

Asuntotuotantokysely 1/2015

Sami Pakarinen
Helmikuu 2015



Helmikuun 2015 asuntotuotantokyselyn tulokset

RT:n asuntotuotantokysely lähetettiin Talonrakennusteollisuuden jäsenille. Kysely tehdään kolmasti vuodessa. Kyselyn ulkopuolella on yleishyödyllisten yhteisöjen rakennuttama vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto ja tuettu vuokra-asuntotuotanto sekä ei-jäsenten asuntotuotanto.

Aloituspäämäärät jäivät suunnitelluista

RT:n asuntotuottajat aloittivat viime vuonna yhteensä vajaan 9 200 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt. Näistä 5 640 asuntoa oli omaperustaisia ja neuvottelu-urakkakohteiden määrä oli 3 515 asuntoa. Aloitusmäärä toteutui selvästi alkuvuoden odotuksia pienempänä ja jäi vielä runsaat 1 200 asuntoa siitä mitä syyskuun kyselyssä ennakoitiin. Vuonna 2015 arvioidaan käynnistyvän 10 400 asunnon rakentaminen. Se on lähes 1 500 asuntoa vähemmän verrattuna viime helmikuun kyselyyn vuodeksi 2014. Heikentynyt suhdannekuva on siten madaltanut yritysten odotuksia entisestään.

Viime vuonna valmistui kyselyn mukaan yhteensä 7 842 asuntoa, joista pientaloasuntojen osuus oli 487. Asuntoja oli myynnissä vuodenvaihteessa yhteensä 5 155 kappaletta, joista valmistuneiden osuus oli 1 751. Tämä on 34 prosenttia myynnissä olevien määrästä. Valmistuneiden kokonaismäärä laskee hieman syksyn arvioon nähden, mutta on edelleen korkealla tasolla. Myynnissä olevien asuntojen määrä on sen sijaan laskenut noin 1 000 asunnolla syyskuun tilanteesta.

Kysynnän riittämättömyys on edelleen tärkein tuotantoa haittaava tekijä. Lisäksi hintataso ei takaa riittävää kannattavuutta ja tonttikustannukset ja -pula heikentävät tuotannon kasvua. Ennakkovarausaste on kyselyn mukaan pysynyt suurin piirtein ennallaan syksystä noin 45 prosentissa.

Alueellisesti pääkaupunkiseudun osuus aloituksista oli viime vuonna 41 prosenttia, mutta nousee 51 prosenttiin tänä vuonna. Tampereen seutukunnan alueella käynnistyi 15 prosenttia asuntokohteista vuonna 2014, mutta tänä vuonna osuus laskee 13 prosenttiin kaikista kohteista. Turun ja Kuopion seudun osuudet tuotannosta ovat molemmat 7 prosenttia. Oulun osuus on laskenut 3 prosenttiin.

Asuntotuotannon näkymät yhä heikot

RT arvioi vuonna 2014 alkaneen kaikkiaan 24 500 asunnon rakennustyöt. Vapaarahoitteinen asuntotuotanto oli myös viime vuonna sijoittajakysynnän varassa. Heikko taloustilanne piti kuluttajakysynnän vaimeana jo kolmatta vuotta peräkkäin ja sijoittajien mielenkiintoa ylläpiti vaihtoehtoisten sijoitusten matalat tuotot. Korkealle noussut työttömyys heikentää kuluvan vuoden aikana yhä kuluttajien asunnonostoaikeita vaikka rahoituskustannukset etenkin kasvukeskuksissa ovat pienentyneet. Kotitalouksien ostovoimaa ja luottamusta tukevat ruuan ja bensiinin hinnan aleneminen. Kotitalouksien kulutusta voivat lisätä myös pankkien markkinoimat lyhennysvapaat, mikäli niihin tartutaan.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat koko maassa viime vuonna 0,6 prosenttia. Kerrostaloasuntojen hinnat nousivat 0,1 prosenttia ja rivitalojen laskivat 1,5 prosenttia. Uusien kerrostaloasuntojen hinnat sen sijaan nousivat koko maassa 2,6 prosenttia edellisvuodesta. Omakotitaloissa laskua kertyi kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana keskimäärin 1,9 prosenttia edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat koko maassa 3,2 prosenttia ja ARA-vuokrat vastaavasti 4,1 prosenttia vuonna 2014.

Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto ylsi viime vuonna 7 400 asuntoon. Kasvu syntyi pääasiassa takauslainalla rahoitettavista asunnoista, joiden aloitukset kasvoivat 660 asunnolla vuodesta 2013. Vuonna 2015 ARA-tuotannon oletetaan kasvavan 8 000 asuntoon. Vuonna 2014 aloitettiin arviolta vain 5 900 pientalon rakentaminen ja tänä vuonna tuotanto vajonnee 5 700 pientaloon. Yhteensä tänä vuonna arvioidaan aloitettavan 24 500 asunnon rakentaminen. Markkinatilanteen mahdollinen nopea muutos voi jälleen vaikuttaa suurestikin markkinaehtoisuuden toteutumiseen.

Taulukko 1. Aloitettujen vapaarahoitteisten as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2014				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	1 908	1 874	3 782	41 %
Turun seutukunta	583	150	733	8 %
Tampereen seutukunta	875	496	1 371	15 %
Oulun seutukunta	555	96	651	7 %
Jyväskylän seutukunta	274	256	530	6 %
Kuopion seutukunta	118	284	402	4 %
Muu Suomi	1 329	359	1 688	18 %
Yhteensä	5 642	3 515	9 157	100 %

Taulukko 2. Valmistuneet vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2014				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	2 357	1 034	3 391	37 %
Turun seutukunta	345	180	525	6 %
Tampereen seutukunta	1 038	65	1 103	12 %
Oulun seutukunta	388	-	388	4 %
Jyväskylän seutukunta	292	91	383	4 %
Kuopion seutukunta	228	-	228	2 %
Muu Suomi	1 682	142	1 824	20 %
Yhteensä	6 330	1 512	7 842	86 %

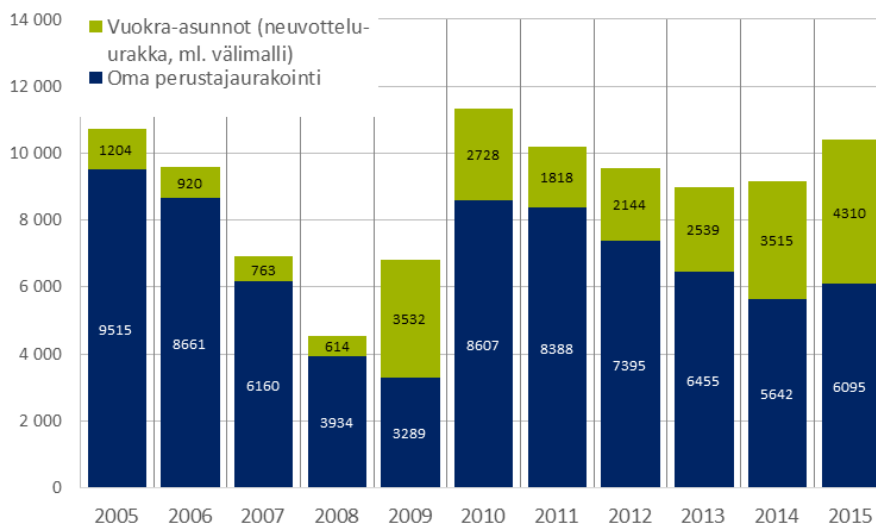
Taulukko 3. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2015				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	3 106	2 181	5 287	51 %
Turun seutukunta	324	354	678	7 %
Tampereen seutukunta	873	518	1 391	13 %
Oulun seutukunta	266	38	304	3 %
Jyväskylän seutukunta	171	167	338	3 %
Kuopion seutukunta	217	470	687	7 %
Muu Suomi	1 138	582	1 720	17 %
Yhteensä	6 095	4 310	10 405	100 %

Valmistuneita pientaloasuntoja: 487 kpl

Asuntoja myynnissä 31.12.2014: 5 155 kpl

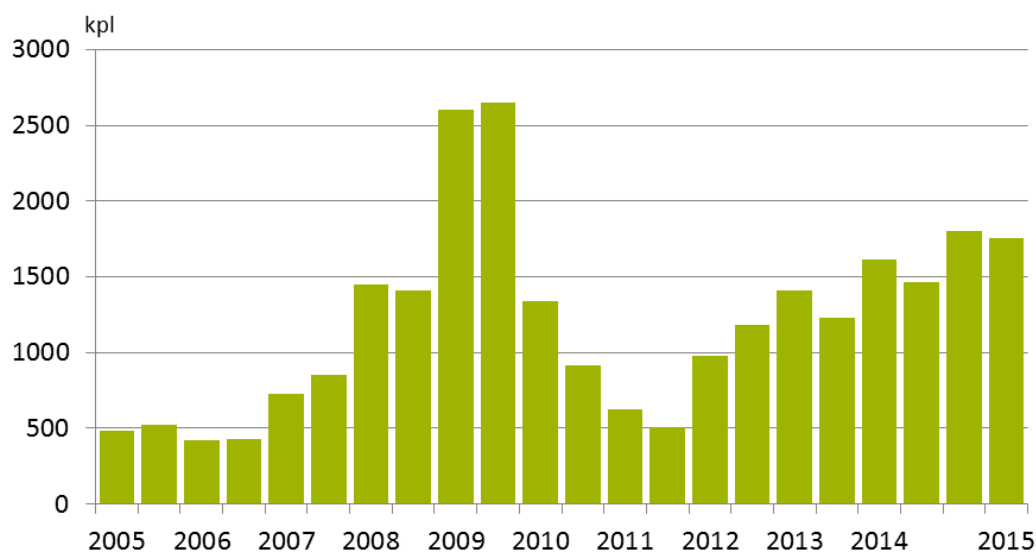
Valmistuneiden osuus: 1 751 kpl

Vapaarahoitteisen rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset perustajaurakointina



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä

