

newsec

Järvenpään asuntomarkkinoiden analyysi

27.9.2023



Työn tausta

Järvenpään asuntopoliittiseen ohjelmaan ollaan esittämässä muutoksia markkinoiden reguloimiseksi. Esitetyt muutokset ovat seuraavat:

Esitetty muutos nro 1.

- Kerrostalojen uudistuotannossa yksiöitä saa olla enintään 27 prosenttia asunnoista. Kolmioita tai tätä isompia asuntoja tulee vähintään olla 30 prosenttia asunnoista, minkä lisäksi näiden asuntojen keskikoko tulee olla vähintään 90 neliometriä. Lisäksi uudistuotannon kerros- ja luhtitaloasuntojen keskipinta-alan tulee olla kaikissa hankkeissa vähintään 55 m².

Esitetty muutos nro 2.

- Kaikkia Järvenpään alueita kehitetään tasapuolisesti. Vuokra-asumisen määrä ja sijoittuminen suunnitellaan siten, ettei Järvenpään synny vuokra-asuntokeskittymiä. Kerros- ja luhtitalorakentamisen uudishankkeissa enintään 30 % saa olla vuokra-asuntotuotantoa.

Molemmat muutokset on tarkoitus kattaa koskemaan sekä kaupungin omistamia tontteja että yksityisten tontteja, ts. muutoksien on tarkoitus koskea rakentamista maan omistusoloista riippumatta.

Muutokset ja niitä koskeva analyysi tässä selvityksessä koskevat pelkästään kerrostalo- ja luhtitalojen (AK) tuotantoa.



Työn tausta

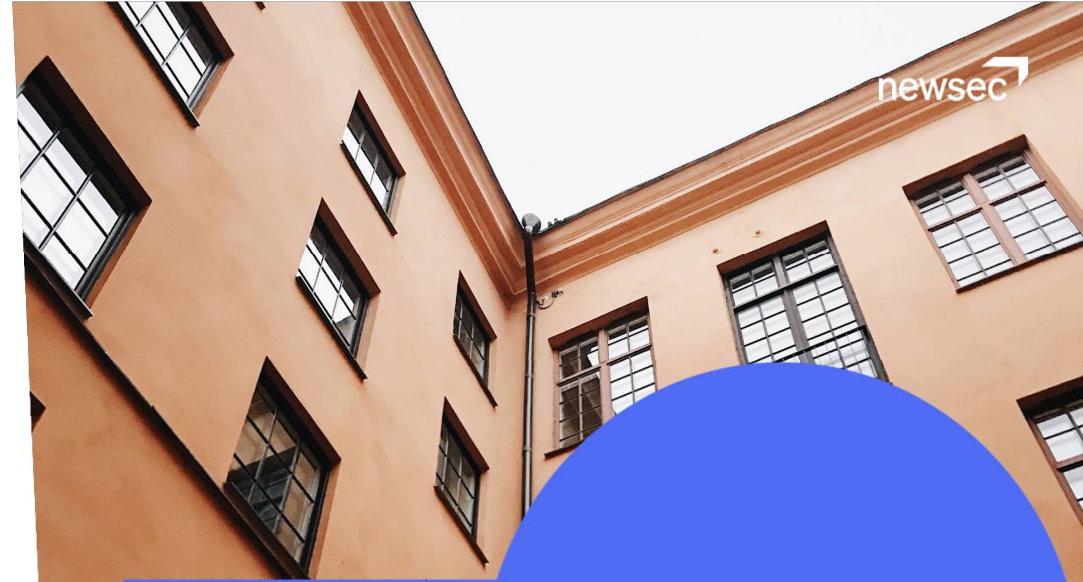
Newsec Advisory Finland Oy (Newsec) on analysoinut Järvenpään kaupungin toimeksiannosta kaupungin sisäisen päätöksenteon tueksi edellä mainittujen muutosten vaikutusta asuntomarkkinoille. Työssä on haettu muutoksiin liittyen vastauksia seuraaviin kysymyksiin.

Esitetty **muutos nro 1** ja sitä koskevat kysymykset:

- Näkemys siitä, voivatko kerrostalohankkeet toteutua muutosesityksen mukaisina?
- Miten muutoksen voidaan arvioida vaikuttavan kerrostalotonttien hintaan, mikäli se tehdään pakolliseksi vaatimukseksi jokaiseen hankkeeseen esimerkiksi rakennusjärjestyksen kautta?

Esitetty **muutos nro 2** ja sitä koskevat kysymykset :

- Miten hallintamuodon keskittäminen omistusasuntopainotteiseksi vaikuttaa a.) kerrostalotonttien hintaan, b.) rakentamishankkeiden käynnistämiseen ja c.) aikatauluun?
- Miten muutokset vaikuttavat kokonaisuudessaan Järvenpään juuri hyväksytyyn kaupunkistrategiaan, jossa tavoitteena on jatkossakin kasvaa noin 1,8 % vuosivauhtia?



Asiakas:

Järvenpään kaupunki, **Juhana Hiironen**



Newsec työryhmä

- Head of Research **Valtteri Vuorio**
- Head of Residential Properties Management **Sanna Lehikoinen**
- Commercial Brokerage Analyst **Jere Talla**
- Commercial Brokerage Director **Kalle Jaskara**
- Senior Property Development Manager **Elina Sillanpää**
- Valuation Associate **Olli Vuorinen**
- Valuation Associate **Viivi Helanne**
- Valuation Director **Nina Rautjärvi**
- Valuation Senior Director **Juha Nummi.**

Asuntomarkkinat

Tilastokeskuksen mukaan vuokra-asumisen suosio on kasvanut erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Nykyinen korkotilanne lisää vuokra-asumisen suosiota

Asuntojen hinnan noustessa yli 300 000 €:n, ostajien määrä pienenee huomattavasti

Asuntomarkkinoilla vuokra-asuntojen ja omistusasuntojen kysyntä on supistunut huomattavasti kesän 2023 aikana johtuen mm. yksittäisten asunnon ostajien sekä suurien asuntosijoittajien näkökulmasta pankkilainojen korkojen noususta sekä asumisen kulujen yleisestä kasvusta sekä rakennusliikkeiden näkökulmasta rakennuskustannusten noususta, sijoittajien tarjoamien hintojen laskusta sekä asuntojen kysynnän romahtamisesta.

Isoista rakennusliikkeistä osa on jo lopettanut asuntotuotannon osassa maakuntakeskuksista ja osa miettii lopettamista.

Vuonna 2023 asuntojen aloitusten ennustetaan jäävän alle 20 000 asuntoon.

Haasteiden ennustetaan jatkuvan seuraavan vuoden aikana ja rakentumisen palautuvan ennalleen vuosien 2025 – 2026 aikana.

Asuntomarkkinoiden trendejä

- **Kaupungistuminen jatkuu ja erityisesti Uudenmaan alueen väestö kasvaa**
- **Asuntokuntien koko on pieni**
- **Vuokra-asumisen suosio kasvaa**

Asuntomarkkinat

Nykyisessä taloudellisessa tilanteessa on sekä omistus- että sijoitusasuntotuotanto suurien vaikeuksien edessä. Rahoitus muodostuu ongelmaksi molemmissa muodoissa.

Kolmen kerrostalon hankkeessa omistusasuntovaateen ollessa 70%, riippumatta talojen koosta jää ainoaksi mahdollisuudeksi tehdä kaikki kolme taloa omistusasunnoiksi, mikä hidastaa tai mahdollisesti jopa estää alueiden tehokasta rakentamista. Pankkien lainoituksen kiristyessä, tulee edellisen talon olla myyty kunnes uudelle saa rahoitusta. Rahoitusta varten tulee myyntiaste olla noin 70% ennen lainoituksen saamista, jolloin käytännössä kaksi taloa tulee olla kokonaan myytynä, ennen rakentamisen alkamista. Koska asuntojen ostajien tahto sitoutua aikaisessa vaiheessa on alhainen, rakentaminen voi mahdollisesti pysähtyä pitkäksi aikaa mikäli kohdetta ei ole mahdollisuutta myydä vaihtoehtona institutionaalisille sijoittajille. Vuokra-asuntojen määrän rajoittaminen 30 %:iin ei edistä merkittävien uudisrakennusalueiden toteutumista eikä siten tue Järvenpään kasvustrategiaa.

Rakennusliikkeet tarkastelevat aikaisempaa tarkemmin mihin hankkeisiin osallistuvat, mikä näkyy tontinluovutuskilpailuihin osallistuvien määrässä sekä kilpailutettavien tonttien tonttihinnoissa.

Asuntomarkkinat

Asuntojen koon kasvaessa neliöhinta laskee, kokonaishinta nousee, kysyntä on rajallisempaa, myynti vaikeutuu ja myyntiaika pitenee.

Raklin tutkimuksen mukaan keskikoon kasvaessa 40 m² -> 55 m² hankintahinta on 7 % alhaisempi, jolloin hankkeen katevaatimus nousisi mahdollisesti 30%:iin.

Sijoittajien näkökulmasta asuntojen koon kasvaessa ja määrän laskiessa, vuokratuotto suhteessa hankintahintaan laskee.

Rakennusliikkeiden näkökulmasta vuokrat alohankkeen myynnistä saatavan hinnan laskiessa, myös hankkeen kustannusten tulee joustaa alaspäin, mikä heijastuu myös tontista maksettavaan hintaan.

Järvenpään asuntomarkkinat

Järvenpään asuntomarkkinoille on kohdistunut hyvin kysyntää rakennusliikkeiden ja asuntosijoittajien taholta

Järvenpäässä toteutuneiden kerrostalohuoneistojen

- kauppojen perusteella asunnon keskimääräinen koko on noin 46 h-m².
- kaupoista noin 35 % on ollut yksiöitä.
- kaupoista on noin 30 % on ollut 3 h – asuntoja joiden keskikoko on ollut 60 h-m². Tätä huoneluvultaan isompien huoneistojen kauppvoja on kerrostalotuotannosta vain pieni osa.

Järvenpää on kasvukuntia, rakennusliikkeiden näkökulmasta asunnoille on hyvin kysyntää. Yrityksille tärkeä tekijä on työvoiman hyvä saatavuus

newsec

Analyyysi

Muutos 1



Yksiöiden osuuden rajoittaminen

- Markkinoilla on yleisesti tarjolla paljon pieniä asuntoja ja kaupunkien pyrkimystä rajoittaa pienten asuntojen määrää nähdään perustelluksi
- Asuntokuntien ollessa kooltaan pieniä, suurin kysyntä kohdistuu yksiöihin ja kaksioihin.

Näkemyksemme mukaan yksiöiden määrän rajoittaminen 27 % on vaatimuksena liian tiukka. Markkinanäkemyksemme mukaan tason tulisi olla noin 30 -35 %.

Mikäli suurempien asuntojen osuus ja keskikoko on markkinoiden kysyntää vastaava, yksiöiden osuutta olisi mahdollista hieman rajoittaa ilman, että muutos vaikuttaa negatiivisesti tontti- ja asuntomarkkinoihin

Muutos:

**AK- uudis-
tuotannossa
yksiöitä max. 27 %**

Isoja asuntoja koskevat koko ja määrävaatimukset

- Vaatimus lisätä huomattavasti niin huonealaltaan kuin huoneluvultaan isojen asuntojen tuottamista ei vastaa markkinoiden kysyntään ja vaikeuttaa siten kerrostalohankkeiden toteuttamista.
- Markkinatoimijoiden kanssa käytyihin keskusteluihin sekä tietoon toteutuneista huoneistokaupoista, näkemyksemme mukaan omistusasuntojen tuotanto pienenesi noin 20% ja vuokra-asuntojen tuotanto hieman tätä enemmän.
- Vaatimuksen kiristäminen vaikuttaisi markkinaan merkittävästi, riskinä olisi toimijoiden poistuminen markkinoilta.

Mikäli suurempien asuntojen keskikoko tulee olla vähintään 90 h-m², keskikoko on markkinoiden kysyntää vastaavaa suurempi ja muutos vaikuttaa näkemyksemme mukaan negatiivisesti tontti- ja asuntomarkkinoihin.

Näkemyksemme mukaan 3 h + asuntojen markkinalähtöinen keskikoko on 60 – 70 h-m²

Muutos:

**3 h + asuntoja
vähintään 30 % ja
keskikoko
vähintään 90 h-m²**

AK uudistuotannon keskipinta-ala vähintään 55 m²

- Vaatimus keskipinta-alan nostamiseen vaikuttaa kerrostalohankkeiden toteutumiseen
 - Asuntojen keskikoon kasvaessa, myytävien asuntojen yksikköhinta laskee ja kokonaishinta nousee
 - Asuntosijoittajan näkökulmasta isommista asunnoista saatava yksikkövuokra laskee ja kokonaisvuokra nousee
- Rakennusliikkeiden ja sijoittajien kanssa käytyjen keskustelujen perusteella arvioitu tuotannon pieneneminen myytävien asuntojen osalta olisi 20 % ja vuokra-asuntokannassa mahdollisesti tätä suurempi
- Muutos todennäköisesti vaikuttaisi merkittävästi asuntotuotantoon kohdistuvaan kysyntään
- Riskinä on toimijoiden poistuminen markkinoilta

Muutosvaatimus ei ole markkinaehtoinen ja sillä on merkittävä vaikutus markkinoihin

Näkemyksemme mukaan asuntojen markkinalähtöinen keskikoko on 50 h-m²

Muutos:

**AK uudistuotannon
keskipinta-ala
vähintään 55 m²**

newsec

Analyyysi

Muutos 2

11 October 2023



Vuokra-asuntojen osuuden rajoittaminen

Vaatus, että vuokra-asuntojen osuus uudishankkeissa on enintään 30%, vähentää näkemyksemme mukaan tontteihin kohdistuvaa kysyntää. Kysynnän ylläpitämisen yhtenä vaihtoehtona on laskea tonttien hintoja.

Omistusasuntojen osuuden kasvaessa ja myytäessä huoneistoja yksittäin, asuntojen myyntiaika pidentyy sekä myyntikulut ja myyntiin liittyvät riskit lisääntyvät. Riskin pienentämiseksi rakennusliikkeet saattavatkin ehdottaa ennakkomarkkinoinnin mukaan ottamista ehdoksi tonttikauppaan.

Vuokra-asuntotuotannon määrän vähentyessä ja omistusasuntojen osuuden kasvaessa, hankkeiden käynnistyminen hidastuu. Tilanteessa jossa rakennusliike on ostanut alueelta useamman tontin, saattaisi käytännössä olla mahdollista toteuttaa ainoastaan yksi vuokratalo ja loput tulisi toteuttaa omistusasuntoina. Tämän seurauksena rakennusliikkeen tulisi sitoa hankkeeseen aikaisempaa enemmän omaa pääomaa. Rakennusliikkeiden päätöksenteon ollessa aikaisempaa harkitumpaa, hankkeen aloittaminen voi viivästyä, siirtyä tai jäädä toteutumatta.

Muutos:

**Vuokra-
asuntotuotantoa
enintään 30%**



Vuokra-asuntotuotannon määrän rajoittaminen

Muutokset:

Vuokra-asumisen määrä ja sijoittuminen suunnitellaan siten, ettei Järvenpään synny vuokra-asuntokeskittyä

Nykyisessä taloudellisessa tilanteessa on sekä omistus- että sijoitusasuntotuotanto suurien vaikeuksien edessä. Rahoitus muodostuu ongelmaksi molemmissa muodoissa.

Kolmen kerrostalon hankkeessa omistusasuntovaateen ollessa 70%, riippumatta talojen koosta jää ainoaksi mahdollisuudeksi tehdä kaikki kolme taloa omistusasunnoiksi, mikä hidastaa tai mahdollisesti jopa estää alueiden tehokasta rakentamista. Pankkien lainoituksen kiristyessä, tulee edellisen talon olla myyty kunnes uudelle saa rahoitusta. Rahoitusta varten tulee myyntiaste olla noin 70% ennen lainoituksen saamista, jolloin käytännössä kaksi taloa tulee olla kokonaan myytynä, ennen rakentamisen alkamista. Koska asuntojen ostajien tahto sitoutua aikaisessa vaiheessa on alhainen, rakentaminen voi mahdollisesti pysähtyä pitkäksi aikaa mikäli kohdetta ei ole mahdollisuutta myydä vaihtoehtona institutionaalisille sijoittajille. Vuokra-asuntojen määrän rajoittaminen 30 %:iin ei edistä merkittävien uudisrakennusalueiden toteutumista eikä siten tue Järvenpään kasvustrategiaa.

Rakennusliikkeet tarkastelevat aikaisempaa tarkemmin mihin hankkeisiin osallistuvat, mikä näkyy tontinluovutuskilpailuihin osallistuvien määrässä sekä kilpailutettavien tonttien tonttihinnoissa.

Vuokra-asuntotuotannon määrän rajoittaminen

- Vuokra-asuntotuotantoa enintään 30%
- Vuokra-asumisen määrä ja sijoittuminen suunnitellaan siten, ettei Järvenpään synny vuokra-asuntokeskittymiä

- Vuokra-asumisen jo pitemmän aikaa lisääntyä, ohjattaisiin tuotantoa kysyntään nähden päinvastaiseen suuntaan
- Liittyen Järvenpään kaupunkistrategiassa on esitettyyn noin 1,8 % vuosittaiseen kasvutavoitteeseen, näkemyksemme mukaan ehdotettu muutos lisäisi riskiä väestökasvun hidastumisesta.
- Vuokra-asuntojen saatavuuden heikentyessä, lisääntyy myös riski työvoiman saatavuudesta.

Mikäli kaupungin kohtuuhintainen asuntotarjonta sekä vuokra-asuntotarjonta eivät vastaa markkinoilla olevaa kysyntää, riskinä on asukkaiden, työvoiman ja rakentamisen siirtyminen naapurikuntiin, mikä hidastaa väestönkasvua.



Yhteenveto ja muutosehdotukset

11 October 2023

Yhteenveto

Muutos 1

- Pyrkimys vähentää pienten asuntojen osuutta on perusteltu, mutta liian tiukka. Tavoitteena yksiöiden osuudelle nähdään 30 - 35 % taso markkinaehtoisena.
- Asuntojen keskipinta-alavaatimus 55 h-m² nähdään liian tiukkana, näkemyksemme mukaan keskipinta-alavaatimuksena 45 - 50 h-m² on markkinaehtoinen
- 3 h+ asuntojen keskipinta-alan määrittäminen 90 h-m² on liian suuri, jolla on negatiivisia markkinavaikutuksia, näkemyksemme mukaan keskipinta-alavaatimuksena 60 - 70 h-m² on markkinaehtoinen



Yhteenveto

Muutos 2

Vaatus vuokra-asuntojen 30% osuudesta uudishankkeissa vähentää näkemyksemme mukaan tontteihin kohdistuvaa kysyntää ja laskee kerrostalotonttien hintoja.

Vuokra-asuntotuotannon määrän vähentyessä ja omistusasuntojen osuuden kasvaessa, hankkeiden aloittaminen viivästyy, siirtyy tai jäävät toteutumatta.

Mikäli kaupungin vuokra-asuntojen tarjonta ei vastaa markkinoilla olevaa kysyntää, riskinä on asukkaiden, työvoiman ja rakentamisen siirtyminen naapurikuntiin, mikä hidastaa väestönkasvua.



newsec 