



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Yleiskatsaus asuntomarkkinoista asunto- ja ympäristöjaostolle

2.10.2015 Sari Sontag



Kansantalousosasto

Asuntomarkkinoiden perustekijät



- Asuntojen kysyntä määräytyy demograafisten tekijöiden ja maahanmuuton mukaan. Myös alueiden välinen muuttoliike vaikuttaa asuntojen kysyntään.
- Asuntojen hinnat nousevat jos niitä ei ole tarjolla riittävää määrää.
- Asuntojen lisätarjontaa ei pääkaupunkiseudulla synny, koska lainsäädäntö asettaa ja mahdollistaa esteitä (kaavoituspäätökset, kaavaehdot, valitukset ja edellisten yhteisvaikutukset).
- Kuntien rooli on keskeinen kaavamonopolin takia.

Korkeiden asuntohintojen kansantaloudelliset vaikutukset

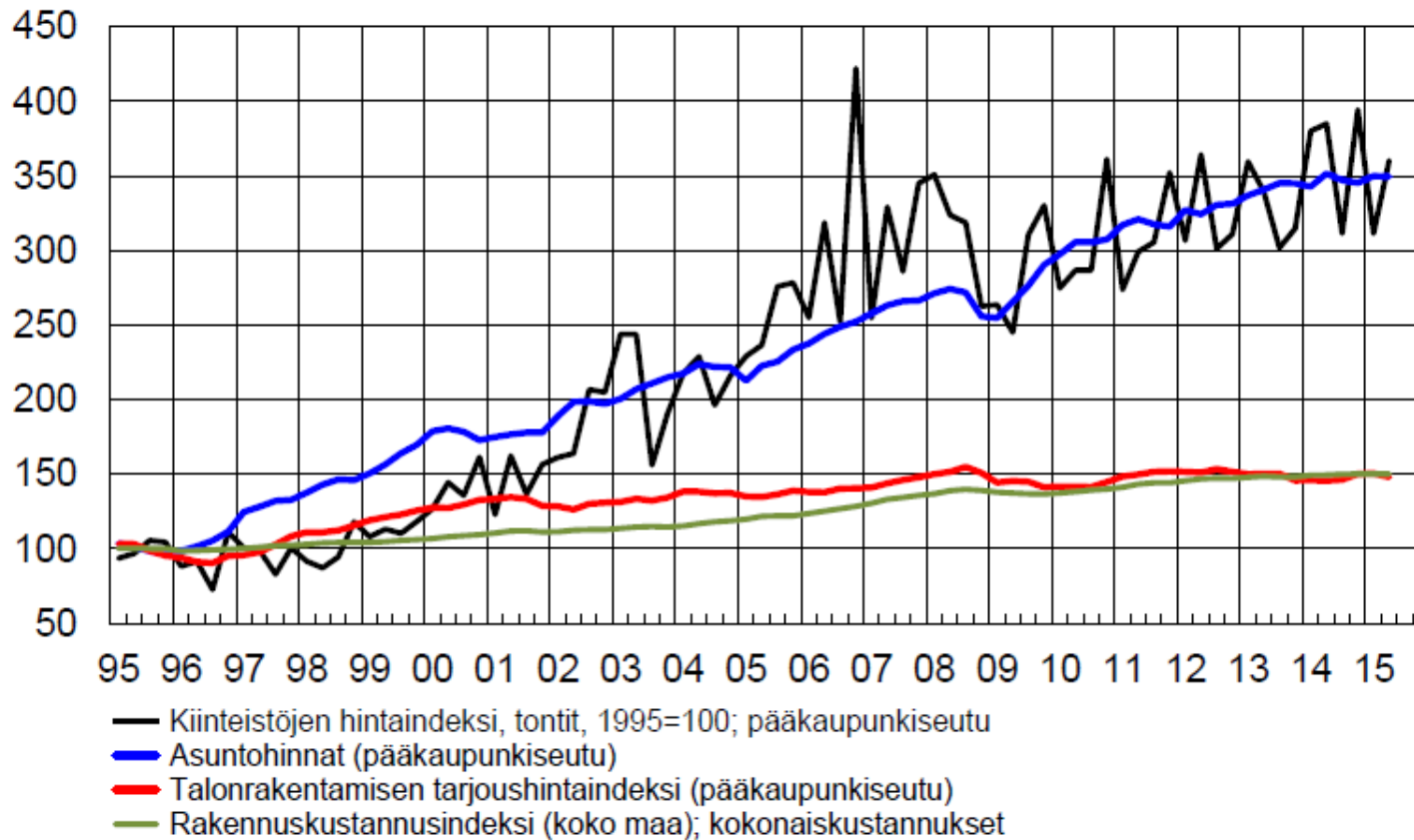
- Korkeat asuntojen hinnat ovat kansantalouden kasvun haittatekijä.
- Tutkimusten mukaan kaupunkialueiden työn tuottavuus on muita alueita korkeampi, mutta siitä seuraavat kokonaistaloudelliset hyödyt riippuvat pitkälti julkisen sektorin toiminnasta.
- Kokonaistaloudelliset hyödyt jäävät vähäisiksi, jos asuntotuotanto ei vastaa kysynnän kasvuun.
- Tällöin palkat ja asuntohinnat nousevat, työpaikkojen määrä ja kulutus eivät niinkään.



PKS:llä kaavamonomopoli näkyy tontti- ja asuntohinnoissa



**Asuntohinnat, urakkatarjoushinnat, tonttien hinnat (PKS)
ja rakennuskustannukset (koko maa) 1995 = 100**



Lähde: Tilastokeskus, Rapal, VM

Tarjonnan vähyys ja julkiset tuet => suuret tuotot

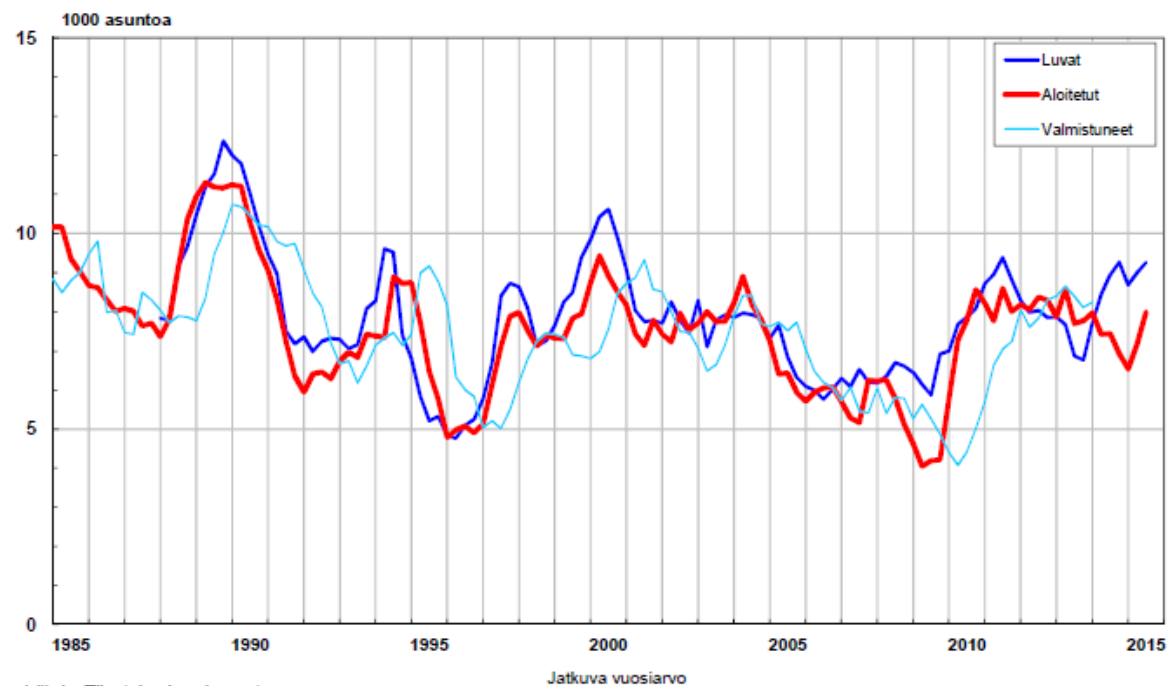
	Asuntorakennuttajat Yhtiö/konserni	Toimitusjohtaja	Pääomistajat	Liikevaihto milj. €	Muutos % vuodesta	Liiketulos % liikevaihdosta		Omavaraisuus- aste %	
				2014	2013	2014	2013	2014	2013
1	VVO-Yhtymä Oyj	Jani Nieminen	suomalaiset eläkevakuutusyhtiöt, ammattiliitot	367,9	6,1	37,2	33,5	42,0	41,3
2	Helsingin kaupungin asunnot Oy	Jaana Närö	Helsingin kaupunki	356,2 ¹	3,1	18,9	16,3	11,0	8,9
3	Sato Oyj	Erkka Valkila	Varmma, hollantil. eläkesijoittaja APG, ruotsal. Fastighets Ab Balder, Työeläkevakuutusyhtiö Elo	312,3	0,3		34,8	31,8	31,7
4	Asuntosäätiö	Esa Kankainen	säätiö	144,1	249,8	31,7	24,4	23,2	13,2
5	Espoon Asunnot Oy	Seppo Kallio	Espoon kaupunki	122,1	4,3	23,9	23,5	21,3	20,1
6	TA-Yhtymä -konserni	Panu Kärnä	Vähätiittojen perhe, kaksi vakuutusyhtiötä, säätiöitä	106,7	7,3	28,8	29,8		
7	YH Kodit Oy	Janne Tuominen	Pirkanmaan ja Varsinais-Suomen kunnat ja kaupungit	85,7	1,0	31,7	31,1	16,4	15,5
8	VAV Asunnot Oy	Teija Ojankoski	Vantaan kaupunki	84,1	5,0	29,0	27,0	12,4	10,4
9	Avara Oy	Mika Savolainen	eläkevakuutus- ja vakuutusyhtiöt	81,1	1,6	83,0	30,3	19,5	16,1
10	Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö	Matti Tarhio	PKS:n ylioppilas- ja oppilaskunnat	64,2	3,1	16,0	18,5	19,2	17,9
11	AVAIN Yhtiöt	Perttu Liukku	Perttu Liukku ja Kari Mäenpää	59,1	6,8	21,4	27,3	15,1	16,3
12	Tampereen Vuokralatasäätiö	Ahto Aunela	perustaja Tampereen kaupunki	59,1	3,9	25,6	25,9	9,8	7,3
13	Kunta-asunnot Oy	Jarmo Kuosa	osakaskunnat	53,3	-5,4	26,2	28,8	16,8	14,3
14	Sivakka-yhtymä -konserni	Raimo Hätälä	Oulun kaupunki	53,1	21,3	21,0	19,2	29,4	26,3
15	Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy	Timo Hyttinen	Jyväskylän kaupunki	48,1	0,6	26,0	30,2	13,8	10,2
16	Lahden Talot Oy	Juhani Jokelainen	Lahden kaupunki	43,1	5,3	27,9	28,2	14,7	11,6
17	Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto	Sisko Marjamaa	Helsingin kaupunki	42,9	61,2				
18	Niiralan Kulma Oy	Kari Keränen	Kuopion kaupunki	40,4	4,0	19,3	20,4	17,5	16,9
19	Tampereen seudun opiskelija-asuntosäätiö TOAS	Timo Lehto		35,1	6,0	21,0	26,0	14,8	15,8
20	Joensuun Kodit Oy	Matti Martikainen	Joensuun kaupunki	28,2	1,4	23,3	21,2	7,4	7,3
21	Turun Ylioppilaskyläsäätiö	Kalervo Haverinen	Turun kaupungilla määräysvallassa	26,1	5,8	15,0	20,2	17,6	16,6
22	Kruunuasunnot Oy	Reijo Savolainen	Governia Oy (valtio)	23,3	-5,4	0,8	9,4	41,4	39,8
23	Lakea Oy	Keijo Ullakko	Seinäjoen, Vaasan, Kokkolan ja Lapuan kaupunki	13,3	17,0	24,4	25,0	6,6	7,9
24	Domus Arctica -säätiö	Kirsti Saviaro	säätiö	5,9	3,7			11,2	10,1
25	Ara-asuntojen tuotanto ARTTU Oy / Arttuasunnot Oy -konserni	Tino Nurmi		5,3	140,0	35,3	42,8	0,2	0,2
26	Tyvene Oy -konserni	Marja Kokko	Työeläkevakuutusyhtiö Elo, Henki-Fennia, Apteekki- en Eläkekassa, Yrjö Jahnssoinin säätiö	5,0	11,0	44,4	47,1	1,5	1,3
27	A-Kruunu Oy*	Jari Mäkimattila	valtio						

Lähde: Rakennuslehti kevät 2015

1) VVO-Yhtymä Oyj:n liikevaihto 2014: 367,9 milj. € 2) Helsingin kaupungin asunnot Oy:n liikevaihto 2014: 356,2 milj. € 3) Sato Oyj:n liikevaihto 2014: 312,3 milj. €

Aloitismäärä 2000-luvun loppuun verrattuna parempi, mutta ei riittävä

Uusien asuntojen rakentamismäärä pääkaupunkiseudulla
1000 asuntoa, luvat aloitetut, valmistuneet, tuorein tieto II-nelj.2015



2 16.9.2015

Forecon

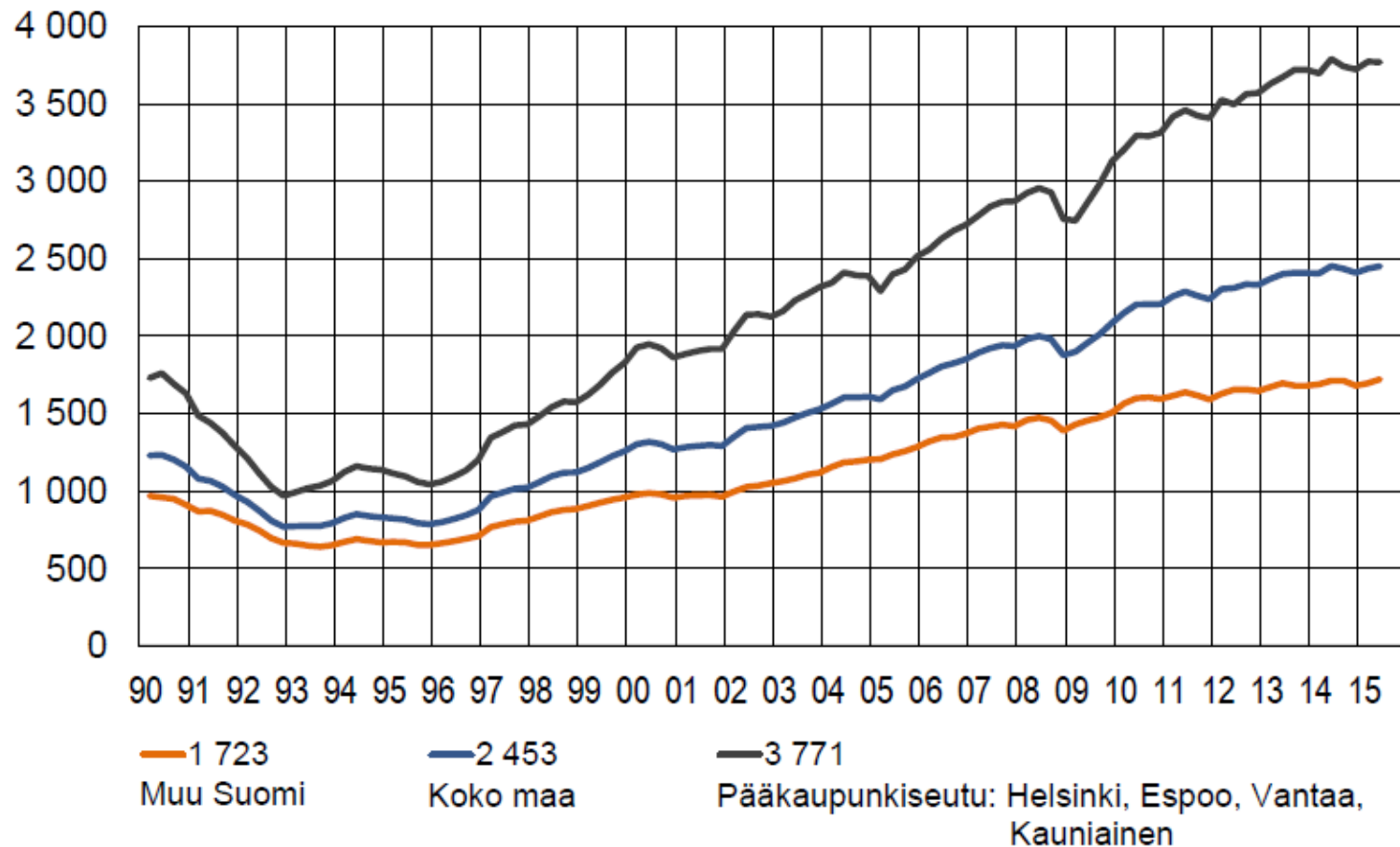
Lähde:Raksu syyskuu/2015

Työvoiman liikkuvuutta heikentää iso hintaero ja vapaiden vuokra-asuntojen vähäisyys



Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

euroa / m²



Lähde: Tilastokeskus, VM

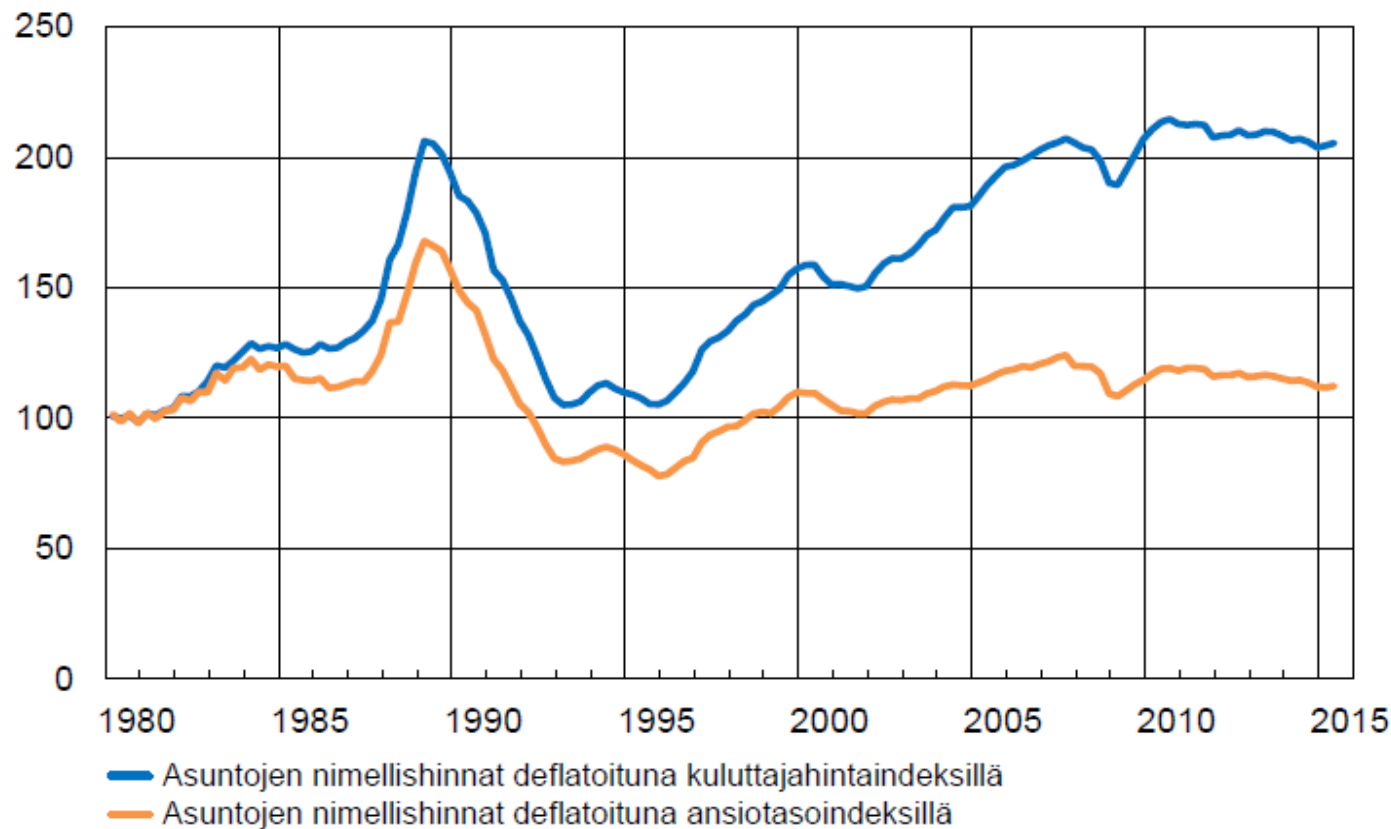
Palkkojen nousu mennyt asuntojen hintoihin



Asuntojen hinnat

neljännesvuosittain

1980 = 100



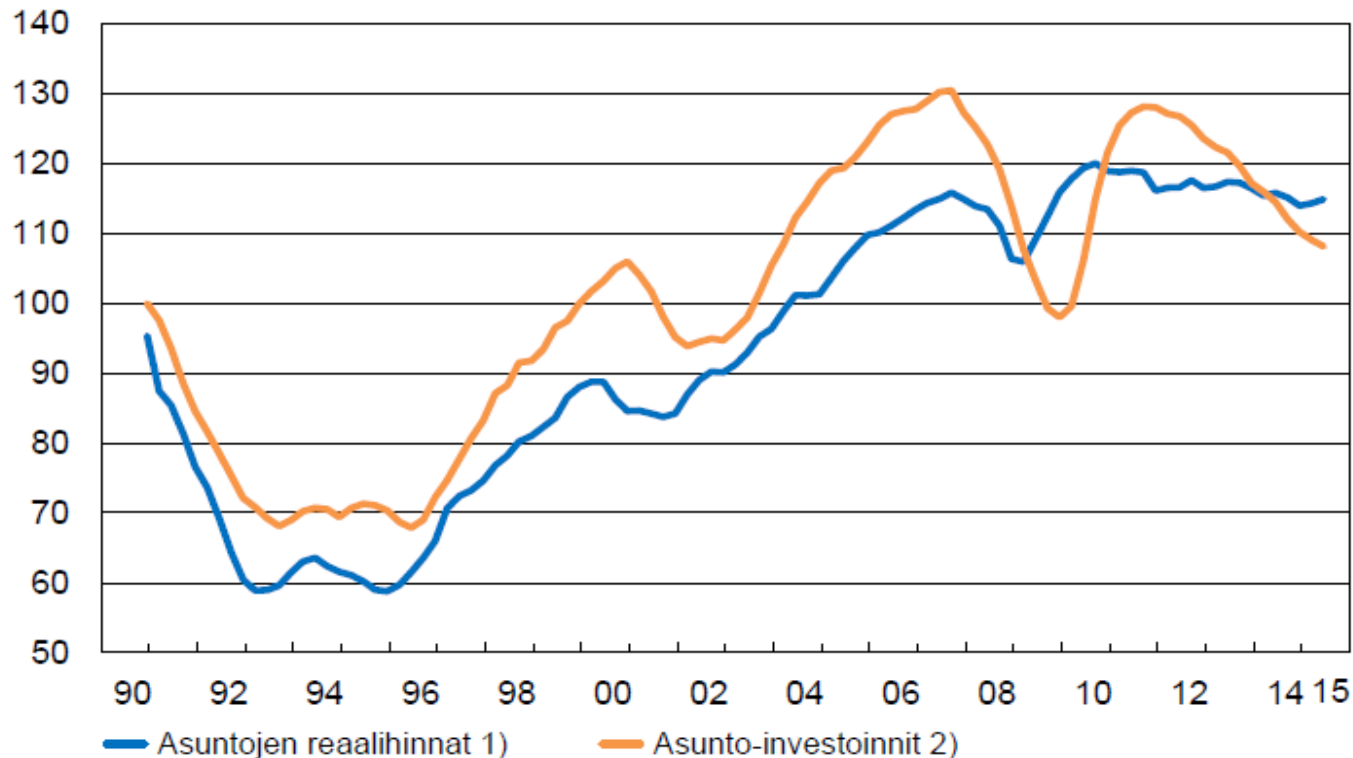
Lähde: Tilastokeskus

Asuntoinvestoinnit kasvavat vasta kun asuntojen hinnat ovat nousseet jonkin aikaa

Asuntojen reaali hinnat ja asuntoinvestoinnit

neljännesvuosittain

1990 = 100



1) Koko maan vanhojen kerrostalojen hinnat, deflatoituna kuluttajahintaindeksillä

2) 4 neljänneksen liukuva keskiarvo

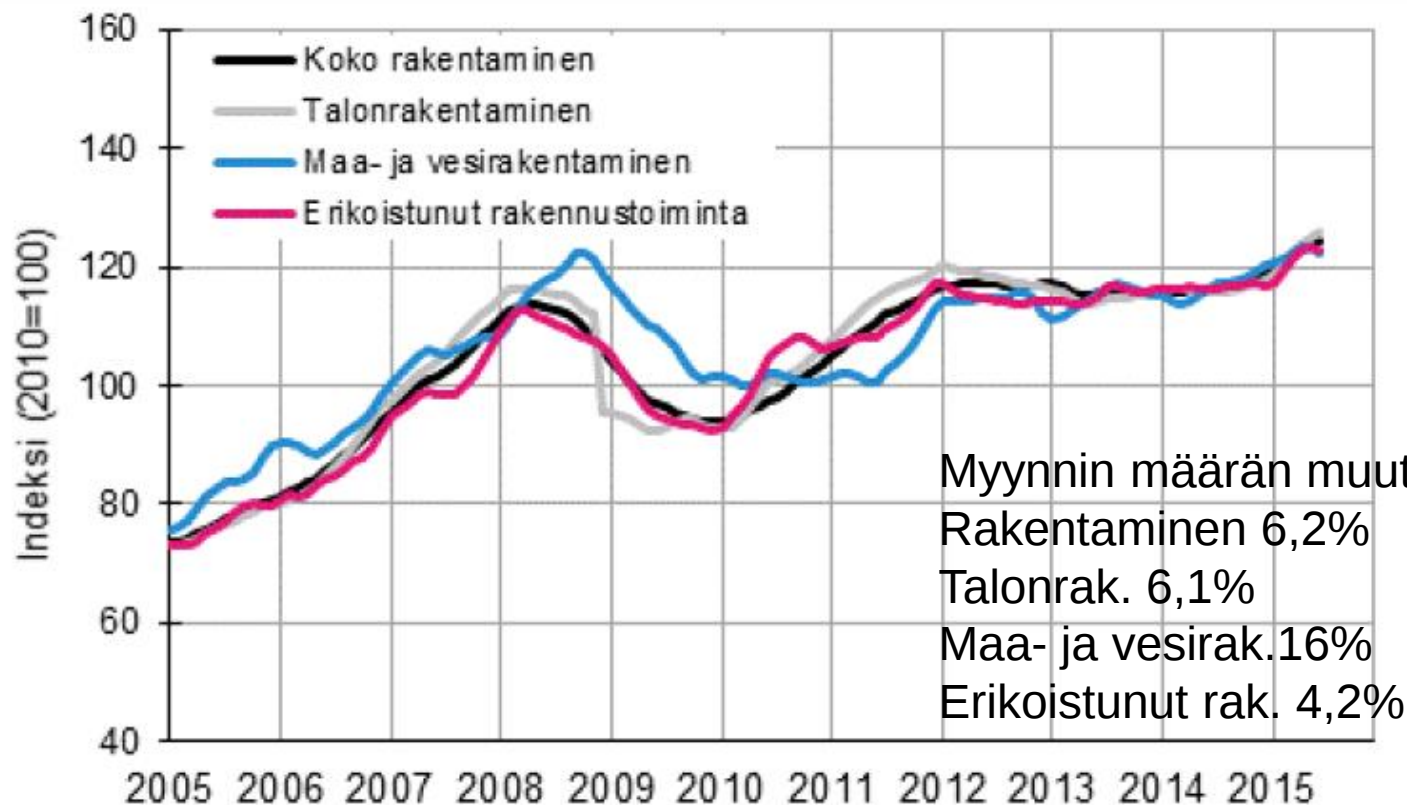
Lähde: Tilastokeskus

Rakentamisen luottamus kohenemassa



Lähde: EK, Euroopan komissio (Business and Consumer Survey)

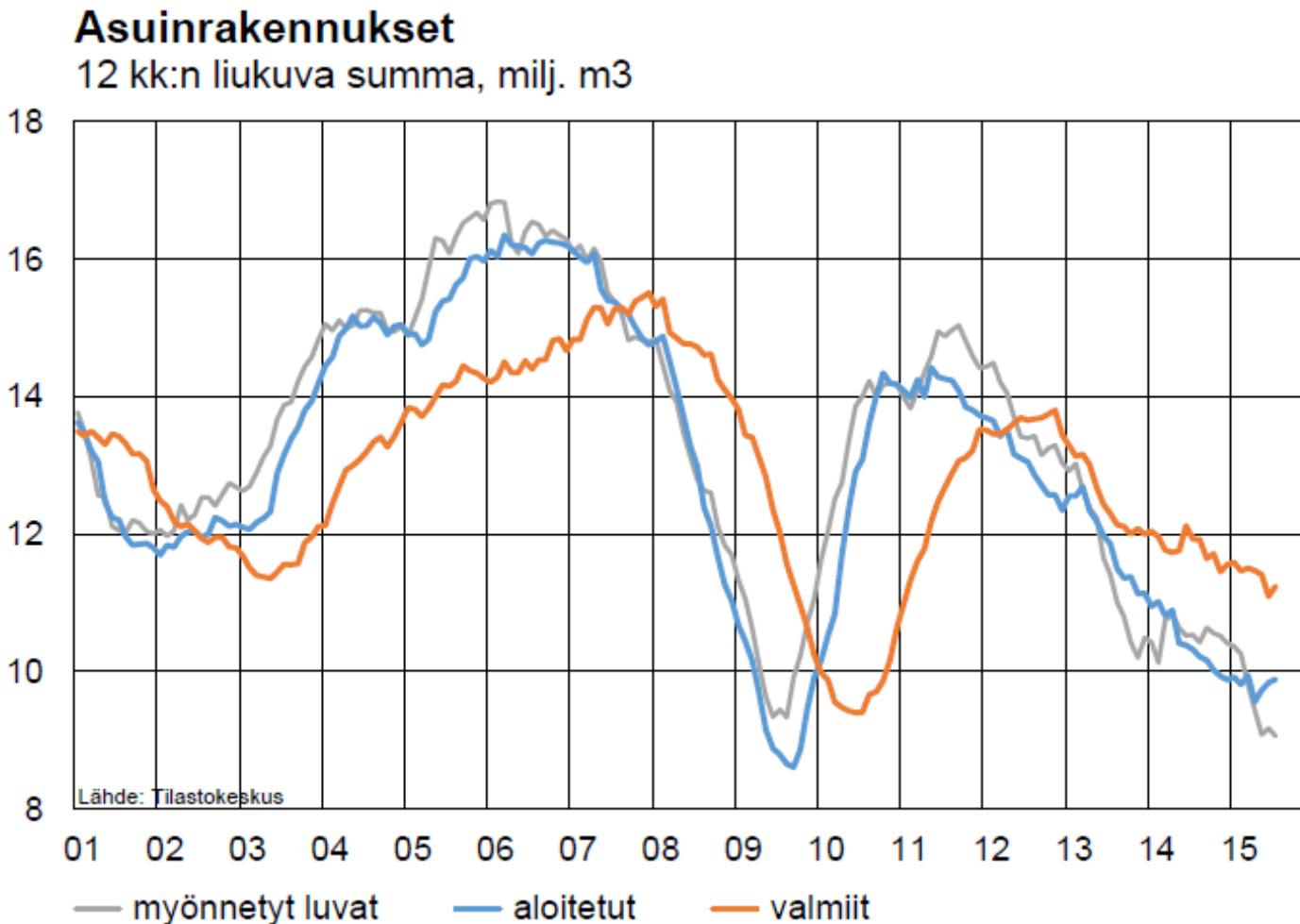
Rakentamisen liikevaihdon trendit osoittavat hyvää kasvua



Myynnin määrän muutos 1-6/2015:
Rakentaminen 6,2%
Talonrak. 6,1%
Maa- ja vesirak. 16%
Erikoistunut rak. 4,2%

Lähde: Tilastokeskus 11.9.2015

Tilastouudistuksen takia rakentamisen tuotantotiedot (ml.lupatiedot) vielä epäluotettavia



Asuntoaloitukset vähitellen kasvuun



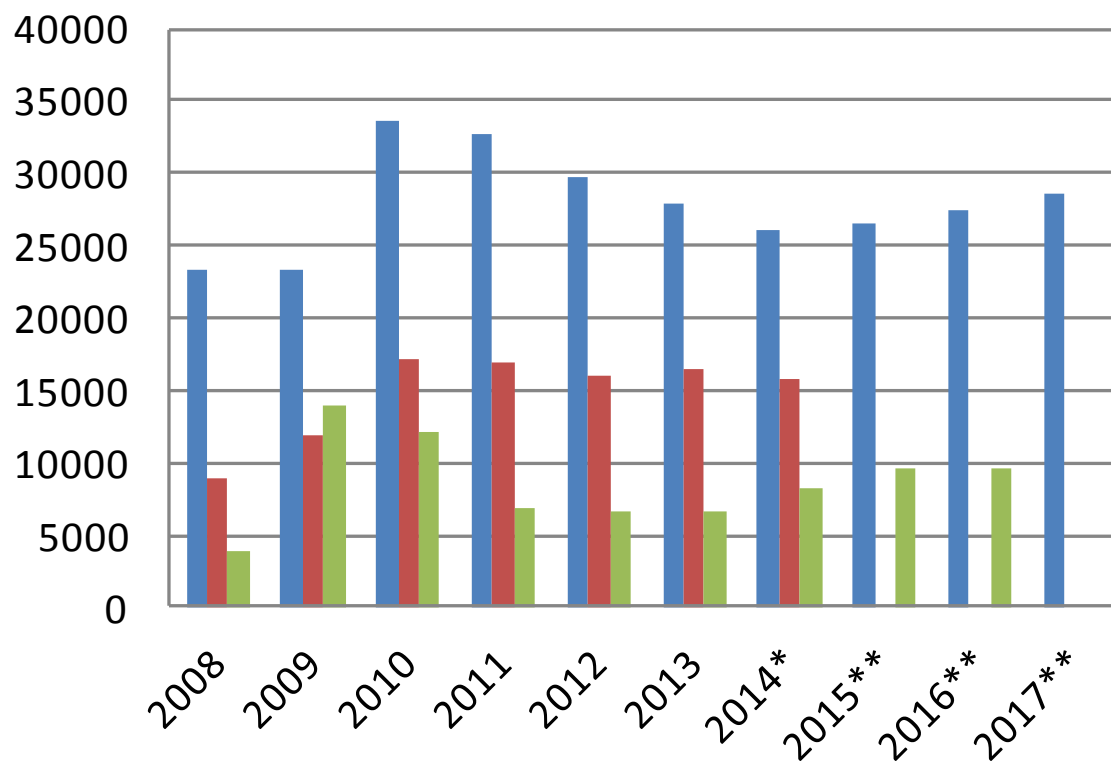
Asuntoaloitukset, kpl

Asuntoinvestoinnit:

v.2015** -0,5%

v.2016** 4,3%

v.2017** 4,4%



Lähde: Tilastokeskus, VM



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Sari Sontag

Neuvotteleva virkamies

Puh. 0295 30181

Lisätietoja: sari.sontag@vm.fi

www.vm.fi

