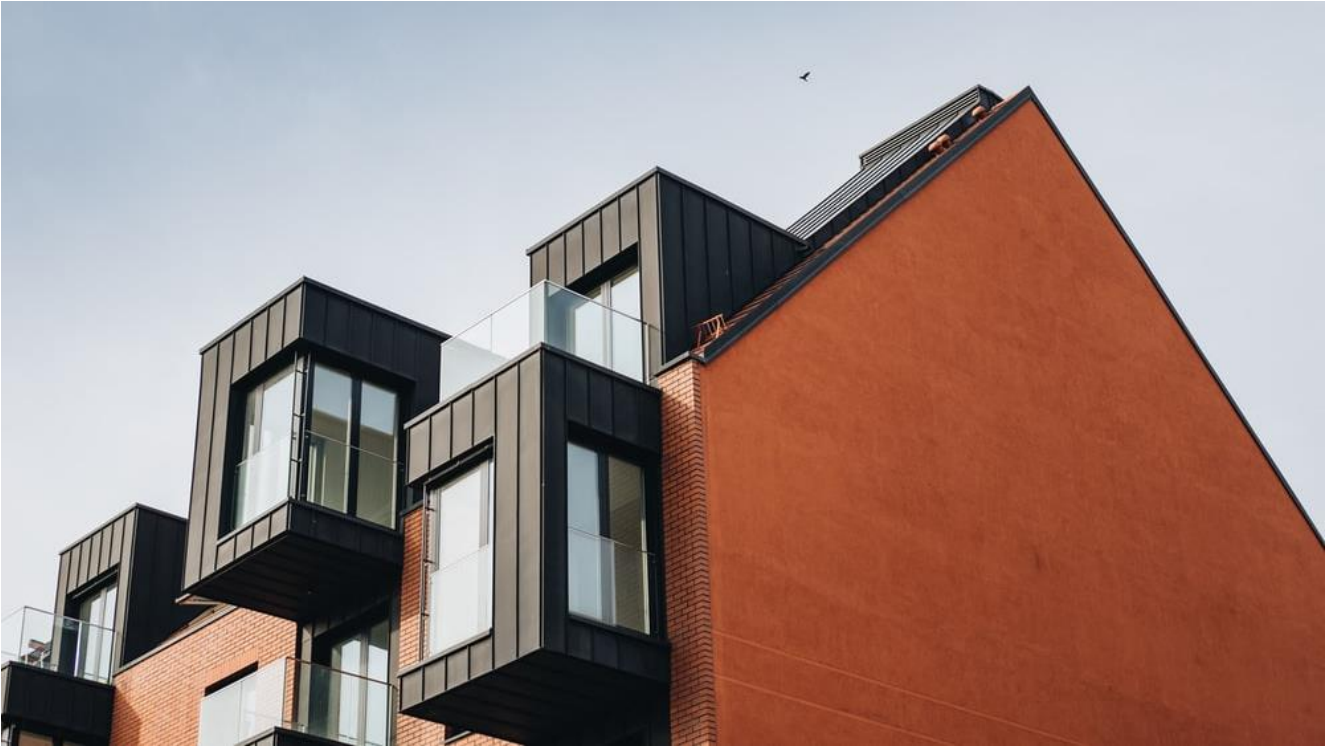


Asuntotuotantokysely



Asuntotuotantokysely syksy 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 ulkopuolella 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

Asuntotuotanto pysyy korkealla tasolla tänä ja ensi vuonna. Arviot vapaarahoitteisen asuntotuotannon kuluvaan vuoden määrästä nousivat kesäkuun kyselyyn verrattuna. Yritykset arvioivat asuntotuotantonsa pysyvän yhtä korkealla tasolla myös ensi vuonna. Painopiste siirtyy omaperustaiseen tuotantoon. Vuokra-asuntojen tuotanto vähenee. Asuntorakentamisen kasvuun varaudutaan etenkin Tampereen ja Turun seutukunnissa. Tuotanto kasvaisi myös Jyväskylän seutukunnassa. Helsingin seutukunnan asuntoaloitusten arvioidaan vähenevän ensi vuonna hieman. Myynnissä olevien asuntojen määrät ovat edelleen matalalle tasolla. Kustannuskehitys ylivoimaisesti suurin tuotannon este. Myös on tonttipula ja tonttikustannukset vaivaavat asuntorakentajia.

Suunnitelmat vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta

Vuodelle 2021 on suunnitteilla 15 300 asunnon aloitus, joista omaa perustajaurakointia on 8 700 ja 6 600 on neuvottelu-urakkakohteita. Tuotanto painottuu painottuvan loppuvuodelle. Vuodelle 2022 on suunnitteilla niin ikään 15 300 asunnon aloitukset. Omaperustaisen tuotannon arvioidaan kasvavan. Sijoittajakysyntä vähenee kuluvaan vuoteen verrattuna. Ennakkovarausprosentti pysyi ennallaan keskimäärin 48 prosentissa.

Tuotannon osuus seutukunnittain

Helsingin seudun osuuden arvioidaan laskevan 45 prosenttiin vuonna 2022.

Tampereen osuus nousee 20 prosenttiin ja Turun 13 prosenttiin. Oulun osuus laskee 8 prosenttiin muun Suomen osuuden pysyessä ennallaan suurin piirtein. Kasvukolmion osuus asuntotuotannosta nousee 78 prosenttiyksikköön.

Myynnissä olevat asunnot

Uusia asuntoja oli myynnissä 4 600 kappaletta. Valmistuneiden myynnissä olevien asuntojen osuus laski pohjalukemiin pidemmän aikavälin keskiarvoa matalammalle tasolle 441 kappaleeseen. (Kuvio 2)

Tuotantoa haittaavat tekijät

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

Toimintaympäristö

Asuntojen uudistuotanto kääntyi selvään kasvuun kuluvan vuoden toisella neljänneksellä. Tammi-heinäkuussa kasvua kertyi jo 4 prosenttia heikosta alkuvuodesta huolimatta. Kasvun ennakoidaan voimistuvan vuoden jälkipuoliskolla. Asuntoaloitusten vuosisumma nousi heinäkuussa reiluun 47 000 asuntoon. Asuntorakentamisen aloituskuutiot ylittivät samaan aikaan lähihistorian, vuoden 2018 ennätystason. Aloituskuutioiden kappalemääriä suurempaa lisäystä on vauhdittanut pientalojen aloitusten voimakas kasvu. Aloitetujen kerrostaloasuntojen keskimääräinen koko ei ole kasvanut. Asuntoaloitukset kokonaisuudessaan nousevat tänä vuonna 44 000 asuntoon. Ensi vuonna aloitukset pysyvät edelleen korkealla tasolla 40 000 asunnossa.

Asuntotuotanto nousee kuluvana vuonna 25 prosenttia pitkän aikavälin keskimääräisen tarpeen yläpuolelle. Korkea taso on lyhyellä aikavälillä perusteltavissa myynnissä olevien uusien asuntojen supistuneella tarjonnalla sekä tuotannon laaja-alaisella hajautumisella. Pidemmällä aikavälillä asuntotuotanto hidastuu lähelle 35 000 asunnon vuotuista asuntotarvetta ja keskittyy aiempaa tiukemmin väestöltään kasvaviin paikkakuntiin.

Vilkaan asuntorakentamisen taustalla on kysyntään nähden vähäinen asuntojen tarjonta, kuluttajien hyvät tunnelmat ja matalalla pysyttelevä korkotaso. Tarjonnan määrä lähti laskuun jo ennen koronapandemiaa ja laski koronan aiheuttamaan kovaan kysyntään ja yleiseen taloudelliseen tilanteeseen nähden matalalle tasolle. Myynnissä olevien uusien asuntojen tarjonta kasvaa jo vuoden lopulla, mutta voimakkain kasvu painottuu ensi vuoteen.

Kuumenneesta tilanteesta huolimatta Suomen asuntomarkkinat ovat vakaalla pohjalla. Asuntojen hintojen nousu on ollut hyvin maltillista läntisiin naapurimaihin nähden, mikä on runsaan asuntorakentamisen ansiota. Meillä ei ole asuntojen hintakuplaa, taloyhtiöt ovat vähäriskisiä ja suomalaispankit ovat hyvässä kunnossa. EU:n pankkisääntelyä on jo kiristetty ja se on kiristymässä asuntolainojen osalta entisestään.

Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa aloitusten määrät nousevat tänä vuonna 9 000 asuntoon. Korkotukivaltuuksien lisäämisestä huolimatta ensi vuoden tuotannon arvioidaan pienenevän vapaarahoitteisen tuotannon vetäessä 8 000 asuntoon. Myös kustannustason nousu rajoittaa ARA-aloituksia.

Koronan myötä kasvanut tilantarve näkyy nyt selvästi vanhojen omakotitalojen myyntihintojen nousuna sekä omakotitalorakentamisen aloitusten kasvuna. Omakotitalojen aloitukset kasvavat tänä vuonna selvästi ja odotettavissa on yli 8 100 aloitusta. Pientaloteollisuus PTT:n mukaan erillisten pientalojen myynti kasvoi vuoden ensimmäisellä puoliskolla 82 prosenttia. Aloitusten kovin tahti ajoittuu ensi vuodelle, ja aloitukset nousevat 8300 pientaloon. Valtaosa sijoittuu kasvukeskusten liepeille. Pientalorakentamista rajoittaa jatkuva pula rakentamiskelpoisista tonteista.

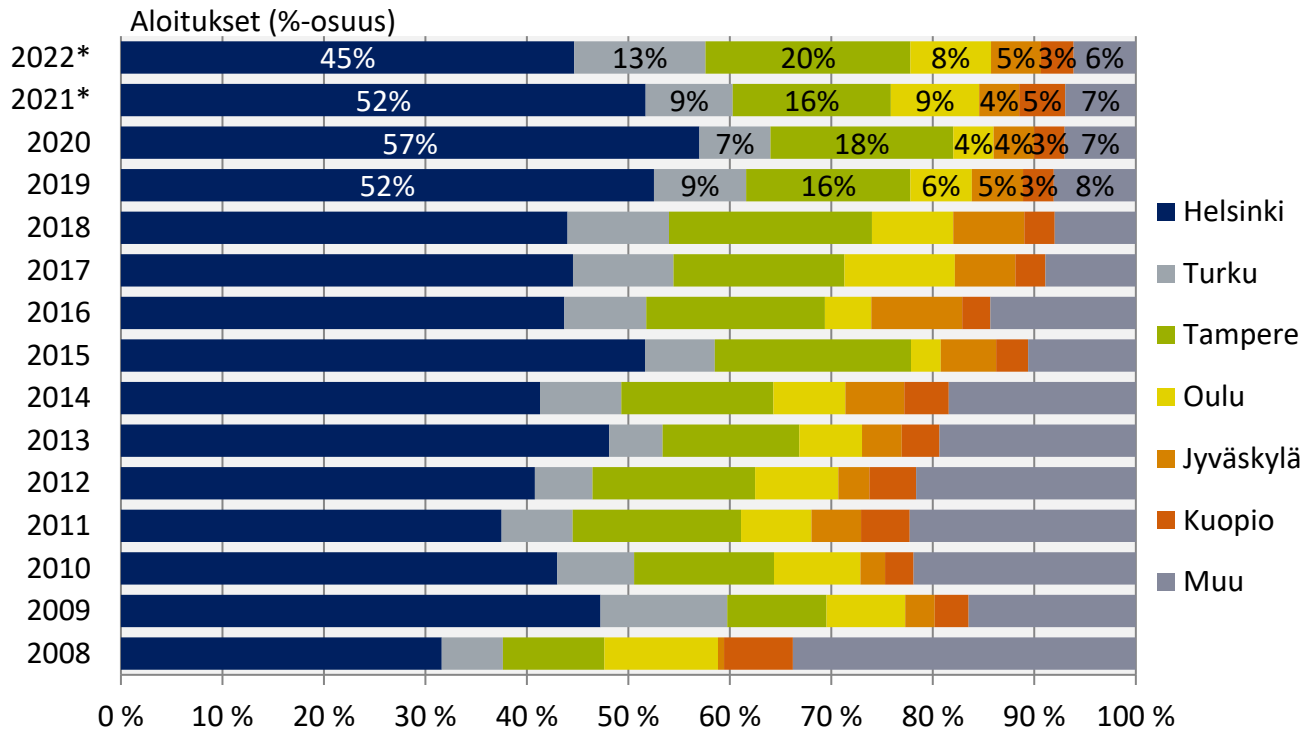
Nopea kustannuskehitys sekä materiaalien ja tekijöiden saatavuusongelmat voivat merkittävästi hidastaa asuntotuotantoa. EU:n sääntely on tiukentanut rakennusaikaisen rahoituksen ehtoja ja taloyhtiöiden lainansaantia. Finanssivalvonnan päätös palauttaa asuntolainakatto 85 prosenttiin kiristää myös osaltaan asuntolainoitusta. Ehdotettu Basel III –sääntely uhkaa kiristää erityisesti asunto- ja yritysluottoja edelleen. Taloyhtiölainojen sääntelyyn suunnitellut muutokset osuvat tälle ennustejaksolle. Liian tiukka sääntely vähentäisi asuntoaloituksia merkittävästi etenkin kasvukeskusten ulkopuolella.

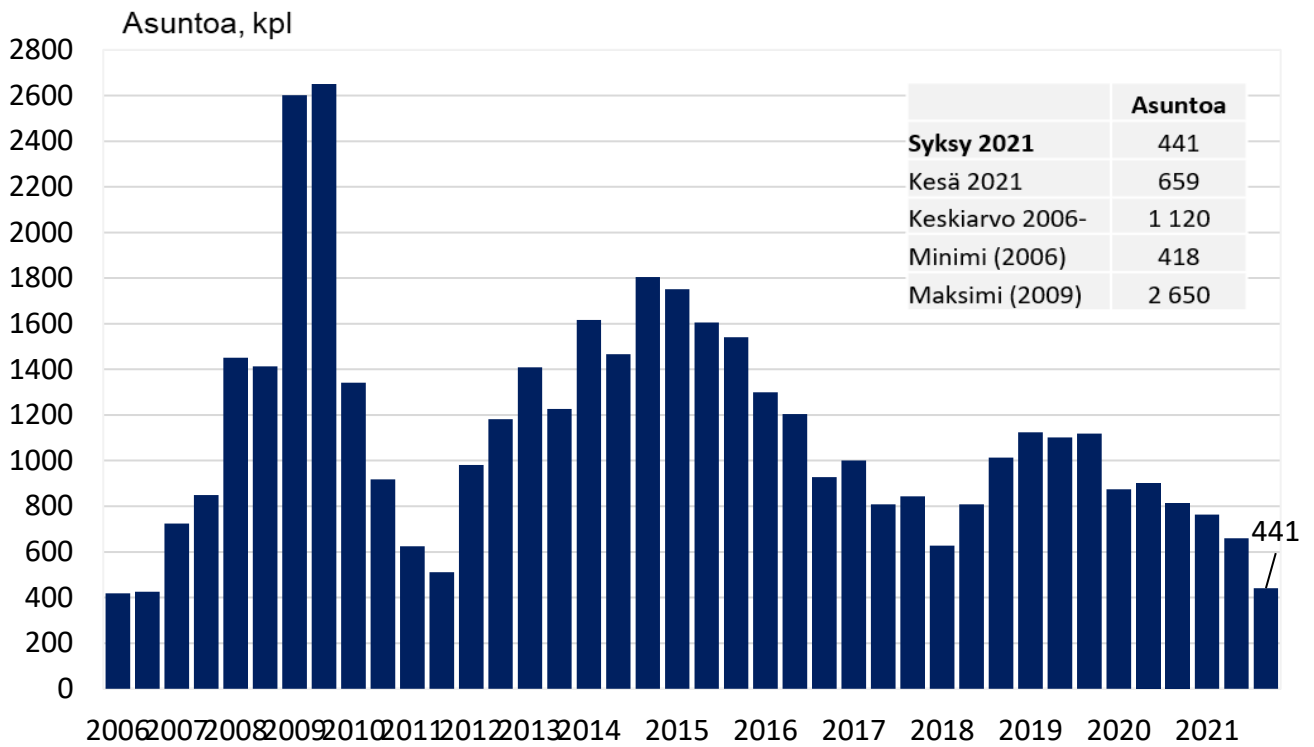
Taulukko 1. Suunnitelmat asuntojen aloituksista vuonna 2021

Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaaarahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsinki	3 722	4 188	7 910	52 %
Turku	702	608	1 310	9 %
Tampere	1 268	1 113	2 381	16 %
Oulu	1 120	212	1 332	9 %
Jyväskylä	531	74	605	4 %
Kuopio	524	170	694	5 %
Muu Suomi	799	264	1 063	7 %
Yhteensä	8 666	6 629	15 295	100 %

Taulukko 2. Suunnitelmat asuntojen aloituksista vuonna 2022

Seutukunta	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaaarahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsinki	4 599	2 244	6 843	45 %
Turku	1 143	836	1 979	13 %
Tampere	1 838	1 255	3 093	20 %
Oulu	976	242	1 218	8 %
Jyväskylä	508	247	755	5 %
Kuopio	391	101	492	3 %
Muu Suomi	527	413	940	6 %
Yhteensä	9 982	5 338	15 320	100 %

Kuvio 1. Vaparaahoitteiset as.o.y.-asuntojen aloitukset seutukunnittain


Kuvio 2. Valmiit myynnissä olevat asunnot 1.9.2021

Kuvio 3. Tuotantoa haittaavat tekijät

