

Asuntotuotantokysely 2/2016



Kesäkuun 2016 asuntotuotantokyselyn tulokset

RT:n asuntotuotantokysely lähetettiin Talonrakennusteollisuuden jäsenille. Kysely tehdään kolmesti vuodessa. Kyselyn ulkopuolella on yleishyödyllisten yhteisöjen rakennuttama vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto ja tuettu vuokra-asuntotuotanto sekä ei-jäsenten asuntotuotanto.

Omaperusteisen tuotanto kasvaa lähes ennätyslukemiin, odotukset kirkastuneet kuluvan vuoden aikana

RT:n asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna yhteensä 14 000 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt, joista vajaat 9 200 asuntoa olisi omaperustaista. Neuvottelu-urakkakohteiden määrä yltäisi melkein 4 900 asuntoon. Verrattuna alkuvuonna tehtyyn tammikuun kyselyyn, määrät ovat nousseet selvästi. Erityisesti perustajaurakointi näyttää vilkastuvan toista vuotta peräkkäin saavutettuaan pohjansa vuonna 2014. Arvio vuokra-asuntojen tuotannosta on sekin noussut, mutta sen osuus kokonaistuotannosta ei enää kasvanut. Tammi-kesäkuussa arvioidaan aloitettavan vajaan 5 500 asunnon rakennustyöt. Täten kasvu ajoittuu selvästi loppuvuodelle, jolloin aloituksia arvioidaan kertyvän reilut 8 500 asunnon verran.

Asuntoja oli myynnissä toukokuun alussa yhteensä 5 405 kappaletta, joista valmistuneiden osuus oli 1 204 asuntoa. Tämä vastaa 22 prosenttia myynnissä olevien määrästä. Vaikka myynnissä olevien asuntojen kokonaismäärä on kasvanut 200 asunnolla tammikuusta, on valmiiden myytävien asuntojen määrä laskenut vastaavasti 100 asunnolla.

Kysynnän riittämättömyys on edelleen suurin tuotantoa haittaava tekijä. Lisäksi tonttikustannukset sekä pääkaupunkiseudun tonttipula vaikeuttavat asuntotuotannon kasvattamista. Ennakkovarausprosentti on kyselyn mukaan 43 prosenttia.

Viime vuonna asuntotuotannon aloituksista jopa 52 prosenttia kohdistui Helsingin seudulle. Kyselyn mukaan tänä vuonna pääkaupunkiseudun osuuden aloituksista arvioidaan vähenevän 44 prosenttiin. Suhteellisesti eniten tuotanto kasvaa tänä vuonna Oulussa, Turussa ja Jyväskylässä. Tampereen seutukunnallakin asuntotuotanto kasvaa, sillä alueella odotetaan käynnistyvän tänä vuonna 19 prosenttia kaikista kohteista. Muun Suomen alueella asuntoaloituksia arvioidaan lähtevän käyntiin tänä vuonna hieman tammikuun arviota enemmän, yhteensä 13 prosenttia.

Asuntojen kuluttajakauppa virkoaa talouden kasvun vahvistuessa ja työttömyyden helpottaessa

Vuonna 2015 aloitettiin arvioitujen ennakkotietojen mukaan kaikkiaan 30 500 asunnon rakennustyöt. Asuntojen tuotantomäärät kääntyivät kappalemääräisesti selvään kasvuun. Uudistuotanto painottuu edelleen hyvin vahvasti kerrostaloasuntoihin, joiden keskipinta-ala on laskenut ennätyskellisen alas. Asuntorahastojen lisäksi markkinoilla ovat viime aikoina aktivoituneet kuluttajat sekä eläkesijoittajat.

Vuosi 2016 on lähtenyt asuntokaupan osalta käyntiin hyvin. Vanhojen osakehuoneistojen kauppamäärät ovat nousseet vaikka tilastointimuutos sotkee kaupankäyntimäärien tulkitsemista. Myös vanhojen omakotitalojen sekä uusien kerrostaloasuntojen kauppa käy aiempaa paremmin. Asuntojen hinnat kääntyivät nousuun vuoden alkupuolella. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,3 prosenttia kun taas rivitaloissa hinnat polkivat paikallaan edellisvuoden vastaavaan neljännekseen verrattuna. Omakotitalojen hinnat nousivat samalla ajanjaksolla 1,5 prosenttia.

Asuntomarkkinoilla on ollut havaittavissa alkuvuoden aikana selvää piristymistä. Kuluttajien luottamus on noussut viime vuoden lopulta lähtien. Työttömyystilanne ei Suomessa enää heikkene, mikä osaltaan ruokkii positiivisempaa kehitystä. Kuluttajat näkevät ajankohdan otollisena lainanottoon, sillä korkotaso on jatkunut ennätysedullisena. Pankkikilpailu takaa myös, että asuntorahoitus säilyy huokeana etenkin kasvukeskuksissa. Suomen talous on kääntynyt kasvu-uralle ja taloutta kasvattaa kuluvana vuonna kotimarkkinat. Rakentaminen, kauppa ja palvelut siivittävät kasvua samalla kun vientisektori vielä joutuu odottamaan vetoapua maailmanmarkkinoilta. Yksityisen kulutuksen kasvu

tapahtuu kuitenkin velkaantumisen kautta, sillä kiihtyvä inflaatio ei enää tue ostovoimaa viime vuoden tapaan.

Asuntorakentamisen suhdanne näyttää hyvältä. Kansantalouden neljännesvuositilinpidon mukaan asuinrakennusinvestoinnit kasvoivat ensimmäisen vuosineljänneksen aikana peräti 8,1 prosenttia edellisvuodesta.

Valtion tuen turvin käynnistettiin viime vuonna 8 500 asunnon rakentaminen. Arvioiden mukaan tänä vuonna aloitetaan vähemmän ARA-asuntoja, yhteensä 7 500 kappaletta. RT arvioi maaliskuussa, että tänä vuonna käynnistyy kaikkiaan 31 500 asunnon rakentaminen. Asuntorakentamisen kirkkaita näkymiä ylläpitää talouskasvun piristyminen sekä rahoitusehtojen säilyminen edelleen erittäin edullisena. Seuraava RT:n ennuste julkaistaan elokuussa.

Taulukko 1. Aloitetut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 1.1.-30.6.2016				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratilat)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	1 374	715	2 089	38 %
Turun seutukunta	131	325	456	8 %
Tampereen seutukunta	806	546	1 352	25 %
Oulun seutukunta	261	-	261	5 %
Jyväskylän seutukunta	325	217	542	10 %
Kuopion seutukunta	188	-	188	3 %
Muu Suomi	545	39	584	11 %
Yhteensä	3 630	1 842	5 472	100 %

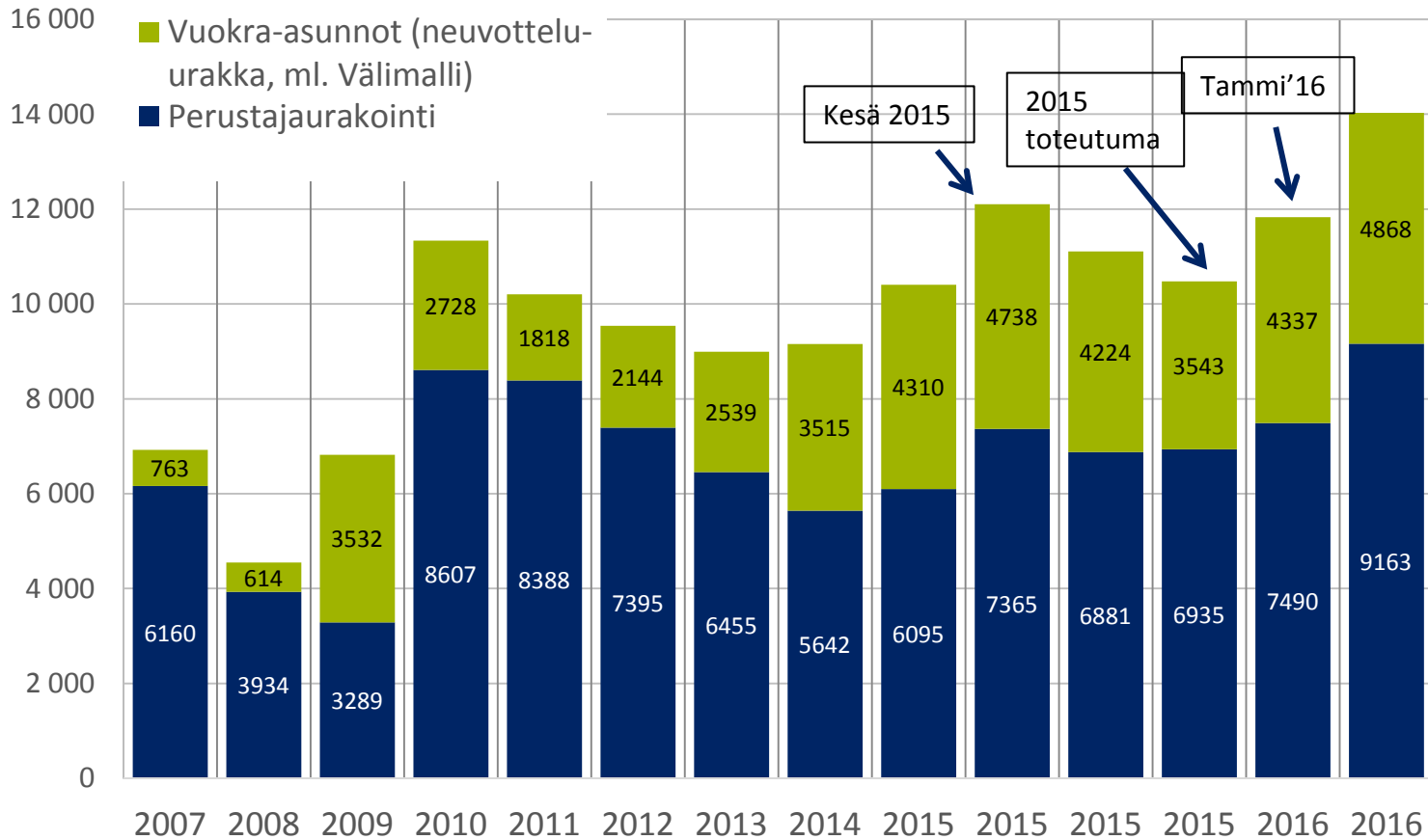
Taulukko 2. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 1.7.-31.12.2016				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratilat)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	2 533	1 582	4 115	48 %
Turun seutukunta	536	346	882	10 %
Tampereen seutukunta	800	569	1 369	16 %
Oulun seutukunta	302	118	420	5 %
Jyväskylän seutukunta	269	117	386	5 %
Kuopion seutukunta	141	-	141	2 %
Muu Suomi	952	294	1 246	15 %
Yhteensä	5 533	3 026	8 559	100 %

Taulukko 3. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina yhteensä vuonna 2016				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratilat)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	3 907	2 297	6 204	44 %
Turun seutukunta	667	671	1 338	10 %
Tampereen seutukunta	1 606	1 115	2 721	19 %
Oulun seutukunta	563	118	681	5 %
Jyväskylän seutukunta	594	334	928	7 %
Kuopion seutukunta	329	-	329	2 %
Muu Suomi	1 497	333	1 830	13 %
Yhteensä	9 163	4 868	14 031	100 %

Asuntoja myynnissä 1.5.2016: 5 405 kpl

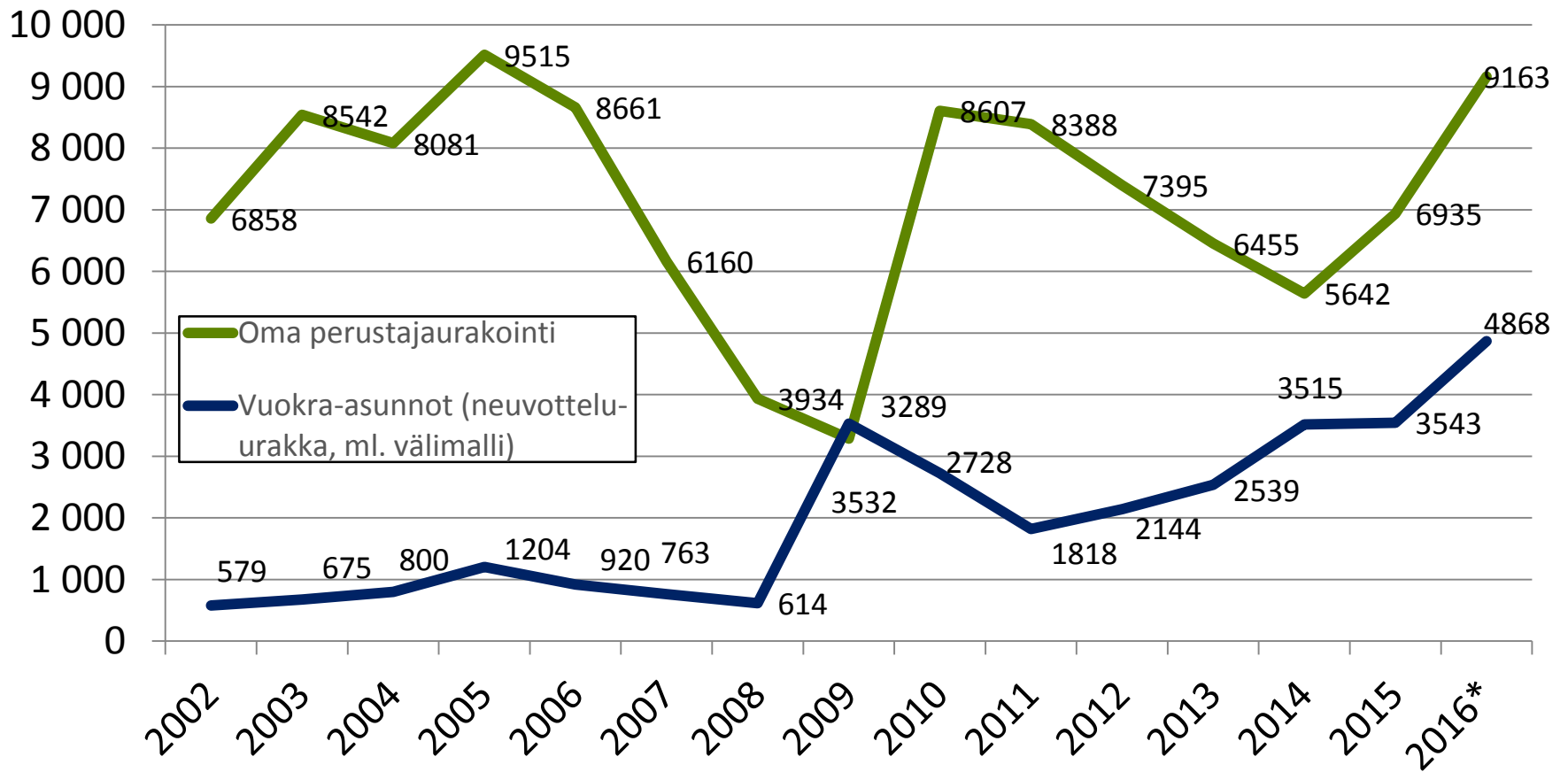
Valmistuneiden osuus: 1 204 kpl

Vaparaahoitteisen rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset perustajaurakointina



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Vaparaahoitteisen rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset perustajaurakointina

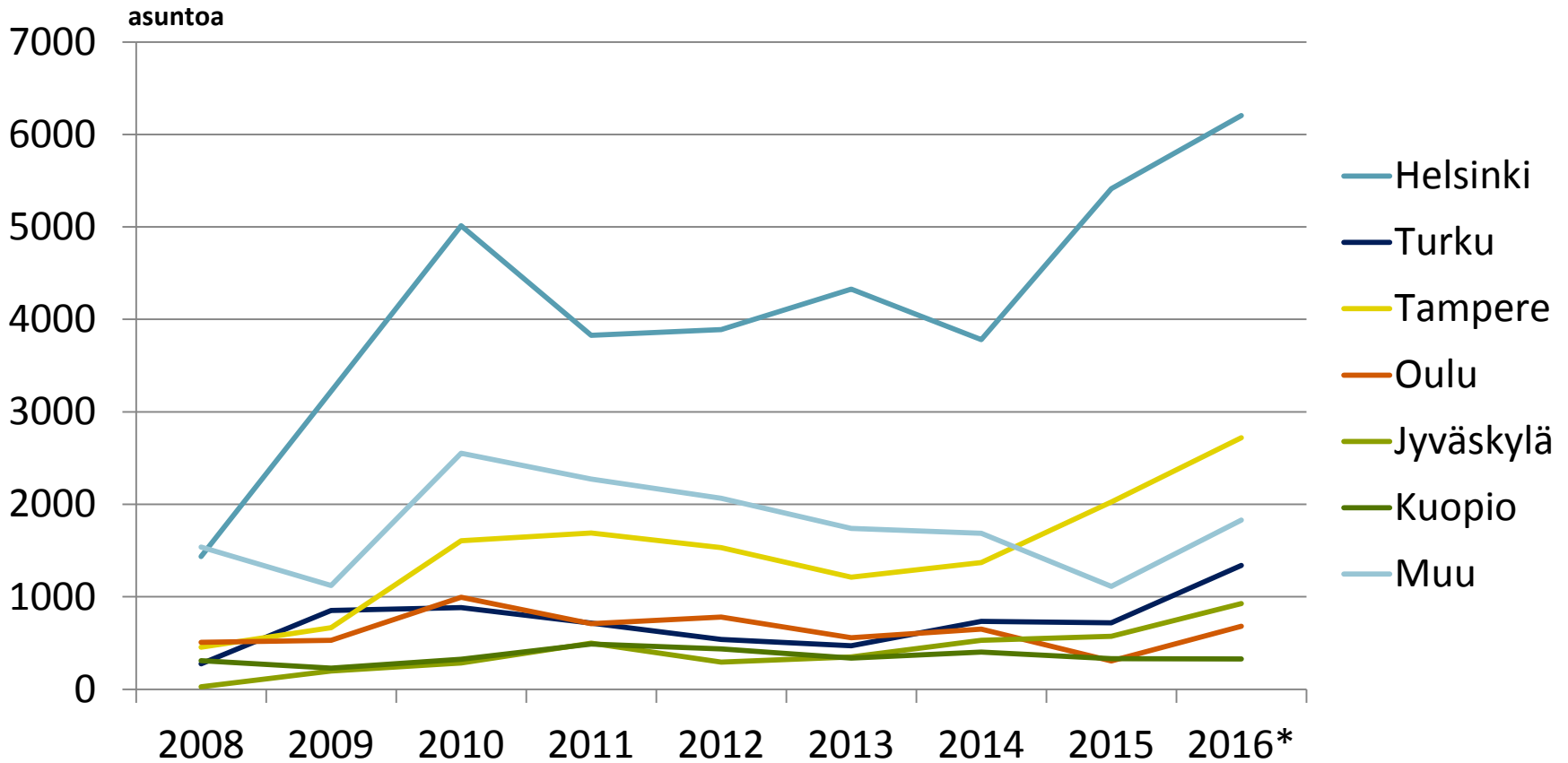


Vapaa- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2012-2016

Seutukunta	2012	2013	2014	2015	2016 Tammi	2016 Kesä
Helsingin seutukunta	3 891	4 328	3 782	5 412	5 343	6 204
Turun seutukunta	540	472	733	718	1 113	1 338
Tampereen seutukunta	1 531	1 211	1 371	2 026	2 371	2 721
Oulun seutukunta	781	558	651	307	628	681
Jyväskylän seutukunta	293	349	530	572	691	928
Kuopion seutukunta	438	337	402	331	313	329
Muu Suomi	2 065	1 739	1 688	1 112	1 368	1 830
Yhteensä	9 539	8 994	9 157	10 478	11 827	14 031

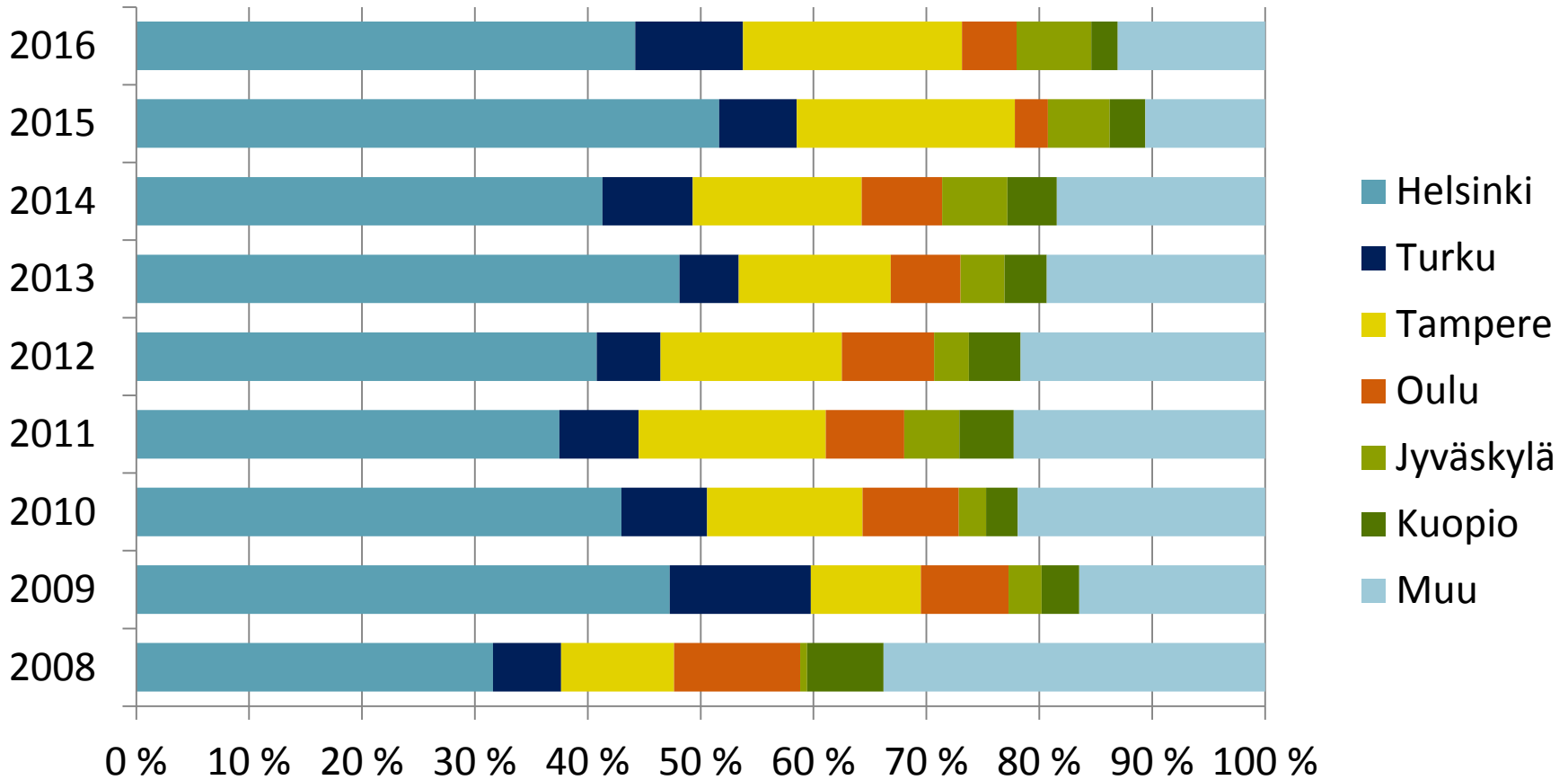
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Vaparaahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2016



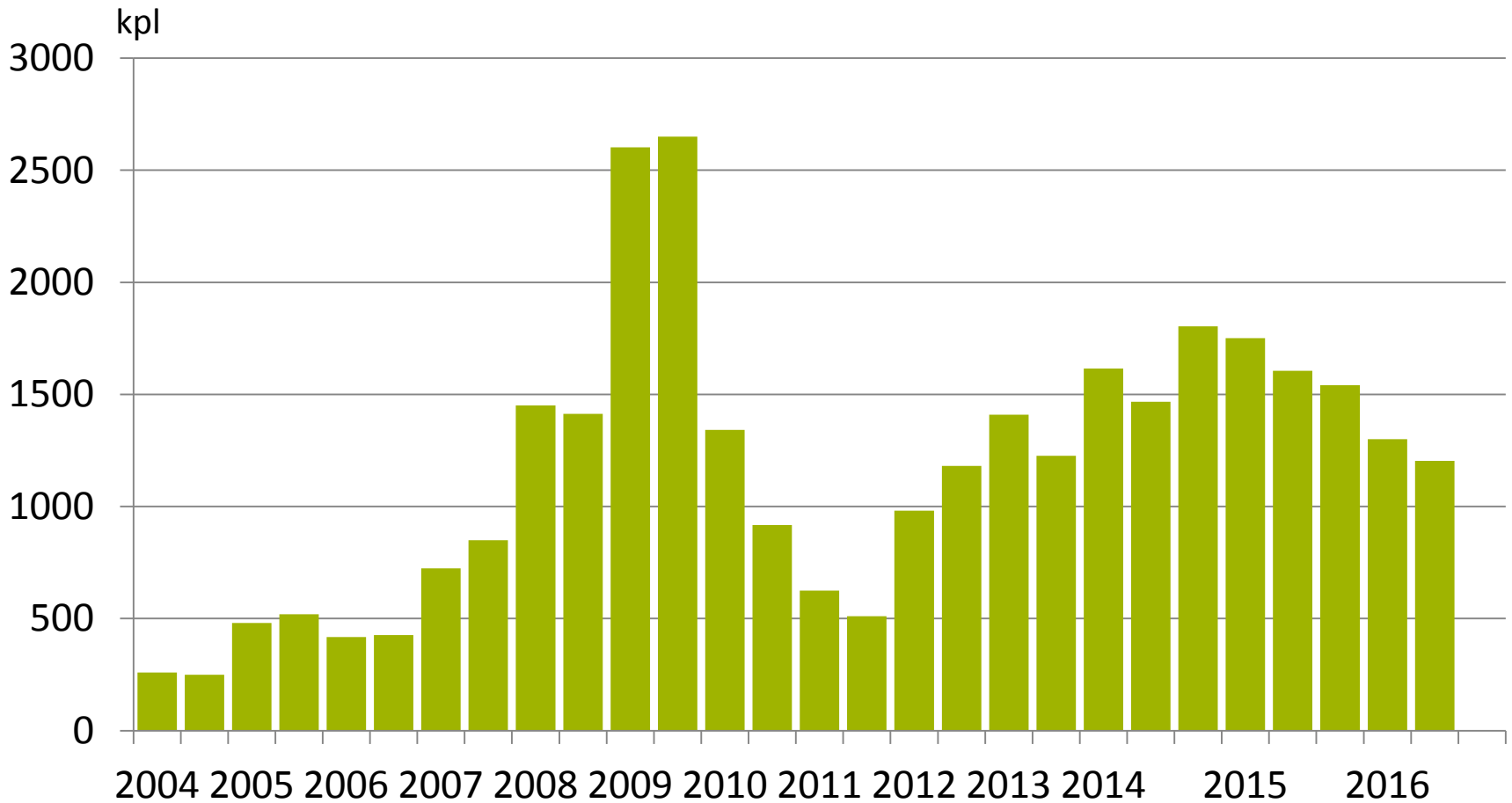
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitusten osuudet seutukunnittain 2008-2016



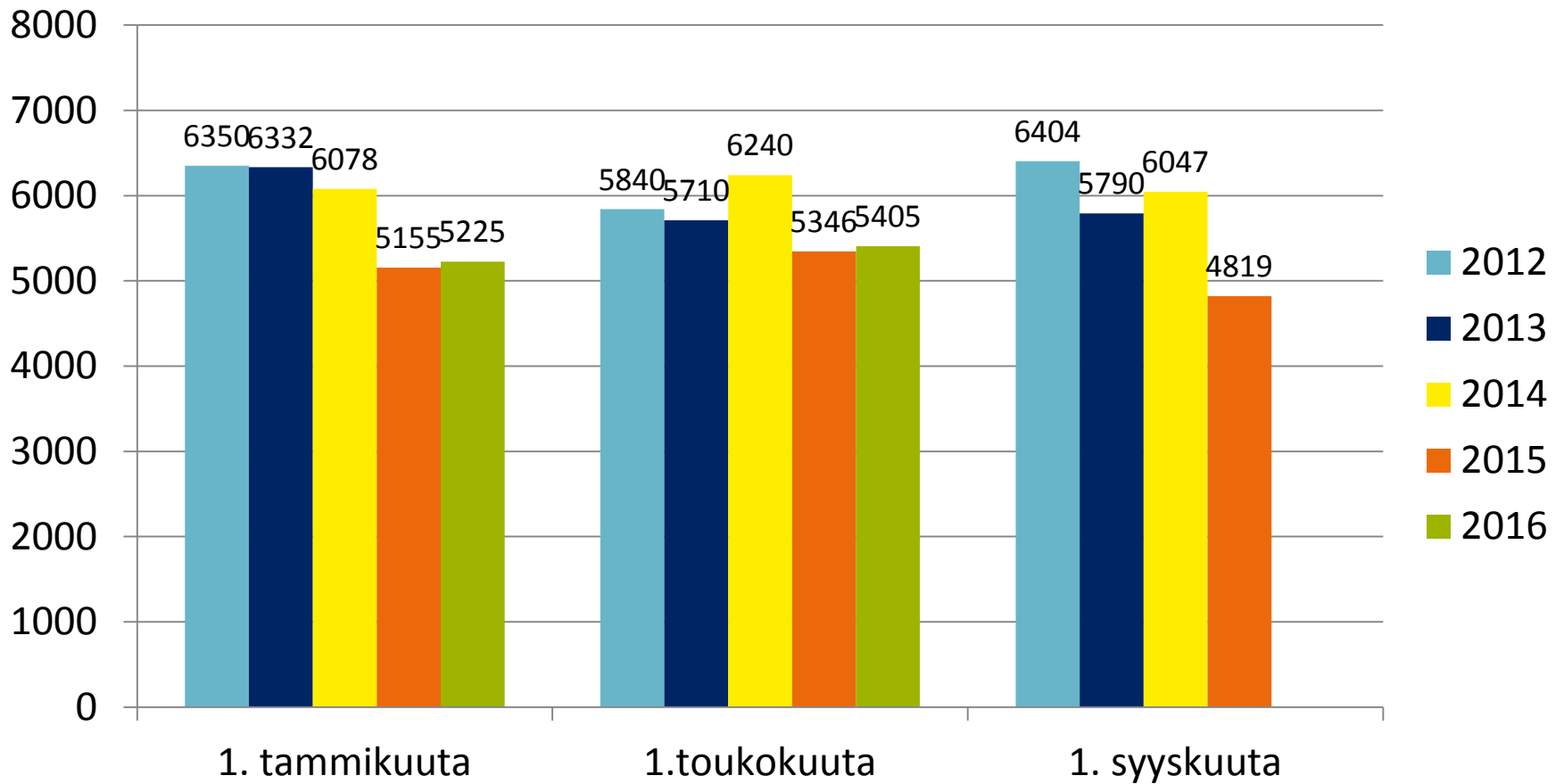
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Myynnissä olevien asuntojen määrä



Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä

