

## Asuntotuotantokysely kesäkuu 2019

28.6.2019

## Asuntotuotantokysely

Rakennusteollisuus RT:n asuntotuotantokysely lähetetään Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenille. Kysely tehdään kolme kertaa vuodessa. Siihen vastaa suurimpien asuntorakentajien lisäksi joukko pienempiä asuntorakentajia.

Kysely antaa hyvän kuvan asuntotuotannon kehityksestä koko maassa ja suurimmissa seutukunnissa. Vastaukset eivät kata koko asuntomarkkinaa. Kyselyn ulkopuolelle jää yleishyödyllisten yhteisöjen rakennuttama vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto ja tuettu vuokra-asuntotuotanto sekä ei-jäsenen asuntotuotanto.

Kaikkien asuntoaloitusten määrä ja muut asumiseen ja rakentamiseen liittyvät tilastot löytyvät Rakennusteollisuus RT:n verkkosivuilta osoitteesta [www.rakennusteollisuus.fi](http://www.rakennusteollisuus.fi).

Lisätietoja: pääekonomisti Jouni Vihmo, puh. 050 520 1636

## Tiivistelmä

Rakennusliikkeiden suunnitelmat asuntotuotannosta kasvoivat maaliskuun kyselyyn verrattuna. Kasvu johtuu sijoittajakysynnän vahvistumisesta. Yksityishenkilöille suunnattujen kohteiden määrä pienenee edelleen. Kyselyn tulokset ennakoivat asuntotuotannon tason säilyvän kuluvana vuonna korkeana. Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrät kasvoivat maaliskuuhun verrattuna, mutta ovat edelleen maltillisella tasolla.

Kasvukeskusten osuus asuntotuotannosta kasvaa. Isoimmaksi asuntotuotannon käynnistymistä haittaavaksi tekijäksi koettiin epävarmuus kysynnästä ja kannattavuudesta.

Asuntotuotanto kokonaisuudessaan hidastuu viime vuosien huipputasolta. Rakennusteollisuuden keväen ennusteen mukaan asuntoaloitukset vähenevät tänä ja ensi vuonna 10 000 asunnolla vuoden 2018 huippulukemiin verrattuna. Kesäkuun asuntotuotantokyselyn tulokset tukevat käsitystä rakentamisen ja asuntomarkkinoiden maltillisesta hidastumisesta. Asuntomarkkinoiden yleiskuva on positiivinen, mutta monelta osin luottamuksen varassa.

## Suunnitelmat vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta

Rakennusteollisuus RT:n jäsenyritysten asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna yhteensä 15 600 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt. Näistä 8 900 on omaa perustajaurakointia ja noin 6 700 on neuvottelu-urakkakohteita. Vuodelle 2019 suunniteltujen asuntoaloitusten määrä kasvoi kesäkuun kyselyssä 1 000 asunnolla maaliskuun kyselyyn verrattuna. Kasvu johtuu neuvottelu-urakkakohteiden eli sijoittajille suunnattujen kohteiden kasvusta. Yksityishenkilöille suunnattujen kohteiden määrä laski edelleen hieman. Asuntotuotannon taso pysyy kyselyn mukaan pitkän aikavälin keskiarvon yläpuolella. (Taulukko 1)

## Tuotannon osuus seutukunnittain

Kasvukeskusten osuus tuotannosta kasvaa. Pääkaupunkiseudun osuus aloituksista on tänä vuonna arviolta 44 prosenttia. Tampereen seutukunnan alueella arvioidaan käynnistyvän tänä vuonna 17 prosenttia kaikista kohteista. Osuus laski maaliskuun kyselyyn verrattuna hieman. Turun seudun osuus aloituksista nousi 12 prosenttiin. Oulun osuus nousi myös hieman. Muun Suomen osuus pieneni. Kasvukolmion osuus asuntotuotannosta on lähes 80 prosenttia. (Kuvio 1)

## Myynnissä olevat uudet asunnot

Uusia asuntoja oli myynnissä toukokuun alussa 7 055 kappaletta, joista valmistuneita oli 1 124 asuntoa eli 16 prosenttia. Myynnissä olevien asuntojen määrä on noussut maaliskuusta. Myös valmiiden myynnissä olevien määrä myytävistä on nousussa, mutta määrät ovat edelleen maltillisella tasolla. (Kuvio 2)

## Tuotantoa haittaavat tekijät

Epävarmuus kysynnästä ja kannattavuudesta nousi eniten rakennusliikkeiden tuotantoa haittaavaksi tekijäksi. Tonttipula, tonttikustannukset ja rakentamisen kustannukset haittaavat edelleen tuotantoa. (Kuvio 3)

## Toimintaympäristö

Tilastokeskuksen tilastojen mukaan asuntotuotanto hidastuu Suomessa viime vuosien huipputasolta. Asuntoaloitukset kääntyivät viime vuoden lopulla laskuun lähes koko vuoden heikentyneen lupakehityksen perässä. Kuluvan vuoden tammi-huhtikuussa kerrostaloasunnoille myönnettiin 19 prosenttia vähemmän lupia viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Uudisrakentamisen volyyymi-indeksi painui asuntorakentamisen osalta miinukselle.

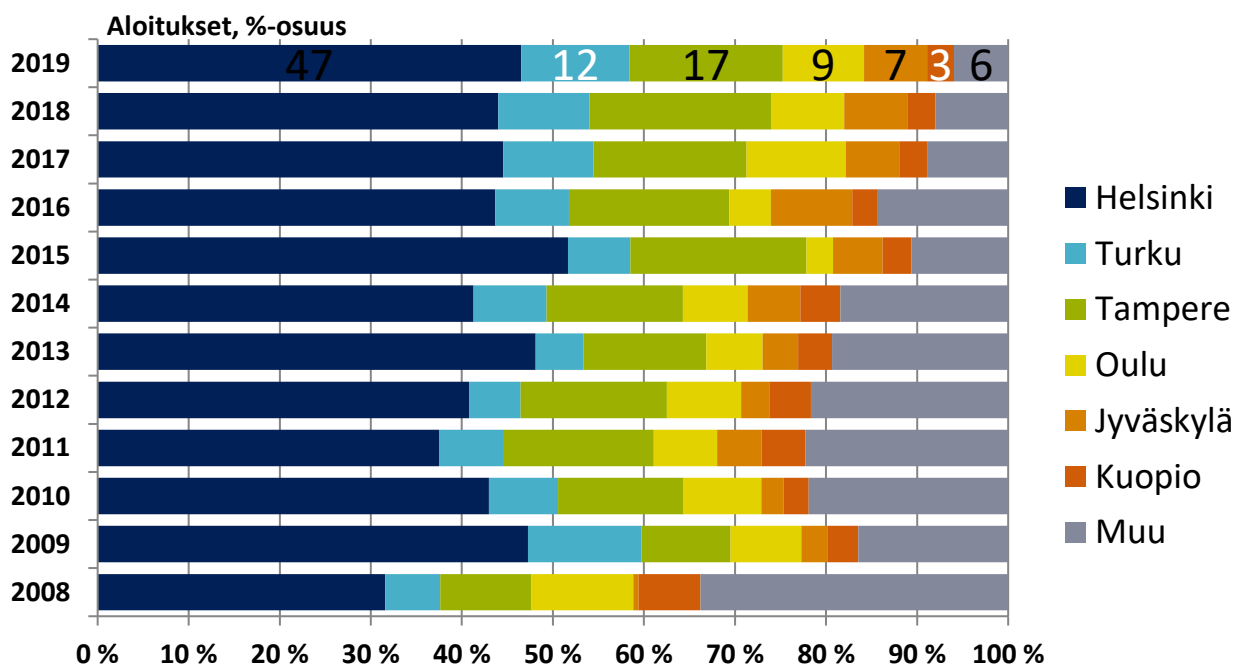
Rakennusteollisuuden kevään ennusteen mukaan asuntoaloitukset vähenevät tänä ja ensi vuonna 10 000 asunnolla vuoden 2018 huippulukemiin verrattuna. Pudotus johtuu vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen aloitusten vähenemisestä. Asuinrakentamisen volyyymi jää tänä vuonna edellisen vuoden tasolle. Asuntotuotannon taso jää lupamäärien laskusta huolimatta korkealle, ja asuntorakentaminen laskee hallitusti. Kerrostalojen aloitusten ennakoidaan jäävän 10 000 asuntoa alle vuoden 2018 ennätystason. Omakotirakentamisen arvioidaan pysyvän tänä vuonna noin 7 000 aloituksessa ja myös rivitalorakentaminen jatkaa viime vuoden tasolla.

Asuntomarkkinoiden yleiskuva on positiivinen, mutta monelta osin luottamuksen varassa. Kuluttajien epäluottamus Suomen talouteen on voimistunut viime aikoina. Kuluttajien luottamus omaan talouteen on kuitenkin edelleen hyvällä tasolla. Työllisyys ja kuluttajien ostovoima kasvavat tänä vuonna edelleen. Korkotaso säilyy matalana. Suomen talouden kasvu jatkuu. Kiinteistöt säilyvät edelleen houkuttelevina kohteina. Sijoittajien epävarmuutta puolestaan lisäävät suunnitelmat asuntoyhtiölainan vähennysoikeuden poistamisesta.

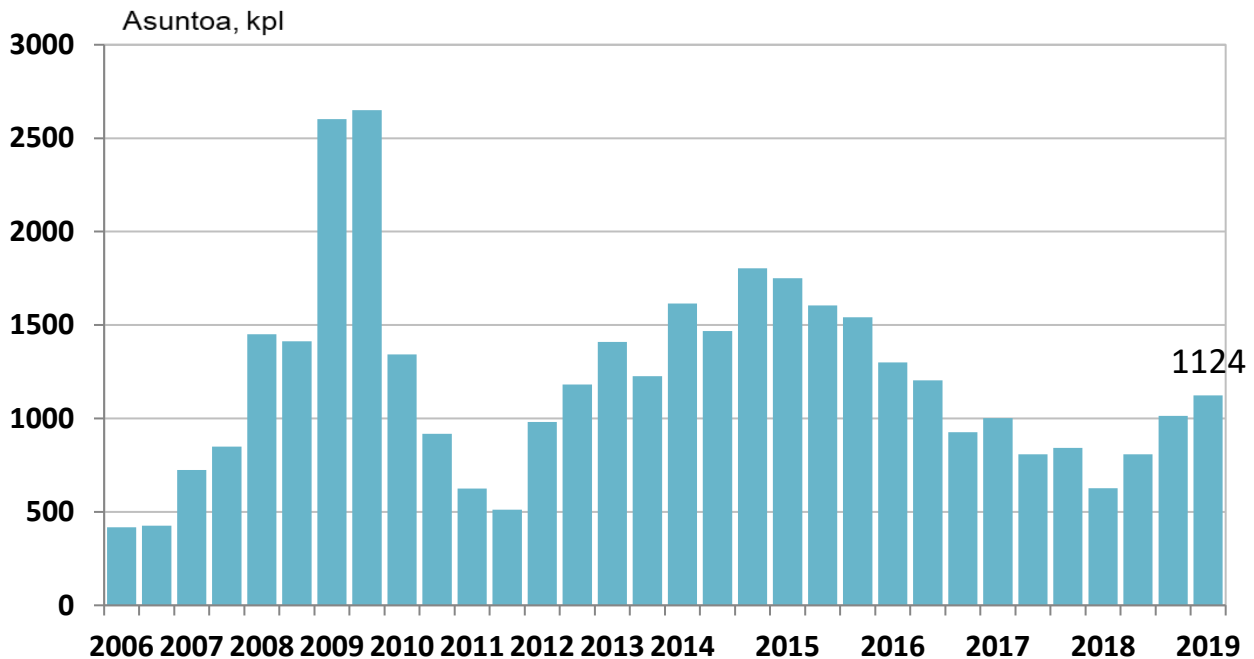
**Taulukko 1.** Vaparaahoitteiset asuntojen aloitukset 2019 yhteensä

Alkuvuonna aloitetut ja loppuvuodelle suunnitellut asuntoaloitukset yhteensä

Seutu- kunta	Oma perustajaura- kointi (RS-kohteet)	Vaparaahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsinki	3 861	3 406	7 267	47 %
Turku	1 019	788	1 807	12 %
Tampere	1 398	1 223	2 621	17 %
Oulu	1 024	379	1 403	9 %
Jyväskylä	419	619	1 038	7 %
Kuopio	387	141	528	3 %
Muu Suomi	780	177	957	6 %
<b>Yhteensä</b>	<b>8 888</b>	<b>6 733</b>	<b>15 621</b>	<b>100 %</b>

**Kuvio 1.** Vaparaahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset seutukunnittain


**Kuvio 2.** Valmiit myynnissä olevat asunnot 1.5.2019



**Kuvio 3.** Tuotantoa haittaavat tekijät

