



20.10.2020

Eduskunnan valtiovarainvaliokunta / Asunto- ja ympäristöjaosto

HE 146/2020 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioesitykseksi 2021: yleiskatsaus asuntomarkkinoista¹

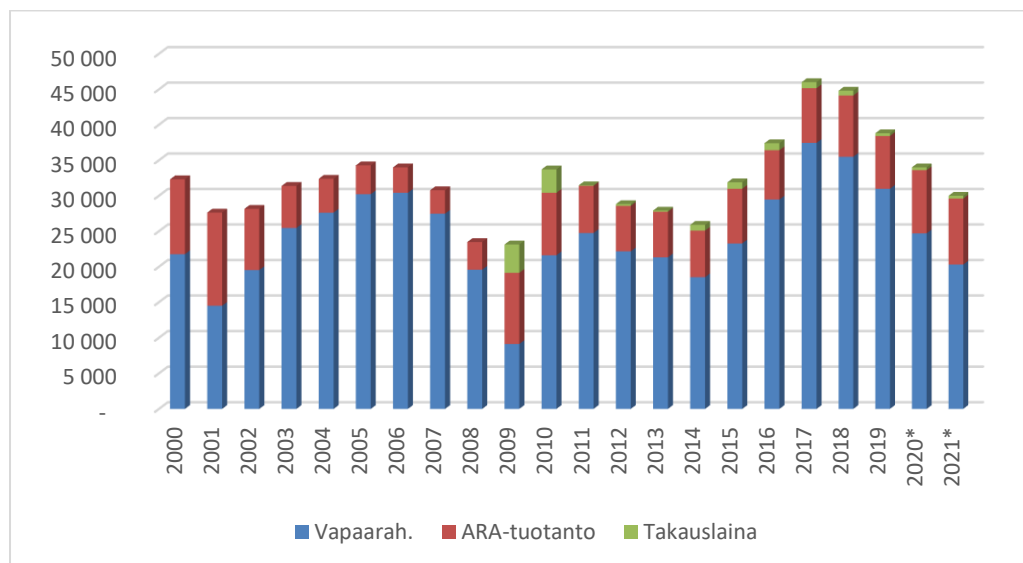
Koronavirusepidemia vaikuttanut rakentamiseen ennakoitua vähemmän, mutta aloitusmäärät alenevat

Asuntorakentamisen suhdannetilanne on ollut pitkään hyvin vahvaa ja poikkeuksellisessakin nousu- ja korkeasuhdanteessa vuodesta 2015 asti. Hidastumisesta oli nähtävissä merkkejä jo ennen koronapandemian puhkeamista. Vuonna 2019 asuntoja aloitettiin rakentamaan edelleen korkea määrä, noin 38 800 asuntoa. Keskimääräinen asuntotuotantomäärä 2000-luvulla on ollut noin 32 200 kpl vuodessa. Asuntojen koko on pienentynyt, joten rakennuskuutiot ovat ennätysvuosia alemmat.

Rakentaminen kesti hyvin koronapandemian ensimmäisen aallon. Tammi-toukokuun aikana aloitettiin rakentamaan jopa 3 600 asuntoa enemmän kuin viime vuonna samaan aikaan, mikä on auttanut pitämään yllä rakennusalan toimeliaisuutta kuluvana vuonna. Valtiovarainministeriö arvioi asuininvestointien määrän alenevan kuluvana vuonna 2,0 prosentilla ja ensi vuonna 5,5 prosentilla. Tällöin kuluvana vuonna aloitettaisiin noin 34 000 ja vuonna 2021 noin 30 000 uuden asunnon rakentaminen. VTT:n tuoreen asuntotarvearvion mukaan Suomeen tulisi aloittaa vuosittain 30 000-35 000 uuden asunnon rakentaminen. Asuntomäärät pysyvät ennusteen mukaan edelleen kohtuullisella tasolla, vaikka huippuvuosien määrät alenevatkin.

Rakentamisen lupakehitys on kuitenkin ollut alkuvuonna hyvin heikkoa. Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2020 toisella neljänneksellä rakennuslupia myönnettiin kuutiometreinä noin 30 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. On lisäksi mahdollista, että koronapandemia näkyy rakentamisessa kuoppana vasta viiveellä. Myös Elinkeinoelämän keskusliiton suhdannebarometrin mukaiset suhdanneodotukset ovat heikkoja. Paljon riippuu myös pandemian kehittymisestä Suomessa ja muualla maailmalla.

¹ Koosteen lähteinä on käytetty: VM, Tilastokeskus, Rakennusalan suhdanneryhmä, ARA, EK



Koronarajoitukset näkyivät keväällä etenkin korjausrakentamisen hidastumisena. Sen arvioidaan kasvavan kuluvana vuonna hieman alle puolen prosentin tasolla ja vuonna 2021 noin puolentoista prosentin verran. Omatoimisten korjausten määrä näkyi rautakaupan myynnin voimakkaana kasvuna.

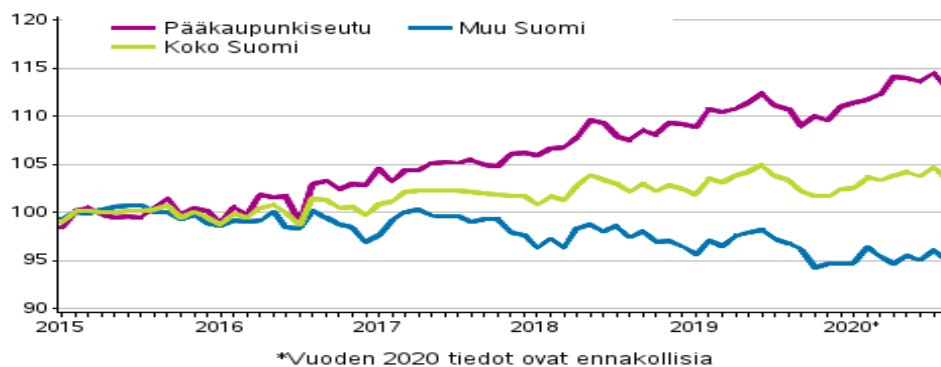
Koronapandemian vaikutukset rakentamisen työllisyyteen ovat toistaiseksi jääneet varsin vähäisiksi etenkin verrattuna moniin muihin toimialoihin. Tilastokeskuksen avoimet työpaikat –tilaston mukaan rakentamisen toimialalla oli vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä pari prosenttia enemmän avoimia työpaikkoja kuin edellisellä vuonna. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan keskimääräinen työttömyysaste oli vuoden 2020 toisella neljänneksellä 8,7 %, yleisen työttömyyden tasolla. Tästä huolimatta EK:n heinäkuun suhdannebarometrin mukaan rakennusalan yrityksistä 24 prosentilla oli vaikeuksia palkata ammattitaitoista työvoimaa. Henkilöstömäärän odotetaan kuitenkin vähenevän kysynnän hiipuesssa.

Hintojen ja vuokrien kehitys maltillista

Vanhon kerrostaloasuntojen nimellishintojen kasvu on tarjonnan lisääntymisen myötä viime vuosina hidastunut. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat elokuussa 2020 edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna pääkaupunkiseudulla 2,1 prosenttia ja laskivat muualla maassa 1,8 prosenttia. Ennakkotietojen mukaan suurista kaupungeista hinnat laskivat elokuussa viime vuoteen verrattuna Turussa ja nousivat muissa suurissa kaupungeissa.

Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat viime vuonna parin prosentin verran, mutta kiihtyi kuluvan vuoden alkupuoliskolla yli neljään prosenttiin. Kuluvana vuonna uudisasuntojen hinnat ovat nousseet kaikissa suurimmissa kaupungeissa, eniten Tampereella, missä niiden hintanousu oli 10 %.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys kuukausittain, indeksi 2015=100 (TK)



Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonnan lisääntyminen näkyy uusien vuokrasopimusten vuokranousun taittumisenä. Kokonaisuutena katsottuna vuokrat kuitenkin nousevat edelleen. Suurista kaupungeista vapaarahoitteiset vuokrat ovat vuoteen 2015 verrattuna nousseet eniten Helsingissä, Vantaalla, Turussa ja Tampereella. Pienintä vuokrien nousu on ollut Seinäjoella, Kotkassa, Hämeenlinnassa ja Lahdessa. Pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat nousseet vajaa 8 prosenttia ja muualla Suomessa 6 prosenttia vuodesta 2015.

Uusien vuokrasopimusten osalta vapaarahoitteiset nimelliset neliövuokrat ovat kuitenkin kehittyneet varsin maltillisesti. Esimerkiksi yksiöiden reaaliset vuokrat ovat laskeneet uusissa vuokrasuhteissa. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet koko maassa reilun prosentin verran jo useamman vuoden ajan, ja nousua tapahtuu etenkin voimassaolevissa vuokrasopimuksissa, joissa on pääasiassa indeksiin sidottu vuokrankorotusehto.

Valtion elvytystoimet parantavat muutoin heikkeneviä näkymiä

Rakennusalan elpymistä tuetaan useilla tavoin kuluvana vuonna ja talousarvioesityksessä myös ensi vuonna. Valtion tukemaan asuntotuotantoon käytettävät korkotukivaltuudet ovat vuoden 2021 talousarvioesityksessä 1 800 milj. euroa, mikä on kaikkien aikojen ennätystaso. Korkotukivaltuuksien ohella rakennusalan taloudellista toimeliaisuutta lisää myös esim. Senaatti-kiinteistöjen investointivaltuuden korottaminen ennätystasolle, millä aloitetaan useita monivuotisia valtion toimitilahankkeita. Lisäksi mm. elvytystoimien ja MAL-sopimusten myötä lähtee käyntiin useita liikennehankkeita.

Ehdotettu korkotukivaltuuksien taso riittää arviolta 9 300 uuden valtion tukeman asunnon aloitukseen, riippuen valtion tukeman asuntokannan peruskorjaustarpeista. Rakentamiseen suunnattavan elvyttämisen oikea-aikaisuuteen ja suhdanteeseen nähden oikeaan tasoon on kiinnitettävä huomiota. Väärin mitoitettu ja ajoitettu elvyttäminen saattaa aiheuttaa esim. ei-toivottua kustannusten nousua.

Valtion tukema asuntotuotanto kilpailee samoista tuotannontekijöistä muiden rakennusalan toimijoiden kanssa, minkä vuoksi sen määrään on tarpeen kiinnittää huomiota markkinahäiriöiden ja kustannusten nousun välttämiseksi. Korkotukivaltuudet ovat olleet viime vuosina hyvin korkealla tasolla, vaikka muu asuntorakentamisen suhdanne on ollut hyvin vahvaa. Vuoden 2015 joulukuusta syyskuuhun 2020 valtion tukeman tuotannon rakennuskustannukset ovatkin nousseet noin 16 prosentilla. Omakustannusperusteisessa järjestelmässä kustannukset peritään vuokrassa, mikä nostaa vuokria huolimatta siitä, että isoilla toimijoilla on mahdollisuus niiden tasaamiseen.

Mikäli suhdannetilanne on nyt ennustetun kaltainen, valtion tukeman tuotannon kustannusten ei pitäisi nousta. Kuluvan vuoden aikana ne ovat kuitenkin toistaiseksi edelleen nousseet: Rakennuskustannukset kasvoivat elokuussa 2020 valtion tukemassa tuotannossa 12 kuukauden keskiarvolla mitattuna pääkaupunkiseudulla 2,1 % ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella 7,1 %, mikä viittaa siihen, että rakennusallalla on edelleen kysyntää. Matalasuhdanteessa kustannusten tulisi myös alentua, jotta kustannusnousut eivät jäisi pysyvästi pohjiin.

Suhdannetilanteeseen on helpompi reagoida valtuuksia lisäämällä kuin niitä vähentämällä kesken vuotta. Keskeistä luonnollisesti on, miten koronapandemia kehittyy Suomessa ja muualla maailmassa. Korkotukivaltuuksien taso on kuitenkin pyritty mitoittamaan suhdanteeseen nähden oikealle tasolle.

Armi Liinamaa

Budjettineuvos

Valtiovarainministeriö, budjettiosasto