

Asuntotuotantokysely 2/2018

Sami Pakarinen
Kesäkuu 2018



Kesäkuun 2018 asuntotuotantokyselyn tulokset

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

Asuntotuotannossa ennätys, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentaminen jatkunee vilkkaana

RT:n asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna yhteensä 18 800 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt, joista 12 500 asuntoa olisi omaperustaista. Neuvottelu-urakkakohteiden määrä ylttäisi reiluun 6 300 asuntoon. Arvio tuotantomäärästä on noussut viimeksi tammikuussa tehdystä kyselystä 2 000 asunnolla. Kuluvan vuoden jälkimmäisellä vuosipuoliskolla aloituksia arvioidaan käynnistyvän hieman enemmän kuin ensimmäisellä. Erityisesti omaperustajaurakointi näyttää alkuvuoden osalta olleen vilkasta. Arvio vuokra-asuntojen tuotannosta on loppuvuodeksi ehkä hieman yllättäen positiivisempi kuin alkuvuodeksi. Asuntorahastojen kysynnän siis arvioidaan kiihtyvän loppuvuonna. Kyselyn perusteella asuntotuotannon hyvän vireen ennakoidaan jatkuvan ainakin tämän vuoden. Loppuvuoden osalta suunnitellut aloitusmäärät ovat yleensä tarkentuneet hieman arvioitua heikommiksi.

Asuntoja oli myynnissä toukokuun alussa yhteensä 6 609 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 noussut tammikuusta.

Pk-seudun tonttipula, pula ammattitaitoisista toimihenkilöistä sekä tonttikustannukset ovat suurimmat tuotantoa haittaavat tekijät tällä hetkellä. Noususuhdanteen myötä kysynnän riittämättömyys ei vaivaa enää asuntotuotantoa. Ennakkovarausprosentti nousi viime kyselystä ja on nyt keskimäärin 47 prosenttia.

Kyselyn mukaan asuntotuotannon aloituksista 42 prosenttia arvioidaan kohdistuvan Helsingin seudulle. Tampereen seudun arvioidaan kasvavan 17 prosenttiin. Tuotanto kasvoi alkuvuoden aikana erityisesti suurten kaupunkiseutujen ulkopuolella. Taustalla on asuntorakentamisen noususuhdanteen leviäminen ympäri Suomen.

Talouden myönteinen kehä ruokkii asuntomarkkinoita parempaan kehitykseen

Vuonna 2017 aloitettiin arvioitujen ennakkotietojen mukaan kaikkiaan 44 700 asunnon rakennustyöt. Asuntojen tuotantomäärät lisääntyivät kappalemääräisesti lähes viidenneksen edellisvuodesta. Uudistuotanto painottuu edelleen hyvin vahvasti kerrostaloasuntoihin, mikä nostaa aloituksia. Aiemmin uudistuotannossa tätä korkeampia asuntojen tuotantolukuja on nähty ainoastaan 70-luvun lähiörakentamisen aikaan sekä ennen 90-luvun lamaa.

Viime vuoden tapaan myös vuosi 2018 on asuntomarkkinoiden osalta erittäin mielenkiintoinen. Suomen talouden ja työllisyyden kasvu jatkuu, ja kuluttajien luottamus on ennätyskorkealla. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat vuonna 2017 pääkaupunkiseudulla 4,3 prosenttia ja muualla Suomessa 0,9 prosenttia. Alkuvuonna 2018 hintojen nousuvauhti hidastui pääkaupunkiseudulla 3,0 prosenttiin ja muualla Suomessa vastaavasti hinnat laskivat 1,8 prosenttia. Omakotitalojen hinnat nousivat vuonna 2017 pääkaupunkiseudulla 3,1 prosenttia ja laskivat muualla maassa 1,8 prosenttia. Alkuvuonna omakotitalojen hintojen nousuvauhti hidastui kerrostaloasuntojen tapaan.

Asuntorakentamisen näkökulmasta kaupungistuminen, matalat korot sekä hyvänä jatkuva talouskasvu ja työllisyys pitävät yllä aktiviteettia tänä ja ensi vuonna. Tämä on hyvä uutinen, sillä kasvukeskuksiin tarvitaan lisää asuntoja. RT ennakoii kevään suhdanne-ennusteessaan, että nykyiseltä tuotannontasolta tullaan jonkin

verran alaspäin. Suurin kysymys kuluvaan vuonna on kotitalouksien asumispreferenssien mahdollinen muutos. Mikäli kolmen prosentin talouskasvu ei saa kotitalouksia hankkimaan lisää asuinneliöitä kuluvaan vuoteen aikana, on kompaktien kaupunkikotien kysyntä taattu yli suhdanteiden. Asuntokaupassa nähtäneen vilkas kesäkuu, sillä heinäkuussa voimaanastuva lainakatto hillinne osaltaan kaupankäyntiä. Ne, joita lainakatto ei kosketa, hyötyvät kaupanteosta heinäkuun jälkeen. Korot jatkavat matalalla tasolla vielä tämän ja ensi vuoden.

Asuntojen uudisrakentamisen kannalta kysymysmerkkejä ovat resurssien saatavuus erityisesti toimihenkilötason tehtäviin ja betonielementtien toimitusajat. Rakennuskustannukset ovat nousseet alkuvuoden aikana selvästi aiempia vuosia nopeampaa tahtia. Asuntokysynnän jatkumisen kannalta ratkaisevaa on, miten vapaa-rahointteisten vuokra-asuntojen tarjonnalle löytyy kysyntää. Sijoittajien osuus tuotannosta on tälläkin hetkellä varsin suurta.

Valtion tuen turvin käynnistettiin viime vuonna 8 600 asunnon rakentaminen. Arvioiden mukaan tänä vuonna aloitetaan enemmän ARA-asuntoja, yhteensä 8 500 kappaletta. RT arvioi maaliskuussa, että tänä vuonna käynnistyy kaikkiaan 44 000 asunnon rakentaminen. Asuntorakentamisen kannalta loppuvuosi voi toteutua odotuksia heikompana, sillä rajua nousu on jo aiheuttanut tuotantokapeikkoja. Seuraava RT:n ennuste julkaistaan lokakuussa.

Taulukko 1. Aloitettavat vapaarahointteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 1.1.-30.6.2018

	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vaparahointteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	2 476	899	3 375	37 %
Turun seutukunta	708	54	762	8 %
Tampereen seutukunta	1 032	287	1 319	15 %
Oulun seutukunta	618	-	618	7 %
Jyväskylän seutukunta	555	130	685	8 %
Kuopion seutukunta	388	-	388	4 %
Muu Suomi	742	1 143	1 885	21 %
Yhteensä	6 519	2 513	9 032	100 %

Taulukko 2. Suunnitellut vapaarahointteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 1.7.-31.12.2018

	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vaparahointteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	3 160	1 429	4 589	47 %
Turun seutukunta	346	490	836	9 %
Tampereen seutukunta	898	1 026	1 924	20 %
Oulun seutukunta	517	240	757	8 %
Jyväskylän seutukunta	221	125	346	4 %
Kuopion seutukunta	273	55	328	3 %
Muu Suomi	591	394	985	10 %
Yhteensä	6 006	3 759	9 765	100 %

Taulukko 3. Suunnitellut vapaarahointteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina yhteensä vuonna 2018

	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vaparahointteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	5 636	2 328	7 964	42 %
Turun seutukunta	1 054	544	1 598	9 %
Tampereen seutukunta	1 930	1 313	3 243	17 %
Oulun seutukunta	1 135	240	1 375	7 %
Jyväskylän seutukunta	776	255	1 031	5 %
Kuopion seutukunta	661	55	716	4 %
Muu Suomi	1 333	1 537	2 870	15 %
Yhteensä	12 525	6 272	18 797	100 %

- Asuntoja myynnissä 1.5.2018: 6 609 kpl
- Valmistuneiden osuus: 808 kpl

Asuntotuotantokyselyn tulokset, kesäkuu 2018

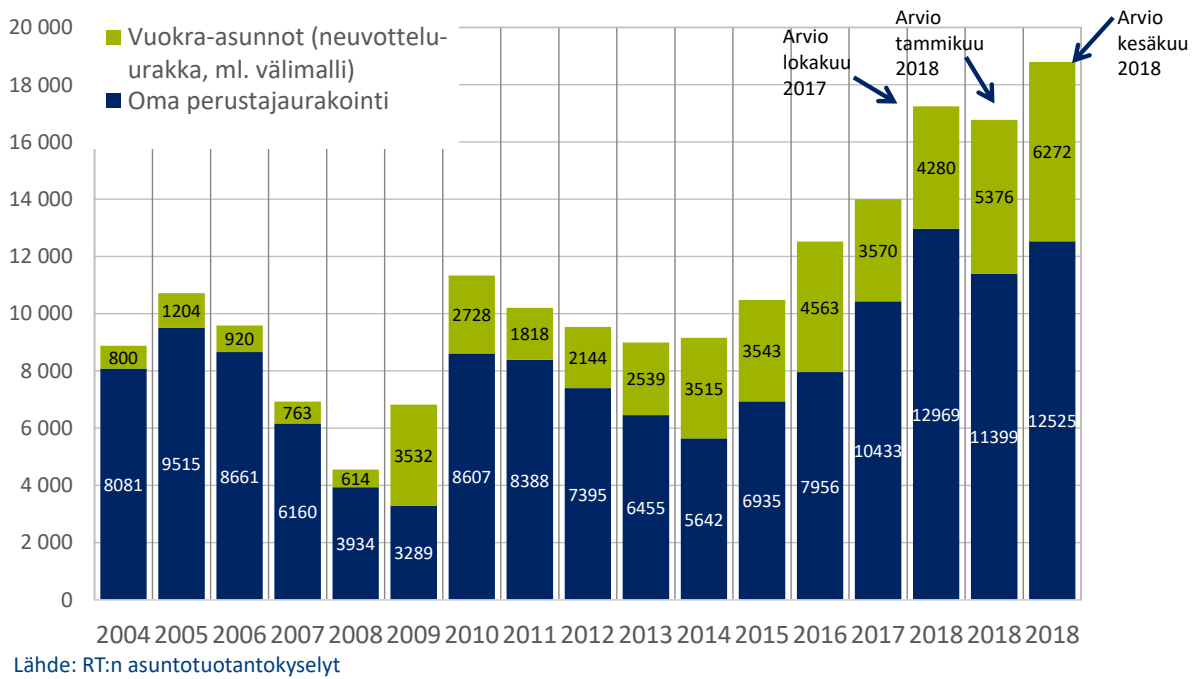
14.6.2018

Sami Pakarinen

Keskeiset tulokset

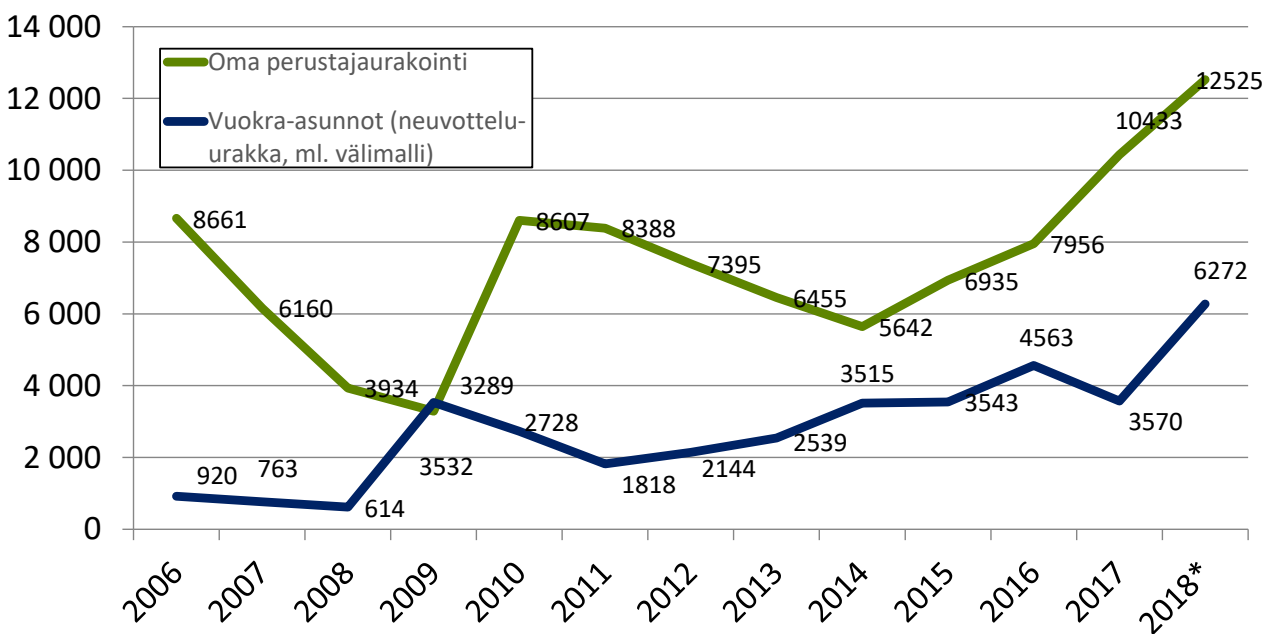
- Vuodelle 2018 suunnitellut aloitukset ovat yhteensä 18 800 asuntoa, joista 12 500 on omaa perustajaurakointia ja noin 6 300 on neuvottelurakkakohteita. Arvioitu määrä on lisääntynyt 2 000 asunnolla tammikuusta.
- Asuntoja oli 1.5.2018 myynnissä 6 609 kappaletta, joista valmistuneiden osuus nousi 808 kappaleeseen (12 %). Sekä myytävien että valmistuneiden asuntojen määrät ovat nousseet tammikuusta.
- PK-seudun tonttipula, pula toimihenkilöistä sekä tonttikustannukset ovat tärkeimmät tuotantoa haittaavat tekijät tällä hetkellä.
- Ennakkovarausprosentti on keskimäärin 47 prosenttia.
- Helsingin seudun osuus suunnitelluista aloituksista arvioidaan olevan tänä vuonna 42 prosenttia. Tampereen osuus on 17 prosenttia.

Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset



14.6.2016

Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset



14.6.2016

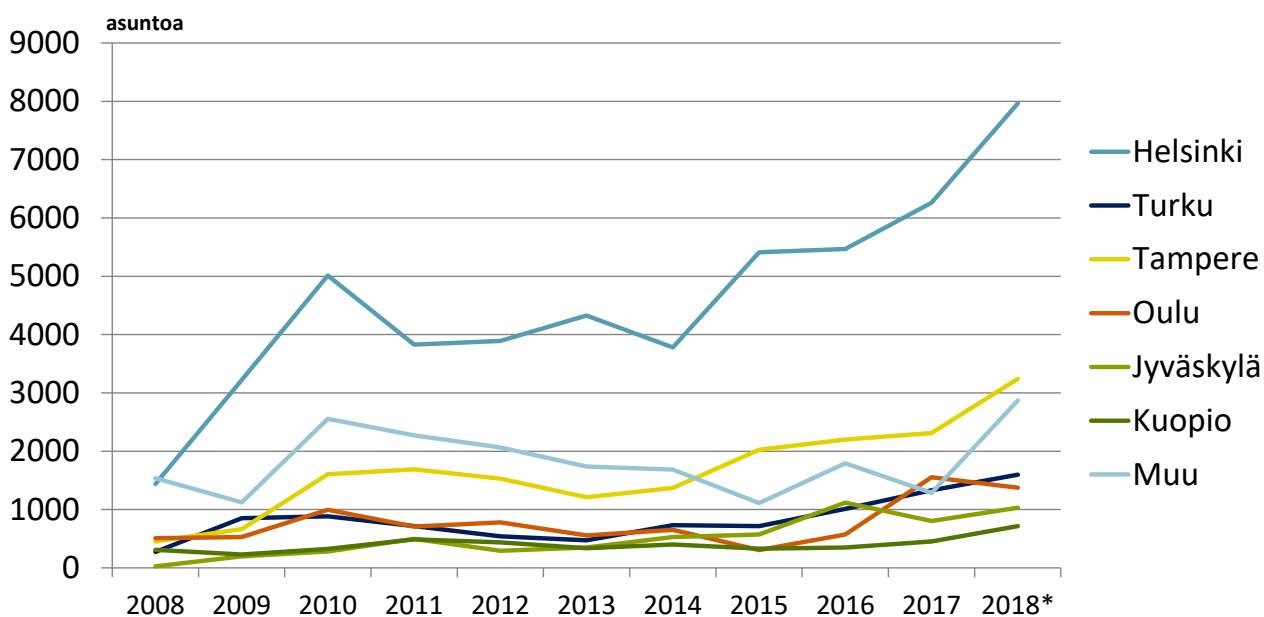
Vaparaohitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2013-2018

Seutukunta	2013	2014	2015	2016	2017	2018 Maaliskuu 2018 kysely	2018 Kesäkuu 2018 kysely
Helsingin seutukunta	4 328	3 782	5 412	5 469	6 262	8 377	7 964
Turun seutukunta	472	733	718	1 013	1 332	1 712	1 598
Tampereen seutukunta	1 211	1 371	2 026	2 201	2 312	2 589	3 243
Oulun seutukunta	558	651	307	574	1 553	1 508	1 375
Jyväskylän seutukunta	349	530	572	1 119	806	750	1 031
Kuopion seutukunta	337	402	331	350	452	625	716
Muu Suomi	1 739	1 688	1 112	1 793	1 286	1 214	2 870
Yhteensä	8 994	9 157	10 478	12 519	14 003	16 775	18 797

Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

14.6.2016

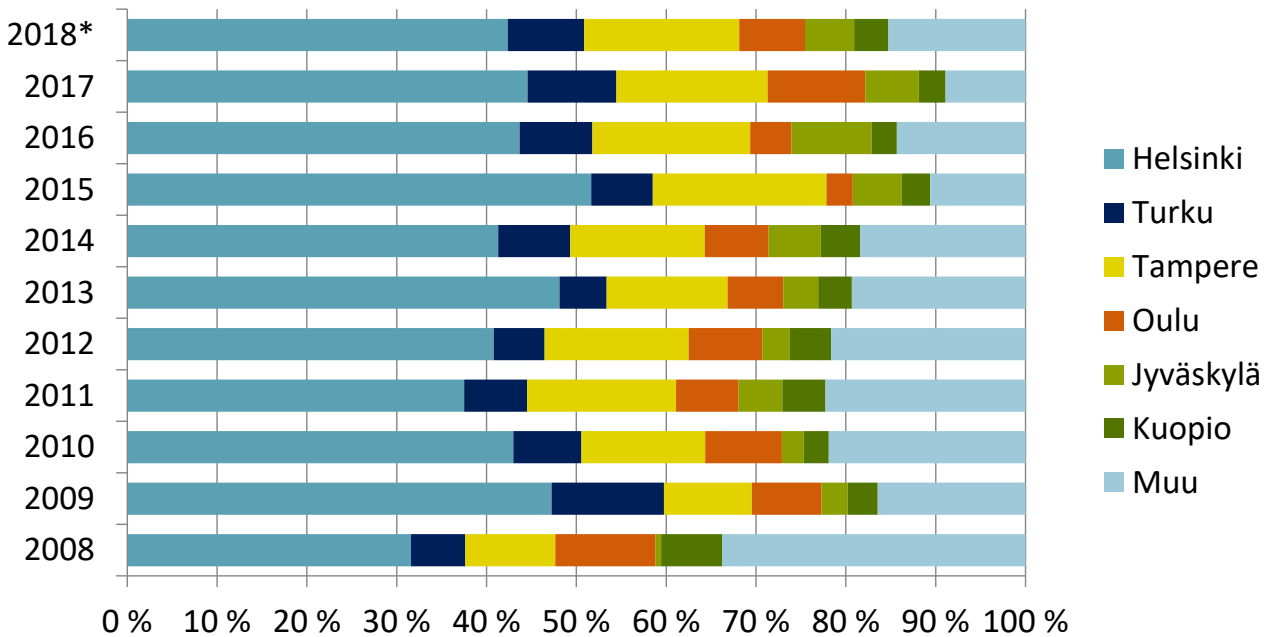
Vaparaohitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2018



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

14.6.2016

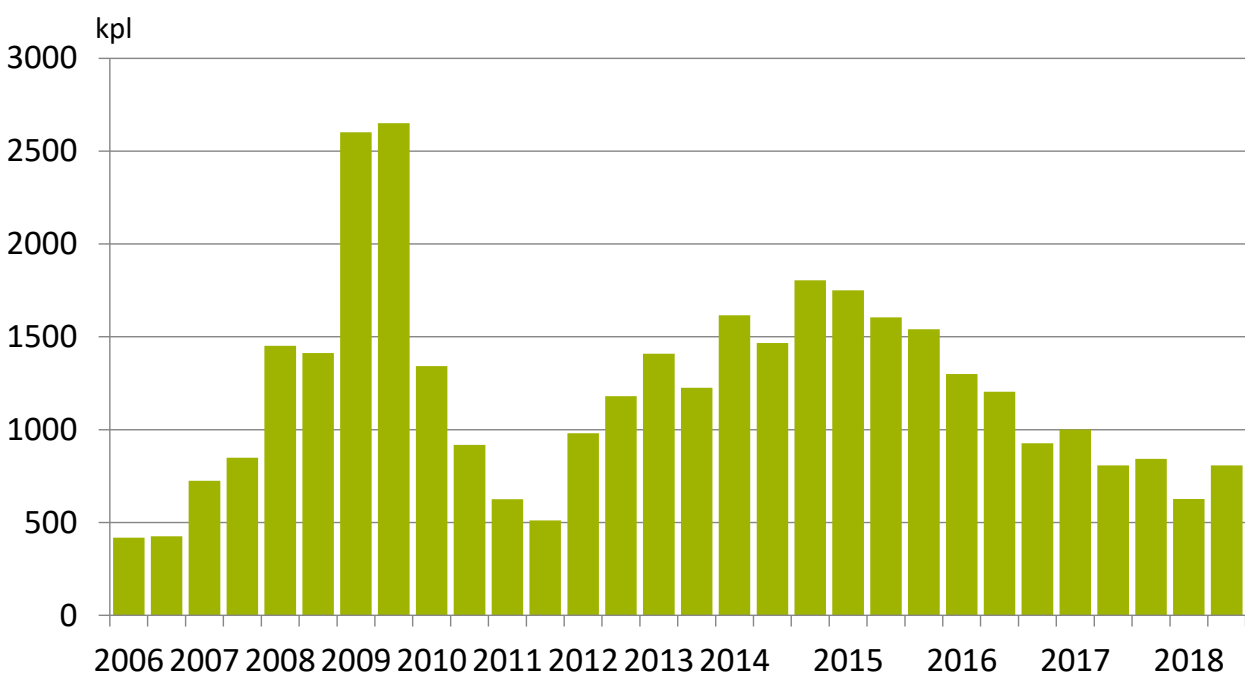
Vaparaahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitusten seutukunnittaiset osuudet 2008-2018



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

14.6.2016

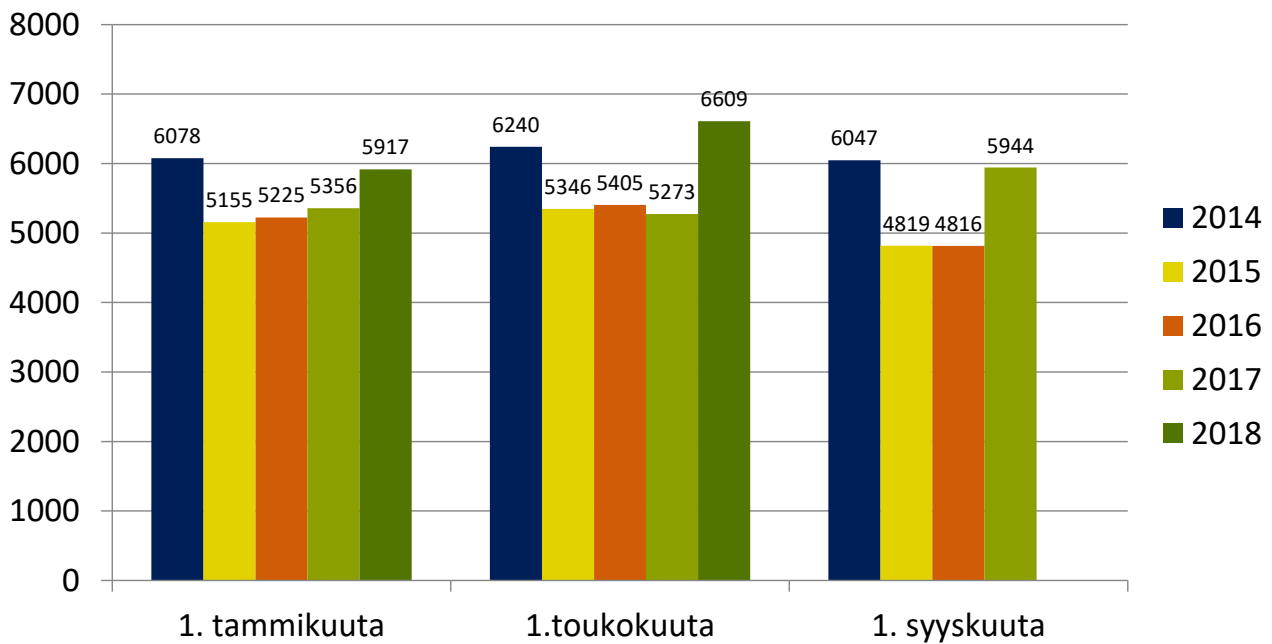
Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

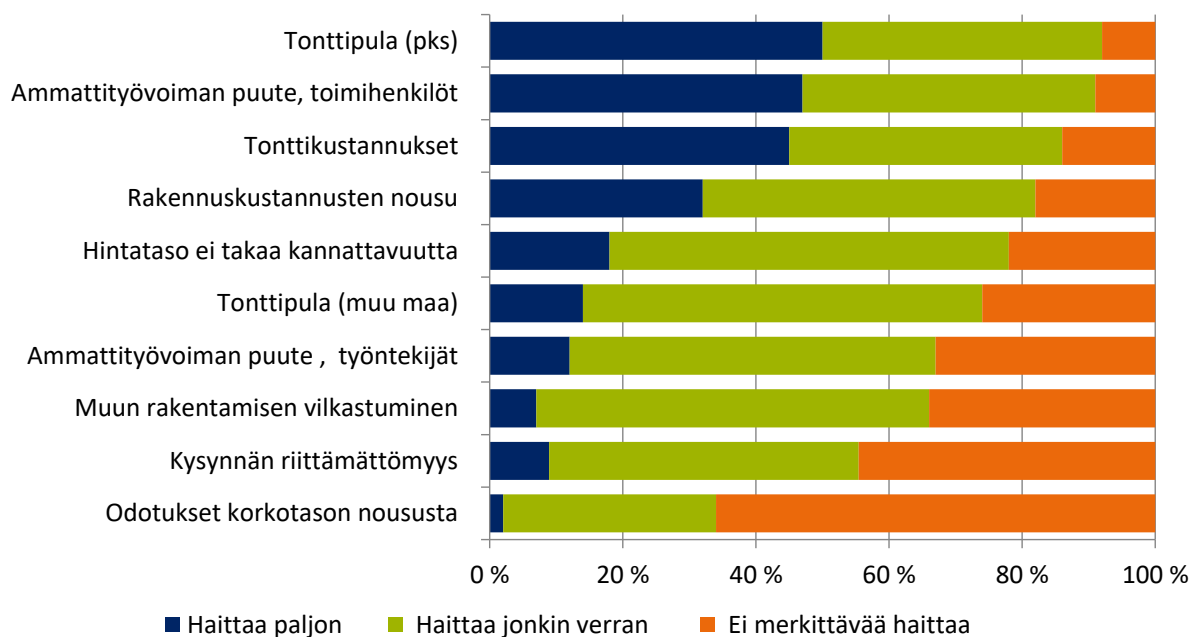
14.6.2016

Myynnissä olevien asuntojen määrä



14.6.2016

Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä



14.6.2016