Erikoistutkija Terttu Vainio 8.2.2016

Asuntotuotantotarve 2040

VTT on laatinut ääriskenaariot Manner-Suomen asuntotuotantotarpeesta. Konservatiivisessa skenaariossa väestö sijoittuu Suomeen Tilastokeskuksen syksyn 2015 väestöennusteen mukaisesti. Väestöennusteen selosteen mukaan kysymyksessä on trendiennuste, jonka referenssiajanjakso on 2010–2014. Väestöennusteeseen ei ole tehty talouskehityksestä seuraavia muutoksia. Tämä tarkoittaa sitä, että taloudelliseksi toimintaympäristöksi oletetaan matalasuhdanne koko 25 vuoden ennustejaksolle. Matalasuhdanteessa työvoiman liikkuvuus, asuntokauppa ja asuntojen rakentaminen on vähäistä.

Vaihtoehdoksi konservatiiviselle ennusteelle on tehty väestöennuste, jossa taloudellinen toimintaympäristö normalisoituisi ja 25 vuoden ajanjaksolle sijoittuisi myös talouskasvua. Vaihtoehtoinen väestön sijoittuminen on laadittu Suomen suurten kaupunkien toimeksiannosta. Kaupungistumisskenaariossa Manner-Suomen väestön kokonaismäärä on sama kuin konservatiivisessa ennusteessa mutta 14 suurimman kaupunkiseudun väestönkasvu on 25 vuoden aikana 30 prosenttia enemmän kuin Tilastokeskuksen ennusteessa.

Väestöennusteet johtavat jonkin verran toisistaan poikkeavaan asuntotuotantotarpeeseen. Konservatiivisessa ennusteessa väestön kasvu ja sitä myötä asuntotuotantotarve (25 000 asuntoa) sijoittuu useaan kuntaan, jolloin kysyntä ja tarjonta kohtaavat paremmin kuin kaupungistumisskenaariossa. Siinä asuntotuotantotarve (30 000 asuntoa) keskittyy kymmenelle suurimmalle kaupunkiseudulle. Skenaarioiden ero johtuu pelkästään väestön sijoittumisesta. Skenaarioiden haarukka, 25 000–30 000 asuntoa, on sama kuin aiemmissa Manner-Suomen asuntotuotantotarpeesta laadituissa ennusteissa.

Asuntotuotantotarve kulminoituu Helsingin seudulle, minne tarpeesta sijoittuu konservatiivisessa ennusteessa 45 prosenttia ja kaupungistumisennusteessa 50 prosenttia. Helsingin seudulle asuntovajetta on syntynyt pitkällä aikavälillä. Todennäköistä on, että tulevasta asuntorakentamisesta sijoittuukin Helsingin seudulle jopa suurempi osuus kuin on osoitettu kaupungistumisskenaariossa.

Molemmissa skenaarioissa kansainvälinen muuttovoitto on 17 000 henkilöä ja siitä kohdistuu 14 suurimmalle kaupunkiseudulle 75 prosenttia. Pakolaisvirrat Euroopassa ja sen seurauksena turvapaikkaa hakeneiden ja sen saaneiden määrän kasvu voi kasvattaa kansainvälistä muuttoa Suomeen. Raportissa on esitetty erillistarkastelu 30 prosentin ja 60 prosentin maahanmuuton lisäyksen vaikutuksesta asuntotarpeeseen. Mikäli lisäys kohdistuisi pelkästään suurimmille kaupunkiseuduille ja painottuisi Helsingin seudulle, kasvaisi myös asuntotuotantotarve esitettyjä skenaarioita suuremmaksi. Muualla Suomessa vailla vakinaisia asukkaita oleva asuntokanta antaa pelivaraa.

Uusista asunnoista – sekä omakotitaloista että kerrostaloista - jo nyt suurin osa rakennetaan suurimmille kaupunkiseuduille. Kaupungistumisskenaariossa lisääntyisi sekä omakotitalojen että kerrostaloasuntojen tuotanto.

Asuntotuotantotarve on laskettu VTT:n systeemidynamiikkaa soveltavalla mallilla, joka ottaa sovittaa yhteen asuntotarjonnan (määrä ja sijainti) ja asuntokysynnän (väestön määrä, ikärakenne, sijainti). Mallilla voidaan laskea skenaarioita lähtöolettamuksia muuttamalla. Tässä lausunnossa käsitellyt skenaariot on laskettu silmällä pitäen kuntien kaavoitustointa ja niiden varautumista tulevaan väestökehitykseen. Toteutuvan asuntorakentamisen ratkaisee lopulta aina todellinen kysyntä ja talotyyppijakauman osalta tonttitarjonta.