

Asuntotuotantokysely

3/2016



Lokakuun 2016 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.

Suunnitelmat vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta pysyneet korkealla

RT:n asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna yhteensä lähes 13 600 rivi- ja kerrostalo-asunnon rakennustyöt, joista reilut 8 600 asuntoa olisi omaperustaista ja neuvottelu-urakkakohteiden määrä olisi vajaat 5 000 asuntoa. Verrattuna kesäkuussa tehtyyn kyselyyn, kokonaismäärä on laskenut 400 asunnolla. Sen sijaan neuvottelu-urakkakohteiden suhteellinen osuus kaikista aloituksista on yhä kasvanut kesäkuun kyselystä ja pysynyt hyvin korkeana.

Vuonna 2017 arvioidaan aloitettavan yhteensä vajaan 13 900 asunnon rakennustyöt. Neuvottelu-urakkakohteiden määrän ennakoidaan vähentyvän selvästi tähän vuoteen verrattuna, noin 4 200 asuntoon. Sen sijaan omaperusteisen tuotannon ennakoidaan yltävän 9 700 asuntoon. Asuntomarkkinoilla kuluva vuosi on ollut viime vuotta parempi. Odotukset ensi vuodeksi kohdentuvat enemmän omaperusteiseen tuotantoon, jossa suunnitelmat voivat muuttua matkan varrella.

Asuntoja oli myynnissä syyskuun alussa yhteensä 4 816 kappaletta, joista valmistuneita oli enää 927 asuntoa eli 19 prosenttia. Myynnissä olevien asuntojen määrä on laskenut kesäkuusta reilulla 600 asunnolla ja valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä vastaavasti vähentynyt noin 300 asunnolla kesäkuusta.

Suurimmat tuotantoa haittaavat tekijät ovat hintatason kannattamattomuus, kysynnän riittämättömyys sekä ammattityövoiman puute toimihenkilötasolla. Ennakkovarausprosentti on pysynyt ennallaan ollen 43 prosenttia.

Alueellisesti pääkaupunkiseudun osuus aloituksista on tänä vuonna arviolta 45 prosenttia. Tampereen seutukunnan alueella käynnistyisi tänä vuonna 18 prosenttia kaikista kohteista. Turun seudun osuus yltää reiluun yhdeksään prosenttiin koko tuotannosta.

Asuntomarkkinoilla positiivisempaa värinää vuosikausiin

Tilastokeskuksen mukaan aloitettujen asuntojen vuosisumma vuoden 2016 heinäkuun lopussa oli lähes 37 000 asuntoa. Luku on lähihistoriassa korkea, sillä viimeksi aloitusten taso oli tällä tasolla kesällä 2000. Rakennuslupia oli heinäkuussa myönnetty vuosisummana yhteensä 35 500 asunnolle. Myös lupamäärät ovat kehittyneet myönteisesti. Vuosisummia tulkittaessa on muistettava, että ne sisältävät myös viime vuoden marras-joulukuun ennätysviilkaat tuotantotasot, joten tänä vuonna aloitukset vuoden lopussa mitä todennäköisimmin laskevat edellisvuodesta. Kappalemääräisiä aloituksia nostaa edelleen rakennettavien asuntojen keskikoon pienentyminen. Sijoittajakysyntä jatkuu myös kuluvana vuonna aktiivisena, mutta tahdin ennakoidaan hidastuvan ensi vuonna.

Vuosi 2016 on tähän mennessä sujunut asuntokaupan osalta viime vuotta paremmin. Kotitaloudet ovat nostaneet elokuuhun mennessä 924 miljoonaa euroa enemmän asuntolainoja kuin vuonna 2015. Tuoreimman barometrituloksen¹ perusteella lainanoton ennakoidaan jatkuvan kasvussa edellisvuoteen nähden. Lainamarkkinoita auttaa erittäin edullinen korkotaso ja työttömyyden kääntymisen lasku-uralle. Asuntojen hinnat ovat kääntyneet lievään nousuun talouden kasvun käynnistyttyä. Positiivinen vire asuntomarkkinoilla voi hyvinkin jatkua, mutta se tapahtuu yhä velkaantumisen avulla. Kotitalouksien tulokehitys pysyy vaatimattomana maltillisten palkkatkaisujen ja kiihtyvän inflaation seurauksena.

Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat ovat kääntyneet nousuun tänä vuonna. Vuoden toisella neljänneksellä hinnat kohosivat 2,0 prosenttia edellisvuodesta. Vastaavana aikana pääkaupunkiseudulla

¹ Finanssialan Keskusliitto, Pankkibarometri

vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat peräti 3,4 prosenttia, kun muualla maassa nousua kertyi vain 0,3 prosenttia. Rivi- ja omakotitalojen hinnat ovat kehittyneet kerrostaloasuntoja vaiemmin.

Tuotannon painottuminen yhä pieniin kerrostaloasuntoihin kasvattaa asuntoaloitusten määrää, mutta ei kasvata asuntorakentamista yhtä paljon. Asuinrakentamisen volyyymi kasvaa tänä vuonna arviolta 20 prosenttia ja kääntyy parin prosentin laskuun ensi vuonna laskevien aloitusmäärien myötä. Asuinrakennusinvestoinnit kasvoivat vuoden toisella neljänneksellä miltei 12 prosenttia edellisvuodesta.

Valtion tuen turvin käynnistettiin viime vuonna 8 500 asunnon rakentaminen. Arvioiden mukaan tänä vuonna käynnistyy vähemmän ARA-asuntoja, yhteensä 7 500 kappaletta. Pientalojen aloitusten alamäki näyttää vihdoin pysähtyneen. Rakennusteollisuuden tuoreen ennusteen mukaan tänä vuonna ennakoidaan aloitettavan 6 600 omakotitalon rakentaminen ja ensi vuonna päästäisiin jo 7 000 aloitukseen. Kokonaisuutena RT:n ennusteen mukaan tänä vuonna aloitetaan 36 000 asunnon rakentaminen. Ensi vuonna aloitusten odotetaan hieman vähenevän 34 000 asuntoon.

Taulukko 1. Aloitettut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2016

	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	3 761	2 411	6 172	45 %
Turun seutukunta	791	465	1 256	9 %
Tampereen seutukunta	1 551	942	2 493	18 %
Oulun seutukunta	553	224	777	6 %
Jyväskylän seutukunta	494	293	787	6 %
Kuopion seutukunta	317	-	317	2 %
Muu Suomi	1 186	620	1 806	13 %
Yhteensä	8 653	4 955	13 608	100 %

Taulukko 2. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2017

	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	4 897	2 385	7 282	52 %
Turun seutukunta	838	281	1 119	8 %
Tampereen seutukunta	1 068	505	1 573	11 %
Oulun seutukunta	622	136	758	5 %
Jyväskylän seutukunta	521	329	850	6 %
Kuopion seutukunta	521	448	969	7 %
Muu Suomi	1 276	94	1 370	10 %
Yhteensä	9 743	4 178	13 921	100 %

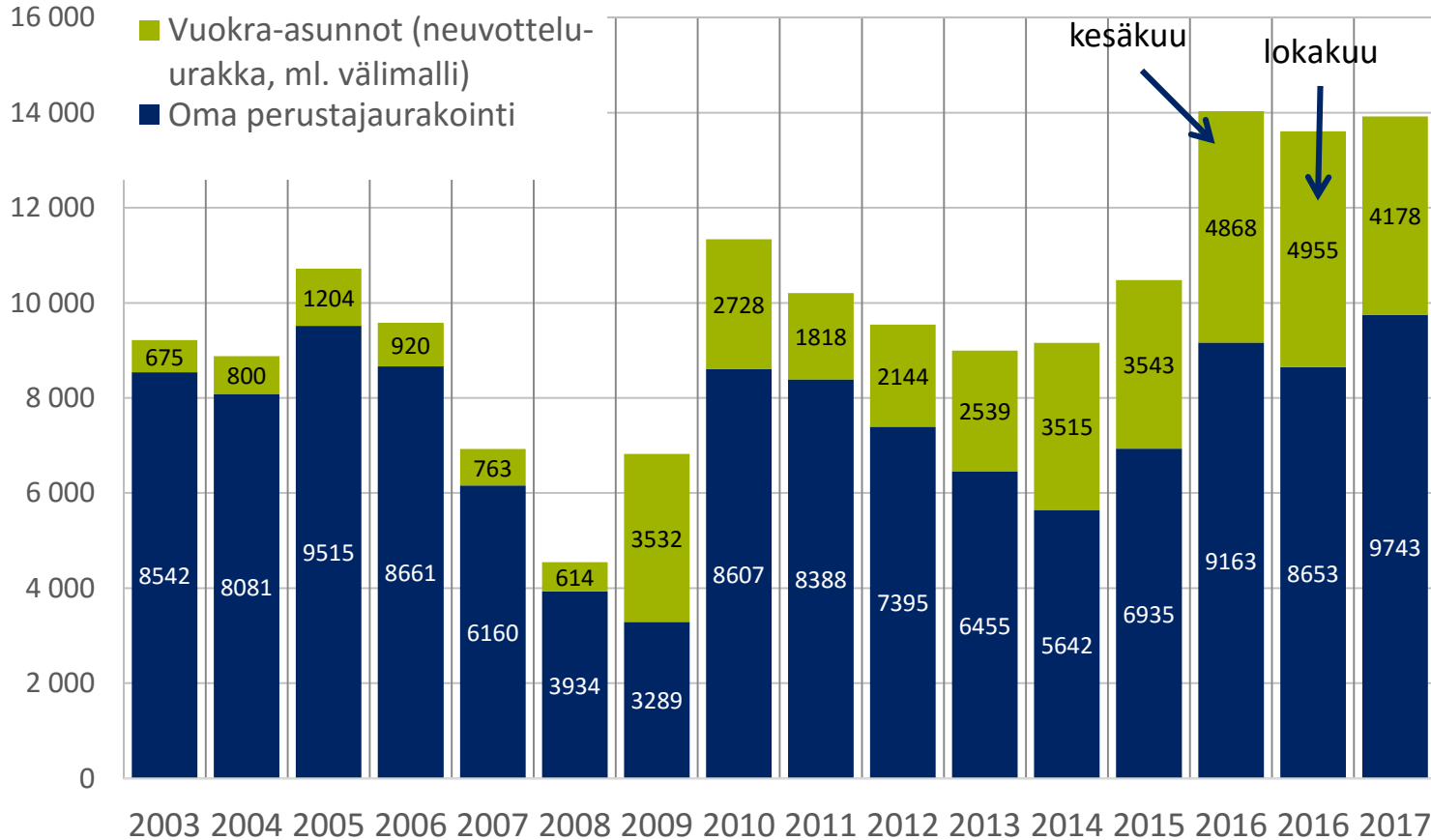
Asuntoja myynnissä 1.9.2016: 4 816 kpl

Valmistuneiden osuus: 927 kpl

Keskeiset tulokset

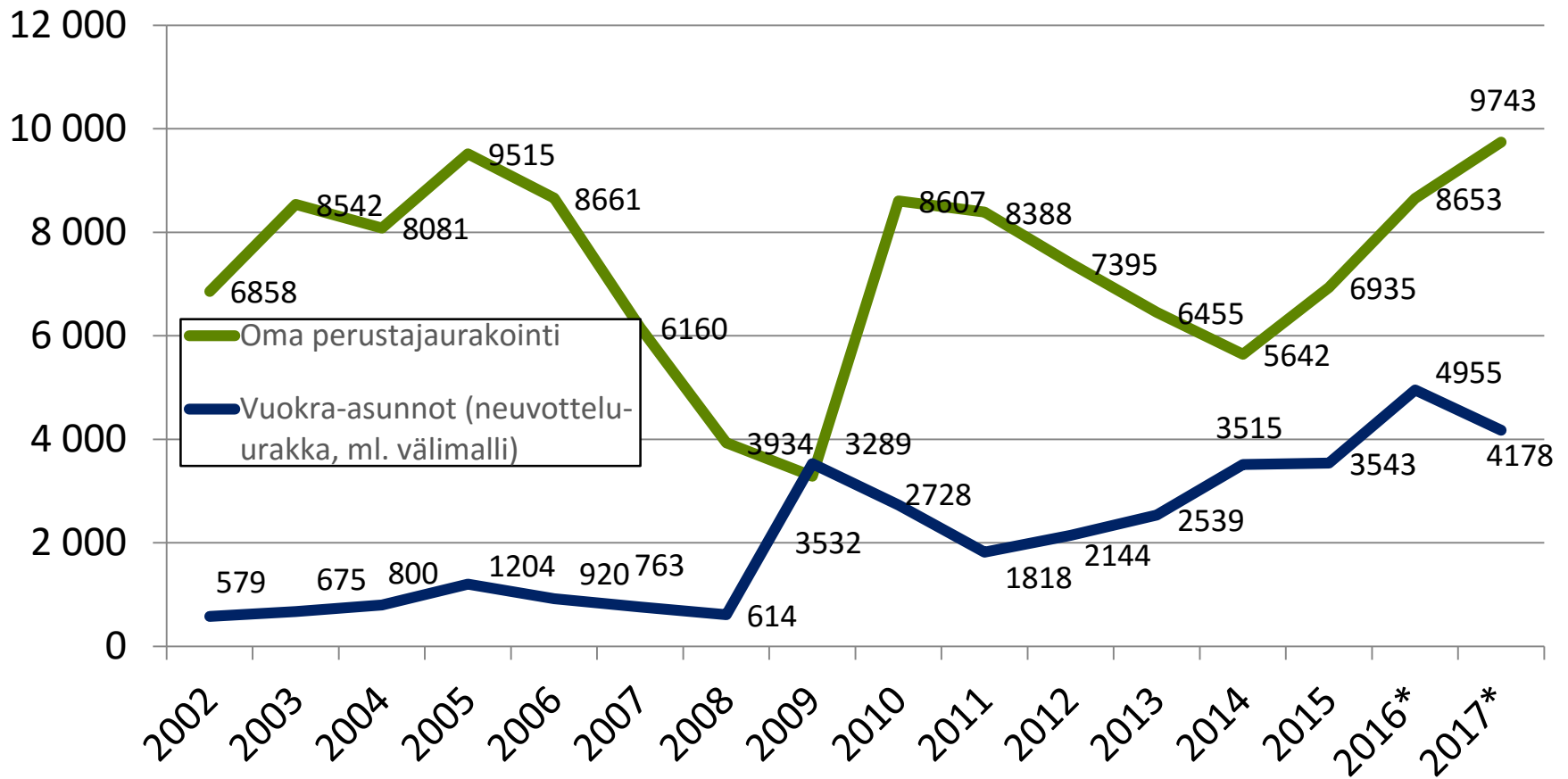
- Vuodelle 2016 suunnitellut aloitukset ovat yhteensä 13 600 asuntoa, joista vajaat 8 700 on omaa perustajaurakointia ja miltei 5 000 on neuvottelu-urakkakohteita.
- Vuonna 2017 arvioidaan aloitettavan yhteensä noin 13 900 asunnon rakentaminen. Neuvottelu-urakoiden määrän ennakoidaan laskevan edellisvuosien tasosta (4 200 asuntoa).
- Asuntoja oli 1.9.2016 myynnissä 4 816 kappaletta, joista valmistuneiden osuus oli laski 927 kappaleeseen (19 %).
- Hintatason kannattamattomuus, kysynnän riittämättömyys sekä puute ammattitaitoisista toimihenkilöistä ovat tärkeimmät tuotantoa haittaavat tekijät tällä hetkellä.
- Ennakkovarausprosentti oli 43 prosenttia syyskuussa.
- Helsingin seudun osuus on vajaat puolet (45 %) suunnitelluista aloituksista tänä vuonna. Tampereen osuus on toiseksi suurin (18 %).

Vaparaahoitteisen rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset perustajaurakointina



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Vapaaehtoisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset perustajaurakointina

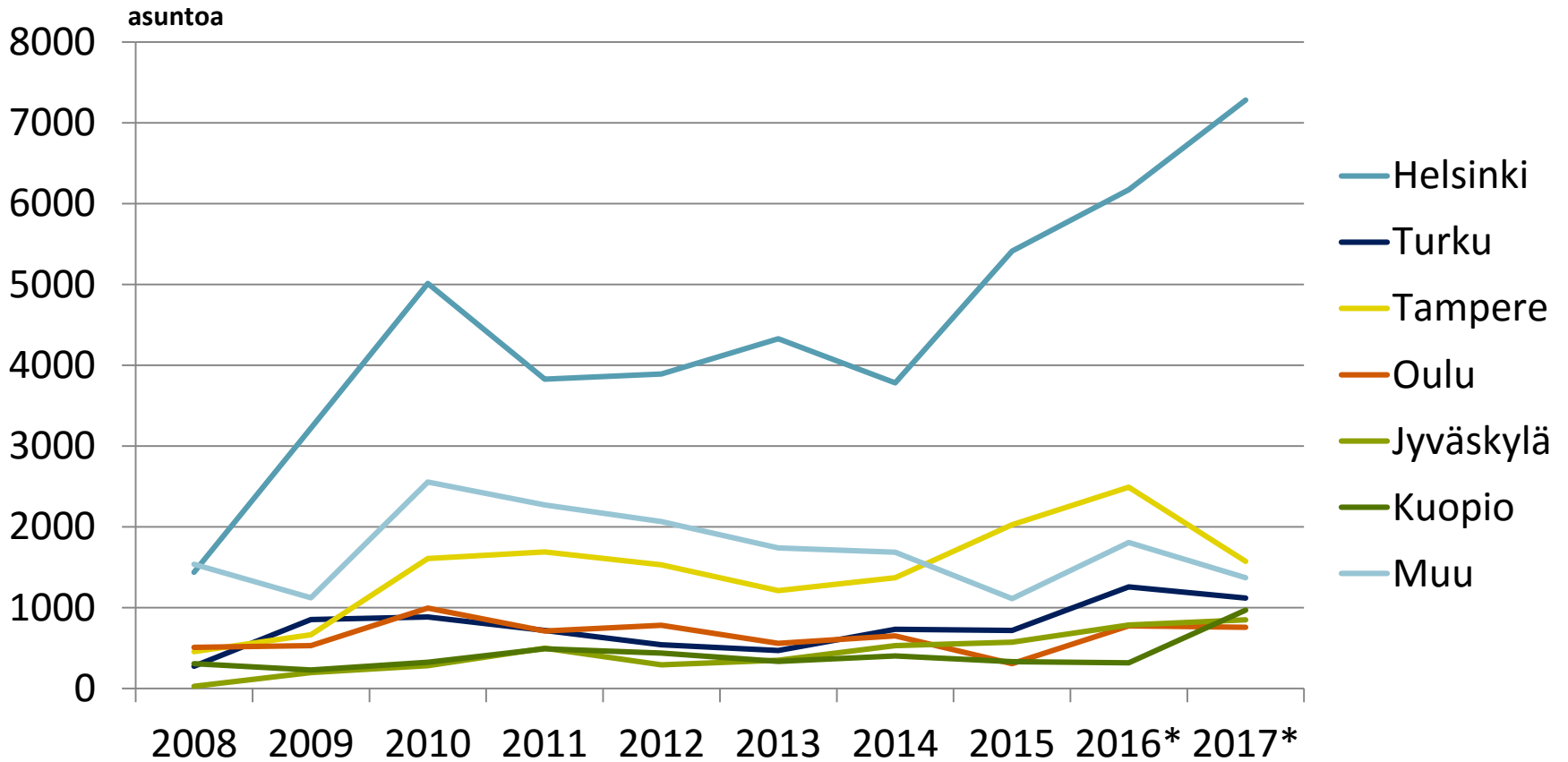


Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2013-2016

Seutukunta	2013	2014	2015	2016 Tammi	2016 Kesä	2016 Loka	2017 Loka'16
Helsingin seutukunta	4 328	3 782	5 412	5 343	6 204	6 172	7 282
Turun seutukunta	472	733	718	1 113	1 338	1 256	1 119
Tampereen seutukunta	1 211	1 371	2 026	2 371	2 721	2 493	1 573
Oulun seutukunta	558	651	307	628	681	777	758
Jyväskylän seutukunta	349	530	572	691	928	787	850
Kuopion seutukunta	337	402	331	313	329	317	969
Muu Suomi	1 739	1 688	1 112	1 368	1 830	1 806	1 370
Yhteensä	8 994	9 157	10 478	11 827	14 031	13 608	13 921

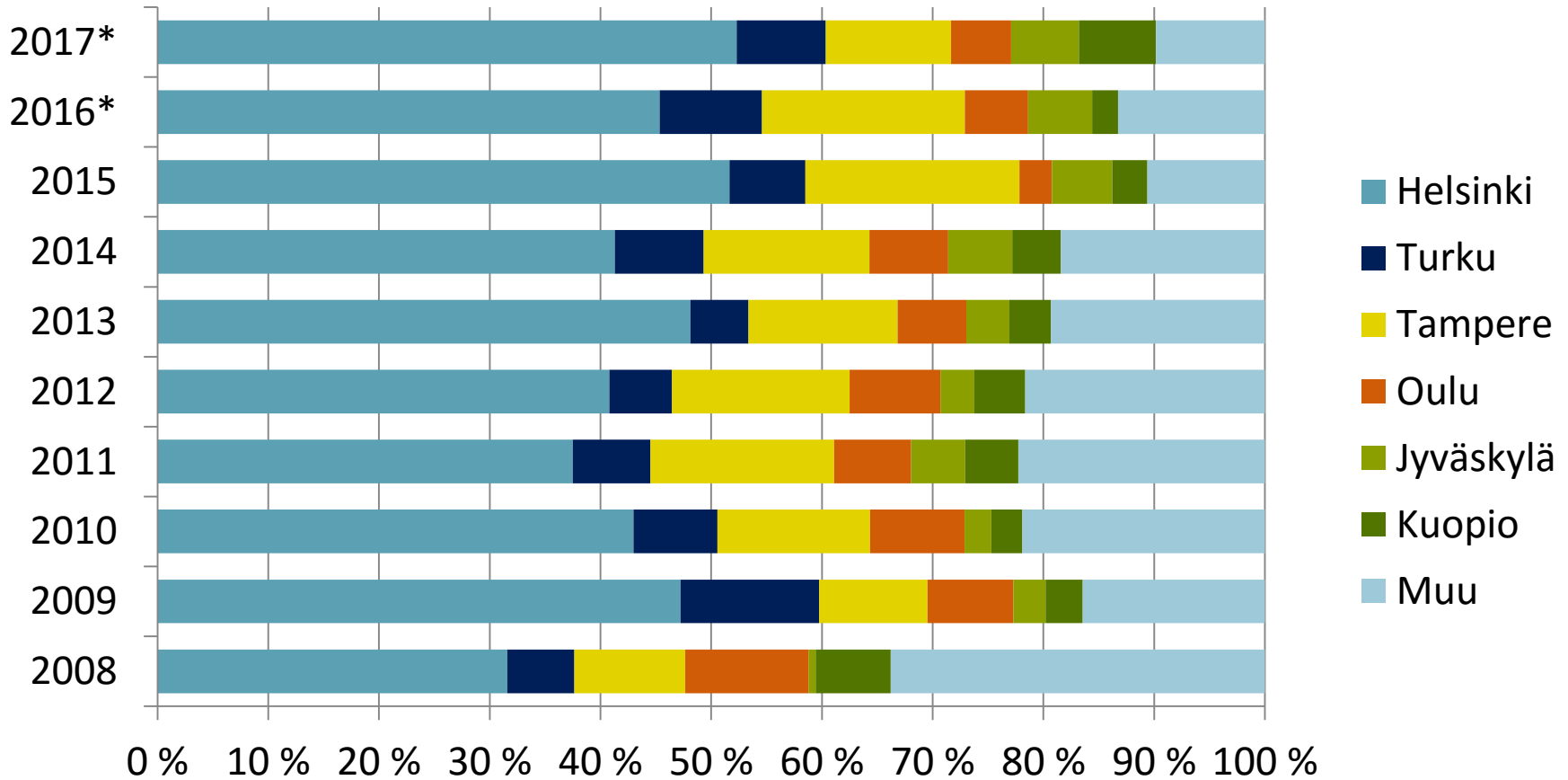
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2016



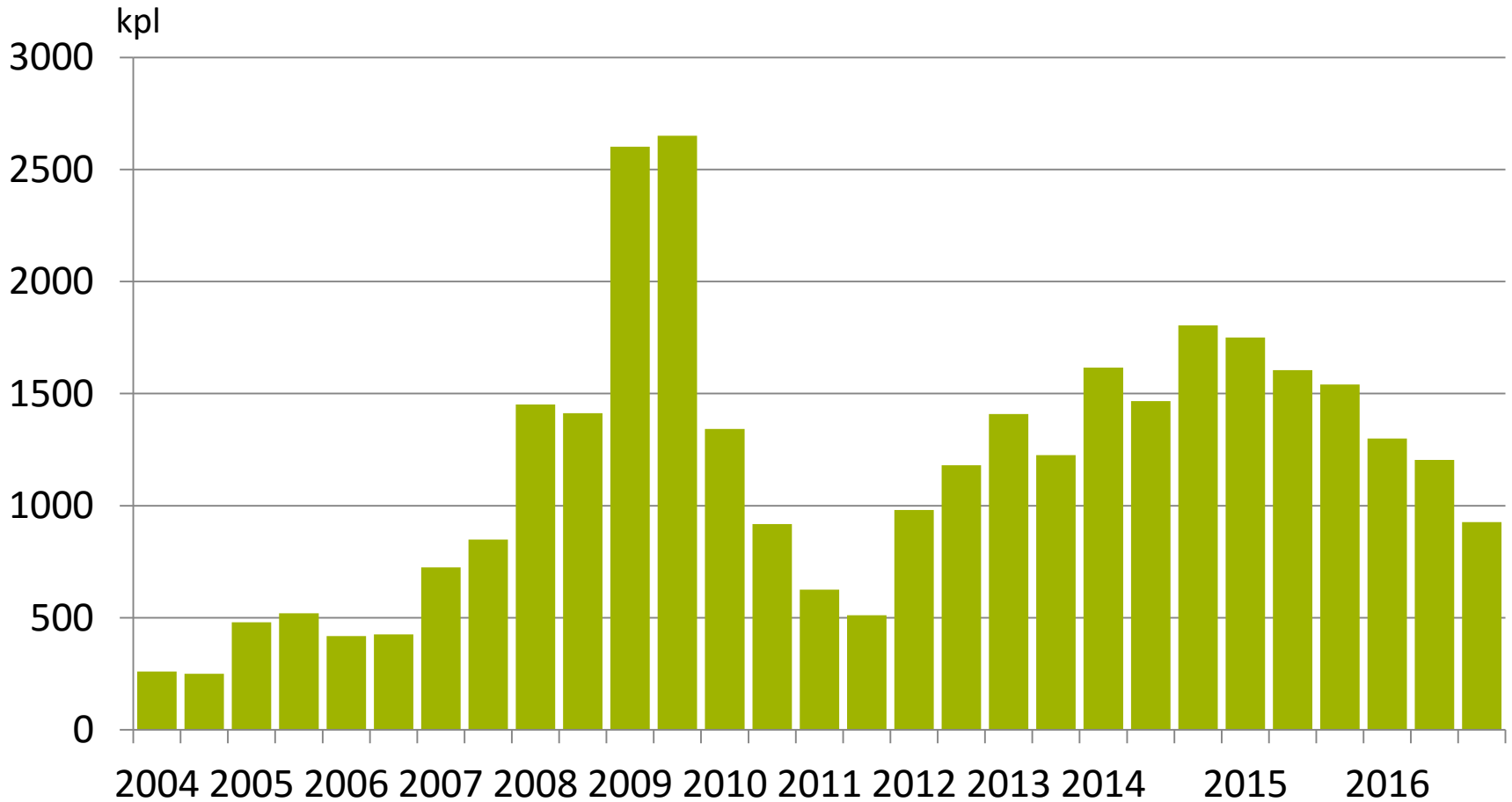
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitusten seutukunnittaiset osuudet 2008-2016



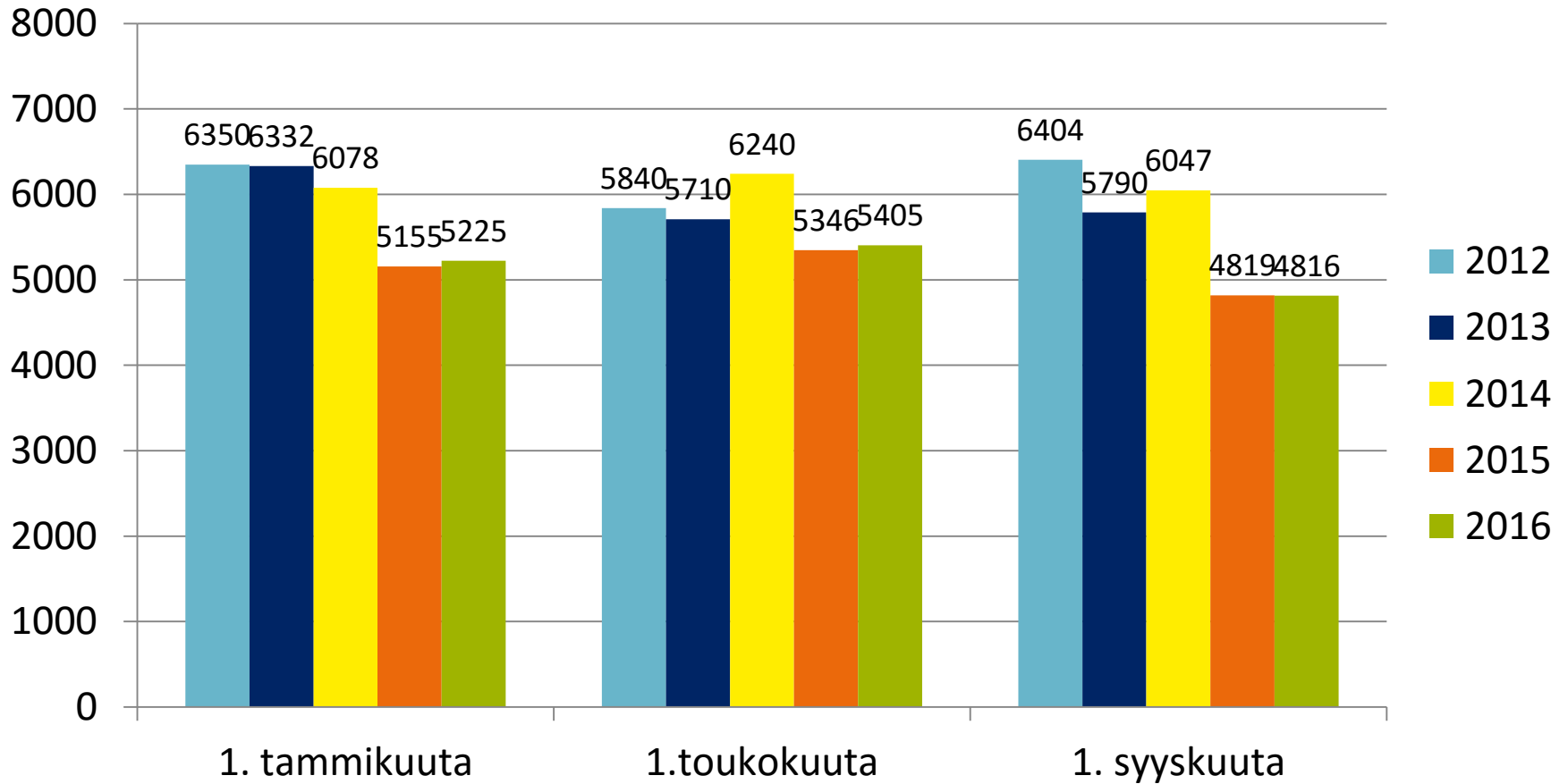
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

Myynnissä olevien asuntojen määrä



Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä

