



Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

Selvitys 1/2021

Rakennusliikkeet ja omistajayhteisöt ARA-tuotannossa 2018–2020

Sisällys

1	Rakennusliikkeet ja omistajayhteisöt ARA-tuotannossa	3
2	Rakennusliikkeiden määrä pääkaupunkiseudun ARA-tuotannossa lisääntyi	3
1.1	Suurimmat rakennusliikkeet pääkaupunkiseudulla.....	4
1.2	ARA-hankkeiden kilpailuttaminen.....	6
3	Tavallisia ARA-vuokra-asuntoja toteuttaneet omistajayhteisöt.....	7
4	Lyhytaikaisella korkotuella vuokra-asuntoja rakennuttaneet yhteisöt.....	8
5	Asumisoikeusasuntoja toteuttaneet yhteisöt	10
6	Takauslainalla vuokra-asuntoja toteuttaneet yhteisöt.....	11
	Liite: Kuvion taustatiedot	12

Selvitys 1/2021: Rakennusliikkeet ja omistajayhteisöt ARA- tuotannossa 2018–2020

Julkaistu: 5.1.2021

Dnro: ARA-08.03-2021-1

Lisätietoja:

Hannu Ahola, asuntomarkkina-asiantuntija, ARA

Sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ara.fi

1 Rakennusliikkeet ja omistajayhteisöt ARA-tuotannossa

Selvityksen tavoitteena on tuottaa tietoa ARA-hankkeita toteuttavien rakennusliikkeiden määrän kehityksestä ja kuvata rakentamisen kilpailutilannetta pääkaupunkiseudulla. Alueellinen kilpailutilanne vaikuttaa rakentamisen hintaan ja mahdollisuuksiin toteuttaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Tämä korostuu pääkaupunkiseudulla, jossa tontit, rakennuskustannukset, asuntojen hinnat ja vuokrat ovat selvästi muuta maata kalliimpia.

Asuntopolitiikan yhtenä tavoitteena on ollut lisätä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa ja saada uusia omistajayhteisöjä mukaan toteuttamaan hankkeita. Myös tämän tavoitteen toteutumisesta saadaan tietoa tässä selvityksessä.

Selvityksen aineisto perustuu ARAn 1.1.2018–31.8.2020 tekemiin ARA-uudistuotannon korkotukilainapäätöksiin.

Selvitys on jatkoa vuosina 2013, 2016 ja 2018 tehdyille vastaaville selvityksille.

- **Aikaisemmat selvitykset ladattavissa ARAn sivuilta:**
https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Muut_tilastoselvitykset

2 Rakennusliikkeiden määrä pääkaupunkiseudun ARA-tuotannossa lisääntyi

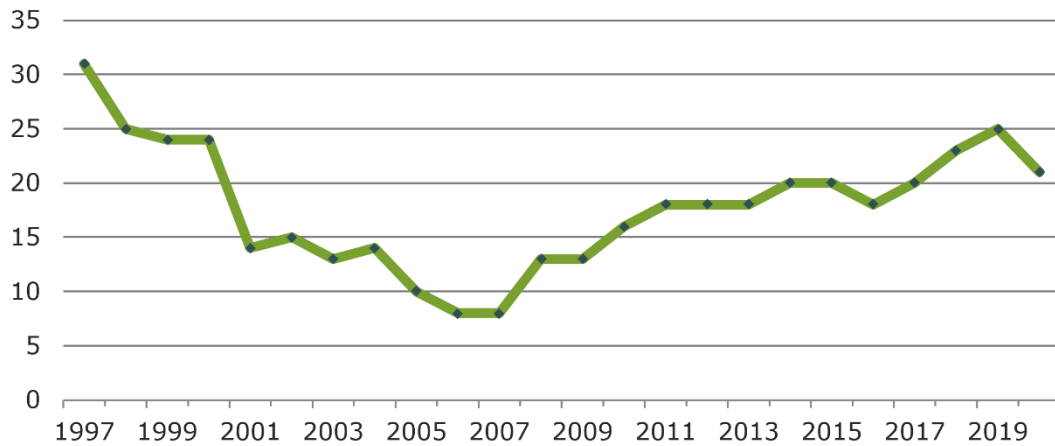
Merkittävä osa Suomen asuntorakentamisesta kohdistuu pääkaupunkiseudulle. Vuosina 2015–2019 valmistuneista uusista kerrostaloasunnoista 39 % oli pääkaupunkiseudulla.

Myös ARA-tuotanto painottuu pääkaupunkiseudulle. Pääkaupunkiseudun osuus ARA-tuotannosta 2010-luvulla on noin 40 %.

Vuosina 2018–2020 pääkaupunkiseudulla toteutettiin 132 ARA-uudishanketta, joissa oli yhteensä 8 785 asuntoa (taulukko 1).

Yhteensä 45 eri rakennusliikettä toteutti ARA-tuotantoa pääkaupunkiseudulle vuosina 2018-2020. Vuonna 2019 rakennusliikkeitä oli 25, mikä on 2000-luvun suurin lukema (kuvio 1).

Lukumäärä



Kuvio 1. Rakennusliikkeiden määrän vuosien 1997-2020 ARA-uudistuotannossa. Vuoden 2020 tiedot kahdeksalta kuukaudelta.

1.1 Suurimmat rakennusliikkeet pääkaupunkiseudulla

Pääkaupunkiseudun 4 suurinta ARA-rakentajaa olivat samat kuin vuosina 2016-2017 (edellinen selvitys vuodelta 2018): Lujatalo, Skanska Talonrakennus Oy, Jatke Oy ja NCC Rakennus Oy. Vuosina 2018-2020 Lujatalo toteutti 1 234 asuntoa, Skanska 928, Jatke 868 ja NCC 836. Näiden osuus kaikista ARA-asunnoista oli yhteensä 44 %. Edellisen selvityksen aikaan vuonna 2018 osuus oli 55 %.

Kymmenen suurimman ARA-rakentajan listalle nousivat Pakrak Oy, YIT Rakennus Oy, SRV Rakennus Oy ja Haahtela-rakennuttaminen Oy (taulukko 1).

Isompia, yli 80 asuntoa sisältäviä, hankkeita rakensivat 18 rakennusliikettä. Vuoden 2018 selvityksen aikaan isompia hankkeita rakensi 12 rakennusliikettä.

Hankkeiden keskikoko oli 67 asuntoa.

Taulukko 1. ARA-asuntojen rakennuttajat, ARA-asunnot ja hankekoot.

Pääurakoitsija	Asuntoja yhteensä	Osuus asunnoista	Hankkeita yhteensä	Keskikoko (asuntoa)
Lujatalo Oy	1 234	14,0 %	16	77
Skanska Talonrakennus Oy	928	10,6 %	11	84
Jatke Oy	868	9,9 %	10	87
NCC Rakennus Oy	836	9,5 %	9	93
Varte Oy	373	4,2 %	9	41
Rakennusliike Reponen Oy	326	3,7 %	6	54
Pakrak Oy	265	3,0 %	2	133
YIT Rakennus Oy	256	2,9 %	8	32
SRV Rakennus Oy	243	2,8 %	1	243
Haahtela-rakennuttaminen Oy	242	2,8 %	4	61
Fira Oy	215	2,4 %	3	72
Rakennuspetäjä Oy	203	2,3 %	3	68
Rakennusliike Lapti Oy	201	2,3 %	3	67
Rakennustoimisto V. O. Mattila Oy	186	2,1 %	2	93
Pohjola Rakennus Oy	183	2,1 %	2	92
JVR-Rakenne Oy	165	1,9 %	1	165
Hartela Etelä-Suomi Oy	145	1,7 %	3	48
Bonava Suomi Oy	141	1,6 %	2	71
Rakennustoimisto Pohjola Oy	135	1,5 %	3	45
EKE-Rakennus Oy	126	1,4 %	2	63
Peab Oy	121	1,4 %	1	121
Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy	119	1,4 %	2	60
Lemminkäinen Talo Oy	118	1,3 %	3	39
Tencon Oy	111	1,3 %	3	37
Hausia Oy	95	1,1 %	2	48
VRP Etelä-Suomi Oy	90	1,0 %	2	45
JM Suomi Oy	88	1,0 %	2	44
Rakennus Karhu Oy	88	1,0 %	1	88
Pallas Rakennus Etelä-Suomi Oy	86	1,0 %	1	86
Rakennusliike Lehto Oy	69	0,8 %	1	69
Rakennus Omera Oy	65	0,7 %	1	65
Asunto Oy Helsingin Vetonaula (projektinjohtourakka)	61	0,7 %	1	61

Pääurakoitsija	Asuntoja yhteensä	Osuus asunnoista	Hankkeita yhteensä	Keskikoko (asuntoa)
TNRak Oy	61	0,7 %	1	61
Lehto Asunnot Oy	52	0,6 %	1	52
Rak. ja Insinööritoimisto Tricon Oy	49	0,6 %	1	49
Basso Building Systems Oy	48	0,5 %	1	48
Rakennusliike Vahva Oy	45	0,5 %	1	45
Rakennusliike V. Mättölä Oy	41	0,5 %	1	41
Jalon Uusimaa Oy	36	0,4 %	1	36
City Air Oy	21	0,2 %	1	21
MM-Yritysrakentaja Oy	20	0,2 %	1	20
Rakennusliike Olavi Järvinen Oy	15	0,2 %	1	15
JV Tekniikka Oy	8	0,1 %	1	8
Rakennusliike Soimu Oy	7	0,1 %	1	7
Yhteensä	8 785	100,0 %	132	66,6

1.2 ARA-hankkeiden kilpailuttaminen

Asuntotuotannon tukilainsäädäntö edellyttää rakentamisen kilpailuttamista. Kilpailumenettelystä poikkeaminen on mahdollista, jos hanke toteutuu urakoitsijan yksityisiltä markkinoilta hankkimalleen maalle tai kiinteistöön. Näistä neuvottelu-urakkamuotoisissa hankkeissa ARA painottaa niitä, joissa rakentamisen hinta on alhaisempi kuin laadultaan ja muilta ominaisuuksiltaan vastaavissa saman alueen urakkakilpailuhankkeissa.

Neuvottelu-urakat ovat yleisimpiä kevyemmin säädellyissä lyhyen korkotuen hankkeissa ja takauslainahankkeissa, joissa tontin omistaa hankkeen toteuttava rakennusliike.

Vuosina 2018–2020 pitkällä korkotuella rahoitettuja hankkeita oli pääkaupunkiseudulla yhteensä 107. Näistä tavallisia vuokra-asuntohankkeita oli 48, asumisoikeushankkeita 36 ja erityisasumisen hankkeita 23. Pitkän korkotuen hankkeista 88 % oli kilpailu-urakoita ja 12 % neuvottelu-urakoita.

Lyhyen korkotuen hankkeita oli pääkaupunkiseudulla 22 ja takauslainahankkeita 3. Näistä lainamuodoista yhteensä 40 % toteutettiin kilpailu-urakalla.

3 Tavallisia ARA-vuokra-asuntoja toteuttaneet omistajayhteisöt

Selvityksessä ovat mukana vuosina 2018–2020 pitkällä korkotuella lainoitettut, tavalliset vuokra-asunnot. Asuntoja oli yhteensä 7 598.

Taulukko 2. Tavallisten ARA-vuokra-asuntojen rakennuttajat eli omistajayhteisöt ja asuntotuotantomäärät vuosien 2018–2020 aikana.

Omistajayhteisö	Asuntoja (kpl)	Osuus
Helsingin kaupungin asuntotuotanto (Helsingin kaupunki)	1 761	23,2 %
A-Kruunu Oy (Suomen Valtio)	1 055	13,9 %
TA-Yhtymä Oy	649	8,5 %
Espoon Asunnot Oy (Espoon kaupunki)	654	8,6 %
TVT Asunnot Oy (Turun Kaupunki)	515	6,8 %
VTS-kodit (Tampereen kaupunki)	399	5,3 %
Y-Säätiö	345	4,5 %
Lahden Asunnot Oy (Lahden kaupunki)	290	3,8 %
VAV Asunnot Oy (Vantaan kaupunki)	285	3,8 %
Asuntosäätiö	221	2,9 %
Kunta-Asunnot Oy (useita kuntia)	202	2,7 %
YH Kodit Oy (useita kuntia)	173	2,3 %
Oulun Sivakka Oy (Oulun Kaupunki)	133	1,8 %
Niiralan Kulma Oy (Kuopion kaupunki)	111	1,5 %
Nurmijärven Kodit Oy (Nurmijärven kunta)	110	1,5 %
Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy (Lappeenrannan kaupunki)	107	1,4 %
Muut kuntayhtiöt	443	5,8 %
Muut yleishyödylliset	145	1,9 %
Yhteensä	7 598	100,0 %

Helsingin kaupungin vuokrataloyhtiö on ollut suurin tavallisten vuokra-asuntojen rakennuttaja 1 761 asunnolla. Yleishyödyllisistä yhteisöistä eniten asuntoja on rakennuttanut valtion omistama A-Kruunu Oy, yhteensä 1 055 asuntoa.

Tavallisia ARA-vuokra-asuntoja ovat toteuttaneet pääosin kunnalliset vuokrataloyhtiöt tai usean kunnan yhdessä omistamat yhteisöt. Kuntaomisteisten yhteisöiden osuus aineistosta on 68 %. Vuosina 2016–2017 niiden osuus oli 66 %.

Tavallisesta vuokra-asuntotuotannosta 58 % kohdentuu Helsingin seudun MAL-alueella. Pääkaupunkiseudun kuntien osuus on yhteensä 47 %. Tampereen MAL-seudulle toteutuu 9 % asunnoista ja Turun MAL-seudulle 8 %. ARA:n kasvukeskusten osuus on yhteensä 96 %.

4 Lyhytaikaisella korkotuella vuokra-asuntoja rakennuttaneet yhteisöt

Laki vuokratalojen rakentamislainojen lyhytaikaisesta (10 vuotta) korkotuesta astui voimaan 1.8.2016. Rahoitusmallilla edistetään kasvukeskuksissa asuvien ja niihin muuttavien kotitalouksien mahdollisuuksia löytää tuloihinsa nähden kohtuuhintaisia asumisratkaisuja. Tarkoituksena on myös edistää työvoiman liikkuvuutta ja turvata elinkeinoelämän kilpailukykyä.

Lyhyen korkotuen hankkeita toteuttaneiden määrä on kasvanut 23 yhteisöön. Vuosina 2016–2017 rakennuttajia oli vain 6.

Suurimpana lyhyen korkotuen rakennuttajana jatkaa Premico Vuokra-asunnot Oy, joka on toteuttanut 607 asuntoa vuosina 2018–2020. YH-Kodit rakennuttavat 576 asuntoa ja Taaleri Vuokrakodit 298. Kolmen suurimman yhteisön osuus lyhyen korkotuen asunnoista on 48 %.

Lyhyen korkotuen vuokra-asunnoista 34 % valmistuu pääkaupunkiseudulla. Helsingin MAL-seudun kuntien osuus on yhteensä 50 %. Turun MAL-seudun osuus on 14 % ja Tampereen MAL-seudun 11 %.

Taulukko 3. Lyhytaikaisella korkotuella asuntoja rakennuttaneet omistajayhteisöt vuosina 2018–2020.

Premico Vuokra-asunnot Oy	607	19,6 %
YH Kodit Oy	576	18,6 %
Taaleri Vuokrakoti ARA Oy	298	9,6 %
Avara Deka Oy	297	9,6 %
AVAIN Yhtiöt Oy	225	7,3 %
Etukodit Kymppi Oy	165	5,3 %
Rakennusliike Jouko Pesonen Oy	129	4,2 %
Y-Säätiö	115	3,7 %
TVT Asunnot Oy (Turun Kaupunki)	76	2,5 %
Kilo Vuokra-asunnot KOY	64	2,1 %
Asuntosäätiön Paletti Oy	61	2,0 %
EAI Vuokra-asunnot Oy	61	2,0 %
Länsi-Suomen Asunnot Oy	61	2,0 %
Atico Oy	49	1,6 %
Elämäni Kodit 10 Oy	49	1,6 %
Oulun Moniasunnot Oy	48	1,6 %
Lakea Oy	43	1,4 %
Etelä-Suomen Kodit Oy	40	1,3 %
Suomen Keskuskodit Oy	40	1,3 %
Anni Asunnot Oy	29	0,9 %
IVH Asunnot Oy	25	0,8 %
Aamupaiste Oy	22	0,7 %
Rakennusliike Markku Haataja Oy	11	0,4 %
Yhteensä	3 091	100,0 %

Lyhytaikaisella korkotuella rakennettujen, valmiiden kohteiden asuntomarkkinatietoja löytyy ARA:n vuokra-asuntoja käsittelevästä asuntomarkkinakatsauksesta 1/2020. [Siirry katsauksen sivulle](#)

5 Asumisoikeusasuntoja toteuttaneet yhteisöt

Asumisoikeusasuntoja omistavia aso-yhteisöjä on Suomessa 19. Yhteisöt omistavat yhteensä 50 600 asumisoikeusasuntoa (31.8.2020).

Vuosina 2018–2020 rakennetuista uusista asumisoikeusasunnoista lähes puolet on rakennuttanut TA-Asumisoikeus. Seuraavaksi suurimmat ASO-rakennuttajat ovat Helsingin Asumisoikeus eli HASO (20 %) ja AVAIN Asumisoikeus (17 %). Kolmen suurimman ASO-yhteisön osuus uusista ASO-asunnoista on 86 %.

Asumisoikeusasunnoista 42 % kohdistuu pääkaupunkiseudulle. Helsingin MAL-seudun kuntien osuus on yhteensä 57 %. Tampereen ja Turun MAL-seutujen osuudet ovat 8 %.

Taulukko 4. Asumisoikeusasuntoja toteuttaneet yhteisöt.

Omistajayhteisö	Asuntoja (kpl)	Osuus
TA-Yhtymä Oy	2 150	48,8 %
Helsingin asumisoikeus Oy (Helsingin kaupunki)	893	20,3 %
AVAIN Yhtiöt Oy	729	16,6 %
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	289	6,6 %
Varttuneiden asumisoikeusyhdistys Jaso	111	2,5 %
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	104	2,4 %
ES-Laatuasumisoikeus Oy	62	1,4 %
Yrjö ja Hanna-säätiö sr	36	0,8 %
Mikkelin asumisoikeus Oy (Mikkelin kaupunki)	30	0,7 %
Yhteensä	4 404	100,0 %

6 Takauslainalla vuokra-asuntoja toteuttaneet yhteisöt

ARAn hyväksymällä takauslainalla voidaan rakentaa vapaan vuokramäärityksen asuntoja. Hankemuodon tavoitteena on ollut edistää vuokra-asuntojen rakentamista helpottamalla niiden rahoitusta valtion takauksen avulla. Takauksesta peritään maksu.

Yhteensä vuosina 2018–2020 takauslainoilla aloitettiin 1 352 vuokra-asunnon rakentaminen 11 eri omistajayhteisölle.

Aktiivisimpia toteuttajia ovat olleet Avain Yhtiöt Oy (473 asuntoa) ja Lakea Oy (185 asuntoa). Yli 100 asuntoa ovat rakennuttaneet myös VAV Asunnot Oy (120 asuntoa), YH Kodit Oy (118 asuntoa) ja Suomen Laatuasunnot Oy (109 asuntoa).

Lakea Oy on rakentanut valtion takauslainalla Omaksi-asuntoja vuodesta 2013 alkaen. Omaksi-asunnon hallinta perustuu määräaikaiseen vuokrasopimukseen. Asunnon vuokran maksulla lyhennetään yhtiölainaa, mikä oikeuttaa vuokralaisen lunastamaan asunnon omakseen 20-vuotisen sopimuskauden jälkeen.

Liite: Kuvion taustatiedot

Kuvio 1. Rakennusliikkeiden määrän vuosien 1997-2020 ARA-uudistuotannossa. Vuoden 2020 tiedot ovat kahdeksalta kuukaudelta.

Vuosi	Rakennusliikkeiden lukumäärä
1997	31
1998	25
1999	24
2000	24
2001	14
2002	15
2003	13
2004	14
2005	10
2006	8
2007	8
2008	13
2009	13
2010	16
2011	18
2012	18
2013	18
2014	20
2015	20
2016	18
2017	20
2018	23
2019	25
2020 (8 kk)	21