

Asuntoreformiyhdistys ry

**Tilinpäätös ja toimintakertomus
vuodelta 2009**

Hallituksen kokous 09.02.2010



Sisällysluettelo

	s.
Toimintakertomus	2
Tase	9
Tuloslaskelma	10
Päiväys ja allekirjoitukset	11
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	12

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2009**Yleistä**

Vuosi 2009 oli Asuntoreformiyhdistyksen 100. toimintavuosi.

Vuonna 2008 alkanut rakentamisen volyymin aleneminen jatkui lähes koko toimintavuoden ajan. Vasta vuoden parina viime kuukautena uudisrakentamisen aleneminen näytti selvästi hidastuneen. Rakentamisen kokonaisvolyymi oli marraskuussa 2009 noin 30 % alempi kuin vuoden 2007 lopulla. Asuntorakentamisessa vastaavasti taso oli 24 % alempi kuin kaksi vuotta sitten.

Kun vuosina 2006–2008 uusia asuntoja valmistui keskimäärin runsaat 33 000 huoneistoa vuodessa, jäätin vuonna 2009 noin 21 900 asuntoon eli pudotusta neljännes. Aloitukset ovat vähentyneet suurimman osan vuotta kaikissa talotyypeissä ja kaikilla alueilla. Vasta loppuvuonna valtion tukitoimien alkaessa näkyä aloitusten aleneminen asuinkerrostalojen kohdalla pysähtyi. Vuonna 2009 aloitettiin noin 18 000 -19 000 uuden asunnon rakentaminen, joten vuonna 2010 valmistuneiden asuntojen määrä saattaa jonkun verran aleta vuoden 2009 luvusta.

Vuokra-asuntojen tuotanto tulee nyt nousemaan usean vuoden matalasta tasosta (runsaat 3000 asuntoa vuosittain). Kun muu rakentaminen on vähäistä, lisätään työllisyysyistä valtion tukea vuokra-asuntojen rakentamiselle, kuten aloittamiskorvaukset ja ns. välimallituotanto. Viime mainitussa valtio myöntää korkotuen vuokra-asunnoille, joiden vuokran ei tarvitse perustu omakustannusvuokraan ja jotka voidaan vapaasti myydä 10 vuoden kuluttua. Siten tämä malli mahdollistaa sen, että valtion korkotuen avulla voi tuottaa vuokra-asuntoja spekulatiiviseen omistukseen. Vaihtoehtona olisi ollut se, että pitkien rajoitusten alaisia korkotukiasuntojen rahoitusehtoja olisi lähinnä omavastuukoron, mutta myös jossain määrin luovutusrajoitusten osalta lievennetty. Tähän ei kuitenkaan löytynyt poliittista tahtoa ja näin vuokra-asuntojen tuotannon yleishyödyllisyys sai osittain väistyä markkinaehtoisuuden tieltä. Vieläkään ei toteutunut se näkemys, että rakentamisen elvytys ja yleishyödyllinen vuokra-asuntojen tuotanto eivät keskenään ristiriitaisia tavoitteita. 90-luvun alun rakennuslamassa oli samoja piirteitä näkyvissä lyhyen korkotuen nimellä.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus hyväksyi vuokra-asuntojen korkotukilainoja vuonna 2009 uustuotannolle yhteensä 12 574 asunnon edestä. Näistä oli yleishyödyllisiä ja omakustannusvuokraan perustuvia 8 524 ja ns. välimallin vuokra-asuntoja 4 050 asuntoa eli kaikista kolmannes. Yleishyödyllisistä vuokra-asunnoista meni erityisryhmille noin 3 500, asumisoikeusasunnoille 2 507 ja varsinaisille vuokra-markkinoille loput noin 2 500 asuntoa.

Pääkaupunkiseudulle hyväksyttiin korkotukilainoja yhteensä 5 353 asunnon verran, joista välimallia 2 345 asuntoa (44 % kaikista) ja Tampereen seudulla 1 756 asunnolle, josta välimallia 622 asuntoa (35 %). Muualla maassa koko määrä oli 5 465 kpl,

mistä välimallia 1 083 (20 %) asuntoa. Nyt on siis vuokra-asuntojen uustuotanto jopa kolminkertaistumassa usean "laihan" vuoden jälkeen.

Vuonna 2009 vapautui aravavuokra-asuntoja käyttö- ja luovutusrajoituksista yhteensä vajaat 12 000 asuntoa. Suurin osa näistä on kunnallisia vuokra-asuntoja ja ne jäävät vuokratäyttöön, mutta joku osa näistäkin myydään osakeasunnoiksi varsinkin niillä paikkakunnilla, missä vuokra-asuntojen kysyntä on pysyvästi alempi kuin niiden tarjonta.

Omistusasuntojen tuotannon korkea taso selittyy pääosin sillä, että omistusasuntokuntien lisäys on ollut myös suuri, vv. 2006–08 lisäys oli keskimäärin noin 83 000 taloutta, ja että asuntojen oston rahoitusta on ollut saatavilla ja korko edullinen. Vuonna 2009 uusien asuntolainojen lainanostoilla painotettu keskiporkko oli 2,45 %. Vuosina 2006–08 valmistui yhteensä 100 000 asuntoa, joista omistusasuntoja 89 000. Ero omistusasuntojen uustuotannon ja omistusasuntokuntien nettolisäyksen välillä oli noin 6 000 yksikköä. Omistusasuntokuntien nettolisäys vaihtelee vuosittain paljon, esimerkiksi vuonna 2006 se oli noin 43 000 taloutta, mutta vuonna 2007 enää 19 000 asuntokuntaa ja vuonna 2008 luku oli 21 000 taloutta.

Vuokratalouksien lukumäärä koko maassa on vähentynyt vuosina 2006–08 noin 6 300 asuntokuntaa. 12 suurimman seutukunnan alueella vuokratalouksien määrä puolestaan lisääntyi 6 100 asuntokunnalla, mistä PKS-alueen määrä oli 5 300 (Hki 3 700). Siten muualla kuin 12 suurimman seudun alueella vuokra-asuntokuntien määrä aleni 12 400 asuntokuntaa. Tämä on merkinnyt vuokratulojen vajaakäytön lisääntymistä niillä alueilla, joilla muuttovoitto on negatiivinen tai kysyntä muista syistä pysyvästi alentunut. Vuonna 2008 vuokra-asuntokuntien nettolisäys oli koko maassa vain 84 taloutta, 12 suurimman seudun alueella 3011, josta PKS-alueella 1 433 vuokra-asuntokuntaa (Hki 780).

Pääkaupunkiseudulla valmistui vuosina 2006–2008 yhteensä 17 200 uutta asuntoa. Näistä oli vuokra-asuntoja arviolta noin 3 200 (ARAN tilastot) ja omistusasuntoja noin 14 000. Samaa aikaan omistusasuntokuntien nettolisäys oli 11 500 (Hki 3 800) ja vuokratalouksien n. 5 300 asuntokuntaa. Eli PKS-alueella tuotettiin omistusasuntoja 2 500 enemmän kuin omistusasuntokunnat lisääntyivät ja vuokra-asuntoja vastavasti noin 1 900 vähemmän kuin oli vuokratalouksien lisäys.

Vuonna 2008 uusien talouksien kasvu oli kaikkiaan 23 000 asuntokuntaa, joista 65+vuotiaiden osuus oli puolet ja 1-hengen asuntokuntien osuus 66 %. 1-hengen talouksien kasvusta oli yli 65-vuotiaiden osuus 47 %. Maamme asuntokuntien lisäys näyttää jatkavan samaa suuntaa: eläkeikäisten 1-hengen talouksien osuus kasvaa enemmän kuin muiden ryhmien. Tämä kehitys toteutuessaan johtaa väistämättä myös asuntojen uustuotannon tarpeen pysyvään alenemiseen.

Vuoden 2008 talouksien 23 000 lisäyksestä osa oli nettosiirtolaisuuden aiheuttamaa. 18+ vuotiaiden henkilöiden nettosiirtolaisuus oli vuonna 2008 noin 12 000 henkeä (kaikkiaan 15 500, joista lapsia n. 3 500). Kun näistä suuri osa on 1-hengen talouksia, on luultavaa, että täältä tulee asuntokuntien lisäykseen merkittävä osuus. Helsingin seudun osuus koko maan nettosiirtolaisuudesta oli 41 %. Vuokra-asuntojen kysynnän kannalta siirtolaisuuden kasvulla tulee olemaan merkitystä; jos

kantaväestön keskuudessa omistusasuminen hiljaksen yleistyykin, lisännee nettosiirtolaisuuden kasvu erityisesti kohtuuhintaisten, yleishyödyllisten vuokra-asuntojen tarvetta.

Maamme asutokunnista (= vakituisesti asutut asunnot) asuu vuokralla 32 % (Hki 49 %). Alle 30-vuotiaiden (päämiehen iän mukaan) talouksien keskuudessa vuokralla asujien osuus on 73 % (Hki 78 %), 30–49-vuotiaiden 33 % (Hki 53 %) ja 50 + vuotiaiden 23 % (Hki 36 %). Koko maassa osuus on laskenut vuodesta 2005 yhdellä prosenttiyksiköllä, mutta pysynyt Helsingissä, Tampereella ja Turussa muuttumattomana. Espoossa ja Vantaalla osuus on laskenut noin 1 ja Oulussa noin 2 prosenttiyksikköä.

Vuonna 2009 aikana vapaarahoitteiset nimellivuokrat nousivat Pääkaupunkiseudulla 5,5 %, Helsingissä 5,7 % ja muualla maassa keskimäärin 2,7 %. Aravavuokrissa nousu oli PKS alueella 5,0 %, Helsingissä 3,6 % ja muualla maassa 5,1 %. Suurin syy aravavuokrien kovaan nousuun oli aravalainojen vuosimaksujen korotus 1.3. alkaen. Vuosimaksu nousi 4,4 prosentilla (korotetaan 1.7. kuluttajahintaindeksin pisteiden vuosinousun verran), mikä on korkein vuosinousu sitten vuoden 1992. Valtioneuvostolla on mahdollisuus harkita korotusta (muutaman kerran käytetty) indeksipisteiden kasvun sijasta, mutta sitä ei nyt tehty ja seurauksena oli korkeasuhdanteen inflaatioperuista johtuva erittäin korkea aravan pääomakustannusten nosto laman aikana. Tämä huolimatta siitä, että ARAn rahoitusasema on runsaasti ylijäämäinen ja tulee pysymään sellaisena jatkossakin.

Koko maassa vapaarahoitteinen keskivuokra oli vuoden 2009 lopulla Pääkaupunkiseudulla 14,11 €/m²/kk, muualla maassa 9,43 €/m²/kk ja Helsingissä 14,80 €/m²/kk (vaihteli, Hki lähiöt 12,19 - Hki keskusta 17,04). Vastaavasti aravien keskivuokrat olivat PKS 10,27, muu maa 8,53 ja Helsinki 10,05 (ei juuri aluevaihtelua). Siten vapaarahoitteisten keskivuokrien ero araviin oli PKS-alueella 3,84 €/m²/kk, muualla maassa 0,90 €/m²/kk ja Helsingissä 4,75 €/m²/kk. Helsingin yksiöissä keskivuokraero vapaarahoitteisen ja aravan välillä oli 7,27 euroa €/m²/kk. Helsinkiläisen keskustayksiön ylimmän neljänneksen rajavuokra oli 23,10 €/m²/kk (siis neljännes korkeimmista yksiövuokrista on tätä enemmän).

Joka tapauksessa keskimääräinen yleishyödyllisten vuokra-asuntojen keskivuokra on keskimarkkinavuokraa alempi PKS- alueella 26 %, muualla maassa 9 % ja Helsingissä 31 %. Muutoin voidaan todeta, että asuntomarkkinat vuokramarkkinat mukaan lukien on nyt melko hyvässä tasapainossa ja sen voi olettaa jatkuvan tällaisena, koska talouskasvun myötä myös asuntojen uustuotanto tulee lisääntymään. Kun liike-, toimisto- ja teollisuusrakentaminen tulee olemaan vielä pidemmän aikaa melko matalalla tasolla, on asuntotuotantoon resursseja hyvin käytössä. Tällöin kilpailun olettaisi pitävän rakentamisen hintatasonkin kohtuullisena ellei viranomaispäätöksillä kustannustasoa jälleen kerran nosteta.

ARY:n toiminta yleisesti

Asuntoreformiyhdistys jatkoi toimintaansa perinteisellä tavalla järjestämällä seminaareja, osallistumalla XXXI valtakunnallisen asunto- ja yhdyskuntapäivän suunnitteluun ja järjestelyyn sekä itse tilaisuuteen 7.5.2009 Finlandia-talolla Helsingissä.

Tiedotusvälineille toimitettiin kannanottoja ajankohtaisiin asuntopoliittisiin asioihin.

Seminaareissa käsiteltiin mm. seuraavia ajankohtaisia aiheita: rakentamisen suhdannenäkymiä, asuntojen rakentamisen ja asuntojen hankinnan rahoittamista, energiatehokasta rakentamista sekä korjausrakentamista ja hyvän isännöinnin kehittämistä.

Seurattiin tiiviisti taantuman vaikutusta asuntotuotannon määrään ja hallintamuotoihin sekä rahoituksen saatavuuteen ja hintaan, ilmastonmuutoksen asettamia vaatimuksia rakentamisen energiatehokkuudelle sekä kasvavasta korjausrakentamistarpeesta syntyviä kysymyksiä.

ARY:n eri tilaisuuksiin on jäsenistön lisäksi osallistunut kutsuttuna muitakin asuntoalan asiantuntijoita ja päättäjiä sekä lehdistön edustajia. Tilaisuuksien yhteydessä virinneet vilkkaat keskustelut ovat olleet erittäin mielenkiintoisia ja suuntaa antavia sekä mielipiteitten vaihtoa herättäviä.

Kansainvälinen toiminta jatkui entisellä tavalla ja entisessä laajuudessaan. Merkittävimmät yhteistyökumppanit olivat International Federation for Housing and Planning IFHP. Myös CECODHASin toimintaan on osallistuttu. Muuhun kansainväliseen toimintaan on osallistuttu ARYn jäsenten omien suhteitten ja verkostojen kautta.

Yhdistyksellä oli jäseniä vuoden lopussa 203.

Tapahtumat

Seminaarit/keskustelutilaisuudet

Tiistaina 24.2. järjestettiin AnnaK:ssa seminaari, jonka aiheena oli: "Mistä rahaa rakentamiseen?".

Keskiviikkona 29.4. järjestettiin Rakennusteollisuus RT:ssä seminaari, jonka aiheena oli: "Suhdannenäkymät". Seminaariin osallistui 36 henkilöä.

Tiistaina 4.8. järjestettiin matka Valkeakosken asuntomessuille. Matkan yhteydessä pidettiin seminaari, jonka aiheena oli: "Energiatehokas rakentaminen". Lisäksi kuultiin asuntomessujen tavoitteista Valkeakosken kaupungin näkökulmasta ja saatiin Asuntomessujen toimitusjohtajalta esittely asuntomessuista ja messualueesta. Seminaariin osallistui 42 henkilöä.

Lauantaina 5.9. järjestettiin Berliinissä IFHP:n maailman kongressin 6.-9.9. yhteydessä ARYn teemapäivä. Teemapäivän aiheena oli tutustuminen Berliinin kaupungin johdolla Berliinin asunto-oloihin. Teemapäivään osallistui 20 henkilöä.

Tiistaina 29.9. järjestettiin Bottalla seminaari, jonka aiheena oli: "Korjausrakentaminen ja hyvän isännöinnin kehittäminen". Seminaariin osallistui 49 henkilöä.

Tiistaina 24.11. järjestettiin Bottalla seminaari, jonka aiheena oli: "Asuntorahoitus sekä rakennuttajan että asunnonostajan näkökulmasta". Seminaariin osallistui 55 henkilöä.

Seminaarien puhujat ovat olleet korkeatasoisia.

Valistus- ja julkaisutoiminta

ARY ei julkaissut omaa lehteä, koska tiedotusta on päätetty kanavoida SFHP:n julkaisun "News Letterin" kautta ja jonka toimittamiseen ARY osallistuu.

Toimittaja Esko Nurmi on työstänyt ARYn 100-vuotisjuhlaulkaisua koko vuoden ajan.

Painettujen tuotteiden lisäksi ARY on toimittanut kannanottoja lehdistölle ja valtiovalan päättäjille. Tämän lisäksi on tiedotettu ja valistettu puhelimitse ja sähköpostitse sekä yksityisin keskusteluihin.

Yhteistoiminta

Kotimainen

ARYn yhteistyökumppaneina ovat olleet Suomen Asuntoliitto r.y. ja Osuuskunta Suomen Asuntomessut, jonka jäsen ARY on ja jonka hallituksessa ja neuvottelukunnassa on ARYn edustajat. Yhteistyötä on jatkettu myös muiden asumis- ja rakennusalan yritysten ja -järjestöjen kanssa.

Kansainvälinen

ARY kanavoi kansainvälistä toimintaansa SFHP:n, Suomi Finland Housing and Planningin ry:n kautta.

Pohjoismaisia yhteyksiä ARY piti yllä jäsenistönsä yhteyksien kautta, mm. NBO-järjestön kanssa. Lisäksi CECODHASin toiminnassa oltiin mukana.

Hallinto

Sääntömääräinen vuosikokous pidettiin keskiviikkona 29.4.2009. ARYn sääntöjä muutettiin vuosikokouksessa siten, että neuvottelukunnasta luovuttiin kokonaan.

Hallitus 2009

Hallituksen jäseniksi valittiin yksimielisesti seuraavat henkilöt:

Hallituksen varsinaiset jäsenet:

apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä
toimitusjohtaja Erkkä Valkila
toimitusjohtaja Olli Salakka
toimitusjohtaja Harri Hiltunen
toimitusjohtaja Kalervo Haverinen
toimitusjohtaja Anja Mäkeläinen
johtaja Jarmo Lindén
toimitusjohtaja Tarmo Pipatti
VTM Ossi Paukku
arkkitehti Kirsti Sivén
toiminnanjohtaja Anne Viita
tonttipäällikkö Jussi Eerolainen

Hallituksen varajäseniksi valittiin vastaavaksi toimikaudeksi:

toimitusjohtaja Matti Alho
hallitusneuvos Liisa Linna-Angelvuori

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin yksimielisesti apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä.

Hallitus valitsi keskuudestaan

I varapuheenjohtajaksi toimitusjohtaja Erkkä Valkilan sekä
II varapuheenjohtajaksi toimitusjohtaja Anja Mäkeläisen.

Varsinaiset tilintarkastajat

Varsinaisiksi tilintarkastajiksi valittiin yksimielisesti

Martti Haapakoski, HTM ja
Håkan Malmlund

sekä heidän varamiehikseen

Tero Vanhanen ja
Raimo Vehkaluoto

Kirjanpito- ja toimistopalvelut hoiti 28.4.2009 saakka VVO-yhtymä Oyj:n group controller Sanna Sivén ja 29.4.2009 alkaen assistant controller Marja Aho.

Sihteerinä toimi 23.2.2009 saakka johdon assistentti Ulla Sääski ja 24.2.2009 alkaen yhtiöhallintopäällikkö Kati Turtinen.

Talous

Toiminnan rahoitus nojautui pääosin valtion toiminta-avustukseen ja jäsenmaksuihin sekä VVO:n, SATO:n, Avara:n, Asuntosäätiön, Kunta-asunnot Oy:n ja ATT:n toimintatukeen. Lisäksi ARYn 100-vuotisjuhlajulkaisun toteuttamiseen on saatu avustuksia.

Näkymät vuodelle 2010

Toiminta jatkuu vuodelle 2010 laaditun toimintasuunnitelman mukaisesti.

Asuntoreformiyhdistys ry

TASE

VASTAAVAA	31.12.2009	31.12.2008
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	42,05	42,05
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	140,00	900,00
Muut saamiset	<u>272,00</u>	<u>1 000,00</u>
	412,00	1 900,00
Rahat ja pankkisaamiset	21 350,54	6 622,17
	<u>21 804,59</u>	<u>8 564,22</u>
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Edellisten tilikausien yli/alijäämä	5 417,22	3 826,67
Tilikauden yli/alijäämä	<u>8 867,37</u>	<u>1 590,55</u>
	14 284,59	5 417,22
VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	7 500,00	0,00
Ostovelat	0,00	0,00
Muut velat	0,00	0,00
Siirtovelat	<u>20,00</u>	<u>3 147,00</u>
	7 520,00	3 147,00
	<u>21 804,59</u>	<u>8 564,22</u>

Asuntoreformiyhdistys ry

TULOSLASKELMA

	1.1. -31.12.2009	1.1. -31.12.2008
Varsinainen toiminta		
Tuotot		
Valtionavustus ym. apurahat	7 500,00	5 000,00
Muut varsinaisen toiminnan tuotot	<u>18 400,00</u>	<u>7 500,00</u>
	25 900,00	12 500,00
Kulut		
Henkilöstökulut	12 380,00	4 999,13
Muut kulut		
Seminaarit	1 313,00	4 855,25
Julkaisut	4 588,32	2 356,81
Kokouskulut	90,00	209,00
Hallintokulut	<u>2 461,31</u>	<u>2 026,47</u>
	8 452,63	9 447,53
Kulut yhteensä	20 832,63	14 446,66
Kulujäämä	5 067,37	-1 946,66
Varainhankinta		
Jäsenmaksut	4 520,00	4 100,00
Kulut	<u>720,00</u>	<u>562,70</u>
Tuottojäämä	3 800,00	3 537,30
Sijoitus- ja rahoitustoiminta		
Satunnaiset erät		
Yleisavustukset		
Tilikauden tulos	8 867,37	1 590,64
Tilinpäätössiirrot		
Tilikauden yli- / alijäämä	<u>8 867,37</u>	<u>1 590,64</u>

Asuntoreformiyhdistys ry

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä 9. päivänä helmikuuta 2010



Hannu Penttilä



Erkka Valkila



Anja Mäkeläinen

Jussi Eerolainen

Kalervo Haverinen

Harri Hiltunen

Jarmo Lindén

Ossi Paukku



Tarmo Pipatti



Olli Salakka



Kirsti Sivén

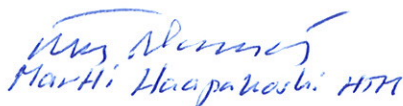


Anne Viita

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitoavan mukaisesti.

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Helsingissä 11. päivänä helmikuuta 2010



Marthi Haapakoski HTM



Håkan Malmlund

Luettelo tilivuonna 2009 käytetyistä kirjanpitokirjoista

Päiväkirja		excel-tuloste
Pääkirja		excel-tuloste
Myyntireskontra		excel-tuloste
Tilinpäätös ja erittelyt		erikseen sidottuna kirjana
Tositelajit		
	1 Kassatositteet	
	2 Myyntireskontrasuoritukset	
	3 Myyntireskontrasuoritukset	
	4 Ennakoiden kohdistukset	
	5 Laskujen mitätöinnit	
	10 Muistiotositteet	
	11 Tuloksen kirjaus	