

ASUNTOREFORMIYHDISTYS RY

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

31.12.2010

ASUNTOREFORMIYHDISTYS RY

TOIMINTAKERTOMUS

31.12.2010

ASUNTOREFORMIYHDISTYS RY.

HALLITUS

TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2010

Yleistä

Vuonna 2008 finanssikriisistä alkaneen laskusuhdanteen kääntämiseksi ja rakennusalan elvyttämiseksi valtion budjetissa jatkettiin vuonna 2009 alkaneita ARA tuotannon lisäystoimia. Vuonna 2009 ARAn alkava tuotanto oli 14 080 asuntoa ja kertomusvuonna 12 043 asuntoa; käytännössä lähes kaikki vuokra-asuntoja. Elvytys johti vuokra-asuntojen uustuotannon noin nelinkertaistumiseen aiempiin vuosiin verrattuna, pääkaupunkiseudulla jopa viisinkertaistumiseen. Vuonna 2010 myös osake-asuntojen uustuotanto alkoi elpyä rakennusliikkeiden gryndauksen aloitusten kasvuna. Aiemmin gryndausta harjoitettiin pääasiassa yksityisillä mailla, mutta nyt myös kunnat ovat luovuttaneet omistamiaan tontteja markkinahinnoilla suoraan rakennusliikkeille ilman että rakentamista olisi kilpailutettu. Omakotirakentamisen aloitukset elpyivät vuonna 2010 yli 30 % suuremmiksi kuin vuonna 2009.

Kun vuonna 2008 valmistui noin 30 500 ja vuonna 2009 noin 22 200 huoneistoa, niin kertomusvuonna päästiin noin 25 000 asuntoon. Elvytystointien ansiosta vuonna 2011 uustuotanto nousee yli 30 000 asunnon. Kun vuoden 2011 valtion budjettiin ei enää varattu vuokra-asuntojen elvytystoimia, niin vuoden 2012 uustuotanto tulee olemaan matalampi kuin tänä vuonna.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyi korkotukilainoja vuonna 2010 yhteensä 12 043 uudelle asunnolle. Näistä oli yleishyödyllisiä ja omakustannusvuokraan perustuvia 6 531 asuntoa, asumisoikeusasuntoja 2 123 ja ns. välimallin vuokra-asuntoja 3 379. Omakotitalojen korkotukilainoja hyväksyttiin vain 10 asunnolle eli tämä tukimuoto ei ilmeisesti luovutusrajoitusten tiukkuudesta johtuen ole kiinnostava. Yleishyödyllisistä vuokra-asunnoista meni erityisryhmille 3 677 ja yleisille vuokramarkkinoille 2 854 asuntoa.

Alkava ARA tuotanto 2010	kasvukesk.	muu maa	koko maa	
	as.	as.	as.	%
Normaalit vuokra-asunnot	2385	469	2854	24 %
Erytisryhmien vuokra-asunnot	2657	1020	3677	31 %
Asumisoikeusasunnot	2034	89	2123	18 %
Omakotitalot	5	5	10	0 %
Osaomistusasunnot	0	0	0	0 %
Korkotuki (välimalli)	3206	173	3379	28 %
Yhteensä	10287	1756	12043	100 %

Välimallin korkotukiasunnoista – näissä on 5-10 vuoden luovutusrajoitus ja vapaa vuokrahinnoittelu – Pääkaupunkiseudulle hyväksyttiin 2 513 asuntoa eli kaikista välimallin asunnoista 78 % ja muihin kasvukeskuksiin 577 asuntoa eli 18 %.

Alkava ¹ ARA tuotanto	Korkotuki	KT välimalli	yhteensä	
	as.	as.	as.	%(-jak.)
PKS	3085	2513	5598	46 %
PKS:n lähialue	519	116	635	5 %
Turun seutu	800	76	876	7 %
Lahden seutu	335	43	378	3 %
Tampereen seutu	1190	375	1565	13 %
Jyväskylän seutu	467	44	511	4 %
Seinäjoen seutu	202	0	202	2 %
Kuopion seutu	190	0	190	2 %
Oulun seutu	293	39	332	3 %
Kasvukeskukset yht.	7081	3206	10287	85 %
Muu maa	1583	173	1756	15 %
Koko maa	8664	3379	12043	100 %

1) v. 2010 osapäätökset ja kuntien myöntämät KT lainat

Asuntotuotannon aloitukset ovat arviolta noin 32 000 asuntoa vuonna 2010. Näistä olisi omakotiasuntoja noin 12 000 ja osakeasuntoja 8 000 kappaletta. Viime mainituista suurin osa sijoittuu pääkaupunkiseudulle ja sen lähialueelle sekä Turun ja Tampereen seuduille. Vaikka kotitalouksien asuntolainojen saanti ei juuri vaikeutunut finanssikriisin aikoihin, lainojen kysyntä ja samalla asuntojen uustuotanto laski työttömyyden nopean lisääntymisen ja siitä seuranneen epävarmuuden myötä. Kansantuotteen volyyymi aleni vuonna 2009 edellisvuodesta 8,2 %. Talouden kasvu oli 2010 jo 3,5 %:n tietämissä ja jatkuu samalla tasolla, joten nyt tämä epävarmuus näyttää poistuvan.

Vuonna 2010 kotitalouksien uusien asuntolainojen nostot olivat yhteensä 18,5 mrd. euroa keskkoron ollessa 2,03 %. Euroopan keskuspankin korkopolitiikka johti asuntolainoissa huomattavan matalaan korkoon, millä on ollut elvyttävä vaikutus sekä asuntokaupalle että uusien omistusasuntojen tuotannolle. Vertailun vuoksi todettakoon, että asuntolainoituksen huippuvuosina 2007-08 uusien lainojen keskkorko vaihteli 4,8-5,1 %:n välillä. Kotitalouksien asuntolainakanta oli 2010 lopussa 76,9 mrd. euroa, mistä lainakannasta 25-44 vuotiaiden (päämiehen mukaan) kotitalouksien ikäryhmässä oli 66 %. Noin puolella omistusasunnoissa asuvista talouksista on asuntovelkaa (830 000 taloutta).

Omistusasunnoissa (tilastoitujen) asuvien talouksien lukumäärä kasvoi koko maassa noin 15 500 ja vuokra-asunnoissa väheni noin 1000 taloudella. Hallintamuodoltaan tuntemattomien määrä lisääntyi noin 4 500 taloudella eli koko maassa asuntokuntien lisäys oli vajaat 20 000 taloutta. Luultavaa on, että tuntemattomien joukossa on jonkun verran tilapäisesti vuokrattuja asuntoja, joten vuokratalouksien lukumäärä on saattanut hieman noustakin. PKS- alueella omistusasuntotalouksien lukumäärä nousi runsaat 2000 ja vuokratalouksien vajaat 2 000 asuntokuntaa, joten pääkaupunkiseudun osuus koko maan talouksien kasvusta oli noin viidennes.

Hallintamuodoltaan tilastoituja vuokra-asuntotalouksia oli kaikista asuntokunnista koko maassa vuonna 2009 noin 32 %. Helsingissä osuus oli noin 50 %, Espoossa ja Vantaalla noin 38,5 %, Turussa ja Tampereella noin 47 %, Jyväskylässä ja Oulussa noin 46 % sekä Kuopiossa ja Lahdessa noin 43 %. Asuntokannasta laskien vuokra-asuntojen osuus on 2-4 prosenttiyksikköä pienempi johtuen tilapäisesti asutuista,

tyhjiä jne. asunnoista eli ei-vakituisesti asutuista asunnoista (vakituisesti asutut asunnot on sama kuin asuntokuntien lukumäärä).

Vuokralla asuminen vaihtelee asuntokunnan päämiehen iän mukaan melkoisesti. Alle 30-vuotiaiden ikäryhmässä vuokra-asuminen on yleisintä; koko maassa noin 71 % ja Helsingissä 78 % kaikista talouksista.

Koko maassa päämiehen iän ollessa 30 - 34 vuotta asunnon hallintamuoto muuttuu keskimäärin omistusenemmistöiseksi. Päämiehen iän ollessa yli 50-vuotta, vuokralla asuu enää 22 % asuntokunnista. Espoossa ja Vantaalla vaihtuu hallintamuodon enemmistö vuokralta omistukseen 30 - 34 ikävuoden välillä, mutta Helsingissä ikävälillä 45 - 49 vuotta. Yli 50-vuotiaiden ikäluokissa asuu vuokralla Espoossa ja Vantaalla keskimäärin 26 % asuntokunnista, mutta Helsingissä 36 %. Voidaankin todeta, että kaikista suurimmista kunnista on Helsingissä vuokralla asuminen yleisintä, paitsi kaikkien asuntokuntien keskuudessa, myös kaikissa ikäluokissa.

Asuntojen vuokria 4. nelj. 2010, e/m²/kk

	PKS	Muu maa	Helsinki
Vapaarahoitteiset			
kaikki	14,51	9,52	15,15
yksiöt	17,94	11,84	18,77
kaksiot	14,24	9,59	14,78
ARA vuokra-asunnot			
kaikki	10,60	8,68	10,41
yksiöt	11,47	9,48	11,23
kaksiot	10,84	8,67	10,75

Keskimääräin vapaarahoitteiset vuokrat nousivat Pääkaupunkiseudulla vuodessa 2,8 %, muualla maassa 1,0 % ja Helsingissä 2,4 %. Vastaavasti aravien keskivuokrat nousivat PKS alueella 3,2 %, muualla maassa 1,8 % ja Helsingissä 3,5 %. Vapaarahoitteisten keskivuokrien ero araviin oli PKS-alueella 3,91 €/m²/kk, muualla maassa 0,84 €/m²/kk ja Helsingissä 4,74 €/m²/kk. Helsingin keskivuokraero vapaarahoitteisen ja aravanyksiön välillä oli 7,54 euroa €/m²/kk, kaksioiden 4,03 €/m²/kk.

Vapaarahoitteisten yksiöiden keskivuokrat nousivat PKS- alueella 3,3 %, muualla maassa 3,1 % ja Helsingissä 4,4 %. Vastaavasti aravayksiöiden nousu oli PKS alueella 5,2 %, muualla maassa 4,5 % ja Helsingissä 4,7 %. Arava-asunnoista löytyvät suurimmat prosentuaaliset keskivuokrien nousut.

Helsingissä uusien vuokrasopimusten mukainen yksiön keskivuokra vuoden 4.nelj./2010 oli 20,32 €/m²/kk (3,5 %). Yksiöissä ylimmän neljänneksen rajavuokra oli Helsingissä keskimäärin 23,08 €/m²/kk ja keskusta-alueella 25,60 €/m²/kk (siis ylin neljännes yksiövuokrasta on näitä lukuja korkeampia).

Joka tapauksessa keskimääräinen yleishyödyllisten ja omakustannusperusteisten vuokrien taso on markkinavuokria alempi PKS- alueella 27 %, muualla maassa 9 % ja Helsingissä 31 %. Aravavuokrien vapaarahoitteisia vuokria suurempi nousu johtui pääosin siitä, että vuosimaksulainojen vuosimaksu nousi 1.3.2010 lähtien 4,4 %, mikä on korkein nousu 2000-luvulla. Valtioneuvosto ei alentanut prosenttia, vaikka sillä on siihen lain mukaan mahdollisuus ja mikä olisi saattanut olla tarpeen, koska arava-taloissa asuviin työttömyyden lisäys kohdistui eniten.

ARY:n toiminta yleisesti

Vuosi 2010 oli Asuntoreformiyhdistyksen 101. toimintavuosi, jonka aikana yhdistys täytti 100-vuotta.

Asuntoreformiyhdistys jatkoi toimintaansa perinteisellä tavalla järjestämällä seminaareja, osallistumalla XXXII valtakunnallisen asunto- ja yhdyskuntapäivän suunnitteluun ja järjestelyyn sekä itse tilaisuuteen 6.5.2010 Finlandia-talolla Helsingissä. 6.5.2010 vietettiin myös yhdistyksen 100-vuotisjuhlia Helsingin nykyisellä Seurahuoneella sekä Helsingin kaupungin vastaanotolla sadan vuoden takaisella Seurahuoneella, nykyisen Kaupungintalon juhlasalissa.

Juhlavuoden kunniaksi julkaistiin ARYn 100-vuotisjuhlateos, Esko Nurmen kirjoittama "Alussa oli hellahuone, Asuntoreformiyhdistys 1910-2010" sekä näköispainos Suomen ensimmäisen asunonäyttelyn luettelosta vuodelta 1917. Esko Nurmen teos luovutettiin toukokuussa tasavallan presidentti Tarja Haloselle.

100-vuotisjuhlan kunniaksi perustettiin yhdistykselle Asuntoreformipalkinto. Palkinnon tarkoituksena on olla julkisena, pysyvänä tunnustuksena erityisen merkittävästä, pitkäaikaisesta, ansiokkaasta ja innovatiivisesta toiminnasta Asuntoreformiyhdistyksen toiminta-ajatuksen mukaisten tavoitteiden edistämiseksi. Ensimmäinen Asuntoreformipalkinto myönnettiin ARYn 100-vuotisjuhlavastaanotolla maaneuvos Jussi-Pekka Alaselle hänen ansioistaan pitkäaikaisessa toiminnassa kohtuuhintaisen asumisen edellytysten parantamiseksi.

Tiedotusvälineille toimitettiin kannanottoja ajankohtaisiin asuntopoliittisiin asioihin.

Seminaareissa käsiteltiin mm. seuraavia ajankohtaisia aiheita: energiatehokkuutta ja energiavaatimuksia asuntorakentamisessa, uutta asunto-osakeyhtiölakia, modulaarista asuntorakentamista sekä valtion asuntopoliittikkaa tonttitarjonnassa ja verotuksessa.

Seurattiin tiiviisti mm. valtion elvytystoimien vaikutusta asuntotuotannon määrään ja riittävän vuokra-asuntotuotannon turvaamiseen, näiden vaikutusta elinkeinoelämän häiriöttömään toimintaan, asumisoikeusjärjestelmän muutostarpeita sekä asuntotuotannon tilannetta lähitulevaisuudessa.

ARY:n eri tilaisuuksiin osallistui jäsenistön lisäksi kutsuttuna asuntoalan asiantuntijoita ja päättäjiä sekä lehdistön edustajia. Tilaisuuksien yhteydessä virinneet vilkkaat keskustelut olivat erittäin mielenkiintoisia, suuntaa antavia ja mielipiteitten vaihtoa herättäviä.

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

Yhdistyksellä oli jäseniä vuoden lopussa 220.

Tapahumat

Seminaarit/keskustelutilaisuudet

Tiistaina 9.2. järjestettiin Rakennusteollisuus RT:n tiloissa seminaari aiheesta "Energiatehokkuus ja energiavaatimukset asuntorakentamisessa". Seminaariin osallistui 52 henkilöä.

Keskiviikkona 7.4. järjestettiin AnnaK:ssa seminaari aiheesta "Asunto-osakeyhtiölaki uudistuu". Seminaariin osallistui 46 henkilöä.

Torstaina 6.5.2010 järjestettiin sekä ARYn 100-vuotisjuhla Hotelli Seurahuoneella että Helsingin kaupungin ARYn 100-vuotisjuhlavastaanotto Kaupungintalon juhlasalissa. Juhliin osallistui n. 220 henkilöä.

Tiistaina 10.8. järjestettiin matka Kuopion asuntomessuille. Matkan yhteydessä pidettiin seminaari, jonka aiheena oli: "Asuntoreformi Kuopiossa". Lisäksi Asuntomessujen toimitusjohtaja esitteli Kuopion asuntomessut ja messualueen. Seminaariin osallistui 46 henkilöä.

Tiistaina 21.9. järjestettiin Bottalla seminaari aiheesta "Modulaarinen asuntorakentaminen". Seminaariin osallistui 41 henkilöä.

Tiistaina 23.11. järjestettiin Bottalla seminaari aiheesta "Valtion asuntopolitiikka tonttitarjonnassa ja verotuksessa". Seminaariin osallistui 49 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.

Julkaistiin Esko Nurmen kirjoittama ARYn 100-vuotisjuhlajulkaisu "Alussa oli hella-huone, Asuntoreformiyhdistys 1910-2010".

Painettujen tuotteiden ohella ARY on toimittanut kannanottoja lehdistölle ja valtiovalan päättäjille. Tämän lisäksi on tiedotettu ja valistettu puhelimitse, sähköpostitse, yksityisin keskusteluin sekä ARYn nettisivujen www.ary.fi välityksellä.

Yhteistoiminta

Kotimainen

ARYn yhteistyökumppaneina ovat olleet SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry, Suomen Asuntoliitto ry 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 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 7.4.2010.

Hallitus kokoontui vuoden aikana seitsemän (7) kertaa.

Hallitus 2010

Hallituksen jäseniksi valittiin yksimielisesti seuraavat henkilöt:

Hallituksen varsinaiset jäsenet:

apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä
toimitusjohtaja Erkka Valkila
toimitusjohtaja Olli Salakka
toimitusjohtaja Harri Hiltunen
toimitusjohtaja Kalervo Haverinen
toimitusjohtaja Anja Mäkeläinen
johtaja Jarmo Lindén
toimitusjohtaja Tarmo Pipatti
arkkitehti Kirsti Sivén
toiminnanjohtaja Anne Viita
tonttipäällikkö Jussi Eerolainen
hallitusneuvos Liisa Linna-Angelvuol

Hallituksen varajäseniksi valittiin vastaavaksi toimikaudeksi:

asuntotoimenjohtaja Hannu Harjunheimo
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme

Hallituksen puheenjohtajaksi valittiin yksimielisesti apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä.

Hallitus valitsi keskuudestaan

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

Varsinaiset tilintarkastajat

Varsinaisiksi tilintarkastajiksi valittiin yksimielisesti

Martti Haapakoski, HTM ja
Veijo Lehto

sekä heidän varamieheikseen

Tero Vanhanen ja
Raimo Vehkaluoto

Kirjanpito- ja toimistopalvelut hoiti 9.2.2010 saakka VVO-yhtymä Oyj:n assistant controller Marja Aho ja 10.2.2010 alkaen pääkirjanpitäjä Matti Markkanen.

Sihteerinä toimi 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 saatiin avustuksia.

Näkymät vuodelle 2011

Toiminta jatkuu vuodelle 2011 laaditun toimintasuunnitelman mukaisesti.

ASUNTOREFORMIYHDISTYS RY

TILINPÄÄTÖS

31.12.2010

Sisällysluettelo

	Sivu
Tase	1
Tuloslaskelma	2
Päiväys ja allekirjoitukset	3
Luettelo käytetyistä kirjanpitokirjoista	4

TASE

VASTAAVAA	31.12.2010	31.12.2009
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	42,05	42,05
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	865,00	140,00
Muut saamiset		272,00
	<u>865,00</u>	<u>412,00</u>
Rahat ja pankkisaamiset	17 874,50	21 350,54
	<u>18 781,55</u>	<u>21 804,59</u>
 VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Edellisten tilikausien yli/alijäämä	14 284,59	5 417,22
Tilikauden yli/alijäämä	4 476,96	8 867,37
	<u>18 761,55</u>	<u>14 284,59</u>
 VIERAS PÄÄOMA		
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot		7 500,00
Ostovelat		
Muut velat	20,00	20,00
Siirtovelat	<u>20,00</u>	<u>7 520,00</u>
	<u>18 781,55</u>	<u>21 804,59</u>

TULOSLASKELMA

	1.1. -31.12.2010	1.1. -31.12.2009
Varsinainen toiminta		
Tuotot		
Valtionavustus ym. apurahat	17 000,00	7 500,00
Muut varsinaisen toiminnan tuotot	<u>37 470,90</u>	<u>18 400,00</u>
	54 470,90	25 900,00
Kulut		
Henkilöstökulut	8 127,20	12 380,00
Muut kulut		
Seminaarit	8 564,60	1 313,00
Julkaisut	32 262,47	4 588,32
Kokouskulut	36,00	90,00
Hallintokulut	<u>9 747,82</u>	<u>2 461,31</u>
	50 610,89	8 452,63
Kulut yhteensä	58 738,09	20 832,63
Kulujäämä	-4 267,19	5 067,37
Varainhankinta		
Jäsenmaksut	9 200,00	4 520,00
Kulut	<u>420,00</u>	<u>720,00</u>
Tuottojäämä	8 780,00	3 800,00
Sijoitus- ja rahoitustoiminta	-35,85	
Satunnaiset erät		
Yleisavustukset		
Tilikauden tulos	4 476,96	8 867,37
Tilinpäätössiirrot		
Tilikauden yli- / alijäämä	<u><u>4 476,96</u></u>	<u><u>8 867,37</u></u>

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä 15. päivänä helmikuuta 2011



Hannu Penttilä



Anja Mäkeläinen



Kälervo Haverinen

Jarmo Lindén



Tarmo Pipatti



Kirsti Sivén

Erkka Valkila



Jussi Eerolainen

Harri Hiltunen



Liisa Linna-Angelvuori

Olli Salakka




Anne Viita

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitoavan mukaisesti.

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Helsingissä 12. päivänä maaliskuuta 2011



Martti Haavisto
HTM



Veijo Lehto

Luettelo tilivuonna 2010 käytetyistä kirjanpitokirjoista

Päiväkirja	excel-tulosteena
Pääkirja	excel-tulosteena
Myyntireskontra	excel-tulosteena
Tilinpäätös ja erittelyt	erikseen sidottuna kirjana
Tositelajit	
1 Kassatositteet	
2 Myyntireskontralaskut, jäsenlaskut	
3 Myyntireskontrasuoritukset, jäsenmaksut	
4 Myyntireskontralaskut, muut	
5 Myyntireskontrasuoritukset muut	
9 Muistiotositteet	