Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

JTS ja alan näkymät: rakennusala ja asuntorakentaminen

Asunto- ja ympäristöjaosto 23.5.2024

Asuntoneuvos Tommi Laanti
Ympäristöministeriö

Rakentamisen lasku jatkui alkuvuodesta

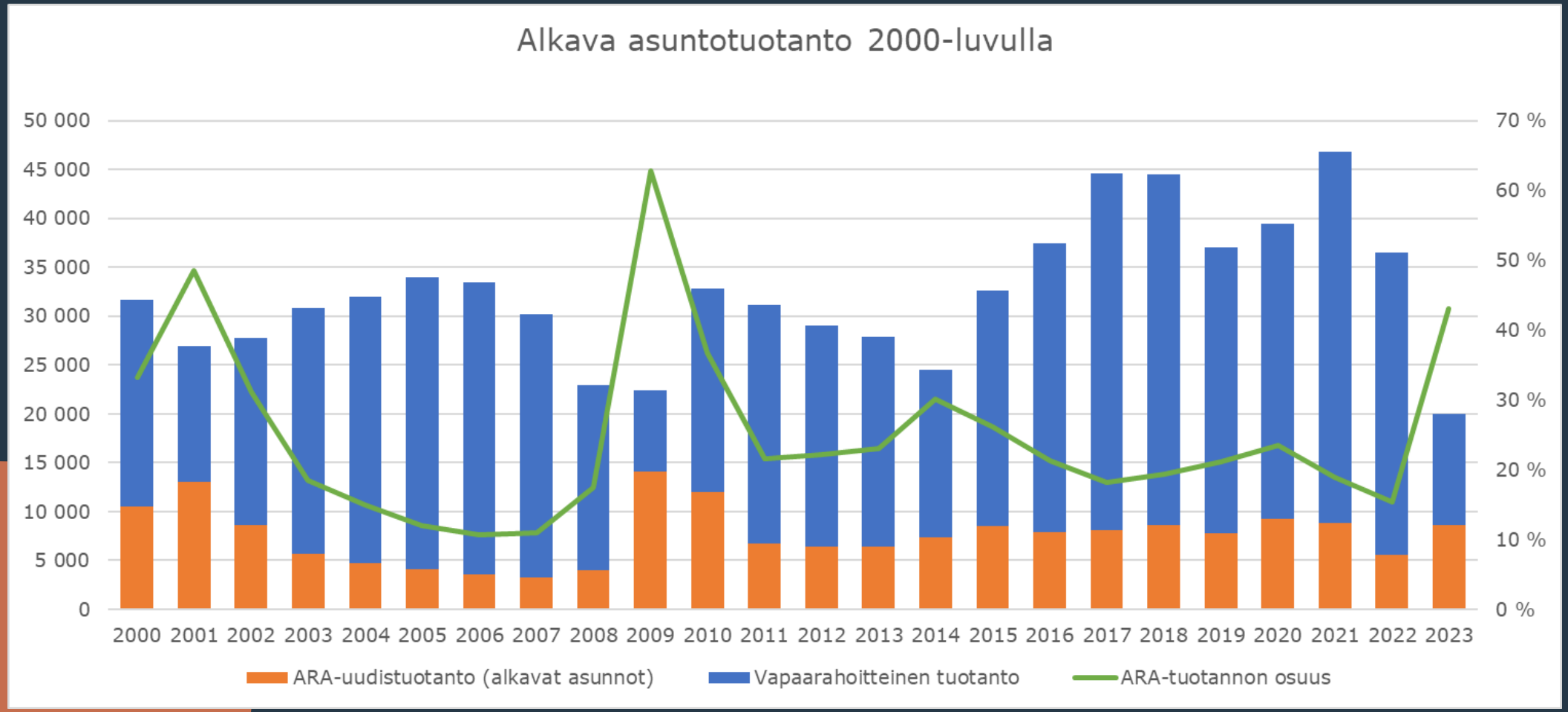
- Asuinrakennuksille joulukuu 2023-helmikuu 2024 jaksolla myönnetty kuutiomäärä väheni 43 % vuodentakaisesta.
- Rakennuslupia myönnettiin 3 103 asunnolle joulukuun 2023 ja helmikuun 2024 välisenä aikana, mikä oli 50 % vähemmän kuin vuotta aiemmin.



ARA-tuotanto ja asuntorakentaminen 2023

- Vuosina 2016–2022 Suomessa aloitettiin vuosittain 37 000–47 000 uuden asunnon rakentaminen. Vuonna 2023 aloitukset jäivät noin 20 000 asuntoon, mikä on 2000-luvun pienin määrä.
- Aran korkotukivaltuus vuodelle 2023 oli 1 950 miljoonaa euroa, joka käytettiin lähes kokonaan. Korkotukilainoituksesta 82 % kohdistui uudistuotantoon ja 18 % perusparantamiseen.
- Vapaarahoitteinen asuntotuotanto supistui yli 60 % edellisvuodesta heikon kysynnän ja korkojen nousun seurauksena.
- Vuoden 2023 ara-tuotannosta 88 % kohdistui 7 suurimmalle kaupunkiseudulle, joiden kanssa valtiolla on maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevat MAL-sopimukset. Yli puolet uusista asunnoista pääkaupunkiseudulle ja Helsingin kehyskuntiin.
- Rakennusliikkeiltä vapautui resursseja ara-tuotantoon, mikä lisäsi urakkatarjousten määrää ja laski niiden hintoja. Rakennuskustannusten vuonna 2021 alkanut kallistuminen pysähtyi vuoden 2023 aikana.
- Vuodelle 2024 korkotukilainavaltuus korotettiin 2,25 miljardiin euroon, joka mahdollistaa yli 10 000 ARA-asuntoaloitusta

Vapaarahoitteinen ja Ara-tuotanto

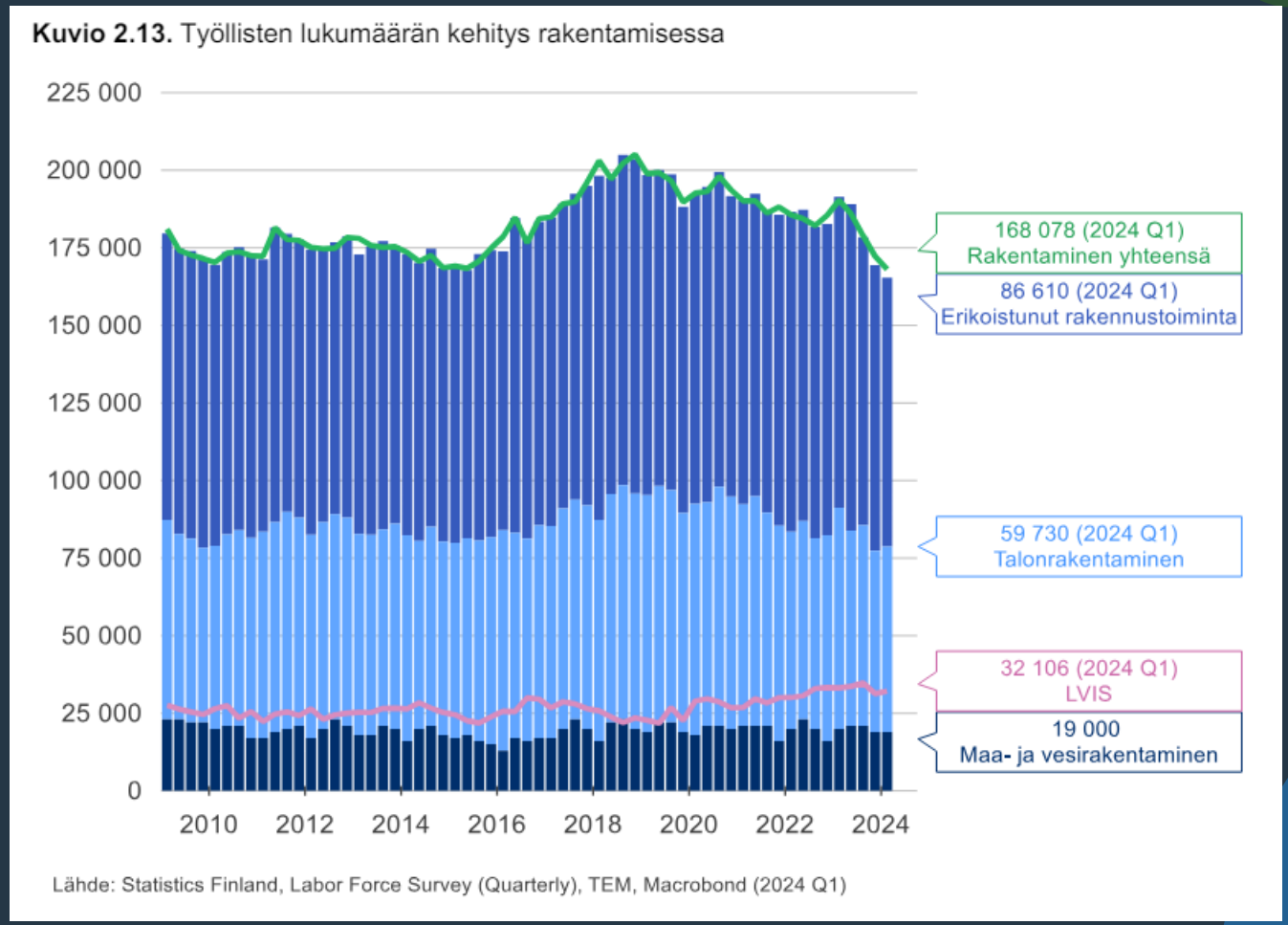


Rakennusala ja asuntorakentaminen

- VM arvioi, että asuinrakennusinvestoinnit vähenevät vielä vuonna 2024, mutta rakentamisen odotetaan elpyvän vuonna 2025. Vuodelle 2024 pudotusta ennakoidaan 4 prosenttia ja vuodelle 2025 kasvua noin 5 prosenttia.
- Rakennusteollisuuden arvion mukaan asuntoaloitusten kokonaismäärä puolittui viime vuonna arviolta 17 500 asuntoon ja tänä vuonna asuntoaloitusten määrä on jäämässä tämän alle.
- Asuntomarkkinat elpyvät jos korot laskevat ja kuluttajien luottamus asuntomarkkinoihin palaa.
- Nordea arvioi, että asuntomarkkinoiden perustekijät ovat paranemassa, mutta korkeat korot ja heikentynyt taloussuhdanne painavat asuntokauppaa vielä alkuvuonna. Nordean arvion mukaan valmistuvien asuntojen määrässä pohjakosketus saavutetaan syksyllä, jolloin valmistuvien asuntojen määrä jää enää puoleen reilun vuoden takaisista huippulukemista.
- Aran korkotukilainavaltuuden korottaminen 2,25 miljardiin euroon mahdollistaa arviolta 10 000 ara-asunnon rakentamisen. Ara-tuotannon osuus voi nousta yli 50 %:iin asuntorakentamisesta (v.2022: 15 % ja v. 2023: 43 %). Tämä tukee rakennusalan vaikeaa suhdannetilannetta ja alan työllisyyttä.

TEM työmarkkinaennuste 15.5.2024

- Rakentamisen työllisyys on luisunut vuoden 2023 alusta lähtien ja taso on nyt alimmillaan 25 vuoteen.
- Rakennusalan työllisyys tulee tänä vuonna putoamaan viime vuoteen nähden lähes 15 000 tuhannella.
- Käänne vasta v. 2025 lopussa.



Asumisen tukien kehysvaltuudet (35.20.)

	2024	2025	2026	2027	2028
Asumisneuvonta	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Pitkäaikaissunnotto-muuden ohjelma	1 825	3 650	4 650		
Korjausavustukset	9 550	7 550	6 985	9 550	9 550
VAR:					
Korkotukilainojen hyväksymisvaltuus	2 250 000	1 750 000	1 000 000	1 000 000	
Erityisryhmien investointiavustukset	63 000	15 000	15 000	15 000	15 000
Taloudellisissa vaikeuksissa olevien talojen avustukset	2 600	2 600	2 600	2 600	2 600
Purku- ja rajoitusakordit	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
Purkuavustukset	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000

Erityisryhmien investointiavustus

- Avustusten tavoitteena on lisätä erityisryhmiin kuuluvien henkilöiden asumistarpeisiin soveltuvien ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten vuokra-asuntojen tarjontaa. Avustuksilla rahoitetaan erityisryhmäasunnoissa tarvittavista erityisistä tila- tai varusteratkaisuista aiheutuvia lisäkustannuksia.
- Kehysriihessä investointiavustuksia sopeutettiin julkisen talouden suunnitelmassa 15 milj. euron tasoon vuodessa. Vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden rahoitus turvataan.
- Arassa on paljon erityisryhmille suunnattuja hankkeita, ehdollisen avustusvarauksen saaneita erityisryhmien kohteita noin 100 milj. euron edestä ja lisäksi investointiavustushakemuksia on noin 195 milj. euron edestä.
- Suurimmat ryhmät muodostuvat ikääntyneistä ja opiskelijoista. Tällä hetkellä erityisesti ikääntyneiden asumisen hankkeiden haasteena on erityisesti se, että uusien hyvinvointialueiden palveluverkko on vielä kehittymisvaiheessa. Opiskelijoiden kohteet muistuttavat ratkaisuiltaan eniten tavallista asuntotuotantoa.

22.5.2024



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment