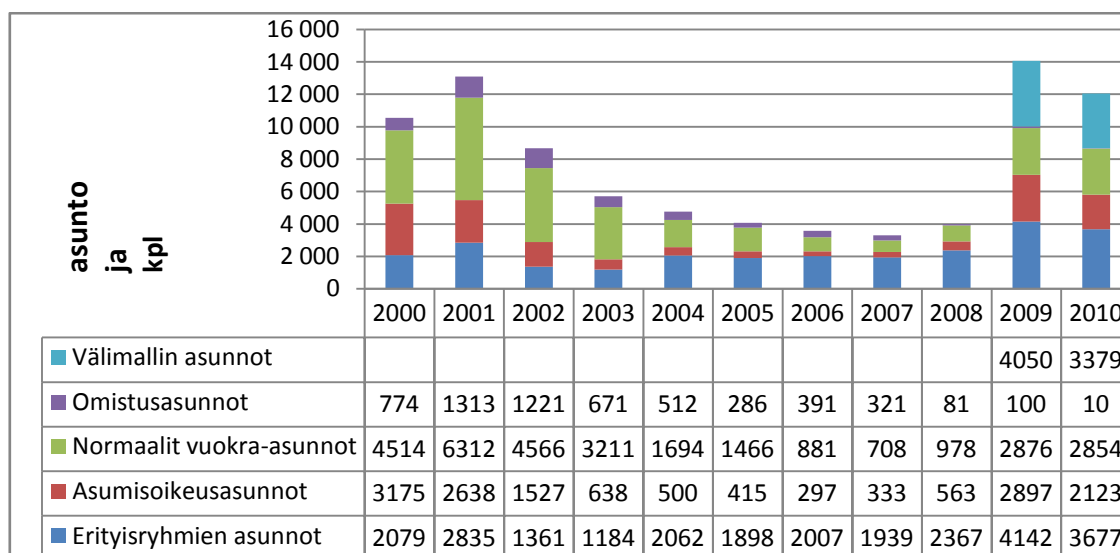
Asuntokauppaa vauhditti kuluttajien vahva luottamus omaan talouteen ja ennätysalhainen korkotaso. Vanhojen asuntojen hinnat kääntyivät selvään kasvuun; Tilastokeskuksen ennakko-tietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 6,4 prosenttia ja muualla maassa 4,5 prosenttia vuodessa. Parantunut markkinatilanne rohkaisi rakennusliikkeitä käynnistämään vapaarahoitteista asuntotuotantoon ja sen määrä kaksinkertaistui vuoden 2009 pohjalukemista. Myös valtion tukemaa ARA-tuotantoa aloitettiin selvästi keskimääräistä enemmän, mikä nosti asuntojen kokonaistuotannon n. 31.000 asuntoon vuodessa.



Kuvio 1. Aloitettu asuntotuotanto 2000-luvulla ja uusien asuntolainojen keskiporko.
(Lähde: Tilastokeskus, Suomen Pankki, RAKLI [2010 arvio])

2 YLI 12 000 UUTTA ARA-ASUNTOA RAKENTEILLE VUONNA 2010

Vuonna 2010 aloitettiin yli 12 000 ARA-asunnon rakentaminen, mikä teki vuodesta kolmanneksi vilkkaimman ARAn 2000-luvun asuntotuotannossa. Runsasta ARA-tuotantoa piti yllä valtion elvyttävän tukipolitiikan jatkuminen lähes vuoden 2009 tasolla niin korkotukilainoissa kuin investointiavustuksissa. Vuokra-asuntojen rakentamista erityisesti kasvukeskuksiin vauhditti rakennuttajien suosima välimalli, joka on ehdoiltaan lievempi kuin normaalit ARA-asunnot. Välimalli ei ole käytössä enää vuonna 2011.



Kuvio 2. ARA-tuotanto 2000-luvulla (aloitukset).

2.1 ARA- tuotanto painottui kasvukeskuksiin ja erityisryhmille

Kasvukeskuksissa aloitettiin yli 10.000 ARA-asunnon rakentaminen vuonna 2010, mikä on yli 85 prosenttia ARAn kokonaistuotannosta. Pelkästään pääkaupunkiseudulle tulee lähes 6.000 uutta ARA-asuntoa alueen kroonista asuntopulaa helpottamaan. Seuraavaksi eniten ARA-tuotantoa aloitettiin Tampereen seudulle, 1.565 asuntoa ja Turun seudulle 876 asuntoa.

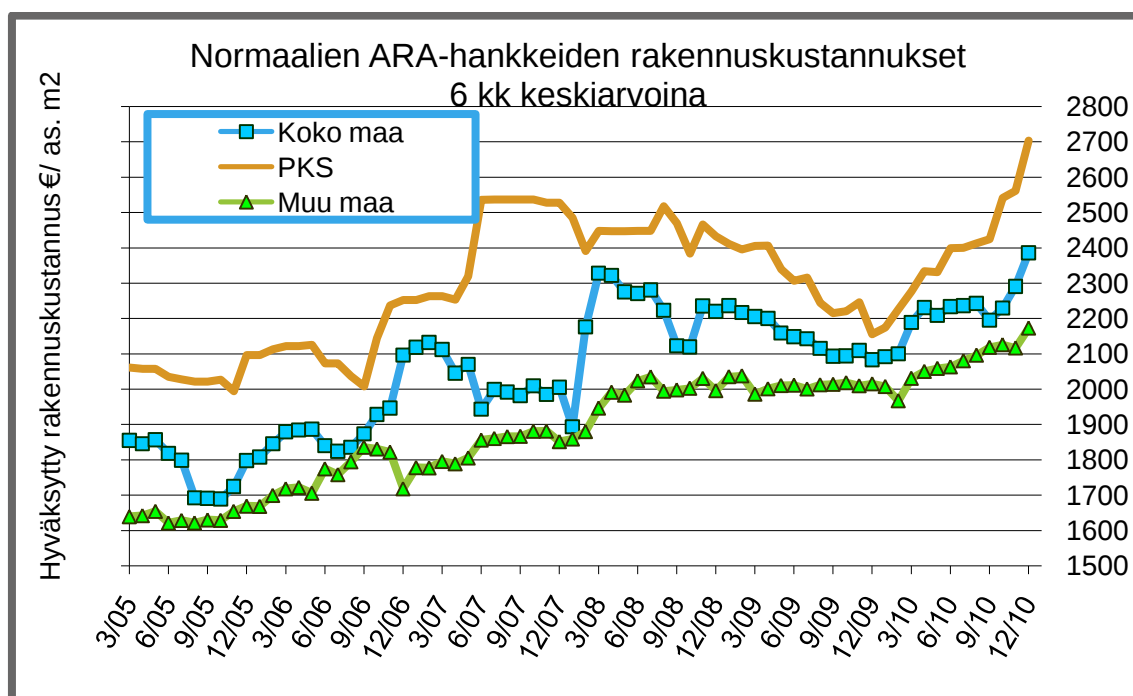
Vuoden 2010 ARA-asunnot jakaantuvat tukimuodon mukaan seuraavasti: erityisryhmille (mm. huonokuntoiset vanhuksset, vammaiset, opiskelijat ja asunnottomat sekä mielenterveys- ja päihdeongelmaiset) 3.677 asuntoa, vuokra-asuntoja yhteensä 6.233, joista 3.379 välimallin ja 2.854 normaalia vuokra-asuntoa sekä 2.123 asumisoikeusasuntoa. Osaomistusasuntoja ei aloitettu lainkaan vuonna 2010.

ARA-asunnoista 67,4 prosenttia on kerrostalohuoneistoja, 14,4 prosenttia sijaitsee luhti- tai pienkerrostaloissa ja loput 18,2 prosenttia rivi- tai erillistaloissa. Yksioiden osuus asunnoista on noin 46 prosenttia, kaksioita on 33 prosenttia ja 21 prosenttia on kolmioita tai isompia huoneistoja.

2.2 Rakennuskustannukset nousivat rajusti

Vapaarahoitteen asuntotuotannon pysähtyminen vuoden 2008 lopulla lisäsi rakennuttajien kiinnostusta ARA-tuotantoa kohtaan. Tonttitarjonta ARA-kohteille lisääntyi ja myös rakennus-kustannukset laskivat jyrkästi. Tilanne muuttui nopeasti vuonna 2010 vapaarahoitteen tuotannon elpyessä, jolloin rakennuttajien kiinnostus ARA-tuotantoon väheni ja rakennuskustannukset palasivat nopeasti lamaa edeltäneelle tasolle ja loppuvuonna sen ylikin.

Eniten rakennuskustannukset nousivat pääkaupunkiseudulla, jossa normaalien ARA-vuokra-asuntojen rakentaminen kallistui peräti 25,4 prosenttia edellisvuodesta (6 kk:n liukuva keskiarvo). Keskimääräinen rakennuskustannus pääkaupunkiseudun ARA-kohteissa oli 2 704 euroa/m², kun se muualla maassa oli yli 500 euroa vähemmän neliöltä. Koko maan keskimääräiset rakennus-kustannukset kallistuivat vuodessa 14,5 prosenttia ja saavuttivat joulukuussa uuden ennätystason 2.386 €/m².



Kuvio 3. Normaalien ARA-asuntojen rakennuskustannukset 2000-luvulla.

2.3 Asuntojen ja hissien peruskorjaaminen väheni, uusien hissien rakentaminen lisääntyi

ARAN avustamia tai tukemia perusparannuksia tehtiin yli 11 000 asuntoon vuonna 2010. Peruskorjauksia tehtiin 8 425 asunto-osakeyhtiössä olevaan omistusasuntoon, 1 963 tavalliseen ARA-vuokra-asuntoon ja 628 erityisryhmien vuokra-asuntoon. Yli puolet peruskorjatuista asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja 77 prosenttia kasvukeskuksissa. Perusparannusten kokonaismäärä pieneni yli 4 000 asunnolla vuodesta 2009.

Vuonna 2010 aloitettiin 213 uuden hissien rakentaminen ja 303 peruskorjaaminen. Uusien hissien määrä kasvoi 51 kappaleella edellisvuodesta, mutta väheni 77 kappaleella peruskorjatuissa. Uudet ja

peruskorjatut hissit paransivat asumismukavuutta yhteensä 9 461 asunnossa. Avustuksia hissiremontteihin myönnettiin vuonna 2010 yhteensä 29,4 miljoonaa euroa, mikä oli 0,2 miljoonaa euroa vähemmän kuin vuonna 2009.

3 ARA-TUOTANTO TILASTOINA

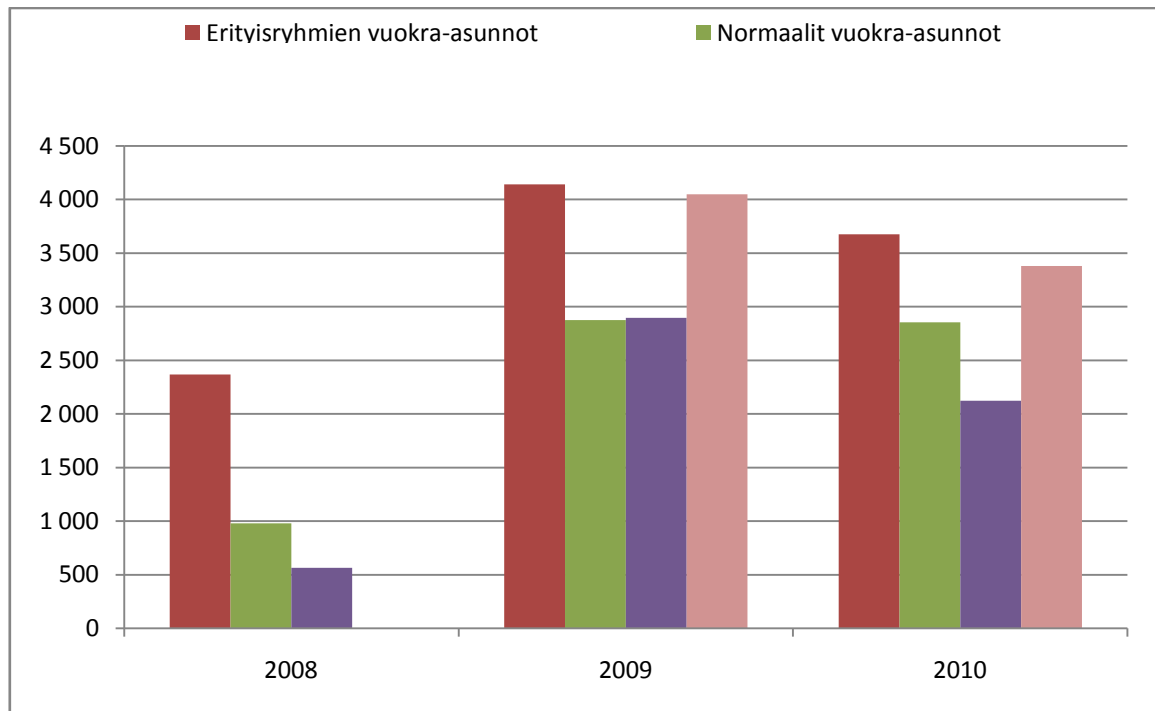
Taulukko 1. Aloitettu* ARA-tuotanto alueittain.

Alue	2008		2009		2010	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Pääkaupunkiseutu	1 189	30,0	6 061	43,0	5 598	46,5
PKS:n lähialue	330	8,3	904	6,4	635	5,3
Tampereen seutu	731	18,5	1 774	12,6	1 565	13,0
Oulun seutu	380	9,6	789	5,6	332	2,8
Jyväskylän seutu	167	4,2	894	6,3	511	4,2
Turun seutu	54	1,4	1 241	8,8	876	7,3
Kuopion seutu	64	1,6	363	2,6	190	1,6
Lahden seutu	1	0,0	453	3,2	378	3,1
Seinäjoen seutu	1	0,0	1	0,0	202	1,7
Kasvukeskukset yht.	2 917	73,7	12 480	88,6	10 287	85,4
Muut alueet yhteensä	1 041	26,3	1 600	11,4	1 756	14,6
Koko maa yhteensä	3 958	100	14 080	100	12 043	100

*osapäätöksen saaneet hankkeet eli hankkeen suunnitelmat ja kustannukset on hyväksytty ARAssa ja hanke on saanut näin aloitusluvan. Hankkeet käynnistyvät pian tämän jälkeen ja tämä on vakiintunut tapa kuva hankkeiden alkamista.

Taulukko 2. Aloitettu ARA-tuotanto tukimuodottain ja kasvukeskusten osuus.

Tukimuoto	2008		2009		2010		kasvukeskukset	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Erityisryhmien vuokra-asunnot	2 367	59,3	4 142	29,4	3 677	30,5	2 657	72,3
Normaalit vuokra-asunnot	978	24,5	2 876	20,4	2 854	23,7	2 385	83,6
Asumisoikeusasunnot	563	14,1	2 897	20,6	2 123	17,6	2 034	95,8
Osaomistusasunnot	52	1,3	87	0,6	0	0,0	0	0,0
Omakotitalot	29	0,7	13	0,1	10	0,1	5	50,0
Korkotukilainat yhteensä	3 989	100	10 015	71,2	8 664	71,9	7 081	81,7
Välimallin vuokra-asunnot	0	0	4 050	28,8	3 379	28,1	3 206	94,9
Koko lainoitus yhteensä	3 989	100	14 065	100	12 043	100	10 287	85,4



Kuvio 4. Aloitetut asunnot tukimuodoittain 2008–2010.

Taulukko 3. Rakentamisen hinta normaaleissa ARA-asunnoissa (ei välimallin kohteita).

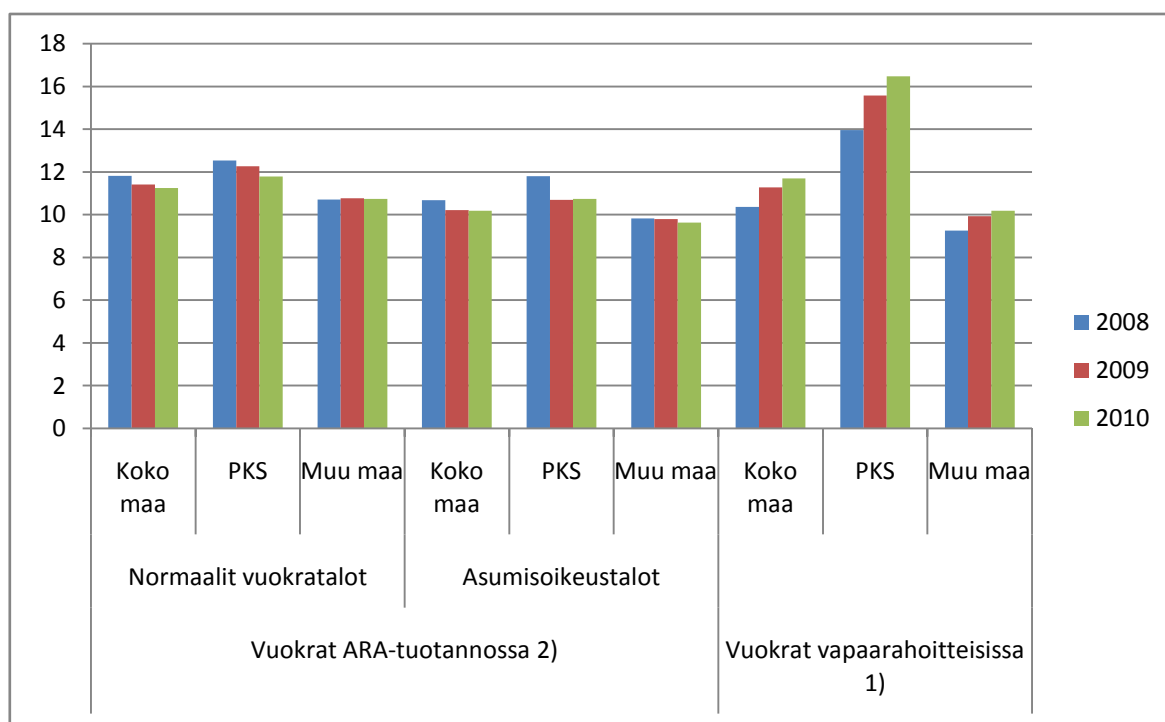
	Hankkeet omalla tontilla				Hankkeet vuokratontilla			
	Rakenta- misen hinta	Liittymis- maksut ja autopaikat	Maapohja- kustannus	Hankinta- arvo	Liittymis- maksut ja autopaikat	Maapohja- kustannus	Hankinta- arvo	
Koko maa								
2008	2 250	126	235	2 541	152	35	2 487	
2009	2 132	160	297	2 617	137	26	2 244	
2010	2 327	168	261	2 664	200	25	2 670	
Vuosimuutos	9,1 %	5,0 %	-12,1 %	1,8 %	46,0 %	-3,8 %	19,0 %	
PKS								
2008	2 444	175	364	2 953	175	47	2 677	
2009	2 282	235	456	3 007	159	29	2 415	
2010	2 564	302	464	3 159	256	31	2 997	
Vuosimuutos	12,4 %	28,5 %	1,8 %	5,1 %	61,0 %	6,9 %	24,1 %	
Muu maa								
2008	2 013	103	173	2 344	97	6	2 044	
2009	2 008	99	168	2 216	118	23	2 101	
2010	2 134	100	157	2 412	128	16	2 245	
Vuosimuutos	6,3 %	1,0 %	-6,5 %	8,8 %	8,5 %	-30,4 %	6,9 %	

Taulukko 4. 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			
2008	11,82	12,53	10,70	10,67	11,8	9,82	10,36	13,95	9,26
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
muutos	-1,5 %	-3,9 %	-0,4 %	-0,2 %	0,4 %	-1,6 %	3,6 %	5,8 %	2,5 %
asuntoja	2 688	1 054	1 634	2 205	965	1 240			

1) Vapaa-rahoteisten asuntojen **uudet** vuokrasuhteet 4.neljännes 2010, uusi ja vanha asuntokanta (Lähde: Tilastokeskus)

2) ARA-tuotannon ensimmäisen vuoden laskennalliset asumiskustannukset, normaalit vuokratalohankkeet, uudistuotanto



Kuvio 5. Asumiskustannusten suhde vapaarahoitteisiin vuokriin.

Taulukko 5. Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa (normaalit vuokra-asunnot sisältät ASO-asunnot, mutta eivät välimallin vuokra-asuntoja).

Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa		pienasunnot				muut asunnot		yht.
		1h	1h+k/kk	2h+kk	yht.	2h+k	>2h+k	
normaalit vuokra- asunnot	2008	0,2	15,8	15,9	31,9	21,5	46,6	100,0
	2009	1,2	19,7	24,6	45,5	20,5	34,0	100,0
	2010	0,5	18,9	26,0	45,4	19,4	35,2	100,0
	m ² /as	38,8	41,1	49,1	45,7	54,2	76,2	58,1
	asuntoja	27	942	1292	2261	965	1751	4977
erityis- asunnot	2008	49,3	33,9	8,6	91,8	4,7	3,5	100,0
	2009	41,1	34,5	12,7	88,3	6,6	5,2	100,1
	2010	47,1	33,9	12,5	93,5	3,9	2,6	100,0
	m ² /as	24,3	32,8	46,2	30,2	51,0	71,5	39,3
	asuntoja	1733	1248	441	3422	142	95	3659
ARA- tuotanto yhteensä	2008	29,3	26,2	11,4	66,9	11,1	22,0	100,0
	2009	17,7	25,7	19,6	63,0	14,8	22,2	100,0
	2010	20,3	25,3	20,2	65,8	12,8	21,4	100,0
	m ² /as	24,6	36,3	48,4	36,4	53,8	75,5	50,0
	asuntoja	1760	2190	1733	5683	1107	1856	8646

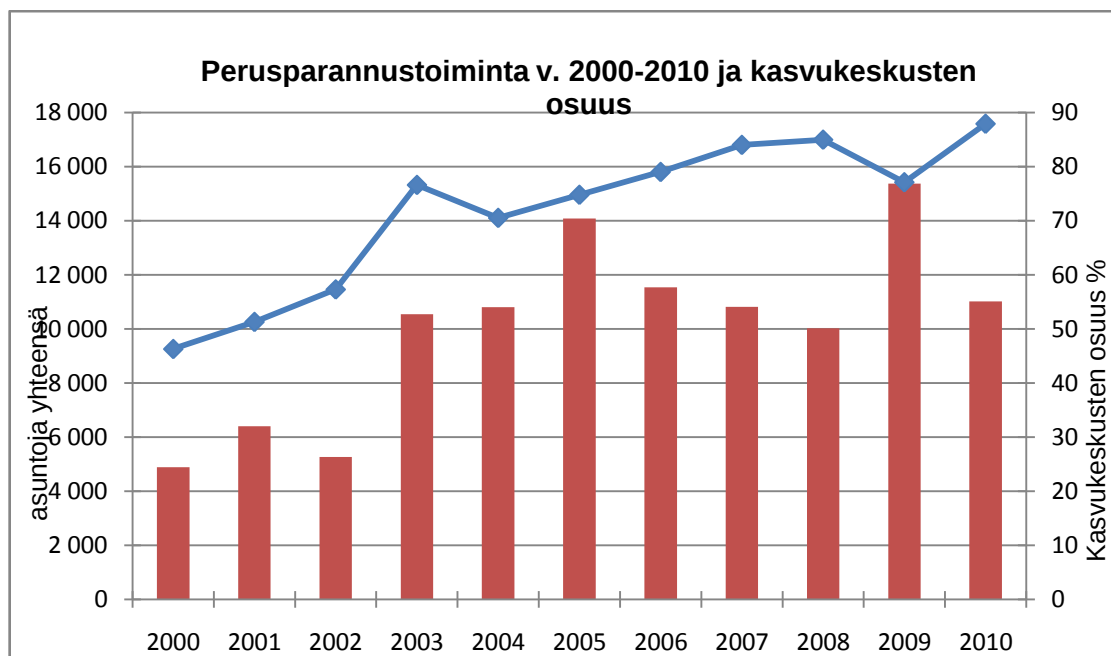
Taulukko 6. Pientalojen osuus ARA-tuotannossa.

Pientalojen osuus ARA-tuotannossa			pientalot			muut talotyytit		kaikki
			erillistalo	ketjutalo ¹⁾	yhteensä	AK II	AK III-	yhteensä
normaalit vuokra- asunnot	2008	asuntoja	42	271	313	222	1006	1541
		%	2,7	17,6	20,3	14,4	65,3	100,0
	2009	asuntoja	14	721	735	631	4407	5773
		%	0,2	12,5	12,7	10,9	76,3	100,0
	2010	asuntoja	4	647	651	327	3999	4977,0
		%	0,1	13,0	13,1	6,6	80,3	100,0
erityis- asunnot	2008	asuntoja		456	456	481	1432	2369
		%	0,0	19,2	19,2	20,3	60,4	100,0
	2009	asuntoja		544	544	553	3054	4151
		%	0,0	13,1	13,1	13,3	73,6	100,0
	2010	asuntoja		915	915	924	1838	3677,0
		%	0,0	24,9	24,9	25,1	50,0	100,0
ARA- tuotanto yhteensä	2008	asuntoja	75	779	854	703	2438	3995
		%	1,9	19,5	21,4	17,6	61,0	100,0
	2009	asuntoja	33	1288	1321	1184	7525	10030
		%	0,3	12,8	13,2	11,8	75,0	100,0
	2010	asuntoja	14	1562	1576	1251	5837	8664,0
		%	0,2	18,0	18,2	14,4	67,4	100,0

ketjutalo = paritalo, rivitalo tai vastaava,
AK II = 2-kerroksinen pienkerros- tai luhtitalo
AK III- = vähintään 3-kerroksinen kerrostalo

Taulukko 7. Perusparannuslainoitus tukimuodoittain ja alueittain.

Tukimuoto	2008		2009		2010	
	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Asunto-osakeyhtiöas. (40 %)	8 117	52,8	10 674	69,4	8 425	76,5
Erityisryhmien vuokra-asunnot	1 181	7,7	1 340	8,7	628	5,7
Normaalit vuokra-asunnot	729	4,7	3 360	21,9	1 963	17,8
Asumisoikeusasunnot	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Koko maa yhteensä	10 027	100,0	15 374	100,0	11 016	100,0
Alue	as. kpl	%	as. kpl	%	as. kpl	%
Pääkaupunkiseutu	5 736	57,2	6 801	44,2	5 974	54,2
PKS:n lähialue	137	1,4	742	4,8	355	3,2
Turun seutu	1 374	13,7	2 429	15,8	1 500	13,6
Tampereen seutu	884	8,8	1 278	8,3	531	4,8
Jyväskylän seutu	290	2,9	41	0,3	65	0,6
Oulun seutu	60	0,6	61	0,4	0	0,0
Kuopion seutu	38	0,4	500	3,3	67	0,6
Lahden seutu	331	3,3	1 362	13,6	1 098	10,0
Seinäjoen seutu	22	0,2	53	0,5	95	0,9
Kasvukeskukset yht.	8 872	88,5	13 267	86,3	9 685	87,9
Muut alueet yhteensä	1 155	11,5	2 107	13,7	1 331	12,1
Koko maa yhteensä	10 027	100,0	15 374	100,0	11 016	100,0



Kuvio 6. Kasvukeskusten* osuus ARAn perusparannustoiminnasta 2000-luvulla.

*) Lahden ja Seinäjoen seudut lisätty kasvukeskuksiin v. 2010 (ei mukana kuviossa 2000-2009).

Taulukko 8. Perusparannuskustannusten ja -asteen muutokset.

Perusparannus- kustannusten ja -asteen muutokset		Vuokra- ja ASO-talot		Erityiskohteet	
		kust.	aste	kust.	aste
Alue	Vuosi	€/m ²	%	€/m ²	%
Koko maa	2008	1 079	57,9	1 455	61,3
	2009	753	45,2	1 294	63,6
	2010	946	49,9	1 482	65,3
	Vuosimuutos	25,6 %		14,5 %	
PKS	2008	1 084	58,3	1 170	45,4
	2009	833	50,4	1 115	55,9
	2010	774	42,1	1 615	69,3
	Vuosimuutos	-7,1 %		44,8 %	
Muu maa	2008	1 064	56,9	1 615	76,3
	2009	647	37,9	1 488	72,0
	2010	1 266	64,5	1 362	61,8
	Vuosimuutos	95,7 %		-8,5 %	

Perusparannuskustannus = urakat + erillishankinnat + liittymismaksut

+ suunnittelu- ja asiantuntijapalkkiot + rahoitus- ja rakennuttamiskulut (€/asm²).

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

Luvut ovat hankkeittain asuntoneliöiden suhteen painotettuja keskiarvoja.

Kaikki keskiarvot ovat 12 kk:n aikana hyväksytyjen hankkeiden keskiarvoja.

Taulukko 9. Hissiavustukset.

Hissiavustukset		2008	2009	2010	vuosimuutos	
					kpl	%
Uusien hissien rakentaminen	Hissejä (kpl)	189	162	213	51	31,5
	Kohteita (kpl)	84	63	83	20	31,7
	Asuntoja (kpl)	2 719	2 217	2 907	690	31,1
	Milj. euroa	16,1	14,6	15,5	0,9	6,2
Hissien perus- parannukset	Hissejä (kpl)	293	380	303	-77	-20,3
	Kohteita (kpl)	147	176	131	-45	-25,6
	Asuntoja (kpl)	7 309	9 665	6 554	-3 111	-32,2
	Milj. euroa	10,9	15,0	13,9	-1,1	-7,3
Hissiavustukset yhteensä (uudet+perus- korjatut)	Hissejä (kpl)	482	542	516	-26	-4,8
	Kohteita (kpl)	231	239	214	-25	-10,5
	Asuntoja (kpl)	10 028	11 882	9 461	-2 421	-20,4
	Milj. euroa	27	29,6	29,4	-0,2	-0,7