



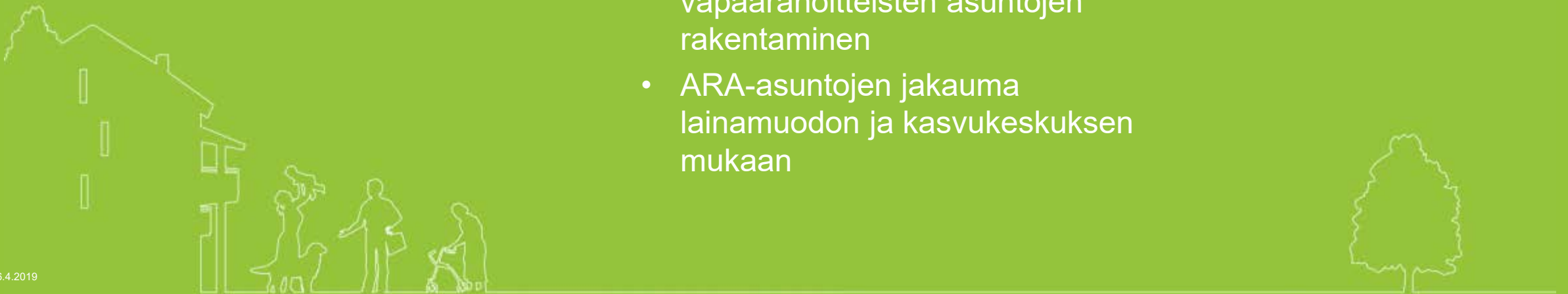
ARAn asuntomarkkina- katsaus 2018

1. ARA-uudistuotanto 2018
2. Vuokra-asuntojen tarjonta ja vuokrat 2018
3. ARA-vuokra-asuntojen markkinatilanne 2018
4. Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne 2018
5. Näkymät vuodelle 2019



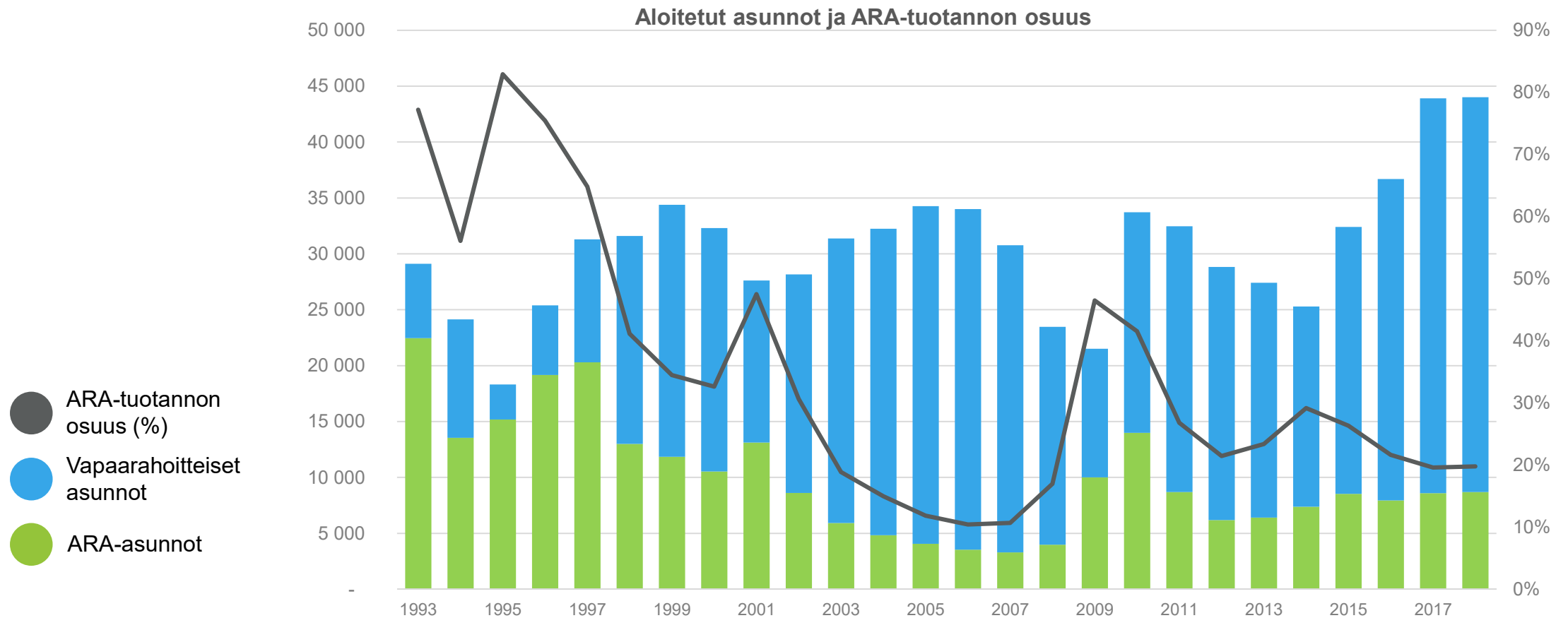
- **1. ARA-asuntojen uudistuotanto 2018**

- ARA-asuntojen ja vapaarahoitteisten asuntojen rakentaminen
- ARA-asuntojen jakauma lainamuodon ja kasvukeskuksen mukaan





Vaparahoitteista asuntotuotantoa paljon, ARA-asuntoja aloituksista noin viidennes





Alkava ARA-tuotanto 2018

- asuntojen määrä, vertailu 2017

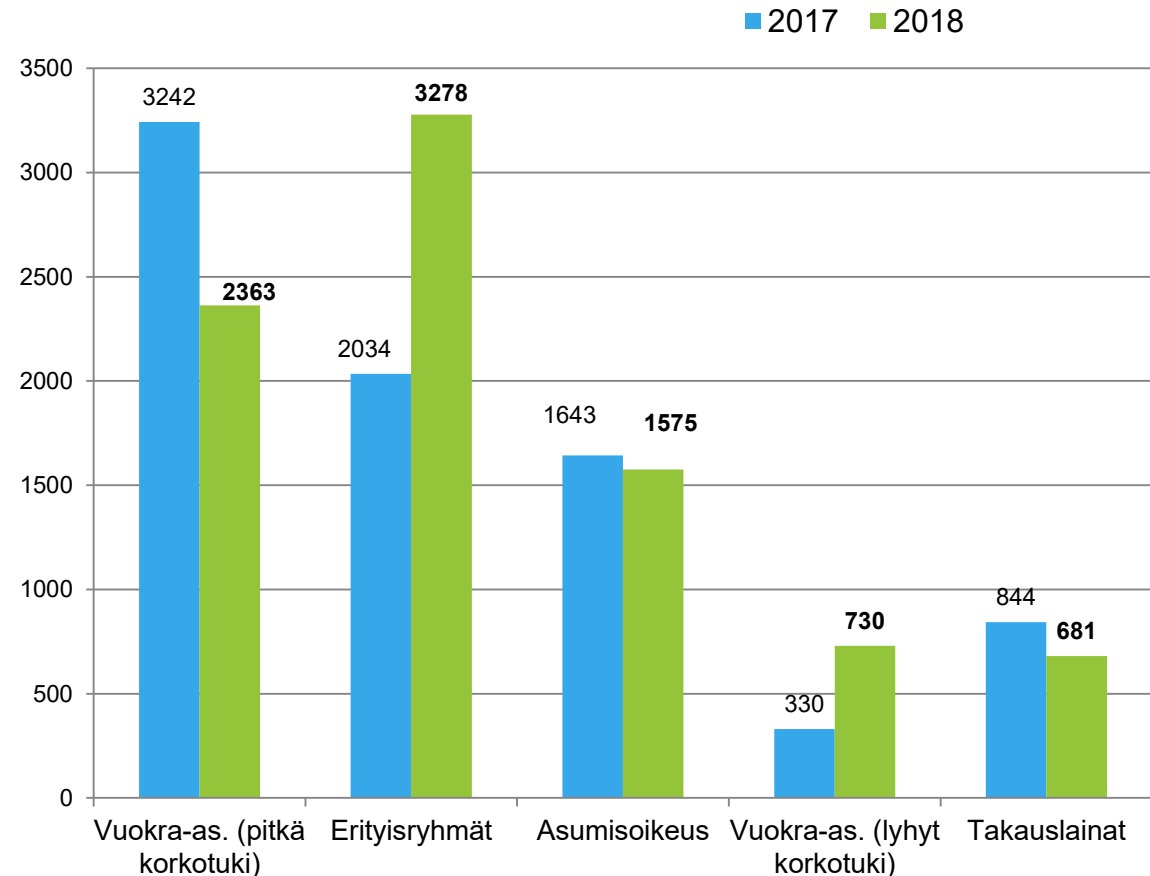
Korkotuettuja asuntoja yht. 7 946

- **Normaali vuokra** yht. **3 093**
 - pitkä, 40-v korkotuki 2 363
 - lyhyt, 10-v korkotuki 730
- **Erityisryhmät** **3 278**
- **Asumisoikeus** **1 575**

Valtion takauslainaa myönnettiin **681** vuokra-asunnolle (ei sis. korkotukea).

Muutokset vuoteen 2017

- Erityisryhmä +34 %.
- ARA-vuokra-asunnot (pitkä + lyhyt). - 3 %
- Asumisoikeus -3 %
- Takauslaina -20 %
- ARA-tuot. yht. +6 %





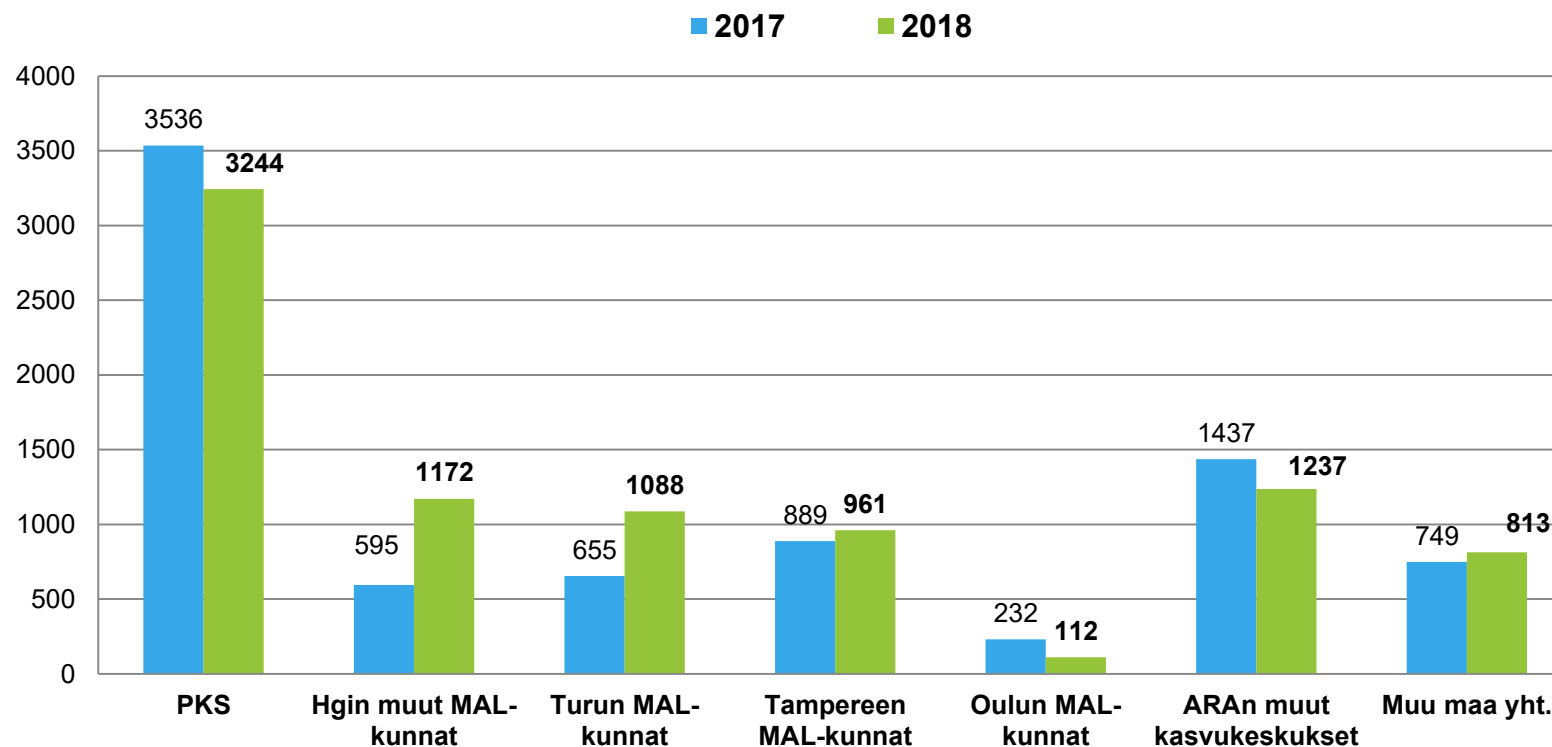
ARA-uudistuotanto alueittain 2017-2018, asuntojen määrät

Turun seudun MAL- kuntien osuus ARA- tuotannosta 2018:

- 13 % asunnoista
- 10 % korkotuki-
lainoista

PKS:n osuus

- 38 % asunnoista
- 46 % korkotuki-
lainoista



- ARAn muut kasvukeskukset, mm. Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Joensuu



ARAN kasvukeskukset 2017 – 2019:

- kaikki MAL-kunnat + muut nopeasti kasvavat kaupungit

Helsingin seudun MAL-kunnat	Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti
Tampereen seudun MAL-kunnat	Tampere, Kangasala, Lempäälä, Nokia, Pirkkala, Vesilahti, Ylöjärvi ja Orivesi
Turun seudun MAL-kunnat	Turku, Kaarina, Lieto, Masku, Naantali, Paimio, Raisio, Rusko, Sauvo, Aura, Mynämäki, Nousiainen ja Parainen
Oulun seudun MAL-kunnat	Oulu, Hailuoto, Ii, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos ja Tyrnävä
MAL-kuntien ulkopuolisista kunnista	Jyväskylä, Kuopio, Lahti, Seinäjoki, Porvoo, Vaasa, Rovaniemi, Joensuu, Hämeenlinna ja Kokkola.

Kasvukeskus kriteerit:

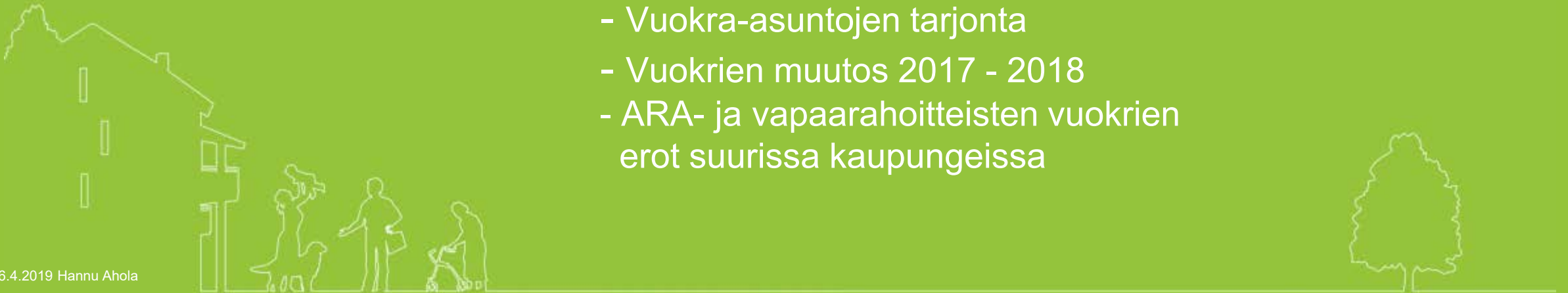
Kaikki MAL-kunnat ja lisäksi kunnat, joiden

- 1. Väkiluku kasvanut yli 1 000 hlöä vuosina 2010 - 2015 (5 v toteuma)*
 - 2. Väkiluku kasvaa yli 2 000 hlöä vuosina 2015 – 2040 (Tilastokeskus, ennuste vuoteen 2040)*
- ARA päivittää kasvukeskuksia tarpeen mukaan*



2. Vuokra-asuntojen tarjonta ja vuokrat

- Vuokra-asuntojen tarjonta
- Vuokrien muutos 2017 - 2018
- ARA- ja vapaarahoitteisten vuokrien erot suurissa kaupungeissa





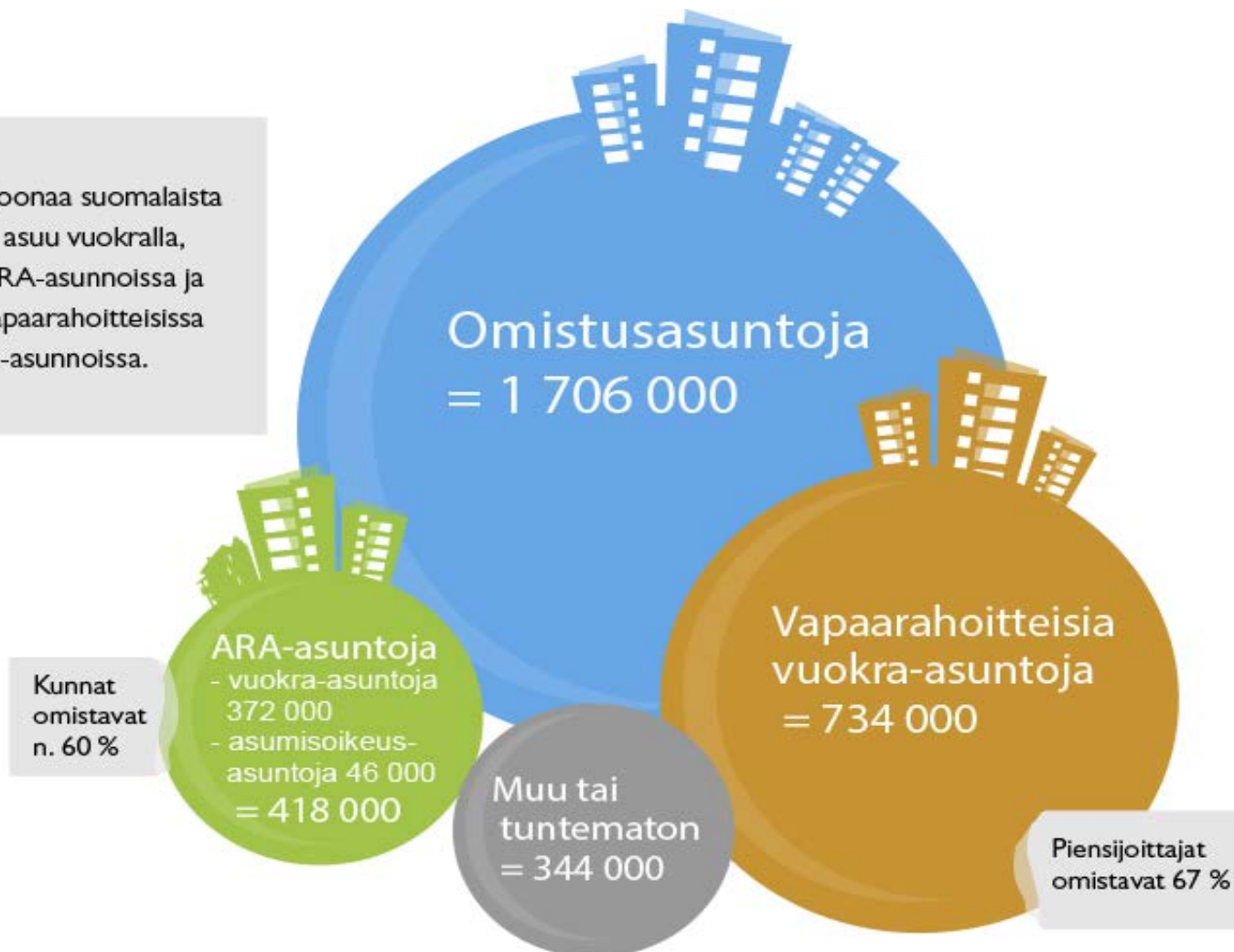
Asunnot rahoitusmuodon* mukaan 2017

Joka kolmas asunto Suomessa on rakennettu ARAn tai sen edeltäjien rahoituksella.

Niistä on:

- omistusasuntoja 445 000
- vuokra-asuntoja 540 000
- ASO-asuntoja 46 000

1,4 miljoonaa suomalaista (26 %) asuu vuokralla, 39 % ARA-asunnoissa ja 61 % vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.

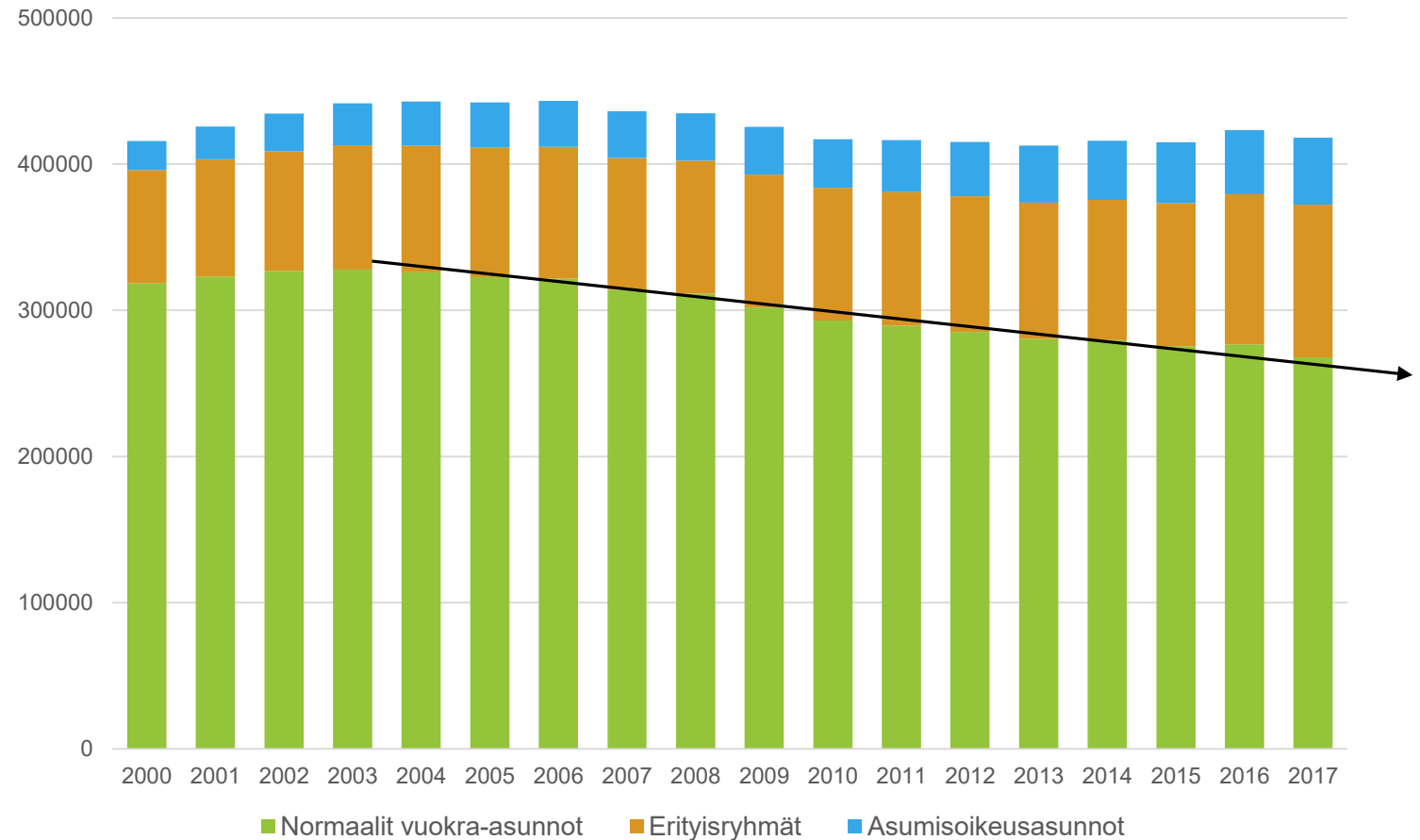


*) Tilastossa ovat mukana myös vailla vakinaista asukasta olevat asunnot. Niiden hallintamuoto määräytyy viimeisimmän hallintaperusteen mukaan. **Lähde:** Tilastokeskus, VRK, ARA



ARA-asuntojen määrä kääntyi laskuun vuonna 2007

- Normaalien ARA-vuokra-asuntojen määrä laskee, koska ARA-asuntoja valmistuu vähemmän kuin vanhoja ARA-asuntoja **vapautuu** tai **vapautetaan** rajoituksista.
- 2000-luvulla on vapautunut tai vapautettu rajoituksista 150 000 ARA-asuntoa, joista 100 000 on edelleen vuokra-asuntoina.
- Erityisryhmä- ja ASO-asuntojen määrä on kasvanut tasaisesti
- Yli 100 000 asukkaan kaupungeissa on 55 % ARA-asunnoista. PKS:lla sijaitsee 30 % ARA-asunnoista.



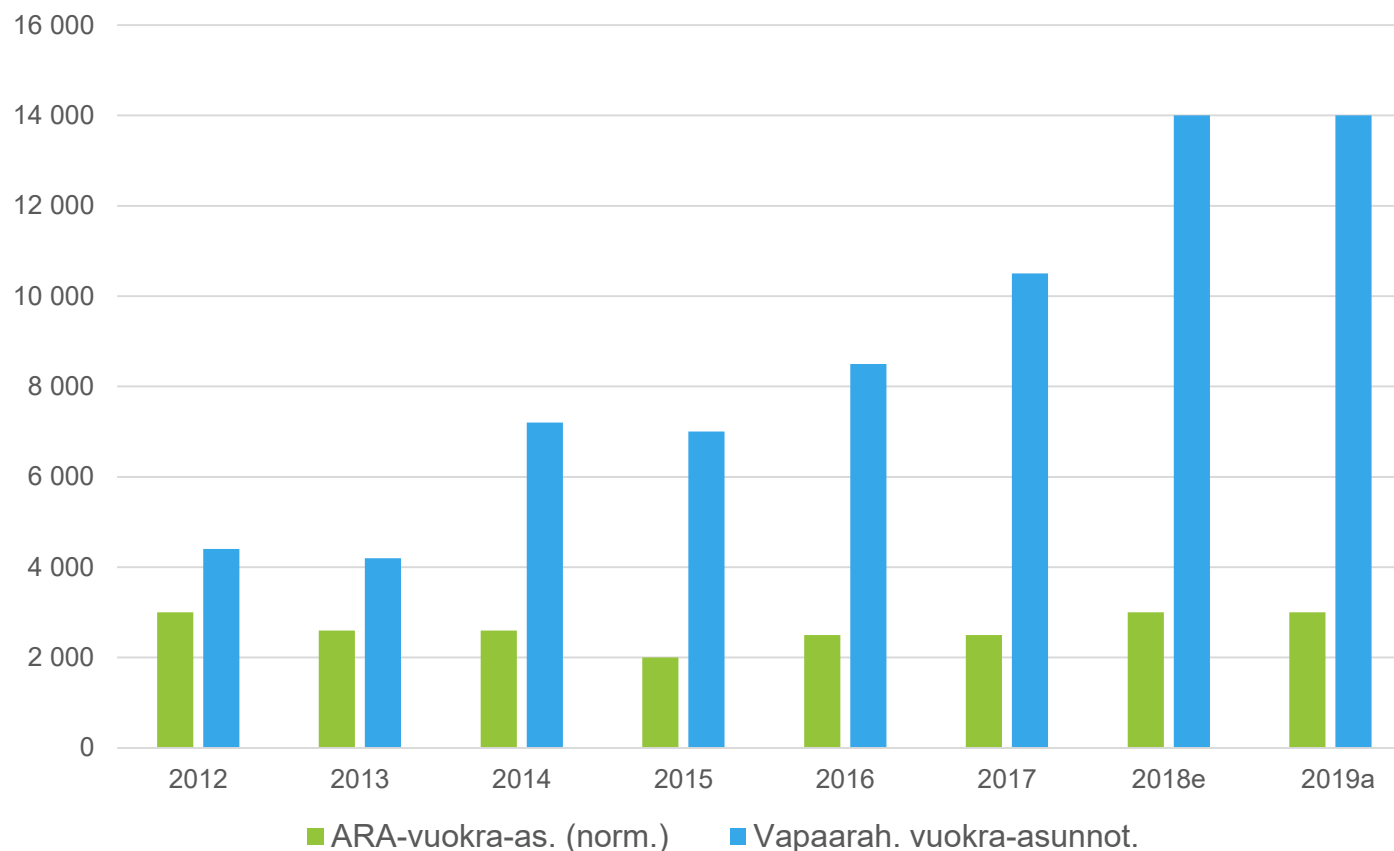


Uusien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa voimakkaasti

- **Normaaleja ARA-vuokra-asuntoja** valmistui noin **3 000** vuonna 2018.
- **Asumisoikeusasuntoja** valmistui noin **1 700**.
- **Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja** valmistui noin **14 000 (arvio)**
- **Ennuste vuodelle 2019:** sama kuin vuodelle 2018

⇒ **Tarjonnan lisäys hillitsee vuokrien nousua**

Valmistuvat vuokra-asunnot, kerrostalot





Vuokralla-asuntojen määrä ja vuokralla-asuminen lisääntyy suurissa kaupungeissa

Vuokra-asuntojen kokonaismäärä (ARA+vapaarah.) on lisääntynyt kaikissa suurissa kaupungeissa

- **Oulussa** vuokra-asuntoja on +50 % enemmän kuin vuonna 2000
- Tampereella +45 %, Espoossa +41 %, Vantaalla +40 % ja Jyväskylässä +39 %

Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on

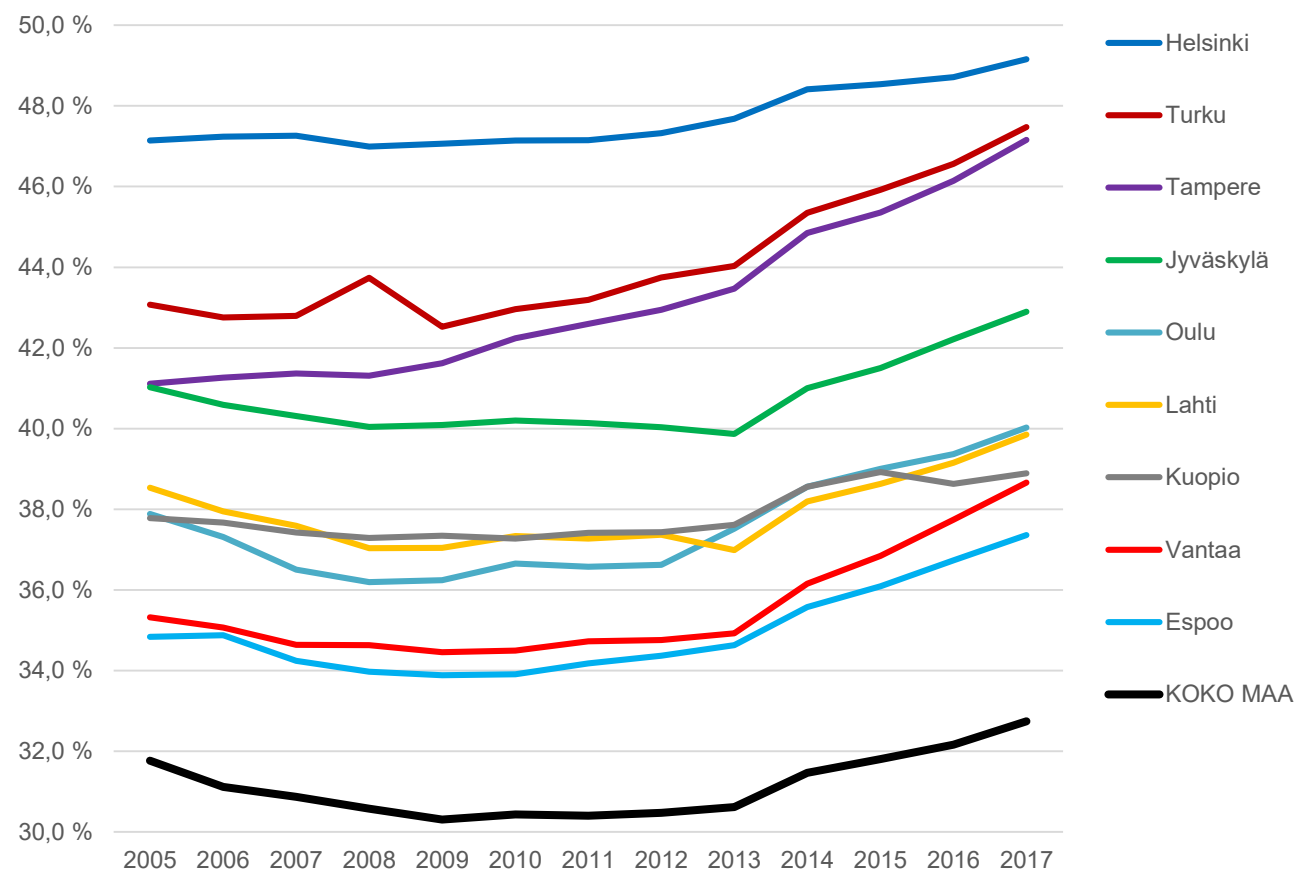
- **Oulussa** + 80 % enemmän kuin v. 2000
- Vantaalla +93 %, Espoossa, Tampereella ja Jyväskylässä 77 %

Yhä useampi asuu vuokralla

- Helsingissä 49 % ruokakunnista
- Turussa 48 % ja Tampereella 47 %
- Oulussa ja Lahdessa 40 %, koko maassa 33 %

Vuokralla-asuvien osuus

- vakituisesti asuvat ruokakunnat (Tilastokeskus)





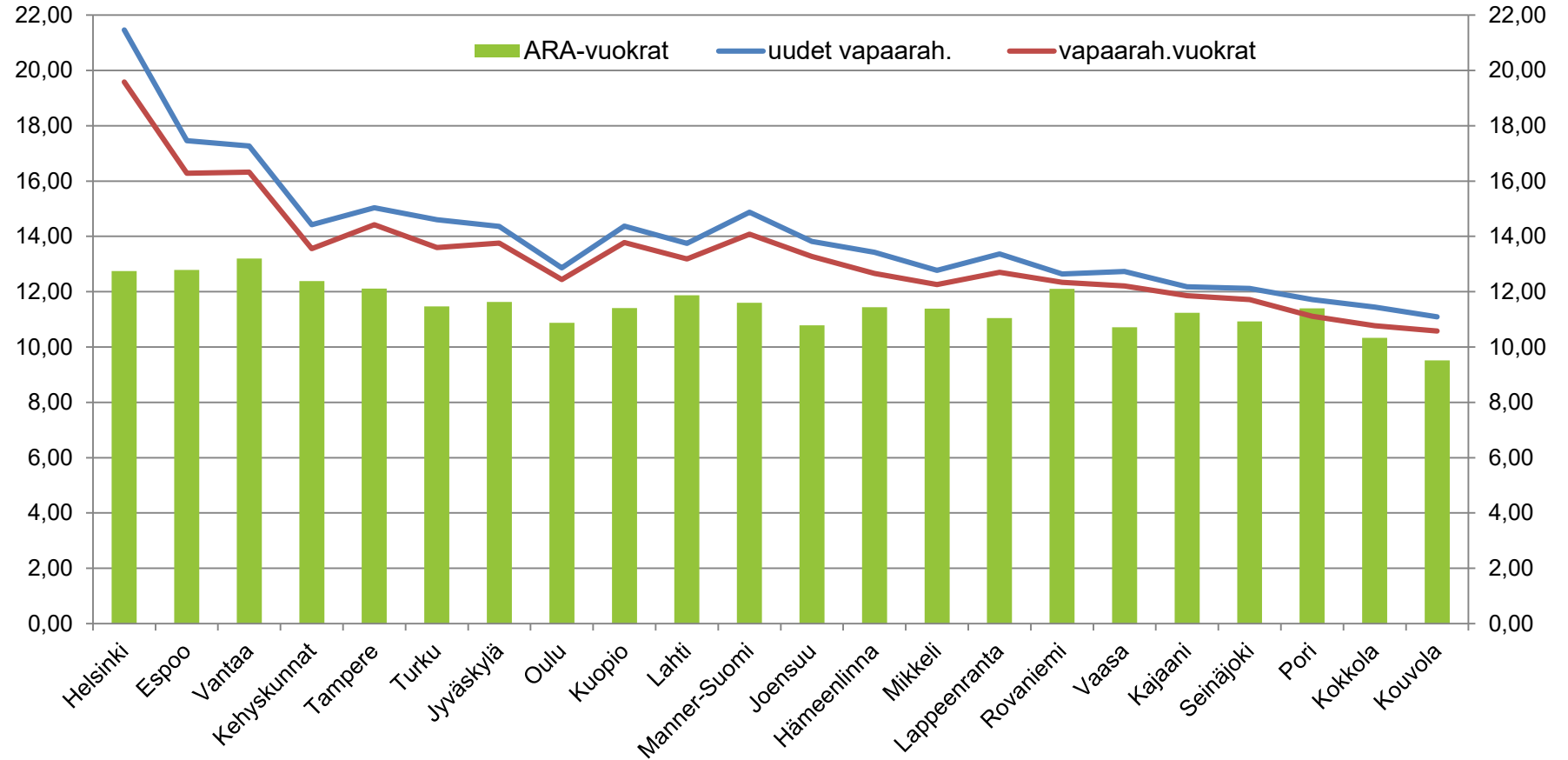
Vuokrien erot suurissa kaupungeissa 2018

- **Helsingissä** ARA-vuokrat ovat yli 50 % markkinavuokria edullisempia.
- **Espoossa, Vantaalla ja Kuopiossa** eroa on yli 20 %.
- **Tampere, Turku ja Jyväskylä**, eroa on 18 % - 19 %.
- **Oulussa** 14 % ja **Lahdessa** 11 %

Kaupunki	ARA-vuokrat		vapaarah.vuokrat		uudet vapaarah.		ero vapaarah. ja ARA-vuokrat	
	€/m2	vuosi- muutos	€/m2	vuosi- muutos	€/m2	vuosi- muutos	€/m2	%
Helsinki	12,75	0,9 %	19,58	1,5 %	21,46	1,1 %	6,83	53,6 %
Espoo	12,79	0,7 %	16,28	1,3 %	17,46	0,9 %	3,49	27,3 %
Vantaa	13,20	0,7 %	16,32	2,8 %	17,27	2,5 %	3,12	23,6 %
Kehyskunnat	12,38	0,7 %	13,56	2,0 %	14,42	2,0 %	1,18	9,5 %
Tampere	12,11	0,5 %	14,42	1,4 %	15,03	1,3 %	2,31	19,1 %
Turku	11,47	0,3 %	13,60	1,6 %	14,60	1,7 %	2,13	18,6 %
Jyväskylä	11,63	-0,2 %	13,76	1,5 %	14,36	1,1 %	2,13	18,3 %
Oulu	10,87	0,6 %	12,44	1,5 %	12,86	1,4 %	1,57	14,4 %
Kuopio	11,41	1,0 %	13,78	1,5 %	14,37	1,0 %	2,37	20,8 %
Lahti	11,87	1,4 %	13,18	1,1 %	13,75	1,1 %	1,31	11,0 %
Manner-Suomi	11,60	0,6 %	14,08	1,4 %	14,87	1,1 %	2,48	21,4 %



Vuokrien erot vuonna 2018



Lähde: Tilastokeskus



Vuokrien erot maakuntien keskuskaupungeissa 2018

- Joensuussa markkinavuokrat ovat yli 20 % kalliimmat kuin ARA-vuokrat
- Porissa ja Rovaniemellä ARA- ja markkinavuokrat ovat lähes samalla tasolla.
- Useassa väestöltään vähenevässä kunnassa ARA-asunnot ovat markkinavuokria kalliimpia.

Kaupunki	ARA-vuokrat		vapaarah.vuokrat		uudet vapaarah.		ero vapaarah. ja ARA-vuokrat	
	€/m ²	vuosi- muutos	€/m ²	vuosi- muutos	€/m ²	vuosi- muutos	€/m ²	%
Manner-Suomi	11,60	0,6 %	14,08	1,4 %	14,87	1,1 %	2,48	21,4 %
Joensuu	10,78	0,4 %	13,27	0,5 %	13,82	0,9 %	2,49	23,1 %
Hämeenlinna	11,44	0,1 %	12,66	1,8 %	13,43	1,2 %	1,22	10,7 %
Mikkeli	11,39	0,3 %	12,26	1,5 %	12,77	-0,1 %	0,87	7,6 %
Lappeenranta	11,05	0,6 %	12,70	0,8 %	13,36	2,0 %	1,65	14,9 %
Rovaniemi	12,10	0,6 %	12,34	2,0 %	12,64	0,5 %	0,24	2,0 %
Vaasa	10,71	-0,2 %	12,21	0,5 %	12,73	0,5 %	1,50	14,0 %
Kajaani	11,24	0,4 %	11,86	1,1 %	12,18	1,4 %	0,62	5,5 %
Seinäjoki	10,93	0,5 %	11,71	0,6 %	12,12	0,2 %	0,78	7,1 %
Pori	11,40	0,5 %	11,11	1,3 %	11,71	1,3 %	-0,29	-2,5 %
Kokkola	10,33	0,0 %	10,77	0,0 %	11,44	-1,5 %	0,44	4,3 %
Kouvola	9,52	0,0 %	10,58	1,1 %	11,09	0,0 %	1,06	11,1 %



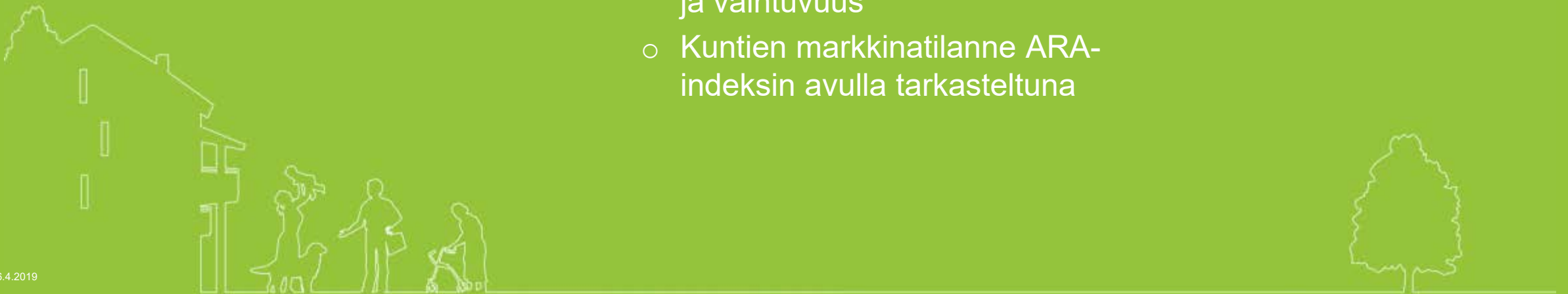
Yhteenveto: vuokrien nousu hidastui vuonna 2018

- **ARA-vuokrat** nousivat vuodessa keskimäärin **0,6 %**.
 - Vuonna 2017 ARA-vuokrat nousivat 1,3 %.
 - ARA-vuokrien nousua hillitsee matala inflaatio, joka vaikuttaa omakustannusvuokrien määräytymiseen.
 - Useat vajaakäytöstä kärsivät taloyhtiöt korottivat ARA-vuokriaan maltillisesti markkinoiden ylitarjonnan takia.
- **Markkinavuokrat** nousivat koko maassa **1,4 %**,
 - vuotta aiemmin kasvua oli 1,7 %.
 - Eniten markkinavuokrat nousivat Vantaalla 2,8 % ja Helsingin kehyskunnissa 2,0 %
 - Ero ARA- ja markkinavuokrien välillä kasvoi kaikissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa Lahtea lukuun ottamatta.
- **Markkinaehtoiset uudet vuokrasuhteet** nousivat **1,1 %**
 - Vuotta aiemmin nousua oli 2,1 %
 - pääkaupunkiseudulla 2,3 % ja muulla maassa 2,0 %.
 - PKS:lla 52 % uusista vapaarah. sopimuksista tehtiin yksiöihin.



- **3. ARA-vuokra-asuntojen markkinatilanne**

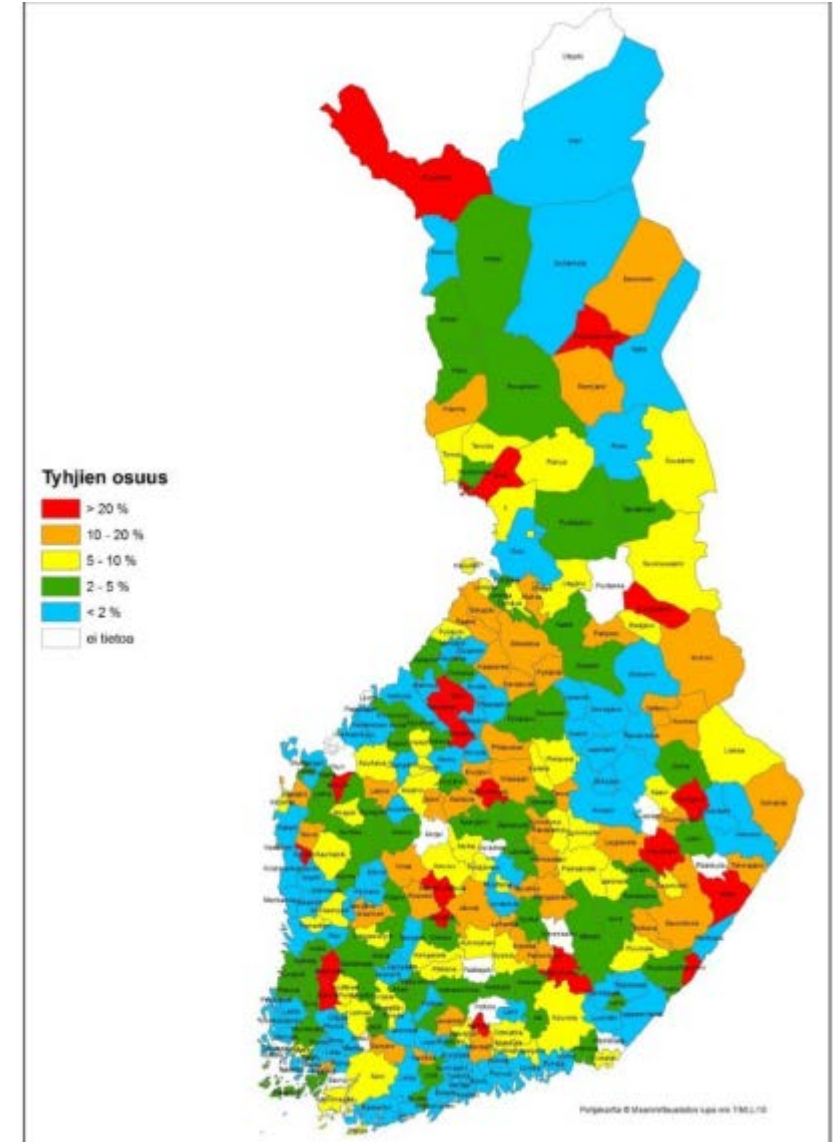
- Tyhjät asunnot, käyttöaste ja vaihtuvuus
- Kuntien markkinatilanne ARA-indeksin avulla tarkasteltuna





Tyhjien osuudet kunnissa 2017

- **Tyhjien asuntojen osuus** ARA-kannasta oli 2,4 % vuonna 2017 (2,2 % v. 2016)
- Ongelma on yleinen eniten väestöään menettäneissä kunnissa
- Vähiten tyhjiä **Uudellamaalla** 0,2 %
- Eniten **Lapissa** 8,2 %, **Etelä-Savossa** 6,8 % ja **Kainuussa** 5,9 %





Tyhjät ARA-asunnot 2017 – tyhjänä olon syyt

Eniten tyhjiä ARA-asuntoja

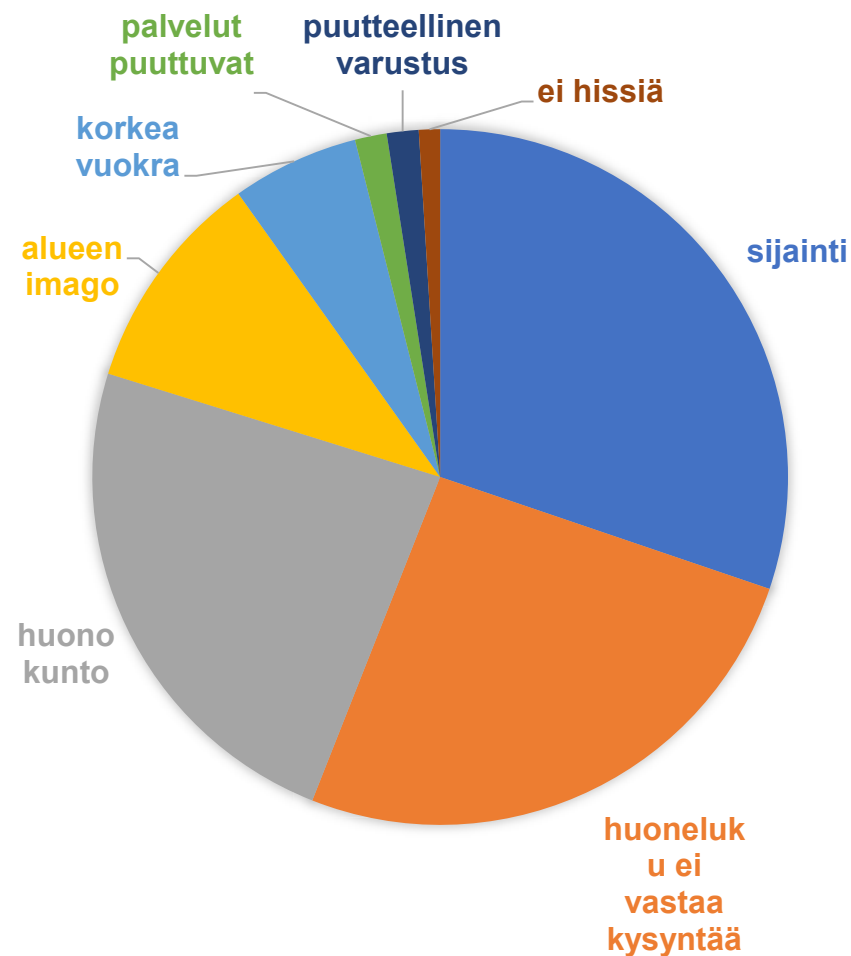
- Kemi 389 asuntoa, Kouvola 349 ja Savonlinna 334.

Tyhjiä ARA-asuntoja on myös kasvukeskuksissa

- *Rovaniemi 217, Tampere 185, Vaasa 171, Oulu 106.*

Sijainti (30 %), huono kunto (26 %) tai huoneluku (24 %)

- yleisimmät ilmoitetut syyt asunnon tyhjänä oloon (2017).





ARA-indeksi suurissa kaupungeissa 2017

Oulussa vuokramarkkinoiden lievä ylitarjonta on helpottanut ja markkinat lähestyivät tasapainotilaa.

PKS:n vuokramarkkinat ovat muuta maata kireämmät.

Helsingin markkinatilanne on selvästi muita kuntia kireämpi.

Tampereen vuokramarkkinat olivat tasapainoiset kaupungin nopeasta kasvusta huolimatta.

Turun asuntomarkkinoita kiristää kysyntään nähden vähäinen ARA-asuntojen rakentaminen ja teollisuus-työpaikkojen voimakas kasvu.

Kunta	2012	2013	2014	2015	2016	2017	muutos (yks.)	ARA-asuntojen markkinatilanne
Helsinki	48,1	46,8	47,2	43,0	41,8	41,5	-0,3	kireä
Vantaa	30,3	32,1	32,3	33,1	28,7	28,5	-0,2	melko kireä
Espoo	30,1	30,0	33,0	29,2	27,8	28,5	0,7	
Turku	15,8	17,4	17,2	19,0	18,7	22,6	3,9	
Kuopio	24,6	22,5	20,2	20,5	20,2	20,5	0,3	tasapainoinen
Hgin kehyskunnat	21,9	20,4	19,0	17,4	19,1	18,8	-0,3	
Tampere	18,8	17,6	20,7	20,6	19,0	18,5	-0,5	
Jyväskylä	17,4	16,9	16,5	16,2	17,6	18,1	0,5	
Lahti	19,1	20,3	17,3	17,3	17,2	16,4	-0,8	
Oulu	13,1	12,8	11,9	12,2	13,0	14,6	1,6	lievää ylitarjontaa



ARA-indeksi Uudellamaalla

	Väkiluku 31.12.2017 (enn.tieto)	Väestömuutos		Kunnan ARA- asuntojen käyttöaste 2017	Kunnan ARA- asuntojen asukas-vaihtuvuus 2017	Tyhjät ARA-vuokra-asunnot 15.11.2017			Asunnot-tomat 15.11.2017	ARA-indeksi Markkinatilanne: kireä (30-50), melko kireä (20- 30), normaali (15- 20), lievää ylitarjontaa (10- 15), ylitarjontaa (0- 10)
		Toteuma	Ennuste			vähint. 2 kk tyhjiillä n	ARA- * kanta	Tyhjien osuus		
		2016-2017	2017-2020							
	lkm	%	%	%	%	lkm	lkm	%	lkm	



Muu Uusimaa

18Askola	4 995	-1,0	0,8	98,8	11,0	0	80	0,0	0	25,9 ##
78Hanko	8 522	-1,6	-0,6	95,0	40,7	41	416	9,9	1	7,0 ##
106Hyvinkää	46 761	0,3	0,4	94,7	16,5	25	3 054	0,8	48	18,2 ##
149Inkoo	5 482	-1,8	0,2	95,8	17,6	0	107	0,0	0	15,6 ##
186Järvenpää	42 583	2,6	0,5	99,9	19,6	12	2 973	0,4	41	25,3 ##
224Karkkila	8 898	-0,2	0,0	76,0	24,6	91	609	14,9	12	9,6 ##
245Kerava	35 579	0,1	0,7	99,8	16,0	15	2 704	0,6	56	26,0 ##
257Kirkkonummi	39 183	0,4	0,6	97,3	19,8	29	1 963	1,5	11	19,3 ##
407Lapinjärvi	2 706	-1,2	-0,3	95,6	17,5	7	108	6,5	0	10,7 ..
444Lohja	46 815	-0,7	0,3	93,0	15,0	19	2 043	0,9	7	16,1 ##
434Loviisa	15 098	-0,8	0,2	96,5	20,0	8	568	1,4	5	13,0 ##
504Myrskylä	1 968	-0,7	0,2	90,1	17,9	7	130	5,4	0	11,4 ..



ARA-indeksi Uudellamaalla

	Väkiluku 31.12.2017 (enn.tieto)	Väestömuutos		Kunnan ARA- asuntojen käyttöaste 2017	Kunnan ARA- asuntojen asukas- vaihtuvuus 2017	Tyhjät ARA-vuokra-asunnot 15.11.2017				Asunnot-tomat 15.11.2017	ARA-indeksi Markkinatilanne: kireä (30-50), melko kireä (20- 30), normaali (15- 20), lievää ylitarjontaa (10-15), ylitarjontaa (0-10)	
		Toteuma	Ennuste			Asunnot-tomat		vähint. 2 kk tyhjiillään	ARA- * kanta			Tyhjien osuus
		2016-2017	2017-2040			lkm	lkm					
	lkm	%	%	%	%	lkm	lkm	%	lkm			
505Mäntsälä	20 800	-0,3	0,6	95,1	32,8	96	545	17,6	7	11,6 ##		
543Nurmijärvi	42 176	0,4	0,6	99,3	24,4	10	1 754	0,6	98	22,3 ##		
611Pornainen*	5 121	0,5	0,5	94,8	21,2	0	33	0,0	0	13,4 ##		
638Porvoo	50 172	0,1	0,3	99,3	11,9	0	2 818	0,0	47	27,7 ##		
616Pukkila	1 941	-2,4	0,5	90,5	35,7	4	70	5,7	0	8,2 ..		
710Raasepori	27 871	-0,8	0,0	89,7	21,2	9	814	1,1	21	13,6 ##		
753Sipoo	20 310	2,1	0,5	98,7	23,8	1	414	0,2	0	16,1 ##		
755Siuntio*	6 148	-0,4	0,7	98,6	17,7	3	120	2,5	0	17,7 ..		
858Tuusula	38 650	0,1	0,6	99,5	22,9	10	1 583	0,6	16	21,4 ##		
927Vihti*	29 059	0,3	0,5	96,1	30,0	27	1 017	2,7	53	14,3 ##		



ARA-indeksi Jyväskylä, Kuopio, Lahti + muita osallistujakuntia 1.4. ARAn Road show

ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus		Väkiluku 31.12.2017 (enn.tieto)	Väestömuutos		Kunnan ARA- asuntojen käyttöaste 2017 %	Kunnan ARA- asuntojen asukas- vaihtuvuus 2017 %	Tyhjät ARA-vuokra-asunnot 15.11.2017			ARA-indeksi Markkinatilanne: kireä (30-50), melko kireä (20- 30), normaali (15- 20), lievää ylitarjontaa (10- 15), ylitarjontaa
			Toteuma	Ennuste			vähint. 2 kk tyhjiillään lkm	ARA- kanta * lkm	Tyhjien osuus %	
		lkm	2016- 2017 %	2017- 2040 %						
398	Lahti	119 613	0,2	0,2	98,4	21,6	80	9 848	0,8	16,4 →
740	Savonlinna	34 686	-1,5	-0,4	86,4	24,5	334	3 165	10,6	7,4 →
297	Kuopio	118 234	0,4	0,4	99,2	20,0	16	11 021	0,1	20,5 →
778	Suonenjoki	7 267	-0,6	-0,2	95,1	20,5	34	525	6,5	12,5 ↓
179	Jyväskylä	140 212	1,0	0,4	96,8	20,8	68	13 415	0,5	18,1 →
182	Jämsä	20 884	-1,8	-0,6	85,3	21,0	132	948	13,9	9,9 →
249	Keuruu	9 920	-0,7	-0,6	89,0	29,0	27	490	5,5	7,4 →
410	Laukaa	18 980	0,1	0,3	95,4	37,8	20	806	2,5	9,5 ↓
500	Muurame	10 095	1,5	0,4	86,3	32,0	31	575	5,4	8,2 →
992	Äänekoski	19 143	-1,2	-0,2	86,2	26,6	54	1 121	4,8	8,2 ↓



ARA-indeksi Pirkanmaa, Akaa-Pirkkala

	Väkiluku 31.12.2017 (enn.tieto)	Väestömuutos		Kunnan ARA- asuntojen käyttöaste 2017 %	Kunnan ARA- asuntojen asukas- vaihtuvuus 2017 %	Tyhjät ARA-vuokra-asunnot 15.11.2017			ARA-indeksi Markkinatilanne: kireä (30-50), melko kireä (20- 30), normaali (15- 20), lievää ylitarjontaa (10- 15), ylitarjontaa (0-10)	
		Toteuma	Ennuste			vähint. 2 kk tyhjillään lkm	ARA- kanta * lkm	Tyhjien osuus %		
		2016- 2017 %	2017- 2040 %							
Pirkanmaa										
20 Akaa	16 777	-0,9	0,2	91,3	21,9	25	583	4,3	10,2 →	
108 Hämeenkyrö	10 596	-0,8	0,3	91,0	22,0	19	329	5,8	9,0 →	
143 Ikaalinen	7 119	-0,2	0,0	80,5	27,5	49	399	12,3	6,0 →	
177 Juupajoki	1 904	-2,9	-0,2	75,0	42,0	28	67	41,8	3,6 ↘	
211 Kangasala	31 436	0,8	0,2	88,0	19,9	54	1 013	5,3	13,7 ↘	
250 Kihniö	1 967	-1,1	-0,9	95,0	23,8	0	126	0,0	8,3 ↘	
418 Lempäälä	22 828	0,4	1,0	96,0	15,0	3	669	0,4	15,0 ↗	
508 Mänttä-Vilppula	10 260	-1,8	-0,8	79,0	29,0	116	503	23,1	6,1 ↘	
536 Nokia	33 320	0,3	0,5	95,0	20,0	56	1 674	3,3	16,4 ..	
562 Orivesi	9 285	-0,4	0,1	91,1	34,6	11	327	3,4	6,2 ↗	
581 Parkano	6 562	-1,9	-0,4	92,0	16,6	0	197	0,0	12,9 ..	
604 Pirkkala	19 238	0,4	1,6			2	663	0,3	..	



ARA-indeksi Pirkanmaa, Punkalaidun-Ylöjärvi

	Väkiluku 31.12.2017 (enn.tieto)	Väestömuutos		Kunnan ARA- asuntojen	Kunnan ARA- asuntojen	Tyhjät ARA-vuokra-asunnot 15.11.2017			ARA-indeksi Markkinatilanne: kireä (30-50), melko kireä (20- 30), normaali (15- 20), lievää ylitarjontaa (10- 15), ylitarjontaa (0-10)	
		Toteuma	Ennuste			käyttöaste 2017 %	asukas- vaihtuvuus 2017 %	vähint. 2 kk tyhjillään lkm		ARA- kanta * lkm
		2016- 2017 %	2017- 2040 %							
Pirkanmaa										
619 Punkalaidun	2 950	-1,8	-0,5	98,0	20,0	3	110	2,7	13,9 ↗	
635 Pälkäne	6 568	-0,8	-0,3	91,0	21,7	12	187	6,4	16,4 ↕	
702 Ruovesi	4 462	-2,4	-0,8	85,0	30,0	44	223	19,7	7,0 ↓	
790 Sastamala	24 823	-1,0	-0,1	88,6	32,1	32	777	4,1	8,1 ↘	
837 Tampere	231 967	1,7	0,6	98,1	18,2	185	19 630	0,9	18,5 →	
887 Urjala	4 830	-0,6	-0,8	96,0	22,0	15	283	5,3	9,3 ↗	
908 Valkeakoski	21 143	-0,9	0,2	97,6	22,2	9	351	2,6	15,3 ↓	
922 Vesilahti	4 460	0,0	0,5	94,2	15,4	0	61	0,0	11,3 ..	
936 Virrat	6 844	-1,0	-0,8	80,3	26,9	91	459	19,8	6,4 →	
980 Ylöjärvi*	32 891	0,3	0,7	97,6	36,0	21	923	2,3	13,4 →	
Pirkanmaa yhteensä	512 230	0,6	0,4	90,5	24,6	775	29 554	2,6	12,3 →	



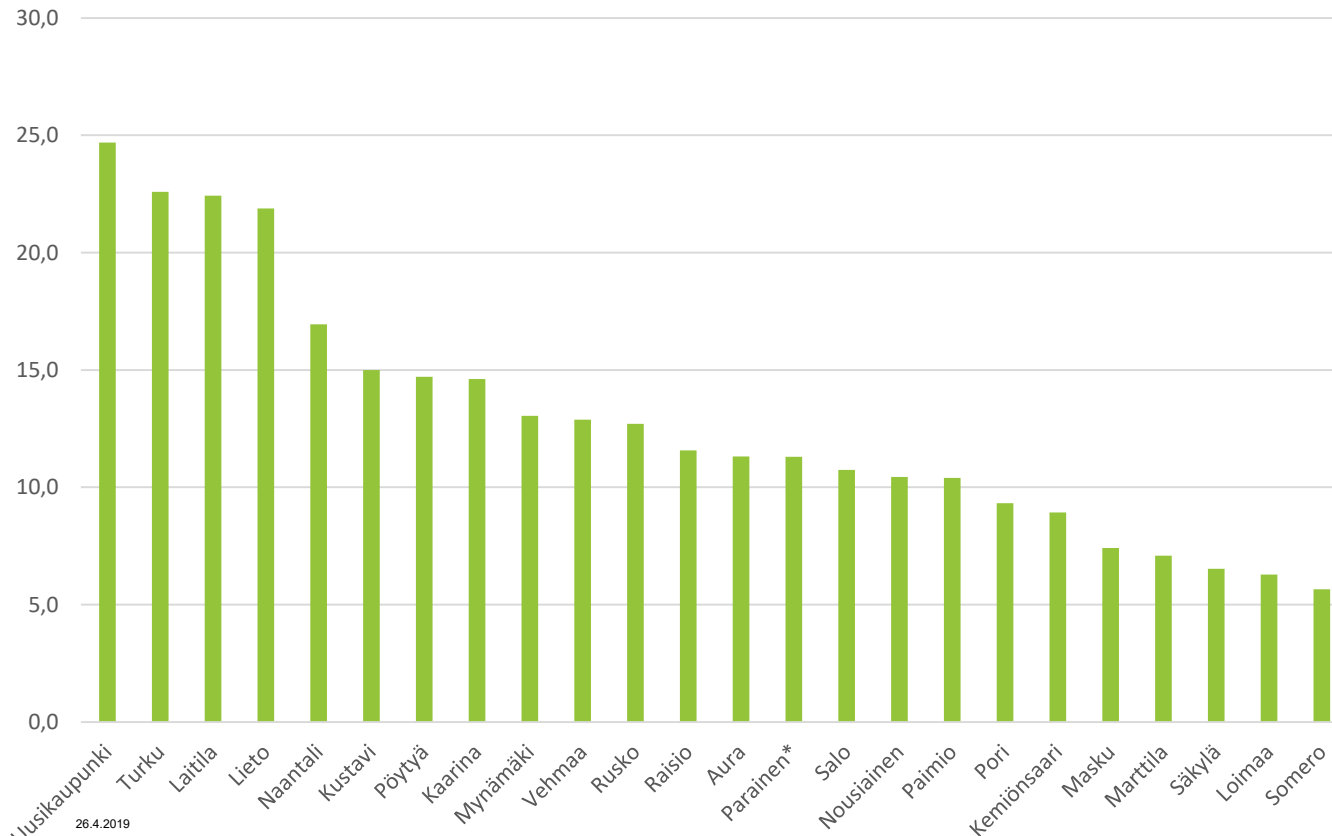
ARA-indeksi Kanta-Häme

	Väkiluku 31.12.2017 (enn.tieto)	Väestömuutos		Kunnan ARA- asuntojen käyttöaste 2017 %	Kunnan ARA- asuntojen asukas- vaihtuvuus 2017 %	Tyhjät ARA-vuokra-asunnot 15.11.2017			ARA-indeksi Markkinatilanne: kireä (30-50), melko kireä (20- 30), normaali (15- 20), lievää ylitarjontaa (10- 15), ylitarjontaa (0-10)	
		Toteuma	Ennuste			vähint. 2 kk tyhjillään lkm	ARA- kanta * lkm	Tyhjien osuus %		
		2016- 2017 %	2017- 2040 %							
Kanta-Häme										
61 Forssa	17 186	-0,8	-0,1	84,0	24,0	78	798	9,8	14,0	→
82 Hattula	9 611	-0,8	0,2	96,5	28,0	2	280	0,7	11,6	↗
86 Hausjärvi	8 507	-1,5	0,3	90,7	38,2	17	278	6,1	7,6	→
103 Humppila	2 289	-2,3	-0,1	85,0	15,0	2	56	3,6	8,1	..
109 Hämeenlinna	67 674	-0,3	0,3	96,8	21,1	116	4 234	2,7	13,9	↘
165 Janakkala	16 614	-0,6	0,1	83,9	19,0	70	614	11,4	8,1	↓
169 Jokioinen	5 285	-1,0	-0,3	91,5	25,3	8	169	4,7	6,8	→
433 Loppi	8 029	-0,9	0,2	95,5	23,2	5	280	1,8	13,8	↗
694 Riihimäki	29 029	-0,5	0,4	92,5	24,4	61	1 804	3,4	15,7	↘
834 Tammela	6 156	-1,4	-0,3			0	143	0,0	..	
981 Ypäjä	2 372	-0,3	-0,2	95,0	23,0	4	90	4,4	15,1	↗
Kanta-Häme yhteensä	172 752	-0,6	0,2	91,1	24,1	363	8 746	4,2	11,7	→



ARA-indeksi Varsinais-Suomi 2017

ARA-indeksi



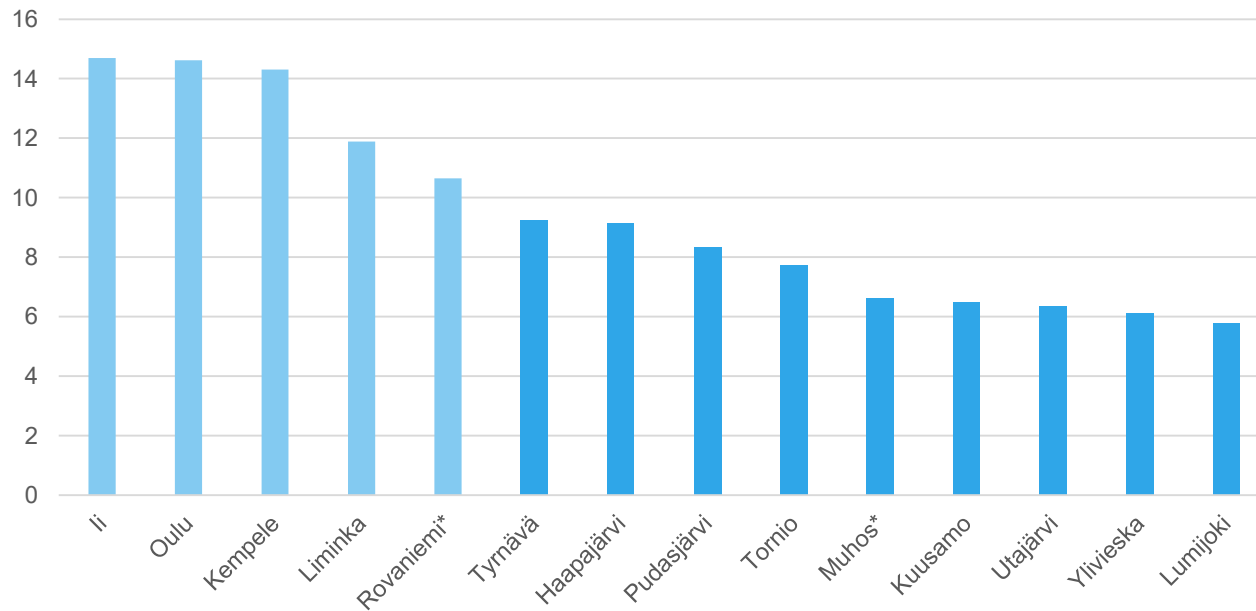
26.4.2019

kireä	30–50	kysyntä jatkuvasti tarjontaa suurempi, asunnon saanti erittäin vaikeaa
melko kireä	20–29,9	kysyntä ylittää tarjonnan, asunnon saanti kohtalaisen vaikeaa
tasapainossa	15–19,9	kysyntä ja tarjonta tasapainossa, vapautuvaa asuntoa voi joutua joskus odottamaan
lievää ylitarjontaa	10–14,9	jonkin verran vajaakäyttöä ja tyhjiä asuntoja, asunnon saa kohtalaisen helposti
ylitarjontaa	0–9,9	asuntojen käyttöaste heikko ja asuntoja paljon tyhjillään, asunnon saa helposti

*) Taivassalo, Pyhäranta, Sauvo ja Oripää, tiedot puuttuu



ARA-indeksi Oulun seutu + muut Road show kunnat

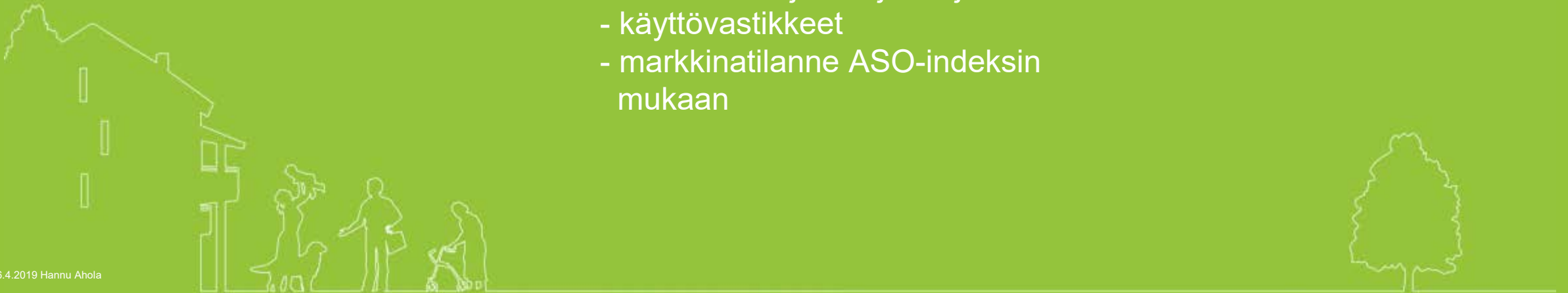


kireä	30–50	kysyntä jatkuvasti tarjontaa suurempi, asunnon saanti erittäin vaikeaa
melko kireä	20–29,9	kysyntä ylittää tarjonnan, asunnon saanti kohtalaisen vaikeaa
tasapainossa	15–19,9	kysyntä ja tarjonta tasapainossa, vapautuvaa asuntoa voi joutua joskus odottamaan
lievää ylitarjontaa	10–14,9	jonkin verran vajaakäyttöä ja tyhjiä asuntoja, asunnon saa kohtalaisen helposti
ylitarjontaa	0–9,9	asuntojen käyttöaste heikko ja asuntoja paljon tyhjiillään, asunnon saa helposti



4. Asumisoikeusasuntojen markkinatilanne

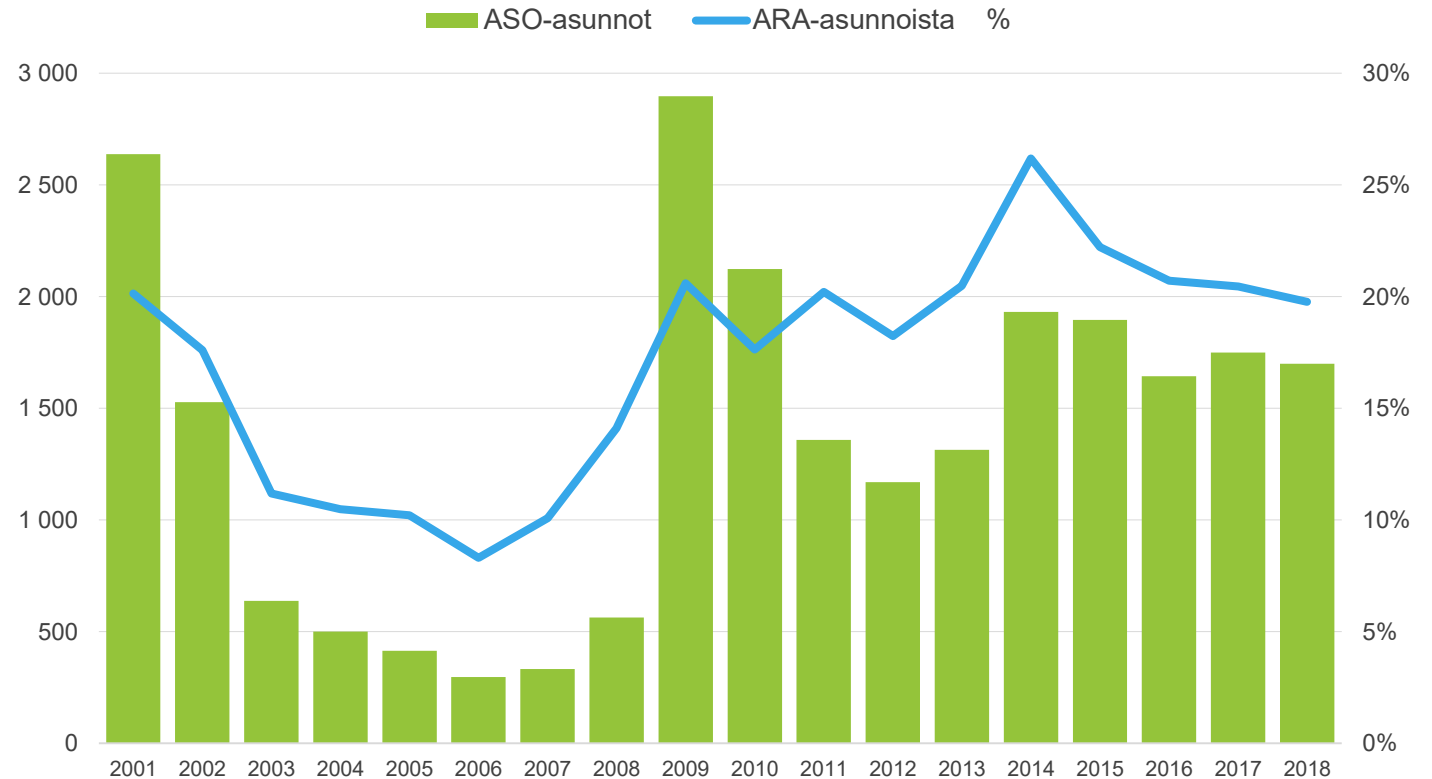
- ASO-asuntojen tarjonta ja rakentaminen
- käyttövastikkeet
- markkinatilanne ASO-indeksin mukaan





Asumisoikeusasuntojen rakentaminen 2000-luvulla

- ASO-asuntojen määrä on lisääntynyt 2010-luvulla keskimäärin 1 700 asunnolla.
- ASO-asuntojen osuus ARA-tuotannosta on 2000-luvulla noin 20 %.



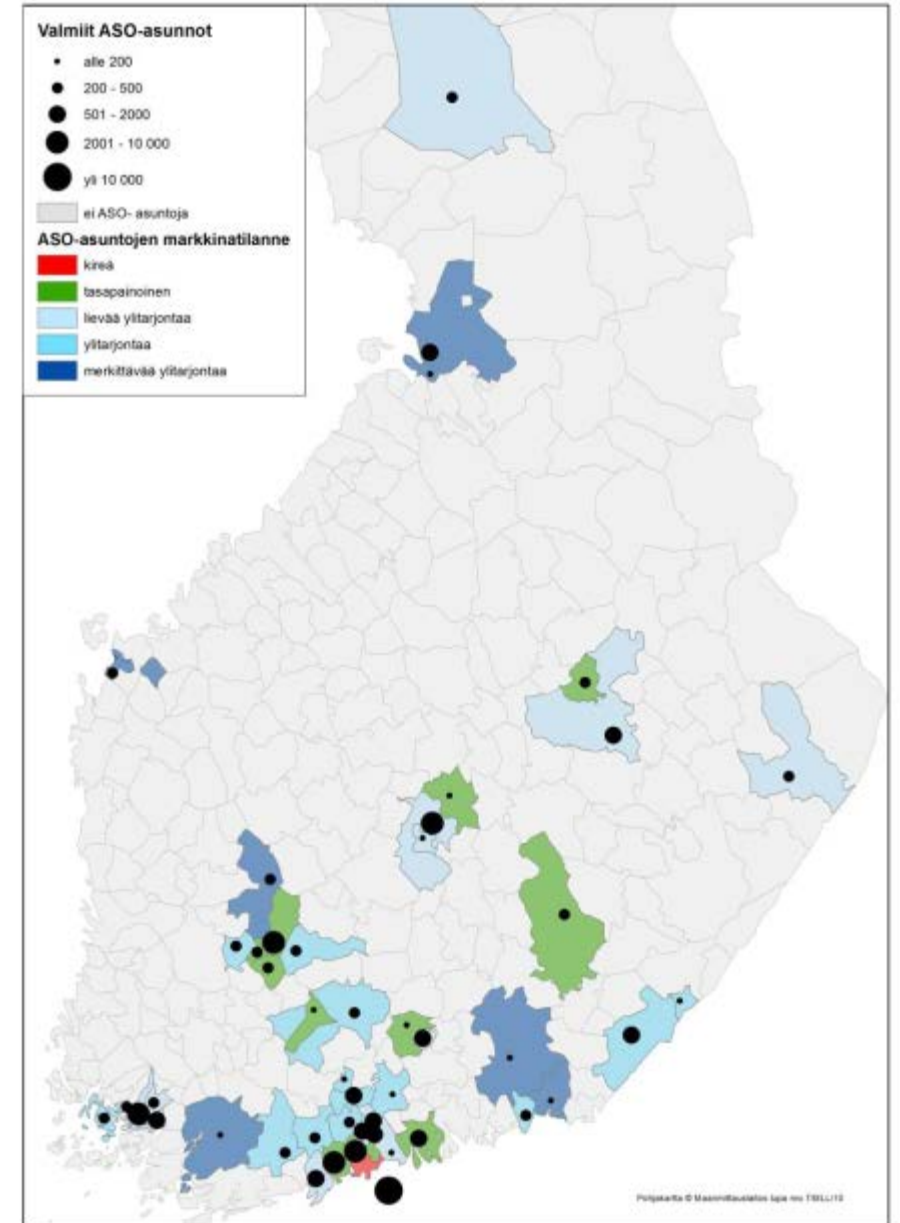


Asumisoikeus- asuntojen tarjonta

- Suomessa on **47 100 ASO-asuntoa**
47 kunnassa (31.8.2018)
- 45 % sijaitsee **PKS:lla**
- 54 % Helsingin seudun MAL-kunnissa
- **Tampereen seudulla** sijaitsee 12 %
- **Turun seudulla** 9 %.

Suurimmat omistajat:

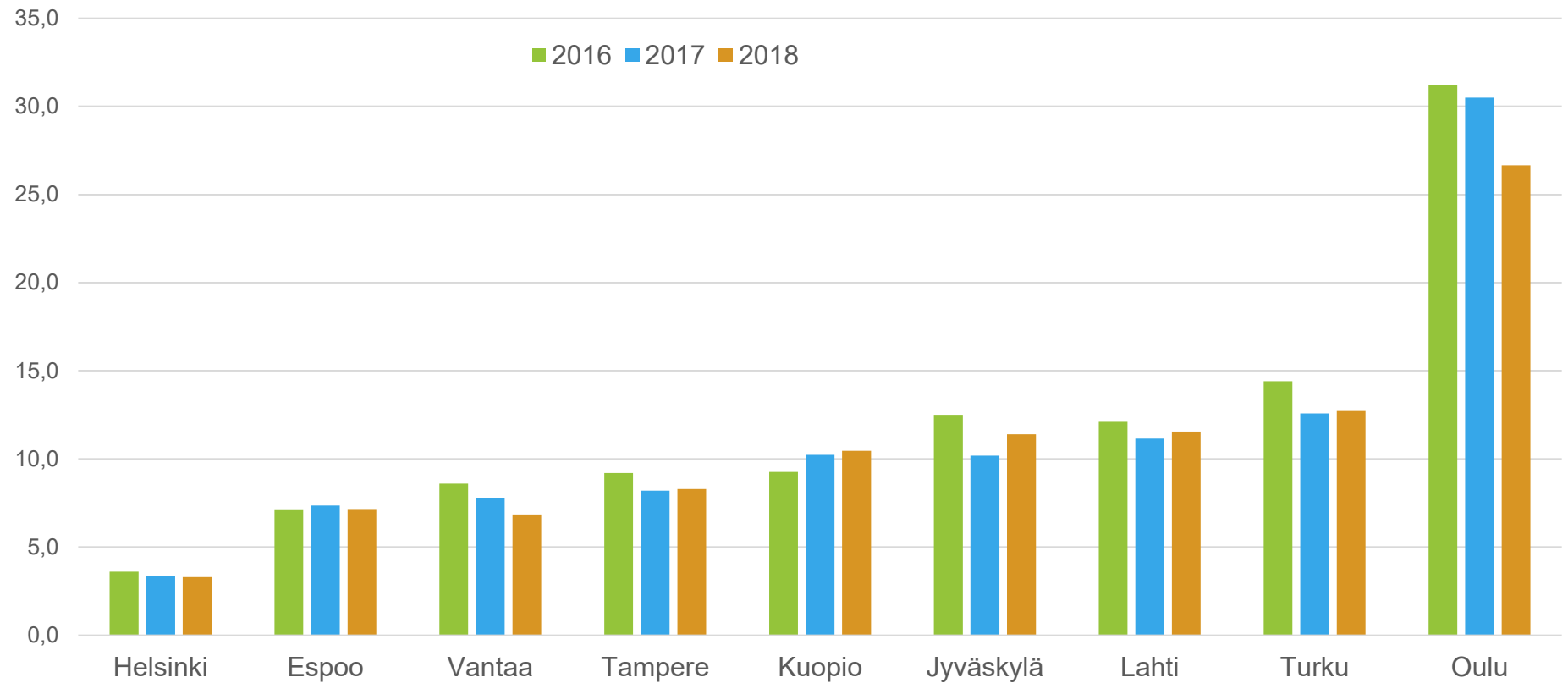
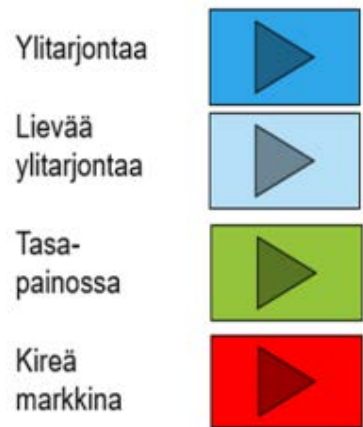
- Asuntosäätiön asumisoikeus Oy 16 250
- TA-Asumisoikeus Oy 11 900
- AVAIN Asumisoikeus Oy 6 750
- Helsingin asumisoikeus Oy 4 500





ASO-asuntojen markkinatilanne 2016-2018

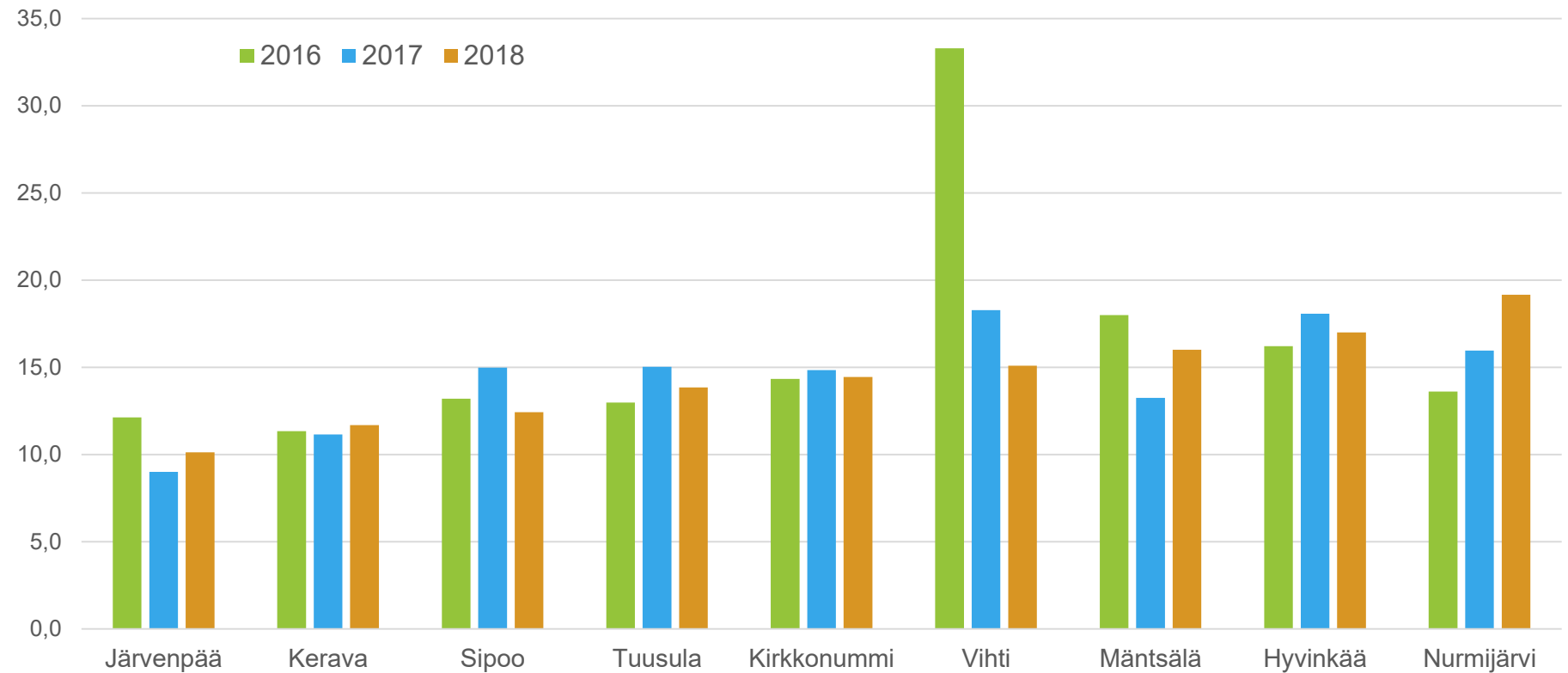
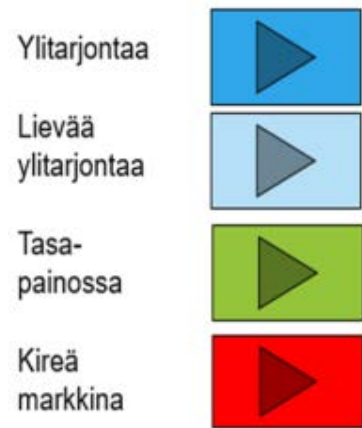
- Suuret kaupungit, Oulu poikkeaa muista





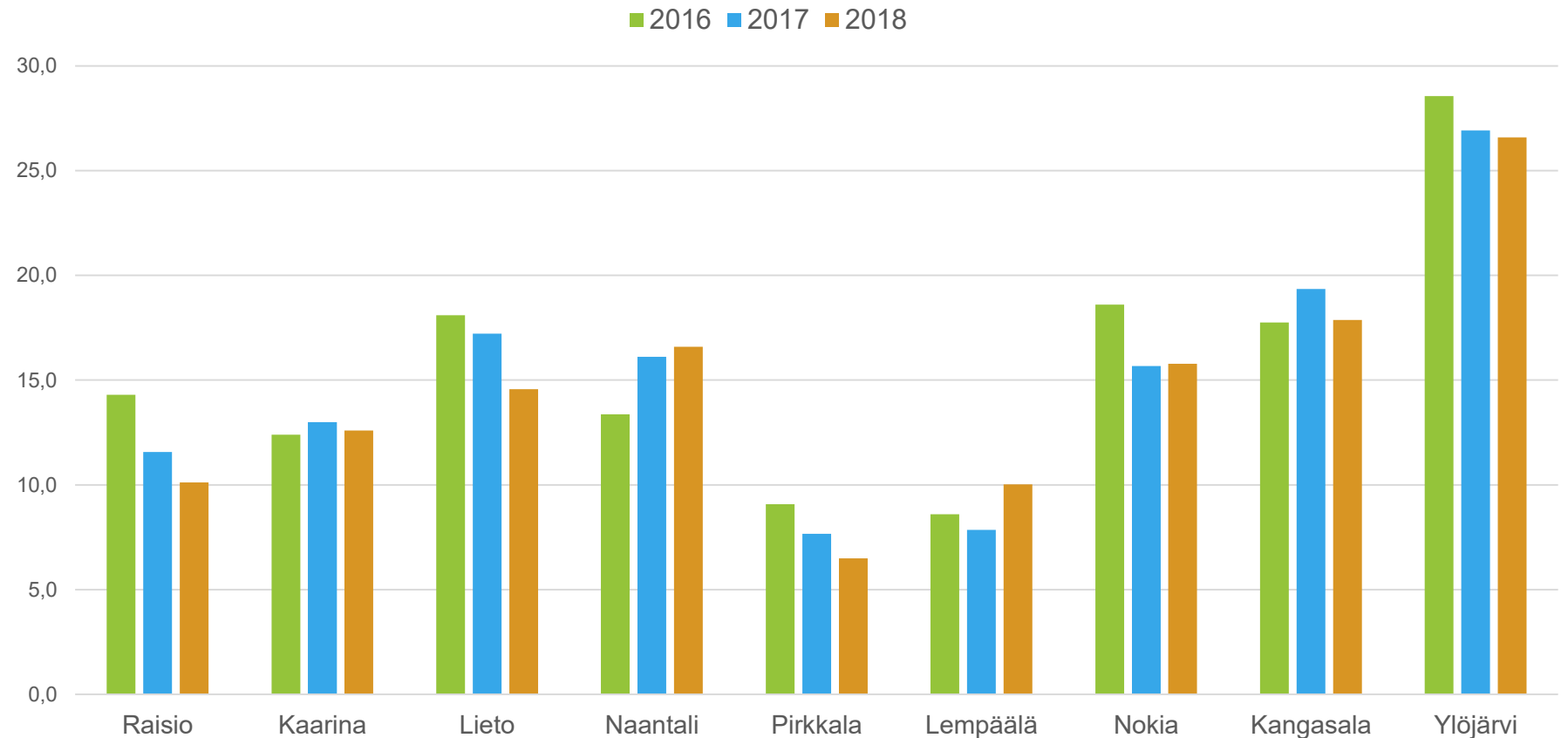
ASO-asuntojen markkinatilanne 2016-2018

- Helsingin seudun muut MAL-kunnat



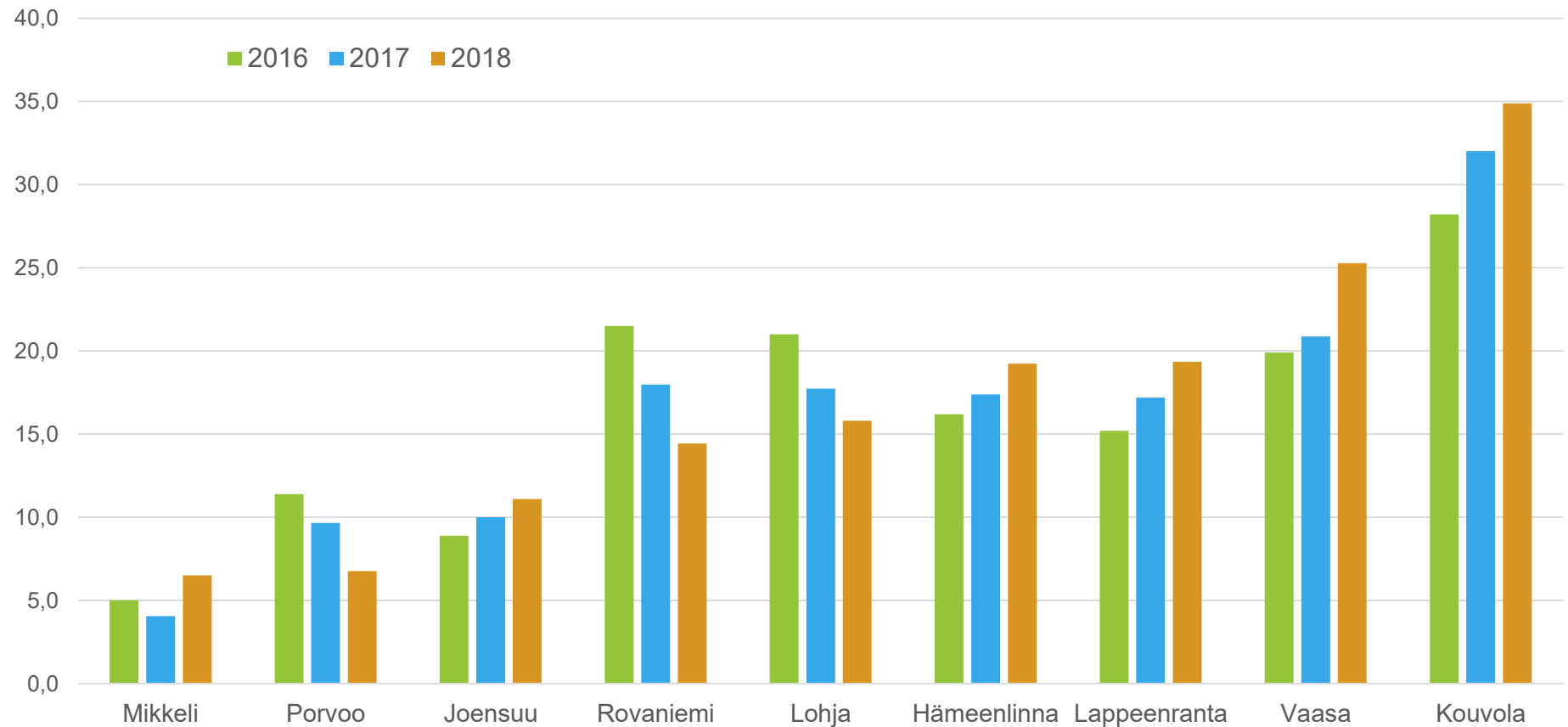


ASO-asuntojen markkinatilanne 2016-2018 - Turun ja Tampereen seudun muut MAL-kunnat





ASO-asuntojen markkinatilanne 2016-2018 - maakuntakeskuksia ja muita ASO-kuntia

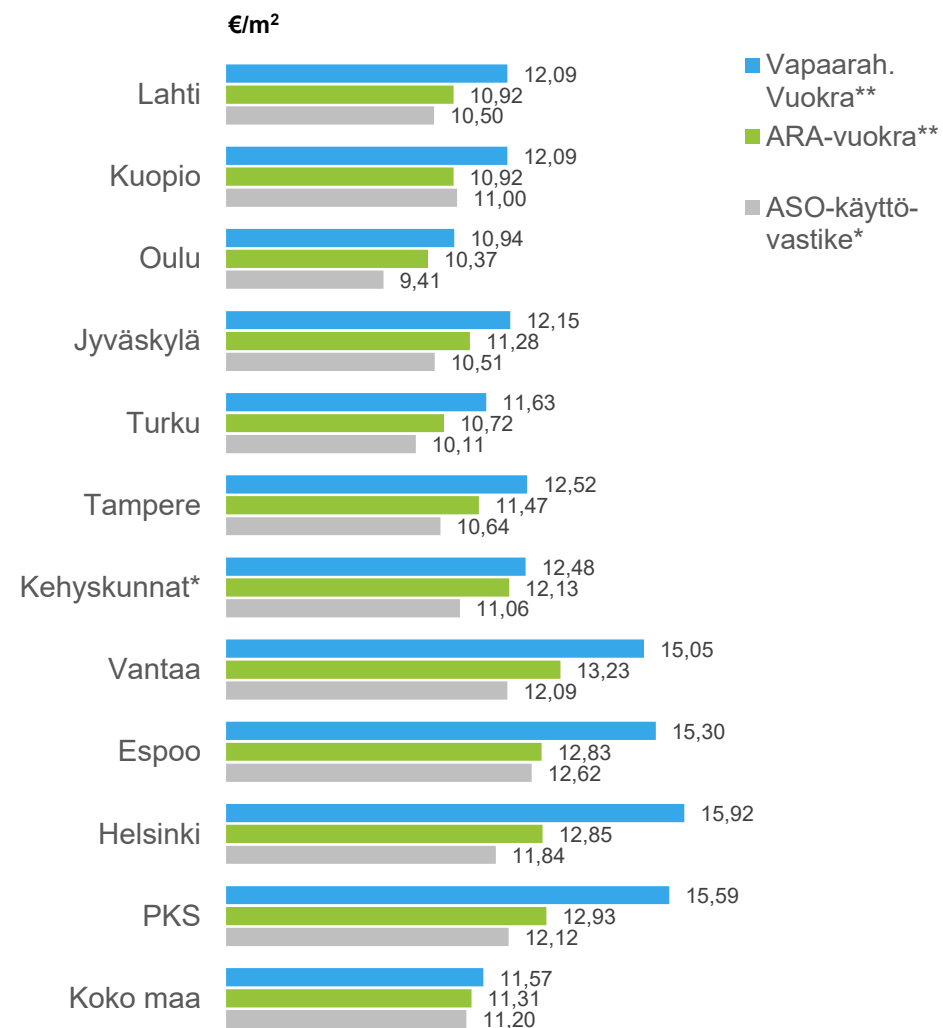




Käyttövastikkeet* ja vuokrat 2018

- Kalleimmat käyttövastikkeet ovat Espoossa, 12,6 euroa neliöltä.
- Tampereella 10,6 €/m² ja **Oulussa** vain 9,4 euroa neliöltä.
- Käyttövastikkeet ovat edullisempia kuin **vapaarahoitteiset** vuokrat
 - PKS:lla 29 %
 - Helsingin kehyskunnissa 13 %.
 - Tampereella, Turussa, Jyväskylässä, Lahdessa ja **Oulussa** 15–18 %

*) Vesimaksu sisältyy Kelan vertailuvuokriin, mutta vain noin 18 % ASO-asunnoista.



**) Vertailu perustuu Kelan asumistukiaineistoon elokuulta 2018. Aineistosta on jätetty pois yksiöt vertailukelpoisuuden parantamiseksi.



5. Näkymät vuodelle 2019



Rakentamisen noususuhdanne on päättynyt

- kasvaako myynnissä olevien uusien asuntojen määrä?

Uusia asuntoja oli myynnissä
31.12.2018

- koko maassa 18 500
- PKS:lla 6 800

5.3.2019

- koko maassa 22 240 (+20 %)
- PKS:lla 6 950 (+2 %)

Lähde: Etuovi.com

=> Rakennusliikkeiden
ennakkomarkkinoinnissa
olleita gryndikohteita tarjotaan
yhä enemmän ARA-hankkeiksi



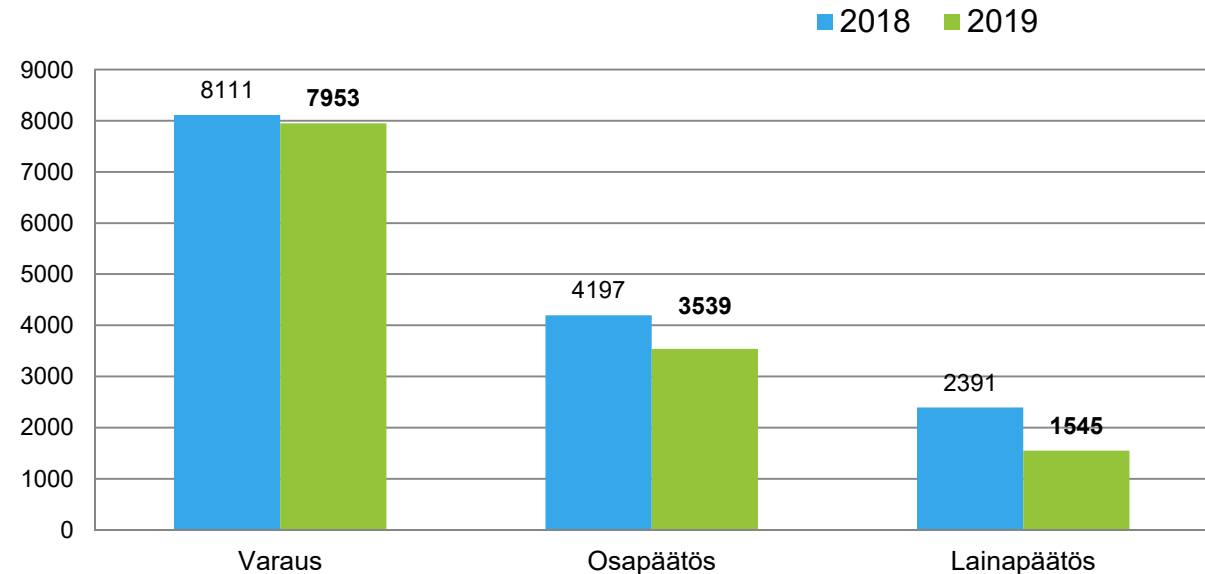
Uusien taloyhtiöiden
lainasopimusten määrän
kehitys kuvaa hyvin uusien
kerrostaloasuntojen
aloitusmäärää.



Vireillä oleva ARA-tuotanto

- voimassaolevat varaukset ja osapäätökset 31.3.2019
- kalenterivuoden aikana tehdyt lainapäätökset

- **Vireillä olevissa** hankkeissa **varaus** tai **osapäätös** (ei lainapäätöstä) oli 31.3.2019 **12 000** asuntoa.



Alkuvuosi ennakoi noin **8 000** asunnon **ARA-tuotantoa** (lainapäätös) vuodelle 2019

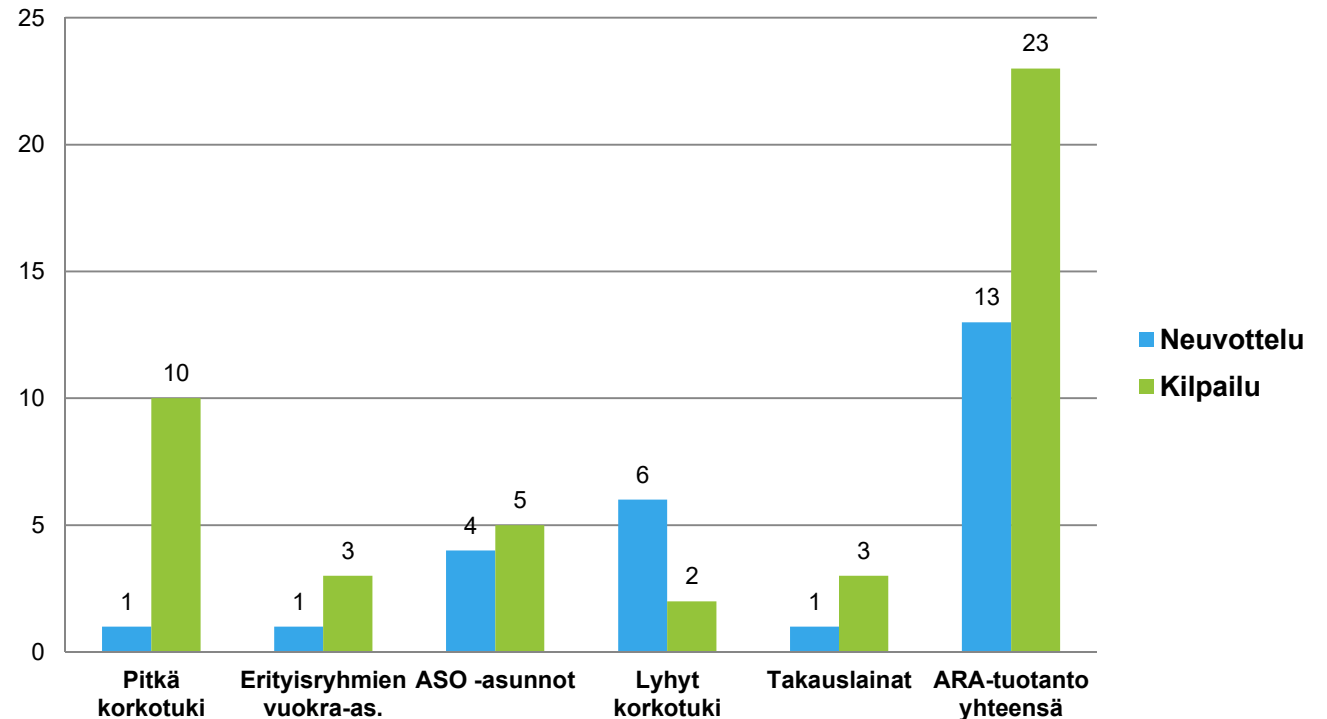
- Lainoitettujen erityisryhmäasuntojen määrä jäänee vuonna 2019 noin 1 000 asuntoa pienemmäksi (3 278 asuntoa v. 2018) kuin 2018
- normaalien vuokra-asuntojen (pitkä- ja lyhyt kt) ja asumisoikeusasuntojen määrä voi lisääntyä



Neuvottelu ja kilpailu-urakat ARA-tuotannossa 1-3/2019*

Rakentamisen korkeasuhdanteen päätyminen on lisännyt **neuvottelu-urakkana** haettavien kohteiden määrää ARAssa. Niiden hyväksyminen on mahdollista, jos korkotukivaltuuden käyttösuunnitelmassa mainitut ehdot toteutuvat:

”ARAN tulee painottaa kilpailumuotoisena toteutettavia hankkeita. Niin sanottujen neuvottelu-urakkamuotoisten hankkeiden osalta painotetaan hankkeita, joissa rakentamisen hinta on alhaisempi kuin laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavissa urakkakilpailutettavissa hankkeissa.”

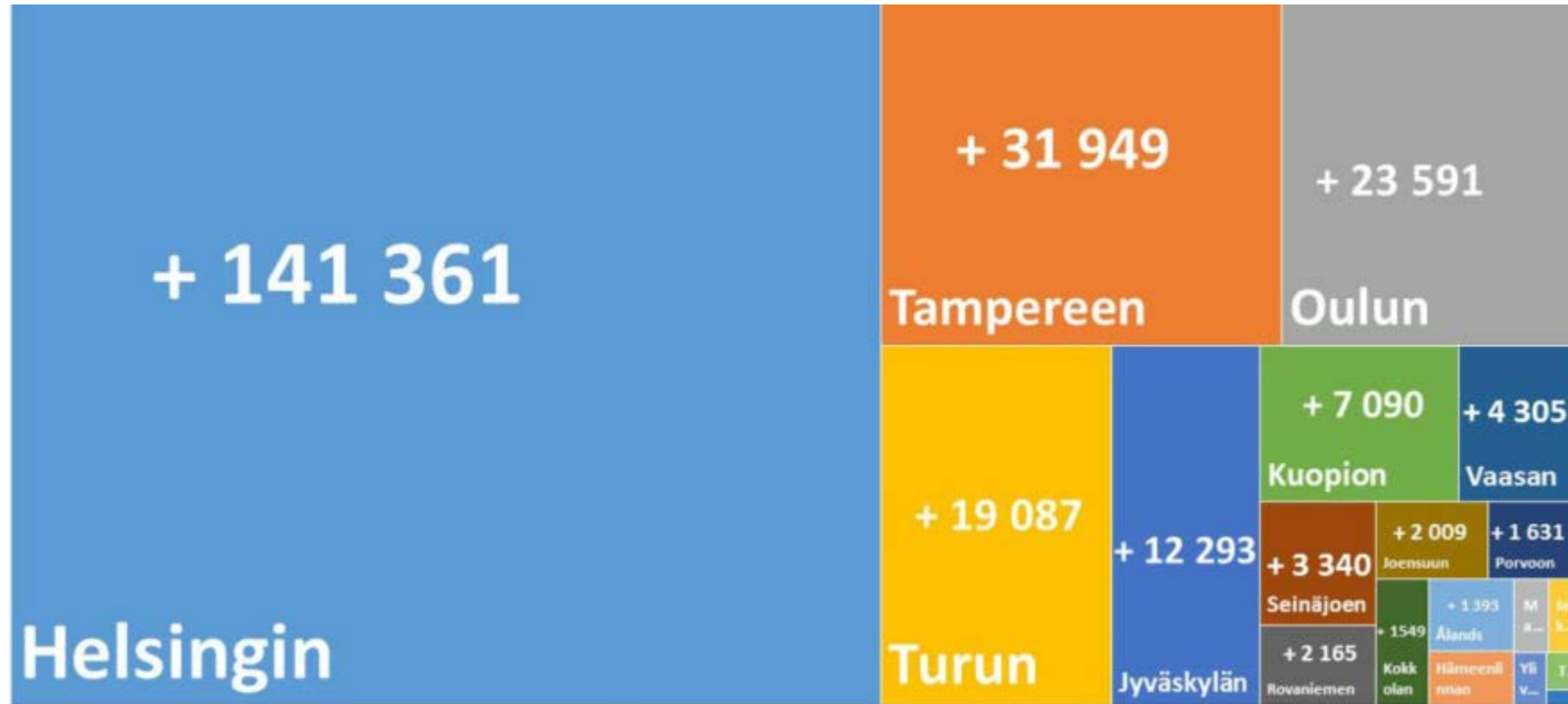


*) Ei sisällä 10-v korkotukihankkeita



Väestönkasvu keskittyy, vain 19 aluetta 70:stä kasvoi 2010-2017

Lähde: Timo Aro,
Aluekehittämisen
konsulttitoimisto MDI



Väestönkasvu on entistä enemmän **maahanmuuton** varassa, koska syntyvyys on laskenut ennätysellisen alas.

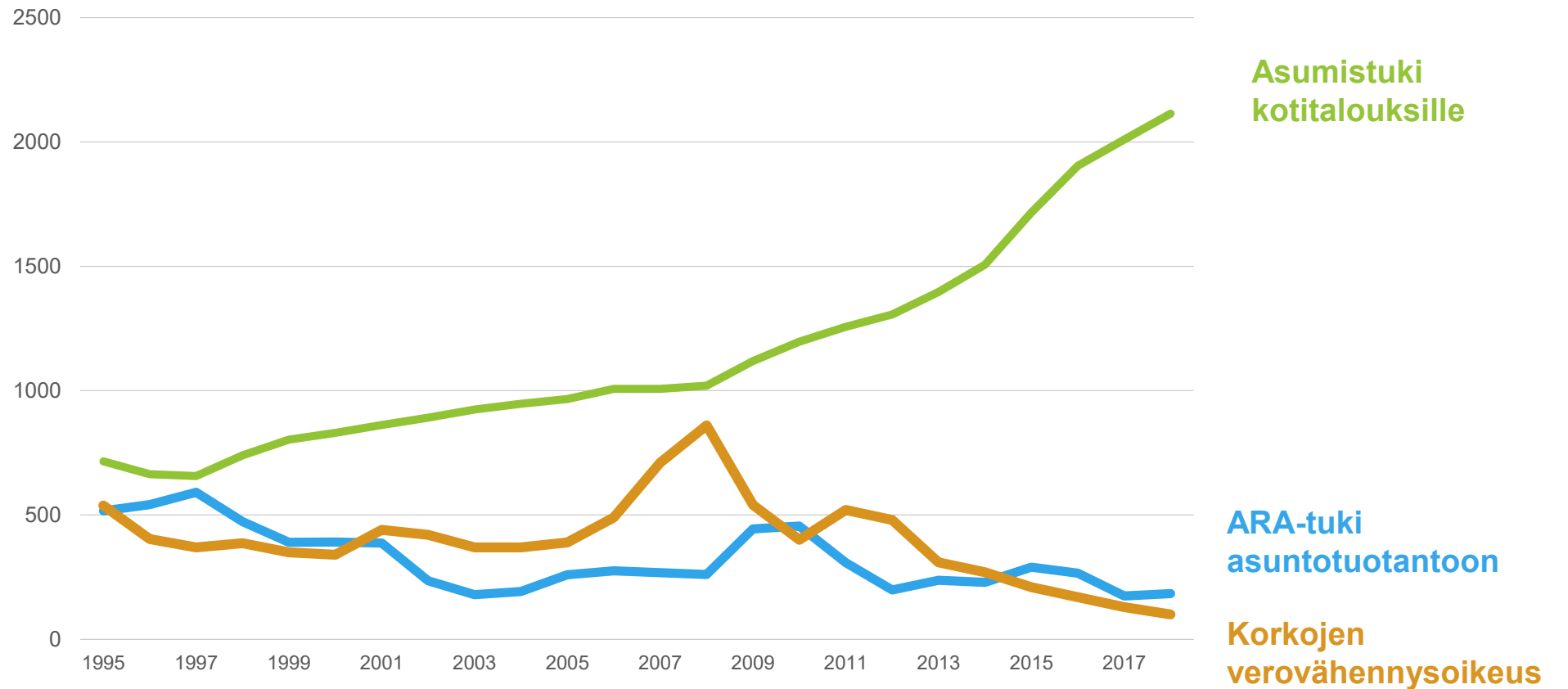
⇒ **Väestönkasvu hidastuu koko maassa, mutta kaupungistuminen jatkuu**

⇒ **uusia asuntoja tarvitaan kasvukeskuksiin**



Asumistukimenot kasvavat voimakkaasti

Asumisen tuen määrä 1995-2018, milj. euroa

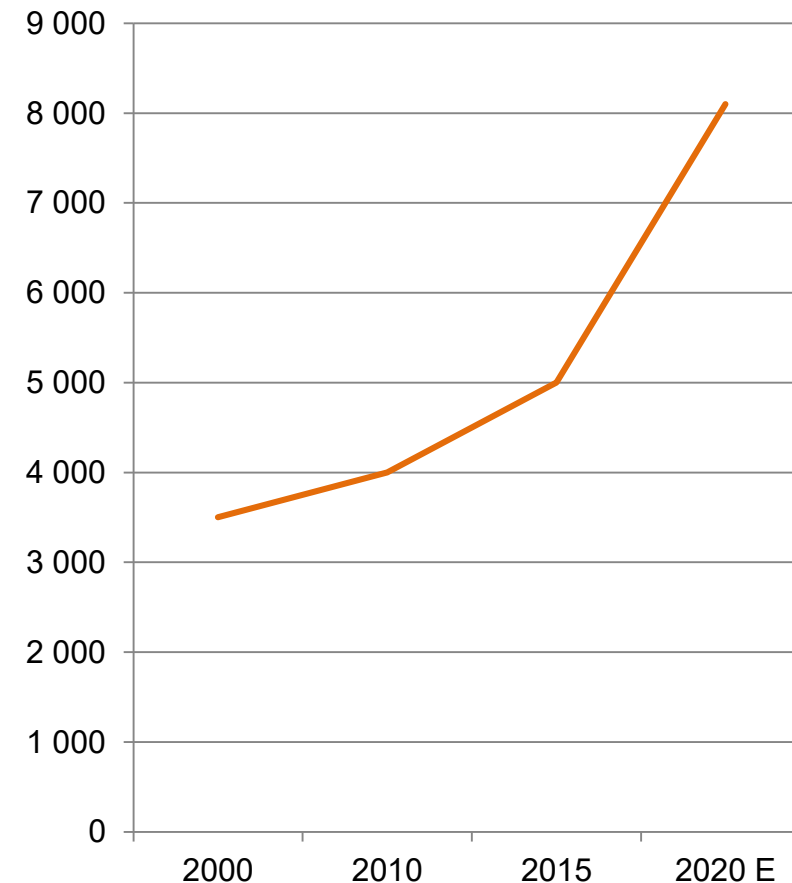




Tyhjien ARA-asuntojen ongelma pahenee väestöään menettävissä kunnissa

- **ARA-asuntojen** kysyntä säilyy korkeana *pääkaupunkiseudulla* ja muissa *suurissa kaupungeissa*, joissa ARA-vuokrien erot markkinavuokriin ovat suurimmat
- **Yli 200 kunnassa** markkinavuokrat ovat ARA-vuokria edullisempia, mikä vaikeuttaa niiden vuokrattavuutta
- **Tyhjien ARA-asuntojen määrä kasvaa**, vaikka sopeuttamistoimia tehdään yhä useammassa kunnassa

Ennuste: tyhjät ARA-asunnot





ARAN asuntomarkkinakatsaukset ja tilastaselvitykset 2018-2019

<https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki>

Lisätietoja
 Hannu Ahola
hannu.ahola@ara.fi
 Puh. 029 525 0855



ara Asuntomarkkinat ja kehittäminen

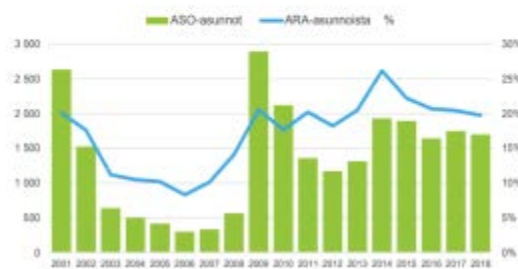
ara Asuntomarkkinat ja kehittäminen

ara Asuntomarkkinat ja kehittäminen

ara Asuntomarkkinat ja kehittäminen

ASUNTO-
MARKKINA-
katsaus

Asumisoikeusasunnot 2/2018



Kuvio 1. Aloitettujen ASO-asunnot (kpl) 2000-luvulla ja niiden osuus (%) ARA-tuotannosta.

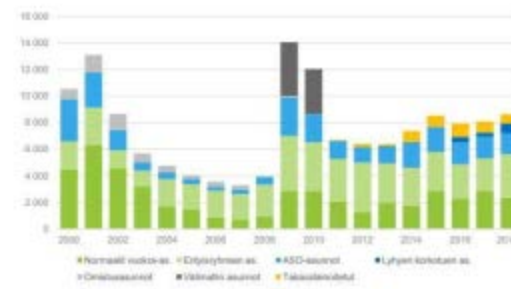
26.4.2019

Selvitys 1/2019 ARA-asuntokannan kehitys 2000-luvulla



- normaali vuokra-asunnot
- erityisyrittämien vuokra-asunnot
- ASO-asunnot

Selvitys 2/2019 ARA-tuotanto 2018



Kuvio 1. Aikava ARA-tuotanto 2000-luvulla lukituksen mukaan.

Selvitys 3/2019 Asunnottomat 2018



Kuvio 1. Yhteensä (n=4862) asunnottomuuden muodot Suomessa 2018.