



# Asuntotuotantokysely elokuu 2020

20.8.2020

## 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 ei kata koko asuntomarkkinaa. Kyselyn ulkopuolella jää yleishyödyllisten yhteisöjen rakentama 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

Asuntorakentajien aikomukset asuntoaloituksista toipuivat elokuussa verrattuna kesäkuun kyselyyn. Aikomukset aloituksista ovat edelleen matalalla tasolla verrattuna koronavirukseen edeltävään ajankohtaan (tammikuun kysely). Tuotannossa varaudutaan talouden ja rakentamisen hidastumiseen. Myynnissä olevien asuntojen määrä on matalalla tasolla ja uusiin asuntoaloituksiin vaadittavat ennakkovaraukset ovat edelleen korkealla tasolla. Asuntoaloitusten arvioidaan vähenevän etenkin kuluttajakysynnän heikentymisen seurauksena. Sijoittajakysynnän arvioidaan supistuvan vähemmän. Kasvukeskusten osuus asuntotuotannosta kasvaa edelleen.

Isoimmaksi asuntotuotannon käynnistymistä haittaavaksi tekijäksi koettiin edelleen kysynnän riittämättömyys ja tonttien hinta. Myös hankkeiden kannattavuus haittasi tuotannon käynnistymistä.

## Suunnitelmat vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta

Rakennusteollisuus RT:n jäsenyritysten asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna yhteensä 13 200 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt. Näistä 6 800 on omaa perustajaurakointia ja 6 400 on neuvottelu-urakkakohteita (Taulukko 1). Vuodelle 2020 suunniteltujen asuntoaloitusten määrä kasvoi 1 000 asunnolla toukokuun kyselyyn verrattuna. Koronavirukseen edeltävään ajankohtaan eli tammikuun kyselyyn verrattuna suunniteltujen aloitusten määrä väheni yli 3 000 asunnolla. Vähenneminen johtuu sekä kuluttajille että sijoittajille suunnattujen kohteiden laskusta. Vuodelle 2021 on suunnitteilla 15 100 asunnon aloitus, joista omaa perustajaurakointia on 8 800 ja 6 300 on neuvottelu-urakkakohteita. (Taulukko 2)

## Tuotannon osuus seutukunnittain

Helsingin seudun osuus tuotannosta arvioidaan pienenevän 51 prosenttiin vuonna 2020. Tampereen osuus pysyy ennallaan 18 prosentissa ja Oulun osuus 6 prosentissa. Turun osuus tuotannosta nousee 11 prosenttiin. Muun Suomen osuuden arvioidaan pienenevän 6 prosenttiin. Kasvukolmion osuus asuntotuotannosta nousee 80 prosenttiin. Vuonna 2021 Helsingin seudun osuuden arvioidaan nousevan 54 prosenttiin. (kuva 1)

## Myynnissä olevat asunnot

Myynnissä olevien asuntojen määrä laski matalalle tasolle. Uusia asuntoja oli myynnissä 5 200. Valmistuneiden myynnissä olevien asuntojen osuus laski pidemmän aikavälin keskiarvoa matalammalle tasolle 900:aan asuntoon. (Kuvio 2)

## Tuotantoa haittaavat tekijät

Tuotannon käynnistymistä haittaa heikko kysyntä, tonttien hinta ja huoli kannattavuudesta. (Kuvio 3)

## Toimintaympäristö

Asuntotuotannon yleiskuva on hidastuva, mutta alkuvuosi on ollut olosuhteisiin nähden ennakoitua vahvempaa. Keväällä koronakriisin akuutissa vaiheessa epävarmuus asuntomarkkinoilla oli erittäin suurta ja asuntoaloituksia laitettiin kokonaan jäihin. Kriisi jäi kuitenkin Suomen rakennustyömailla moneen muuhun Euroopan maahan verrattuna lievemmäksi. RT:n koronakyselyiden mukaan kriisi ei ole sulkenut työmaita tai hidastanut niiden toimintaa merkittävästi. Asuntoaloituksia on alkuvuonna tehty ennakoitua enemmän ja rakentamisen aktiviteetti on ollut kesällä hyvällä tasolla.

Asuntokauppa toipui kesäkuussa kevään romahduksesta. Asuntojen hinnat pysyivät toisella neljänneksellä lähes ennallaan, mutta hintojen alueellinen eriytyminen jatkui markkinan toipuessa. Kuluttajien luottamus on noussut kevään historiallisen matalista lukemista. Kuluttajien asuntojen ostoaikomukset ovat edelleen korkealla tasolla.

Koronakriisi romahdutti ennustetusti maailman talouksia ja kauppaa toisella neljänneksellä. Ennakoivien indikaattoreiden mukaan toipuminen on kuitenkin jo alkanut. Suomen talous on toistaiseksi kärsinyt muita Euroopan maita ja ennakoitua vähemmän. Myös Suomen talouden toipuminen on alkanut palvelusektorilla ja kuluttajien keskuudessa. EK:n heinäkuun suhdannebarometrin mukaa teollisuuden ja rakentamisen näkymät ovat myös parantuneet hieman, mutta ovat edelleen heikolla tasolla. Yritykset odottavat tilanteensa edelleen heikentyvän lähitulevaisuudessa. Rakentamisen näkymät putosivat EK:n suhdannebarometrissa toimialoista heikoimmiksi. RT:n koronakyselyiden mukaan neljännes tilaajista siirtää hankkeitaan.

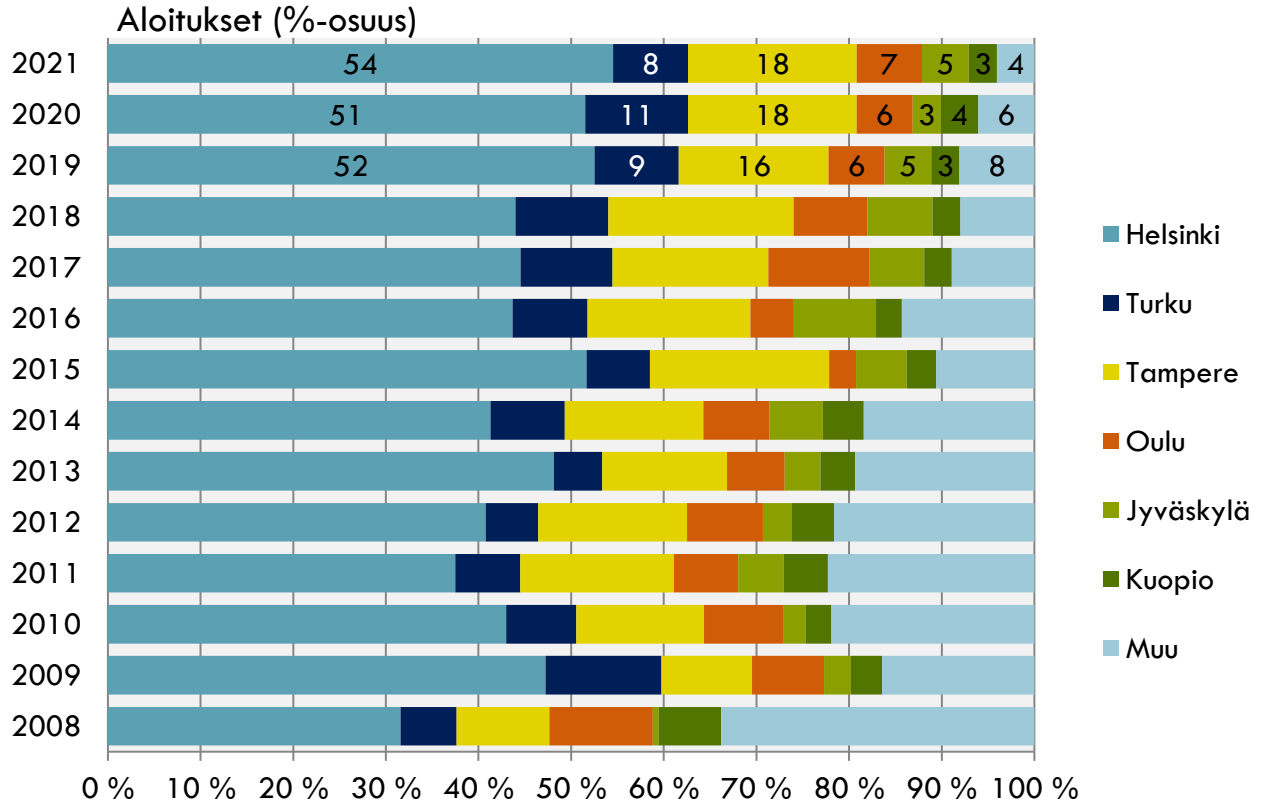
Tilastokeskuksen tilastojen mukaan asuntotuotanto on hidastunut Suomessa viime vuosien huipputasolta. Asunnoille myönnetyt rakennusluvut ovat olleet laskussa vuoden 2018 helmikuusta lähtien. Asuntoaloitukset kääntyivät laskevien lupien perässä laskuun saman vuoden lokakuussa, mutta kääntyivät vuositasolla uudelleen pieneen kasvuun viime vuoden lopulla. Hyvä kehitys jatkui kuluvan vuoden alkussa. Laskeva lupakehitys ennakoi kuitenkin edelleen asuntotuotannon hidastumista.

**Taulukko 1.** Vaparaahoitteiset asuntojen aloitukset 2020 yhteensä

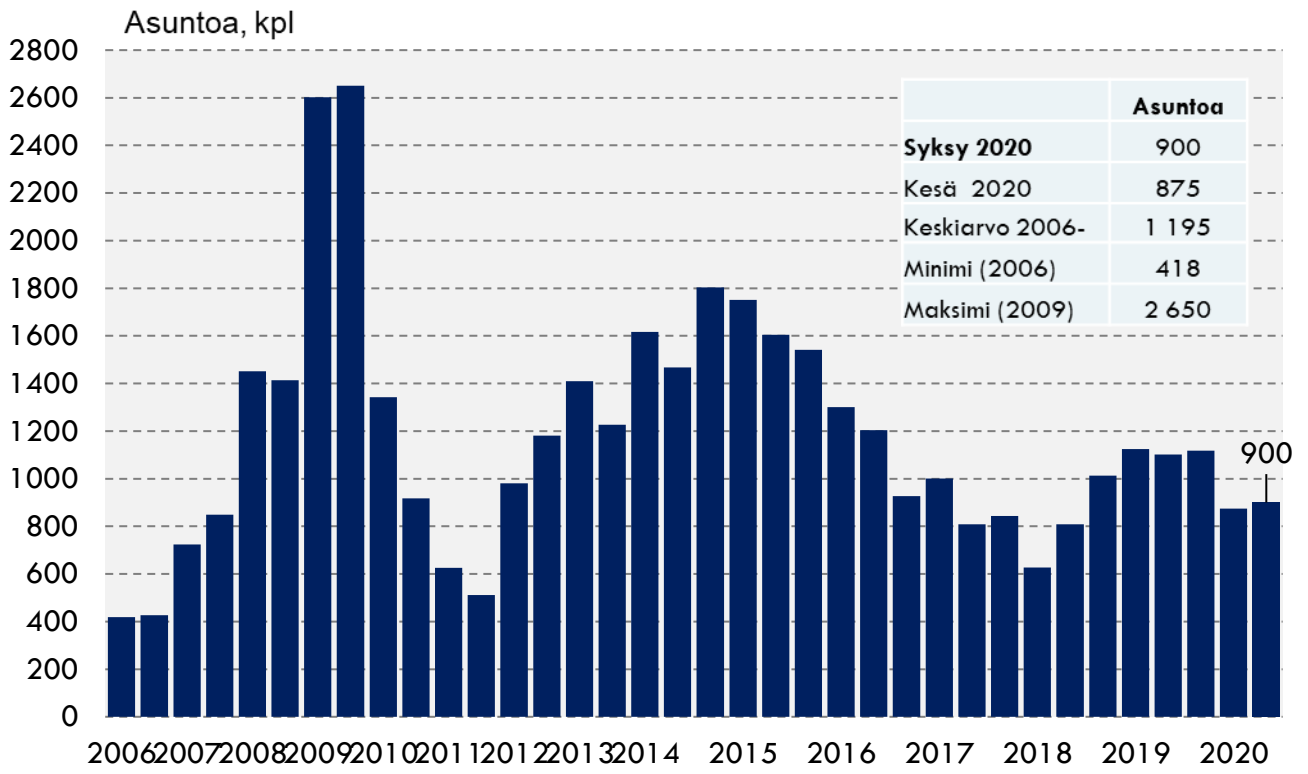
Seutu-kunta	Oma perustajaura-kointi (RS-kohteet)	Vaparaahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsinki	3 419	3 318	6 737	51 %
Turku	444	1 031	1 475	11 %
Tampere	1 362	1 055	2 417	18 %
Oulu	593	226	819	6 %
Jyväskylä	261	152	413	3 %
Kuopio	381	160	541	4 %
Muu Suomi	335	435	770	6 %
<b>Yhteensä</b>	<b>6 795</b>	<b>6 377</b>	<b>13 172</b>	<b>100 %</b>

**Taulukko 2.** Vaparaahoitteiset asuntojen aloitukset 2021 yhteensä

Seutu-kunta	Oma perustajaura-kointi (RS-kohteet)	Vaparaahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsinki	4 535	3 606	8 141	54 %
Turku	705	575	1 280	8 %
Tampere	1 404	1 350	2 754	18 %
Oulu	875	255	1 130	7 %
Jyväskylä	416	327	743	5 %
Kuopio	434	40	474	3 %
Muu Suomi	441	109	550	4 %
<b>Yhteensä</b>	<b>8 810</b>	<b>6 262</b>	<b>15 072</b>	<b>100 %</b>

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


**Kuvio 2.** Valmiit myynnissä olevat asunnot 1.8.2020



**Kuvio 3.** Tuotantoa haittaavat tekijät

