

Rakennusteollisuus RT:n asuntotuotantokysely

# Siirtyvät hankkeet pitävät asuntotuotannon hyvällä tasolla

Talvi 2023

2.2.2023

# 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.rtfi](http://www.rtfi)

## 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](mailto:Jouni.vihmo@rt.fi)

# Toimintaympäristö

## **Yleinen taloustilanne: taloutta ennakoivat mittarit finanssikriisin tasolla - hidastuminen laaja-alaista - viime aikojen talousdata lähinnä positiivista**

Globaalit kasvunäkymät ovat edelleen vaisut. Maailmantalous kasvaa, mutta kasvu hidastuu vajaan 3 prosenttiin. Näkymiä painaa Ukrainan sodan aiheuttama epävarmuus, reaalitylojen lasku ja korkojen nousu. Inflaatio on edelleen nopeaa ja laaja-alaisempaa kuin pitkään aikaan. Suomen talous ajautuu kuluvana vuonna tilapäiseen taantumahan. Kasvun ennakoitaan käynnistyvän jo kuluvan vuoden loppupuolella. Työllisyys pysyy hyvällä tasolla. Suomen talouden ennusteet ovat kuluvana vuonna nolla tuntumassa. Ensi vuonna kasvu kertyy lähes potentiaalinsa verran, vajaan 1,5 prosenttia. Viimeaikaiset talousuutiset ovat olleet lähinnä positiivisia. Energian hinta on laskenut voimakkaasti, ja nopein korkojen nousu on toistaiseksi ohi. Tarjontahäiriöt ovat helpottaneet, ja Kiina avautuu koronasuluista. Pahimmat pelot taantumasta ovat väistyneet, mutta riskit ovat edelleen alasuuntaiset.

## **Rakentaminen yleisesti: rakentamisen tuotannon hidastuminen voimistuu alkuvuonna - suurin epävarmuus jo takana päin**

Rakentamisen viime vuoden lopulla alkanut supistuminen voimistuu alkuvuonna. Rakennuspien ja aloitusten määrä on laskenut voimakkaasti sekä asuinrakentamisessa että muussa kuin asuinrakentamisessa. Uudistuotannon määrä on painunut pakkaselle viime vuoden lopulla. Rakennuskustannusten nousuvauhti on hidastunut selvästi. Rakentaminen on yritysten suhdannearvioiden mukaan suhdanteen pohjalla. Suhdannetilanne jatkoi heikentymistään tammikuussa. Suhdanne näkymät kevääseen olivat kuitenkin syysy paremmat. Rakennusteollisuus RT:n yrityskyselyn mukaan suurin Ukrainan sodan aiheuttama epävarmuus on jo takana päin. RT:n lokakuun suhdanne-ennusteen mukaan rakentaminen supistuu kuluvana vuonna pari prosenttia. Kasvu kertyy vain korjausrakentamiseen.

## **Asuntomarkkinat: lainatiskailla ja asuntokaupoilla hiljaista - asuntojen tarjonta kasvaa - asuntojen ostoaikomukset palautuivat normaalille tasolle**

Uusien asuntolainojen määrä putosi viime vuoden lopulla alle finanssikriisin tason 2004-luvun alun tasolle. Vanhojen asuntojen kauppa pieneni viime vuoden lopulla kolmanneksella. Sekä myyntiin että vuokralle tarjolla olevien asuntojen määrä kasvoi viime vuonna voimakkaasti. Uusien asuntojen kauppa puolittui samaan aikaan. Vanhojen asuntojen hinnat ovat laskeneet selvästi. Uusien asuntojen hinnat ovat pysyneet edelleen nousussa. Maltillistuneen inflaatiokehityksen myötä nopein korkojen nousu on takana päin. Asuntomarkkinoiden vaisu kehitys jatkuu alkuvuonna. Myönteiset uutiset taloudesta ja inflaatiosta ovat kuitenkin jo piristäneet kuluttajien tunnelmia. Tammikuussa kuluttajien asunnonostoaikomukset nousivat jälleen keskimääräistä korkeammalle tasolle.

## **Asuntorakentaminen: asuntoaloitukset laskevat ennätystasolta - asuntorakentaminen pysyy hyvällä tasolla**

Asuntorakentaminen hidastuu kuluvana vuonna voimakkaasti. Taustalla on viime vuosien runsas rakentaminen, korkojen ja elinkustannusten nousu sekä Ukrainan sodan aiheuttama yleinen epävarmuus. Viime vuonna aloitettiin vajaan 40 000 asunnon rakentaminen. Kuluvana vuonna aloitukset laskevat edelleen 36 000 asuntoon. Ennustettu tuotannon taso on hyvä suhteessa pidemmän aikavälin keskiarvoon ja epävarmoihin näkymiin. Ennusteen riskit ovat alasuuntaiset.

# Yhteenveto asuntotuotantokyselystä

## **Yleiskuva: siirtyvät hankkeet pitävät asuntotuotannon hyvällä tasolla - kysynnän heikkous ja kannattavuus jarruttavat tuotantoa**

Asuntoaloitukset painottuvat kuluvana vuonna vahvasti kasvukolmion alueelle. Viime vuoden toteutuneiden asuntoaloitusten jääminen yritysten syyslokakuussa tekemän arvion alapuolelle kertoo aloitusten voimakkaasta vähenemisestä vuoden lopulla. Taloustilanteen salliessa siirtyneitä hankkeita aloitetaan kuluvana vuonna, mikä nostaa odotukset kuluvan vuoden asuntotuotannosta hyvälle tasolla. Ennakoitu asuntotuotannon taso kertoo yritysten odottavan asuntomarkkinoiden ja asuntotuotannon palautumisen alkavan kuluvana vuonna. Näkymää tukee myös myynnissä olevien asuntojen edelleen matala taso. Rakennuskustannusten nousu pysyi ylivoimaisesti suurimpana tuotannon esteenä. Riittämätön kysyntä nousi pitkstä aikaa merkittäväksi tuotannon esteeksi. Kannattavuuden ja kysynnän lasku yhdessä korkojen nousun kanssa haittaavat tuotantoa.

## **Asuntoaloitusten määrä: asuntorakentamisen monipuolisuus säilyy - omaa perustajaurakointia ja vuokra-asuntoja yhtä paljon**

Vuonna 2022 aloitettiin noin 10 000 uuden asunnon rakentaminen. Vuonna 2023 varaudutaan noin 12 000 asunnon aloitukseen. Oma-perustainen asuntotuotanto supistuu edelliseen lokakuun 2022 kyselyyn verrattuna, mutta nousee viime vuodesta. Vuokra-asuntotuotanto kasvaa edelliseen kyselyyn ja viime vuoteen verrattuna. Oman perustajaurakoinnin ja vuokra-asuntotuotannon osuudet menevät tänä vuonna tasan. Ennakkovarausprosentti nousi hieman ja oli keskimäärin 49 prosenttia.

## **Asuntoaloitukset alueittain: Kasvukolmio dominoi - kasvukeskusten ulkopuolinen Suomi hidastuu voimakkaasti**

Kasvukolmion osuus asuntotuotannosta nousee viime vuoden notkahduksen jälkeen selvästi ollen 81 prosenttia kuluvan vuoden asuntoaloituksista. Helsingin seudun osuus tuotannosta nousee 50 prosenttiin vuonna 2023. Tampereen osuus nousee 19 prosenttiin. Turun osuus pysyy ennallaan 12 prosentissa. Oulun, Jyväskylän ja Kuopion osuudet pysyvät ennallaan. 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 3 500 kappaletta. Valmistuneiden myynnissä olevien asuntojen osuus pysyi koko historiaan nähden matalalla tasolla noin 450 asunnossa.

## **Tuotantoa haittaavat tekijät: kustannusten nousu ja kannattavuuden lasku jarruttavat tuotantoa - kysynnän riittämättömyys palasi esteeksi**

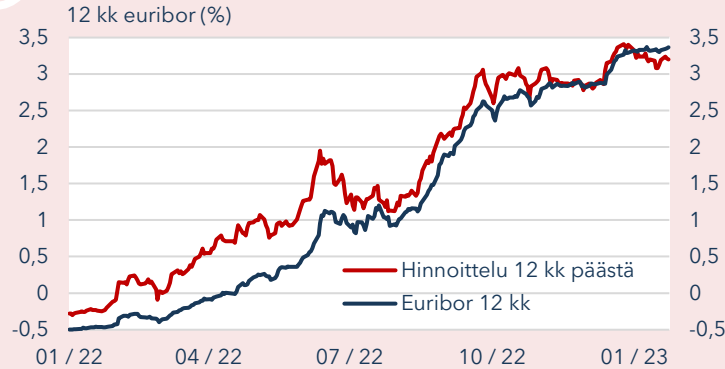
Myös korkojen nousu ja tonttien kustannukset haittaavat tuotantoa.



# Asuntolainat: lainanottohalukkuus finanssikriisin tasolla – asuntomarkkinan pohjia ei vielä nähty



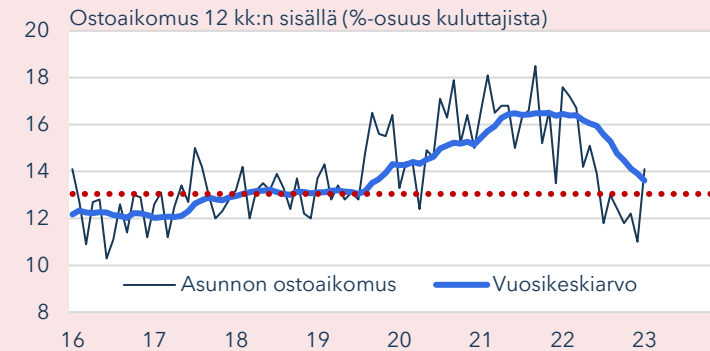
## Korko ja korko-odotus



Joulukuussa markkinoilla hinnoiteltiin 12kk:n euriborin nousevan lähes 3,5 prosenttiin. Tammikuussa odotukset ovat painuneet laskusuuntaan.



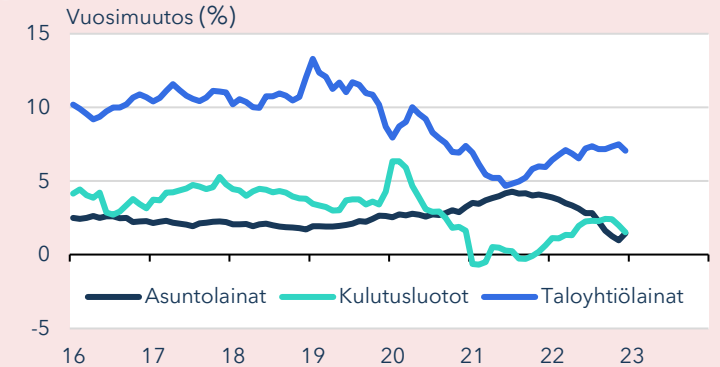
## Asunnon ostoaikomukset



Ostoaikomukset toipuivat tammikuussa tavallista paremmalle tasolle pitkän laskun jälkeen.



## Kotitalouksien lainat tyypeittäin



Perinteisten asuntolainojen lainakannan vuosikasvu hidastui joulukuussa edelleen. Taloyhtiölainojen määrä on jatkanut kasvua.



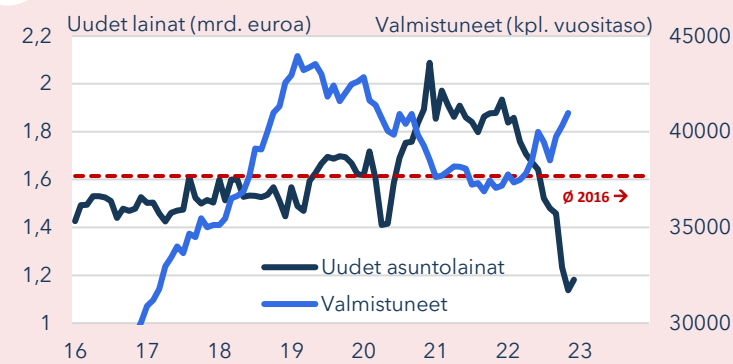
## Uudet asuntolainat ja luvat



Uusien asuntolainojen nostot ovat pudonneet alle finanssikriisin tason vuoden 2004 tasolle. Se ennakoii rakentamisen hidastumisen jatkumista.



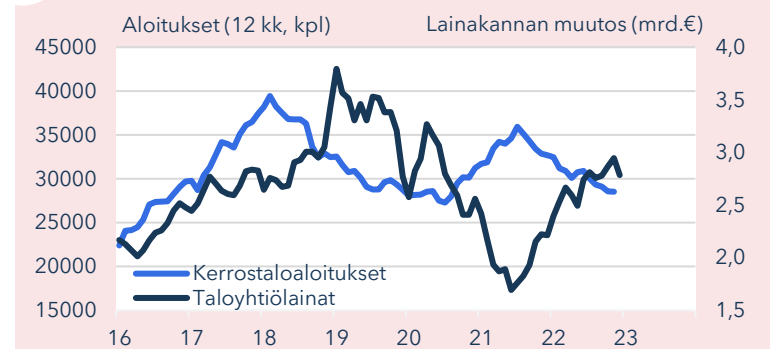
## Uudet asuntolainat ja valmistuneet



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



## Taloyhtiölainat ja kerrostaloaloitukset

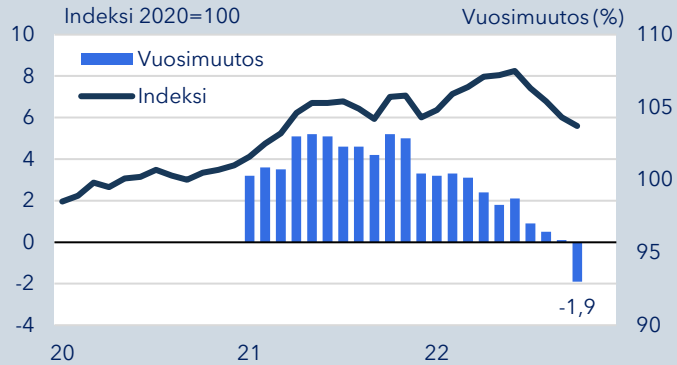


Lainojen määrä on kasvanut kesäkuusta 2021. Lainojen kehitys korreloi uudisrakentamisen kanssa, vaikka tilasto sisältää myös korjaamisen lainat.

# Asuntomarkkinat: asuntokauppa sakkaa - kauppamäärät pienenevät ja tarjonta kasvaa



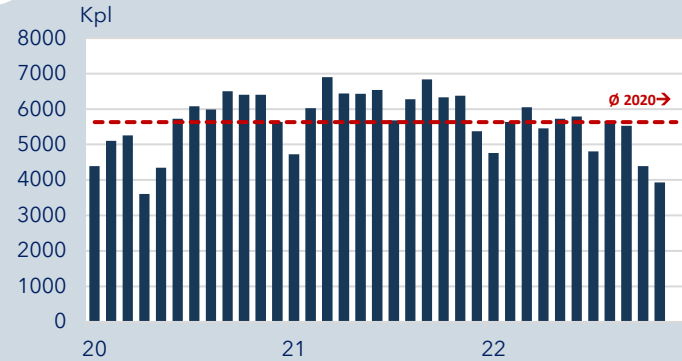
## Vanhojen asuntojen hinnat



Hinnat kääntyivät laskuun lokakuussa edelliseen vuoteen verrattuna.



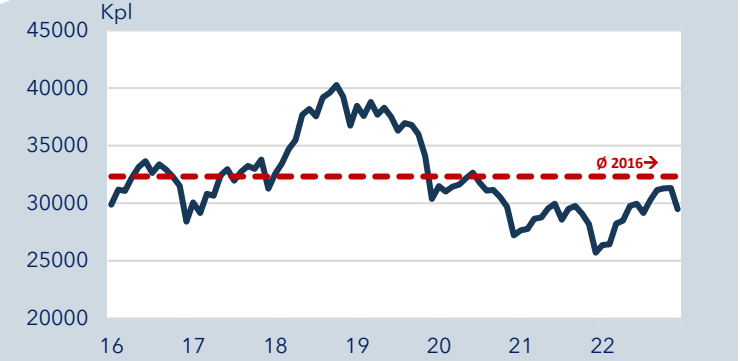
## Vanhojen asuntojen kauppamäärät



Kauppamäärät ovat jääneet selvästi viime vuosien huippulukemista. Syys-marraskuu -30 % ed. v.



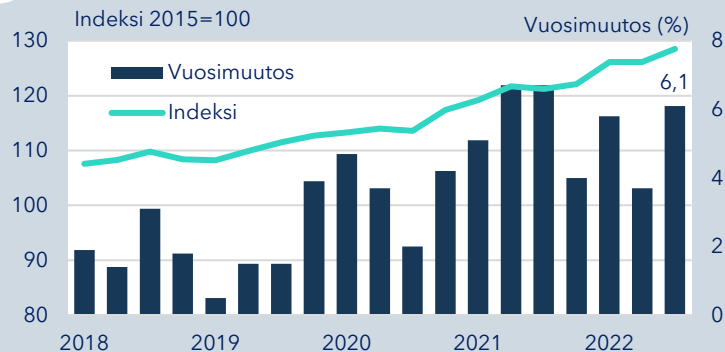
## Myyntissä olevat kerrostaloasunnot



Myyntiin tulleiden kerrostalojen määrä on kasvanut tänä vuonna voimakkaasti. Määrät ovat edelleen selvästi alle 2018-19 huippulukemien. Joulukuussa määrä kääntyi laskuun.



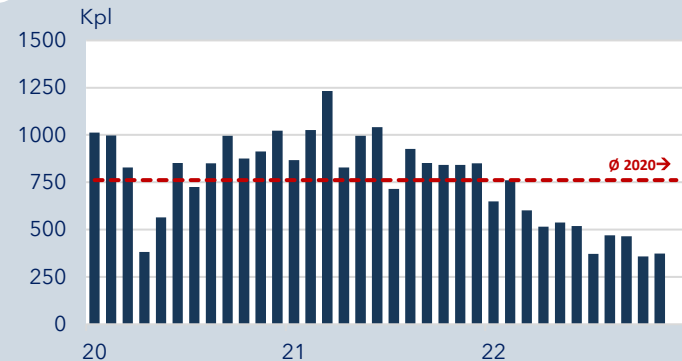
## Uusien asuntojen hinnat



Hintojen nousu on jatkunut asuntokaupan hidastumisesta huolimatta.



## Uusien asuntojen kauppamäärät



Uusien asuntojen kauppamäärät ovat hyvin alhaalla suhteessa muutaman edellisen vuoden keskiarvoon. Syys-marraskuu -52 % ed. v.



## Vuokra-asuntojen tarjonta

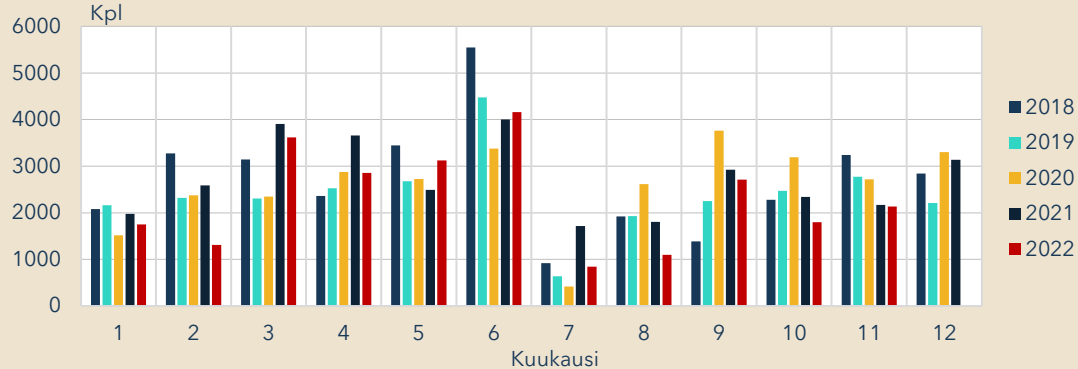


Vaparaohitteisten kerrostaloasuntojen tarjonta kääntyi uudestaan kasvuun kuluvan vuoden kesällä. Tarjonta on noussut korkealle tasolle. Joulukuussa kasvu tasaantui.

# Kerrostalorakentaminen: Lupien laaja-alainen hidastuminen oikeni marraskuussa hieman



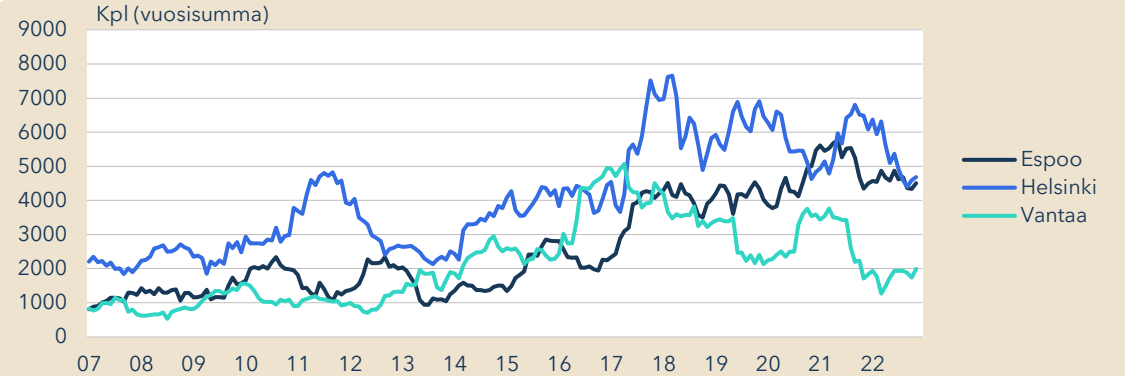
## Kerrostalojen luvat kuukausittain koko maassa



Luvat ovat jääneet kuluvan vuonna lähes joka kuukausi alle viime vuoden huipputasoon. Tilastokeskuksen tilastopäivitys pudotti tammi-elokuulta 2 500 asuntoaloitusta.



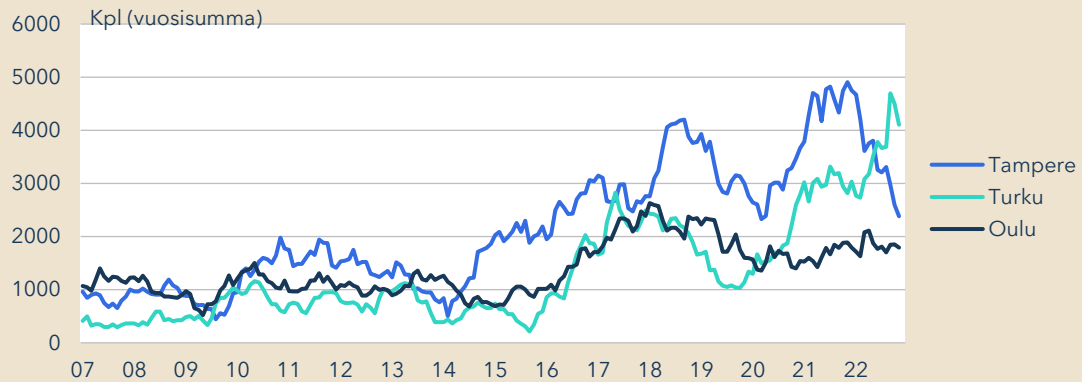
## Kerrostalojen luvat pääkaupunkiseudulla



Pääkaupunkiseudulla hyvä marraskuu. Pohjat toistaiseksi nähty.



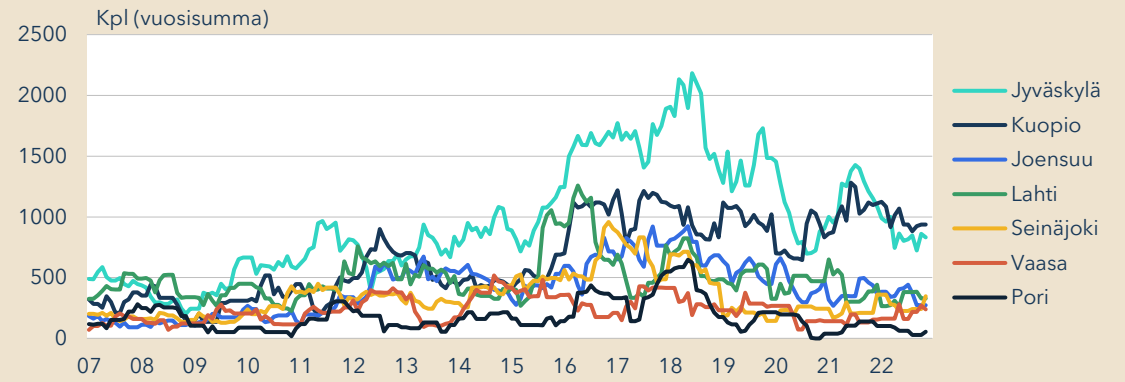
## Kerrostalojen luvat isot kasvukeskukset



Turun lurasähgingin purkautumisen kasvu oikenee. Oulu sinnittelee omalla tasollaan. Tampere hidastuu voimakkaasti.

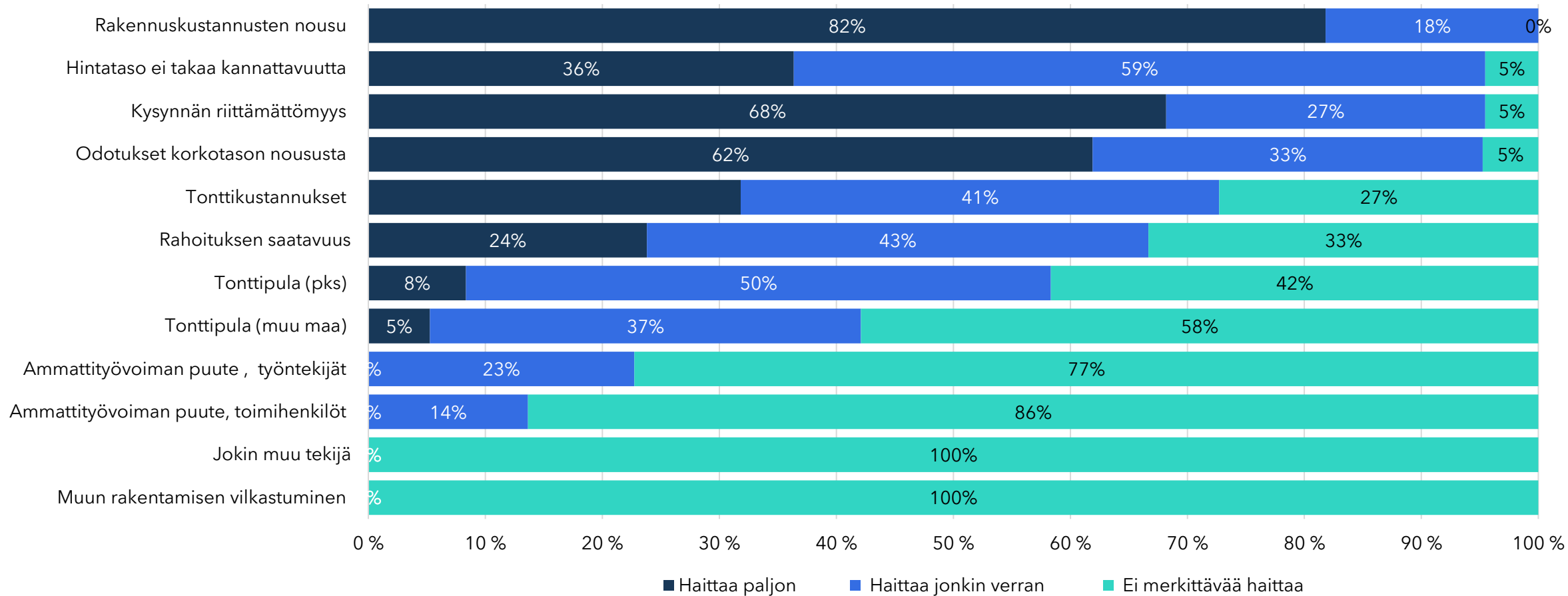


## Kerrostalojen luvat pienemmissä kasvukeskuksissa



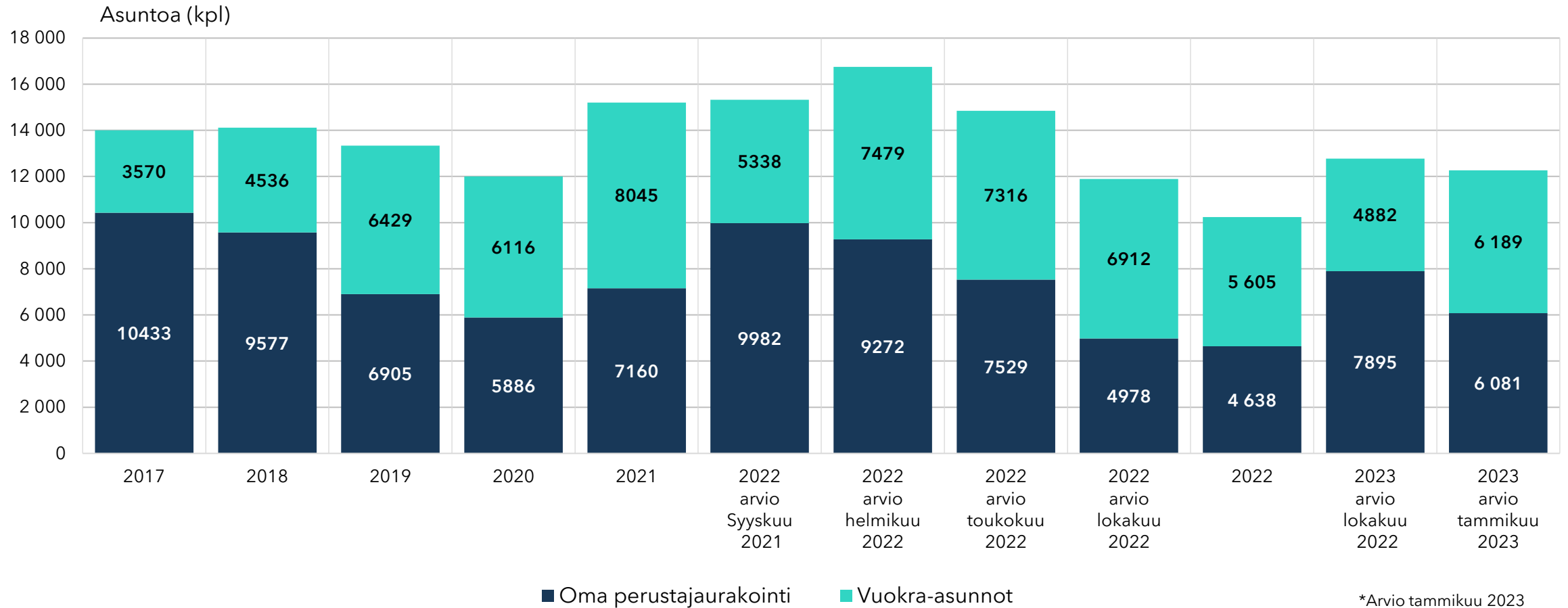
Pohja toistaiseksi nähty lähes kautta linjan.

# Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä





# Vaparaahoitteisten asuntojen aloitukset 2017-2023\*



# Asuntojen aloitukset vuonna 2022

## Tammikuussa 2023

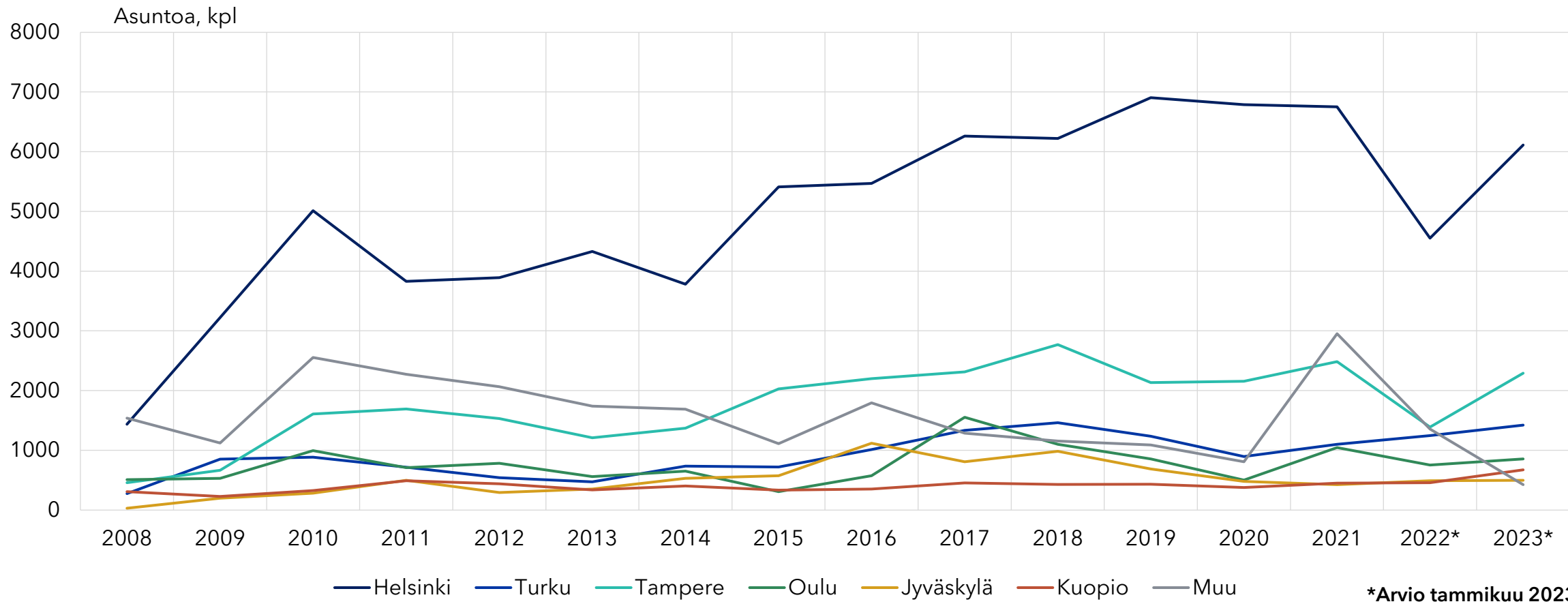
Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vuokratalot (vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	1 839	2 714	4 553	44 %
Turun seutukunta	439	807	1 246	12 %
Tampereen seutukunta	732	657	1 389	14 %
Oulun seutukunta	432	322	754	7 %
Jyväskylän seutukunta	248	243	491	5 %
Kuopion seutukunta	355	100	455	4 %
Muu Suomi	593	762	1 355	13 %
<b>Yhteensä</b>	<b>4 638</b>	<b>5 605</b>	<b>10 243</b>	<b>100 %</b>

# Suunnitelmat asuntojen aloituksista vuonna 2023

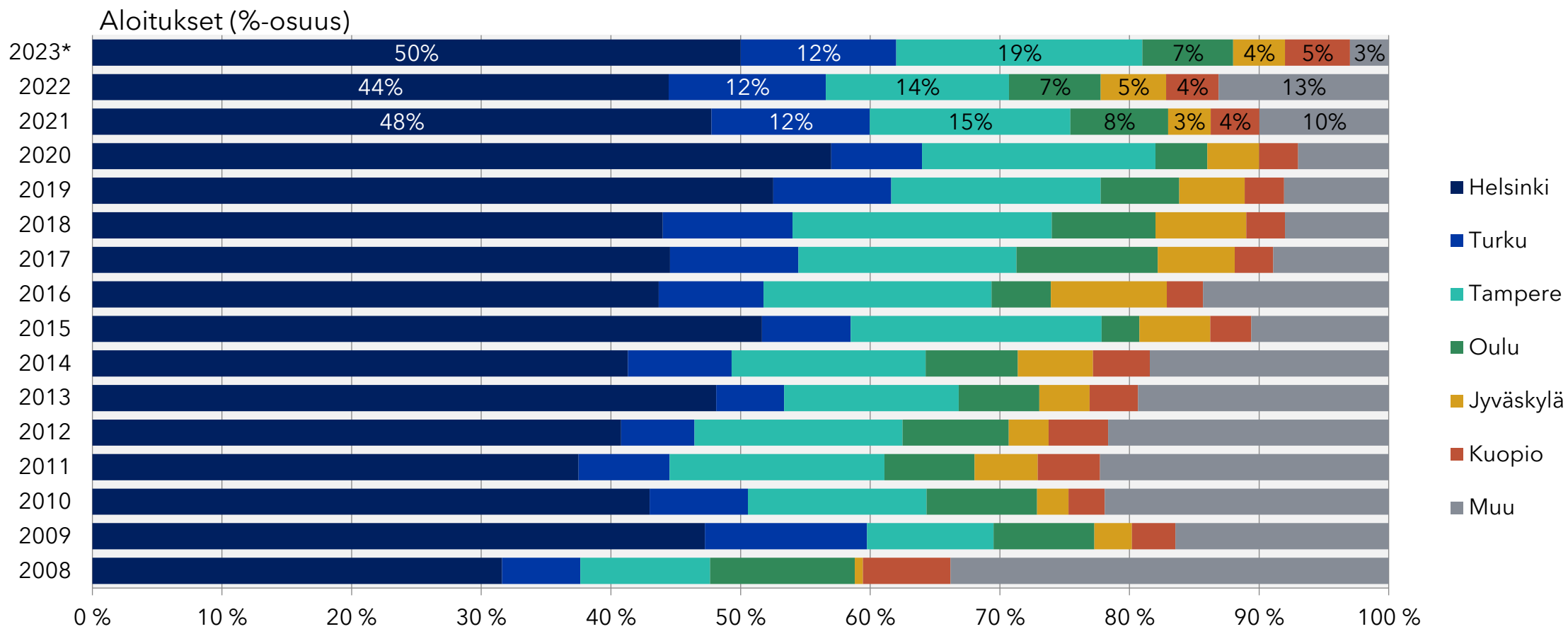
## Arvio tammikuussa 2023

Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vuokratalot (vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	2 840	3 270	6 110	50 %
Turun seutukunta	615	807	1 422	12 %
Tampereen seutukunta	1 092	1 200	2 292	19 %
Oulun seutukunta	598	257	855	7 %
Jyväskylän seutukunta	253	244	497	4 %
Kuopion seutukunta	433	238	671	5 %
Muu Suomi	250	173	423	3 %
<b>Yhteensä</b>	<b>6 081</b>	<b>6 189</b>	<b>12 270</b>	<b>100 %</b>

# Vaparahoitteisten asuntojen aloitukset seutukunnittain 2008–2023\*



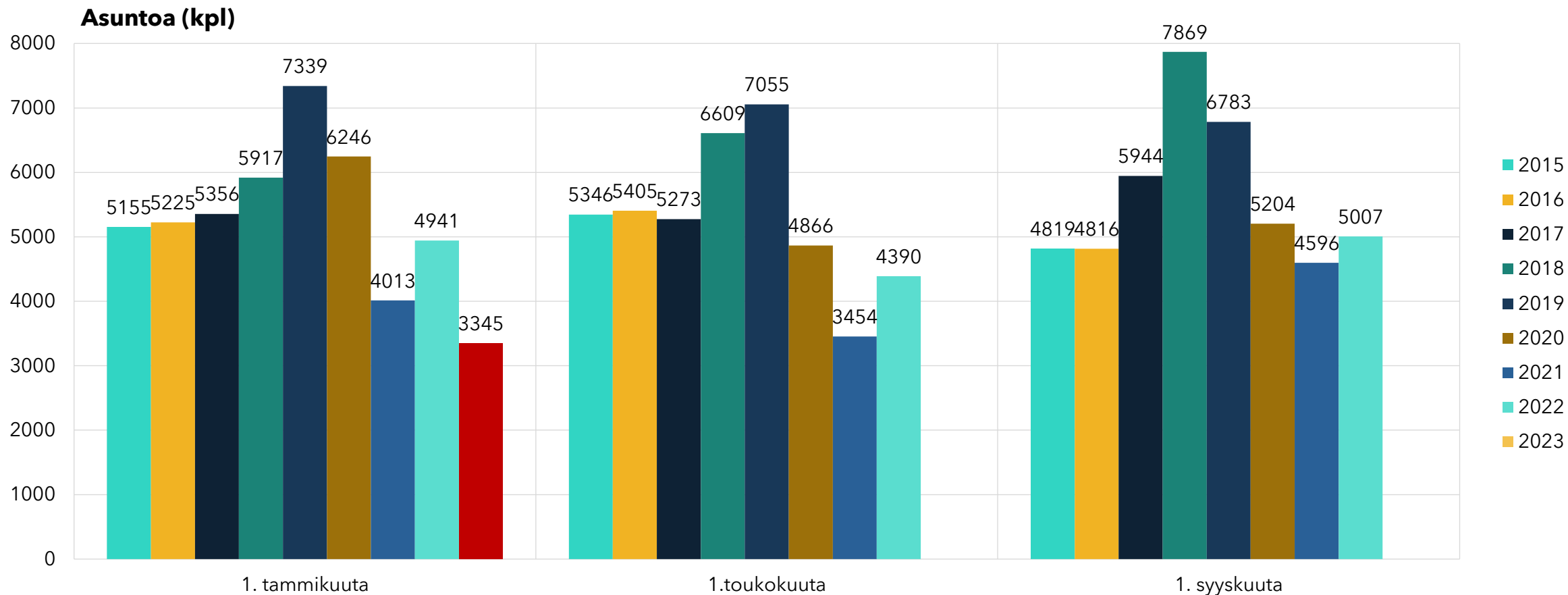
# Vaparaahoitteisten asuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2023\*



\*Arvio tammikuu 2023

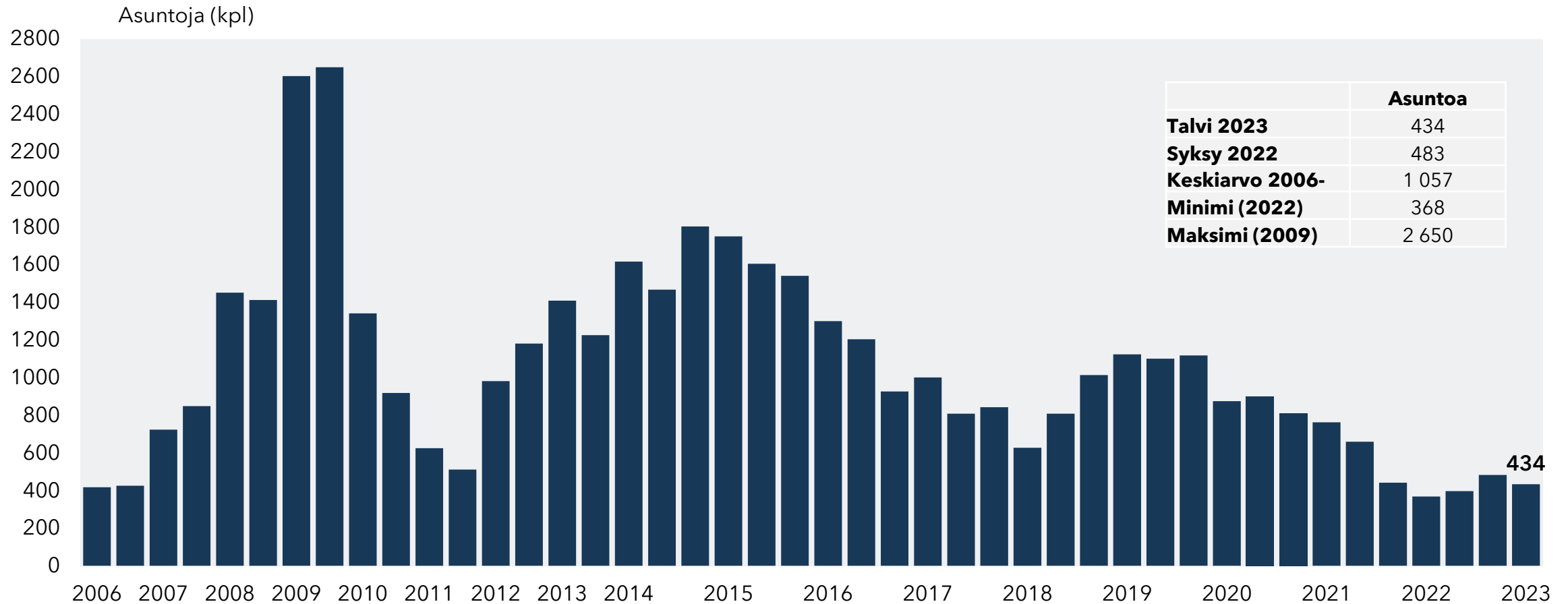


# Myynnissä olevien uusien asuntojen määrä



\*Arvio lokakuu 2022

# Myynnissä olevien uusien asuntojen määrä



\*Arvio tammikuu 2023

# Kysyttävää?

Pääekonomisti Jouni Vihmo

☎ 050 520 1636

✉ Jouni.vihmo@rt.fi