Tilastokeskus

Pvm 24.10.2019

Dnro TK-01-1466-19

Vastaanottaja

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

Viite

Lausuntopyyntö 24.10.2019

Asia

Asuntomarkkinat tilastojen valossa

Eduskunnan Valtiovarainvaliokunnan asunto-ja ympäristöjaosto on pyytänyt Tilastokeskukselta asiantuntijalausuntoa koskien asuntomarkkinoiden nykytilaa tilastojen valossa. Asiayhteytenä on valiokunnan 25.10. pidettävän kokouksen asiakohta HE 29/2019 vp /Asiantuntijapyyntö.

Asuntorakentamiseen myönnettyjen rakennuslupien määrän väheneminen indikoi asuntotuotannon vähenemistä lähiaikoina. Asuntotuotannon lasku tulee näkymään pääosin kerrostalorakentamisen vähenemisenä. Pientalo- sekä rivi- ja ketjutalorakentamisen osuus asuntotuotannosta on kerrostalorakentamista huomattavasti vähäisempää. Asuntotuotanto keskittyy pienasuntoihin, mutta vuodesta 2015 alkanut yksiöbuumi on rauhoittunut vuoden 2019 aikana. Asuntojen keskikoko on kuitenkin edelleen pienentynyt. Asuntotuotantotavoitteisiin on päästy kuudessa suurimmassa kunnassa lukuun ottamatta Helsinkiä.

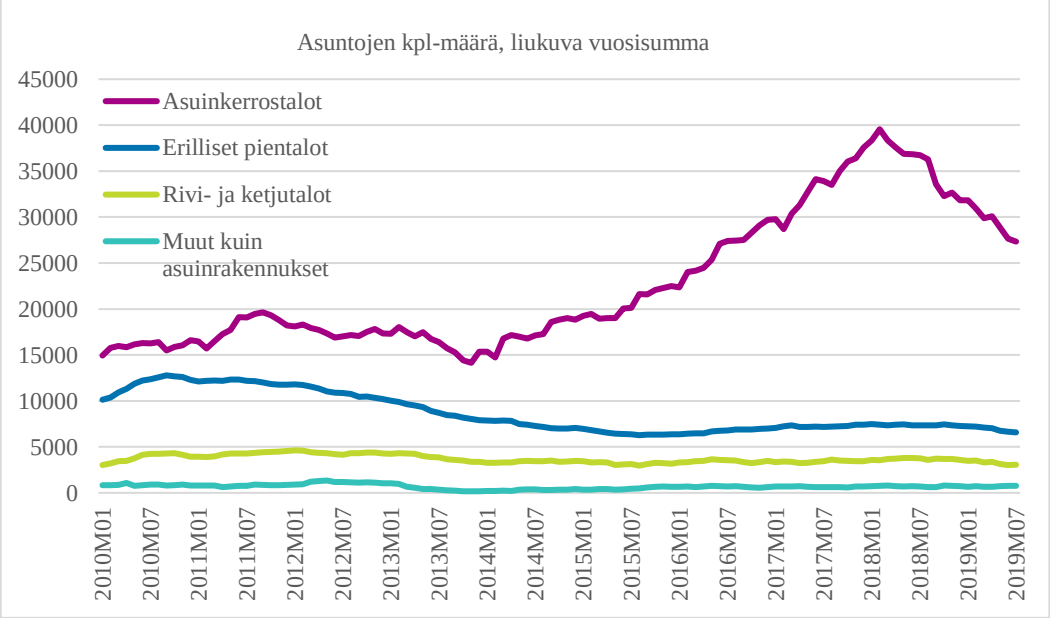
Vanhojen asuntojen kauppa on lukumääräisesti viime vuoden tasolla, mutta selvästi alempana kuin vuosikymmenen vaihteessa. Asuntokauppa on vuoden 2. neljänneksellä piristynyt viime vuoteen ja alkuvuoteen verrattuna. Hintakehityksen osalta alueellinen eriytyminen on edelleen voimistunut: pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa hinnat nousevat, muualla maassa laskevat tai säilyvät ennallaan. Asuntojen hintojen alueellinen moninaisuus on kuitenkin huomattavaa. Esimerkiksi maakuntakeskusten keskusta-alueilla hinnat laskevat huomattavasti vähemmän kuin keskustojen ulkopuolella. Vanhojen omakotitalojen osalta hintataso säilyy vain isoissa kaupungeissa.

Vuoteen 2015 verrattuna vuokrat ovat nousseet lähes kaikkialla, mutta vuokrien vuosinousu on hidastunut viime vuosina eri puolilla maata. Alueiden väliset erot keskivuokrissa ovat suuria. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisen vuokra-asunnon keskimääräinen neliövuokra on 1,5-kertainen muun Suomen vuokratasoon verrattuna. Uusissa, 6 kuukauden aikana solmituissa vuokrasuhteissa keskineliövuokra Helsingin yksiöstä keskustassa on 29 euroa, kun se Oulun keskustassa on 17 euroa.

Asuntotuotanto

Asuntotuotanto on koko maan tasolla laskussa. Rakennustoimintaa ennakoiva rakennuslupien määrä kääntyi laskuun koko maan tasolla vuonna 2018 ja kuluvan vuoden aikana lasku on jatkunut (kuvio 1). Asuntotuotannon kannalta merkittävin vaikutus on asuinkerrostalorakentamisen vähenemisellä, mutta kuluvan vuoden aikana myös erillisten pientalojen ja rivi- ja ketjutalojen rakennusluvat ovat kääntyneet laskuun. Kerrostaloasuntoihin myönnetyt rakennusluvat ovat laskeneet kuluvan vuoden ensimmäisellä puoliskolla 21,3 prosenttia viime vuoden vastaavasta ajankohdasta.

Kuvio 1. Asuntotuotanto asuinrakennustyypeittäin 2010M01-2019M07 myönnetyistä rakennusluvista laskettuna



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

Pientalojen ja rivi- ja ketjutalojen valmistuneiden asuntojen määrä on ollut laskussa vuoden 2019 ensimmäisellä vuosipuoliskolla (taulukko 1). Kerrostaloasuntojen määrä on ollut kasvussa. Ensimmäisellä vuosipuoliskolla on valmistunut 14 068 kerrostaloasuntoa, mikä on 9,2 prosenttia enemmän vuodentakaiseen verrattuna.

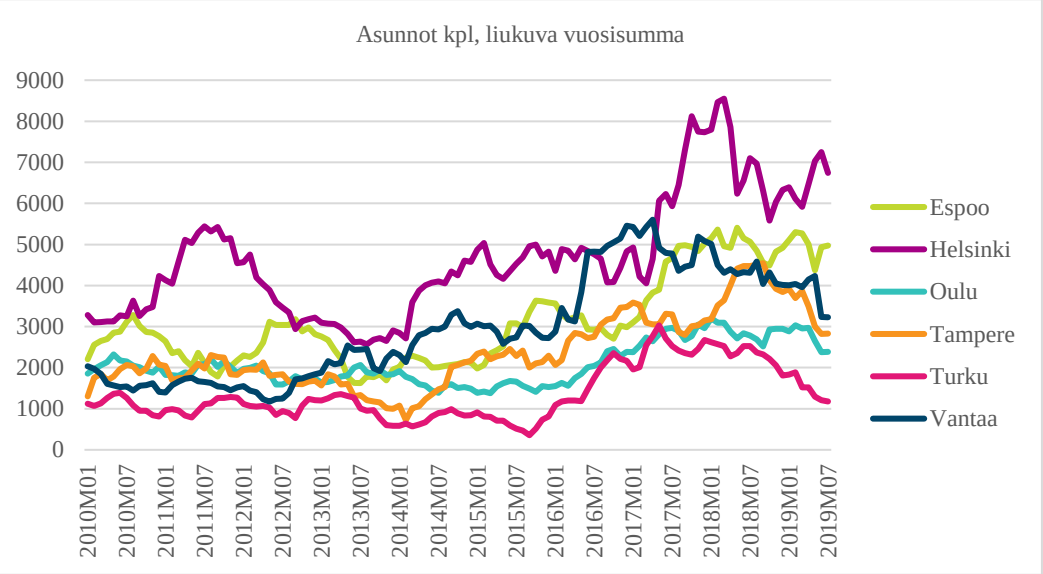
Taulukko 1. Valmistuneiden asuntojen kappalemäärät talotyypin mukaan 2011–2019

Talotyyppi	Muuttuja	Tarkasteluperiodit								
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 Q1-Q2
Pientalot	lkm	12 033	11 209	9 858	8 400	7 519	7 067	7 400	7 540	3 799
	Muutos vuoden takaisesta %	13,4	-6,8	-12,1	-14,8	-10,5	-6,0	4,7	1,9	-6,2
Rivi- ja ketjutalot	lkm	3 944	4 048	3 764	3 452	3 193	3 568	3 458	3 582	1 866
	Muutos vuoden takaisesta %	40,6	2,6	-7,0	-8,3	-7,5	11,7	-3,1	3,6	-9,2
Asuinkerrostalot	lkm	16 598	17 355	15 458	17 045	16 705	18 943	24 085	30 881	14 068
	muutos vuoden takaisesta %	49,3	4,6	-10,9	10,3	-2,0	13,4	27,1	28,2	9,2

Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

Asuntotuotanto on Suomessa alueellisesti keskittynyttä. Kuuden suurimman kaupungin asunnoille myönnettyistä rakennusluvista nähdään, että esimerkiksi Helsingissä ja etenkin Espoossa asuntotuotanto on edelleen korkealla tasolla (kuvio 2).

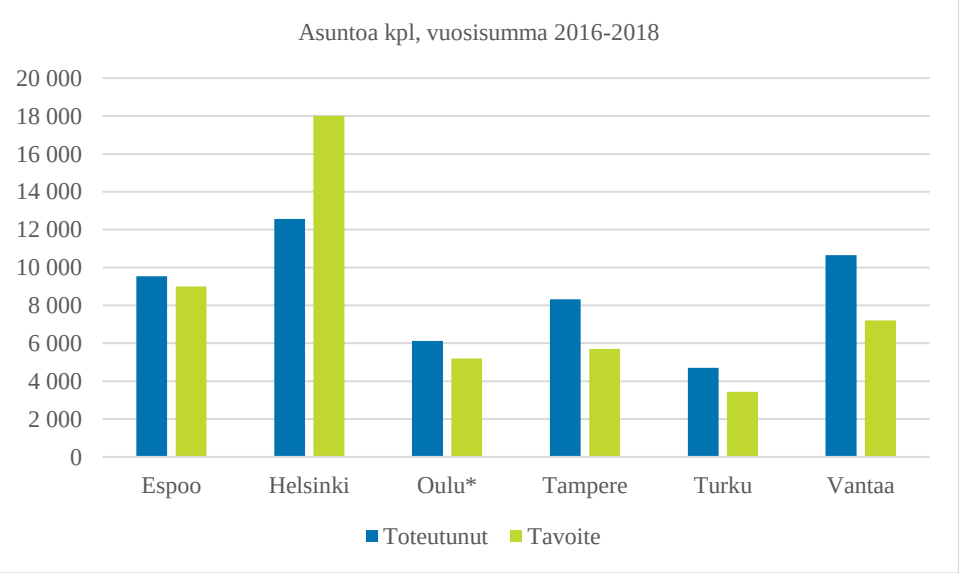
Kuvio 2. Asuntotuotanto kaupungeittain 2010M01-2019M07 myönnetyistä rakennusluvista laskettuna



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Suurimpien kaupunkien MAL-tavoitteiden toteutumista on mitattu valmistuneilla asunnoilla (kuvio 3). Vuosina 2016-2018 asuntotuotantotavoitteeseen ovat päässeet kaikki muut kaupungit paitsi Helsinki. Tampereella, Turussa ja Vantaalla asuntotuotantoa on ollut selvästi vuotuisia tavoitteita enemmän. Helsingissä tuotantotasojen tulisi nousta kymmeniä prosentteja, jotta keskimääräisiin vuotuisiin asuntotuotantotavoitteisiin päästäisiin.

Kuvio 3. MAL- sopimusten asuntotuotannon tavoite ja valmistuneet asunnot vuosina 2016-2018

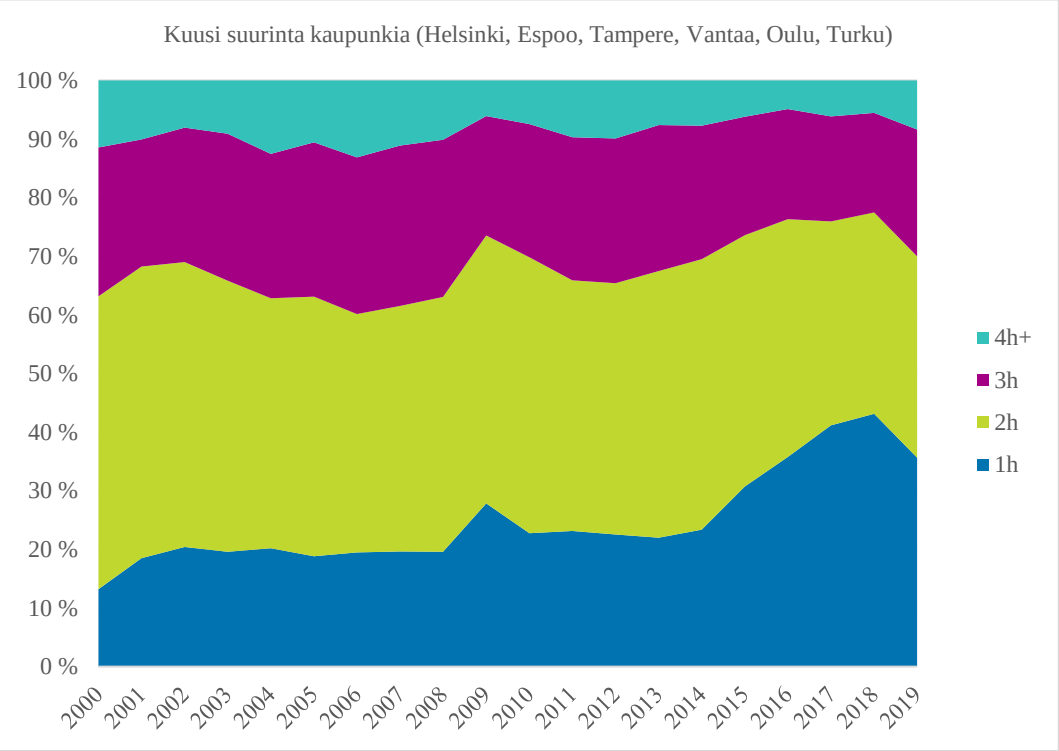


Lähde: YM, MAL-sopimukset 2016–2019; Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

*Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2016-2020 ja 2018-2022

Suomen kuudessa suurimmassa kaupungissa yksiöiden osuuden kasvu on taittunut vuoden 2019 tammi-heinäkuussa (kuvio 4). Kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen osuus asuntotuotannosta on hieman kasvanut yksiöiden kustannuksella vuoden 2019 tammi-heinäkuussa.

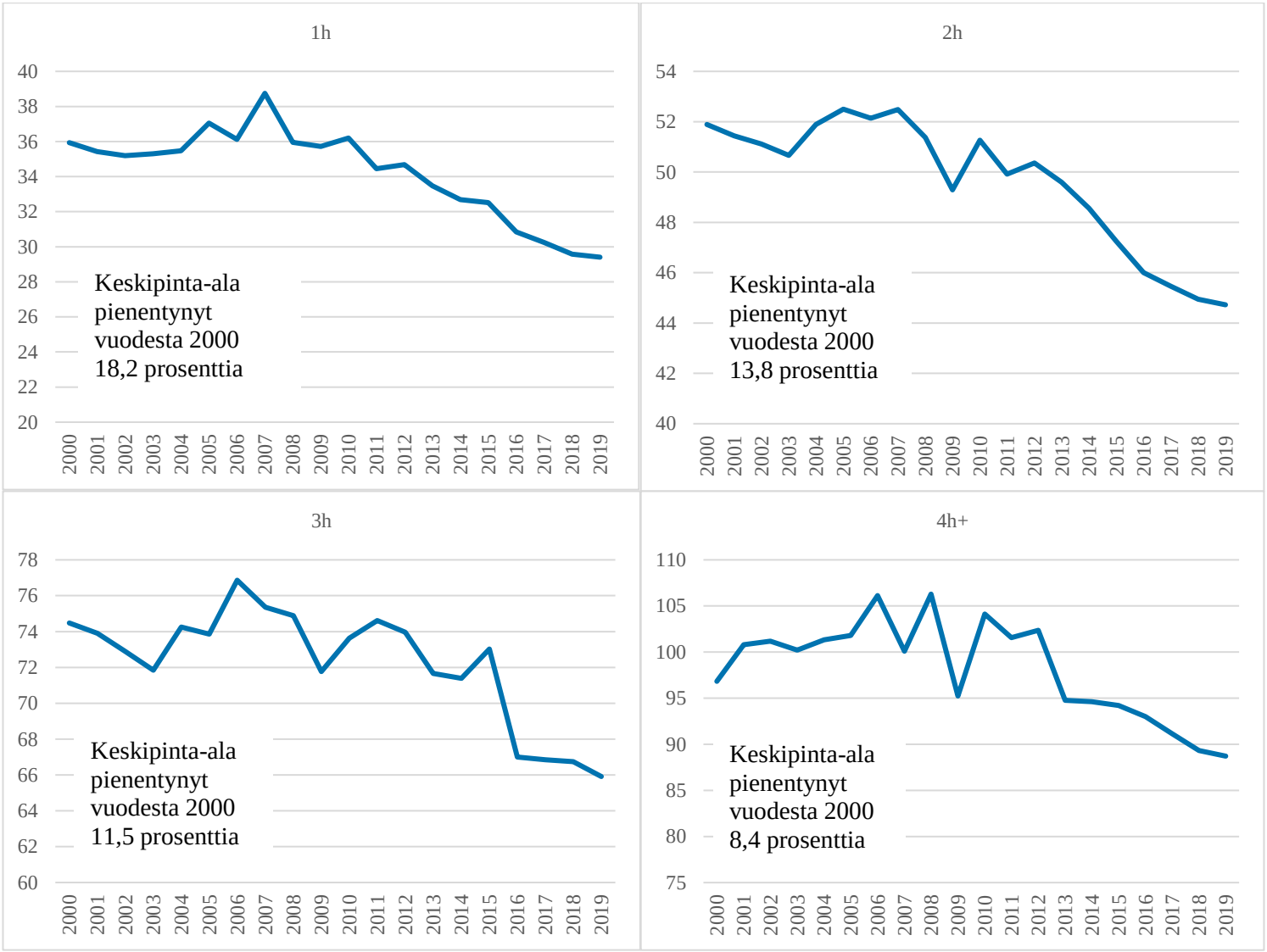
Kuvio 4. Kerrostaloasuntojen tuotanto-osuudet huoneluvun mukaan 2000-2019M07 myönnetyistä rakennusluvista laskettuna



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotantokanta

Suomen kuudessa suurimmassa kaupungissa asuntojen keskikoko on laskenut 2000-luvulla (kuvio 5). Vuoden 2019 tammi-heinäkuussa tämä ilmiö on jatkunut. Yksiöiden keskipinta-ala on pienentynyt suhteellisesti eniten vuodesta 2000.

Kuvio 5. Suomen kuuden suurimman kaupungin kerrostaloasuntojen keskipinta-alat 2000-2019M07 rakennusluvista laskettuna



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotantokanta

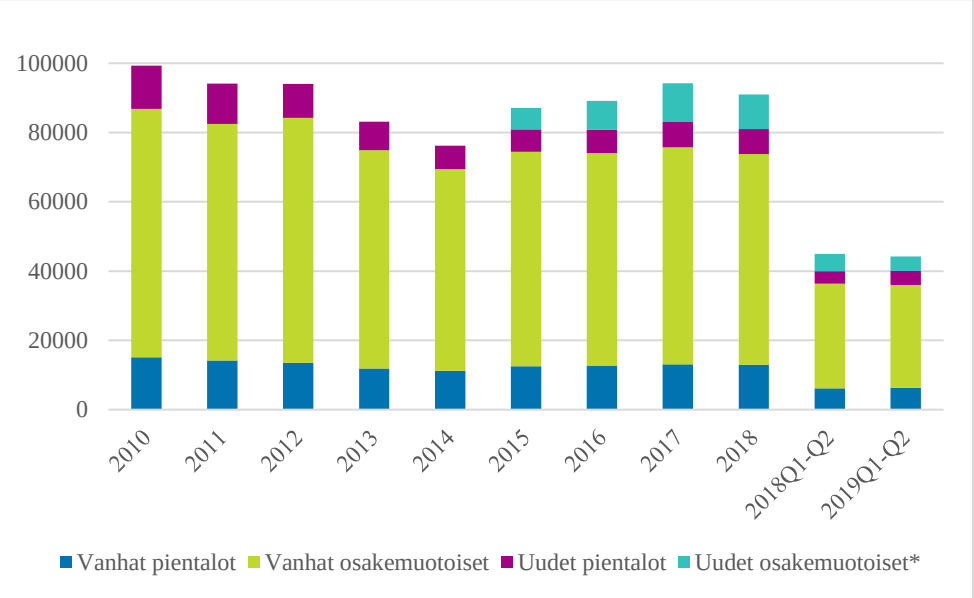
Asuntokaupan vilkkaus

Tehtyjen asuntokauppojen lukumäärissä ollaan edelleen huomattavasti alle vuosikymmenen vaihteen huippuvuosien (kuvio 6). Alkuvuodesta 2019 (1. ja 2. neljännes) asuntokauppa on kokonaisuudessaan viime vuoden tasoa. 2. neljänneksellä kauppa piristyi etenkin omakotitalojen myynnin kannalta.

Uusia osakeasuntoja on myyty käytettävissä olevan aineiston perusteella eniten vuonna 2017. Vuoden 2019 1. ja 2. neljänneksellä uusia asuntoja on myyty hieman vähemmän kuin viime vuonna vastaavaan aikaan.

Uusien pientalojen aloitukset ovat vähentyneet vuoden 2011 alusta yli 40 prosenttia asuntojen kappalemäärillä mitattuna, mutta pysyneet viime vuosina varsin vakiona hieman yli 7000 aloituksen tuntumassa.

Kuvio 6. Asuntokauppojen lukumäärät ja uusien pientalojen tuotanto vuosina 2010-2019 Q1-Q2. *Uusien osakeasuntojen tiedot saatavissa vuodesta 2015 alkaen. Aineisto kattaa noin 80 % uusien vapaarahoitteisten asuntojen kaupasta.



Lähteet: Tilastokeskus: Osakeasuntojen hinnat, Rakennus- ja asuntotuotanto, Kiinteistöjen hinnat, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto.

Vanhojen osakeasuntojen kauppasumma pieneni viime vuonna 1,7 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.

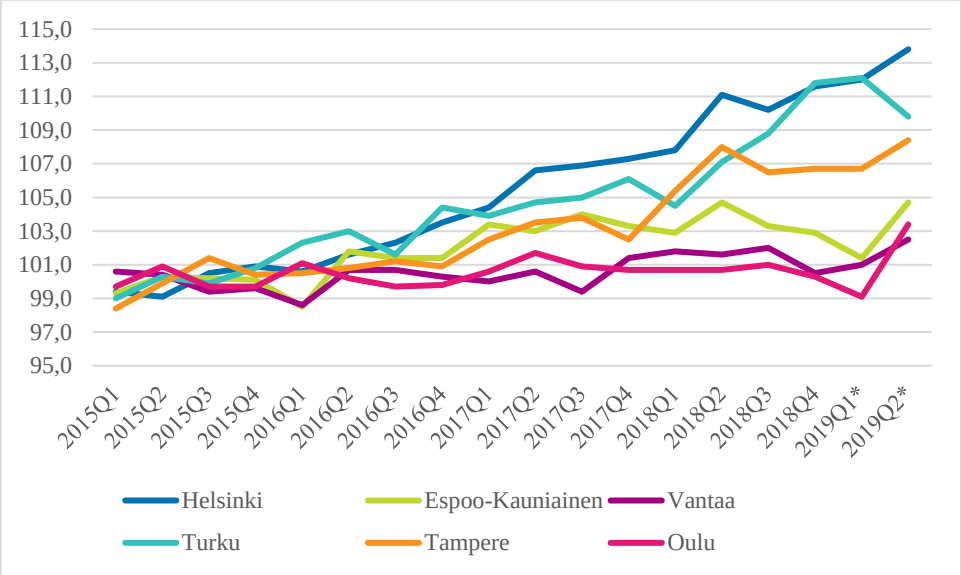
Asuntojen hintakehitys

Asuntojen hintojen eriytyminen pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä jatkuu.

Pääkaupunkiseudulla vanhat osakeasunnot ovat nyt noin 10 prosenttia kalliimpia kuin vuonna 2015. Muualla Suomessa hinnat ovat laskeneet vuoteen 2015 verrattuna noin 4 prosenttia. Hintakehityksessä on kuitenkin suuria alueellisia eroja.

Suurista kaupungeista hinnat ovat vuoteen 2015 verrattuna nousseet selkeästi vain Helsingissä, Turussa ja Tampereella. Nousu on Helsinkiä selkeästi vaimeampaa Espoossa ja Vantaalla. Oulussa hinnat ovat pysyneet vuoden 2015 tasolla.

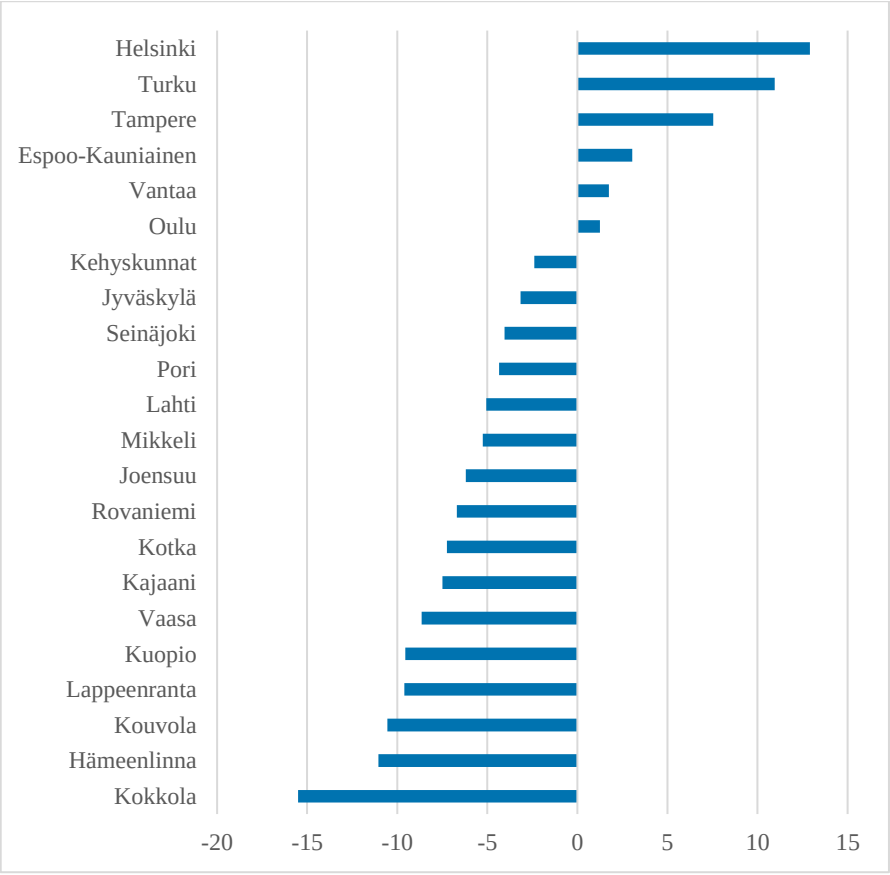
Kuvio 7. Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys suurimmissa kaupungeissa, 2015=100, *ennakkotietoja.



Lähde: Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat

Suuressa osassa maata hinnat laskevat. Maakuntakeskuksista hinnat ovat laskeneet vuoteen 2015 verrattuna ennakkotietojen mukaan eniten Kokkolassa, Hämeenlinnassa ja Kouvolassa (kuvio 8).

Kuvio 8. Vanhojen osakeasuntojen hintamuutokset (%) suurimmissa kaupungeissa ja maakuntakeskuksissa vuoteen 2015 verrattuna, vuoden 2019 vuosikeskiarvot, ennakkotietoja.



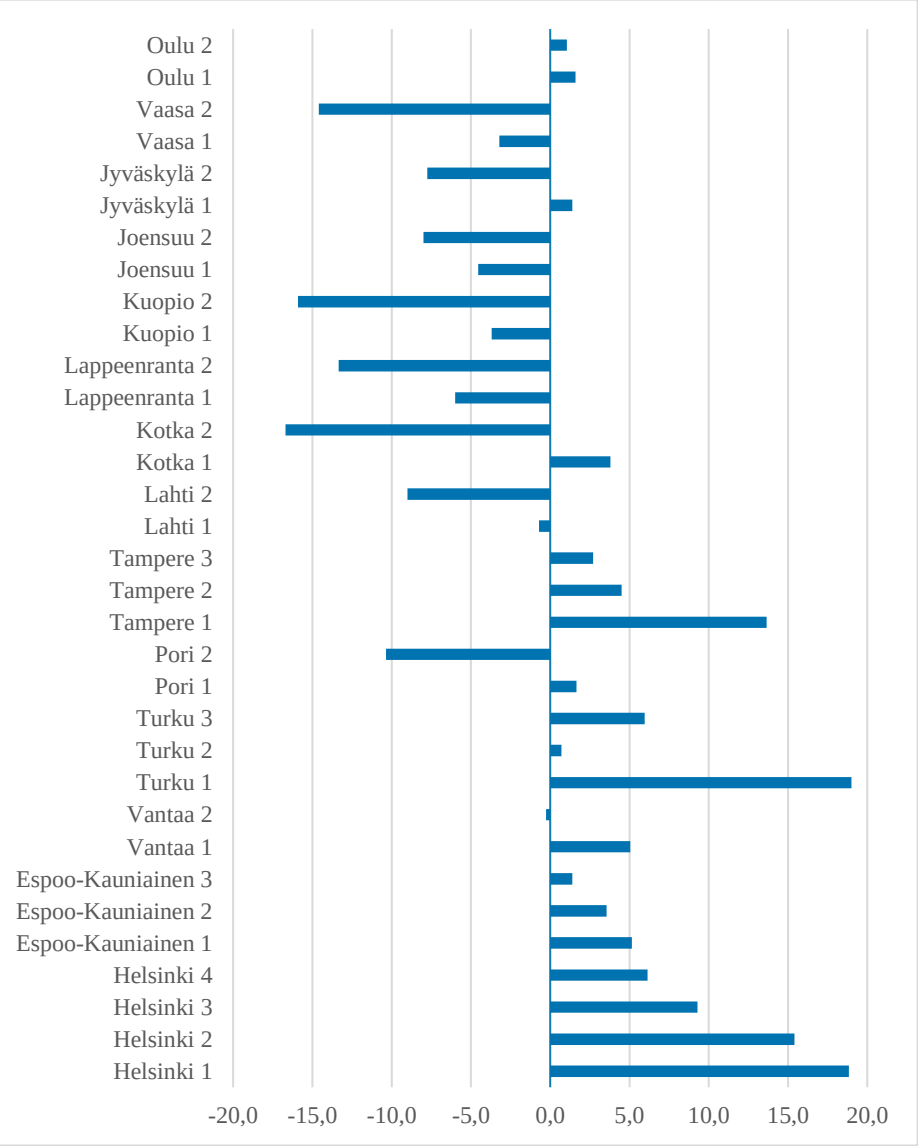
Lähde: Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat

Kaupunkien sisällä erot hintakehityksessä ovat kuitenkin huomattavat (kuvio 9).

Helsingin keskusta-alueella (Helsinki 1) hinnat ovat nousseet neljässä vuodessa lähes 20 prosenttia, kun taas Helsinki 4 -alueella nousua on kuutisen prosenttia. Vantaan kalleimmilla alueilla (Vantaa 1) hinnat ovat nousseet n. 5 prosenttia, kun taas osassa Vantaata hinnat ovat vuoden 2015 tasolla. Vastaava trendi on havaittavissa myös Tampereella ja Turussa.

Myös maakuntakeskuksia tarkasteltaessa voidaan havaita huomattavat erot hinnoissa keskusta-alueiden ja kauempana keskustasta olevien alueiden välillä. Esimerkiksi Lahdessa hinnat ovat keskusta-alueella pysyneet vuoden 2015 tasolla, kun taas kauempana keskustasta ne ovat laskeneet noin 8 prosenttia. Vastaavasti Vaasan keskusta-alueella hinnat ovat laskeneet noin 3 prosenttia, kun taas kauempana keskustasta hinnat ovat pudonneet neljässä vuodessa jopa 17 prosenttia.

Kuvio 9. Vanhojen osakeasuntojen hintamuutokset (%) suurimpien kaupunkien ja maakuntakeskusten osa-alueilla vuoteen 2015 verrattuna, vuoden 2019 vuosikeskiarvot, ennakkotietoja.

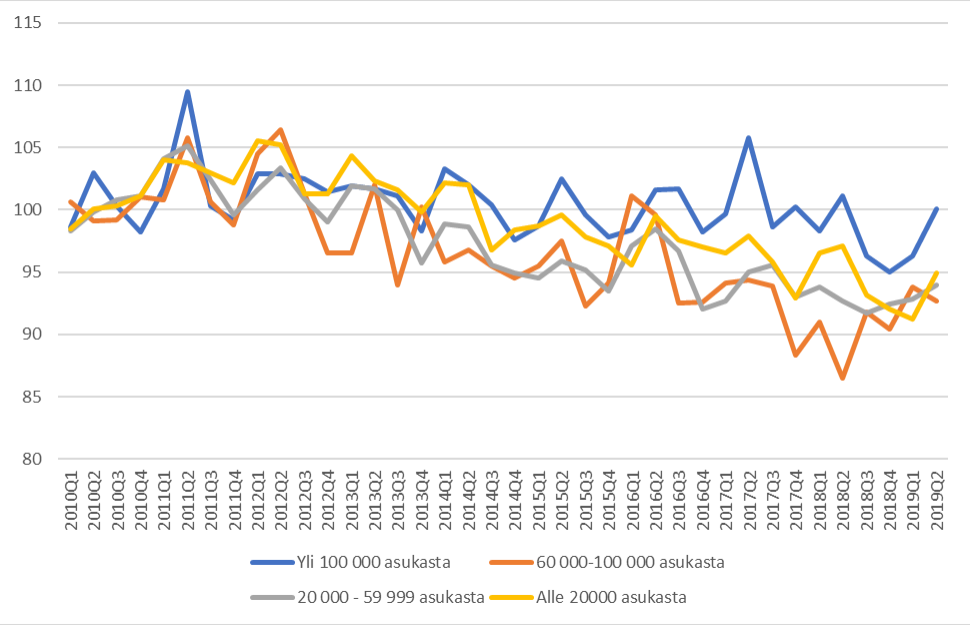


Lähde: Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat

Hintakehityksen erojen lisäksi myös neliöhinnoissa on suuret erot niin alueiden välillä kuin sisälläkin. Helsingin keskustassa keskimääräinen asuntoneliö kerrostalokaksiossa maksaa 7 300 euroa, Helsinki 4 alueella vajaat 3000 euroa, Turun keskustassa 3200 euroa ja esimerkiksi Kotkan keskustassa asuntoneliön saa alle 1 500 eurolla.

Vanhojen omakotitalojen hinnat ovat vuoteen 2010 verrattuna nousseet pääkaupunkiseudulla muutaman prosentin ja laskeneet muualla Suomessa noin viisi prosenttia. Hinnat ovat pysyneet kohtuullisen hyvin vuoden 2010 tasolla yli 100 000 asukkaan kaupungeissa ja muualla ne ovat laskeneet (kuvio 10).

Kuvio 10. Vanhojen omakotitalojen hintaindeksi (2010=100)

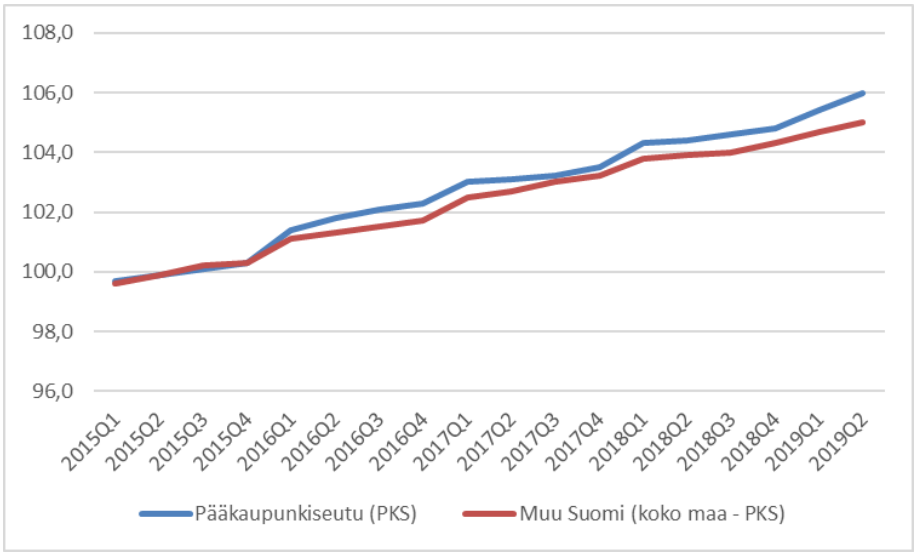


Lähde: Tilastokeskus, Kiinteistöjen hinnat

Asuntovuokrien kehitys

Tilastokeskuksen uudistetun neljännesvuokratilaston mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat nousseet vuoteen 2015 verrattuna pääkaupunkiseudulla 6 prosenttia ja muualla Suomessa 5 prosenttia (kuvio 11).

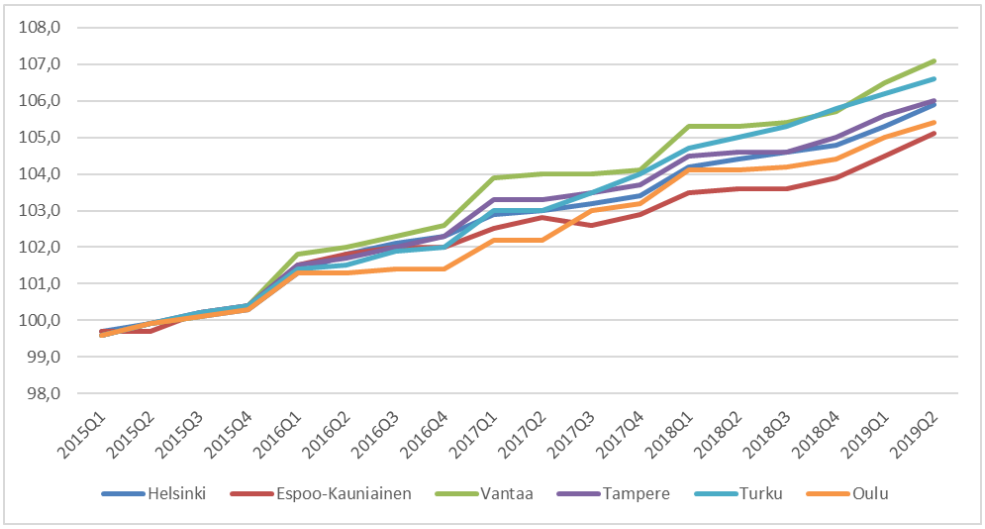
Kuvio 11. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys 2015-2019Q2.



Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat

Vuoteen 2015 verrattuna vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet suurista kaupungeista eniten Vantaalla ja Turussa (kuvio 12). Vuokrien nousu on ollut maltillisempaa Espoossa ja Oulussa.

Kuvio 12. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys neljännesvuosittain 2015/1 – 2019/2.



Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat

Kasvukeskuksissa vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet aikavälillä 2015-2018 keskimäärin 4-5 prosenttia. Voimakkainta kasvu on ollut Turun ja Kuopion yksiöissä, joissa vuokrat nousivat ko. aikavälillä 6-7 prosenttia.

Vuoteen 2015 verrattuna vuokrat ovat nousseet lähes kaikkialla, mutta vuokrien vuosinousu on hidastunut viime vuosina eri puolilla maata. Vuonna 2018 vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 1,3 prosenttia ja muualla Suomessa 1,1 prosenttia (taulukko 2).

Taulukko 2. Vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräiset vuokrat 2015-2018.

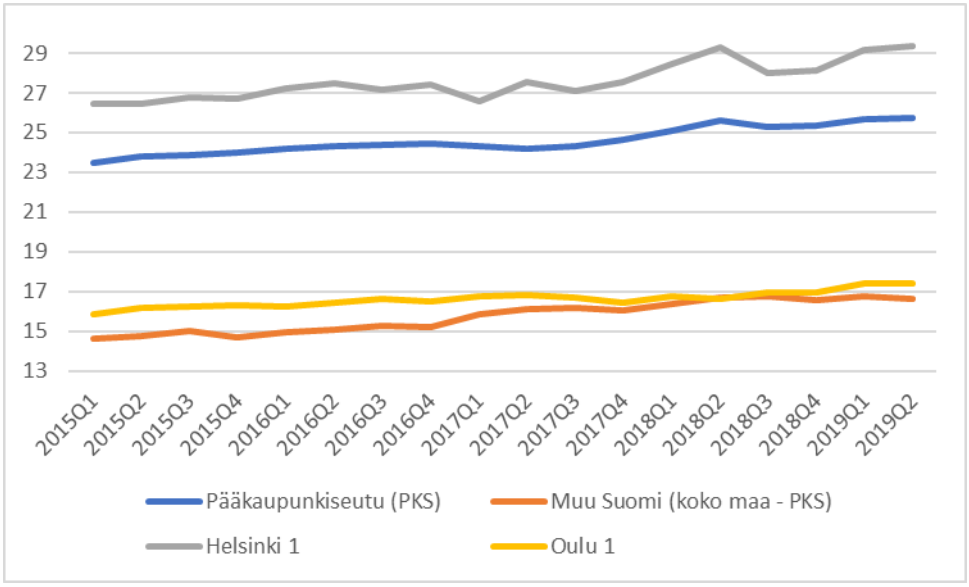
		2015	2016	2017	2018
Koko maa	Neliövuokra € Vuosimuutos %	12,78 -	13,25 1,6	14,14 1,4	14,46 1,2
Pääkaupun-kiseutu	Neliövuokra € Vuosimuutos %	16,87 -	17,49 1,9	18,39 1,3	18,78 1,3
Muu Suomi	Neliövuokra € Vuosimuutos %	11,22 -	11,51 1,4	12,29 1,4	12,58 1,1

Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat

Erot vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokrissa ovat suuret. Pääkaupunkiseudulla koko vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan keskineliövuokra oli vuonna 2018 hieman alle 19 euroa, kun se muualla maassa oli 12,6 euroa.

ARA-asunnoissa vuokraneliö pääkaupunkiseudulla maksaa keskimäärin 3,20 euroa enemmän kuin muualla maassa.Vastaavasti ARA- ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokratasoero on pääkaupunkiseudulla yli 6 euroa/m², muualla Suomessa vajaat 2 euroa / m². Helsingissä vapaarahoitteisen yksiön vuokraneliö on 10 euroa ARA-vuokraneliötä kalliimpi, vastaava ero Oulussa on ainoastaan 2,6 euroa.

Kuvio 13. Vapaarahoitteisten yksiöiden neliövuokrat uusissa vuokrasuhteissa, 2015-2019/2, euroa/m²



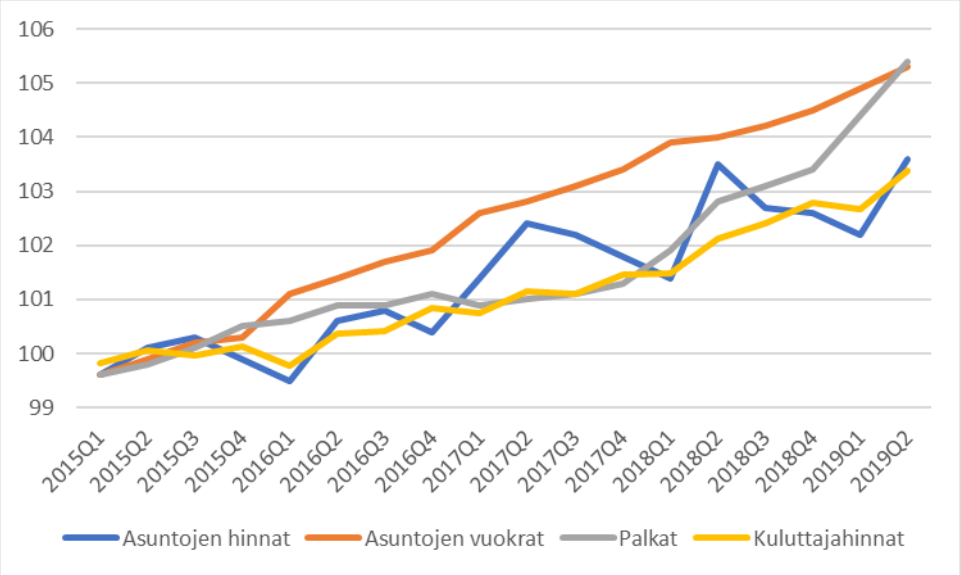
Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat

Helsingin keskusta-alueella (Helsinki 1) uusissa vuokrasuhteissa vapaarahoitteisen yksiön kuukausivuokra neliöltä on yli 29 euroa. Oulun keskustassa (Oulu 1) yksiön vuokraneliön hinta on vain 57% Helsingin vastaavasta.

On huomattava, että korkeampi euromääräinen keskivuokrataso näkyy korkeampina euromääräisinä vuokrankorotuksina, vaikka suhteellinen muutos vuokrissa olisi samaa luokkaa maan eri osien välillä.

Vapaarahoitteiset vuokrat ovat koko Suomessa nousseet vuoden 2015 alusta kuluvan vuoden puoliväliin mennessä samaa tahtia ansiokehityksen kanssa. Vastaavasti asuntojen hintakehitys on koko maan tasolla ollut pari prosenttiyksikköä hitaampaa ja vastannut kuluttajahintojen nousua. Asuntojen vuokrien ja hintojen kohdalla vertailua kuitenkin hankaloittavat huomattavan suuret vaihtelut maan eri osien välillä.

Kuvio 14. Vapaarahoitteisten vuokrien, asuntojen hintojen, palkkojen ja kuluttajahintojen kehitys 2015-2019/2, koko Suomi.



Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat, Osakeasuntojen hinnat, Ansiotasoindeksi, Kuluttajahintaindeksi

Helsingissä 24. lokakuuta 2019

Elina Vuorio
Yliaktuaari

Martti Korhonen
Yliaktuaari

Paavo Kokkonen
Yliaktuaari