



Asuntotuotantokysely toukokuu 2020

28.5.2020

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 vapaarahoitteen asuntotuotannon kehityksestä koko maassa ja suurimmissa seutukunnissa. Vastaukset eivät kata koko asuntomarkkinaa. Kyselyn ulkopuolella jää 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

Asuntorakentajat varautuvat talouden pudotukseen ja sopeuttavat toimintaansa. Suunnitelmat asuntotuotannosta ovat vähentyneet voimakkaasti tammikuun kyselyyn verrattuna. Myynnissä olevien asuntojen määrä on saatu laskettua hyvin maltilliselle tasolle, ja uusiin asuntoaloituksiin vaadittavat ennakkovaraukset ovat nousseet selvästi. Arvio tämän vuoden asuntoaloituksista on vähentynyt 25 prosenttia koronakriisiä edeltävään aikaan verrattuna. Syynä on etenkin kuluttajakysynnän heikentyminen, sijoittajakysynnän arvioidaan supistuvan vähemmän. Kasvukeskusten osuus asuntotuotannosta kasvaa edelleen.

Isoimmaksi asuntotuotannon käynnistymistä haittaavaksi tekijäksi koettiin kysynnän riittämättömyys. Myös tonttien heikkous tonttien saatavuus ja hinta haittasivat tuotannon käynnistymistä.

Asuntotuotanto putoaa keväästä alkaen alle pitkän aikavälin asuntotarpeen. Rakennusteollisuus RT:n ennusteen mukaan asuntoaloitukset kokonaisuudessaan vähenevät tänä vuonna yhteensä 11 000 asunnolla eli 28 prosentilla vuoteen 2019 verrattuna.

Suunnitelmat vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta

Rakennusteollisuus RT:n jäsenyritysten asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna yhteensä 12 000 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt. Näistä 6 000 on omaa perustajaurakointia eli kuluttajille suunnattuja omistusasuntoja ja noin 6 000 on neuvottelu-urakkakohteita eli vuokra-asuntoja sijoittajille (Taulukko 1). Vuodelle 2020 suunniteltujen asuntoaloitusten määrä väheni toukokuun kyselyssä yli 4 000 asunnolla tammikuun kyselyyn verrattuna. Väheneminen johtuu sekä kuluttajille että sijoittajille suunnattujen kohteiden laskusta. Tammikuun kyselyyn verrattuna kuluttajakohteiden määrä väheni 31 prosenttia ja sijoittajakohteiden määrä 19 prosenttia. Yhteensä pudotusta oli noin 25 prosenttia. (Taulukko 2)

Tuotannon osuus seutukunnittain

Helsingin seudun osuuden arvioidaan nousevan 55 prosenttiin vuonna 2020. Tampereen osuus putoaisi 15 prosenttiin. Turun ja Oulun osuudet pysyvät ennallaan 9 ja 6 prosentissa. Muun Suomen osuuden arvioidaan pienenevän 7 prosenttiin. Kasvukolmion osuus asuntotuotannosta on 79 prosenttia. (kuvio 1)

Myynnissä olevat asunnot

Myynnissä olevien asuntojen määrä laski matalalle tasolle. Uusia asuntoja oli myynnissä 4 866. Valmistuneiden myynnissä olevien asuntojen osuus laski pidemmän aikavälin keskiarvoa matalammalle tasolle 875 kappaleeseen (18 %). (Kuvio 2)

Tuotantoa haittaavat tekijät

Tuotantoa haittaa heikko kysyntä, tonttien saatavuus ja hinta. Myös epävarmuus kysynnän jatkuvuudesta ja kannattavuudesta aiheuttavat huolta. (Kuvio 3)

Toimintaympäristö

Asuntomarkkinoiden yleiskuva on ollut hidastuva, mutta alkuvuosi ennen koronakriisiä oli positiivinen.

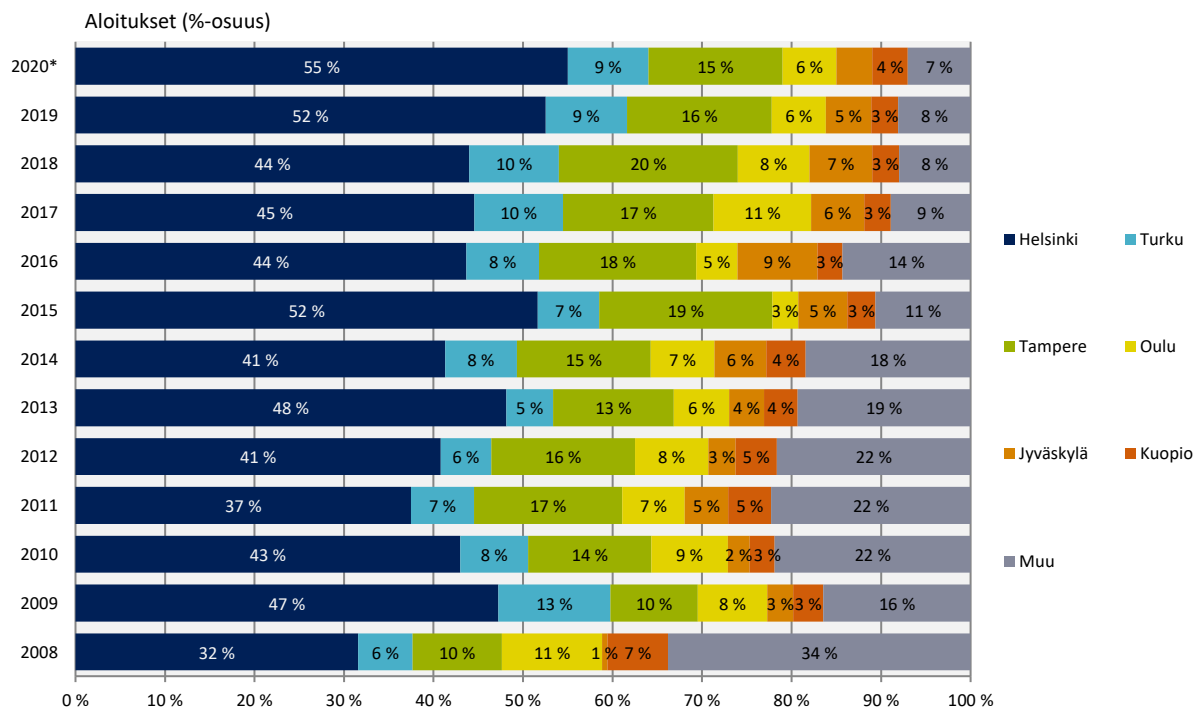
Tilastokeskuksen tilastojen mukaan asuntotuotanto on supistunut viime vuosien huipputasolta. Asunnoille myönnetyt rakennusluvut ovat olleet maltillisessa laskussa vuoden 2018 helmikuusta lähtien. Asuntoaloitukset kääntyivät laskevien lupien perässä alaspäin saman vuoden lokakuussa, mutta kääntyivät vuositasolla uudelleen pieneen kasvuun viime vuoden lopulla. Hyvä kehitys jatkui tämän vuoden ensimmäisellä neljänneksellä, ja aloitusmäärät olivat jopa viime vuosia korkeammalla tasolla. Myös asuntojen hinnat nousivat alkuvuonna. Laskeva lupakehitys ennakoii asuntotuotannon laskua, mutta asuntomarkkinoiden tilanne alkuvuonna ennen koronakriisiä oli vahva.

Koronakriisi heikensi maailmantalouden ja Suomen talouden näkymiä voimakkaasti maaliskuusta lähtien. Elinkeinoelämän Keskusliiton suhdannetiedustelujen ja RT:n koronakyselyiden mukaan kriisi ei ole näkynyt vielä toukokuussa rakennustyömailla. Näkymät ovat kuitenkin synkentyneet nopeasti. Hankkeita siirtyy eteenpäin, ja vaikutukset nähdään työmailla kesän jälkeen. Rakentaminen uhkaa hidastua matalalle tasolle muutamaksi vuodeksi.

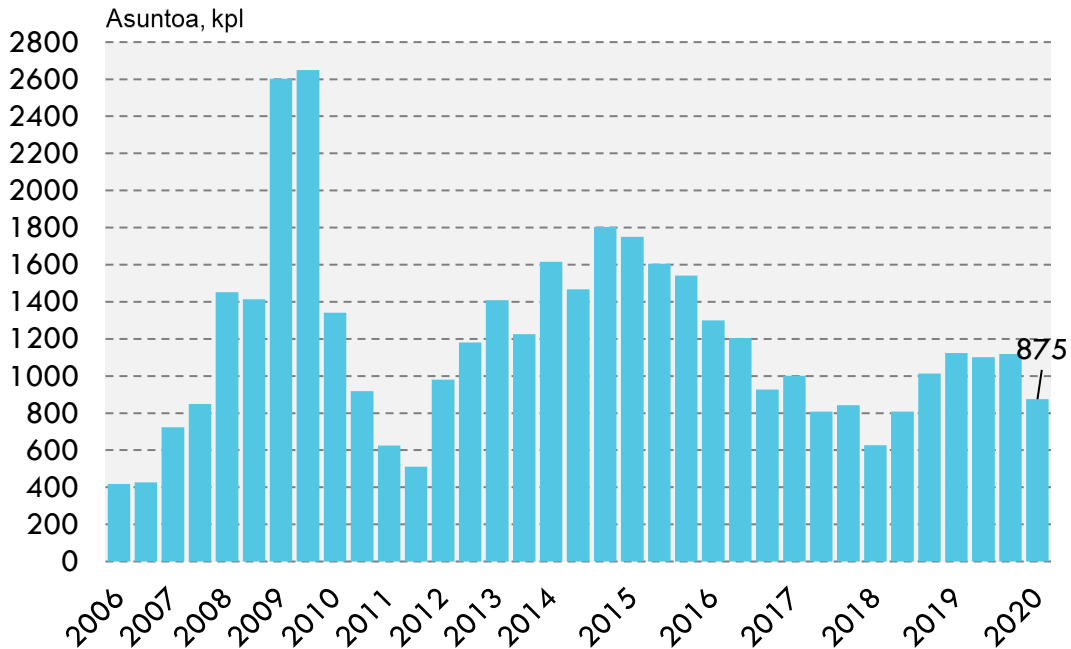
Rakennusteollisuus RT:n ennusteen mukaan asuntoaloitukset vähenevät tänä vuonna 11 000 asunnolla viime vuoteen verrattuna. Lasku jatkuu ensi vuonna selvästi matillisempina vajaalla kahdella tuhannella asunnolla. Pudotus johtuu pääosin vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen aloitusten vähenemisestä. Asuinrakentamisen volyyymi putoaa kuluvana vuonna selvästi. Omakotirakentamisen aloitusten arvioidaan vähenevän tänä vuonna noin 6 000 aloitukseen. Rivitalorakentaminen vähenee selvästi alle 3 000 aloitukseen. Asuntotuotanto supistuu alle pitkäaikaisen asuntotarpeen.

Taulukko 1. Vaparaahoitteiset asuntojen aloitukset 2020 yhteensä

Seutu- kunta	Oma perustajaura- kointi (RS-kohteet)	Vaparaahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet (vuokratalot)	Yhteensä	osuus
Helsinki	3 371	3 216	6 587	55 %
Turku	360	782	1 142	9 %
Tampere	982	768	1 750	15 %
Oulu	366	362	728	6 %
Jyväskylä	383	130	513	4 %
Kuopio	282	183	465	4 %
Muu Suomi	349	518	867	7 %
Yhteensä	6 093	5 959	12 052	100 %

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


Kuvio 2. Valmiit myynnissä olevat asunnot 1.5.2020



Kuvio 3. Tuotantoa haittaavat tekijät

