

Rakennusteollisuus RT:n teemakatsaus: Asuntomarkkinat

19.2.2017

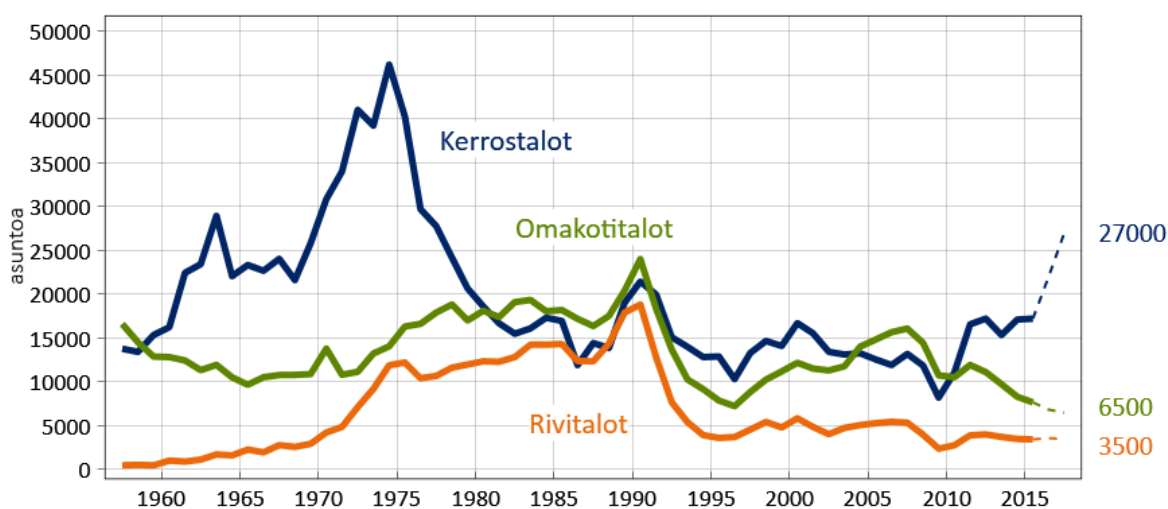
Sami Pakarinen, pääekonomisti
Rakennusteollisuus RT ry

*Nyt ensimmäistä kertaa julkaistavassa Rakennusteollisuus RT:n teemakatsauksessa pu-
reudutaan asuntomarkkinoiden ajankohtaiseen tilanteeseen. Teemakatsauksia julkais-
taan jatkossa vaihtelevista rakentamiseen liittyvistä talouden ilmiöistä.*

Asuntotuotanto ennätyslukemissa

Vuonna 2016 asuntotuotanto virkosi kokonaisuutena 1990-luvun laman jälkeisen ajan ennätyslukemiin. Tilastokeskuksen alustavien tietojen perusteella asuntoaloituksia voidaan arvioida kertyneen yhteensä 38 000, joka on noin 15 prosenttia edellisvuotta enemmän. Kasvu on painottunut vahvasti kerrostalotuotantoon, jota valmistuu kuluva-
na vuonna markkinoille eniten sitten 1970-luvun kiivaiden lähiörakentamisaikojen (Ku-
vio 1).

Valmistuneet asunnot talotyypeittäin



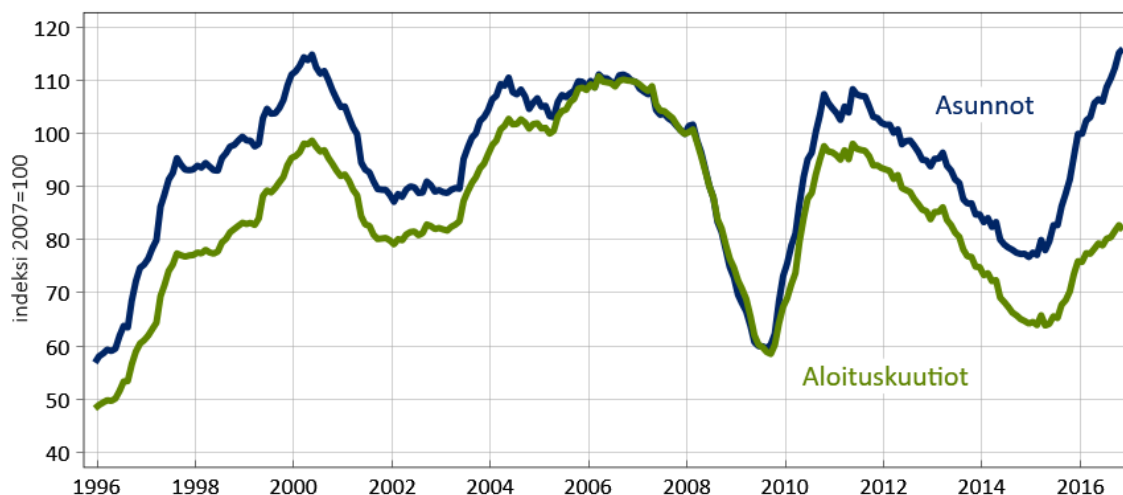
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Kuvio 1. Valmistuneet asunnot 1957-2017. Lähde: Tilastokeskus, ennuste RT.

Kerrostalorakentamisen kasvun taustalla on ennen kaikkea sijoittajakysynnän kohdistuminen pieniin kerrostaloasuntoihin. Kysyntää ylläpitää muuttoliikkeen suuntautuminen suurille kaupunkiseuduille. Tuotantorakenteen muutos on ollut suurta, sillä kuten Kuvio 2 voidaan havaita, kappalemääräisesti mitattuna asuntoja aloitettiin vuonna 2016 arviolta 15 prosenttia enemmän kuin ennen finanssikriisiä vuonna 2007. Vastaavasti

kuutioissa mitattuna asuntojen aloitukset ovat laskeneet 18 prosenttia alle 2007 tason. Asuntotuotanto painottuu siis vahvasti pieniin kerrostaloasuntoihin, ja samaan aikaan myös uusien omakotitalojen keskipinta-alat ovat kääntyneet laskuun.

Aloitettut asunnot ja asuinrakennusten aloituskuutiot, indeksi



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Kuvio 2. Aloitetut asunnot ja asuinrakennusten aloituskuutiot 1996-2016.

Lähde: Tilastokeskus

Absoluuttisina lukuina tarkasteltuna vuonna 2007 asuntoaloituksia kertyi noin 33 000 asuntoa kun vuonna 2016 uudistuotanto ylittää 38 000 asuntoon. Kuutioissa mitattuna vuonna 2007 asuinrakennusten aloituksia kertyi 14,8 miljoonaa kuutiometriä kun viime vuonna aloitusten määrä ylsi vain 12,1 miljoonan kuutiometriin.

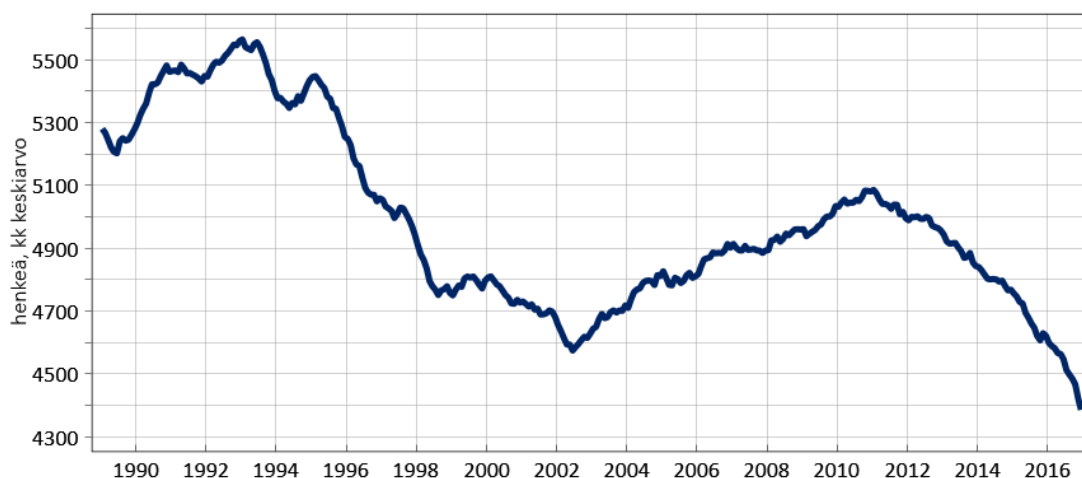
Syntyvyyden huippuvuosi purkaa asuntomarkkinoilla patoutuneen kysynnän

Vuosi 2017 on monella tapaa mielenkiintoinen uudisasuntotuotannon näkökulmasta. Keskeisimmät kysymykset kohdistuvat sijoittajakysynnän jatkumiseen sekä kotitalouksien patoutuneen kysynnän purkautumiseen. Sijoittajakysynnän merkitys uudisasuntotuotannossa on noussut arviolta neljäsosaan ja kerrostalorakentamisen osalta peräti reiluun kolmannekseen uudisasuntotuotannosta. Näin ollen sijoittajien liikkeet asuntomarkkinoilla voivat heilauttaa asuntojen uudistuotantoa nopeastikin. Vuoden 2015 kestästä lähtien vilkastunut asuntotuotanto alkaa vasta tänä vuonna näkyä voimakkaasti valmistuvien asuntojen määrässä, mikä lisää vuokra-asuntojen tarjontaa. Merkkejä sijoittajakysynnän mahdollisesta hiipumisesta indikoi myös RT:n helmikuun asuntotuotantokysely. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen aloitusten arvioidaan kääntyvän kulluvana vuonna laskuun.

Suomen talouden myönteinen kehitys viime ja kuluvana vuonna enteilee, että asuntomarkkinoilla usean vuoden vallinnut patoutunut kysyntä purkautuu vuonna 2017. Tätä

tukevat työllisyyden koheneminen, kuluttajien luottamuksen korkea taso, nostettujen asuntolainojen kääntyminen kasvu-uralle sekä asuntolainojen reaalikorkojen painuminen noltaan. Näiden makrotekijöiden lisäksi on hyvä ottaa huomioon yksi keskeinen tekijä: tänä vuonna koulunsa aloittaa vuonna 2010 syntyneiden ikäluokka, joka on suurin sitten vuoden 1996 syntyneen ikäluokan (Kuvio 3). Monet kotitaloudet ovat heikon taloudellisen kehityksen aikana siirtäneet muuttopäätöstään isompaan asuntoon, mutta nyt talouden virkoamisen myötä perheillä on paremmin rahkeita siirtyä tarpeiden mukaiseen asuntoon. Kun muuttopäätöksiä tehdään usein ennen lapsen koulun alkamista, on selvää, että patoutunut kysyntä purkautuu kuluvana vuonna.

Syntyneet



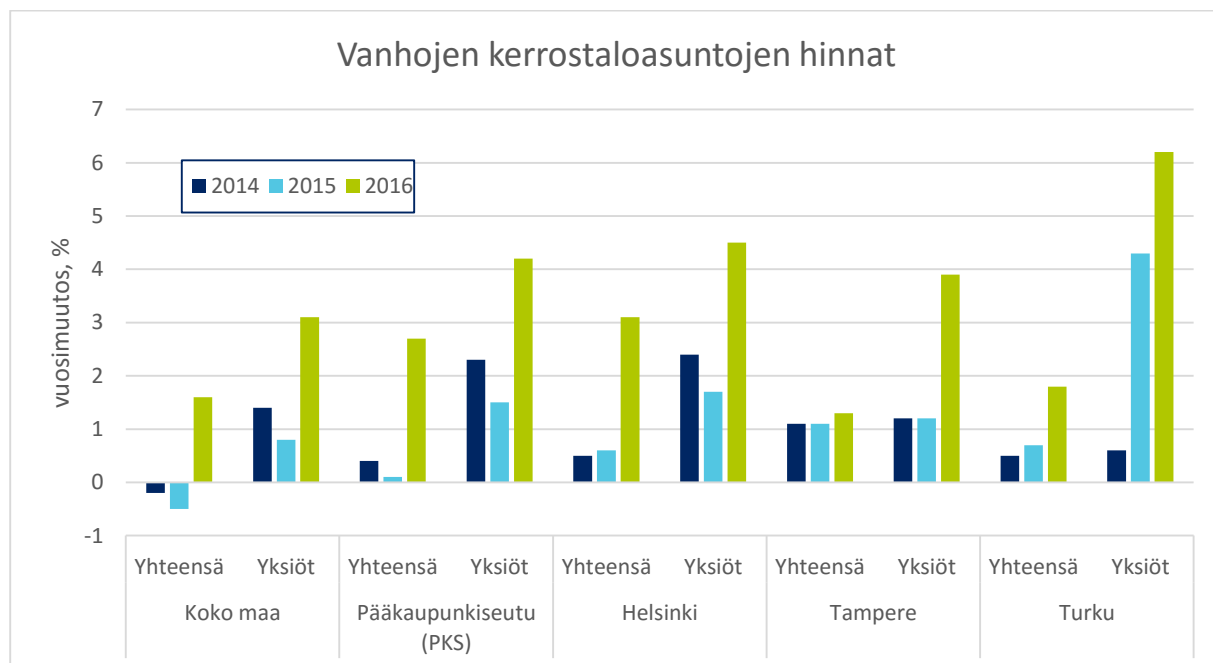
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Kuvio 3. Syntyneiden määrä. Lähde: Tilastokeskus

Mielenkiintoista on nähdä, mihin suuntaan kysyntä purkautuu. Kohti keskustojen suuria asuntoja vai keskusta-alueiden liepeille, josta samalla rahalla saa enemmän tilaa. Uudisasuntotuotannon osalta usein kysytään, johtuuko kerrostalovaltaistuminen ja pientalotuotannon supistuminen enemmän suhdanne- vai rakenteellisista tekijöistä. Tänä vuonna saamme ensiviitteitä siitä, onko kyse ollut muutoksesta kotitalouksien preferensseissä vai sopeutumisesta heikkoon talouskehitykseen.

Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat kääntyivät koko maassa parin laskuvuoden jälkeen 1,6 prosentin nousuun vuonna 2016 (Kuvio 4). Isointa hintojen nousua nähtiin pienissä kerrostaloasunnoissa, joissa hinnat nousivat koko maassa 3,1 prosenttia. Suurimmissa kaupungeissa vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys oli myönteistä myös vuosien 2014 ja 2015 aikana, jolloin koko maassa hinnat laskivat hieman. E erityisen positiivista hintakehitys on ollut yksioissa, joissa nähtiin pääkaupunkiseudulla ja Tampereella noin 4 prosentin ja Turussa peräti reilun 6 prosentin hintojen nousu vuonna 2016. Uusien kerrostaloasuntojen hinnat laskivat viime vuonna koko maassa 0,9 prosenttia edellisvuodesta. Omakotitalojen hinnat sen sijaan kääntyivät nousuun. Koko maassa vuoden 2016 kolmannella neljänneksellä hinnat nousivat alustavien tietojen mukaan 3,1 prosenttia

edellisvuodesta. Vaparahoitteisten vuokrien nousuvauhti on tarjonnan kasvun myötä hidastumassa. Vuokrat nousivat koko maassa 2,4 prosenttia vuonna 2016.



Kuvio 4. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat vuosina 2014-2016 alueittain.

Lähde: Tilastokeskus

RT:n asuntoennuste vuosille 2017 ja 2018 sekä rakentamisen suhdanne-ennuste julkaistaan 21. maaliskuuta. Tässä katsauksessa nostettiin esiin uudisasuntorakentamisen sekä asuntomarkkinoiden kannalta keskeisiä havaintoja kuluvalle vuodelle. Maaliskuussa julkaistavassa RT:n kevään suhdannekatsauksessa käydään läpi perinteiseen tapaan kaikki rakentamisen sektorit ja niiden tuleva kehitys seuraavien parin vuoden aikana.

Lisätietoja:

RT:n pääekonomisti Sami Pakarinen, puh. 050 343 4337

Lisämateriaalia:

Keskeiset suhdannekuvaajat sekä muut ajankohtaiset graffit voit ladata Rakennusteollisuuden kuviopankista www.rakennusteollisuus.fi/keskeiset-suhdannekuvaajat