

Seppo Laakso, Kaupunkitutkimus TA Oy
9.11.2010

Asuntojen hinnat ja vuokrat nousevat mutta asumisväljyys ei – ratkaisevatko uudet projektialueet Helsingin seudun asuntomarkkinoiden ongelmat?

Sisältö:

Asuntomarkkinoiden trendejä

Asuntomarkkinoiden mekanismit

Tonttitarjonta

Asunto- sekä toimitilamarkkinoiden suhde

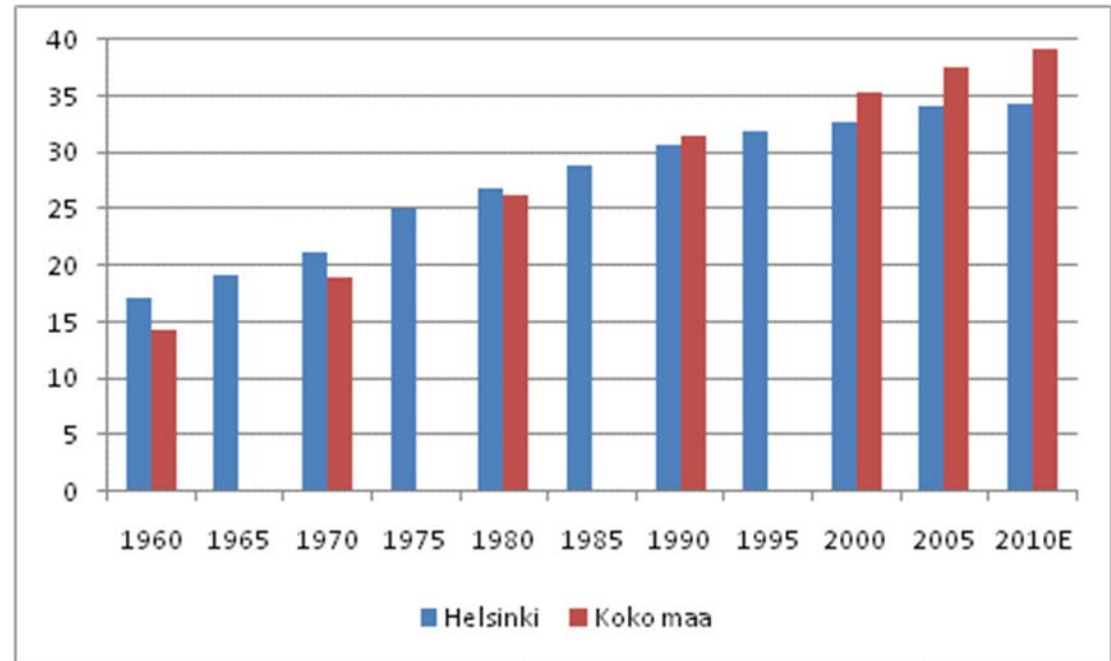
Johtopäätökset

Asuntomarkkinoiden lähtökohtia

- Asumisessa ja asuntomarkkinoiden toiminnassa Helsingin seutu ja muu Suomi eri tilanteessa
- Asumisväljyys
 - Asumisväljyys Helsingin seudulla edelleen alempi kuin muualla maassa tai pohjoismaiden suurkaupungeissa
 - HS 35 m²/asukas
 - muu Suomi 40,5 m²/asukas
 - Oslo, Kööpenhamina 45-50, Tukholma 40 m²/asukas
 - Bkt/asukas HS:lla 1,75-kertainen muuhun Suomeen verrattuna; samalla tasolla kuin Tukholmassa ja Kööpenhaminassa
- Suuri asuntojen hinta- ja vuokratasoero muuhun maahan verrattuna
 - hinnat Hgin seudulla noin 2-kertaiset muuhun maahan verrattuna
 - vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat 1,5-kertaiset muuhun maahan verrattuna
- Väestö kasvaa – tuotanto väheni v. 2010 asti
- Asunnottomuus kääntynyt kasvuun
- Asuntomarkkinoiden kireys uhkaa työvoiman saatavuutta

Asumisväljyys Helsingissä ja koko maassa huoneisto-m² / asukas

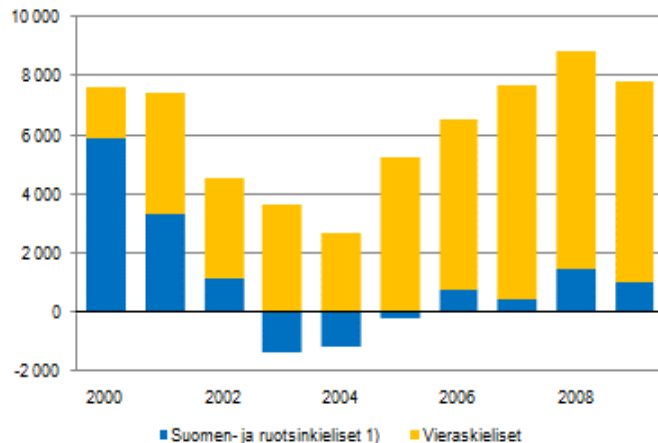
- Asumisväljyyden kasvu Helsingissä (ja seudulla) lähes pysähtynyt 2000-luvulla, muualla maassa kasvu jatkuu
- Muu Suomi ohitti Helsingin 1970-luvulla, ero kasvanut sen jälkeen



Asuntokysynnän perusta: väestökehitys

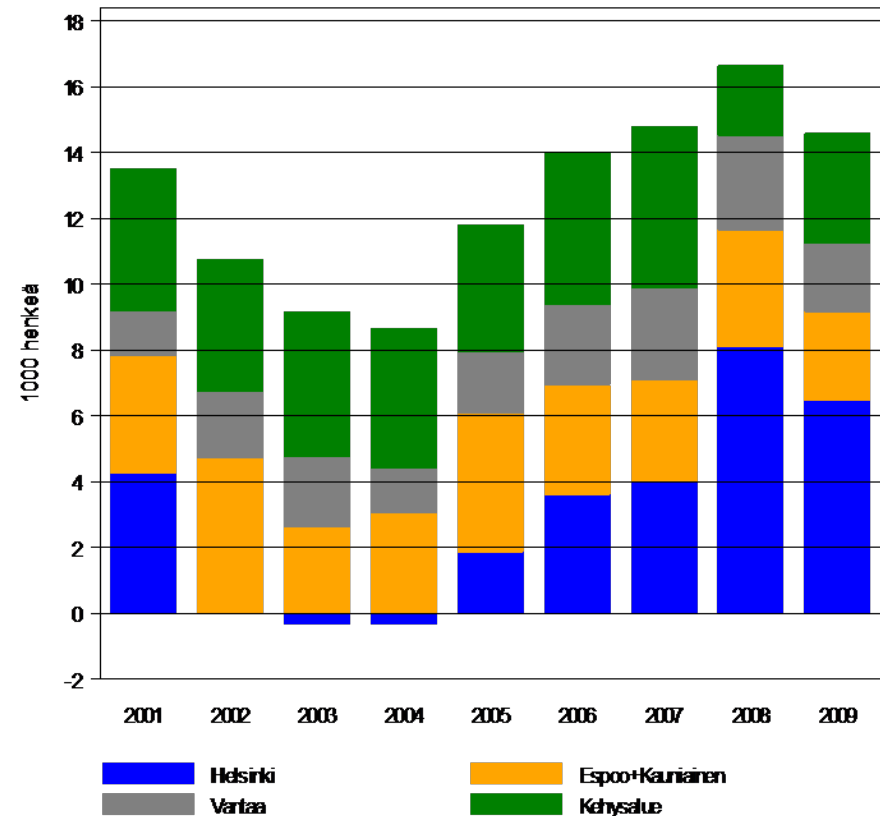
- Vahva väestökasvu v. 2005 alkaen maahanmuuttajien ja luonnollisen kasvun ansiosta (1,0-1,2 %/v.)
- Talouden taantuma hidasti väestökasvua vain vähän
- Muuttovoitto perustuu lähes kokonaan maahanmuuttajiin (vieraskieliset), ulkomailta ja muualta Suomesta

Helsingin seudun nettomuutto äidinkielen mukaan 2000-2009



1) ml. saamenkieliset

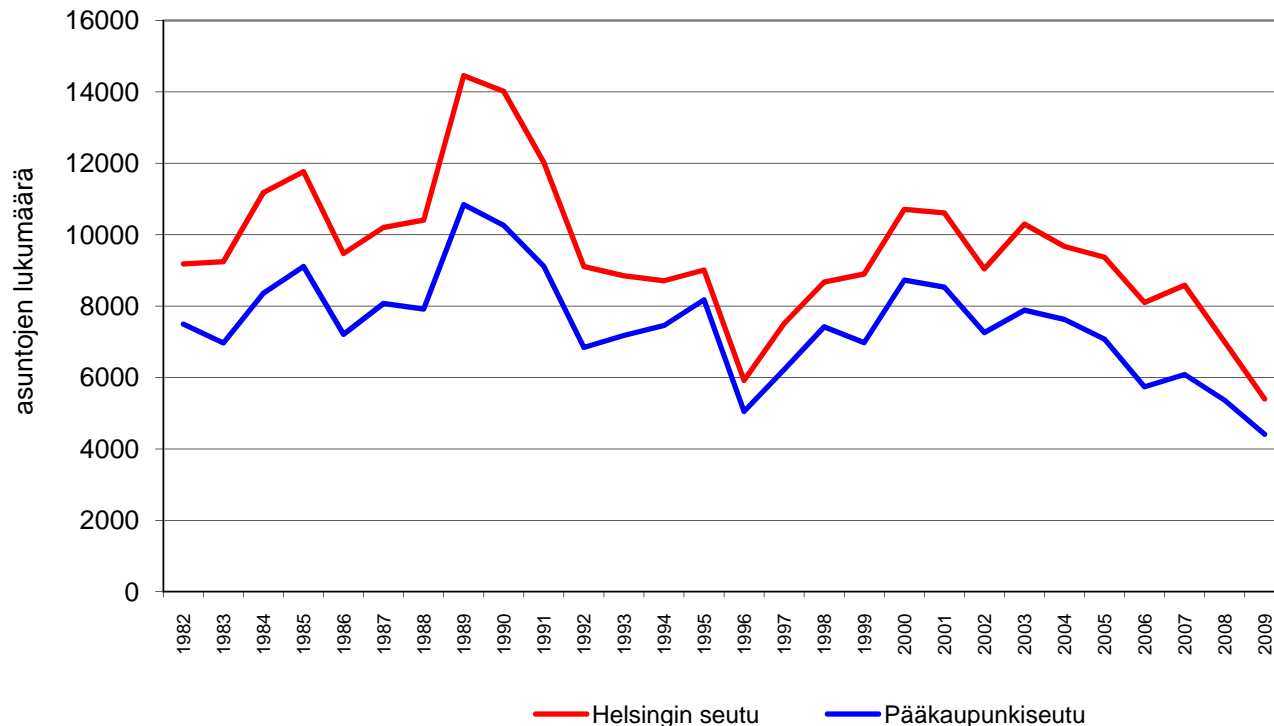
Väestönmuutos Helsingin seudulla alueittain



Asuntotuotanto

- Asuntotuotanto on laskenut Hgin seudulla 2000-luvulla huolimatta hyvästä kysyntätilanteesta
- Rahoitusmarkkinakriisi v. 2008 ja sitä seurannut lama 2009 supisti tuotannon historiallisen alas
- Tyhjien asuntojen varanto supistunut – ei puskuria joka ottaisi vastaan mahdollisen kysynnän kasvun
- Rakennusluvista tapahtui käänne kasvuun v. 2009: luvat 8 800 asunnolle
- Lupien ja aloitusten kasvu jatkunut alkuvuonna 2010

Asuntotuotanto Helsingin seudulla ja pääkaupunkiseudulla



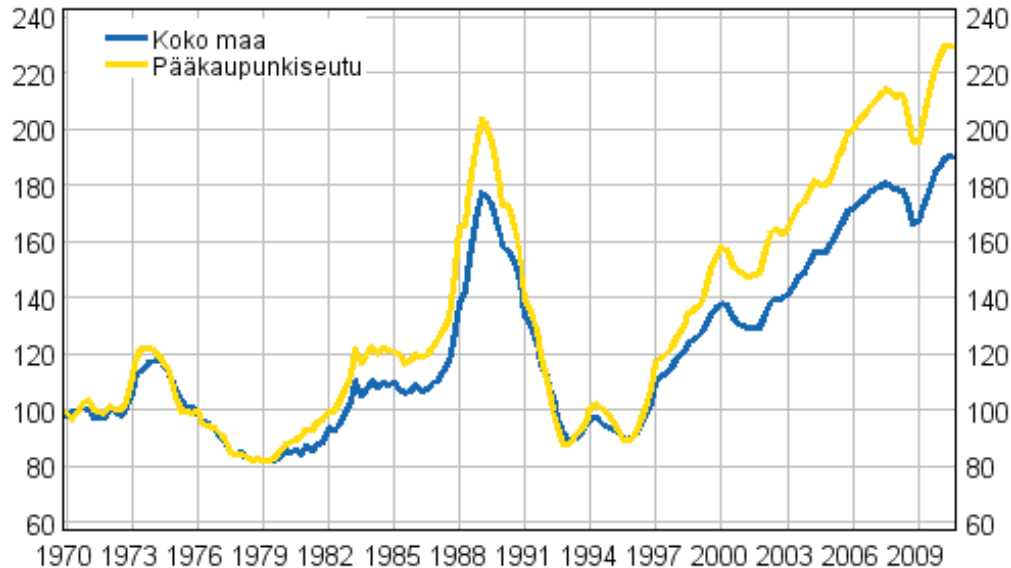


KAUPUNKITUTKI

Asuntojen hinnat

- Asuntojen reaali hinnat PKS:lla 2,6-kertaistuneet vuodesta 1996 vuoden 2010 puoliväliin
- Kasvu rajumpaa kuin muualla maassa; hintaero (PKS - muu maa) kasvanut
- Hintojen lasku v. 2008 jäi lyhytaikaiseksi, kasvu jatkunut v. 2009, mutta pysähtyi kesällä 2010
- Muutokset jyrkempiä PKS:lla kuin muualla maassa

Asuntojen reaalin hintataso pääkaupunkiseudulla ja koko maassa (vanhat kerrostaloasunnot), 1970=100. Lähde: Tilastokeskus

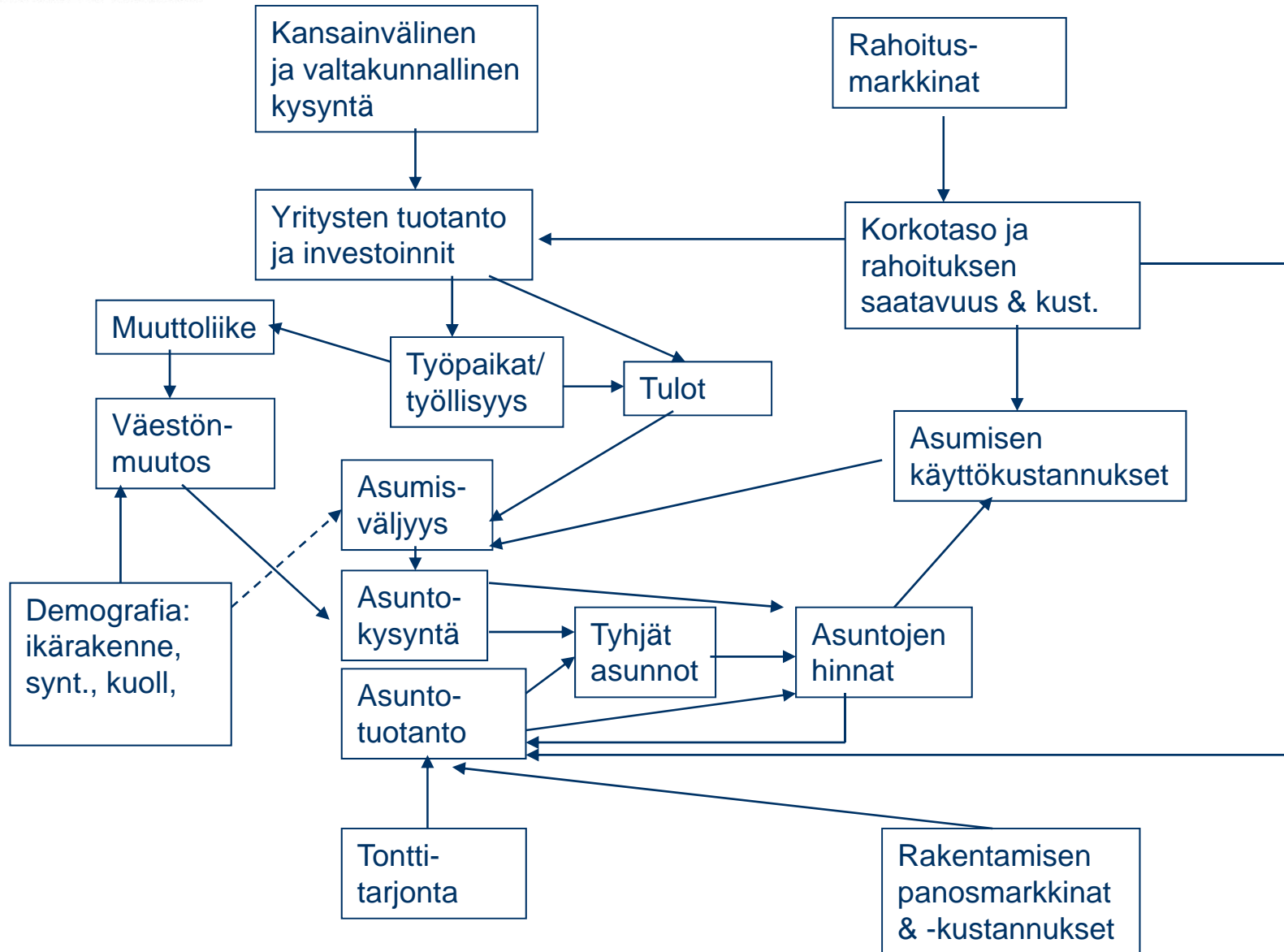


Myytyjen asuntojen keskihinnat
Nelj. 3/2010 (TK)

| | |
|------------------------|-------|
| Koko maa | 2 117 |
| Pääkaupunkiseutu (PKS) | 3 224 |
| Muu Suomi (SF - PKS) | 1 617 |

Huom. Asunnon hinta eri asia kuin asumiskustannus

Alueellisten asuntomarkkinoiden perusmekanismit

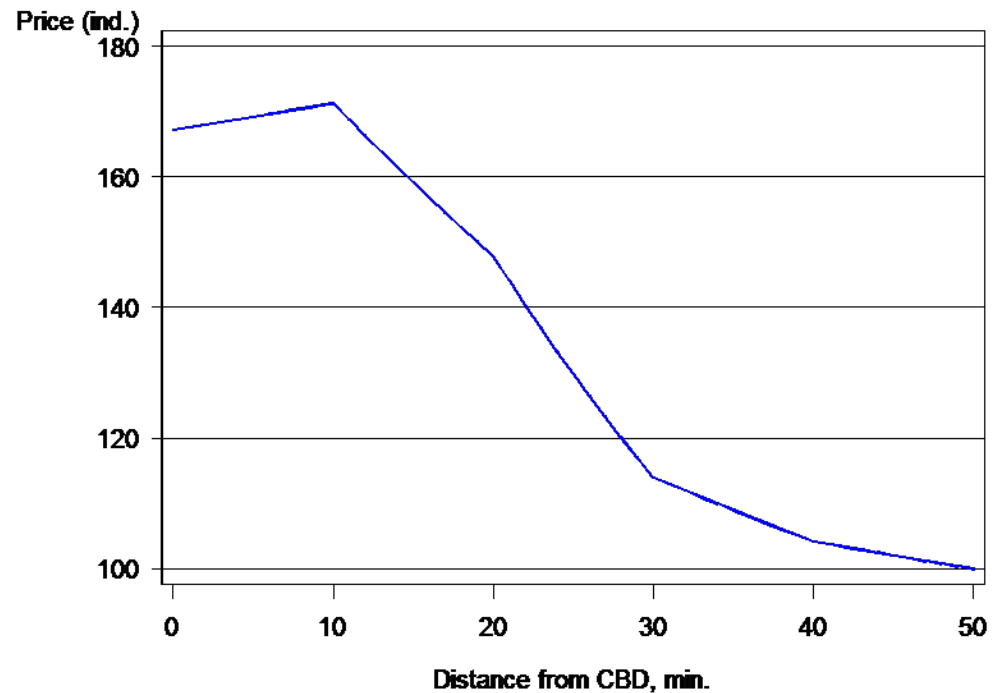


Suurkaupunkialueen maankäyttö / asuntomarkkinat

- Paljon toimintoja pienellä alueella → kilpailu niukoista maaresursseista
- Maan hinta (→ asuntojen hinnat) korkeammat kuin ulkopuolella
- Taustalla skaalaedut, agglomeraatioedut → suurempi tehokkuus → korkeammat tulot → korkeampi maksuhalukkuus & -mahdollisuus
- Sisäinen vaihtelu sijainnin mukaan
- Suurkaupunkialueen hintataso ei voi normaalioloissa laskea samalle tasolle kuin ulkopuolella
- Tuotannon ja väestön kasvu johtavat hintagradientin nousuun koko kaupunkialueella

Asuntokauppa-aineistoista estimoitu
asunnon hinnan riippuvuus liikenteellisestä
keskustaetäisyydestä PKS:lla
(Laakso 1997)

Indeksi, liikenne-etäisyys 50 min. = 100
(kaikki suunnat)



Asuntokysynnän perustekijät

- Perustekijät: väestönkasvu, väestörakenteen muutos, tulot, asumispreferenssit
- Väestönkasvu
 - v. 2007-10 HS:lla 14 000 – 16 000 henkeä/v.
 - maahanmuutto on pysynyt korkealla tasolla eikä ole merkkejä, että muutto tyrehtyisi
 - Näkemys tulevasta
 - väestönkasvu jatkuu lähivuosina n. 13 000 – 14 000 henkeä/v. (~1% / v.)
 - kasvun lähteenä maahanmuuttajat ja luonnollinen kasvu
- Tulot & asumispreferenssit & väestörakenne & hinnat/vuokrat → asumisväljyys
- Asumisväljyyden muutos
 - asuntokuntien pieneneminen → asumisväljyyden kasvu
 - väestön ikääntyminen → pienemmät asuntokunnat
 - nuorten kotoa muuttamisen aikaistuminen, avioerot, elämäntapojen muuttuminen → pienemmät asuntokunnat
 - tulotason nousu → osa tulojen kasvusta kanavoidaan asumisväljyyteen
 - asumisen käyttökustannukset → nousu hidastaa asumisväljyyden kasvua
 - käyttökustannukset riippuvat asuntojen hinnoista, koroista, vastikekustannuksista (mm. energia), vuokrista
 - maahanmuuttajien väestöosuuden kasvu → hidastaa asumisväljyyden kasvua
 - suuria perheitä, alhainen tulotaso, alhainen asumisväljyys
 - Tasapainottuu ajan kuluessa → asumisura
 - em. tekijät tasapainottavat osin toisiaan
 - asumisväljyyden kasvu vakaata, suhdanteet vaikuttavat vain vähän
 - HS:lla asumisväljyys kasvoi 1980-1990-luvuilla keskimäärin n. 0,3 m²/v
 - Kuitenkin asumisväljyyden kasvu HS:lla lähes pysähtynyt viime vuosina, koska tuotanto ollut lamassa, mutta väestö kasvanut

Asuntokysynnän perustekijät: väestönmuutos, tulot, asumispreferenssit

- Väestönkasvun aikaansaamaan asuntokysynnän kasvuun vastaaminen edellyttäisi HS:lla likimäärin
 - 500 asuntoa / 1000 uuttaasukasta
 - (tutkimusten mukaan 1 % väestönkasvu → n. 1 % asuinpinta-alan kasvu)
- Normaali asumisväljyyden kasvu ja 13 000 – 14 000 asukkaan väestönkasvu generoivat HS:lla kysyntää
 - 11 000 – 12 000 asunnon tuotannolle / vuosi
- Toteutunut asuntotuotanto HS:lla n. 7 500 as./v. 2006-09
 - sopeutumismekanismeja
 - asuntojen hintojen ja vuokrien nousu, kun tarjonta on kasvanut kysyntää hitaammin
 - asumisväljyyden kasvu hidastunut
 - asuntovarauma (tyhjät asunnot) supistunut
 - kantakaupungin konttoreita palautunut asunnoiksi
- Helsingin seudun MAL-2017 (maankäytön ja liikenteen toteutusohjelma) tavoite
 - 13 000 asuntoa / vuosi

Tonttitarjonta Helsingin seudulla

- Asuntotuotannon tonttimaavaranto Helsingin seudulla (HS:n MAL-neuvottelukunta)
 - asemakaavoitettuna 9 milj. kem², josta 7 milj. kem² PKS:lla
 - yleiskaavoissa 20 milj. kem², josta 13,5 milj. kem² PKS:lla
 - paljon potentiaalia kaavoitukselle myös nykyisten yleiskaavojen lisäksi (HSL/MARA)
- Tonttimaavaranto suhteessa rakentamiseen
 - Asemakaavoissa ja yleiskaavoissa osoitetut rakentamismahdollisuudet (+ hajarakentaminen) mahdollistaisivat 13 000 asunnon vuosituotannon 23 vuoden ajaksi
 - Edellisen 25 vuoden keskimääräisellä tuotantomäärällä (10 000 /v.) kaavavaranto riittäisi 31 vuoden ajaksi
 - vuosittain aloitettu tuotanto alle 10 % asemakaavoitetusta varannosta v. 2005-2009
 - viime vuosina kaavoitettu enemmän kuin tuotantoa aloitettu
- Uudet rakentamisalueet
 - pääkaupunkiseudun kaavoitettavana olevat ja kaavoitukseen tulevat suuret uudet rakentamiskohteet lisäävät rakentamiskelpoisen asuntonttimaan tarjontaa merkittävästi
 - Helsingin Jätkäsaari, Kalasatama, Kruunuvuorenranta, Pasila, Östersundom
 - Espoon Suurpelto, Iivisniemi ym.
 - Vantaan Marja-Vantaa-alue ym.
 - myös Hgin seudun kehyskunnissa tulossa uusia rakentamisalueita
 - Mm. Kirkkonummi/Sundsberg, Tuusula/Rykmentinpuisto, Etelä-Sipoo, Mäntsälä, Vihti...
 - merkittävä tonttitarjonnan lisäys
 - suuria aluerakentamiskohteita kaupunkien ja valtion omistamalla maalla
 - yksityisellä maalla kunnilla mahdollisuus tehdä hyviä kaavoitus sopimuksia

Miksi asuntotuotanto on ollut vähäistä 2000-luvulla

- Asuntotuotannon selittäjät (yleistys alan tutkimuksista)
 - Asuntojen hintataso +
 - Tonttimaan saatavuus/hinta -
 - Muut panoskustannukset -
 - Korot -
- Kysyntä/hintataso on suosinut rakentamista v. 2004 alkaen
- Rahoitusmarkkinoiden kriisi hyydytti tuotannon 2008, mutta vaikutus jäi lyhytaikaiseksi
- Rakennuskustannukset: nousu v. 2008 asti, veturina toimitilarakentaminen – ei selitä alhaista tuotantoa
- Tonttimaan saatavuus/hinta avainasemassa
- Myös rakennusalan rakenne ja toimintatavat vaikuttavat

Tonttimaa

- Laskennallinen tonttitarjonta riittävä
- Merkittävä osa yksityisestä tonttitarjonnasta ei aktiivisesti markkinoilla (mm. spekulointi)
- Osa tonttitarjonnasta ei vastaa kysyntää (vanhentuneet kaavat, huono sijainti)
- Rakennusliikkeiden omistama tonttimaa (mahdollistaa rakentamisen säätelyn)
- 2000-luvulla suuret rakentamiskohteet ehtyneet

Tavoiteltu 13 000 asunnon vuosituotanto ei mahdollinen ilman

- suuria kuntavetoisia projektialueita (kunnan maa tai kaavoitussopimus)
- ja yhteiskunnan tukea sosiaaliselle asuntotuotannolle

Uudet projektialueet

- Muuttavat tonttitarjonnan tilannetta merkittävästi
- Mahdollistavat suurimittakaavaisen rakentamisen useaksi vuodeksi
- Kuntien maanomistus mahdollistaa pro-aktiivisen tonttipolitiikan (kilpailutus, tontinluovutus, hinnoittelu)
- Toimiva kaavoitus ei ole este riittävälle tonttitarjonnalle

Rakennusalan toiminta ja toimitilarakentaminen

Rakennusala

- Suomessa keskittynyt - asuntotuotannossa 3 suurta
- Suurilla rakentajilla merkittävä tontinomistus, joka mahdollistaa tarjonnan säätelyn ja varmistaa kannattavuuden
- Samat rakentajat asunto- ja toimitilamarkkinoilla sekä alueellisilla markkinoilla
- 2000-luvulla toimitilarakentaminen kannattavampaa kuin asuntorakentaminen
→ painopiste toimitiloissa, asuntotuotannon kustannuksella

Toimitilamarkkinat pääkaupunkiseudulla

- Toimisto, liike, teollisuus
 - Toimivat markkinat
 - Kv. Sijoittajien tulo markkinoille 2000-luvulla
- Toimitilarakentaminen aktiivista samalla kun asuntotuotanto lamassa 2000-luvulla
 - Valmistunut toimitilakerrosala huipputasolla 2008, samalla asuntotuotanto poikkeuksellisen alhaalla
 - Toimitilarakentaminen "söi" asuntotuotantoa
 - Taantuma hyydytti toimitilarakentamisen 2008, elpynyt 2009-2010
- Jatkovasti kysyntää nykyaikaisille, uusille toimitiloille hyvissä sijainneissa
 - Maksukykyiset yritykset
 - Toimistokeskittymät – Hki kantakaupunki, Keilaniemi-Otaniemi-Tapiola-Leppävaara-Kilo, Aviapolis
 - Samalla "vanhat" alueet vajaakäytössä (Lauttasaari, Vallila, Pitäjänmäki)
 - Mm. Suurpelto (Kehä II) liian syrjässä
- Suuri tyhjien tilojen osuus
 - PKS toimistot 13 % syksyllä 2010 (Catella)
 - Vanhoja toimitiloja puretaan ja rakennetaan asunnoiksi tai muunnetaan Loft-asunnoiksi hyvissä sijainneissa, mm. Lauttasaari
- Valtava tonttitarjonta
 - Ei merkittävää kuntien maanomistusta
 - Suuri osa tonteista "väärissä" paikoissa, eivätkä tule rakennetuiksi
 - Kunnat kilpailevat yrityksistä → joustavuus kaavoituksessa
- Suuri hajonta vuokratasossa
 - Mahdollistaa toimitilojen saatavuuden myös vähemmän maksukykyisille yrityksille, mm. aloittavat pienyritykset

Tonttitarjonnan vaikutuksista tonttimaan ja asuntojen hintatasoon

- HS:n kuntien – erityisesti PKS - on perusteltua pyrkiä nostamaan asuntotuotannon tasoa
 - ketjuvaikutusten kautta positiivinen vaikutus asuntomarkkinoiden toimivuuteen ja hintatasoon
 - luo edellytyksiä muuttoliikkeelle ja työvoiman tarjonnalle
 - kaupunkirakenteen eheytyminen
 - tonttitarjonnalla keskeinen rooli
- Kuntien välineet
 - tonttipolitiikka (mm. luovutus ja hinnoittelu)
 - lunastus
 - maankäyttösopimukset
 - Kunnallinen asuntotuotanto
- Uustuotannon vaikutus asuntomarkkinoille syntyy ketjuvaikutusten kautta vanhassa asuntokannassa
 - PKS:lle valmistuvien uusien asuntojen asukkaat tulevat pääosin samalta seudulta – ulkopuolelta muuttavat sijoittuvat pääasiassa vanhaan asuntokantaan
 - uusien asuntojen tarjonnan kasvu → ketjut vanhassa asuntokannassa → tyhjiä asuntojen osuuden kasvu → hintojen aleneminen (tai nousun hidastuminen) joissakin asuntomarkkinoiden segmenteissä
- rakenteellinen ero PKS:n ja muun maan välillä ei poistu tonttitarjonnalla – suurkaupunkivaikutus



Asuntokysynnän näkymiä

- Asuntokuntarakenne muuttuu – heijastumat asuntokysyntään
 - asuntokuntien pieneneminen jatkuu – asuntokuntien määrä kasvaa nopeammin kuin väestö
 - ikääntyvien 1 ja 2 aikuisen asuntokuntien määrä kasvaa nopeasti
 - lapsiperheiden määrä kasvaa hitaasti
- Maahanmuuttajista tulee merkittävä ryhmä asuntomarkkinoilla
 - sijoittuminen asuntomarkkinoiden osamarkkinoille
 - kaupunkien vuokra-asunnot → vapaat markkinat, eri alueet
 - onko maahanmuuttajilla erilaiset asumispreferenssit kuin kantaväestöllä?
 - tutkimusten mukaan preferenssit samantapaiset mutta taloudelliset lähtökohdat huonommat alkuvaiheessa
 - 1990-luvulla Helsingin seudulle tulleiden maahanmuuttajien omistusasumisosuus kasvanut nopeasti, lähestyy kantaväestön osuutta
 - kokemukset muualta: maahanmuuttajat ja muualta maasta muuttajat etenevät nopeasti asuntomarkkinoilla
 - asumisura ja työura kulkevat yhdessä
 - dynamiikkaa koko alueen kysyntään
- Vuokra-asumisen vahvistuminen uudelleen
 - rahoitusmarkkinoiden epävarmuus – korot eivät pysy loputtomasti nykyisellä alhaisella tasolla
 - maahanmuuttajaväestön kasvu
 - elämäntapavalinnat
 - liikkuvuuden lisääntyminen
 - asuntojen hintojen ja vuokrien suhde

Asuntomarkkinoiden uhkia ja mahdollisuuksia

Uhkia

- kysynnän patoutuminen
 - reaaliset kysyntätekijät kasvavat, mutta kysyntä ei realisoidu
 - kysyntä ja tarjonta eivät kohta
 - ”tavallisista” kysyntää – ”prime” tarjontaa
 - ylikuumenemisen uhka alhaisten korkojen ruokkiman nopean hintanousun seurauksena
- tuotannon jumiutuminen
 - uusien alueiden kaavoituksen viivästyminen
 - kuntien säästökuurit → investointien leikkaaminen
 - uusien alueiden perusrakenne ja palvelut lykkäytyvät
 - valtion leikkaukset / elvytyksen purku → vuokra-asuntojen tukien leikkaus ja ehtojen heikentäminen
 - investoijien riskin kaihtaminen

Asuntomarkkinoiden uhkia ja mahdollisuuksia

Mahdollisuuksia

- uudet rakentamisalueet
 - kiinnostavia ja haluttuja asuinalueita
 - hyvät liikenneyhteydet ja palvelut
- mahdollisuus uusien toteuttamismallien kehittelyyn
- yhteiskunnan tukijärjestelmien kehittäminen
 - säätelyn ja markkinaehtoisuuden yhdistämisen uudet tavat
- urakkahintojen & rakennuskustannusten pysyminen kohtuullisinä
- työvoiman saatavuusongelmien helpottuminen

Johtopäätöksiä

- On perusteltua katsoa suhdannetilanteiden yli
 - pitemmän ajan näkökulmasta Helsingin seutu edelleen kilpailukykyinen ja toimiva alue
 - kriittiset tekijät, joiden toimivuudesta huolehdittava suhdanteiden yli: työmarkkinat – asuntomarkkinat – liikennejärjestelmä - palveluverkostot
- Uhkana kysynnän patoutuman purkautuminen ylikuumenemiseksi, kun suhdanne on kääntymässä positiiviseksi, kotitalouksien talousodotukset ovat huippulukemissa ja korot edelleen alhaalla
- Tarvitaan toimijoiden yhteistyötä asuntotuotannon pitämiseksi reaalisen kysynnän edellyttämällä tasolla
 - rakentajat – sijoittajat – rahoittajat – kunnat – valtio
 - uudet PP-toteutusmallit asuntotuotantoon
- Tonttitarjonnasta aiheutuneet pullonkaulat väistymässä, jos uusien alueiden kaavoitus ja suunnittelu etenevät ilman suuria ongelmia
- Asuntorahoitus
 - mikä on valtion rooli asuntomarkkinoilla tulevaisuudessa?
 - harkintaan uusia rahoitusmalleja, esim. ARA:n lainarahoitusta sekä valtion tukemalle että vapaarahoitteiselle tuotannolle