

Rakennusteollisuus RT

Asuntotuotantokysely

Syksy 2022

11.10.2022



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

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

1. Yleiskuva:

Asuntotuotanto vähenee pysyen edelleen hyvällä tasolla

Arviot vapaarahoitteen asuntotuotannon määrästä ennakoivat asuntotuotannon laskevan viime vuoteen verrattuna. Tuotanto supistuu kuluvan vuoden loppupuolella selvästi. Asuntorakentaminen hidastuu tänä vuonna Helsingin ja Tampereen seutukunnissa, Turun seutukunnassa tuotanto kasvaa vielä. Ensi vuonna Tampereen asuntotuotanto kääntyy taas kasvuun. Asuntotuotanto pysyy ennustejaksolla historiaan nähden hyvällä tasolla. Myynnissä olevien asuntojen määrät ovat edelleen matalalla tasolla. Kustannuskehitys on ylivoimaisesti suurin tuotannon este. Myös kannattavuuden heikkeneminen, korkojen nousu sekä tonttikustannukset haittaavat tuotantoa.

2. Perustajaurakointi toipuu ensi vuonna

Vuodelle 2022 on suunnitteilla noin 12 000 asunnon aloitus. Omaperusteinen asuntotuotanto putoaa tänä vuonna aikaisempiin vuosiin ja arvioihin nähden selvästi. Vuokra-asuntotuotanto hidastuu hieman edelliseen vuoteen verrattuna pysyen kuitenkin kevään arvion tasolla. Ensi vuonna omaperusteinen tuotanto toipuu. Vuokra-asuntotuotanto jää matalammalle tasolle. Kuluvan vuoden aloituksista 40 prosenttia on omaa perustajaurakointia ja 60 prosenttia neuvottelu-urakkakohteita. Ensi vuonna tilanne kääntyy päinvastoin. Ennakkovarausprosentti laski hieman ja oli keskimäärin 48 prosenttia.

3. Myynnissä olevien asuntojen määrät vähäiset

Uusia asuntoja oli myynnissä 5 000 kappaletta. Valmistuneiden myynnissä olevien asuntojen osuus pysyi historiaan nähden matalalla tasolla vajaassa 500 asunnossa.

4. Turku ja Tampere vuorottelevat kasvussa

Helsingin seudun osuus tuotannosta laskee 45 prosenttiin vuonna 2022. Tampereen osuus putoaa 8 prosenttiin. Turun osuus nousee 12 prosenttiin. Ensi vuonna Tampereen osuus nousee 18 prosenttiin Helsingin ja Turun tuotannon hidastuessa. Oulun, Kuopion ja Jyväskylän osuudet pysyvät ennallaan. Kasvukolmion osuus asuntotuotannosta kasvaa ensi vuonna kuluvan vuoden notkahduksen jälkeen.

5. Kustannusten nousu ja kannattavuuden lasku haittaavat

Myös korkojen nousu ja tonttien kustannukset haittaavat tuotantoa.

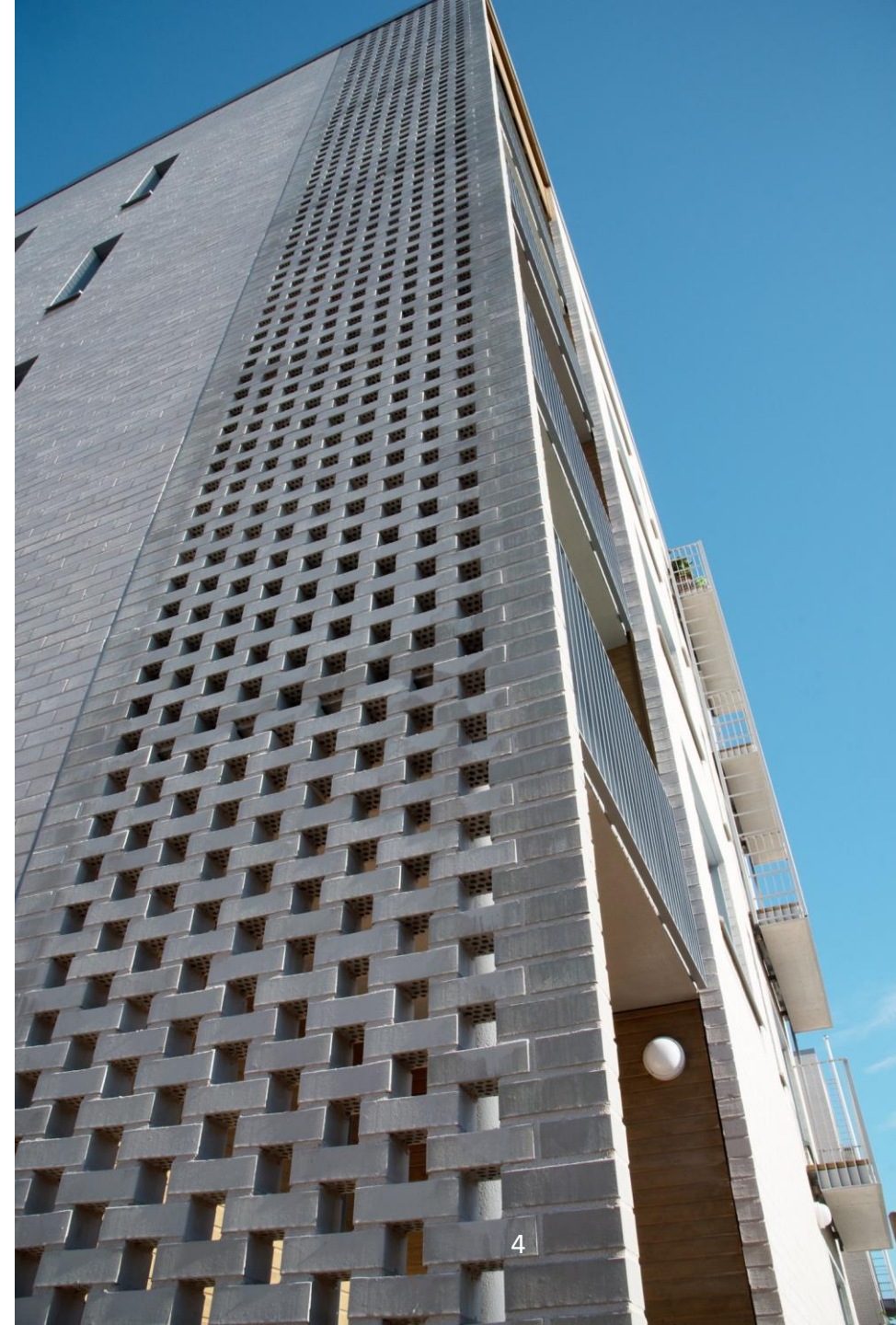
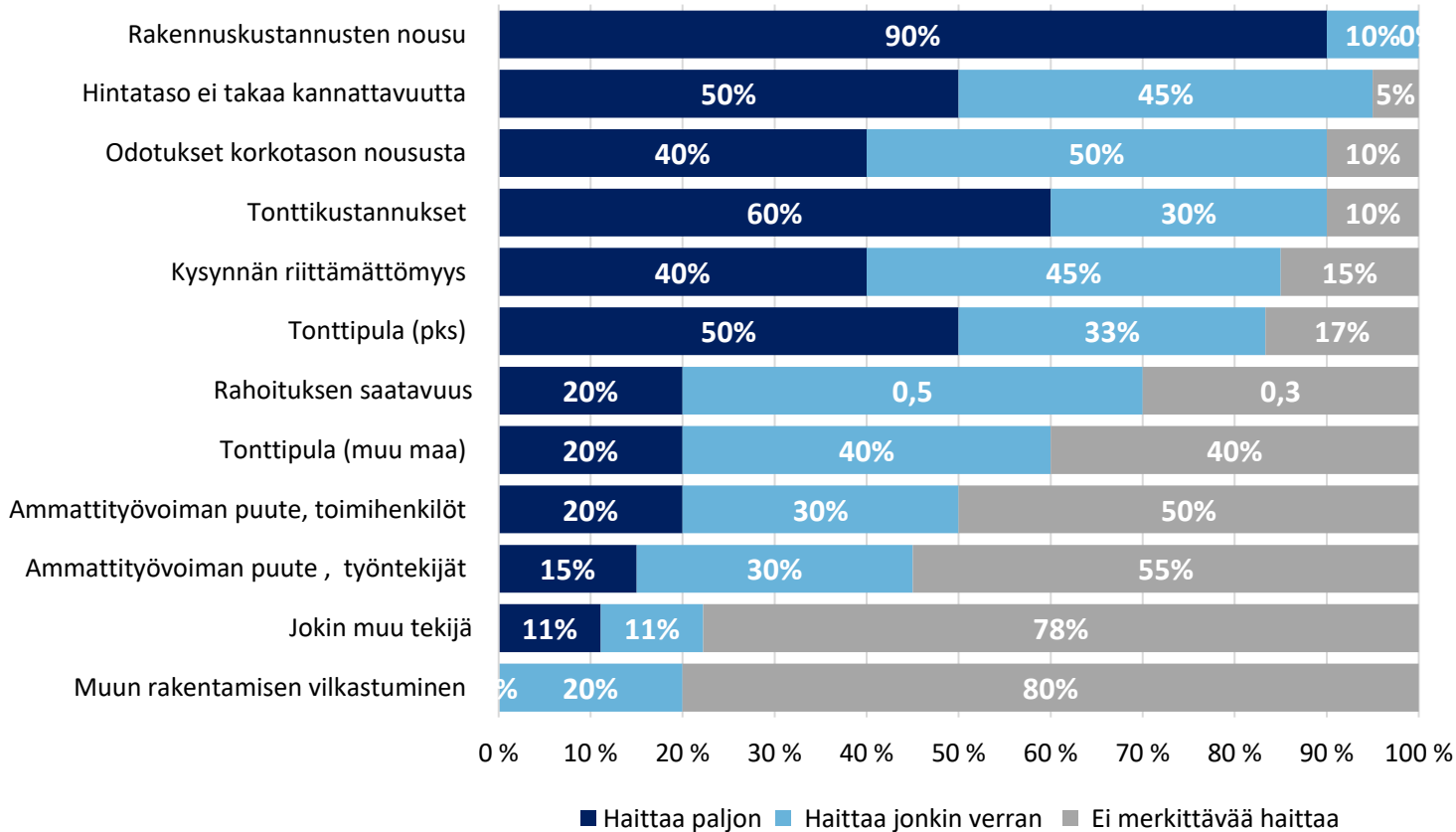


Asuntotuotantokysely

Keskeiset tulokset

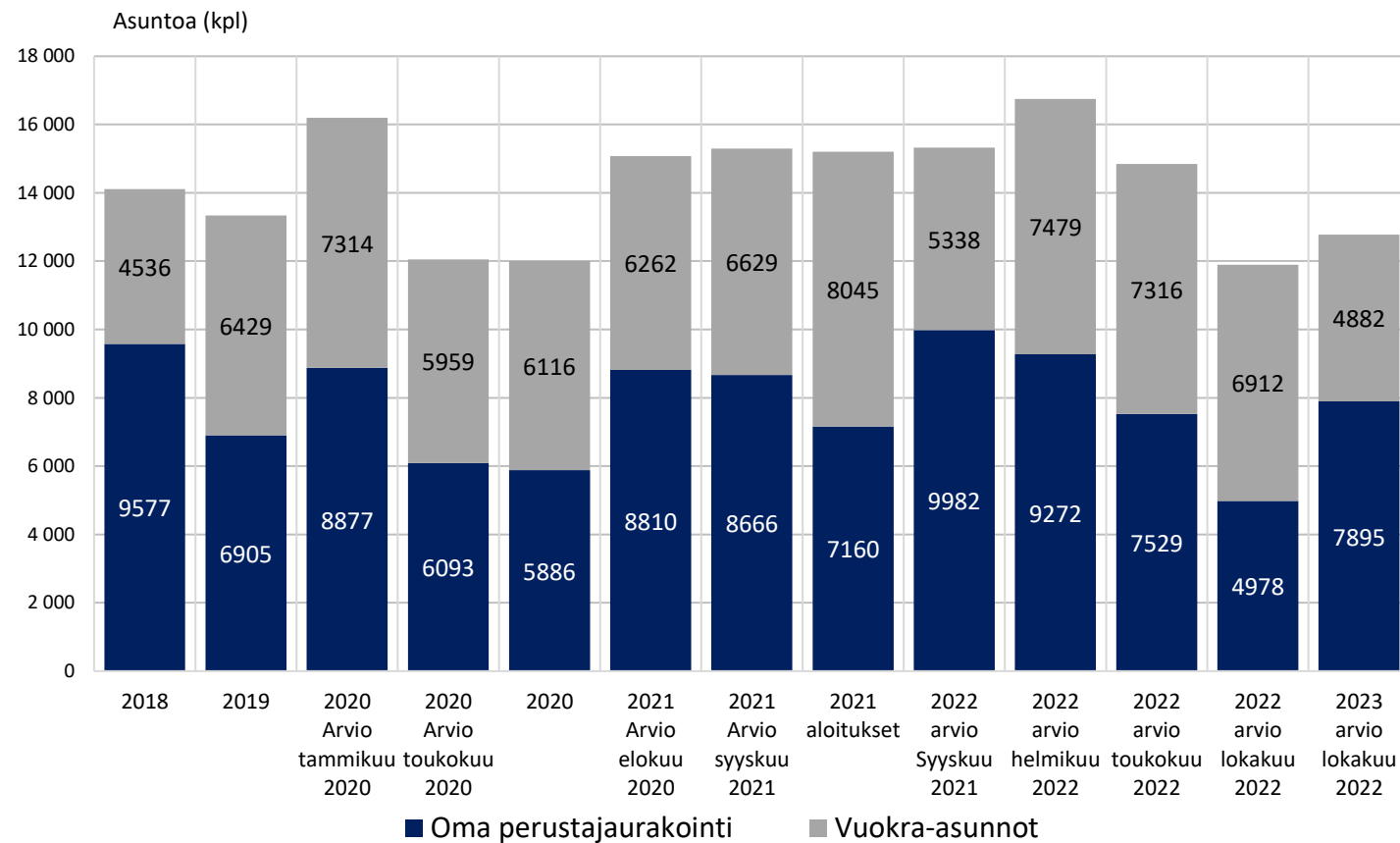
Lokakuu 2022

Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä





Vaparahoitteisten asuntojen aloitukset 2018-2023



Suunnitelmat asuntojen aloituksista vuonna 2022

Arvio lokakuussa 2022

Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vuokratalot (vapaarahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	2 183	3 583	5 766	48 %
Turun seutukunta	855	654	1 509	13 %
Tampereen seutukunta	515	430	945	8 %
Oulun seutukunta	502	411	913	8 %
Jyväskylän seutukunta	177	178	355	3 %
Kuopion seutukunta	193	433	626	5 %
Muu Suomi	553	1 223	1 776	15 %
Yhteensä	4 978	6 912	11 890	100 %

Suunnitelmat asuntojen aloituksista vuonna 2023

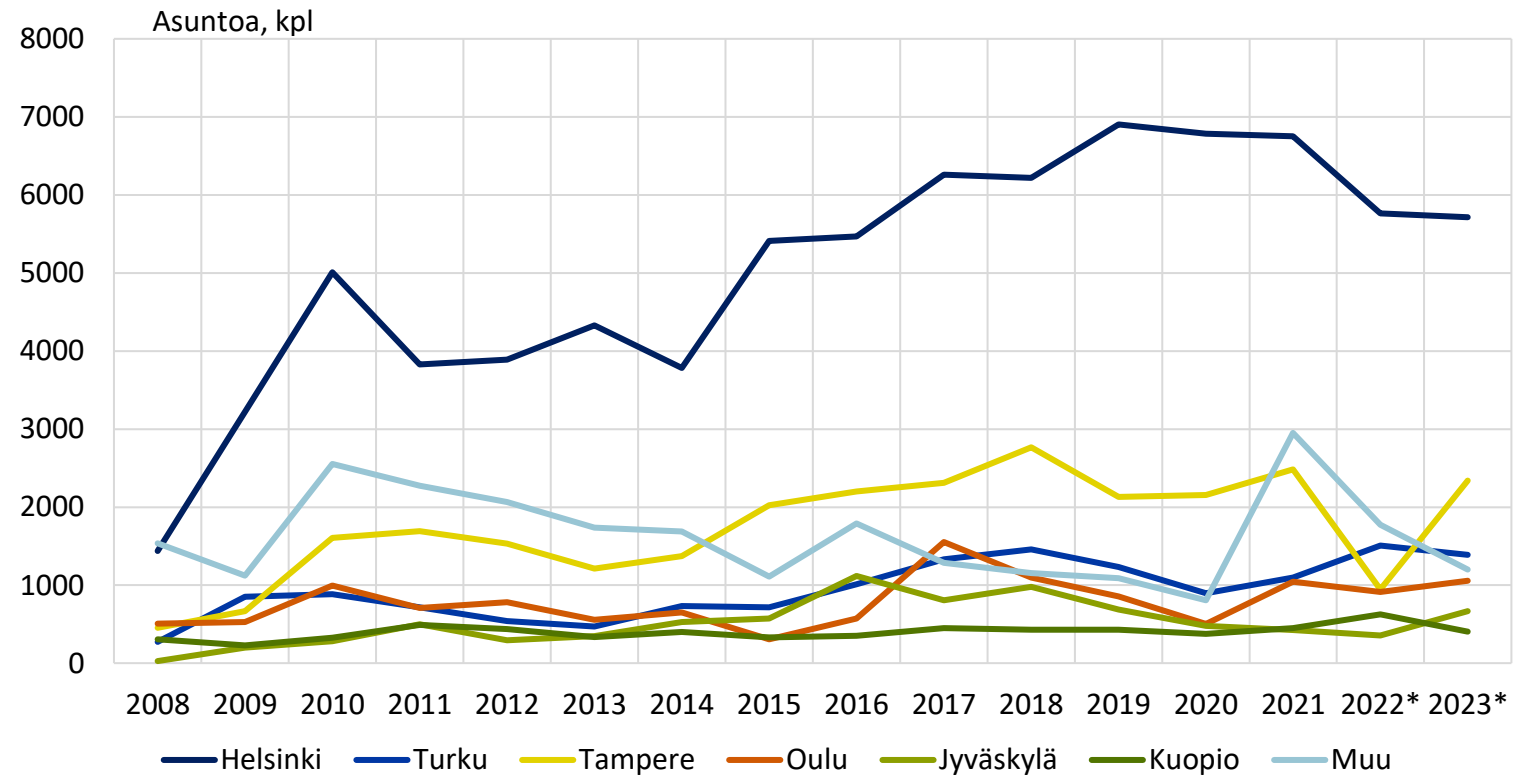
Arvio lokakuussa 2022

Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vuokratilat (vapaarahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	3 329	2 386	5 715	45 %
Turun seutukunta	783	608	1 391	11 %
Tampereen seutukunta	1 300	1 042	2 342	18 %
Oulun seutukunta	799	259	1 058	8 %
Jyväskylän seutukunta	511	156	667	5 %
Kuopion seutukunta	354	50	404	3 %
Muu Suomi	819	381	1 200	9 %
Yhteensä	7 895	4 882	12 777	100 %

Vapaa- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2015-2023

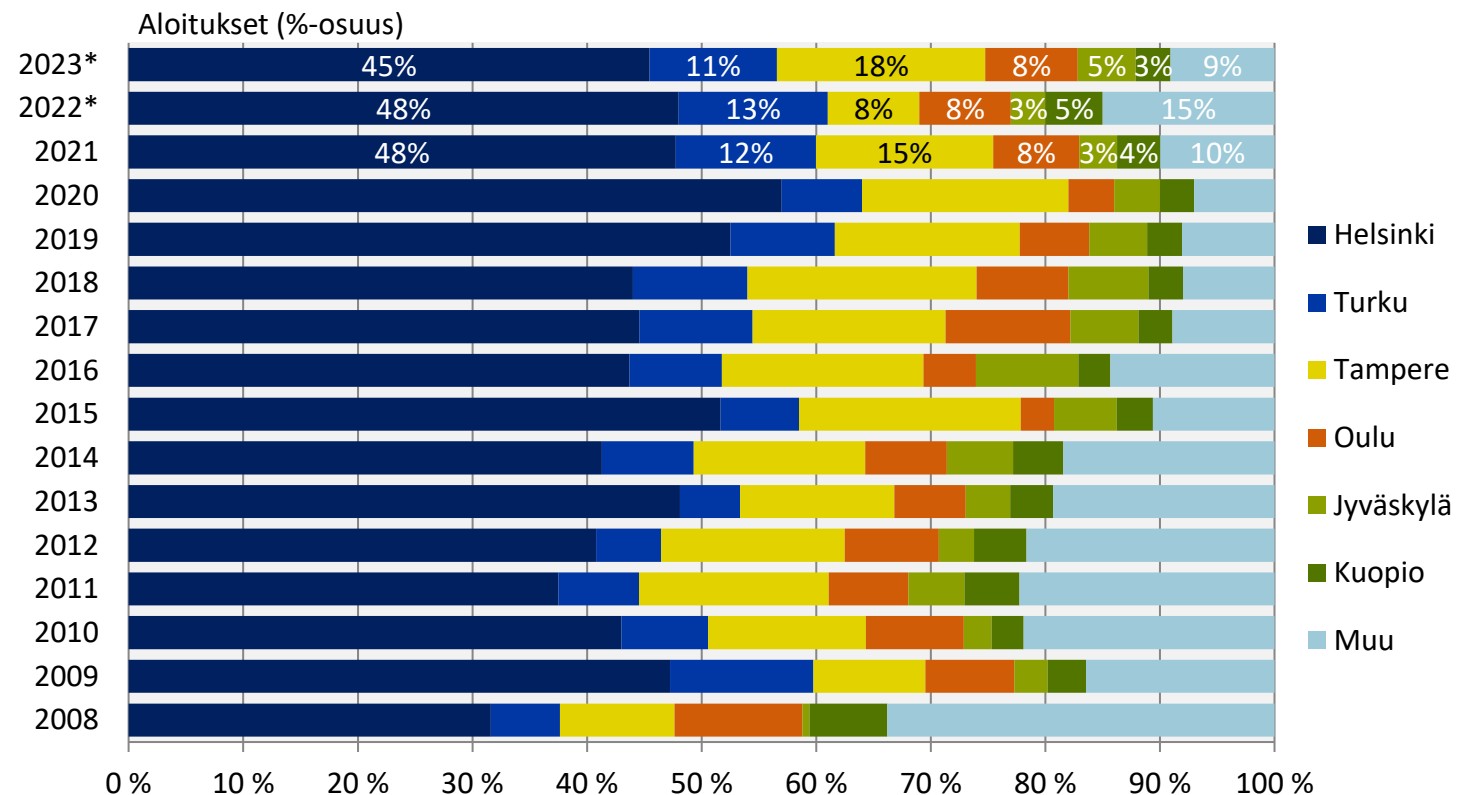
Seutukunta	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021 Arvio Syksy I 2020	2021 Arvio Syksy II 2020	2021 Arvio kevät 2021	2021 Arvio kesä 2021	2021 Arvio syksy 2021	2022 Arvio syksy 2021	2022 Arvio kevät 2022	2022 Arvio kesä 2022	2022 Arvio syksy 2022	2023 Arvio syksy 2022
Helsingin seutukunta	5412	5469	6262	6221	6 906	6 787	8 141	8 031	8 465	7 403	7 910	6 843	8 000	7 667	5 766	5 715
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	1 509	1 391
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	945	2 342
Oulun seutukunta	307	574	1553	1099	854	502	1 130	1 075	1 070	882	1 332	1 218	1 262	1 125	913	1 058
Jyväskylän seutukunta	572	1119	806	981	688	478	743	504	537	482	605	755	552	477	355	667
Kuopion seutukunta	331	350	452	429	430	377	474	559	426	373	694	492	629	541	626	404
Muu Suomi	1112	1793	1286	1155	1 090	806	550	1 201	1 146	929	1 063	940	1 671	1 243	1 776	1 200
Yhteensä	10478	12519	14003	14113	13 334	12 002	15 072	14 784	16 161	14 499	15 295	15 320	16 751	14 845	11 890	12 777

Vaparaahoitteisten asuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2023*

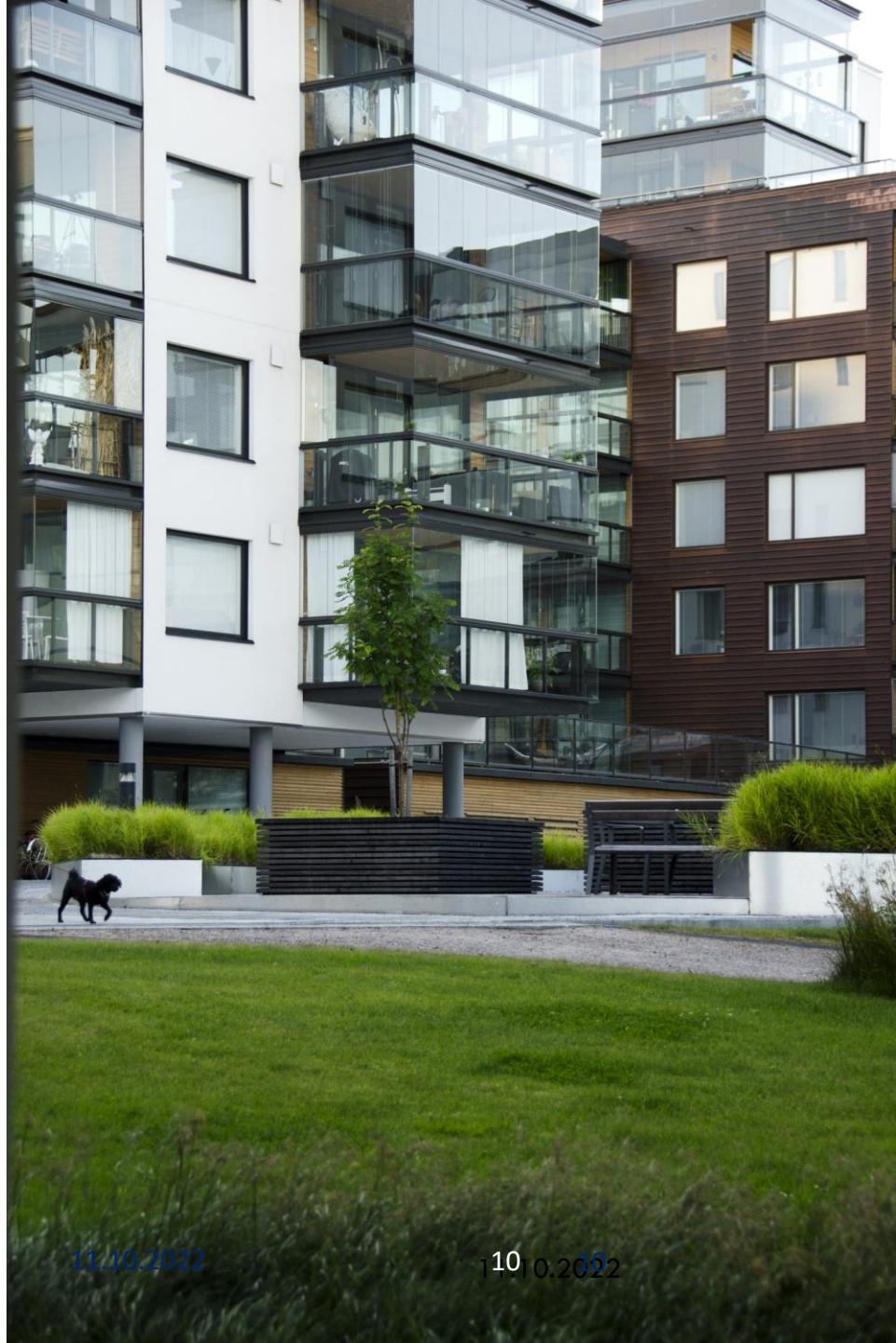


*Arvio lokakuu 2022

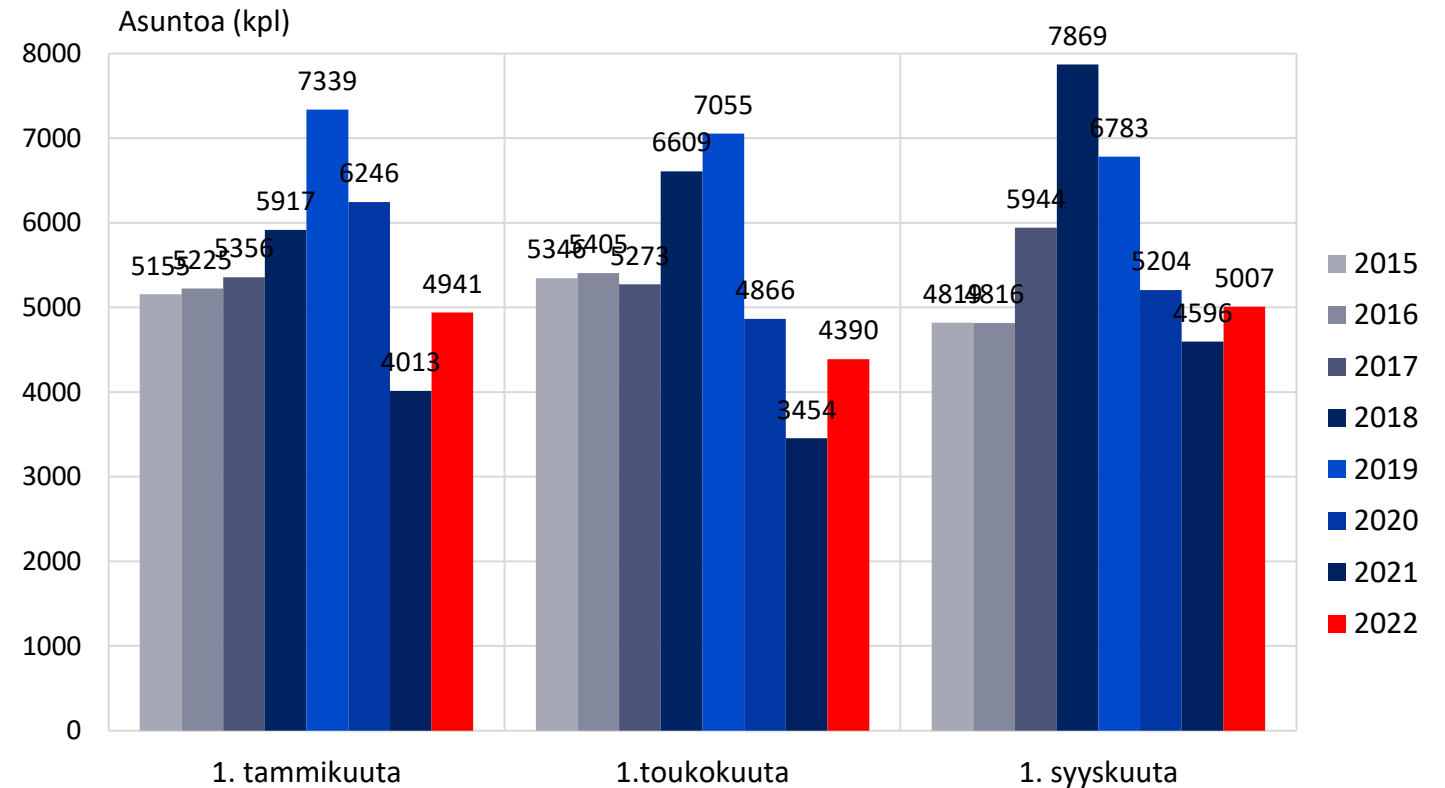
Vaparaahoitteisten asuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2023*



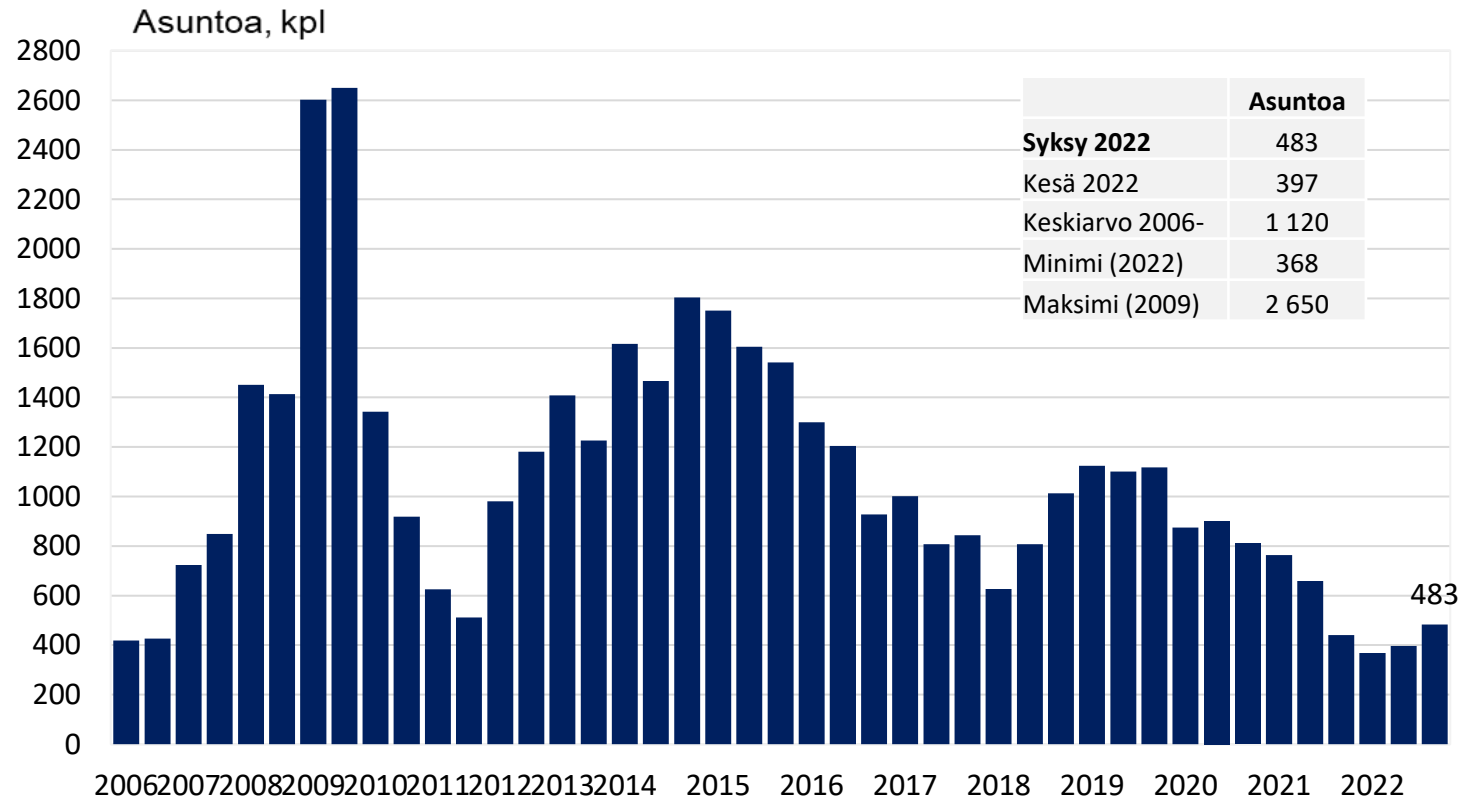
*Arvio lokakuu 2022



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
2001–2020	Toteutunut	651 300	32 600	534 200	26 700	82 %
2021–2040	Trendiennuste	600 000	30 000	536 000	27 000	90 %
2021–2040	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?

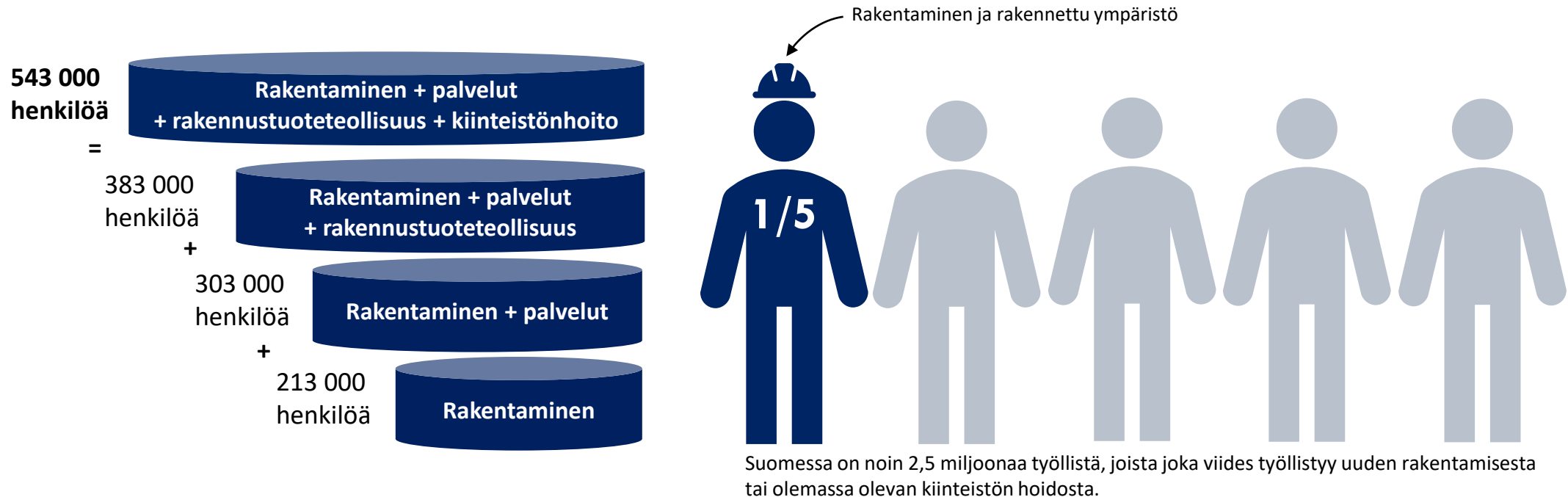
- Väestö keskittyy kaupunkeihin
- Yhden aikuisen taloudet lisääntyvät
- Ikääntyvä asuntokanta pitää uusia
- Lapsikato ei näy tällä ennustejaksolla
- Ikääntyvä väestö tarvitsee asuntoja

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
	Yhteensä	11	14

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)

1. Työllisyys



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.

2. Verotulot



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

3. Kilpailukyky



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

4. Vipu



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

5. Kestävä kasvu



Rakentaminen ylläpitää ja kasvattaa talouden tuotantopotentiaalia, jonka on oltava kunnossa talouden kääntyessä kasvu-uralle koronakriisin jälkeen. Rakentamisella on mahdollisuus vähentää päästöjä.

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