

Selvitys 7/2011

Asuntomarkkina- ja väestötietoja 2010

23.6.2011



Asuntomarkkina- ja väestötietoja 2010

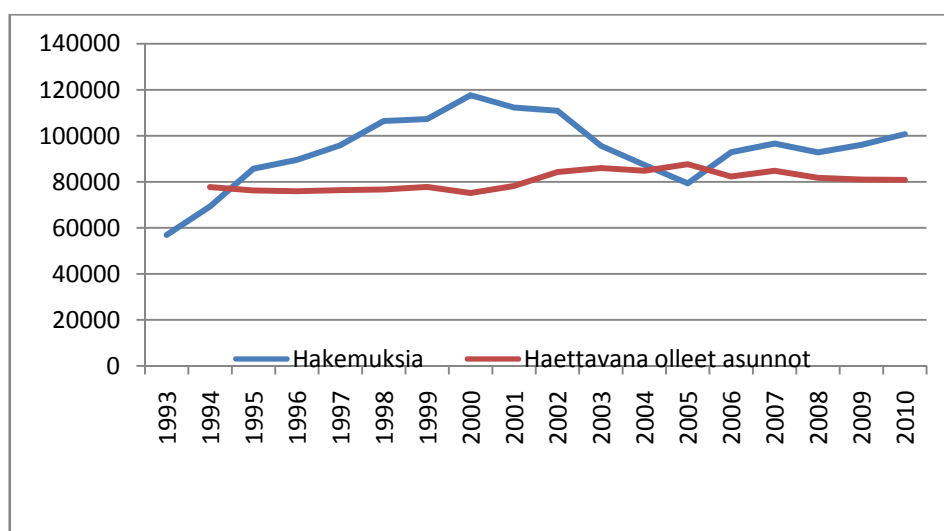
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA tekee vuosittain kaikille Manner-Suomen kunnille asuntomarkkinakyselyn. Kysely koskee pääosin arava- ja korkotukilainoitettuja vuokra- ja asumisoikeusasuntoja (ARA-asunnot) ja niiden markkinatilannetta. Tähän selvitykseen on koottu kyselyn keskeiset tulokset. Kuvioissa 1-3 on aikasarjoja vuokra-asuntomarkkinoiden kehityksestä ja tyhjästä asunnoista koko maassa ja kasvukeskuksissa. Tauluissa 1 ja 2 esitetyt tiedot perustuvat pääkaupunkiseudun suurten kaupunkien Helsingin, Espoon ja Vantaan omaan seurantaan kaupungin vuokra-asuntojen hakijoista ja asunnon saaneista. Liitetaulukkoista löytyvät asuntomarkkinatiedot kunnittain, maakunnittain ja kasvukeskusalueittain. Niiden tietoja on täydennetty Tilastokeskuksen väestötiedoilla.

Vuoden 2010 kyselyyn vastasi 307 kuntaa, vastausprosentti oli 94,2. Koko maassa Ahvenanmaa mukaan lukien, oli vuoden 2010 alussa 342 kuntaa, Manner-Suomessa kuntia oli 326. Kuntien määrä väheni kuudella edellisvuoteen verrattuna kuntaliitosten seurauksena. Tarkemmat tiedot kuntaliitoksista löytyvät Kuntaliiton www.kunnat.net -sivustolta.

Vuokra-asunnon hakijoiden määrä on kasvussa

ARA-vuokra-asuntojen markkinatilannetta on seurattu 1990-luvun alusta asti. Tarjontaa kuvaa haettavana olleiden ARA-vuokra-asuntojen määrä (kalenterivuosi) ja kysyntää hakemusten yhteismäärä (poikkileikkausaineisto). Vertaamalla niiden kehitystä saadaan yleiskäsitys säänneltyjen vuokra-asuntomarkkinoiden kokonaistilanteesta Suomessa.

Kuvio 1 ARA-vuokra-asunnon hakijat ja vuoden aikana haettavana olleet asunnot, koko maa



ARA-vuokra-asuntoja on ollut tarjolla noin 80 000 asuntoa vuosittain, mutta kysyntä on vaihdellut 60 000 ja 120 000 välillä. Hakemusten ja tarjolla olleiden asuntojen erotus oli suurimmillaan vuonna 2000, jolloin hakemuksia oli lähes 120 000 ja asuntoja alle 80 000. Sen jälkeen hakemukset vähenivät selvästi vuoteen 2005 asti, jolloin niiden määrä painui alle 80 000. Vuodesta 2006 lähtien tilanne vuokramarkkinoilla on jälleen kiristynyt hakemusten määrän kasvaessa. Vuonna 2010 hakijoita oli jo yli 100 000.

Pääkaupunkiseudulla pulaa pienistä vuokra-asunnoista

Valtion elvytyspolitiikka lisäsi merkittävästi vuokra-asuntojen tuotantoa kasvukeskuksissa. Normaaaleja ARA-vuokra-asuntoja valmistuu vuosina 2010 – 2011 5 700, joista 2 400 tulee pääkaupunkiseudulle. Lisäksi valmistuu 7 400 välimallin vuokra-asuntoa, joiden asukasvalintaa ja vuokraa ei säädellä viranomaisten toimesta.

Vaikka vuokra-asuntojen tarjonta lisääntyi vuonna 2010, hakijoita ARA-asuntoihin on jatkuvasti enemmän kuin vapautuvia asuntoja. Ongelma on suurin pääkaupunkiseudulla, missä on krooninen pula pienistä asunnoista. Esimerkiksi Helsingissä 60 prosenttia ARA-vuokra-asunnon hakijoista on yhden hengen talouksia. Pieniä asuntoja, varsinkaan yksiöitä ei ole tarjolla riittävästi, jolloin osa hakijoista siirtyy vapaarahoitteisille vuokramarkkinoille. Pääkaupunkiseudun heikko tarjontatilanne on seurausta ARA-tuotannon vähäisestä määrästä 2000-luvun puolivälissä, asuntokannan huoneistojakaumasta sekä ARA-asuntojen pienestä vaihtuvuudesta. Helsingissä ARA-asuntojen vaihtuvuus vuonna 2010 oli 10 prosenttia, Espoossa ja Vantaalla hieman yli 11 prosenttia, kun se muissa suurissa kaupungeissa on keskimäärin 20 prosenttia vuodessa.

Helsinki, Espoo ja Vantaa omistavat yhteensä yli 70 000 ARA-asuntoa joko suoraan tai omistamiensa yhtiöiden kautta. Ne tarjosivat vuokra-asunnon vuonna 2010 yli 8 400 hakijalle (ruokakunta), mikä on noin 400 enemmän kuin vuonna 2009. Jonot kaupungin vuokra-asuntoihin kuitenkin kasvoivat jo viidettä vuotta peräkkäin.

Taulu 1 Kaupungin vuokra-asunnon saaneet 2006 – 2010*

	2006	2007	2008	2009	2010
Helsinki	3 374	2 996	2 980	2 746	3 057
Espoo	2 253	2 261	2 107	2 004	2 082
Vantaa	1 585	1 516	1 240	1 269	1 283
yhteensä	9 218	8 780	8 335	8 028	8 432

*) Luvuissa mukana kaupunkien omistamat vuokra-asunnot

Taulu 2 Hakijat kaupungin vuokra-asuntoihin 2006 – 2010

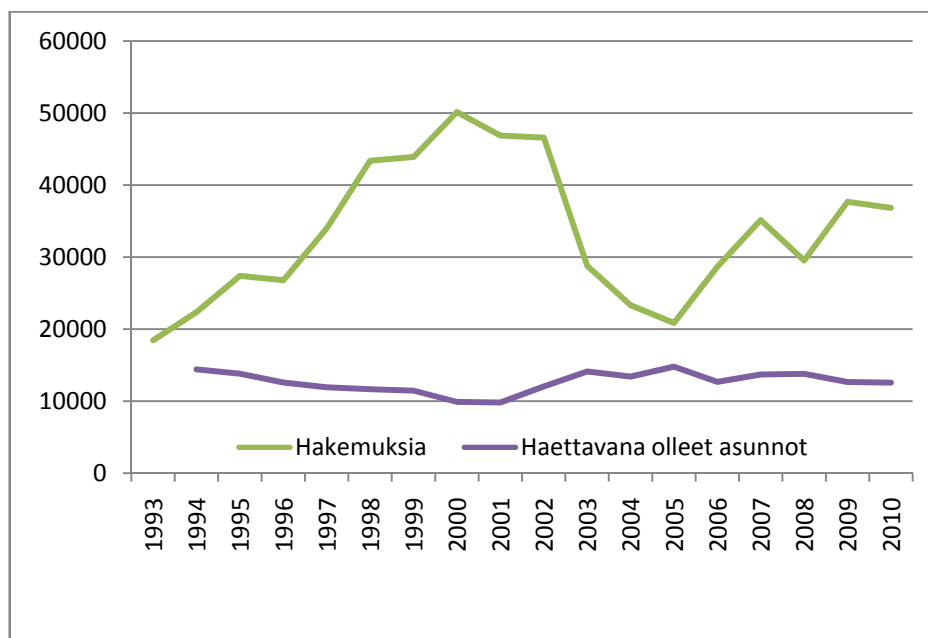
	2006	2007	2008	2009	2010
Helsinki	32 284	38 687	46 317	44 114	49 253
Espoo	12 155	13 332	14 881	13 183	15 111
Vantaa*)	6 750	8 120	9 617	9 908	16 679

*) Espoossa ja Helsingissä hakemusten voimassaoloaika on 6 kk, Vantaalla keväästä 2010 alkaen 4 kk, mikä selittää Vantaan muita jyrkemmän kasvun 2010.

Pääkaupunkiseudulla ARA-asuntojen kysyntää pitävät yllä nopea väestönkasvu sekä vapaarahoitteisten vuokra- ja omistusasuntojen korkeat hinnat. Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteinen vuokra-asunto maksoi Helsingissä vuoden 2011 1. neljänneksellä keskimäärin 15,47 euroa neliöltä kuukaudessa ja ARA-vuokra-asunto 10,53 euroa neliöltä. Muun Suomen keskiarvo (ilman pääkaupunkiseutua) vapaarahoitteisissa oli 9,59 euroa neliöltä ja ARA-vuokra-asunnoissa 8,85 euroa neliöltä. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat myös nousivat eniten pääkaupunkiseudulla 7,3 prosenttia vuodessa, kun muualla Suomessa nousua oli vain 1,6 prosenttia. Ara-

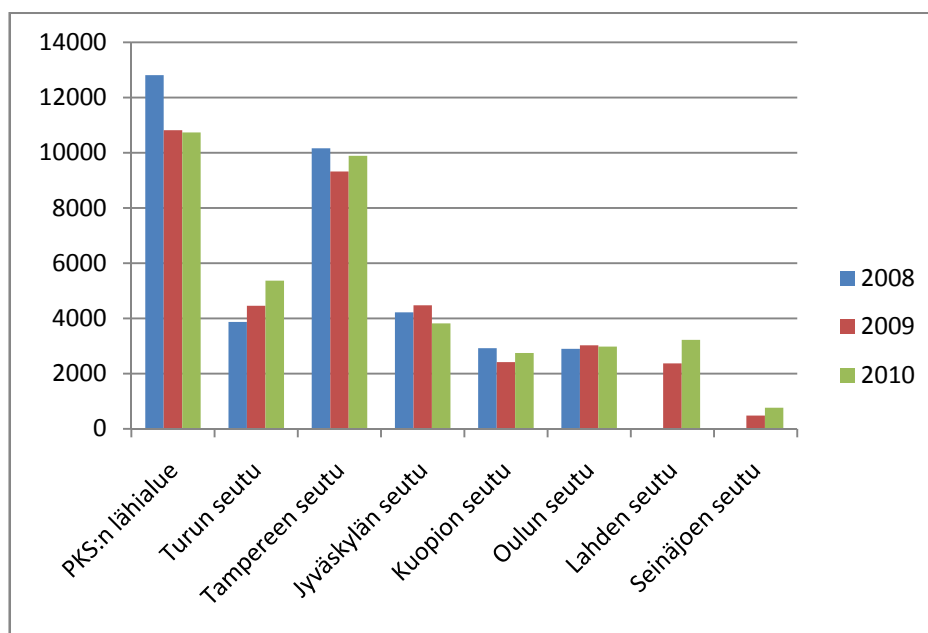
vuokra-asuntojen vuokrat nousivat 2,3 prosenttia koko maassa ja 2,0 prosenttia pääkaupunkiseudulla.

Kuvio 2 ARA-vuokra-asunnon hakijat ja vuoden aikana haettavana olleet asunnot, pääkaupunkiseutu

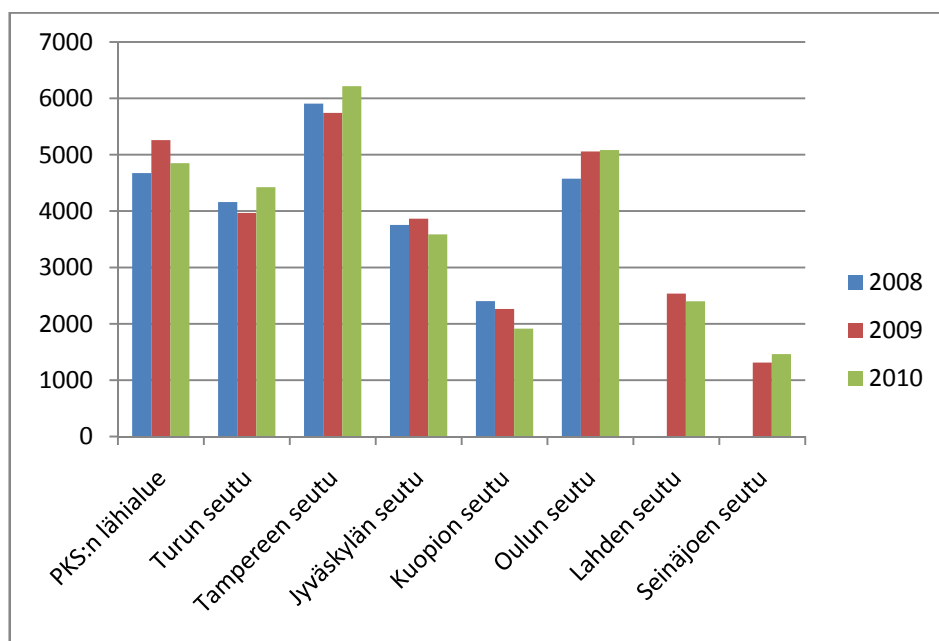


Asuntomarkkinat ovat muissa kasvukeskuksissa pääkaupunkiseutua paremmin tasapainossa, mikä näkyy lyhempinä jonoina, vapaarahoitteisten asuntojen vuokratasossa sekä niiden pienempänä erona ARA-asuntojen vuokriin.

Kuvio 3 ARA-vuokra-asunnon hakijat kasvukeskuksissa 2008 – 2010 (ei PKS)



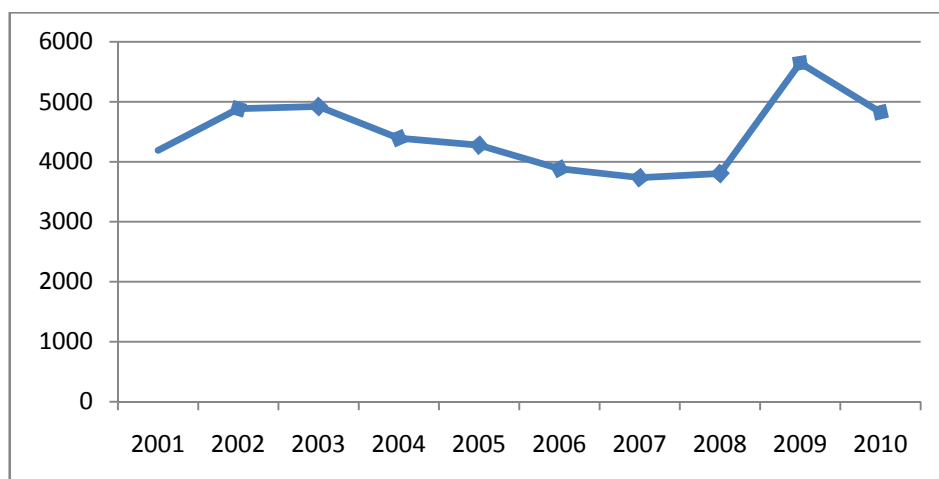
Kuvio 4 ARA-vuokra-asunnon saaneet kasvukeskuksissa 2008 – 2010 (ei PKS)



Tyhjien vuokra-asuntojen määrä pieneni

Tyhjien asuntojen ongelma keskittyy väestöltään väheneville paikkakunnille, mutta niitä on myös kasvukeskuksista. Tarkasteluajankohtana 15.11.2010 vähintään kaksi kuukautta tyhjiillään olleita ARA-vuokra-asuntoja oli koko maassa noin 4.800, mikä on yli 900 asuntoa vähemmän kuin vuotta aiemmin. Koko ARA-kannasta tyhjien osuus oli 1,3 prosenttia. Suhteellisesti eniten tyhjiä vuokra-asuntoja on Lapissa, 5,7 prosenttia ARA-kannasta.

Kuvio 5 Tyhjät ARA-vuokra-asunnot 2001 – 2010



Vuokra-asuntomarkkinoiden näkymät vuodelle 2011 ja 2012

Vuoden 2011 aikana tilanne vuokra-asuntomarkkinoilla pysynee kasvukeskuksissa ennallaan rakenteilla olevien asuntojen valmistuessa, mutta vuodelle 2012 näkymät huononevat. Elvytystoimien päättymisen ja samaan aikaan alkanut vapaarahoitteisten omistusasuntomarkkinoiden piristyminen ovat jähdyttäneet rakennuttajien kiinnostuksen vähemmän kannattavia vuokra-asunto-hankkeita kohtaan. Lisäksi rakennuskustannusten raju nousu on lykännyt joidenkin ARA-kohteiden aloituksia pääkaupunkiseudulla. Toukokuun 2011 loppuun mennessä normaaleja ARA-vuokra-asunto-hankkeita oli lähdössä liikkeelle vain 450 asuntoa, mikä tarkoittaa että vuonna 2012 uusia vuokra-asuntoja valmistuu liian vähän pääkaupunkiseudun kasvavaan tarpeeseen nähden.

Asunnottomuuden kehityksestä on ilmestynyt erillinen ARAn selvitys: 5/2010 Asunnottomat 2010. Erilliset selvitykset on tehty myös välimallin vuokra-asunnoista ja ASO-asunnoista ARA-tuotannossa. ARAn selvitykset löytyvät osoitteesta: www.ara.fi > Tilastot > ARAn selvitykset.