

Rakennusteollisuus RT asuntotuotantokysely

Alkuvuoden asuntoaloitukset romahtivat - loppuvuoden tuotanto toiveiden varassa

Kesä 2023

1.6.2023

Rakennusteollisuus RT:n asuntotuotantokysely

Rakennusteollisuus RT:n asuntotuotantokysely lähetetään Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenille. Kysely tehdään kolme kertaa vuodessa. Siihen vastaa suurimpien asuntorakentajien lisäksi joukko pienempiä asuntorakentajia.

Kysely antaa hyvän kuvan asuntotuotannon kehityksestä koko maassa ja suurimmissa seutukunnissa. Vastaukset eivät kata koko asuntomarkkinaa.

Kyselyn ulkopuolelle jää yleishyödyllisten yhteisöjen rakennuttama vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto ja tuettu vuokra-asuntotuotanto sekä ei-jäsenten asuntotuotanto.

Kaikkien asuntoaloitusten määrä ja muut asumiseen ja rakentamiseen liittyvät tilastot löytyvät Rakennusteollisuus RT:n verkkosivuilta osoitteesta www.rt.fi

Asuntotuotantokyselyssä kartoitetaan Rakennusteollisuus RT:n jäseninä olevien asuntorakentajien

- uusien asuntojen aloitusten toteutunut lukumäärä seutukunnittain
- aikomukset asuntojen aloituksista seutukunnittain
- aloitukseen vaadittava ennakkovarausprosentti
- myynnissä olevien uusien asuntojen määrä yhteensä
- valmiiden myynnissä olevien uusien asuntojen määrä sekä
- vapaarahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä

Lisätietoja:

pääekonomisti Jouni Vihmo

 050 520 1636

 Jouni.vihmo@rt.fi

Yhteenveto asuntotuotantokyselystä

Yleiskuva: asuntotuotannon alkuvuosi poikkeuksellisen heikko - loppuvuosi toiveiden varassa - korot ja kysynnän heikkous painavat

Asuntoaloitukset vähenevät noin 6 000 asunnon aloitukseen eli alle puoleen tammikuussa tehtyyn kyselyyn verrattuna. Kyselyn tulokset viittaavat poikkeuksellisen voimakkaaseen asuntorakentamisen jarruttamiseen. Aloitukset painottuvat kuluvana vuonna erittäin voimakkaasti kasvukolmion alueelle. Myynnissä olevia sekä valmiita myynnissä olevia asuntoja on edelleen maltillinen määrä. Ylivoimaisesti suurimmat tuotannon esteet ovat kysynnän riittämättömyys ja korkojen nousu. Rakennuskustannusten nousu ja kannattavuuden heikkeneminen haittaavat myös tuotantoa.

Asuntoaloitusten määrä: asuntoaloitusten määrä putoaa alle puoleen tammikuussa tehtyyn kyselyyn verrattuna

Vuonna 2022 kyselyyn osallistuneet yritykset aloittivat noin 10 000 uuden asunnon rakentamisen. Vuonna 2023 asuntoaloitukset vähenevät noin 6 000 asunnon aloitukseen. Edelliseen tammikuussa tehtyyn kyselyyn verrattuna aloitukset yli puolittuvat. Omistusasunnoissa pudotus on suhteellisesti suurempi kuin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Ennakkovarausprosentti nousi edelleen ollen keskimäärin 50 prosenttia.

Asuntoaloitukset alueittain: kasvukolmio uuteen ennätykseen - Tampereen osuus kasvaa voimakkaasti - muu Suomi putoaa voimakkaasti

Kasvukolmion osuus asuntotuotannosta nousee viime vuoden notkahduksen jälkeen selvästi ollen 88 prosenttia kuluvan vuoden asuntoaloituksista. Helsingin seudun osuus tuotannosta nousee 55 prosenttiin vuonna 2023. Tampereen osuus nousee 20 prosenttiin. Turun osuus pysyy ennallaan 13 prosentissa. Oulun, Jyväskylän ja Kuopion osuudet laskevat hieman. Muun Suomen aloitukset vähenevät voimakkaasti.

Myynnissä olevien asuntojen määrä: Myynnissä olevien ja valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä ovat edelleen matalalla tasolla

Uusia asuntoja oli tammikuussa myynnissä 5 900 kappaletta. Valmistuneiden myynnissä olevien asuntojen osuus pysyi edelleen matalalla tasolla 940 asunnossa.

Tuotantoa haittaavat tekijät: kysynnän riittämättömyys ja korkojen nousu suurimmat esteet

Rakennuskustannusten nousu ja kannattavuuden heikkeneminen haittaavat myös tuotantoa

Toimintaympäristö

Yleinen taloustilanne: Suomen talous kasvaa loppuvuonna - työllisyys pysyy hyvällä tasolla - palvelut vetävät - teollisuus sakkaa

Globaalit kasvunäkymät ovat edelleen vaisut. Maailmantalous kasvaa, mutta kasvu hidastuu vajaaseen 3 prosenttiin. Näkymiä painaa Ukrainan sodan aiheuttama epävarmuus, reaalityulojen lasku ja korkojen nousu. Inflaatio hidastuu, mutta hintojen nousu on osoittautunut odotettua sitkeämmäksi. Suomen talouden kehitys jää alkuvuonna heikoksi. Kasvun ennakoidaan kuitenkin käynnistyvän jo kuluvan vuoden loppupuolella. Työllisyys pysyy hyvällä tasolla. Suomen talouden ennusteet ovat kuluvana vuonna nollan tuntumassa. Ensi vuonna kasvua kertyy lähes potentiaalinen verran, vajaat 1,5 prosenttia.

Rakentaminen yleisesti: korkojen nousu kurittaa koko kiinteistösektoria - rakentaminen hidastuu voimakkaasti - kasvua vasta 2025

Rakentamisen viime vuoden lopulla alkanut supistuminen voimistuu alkuvuonna. Rakennuspien ja aloitusten määrä on laskenut lähes finanssikriisin laskun tahtiin. Uudistuotannon lasku on kiihtynyt alkuvuonna. Yritysten suhdannenäkymät kertovat alan olevan suhdanteen pohjalla. Rakennusteollisuuden kevään suhdanne-ennusteen mukaan rakentaminen supistuisi kuluvana vuonna 3,5 prosenttia, mutta ennusteen alasuuntaiset riskit ovat toteutumassa. Ensi vuonna tuotanto supistuu edelleen hieman. Kaikkea rakentamista tukee kustannusten hiipuminen ja talouden kääntyminen kasvuun jo loppuvuonna.

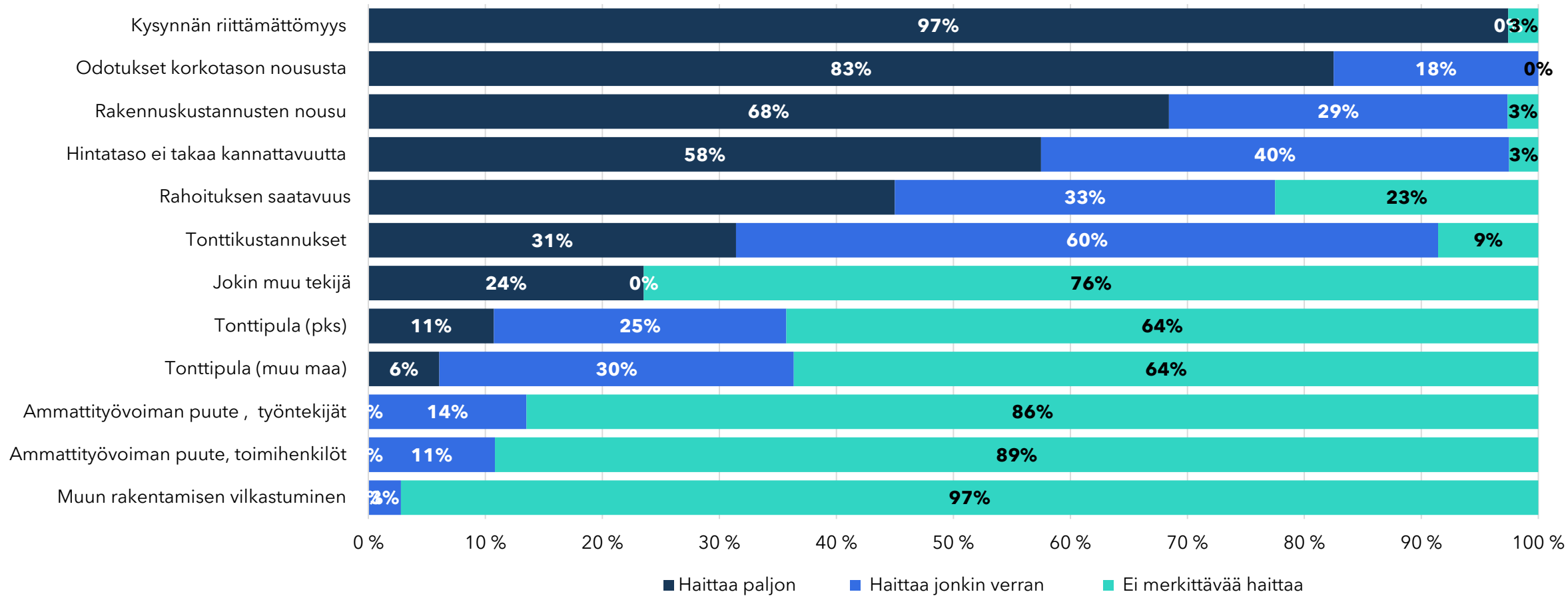
Asuntomarkkinat: asuntokaupoilla ja lainatiskillä edelleen hiljaista - asuntojen tarjonta kasvaa edelleen - asuntojen hinnat putoavat

Uusien asuntolainojen nostot ovat pudonneet kahdenkymmenen vuoden takaiseen tasolle. Vanhojen asuntojen kauppa on toipunut hieman alkuvuoden lukemista, mutta on edelleen poikkeuksellisen matalalla tasolla. Uusien asuntojen kauppa on edelleen 70 prosenttia pidemmän aikavälin keskiarvon alapuolella. Asuntojen hintojen lasku on jatkunut alkuvuonna voimakkaana lähes kaikkialla Suomessa.

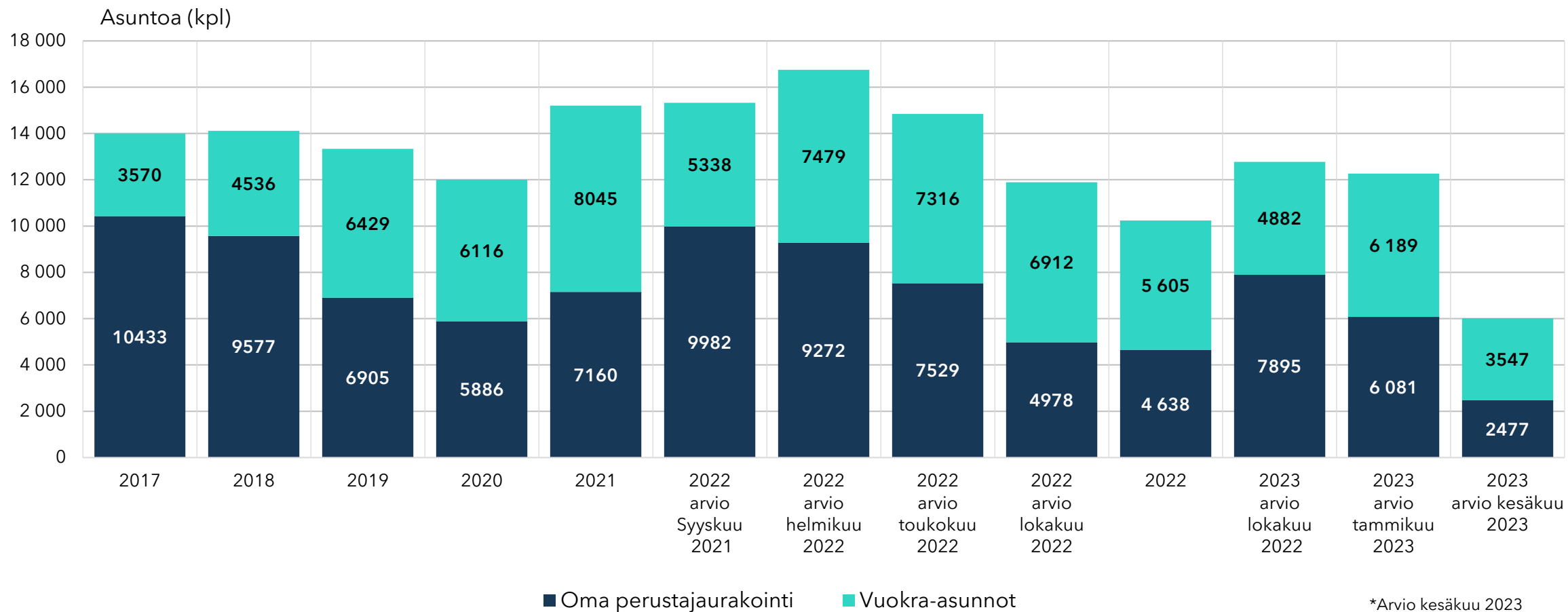
Asuntorakentaminen: asuntoaloitusten ja lupien lasku jatkuu - tuotannon volyymi supistuu voimakkaasti - alasuuntaiset riskit toteutuvat

Asuntorakentaminen hidastuu kuluvana vuonna voimakkaasti. Taustalla on viime vuosien korkojen ja elinkustannusten nousu sekä Ukrainan sodan aiheuttama yleinen epävarmuus. Viime vuonna aloitettiin vajaan 38 000 asunnon rakentaminen. Valmistuvien asuntojen määrät nousevat kesään asti. Rakennusteollisuuden maaliskuun ennusteen mukaan kuluvana vuonna asuntoaloitukset putoavat 27 000. Kesäkuun asuntotuotantokyselyn valossa ennusteen alasuuntaiset riskit toteutuvat ja asuntojen aloitukset jäävät selvästi ennakoitua matalammalle tasolle. Ensi vuonna pysytään edelleen asuntotarpeen alapuolella.

Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä



Vaparaahoitteisten asuntojen aloitukset 2017-2023*



*Arvio kesäkuu 2023

Suunnitelmat asuntojen aloituksista H1/ 2023

Arvio kesäkuussa 2023

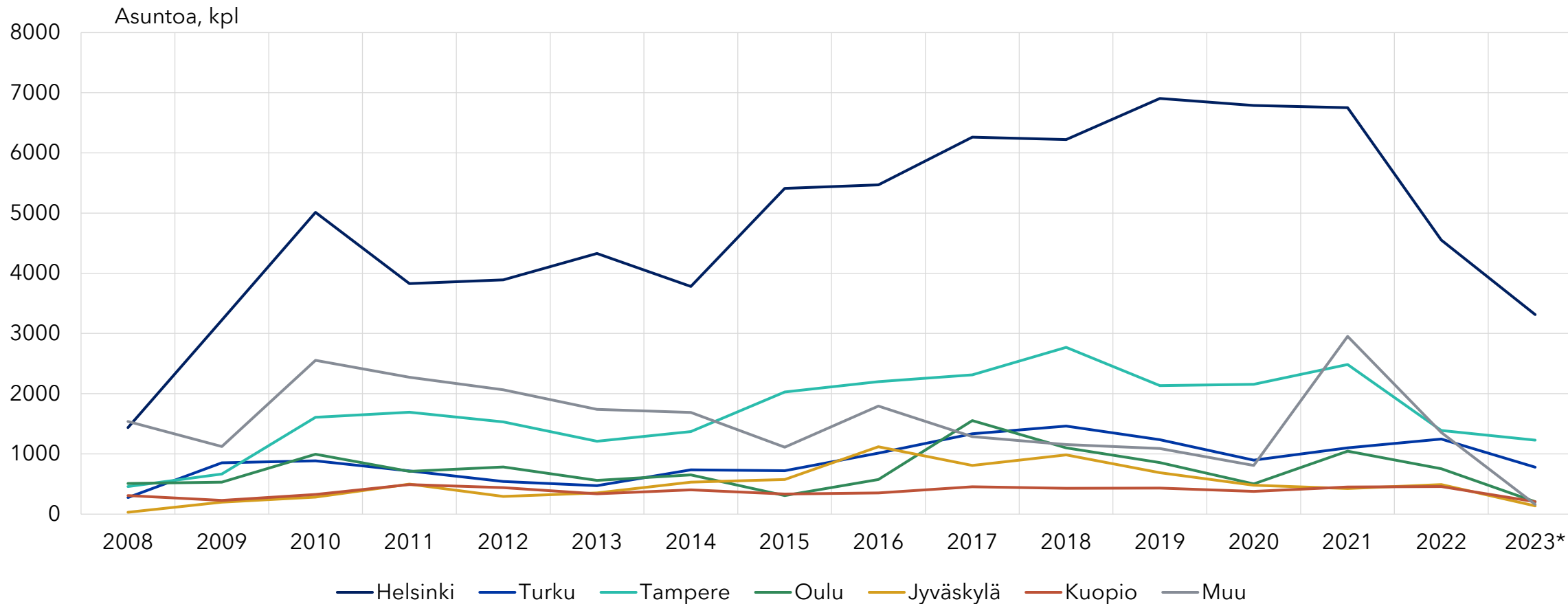
Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vuokratalot (vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	329	553	882	60 %
Turun seutukunta	0	141	141	10 %
Tampereen seutukunta	150	240	390	27 %
Oulun seutukunta	0	0	0	0 %
Jyväskylän seutukunta	12	0	12	1 %
Kuopion seutukunta	37	0	37	3 %
Muu Suomi	6	0	6	0 %
Yhteensä	534	934	1 468	100 %

Suunnitelmat asuntojen aloituksista H2/2023

Arvio kesäkuussa 2023

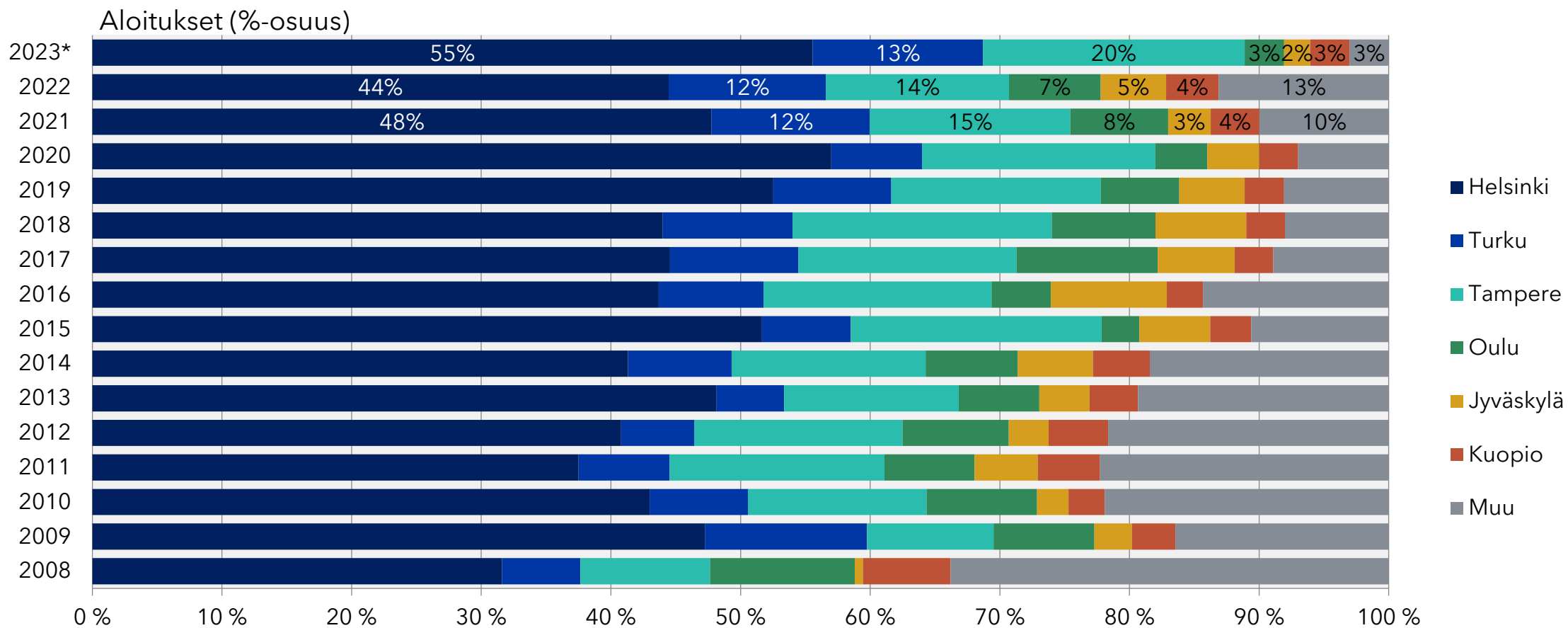
Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vuokratalot (vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	1 082	1 350	2 432	53 %
Turun seutukunta	266	372	638	14 %
Tampereen seutukunta	355	483	838	18 %
Oulun seutukunta	81	123	204	4 %
Jyväskylän seutukunta	15	107	122	3 %
Kuopion seutukunta	67	100	167	4 %
Muu Suomi	77	78	155	3 %
Yhteensä	1 943	2 613	4 556	100 %

Vaparaahoitteisten asuntojen aloitukset seutukunnittain 2008–2023*



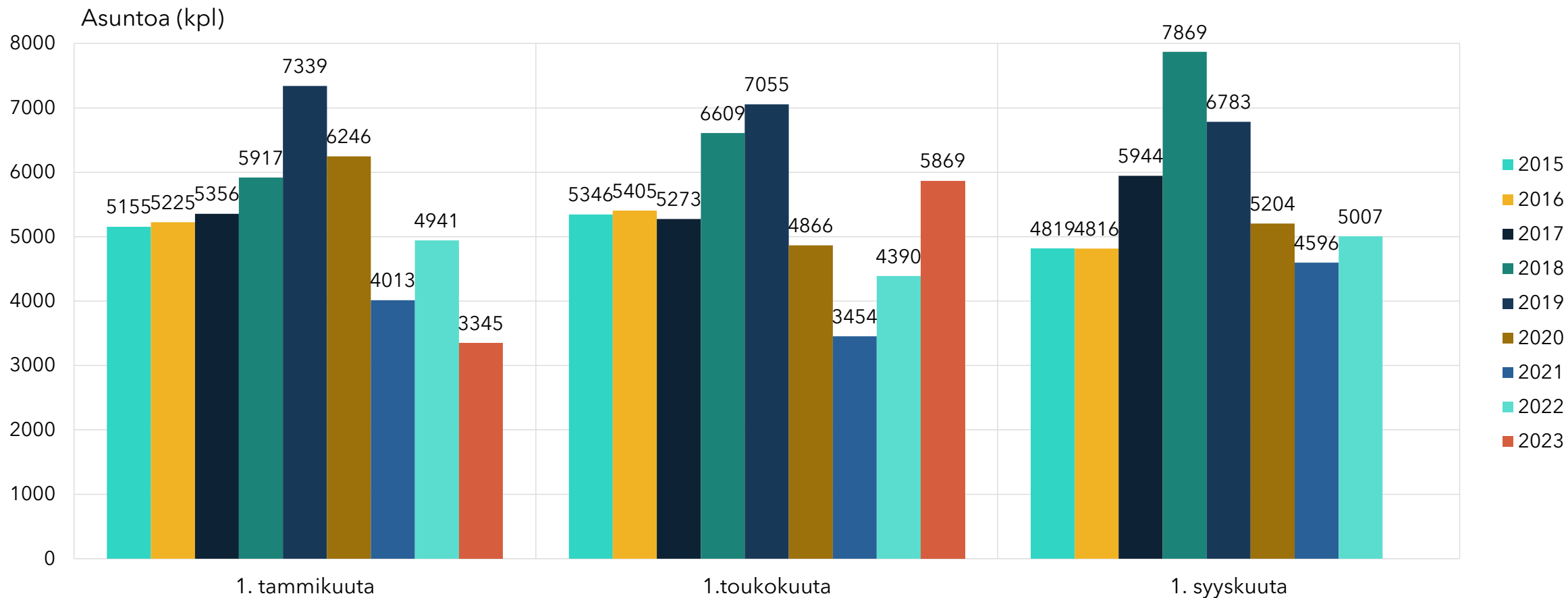
*Arvio kesäkuu 2023

Vaparaahoitteisten asuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2023*



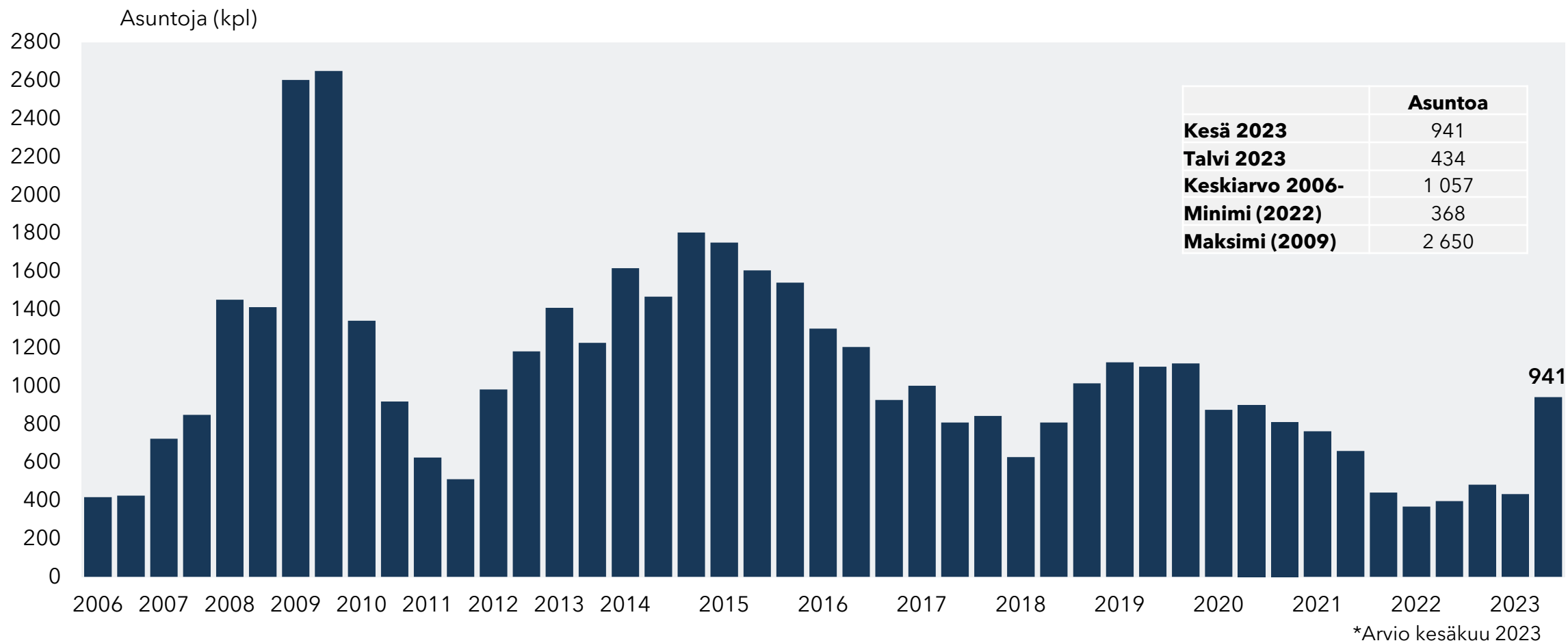
*Arvio kesäkuu 2023

Myynnissä olevien uusien asuntojen määrä



*Arvio kesäkuu 2023

Myynnissä olevien uusien valmiiden asuntojen määrä



Kysyttävää?

Pääekonomisti Jouni Vihmo

☎ 050 520 1636

✉ Jouni.vihmo@rt.fi