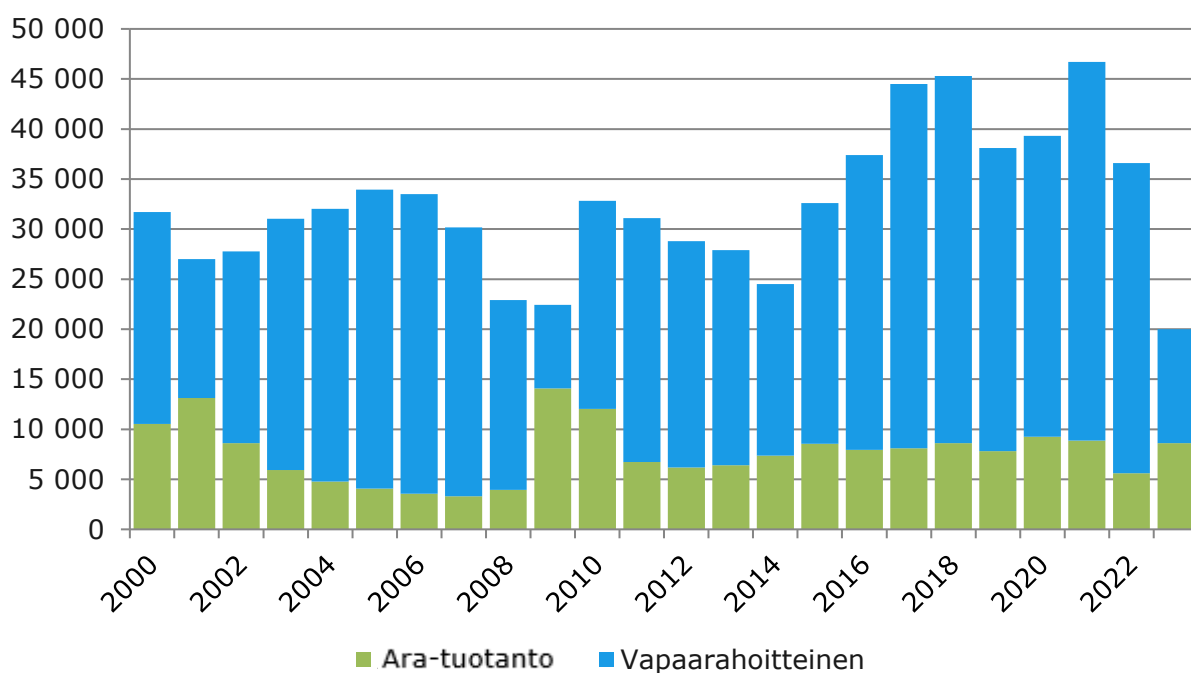


Selvitys 1/2024

Ara-tuotanto 2023



Aloitettu asuntotuotanto 2000-2023 rahoitusmuodon mukaan

Sisällys

1	Asuntorakentaminen romahti – Ara-tuotannolla elvyttävä vaikutus .	3
1.1	Ara-tuotanto hankemuodoittain	4
1.2	Ara-uudistuotanto alueittain vuonna 2023.....	6
2	Rakennuskustannusten kallistuminen pysähtyi	7
3	Asumiskustannukset kallistuivat uusissa ara-asunnoissa	8
4	Ara-asuntojen peruskorjaaminen	9
5	Investointiavustuksia erityisryhmille myönnettiin 120 miljoonalla .	10
6	Ara-tuotanto tilastoina	11
	Liite 1. Kuvioiden taustatiedot	12

Selvitys 1/2024: Ara-tuotanto 2023

Julkaistu: 23.01.2024

Dnro: ARA-08.00.00-2024-1

Lisätietoja:

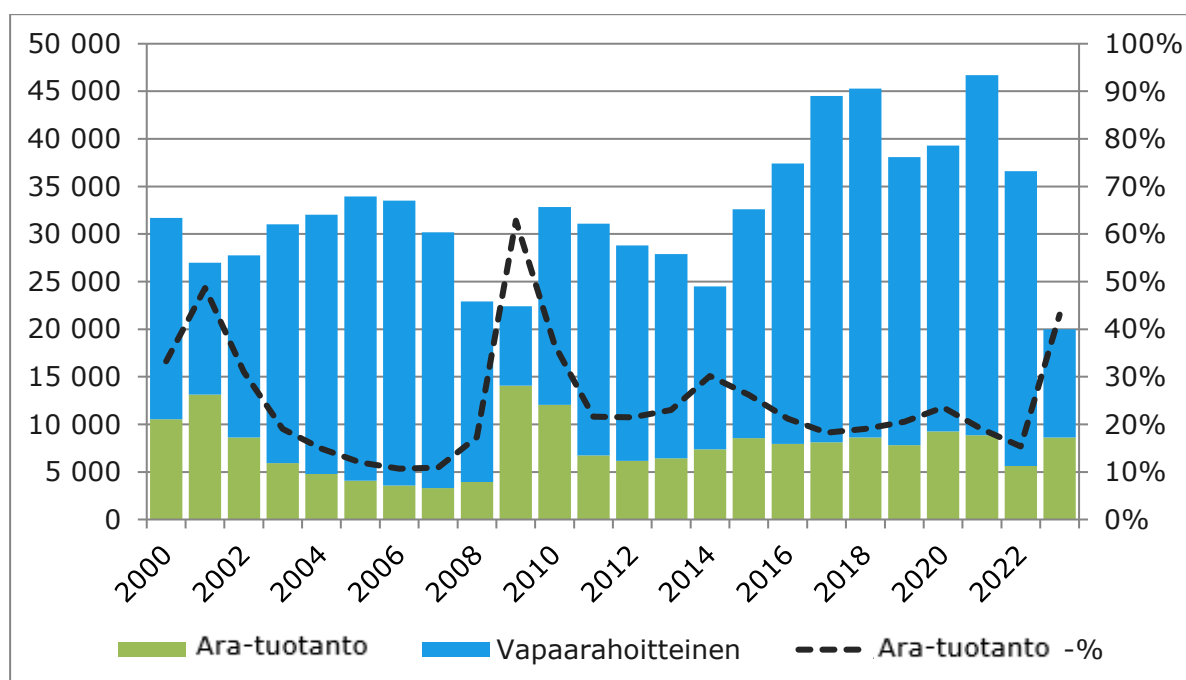
Hannu Ahola, asuntomarkkina-asiantuntija, Ara

Sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ara.fi

1 Asuntorakentaminen romahti – Ara-tuotannolla elvyttävä vaikutus

Vuosina 2016–2022 Suomessa aloitettiin vuosittain 37 000 – 47 000 uuden asunnon rakentaminen. Vuonna 2023 aloitukset jäivät noin 20 000 asuntoon, mikä on 2000-luvun pienin määrä (kuvio 1). Vapaaarahoitteinen asuntotuotanto supistui yli 60 % edellisvuodesta heikon kysynnän ja korkojen nousun seurauksena.

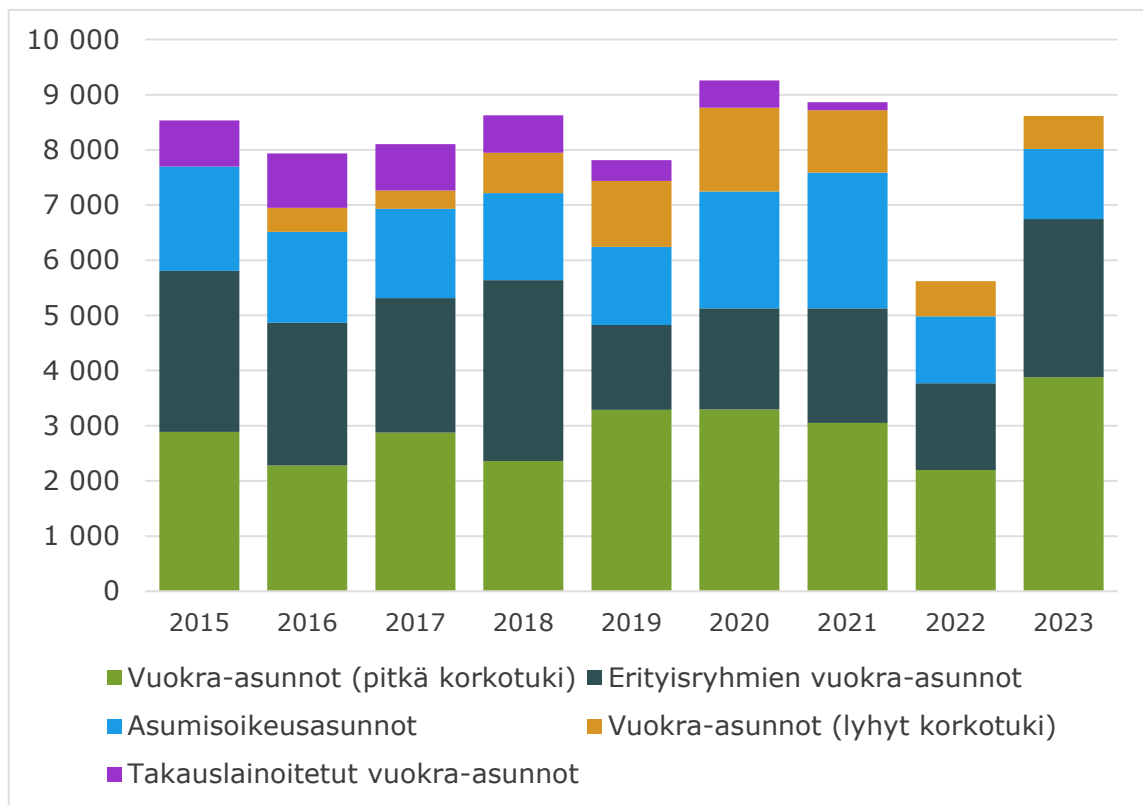
Kuvio 1. Aloitettu asuntotuotanto 2000-2023 rahoitusmuodon mukaan (vasen akseli) ja ara-tuotannon osuus (oikea akseli).



Lähde: Ara, Tilastokeskus; arvio vuodelle 2023 Ara.

Markkinaehtoisen rakentamisen heikko suhdanne ja rakennuskustannusten nousun päättymisen loivat hyvät edellytykset ara-tuotannon kasvattamiselle vuonna 2023. Ara-tuotanto lisääntyi yli 50 % vuoteen 2022 verrattuna, mutta määrällisesti se oli samaa tasoa kuin vuosina 2015–2021 (kuvio 2). Ara-tuotannon osuus uudisrakentamisesta nousi 15 %:stä 43 %:iin. Osuus on 2000-luvun kolmanneksi suurin (kuvio 1).

Kuvio 2. Aloitettu ara-tuotanto 2015–2023 hanke- ja lainamuodon mukaan



1.1 Ara-tuotanto hankemuodoittain

Aran korkotukivaltuus vuodelle 2022 oli 1 950 miljoonaa euroa, joka käytettiin lähes kokonaan. Korkotukilainoituksesta 82 % kohdistui uudistuotantoon ja 18 % perusparantamiseen.

Vuoden 2023 ara-tuotanto muodostuu 8 612 uudesta asunnosta ja 4 409 vanhan ara-asunnon perusparantamisesta.

Vuonna 2023 Aran lainapäätöksen sai **7 342 vuokra-asuntoa ja 1 270 asumisoikeusasuntoa. Ara-vuokra-asuntojen** määrä kasvoi edellisvuodesta 67 % ja **asumisoikeusasuntojen** määrä 5 % (taulukko 1).

Taulukko 1. Ara-uudistuotanto 2021–2023, asunnot hankemuodoittain

Hankemuoto	2021	2022	2023	muutos	osuus
Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	3 051	2 199	3 880	76 %	45 %
Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	1 134	634	593	-6 %	7 %
Erityisryhmien asunnot	2 079	1 573	2 869	82 %	33 %
Ara-vuokra-asunnot yhteensä	6 264	4 406	7 342	67 %	85 %
Asumisoikeusasunnot	2 456	1 213	1 270	5 %	15 %
Ara-asunnot yhteensä	8 720	5 619	8 612	53 %	100 %

Pitkällä 40 vuoden korkotuella lainoitettiin 3 880 tavallista vuokra-asuntoa ja 2 869 erityisryhmien vuokra-asuntoa. Lyhyttä kymmenen vuoden korkotukea myönnettiin 593 vuokra-asunnon rakentamiseen (taulukko 1).

Kohde- ja kuntakohtaiset tiedot myönnettyistä korkotukilainoista löytyvät Aran verkkosivulta [Aran myöntämät tuet ja avustukset](#).

1.2 Ara-uudistuotanto alueittain vuonna 2023

Korkotukilainoitettujen hankkeiden alueellista kohdentumista ohjataan valtioneuvoston vuotuisella käyttösuunnitelmalla, jonka mukaan ara-tuotanto tulee suunnata suurimpiin kasvukeskuksiin ja erityisesti Helsingin seudulle.

Vuoden 2023 ara-tuotannosta 88 % kohdistui 7 suurimmalle kaupunkiseudulle, joiden kanssa valtiolla on maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat MAL-sopimukset. Yli puolet uusista asunnoista tulee pääkaupunkiseudulle ja Helsingin kehyskuntiin (taulukko 2).

Taulukko 2. Ara-uudistuotanto alueittain 2021–2023

Alue	2021	2022	2023	muutos	osuus
Pääkaupunkiseutu	3 643	2 620	4 243	62 %	49 %
Helsingin muut MAL-kunnat	1 204	592	389	-34 %	5 %
Tampereen MAL-kunnat	1 199	819	627	-23 %	7 %
Turun MAL-kunnat	674	298	827	178 %	10 %
Oulun MAL-kunnat	206	0	403	..	5 %
Jyväskylän MAL-kunnat	595	308	335	9 %	4 %
Kuopion MAL-kunnat	309	306	588	92 %	7 %
Lahden MAL-kunnat	335	176	166	-6 %	2 %
Muut kuin MAL-kunnat	700	500	1 034	107 %	12 %
Yhteensä	8 865	5 619	8 612	53 %	100 %

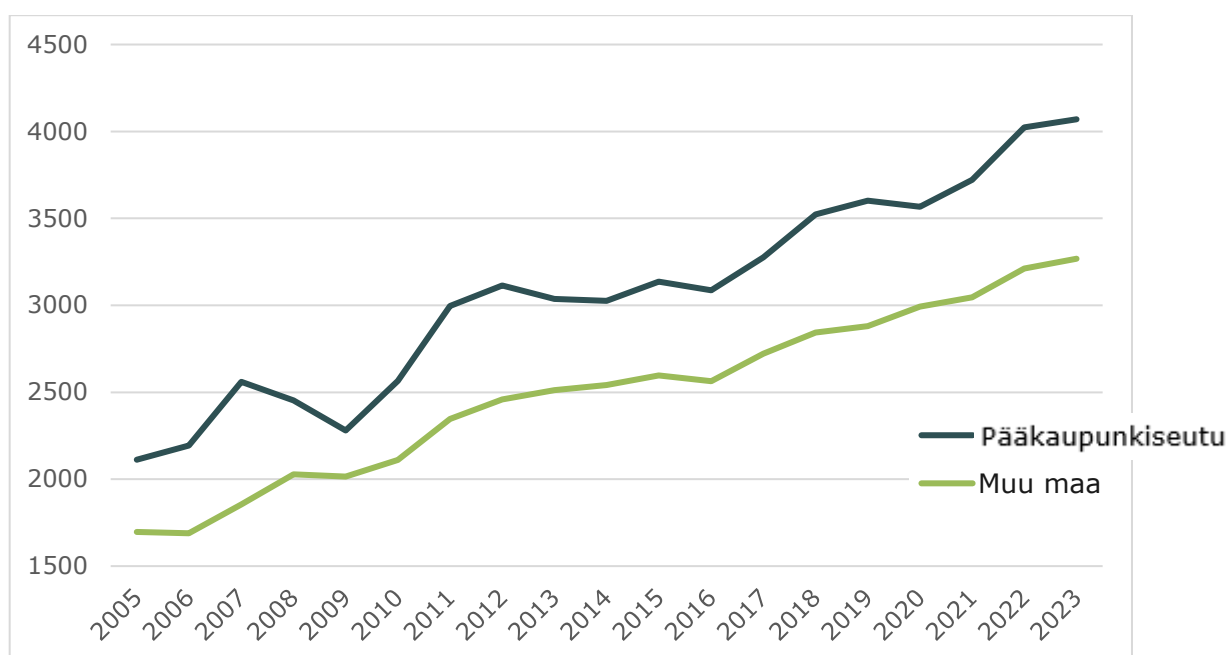
Turun seudulle kohdistui 10 % vuoden 2023 ara-tuotannosta. Tampereen ja Kuopion seutujen osuus oli 7 % ja Oulun seudun 5 %. Muiden kuin MAL-kuntien osuus oli 12 %. Niiden ara-tuotanto painottuu suurelta osin erityisryhmien asuntoihin.

Vuoteen 2022 verrattuna ara-tuotanto kasvoi kaikilla alueilla lukuun ottamatta Helsingin kehyskuntia sekä Tampereen ja Lahden seutuja (taulukko 2).

2 Rakennuskustannusten kallistuminen pysähtyi

Markkinaehtoinen asuntotuotannon aloitukset loppuivat heikon kysynnän seurauksena lähes kokonaan keväällä 2023. Rakennusliikkeiltä vapautui resursseja ara-tuotantoon, mikä lisäsi urakkatarjousten määrää ja laski niiden hintoja. Rakennuskustannusten vuonna 2021 alkanut kallistuminen pysähtyi vuoden 2023 aikana.

Kuvio 3. Ara-uudistuotannon rakennuskustannukset 2005–2023, pitkän korkotuen tavalliset vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot



Pääkaupunkiseudulla tavallisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen keskimääräinen rakennuskustannus oli 4 044 euroa neliöltä, mikä on 0,4 % enemmän kuin vuonna 2022. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella rakennuskustannukset nousivat keskimäärin 1,0 % vuodessa ja olivat vuoden 2023 lopulla 3 293 euroa neliöltä (taulukko 5).

Kohdekohtaista tietoa Aran hyväksymistä rakennuskustannuksista löytyy Aran verkkosivulta [Normaalien vuokra- ja aso-asuntojen rakentamisen hinta](#).

Taulukko 5. Rakentamisen hinta (€/asm²) pitkän ja lyhyen korkotuen tavallisissa vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa vuonna 2023

Alue	Rakennuskustannus* (€/am ²)	Vuosi- muutos	Hankinta- arvo** (€/am ²) oma tontti	Hankinta- arvo** (€/am ²) vuokratontti
PKS	4 044	0,4 %	5 067	4 626
Muu maa	3 293	1,0 %	3 761	3 446

*) Aran hyväksymät rakennuskustannukset, sisältävät alv:n.

**) *Hankinta-arvo* sisältää rakennuskustannukset, tontin ostohinnan tai vuokran, liittymismaksut, autopaikat ja verot.

3 Asumiskustannukset kallistuivat uusissa ara-asunnoissa

Korkojen jyrkkä nousu kohotti selvästi uusien ara-asuntojen alkuvuokria ja käyttövastikkeita vuonna 2023. Pitkän korkotuen vuokra-asuntojen alkuvuokrat olivat pääkaupunkiseudulla 16 % ja muualla maassa 10 % edellisvuotta kalliimpia. Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet kohosivat pääkaupunkiseudulla 12 % ja muualla maassa 15 %. Lyhyen korkotuen asuntojen alkuvuokrat nousivat 6 %, eli selvästi vähemmän kuin muut ara-asunnot (taulukko 6).

Pääkaupunkiseudulla pitkän korkotuen alkuvuokra- ja asumisoikeusasuntojen käyttövastike olivat keskimäärin 18 euroa neliöltä. Kevyemmin tuetun lyhyen korkotuen vuokra oli 21 euroa neliöltä.

Markkinavuokrat pääkaupunkiseudun uusissa vuokrasuhteissa olivat 21,5 euroa neliöltä. Ara-vuokrien tuntuva kallistuminen ja markkinavuokrien lasku (-2 %) kavensivat asumiskustannusten laskennallista eroa merkittävästi vuoden 2023 aikana. Markkinavuokria käytetään ara-vuokrien kohtuuhintaisuuden mittarina. Valmistuvien ara-asuntojen tulisi olla asumiskustannuksiltaan markkinavuokria edullisempia.

Taulukko 6. Uusien vuokra- ja asumisoikeusasuntojen laskennalliset alkuvuokrat (euroa/m²) vuonna 2023 lainoitetuissa asunnoissa*

Rahoitusmuoto	Pääkaupunki-seutu	vuosi-muutos	Muu maa	vuosi-muutos
Pitkä korkotuki	18,0	16,3 %	14,7	10,2 %
Lyhyt korkotuki	21,0	6,1 %	16,2	5,6 %
Asumisoikeus	18,3	11,9 %	13,9	15,2 %
Markkinavuokra	21,5	-2,0 %	15,0	1,3 %

*Uusien ara-asuntojen vuokrien vuosimuutos ei vastaa ara-vuokrien yleistä kehitystä, koska aineisto on suppeampi, eikä siitä ole poistettu asuntojen sijainnin, laadun ja keskipöytä eroja. Eri rahoitusmuotojen asuntojen alkuvuokrien määritelmät on kuvattu luvussa 6.

4 Ara-asuntojen peruskorjaaminen

Korkotukilainoilla käynnistettiin 4 490 ara-asunnon peruskorjaaminen vuonna 2023. Peruskorjattavien asuntojen määrä kasvoi 44 % vuodesta 2022. Hieman yli puolet peruskorjauksista kohdistui tavallisiin vuokra-asuntoihin ja vajaa kolmasosa asumisoikeusasuntoihin.

Taulukko 7. Perusparannushankkeiden asuntomäärät ja osuudet asuntotyypeittäin vuosina 2022–2023

Asuntotyyppi	2022 kpl (osuus)	2023 kpl (osuus)
Erityisryhmien asunnot	303 (12 %)	856 (19 %)
Tavalliset vuokra-asunnot	1 360 (54 %)	2 329 (52 %)
Asumisoikeusasunnot	843 (34 %)	1 305 (29 %)
Yhteensä	2 506 (100 %)	4 490 (100 %)

5 Investointiavustuksia erityisryhmille myönnettiin 120 miljoonalla

Ara myöntää investointiavustuksia erityisryhmien asuntojen rakentamista, hankintaa tai perusparantamista varten. Avustuksen tavoitteena on lisätä asumiskustannuksiltaan kohtuullisten ja erityisryhmille soveltuvien vuokra-asuntojen tarjontaa.

Investointiavustusta myönnettiin 2 917 uuden erityisasunnon rakentamiseen ja 744 perusparantamiseen. Asunnoista 1 370 oli tarkoitettu ikääntyneille ja 2 134 opiskelijoille (taulukko 8).

Vuoden 2023 investointiavustusvaltuus, 120 miljoonaa euroa, käytettiin kokonaan. Avustuksista 54 % kohdistui ikääntyneiden asunnoille, 31 % opiskelija-asunnoille ja 15 % kehitysvammaisten asunnoille.

Avustus asuntoa kohden oli kehitysvammaisilla keskimäärin 118 000 euroa, ikääntyneillä 47 000 euroa ja opiskelijoilla 17 000 euroa.

Taulukko 8. Erityisryhmien investointiavustukset 2023*

Erityisryhmät 2023	Asuntoja kpl (osuus)	Avustus milj. € (osuus)	Keskim. avustus/ asunto (€)
Ikääntyneet	1 370 (37 %)	64,3 (54 %)	46 940
Opiskelijat	2 134 (58 %)	37,0 (31 %)	17 320
Kehitysvammaiset	152 (4 %)	18,0 (15 %)	118 443
Muut erityisryhmät	5 (0 %)	0,1 (0 %)	22 544
Yhteensä	3 661 (100 %)	119,4 (100 %)	32 610

*) Taulukosta puuttuvat aiempien vuosien avustuspäätösten lisäykset, yhteensä 0,6 miljoonaa euroa.

Kohdekohtaiset tiedot erityisryhmien investointiavustuksista ovat luettavissa Aran verkkosivulta [Aran myöntämät tuet ja avustukset](#).

6 Ara-tuotanto tilastoina

Selvityksen tiedot on saatu Aran päätöksenteossa käyttämistä sovelluksista ja tietokannoista. Muut tietolähteet on mainittu erikseen. Jos samaan hankkeeseen kohdistuvat rahoituspäätökset ajoittuvat eri kalenterivuosille, näkyy se myös eri tilastojen asuntomäärissä:

- Ara-tuotannon asuntomäärät (luku 1) perustuvat Aran vuoden 2023 aikana tekemiin lainapäätöksiin.
- Erityisryhmien investointiavustuksen (luku 5) asuntomäärät perustuvat Aran vuoden 2023 avustuspäätöksiin. Mikäli hankkeen lainapäätös on tehty eri vuonna kuin avustuspäätös, poikkeavat vuositilastojen erityisasuntojen määrät toisistaan.
- Rakennuskustannusten laskenta perustuu Aran osapäätöksen yhteydessä hyväksymiin suunnitelmiin ja rakennuskustannuksiin. Osapäätös edeltää lainapäätöstä.

Luvussa 3 esitetyt alkuvuokrat on laskettu eri rahoitusmuotojen asunnoissa seuraavasti:

- Pitkä korkotuki ja asumisoikeus: Alkuvuokraksi on laskettu 1. vuoden laskennallinen asumiskustannus arvioitujen kustannusten perusteella. Lopullinen vuokra tai aso-asunnon käyttövastike määräytyy kohteen valmistuttua. Omistaja voi kuitenkin tasata uuden kohteen vuokria muiden omakustannussäännösten alaisten vuokratulojen kesken.
- Lyhyt korkotuki: Alkuvuokra on Aran vahvistama 1. vuoden sitova alkuvuokra. Sitovaa alkuvuokraa voidaan tarkistaa vuosittain kohteen asumisajan alettua. Vuosittainen tarkistus perustuu elinkustannusindeksin vuotuisen muutokseen lisättynä enintään 1,5 prosenttiyksiköllä.
- Ara-asuntojen alkuvuokriin ei sisälly vesimaksua, vaan ne peritään erikseen todellisen kulutuksen perusteella.
- Markkinavuokrien tietolähteenä on Uudet vuokrasopimukset, 3. neljännes (Tilastokeskus). Vuosimuutos laskettu edellisen vuoden keskiarvosta. Markkinavuokraan sisältyy vesimaksu.

Muita ara-tuotantoon liittyviä tilastoja, taulukoita ja kuvioita löytyy Aran verkkosivulta [Tilastoja ja selvityksiä ara-tuotannosta](#).

Liite 1. Kuvioiden taustatiedot

Kuvio 1. Aloitettu ara-tuotanto 2014–2022 tukimuodoittain

Hankemuoto	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Vuokra-asunnot pitkä korkotuki	2 891	2 281	2 875	2 363	3 287	3 292	3 051	2 199	3 880
Erityisryhmien asunnot	2 913	2 588	2 440	3 278	1 538	1 834	2 079	1 573	2 869
Asumisoikeus-asunnot	1 896	1 644	1 616	1 575	1 416	2 118	2 456	1 213	1 270
Vuokra-asunnot lyhyt korkotuki	-	438	330	730	1 196	1 523	1 134	634	593
Takauslainoitettut vuokra-asunnot	834	987	844	681	379	492	145	-	-
Ara-tuotanto yhteensä	8 534	7 938	8 105	8 627	7 816	9 259	8 865	5 619	8 612

Kuvio 2. Aloitettu asuntotuotanto 2000–2023 rahoitusmuodon mukaan

Vuosi	Ara-tuotanto	Vapaa-rahoitteinen asuntotuotanto	Asuntotuotanto yhteensä	Ara-tuotannon osuus
2000	10 541	21 149	31 690	33 %
2001	13 127	13 869	26 996	49 %
2002	8 620	19 146	27 766	31 %
2003	5 916	25 103	31 019	19 %
2004	4 768	27 251	32 029	15 %
2005	4 065	29 881	33 946	12 %
2006	3 576	29 927	33 503	11 %
2007	3 301	26 874	30 175	11 %
2008	3 958	18 945	22 903	17 %
2009	14 080	8 335	22 415	63 %
2010	12 043	20 790	32 833	37 %
2011	6 725	24 366	31 091	22 %
2012	6 179	22 621	28 800	21 %
2013	6 417	21 483	27 900	23 %
2014	7 380	17 120	24 500	30 %
2015	8 536	24 064	32 600	26 %
2016	7 938	29 452	37 390	21 %

2017	8 107	36 393	44 500	18 %
2018	8 627	36 673	45 300	19 %
2019	7 816	30 284	38 100	21 %
2020	9 259	30 041	39 300	24 %
2021	8 865	37 835	47 700	19 %
2022	5 619	30 981	36 600	15 %
2023	8 612	11 388	20 000	43 %

Lähde: Ara & Tilastokeskus.

Kuvio 3. Ara-uudistuotannon rakennuskustannukset 2005–2023, normaalit pitkän korkotuen vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot

Vuosi	Pääkaupunki-seutu	Muu maa
2005	2112	1697
2006	2194	1689
2007	2560	1855
2008	2454	2028
2009	2281	2015
2010	2566	2111
2011	2997	2347
2012	3115	2459
2013	3037	2513
2014	3025	2541
2015	3136	2596
2016	3087	2564
2017	3276	2722
2018	3523	2843
2019	3602	2880
2020	3567	2993
2021	3722	3046
2022	4024	3211
2023	4070	3268