

Rakennusteollisuus RT
Suhdannekatsoaus 1/2023

POHJASSA KIINNI

Rakentaminen on jarruttanut voimakkaasti jo yli vuoden. Suurin pudotus on takanapäin. Kohta ollaan lähellä tasoa, jossa käänne on yleensä tapahtunut. Rakentamisen laiva kääntyy kuitenkin hitaasti. Tuotanto laskee vielä ensi vuonna. Suomea on rakennettu viime vuodet poikkeuksellisen paljon ja edullisesti. Jatkossa kaikki on toisin. Yltäkylläisyyden ja tasaisen kasvun aika on ohi.

Asunnot

Raju pudotus oikenee

Toimitilat

Toivo elää

Infra

Näkymä paranee

”Suomessa totuttiin siihen,
että rakennusala kulkee
kulkuaan, eikä isosta
toimialasta tarvitse olla sen
enempää huolissaan.”

Pääkirjoitus sivu 3

Sisällysluettelo:

| | |
|--|----|
| Pääkirjoitus: | 3 |
| <i>Kaikki on toisin</i> | |
| Suomen talous: | 15 |
| <i>Tilapäisessä taantumassa</i> | |
| Rakentamisen tilastot: | 17 |
| <i>Tuotannon lasku kiihtyy</i> | |
| Näkymä rakentamiseen 2023-2024 | 23 |
| <i>Pohjassa kiinni – ensi vuonna voidaan päästä pinnan tuntumaan</i> | |
| Asuntorakentaminen: | 26 |
| <i>Raju pudotus oikenee</i> | |
| Toimitilat: | 27 |
| <i>Toivo elää</i> | |
| Korjausrakentaminen: | 28 |
| <i>Kitulias kasvu voimistuu</i> | |
| Infrarakentaminen: | 29 |
| <i>Näkymä paranee</i> | |

Kaikki on toisin

Rakentaminen on jarruttanut voimakkaasti yli puoli vuotta. Yrityskyselyjen mukaan rakentaminen on suhdanteen pohjalla. Suurin epävarmuus ja pudotus näyttävät kuitenkin olevan takanapäin. Aloituksissa ja luvissa on pudottu tasolle, josta nousu tilastohistoriassa on keskimäärin alkanut.

Rakentamisen laiva kääntyy kuitenkin hitaasti. Tuotanto laskee vielä pitkään. Uuden nousun ajoitus ja kulmakerroin riippuvat siitä, miten tiukasti eri tekijät pitävät ankkurin pohjassa kiinni. Laskeva suhdanne näkyy eri tavalla eri rakentamisen lajeissa. Asuntorakentaminen jarruttaa ennakoitua voimakkaammin. Tuotannon painuminen alle kestävän tason tulee näkymään talouden dynamiikassa etenkin ensi vuonna. Asuntojen hintojen osalta suurempaan negatiiviseen kierteeseen ei kuitenkaan ole aineksia.

Toimitilat siirtyvät kannattelemaan uudisrakentamista. Vihreä siirtymä ja globaalien toimitusketjujen häiriöt lisäävät investointeja Suomeen. Korjaamisessa kitulias kasvu voimistuu. Infran tilanne pysyy julkisen rahoituksen osalta edelleen heikkona. Näkymä kuitenkin paranee. Kaikkea rakentamista tukee kustannusten hiipuminen, ja talouden kääntyminen kasvuun jo loppuvuonna.

Kuluneen nousukauden aikana rakennuskustannukset ja korot olivat matalalla ja koko Suomea ehdittiin rakentaa puoli vuosikymmentä poikkeuksellisen edullisesti ja paljon. Suomessa totuttiin siihen, että rakennusala kulkee kulkuaan, eikä isosta toimialasta tarvitse olla sen enempää huolissaan. Päinvastoin. Rakentamisen ja asumisen rahoitusta kiristettiin. Uusi rakentamislaki tehtiin huonosti valmisteltuna ja toimialalle vahingollisena. Tosiasiassa rakentaminen on vaikea laji. Projektit ovat kalliita ja pitkiä, ja niihin liittyy paljon pelureita ja palikoita.

Jatkossa kaikki on toisin. Yltäkylläisyyden ja tasaisen kasvun aika on ohi. Nyt koeponnistetaan hyvän sään aikana tehdyt päätökset. Taantumun uhka, odotuksia nopeampi inflaatio ja korkojen nousu leijuvat rakentamisen ympärillä vuonna 2023. Mikäli nyt nähty finanssisektorin turbulenssi vielä kiihtyy, voi velkarahalla tapahtuvan rakentamisen näkymä tummentua vielä voimakkaastikin. Deglobalisaatio ja koveneva kilpailu materiaaleista aiheuttavat jatkossa tuotantoketjujen häiriöitä. Kysynnän häiriöiden kylkeen kiilaavat jatkossa myös tarjonnan häiriöt. Arvaamattomuus lisääntyy politiikassa ja taloudessa.

Agendalla pitäisi olla vihreä siirtymä ja inhimillisen elämän kehittäminen. Meneillään oleva elinkustannuskriisi ja kasvavat jännitteet kuitenkin vaikeuttavat kehitystä kaikkialla maailmassa ainakin muutaman vuoden.

Samaan aikaan rakentamiseen kohdistuu ennennäkemätön määrä paineita. Rakentaminen on aivan oikein jo pitkään ymmärretty osana taloutta ja hyvinvointia. Jatkossa rakentamisen rooli pitää ymmärtää vielä isommin osana kestävästä tulevaisuudesta ja korjaavaa taloutta. Jos vihreää siirtymään, inhimillistä kehitystä ja kasvua halutaan Suomessa vauhdittaa, rakentamisen toimintaympäristöstä täytyy jatkossa pitää parempaa huolta.

”Suomea on rakennettu viime vuodet poikkeuksellisen edullisesti ja paljon”



Jouni Vihmo
Pääekonomisti
jouni.vihmo@rt.fi
+358 50 5201636
Twitterissä: @jounivihmo

Katsaus rakentamisen ajankohtaisiin teemoihin

Kaikki on toisin

Suomea rakennettiin viime vuodet poikkeuksellisen paljon ja edullisesti. Yltäkylläisyyden ja tasaisen kasvun aika on tällä kertaa ohitse.

Suhdanne

Pohja on lähellä

Asuntojen hinnat

Hintakorjaus pyyhkii
yli Suomen

Rakennuskustannukset

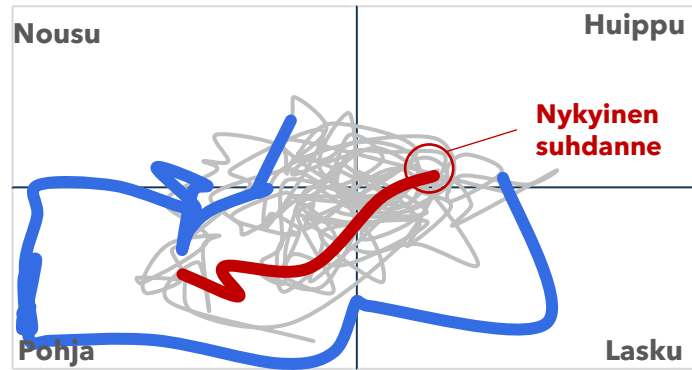
Kustannukset ja korot
olivat vuosia matalalla

Uhkakuvat

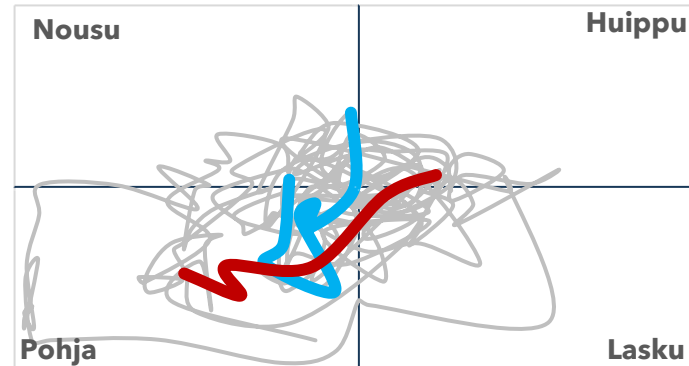
Tarjonnan häiriöt
lisääntyvät

Rakentaminen on suhdanteen pohjalla menneet kriisit ja ennustettu talouskehitys huomioiden

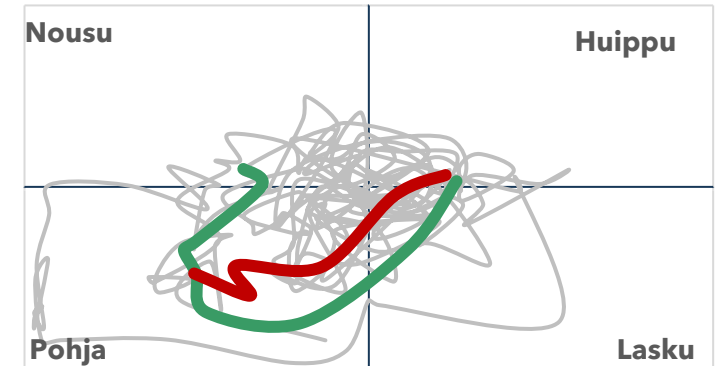
90-luvun lama



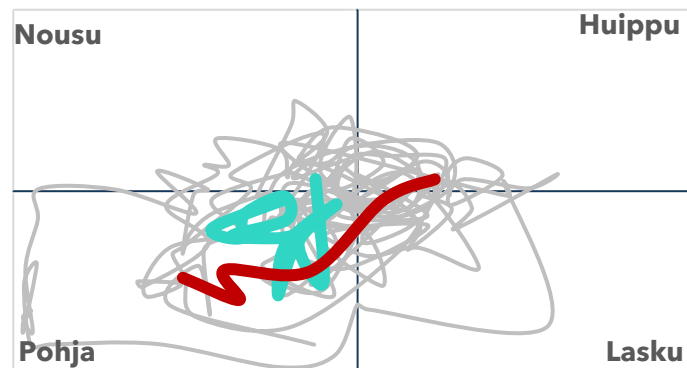
IT-kupla 2000



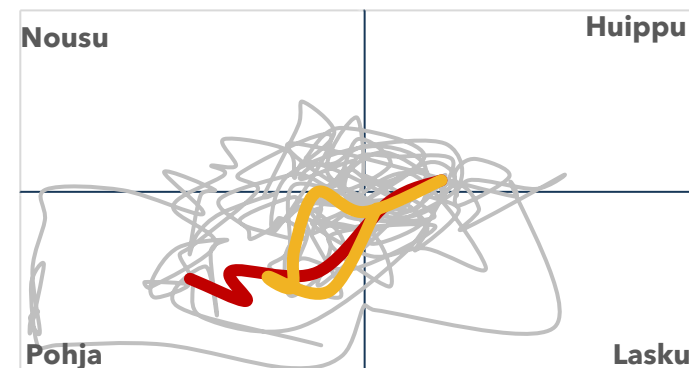
Finanssikriisi 2007-2009



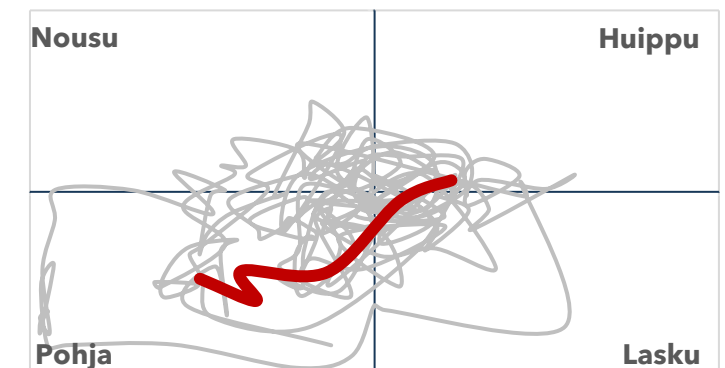
Eurokriisi 2012



Koronakriisi 2020



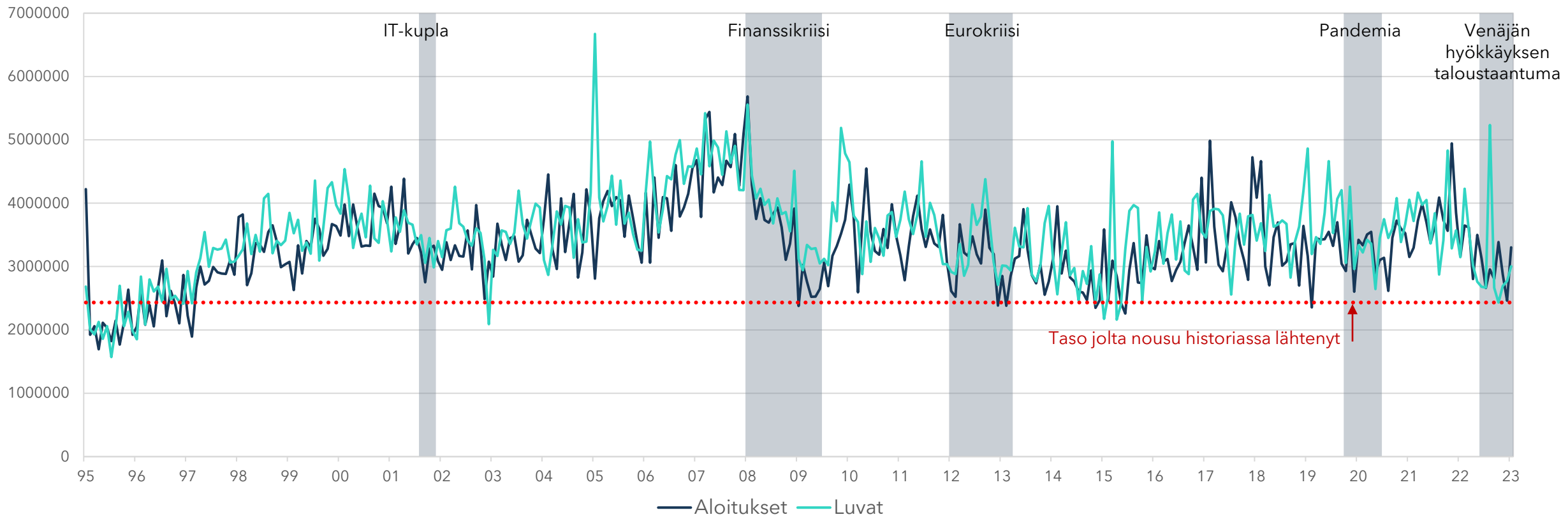
Ukrainan sota 2022-



Suurin pudotus nähtiin jo viime vuonna

Rakentamisessa ollaan kohta pohjalla

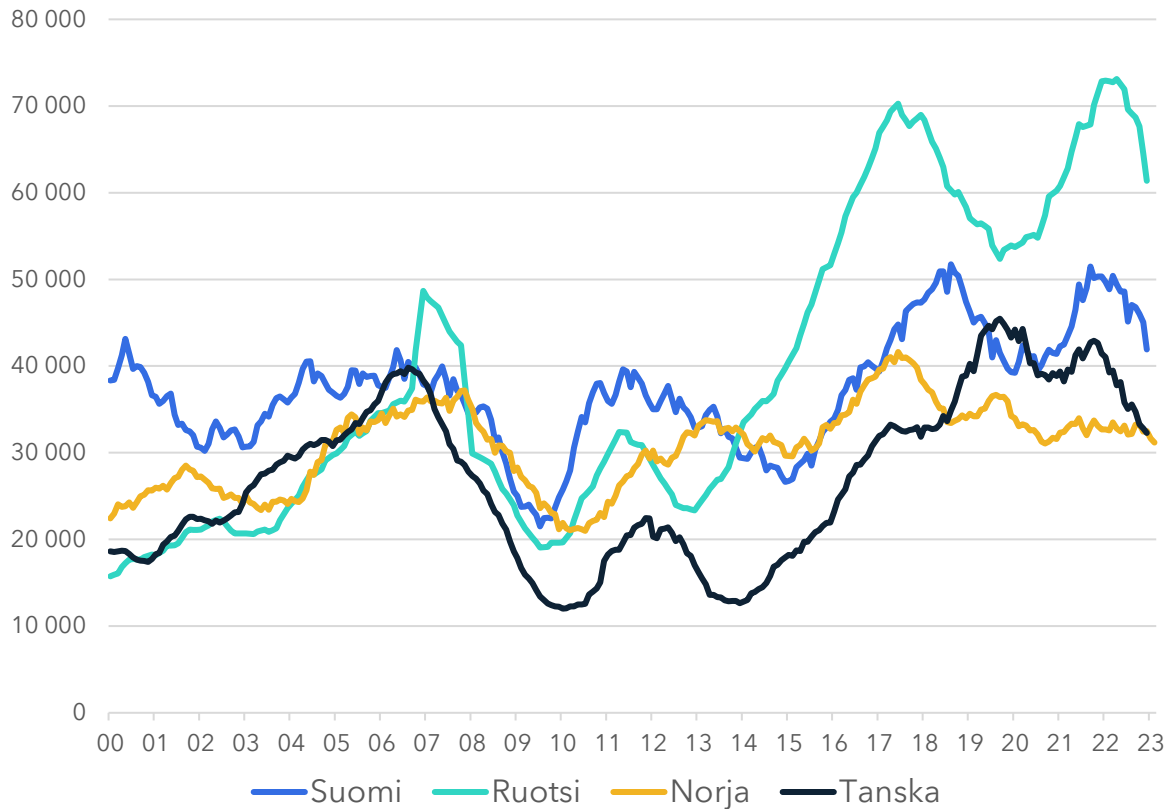
Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m³)



Korkojen nousu hydyttää asuntorakentamista koko Pohjolassa

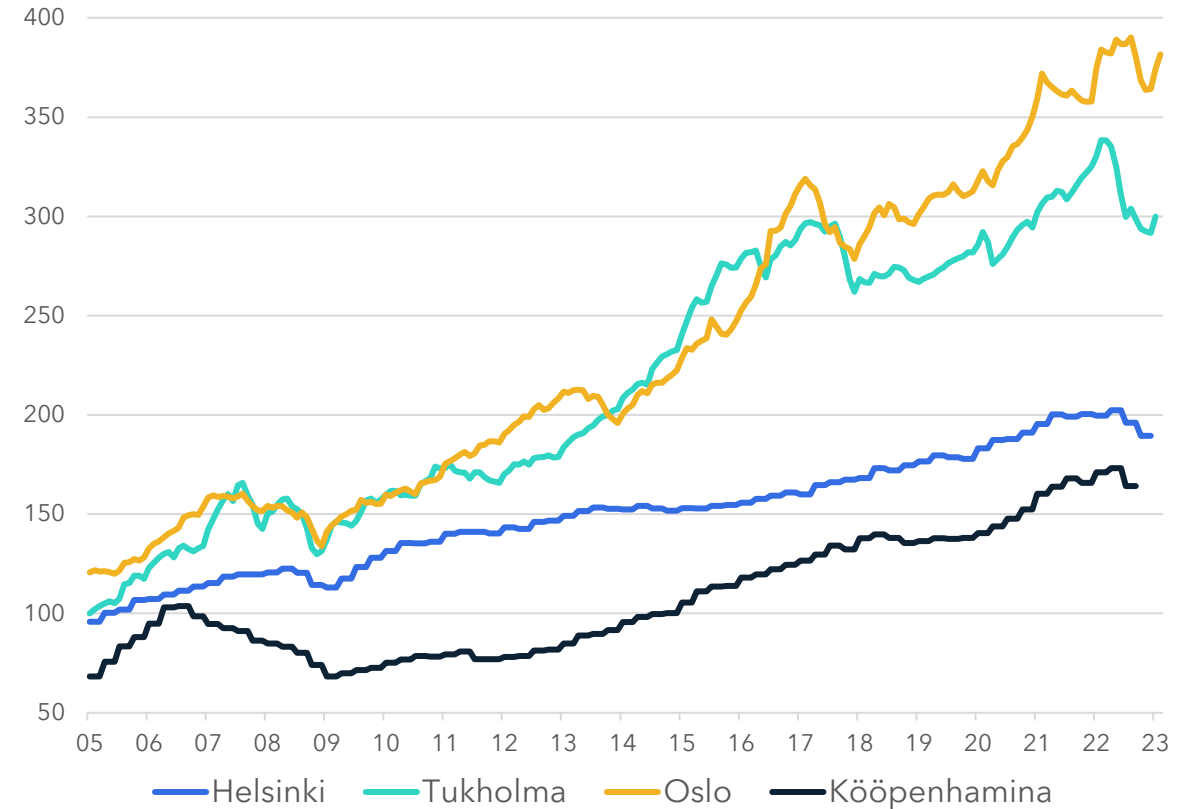
Asuntorakentaminen putoaa kaikissa Pohjoismaissa

Uusien asuntojen aloitukset (kpl)



Hintakorjaus on jyrkin Tukholmassa

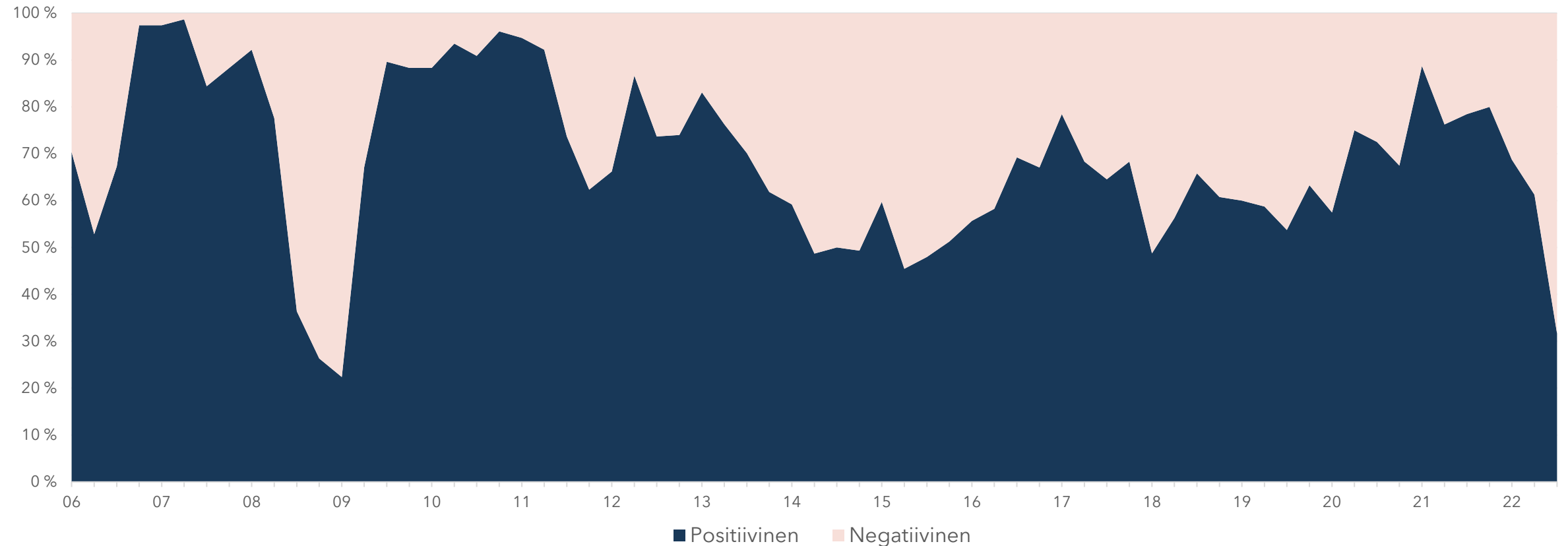
Vanhon osake-asuntojen hinnat (indeksi 2005=100)



Asuntojen hintojen lasku pyyhkii koko Suomen yli

Suomessa on meneillään asuntojen hintojen korjausliike

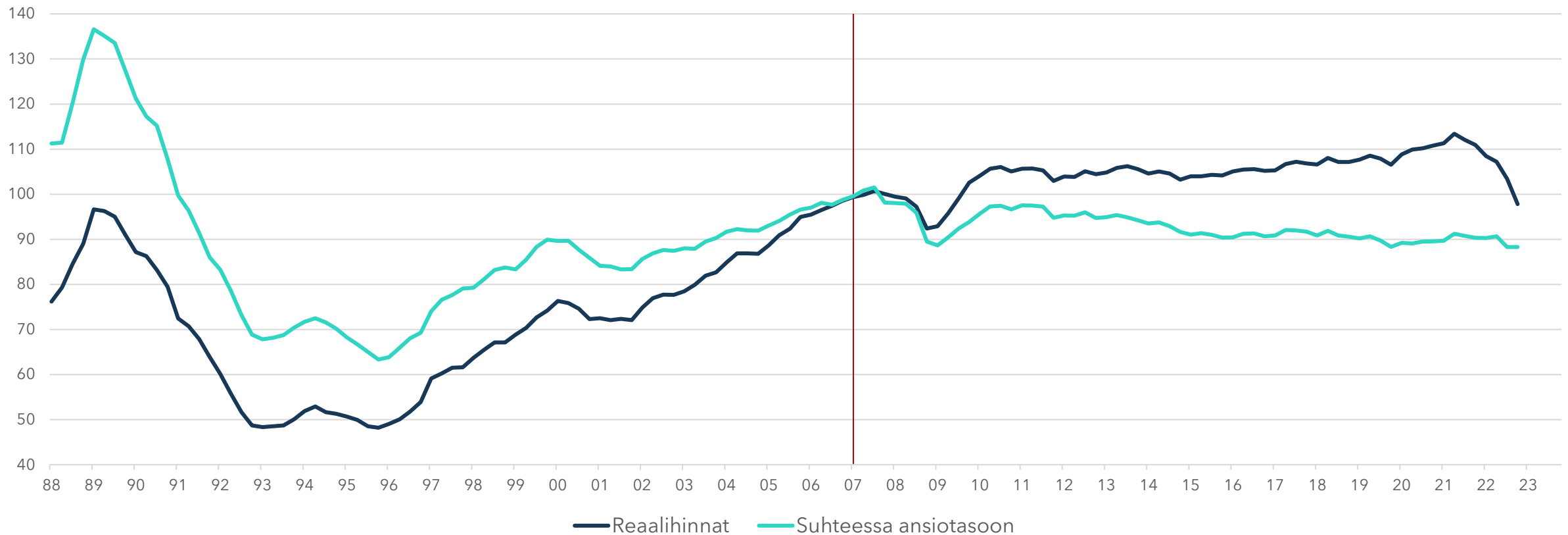
Positiivisten ja negatiivisten hintojen muutosten %-osuudet Suomen eri asuntoarkkina-alueilla



Asuntomarkkinoilla ei ole aineksia isompaan negatiivisen kierteeseen

Pandemian aiheuttama hintojen nousu pyyhkiytynyt pois

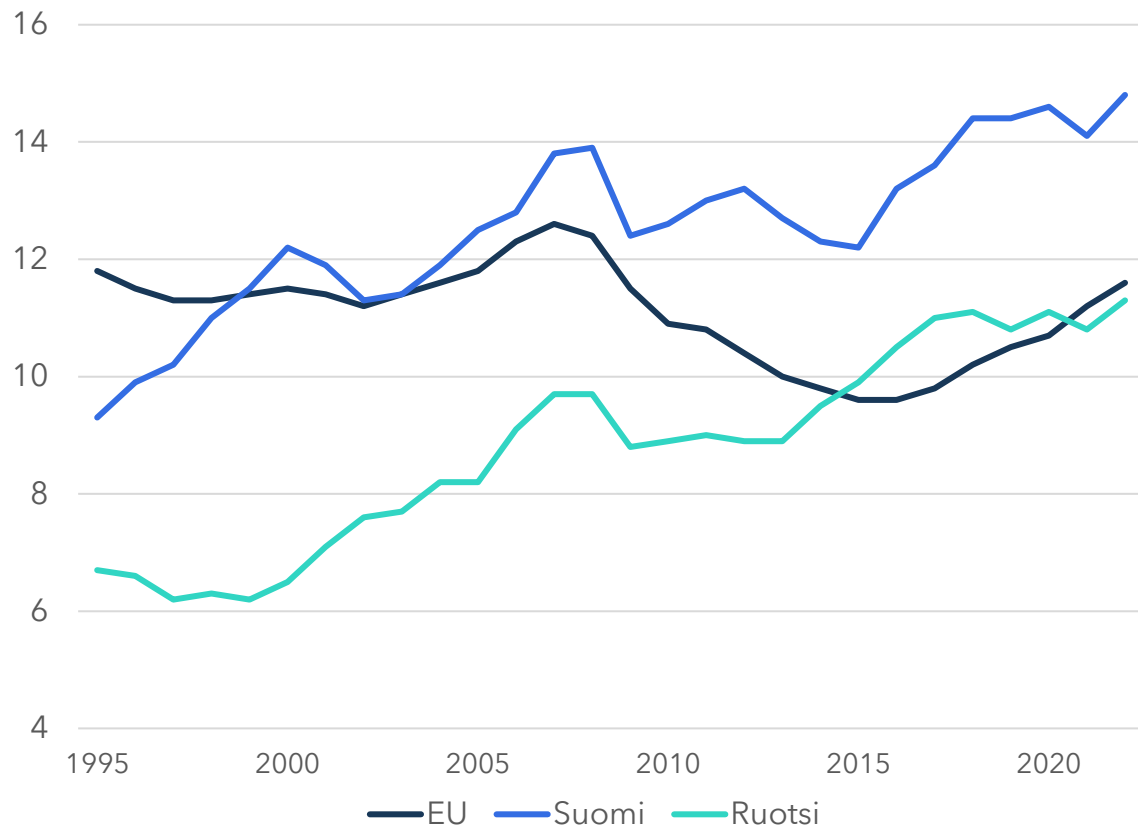
Vanhojen osake-asuntojen hinnat indeksi 2007=100



Suomea on rakennettu viime vuosina poikkeuksellisen paljon

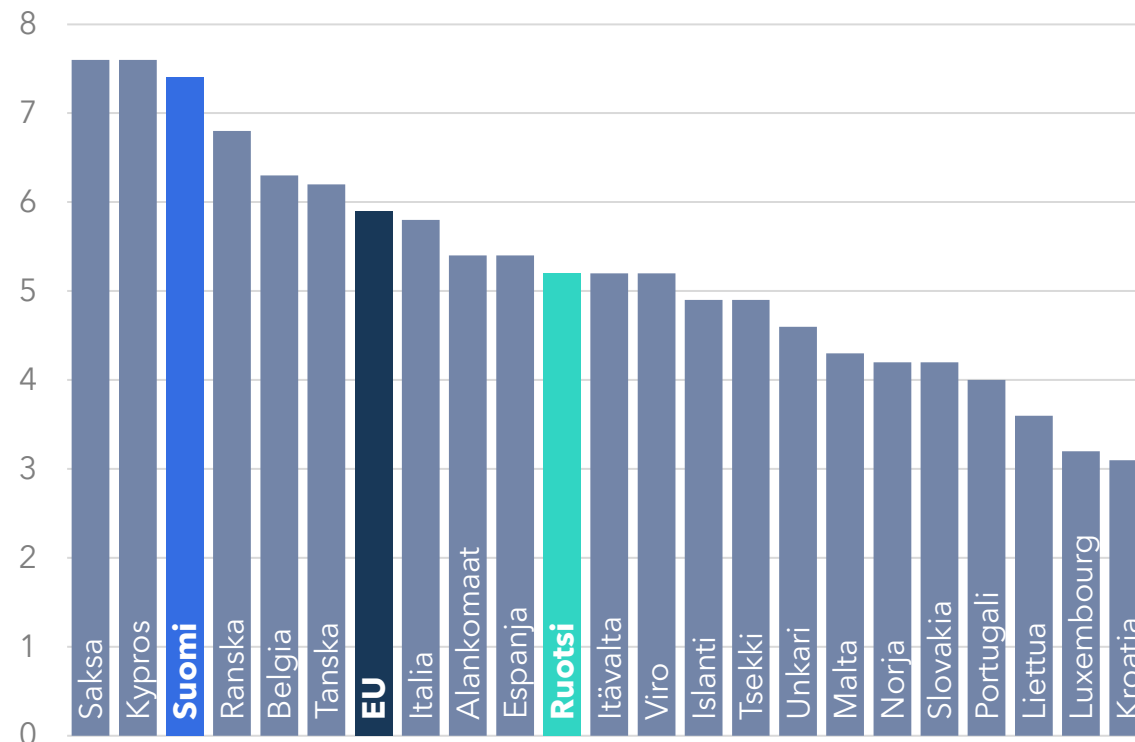
Suomessa rakennusinvestoinnit ovat korkealla

Rakennusinvestoinnit / BKT (%) 2022



Asuntorakentaminen on ollut Suomessa vilkasta

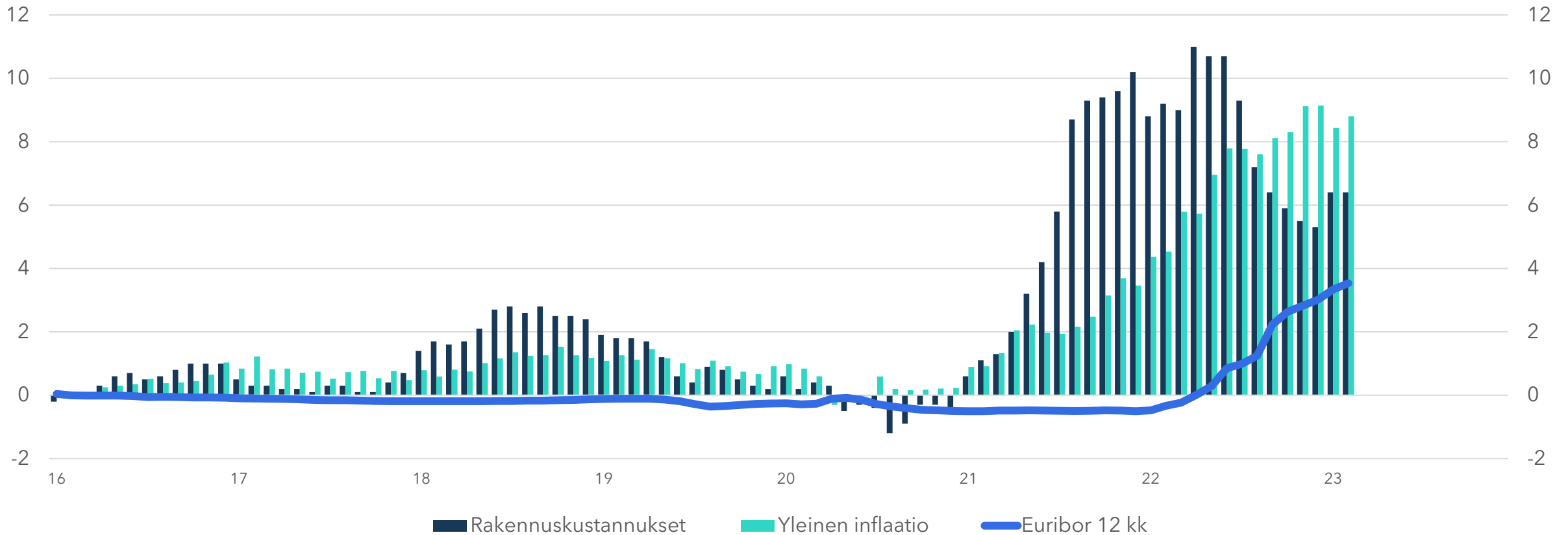
Investoinnit asuinrakennuksiin / BKT (%) 2022



Suomea on rakennettu viime vuodet poikkeuksellisen edullisesti

Rakennuskustannukset ja korot olivat koko nousukauden matalalla

Kustannusten vuosimuutos (%) ja Euribor 12 kk (%)



Kaikki on toisin vuonna 2023

Vakaan kasvun aika on ohi – niukkuus ja tarjonnan häiriöt heiluttavat markkinoita ja rapauttavat yhteiskuntia ja päätöksentekoa



Deglobalisaatio nostaa kustannuksia ja volatiliteettiä lähivuodet. Elinkustannuskriisi dominoi vuoteen 2025 asti

Ilmastonmuutos ja sosiaalinen eroosio agendalla seuraavan vuosikymmenen

Inflaation hallinnan ja pitkittyvän taantuman riski

Politiikan ja inhimillisen kehityksen rapautumisen riski

Lyhyt aikaväli

Keskipitkä aikaväli

Taloukasvu

Julkinen talous

Demografia

Kaupungistuminen

Vihreä siirtymä

Teknologia

Vanhat kiperät kysymykset palaavat uusien asioiden rinnalle

Arvaamattomuus lisääntyy

Turvallisuus
ajaa
tehokkuuden
ohi?

Deglobalisaatio
USA & EU vs. Kiina & Venäjä
Teknologiasota
Globaali kilpailu
materiaaleista
Radikalisoituminen

Talouskasvu

Niukkuudesta
tulee
elämäntapa?

Materiaalit
Työvoima
Energia
Rahoitus
Toimitusvaikeudet

Demografia

Velkaveto-
isuuden loppu
kriisiytyy?

Basel III -säännöstö
Taloyhtiölainat
EU:n taksonomia
Valtion velka
Likviditeettiongelmat

Kaupungistuminen

Investointien
renessanssi
pitää kasvua
yllä?

Deglobalisaatio
Vihreä siirtymä
Huoltovarmuus
Energiaomavaraisuus
Siirtyvä potentiaali 22 → 23
NATO

Teknologia

“Suomea rakennettiin viime vuodet poikkeuksellisen edullisesti”

Katsaus Suomen talouteen ja rakentamisen tilastoihin

Tilapäisessä taantumassa

Suomen talous kääntyy kasvuun loppuvuonna ja työllisyys pysyy hyvällä tasolla. Rakentamisessa tuotannon lasku kiihtyy.

Talouden luottamus
Surkea taso toipuu

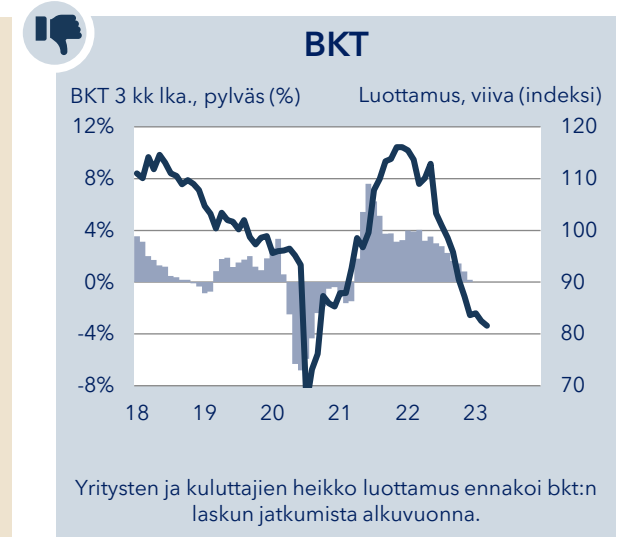
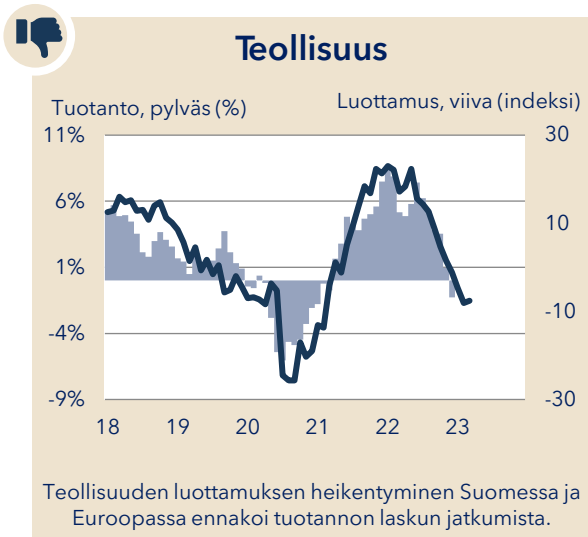
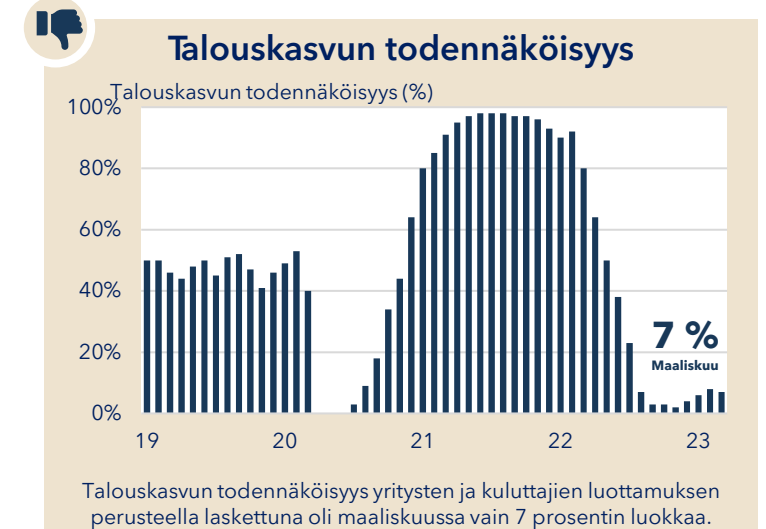
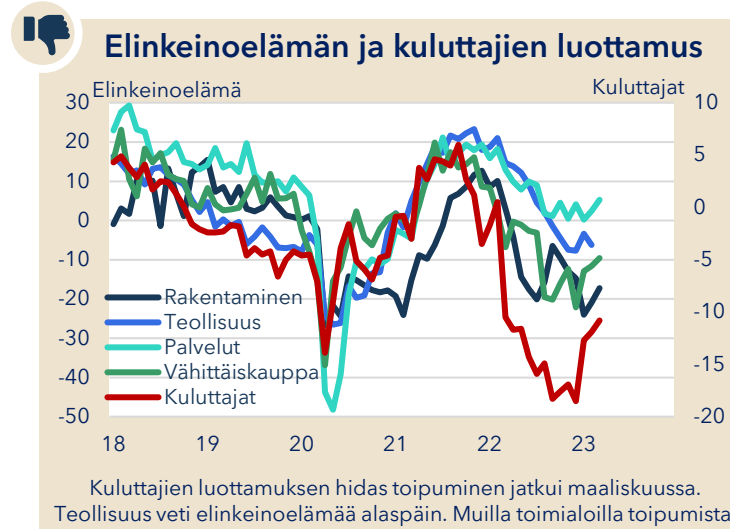
Suomen talous
Ei edellytyksiä kasvuun

Rakentaminen
Suhdanteen
pohjalla

Asuntomarkkinat
Korkoralli jatkuu
ja kauppa sakkaa

Suomen talous: tilapäisessä taantumassa – hidastuminen laaja-alaista – kasvuun jo loppuvuonna

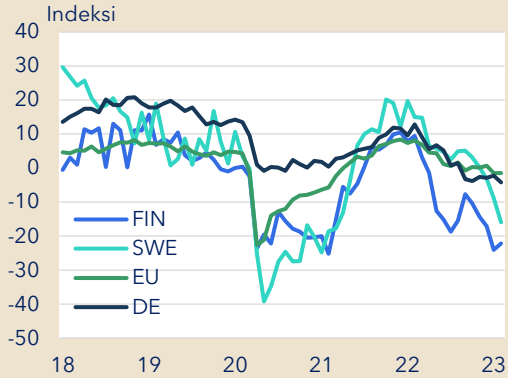
| VM:n ennuste kevät 2023 (talvi 2022 suluissa) | Vuosuutos (%) | | | |
|---|---------------|--------------------|------------------|------------------|
| | 2022 | 2023e | 2024e | 2025e |
| BKT | 2,1 | -0,2 (-0,2) | 1,3 (1,2) | 1,6 (1,4) |
| Palvelut | 2,8 | 1,7 (0,3) | 1,2 (1,2) | 1,0 (1,0) |
| Koko teollisuus | 2,5 | -1,5 (0,5) | 0,9 (1,7) | 1,8 (1,8) |
| Investoinnit | 5,0 | -0,6 (-0,4) | 0,2 (1,8) | 2,5 (2,4) |
| Euribor 3kk | 0,3 | 3,5 (2,9) | 3,6 (2,9) | 2,6 (2,8) |
| Kuluttajahinnat | 7,1 | 5,5 (4,0) | 2,5 (1,9) | 1,6 (1,7) |
| Ansiotaso | 2,4 | 4,6 (4,0) | 3,8 (3,0) | 3,1 (3,0) |
| Työttömyysaste | 6,8 | 7,0 (7,0) | 6,8 (6,9) | 6,6 (6,7) |



Rakentaminen: suhdanteen pohjalla - tuotannon lasku kiihtyy vielä



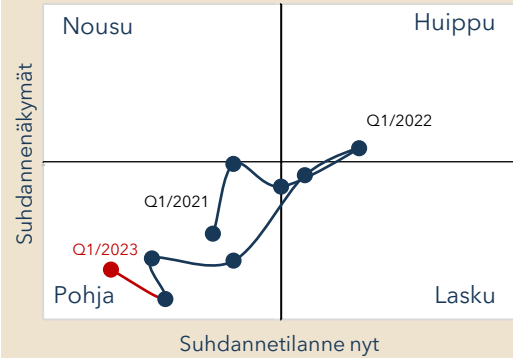
Rakentamisen suhdanne EU



Rakentamisen luottamus heikkeni EU-alueella helmikuussa. Suomi toipui hieman



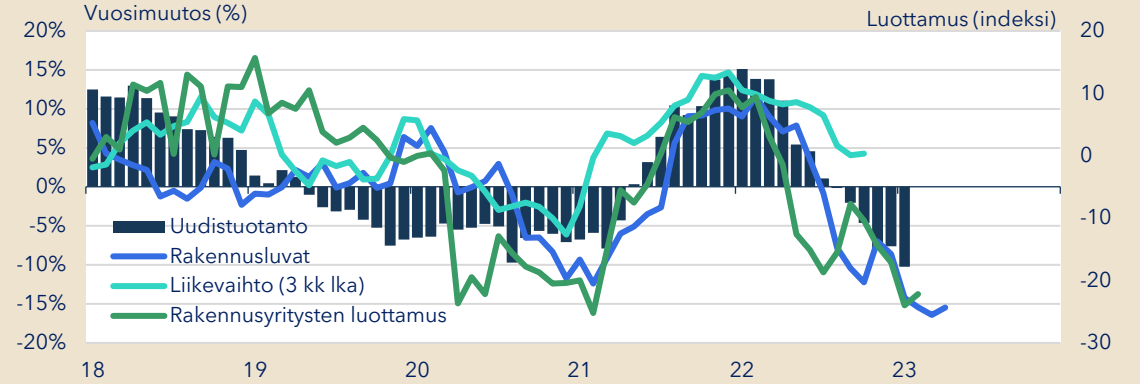
Suhdanne 2021-2023



Yritysten suhdannetilanne heikentyi tammikuussa edelleen. Näkömä kevääseen parani kuitenkin hieman.



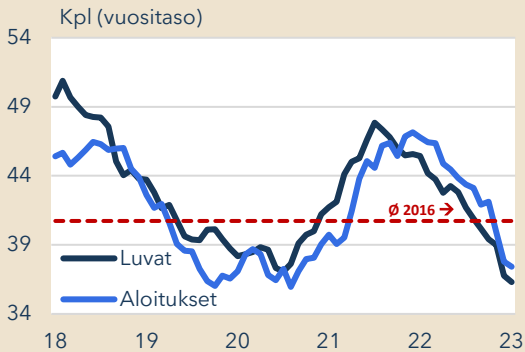
Talonrakentamisen tuotanto



Rakennusluvut vähenivät viime vuoden Q4:lla kolmanneksella. Lasku loiveni tammikuussa. Tuotannon lasku kiihtyy alkuvuoden. Liikevaihdon kasvu hidastuu kohta voimakkaasti. Tammikuussa liikevaihto kasvoi 1,6 % vuoden takaisesta.



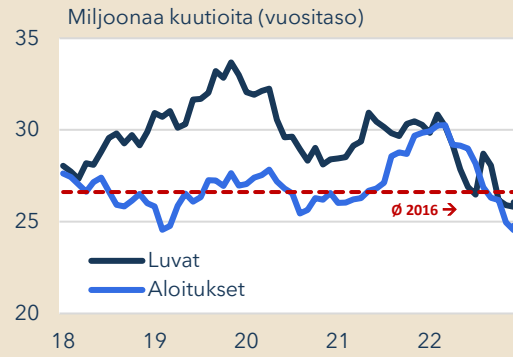
Asuntorakentaminen



Aloitusten lasku jatkui loppuvuoden pysyen vuonna 22 lähes 39 000 asunnossa. Luvat 1/23 3kk liukuva -18 %.



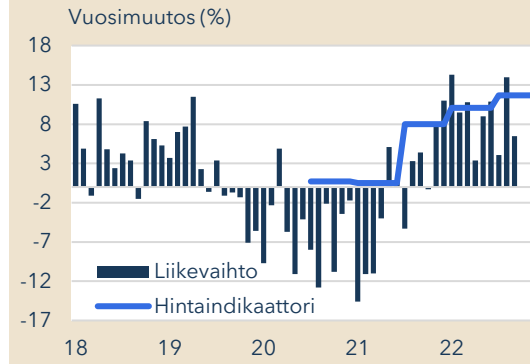
Muu kuin asuinrakentaminen



Aloitusten ja lupien lasku vaimeni hieman tammikuussa. Luvat 1/23 3 kk liukuva -14 %.



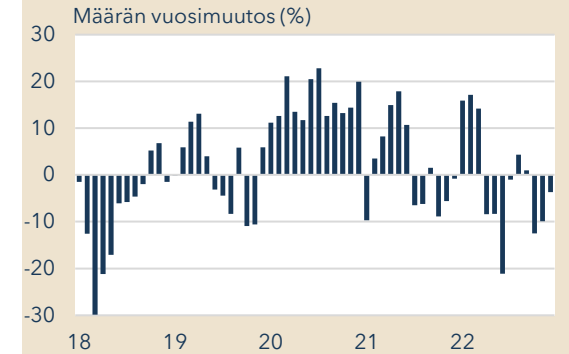
Korjausrakentaminen



Liikevaihto on kasvanut koronan jälkeen voimakkaasti. Volyymikasvu hidasta kustannusnoususta johtuen.

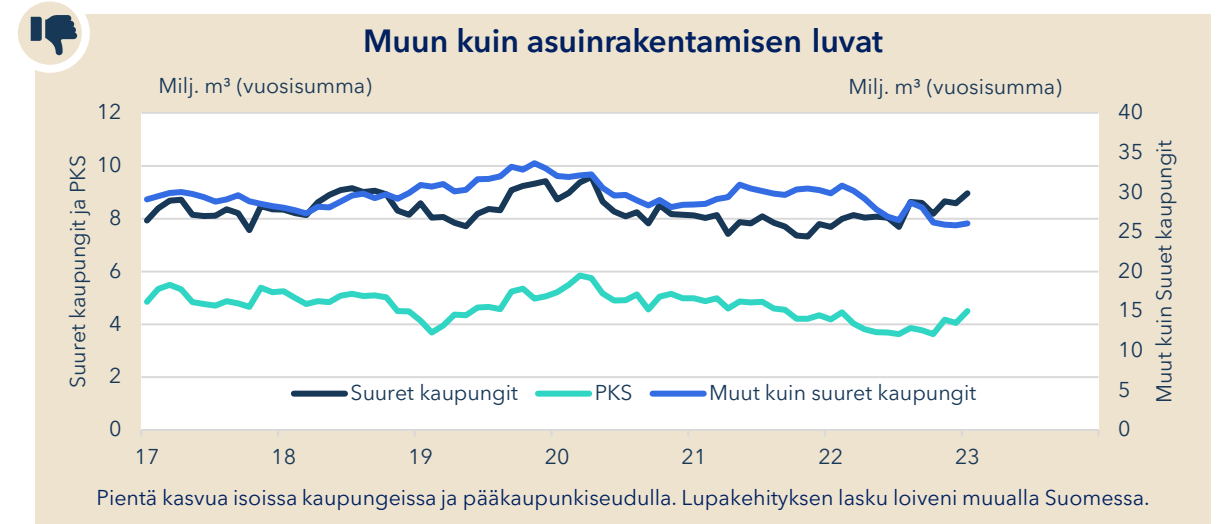
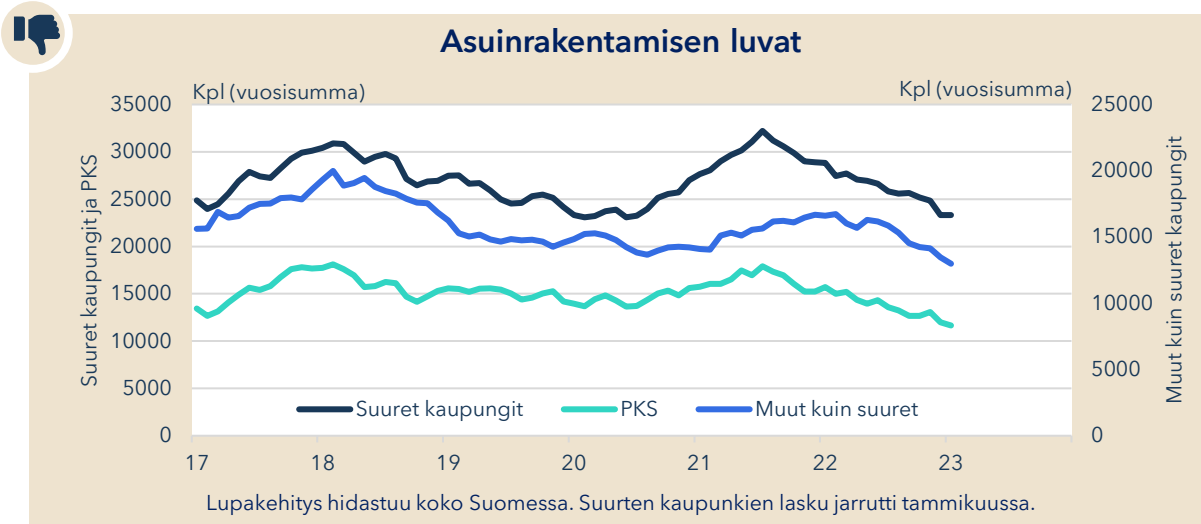
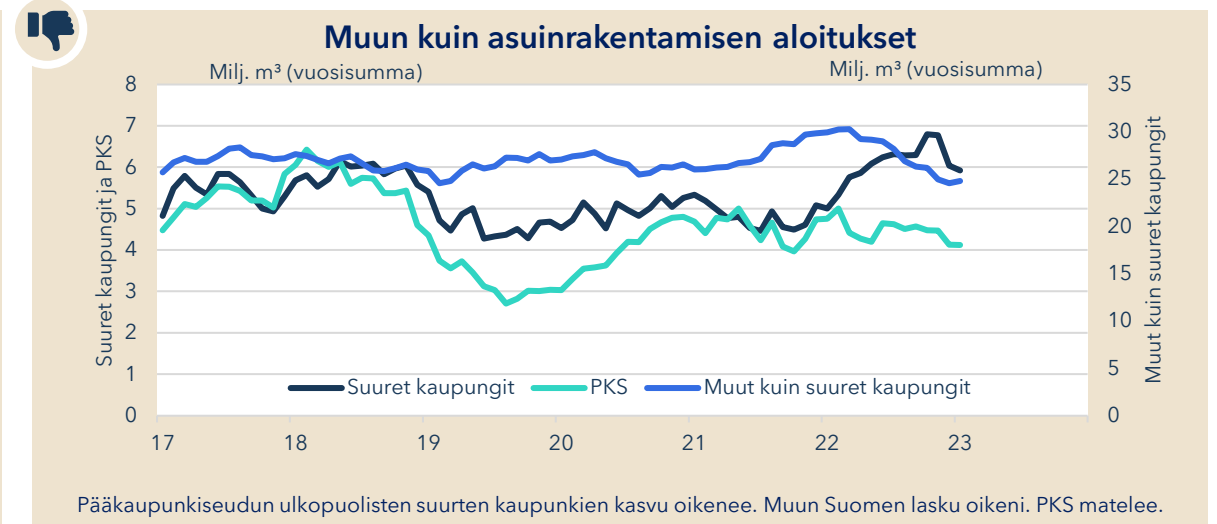
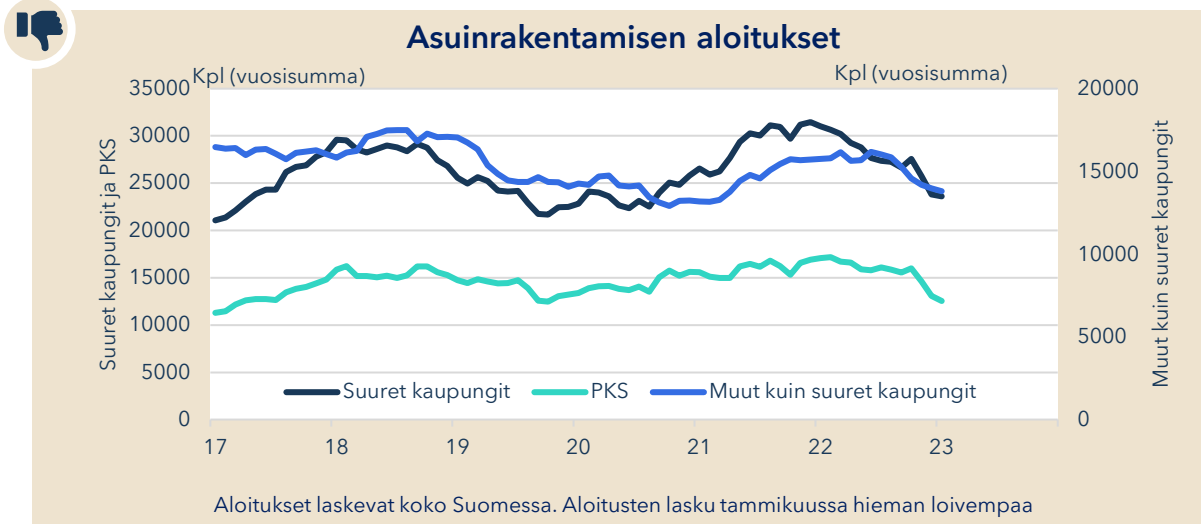


Infrarakentaminen



Volyymit kasvussa Q3:lla heikon kevään jälkeen. Viimein kvartaali painui 9 % pakkaselle.

Alueellinen näkömä: asuntorakentaminen laskee koko Suomessa – toivo elää toimitiloissa

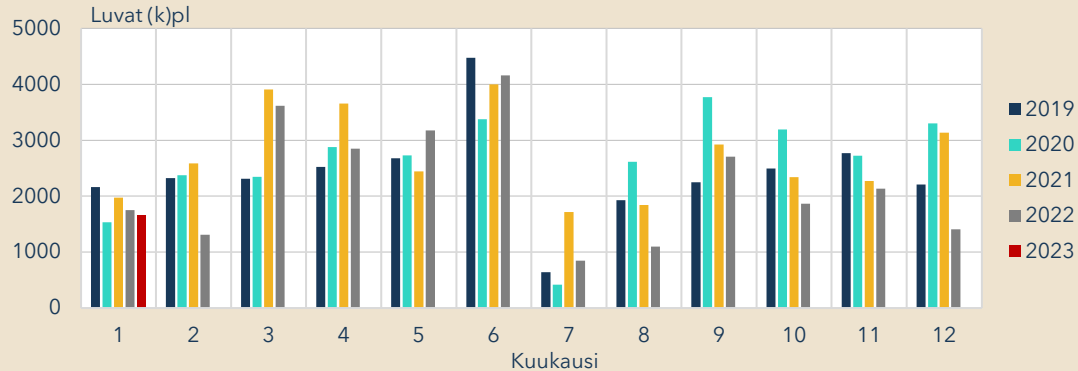


Suuret kaupungit=Espoo, Helsinki, Jyväskylä, Kuopio, Oulu Tampere, Turku Vantaa

Kerrostalorakentaminen: Lupien laaja-alainen hidastuminen jarrutti tammikuussa



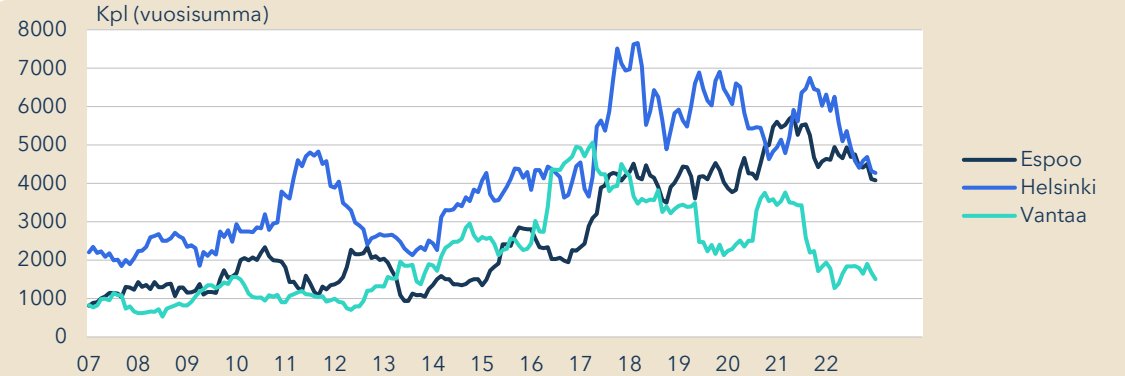
Kerrostalojen luvat kuukausittain koko maassa



Kerrostalojen aloitukset vähenivät 24 prosenttia 27 000 asuntoon vuonna 2022. Tammikuussa luvat laskivat 6 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.



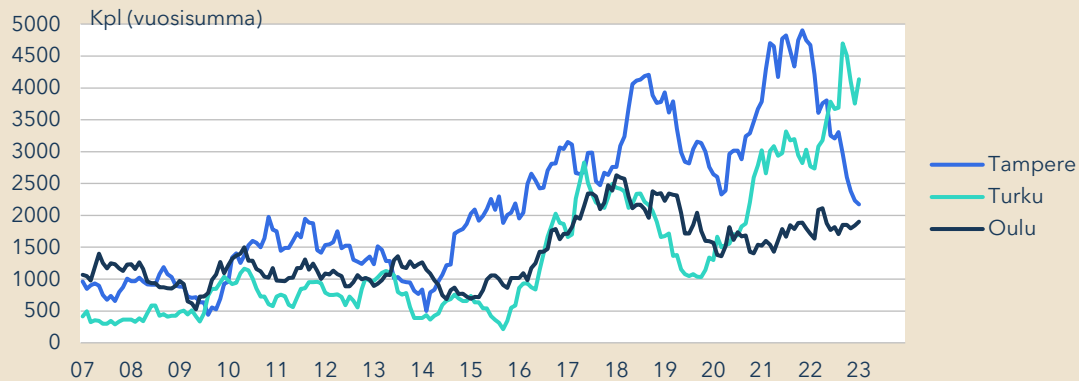
Kerrostalojen luvat pääkaupunkiseudulla



Pääkaupunkiseudulla lasku jatkui tammikuussa. Vantaa kyntää omalla tasollaan.



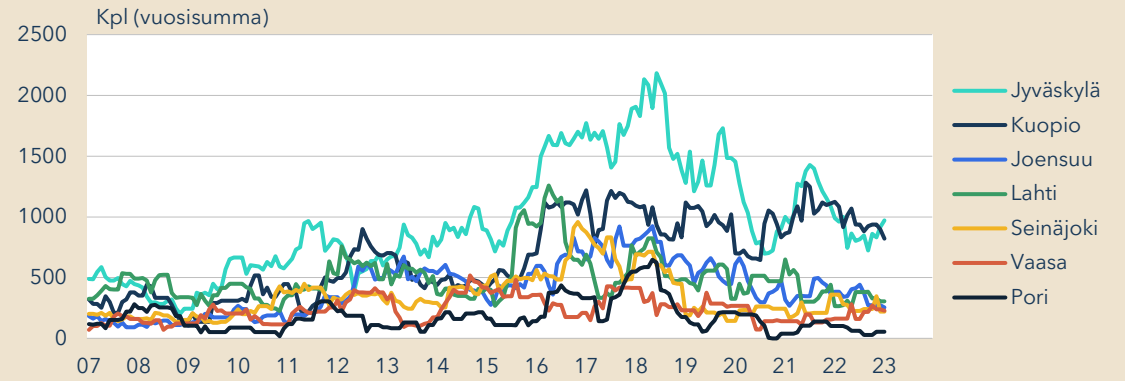
Kerrostalojen luvat isot kasvukeskukset



Turun lurasählingin purkautumisen kasvu oikeenee. Oulu kääntyy kasvuun. Tampere hidastuu voimakkaasti.



Kerrostalojen luvat pienemmissä kasvukeskuksissa

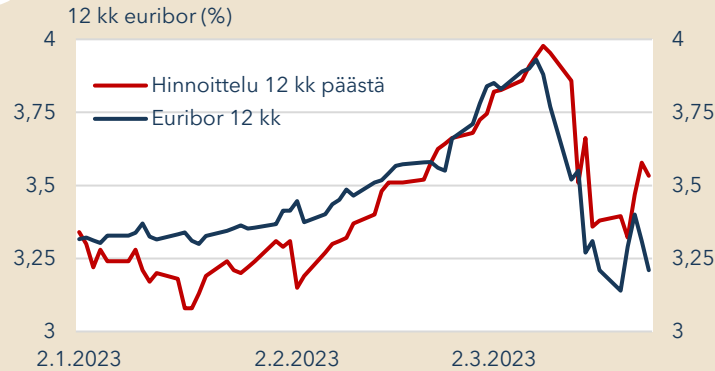


Kovin jarrutus toistaiseksi nähty lähes kautta linjan. Jyväskylä nousuun.

Asuntolainat: lainamarkkinan vapaapudotus jatkui – ostoaikomukset vähenivät helmikuussa



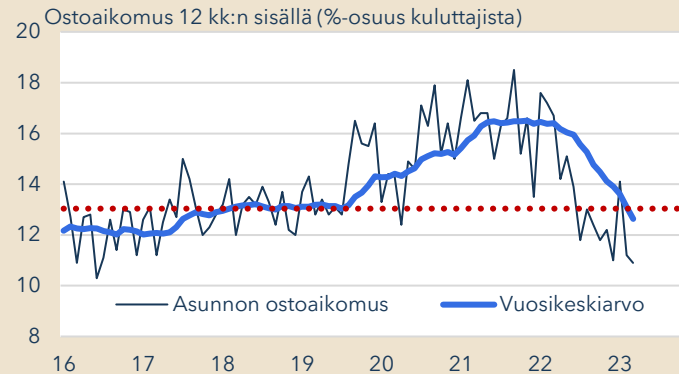
Korko ja korko-odotus



12kk:n Euriborin hinnoittelu lähti uudelleen nousuun helmikuussa. Maaliskuussa nähtiin iso pudotus rahoitusmarkkinoiden tilanteen kiristyessä.



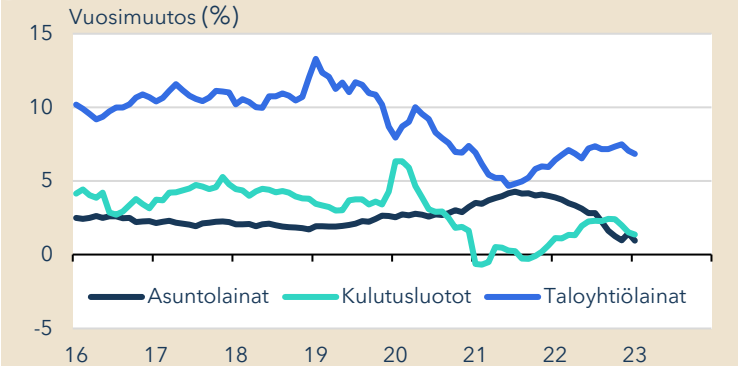
Asunnon ostoaikomukset



Ostoaikomukset pysyivät maaliskuussa tavallista heikommalla tasolla. Kuluttajien luottamusindikaattorin hidas toipuminen jatkui yleisesti.



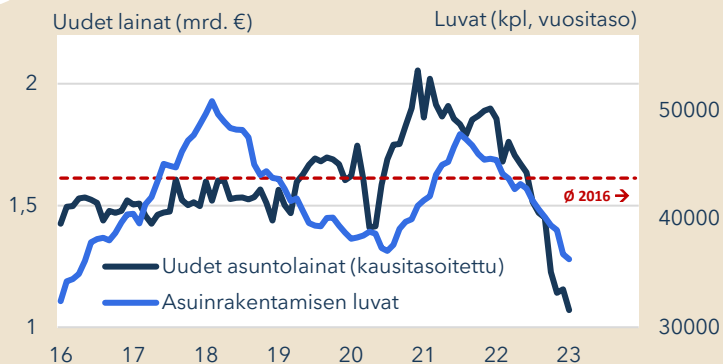
Kotitalouksien lainat tyypeittäin



Perinteisten asuntolainojen lainakannan vuosikasvu hidastui tammikuussa. Taloyhtiölainojen määrä jatkaa 7 prosentin kasvussa.



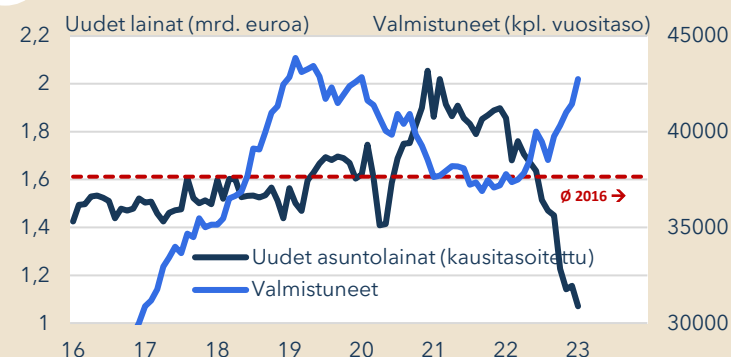
Uudet asuntolainat ja luvat



Uusien asuntolainojen nostot putosivat tammikuussa 20 vuoden takaiselle tasolle. Se ennakoii asuntomarkkinan laskun jatkumista.



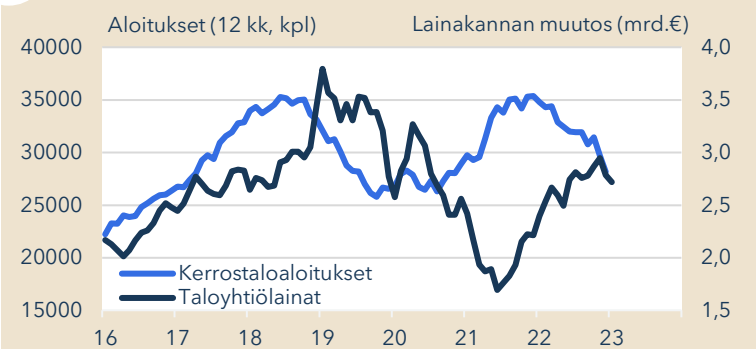
Uudet asuntolainat ja valmistuneet



Uusien asuntolainojen nostot ovat pudonneet alle finanssikriisin tason vuoden 2004 tasolle. Valmistuvien asuntojen määrä kasvaa samaan aikaan.



Taloyhtiölainat ja kerrostaloaloitukset

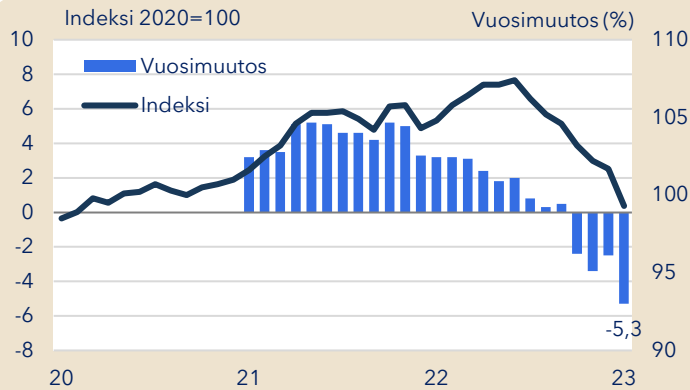


Lainojen määrä on kasvanut kesäkuusta 2021. Tammikuussa lainakannan kasvu hidastui. Tilasto sisältää myös korjaamisen lainat.

Asuntomarkkinat: uusien asuntojen markkinat syväjäässä - tarjonta kasvaa edelleen



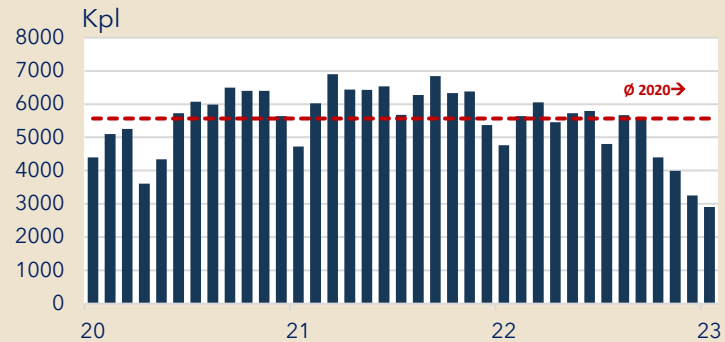
Vanhojen asuntojen hinnat



Koronan aiheuttama hintojen nousu suli tammikuussa pois. Hinnat laskivat 5,3 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.



Vanhojen asuntojen kauppamäärät



Kauppamäärät ovat jääneet selvästi viime vuosien huippulukemista. Tammikuussa asuntoja myytiin 40 prosenttia edellisvuotta vähemmän.



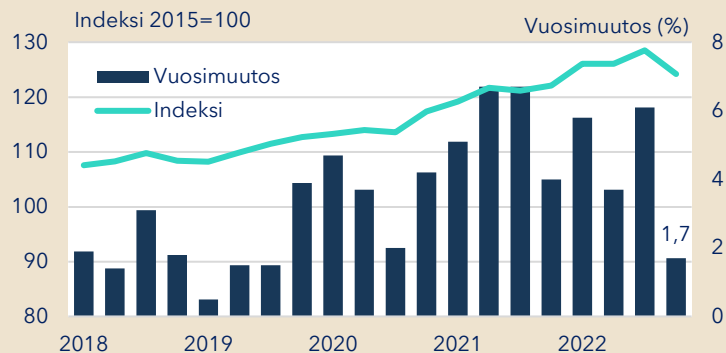
Myynissä olevat kerrostaloasunnot



Myyntiin tulleiden kerrostalojen määrä on kasvanut tänä vuonna voimakkaasti. Määrä kasvoi helmikuussa hieman tammikuuhun verrattuna.



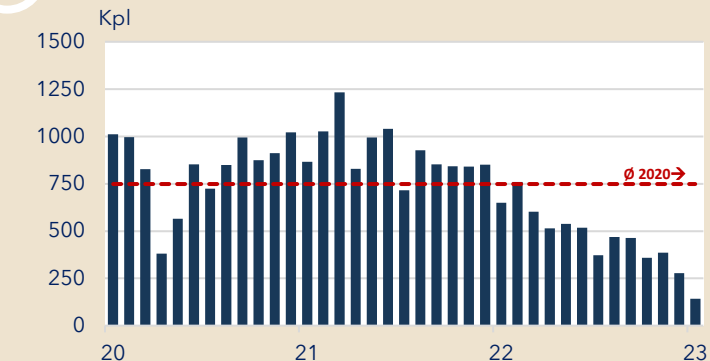
Uusien asuntojen hinnat



Hintojen nousu on jatkunut asuntokaupan hidastumisesta huolimatta. Nousu hidastui viimeisellä neljänneksellä.



Uusien asuntojen kauppamäärät



Uusien asuntojen kauppamäärät romahtivat tammikuussa. Uusia asuntoja myytiin 80 prosenttia edellisvuotta vähemmän.



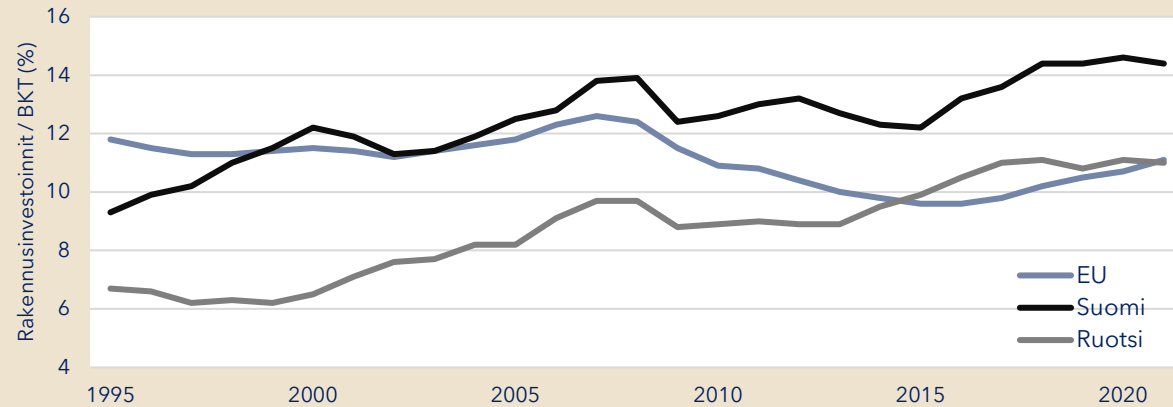
Vuokra-asuntojen tarjonta



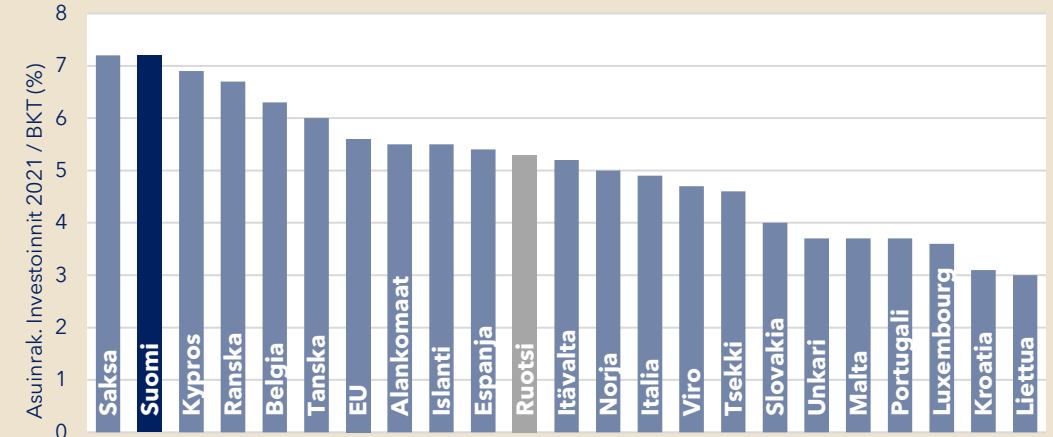
Tarjonta on noussut viime kesän jälkeen uudestaan korkealle tasolle. Helmikuussa kasvu hidastui tammikuuhun verrattuna.

Näkymä investointeihin: Suomen rakennusinvestoinnit eurooppalaisittain korkealla tasolla

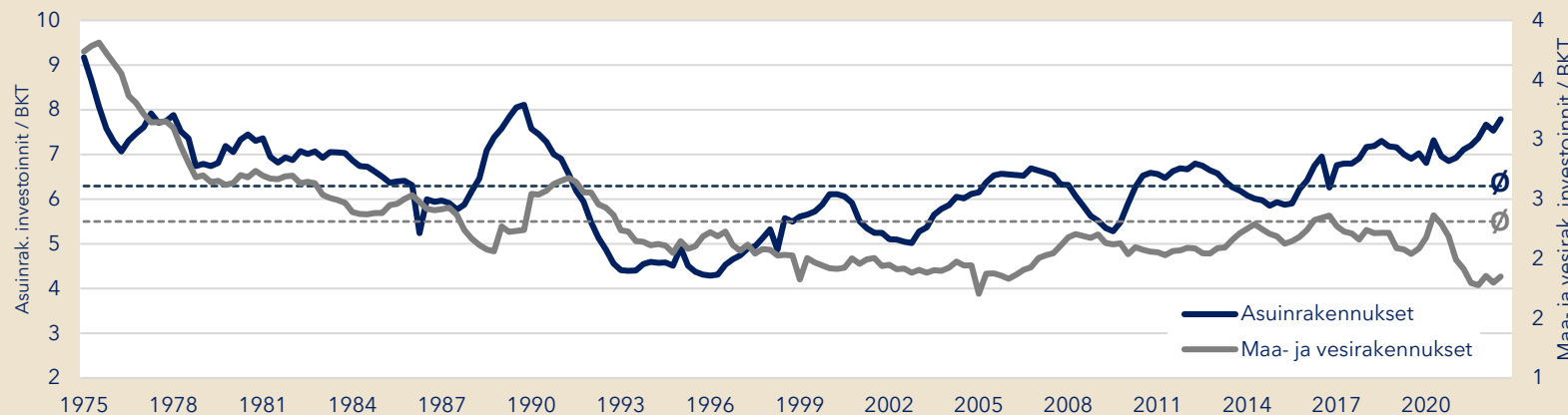
Rakennusinvestoinnit Euroopassa: Suomi muita korkeammalla tasolla



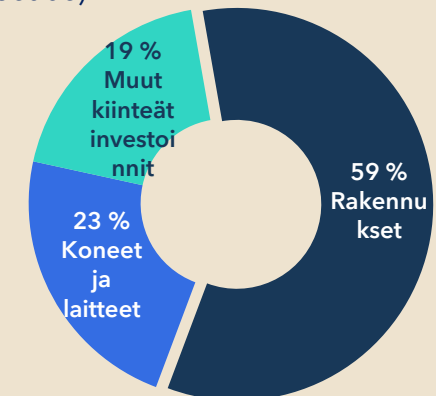
Asuinrakentamisen investoinnit: Suomi investoi muita enemmän



Rakennusinvestoinnit Suomessa: asunoinvestoinnit poukkoilevat - infrainvestoinnit laahaavat matalalla



Investoinnit Suomessa 2021 (%-osuus)



Näkymä rakentamiseen vuosille 2023-2024

Pohjassa kiinni

Ensi vuonna mahdollisuus nousta pinnan tuntumaan

Asunnot

Raju pudotus oikenee

Toimitilat

Toivo elää

Korjaaminen

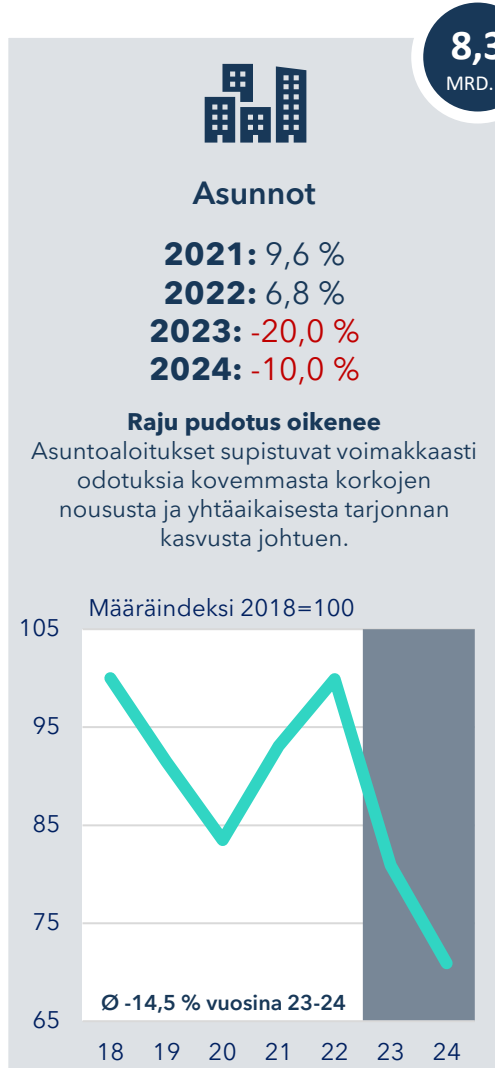
Kitulias kasvu voimistuu

Infra

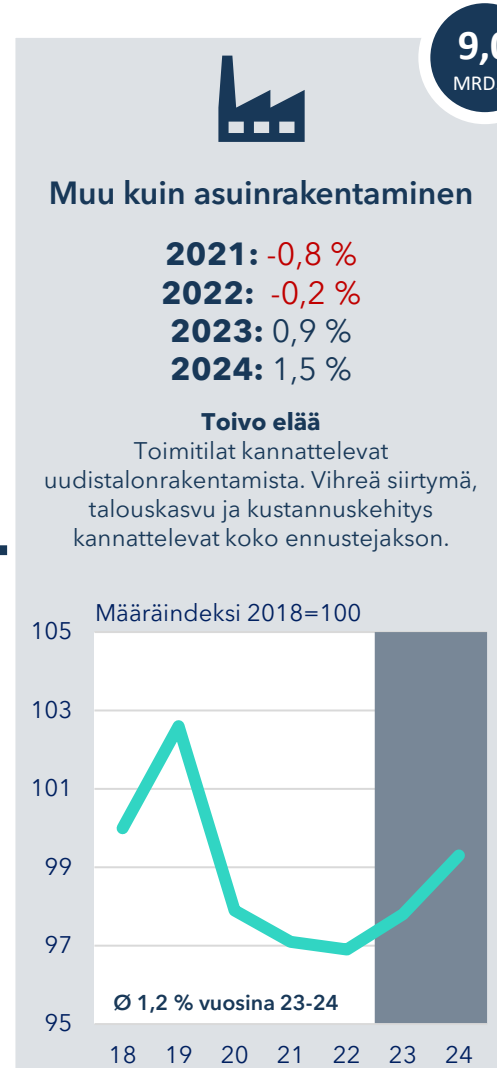
Näkymä paranee

Rakentamisen näkymä 2023-24: pohjassa kiinni - ensi vuonna voidaan päästää pinnan tuntumaan

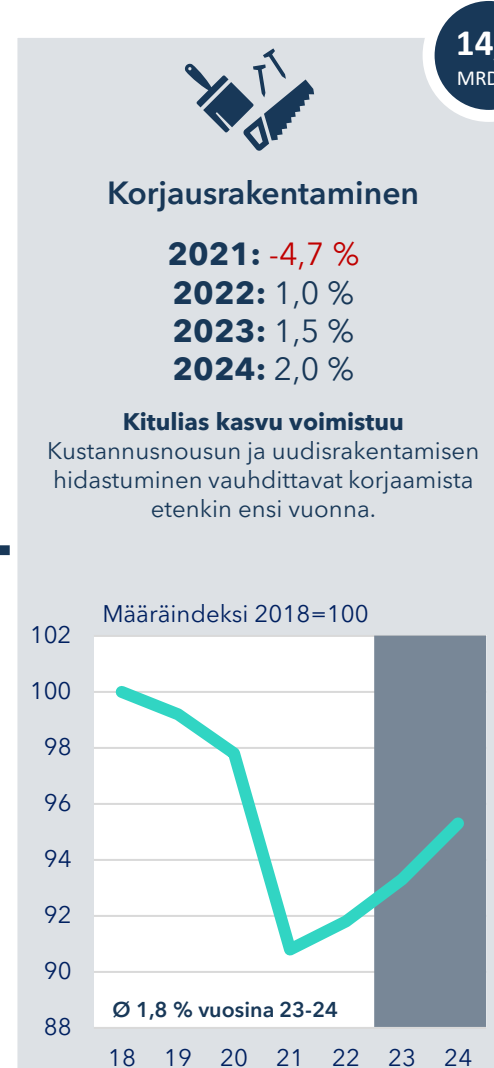
2021
yhteensä
38,8
MRD. €



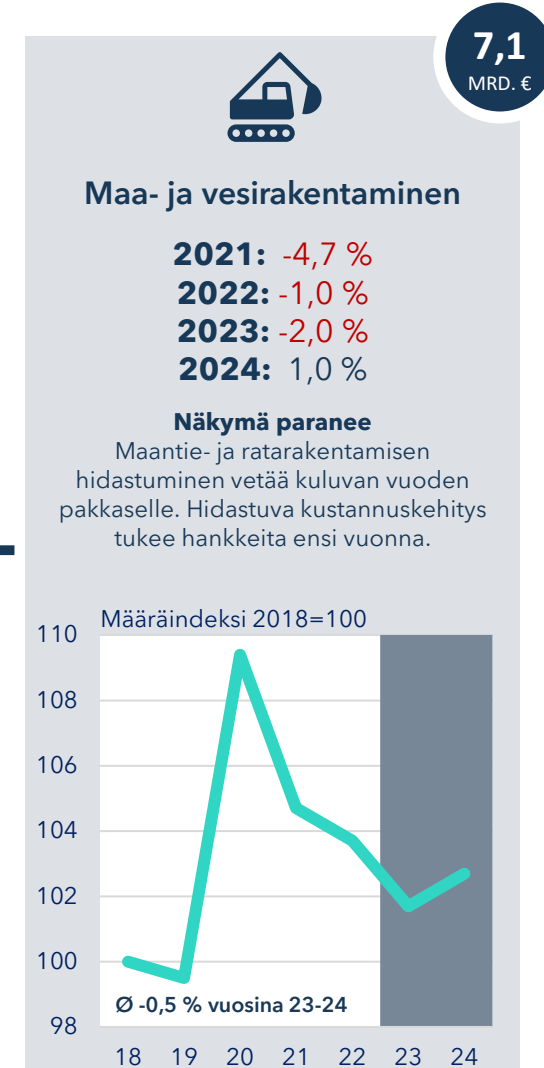
+



+



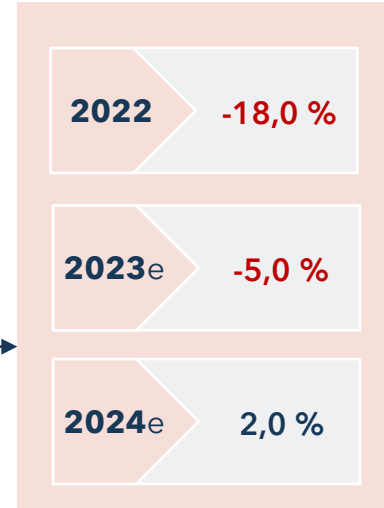
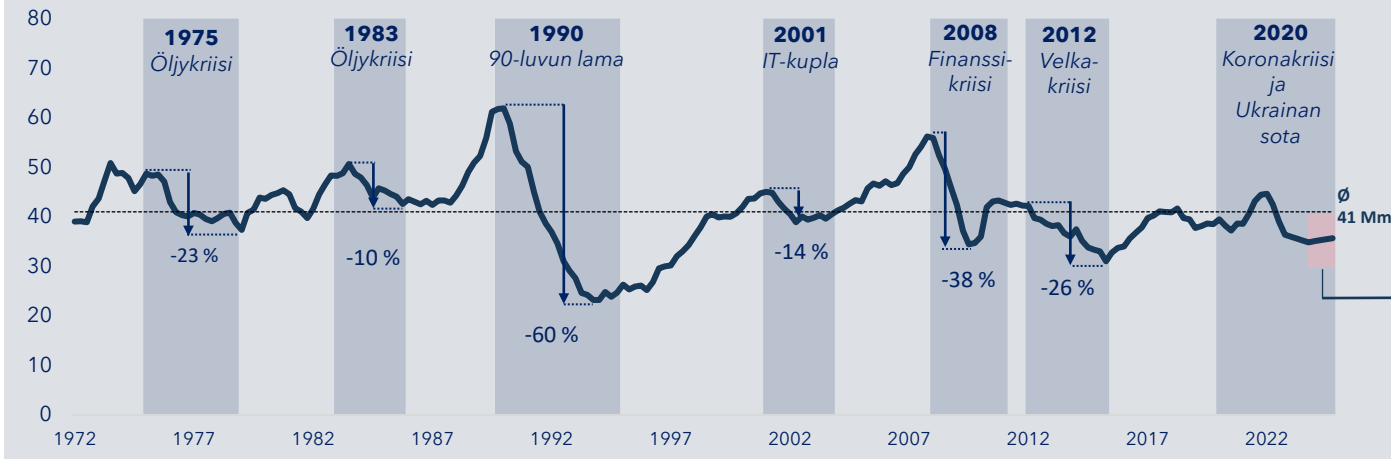
+



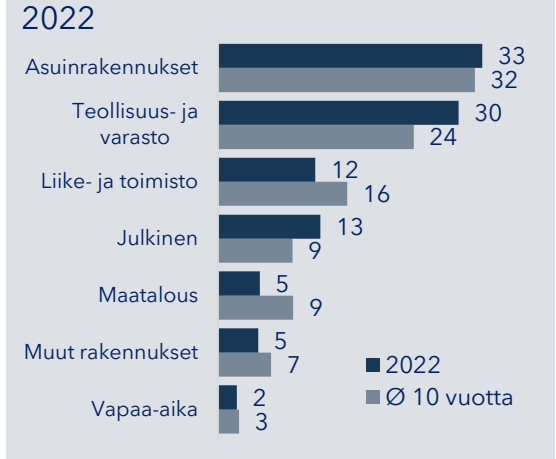
= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2022e: +1,3 % 2023e: -3,5 % 2024e: -0,5 %

Näkymä aloitukseen: matalalla tasolla – toimitilat kannattelevat uudisrakentamista

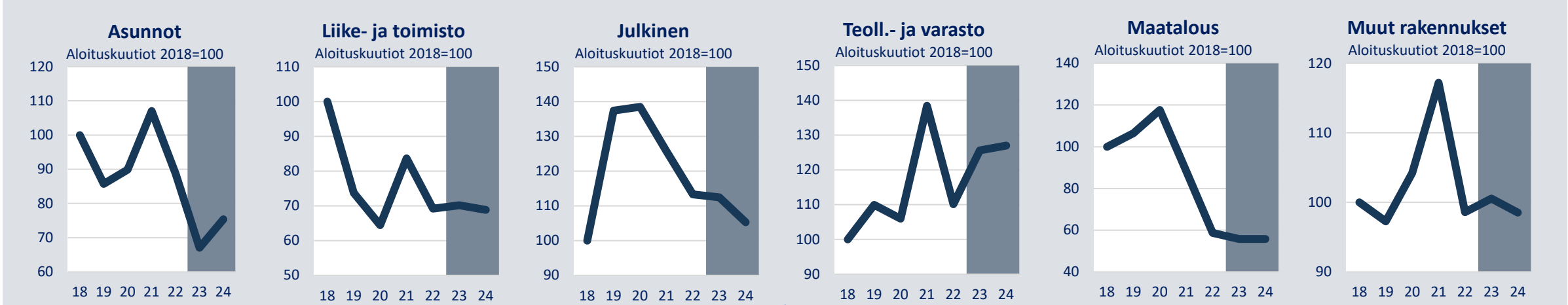
Pitkä aikaväli aloituskuutiot (milj. m³)



Markkinaosuudet



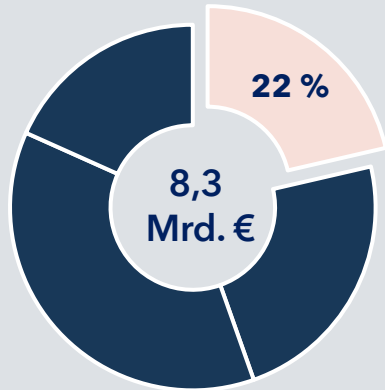
Näkymä rakentamisen lajeihin: matalalla tasolla eri lähtökohdista – kovimmat jarrutukset nähtiin jo vuonna 2022



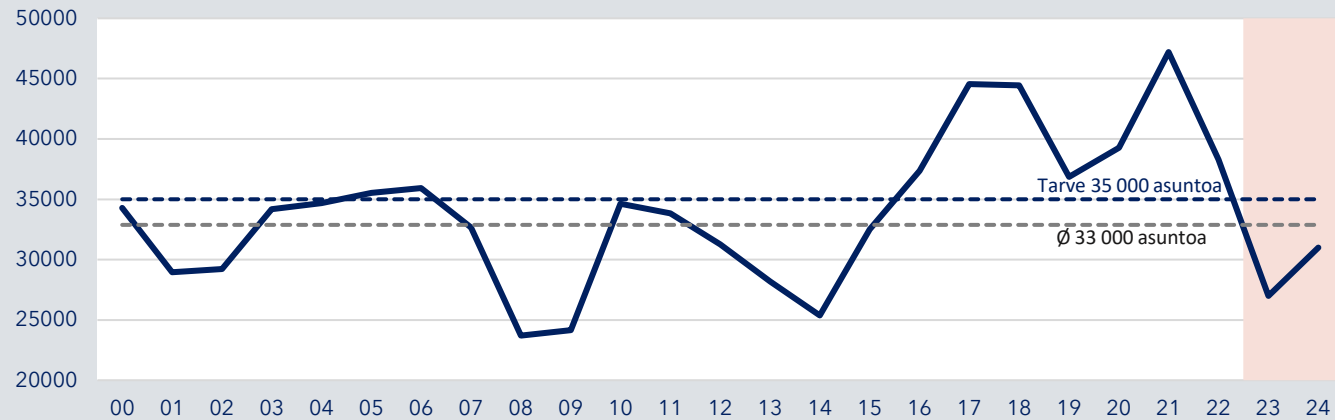
Asuntorakentamisen näkömä: raju pudotus oikenee ensi vuonna – lasku tulee kerrostaloista

Markkinaosuus

2021



Pitkä aikaväli asuntojen aloitukset (kpl)



2022 -19 %

2023e -28 %

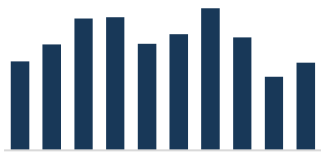
2024e 14 %



Asuntojen aloitukset

yhteensä (kpl)

2021: 47 200
2022: 38 300
2023: 27 000
2024: 31 000



15 16 17 18 19 20 21 22 23 24



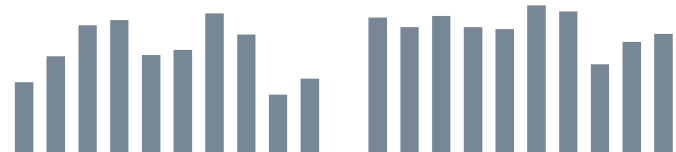
Kerrostalot

Vaparaohitteiset

2021: 26 500
2022: 22 600
2023: 11 700
2024: 14 700

Tuetut

2021: 8 900
2022: 5 600
2023: 6 000
2024: 6 500

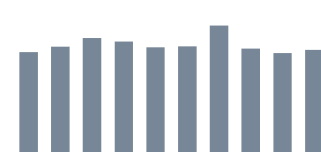


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24



Omakotitalot

2021: 8 100
2022: 6 700
2023: 6 400
2024: 6 600

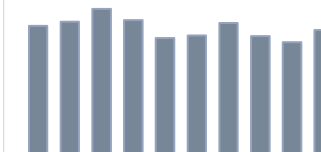


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24



Rivitalot

2021: 3 400
2022: 3 000
2023: 2 900
2024: 3 100

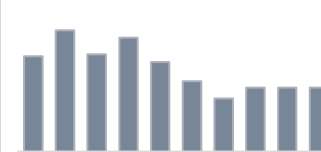


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24



Muut rakennukset

2021: 400
2022: 400
2023: 400
2024: 400

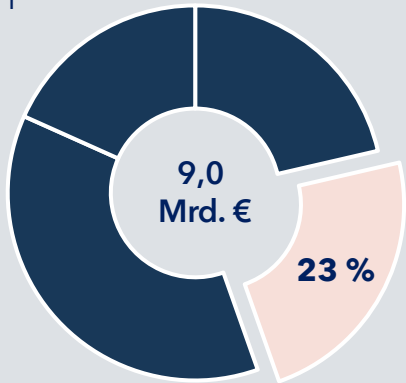


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24

Muun kuin asuinrakentamisen näkymä: toivo elää – vihreä siirtymä ja kustannuskehitys tukevat

Markkinaosuus

2021



Pitkä aikaväli muun kuin asuinrakentamisen määrä



2022e -0,2 %

2023e 0,9 %

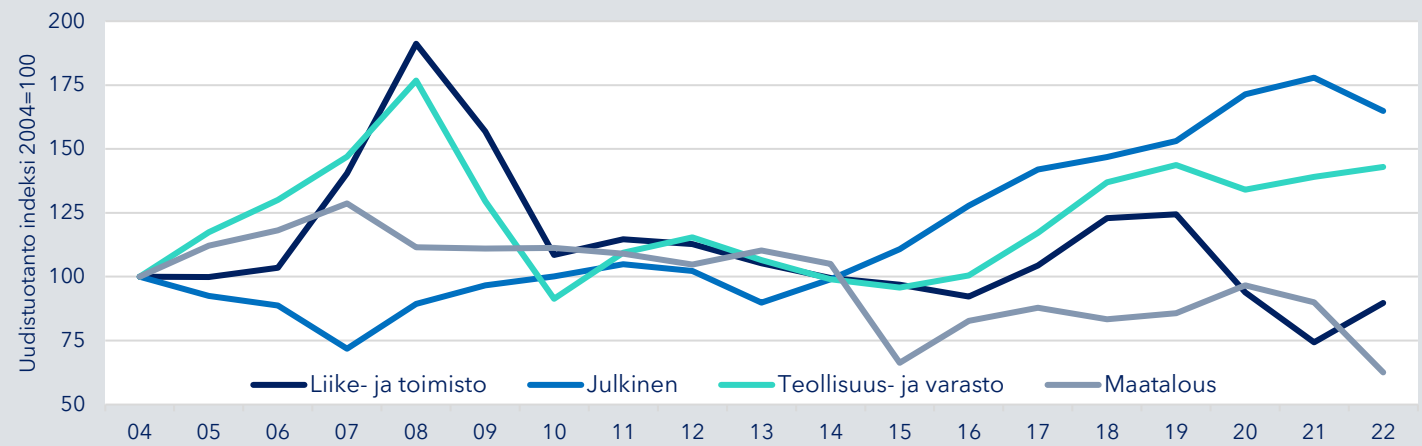
2024e 1,5 %

| EK:n investointi-tiedustelu (tammikuu 2022) | Miljoonaa euroa ja vuosimuutos (%) | | | | |
|---|------------------------------------|--------------|--------------|-------------|------------|
| | 2021 | 2022 | 2023 | 20-21 % | 22-23 % |
| Kiinteät investoinnit | 4518 | 5690 | 6155 | 25,9 | 8,2 |
| Tutkimus- ja kehitysmenot | 2940 | 3283 | 3414 | 11,7 | 4 |
| Yhteensä | 7 458 | 8 973 | 9 570 | 20,3 | 6,6 |

Vihreän siirtymän investoinnit 2020-2050:

Investointitarpeista on erilaisia arvioita. Ilmastotavoitteiden toteuttamisen edellyttämät investoinnit suomalaisessa teollisuudessa tulevat ylittämään yhteensä 100 miljardia euroa vuosina 2020-2050 eli 3,3 miljardia euroa vuodessa.

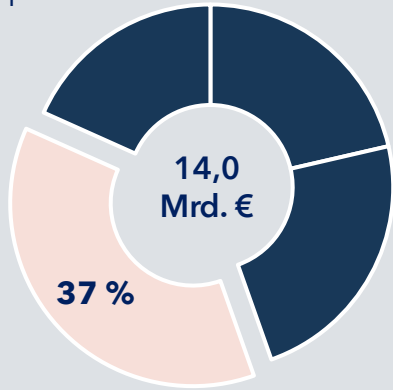
Uudistuotannon määrä: nousukausi nosti määrät matalalta tasolta - liike- ja toimisto matalalla tasolla



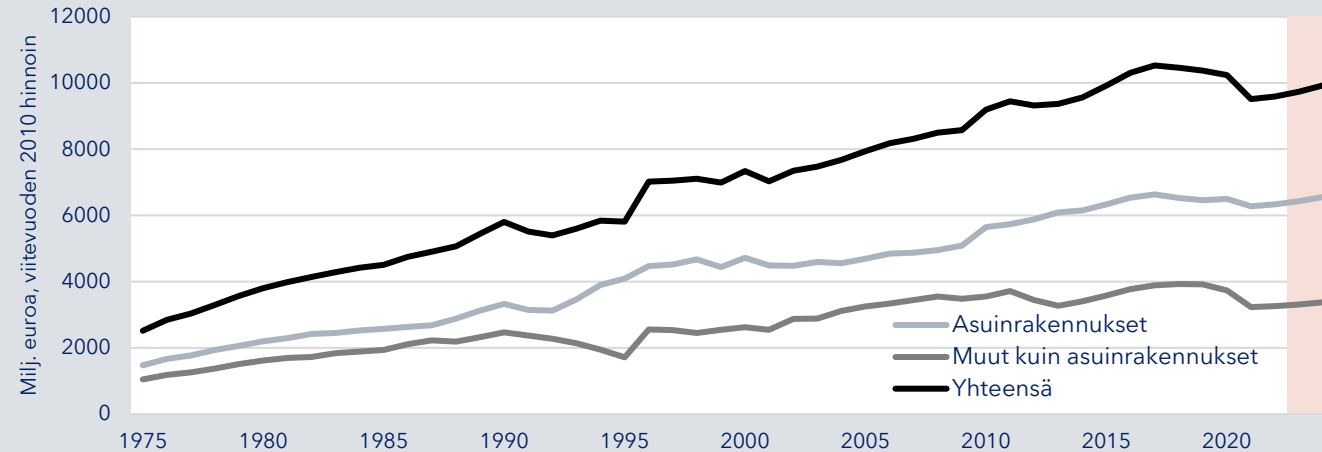
Korjausrakentamisen näkömä: kitulias kasvu voimistuu – kustannusten lasku tukee

Markkinaosuus

2021



Pitkä aikaväli korjausrakentamisen määrä

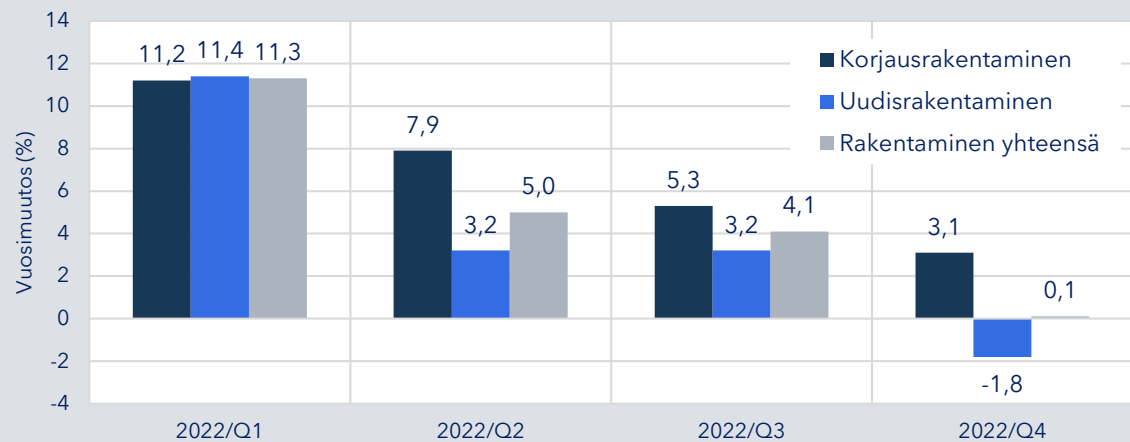


2022e 1,0 %

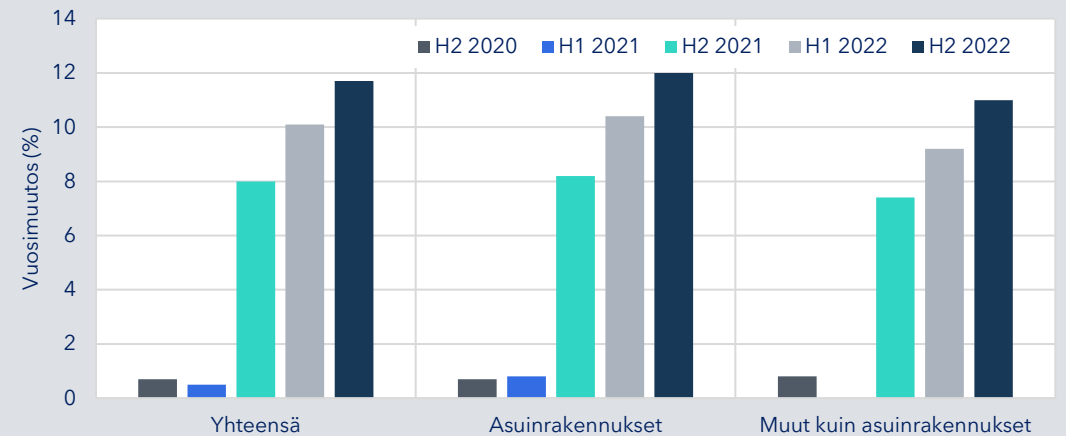
2023e 1,5 %

2024e 2,0 %

Suhdannenäkömät: korjausrakentaminen vetää talonrakentamista



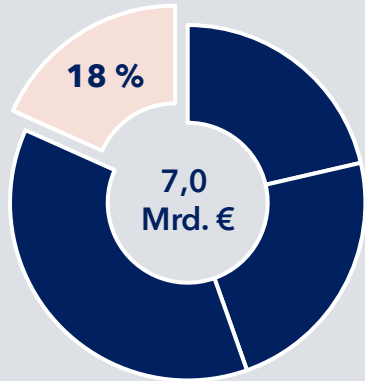
Kustannuskehitys: korjaaminen kallistui 10 prosenttia vuonna 2022



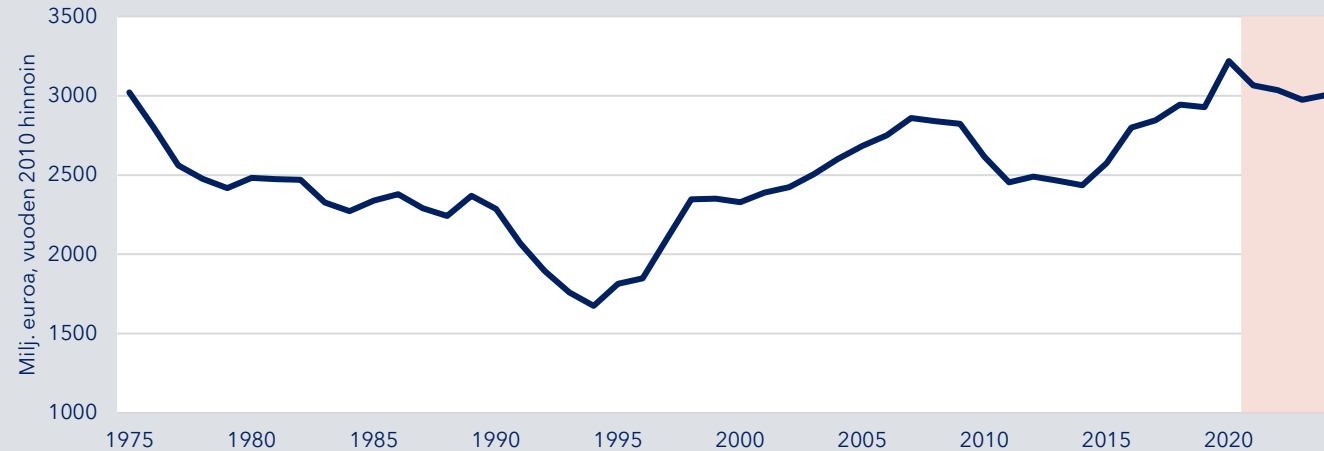
Maa- ja vesirakentamisen näkymä: näkymä paranee – kova kustannuskehitys oikenee

Markkinaosuus

2021



Pitkä aikaväli maa- ja vesirakentamisen määrä

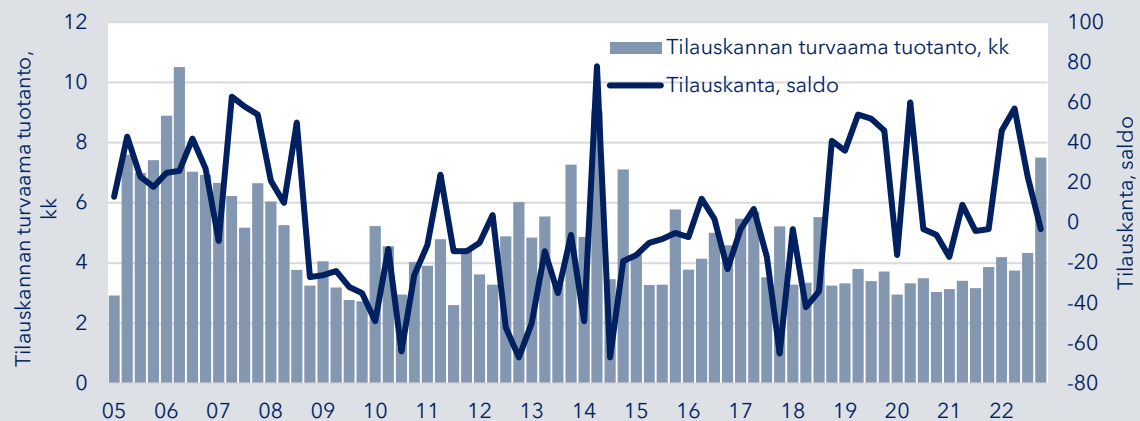


2022e -1,0 %

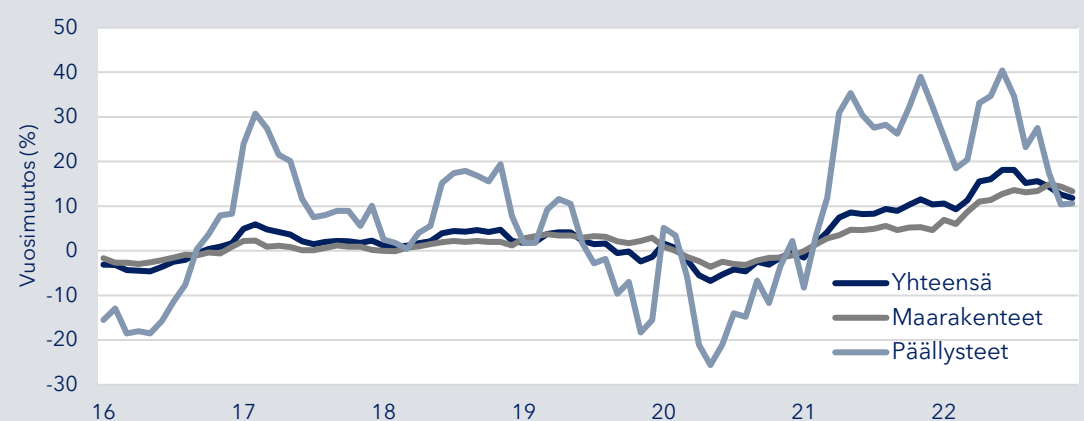
2023e -2,0 %

2024e 1,0 %

Suhdannäkymät: tilauskanta alle keskiarvon - pituus reilusti yli keskiarvon



Kustannuskehitys: kustannuskehitys rauhoittuu – tukee hankkeita ensi vuonna



Kysyttävää?

Jouni Vihmo

Pääekonomisti

jouni.vihmo@rt.fi

+358 50 5201636

Twitterissä @jounivihmo

Tuettu asuntotuotanto ei pysy suhdanteiden mukana

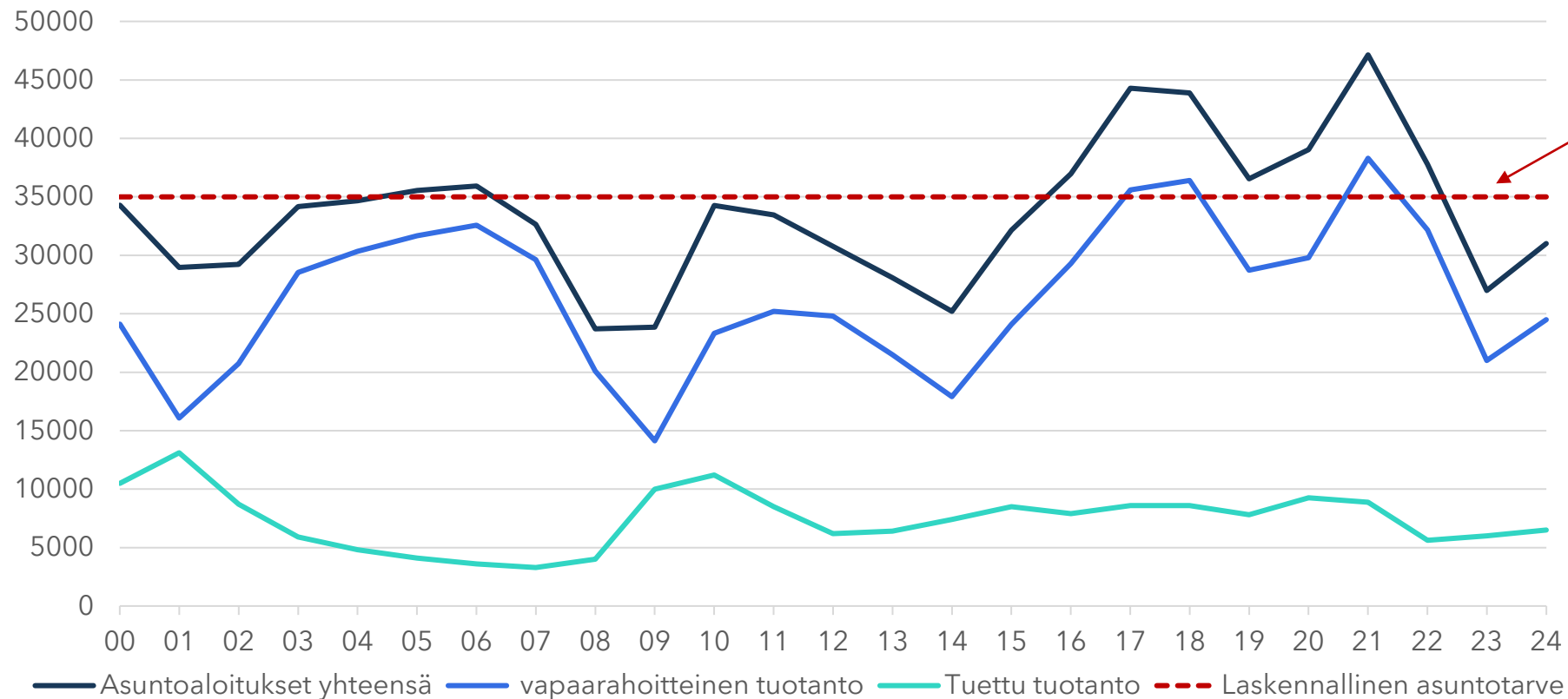
Rakennusteollisuuden ehdotukset riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi

Toimitusjohtaja Aleksi Randell

Asuntorakentaminen supistuu alle tarpeen

Asuntoaloitusten määrä supistuu voimakkaasti korkealta tasolta

Asuntoaloitukset, kpl



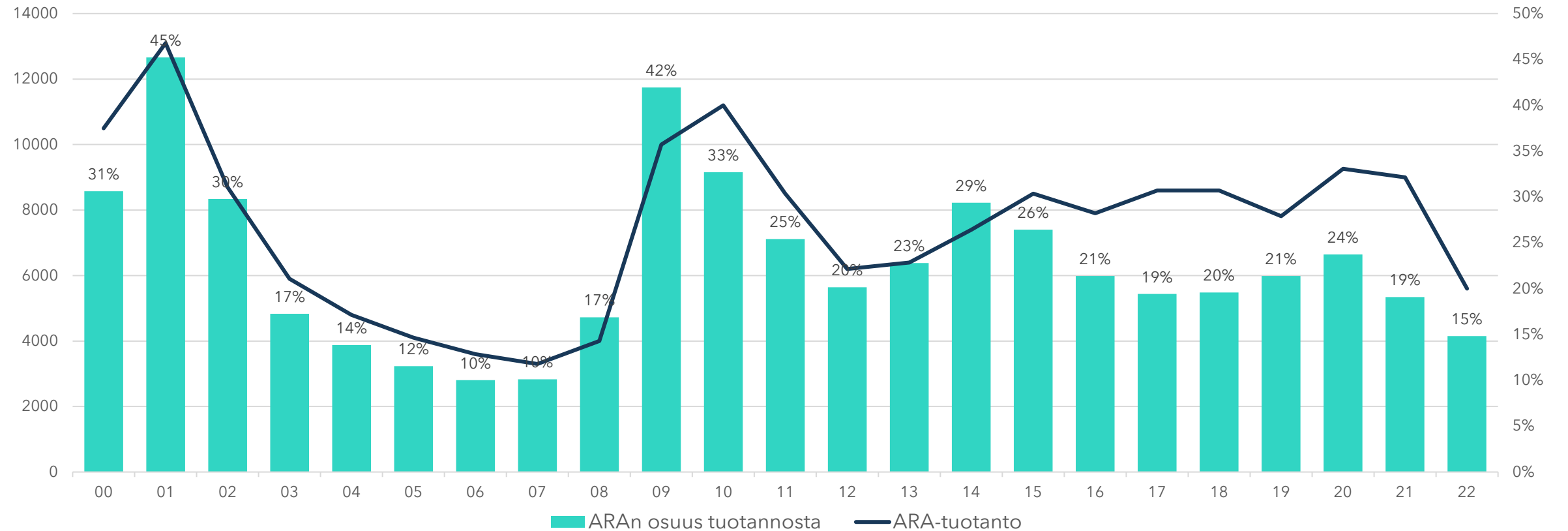
VTT:n tarvelaskelmien mukaan kahden seuraavan vuosikymmenen aikana uusia asuntoja tarvitaan yhteensä 700 000 eli vuosittain 35 000 kappaletta. Tarpeesta 90 prosenttia kohdistuu neljälletoista suurimmalle kaupunkiseudulle. Helsingin seutukunnan osuus on puolet.

| | Asunto-aloitukset | % |
|--------------|-------------------|-----|
| 2022 | 38 000 | -19 |
| 2023e | 27 000 | -28 |
| 2024e | 31 000 | +14 |

ARA-tuotanto putosi viime vuonna 37 prosenttia

ARA-tuotanto pysyi koko nousukauden korkealla tasolla

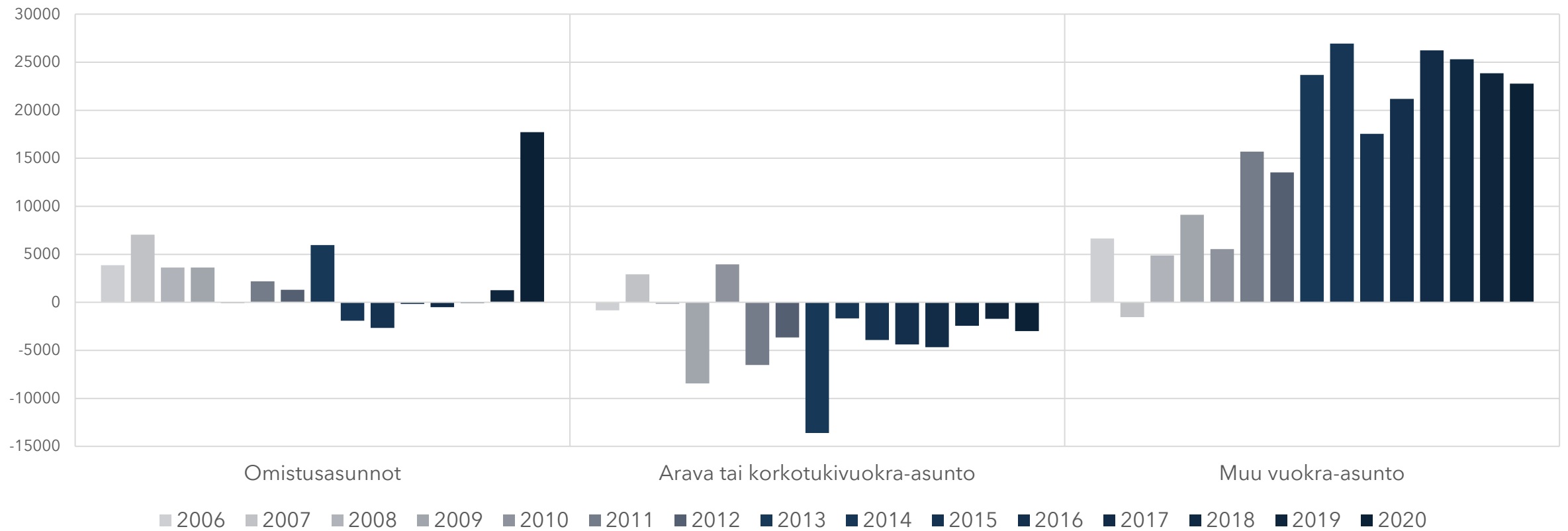
Ara-tuotannon määrä, kpl



Vuokra-asumisen suosio on kasvanut viime vuosina

Asuntokuntien määrän kasvu on painottunut vapaarahoitteiseen vuokra-asumiseen

Asuntokuntien määrän muutos hallintaperusteen mukaan, kerrostalot, kpl



Neljän nopean keinon korjaussarja Ara-sääntelyyn

1. Hyväksytään kohonnut kustannustaso poikkeustilanteessa

Tällä hetkellä etenkin pääkaupunkiseudun uusia Ara-hankkeita halvaannuttavat epäselvät laintulkinnat siitä, voidaanko nykyisessä poikkeustilanteessa sallia normaaleja Ara-rajoja korkeammat rakentamiskustannukset.

2. Alennetaan korkotuen omavastuuosuutta määräajaksi

Korkojen kivuttua vauhdilla ylöspäin korkotuella on entistä suurempi merkitys asuntotuotannon mahdollistajana.

3. Mahdollistetaan rahoitusvaltuuden siirtäminen eri hankemuotojen välillä

Vuodesta 2016 lähtien käytössä on ollut 40 vuoden korkotukilainan lisäksi joustavampi 10 vuoden korkotukimalli vuokra-asuntojen rakentamiseksi. Nollakorkojen aikana se on jäänyt lähinnä kuolleeksi kirjaimeksi, mutta nykyisin mallille olisi taas tarvetta vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon edellytysten vaikeuduttua.

4. Rakennetaan korjausavustuksiin työkalut sekä malli rahoituksen varmistamiseen

Kustannus- ja korkoralli hydyttää uudistuotannon lisäksi myös perusparannushankkeita ja energiaremontteja niin Ara-asuntokannassa kuin muissakin asuinrakennuksissa.