

TECHNOLOGY • RESEARCH HIGHLIGHTS • VISIONS • SCIENCE

247

Asuntotuotantotarve 2015–2040

Terttu Vainio

VTT TECHNOLOGY 247

Asuntotuotantotarve 2015–2040

Terttu Vainio

Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy

ISBN 978-951-38-8395-9 (URL: http://www.vtt.fi/julkaisut)

VTT Technology 247

ISSN-L 2242-1211
ISSN 2242-122X (Verkkojulkaisu)
http://urn.fi/URN:ISBN:978-951-38-8395-9

Copyright © VTT 2016

JULKAISIJA – UTGIVARE – PUBLISHER

Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy
PL 1000 (Tekniikantie 4 A, Espoo)
02044 VTT
Puh. 020 722 111, faksi 020 722 7001

Teknologiska forskningscentralen VTT Ab
PB 1000 (Teknikvägen 4 A, Esbo)
FI-02044 VTT
Tfn +358 20 722 111, telefax +358 20 722 7001

VTT Technical Research Centre of Finland Ltd
P.O. Box 1000 (Tekniikantie 4 A, Espoo)
FI-02044 VTT, Finland
Tel. +358 20 722 111, fax +358 20 722 7001

Esipuhe

Suomen asuntotuotannon ajureita ovat olleet väestönkasvu, aluerakenteen muutokset muuttoliikkeen seurauksena, nuorten itsenäistymisen aikaistuminen ja perhekoon pienentyminen.

Näistä ajureista ovat nyt 2010-luvun puolivälissä eniten pinnalla kaksi ensimmäistä. Luonnollisen väestönkasvun sijaan Suomen väkilukua kasvattaa maahanmuutto. 60 prosenttia Suomen väestölisäykseen viimeisen 25 vuoden aikana lasketuista henkilöistä on syntynyt ulkomailla.

Aluerakenteen muutoksesta kertoo se, että 25 viime vuoden aikana 14 suurimman kaupunkiseudun väestö on kasvanut 685 000 henkilöllä eli 22,4 prosentilla. Muu Manner-Suomi on menettänyt väestöään 203 000 henkilöllä eli 10,6 prosenttia. Manner-Suomen sisäisen muuttoliikkeen lisäksi maahanmuutto on suuntautunut suurille kaupunkiseuduille.

Suuriin kaupunkiseutuihin kuuluvat työssäkäyntialueet, joiden väestö on noin 100 000 asukasta tai enemmän. Tässä tutkimuksessa keskitytään asuntotuotantotarpeeseen näillä suurilla kaupunkiseuduilla. Kokonaistasolla väestökehityksen on oletettu noudattavan Tilastokeskuksen syksyllä 2015 julkaisemaa ennustetta. Asuntotuotantotarpeen skenaarioissa väestö on sijoitettu joko ennusteen mukaisesti (konservatiivinen skenaario) tai olettaen suurien kaupunkiseutujen keräävän suuremman osan väestöstä (kaupungistumisskenaario).

Lisäksi asuntotuotantotarpeelle on laadittu herkkyystarkasteluja maahanmuuton määrän suhteen. Tarkastelut on tehty VTT:n asuntotuotantotarpeen arviointiin kehitetyllä laskentamallilla marras-joulukuussa 2015. VTT:llä tutkimusryhmään kuuluivat Terttu Vainio, Kaj Mäntylä ja Harri Nuuttila. Tutkimuksen tilaajia edustivat ohjausryhmässä seuraavat henkilöt:

Rakennusteollisuus RT	Sami Pakarinen (pj)
Rakennusteollisuus RT	Merja Vuoripuro
Ympäristöministeriö	Tommi Laanti
Ympäristöministeriö	Timo Tähtinen
Kuntarahoitus	Jukka Helminen
Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK	Sauli Hievanen
Suomen Hypoteekkiyhdistys	Ari Pauna
Suomen Hypoteekkiyhdistys	Juhana Brotherus
Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL	Matti Mannonen

Sisältö

Esipuhe **3**

Yhteenveto **5**

1. Väestökehitys **7**

1.1 Toteutunut väestökehitys 7
1.2 Konservatiivinen väestöennuste 8
1.3 Kaupungistumisennuste 9
1.4 Kansainvälinen muuttoliike 10

2. Asuntotuotanto **14**

2.1 Toteutunut asuntotuotanto 14
2.2 Asuntotuotannon vaje 15
2.2.1 Helsingin seutu 15
2.2.2 Muut MAL-kaupunkiseudut 16
2.3 Asuntotuotantotarve skenaarioissa 16
2.4 Maahanmuuton vaikutus asuntotuotantotarpeeseen 18

Viitteet **20**

Liitteet

Liite A Seutukunnat 2015
Liite B: Väestö 1990, 2015, 2040
Liite C: 14 suuren kaupunkiseudun asuntotuotanto – toteutunut ja tarve

Tiivistelmä
Abstract
Sammandrag

Yhteenveto

Tässä raportissa vastataan seuraaviin kolmeen kysymykseen:

1) Mikä on asuntotuotantotarve, kun lähtötietona käytetään Tilastokeskuksen syksyn 2015 alueellista väestöennustetta (konservatiivinen skenaario)?
2) Mikä on asuntotuotantotarve, jos väestön keskittyminen 14 suurimmalle kaupunkiseudulle jatkuisi samaan tahtiin kuin se on tehnyt 2010–2014 (kaupungistumisskenaario)?
3) Mikä on kansainvälisen muuttoliikkeen vaikutus asuntotuotantotarpeeseen?

Kysymyksiä on tutkittu mallilla, jonka VTT on kehittänyt asuntotuotantotarpeen ennakointiin. Edelliset skenaariot on laskettu 2011 ja niissä käytettiin syöttötietona Tilastokeskuksen vuoden 2009 väestöennustetta. Toteutunut asuntotuotanto on noudattanut koko Manner-Suomen tasolla hyvin mallin osoittamaa kehitysuraa. Asuntotuotanto on kuitenkin sijoittunut tarvelaskelmasta poiketen. Erityisesti Helsingin seudulle on rakennettu tarvetta vähemmän asuntoja ja vaje on kasvanut noin 20 000 asuntoon.

Vuosien 2009 ja 2012 väestöennusteissa Manner-Suomen vuoden 2030 väkiluvuksi arvioitiin 5,8 miljoonaa. Syksyn 2015 väestöennuste on laskettu 5,7 miljoonaan muun muassa siksi, että luonnollinen väestönkasvu on hidastunut. 5,8 miljoonaa saavutettaisiin vasta vuoteen 2040 mennessä. Koko Manner-Suomen tasolla asuntotuotantotarve säilyy VTT:n aiemman ennusteen mukaisena. Konservatiivisessa ennusteessa väestö ja sitä kautta asuntotuotantotarve painottuvat aiempaa ennustetta vähemmän suurille kaupunkiseuduille. Kaupungistumisskenaarion mukaan väestönkasvun keskittyminen suurimmille kaupunkiseuduille lisäisi niiden asuntotuotantotarvetta merkittävästi.

Uusi ennuste osoittaa, että Manner-Suomeen tulisi rakentaa vuosittain noin 25 000–30 000 asuntoa kehityskulusta riippuen. Tämä tarkoittaisi kaikkiaan noin 618 000–760 500 uutta asuntoa vuoteen 2040 mennessä. Vuosina 2016–2040 asuntotuotannon arvo konservatiivisessa vaihtoehdossa olisi 6,3 miljardia euroa vuodessa (sisältäen 24 % alv, pois lukien tonttikustannukset) ja kaupungistumisvaihtoehdossa 6,9 miljardia euroa (25 vuodessa 155 tai 175 miljardia euroa).

Asuntotuotanto toteutunut 1991–2015 ja tarve 2016–2040 (as-yks)		Manner-Suomi		14 suurinta kaupunkiseutua		
		25 vuoden aikana	vuodessa	25 vuoden aikana	vuodessa	osuus
1991–2015	toteutunut	815 000	32 600	612 000	24 480	75 %
2016–2040	konservatiivinen skenaario	618 200	24 730	527 800	21 110	85 %
2016–2040	kaupungistumisskenaario	760 500	30 420	719 700	28 790	95 %
2016–2040	30 prosentin lisäys nettomaahanmuuttoon	n. 60 000	2 500	n. 45 000	1 800	76 %

Molemmissa skenaarioissa muuttovoitto kansainvälisessä muuttoliikkeessä on 17 000 henkilöä vuosittain. 30 prosentin lisäys (+5 000 henkilöä) kansainvälisessä muuttovoitossa lisäisi asuntotarvetta 2 500 asunnolla vuosittain ja 60 prosentin lisäys (+10 000 henkilöä) 5 600 asunnolla vuosittain. Maahanmuuttoon lisää väestökasvua sekä perheiden yhdistämisen että luonnollisen väestökasvun kautta. Osa asuntotarpeesta voitaisiin tyydyttää ottamalla käyttöön vailla vakinaisia asukkaita olevia asuntoja, joita on vuoden 1970 jälkeen rakennetussa kerrostalokannassa koko Manner-Suomessa noin 300 000 ja 14 suurimmassa seutukunnassa 150 000.

Myönteisen turvapaikkapäätöksen saaneiden osuus nettomaahanmuutosta (17 000 henkilöstä) on ollut enintään 10 prosenttia. Viime vuosina myönteisiä päätöksiä on tehty vuositasolla 1 200–1 800 kappaletta. Syksyllä 2015 turvapaikanhakijoiden määrä kymmenkertaistui. Mikäli myönteisiä päätöksiä tehtäisiin samassa suhteessa kuin aikaisempina vuosina, se voisi merkitä hetkellisesti nettomaahanmuuton kaksinkertaistumista.

1. Väestökehitys

1.1 Toteutunut väestökehitys

Vuoden 2015 lopussa Manner-Suomen väkiluku oli 5,46 miljoonaa (Ahvenanmaa mukaan lukien 5,49 miljoonaa). Vuodesta 1990 vuoteen 2015 Manner-Suomen väkiluku on kasvanut keskimäärin 0,5 prosentin vuosivauhdilla. Ulkomaalaistaustaisten osuus väkiluvun vuosittaisesta kasvusta on noussut 35 prosentista 75 prosenttiin.

Luonnollinen väestönkasvu, Suomen sisäinen muuttovoitto ja suurin osa nettomaahanmuutosta ovat keskittyneet muutamille suurille kaupunkiseuduille. Maahanmuutto on loiventanut hieman suurten kaupunkiseutujen ulkopuolelle jäävien alueiden väestökatoa.

Vuonna 1990 neljäntoista suurimman kaupunkiseudun (Liite B) osuus Suomen väestöstä oli 61 prosenttia ja vuoden 2015 lopussa 68 prosenttia. Viisivuotiskausilla osuus kasvoi 1,3–1,5 prosenttiyksikköä (Taulukko 1).

Taulukko 1. 14 suurimman seutukunnan osuus Suomen väestöstä vuosina 2000–2015. Väkiluku 2015e on marraskuun lopun tieto. Lähde: Tilastokeskus, väestörakenne.

	Koko maa	14 kaupunkiseutua	14 kaupunkiseudun osuus	Osuuden muutos	Keskuskaupunkien osuus
1990	4 973 900	3 058 800	61 %		57,3 %
1995	5 091 600	3 193 500	63 %	1,2 %	57,4 %
2000	5 155 300	3 324 900	64 %	1,8 %	57,4 %
2005	5 228 800	3 442 700	66 %	1,3 %	56,8 %
2010	5 347 300	3 591 700	67 %	1,3 %	56,4 %
2015e	5 457 200	3 745 400	69 %	1,5 %	56,2 %

1.2 Konservatiivinen väestöennuste

14 suurimman kaupunkiseudun osuuden Suomen väestöstä on laskettu kasvavan vuodesta 2015 vuoteen 2040 (Taulukko 2). Vuosina 2015–2040 kasvu on yhteensä 486 700 henkilöä. Edellisen 25 vuoden aikana kasvu oli 686 700 henkilöä (Liite B). Suurten kaupunkiseutujen absoluuttinen ja suhteellinen osuus Manner-Suomen väestöstä kasvaa, mutta kasvu hidastuu jo lähivuosien aikana. Hidastuminen voimistuu pitkällä aikavälillä.

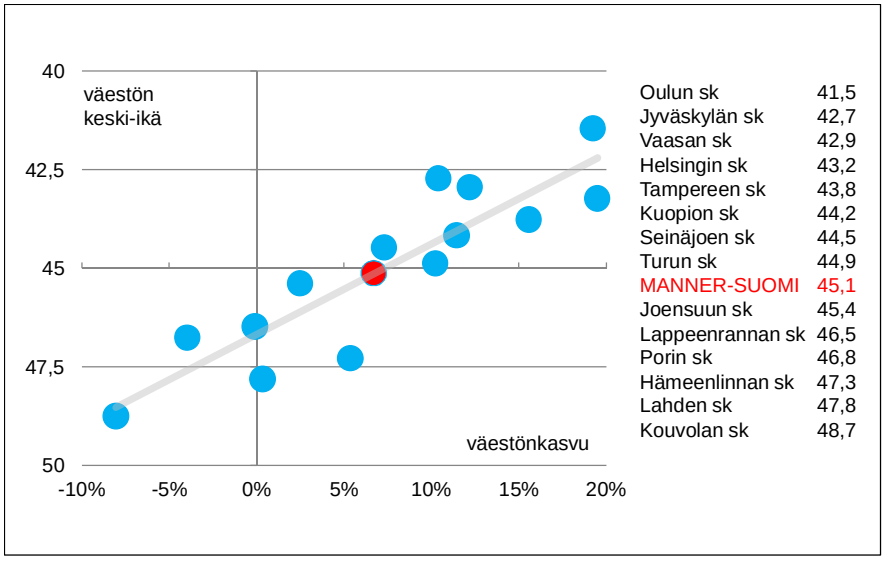
Taulukko 2. 14 suurimman seutukunnan osuus Suomen väestöstä vuosina 2015–2040 ja osuuden muutos viiden vuoden jaksoissa. Seutukohtainen ennuste on esitetty liitteessä B. Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste.

Konservatiivinen väestöennuste					
	Koko maa	14 kaupunki-seutua	14 kaupunki-seudun osuus	Osuuden muutos	Keskus-kaupunkien osuus
2015	5 461 100	3 746 800	69 %	1,5 %	56,2 %
2020	5 564 900	3 884 500	70 %	1,2 %	56,9 %
2025	5 659 400	4 003 300	71 %	0,9 %	57,0 %
2030	5 736 400	4 101 200	72 %	0,8 %	57,1 %
2035	5 791 600	4 176 500	72 %	0,6 %	57,1 %
2040	5 827 100	4 232 100	73 %	0,5 %	56,2 %

Konservatiivinen väestöennuste perustuu Tilastokeskuksen seutukohtaiseen trendiennusteeseen 2010–2014 tapahtuneen kehityksen perusteella. Ajanjaksoa leimasivat Suomen heikko taloustilanne ja korkea työttömyys, jotka hidastivat työvoiman liikkuvuutta ja sitä kautta myös kaupunkiseutujen kasvua.

Toinen merkittävä syy kaupunkiseutujen kasvun hidastumiseen on niiden väestön keski-iän nousu (Kuva 1). Syntyvyyden aleneminen ja kuolleisuuden kasvu korostuvat, kun muuttoliike on vähäistä. Luonnollista väestönkasvua vähentää myös se, että kaupungeissa lapsia hankitaan myöhemmin ja vähemmän (MIettinen, 2015) (Väestöliitto, 2015).

Tilastokeskuksen väestöennuste on varsin varovainen, jos maahanmuutto kasvaa voimakkaammin kuin referenssiajanjaksolla.



Kuva 1. Pystyakselilla on kaupunkiseudun väestön keski-ikä vuonna 2040 selitteen mukaisessa laskevassa järjestyksessä. Vaaka-akselilla on väkiluvun muutos 2015–2040 nousevassa järjestyksessä. Oulun kaupunkiseudulla väestön keski-ikä on alhaisin (41,5 vuotta) ja ennakoitu väestön kasvu yhtä suuri kuin Helsingin seudulla (yli 19 prosenttia). Tilanne on päinvastainen Kouvolan kaupunkiseudulla, missä keski-ikä on kaupunkiseuduista korkein (48,7 vuotta) vuonna 2030 ja väestö vähenee eniten (-8 prosenttia).

1.3 Kaupungistumisennuste

Kaupungistuminen on ollut jo pitkään yksi maailman merkittävimmistä megatrendeistä. Kaupungistumisen arvioidaan saavan aikaan taloudellista kasvua, osaamisen kasautumista ja palvelujen kehittymistä. Monissa maantieteellisesti laajoissa ja väestörikkaissa valtioissa väestö on keskittynyt kaupunkeihin. Kaupungistumisen merkitys korostuu erityisesti kehittyvissä talouksissa (World Economic Forum, 2014).

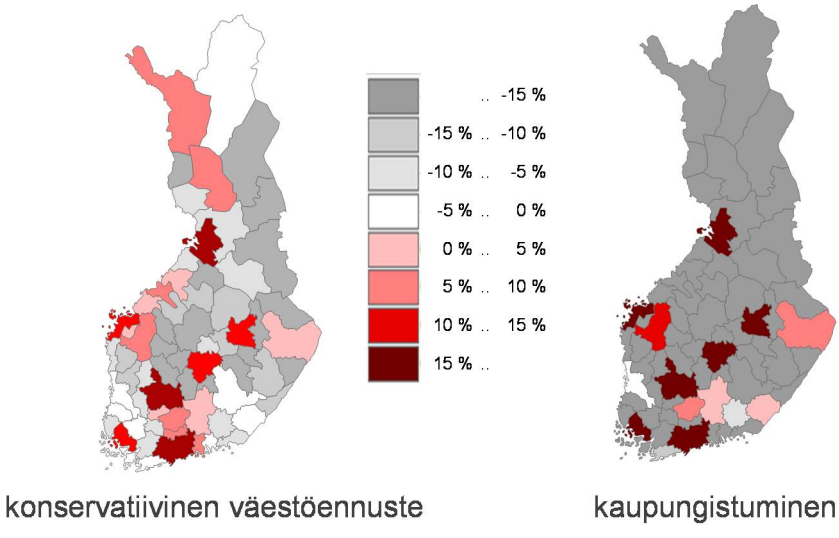
Suomessa kaupungeissa tai taajama-alueilla asuu tilastointitavasta riippuen 70–84 prosenttia suomalaista (Aro, 2016). Väestön keskittyminen taajamiin ei kuitenkaan ole sitä kaupungistumista, joka saisi aikaan taloudellista kasvua, osaamisen kasautumista ja palvelujen kehittymistä. Tässä suhteessa Suomen arvioidaan olevan kaupungistumiskehityksessä jäljessä muita teollistuneita maita. Tätä taustaa vasten oletetaan, että kaupungistuminen voimistuu tulevina vuosina.

Tulevaisuudessa Suomen talouden kehitys nojaa suuriin kaupunkiseutuihin ja niiden keskuksiin, minne elinkeinoelämä, työpaikat ja työikäinen väestö keskittyvät (Bruun & Kirvelä, 2009). Rakentamisen näkökulmasta Suomen kaupungistumiskehitystä on pohdittu kaupunkipolitiikan tiekartassa (Antikainen & Holstila, 2015).

Kaupungistumisskenaario olettaakin, että väestökehitys jatkuisi suurilla kaupunkiseuduilla vuosien 2010–2014 kasvuvauhdin mukaisena (Liite B). Yhteenlaskettu väkiluku kasvaisi 624 500 henkilöllä vuoteen 2040 mennessä, mikä on noin 137 800 henkilöä enemmän kuin konservatiivisessa ennusteessa. Kun molemmissa skenaarioissa koko Manner-Suomen väestömääränä pidetään 5,8 miljoonaa, kaupungistumisennusteessa väestö vähenee konservatiivista ennustetta enemmän suurten kaupunkiseutujen ulkopuolella (kuva 2). Muu Manner-Suomi menettäisi tällöin 15 prosenttia väestöstään.

Kaupungistumisskenaariokin on väestön keskittymisen suhteen melko maltillinen ennuste. Käytetty kasvukerroin perustuu vuosien 2010–2014 toteutuneeseen kehitykseen, jolloin kaupungistuminen ei taantumasta johtuen ollut erityisen voimakasta. Kaupungistumisennusteen mukainen kehityskulku lähtee siitä, että talouden tila normalisoituu pitkällä aikavälillä. Talouden kasvukausina kaupungistuminen voimistuu ja työvoiman liikkuvuus lisääntyy. Nettomaahanmuuton, Suomen sisäisen muuttoliikkeen ja luonnollisen väestönkasvun keskittyminen suurille kaupunkiseuduille kompensoivat puolestaan väestön ikääntymisen vaikutuksia.

Kaupungistuminen voi edetä voimakkaamminkin, jos talouskasvu ja maahanmuutto kiihtyvät selvästi. Suuri maahanmuuton aalto käynnistyi vasta syksyllä 2015, eli se ei sisälly skenaarion lähtöoletuksiin.



Kuva 2. Ennakoitu väkiluvun muutos 2015–2040 on esitetty konservatiivisessa väestöennusteessa (kartta vasemmalla) ja kaupungistumisennusteessa (oikealla).

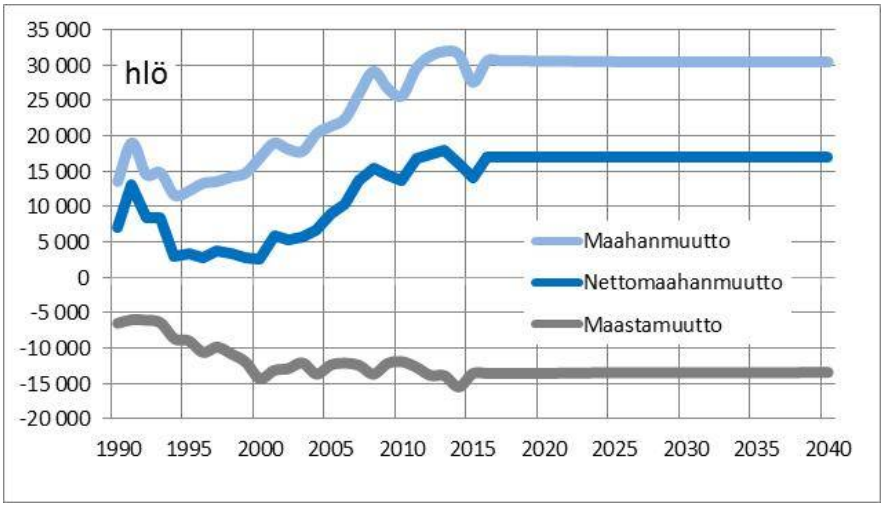
1.4 Kansainvälinen muuttoliike

Vuodesta 1995 vuoteen 2014 vuosittainen maahanmuutto on kasvanut 12 000 henkilöstä 30 000 henkilöön. Myös maastamuutto on lisääntynyt, mutta

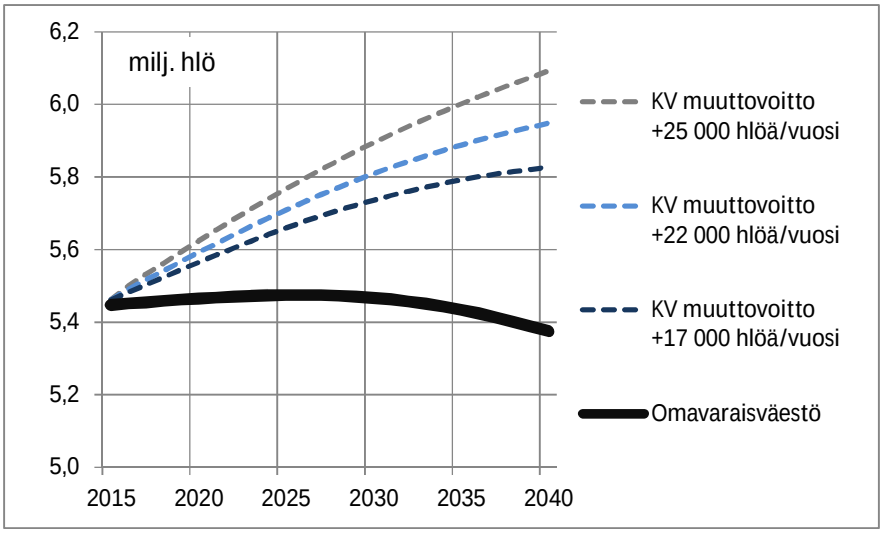
selvästi vähemmän (5 000 henkilöstä 15 000 henkilöön). Viime vuosina nettomaahanmuutto on ollut noin 17 000 henkilöä, joka on otettu arvioksi tuoreimpiin väestöennusteisiin. (Kuva 3.) Seuraavan 25 vuoden aikana Suomen väkiluku alkaisi vähentyä ilmaan maahanmuuttoa (Kuva 4).

Siirtolaisinstituutti on teettänyt Tilastokeskuksella vaihtoehtoiset ennusteet maahanmuuton vaikutuksesta väkilukuun (Söderling, 2013). Vuosittainen muuttovoitto on oletettu joko 22 000 henkilöksi tai vähitellen kasvavaksi 25 000 henkilöstä 30 000 henkilöön. Näillä määrillä Suomen väkiluku nousisi vuonna 2040 noin 5,95 miljoonaan tai 6,1 miljoonaan (Tilastokeskuksen 2015 väestöennusteen mukaan väestönkasvu jäisi 5,8 miljoonaan).

Viimeaikaisen turvapaikanhakijoiden määrän huomioiden kehityskuva voi olla realistinen, jopa alimitoitettu. Oleskeluluvan saaneissa on paljon yksinäisiä, joten perheenyhdistämisten kautta tulijoiden virta voi edelleen lisääntyä (Söderling, 2015).



Kuva 3. Suomen kansainvälinen muuttoliike (Tilastokeskus, Väestörakenne & Väestöennuste 2015).



Kuva 4. Kansainvälisen muuttovoiton vaikutus Suomen väkilukuun (Tilastokeskus, Väestöennuste 2015 & Söderling, 2013).

Valtaosa, 74 prosenttia, kansainvälisestä muuttovoitosta on suuntautunut tarkastelluille 14 suurelle kaupunkiseudulle (liite B). Yhteenlaskettu prosenttiosuus on pysynyt stabiilina, vaikka muuttoliikkeessä on tapahtunut suuria määrällisiä ja rakenteellisia muutoksia. Kansainvälisen muuttovoiton kasvu 25 000 henkilöön vuodessa toisi 14 suurimmalle kaupunkiseudulle uusia asukkaita kaupungistumisskenaarion ja konservatiivisen ennusteen erotuksen verran.

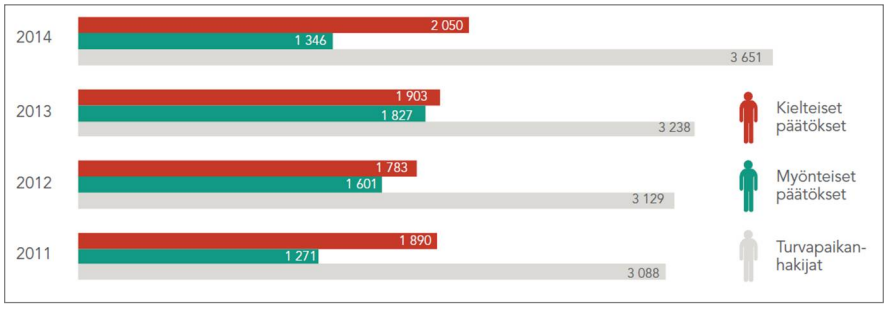
Taulukko 3. 14 suurimman kaupunkiseudun osuus Suomen kansainvälisestä muuttovoitosta 2000–2014.

	Manner-Suomi	14 suurinta kaupunkiseutua	
2005	8 838	6 452	73 %
2006	10 300	7 519	73 %
2007	13 411	10 058	75 %
2008	15 303	11 171	73 %
2009	14 366	10 631	74 %
2010	13 548	9 484	70 %
2011	16 561	12 255	74 %
2012	17 357	12 844	74 %
2013	17 948	13 282	74 %
2014	15 862	11 738	74 %

Suurin osa kansainvälisestä muuttovoitosta on keskittynyt seutukuntien keskuskaupunkeihin, Helsingin seudulla myös Espooseen ja Vantaalle. Turun, Tampereen, Vaasan, Lahden ja Seinäjoen kaupunkiseuduilla muiden kuntien kuin keskuskaupunkien osuudet seutukuntien koko kansainvälisestä muuttovoitosta ovat olleet merkittävän suuria.

Viime vuosien aikana Suomesta turvapaikkaa hakeneiden määrä on ollut kasvussa (Kuva 5). Vuoden 2015 aikana turvapaikanhakijoita oli noin 32 500, lähes kymmenkertainen määrä verrattuna edellisvuosiin (Taulukko 4). Kaksi suurinta kansalaisuutta hakijoiden joukossa ovat olleet irakilaiset ja afganistanilaiset, joiden turvapaikan saannin edellytyksiä on kiristetty.

Kuva 5. Turvapaikanhakijat, myönteiset ja kielteiset päätökset (Maahanmuuttovirasto, 2015).



Taulukko 4. Turvapaikanhakijat 1.1.2015–3.1.2016 aikana.

Irak	20 495	63 %
Afganistan	5 241	16 %
Somalia	1 981	6 %
Syyria	879	3 %
Albania	762	2 %
Muut maat	3 189	10 %
Hakijat yhteensä	32 547	100 %

Myönteisen päätöksen saaneiden osuus on vaihdellut 30:stä 56 prosenttiin. Myöskään kaikki vuoden 2015 hakijat eivät tule saamaan myönteistä päätöstä, varsinkin koska ehtoja on kiristetty.

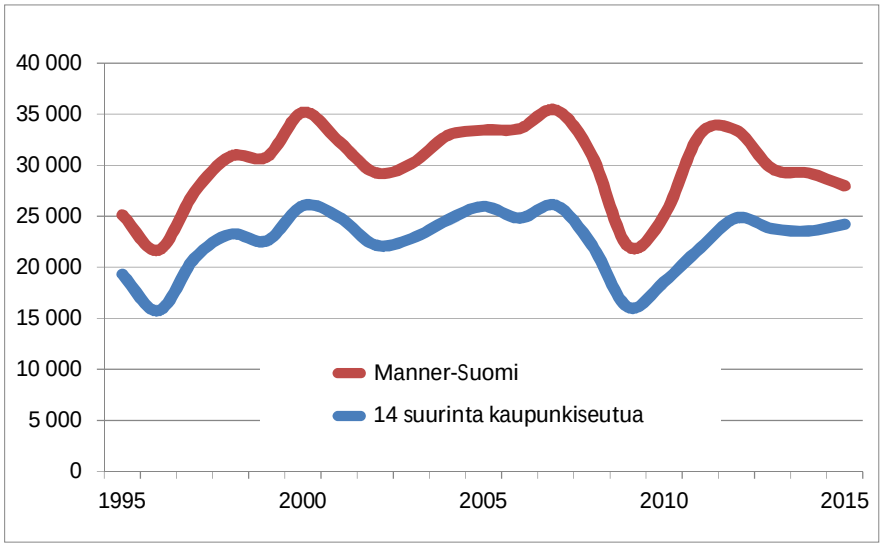
Mikäli kansainvaelluksen aikaansaaneet kriisit eskaloituvat ja pitkittyvät, on mahdollista, että jo niiden johdosta kansainvälinen maahanmuutto kasvaa Kuva 4 esitettyihin lukemiin.

2. Asuntotuotanto

2.1 Toteutunut asuntotuotanto

Toteutunut asuntotuotanto on noudattanut VTT:n edellisen tutkimuksen (Vainio, Belloni & Jaakkonen, 2012) perusvaihtoehdon mukaista asuntotuotannon kehitysuraa. Mallinnuksen mukaan asuntotuotannon ennakoitiin laskevan 32 000 yksiköstä 28 000 yksikköön vuodesta 2011 vuoteen 2015.

14 suurimman kaupunkiseudun osuus asuntotuotannosta on noussut lähes 90 prosenttiin kaikista valmistuneista asunnoista (Kuva 6).



Kuva 6. Valmistuneet asunnot (Tilastokeskus, asunnot ja rakennukset).

Tuotanto on kuitenkin sijoittunut toisin kuin tarvelaskelma osoitti. Erityisesti Helsingin seudulle mutta myös Tampereen seudulle on rakennettu asuntoja vähemmän kuin sinne olisi pitänyt tarvelaskelman mukaan rakentaa. Joillekin paikkakunnille asuntoja on rakennettu, vaikka asuntotarjontaa näyttäisi olleen riittävästi.

2.2 Asuntotuotannon vaje

Valtio on solminut kaupunkiseutujen kanssa maankäytön, liikenteen ja asumisen aiesopimuksia (MAL), joilla tuetaan kaupunkiseutujen, kuntien ja valtion yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa erityisesti kasvukeskuksissa (ympäristöministeriö).

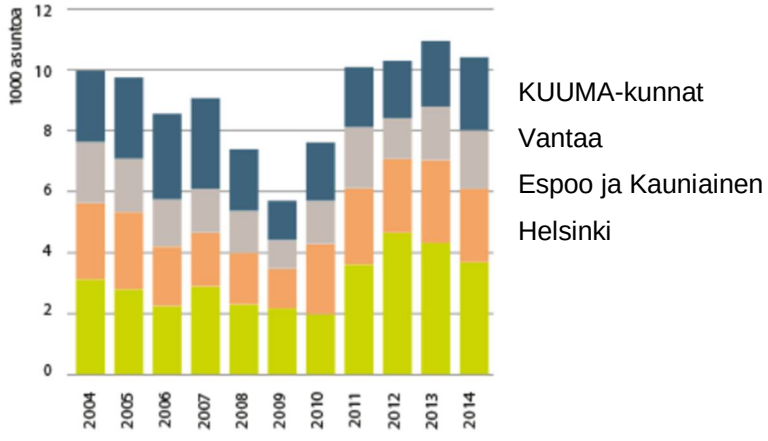
2.2.1 Helsingin seutu

MAL-sopimuksessa (HSY, 2015) Helsingin seudulla vuositason asuntotuotantotavoitteeksi on asetettu 12 000–13 000 uutta asuntoa. Tavoitteen alarajaa (50 000) ei ole saavutettu vuosina 2012–2015, vaan tuotanto on jäänyt jälkeen lähes 5 000 asuntoa. Tavoitteista on jääty erityisesti pääkaupunkiseutua ympäröivissä KUUMA-kunnissa (Taulukko 5; Kuva 7).

Taulukko 5. Asuntotuotanto Helsingin seudulla 2012–2015 suhteessa MAL-sopimuksen tavoitteisiin.

	Tavoite yhteensä	Valmistuneet ja valmistuvat asunnot yhteensä	Toteutuma %
Pääkaupunkiseutu	38 240	35 790	94
KUUMA-kunnat	11 760	9 476	81
Helsingin seutu	50 000	45 266	91

Lähde: Helsingin seudun kunnat.



Kuva 7. Valmistuneet asunnot Helsingin seudulla 2004–2014. KUUMA-kuntia ovat Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti.

VTT:n laskentamallin mukaan Helsingin seudun asuntovaje on noin 20 000 asuntoa. On mahdotonta ottaa kantaa siihen, kuinka paljon potentiaalisia asukkaita jättää muuttamatta siksi, ettei heille löydy sopivaa asuntoa.

Vuoteen 2040 mennessä Helsingin seudulle (MAL-sopimuksen mukaiselle alueelle) olisi rakennettava konservatiivisen skenaarion mukaan 260 000 asuntoa (noin 10 500 asuntoa vuodessa) ja kaupungistumisskenaarion mukaan 350 000 asuntoa (noin 14 000 asuntoa vuodessa). Näihin lukuihin sisältyvät asuntovajeen kiinni kurominen ja käytöstä poistuvien asuntojen korvaaminen.

Tilastokeskuksen väestöennusteen eli konservatiivisen skenaarion perusteella Helsingin seudun asuntotuotannosta olisi rakennettava Helsinkiin 40 prosenttia, Espooseen ja Kauniaisiin 25 prosenttia, Vantaalle 15 prosenttia ja KUUMA-kuntiin 20 prosenttia. Kaupungistumisskenaariossa pääkaupunkiseudun kunnat painottuisivat KUUMA-kuntia enemmän.

KUUMA-kunnat jäivät asuntotuotantotavoitteestaan MAL-kaudella 2012–2015, ja niiden osuus asuntovajeesta on merkittävä. Ennakoitu väestökehitys puoltaa kuitenkin sitä, että KUUMA-kuntien osuutta Helsingin seudun asuntotuotantotavoitteesta vähennetään aiemmasta 25 prosentista 20 prosenttiin.

2.2.2 Muut MAL-kaupunkiseudut

Tampereen seudun asuntovaje on noin 3 000 asuntoa, josta osa on peräisin 1990-luvulta ja osa viime vuosilta. Tampereen seudun MAL-tavoite on ollut rakentaa 3 100 asuntoa vuosittain. Tavoitteeseen on päästy 2011–2012. Sen jälkeen rakentaminen on kuitenkin jäänyt alle tavoitteen.

Turun seudulla ei ole asuntovajetta, vaikka MAL-sopimuksen mukaisesta asuntotuotantotavoitteesta (3 400–3 500) on jääty selvästi jälkeen.

Oulun seudun MAL-sopimukseen ei ole asetettu tavoitetta asuntotuotannolle. Asuntotuotanto seudulla on kuitenkin vastannut melko tarkkaan ennakoitua tarvetta, joten asuntovajetta ei ole kertynyt.

2.3 Asuntotuotantotarve skenaarioissa

Asuntotuotantotarpeen skenaariot on laskettu mallilla, joka laskee asuntokysynnän lähtien väestörakenteesta (Vainio, Belloni & Jaakkonen, 2012). Kysynnän laskennassa otetaan huomioon eri-ikäisten henkilöiden muodostamien asuntokuntien koko sekä kysyntää vähentävänä tekijänä täysi-ikäisten asuminen lapsuudenkodissa ja laitosasuminen. Asuntotarjonnan laskennassa tarjontaa vähentävinä ja samalla tuotantotarvetta kasvattavina tekijöinä huomioidaan asuntovarauma ja rakennusten poistuma. Laskenta tehdään seutukuntien tasolla. Malli laskee ensimmäisenä tuloksena alueen asuntokysynnän ja -tarjonnan epätasapainon. Mikäli kysyntä ylittää tarjonnan, kysymys on vajeesta.

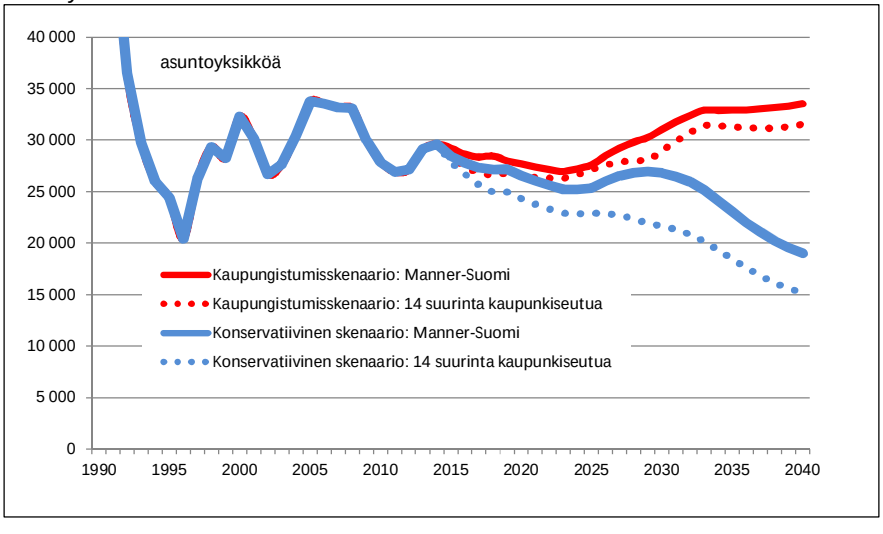
Asuntotuotantotarpeelle on laskettu vuoteen 2040 ulottuvat skenaariot, joissa väestön on oletettu sijoittuvan joko konservatiivisen mallin (luku 1.2) tai kaupungis-

tumismallin mukaisesti (luku 1.3). Molempiin skenaarioihin on lisätty Helsingin seudulle asuntotuotannon vajeen kurominen kymmenen vuoden aikana.

Vaikka koko Manner-Suomen väestöennuste on sama molemmissa skenaarioissa, asuntotuotannon vuotuinen kokonaistarve vaihtelee 24 700 (konservatiivinen) ja 30 400 asunnon (kaupungistuminen) välillä. Tämä johtuu siitä, että kaupunkiseutujen tasolla erot ovat merkittävän suuret. Etenkin kaupungistumisskenaariossa väestö ja sen myötä asuntotarve keskittyvät suurimmille kaupunkiseuduille. Tällöin olemassa olevat asunnot sijaitsevat tarpeeseen nähden toisaalla, joten suurimmille kaupunkiseuduille pitää rakentaa merkittävässä määrin uusia asuntoja. Kaupungistumiseen perustuvassa mallissa jopa 95 prosenttia asuntotuotantotarpeesta sijoittuisi 14 suurimmalle kaupunkiseudulle, konservatiivisessa skenaariossa 85 prosenttia (Kuva 8; Taulukko 6; Kuva 9).

Asuntotarpeen tyydyttämisessä on kysymys myös laadullisen tarjonnan ja kysynnän kohtaamisesta. Vaikka asunnoista on ylitarjontaa joillakin alueilla, niillekin rakennetaan silti jossain määrin uusia asuntoja, koska ihmisten asumisen preferenssit muuttuvat ajan myötä ja esimerkiksi ikääntymisen vuoksi.

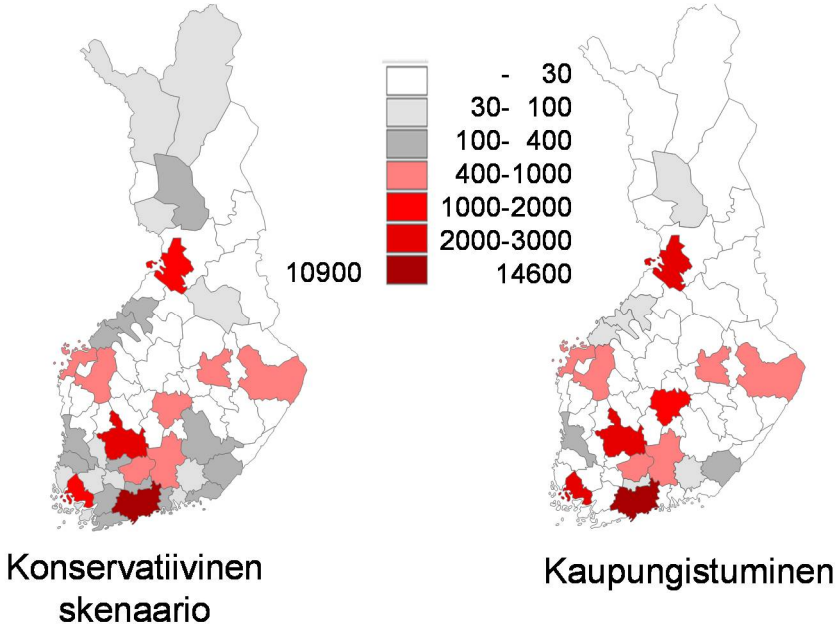
Kuva 9 kertoo kaupunkiseutujen eroista. Konservatiivisessa vaihtoehdossa asuntotuotantoa sijoittuisi tasaisemmin useampaan seutukuntaan, kun taas kaupungistumisskenaariossa se kohdistuisi voimakkaammin suurimmille kaupunkiseuduille. Helsingin seudulle tulisi rakentaa 50 prosenttia, Oulun seudulle 54 ja Tampereen seudulle 40 prosenttia lisää asuntoja niiden nykyiseen asuntokantaan nähden. 14 suurimman kaupunkiseudun asuntotuotantotarpeen skenaariot on esitetty kuvina liitteessä C.



Kuva 8. Manner-Suomen ja 14 suurimman kaupunkiseudun yhteenlaskettu asuntotuotantotarve vuoteen 2040.

Taulukko 6. Asuntotuotanto – toteutunut 1990–2015 ja tarve 2015–2040.

Asuntoyksikköä		Manner-Suomi		14 suurinta kaupunkiseutua		
		25 vuoden aikana	vuodessa	25 vuoden aikana	vuodessa	osuus
1991–2015	toteutunut	815 000	32 600	612 000	24 480	75 %
2016–2040	konservatiivinen skenaario	618 200	24 730	527 800	21 110	85 %
2016–2040	kaupungistumisskenaario	760 500	30 420	719 700	28 790	95 %



Kuva 9. Keskimääräinen vuosittainen asuntotuotantotarve 2015–2040, mikäli väestö sijoittuu konservatiivisen väestöennusteen mukaisesti (kartta vasemmalla ja siinä Helsingin seudun lukema 10 900) tai kaupungistumisennusteen mukaisesti (kartta oikealla ja siinä Helsingin seudun lukema 14 600).

2.4 Maahanmuuton vaikutus asuntotuotantotarpeeseen

Molemmissa edellä esitetyissä skenaarioissa Suomen väestöennuste on pidetty tasolla 5,8 miljoonaa henkilöä vuonna 2040. Kansainväliseksi muuttovoitoksi on oletettu 17 000 henkilöä vuosittain.

Mikäli muuttovoitto lisääntyisi 30 prosenttia (22 000 henkilöön), asuntotarve kasvaisi keskimäärin 2 500 asunnolla vuosittain 25 vuoden jaksolla. Asteittain 25 000 henkilöstä 30 000 henkilöön kasvava muuttovoiton lisäys (noin 60 prosentin lisäys) kasvattaisi tarvetta 5 600 asunnolla vuosittain. Vuoteen 2040 mennessä

asuntoja tarvittaisiin lisää 60 000 tai 140 000 valtaosin suurimmilla kaupunkiseuduilla.

Osan maahanmuuton aiheuttamasta asuntotarpeesta voisi täyttää ottamalla käyttöön tyhjillään olevia asuntoja. Vuoden 1970 jälkeen rakennetuista kerrostaloasunnoista on vailla vakinaisia asukkaita Manner-Suomessa 11 prosenttia (300 000 asuntoa). Vailla vakinaisia asukkaita on pelkästään 14 suurella kaupunkiseudulla 150 000 asuntoa. Osa asunnoista on käytössä kakkosasuntoina tai muuten pois asuntomarkkinoilta, mutta osa olisi otettavissa käyttöön.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) kokoaman tilaston (Ahola, 2015) mukaan suurimmissa kaupungeissa vuokra-asuntojen käyttöaste on korkea, tyypillisesti yli 90 prosenttia. Tyhjien ARA-asuntojen määrä on ollut kasvussa. Vuoden 2014 lopussa ARA-asuntokannasta oli tyhjillään alle 2 prosenttia (7 200 asuntoa). Vailla vakituisia asukkaita olevat asunnot ovat näin ollen pääosin yksityisessä omistuksessa (asunto-osakeyhtiössä).

Viitteet

Ahola H (2015) Asuntomarkkinakatsaus 1/2015. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/Asuntomarkkinakatsaus/

Antikainen J, Holstila E (2015) Onko maallamme malttia kaupungistua? Kaupunkipolitiikan tiekartta, MDI. https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/elinkeinoasiat/kaupunkipolitiikan-tiekartta-2015.pdf

Aro T (2016) Kaupunkien ja kaupunkiseutujen merkitys itsehallintoalueita muodostettaessa.

Bruun von S, Kirvelä T (2009) Suurten kaupunkien tulevaisuus ja tulevaisuuden kaupunkipolitiikka. Kuntaliitto ACTA 2012. http://www.kommunerna.net/fi/palvelualueet/kuntajohtaminen/strateginen-johtaminen/tulevaisuuden-ennakointi/Documents/Suurten%20kaupunkien%20tulevaisuus.pdf

HSY (2015) Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen 2012–2015 seurantaraportti III, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY https://www.hsy.fi/fi/asiantuntijalle/seututieto/maankayttoasuminen/Sivut/MAL-seuranta.aspx

Miettinen A (2015) Miksi syntyvyys laskee? Perhebarometri 2015. Väestöliiton katsauksia E49/2015. http://www.vaestoliitto.fi/tieto_ja_tutkimus/ vaeston-tutkimuslaitos/julkaisut/perhebarometri/

Söderling I (2013) Onko meitä jatkossakin? Väestöennusteisiin liittyvä tarkastelu. Siirtolaisuus-Migration 1/2013.

Söderling I (2015) Suomi tarvitsee jämäkämpää maahanmuutto- ja kotouttamispolitiikkaa. Talous ja Yhteiskunta 3/2015

Vainio T, Belloni K & Jaakkonen L (2012) Asuntotuotanto 2030 – asuntotuotantotarpeeseen vaikuttavia tekijöitä. VTT Technology 2. Espoo: VTT. http://www.vtt.fi/inf/pdf/technology/2012/T2.pdf

World Economic Forum (2014), The Competitiveness of Cities, A report of the Global Agenda Council on Competitiveness http://www.weforum.org/reports/competitiveness-cities

Ympäristöministeriö, Maankäytön, liikenteen ja asumisen aiesopimukset [viitattu 19.1.2016] http://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ja_rakentaminen/Maankayton_suunnittelun_ohjaus/Maankayton_liikenteen_ja_asumisen_aiesopimukset

Tilastolähteet

Asunnot ja asuinolot, Tilastokeskus, http://www.stat.fi/til/asas/index.html

Turvapaikka ja pakolaistilastot, Maahanmuuttovirasto, http://www.migri.fi/tietoa_virastosta/tilastot

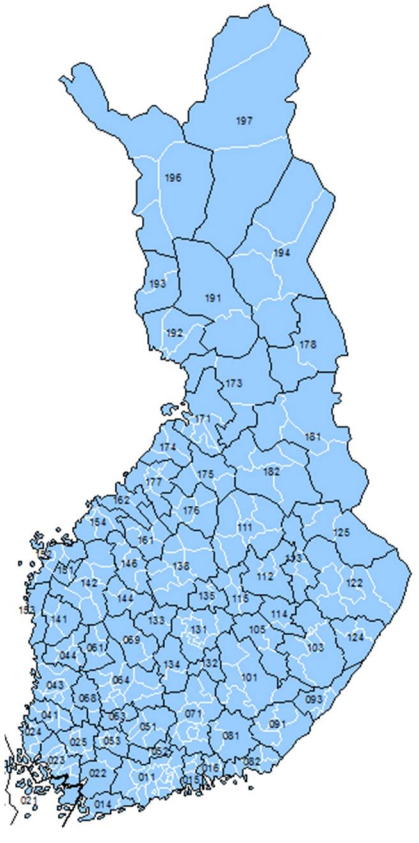
Väestöennuste, Tilastokeskus, http://www.stat.fi/til/vaenn/index.html

Väestörakenne, Tilastokeskus, http://www.stat.fi/til/vaerak/tau.html

Liite A Seutukunnat 2015

		Väkiluku 2014
MA1	**MANNER-SUOMI**	**5442837**
197	Pohjois-Lapin sk	16894
196	Tunturi-Lapin sk	14575
194	Itä-Lapin sk	17356
193	Torniolaakson sk	8024
192	Kemi-Tornion sk	59255
191	Rovaniemen sk	65644
182	Kajaanin sk	56508
181	Kehys-Kainuun sk	22750
178	Koillismaan sk	20054
177	Ylivieskan sk	44324
176	Nivala-Haapajärven sk	29583
175	Haapavesi-Siikalatvan sk	14553
174	Raahen sk	34199
173	Oulunkaaren sk	20972
171	**Oulun sk**	**241712**

162	Kokkolan sk	52921
161	Kaustisen sk	15911
154	Jakobstadsregionens ekon. reg.	49939
153	Sydösterbottens ekon. reg.	17558
152	**Vaasan sk**	**100749**
151	Kyrönmaan sk	12910
146	Järviseudun sk	21460
144	Kuusiokuntien sk	22008
142	**Seinäjoen sk**	**126775**
141	Suupohjan sk	23157
138	Saarijärvi-Viitasaaren sk	31295
135	Äänekosken sk	22740
134	Jämsän sk	24182
133	Keuruun sk	11940
132	Joutsan sk	5543
131	**Jyväskylän sk**	**179660**
125	Pielisen Karjalan sk	22561
124	Keski-Karjalan sk	18215
122	**Joensuun sk**	**124482**
115	Sisä-Savon sk	14664
114	Varkauden sk	31875
113	Koillis-Savon sk	12614
112	**Kuopion sk**	**132957**
111	Ylä-Savon sk	56297
105	Pieksämäen sk	30845
103	Savonlinnan sk	47689
101	Mikkelin sk	73028
093	Imatran sk	42440
091	**Lappeenrannan sk**	**89324**
082	Kotka-Haminan sk	86455
081	**Kouvolan sk**	**93403**
071	**Lahden sk**	**202009**
069	Ylä-Pirkanmaan sk	24602
068	Lounais-Pirkanmaan sk	28489
064	**Tampereen sk**	**390907**
063	Etelä-Pirkanmaan sk	43198
061	Luoteis-Pirkanmaan sk	16186
053	Forssan sk	34340
052	Riihimäen sk	46456
051	**Hämeenlinnan sk**	**94554**
044	Pohjois-Satakunnan sk	19752
043	**Porin sk**	**138807**
041	Rauman sk	65424
025	Loimaan sk	35133
024	Vakka-Suomen sk	31121
023	**Turun sk**	**320623**
022	Salon sk	63411
021	Åboland-Turunmaan sk	22437
016	Loviisan sk	18259
015	Porvoon sk	58790
014	Raaseporin sk	43255
011	**Helsingin sk**	**1483084**



Liite B: Väestö 1990, 2015, 2040

	1990	2015e	2040 konserva-tiivinen	2040 kaupungis-tuminen
MANNER-SUOMI	4 973 874	**5 457 163**	5 827 050	5 827 050
Helsingin seutukunta	1 117 098	**1 498 838**	1 790 157	1840534
..Espoo	172 629	269 156	337 888	
..Helsinki	492 400	627 915	758 510	
..Vantaa	154 933	214 358	255 433	
Tampereen seutukunta	300 814	**394 270**	456 170	475 240
..Tampere	172 560	225 146	261 752	
Turun seutukunta	268 920	**323 014**	355 622	369 150
..Turku	159 180	185 825	207 296	
Oulun seutukunta	165 071	**244 285**	292 068	310 364
..Oulu	136 029	198 426	241 169	
Lahden seutukunta	197 012	**201 530**	202 677	204 322
..Lahti (ml. Nastola)	108 272	119 106	125 188	
Jyväskylän seutukunta	141 566	**181 379**	199 890	211 693
..Jyväskylä	103 921	137 400	153 472	
Porin seutukunta	146 181	**138 530**	133 044	134 674
..Pori	85 348	85 313	85 614	
Kuopion seutukunta	116 844	**133 897**	149 435	155 702
..Kuopio	98 095	112 142	126 506	
Seinäjoen seutukunta	120 655	**126 784**	136 591	139 681
..Seinäjoki	47 182	61 456	73 436	
Joensuun seutukunta	119 992	**124 797**	127 941	132 774
..Joensuu	67 363	75 534	80 818	
Vaasan seutukunta	90 193	**101 419**	113 852	117 374
..Vaasa	58 394	67 692	77 456	
Hämeenlinnan seutukunta	85 247	**94 591**	99 930	101 239
..Hämeenlinna	61 222	67 993	73 030	
Kouvolan seutukunta	102 241	**92 797**	85 498	86 016
..Kouvola	94 352	85 892	78 906	
Lappeenrannan seutukunta	86 916	**89 303**	89 267	91 164
..Lappeenranta	68 662	72 944	74 787	
14 kaupunkiseutua yhteensä	3 058 750	**3 745 434**	4 232 142	4 369 927
Osuus Manner-Suomesta	61 %	69 %	73 %	75 %

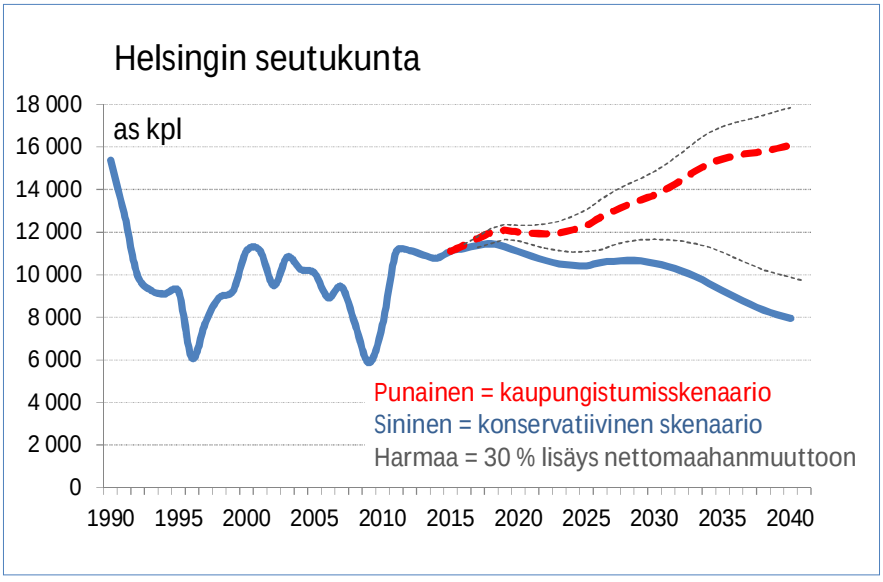
Liite C: 14 suuren kaupunkiseudun asuntotuotanto – toteutunut ja tarve

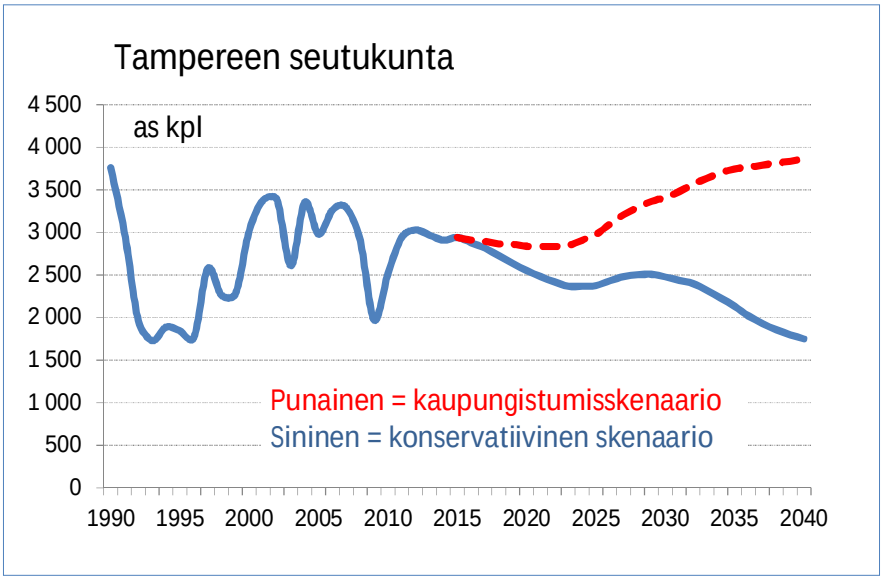
	Asuntokanta 2015**	1990–2015 (25 v)**	Konservatiivinen 2015–40 (25 v)	Kaupungistuminen 2015–40 (25 v)
MANNER-SUOMI	2 900 000	815 000	618 200	760 500
Helsingin seutukunta*	754 500	247 200	272 500	365 200
Tampereen seutukunta	208 400	70 600	58 300	83 700
Turun seutukunta	175 800	47 900	40 800	56 000
Oulun seutukunta	119 800	53 600	42 800	65 500
Lahden seutukunta	112 700	28 100	14 300	15 800
Jyväskylän seutukunta	95 300	34 700	21 800	33 100
Porin seutukunta	78 000	15 400	5 800	6 300
Kuopion seutukunta	70 700	21 100	17 000	24 000
Seinäjoen seutukunta	65 900	21 800	13 600	17 600
Joensuun seutukunta	68 000	19 500	10 200	14 100
Vaasan seutukunta	55 200	14 200	13 200	18 000
Hämeenlinnan seutukunta	51 600	13 800	10 100	12 000
Kouvolan seutukunta	52 100	9 500	2 000	1 600
Lappeenrannan seutukunta	49 700	14 600	5 500	6 800
14 suurta kaupunkiseutua	1 957 700	612 000	527 800	719 700
Osuus Manner-Suomesta	68 %	75 %	85 %	95 %

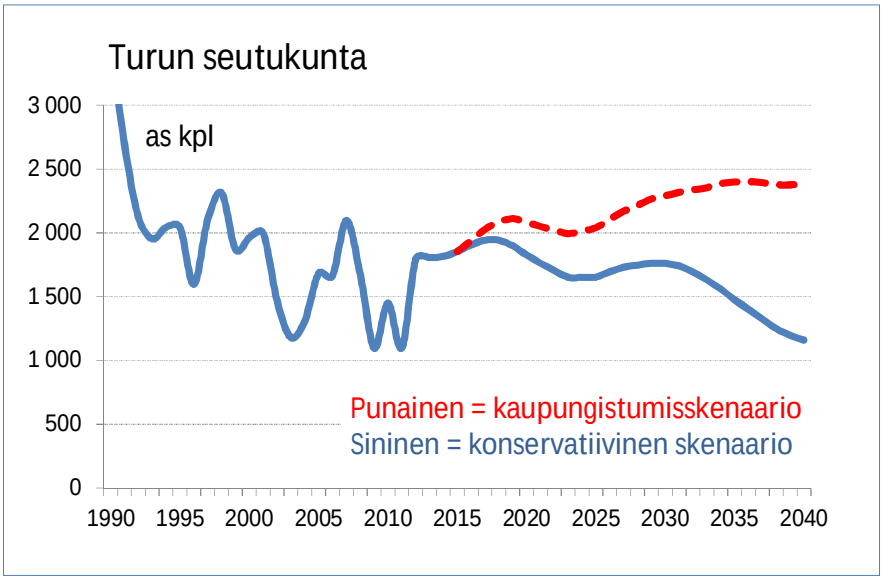
*Helsingin seutukunta =

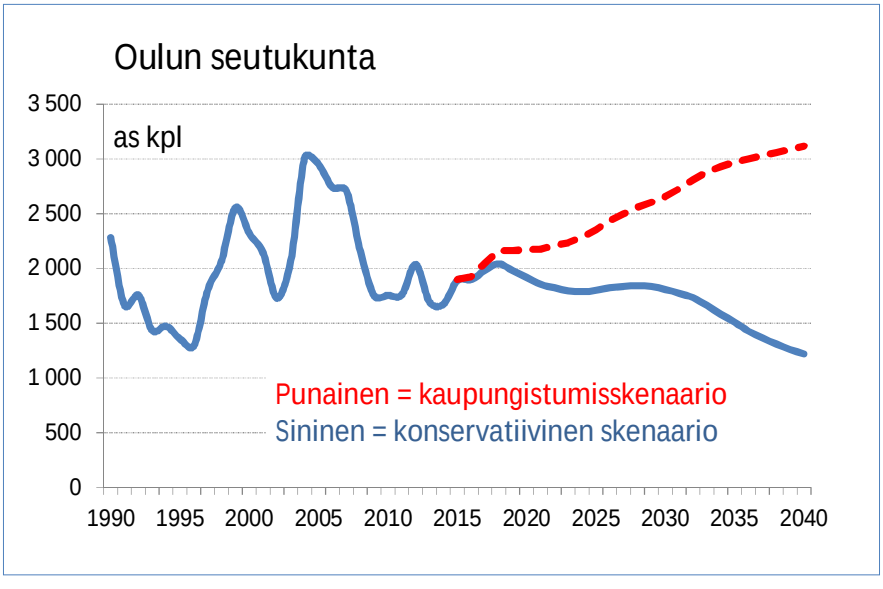
MAL kunnat (Helsinki, Espoo, Hyvinkää, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vihti, Vantaa) + Lohja, Karkkila ja Siuntio

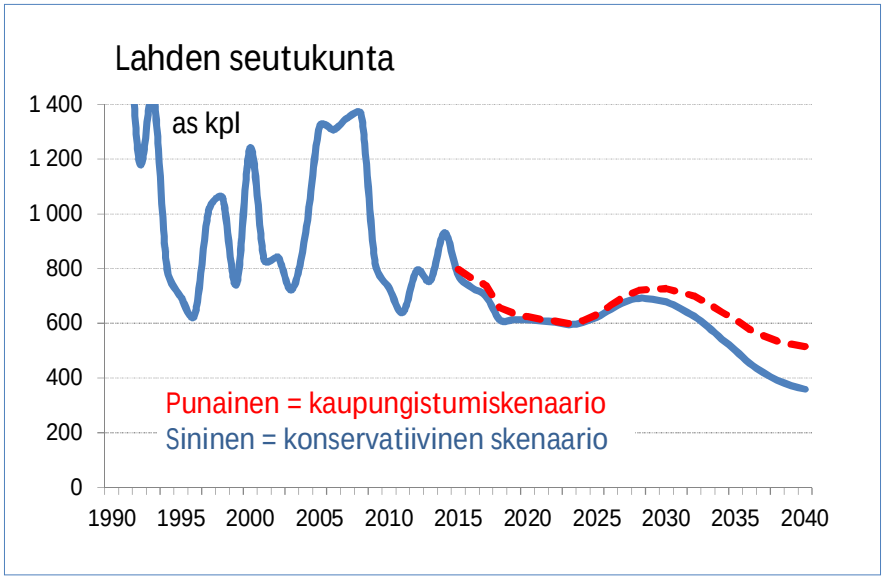
**Tilastokeskus: Asunnot ja asuinolot

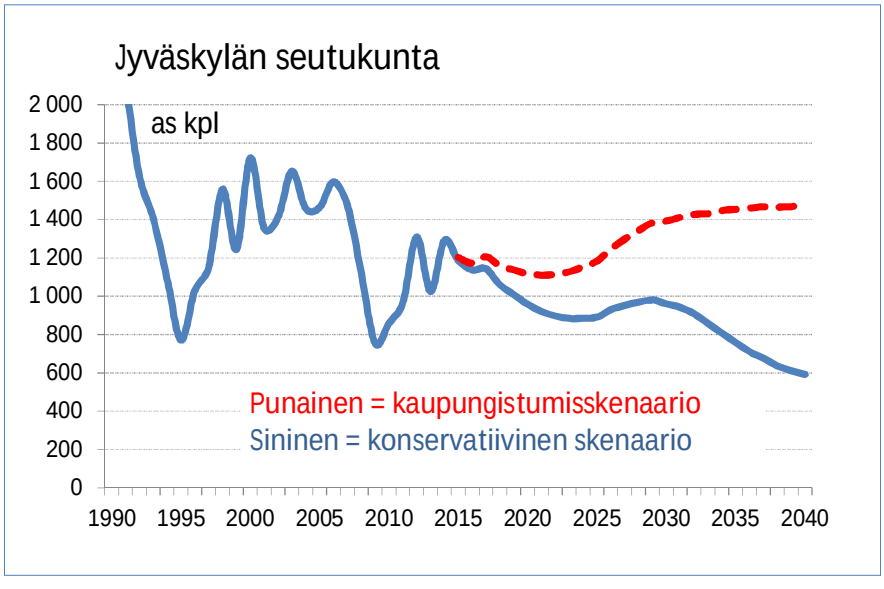

Helsingin seutukunta
as kpl
18 000
16 000
14 000
12 000
10 000
8 000
6 000
4 000
2 000
0
1990 1995 2000 2005 2010 2015 2020 2025 2030 2035 2040
Punainen = kaupungistumisskenaario
Sininen = konservatiivinen skenaario
Harmaa = 30 % lisäys nettomaahanmuuttoon

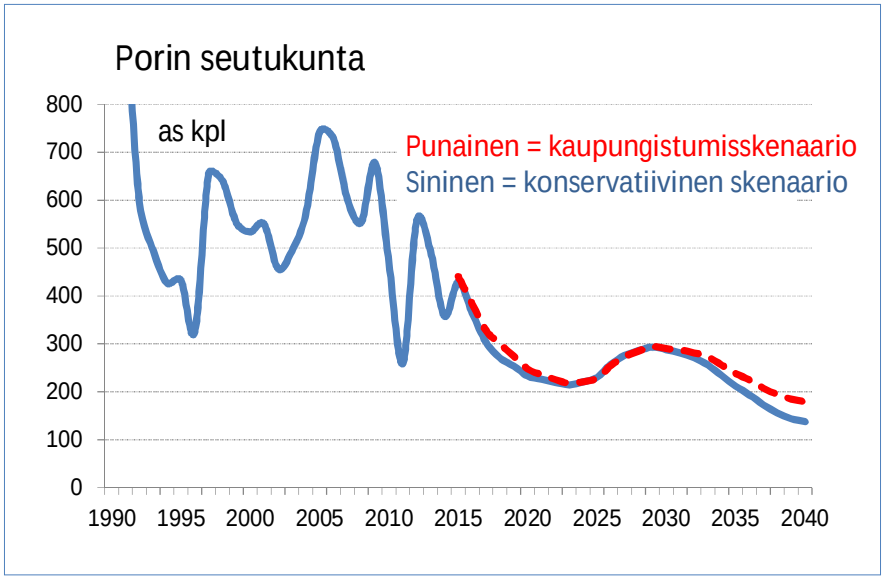

Tampereen seutukunta
as kpl
4 500
4 000
3 500
3 000
2 500
2 000
1 500
1 000
500
0
1990 1995 2000 2005 2010 2015 2020 2025 2030 2035 2040
Punainen = kaupungistumisskenaario
Sininen = konservatiivinen skenaario

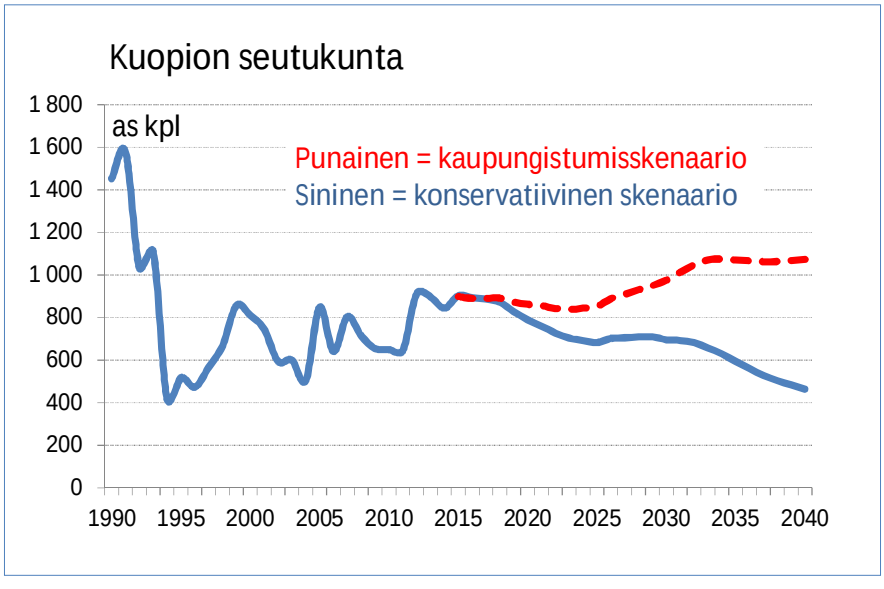

Turun seutukunta
as kpl
3 000
2 500
2 000
1 500
1 000
500
0
1990
1995
2000
2005
2010
2015
2020
2025
2030
2035
2040
Punainen = kaupungistumisskenaario
Sininen = konservatiivinen skenaario

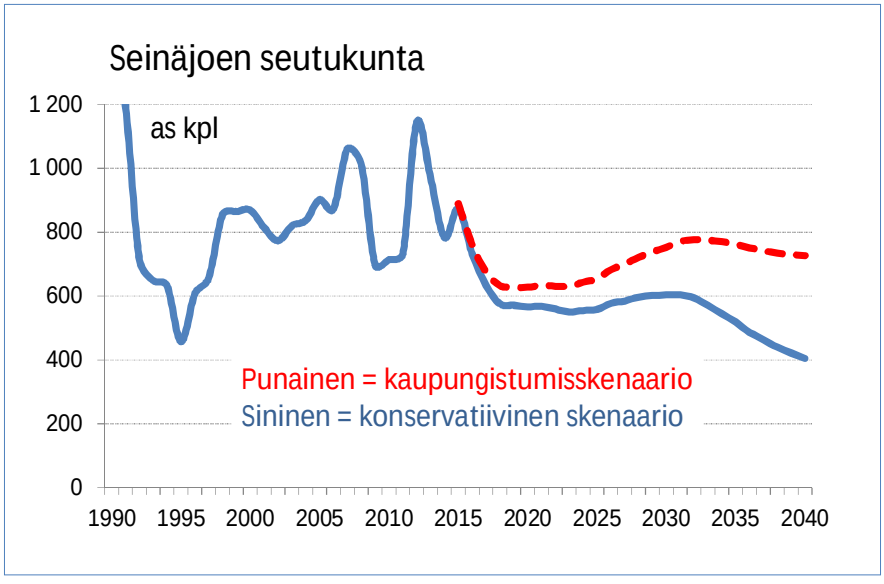

Oulun seutukunta
as kpl
3 500
3 000
2 500
2 000
1 500
1 000
500
0
1990
1995
2000
2005
2010
2015
2020
2025
2030
2035
2040
Punainen = kaupungistumisskenaario
Sininen = konservatiivinen skenaario

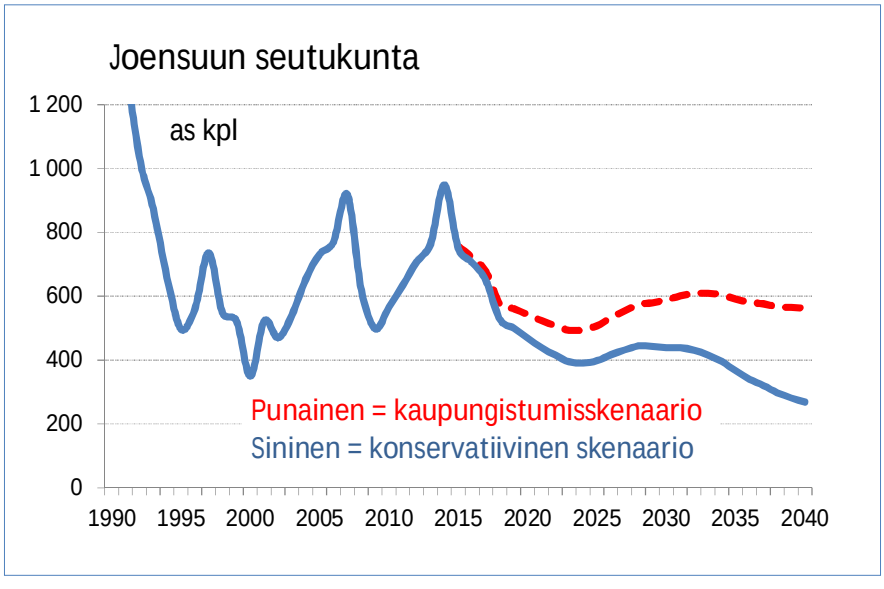

Lahden seutukunta
as kpl
1 400
1 200
1 000
800
600
400
200
0
1990
1995
2000
2005
2010
2015
2020
2025
2030
2035
2040
Punainen = kaupungistumiskenaario
Sininen = konservatiivinen skenaario

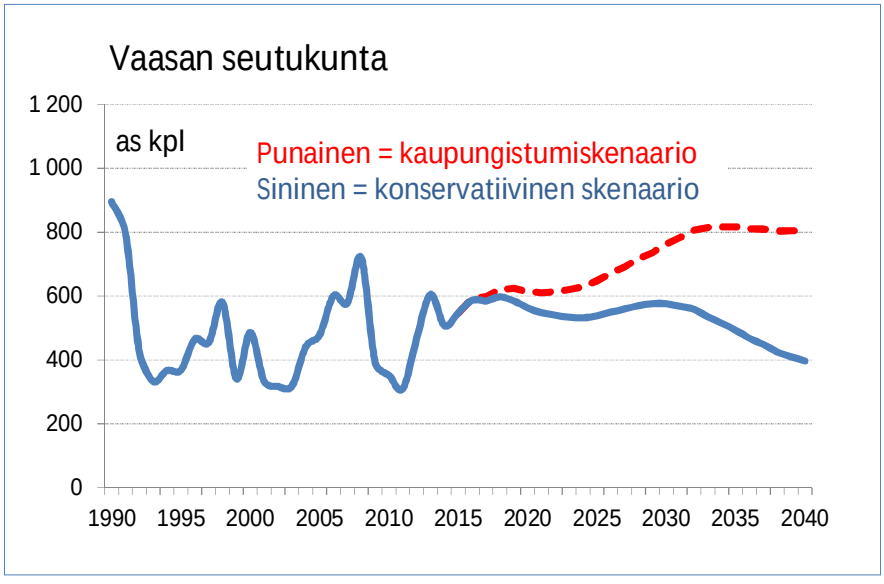

Jyväskylän seutukunta
as kpl
2 000
1 800
1 600
1 400
1 200
1 000
800
600
400
200
0
1990
1995
2000
2005
2010
2015
2020
2025
2030
2035
2040
Punainen = kaupungistumisskenaario
Sininen = konservatiivinen skenaario

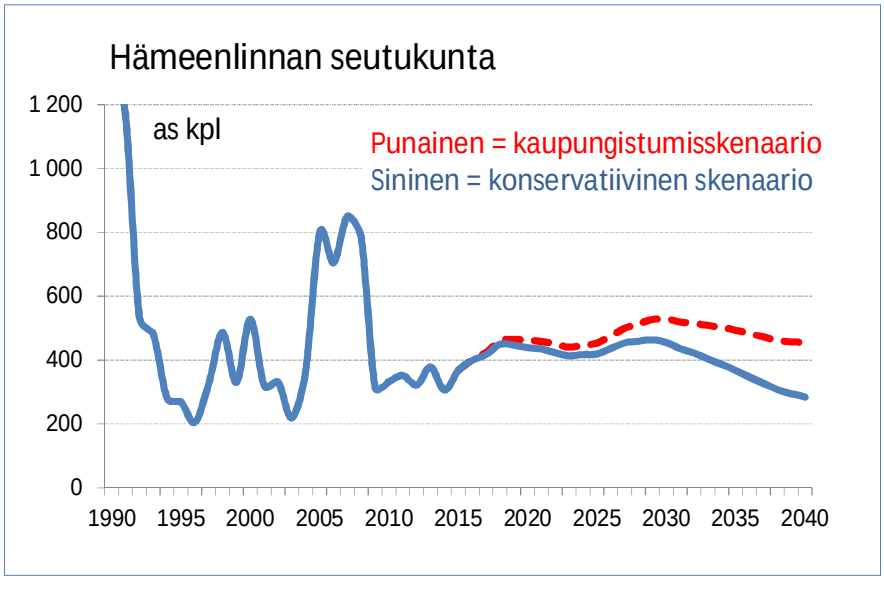

Porin seutukunta
as kpl
Punainen = kaupungistumisskenaario
Sininen = konservatiivinen skenaario
800
700
600
500
400
300
200
100
0
1990
1995
2000
2005
2010
2015
2020
2025
2030
2035
2040

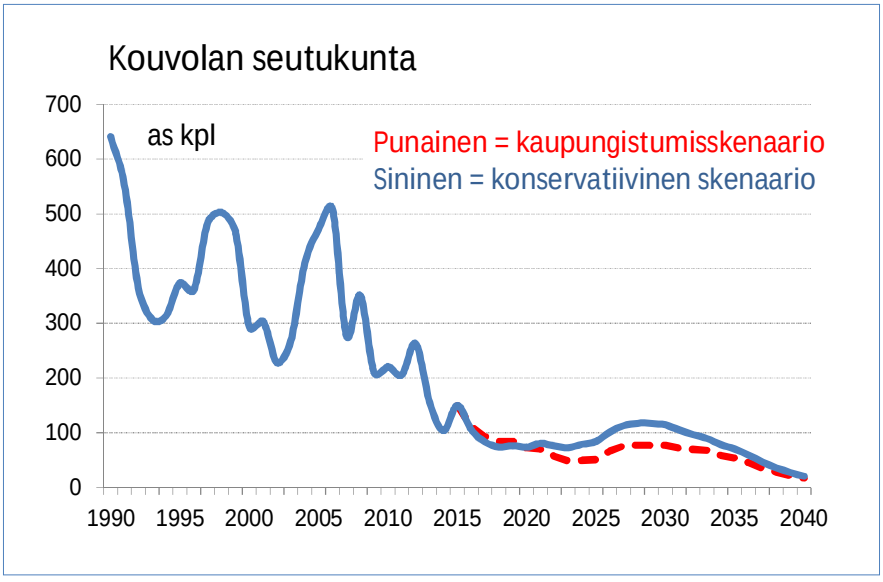

Kuopion seutukunta
as kpl
Punainen = kaupungistumisskenaario
Sininen = konservatiivinen skenaario
1 800
1 600
1 400
1 200
1 000
800
600
400
200
0
1990
1995
2000
2005
2010
2015
2020
2025
2030
2035
2040

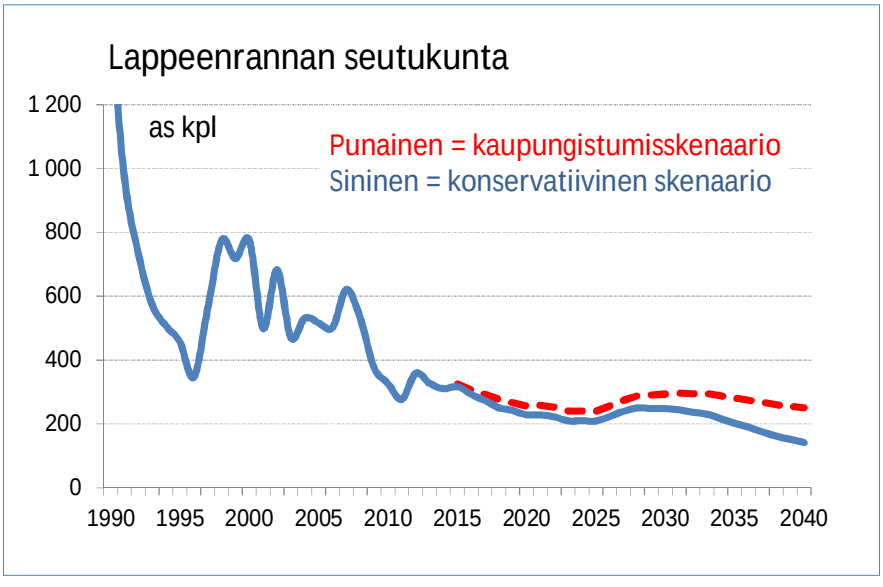

Seinäjoen seutukunta
as kpl
1 200
1 000
800
600
400
200
0
1990
1995
2000
2005
2010
2015
2020
2025
2030
2035
2040
Punainen = kaupungistumisskenaario
Sininen = konservatiivinen skenaario


Joensuun seutukunta
as kpl
1 200
1 000
800
600
400
200
0
1990
1995
2000
2005
2010
2015
2020
2025
2030
2035
2040
Punainen = kaupungistumisskenaario
Sininen = konservatiivinen skenaario


Vaasan seutukunta
as kpl
Punainen = kaupungistumiskenaario
Sininen = konservatiivinen skenaario
1 200
1 000
800
600
400
200
0
1990
1995
2000
2005
2010
2015
2020
2025
2030
2035
2040


Hämeenlinnan seutukunta
as kpl
Punainen = kaupungistumisskenaario
Sininen = konservatiivinen skenaario
1 200
1 000
800
600
400
200
0
1990
1995
2000
2005
2010
2015
2020
2025
2030
2035
2040


Kouvolan seutukunta
as kpl
Punainen = kaupungistumisskenaario
Sininen = konservatiivinen skenaario
700
600
500
400
300
200
100
0
1990 1995 2000 2005 2010 2015 2020 2025 2030 2035 2040


Lappeenrannan seutukunta
as kpl
Punainen = kaupungistumisskenaario
Sininen = konservatiivinen skenaario
1 200
1 000
800
600
400
200
0
1990 1995 2000 2005 2010 2015 2020 2025 2030 2035 2040

Julkaisun sarja ja numero

VTT Technology 247

Nimeke	**Asuntotuotantotarve 2015–2040**
Tekijä(t)	Terttu Vainio
Tiivistelmä	VTT:llä on tutkimuskäytössä asuntotuotannon pitkän aikavälin ennustemalli. Mallilla voidaan laskea asuntotuotantotarpeen skenaarioita lähtöolettamuksia muuttaen. Malli on kuvattu tarkemmin VTT Technology 2 -raportissa. Mallin kehittämisen yhteydessä laadittiin skenaariot erilaisilla väestökehitys-olettamuksilla. Toteutunut asuntorakentaminen on noudattanut hyvin mallinnusta koko Suomen tasolla. Asuntotuotanto on kuitenkin sijoittunut toisin. Esimerkiksi Helsingin seudulla asuntovaje on kasvanut noin 20 000 asuntoon. Tilastokeskus julkaisi syksyllä 2015 uuden alueellisen väestöennusteen. Sen mukaan 14 suurimman seutukunnan yhteenlaskettu väestönkasvu on hidastuva. Kehityskuva johtuu siitä, että väestökehitys jatkaa samalla uralla kuin se on tehnyt matalasuhdanteessa vuosina 2012–2014. Vaihtoehdoksi tälle konservatiiviselle skenaariolle on laadittu kaupungistumista kuvaava väestöennuste. Siinä näiden samojen 14 seutukunnan väestön kasvu on sovitettu normaaliin talouskehitykseen. Kun molemmissa skenaarioissa on sama Manner-Suomen väestöennuste, kaupungistumisskenaariossa väestö vähenee huomattavasti enemmän muualla Suomessa. Manner-Suomeen tulisi rakentaa vuosittain noin 25 000–30 000 asuntoa kehityskulusta riippuen. Tämä tarkoittaisi kaikkiaan noin 618 000–760 500 uutta asuntoa vuoteen 2040 mennessä. 14 suurimman kaupunkiseudun osuus asuntotuotantotarpeesta on 85–95 prosenttia. Vuosina 2015–2040 asuntotuotannon arvo konservatiivisessa vaihtoehdossa olisi 6,3 miljardia euroa vuodessa (sisältäen 24 % alv, pois lukien tonttikustannukset) ja kaupungistumisvaihtoehdossa 6,9 miljardia euroa (25 vuodessa 155 tai 175 miljardia euroa). Skenaarioissa nettomaahanmuuton määrä on ollut 17 000 henkilöä. 30 prosentin lisäys siihen lisäisi asuntotuotantotarvetta 2 500 asunnolla vuodessa, yhteensä 60 000 asuntoa vuosina 2015–2040.
ISBN, ISSN, URN	ISBN 978-951-38-8395-9 (URL: http://www.vtt.fi/julkaisut) ISSN-L 2242-1211 ISSN 2242-122X (Verkkojulkaisu) http://urn.fi/URN:ISBN:978-951-38-8395-9
Julkaisuaika	Tammikuu 2016
Kieli	Suomi
Sivumäärä	21 s. + liitt. 10 s.
Projektin nimi	
Rahoittajat	
Avainsanat	asuntotuotanto, väestöennuste, skenaario, 2040
Julkaisija	Teknologian tutkimuskeskus VTT Oy PL 1000, 02044 VTT, puh. 020 722 111

Series title and number

VTT Technology 247

Title	**Demand for new dwelling production in Finland 2015–2040**
Author(s)	Terttu Vainio
Abstract	VTT uses a long-term forecasting model in order to study housing development. The model can be used to calculate scenarios for demand for new housing with different parameters. The model has been described in more detail in the VTT Technology 2 report. Scenarios were developed based on different population forecasts in connection with building the model. The actual level of housing development has matched the modelled scenarios across Finland. However, the locations where new development has taken place have been different from those forecast. In Helsinki, for example, the shortage of housing has increased to approximately 20 000 homes. Statistics Finland published a new regional population forecast in the autumn of 2015. According to this forecast, the combined population growth of the 14 largest sub-regions and their capitals will slow down. The forecast is based on the assumption that population will continue to grow according to the trend established during the economic downturn in 2012–2014. A population forecast based on urbanisation has been drawn up as an alternative for this conservative scenario. In that scenario, the population of the same 14 sub-regions would grow as it does in normal economic environment until 2040. With total population remaining constant, the conservative scenario indicates a considerable decrease in population in other areas of Finland. This means that housing development would concentrate in the 14 largest sub-regions. Several forecasts have been produced of the effects of immigration on housing demand. For example, if today's amount (17 000 net immigration) grows 30 per cent, 60 000 new homes is needed to be built during years 2016–2040.
ISBN, ISSN, URN	ISBN 978-951-38-8395-9 (Online) ISSN-L 2242-1211 ISSN 2242-122X (Online) http://urn.fi/URN:ISBN:978-951-38-8395-9
Date	January 2016
Language	Finnish, abstract in English and Swedish
Pages	21 p. + app. 10 p.
Name of the project	
Commissioned by	
Keywords	dwelling production, population projection, scenario, 2040
Publisher	VTT Technical Research Centre of Finland Ltd P.O. Box 1000, FI-02044 VTT, Finland, Tel. +358 20 722 111

New Dwelling Production Past 1991–2015 and Forecast 2016–2040 (housing units)		Mainland Finland		14 most populous urban regions		
		During 25 years	In one year	During 25 years	In one year	Share
1991–2015	Built Dwellings	815 000	32 600	612 000	24 480	75%
2016–2040	Conservative scenario	618 200	24 730	527 800	21 110	85%
2016–2040	Urbanisation scenario	760 500	30 420	719 700	28 790	95%
2016–2040	30 per cent addition to net immigration	approx. 60 000	2 500	approx. 45 000	1 800	76%

Series namn och nummer
VTT Technology 247

Titel	**Efterfrågan på ny bostad produktion i Finland 2015–2040**
Författare	Terttu Vainio
Sammandrag	VTT använder i forskningssyfte en prognosmodell för bostadsproduktion på lång sikt. Med hjälp av modellen kan man beräkna scenarion för behovet av bostadsproduktion genom att ändra utgångsantaganden. En närmare beskrivning av modellen ingår i rapporten VTT Technology 2. I samband med utvecklandet av modellen utvecklades scenarion med olika antaganden om befolkningsutveckling. I fråga om det bostadsbyggande som genomförts har modelleringen tillämpats på ett bra sätt på hela Finlands nivå. Detta är emellertid inte fallet med bostadsproduktionen. Till exempel i Helsingforsregionen har bostadsunderskottet ökat till cirka 20 000 bostäder. Statistikcentralen publicerade i höstas en ny regional befolkningsprognos. Enligt denna håller den totala befolkningsökningen i de 14 största ekonomiska regionerna och de viktigaste städerna i dessa på att sakta av. Utvecklingsbilden beror på att befolkningsutvecklingen fortsätter i samma spår som den gjorde under lågkonjunkturen 2012–2014. Som ett alternativ till det här konservativa scenariot har utvecklats en befolkningsprognos som beskriver urbaniseringen. Enligt denna skulle befolkningen i de här 14 ekonomiska regionerna öka fram till 2040 i takt som under normala ekonomiska förhållanden vanliga är. Om man i det konservativa scenariot håller fast vid den totala befolkningsmängden, minskar befolkningen i rask takt i andra delar av Finland. Detta leder till att bostadsproduktionen borde koncentreras till de 14 största ekonomiska regionerna. Flera prognoser har tagits fram av effekterna av invandring på efterfrågan på bostäder. Till exempel, om dagens belopp (17 000 nettoinvandringen) växer 30 procent, 60 000 nya bostäder behövs för att byggas under åren 2016–2040.

Ny bostad produktion Färdigställda 1991–2015 och prognos 2016–2040 (bostad)		Fasta Finland		14 folkrikaste storstadsregioner		
		Under 25 år	Årligen	Under 25 år	Årligen	Procent-andelen
1991–2015	Färdigställda	815 000	32 600	612 000	24 480	75 %
2016–2040	Konservativ scenario	618 200	24 730	527 800	21 110	85 %
2016–2040	Urbanisering scenario	760 500	30 420	719 700	28 790	95 %
2016–2040	30 procent utöver nettoinvandringen	cirka 60 000	2 500	cirka 45 000	1 800	76 %

ISBN, ISSN, URN	ISBN 978-951-38-8395-9 (PDF) ISSN-L 2242-1211 ISSN 2242-122X (PDF) http://urn.fi/URN:ISBN:978-951-38-8395-9
Datum	Januari 2016
Språk	Finska, sammandrag på engelska och svenska
Sidor	21 s. + bil. 10 s.
Projektets namn	
Uppdragsgivare	
Nyckelord	bostadsproduktion, befolkningsprognos, scenario, 2040
Utgivare	Teknologiska forskningscentralen VTT Ab PB 1000, 02044 VTT, tfn. +358 20 722 111

Asuntotuotantotarve 2015–2040

ISBN 978-951-38-8395-9 (URL: http://www.vtt.fi/julkaisut)
ISSN-L 2242-1211
ISSN 2242-122X (Verkkojulkaisu)
http://urn.fi/URN:ISBN:978-951-38-8395-9