

Rakennusteollisuus RT

# **Asuntotuotantokysely**

Kesä 2022

18.5.2022



# Rakennusteollisuus RT 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.rakennusteollisuus.fi](http://www.rakennusteollisuus.fi)

## Asuntotuotantokyselyssä kartoitetaan Rakennusteollisuus RT:n jäseninä olevien asuntorakentajien

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

### Lisätietoja:

pääekonomisti Jouni Vihmo

 +358 50 520 1636

 [Jouni.vihmo@rakennusteollisuus.fi](mailto:Jouni.vihmo@rakennusteollisuus.fi)

## 1. Yleiskuva:

### Asuntotuotanto vähenee pysyen edelleen hyvällä tasolla

Arviot vapaarahoitteen asuntotuotannon aloitusmääristä ennakoivat asuntotuotannon laskevan edelliseen vuoteen verrattuna. Asuntotuotanto pysyy kuitenkin tänä vuonna historiaan nähden hyvällä tasolla. Asuntorakentamisen hyvään tasoon varaudutaan etenkin Helsingin ja Turun seutukunnissa. Myynnissä olevien asuntojen määrät ovat edelleen matalalla tasolla. Kustannuskehitys nousi ylivoimaisesti suurimmaksi tuotannon esteeksi. Myös kannattavuuden heikkeneminen sekä tonttipula ja -kustannukset haittaavat tuotantoa.

## 2. Vuokratuotanto pitää pintansa

Vuodelle 2022 on suunnitteilla vajaan 15 000 asunnon aloitus. Omaperusteinen asuntotuotanto kasvaa hieman viime vuoteen verrattuna, mutta putoaa selvästi ennen Ukrainan sotaa tehtyyn kyselyyn verrattuna. Vuokra-asuntotuotanto puolestaan vähenee hieman edelliseen vuoteen verrattuna pysyen kuitenkin ennen Ukrainaa sotaa tehdyn arvion tasolla. Kuluvan vuoden aloituksista noin puolet on omaa perustajaurakointia ja puolet neuvottelu-urakkakohteita. Ennakkovarausprosentti nousi hieman ja oli keskimäärin 50 prosenttia.

## 3. Myynnissä olevien asuntojen määrä minimissä

Uusia asuntoja oli myynnissä 4 400 kappaletta. Valmistuneiden myynnissä olevien asuntojen osuus pysyi historiaan nähden matalalla tasolla vajaan 400 asunnossa.

## 4. Helsinki ja Turku vetävät

Helsingin seudun osuus tuotannosta nousee 52 prosenttiin vuonna 2022. Tampereen osuus putoaa 14 prosenttiin. Turun osuus pysyy ennallaan 12 prosentissa. Myös Oulun, Kuopion ja Jyväskylän osuudet pysyvät ennallaan. Kasvukolmion osuus asuntotuotannosta nousee 78 prosenttiyksikköön.

## 5. Kustannusten nousu ja kannattavuuden lasku haittaavat

Myös tonttipula sekä tonttien kustannukset haittaa tuotantoa.

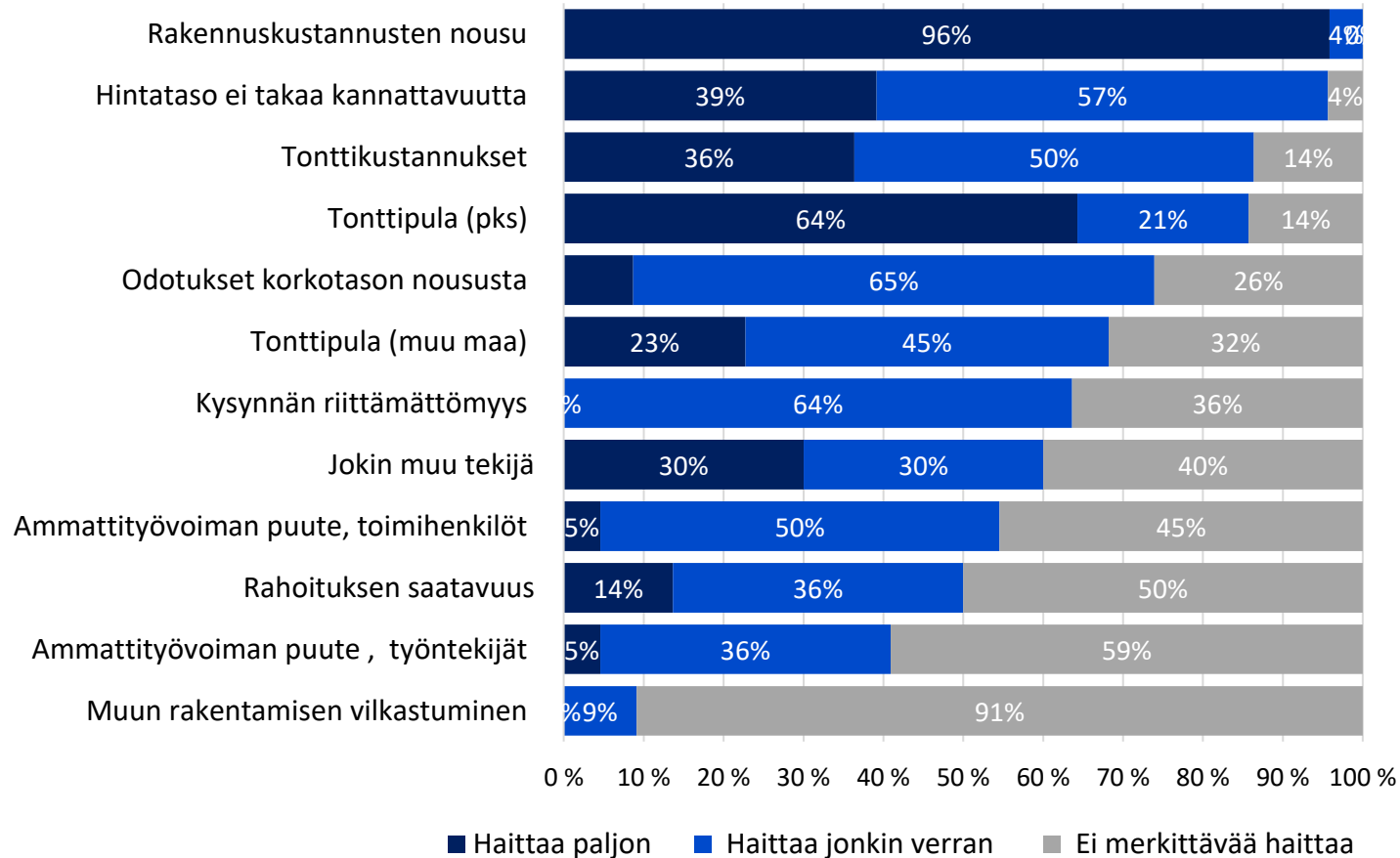


Asuntotuotantokysely

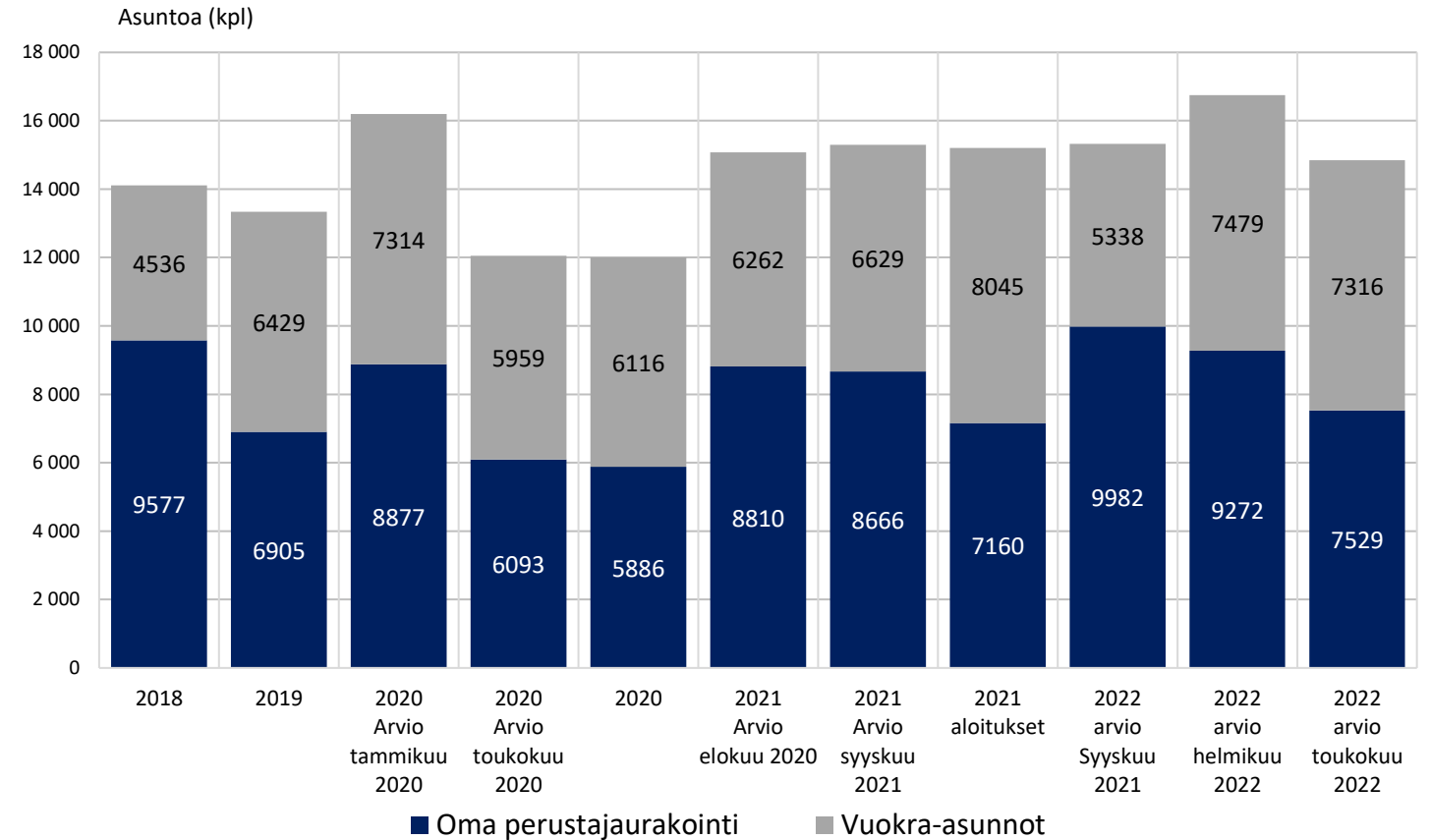
# Keskeiset tulokset

Toukokuu 2022

# Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä



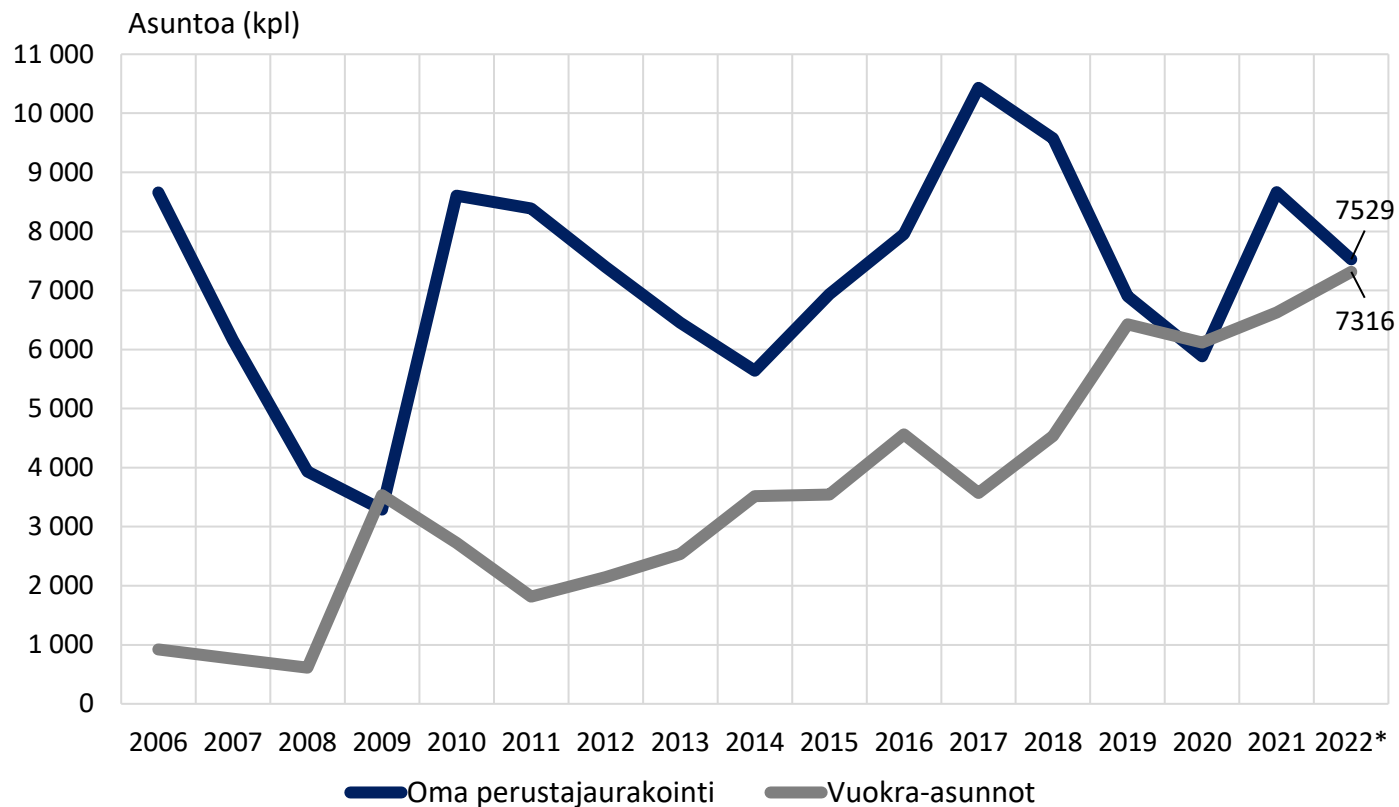
# Vaparaahoitteisten asuntojen aloitukset 2018-2023



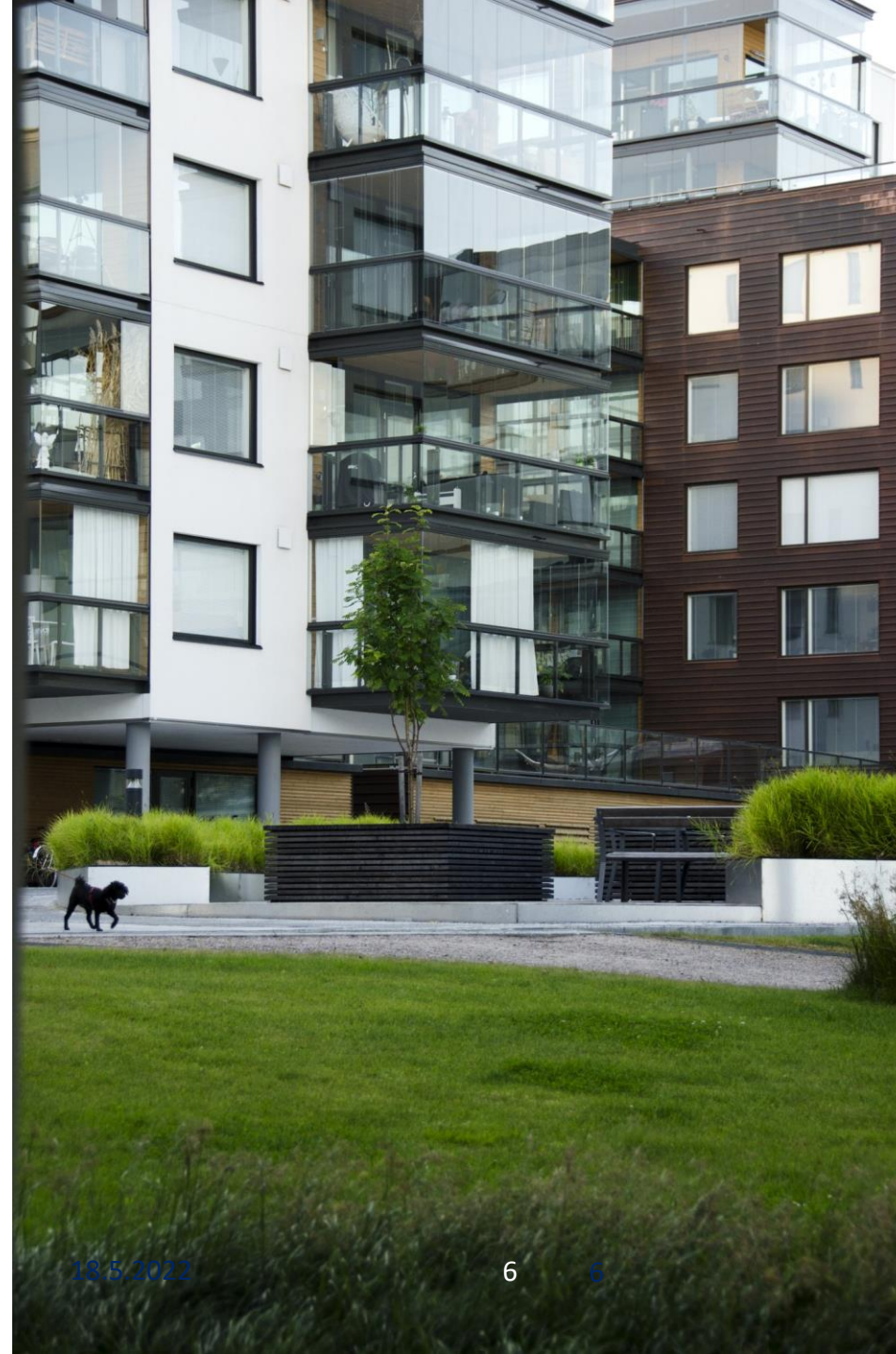
18.5.2022

5

# Vaparaahoitteisten asuntojen aloitukset 2006-2022\*



\*Arvio toukokuu 2022



# Suunnitelmat asuntojen aloituksista vuonna 2022 yhteensä

Arvio toukokuussa 2022

Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vuokratalot (vapaarahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	3 075	4 592	7 667	52 %
Turun seutukunta	959	827	1 786	12 %
Tampereen seutukunta	1 248	758	2 006	14 %
Oulun seutukunta	817	308	1 125	8 %
Jyväskylän seutukunta	381	96	477	3 %
Kuopion seutukunta	332	209	541	4 %
Muu Suomi	717	526	1 243	8 %
<b>Yhteensä</b>	<b>7 529</b>	<b>7 316</b>	<b>14 845</b>	<b>100 %</b>

# Suunnitelmat asuntojen aloituksista vuoden 2022 ensimmäisellä vuosipuoliskolla

Arvio toukokuussa 2022

Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vuokratalot (vapaarahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	1 204	1 897	3 101	48 %
Turun seutukunta	431	436	867	13 %
Tampereen seutukunta	424	395	819	13 %
Oulun seutukunta	331	246	577	9 %
Jyväskylän seutukunta	300	0	300	5 %
Kuopion seutukunta	165	101	266	4 %
Muu Suomi	299	202	501	8 %
<b>Yhteensä</b>	<b>3 154</b>	<b>3 277</b>	<b>6 431</b>	<b>100 %</b>



# Suunnitelmat asuntojen aloituksista vuoden 2022 toisella vuosipuoliskolla

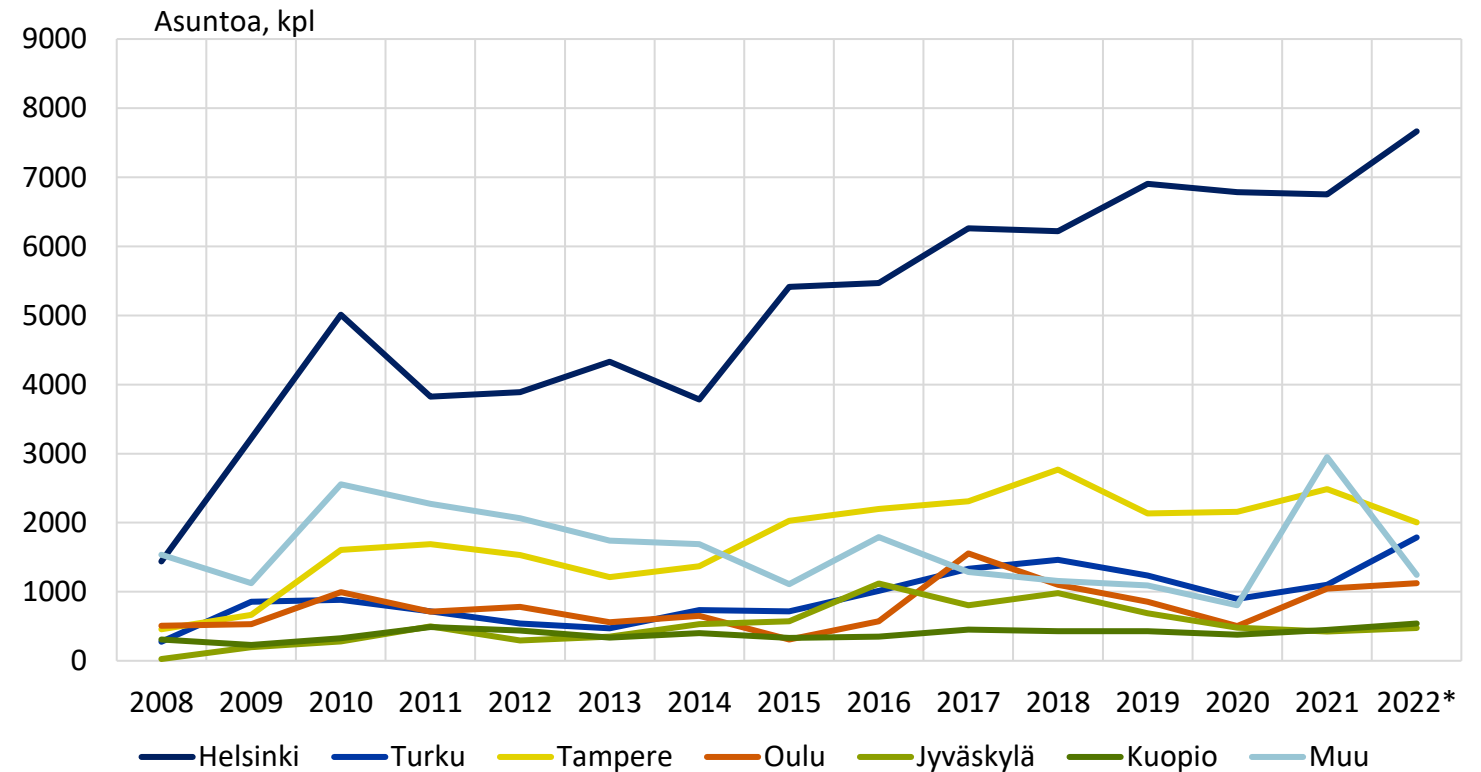
Arvio toukokuussa 2022

Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vuokratalot (vapaarahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	1 871	2 695	4 566	54 %
Turun seutukunta	528	391	919	11 %
Tampereen seutukunta	824	363	1 187	14 %
Oulun seutukunta	486	62	548	7 %
Jyväskylän seutukunta	81	96	177	2 %
Kuopion seutukunta	167	108	275	3 %
Muu Suomi	418	324	742	9 %
<b>Yhteensä</b>	<b>4 375</b>	<b>4 039</b>	<b>8 414</b>	<b>100 %</b>

# Vapaa- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2015-2022

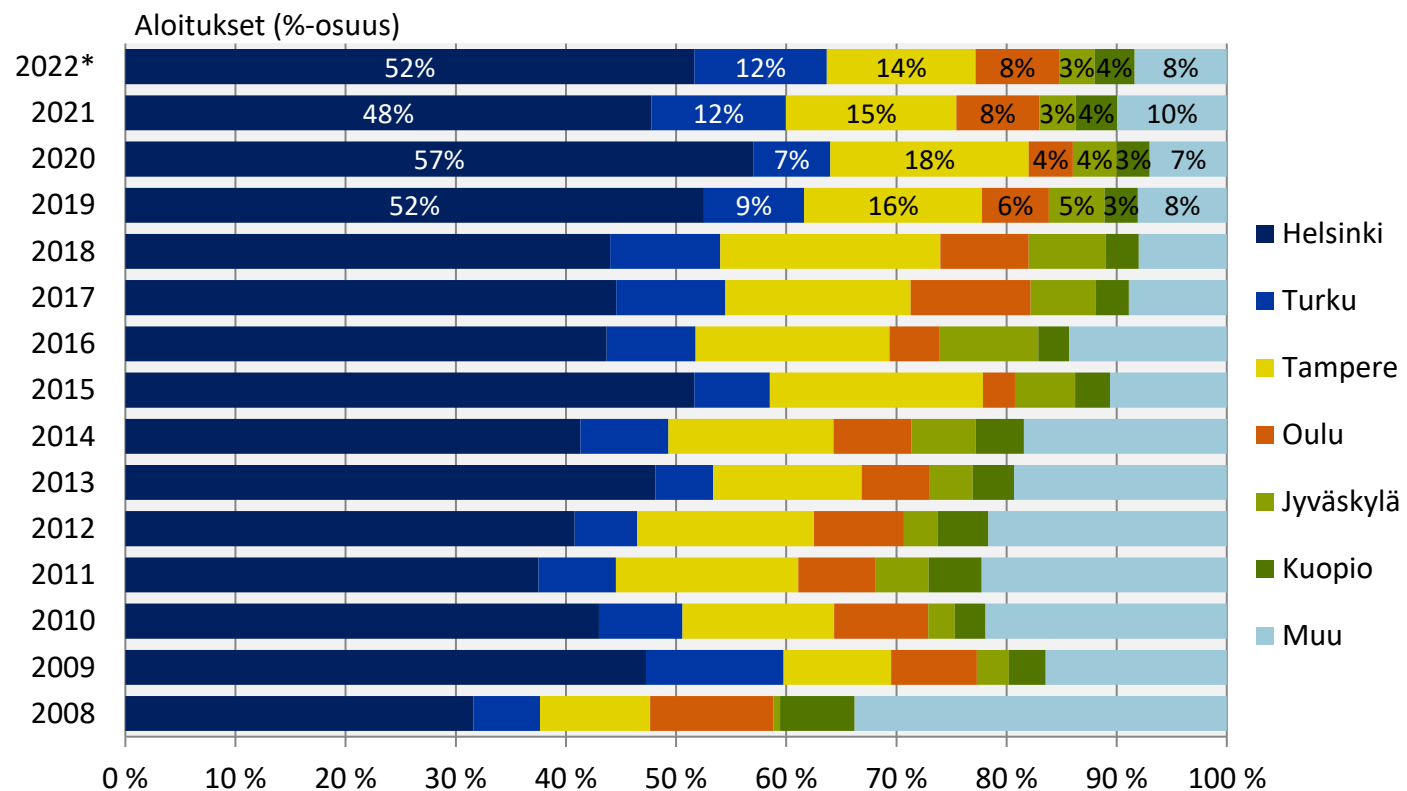
Seutukunta	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 Arvio Syksy I 2020	2021 Arvio Syksy II 2020	2021 Arvio kevät 2021	2021 Arvio kesä 2021	2021 Arvio syksy 2021	2022 Arvio syksy 2021	2022 Arvio kevät 2022	2022 Arvio kesä 2022
Helsingin seutukunta	5412	5469	6262	6221	6 906	6 787	8 141	8 031	8 465	7 403	7 910	6 843	8 000	7 667
Turun seutukunta	718	1013	1332	1460	1 234	895	1 280	1 491	1 306	1 421	1 310	1 979	2 045	1 786
Tampereen seutukunta	2026	2201	2312	2768	2 132	2 157	2 754	1 923	3 211	3 009	2 381	3 093	2 592	2 006
Oulun seutukunta	307	574	1553	1099	854	502	1 130	1 075	1 070	882	1 332	1 218	1 262	1 125
Jyväskylän seutukunta	572	1119	806	981	688	478	743	504	537	482	605	755	552	477
Kuopion seutukunta	331	350	452	429	430	377	474	559	426	373	694	492	629	541
Muu Suomi	1112	1793	1286	1155	1 090	806	550	1 201	1 146	929	1 063	940	1 671	1 243
<b>Yhteensä</b>	<b>10478</b>	<b>12519</b>	<b>14003</b>	<b>14113</b>	<b>13 334</b>	<b>12 002</b>	<b>15 072</b>	<b>14 784</b>	<b>16 161</b>	<b>14 499</b>	<b>15 295</b>	<b>15 320</b>	<b>16 751</b>	<b>14 845</b>

# Vaparaahoitteisten asuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2022\*

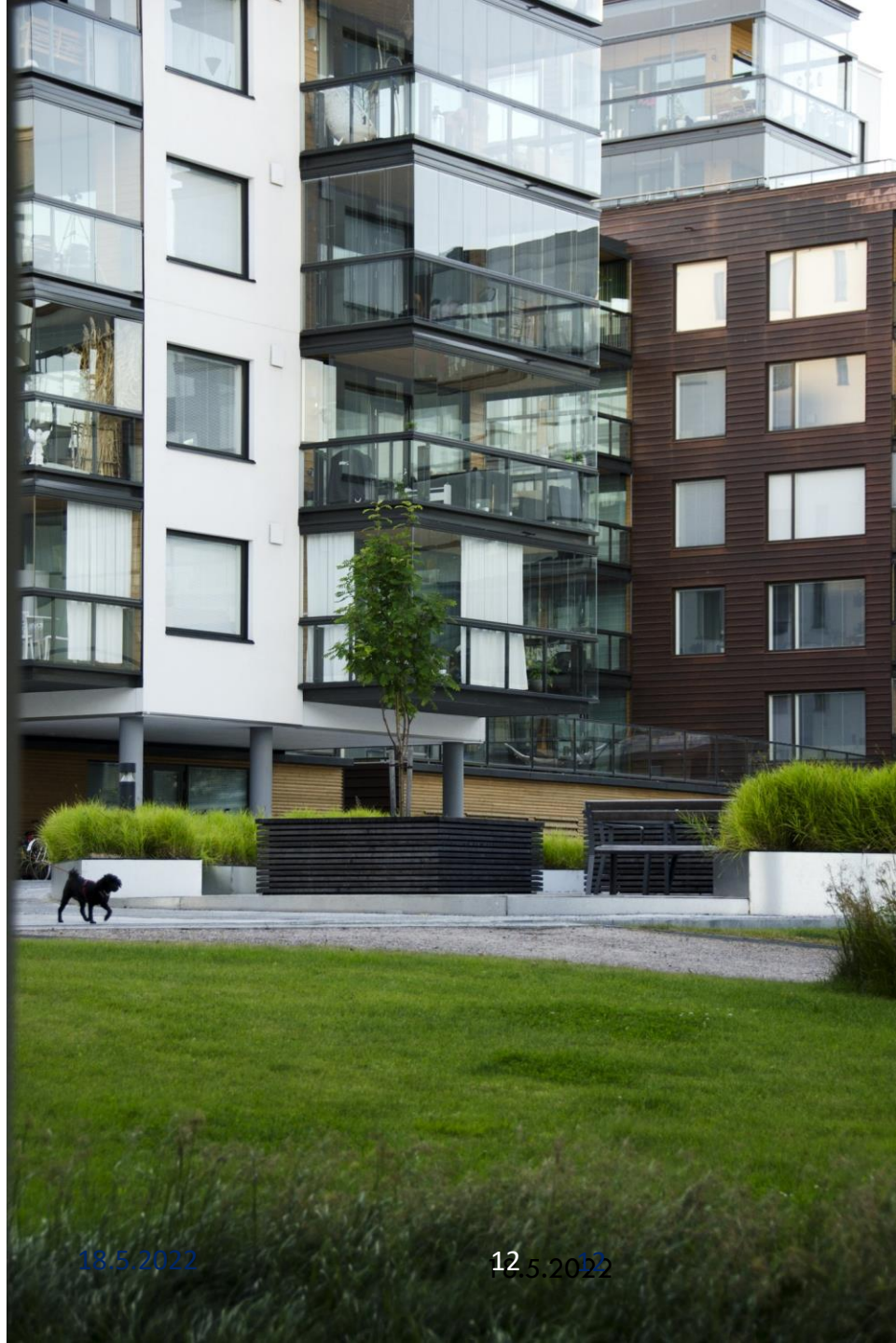


\*Arvio toukokuu 2022

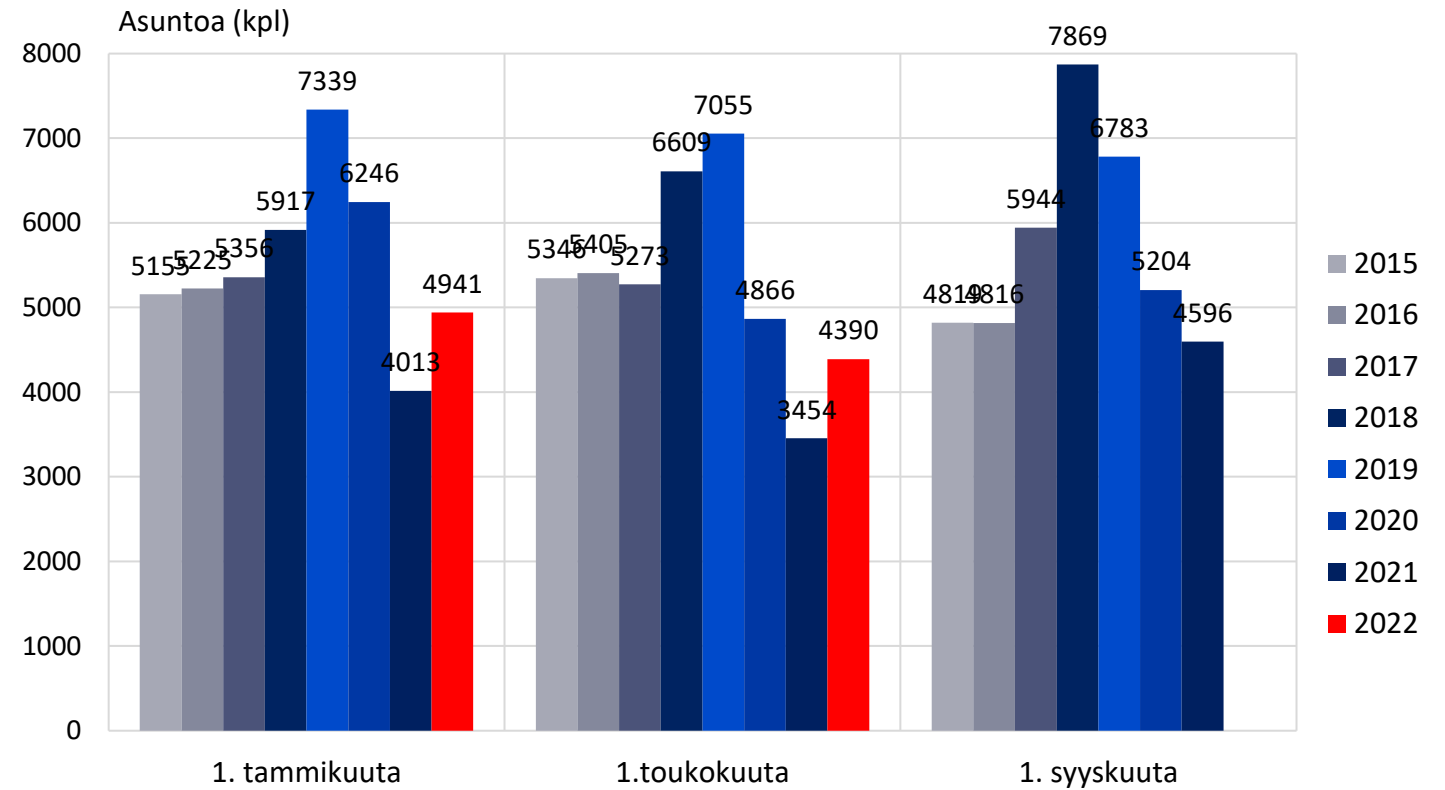
# Vaparaahoitteisten asuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2022\*



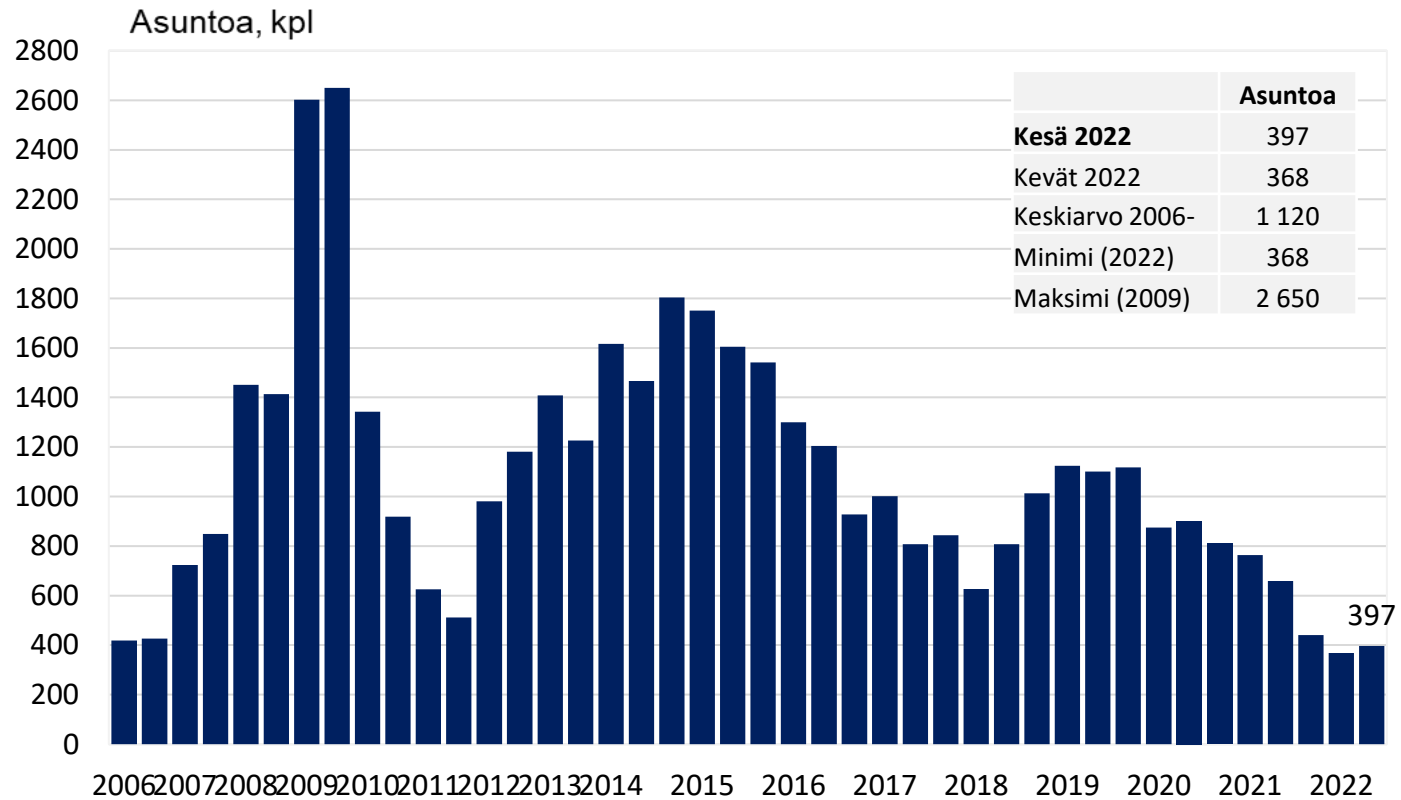
\*Arvio toukokuu 2022



# Myynnissä olevien uusien asuntojen määrä



# Valmiiden myynnissä olevien uusien asuntojen määrä



# Liitteet



Rakennusteollisuus

# Asuntotuotantotarve 2040

Suomi tarvitsee 700 000 asuntoa vuoteen 2040 mennessä

Asuntotuotanto (as-yks) toteutunut 2001–2020 ja tarve 2021–2040	Manner-Suomi		14 suurinta kaupunkiseutua			
		20 vuoden aikana	Vuodessa	20 vuoden aikana	Vuodessa	Osuus
<b>2001–2020</b>	Toteutunut	651 300	32 600	534 200	26 700	82 %
<b>2021–2040</b>	Trendiennuste	600 000	30 000	536 000	27 000	90 %
<b>2021–2040</b>	Kutistuvat kotitaloudet	700 000	35 000	600 000	30 000	89 %

VTT:n asuntotuotantotarvelaskelmien (kesäkuu 2020) 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.





## Miksi asuntoja tarvitaan lisää?

- Väestö keskittyy kaupunkeihin
- Yhden aikuisen taloudet lisääntyvät
- Ikääntyvä asuntokanta pitää uusia
- Lapsikato ei näy tällä ennustejaksolla
- Ikääntyvä väestö tarvitsee asuntoja

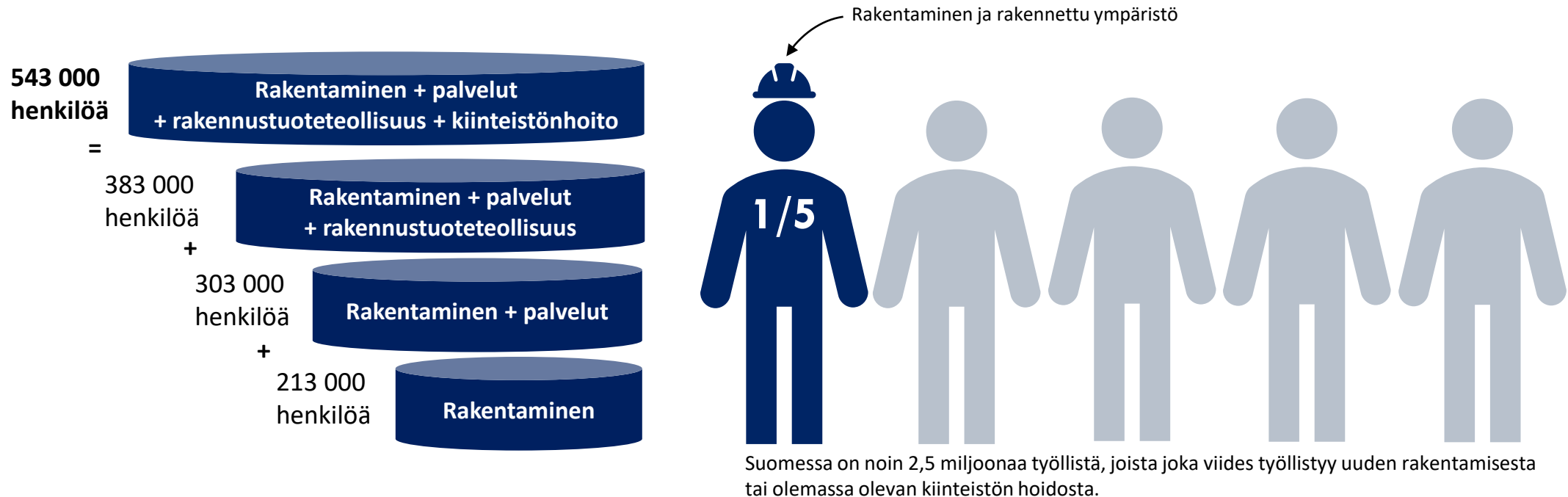


# Investointi rakentamiseen työllistää aina

Miljoonan euron investoinnin työllistävyys rakennusalalla

		Infrarakentaminen HTV/miljoonaa euroa	Talonrakentaminen HTV/miljoonaa euroa
	Rakennuttaminen, suunnittelu, muut palvelut	3	3
	Työmaalle ostettavat tuotteet ja palvelut	3	5
	Rakentaminen	5	6
	<b>Yhteensä</b>	<b>11</b>	<b>14</b>

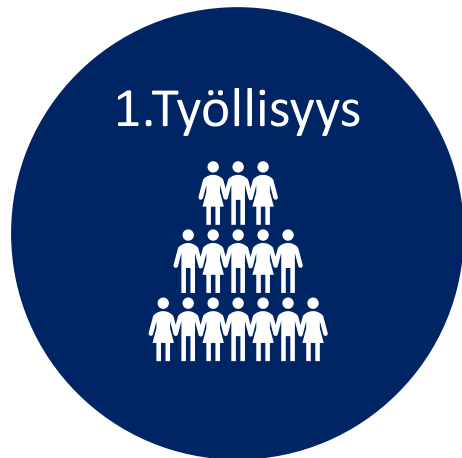
# Joka viides suomalainen työllistyy uuden rakentamisesta tai rakennetun ympäristön hoidosta



# Viisi syytä miksi rakentaminen on vaikuttava keino elvyttää taloutta

Välitön vaikutus

Pitkän aikavälin vaikutus (MAL)



Miljoona euroa rakentamiseen työllistää 13–16 henkilöä. Rakentamisen kotimaisuusaste on suuri verrattuna muihin aloihin. Esimerkki: Espoon kaupunkiradan rakentamiseen käytettävät 275 milj. euroa työllistäisi 4 125 henkilöä.



Verojen osuus on 40-45 prosenttia rakentamiseen sijoitetuista euroista. Esimerkki: Espoon kaupunkirataan sijoitettu veroeuro palautuu takaisin yhteiskunnalle yksin asuntorakentamisen verotuloina yli kymmenkertaisesti.



Asunto- ja infrarakentaminen parantavat työvoiman ja rahdin liikkuvuutta. Pitkän aikavälin kasvuedellytyksiä parannetaan tehokkaimmin parantamalla kotimaista ja kansainvälistä saavutettavuutta.



Hyvin valittu rakennuskohde vivuttaa moninkertaisesti muuta rakentamista. Esimerkki: Espoon kaupunkirata sysää liikkeelle miljardien eurojen rakennusurakat, mukaan lukien yli 25 000 asunnon rakentamisen.



Rakentaminen ylläpitää ja kasvattaa talouden tuotantopotentiaalia, jonka on oltava kunnossa talouden normalisoituessa koronaviruksen ja Ukrainan sodan jälkeen. Rakentamisella on mahdollisuus vähentää päästöjä.

Pitkän aikavälin kasvupotentiaalin hyödyntämiseksi maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) suunnittelu pitää yhdistää ja laajentaa nykyistä kunnianhimoisemmin.