

Asuntotuotantarve 2020-2040

10.6.2020

Tutkimus rahoittajatahot ja ohjausryhmän jäsenet

Rakennusteollisuus RT	Jouni Vihmo (pj.)
Rakennusteollisuus RT	Merja Vuoripuro
Rakennusteollisuus RT	Anu Kärkkäinen
Ympäristöministeriö	Mikko Friipyöli
Kuntarahoitus	Timo Vesala
Kuntarahoitus	Aku Dunderfelt
Kuntarahoitus	Soili Helminen
Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK	Hannu Jouhki
Suomen Hypoteekkiyhdistys	Juhana Brotherus

Tutkimuksen toteutus

VTT	Terttu Vainio
-----	---------------

Asuntotuotantotarve 2040

- Asumisen suunnittelu on pitkäjänteistä ja ennakoivaa toimintaa, jolla on merkittäviä taloudellisia, sosiaalisia ja ympäristöön liittyviä ulottuvuuksia.
- Suunnittelussa yhdistetään vanhoja ja uusia asuinalueita sujuva liikkuminen huomioiden. Asuminen on myös alueellinen ja yksilöllinen tasa-arvokysymys. Asuminen on yksi suurimmista päästöjen lähteistä. Energiatehokkaimmilla rakennuksilla ja tiiviimmällä yhteiskuntarakenteella on mahdollista päästä merkittäviin päästövähennyksiin.
- Tämä selvitys antaa työkaluja asuntorakentamisen ennakointitarpeisiin
- Tässä tutkimuksessa on päivitetty VTT:n vuonna 2016 tehdyt laskelmat asuntotuotantotarpeesta
- Vuoden 2016 tutkimukseen verrattuna kaupungistuminen on ollut ennakoitua nopeampaa ja asuntotarve on suurempi
- Tässä tutkimuksessa kaksi skenaariota: perustrendi ja nopeampi asuntokuntien kutistumisen trendi

Asuntotuotantarve 2020-2040

Terttu Vainio

11/06/2020 VTI – beyond the obvious

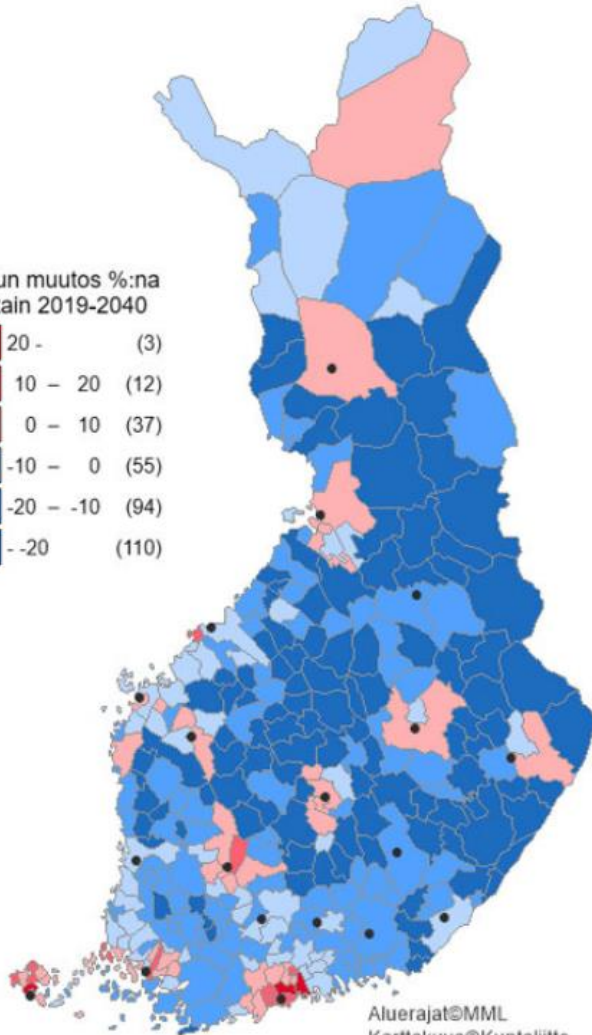
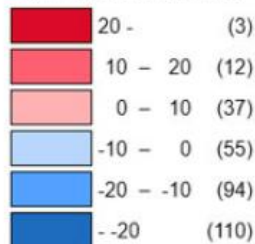
Väestö keskittyy kaupunkiseuduille

(Alueellinen väestöennuste 9/2019)

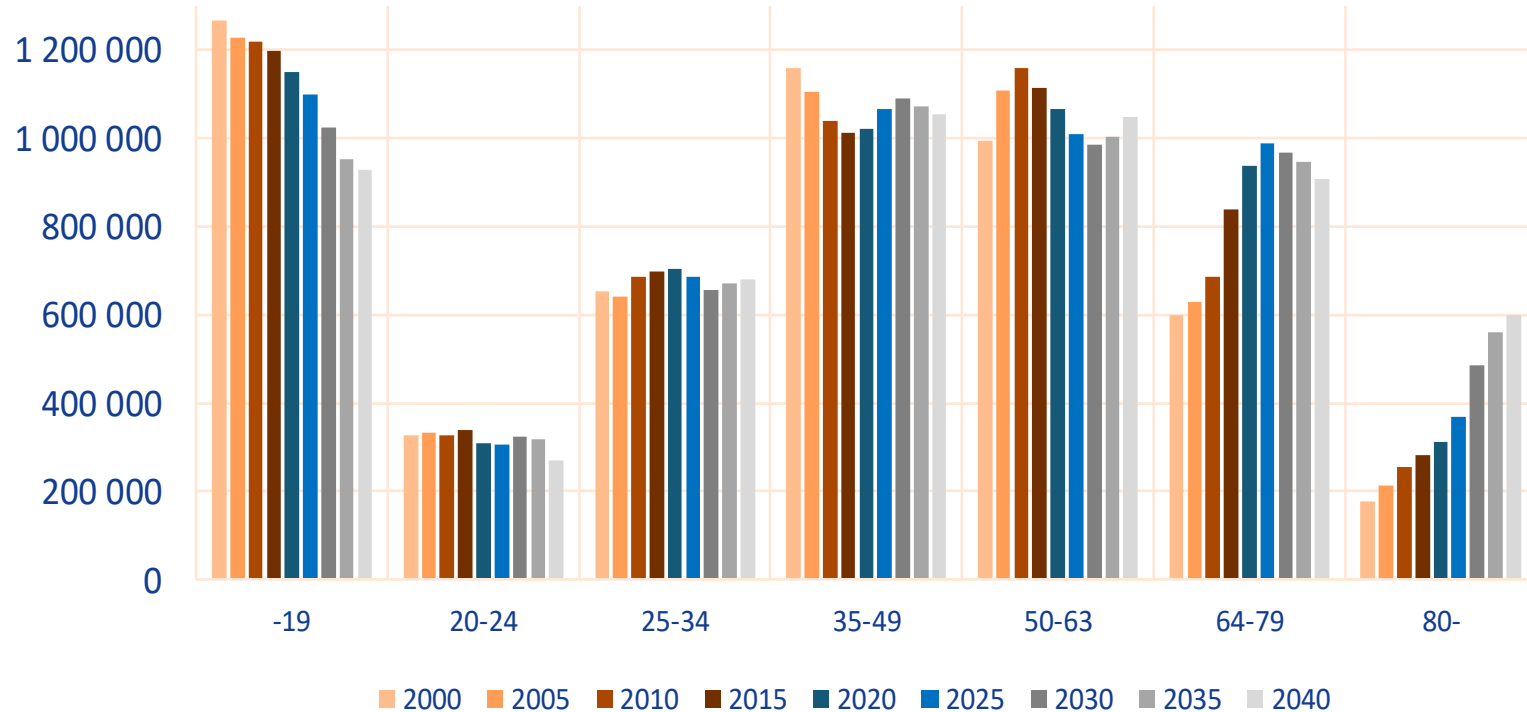
Yhden aikuisen taloudet yleistyvät

(Asumisen tilastot 5/2020)

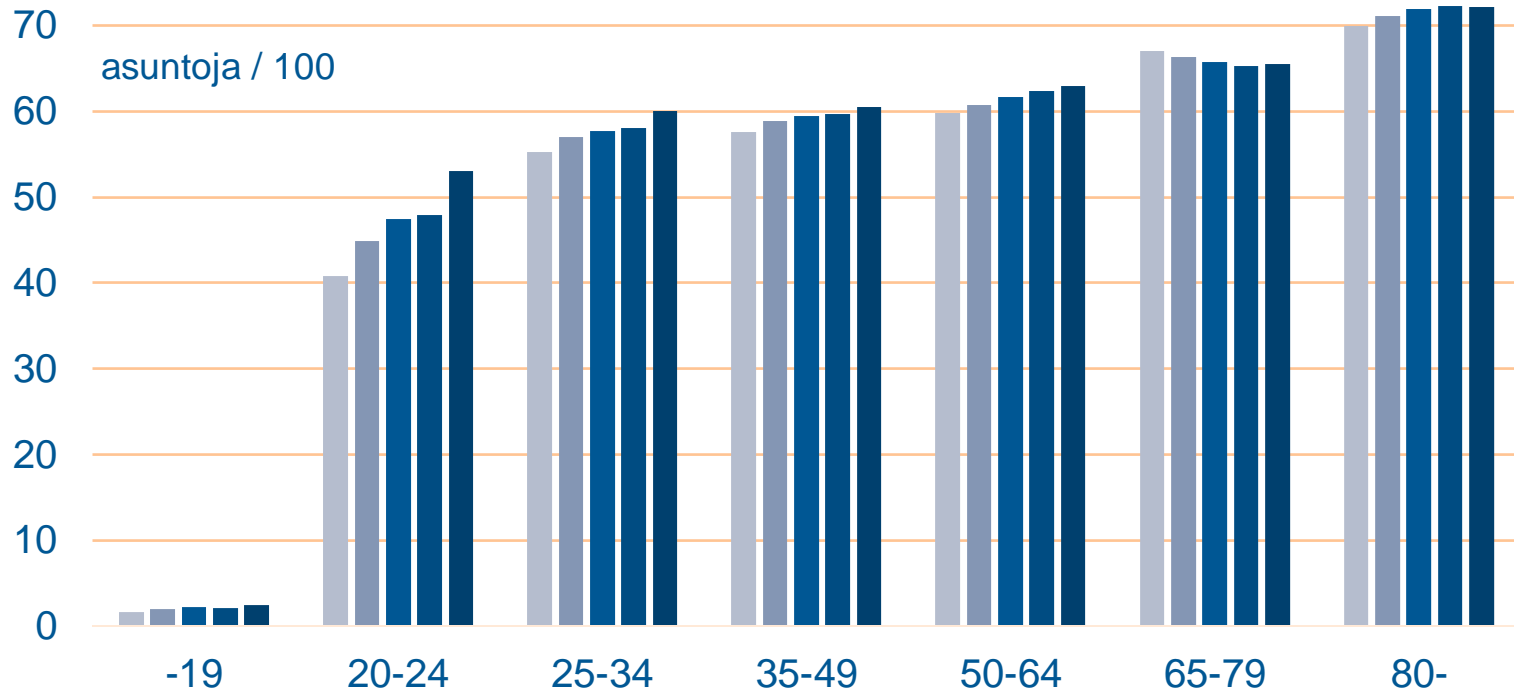
Väkiluvun muutos %:na
kunnittain 2019-2040



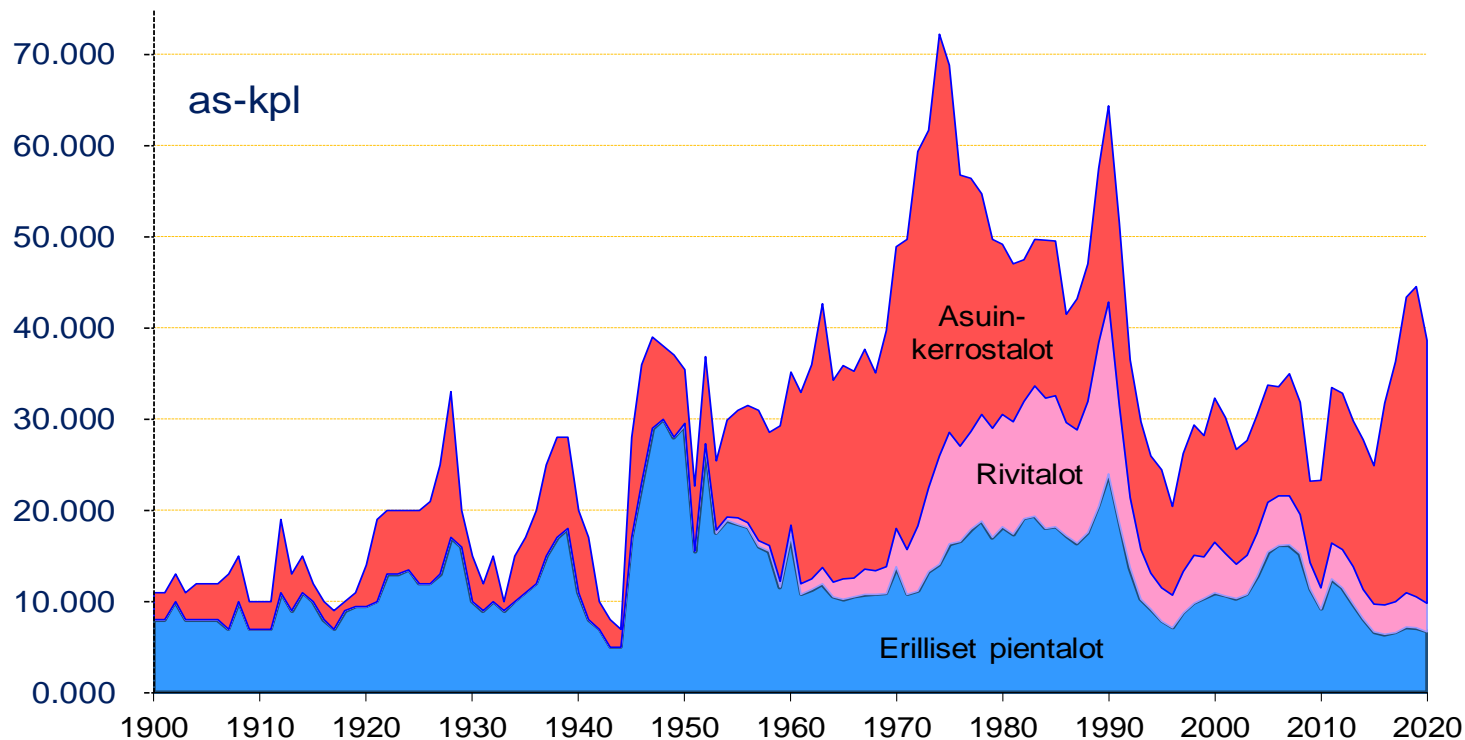
Lapsikato vaikuttaa viipeellä asuntotuotantotarpeeseen



Väestön ikääntyminen lisää asuntokysyntää



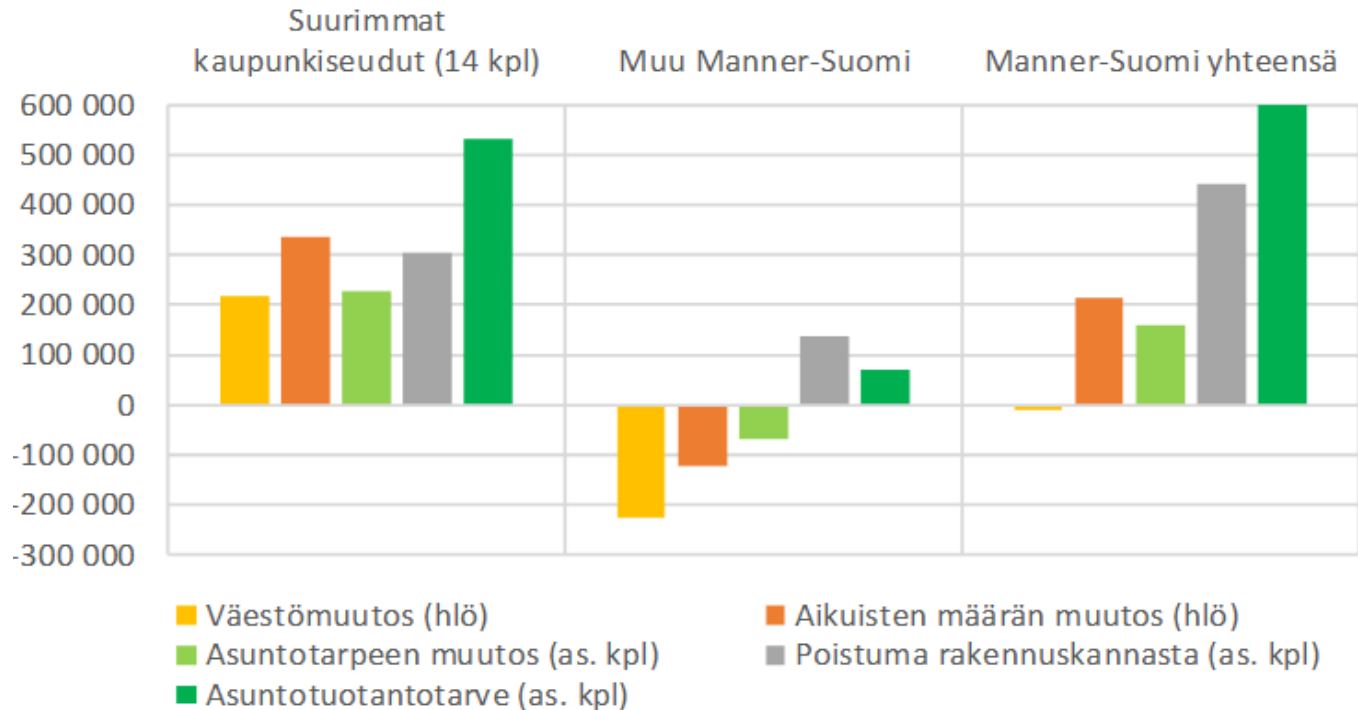
Ikääntynyt asuntokanta uusiutumisiässä



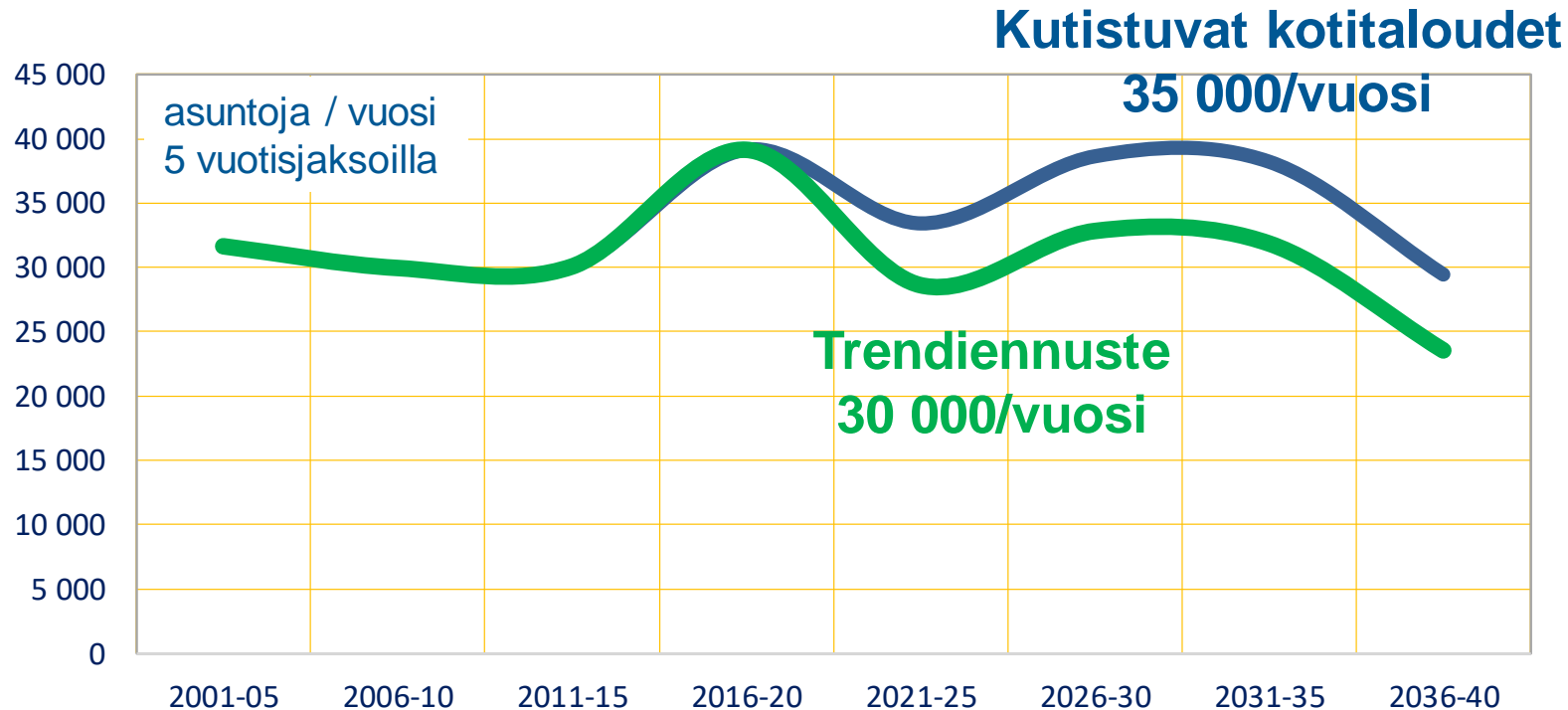
Manner-Suomen asuntotuotantarpeen muuttajat (laskenta kuntakohtaisilla)

Väestömäärä milj. 2020/2030/2040	2019 väestöennuste 5,50 / 5,53 / 5,50
Väestön sijoittuminen	2019 väestöennusteen mukaan Helsingin seudun nopea kasvu
Kotitalouksia / 100 henkilöä 2020 / 2030 / 2040	Trendiennuste 49,7 / 49,7 / 49,7 Kutistuvat kotitaloudet 49,7 / 51,0 / 53,0
Tyhjät ja varauma	2019 taso
Poistuma	0,6-0,7 % / vuosi rakennuskannan ikärakenteen ja ennakoidun väestökehityksen perusteella

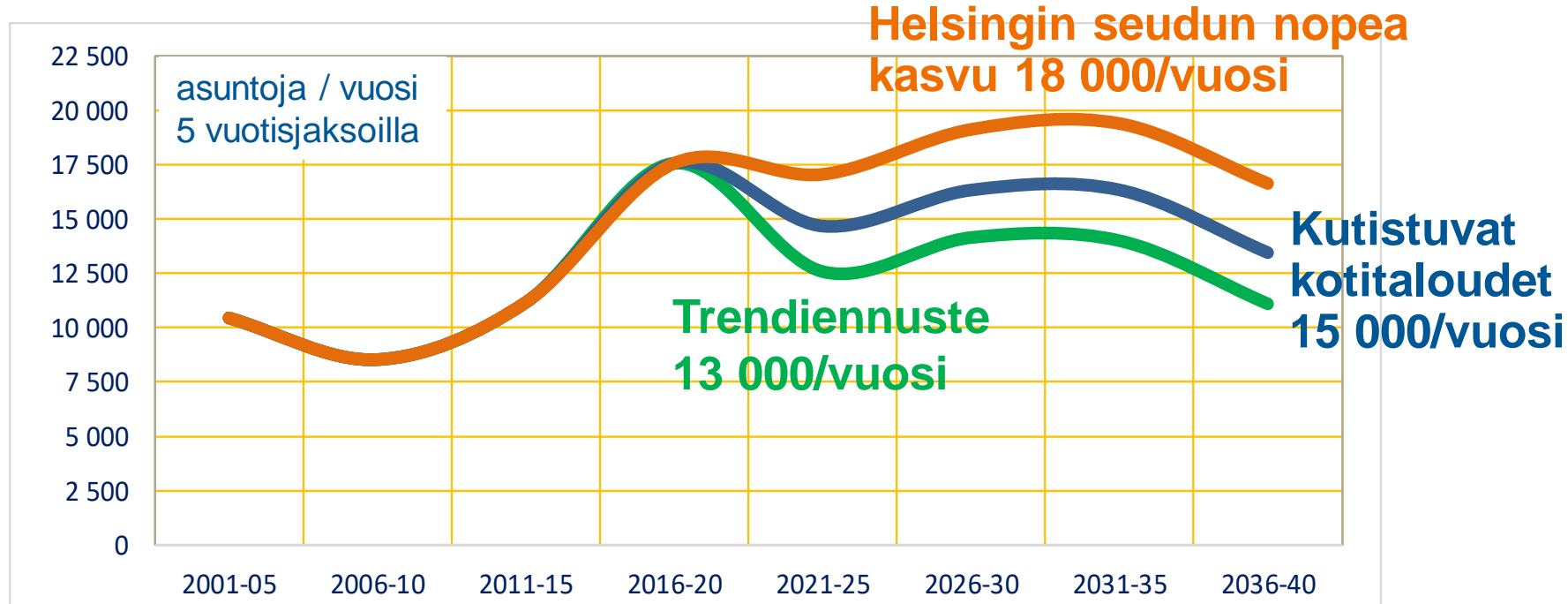
Yksin asuville ja poistuvien tilalle tarvitaan uusia asuntoja



Manner-Suomen asuntotuotantarve kasvaa 2020-luvun loppua kohti



Helsingin seudun nopean kasvun toteutuessa osuus (43 %) nousisi 60 %:iin Manner-Suomen asuntotuotantarpeesta





[https://cris.vtt.fi/en/publications/
asuntotuotantotarve-2020-2040](https://cris.vtt.fi/en/publications/asuntotuotantotarve-2020-2040)

Ohjausryhmän kommentit

Iso yhteiskunnallinen mahdollisuus

- 700 000 asunnon rakentaminen 20 vuoden aikana tarkoittaa nykyhinnoin 200 miljardin euron urakkaa
- Työllistäisi kaikki Suomen työlliset yli vuodeksi
- Urakan verokertymällä pyörittäisi valtiontaloutta reilun vuoden ajan
- Lisäksi kunnat saavat kaavoituskorvaukset kuntatalouteen
- Asuntorakentaminen kietoutuu infra- ja toimitilarakentamisen
- Asuntorakentamisella on vipuvaikutus koko talouteen ja tuottavuuteen

Miten haasteeseen vastataan?

- Suomelle tarvitaan kaupunkipolitiikka jota voi johtaa
- Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) kolmiyhteys vaatii selvästi kunnianhimoisempaa päätöksentekoa
- Hallittu kaupungistuminen johtaa kansalaisten, yritysten ja ilmaston kannalta kestävämpään lopputulokseen kuin kontrolloimaton kehitys.
- Tarvitaan tehokasta maankäyttöä ja lisää asuinkäyttöön kaavoitettua rakennuskelpoista tonttimaata, Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen yhteydessä pitää karsia
- Koronakriisistä ulospääsy vaatii investointeja ja talouden tuotantopotentiaalin täyskäyttöä – otollisempaa aikaa on hankala keksiä

Mitä tapahtuu jos haasteeseen ei vastata?

- Asumisen hinta nousee: asumisen hintojen nousua jarrutetaan parhaiten runsaalla tarjonnalla
- Kestävän kehityksen tavoitteet: hiilineutraali yhteiskunta vaatii panostuksia asumiseen ja liikenteeseen
- Työllisyysasteen nosto vaikeutuu: työvoiman liikkuvuus hidastuu
- Talouden dynamiikka kärsii: tuottavuus ja uudet innovaatiot syntyvät kaupungeissa

Koronakriisin vaikutukset jäävät rajallisiksi

Kaupungistumista kiihdyttäviä tekijöitä

Syrjäseutujen työpaikkojen kato kiihtyy ja työvoima hakeutuu entistä enemmän kaupunkiin

Asuntoyksiköiden määrän tarve kasvaa, kun taloudellinen epävarmuus hidastaa perheenmuodostusta ja kotitalouksien kutistumistrendi voimistuu.

Kaupungistumista hidastavia tekijöitä

Maahanmuutto ja maassamuutto vähenevät talouskasvun hidastuessa.

Työnteon tavat muuttuvat. Etätyöt lisääntyvät pysyvästi ja tunku kaupunkiin hidastuu

Palvelutalouden kasvu hidastuu. Pienipalkkaisten palveluammattien työntekijöiden mahdollisuudet muuttaa lähelle kaupunkien keskustaa vähenevät.

Asumisen laadullisia tekijöitä

Koronakriisin taloudelliset vaikutukset osoittautuvat yhtä vakaviksi ja pitkäkestoisiksi kuin 1990-luvun lamassa ja finanssikriisissä. Krooninen elintasotaantuma vaikuttaa asumisen laadullisiin preferensseihin.

Kotia arvostetaan entistä enemmän. Laadulliset preferenssit kasvavat ja uudenlaisten asuntojen tarve lisääntyy.