

# Asuntotuotantokysely



## Asuntotuotantokysely kesä 2022

## Asuntotuotantokysely

Rakennusteollisuus RT:n asuntotuotantokysely lähetetään Talonrakennusteollisuuden 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 ei kata koko asuntomarkkinaa. Kyselyn ulkopuolella jää yleishyödyllisten yhteisöjen rakentama 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).

Lisätietoja: pääekonomisti Jouni Vihmo, puh. 050 520 1636

## Tiivistelmä

Asuntotuotanto vähenee pysyen edelleen hyvällä tasolla. Arviot vapaarahoitteisen asuntotuotannon määristä 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

## Suunnitelmat vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta

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 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.

## Tuotannon osuus seutukunnittain

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.

## Myynnissä olevat asunnot

Myynnissä olevien asuntojen määrä minimissä. Uusia asuntoja oli myynnissä 4 400 kappaletta. Valmistuneiden myynnissä olevien asuntojen osuus pysyi historiaan nähden matalalla tasolla vajaassa 400 asunnossa.

## Tuotantoa haittaavat tekijät

Isoimmaksi asuntotuotannon käynnistymistä haittaavaksi tekijäksi koettiin kustannusten nousu, tonttikustannukset ja tonttipula. (Kuvio 3)

## Toimintaympäristö

Ukrainan sota tummensi talouden näkymät. Rakentamisen luottamus putosi pohjalukemiin koronakriisin tasolle. Odotukset tulevasta tuotannosta ja henkilöstön määrästä pysyivät kuitenkin edelleen hyvällä tasolla. Kuluttajien luottamus Suomen talouteen romahti maaliskuussa. Luottamus omaan talouteen pysyi vielä hyvällä tasolla. Asunnon ostoaikomukset 12 kuukauden sisällä vähenivät, mutta pysyivät edelleen varsin korkealla tasolla. Uusien asuntojen myynti hidastui viime vuoden viimeisellä neljänneksellä. Väheneminen nopeutui kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä.

Talonrakentamisen investoinnit ja liikevaihto pysyivät alkuvuonna korkealla tasolla. Tammi-helmikuussa kasvua kertyi 10,5 prosenttia edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Asuntorakentamisen uudistuotannon volyymi kasvoi voimakkaasti, mutta toimitilarakentamisen kehitys oli edelleen heikkoa. Toimitilarakentamisen aloitukset kasvoivat viime vuoden lopulla voimakkaasti, ja toimitilojen uudistuotannon ennakoidaan kääntyvän tänä vuonna selvään kasvuun. Asuntojen uudistuotannon volyymia tukee viime vuoden lopun runsas aloitustahti. Sekä asuntojen että toimitilojen uudistuotannon volyymi kasvaa kuluvana vuonna.

Asuntorakentamisen aloitusten ennakoidaan hidastuvan viime vuoden ennätystasolta. Asuntoaloitusten määrä oli keväällä edelleen ennätyskorkealla tasolla. Lupien määrä kääntyi kuitenkin laskuun jo viimevuoden elokuussa. Laskua on nähty etenkin pääkaupunkiseudulla, mutta myös muissa suurissa seutukunnissa. Kasvukusten ulkopuolella lupien määrä on pysynyt suurin piirtein ennallaan.

Kerrostalarakentaminen vähenee tänä ja ensi vuonna selvästi. Pientalojen rakentaminen pysyy kasvussa vielä kuluvana vuonna. Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa aloitusten määrät vähenevät korkotukivaikutuksien lisäämisestä huolimatta.

Asuntoaloitukset laskevat tänä vuonna 39 000 asuntoon pysyen edelleen historiaan nähden hyvällä tasolla. Ensi vuonna aloitukset pysyivät pitkän aikavälin asuntotuotantarpeen tasolla 35 000 asunnossa. Valmistuvien asuntojen määrä kasvaa kuluvana vuonna reippaasti. Asuntojen tarjonnan kasvu pitää vuokrien kehityksen edelleen vaisuna.

Asuntorakentamisen ennakoitiin hidastuvan jo ennen Ukrainan sotaa. Kansainvälinen valuuttarahasto IMF enustaa maailmantalouden pysyvän edelleen lähes 4 prosentin kasvussa. Sota hidastaa talouskasvua eniten Euroopassa. Suomen taloutta koskevat konsensusennusteet tälle ja seuraavalle vuodelle ovat noin prosentin tuntumassa. Suomen talouden hidas kehitys ei tue rakentamisen nopeaa kasvua lähivuosina.

Asuntorakentamista tukee käytettävissä olevien tulojen kasvu, hyvä työllisyystilanne sekä kuluttajien luottamus omaan talouteen. Suomen asuntomarkkinoiden vakaus ja tuotto pitävät yllä sijoittajakysyntää jatkossakin. Samaan aikaan asuntorakentamisen kysyntää heikentää yleisen epävarmuuden lisääntyminen ja talouskasvun nopea hidastuminen. Asuntojen tarjonnan runsaalla kasvulla ja kasvukusten hitaalla väestönlisäyksellä on hetkellinen negatiivinen vaikutus asuntorakentamiseen. Ennakoitu maltillinen korkojen nousu hidastaa kysyntää todennäköisesti vain vähän.

Asuntorakentamisen ennakoidaan pysyvän tänä ja ensi vuonna hyvällä tasolla. Asuntorakentamisen ennusteen riskit ovat kuitenkin selvästi alasuuntaiset ja liittyvät pääosin vuoteen 2023. Materiaalien hintojen nousu ja kustannuskehityksen ennakoimattomuus sekä alasuuntaiset riskit koko Euroopan talouskehityksestä voivat aiheuttaa ennustettua suurempia korjausliikkeitä alaspäin.

**Taulukko 1.** Suunnitelmat asuntojen aloituksista yhteensä vuonna 2022

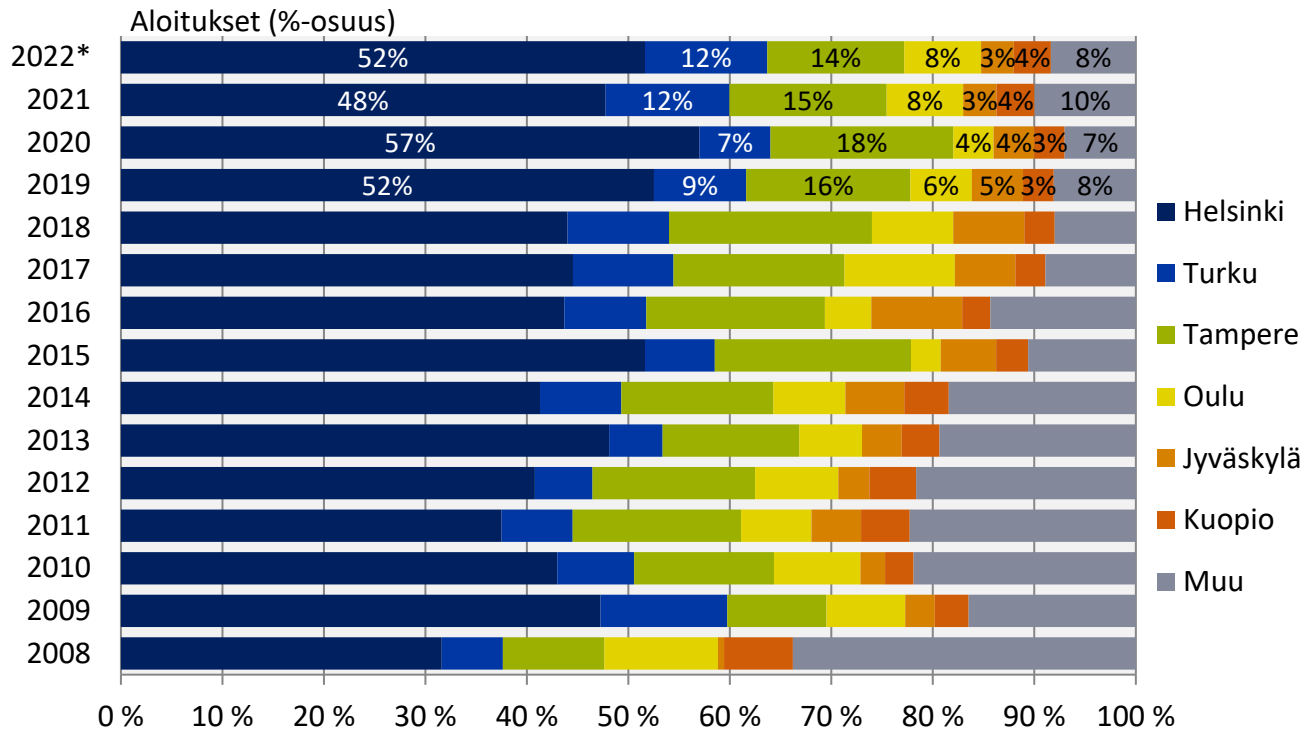
Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaaarahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsinki	3 075	4 592	7 667	52 %
Turku	959	827	1 786	12 %
Tampere	1 248	758	2 006	14 %
Oulu	817	308	1 125	8 %
Jyväskylä	381	96	477	3 %
Kuopio	332	209	541	4 %
Muu Suomi	717	526	1 243	8 %
<b>Yhteensä</b>	<b>7 529</b>	<b>7 316</b>	<b>14 845</b>	<b>100 %</b>

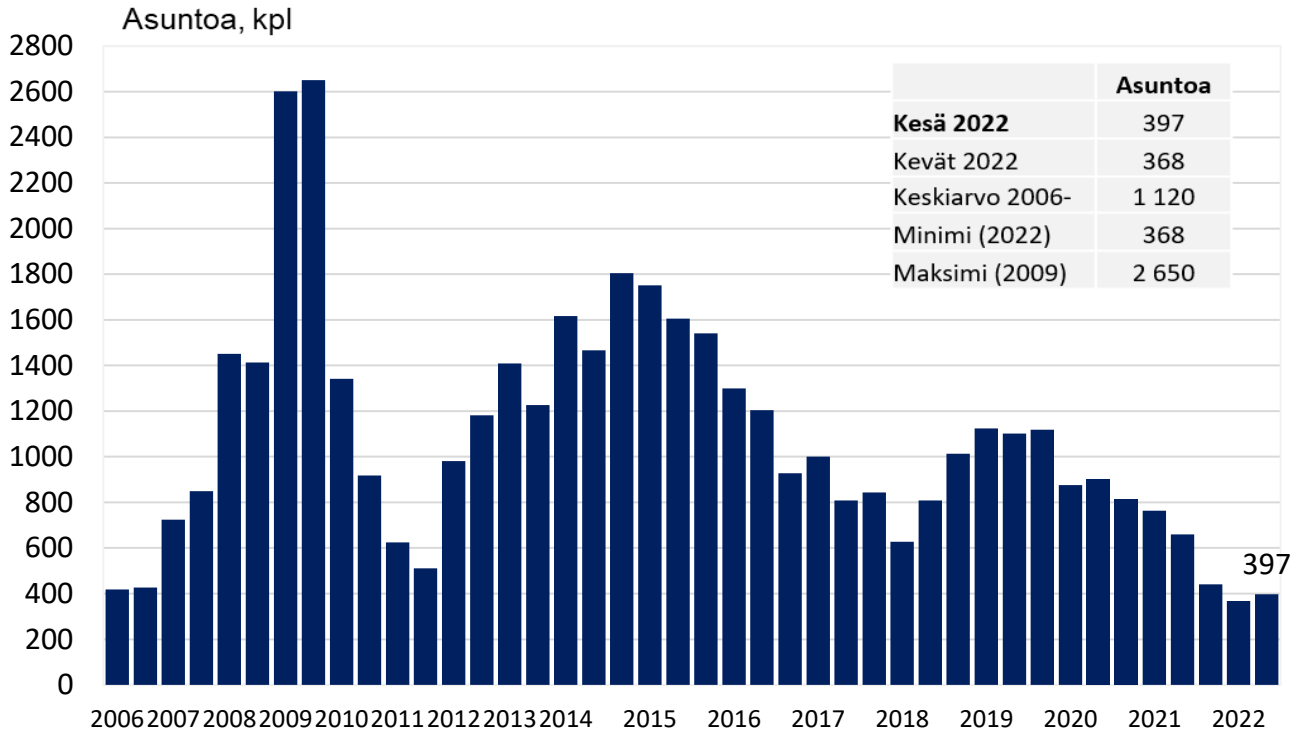
**Taulukko 2.** Suunnitelmat asuntojen aloituksista ensimmäisellä vuosipuoliskolla 2022

Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaaarahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsinki	1 204	1 897	3 101	48 %
Turku	431	436	867	13 %
Tampere	424	395	819	13 %
Oulu	331	246	577	9 %
Jyväskylä	300	0	300	5 %
Kuopio	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>

**Taulukko 3.** Suunnitelmat asuntojen aloituksista toisella vuosipuoliskolla 2022

Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaaarahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsinki	1 871	2 695	4 566	54 %
Turku	528	391	919	11 %
Tampere	824	363	1 187	14 %
Oulu	486	62	548	7 %
Jyväskylä	81	96	177	2 %
Kuopio	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>

**Kuvio 1.** Vaparaahoitteiset as.o.y.-asuntojen aloitukset seutukunnittain


**Kuvio 2.** Valmiit myynnissä olevat asunnot 22.4.2021

**Kuvio 3.** Tuotantoa haittaavat tekijät
