

Miten pientaloasuminen nousuun Suomessa

Rakennustutkimus RTS Oy

Aarne Jussila / HTT Ry 8.-9.11.2016 syysseminaari

ASUNTOTUOTANTO JA ERITYISESTI KERROSTALORAKENTAMINEN KESKITTYY HELSINGIN SEUDULLE

- Asuntotuotannosta 2011 noin kolmannes tuotettiin Helsingin seudulle (pks + 10 ympäristökuntaa) ja tänä vuonna jo liki puolet.
- VTT:n tekemän asuntotarvelaskelman perusteella puolet tuotannosta myös jatkossa aina vuoteen 2040 asti tehtäisiin tälle alueelle.
- Omakotirakentamiselle ei ole Helsingin seudulla tilaa löytynyt, vaan rakentamisen määrä on laskenut peräti neljänneksellä, samaan aikaan kerrostalotuotanto on kasvanut noin 70 %:lla.

Asuntorakentaminen Helsingin seudulla 2011-2015			
	2011	2015	kasvu 2011 - 2015
31.10.2016	1000 kpl	1000 kpl	%
HELSINGIN SEUTU			
omakotitalot	2 100	1 600	- 23 %
rivitalot	900	1 200	+ 30 %
kerrostalot	6 900	11 700	+ 70 %
Helsingin seutu yhteensä	10 000	14 600	+ 46 %
KOKO MAA YHTEENSÄ	31 600	32 400	+ 3 %

Helsingin seudun osuus koko maan rakentamisesta vuonna 2015 oli noin 45 %.

Helsingin seutu edustaa lähes puolta asuntojen uudisrakentamisesta:

- Varsinkin Helsingissä ja Espoossa asuntorakentaminen on muuttunut täysin tuottajamuotoiseksi kerrostalorakentamiseksi.
- Käytännössä tämä tarkoittaa, että kaupunkipientalorakentamiseen ja kohtuuhintaiseen pientalotonttien tarjontaan ei panosteta lainkaan, vaan kaikki resurssit on ohjattu kerrostalo- ja infrarakentamiseen.
- Aika on ollut otollista kerrostalorakennuttajille, isoille rakentajille ja asuntosijoittajille.
- Esimerkiksi Espoon kaupungin tavoiteohjelmassa 2014 omakotitonttien luovutusmääräksi 2016-2017 suunniteltiin 150 kpl, mutta kolmannes vain toteutui. Kaupunginhallitus vastauksessaan tehtyyn valtuustokysymykseen totesi, että: "kaupungin voimakkaan kasvun tuomien asuntotuotantarpeiden johdosta määrä on kuitenkin kohtalaisella tasolla"
- Vastaavasti Helsingissä tehdään kaupunkipientaloja noin 7 % koko kaupungin asuntotuotannosta, vaikka Helsingin asukkaista noin 45 % haluaisi asua omakotitalossa.

1. Asuntorakentaminen keskittyy

Helsingin seutu	45 %	
Tampere + ympäristökunnat	10 %	
Turku + ympäristökunnat	4 %	
Oulu + ympäristökunnat	5 %	
Lahti + ympäristökunnat	3 %	OK = 3 500 as = 14 %
Kuopio + ympäristökunnat	3 %	RT = 2 500 as = 10 %
Jyväskylä + ympäristökunnat	5 %	KRS = 19 000 as = 76 %
Kasvualueet yhteensä	75 % v. 2015 = 25 000 as = 100 %	
	60 % v. 2011	

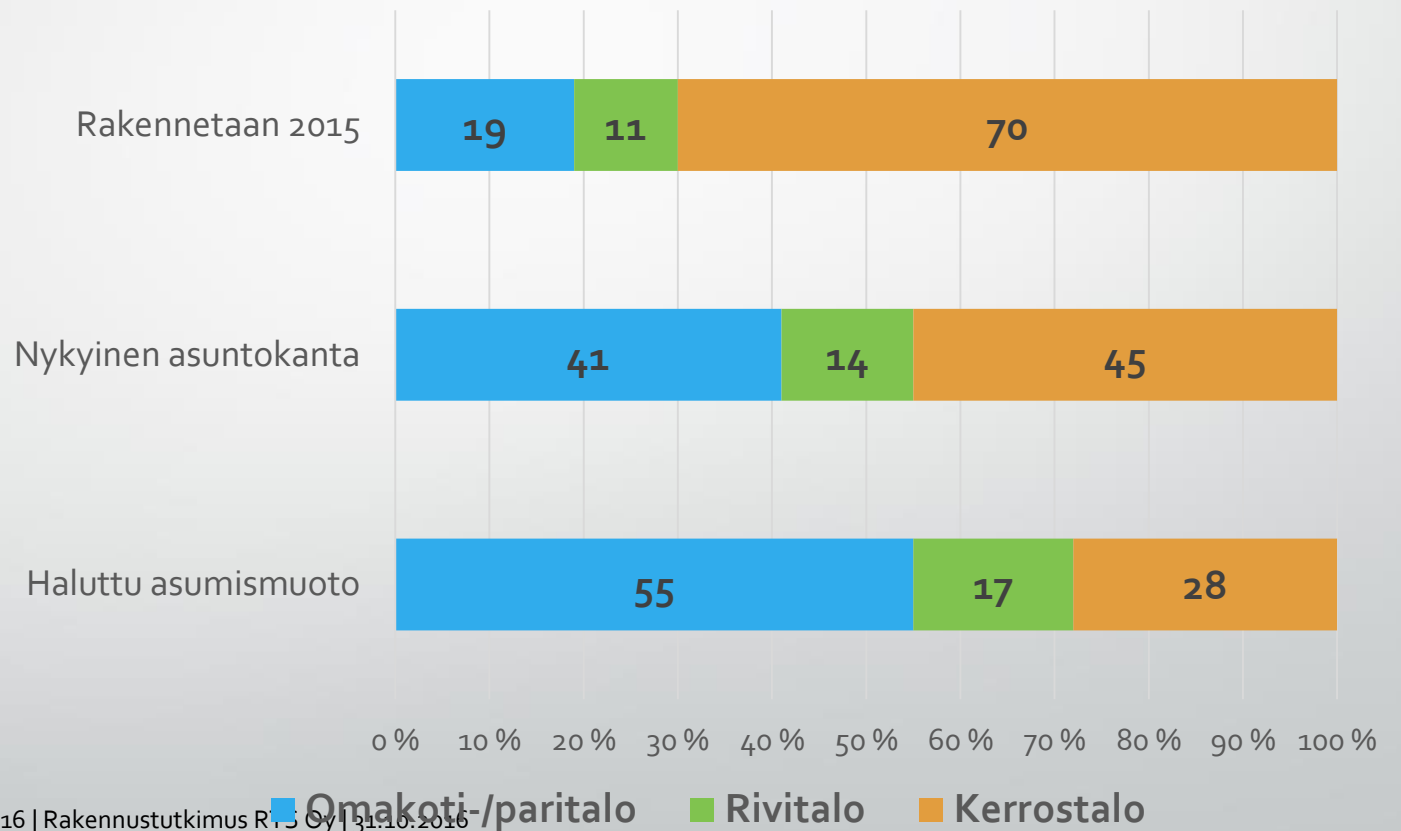
Tässä keskuskaupunkien osuus asuntotuotannosta 85 % eli 9 kaupunkia

→ Pientaloteollisuudenkin tulisi panostaa erityisesti näihin kaupunkeihin/lähiympäristöön.

ASUMISTOIVEET VS RAKENTAMINEN

- Suomi Asuu 2015 – tutkimuksessa kysyttiin; ”Mikä on nykyinen asuntotyyppinne?” sekä ”Minkä tyyppisessä asunnossa haluaisitte asua?”
- Vertailussa rakentamisen jakautuminen samana vuona.

NYKYINEN VS. HALUTTU ASUNTOKANTA 2015 (%)



Omakotirakentaminen on pienessä kasvussa

- Nopeaan omakotirakentamisen kasvuun ei ole mahdollisuuksia, vaikka sitä toivotaan. Tämä johtuu erityisesti siitä, että kuntapäätäjät ja jopa valtiovalta näkevät kerrostalojen olevan oikea asumismuoto tässä tilanteessa.
- Arvellaan jopa, että tekemällä paljon asuntotuotantoa, saadaan tontti- ja asumisen hinta alas.
- Keski-Eurooppa on täynnä hyviä esimerkkejä tiiviisti toteutetuista pientalokaupungeista, joissa toki on kerrostaloja, mutta välittömästi keskustasta alkaen on tiheäkaavainen pientalotyyppinen asuminen pääosassa. Näin sen kuuluisi olla Suomessakin mutta meillä ei ole yhtään esimerkillistä kaupunkia, jossa palvelut olisivat myös pientaloasuntojen lähellä.

2. Pientalorakentajatkin pyrkivät kasvualuekaupunkeihin

18 suurinta pientalokaupunkia tekee puolet kaikista pientaloista (eli v. 2015 5 000 kpl omakoti + rivitaloasuntoja). Espoo 8,4 %, Helsinki 5,9 %, Oulu 5,8 %, Vantaa 4,7 %, Turku 2,5 %, Joensuu 2,5 %, Kuopio 2,3 %, Jyväskylä 2,2 %, Seinäjoki 2,2 %, Järvenpää 2,0 %, Lempäälä 1,9 %, Kokkola 1,7 %, Rovaniemi 1,6 %, Ylöjärvi 1,5 %, Kangasala 1,5 %, Tampere 1,5 %, Vaasa 1,5 %, Pori 1,5 % (1 % = noin 100 asuntoa).

Pientalovastaisimmat kunnat eli pientalojen osuus alle 20 %: Tre 7 %, Hki 11 %, Raisio 12 %, Lahti 13 %, Jyväskylä 13 %, Vantaa 15 %, Lappeenranta 17 %, Järvenpää 19 %, Kerava 19 %, Espoo 21 %.

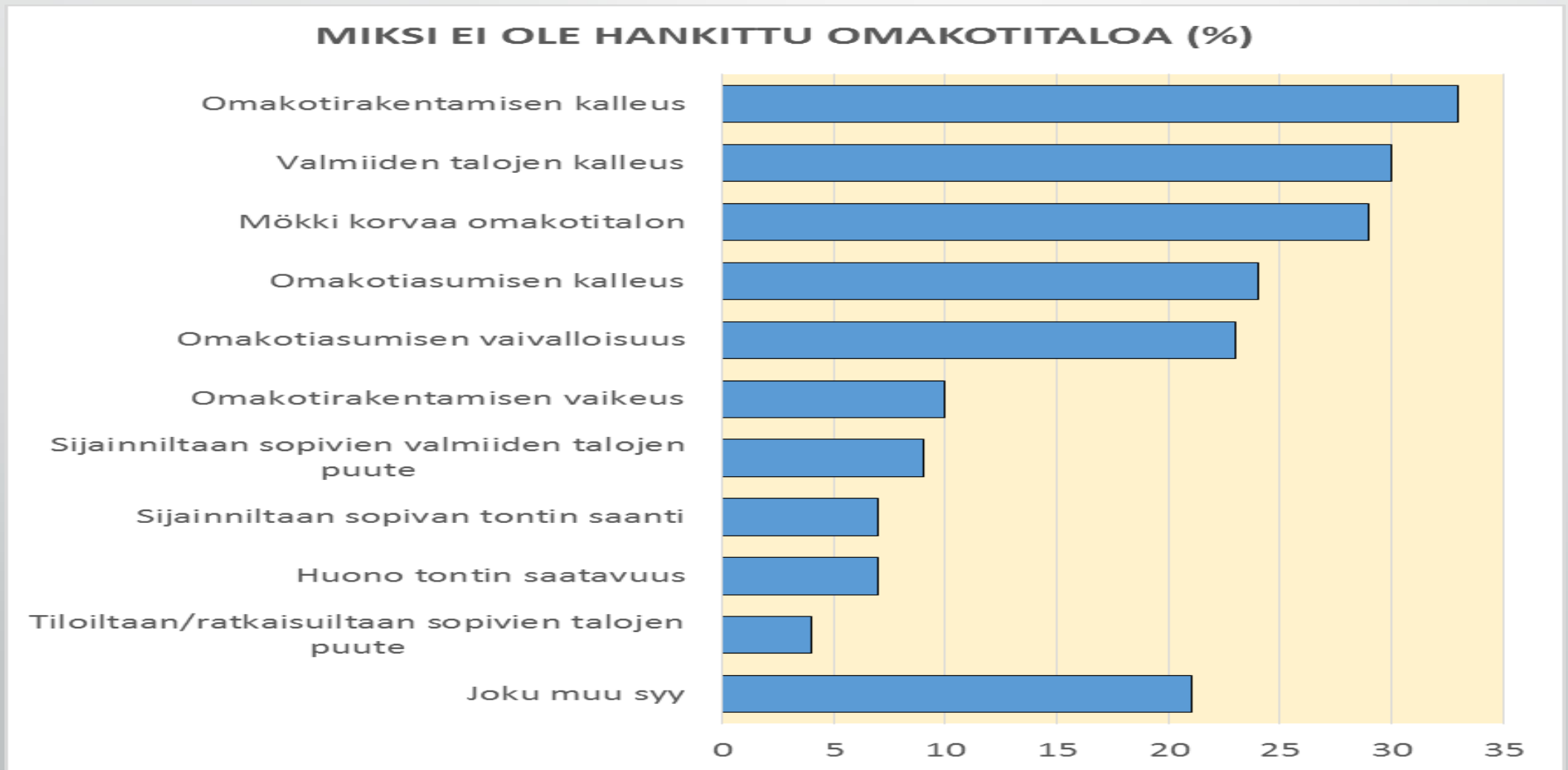
Pientalomyönteisiä esimerkkikuntia = Ylöjärvi, Lempäälä, Kempele, Kangasala, Mustasaari, Muurame, Laukaa. Näissä pientalojen osuus 70 – 100 % rakentamisesta.

→ Pientaloalan tulisi vaikuttaa erityisesti näissä kunnissa.

Avaimet käteen on tulevaisuutta

- Omakotialoitusten määrä tänä vuonna on koko vuoden näyttänyt nousevan noin 7000:n tasolle ja hyvin lähelle sitä myös päästään. Vastaavasti talopakettien määrä on liki 5000 kpl.
- Ensi vuodesta on vaikea sanoa, mutta mikäli kehitys on jatkuvaa, päästäneen nykytahdilla noin 7500 omakotialoitukseen ja 4000 rivitaloasuntoaloitukseen.
- Merkille pantavaa omakotirakentamisessa on muuttovalmiiden ja aivan valmiiden asuntojen suosio. Tänä vuonna näiden osuus ylittää jo 50%:n rajan.
- Lisäksi on huomattava, että kaikki rivitaloasunnot tehdään avaimet käteen –periaatteella. Näin ollen kaikista pientaloasunnoista jo liki 70 % on avaimet käteen –tuotantoa.
- Omatoimisuus laskee edelleen sekä omatoimisessa paikalla-/talopakettirakentamisessa että muuttovalmISRakentamisessa.
- Erityisesti hirsitalon tekijät voisivat hyvinkin tuplata liikevaihtonsa ja lisätä kannattavuutta panostamalla valmiusasteeseen.

Suomi Asuu 2015 –tutkimuksessa kysyttiin; ”(Jos ei omakotitalo) Miksi ette ole hankkineet omakotitaloa?”. Rivi- ja kerrostaloasukkaat kertoivat:



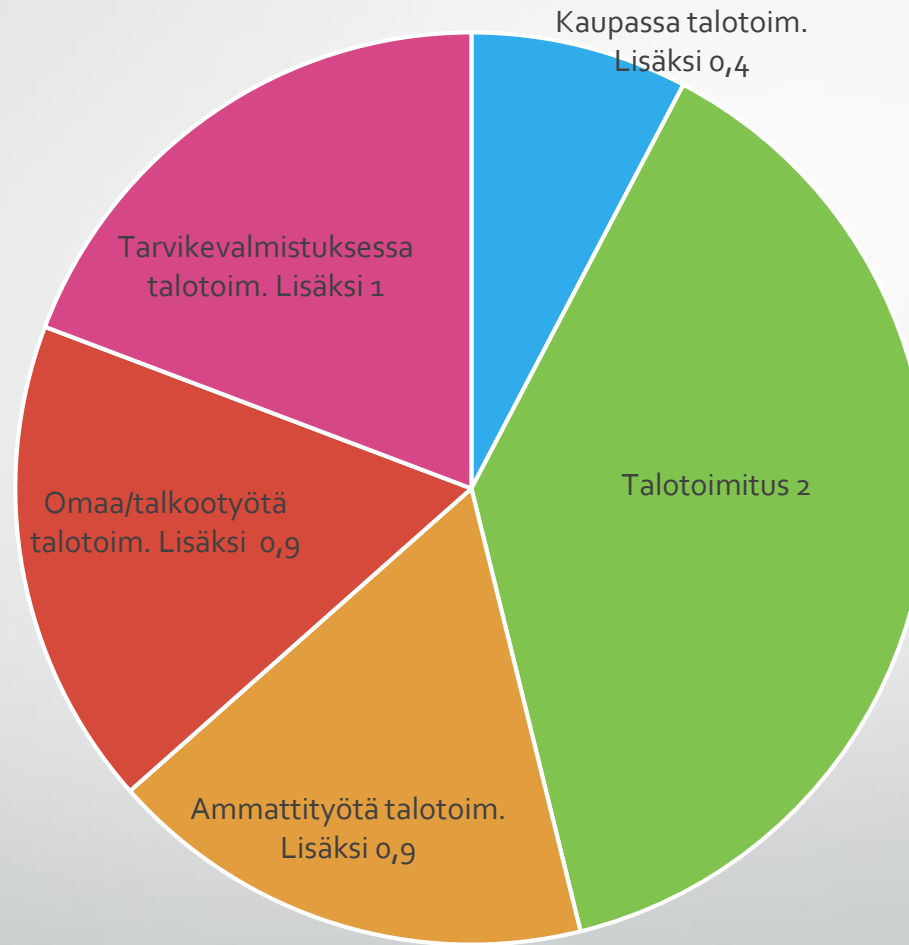
Väärä mielikuva kustannuksista eli kokemus nykyajan pientalosta puuttuu.

Lisää omakotitontteja

Suomi Asuu 2015 –tutkimuksessa kysyttiin; "Oletteko samaa mieltä seuraavista asumiseen ja päätöksentekoon liittyvistä väittämistä?"

SAMAA MIELTÄ VÄITTÄMISTÄ 2015				
	ASUNTOKANTA			
	KAIKKI	KERROS- TALO	RIVI- TALO	OK- TALO
VASTAAJAMÄÄRÄ	1829	322	235	1235
	%	%	%	%
PAIKKAKUNNALLAMME KAAVOITETAAN LIIAN VÄHÄN OMAKOTITONTTEJA	26	23*	31*	28
PAIKKAKUNNALLAMME OMAKOTITONTIT SIJOITETAAN LIIAN KAUAS KESKUSTOISTA	19	18	26*	17
OMAKOTITONTIN SAANTI PALVELUJEN LÄHELTÄ ON VAIKEAA	44	42	57*	43

OMAKOTIHANKKEEN TYÖLLISTÄMISVAIKUTUKSET 2015, YHTEENSÄ 5,2 HENKILÖÄ

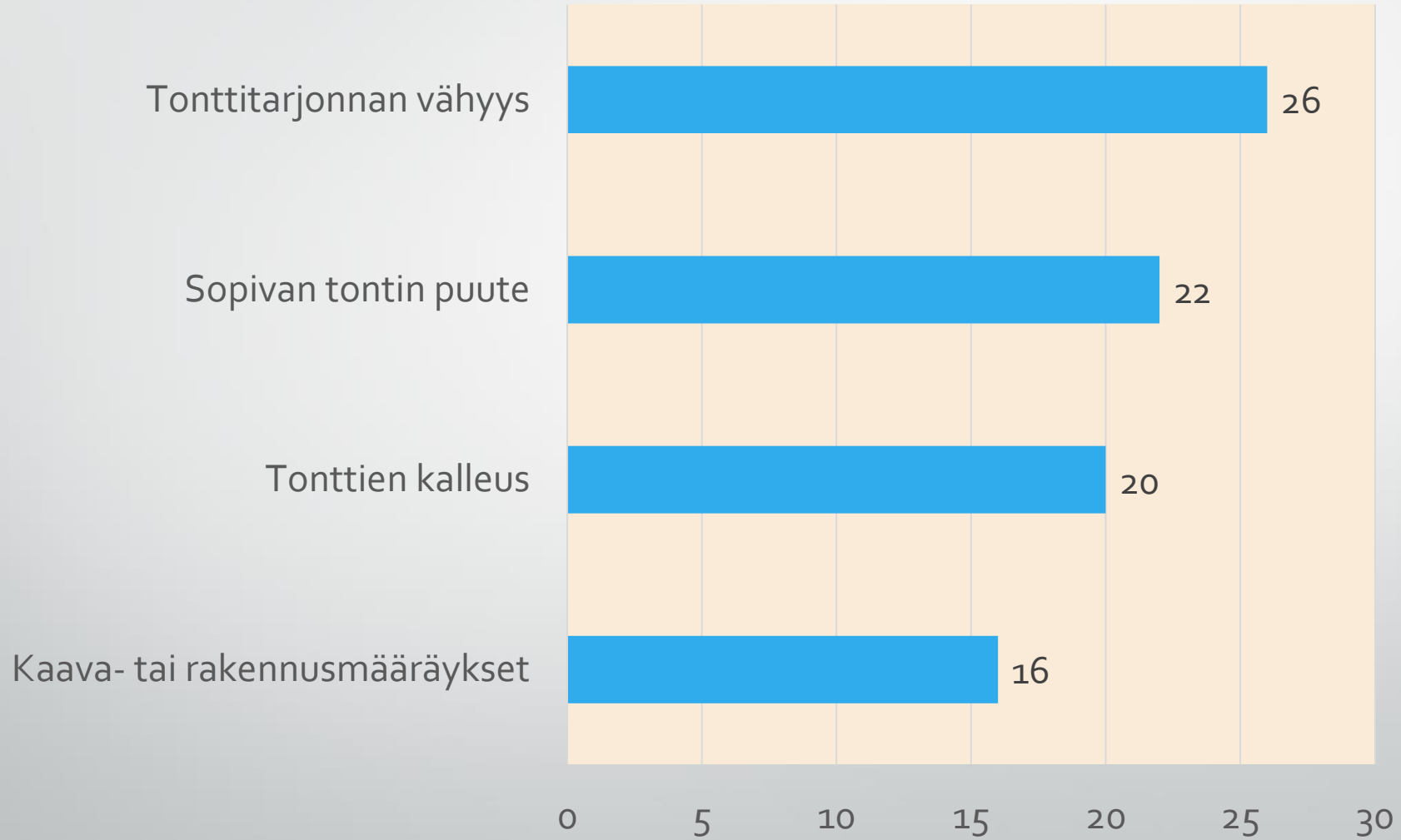


Omakotirakentaja tuo hyvinvointia itselleen ja muille

10 syytä muuttaa omakotitaloon:

1. Oma koti on omassa omistuksessa
2. Omakotiasuminen on edullisin asuntotyyppi hankkia
3. Omakotiasunto on edullisin asumismuoto asua
4. Omakotitalo on laadultaan ja varusteiltaan paras
5. Omakotitaloon ollaan tyytyväisiä
6. Omakotitaloissa on oma rauha ja valta
7. Omakotitalossa viihdytään parhaiten
8. Omakotitalo on halutuin asumismuoto
9. Omakotirakentaja on yrittäjä työllistäen 5 hlöä vuodeksi
10. Omakotirakentaja maksaa paljon veroja

Mitä vaikeuksia omakotitontin hankkimisessa



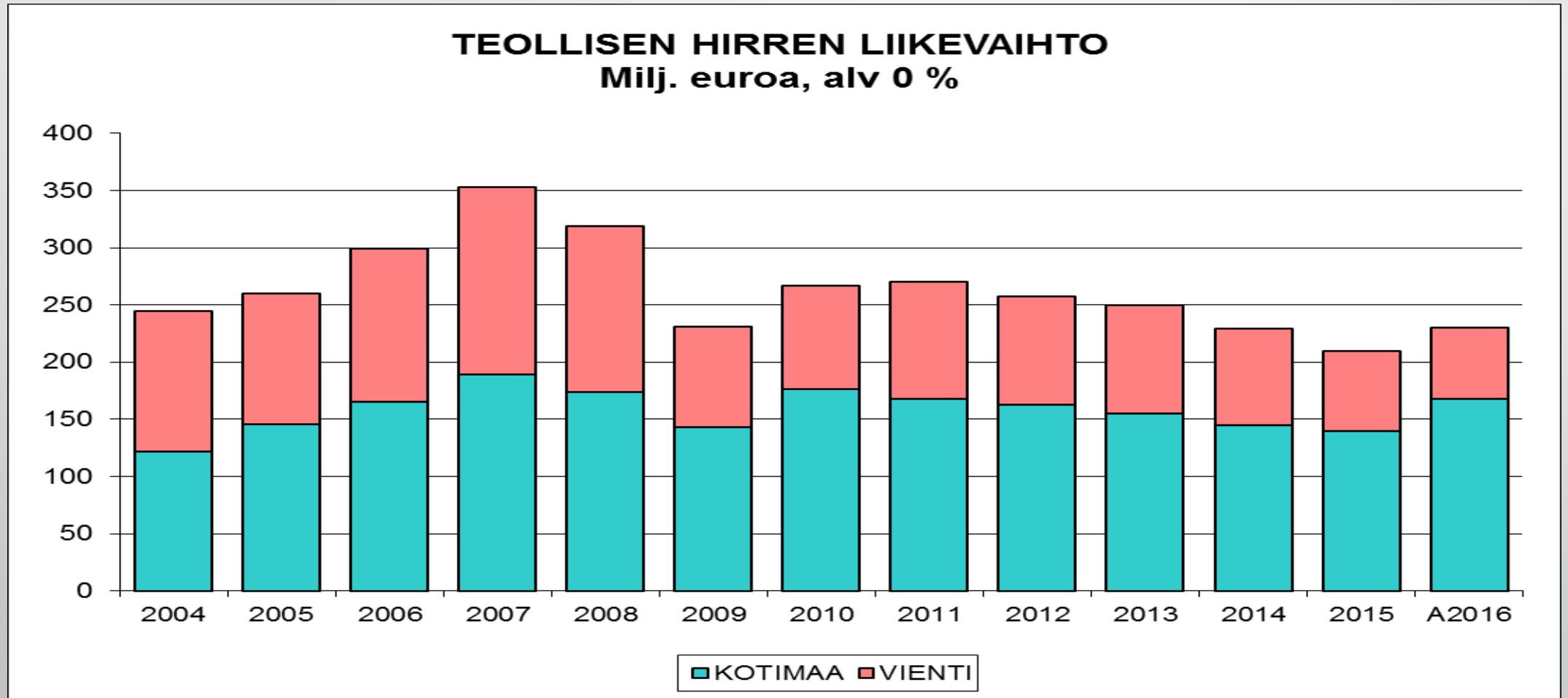
PIHARAKENTAMINEN

- Kaikkiaan meillä tehdään noin 50 000 uutta pientä rakennusta ensi vuonna ja meillä on näitä noin 2,6 miljoonaa. Rakentaminen on siis keskimäärin noin 2 % kannasta. Lisäksi tehdään katoksia noin 25 000 kpl / vuosi.
- Lisäksi meillä on ja rakennetaan leikkimökkejä, huusseja ja terasseja rakennuksiin kiinni yms. (patioita/terasseja n. 60 000). Pienten rakennusten vapautuessa rakennettavaksi ilman varsinaista rakennuslupaa, niitä myös tehdään lisää.

	MEILLÄ ON N.	UUSIA 2017 TEHDÄÄN N.	% / KANTA
Omakotitaloja	n. 1 milj.	7.500 kpl	0,8 %
Loma-asuntoja	n. 0,7 milj.	3.500 kpl	0,5 %
Saunarakennuksia	n. 0,6 milj.	6.000 kpl	1 %
Piharakennuksia:	n. 2 milj.	44.000 kpl	2 %
- talousrak/varasto	1 milj.	20.000 kpl	2 %
- Autotalleja	0,5 milj.	9.000 kpl	2 %
- aittoja/vierasmökkejä yms.	0,5 milj.	15.000 kpl	3 %
Pihakatoksia = kesäkeittiöt, autokatokset, huvimajat/grillikatokset ja roskakatokset	2,6 milj.	25 000 kpl	4 %

Suc

Teollisen hirren myynnin kehitys



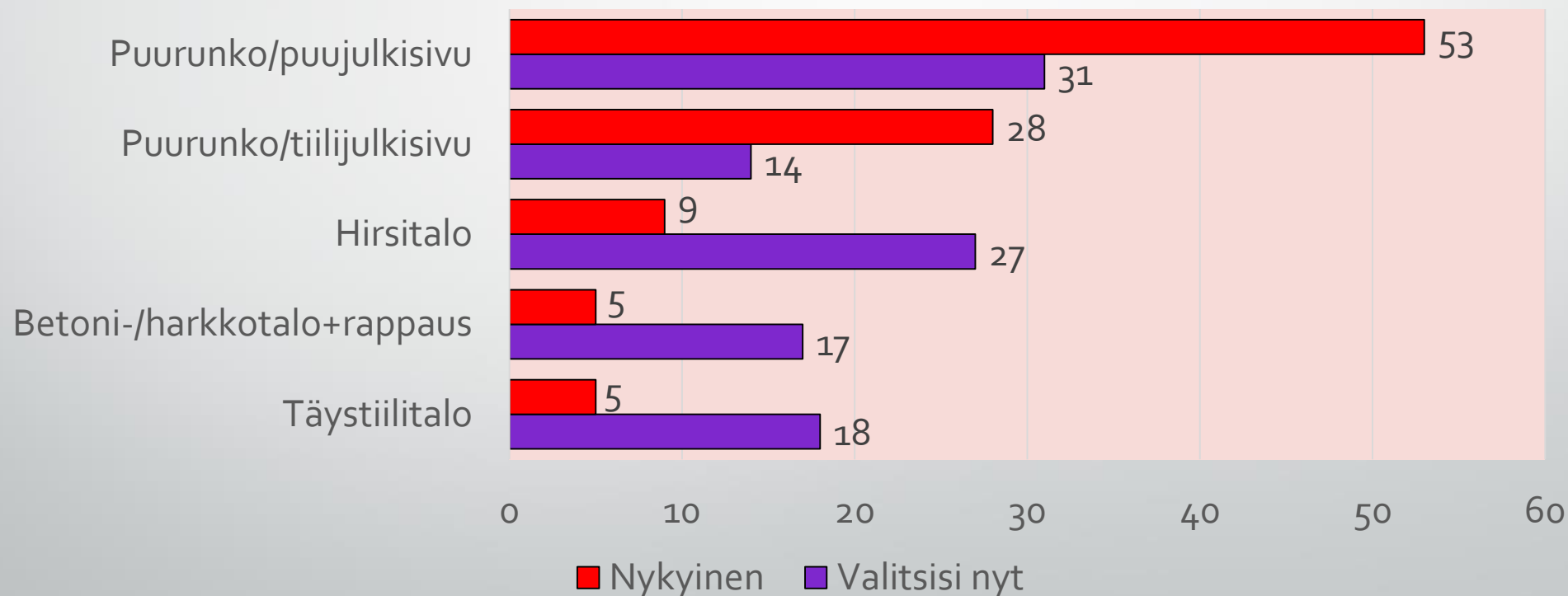
1.11.2016 tilauskanta tulevalle vuodelle (2017) edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna oli euroissa: mökit ja saunat +10 %, omakotitalot -7 %, projektit ±0 %, kotimaa yhteensä +1 %, vienti -18 %, kaikki yhteensä -3 %.

Lisää hirsitaloja

Nykyinen ulkoseinä ja mikä nyt valittaisiin

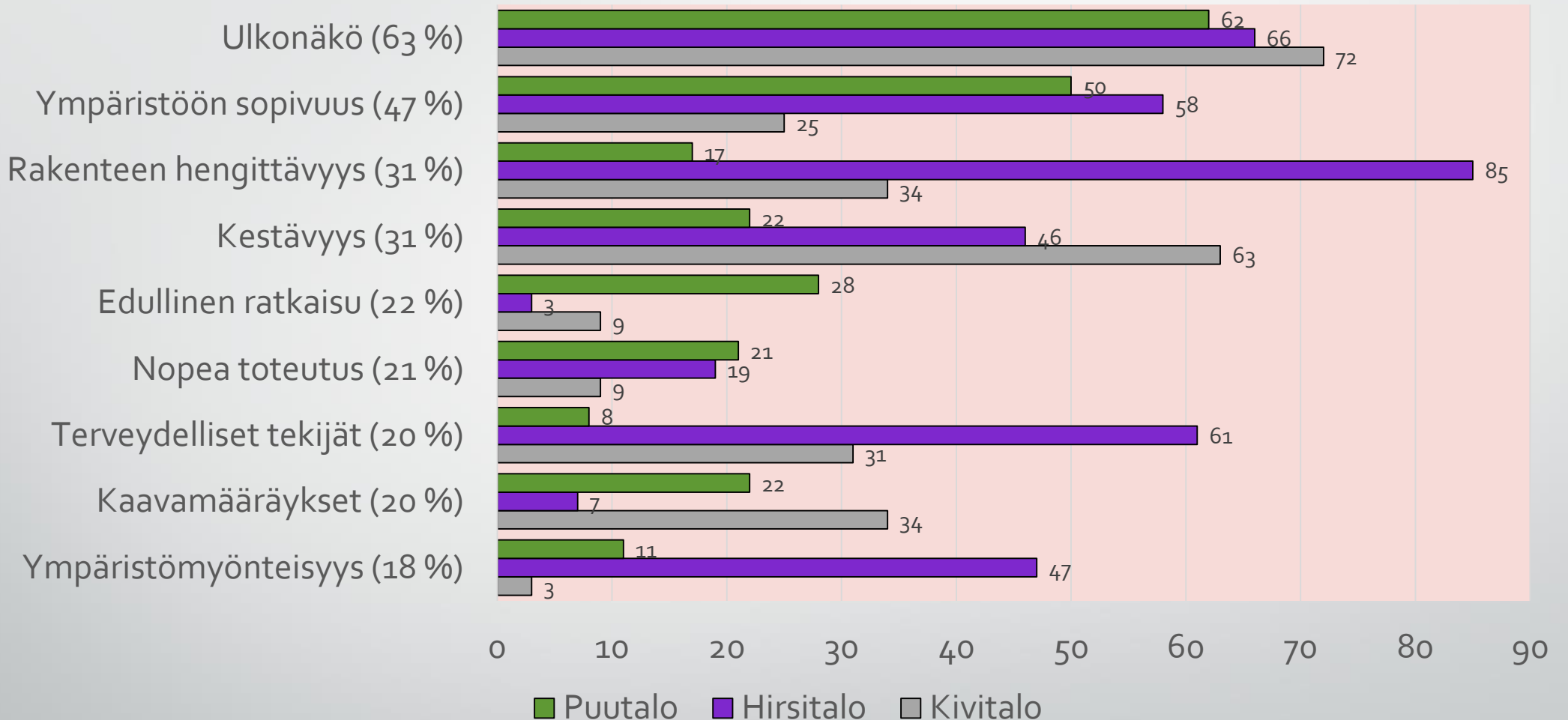
Suomi Asuu 2015 –tutkimuksessa kysyttiin; "Mikä on asuintalonne pääasiallinen ulkoseinämateriaali?". "Jos nyt päättäisitte, minkälaisen valitsisitte?"

MINKÄ ULKOSEINÄRATKAISUN NYT VALITSISI,
OMAKOTIKANTA 2015 (%)



Eli halua hirsitaloihin on ja siihen löytyy vahvat perusteet

RUNKORATKAISUN VALINTAPERUSTEET OMAKOTITALOISSA 2015 (Suluissa kaikkien keskiarvo)



Nykyajan hirsitalo on jopa edelläkävijätuote. Esteettisyys, ekologisuus, energiatehokkuus ja oikeasti myös edullisuus on hyvin perusteltavissa. Hirsitalopakettien keskihinta 2015 oli 105 teuroa (165 m²), kun aivan valimiin asunnon hinta on 2 000 euroa/nettom² eli kolminkertainen pakettihintaan verrattuna.

Mistä lisää pientaloja

Kuntakohtaisia toimia yhdessä ja erikseen = tiedotus, erilaiset yhteistyöprojektit, asukaslähtöinen aluerakentaminen, lisää rakentamisoikeutta/tehokkuusluvun nostamistavoitteet, pientalokaupungin/-osan rakentaminen esimerkiksi Valkeakosken pientalomessut, lupabyrokratian purkaminen, kaavoitukseen vaikuttaminen, valikoimalla tärkeitä kuntia/kaupunkeja yhteistyöhön puoliyhteistyö puu- ja kivitalotoimittajien kanssa, projektit kumppanuusjäsenten kanssa yms.

- Talopaketista pakettitaloksi
- Uudenlaisia rahoitusmalleja käyttöön
- Väärien mielikuvien oikaisua esimerkiksi hirsitalon rakentamiskustannuksista ja asumiskuluista
- Pientaloalueet lähelle ydinkeskustaa palvelujen äärelle
- Rakentaja on työllistävä yrittäjä ja hyvä veronmaksaja –viestiä näkyviin
- Kuntapäätäjiin vaikuttaminen mieluummin ennen vaaleja
- Piharakentamisen edistäminen
- Tärkeitten ominaisuuksien todistelu yhdessä ja erikseen niin, että tosissaan ollaan edelläkävijä → Hirsitalon parhaat puolet.