

Selvitys 3/2013

Rakennusliikkeet ja omistajayhteisöt ARA-tuotannossa

Kilpailun edistäminen ja normaaleja vuokra-asuntoja omistukseensa rakennuttavien toimijoiden määrän lisääminen tai niiden toiminnan laajentaminen ovat keskeisiä asuntopolitiikan tavoitteita. Tilastaselvityksen tavoitteena on ollut tuottaa tietoa rakentamisen kilpailutilanteesta pääkaupunkiseudulla ja normaalien vuokra-asuntojen rakennuttajista. Selvitys sisältää tilastotietoa pääkaupunkiseudulla ARA-tuotantoa toteuttaneiden rakennusliikkeiden määrän ja markkinaosuuksien kehittymisestä vuosina 1997–2012. Tämän lisäksi on selvitetty koko maan osalta mitkä omistajayhteisöt ovat toteuttaneet normaaleja ARA-vuokra-asuntoja viime vuosien aikana.

Sisällys

| | | |
|---|--|---|
| 1 | Rakennusliikkeet pääkaupunkiseudun ARA-tuotannossa | 3 |
| 2 | Rakennusliikkeet ARA-tuotannossa vuosina 2011 ja 2012 | 4 |
| 3 | Vuosien 1997–2012 kehitys..... | 5 |
| 4 | Yhteenvetoa ja arviointia rakennusliikkeiden määrästä..... | 7 |
| 5 | Normaaleja ARA-vuokra-asuntoja omistukseensa toteuttaneet yhteisöt vuosina 2008–2012 | 8 |

1 RAKENNUSLIIKKEET PÄÄKAUPUNKISEUDUN ARA-TUOTANNOSSA

Aineisto

Aineisto perustuu vuosien 1997–2012 ARAssa aravalainan myöntämispäätöksen ja korkotukilainan hyväksymispäätöksen saaneisiin uustuotannon ARA-hankkeisiin. Mukana ovat kaikki uustuotantohankkeet paitsi ns. välimallin korkotukihankkeet vuosina 2009–2010. Välimallin korkotukilainoitus oli suhdanneluonteinen toimenpide ja hankkeet toteutettiin pääsääntöisesti neuvottelu-urakkakamenettelyä. Tavoitteena oli selvittää pääurakoitsijoiden määrää kilpailumuotoisena toteutettavassa tai kilpailuhankkeita vastaavalla kustannustasolla toteutettavassa ARA-tuotannossa.

Vuosien 2011 ja 2012 osalta on aineistosta on käyty läpi tarkemmin kaikki lainapäätökset ja lisäksi on tarkasteltu erikseen kooltaan keskimääräistä suurempia ja pienempiä hankkeita. Tavoitteena on ollut selvittää pääkaupunkiseudun osalta rakennusliikkeiden määrän ja markkinaosuuksien kehittymistä sekä tuottaa taustietoa rakentamisen kilpailutilanteen arviointiin.

Aineisto, pääkaupunkiseutu

Hankkeita 949 kappaletta
Asuntoja 42 149

Hankkeen keskikoko oli 44 asuntoa

Yli 44 asunnon hankkeita: 420 kpl (44 %)
44 asuntoa tai alle 529 kpl (56 %)

Asunnoista yli 44 asunnon hankkeissa 29 221 (69 %)
Yli 100 asunnon hankkeita 47 kappaletta

Taulukko 1. Lainapäätöksen saaneet ARA-asunnot v.1997–2012

| Vuodet | Asuntoa |
|-----------------|---------------|
| 1997–2000 | 14 949 |
| 2001–2004 | 12 339 |
| 2005–2008 | 4 277 |
| 2009–2012 | 10 584 |
| Yhteensä | 42 149 |

2 RAKENNUSLIIKKEET ARA-TUOTANNOSSA VUOSINA 2011 JA 2012

Kaikkiaan 21 pääurakoitsijaa on ollut toteuttamassa ARA-uustuotannon hankkeita. Isoista rakennusliikkeistä NCC (13 hanketta), Skanska (9 hanketta), Lujatalo sekä SRV (8 hanketta) ovat olleet pääurakoitsijoina 55 % asunnoista. Myös YIT, Peab ja Lemminkäinen ovat olleet pääurakoitsijoina 3-4 hankkeessa.

Muut ARA-hankkeiden toteuttajat ovat liikevaihdoltaan selvästi pienempiä yrityksiä (liikevaihto alle 50 miljoonaa euroa). Uudistuotantoa ovat tehneet myös kaksi projektinjohtomallilla hankkeita toteuttavaa yritystä: Haahtela-rakennuttaminen Oy ja AEC rakennus Oy.

Taulukko 2. Pääurakoitsijat vuosina 2011 ja 2012.

| Pääurakoitsija | Asuntoja | % | Hankkeiden lkm | Keskikoko |
|---|--------------|----------------|----------------|-----------|
| NCC Rakennus Oy | 1 013 | 21 % | 13 | 80 |
| Skanska Oy | 733 | 15 % | 9 | 81 |
| Lujatalo Oy | 491 | 10 % | 8 | 61 |
| SRV Oy | 446 | 9 % | 8 | 56 |
| YIT-Yhtymä Oyj | 273 | 6 % | 4 | 68 |
| Haahtela-rakennuttaminen Oy | 261 | 5 % | 3 | 87 |
| Peab Oy | 256 | 5 % | 4 | 64 |
| Rakennuspetäjä Oy | 178 | 4 % | 4 | 45 |
| Varte Oy | 156 | 3 % | 4 | 39 |
| Quattrorakennus Oy | 179 | 4 % | 4 | 52 |
| Lemminkäinen Oy | 146 | 3 % | 3 | 49 |
| Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy | 133 | 3 % | 2 | 67 |
| Rakennusliike Reponen Oy | 130 | 3 % | 2 | 65 |
| Neapo Oy | 128 | 3 % | 3 | 43 |
| Rakennustoimisto V. O. Mattila Oy | 106 | 2 % | 3 | 35 |
| Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy | 94 | 2 % | 3 | 24 |
| Jatke Oy | 51 | 1 % | 1 | 51 |
| Toiminimi Rakennusyhtiö Rand ja Tuulberg OY | 44 | 1 % | 1 | 44 |
| Rakennus Omera Oy | 25 | 1 % | 1 | 25 |
| S & P Rakennuspalvelu Oy | 18 | 0,4 % | 1 | 18 |
| AEC Rakennus Oy | 18 | 0,4 % | 1 | 18 |
| Yhteensä | 4 879 | 100,0 % | 82 | |

NCC ja Skanska ovat toteuttaneet puolet viime vuosien suurista ARA-hankkeista. Isojen toimijoiden lisäksi Haahtela-rakennuttaminen on toteuttanut

kaksi kohdetta projektinjohtourakoinnilla ja Rakennusliike Reponen on tehnyt kaksi kohdetta.

Taulukko 3. Pääurakoitsijat isoissa hankkeissa (yli 80 asuntoa) vuosina 2008–2012.

| | Hankkeita | Asuntoja |
|------------------------------------|-----------|----------|
| NCC oy | 7 | 827 |
| Skanska Oy | 6 | 552 |
| SRV Asunnot Oy | 3 | 376 |
| Lujatalo Oy | 2 | 248 |
| YIT Rakennus Oy | 2 | 226 |
| Haahtela-rakennuttaminen Oy | 2 | 216 |
| Rakennusliike Reponen Oy | 2 | 206 |
| Peab Oy | 2 | 191 |
| Yhteensä | 26 | 2 842 |

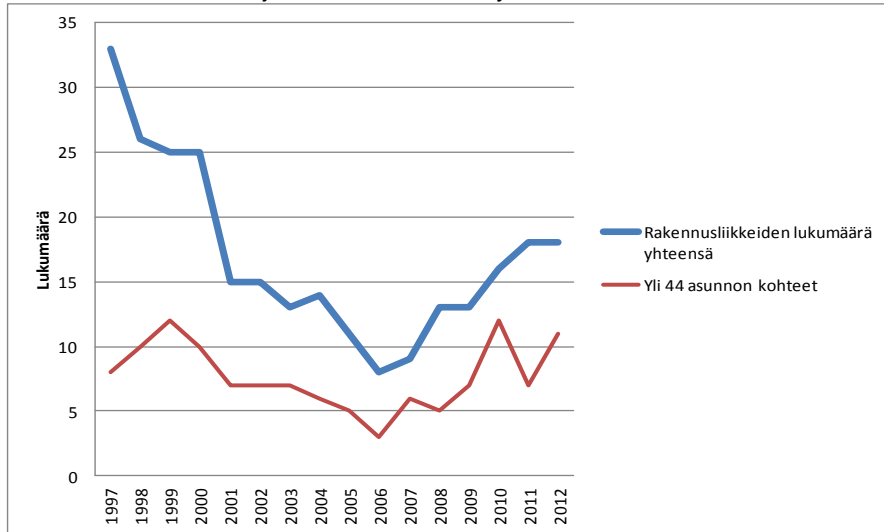
3 VUOSIEN 1997–2012 KEHITYS

ARAN tietokannasta ei ole saatavissa tietoa rakennusliikkeiden määrästä 1990-luvun alkupuolella. Etenkin pieniä ja keskisuuria rakennusliikkeitä meni konkurssiin laman aikana ja alalla tapahtui keskittymistä.

Vuosina 1997–2000 ARA-tuotantoa toteutettiin pääkaupunkiseudulle vilkkaasti, kesimäärin 3 700 asuntoa vuodessa. Hankkeista osa oli pieniä (alle 20 asuntoa) ja näitä hankkeita toteutti hieman nykyistä suurempi määrä yrityksiä. Sen sijaan isompien hankkeiden osalta toimijoita oli noin 10 kuten nykyisinkin.

Isoimpien rakennuskonsernien osuus (Skanska, NCC, YIT) on isoissa kohteissa ollut noin puolet ja keskimääräistä pienemmissä kohteissa kolmasosa. Toimijoista Skanskan ja NCC ovat olleet merkittävimpiä ARA-tuotannon toteuttajia ja niiden osuus asunnoista on pysynyt korkeana koko tarkastelujakson. YIT sen sijaan toteutti vielä 1990-luvun lopussa ja 2000-luvun alussa merkittäviä määriä ARA-asuntoja, mutta on 2000-luvulla linjannut toimintaansa tältä osin uudelleen. Lujatalo on noussut merkittäväksi suureksi toimijaksi pääkaupunkiseudun ARA-tuotannossa. Myös SRV on noussut merkittäväksi toteuttajaksi.

Kuvio 1. Pääurakoitsijoiden määrän kehitys.



Taulukko 4. Suurimmat pääurakoitsijat ja niiden osuudet asuntomäärästä.

Hankekoko yli 44 asuntoa

| | Vuodet 1997-2000 | V.2001-2004 | V.2005-2008 | V.2009-2012 | Asunnot | Yhteensä |
|--------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|---------------|-------------|
| 8 suurinta | 70 % | 92 % | 83 % | 84 % | 23 822 | 82 % |
| 3 suurta yhteensä | 53 % | 64 % | 41 % | 49 % | 15 659 | 54 % |
| <i>Skanska Oy</i> | 27 % | 35 % | 31 % | 20 % | 8 199 | 28 % |
| <i>NCC Oy</i> | 9 % | 22 % | 8 % | 24 % | 4 841 | 17 % |
| <i>YIT Oy</i> | 16 % | 8 % | 2 % | 5 % | 2 619 | 9 % |
| Lujatalo Oy | 2 % | 7 % | 13 % | 13 % | 2 239 | 8 % |
| Rakennusliike Reponen Oy | 9 % | 6 % | 5 % | 4 % | 1 791 | 6 % |
| Peab Oy | 3 % | 11 % | 0 % | 6 % | 1 623 | 6 % |
| SRV Asunnot Oy | 0 % | 4 % | 6 % | 9 % | 1 293 | 4 % |
| Rakennuspetäjä Oy | 4 % | 1 % | 17 % | 3 % | 1 217 | 4 % |
| Muut | 30 % | 8 % | 17 % | 16 % | 5 399 | 18 % |
| Yhteensä | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 29 221 | 100 % |

Hankekoko 44 asuntoa tai alle

| | Vuodet 1997-2000 | V.2001-2004 | V.2005-2008 | V.2009-2012 | Asunnot | Yhteensä |
|-----------------------------------|------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
| 8 suurinta | 43 % | 70 % | 76 % | 68 % | | 72 % |
| 3 suurta | 29 % | 42 % | 39 % | 28 % | 4 307 | 33 % |
| NCC Rakennus Oy | 12 % | 28 % | 8 % | 7 % | 2 004 | 16 % |
| Skanska Talonrakennus Oy | 10 % | 9 % | 30 % | 14 % | 1 475 | 11 % |
| YIT-Yhtymä Oyj | 7 % | 6 % | 1 % | 7 % | 828 | 6 % |
| Lujatalo Oy | 2 % | 6 % | 16 % | 12 % | 743 | 6 % |
| Lemminkäinen Talo Oy | 3 % | 5 % | 6 % | 11 % | 686 | 5 % |
| Rakennustoimisto V. O. Mattila Oy | 4 % | 5 % | 12 % | 7 % | 667 | 5 % |
| Rakennuspetäjä Oy | 3 % | 5 % | 0 % | 7 % | 572 | 4 % |
| Rakennusliike Reponen Oy | 3 % | 7 % | 4 % | 4 % | 559 | 4 % |
| Muut | 57 % | 30 % | 24 % | 32 % | 5 394 | 28 % |
| Yhteensä | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 12 928 | 100 % |

4 YHTEENVETOA JA ARVIINTIA RAKENNUSLIIKKEIDEN MÄÄRÄSTÄ

- 2 viime vuoden aikana ARA-tuotantoa on toteuttanut 21 eri rakennusliikettä
- Pääosa osa edellä mainituista rakennusliikkeistä (18 kappaletta) on toteuttanut 1-4 kohdetta. Suurin osa ko. urakoitsijoista on liikevaihdoltaan varsin pieniä (liikevaihto alle 50 miljoonaa euroa) ja niiden mahdollisuudet toteuttaa useampia ARA-kohteita ovat rajalliset.
- Urakoitsijoita, joilla olisi mahdollisuuksia toteuttaa esimerkiksi Helsingin uusien alueiden suuria ARA-kohteita on selvästi vähemmän kuin alueella toimivia rakennusliikkeitä. Yli 80 asunnon kohteita on vuosina 2008-2012 viime vuoden aikana toteuttanut 8 rakennusliikettä. Isojen rakennuskonsernien lisäksi toteuttajina ovat olleet Haahtela-rakennuttaminen, joka toteuttaa hankkeet projektinjohtourakointina. Lisäksi Rakennusliike Reponen Oy on toteuttanut 2 isoa kohdetta.
- Hankekoko on pääkaupunkiseudulla iso. Yli puolessa viime vuosien kohteista on ollut yli 50 asuntoa ja suurissa kohteissa hankkeen kustannukset nouset yli 10 miljoonan euron. Tällaiset isot ja/tai perustamisolosuhteiltaan haastavat kohteet kuten esimerkiksi Helsingin uusien alueiden kohteet ovat pienille urakoitsijoille riskikohteita ja niiden mahdollisuudet osallistua tarjouskilpailuihin ovat isoja toimijoita heikkommat.
- Skanska, NCC, Lujatalo ja SRV ovat toteuttaneet viime vuosina 8 hanketta tai enemmän. Nämä rakennusliikkeet ovat toteuttaneet 69 % isoista yli 80 asunnon kohteista neljän viime vuoden aikana. Isoilla rakennusliikkeillä on omaa tonttivarantoa sekä omistusasuntotuotantoa ja niiden kiinnostukseen toteuttaa pääsääntöisesti kilpailutettua ARA-tuotantoa vaikuttaa myös suhdannetilanne.
- YIT, Lemminkäinen ja Peab ovat tehneet viime vuosina yrityksen kokoonsa vähän ARA-hankkeita ja eivätkä ole olleet aktiivisia suuntaamaan toimintaansa ARA-tuotantoon.
- Kaikki isot toimijat tekevät myös myytävää omistusasuntotuotanto ja niiden kiinnostukseen toteuttaa ARA-tuotantoa vaikuttaa asuntomarkkinatilanne ja se kuinka uusien asuntojen kauppa käy.
- Keskisuuret yritykset puuttuvat markkinoilta

Hankekoko vaikuttaa rakennusliikkeiden mahdollisuuksiin osallistua kilpailuihin, keskimääristä pienempiä hankkeita toteuttaa useampi rakennusliike kuin isoja hankkeita

5 NORMAALEJA ARA-VUOKRA-ASUNTOJA OMISTUKSEENSA TOTEUTTANEET YHTEISÖT VUOSINA 2008–2012

Mukana on selvityksessä on vuosina 2008-2012 ARAssa korkotukilainan hyväksymispäätöksen saaneet hankkeet, joihin on toteutettu normaaleja vuokra-asuntoja.

Asuntoja hankkeissa oli yhteensä 9 548. Normaaleja vuokra-asuntoja ovat toteuttaneet pääosin kunnalliset vuokraloyhtiöt tai pääosin usean kunnan yhdessä omistamat yhteisöt (Lakea Oy, YH-kodit Oy). Niiden osuus oli 65 % kaikista normaaleista vuokra-asunnoista.

Taulukko 5. Normaalit vuokra-asunnot omistajatyypin mukaan.

| | | |
|---|--------------|------|
| Kuntien kokonaan tai pääosin omistamat yhtiöt | 6 229 | 65 % |
| Yleishyödylliset yhteisöt | 3 319 | 35 % |
| Yhteensä | 9 548 | |

Helsingin kaupungin vuokraloyhtiö on ollut selvästi suurin normaalien vuokra-asuntojen rakennuttaja viime vuosina (1 731 asuntoa). Toiseksi suurin toteuttaja yhteisö on ollut VVO Oyj, 1 056 asuntoa.

Taulukko 6. Suurimmat normaalien vuokra-asuntoja rakennuttaneet omistajayhteisöt vuosina 2008–2012.

| Omistajayhteisö | As.kpl | % |
|---|---------------|--------------|
| Helsingin kaupungin asunnot Oy (Helsingin kaupunki) | 1 731 | 18 % |
| VVO-yhtymä Oyj | 1 056 | 11 % |
| Espoon asunnot oy (Espoon kaupunki) | 885 | 9 % |
| YH-kodit Oy (pääomistajia pirkanmaalaiset ja varsinaissuomalaiset kunnat) | 595 | 6 % |
| TA-yhtymä Oy | 578 | 6 % |
| VTS-kodit (Tampereen kaupunki) | 471 | 5 % |
| VAV asunnot Oy (Vantaan kaupunki) | 411 | 4 % |
| Pirkanmaan Avoasunnot Oy | 390 | 4 % |
| Lakea Oy (pääomistajat 15 pohjanmaan kuntaa) | 375 | 4 % |
| Avara oy | 346 | 4 % |
| Tusva-asunnot oy | 304 | 3 % |
| Järvenpään Mestariasunnot Oy (Järvenpään kaupunki) | 170 | 2 % |
| Asuntosäätiö | 119 | 1 % |
| Y-säätiö | 169 | 2 % |
| Tuusulan kiinteistöt Oy (Tuusulan kunta) | 153 | 2 % |
| S-Asunnot Oy | 142 | 1 % |
| Niiralan kulma Oy (Kuopion kaupunki) | 118 | 1 % |
| Muut kuntayhtiöt | 1 320 | 14 % |
| Muut yleishyödylliset (5 eri yhteisöä) | 215 | 2 % |
| Yhteensä | 9 548 | 100 % |

Normaalista vuokra-asuntotuotannosta 51 % on kohdentunut Helsingin seudulle. Suurimpien kasvuseutujen osuus on ollut 87 %.

Taulukko 7. Normaali vuokra-asuntotuotanto alueittain.

| | As. kpl | % |
|-------------------------|--------------|------------|
| Pääkaupunkiseutu | 4 191 | 43 |
| PKS:n lähialue | 672 | 8 |
| Tampereen seutu | 1 445 | 15 |
| Turun seutu | 825 | 9 |
| Kuopion seutu | 321 | 3 |
| Oulun seutu | 324 | 3 |
| Jyväskylän seutu | 225 | 2 |
| Lahden seutu | 142 | 1 |
| Seinäjoen seutu | 133 | 1 |
| Muu Suomi | 1 270 | 13 |
| Yhteensä | 9 548 | 100 |

Pääkaupunkiseudulla kuntien omistamat yhtiöt ovat vastanneet 72 % alueen normaalien vuokra-asuntojen tuotannosta. Osuus on korkein Helsingissä, jossa lähes 90 % normaaleista vuokra-asunnoista on toteutettu kaupungin oman yhtiön omistukseen. Vantaalla osuus on pääkaupunkiseudun kunnista alhaisin. Tampereella ja Turussa hieman yli puolet asunnoista on toteutettu kuntayhtiöiden omistukseen.

Taulukko 8. Kuntien omistamien yhtiöiden osuus alueen tuotannosta.

| | As. kpl | Kuntayhtiöt* | % alueen normaaleista Ara- vuokra-asunnoista |
|--------------------------|--------------|--------------|--|
| Pääkaupunkiseutu | 4 191 | 3 027 | 72 % |
| Helsinki | 1 953 | 1 731 | 89 % |
| Espoo | 1 294 | 885 | 68 % |
| Vantaa | 889 | 411 | 46 % |
| PKS:n lähialue | 672 | 505 | 75 % |
| Tampereen seutu | 1 445 | 809 | 56 % |
| Tampere | 880 | 513 | 58 % |
| Tampereen ympärys-kunnat | 565 | 296 | 52 % |
| Turun seutu | 825 | 379 | 46 % |
| Kuopion seutu | 321 | 118 | 37 % |
| Oulun seutu | 324 | 80 | 25 % |
| Jyväskylän seutu | 225 | 168 | 75 % |
| Lahden seutu | 142 | 56 | 39 % |
| Seinäjoen seutu | 133 | 133 | 100 % |
| Muu Suomi | 1 270 | 954 | 75 % |
| Yhteensä | 9 548 | 6 229 | 65 % |

*=mukaan luettuna YH-kodit Oy ja Lakea Oy