



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Talousarvioesitys 2023

PL 35 ja asuntomarkkinoiden tilanne

ARMI LIINAMAA, BUDJETTINEUVOS
VALTIOVARAINVALIOKUNNAN ASUNTO- JA
YMPÄRISTÖJAOSTO
23.9.2022

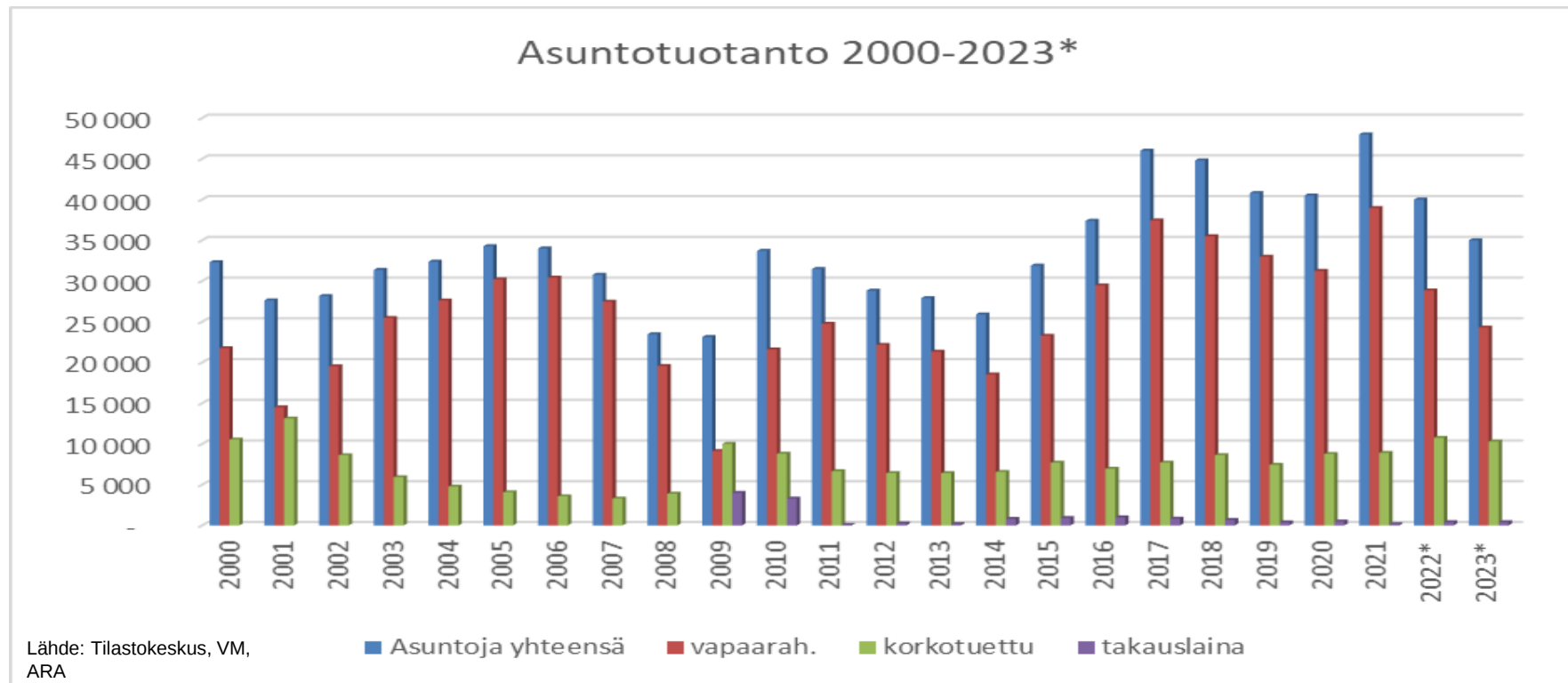
Yleisnäkymiä asuntomarkkinoihin

- Kaupungistuminen hidastui koronan aikana etätyön ja etäopiskelun myötä. Kaupungistuminen on v. 2022 jälleen voimistunut, mutta on vielä selvästi hitaampaa kuin ennen koronaa.
- PK-seudun nettomuutto miinuksella Vantaalla ja Helsingissä (1-6/2022), plussalla Espoossa. Nettomaahanmuutto tärkeä tekijä pk-seudun kasvussa.
- Rakennusluvissa selvää laskua (asuntorakentaminen -17,5 % 1-6/2022), mutta ei heijastu yhtä pessimistisenä ennusteeseen (vrt. finanssikriisi 2008-2009).
- Korkojen nousu ja nousevat asumiskustannukset vaikuttavat kysyntää vähentävästi. Toisaalta työllisyyskehitys on edelleen hyvä. Materiaalipula on helpottanut hieman.
- Rakennuskustannukset nousseet yli 9 prosentin vauhtia alkuvuodesta.
- Kerrostaloasuntojen rakentamisen arvioidaan vähenevän, koska korkojen nousu on vaikuttanut piensijoittajien innostukseen. Institutionaaliset sijoittajat ovat kuitenkin edelleen aktiivisia, ja alkuvuodesta aloitettujen kerrostaloasuntojen määrä on edelleen kasvanut.
- Vuokra-asuntotarjonta kasvaa edelleen: vuokrasopimukset eivät enää alene, mutta kasvu maltillista ja selvästi kuluttajahintojen nousun alapuolella.

Vuonna 2023 asuntorakentaminen alenee lähemmäs vanhaa normaalia, romahdusta ei ennakoida

Asuininvestoinnit:
2022: +6 %
2023: -4,2 %

Asuntoaloitukset:
2022: 40 000 kpl
2023: 35 000 kpl



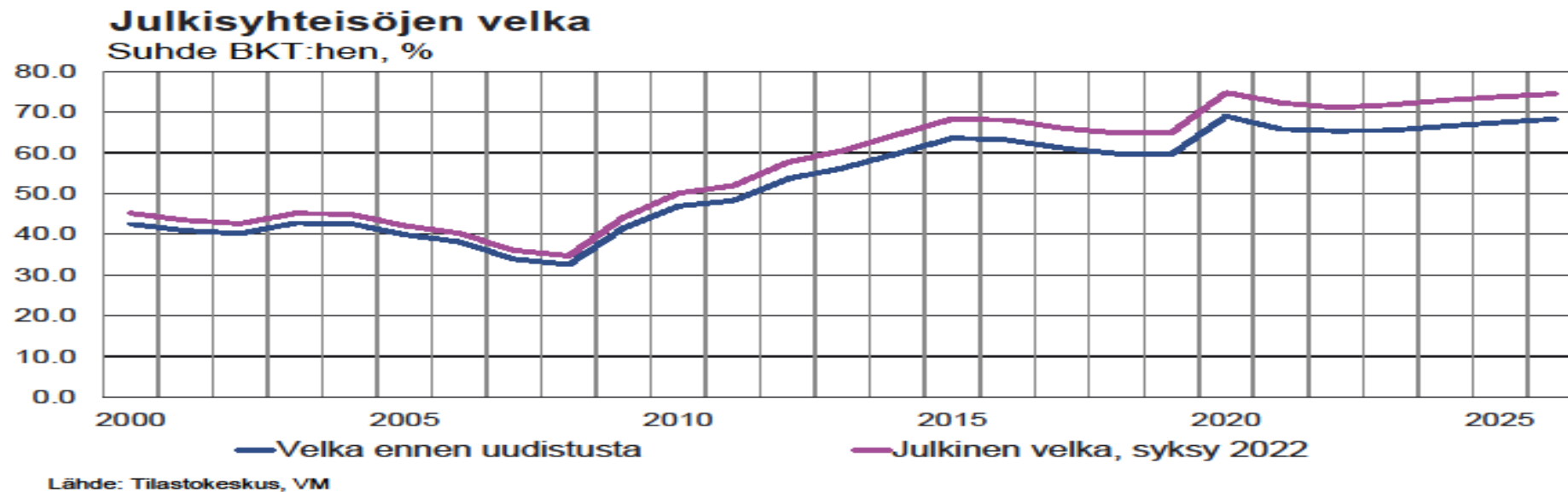
VTT:n tarvearvio: 30-35 000 asuntoa vuosittain



Korjausrakentaminen jatkuu vakaana

- Arvio vuoden 2021 korjausrakentamisen volyymistä: n. 14,5 mrd. euroa (uudisrakentaminen 17,2 mrd. euroa).
- Korjausrakentamisen arvioidaan kasvavan noin 1 % vuodessa lähivuosina.
- Potentiaalia heikentävät: heikentyvä talous, korkojen ja hintojen nousu, eräiden materiaalien saatavuusongelmat, rahoituksen saatavuus.
- Koronan aikana itse tehtyjen (ns. DIY) korjausten määrä kasvoi voimakkaasti, nyt korjausbuumi vaikuttaa päättyneen.
- Ensisijainen syy korjauksille taloyhtiöissä normaali vanheneminen. Taloyhtiöissä ennakoitavissa runsaasti myös sähköautojen latauspisteiden rakentamista.

Korkotukilainat jatkossa osa julkisyhteisöjen velkaa



V. 2021 noin 6 %:n
eli 15 mrd:n lisäys
julkiseen velkaan

Pääluokka 35 – talousarvioesitys 2023

- YM:n hallinnonalan budjettitalouden menot 336,6 milj. euroa, joka on 8 milj. euroa enemmän kuin kuluvan vuoden varsinaisessa talousarviossa.
- Lisäksi talousarvion ulkopuoliset rahastot: Valtion asuntorahaston menot (avustukset 287,4 milj. euroa) ja Öljysuojarahasto (10,2 milj. euron korvaukset v. 2021).
- Määrärahatasoa nostavat esim. uudet lakisääteiset tehtävät liittyen kuntien ilmastosuunnitelmiin ja rakennetun ympäristön digitalisaatioon (budjettilait) sekä lisäykset öljylämmityksestä luopumisen avustuksiin. Lisämäärärahoista valtaosa (6,6 milj. euroa) kohdentuu rakentamiseen ja asumiseen, jonka osuus pääluokan budjettitalouden menoista on 23 %.
- Ympäristön- ja luonnonsuojelun luvussa määrärahat kasvavat 2,4 milj. euroa ja erityisesti vesien- ja ympäristönhoidon tukeminen. Määrärahat laskevat erityisesti luonnonsuojelumäärärahoissa määräaikaisten tulevaisuusinvestointien päättyessä (hallituskauden arvioitu keskimääräinen lisäys silti 107 milj. euroa/v). Ympäristön- ja luonnonsuojelun osuus hallinnonalan budjettitalouden menoista on 55 %.
- Toimintamenot alenevat noin 0,9 milj. euroa, erityisesti luonnonsuojelumäärärahojen tulevaisuusinvestointien päättymisen johdosta. Toimintamenojen osuus on 22 %.
- Ympäristön- ja luonnonsuojelua koskevassa luvussa 10 tehty momenttirakenteiden muutoksia tarkoituksena vähentää sekamomenttien määrää, selkeyttää ja vähentää laajoja päätösosia (vrt. VTV:n tarkastus talousarvion yhtenäisyydestä).
- Hallinnonalan säästö (osana 370 milj. euroa) kohdennettu korjausavustuksiin (-5,9 milj. euroa), mutta lähes vastaava lisäys (5,4 milj. euroa) rahoitetaan asuntorahastosta. Siten käytännössä hallinnonalalle kohdentuu vain matkustussäästö (yht. 0,73 milj. euroa) ja toimistotilasäästö (yht. 0,083 milj. euroa).

Asumisen tuet edelleen ennätystasolla

Asumisen tuet YM:n hallinnonalalla, TAE 2023	milj. euroa
Korjaus- ja energia-avustukset, ml. öljystä luopumisen avustukset	142,9
Sähköautojen latausinfra	10,0
Erityisryhmien investointiavustukset	120,0
Kunnallistekniikka-avustukset (MAL)	25,0
Käynnistysavustukset (MAL)	39,0
Muut (esim. digitalisaatio, purkuavustukset, asumisneuvonta)	22,0
Yhteensä	358,8
* josta Valtion asuntorahastosta	287,4
* josta talousarviosta	71,4

Korkotukivaltuus 1 950 milj. euroa (=2022)





VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Kiitos!