

# Asuntotuotantokysely

## 3/2014



## Lokakuun 2014 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 suurin piirtein ennallaan

RT:n asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna yhteensä lähes noin 10 400 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt, joista noin 6 400 asuntoa olisi omaperustaista ja neuvotteluurakkakohteiden määrä olisi vajaat 4 000 asuntoa. Verrattuna kesäkuussa tehtyyn kyselyyn, kokonaismäärä on laskenut 1 300 asunnolla. Kuten jo kesäkuun kyselyssä havaittiin, neuvotteluurakkakohteiden suhteellinen osuus kaikista aloituksista on pysynyt korkeana. Vuonna 2015 arvioidaan aloitettavan yhteensä 10 500 asunnon rakennustyöt. Neuvottelu-urakkakohteiden määrä on tässä vaiheessa ensi vuodellekin varsin korkea, noin 3 500 asuntoa. Asuntomarkkinoilla ei edelleenkään ole havaittavissa piristymisen merkkejä, joten suunnitelmat ensi vuoden osalta voivat vielä muuttua.

Asuntoja oli myynnissä syyskuun alussa yhteensä 6 047 kappaletta, joista valmistuneita oli 1 804 asuntoa. Valmistuneiden asuntojen osuus myynnistä olevista oli 30 prosenttia. Myynnissä olevien asuntojen määrä on laskenut kesäkuusta 200 asunnolla, mutta valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä on noussut noin 400 asunnolla kesäkuusta.

Suurimmat tuotantoa haittaavat tekijät ovat edelleen riittämätön kysyntä sekä pääkaupunkiseudun tonttipula. Kysynnän riittämättömyys sekä pääkaupunkiseudun tonttipula että tonttikustannukset ovat tärkeimmät tuotantoa haittaavat tekijät tällä hetkellä. Ennakkovarausprosentti on noussut hie- man keväästä ja on nyt vajaat 50 prosenttia.

Alueellisesti pääkaupunkiseudun osuus aloituksista on tänä vuonna 52 prosenttia. Tampereen seutukunnan alueella käynnistyisi tänä vuonna 15 prosenttia kaikista kohteista. Turun ja Oulun seudun osuudet tuotannosta ovat vastaavasti 7 ja 6 prosenttia.

### Sumea taloustilanne ei poista asuntomarkkinoilla edelleen vallitsevaa epävarmuutta

Vuoden 2014 toisella neljänneksellä aloitettujen asuntojen vuosisumma oli noin 25 600 asuntoa. Viime vuoden lopusta laskua on aloituksissa kertynyt yli 2 000 asunnolla. Rakennuslupia oli heinäkuussa myönnetty vuosisummana yhteensä 27 800 asunnolle, joka on noin 700 lupaa enemmän kuin viime vuoden lopussa. Kappalemääräisiä aloituksia nostaa edelleen rakennettavien asuntojen keski- koon pienentyminen. Sijoittajakysyntä jatkuu myös kuluvana vuonna vilkkaana ja tässä vaiheessa vuotta tahdin ennakoidaan jatkuvan myös ensi vuonna.

Vuosi 2014 on lähtenyt asuntokaupan osalta käyntiin verkkaisesti. Kotitaloudet ovat nostaneet poikkeuksellisen vähän uusia asuntolainoja ja uusimpien barometritulosten<sup>1</sup> perusteella lainanoton ei ennakoita vilkastuvan loppuvuonnaan. Vaikka korkotaso ei ole koskaan ollut näin matala, paheneva työttömyys sekä epä tietoisuus talouden piristymisestä jarruttavat kotitalouksien asunnonvaihtoa- aikeita. Osakehuoneistojen kaupankäyntimäärät ovat jatkaneet laskuaan ja kerrostalojen osalta hin- nat nousivat vuoden toisella neljänneksellä koko maassa 0,8 prosenttia edellisvuoden vastaavaan neljännekseen verrattuna. Rivitaloissa hinnat sen sijaan laskivat 1,9 prosenttia. Myös omakotitalojen hinnat laskivat samalla ajanjaksolla 2,1 prosenttia.

Heikko kysyntä on vaimentanut asuntorakentamista. Asuinrakentamisen volyyymi supistuu tänä vuonna yli 10 prosenttia ja selvää kirkastumista ei vielä näköpiirissä. Asuinrakennusinvestoinnit supistuivat vuoden toisella neljänneksellä neljä prosenttia edellisvuodesta.

<sup>1</sup> Finanssialan Keskusliitto, Pankkibarometri

Valtion tuen turvin käynnistettiin viime vuonna 6 400 asunnon rakentaminen. Arvioiden mukaan tänä vuonna käynnistyy vain vähän enemmän ARA –asuntoja, yhteensä 6 500 kappaletta. Pientalojen aloitukset ovat laskeneet yhtäjaksoisesti jo usean vuoden ajan. Rakennusteollisuuden tuoreen ennusteen mukaan tänä vuonna ennakoidaan aloitettavan 6 000 omakotitalon rakentaminen, joka on tilastointihistorian alin taso. Kokonaisuutena RT:n ennusteen mukaan tänä vuonna aloitetaan 25 000 asunnon rakentaminen.

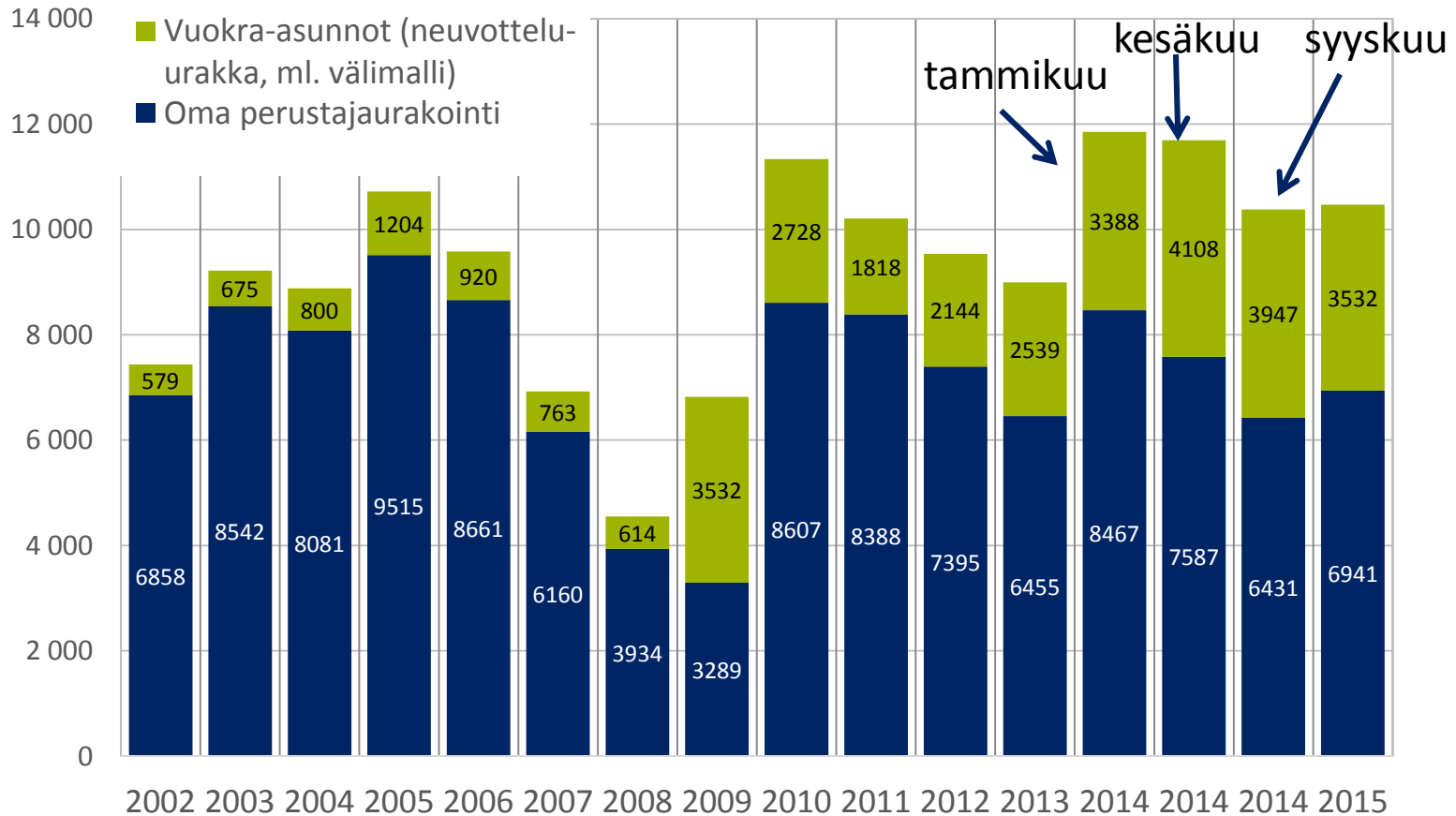
<b>Taulukko 1. Aloitettut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2014</b>				
	<b>Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)</b>	<b>Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>osuus</b>
Helsingin seutukunta	2 869	2 513	5 382	52 %
Turun seutukunta	468	222	690	7 %
Tampereen seutukunta	738	773	1 512	15 %
Oulun seutukunta	529	50	579	6 %
Jyväskylän seutukunta	319	219	538	5 %
Kuopion seutukunta	255	79	334	3 %
Muu Suomi	1 253	91	1 344	13 %
<b>Yhteensä</b>	<b>6 431</b>	<b>3 947</b>	<b>10 378</b>	<b>100 %</b>

<b>Taulukko 2. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2015</b>				
	<b>Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)</b>	<b>Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)</b>	<b>Yhteensä</b>	<b>osuus</b>
Helsingin seutukunta	3 022	2 072	5 094	49 %
Turun seutukunta	445	72	517	5 %
Tampereen seutukunta	980	589	1 569	15 %
Oulun seutukunta	498	40	538	5 %
Jyväskylän seutukunta	285	205	490	5 %
Kuopion seutukunta	307	124	431	4 %
Muu Suomi	1 403	430	1 833	18 %
<b>Yhteensä</b>	<b>6 941</b>	<b>3 532</b>	<b>10 473</b>	<b>100 %</b>

**Asuntoja myynnissä 1.9.2014: 6 047 kpl**

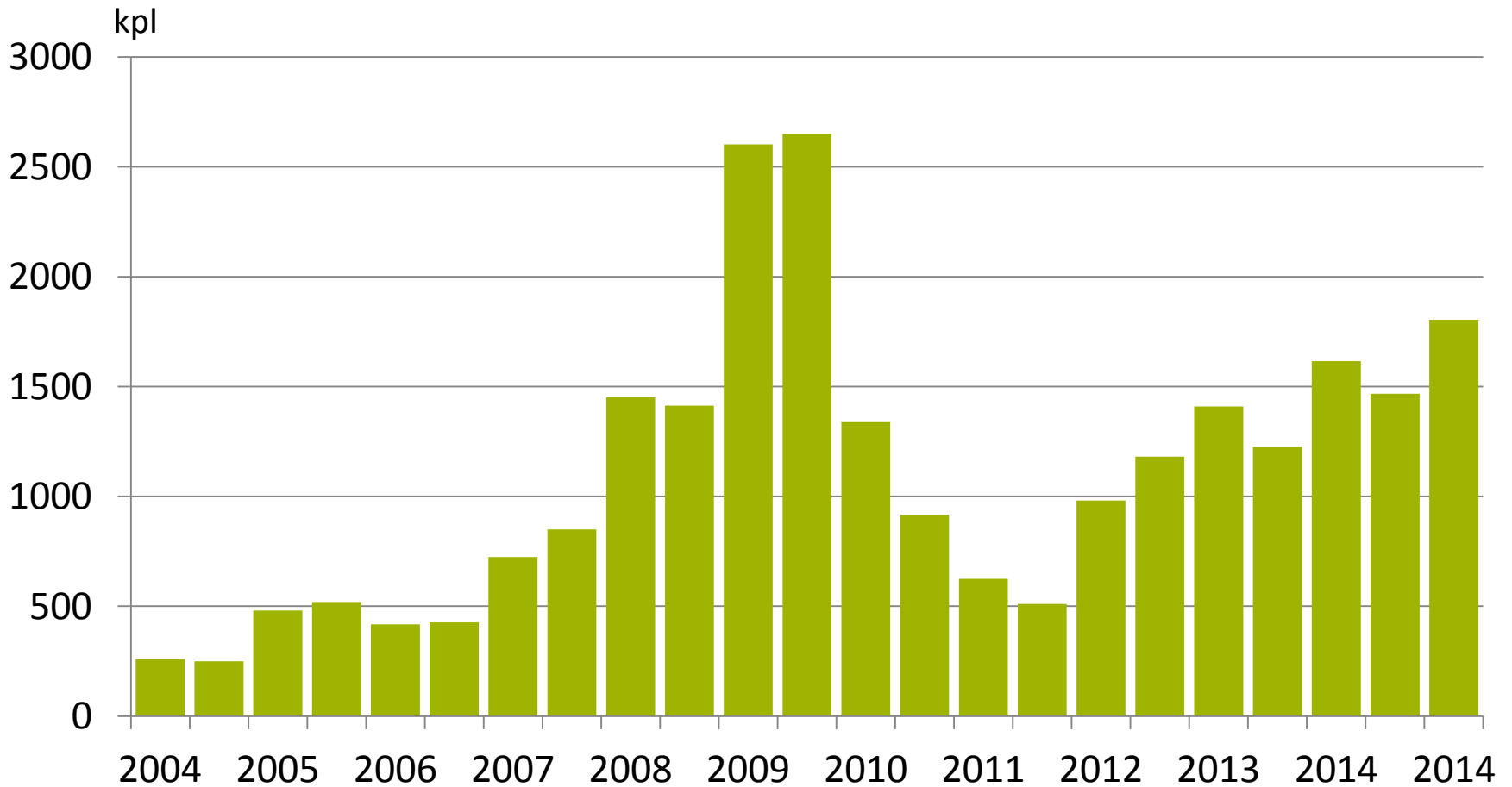
**Valmistuneiden osuus: 1 804 kpl**

# Vapaaehtoisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset perustajaurakointina



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

# Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

# Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä

