



Asuntotuotantokysely

3/2017

Sami Pakarinen
Lokakuu 2017

Lokakuun 2017 asuntotuotantokyselyn tulokset

Asuntotuotantokyselyn tulokset: Asuntotuotannossa uusi ennätys, etenkin pääkaupunki-seutu kärsii tonttipulasta

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 pysyneet korkealla

RT:n asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna yhteensä peräti 16 700 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt, joista noin 12 200 asuntoa olisi omaperustaista ja neuvottelu-urakkakohteiden määrä olisi vajaat 4 500 asuntoa. Verrattuna kesäkuussa tehtyyn kyselyyn, kokonaismäärä on yhä noussut 1 800 asunnolla. Vaikka neuvottelu-urakkakohteidenkin arvio on noussut kuluvalle vuodelle, on suurin kasvuodotus kohdistunut omaperusteiseen tuotantoon. Sijoittajien osuus uudistuotannossa on siis tullut alaspäin.

Vuonna 2018 arvioidaan aloitettavan yhteensä vajaan 17 200 asunnon rakennustyöt. Neuvottelu-urakkakohteiden määrän ennakoidaan pysyvän suurin piirtein tämän vuoden tasolla, joskin laskua tulee 200 asunnolla. Sen sijaan omaperusteisen tuotannon ennakoidaan yltävän jo 13 000 asuntoon. Asuntomarkkinoilla kuluva vuosi on ollut viime vuotta parempi. Odotukset ensi vuodeksi kohdentuvat enemmän omaperusteiseen tuotantoon ja nimenomaan kotitalouksien vahvaan kysyntään, mutta suunnitelmat voivat muuttua matkan varrella.

Asuntoja oli myynnissä syyskuun alussa yhteensä 5 944 kappaletta, joista valmistuneita oli 843 asuntoa eli 14 prosenttia. Sekä myynnissä olevien että valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä on noussut kesäkuusta.

Suurimmat tuotantoa haittaavat tekijät ovat tonttikustannukset sekä pääkaupunkiseudun tonttipula. Myös hintatason kannattamattomuus ja ammattityövoiman puute toimihenkilötasolla vaivaa paljon. Ennakkovarausprosentti on pysynyt ennallaan ollen 43 prosenttia.

Alueellisesti pääkaupunkiseudun osuus aloituksista on tänä vuonna arviolta 49 prosenttia. Tampereen seutukunnan alueella käynnistyisi tänä vuonna 14 prosenttia kaikista kohteista. Turun, Oulun ja Jyväskylän seutujen osuudet ovat kaikki seitsemässä prosentissa koko tuotannosta.

Asuntomarkkinoilla positiivisempaa värinää vuosikausiin

Tilastokeskuksen mukaan aloitettujen asuntojen vuosisumma vuoden 2017 heinäkuun lopussa oli noin 43 000 asuntoa. Luku on tilastohistoriassa korkea, sillä viimeksi aloitusten taso oli tällä tasolla ennen 1990-luvun lamaa. Rakennuslupia oli heinäkuussa myönnetty vuosisummana yhteensä 42 900 asunnolle. Vuosisummia tulkittaessa on muistettava, että ne sisältävät myös viime vuoden marras-joulukuun ennätysvilkkaita tuotantotasot, joten tänä vuonna aloitukset vuoden lopussa mitä todennäköisimmin eivät enää nouse edellisvuodesta. Kappalemääräisiä aloituksia tukee edelleen rakennettavien asuntojen keskikoon pienentyminen. Kuluttajakysyntä kompensoi sijoittajakysynnän hiipumista ennakoitua voimakkaammin.

Vuosi 2017 on tähän mennessä sujunut asuntokaupan osalta viime vuotta paremmin. Kuluttajabarometrin perusteella asunnon varmasti ostavien osuus on kääntynyt jyrkkään nousuun kesän aikana. Tämä on näkynyt vilkastuneena lainanantona pankkisektorilla. Tuoreimman barometrituloksen¹ perusteella lainanoton ennakoidaan jatkuvan kasvussa edellisvuoteen nähden. Lainamarkkinoita auttaa yhä erittäin matala korkotaso ja talouskasvun myötä käynnistynyt työllisyyden kasvu. Vaikka asunto-

¹ Finanssialan Keskusliitto, Pankkibarometri

tarjonta kasvaa, vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat jatkavat reilun kahden prosentin nousuaan kokoko maassa. Ilman globaaleja talousshokkeja positiivinen vire asuntomarkkinoilla voi hyvinkin jatkua, mutta kolikon kääntöpuolena on yhä suurempi velkaantuminen. Kotitalouksien tulokehitys kohenee ensi vuonna hieman tästä vuodesta, mutta pysyy yhä vaatimattomana.

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ovat kääntyneet nousuun tänä vuonna. Vuoden toisella neljänneksellä hinnat kohosivat 2,0 prosenttia edellisvuodesta. Vastaavana aikana pääkaupunkiseudulla vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 3,4 prosenttia, kun muualla maassa nousua kertyi vain 0,3 prosenttia. Rivi- ja omakotitalojen hinnat ovat kehittyneet kerrostaloasuntoja vaisemmin.

Tuotannon painottuminen yhä pieniin kerrostaloasuntoihin kasvattaa asuntoaloitusten määrää, mutta ei kasvata asuntorakentamista yhtä paljon. Asuinrakentamisen volyyymi kasvaa tänä vuonna arviolta yhdeksän prosenttia ja kasvu jatkunee neljän prosentin vauhtia myös ensi vuonna. Asuinrakennusinvestointien ennakkoidaan kasvavan tänä vuonna vajaat seitsemän prosenttia edellisvuodesta.

Valtion tuen turvin käynnistettiin viime vuonna 7 900 asunnon rakentaminen. Arvioiden mukaan tänä vuonna käynnistyy enemmän ARA-asuntoja, yhteensä 9 000 kappaletta. Pientalojen aloitusten alamaiki näyttää vihdoin pysähtyneen. Rakennusteollisuuden tuoreen ennusteen mukaan tänä vuonna ennakkoidaan aloitettavan 7 500 omakotitalon rakentaminen ja ensi vuonna päästäisiin jo 8 000 aloitukseen. Kokonaisuutena RT:n ennusteen mukaan tänä vuonna aloitetaan 43 000 asunnon rakentaminen. Ensi vuonna aloitusten odotetaan hieman vähenevän 40 000 asuntoon.

Taulukko 1. Aloitetut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2017				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	5 475	2 653	8 128	49 %
Turun seutukunta	813	290	1 103	7 %
Tampereen seutukunta	1 795	559	2 354	14 %
Oulun seutukunta	1 119	42	1 161	7 %
Jyväskylän seutukunta	735	487	1 222	7 %
Kuopion seutukunta	521	278	799	5 %
Muu Suomi	1 765	171	1 936	12 %
Yhteensä	12 223	4 480	16 703	100 %

Taulukko 2. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2018				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	5 925	2 249	8 174	47 %
Turun seutukunta	1 110	537	1 647	10 %
Tampereen seutukunta	2 041	825	2 866	17 %
Oulun seutukunta	995	92	1 087	6 %
Jyväskylän seutukunta	777	104	881	5 %
Kuopion seutukunta	544	275	819	5 %
Muu Suomi	1 577	198	1 775	10 %
Yhteensä	12 969	4 280	17 249	100 %

Asuntoja myynnissä 1.9.2017: 5 944 kpl

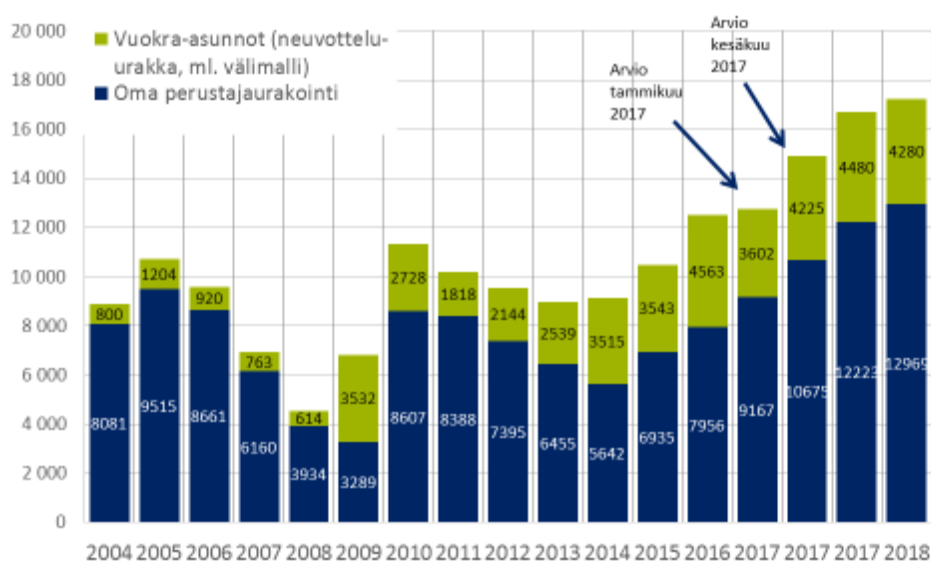
Valmistuneiden osuus: 843 kpl

Keskeiset tulokset

- Vuodelle 2017 suunnitellut aloitukset ovat yhteensä 16 700 asuntoa, joista vajaat 12 200 on omaa perustajaurakointia ja miltei 4 500 on neuvottelu-urakkakohteita.
- Vuonna 2018 arvioidaan aloitettavan yhteensä noin 17 200 asunnon rakentaminen. Neuvottelu-urakoiden määrän ennakoidaan laskevan hieman tämän vuoden tasosta.
- Asuntoja oli 1.9.2017 myynnissä 5 944 kappaletta, joista valmistuneiden osuus oli noussut 843 kappaleeseen.
- Tonttikustannukset, pääkaupunkiseudun tonttipula sekä hintatason kannattamattomuus ovat tärkeimmät tuotantoa haittaavat tekijät tällä hetkellä.
- Ennakkovarausprosentti oli 43 prosenttia syyskuussa.
- Helsingin seudun osuus on puolet (49 %) suunnitelluista aloituksista tänä vuonna. Tampereen osuus on toiseksi suurin (14 %).

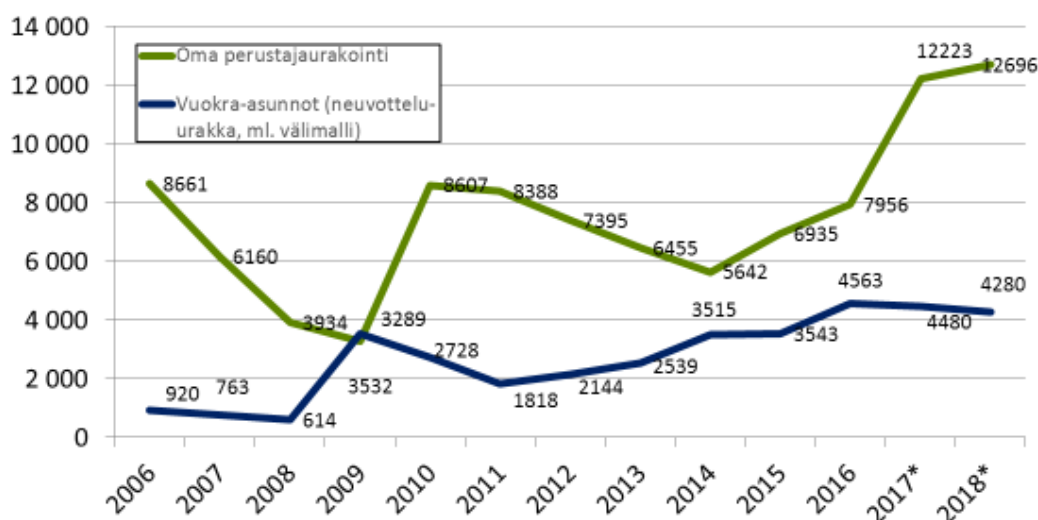


Vaparahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Vaparaahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset



Rakennusteollisuus RT

4.10.2017

4

Vaparaahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2013-2018

Seutukunta	2013	2014	2015	2016	2017 Kesäkuu 2017 kysely	2017 Lokakuu 2017 kysely	2018 Lokakuu 2017 kysely
Helsingin seutukunta	4 328	3 782	5 412	5 469	6 459	8 128	8 174
Turun seutukunta	472	733	718	1 013	1 288	1 103	1 647
Tampereen seutukunta	1 211	1 371	2 026	2 201	1 739	2 354	2 866
Oulun seutukunta	558	651	307	574	1 179	1 161	1 087
Jyväskylän seutukunta	349	530	572	1 119	1 038	1 222	881
Kuopion seutukunta	337	402	331	350	850	799	819
Muu Suomi	1 739	1 688	1 112	1 793	2 347	1 936	1 775
Yhteensä	8 994	9 157	10 478	12 519	14 900	16 703	17 249

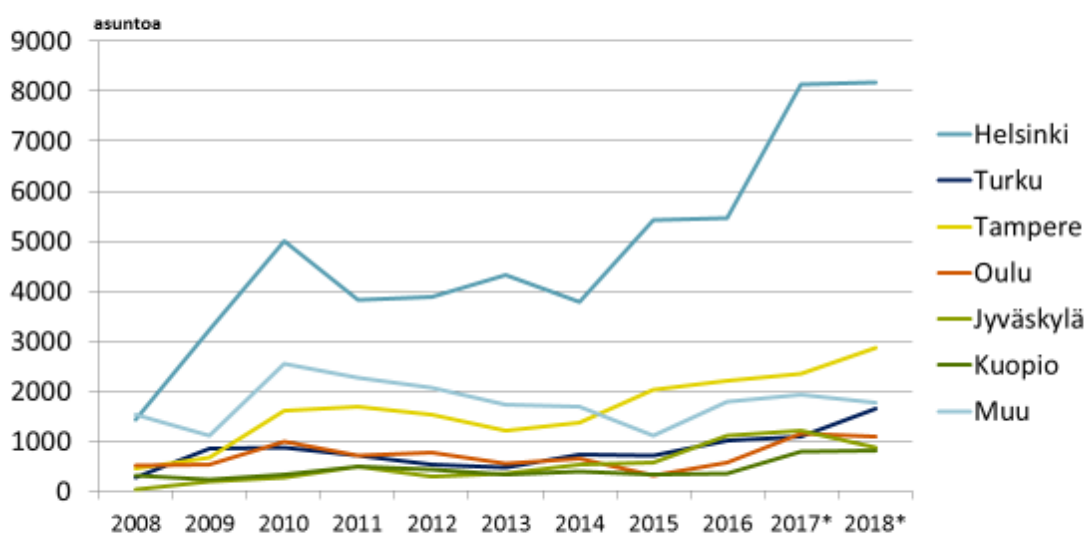
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Rakennusteollisuus RT

4.10.2017

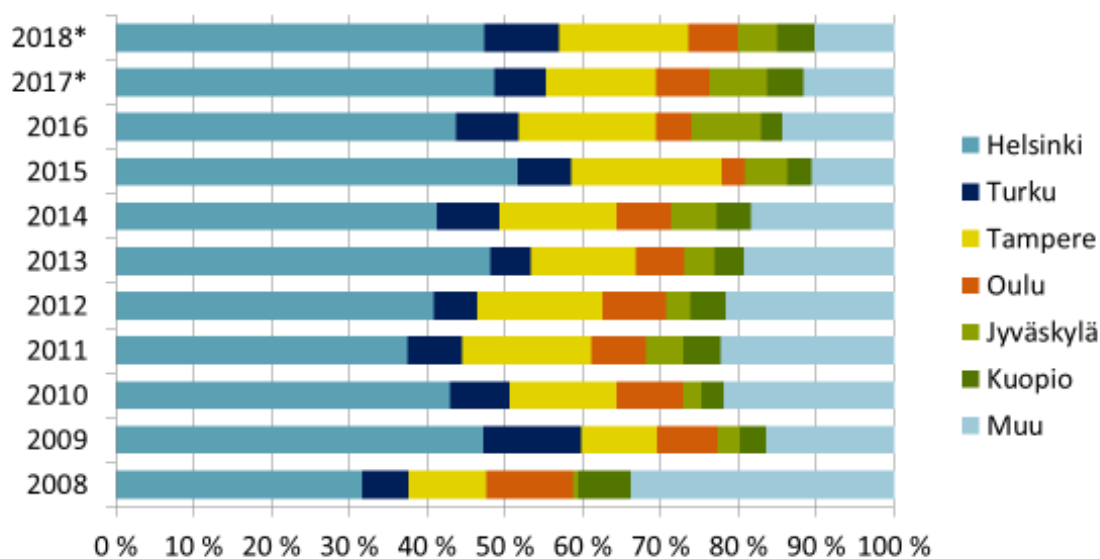
5

Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2018



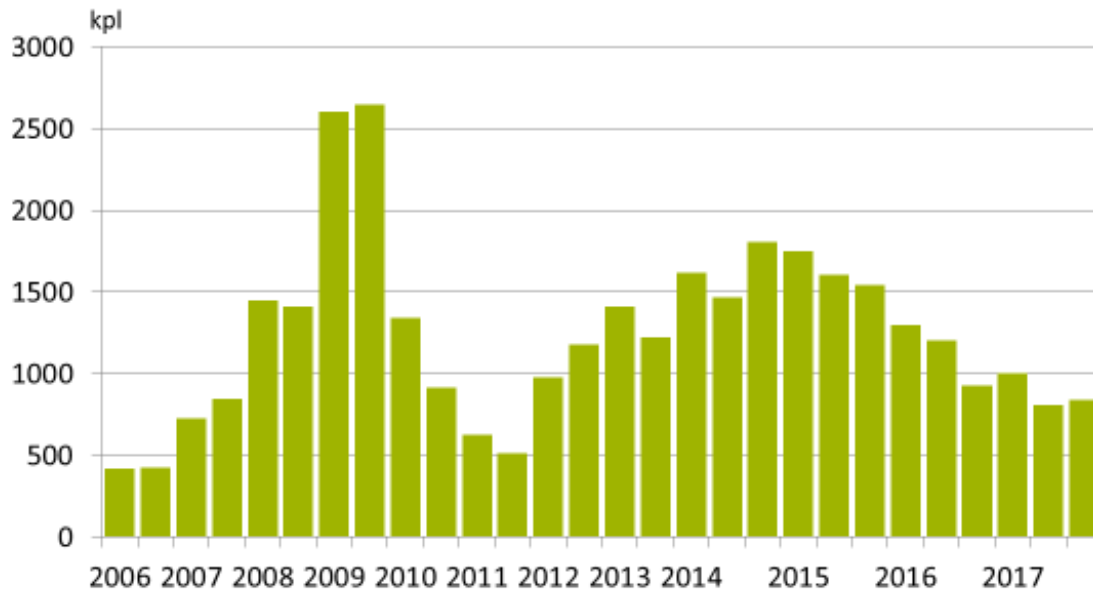
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitusten seutukunnittaiset osuudet 2008-2018



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt