Pvm 10.10.2016 Dnro TK-01-1382-16

Vastaanottaja

Eduskunta
Valtiovarainvaliokunta/Asunto-ja ympäristöjaosto
PL 10
vav@eduskunta.fi

Lausuntopyyntö 4.10.2016

Viite

Asuntomarkkinat tilastojen valossa

Asia

Eduskunnan Valtiovarainvaliokunnan asunto-ja ympäristöjaosto on pyytänyt Tilastokeskukselta asiantuntijalausuntoa koskien asuntomarkkinoiden nykytilaa tilastojen valossa. Asiayhteytenä on valiokunnan 12.10 pidettävän kokouksen asiakohta HE 134/2016vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2017.

Asunto- ja vuokramarkkinat jakaantuvat Suomessa selvästi kahteen osaan. Pääkaupunkiseudulla ja muutamalla suuremmalla kaupunkiseudulla kysyntä omistusasuntomarkkinoilla on vilkasta ja vuokramarkkinoilla kysyntä ylittää tarjonnan, varsinkin pienissä asunnoissa. Pula on toisaalta pienistä vuokra-asunnoista ja toisaalta kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Joillakin alueilla vuokra-asunnoista on ylitarjontaa ja ongelmana ovat tyhjät asunnot. Valtaosassa Suomen kuntia asuntomarkkinat ovat tasapainossa.

Tarjontapuolen ongelmana on se, että vanhoja kohtuuhintaisia Ara-vuokra-asuntoja poistuu markkinoilta enemmän kuin niitä rakennetaan. Toisaalta vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on tullut markkinoille viime vuosina paljon sääntelystä vapautuneista Ara-asunnoista ja asuntorahastojen vilkkaasta uustuotannosta.

Asuntotuotanto

2000-luvulla on valmistunut vuosittain keskimäärin vajaat 31 000 uutta asuntoa. Tämä on yksi prosentti koko maan asuntokannasta. Vuonna 2015 valmistui 28 600 asuntoa ja tänä vuonna saman verran.

Arvio asuntotuotannosta ensi vuodelle on 34 000 asuntoa eli selvästi pitkän ajan keskiarvoa enemmän. Asuntorakentamisen määrän nousu keskittyy suurimpien kaupunkiseutujen vapaarahoitteisiin kerrostalo- ja rivitaloasuntoihin. Omakotitaloja valmistuu tänä vuonna ennätyksellisen vähän eikä ensi vuosi näytä aloituslukujen valossa sen vilkkaammalta. Ara-lainoitettujen asuntojen aloitukset pysyvät myös viime vuosien tasolla.

Asuntotuotannon kasvun takana ovat alhaiset korot ja Euroopan keskuspankin markkinoiden avokätinen rahoitus. EKP:n tarkoitus on saada aikaan tuotannollista toimintaa reaalitalouteen. Halpa raha on mennyt osittain asunto- ja kiinteistömarkkinoille, jossa vivutuksella - nollakorkoinen lainaraha ja yli viiden prosentin vuokratuotto - saadaan pääomalle hyvä tuotto. Euroopan kiinteistömarkkinat käyvät vilkkaampina kuin hyvinä vuosina ennen finanssikriisiä. Suomessakin liike- ja toimistomarkkinoilla on liikkunut ennätysmäisen paljon rahaa ja asuntorahastot ovat olleet iso toimija uusien asuntojen markkinoilla.

Taulukko 1. Asuntojen myönnetyt rakennusluvat sekä aloitetut- ja valmistuneet asunnot vuosina 2010-2015

	Kaikki asunnot (kpl)		
Vuosi	Rakennusluvat	Aloitetut	Valmistuneet
2010	33639	34541	25081
2011	35426	33628	33147
2012	32804	30923	33353
2013	26756	27940	29679
2014	29565	25432	29224
2015	31320	32897	28624

Asuntokaupan vilkkaus

Tammi-elokuun asuntokauppatietojen valossa vanhojen osakeasuntojen kauppa lisääntyy tänä vuonna reilut viisi prosenttia vuoteen 2015 verrattuna. Kauppa on vilkastunut pääkaupunkiseudulla noin yhdeksän ja muualla maassa neljä prosenttia. Vaikka kauppa on vilkastunut, ollaan kauppojen lukumäärissä edelleen paljon alle pitkän ajan keskiarvon.

Suurimmissa kaupungeissa kauppa on käynyt hyvin yksiöissä ja kaksioissa. Suurempien ja kalliimpien perheasuntojen kauppa on käynyt huonommin.

Vanhojen omakotitalokauppojen määrä on pysynyt lähes paikoillaan viimeiset neljä vuotta. Uusien omakotitalojen "kauppa" - valta osin itse urakoitu - on vähentynyt vuodesta 2011 alkaen noin kolmasosan.

Taulukko 2. Vanhojen osake- ja omakotitalojen kaupat sekä uusien asuntojen tuotanto vuosina 2010-2016*

	Vanhat asunnot		Uudet asunnot			Kaikki	OKT-	Ara-	Valmistuneet
Vuosi	Osake	Pientalo	Yhteensä	Pientalo	Osake	kaupat	tontit	asunnot 1)	asunnot
2010	**70689**	**15137**	**13006**	**10524**	**2482**	**98832**	**6572**	12062	**25068**
2011	**69099**	**14171**	**19087**	**11907**	**7180**	**102357**	**5659**	14000	**33087**
2012	**71645**	**13513**	**26763**	**11095**	**15668**	**111921**	**4816**	6655	**33418**
2013	**63440**	**11897**	**23221**	**9693**	**13528**	**98558**	**3744**	6418	**29639**
2014	**58520**	**11251**	**22803**	**8316**	**14487**	**92574**	**3109**	6424	**29227**
2015	**61578**	**11936**	**21256**	**7694**	**13562**	**94770**	**2998**	7380	**28636**
2016*	**65000**	**12000**	**19964**	**7500**	**12464**	**96964**	3298	8536	**28500**

1) Lainoituspäätösvuosi + 1 vuosi

Asuntojen hintakehitys

Vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat lähteneet tämän vuoden aikana hienoiseen nousuun pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudun asunnot ovat nyt noin 10 prosenttia kalliimpia kuin vuonna 2010. Vuosinousu pääkaupunkiseudulla oli tämän vuoden toisella neljänneksellä 2,6 prosenttia. Muualla maassa vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat pysyneet samalla tasolla vuodesta 2010 lähtien.

Asuntoneliön hintaero pääkaupunkiseudun ja muun maan välillä on kasvanut keskimäärin yli 300 euroa vuodesta 2010 vuoteen 2015. Helsingin keskustassa keskimääräinen asuntoneliö maksaa tänään 6300 euroa kun maan halvimmilla alueilla vastaavan asuntoneliön saa 1000 eurolla.

Taulukko 3. Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys 2010-2016*

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016-II
Koko maa	**Neliöhinta (euro/m2)**	2111	2167	2211	2255	2266	2268	2305
	Indeksi 2010=100	100,0	102,6	104,2	105,6	104,8	103,9	105,4
	Muutos edelliseen vuoteen	.	2,6	1,6	1,3	-0,7	-0,8	1,2
Pääkaupunkiseutu	**Neliöhinta (euro/m2)**	3216	3321	3409	3510	3530	3549	3635
	Indeksi 2010=100	100,0	103,1	105,6	108,1	108,1	108,0	**110,7**
	Muutos edelliseen vuoteen	.	3,1	2,4	2,3	0,0	-0,1	2,6
Muu Suomi	**Neliöhinta (euro/m2)**	1617	1651	1675	1693	1699	1694	1709
	Indeksi 2010=100	100,0	102,1	103,0	103,4	101,9	100,4	**100,8**
	Muutos edelliseen vuoteen	.	2,1	0,8	0,4	-1,4	-1,5	-0,1

Asuntovuokrien hintakehitys

Vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet viime vuosina koko maassa vajaa neljä prosenttia vuodessa, pääkaupunkiseudulla noin viisi ja muualla maassa 2-3 prosenttia. Vuonna 2010 pääkaupunkiseudun neliövuokrat olivat keskimäärin 4,5 euroa kuukaudessa korkeammat kuin muualla maassa. Vuonna 2015 ero oli 6,2 euroa eli vuokrien ero on kasvanut merkittävästi.

Helsingin keskustassa 30 neliön yksiön keskivuokra on tänään 750 euroa kuukaudessa. Vastaavan asunnon saa halvimmillaan muualla maassa alle 300 eurolla.

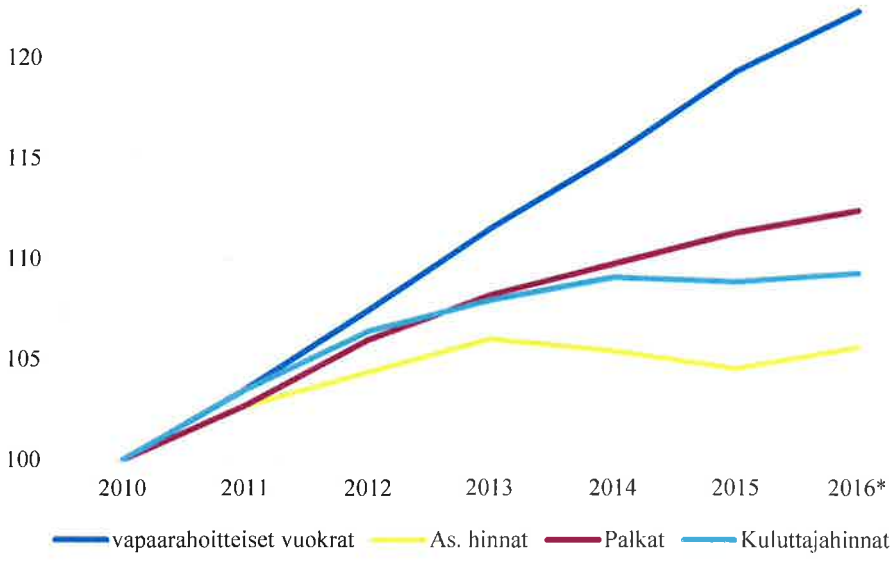
Ara-asuntojen vuokrat ovat nousseet vuodesta 2010 vuoteen 2015 koko maassa 17 prosenttia eli vain hieman vähemmän kuin vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat. Ara-asunnoissa vuokrien ero pääkaupunkiseudun ja muun maan välillä on pysynyt koko ajan noin 1,7 eurossa. Halvimmillaan 30 neliön Ara-asunnon voi saada Helsingissä 300 eurolla.

Taulukko 4. Asuntovuokrien hintakehitys 2010-2015

		2010	2011	2012	2013	2014	2015
Koko maa	Neliövuokra kuukaudessa	10,40	11,54	11,98	12,43	12,84	13,30
	Indeksi 2010=100	100,0	103,5	107,4	111,5	115,2	**119,3**
	Muutos edelliseen vuoteen		3,5	3,8	3,8	3,3	3,6
PKS	Neliövuokra kuukaudessa	13,74	14,63	15,33	15,99	16,82	17,49
	Indeksi 2010=100	100,0	105,2	110,1	115,0	121,0	**125,8**
	Muutos edelliseen vuoteen		5,2	4,7	4,4	5,2	4,0
Muu Suomi	Neliövuokra	9,26	10,04	10,36	10,70	10,92	11,28
	Indeksi 2010=100	100,0	102,7	106,0	109,5	111,7	**115,4**
	Muutos edelliseen vuoteen		2,7	3,2	3,3	2,0	3,3

Vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet vuodesta 2010 vuoteen 2015 koko maassa yli 19 prosenttia. Samaan aikaan asuntojen hinnat ovat nousseet viisi, palkat 11 ja kuluttajahinnat keskimäärin 9 prosenttia.

Kuvio 1. Vapaarahoitteisten vuokrien, asuntojen hintojen, palkkojen ja kuluttajahintojen kehitys 2010-2016* koko maassa.



*ennakko

Helsingissä 10. lokakuuta 2016

Ilkka Lehtinen
Kehittämispäällikkö