

KATSAUS TOIMINTAYMPÄRISTÖÖN JA ASUNTOMARKKINOIHIN

Kaupungistuminen, pienten kotitalouksien määrän kasvu, väestön ikääntyminen ja maahanmuutto ovat lisänneet vuokra-asuntojen kysyntää kasvukeskuksissa. Erityisesti pienten asuntojen kysyntä kasvaa kaupunkiseuduilla. Vuonna 2017 Suomen talouskasvu on kiihtynyt ja asuntorakentamisen volyymi on ollut ennätyskellisen korkealla. Täydennysrakentaminen olemassa olevien palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien äärelle mahdollistaa kukkaroystävällisempien kotien tarjonnan.

Kulunut vuosi jää historiaan uusien asuntoaloitusten ennätysvuotena. Kaupungistumisen ja urbaanin asumisen suosion jatkuessa asuntoja rakennetaan erityisesti SATOn päätoimialueille pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun. Vuokra-asuntotarjonnan kasvu on vähentänyt vuokrien nousupaineita, mutta niitä ovat vastaavasti nostaneet energian verotuksen, kiinteistöverotuksen sekä veden tariffin kehitys.

YLEINEN TALOUSKEHITYS KASVU-URALLA

Suomen talous kasvaa maailmantalouden hyvässä imussa ripeästi ja lähiajan kasvuennusteita on nostettu noin kolmen prosentin tasolle. Kasvu on levinnyt kaikille talouden alueille ja sekä tavara- että palveluviennin volyymi on kasvanut selvästi.

Myös euroalueen talous on hyvällä kasvu-uralla ja kuluva vuoden kasvu on ylittämässä aiemmat ennusteet. IMF ennustaa alueen kasvun yltävän reiluun kahteen prosenttiin vuonna 2017. Ennustetta tukevat kevyet rahoitusolosuhteet ja maailmantalouden suhteellisen vakaa kasvu. Luottamus talouteen on vahvaa koko euroalueella, myös Suomessa. Suomen BKT on pitkän taantuman ja hitaan toipumisen seurauksena jäänyt merkittävästi jälkeen muista maista, joissa talouskasvu käynnistyi selvästi Suomea aikaisemmin, joten kiinniotettavaa riittää.

Maailmantalouden luottamus on vahvaa lyhyen aikavälin suurimpien riskien ollessa poliittisia. Iso-Britannian irrottautumiseen EU:sta ja Yhdysvaltojen uuden hallinnon talouspolitiikkaan liittyy paljon epävarmuutta ja useat geopolittiset konfliktit luovat epävakautta maailmantalouteen.

VENÄJÄN TALouden ARVIOIDAAN KASVAVAN MALTILLISESTI

Venäjän BKT kääntyi nousuun 2017 öljyn hinnan nousun tukemana ja maltillisen kasvun odotetaan jatkuvan myös lähivuosina. Inflaatio painui kertomusvuonna ennätysalhaiselle, 4,0 prosentin tasolle ja sen oletetaan pysyvän matalana myös vuonna 2018. Talouskasvu ja inflaation hidastuminen ovat vahvistaneet kotitalouksien luottamusta ja kotimainen yksityinen kysyntä alkoi elpyä kahden vuoden supistumisen jälkeen. Investointikysyntä pysyi alhaisena ja sitä rajoittavat edelleen korkeat rahoituskustannukset ja epävarmat talousnäköymät. Venäjän valtiontalouteen liittyy edelleen runsaasti mm. geopolitiikkaan ja raaka-aineiden hintoihin liittyviä riskejä.

TYÖLLISYYS-tilanne PARANEE HITAASTI

Talouden voimakkaasta kasvusta huolimatta työmarkkinoiden elpyminen on ollut hidasta, mutta tasaista entistä useamman työllistyessä. Työvoimatutkimuksen mukainen työllisyys on ollut nousussa jo kahden vuoden ajan, mutta työllisten määrä on noussut ainoastaan noin 35 000 hengellä vuoden 2015 puolivälin pohjalukemista.

KULUTTAJIEN LUOTTAMUS VAHVA

Kuluttajien luottamus sekä omaan että Suomen talouteen on pysynyt ennätyskorkealla ja kuluttajien arvio työllisyyskehityksestä on optimistinen. Tämä on näkynyt yksityisen kulutuksen kasvuna. Yksityisen kulutuksen odotetaan kasvavan ansiotason nousua reippaammin, reilulla kahdella prosentilla, mistä johtuen kotitalouksien velkaantumisen kasvu jatkuu.

INFLAATIO JATKUU HITAANA

Inflaatio on pysynyt maltillisena talouskasvusta huolimatta. Alkuvuoden kiihtymisvaiheen jälkeen nousu on asettunut. Keskuspankkien historiallisen kevyt rahapolitiikka pitää lyhyet viitekorot edelleen poikkeuksellisen matalalla tasolla. Talouden kasvu ja inflaatio-odotukset johtanevat Euroopan keskuspankin rahapolitiikan kiristymiseen lähivuosina seuraten USA:n mallia talouden lähdeä nousuun. Pitkien korkojen ennustetaan kääntyvän nousu-uralle ensimmäisenä.

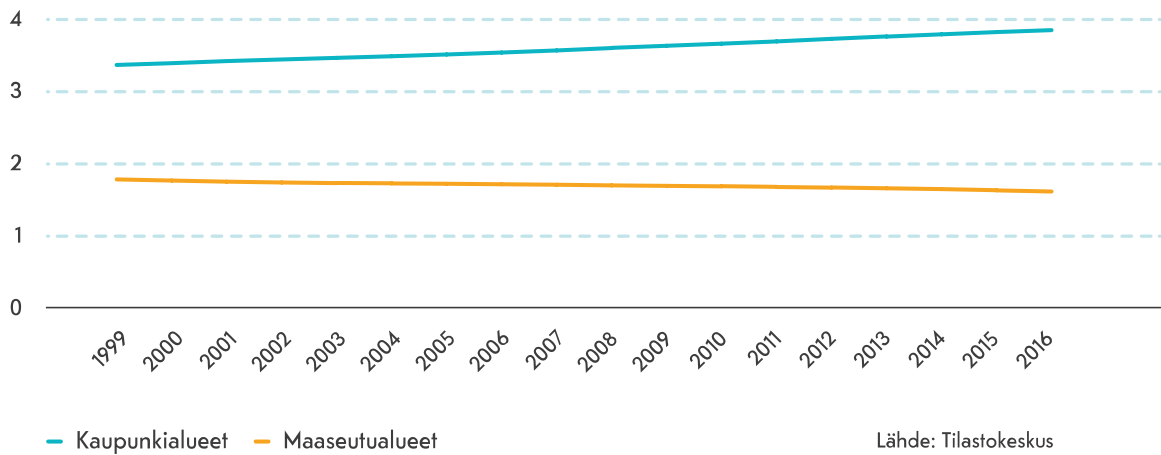
VÄESTÖ KESKITTYY KAUPUNKEIHIN

Toimivat vuokra-asuntomarkkinat edistävät työvoiman liikkuvuutta ja myös opiskelupaikan vastaanottamista. Suomessa tehdään yli 900 000 muuttoa vuosittain, joista iso osa saman kunnan sisällä. Suurimmat kunnat houkuttavat myös maan sisäisiä muuttajia ja muuttajista suurin osa on nuorta ikäluokkaa. Koko maan kaupunkialueen väestöstä vajaa puolet asuu kuuden suurimman kunnan kaupunkialueella ja jo yli puolet suomalaisista asuu 200 kilometrin säteellä Helsingistä.

Suomen väkiluvun tasainen kasvu ja kiihtyvä kaupungistuminen haastavat asuntotuotannon ja lisäävät asuntohintojen polarisaatiota. VTT:n vuonna 2015 laatiman konservatiivisen skenaarion mukaan vuonna 2040 14 suurimman kaupunkiseudun osuus Suomen väestöstä kasvaa 486 700 henkilöllä vuosina ja kaupungistumisennusteen mukaan 642 500 henkilöllä.

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan Suomen väkiluku kasvoi vuonna 2017 noin 6 500 henkilöllä, joka on puolet edellisvuotta vähemmän. Suurin syy väestönlisäykseen oli muuttovoitto ulkomailta, kun maahanmuuttoja oli noin 8 200 enemmän kuin maastamuuttoja. ARA:n arvion mukaan maahanmuuttajista noin 90 prosenttia asuu kaupunkimaisissa kunnissa ja arviolta puolet turvapaikan saaneista päättyy muutaman vuoden sisällä pääkaupunkiseudulle. Suomalaisia syntyneitä oli 1 513 vähemmän kuin kuolleita. Yhteensä suomalaisia on n. 5,5 miljoonaa.

Kaupungistuminen 1999–2016, milj. hlöä



Nettomaahanmuutto 1988–2016, hlöä



KESKUSTA-ALUEIDEN VETOVOIMA KASVAA

Asuntojen kysynnässä näkyy urbaanin eli keskustamaisen asumisen trendi. Taloudellisen taantuman aikana kaupunkiseutujen hajautumiskehitys ja kehyskuntien voimakas kasvu on kääntynyt taajamien sisäiseen kasvuun ja täydennysrakentamiseen. Keskusta-asumisen suosio näkyy paitsi pienten asuntojen pulana, niin myös perheasuntojen kysynnän kasvuna. **Suomalaiset haluavat asua yhä lähempänä kaupunkien keskustoja lähellä palveluja ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä.** Monilla on myös käytössään useita asuntoja eri paikkakunnilla, mikä lisää asumisväljyyttä.

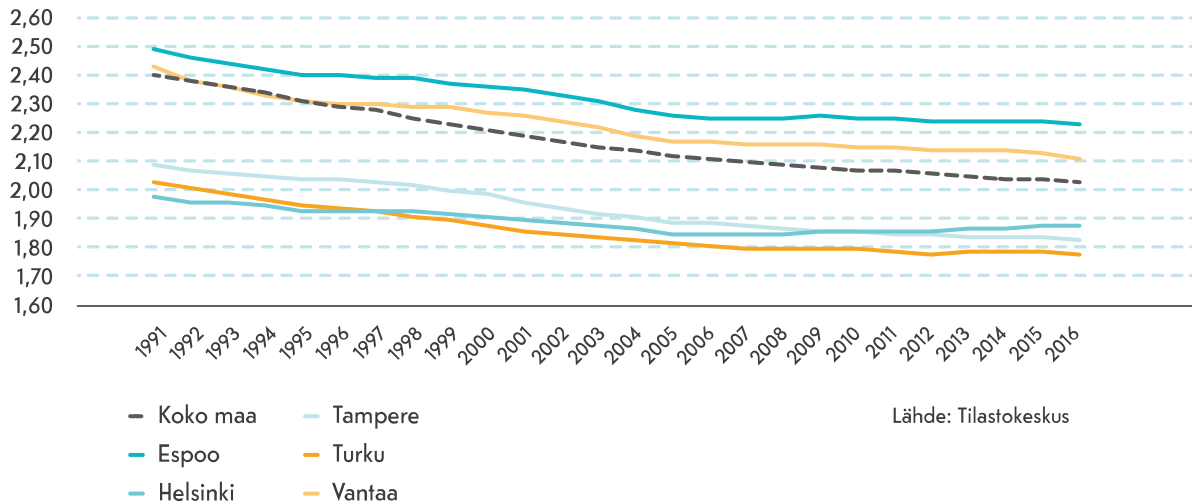
Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2016 yksin asuvia oli noin 1 131 000 (25 vuotta sitten 669 000) ja yksin tai kaksin asuvia 2 012 000 (25 vuotta sitten 1 280 000).

Kun koko maassa yhden ja kahden hengen asuntokuntia on yhteensä kolme neljästä asuntokunnasta, on Helsingissä yksin tai

kaksin asuvien osuus noin 80 prosenttia. Yksin asuvia on eniten nuorten ja ikääntyneiden ikäryhmissä. Samanaikaisesti lapsia on Helsingissä enemmän kuin kertaakaan 1970-luvun puolenvälin jälkeen.

Helsingissä asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan erityisesti kantakaupungissa. Jos asuntoja pystytään rakentamaan sinne, missä kysyntä on suurin, se hillitsee hintapaineita laajalla alueella. Viime vuonna hyväksytyssä yleiskaavassa Helsinki varautuu siihen, että kaupunkiin tulisi jopa yli 200 000 uutta asukasta vuoteen 2050 mennessä. Uusien asuntojen tarpeesta kolmasosa täytettäisiin täydennysrakentamisella. Asuinalueiden tiivistäminen on edessä varsinkin raideliikenteen solmukohtissa.

Asuntokuntien keskikoko 1991–2016, hlöä



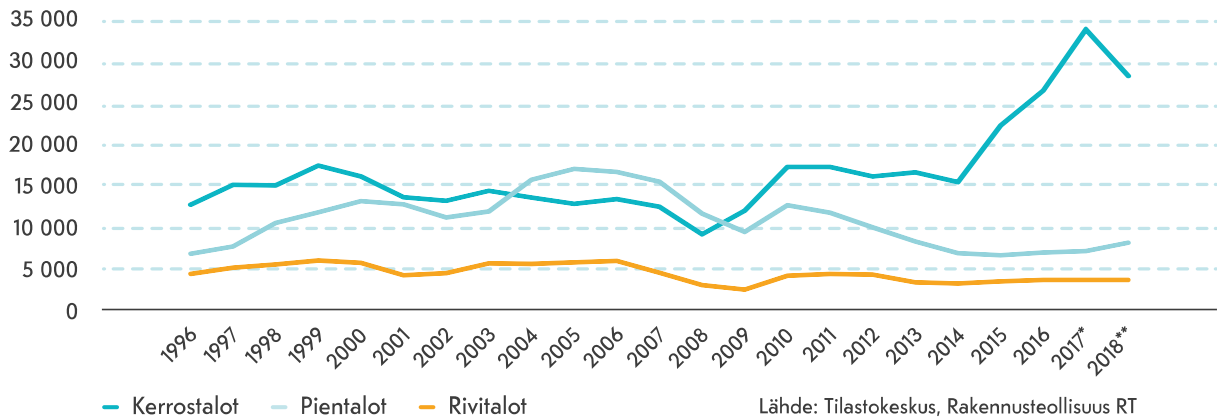
Yhteisöllisiä asumisratkaisuja kehitetään ja yhteistiloja, kuten yhteissaunoja, rakennetaan jälleen kerrostaloihin. Asuntojen muunneltavuusmahdollisuutta muuttuvien tarpeiden mukaan pidetään usein tärkeänä.

RAKENTAMINEN JA TUOTANNOLLISET INVESTOINNIT VAUHDISSA

Vuosi 2017 jää historiaan asuntorakentamisen ennätysvuotena. Asuntoaloitusten määrä on korkein yli 20 vuoteen.

Rakennusteollisuus RT arvioi rakentamisen volyymin kasvavan kertomusvuonna noin neljällä prosentilla, asuntoaloitusten määrän ollessa 43 000. Uusia asuntoja rakennetaan erityisesti SATOn päätoimialueille suurimpiin keskuksiin. Ensi vuonna kasvun odotetaan kuitenkin taantuvan, mutta pysyvän edelleen korkealla tasolla. Ammattitaitoisen työvoiman saanti muodostaa isoimman pullonkaulan volyymin kasvattamiselle niin uudis- kuin korjausrakentamisessa. Korjausrakentamisen tahti onkin hidastunut hieman edellisvuodesta.

Asuntoaloitukset 1996–2018, kpl



Lähde: Tilastokeskus, Rakennusteollisuus RT

* Ennakkotieto 1–10/2017 * Tuotanto ylittää aiemmat vuoden 2017 ennusteet ** RT:n ennuste

ASUNTOSIJOITUSMARKKINOILLA MALTILLISTA KEHITYSTÄ

KTI Kiinteistötieto Oy:n selvityksen mukaan kiinteistömarkkinoiden positiivinen kehitys keskittyy suurimpiin kaupunkeihin niin sijoittamisen, rakentamisen kuin vuokramarkkinakehityksenkin näkökulmasta.

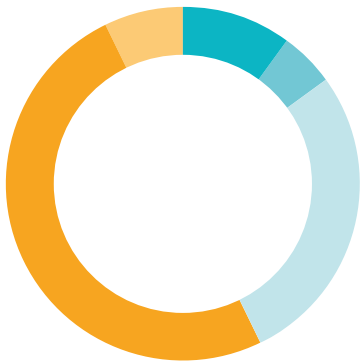
Vuokra-asuntojen määrä on kasvanut hitaasti ja koko 2,6 miljoonasta vakituisesti asutusta asunnosta niitä on noin 850 000. Noin puolet näistä on yksityishenkilöiden omistuksessa. Koko väestöstä neljäsosa asuu vuokralla, suurimpien kaupunkien väestöstä noin puolet. Helsingissä vuokratodissa asuvia on noin 45 prosenttia.

Vuoden 2016 huikeiden kaupankäyntilukemien jälkeen on asuntosijoitusmarkkinoilla kuluvana vuonna palattu maltillisempiin lukemiin. Alueelliset erot asuntojen hintakehityksessä kasvavat kuitenkin edelleen.

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuonna 2017 vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla reilun prosentin ja olivat muualla Suomessa viime vuoteen verrattuna hieman laskussa.

Ulkomaisten sijoittajien näkökulmasta Suomen kiinnostavuutta ylläpitää piristynyt taloustilanne ja edelleen useimpia muita maita korkeampi odotettu nettotuottotaso (3,8 %). Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus on keskittynyt lähinnä pääkaupunkiseudulle. Merkittävien asuntoportfoliokauppojen osalta jäädytettiin kertomusvuonna kuitenkin selvästi vuoden 2016 ennätysvolyyminä. Mahdollista sijoittajien vetäytymistä korvannee kuitenkin kotitalouksien nouseva kysyntä.

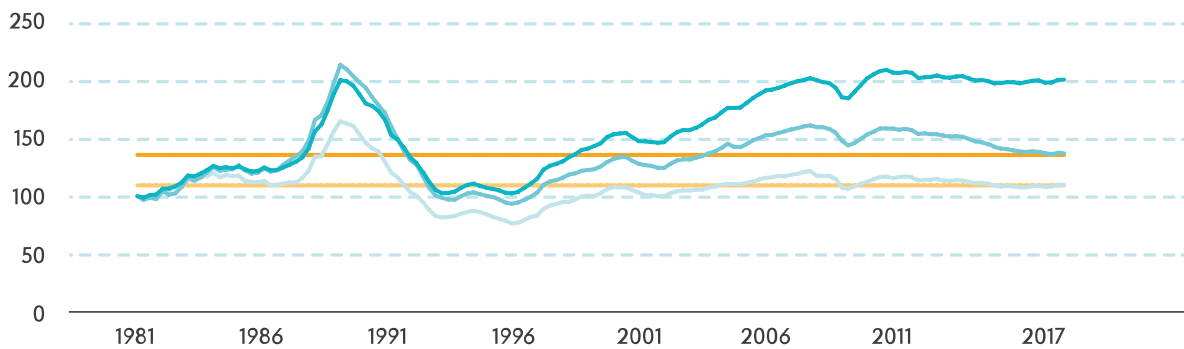
Vuokra-asuntoja omistavat tahot, %



- Asuntosijoitusyhtiöt 10 %
- Rahastot ja institutionaaliset sijoittajat 5 %
- Kaupunkien vuokrataloyhtiöt 28 %
- Yksityiset sijoittajat 50 %
- Säätiöt, ulkomaiset sijoittajat, ym. 7 %

Kokonaisvolyymi noin 900 000 vuokra-asuntoa.
Lähde: SATOn arvio

Asuntojen suhteelliset hinnat 1981–2017, indeksi 1981/1 = 100



- Asuntojen hinnat suhteessa kuluttajahintoihin
- Asuntojen hinnat suhteessa vuokriin
- Asuntojen hinnat suhteessa palkansaajien ansiotasoihin
- Asuntojen hinnat suhteessa vuokriin: pitkän aikavälin keskiarvo
- Asuntojen hinnat suhteessa palkansaajien ansiotasoon: pitkän aikavälin keskiarvo

Lähteet: Tilastokeskus
ja Suomen Pankin laskelmat

VUOKRIEN KEHITYS

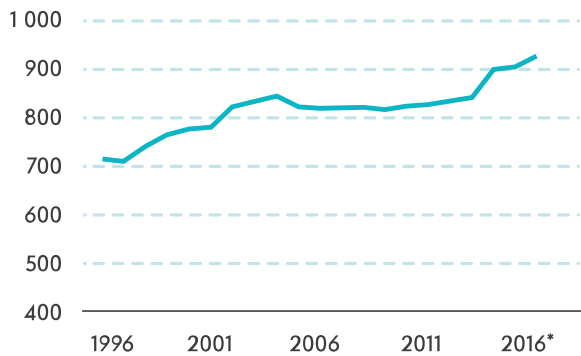
Kysyntä ylittää edelleen tarjonnan useimmissa kasvukeskuksissa ja mm. asumistukimuutokset ovat vahvistaneet etenkin pienten vuokra-asuntojen tarvetta.

Vuokra-asuntotarjonnan kasvu on joillakin alueilla vähentänyt vuokrien nousupaineita, mutta vuokria ovat vastaavasti nostaneet kiinteistöjen hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvien kulujen kasvu. SATOn asuntoihin kohdistuvat kiinteistöveron, energian hinnan ja veden tariffin korotukset ovat kasvattaneet näitä kustannuksia viimeisen viiden vuoden aikana lähes 40 prosenttia.

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien vuosinousu oli pääkaupunkiseudulla noin 2,3 prosenttia ja muualla Suomessa 2,4 prosenttia. ARA-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa 2,6 prosenttia.

SATO jatkaa strategiansa mukaisesti keskittymistä kasvavien kaupunkiseutujen asuntoihin. Vuokratason kehityksen arvioidaan jatkuvan maltillisena, asuntojemme keskineliövuokrien muutos oli kertomusvuonna hieman alle prosentin.

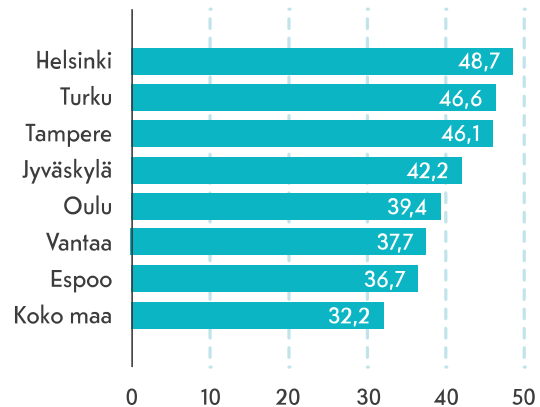
Vuokra-asuntokanta Suomessa 1996–2016, Tuhatta asuntoa



* Tilastokeskuksen tilastointikäytännön muutos vuodesta 2014, jossa pyritään huomioimaan tyhjillään olevat vuokra-asunnot kaikissa vuokrataloissa

Lähde: Tilastokeskus

Vuokra-asuntojen osuus vakinaisesti asutuista asunnoista 2016, %



Lähde: Tilastokeskus