

Asuntotuotantokysely 2/2014



Kesäkuun 2014 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 suurin piirtein ennallaan

RT:n asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna yhteensä lähes 11 700 rivi- ja kerrostalo-asunnon rakennustyöt, joista vajaat 7 600 asuntoa olisi omaperustaista ja neuvottelu-urakkakohteiden määrä olisi 4 100 asuntoa. Verrattuna alkuvuonna tehtyyn tammikuun kyselyyn, määrät ovat laskeneet vain hieman. Suurin muutos on kuitenkin tapahtunut rakenteessa. Neuvottelu-urakkakohteiden määrä on noussut tammikuun 3 300 asunnosta 4 100 asuntoon. Tammikesäkuussa arvioidaan aloitettavan noin 5 800 asunnon rakennustyöt, joten loppuvuodelle kertyisi aloituksia yhteensä 5 900 asunnon verran.

Asuntoja oli myynnissä toukokuun alussa yhteensä 6 240 kappaletta, joista valmistuneiden osuus oli 1 467. Tämä on 24 prosenttia myynnissä olevien määrästä. Kokonaismäärä on kasvanut 200 asunnolla, mutta myytävien määrä on supistunut vastaavasti 200 asunnolla tammikuusta.

Kysynnän riittämättömyys sekä pääkaupunkiseudun tonttipula että tonttikustannukset ovat tärkeimmät tuotantoa haittaavat tekijät tällä hetkellä. Ennakkovarausprosentti on kyselyn mukaan hieman yli 40 prosenttia.

Alueellisesti pääkaupunkiseudun osuus aloituksista on tänä vuonna 42 prosenttia. Tampereen seutukunnan alueella käynnistyisi tänä vuonna 19 prosenttia kaikista kohteista. Turun ja Jyväskylän seudun osuudet tuotannosta ovat 7 ja 6 prosenttia vastaavasti.

Asuntomarkkinoilla epävarmuutta, mutta varovaista odotusta paremmasta

Vuonna 2013 aloitettiin 27 900 asunnon rakennustyöt. Aloitusmäärä on heikkoon suhdannetilanteeseen nähden korkea. Kappalemääräisiä aloituksia kuitenkin tukee asuntojen keskikoon pientyminen kysynnän kohdistuessa pieniin asuntoihin. Asuntorahastojen aktiivisuus oli poikkeuksellisen suurta viime vuonna ja tahdin ennakoidaan jatkuvan myös vuonna 2014.

Vuosi 2014 on lähtenyt asuntokaupan osalta käyntiin verkkaisesti. Osakehuoneistojen kaupankäyntimäärät ovat laskeneet ja hintakehitys laski vuoden ensimmäisellä neljänneksellä kerrostalojen osalta koko maassa 0,9 prosenttia ja rivitaloissa laskua kertyi 1,3 prosenttia edellisvuoden vastaavaan neljännekseen verrattuna. Omakotitalojen hinnat puolestaan laskivat samalla ajanjaksolla 3,3 prosenttia. Asuntomarkkinoiden hiljaiseloa selittää edelleen vallitseva talouden epävarmuus, joka heijastuu kotitalouksien halukkuuteen vaihtaa asuntoa. Vaikka kotitalouksien tulojen kasvu on maltillista sekä tänä että ensi vuonna, historiallisen matala korkotaso tukee asuntokauppaa vielä pitkään. Myös asuntolainoista perittävät marginaalit ovat kääntyneet kuluvana vuonna laskuun.

Heikko kysyntä on vaimentanut asuntorakentamista. Volyymit laskevat vuositasolla tarkasteltuna edelleen, mutta pahin alkaa olla jo takanapäin vaikkakin selvää kirkastumista ei ole näköpiirissä. Asuinrakentamiseen myönnettyjen lupakuutioiden määrä kasvoi vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 17 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Asuinrakennusinvestoinnit supistuivat vastaavana aikana 8,5 prosenttia.

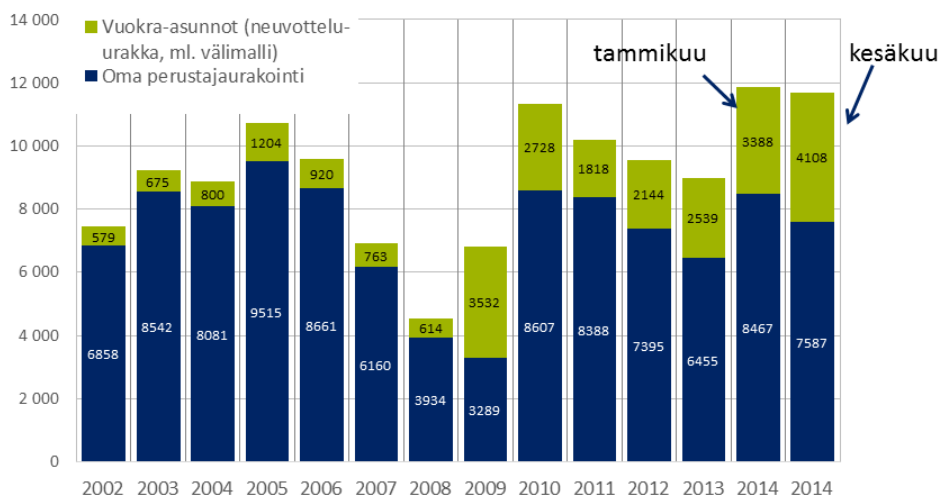
Valtion tuen turvin käynnistettiin viime vuonna 6 400 asunnon rakentaminen. Arvioiden mukaan tänä vuonna toteutuu suunnilleen saman verran ARA –asuntoja, yhteensä 6 500 kappaletta. Pientalojen aloitukset ovat laskeneet yhtäjaksoisesti jo usean vuoden ajan. Pientaloteollisuuden odotukset kohdistuvatkin selvästi jo ensi syksyyn heikon alkuvuoden myötä. Tänä vuonna ennakoidaan aloitettavan 7 500 omakotitalon rakentaminen, joka on alin taso sitten vuoden 1996. Yhteensä tänä vuonna arvioidaan 26 500 asunnon rakentaminen. Asuntomarkkinoita varjostaa edelleen epävarmuus, mutta rahoituksen ollessa edullista, tilanne voi kääntyä nopeastikin.

Taulukko 1. Aloitettujen vapaarahoitteisten as.o.y.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 1.1.-30.6.2014				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakka-kohteet (vuokratilat)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	1 386	1 296	2 682	46 %
Turun seutukunta	314	61	375	6 %
Tampereen seutukunta	458	440	898	16 %
Oulun seutukunta	231	46	277	5 %
Jyväskylän seutukunta	230	256	486	8 %
Kuopion seutukunta	129	-	129	2 %
Muu Suomi	768	172	940	16 %
Yhteensä	3 516	2 271	5 787	100 %

Taulukko 2. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.o.y.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 1.7.-31.12.2014				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakka-kohteet (vuokratilat)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	1 485	772	2 257	38 %
Turun seutukunta	309	160	469	8 %
Tampereen seutukunta	750	575	1 325	22 %
Oulun seutukunta	341	-	341	6 %
Jyväskylän seutukunta	151	120	271	5 %
Kuopion seutukunta	228	100	328	6 %
Muu Suomi	807	110	917	16 %
Yhteensä	4 071	1 837	5 908	100 %

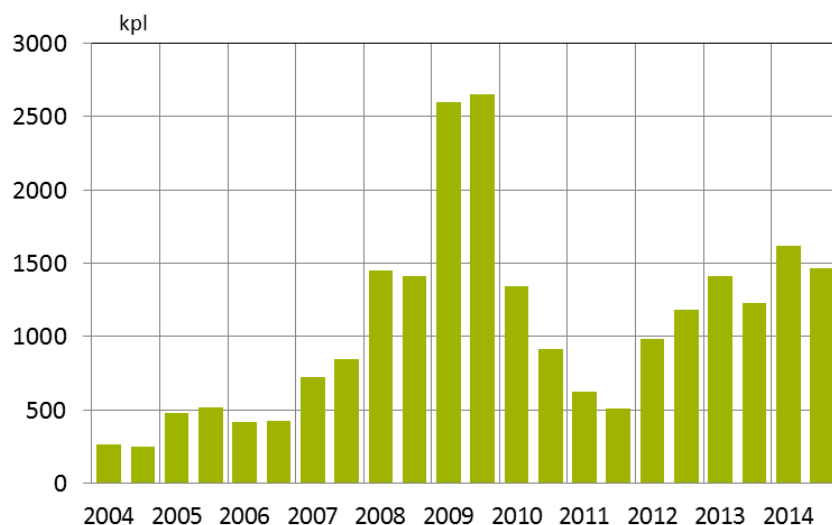
Taulukko 3. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.o.y.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina yhteensä vuonna 2014				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakka-kohteet (vuokratilat)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	2 871	2 068	4 939	42 %
Turun seutukunta	623	221	844	7 %
Tampereen seutukunta	1 208	1 015	2 223	19 %
Oulun seutukunta	572	46	618	5 %
Jyväskylän seutukunta	381	376	757	6 %
Kuopion seutukunta	357	100	457	4 %
Muu Suomi	1 575	282	1 857	16 %
Yhteensä	7 587	4 108	11 695	100 %

Vapaarahoitteisen rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset perustajaurakointina



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä

