

Rakennusteollisuus RT asuntotuotantokysely

Asuntotuotanto romahtaa kuluvana vuonna - ensi vuosi toiveiden varassa

Syksy 2023

26.9.2023

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: asuntotuotanto romahtaa tänä vuonna - korot ja kysynnän heikkous painavat

Kyselyyn vastanneiden yritysten asuntoaloitukset vähenevät noin 3 600 asunnon aloitukseen. Arviot asuntoaloituksista ovat vähentyneet kuluvan vuoden kyselyissä voimakkaasti. Kyselyn tulokset viittaavat poikkeuksellisen voimakkaaseen asuntorakentamisen jarruttamiseen. Aloitukset painottuvat kuluvana vuonna erittäin voimakkaasti kasvukolmion alueelle. Keskeneräisten myynnissä olevien sekä valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä on noussut selvästi. Ylivoimaisesti suurimmat tuotannon esteet ovat kysynnän riittämättömyys ja korkojen nousu. Rakentamiskustannusten nousu ja kannattavuuden heikkeneminen haittaavat myös tuotantoa.

Asuntoaloitukset: asuntoaloitusten määrän putoaminen jatkui syyskuun kyselyssä edellisiin kyselyihin verrattuna

Vuonna 2022 kyselyyn osallistuneet yritykset aloittivat noin 10 000 uuden asunnon rakentamisen. Vuonna 2023 asuntoaloitukset vähenevät noin 3 600 asunnon aloitukseen. Edelliseen, kesäkuussa tehtyyn kyselyyn verrattuna arviot aloituksista putosivat 40 prosenttia. Kesäkuun kyselyssä aloitukset jo puolittuivat tammikuussa tehtyyn kyselyyn verrattuna. Vaparaahoitteisissa vuokra-asunnoissa pudotus oli tällä kertaa suurempi kuin omistusasunnoissa. Ennakkovarausprosentti pysyi keskimäärin 50 prosentissa.

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

Kasvukolmion osuus asuntotuotannosta nousee viime vuoden notkahduksen jälkeen selvästi ollen 84 prosenttia kuluvan vuoden asuntoaloituksista. Helsingin seudun osuus tuotannosta nousee 54 prosenttiin vuonna 2023. Tampereen osuus nousee 21 prosenttiin. Turun osuus laskee 13 prosenttiin. Oulun, Jyväskylän ja Kuopion osuudet laskevat selvästi. Muun Suomen aloitukset vähenevät voimakkaasti.

Myynnissä olevat asunnot: myynnissä olevien ja valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrät kasvoivat

Kyselyyn vastanneilla yrityksillä oli uusia asuntoja syyskuussa myynnissä 5 200 kappaletta. Valmistuneiden myynnissä olevien asuntojen osuus nousi 1800 asuntoon.

Tuotantoa haittaavat tekijät: kysynnän riittämättömyys ja korkojen ja kustannusten nousu suurimmat esteet

Rahoituksen saatavuus ja kannattavuuden heikkeneminen haittaavat myös tuotantoa.

Vuosi 2024: arviot aloituksista toiveiden varassa

Yritykset kasvattavat valmiuttaan uusien hankkeiden aloittamiseksi ensi vuonna. Nopeaan kasvuun ei kuitenkaan ole vielä edellytyksiä.

Toimintaympäristö

Yleinen taloustilanne: Vientimarkkinoiden jäähtyminen supistaa teollisuustuotantoa - rakentamisen jyrkkä lasku vähentää investointeja - yksityinen kulutus vähenee loppuvuotta kohti - alkuvuoden hauras kasvu ei jatku - työllisyys hiipuu viiveellä

Suomen talous kasvoi alkuvuonna palveluiden vetämänä. Yritysten suhdannearvioiden mukaan talouskasvu on heikentymässä uudelleen. Kasvu ei jatku loppuvuonna. Talouden heikkous näkyy korkojen noususta kärsivässä teollisuustuotannossa. Investointeja supistaa rakentamisen voimakas väheneminen. Inflaation taittuminen ja ansioiden reipas nousu ovat parantaneet ostovoimaa, mutta kuluttajien luottamus on edelleen matalalla tasolla. Korona-aikana kertyneiden säästöjen vaikutus kulutukseen on hiipunut. Talouden suurin veturi, yksityinen kulutus kääntyy loppuvuonna laskuun. Työmarkkinoiden tilanne on pysytellyt vahvana. Kaikkien päätoimialojen työllisyysnäkymät ovat kuitenkin heikentyneet. Työllisyys hiipuu loppuvuotta kohti.

Rakentaminen yleisesti: Rakennustuotannon lasku jyrkkenee loppuvuotta kohti. Aloitukset painuvat finanssikriisiä matalammalle tasolle. Asuntotuotannon tilanne on vakava. Työllisyys supistuu tänä ja ensi vuonna koko rakentamisen arvoketjussa

Koko rakentaminen väheni alkuvuonna keskimäärin 6,6 prosenttia. Pudotus kiihtyi toisella kvartaalilla. Talonrakentamisen lupakehitys viittaa finanssikriisiäkin kovempaan pudotukseen. Näkymä syksyyn on poikkeuksellisen heikko. Yritysten suhdannenäkymät kääntyivät kesän jälkeen uudelleen laskuun. Tuotanto supistuu rakentamisen kaikilla sektoreilla. Rakentaminen vähenee kuluvana vuonna 10 prosenttia. Lasku jatkuu ensi vuonna 2 prosentissa.

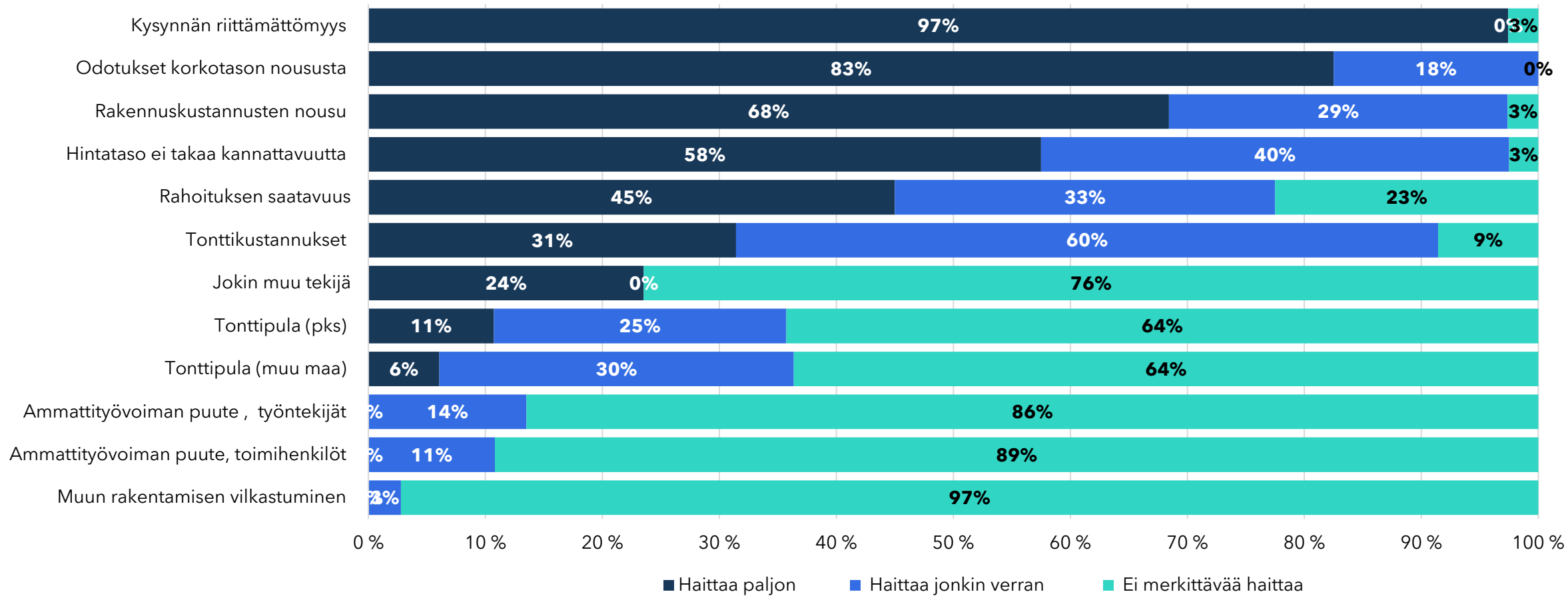
Asuntomarkkinat: Asuntokauppa ja lainamarkkina edelleen jäässä - korkohuippu käsillä

Asuntomarkkinoiden heikko tilanne on jatkunut vuoden loppupuoliskolla. Kuluttajien asunnonostoaikomukset ovat yhä alamaissa. Asuntolainamarkkinan pohjakosketus saattaa olla käsillä, mutta uusien lainojen määrä on laskenut 20 vuoden takaiselle tasolle. Vanhojen asuntojen kauppa on pienentynyt kolmanneksella ja uusien on 60 prosenttia edellisvuotta matalammalla tasolla. Sekä myyntiin että vuokralle tarjolla olevien asuntojen määrät ovat edelleen korkealla tasolla. Valmistuneet ja valmistumassa olevat uudet asunnot pitävät uudisasuntojen tarjonnan korkealla pitkälle ensi vuoteen. EKP päätyi syyskuussa vielä koronnostoon, mutta signaloi nostojen nyt päättyvän. FED jätti korot jo ennalleen. Korkojen lasku ei kuitenkaan vielä ole ajankohtainen.

Asuntorakentaminen: Asuntotuotanto puolittuu ja jää matalalle tasolle - Asuntojen tarjonta romahtaa lähivuosina

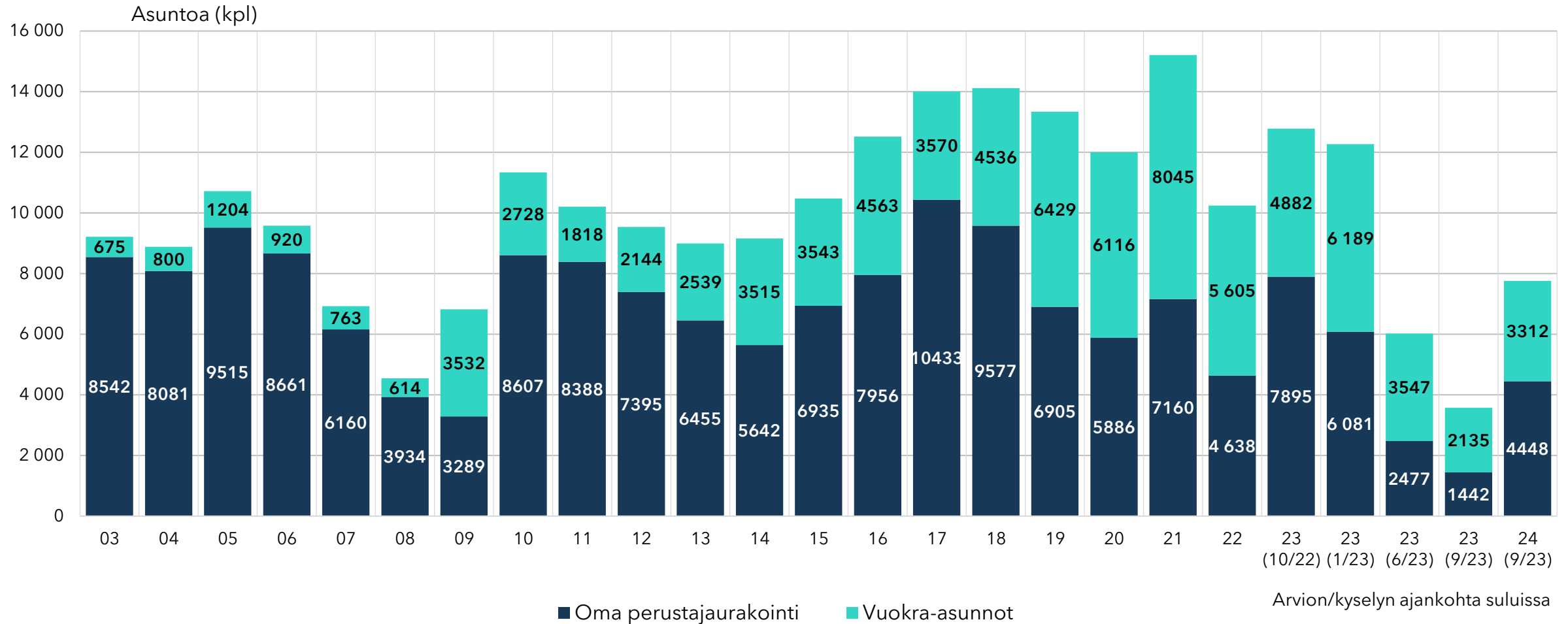
RT:n syyskuun ennuste kuluvan vuoden asuntoaloituksista laskee 16 000 asuntoon. Ensi vuonna aloitusmäärä voi nousta 19 500 asuntoon, minkä myötä volyyymi kääntyisi hienoiseen kasvuun 2025. Aloitukset painottuvat kasvukolmion alueelle. Alhaiset asuntoaloitusmäärät romahtavat valmistuvien asuntojen määrän ensi ja sitä seuraavana vuonna jopa finanssikriisiä ja 90-luvun lamaa matalammalle tasolle.

Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä



Vaparaahoitteisten asuntojen aloitukset 2003–2024

Toteumat asunaloituksesta sekä valmius aloittaa uusia hankkeita



Asuntojen aloitukset H1/ 2023

Syyskuussa 2023

Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vuokratalot (vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	280	586	866	57 %
Turun seutukunta	0	75	75	5 %
Tampereen seutukunta	152	250	402	26 %
Oulun seutukunta	46	0	46	3 %
Jyväskylän seutukunta	12	36	48	3 %
Kuopion seutukunta	37	0	37	2 %
Muu Suomi	48	0	48	3 %
Yhteensä	575	947	1 522	100 %

Valmius aloittaa hankkeita H2/2023

Arvio syyskuussa 2023

Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vuokratalot (vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	233	818	1 051	51 %
Turun seutukunta	166	75	241	12 %
Tampereen seutukunta	273	88	361	18 %
Oulun seutukunta	30	23	53	3 %
Jyväskylän seutukunta	0	76	76	4 %
Kuopion seutukunta	76	0	76	4 %
Muu Suomi	89	108	197	10 %
Yhteensä	867	1 188	2 055	100 %

Toteuma aloituksista sekä valmius aloittaa uusia hankkeita 2023

Arvio syyskuussa 2023

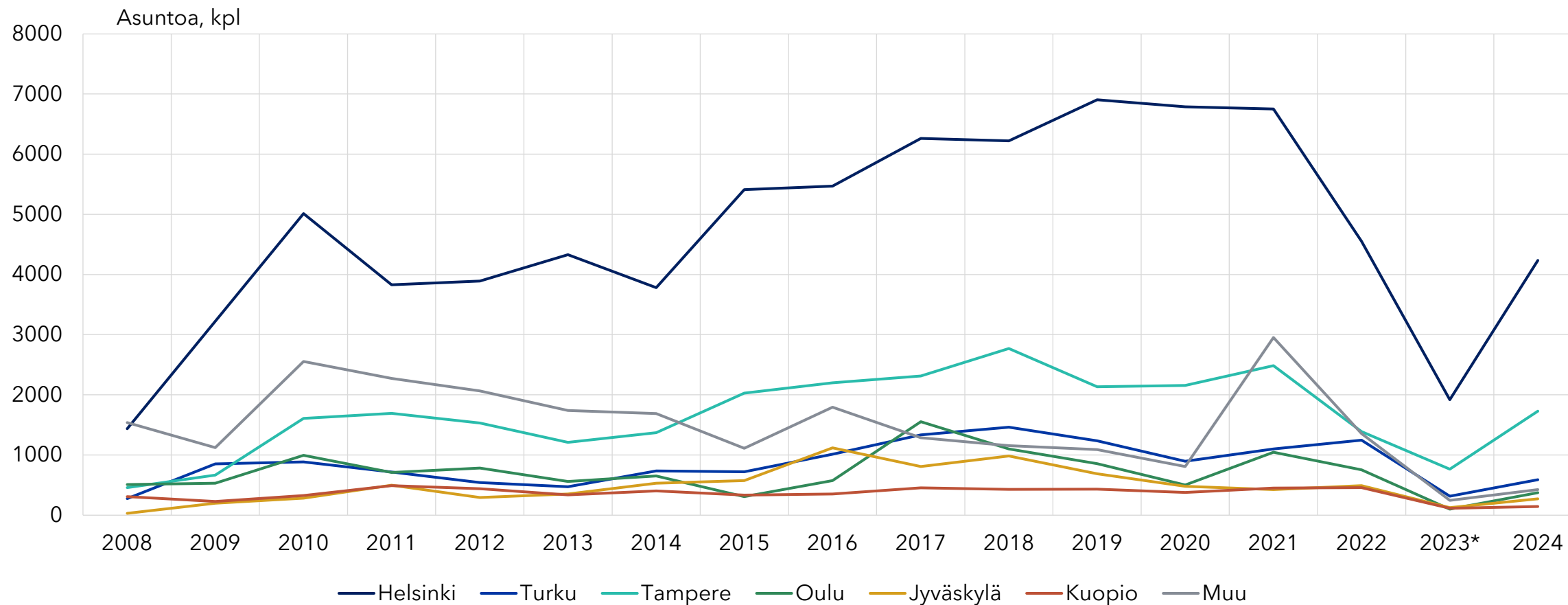
Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vuokratalot (vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	513	1 404	1 917	54 %
Turun seutukunta	166	150	316	9 %
Tampereen seutukunta	425	338	763	21 %
Oulun seutukunta	76	23	99	3 %
Jyväskylän seutukunta	12	112	124	3 %
Kuopion seutukunta	113	0	113	3 %
Muu Suomi	137	108	245	7 %
Yhteensä	1 442	2 135	3 577	100 %

Valmius aloittaa uusia asuntohankkeita 2024

Arvio syyskuussa 2023

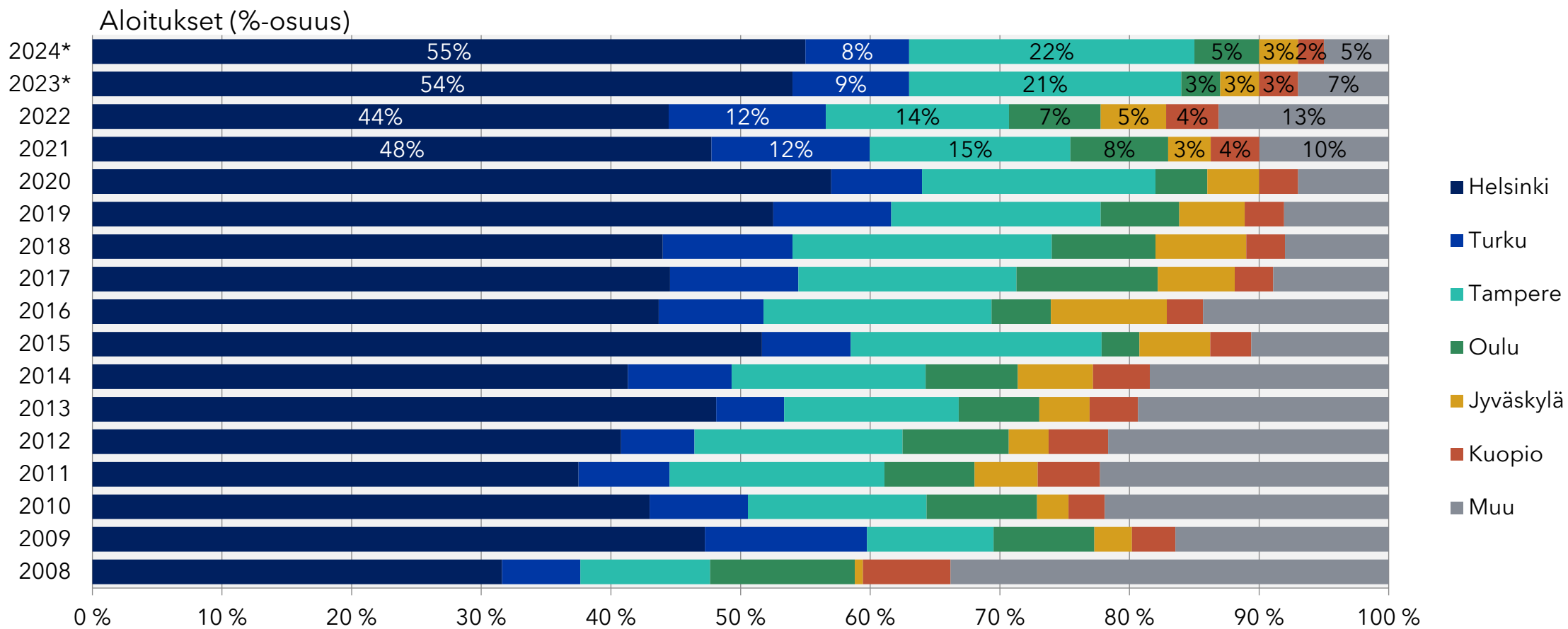
Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vuokratalot (vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	2 237	1 997	4 234	55 %
Turun seutukunta	311	278	589	8 %
Tampereen seutukunta	1 042	687	1 729	22 %
Oulun seutukunta	264	110	374	5 %
Jyväskylän seutukunta	150	120	270	3 %
Kuopion seutukunta	141	0	141	2 %
Muu Suomi	303	120	423	5 %
Yhteensä	4 448	3 312	7 760	100 %

Vaparahoitteisten asuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2024*



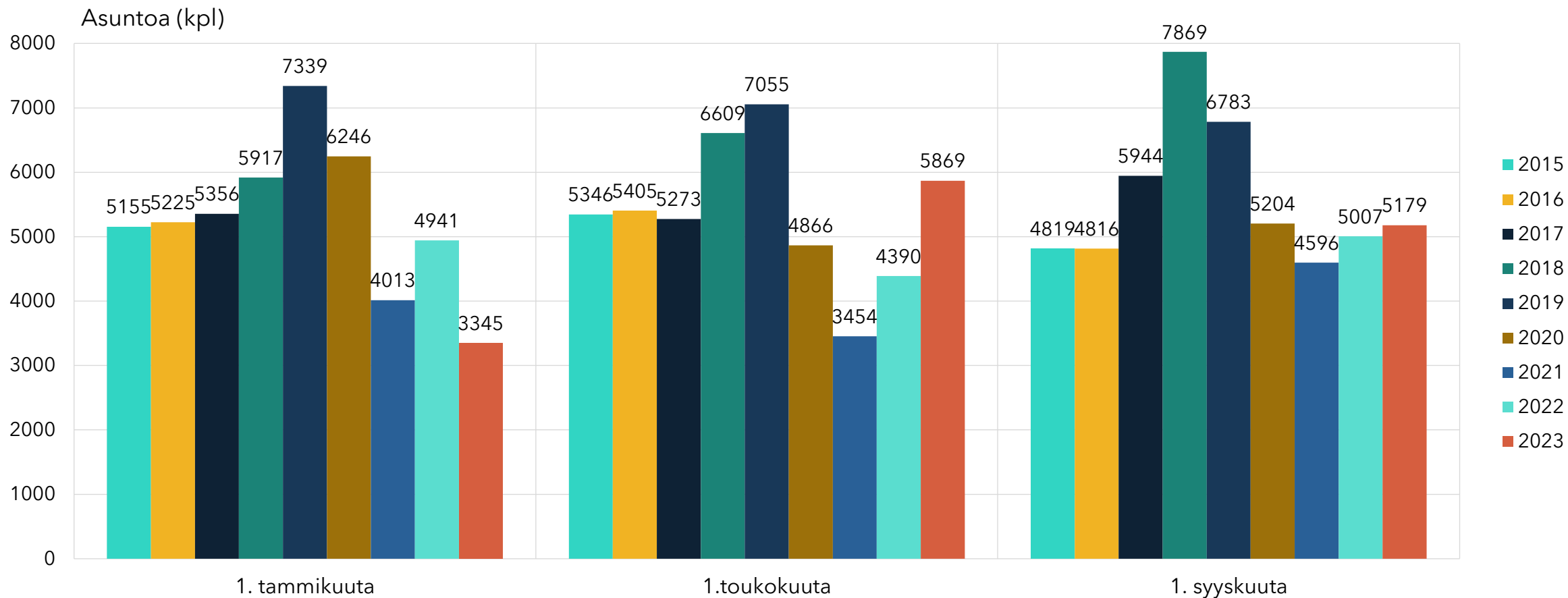
*Arvio syyskuu 2023

Vaparaahoitteisten asuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2024*

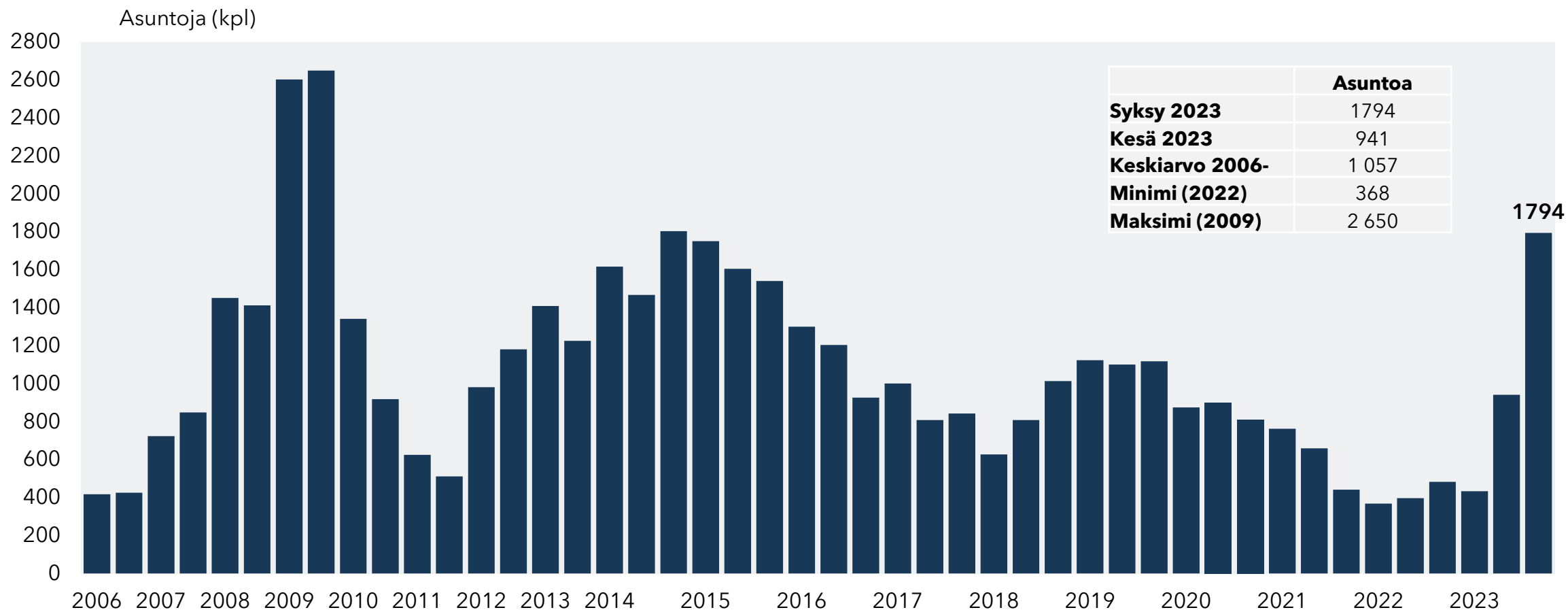


*Arvio syyskuu 2023

Myynnissä olevien uusien asuntojen määrä



Myynnissä olevien uusien valmiiden asuntojen määrä



Kysyttävää?

Pääekonomisti Jouni Vihmo

☎ 050 520 1636

✉ Jouni.vihmo@rt.fi