

Asuntopolitiikan kehittäminen – Fokusryhmä 10.3.2017

Seppo Laakso, Kaupunkitutkimus TA

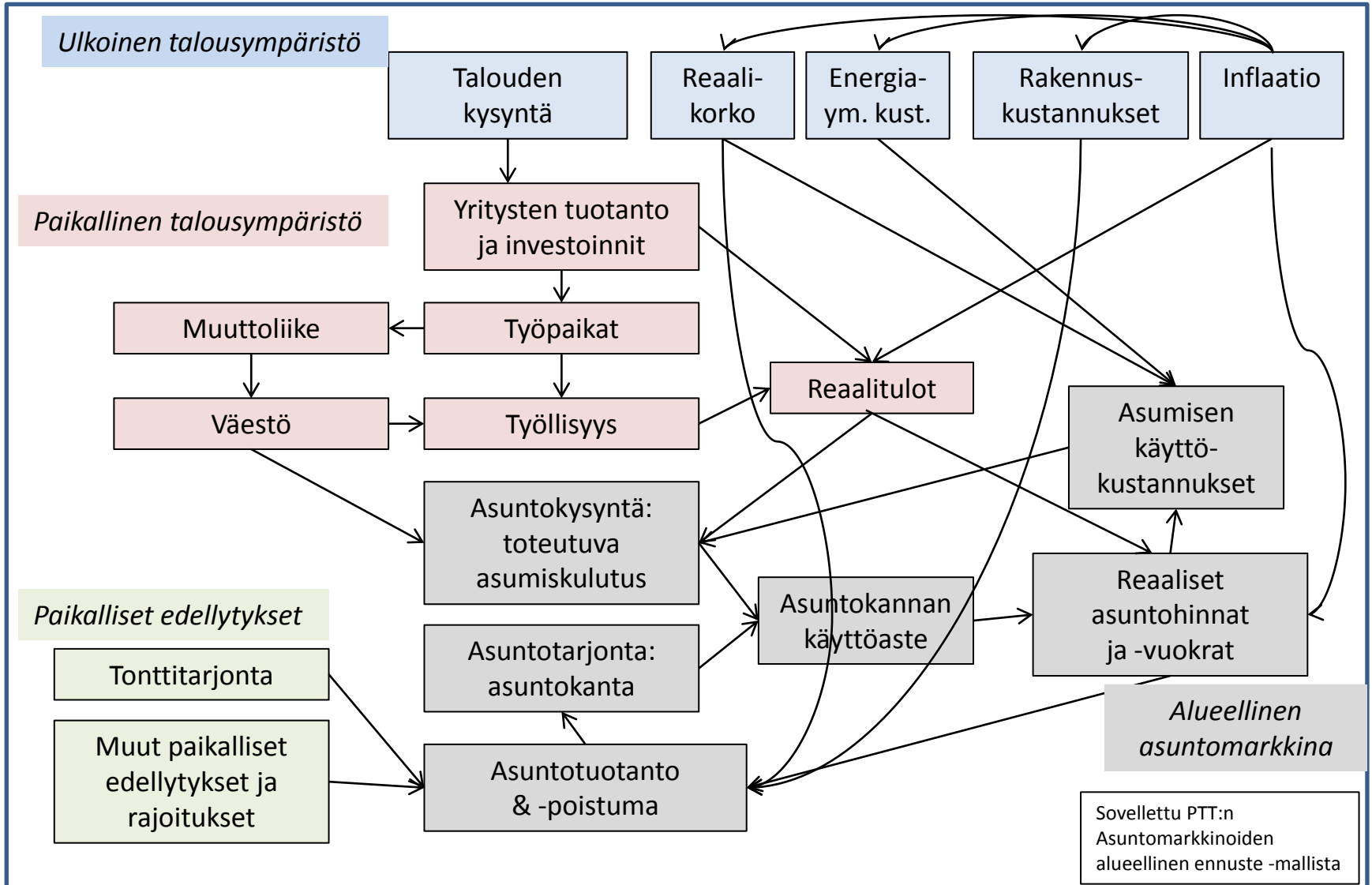
Helsingin seudun asuntorakentamisen ja asuntojen korkean hintatason ongelmat

**Alustavia tuloksia ja johtopäätöksiä
pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoiden
mallianalyyseistä**

Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoiden mallianalyysit

- Asuntojen kysyntä, tarjonta ja hinnat kytkeytyvät tiiviisti yhteen
- Asuntomarkkinoiden toiminta ja siihen liittyvät ongelmat vaikuttavat
 - kotitalouksien talouteen ja hyvinvointiin
 - muuttoliikkeeseen
 - työmarkkinoiden toimintaan
 - yritysten toimintaedellytyksiin
- Asuntomarkkinoihin vaikuttavat lukemattomat kansainväliset, valtakunnalliset ja seudulliset toimintaympäristöön liittyvät tekijät
- Seudullinen ja kunnallinen suunnittelu ja päätöksenteko luovat edellytykset asuntomarkkinoiden toiminnalle, erityisesti maapolitiikka ja kaavoitus
- Helsingin seudun / pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoista on tehty aikojen kuluessa useita tutkimuksia, joiden aineistoja ja tuloksia on tämän työn yhteydessä päivitetty
 - Huovari & Laakso & Luoto & Pekkala. 2002. Asuntomarkkinoiden alueellinen ennuste. PTT.
 - Laakso & Kostianen & Lönnqvist. 2011. Kaavavarannon yhteys asuntotuotantoon Helsingissä ja Helsingin seudulla . Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto.

Alueellisten asuntomarkkinoiden vaikutusmekanismit



Asuntomarkkinamallit

- Tarkoituksena jäsentää ja analysoida seudun asuntomarkkinoita kvantitatiivisia indikaattoreita ja ekonometrisia malleja käyttäen
- Tavoitteena saada lisävalaistusta siihen voidaanko kuntien ja valtion toimenpiteillä vaikuttaa Helsingin seudun asuntojen tarjontaan sekä hintoihin ja vuokriin:
 - Mitkä toimenpiteet vaikuttavat?
 - Kuinka suuria vaikutuksia voidaan saada aikaan?
 - Miten vaikutukset kohdistuvat?
- Aineisto: pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoiden indikaattorit v. 1980-2015
- Moniyhtälömalli
 - Kysyntä
 - Tarjonta
 - Hinta

Asuntojen kysyntä

- Indikaattori: asutun asuntokannan pinta-ala

| Selittävä tekijä | Vaikutussuunta | Jousto |
|--|----------------|---------------|
| Väestön määrä | + | 0,8 – 1,0 |
| Asuntokuntien keskikoko | – | -1,2 – -1,5 |
| Tulotaso (reaalitulot/asukas) | + | 0,1 – 0,2 |
| Asumisen käyttökustannus (reaalinen vuokra/käyttökust.) | – | -0,05 – -0,15 |

- Johtopäätöksiä 2010-luvun näkökulmasta
 - Väestön kasvu on PK-seudun asuntokysynnän kasvun pääasiallinen selittäjä 2010-luvulla
 - Asuntokuntien pieneneminen mm. väestön ikääntymisen vuoksi lisää kysyntää, koska pienellä asuntokunnalla keskimäärin suurempi asumiskulutus
 - Reaalitulojen vaikutus vähäinen, koska tulojousto alhainen ja reaalitulojen kasvu ollut hidasta 2010-luvulla
 - Vuokrien nousu rajoittaa kysyntää; omistusasumisen käyttökustannukset nousseet vain vähän korkotason alhaisuuden vuoksi

Asuntojen tarjonta

- Indikaattori: valmistuneiden uusien asuntojen pinta-ala

| Selittävä tekijä | Vaikutussuunta | Jousto |
|----------------------------------|----------------|-------------|
| Asuntojen hintataso (reaalinen) | + | 0,3 – 0,4 |
| Rakennuskustannukset | – | -0,1 – -0,4 |
| Korkotasoa (reaalinen) | 0 | – |
| Tonttimaavaranto (tyhjät tontit) | + | 0,8 – 1,0 |

- Johtopäätöksiä 2010-luvun näkökulmasta
 - Asuntojen kysynnän muutokset välittyvät rakennusmarkkinoille ennen kaikkea hintojen kautta.
 - Asuntojen hintojen vaihtelut toimivat viiveellä vapaarahoitteen asuntotuotannon vetäjänä.
 - Rakennuskustannuksilla pieni vaikutus.
 - Tonttimaavarannolla on keskeinen rooli tuotannon edellytyksenä.
 - Vauhdittunut kaavoitus ja sitä seurannut varannon kasvu v. 2014 alkaen oli keskeinen impulssi asuntotuotannon kasvussa.

Asuntojen hintataso

- Indikaattori: vanhojen asuntojen reaalin hintataso

| Selittävä tekijä | Vaikutussuunta | Jousto |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Tulotaso (reaalitulot/asukas) | + | 0,2 – 0,4 |
| Väestön määrä | + | 0,7 – 1,1 |
| Korkotaso (reaalinen) | – | -0,02 – -0,05 |
| Asuntotuotanto | – | -0,03 – -0,05 |

- Johtopäätöksiä 2010-luvun näkökulmasta
 - Väestön kasvu kysynnän pääasiallisena tekijänä vaikuttaa oleellisesti myös hintoihin.
 - Tulotason vaikutus vähäinen viime vuosina, koska tulotaso nousut hitaasti.
 - Korkotaso vaikuttaa rakennuttajien ja asunnonostajien päätöksiin. Korkotason lasku on vauhdittanut hintojen nousua.
 - Asuntotuotanto vaikuttaa asuntokannan käyttöasteeseen, koska tyhjät asunnot toimivat puskurina kysynnän ja tarjonnan välillä.
 - Valmistuvien asuntojen lisäys alentaa käyttöastetta, joka hillitsee hintojen nousua tai edistää laskua.
 - Huom. Asuntojen käyttöasteesta ei ole käytettävissä luotettavaa indikaattoria PK-seudulta.

Johtopäätöksiä 1/3

- Helsingin seudun asuntojen kysyntää kasvattaa voimakkaimmin väestönkasvu, jonka pääasiallinen osatekijä on muuttovoitto muualta Suomesta ja ulkomailta
- Väestön ikääntyminen tuo lisävaikutuksen asuntokysyntään, koska se johtaa asuntokuntien pienenemiseen edelleen – pienet asuntokunnat asuvat keskimäärin väljemmin
- Koska asuntotuotanto ei ole pysynyt kysynnän kasvun tahdissa, kysynnän kasvu on kanavoitunut asuntojen hintojen ja vuokrien nousuksi nopeammin kuin muualla maassa
- Liian pieni tonttimaavaranto hyvin saavutettavissa sijainneissa on toiminut rakentamisen pullonkaulana 2000-luvulla
- Tärkein tekijä, jolla yhteiskunta voi edistää asuntojen tarjonnan kasvua, on kaavoituksen kautta aikaansaatava tonttimaavaranto
- Tonttimaavarannon kasvu lisää asuntotuotantoa

Johtopäätöksiä 2/3

- Lisääntyvä asuntotuotanto hillitsee hintojen ja vuokrien nousua
- Asuntotuotannon vaikutus asuntojen tarjontaan ja hintoihin tulee ennen kaikkea vanhan asuntokannan välityksellä
- Lisääntyvä tuotanto johtaa tyhjien asuntojen määrän kasvuun vanhassa asuntokannassa (mahdollisesti myös valmistuvissa uusissa), joka toimii puskurina tarjonnan ja kysynnän välissä
- Lisääntyvä tyhjien asuntojen määrä pidentää asuntojen myynti- ja vuokrausajoja, joka vaikuttaa hintoihin ja vuokriin
 - voi olla suuria eroja alueellisesti ja segmenttien välillä
- Uusien ja vanhojen asuntojen välinen hintaero todennäköisesti kasvaa
- Toisaalta, jos hinnat kääntyvät laskuun, sillä on negatiivinen vaikutus asuntotuotantoon

Johtopäätöksiä 3/3

- Helsingin seudun 2000-luvun liikenneratkaisut ja yleiskaavat ovat luoneet edellytykset pitkäjänteiselle kaavoitukselle, joka mahdollistaa tonttivarannon systemaattisen kasvattamisen hyvin saavutettavissa sijainneissa
- Asuntomarkkinoiden toimivuuteen vaikutetaan parhaiten kaavoittamalla asuntotontteja vähintään MAL-aiesopimuksen tavoitteiden mukaisesti