

**ASUNTOREFORMIYHDISTYS RY**

**TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS**

**31.12.2011**

# **ASUNTOREFORMIYHDISTYS RY**

## **TOIMINTAKERTOMUS**

**31.12.2011**

## TOIMINTAKERTOMUS VUODELTA 2011

## Yleistä

Vuoden 2011 valmistunut asuntotuotanto oli korkealla tasolla kahteen edelliseen vuoteen verrattuna. Määrän kasvua ryyditti vuosina 2009-10 valtion harjoittama suhdanne-elvytys, mitä hoidettiin uustuotannossa ns. välimallin vuokra-asuntojen rakentamisella (7.625 asuntoa) ja korjausrakentamisessa korjausavustuksilla. Finanssikriisin aiheuttama luottojen saannin vaikeus loppui jo v. 2009 keväällä ja grynderituotannon aloitukset kaksinkertaistuivat vuodesta 2009 vuoteen 2010. Molemmat asiat, elvytys ja gryndauksen kasvu, näkyivät kertomusvuoden valmistumismäärissä.

Asuntotuotannon nopea kasvu aiheutti rakentamisen kapasiteetissa pullonkauloja; niin työvoiman kuin tarvikkeiden saannissakin. Tämä nosti rakentamisen hintaa. Mm. välimallin kohteissa talonrakentamisen kustannusnousu oli vuonna 2010 noin 14 %. Kustannuskehitys jatkui myös vuonna 2011 moninkertaisesti yleisen kustannustason nousuun nähden. ARAn normaaleissa vuokra-asuntokohteissa rakennuskustannus nousi pääkaupunkiseudulla keskimäärin 18 % (tässä suurimpana syynä Helsingin merenrantakohteiden, Jätkäsaaren, Kalasataman jne., tulo ARAn hintapäätöksille; pelkät rakentamiskustannukset nousevat paalutuksen yms. syistä 200-400 €/asm<sup>2</sup>). Muualla maassa nousua oli 9,4 %. Korkotukilainoitetuissa ARAn erityiskohteissa, kuten erilaiset palvelutalot ym., rakennuskustannukset nousivat pääkaupunkiseudulla 25 % ja muualla maassa peräti 34 %. Erityiskohteiden hankinta-arvoon osoitetaan noin 30 % avustusta Asuntorahaston varoista ja loput rahoituksesta on korkotukilainaa.

Kaikkiaan vuonna 2011 valmistui uusia asuntoja 31.361. Edellisenä vuonna lukumäärä oli 25.894; kasvua noin 5.500 asuntoa. Kasvu johtui kahdesta tekijästä: kertomusvuonna valmistui pääosa vuonna 2010 aloitetuista noin 3.600 välimallivuokra-asunnosta sekä suuri määrä vuonna 2009 aloitetusta grynderituotannosta. Kasvu tapahtui lähes kokonaan kerrostalorakentamisen lisäyksenä; omakotirakentaminen pysyi viimeisten kolmen vuoden tasolla eli noin 11.000 asunnon tietämissä.

## Valmistuneet asunnot v. 2011, lkm.

talotyyppi	PKS alue	Muu Hgin seutu	Tre, Tku, Oulu, JKL Lahti, Kuopio, seutu	Muu maa	Koko maa
Erilliset pientalot	1220	1067	3269	5549	<b>11105</b>
Kytkeyt pientalot	466	409	1251	1571	<b>3697</b>
Asuinkerrostalot	6310	697	6008	2973	<b>15988</b>
muut	71	9	182	309	<b>571</b>
<b>yhteensä</b>	<b>8067</b>	<b>2182</b>	<b>10710</b>	<b>10402</b>	<b>31361</b>

PKS alueen osuus koko maan tuotannosta oli 26 %. Pääkaupunkiseudun tavoitteena on jo pitkään ollut 12.000 uutta asuntoa vuodessa. Vuonna 2011 tämä tavoite ei toteutunut, vaikka mm. vuonna 2010 aloitetuista välimallin vuokra-asunnoista kohdistui seudulle 2.534 asuntoa, mikä oli 88 % kaikista välimallialoituksista tuona vuonna.

Vuokra-asuntojen tuotanto väheni melkoisesti kertomusvuonna. ARAn normaalin korkotuen vuokra- ja asumisoikeusasuntoja aloitettiin 2.937 sekä erityisryhmien avustusten ja korkotuen asuntoja 3.652 eli yhteensä 6.589 vuokra-asunnon rakentaminen.

### ARAn vuokra-asuntojen aloitukset v. 2011, lkm

rahoitustyyppi	PKS alue	Muu Hgin seutu	Tre, Tku, Oulu, JKL Lahti, Kuopio, seudut	Muu maa	Koko maa
Normaalit vuokra- ja asumisoikeusasunnot	1649	411	754	123	2937
Erit.ryhmien asunnot	1132	231	799	1490	3652
<b>Yhteensä</b>	<b>2781</b>	<b>642</b>	<b>1553</b>	<b>1613</b>	<b>6589</b>

Vuonna 2009 aloitettiin koko maassa 9.925 ARAn normaalin ja erityisryhmien vuokra-asunnon rakentaminen. Vuonna 2010 määrä oli 8.545 asuntoa. Viime vuonna vertailukelpoinen määrä oli enää 6.589 asuntoa; vähennystä noin viidennes. Pääkaupunkiseudulla kokonaisaloitukset olivat v. 2009 noin 6.100, v. 2010 noin 5.600 ja kertomusvuonna noin 2.800 vuokra-asuntoa. Pudotus on suuri, kun otetaan vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan välinen epätasapaino tällä alueella.

Välimallirakentaminen aiheutti vv. 2010-11 vuokra-asuntojen normaalituotannon vähenemisen, koska välimallin ehdot olivat käytännössä vailla rajoituksia ja rakennusliikkeet pääsivät myymään gryndaukseen varattuja tonttejaan ja rakentamaan ilman kilpailua. Välimallikohteiden rakennuskustannusten ero ARAn normaalikohteisiin oli v. 2009-10 vähäinen, keskimäärin noin 4 % luokkaa, mutta kustannusnousu tapahtui molemmissa ryhmissä suunnilleen yhtä aikaa. Syynä lienee se, että kapasiteetti ei riittänyt ja rakentajien kiinnostus kohdistui välimallin ohella nopeasti kasvaneeseen gryndaukseen. Vuonna 2009 aloitettiin koko maassa noin 5.000 asunnon, vuonna 2010 noin 11.000 ja vuonna 2011 noin 13.000 asunnon gryndaus.

Kiinnostus ARA-kohteiden rakentamiseen oli tosi vähäistä vv. 2006-07. Näinä vuosina rakennettiin ennätyselliset määrät liike-, tsto- ja muuta työpaikkarakentamista sekä asuntogryndausta. Vv. 2008-09 ARA-kohteiden hinnat laskivat, koska muun rakentamisen aloitukset putosivat nopeaa tahtia ja ARA-kohteiden rakentamisesta kilpailtiin aidosti. Tämä johti siihen, että v. 2009 ARA-normaalituotanto kolminkertaistui v. 2008 verrattuna ja aiempiin vuosiin vielä enemmän. V. 2010-11 palattiin vähitellen asuntotuotannossa markkinaehtoisuuteen ja se näkyy ARA tuotannon ongelmina sekä urakkahinnoissa että -määrässä. Kuluvana vuonna markkinaehtoinen asuntotuotanto on jälleen vähenemässä rutkasti; välimallia ei ole ja gryndaamisen näkymät ovat ratkaisevasti heikentyneet. Viime mainittuun asiaan vaikuttaa myös rajusti noussut gryndiasuntojen hintataso; mm. Helsingissä uusi myynnissä oleva asunto maksaa keskimäärin 6.101 €/m<sup>2</sup> (Rakennuslehti 9/12).

Välimallikohteiden hankinta-arvo vaihteli kunnittain ja kunnan osa-alueittain paljon. Kallein keskimäärä oli Helsingissä 3.476 €/asm<sup>2</sup> vaihdellen halvimman 2.785 €/asm<sup>2</sup> ja kalleimman 4.300 €/asm<sup>2</sup> välillä. Halvin keskihinta oli Tampereen seudun muissa kunnissa 2.275 €/asm<sup>2</sup>. Kalleimman ja halvimman ero oli noin 1.200 €/asm<sup>2</sup>. Välimaliasuntojen huoneistoala on keskimäärin 54 asuinneliötä.

Toinen suuri vaihtelija on omistustonttien hinta; pääkaupunkiseudulla se on korkein Helsingissä, keskimäärin 717 €/asm<sup>2</sup> vaihteluvälillä 460-1.423 €/asm<sup>2</sup>. Espoossa omistustonttien keskihinta oli 568 €/asm<sup>2</sup> vaihdellen 392 €/asm<sup>2</sup>-1.197 €/asm<sup>2</sup>. Vantaalla keskihinta oli hieman alle 400 €/asm<sup>2</sup> ja muualla maassa keskimäärin alle 300 €/asm<sup>2</sup>. Vuokratonteille rakennettiin välimalliasuntoja 923 asuntoa, omistustonteille 6.702 huoneistoa.

Välimallissa oli vapaa vuokranmääritys. Hakijan tuli esittää arvio toteutuvasta vuokrasta ja lähtökohtana oli, että omistajan tuli olla arvioinut hankkeen toteutuvan vuokratason kilpailukykyiseksi suhteessa alueen vuokratason.

#### **Vuokravertailu, yksiö-kaksio keskiarvo vv. 2009-10, €/m<sup>2</sup>/kk**

ka.2009-10	Vaparaahoitteiset uudet sopimukset	välimalli	arava
Helsinki	19,43	19,07	10,82
Espoo	16,18	17,80	10,82
Vantaa	14,57	15,32	11,18
PKS	17,09	18,60	10,90
Tampere	12,72	13,07	10,33

Korjausrakentamista lisättiin myöntämällä taloyhtiöille korjausavustusta 10 % korjauksen kokonaiskustannuksista. Näitä avustuksia jaettiin koko maassa noin 200 M€, mikä merkitsi noin 2 mrd. € hankinta-arvoa koko maassa. Helsingissä myönnetyt korjausavustukset vv. 2009–10 olivat asunto-osakeyhtiöille yhteensä 64 M€ ja kiinteistöyhtiömuotoisille vuokrataloille 15 M€ eli yhteensä 79 M€. Kun avustus oli 10 % kustannuksista, generoitiin tällä elvytysmuodolla lähes 800 M€ korjausrakentaminen pelkästään Helsingissä.

Hallintamuodoltaan tilastoituja vuokra-asuntotalouksia oli kaikista asuntokunnista vuonna 2009 koko maassa noin 32,6 %. Helsingissä osuus oli noin 51 %, Espoossa ja Vantaalla noin 39 %, Turussa ja Tampereella noin 46 %, Jyväskylässä 44 %, Oulussa noin 45 %, Kuopiossa 42 %, Lahdessa noin 43 % ja Kauniaisissa 31 %. Vuosimuutokset osuuksissa ovat pieniä, yleensä alle 0,5 prosenttiyksikön luokkaa.

Asuinhuoneistojen vuokrat nousivat vuonna 2011 keskimäärin 3,3 % edelliseen vuoteen verrattuna. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat kohosivat koko maassa keskimäärin 3,5 %. Pääkaupunkiseudulla vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat kohosivat 5,2 % ja muualla maassa 2,7 %. Arava-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa 3,0 %.

### Asuntojen vuokria 4. nelj. 2011, €/m<sup>2</sup>/kk

	PKS	Muu maa	Helsinki
<b>Vapaaarahoitteiset</b>			
kaikki	15,12	9,83	15,82
yksiöt	19,05	12,03	19,73
kaksiot	14,67	9,88	15,29
<b>ARA vuokra-asunnot</b>			
kaikki	10,95	8,99	10,71
yksiöt	11,75	9,65	11,59
kaksiot	11,23	9,07	11,00

Uusien, vuonna 2011 solmittujen, vapailla vuokramarkkinoilla tehtyjen vuokrasuhteiden vuokrat nousivat keskimäärin 3,5 % edelliseen vuoteen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla uusien vuokrasuhteiden vuokrat nousivat 5,0 % ja muualla maassa 2,9 %. Helsingissä uusien vuokrasuhteiden vuokrat kohosivat 6,2, Vantaalla 3,4 ja Espoossa 0,6 %. Tampereella uusien vuokrasuhteiden vuokrat nousivat 4,0, Kuopiossa 5,6, Jyväskylässä 3,2, Lahdessa 3,5 ja Oulussa 1,6 %. Turussa vuokrat nousivat 3,8 %.

Uusien vapaaarahoitteisten vuokrasuhteiden keskineliövuokra oli pääkaupunkiseudulla 16,14 €/kk. Muualla maassa keskineliövuokra oli 10,39 €/kk.

Uusista vuokrasuhteista noin 43 % oli yksiöiden vuokrasopimuksia.

### Asuntoreformiyhdistyksen toiminta yleisesti

Vuosi 2011 oli Asuntoreformiyhdistyksen 102. toimintavuosi.

Asuntoreformiyhdistys jatkoi toimintaansa perinteisellä tavalla järjestämällä seminaareja ja osallistumalla XXXIII valtakunnallisen asunto- ja yhdyskuntapäivän suunnitteluun ja järjestelyyn sekä itse tilaisuuteen 12.5.2011 Finlandia-talolla.

Tiedotusvälineille toimitettiin kannanottoja ajankohtaisiin asuntopoliittisiin asioihin. Ympäristöministeriö asetti lokakuussa Asuntoreformiyhdistyksen puheenjohtaja, apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilän yhdistyksen edustajana jäseneksi valtioneuvoston asuntopoliittista toimenpideohjelmalla vuosille 2012-2015 valmistelevaan työryhmään.

Seminaareissa käsiteltiin mm. seuraavia ajankohtaisia aiheita: Helsingin metropolin asuntopoliittikkaa, asumisen tilastointia, Asuntoreformiyhdistyksen keskeisiä tavoitteita uuden hallituksen asuntopoliitikassa, ikääntyvien ihmisten asumista ja siihen liittyviä palveluita ja kohtuullisia asumiskustannuksia suunnittelun haasteena.

Asuntoreformiyhdistyksessä seurattiin huolestuneena kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon määrää ja sen riittämättömyyden vaikutusta elinkeinoelämän häiriöttömään toimintaan, asumisoikeusasuntojen asemaa tuetussa

asuntotuotannossa, asumisen tukimuotoja yleisesti sekä vuoden 2011 valtioiden velkakriisiä ja sen vaikutusta tulevaisuudennäkymiin.

ARY:n eri tilaisuuksiin osallistui jäsenistön lisäksi kutsuttuna asuntoalan asiantuntijoita ja päättäjiä sekä lehdistön edustajia. Tilaisuuksien yhteydessä virinneet vilkkaat keskustelut olivat erittäin mielenkiintoisia, avoimesti erilaisia ajatuksia herättäviä ja monipuoliseen mielipiteitten vaihtoon kannustavia.

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 227.

## **Tapahtumat**

### **Seminaarit/keskustelutilaisuudet**

Tiistaina 15.2. järjestettiin Bottan Juhlasalissa vaalipaneeli aiheesta "Onko Helsingin metropolilla asuntopolitiikka?". Seminaariin osallistui 73 henkilöä.

Keskiviikkona 28.4. järjestettiin AnnaK:ssa seminaari aiheesta "Asumisen tilastointi". Seminaariin osallistui 45 henkilöä.

Tiistaina 9.8. järjestettiin matka Kokkolan asuntomessuille. Matkan yhteydessä pidettiin seminaari, jonka aiheena oli: "ARYn keskeiset tavoitteet uuden hallituksen asuntopolitiikassa". Lisäksi Asuntomessujen kehitysjohtaja Pasi Hulkkonen esitteli Kokkolan asuntomessut ja messualueen. Asuntomessumatkaan osallistui 31 henkilöä.

Tiistaina 20.9. järjestettiin Bottan Juhlasalissa seminaari aiheesta "Ikääntyvien ihmisten asuminen ja siihen liittyvät palvelut". Seminaariin osallistui 63 henkilöä.

Tiistaina 15.11. järjestettiin Bottan Juhlasalissa seminaari aiheesta "Kohtuulliset asumiskustannukset suunnittelun haasteena - kolme näkökulmaa". Seminaariin osallistui 70 henkilöä.

Seminaarien puhujat ovat olleet korkeatasoisia asiantuntijoita.

### **Valistus- ja julkaisutoiminta**

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

Painettujen tuotteiden ohella ARY on toimittanut kannanottoja lehdistölle ja valtiovalan päättäjiä. Tämän lisäksi on tiedotettu ja valistettu puhelimitse, sähköpostitse, yksityisin keskusteluin sekä ARYn nettisivujen [www.ary.fi](http://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 28.4.2011.

Hallitus kokoontui vuoden aikana seitsemän (7) kertaa.

### **Hallitus 2011**

#### **Hallituksen varsinaiset jäsenet:**

apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä  
toimitusjohtaja Erkki Valkila  
toimitusjohtaja Esa Kankainen  
toimitusjohtaja Urpo Piilo  
toimitusjohtaja Kalervo Haverinen  
johtaja Jarmo Lindén  
toimitusjohtaja Tarmo Pipatti  
arkkitehti Kirsti Sivén  
toiminnanjohtaja Anne Viita  
tonttipäällikkö Jussi Eerolainen  
hallitusneuvos Liisa Linna-Angelvuori  
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme

#### **Hallituksen varajäsenet:**

johtaja Aija Tasa  
edunvalvontapäällikkö Tatu Rauhamäki

Hallituksen puheenjohtajana toimi apulaiskaupunginjohtaja Hannu Penttilä.



Hallituksen I varapuheenjohtajana toimi toimitusjohtaja Erkka Valkila ja II varapuheenjohtajana hallitusneuvos Liisa Linna-Angelvuori.

### **Tilintarkastajat ja toiminnantarkastajat ja heidän varamiehensä**

Varsinaisena tilintarkastajana toimi HTM Martti Haapakoski ja toiminnantarkastajana varatuomari Veijo Lehto. Toiminnantarkastajan varamiehinä toimivat kehitysjohtaja Tero Vanhanen ja talousjohtaja Raimo Vehkaluoto.

Kirjanpito- ja toimistopalvelut on hoitanut pääkirjanpitäjä Matti Markkanen. Sihteerinä on toiminut yhtiöhallintopäällikkö Kati Turtinen.

### **Talous**

Toiminnan rahoitus nojautui pääosin valtion toiminta-avustukseen ja jäsenmaksuihin sekä VVO:n, SATO:n, Asuntosäätiön, Kunta-asunnot Oy:n ja ATT:n toimintatukeen.

### **Näkymät vuodelle 2012**

Toiminta jatkuu vuodelle 2012 laaditun toimintasuunnitelman mukaisesti.

# **ASUNTOREFORMIYHDISTYS RY**

## **TILINPÄÄTÖS**

**31.12.2011**

## Sisällysluettelo

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

## TASE

VASTAAVAA	31.12.2011	31.12.2010
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	42,05	42,05
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Lyhytaikaiset saamiset		
Myyntisaamiset	300,00	865,00
Muut saamiset		
	<u>300,00</u>	<u>865,00</u>
Rahat ja pankkisaamiset	19 993,91	17 874,50
	<u>20 335,96</u>	<u>18 781,55</u>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Edellisten tilikausien yli/alijäämä	18 761,55	14 284,59
Tilikauden yli/alijäämä	1 549,41	4 476,96
	<u>20 310,96</u>	<u>18 761,55</u>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Lyhytaikainen		
Siirtovelat	25,00	20,00
	<u>25,00</u>	<u>20,00</u>
	<u>20 335,96</u>	<u>18 781,55</u>

## TULOSLASKELMA

	1.1. -31.12.2011	1.1. -31.12.2010
<b>Varsinainen toiminta</b>		
Tuotot		
Valtionavustus ym. apurahat	7 000,00	17 000,00
Muut varsinaisen toiminnan tuotot	<u>3 639,50</u>	<u>37 470,90</u>
	10 639,50	54 470,90
Kulut		
Henkilöstökulut	1 900,00	8 127,20
Muut kulut		
Seminaarit	8 511,98	8 564,60
Julkaisut	204,00	32 262,47
Kokouskulut	451,20	36,00
Hallintokulut	<u>3 303,00</u>	<u>9 747,82</u>
	12 470,18	50 610,89
Kulut yhteensä	14 370,18	58 738,09
Kulujäämä	-3 730,68	-4 267,19
<b>Varainhankinta</b>		
Jäsenmaksut	6 100,00	9 200,00
Kulut	<u>815,00</u>	<u>420,00</u>
Tuottojäämä	5 285,00	8 780,00
<b>Sijoitus- ja rahoitustoiminta</b>	-4,91	-35,85
<b>Satunnaiset erät</b>		
<b>Yleisavustukset</b>		
<b>Tilikauden tulos</b>	1 549,41	4 476,96
<b>Tilinpäätössiirrot</b>		
<b>Tilikauden yli- / alijäämä</b>	<u><u>1 549,41</u></u>	<u><u>4 476,96</u></u>

## Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä 14. päivänä helmikuuta 2012




Hannu Penttilä  
puheenjohtaja



Liisa Linna-Angelvuori



Erkki Valkila



Urpo Pii

Kalervo Haverinen



Kirsti Sivén



Tarmo Pipatti



Tuula Hurme

Jarmo Lindén



Anne Viita



Jussi Eerolainen



Esa Kankainen

Tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitoavan mukaisesti.

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus

Helsingissä 18. päivänä maaliskuuta 2012



Martti Haapakoski HTM

## Luettelo tilivuonna 2011 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	