

1 /2018

HELSINGIN SEUDUN SUUNNAT

Ajankohtaiskatsaus seudun kehitykseen 15.3.2018

Aluetalous

Tuotannon kasvu jatkuu vahvana

Asunto- ja toimitila-markkinat

Vanhon kerrostaloasuntojen hinnoissa nousua

Liikenne ja ympäristö

Ilmanlaatu poikkeuksellisen hyvää

Työmarkkinat

Työllisyys kääntyi kasvuun Helsingin seudulla

Väestö

Ulkomaan kansalaisten muuttovoitto kasvoi

Valokiilassa

Lauri Vuori

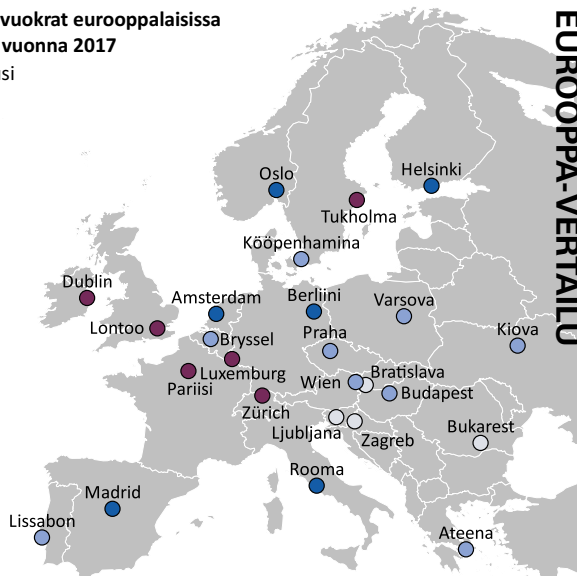
Uudistuotanto vakauttaa pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoita

Oskari Harjunen

Länsimetron asunto-markkinavaikutukset

**Laatutoimistojen vuokrat eurooppalaisissa
pääkaupungeissa vuonna 2017**
euroa/m²/kuukausi

- yli 40
- 30–39
- 20–29
- 14–19



Lähteet: JLL ja KTI Kiinteistötieto Oy (Helsinki)

© EuroGeographics

Lontoossa korkein laatutoimistojen vuokrataso

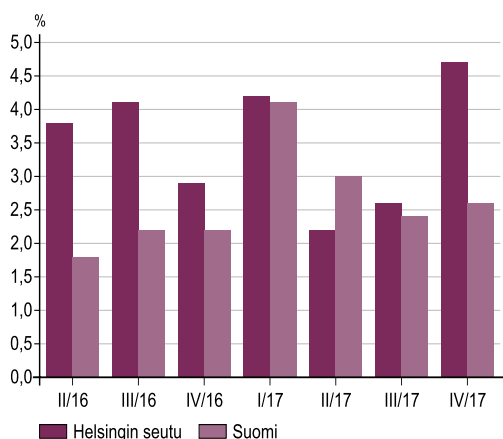
Helsinki sijoittuu kymmenenneksi, kun vertaillaan 25 eurooppalaisen pääkaupungin parhaiden toimitilojen vuokratasoja vuonna 2017. Helsingin keskustan parhaiden toimistojen 31 euron nettovuokrataso on samaa luokkaa kuin esimerkiksi Madridissa ja Amsterdamissa.

Globaalin kiinteistöalan konsulttiyhtiön JLL:n mukaan korkein vuokrataso on Lontoossa, jossa toimistoneliöstä joutuu maksamaan yli kolminkertaisen hinnan Helsinkiin verrattuna. Toiseksi korkein laatutoimistojen vuokrataso on Pariisissa. Tukholmassa markkinavuokrat ovat nousseet Helsinkiä nopeammin viime vuosina, ja parhaiden tilojen vuokrataso on lähes kaksi kertaa korkeampi kuin Helsingissä. Sen sijaan vertailun matalin vuokrataso on Ljubljanassa, Zagrebissa ja Bratislavassa. Myös Kööpenhaminassa parhaiden toimitilojen vuokrat ovat selvästi Helsinkiä matalampia. Helsingin toimitilavuokrien kehitys on ollut viimeisen vuosikymmenen aikana hitaampaa kuin useimmissa muissa eurooppalaisissa pääkaupungeissa.

Vertailu perustuu globaalin kiinteistöalan konsulttiyhtiön JLL:n tietoihin. Helsingin tiedot toimitti KTI Kiinteistötieto Oy. Laatutoimistoilla tarkoitetaan vapailla toimitilamarkkinoilla parhaalla paikalla sijaitsevia ja ominaisuuksiltaan korkealaatuisia tiloja, joista maksetaan korkeinta vuokratasoa. Pienet alle 500 neliömetrin kokoiset tilat eivät sisälly määrittelyyn.

Kokonaistuotannon ennakoiva kuvaaja

Muutos (%) edellisestä vuodesta



Lähde: Tilastokeskus ja Kaupunkitutkimus TA Oy

Aluetalous

Tuotannon kasvu jatkuu vahvana

Helsingin seudulla tuotannon kasvu jatkui viime vuoden viimeisellä neljänneksellä, jolloin tuotanto lisääntyi ennakoarvion mukaan yli 4,5 prosenttia edellisvuodesta. Koko maan tuotanto kasvoi arvion mukaan hieman hitaammin. Helsingin seudun kasvu oli laajapohjaista ja kohdistui kaikille toimialoille. Vahvimpia kasvualoja olivat rakentaminen, kuljetus ja varastointi, majoitus- ja ravitsemistoiminta, liike-elämän palvelut, kauppa sekä kotitalouksien palvelut.

Suhdannetilanne normaalia parempi

Elinkeinoelämän keskusliiton (EK) tammikuussa laatiman Suhdannebarometrin mukaan Suomen elinkeinoelämän suhdannetilanne on keskimääräistä parempi kaikilla päätoimialoilla. Lisäksi suhdannenousun odotetaan jatkuvan seuraavan puolen vuoden ajan. Tuotannon ja myynnin kasvun oletetaan jatkuvan melko ripeänä ja erityisesti teollisuudessa sekä palveluissa lisättäneen myös henkilöstöä.

Tuotannon ja myynnin kasvu oli jatkunut alkusyksyllä kohtalaisesti. Teollisuudessa tilauskanta on normaalia parempi ja rakentamisessa lähellä tavanomaista. Henkilöstön kehitys koheni viime vuoden lopulla ja työvoimaa lisättiin teollisuudessa sekä palveluissa. Rakentamisessa on rekrytointivaikeuksia ja työvoiman saatavuus on suurin kasvun este.

Maailmantalouden kasvun ennustetaan kiihtyvän kuluvana vuonna lähelle neljää prosenttia. Aasian kasvun arvioidaan olevan yhä ripeää, ja Euroopan tilanne on kokonaisuutena varsin vahva viime vuosiin verrattuna. Euron kurssi on vahvistunut korkeimmilleen sitten vuoden 2014.

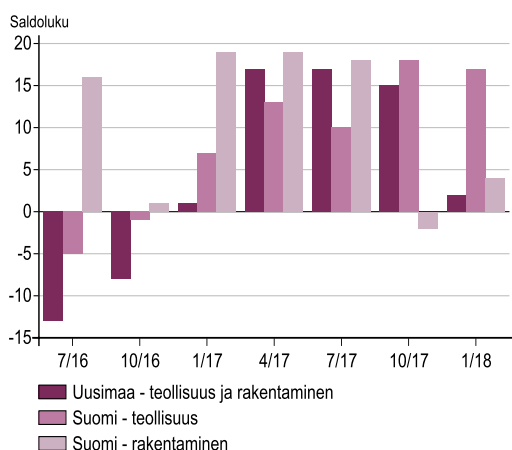
Teollisuus ja rakentaminen

Uudenmaan teollisuus- ja rakennusyritykset arvioivat tammikuussa suhdannetilanteen olevan normaalia paremman. Vieläkin paremmaksi suhdanteiden ei juurikaan uskota muuttuvan talven aikana. Suhdannäkymiä kuvaava saldoluku oli tammikuussa +2 (lokakuussa +15). Uudellamaalla yritysten suhdanneodotukset ovat vähän koko maan odotuksia varovaisemmat.

Tuotannon kasvu jatkui viime vuoden lopussa, ja tuotantomäärien odotetaan lisääntyvän myös kuluvan vuoden alussa. Tuotantokapasiteetti oli täyskäytössä 85 prosentilla EK:n tiedusteluun vastanneista yrityksistä. Henkilökuntaa palkattiin lisää viime vuoden viimeisellä neljänneksellä, ja työvoima kasvanee myös kuluvan vuoden alussa. Kannattavuus on noususuunnassa ja investoinnit ovat vuoden takaista runsaammat. Niidenkin odotetaan jatkavan kasvuaan.

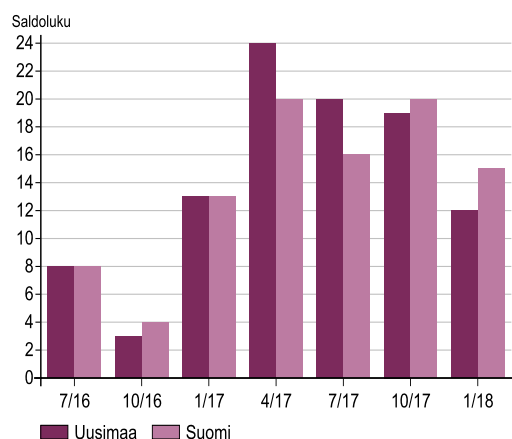
Koko maan teollisuusyritysten suhdannekehitys on jatkunut keskimääräistä vahvempaan. Myös näkymät lähitulevaisuuteen ovat edelleen hyvät, ja suhdanteet vahvistuvat alkuvuonna. Niitä kuvaava saldoluku sai EK:n suhdannebarometrin tiedustelussa tammikuussa arvon +17 (lokakuussa +18). Vastaajista kolme neljäsosaa arvioi suhdanteiden pysyvän ennallaan. Uusien tilausten ja tuotannon määrän ennakoitaan kasvavan yleisesti tämän vuoden alkupuoliskolla. Arvioissa tuotannon kasvun oletetaan ole-

Teollisuuden ja rakentamisen suhdannenäkymät



Lähde: Elinkeinoelämän keskusliitto EK, suhdannebarometri

Palveluyritysten suhdannenäkymät



Lähde: Elinkeinoelämän keskusliitto EK, suhdannebarometri

van nopeaa ja varsin laaja-alaista. Varastot ovat vähän alle tavanomaisen tason. Henkilöstömäärän kasvu nopeutui lisää viime vuoden loppusyksyllä, ja lähikuukausina se jatkanee kasvuaan.

Koko maassa rakennusyritysten suhdannetilanne oli vuodenvaihteessa keskimääräistä parempi. Myös yleiset suhdannenäkymät ovat vakaat, ja myönteinen suhdannevaihe jatkuu. Niitä kuvaava saldoluku oli +4 tammikuussa (lokakuussa -2). Uusien tilausten määrän arvioidaan kasvavan jonkin verran seuraavan kolmen kuukauden aikana. Henkilömäärä pysynee likimain ennallaan. Ammattityövoimapulaa oli 41 prosentilla vastaajista, kun vuosi sitten sitä oli vain 19 prosentilla tiedusteluun vastanneista rakennusalan yrityksistä.

Palvelut

Uudenmaan palvelualojen yritysten yleinen suhdannetilanne on kokenut viime kuukausina, ja suhdanteiden odotetaan paranevan edelleen lähikuukausina. Suhdanneodotuksia kuvaava saldoluku sai EK:n tammikuun suhdannetiedustelussa arvon +12 (lokakuussa +19). Uudella maalla palveluyritysten suhdannenäkymät ovat aavistuksen koko maan keskiarvoa utuisemmat. Myynti lisääntyi hieman viime vuoden viimeisinä kuukausina, ja sen kasvu vauhdittunee kuluvan vuoden alussa. Henkilöstömäärät kasvoivat lievästi viime vuoden viimeisellä neljänneksellä, ja työvoimaa lisättäneen hieman talven aikana. Kannattavuus on vähän vuoden takaista parempi.

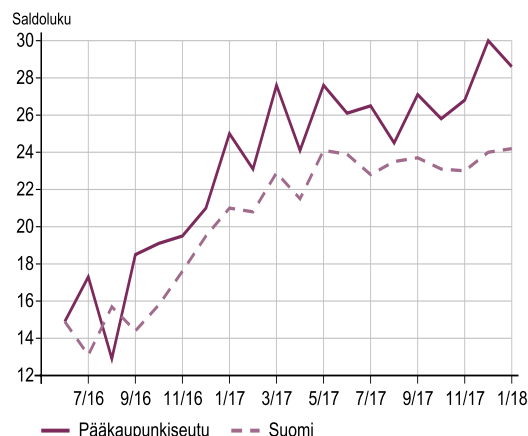
Koko maan palveluyrityksien suhdannenäkymät ovat jatkuneet valoisina ja suhdannenousun arvioidaan jatkuvan kuluvan vuoden alkupuoliskolla. Myynnin kasvun odotetaan olevan melko vahvaa seuraavan puolen vuoden ajan. Palveluyritysten yleisiä suhdannenäkymiä kuvaava EK:n suhdannebarometrin saldoluku oli tammikuussa +15 (lokakuussa +20). Henkilöstön kasvu nopeutui vähän loppusyksyllä ja seuraavalla kolmen kuukauden jaksolla odotetaan samankaltaista kasvua. Kysyntätilannetta luonnehditaan yleisesti melko hyväksi, mutta rekrytointivaikeuksia oli 23 prosentilla vastaajista. Rahoitusvaikeuksia oli vain neljällä prosentilla tiedusteluun vastanneista.

Kuluttajilla ennätyskellisen vahva luottamus myönteiseen talouskehitykseen

Kuluttajilla on ollut viime vuonna jopa ennätyskellisen vahva luottamus talouden myönteiseen kehitykseen ja luottamus oli vahvaa jo edellisvuonna. Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin mukaan. Perinteisesti pääkaupunkiseudun kuluttajat ovat olleet oletuksissaan myönteisempiä kuin kuluttajat koko maassa, ja ero jopa kasvoi loppuvuotta kohden. Pääkaupunkiseudulla talouden kehitystä kuvaava kuluttajien luottamusindikaattori sai joulukuussa arvon 30,0 ja kuluvan vuoden tammikuussa 28,6. Koko maassa arvo on lähes yhtä korkea sekä joulukuussa, että tammikuussa, jolloin se oli 24,2.

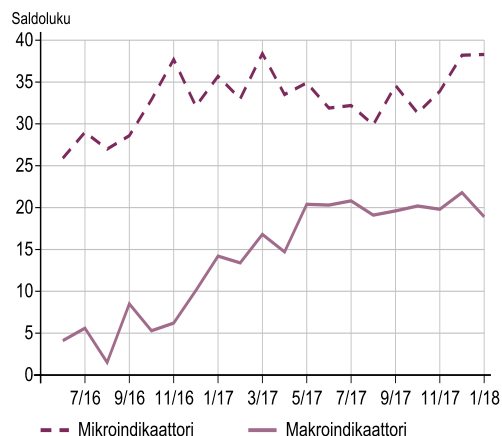
Pääkaupunkiseudulla kuluttajien mikroindikaattorin saldoluku sai tammikuussa arvon 38,3. Luku kuvaa yhdellä luvulla kuluttajan tulevaisuuden näkemyksiä sekä oman talouden että säästämismahdollisuuksien kehityksestä. Makroindikaattori sai tammikuussa arvon 32,2. Kyseinen saldoluku kuvaa kuluttajien näkemyksiä sekä työllisyystilanteen että koko maan talouden kehityksestä. Saldoluku on ollut ennätyskorkealla jo toukokuusta lähtien, ja vahva luottamus työllisyystilanteen paranemiseen säilyi loppuvuodestakin.

Kuluttajien luottamusindikaattori



Lähde: Tilastokeskus, kuluttajabarometri

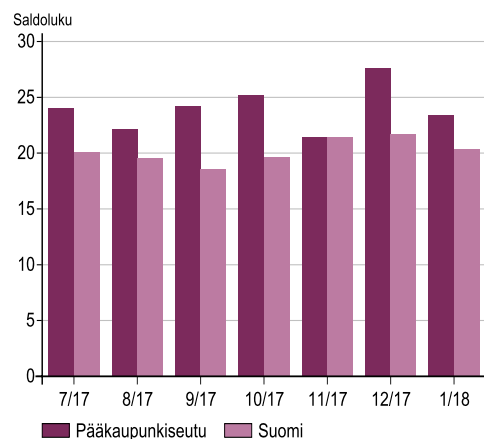
Kuluttajien luottamusindikaattori pääkaupunkiseudulla



Mikroindikaattori: Oma talous ja säästämismahdollisuudet
Makroindikaattori: Suomen talous ja työttömyyden kehitys

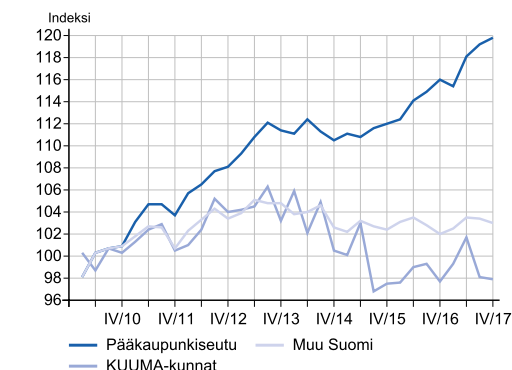
Lähde: Tilastokeskus, kuluttajabarometri

Kotitalouksien ennuste Suomen talouden kehityksestä seuraavien 12 kk:n aikana



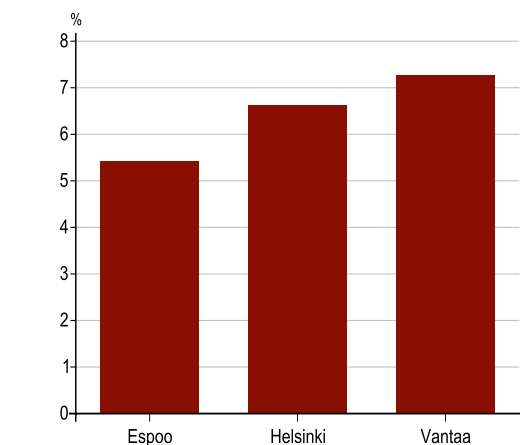
Lähde: Tilastokeskus, kuluttajabarometri

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat Indeksi (2010=100)



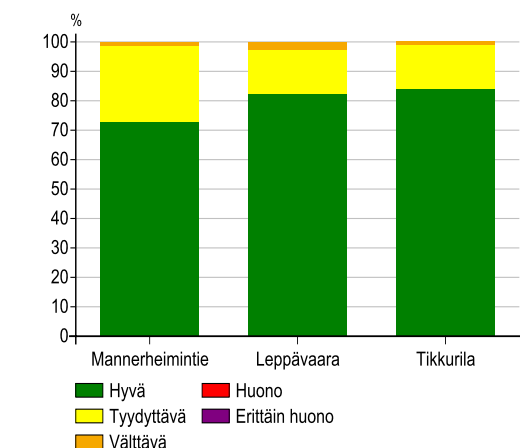
Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

Perustoimeentulotuen saajien osuus väestöstä Kausitasoitettu keskiarvo loka-joulukuussa 2017



Lähde: Kela

Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla Loka-joulukuussa 2017



Lähde: HSY

Asunto- ja toimitilamarkkinat

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnoissa nousua

Pääkaupunkiseudulla vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat viime vuoden loka-joulukuussa 3,3 prosenttia vuoden takaiseen tilanteeseen verrattuna ja keskimääräinen neliöhinta oli 4 020 euroa. Vuoteen 2010 nähden hinnat olivat nousseet 20 prosenttia. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisessa Suomessa asuntojen hinnat nousivat viime vuoden viimeisellä neljänneksellä vain prosentin edellisvuodesta ja keskimäärin neliöhinta oli 1 711 euroa. Vuoteen 2010 verrattuna nousua oli 3 prosenttia.

Voimakkainta vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen nousu oli Helsingissä, jossa ne olivat kasvaneet viime loka-joulukuussa 3,9 prosenttia edellisvuodesta. Espoossa lisäystä oli 1,9 prosenttia. Vantaalla hinnat nousivat 1,1 prosenttia vuoden 2016 viimeiseen neljänneksen verrattuna. KUUMA-kunnissa hinnat säilyivät samalla tasolla kuin vuotta aikaisemminkin ja keskimääräinen neliöhinta oli 1 946 euroa. Helsingissä se oli 4 569 euroa, Espoossa 3 315 ja Vantaalla 2 454 euroa. Pääkaupunkiseudun ulkopuolisessa Suomessa vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat eivät juuri muuttuneet edellisvuodesta, sillä lisäystä oli vain prosenti ja keskimääräinen neliöhinta oli 1 710 euroa.

Hyvinvointi

Perustoimeentulotukea sai pääkaupunkiseudulla noin 68 000 henkeä

Loka-joulukuussa perustoimeentulotukea sai Helsingissä keskimäärin 39 000, Vantaalla 15 000 ja Espoossa 14 100 henkilöä kuukaudessa. Helsingiläisten tuensaajien osuus pääkaupunkiseudun tuensaajista oli 57 prosenttia. Osuus kaupungin väestöstä oli korkein Vantaalla. Osa toimeentulotuen saajista sai myös kuntansa myöntämää täydentävää ja/tai ennaltaehkäisevää toimeentulotukea. Perustoimeentulotuen myöntäminen ja maksaminen siirtyivät kunnilta Kelan hoidettavaksi vuoden 2017 alussa eikä vertailukelpoista tietoa vuoden takaisesta tilanteesta siksi ole.

Liikenne ja ympäristö

Ilmanlaatu poikkeuksellisen hyvää

Loka-joulukuussa hyvän ilmanlaadun osuus kokonaisajasta kasvoi kaikilla mittauspisteillä, kun verrataan edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Samalla tyydyttävän ilmanlaadun osuus laski eikä huonoa ilmanlaatua mitattu lainkaan. Etenkin Mannerheimintieellä hyvän ilmanlaadun osuus kasvoi selvästi.

Loka-joulukuussa hyvän ilmanlaadun osuus kokonaisajasta oli Tikkurilassa keskimäärin 84 prosenttia, Leppävaarassa keskimäärin 82 prosenttia ja Mannerheimintieellä keskimäärin 73 prosenttia. Muina aikoina ilmanlaatu oli lähinnä tyydyttävää.

Mannerheimintien mittauspisteessä ilmanlaatu on viime vuosina ollut pääosin tyydyttävä, mutta viime vuonna hyvän ilmanlaadun osuus kokonaisajasta kasvoi tyydyttävää suuremmaksi. Leppävaarassa ja Tikkurilassa ilmanlaatu on vuodesta 2015 saakka ollut suurimman osan ajasta hyvä.

➡ Työmarkkinat

Työllisyys kääntyi kasvuun Helsingin seudulla

Työllisyys kääntyi kasvuun Helsingin seudulla loka–joulukuussa Tilastokeskuksen otospohjaisen työvoimatutkimuksen mukaan. Työllisiä oli nyt 3 prosenttia enemmän kuin edellisen vuoden vastaavan ajanjakson aikana, kun työikäisten 15–74-vuotiaiden määrä kasvoi samaan aikaan 1 prosentin verran. Koko maassa työllisten määrä kasvoi 2 prosenttia ja työikäisten määrä pysyi ennallaan.

Loka–joulukuussa 15–64-vuotiaiden työllisyysaste kääntyi nousuun Helsingin seudulla, kun koko maassa se on ollut lievässä kasvussa noin kahden viimeisen vuoden ajan. Työllisyysaste oli nyt Helsingin seudulla 74,3 prosenttia ja koko maassa 70,0 prosenttia 15–64-vuotiaista työikäisistä.

Valtion työntekijöitä aiempaa enemmän

Etenkin valtion työntekijöiden määrä kasvoi loka–joulukuussa sekä Helsingin seudulla että koko maassa, kun verrataan edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon. Tilastokeskuksen otospohjaisen työvoimatutkimuksen mukaan myös julkisella, kunnalla ja yksityisellä työskentelevien määrät kasvoivat.

Työllisten kokonaismäärä on Helsingin seudulla viimeisen vuoden aikana alkanut jälleen kasvaa, kun laskussa ollut yksityisen sektorin työntekijämäärä kääntyi kasvuun vuoden 2015 jälkimmäisellä puoliskolla. Vuoden 2017 aikana sekä Helsingin seudulla että koko maassa eniten kasvoi kuitenkin valtion työntekijöiden määrä. Esimerkiksi työ- ja elinkeinoministeriö on lisännyt työvoimaansa tekemään työttömien määräaikaishaastatteluita ja Kela käsittelemään toimeentulotukihakemuksia.

Avoimien työpaikkojen määrä jatkaa kasvuaan

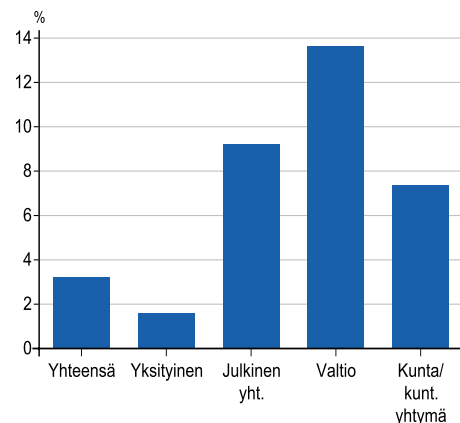
Helsingin seudun työ- ja elinkeinotoimistoissa oli viime vuodenvaihteessa 18 prosenttia enemmän avoimia työpaikkoja kuin edellisen vuoden vastaavan ajanjakson aikana. Koko maassa avoimien työpaikkojen määrä kasvoi 20 prosenttia. Jokaista avointa työpaikkaa kohden Helsingin seudulla oli noin 6 työtöntä työnhakijaa.

Työttömyysaste laskee edelleen työ- ja elinkeinoministeriön mukaan

Työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan työttömyysaste oli 9,6 prosenttia työvoimasta viime vuodenvaihteessa Helsingin seudulla. Työttömyysaste laski edellisvuodesta 1,8 prosenttiyksikköä. Työttömyysaste oli edellisvuotta matalampi sekä kaikissa pääkaupunkiseudun kunnissa

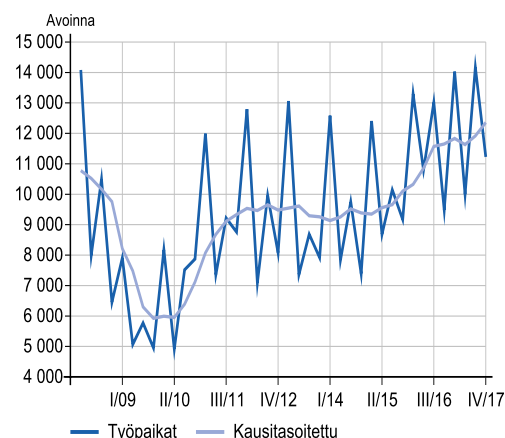
Työllinen työvoima työnantajaryhmittäin Helsingin seudulla

Muutos (%) edellisestä vuodesta



Lähde: Tilastokeskus, työvoimatutkimus

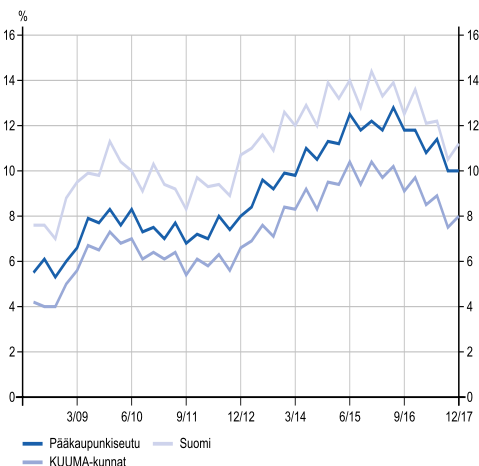
Avoimet työpaikat Helsingin seudun työ- ja elinkeinotoimistoissa



Lähde: Työ- ja elinkeinoministeriö

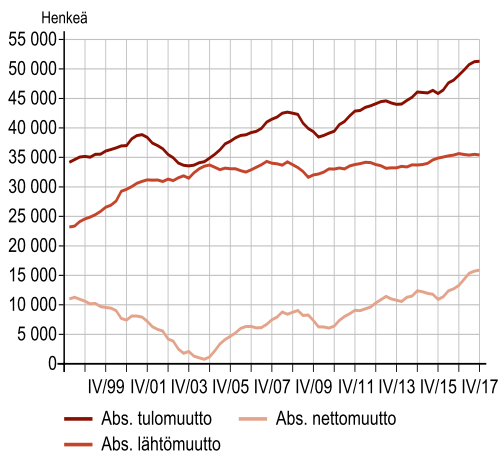
Työttömyysaste

Työ- ja elinkeinoministeriön mukaan



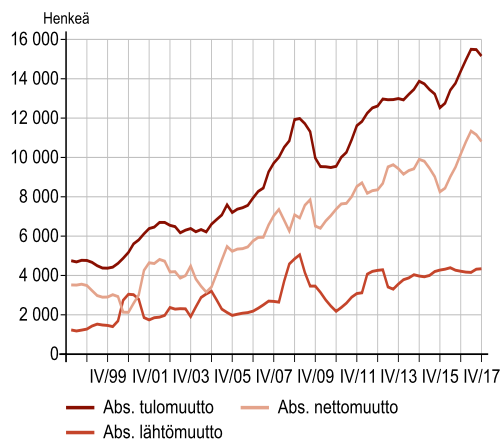
Lähde: Työ- ja elinkeinoministeriö

Väestön nettomuutto Helsingin seudulla Liukuva vuosisumma



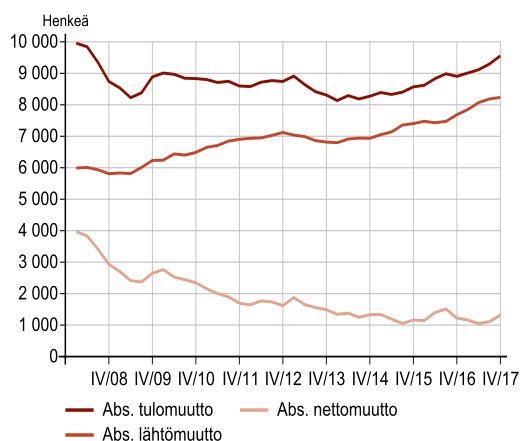
Lähde: Tilastokeskus

Ulkomaan kansalaisten nettomuutto Helsingin seudulla Liukuva vuosisumma



Lähde: Tilastokeskus

Muuttoliike pääkaupunkiseudulta KUUMA-kuntiin Liukuva vuosisumma



Tulomuutto KUUMA-kuntiin, lähtömuutto KUUMA-kunnista
Lähde: Tilastokeskus

että KUUMA-kunnissa. Koko maassa työttömyysaste laski 2,4 prosenttiyksikköä 11,2 prosenttiin työvoimasta. Tiedot kootaan kuukausittain työ- ja elinkeinotoimistojen rekisteristä.

➔ Väestö

Helsingin seudun väestönkasvu kiihtyi

Ennakkotietojen mukaan Helsingin seudulla asui vuoden 2017 lopussa noin 1 477 030 henkeä. Seudun väestö kasvoi vuoden aikana 20 410 hengellä eli 1,4 prosenttia. Etenkin Helsingin väestönkasvu kiihtyi edellisvuodesta. Espoon ja Vantaan suhteellinen väestönkasvu oli kuitenkin Helsinkiä suurempaa. Helsingin seudun ulkopuolisessa Suomessa väestö väheni -0,2 prosenttia.

Vuonna 2017 Helsingin seutu sai ennakkotietojen mukaan muuttovoittoa 15 890 henkeä, mikä oli 20 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna. Myös seudun ulkopuolinen Suomi sai muuttovoittoa aiempaa enemmän.

Ulkomaan kansalaisten muuttovoitto kasvoi Helsingissä ja Espoossa

Vuonna 2017 ulkomaan kansalaisia muutti Helsingin seudulle noin 10 820 henkeä enemmän kuin seudulta pois. Ennakkotietojen mukaan seudun saama muuttovoitto kasvoi 6 prosenttia, sillä tulomuuttojen määrä kasvoi poismuuttoja enemmän. Sen sijaan muualla maassa ulkomaan kansalaisten muuttovoitto laski 23 prosenttia vuoden 2016 ennätyslukemista 7 110 henkeen.

Vuonna 2017 ulkomaan kansalaisten muuttovoitto kasvoi etenkin Helsingissä mutta myös Espoossa, kun taas Vantaalla ja KUUMA-kunnissa muuttovoitto kutistui edellisvuodesta. Ulkomaan kansalaisten muuttovoitto oli Helsingissä 4 980 henkeä, Espoossa 2 560 henkeä, Vantaalla 2 190 henkeä ja KUUMA-kunnissa 1 050 henkeä. Ulkomaan kansalaiset muuttavat seudulle muualta maasta tai ulkomailta.

KUUMA-kuntien muuttovoitto pääkaupunkiseudulta kääntyi kasvuun

Vuonna 2017 KUUMA-kunnat saivat 1 300 asukasta muuttovoittoa muista Helsingin seudun kunnista. Ennakkotietojen mukaan muuttovoitto oli 100 henkeä enemmän kuin edellisvuonna. Sen sijaan Helsinki sai seudun sisäisessä muuttoliikkeessä tappiota -1 090 henkeä ja Espoo -250 henkeä, mutta Vantaa nettosi 130 asukasta. Vantaan muuttovoitto oli kuitenkin selvästi edellisvuotta vähäisempää, sillä Vantaalta muutettiin aiempaa enemmän pois. Sen sijaan Helsingin muuttotappio puolittui edellisvuodesta, koska kaupunkiin muutettiin edellisvuotta enemmän. Helsingin muuttotappion kutistumista saattaa selittää se, että turvapaikanhakijoita siirtyi seudun vastaanottokeskuksista Helsinkiin.

KUUMA-kunnat ovat saaneet muuttovoittoa pääkaupunkiseudulta koko 2000-luvun ajan, mutta nettomuutto pienentyi vuosina 2007–2016. Vuoden 2017 aikana liikehdintä pääkaupunkiseudun ja KUUMA-kuntien välillä on vilkastunut.

Uudistuotanto vakauttaa pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoita

Lauri Vuori

Ekonomisti

Pellervon taloustutkimus PTT

Asuntomarkkinoiden kahtiajako on voimistunut Suomessa. Samaan aikaan kun pienten kerrostaloasuntojen hinnat nousevat jyrkästi pääkaupunkiseudulla, on omakotitaloaan ollut vaikea saada kaupaksi kasvukeskusten ulkopuolella.

Helsingissä asuntojen hinnat ovat nousseet huomattavasti muuta maata nopeammin. Tämän lisäksi pienten asuntojen hinnat ovat eriytyneet yleisestä hintakehityksestä. Erityisen nopeaa hintojen nousu on ollut Helsingin yksioissa, mutta myös kaksioiden hinnat ovat nousseet ripeästi. Hintaerot repesivät selvimmin vuoden 2012 alussa. Euroalueen velkakriisin myötä laskeneet rahoituskulut lisäsivät sijoittajakysyntää erityisesti pieniin kerrostaloasuntoihin kasvukeskusten asuntomarkkinoilla.

Vuonna 2017 Helsingin sisällä hintojen eriytyminen jatkui: erityisesti yksiöt ja kaksiot kasvattivat eroa isompiin asuntoihin nähden. Helsingin sisäisten hintaerojen kehitys jää kuitenkin vaatimattomaksi, kun vertailu tehdään muuhun Suomeen nähden. Helsingin hintaerot muuhun Suomeen verrattuna kasvoivat selvästi vuonna 2017.

Pienimmät asunnot ovat kasvattaneet suosiotaan myös muualla Suomessa. Kaikissa kasvavissa kaupungeissa pienten asuntojen hinnat ovat nousseet muita asuntoja nopeammin. Kaiken kaikkiaan esimerkiksi yksioiden hinnat ovat muualla Suomessa nousseet vuosina 2010–2017 keskimäärin kuitenkin vain hieman yli 1 prosentin vuodessa. Pääkaupunkiseudulla yksioissa keskimäärin nousua on ollut hieman yli 5 prosenttia vuodessa.

Helsingin neljällä osa-alueella hintojen kehityksessä ei ole kovinkaan suuria eroja viime vuosina. Ainoastaan itäisellä Helsinki 4 -alueella hintojen kehitys on jää-

nyt hieman muista osa-alueista. Hinnat ovat tälläkin osa-alueella nousseet muuta Suomea voimakkaammin.

Sekä matala korkotaso että työllisyyden kasvu ovat näkyneet kuluttajien luottamuksessa ja tukeneet asuntojen hintojen nousua. Työttömyysasteet ovat suurimpien kaupunkien alueilla kääntyneet laskuun. Lisäksi kotitalouksien käytettävissä olevat tulot ja ostovoima alkavat nousta taas nopeammin.

Viimeisen kymmenen vuoden aikana asuntojen hintojen nousu on Helsingissä ollut selkeästi tulokehitystä nopeampaa. Kerrostaloasuntojen neliöhinta suhteessa kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin ylitti vuonna 2017 jo 10 prosentin rajan. Samansuuntainen kehitys jatkuu myös vuonna 2018, vaikkakin tulokehityksen parantaminen loiventaa nousua.

Neliöhinnan suhde käytettävissä oleviin tuloihin kasvaa myös Espoossa ja Vantaalla. Espoossa hintojen suhde on hieman yli 6 prosenttia ja Vantaalla hieman alle 6 prosenttia tuloista. Muissa suurimmissa kaupungeissa hintojen suhde tuloihin on ollut noin 5–7 prosentin välillä.

Vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet voimakkaasti 2010-luvulla. Vuokrien nousu on ollut selkeästi asuntojen hintojen ja muiden kuluttajahintojen nousua ripeämpää. Alueelliset erot vapaarahoitteisten vuokrien kehityksessä ovat kuitenkin kaventumassa.

Vantaalla vuokrien nousu oli pitkään nopeampaa kuin muissa kaupungeissa. Vantaa on kuitenkin hyvä esimerkki siitä, miten asuntotarjonnan voimakas kasvu on tehnyt vuokrakehityksestä maltillisempaa. Viime vuonna vuokrat nousivat suurista kaupungeista eniten Helsingissä (3,2 prosenttia), muualla vuokrakehitys oli melko tasaista.

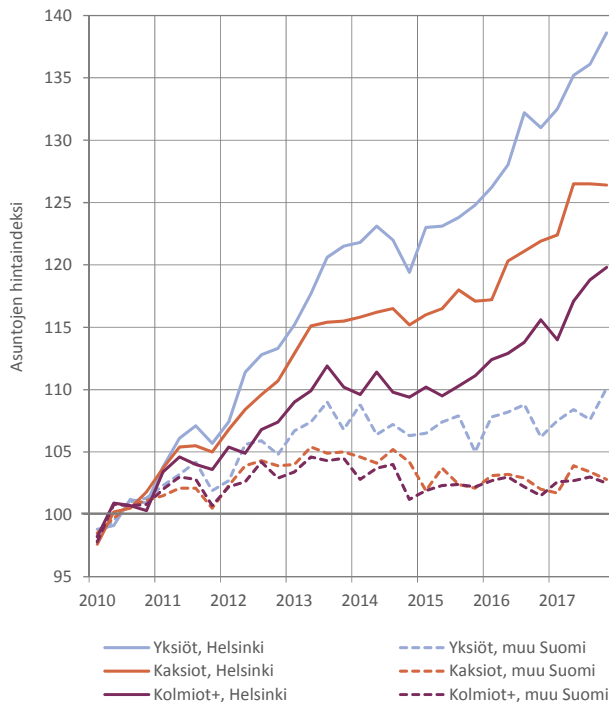
Verrattuna vuokrien kehitykseen on asuntojen hintakehitys viime vuosien aikana ollut kuitenkin maltillista, mikä yhdessä matalan korkotason kanssa näkyy pienempinä lainanhoitokuluina. Omistusasumisen kustannus suhteessa vuokralla asumisen kustannukseen eroaa selvästi kaupungeittain. Suhde on suurista kaupungeista suurin Oulussa (64 prosenttia) ja pienin Helsingissä (50 prosenttia). Kaupunkien väliset erot selittyvät pitkälti eroilla vuokrakehityksessä. Espoossa suhde on ollut viime vuosina noin 55 prosentin tasolla ja Vantaalla hieman alempana 53 prosentin tasolla.

Hintakehityksen erot suurimpien kaupunkien välillä ovat yhä merkittäviä, joskin erot ovat hieman tasoittumassa. Nopeinta hintojen nousu oli viime vuonna Helsingissä, Espoossa ja Turussa. Väestönkasvu keskittyy edelleen juuri näille alueille, mikä näkyy myös voimakkaampana asuntojen hintojen nousuna.

Yhä merkittävämmäksi ilmiöksi asuntomarkkinoilla tulee rakenteellinen siirtymä, kun kotitaloudet, lapsiperheet mukaan luettuina, hakeutuvat kaupunkien keskus- toihin. Lisäksi asuntosijoittajien aktiivinen toiminta pitää yllä voimakasta kysyntää asuntomarkkinoilla. Sijoittajien kiinnostus on kuitenkin siirtynyt pääkaupunkiseudulta myös muihin kasvaviin kaupunkeihin.

Asuntojen hintojen nousua hillitsee tarjonnan kasvu rakentamisen jatkuessa edelleen vahvana. Helsingin seudulla valmistuneissa asunnoissa päästään MAL-tavoitteiden mukaisiin tuotantomääriin, noin 15 000 asuntoon, ensi kertaa sopimusvuosina. Lupamäärät ja aloitukset ennakoivat valmistuvien asuntojen määrän kasvua entisestään tänä ja ensi vuonna. Riittävä uudistotuotannon määrä pitää asuntomarkkinat vakaana myös lähivuosina pääkaupunkiseudulla.

Kuvio 1. Vanhojen kerrostalosasuntojen hintakehitys asunnon koon suhteen



Länsimetron asuntomarkkinavaikutukset

Oskari Harjunen

Erikoistutkija

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia
kaupunkitutkimus ja -tilastot

Länsimetron kaltaisella liikenneinvestoinnilla on lukuisia erilaisia vaikutuksia, jotka heijastuvat asukkaiden hyvinvointiin uusien asemien läheisyydessä. Osa vaikutuksista nostaa asukkaiden hyvinvointia ja toiset vastaavasti tuottavat harmia. Kaikkien vaikutusten tunnistaminen on käytännössä mahdotonta, mutta asuntojen hinnat paljastavat yhdessä hyvän koeasetelman kanssa lähialueiden asukkaiden kohtaaman kokonaisvaikutuksen asunnonostajien maksuhalukkuuden kautta.

Metron ilmeisin vaikutus on saavutettavuuden parantuminen uusien asemien läheisyydessä. Saavutettavuuden parantuminen vaikuttaa suoraan alueella asuvien ihmisiin laskien näiden matkustusaikaa esimerkiksi töihin ja harrastusten pariin, mikä nostaa asuntojen hintatasoa. Suoran saavutettavuusvaikutuksen lisäksi metron investoinnilla on kuitenkin myös useita epäsuoria vaikutuksia. Saavutettavuuden parantuessa asemien lähialueiden kaupunkirakennetta voidaan tiivistää, mikä tuo alueelle lisää asukkaita, palveluita sekä investointeja, jotka nostavat näiden alueiden haluttavuutta ja asuntojen hintatasoa. Asemienseutujen kautta kulkevien liityntämatkailaisten suuri määrä voi edelleen lisätä palvelutarjontaa ruokkien positiivista hintakehitystä. Toisaalta asemien seuduilla asuvien ja ohikulkumatalla olevien suuri määrä voi johtaa myös alueen houkuttelevuuden heikkeneemiseen, mikäli suuret ihmisvirrat ruuhkauttavat palveluita tai liikennettä tai aiheuttavat yleistä levottomuutta tai jopa rikollisuuden lisääntymistä asemien seuduilla.

Vastaavasti liityntäliikennealueilla saavutettavuus saa kaksi erilaista ulottuvuutta. Metrouudistuksen yhteydessä toteutettava liikennejärjestelmän uudistus, jossa en-

tiset suorat bussiyhteydet korvataan liityntäliikenteellä, voi heikentää Helsingin keskustan saavutettavuutta joillakin alueilla. Toisaalta uusi metrolinja todennäköisesti parantaa myös näiden alueiden yleistä saavutettavuutta, mikä vastaavasti nostaa asuntojen hintoja. Tämän lisäksi metroa seuraava kaupunkirakenteen kehitys tuo enemmän lähipalveluita sekä työpaikkoja metroasemien läheisyyteen, jolloin keskustan saavutettavuuden painoarvo voi pienentyä. Vastakkaisten vaikutusten takia on epäselvää, kuinka saavutettavuuden muutokset lopulta vaikuttavat asuntojen hintoihin liityntäliikennealueilla.

Tuore tutkimukseni paljastaa, että asuntojen hinnat ovat reagoineet Länsimetron tuomaan muutokseen jo tämän rakentamisaikana eli asuntomarkkinat ovat ennakoineet metron tuomat uudistukset. Asuntojen hinnat ovat nousseet keskimäärin noin neljä prosenttia 800 metrin säteellä uusista metroasemista. Kauempana länsimetro ei ole vaikuttanut asuntojen hintoihin. Tämä siis tarkoittaa sitä, että metron hyödyt dominoivat metron tuomia haittoja tulevien metroasemien lähetyvillä, kun taas kauempana nämä vaikutukset ovat tasapainossa.

Tutkimukseni perustuu tuhansien yksittäisten asunto-kauppojen tilastolliseen analyysiin vuosina 2003–2016. Vertailin metroasemien läheisyydessä sijaitsevien asuntojen kauppahintoja sellaisiin verrokkauppoihin, joihin metrolla ei ollut vaikutusta. Käytetyn tutkimusasetelman vahvuus on siinä, että siinä tarkastellaan asunnon ostajien todellisia valintoja. Näiden valintojen takana on perheiden kohtaamat todelliset budjettirajoitteet sekä tarkka harkinta asunnon ja asuinpaikan ominaisuuksista. Esimerkiksi kyselytutkimuksilla olisi hyvin vaikeaa selvittää perheiden todellisia arvostuksia liikenneinvestoinnin suhteen. Vaikka kyselytutkimuksilla saataisiinkin selville, että kohdealueiden perheet arvostavat länsimetron tuomaa uudistusta, niillä ei voida kuitenkaan uskottavasti vastata siihen, kuinka paljon kyseiset perheet olisivat valmiita maksamaan uudistuksesta.

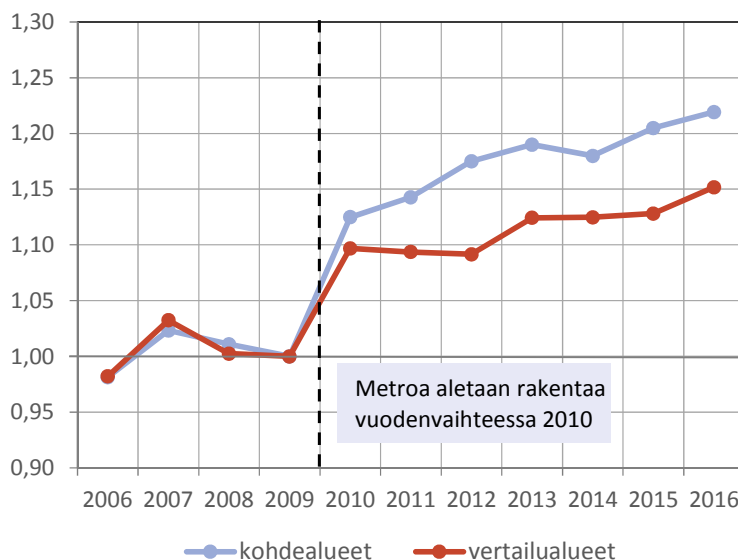
Tutkimuksessani pystyttiin osoittamaan, että hintojen nousu metroasemien läheisyydessä johtui nimenomaan metron rakentamisesta ja että muut asuntojen hintoihin vaikuttavat tekijät pystyttiin kontrolloimaan koeasetelman avulla. Vuosittaisten neliöhintojen kuvaajasta voidaan havaita (ks. kuvio 1.), että asuntojen hinnat kehittyivät kohde- ja vertailuryhmän välillä hyvin samankaltaisesti vuoteen 2009 saakka. Vastaavasti hintatrendit erkanevat nopeasti toisistaan muutaman vuoden sisällä siitä, kun metroa aletaan rakentaa vuodenvaihteessa 2010. Kohdealueille syntyvä positiivinen hintavaikutus metron rakentamisen alettua on vahva osoitus siitä, että havaittu hintaero johtuu nimenomaan metron vaikutuksesta. Vaikka tässä vaiheessa kyseessä on vain markkinoiden ennakointi, vaikutukset asuntojen hintoihin kuitenkin paljastavat sen, että metrosta odotetaan selviä hyötyjä uusien asemien lähialueilla. Eivät asunnon ostajat olisi muuten valmiita maksamaan asunnoista enemmän metron läheisyydessä.

Länsimetrolla on ollut suuri vaikutus olemassa olevan asuntokannan kokonaisarvoon jo ennen sen avaamista, koska kaupunkirakenne lähellä uusia metroasemia on jo entuudestaan kohtalaisen tiheää. Metron lähialueiden asuntokannan arvo on noussut metron vaikutuksesta

lähes 300 miljoonaa euroa. Toisaalta saavutettavuuden parantuminen mahdollistaa asemien seutujen täydennysrakentamisen, joka lisää huomattavasti metron tuottamia kokonaishyötyjä. Tässä kohtaa on kuitenkin tärkeää muistaa, että metron kaltaiseen liikenneinvestointiin liittyy suuri määrä potentiaalisia hyötyjä eikä kohdealueiden asukkaiden kokeman hyödyn määrittäminen riitä metroinvestoinnin kannattavuuden arvioimiseen. Tähän tarvittaisiin tietoja koko yhteiskunnan kokonaishyödyistä, johon kuuluu asuntomarkkinavaikutusten lisäksi myös muita vaikutuksia, jotka voivat ilmetä paikallisesti tai laajemmin koko kaupunkialueen tasolla muun muassa yritysten tuottavuudessa, työmarkkinoilla, hyödykemarkkinoilla ja toimitilamarkkinoilla.

Tutkimuksen tuloksia voidaan hyödyntää vaikutusarvioiden lisäksi suoraan kaupunkirakenteen suunnittelussa varsinkin länsimetron ja sen jatkeen asemien lähiseutujen kehittämisessä. Tulosten perusteella kaupunkirakennetta tulisi kehittää ja tiivistää kävelymatkan etäisyydellä uusista metroasemista, jotta maan arvon nousun saataisiin hyödynnettyä mahdollisimman tehokkaasti.

Kuvio 1. Asuntojen neliöhintaindeksit kohdealueilla ja vertailualueilla¹. Indeksin arvo vuonna 2009=1.



¹Kohdealueet sijaitsevat metroasemien läheisyydessä. Vertailualueina käytettiin Helsingin ja Espoon paikallisjuna-asemien läheisyydessä olevia naapurustoja pois lukien Helsingin kantakaupunki.

➔ Info

Helsingin seutu:

Pääkaupunkiseutu ja KUUMA-kunnat

Pääkaupunkiseutu:

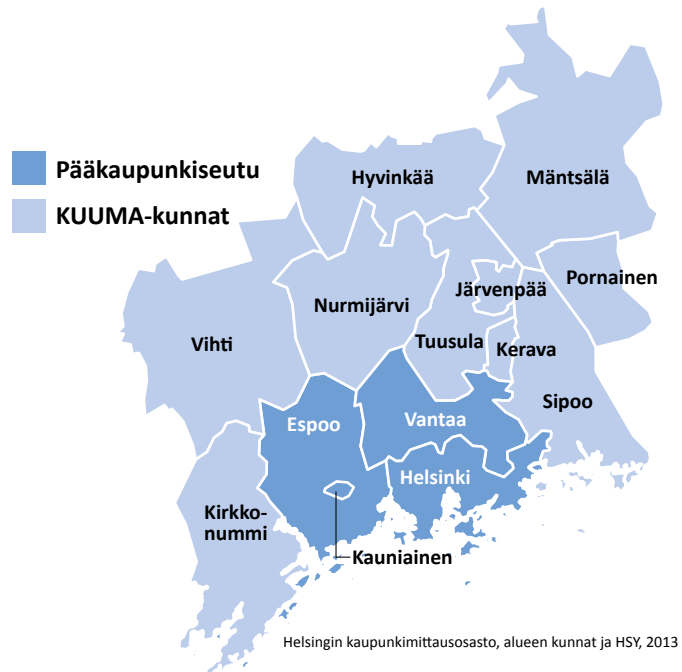
Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa

KUUMA-kunnat:

Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Uusimaa:

Uudenmaan maakunta



Julkaisun tuotannon, asuntomarkkinoiden, rikollisuuden, matkailijoiden yöpymisten ja väestön luvut ovat ennakkotietoja, jotka tarkentuvat lopullisiin tilastoihin.

Käsitteitä

Asunnon ostoaikomukset

Niiden kotitalouksien osuus, jotka aikovat ostaa asunnon varmasti tai mahdollisesti seuraavan vuoden aikana.

Ilmanlaatuindeksi

Perustuu HSY:n kehittämään indeksiin, joka lasketaan tunneittain. Huomioon otetaan rikkidioksidin, typpi-dioksidin, hiilimonoksidin, otsonin, hengitettävien hiukkasten ja pienhiukkasten pitoisuudet, joille määritetään ali-indeksi. Näistä korkein määrittelee ilmanlaatuindeksin arvon mittausasemalla. Indeksien arvot on jaettu viiteen ilmanlaatuiluokkaan hyvistä erittäin huonoon.

Pitkäaikainen keskiarvo

Summataan tietyn ajanjakson neljännesten arvot ja jaetaan luku neljännesten lukumäärällä.

Saldoluku

Saldoluvulla kuvataan odotuksia suhdanne- ja kuluttajabarometrissä. Luku saadaan, kun myönteisten vastausten prosenttiosuuksista vähennetään kielteisten vastausten prosenttiosuudet. Positiivinen luku kuvaa myönteisiä odotuksia.

Toimeentulotuki

Toimeentulotuki on sosiaalihuoltoon kuuluva viimesijainen taloudellinen tuki, jonka tarkoituksena on turvata henkilön ja perheen toimeentulo ja edistää itsenäistä selviytymistä. Toimeentulotuen määrä määräytyy asiakkaan välttämättömien menojen mukaan. Perustoimeentulotuen myöntäminen ja maksaminen siirtyivät kunnilta Kelan hoidettavaksi vuoden 2017 alussa.

Tuotanto

Kuvaa alueen yritysten ja muiden yhteisöjen tuotannollista aktiviteettia.

1) Helsingin seutu: Toimialoittaisten tuotannon kehitystä ennakoivien indikaattorien perusteella konstruoitu Helsingin seudun tuotannon ennakoiva kuvaaja. Tuorein katsauksessa esitettävä tieto perustuu indikaattoreiden ennakkoarvioihin. Tietolähde: Kaupunkitutkimus TA Oy.

2) Suomi: Tilastokeskuksen kansantalouden neljännesvuositilinpäiden bruttokansantuote kiintein hinnoin. Tuorein neljännes on Tilastokeskuksen julkaisema kokonaistuotannon ennakkotieto.

Työnvälitystilasto

Työ- ja elinkeinoministeriön (TEM) tilasto, joka perustuu työnhakijoiden rekisteriin.

Työttömyysaste

Työttömien osuus työvoimasta. Tilastokeskuksen työttömyysaste perustuu työvoimatutkimukseen ja työ- ja elinkeinoministeriön työttömyysaste työnvälitystilastoon, minkä vuoksi ne poikkeavat jonkin verran toisistaan.

Työvoimatutkimus

Tilastokeskuksen otospohjainen kuukausittain tehtävä haastattelututkimus. Työllisyyttä koskevissa toimialoitaisissa tiedoissa on pienten toimialojen kohdalla suurehko virhemarginaali.

Väestö 31.12.2017*	Helsinki	Espoo	Vantaa	Helsingin seutu	Uusimaa	Suomi
Väkiluku	644 790	279 280	223 110	1 477 030	1 657 640	5 516 220
Väestönmuutos vuoden alusta	9 610	4 700	3 770	20 410	19 350	12 930
Väestönmuutos, %	1,5	1,7	1,7	1,4	1,2	0,2
Muuttovoitto	8 360	3 200	2 630	15 890	15 340	16 990

Työmarkkinat IV/2017

Työlliset (TK)	..	..	..	750 100	833 800	2 485 600
Muutos vuoden takaisesta, %	..	..	..	3,2	3,5	2,4
Työttömät (TEM, 12/17)	35 470	12 130	11 590	72 330	80 750	295 520
Työttömyysaste, % (TEM, 12/17)	10,5	8,6	10,1	9,6	9,6	11,2
Työllisyysaste, % (TK)	..	..	..	74,3	74,2	70,0

Hyvinvointi IV/2017

Yleisen asumistuen saajat (12/17)	65 240	18 700	16 860	114 300	121 530	381 530
Muutos vuoden takaisesta, %	47,8**	43,2**	23,2**	39,0**	37,5**	42,7**
Kotihoidontuen saajat	7 580	3 870	3 100	18 240	19 990	57 820
Muutos vuoden takaisesta, %	-4,8	-3,3	-3,3	-4,7	-4,6	-6,6
Toimeentulotuen saajat	38 990	14 070	14 970	78 820	84 750	211 060

*Ennakkotieto.

**Opiskelijat siirtyivät asumistuen piiriin syksyllä 2017.

Helsingin Seudun Suunnat

Helsingin Seudun Suunnat antaa ajankohtaista tietoa seudun kehityksestä. Verkkosivusto päivittyy jatkuvasti, ja painettu julkaisu ilmestyy neljä kertaa vuodessa.

Jatkuvasti päivittyvä verkkosivusto:

www.helsinginseudunsuunnat.fi

Ilmestyy vuonna 2018

sähköisenä viikolla 11, 25, 38, 51
ja painettuna viikolla 13, 27, 40, 52

Toimitus ja julkaisija

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,
kaupunkitutkimus ja -tilastot

PL 5500

Helsingin kaupunki

00099 Helsingin kaupunki

Lisätietoja

Jenni Erjansola

p. 09 310 36365

seudunsuunnat@hel.fi

ISSN 1455-819X (painettu)

ISSN 1796-7287 (verkossa)

HSS
vuodesta
1996

Kustantajat

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut
-kuntayhtymä HSY

Helsingin kaupunki,
kaupunginkanslia,
kaupunkitutkimus-
ja -tilastot

Espoon kaupunki,
strategiayksikkö

Vantaan tieto-
palveluyksikkö

Uudenmaan liitto

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus (ELY)

Helsingin seudun
kauppakamari