Tilastokeskus

Pvm 5.10.2018

Dnro TK-01-1410-18

Vastaanottaja

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

Viite

Lausuntopyyntö 5.10.2018

Asia

Asuntomarkkinat tilastojen valossa

Eduskunnan Valtiovarainvaliokunnan asunto-ja ympäristöjaosto on pyytänyt Tilastokeskukselta asiantuntijalausuntoa koskien asuntomarkkinoiden nykytilaa tilastojen valossa. Asiayhteytenä on valiokunnan 5.10 pidettävän kokouksen asiakohta HE 123/2018vp/Asiantuntijapyyntö.

Asuntorakentamiseen myönnettyjen rakennuslupien määrän kääntyminen laskuun alkuvuoden aikana indikoi asuntotuotannon vähenemistä lähiaikoina. Asuntotuotannon lasku tapahtuu pääosin kerrostalorakentamisen vähenemisenä. Pientalo- sekä rivi- ja ketjutalorakentamisen kehitys on tasaisempaa. Asuntotuotanto on pienasuntovaltaistunut ja vuodesta 2015 lähtien yksiöiden ja kaksioiden tuotanto on kasvanut voimakkaasti. Tuotannon keskittyessä pieniin asuntoihin on myös niiden keskikoko laskenut toistakymmentä prosenttia vuosikymmenten aikana. Asuntotuotantotavoitteisiin on päästy kuudessa suurimmassa kunnassa lukuun ottamatta Helsinkiä.

Vanhojen osakeasuntojen kauppa on lukumääräisesti viime vuoden tasolla, mutta selvästi alempana kuin vuosikymmenen vaihteessa. Hintakehityksen osalta alueellinen kaksijakoisuus on edelleen voimistunut: pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa hinnat nousevat, muualla maassa laskevat tai säilyvät ennallaan. Asuntojen hintojen alueellinen moninaisuus on kuitenkin huomattavaa ja merkittäviä eroja on esimerkiksi pääkaupunkiseudun alueiden tai kaupunkien osa-alueiden hintakehityksessä. Vanhojen omakotitalojen osalta hintataso säilyy tai nousee vain isoissa kaupungeissa.

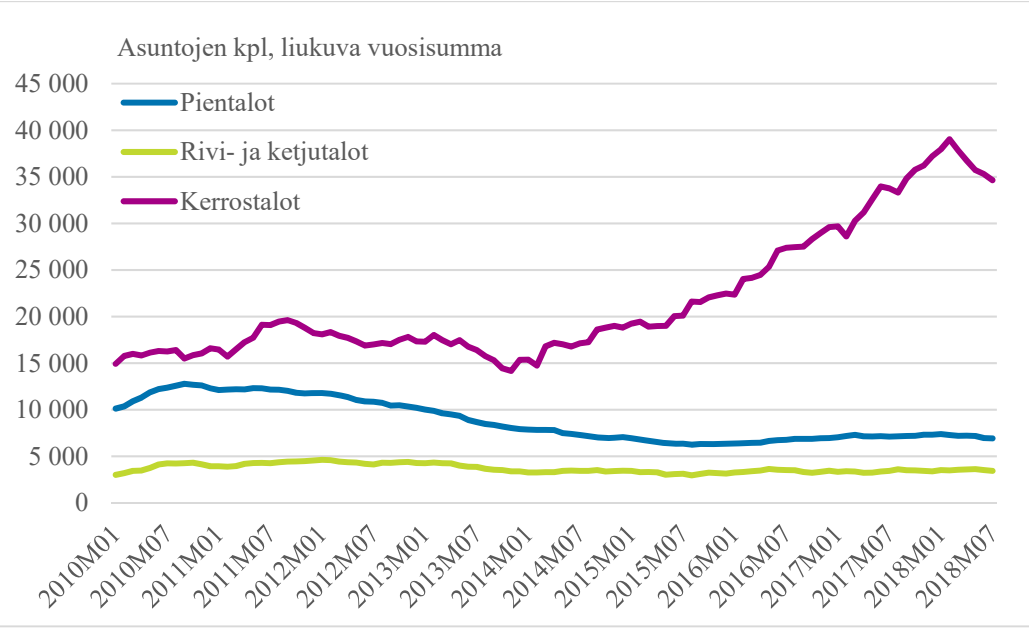
Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokrien kehitys näyttäisi koko vuokra-asuntokannan osalta aikaisempia vuosia tasaisemmalta maan eri osien välillä. Uusissa vuokrasuhteissa vuokrien nousu kalleimmilla alueilla on ollut hitaampaa kuin maassa keskimäärin. Alueiden väliset keskivuokraerot ovat edelleen suuria ja pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisen vuokra-asunnon keskimääräinen neliövuokra on kaksinkertainen pienten kuntien vuokratasoon verrattuna.

Rakennuskustannusten nousu on kiihtynyt viime vuodesta. Keväällä 2018 tehdyt sopimuskorotukset rakennusalalla ovat nostaneet työpanosten hintoja verrattuna vuodentakaiseen. Rakennustarvikkeiden ja erityisesti betonielementtien, puutavaran ja teräsrakenteiden hinnat ovat nousseet suhteellisen nopeasti. Rakentamisen urakkahinnat ovat rakennusalan suhdanneryhmän mukaan nousseet myös vuonna 2018 selvästi rakennuskustannuksia nopeammin.

Asuntotuotanto

Asuntotuotannon pitkään jatkunut noususuhdanne näyttää päättyvän lähiaikoina (kuvio 1). Tulevaa rakennustoimintaa ennakoiva rakennuslupien määrä on kääntynyt laskuun alkuvuoden aikana. Asuntotuotannon lasku tulee pääasiassa kerrostalorakentamisen hiipumisesta. Myös pientalorakentaminen on kääntynyt uudelleen laskuun tämän vuoden alkupuolella. Sen sijaan rivi- ja ketjutalorakentaminen on jatkanut tasaisella tuotannon tasolla. Kerrostaloasuntoihin myönnetyt rakennusluvat ovat laskeneet kuluvan vuoden ensimmäisellä puoliskolla 9,4 prosenttia viime vuoden vastaavasta ajankohdasta.

Kuvio 1. Asuntotuotanto asuinrakennustyypeittäin 2010M01 - 2018M07 myönnetyistä rakennusluvista laskettuna



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

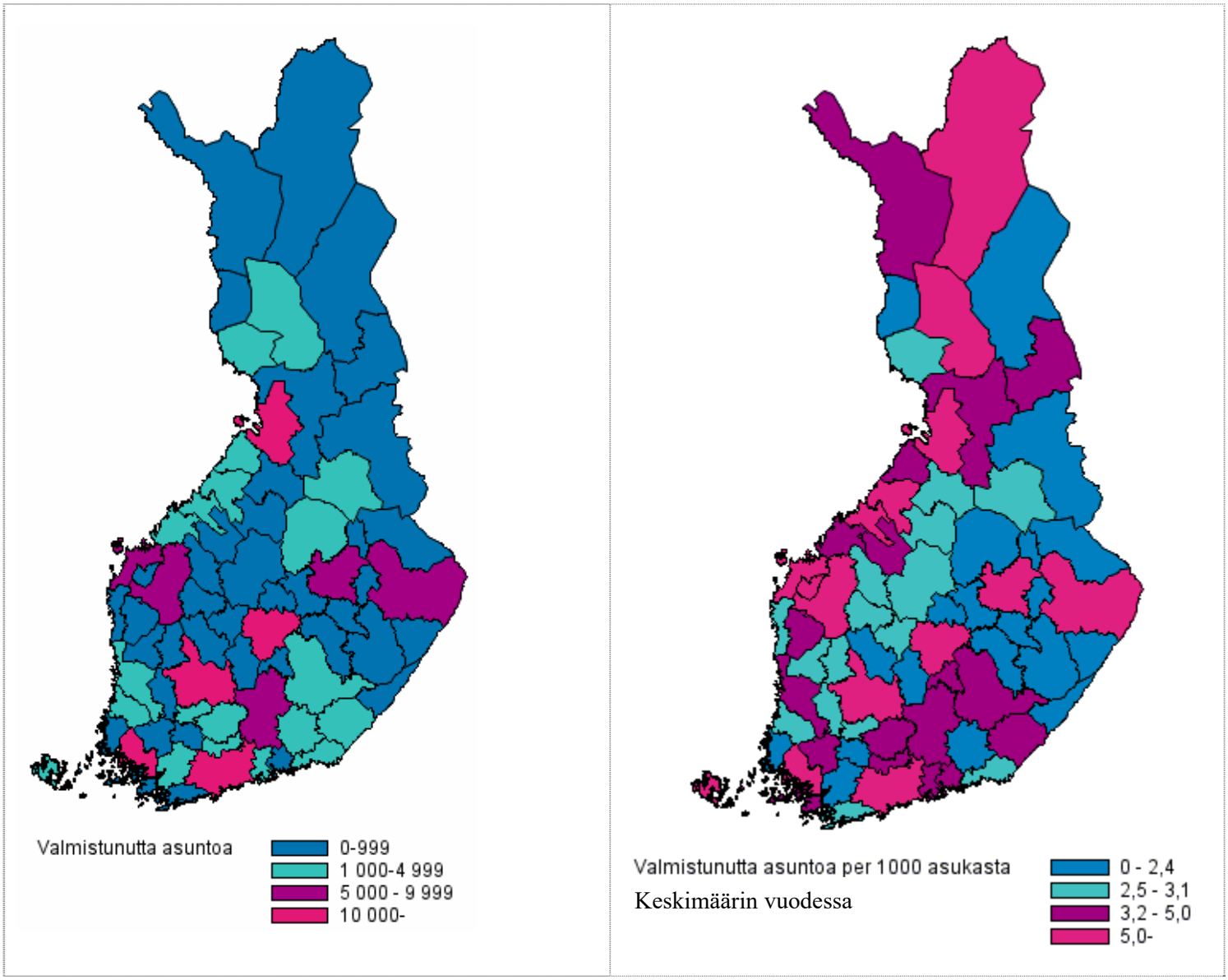
Valmistuneiden asuntojen määrä on ollut kasvussa ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Eniten on valmistunut kerrostaloasuntoja, 12 830 asuntoa. Kasvua kertyi 19,4 prosenttia vuodentakaiseen verrattuna.

Taulukko 1. Valmistuneiden asuntojen kappalemäärät talotyypin mukaan 2010–2018

Talotyyppi	Muuttuja	Tarkasteluperiodit								
		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 Q1-Q2
Kerrostalot	lkm	11 116	16 598	17 355	15 458	17 045	16 705	18 940	24 089	12 830
	Muutos vuoden takaisesta %	35,0	49,3	4,6	-10,9	10,3	-2,0	13,4	27,2	19,4
Rivi- ja ketjutalot	lkm	2 805	3 950	4 040	3 762	3 460	3 208	3 568	3 458	2 027
	Muutos vuoden takaisesta %	16,8	40,8	2,3	-6,9	-8,0	-7,3	11,2	-3,1	18,2
Pientalot	lkm	10 605	12 020	11 193	9 840	8 396	7 569	7 090	7 391	3 999
	muutos vuoden takaisesta %	-1,7	13,3	-6,9	-12,1	-14,7	-9,8	-6,3	4,2	0,4

Asuntorakentaminen on hyvin keskittynyttä muutamaan kasvukeskukseen (kuvio 2). Seutukunnittainen tarkastelu osoittaa, että 2010-luvulla asuntoja on valmistunut selvästi eniten Helsingin seudulle. Suhteutettuna seutukunnittaiseen väestöön asuntotuotanto on ollut aktiivista laajemmalla alueella Suomessa.

Kuvio 2. Valmistuneet asunnot ja valmistuneet asunnot per väestö seutukunnittain 2010–2017



Suurimpien kaupunkien MAL-tavoitteiden toteutumista on tarkasteltu taulukossa 2. Toteutumista on mitattu valmistuneilla asunnoilla. Vuonna 2017 asuntotuotantotavoitteeseen ovat päässeet kaikki muut kaupungit paitsi Helsinki. Lisäksi Tampereella, Vantaalla ja Oulussa on menty selvästi vuotuisen tavoitteen yli. Helsingissä tuotantotasojen tulisi nousta kymmeniä prosentteja, jotta keskimääräisiin vuotuisiin asuntotuotantotavoitteisiin päästäisiin.

Taulukko 2. Asuntotuotantotavoitteet ja –toteutumat kuudessa suurimmassa kaupungissa

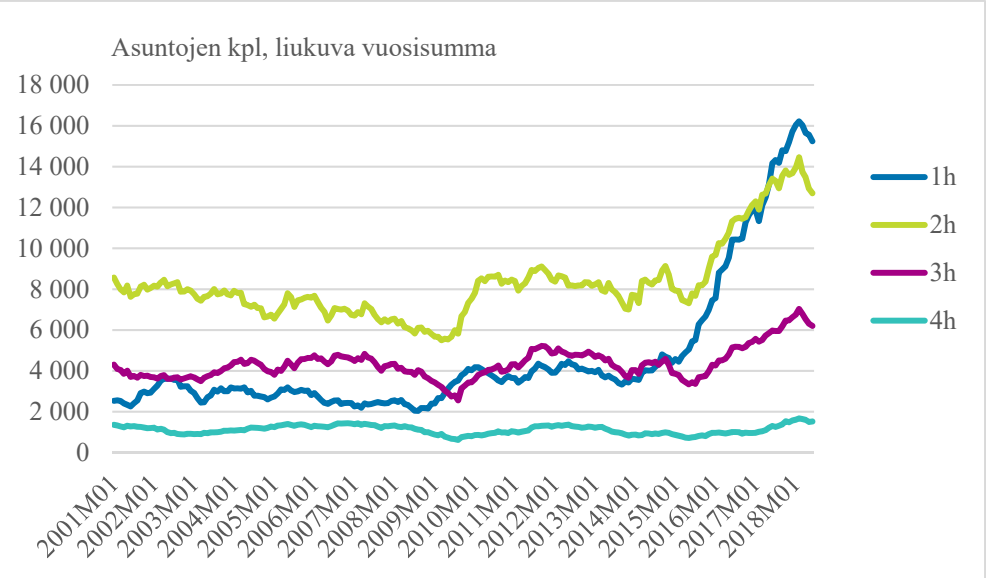
Kunta	Vuosi	Tavoite	Toteutuma	Toteuma / tavoite, %
Helsinki	2016	6 000	3 727	62,1
	2017	6 000	4 413	73,6
Espoo	2016	3 000	2406	80,2
	2017	3 000	3056	101,9
Tampere	2016	1 900	1 968	103,6
	2017	1 900	3 034	159,7
Vantaa	2016	2400	2924	121,8
	2017	2400	3275	136,5
Oulu*	2016	1 900	1 610	84,7
	2017	1 650	1 961	118,8
Turku	2016	1 148	828	72,2
	2017	1 148	1 181	102,9

Lähde: YM, MAL-sopimukset 2016–2019; Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

*Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2016–2020

Kerrostaloasuntojen tuotanto on keskittynyt viime vuosina yksiöiden ja kaksioiden rakentamiseen (kuvio 3). Erityisesti yksiöiden tuotanto on kasvanut voimakkaasti vuodesta 2015 lähtien. Yksiöiden tuotanto-osuus onkin noussut Suomessa vuoden 2000 15 prosentista vuoden 2017 yli 40 prosenttiin.

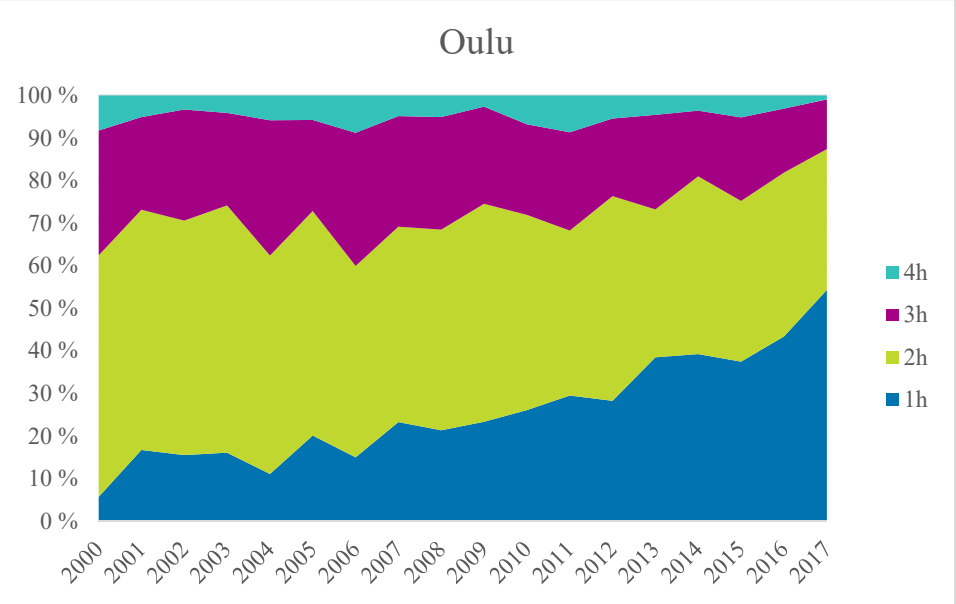
Kuvio 3. Kerrostaloasuntojen tuotanto huoneluvun mukaan 2001M01-2018M06 myönnetyistä rakennusluvista laskettuna



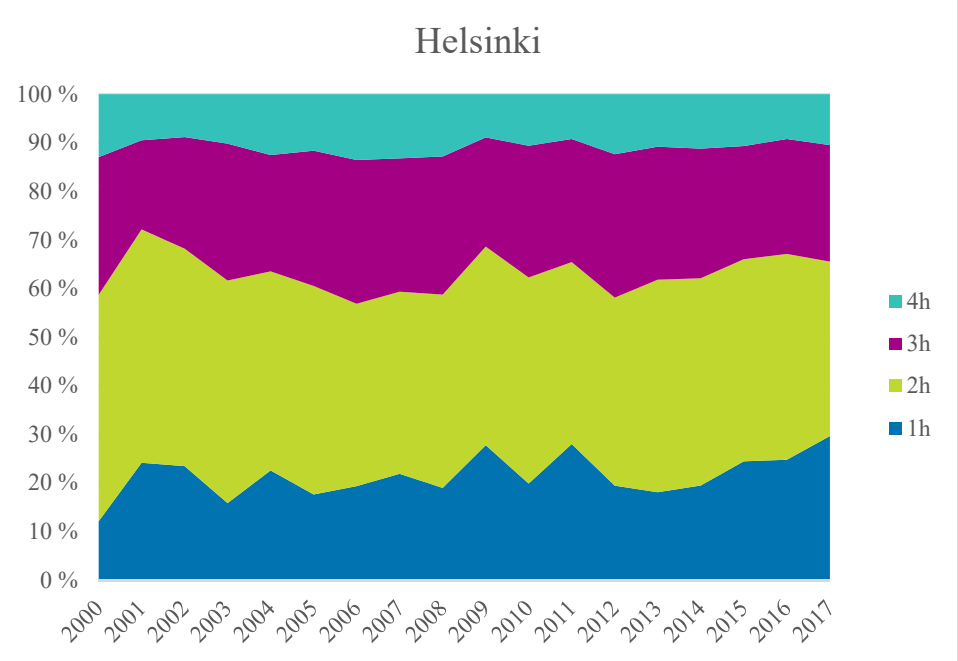
Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

Suomen kuudessa suurimmassa kaupungissa yksiöiden osuuden kasvu näkyy myös. Eniten yksiöiden tuotantoaan suhteessa isompiin asuntoihin ovat nostaneet Espoo, Oulu ja Vantaa. Esimerkiksi Oulussa yksiöiden osuus asuntotuotannosta on noussut tasaisesti vuosien ajan (kuvio 4). Tampereella yksiöiden osuus tuotannosta on ollut pitkään kohtuullisen merkittävä. Sen sijaan Helsingin yksiöiden osuuden kehitys on ollut tasaisempaa ja se ei ole noussut niin paljon kuin muiden suurimpien kaupunkien viime vuosina (kuvio 5).

Kuvio 4. Kerrostaloasuntojen tuotanto-osuudet huoneluvun mukaan Oulussa 2000–2017 myönnetyistä rakennusluvista laskettuna

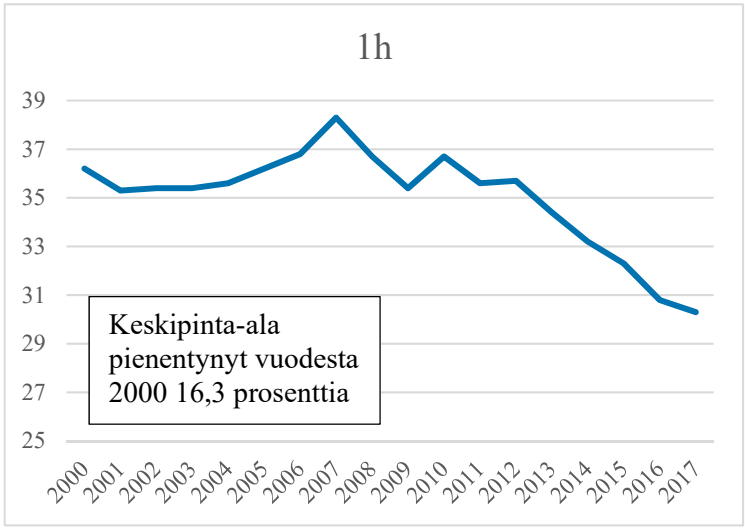


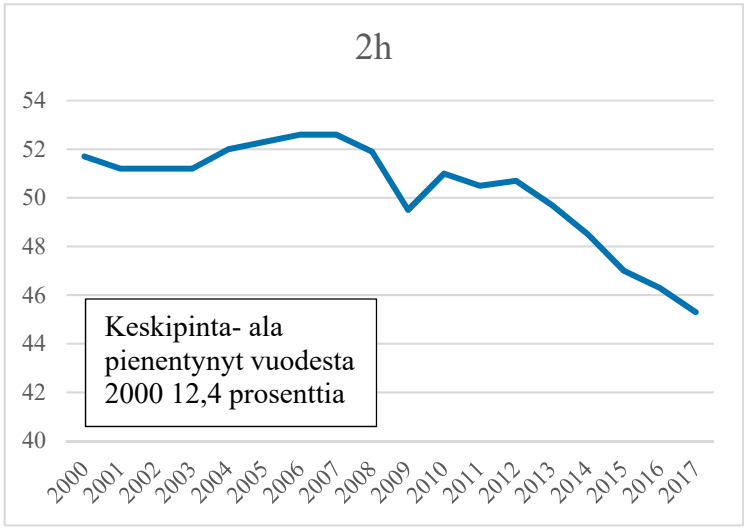
Kuvio 5. Kerrostaloasuntojen tuotanto-osuudet huoneluvun mukaan Helsingissä 2000–2017 myönnetyistä rakennusluvista laskettuna

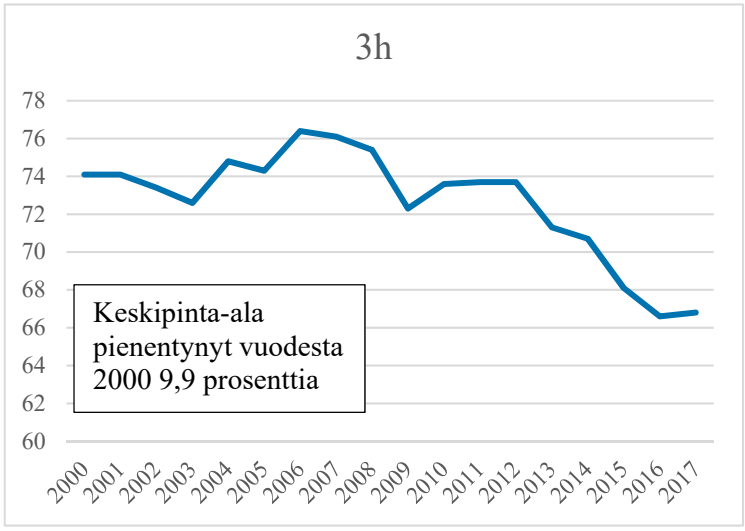


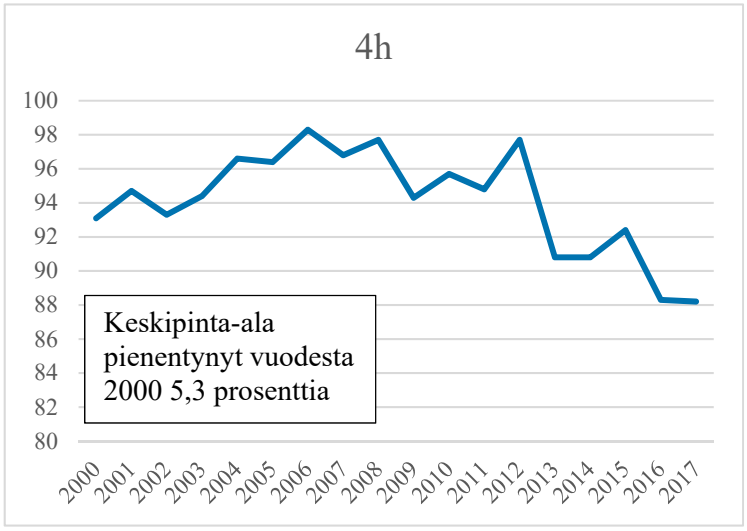
Tuotannon keskittyessä pienempiin asuntoihin myös niiden keskikoko on ollut laskussa pitkän aikaa. Suhteessa eniten ovat pienentyneet yksiöt (kuvio 6). Vähiten ovat pienentyneet 4 huoneen asunnot.

Kuvio 6. Kerrostalohuoneistojen keskipinta-alat huoneluvun mukaan Suomessa 2000–2017 rakennusluvista laskettuna









Rakentamisen kustannuskehitys

Rakennuskustannusten nousu on kiihtynyt viime vuodesta. Rakennuskustannusindeksi on noussut noin 2,5 prosenttia vuodesta 2017.

Edellisen vuoden maltillista kehitystä selitti pitkälti työnantajan sosiaalikustannusten alentaminen vuoden alussa sekä se, että rakennusalalla ei ole ollut vuoden aikana sopimuskorotuksia. Keväällä 2018 rakennusalalla tehtiin sopimuskorotuksia, joiden myötä työpanosten hinnat kääntyivät taas nousuun. Työpanosten hinnat ovat nousseet n. 2,5 prosenttia verrattuna vuoteen 2017.

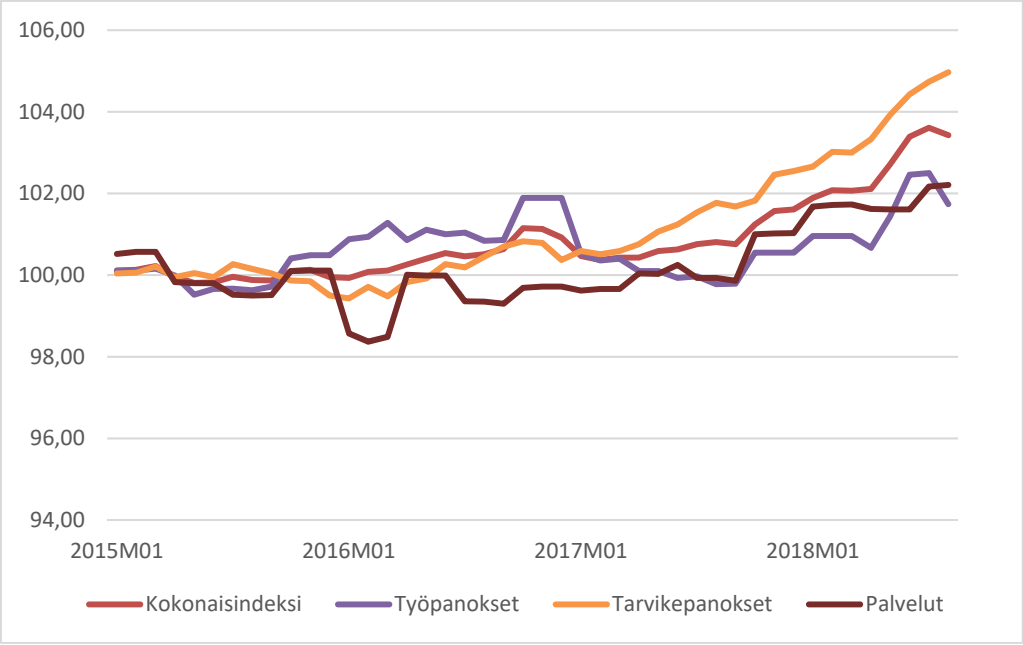
Samaan aikaan myös rakennustarvikkeiden hintojen nousu on kiihtynyt. Kokonaisuutena rakennustarvikkeiden hinnat ovat nousseet noin 3 prosenttia verrattuna vuoteen 2017. Rakentamisen palveluiden hinnat ovat nousseet tarvikkeita hitaammin, mutta työmaatilojen, telineiden ja sääsuojauksen hinnat ovat nousseet noin 5 prosenttia vuodesta 2017.

Rakennustarvikkeista erityisesti betonielementtien, puutavaran ja teräsrakenteiden hinnannousu on ollut nopeaa. Betonielementtien hinnat ovat nousseet yli 10 prosenttia, puutavaran hinnat noin 10 prosenttia ja teräsrakenteiden hinnat noin 5 prosenttia verrattuna vuoteen 2017.

Rakennuskustannukset ovat kokonaisuutena kehittyneet 2010-luvulla hitaammin kuin kalliiden alueiden, kuten pääkaupunkiseudun, uusien asuntojen hinnat. Rakennuskustannukset ovat myös rakentamisen suhdanneryhmän raportin perusteella kehittyneet selvästi rakentamisen tarjoushintoja hitaammin vuodesta 2015.

Pääkaupunkiseudun urakkatarjoushinnoissa on rakentamisen suhdanneryhmän tuoreimman raportin perusteella ollut noin 7 prosentin kasvua vuodesta 2017, kun rakennuskustannusindeksi on kasvanut samaan aikaan noin 2,5 prosenttia. Urakkatarjouksissa ovat mukana rakentamisen katteet sekä tuottavuus, joita rakennuskustannusindeksi ei huomioi. Lisäksi rakennuskustannusindeksissä ei ole alueellista ulottuvuutta.

Kuvio 7. Rakennuskustannusindeksin kehitys panosnimikkeittäin 2015-



Lähde: Tilastokeskus, Rakennuskustannusindeksi

Asuntokaupan vilkkaus ja kaupan arvo

Tammi-elokuun asuntokauppatietojen valossa vanhojen osakeasuntojen kauppa on viime vuotisen tasolla. Kauppojen lukumäärissä ollaan edelleen paljon alle vuosikymmenen vaihteen huippuvuosien (taulukko 3). Vanhojen omakotitalojen kauppojen määrä on hieman piristynyt viime vuosina.

Vanhojen osakeasuntojen kauppasumma kasvoi viime vuonna 2,4 prosenttia. Yritykset ostivat vanhoista osakeasunnoista viime vuonna n. 6 prosenttia. Yritysten osuus on hieman pienentynyt vuodesta 2015, jolloin yritykset ostivat n. 8 prosenttia vanhoista osakeasunnoista. Viime vuonna valmistuneista uusista osakeasunnoista yritykset ostivat arviolta noin 20 prosenttia, mikä on samaa tasoa aiempien vuosien kanssa.

Myytyjen uusien osakeasuntojen lukumäärästä ja kaupan arvosta ei tällä hetkellä ole saatavilla luotettavaa tilastotietoa. Uusien pientalojen aloitukset ovat vähentyneet vuoden 2011 alusta yli 40 prosenttia asuntojen kappalemäärillä mitattuna. Lasku vaikuttaa kuitenkin taittuneen ja vuodesta 2017 lähtien pientalojen aloituksia on ollut vuodessa n. 7200 (kuvio 1).

Taulukko 3. Vanhojen osake- ja omakotitalojen kauppojen lukumäärät, uusien asuntojen tuotanto ja vanhojen osakeasuntojen kaupan arvo vuosina 2010-2017.

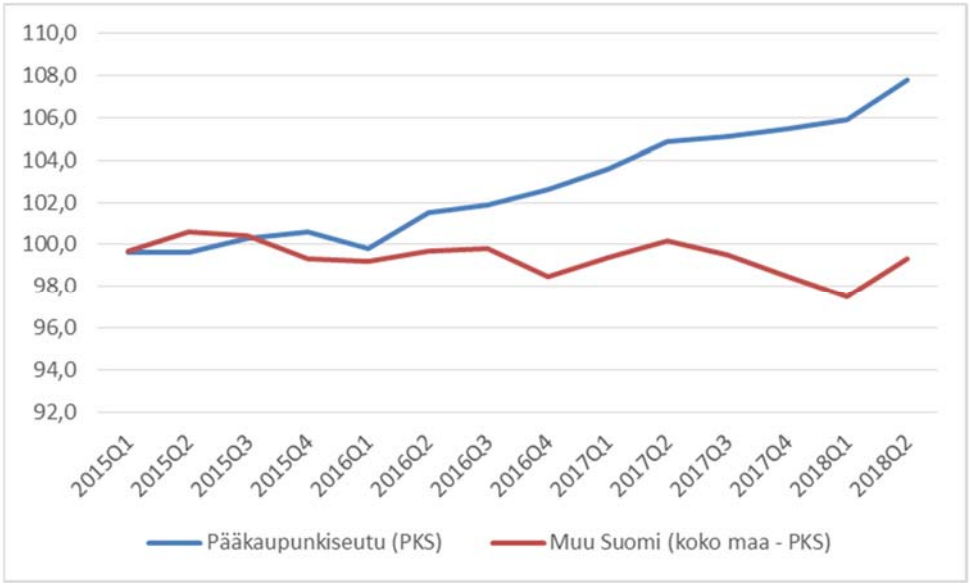
Vuosi	Vanhat asunnot		Vanhojen osakeasuntojen kauppasummat, mrd euroa	Aloitetut uudet asunnot		Myydyt pientalotontit	Ara-asunnot 1)
	Pientalo	Osake		Pientalo	Osake		
2010	15137	71653	10,1	12536	21141	6327	12062
2011	14171	68351	10,1	11631	21385	5861	14000
2012	13513	70709	11,2	9853	20207	5003	6655
2013	11897	63037	10,0	8166	19659	3897	6418
2014	11251	58212	8,8	6742	18346	3269	6424
2015	12491	61954	9,5	6478	25405	3 124	7380
2016	12697	61344	9,8	6731	29889	3 299	8536
2017	13072	62654	10,0	7296	36290	3 554	7938

1) Lainoituspäätösvuosi + 1

Asuntojen hintakehitys

Vanhojen osakeasuntojen hinnat jatkavat nousuaan pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa, kun taas muualla maassa hinnat ovat säilyneet ennallaan, tai laskeneet. Pääkaupunkiseudun vanhat osakeasunnot ovat nyt noin 7 prosenttia kalliimpia kuin vuonna 2015. Vuosinousu pääkaupunkiseudulla oli tämän vuoden toisella neljänneksellä 2,7 prosenttia.

Kuvio 8. Vanhojen osakeasuntojen hinnat, 2015=100. Tiedot ovat ennakollisia vuodelta 2018.

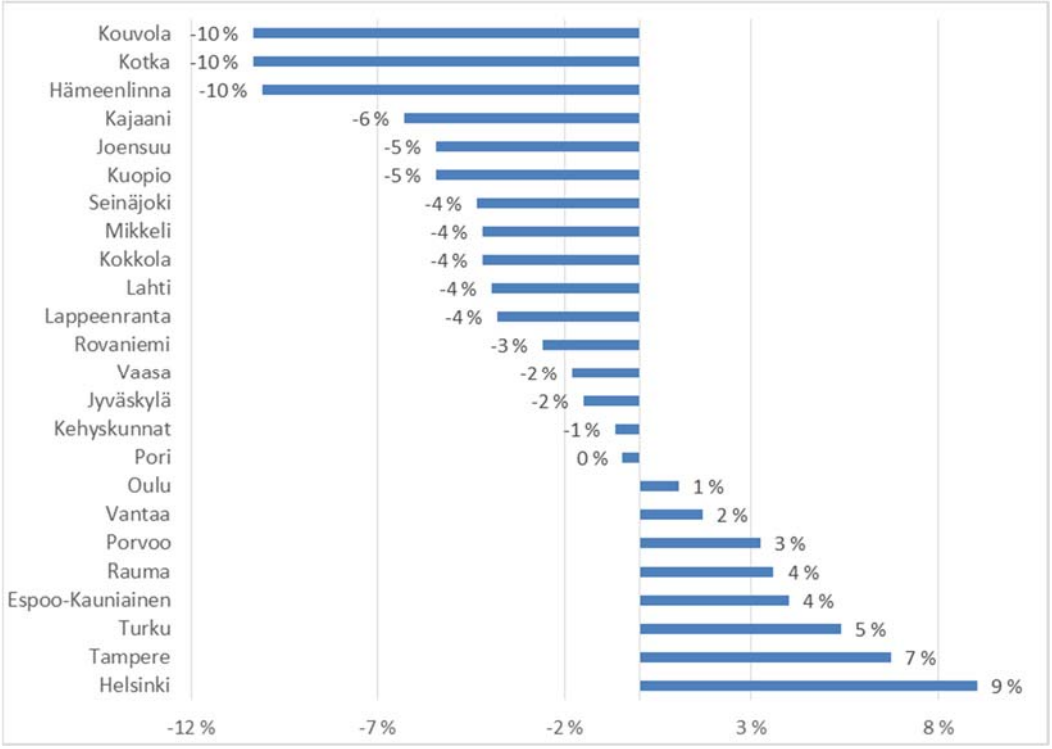


Pääkaupunkiseudun sisällä on vaihtelua hintojen nousuvauhdissa: hinnat ovat nousseet vuoteen 2015 verrattuna eniten Helsingissä (9 prosenttia[1]) - Espoossa 4 prosenttia ja Vantaalla 2 prosenttia. Tampereella hinnat ovat nousseet n. 7 prosenttia, Turussa 5 prosenttia ja Oulussa noin prosentin (kuvio 9). Hintanousu on voimakkainta kasvukeskusten keskusta-alueilla, poikkeuksena Oulu, jossa erot ovat vähäisemmät.

Viime vuoteen nähden hinnat nousivat kuluvan vuoden 2. vuosineljänneksen ennakkotietojen mukaan Helsingissä noin 3 prosenttia, Espoossa 2 prosenttia ja Vantaalla yhden prosentin. Tampereella hinnat nousivat 4,5 prosenttia, Turussa 1,6 prosenttia ja Oulussa pysyivät lähes samoina.

[1] Laskettu nimellishintaindeksin ennakollisista vuosikeskiarvoista vuonna 2018.

Kuvio 9. Vanhojen osakeasuntojen hintamuutokset (%) suurimmissa kaupungeissa ja maakuntakeskuksissa vuoteen 2015 verrattuna, vuoden 2018 vuosikeskiarvot, ennakkotietoja.



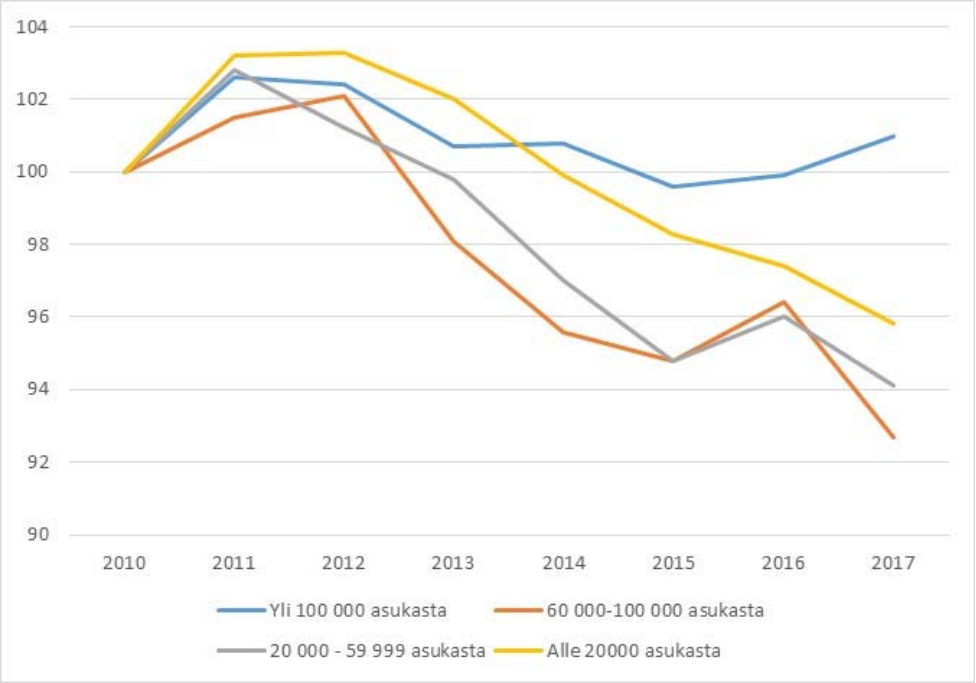
Maakunnissa vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet vuoteen 2015 verrattuna eniten Uudellamaalla, Varsinais-Suomessa ja Pirkanmaalla ja laskeneet eniten Kymenlaaksossa ja Kainuussa (-9 %).

Helsingin keskustassa keskimääräinen asuntoneliö kerrostalokaksiossa maksaa tänään 7 100 euroa kun maan halvimmilla alueilla asuntoneliön saa alle 1000 eurolla.

Uusien asuntojen hintakehityksessä erot pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä ovat selvästi pienemmät kuin vanhoissa osakeasunnoissa.

Vanhojen omakotitalojen hinnat ovat vuoteen 2010 verrattuna nousseet pääkaupunkiseudulla keskimäärin kuusi prosenttia ja laskeneet muualla Suomessa noin viisi prosenttia. Hinnat ovat pitäneet pintansa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa ja muualla ne ovat laskeneet (kuvio 10).

Kuvio 10. Vanhojen omakotitalojen hintaindeksi (2010=100), vuosikeskiarvot



Asuntovuokrien hintakehitys

Vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet viime vuosina koko maassa keskimäärin 3 prosenttia vuodessa, pääkaupunkiseudulla hieman yli 4 ja muualla maassa vajaat 3 prosenttia. Vuonna 2010 pääkaupunkiseudun neliövuokrat olivat keskimäärin 4,5 euroa kuukaudessa korkeammat kuin muualla maassa. Vuonna 2017 ero oli 6,7 euroa.

Vuonna 2017 vapaarahoitteisten asuntovuokrien nousu tasaantui maan eri osien välillä. Pääkaupunkiseudulla vuokrat nousivat keskimäärin 1,6 prosenttia ja muualla Suomessa 1,8 prosenttia.

Vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokrat ovat aikavälillä 2011-2017 nousseet pääkaupunkiseudulla vajaat 26 prosenttia. Muun Suomen kasvukeskuksissa nousu on samalla ajanjaksolla ollut hieman hitaampaa: Tampereella ja Turussa noin 18 prosenttia, Jyväskylässä 20 prosenttia ja Oulussa 14 prosenttia.

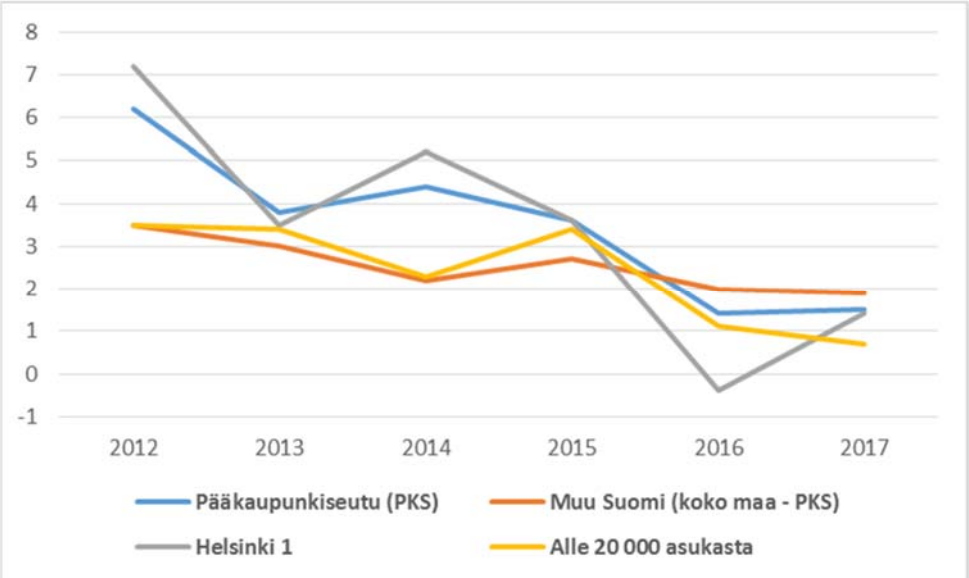
ARA-asunnoissa keskineliövuokrien ero pääkaupunkiseudun ja muun maan välillä on pysynyt vuodesta 2010 keskimäärin 1,6 eurossa. Ero ARA- ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokratasossa on suurimmillaan pääkaupunkiseudulla, yli 5 euroa/m². Muualla Suomessa ARA-vuokratasot ovat keskimäärin varsin lähellä vapaarahoitteisten vastaavia. Pienissä alle 20 000 asukkaan kunnissa ARA-asuntojen neliövuokrat ovat vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja korkeammalla tasolla.

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Koko maa	Neliövuokra	10,40	11,54	11,98	12,43	12,84	13,30	13,65	13,88
	Vuosimuutos %		3,5	3,8	3,8	3,3	3,6	2,6	1,7
PKS	Neliövuokra	13,74	14,63	15,33	15,99	16,82	17,49	18,08	18,37
	Vuosimuutos %		5,2	4,7	4,4	5,2	4,0	3,4	1,6
Muu Suomi	Neliövuokra	9,26	10,04	10,36	10,70	10,92	11,28	11,50	11,71
	Vuosimuutos %		2,7	3,2	3,3	2,0	3,3	2,0	1,8

Taulukko 4. Vapaarahoitteisten asuntovuokrien hintakehitys 2010-2017

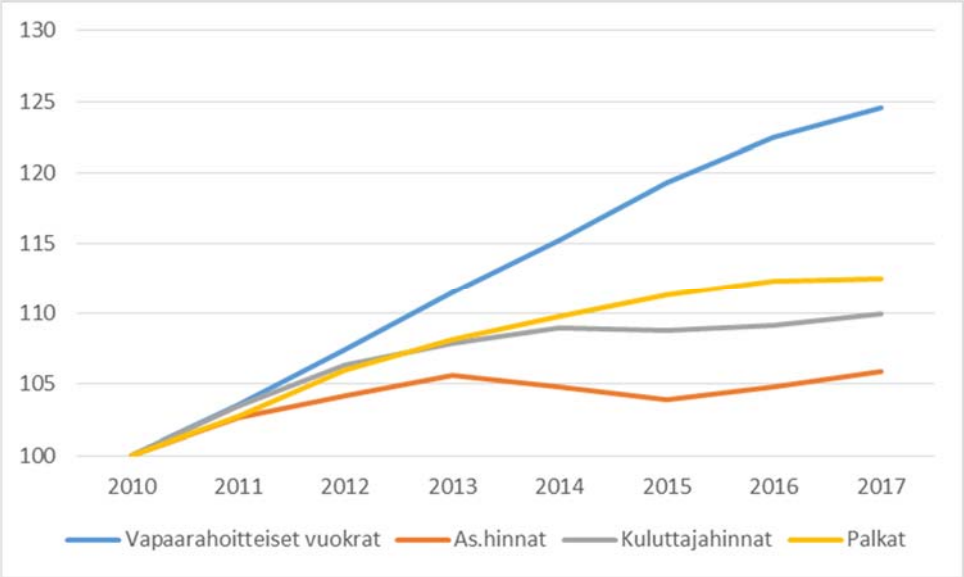
Uusissa vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa yksiöiden vuokrat nousivat Helsingissä vain hieman nopeammin on kuin muualla Suomessa. Korkeampi euromääräinen keskivuokrataso kuitenkin näkyy korkeampina euromääräisinä vuokrankorotuksina, vaikka suhteellinen muutos olisi samaa luokkaa maan eri osien välillä. Helsingissä yksiön keskivuokra oli 718 euroa kuukaudessa vuonna 2017. Vastaavasti alle 20 000 asukkaan kunnissa yksiön keskivuokra oli viime vuonna 383 euroa.

Kuvio 11. Vapaarahoitteisten yksiöiden uusien vuokrasuhteiden kehitys 2012-2017, vuosimuutokset, %



Vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet vuodesta 2010 vuoteen 2017 koko maassa yli 24 prosenttia. Samalla tarkasteluvälillä asuntojen hinnat ovat nousseet kuusi, palkat 12,5 ja kuluttajahinnat keskimäärin 10 prosenttia.

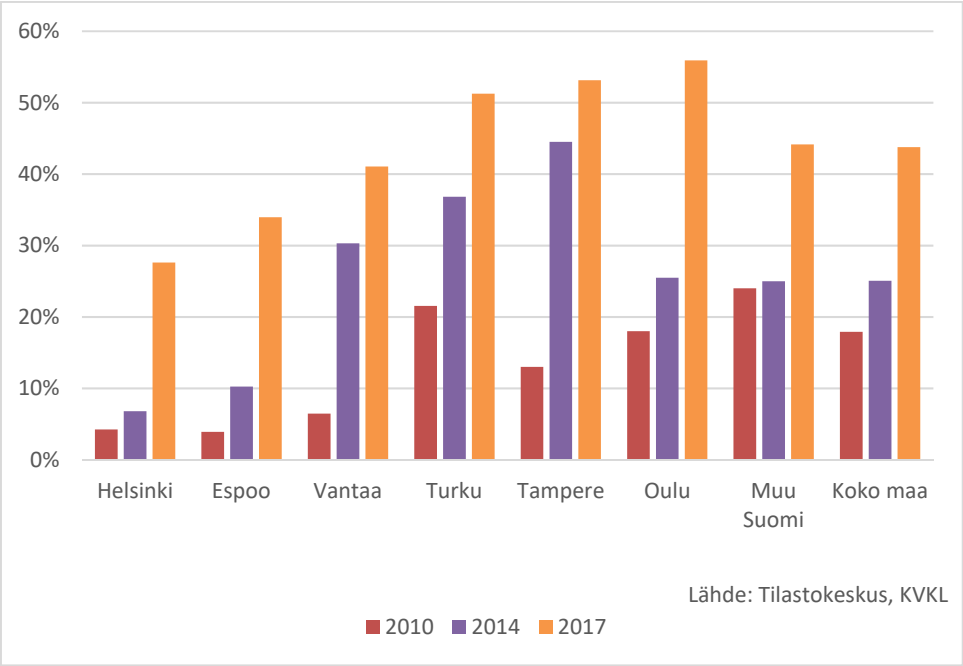
Kuvio 12. Vapaarahoitteisten vuokrien, asuntojen hintojen, palkkojen ja kuluttajahintojen kehitys 2010-2017 koko maassa.



Yhtiölainojen kehitys

Valtiovarainministeriö asetti elokuun lopussa työryhmän selvittämään kotitalouksien velkaantumista. Taustalla on muun muassa huoli suurten uusien asuntojen taloyhtiölainojen kotitalouksille aiheuttamasta epäsuorasta velkaantumisesta.

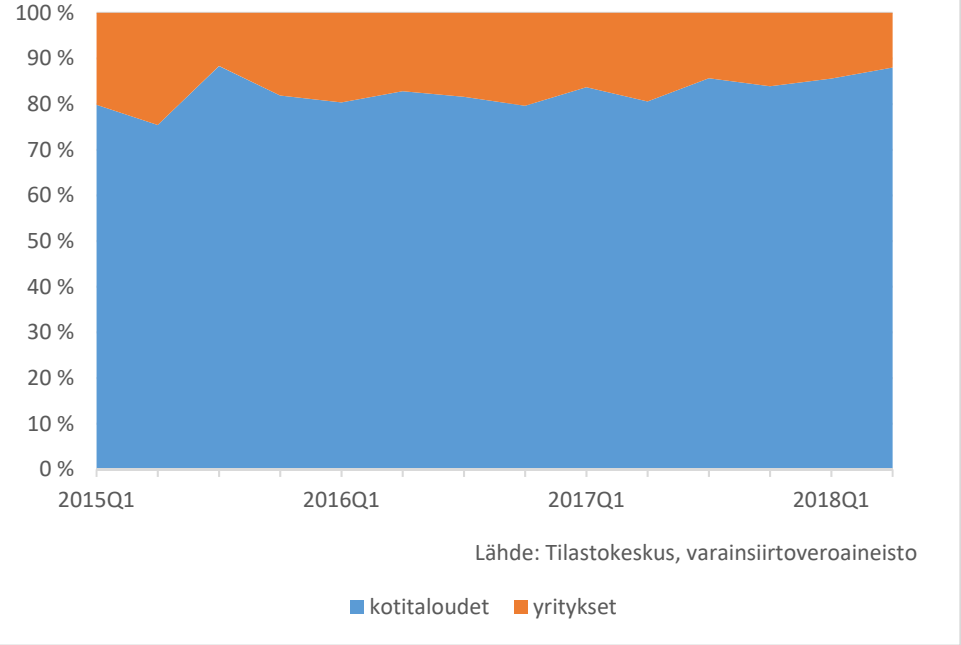
Kuvio 13. Suurten (yli 70%) yhtiölainojen osuus uusissa asunnoissa



Tampereella, Turussa ja Oulussa yli puolet uusista asunnoista myydään tällä hetkellä suurella eli vähintään 70 prosentin yhtiölainaosuudella[2] kuten kuviosta 13 nähdään. Pääasiassa suuret yhtiölainat kohdistuvat pieniin asuntoihin eli yksiöihin ja kaksioihin, joista merkittävä osuus ostetaan sijoituskäyttöön.

Suurten yhtiölainojen osuus kaikista uusien asuntojen yhtiölainoista on suurissa kaupungeissa moninkertaistunut 2010-luvun alusta.

Kuvio 14. Uusien asuntojen yhtiölainojen jakautuminen kotitalouksille ja yrityksille



Kuviosta 14 nähdään, että yli 80 prosenttia kaikista uusien asuntojen yhtiölainoista kohdistuu tällä hetkellä kotitalouksille ja suunta on nouseva. Sama havainto pätee myös jos tarkastellaan yritysten ja kotitalouksien ostamien uusien asuntojen lukumäärää eli kotitaloudet ostavat tällä hetkellä yli 80 prosenttia kaikista uusista asunnoista.

Laskelma ei valitettavasti kerro siitä, onko kotitalous ostanut uuden asunnon sijoitukseksi vai omaan käyttöönsä. On mahdollista, että osa kotitalouksien ottamista suurista yhtiölainoista on nimenomaan sijoituskäyttöä varten.

Helsingissä 5. lokakuuta 2018

Jose Lahtinen
Yliaktuaari

Martti Korhonen
Yliaktuaari

[2] http://tietotrenditblogi.stat.fi/velkaosuudet-ovat-kasvaneet-erityisesti-suurissa-kaupungeissa/