VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Talousarvioesitys 2022

- Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Armi Liinamaa, budjettineuvos, valtiovarainministeriö, budjettiosasto
Ympäristövaliokunta, 5.10.2021

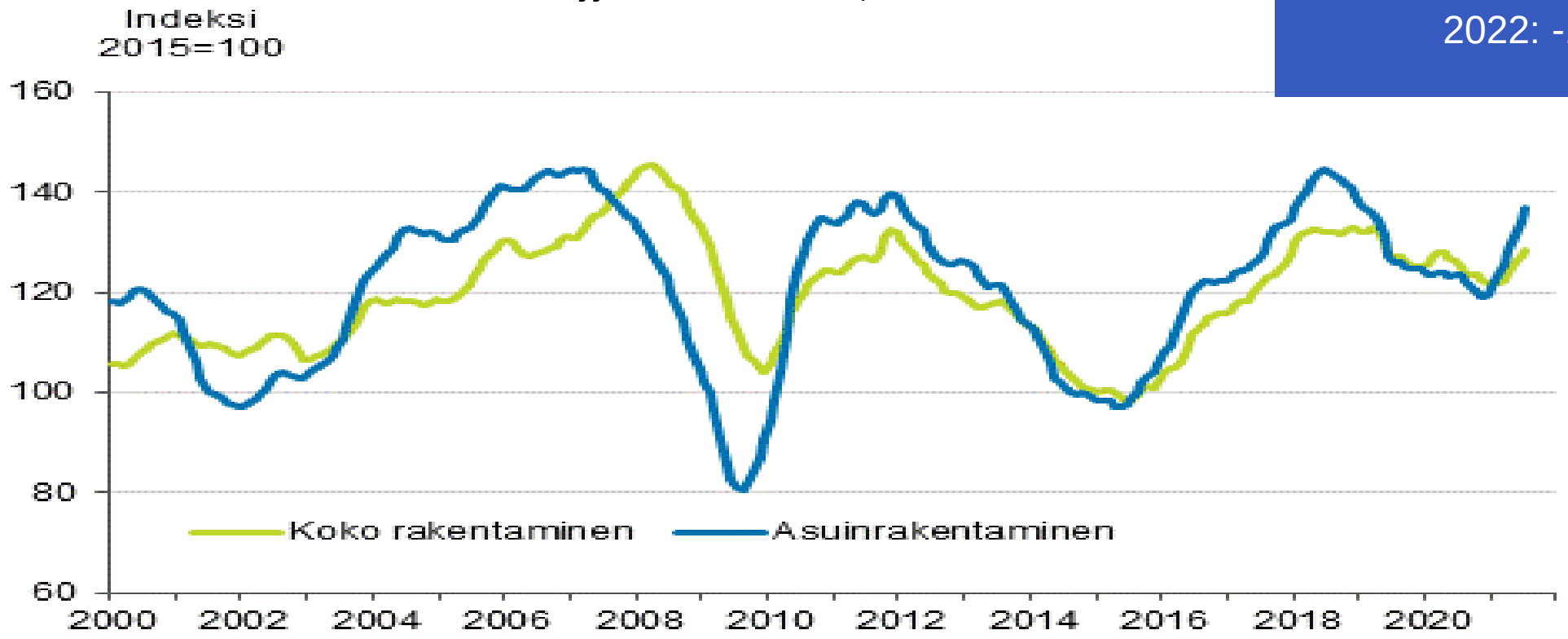
Yleisesti asuntomarkkinoista

- Kuluvana vuonna asuntorakentaminen ollut rivakkaa etenkin alkuvuonna: loppuvuodesta asuntorakentamisen arvioidaan hieman hidastuvan ja toimitilarakentamisen puolestaan vauhdittuvan.
- Aloitusmäärien ohella myös kuutiomäärät kasvaneet pientalorakentamisen lisääntymisen myötä (omakotitalotonttihinnat nousseet selvästi)
- Investoinnit kääntyvät lievään laskuun vuonna 2022 aloitusten pysyessä edelleen korkealla. Viime vuosien erittäin korkeista aloitustasoista tullaan arvioiden mukaan lähemmäs ns. normaalia tasoa.
- Viime syksynä pk-seutu toimi asuntomarkkinoiden veturina, mutta kuluvana vuonna asuntorakentamisen kasvu on ollut nopeampaa muissa kasvukeskuksissa ja kääntynyt kasvuun myös muilla alueilla.
- ARAn asuntomarkkinakatsauksen mukaan Suomessa ei ole enää yhtään kireää asuntomarkkinaa.
- Matala korkotaso pitää yllä asuntolainojen ja asuintalorakentamisen kysyntää.
- Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrän voimakas kasvu oletettavasti jossain vaiheessa vähenee, kun vuokrakehitys ei enää ole asuntosijoittamisen kannalta riittävän houkuttelevaa. Koronapandemia vaikuttanut osin negatiivisesti vuokra-asuntojen kysyntään.

Asuinrakentaminen kuluvana vuonna nopeaa, 2022 lievää laskua

Asuininvestoinnit:
2020 -2,5 %,
2021: +4,3 %
2022: -1 %

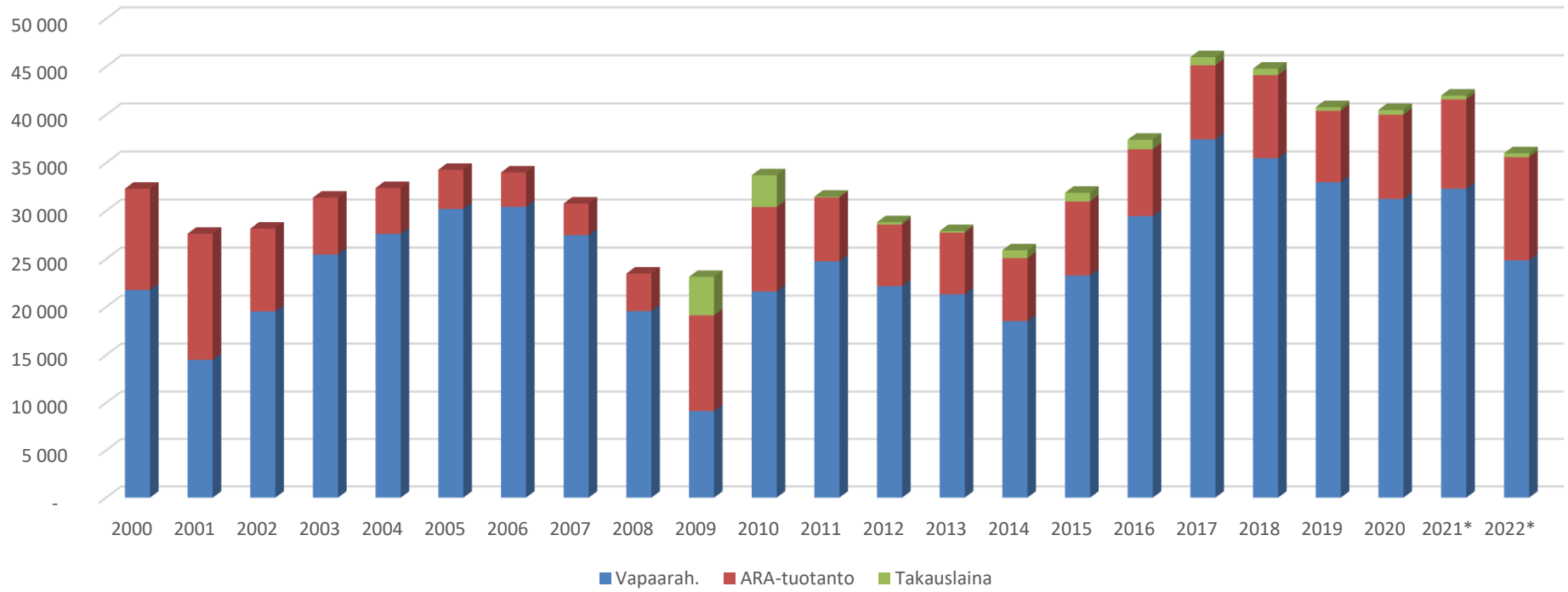
Uudisrakentamisen volyymi-indeksi 2015=100, trendi



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Asuntotuotanto 2020-2022*

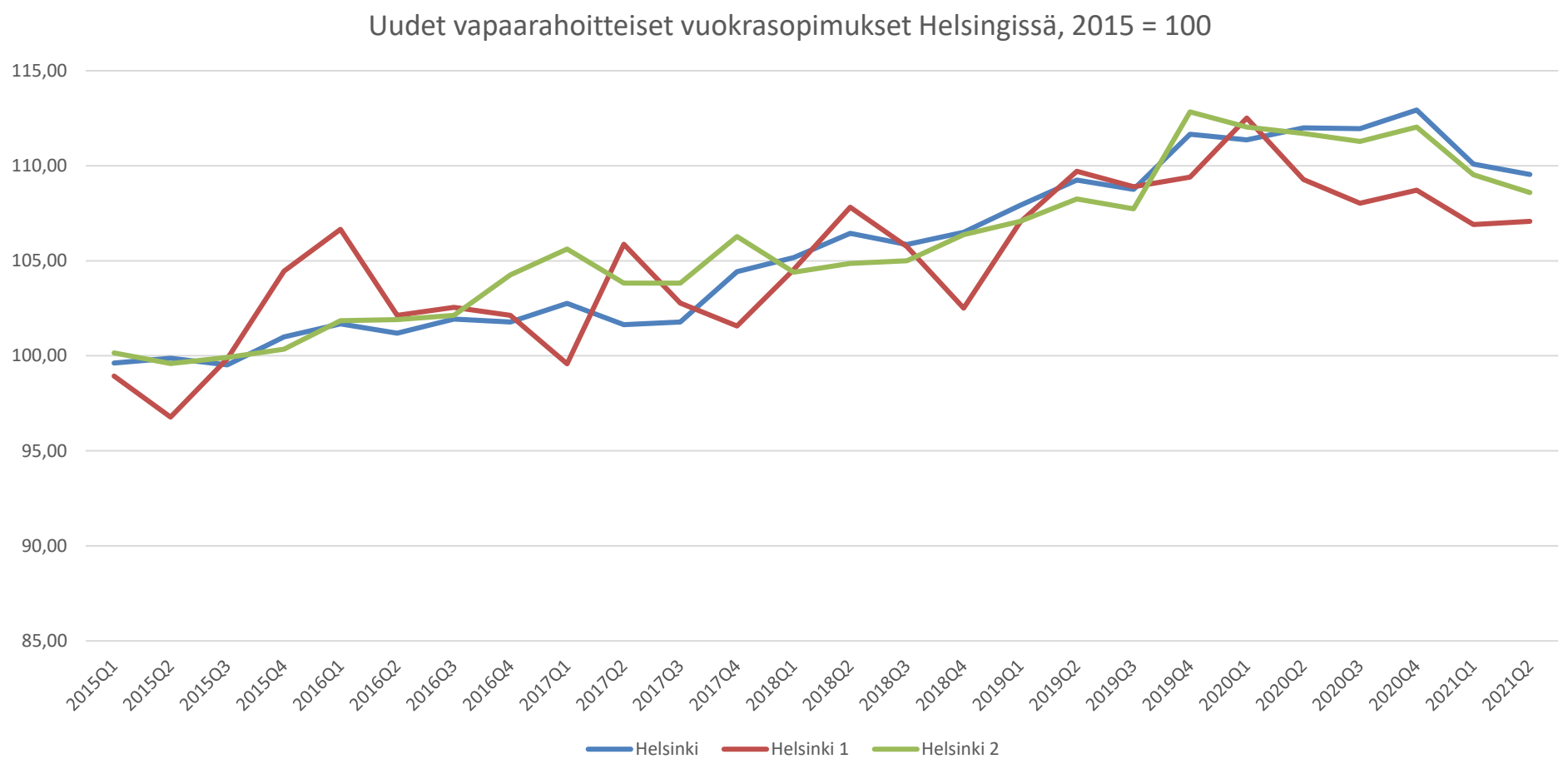
Asuntoaloitukset:
2020: 40 500 kpl
2021: 42 000 kpl
2022: 36 000 kpl



VTT:n tarvearvio: 30-35 000 asuntoa vuosittain

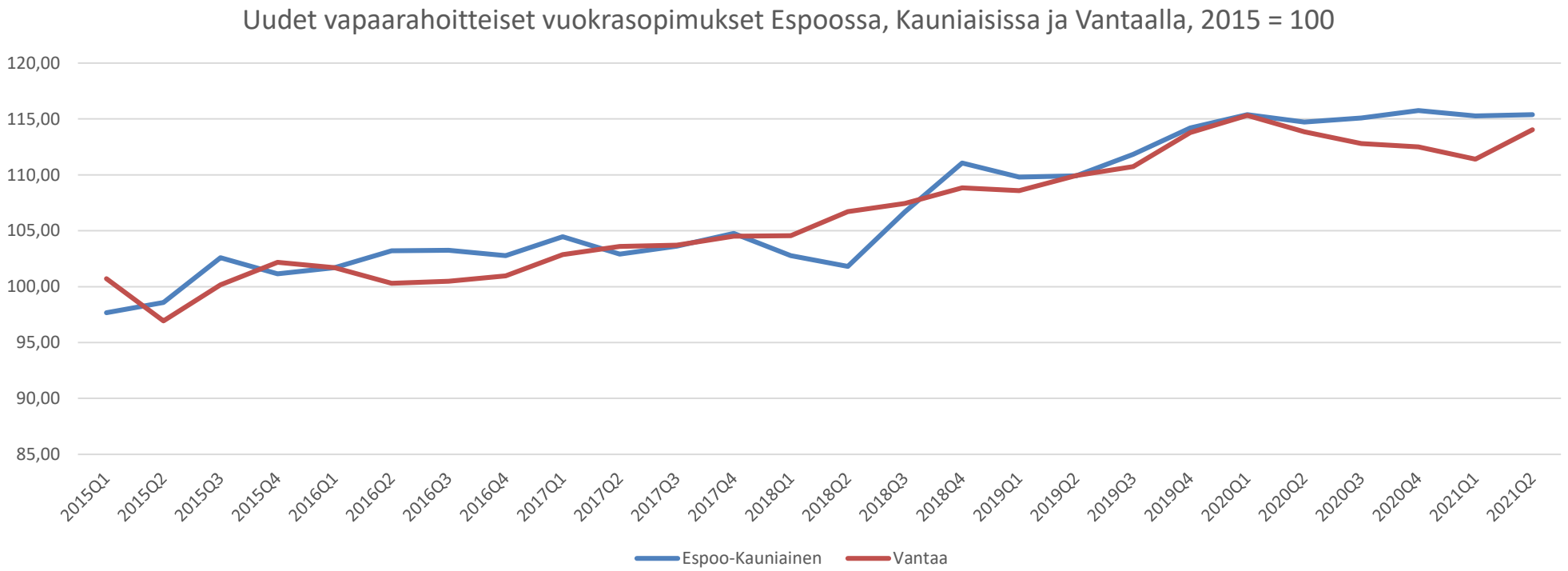
VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Uudet vapaarahoitteiset vuokrasopimukset: Helsinki



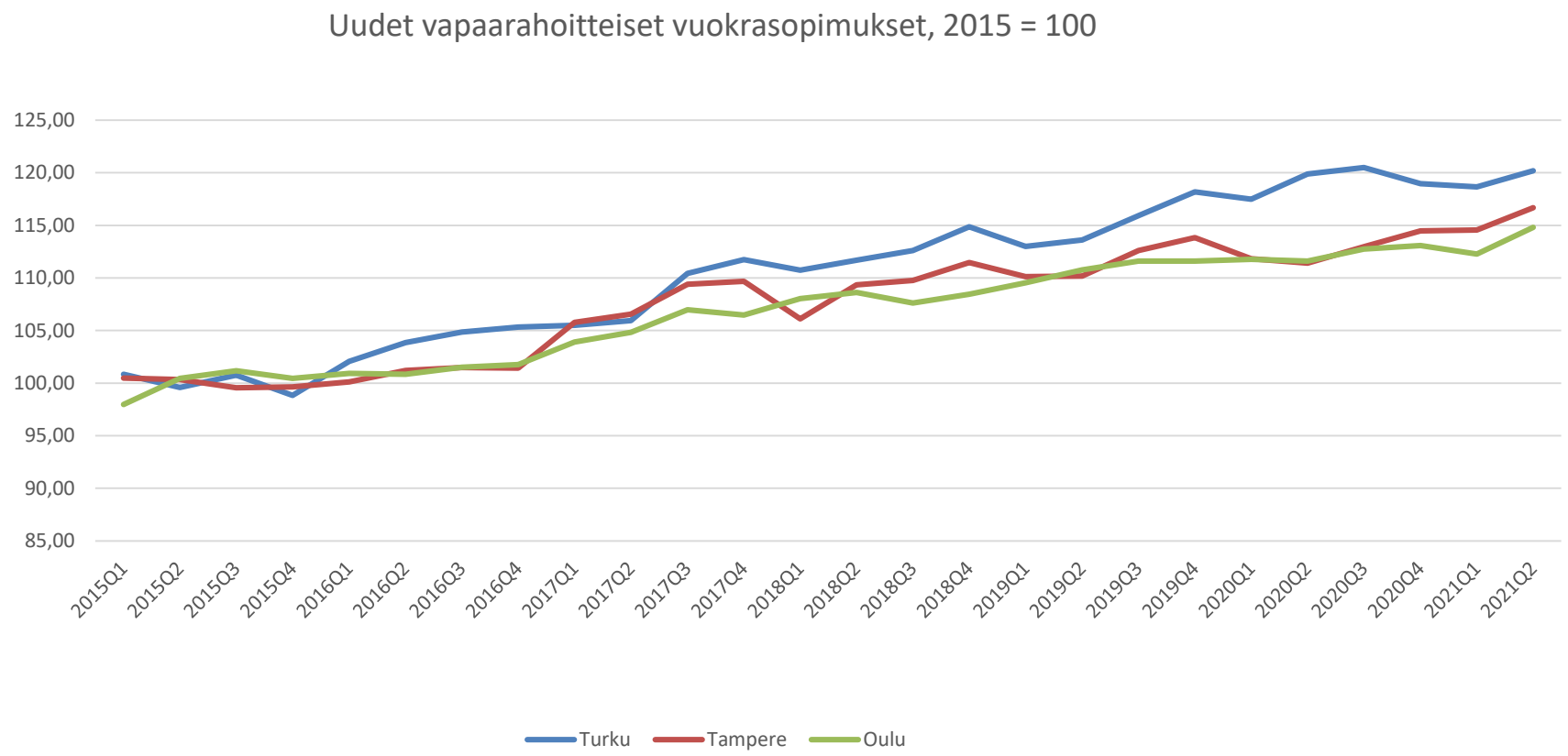
VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Uudet vapaarahoitteiset vuokrasopimukset, Espoo ja Vantaa



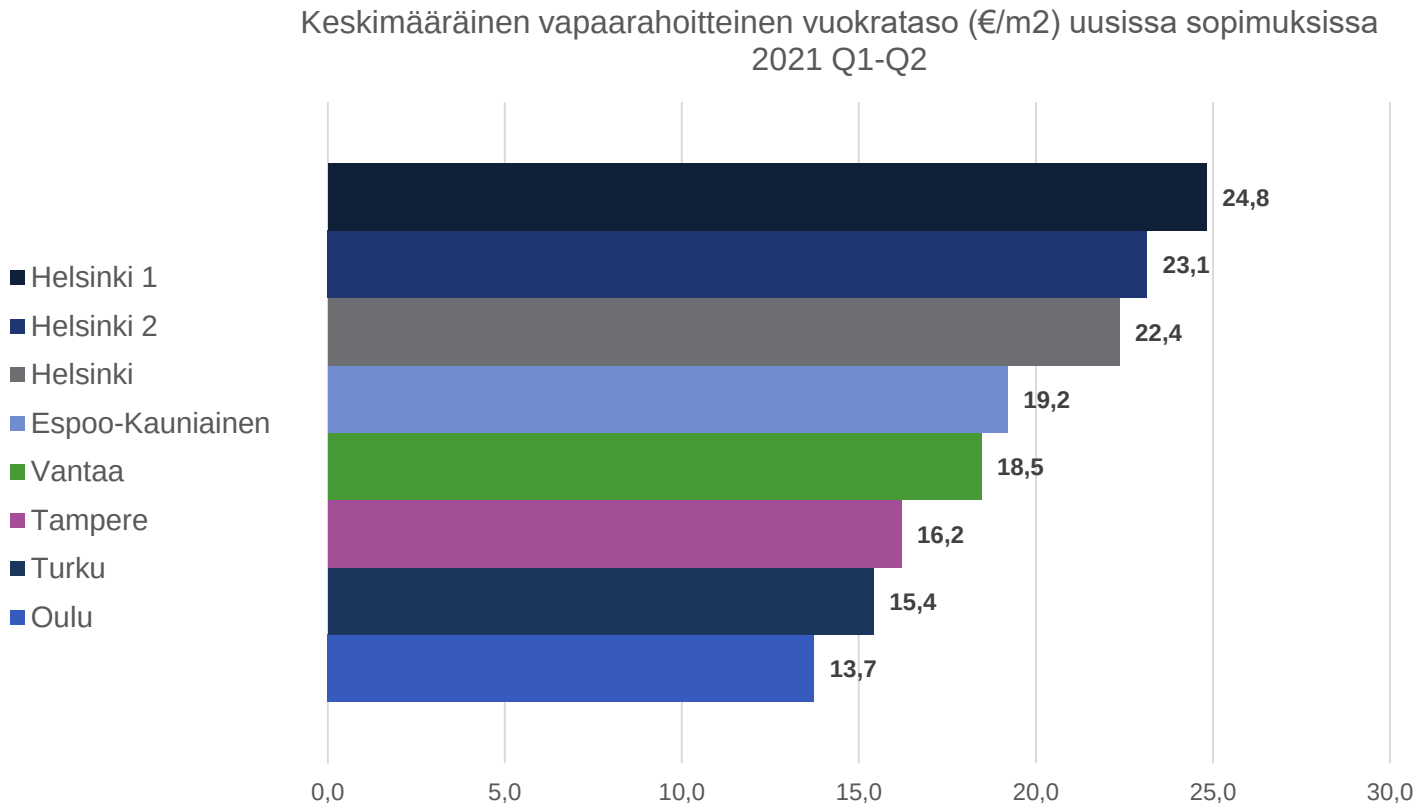
VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Uudet vapaarahoitteiset vuokrasopimukset: Turku, Tampere, Oulu



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Uusien vuokrasopimusten taso



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Asumiseen kohdennettavat tuet hallinnonalalla ennätystasoa

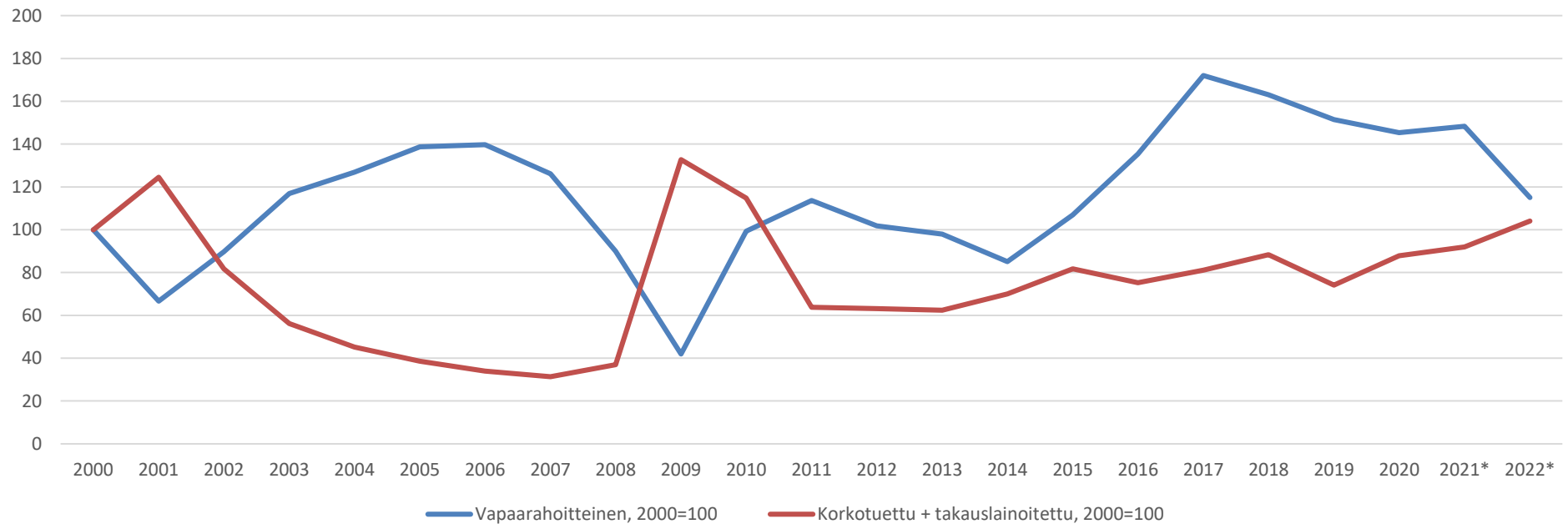
Asumisen tuet YM:n hallinnonalalla, TAE 2022	**milj. euroa**
Korjaus- ja energia-avustukset, ml. öljystä luopumisen avustukset	123,0
Sähköautojen latausinfra	10,0
Erityisryhmien investointiavustukset	90,0
Kunnallistekniikka-avustukset (MAL)	25,0
Käynnistysavustukset (MAL)	39,0
Muut (esim. lähiöohjelma, purkuavustukset, asumisneuvonta)	34,4
Yhteensä	**321,4**
* josta Valtion asuntorahastosta	256,5
* josta talousarviosta	64,9
* josta RRF	46,8

Korkotukivaltuudet 1 950 milj. euroa (+150 milj. euroa)

ARA-tuotannon kehitys ja rakentamiskustannukset

- ARA-tuotanto ollut korkealla rakentamisen korkeasuhdanteen aikana, millä on ollut vaikutuksensa kustannuksiin.
- Vuodesta 2015 alkaen rakentamisen hinta- ja kustannuskehitys ovat erkaantuneet toisistaan. Vuosina 2015 – 2020 PK-seudulla rakentamisen tarjoushintaindeksi on noussut n. 19 prosentilla ja toteutuneet ARA-kustannukset n. 14 prosentilla, kun vastaavalla ajanjaksolla rakennuskustannusindeksi on noussut n. 4 prosentilla.
- Elokuussa 2021 ARA-kustannusten kasvu (12 kk) 2,7 % pk-seudulla, viimeisen kolmen kuukauden aikana näkyy tätä isompaa kasvua.
- ARA-järjestelmä on omakustannusperusteinen, joten toteutuneet urakkahinnat siirtyvät vuokriin ja hintasäännösteltyjen asuntojen hintatasoon. Samalla ne nostavat rakentamisen hintoja kauttaaltaan, koska rakennusalalla kilpaillaan samoista tuotannontekijöistä.
- ARA-tuotanto olisi vuonna 2022 TAEn mukaan noin 16 prosenttia korkeammalla tasolla kuin vuona 2020 ja lähes 62 prosenttia korkeammalla tasolla kuin vuonna 2011. Vastaavasti vapaarahoitteinen tuotanto olisi 2022 ennusteiden mukaan n. 2000-luvun keskiarvotasolla.

Vapaarahoitteisen ja ARA-tuotannon kehitys, indeksi 2000 = 100



Vielä 2000-luvun alkuvuosina ARA-tuotanto reagoi vapaarahoitteisen tuotannon muutoksiin vastasyklisesti siten, että vapaarahoitteisen tuotannon kasvaessa ARA-tuotanto vähentyi ja päinvastoin. Sen sijaan vapaarahoitteisen tuotannon lähes kaksinkertaistuttua vuodesta 2014 vuoteen 2018 myös ARA-tuotanto kasvoi lähes 30 prosenttia.

VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Kiitos!