

Asuntotuotantokysely 1/2017

Sami Pakarinen
Helmikuu 2017



Helmikuun 2017 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 ennätyslukemiin

RT:n asuntotuottajat aloittivat viime vuonna yhteensä reilun 12 500 vapaarahoitteisen rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt. Näistä 7 956 asuntoa oli omaperusteisia ja neuvottelu-urakoina toteutettavia vuokra-asuntoja oli 4 563. Aloitusmäärä toteutui alkuvuoden odotuksia pienempänä ja jäi reilut 1 000 asuntoa siitä mitä vielä lokakuun kyselyssä ennakoitiin. Määrä oli kuitenkin 19 prosenttia suurempi kuin edellisvuonna ja suurin, mitä asuntotuotantokyselyn historiassa on ollut.

Vuonna 2017 arvioidaan käynnistyvän 12 769 asunnon rakentaminen. Arvio on runsas 1 100 asuntoa vähemmän verrattuna viime lokakuun kyselyyn vuodeksi 2017. Asuntoaloitukset painottuvat hieman enemmän kuluttajakysyntään kuin mitä syksyllä ennakoitiin.

Viime vuonna valmistui kyselyn mukaan yhteensä 8 314 asuntoa, joista rivitalo- ja muiden pientaloasuntojen osuus oli 555. Asuntoja oli myynnissä vuodenvaihteessa yhteensä 5 356, joista valmistuneiden osuus oli 1 001 asuntoa eli 19 prosenttia myynnissä olevien määrästä. Valmiiden myynnissä olevien asuntojen kokonaismäärä nousi maltillisesti syksystä laskettuaan sitä ennen vuodesta 2014 alkaen.

Suurin tuotantoa haittaava tekijä oli vuodenvaihteessa tonttikustannukset yhdessä pääkaupunkiseudun tonttipulan kanssa. Myös ammattitaitoisista toimihenkilöistä koettiin selvää puutetta. Usean vuoden ajan suurimpana kasvun esteenä ollut kysynnän puute haittasi merkittävästi enää 16 prosenttia vastaajista. Keskimääräinen ennakkovarausaste on kyselyn mukaan laskenut syksyn 44 prosentista 40 prosenttiin.

Alueellisesti pääkaupunkiseudun osuus aloituksista oli viime vuonna 44 prosenttia, ja osuuden ennakoidaan kasvavan tänä vuonna lähes puoleen. Käynnistyneistä asuntohankkeista sijaitsi Tampereen seutukunnan alueella 18 prosenttia, ja tänä vuonna osuus laskee noin 16 prosenttiin. Turussa ja Oulussa tuotanto pysyy tänäkin vuonna 8 ja 5 prosentissa. Jyväskylässä tuotannon sen sijaan ennakoidaan kuluvana vuonna laskevan vilkkaan viime vuoden jälkeen.

Taulukko 1. Aloitettut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2016				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	3 120	2 349	5 469	44 %
Turun seutukunta	675	338	1 013	8 %
Tampereen seutukunta	1 409	792	2 201	18 %
Oulun seutukunta	574	-	574	5 %
Jyväskylän seutukunta	625	494	1 119	9 %
Kuopion seutukunta	350	-	350	3 %
Muu Suomi	1 203	590	1 793	14 %
Yhteensä	7 956	4 563	12 519	100 %

Taulukko 2. Valmistuneet vapaarahoitteiset as.oy.-asunnot perustajaurakointina 2016				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	1 892	1 642	3 534	43 %
Turun seutukunta	268	130	398	5 %
Tampereen seutukunta	797	742	1 539	19 %
Oulun seutukunta	431	48	479	6 %
Jyväskylän seutukunta	297	406	703	8 %
Kuopion seutukunta	208	116	324	4 %
Muu Suomi	1 043	294	1 337	16 %
Yhteensä	4 936	3 378	8 314	100 %

Taulukko 3. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2017				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	4 037	2 241	6 278	49 %
Turun seutukunta	686	345	1 031	8 %
Tampereen seutukunta	1 415	568	1 983	16 %
Oulun seutukunta	654	-	654	5 %
Jyväskylän seutukunta	482	214	696	5 %
Kuopion seutukunta	429	120	549	4 %
Muu Suomi	1 464	114	1 578	12 %
Yhteensä	9 167	3 602	12 769	100 %

Valmistuneita pientaloasuntoja: 555 kpl

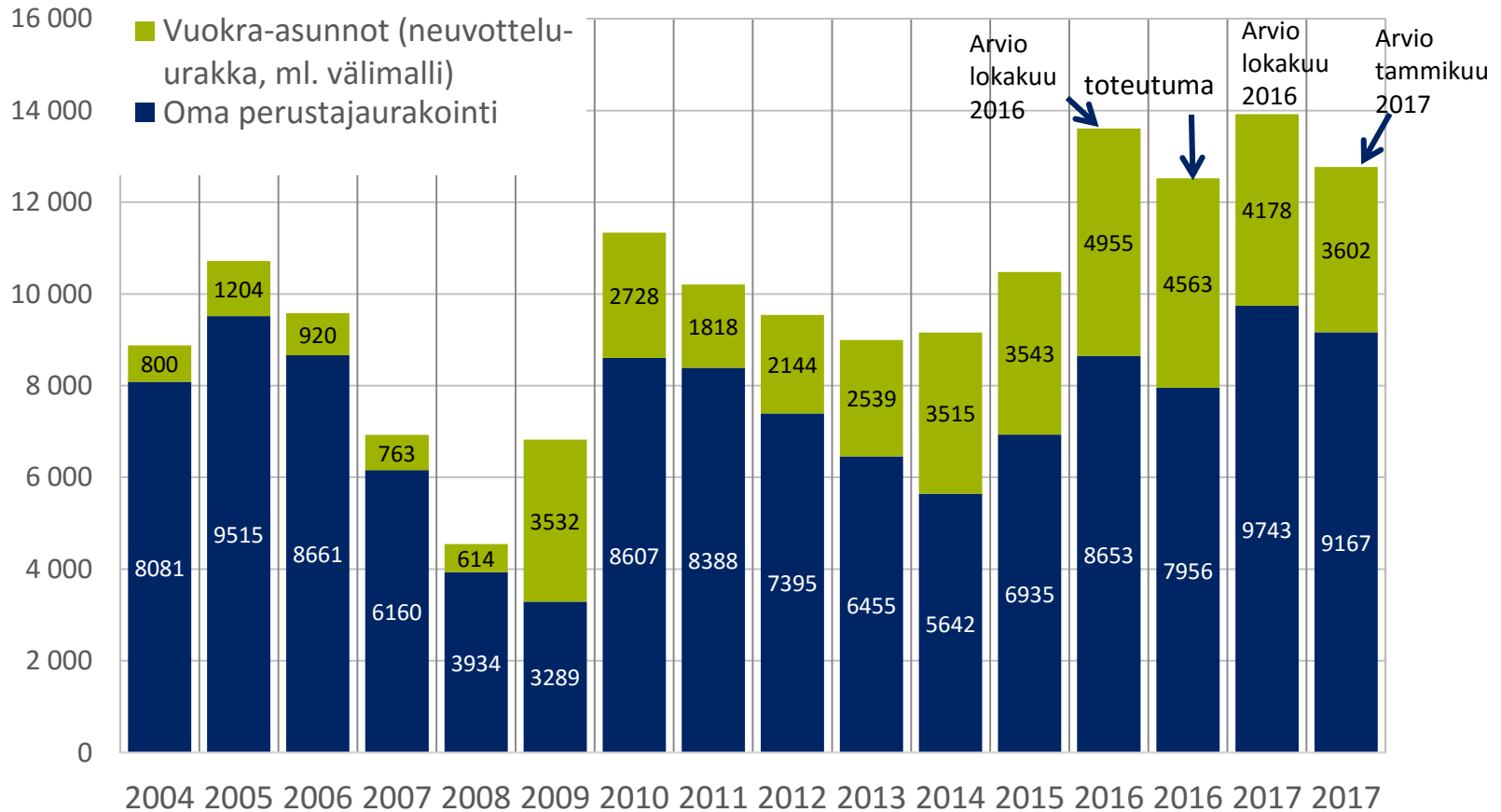
Asuntoja myynnissä 31.12.2016: 5 356 kpl

Valmistuneiden osuus: 1 001 kpl

Keskeiset tulokset

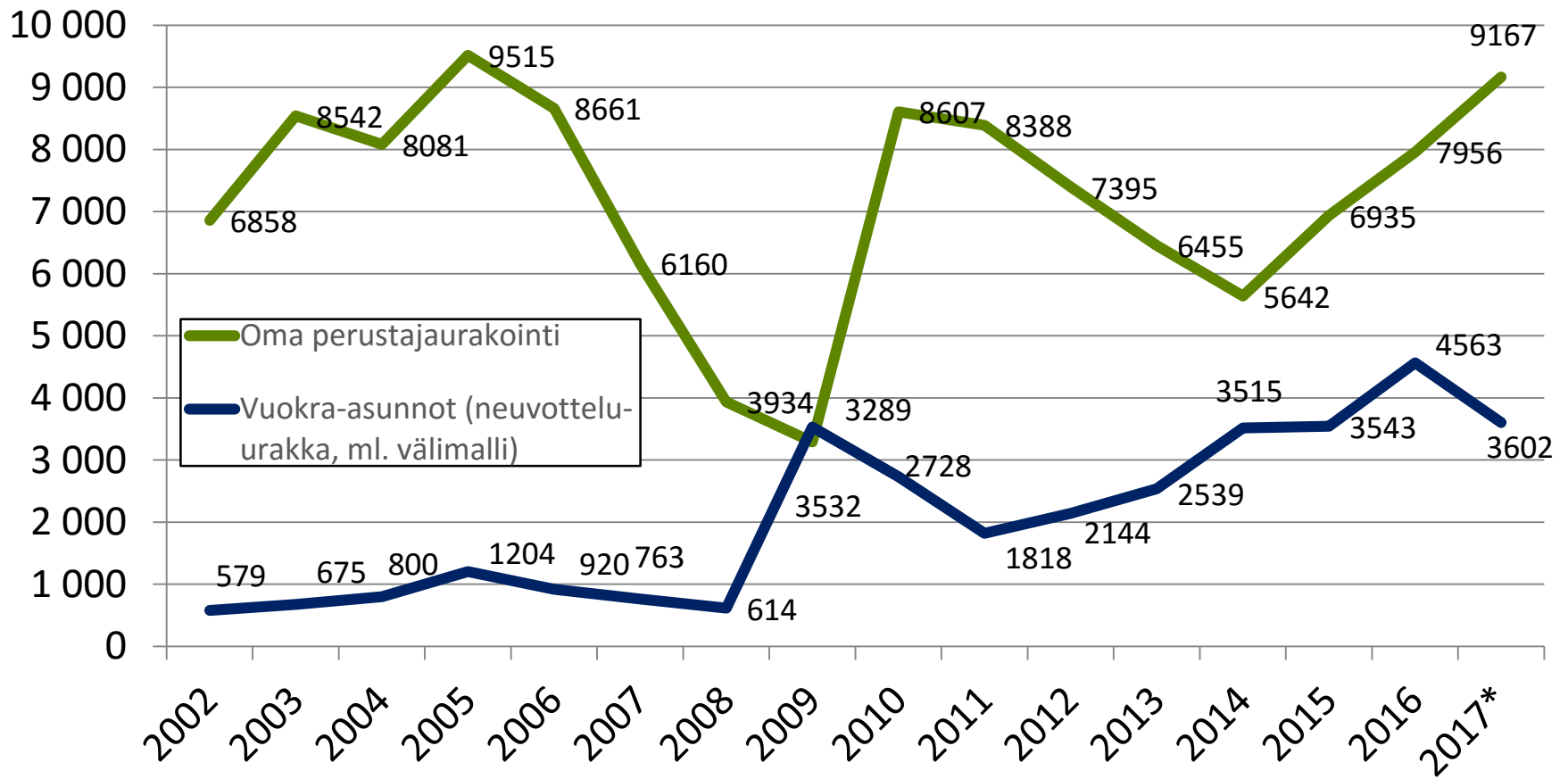
- RT:n asuntotuotantokyselyyn vastanneet jäsenyritykset aloittivat vuonna 2016 yhteensä noin 12 500 asunnon rakentamisen, joista vajaat 8 000 oli omaa perustajaurakointia ja hieman yli 4 500 oli neuvottelu-urakkakohteita.
- Vuonna 2017 arvioidaan aloitettavan yhteensä vajaan 12 800 asunnon rakentaminen. Neuvottelu-urakoiden määrän ennakoitaan vähenevän 3 600 asuntoon.
- Asuntoja oli 31.12.2016 myynnissä 5 356 kappaletta, joista valmistuneiden osuus nousi 1 001 kappaleeseen (19 %).
- Tonttikustannukset ja -pula sekä osaavien toimihenkilöiden puute ovat tärkeimmät tuotantoa haittaavat tekijät tällä hetkellä.
- Vaatimus ennakkovarausprosentille oli vuoden lopussa 40 prosenttia.
- Helsingin seudun osuus on lähes puolet (49 %) suunnitelluista aloituksista tänä vuonna. Tampereen osuus on toiseksi suurin (16 %).

Vapaaehtoisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Vapaa- ja kerrostaloasuntojen aloitukset

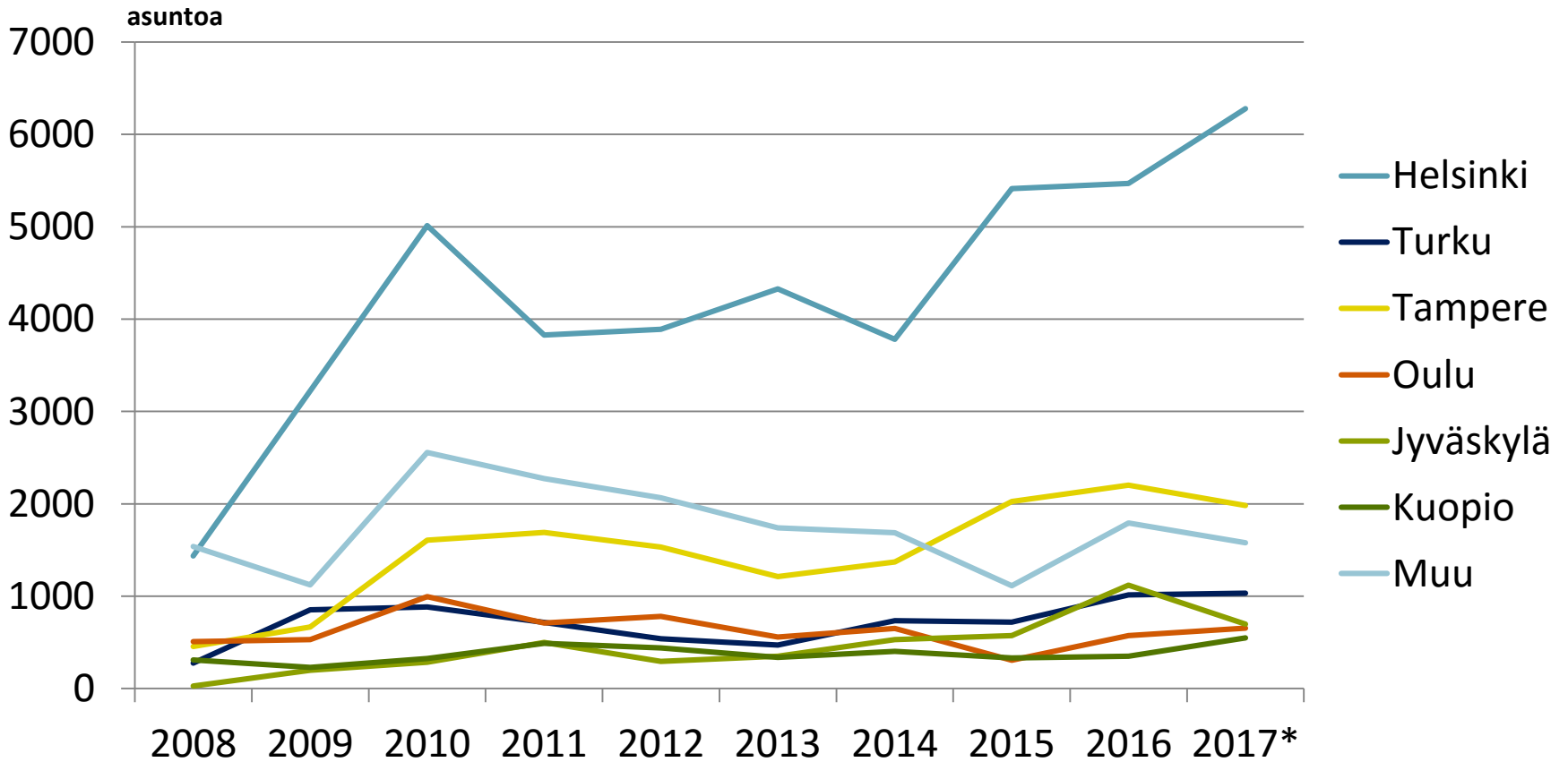


Vapaa- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2013-2017

Seutukunta	2013	2014	2015	2016 Lokakuu 2016 kysely	2016 toteuma	2017 Lokakuu 2016 kysely	2017 Tammikuu 2017 kysely
Helsingin seutukunta	4 328	3 782	5 412	6 172	5 469	7 282	6 278
Turun seutukunta	472	733	718	1 256	1 013	1 119	1 031
Tampereen seutukunta	1 211	1 371	2 026	2 493	2 201	1 573	1 983
Oulun seutukunta	558	651	307	777	574	758	654
Jyväskylän seutukunta	349	530	572	787	1 119	850	696
Kuopion seutukunta	337	402	331	317	350	969	549
Muu Suomi	1 739	1 688	1 112	1 806	1 793	1 370	1 578
Yhteensä	8 994	9 157	10 478	13 608	12 519	13 921	12 769

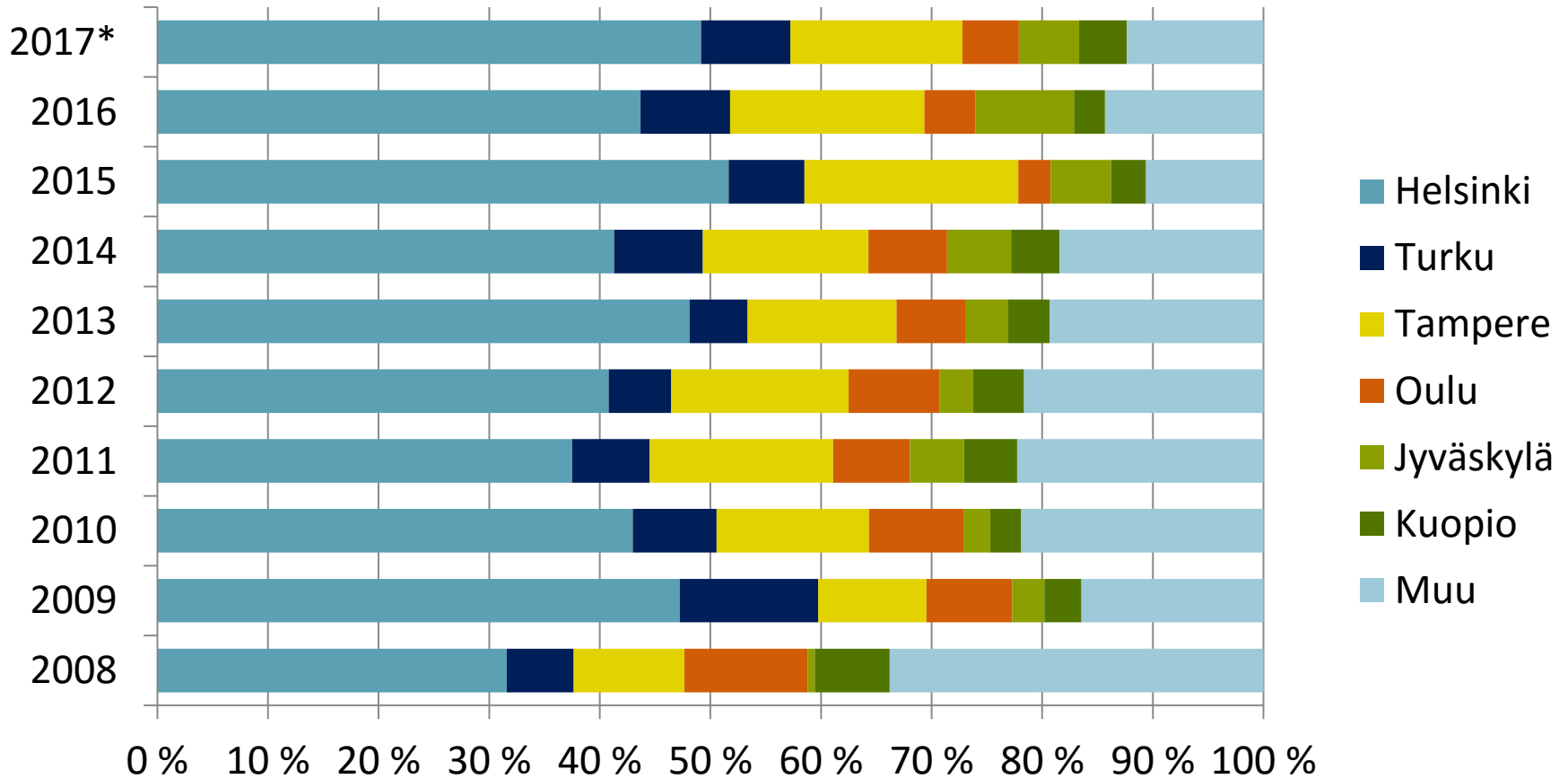
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt
Rakennusteollisuus RT

Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2017



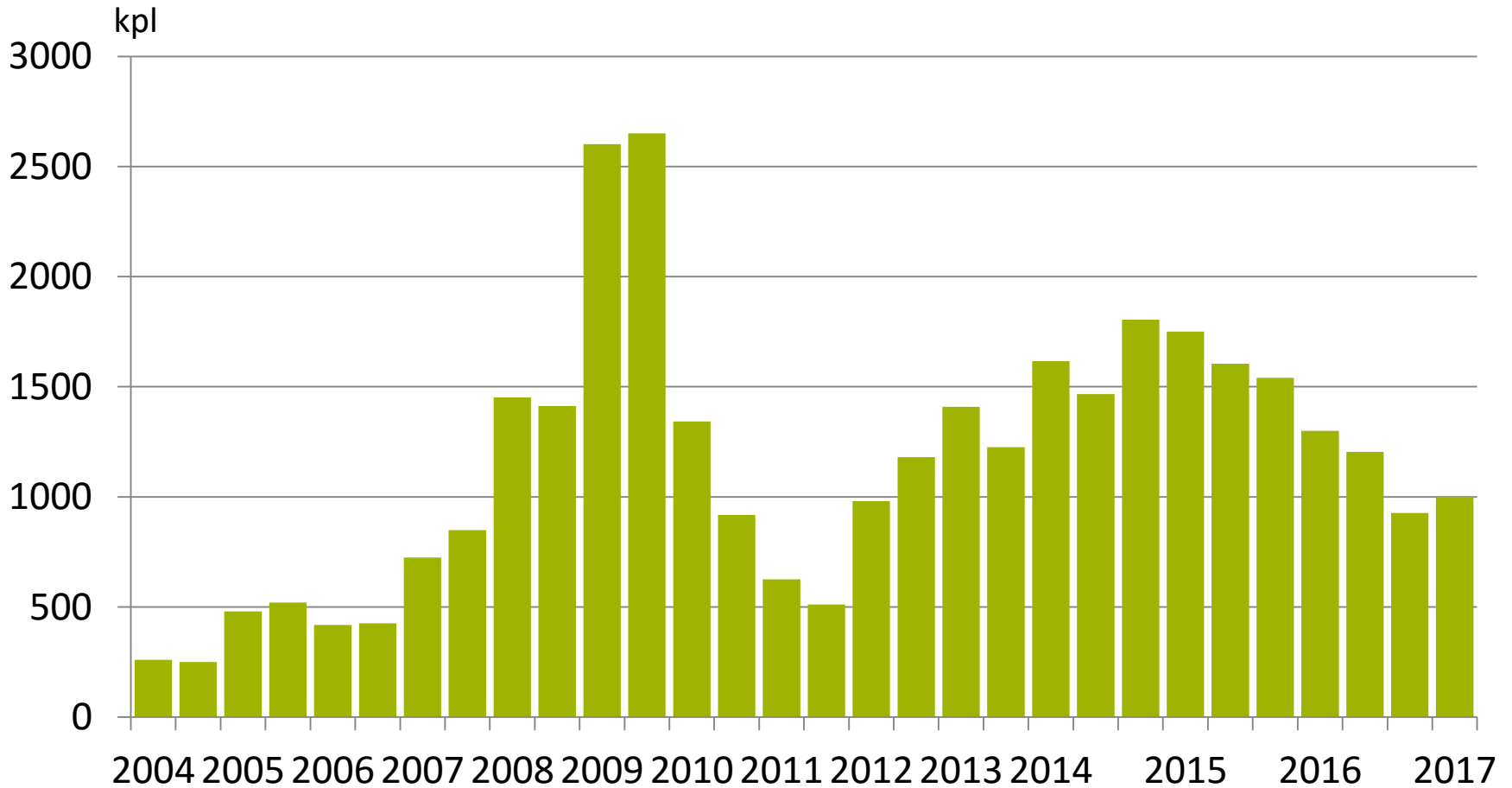
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Vapaa- ja kerrostaloasuntojen aloitusten seutukunnittaiset osuudet 2008-2017



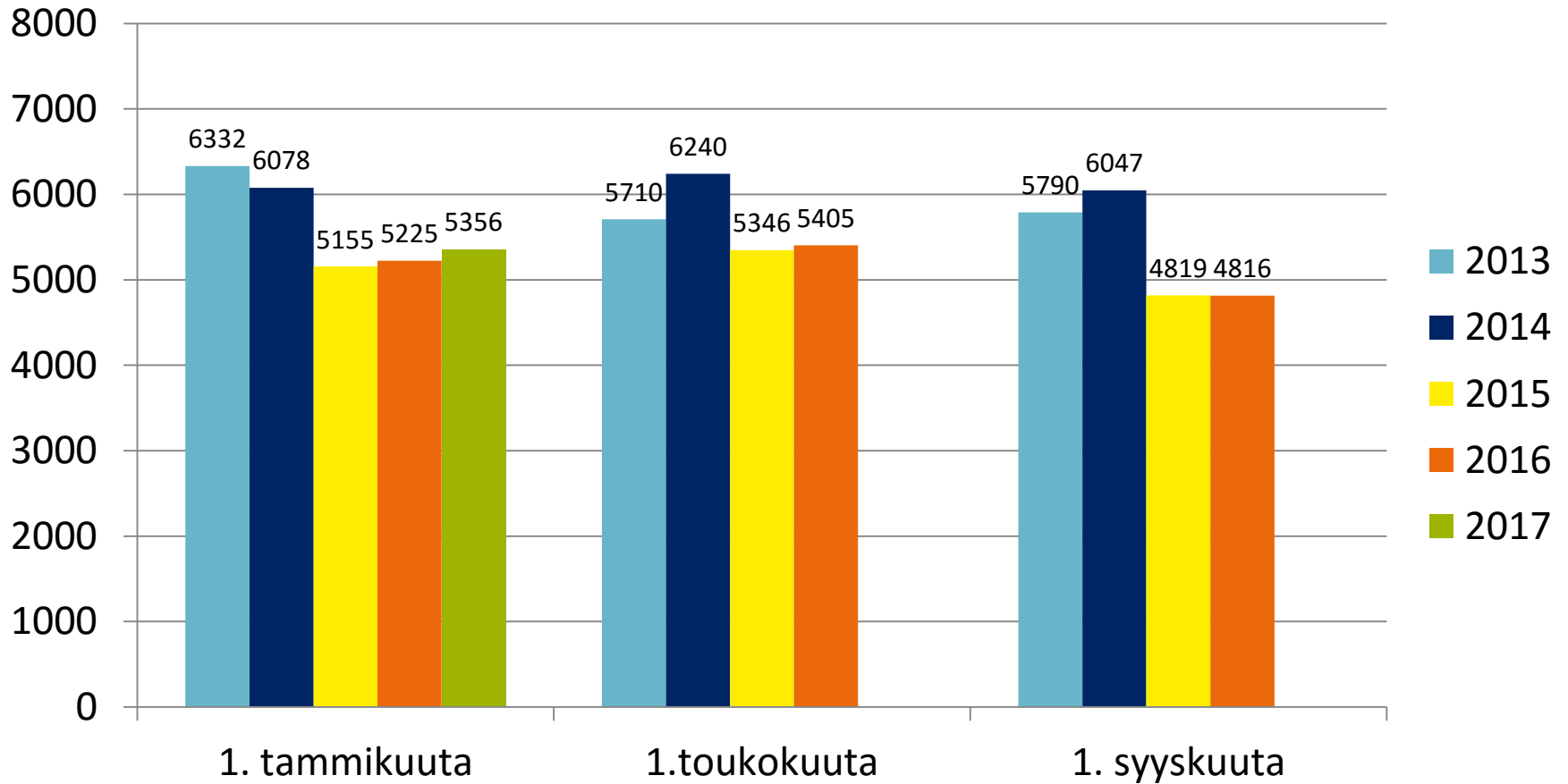
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Myynnissä olevien asuntojen määrä



Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä

