

Asuntotuotantokysely 1/2016

Sami Pakarinen
Helmikuu 2016



Helmikuun 2016 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 kasvoivat viime vuonna, odotukset kasvaneet tälle vuodelle

RT:n asuntotuottajat aloittivat viime vuonna yhteensä vajaan 10 500 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt. Näistä 6 935 asuntoa oli omaperustaisia ja neuvottelu-urakkakohteiden määrä oli 3 543 asuntoa. Aloitusmäärä toteutui alkuvuoden odotuksia pienempänä ja jäi noin 600 asuntoa siitä mitä syyskuun kyselyssä ennakoitiin. Määrä oli kuitenkin noin 14 prosenttia suurempi kuin edellisvuonna. Vuonna 2016 arvioidaan käynnistyvän 11 827 asunnon rakentaminen. Arvio on noin 1 000 asuntoa enemmän verrattuna viime syyskuun kyselyyn vuodeksi 2016. Rakentamisen kirkastunut suhdannekuva on siten nostanut myös yritysten odotuksia.

Viime vuonna valmistui kyselyn mukaan yhteensä 8 486 asuntoa, joista pientaloasuntojen osuus oli 560. Asuntoja oli myynnissä vuodenvaihteessa yhteensä 5 225 kappaletta, joista valmistuneiden osuus oli 1 300 asuntoa. Tämä on 25 prosenttia myynnissä olevien määrästä. Valmiiden myynnissä olevien asuntojen kokonaismäärä laski selvästi syksystä. Myynnissä olevien asuntojen määrä pysyi ennallaan vuodentakaiseen verrattuna.

Kysynnän riittämättömyys on edelleen tärkein tuotantoa haittaava tekijä. Lisäksi hintataso ei takaa riittävää kannattavuutta ja tonttikustannukset ja -pula heikentävät tuotannon kasvua. Keskimääräinen ennakkovarausaste on kyselyn mukaan noussut hieman syksystä noin 44 prosenttiin.

Alueellisesti pääkaupunkiseudun osuus aloituksista oli viime vuonna 52 prosenttia, mutta laskee 45 prosenttiin tänä vuonna. Tampereen seutukunnan alueella käynnistyi 19 prosenttia asutokohteista vuonna 2015 ja tänä vuonna osuus pysyy ennallaan. Turussa ja Oulussa tuotanto kasvaa tänä vuonna osuuksien noustessa 9 ja 5 prosenttiin. Kuopiossa tuotannon sen sijaan ennakoitaan laskevan osuuden jäädessä 3 prosenttiin.

Asuntotuotannon näkymät paremmat

RT arvioi vuonna 2015 alkaneen kaikkiaan 28 500 asunnon rakennustyöt. Asuntotuotanto painottui vahvasti pieniin kerrostaloasuntoihin, jonka seurauksena kappalemääräiset aloitukset kasvoivat vaikka kuutioissa mitattuna asuinrakentaminen pysyi ennallaan. Vapaarahoitteinen asuntotuotanto oli myös viime vuonna pitkälti sijoittajakysynnän varassa. Korkealla pysynyt työttömyys heikensi kotitalouksien asunnonostoaikeita. Asuntotuotannon alueellinen polarisaatio voimistui selvästi viime vuonna. Arviolta noin puolet kaikista asuntoaloituksista kohdistui Uudellemaalle. Kotitalouksien kannalta asuntorahoitus säilyy kuluvana vuonna ennätysedullisena. Asuntomarkkinoilla vuosi tulee olemaan edellistä parempi. Kotitalouksien nostamat asuntolainat ovat lisääntyneet edellisvuosista.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat koko maassa viime vuonna 1,4 prosenttia. Kerrostaloasuntojen hinnat laskivat 1,4 prosenttia ja rivitalojen laskivat 1,2 prosenttia. Uusien kerrostaloasuntojen hinnat sen sijaan nousivat tammi-syyskuussa koko maassa 1,7 prosenttia edellisvuodesta. Omakotitalojen hinnat pysyivät käytännössä ennallaan edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat koko maassa 2,8 prosenttia ja ARA-vuokrat vastaavasti 3,6 prosenttia vuonna 2015.

Valtion tuen turvin aloitettiin peräti 8 600 asunnon rakentaminen vuonna 2015. Normaalien vuokra-asuntojen aloitukset kasvoivat edellisvuoden matalalta tasolta muiden asuntotyyppien pysytellessä edellisvuoden tasolla. ARA-tuotannon kasvu painottui vapaarahoitteisesta tuotannosta poiketen

pääkaupunkiseudun ulkopuolelle. Kuluvana vuonna ARA-aloituksia ennakoidaan käynnistyvän viime vuotta vähemmän, yhteensä 8 000 asuntoa. Vuonna 2015 aloitettiin arviolta 6 000 pientalon rakentaminen, joka on 13 prosenttia vähemmän kuin edellisellä vuonna. Omakotitalojen tuotannon ennakoidaan pysyvän myös tänä vuonna 6 000 pientalossa. Määrä jäänee pysyvästi selvästi alemmalle tasolle aiempiin vuosiin verrattuna, sillä suurten ikäluokkien ikääntyminen vähentää pientalojen ostajapotentialia aiemmista vuosikymmenistä. Yhteensä tänä vuonna arvioidaan aloitettavan 29 000 asunnon rakentaminen. Markkinatilanteen mahdollinen nopea muutos voi jälleen vaikuttaa suures-tikin markkinaehtoisen tuotannon toteutumiseen.

Taulukko 1. Aloitetut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2015

	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	3 162	2 250	5 412	52 %
Turun seutukunta	601	117	718	7 %
Tampereen seutukunta	1 127	899	2 026	19 %
Oulun seutukunta	307	-	307	3 %
Jyväskylän seutukunta	391	181	572	5 %
Kuopion seutukunta	235	96	331	3 %
Muu Suomi	1 112	-	1 112	11 %
Yhteensä	6 935	3 543	10 478	100 %

Taulukko 2. Valmistuneet vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2015

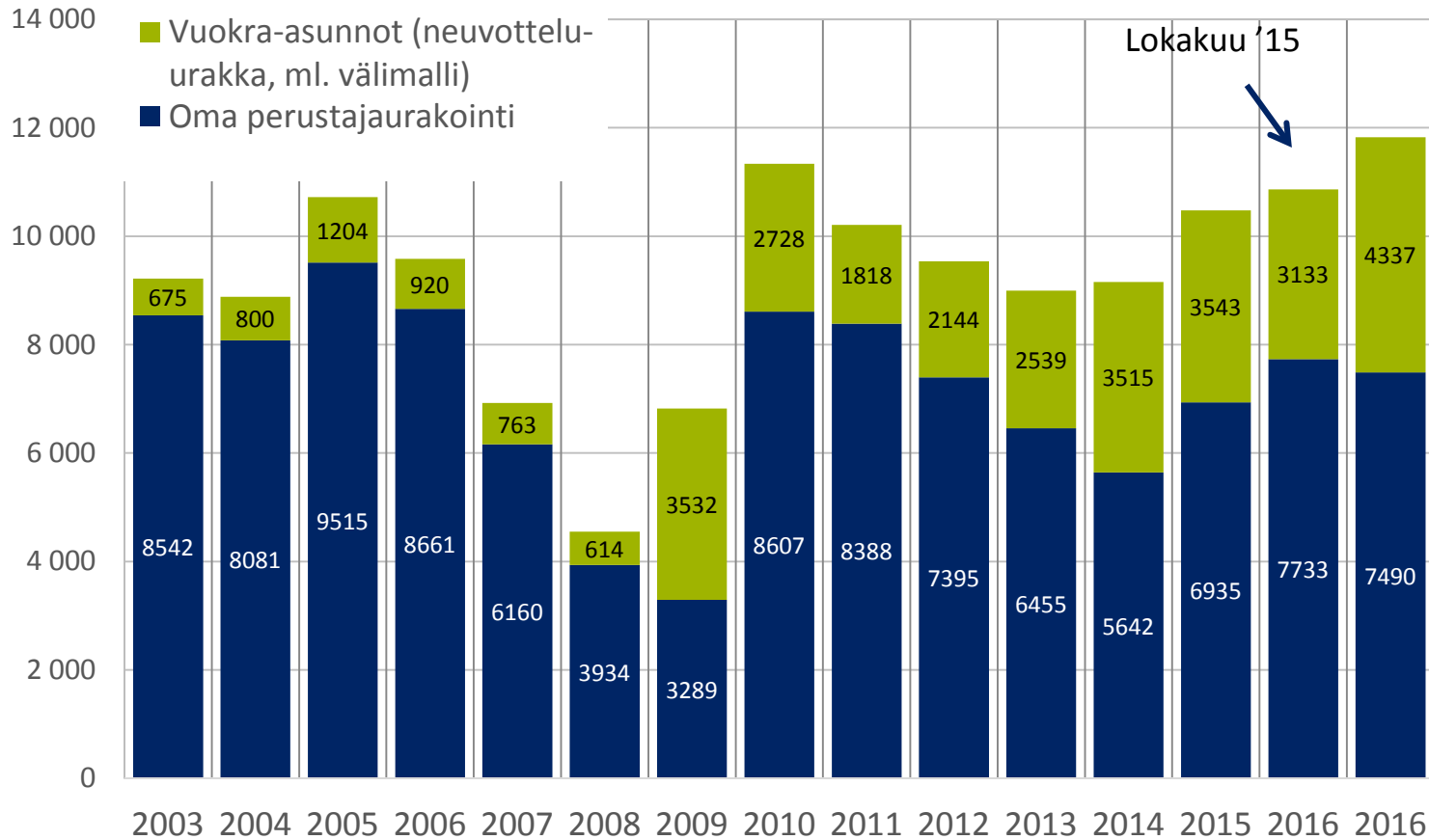
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	1 903	1 655	3 558	34 %
Turun seutukunta	421	81	502	5 %
Tampereen seutukunta	804	595	1 399	13 %
Oulun seutukunta	522	96	618	6 %
Jyväskylän seutukunta	321	226	547	5 %
Kuopion seutukunta	350	31	381	4 %
Muu Suomi	1 343	138	1 481	14 %
Yhteensä	5 664	2 822	8 486	81 %

Taulukko 3. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2016

	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	3 034	2 309	5 343	45 %
Turun seutukunta	668	445	1 113	9 %
Tampereen seutukunta	1 410	961	2 371	20 %
Oulun seutukunta	548	80	628	5 %
Jyväskylän seutukunta	510	181	691	6 %
Kuopion seutukunta	283	30	313	3 %
Muu Suomi	1 037	331	1 368	12 %
Yhteensä	7 490	4 337	11 827	100 %

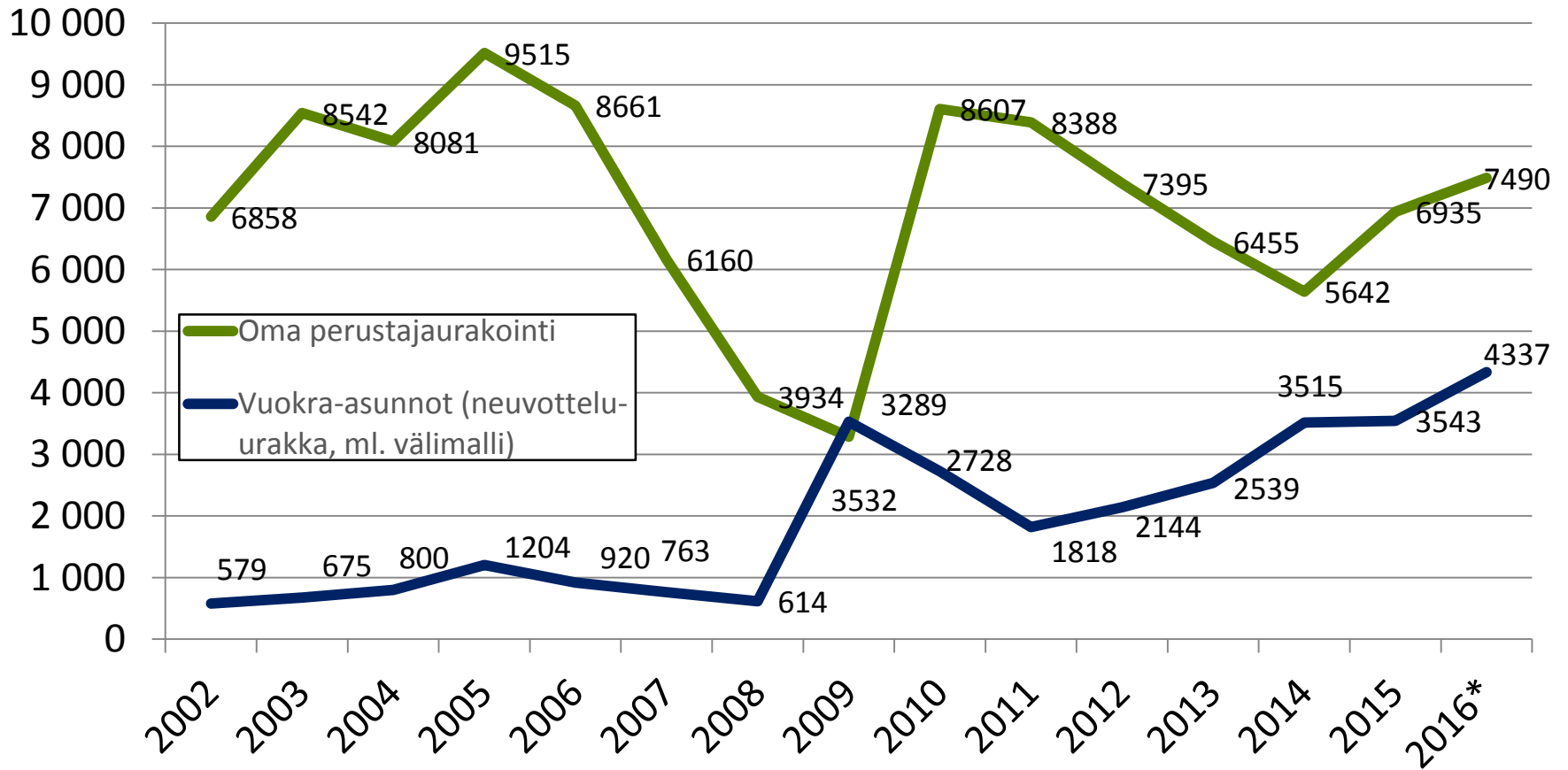
Valmistuneita pientaloasuntoja:	560	kpl
Asuntoja myynnissä 31.12.2015:	5 225	kpl
Valmistuneiden osuus:	1 300	kpl

Vapaaehtoisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset perustajaurakointina



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Vaparaahoitteisen rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset perustajaurakointina

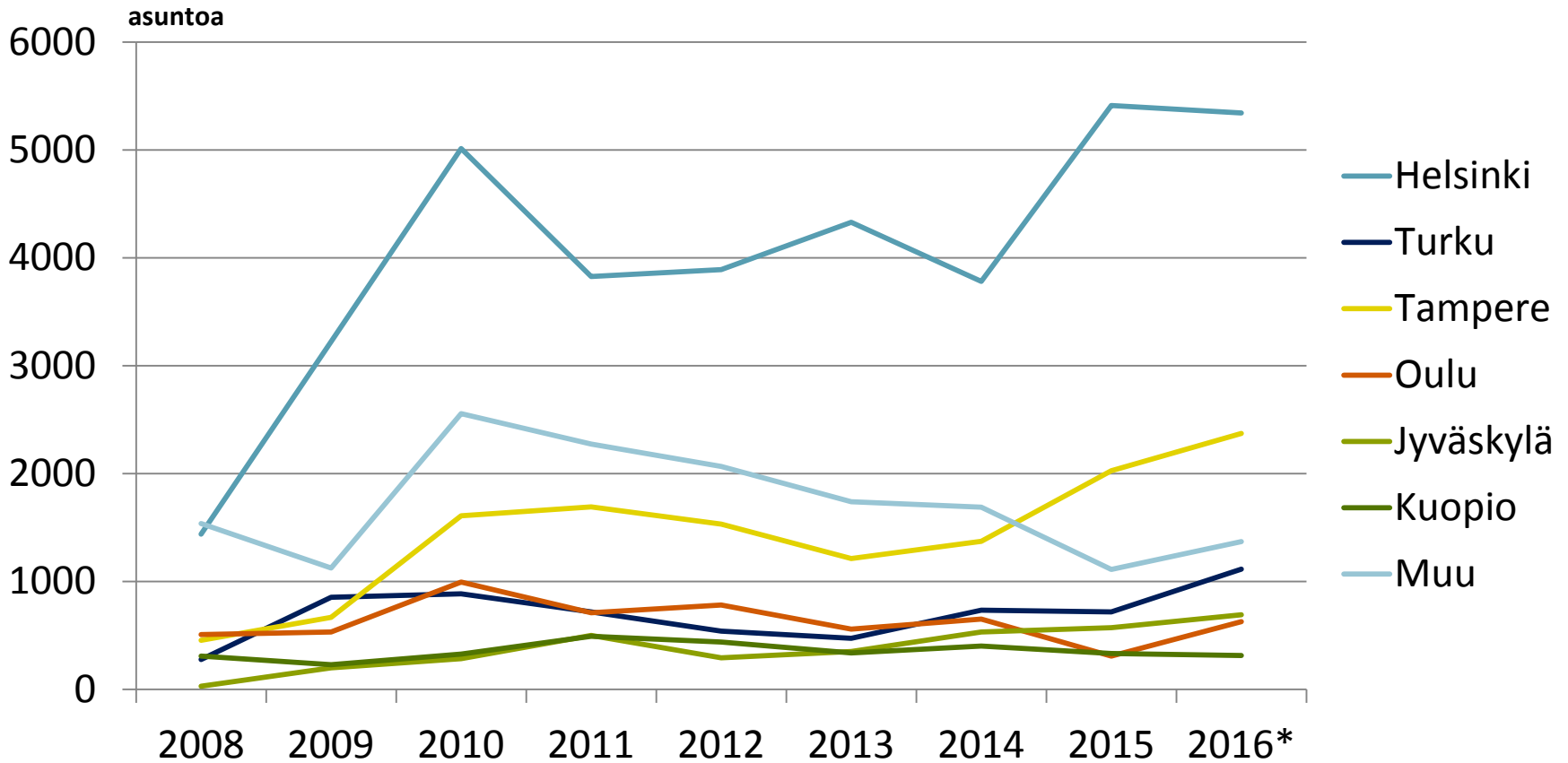


Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2012-2016

Seutukunta	2012	2013	2014	2015	2016 Loka '15	2016
Helsingin seutukunta	3 891	4 328	3 782	5 412	5 239	5 343
Turun seutukunta	540	472	733	718	612	1 113
Tampereen seutukunta	1 531	1 211	1 371	2 026	1 545	2 371
Oulun seutukunta	781	558	651	307	729	628
Jyväskylän seutukunta	293	349	530	527	815	691
Kuopion seutukunta	438	337	402	331	818	313
Muu Suomi	2 065	1 739	1 688	1 112	1 108	1 368
Yhteensä	9 539	8 994	9 157	10 478	10 866	11 827

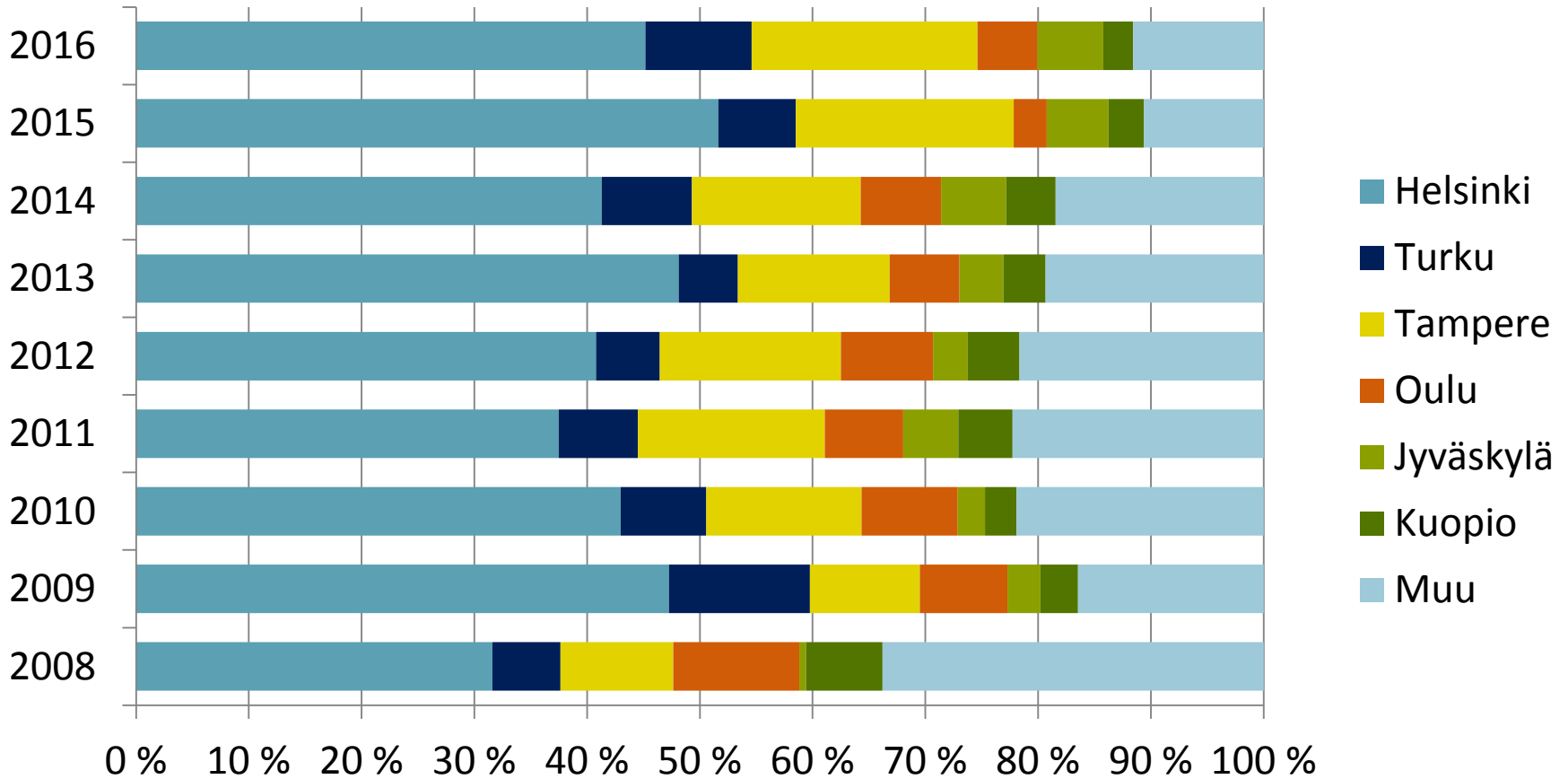
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2016



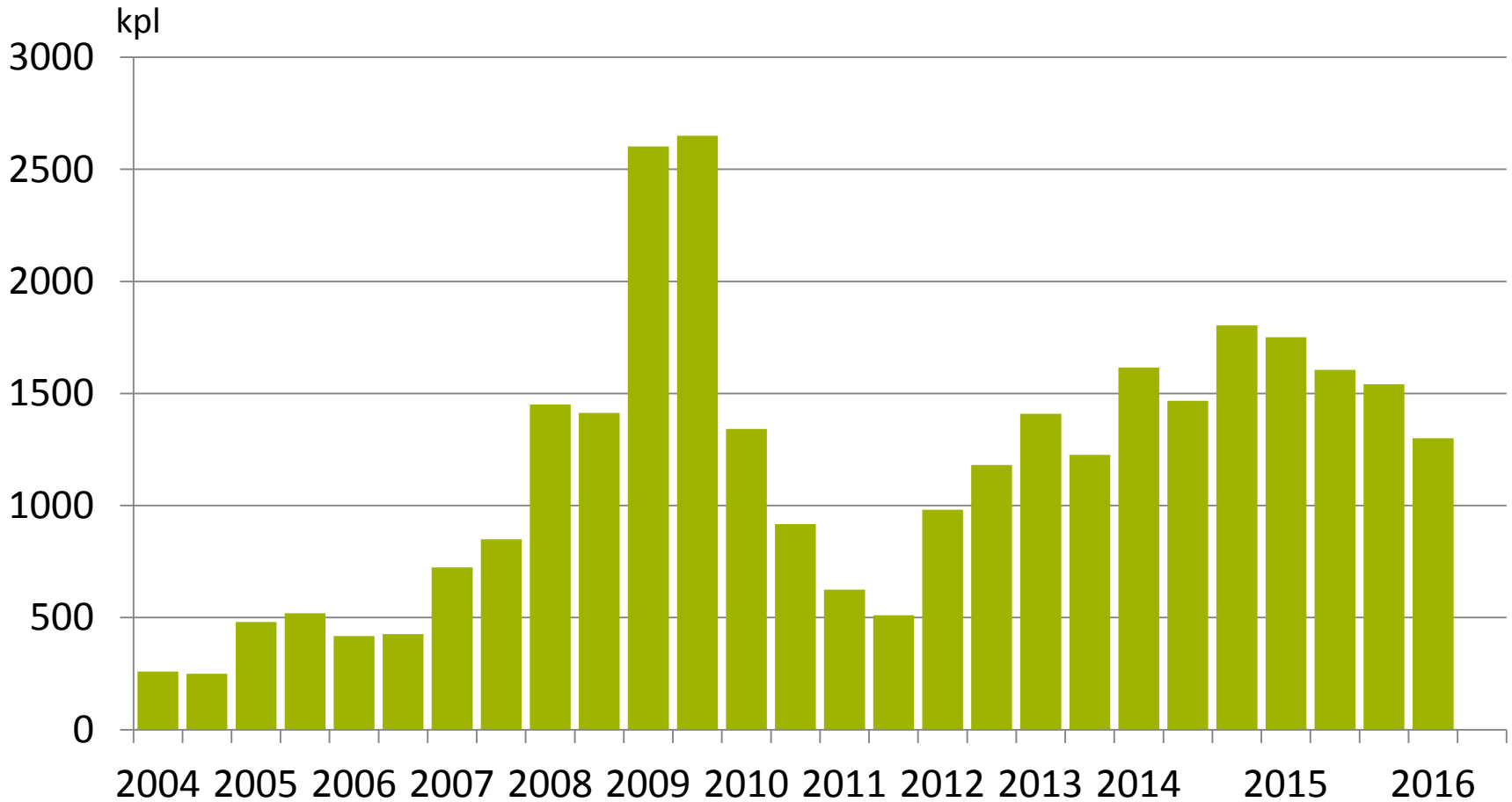
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitusten osuudet seutukunnittain 2008-2016



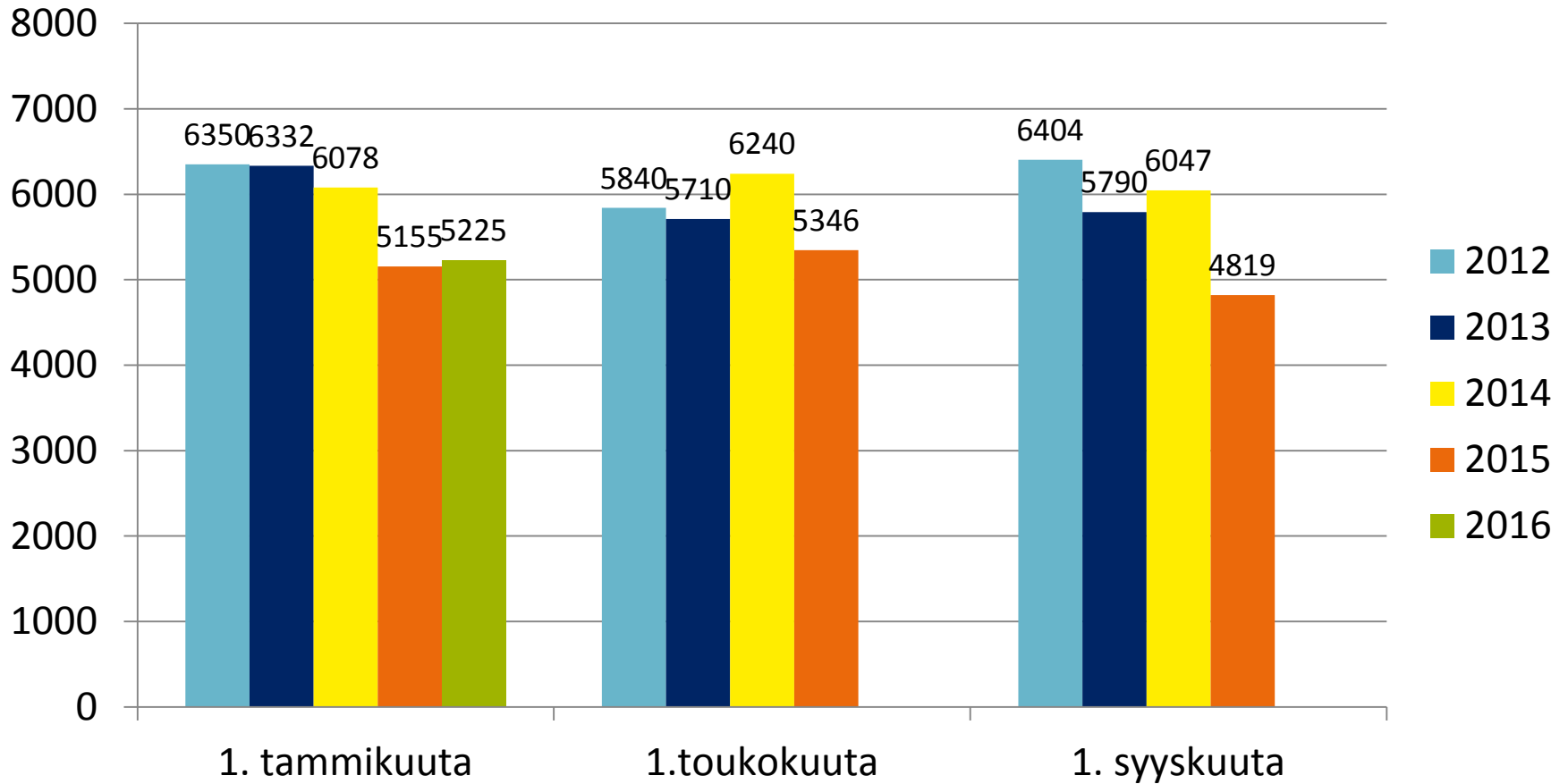
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Myynnissä olevien asuntojen määrä



Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä

