

# Asuntotuotantokysely



**Asuntotuotantokysely kesäkuu 2021**

## Asuntotuotantokysely

Rakennusteollisuus RT:n asuntotuotantokysely lähetetään Talonrakennusteollisuuden jäsenille. Kysely tehdään kolme kertaa vuodessa. Siihen vastaa suurimpien asuntorakentajien lisäksi joukko pienempiä asuntorakentajia.

Kysely antaa hyvän kuvan asuntotuotannon kehityksestä koko maassa ja suurimmissa seutukunnissa. Vastaukset eivät kata koko asuntomarkkinaa. Kyselyn ulkopuolella jäävät yleishyödyllisten yhteisöjen rakennuttama vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto ja tuettu vuokra-asuntotuotanto sekä ei-jäsenten asuntotuotanto.

Kaikkien asuntoaloitusten määrä ja muut asumiseen ja rakentamiseen liittyvät tilastot löytyvät Rakennusteollisuus RT:n verkkosivuilta osoitteesta [www.rakennusteollisuus.fi](http://www.rakennusteollisuus.fi).

Lisätietoja: pääekonomisti Jouni Vihmo, puh. 050 520 1636

## Tiivistelmä

Asuntotuotanto pysyy korkealla tasolla koko vuoden. Arviot vapaarahoitteisen asuntotuotannon aloituksista maltillistuivat hieman kevään arvioista, mutta pysyivät edelleen koronakriisiä edeltäneen tason yläpuolella. Asuntotuotannon arvioidaan pysyvän myös loppuvuonna korkealla tasolla omaperustaisen tuotannon kasvaessa. Vuokra-asuntojen tuotanto pysyy edellisen vuoden tasolla, mutta hidastuu hieman kevään kyselyyn verrattuna. Asuntorakentamisen kasvuun varaudutaan kaikilla suurilla seutukunnilla lukuun ottamatta Kuopion ja Jyväskylän seutukuntia. Helsingin osuus pienenee. Myynnissä olevien asuntojen määrät ovat edelleen matalalla tasolla. Asuntorakentamista hidastavat osaja- ja tonttipula sekä kustannusten nousu.

## Suunnitelmat vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta

Vuodelle 2021 on suunnitteilla 14 500 asunnon aloitus, joista omaa perustajaurakointia on 8 300 ja 6 200 on neuvottelu-urakkakohteita. Tuotannon arvioidaan painottuvan loppuvuodelle. Omaperustaisen tuotannon arvioidaan kasvavan toisella vuosipuoliskolla. Sijoittajakysyntä pysyy ennallaan sekä alkuvuoteen että viime vuoteen verrattuna. Ennakkovarausaste nousi ja oli keskimäärin 48 prosenttia.

## Tuotannon osuus seutukunnittain

Pk-seudun ulkopuoliset kasvukeskukset vetävät, ja Helsingin seudun osuuden arvioidaan laskevan 51 prosenttiin vuonna 2021. Tampereen osuus nousee 21 prosenttiin ja Turun 10 prosenttiin. Oulun osuus nousee 6 prosenttiin muun Suomen osuuden pysyessä suurin piirtein ennallaan. Kasvukolmion osuus asuntotuotannosta pysyy viime vuoden ennätystasolla, 82 prosenttiyksikössä.

## Myynnissä olevat asunnot

Uusia asuntoja oli myynnissä 3 400 kappaletta. Valmistuneiden myynnissä olevien asuntojen osuus laski selvästi pidemmän aikavälin keskiarvoa matalammalle tasolle 660 kappaleeseen. (Kuvio 2)

## Tuotantoa haittaavat tekijät

Isoimmaksi asuntotuotannon käynnistymistä haittaavaksi tekijäksi koettiin kustannusten nousu ja osajapula. Myös tonttipula ja tonttikustannukset pysyivät tuotantoa haittaavana tekijänä. (Kuvio 3)

## Toimintaympäristö

Asuntojen uudisrakentamisen lasku loiveni tammi-maaliskuussa 3 prosenttiin edelliseen vuoteen verrattuna. Asuntoaloitusten määrä kääntyi kasvuun viime vuoden loppupuoliskolla ja nousi kuluvan vuoden ensimmäisellä kvartaalilla ennätyslukemiin aloitusten kasvaessa 10 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Asuntorakentamiselle myönnettyjen lupien määrä kääntyi myös selvään kasvuun viime vuoden lopulla, ja kasvu jatkui kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä voimakkaana isojen kaupunkien vetämänä. Valmistuneiden asuntojen määrä sen sijaan laski alkuvuonna matalalle tasolle.

Vähentynyt tarjonta ja kasvaneet lupamäärät ennakoivat asuntotuotannon pysyvän kuluvana vuonna korkealla tasolla. Vastaava tilanne nähtiin finanssikriisin jälkeen ja nousukauden alussa 2015, kun asuntorakentamisen luvat ja aloitukset kasvoivat, mutta valmistuneiden asuntojen määrä laski tai polki matalalla tasolla paikoillaan.

Asuntojen tarjonta nousee kuluvana vuonna korkealla tasolla, kun asuntoja valmistuu vajaa 40 000 kappaletta. Tänä vuonna aloitetaan arviolta 37 000 asunnon rakennustyöt. Ensi vuonna aloitusten ennakoidaan laskevan 34 000 asuntoon.

Asuntojen kuluttajakauppaa tukee talouskasvu, työllisyyden paraneminen sekä edelleen korkealla pysytelleet kuluttajien asunnon ostoaikomukset yhdessä matalan korkotason kanssa. Koronakriisi näyttää myös lisänneen asumisen arvostusta ja muuttaneen asumispreferenssejä. Se tukee omaperustaista asuntotuotantoa ja lisää isompien asuntojen kysyntää.

Asuntojen sijoittajakysyntää tukevat matalat korot ja asuntosijoitusten hyvällä tasolla pysyneet tuotot suhteessa muihin kiinteistöihin. Epävarmuutta aiheuttaa vuokra-asuntojen tarjonnan pitkään jatkunut kasvu, joka yhdessä koronan heikentämän kysynnän kanssa on näkynyt laskevana vuokrakehityksenä ympäri maata kaikissa huoneluissa. Kaavaillut lainsäädäntömuutokset voivat heikentää yksityisten sijoittajien kysyntää ja hidastaa asuntoaloituksia.

Elvyttävä rahapolitiikka jatkuu eikä korkojen nousu ole välittömässä näköpiirissä. Alkuvuoden aikana voimistunut raaka-ainepula ja raaka-ainehintojen nousu yhdessä kasvavan työvoimapulan kanssa voivat hidastaa asuntotuotantoa loppuvuonna. Rahoituksen saatavuus voi myös muodostua hankkeiden esteeksi. Kaavaillut lainsäädäntömuutokset näkyvät epävarmuutena markkinoilla.

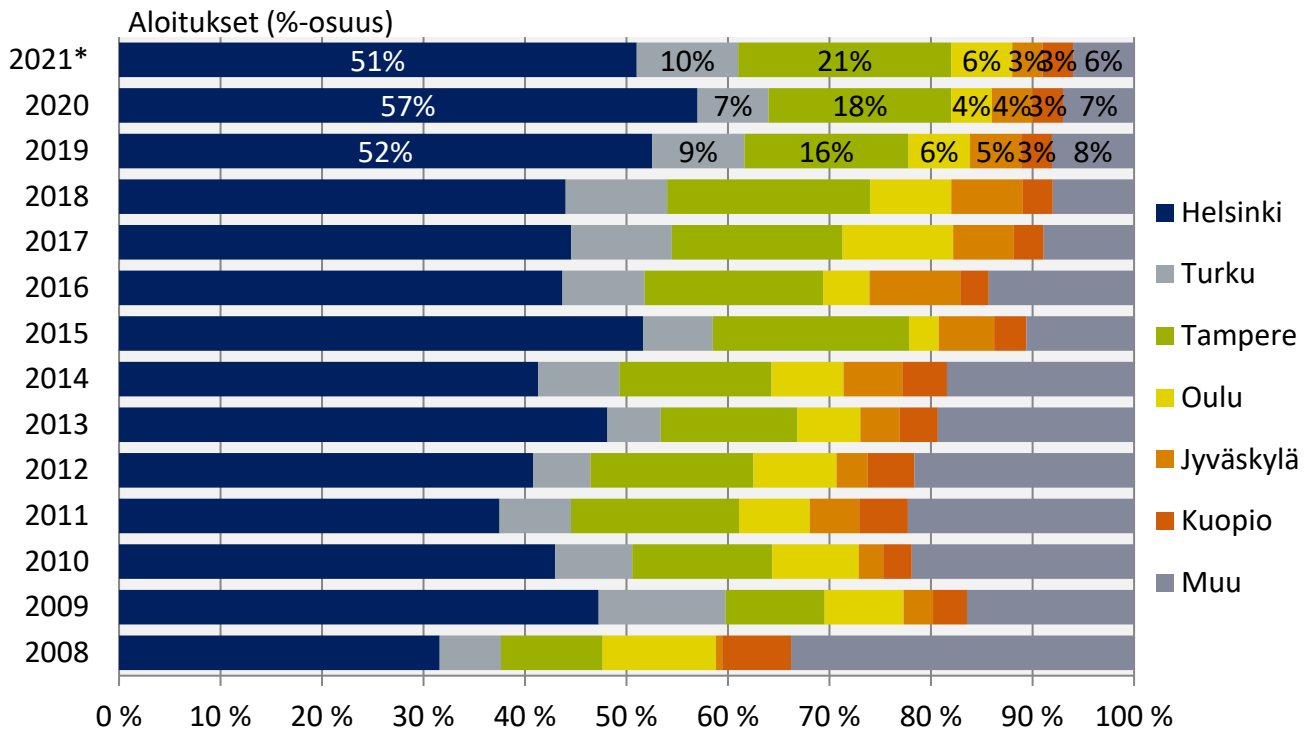
**Taulukko 1.** Suunnitelmat asuntojen aloituksista vuoden 2021 ensimmäisellä vuosipuoliskolla

Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vaparaahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsinki	1 459	1 595	3 054	51 %
Turku	343	225	568	10 %
Tampere	400	911	1 311	22 %
Oulu	346	68	414	7 %
Jyväskylä	181	0	181	3 %
Kuopio	99	0	99	2 %
Muu Suomi	235	100	335	6 %
<b>Yhteensä</b>	<b>3 063</b>	<b>2 899</b>	<b>5 962</b>	<b>100 %</b>

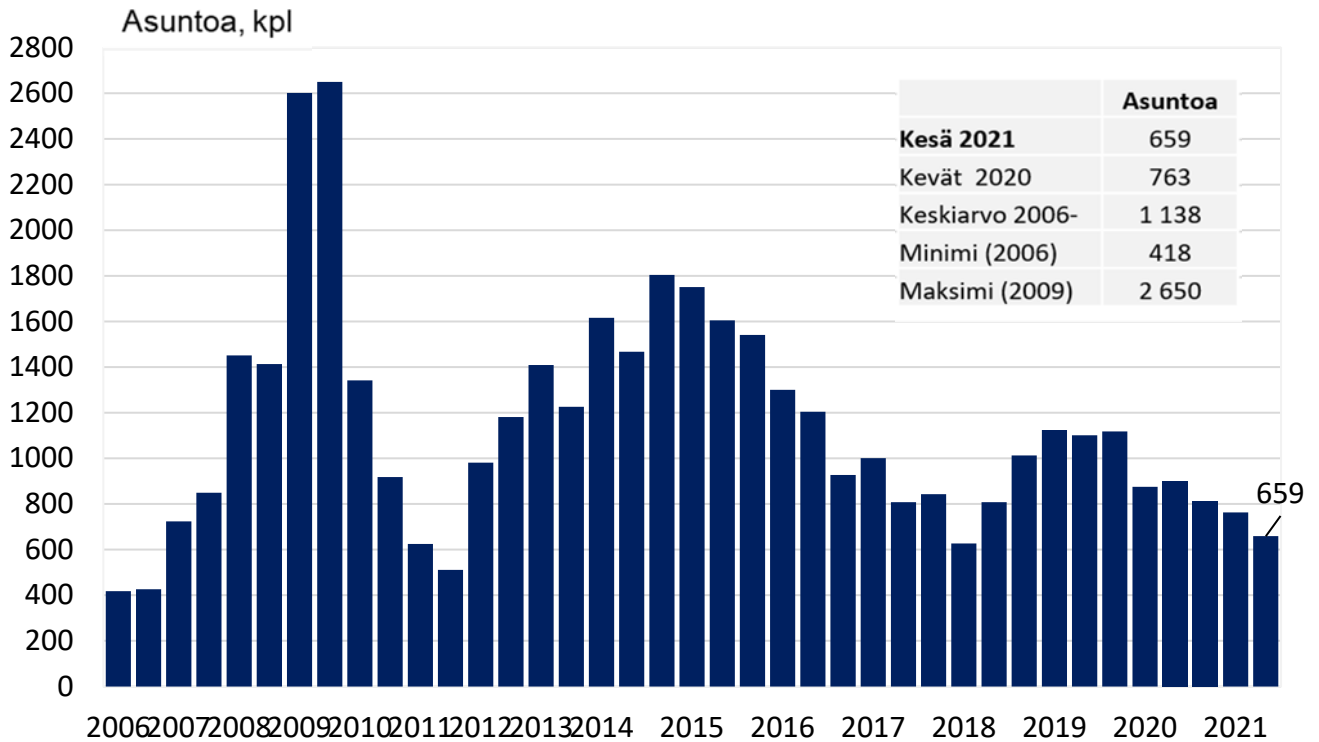
**Taulukko 2.** Suunnitelmat asuntojen aloituksista vuoden 2021 toisella vuosipuoliskolla

Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vaparaahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsinki	2 626	1 723	4 349	51 %
Turku	322	531	853	10 %
Tampere	1 150	548	1 698	20 %
Oulu	283	185	468	5 %
Jyväskylä	219	82	301	4 %
Kuopio	274	0	274	3 %
Muu Suomi	346	248	594	7 %
<b>Yhteensä</b>	<b>5 220</b>	<b>3 317</b>	<b>8 537</b>	<b>100 %</b>

**Kuvio 1.** Vaparaahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset seutukunnittain



**Kuvio 2.** Valmiit myynnissä olevat asunnot 1.6.2021



**Kuvio 3.** Tuotantoa haittaavat tekijät

