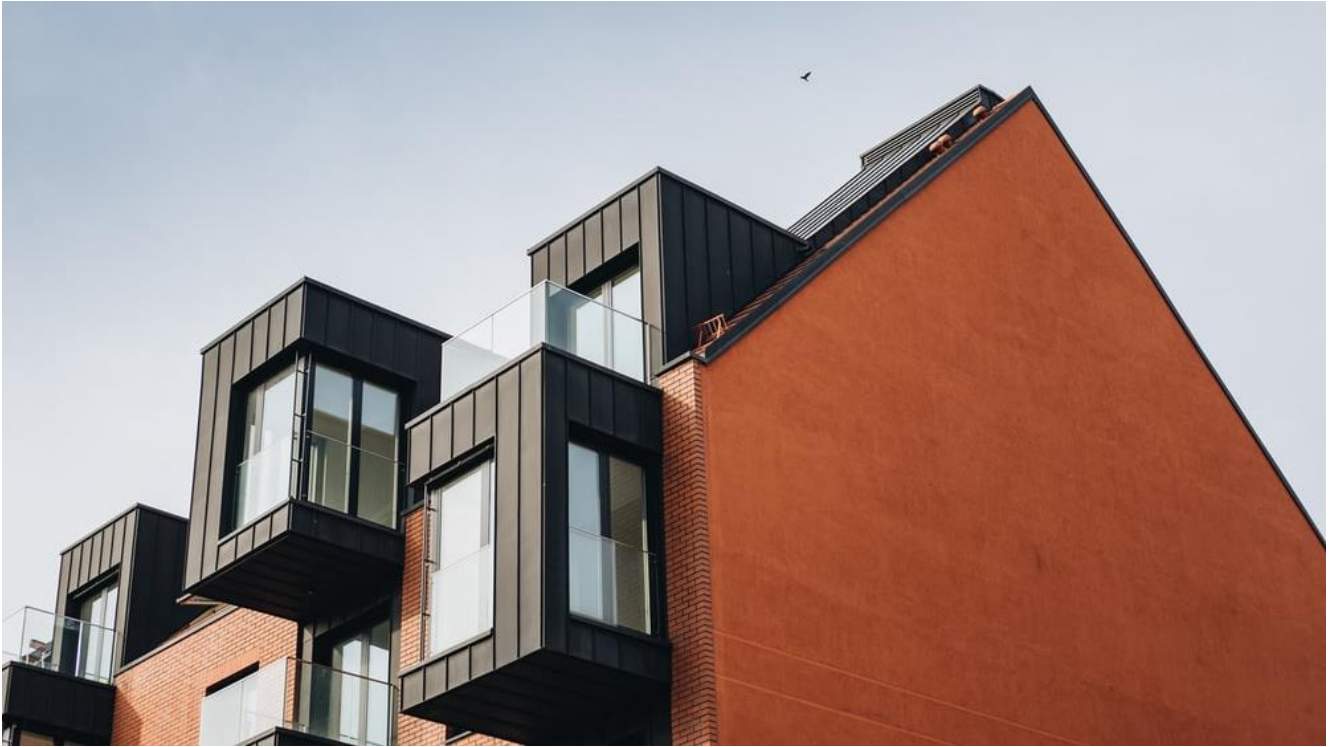


Asuntotuotantokysely



Asuntotuotantokysely maaliskuu 2021

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 ei kata koko asuntomarkkinaa. Kyselyn ulkopuolelle jää yleishyödyllisten yhteisöjen rakentama 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

Asuntorakentajat varautuvat vilkkaaseen vuoteen. Arviot vapaarahoitteisen asuntotuotannon aloituksesta nousivat loppuvuoden arvioista edelleen ja saavuttivat koronakriisiä edeltävän tason. Sekä kuluttaja- että sijoittajakysynnän arvioidaan kasvavan. Kuluttajakysynnän arvioidaan kasvavan sijoittajakysyntää enemmän. Asuntorakentamisen kasvuun varaudutaan kaikilla seutukunnilla ja etenkin Helsingin seutukunnan ulkopuolella. Myynnissä olevien asuntojen määrät ovat matalalla tasolla. Asuntorakentamista hidastavat tonttipula ja -kustannukset.

Suunnitelmat vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta

Arviot asuntoaloituksista vuodelle 2021 nousivat koronakriisiä edeltävälle tasolle. Vuonna 2020 aloitettiin 12 000 asunnon rakentaminen, joista omaa perustajaurakointia oli 5 900 ja neuvottelu-urakkakohteita 6 100. Laskua edelliseen vuoteen kertyi 10 prosenttia. Vuodelle 2021 on suunnitteilla 16 200 asunnon aloitus, joista omaa perustajaurakointia on 9 000 ja 7 200 on neuvottelu-urakkakohteita. (Taulukko 1). Ennakkovarausprosentti laski hieman ja oli keskimäärin 44 prosenttia.

Tuotannon osuus seutukunnittain

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella piristyy. Helsingin seudun osuuden arvioidaan laskevan 52 prosenttiin vuonna 2021. Tampereen osuus nousee 20 prosenttiin ja Turun 8 prosenttiin. Oulun osuus nousee 7 prosenttiin muun Suomen osuuden pysyessä ennallaan suurin piirtein. Kasvukolmion osuus asuntotuotannosta laskee 80 prosenttiyksikköön edellisvuoden 82 prosenttiyksikön ennätystasolta.

Myynnissä olevat asunnot

Uusia asuntoja oli myynnissä 4 000 kappaletta. Valmistuneiden myynnissä olevien asuntojen osuus laski selvästi pidemmän aikavälin keskiarvoa matalammalle tasolle 760 kappaleeseen. (Kuvio 2)

Tuotantoa haittaavat tekijät

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

Toimintaympäristö

Tänä vuonna aloitetaan arviolta 37 000 asunnon rakennustyöt. Asuntotuotanto pysyy historiaan nähden varsin korkealla tasolla sekä kuluttaja- että sijoittajakysynnän ansiosta. Ensi vuonna aloitusten ennakoidaan laskevan 34 000 asuntoon. Helsingin seudun suhteellinen osuus tuotannosta pienenee.

Viime vuosi oli asuntomarkkinoilla yllättävien käänteiden vuosi. Odotukset laskevassa suhdanteessa sinitelleelle asuntorakentamiselle nousivat vuoden alussa korkealle. Koronakriisi pysäytti keväällä asuntoaloitukset ja asuntokaupan. Kuluttajien asunnonostoaikomukset pysyivät kuitenkin korkealla, ja asuntojen kauppamäärät normalisoituivat nopeasti yhteiskunnan avauduttua kesällä. Koronan vauhdittama asuntokysyntä ja niukkuus tarjonnassa käänsivät asuntojen aloitukset kesällä jälleen kasvuun. Loppuvuonna myös asuntorakentamisen lupamäärät kääntyivät selvään nousuun. Asuntojen hintakehitys oli ripeää koko maassa. Etenkin pientalojen vilkastunut kysyntä näkyi hintojen voimakkaana nousuna varsinkin pääkaupunkiseudulla.

Korona heikensi maan sisäistä muuttoliikettä. Väestönkasvun hidastuminen ja vuokra-asuntojen tarjonnan yhtäaikainen lisääntyminen helpottivat kasvukeskusten ikaikaista vuokra-asuntopulaa. Vuokrakehitys hidastui selvästi ja herätti kysymyksen sijoittajakysynnän jatkumisesta. Lisääntyvä optimismi ja voimistuva talouskasvu herättivät pitkään matalalla tasolla pysyneet inflaatio-odotukset.

Asuntojen uudisrakentamisen volyyymi supistui toista vuotta peräkkäin. Asuntoaloitusten kappalemäärä kasvoi reippaan loppuvuoden ansiosta 7 prosenttia. Käänte tapahtui selvimmin isoissa kaupungeissa, mutta myös pienempien kasvukeskusten aloituksissa oli kasvua. Lupamäärät päättyivät lähes edellisen vuoden tasolle suurten kaupunkien vetämänä.

Valtion tukemaan ARA-tuotantoon myönnettiin viime vuonna 2000-luvun suurimmaksi yltävät valtuudet. ARA-aloitusten määrä kasvoi 9 000 asuntoon, joista suurin osa kohdistui Helsingin seudulle. Tämän vuoden tuotannon ennakoidaan pysyvän samalla tasolla. Talouden normalisoituminen lisää painetta pienentää tuotantomääriä jatkossa.

Asuntorakentamista tukee odotettavissa oleva talouskasvu, kuluttajien korkealla pysyneet asunnonostoaikomukset sekä matala korkotaso. Kaupungistuminen jatkuu viime vuoden hidastumisesta huolimatta. Asuntojen tilantarve kasvaa etätöiden jäädessä pysyvämmäksi osaksi työntekeästä. Käynnissä oleva kerrostalotuotanto ei ehtinyt reagoida muuttuneeseen tilan kysyntään, mutta asuntojen keski-koko todennäköisesti kasvaa, jos taloudelliset tekijät mahdollistavat sen.

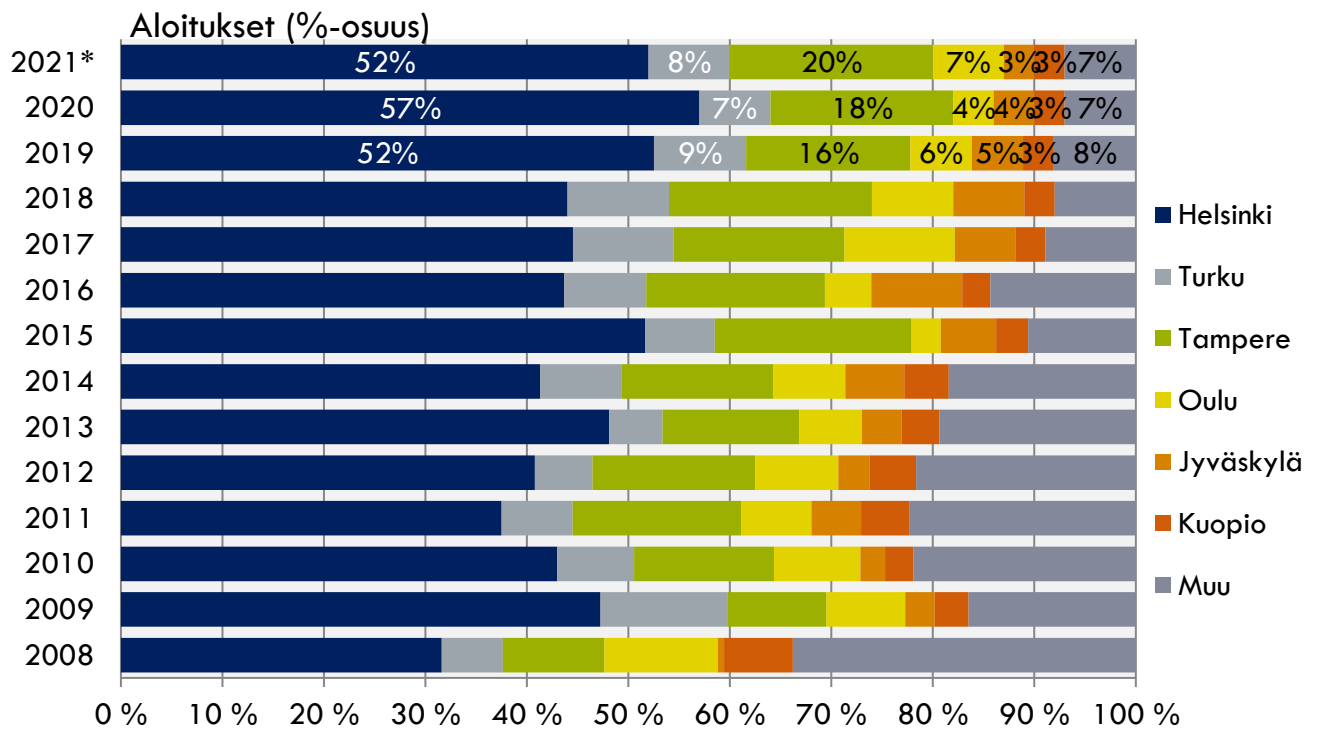
Pientalojen kysyntäpiikki näkyi jo viime vuonna vanhojen omakotitalojen hintojen nousuna. Pientaloteollisuuden kauppamäärät kääntyivät myös selvään kasvuun, mutta näkyvät lupien kasvuna vasta tänä vuonna. Aloitusten ennakoidaan nousevan ennustejaksolla vajaaseen 7 000 pientaloon. Tonttipula rajoittaa pientalojen rakentamista suurissa kaupungeissa, ja kysynnän kasvu tulee todennäköisesti kohdistumaan kehyskuntiin. Omakotitalorakentaminen voi jarruttaa asuntotuotannon volyymin laskua merkittävästi. Yhden pientalon rakentaminen vastaa euromääriltään noin kolmen pienen kerrostaloasunnon rakentamista.

Taulukko 1. Vapaaarahoitteiset asuntojen aloitukset 2020 yhteensä

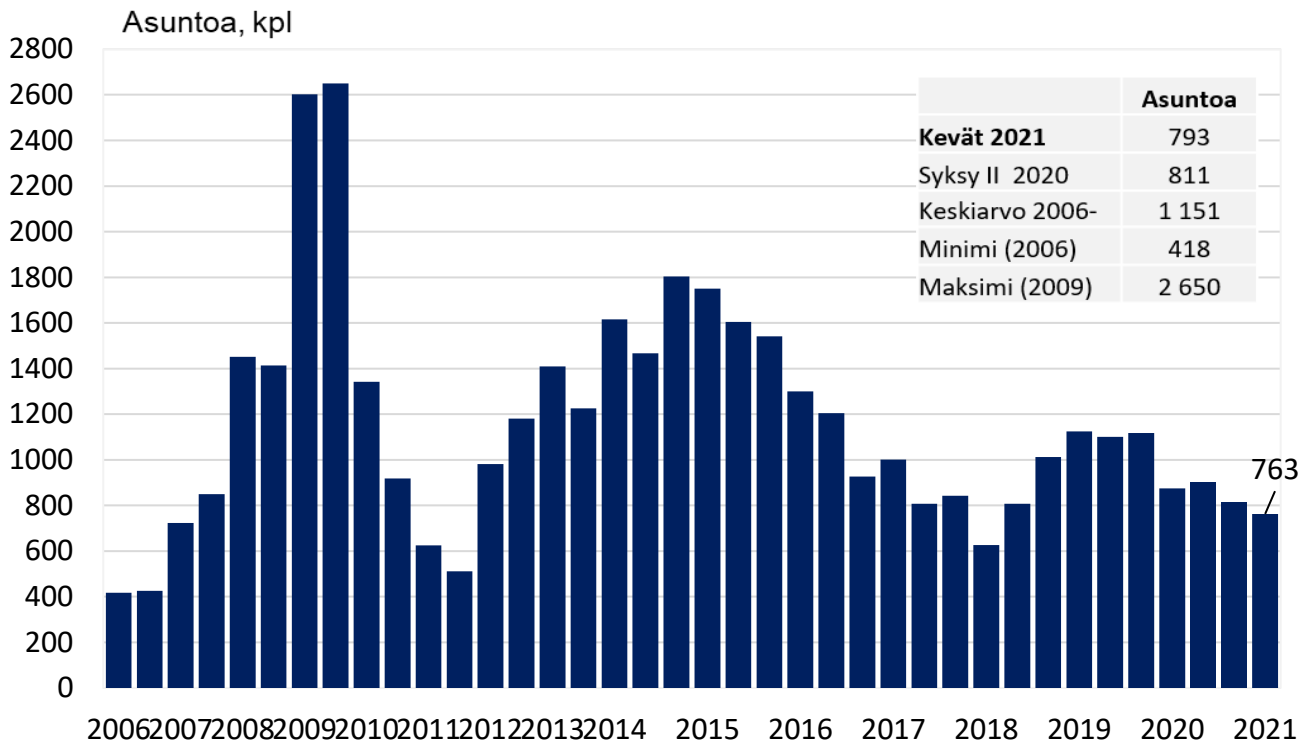
Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaaarahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsinki	2 725	3 584	6 309	53 %
Turku	361	530	891	8 %
Tampere	1 157	814	1 971	17 %
Oulu	439	402	841	7 %
Jyväskylä	294	146	440	4 %
Kuopio	349	160	509	4 %
Muu Suomi	487	420	907	8 %
Yhteensä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

Taulukko 2. Vapaaarahoitteiset asuntojen aloitukset 2021 yhteensä

Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaaarahoitteiset 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 1.1.2021



Kuvio 3. Tuotantoa haittaavat tekijät

