

Rakli

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Asuinrakentamisen näkymät

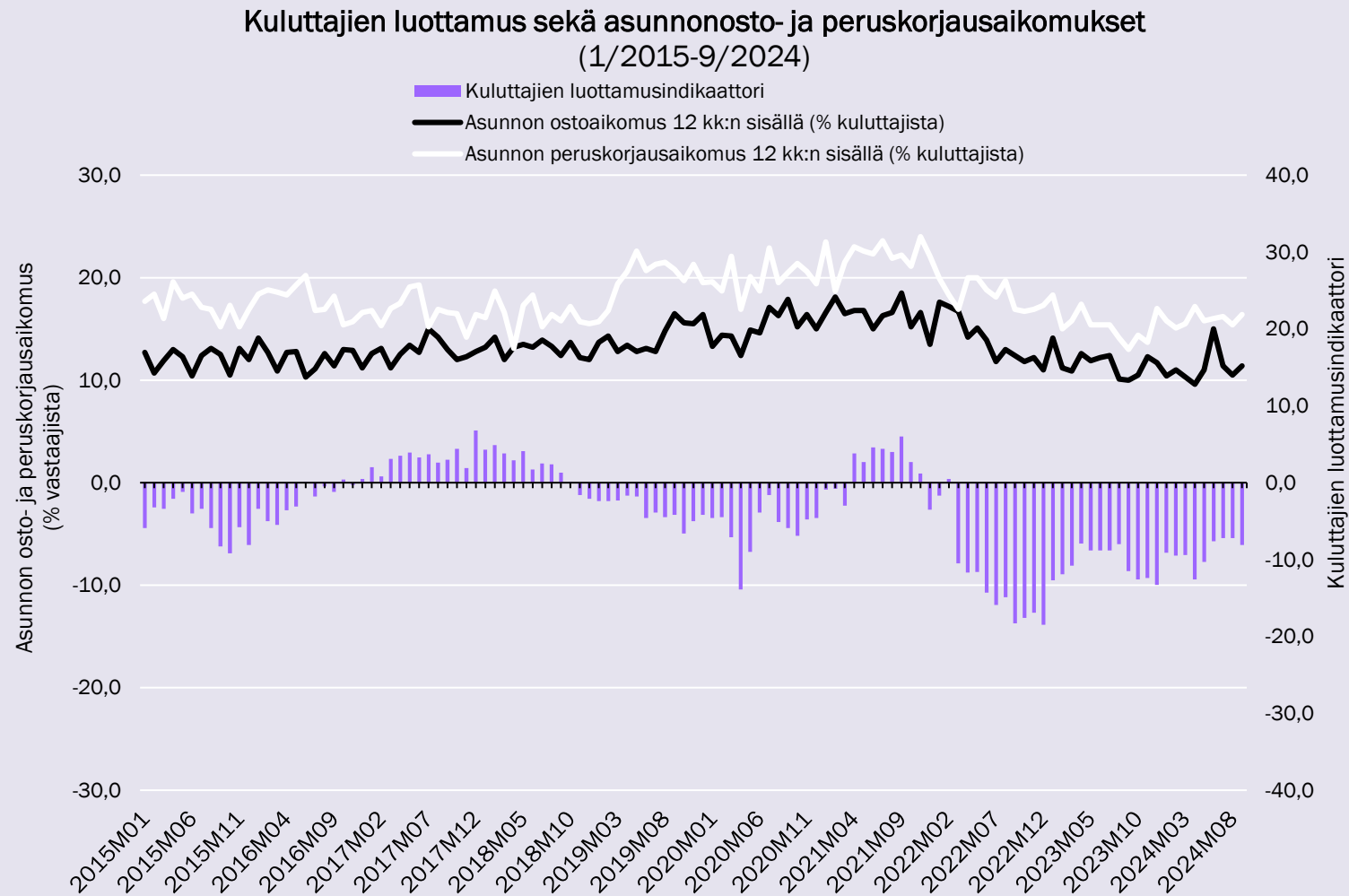
Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja
ympäristöjaosto
16.10.2024

Aija Tasa

Johtaja, asuminen ja lakiasiat

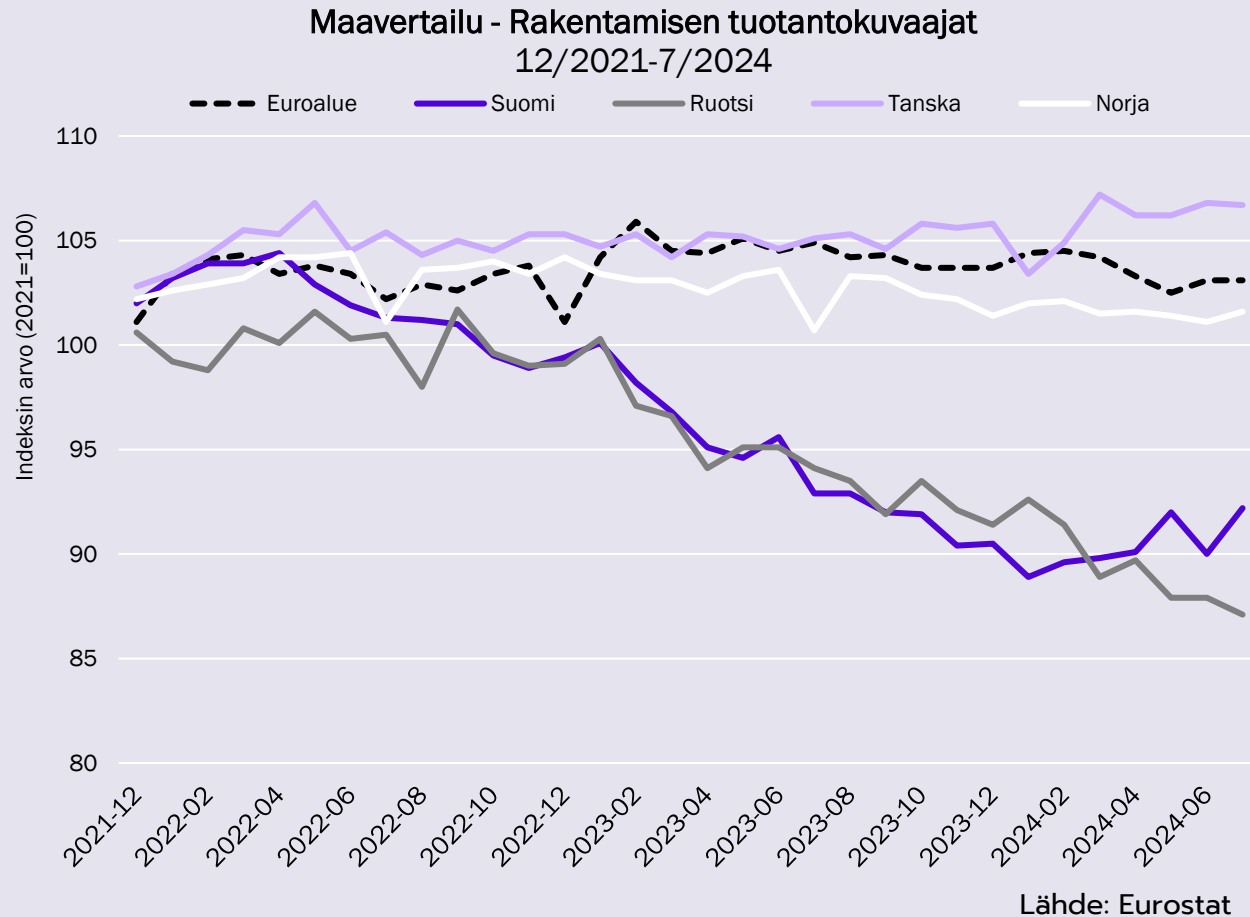


Kuluttajien luottamus edelleen heikkoa – asunnonostoaikaisissa pientä piristymistä syyskuussa, mutta pysytään matalalla tasolla



Lähde: Tilastokeskus.

Suomessa rakentaminen kuopaisi syvemmältä kuin verrokkimaissa – meillä kuitenkin pahin alamäki ehkä takanapäin



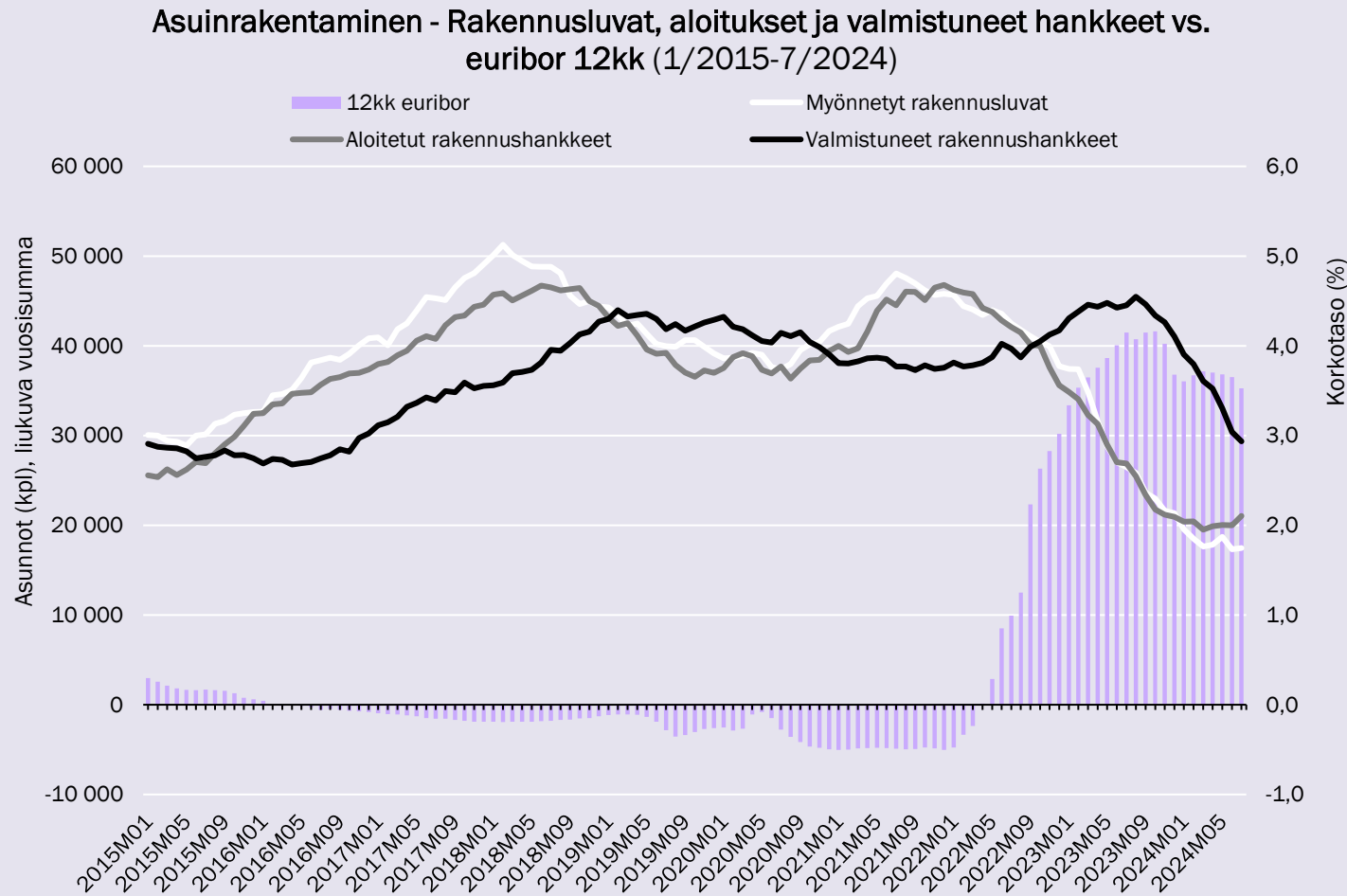
- Viime vuosina rakentamisen alamäki oli Suomessa euroaluetta syvempi. Verrokkimaista ainoastaan Ruotsi on kuopaissut Suomen tapaan syvältä, kun taas esimerkiksi Tanskassa on huomattavasti parempi tilanne.
- Ruotsissa asuinrakentaminen on Suomen tapaan hyvin herkkä suhdannevaihtelulle ja korkotason muutoksille.
- Suomen pahin kuoppa vaikuttaa olevan takanapäin, kun taas Ruotsin alamäki syveni edelleen heinäkuussa.
- Suomessa rakentaminen vielä kuluvana vuonna miinuksella – ensi vuonna käännyttään noin 6 prosentin kasvuun.

Forecon:

- **Suomi** - Rakentamisen tuotannon arvon muutos:
 - 2023: -13%
 - **2024: -5-6%**
 - **2025: +6%**

Asuinrakentaminen ja korkotaso

Pahin alamäki takanapäin - positiiviseen kasvuun vasta ensi vuonna



Forecon:

Asuntojen uudisrakentamisen tuotannon arvon muutos:

- 2023: -35%
- 2024: -28%
- 2025: +26%

Tilastokeskuksen asuntoaloitusluvut korjautuvat usein jälkikäteen. Suunta/trendi kuitenkin oikea.

Asuntoaloituksiin ennakoidaan maltillista kasvua loppuvuodelle 2024. Asuntojen liikatarjontaa on vielä paljon.

ARA-tuotanto noussut lähes 10 000 asuntoaloitukseen alkuvuoden aikana

ara

Alkavat ARA-asunnot

Liukuva vuosisumma

9 686^{57%}
Vuosimuutos



Lähde: ARA

- ARA-tuotanto on kasvanut merkittävästi 2023 eteenpäin.
- ARA-asuntojen vuositasen aloitusmäärä pääkaupunkiseudulla oli syyskuun alussa 4 200 asuntoa, missä on kasvua vuodentakaisesta yli 1500 asuntoa.

Milloin asuntomarkkina piristyy?

Milloin kuluttajat palaavat asuntomarkkinaan?

Positiivisia indikaattoreita:

- EKP:n kesä- ja syyskuun koronlaskut hyvä alku
- Inflaatio; palkkojen kasvu kohtuullisella tasolla
- Patoutuneet asunnonosto- ja vaihtotarpeet?
- Kauppamäärät nousussa & myyntiajat laskussa; joidenkin pankkien asuntolainahakemukset ja myönnetyt asuntolainat nousussa
- Asuntojen hintojen lasku mahdollisesti pysähtynyt

Riskejä:

- Korkojen laskun viivästyy / inflaatio kiihtyy uudelleen
- Kuluttajien luottamus ja Suomen yleinen taloustilanne
- Työllisyystilanne

Milloin asuinrakentaminen lähtee uuteen kasvuun?

Viime vuoden haasteita:

- Asuntojen liikatarjonta
- Kireät rahoitusolot & korkeat rakentamisen kustannukset
- Kysynnän puute / sijoittajien poistuminen markkinoilta

Milloin uuteen kasvuun?

- Asuntokaupan pitää lähteä ensin käyntiin
- Asuinrakentamisessa jo piristymisen merkkejä
- Kustannusten nousun pysähtyminen tukee toipumista

Raklin Rakennuttamisen barometri – Rakennuttajat odottavat noin 9 prosentin kasvua investointeihin

Rakentamisen näkymät

- Rakentamisen tilanne on kuluvana vuonna vielä hataralla pohjalla, mutta ensi vuodelle on kasvua näkyvissä. Tämä heijastelee myös barometrin tuloksiin, sillä rakennuttajien näkemyksissä on paljon hajontaa. Yleisesti ottaen investointiaikeet ovat kuitenkin odottavalla kannalla ja optimismia on näkyvissä.
- Kokonaisuudessaan **rakennusinvestointeihin odotetaan keskimäärin noin 9 prosentin kasvua** seuraavan 12 kuukauden aikana verrattuna vuodentakaiseen.
- Rakennuttajista koostuva **vastaajajoukko aikoo investoida rakentamiseen yhteensä lähes 3 miljardia euroa** seuraavan 12 kuukauden aikana.
 - Rakennuttamisen barometrin vastaajajoukko koostuu 37 Raklin jäsenorganisaatiosta, jotka edustavat vain osaa Raklin jäsenistöstä ja markkinasta, eli todellinen rakennusinvestointien määrä muodostuu huomattavasti suuremmaksi.
- Barometritutkimukseen osallistuneet rakennuttajat arvioivat keskeisiä rakentamisen määrään vaikuttavia tekijöitä seuraavan 12 kuukauden aikana:
 - Edistäviä tekijöitä: **saatujen tarjousten** määrä & laatu sekä **työvoiman saatavuus**
 - Haittaavia tekijöitä: **Suomen talousnäkymät** sekä **rahoituksen saatavuuden & rahoituskustannusten nousu**

Asuinrakentaminen

- Vastaajat suunnittelevat noin 532 miljoonan euron asuinrakennusinvestointeja seuraavan 12 kuukauden aikana. Rakennusvolyymin suhteen tämä tarkoittaa noin 288 hanketta.

Raklin aiheeseen liittyviä julkaisuja

- Suhdannekatsaus 10.9.2024: [Rakentamisen vaikeudet jatkuvat, mutta pahin kuoppa näyttää olevan takanapäin - Rakli](#)
- Rakennuttamisen barometri 10.10.2024: [Rakennuttajat povaavat kasvua rakennusinvestointeihin - Rakli](#)
- Raklin uudistettu Vuokra-asuntokatsaus: tulossa **4.12.2024**

The logo for Rakli, featuring the word "Rakli" in white sans-serif font on a purple trapezoidal background.

Kiinteistönomistajat
ja rakennuttajat

Kiitos!

Aija Tasa
Johtaja, asuminen ja lakiasiat

aija.tasa@rakli.fi

Seuraa meitä LinkedInissä, Instagramissa ja X:ssä!