

Asuntojen tarpeesta kiinteistökannan kehittämiseen

13.11.2019

Teppo Forss

Toimitusjohtaja, Kauppatieteiden tohtori

TVT Asunnot Oy



ESITYKSEN SISÄLTÖ

- Asuntojen tarpeesta
- Kurkistetaan markkinoille
- Tarvitaanko asuntopolitiikkaa?
- Onko puutteita tai korjattavaa?
- Johtopäätelmiä
- Keskusteluissa nyt ja ennen

Asuntojen tarpeesta

- **Määrä**
 - Väestö, perhekoko ja –muoto, asumisväljyys, poistuma, toinen koti, majoituskäyttö, jne.
- **Laatu**
 - Asunnon koko, varustus, huoneluku, tilat, jne.
- **Hinta**
 - Asumisen kustannusten osuus käytettävissä olevista tuloista
- **Sijainti**
- **Saatavuus**

Asuntojen tarpeesta

- Liittykö johonkin muuhunkin
 - Terveyspalvelut
 - Päiväkoti ja koulu
 - Työmarkkinat
 - Liikunta ja liikkuminen; joukkoliikenne
 - Osallisuuden kokemus ja tunne
 - Kaupalliset palvelut

Kenelle asunnot ja asuminen merkitsevät jotain?

- Ihmiset, perheet, kotitaloudet
- Naapurit, asuinyhteisöt, asuinalueet, kunnat, kaupungit, seudut, valtio, yhteiskunta
- Rakentajat, tavaran- ja palvelujen toimittajat
- Rahoitusmarkkinat
- **Mitä asuminen merkitsee ja mihin kaikkeen se vaikuttaa?**
- **Kannattaako asumiseen osallistua, onko sillä vaikutuksia?**
- **Voiko olla osallistumatta, kannattaako olla osallistumatta?**

Mitä asumisella kenties tavoitellaan?

- Fyysistä suojaa ja suojaa säältä
 - Turvaa
 - Itsenäisyyttä
 - Hyvää oloa ja lepoa
 - Itsensä toteuttamista
 - Yhteiselo
 - Yhteyksiä tarpeellisiin ja tärkeisiin paikkoihin
 - Ylpeyttä omasta kodistaan
-
- Oikeudenmukainen, sosiaalinen ja hyvinvoiva yhteiskunta
 - Menestyvä elinkeinoelämä
 - Tasapaino ympäristön kanssa

TOIVEET ASUMISELLE

Liittyvät yleisimmin:

- Asunnon kokoon ja tiloihin
 - Yksiö, kaksio, kolmio
 - Säilytystilat, sauna, parveke
- Kodin sisutukseen
 - Saniteettitilat, keittiö, pintamateriaalit, kunto yms.
- Asumisen hintaan
 - Enimmäiskulut kuukausittain; enintään 20 %, 30 % vai peräti 40 %?
 - Riittävästi rahaa elämiseen ja itsensä toteuttamiseen
- Sijaintiin
 - Liikenne-, palvelu-, luonto- ja liikuntaympäristö



TOIVEET ASUMISELLE

- TVT Asunnot selvitti hankekehityksen tueksi verkkokyselyllä asukkaiden mieltymyksiä kodin ja kotitalon ominaisuuksista.
- Kyselyn tuloksia
 - Mieluummin makuuhuone kuin alkovi
 - Mieluummin tilava parveke kuin pieni tai ranskalainen parveke
 - Mieluummin tilaa pesutornille kuin pesutupa
 - Mieluummin vaatehuone kuin huoneistos sauna
- Jos ihmisillä olisi vähän enemmän rahaa ja markkinoilla olisi tarjontaa, muutama neliö lisää olisi tarpeen. Lisäneliöt menisivät vaatehuoneeseen tai muuhun säilytystilaan, makuuhuoneeseen ja lasitettuun parvekkeeseen.

”Haluaisin

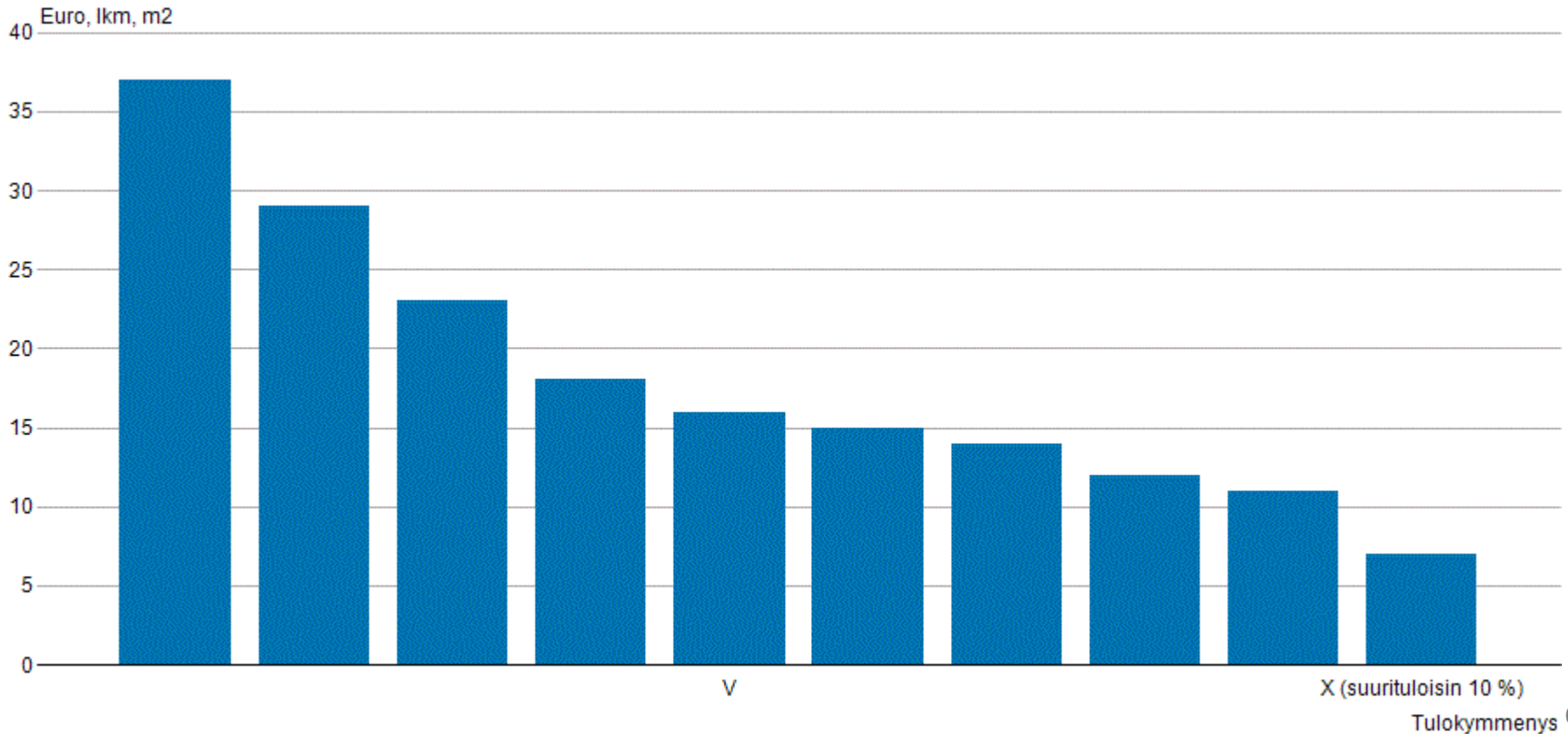
TVT

Kurkistetaan markkinoille



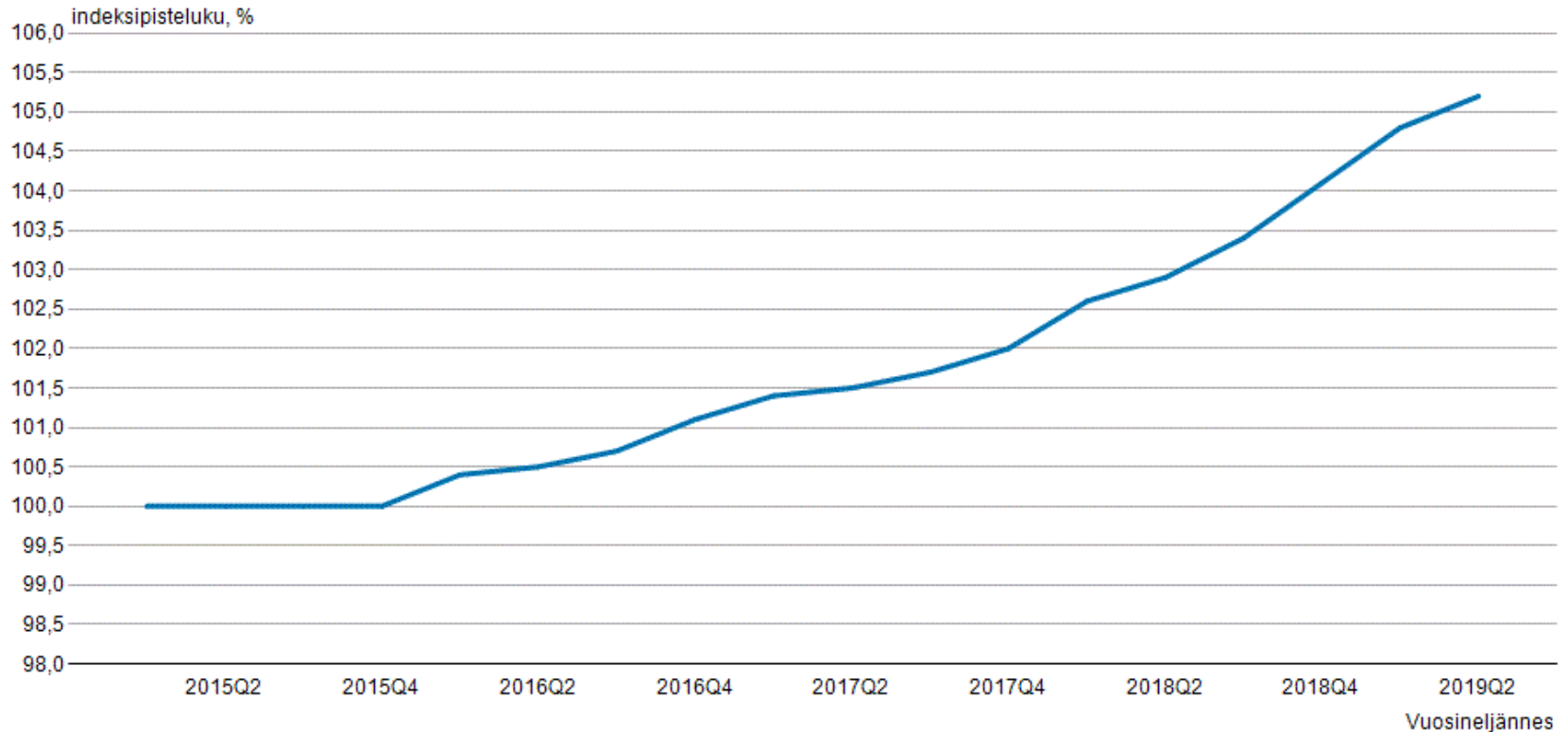
ASUMISKUSTANNUSTEN OSUUS TULOISTA

- Asumiskustannusten osuus käytettävissä olevista rahatuloista on sitä suurempi mitä matalampi kotitalouden tulotaso on.
- Asumiskustannusten tulo-osuus (brutto %) tulokymmenysryhmän mukaan 2017



HOITOKULUJEN MUUTOKSET

- Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi neljännesvuosittain
- Asuinkerrostalo



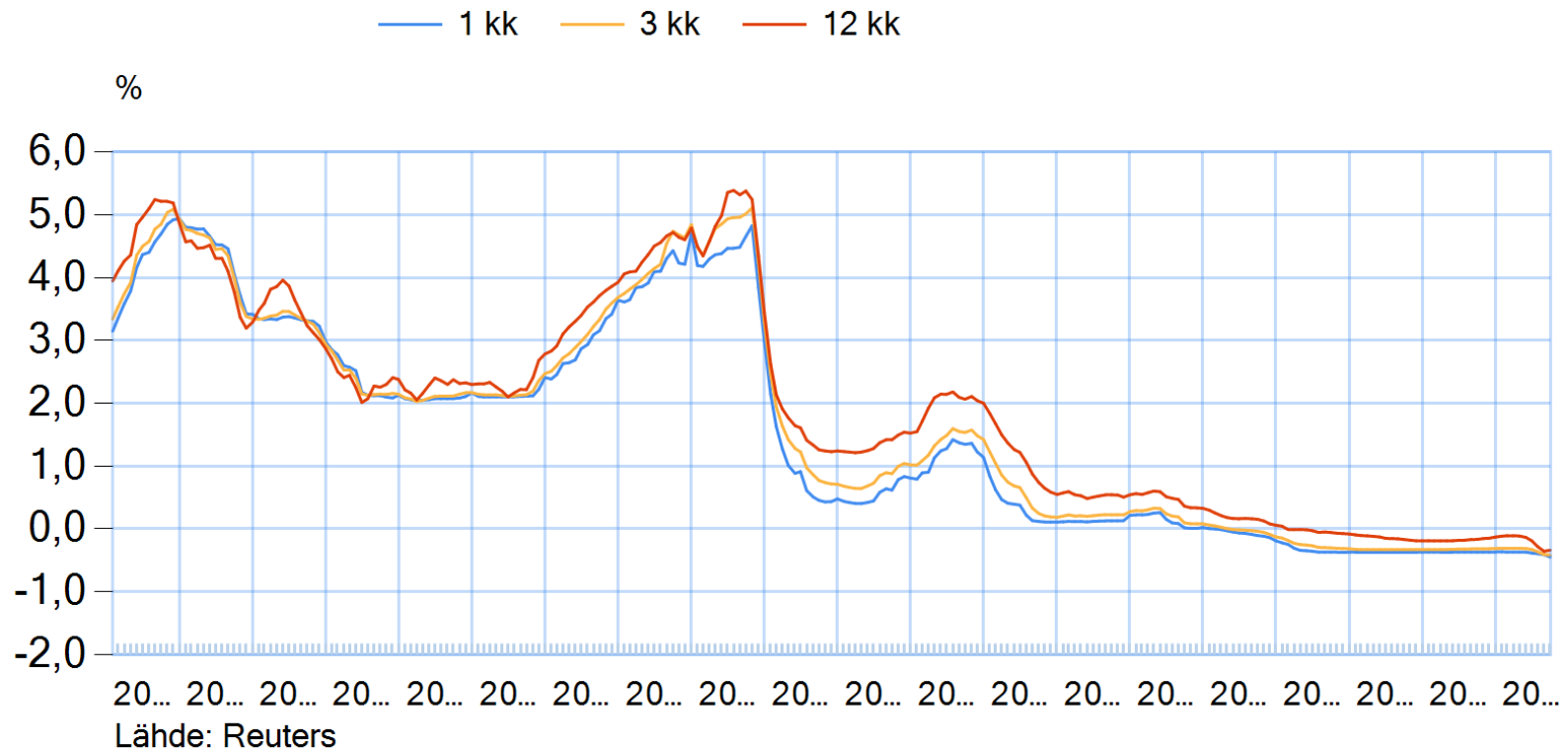
Lähde: Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi, Tilastokeskus

MARKKINAKORKOJEN KEHITYS 1/2000 - 9/2019

30.9.2019

Euriborkorot kuukausittain

Keskiarvo, todelliset päivät / 360

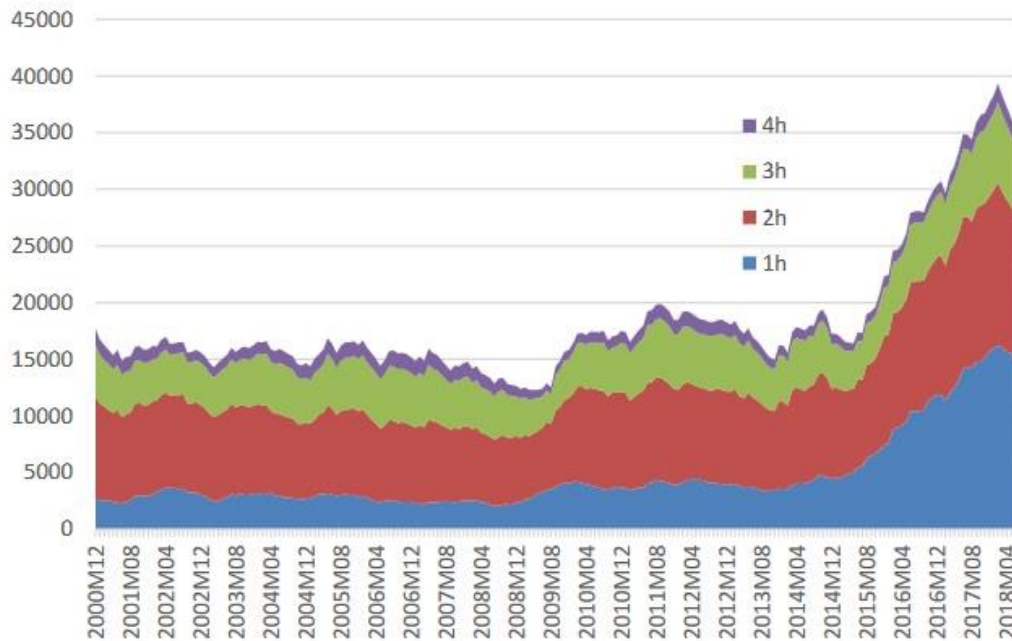


© Suomen Pankki

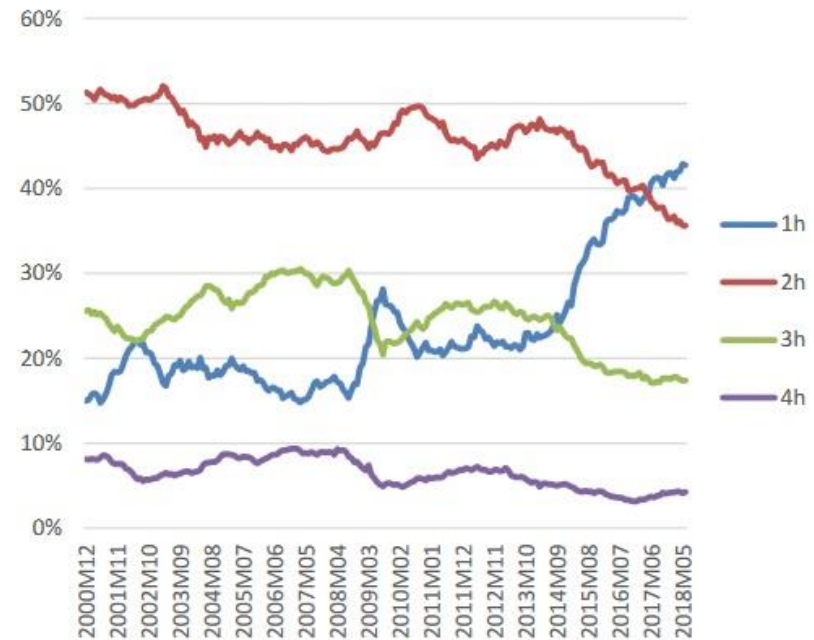
UUSIEN ASUNTOJEN LAATUKEHITYS

- 2007 uusien kt-asuntojen keskikoko oli 62 m² mutta nyt enää 45 m².

Kerrostaloasunnoille myönnetyt luvat

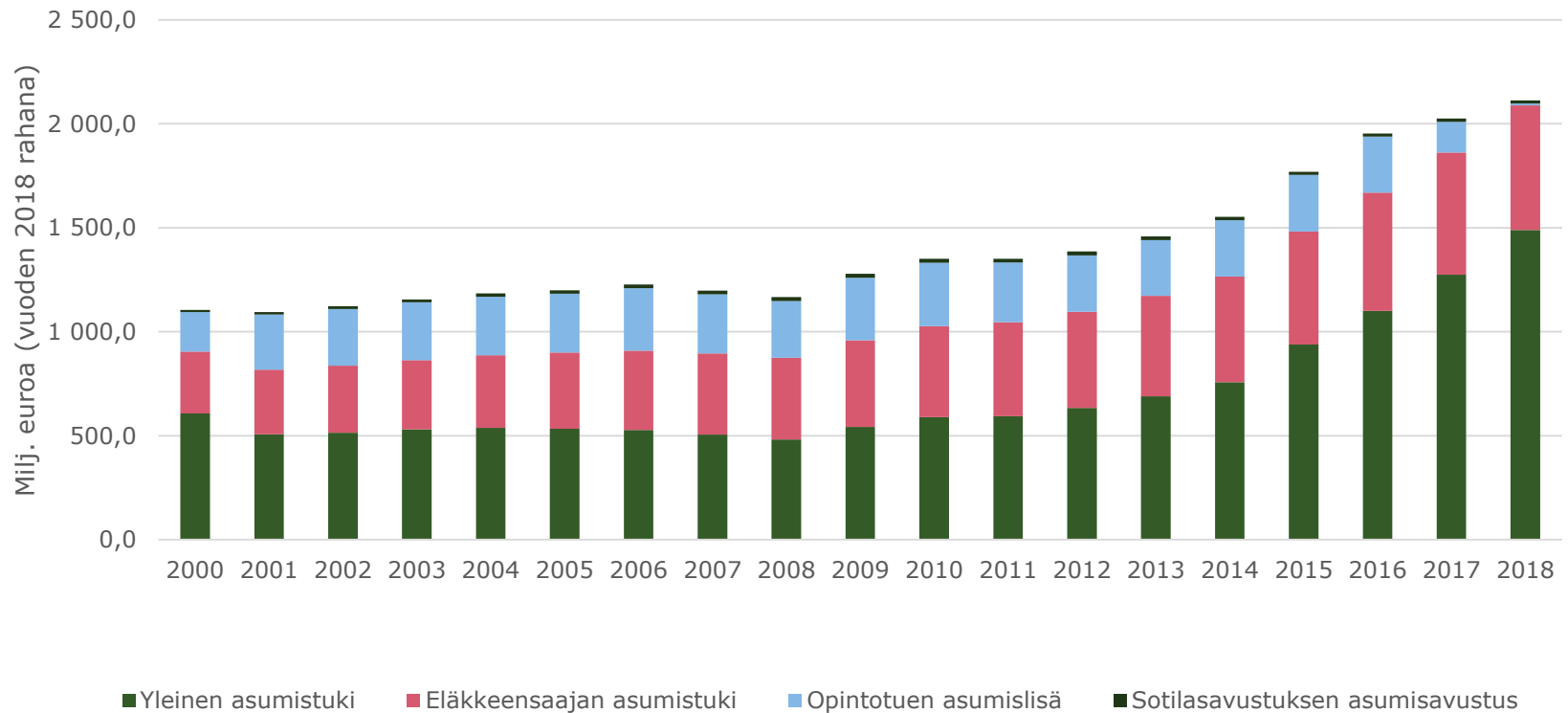


Kerrostaloasunnoille myönnetyt luvat



ASUMISTUKIEN MÄÄRÄ JA KEHITYS

- Kela maksoi 2018 asumistukia yhteensä 2 112 milj. euroa.

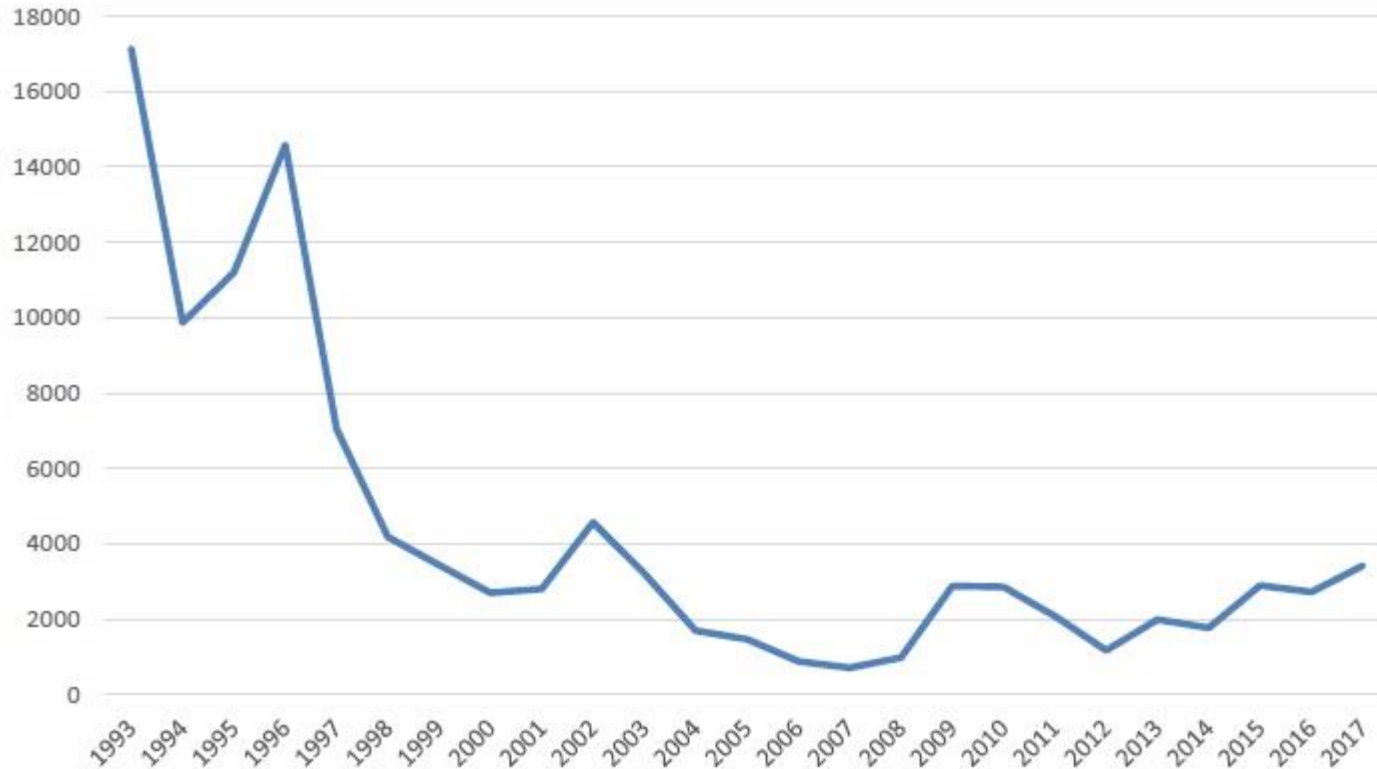


VIIMEISET 20 VUOTTA: VUOKRASÄÄNTELYN PURKU

- Vuokrasääntely päättyi uusissa vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa 1992 ja kaikissa 1995.
- Johti todellisiin kustannuksiin ja kohtuulliseen tuottoon perustuvasta vuokratasosta irtautumiseen.
 - Vuokratason perustaksi sijoittajien tuotto-odotukset ja kysyntä
 - Kasvavilla seuduilla vuokratason jatkuva nousu
- Asuntopolitiikan purkamisvaiheeseen liittyi myös muita muutoksia kuten valtion asuntorahoituksen merkityksen väheneminen ja asuntohallinnon uudelleenorganisointi

VIIMEISET 20 VUOTTA: ARA-TUOTANTO

- Normaalien ARA-vuokra-asuntojen aloitukset 1993-2017, as. kpl
- 2018 normaalien ARA-vuokra-asuntojen aloituksia 3 093 as. kpl

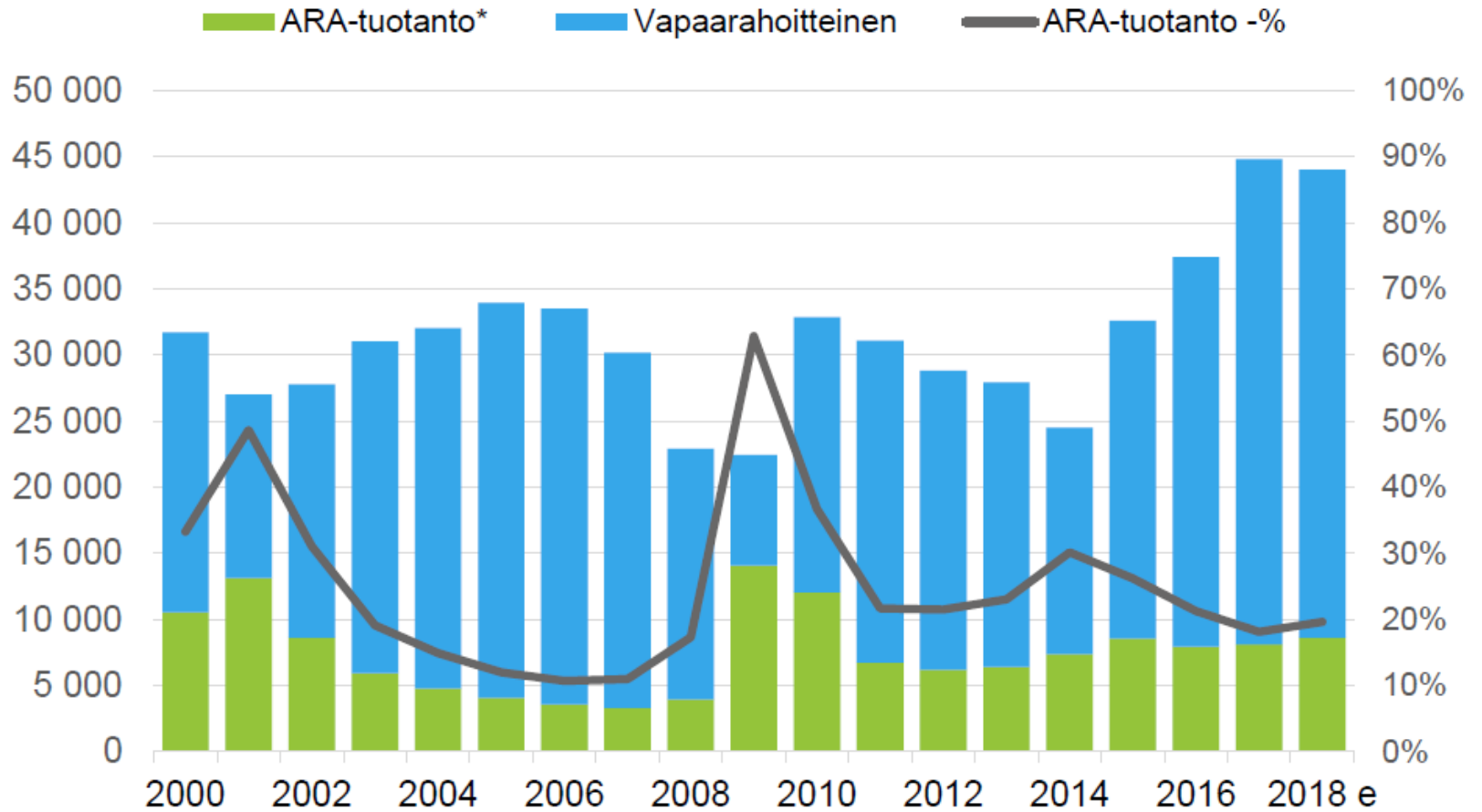


Lähde: ARA

VIIMEISET 20 VUOTTA: ARA-TUOTANTO

- Alkava asuntotuotanto rahoitusmuodon mukaan

Lähde: ARA ja Tilastokeskus

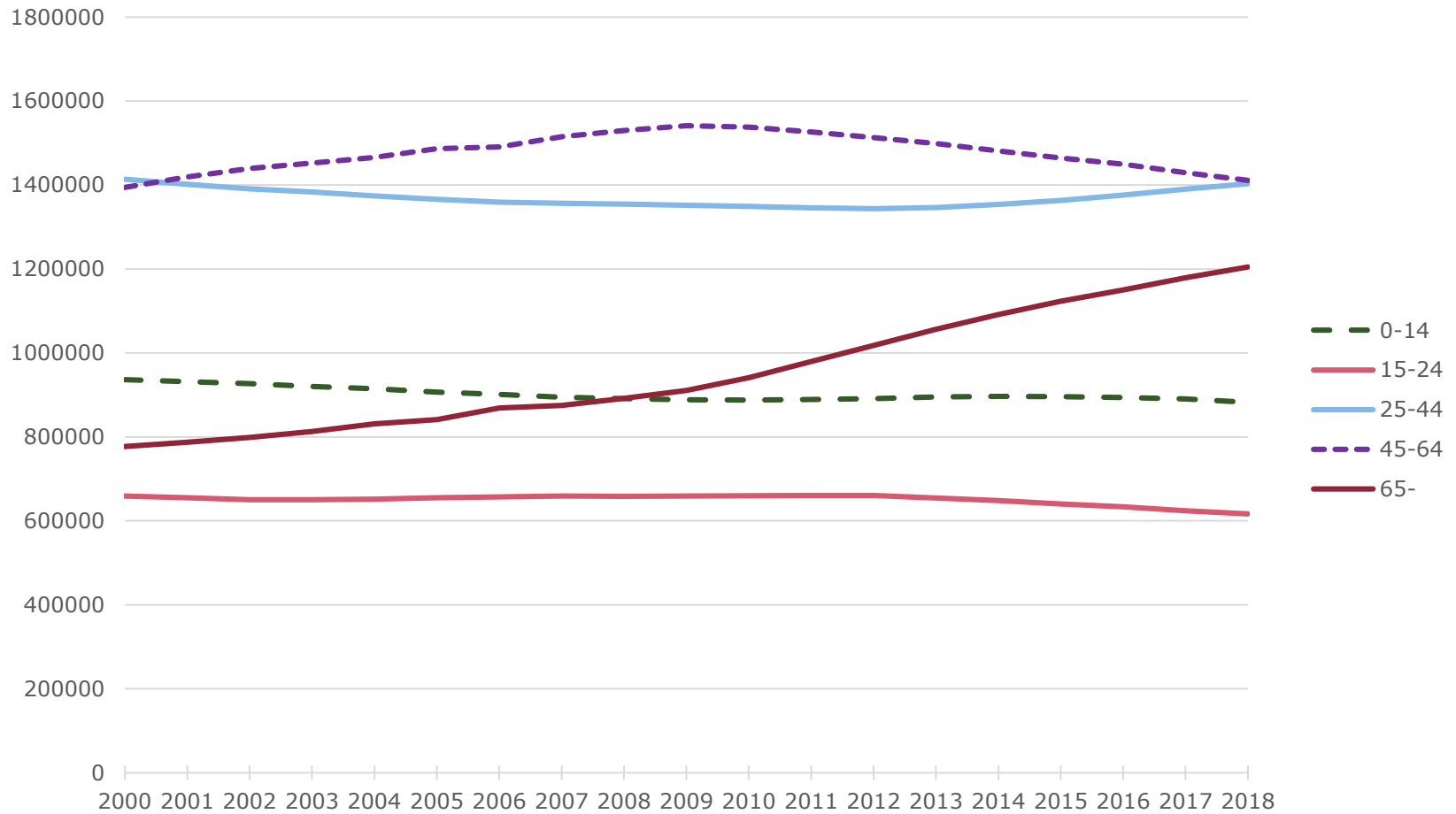


VIIMEISET 20 VUOTTA: ASUNTOSIJOITTAMINEN

- Asuntosijoittamisen mahdollisuudet ovat lisääntyneet.
- 2016 noin 270 000 henkilöä sai vuokratuloja osakehuoneistoista.
 - Yli 60 prosenttia yksityisistä vuokranantajista omistaa 1-2 vuokra-asuntoa. (Lähde: Suomen Vuokranantajat ry)
- Markkinoille on tullut monia asuntoihin sijoittavia rahastoja, jotka ovat laskeneet kynnystä sijoittaa asuntoihin.

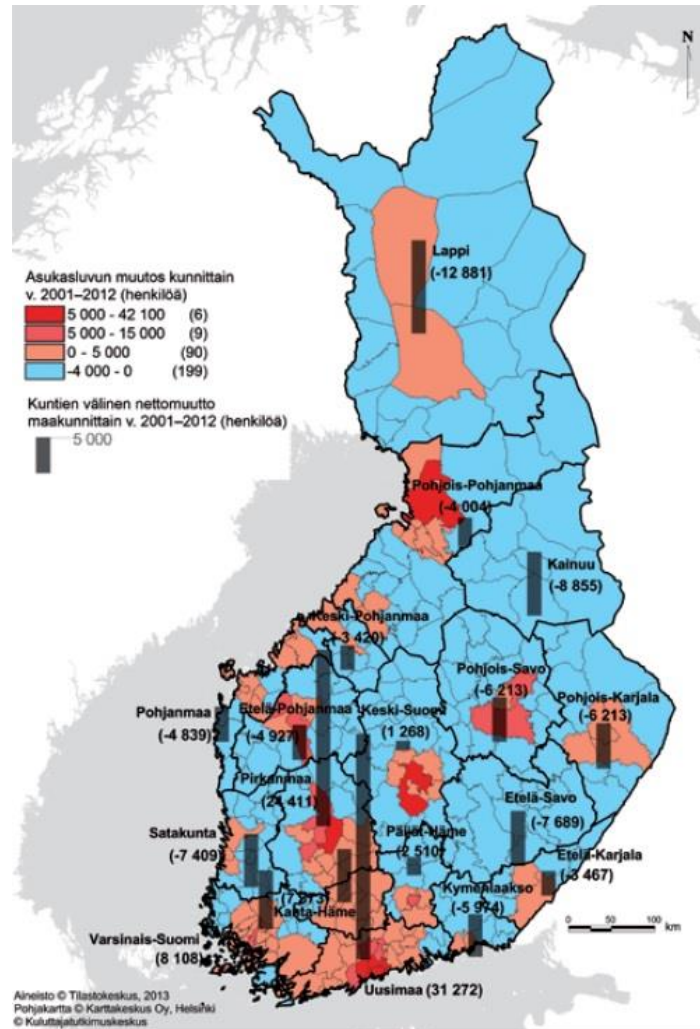
VIIMEISET 20 VUOTTA: VÄESTÖN IKÄRAKENNE

Väestö ikäryhmittäin 2000 - 2018



Lähde: Tilastokeskus, Väestörakenne

VIIMEISET 20 VUOTTA: MUUTTOLIIKE

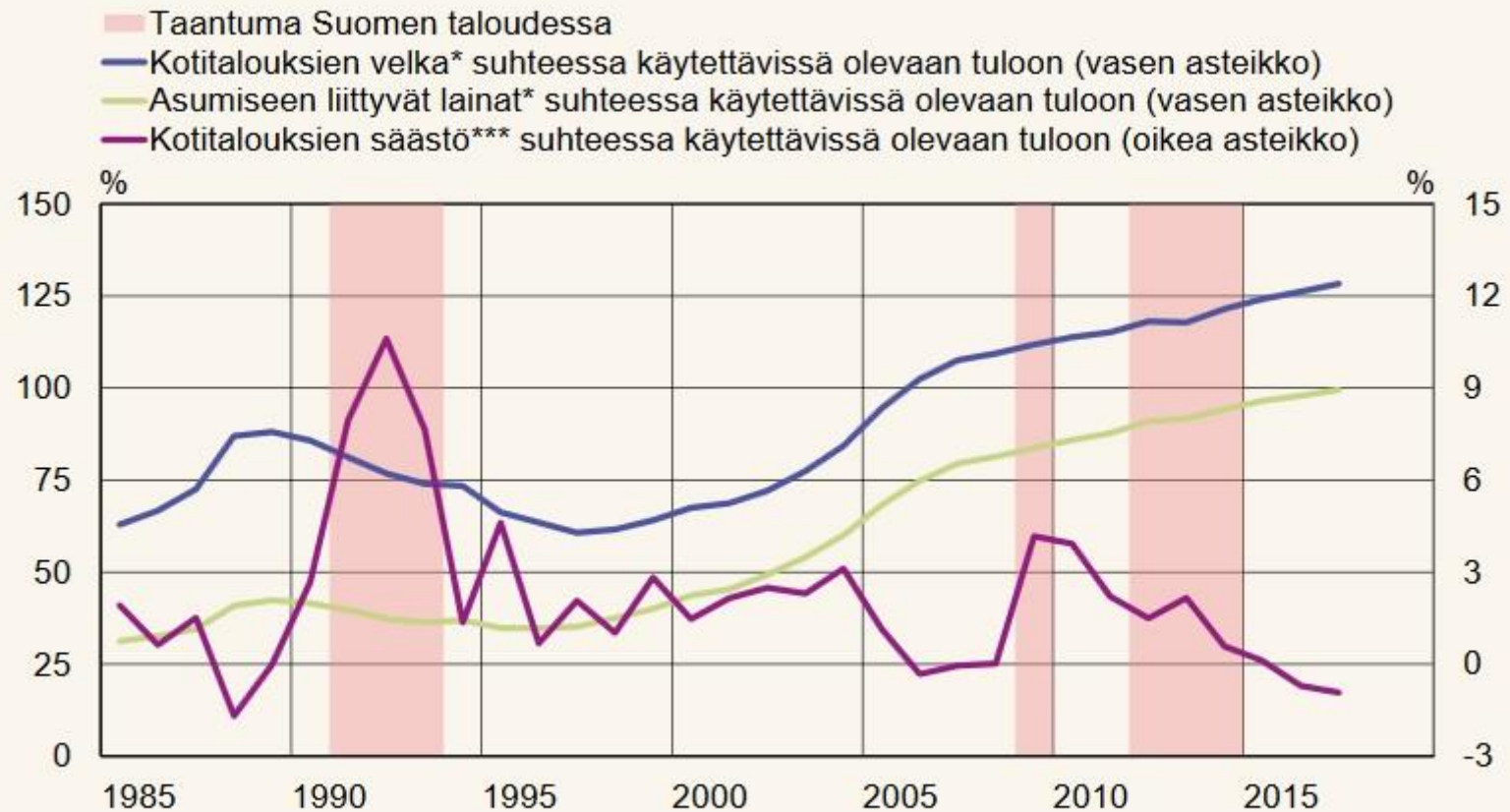


VIIMEISET 20 VUOTTA: RAHOITUSMARKKINAT

- Rahoitusmarkkinoiden mahdollisuudet
 - Ongelmiakin on.
- Sääntely on lisääntynyt.

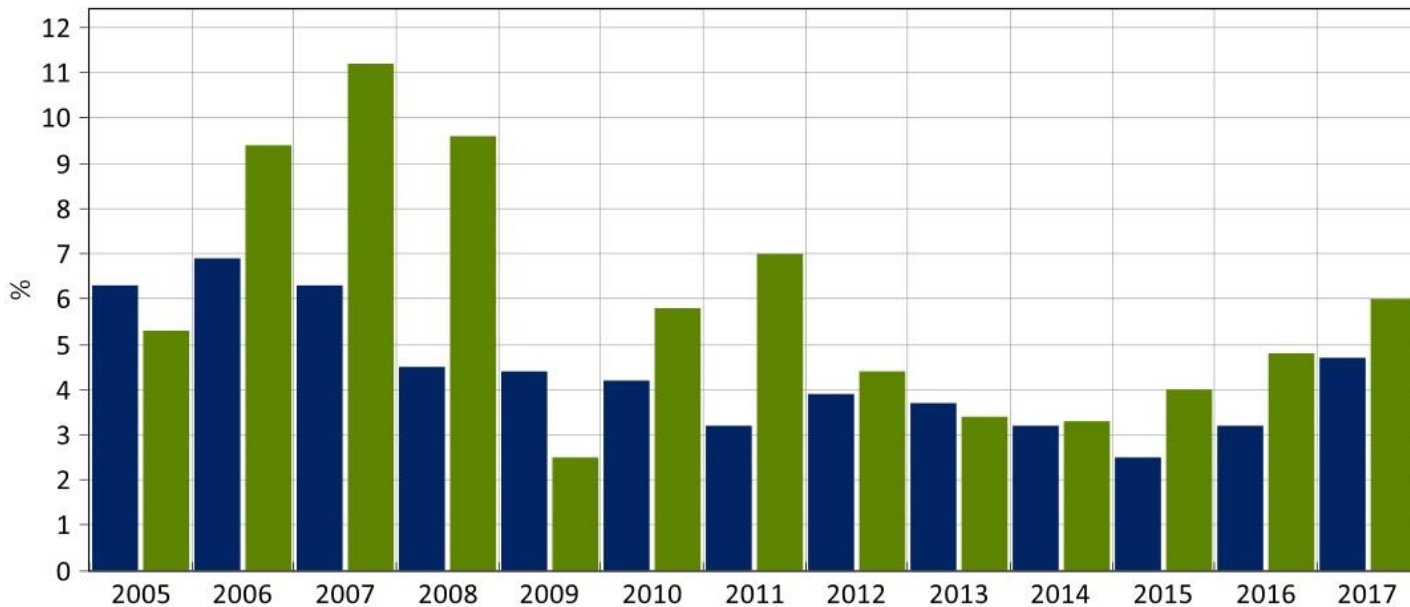
VIIMEISET 20 VUOTTA: RAHOITUSMARKKINAT

Kotitaloudet velkaantuvat ja kuluttavat runsaasti tuloihinsa nähden



* Ml. arvioidut taloyhtiölainat. ** Asunto- ja taloyhtiölainat. *** Tulon ja kulutusmenojen erotus.
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

VIIMEISET 20 VUOTTA: RAKENNUSTEOLLISUUDEN KANNATTAVUUS



■ Talonrakennusteollisuus, tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja ■ Tuoteteollisuus, liikevoitto

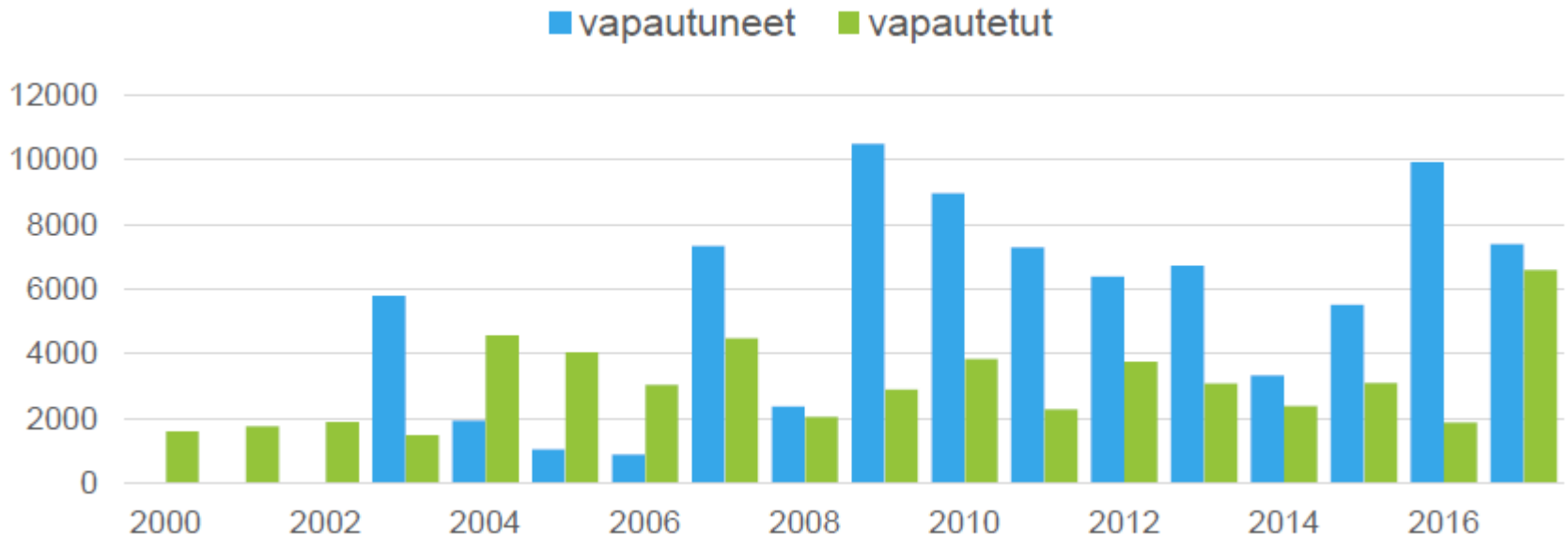
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT, Kannattavuusselvitys

VIIMEISET 20 VUOTTA: RAKENNUSALA

- Rakentamiseen liittyvät ongelmat nousevat toistuvasti esiin julkisessa keskustelussa.
 - Näkökulmia: rakennusalan osaaminen, koulutus, neuvonta, vastuukysymykset ja rakentamisen valvonta
- Rakentamisen tuottavuuskehitys.
- Normien purkaminen
 - Tavoitteena on *turhan sääntelyn* purkaminen.
 - Kuka kerää hyödyn? Kuka ei hyödy? Kenen pitäisi hyötyä?

VIIMEISET 20 VUOTTA: VUOKRA-ASUNTOMARKKINA

- Vuokra-asuntomarkkina on muuttunut hiljalleen.
 - Muutos arvioiden ja ennusteiden mukaista
- ARA-vuokra-asuntokanta alkoi merkittävässä määrin vapautua rajoituksista 1990-luvun alkupuolella.
 - Myös vapautushakemuksiin alettiin suhtautua myönteisemmin.



Tarvitaanko asuntopolitiikkaa?



OIKEUTUS ASUNTOPOLITIIKKAAN

Oikeutus asuntopolitiikkaan on olemassa, kun on tarpeellisuutta ehkäistä, korjata tai kehittää asumiseen liittyviä puutteita.

ASUNTOMARKKINOIDEN PUUTTEELLISUUKSIA

Yleiset puutteet asumisen olosuhteissa

Tilapäiset puutteet asumisolosuhteissa

Puutteet tulevaisuuden odotuksiin nähden



ASUNTOPOLITIIKAN TAVOITTEET

ASUNTOPOLITIIKKA LAAJEMMASSA MIELESSÄ

- On perimmältään alue ja infrastruktuuri politiikkaa
→ olosuhteita asumiselle

KAPEAMMASSA MIELESSÄ

- On kysymys asukkaan ja asumisen suhteesta
→ asumismuoto, talous, varustelu, naapurusto



OIKEUTUS ASUNTOPOLITIIKKAAN

Asumisen merkitys suhteellisesti tuloihin

- Asumisen kustannukset suhteellisesti tuloihin ovat erilaisia. Kysymys on merkittävä erityisesti pienituloisilla.

Markkinatoimijoiden erilaiset intressit

- Valtio, kunnat ja kaupungit, yhteiskunta
- Maanomistajat, rakentajat ja rakennusaineiden valmistajat, vuokranantajat, asunnonmyyjät, pankit ja rahoittajat,
- ...ASUKKAAT!
- Pitkän- ja lyhyen välin intressit jne.

Mitä kaikkea asuntomarkkinat pitävät sisällään?

- Maa, rakentaminen, rahoitus jne.



OIKEUTUS ASUNTOPOLITIIKKAAN

Mikä voisi olla asuntomarkkinoiden tavoite tai tavoitteet?

- Pystyttäisiin arvioimaan tehokas tuotanto- ja hallintaprosessi

Asuntomarkkinoiden vaikutus hyvinvointiimme ja esimerkiksi kaupalliseen kilpailukykyymme?

Ongelmia kysynnässä ja tarjonnassa ”tuon tuostakin”!

Asuntopolitiikan poisjäänti?

- Asuntopolitiikan tarkoituksena on toimia markkinoilla tarpeellisissa tilanteissa.
- Markkinoiden toimiessa kysytään aina asuntopolitiikan tarpeellisuutta
- Häiriöiden todennäköisyys ja vaikutukset puolustavat asuntopolitiikan olemassaolon, ”stand by” myös toimivissa olosuhteissa

ASUNTOPOLITIIKAN TAVOITTEET



Ensisijaiset tavoitteet

- Alkuperäinen tavoite on aikaansaada asianmukaista asumista asianmukaisilla kustannuksilla
 - edellyttää ymmärrystä olosuhteista ja ympäristöstä
 - asunnon koko, rakennusmateriaalit, tekniset laitteet ja sisustus, saniteettitilat
 - naapurusto ja sijainti palveluihin ja yhteyksiin nähden
 - asumisen hinta
 - kohderyhmä on pääsääntöisesti pienituloiset, joiden asumisen järjestäminen täysin tai osittain markkinaehtoisesti ei toimi.



ASUNTOPOLITIIKAN TAVOITTEET

Toissijaiset tavoitteet

- Useita tavoitteita viedään eteenpäin asumiseen liittyen
 - asuntokannan kasvattaminen
 - omistusasumisen kasvattaminen
 - rotaatiota vanhenevasta kannasta uuteen asuntokantaan
 - yksityisen vuokra-asumistarjonnan korvaaminen julkisella tarjonnalla
 - uusien asuntojen tarjonnan kasvattaminen
 - asumistason kehittäminen uuden asuntokannan tai korjausten myötä
 - asumiskustannusten alentaminen/tuki kotitalouksille
 - asumisolojen edelleen parantaminen välttämättömien asioiden jälkeen
 - asukasrakenteen muutokset
 - riippumattomuus ulkomaisista toimittajista

ASUNTOPOLITIIKAN TAVOITTEET

Lisätavoitteita

- Ensisijaisten ja toissijaisten tavoitteiden lisäksi asumiseen liittyen liitetään usein muitakin aiheita
 - tulonjakopolitiikka
 - talous- ja työllisyyspolitiikka
 - seutu- ja aluepolitiikka
 - Energiapolitiikka

 - **ILMASTOPOLITIIKKA!**



Onko puutteita tai korjattavaa?

Johtopäätelmiäni



JOHTOPÄÄTELMIÄ

- Tarve tutkia tehtyjen toimien vaikutuksia?
 - Myös tutkia tulevaisuuden tarpeisiin, toiveisiin ja mahdollisuuksiin sopivaa asumista.
- Kova kilpailu voi nostaa asuntojen hintaa ja korkeammille hinnoille pitää saada suurempi vuokra
 - Uusien asuntojen hinnan kehitys huomioitavaa jäykässä markkinassa.
- Asumisen ja markkinoiden suhde on monimutkainen
- Markkinoiden hyödyntäminen on tärkeää
 - On mielestäni huomioitava markkinoiden rajallinen kyky toimia tehokkaasti ja muulla kuin markkinatavoitteiden kannalta mielekkäästi varsinkin tilanteessa, jossa markkinoilla on äärimmäisiä ilmiöitä kuten kysynnän ja tarjonnan suuri epäsuhta.

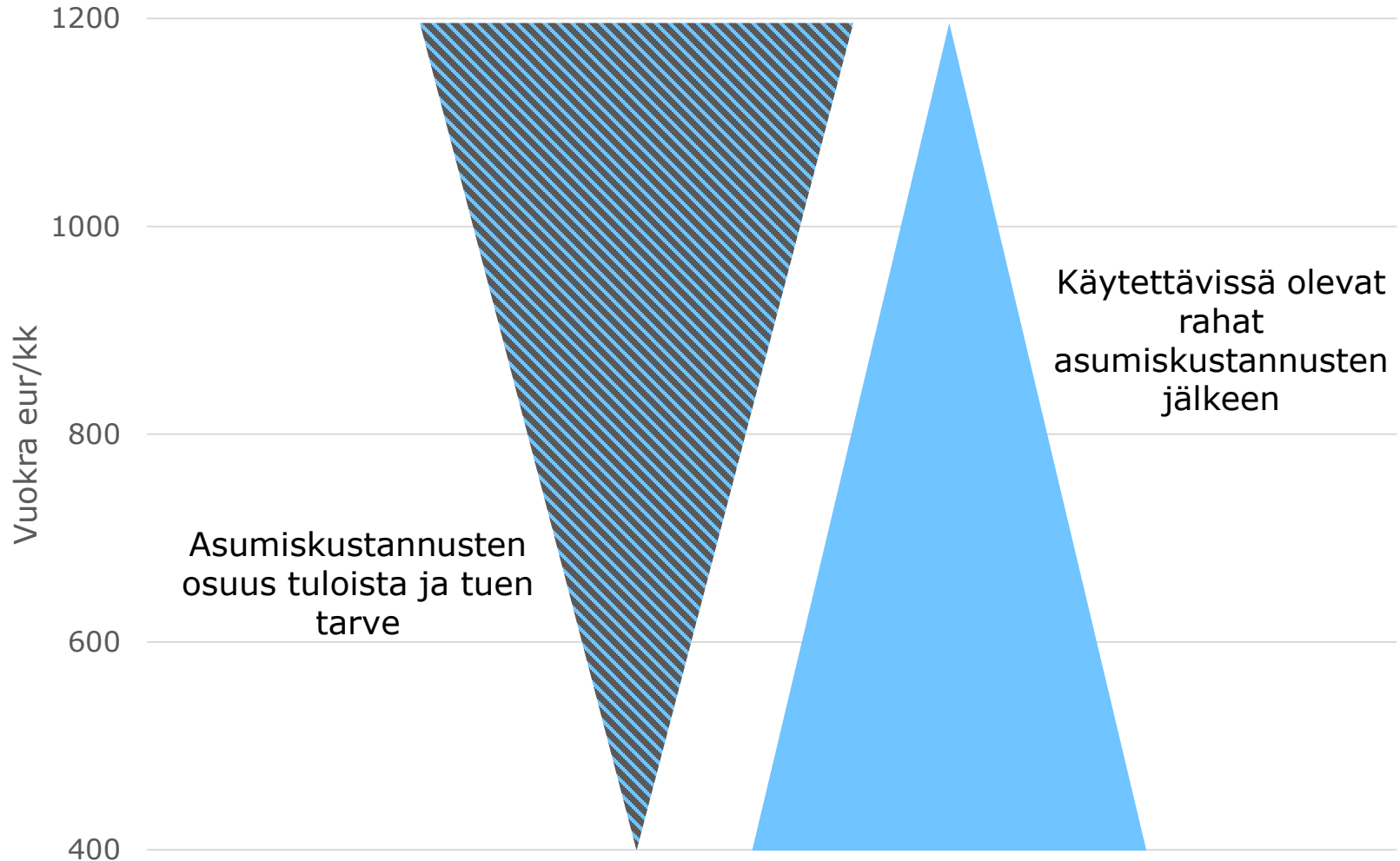
JOHTOPÄÄTELMIÄ

- Asuminen liittyy moneen asiaan kuten alueiden elinvoimaan ja viihtyvyyteen, työmarkkinoihin, väestökehitykseen, tukijärjestelmiin, ilmastonmuutoksen torjumiseen ja maan taloudelliseen kehitykseen.
 - Asumisella on vaikutusta koulutukseen, sosiaali- ja terveydenhoitoon, hoivaan, syrjäytymiseen, kotouttamiseen jne.
 - Markkinat itse hoitavat huonosti asumiseen liittyviä ja sen synnyttämiä ilmiöitä.
- Erilaista kysyntää asumiselle ja asuntomarkkinoilla
- Tarjonnan lisääminen on liian suppea keino laskemaan asumisen hintaa?
 - Pysyvä hinnan lasku toteutuu useimmiten kysynnän vähenemisen myötä ei niinkään tarjonnan kasvun myötä.
- Uusien asuntojen tuotanto vähenee ennen kuin vuokrat laskevat pysyvästi?

JOHTOPÄÄTELMIÄ

- Vuokrien noustessa suurempi osuus kotitalouden käytettävissä olevista tuloista menee asumiseen ja tämä korostuu pieni- ja keskituloisilla. Rahaa jää vähemmän elämiseen.
 - Asumisen suurempi osuus kotitalouden tuloista edellyttää ja oikeuttaa asumisen tukeen ja jopa toimeentulotukeen. Vuokrien korkeimmat eurot tarvitaan useimmiten tukena.
 - Kohonneet asumiskustannukset voivat aiheuttaa palkantarkistuspyyntöjä.
 - Korkeammat asumiskustannukset ja korkeampi suhteellinen osuus kasvattaa maksuhäiriöiden riskejä.
- Pitäisikö torjua erityisesti kaikkein korkeimpia vuokraeuroja?

JOHTOPÄÄTELMIÄ



JOHTOPÄÄTELMIÄ

- Markkinoilla heikoimmassa asemassa olevien asumiseen pitää käyttää enemmän resursseja:
 - Asumisneuvonta, valtion tukemien asuntojen voimakkaampi kohdentaminen, asuinalueiden ja asuintalojen muutokset ja kehityksestä huolehtiminen, asunnottomuus ja monenlainen muu vaikutus
- Pieni- ja keskituloiset ja heikoimmassa asemassa asuntomarkkinoilla olevat ajautuvat kauemmas kysytyimmiltä alueilta.
 - Näin heidän osallistumisensa yhteiskuntaan kuten terveydenhoitoon, päivähoitoon, sivistystoimintaan, työmarkkinoille yms. heikkenee.
 - Muuttavat, jos pystyvät.
- Markkinat tuntuvat tarjoavan ”samalla rahalla” tai suuremmalla rahalla vähemmän ja huonompaa laatua.

Jos jää aikaa

- Keskusteluissa nyt ja ennen



EHDOTUS ASUNTOPOLIITTISEKSI OHJELMAKSI

- Julkaistu Suomen Asuntoliitto ry:n asuntoasiain vuosikirjassa Asumistaso -73
- Poimintoja ehdotuksesta
- Tonttipolitiikka
 - Yhteiskunnan velvollisuutena on turvata riittävän ja kohtuuhintaisen rakennusmaan tarjonta.
- Asuntokanta
 - Pienistä asunnoista on huomattava puute. Tilanteen korjaamiseksi suunnataan rakentamisen painopiste pienasuntoihin. Koska pieniä asuntoja tarvitsevat väestöryhmät ovat osittain niitä, joiden varat eivät riitä asuntojen ostamiseen ja jotka muutoinkaan eivät kykene kilpailemaan asuntomarkkinoilla, on kuntien tehtävänä helpottaa heidän kohtaansa.
 - Asumismuotoja ja asuntojen rakennetta määriteltäessä kiinnitetään nykyistä suurempaa huomiota ihmisten toivomuksiin.

EHDOTUS ASUNTOPOLIITTISEKSI OHJELMAKSI

- Noin kolmannes asuntotuotannostamme on ilman vesi- ja viemärijohtoja. Tärkeä asumistason kehittämistavoite onkin, että kaikkien asuntojen varustetason on täytettävät tietyt perusvaatimukset. Tästä syystä on valtion asuntolainoituksesta osa suunnattava vanhojen asuntojen varustetason parantamiseksi.
- Asuntosäästäminen
 - Tarvitaan edelleen asuntosäästämistä, mikä asunnontarvitsijoiden on koettava mielekkääksi. Asuntosäästäjälle annetaan sitova ennakkosuunnitelma säästämisohjelmasta, asuntolainan saannista ja rakentamisen aikataulusta. Tutkitaan mahdollisuuksia jakaa ns. asuntosäästämisspalkkiota.
- Takaisinmaksujärjestelmä
 - Pitkän tähtäyksen tavoitteeseen pyrittäessä kehitetään järjestelmä, jonka mukaan säästäjä on oikeutettu saamaan asunnon hallintaansa säästettyään 15 - 20 % asuntonsa kokonaishinnasta.

EHDOTUS ASUNTOPOLIITTISEKSI OHJELMAKSI

- Asunto-osuuskunnat
 - Asunto-osuuskunnan merkitys vuokra-asunnon ja omistusasunnon välimuotona on tärkeä.
- Asuinympäristö
 - Asuinympäristön laatuun kiinnitetään erityistä huomiota. - - Asuntoalueen palvelutasolla samoin kuin asuntojen sijainnilla palvelukeskuksiin ja työpaikkoihin nähden on suuri merkitys.
 - Toisistaan jyrkästi eroavien tyyppialueiden syntymistä tulee välttää, koska sellainen johtaa herkästi väestörakenteen yksipuolistumiseen ja sosiaalisten ongelmien tarpeettomaan kärjistymiseen. Sosiaalisesti yksipuolisten alueiden syntymistä pyritään välttämään niin suunnittelua kuin rahoituspolitiikkaakin hyväksikäyttäen.

EHDOTUS ASUNTOPOLIITTISEKSI OHJELMAKSI

- Asumistuki
 - Milloin asunto on rahoitettu huomattavalta osin lainavaroin, on asumistuen saantioikeus ulotettava tarpeen vaatiessa myös omistusasunnossa asuvalle. Asumiseen kohdistuvaa julkista tukea annetaan vain asumistuen muodossa.
- Rakentamisen kustannukset
 - Asuntotuotannon kustannustason nousua ei nykyisin toimenpitein ole pystytty tyydyttävästi hillitsemään.