

Asuntotuotantokysely lokakuu 2019

15.10.2019

Asuntotuotantokysely

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

Kysely antaa hyvän kuvan kerros- ja rivitalorakentamisen kehityksestä koko maassa ja suurimmissa seutukunnissa. Vastaukset eivät kata koko asuntotuotantoa. Kyselyn ulkopuolella jäävät yleishyödyllisten yhteisöjen rakennuttama vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto ja tuettu vuokra-asuntotuotanto sekä muiden kuin jäsenyritysten asuntotuotanto.

Kaikkien asuntoaloitusten määrä ja muut asumiseen ja rakentamiseen liittyvät tilastot löytyvät Rakennusteollisuus RT:n verkkosivuilta osoitteesta www.rakennusteollisuus.fi.

Lisätietoja: pääekonomisti Jouni Vihmo, puh. 050 520 1636

Tiivistelmä

Rakennusliikkeiden suunnitelmat kuluvan vuoden asuntotuotannosta laskivat kesäkuun kyselyyn verrattuna. Laskua oli sekä kuluttajille että sijoittajille suunnattujen kohteiden aloitusmäärissä. Kyselyn tulokset ennakoivat asuntotuotannon hidastuvan tasaisesti. Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrät pysyivät samalla maltillisella tasolla kuin kesäkuussa. Kasvukeskusten osuus asuntotuotannosta kasvaa edelleen. Ensi vuodeksi yritysten alustavat arviot näyttäisivät pientä kasvua, mutta usein toteutuma jää selvästi ensimmäisten arvioiden alapuolelle.

Isoimmaksi asuntotuotannon käynnistymistä haittaavaksi tekijäksi koettiin tonttien saatavuus ja hinta. Myös epävarmuus kysynnästä ja kannattavuudesta heikentää aloitusmahdollisuuksia.

Asuntotuotanto kokonaisuudessaan hidastuu viime vuosien huipputasolta. Rakennusteollisuus RT:n ennusteen mukaan asuntoaloitukset vähenevät tänä ja ensi vuonna yhteensä 13 000 asunnolla vuoden 2018 huippulukemiin verrattuna. Asuntotuotantokyselyn tulokset tukevat käsitystä asuntorakentamisen hallitusta vähenemisestä.

Suunnitelmat vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta

Rakennusteollisuus RT:n jäsenyritysten asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna yhteensä 13 200 kerros- ja rivitaloasunnon rakennustyöt. Näistä 7 500 on omaa perustajaurakointia ja noin 5 700 on neuvottelu-urakkakohteita (Taulukko 1). Vuodelle 2019 suunniteltujen asuntoaloitusten määrä väheni lokakuun kyselyssä 2 500 asunnolla maaliskuun kyselyyn verrattuna (Kuvio 1). Väheneminen johtuu sekä vapaarahoitteisten omistus- että vuokra-asuntojen aloitusten laskusta. Kesäkuun kyselyyn verrattuna pudotusta oli noin 15 prosenttia molempien osalta. Vuonna 2020 ennakoitaan aloitettavan noin 13 900 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt. Näistä 7 900 on omaa perustajaurakointia ja noin 6 000 on neuvottelu-urakkakohteita. (Taulukko 2)

Tuotannon osuus seutukunnittain

Kasvukeskusten osuus tuotannosta kasvaa. Pääkaupunkiseudun osuuden aloituksista arvioidaan nousevan 50 prosenttiin. Tampereen seutukunnan alueella arvioidaan käynnistyvän tänä vuonna 16 prosenttia kaikista kohteista. Turun seudun osuus aloituksista pieneni 11 prosenttiin. Kasvukolmion osuus asuntotuotannosta on yhteensä 77 prosenttia. Oulun osuuden ennakoitaan kasvavan 8 prosenttiin. Muun Suomen osuus pienenee edelleen (kuvio 1).

Myynnissä olevat asunnot

Uusia asuntoja oli myynnissä syyskuun alussa 6 738 kappaletta, joista valmistuneita oli 1 101 asuntoa eli 16 prosenttia. Sekä kaikkien myynnissä olevien että valmiiden myynnissä olevien uusien asuntojen määrä pysyi kesäkuun maltillisella tasolla. (Kuvio 2)

Tuotantoa haittaavat tekijät

Tuotantoa haittaavat tonttien saatavuus ja hinta. Epävarmuus kysynnästä ja kannattavuudesta aiheuttivat myös huolta. (Kuvio 3)

Asuntotuotannon kokonaiskuva

Tilastokeskuksen tilastojen mukaan asuntotuotanto hidastuu Suomessa viime vuosien huipputasolta. Asuntoaloitukset kääntyivät viime vuoden lopulla laskuun lähes koko vuoden heikentyneen lupakehityksen perässä. Kuluvan vuoden tammi-heinäkuussa kerrostaloasunnoille myönnettiin vuositasolla 26 prosenttia vähemmän lupia viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Uudisrakentamisen volyymindeksi painui asuntorakentamisen osalta miinukselle.

Rakennusteollisuus RT:n ennusteen mukaan asuntoaloitukset vähenevät tänä ja ensi vuonna yhteensä 13 000 asunnolla vuoden 2018 huippulukemiin verrattuna. Pudotus johtuu pääosin vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen aloitusten vähenemisestä. Asuinrakentamisen volyymi putoaa kuluvana vuonna pakkaselle. Asuntotuotannon taso jää lupa- ja aloitusmäärien laskusta huolimatta edelleen korkealle. Kerrostalojen aloitusten ennakoidaan jäävän 10 000 asuntoa alle vuoden 2018 ennätystason. Omakotirakentamisen aloitusten arvioidaan vähenevän tänä vuonna noin 6 900 aloitukseen. Rivitalorakentaminen vähenee noin 3 300 aloitukseen.

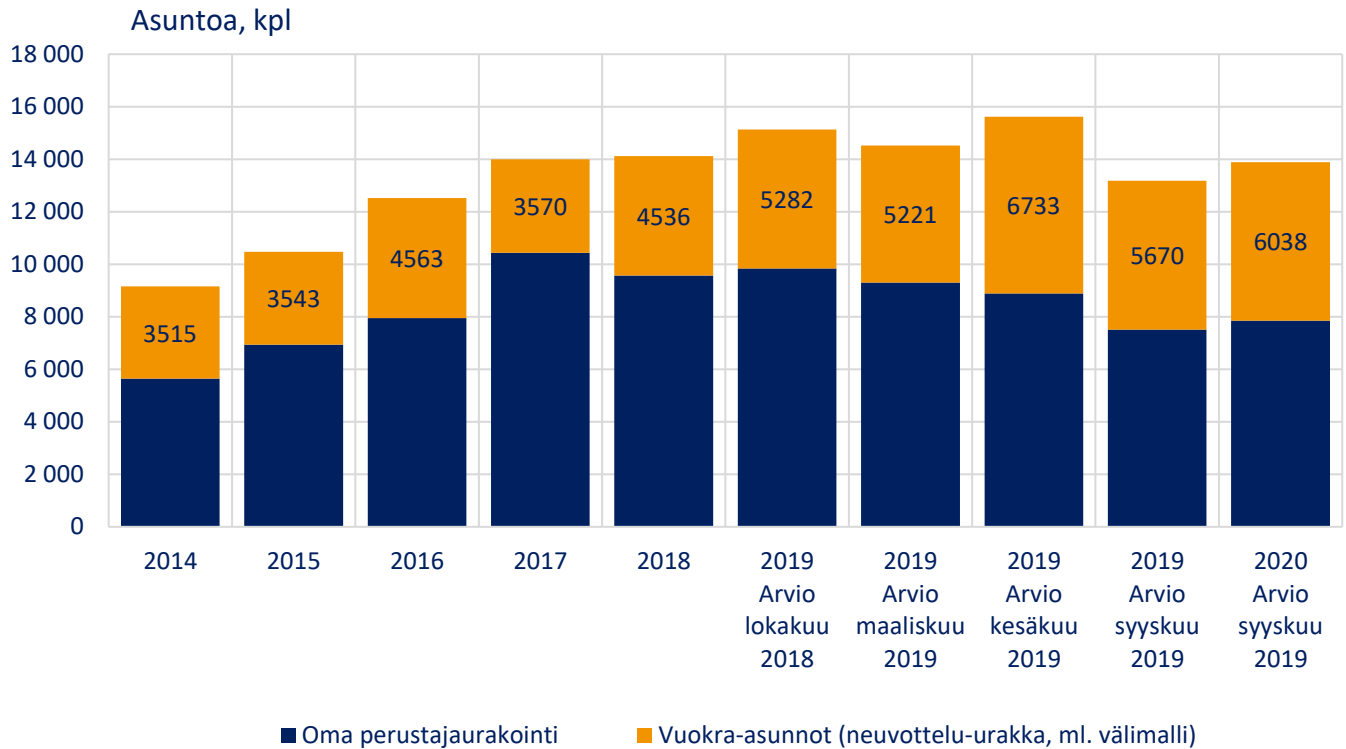
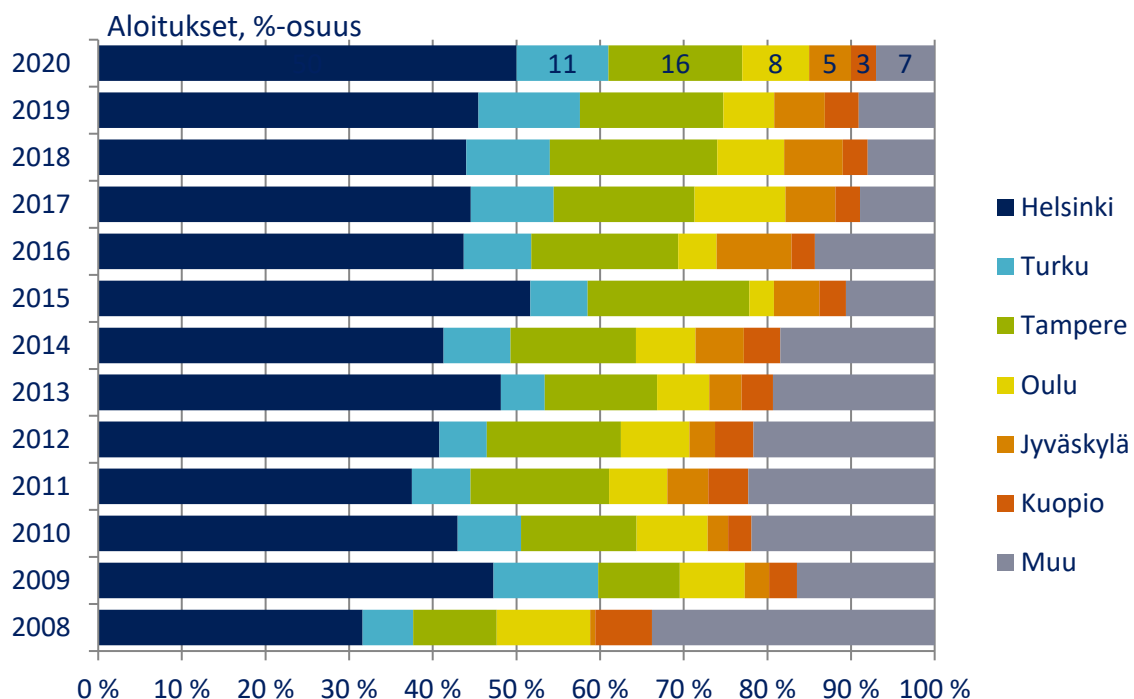
Asuntomarkkinoiden yleiskuva on selvästi hidastuva. Maailmantalouiden epävarmuus on lisääntynyt viime aikoina selvästi. Suomen talouskasvu hidastuu. Kuluttajien epäluottamus Suomen talouteen on voimistunut viime aikoina. Luottamus omaan talouteen on edelleen kohtuullisella tasolla. Työllisyys kasvaa vielä tänä vuonna hieman. Kuluttajien ostovoiman kasvu jatkuu. Korkotaso säilyy matalana. Suomen talouden kasvu jatkuu. Kiinteistöt säilyvät edelleen houkuttelevina sijoituskohteina. Sijoittajien epävarmuutta kuitenkin lisää tekeillä oleva selvitys mahdollisesta taloyhtiölainan rahoitusvastikkeiden vähennysoikeuden poistamisesta.

Taulukko 1. Vaparaahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen aloitukset 2019 yhteensä

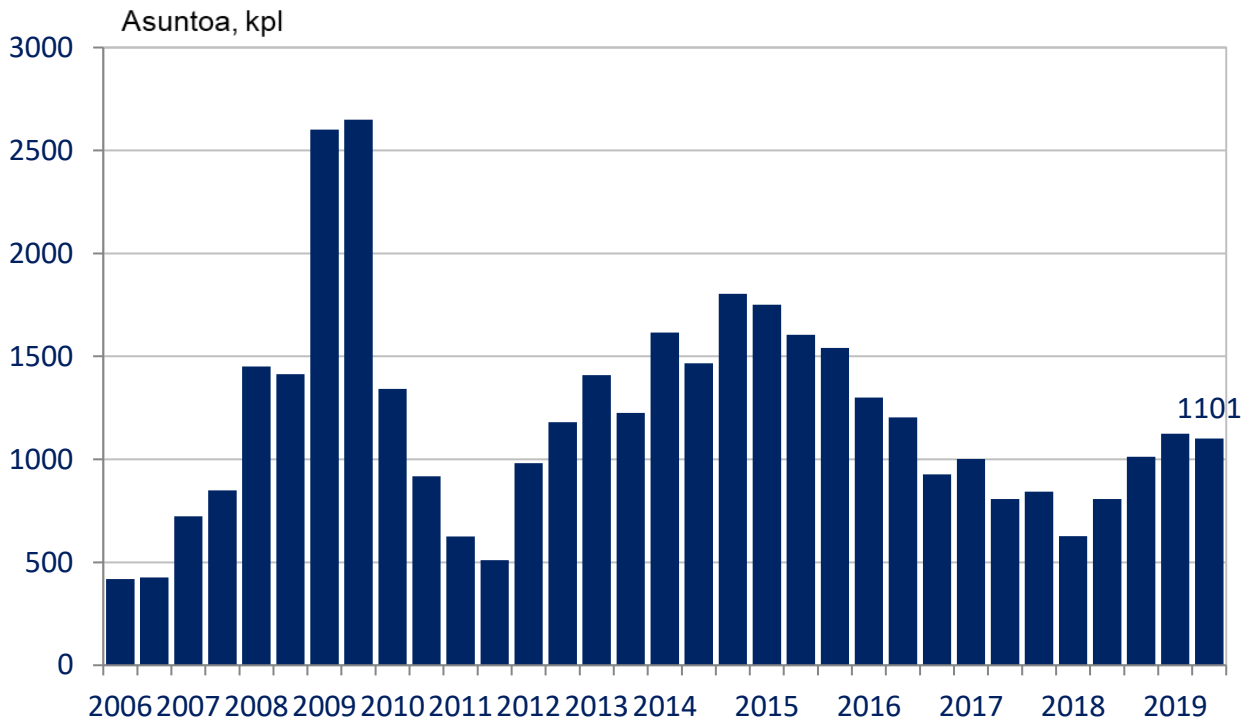
Helsinki	5 952	45 %
Turku	1 527	12 %
Tampere	2 275	17 %
Oulu	778	6 %
Jyväskylä	783	6 %
Kuopio	505	4 %
Muu Suomi	1 243	9 %
Yhteensä	13 184	100 %

Taulukko 2. Vaparaahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen aloitukset 2020 yhteensä

Helsinki	7 000	50 %
Turku	1 507	11 %
Tampere	2 262	16 %
Oulu	1 137	8 %
Jyväskylä	627	5 %
Kuopio	376	3 %
Muu Suomi	981	7 %
Yhteensä	13 890	100 %

Kuvio 1. Vaparaahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen aloitukset

Kuvio 2. Vaparaahoitteisten omistus- ja vuokra-asuntojen aloitukset aloitukset seutukunnittain


Kuvio 3. Valmiit myynnissä olevat asunnot 1.9.2019



Kuvio 4. Tuotantoa haittaavat tekijät

