



Asuntotuotantokysely

1/2013



Bo Salmén
Helmikuu 2013



Tammikuun 2013 asuntotuotantokyselyn tulokset

RT:n asuntotuotantokysely lähetettiin Talonrakennusteollisuuden jäsenille. Kysely on viime vuosina tehty kolmasti vuodessa. Kyselyn ulkopuolella on yleishyödyllisten yhteisöjen rakennuttama vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto ja tuettu vuokra-asuntotuotanto sekä ei-jäsenten asuntotuotanto.

Vapaarahoitteinen asuntotuotanto pysynee ennallaan

Viime vuonna aloitettiin kyselyn mukaan 9 539 rivi- ja kerrostaloasunnon rakentaminen, mikä oli 667 asuntoa vähemmän kuin edellisenä vuonna. Näistä 7 395 oli omaa perustajaurakointia, ja 2 144 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa neuvottelu-urakkana. Perustajaurakoinnin aloitukset vähenivät viime vuonna lähes 1 000 asunnolla vuoteen 2011 verrattuna. Sen sijaan vapaarahoitteisia vuokrataloasuntoja aloitettiin lähes 300 enemmän kuin edellisenä vuonna. Vuonna 2012 valmistui 8 478 omaperustaista asuntoa ja neuvottelu-urakkakohteissa 2 095 asuntoa. Yhteismäärä on miltei yhtä suuri kuin edellisvuonna. Pien- ja rivitaloasuntojen osuus valmistuneista aleni 5 prosenttiin. Uusia asuntoja oli 31.12.2012 myynnissä 6 332 kappaletta eli yhtä paljon kuin vuosi sitten ja viime syksynä. Myynnissä olevien valmistuneiden asuntojen määrä oli noussut 1 409:ään.

Vuonna 2013 asuntotuottajat arvioivat käynnistävänsä noin 9 500 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt, joista 7 880 asuntoa olisi omaperustaista ja neuvottelu-urakkakohteiden määrä olisi 1 620 asuntoa. Tälle vuodelle suunniteltu määrä on vähentynyt 1 080 asunnolla viime syksyn kyselyyn verrattuna.

Tonttipula pääkaupunkiseudulla ja kysynnän riittämättömyys yhdessä tonttikustannusten nousun kanssa ovat tärkeimmät tuotantoa haittaavat tekijät tällä hetkellä. Ennakkovarausprosentti on kyselyn mukaan tällä hetkellä 46 prosenttia, mutta vaihtelee kohteittain. Kiinnostusta on asunnon ostoon mutta varovaisuus kaupasta päättämiseen on suuri myös sellaisilla, joilla kaikki asiat ovat kunnossa. Kaupantekoajat ovat pitkittyneet. Ostajien rahoitus on selkeästi hankaloitunut.

Alueellisesti pääkaupunkiseudun osuus aloituksista on tänä vuonna 44 prosenttia. Tampereen seutukunnan alueella käynnistyisi tänä vuonna 12 prosenttia kaikista kohteista. Turun ja Oulun seudun osuudet tuotannosta ovat 7 ja 8 prosenttia vastaavasti.

Asuntotuotantonäkymät edelleen epävarmat

Vuonna 2012 aloitettiin arvioiden mukaan 28 500 asunnon rakennustyöt eli 3 000 asuntoa vähemmän kuin vuotta aiemmin. Muiden kuin RT:n jäsenten on arvioitu aloittaneen melko paljon vapaarahoitteisia asuntoja viime vuonna. Alhaiset korot ja asuntotarpeen tyydyttäminen ovat pitäneet omistusasuntojen kysyntää yllä. Sekä vanhojen että uusien asuntojen kauppa sujui kohtalaisesti viime vuonna, vaikka kuluttajien luottamus alkoi jälleen horjua. Asunnonostoaikeet eivät ole heikentyneet samassa määrin kuin yleinen luottamus. Vanhojen asuntojen hinnat ovat nousseet maltillisesti. Uusien asuntojen hinnannousu sen sijaan on ollut suhteellisen nopeaa, etenkin pääkaupunkiseudulla.

Valtion tuen turvin käynnistettiin viime vuonna arviolta 6 500 asunnon rakentaminen. Arvioiden mukaan tänä vuonna toteutunee suurin piirtein yhä paljon ARA-asuntoja, vaikka hyväksymisvaltuutta on lisätty. Viime vuonna aloitettiin noin 9 500 erillispientalon rakentaminen, mikä oli 1 500 omakotitaloa vähemmän kuin edellisenä vuonna. Pientaloteollisuuden tilauskanta ja myynti ovat vuoden vaihteen tienoilla kuitenkin kohentuneet. Kuluvana vuonna arvioidaan käynnistyvän 9 500 omakotitalon rakennustyöt. Yhteensä arvioidaan tänä vuonna käynnistyvän 28 000 asunnon rakentaminen. Asuntomarkkinoita varjostaa kuitenkin edelleen epävarmuus.

Liitetaulukot ja kuvat

Taulukko 1. Aloitetut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina vuonna 2012				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	2 731	1 160	3 891	41 %
Turun seutukunta	501	39	540	6 %
Tampereen seutukunta	1 019	512	1 531	16 %
Oulun seutukunta	681	100	781	8 %
Jyväskylän seutukunta	205	88	293	3 %
Kuopion seutukunta	412	26	438	5 %
Muu Suomi	1 846	219	2 065	22 %
Yhteensä	7 395	2 144	9 539	100 %

Taulukko 2. Valmistuneet vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina vuonna 2012				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	3 271	1 374	4 645	44 %
Turun seutukunta	668	92	760	7 %
Tampereen seutukunta	1 020	244	1 264	12 %
Oulun seutukunta	639	177	816	8 %
Jyväskylän seutukunta	477	31	508	5 %
Kuopion seutukunta	462	-	462	4 %
Muu Suomi	1 941	177	2 118	20 %
Yhteensä	8 478	2 095	10 573	100 %

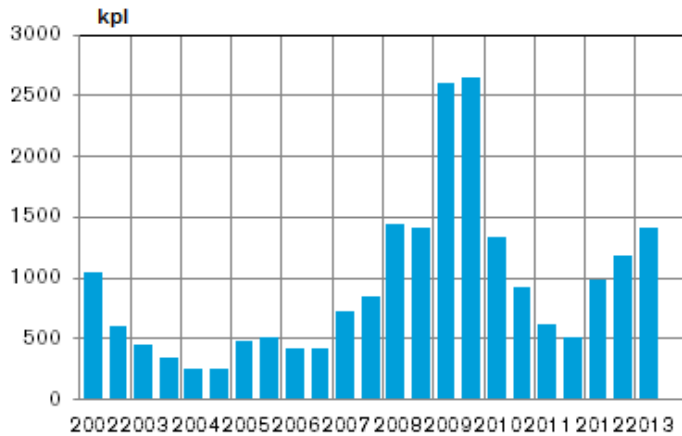
Taulukko 3. Suunnitellut vapaarahoitteiset as.oy.-asuntojen aloitukset perustajaurakointina vuonna 2013				
	Oma perustajaurakointi (RS-kohteet)	Vapaarahoitteiset neuvottelurakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsingin seutukunta	3 156	505	3 661	39 %
Turun seutukunta	727	129	855	9 %
Tampereen seutukunta	1 060	674	1 734	18 %
Oulun seutukunta	701	85	786	8 %
Jyväskylän seutukunta	220	-	220	2 %
Kuopion seutukunta	352	25	377	4 %
Muu Suomi	1 667	203	1 870	20 %
Yhteensä	7 883	1 620	9 503	100 %

Valmistuneita pientaloasuntoja: 519 kpl

Asuntoja myynnissä 31.12.2012: 6 332 kpl

Valmistuneiden osuus: 1 409 kpl

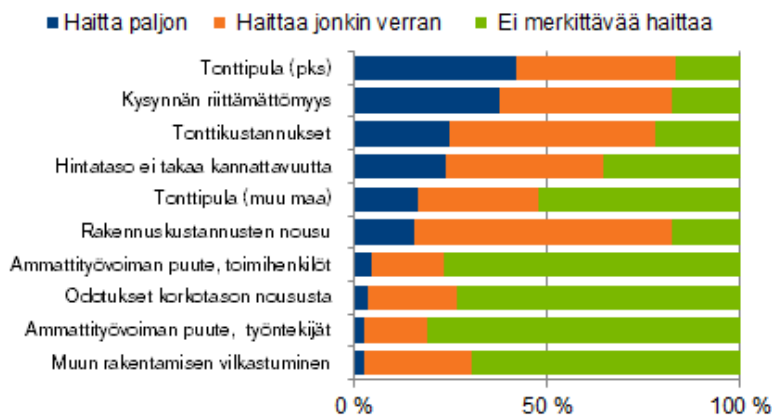
Valmiiden myynnissä olevien asuntojen määrä



Lähde: RT:n asuntotuotantokysely helmikuu 2013



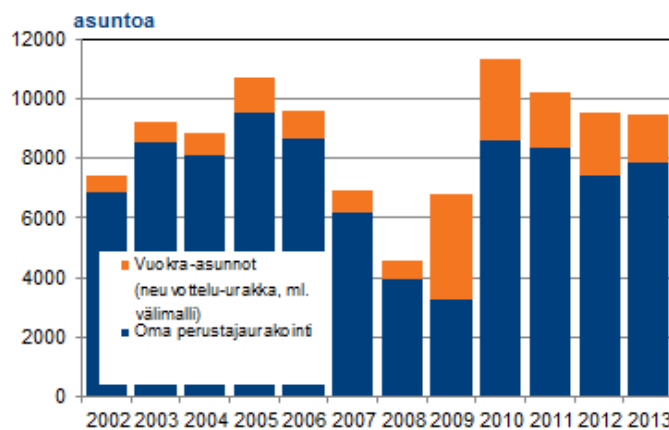
Vaparaahoitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä



Lähde: RT:n asuntotuotantokysely helmikuu 2013



Vaparaahoitteisen rivi- ja kerrostaloasuntojen aloitukset perustajaurakointina



Lähde: RT:n asuntotuotantokysely helmikuu 2013

