VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Kirjallinen lausunto 24.10.2019

Eduskunta
Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto

Asia: HE 29/2019 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2020
Teema: Yleiskatsaus asuntomarkkinoista[1]

Asuinrakentamisen kokonaismäärä vähenee, mutta pysyy edelleen hyvällä tasolla

Asuntorakentamisen suhdannetilanne on ollut pitkään hyvin vahvaa ja poikkeuksellisessakin nousu- ja korkeasuhdanteessa vuodesta 2015 asti. Kuluvan vuoden ja ensi vuoden aikana on näköpiirissä käänne heikompaan suuntaan. Asuntoja aloitettiin rakentamaan vuonna 2018 kappaleissa edelleen huippumäärä, noin 44 800 asuntoa. Keskimääräinen asuntotuotantomäärä 2000-luvulla on ollut noin 32 300 kpl vuodessa. Asuntojen koko on pienentynyt, joten rakennuskuutiot ovat ennätysvuosia alemmat.

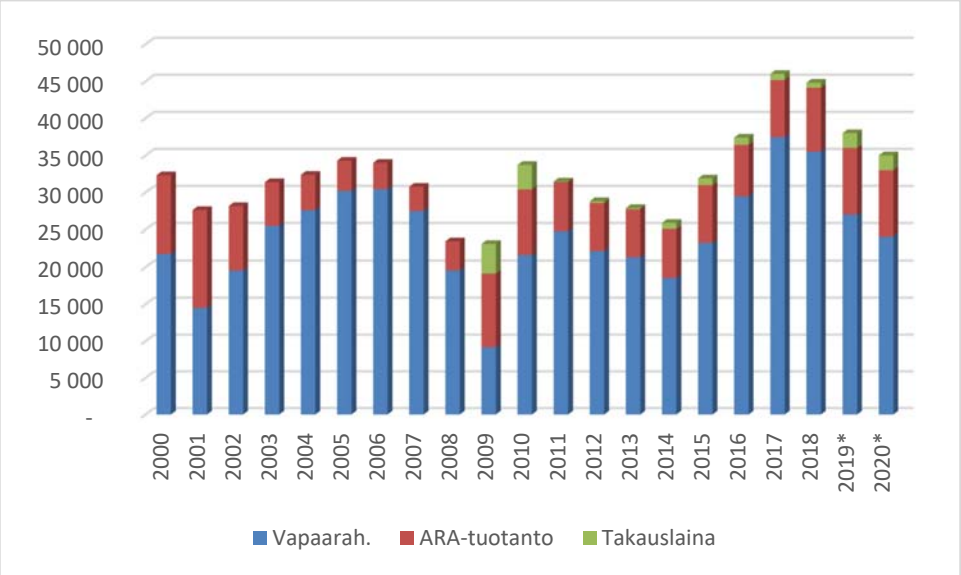
Kuluvan vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana aloituksia on ollut vielä runsaasti, vaikka niiden määrä alkaa vähentyä. Etenkin kerrostalojen aloitusmäärien arvioidaan vähenevän nopeasti, sillä niiden luvat ovat laskeneet tammi-heinäkuun aikana lähes 20 prosenttia. Aloitusten määrä on kuitenkin huippuvuosien tasolta palaamassa kestävämmälle tasolle. Valtiovarainministeriön ennusteen mukaan kuluvana vuonna aloitettaisiin noin 38 000 ja vuonna 2020 noin 35 000 uuden asunnon rakentaminen. VTT:n asuntotuotantotarpeen mukaan Suomeen pitäisi rakentaa vuosittain 25-30 000 asuntoa kehityskulusta riippuen. Jos kansainvälisessä maahanmuutossa tapahtuisi 30 prosentin lisäys (+5 000 henkilöä), se lisäisi VTT:n mukaan asuntotarvetta 2 500 asunnolla vuosittain.

Valtiovarainministeriö arvioi asuininvestointien määrän alenevan kuluvana vuonna 2,4 prosentilla ja ensi vuonna 4,4 prosentilla. Talouskasvun jatkuminen ja matalat korot kuitenkin tukevat rakentamisen kysyntää, eikä rakentamisen romahtamista ole näköpiirissä.

Asuntorakentamisen huippuvuosien aikana asuntotarjonta on tietyiltä osin sijoittunut kysyntään nähden väärille alueille, ja etenkin kerrostalorakentamisen osalta on viitteitä siitä, että eräillä paikkakunnilla tarjonta ylittää jo kysynnän. Ammattisijoittajien aktiivisuus on ylläpitänyt kerrostalorakentamista pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkisedulla valmistuvien asuntojen määrä pysyy korkealla vielä pitkälle ensi vuoteen. Toistaiseksi pääkaupunkiseudulla on vähän valmiita myymättömiä uusia asuntoja sijoittajakysynnän ansiosta. Riskinä on sijoittajien ostohalukkuuden mahdollinen väheneminen.

[1] Koosteen lähteinä on käytetty: VM, Tilastokeskus, Rakennusalan suhdanneryhmä, ARA, EK

*Asuntoaloitusten määrä 2000-2020**



Rakennusalan työllisyys korkealla tasolla ja työttömyysaste alhainen

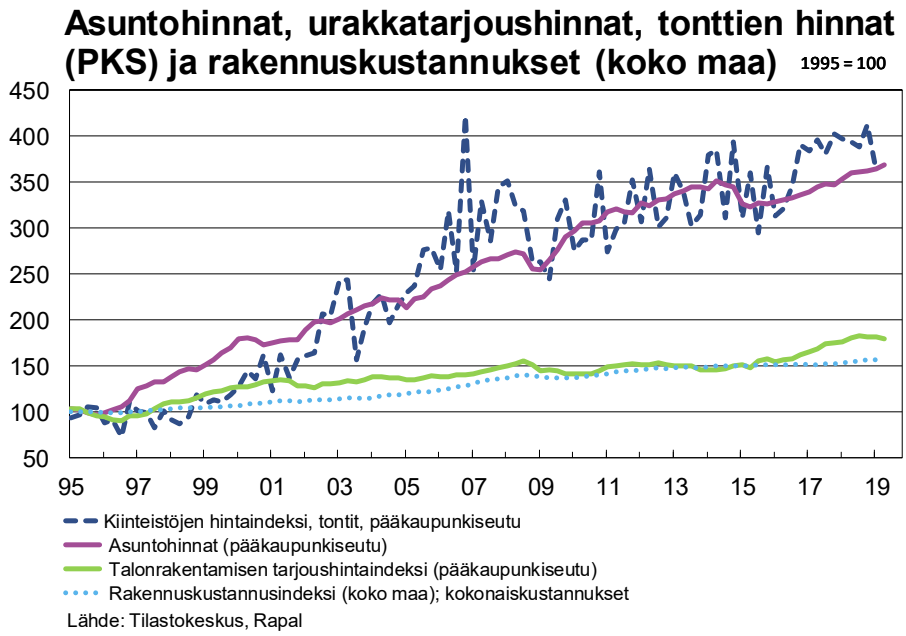
Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan työllisyys on poikkeuksellisen korkealla, noin 200 000 työllisen, tasolla. Avoimia työpaikkoja oli toisella vuosineljänneksellä 4 800, mikä on vajaa 10 prosenttia kaikista avoimista työpaikoista. Työttömyysaste oli 5,4 %, mikä on alle yleisen työttömyysasteen (7,7 %).

Elinkeinoelämän keskusliiton heinäkuun suhdannebarometrin mukaan rakentamisalan yrityksistä 43 prosentilla oli vaikeuksia palkata osaavaa työvoimaa, mikä nähtiin keskeisenä kasvun esteenä. Rakennusalan yrityksistä 95 prosentilla kapasiteetti oli täyskäytössä.

Kustannusten nousu tasaantunut

Vuoden 2019 aikana rakennuskustannukset ovat nousseet viime vuotta hitaammin. Tammi-heinäkuun aikana kustannukset nousivat 1,4 prosenttia. ARA-rakentamisen osalta kustannukset nousivat nousu- ja korkeasuhdanteen aikana merkittävästi. Vuoden 2015 keskimääräisestä pääkaupunkiseudun ARA-kustannukset ovat vuoden 2018 keskimääräiseen kustannukseen verrattuna nousseet runsaalla 7 prosentilla. Kuluvan vuoden syyskuussa ARA-kustannukset ovat kääntyneet 2,7 prosentin laskuun pääkaupunkiseudulla, mikä on hyvä vuokratason kohtuullisuuden mahdollistamiseksi. Muualla Suomessa ARA-kustannukset alenivat 1 prosentilla.

Seuraavasta kuvasta voi havaita, että rakennuskustannusten nousu kokonaisuudessaan rakennusalalla on ollut korkeasuhdanteessa varsin maltillista. Kuitenkin kiinteistöjen hintaindeksi pääkaupunkiseudulla on noussut hyvin samalla tasolla asuntojen hintojen kanssa, eli tonttien hinnat ja asuntohinnat ovat nousseet samanaikaisesti voimakkaasti.



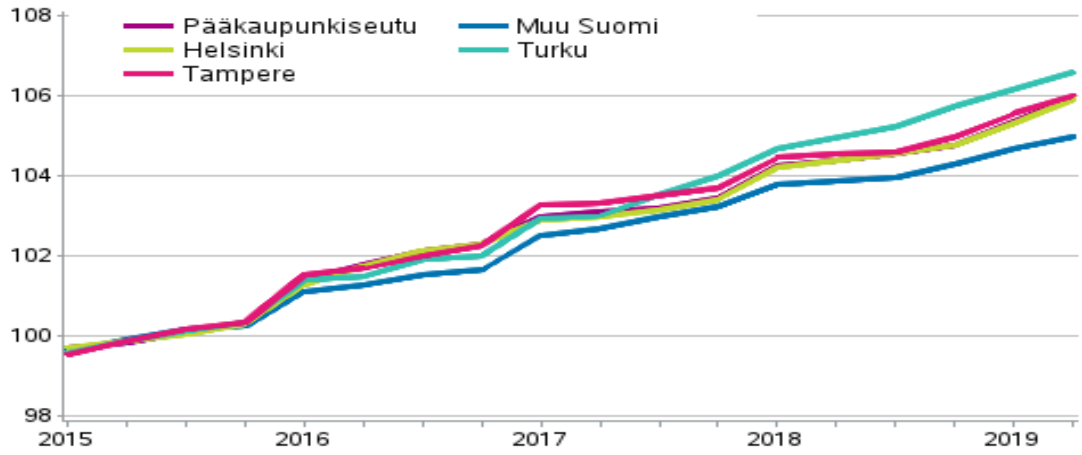
Hintojen ja vuokrien kehitys tasaantunut asuntotarjonnan lisääntymisen myötä

Asuntotarjonnan lisääntyminen on hillinnyt hintojen ja vuokrien kehitystä. Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat elokuussa edellisen vuoden vastaavaan aikaan verrattuna pääkaupunkiseudulla 2,2 prosenttia ja laskivat muualla maassa 1,7 prosenttia.



Tammi-kesäkuussa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa prosentin verran, pääkaupunkiseudulla hieman muuta maata enemmän. Vuoteen 2015 verrattuna vuokrat ovat nousseet lähes kaikkialla, mutta vuokrien vuosinousu on hidastunut viime vuosina eri puolilla maata.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys, indeksi 2015=100



Armi Liinamaa
Neuvotteleva virkamies
Valtiovarainministeriö
Budjettiosasto