

# Asuntotuotantokysely 2/2015



## Kesäkuun 2015 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 kasvaneet selvästi alkuvuodesta

RT:n asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna yhteensä lähes 12 100 rivi- ja kerrostalo-asunnon rakennustyöt, joista vajaat 7 400 asuntoa olisi omaperustaista. Neuvottelurakkakohteiden määrä ylittäisi reiluun 4 700 asuntoon. Verrattuna alkuvuonna tehtyyn tammikuun kyselyyn, määrät ovat nousseet selvästi. Erityisesti perustajaurakointi näyttää vilkastuvan usean heikon vuoden jälkeen. Arvio vuokra-asuntojen tuotannosta on sekin noussut ja sen osuus kokonaistuotannosta säilyy suurena. Tammi-kesäkuussa arvioidaan aloitettavan noin 5 200 asunnon rakennustyöt. Täten kasvu ajoittuu selvästi loppuvuodelle, jolloin aloituksia arvioidaan kertyvän yhteensä 6 900 asunnon verran.

Asuntoja oli myynnissä toukokuun alussa yhteensä 5 346 kappaletta, joista valmistuneiden osuus oli 1 605 asuntoa. Tämä vastaa 30 prosenttia myynnissä olevien määrästä. Vaikka myynnissä olevien asuntojen kokonaismäärä on kasvanut 200 asunnolla tammikuusta, on valmiiden myytävien asuntojen määrä laskenut vastaavasti 150 asunnolla.

Kysynnän riittämättömyys on edelleen suurin tuotantoa haittaava tekijä. Lisäksi pääkaupunkiseudun tonttipula vaikeuttaa asuntotuotannon kasvattamista. Ennakkovarausprosentti on kyselyn mukaan hieman yli 40 prosenttia.

Alueellisesti pääkaupunkiseudun osuuden aloituksista arvioidaan nousevan tänä vuonna peräti 59 prosenttiin. Tampereen seutukunnan alueella käynnistyi tänä vuonna 14 prosenttia kaikista kohteista. Muun Suomen alueella asuntoaloituksia arvioidaan lähtevän käyntiin tänä vuonna selvästi tammikuun arviota vähemmän.

### Kuluttajaluottamuksen nousu piristää asuntomarkkinoita, pitkä laskusuhdanne näyttää olevan takanapäin

Vuonna 2014 aloitettiin arvioitujen ennakkotietojen mukaan 26 800 asuinrakennuksissa olevan asunnon rakennustyöt. Lisäksi muissa kuin asuinrakennuksissa asuntoja oli Tilastokeskuksen arvioitujen tietojen perusteella vielä 1 400 asuntoa lisää. Todellinen määrä on yhä arvoitus, sillä rakentamisen tilastointikatkos jatkuu yhä. Aloitusmäärät joudutaan yhä arvioimaan arvioitujen rakennuslupatietojen pohjalta. Asuntojen aloitukset eivät kuitenkaan supistuneet viime vuonna niin paljon kuin aiemmin ennakoitiin. Kysyntä painottui edelleen selvästi kerrostaloasuntoihin, joista peräti puolet meni asuntorahastoille.

Vuosi 2015 on lähtenyt asuntokaupan osalta käyntiin yhä verkkaisesti. Osakehuoneistojen kauppamäärät ovat pysyneet edelleen alhaisina. Asuntojen hinnat ovat olleet vielä laskusuunnassa. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä kerrostaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,5 prosenttia ja rivitaloissa laskua kertyi 1,8 prosenttia edellisvuoden vastaavaan neljännekseen verrattuna. Omakotitalojen hinnat puolestaan laskivat samalla ajanjaksolla 1,3 prosenttia. Asuntomarkkinoilla on ollut havaittavissa alkuvuoden aikana pientä piristymistä. Kuluttajien luottamus on noussut viime syksystä lähtien, joka voi toteutua kasvavana asunnonvaihtoalukkuutena. Rahoitus etenkin kasvukeskuksissa säilyi edelleen edullisena pankkien kiristyvän kilpailun myötä. Suomen taloutta piristää kuluvana vuonna yksityinen kulutus. Kasvu tarkoittaa velkaantumista, sillä kotitalouksien käytettävissä olevat tulot eivät juuri tänä vuonna kasva.

Asuntorakentamisen pahin suhdannekuoppa alkaa olla takanapäin. Kelvollisia tilastotietoja asuinrakentamisen määristä ei kuitenkaan edelleenkään ole saatavissa, sillä Tilastokeskuksen rakennus- ja asuntotuotantotilastointi on yhä keskeytetty. Tilastokeskuksen arvioimien tietojen perusteella luvat asunnoille olivat laskussa, mutta aloitukset kasvussa vuoden 2015 ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Tiedot saattavat tarkentua seuraavassa julkistuksessa juhannuksen jälkeen. Kansantalouden nel-

jännesvuositilinpäivän mukaan asuinrakennusinvestoinnit supistuivat ensimmäisen vuosineljänneksen aikana 4,6 prosenttia.

Valtion tuen turvin käynnistettiin viime vuonna 7 400 asunnon rakentaminen. Arvioiden mukaan tänä vuonna aloitetaan enemmän ARA-asuntoja, yhteensä 8 000 kappaletta. RT arvioi maaliskuussa, että tänä vuonna käynnistyy kaikkiaan vain 23 500 asunnon rakentaminen. Tämä on selkeästi alakannttiin, sillä ennakkotietojen perusteella taso tulee olemaan selvästi korkeampi. Asuntorakentamisen näkymiä kirkastaa luottamuksen koheneminen ja rahoitusehtojen säilyminen edelleen erittäin edullisena. Seuraava RT:n ennuste julkaistaan elokuussa.

Taulukko 1. Aloitetut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 1.1.-30.6.2015				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	1 678	1 405	3 083	59 %
Turun seutukunta	94	37	131	3 %
Tampereen seutukunta	383	290	673	13 %
Oulun seutukunta	126	40	166	3 %
Jyväskylän seutukunta	79	42	121	2 %
Kuopion seutukunta	36	248	284	5 %
Muu Suomi	648	93	741	14 %
<b>Yhteensä</b>	<b>3 044</b>	<b>2 155</b>	<b>5 199</b>	<b>100 %</b>

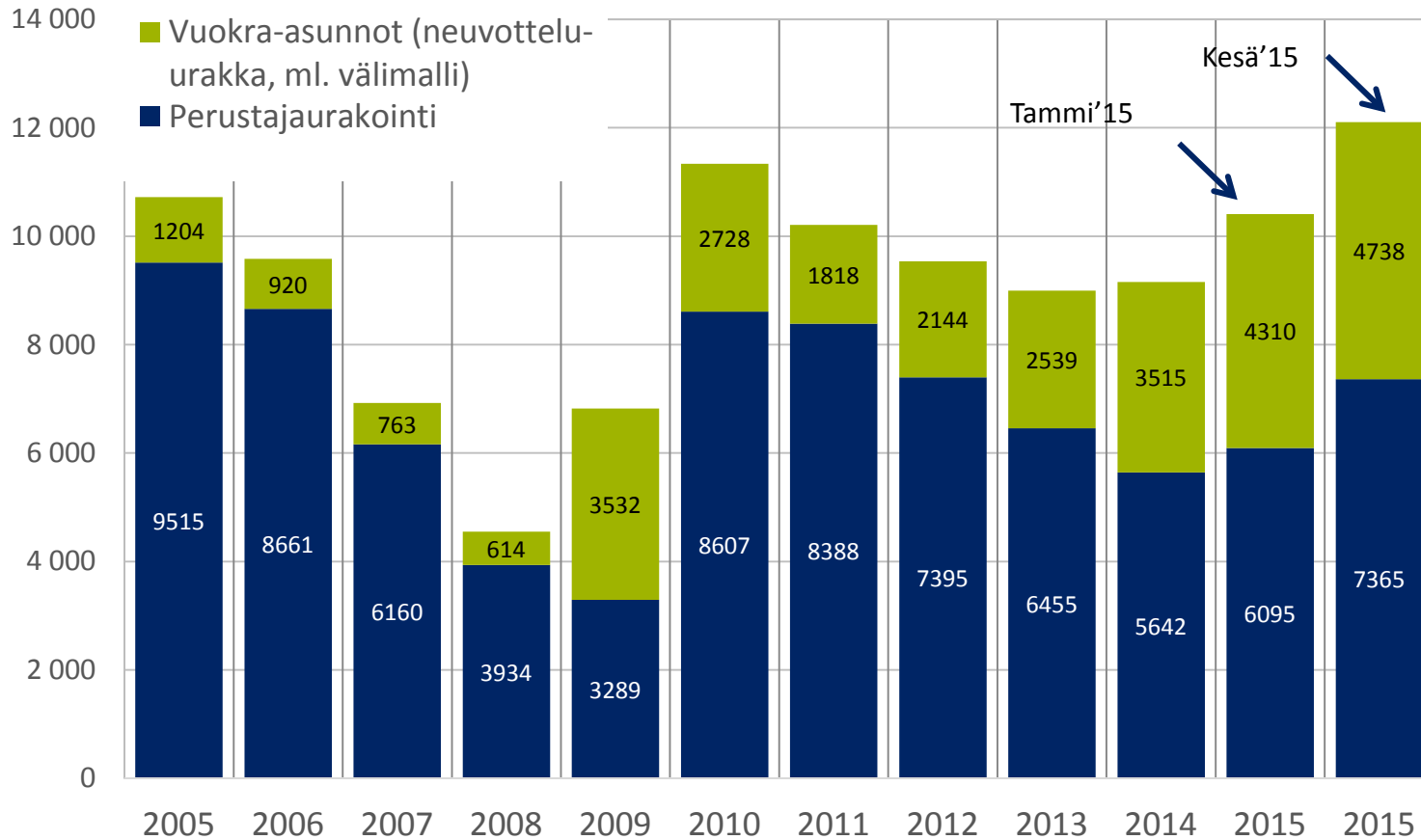
Taulukko 2. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 1.7.-31.12.2015				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	2 310	1 705	4 015	58 %
Turun seutukunta	313	100	413	6 %
Tampereen seutukunta	588	479	1 067	15 %
Oulun seutukunta	228	-	228	3 %
Jyväskylän seutukunta	196	90	286	4 %
Kuopion seutukunta	243	134	377	5 %
Muu Suomi	443	75	518	8 %
<b>Yhteensä</b>	<b>4 321</b>	<b>2 583</b>	<b>6 904</b>	<b>100 %</b>

Taulukko 3. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina yhteensä vuonna 2015				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	3 988	3 110	7 098	59 %
Turun seutukunta	407	137	544	4 %
Tampereen seutukunta	971	769	1 740	14 %
Oulun seutukunta	354	40	394	3 %
Jyväskylän seutukunta	275	132	407	3 %
Kuopion seutukunta	279	382	661	5 %
Muu Suomi	1 091	168	1 259	10 %
<b>Yhteensä</b>	<b>7 365</b>	<b>4 738</b>	<b>12 103</b>	<b>100 %</b>

Asuntoja myynnissä 1.5.2015: 5 346 kpl

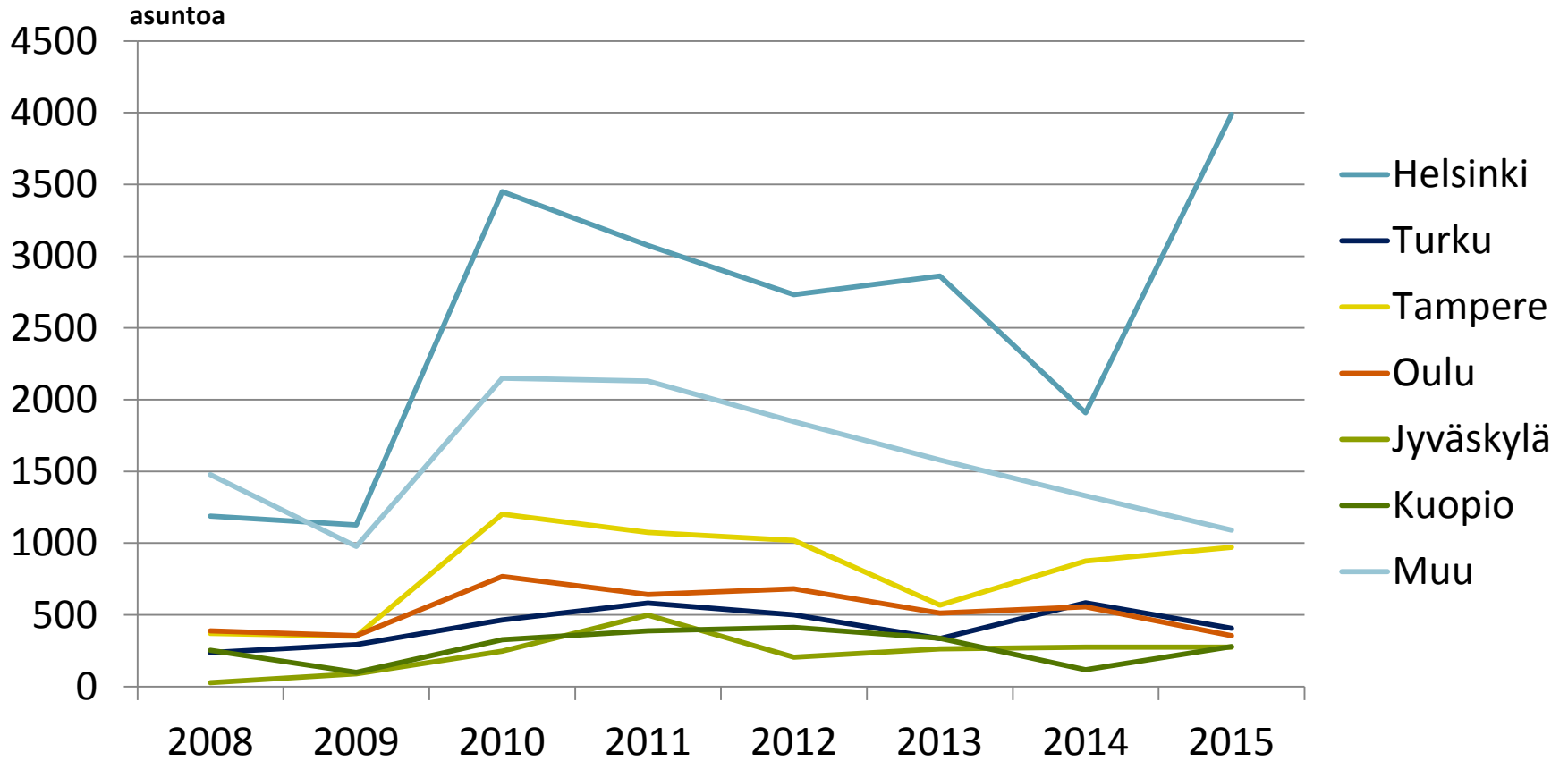
Valmistuneiden osuus: 1 605 kpl

# Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset perustajaurakointina



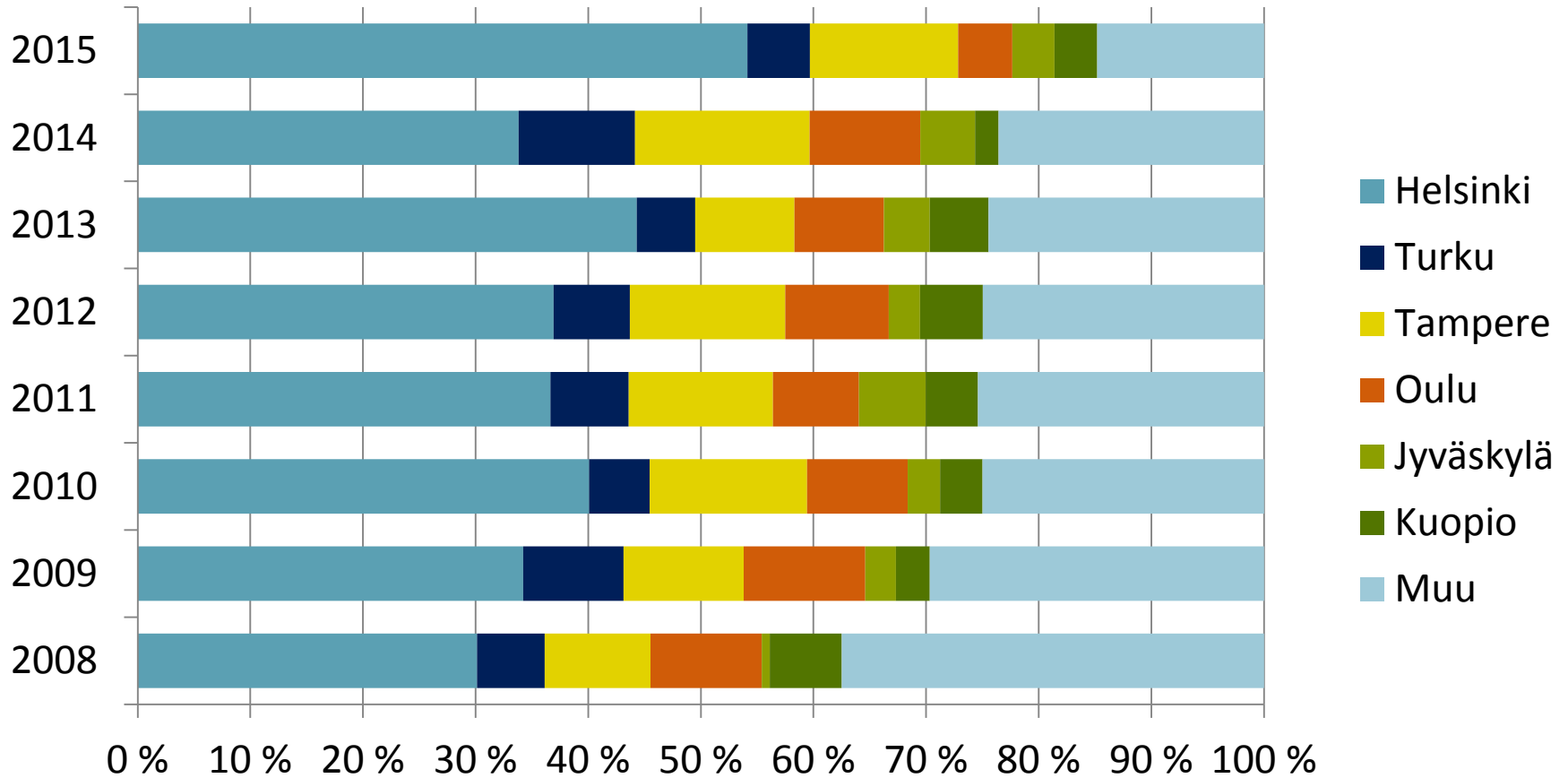
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

# Perustajaurakointi alueittain



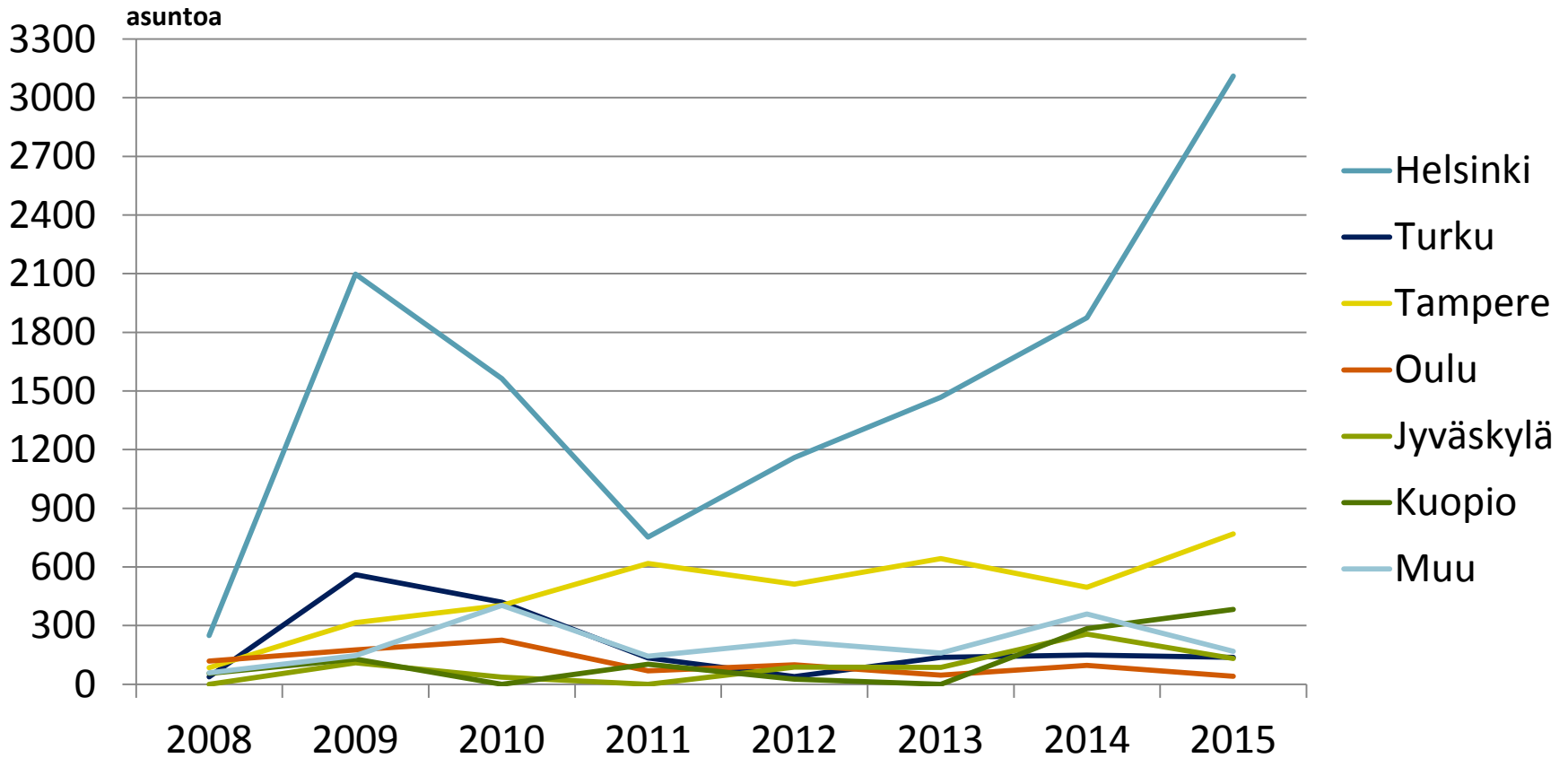
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

# Perustajaurakoinnin suhteellinen osuus alueittain



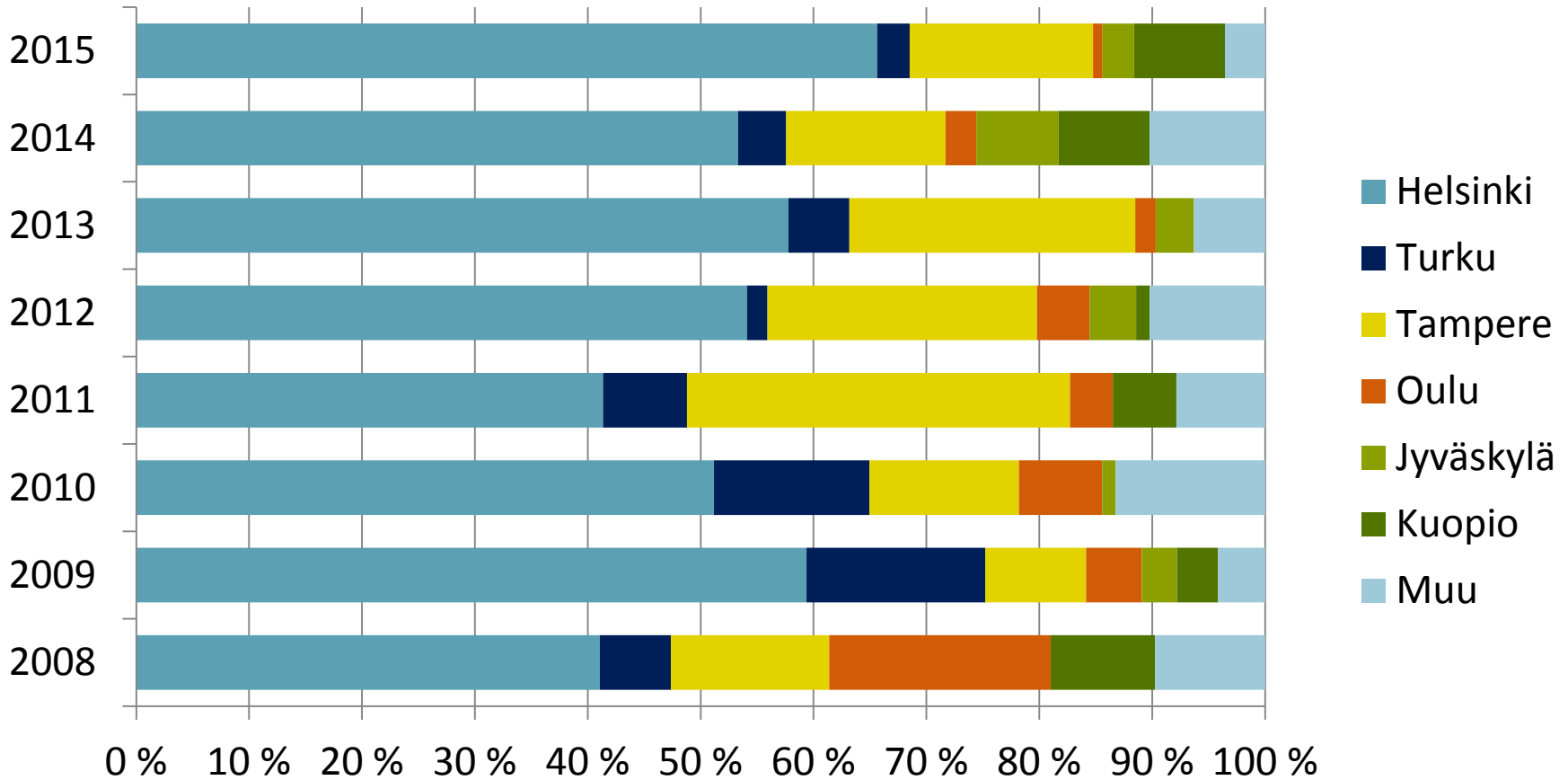
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

# Vaparaahoitteiset vuokra-asunnot alueittain



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

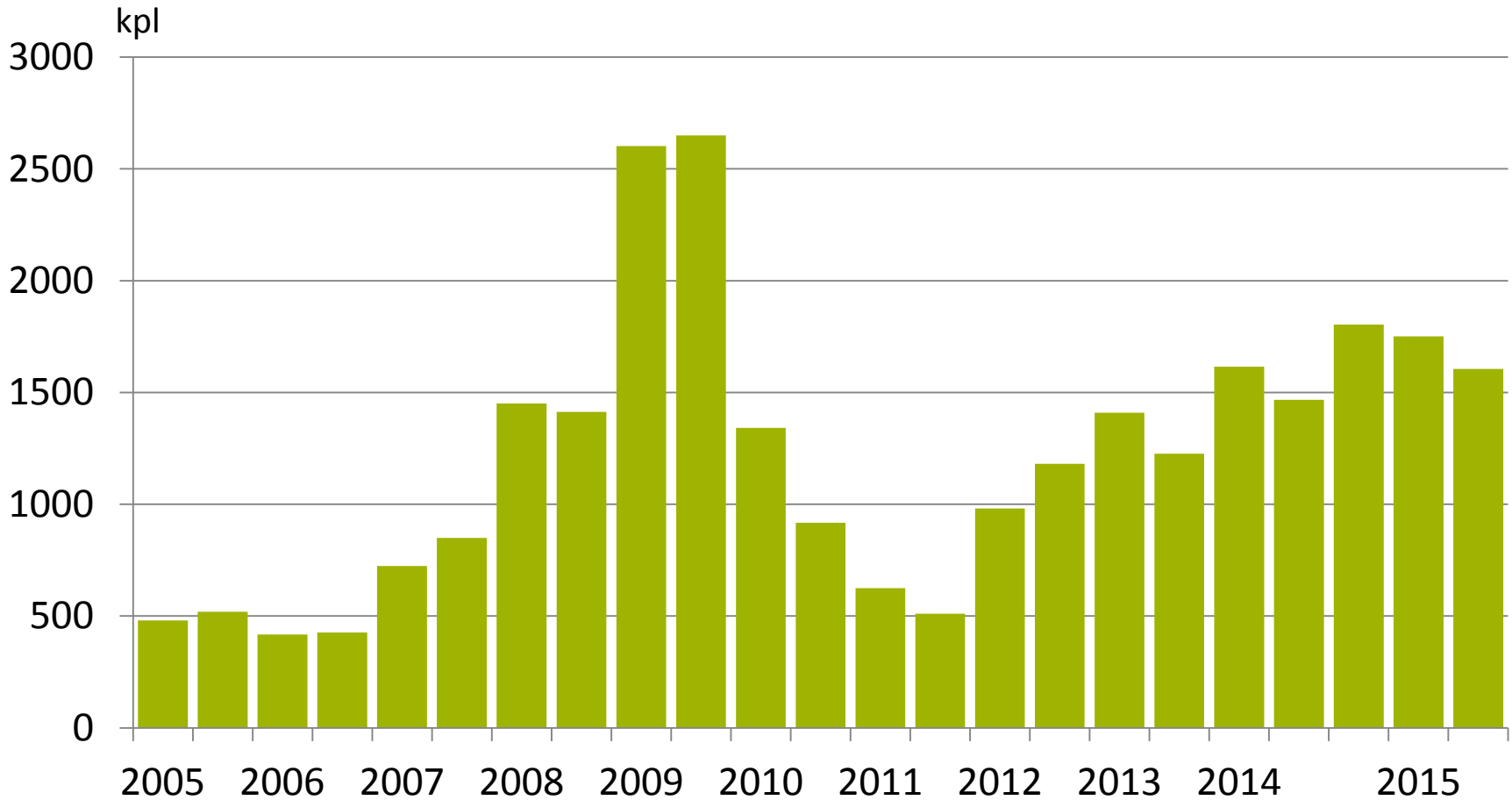
# Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen suhteellinen osuus alueittain



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt



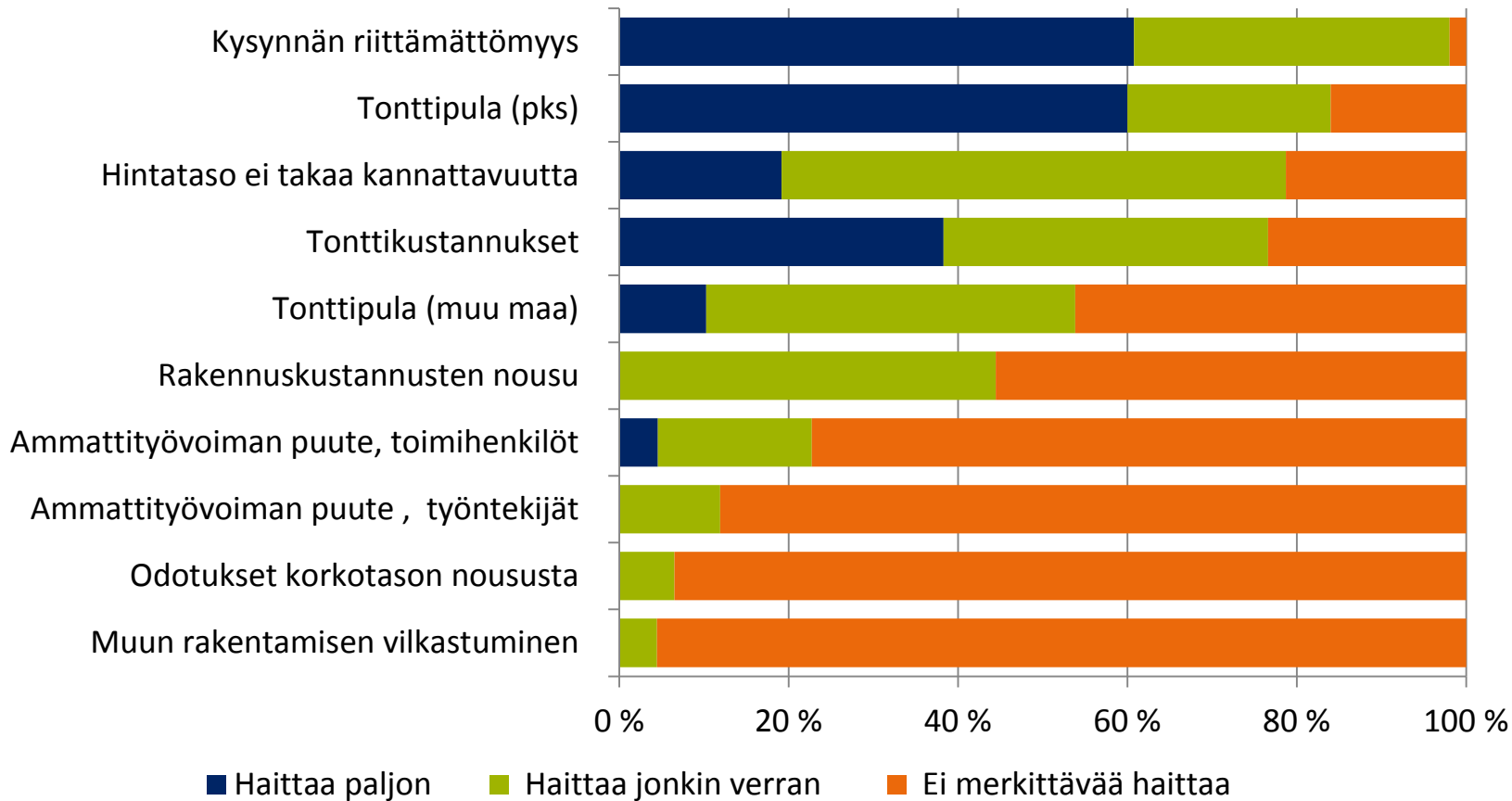
# Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

9.6.2015

# Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt