Tilastokeskus

Pvm 22.10.2020

Dnro TK/243/00.07/2020

Vastaanottaja

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

Viite

Lausuntopyyntö 22.10.2020

Asia

Asuntomarkkinat tilastojen valossa

Eduskunnan Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto on pyytänyt Tilastokeskukselta asiantuntijalausuntoa koskien asuntomarkkinoiden nykytilaa tilastojen valossa. Asiayhteytenä on valiokunnan 23.10. pidettävän kokouksen asiakohta HE 146/2020 vp /Asiantuntijapyyntö.

Asunnoille myönnetyt rakennusluvat ovat koko maan tasolla laskussa, ja asuntoja valmistuu nyt vähemmän kuin kahtena edellisenä vuonna. Lasku näkyy eniten kerrostaloasuntojen määrässä. Huoneistotyyppien keskikoot pienenevät yhä. Yksiöiden osuus myönnetyistä rakennusluvista on vähentynyt ja kaksioiden ja kolmioiden osuus kasvanut hieman.

Euromääräisellä arvolla mitaten asuntokauppa keskittyy pääkaupunkiseudulle ja suuriin kaupunkeihin, joissa syntyy selvästi yli puolet asuntokaupan arvosta.

Asuntojen 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 keskustoissa hinnat laskevat huomattavasti vähemmän kuin keskustojen ulkopuolella.

Asuntojen hintakehitys eroaa myös huoneistotyypeittäin ja etenkin yksiöiden hinnat ovat nousseet suurempia asuntoja selvästi nopeammin. Yksityisten asuntosijoittajien määrä on kasvanut ja arvion perusteella viime vuonna yli puolet yksiöistä myytiin sijoittajille.

Vuokralla-asuminen on yleistynyt yksinasuvien ja perheiden keskuudessa. Pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat nousseet viidessä vuodessa noin 8 prosenttia ja muualla Suomessa 6 prosenttia. Alueiden väliset erot keskivuokrissa ovat suuria. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisen vuokra-asunnon keskimääräinen neliövuokra on 1,5-kertainen muun Suomen vuokratasoon verrattuna. Vapaarahoitteisen yksiön mediaanivuokra Helsingin keskustassa on 800 euroa, kun se Oulun keskustassa on noin 500 euroa.

Tyhjillään olevien asuntojen määrän kasvu on kiihtynyt 2010-luvulla. Tyhjillään olevia asuntoja on niin kasvukeskuksissa, kuin pienemmissä kunnissa. Syitä tyhjillään oloon on useita ja ne poikkeavat alueellisesti toisistaan.

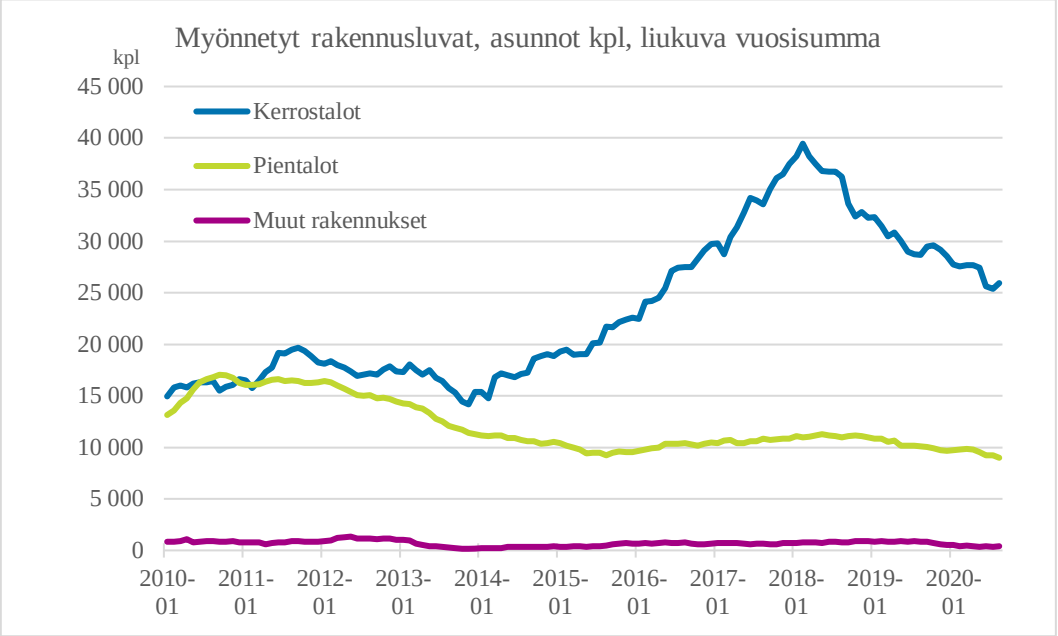
Uusissa asunnoissa suuret taloyhtiölainat ovat yhä yleinen rahoitusmuoto.

Koronan vaikutus asuntojen hintakehitykseen jäi keväällä vähäiseksi. Asuntokauppa pysähtyi huhti-toukokuussa, mutta palasi ennalleen kesäkuussa. Talouden epävarmuus, työllisyyskehitys ja uusien asuntojen lupakehitys kuitenkin heijastuvat todennäköisesti asuntojen hintakehitykseen ja asuntomarkkinoihin pysyvämmin pitemmällä aikavälillä.

Asuntotuotanto

Asuntotuotanto on koko maan tasolla laskussa. Rakennustoimintaa ennakoiva rakennuslupien määrä kääntyi laskuun koko maan tasolla vuonna 2018 ja lasku on jatkunut siitä saakka (kuvio 1). Asuntotuotannon kannalta merkittävin vaikutus on asuinkerrostalorakentamisen vähenemisellä, mutta myös pientalojen rakennusluvat ovat vähentyneet. Pientaloihin lasketaan kuuluvaksi omakotitalot, paritalot ja rivitalot. Kerrostaloasunnoille myönnettyjen rakennuslupien liukuva vuosisumma oli kuluvan vuoden kesäkuussa 11,5 prosenttia alhaisemmalla tasolla viime vuoden vastaavasta ajankohdasta.

Kuvio 1. Asunnoille myönnetyt rakennusluvat 2010M01-2020M08



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

Asunnoille myönnettyjen rakennuslupien lasku näkyy nyt valmistuneissa asunnoissa (taulukko 1). Vuoden 2019 asuntotuotanto oli vielä prosentin korkeammalla tasolla kuin vuonna 2018. Kesäkuussa 2020 edellisen 12 kuukauden aikana oli valmistunut 6,1 prosenttia vähemmän asuntoja kuin vuoden 2019 aikana. Samaan aikaan kerrostaloasuntoja valmistui 6,9 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2019.

Taulukko 1. Valmistuneiden asuntojen kappalemäärät talotyypin mukaan 2012–2020M06

Talotyyppi	Muuttuja	Tarkasteluperiodit								
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020M06* (ed.12kk summa)
Kaikki rakennukset	lkm	33 606	29 993	29 143	27 580	30 209	35 668	42 534	42 935	40 310
	vuosimuutos %	1 %	-11 %	-3 %	-5 %	10 %	18 %	19 %	1 %	-6 %
Kerrostalot	lkm	17 382	15 481	17 064	16 733	18 966	24 072	30 881	31 575	29 409
	vuosimuutos %	5 %	-11 %	10 %	-2 %	13 %	27 %	28 %	2 %	-7 %
Pientalot	lkm	15 242	13 618	11 832	10 628	10 590	10 843	11 097	10 835	10 182

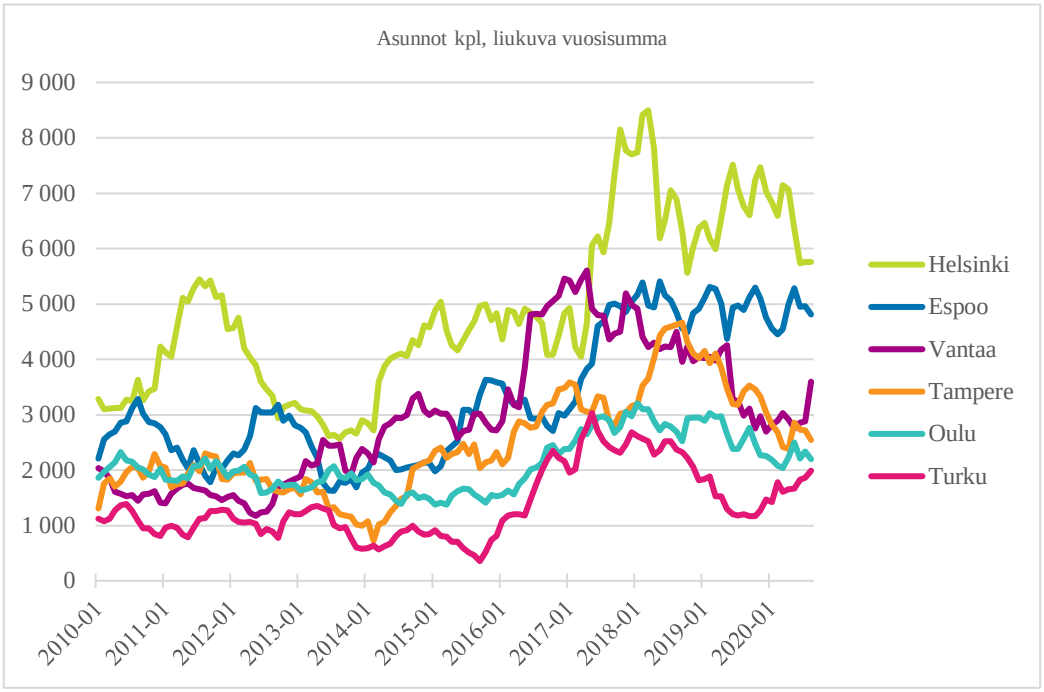
	vuosimuutos %	-5 %	-11 %	-13 %	-10 %	0 %	2 %	2 %	-2 %	-6 %
Muut rakennukset	lkm	982	894	247	219	653	753	556	525	719
	vuosimuutos %	35 %	-9 %	-72 %	-11 %	198 %	15 %	-26 %	-6 %	37 %

Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

*Sarakkeen 2020M06 vuosimuutosprosentti on laskettu vertaamalla vuoteen 2019

Asuntotuotanto on Suomessa alueellisesti keskittynyttä. Kuuden suurimman kaupungin asunnoille myönnetyistä rakennusluvista nähdään, että esimerkiksi Turussa asunnoille myönnetyt rakennusluvat on lähtenyt tasaiseen kasvuun ja Espoossa myöntömäärä on pysynyt korkealla tasolla (kuvio 2).

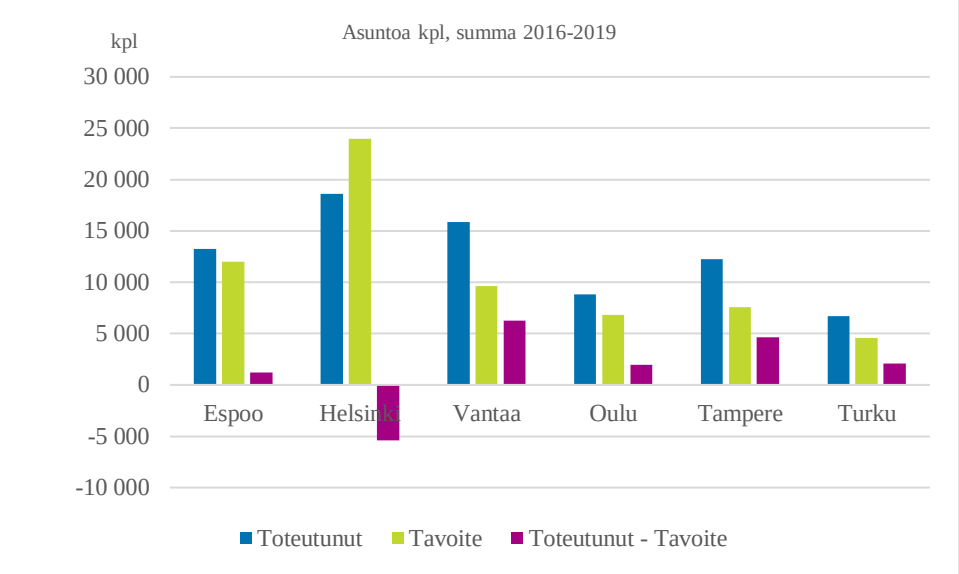
Kuvio 2. Asunnoille myönnetyt rakennusluvat kaupungeittain 2010M01-2020M08



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Suurimpien kaupunkien MAL-tavoitteiden toteutumista on mitattu valmistuneilla asunnoilla (kuvio 3). Vuosina 2016-2019 asuntotuotantotavoitteeseen ovat päässeet kaikki muut kaupungit paitsi Helsinki. Tampereella, Turussa ja Vantaalla asuntotuotantoa on ollut selvästi vuotuisia tavoitteita enemmän. Helsinki on tällä aikavälillä jäänyt jälkeen reilun 5000 asunnon verran, mikä ei ole kovin kaukana vuotuisesta tuotantotavoitteesta 6000 asuntoa.

Kuvio 3. MAL- sopimusten asuntotuotannon tavoite ja valmistuneet asunnot vuosina 2016-2019

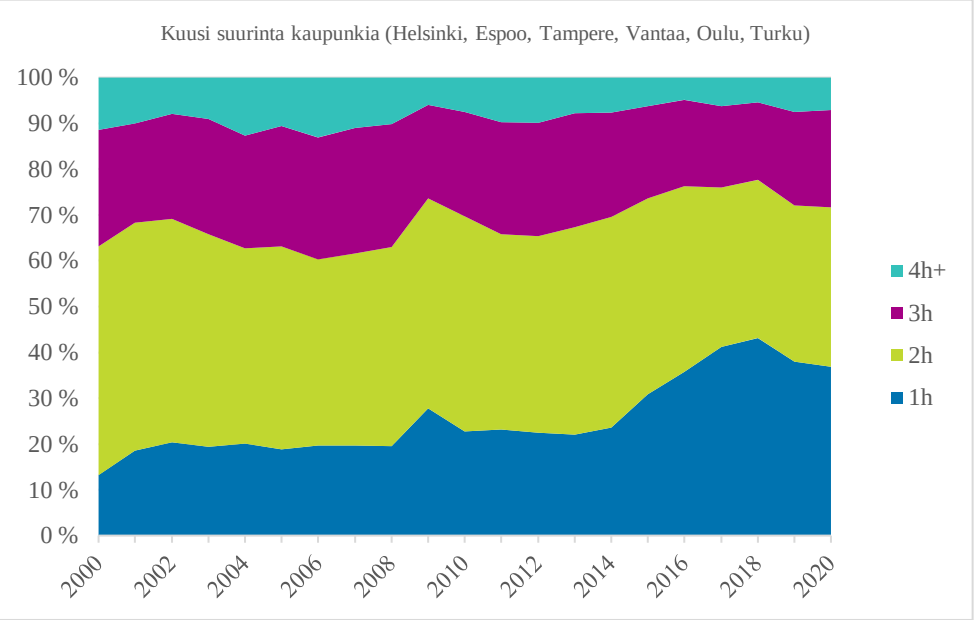


Lähde: YM, MAL-sopimukset 2016–2019; Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

*Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2016-2020 ja 2018-2022

Suomen kuudessa suurimmassa kaupungissa yksiöiden osuuden kasvu asunnoille myönnetyistä rakennusluvista taittui laskuun viime vuonna ja niiden osuuden väheneminen on jatkunut loivasti vuonna 2020 (kuvio 4). Kaksioiden ja kolmioiden osuus on hieman kasvanut yksiöiden kustannuksella vuoden 2020 tammi-elokuussa.

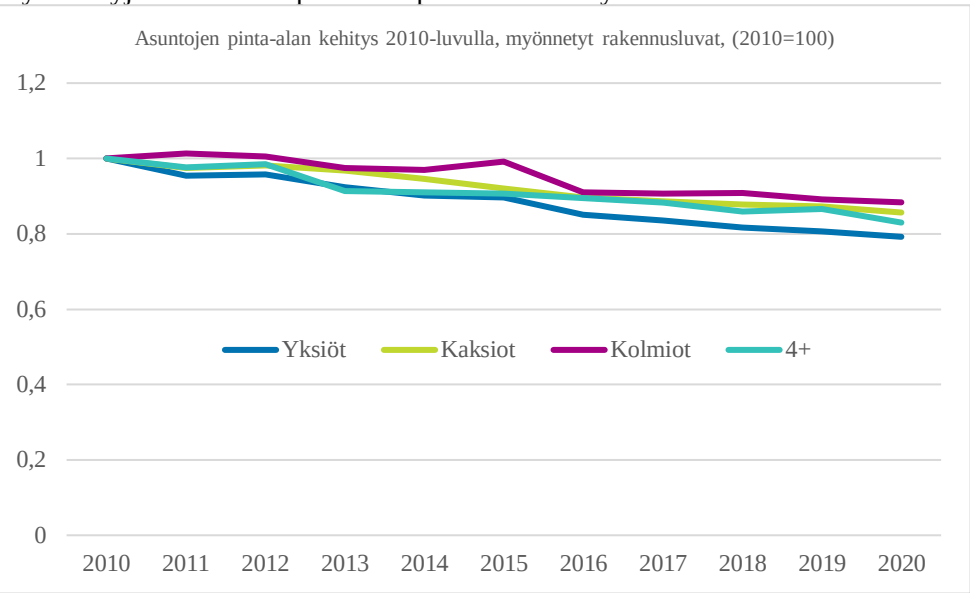
Kuvio 4. Kerrostaloasuntojen tuotanto-osuudet huoneluvun mukaan 2000-2020M08 asunnoille myönnetyistä rakennusluvista laskettuna



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotantokanta

Suomen kuudessa suurimmassa kaupungissa kerrostaloasuntojen keskikoko on laskenut 2010-luvulla. Myönnetyissä rakennusluvissa tämä ilmiö on jatkunut vuonna 2020 (kuvio 5). Huonetyypeistä yksiöiden keskipinta-ala on pienentynyt suhteellisesti eniten vuodesta 2010.

Kuvio 5. Suomen kuuden suurimman kaupungin kerrostaloasunnoille myönnettyjen rakennuslupien keskipinta-alan kehitys 2010-luvulla.



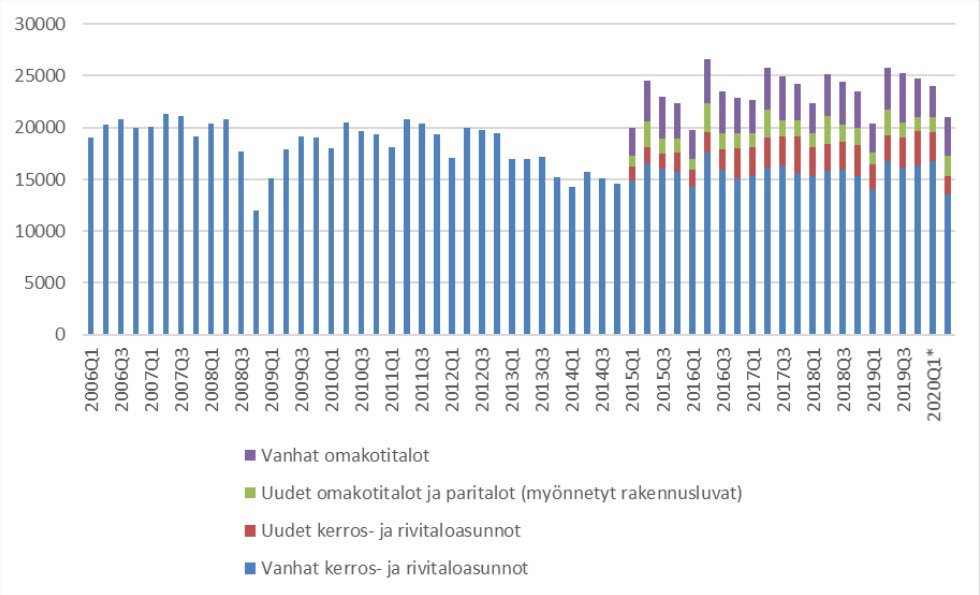
Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotantokanta

Asuntokaupan arvo keskittyy pääkaupunkiseudulle ja suuriin kaupunkeihin

Viime vuonna asuntokauppa kiihtyi vuoden loppua kohden ja vielä tammi-helmikuussa 2020 kauppa kävi hyvin. Huhti-toukokuussa asuntokaupassa koettiin koronan ensimmäisen aallon myötä raju pysähdys, jonka jälkeen tilanne palautui ennalleen kesäkuussa.

Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kauppojen perusteella arvioituna asuntokauppojen lukumäärissä ollaan huomattavasti alle finanssikriisiä edeltävän ajan ja vuosikymmenen vaihteen huippuvuosien (kuvio 6).

Kuvio 6. Asuntokauppojen määrät neljänneksittäin 2006-2020Q2. Tiedot saatavissa kaikista asuntotyypeistä vuodesta 2015 alkaen



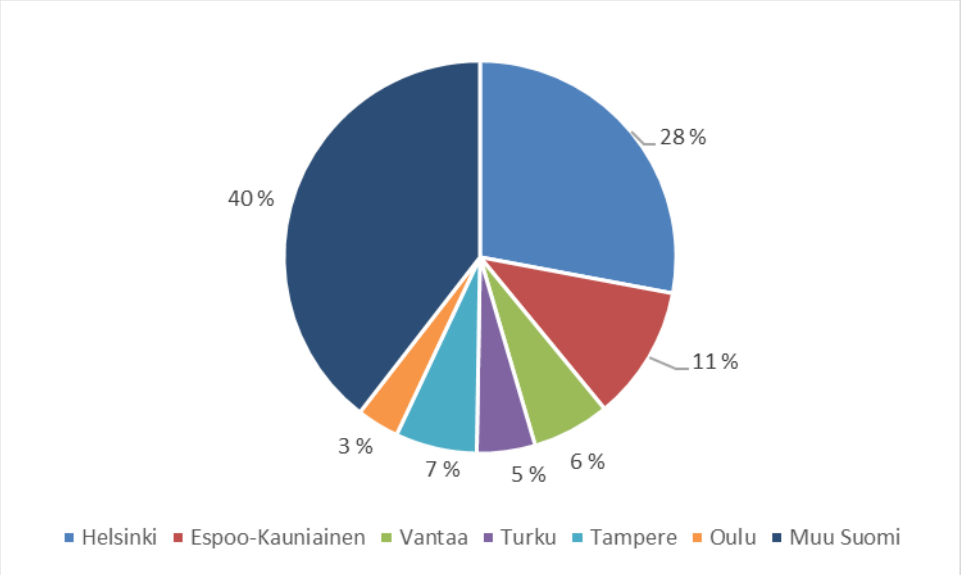
Lähde: Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat

Vuoden 2020 toisella neljänneksellä asuntokauppoja tehtiin viidennes vähemmän kuin viime vuonna vastaavaan aikaan. Eniten koronan ensimmäinen aalto vaikutti uusien asuntojen kauppoihin, joita tehtiin kolmannes vähemmän kuin vastaavaan aikaan viime vuonna. Vanhojen osakeasuntojen kauppaa tehtiin noin viidennes vähemmän – vastaava pudotus näkyi uusille omakotitaloille myönnetyissä rakennusluvissa. Vanhojen omakotitalojen kauppa sen sijaan vähentyi vain kahdeksan prosenttia viime vuoden vastaavasta ajankohdasta.

Ennakkotietojen mukaan alkuvuonna vapaarahoitteisen asuntokaupan arvo oli 7,3 miljardia euroa (poislukien uusien omakotitalojen rakentaminen). Arvo on viime vuoden vastaavan ajankohdan tasoa.

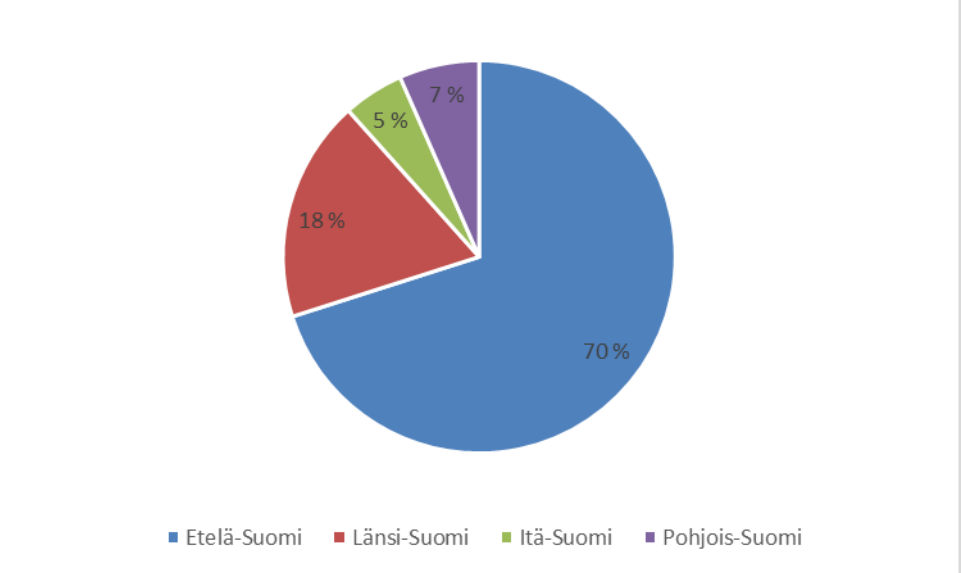
Viime vuonna asuntokaupan arvosta lähes kolmasosa syntyi Helsingissä, pääkaupunkiseudulla 45 prosenttia (kuvio 7). Suurten kaupunkien ulkopuolella syntyi arvosta selvästi alle puolet. Suuralueittain tarkasteltuna Etelä-Suomessa syntyi viime vuonna 70 prosenttia kaupan arvosta (kuvio 8).

Kuvio 7. Asuntokaupan arvon jakautuminen vuonna 2019 suurten kaupunkien ja muun Suomen välillä.



Lähteet: Tilastokeskus: Osakeasuntojen hinnat.

Kuvio 8. Asuntokaupan arvon jakautuminen vuonna 2019 suuralueiden välillä



Lähde: Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat

Asuntojen hintojen eriytyminen eri puolella Suomea jatkuu

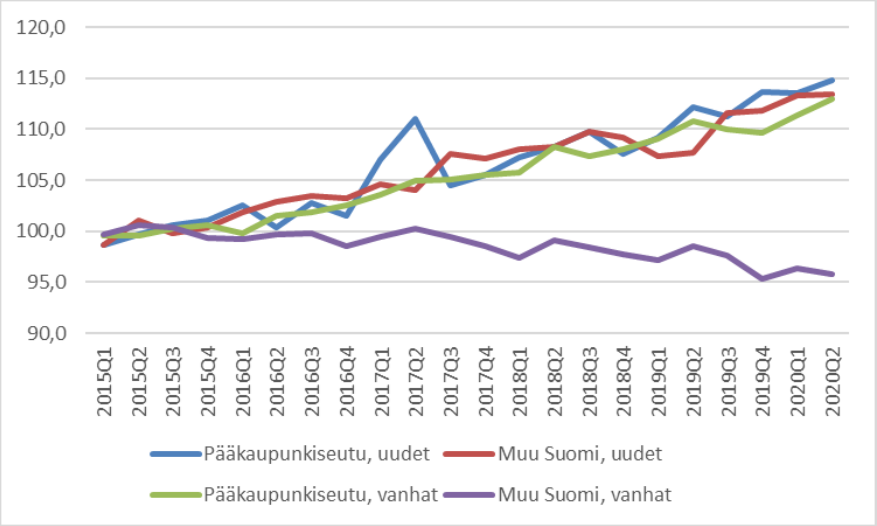
Koronakriisin aikana asuntojen hintojen on oletettu reagoivan, kun asunnot eivät mene kaupaksi halutussa ajassa, tai joudutaan esimerkiksi pakkomyynteihin. Pakkomyynneiltä ovat koronakeväänä suojanneet asuntolainojen lyhennysvapaat ja matala korkotaso. Koronan vaikutus asuntojen hintakehitykseen jäi keväällä kuitenkin vähäiseksi. Talouden epävarmuus ja koronapandemian jatkuminen heijastuvat todennäköisesti asuntomarkkinoille syksyn edetessä.

Pitemmän aikavälin kehityksessä asuntojen hintojen eriytyminen ja sirpaloituminen eri puolella Suomea on jatkunut.

Pääkaupunkiseudulla vanhat osakeasunnot ovat vuoden 2020 toisen neljänneksen ennakkotietojen valossa nyt noin 13 prosenttia kalliimpia kuin vuonna 2015. Muualla Suomessa vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat laskeneet vuoteen 2015 verrattuna noin 5 prosenttia (kuvio 9). Hintakehityksessä on kuitenkin suuria alueellisia eroja.

Uusien asuntojen hinnat ovat nousseet lähes samaa vauhtia pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa (+14%), johtuen siitä, että uusien asuntojen rakentaminen keskittyy sinne, mihin suurin kysyntä kohdentuu.

Kuvio 9. Uusien ja vanhojen osakeasuntojen hintakehitys pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa

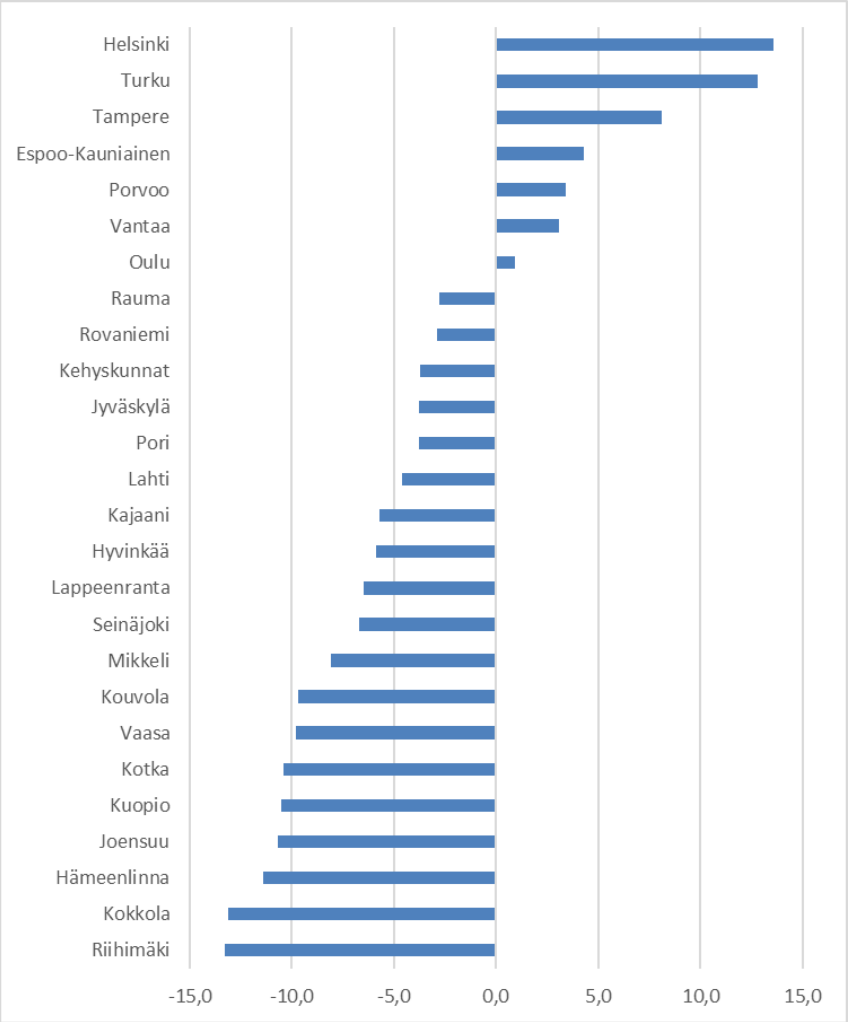


Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

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

Suuressa osassa maata vanhojen asuntojen hinnat laskevat. Vuoden 2019 kokonaistilanteen perusteella maakuntakeskuksista hinnat ovat laskeneet vuoteen 2015 verrattuna ennakkotietojen mukaan eniten Riihimäellä, Kokkolassa ja Hämeenlinnassa (kuvio 10).

Kuvio 10. Vanhojen osakeasuntojen hintamuutokset (%) suurimmissa kaupungeissa ja maakuntakeskuksissa vuoteen 2015 verrattuna, vuoden 2019 kokonaistilanne

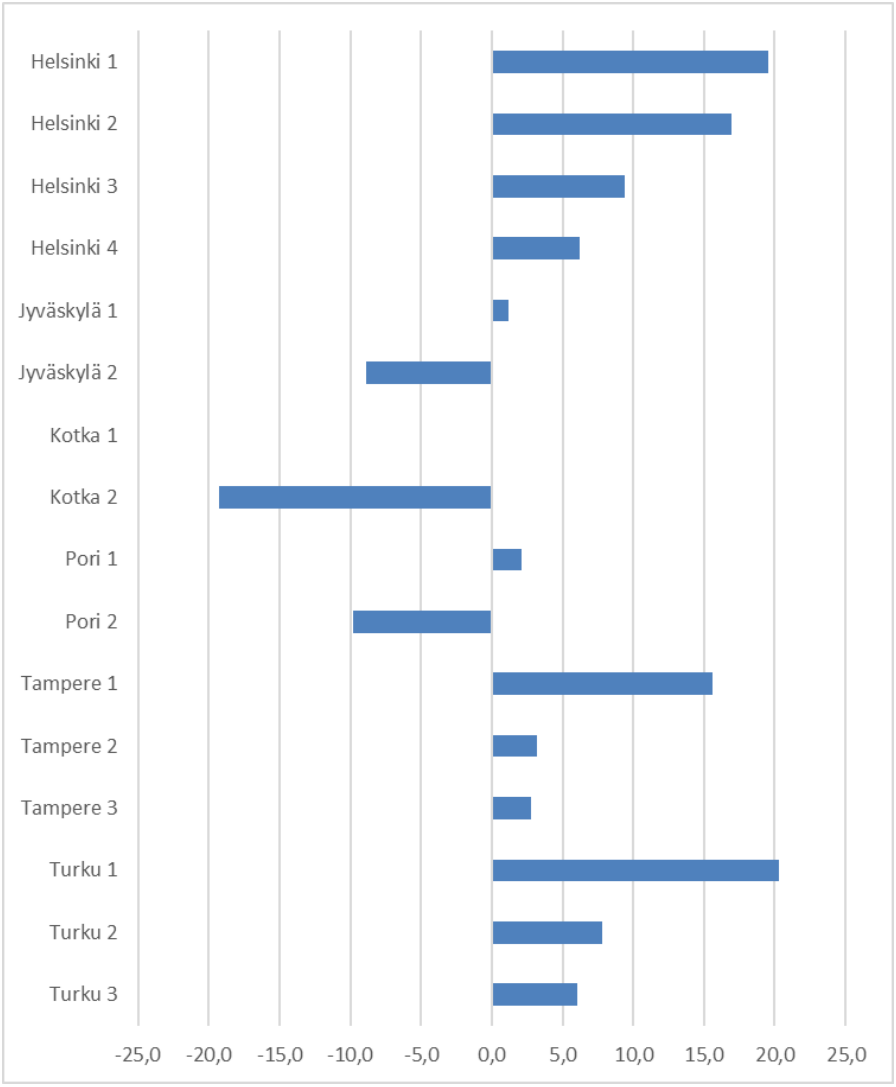


Lähde: Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat

Kaupunkien sisällä erot hintakehityksessä ovat kuitenkin huomattavat (kuvio 11). Helsingin keskusta-alueella (Helsinki 1) hinnat ovat nousseet viidessä vuodessa jopa 20 prosenttia, kun taas Helsinki 4 -alueella nousua on kuusi prosenttia. Vastaava trendi on havaittavissa myös Tampereella ja Turussa.

Myös maakuntakeskuksissa voidaan havaita huomattavat erot hinnoissa keskusta-alueiden ja kauempana keskustasta olevien alueiden välillä. Esimerkiksi Jyväskylässä hinnat ovat keskusta-alueella pysyneet vuoden 2015 tasolla, kun kauempana keskustasta ne ovat laskeneet noin 12 prosenttia. Vastaavasti Kotkan keskusta-alueella hinnat ovat nousseet noin 2 prosenttia, kun taas kauempana keskustasta hinnat ovat pudonneet viidessä vuodessa jopa neljänneksen.

Kuvio 11. Vanhojen osakeasuntojen hintamuutokset (%) kaupunkien keskusta-alueilla ja kauempana keskustassa olevilla alueilla vuoteen 2015 verrattuna, vuoden 2019 kokonaistilanne



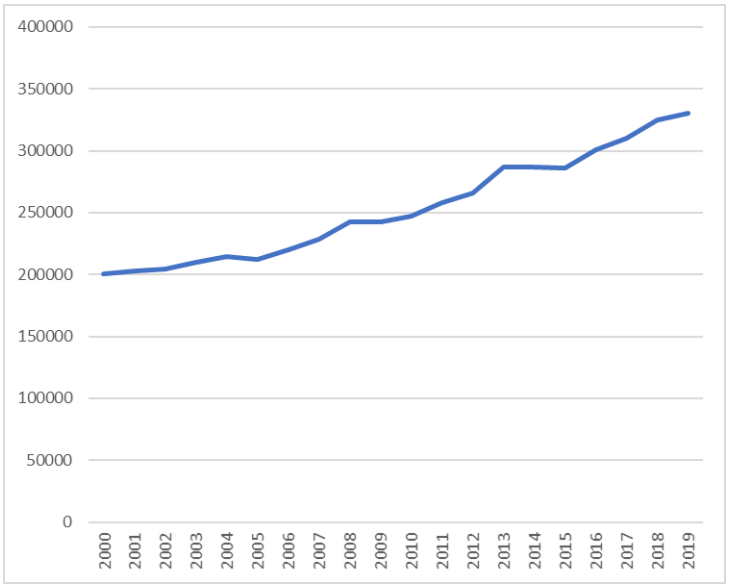
Hintakehityksen erojen lisäksi myös neliöhinnoissa on suuret erot niin alueiden välillä kuin sisälläkin. Helsingin keskustassa keskimääräinen asuntoneliö kerrostalokaksiossa maksaa 7 700 euroa, Helsinki 4 alueella noin 3100 euroa, Turun keskustassa 3450 euroa ja esimerkiksi Joensuun keskustassa asuntoneliön saa 2 000 eurolla.

Vanhojen omakotitalojen hinnat ovat vuoteen 2015 verrattuna nousseet pääkaupunkiseudulla noin 9 prosenttia ja laskeneet muualla Suomessa noin viisi prosenttia. Hinnat ovat pysyneet vuoden 2015 tasolla yli 100 000 asukkaan kaupungeissa ja laskeneet muualla.

Tyhjillään olevien asuntojen määrä on kasvanut etenkin 2010-luvulla

Asuntomarkkinoiden tilannetta kuvastaa myös tyhjillään olevien asuntojen määrä. Vuoden 2019 lopussa Suomessa oli yli kolme miljoonaa asuntoa. Niistä kuitenkin noin joka kymmenes oli vailla vakituista asukasta. Tyhjien asuntojen määrä on kasvanut 2000-luvulla lähes 130 000 asunnon verran ja kasvu on kiihtynyt etenkin 2010-luvulla (kuvio 12). Syitä tyhjillään oloon on useita ja alueellisesti ne poikkeavat toisistaan. Esimerkiksi työsuhdeasuntoja tai ns. kakkosasuntoja ei pystytä erottamaan tilastossa, jos niistä ei ole tehty tilapäistä muuttoilmoitusta väestötietojärjestelmään.

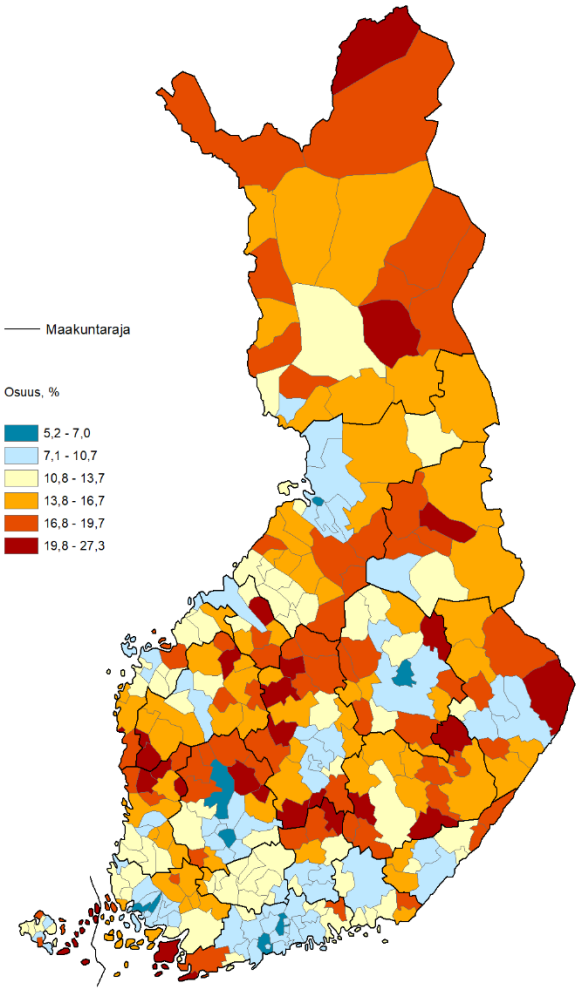
Kuvio 12. Tyhjien asuntojen määrän kehitys 2000-luvulla.



Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot –tilasto.

Tyhjillään olevien asuntojen määrä on kasvanut voimakkaasti etenkin 1970- ja 2010-luvun kerrostaloissa. Tällaisia asuntoja on sekä kasvukeskuksissa, että pienemmissä kaupungeissa ja kunnissa (kuvio 13).

Kuvio 13. Tyhjien asuntojen osuus koko asuntokannasta kunnassa vuonna 2019, prosenttia.

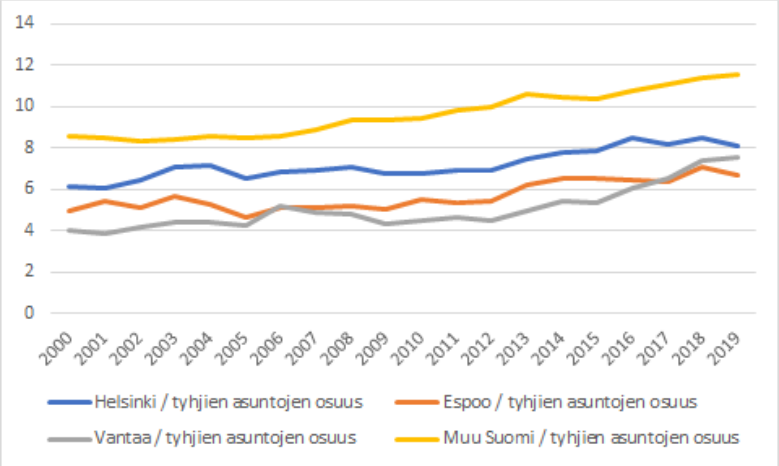


Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot –tilasto.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella tyhjien asuntojen osuus koko asuntokannasta on noussut tasaisesti etenkin vuodesta 2015 lähtien. Samaan aikaan on rakennuttu paljon uusia asuntoja, keskimäärin 36 000 asuntoa vuodessa (taulukko 1, s. 2). Esimerkiksi Hämeenlinnassa, jossa asuntojen hinnat ovat laskeneet vuodesta 2015 yli 10 prosenttia, tyhjillään oli vuonna 2019 12 prosenttia asuntokannasta.

Pääkaupunkiseudulla tyhjillään vuoden 2019 lopussa oli lähes 50 000 asuntoa. Osuus asuntokannasta on noussut 1,8 prosenttiyksikköä 10 vuoden aikana. Espoo kuuluu niihin harvoihin kaupunkeihin, joissa tyhjien asuntojen osuus asuntokannasta on alle 7 prosenttia (kuvio 14). Helsingissä tyhjiä asuntoja on viime vuodet ollut hieman yli 8 prosenttia koko asuntokannasta. Vuonna 2019 Helsingissä tyhjien asuntojen osuus asuntokannasta laski Espoon tavoin.

Kuvio 14. Tyhjien asuntojen osuuden kehitys asuntokannasta 2000–2019 pääkaupunkiseudun kaupunkien sekä muun Suomen osalta.



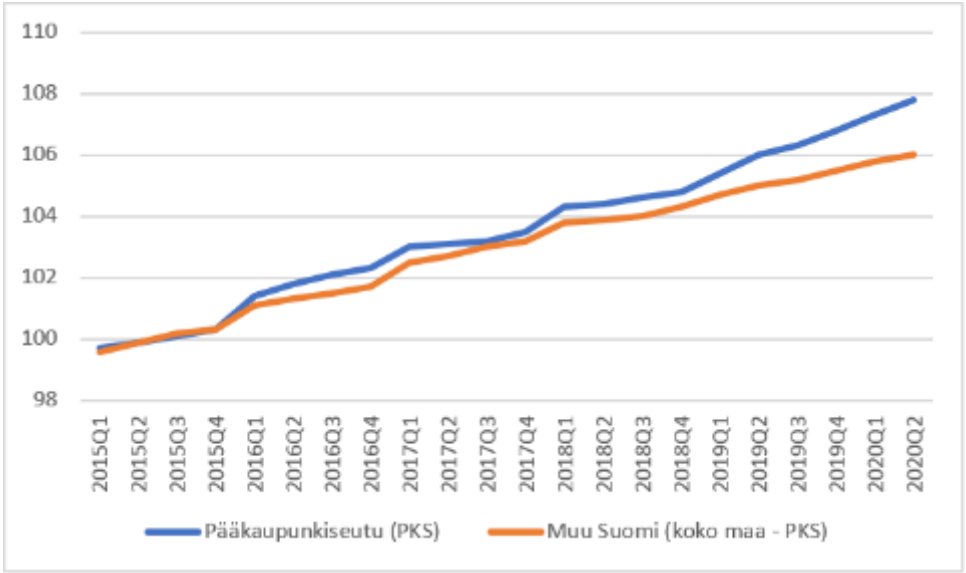
Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot –tilasto.

Sen sijaan Vantaalla kehitys on ollut voimakkaampaa. Tyhjien asuntojen määrä on 10 vuoden aikana enemmän kuin kaksinkertaistunut ja vuoden 2019 lopussa tyhjiä asuntoa oli yli 9 000. Vantaalla on rakennettu viime vuosina erittäin paljon pieniä asuntoja. Vuoden 2019 lopussa kerrostaloyksiöitä oli Vantaalla tyhjänä lähes 1 900 asuntoa ja näistä lähes 60 prosenttia oli 2010-luvulla rakennetuissa kerrostalossa.

Asuntovuokrien kehitys

Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat nousseet vuoteen 2015 verrattuna pääkaupunkiseudulla liki 8 prosenttia ja muualla Suomessa 6 prosenttia (kuvio 15). Ero pääkaupunkiseudun ja muun Suomen vuokrakehityksessä on kasvanut entisestään vuoden 2019 aikana.

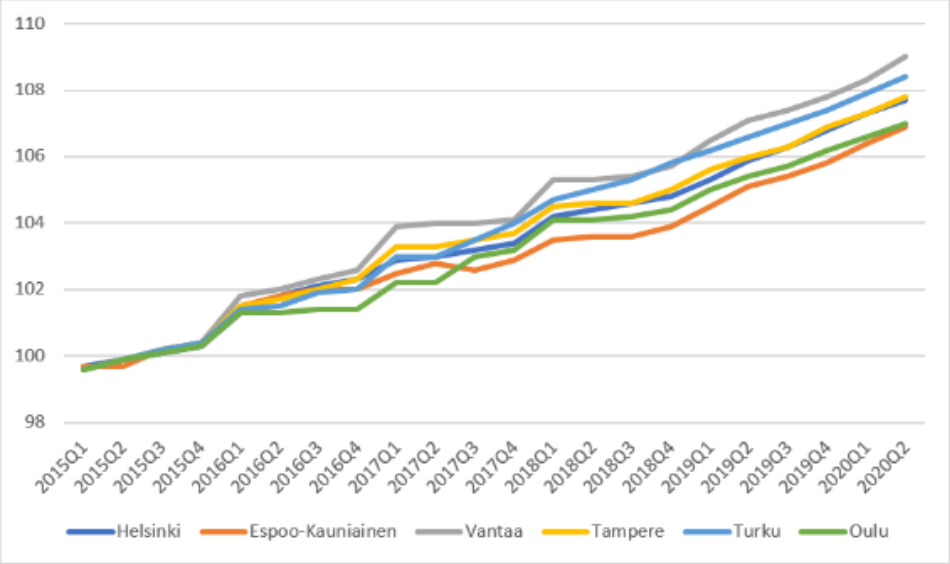
Kuvio 15. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys 2015-2020Q2.



Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat

Vuoteen 2015 verrattuna vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet suurista kaupungeista eniten Vantaalla ja Turussa (kuvio 16). Vuokrien nousu on ollut maltillisempaa Espoossa ja Oulussa.

Kuvio 16. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys neljännesvuosittain 2015/1 – 2020/2.



Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat

Kasvukeskuksissa vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet aikavälillä 2015-2019 keskimäärin 6-7 prosenttia. Voimakkainta kasvu on ollut Kuopion ja Turun yksiöissä, joissa vuokrat nousivat ko. aikavälillä 8-9 prosenttia. Vuonna 2019 vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 1,5 prosenttia ja muualla Suomessa 1,1 prosenttia (taulukko 2).

Taulukko 2. Vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräiset vuokrat 2015-2019.

		2015	2016	2017	2018	2019
Koko maa	Neliövuokra €	12,78	13,25	14,14	14,46	14,85
	Vuosimuutos %	-	1,6	1,4	1,2	1,2
Pääkaupun-kiseutu	Neliövuokra €	16,87	17,49	18,39	18,78	19,29
	Vuosimuutos %	-	1,9	1,3	1,3	1,5
Muu Suomi	Neliövuokra €	11,22	11,51	12,29	12,58	12,85
	Vuosimuutos %	-	1,4	1,4	1,1	1,1

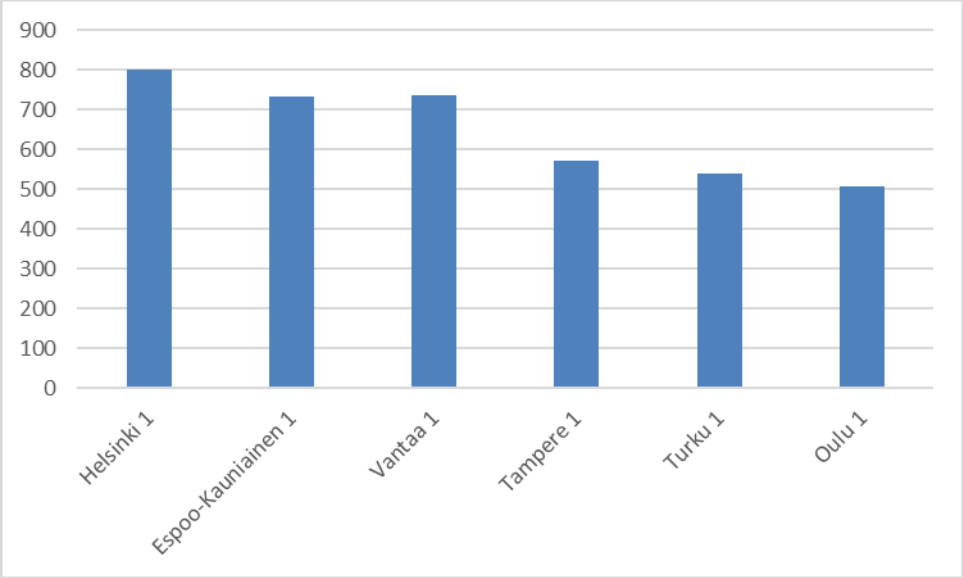
Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat

Erot vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokrissa ovat suuret. Pääkaupunkiseudulla koko vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan keskineliövuokra oli vuonna 2019 hieman yli 19 euroa, kun se muualla maassa oli alle 13 euroa (kuvio 17).

Helsingin keskusta-alueella (Helsinki 1) uusissa vuokrasuhteissa vapaarahoitteisen yksiön kuukausivuokra neliöltä on noin 30 euroa. Tampereen keskustayksiön vuokra on 66% ja Oulun vain 59% Helsingin vastaavasta. Vapaarahoitteisen yksiön mediaanivuokra Helsingin keskustassa on 800 euroa, kun se Oulun keskustassa on noin 500 euroa.

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

Kuvio 17. Vapaarahoitteisten vuokrayksiöiden mediaanivuokrat 2020 2. neljänneksellä suurten kaupunkien keskusta-alueilla

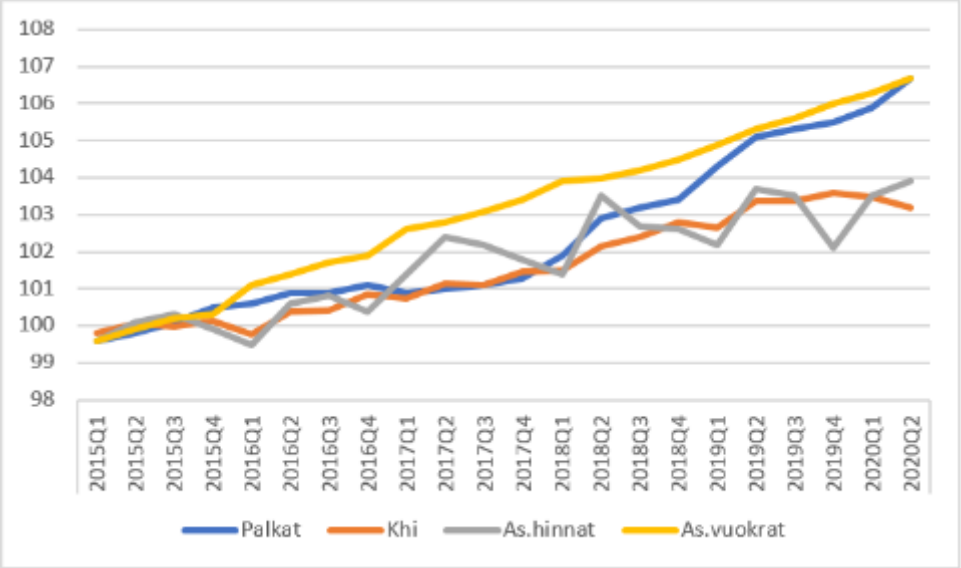


Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat

ARA-asunnoissa vuokraneliö pääkaupunkiseudulla maksaa hieman yli 13 euroa, muualla maassa hieman alle 11 euroa. Vastaavasti ARA- ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokratasoero on pääkaupunkiseudulla yli 6 euroa/m², muualla Suomessa vajaat 2 euroa/m². Helsingissä vapaarahoitteisen yksiön vuokraneliö uusissa sopimuksissa yli 10 euroa ARA-vuokraneliötä kalliimpi, vastaava ero Tampereella on 4,4 euroa ja Oulussa on ainoastaan 3,7 euroa.

Vapaarahoitteiset vuokrat ovat koko Suomessa nousseet vuoden 2015 alusta kuluvan vuoden puoliväliin asti samaa tahtia ansiokehityksen kanssa (kuvio 18). Vastaavasti asuntojen hintakehitys on koko maan tasolla ollut vajaa kolme prosenttiyksikköä hitaampaa samalla, kun kuluttajahinnat ovat tämän vuoden aikana kääntyneet laskun. Asuntojen vuokrien ja hintojen kohdalla vertailua kuitenkin hankaloittavat huomattavan suuret vaihtelut maan eri osien välillä.

Kuvio 18. Vapaarahoitteisten vuokrien, asuntojen hintojen, palkkojen ja kuluttajahintojen kehitys 2015-2020/2, koko Suomi.



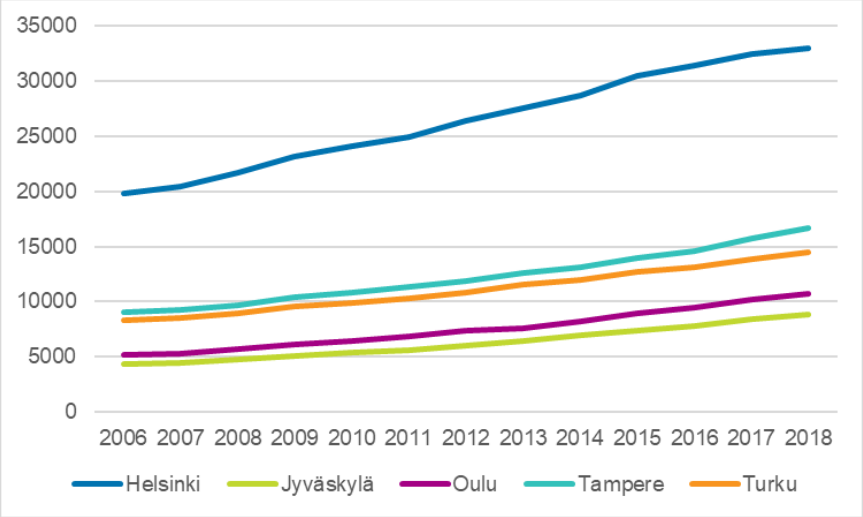
Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat, Osakeasuntojen hinnat, Ansiotasoindeksi, Kuluttajahintaindeksi

Yli puolet viime vuonna myydyistä yksiöstä myytiin sijoittajille

Asuntojen hintakehitys eroaa myös huoneistotyypeittäin ja etenkin yksiöiden hinnat ovat nousseet suurempia asuntoja selvästi nopeammin. Esimerkiksi Helsingissä yksiöiden hinnat ovat nousseet kymmenessä vuodessa jopa 50 prosenttia, kun kolmioiden ja sitä suurempien hinnat ovat nousseet 30 prosenttia. Keskustelua on käyty, keille yksiöitä myydään ja rakennetaanko niitä kysyntää vastaavasti.

Yksityishenkilöiden omistamien sijoitusasuntojen tarkkaa määrää on vaikea arvioida Tilastokeskuksen käyttämistä tietoaineistoista. Suuntaa-antava arvio voidaan muodostaa yksilöimällä asuntoja, joissa asuu joku muu kuin asunnon omistaja, ja joiden omistaja on saanut vuokratuloja tarkasteltavan vuoden aikana. Nämä kriteerit täyttäviä osakehuoneistoja oli vuoden 2018 lopussa 210 000. Vuoteen 2010 verrattuna määrä on kasvanut 50 prosentilla (kuvio 20). Eniten edellä kuvatulla tavalla tunnistettuja sijoitusasuntoja on Helsingissä, Tampereella ja Turussa. Ammattimaista asuntosijoittamista harjoitetaan usein yhtiöiden kautta. Koska rajauksessa käytetään vuokratuloja, ei tällä tavalla tunnisteta sijoittajia, jotka harjoittavat asuntosijoittamista yhtiöiden kautta.

Kuvio 19. Sijoitusasuntojen lukumäärän kehitys suosituimmissa kaupungeissa 2006–2018



Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot

Toinen tapa haarukoida sijoitusasuntojen lukumäärää, on tutkia vuoden aikana tehtyjä asuntokauppoja. Rekisteritietojen perusteella näyttää siltä, että noin viidennes, vuonna 2019 myydyistä osakeyhtiömuotoista asunnoista päätyi yksityishenkilöinä asuntosijoittamista tekeville henkilöille. Yritys oli ostajana hieman alle kymmenyksessä vuonna 2019 myydyistä asunnoista.

16 prosenttia vuoden 2019 asuntokauppatiedoista tunnistetuista yksityishenkilöiden ostamista sijoitusasunnoista sijaitsee Helsingissä, 12 Tampereella ja seitsemän Oulussa. Turun sekä Espoon osuus on kuusi prosenttia.

Tarkastelutavasta riippumatta näyttää siltä, että yksityishenkilöt ostavat sijoitusasunnoksi useimmiten verraten pieniä huoneistoja. Sekä asuntokauppa että asuntokantapohjaisessa tarkastelussa sijoitusasunnoiksi pääteltävistä asunnoista yli 85 prosenttia on yksiöitä tai kaksioita.

Yli puolet vuonna 2019 myydyistä yksiöstä myytiin sijoittajille. Näistä 18 prosenttia sijaitsee Helsingissä, 16 Tampereella ja kahdeksan Oulussa. Sen sijaan kolmiosta tai sitä suuremmista osakehuoneistoista lähes 90 prosenttia päätyi ostajan omaan käyttöön.

Suuret yhtiölainat ovat yhä yleinen rahoitusmuoto uusissa asunnoissa

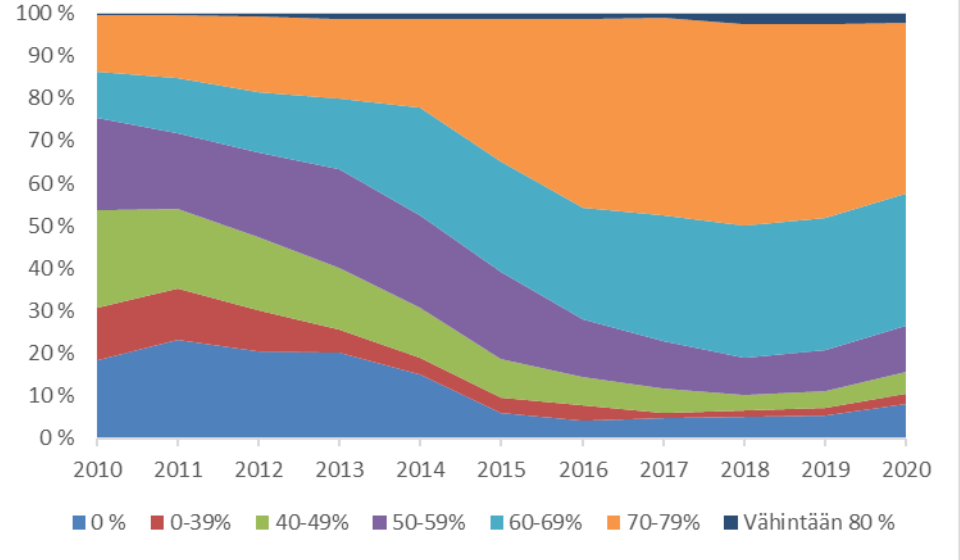
Valtiovarainministeriön työryhmä on selvittänyt kotitalouksien velkaantumista ja esittänyt keinoja tämän hallitsemiseksi. Taustalla on muun muassa huoli suurten uusien asuntojen taloyhtiölainojen kotitalouksille aiheuttamasta epäsuorasta velkaantumisesta.

Suurten yhtiölainojen osuus uusien asuntojen kaupoista on moninkertaistunut 2010-luvun alusta (kuvio 20). Vuonna 2010 suurella yhtiölainalla (yli 70 %)

myytyjen asuntojen osuus oli 13 prosenttia, kun vuonna 2019 se oli 48 prosenttia. Merkittävästi on kasvanut myös niiden myytyjen uudiskohteiden osuus, joissa velkaa on yli 60 prosenttia. Viime vuonna suurella velkaosuudella myytyjen asuntojen osuus kääntyi hienoiseen laskuun.

Vuonna 2010 velkaa ei ollut lainkaan 18 prosentissa kauppoja, kun vuonna 2020 velattomien osuus oli 8 prosenttia.

Kuvio 20. Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen kaupat yhtiölainaosuuden mukaan[1]



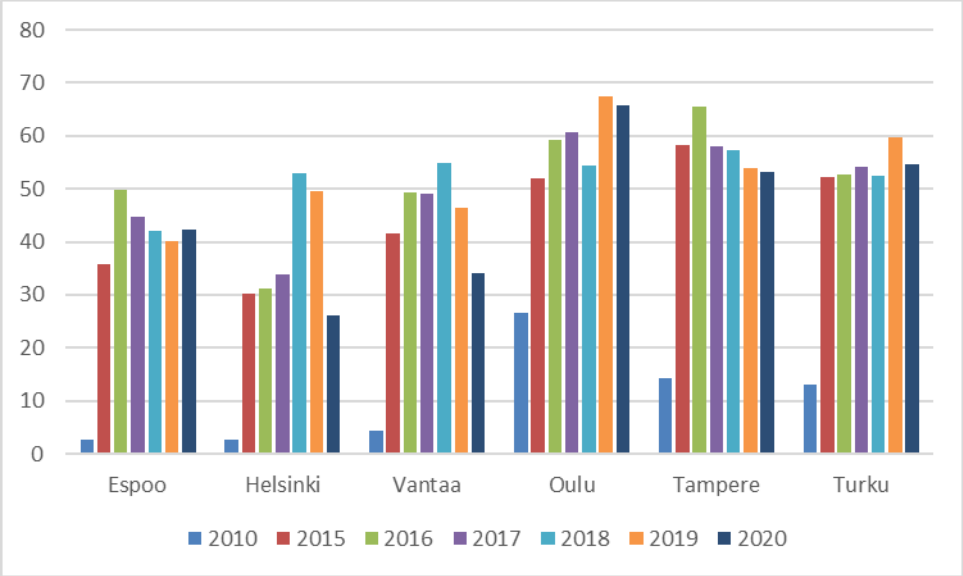
Lähde: Tilastokeskus, KVKL

Vuonna 2015 Tampereella, Turussa ja Oulussa yli puolet uusista kerros- ja rivitalo-asunnoista myytiin vähintään 70 prosentin yhtiölaina-osuudella (kuvio 21). Osuus on laskettu niistä asunnoista, joissa ylipäänsä oli yhtiölainaa. Suurilla yhtiölainoilla myytävien osuus kasvoi Oulussa ja Tampereella yli 60 prosenttiin vuonna 2016. Helsingissä suurten velka-osuuksien määrä lähti kasvuun vuonna 2018.

Suurten yhtiölainojen osuuden kasvu näyttäisi kuitenkin pysähtyneen ja pääkaupunkiseudulla ja Tampereella osuus laski vuonna 2019. Kuitenkin esimerkiksi Helsingissä yli 50 prosentin velkaosuudella myytävien osuus oli alkuvuonna 82 prosenttia, kun se viime vuonna oli 88 prosenttia.

[1] https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2020/taloyhtiolainat-tarvitaan-mukaan-positiiviseen-luottorekisteriin-mahdollisimman-pian/

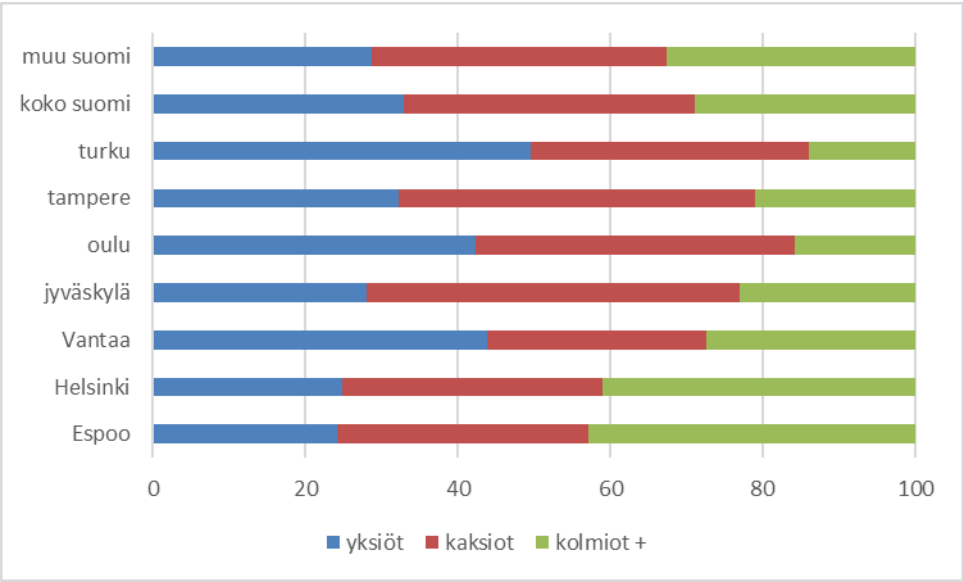
Kuvio 21. Suurella yhtiölainalla myytävien uudiskohteiden osuudet niistä kohteista, joissa velkaa.



Lähde: Tilastokeskus, KVKL

Pääasiassa suuret yhtiölainat kohdistuvat pieniin asuntoihin eli yksiöihin ja kaksioihin (kuvio 22). Helsingissä ja Espoossa suuria yhtiölainoja kohdistuu enemmän myös kolmioihin ja sitä suurempiin asuntoihin.

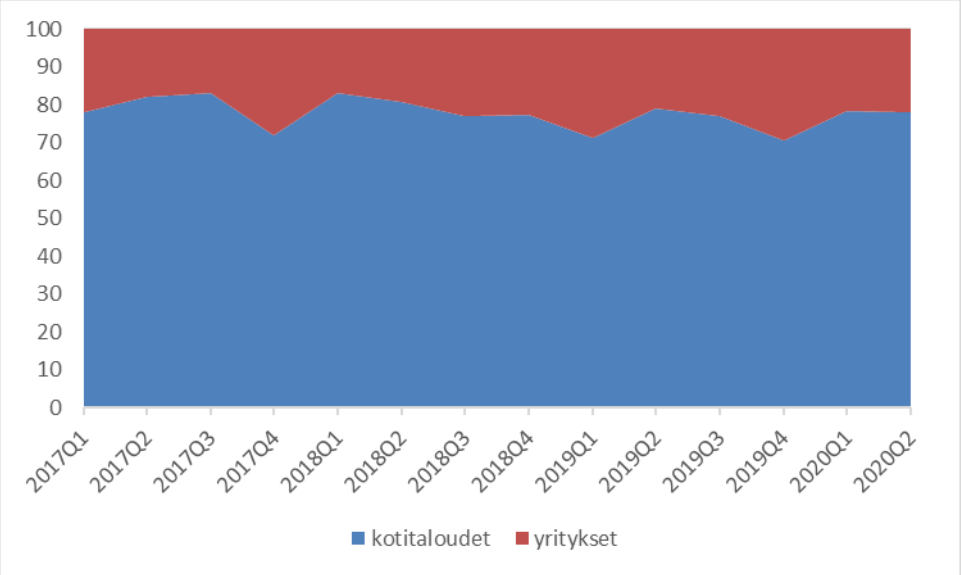
Kuvio 22. Suurten yhtiölainojen jakautuminen huoneistotyypeittäin uusissa kerrostalo-asunnoissa 2019



Lähde: Tilastokeskus, KVKL

Kuviosta 23 nähdään, että lähes 80 prosenttia uusien asuntojen yhtiölainoista kohdistuu kotitalouksille (ostajana yksityishenkilö). Osuus on pysynyt varsin samana viime vuodet.

Kuvio 23. Uusien asuntojen yhtiölainojen kohdentuminen kotitalouksille ja yrityksille, prosenttia



Lähde: Tilastokeskus, varainsiirtoveroaineisto

Kokeellisten laskelmien perusteella voidaan arvioida, että vuosina 2018-2019 valmistuneiden uusien asuntojen taloyhtiölainoista noin neljännes kohdentui yksityissijoittajille.

Helsingissä 22. lokakuuta 2020

Otto Kannisto
Yliaktuaari

Martti Korhonen
Yliaktuaari

Paavo Kokkonen
Yliaktuaari

Elina Vuorio
Yliaktuaari

Paula Paavilainen
Ryhmäpäällikkö