

Asuntotuotantotarve 2040 –tutkimuksen tiivistelmä

Tutkimuksen taustat

- Teknologian tutkimuskeskus VTT on tehnyt tutkimuksen uusien asuntojen rakentamistarpeesta seuraavien 25 vuoden aikana. Tutkimuksessa on arvioitu, kuinka paljon uusia asuntoja tulee rakentaa ja minne.
- Laskelmissa on käytetty VTT:n niin sanottua systeemidynaamista mallinnusta, joka ottaa huomioon asuntokysyntään vaikuttavat tekijät (väestökehitys, maan sisäisen muuttoliike ja perhekoon muutokset) ja asuntotarjonnan (olemassa oleva rakennuskanta, varauma eli tyhjät asunnot, poistuma, sijoittuminen suhteessa kysyntään).
- Laskelmien perustana on Tilastokeskuksen tuorein, lokakuussa 2015 julkaistu väestöennuste.
- Tutkimus on tarkoitettu työkaluksi asuntorakentamisen ennakkointiin sekä valtiolle ja kunnille yhdyskuntarakenteen kehittämistä varten.
- Tutkimuksen ovat tilanneet ympäristöministeriö, Rakennusteollisuus RT, Suunnittelu- ja konsultointiryitykset SKOL, Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK, Kuntarahoitus ja Suomen Hypoteekkiyhdistys.

14 suurinta kaupunkiseutua

- Tarkastelun lähtökohdaksi on otettu 14 suurinta kaupunkiseutua. Niiden osuus on
 - väestöstä 68 %
 - työpaikoista 72 %
 - BKT:sta 74 %
 - asuntoaloituksista 90 % (keskimäärin 80 % vuosina 2010–2014)
- Suurimpiin kaupunkiseutuihin kuuluvat Helsingin metropolialue, Tampereen, Oulun ja Turun seudut sekä kymmenen keskisuurta kaupunkiseutua, joiden väestö on noin 100 000 asukasta tai enemmän.

Aiempi ennuste ja toteutunut kehitys

- VTT teki edellisen ennusteen asuntotuotantotarpeesta vuonna 2011, jolloin se pohjautui vuoden 2009 väestöennusteeseen. Toteutunut kehitys on noudattanut tutkimuksen perusvaihtoehdon mukaista kehitysuraa. Vuosittainen asuntotuotantomäärä on laskenut noin 28 000 asuntoon. Tuotanto on kuitenkin sijoittunut osin toisin kuin tarvelaskelma osoitti. Erityisesti Helsingin seudulle mutta myös Tampereen, Turun ja Lahden seuduille on rakennettu asuntoja vähemmän kuin sinne olisi pitänyt tarvelaskelman mukaan rakentaa.
- Helsingin seudulle on muodostunut kaikkiaan noin 20 000 asunnon vaje, jonka kiinni kurominen on otettu huomioon uusissa ennusteissa. Vaje on arvioitu VTT:n laskentamallilla. Maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-aiesopimuksissa asetettuihin tavoitteisiin nähden tuotanto jäi Helsingin seudulla jälkeen lähes 5 000 asunnolla vuosina 2012–2015.

25.1.2016

Skenaariot väestö- ja asuntotarve-ennusteiden pohjana

- **Konservatiivisen skenaarion** perustana on Tilastokeskuksen seutukohtainen väestöennuste, joka on trendiennuste vuosien 2010–2014 toteutuneen kehityksen pohjalta. Kaupunkiseutujen kasvua painaa alaspäin se, että lähtökohtana ovat taantumavuodet, jolloin muun muassa työvoiman liikkuvuus on ollut normaalia vähäisempää. Toinen merkittävä syy kaupunkiseutujen kasvun hidastumiseen on väestön ikääntyminen, joka vähentää muuttohalukkuutta ja syntyvyyttä sekä lisää kuolleisuutta.
- **Kaupungistumisskenaariossa** on lähdetty liikkeelle siitä, että seutukohtainen väestönkehitys jatkuisi samalla kasvu-uralla kuin vuosina 2010–2014. Oletuksena on, että talouden tila normalisoituu pitkällä aikavälillä. Talouden kasvukausina kaupungistuminen voimistuu ja työvoiman liikkuvuus lisääntyy. Nettomaahanmuuton, Suomen sisäisen muuttoliikkeen ja luonnollisen väestönkasvun keskittyminen suurille kaupunkiseuduille kompensoivat puolestaan väestön ikääntymisen vaikutuksia. Kaupungistumisskenaariokin on väestön keskittymisen suhteen melko maltillinen ennuste. Kaupungistuminen voi edetä voimakkaammin, jos talous elpyy tai maahanmuutto kasvaa merkittävästi. Suuri maahanmuuton aalto käynnistyi vasta syksyllä 2015 eli se ei sisälly skenaarion lähtöoletuksiin.
- Molemmissa skenaarioissa koko Manner-Suomen väestömäärän ennustetaan olevan 5,8 miljoonaa vuonna 2040 (kasvua noin 370 000 henkilöä vuosina 2015–2040). Tilastokeskuksen väestöennuste on varsin varovainen, jopa alimitoitettu, jos maahanmuutto kasvaa referenssijaksosta enemmän. Edellisissä väestöennusteissa (2009 ja 2012) väkiluvun arvioitiin nousevaan 5,8 miljoonaan jo 2030.
- Tilastokeskuksen syksyn 2015 ennusteessa väestö jakautuu aiempaan ennusteeseen nähden tasaisemmin eri seuduille, mutta kummassakin skenaariossa neljännestä suurimman kaupunkiseudun osuus Suomen väestöstä kasvaa. Molemmat skenaariot ennakoivat väestön vähenemistä muualla Suomessa, kaupungistusskenaarion mukaan 15 prosentilla.
- Kaikille neljälletoista suurimmalle kaupunkiseudulle ei ennusteta väestön kasvua, vaan Porin ja Kouvolan väestökehitys on miinusmerkkinen molemmissa skenaarioissa ja Lappeenrannan ja Lahden kehitys nollan tuntumassa vuoteen 2040 ulottuvalla tarkastelujaksolla. Käytännössä kasvu painottuu kymmenelle kaupunkiseudulle.

Maahanmuutto

- Suomen väestölisäykseen viiden viime vuoden aikana lasketuista henkilöistä kolme neljästä on syntynyt ulkomailla.
- Valtaosa, 74 prosenttia, kansainvälisestä muuttovoitosta on suuntautunut 14 suurimmalle kaupunkiseudulle.
- Nettomaahanmuutto eli kansainvälinen muuttovoitto on ollut viime vuosina 17 000 henkilön tasolla vuosittain. Näistä myönteisen turvapaikkapäätöksen saaneita on ollut enintään 10 prosenttia. Syksyn 2015 kansainvaellus on kymmenkertaistunut turvapaikanhakijoiden määrän. Mikäli myönteisiä päätöksiä tehtäisiin samassa suhteessa kuin aikaisempina vuosina, nettomaahanmuutto saattaa kaksinkertaistua.

25.1.2016

- Sekä konservatiivisessa että kaupungistumisskenaariossa on käytetty oletuksena 17 000 henkilön nettomaahanmuuttoa, eli niissä ei ole otettu huomioon syksyllä 2015 alkanutta turvanpaikanhakijoiden määrän kasvua.

Asuntotuotantoennusteet

- Väestökehityksen on oletettu noudattavan kokonaistasolla Tilastokeskuksen syksyllä 2015 julkaisemaa ennustetta. Asuntotuotantotarpeen skenaarioissa väestö on sijoitettu joko ennusteen mukaisesti (konservatiivinen skenaario) tai olettaen suurien kaupunkiseutujen keräävän isomman osan väestöstä (kaupungistumisskenaario). Lisäksi on tarkasteltu voimistuvan maahanmuuton vaikutusta asuntotuotantotarpeeseen.
- Uusien skenaarioiden mukaan vuosittainen asuntotuotantotarve on 25 000–30 000 kehityskulusta riippuen. Jos maahanmuutto kiihtyy ja muuttovoitto kasvaisi 30 tai 60 prosentilla, se tarkoittaisi lisäksi 2 500–5 600 asunnon rakentamistarvetta vuosittain. Maahanmuuton synnyttämä asuntojen tarve keskittyy suurimmille kaupunkiseuduille. Osa asuntotarpeesta voitaisiin tyydyttää ottamalla käyttöön asuntoja, jotka ovat vailla vakinaisia asukkaita.
- Kaupungistumisskenaarion mukainen asuntotuotantotarve Suomessa vuoteen 2040 mennessä on noin 760 500 asuntoa, mikä tarkoittaa 25 vuodessa noin 190 miljardin euron investointeja asuntorakentamiseen (= 2,8 miljoonaa henkilötyövuotta, 70 mrd euroa verotuloja. Laskelmissa on käytetty asunnon keskimääräisenä arvona vajaata 250 000 euroa. VTT:n selvityksen mukaan 1 miljoona asuntorakentamiseen työllistää 16 henkilöä vuodeksi. Verojen ja veronluonteisten maksujen osuus asuntorakentamisesta on 40–45 prosenttia.
- Jos muuttovoitto lisääntyisi 30 prosenttia, tuotantotarve nousisi 820 000 asuntoon.
- Vuosien 2015–2040 asuntotuotantotarve on lähes yhtä suuri kuin edellisen 25 vuoden aikana koko maassa toteutunut tuotanto, 815 000 asuntoa. Aiemmin tuotanto on jakautunut vähän tasaisemmin eri puolille maata, nyt se painottuu suurimmille kaupunkiseuduille.
- 14 suurimman kaupunkiseudun osuus asuntotuotannosta on noussut jo lähes 90 prosenttiin kaikista valmistuneista uusista asunnoista. Uuden ennusteen kaupungistumisvaihtoehdossa asuntotuotantotarve keskittyisi käytännössä lähes kokonaan 14 suurimmalle kaupunkiseudulle. Uusia asuntoja rakennetaan kuitenkin jossain määrin myös väestötappio-alueille, koska ihmisten asumistarpeet muuttuvat muun muassa ikääntymisen myötä. Muuttotappioalueilla rahoitus voi kuitenkin muodostua ongelmaksi pankkien kiristyvän riskienhallinnan ja vakuusvaatimusten vuoksi.
- Asuntojen korjausrakentamisen tarve jakautuu maassa uudisrakentamista tasaisemmin, mikä ylläpitää rakennustoimintaa myös väestökehitykseltään taantuvilla seuduilla.
- Helsingin, Vantaan, Espoon ja Tampereen yhteenlaskettu nykyinen asuntokanta on 705 000 asuntoa. Kaupungistumisskenaarion mukaan Helsingin seudulle on tarve rakentaa vuoteen 2040 mennessä 50 prosenttia lisää asuntoja sen olemassa olevaan asuntokantaan nähden. Oulun seudulle lisäystarve on 54 ja Tampereen seudulle 40 prosenttia.
- Nyrkkisääntö: 10 uutta asukasta tarvitsee 6 uutta asuntoa.

25.1.2016

- Laskentamallissa on otettu huomioon asuntojen poistuma (käytöstä poistuvat asunnot) ja varauma (tyhjinä olevat asunnot). Tyhjiä asuntoja ei lasketa mukaan täyttämään tulevaa asuntotarvetta, koska ne sijaitsevat esim. sellaisilla alueilla, joilla ei ole kysyntää. Tutkimus ei sisällä erillistä arviota siitä, paljonko asuntoja jää tyhjäksi tulevina vuosina väestötappioalueilla.
- Asuntotuotantoennusteissa ei ole laskettu miten tuleva tarve jakautuu asuntotyypeittäin ja hallintamuodoittain. Kerrostalovaltaistuminen kuitenkin jatkuu väestön ikääntymisen, asuntokuntien koon pienenemisen ja kaupungistumisen myötä. Kerrostaloasumisessa tuotantotarve painottuu entistä enemmän vuokra-asuntoihin. Perinteisten omakotitalojen sijaan kasvavaa kysyntää on kaupunkimaisille pientaloille.

Kaupungistumisen hallinta

- Kaupungistumiskehitys on otettava huomioon poliittisessa päätöksenteossa. Vaihtoehtoina on hallittu, talouskasvua tukeva kehitys tai kontrolloimaton kehitys.
- Asuntotuotantotarpeen täyttäminen edellyttää ennakoivaa maapolitiikkaa ja kaavoitusta sekä investointeja joukkoliikenteeseen.
- Tutkimusten mukaan ”asuntotarjonnan heikko sopeutumiskyky on rasite kotitalouksille, yrityksille ja kuntataloudelle ja siten alueen kasvulle ja edelleen koko kansantalouden kehitykselle.” (Elias Oikarinen 2015, Asuntotarjonnan hintajouaston alueelliset erot)
- ”Ilman kaavoituksen ja muun maankäyttöpolitiikan joustavoittamista, väestön keskittyminen suurimpiin keskuksiin pienentää asuntotarjonnan hintajoustoja Suomessa. Tämä on omiaan voimistamaan asuntohintojen syklejä sekä kasvattamaan asumiskustannuksia ja pienentämään asumisväljyyttä.” (Oikarinen 2015)

25.1.2016

Asuntotuotantarve 2040

Liite B ja C taulukot – täydennetyinä prosenttiosuusin

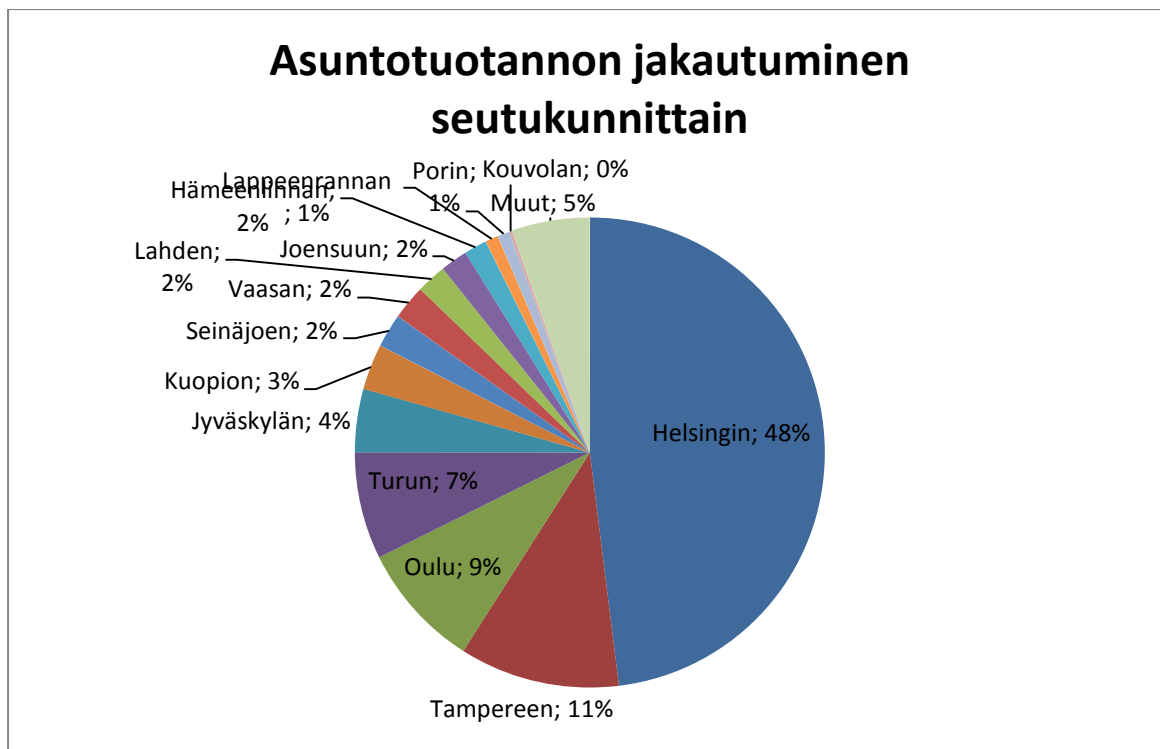
Väestö kaupunkiseuduilla 1000 h.

	v. 2015	v.2040 konserv.	kasvu %	v.2040 kaupung.	kasvu %
oulu	244	292	20 %	310	27 %
hki	1499	1790	19 %	1840	23 %
tre	394	456	16 %	475	21 %
jkylä	181	199	10 %	212	17 %
vaasa	101	114	13 %	117	16 %
kuopio	134	149	11 %	155	16 %
tku	323	355	10 %	369	14 %
s-joki	127	137	8 %	140	10 %
hlinna	95	100	5 %	101	6 %
joensuu	125	128	2 %	133	6 %
lpr	89	89	0 %	91	2 %
lahti	202	203	0 %	204	1 %
pori	139	133	-4 %	135	-3 %
kouvola	93	85	-9 %	86	-8 %

	Asuntokanta 2015	1990-2015 (25 v)	Konserva- tiivinen 2015-40 (25 v)	Kaupungis- tuminen 2015-40 (25 v)	Lisätarve vs. nykyinen as.kanta
MANNER-SUOMI	2 900 000	815 000	618 200	760 500	26 %
Helsingin seutukunta*	754 500	247 200	272 500	365 200	50 %
Tampereen seutukunta	208 400	70 600	58 300	83 700	40 %
Oulun seutukunta	119 800	53 600	42 800	65 500	54 %
Turun seutukunta	175 800	47 900	40 800	56 000	31 %
Jyväskylän seutukunta	95 300	34 700	21 800	33 100	35 %
Kuopion seutukunta	70 700	21 100	17 000	24 000	34 %
Seinäjoen seutukunta	65 900	21 800	13 600	17 600	27 %
Vaasan seutukunta	55 200	14 2	13 200	18 000	33 %
Lahden seutukunta	112 700	28 100	14 300	15 800	14 %
Joensuun seutukunta	68 000	19 500	10 200	14 100	21 %
Hämeenlinnan seutukunta	51 600	13 800	10 100	12 000	22 %
Lappeenrannan seutukunta	49 700	14 600	5 500	6 800	14 %
Porin seutukunta	78 000	15 400	5 800	6 300	8 %
Kouvolan seutukunta	52 100	9 500	2 000	1 600	3 %
14 suurta kaupunkiseutua	1 957 700	612 000	527 800	719 700	37 %
	68 %	75 %	85 %	95 %	
*Helsingin seutukunta = Helsingin seudun MAL kunnat + Lohja, Karkkila ja Siuntio					

25.1.2016

Kaupungistumiskenaarion mukaan asuntotuotantotarpeen jakautuminen kaupunkiseuduille vuoteen 2040 mennessä



Eri kaupunkiseutujen osuus nykyisestä asuntokannasta, toteutuneesta tuotannosta 1991–2015 sekä asuntotuotantotarpeesta 2016–2040 kaupungistumiskenaarion mukaan

