

# Asuntotuotantokysely 3/2018

Sami Pakarinen  
Lokakuu 2018



# Lokakuun 2018 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.

## Suunnitelmat vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta laskeneet kesästä

RT:n asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna yhteensä 16 100 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt, joista noin 11 200 asuntoa olisi omaperustaista ja neuvottelu-urakkakohteiden määrä olisi noin 4 900 asuntoa. Verrattuna kesäkuussa tehtyyn kyselyyn, kokonaisuudessaan on laskenut lähes 2700 asunnolla. Arviot ovat pudonneet sekä neuvottelu-urakkakohteiden että omaperusteisen tuotannon kohdalla noin 1300 asunnolla.

Vuonna 2019 arvioidaan aloitettavan yhteensä noin 15 100 asunnon rakennustyöt. Neuvottelu-urakkakohteiden määrän ennakoidaan lisääntyvän hieman tämän vuoden tasolta, noin 400 asuntoa. Sen sijaan omaperusteisen tuotannon ennakoidaan laskevan jo alle 10 000 asuntoon. Asuntomarkkinoilla kuluva vuosi on ollut perusvireeltään hyvä, mutta tarjonnan voimakas kasvu saa ainakin sijoittajat pohtimaan entistä tarkemmin uusien hankkeiden käynnistämistä. Korot säilyvät matalalla tasolla vielä ensi vuodenkin, mutta uusille kerrostaloasunnoille myönnettyjen rakennuslupien määrät ovat laskeneet vuodentakaisesta jo maaliskuusta alkaen. Siksi suunnitelmat tuotannosta voivat muuttua matkan varrella.

Asuntoja oli myynnissä syyskuun alussa ennätykselliset 7 869 kappaletta, joista valmistuneita oli 878 asuntoa eli 11 prosenttia. Myynnissä olevien asuntojen määrä on noussut rajusti kesäkuusta. Valmiiden osuus myytävistä on pysynyt matalalla tasolla.

Suurimmat tuotantoa haittaavat tekijät ovat pula toimihenkilöistä, pääkaupunkiseudun tonttipula sekä tonttikustannukset. Ennakkovarausprosentti on noussut hieman ollen 48 prosenttia.

Alueellisesti pääkaupunkiseudun osuus aloituksista on tänä vuonna arviolta 42 prosenttia. Tampereen seutukunnan alueella käynnistyisi tänä vuonna 19 prosenttia kaikista kohteista. Turun seudun osuus on noussut 14 prosenttiin. Kasvukolmio näyttää ottavan asuntotuotannosta entistä suuremman osan.

## Asuntomarkkinoilla vipinää, mutta myös epävarmuuksia

Tilastokeskuksen mukaan aloitettujen asuntojen vuosisumma vuoden 2018 heinäkuun lopussa oli noin 48 000 asuntoa. Luku on tilastohistoriassa korkea, sillä viimeksi aloitusten taso oli tällä tasolla ennen 1990-luvun lamaa. Rakennuslupia oli heinäkuussa myönnetty vuosisummana yhteensä noin 45 000 asunnolle. Luvat kääntyivät kuitenkin alamäkeen tämän vuoden helmikuussa. Alkuvuosi saattoi antaa liiankin ruusuisen kuvan tilanteesta, sillä on mahdollista, että lupia haettiin sisään jo viime vuoden puolella, mutta käsittelyajat siirsivät lupia alkuvuoteen. Asuntoaloitukset kääntyvät syksyn aikana lupien perässä laskuun. Peruskuvana on silti yhä myönteinen kaupungistuminen, matalien korkojen ja talouskasvun ansiosta.

Asuntotuotannon kannalta kaksi asiaa nousee esiin. Miksi Helsingin rakennusluvat ovat kehittyneet varsin heikosti kuluvan vuoden aikana? Vaikka rakenteilla on runsaasti asuntoja, kerrostaloasunnoille myönnettyjä rakennuslupia on tilastoitu alkuvuoden aikana samaa tahtia kuin vuonna 2016. Tuolloin myönnettiin luvat noin 5 300 kerrostaloasunnolle. Toiseksi, taloyhtiölainojen ympärillä käyty keskustelu on voinut hillitä sijoittajakäyntiä kesäkuukausien aikana. Se, miten taloyhtiölainojen sääntely mahdollisesti kiristyy, selviää vasta ensi vuoden puolella, kun valtiovarainministeriön työryhmä saa työnsä päätökseen.

Kuluttajaluottamus on säilynyt varsin korkealla tasolla kuluvana vuonna. Kotitalouksien halukkuus oman asunnon ostoon sekä remontointiin on kasvanut viimeisen vuoden aikana. Sen sijaan sijoitustoiminta, johon luetaan myös asuntosijoittaminen, näyttää barometrin mukaan menettävän suosiotaan. Ilman globaaleja talousshokkeja positiivinen vire asuntomarkkinoilla voi hyvinkin jatkua.

Asuntotarjonnan kasvun seurauksena vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ovat nousseet vain maltillisesti, keskimäärin puolentoista prosentin vauhtia koko maassa. Vuoden toisella neljänneksellä hinnat kohosivat 1,8 prosenttia edellisvuodesta. Vastaavana aikana pääkaupunkiseudulla vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 3,6 prosenttia, kun muualla maassa hinnat laskivat 0,4 prosenttia. Rivi- ja omakotitalojen hinnat ovat kehittyneet kerrostaloasuntoja vaisummin.

Tuotannon painottuminen yhä pieniin kerrostaloasuntoihin kasvattaa asuntoaloitusten kappalemäärää, mutta ei kasvata asuntorakentamista yhtä paljon. Asuinrakentamisen volyymi kasvaa tänä vuonna arviolta kymmenen prosenttia, mutta kasvu painuu nolnaan ensi vuonna. Asuinrakennusinvestointien ennakoidaan kasvavan tänä vuonna seitsemän prosenttia edellisvuodesta.

Valtion tuen turvin käynnistettiin viime vuonna 8 600 asunnon rakentaminen. Arvioiden mukaan tänä vuonna käynnistyy hieman vähemmän ARA-asuntoja, yhteensä 8 500 kappaletta. Pientalojen aloitusten alamäki näyttää vihdoon pysähtyneen. Rakennusteollisuuden tuoreen ennusteen mukaan tänä vuonna ennakoidaan aloitettavan 7 500 omakotitalon rakentaminen samoin kuin ensi vuonnakin. Kokonaisuutena RT:n ennusteen mukaan tänä vuonna aloitetaan 44 000 asunnon rakentaminen. Ensi vuonna aloitusten odotetaan hieman vähenevän 39 000 asuntoon.

**Taulukko 1. Aloitetut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2018**

	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	4 918	1 919	6 837	42 %
Turun seutukunta	1 354	833	2 187	14 %
Tampereen seutukunta	1 879	1 117	2 996	19 %
Oulun seutukunta	993	50	1 043	6 %
Jyväskylän seutukunta	637	384	1 021	6 %
Kuopion seutukunta	490	90	580	4 %
Muu Suomi	972	473	1 445	9 %
<b>Yhteensä</b>	<b>11 243</b>	<b>4 866</b>	<b>16 109</b>	<b>100 %</b>

**Taulukko 2. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2019**

	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	3 951	1 782	5 733	38 %
Turun seutukunta	940	656	1 596	11 %
Tampereen seutukunta	1 796	1 291	3 087	20 %
Oulun seutukunta	1 095	432	1 527	10 %
Jyväskylän seutukunta	638	410	1 048	7 %
Kuopion seutukunta	567	270	837	6 %
Muu Suomi	856	441	1 297	9 %
<b>Yhteensä</b>	<b>9 843</b>	<b>5 282</b>	<b>15 125</b>	<b>100 %</b>

- Asuntoja myynnissä 1.9.2018: 7869 kpl
- Valmistuneiden osuus: 878 kpl

# Asuntotuotantokyselyn tulokset, lokakuu 2018

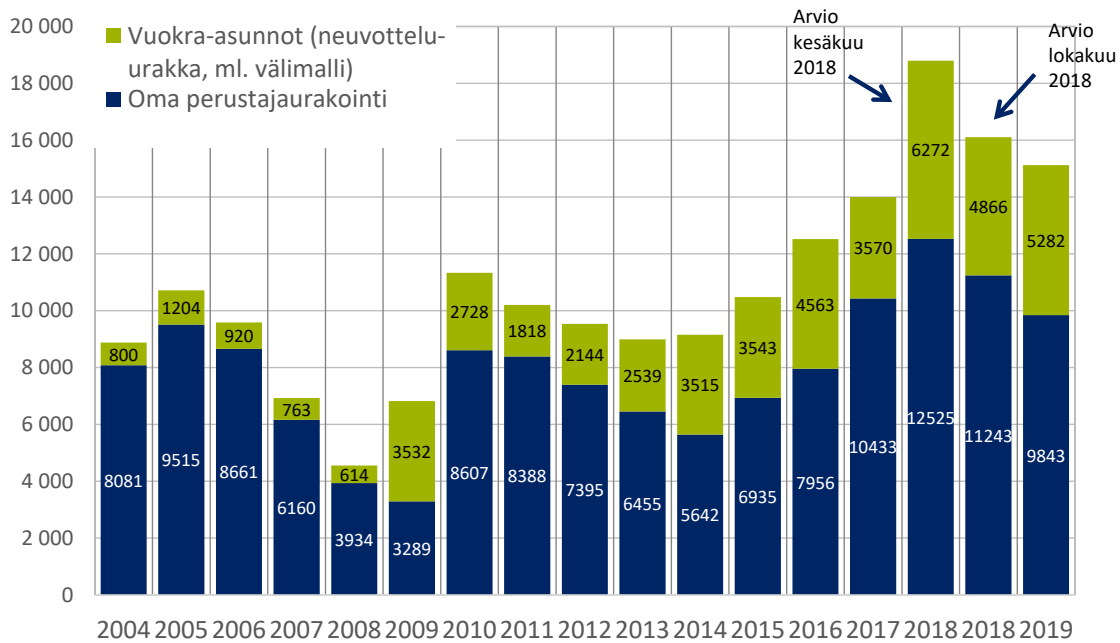
2.10.2018

Sami Pakarinen

## Keskeiset tulokset

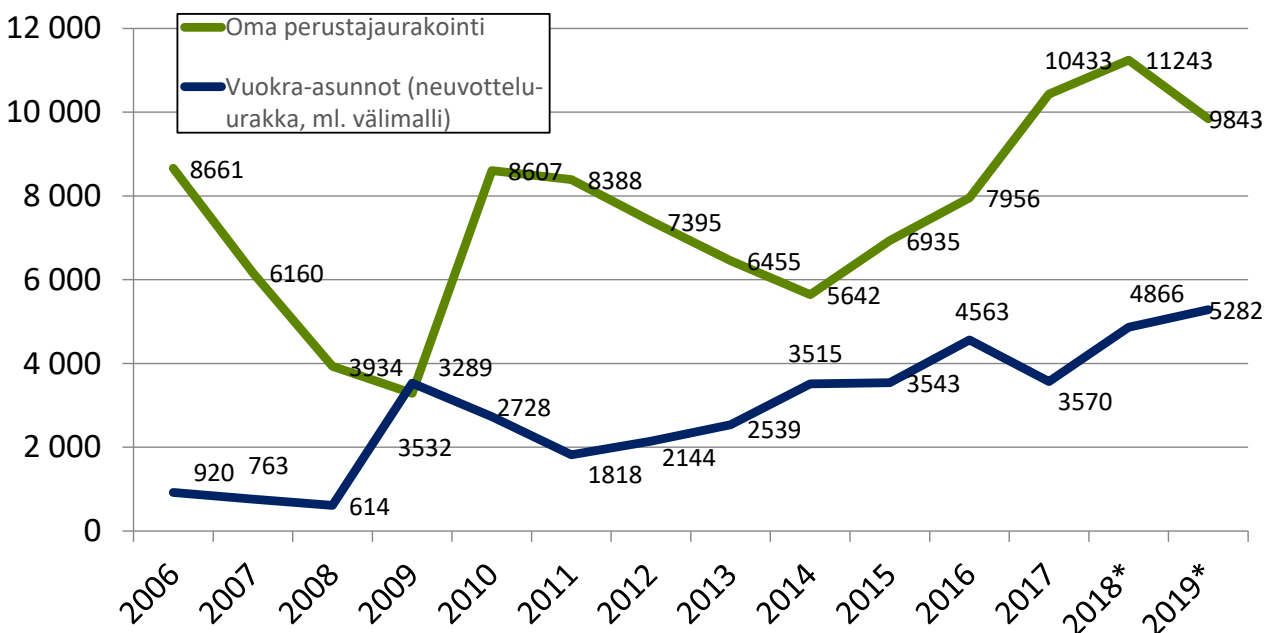
- Vuodelle 2018 suunnitellut aloitukset ovat yhteensä 16 100 asuntoa, joista noin 11 200 on omaa perustajaurakointia ja miltei 4 900 on neuvottelu-urakkakohteita.
- Vuonna 2019 arvioidaan aloitettavan yhteensä noin 15 100 asunnon rakentaminen. Neuvottelu-urakoiden määrän ennakoidaan nousevan hieman tämän vuoden tasosta.
- Asuntoja oli 1.9.2018 myynnissä peräti 7 869 kappaletta, joista valmistuneiden osuus oli 11 prosenttia (878 asuntoa).
- Pula toimihenkilöistä, pääkaupunkiseudun tonttipula sekä tonttikustannukset ovat tärkeimmät tuotantoa haittaavat tekijät tällä hetkellä.
- Ennakkovarausprosentti oli keskimäärin 48 prosenttia syyskuussa.
- Helsingin seudun osuus on puolet (42 %) suunnitelluista aloituksista tänä vuonna. Tampereen osuus on toiseksi suurin (19 %).

# Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

# Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset



## Vapaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2014-2019

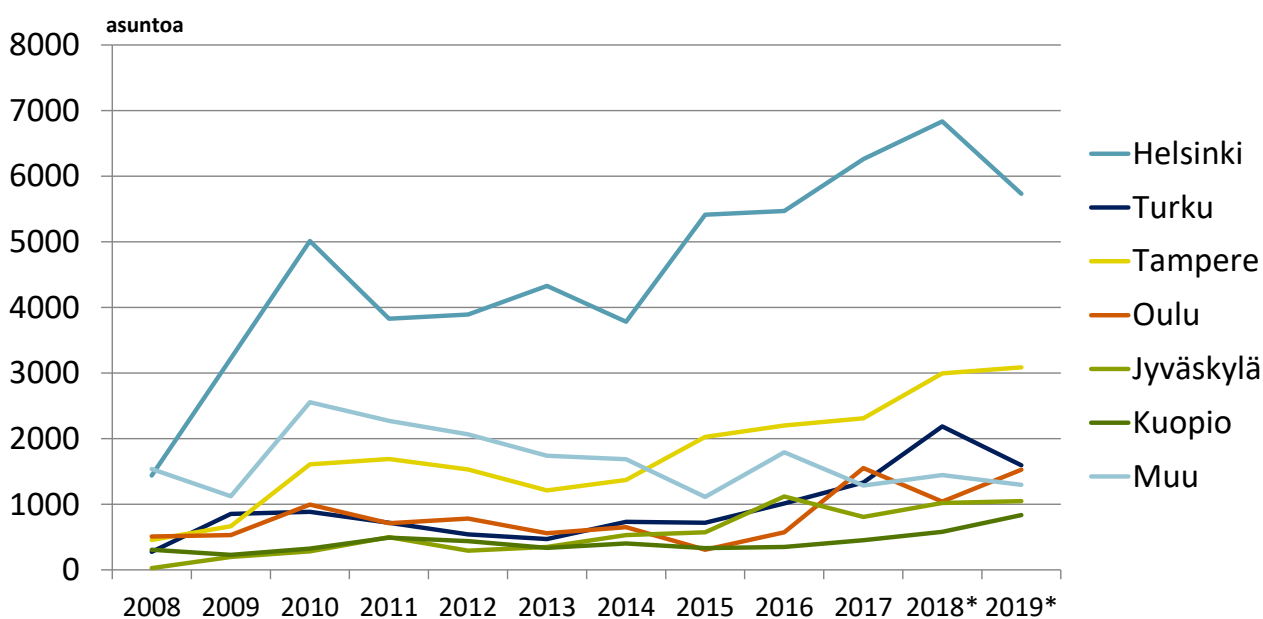
Seutukunta	2014	2015	2016	2017	2018 Kesäkuu 2018 kysely	2018 Lokakuu 2018 kysely	2019 Lokakuu 2018 kysely
Helsingin seutukunta	3 782	5 412	5 469	6 262	7 964	6 837	5 733
Turun seutukunta	733	718	1 013	1 332	1 598	2 187	1 596
Tampereen seutukunta	1 371	2 026	2 201	2 312	3 243	2 996	3 087
Oulun seutukunta	651	307	574	1 553	1 375	1 043	1 527
Jyväskylän seutukunta	530	572	1 119	806	1 031	1 021	1 048
Kuopion seutukunta	402	331	350	452	716	580	837
Muu Suomi	1 688	1 112	1 793	1 286	2 870	1 445	1 297
<b>Yhteensä</b>	<b>9 157</b>	<b>10 478</b>	<b>12 519</b>	<b>14 003</b>	<b>18 797</b>	<b>16 109</b>	<b>15 125</b>

Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt  
Rakennusteollisuus RT

2.10.2018

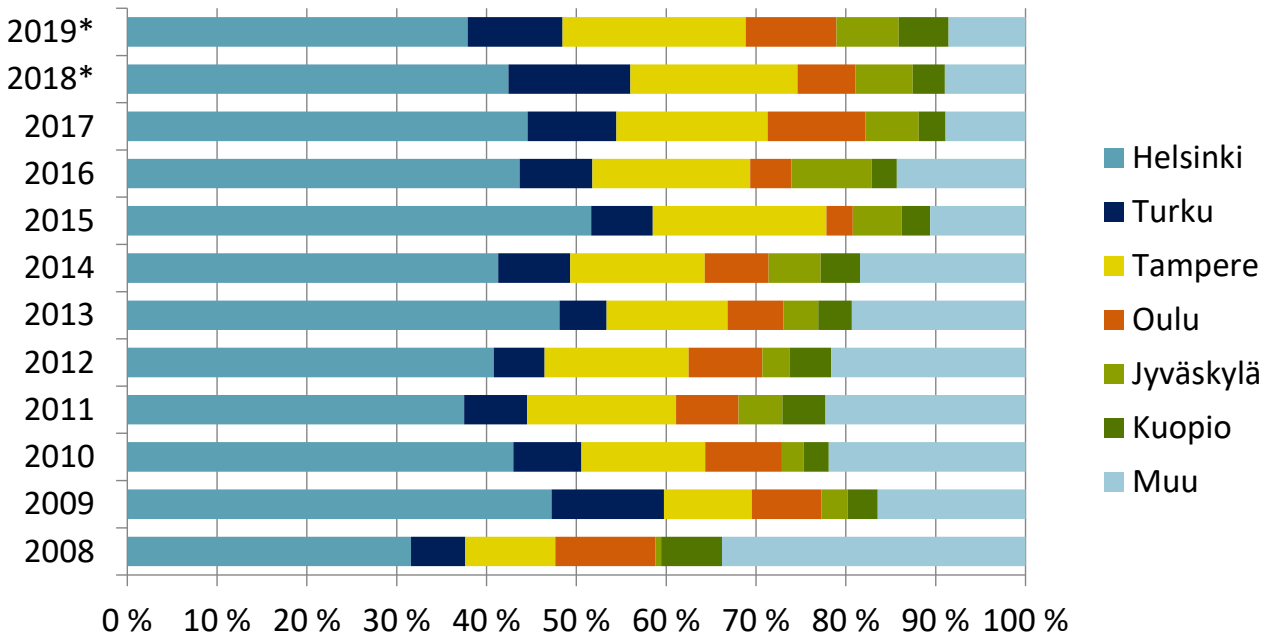
5

## Vapaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2019



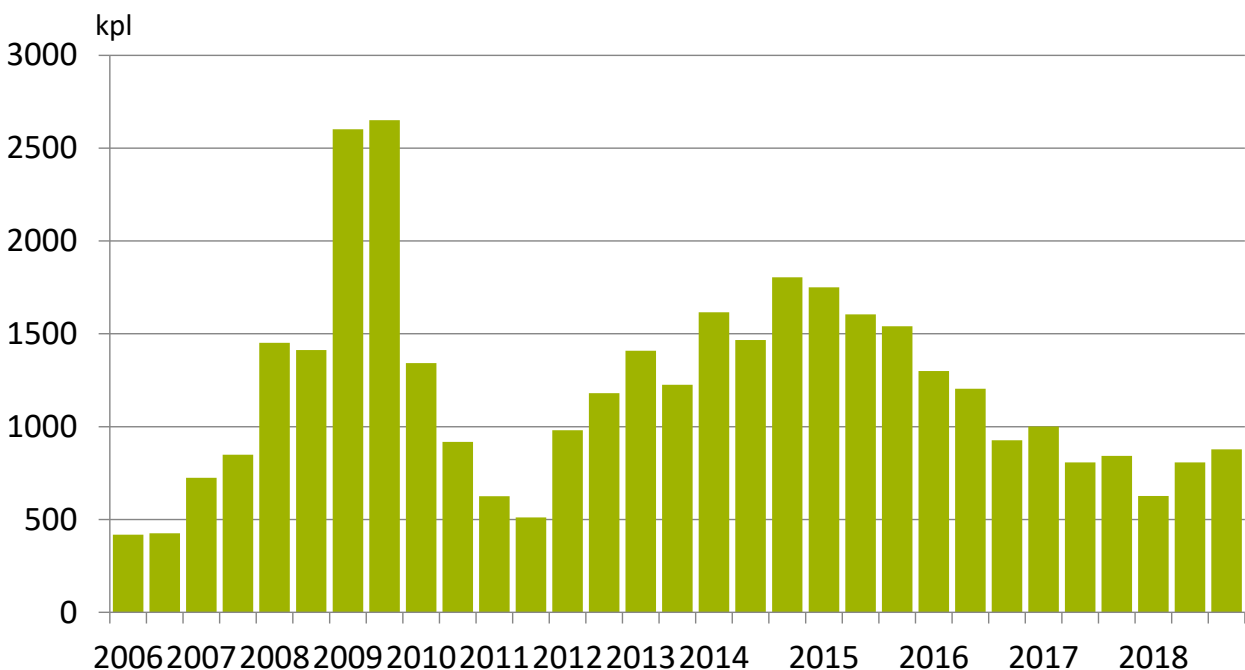
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

# Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitusten seutukunnittaiset osuudet 2008-2019



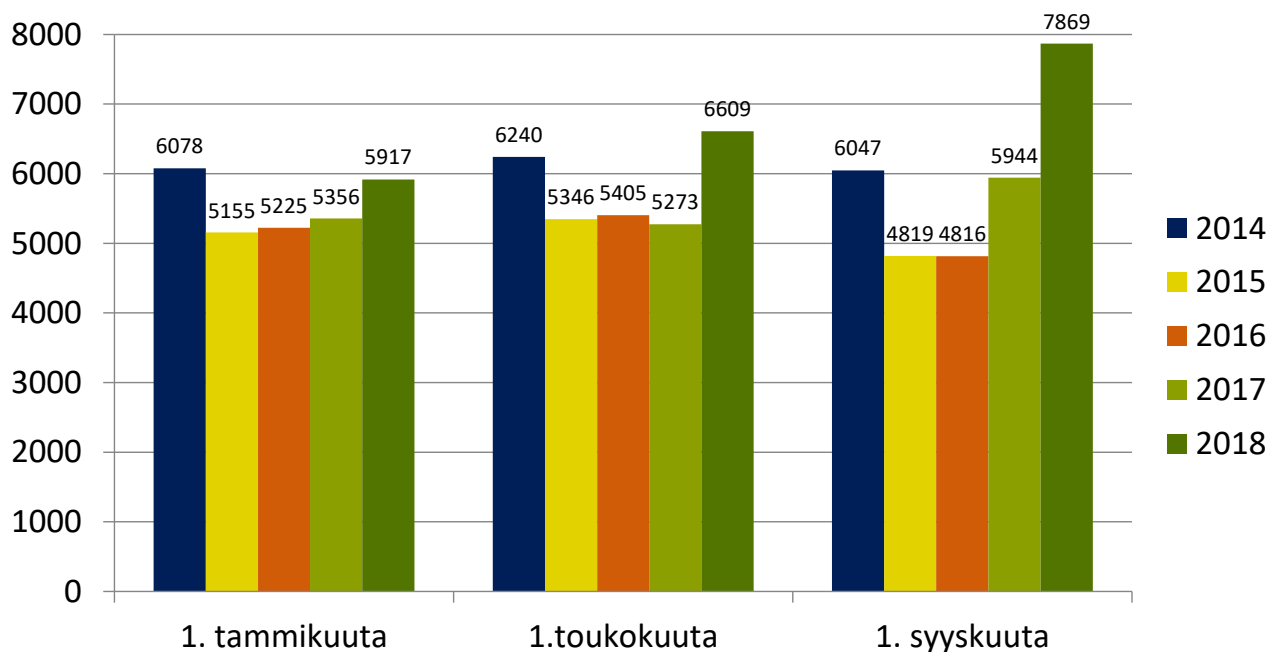
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

# Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

## Myynnissä olevien asuntojen määrä



## Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä

