

Pvm
26.10.2022Dnro
TK/2644/00.07/
2022

Vastaanottaja
Eduskunta
Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto
PL 10
vav@eduskunta.fi

Viite
Lausuntopyyntö 26.10.2022 / HE 154/2022 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2023

Asia
Asiantuntijalausunto: Asuntomarkkinat tilastojen valossa

Tilastokeskus kiittää mahdollisuudesta antaa kirjallinen asiantuntijalausunto eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle teemasta yleiskatsaus asuntomarkkinoista ja asuntomarkkinat tilastojen valossa. Tähän lausuntoon on koottu asuntomarkkinaan keskeisesti liittyvää tilastotietoa.

Yhteenveto

Asuntomarkkinan epävarmuutta on tänä vuonna merkittävästi lisännyt pitkään jatkuneen matalan korkotason äkillinen päättymisen, kasvaneet elin- ja asuinkustannukset sekä Venäjän hyökkäyksen Ukrainaan aiheuttama yleinen epävarmuus.

Asuntotuotanto on pitänyt pintansa hyvin koronavuosien sekä nousevien rakennuskustannusten aikana. Viime vuonna tehtiin asuntoaloitusten tilastointihistorian ennätys lähes 47 000 asuntoaloituksella. Rakennuskustannusten nousu alkoi tammikuussa 2021 ja kustannukset ovat jatkaneet nousuaan edelleen. Esimerkiksi tarvikkepanoksissa on nähty vastaavaa hintojen nousua viimeksi vuonna 2007. Kustannusten nousu oli erityisen voimakasta terästuotteissa ja puutavarassa.

Tällä hetkellä asuntotuotanto on kuitenkin laskussa koko maan tasolla. Rakennustoimintaa ennakoiva myönnettyjen rakennuslupien asuntojen kappalemäärä kääntyi vuoden 2021 puolella välissä laskuun vahvan nousujohtaisen kauden jälkeen ja lasku on jatkunut siitä saakka. Asuntotuotannon alueellinen keskittyminen on Suomessa edelleen vahvaa. Vuonna 2022 Suomen kuuden suurimman kaupungin, eli Helsingin, Espoon, Vantaan, Tampereen, Turun ja Oulun, asuntotuotanto kattaa 57 prosenttia koko Suomen asuntotuotannosta.

Asuntojen kauppa on rauhoittunut vuodesta 2021, mutta kauppojen lukumäärät ovat edelleen hyvällä tasolla verrattuna koronapandemiaa edeltäneisiin vuosiin. Koronapandemia näkyi asuntomarkkinoilla kasvaneena suurten asuntojen kysyntänä, eli erityisesti rivitaloasuntojen, kerrostalokolmioiden ja omakotitalojen hintojen nousuna. Vuonna 2022 suurten asuntojen hintojen nousu on rauhoittunut edellisvuodesta, mutta viitteitä laskusta ei vielä ole elokuun tilastoissa. Kasvukeskusten pienissä kerrostaloasunnoissa hintakehitys on vuonna 2022 ollut suurempia asuntoja vaisumpaa.

Asuntojen hintakehityksen alueellinen eriytyminen on edelleen ajankohtaista, vaikkakin vuonna 2021 asuntojen hinnat nousivat poikkeuksellisesti myös alueilla, joissa hinnat ovat pitkään laskeneet. Merkittävä muutos on Helsingin hintanousun tasaantuminen pitkään jatkuneen nousun jälkeen. Syksyllä 2022

Suomen inflaatio on korkeimmalla tasolla sitten 1980-luvun alkuvuosien. Nykyisessä tilanteessa, jossa asuntojen nimellishinnat nousevat hitaasti tai laskevat ja inflaatio on voimakas, asuntojen reaali hinnat laskevat aiempaa enemmän. Vuodesta 2010 reaali hinnat ovat nousseet maakunnista vain Uudellamaalla ja Pirkanmaalla. Jyrkimmin reaali hinnat ovat laskeneet Kainuussa ja Etelä-Savossa.

Vuokralla asuvien määrä ylitti 1,5 miljoonaa vuonna 2021. Vuokralla asui vuoden lopussa 28 prosenttia asuntoväestöstä, joka on neljä prosenttiyksikköä enemmän kuin vuonna 2010. Vuokralla asuminen on lisääntynyt erityisesti nuorilla, neljä viidestä alle 30-vuotiaiden asutokunnasta asuu vuokralla. Vuokralla asumisen kasvuun vaikuttaa muun muassa yksinasumisen lisääntyminen.

Sekä vapaarahoitteiset että ARA-vuokrat ovat nousseet selvästi yleistä hintatasoa hitaammin viimeksi kuluneen 12 kuukauden aikana. Vuokrat ovat koko maan tasolla nousseet vuodessa vajaan prosentin, kun hinnat yleisesti ovat nousseet noin 8 prosenttia.

Kohonnut kustannustaso luo paineita vuokrankorotuksille tulevina kuukausina. Vuokra-asuntojen runsas tarjonta erityisesti kasvukeskuksissa on kuitenkin osaltaan hillitsemään vuokrien korottamista. ARA-vuokrat ovat etenkin pääkaupunkiseudulla kehittyneet vapaarahoitteisia vuokria nopeammin. Kustannustekijät kasaavat paineita etenkin ARA-vuokrien nousulle ensi vuonna.

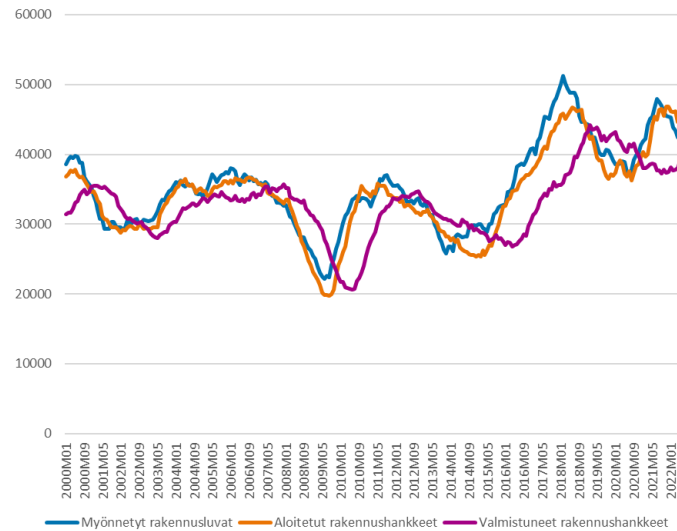
Uusissa asunnoissa suuret taloyhtiölainat ovat yhä yleinen rahoitusmuoto, joskin yhtiölainaosuudet ovat hieman laskeneet. Vuonna 2021 suurimpien yhtiölainojen osuus on pienentynyt 40 prosenttiin, mutta huomattava osa uudiskohteista myydään yli 60 prosentin velkaosuudella. Uudessa korkoympäristössä myös taloyhtiölainat vaikuttavat asunnonomistajien korkomenoihin mahdollisen asuntolainan lisäksi.

Asuntotuotanto laskussa

Asuntotuotanto on tällä hetkellä laskussa koko maan tasolla. Kiihtynyt inflaatio ja talouden epävarmuus ovat vähentäneet kotitalouksien luottamusta talouteen ja nostaneet korkoja. Nämä yhdessä rahoitusmarkkinatilanteen ja rakennuskustannusten nousun kanssa ovat vaikuttavia tekijöitä siihen, että uudisrakentamisen myönnettyjen lupien ja aloitettujen rakennushankkeiden määrät ovat pari vuotta kestäneen nousukauden jälkeen kääntyneet laskuun.

Koronavuodet vauhdittivat myönnettyjen lupien asutokappalemääriä ja vuonna 2021 aloitettuja asuntoja oli 46 819 kappaletta, joka on suurin määrä tilastointihistoriassa. Rakennustoimintaa ennakoi va myönnettyjen rakennuslupien asuntojen kappalemäärä kääntyi kuitenkin vuoden 2021 puolessa välissä uudelleen laskuun vahvan nousujohteisen kauden jälkeen ja lasku on jatkunut siitä saakka (kuvio 1).

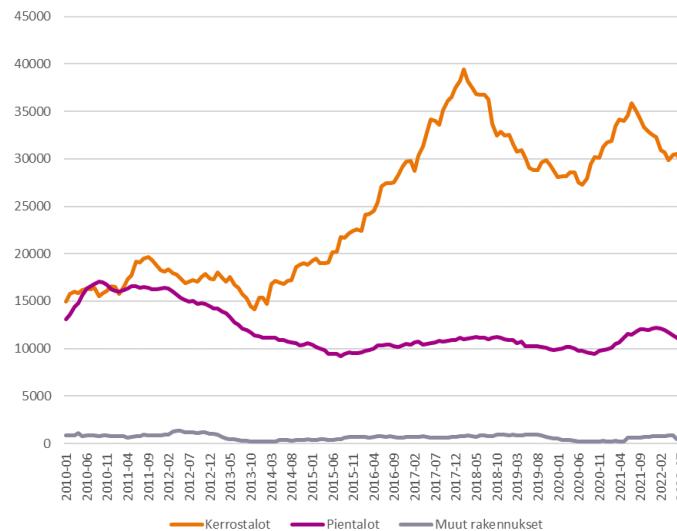
Kuvio 1. Myönnettyjen, aloitettujen ja valmistuneiden asuntojen kappalemäärien liukuvat vuosisummat koko maan tasolla 2000M01-2022M08.



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

Asuntotuotannon kannalta merkittävin vaikutus on ollut kerrostalorakentamiseen myönnettyjen rakennuslupien laskulla, mutta myös pientaloille myönnettyjen lupien määrä on kääntynyt laskuun. Pientaloihin kuuluvat omakotitalot, paritalot ja rivitalot (kuvio 2).

Kuvio 2. Asunnoille myönnettyjen rakennuslupien liukuvat vuosisummat 2010M01-2022M08.



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

Koronavuosien 2020–2021 asunnoille myönnettyjen rakennuslupien aiempi nousu näkyy nyt valmistuneissa asunnoissa (taulukko 1). Valmistuneiden asuntojen kappalemäärän liukuva vuosisumma on ollut laskussa vuodesta 2018, mutta vuonna 2021 se on kääntynyt kasvuun. Kesäkuussa 2022 edellisen 12 kuukauden aikana oli valmistunut 4 prosenttia enemmän asuntoja kuin vuoden 2021 vastaavalla ajankohtana. Samaan aikaan kerrostaloasuntoja valmistui 7 prosenttia

enemmän kuin vuonna 2021. Pientaloja sen sijaan valmistui lähes yhtä paljon kuin edellisvuoden vastaavalla ajalla.

Taulukko 1. Valmistuneiden asuntojen kappalemäärät talotyyppin mukaan 2014–2022M06.

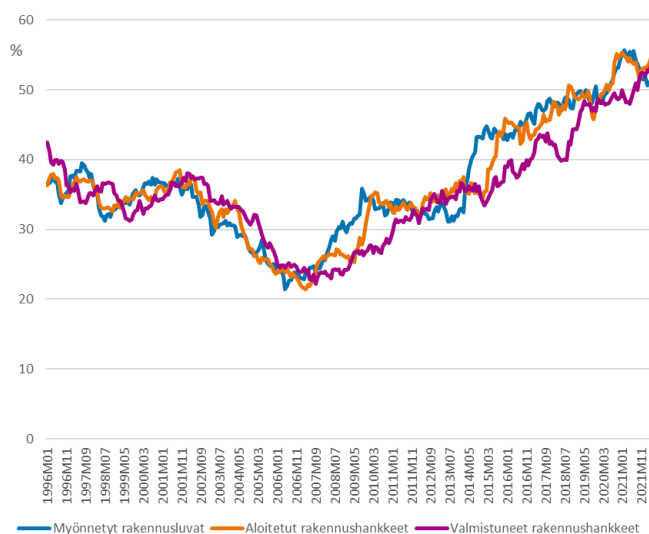
Talotyyppi	Muuttuja	Tarkasteluperiodit								2022M06* (ed.12kk summa)
		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Kaikki rakennukset	lkm	29317	27573	30424	35580	42895	42938	39032	37489	40093
	vuosimuutos %	-4 %	-6 %	10 %	17 %	21 %	0 %	-9 %	-4 %	4 %
Kerrostalot	lkm	16940	16668	18993	23825	31042	31575	28062	26887	29299
	vuosimuutos %	9 %	-2 %	14 %	25 %	30 %	2 %	-11 %	-4 %	7 %
Pientalot	lkm	12125	10679	10772	10990	11285	10826	10310	10181	10554
	vuosimuutos %	-14 %	-12 %	1 %	2 %	3 %	-4 %	-5 %	-1 %	0 %

Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto. *Sarakkeen 2022M06 vuosimuutosprosentti on laskettu vertaamalla vuoden 2021 vastaavaan ajankohtaan.

Asuntotuotanto on vahvasti keskittynyttä

Asuntotuotannon alueellinen keskittyminen on Suomessa edelleen vahvaa. Vuoden 2022 elokuun myönnettyjen asuntojen kappalemäärien liukuva vuosisumma kasvukolmion päissä, eli Pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, oli 51 prosenttia koko maan vuosisummasta (kuvio 3).

Kuvio 3. Myönnettyjen, aloitettujen ja valmistuneiden asuntojen kappalemäärien liukuvien vuosisummien yhteisösuus Pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun alueilla koko maan asuntotuotannosta ajanjaksolla 1995M01-2022M07.



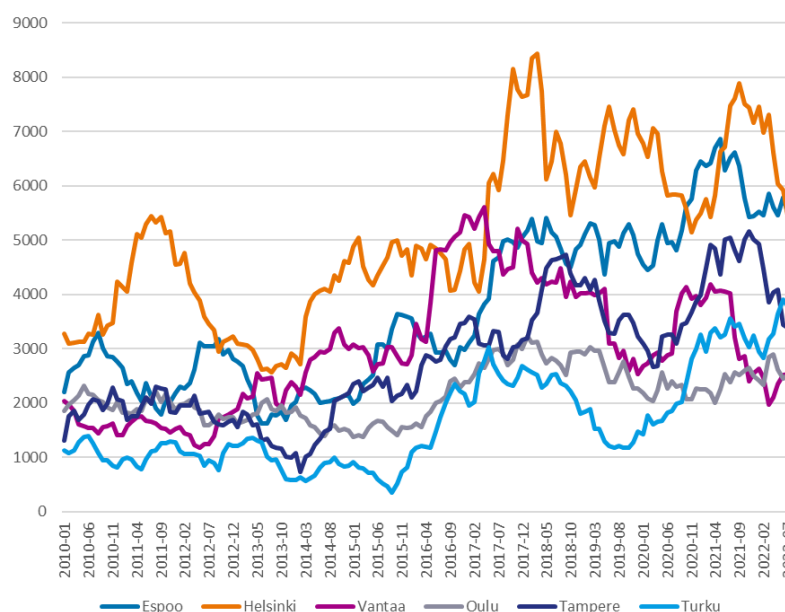
Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Aloitettujen ja valmistuneiden asuntokappalemäärien liukuvat vuosisummat olivat puolestaan 54 prosenttia ja 52 prosenttia koko Suomen liukuvasta vuosisummasta.

Pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun yhteisosuus koko maan asuntotuotannosta on ollut kasvusuuntainen vuoden 2006 toukokuusta, jolloin myönnettyjen rakennuslupien asuntokappalemäärien liukuva vuosisumman osuus oli vain 21 prosenttia koko maan asuntotuotannosta.

Vuonna 2022 Suomen kuuden suurimman kaupungin, eli Helsingin, Espoon, Vantaan, Tampereen, Turun ja Oulun, asuntotuotanto kattaa 57 prosenttia koko Suomen asuntotuotannosta. Myönnettyjen asuntojen kappalemäärien liukuva vuosisumma on kääntynyt jyrkkään laskuun Helsingissä ja Tampereella vuoden 2022 taitteessa. Selkeintä kasvu on ollut Turussa (kuvio 4).

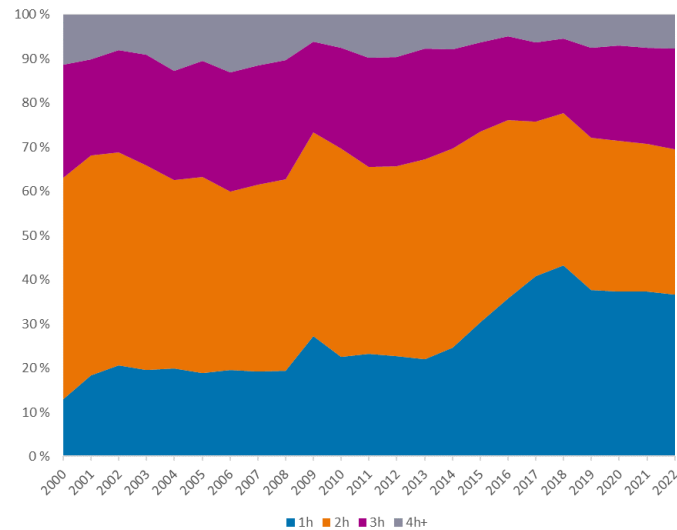
Kuvio 4. Asunnoille myönnettyt rakennusluvut kaupungeittain 2010M01-2022M08.



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Suomen kuudessa suurimmassa kaupungissa yksiöiden osuus uudisrakentamisen myönnettyistä kerrostaloasuntoluvista kasvoi voimakkaasti vuodesta 2014 vuoteen 2018, jolloin yksiöiden tuotanto-osuus oli 43 prosenttia. Tämän jälkeen myönnettyistä kerrostaloasunnoista yksiöiden osuus on lähtenyt laskuun ja vuoden 2022 tammi-elokuussa kolmioiden sekä neljä huonetta ja sitä suurempien osuus on puolestaan hieman kasvanut (kuvio 5).

Kuvio 5. Kerrostaloasuntojen tuotanto-osuudet huoneluvun mukaan 2000-2022M08 asunnoille myönnettyistä rakennusluvista laskettuna.



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotantokanta

Suurin osa suurista kaupungeista päässyt asuntotuotannon MAL-tavoitteisiinsa

Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset ovat sopimuksia, jotka valtio solmii suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Sopimuksissa määritellään tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet sopimuskauden 2020–2023 asuntotuotannolle.

Suurimpien kaupunkien MAL-tavoitteiden toteutumista on tarkasteltu taulukossa 2. Toteutumista on mitattu valmistuneilla asunnoilla. Vuonna 2021 asuntotuotantotavoitteesta jäätin hieman Helsingissä, Oulussa ja Turussa. Tampereella, Vantaalla ja Espoossa on päästy selvästi vuotuisen tavoitteen yli.

Taulukko 2. MAL-sopimuksen (2020-2023) asuntotuotantotavoitteet ja toteutumat kuudessa suurimmassa kaupungissa.

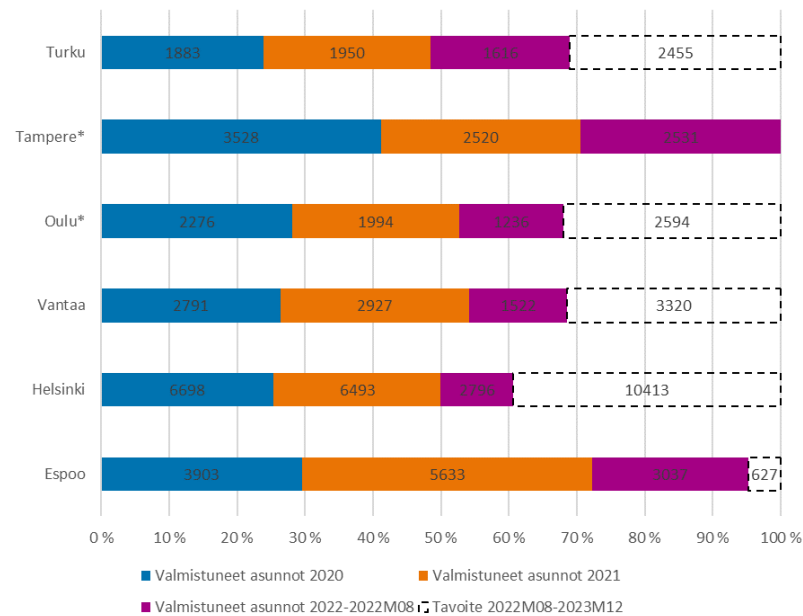
Kunta	Vuosi	Tavoite	Toteutunut	Toteutunut/Tavoite, %
Helsinki	2020	6600	6689	101,3
	2021	6600	6493	98,3
Espoo	2020	3300	3903	118,2
	2021	3300	5633	170,7
Tampere	2020	1910	3528	184,7
	2021	1910	2520	131,9
Vantaa	2020	2640	2791	105,7
	2021	2640	2927	110,9
Oulu	2020	1900	2276	119,8
	2021	2000	1994	99,7
Turku*	2020	1976	1883	95,3
	2021	1976	1950	98,7

Lähde: YM, MAL-sopimukset 2020-2023; Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto. *Turun vuosikohtaiset tavoitteet laskettu 2020-2023 sopimuskauden kokonaistavoitteesta.

Tässä vaiheessa vuoden 2020-2023 MAL-sopimuskautta asuntotuotannon kokonaistavoitteensa ovat parhaiten saavuttanut Tampere ja Espoo (kuvio 6). Tampere on asettanut MAL-sopimuksessaan minimitalvoitteeksi 1910 asuntoa per vuosi. Tällöin Tampere on ylittänyt jo tässä vaiheessa vuosien 2020-2023 MAL-sopimuskauden minimikokonaistavoitteensa 939 asunnolla. Myös Espoo on 627

asunnon päässä vuosikohtaisesta tavoitteesta lasketusta kokonaistavoitteen täyttymisestä. Tällä hetkellä kauimmaksi kokonaistavoitteesta jää Helsinki, jolla valmistuneiden asuntojen osuus on 60 % vuosien 2020-2023 kokonaistavoitteesta.

Kuvio 6. Valmistuneet asunnot vuosina 2020-2022M08 ja MAL- sopimusten asuntotuotannon kokonaistavoite 2022M09-2023M12.



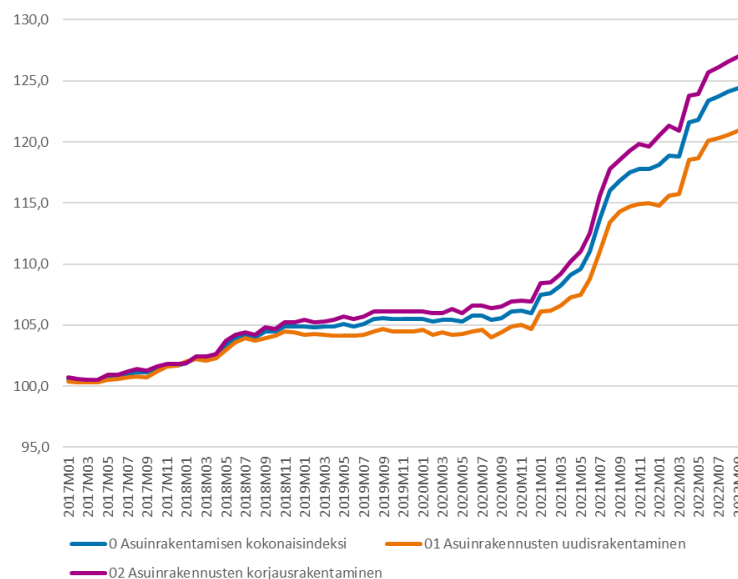
Lähde: YM, MAL-sopimukset 2020-2023; Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto. *Oulun vuoden 2023 tavoitteeksi on laitettu vuoden 2022 tavoite. *Tampere on ylittänyt vuosien 2020-2023 MAL-sopimuksissa määrittelemänsä minimivuositavoitteesta lasketun kokonaistavoitteensa.

Rakennuskustannusten nousu on jatkunut läpi poikkeusajan

Rakennuskustannusten nousu alkoi tammikuussa 2021 ja kustannukset ovat jatkaneet nousuaan edelleen. Esimerkiksi tarvikkepanoksissa on nähty vastaavaa hintojen nousua viimeksi vuonna 2007. Kustannusten nousu oli erityisen voimakasta terästuotteissa ja puutavarassa. Terästuotteiden hinnat ovat asettuneet korkealle tasolle, mutta puutavaran hinta on tippunut reilusti korkeimmista lukemistaan.

Rakennuskustannusten voimakas nouseminen vaikuttaa erityisesti asumisoikeusmaksujen suuruuteen, sillä niiden hinnat on sidottu rakennuskustannusindeksiin. Maltillinen rakennuskustannusten kehitys jatkui vuoteen 2021 saakka (kuvio 7.). Tämä on yhtä aikaa pitänyt myös aso-maksujen hintakehityksen maltillisena. Nyt kuitenkin tilanne on muuttunut, kun rakennuskustannusindeksin vuosimuutokset ovat vuonna 2022 olleet 6-9 % luokkaa.

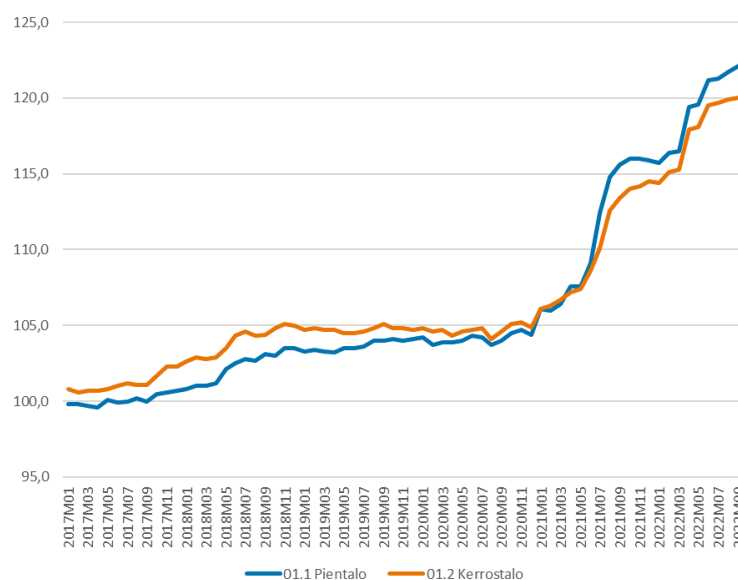
Kuvio 7. Rakennuskustannukset alalajeittain 2017/01-2022/09.



Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi

Rakennuskustannusten kehitys on ollut hyvin samansuuntaista kaikissa alalajeissa. Kuitenkin asuinrakennusten uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen välinen ero kustannuksissa on kasvanut selvästi viimeisen vuoden aikana (kuvio 8).

Kuvio 8. Rakennuskustannukset uudisrakentamisessa talotyypeittäin 2017/01-2022/09.



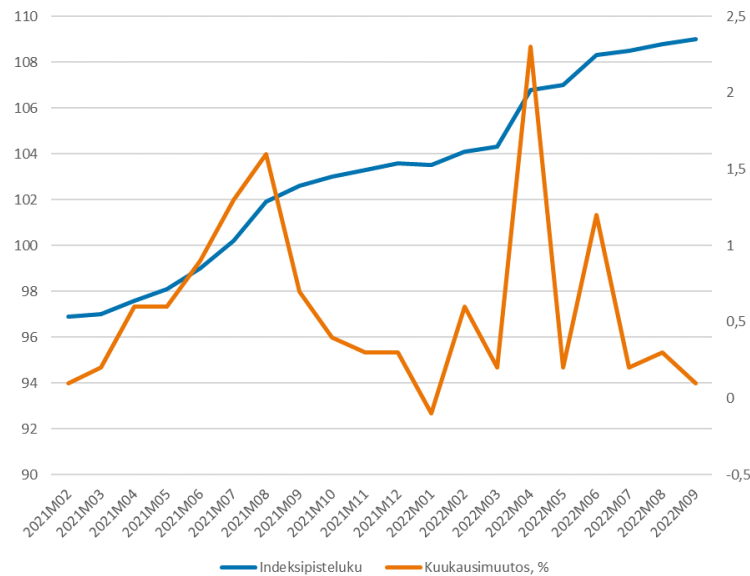
Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi

Uudisrakentamisessa voidaan nähdä pieni, mutta silti olennainen muutos vuoden 2021 alkupuolella, jolloin uudisrakentamisen kustannuksia seuraava alaindeksi pientalojen kustannuskehitys ylitti kerrostalojen kustannuskehityksen.

Rakennuskustannusten nousu näyttää kuitenkin nyt tasoittumisen merkkejä. Tämä käy ilmi, mikäli tarkastellaan kuukausimuutoksia kuluneelta vuodelta. Kuviossa 9 on kuvattuna kokonaisindeksin ja kuukausimuutosten kehitys samaan kuvaajaan.

Molemmille käyriille on tehty omat akselit siitä syystä, että voidaan selkeämmin nähdä kuukausien välillä tapahtuneet muutokset. Kuukausimuutokset ovat alkuvuodesta olleet yli 2 prosentin luokkaa, mutta loppuvuodesta laskeneet selvästi alle prosenttiin.

Kuvio 9. Rakennuskustannusten kokonaisindeksi ja kuukausimuutokset 2021/02-2022/09.



Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi

Asuntokauppa rauhoittunut vuodesta 2021

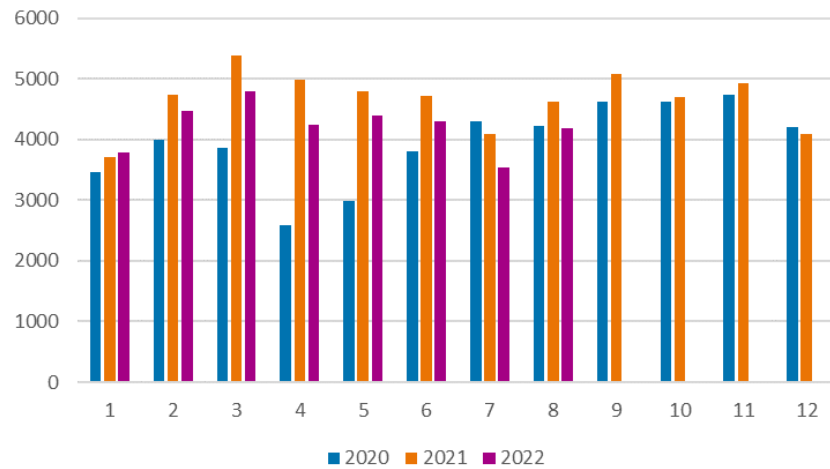
Asuntokauppa on vuonna 2022 edellistä vuotta rauhallisempi. Vuosi 2021 oli asuntomarkkinoilla kuitenkin ennätyksellisen vilkas; sekä osakeasuntojen että omakotitalojen kauppvoja tehtiin aikaisempia vuosia enemmän. Vuonna 2022 kauppjojen lukumäärät ovat olleet kuitenkin hyvällä tasolla verrattuna koronapandemiaa edeltäviin vuosiin.

Vuoden 2022 tammi-elokuussa osakeasuntojen kauppvoja tehtiin kiinteistönvälittäjien kautta 9 prosenttia vähemmän kuin edellisvuonna. Tammi-elokuussa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kauppvoja tehtiin kiinteistönvälittäjien kautta 9 prosenttia vähemmän kuin vuosi sitten, mutta 15 prosenttia enemmän kuin vuonna 2020 (kuvio 10). Omakotitalojen kauppvoja tehtiin vuoden 2022 alkupuoliskolla 17 prosenttia vähemmän kuin vuosi sitten.

Pvm
26.10.2022

Dnro
TK/2644/00.07/
2022

Kuvio 10. Kiinteistönvälittäjien kautta myytyjen vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kauppohen lukumäärä 2020-2022 kuukausittain

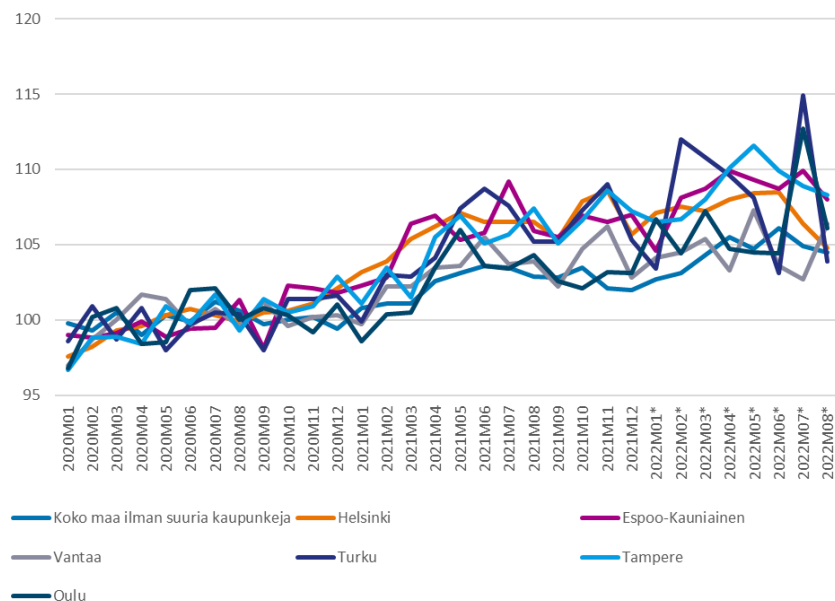


Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

Viitteitä asuntomarkkinoiden käänteestä kuitenkin on. Kuluttajien usko omaan talouteen on laskenut huomattavasti vuoden 2022 aikana, ja kuluttajien luottamuksessa mitattiin syksyllä tilaston mittaushistorian matalimpia arvoja. Asunnonostoaiheet ovat keskimääräistä alemmalla tasolla, taustalla ovat mm. nopeasti nousseet energia- ja asumiskustannukset. Vastapainona työmarkkinoiden hyvä tilanne kannattelee kuluttajien luottamusta.

Elokuun 2022 ennakkollisten tietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hintojen nousu on useilla alueilla joko hidastunut tai kääntynyt laskuun, kuten esimerkiksi Helsingissä (kuvio 11). Erityisesti hinnat ovat laskeneet kerrostaloasunnoissa.

Kuvio 11. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys 2020M01-2022M08*, indeksi 2020=100, ennakkotiedot.

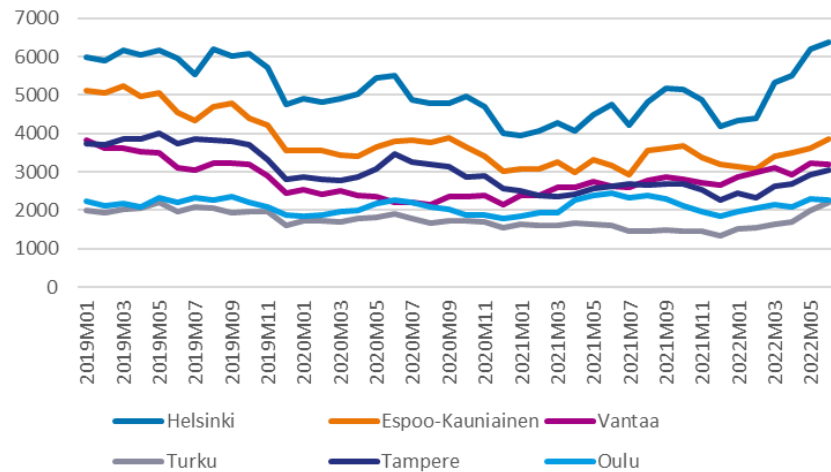


Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

Tarjonta asuntomarkkinoilla on myös lisääntynyt; Tilastokeskuksen kokeellisen tilaston mukaan myynti-ilmoitusten lukumäärät ovat maaliskuusta alkaen

nousseet (kuvio 12). Vuoden toisella neljänneksellä vanhojen osakeasuntojen ilmoitusmäärät kasvoivat eniten Helsingissä, yli 51 prosenttia.

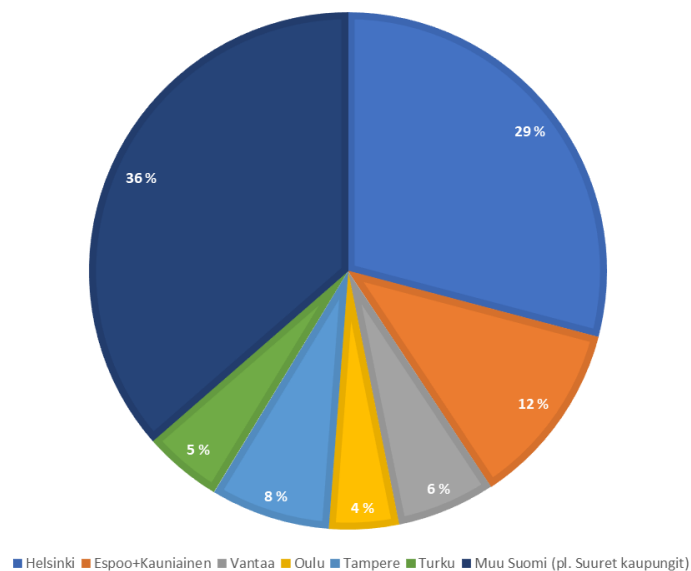
Kuvio 12. Myynti-ilmoitusten määrät suurimmissa kaupungeissa 2019-2022/Q2.



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen myynti- ja vuokrailmoitukset kokeellinen tilasto

Ennakkotietojen mukaan alkuvuonna 2022 vapaarahoitteisen asuntokaupan arvo oli 8,1 miljardia euroa. Euromääräisellä arvolla mitattuna asuntokauppa keskittyy pääkaupunkiseudulle ja muihin suuriin kaupunkeihin, joissa syntyy yli puolet asuntokaupan arvosta.

Kuvio 13. Asuntokaupan arvon jakautuminen alkuvuonna 2022 suurten kaupunkien ja muun Suomen välillä.



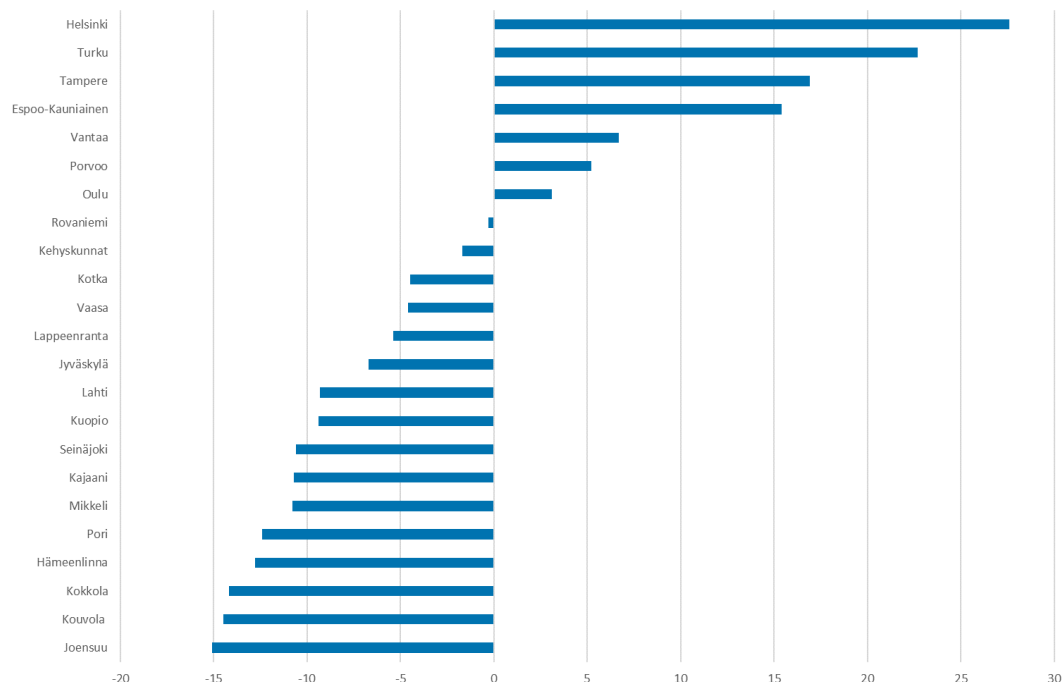
Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

Pitkällä aikavälillä asuntojen hintojen eriytyminen on jatkunut

Vanhojen osakeasuntojen hintakehityksessä pitkän aikavälin trendinä on ollut asuntojen hintojen eriytyminen. Vuoteen 2015 verrattuna hinnat ovat nousseet vain pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Turussa, Oulussa ja Porvoossa (kuvio 14). Alueellinen hintakehitys on Suomessa ollut erilaista kuin muissa Pohjoismaissa, joissa hinnat ovat eri alueilla nousseet tai vähintäänkin pysyneet ennallaan.

Asuntojen hinnat ovatkin nousseet muissa Pohjoismaissa Suomea vauhdikkaammin sekä pandemian aikana ja sen jälkeen. Suomen Pankin mukaan asuntojen hinnat ovat Suomessa linjassa yleisen talouskehityksen kanssa, kun taas esimerkiksi Ruotsissa asuntojen hinnoissa on merkkejä yliarvostuksesta.

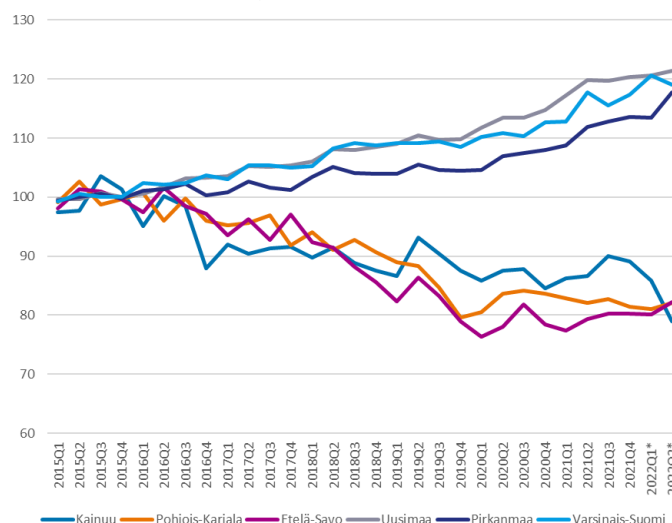
Kuvio 14. Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hintojen muutokset, % vuodesta 2015 vuoteen 2021.



Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

Suurella osalla maata vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat laskeneet vuodesta 2015. Maakuntakeskuksista hinnat ovat laskeneet vuoteen 2015 verrattuna eniten Joensuussa, Kouvola ja Kokkolassa (kuvio 14). Maakunnista hinnat ovat laskeneet eniten Kainuussa (21 %), Pohjois-Karjalassa ja Etelä-Savossa (kuvio 15).

Kuvio 15. Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hintojen kehitys maakunnittain vuodesta 2015 alkaen, indeksi 2015=100.



Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

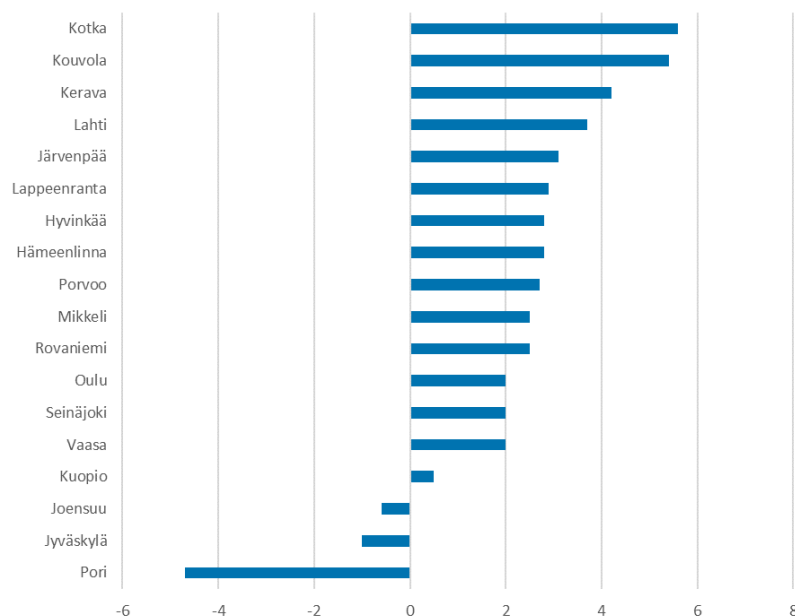
Kaupunkien sisällä erot hintakehityksessä ovat huomattavat. Helsingin keskusta-alueella (Helsinki 1) hinnat ovat nousseet kuudessa vuodessa jopa lähes 38 prosenttia, kun taas Helsinki 4 -alueella nousua on vajaat 11 prosenttia. Vantaan kalleimmilla alueilla (Vantaa 1) hinnat ovat nousseet 10 prosenttia, kun taas osassa Vantaata hinnat ovat nousseet vain 3 prosenttia vuoden 2015 tasosta. Vastaavaa kehitystä on havaittavissa myös muissa kaupungeissa, kuten Tampereella ja Turussa.

Myös maakuntakeskuksissa on huomattavat erot hinnoissa keskusta-alueiden ja kauempana keskustasta olevien alueiden välillä. Esimerkiksi Lappeenrannassa hinnat ovat keskusta-alueella nousseet vajaat 2 prosenttia 2015 tasosta kun kauempana keskustasta ne ovat laskeneet yli 11 prosenttia. Vastaavasti Kotkan keskusta-alueella hinnat ovat nousseet 2,5 prosenttia, kun taas kauempana keskustasta hinnat ovat pudonneet kuudessa vuodessa 11 prosenttia.

Hintakehityksen erojen lisäksi myös neliöhinnoissa on suuret erot niin alueiden välillä kuin sisälläkin. Helsingin keskustassa keskimääräinen asuntoneliö kerrostalokaksiossa maksaa 8 600 euroa, Helsinki 4 alueella noin 3 400 euroa, Turun keskustassa 4 400 euroa ja esimerkiksi Kotkan keskustassa asuntoneliön saa keskimäärin 1 600 eurolla.

Vaikka vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat alueellisesti eriytyneet, vuonna 2021 hinnat nousivat monella alueella, joilla hinnat ovat aikaisemmin laskeneet (kuvio 16).

Kuvio 16. Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos 2021, prosenttia.



Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

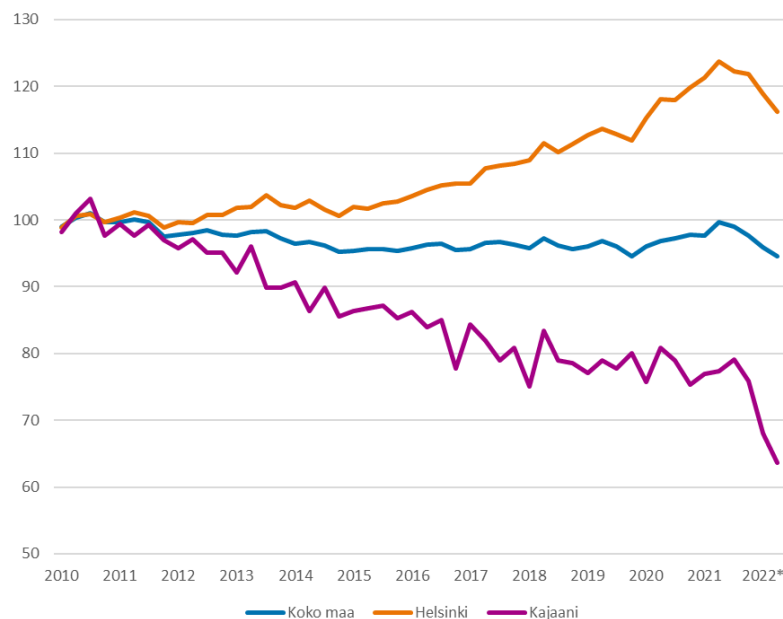
Osakeasuntojen reaali hinnat jyrkässä laskussa

Syksyllä 2022 Suomen inflaatio on korkeimmalla tasolla sitten 1980-luvun alkuvuosien. Reaalihintaindeksi ottaa huomioon yleisen hintatason nousun; reaalihintaindeksi laskee silloin, kun asuntojen nimellishinnat nousevat hitaammin kuin yleinen hintataso. Nykyisessä tilanteessa, jossa asuntojen nimellishinnat nousevat hitaasti tai laskevat ja inflaatio on voimakas, asuntojen reaali hinnat laskevat aiempaa enemmän. Voimakas inflaatio yhdessä hidastuneen

asuntojen nimellishintakehityksen kanssa johtavat asuntojen reaalisien hinnan laskuun.

Vuodesta 2010 reaali hinnat ovat nousseet maakunnista vain Uudellamaalla (4 %) ja hieman Pirkanmaalla (0,3 %). Jyrkimmin reaali hinnat ovat laskeneet Kainuussa (-41 %) ja Etelä-Savossa (-34 %). Kaupungeista reaali hinnat ovat eniten nousseet Helsingissä ja laskeneet voimakkaaimmin Kajaanissa (kuvio 17). Ennakollisten tietojen mukaan vuoden 2022 toisena neljänneksenä vanhojen osakeasuntojen reaali hinnat ovat laskeneet kaikkialla Suomessa verrattuna vastaavaan ajankohtaan vuonna 2021.

Kuvio 17. Vanhojen osakeasuntojen reaali hinnat, indeksi 2010=100.



Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

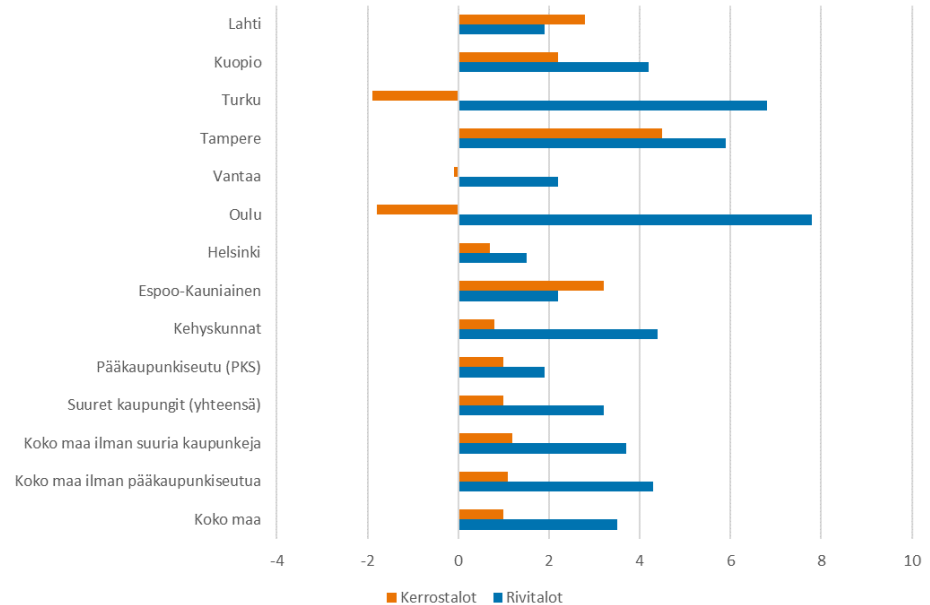
Perheasuntojen hintakehitys edelleen hyvä

Tarjonnan vähäisyys ja isompiin asuntoihin kohdistuva aiempaa suurempi kysyntä näkyivät vanhojen rivitaloasuntojen ja omakotitalojen hinnoissa korona-aikana aiempaa suurempana hinnannousuna. Rivitalojen hinnat ovat ennakollisten tietojen mukaan nousseet myös 2022 pääosin kerrostaloja enemmän. Isompien perheasuntojen hinnat ovat kerrostaloissakin nousseet lähtökohtaisesti pienempiä asuntoja enemmän. Elokuun 2022 ennakollisten tietojen mukaan rivitalojen hinnat eivät nousseista asuinkustannuksista huolimatta ole laskeneet, vaikkakin hinnat ovat nousseet maltillisemmin kuin edeltävänä vuonna.

Suurissa kaupungeissa vanhojen rivitalojen hinnat nousivat vuoden 2022 toisena neljänneksenä 3,2 prosenttia edellisvuodesta, suurten kaupunkien ulkopuolella 3,7 prosenttia (kuvio 18).

Pvm
26.10.2022Dnro
TK/2644/00.07/
2022

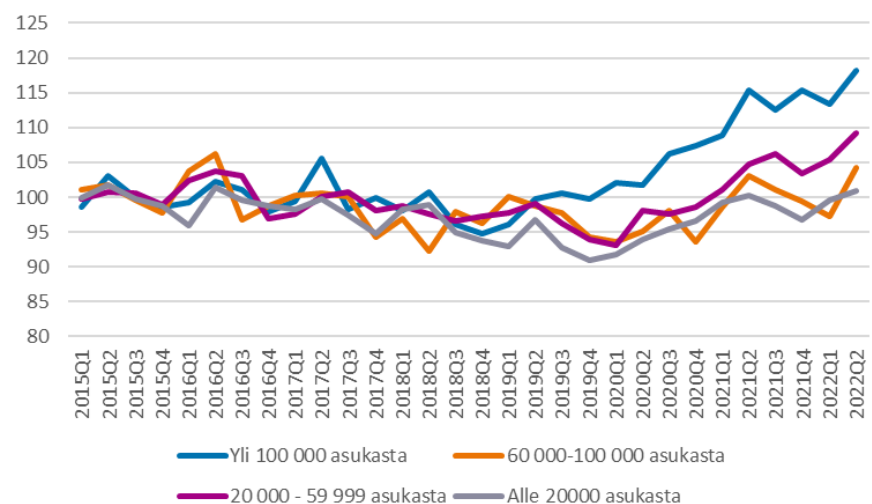
Kuvio 18. Myytyjen kerros- ja rivitalojen hintojen vuosimuutos (%) koko maassa, pääkaupunkiseudulla, muualla Suomessa, Helsingin kehyskunnissa sekä suurimmissa kaupungeissa 2022/Q2.



Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

Vanhojen omakotitalojen kauppvoja tehtiin huhti-kesäkuussa 22 prosenttia ja tonttikauppoja 42 prosenttia vähemmän kuin vastaavana ajankohtana vuonna 2021, mutta kauppamäärät ovat kuitenkin samalla tasolla kuin vuonna 2019. Kaupankäynnin hidastumisesta huolimatta vanhojen omakotitalojen hinnat eivät vuoden 2022 ensimmäisellä puolikkaalla laskeneet, vaan nousivat kaikilla alueilla, voimakkaimmin yli 100 000 asukkaan kaupungeissa. Alle 20 000 asukkaan kunnissa hinnat ovat nousset takaisin vuoden 2015 tasolle (kuvio 19).

Kuvio 19. Vanhojen omalla tontilla olevien omakotitalojen hintakehitys 2015–2022/Q2 kunnissa asukasluvun mukaan jaoteltuna.

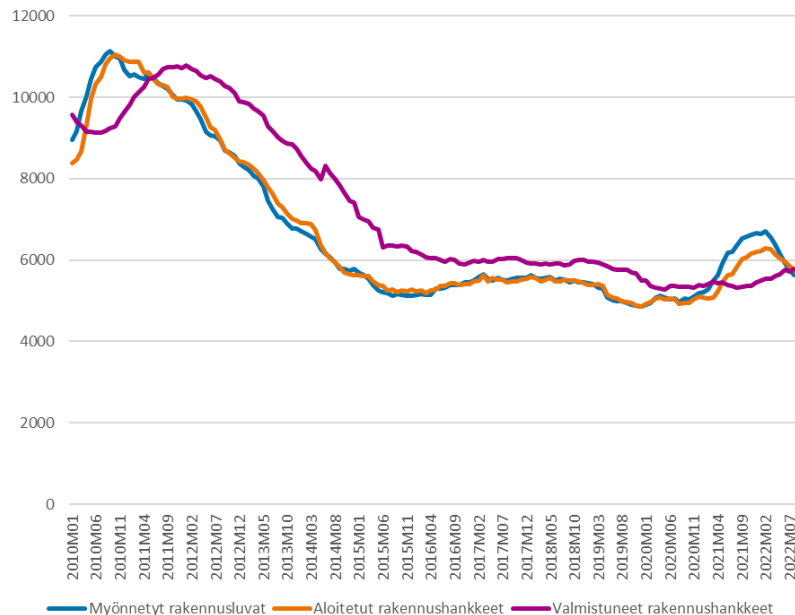


Lähde: Tilastokeskus, kiinteistöjen hinnat

Koronavuodet piristivät omakotitalotuotantoa

Koronavuodet piristivät omakotitalotuotantoa. Vielä elokuussa 2020 myönnettyjen rakennuslupien määrä omakotitaloasunnoille oli edellisvuotta pienempi, mutta tämän jälkeen myönnetty lupamäärät olivat olleet yhtäjaksoisesti edellisvuotta suurempia vuoden 2022 alkuun asti. Vuonna 2021 koko maan myönnettyjen omakotitaloasuntojen rakennuslupien asutokappalemäärä oli 6640, joka on korkein sitten vuoden 2013. Myönnettyjen omakotiasuntojen lukumäärät ovat kääntyneet laskuun vuoden 2022 maaliskuussa ja ovat jatkaneet laskua siitä lähtien. Myönnettyjen lupien laskuun vaikuttaneita tekijöitä ovat korkojen kääntyminen nousuun, kasvaneet kustannukset, asuntosijoittajien varovaisuus sekä kuluttajien heikentynyt luottamus tulevaisuuteen. Valmistuneiden omakotiasuntojen vuosisummamäärän nousu tulee näkymään viiveellä (kuvio 20).

Kuvio 20. Myönnettyjen, aloitettujen ja valmistuneiden omakotitaloasuntojen kappalemäärien liukuvat vuosisummat koko maan tasolla.



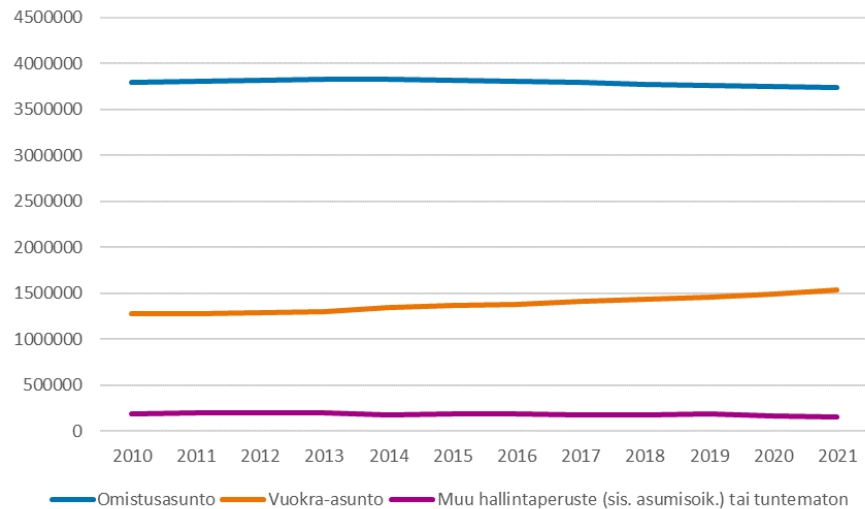
Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Vuokralla asuvia on yli puolitoista miljoonaa

Vuokralla asuvien määrä ylitti puolitoista miljoonaa vuonna 2021. Määrä on kasvanut yli 100 000 hengellä vuodesta 2018. Vuokralla asuvien osuus asuntoväestöstä on 28 prosenttia, joka on neljä prosenttiyksikköä enemmän kuin vuonna 2010.

Omistusasunnoissa asuvien osuus asuntoväestöstä on 69 prosenttia, osuus on laskenut kolmella prosenttiyksiköllä vuodesta 2010. Omistusasunnoissa asuvia on 3,7 miljoonaa ja muissa hallintaperusteissa, kuten asumisoikeusasunnoissa, asuvia 158 000 (kuvio 21).

Kuvio 21. Asuntoväestö hallintaperusteen mukaan 2010-2021.



Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot

Vuokralla asuminen on yleistä erityisesti nuorilla, sillä neljä viidestä alle 30-vuotiaiden asuntokunnasta asuu vuokralla. Osuus on kasvanut kymmenellä prosenttiyksiköllä kymmenessä vuodessa.

Yksinasuvista puolet asuu vuokralla

Yksinasuvilla vuokra-asuminen on hieman omistusasumista yleisempää. Yksinasuvilla vuokralla asuvien määrä ylitti omistusasunnoissa asuvien määrän vuonna 2018, ja vuoden 2021 lopussa vuokralla asui koko maan tasolla 50 prosenttia ja omistusasunnoissa 46 prosenttia yksinasuvista.

Suurissa kaupungeissa tilanne on toinen, sillä esimerkiksi Tampereella ja Turussa lähes kaksi kolmesta yksinasuvasta asuu vuokralla.

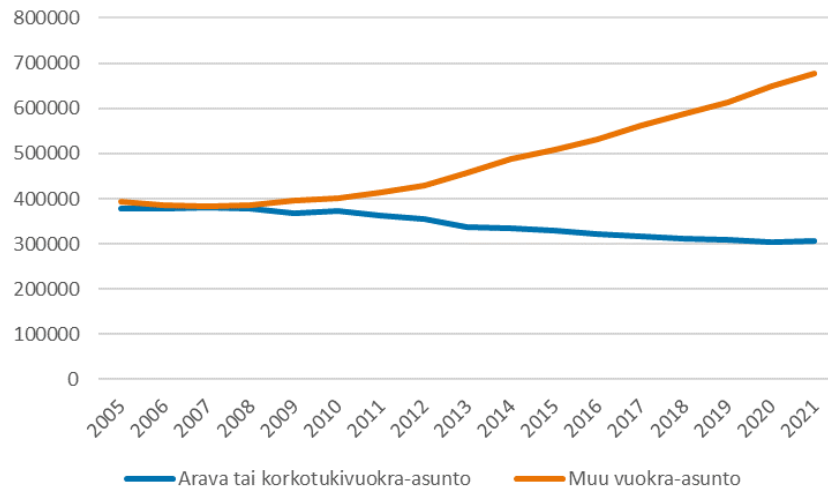
Yksinasumisen kasvu jatkui vuonna 2021. Kaikkiaan yksinasuvia on 1,28 miljoonaa, joka on lähes kaksi kertaa enemmän kuin vuonna 1990. Yksinasuvista 45 prosenttia on 60 vuotta täyttäneitä.

Pieniä yhden ja kahden hengen asuntokuntia on 78 prosenttia kaikista asuntokunnista, eli vain noin joka viidenteen asuntokuntaan kuuluu yli kaksi henkeä.

ARA-tuettuja enää alle kolmannes vuokra-asunnoista

ARA-tuettujen vuokra-asuntojen osuus kaikista vuokra-asunnoista on pienentynyt viime vuosina. Vielä vuonna 2008 ARA-tuettuja asuntoja oli yhtä paljon kuin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, mutta vuonna 2021 ARA-asuntojen osuus kaikista vuokra-asunnoista oli enää alle kolmannes. Osuuden tippuminen johtuu lähinnä vanhojen ARA-asuntojen rajoituksista vapautumisesta sekä vilkkaasta vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tuotannosta viime vuosina.

Kuvio 22. Vuokralla asuvat asuntokunnat hallintaperusteittain 2005-2021.

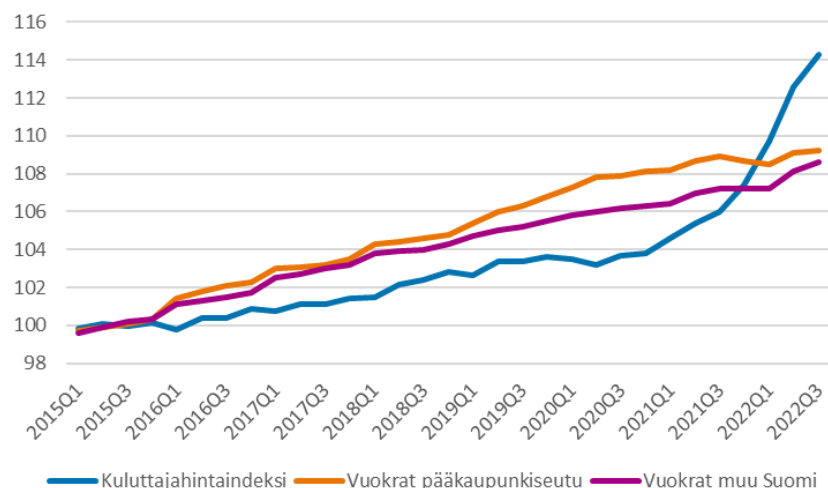


Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot

Asuntojen vuokrat jääneet jälkeen yleisestä hintakehityksestä

Sekä vapaarahoitteiset että ARA-vuokrat ovat nousseet selvästi yleistä hintatasoa hitaammin viimeksi kuluneen 12 kuukauden aikana. Vuokrat ovat koko maan tasolla nousseet vuodessa vajaan prosentin, kun hinnat yleensä (ml. asuntojen vuokrat) ovat nousseet noin 8 %. Kohonnut kustannustaso yhdistyneenä vuokrasopimuksissa korotusperusteena yleisesti käytetyn elinkustannusindeksin nousuun luo paineita vuokrankorotuksille loppuvuoden aikana. Vuokra-asuntojen runsas tarjonta erityisesti kasvukeskuksissa on kuitenkin osaltaan hillinnyt vuokrien korottamista.

Kuvio 23. Vuokrien sekä kuluttajahintaindeksin kehitys, 2015=100.



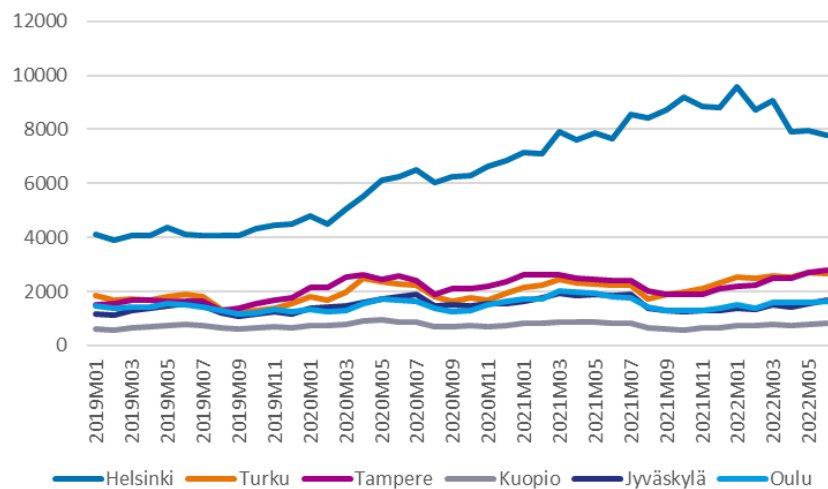
Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat ja kuluttajahintaindeksi

Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat nousseet vuoteen 2015 verrattuna pääkaupunkiseudulla 9,2 prosenttia ja muualla Suomessa 8,6 prosenttia (kuvio 23). Ero pääkaupunkiseudun ja muun Suomen vuokrakehityksessä on kaventunut viimeksi kuluneen vuoden aikana.

Vuokra-asuntojen tarjonta suhteessa kysyntään on kasvanut etenkin pääkaupunkiseudulla. Oikotien verkkopalvelussa vuokra-asuntoja oli tarjolla

pääkaupunkiseudulla 2022 toisella vuosineljänneksellä 9 prosenttia enemmän kuin vuonna 2021 vastaavana ajankohtana, muualla Suomessa ilmoitusten määrä väheni 2 prosentilla. Vuokra-asuntojen markkinointiajat ovat pidentyneet pääkaupunkiseudulla sekä suurista kaupungeista Tampereella. Vuokra-asuntojen lisääntynyt tarjonta on näkynyt pääkaupunkiseudulla viime aikoina vuokrien nousuvauhdin hidastumisena. Helsingissä asuntojen vuokrissa nähtiin pientä laskua vuoden vaihteessa. Kuluvin vuoden kolmannella neljänneksellä vuokrat nousivat kasvukeskuksissa maltillisesti edelliseen vuosineljännekseen verrattuna.

Kuvio 24. Vuokrailmoitusten lukumäärät suurimmissa kaupungeissa 2019–2022/2.

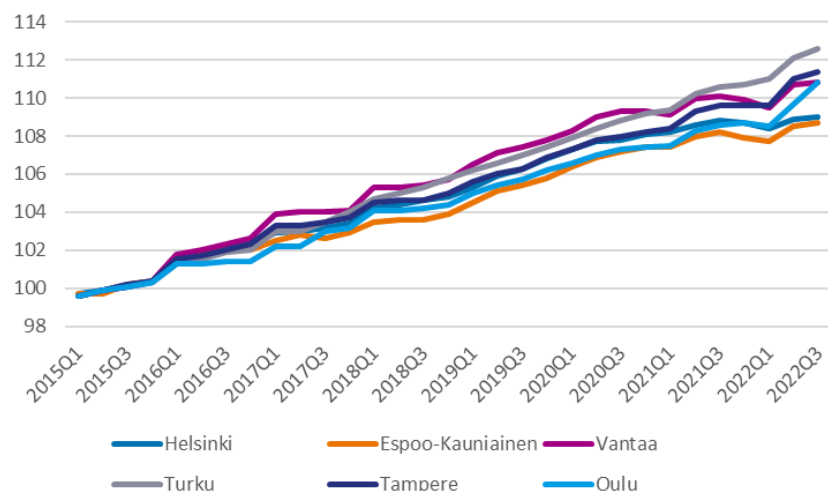


Lähde: Tilastokeskus, asuntojen myynti- ja vuokrailmoitukset kokeellinen tilasto

Vuokrat nousseet vuodesta 2015 eniten Turussa

Vuoteen 2015 verrattuna vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet suurista kaupungeista eniten Turussa (12,6 %) ja Tampereella (11,4 %). Vuokrien nousu on ollut maltillisempaa Espoossa ja Oulussa.

Kuvio 25. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys neljännesvuosittain 2015/1–2022/3.



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat

Kasvukeskuksissa vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet aikavälillä 2015–2022/3 7–12 prosenttia. Voimakkainta kasvu on ollut Turun yksiöissä, joissa vuokrat nousivat ko. aikavälillä 14,5 prosenttia. Vuonna 2021 vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat sekä pääkaupunkiseudulla keskimäärin että muualla Suomessa keskimäärin 0,2 prosenttia.

Taulukko 3. Vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräiset vuokrat 2015–2021 (koko vuosi).

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Koko maa	Neliövuokra €	12,78	13,25	14,14	14,46	14,85	15,11	15,18
	Vuosimuutos %	-	1,6	1,4	1,2	1,2	1,2	0,8
PK-seutu	Neliövuokra €	16,87	17,49	18,39	18,78	19,29	20,12	20,28
	Vuosimuutos %	-	1,9	1,3	1,3	1,5	1,6	0,8
Muu Suomi	Neliövuokra €	11,22	11,51	12,29	12,58	12,85	12,99	13,05
	Vuosimuutos %	-	1,4	1,4	1,1	1,1	0,9	0,8

Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat

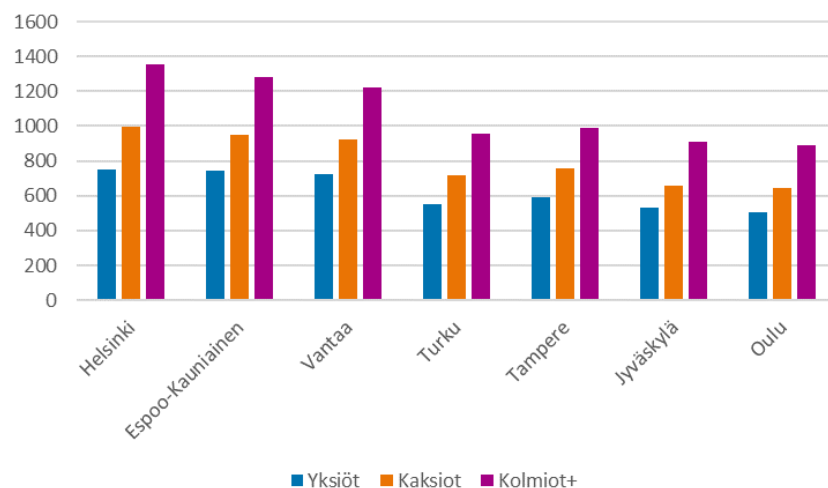
Erot vapaarahoitteisten asuntojen neliövuokrissa edelleen isoja

Erot vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokrissa eivät maan eri osien välillä ole merkittävästi kasvaneet. Pääkaupunkiseudulla koko vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan keskineliövuokra oli vuonna 2021 hieman yli 20 euroa, kun se muualla maassa oli noin 13 euroa.

Helsingin keskusta-alueella (Helsinki 1) uusissa vuokrasuhteissa vapaarahoitteisen yksiön kuukausivuokra neliöltä on tällä hetkellä (2022/3) 29–30 euroa. Tampereen keskusta-alueen vastaava vuokra on yli 21 euroa, Turussa vajaat 20 euroa ja Oulussa hiukan yli 18 euroa neliöltä.

Yksiön kokonaisvuokran mediaani on tällä hetkellä (2022/3) Helsingissä 750 euroa, Tampereella 590 euroa, Turussa 549 euroa ja Oulussa 504 euroa.

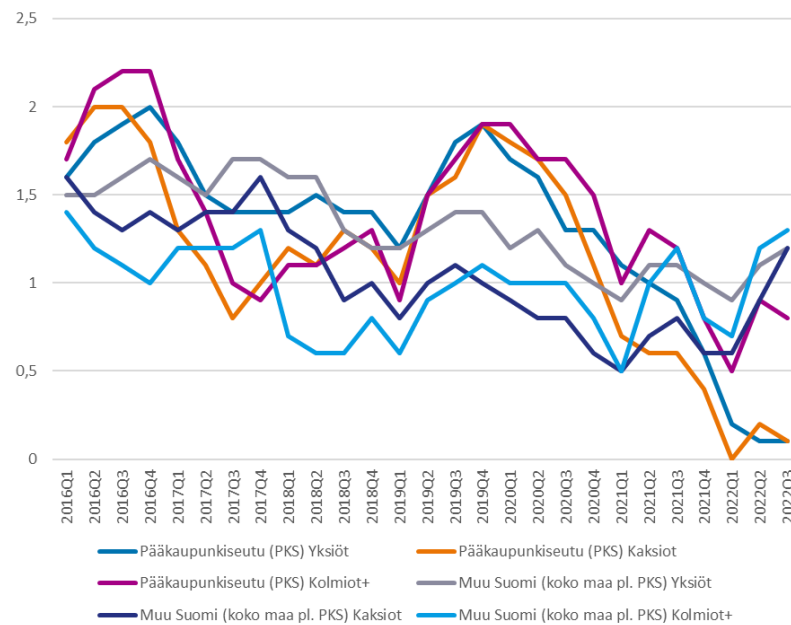
Kuvio 26. Vapaarahoitteisten asuntojen kokonaisvuokrat (mediaani), euroa/m² (2022/3. neljännes).



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat

Yleisesti ottaen vapaarahoitteiset vuokrat kehittyvät tällä hetkellä kaksijakoisesti: pääkaupunkiseudulla vuokrat nousevat selvästi muuta maata hitaammin, lisäksi perheasuntojen vuokrat kallistuvat pieniä asuntoja enemmän. Koronapandemia lisäsi isojen asuntojen kysyntää vuokramarkkinoilla. Pienten vuokra-asuntojen tarjonnan lisääntyminen erityisesti kasvukeskuksissa on laskenut sijoitusasuntojen vuokria ja tuotto-odotuksia.

Kuvio 27. Vapaarahoitteisten vuokrien vuosimuutos %, 2015=100.

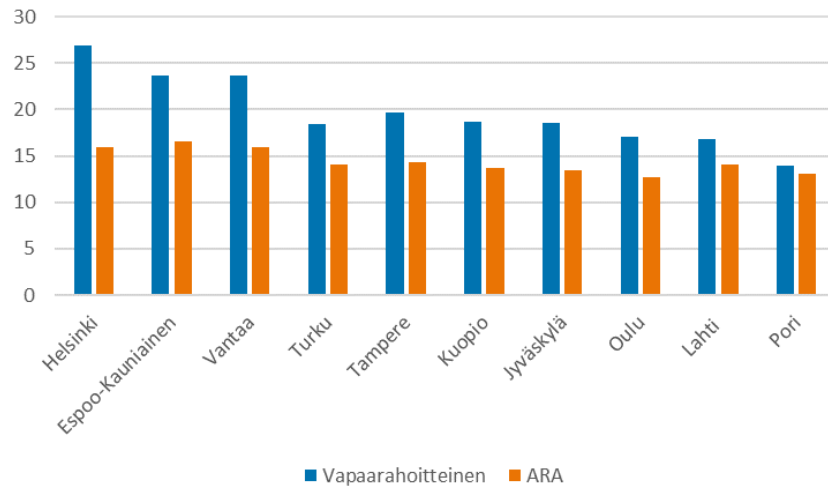


Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat

ARA-vuokrat nousussa pääkaupunkiseudulla

ARA-vuokra-asunnoissa vuokraneliö pääkaupunkiseudulla maksaa tällä hetkellä (2022/3) 13,55 euroa, muualla maassa 11,29 euroa. Vastaavasti ARA- ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokratasoero on pääkaupunkiseudulla yli 7 euroa/m², muualla Suomessa hieman yli 2 euroa/m². Helsingissä vapaarahoitteisen yksiön vuokraneliö on 11 euroa ARA-vuokraneliötä kalliimpi, vastaava ero Tampereella on yli 5 euroa ja Turussa sekä Oulussa yli 4 euroa. Porissa ero neliövuokrissa on alle euron. ARA-vuokrat ovat pääkaupunkiseudulla kehittyneet vapaarahoitteisia vuokria nopeammin. Kustannustekijät kasaavat paineita ARA-vuokrien nousulle myös ensi vuonna. Muualla Suomessa kuitenkin ARA-vuokrien kallistuminen on ollut maltillista.

Kuvio 28. Yksiön neliövuokra kaupungeittain, vapaarahoitteiset sekä ARA-vuokra-asunnot, euroa/m² (2022/3. neljännes).

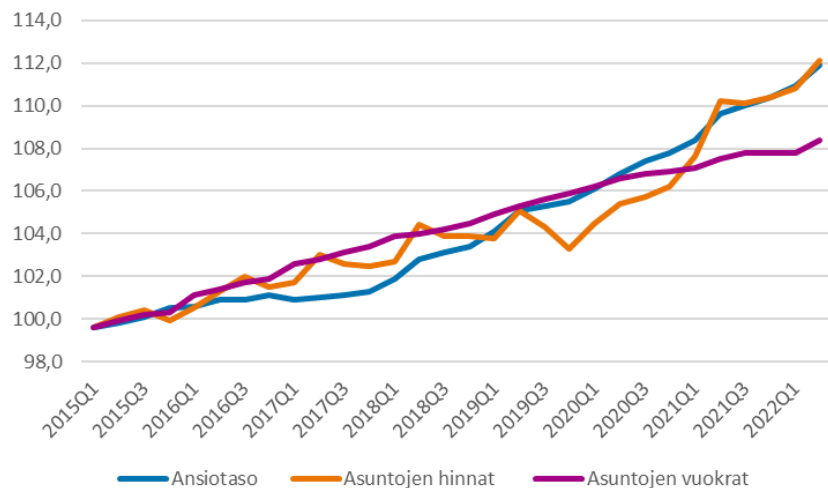


Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat

Palkat nousseet vuokria enemmän

Vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet vuoden 2015 alusta samansuuntaisesti ansiotasokehityksen kanssa vuoteen 2020 asti. Sen jälkeen palkat ovat nousseet selvästi vuokria enemmän. Vastaavasti asuntojen hinnat ovat kallistuneet palkkojen tahdissa ja vuokria nopeammin.

Kuvio 29. Vapaarahoitteisten vuokrien, asuntojen hintojen ja palkkojen kehitys (koko Suomi) 2015–2022/2.



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat, osakeasuntojen hinnat, ansiotasoindeksi

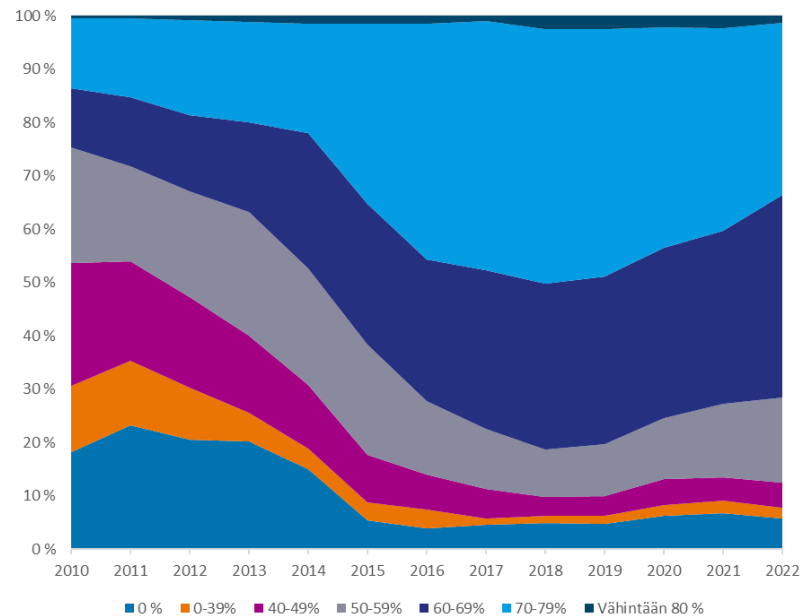
Uusista osakeasunnoista valtaosa myydään yli 60 prosentin yhtiölainaosuudella

Uusien osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden 2022 toisella neljänneksellä viime vuoden vastaavan ajankohtaan verrattuna pääkaupunkiseudulla 3,2 prosenttia ja muualla Suomessa 4,5 prosenttia. Uusien asuntojen kauppvoja tehtiin koko maassa 45 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin toisella neljänneksellä. Ainoastaan Oulussa uusien asuntojen myyntimäärät kasvoivat.

Valtiovarainministeriön työryhmä on selvittänyt kotitalouksien velkaantumista ja esittänyt keinoja tämän hallitsemiseksi. Taustalla on muun muassa huoli suurten uusien asuntojen taloyhtiölainojen kotitalouksille aiheuttamasta epäsuorasta velkaantumisesta.

Suurten yhtiölainojen osuus uusien asuntojen kaupoista on moninkertaistunut 2010-luvun alusta (kuvio 30). Vuonna 2010 suurella yhtiölainalla (yli 70 %) myytyjen asuntojen osuus oli 14 prosenttia, vuonna 2018 myydyistä uusista asunnoista jo joka toisella yhtiölainan osuus oli yli 70 %. Vuonna 2021 suurimpien yhtiölainojen osuus on pienentynyt 40 prosenttiin, mutta huomattava osa uudiskohteista myydään yli 60 % velkaosuudella. Uudessa korkoympäristössä myös taloyhtiölainat vaikuttavat asunnonomistajien korkomenoihin mahdollisen asuntolainan lisäksi.

Kuvio 30. Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen kaupat Suomessa yhtiölainaosuuden mukaan 2010-2022.



Lähde: Tilastokeskus, KVKL

Hallinnollisten aineistojen laatu ja jatkuvuus ovat välttämättömiä asuntomarkkinatilastoinnille

Asuntomarkkinatilastot perustuvat pitkälti hallinnollisiin aineistoihin, joiden primääritarve on esimerkiksi verotus. Tiedot asuntojen hintakehityksestä perustuvat Verohallinnon varainsiirtoveroilmoituksiin ja asuntojen vuokrakehitystä kuvaava tilastointi Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisteriin ja vuokratyhtiöiden raportointiin tietoihin. Rakennuksia ja asuntoja koskeva perustieto saadaan Digi- ja väestötietovirastosta, mutta sen laadullisia puutteita korjataan muiden rekisteritietojen avulla.

Asuntokauppaan liittyvät prosessit tuottavat tietoa kohtuullisen hyvin verotuksesta riippumatta, mutta vastaavaa tilannetta ei ole asuntojen vuokraustoiminnan osalta. Yksilöityä ja kattavaa rakennus- ja huoneistokohtaista rekisteritietoa vuokrauskäytössä olevista asunnoista ja niiden vuokratiedoista ei ole käytettävissä, joten vuokratiedon tuottamiseen päästään vain eri aineistojen yhdistelyllä tai erillisillä tiedonkeruilla. Verotuksen kautta on mahdollista saada vuosittainen tietoa, mutta vuokratilastoinnin käyttötärpeet ovat kuukausittaisella, kuten osana inflaation mittaamista Asumistukirekisteri on keskeinen tietopohja

yksityisten vuokranantajien tarjoamien vuokra-asuntojen vuokrakehityksen tilastointiin. Sen käyttämisessä haasteina ovat kuitenkin mm. kattavuus (vain tuettu vuokra-asuntokanta mukana), jatkuvuus ja ajantasaisuus.

Asuntojen vuokrat ovat painoarvoltaan merkittävin kuluttajahintaindeksin kulutuskorin hyödyke ja ne vaikuttavat eläkkeisiin 5 prosentin osuudella. Tämän tiedon tuottaminen on tällä hetkellä asumistukirekisterin varassa ja siten asumistukea koskevat poliittiset päätökset vaikuttavat tilastotietojen saatavuuteen ja jatkuvuuteen tulevaisuudessa. Asuntojen vuokratiedon saatavuus muulla tavoin tulevaisuudessa tuleekin varmistaa.

Tärkeää on myös rekisterien yhteentoimivuus - se, että tiedot ovat yhdistettävissä toisiin rekistereihin yhtenäisten tunnistetietojen (esimerkiksi pysyvä rakennustunnus) kautta.

Helsingissä 26. lokakuuta 2022

Mika Ronkainen
Yliaktuaari

Martti Korhonen
Yliaktuaari

Tiia Wallin
Yliaktuaari

Anu Rämö
Yliaktuaari

Petri Kettunen
Aktuaari

Aaro Laakkonen
Yliaktuaari

Paula Paavilainen
Ryhmäpäällikkö, asuminen ja rakentaminen