Pvm 4.10.2017 Dnro TK-01-1327-17

Vastaanottaja

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

Viite

Lausuntopyyntö 4.10.2017

Asia

Asuntomarkkinat tilastojen valossa

Eduskunnan Valtiovarainvaliokunnan asunto-ja ympäristöjaosto on pyytänyt Tilastokeskukselta asiantuntijalausuntoa koskien asuntomarkkinoiden nykytilaa tilastojen valossa. Asiayhteytenä on valiokunnan 4.10 pidettävän kokouksen asiakohta HE 106/2017vp/Asiantuntijapyyntö.

Asuntotuotannon trendi on ollut usean vuoden ajan nousujohteinen. Se on tällä hetkellä ennätystasolla 2000-luvulla. Asuntotuotanto keskittyy valtaosin kerrostalorakentamiseen ja suurimpiin kaupunkeihin. Omakotitalorakentaminen on vasta virkistymässä laskukauden jälkeen. Merkittävä havainto viime vuosina on ollut asuntojen keskimääräisen pinta-alan lasku kaikissa asumisen talotyypeissä.

Asuntokaupan kaksijakoisuus on voimistunut edelleen. Pääkaupunkiseudulla vanhojen osakeasuntojen hinnat nousevat, muualla Suomessa keskimäärin pysyvät ennallaan tai jopa laskevat.

Myös vuokra-asuntomarkkinoilla alueelliset erot ovat suuret ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot nousevat pääkaupunkiseudulla muuta maata nopeammin. Uusissa, 12 kuukauden sisällä solmituissa vuokrasuhteissa on näkyvissä tasaantumista kalleimmilla alueilla.

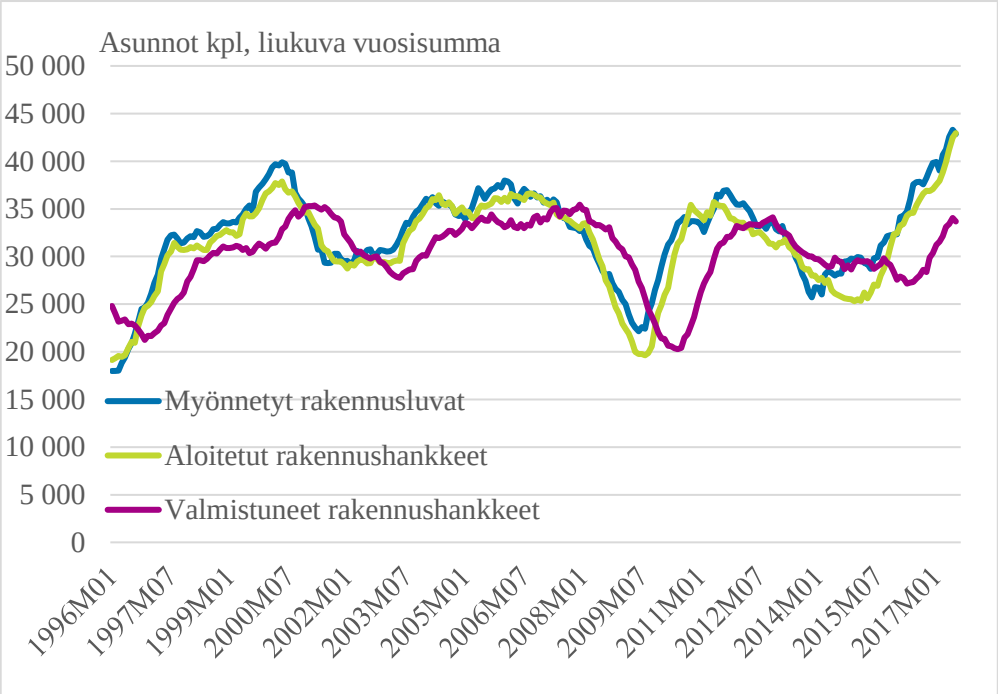
Rakennuskustannusten kehitys on ollut maltillista rakentamisen noususuhdanteesta huolimatta. Työkustannukset ovat laskeneet sosiaalikustannusten alentumisen seurauksena. Eräiden rakennustarvikkeiden (mm. teräs- ja betonirakenteiden) hinnat ovat nousseet nopeasti. Rakentamiseen käytettyjen palveluiden hinnat ovat nousseet tarvikkeita maltillisemmin.

Asuntotuotanto

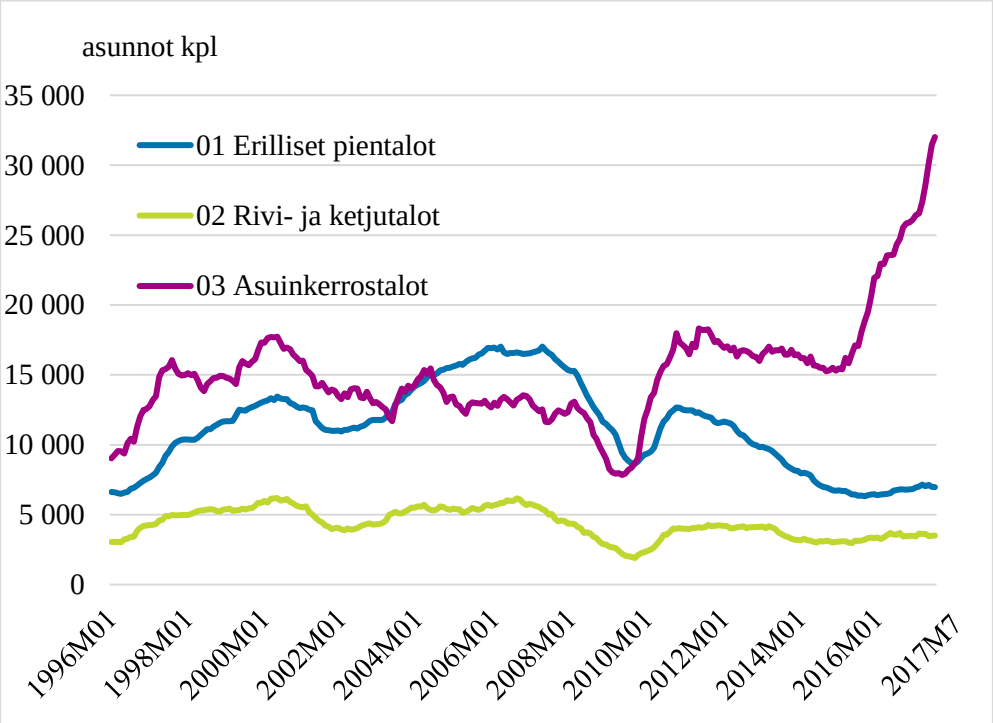
Asuntotuotanto on ollut vauhdikasta viime vuosina. Asuntojen kappalemäärät ovat olleet kesän aikana huippulukemissa niin myönnetyillä rakennusluvilla kuin asuntoaloituksilla mitattuna.

Liukuvalla vuosisummalla tarkasteltuna lupien ja hankealoitusten asuntomäärät nousivat nykyisen, vuodesta 1995 alkavan, tilastohistorian korkeimmalle tasolle alkuvuodesta 2017. Huippuvuosiin on kuitenkin vielä matkaa: 1970-luvun lähiörakentamisen aikoina aloitettiin parhaimmillaan yli 70 000 asunnon rakentaminen.

Kuvio 1. Asuntotuotanto 1996M01 - 2017M07



Kuvio 2. Asuinrakentamisen asuntoaloitusten liukuva vuosisumma 1996M1 – 2017M7



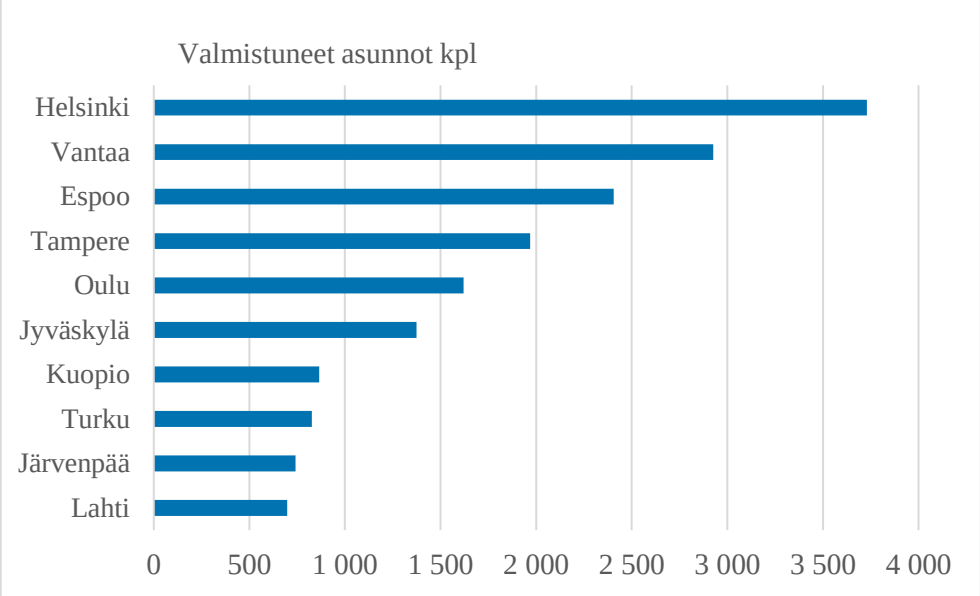
Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

Asuntoja syntyy tällä hetkellä paljon nimenomaan kerrostalojen muodossa (kuvio 2). Vuonna 2016 valmistuneiden kerrostaloasuntojen osuus kaikista valmistuneista asunnoista Suomessa oli 64 prosenttia.

Omakotirakentaminen on alkanut pikku hiljaa virkoamaan talouden suhdannetilanteen parantumisen myötä, mutta 2000-luvun huippuvuosiin ei päästä lähiaikoina. Rivi- ja ketjutalorakentamisen kehitys on ollut jokseenkin tasaista pidemmän aikaa.

Asuntotuotanto on keskittynyt suurimpiin kaupunkeihin ja erityisesti pääkaupunkiseudulle (kuvio 3). Taustalla vaikuttaa kaupungistumisen megatrendi. Ihmiset ja yritykset keskittyvät kaupunkiseuduille ja tähän kysyntään vastataan lisääntyneellä asuntotuotannolla.

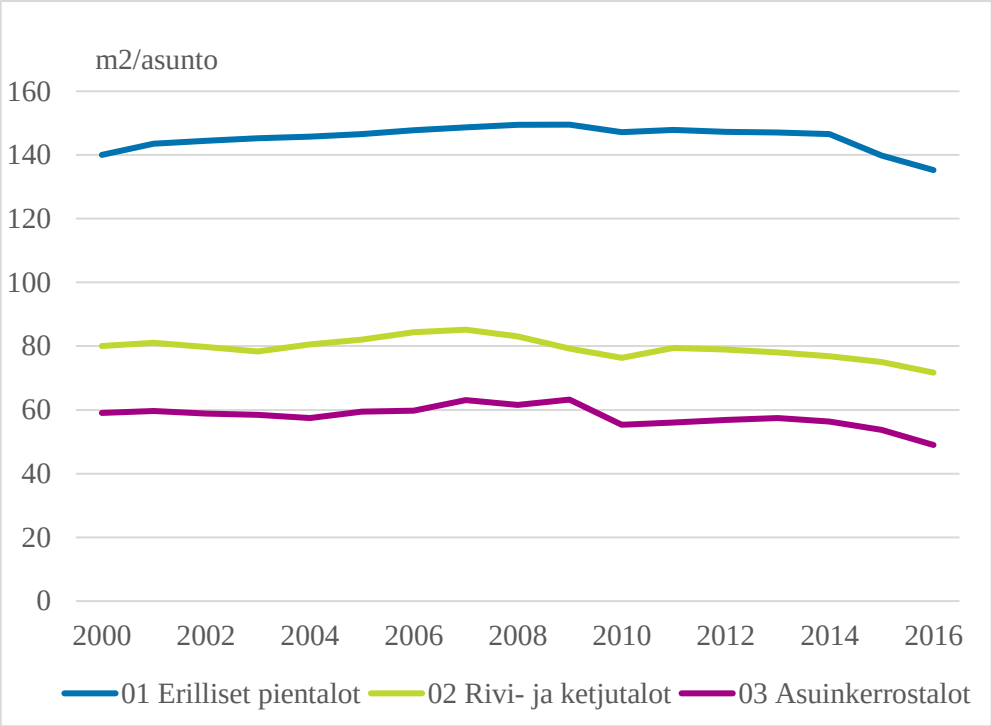
Kuvio 3. Eniten valmistuneita asuntoja kunnissa vuonna 2016



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

Yksi viimeaikainen trendi on ollut asuntojen keskimääräisen pinta-alan lasku (kuvio 4). Lasku on näkynyt kaikissa asuinrakentamisen talotyypeissä.

Kuvio 4. Keskimääräinen huoneistoala valmistuneissa asuinrakennuksissa vuosina 1995–2016



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

Rakentamisen kustannuskehitys

Kokonaisuutena rakennuskustannusten kehitys on pysynyt varsin maltillisena rakentamisen noususuhdanteesta huolimatta. Elokuun 2017 rakennuskustannusindeksissä kasvua oli 0,3 prosenttia vuodentakaiseen verrattuna.

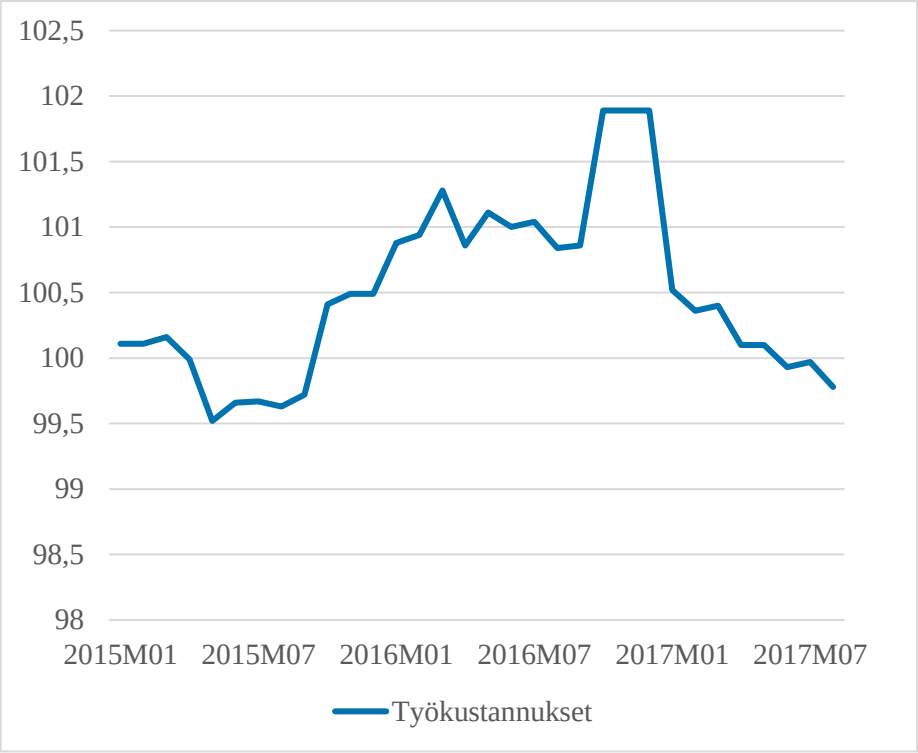
Pääkaupunkiseudun urakkatarjoushinnoissa sen sijaan on rakentamisen suhdanneryhmän tuoreimman raportin perusteella ollut jopa kymmenen prosentin kasvua. Urakkatarjouksissa ovat mukana katteet sekä alan tuottavuus, joita rakennuskustannusindeksi ei huomioi.

Työnantajan sosiaalikustannusten alentaminen vuoden alussa käänsi rakentamisen työkustannukset laskuun, kun samaan aikaan alalla ei ole ollut sopimuskorotuksia. Työkustannukset ovat laskeneet kaksi prosenttia verrattuna vuoden 2016 joulukuuhun (kuvio 5).

Rakennustarvikkeiden hinnat ovat samaan aikaan kasvaneet noin 1,4 prosenttia. Teräsrakenteiden, betonielementtien, vesikatteiden ja muottikalustojen hinnannousu on ollut nopeaa. Myös liittymismaksuissa on ollut nousua, mutta ei kaikilla alueilla. Palveluiden hinnat ovat nousseet tarvikkeita hitaammin.

Rakennuskustannukset ovat kokonaisuutena kehittyneet 2010-luvulla hitaammin kuin kalliiden alueiden, kuten pääkaupunkiseudun, asuntojen hinnat.

Kuvio 5. Rakentamisen työkustannusten kehitys 2015-



Asuntokaupan vilkkaus

Tammi-elokuun asuntokauppatietojen valossa vanhojen osakeasuntojen kauppa on viime vuotisen tasolla ja vanhojen asuntojen kauppojen lukumäärissä ollaan edelleen paljon alle pitkän ajan keskiarvon.

Pääkaupunkiseudulla vanhoja suurempia perheasuntoja on myyty selvästi viime vuotta enemmän (+9%), myös myytyjen kaksioiden määrä on viime vuotista suurempi (+3%). Myytyjen yksiöiden määrä on pysynyt suunnilleen samana. Muualla Suomessa yksiöitä on myyty viime vuotta enemmän (+4%).

Vanhojen omakotitalokauppojen määrä on pysynyt lähes samana viimeiset neljä vuotta, joskin kauppa piristyi hieman viime vuonna.

Uusien pientalojen aloitukset ovat vähentyneet vuoden 2011 alusta yli 40 prosenttia asuntojen kappalemäärillä mitattuna. Lasku vaikuttaa kuitenkin taittuneen ja vuonna 2017 pientalojen aloituksissa on ollut pientä kasvua verrattuna vuodentakaiseen, kuten kuviosta 2 nähdään.

Taulukko 1. Vanhojen osake- ja omakotitalojen kaupat sekä uusien asuntojen tuotanto vuosina 2010-2016

Vuosi	Vanhat asunnot		Uudet asunnot		Kaikki	OKT-	Ara-	Valmistuneet
	Pientalo	Osake	Pientalo	Osake	kaupat	tontit	asunnot 1)	asunnot
2010	15137	70689	10484	3348	99658	6572	12062	25068
2011	14171	69099	11254	6420	100944	5659	14000	33087
2012	13513	71645	9961	14777	109896	4816	6655	33418
2013	11897	63440	9971	13894	99202	3744	6418	29639
2014	11251	58520	8143	14617	92531	3109	6424	29227
2015	11936	61578	7725	13562	94801	2998	7380	28636
2016	12697	61228	7109	14821	95855	3168	8536	29702

1) Lainoituspäätösvuosi + 1

Asuntojen hintakehitys

Vanhojen osakeasuntojen hinnat jatkavat nousuaan pääkaupunkiseudulla, kun taas muualla maassa hinnat ovat polkeneet paikallaan, tai laskeneet vuodesta 2010 lähtien. Pääkaupunkiseudun vanhat osakeasunnot ovat nyt noin 12 prosenttia kalliimpia kuin vuonna 2010. Vuosinousu pääkaupunkiseudulla oli tämän vuoden toisella neljänneksellä 2,7 prosenttia.

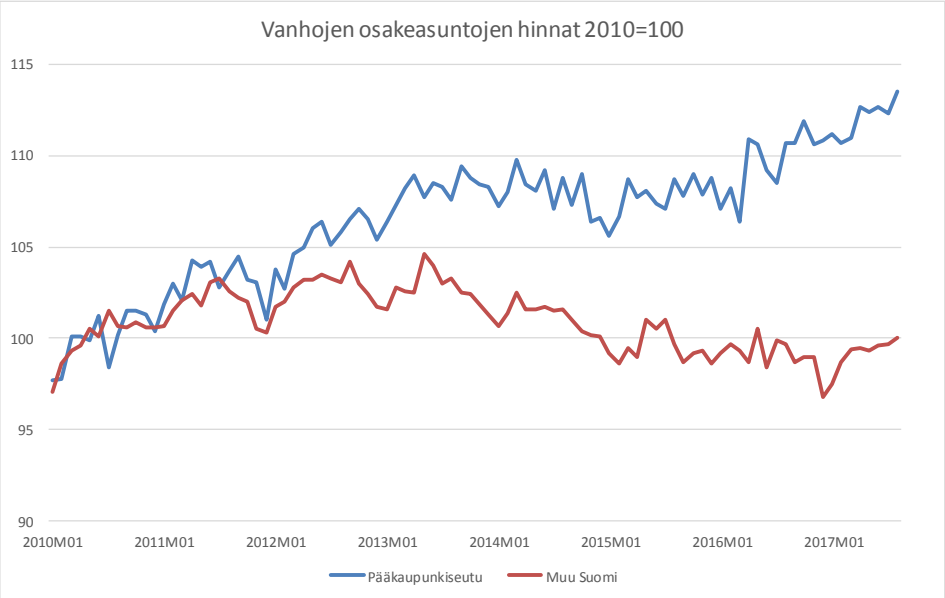
Pääkaupunkiseudun sisällä on vaihtelua hintojen nousuvauhdissa: hinnat ovat nousseet vuoteen 2010 verrattuna eniten Helsingissä (18 %) - Espoossa 7 prosenttia ja Vantaalla 3 prosenttia. Turun ja Tampereen keskusta-alueilla hinnat ovat Helsingin tapaan nousseet 18 prosenttia.

Hinnat ovat nousseet etenkin pienissä asunnoissa. Myös kaupunkien sisällä on paljon vaihtelua hintakehityksessä. Vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat laskeneet eniten Kymenlaaksossa (-14%) ja Kainuussa (-12%). Uusien asuntojen hintakehityksessä erot pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä ovat selvästi pienemmät kuin vanhoissa osakeasunnoissa.

Vanhojen omakotitalojen hinnat ovat nousseet viime vuoteen nähden pääkaupunkiseudulla keskimäärin 3 prosenttia, muualla Suomessa pysyneet lähes ennallaan.

Asuntoneliön hintaero pääkaupunkiseudun ja muun maan välillä on kasvanut yli 300 euroa vuodesta 2010 vuoteen 2016. Helsingin keskustassa keskimääräinen asuntoneliö maksaa tänään 6700 euroa kun maan halvimmilla alueilla vastaavan asuntoneliön saa 1000 eurolla.

Kuvio 6. Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys vuodesta 2010 lähtien.



Taulukko 2. Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys 2010-2016*

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017-II
Koko maa	Neliöhinta (euro/m2)	2167	2211	2255	2266	2268	2298	2348
	Indeksi (2010=100)	102,6	104,2	105,6	104,8	103,9	104,8	106,4
	Muutos edelliseen vuoteen, %	2,6	1,6	1,3	-0,7	-0,8	0,9	1,2
Pääkaupunkiseutu	Neliöhinta (euro/m2)	3321	3409	3510	3530	3549	3632	3757
	Indeksi (2010=100)	103,1	105,6	108,1	108,1	108	110,2	113,4
	Muutos edelliseen vuoteen, %	3,1	2,4	2,3	0	-0,1	2,1	2,7
Muu Suomi	Neliöhinta (euro/m2)	1651	1675	1693	1699	1694	1701	1717
	Indeksi (2010=100)	102,1	103	103,4	101,9	100,4	100,2	100,5
	Muutos edelliseen vuoteen, %	2,1	0,8	0,4	-1,4	-1,5	-0,2	-0,1

Asuntovuokrien hintakehitys

Vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet viime vuosina koko maassa vajaa neljä prosenttia vuodessa, pääkaupunkiseudulla 4-5 prosenttia ja muualla maassa 2-3 prosenttia. Vuonna 2010 pääkaupunkiseudun neliövuokrat olivat keskimäärin 4,5 euroa kuukaudessa korkeammat kuin muualla maassa. Vuonna 2016 ero oli 6,6 euroa.

Vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokrat ovat aikavälillä 2011-2016 nousseet Helsingissä 24%, Espoossa 21% ja Vantaalla vajaat 23%. Muun Suomen kasvukeskuksissa nousu on samalla ajanjaksolla ollut hitaampaa: Tampereella 16%. Turussa 14% ja Oulussa 11%.

Uusissa vuokrasuhteissa yksiöiden vuokrien vuosinousu on kalleimmilla alueilla (Helsingin keskusta) tällä hetkellä selvästi hitaampaa kuin muualla Suomessa. Silti erot yksiöiden neliövuokrissa ovat huomattavat, sillä uusissa vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa asunnon neliövuokra on yli 13 euroa/m² korkeampi kuin keskimäärin muualla Suomessa.

Helsingin keskustassa yksiön keskivuokra on tänään noin 750 euroa kuukaudessa. Vastaavan asunnon saa halvimmillaan muualla maassa alle 400 eurolla.

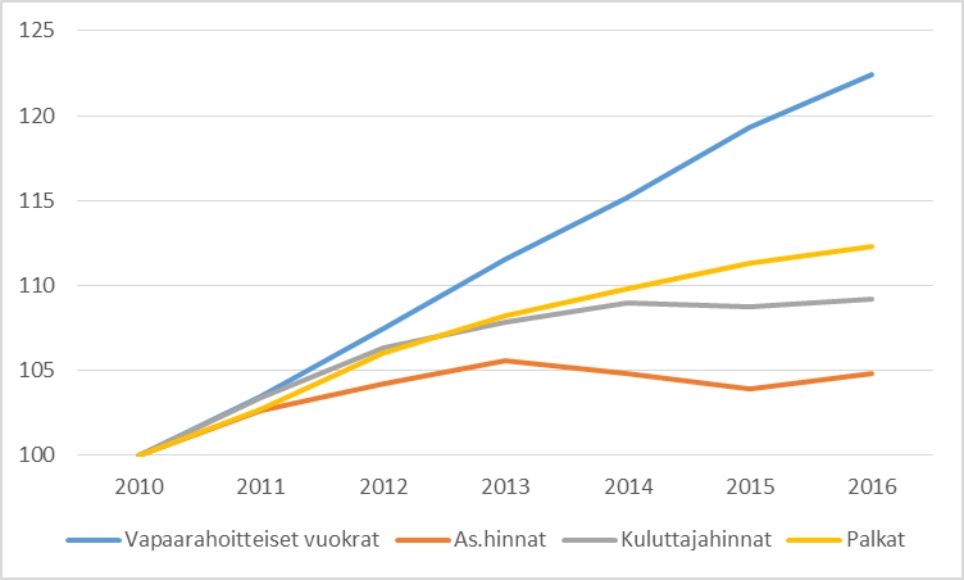
Neliövuokrien ero ARA- ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen välillä on huomattavasti suurempi pääkaupunkiseudulla kuin muualla maassa. Esimerkiksi vapaarahoitteinen yksiö on pääkaupunkiseudulla yli 8 €/m² kalliimpi, muualla Suomessa ero on n. 80 senttiä/m².

Taulukko 3. Asuntovuokrien hintakehitys 2010-2016

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Koko maa	Neliövuokra	10,40	11,54	11,98	12,43	12,84	13,30	13,65
	Indeksi 2010=100	100,0	103,5	107,4	111,5	115,2	119,3	122,4
	Vuosimuutos %		3,5	3,8	3,8	3,3	3,6	2,6
PKS	Neliövuokra	13,74	14,63	15,33	15,99	16,82	17,49	18,08
	Indeksi 2010=100	100,0	105,20	110,14	114,99	120,97	125,81	130,09
	Vuosimuutos %		5,2	4,7	4,4	5,2	4,0	3,4
Muu Suomi	Neliövuokra	9,26	10,04	10,36	10,70	10,92	11,28	11,50
	Indeksi 2010=100	100,0	102,7	105,99	109,49	111,68	115,37	117,68
	Vuosimuutos %		2,7	3,2	3,3	2,0	3,3	2,0

Vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet vuodesta 2010 vuoteen 2016 koko maassa yli 22 prosenttia. Samaan aikaan asuntojen hinnat ovat nousseet viisi, palkat 12 ja kuluttajahinnat keskimäärin 9 prosenttia..

Kuvio 7. Vapaarahoitteisten vuokrien, asuntojen hintojen, palkkojen ja kuluttajahintojen kehitys 2010-2016 koko maassa.



Helsingissä 4. lokakuuta 2017

Jose Lahtinen
Yliaktuaari

Martti Korhonen
Yliaktuaari