

# Asuntotuotantokysely 1/2019

Jouni Vihmo  
Maaliskuu 2019



## Maaliskuun 2019 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 syksystä

RT:n asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna yhteensä 14 500 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt, joista noin 9 300 asuntoa olisi omaperustaista ja neuvottelu-urakkakohteiden määrä olisi noin 5 200 asuntoa. Verrattuna lokakuussa tehtyyn kyselyyn kokonaismäärä on laskenut 600 asunnolla. Arviot ovat pudonneet sekä omaperusteisen tuotannon kohdalla että neuvottelu-urakoiden osalta.

Uusia asuntoja oli myynnissä vuodenvaihteessa 7 339, joista valmistuneita oli 1013 asuntoa eli 14 prosenttia. Myynnissä olevien uusien asuntojen kokonaismäärä oli vähentynyt lokakuusta. Valmiiden osuus myytävistä on nousussa, mutta määrä on edelleen kohtuullisella tasolla.

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

Pääkaupunkiseudun osuus aloituksista on tänä vuonna arviolta 44 prosenttia. Tampereen seutukunnan alueella käynnistyisi tänä vuonna 20 prosenttia kaikista kohteista. Turun seudun osuus aloituksista oli 10 prosenttia. Kasvukolmion osuus asuntotuotannosta oli yli 80 prosenttia.

### Asuntomarkkinoiden yleiskuva positiivinen

Tilastokeskuksen mukaan aloitettujen asuntojen vuosisumma vuoden 2018 lopussa oli noin 46 000 asuntoa. Luku on tilastohistoriassa korkea, sillä viimeksi aloitusten taso oli tällä tasolla ennen 1990-luvun lamaa. Rakennuslupia myönnettiin vuonna 2018 vuosisummana yhteensä vajaa 42 000 asunnolle. Luvat kääntyivät laskuun viime vuoden helmikuussa. Myös asuntoaloitukset kääntyivät vuoden lopulla lupien perässä laskuun. Asuntorakentamisen peruskuva on edelleen myönteinen matalien korkojen, kuluttajien luottamuksen ja talouskasvun ansiosta. Kuluttajien luottamus omaan talouteen on säilynyt hyvällä tasolla. Luottamus Suomen talouteen on sen sijaan laskenut varsin matalalle tasolle. Finanssialan Keskusliiton pankkibarometrin mukaan kotitalouksien lainojen kysyntä oman asunnon ostoon sekä remontointiin kasvaa kevään aikana hieman.

Vanhoiden kerrostaloasuntojen hinnat nousivat viime vuonna keskimäärin 1,8 prosenttia edellisvuodesta. Rivi- ja omakotitalojen hinnat ovat kehittyneet kerrostaloasuntoja vaisummin. Vanhoiden kerrostaloasuntojen hintojen ennustetaan nousevan noin prosentin koko maassa.

Viime vuonna ARA-tuotanto kasvoi 6 prosenttia edellisvuodesta. Tuotanto muodostui 7 052 vuokra-asunnosta ja 1 575 asumisoikeusasunnosta. Valtaosa tuotannosta keskittyi kasvukeskuksiin vapaarahoitteisen asuntotuotannon tapaan. Yksiöiden osuus lisääntyi muun asuntotuotannon tavoin myös ARA-tuotannossa.

Tuotannon painottuminen yhä pieniin kerrostaloasuntoihin on kasvattanut asuntoaloitusten määrää, mutta ei asuntorakentamista yhtä paljon. Asuinrakentamisen volyymi jää tänä vuonna edellisen vuoden tasolle. Asuntotuotannon taso jää lupamäärien laskusta huolimatta korkealle, ja asuntorakentaminen laskee hallitusti. Kerrostalojen aloitusten ennakoidaan jäävän 10 000 asuntoa alle vuoden 2018 ennätystason. Omakotirakentamisen arvioidaan pysyvän tänä vuonna noin 7 000 aloituksessa ja myös rivitalorakentaminen jatkaa viime vuoden tasolla.

<b>Taulukko 1. Aloitettut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2018</b>				
	<b>Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)</b>	<b>Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>osuus</b>
Helsingin seutukunta	3 830	2 391	6 221	44 %
Turun seutukunta	1 041	419	1 460	10 %
Tampereen seutukunta	1 644	1 124	2 768	20 %
Oulun seutukunta	1 099	-	1 099	8 %
Jyväskylän seutukunta	647	334	981	7 %
Kuopion seutukunta	429	-	429	3 %
Muu Suomi	887	268	1 155	8 %
<b>Yhteensä</b>	<b>9 577</b>	<b>4 536</b>	<b>14 113</b>	<b>100 %</b>

<b>Taulukko 2. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2019</b>				
	<b>Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)</b>	<b>Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>osuus</b>
Helsingin seutukunta	4 419	2 772	7 191	50 %
Turun seutukunta	794	398	1 192	8 %
Tampereen seutukunta	1 220	871	2 091	14 %
Oulun seutukunta	1 435	535	1 970	14 %
Jyväskylän seutukunta	669	283	952	7 %
Kuopion seutukunta	357	128	485	3 %
Muu Suomi	405	234	639	4 %
<b>Yhteensä</b>	<b>9 299</b>	<b>5 221</b>	<b>14 520</b>	<b>100 %</b>

**Asuntoja myynnissä 31.12.2018: 7 339 kpl**

**Valmistuneiden osuus: 1 013 kpl**



1

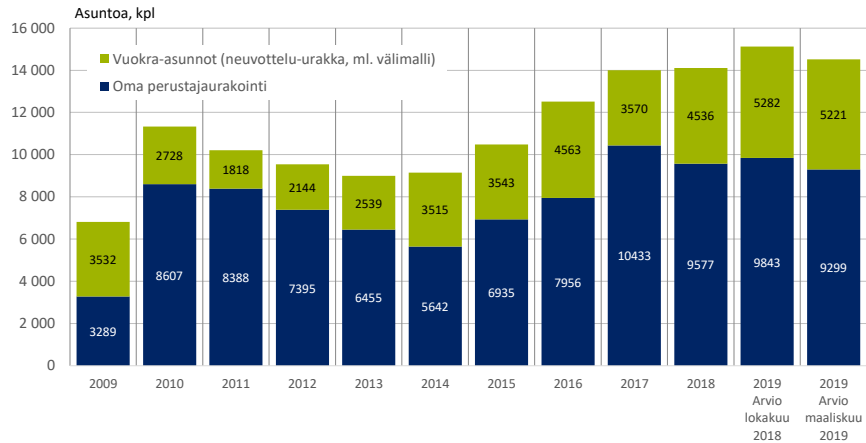
## Keskeiset tulokset

- Vuodelle 2019 suunnitellut aloitukset ovat yhteensä 14 520 asuntoa, joista 9 300 on omaa perustajaurakointia ja noin 5 200 on neuvottelurakkakohteita. Arvioitu määrä on pudonnut 600 asunnolla lokakuusta 2018.
- Asuntoja oli 31.12.2018 myynnissä 7 339 kappaletta, joista valmistuneiden osuus nousi 1 013 kappaleeseen (14 %). Myynnissä olevien uusien asuntojen kokonaismäärä oli laskenut lokakuusta.
- PK-seudun tonttipula, kustannusten nousu ja kannattavuus tuotantoa haittaavat tekijät tällä hetkellä.
- Ennakkovarausprosentti on keskimäärin 46 prosenttia.
- Helsingin seudun osuus suunnitelluista aloituksista arvioidaan olevan tänä vuonna 50 prosenttia. Tampereen ja Oulun osuudet ovat 14 prosenttia.

24.4.2019

2

## Vaparaohitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset

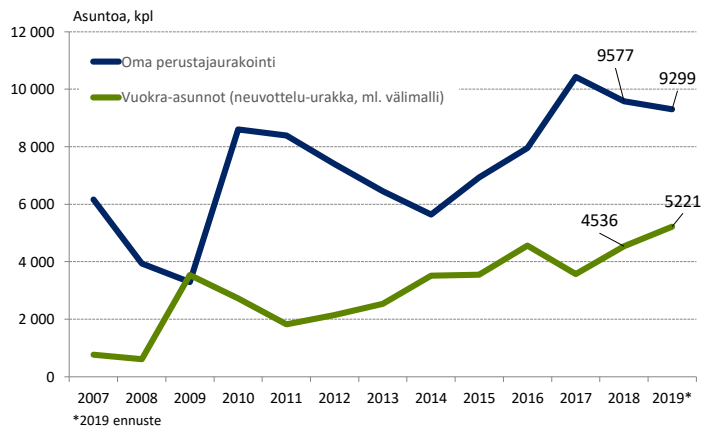


Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

24.4.2019

3

## Vaparaohitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

24.4.2019

4

## Vaparaohitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2014-2019\*

Seutukunta, asuntoa yhteensä	2014	2015	2016	2017	2018	2019* Maaliskuu 2019
Helsingin seutukunta	3 782	5 412	5 469	6 262	6221	7191
Turun seutukunta	733	718	1 013	1 332	1460	1192
Tampereen seutukunta	1 371	2 026	2 201	2 312	2768	2091
Oulun seutukunta	651	307	574	1 553	1099	1970
Jyväskylän seutukunta	530	572	1 119	806	981	952
Kuopion seutukunta	402	331	350	452	429	485
Muu Suomi	1 688	1 112	1 793	1 286	1155	639
<b>Yhteensä</b>	<b>9 157</b>	<b>10 478</b>	<b>12 519</b>	<b>14 003</b>	<b>14113</b>	<b>14520</b>

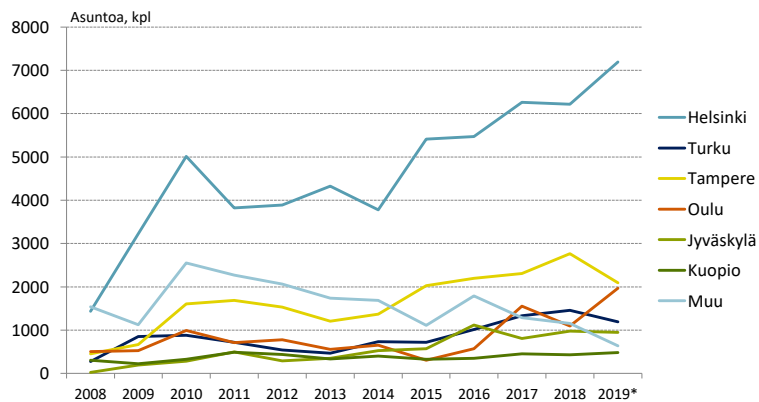
\*2019 arvio

Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

24.4.2019

5

## Vaparaohitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2019\*



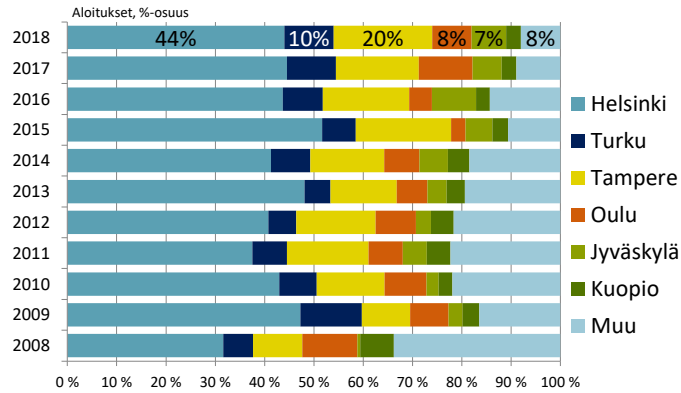
\*2019 arvio

Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

24.4.2019

6

## Vaparahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitusten seutukunnittaiset osuudet 2008-2018

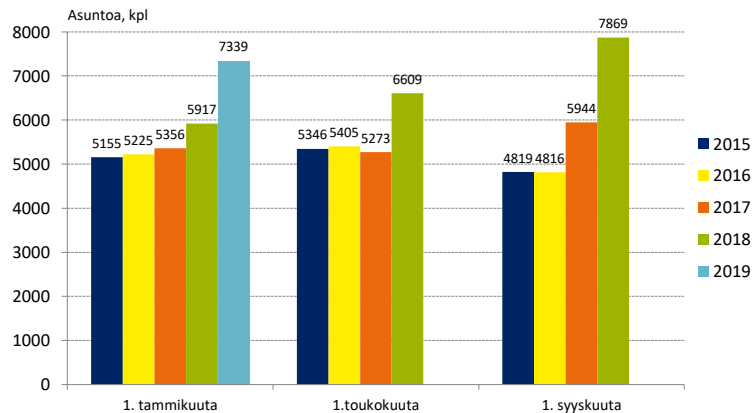


Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

24.4.2019

7

## Myynnissä olevien asuntojen määrä

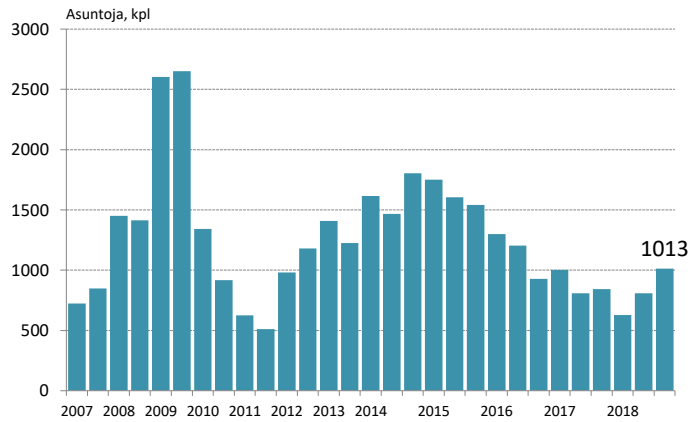


Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

24.4.2019

8

## Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä

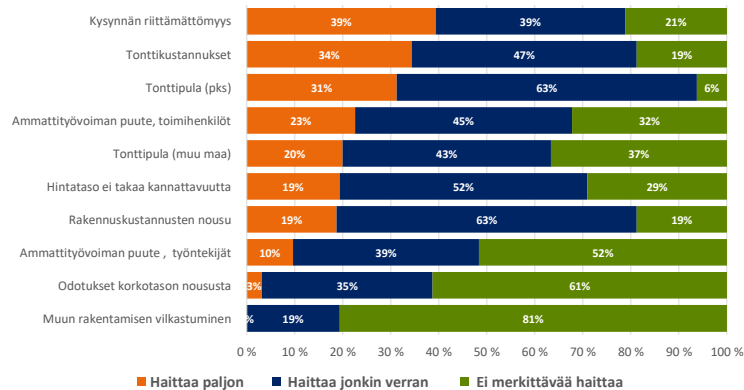


Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

24.4.2019

9

## Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

24.4.2019

10