

# Asuntotuotantokysely 1/2018

Sami Pakarinen  
Maaliskuu 2018



## Maaliskuun 2018 asuntotuotantokyselyn tulokset

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

Aloituspäämäärät kasvoivat viime vuonna ennätyslukemiin

RT:n asuntotuottajat aloittivat viime vuonna yhteensä 14 00 vapaarahoitteisen rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt. Näistä 10 433 asuntoa oli omaperusteisia ja neuvottelu-urakoina toteutettavia vuokra-asuntoja oli 3 570. Aloitusmäärä toteutui viime vuoden alun odotuksia pienempänä ja jäi peräti 2 700 (-16 %) asuntoa siitä mitä vielä lokakuussa 2017 toteutetussa kyselyssä ennakoitiin. Arvioon nähden laskua tapahtui sekä oman perustajaurakoinnin (-15 %) että vapaarahoitteisten neuvottelu-urakkakohteiden (-20 %) osalta.

Vuonna 2018 arvioidaan käynnistyvän 16 775 asunnon rakentaminen. Arvio on noin 500 asuntoa vähemmän verrattuna viime lokakuun kyselyyn vuodeksi 2018. Asuntoaloitukset painottuvat nyt taas enemmän sijoittajakysyntään kuin mitä syksyllä ennakoitiin.

Taulukko 1. Aloitetut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2017				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	4 314	1 948	6 262	45 %
Turun seutukunta	948	384	1 332	10 %
Tampereen seutukunta	1 644	668	2 312	17 %
Oulun seutukunta	1 399	154	1 553	11 %
Jyväskylän seutukunta	565	241	806	6 %
Kuopion seutukunta	418	34	452	3 %
Muu Suomi	1 145	141	1 286	9 %
<b>Yhteensä</b>	<b>10 433</b>	<b>3 570</b>	<b>14 003</b>	<b>100 %</b>

Taulukko 2. Valmistuneet vapaarahoitteiset as.oy.-asunnot perustajaurakointina 2017				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	2 888	1 929	4 817	43 %
Turun seutukunta	674	378	1 052	9 %
Tampereen seutukunta	1 475	1 066	2 541	23 %
Oulun seutukunta	709	54	763	7 %
Jyväskylän seutukunta	446	143	589	5 %
Kuopion seutukunta	483	-	483	4 %
Muu Suomi	727	195	922	8 %
<b>Yhteensä</b>	<b>7 402</b>	<b>3 765</b>	<b>11 167</b>	<b>100 %</b>

Taulukko 3. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2018				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	5 479	2 898	8 377	50 %
Turun seutukunta	944	768	1 712	10 %
Tampereen seutukunta	1 776	813	2 589	15 %
Oulun seutukunta	1 195	313	1 508	9 %
Jyväskylän seutukunta	591	159	750	4 %
Kuopion seutukunta	532	93	625	4 %
Muu Suomi	882	332	1 214	7 %
<b>Yhteensä</b>	<b>11 399</b>	<b>5 376</b>	<b>16 775</b>	<b>100 %</b>

Valmistuneita pientaloasuntoja: 502 kpl

Asuntoja myynnissä 31.12.2017: 5 917 kpl

Valmistuneiden osuus: 627 kpl

Viime vuonna valmistui kyselyn mukaan yhteensä 11 167 asuntoa, joista rivitalo- ja muiden pientalo-asuntojen osuus oli 502. Asuntoja oli myynnissä vuodenvaihteessa yhteensä 5 917, joista valmistuneiden osuus oli 627 asuntoa eli 11 prosenttia myynnissä olevien määrästä. Valmiiden myynnissä olevien asuntojen kokonaismäärä on pysytellyt matalalla tasolla.

Suurin tuotantoa haittaava tekijä oli vuodenvaihteessa puute ammattitaitoisista toimihenkilöistä. Myös tonttikustannukset yhdessä pääkaupunkiseudun tonttipulan kanssa vaivasivat tuotannon käynnistämistä. Keskimääräinen ennakkovarausaste on kyselyn mukaan pysynyt likimain ennallaan. Vuodenvaihteessa ennakkovarausaste oli keskimäärin 42 prosenttia.

Alueellisesti pääkaupunkiseudun osuus aloituksista oli viime vuonna 45 prosenttia, ja osuuden ennakoidaan kasvavan tänä vuonna 50 prosenttiin. Käynnistyneistä asuntohankkeista sijaitsi Tampereen seutukunnan alueella 17 prosenttia, ja tänä vuonna osuus laskenee noin 15 prosenttiin. Turussa ja Oulussa tuotanto-osuudet olivat viime vuonna vastaavasti 10 ja 11 prosenttia.

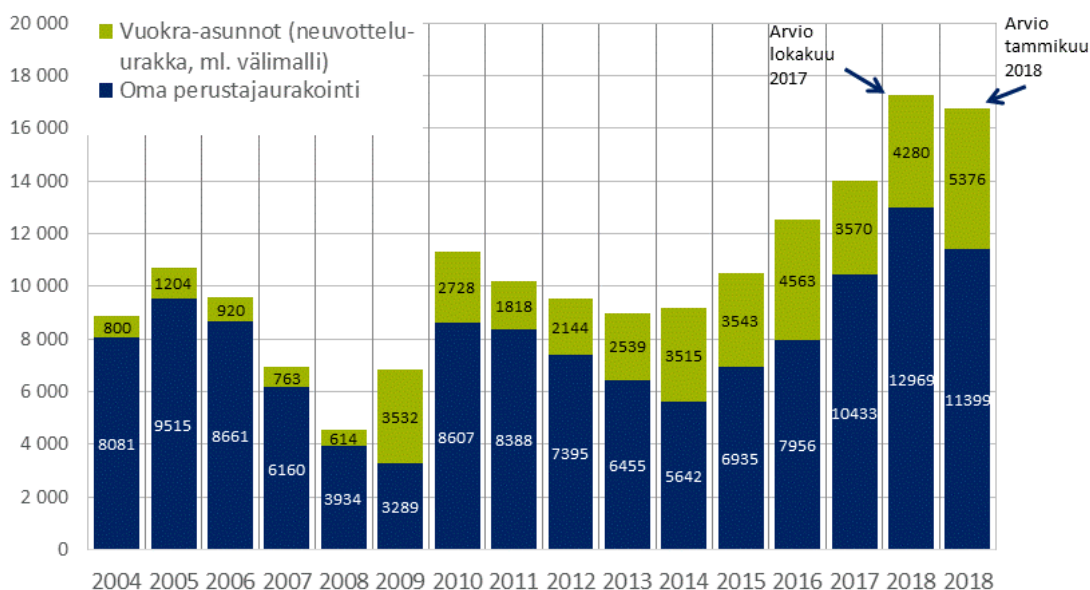


## Keskeiset tulokset

- RT:n asuntotuotantokyselyyn vastanneet jäsenyritykset aloittivat vuonna 2017 yhteensä noin 14 000 asunnon rakentamisen, joista 10 400 oli omaa perustajaurakointia ja 3 600 oli neuvottelu-urakkakohteita.
- Vuonna 2018 arvioidaan aloitettavan yhteensä 16 800 asunnon rakentaminen. Neuvottelu-urakoiden määrän ennakoitaan nousevan 5 400 asuntoon.
- Asuntoja oli 31.12.2017 myynnissä 5 917 kappaletta, joista valmistuneiden osuus laski 627 kappaleeseen (11 %).
- Osaavien toimihenkilöiden puute ja tonttikustannukset ja -pula ovat tärkeimmät tuotantoa haittaavat tekijät tällä hetkellä.
- Vaatimus ennakkovarausprosentille oli vuoden lopussa 42 prosenttia.
- Helsingin seudun osuus on lähes puolet (50 %) suunnitelluista aloituksista tänä vuonna. Tampereen osuus on toiseksi suurin (15 %).

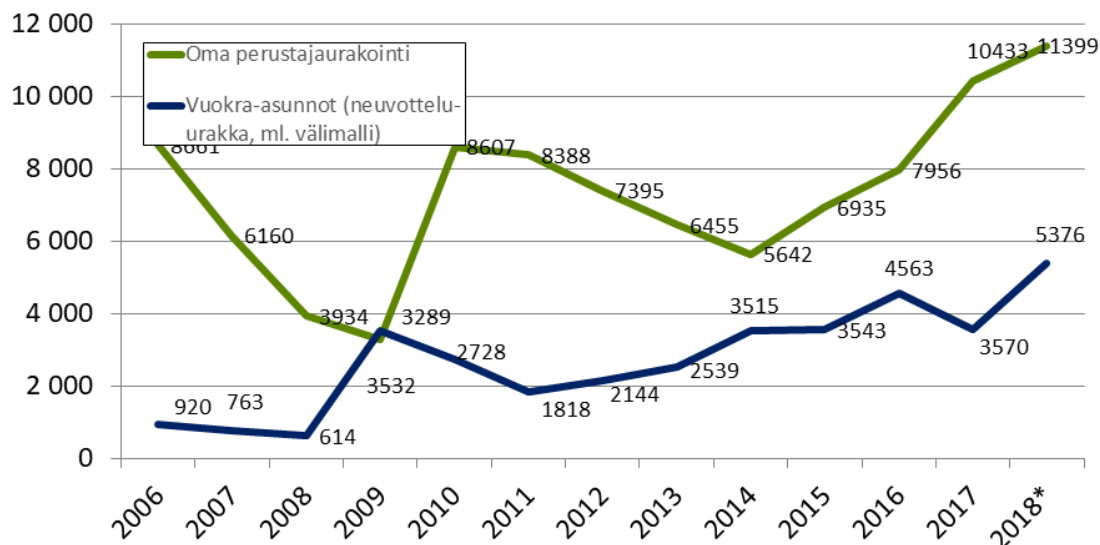


## Vapaaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

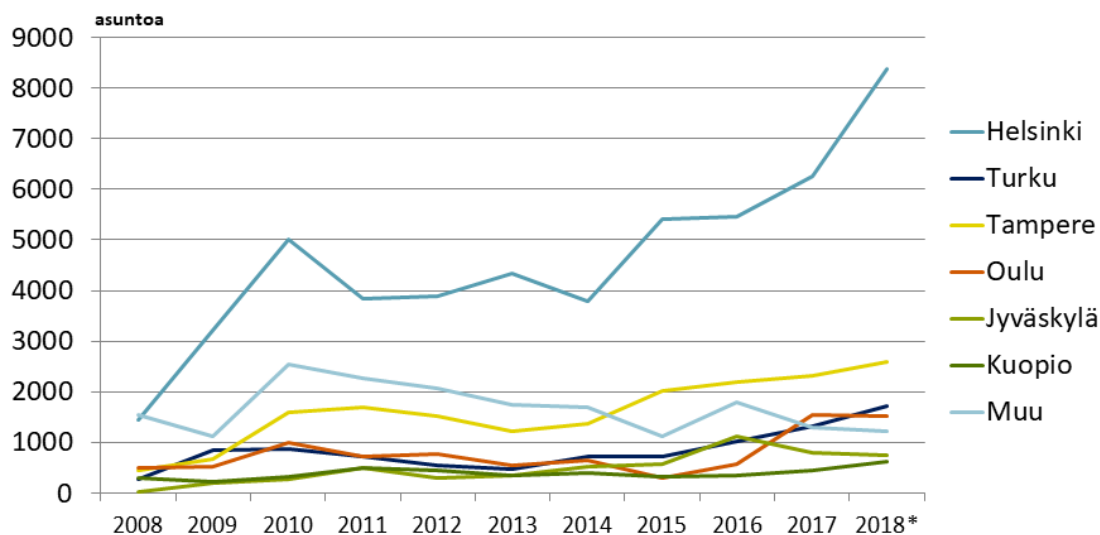
## Vaparahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset



## Vaparahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2013-2018

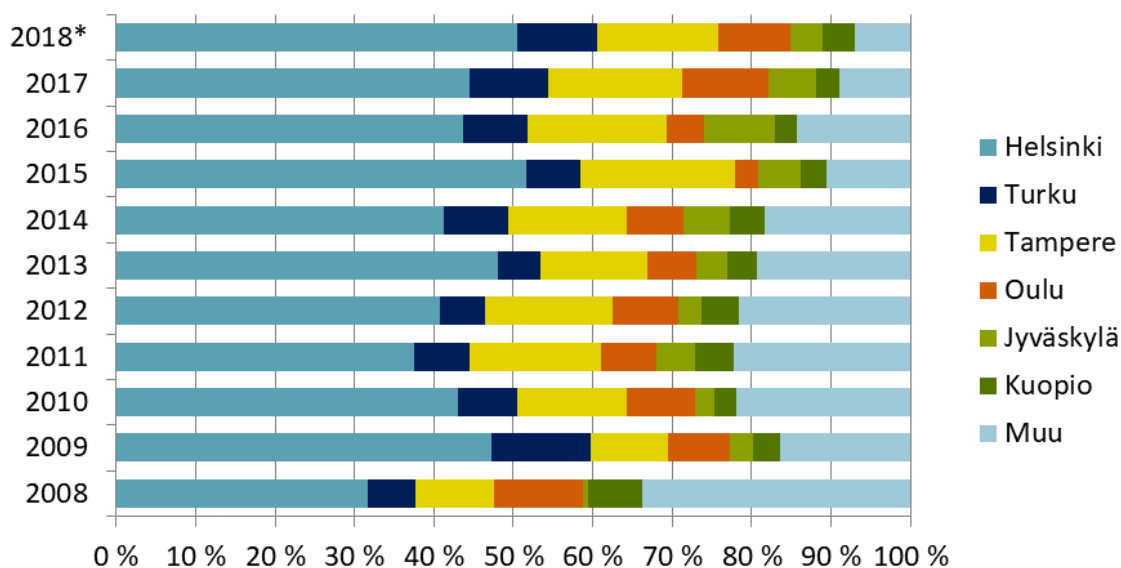
Seutukunta	2013	2014	2015	2016	2017	2018 Lokakuu 2017 kysely	2018 Maaliskuu 2018 kysely
Helsingin seutukunta	4 328	3 782	5 412	5 469	6 262	8 174	8 377
Turun seutukunta	472	733	718	1 013	1 332	1 647	1 712
Tampereen seutukunta	1 211	1 371	2 026	2 201	2 312	2 866	2 589
Oulun seutukunta	558	651	307	574	1 553	1 087	1 508
Jyväskylän seutukunta	349	530	572	1 119	806	881	750
Kuopion seutukunta	337	402	331	350	452	819	625
Muu Suomi	1 739	1 688	1 112	1 793	1 286	1 775	1 214
<b>Yhteensä</b>	<b>8 994</b>	<b>9 157</b>	<b>10 478</b>	<b>12 519</b>	<b>14 003</b>	<b>17 249</b>	<b>16 775</b>

## Vaparaahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2018



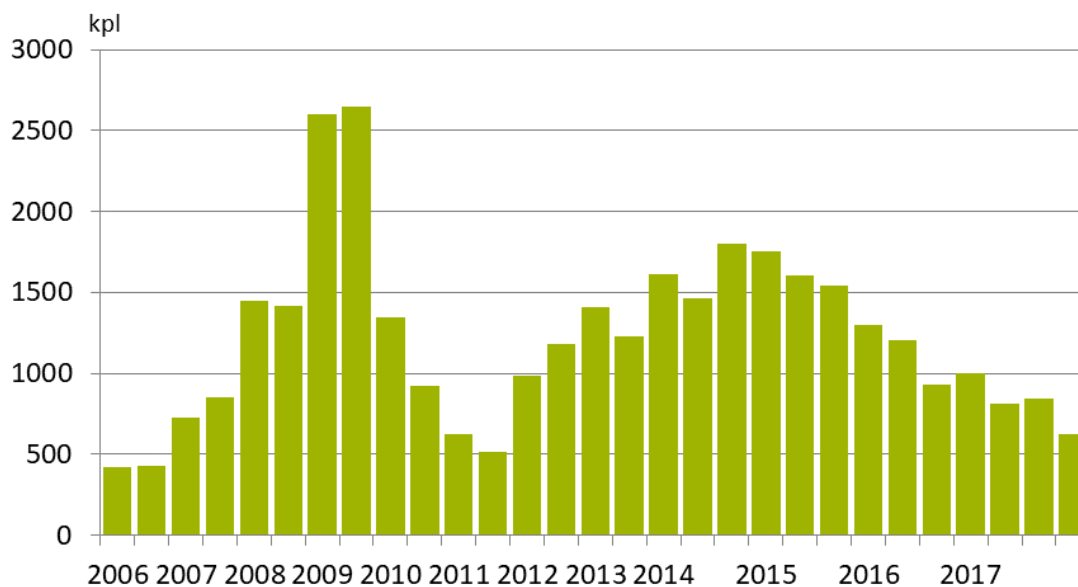
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

## Vaparaahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitusten seutukunnittaiset osuudet 2008-2018



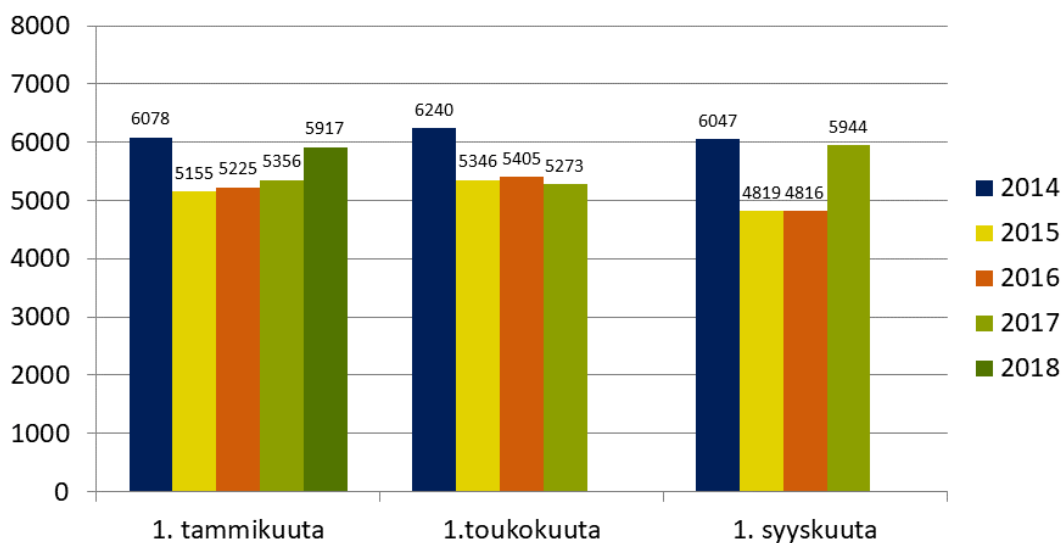
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

## Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

## Myynnissä olevien asuntojen määrä



## Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä

