

Asuntojen hinnat nousevat mutta asumisväljyys ei – katsaus Helsingin seudun asuntomarkkinoihin

Seppo Laakso

Tutkija, VTT

Kaupunkitutkimus TA Oy

Helsingin seudun asuntomarkkinat ovat jälleen kerran hämmäntävässä tilassa, kuten monta kertaa aikaisemminkin. Asuntojen hinnat ja vuokrat nousivat voimakkaasti ja seudun väestö kasvoi 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen puolivälistä alkaen, mutta samaan aikaan asuntotuotanto väheni ennätyksellisen alhaiselle tasolle. Asuntomarkkinoista tuli jälleen pullonkaula Helsingin seudun työmarkkinoiden toimivuudelle ja viimeisimmän taantumman jälkeen käynnistyneelle talouskasvulle.

Tässä kirjoituksessa käsitellään Helsingin seudun asuntomarkkinoiden viime vuosien muutoksia sekä tulevaisuuden näkymiä. Erityisesti arvioidaan uusien rakentamisalueiden mahdollistaman tonttitarjonnan merkitystä seudun asuntomarkkinoiden kannalta. Kirjoituksen näkökulma painottuu nopeasti kasvavalle Helsingin seudulle, jossa tonttitarjonnan merkitys asuntotuotannon reunaehtona on paljon merkittävämpi kuin muualla maassa. Helsingin seudulla tarkoitetaan 14 kunnasta koostuvaa toiminnallista kaupunkialuetta, jonka muodostavat pääkaupunkiseutu (Espoo, Helsinki, Kauniainen ja Vantaa) sekä kehysalue

(Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti).

1. Asuntomarkkinoiden kehitys Helsingin seudulla 2000-luvulla

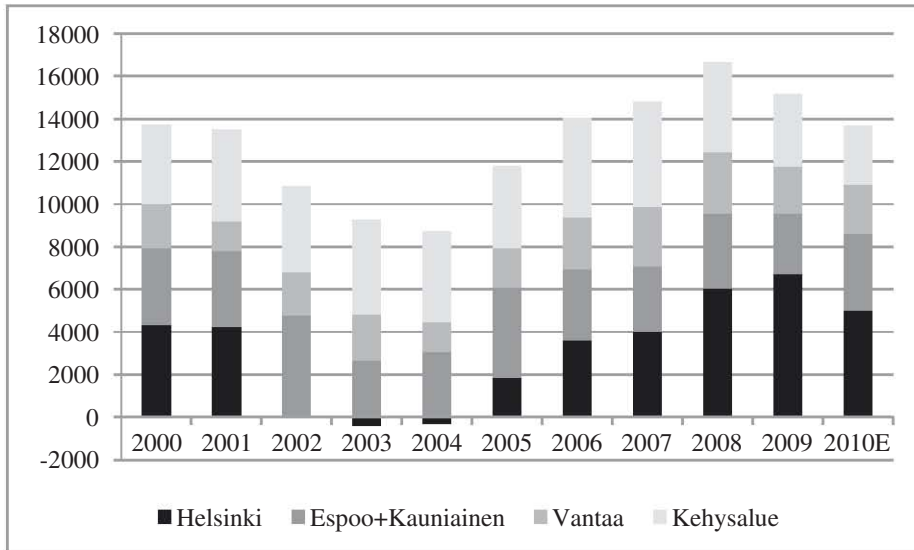
Alueellisten asuntomarkkinoiden keskeisiä indikaattoreita ovat väestö- ja tulokehitys, asuntolainojen korot, asuntotuotanto, asuntojen hinnat ja vuokrat sekä asumisväljyys.

Väestö ja tulot

Väestön ja tulojen kehitys ovat asuntomarkkinoiden keskeisimmät kysyntätekijät. Kummankin tekijän kasvu lisää asuntojen kysyntää. Väestönmuutos on erityisesti seudullinen tekijä. Myös tulokehityksessä on alueellisia eroja, vaikka määräävät tekijät ovatkin pitkälti valtakunnallisia.

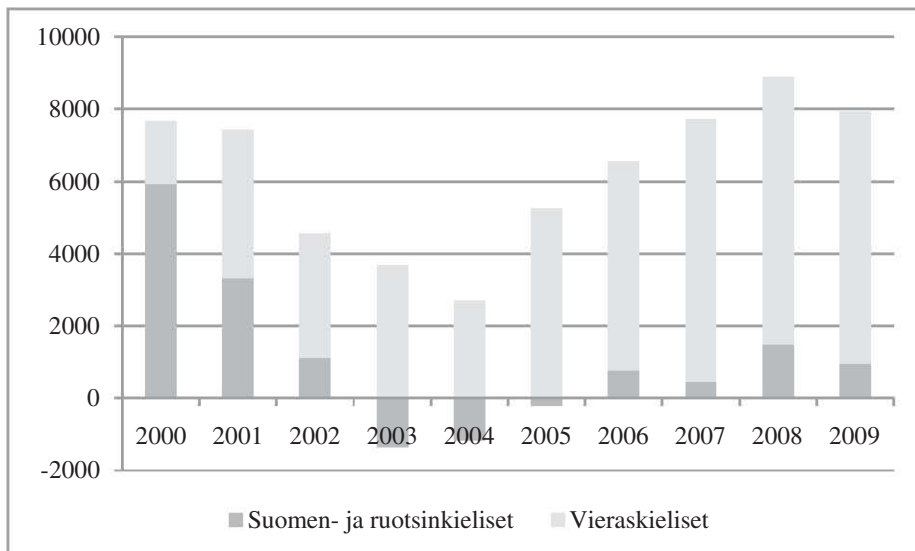
Helsingin seudun väestö on kasvanut keskimäärin 1,1 % vuodessa jaksolla 2005–2010. Koko maan väestö on lisääntynyt keskimäärin 0,4 % vuodessa. Suunnilleen puolet seudun

Kuvio 1. Väestönmuutos Helsingin seudulla alueittain.



Lähde: Tilastokeskus.

Kuvio 2. Helsingin seudun nettomuutto äidinkielen mukaan



Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus.

väestönkasvusta on ollut luonnollista kasvua (syntyneiden enemmitys kuolleisiin verrattuna) ja puolet muuttovoittoa. Kasvu on painottunut Helsingin ulkopuolelle Espooseen, Vantaalle ja kehyskuntiin, joskin vuosina 2008–2010 Helsingin osuus seudun kasvusta on vahvistunut kehysalueen kustannuksella (kuvio 1). Seudun muuttovoitosta valtaosa on perustunut vieraskieliseen väestöön (kuvio 2), jonka muuttovirrat ovat tulleet Helsingin seudulle sekä suoraan ulkomailta että merkittävästi myös muualta Suomesta. Talouden taantumalla vuosina 2008–2009 oli vain vähäinen vaimentava vaikutus Helsingin seudun väestökehitykseen.

Helsingin seudulla reaaliset ansiotulot asukasta kohti ovat nousseet keskimäärin 1,5 % vuodessa viimeisen 6 vuoden aikana, suunnilleen saman verran kuin koko maassa. Reaalinen palkkasumma, joka kuvaa asukkaiden ostovoiman kehitystä, on kasvanut Helsingin seudulla keskimäärin 2,5 % vuodessa ja koko maassa 1 % vuodessa. Ero seudun ja koko maan välillä perustuu väestön ja työllisyyden nopeampaan kasvuun Helsingin seudulla. Taantuma sai aikaan vain lievän notkahduksen reaalityulojen kehitykseen, sillä inflaation hidastuminen lievensi työttömyyden kasvun aiheuttaman tulojen laskun vaikutusta reaalityuluihin.

Asuntoluottojen korot

Asuntokysyntään vaikuttaa myös asumisen käyttökustannus, joka vuokra-asumisessa on käytännössä sama kuin maksettava vuokra. Omistusasumisessa käyttökustannus vastaa asunnon ylläpito- ja rahoituskustannuksia¹, jot-

ka koostuvat hoitovastikkeesta (asunto-osakeyhtiö) sekä asuntolainan (oma tai yhtiökohtainen) korkokustannuksista. Reaaliset korkokustannukset muodostuvat lainakannan suuruudesta (johon vaikuttaa asuntojen hintataso), asuntolainojen korkotasosta (verovähennyksen jälkeen) sekä inflaatiosta. Korkokustannukset liittyvät asuntokysynnän valtakunnallisiin ja kansainvälisiin rahoitusmarkkinoihin.

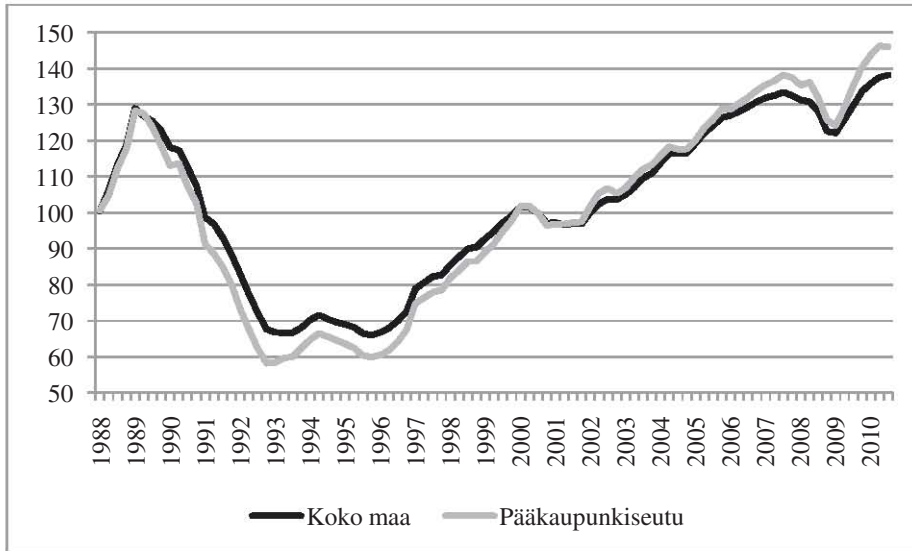
Kotitalouksien asuntolainojen korot laskivat euron käyttöönoton jälkeisinä vuosina aikaisempaan verrattuna historiallisen alhaiselle tasolle. Uusien asuntolainojen keskiporko oli 2–3 % vuosikymmenen puolivälissä. Korkojen verovähennysoikeus vaikutti vielä todellista korkoa alentavasti. Vuoden 2005 jälkeen korkotaso nousi muutaman prosenttiyksikön vuoteen 2008 mennessä, mutta korkovähennysedun ja inflaation jälkeinen reaalkorko laski lähelle nolaa. Nimelliskorot kääntyivät uudelleen laskuun kansainvälisen rahoituskriisin seurauksena vuonna 2008. (Takala 2009.)

Asuntojen hinnat ja vuokrat

Asuntojen hinnat ovat nousseet lähes yhtäjaksoisesti vuodesta 1996 vuoteen 2010 asti, poikkeuksina suhteellisen lyhytkestoisiksi jääneet notkahdukset vuosina 2001–2002 ja 2008–2009. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousu on ollut selvästi voimakkaampaa kuin koko maassa: reaali hinnat ovat nousseet 2,6-kertaiseksi PKS:lla ja 2,1-kertaiseksi koko maassa. Asuntojen hintojen nopeaa nousua 1990-luvun jälkipuolella voi pitää palautumisena 1990-luvun laman jälkeen poikkeuksellisen alas vajonneesta tasosta. Sen sijaan hintojen nousun jatkuminen vielä vuoden 2005 jälkeen selvästi kuluttajahintoja ja ansiotason nousua nopeampana perustuu muihinkin tekijöihin kuin tulotason

¹ Lisäksi omistusasumisen käyttökustannukseen sisällytetään normaalisti vaihtoehtoisen sijoituskohteen tuoton menetys.

Kuvio 3. Asuntojen reaalin hintataso pääkaupunkiseudulla ja koko maassa (vanhat kerrostaloasunnot), indeksi 2000 = 100

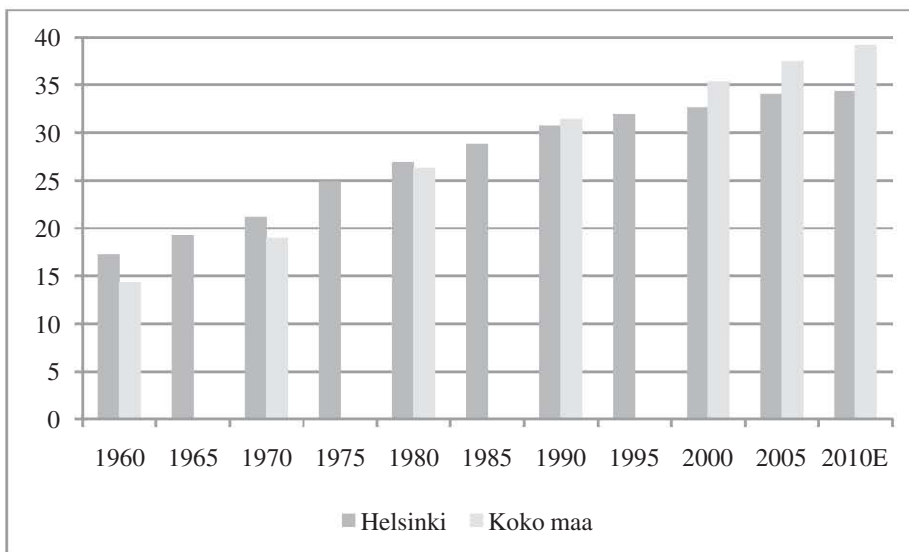


Lähde: Tilastokeskus.

ja väestön kasvuun. Reaalisten asuntohintojen aikaisempi ennätys vuodelta 1988 ylitettiin vuonna 2007. Hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla nimellisesti keskimäärin 5,4 % vuodessa (koko maassa 4,4 %) ja reaalisesti 3,5 % (koko maassa 2,6 %) vuodesta 2005 vuoteen 2010 (3. neljännes 2010).

Takala (2009) korostaa 2000-luvulla tapahtuneiden asuntoluottojen reaalikorkojen laskun, lainojen saatavuuden paranemisen, laina-aikojen pidentymisen ja vastaavasti asuntolainojen nostojen nopean kasvun keskeistä merkitystä asuntojen hintojen nopeassa nousussa 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä. Asuntoluottojen verovähennysoikeuden voimassaolo, omassa käytössä olevan asunnon myyntivoiton verovapaus sekä 1990-luvun lopulla poistettu asuntolainan leimavero ovat osaltaan kiihdyttäneet asuntoluottojen volyy-

min kasvua ja sen kanavoitumista asuntojen hintoihin. Kuitenkaan Suomessa asuntojen hintojen nousu ei ole yltänyt samoihin lukemiin kuin pahimmissa hintakuplamaissa, kuten Espanjassa, Irlannissa ja Isossa-Britanniassa, joissa asuntojen hinnat kääntyivät rajuun laskuun vuonna 2008. Kuitenkin Takalan mukaan myös Suomessa on todellinen uhka vastakkaissuuntaiselle reaktiolle pitkään jatkuneen hintojen nousun jälkeen. Takala peräänkuuluttaa hintojen nousua hillitseviä toimenpiteitä, kuten em. veroetuuksien rajoittamista, joiden haitat olisivat hänen mukaansa pienempiä kuin nopeasta noususta väistämättä seuraavan hintojen laskun haitat. Valtionvarainministeriön verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportissa (2010) ehdotetaankin asuntolainojen korkovähennysoikeuden poistamista asteittain.

Kuvio 4. Asumisväljyys Helsingissä ja koko maassa (huoneisto-m²/asukas)

Lähde: Tilastokeskus ja Helsingin kaupungin tietokeskus.

Myös asuntojen vuokrien nousu on ylittänyt kuluttajahintojen nousuvauhdin, vaikka nousu on ollut maltillisempaa kuin asuntojen hinnoissa. Vuokratasossakin pääkaupunkiseudun vuokrataso on kohonnut nopeammin kuin koko maassa. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen m²-vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla nimellisesti keskimäärin 4,2 % vuodessa (koko maassa 3,4 %) ja reaalisesti 2,2 % (koko maassa 1,4 %) vuodesta 2005 vuoteen 2009.

Asumisväljyys

Asumisväljyys (huoneisto-m²/asukas) on yleisesti käytetty asumistason määrällinen indikaattori. Keskimääräinen asumisväljyys on Helsingin seudulla noin 35 m²/asukas, kun muualla maassa luku on 40,5 m²/asukas. Helsingin seutu jää kauas jälkeen Oslon ja Köö-

penhaminan (45–50 m²/asukas) sekä Tukholman (n. 40 m²/asukas) väljyyksistä. Kuitenkin bruttokansantuote asukasta kohti on Helsingin seudulla suunnilleen samalla tasolla kuin Kööpenhaminassa ja Tukholmassa ja noin 1,75-kertainen muuhun Suomeen verrattuna.

Asumisväljyyden kasvu on Helsingin seudulla (kuviossa Helsinki) lähes pysähtynyt 2000-luvulla. Sen sijaan muualla maassa asumisväljyyden kasvu on jatkunut 2000-luvulla vain hieman hitaampana kuin aikaisempina vuosikymmeninä. Asumisväljyyden suhteen on tapahtunut merkittävä rakenteellinen muutos: muu Suomi ohitti Helsingin keskimääräisessä asumisväljyydessä 1970-luvulla ja sen jälkeen ero on systemaattisesti kasvanut.

Asumisväljyyden kasvun pysähtyminen Helsingin seudulla, vaikka kasvu on jatkunut muualla, indikoi omalta osaltaan Helsingin

seudun asuntomarkkinoiden tarjontaongelmia ja niistä johtuvaa asuntomarkkinoiden kireyttä. Tulos on loogisessa yhteydessä muuta maata nopeammin nousseisiin asuntojen hintoihin ja vuokriin. Sekä asuntomarkkinoiden teorioiden että empiiristen tutkimusten (Laakso ja Loikkanen 2004, Whitehead 1999) mukaan asumisen käyttökustannuksen nousu (vuokrataso tai omistusasumisen käyttökustannus) alentaa asumiskulutuksen määrää. Kiinnostavaa onkin se, miksi Helsingin seudulla hinnat ja vuokrat ovat nousseet nopeammin kuin muualla maassa.

Asuntotuotanto

Asuntotuotanto väheni Helsingin seudulla koko 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen ajan huolimatta tuotannolle suotuisasta kysyntätilanteesta. Oleellista on, että tuotannon määrä aleni jokseenkin systemaattisesti jo ennen vuonna 2008 alkanutta rahoitusmarkkinoiden kriisiä, joka oli keskeinen syy vuoden 2009 romahdukseen. Tuotannon supistuminen kohdistui pääkaupunkiseudulle ja siellä erityisesti Helsinkiin. Koko Helsingin seudulla valmistuneiden asuntojen määrä väheni 16 % (PKS:lla -30 %, kehyskunnissa +41 %) vuodesta 2000 vuoteen 2007. Talouskriisi ja taantuma saivat aikaan tuotannon romahduksen (-37 %), joka käänsi suhteen toisinpäin seudun alueilla: PKS -28 %, kehys -57 %. Muutokset ovat samantasoisia myös, kun tarkastellaan asuntojen lukumäärän sijasta valmistuneiden asuntojen pinta-alasummaa. Vuoden 2009 tuotannon taso oli historiallisen alhainen, koska yhtä alhaiseen tasoon päädyttiin edellisen kerran 1950-luvun alkupuolella. Valmistuneiden asuntojen määrä alitti vuonna 2009 jopa 1990-luvun laman jälkeisen aallonpohjan 1996. Valmistuneiden asuntojen määrä kääntyi kasvuun ennakkotie-

tojen mukaan vuonna 2010 ja rakennuslupien perusteella kasvu näyttää jatkuvan vuonna 2011, mutta taso jäänee edelleen huomattavasti pitkän ajan keskiarvon alapuolelle.

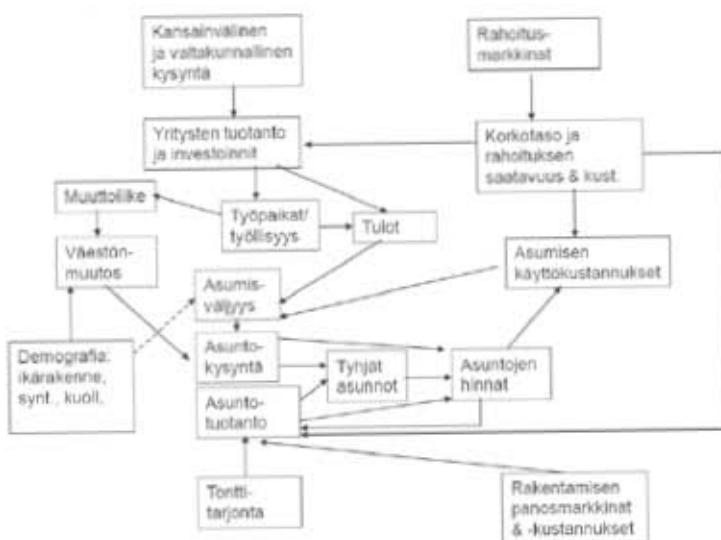
Asuntotuotannon väheneminen vuodesta 2000 alkaen on ilmiselvästi keskeinen osatekijä Helsingin seudun muuta maata nopeammassa asuntojen hintojen ja vuokrien nousussa. Lisäksi tyhjien asuntojen varanto on hyvin pieni. Alueellisilla asuntomarkkinoilla riittävän suuri tyhjien asuntojen varanto toimii puskurina, joka ottaa vastaan kysynnän normaalit lyhyen ajan vaihtelut ja vaimentaa näiden aiheuttamia hintareaktioita. Eräänlaiseksi nyrkkisäännöksi on muodostunut näkemys, että 5 %:n tyhjien asuntojen varanto mahdollistaa asuntomarkkinoiden normaalin sujuvan toimivuuden.

Helsingin seudun asuntokannasta ei valitettavasti ole tarkkoja tietoja todellisen asuntovauraman suuruudesta, koska sitä ei tilastoida eikä siitä ole tehty luotettavia erillisselvityksiä. Asumistilastojen mukaan Helsingin seudun asuntokannasta on ”ei vakituisesti asuttuja” 6,4 % asuntojen lukumäärästä ja 5,2 % huoneistoalasta. Kuitenkin näihin lukuihin sisältyy merkittävä osuus viereisiin asuntoihin yhdistettyjä pientasuntoja, muualla asuvien kakkosasuntoja, seudulla tilapäisesti asuvien asuntoja sekä yritysten käytössä olevia asuntoja, joita käytetään muualla asuvan henkilökunnan majoittamiseen seudulla. Realistinen arvio tyhjänä olevasta asuntokannasta Helsingin seudulla on 2–3 %, joka on selvästi alle asuntomarkkinoiden toimivuuden edellyttämän osuuden.

Asuntomarkkinat työmarkkinoiden pullonkaulana

Helsingin seudun taloudellisen kasvun jatkuminen vuoden 2009 taantuman jälkeen edellyttää

Kuvio 5. Alueellisten asuntomarkkinoiden perusmekanismit



Lähteet: Synteesi useista lähteistä, yksityiskohtaisempi esitys: mm. Huovari ym. (2002) sekä Laakso ja Käbkönen (2008).

osaavan työvoiman saatavuutta. Työllisyys lähti kasvuun taantuman jälkeen jo keväällä 2010. Riittävä asuntojen tarjonta ja asuntomarkkinoiden joustava toiminta ovat välttämättömät edellytykset muuttoliikkeelle ja sen kautta työvoiman tarjonnan kasvulle. Helsingin seudun työmarkkinat ovat täysin riippuvaiset jatkuvasta riittävän suuresta muuttovoitosta, sillä kantaväestön työvoiman tarjonta on jo kääntynyt laskuun. Tulevaisuudessa entistä suurempi osuus tulomuuttajista tulee olemaan maahanmuuttajia. Muuttovoiton edellytyksenä on se, että alueelle muuttavat pystyvät ostamaan tai vuokraamaan asumistarpeitaan vastaavan asunnon ja maksamaan asumiskustannuksensa työstä saatavalla palkalla. Seudun ja muiden alueiden välisen hinta- ja vuokratasoeron kasvu nostaa samalla potentiaalisten muuttajien kynnystä tulla alueelle. Asumisen korkea hinta ja

asuntotuotannon pullonkaulat uhkaavat Helsingin seudun yritysten työvoiman saantia ja koko seudun kasvumahdollisuuksia.

2. Alueellisten asuntomarkkinoiden mekanismit

Alueellisten asuntomarkkinoiden perusmalli

Alueellisten asuntomarkkinoiden perustekijöitä ja niiden välisiä vaikutussuhteita on jäsennellyt kuviossa 5. Alueellisten asuntomarkkinoiden perustapahtumat ovat mikrotasoisia: kotitalouksien asuntojen ostoja ja myyntejä, vuokrauksia sekä muuttoja asuntoihin ja asunnoista; maanomistajien rakennuttajien, rahoittajien ja rakennusliikkeiden asuntotuotantopäätöksiä.

Silti alueelliset asuntomarkkinat kytkeytyvät usean kanavan kautta valtakunnalliseen ja kansainväliseen talouteen. Kansainvälinen ja valtakunnallinen kysyntä vaikuttavat alueella toimivien yritysten tuotantoon ja investointeihin, jotka edelleen heijastuvat alueen työpaikkoihin ja työllisyyteen sekä palkkatasoon. Kansainväliset rahoitusmarkkinat vaikuttavat korkotason ja rahoituksen saatavuuden kautta sekä yritysten toimintaan että suoraan kotitalouksien asuntorahoitukseen ja edelleen asumisen käyttökustannukseen.

Alueellisen asuntokysynnän perustekijä on väestön määrä ja rakenne, johon muuttoliike vaikuttaa merkittävästi väestön sisäisten demografisten muutosten lisäksi. Muuttoliike on tiiviisti sidoksissa alueellisiin työmarkkinoihin, joiden taustalla vaikuttavat edellä mainitut työvoiman kysyntä ja palkkataso. Pääasiassa työmarkkinoilla määräytyvä tulotaso on tärkeä kotitalouksien asuntokysynnän tekijä, samoin asumisen käyttökustannukset, joihin korkotason lisäksi vaikuttavat mm. energiakustannukset.

Alueellisen asuntotarjonnan (asuntokanta) ja sen muutosten (asuntotuotanto ja poistuma) taustalla vaikuttavat tuottotekijöinä asuntojen hinnat ja vuokrat, kustannustekijöinä rakentamisen panoskustannukset ja korkotaso sekä edellytystekijöinä mm. tonttitarjonta ja siihen liittyvät tonttikustannukset. Asuntovarauma eli tyhjien asuntojen varasto toimii asuntojen kysynnän ja tarjonnan epätasapainon puskurina. Asuntohinnat ja vuokrat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan tasapainon perusteella.

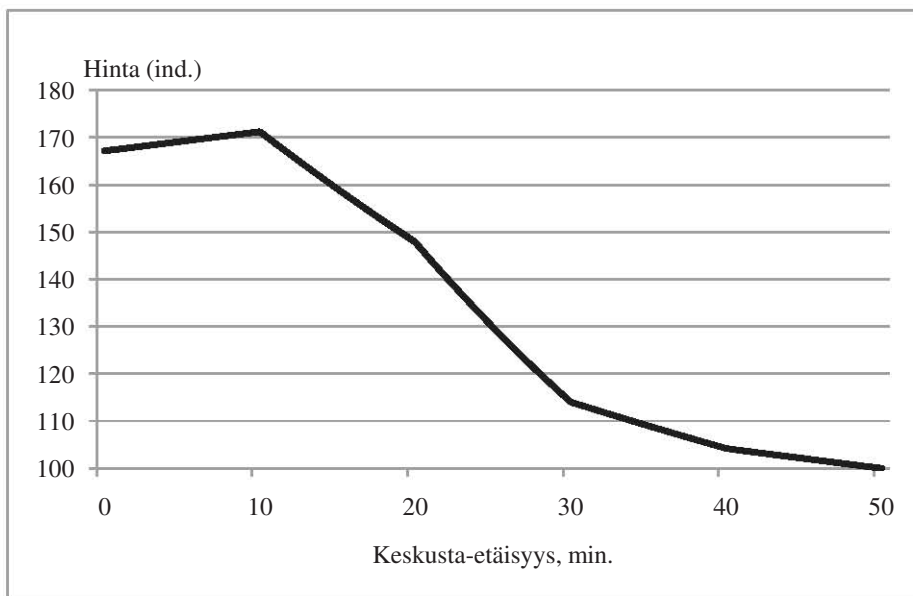
Suurkaupunkialueen asuntomarkkinoiden erityisyydet

Helsingin seudun, kuten kaikkien suurkaupunkialueiden, asuntomarkkinoiden erityispiirteet

perustuvat sijainnin, maankäytön ja maan hinnan välisiin suhteisiin. Suurkaupunkialueella on rajatulla, suhteellisen pienellä maa-alueella paljon erilaisia toimintoja – asuminen, toimisto, liike ja palvelut, teollisuus, liikenne, virkistys – jotka kilpailevat keskenään niukoista maaresursseista. Keskenään samanlaisten ja erilaisten toimintojen keskittyminen mahdollistavat skaalaetujen hyödyntämisen ja saavat aikaan agglomeraatioetuja. Ne johtavat suurempaan taloudelliseen tehokkuuteen, korkeampiin tuloihin sekä yritykselle että kotitalouksille ja edelleen korkeampaan maksuhalukkuuteen ja -mahdollisuuteen tilasta. Asuntojen ja toimitilojen markkinahinnat ja vastaavasti maan hinta vaihtelevat voimakkaasti sijainnin mukaan. Hinnat ovat korkeimmat saavutettavuuden ja muiden ominaisuuksien suhteen parhaimmissa sijainneissa, erityisesti keskustoissa, ja vastavasti alemmat saavutettavuudeltaan ja muilta ominaisuuksiltaan heikommassa sijainneissa. Kaupunkialueen ”reunalla” hintataso yhtyy ympäröivän alueen hintatasoon.

Maan hinnalla on yhteys maankäytön intensiteettiin sekä maankäytön jakautumiseen eri toimintojen välillä. Markkinaehtoisesti kaupunki rakennetaan tehokkaimmin (korkein kerrosala/maa-ala) sijainneissa, joissa maan arvo on korkein, koska kallis tuotantopanoksella pyritään käyttämään tehokkaasti. Edelleen kuhunkin paikkaan sijoittuvat toiminnot, joiden maksuhalukkuus/-mahdollisuus on korkein kyseisessä sijainnissa. Tästä syystä kalliita ja vähän tilaa vaativia erikoistavaroita tai erikoistuneita palveluita myyvillä yrityksillä on taipumus sijoittaa keskustoihin ja paljon tilaa vaativat teollisuus- ja varastointitoiminnot sijoittuvat tyypillisesti reuna-alueille. Kaupunkialueen väestön ja sitä vastaavan kokonaistulon kasvu kaupunkialueella johtaa normaalisti hintatason nou-

Kuvio 6. Asunnon hinnan riippuvuus liikenteellisestä keskustaetäisyydestä pääkaupunkiseudulla 1990-luvulla. Indeksi, liikenne-etäisyys 50 minuuttia ruuhka-aikana = 100.



Lähde: Laakso (1997).

suun koko kaupunkialueella ja vastaavasti kaupunkialueen tiivistymiseen ja laajenemiseen.

Kuitenkin maankäytön suunnittelu (yleis- ja asemakaavoitus sekä liikennesuunnittelu), joka on Suomessa kuntien monopoli, vaikuttaa merkittävästi kaupunkirakenteen toteutumiseen. Edellä kuvatun suurkaupunkivaikutuksen vuoksi suurkaupunkialueen asuntomarkkinoiden hintataso ei voi normaalioloissa laskea samalle tasolle kuin kaupunkialueen ulkopuolella.

Kuviossa 6 havainnollistetaan asuntojen hintojen vaihtelua liikenteellisen keskustaetäisyyden suhteen pääkaupunkiseudulla. Kuvio perustuu asuntojen kauppahintoihin perustuvasta aineistosta estimoituun hintagradienttiin, joka

kuvaava asuntojen hintatason vaihtelua ko. tekijän suhteen, kun muut tekijät on kontrolloitu.

Väestönkasvun ja asumisväljyyden vaikutus asuntojen kysyntään

Väestönkasvu on Helsingin seudun asuntokysynnän yksi keskeisimmistä perustekijöistä, kuten edellä on todettu. Monien tutkimusten mukaan (Huovari ym. 2002, Laakso 2000) asuntokysynnän väestöjousto on Helsingin seudulla likimäärin yksi, toisin sanoen prosentin väestönkasvu saa aikaan suunnilleen yhden prosentin nousun huoneistopinta-alalla mitattavassa asuntokysynnässä.

Asumisen tulojousto on vaihdellut Helsingin seutua koskevista asuntomarkkinatutkimuksissa 0,3:n ja 0,5:n välillä. Tulotason nousussa kotitaloudet käyttävät osan lisätuloistaan asumistason parantamiseen, joka suuntautuu sekä määrään (pinta-ala) että laatuun (asunnon ja talon ominaisuudet ja varusteet sekä sijainti). Ainakin lyhyellä aikavälillä tulojen kasvun aikaansaama kysynnän lisäys kanavoituu myös asuntojen hintatasoon, koska tarjonnan sopeutuminen kysynnän muutoksiin tapahtuu melko hitaasti. Siltä osin kun tulotason nousu johtaa pinta-alakysynnän kasvuun, se saa aikaan asumisväljyyden kasvua.

Asumisväljyyteen vaikuttaa myös väestörakenteen muutos. Helsingin seudulla, kuten koko maassa, asuntokuntien keskikoko on pienentynyt jatkuvasti usean vuosikymmenen ajan. Keskimääräinen asuntokuntakoko oli Helsingin seudulla 2,1 henkeä ja Helsingissä 1,9 henkeä vuonna 2009 (Helsingissä 2,6 vuonna 1970). Useat tekijät vaikuttavat asuntokuntien pienenemiseen: väestön ikääntyminen, joka lisää kaksin ja yksin asuvien iäkkäiden asuntokuntien määrää²; aikuistuvien lasten itsenäisen asumisen aloitusiän aikaistuminen; avioerojen yleistyminen sekä aikaisempina vuosikymmeninä myös lapsiperheiden lapsiluvun pieneneminen. Asuntokuntakoolla ja asumisväljyydellä on selvä keskinäinen yhteys: keskimääräinen asumisväljyys kasvaa asuntokuntakoon pientyessä.

Helsingin seudulla keskimääräinen asumisväljyys kasvoi keskimäärin noin 0,3 m² vuodessa 1980-luvulta 2000-luvun alkuvuosiin asti. Sen jälkeen muutos on hidastunut ja – kuten

edellä on todettu – pysähtynyt lähes kokonaan vuosikymmenen jälkipuolella.

Asuntojen tuotantovajaus

Esitettyjen asuntokysynnän perustekijöiden – väestönkasvu, tulotason nousu sekä väestörakenteen muutoksesta aiheutuva asuntokuntien pieneneminen – yhteisvaikutus asuntokysyntään voidaan laskea. Laskelman mukaan Helsingin seudun asuntokannan olisi pitänyt kasvaa 1,8–2 % eli 850 000–1 000 000 huoneisto-m² vuodessa jaksolla 2005–2009, jotta asuntojen tarjonnan lisäys olisi vastannut em. perustekijöiden muutosta ottamatta huomioon mitään hinta- ja kustannustekijöitä. Toteutunut asuntotuotanto ko. aikavälillä oli keskimäärin 1,5 % asuntokannasta eli noin 750 000 huoneisto-m² vuodessa³. Toisin sanoen asuntotuotannossa oli 12,5–25 %:n (100 000–250 000 m²) vajaus kysynnän edellyttämään tasapainotasotason verrattuna.

Asuntomarkkinat sopeutuivat tilanteeseen mm. siten, että ennestään pieni tyhjen asuntojen varauma supistui marginaalisen pieneksi. Pääasiallinen sopeutumismekanismi oli kuitenkin hintojen ja vuokrien nousu nopeammin kuin koko maassa. Eräs tulkinta Helsingin seudun ja muun maan välisen hintaeron kasvulle onkin tarjontavaje, joka johtui siitä, että asuntotuotanto ei pystynyt sopeutumaan kysynnän perustekijöiden kasvun aikaansaamaan kysyntään. Rahoitusmarkkinoiden toiminnassa ei ole merkittävää eroa Helsingin seudun ja koko maan välillä, joten korkojen laskun, lainojen saatavuuden paranemisen ja muiden vastaavien

² Väestön ikärakenteen ja asuntokysynnän välisestä suhteesta ks. Lyytikäinen ja Loikkanen (2008).

³ Asuntokannan poistuma on oletettu marginaaliseksi tällä aikavälillä.

tekijöiden voidaan olettaa vaikuttavan asuntomarkkinoille kaikilla alueilla suunnilleen samalla tavalla. Seuraavassa pohditaan syitä asuntotuotannon vajaukselle. Tärkeimpinä tekijöinä nostetaan esiin tonttitarjonta sekä rakennusalan toimintatavat.

3. Tonttitarjonta ja rakentaminen Helsingin seudulla

Kunnat tuottavat kaavoituksen ja perusrakenteen välityksellä välttämättömät edellytykset asuntotuotannolle. Pääkaupunkiseudulla käytännöllisesti katsoen kaikki asuntorakentaminen toteutuu asemakaava-alueilla. Kehyskunnissa noin viidennes asuntotuotannosta on viime vuosina ollut ns. hajarakentamista eli sijoittunut perusrakentamisoikeuden nojalla kaava-alueiden ulkopuolelle. Kysyntää vastaava asuntotuotanto edellyttää riittävän suurta kaavoitettua tonttivarantoa. Tonttien on lisäksi oltava rakennuskelpoisia (kunnallistekniikka ja muu perusrakenne) sekä sijaittava alueilla, jotka saavutettavuudeltaan ja palveluiltaan vastaavat asukkaiden tarpeita ja mahdollistavat asuntojen tuottajille kannattavan liiketoiminnan.

Koko Helsingin seudulla on asemakaavoissa noin 9 milj. kem²:n ja yleiskaavoissa noin 20 milj. kem²:n, yhteensä 29 milj. kem²:n kaavavaranto asuntotuotantoa varten⁴ (MAL-neuvottelukunta 2008). Nämä luvut eivät ole oleellisesti muuttuneet vuoteen 2010 mennessä (HSY 2010). Asemakaavoitetusta varannosta noin 3/4 ja yleiskaavoitetusta noin 2/3 sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

Seudun asemakaavoitetusta varannosta on käytetty vuosittain noin 10 % jaksolla 2005–

2009. Samana aikana kuntien kaavoitus on tuottanut uutta kaavoitettua kerrosalaa suunnilleen saman verran kuin sitä on rakennettu. Jos kaavavaranto suhteutetaan edellisen 25 vuoden toteutuneeseen rakentamiseen (jonka volyyymi on ollut vuosittain noin 10 % korkeampi kuin edellisen 5 vuoden aikana), nykyinen asemakaavoitettu varanto vastaa laskennallisesti noin 9 vuoden ja yleiskaavoitettu varanto noin 31 vuoden rakentamismahdollisuutta. Näiden lukujen valossa tonttitarjonta näyttäisi olevan kohtuullisessa tasapainossa ja mahdollistavan ilman suuria ongelmia kysyntää vastaavan asuntotuotannon.

Tonttitarjonnan riittävyys

Kun tonttitarjontaa avataan talotyyppien, sijaintien ja maanomistuksen suhteen, sen riittävyys ja käytettävyys asuntotuotannon kannalta näyttää huomattavasti ongelmallisemmalta. Helsingin seudun asemakaavoitetusta tonttivarannosta on karkeasti 70 % pientalotonteilla. Ne ovat pääasiassa yksityisessä omistuksessa ja niiden sisältämästä varannosta 40–50 % on vajaasti rakennetuilla tonteilla, joilla on lisärakentamismahdollisuutta jäljellä. Vain noin 30 % varannosta on kerrostalotonteilla, joista suurin osa sijaitsee Helsingissä. Kerrostalotonttien varanto on pääosin kuntien omistuksessa, Helsingissä lähes kokonaan ja muissakin kunnissa suureksi osaksi. Rakennetusta asuntokerrosalasta on noin puolet ollut kerrostalo- ja suunnilleen sama osuus pientalotuotantoa 2000-luvulla.

Yksityisten omistamien pientalotonttien käytettävyys ja tarjolle tulo rakentamista varten on erittäin suhdanneherkkää ja osin myös satunnaista. Tonttihintojen vuosittaiset vaihtelut ovat merkittävästi suurempia kuin esimerkiksi asuntojen. Monilla rakennettujen tonttien

⁴ Toteutunut asuntotuotanto ja kaavoitus buomioiden kaavavaranto on suunnilleen samansuuruinen vuonna 2009.

omistajilla, joilla on mahdollisuus lisärakentamiseen, ei ole kiinnostusta tai tarvetta rakentaa tai myydä tontin osaa rakennettavaksi. Odotukset tulevasta hintojen noususta vaikuttavat tontinomistajien aktiivisuuteen ja ajoitukseen tonttien myyjinä. Helsingin seudun kasvu luo odotuksia tonttien arvonnoususta ja kannustaa odottamaan parempaa hintaa tulevaisuudessa. Helsingin seudun kunnat eivät ole myöskään erityisen aktiivisesti käyttäneet lain niille sallimia keinoja, kuten korotettua kiinteistöveroä tyhjiille tonteille, yksityisten omistamien tonttien rakentamisen vauhdittamiseen. Helsingin seudulla keskimäärin vain noin 6 % pientalotonttien varannosta on tullut vuosittain rakennetuksi 2000-luvulla.

Suurin osa kerrostalotonttien varannosta on vuosikymmenien ajan ollut pääkaupunkiseudun suurilla projektialueilla. Niiden toteutuminen on ollut vahvasti kaupunkien kontrollissa. Etenkin Helsingissä kaupunki on pääosin omistanut projektialueiden rakennusmaan ja ohjannut tontinluovutusten kautta asuntotuotannon rakennetta sekä rakentamisen ajoitusta. Suuria projektialueita on 2000-luvulla ollut mm. Helsingin Vuosaarassa, Viikissä, Arabianrannassa sekä Espoon Leppävaarassa. Kerrostalotonttien varannosta on rakennettu keskimäärin 20 % vuosittain 2000-luvulla. Toisin sanoen nykyisen suuruinen kerrostalovaranto vastaa vain noin 5 vuoden tuotantarvetta.

Vaikka Helsingin seudun tonttitarjonta on laskennallisesti kohtalaisen suuri, sen rakenne tekee siitä haavoittuvan asuntotuotannon kannalta. Pientalotonttien tarjonta on erityisesti saavutettavuuden suhteen hyvissä sijainneissa epävarmaa ja suhdanneherkkää. Pääkaupunkiseudulla pientalotuotanto vähentyi kysynnän kasvusta huolimatta 2000-luvulla, vaikka laskennallisesti pientalotonttien varanto olisi

mahdollistanut huomattavasti suuremman tuotannon. Tuotanto painottui aikaisempaa enemmän kehyskuntiin, joissa tonttien hinnat ja hintaodotukset ovat pysyneet kohtuullisempina. Kerrostalotonttien osalta pääosa pääkaupunkiseudun 1990-luvulla käynnistyneiden suurten projektialueiden tuotannosta valmistui 2000-luvun ensimmäisinä vuosina. Uusien projektialueiden kaavoitus viivästyi mm. Vuosaaren sataman vuosien lykkäytymisen sekä länsimetron ja kehäradan päätösten pitkittymisen vuoksi. Suurten uusien kerrostalovaltaisten alueiden, mm. Jätkäsaari, Kalasatama ja kehäradan varret, suunnittelu käynnistyi vasta 2009–2010 ja asuntotuotannon suuremmat volyymit tulevat markkinoille vasta muutaman vuoden kuluttua.

Nämä tekijät selittävät suurelta osin Helsingin seudun asuntotuotannon laskun viime vuosikymmenen puolivälistä alkaen, aikana jolloin asuntokysyntä kasvoi voimakkaasti väestökäsvun, tulojen nousun, edullisten korkojen sekä asuntolainojen hyvän saatavuuden vaikutuksesta. Koska tarjonta sopeutui vajavaisesti kysynnän kasvuun, lisäkysyntä kanavoitui hintoihin ja vuokriin.

Toimitilatonttien tarjonta

Jossain määrin paradoksaalista on, että samaan aikaan, kun rakennettavissa olevista kerrostaloasuntotonteista on niukkuutta, toimitilatonteilla on valtavasti käyttämätöntä rakennusoi-keutta. Pääkaupunkiseudulla on vahvistetuissa asemakaavoissa noin 17 milj. kem²:n varanto toimisto-, liike- teollisuus- ja varastorakentamista varten (HSY 2010). Varanto on yli kaksinkertainen asuntotontteihin verrattuna. Lisäksi kehyskunnissa on valtava määrä kaavoitettua tonttimaata toimitiloille ja seudun yleis-

kaavoissa varauksia on lisää vielä miljoonia kerrosneliöitä. Viimeksi kuluneella vuosikymmenellä toimitilakerrosalaa valmistui Helsingin seudulla paljon (noin 700 000 kem²/vuosi), mutta silti kaavoitetusta varannosta kulutettiin vain 3–4 % vuosittain. Lisäksi toimitilojen vajaakäyttöasteet ovat kohonneet erittäin korkeiksi, toimistoissa noin 13 % pääkaupunkiseudulla vuonna 2010 (Catella 2010).

Ylisuuri toimitilojen tonttivaranto perustuu pääasiassa menneiden vuosikymmenten tilatarpeiden kasvua koskeviin odotuksiin sekä kuntien epärealistisista toiveista yritystoiminnan ja työpaikkojen kasvusta lähes kaikilla alueilla. Kuitenkin kansainvälisesti toimitilojen pinta-alat työntekijää kohti ovat huomattavasti pienempiä kuin Suomessa ja trendi on laskeva. On ilmeistä, että huomattava osa Helsingin seudulla toimitilarakentamiselle varatusta tonttimaasta tulee pysymään vajaakäyttöisenä tai rakentamattomana vuosia tai ikuisesti. Kuitenkin niihin on sidottu huomattavasti yhteiskunnan resursseja perusrakennusinvestoinneilla. Tyhjiä ja vajaakäyttöisiä toimitistorakennuksia on purettu tai muutettu toiseen käyttöön ja tämä toiminta tulee tulevaisuudessa lisääntymään.

Asuntotuotannon tavoite

Helsingin seudun 14 kunnan yhteisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelmassa (MAL 2017) asetetaan tavoitteeksi rakentaa Helsingin seudulla noin 13 000 asuntoa vuodessa, josta pääkaupunkiseudun osuus on 9 500. Tämä taso todennäköisesti mahdollistaisi talouden terveen kasvun ja työmarkkinoiden toimivuuden edellyttämän muuttovoiton ilman muuta maata nopeampaa hintojen nousua. Vuosien 2005–2009 keskimääräinen tuotanto oli kaukana tästä, noin 40 % alemmalla tasolla.

Tonttitarjonnan muutos

Kuitenkin tonttitarjonnan tilanne on lähivuosina muuttumassa radikaalisti. Vuosia sitten pääkaupunkiseudun kaupunkien yleiskaava-prosesseissa päätettyjen suurten maankäyttölinjausten sekä merkittävien liikennetarkaisujen hedelmät alkavat vähitellen kypsyä. Pääkaupunkiseudulla on käynnistynyt suuria kaavoitus- ja rakentamiskohteita, jotka lisäävät rakentamiskelpoisen asuntotonttimaan tarjontaa merkittävästi:

- Helsingin Jätkäsaari, Kalasatama, Kruunuvuorenranta, Pasila sekä Östersundom
- Espoon Suurpelto sekä länsimetron varren alueet
- Vantaan Kehäradan alue.

Myös kehyskunnissa suunnitellaan aikaisempiin vuosiin verrattuna huomattavasti suurempia aluekokonaisuuksia. Rakennettavissa olevan kerrosalan määrän ohella merkittävä tekijä on se, että uusien suurten rakentamisalueiden maat ovat suurelta osin kaupunkien omistuksessa. Helsinki omistaa pääosan alueella sijaitsevien tulevien projektialueiden maista ja Vantaa on hankkinut omistukseensa keskeiset osat Kehäradan varren alueesta. Espoo on tehnyt maankäyttösopimuksen Suurpellon alueesta.

Jos uusien alueiden kaavoitus etenee suunnitellusti, se merkitsee, että asuntotuotannon kokonaisvolyymien kannalta avainasemassa olevan kerrostalotuotannon mahdollisuudet paranevat aikaisempiin vuosiin verrattuna. Sen myötä on mahdollista nostaa toteutuvaa asuntotuotantoa lähemmäksi asuntokysynnän perustekijöiden edellyttämää määrää.

Kaupunkien suuri maanomistusosuus ja siitä seuraava vahva ote alueiden kehittämiseen

sisältää sekä mahdollisuuksia että riskejä. Kaupunkien tavoitteena on saada alueet toteutettua ripeästi, minkä keskittynyt maanomistus mahdollistaa huomattavasti paremmin kuin hajautunut yksityinen maanomistus. Toisaalta kaavoituksen, kunnallistekniikan tai muun perusrakenteen viivästyminen kuntien säästö päätösten tai tehottomuuden vuoksi voi viivästyttää alueiden toteutumista.

Kerrostalotonttien varanto on kuitenkin edelleen niukka, vain noin viisinkertainen vuosittaiseen tuotantoon verrattuna. Kaikki häiriöt kaavoituksessa, perusrakennusinvestoinneissa ja asuntojen tuotannossa voivat pudottaa toteutuvan tuotannon määrää. Toisaalta suurten tuotantovolyymien käynnistyminen lyhyen ajan sisällä saa aikaan riskin rakennusalan ylikuumentumisesta, joka nostaa rakentamiskustannuksia ja aiheuttaa riskejä rakentamisen laadulle.

Rakennusalan toiminta

Rakennusala on samaan aikaan keskittynyt ja hajautunut. Helsingin seudun asuntomarkkinoilla toimii puolen kymmentä suurta rakennusliikettä. Niillä on omaa tonttimaata, jota käyttäen ne harjoittavat ns. asuntojen gryndausta, jonka aktiivisuus vaihtelee voimakkaasti suhdannetilanteen mukaan. Ne hallitsevat myös pääasiassa suurten projektialueiden kerrostalorakentamista. Kuitenkin rakennusosalalla on kokonaisuutena suuri yritys-kanta ja osin kova kilpailu: Uudellamaalla toimii 11 000 ja koko maassa 43 000 rakennusalan yritysten toimipaikkaa 2008 (Tilastokeskus). Keskisuuret ja pienet rakennusliikkeet hallitsevat rivi- ja pientalorakentamisen markkinoita.

Samat rakennusliikkeet toimivat osin sekä asunto- että toimitilamarkkinoilla, erityisesti tämä pätee suuriin rakennusliikkeisiin. Rakentaminen on myös luonteeltaan liikkuvaa toimintaa, jossa resursseja siirretään markkinatilanteen mukaan alueelta toiselle. Suomen suuret rakennusliikkeet osallistuivat aktiivisesti mm. Pietarin ja Baltian maiden pääkaupunkien rakennusmarkkinoille viime vuosikymmenellä.

Tämä merkitsee, että Helsingin seudun potentiaaliset asuntotuotantokohteet joutuvat kilpailemaan rakennusliikkeiden kiinnostuksesta seudun toimitilakohteiden sekä toisaalta muiden alueiden rakennuskohteiden kanssa. Vuonna 2008 alkaneeseen taantumaa asti toimitilarakentaminen oli Helsingin seudulla ilmeisesti kannattavampaa kuin asuntorakentaminen. Ilmeisesti myös naapurimaiden markkinoilla oli paremmat katteet kuin kotimaisilla. Rakennusosalalla kokonaiskysynnän kasvu heijastuu nopeasti urakkatarjoushintoihin.

Ilmeisesti Helsingin seudun asuntotuotanto kärsi viime vuosikymmenellä kilpailusta seudun toimitilarakentamisen ja muiden alueiden rakentamisen hyvästä kannattavuudesta. Tässä suhteessa lähivuosien näkymät ovat paremmat, koska toimitilarakentamisen ennakoitaan pysyvän laimeana useiden vuosien ajan (Catella 2010).

Ilmeisesti Helsingin seudun asuntotuotanto kärsi viime vuosikymmenellä kilpailusta seudun toimitilarakentamisen ja muiden alueiden rakentamisen hyvästä kannattavuudesta. Tässä suhteessa lähivuosien näkymät ovat paremmat, koska toimitilarakentamisen ennakoitaan pysyvän laimeana useiden vuosien ajan (Catella 2010).

4. Asuntokysynnän näkymiä

Helsingin arvioidaan kuuluvan edelleen Euroopan nopeimmin kasvaviin suurkaupunki-alueisiin, kun vertailukohtana ovat EU15-maiden kaupungit⁵. Samoin Helsingin arvioidaan kasvavan selvästi nopeammin kuin koko Suomi sekä tuotannon, työllisyyden että väestön suhteen.

⁵ Cambridge Econometrics (2010) sisältää vuosille 2010–2014 laaditun ennusteen Euroopan suurkaupunkialueille (tuotanto, työllisyys, väestö).

Tuoreen väestöennusteen (Helsingin kaupungin tietokeskus 2010a) mukaan Helsingin seudun väestön arvioidaan kasvavan keskimäärin noin prosentin vuodessa kuluvalle vuosikymmenellä. Suunnilleen puolen kasvusta arvioidaan olevan luonnollista kasvua ja suunnilleen sama osuus muuttovoittoa pääasiassa ulkomailta. Muuttovoitto perustuu arvioon noin prosentin vuosittaisesta työpaikkakasvusta sekä siihen, että kantaväestössä työikäisten määrä laskee. Kuten edellä on osoitettu, väestönlisäys on asutuskäynnän kasvun tärkeä perustekijä.

Asutokuntarakenne muuttuu vähitellen edelleen ja tämä heijastuu myös asutuskäynnän. Ennusteiden mukaan (mm. Helsingin kaupungin tietokeskus 2010a) asutokuntien pieneneminen jatkuu ja vastaavasti asutokuntien määrä kasvaa nopeammin kuin väestö. Erityisesti ikääntyvien, yhden ja kahden aikuisen asutokuntien määrä kasvaa nopeasti. Sen sijaan lapsiperheiden määrä kasvaa hitaammin kuin asutokunnat keskimäärin ja vastaavasti lapsiperheiden osuus asutokunnista pienenee. Tästä seuraa, että lapsiperheiden rooli asutomarkkinoilla ei enää tulevaisuudessa ole yhtä keskeinen kuin aikaisempina vuosikymmeninä.

Väestöennusteiden mukaan maahanmuuttajataustaisesta vieraskielisestä väestöstä tulee vähitellen yhä merkittävämpi tekijä myös asutomarkkinoilla. Vieraskielisen väestön ennakoituaan lisääntyvän yli 60 % vuoteen 2020 mennessä (Helsingin kaupungin tietokeskus 2010b). Käytännöllisesti katsoen koko nettoväestönkasvu perustuu maahanmuuttajiin.

Vieraskielinen väestö ei ole missään suhteessa homogeeninen ryhmä, vaan se koostuu eri tausta- ja kieliryhmistä sekä hyvin vaihtelevasta joukosta demografisten ominaisuuksien, koulutuksen, työmarkkina-aseman sekä tulotason suhteen. Kansainvälisten tutkimusten mu-

kaan maissa, joissa maahanmuuttajia on suhteellisesti enemmän ja pitemmältä ajalta (Myers, Pitkin ja Park 2002), maahanmuuttajien asumista koskevat preferenssit eivät asumisen suurissa linjoissa oleellisesti poikkea kantaväestöstä, vaikka taustaryhmäkohtaisia eroja on. Maahanmuuttajat tavoittelevat hyvää asuimistasoa ja arvostavat asuntojen laatua sekä asuinalueiden palveluita, turvallisuutta ja saavutettavuutta vastaavalla tavalla kuin kantaväestökin. Helsingin seudulla vieraskielisen väestön asuminen on painottunut yhteiskunnan tukemaan vuokra-asutokantaan ja senkin sisällä alueellisesti keskittyen. Tulevaisuudessa on syytä olettaa, että seudulle muuttavien vieraskielisten muuttokäyttäytyminen, asumisvalinnat ja asumisuran kehitys lähentyvät muualta Suomesta muuttavia. Seudulle muuttavat ja heidän nopea etenemisensä asutomarkkinoilla tuo markkinoiden kysyntäpuolelle dynamiikkaa, joka myös uusien alueiden suunnittelussa tulisi ottaa huomioon.

Voidaan arvioida, että sekä ikääntyvien pienissä asutokunnissa asuvien että vieraskielisen väestön osuuden kasvu suuntaavat kysyntää kaupunkimaiseen tiiviiseen asumiseen reuna-alueiden pientaloasumisen kustannuksella (mm. Laakso 2007). Tämä korostaa riittävän tonttitarjonnan tarvetta nimenomaan kaupunkimaisesti rakennettavilla asuinalueilla.

5. Johtopäätöksiä

Helsingin seutu on toimiva ja kansainvälisesti kilpailukykyinen alue, jolla taloudellisten rakenteiden puolesta olisi edellytyksiä suhteellisen vahvaan kasvuun ja korkeaan työllisyyteen. Seudun kasvuedellytysten ja hyvinvoinnin turvaaminen edellyttää jatkuvaa muuttovoittoa, jotta yritysten ja julkisen sektorin edellyttämä

työvoiman saanti voidaan turvata. Pääkaupunkiseudulla asutaan valtakunnallisesti ja kansainvälisesti verrattuna ahtaasti ja kalliisti. Asuntomarkkinat toimivat seudun työmarkkinoiden ja talouskehityksen pullonkaulana. Pullonkaula paheni entisestään viime vuosikymmenellä, kun asuntotuotanto painui ennätysellisen alhaiselle tasolle, vaikka kysyntä kasvoi. Asumisen korkea hinta muihin alueisiin verrattuna rajoittaa tulomuuttoa seudulle muualta Suomesta ja ulkomailta.

Asuntotuotannon edellytykset ovat kuntien käsissä, koska ne vastaavat kaavoituksesta ja ovat suuria maanomistajia, erityisesti Helsinki. Helsingin seudun kuntien on perusteltua pyrkiä nostamaan asuntotuotannon tasoa. Riittävä asuntotuotanto parantaa asuntomarkkinoiden toimivuutta ja hintatasoa. Se luo edellytyksiä muuttoliikkeelle ja työvoiman tarjonnalle.

Uustuotannon vaikutus asuntomarkkinoille syntyy suurelta osin ketjuvaikutusten kautta vanhassa asuntokannassa. Uusien asuntojen tarjonnan kasvu johtaa muuttoketjuihin vanhassa asuntokannassa, mikä puolestaan lisää tyhjien asuntojen osuutta ja vaikuttaa edelleen asuntojen hintatasoon, vähintäänkin hidastamalla hintojen nousua. Kuitenkaan rakenteellinen ero pääkaupunkiseudun ja muiden alueiden välillä ei poistu suurellakaan tonttitarjonnalla, sillä korkea maan hinta pitää suurkaupungin hintatason korkeammalla kuin muualla.

Helsingin seudun asuntotonttitarjonta on laskennallisesti varsin suuri. Kuitenkin se on epäyhtenäinen ja todellisuudessa saavutettavuudeltaan hyvissä sijainneissa kerrostalotonttien varanto on varsin pieni. Asuntotuotannon vähentyminen viime vuosikymmenellä johtuikin ennen kaikkea suurten kerrostalovaltaisten projektialueiden valmistumisesta ennen kuin

uudet suuret projektialueet saatiin käyntiin. Tämä osoittaa, että Helsingin seudun kaavoitusjärjestelmä on erittäin haavoittuvainen, koska muutaman suuren liikennehankkeen, Vuosaaren sataman, Kehäradan ja Espoon metron, viivästyminen vaikutti merkittävästi asuntotuotantoon. Paradoksaalisesti samaan aikaan seudulla on miljoonia kerrosneliöitä vajaakäyttöistä toimitilarakentamisen tonttivarantoa, josta osa jäänee pitkäksi aikaa tai jopa ikuisesti rakentamatta.

Asuntotuotannon edellytykset paranevat lähivuosina oleellisesti edellyttäen, että Vuosaaren sataman vapauttamien alueiden sekä uusien raideliikennehankkeiden vyöhykkeiden kaavoitus etenee ja alueiden rakentaminen pääsee vauhtiin. Kun katsotaan pitemmälle vuoteen 2020 ja siitä eteenpäin, uhkana ovat jälleen kerrostalovaltaisen tonttivarannon ehtyminen ja uudet pullonkaulat. Pääkaupunkiseudulla tulisi vauhdittaa ylimitoitettun toimitilararannon supistamista ja soveltuvien alueiden kaavoittamista asumiskäyttöön.

Keskeisen ongelman tonttitarjonnalle muodostaa yksityisessä omistuksessa olevien pientalotonttien saaminen rakennettavaksi. Helsingin seudulla hyvissä sijainneissa yksityisiä tontteja tulee vähän tarjolle rakentajien ostettavaksi asuntotuotannon kannalta järkevällä hinnalla. Yhtenä syynä tälle ovat odotukset tonttimaan hinnannousun jatkumisesta, jota seudun kasvu ja vanhojen asuntojen hintojen nousu ruokkivat. Nykyinen lainsäädäntö sisältää tonttitarjonnan lisäämisen keinoina rakentamiskehotuksen ja korotetun kiinteistöveron. Rakentamiskehotusta pidetään hallinnollisesti kankeana ja hitaasti toimivana toimenpiteenä, mistä syystä sen käyttö on vähäistä. Sen sijaan vuodesta 2001 voimassa ollut asumiseen kaavoituille tyhjille tonteille suunnattu ylimääräinen

kiinteistövero on mm. Lyytikäisen (2007) tutkimuksen mukaan toimiva instrumentti. Korotettua kiinteistöveroa sovelletaan kuitenkin mm. pääkaupunkiseudulla niin alhaisena, että sen vaikutus on vähäpätöinen. Ylimääräinen kiinteistövero tulisi ottaa käyttöön Helsingin seudun kunnissa mahdollisuuksien mukaan lain sallimalla korkeimmalla verotasolla, jotta se vaikuttaisi tehokkaammin tonttitarjontaan. (Laakso ja Kähkönen 2008.) □

Kirjallisuus

- Cambridge Econometrics (2010), *European Regional Prospects. Analysis and Forecasts to 2014*, Cambridge Econometrics Ltd in collaboration with a network of European research institutes.
- Catella Property Oy (2010), *Markkinakatsaus 2010 syksy*.
- Helsingin kaupungin tietokeskus (2010a), *Helsingin väestöennuste 2011–2050*, Tilastoja 2010:31.
- Helsingin kaupungin tietokeskus (2010b), *Vieraskielisen väestön ennuste Helsingin seudulla 2010–2030*.
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut (2010), *Helsingin seudun asuntoraportti 2010*.
- Huovari, J., Laakso, S., Luoto, J. ja Pekkala, S. (2002), ”Asuntomarkkinoiden alueellinen ennuste”, Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen raportteja n:o 185.
- Laakso, S. (1997), *Urban housing prices and the demand for housing characteristics*, ETLA The Research Institute of the Finnish Economy, A 27.
- Laakso, S. (2000), ”Regional Housing Markets in Boom and Bust: the Experience of Finland”, Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen raportteja n:o 169.
- Laakso, S. (2007), *Tonttitarjonta ja asuntomarkkinat pääkaupunkiseudulla*, Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisuja 3/2007.
- Laakso, S. ja Kähkönen, L. (2008), ”Väestökehitys, asuntomarkkinat ja kasvun kustannukset”, raportissa *Työvoiman alueellisen liikkuvuuden esteet ja kannustimet*, Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1/2008.
- Laakso, S. ja Loikkanen, H. (2004), *Kaupunkitalous. Jobdatus kaupungistumiseen, kaupunkien maankäyttöön sekä yritysten ja kotitalouksien sijoittamiseen*, Gaudeamus, Helsinki.
- Lyytikäinen, T. (2007), ”The effect of three-rate property taxation on housing construction”, Valtion taloudellinen tutkimuskeskus, VATT-kustelualoitteita 419.
- Lyytikäinen, T. ja Loikkanen, H. (2008), ”Asuntojen kysyntä ikäryhmittäin ja sen tulevaisuuden näkymät” teoksessa Ahlqvist, K., Perrels, A., Simputra, J. ja Uusitalo, L. (toim.) *Kulutuksen pitkä kaari*, Gaudeamus, Helsinki.
- MAL-neuvottelukunta (2008), *Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017*.
- Myers, D., Pitkin, J. ja Park, J. (2002), ”Estimation of Housing Needs amid Population Growth and Change”, *Housing Policy Debate*, 13: 567-596.
- Takala, K. (2009), ”Finanssikriisin vaikutukset asuntomarkkinoihin ja maksuhäiriökehitykseen”, *Majakka* 1/2009.
- Valtiovarainministeriö (2010), *Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti*, valtiovarainministeriön julkaisuja 51/2010.
- Whitehead, C.M.E. (1999), ”Urban housing markets: theory and policy”, teoksessa Mills, E.S. ja Cheshire, P. (toim.), *Handbook of Regional and Urban Economics*, Vol. III of Applied Urban Economics, Chapter 40, North-Holland, Amsterdam.