

# Asuntotuotantokysely

## 3/2015



## Lokakuun 2015 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 laskeneet kesästä

RT:n asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna yhteensä lähes noin 11 100 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt, joista noin 6 900 asuntoa olisi omaperustaista ja neuvottelurakkakohteiden määrä olisi vajaat 4 200 asuntoa. Verrattuna kesäkuussa tehtyyn kyselyyn, kokonaismäärä on laskenut tuhannella asunnolla. Kuten jo kesäkuun kyselyssä havaittiin, neuvottelurakkakohteiden suhteellinen osuus kaikista aloituksista on pysynyt hyvin korkeana.

Vuonna 2016 arvioidaan aloitettavan yhteensä vajaan 10 900 asunnon rakennustyöt. Neuvottelurakkakohteiden määrän ennakoidaan vähentyvän selvästi tähän vuoteen verrattuna, noin 3 100 asuntoon. Sen sijaan omaperusteisen tuotannon ennakoidaan yltävän 7 700 asuntoon. Asuntomarkkinoilla kuluva vuosi on ollut viime vuotta parempi. Odotukset ensi vuodeksi ovat kuitenkin melko varovaiset, ja suunnitelmat muuttuvat yleensä matkan varrella.

Asuntoja oli myynnissä syyskuun alussa yhteensä 4 819 kappaletta, joista valmistuneita oli 1 541 asuntoa eli 32 prosenttia. Myynnissä olevien asuntojen määrä on laskenut kesäkuusta reilulla 500 asunnolla ja valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä vastaavasti vähentynyt vajaalla 100 asunnolla kesäkuusta.

Suurimmat tuotantoa haittaavat tekijät ovat edelleen riittämätön kysyntä, pääkaupunkiseudun tonttipula sekä hintatason kannattamattomuus. Ennakkovarausprosentti on laskenut hieman kesästä ja on nyt reilut 40 prosenttia.

Alueellisesti pääkaupunkiseudun osuus aloituksista on tänä vuonna ennätyskelliset 56 prosenttia. Tampereen seutukunnan alueella käynnistyisi tänä vuonna 13 prosenttia kaikista kohteista. Kuopion ja Jyväskylän seudun osuudet tuotannosta ovat vastaavasti 6 ja 5 prosenttia.

### Asuntomarkkinoilla hienoisia piristymisen merkkejä korkealla pysyttelevästä työttömyydestä huolimatta

Aloitettujen asuntojen vuosisumma vuoden 2015 heinäkuun lopussa oli noin 27 900 asuntoa. Viime vuoden lopusta kasvua on aloituksissa kertynyt 1 600 asunnolla. Rakennuslupia oli heinäkuussa myönnetty vuosisummana yhteensä vajaalle 26 700 asunnolle, joka on noin 2 300 lupaa vähemmän kuin viime vuoden lopussa. Kappalemääräisiä aloituksia nostaa edelleen rakennettavien asuntojen keskikoon pienentyminen. Sijoittajakysyntä jatkuu myös kuluvana vuonna aktiivisena, mutta tahdin ennakoidaan hidastuvan ensi vuonna.

Vuosi 2015 on tähän mennessä sujunut asuntokaupan osalta viime vuotta paremmin. Kotitaloudet ovat nostaneet elokuuhun mennessä 920 miljoonaa euroa enemmän asuntolainoja kuin vuonna 2014. Tuoreimman barometrituloksen<sup>1</sup> perusteella lainanoton ennakoidaan jatkuvan kasvussa edellisvuoteen nähden. Lainamarkkinoita auttaa erittäin edullinen korkotaso ja keskimääräisen lainamarginaalin nousun pysähtyminen. Myös asuntojen hintojen lasku on edesauttanut kysyntää asuntomarkkinoilla. Piristymisestä huolimatta korkealla pysyttelevä työttömyys ja ensi vuodelle ennakoitu vaatimaton talouskasvu asettavat raamit tulevalle kehitykselle.

Osakehuoneistojen kaupankäyntimäärät ovat vielä vähentyneet viime vuodesta. Kerrostalojen hinnat laskivat vuoden toisella neljänneksellä koko maassa 0,7 prosenttia edellisvuoden vastaavaan neljännekseen verrattuna. Rivitaloissa hinnat laskivat puolestaan 1,2 prosenttia. Omakotitalojen hinnat sen sijaan nousivat samalla ajanjaksolla 2,0 prosenttia. Taustalla on kuitenkin vähäinen kauppamäärä

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

ja osin asuntomessujen vaikutus, sillä Vantaalla omakotitalojen hinnat nousivat 14 prosenttia edellisvuodesta.

Tuotannon kohdistuminen pieniin kerrostaloasuntoihin kasvattaa asuntoaloitusten määrää, mutta ei kasvata asuntorakentamista. Asuinrakentamisen volyyymi supistuu tänä vuonna arviolta 6 prosenttia ja kääntyy kasvuun ensi vuonna tämänvuotisten kasvavien aloitusmäärien myötä. Asuinrakennusinvestoinnit supistuivat vuoden toisella neljänneksellä 4 prosenttia edellisvuodesta.

Valtion tuen turvin käynnistettiin viime vuonna 7 400 asunnon rakentaminen. Arvioiden mukaan tänä vuonna käynnistyy enemmän ARA-asuntoja, yhteensä 8 000 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 27 000 asunnon rakentaminen. Ensi vuonna aloitusten odotetaan kuitenkin vähenevän 26 500 asuntoon.

**Taulukko 1. Aloitetut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2015**

	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	3 428	2 741	6 169	56 %
Turun seutukunta	361	62	423	4 %
Tampereen seutukunta	905	590	1 495	13 %
Oulun seutukunta	407	-	407	4 %
Jyväskylän seutukunta	313	242	555	5 %
Kuopion seutukunta	264	395	659	6 %
Muu Suomi	1 203	194	1 397	13 %
<b>Yhteensä</b>	<b>6 881</b>	<b>4 224</b>	<b>11 105</b>	<b>100 %</b>

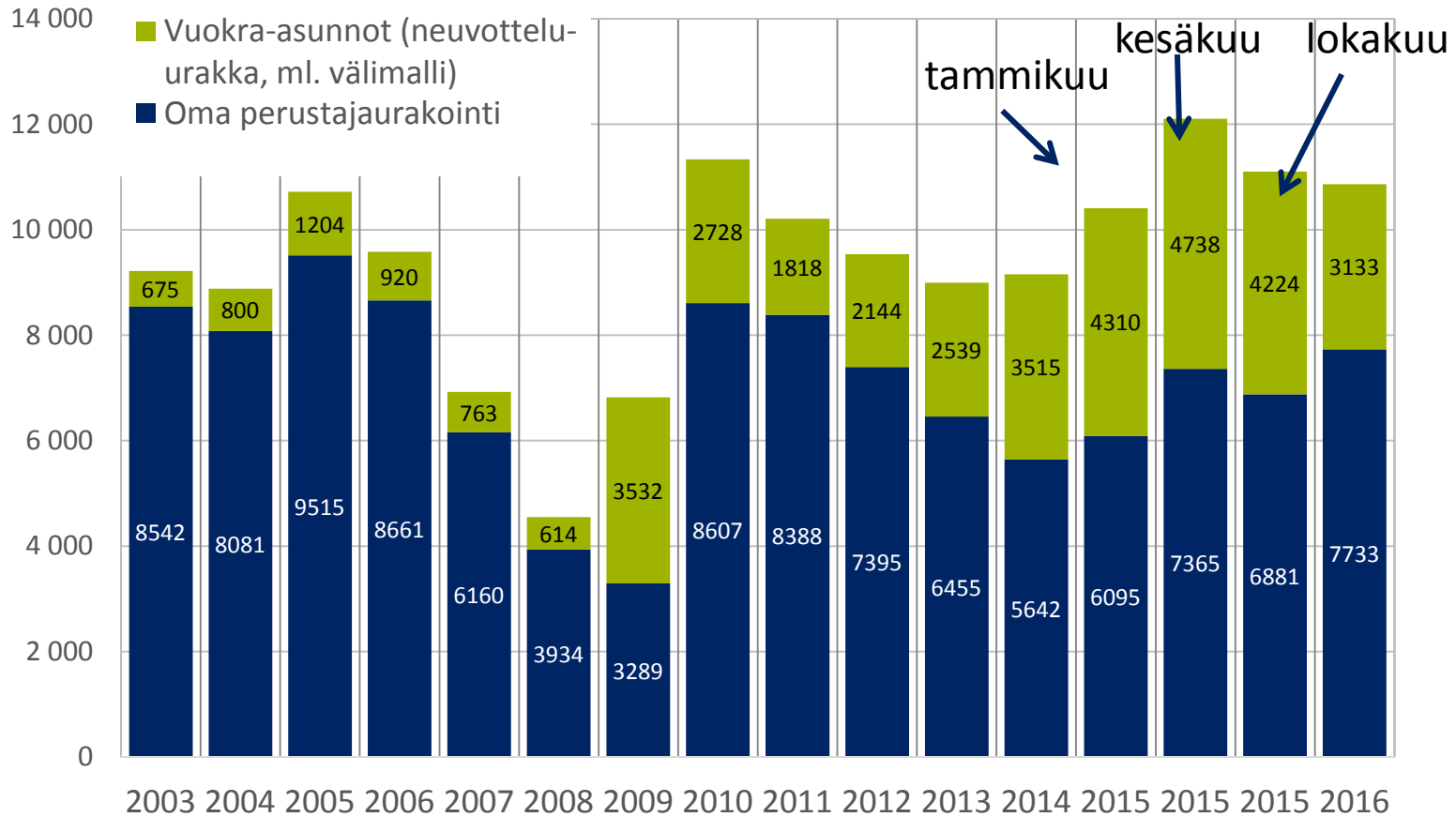
**Taulukko 2. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina 2016**

	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	3 498	1 741	5 239	48 %
Turun seutukunta	572	40	612	6 %
Tampereen seutukunta	1 106	439	1 545	14 %
Oulun seutukunta	613	116	729	7 %
Jyväskylän seutukunta	521	294	815	8 %
Kuopion seutukunta	511	307	818	8 %
Muu Suomi	912	196	1 108	10 %
<b>Yhteensä</b>	<b>7 733</b>	<b>3 133</b>	<b>10 866</b>	<b>100 %</b>

Asuntoja myynissä 1.9.2015: 4 819 kpl

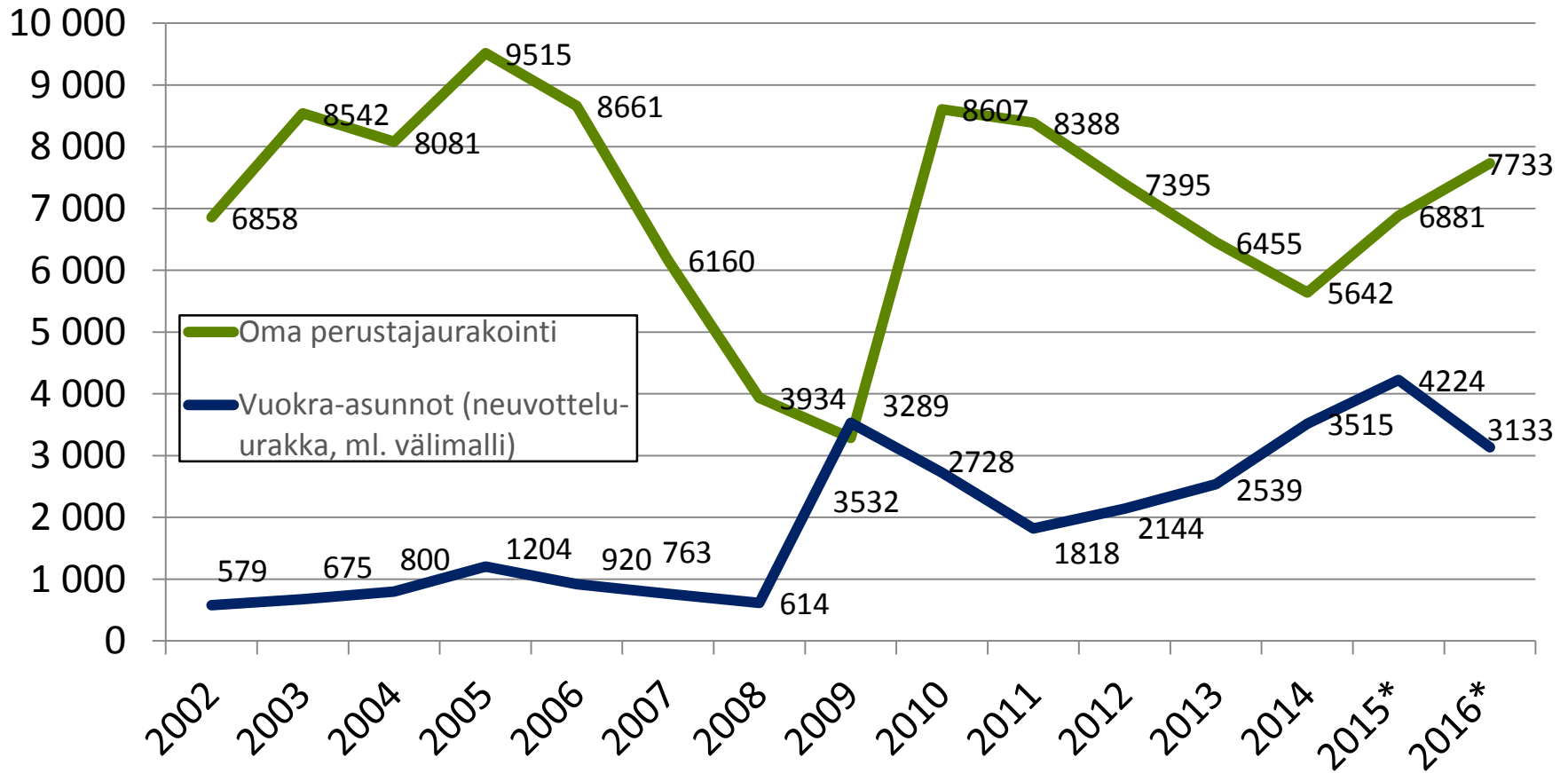
Valmistuneiden osuus: 1 541 kpl

# Vapaaehtoisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset perustajaurakointina



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

# Vaparaahoitteisen rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset perustajaurakointina

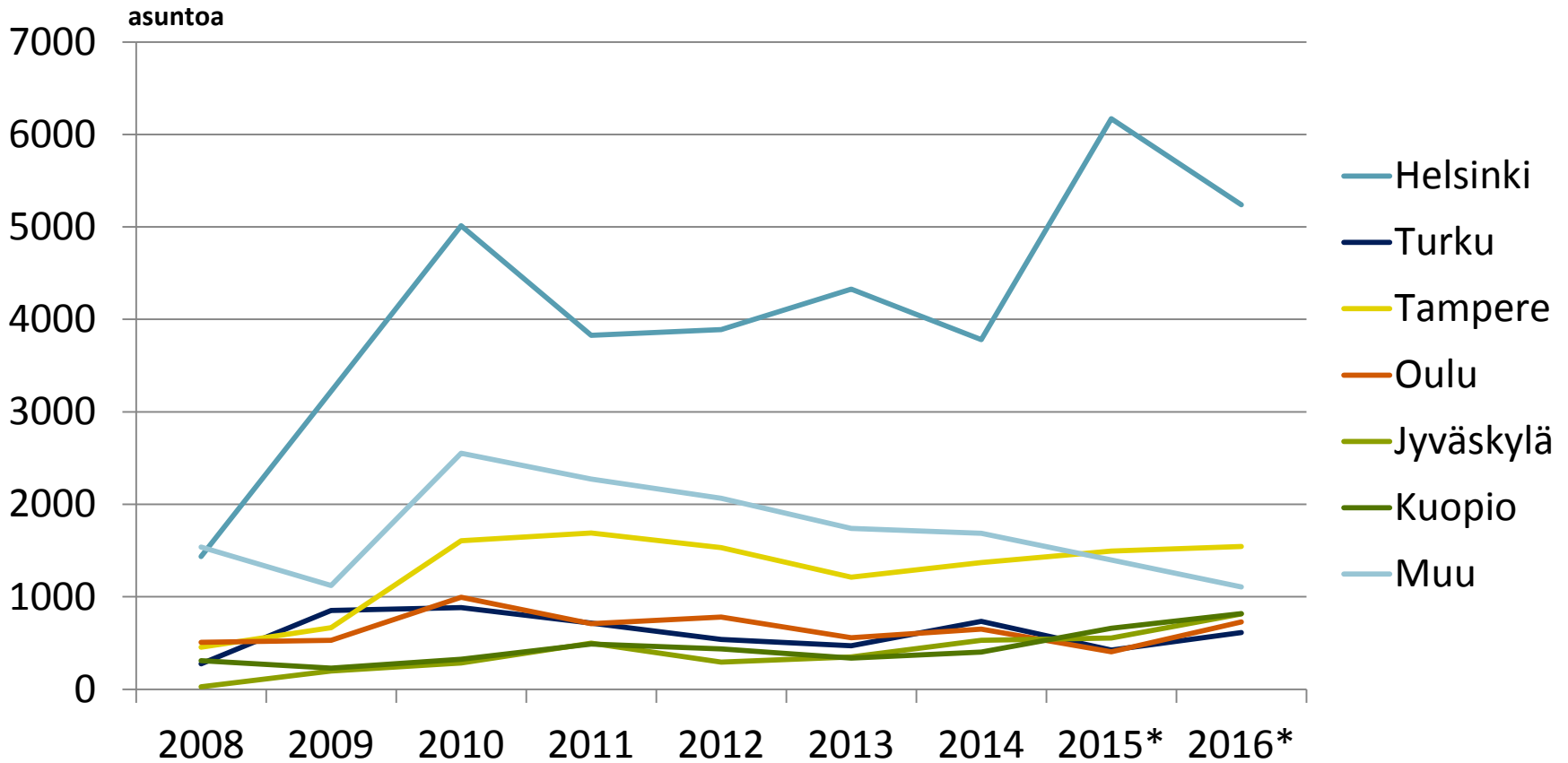


# Vaparaahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2012-2016

Seutukunta	2012	2013	2014	2015 (tammi)	2015 (kesä)	2015 (loka)	2016
Helsingin seutukunta	3 891	4 328	3 782	5 287	7 098	6 169	5 239
Turun seutukunta	540	472	733	678	544	423	612
Tampereen seutukunta	1 531	1 211	1 371	1 391	1 740	1 495	1 545
Oulun seutukunta	781	558	651	304	394	407	729
Jyväskylän seutukunta	293	349	530	338	407	555	815
Kuopion seutukunta	438	337	402	687	661	659	818
Muu Suomi	2 065	1 739	1 688	1 720	1 259	1 397	1 108
<b>Yhteensä</b>	<b>9 539</b>	<b>8 994</b>	<b>9 157</b>	<b>10 405</b>	<b>12 103</b>	<b>11 105</b>	<b>10 866</b>

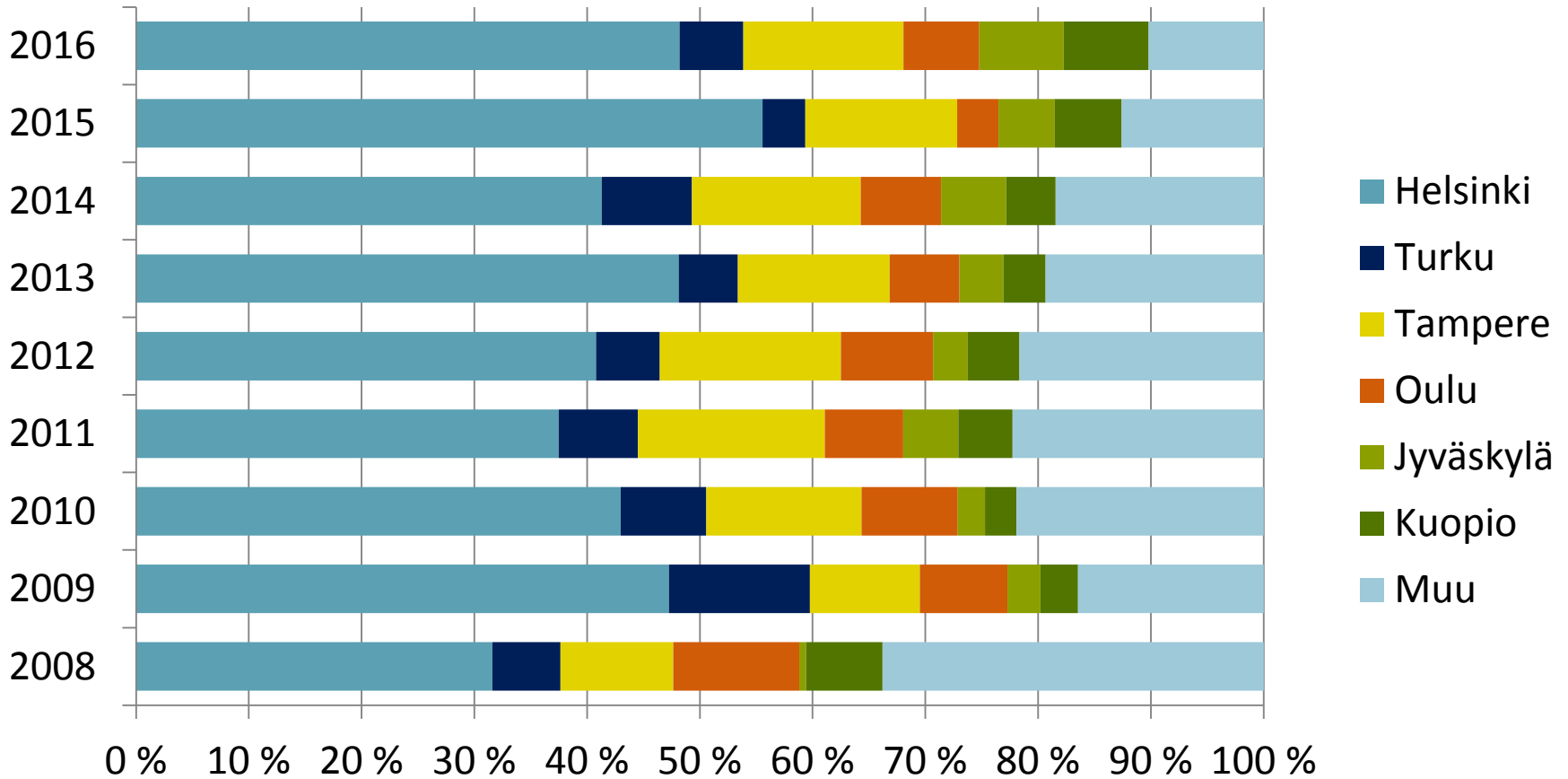
Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

# Vaparaahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset seutukunnittain 2008-2016



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

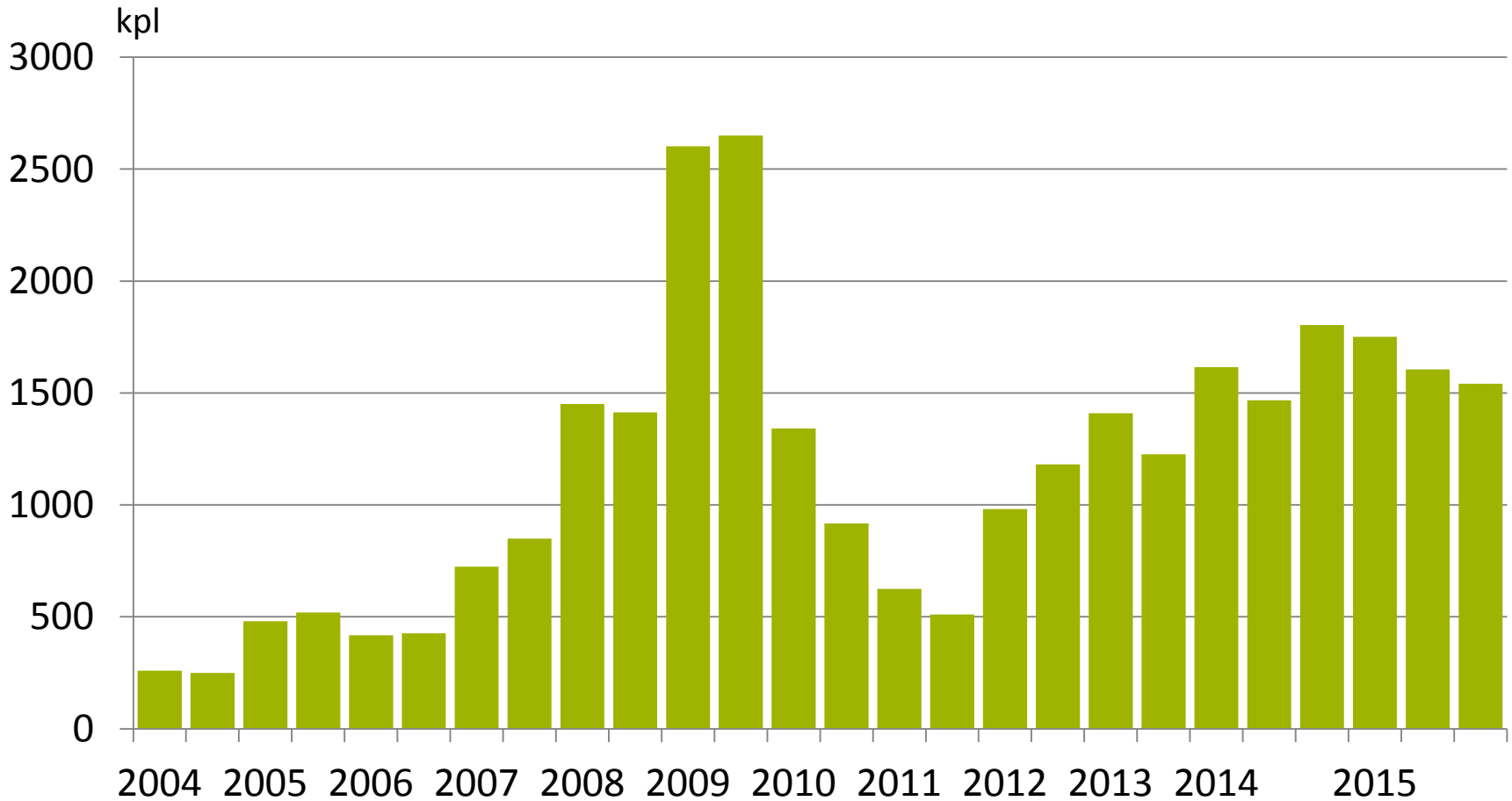
# Vaparaahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitusten osuudet seutukunnittain 2008-2016



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

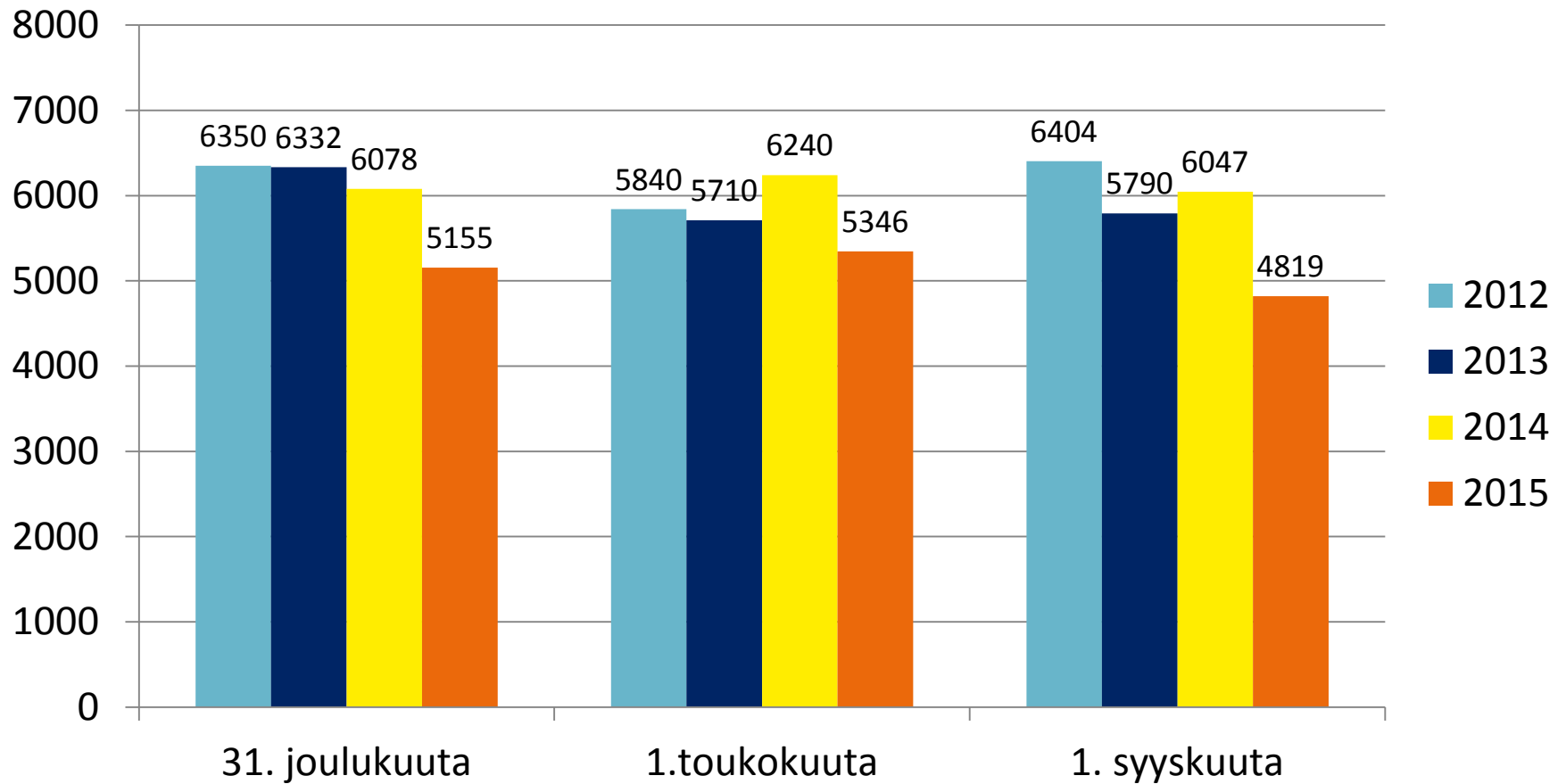


# Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

# Myynnissä olevien asuntojen määrä



# Vapaaehtoisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä

