

**Asuntoreformiyhdistys & Yhdyskuntasuunnittelun seura
Seminaari 25.9.2012**

Seppo Laakso
Asumisen hinta
ja mitä sille voidaan tehdä?

- Helsingin seudun asuntomarkkinat – väestö kasvaa, asuntotuotanto ei pysy perässä
- Vuokra-asuntokysymys – onko ARA-tuotanto ratkaisu vuokra-asuntotarjontaan?
- Kaavoitus, tonttimaavaranto ja rakentaminen – kuinka paljon on tarpeeksi?
- Helsingin seudun väestökehityksen ja asumisen näkymät

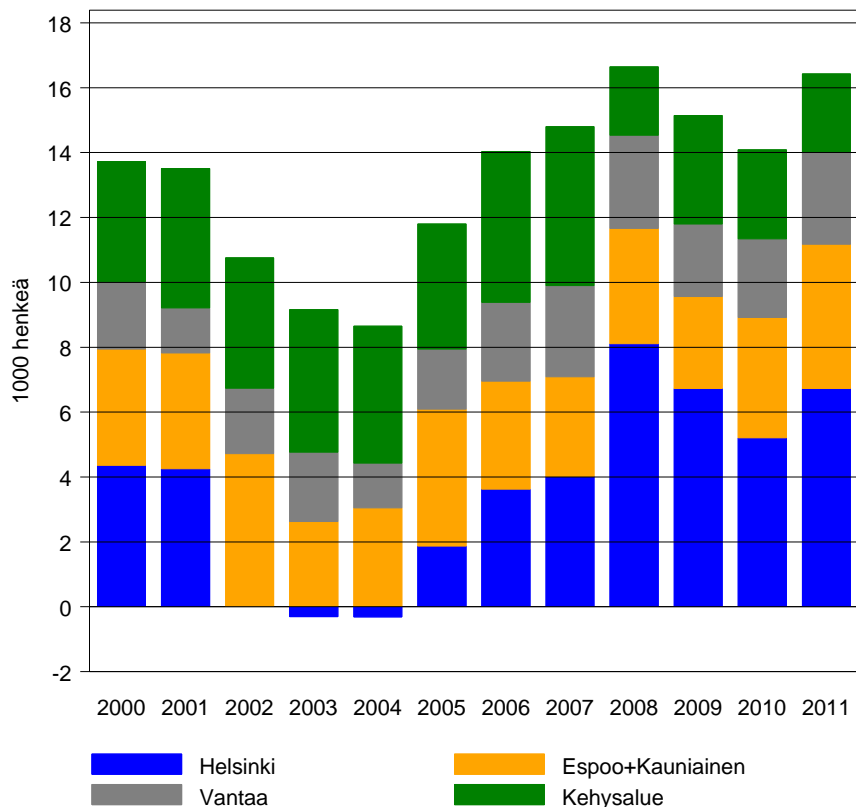
Helsingin seudun asuntomarkkinat

– väestö kasvaa, asuntotuotanto ei pysy perässä

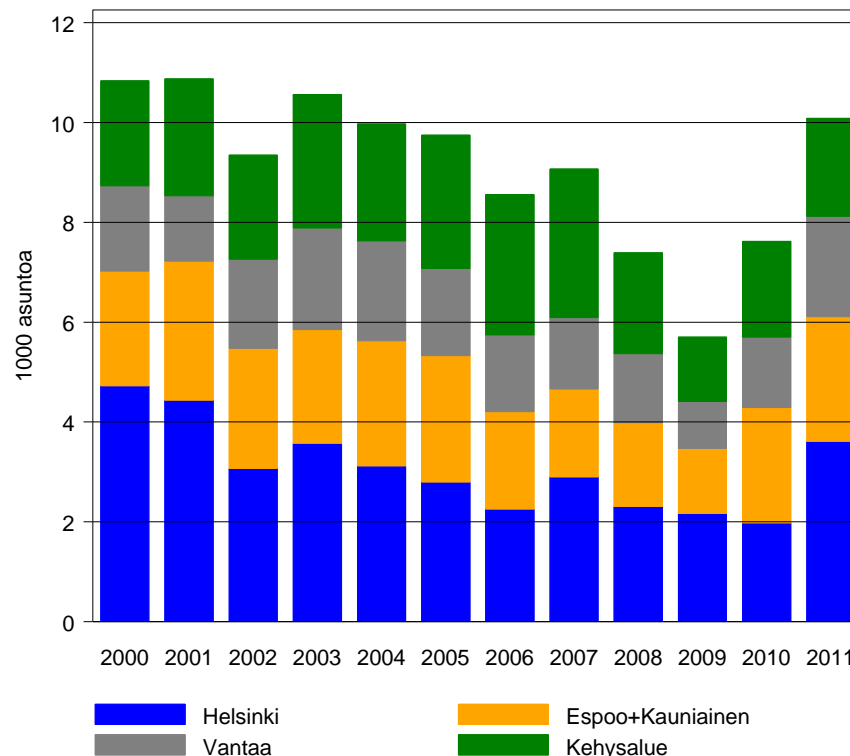
Väestönkasvun ja asuntotuotannon epäsuhta kärjistyi viime vuosikymmenen jälkipuolella Helsingin seudulla

- Väestönkasvu noussut tasolle 16 000 asukasta/vuosi
- Asuntotuotanto supistui pienimmillään alle 6 000:een asuntoon (2009)

Väestönmuutos Helsingin seudulla alueittain

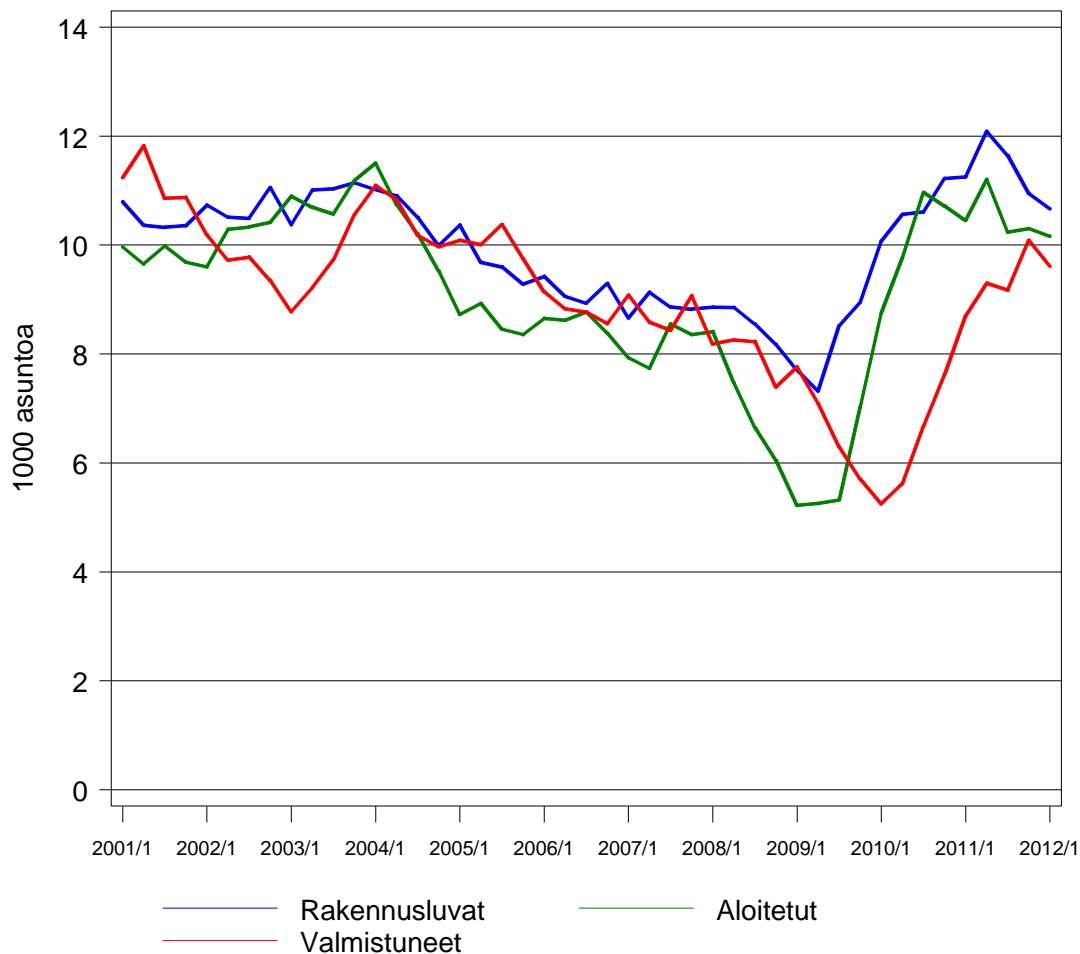


Asuntotuotanto Helsingin seudulla alueittain
Valmistuneet asunnot



Asuntotuotanto kääntyi kasvuun v. 2009 ja nousi lähes ”normaalille” tasolle v. 2011, mutta rakennusluvut ja aloitukset ovat jo kääntyneet laskuun

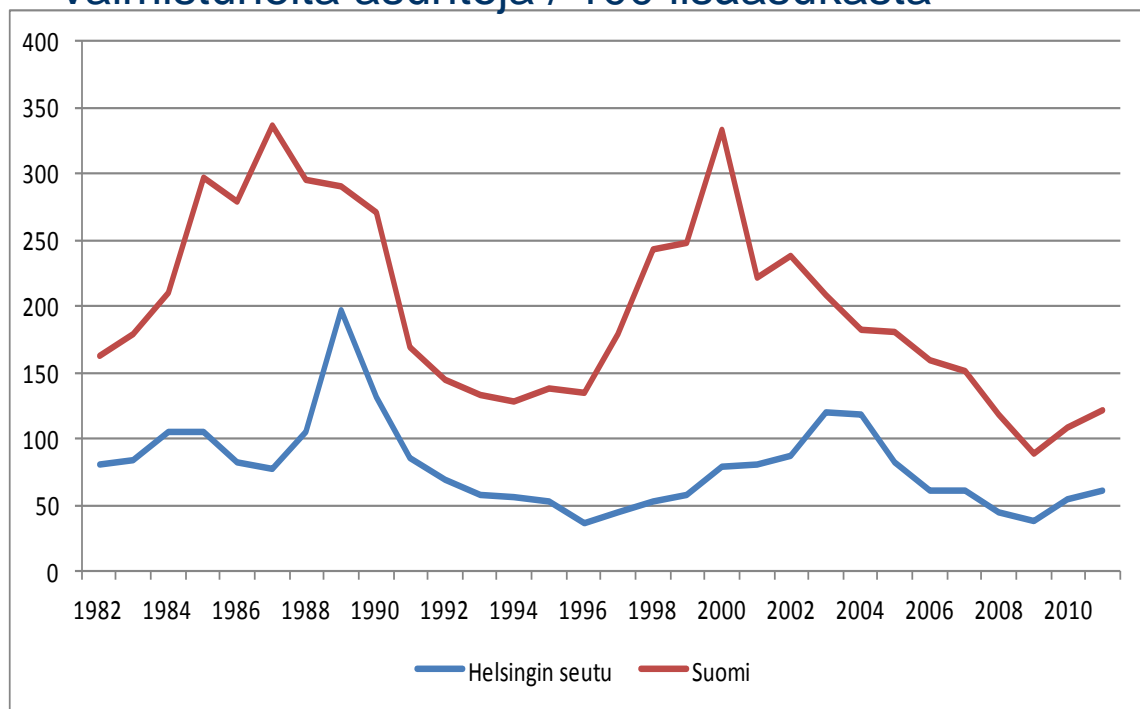
Asuntotuotanto Helsingin seudulla
Liukuva vuosisumma rakennusvaiheen mukaan



Asuntotuotanto suhteessa väestökasvuun on ollut poikkeuksellisen alhaalla vuodesta 2006 alkaen

- Asuntotuotannon vähäisyys on jättänyt aukon asuntokannan kasvuun, joka on osaltaan kiristänyt asuntomarkkinoita
- Asuntotuotanto suhteessa väestökasvuun painui ennätysellisen alas viime vuosikymmenellä
- Helsingin seudun ja koko maan välinen ero todella suuri
- → asuntomarkkinoiden ongelmat keskittyvät Helsingin seudulle

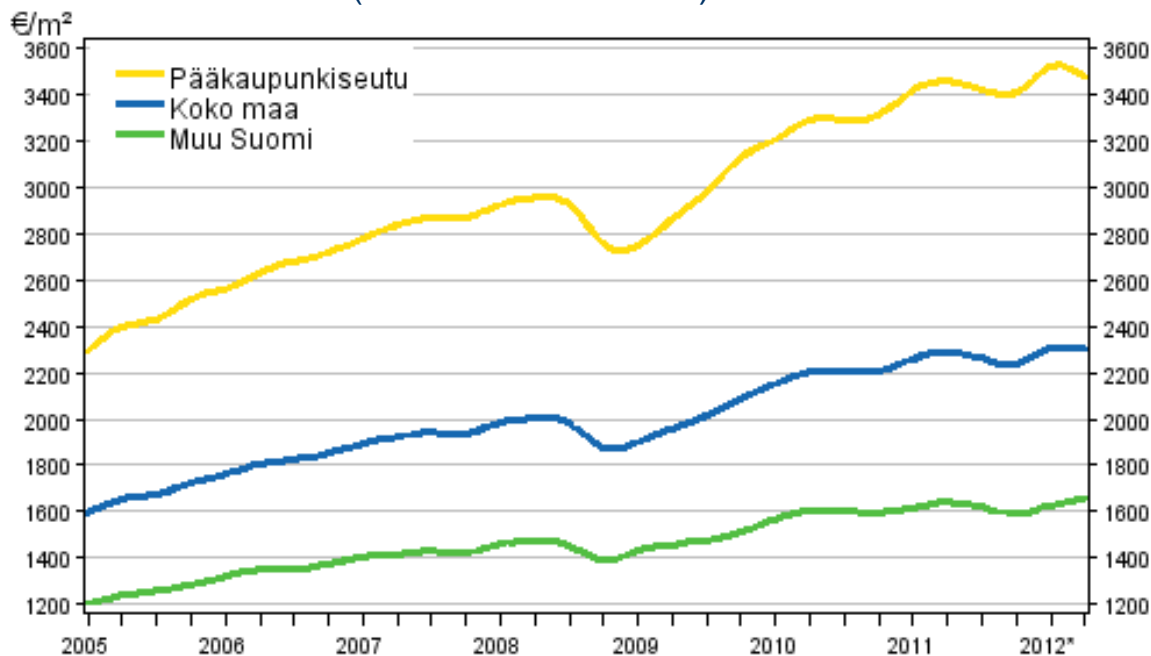
Asuntotuotanto suhteessa väestökasvuun Valmistuneita asuntoja / 100 lisäasukasta



Vanhojen asuntojen hinnat PKS:lla 1,5-kertaistuneet vuodesta 2005 vuoteen 2012

- Kasvu rajumpaa ja muutokset jyrkempiä kuin muualla maassa
- Hintaero (PKS - muu maa) kasvanut
 - Ero 2005 → 2012: 1 100 → 1 800 €/m²
- Huom. Asunnon hinta eri asia kuin asumiskustannus

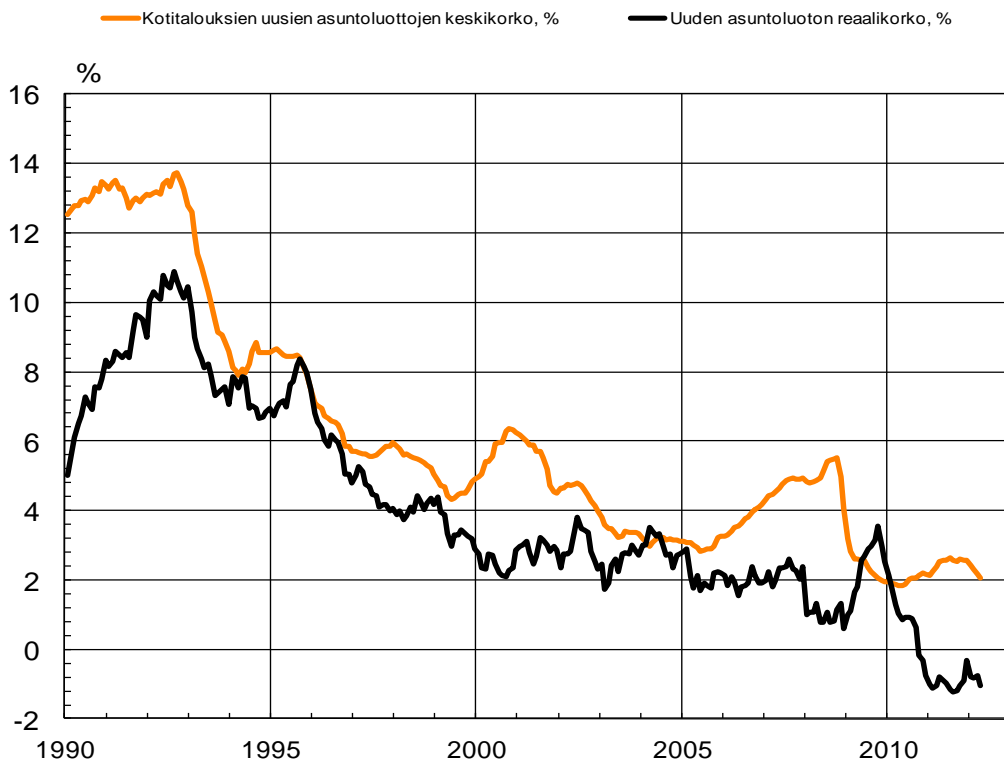
Vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräinen m²-hinta
(lähde: Tilastokeskus)



*Vuoden 2012 tiedot ovat ennakkollisia

Väestönkasvun ja tulotason nousun lisäksi asuntojen hintojen nousua on vauhdittanut asuntoluottojen korkojen lasku

Uuden asuntoluoton nimellinen ja reaalin keskkorko, %



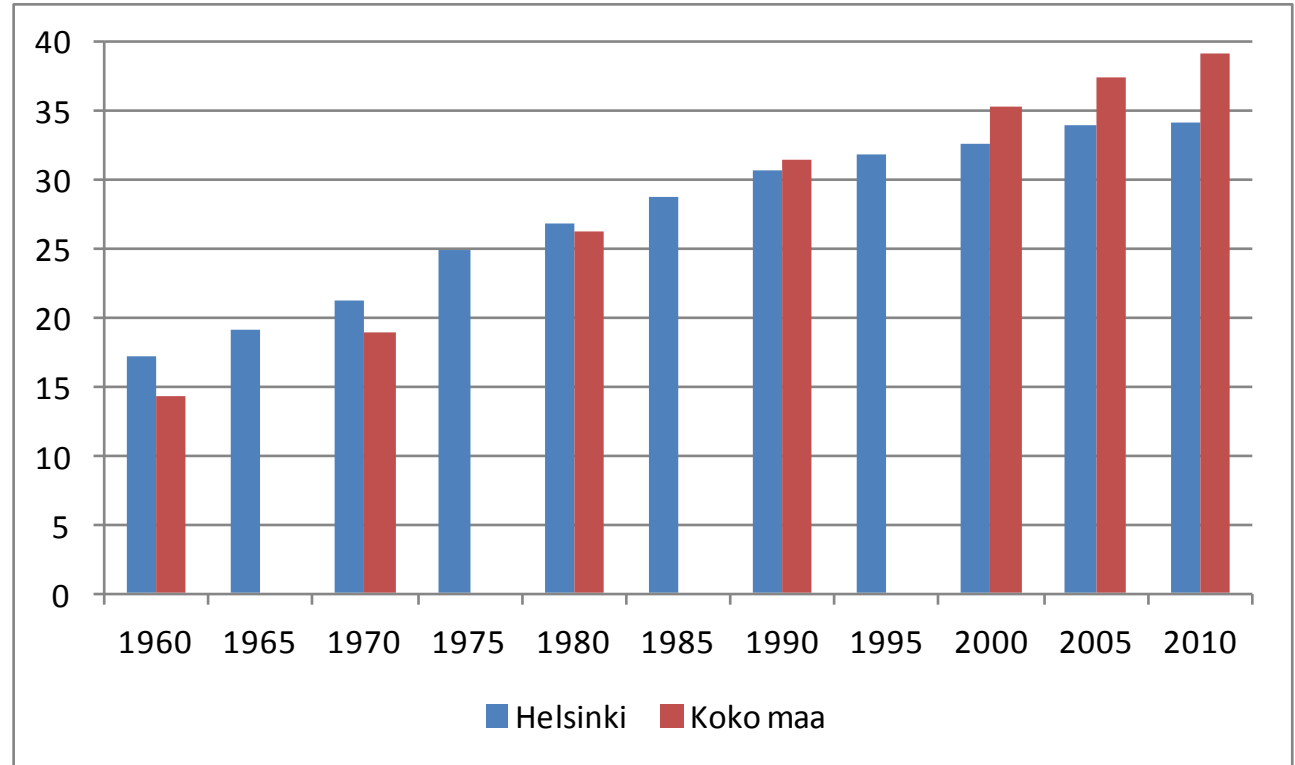
Lähde: Suomen Pankki.

10013.xls

Asumisväljyyden kasvu Helsingissä (ja seudulla) pysähtynyt, muualla maassa kasvu jatkuu

- Asumisväljyys Helsingin seudulla huomattavasti alempi kuin muualla maassa tai pohjoismaiden suurkaupungeissa
- Vaikka Bkt/asukas HS:lla 1,75-kertainen muuhun Suomeen verrattuna; samalla tasolla kuin Tukholmassa ja Kööpenhaminassa
- Asuntomarkkinoiden toiminnan kannalta tarpeellista asuntovaraumaa (nyrkkisääntö 5 %) ei enää ole

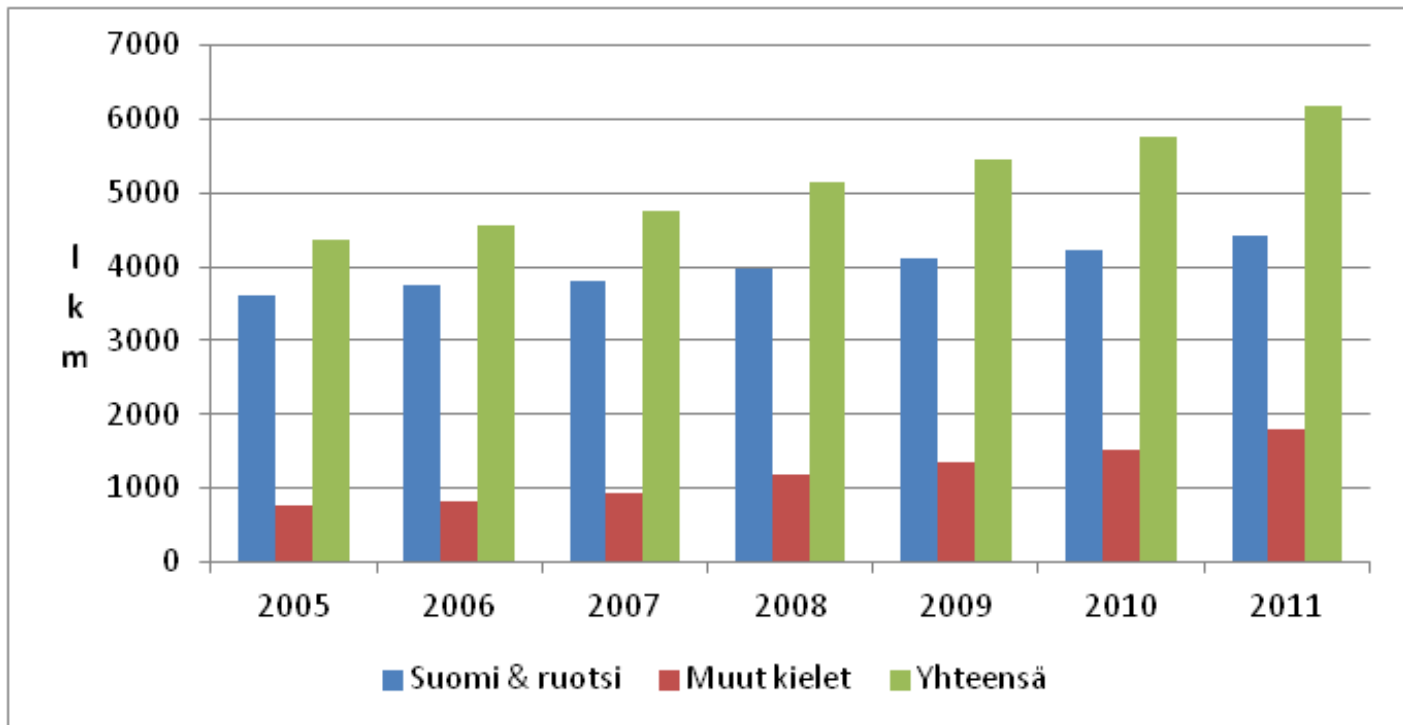
Asumisväljyys (m²/asukas) Helsingissä ja koko maassa



Asuntomarkkinoiden kiristymisen on heijastunut asunnottomuuteen, joka on käänntynyt kasvuun huolimatta pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämistoimista

- Erityisesti vieraskieliset nuoret aikuiset ovat pudonneet normaaleilta asuntomarkkinoilta
- Tuttavien ja sukulaisten luona asuminen yleistynyt → uusi alivuokralaisuus
- Asunnottomuudella vahva yhteys työmarkkinoilta syrjäytymiseen
- Asuntomarkkinoiden kiristymisen on pudottanut kasvavan joukon heikoimmassa asemassa olevia asumisen marginaaliin

Vailla vakinaista asuntoa olevien määrä äidinkielen mukaan Helsingissä



Johtopäätös:

- Helsingin seudun asumisen suurin ongelma on asuntokannan pienuus ja kannan hidas kasvu suhteessa asumiskysynnän kasvuun.
- Taustalla on liian pieni asuntotuotanto kokonaisuutena, ei pelkästään liian ARA-tuotannon vähäisyys.
- Suurempi asuntotuotanto saisi aikaan ketjuvaikutuksia koko asuntokannassa ja johtaisi asuntovarauman kasvuun ja suurempaan liikkumavaraan asuntokannassa, joka hillitsisi hintojen nousua.
- MAL-aiesopimuksen tavoitteelliset tuotantomäärät sopivalla tasolla

Vuokra-asuntokysymys – onko ARA-tuotanto ratkaisu vuokra-asuntotarjontaan?

Vuokra-asuntomarkkinoilla vapaarahoitteinen ja ARA rinnakkain

Helsingin seudun asutusta asuntokannasta vuokra-asuntojen osuus v, 2010:

- alueittain
 - Koko seudulla 38%
 - KUUMA-kunnissa 23 %
 - Espoossa & Vantaalla 34 %
 - Helsingissä 47 %
 - (koko maassa 30 %)
- talotyypeittäin
 - OK-talot 4 %
 - Rivitalot 19 %
 - Kerrostalot 49 %
- Seudulla suhteellisen normaalisti toimivat vapaarahoitteiset vuokra-asuntomarkkinat
 - Hajautunut tarjonta
 - Markkinaperusteinen vuokrien määräytyminen
 - Tarjonta painottuu pieniin, vanhoihin kerrostaloasuntoihin; uustuotantoa vähän
 - Kysyntä painottuu pieniin, nuoriin aikuiskotitalouksiin
 - Suuri vuokrahajonta
 - Sijainnilla suuri merkitys vuokran määräytymisessä
- Vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa ollut vähän 2000-luvulla
 - Silti myös vapaarahoitteinen vuokra-asuntokanta on kasvanut Helsingin seudulla, mutta hitaasti
 - Suurimmat muutokset tapahtuvat vanhassa kerrostalokannassa
 - Siirtymiä omistus- ja vuokra-asumisen välillä suhdanteiden mukaan

Pääkaupunkiseudun asuntokannan jakauma (%) ja välimallin asumisen osuus (asutut asunnot)

**Yhteis-
kunnan
tuki /
kontrolli**

**Tuettu /
kontrolloitu
31 %**

**Täysin
markkina-
ehtoinen
69 %**

Kaupunkien vuokra-asunnot (ARA+muut) (14 %)	Asumisoikeusasunnot (3 %)	HITAS-omistusasunnot (4 %)
		ARA-tuetut osaomistusasunnot (1 %)
		Vapaaarahoitteiset osaomistusasunnot (? %)
Yleishyödyllisten yhteisöjen ARA-vuokra-asunnot (9 %)	Vapaaarahoitteiset omistusasunnot (50 %)	
Vapaaarahoitteiset vuokra-asunnot 20 %		

**Vuokra-asunnot
46 %**

**Omistusasunnot
54 %**

Hallintasuhde

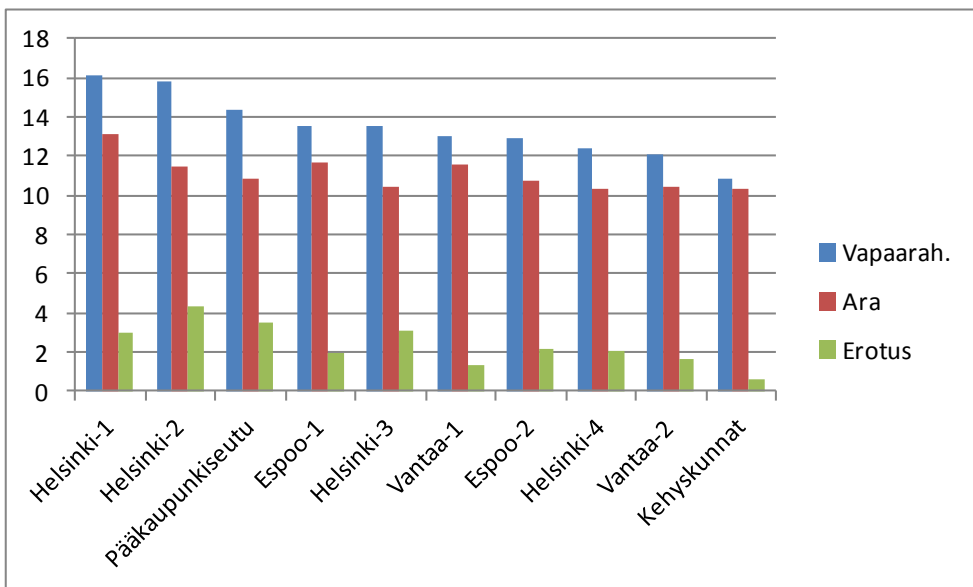
**Välimallin asunnot
n. 10 %**

Vapaarahoitteiset vuokrat määräytyvät asunnon sijainnin mukaan, kun ARA-asunnoissa sijainnin merkitys on vähäinen
 → vapaarahoitteisen ja ARA:n vuokrien ero suuri keskeisissä sijainneissa ja vanhoissa asunnoissa, mutta ero pieni seudun reuna-alueilla

Vapaarahoitteiset vuokrat heijastavat sijaintietuja (saavutettavuus, palvelut, ympäristä), jotka oleellisia tekijöitä kotitalouksien maksuhalukkuudessa

Vapaarahoitteisissa asunnoissa suuri vuokrahajonta: PKS:lla neljänneksessä yksiöistä vuokra <15 €/m²/kk

Vapaarahoitteisten ja ARA-vuokra-asuntojen keskivuokrat HS:lla vyöhykkeittäin 2011



Vapaarahoitteisten yksiöiden vuokrien €/m²/kk hajontalukuja Helsingin seudulla 2011

Alue	Alakvartiili, Q1	Mediaani	Yläkvartiili, Q3
Pääkaupunkiseutu	14,86	18,39	21,61
Kehyskunnat	11,09	13,43	15,00

Onko nykyinen ARA ainoa ratkaisu kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaan?

- Miksi asuntomarkkinoita halutaan säädellä?
 - Asuntomarkkinoiden vakauden edistäminen
 - Tuotannon tehokkuuden edistäminen
 - Asumismahdollisuuksien ja riittävän asumiskulutuksen turvaaminen
 - Tulonjakoon ja hyvinvointiin vaikuttaminen
- Toimiiko ARA-järjestelmä nykyoloissa?
- Asuntomarkkinoiden pääongelma asuntomarkkinoiden kireys, joka pudottaa heikossa asemassa olevia normaaleilta asuntomarkkinoilta
- ARA ei houkuttele markkinaehdoilla toimivia vuokra-asuntosijoittajia nykyisillä ehdoilla, paitsi poikkeustilanteissa
- Kuntien resurssit rajalliset hoitamaan asunto-ongelmaa ARA-tuotannolla
- ARA:n tuki suunnataan kiinteistölle, ei asukkaalle
- Keskeisissä sijainneissa ARA:n tonttihintarajat edellyttävät tontin luovuttavalta kunnalta voimakasta tonttihinnan subventiota
 - Esim. Hgin kantakaupunki: projektialueilla kerrostaloasuntojen tonttihinnat 700-1500 €/kem²
 - ARA:n hintaraja 425€/kem² + ???
 - Kaupungin subventio 300-1100€/kem²
 - Subventio on pois alueen perusrakenteen, kunnallistekniikan, joukkoliikenteen yms. investointivaroista
 - → kohtuullisen asuntotuotannon edellytysten järjestäminen hyvässä sijainnissa tulee kalliiksi yhteiskunnalle

Vaihtoehtoinen ratkaisu: sijoittajat omistavat & rakentavat, kunnat vuokraavat & jakavat

- **Vaihtoehto**
 - Tontteja luovutetaan markkinahintaan vuokra-asuntosijoittajille
 - Sijoittajille ei anneta yhteiskunnan tukea tontin hankintaan tai rakentamiseen
 - Kunta vuokraa asuntoja vuokra-asuntosijoittajilta pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla
 - Sekä uudesta että vanhasta kannasta
 - Kunta jakaa vuokraamansa asunnot kunnan asuntotoimen kriteereillä
 - Kunta voi subventoida vuokria asukaskohtaisesti tarveharkinnan perusteella
 - Valtio osarahottaa vuokrien subventiota, esim. maahanmuuttajat, erityisryhmät, muut asuntomarkkinoilta syrjäytyvät
- **Etuja**
 - Ei tukea kiinteistölle vaan asukkaalle
 - Mahdollistaa kuntien asuntotoimen hallinnassa olevien asuntojen alueellisen hajauttamisen
 - Tonttien luovutusvoitot voidaan suunnata täysimääräisesti asuinalueen perusrakenteen ja palveluiden kehittämiseen

Johtopäätöksiä vuokra-asuntokysymyksestä

- Asuntotuotannon jälkeenjääneisyys ja siitä johtuvat asuntomarkkinoiden kireys hallitsee vuokra-asuntomarkkinoita
- Vapaaehtoiset vuokra-asuntomarkkinat toimivat omalla logiikallaan kohtuullisen hyvin
- ARA:n korkotukijärjestelmä
 - Ei vetovoimainen markkinaehtoisille sijoittajille
 - Kallis kunnille hyvissä sijainneissa tonttisubvention vuoks
 - Suuntaa tuen kiinteistöille
- Vaihtoehto: sijoittavat rakentavat & omistavat, kunnat vuokraavat ja jakavat

Kaavoitus, tonttimaavaranto ja rakentaminen – kuinka paljon on tarpeeksi?

Rakennusmaan tarjonnan ja asuntotuotannon suhde tutkimusten mukaan

- Tutkimuskirjallisuuden mukaan rakennusmaan tarjonnan kasvattaminen lisää asuntotuotantoa ja hillitsee asuntohintojen kasvua.
- Pääkaupunkiseudulta tehdyn tutkimuksen mukaan sekä kerrostaloissa että pientaloissa toteutuva tuotanto riippuu voimakkaasti tonttitarjonnasta: Tuotannon tonttitarjontajousto on korkea (1,3)
 - 1 %:n tonttivarannon kasvu lisää tuotantoa 1,3 %, vuoden viiveellä
- Muuten pääkaupunkiseudun asuntomarkkinat toimivat hyvin eri tavalla pientalotonttien ja kerrostalotonttien rakentamisessa.
 - Pientalorakentamisessa markkinaehtoisuus ja voimakas riippuvuus asuntojen hinnoista
 - Kerrostalorakentaminen vahvasti kuntien ohjaamaa, suuriin rakentamiskohteisiin painottuvaa toimintaa, jossa asuntojen hinnoilla tai rakennuskustannuksilla ei ole vastaavaa ohjaavaa merkitystä kuin pientalotuotannossa.
- Rakennusmaan tarjonta ei kuitenkaan vaikuta merkittävästi asuntomarkkinoiden suhdannevaihteluihin, jotka liittyvät ensi sijassa rahoitusmarkkinoihin ja yleiseen talouskehitykseen.

Lähde: Laakso & Kostiainen & Lönnqvist 2011 (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirastolle tehty tutkimus)

Tonttitarjonta pääkaupunkiseudulla

Asuntotuotannon laskennallinen tonttimaavaranto (HSY:n käsitteillä)

- asemakaavoitettuna 7 milj. kem² PKS:lla, kehyskunnissa 2 milj. kem², yhteensä noin 10 milj. kem²
- vastaa laskennallisesti noin 10 vuoden asuntotuotantoa
- lisäksi yleiskaavoissa 13,5 milj. kem² PKS:lla, kehyskunnissa 6-7 milj. kem²

Ongelma:

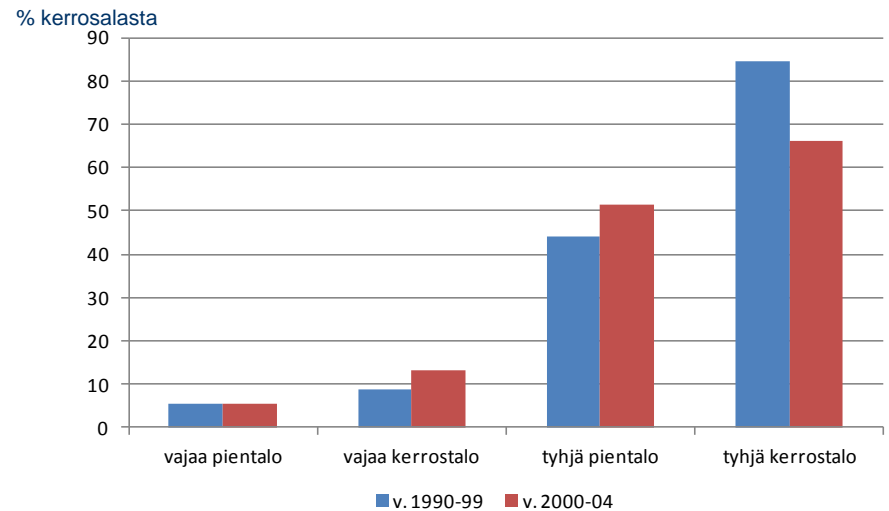
- kaavoitetusta tonttimaavarannosta vain noin 55 % on ”realistista” varantoa, osuus pienentynyt jatkuvasti
- realistinen varanto ~== tyhjät tontit + n. 20 % vajaasti rakennetuista
- lähes puolet varannosta koostuu vajaasti rakennetuista yksityisistä pientalotonteista, joiden toteutuminen hidasta ja satunnaista

MAL-aiesopimus 2012-2015

- sisältää realistisen laskelman
- asemakaavoissa 2011/2012
 - PKS 2,8 milj.
 - KUUMA 0,9 milj.
 - yhteensä 3,7 milj. kem²
- vastaa vain 3-4 vuoden asuntotuotantoa

Nykyinen realistinen tonttimaavaranto on niukka ja varannon vähäisyyden aikaansaamat pullonkaulat ovat jatkuva riski asuntotuotannolle

Tonttien rakentaminen kaavan vahvistamisen jälkeen



Kaavan vahvistamisen jälkeen 5 vuoden kuluessa rakennettujen tonttien osuus kaikista tonteista, joilla rakentamisoikeutta, (% kerrosalasta) kaavan vahvistamisajan, talotyyppin ja rakentamisasteen mukaan, PKS yhteensä.
Lähde: Laakso&Kostiainen&Lönnqvist, 2011

Johtopäätöksiä tonttimaavarannosta

- Helsingin seudun laskennallinen tonttivaranto mahdollistaa teoriassa noin 10 vuoden rakentamisen, mutta laskennallisesta tonttivarannosta yli puolet koostuu vajaasti rakennetuista tonteista, joiden täydennysrakentaminen toteutuu erittäin hitaasti ja valikoidusti.
- Realistinen tonttivaranto vastaa 3-5 vuoden rakentamistarvetta.
- Realistinen tonttivaranto on todella niukka erityisesti kerrostaloissa ja varannon niukkuus on ollut ajoittain merkittävä pullonkaula asuntotuotannolle.
- Toteutuvan asuntotuotannon määrä riippuu oleellisesti realistisen tonttimaavarannon suuruudesta ja tyhjien tonttien tarjonnan lisääminen on tehokas keino lisätä asuntotuotantoa ja hillitä asuntojen hintojen nousua pääkaupunkiseudulla.
- On välttämätöntä myös aktivoida vajaasti rakennettujen tonttien rakentamista, mikä edellyttää uudenlaisten kannustimien ja mahdollisesti myös sanktioiden kehittelyä.

Helsingin seudun väestökehityksen ja asumisen näkymiä

Tulevaisuuden epävarmuus

- Väestökehityksen, yritystoiminnan ja työmarkkinoiden taustalla vaikuttavat monimutkaiset taloudelliset ja demografiset prosessit, joiden ennustaminen on väistämättä epävarmaa
- Kehitystä ei voida missään oloissa ennustaa täydellä varmuudella
- Silti muutosten arvioiminen pitkän ajan päähän on perusteltua erehtymisen uhallakin, sillä vaihtoehtona olisi tehdä tulevaisuutta koskevia päätöksiä vain nykytilanteen tai menneisyyden perusteella

Voidaanko väestökehitys ennustaa?

Tilastokeskuksen väestöennuste vuodelle 2030 on muuttunut 750 000 henkeä v. 1994 ennusteesta v. 2009 ennusteeseen

□ v. 2050 ero n. 1,3 milj!!!

Ennustenäkemyksen muutokselle kaksi pääsyitä

□ nettosiirtolaisuutta koskevien oletusten muuttuminen

- 1994: +5000/v (koko maa)

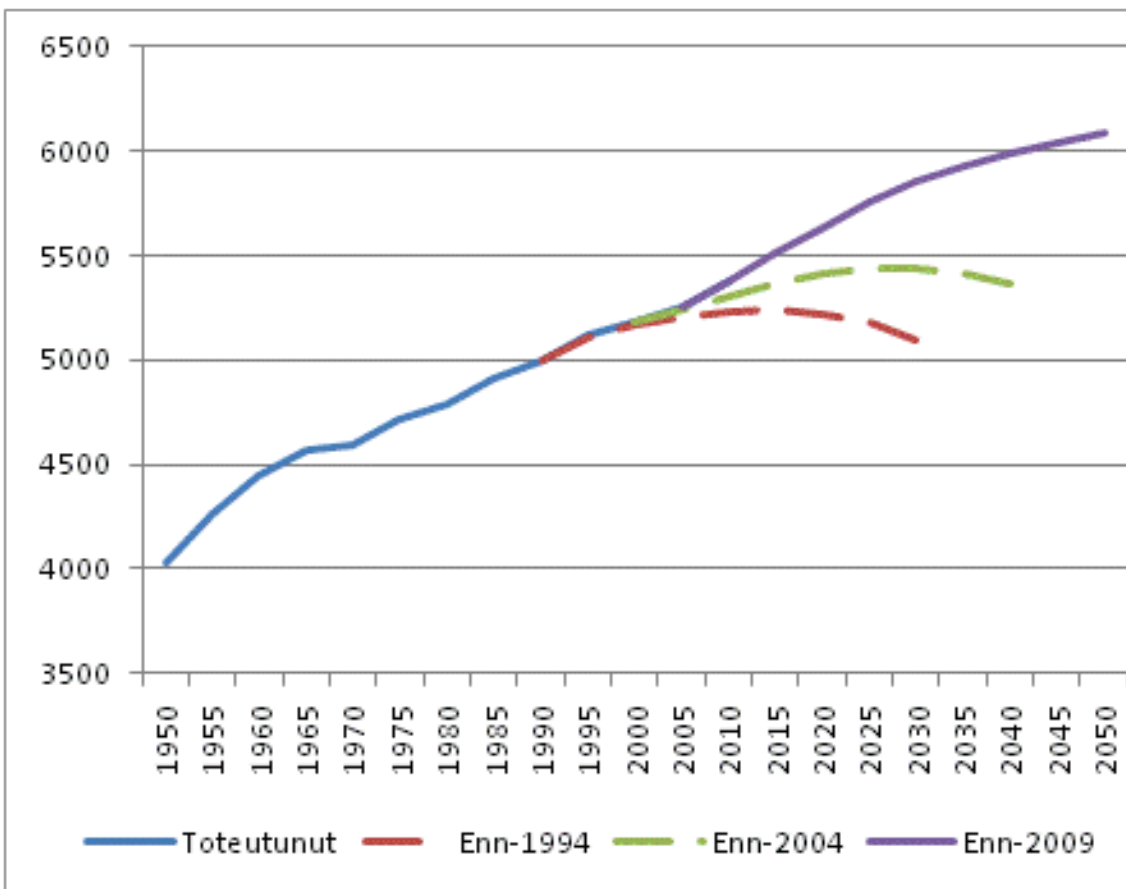
- 2009: ~+15000/v (koko maa)

□ odotettavissa olevaa elinikää / kuolleisuutta koskevien oletusten muuttuminen

Usean vuosikymmenen periodilla ero kasvaa valtavan suureksi!!!

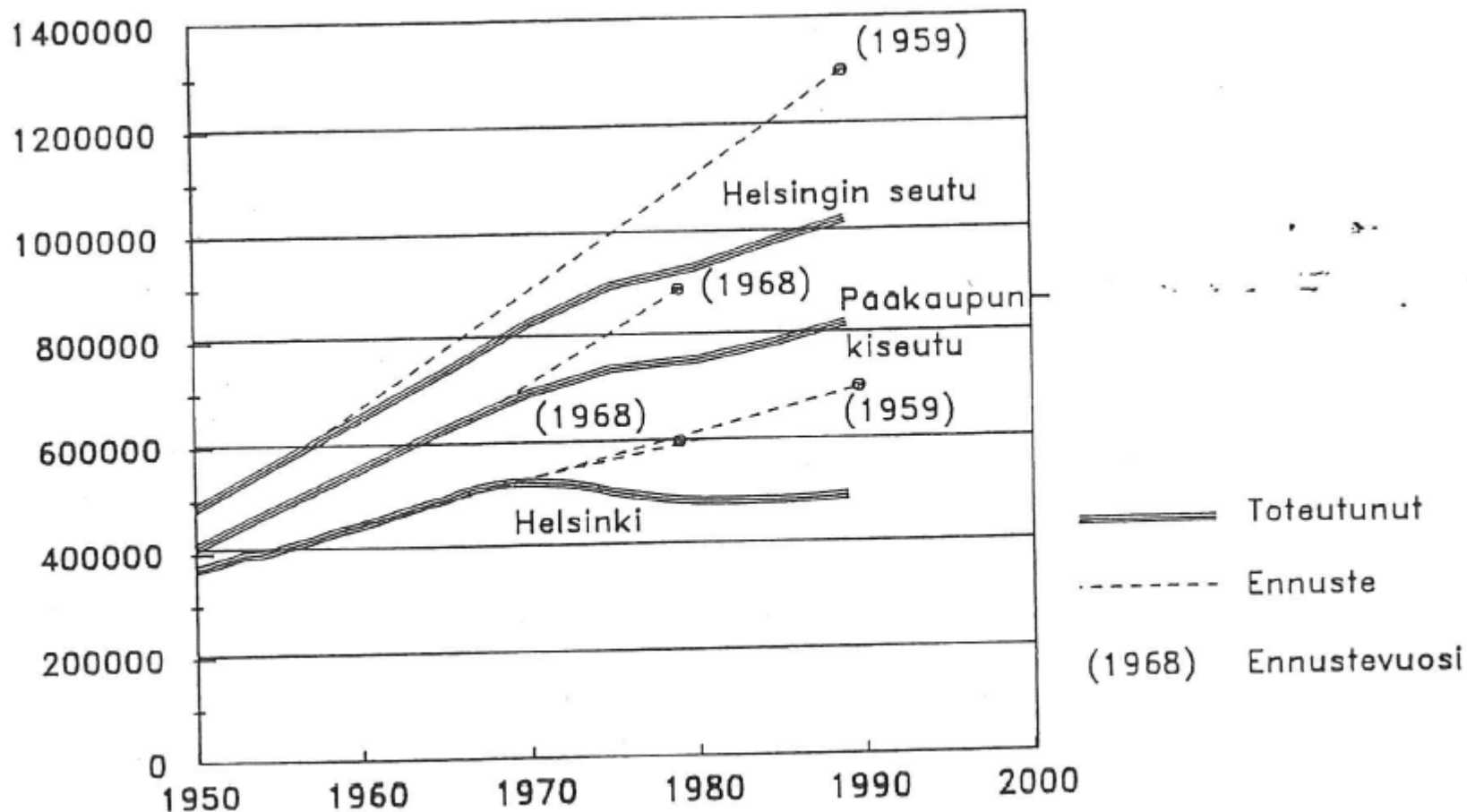
Tilastokeskuksen väestöennuste (koko maa) v. 1994, 2004 ja 2009

1000 henkeä



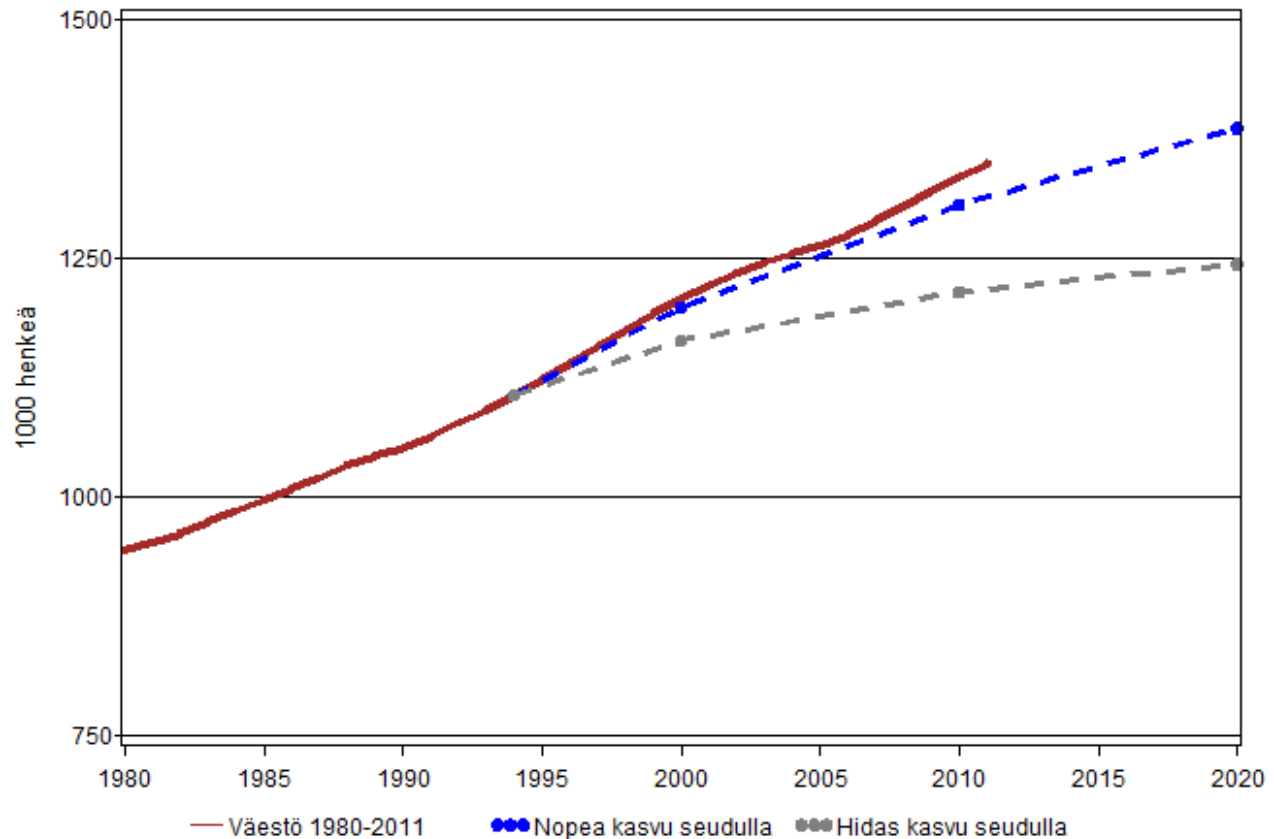
Helsingin seudun ja Helsingin väestönäkemykset ovat muuttuneet: 1950- ja 1960-luvulla uskottiin nopean kaupungistumisen jatkuvan vuosikymmeniä

Liikennesuunnitelmia varten tehtyjä ennusteita vuosilta 1959 ja 1968 (Pihlaja 1991)



Helsingin seudun väestö on kasvanut nopeammin kuin nopeimmassa vuoden 1994 projektiovaihtoehdossa (jota silloin pidettiin epärealistisena ääri vaihtoehtona)

Helsingin seudun väestö 1980-2011 ja projektiot 1994-2020



Lähde: Seppo Laakso: Helsingin väestökehityksen vaihtoehdot 1994-2020 (TIEKE keskustelualoitteita 1994:3)

Tuleva väestönkasvu?

Mikä on todennäköistä ja mikä on mahdollista?

Voiko Helsingin seudun nopea väestönkasvu jatkuu?

- Pohjois-Euroopan vetovoima – talous, hyvinvointi, turvallisuus, väljyys
- Vetovoima lähialueilta: Viro, Venäjä, Puola, muu Baltia, Valko-Venäjä,...
- Ilmaston lämpeneminen
- Työntö Afrikasta, Aasiasta, Etelä-Euroopasta
- Suuri muuttovoitto ylläpitää syntyvyyttä → luonnollinen väestökasvu

Kuntien strategiat

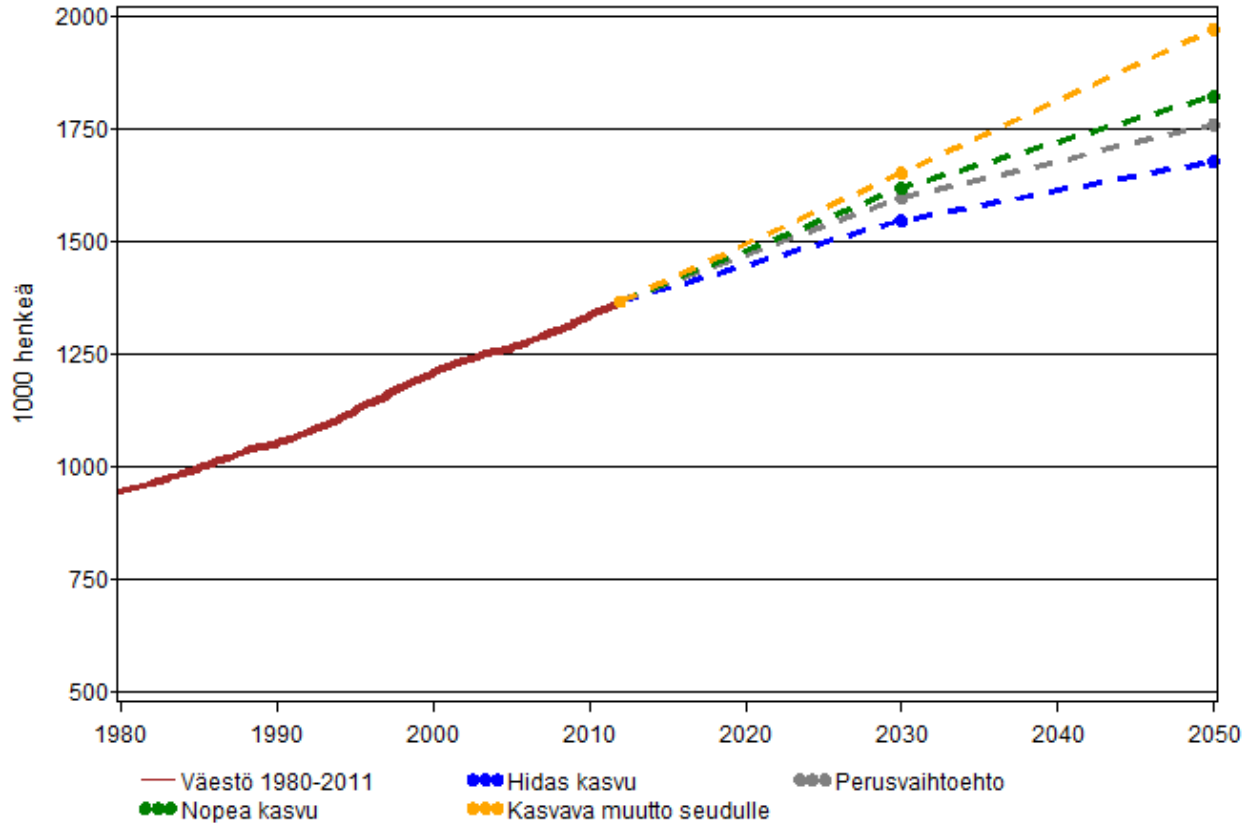
- Tulevalle väestö- tai työpaikkamäärälle asetetuilla kuntakohtaisilla tavoitteilla ei juuri merkitystä toteutuvalle kehitykselle
- Todellisilla toimenpiteillä, jotka vaikuttavat alueen kilpailukykyyn, on merkitystä
 - Liikennejärjestelmä, palveluverkostot, tonttitarjonta,...
- Kasvu luo markkinapainetta → maankäyttö joustaa jossakin – jos ei Helsingissä niin ulompana

Mahdollisia rajoittavia tekijöitä

- Sulkeutuminen - maahanmuuton rajoittaminen
- Talouden näivettyminen
- Maankäytön rajoitukset: ei pystytä kaavoittamaan & rakentamaan
 - asuntojen hinnat tyrehtyttävät muuton

Väestöprojektiovaihtoehdot Helsingin seudulle (14 kuntaa)

Helsingin seudun väestö 1980-2012 ja projektiot -2050



Nopein vaihtoehto:

kasvava muutto seudulle

- vetovoimainen alue → muutto lisäänty → syntyvyys pysyy korkeana
- väestökasvu 16 000 henkeä/vuosi jatkuvasti)
- Vaatii 1 - 1,2 milj. kem2/v. asuntotuotannon jatkuvasti
- Kumulatiivisesti 38 - 46 milj. kem2 vuoteen 2050 mennessä

Väestönkasvu ja kestävä kasvu / hyvinvointiyhteiskunnan rahoitus

- väestönkasvun yhteys työikäiseen väestöön, työllisyyteen, kestävän kasvun potentiaaliin
- Ikärakenne, huoltosuhde
- Verotulot v.s. palveluiden rahoitus
- Maan arvon nousu → maankäytön perusrakenteen rahoitus

Kasvun haitat

- Ruuhkautuminen?
- Tiiviimpi rakentaminen?
- Viheralueiden supistuminen?
- Asumiskustannusten nousu?
- Maahanmuuttajaväestön kasvun aiheuttamat kitkat?