

Asuntotuotantokysely



Asuntotuotantokysely marraskuu 2020

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 asuntotuotannon kehityksestä koko maassa ja suurimmissa seutukunnissa. Vastaukset eivät kata koko asuntomarkkinaa. Kyselyn ulkopuolelle jäävät yleishyödyllisten yhteisöjen rakennuttama vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto ja tuettu vuokra-asuntotuotanto sekä ei-jäsenten 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

Asuntorakentajien aikomukset kuluvan vuoden asuntoaloituksista pysyivät marraskuussa elokuun kyselyn tasolla, mikä on huomattavasti vähemmän kuin ennen koronakriisiä, tammikuun kyselyssä arvioitiin. Asuntoaloitusten arvioidaan vähentyneen etenkin kuluttajakysynnän heikentymisen seurauksena, kun taas sijoittajakysyntä on supistunut vähemmän. Myynnissä olevien asuntojen määrä laskee edelleen ja on matalalla tasolla. Uusiin asuntoaloituksiin vaadittavat ennakkovaraukset pysyvät korkealla tasolla. Pääkaupunkiseudun osuus tuotannosta kasvaa edelleen. Kasvukeskusten osuus asuntotuotannosta pysyy ennallaan. Ensi vuonna varaudutaan kuluvaan vuoteen suurempaan asuntotuotantoon. Oman perustajaurakoinnin ennakoita nousevan koronakriisiä edeltävälle tasolle. Rahoituksen kiristyminen voi kuitenkin vaikuttaa merkittävästi oman perustajaurakoinnin aloituksiin.

Isoimmiksi asuntotuotannon käynnistymistä haittaaviksi tekijöiksi koettiin tonttipula ja tonttikustannukset sekä rahoituksen kiristyminen.

Suunnitelmat vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta

Rakennusteollisuus RT:n jäsenyritysten asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna yhteensä 11 900 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt. Näistä 5 800 on omaa perustajaurakointia ja 6 100 on neuvottelu-urakkakohteita (Taulukko 1). Koronakriisiä edeltävään ajankohtaan eli tammikuun kyselyyn verrattuna suunniteltujen aloitusten määrä väheni yli 3 000 asunnolla. Väheneminen johtuu sekä kuluttajille että sijoittajille suunnattujen kohteiden laskusta. Vuodelle 2021 on suunnitteilla 14 800 asunnon aloitus, joista omaa perustajaurakointia olisi 8 200 ja 6 600 neuvottelu-urakkakohteita. Oma perustajaurakointi nousee arvioiden mukaan koronakriisiä edeltävälle tasolle. Rahoituksen kiristyminen voi vaikuttaa merkittävästi oman perustajaurakoinnin aloituksiin.

(Taulukko 2)

Tuotannon osuus seutukunnittain

Helsingin seudun osuus tuotannosta arvioidaan nousevan 53 prosenttiin vuonna 2020. Tampereen osuus nousee 17 prosenttiin ja Oulun osuus 7 prosenttiin. Turun osuus tuotannosta laskee 8 prosenttiin. Muun Suomen osuuden arvioidaan pienenevän 6 prosenttiin. Kasvukolmion osuus asuntotuotannosta on 78 prosenttiin. Vuonna 2021 Helsingin seudun osuuden arvioidaan nousevan 54 prosenttiin. (kuva 1)

Myynnissä olevat asunnot

Myynnissä olevien asuntojen määrä laski matalalle tasolle. Uusia asuntoja oli myynnissä 4 600 kappaletta. Valmistuneiden myynnissä olevien asuntojen osuus laski pidemmän aikavälin keskiarvoa matalammalla tasolla 800 kappaleessa. (Kuvio 2)

Tuotantoa haittaavat tekijät

Isoimmaksi asuntotuotannon käynnistymistä haittaavaksi tekijäksi koettiin tonttikustannukset ja tonttipula ja rahoituksen kiristyminen. (Kuvio 3)

Toimintaympäristö

Asuntorakentaminen hidastuu kuluvana vuonna selvästi keväällä ennakoitua vähemmän. Keväällä koronakriisin akuutissa vaiheessa epävarmuus asuntomarkkinoilla oli erittäin suurta ja asuntoaloituksia laitettiin kokonaan jäihin. Kriisi on kuitenkin jäänyt Suomen rakennustyömailla moneen muuhun Euroopan maahan verrattuna lievemmäksi. Korkealle tasolle nousseet kuluttajien asunnonostoaikomukset ja matala korkotaso sekä talouden elvytys ovat tukeneet asuntomarkkinoita. Asuntokauppa on toipunut kevään romahduksesta ja asuntojen hinnat ovat pysyneet ennallaan.

Asuntotuotannon yleiskuva on hidastuva. Asuinrakennuksille myönnettyjen rakennuslupien määrät ovat laskeneet koko maassa. Kuluvan vuoden tammi-elokuussa rakennuslupia myönnettiin vuositasolla 13 prosenttia edellisvuotta vähemmän. Kerrostaloille myönnetyt luvat vähenivät kaikista talotyypeistä eniten. Pääkaupunkiseudulla lasku on selvästi muuta maata loivempi. Ennustejaksolla tuotantoa kannattelee pääkaupunkiseudun asuntokysyntä, matala korkotaso ja talouden kasvu. Rahoituksen kiristyminen sen sijaan hidastaa asuntotuotantoa.

RT:n asuntotuotannon rahoitusta koskevassa kyselyssä 75 prosenttia vastaajista ilmoitti kokeneensa vähintään jonkin verran haittaa rahoituksen kiristymisestä. Rahoituksen saatavuuden vaikeutuminen on siirtänyt hankkeita reilulla neljänneksellä vastaajista. Hankkeiden perumisista ilmoitti vajaa viidennes vastaajista. Vastaajista kolmannes arvioi rahoituksen kiristymisen johtavan hankkeiden perumiseen.

Valtion tukemaan ARA-tuotantoon on myönnetty 2000-luvun suurimmaksi yltävät valtuudet. Tuotantoa on lähtenyt hyvin käyntiin, ja se pysyy elvyttävänä koko ennustejakson. Määrä ei korvaa vapaarahoitteisen asuntotuotannon pudotusta. ARA-aloitusten määrä kasvaa tänä vuonna 9 000 ja ensi vuonna 10 000 asuntoon. Suurin osa tuotannosta kohdistuu Helsingin seudulle. Vapaarahoitteisen kerrostalotuotanto kääntyy laskuun. Tähän on syynä koronan aiheuttama epävarmuus, viime vuosien korkea tuotannon taso sekä ennen muuta rahoituksen kiristyminen.

Kuluvana vuonna arvioidaan aloitettavan kaikkiaan 35 000 asunnon rakentaminen ja ensi vuonna 31 000. Tuotanto painottuu entistä vahvemmin pääkaupunkiseudulle. Vuoden 2021 asuntotuotannon taso jää alle vuotuisen asuntotuotantarpeen. Muissa Pohjoismaissa asuntotuotannon ennakoidaan kääntyvään ennustejaksolla kasvuun.

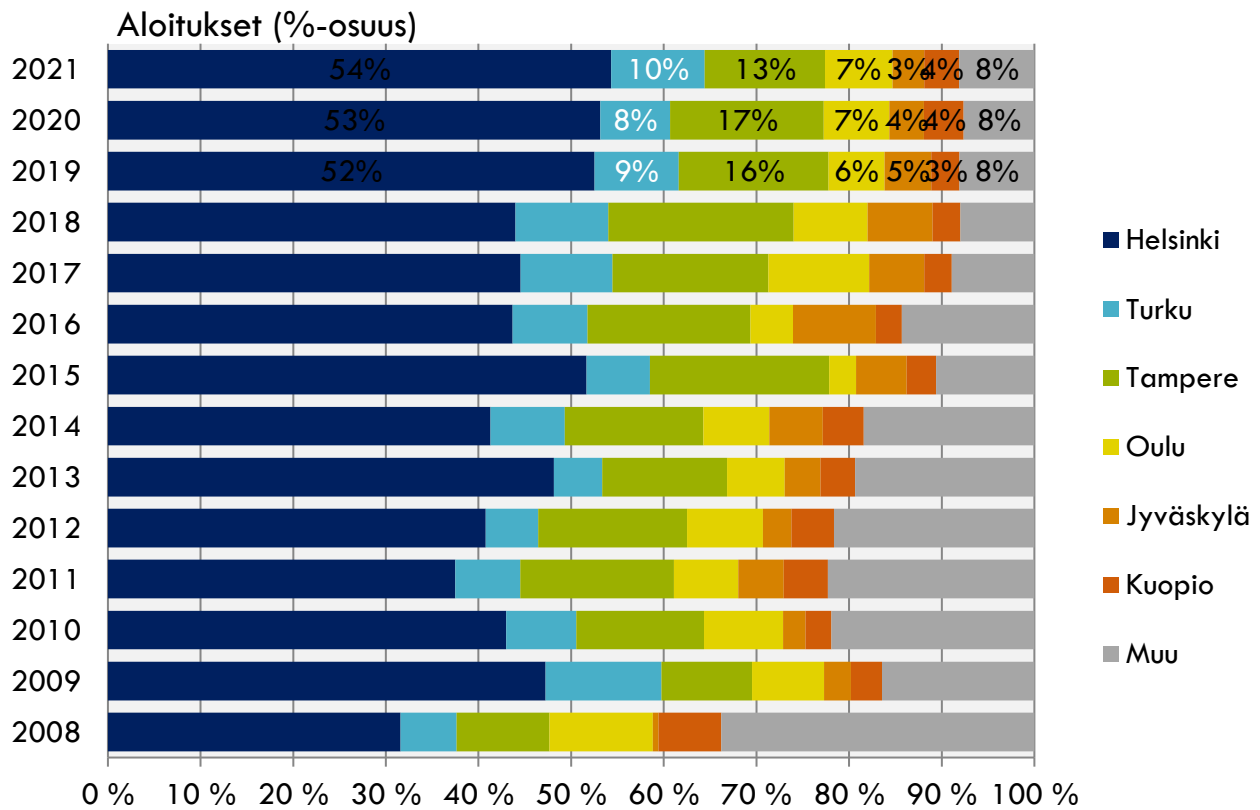
Taulukko 1. Vaparaahoitteiset asuntojen aloitukset 2020 yhteensä

Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vaparaahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsinki	2 725	3 584	6 309	53 %
Turku	361	530	891	8 %
Tampere	1 157	814	1 971	17 %
Oulu	439	402	841	7 %
Jyväskylä	294	146	440	4 %
Kuopio	349	160	509	4 %
Muu Suomi	487	420	907	8 %
Yhteensä	5 812	6 056	11 868	100 %

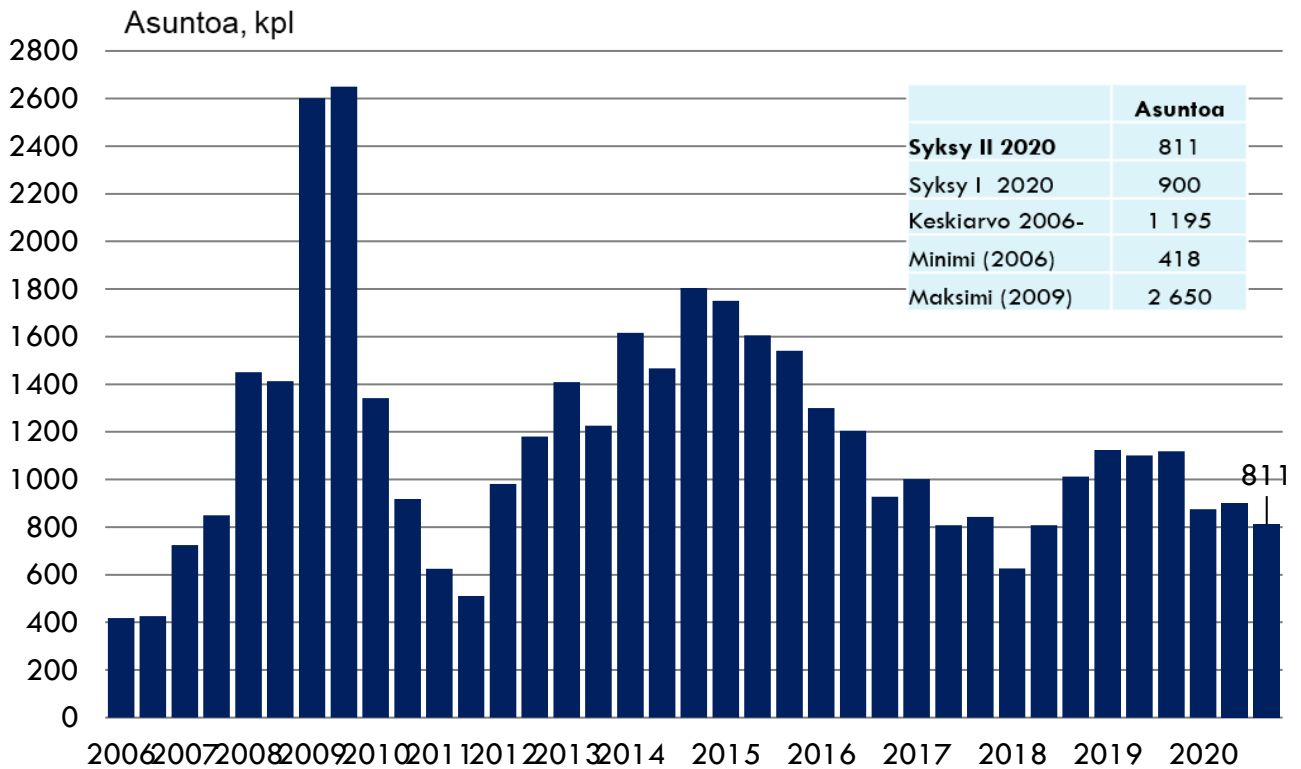
Taulukko 2. Vaparaahoitteiset asuntojen aloitukset 2021 yhteensä

Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vaparaahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsinki	4 231	3 800	8 031	54 %
Turku	731	760	1 491	10 %
Tampere	1 006	917	1 923	13 %
Oulu	775	300	1 075	7 %
Jyväskylä	334	170	504	3 %
Kuopio	474	85	559	4 %
Muu Suomi	673	528	1 201	8 %
Yhteensä	8 224	6 560	14 784	100 %

Kuvio 1. Vaparaahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset seutukunnittain



Kuvio 2. Valmiit myynnissä olevat asunnot 1.8.2020



Kuvio 3. Tuotantoa haittaavat tekijät

