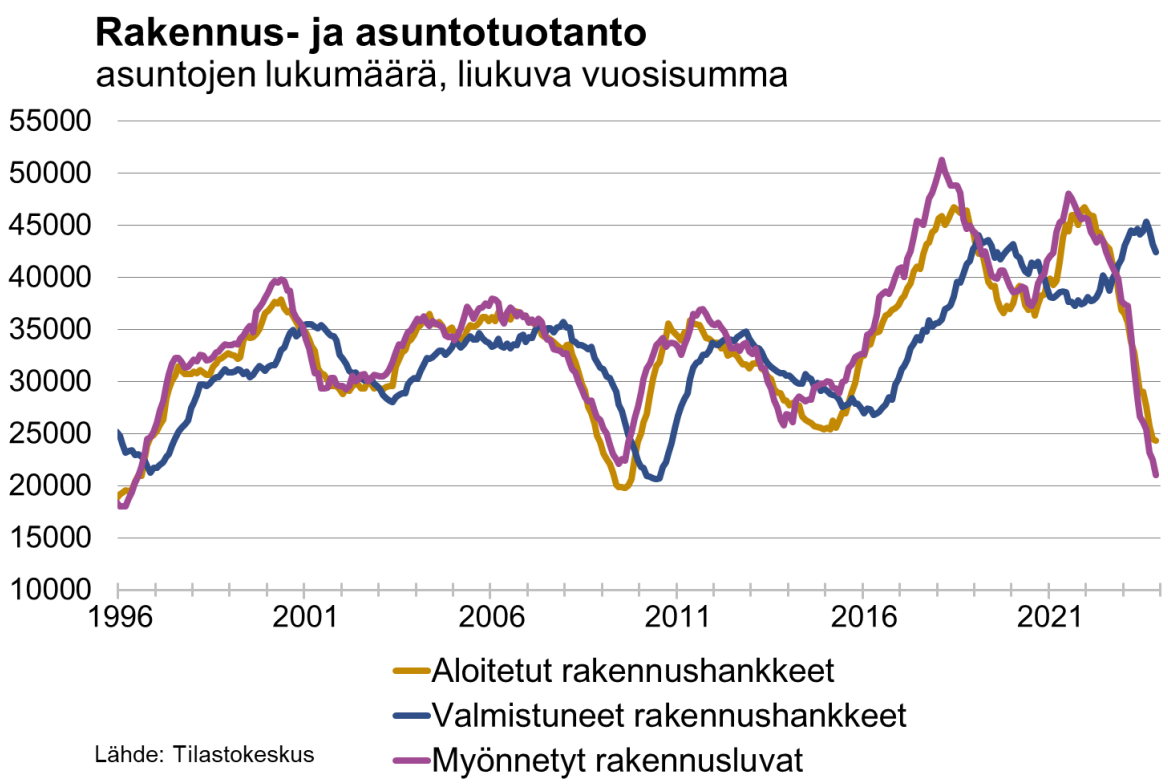
VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

O 10/2024 vp – Rakentamisen tulevaisuuden kehitysnäkymiä

ATRO ANDERSSON, ERITYISASIANTUNTIJA
YMPÄRISTÖVALIOKUNTA
14.03.2024

Rakennus- ja asuntotuotanto on alhaisella tasolla



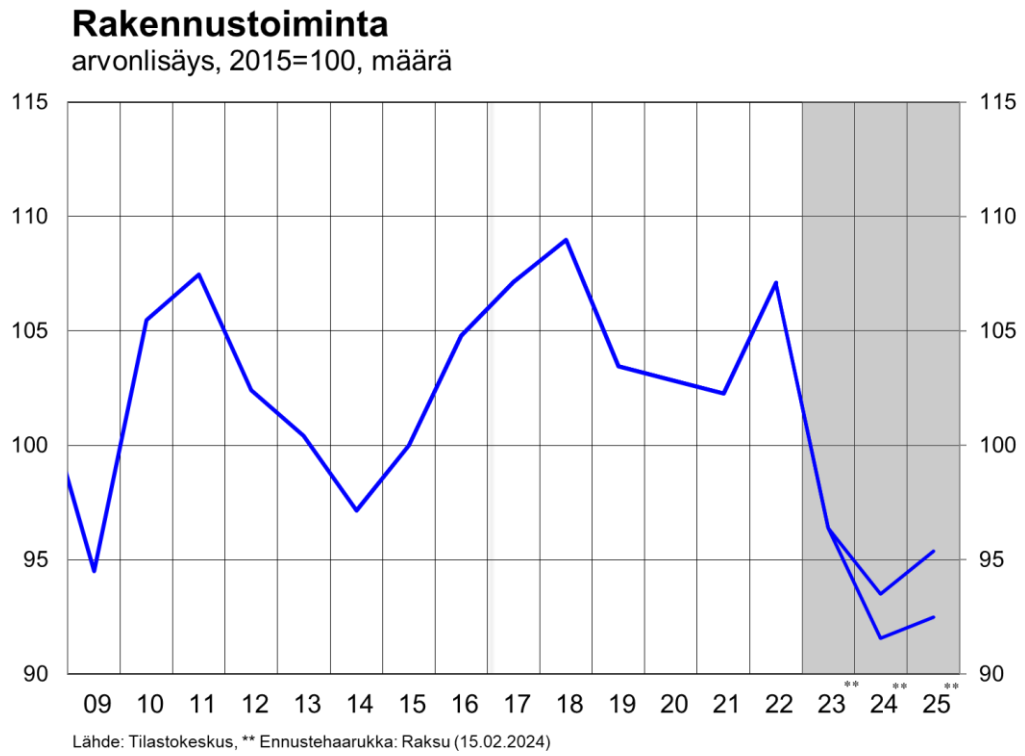
- Asuntojen uudisrakentamisen arvioidaan vähenevän jyrkästi vuonna 2023 ja jäävän vähäiseksi myös vuonna 2024. Tähän viittaavat indikaattoritiedot ja ennusteet.

- Vuotta 2023 edeltävinä vuosina uusia asuntoja rakennettiin paljon. Tuolloin määrät olivat suuria suhteessa aiempiin vuosiin, muihin Europan maihin sekä väestökehityksen perusteella tehtyihin arvioihin asuntotarpeesta.

- Rakennusalan suhdanneryhmä **15.2**:
  - 2024 aloitetaan n. 21 – 22 000 asuntoa
  - 2025 aloitetaan n. 26 – 28 000 asuntoa

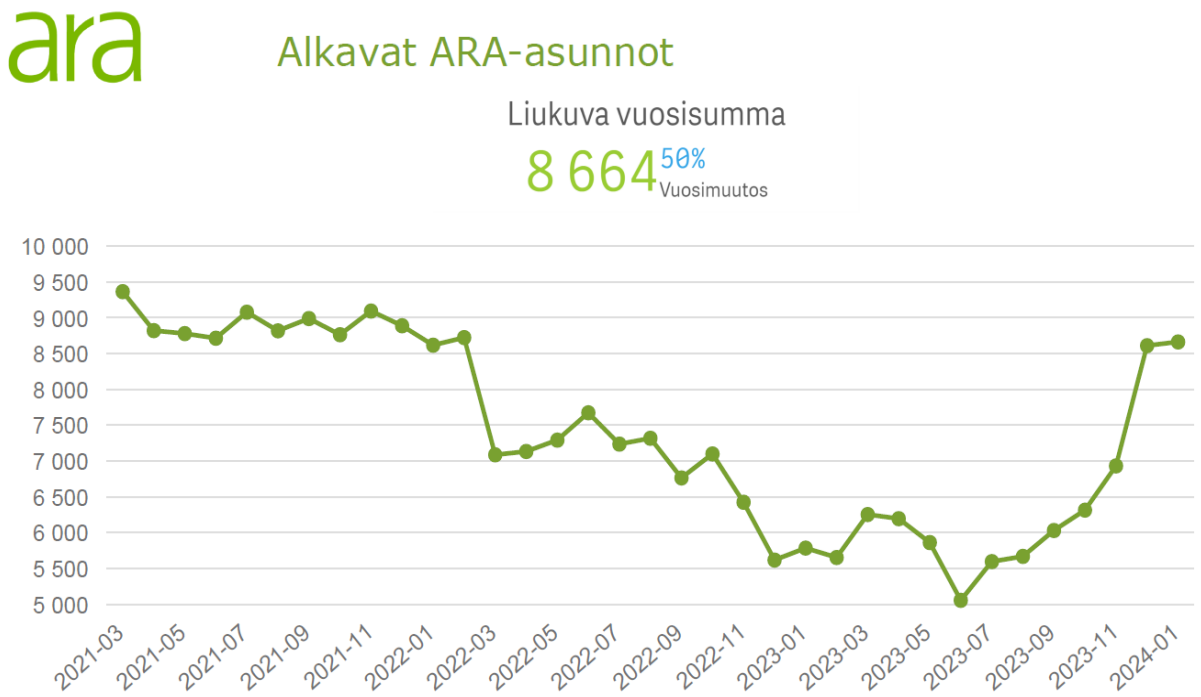
- Talouspoliittisen ministerivaliokunnan 20.2. päätös kasvattaa korkotukivaltuutta mahdollistaa n. 4 000 lisäasuntoa v. 2024 ja 1 000 lisäasuntoa v. 2025.

Rakentamisen arvonlisäys



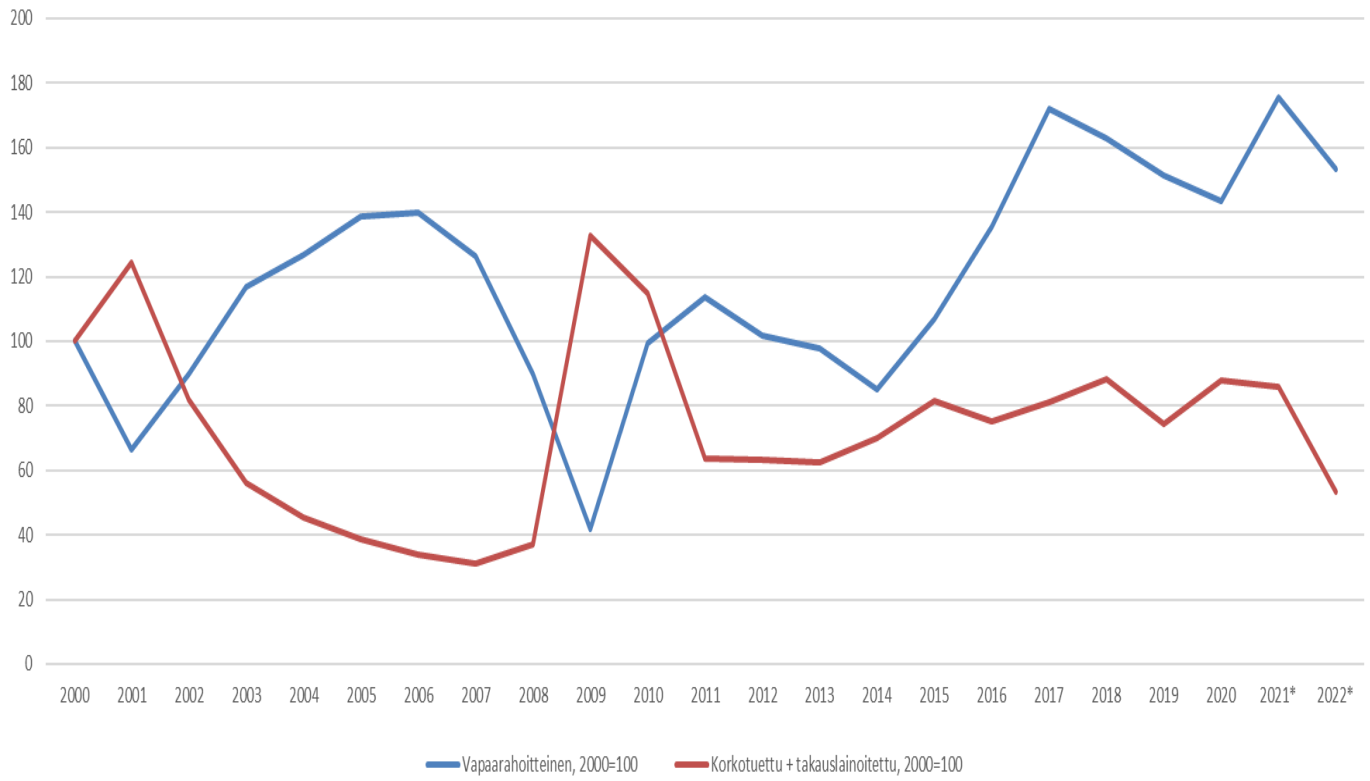
- Asuntojen uudistuotantoon verrattuna kehityksen arvioidaan pysyvän vakaampana muussa rakentamisessa eli korjausrakentamisessa, talonrakentamisessa (pl. asunnot) sekä maa- ja vesirakentamisessa.
- Niidenkin osalta viimeaikaiset tiedot kuitenkin viittaavat kokonaisuudessaan aiempaa vaimeampaan kehitykseen. Maa- ja vesirakentaminen on vähentynyt tuntuvasti.
- Kokonaisuudessaan rakentamisen tuotannon arvioidaan vähenevän etenkin vuonna 2023 ja edelleen myös vuonna 2024.

Tuettu asuntorakentaminen kasvuun 2023H2



- Kun vapaarahoitteinen asuntotuotanto on vähentynyt vuonna 2023, arvioidaan ARA-tuotannon puolestaan kasvaneen 50 %.
- ARA-asuntoaloitukset nousivat yli 8 600 aloitukseen, mikä on yli 50 % suurempi määrä kuin v. 2022 ja suuruusluokkaa 45 % kaikista asuntoaloituksista.
- Talouspoliittisen ministerivaliokunnan 20.2. korkotukivaltuuspäätöksen myötä ARA-asuntoja aloitettaneen 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

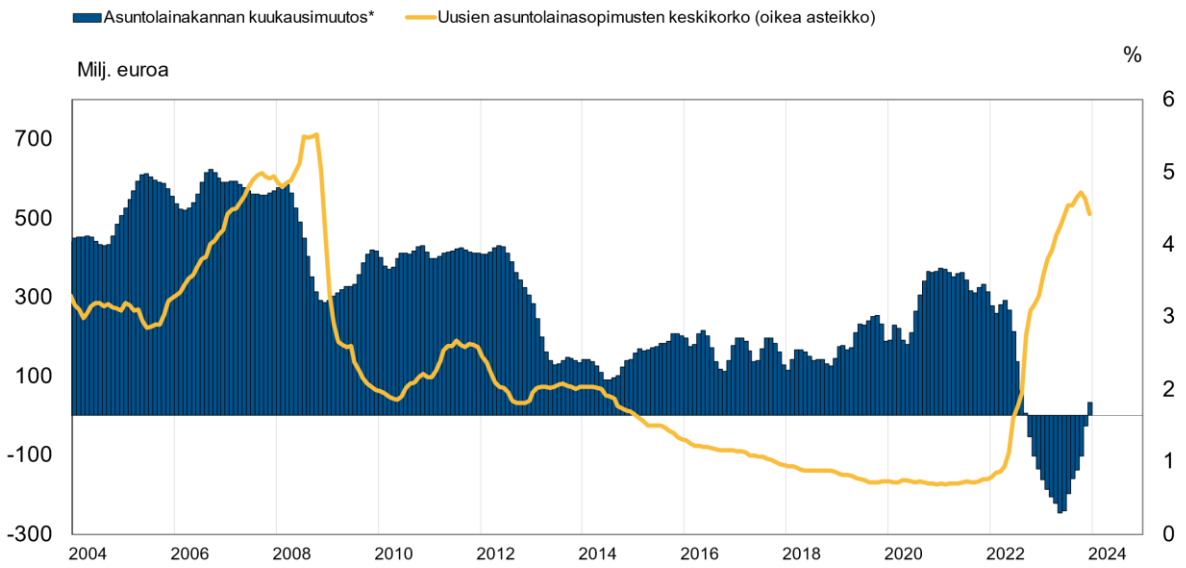
ARA-tuotanto on aiempina vuosina vastannut heikosti suhdannekehitykseen



- 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. 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.
- Talpon 20.2. päätös tarkoittaa myös sitä, että korkotukivaltuuden tasoon otetaan kantaa Julkisen talouden suunnitelmassa, mikä tuo pitkäjänteisyyttä.

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 8.12.2023 tietojen perusteella pankkisektorin vakavaraisuus on kuitenkin 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.

Johtopäätöksiä lyhyellä aikavälillä

- 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.
- Suomen talouden voi arvioida olevan lievässä taantumassa. Talousennusteet eivät toistaiseksi viittaa yleisen talouskehityksen hyvin voimakkaaseen heikkenemiseen Suomessa tai laajemmin Euroopassa.
- Toimialan työllisyyskehitys on jatkunut heikkona.

Johtopäätöksiä pidemmällä aikavälillä

- Syksyllä 2023 asetettiin VM ja YM (+ TEM) työryhmä arvioimaan (asunto)rakentamisen suhdannetilannetta. Joitain pidemmän aikavälin havaintoja työryhmän loppuraportista:
- 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)
- Forecon Oy arvioi asuntotuotantotarpeen olevan lähivuosina jonkin verran VTT:n arviota pienempi, 26 000 – 32 000 asuntoa vuosittain. Uusien asuntojen riittävyys tarpeeseen nähden vaihtelee Foreconin arvion mukaan talotyypeittäin: omakotitaloja rakennetaan tällä hetkellä tarvetta vähemmän, kun taas kerrostaloja on rakennettu kysyntään ja tarpeeseen nähden viime vuosina liikaa. Rivitalojen määrä vaikuttaisi vastaavan pitkälti tarvetta.

Johtopäätöksiä pidemmällä aikavälillä

- Tällä hetkellä asuntotarjonta vuokramarkkinoilla ylittää kysynnän johtuen viime vuosien runsaasta sijoittajavetoisesta rakentamisesta. Lisäksi rakentamisajan ollessa 1,5 – 2 vuotta asuntoja on edelleen valmistumassa runsaasti. Korona-ajan jälkeen vahvistunut kasvukeskuksiin suuntautuva muuttoliike vaikuttaa tilannetta tasapainottavasti.
- Mikäli asuntorakentaminen jäisi asuntotarvetta selvästi alemmalle tasolle lähivuosina, johtaisi tämä asuntomarkkinoiden kiristymiseen kasvuseuduilla. Oleellisessa roolissa kehityksen kannalta on kaupungistumisen ja maahanmuuton jatkuminen ja voimakkuus.
- Realismia voi kuitenkin olla, että tuotanto ei palaa huippuvuosien tasolle ainakaan pysyvästi, mutta elpyy kuitenkin hiljalleen vuodesta 2025 alkaen. Yleisen korkotason vakaantuminen ja/tai mahdollinen lasku on keskeisessä roolissa.