

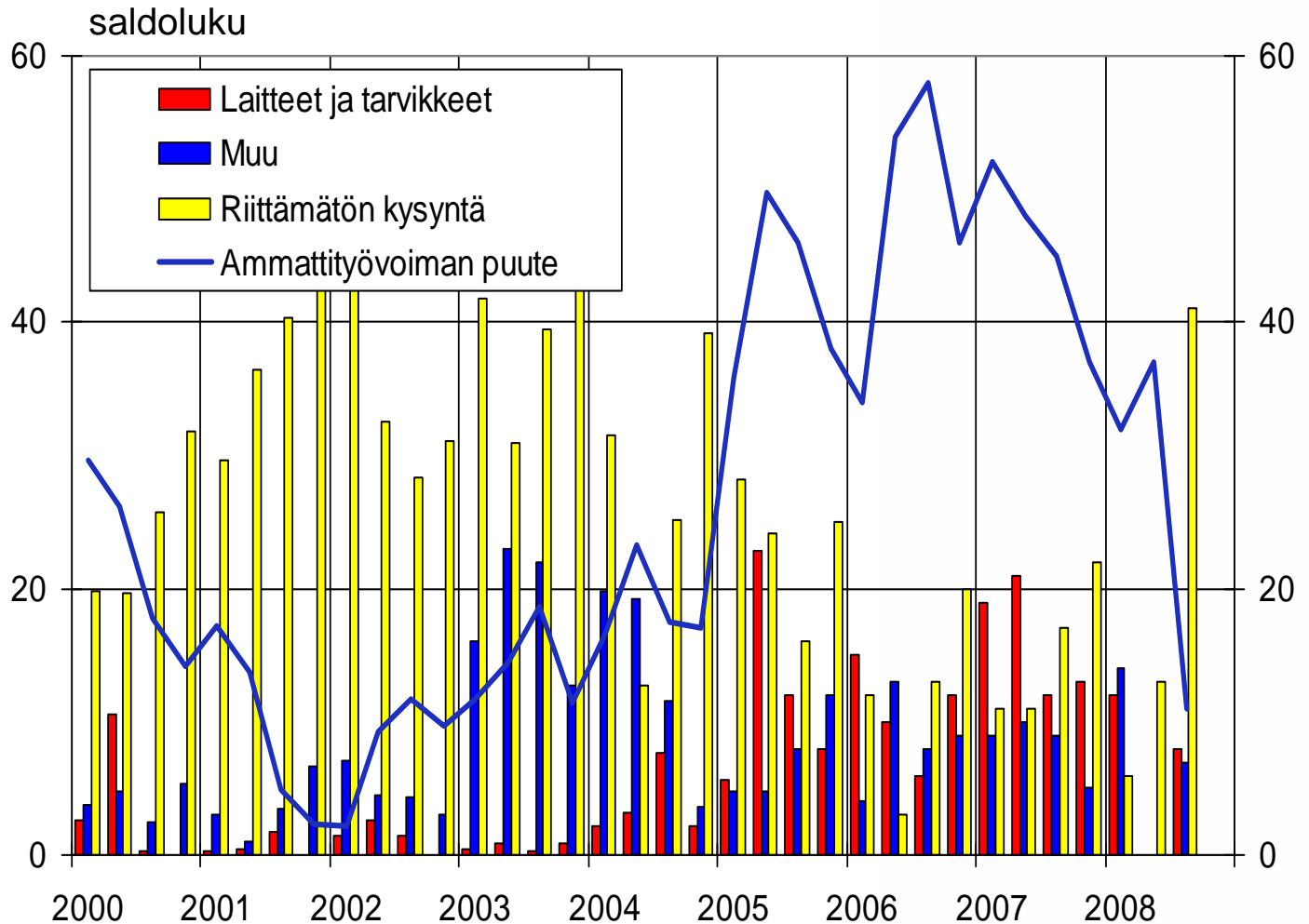
Asumisen näkymät Helsingin seudulla tulevalla valtuustokaudella

Kommenttipuheenvuoro

Jukka Terhonen
Rak tsto Palmberg Oy
TRT asuntotuotantoryhmä

EK:n suhdannebarometri, rakennusteollisuus

Tuotannon kasvun esteet



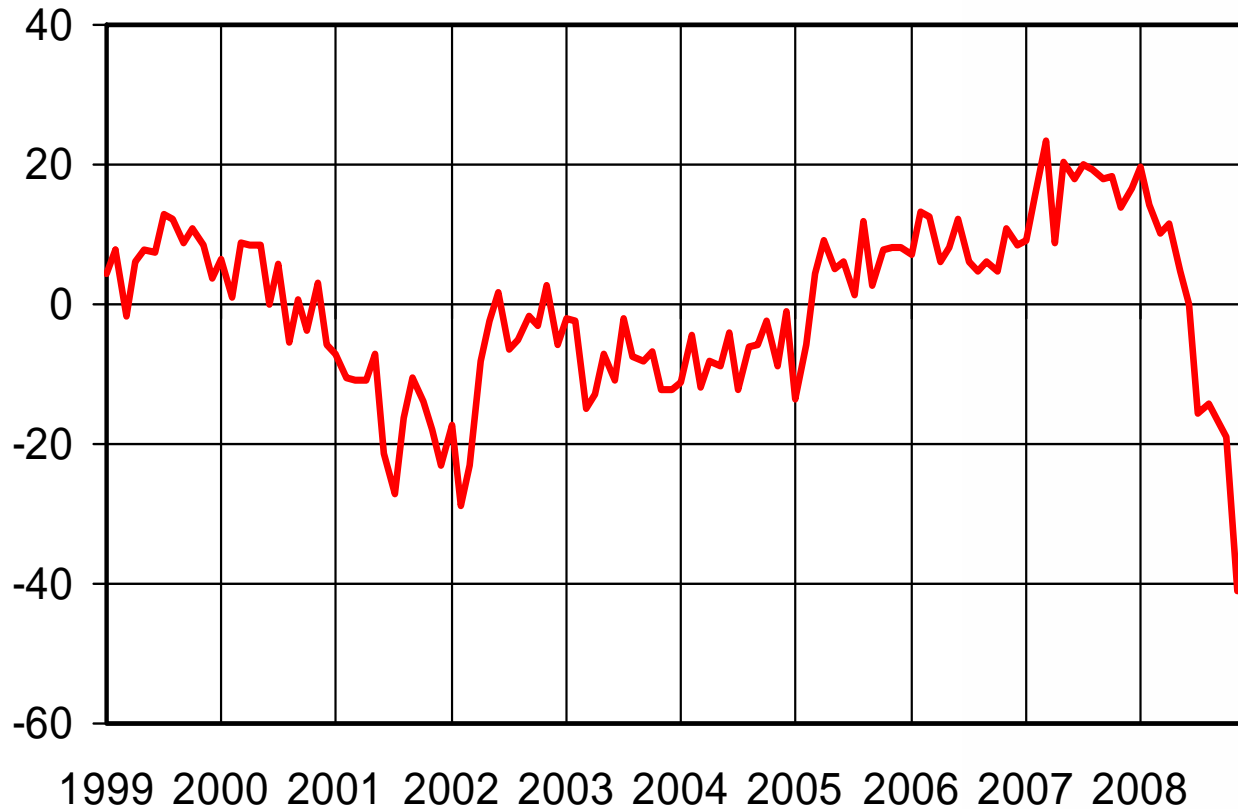
Lähde: EK

17.11.2008

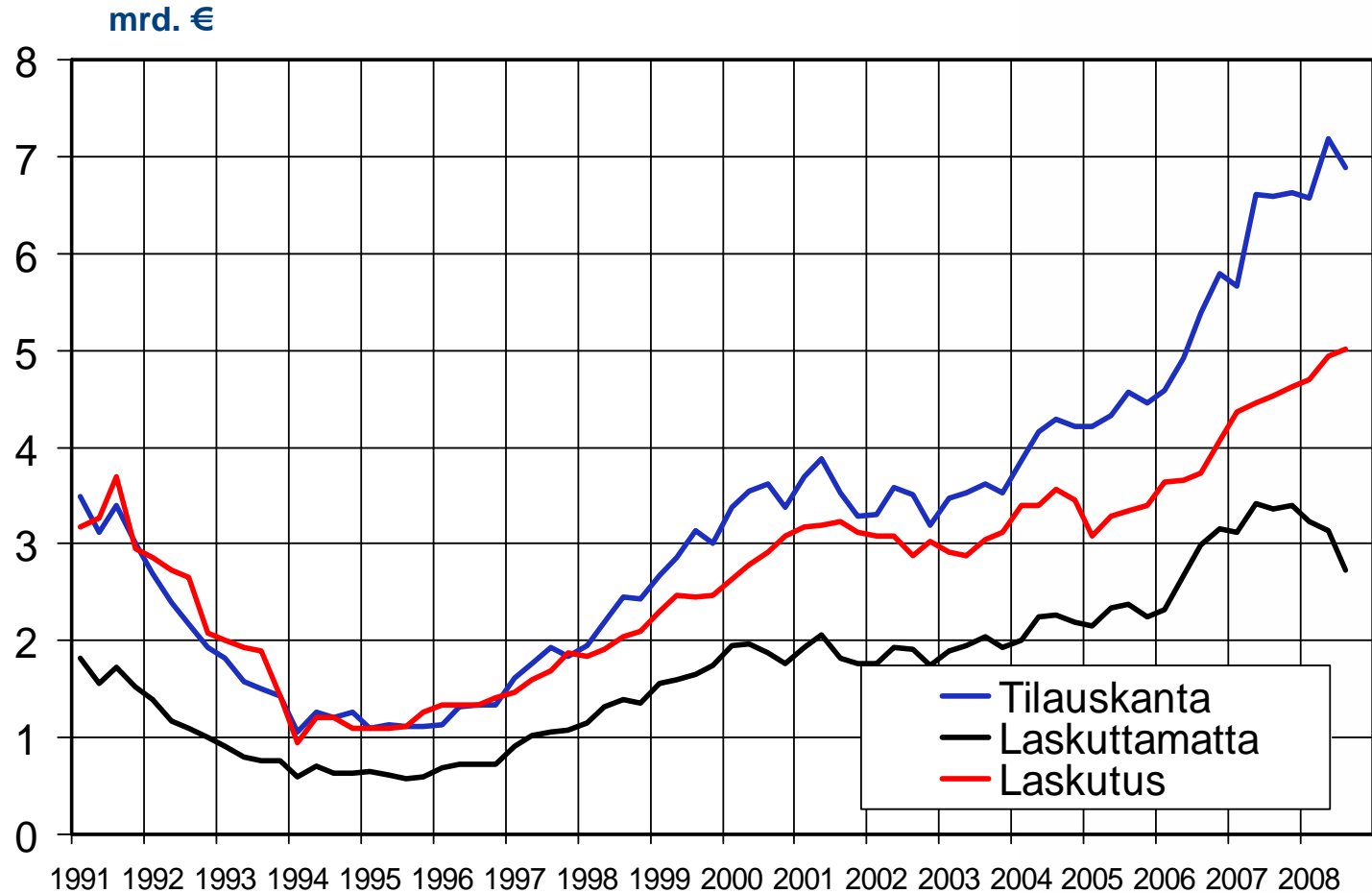
ARY 9.12.2008

Rakentamisen luottamusindikaattori

saldo



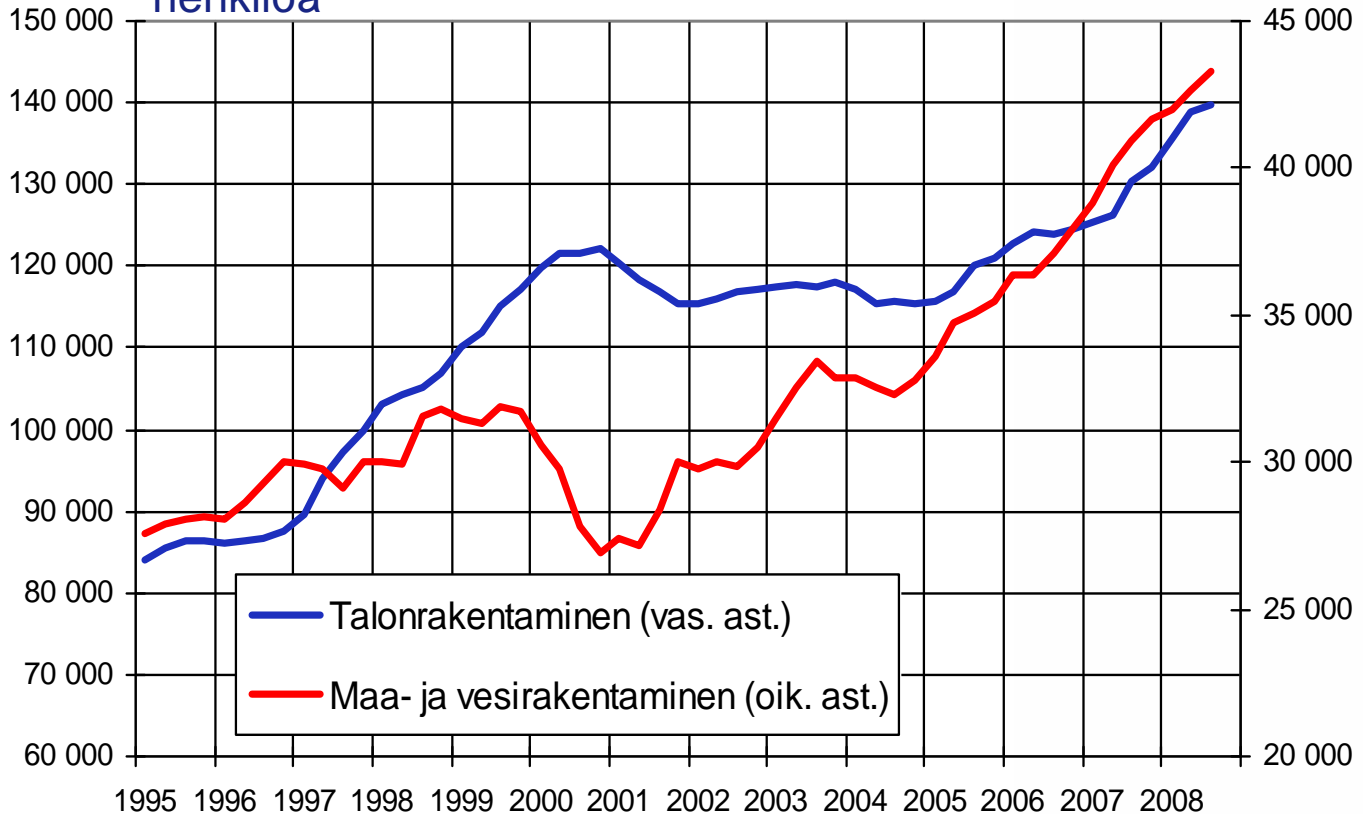
Rakennusliikkeiden kotimainen tilauskanta



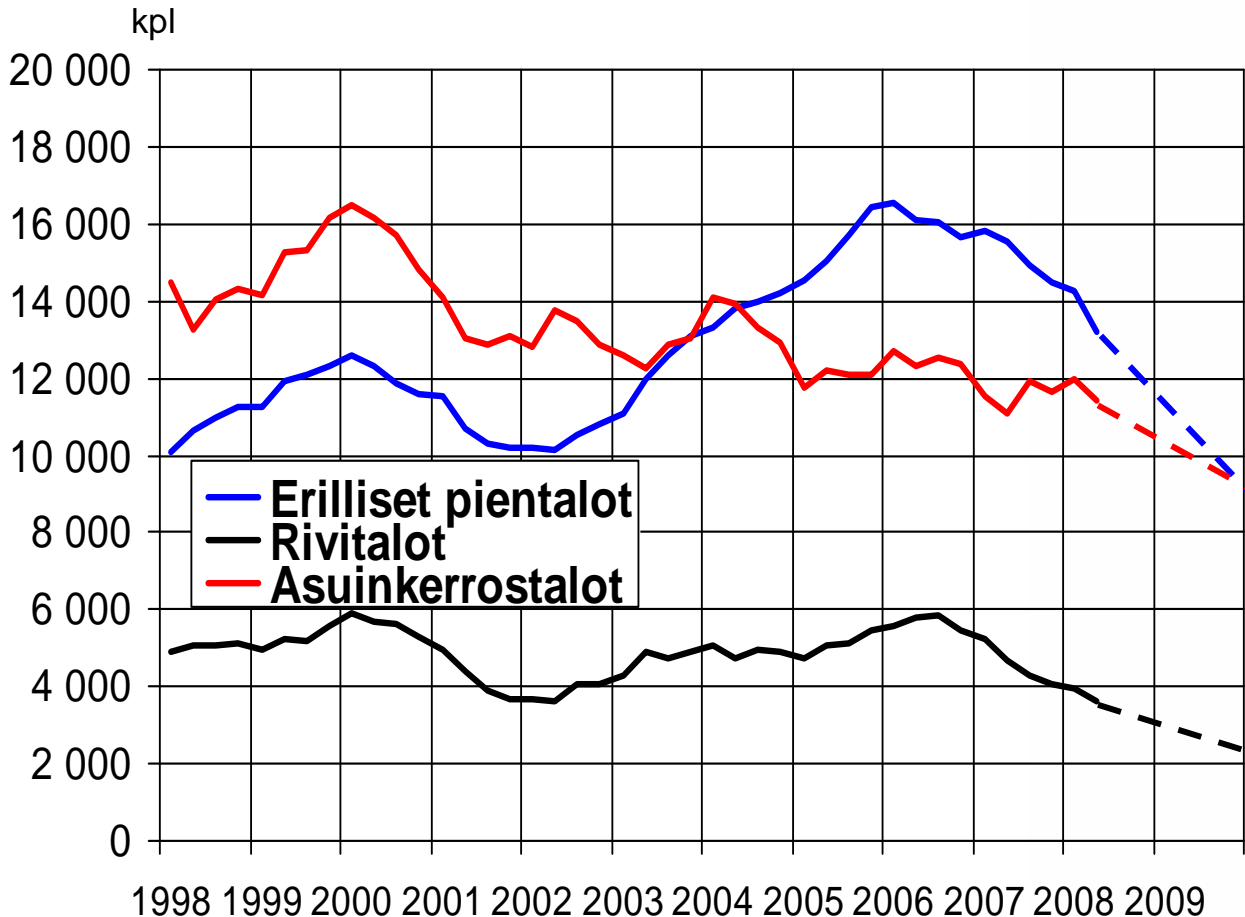
Rakentamisen työllisyys

4 neljänneksen liukuva summa

henkilöä

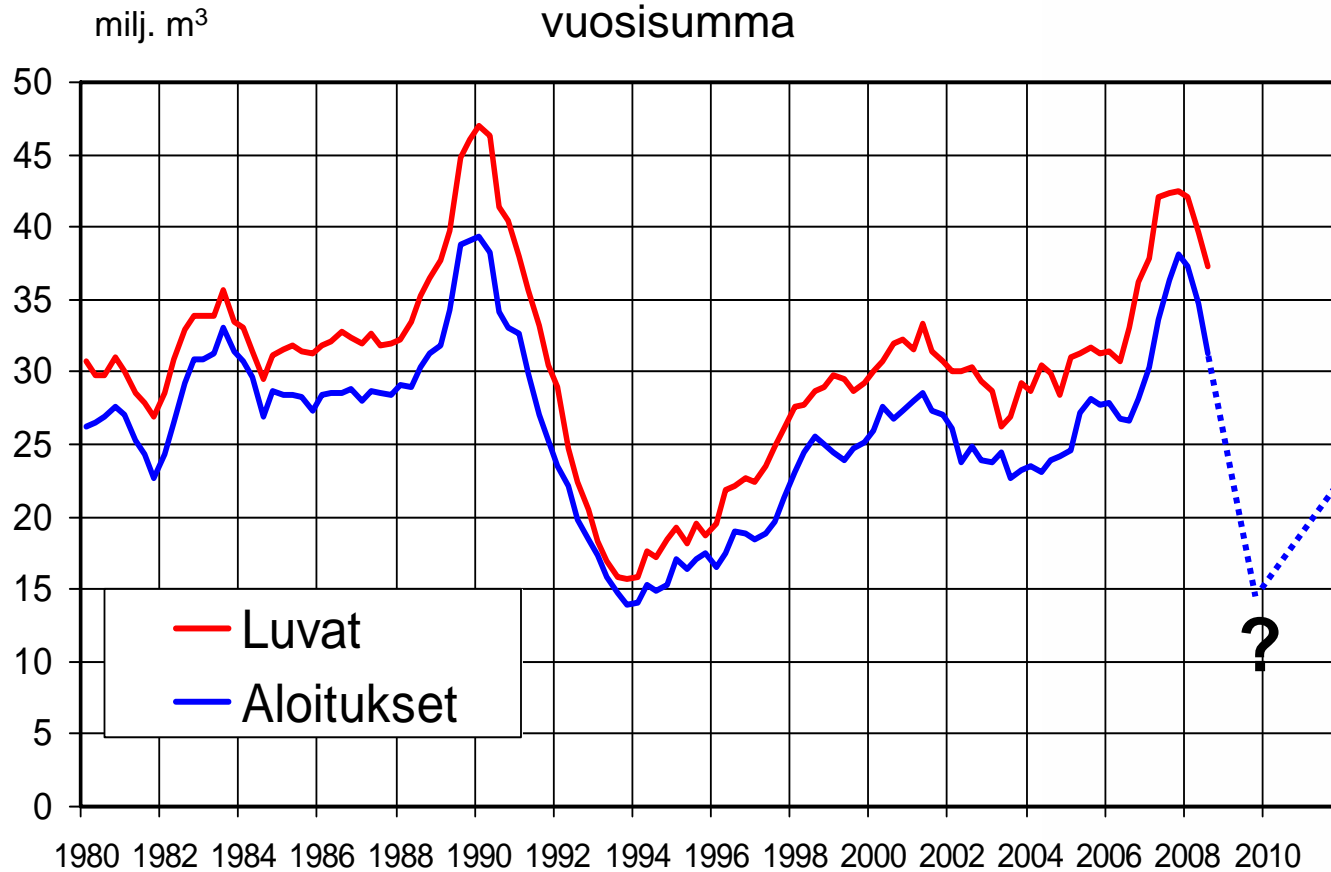


Asuntoaloitukset, vuosisumma



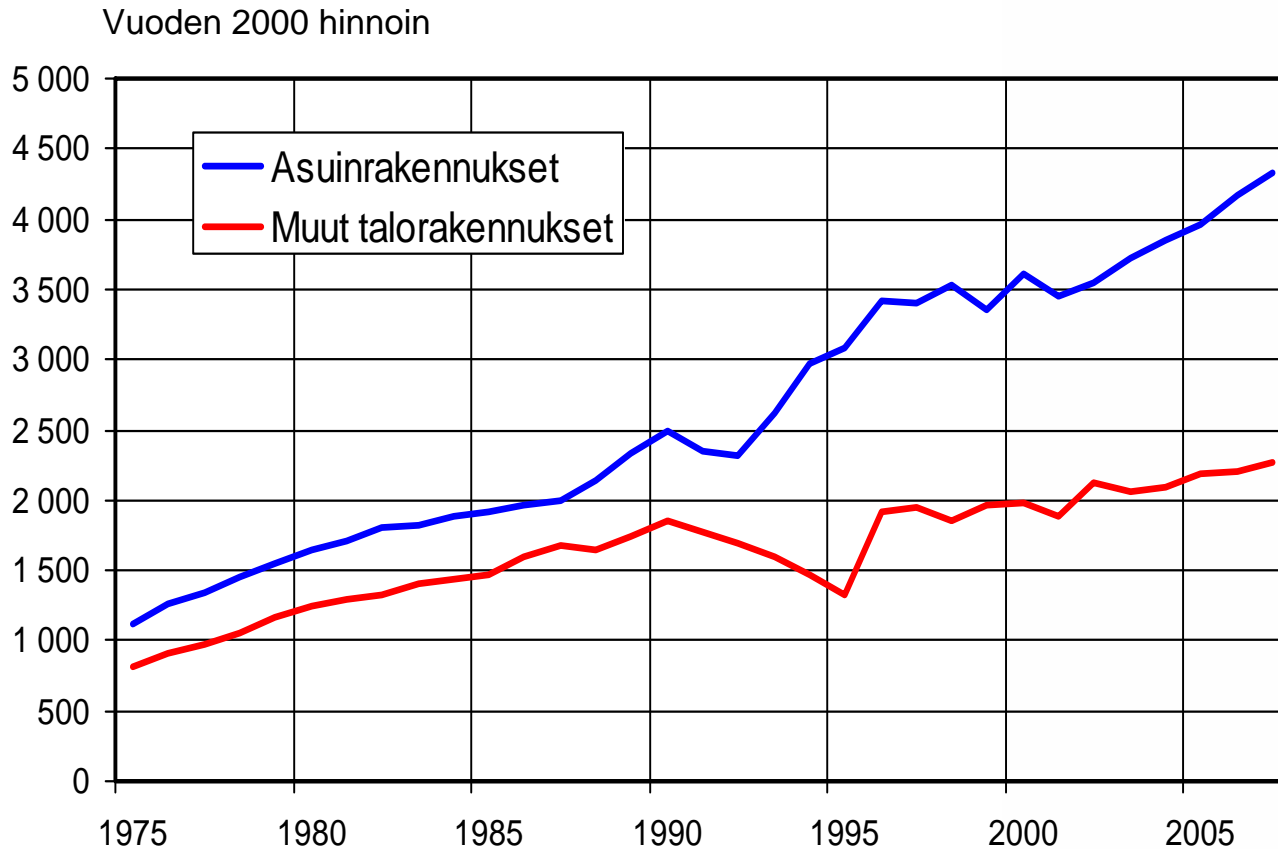
Lähde: Tilastokeskus, RT

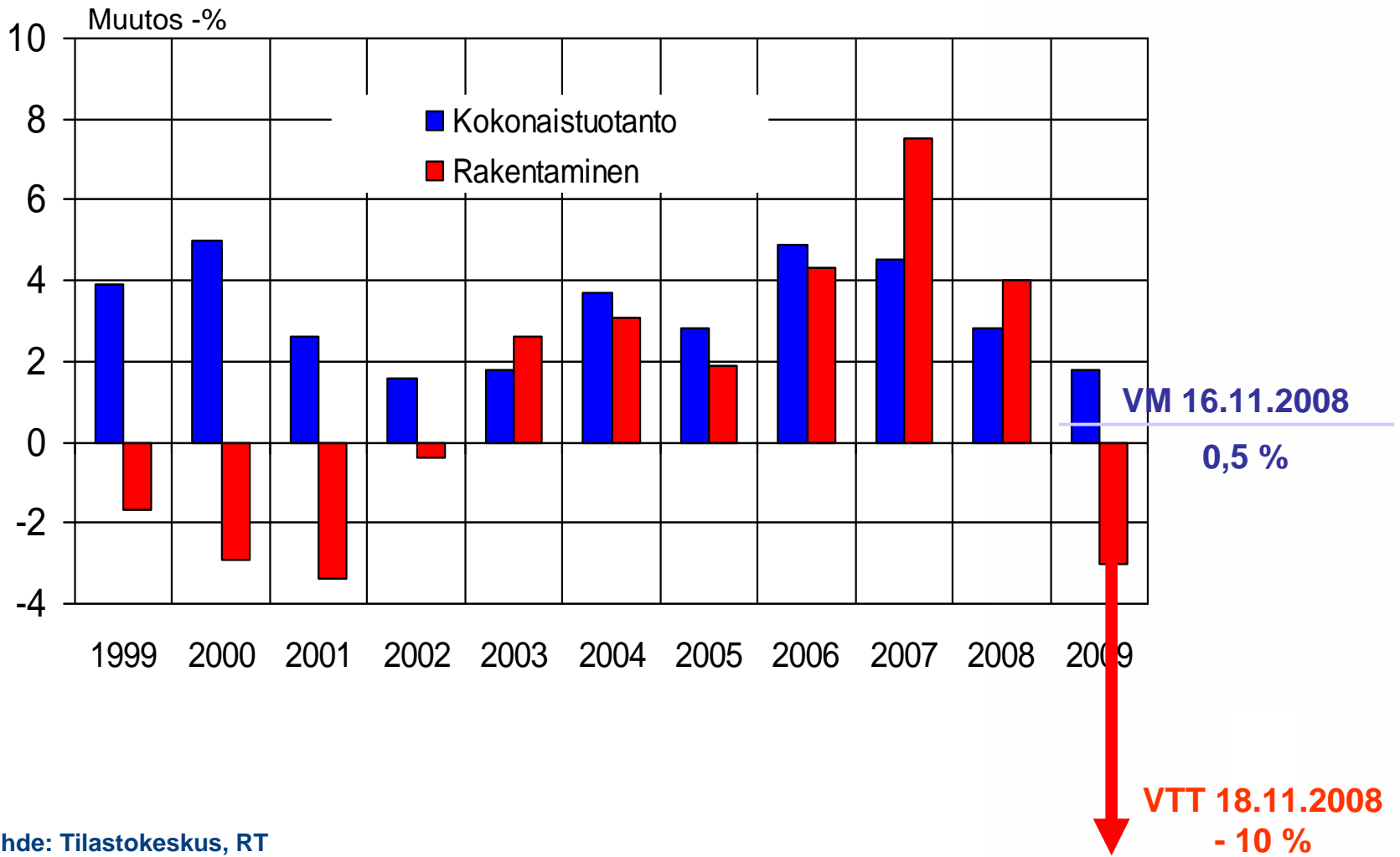
Muut talorakennukset



Lähde: Tilastokeskus, RT

Korjausrakentamisen määrän kehitys





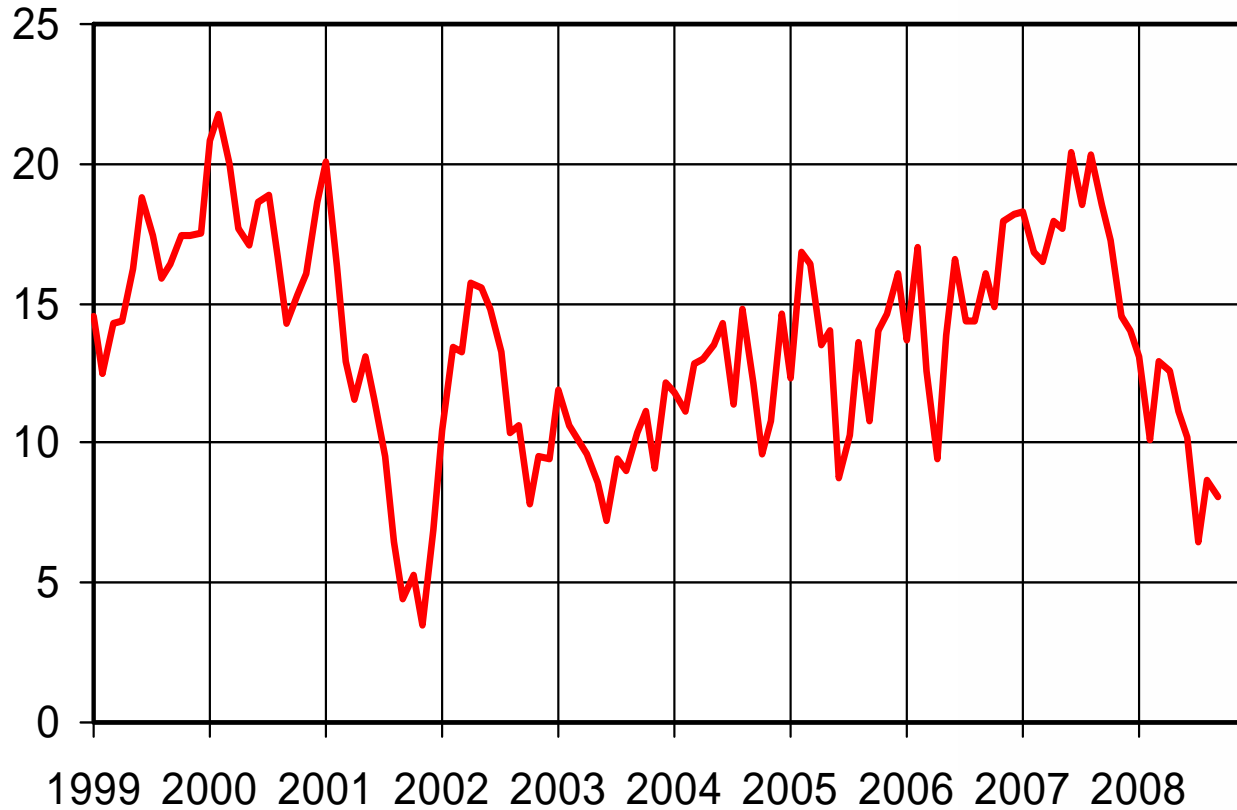
Lähde: Tilastokeskus, RT

Asuntotuotanto laskussa

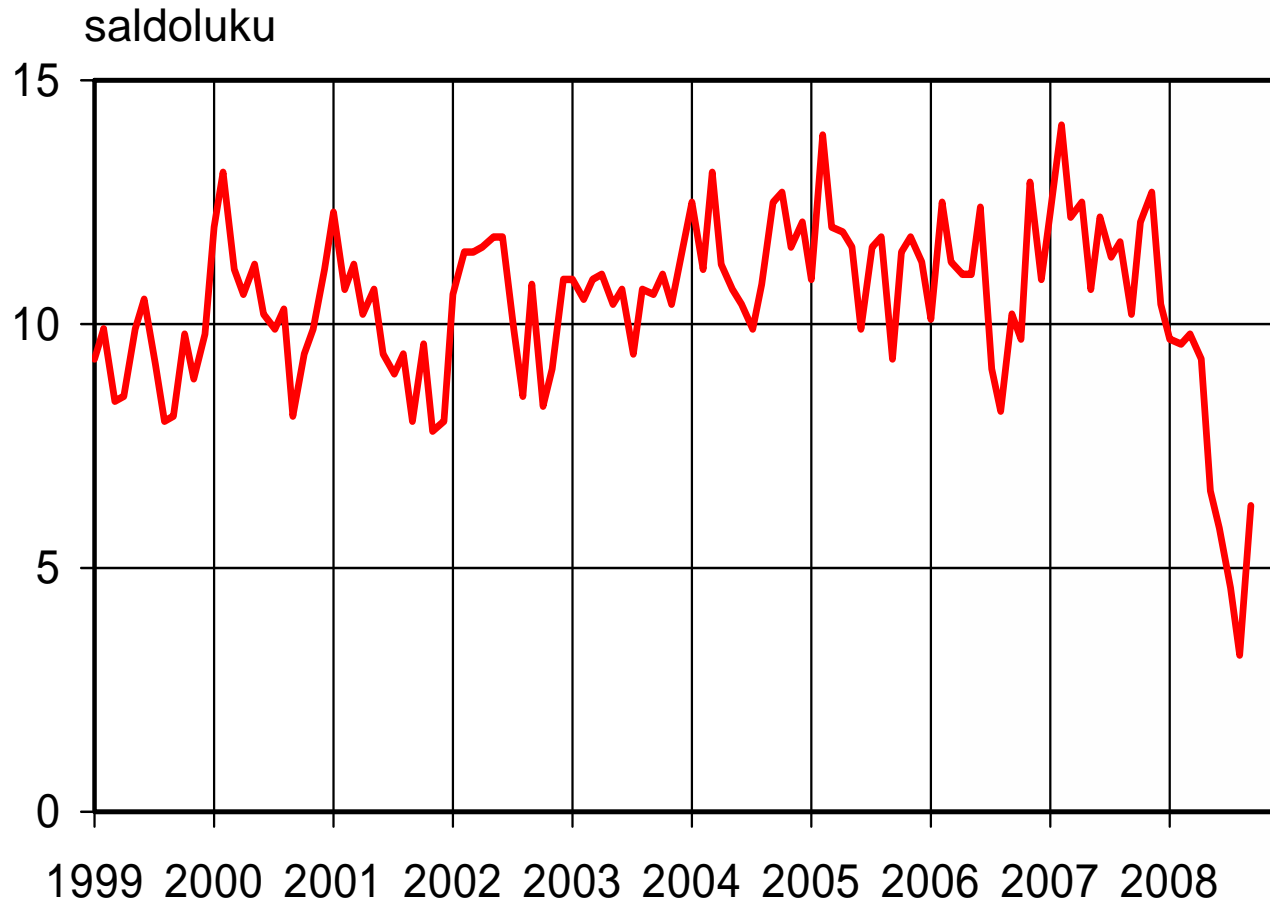
- **Kielteiset tekijät:**
 - Kuluttajien luottamus omaan talouteen heikentynyt
 - Valmiiden myymättömien asuntojen määrä kasvanut
 - Kotitalouksien velkaantuneisuus lisääntynyt
 - Käytettyjen asuntojen reaali hinnat laskussa
 - Luottolama, vaikuttaa myös tuetussa tuotannossa
- **Myönteiset tekijät:**
 - Korot ovat laskussa
 - Pitkät laina-ajat
 - Asunnonostoaiheet edelleen korkealla
 - Muuttoliike edelleen vilkasta
 - 1- 2-henkilön asuntokuntien määrä kasvaa
 - Työllisyysnäkymät ovat kohtuulliset
 - Palkankorotukset, yli kaksivuotiset sopimukset
 - Valtion ja Helsingin seudun aiesopimus
 - Vuokra-asuntokysyntä kasvaa

Kuluttajien luottamusindikaattori

saldo



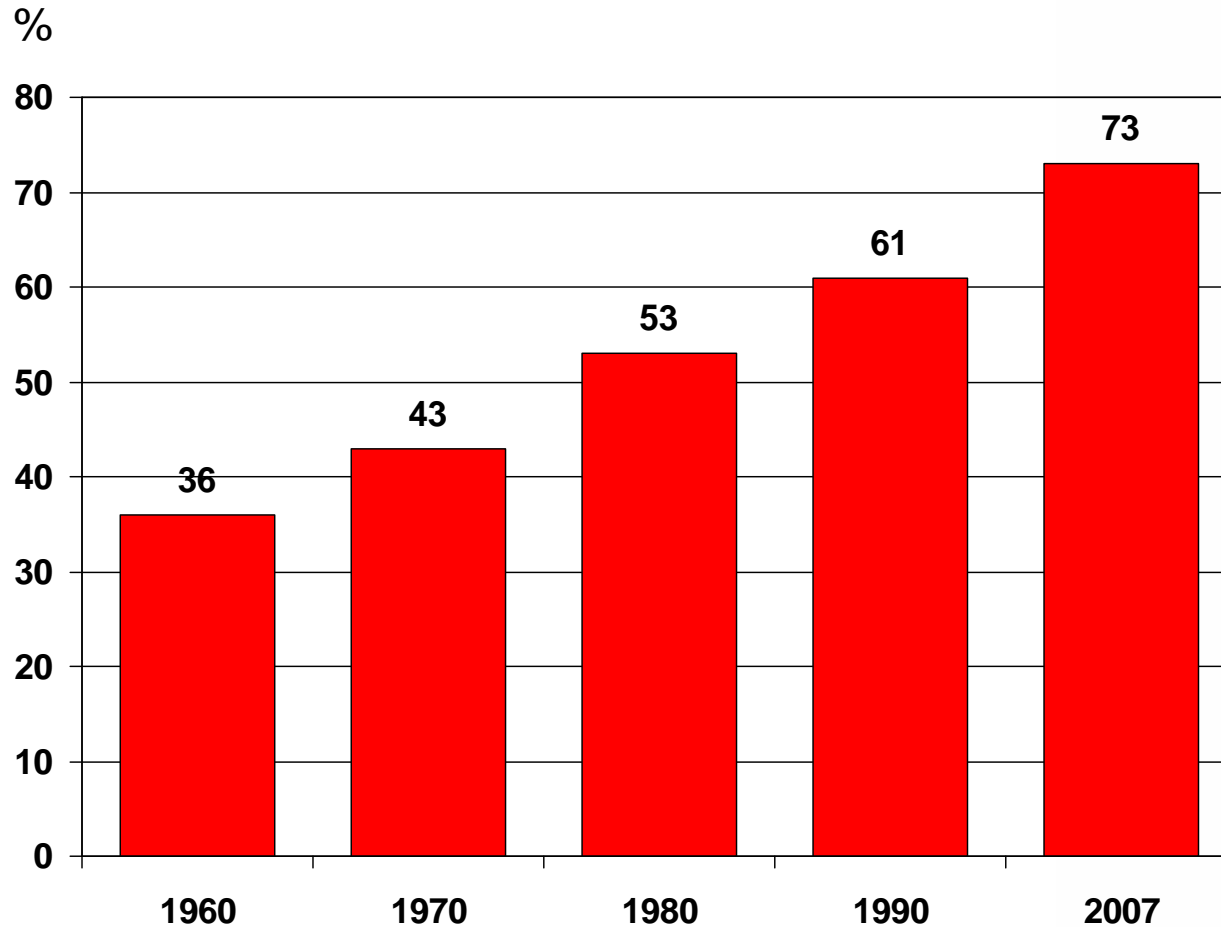
Kuluttajien odotukset omasta taloudesta vuoden kuluttua



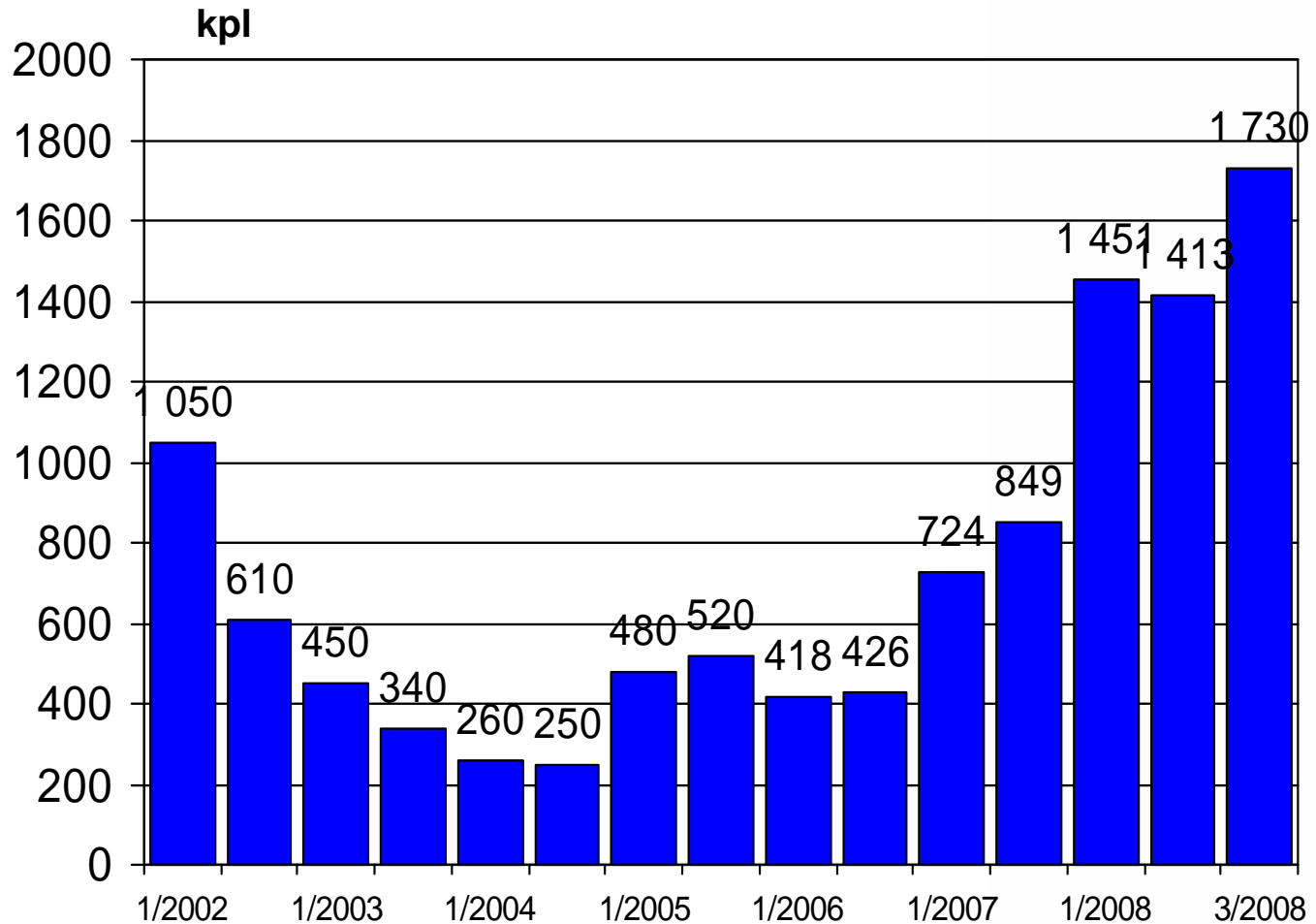
Lähde: Tilastokeskus

29.9.2008

1- ja 2-hengen asuntokuntien osuus kaikista asutokunnista



Valmiiden myymättömien asuntojen määrä



Lähde: RT

Lokakuu 2008

Hintakehitys oli nopeaa...

As Oy	Tyyppi	m ²	valmis- tunut	Vh.	Myynnissä nyt hintaan	Hinnan nousu	Hinnan nousu
AS Oy Onkiniemen Rantapalatsi	3h+k+s+p	86,5	2003		222 500 €	311 000	88 500 € 39,8 %
AS Oy Onkiniemen Rantapalatsi	3h+k+s+p	86,5	2003		222 500 €	273 000	50 500 € 22,7 %
As Oy Onkiniemen Rantapalatsi	2h+kk+kph	57	2003		116 000 €	229 000	113 000 € 97,4 %
As Oy Onkiniemen Rantakartano	2h+k+s	72,5	2004		150 000 €	214 000	64 000 € 42,7 %
As Oy Onkiniemen Rantakartano	4h+k+s	101,5	2004		190 000 €	305 000	115 000 € 60,5 %
As Oy Onkiniemen Rantakartano	4h+k+kir+s	137	2004		295 000 €	414 000	119 000 € 40,3 %
As Oy Onkiniemen Rantapuisto	2h+k+s	53,5	2004		167 500 €	190 000	22 500 € 13,4 %
As Oy Onkiniemen Rantapuisto	3h+k+s+p	86,0	2004		175 000 €	235 000	60 000 € 34,3 %
As Oy Onkiniemen Rantapuisto	3h+k+s+p	82,0	2004		170 000 €	269 000	99 000 € 58,2 %
As Oy Onkiniemen Rantapuisto	5h+k+s	145,0	2004		362 500 €	569 000	176 500 € 48,7 %
As Oy Onkiniemen Rantalaguuni	4h+k+s	145,0	2007		620 000 €	645 000	25 000 € 4,0 %
As Oy Onkiniemen Rantaterassi	3h+avok+s	97,0	2006		205 500 €	270 000	64 500 € 31,4 %

11 asuntoa

2 896 500 €

3 924 000 €

997 500 €

34,4 %



Ihanteellista keskusta-asumista Tampereen Tampellassa.
Asunto Oy Tampereen Esplanadin arvioitu valmistumisaika on tammikuussa 2009.

YIT KOTI
Tehdään se yhdessä.

Uudet ja muutuneet ensin Sivut: Edellinen 1 Seuraava Näytä: 20 30 50

Ilmoitettu	Asuntotyyppi	Vuosi	m ²	Hinta €	Sijainti	Esittely	Yritys
 Hinta ↓ Esittely ←360°→	Rivitalo 3h, k, s, o...	1991	94,0	249 000 254 000	Tampere Hakametsä Aarikkalankatu 26 33530 Tampere	Su 12.10. 13:45 - 14:15	Aktia Kokonaisuus ratkaisee Aktia LKV Ratkaisuja koti-ikävään
 Hinta ↓ Esittely	Rivitalo 4h+k+s+p	2002	99,5	279 000 295 000	Tampere Hakametsä Aarikkalankatu 30 B 33530 TAMPERE	Su 12.10. 13:00 - 13:30	LKV Huoneistolinja
 Hinta ↓ Esittely	Rivitalo 3h+k+s+th+2wc+p	1989	125,0	293 000 300 000	Tampere Hakametsä Aarikkalankatu 4 B 33530 TAMPERE	Su 12.10. 13:40 - 14:10	ASUNTOSEKTORI LKV

Yli 2 viikkoa sitten julkaistut satunnaisjärjestyksessä

	Rivitalo Oh,k,3mh,khh,s	1995	101,0	295 000	Tampere Hakametsä Takahuhdintie 14 as 5 33530 TAMPERE	ASUMA LKV
 Esittely ←360°→	Rivitalo 5h, k, s	2005	119,0	295 000	Tampere Hakametsä Aarikkalankatu 10 33530 TAMPERE	Asuntoarvio Kilteistömaailma 0€

heti!



Urakkaharava.net
Paras palvelu

VERTAILU KANNATTAA

Eräitä havaintoja

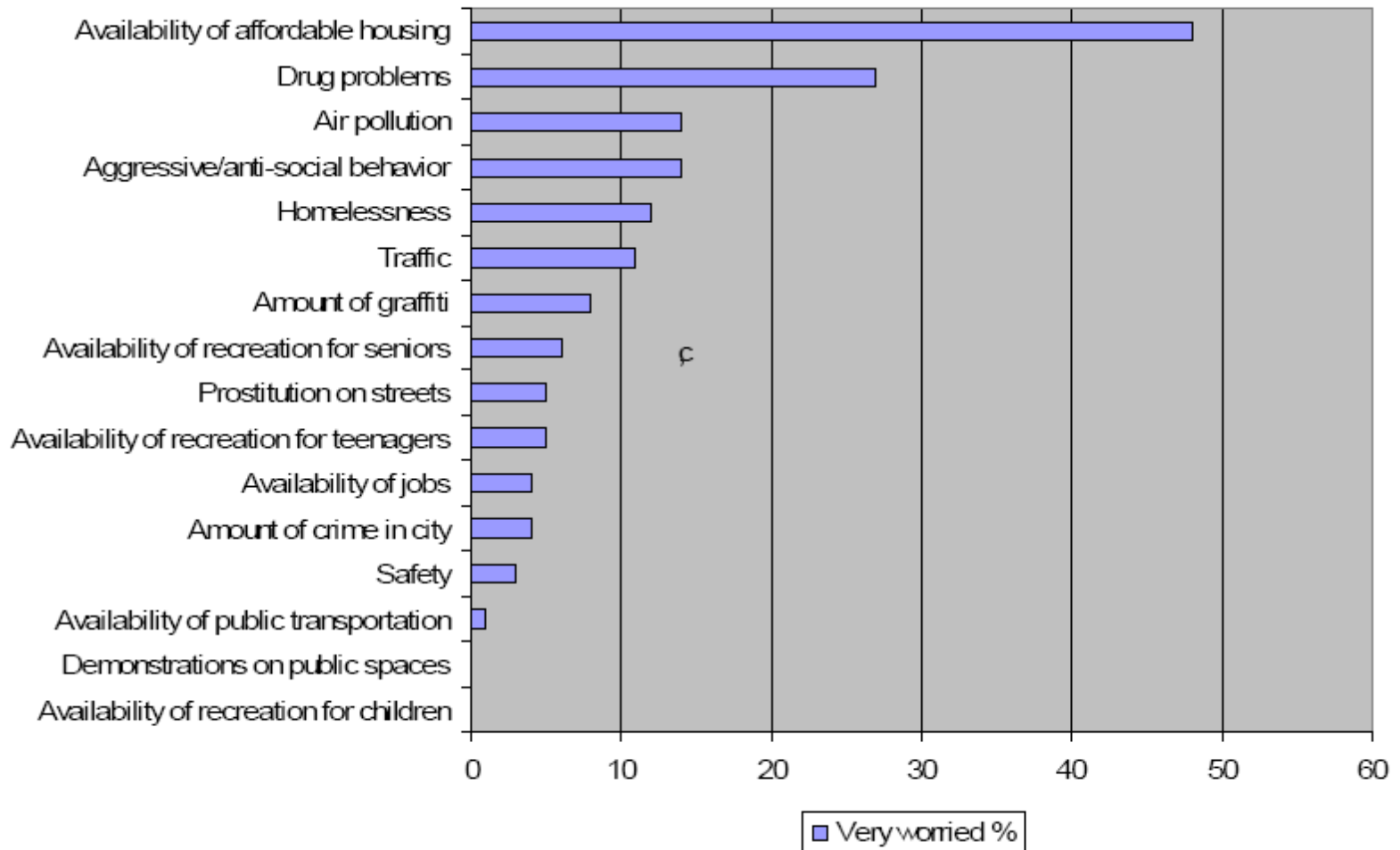
- Ennakkovarausten saanti vuoden päästä valmistuvaan kohteeseen äärimmäisen vaikeaa; uniikki kohde käteisostajille;
=> edullista omistusasuntotuotantoa ei synny
- Vuokratalojen rakentamisen aika on viimeistään nyt; tarjoushalukkuus korkealla, tonttejakin voi saada. Saako rahoitusta?
- Energia- ja korjausrakentamisessa potentiaalia; as oy päätöksenteko edelleen vaikeata.

Asuminen ja kaupunkiseudun kilpailukyky

	Luovien ja tietointensiivisten alojen osuus työvoimasta(%)	Asuntomarkkinat
Amsterdam	26	Tiukka markkina
Barcelona	22	Tiukka markkina
Birmingham	25	Tiukka markkina
Dublin	21	Tiukka markkina
Helsinki	30	Tiukka markkina
Milan	31	Tiukka markkina
Munich	29	Tiukka markkina
Toulouse	22	Tiukka markkina
Leipzig	25	Rento markkina, ylituotantoa
Poznan	18	Rento markkina, ylituotantoa
Budapest	29	Huono laatu
Riika	29	Huono laatu
Sofia	27	Huono laatu

Lähde: Vaattovaara, Kepsu

How worried are you about the following issues in Metropolitan Helsinki?

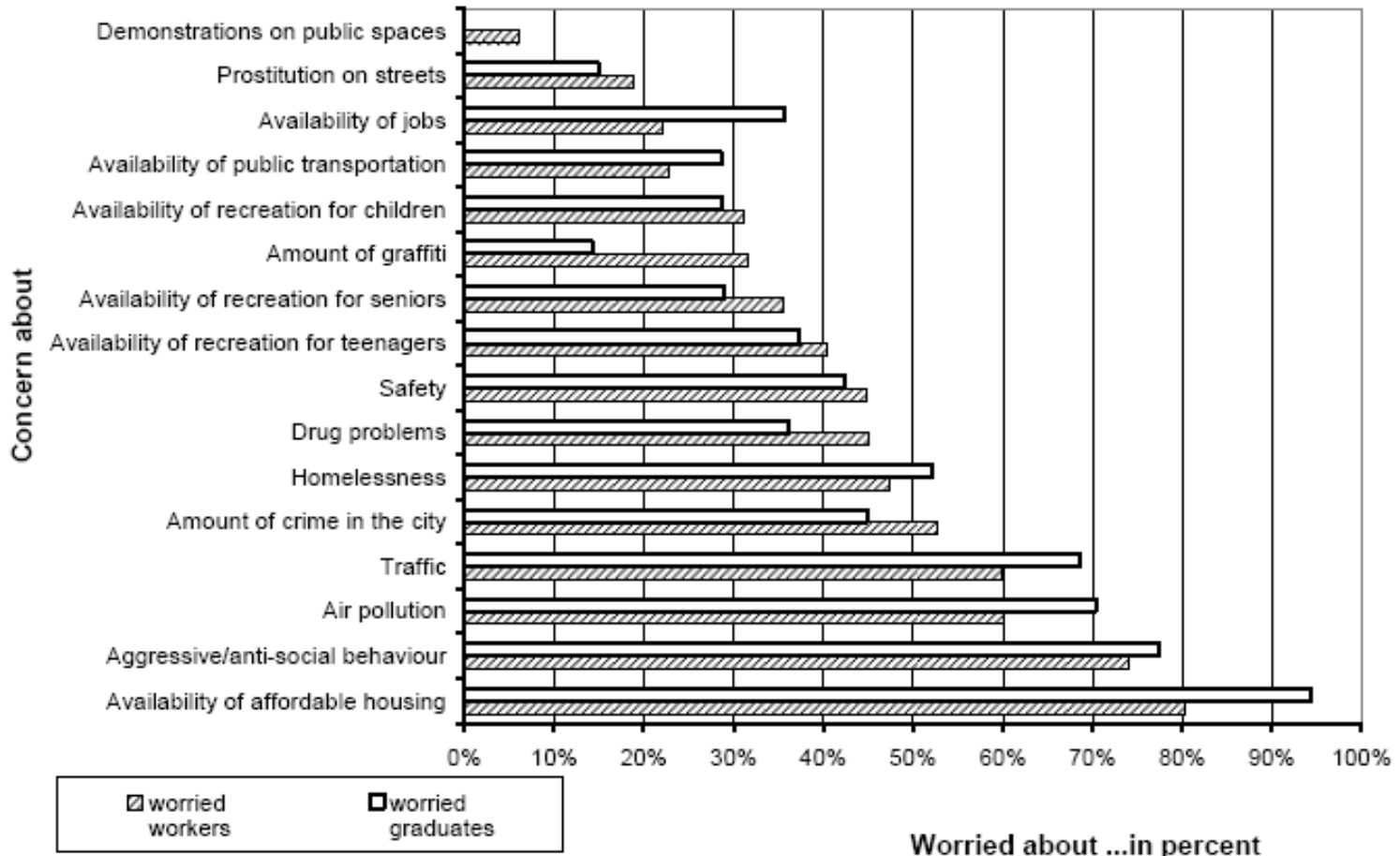


Amsterdam (Bontje & al. 2008):

” Clearly the largest problem is seen in the **housing market**.

80% of the creative knowledge workers and 94% of the graduates are worried about the housing situation”

Figure 4.10 – Concerns of creative knowledge workers



Lähde: Vaattovaara, Kepsu

Alustavia johtopäätöksiä

- Menestys uudessa taloudessa on vaikeuttanut asuntomarkkinatilannetta
- Vakava ongelma asuntotarjonnan puutteessa ja kysynnän ja tarjonnan kohtaamattomuudessa
- Asumisen kohtuuhintaisuus ei ole ainoastaan pienituloisten huoli – laadukkaan asumisen kohtuuhintaisuus on tärkeä (tärkein?) tekijä sekä olemassa oleville että tuleville osaajille.

Asumisen kehittämisen näkökulmaksi vihdoin ihminen, asiakas

- Valvontaa, säätelyä,
- Ihminen vain hallintoalamainen
- Näyttää siltä, että asukkaan vaikutusmahdollisuus rajataan vain laatan väriin.
- Ketju kaavoittaja => suunnittelija => rakennuttaja => asukas on aivan liian pitkä. Lisäksi joka portaalla on omat intressit
- Edullisen asumisen yhdistäminen kauniiseen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan vaatii eri luennon...

Helsingin seudun erityisongelmia

- Keskipinta-alavaatimus
- Tiukka kaavaohjaus ilman tavoitteita ajasta
- Kunnallistekniikka pahasti jäljessä, ei synkronissa
- Tiukka ja arvaamaton rakennusvalvonta
- Tonttitarjonnan niukkuus
- ARA:n hintaraamit isossa ristiriidassa suunnitelmavaatimusten kanssa
- Isot alueet / sekamallit /ARA / gryndi: rakennusoikeuden maksun ajoittaminen
- Satamien uudelleenrakentamista jo vuodesta 1990 (?)
- Pysäköinti rakenteelliseksi kaavoittajan määräyksestä, mutta toteuttajan riskillä

Kiitos mielenkiinnosta !!