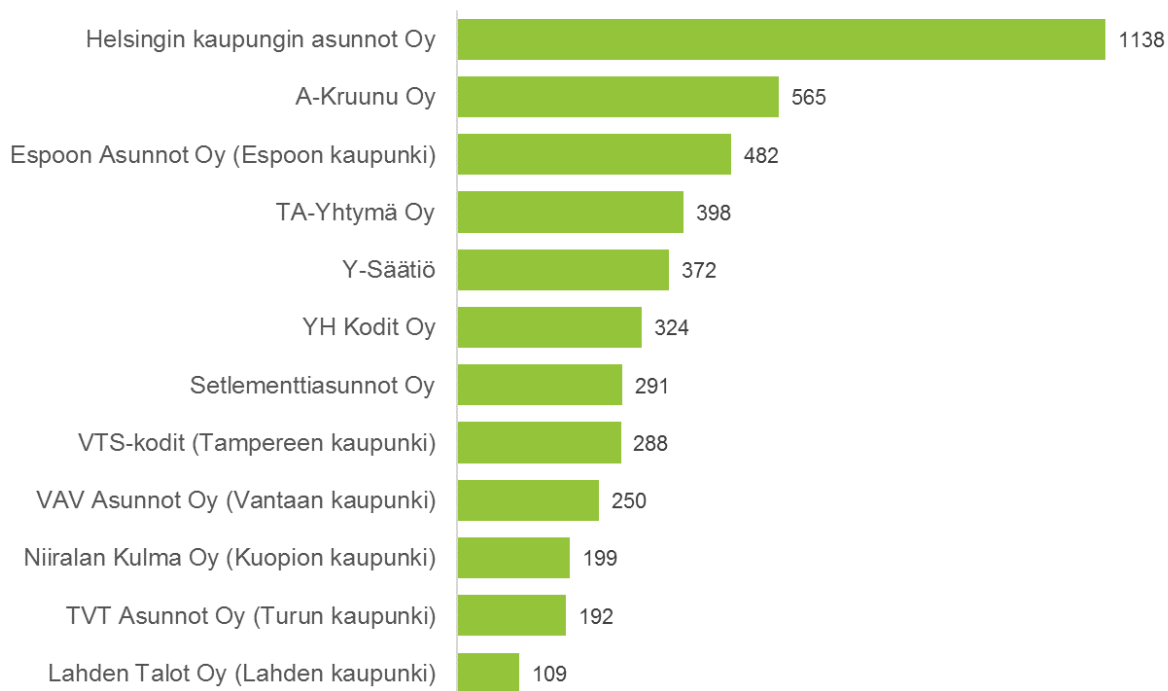


Selvitys 3/2018

Rakennusliikkeet ja omistajayhteisöt ARA-tuotannossa 2016–2017

***Normaaleja ARA-vuokra-asuntoja eniten vuosina 2016–2017
rakennuttaneet omistajayhteisöt***



Sisällys

1	Selvityksen aineisto.....	3
1.1.	Aineisto, pääkaupunkiseutu	3
2	Rakennusliikkeiden määrän kehitys pääkaupunkiseudun ARA-tuotannossa	4
4	Normaaleja ARA-vuokra-asuntoja toteuttaneet yhteisöt	6
4	Takauslainalla ja lyhytaikaisella korkotuella vuokra- sekä asumisoikeusasuntoja toteuttaneet yhteisöt.....	9

SELVITYS 3/2018: RAKENNUSLIIKKEET JA OMISTAJAYHTEISÖT ARA-TUOTANNOSSA 2016-2017

Lisätiedot:

Pekka Peltas,
suunnittelija

Kimmo Huovinen,
apulaisjohtaja
p. 029 525 0822

etunimi.sukunimi@ara.fi

Rakentamisen kilpailutilanne vaikuttaa rakentamisen hintaan ja myös mahdollisuuksiin toteuttaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Merkittävä osa niin ARA-rahoitteisesta kuin vapaarahoitteisesta asunto-rakentamisesta kohdistuu pääkaupunkiseudulle ja myös rakentamisen hinta on alueella muuta maata korkeampi.

Tonttitarjonnan ohella rakentamisen kilpailun toimivuus on keskeinen edellytys asuntotarjonnan lisäämisen kannalta. **Tämän selvityksen tavoitteena** on ollut tuottaa tietoa ARA-hankkeita toteuttavien rakennusliikkeiden määrän kehityksestä ja näin kuvata myös rakentamisen kilpailutilannetta pääkaupunkiseudulla.

Tämän lisäksi **selvitys sisältää** tietoa normaaleja vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja toteuttavista yhteisöistä. Asuntopolitiikan tavoitteena on ollut lisätä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa ja saada uusia omistajayhteisöjä mukaan toteuttamaan hankkeita.

1 SELVITYKSEN AINEISTO

Aineisto perustuu vuosien 1997–2017 ARAssa lainapäätöksen saaneisiin uudistuotannon ARA-hankkeisiin. Mukana ovat kaikki pääkaupunkiseudun uudistuotantohankkeet paitsi ns. välimallin¹ korkotukihankkeet vuosina 2009–2010.

Tavoitteena oli selvittää pääurakoitsijoiden määrää kilpailumuotoisena toteutettavassa tai kilpailuhankkeita vastaavalla kustannustasolla toteutettavassa ARA-tuotannossa. Selvitys on jatkoa keväällä 2016 ja 2013 tehdyille vastaaville selvityksille.

1.1. Aineisto, pääkaupunkiseutu

Hankkeita yhteensä 1 196 kappaletta, joissa 56 752 asuntoa. Vuosina 2016–2017 yhteensä 98 hanketta, joissa on 6 697 asuntoa.

Taulukko 1. Pääkaupunkiseudulla lainapäätöksen saaneet ARA-asunnot v.1997–2017.

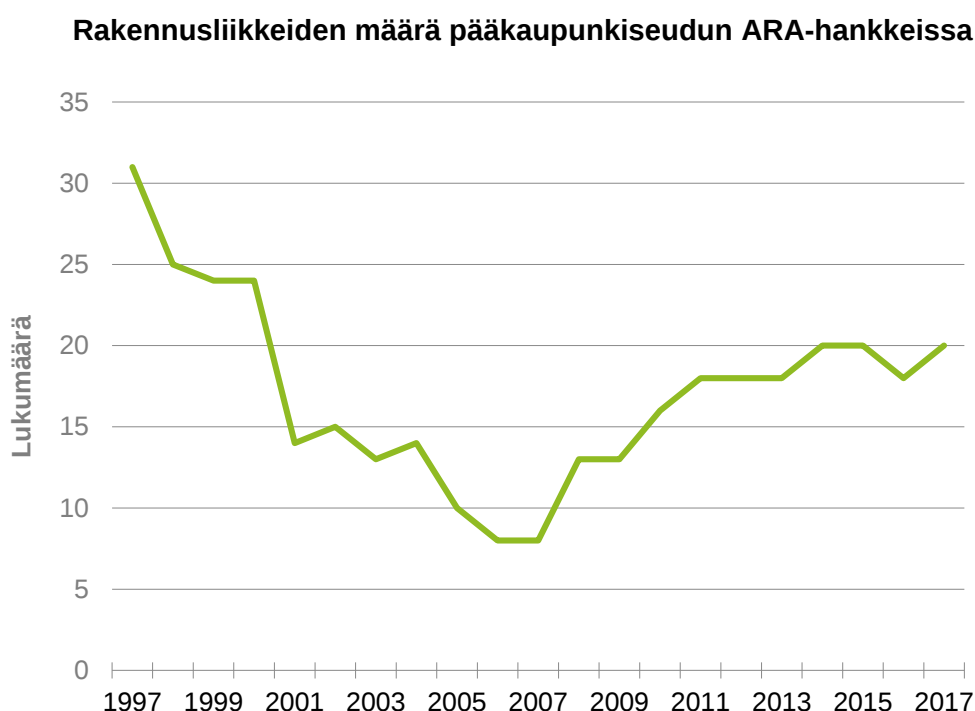
Vuodet	Asuntoa
1997–2000	14 949
2001–2004	12 339
2005–2008	4 277
2009–2012	10 584
2013–2015	7 906
2016–2017	6 697
Yhteensä	56 752

¹ Välimallin korkotukilainoitus oli suhdanneluonteinen toimenpide ja hankkeet toteutettiin pääsääntöisesti neuvottelu-urakkamenettelyinä.

2 RAKENNUSLIIKKEIDEN MÄÄRÄN KEHITYS PÄÄKAUPUNKISEUDUN ARA-TUOTANNOSSA

Pääkaupunkiseudulla ARA-hankkeita toteuttavien rakennusliikkeiden määrä on noussut viime vuosina. Kaikkiaan 28 eri pääurakoitsijaa on ollut toteuttamassa uustuotannon ARA-hankkeita kahden viime vuoden aikana.

Vuoden 2017 aikana hankkeita toteutti 20 eri rakennusliikettä ja määrä on selvästi suurempi kuin 2000-luvun alussa.



Kuvio 1. Rakennusliikkeiden määrän kehitys viimeisten 20 vuoden aikana (1997-2017).

Eniten kahden viime vuoden aikana ARA-tuotantoa toteuttanut rakennusliike on Lujatalo Oy (19 hanketta). Myös NCC Oy, Skanska Oy ja Jatke Oy ovat toteuttaneet paljon hankkeita. Neljän suurimman toteuttajaa olivat samat kuin aiemmassa tarkastelujaksossa ja niiden osuus on 55 % asunnoista. (ks. taulukko 2, seuraavalla sivulla)

Isoista rakennusliikkeistä YIT- yhtymä Oyj on toteuttanut kolme hanketta ja SRV Oy kaksi hanketta.

Taulukko 2. Pääurakoitsijat pääkaupunkiseudulla vuosina 2016–2017.

Pääurakoitsija	Asuntoja	%	Hankkeiden lukumäärä	Keski-koko
Lujatalo Oy	1542	23%	19	81
NCC Rakennus Oy	876	13 %	11	80
Skanska Oy	737	11 %	9	101
Jatke Oy	506	8 %	8	63
Varte Oy	364	5 %	5	73
Rakennusosakeyhtiö Hartela	264	4 %	2	132
Rakennusliike Reponen Oy	234	4 %	4	59
AVAIN Yhtiöt Oy*	228	3%	4	57
Rakennuspetäjä Oy	202	3%	2	101
Salpausselän Rakentajat Oy	186	3 %	3	34
SRV Oy	176	3 %	2	88
Rakennustoimisto V. O. Mattila Oy	169	3%	4	42
Fira Oy	155	2 %	3	52
YIT-Yhtymä Oyj	132	2 %	3	46
Rakennuskartio Oy	112	2 %	2	56
Haahtela-rakennuttaminen Oy	103	2 %	1	103
Pakrak Oy	94	1 %	1	94
Rakennus Omera Oy	92	1 %	3	31
Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy	91	1 %	3	30
Hausia Oy	82	1 %	1	82
Lemminkäinen Oy	78	1 %	1	78
Rakennus K. Karhu Oy	72	1 %	1	72
Rakennuspartio Oy	60	0,9%	1	60
Raksystems AEC Projektinjohto Oy	51	0,8 %	1	51
Basso Building Systems Oy	44	0,7 %	2	22
Rakennusliike LapTI Oy	22	0,3 %	1	22
VRP Etelä-Suomi Oy	19	0,3 %	1	19
Yhteensä	6 697	100 %	98	

*=projektinjohtourakointi

Kun hankekoko nousee edelleen, niin mahdollisten toteuttajien määrä pienenee. Yli 80 asunnon hankkeiden arvo nousee monesti pääkaupunkiseudulla noin 20 miljoonaan euroon ja pienille urakoitsijoille hankkeet eivät yleensä ole mahdollisia toteuttaa.

Isoissa hankkeissa on vuosina 2016–2017 ollut yhteensä 12 eri toteuttajaa. Se on yksi enemmän kuin vuosina 2013–2015.

Taulukko 3. Pääurakoitsijat isoissa hankkeissa (yli 80 asuntoa) vuosina 2016–2017.

Urakoitsija	Hankkeita	Asuntoja
Lujatalo Oy	8	874
NCC Rakennus Oy	6	676
Skanska Talonrakennus Oy	5	460
Jatke Oy	3	305
Rakennusosakeyhtiö Hartela Oy	2	264
Rakennuspetäjä Oy	2	202
Varte Oy	1	119
Haahtela-rakennuttaminen Oy	1	103
SSR Uusimaa Oy	1	101
SRV Rakennus Oy	1	98
Pakrak Oy	1	94
Hausia Oy	1	82
Yhteensä	32	3378

4 NORMAALEJA ARA-VUOKRA-ASUNTOJA TOTEUTTANEET YHTEISÖT VUOSINA 2016–2017

Mukana selvityksessä on vuosina 2016–2017 ARA:ta korkotukilainan hyväksymispäätöksen saaneet hankkeet, joihin on toteutettu normaaleja vuokra-asuntoja. Asuntoja hankkeissa oli yhteensä 5 308.

Normaaleja vuokra-asuntoja ovat toteuttaneet edelleen pääosin kunnalliset vuokrataloyhtiöt tai pääosin usean kunnan yhdessä omistamat yhteisöt (esimerkiksi YH-kodit Oy). Niiden osuus oli 66 % kaikista normaaleista vuokra-asunnoista.

Taulukko 4. Normaalit vuokra-asunnot omistajatyypin mukaan.

Omistajayhteisöt	Asunnot	%
Kuntien kokonaan tai pääosin omistamat yhtiöt	3 511	66 %
Yleishyödylliset yhteisöt	1 797	34 %
Yhteensä	5 308	

Helsingin kaupungin vuokrataloyhtiö on ollut selvästi suurin normaalien vuokra-asuntojen rakennuttaja (1 138 asuntoa). Yleishyödyllisistä yhteisöistä eniten asuntoja on rakennuttanut valtion omistama A-Kruunu Oy. Kuntien yhtiöiden ja valtio-omisteisen A-Kruunun osuus oli 81 %.

Taulukko 5. Suurimmat normaaleja vuokra-asuntoja rakennuttaneet omistajayhteisöt vuosina 2016–2017.

Omistajayhteisö	as. kpl	%
Helsingin kaupungin asunnot Oy	1138	21 %
A-Kruunu Oy	565	11 %
Espoon Asunnot Oy (Espoon kaupunki)	482	9 %
TA-Yhtymä Oy	398	7 %
Y-Säätiö	372	7 %
YH Kodit Oy	324	6 %
Setlementtiasunnot Oy	291	5 %
VTS-kodit (Tampereen Kaupunki)	288	5 %
VAV Asunnot Oy (Vantaan kaupunki)	250	5 %
Niiralan Kulma Oy (Kuopion kaupunki)	199	4 %
TVT Asunnot Oy (Turun Kaupunki)	192	4 %
Lahden Talot Oy (Lahden kaupunki)	109	3 %
Muut kuntayhtiöt	529	10 %
Muut yleishyödylliset	171	3 %
Yhteensä	5 308	100 %

Normaalista vuokra-asuntotuotannosta 59 % on kohdentunut Helsingin seudulle. Suurimpien kasvuseutujen osuus on 96 %.

Taulukko 6. Normaali vuokra-asuntotuotanto alueittain.

Alue	as. kpl	%
Pääkaupunkiseutu	2 568	48 %
PKS:n lähialue	587	11 %
Tampereen seutu	585	11 %
Turun seutu	431	8 %
Oulun seutu	409	8 %
Kuopion seutu	199	4 %
Lahden seutu	154	3 %
Jyväskylän seutu	119	2 %
Seinäjoen seutu	36	1 %
Seudut yhteensä	5 088	96 %
Muu suomi	220	4 %
Yhteensä	5308	100 %

Pääkaupunkiseudulla kuntien omistamat yhtiöt ovat vastanneet 73 % alueen normaali vuokra-asuntojen tuotannosta. Turun seudulla kunnallisten yhtiöiden osuus on 91 % ja Tampereen seudulla osuus on 67 %. Oulun seudulla pääosin muut kuin kuntayhtiöt ovat toteuttaneet vuokra-asuntoja ja kuntayhtiön osuus on 20 %. Kuopion seudulla kaikki hankkeet ovat kuntayhtiöiden toteuttamia.

Taulukko 7. Kuntien omistamien yhtiöiden osuus alueen normaali ARA vuokra-asuntojen tuotannosta.

Alue	as. kpl	Kuntayhtiöt* as. kpl	%
Pääkaupunkiseutu	2 568	1 870	73 %
Helsinki	1 529	1 138	74 %
Espoo	527	482	91 %
Vantaa	512	250	49 %
PKS :n lähialue	587	215	37 %
Tampereen seutu	585	390	67 %
Turun seutu	431	393	91 %
Oulun seutu	409	81	20 %
Kuopion seutu	199	199	100 %
Lahden seutu	154	109	71 %
Jyväskylän seutu	119	82	69 %
Seinäjoen seutu	36	36	100 %
Muu Suomi	220	138	63 %
Yhteensä	5308	3513	66 %

*= mukaan luettuna YH-Kodit Oy

4 TAKAUSLAINALLA JA LYHYTAIKAISELLA KORKOTUELLA VUOKRA-SEKÄ ASUMISOIKEUSASUNTOJA TOTEUTTANEET YHTEISÖT 2016–2017

ARAN hyväksymällä takauslainalla voidaan rakentaa vapaan vuokranmäärityksen asuntoja. Tavoitteena on ollut edistää vuokra-asuntotarjontaa helpottamalla rahoituksen hankintaa. Takauksesta peritään maksu.

Yhteensä vuosina 2016–2017 takauslainoilla aloitettiin 1 831 asunnon rakentaminen. Aktiivisimpia toteuttajia ovat olleet Avain Yhtiöt Oy, YH-Kodit Oy, Lakea Oy ja Sato Asunnot Oy. Ne ovat rakennuttaneet 66 % kaikista takauslainalla toteutetuista asunnoista.

Taulukko 8. Takauslainalla rakennuttaneet omistajayhteisöt vuosina 2016–2017.

Omistajayhteisö	asunnot	%
AVAIN Yhtiöt Oy	478	26 %
YH Kodit Oy	291	16 %
Lakea Oy	242	13 %
Sato Asunnot Oy	200	11 %
Sisco Oyj	148	8 %
Tampereen kaupunki	105	6 %
Suomen Laatuasunnot Oy	91	5 %
Stonerin Oy	76	4 %
Suomen Vuokrakodit Oy	58	3 %
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	50	3 %
Pirkanmaan Avo-Asunnot Oy	33	2 %
Valokodit Oy	31	2 %
Pohjola Rakennus Oy	28	2 %
Yhteensä	1 831	100 %

Laki vuokratulojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta korkotuesta (10 vuotta) astui voimaan 1.8.2016. Uudella rahoitusmallilla edistetään kasvukeskuksissa asuvien ja niihin muuttavien kotitalouksien mahdollisuuksia löytää tuloihinsa nähden kohtuuhintaisia asumisratkaisuja. Tarkoituksena on myös edistää työvoiman liikkuvuutta ja turvata elinkeinoelämän kilpailukykyä. Asunnot on ilmoitettava julkisesti haettavaksi.

Auratum Vuokra-asunnot Oy, joka hallinnoi Auratum Asuntorahastoa (sen sijoittajina toimii mm. ammattiliittoja, yliopistoja, eläkevakuutusyhtiöitä) on rakennuttanut suurimman osan lyhytaikaisella korkotueella tuetuista asunnoista, 586 asuntoa eli 72 % kaikista asunnoista. Hankkeisiin on ollut kiinnostusta aiempaa laajemmin kuluvana vuonna.

Taulukko 9. Lyhytaikaisella korkotuella rakennuttaneet omistajayhteisöt vuosina 2016–2017.

Omistajayhteisö	as. kpl	%
Auratum Vuokra-asunnot Oy	586	72 %
Sisco Oyj	83	10 %
YH-Kodit	72	9 %
AKI-ARA asunnot Oy	40	5 %
Investors House Oyj	19	2 %
Rakennusliike Markku Haataja Oy	15	2 %
Yhteensä	815	100 %

Asumisoikeus on vaihtoehto asunnon vuokraamiselle ja omistamiselle. Se on asumismuoto, jossa asukkaalla on asumisoikeus rakennuttajayhtiön omistamaan asuntoon.

TA-Yhtymä on rakennuttanut lähes 40 % vuosina 2016–2017 toteutetuista asumisoikeusasunnoista ja Helsingin kaupungin omistama Helsingin Asumisoikeus Oy neljäsosan kaikista asunnoista.

Taulukko 10. Asumisoikeus asuntoja rakennuttaneet omistajayhteisöt vuosina 2016–2017.

Omistajayhteisö	as. kpl	%
TA-Yhtymä Oy	1386	39 %
Helsingin Asumisoikeus Oy (Helsingin kaupunki)	886	25 %
AVAIN Yhtiöt Oy	625	17 %
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	334	9 %
Varttuneiden asumisoikeusyhdistys Jaso	146	4 %
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	101	3 %
Yrjö ja Hanna-säätiö sr	60	2 %
Asumisoikeusyhdistys Suomen Omakoti	52	1 %
Yhteensä	3 590	100 %