



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Talousarvioesitys 2022

- Luku 35.20 ja asuntomarkkinatilanne

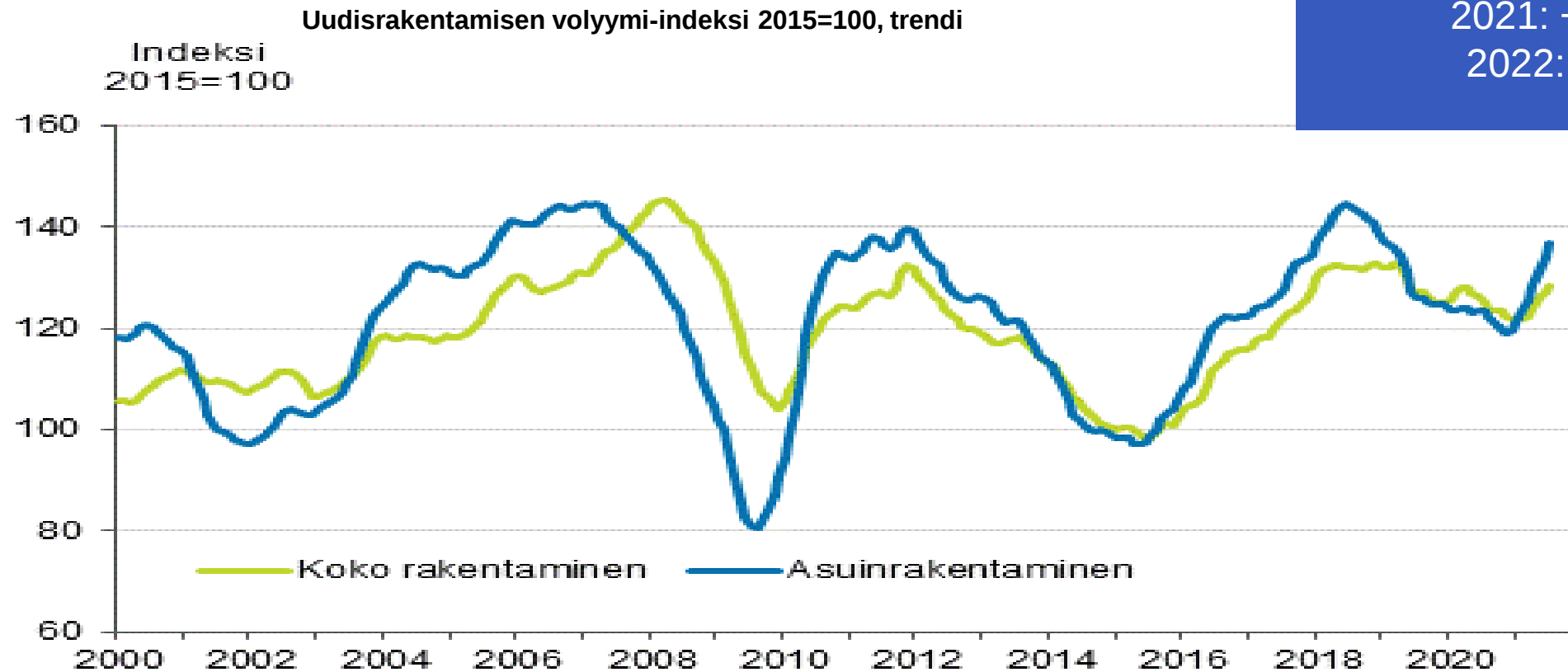
Armi Liinamaa, budjettineuvos, valtiovarainministeriö, budjettiosasto
Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto 1.10.2021

Yleisesti asuntomarkkinoista

- Kuluvana vuonna asuntorakentaminen aiempaa ennakoitua rivakampaa: asuinrakennusten rakennusluvut ja aloitukset kääntyneet kasvuun kesän 2020 jälkeen.
- Investoinnit kääntyvät lievään laskuun vuonna 2022 aloitusten pysyessä edelleen korkealla. Viime vuosien erittäin korkeista aloitustasoista tullaan arvioiden mukaan lähemmäs ns. normaalia tasoa.
- Viime syksynä pk-seutu toimi asuntomarkkinoiden veturina, mutta kuluvana vuonna asuntorakentamisen kasvu on ollut nopeampaa muissa kasvukeskuksissa ja kääntynyt kasvuun myös muilla alueilla.
- Matala korkotaso pitää yllä asuntolainojen ja asuintalorakentamisen kysyntää.
- Vuokra-asuntojen määrän voimakas kasvu oletettavasti jossain vaiheessa vähenee, kun vuokrakehitys ei enää ole asuntosijoittamisen kannalta riittävän houkuttelevaa. Koronapandemia vaikuttanut osin negatiivisesti vuokra-asuntojen kysyntään.
- ARAn asuntomarkkinakatsauksen mukaan Suomessa ei ole enää yhtään kireää asuntomarkkinaa.

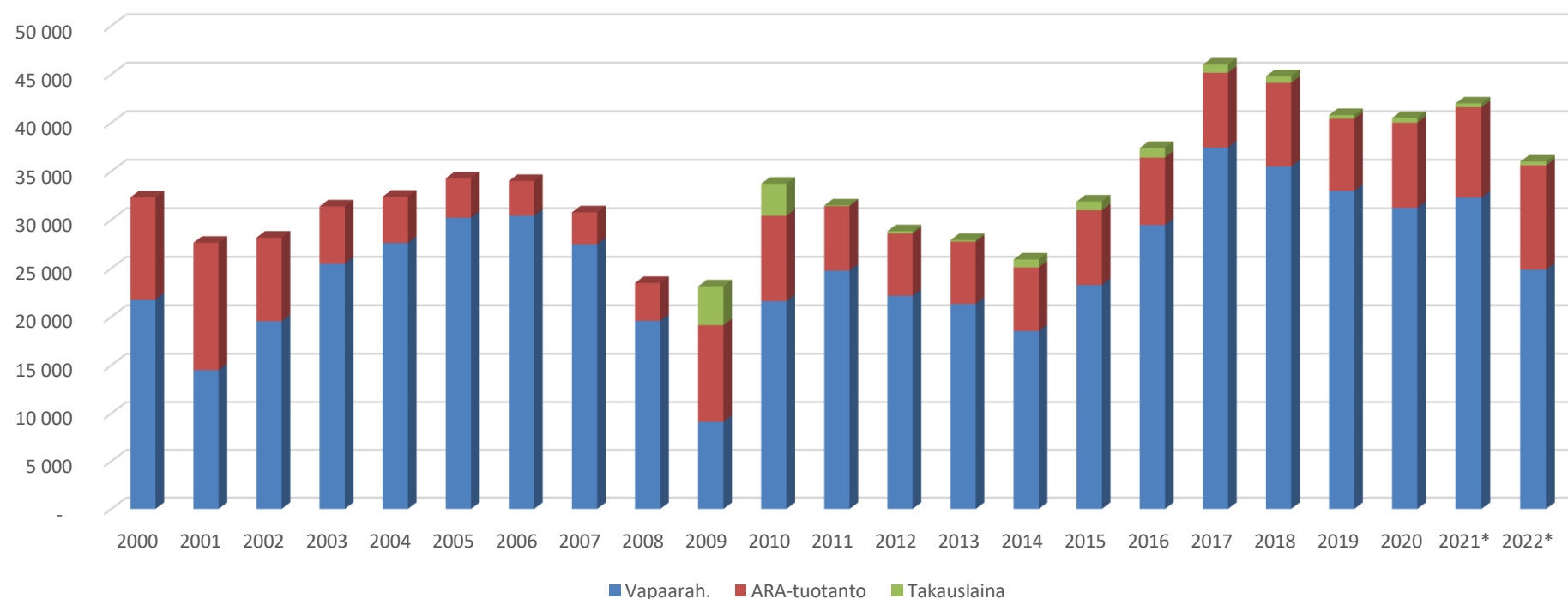
Asuinrakentaminen kuluvana vuonna nopeaa, 2022 lievää laskua

Asuininvestoinnit:
2020 -2,5 %,
2021: +4,3 %
2022: -1 %



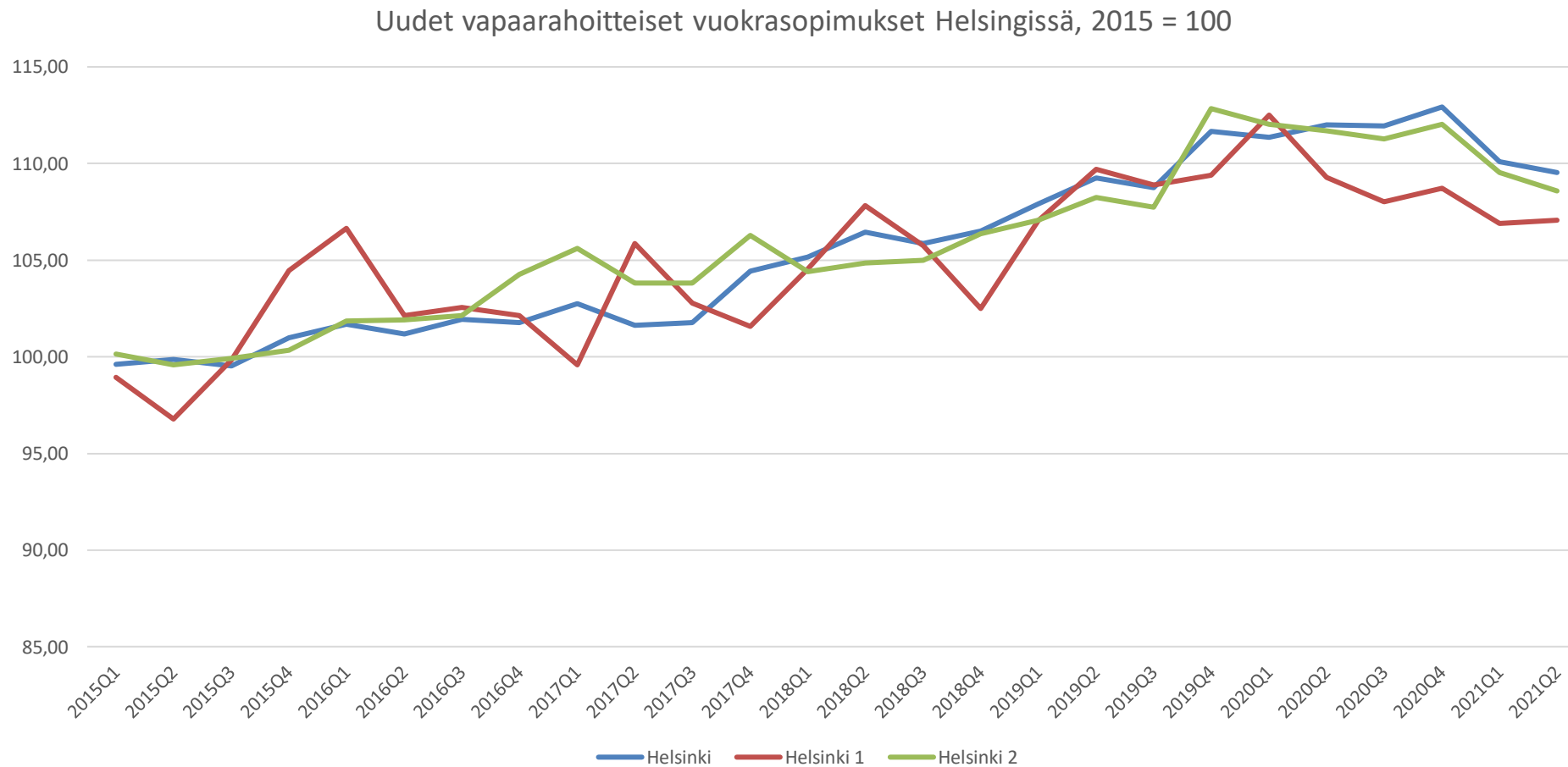
Asuntotuotanto 2020-2022*

Asuntoaloitukset:
2020: 40 500 kpl
2021: 42 000 kpl
2022: 36 000 kpl

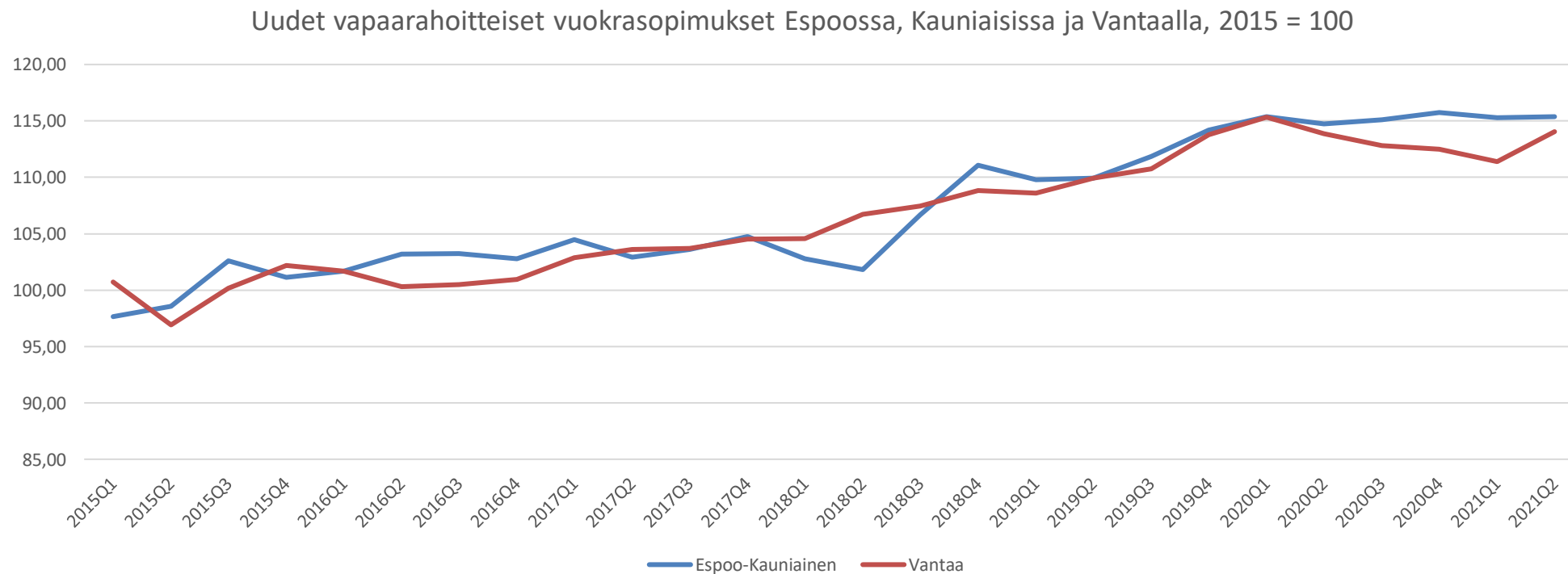


VTT:n tarvearvio: 30-35 000 asuntoa vuosittain

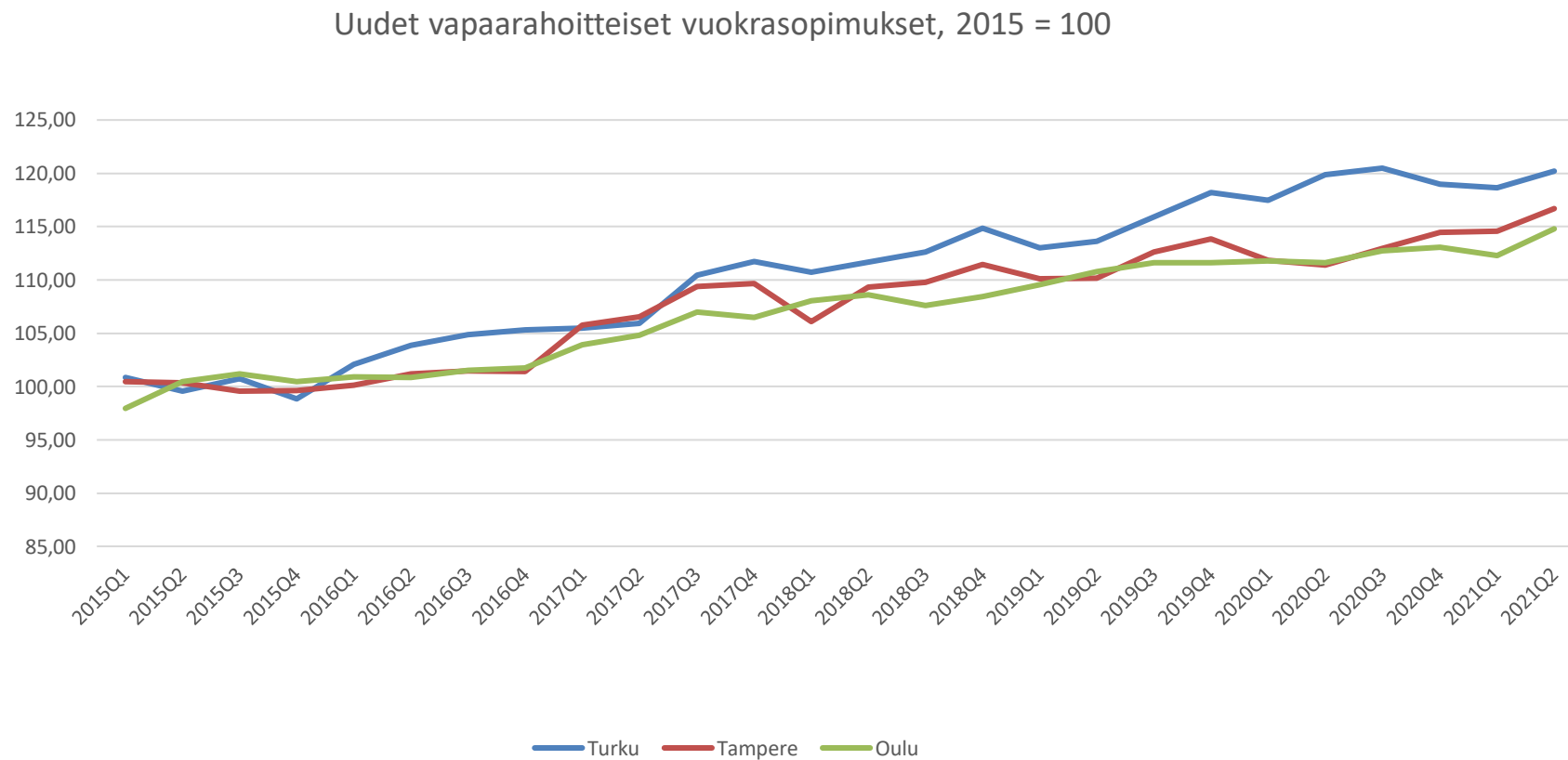
Uudet vapaarahoitteiset vuokrasopimukset: Helsinki



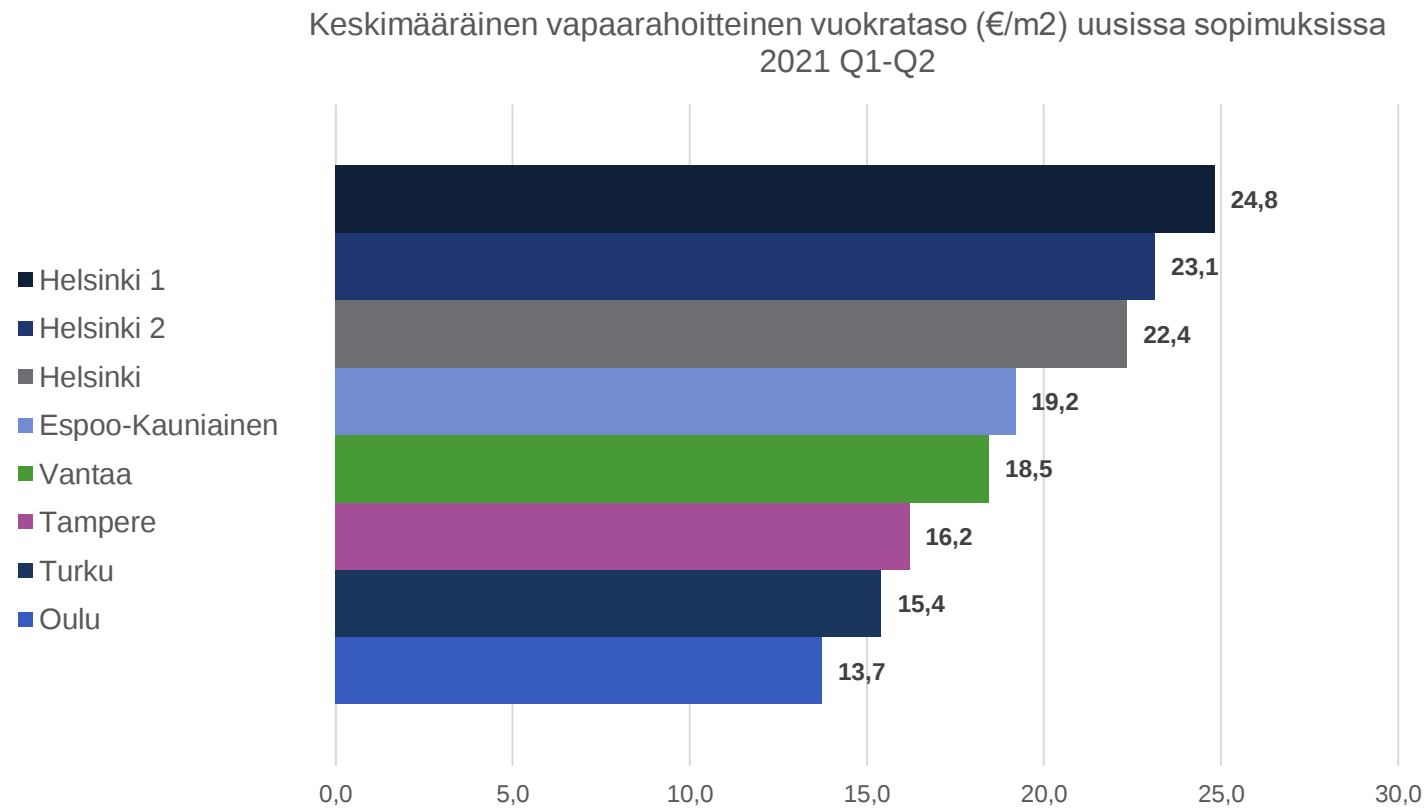
Uudet vapaarahoitteiset vuokrasopimukset, Espoo ja Vantaa



Uudet vapaarahoitteiset vuokrasopimukset: Turku, Tampere, Oulu



Uusien vuokrasopimusten taso



Asumiseen kohdennettavat tuet hallinnonalalla ennätystasoa

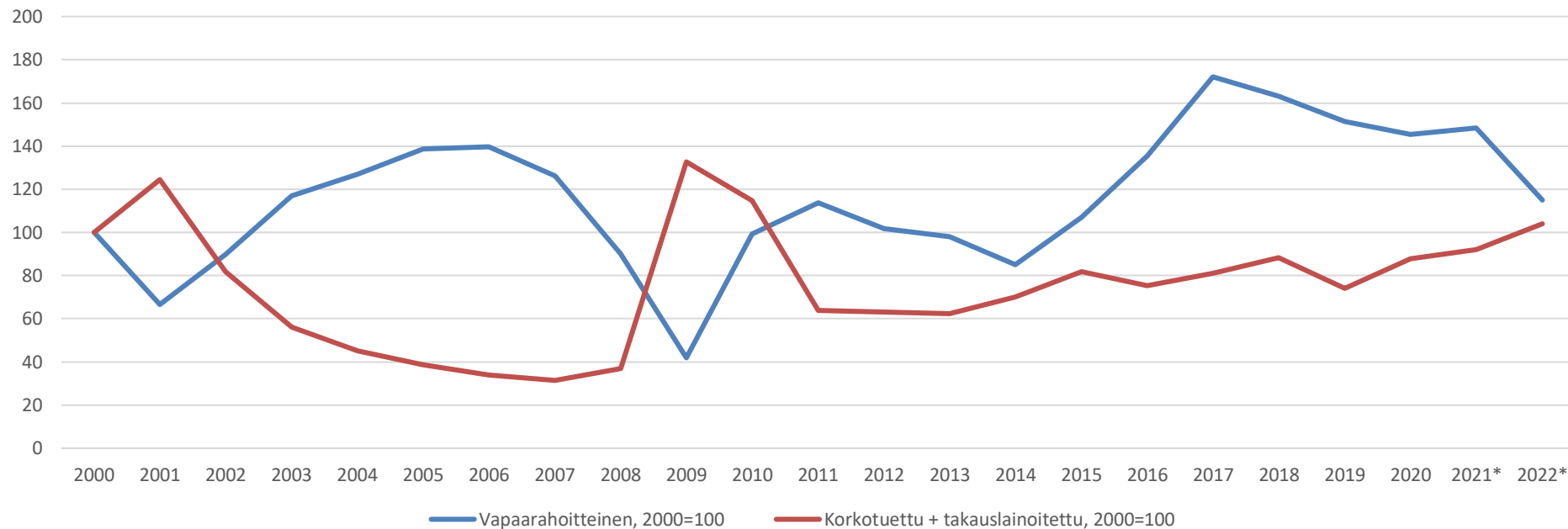
Asumisen tuet YM:n hallinnonalalla, TAE 2022	milj. euroa
Korjaus- ja energia-avustukset, ml. öljystä luopumisen avustukset	123,0
Sähköautojen latausinfra	10,0
Erityisryhmien investointiavustukset	90,0
Kunnallistekniikka-avustukset (MAL)	25,0
Käynnistysavustukset (MAL)	39,0
Muut (esim. lähiöohjelma, purkuavustukset, asumisneuvonta)	34,4
Yhteensä	321,4
* josta Valtion asuntorahastosta	256,5
* josta talousarviosta	64,9
* josta RRF	46,8

Korkotukivaltuudet 1 950 milj. euroa (+150 milj. euroa)

ARA-tuotannon kehitys ja rakentamiskustannukset

- ARA-tuotanto ollut merkittävässä kasvussa rakentamisen korkeasuhdanteen aikana, millä on ollut vaikutuksensa kustannuksiin.
- Vuodesta 2015 alkaen rakentamisen hinta- ja kustannuskehitys ovat erkaantuneet toisistaan. Vuosina 2015 – 2020 PK-seudulla rakentamisen tarjoushintaindeksi on noussut n. 19 prosentilla ja toteutuneet ARA-kustannukset n. 14 prosentilla, kun vastaavalla ajanjaksolla rakennuskustannusindeksi on noussut n. 4 prosentilla.
- Elokuussa 2021 ARA-kustannusten kasvu (12 kk) 2,7 % pk-seudulla, viimeisen kolmen kuukauden aikana näkyy tätä isompaa kasvua.
- ARA-järjestelmä on omakustannusperusteinen, joten toteutuneet urakkahinnat siirtyvät vuokriin ja hintasäännösteltyjen asuntojen hintatasoon. Samalla ne nostavat rakentamisen hintoja kauttaaltaan, koska rakennusalailla kilpaillaan samoista tuotannontekijöistä.
- ARA-tuotanto olisi vuonna 2022 TAEn mukaan noin 16 prosenttia korkeammalla tasolla kuin vuonna 2020 ja lähes 62 prosenttia korkeammalla tasolla kuin vuonna 2011. Vastaavasti vapaarahoitteinen tuotanto olisi 2022 ennusteiden mukaan n. 2000-luvun keskiarvotasolla.

Vapaaarahoitteisen ja ARA-tuotannon kehitys, indeksi 2000 = 100



Vielä 2000-luvun alkuvuosina ARA-tuotanto reagoi vapaaarahoitteisen tuotannon muutoksiin vastasyklisesti siten, että vapaaarahoitteisen tuotannon kasvaessa ARA-tuotanto vähentyi ja päinvastoin. Sen sijaan vapaaarahoitteisen tuotannon lähes kaksinkertaistuttua vuodesta 2014 vuoteen 2018 myös ARA-tuotanto kasvoi lähes 30 prosenttia.



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Kiitos!