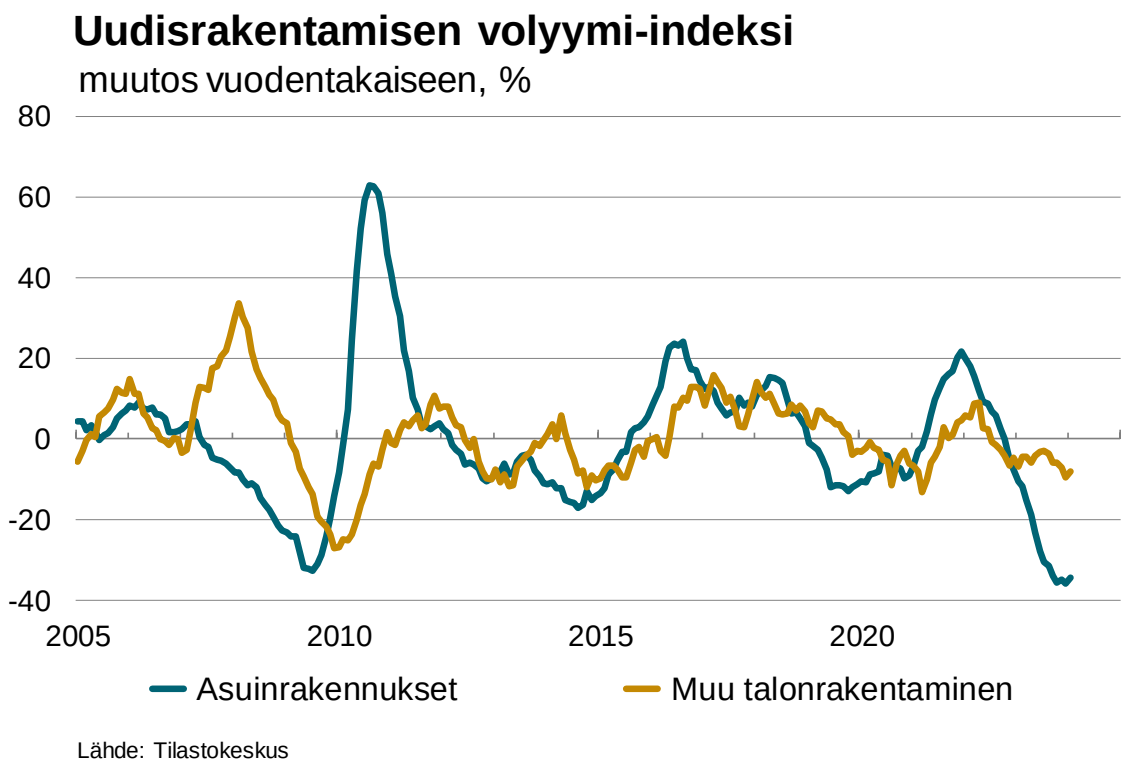
VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Julkisen talouden suunnitelma 2025-2028 – Rakennusala ja asuntorakentaminen

ATRO ANDERSSON, ERITYISASIANTUNTIJA
VALTIOVARAINVALIOKUNTA
23.05.2024

Rakennus- ja asuntotuotanto on alhaisella tasolla



Lähde: Tilastokeskus

- Valtiovarainministeriön kevään 2024 ennusteen mukaan asuinrakennusinvestoinnit vähenevät vielä vuonna 2024, mutta rakentamisen odotetaan elpyvän vuonna 2025.
- Vuodelle 2024 ennustetaan 4 prosentin laskua ja vuodelle 2025 vastaavasti 5 prosentin kasvua.
- Uusissa asuntoaloituksissa ollaan alemmalla tasolla kuin kertaakaan 2000-luvulla, joka näkyy rakentamisen työllisyydessä sekä rakennusliikkeiden vaikeuksina.
- Väestöennusteen perusteella asuntojen kysyntä tulee etenkin kasvukeskuksissa kasvamaan. Uusien asuntojen tarvetta tukee myös asuntokuntien pieneneminen, joten rakentamisen tarve säilyy jatkossakin.

Rakennus- ja asuntotuotannon ennustettu kehitys

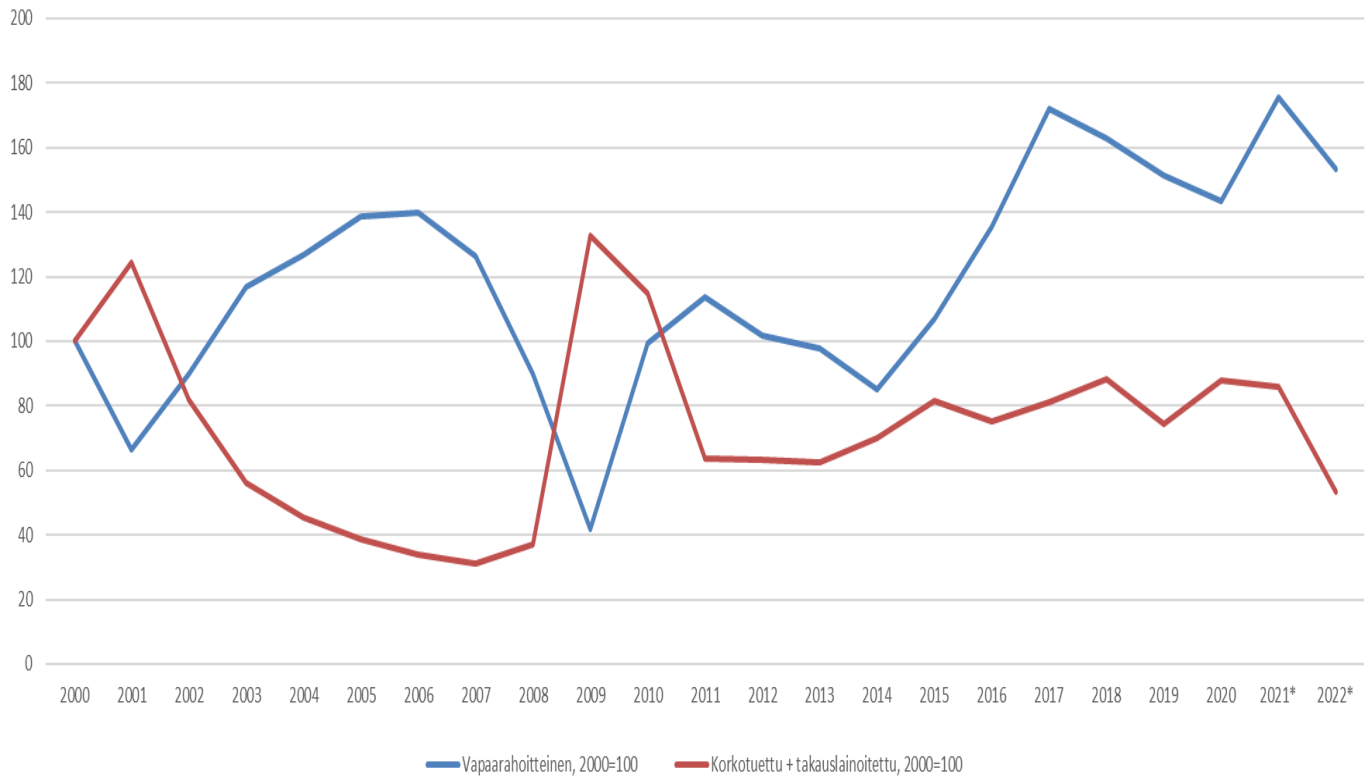
- Ennusteen mukaan asuntomarkkinat elpyvät, kun korot laskevat, kuluttajien luottamus asuntomarkkinoihin paranee ja asuntojen hinnat ovat laskeneet korkeampaa korkotasoa vastaavalle tasolle.
- Asuntojen kysyntä tulee etenkin kasvukeskuksissa kasvamaan maan sisäisen muuttoliikkeen ja maahanmuuton seurauksena.
- Asuntoaloitusten määrä nouseekin nykyisestä, mutta **rakentaminen jää viime vuosia alemmalle tasolle.**
- Vuonna 2026 asuinrakentamisen odotetaan kasvavan 3 prosentin vauhtia ja tämän jälkeen kasvu tasaantuu 1-1,4 prosentin kasvuun.

Tuettu asuntorakentaminen kasvuun 2023H2



- Kun vapaarahoitteinen asuntotuotanto on vähentynyt vuonna 2023, arvioidaan ARA-tuotannon puolestaan kasvaneen 50 %.
- ARA-asuntoaloitukset nousivat yli 8 600 aloitukseen loppuvuodesta 2023, mikä on yli 50 % enemmän kuin v. 2022 ja suuruusluokkaa 45 % kaikista asuntoaloituksista.
- Talouspoliittisen ministerivaliokunnan 20.2. korkotukivaltuuspäätöksen myötä ARA-asuntoja aloitettaneen helmikuun arvion mukaan n. 11 000 kpl v. 2024.
- Tämä nostaa YM arvion mukaan 2024 tuotantoennustetta n. 4 000 asunnolla ja 2025 ennustetta n. 1 000 asunnolla, mikäli valtuus käytetään täysimääräisesti, kuten todennäköistä on.

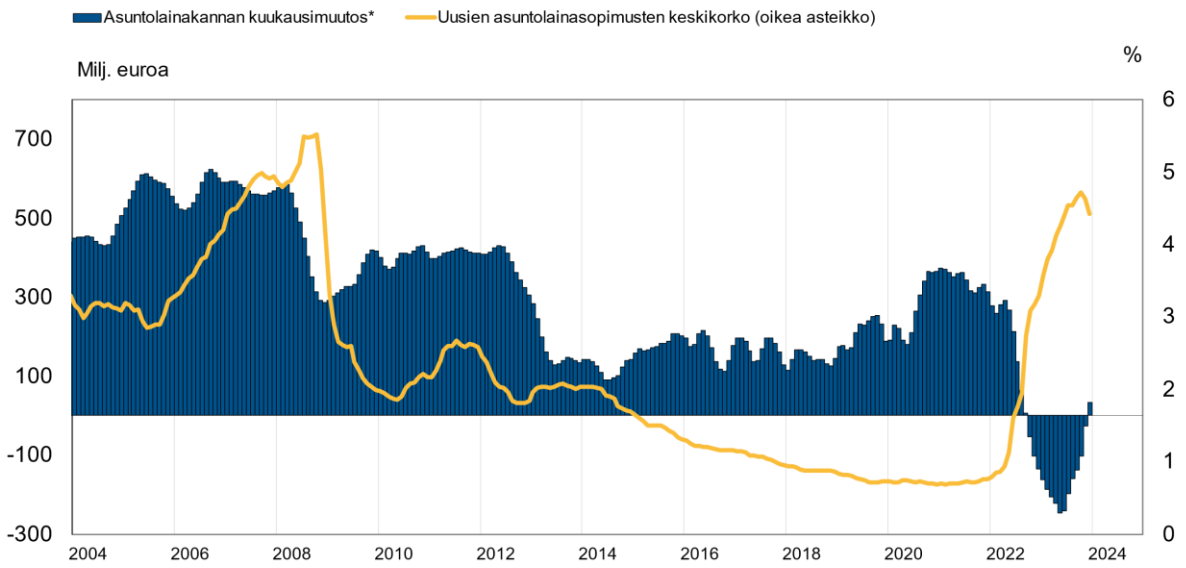
ARA-tuotanto on aiempina vuosina vastannut heikosti suhdannekehitykseen



- 2015-2016 alkaen korkotukivaltuuden taso ei enää reagoinut yksityisen rakentamisen suhdanteisiin.
- Tämä on voinut johtaa tarpeettoman korkeaan ARA-tuotannon hintatasoon, sillä rakentamisen hintataso (ts. ei kustannustaso) vaihtelee reippaasti suhdanteiden mukana ja samat tuotannontekijät ovat käytössä ARA- ja muussa asuntorakentamisessa. Hintataso valuu ARA-vuokriin.
- HO: Mitoitetaan valtion tukeman asuntotuotannon korkotuki- ja takauslainavaltuudet aiempaa paremmin rakennusalan muun suhdannetilanteen mukaisesti.
- Hallituksen politiikalla tavoitellaan sitä, että jatkossa ARA-tuotanto ei kehittyisi tasaisesti, vaan rakentaminen pyrittäisiin ajoittamaan rakentamisen matalasuhdanteen aikaan aiempien vuosien tapaan.

Keskeinen tekijä muutoksen takana on korkotaso

Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kannan kuukausimuutos ja uusien asuntolainasopimusten keskikorko



Lähde: Suomen Pankki.
* laskettu trendisarjasta

- Finanssi- ja eurokriisien jälkeen uusien asuntolainasopimusten keskikorko oli laskevalla uralla ja noin vuodesta 2015 negatiivinen.
- Korkotason vaikutus toimialan tilanteeseen on väistämättä erittäin suuri ja toisaalta valtion toimin korkokehitykseen on erittäin vaikea puuttua. Finanssivalvonnan joulukuun 2023 tietojen perusteella pankkisektorin vakavaraisuus on yhä vahva.
- Rakennusyhtiöiden vaikeutunut tilanne näkyy niiden konkurssien lisääntymisenä. Henkilökunnan lukumäärissä laskettuna alan konkurssien määrä on viimeisen vuoden aikana kasvanut tasolle, jolla se olisi viimeksi noin 10 vuotta sitten (talven tieto).

Johtopäätöksiä asuntorakentamisen kehityksestä

- Asuntojen uudisrakentamisen arvioidaan vähenevän jyrkästi vuonna 2023 ja jäävän vähäiseksi myös vuonna 2024. Laskua kompensoi 2023H2 alkanut ARA-tuotannon kasvu.
- Toisin kuin edellisissä kriiseissä, laskun ennakoidaan tapahtuvan tilanteessa, jossa koko kansantalouden kehityksen ennustetaan olevan vakaampaa. Toistaiseksi ei ole indikaatioita siitä, että toimialan ongelmat heijastuisivat laajemmin finanssisektorin ongelmiksi.
- Asuntorakentaminen ylitti laskennallisen tarpeen jonkin verran koko maassa vuosina 2016-2022, jolloin keskimääräinen asuntoaloitusten määrä on ollut noin 40 000 asuntoa/v, asuntotarpeen ollessa 30 000 – 35 000 asuntoa/v. (VTT 2020)
- Realismia voi olla, että tuotanto ei palaa huippuvuosien tasolle ainakaan pysyvästi, mutta tuotannon ennustetaan elpyvän hiljalleen vuodesta 2025 alkaen.
- Yleisen korkotason vakaantuminen ja/tai mahdollinen lasku on keskeisessä roolissa.

Julkisen talouden suunnitelma 2025-2028: Nostoja

- Hallitusohjelman kirjauksen ja Talouspoliittisen ministerivaliokunnan 20.2.2024 päätöksen myötä Julkisen talouden suunnitelmassa päätettiin myös korkotukivaltuuden tasosta lähivuosille. Aiemmin valtuuden tasosta on päätetty talousarvion yhteydessä.
- Vuoden 2025 korkotukilainojen myöntämisvaltuus on 1,75 mrd. euroa. Vuosien 2026–2027 myöntämisvaltuus on yhteensä 2 mrd. euroa. Jatkovuosien osalta päätöksiä ei ole tehty.
- Taloudellisissa vaikeuksissa oleville taloyhtiöille voidaan myöntää avustuksia vuosittain 2,6 milj. eurolla. Purkuakordi- ja rajoitusakordivaltuus on yhteensä 8 milj. euroa vuodessa ja purkuavustusvaltuus 5 milj. euroa.
- Korjausavustuksiin varataan määrärahoja 7,0–9,6 milj. euroa vuodessa momentille 35.20.55.
- **Osana hallituksen uusia 3 mrd. euron sopeutustoimenpiteitä Valtion asuntorahastosta maksettavien erityisryhmien investointiavustusten tasoa lasketaan edelleen 28 milj. eurolla 15 milj. euroon vuosittain alkaen 2025.**
- Lisäksi päätettiin, että vammaisten asumiseen liittyvien investointikohteiden avustukset turvataan. Vuonna 2023 kyseisiin avustuksiin käytettiin 18 milj. euroa, joten realismia lienee, että muille erityisryhmille riittää avustusta vain vähän tai mahdollisesti ei lainkaan.
- Valtion asuntorahastosta tuloutetaan yhteensä 300 milj. euroa vuosina 2025 ja 2026 talousarvioon. Lisäksi kuluvana vuonna tuloutus on 500 milj. euroa. Tulot käytetään hallituksen investointiohjelman rahoittamiseen.

Ympäristöministeriön pääluokan kehys, milj. euroa

Luku	Kehys 2025	Kehys 2026	Kehys 2027	Kehys 2028
35.01. Ympäristöhallinnon toimintamenot	80,36	75,89	68,87	68,42
35.10 Ympäristön ja luonnonsuojelu	132,85	134,55	134,1	133,14
35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen	30,6	45,03	39,03	19,12
Yhteensä	**243,8**	**255,47**	**242,0**	**220,67**

- Luvun 35.20 määrärahatasoa laskee ennen kaikkea InvestEU-ohjelman päättyminen ja siten sen kansallisen rahoitusosuuden (19,91 milj. euroa) päättyminen vuoteen 2027.
- Tätä kansallista rahoitusosuutta on käytettävissä 5,8 milj. euroa v. 2025 ja 19,91 milj. euroa v. 2026 ja 2027.

Erityisryhmien investointiavustus

Erityisryhmä	Asuntoja, kpl (osuus, %)	Avustus, milj. € (osuus, %)	Keskim. avustus / asunto, €
Ikääntyneet	1 370 (37 %)	64,3 (54 %)	46 940
Opiskelijat	2 134 (58 %)	37 (31 %)	17 320
Kehitysvammaiset	152 (4 %)	18 (15 %)	118 443
Muut erityisryhmät	5 (0 %)	0,1 (0 %)	22 544
Yhteensä	**3 661**	**119,4 (100 %)**	**32 610**

- Oheisessa taulukossa on kuvattu Ympäristöministeriön muistion tiedoilla erityisryhmien investointiavustusten jakautumista eri erityisryhmille v. 2023, jolloin avustusta oli käytössä 120 milj. euroa.
- Taulukosta huomataan, että kehitysvammaisten asumiseen liittyvissä investoinneissa keskimääräinen avustus on huomattavasti muita eritysryhmiä korkeampi ja vaikka asuntojen kappalemäärä oli vain 4 % kaikista avustetuista, niin avustusta näihin tarvittiin 15 % kokonaisuudesta.

Erityisryhmien investointiavustus

- Avustuksen supistamisen mahdollinen vaikutus on se, että muiden erityisryhmien hankkeiden kohdalla rakennuttajien omarahoitusosuus kasvaa.
- Vaikutuksia tuotannon tasoon on vaikea arvioida etukäteen; avustuksen tason lasku ei kuitenkaan vähennä erityisryhmien asumiseen liittyviä tarpeita.
- Vähentäminen voi johtaa siihen, että ikääntyneiden asumiseen liittyviin hankkeisiin ei enää riitä avustusta. Tämä ei kuitenkaan poista hyvinvointialueiden tarpeita ja mahdollisuuksia toteuttaa asumispalveluihin liittyviä investointitarpeita.
- Hyvinvointialue voi näitä toteuttaa joko taseeseen tehtävinä investointeina, tai pitkäaikaisina vuokrasopimusta, vaikkei avustusta myönnettäisi. Hankkeet tulee tuoda investointisuunnitelmiin, ja tilanteessa, jossa lainanottovaltuus ei riitä ko. investointeihin, alue voi hakea lainanottovaltuuden kasvattamista.