

Asuntotuotantokysely 2/2017



Kesäkuun 2017 asuntokatsaus

Asuntotuotantokyselyn tulokset: Asuntotuotannossa ennätys, omistusasuntojen kysyntä paikkaa kovan rahan vuokra-asuntojen aloitusten vähenemistä

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

RT:n asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna yhteensä 14 900 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt, joista vajaat 10 700 asuntoa olisi omaperustaisia. Neuvottelu-urakkakohteiden eli vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä ylittäisi reiluun 4 200 asuntoon. Arvio aloitusmäärästä on noussut viimeksi tammikuussa tehdystä kyselystä 2 400 asunnolla. Kuluvaan vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla aloituksia arvioidaan käynnistyvän hieman enemmän kuin jälkimmäisellä. Erityisesti perustajaurakointi näyttää alkuvuoden osalta olevan vilkasta. Arvio vuokra-asuntojen tuotannosta on loppuvuodeksi ehkä hieman yllättäen positiivisempi kuin alkuvuodeksi. Kyselyn perusteella asuntotuotannon hyvän vireen ennakoidaan jatkuvan ainakin tämän vuoden. Loppuvuoden osalta suunnitellut aloitukset ovat yleensä tarkentuneet hieman arvioitua heikommiksi.

Asuntoja oli myynnissä toukokuun alussa yhteensä 5 273 kappaletta, joista valmistuneiden osuus oli 808 asuntoa. Tämä vastaa 15 prosenttia myynnissä olevien määrästä. Sekä myynnissä olevien asuntojen kokonaismäärä että valmiiden myytävien asuntojen määrä on laskenut tammikuusta.

Tonttikustannukset, pk-seudun tonttipula sekä pula ammattitaitoisista toimihenkilöistä ovat suurimmat tuotantoa haittaavat tekijät tällä hetkellä. Noususuhdanteen myötä kysynnän riittämättömyys ei vaivaa enää asuntotuotantoa. Ennakkovarausprosentti on kyselyn mukaan 45 prosenttia.

Kyselyn mukaan asuntotuotannon aloituksista 43 prosenttia arvioidaan kohdistuvan Helsingin seudulle. Tuotannon odotetaan kasvavan erityisesti suurten kaupunkiseutujen ulkopuolella, minkä osuuden aloituksista arvioidaan olevan tänä vuonna 16 prosenttia. Taustalla on asuntorakentamisen noususuhdanteen leviäminen ympäri Suomen. Kasvua kertyi jo vuonna 2016 enemmän muualta kuin pääkaupunkiseudulta. Tammikuun kyselyyn nähden suhteellisesti eniten tuotanto kasvanee tänä vuonna Oulussa, Jyväskylässä ja Kuopiossa. Tampereen Turun seutukuntien osuus säilyy korkealla, vaikka esimerkiksi Tampereella aloitusmäärien ennakoidaan kyselyn mukaan vähenevän.

Asuntojen kuluttajakauppa virkkoa talouden kasvun vahvistuessa ja työttömyyden helpottaessa

Vuonna 2016 aloitettiin Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan kaikkiaan 37 500 asunnon rakennustyöt. Asuntojen tuotantomäärät lisääntyivät kappalemääräisesti reilut 14 prosenttia edellisvuodesta. Uudistuotanto painottuu edelleen hyvin vahvasti kerrostaloasuntoihin, mikä nostaa aloituksia. Kuvaavaa on, että kappalemääräiset aloitukset ovat ennen finanssikriisiä ollut tasoa 17 prosenttia korkeammalla, mutta neliöissä mitattuna noin neljänneksen alempana.

Vuosi 2017 on asuntomarkkinoiden osalta erittäin mielenkiintoinen. Suomen taloudessa alkanut nousukausi takaa, että viime vuosien patoutunut kysyntä purkautuu. Kiinteistöjen kauppamäärät kasvoivat kuluvaan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä koko maassa 13 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 29 prosenttia. Vanhojen osakeasuntojen kauppamäärissä vastaavaa nousua ei ole nähty, mutta alueelliset erot ovat suuria. Siellä missä vanhojen asuntojen kaupankäynti on laskenut vähiten, on myös uudisasuntojen kauppa käynyt vilkkaasti. Asuntojen hinnat kääntyivät nousuun vuoden alkupuolella. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 0,9 prosenttia, kun taas rivitaloissa hinnat laskivat 0,3 prosenttia edellisvuoden vastaavaan neljännekseen verrattuna. Omakotitalojen hinnat laskivat samalla ajanjaksolla 0,7 prosenttia.

Suomen talous elää vaihteeksi hyvää noususuhdannetta. Kuluttajien luottamus on ennätyskorkealla ja työttömyys on kääntynyt lasku-uralle. Asuntomarkkinoilla nähdään paikoitellen tänä vuonna jo myyjien markkinoita, kun vuosia patoutunut kysyntä purkautuu. Asuntovelkaisia hellii ainakin vielä hetken aikaa ultramatalat korot.

Asuntorakentamisen suhdanne käy kuumana. Asuntojen uudisrakentamisen kannalta ratkaisevaa on, miten erittäin voimakkaasti kasvaneelle vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonnalle löytyy kysyntää. Kansantalouden neljännesvuositilinpäätöksen mukaan asuinrakennusinvestoinnit jatkoivat noin 8 prosentin kasvuaan ensimmäisen vuosineljänneksen aikana edellisvuodesta.

Valtion tuen turvin käynnistettiin viime vuonna 8 000 asunnon rakentaminen. Arvioiden mukaan tänä vuonna aloitetaan enemmän ARA-asuntoja, yhteensä 8 500 kappaletta. RT arvioi maaliskuussa, että tänä vuonna käynnistyy kaikkiaan 35 000 asunnon rakentaminen. Asuntorakentamisen kannalta loppuvuosi voi toteutua odotuksia heikompana, sillä raju nousu on jo aiheuttanut tuotantokapeikkoja. Seuraava RT:n ennuste julkaistaan lokakuussa.

Taulukko 1. Aloitetut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 1.1.-30.6.2017				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	2 053	1 083	3 136	40 %
Turun seutukunta	581	254	835	11 %
Tampereen seutukunta	843	119	962	12 %
Oulun seutukunta	653	98	751	10 %
Jyväskylän seutukunta	169	251	420	5 %
Kuopion seutukunta	459	52	511	7 %
Muu Suomi	1 017	132	1 149	15 %
Yhteensä	5 775	1 989	7 764	100 %

Taulukko 2. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 1.7.-31.12.2017				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	2 116	1 207	3 323	47 %
Turun seutukunta	308	145	453	6 %
Tampereen seutukunta	474	303	777	11 %
Oulun seutukunta	383	45	428	6 %
Jyväskylän seutukunta	393	225	618	9 %
Kuopion seutukunta	254	85	339	5 %
Muu Suomi	972	226	1 198	17 %
Yhteensä	4 900	2 236	7 136	100 %

Taulukko 3. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina yhteensä vuonna 2017				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	4 169	2 290	6 459	43 %
Turun seutukunta	889	399	1 288	9 %
Tampereen seutukunta	1 317	422	1 739	12 %
Oulun seutukunta	1 036	143	1 179	8 %
Jyväskylän seutukunta	562	476	1 038	7 %
Kuopion seutukunta	713	137	850	6 %
Muu Suomi	1 989	358	2 347	16 %
Yhteensä	10 675	4 225	14 900	100 %

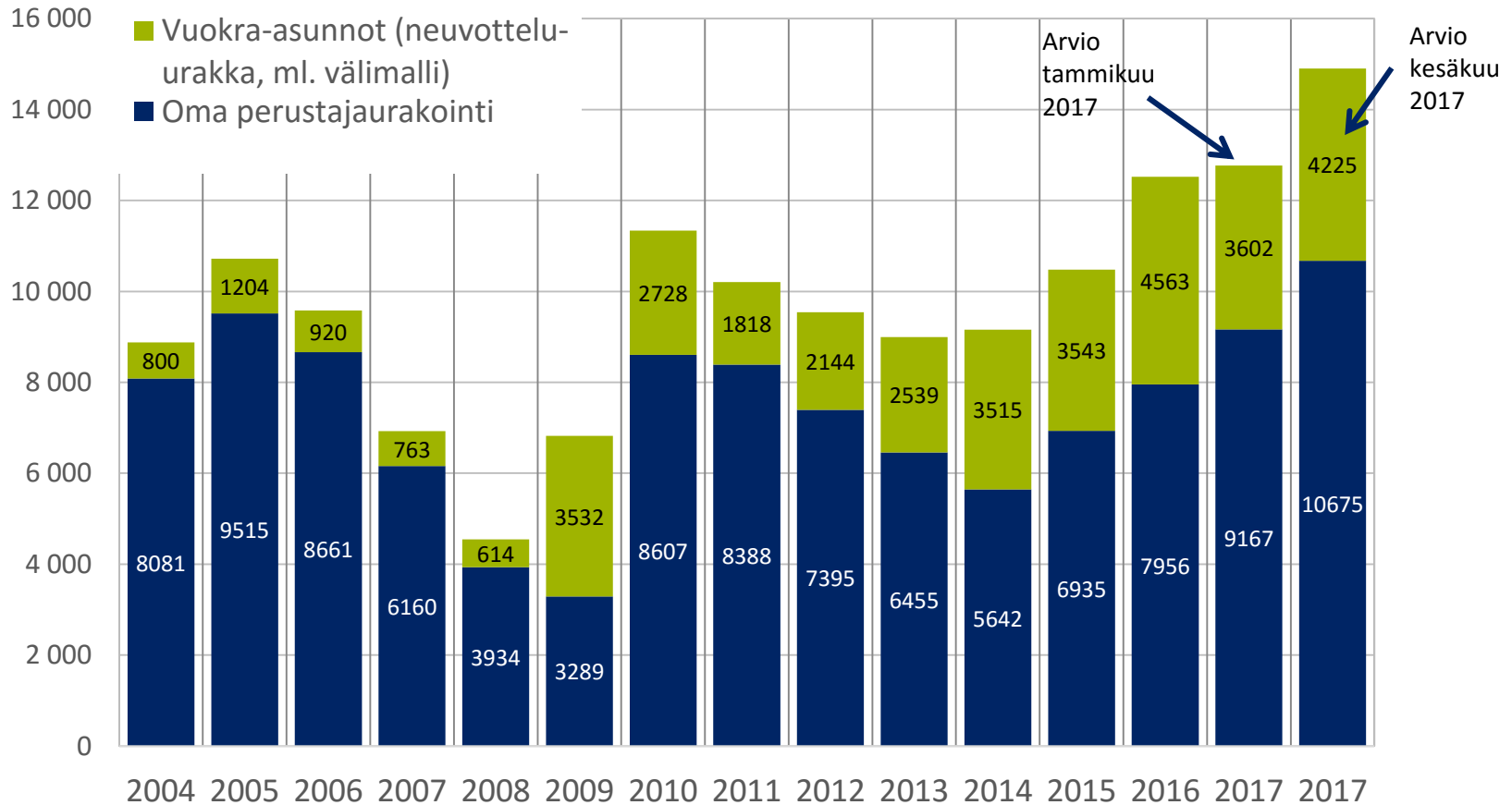
Asuntoja myynnissä 1.5.2016: 5 273 kpl

Valmistuneiden osuus: 808 kpl

Keskeiset tulokset

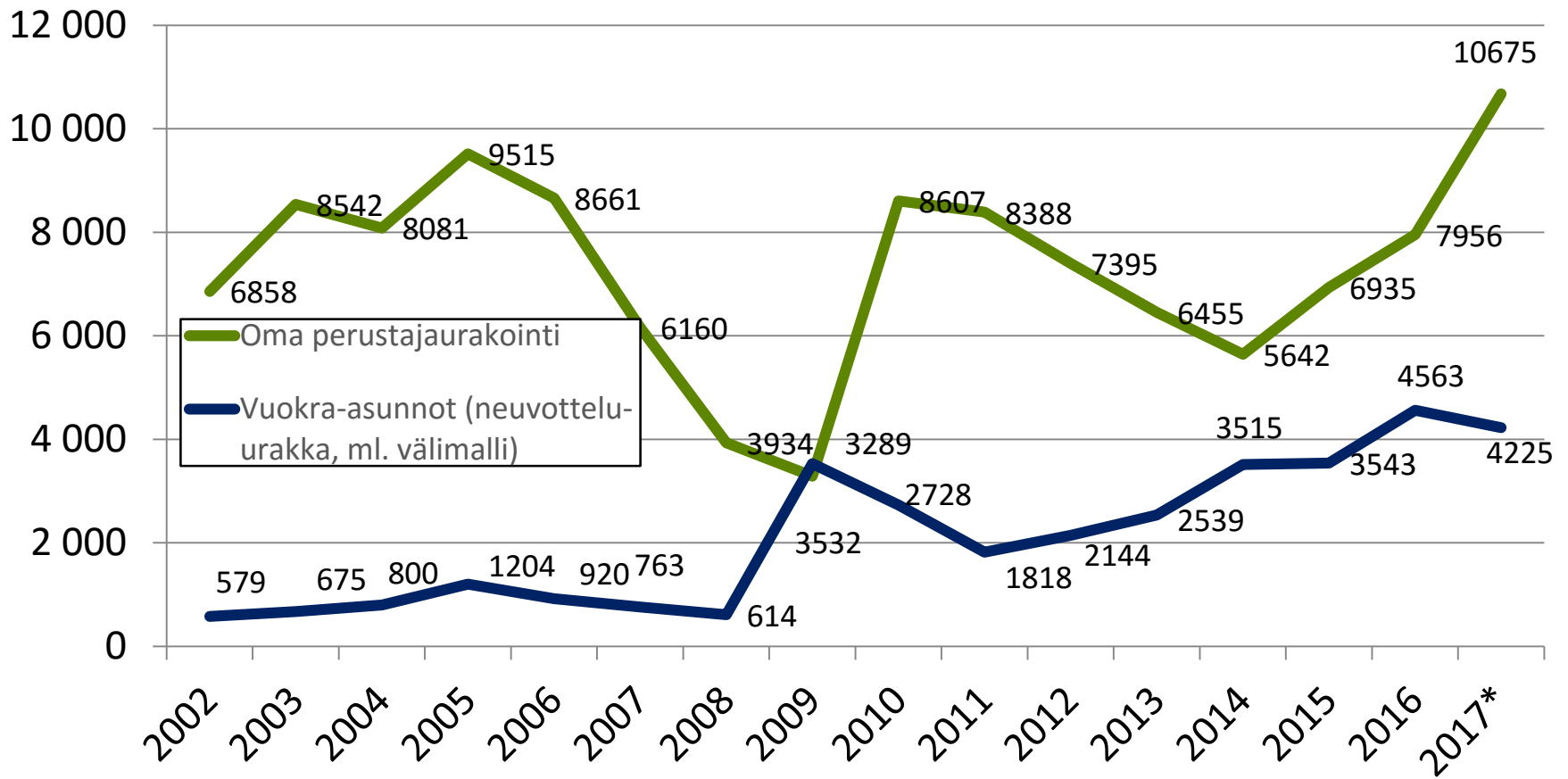
- Vuodelle 2017 suunnitellut aloitukset ovat yhteensä 14 900 asuntoa, joista 10 700 on omaa perustajaurakointia ja noin 4 200 on neuvottelurakkakohteita. Arvioitu kokonaismäärä on lisääntynyt 2 400 asunnolla tammikuusta.
- Asuntoja oli 1.5.2017 myynnissä 5 273 kappaletta, joista valmistuneiden osuus laski 808 kappaleeseen (15 %). Sekä myytävien määrä että valmistuneiden määrä ovat laskenut tammikuusta.
- Tonttikustannukset, PK-seudun tonttipula sekä pula toimihenkilöistä ovat tärkeimmät tuotantoa haittaavat tekijät tällä hetkellä.
- Ennakkovarausprosentti on keskimäärin 45 prosenttia.
- Helsingin seudun osuus suunnitelluista aloituksista arvioidaan olevan tänä vuonna 43 prosenttia. Tampereen osuus on 12 prosenttia.
- Aloitusmäärien ennakoitaan kasvavan eniten Oulun seutukunnassa sekä suurten seutukuntien ulkopuolella.

Vaparaahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Vapaa-rahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset



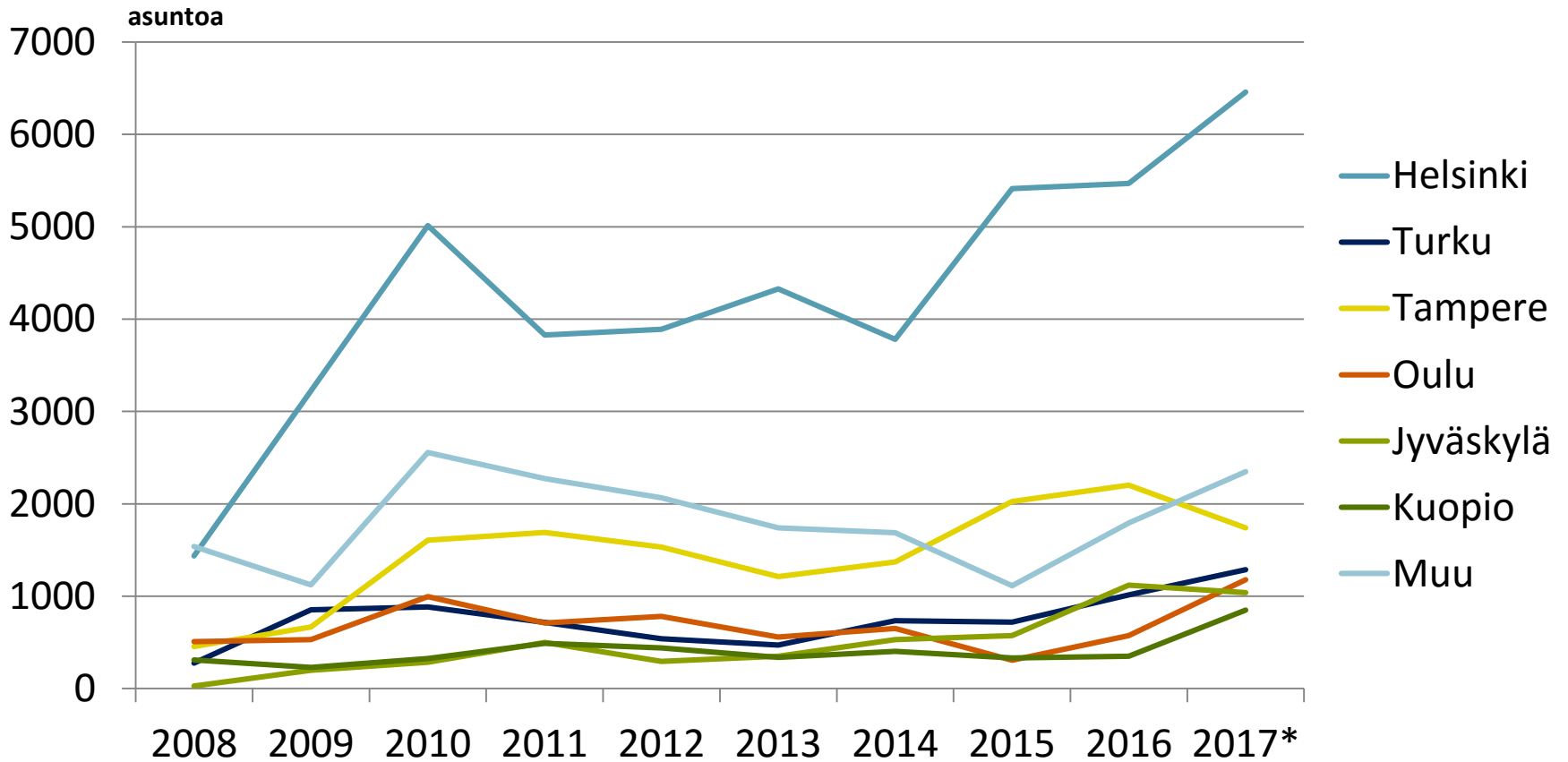
Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2013-2017

Seutukunta	2013	2014	2015	2016	2017 Tammikuu 2017 kysely	2017 Kesäkuu 2017 kysely
Helsingin seutukunta	4 328	3 782	5 412	5 469	6 278	6 459
Turun seutukunta	472	733	718	1 013	1 031	1 288
Tampereen seutukunta	1 211	1 371	2 026	2 201	1 983	1 739
Oulun seutukunta	558	651	307	574	654	1 179
Jyväskylän seutukunta	349	530	572	1 119	696	1 038
Kuopion seutukunta	337	402	331	350	549	850
Muu Suomi	1 739	1 688	1 112	1 793	1 578	2 347
Yhteensä	8 994	9 157	10 478	12 519	12 769	14 900

Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

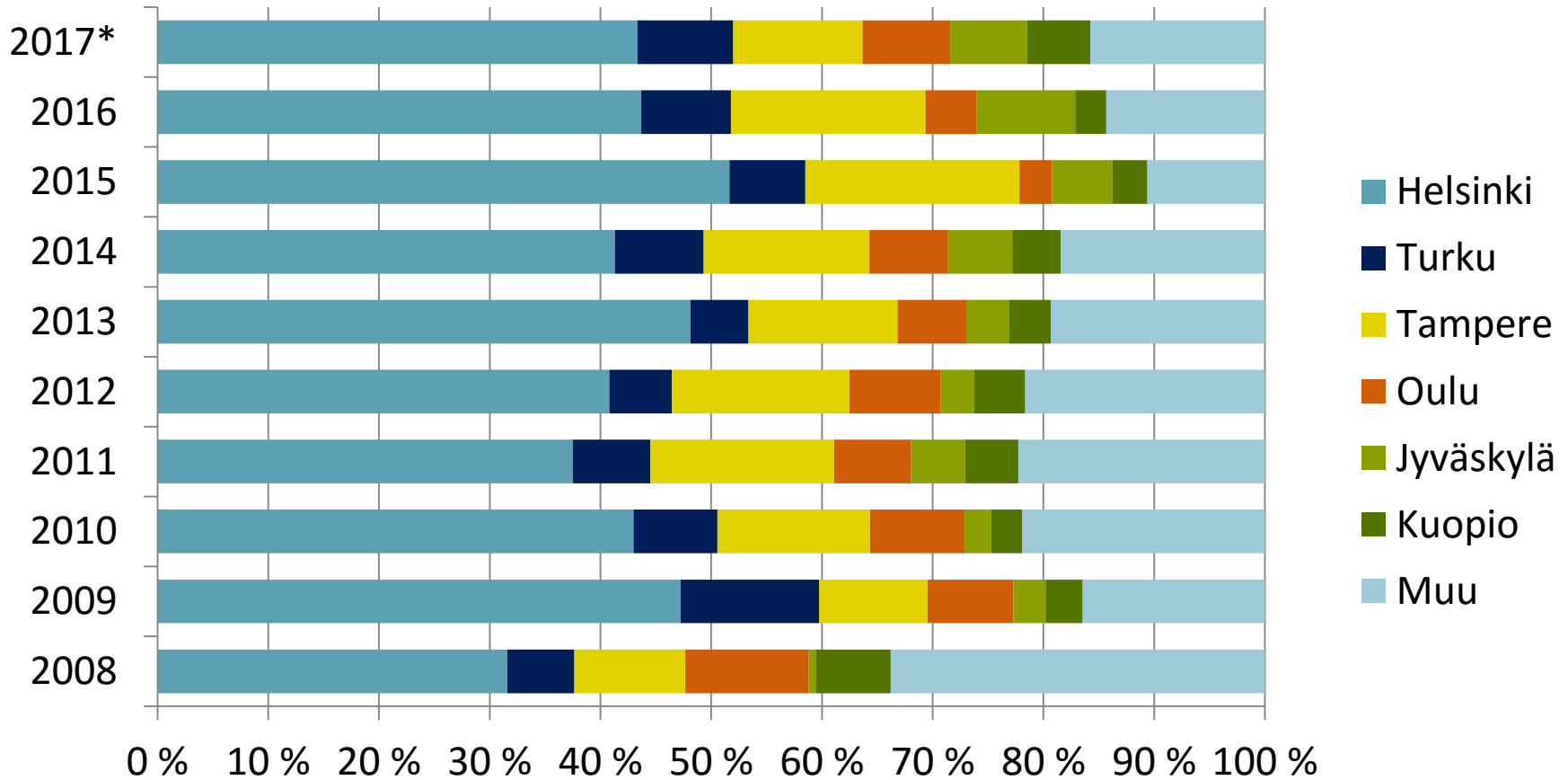
13.6.2016

Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2017



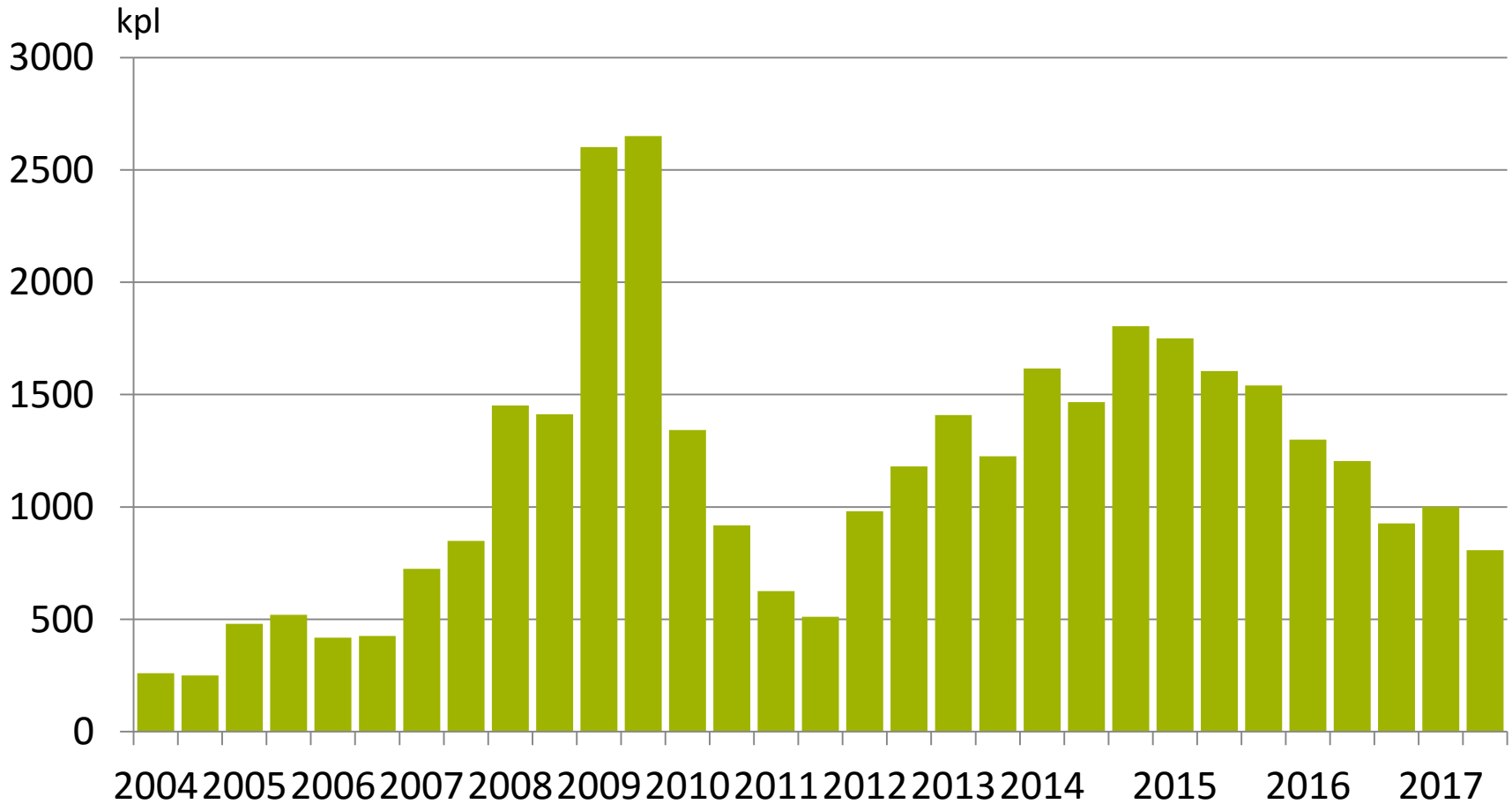
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Vapaa-rahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitusten seutukunnittaiset osuudet 2008-2017



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

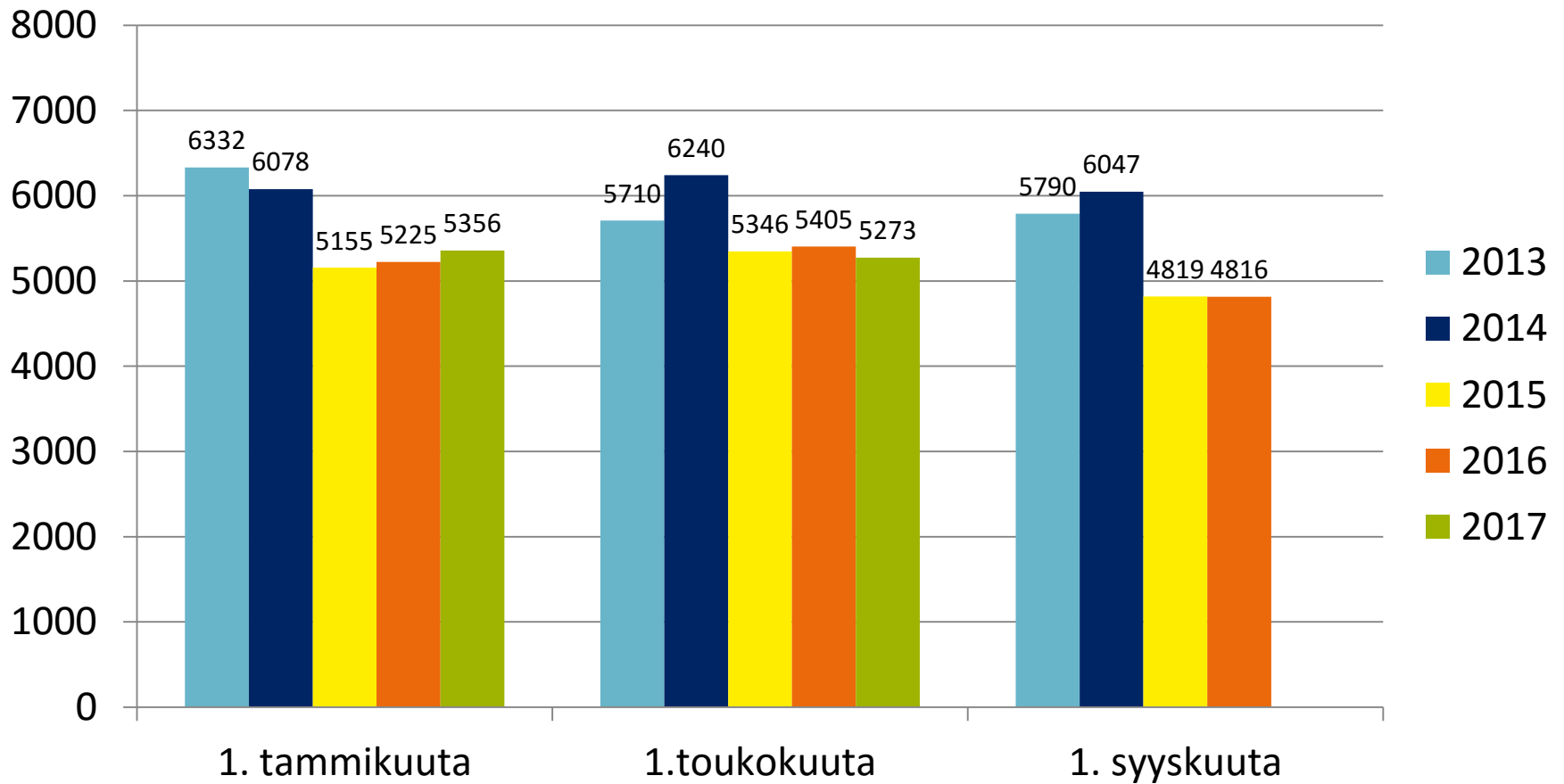
Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

13.6.2016

Myynnissä olevien asuntojen määrä



Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä

