



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Raksu

Rakentaminen 2018–2019

Rakennusalan suhdanneryhmä, syksy 2018

Valtiovarainministeriön julkaisu – 31/2018



Talousnäkömät

Valtiovarainministeriön julkaisu 31/2018

Rakentaminen 2018-2019

Rakennusalan suhdanneryhmä, syksy 2018

Valtiovarainministeriö

ISBN: 978-952-251-973-3

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2018

Kuvailulehti

Julkaisija	Valtiovarainministeriö	Syyskuu 2018	
Tekijät	Rakennusalan suhdanneryhmä		
Julkaisun nimi	Rakentaminen 2018-2019		
Julkaisusarjan nimi ja numero	Valtiovarainministeriön julkaisu 31/2018		
Teema	Talousnäkymät		
ISBN PDF	978-952-251-973-3	ISSN PDF	1797-9714
URN-osoite	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-251-973-3		
Sivumäärä	32	Kieli	Suomi
Asiasanat	Rakentaminen, suhdanne		
Tiivistelmä	<p>Valtiovarainministeriön johtama rakennusalan suhdanneryhmä eli RAKSU-ryhmä arvioi talon-, infrastruktuurin- ja korjausrakentamisen suhdanteiden kehitystä. Ryhmän jäsenet ovat alan keskeisiä viranomaisia ja järjestöjen edustajia. Rakennusalan suhdanneryhmän raportit käsittelevät alan suhdannetilannetta koko maassa ja osin myös alueellisesti. Raporteissa tilannetta tarkastellaan volyymien, hintojen, kustannusten, rahoituksen sekä työllisyyden ja rakennusmateriaalien menekin näkökulmasta. Suhdanneryhmä käsittelee rakentamiseen liittyviä rakenteellisia kysymyksiä ja muutostarpeita pitkällä aikavälillä. Ryhmä antaa myös suosituksia tasapainoisen kehityksen turvaamiseksi rakennusalalla.</p> <p>Rakentamisen kasvuvauhti hidastuu selvästi ensi vuonna erityisesti asuntorakentamisen vähenemisen takia, arvio Rakennusalan suhdanneryhmä (Raksu) 27.9.2018 julkaistussa raportissaan. Kuluva vuoden ennustetta on nostettu. Raksu arvioi, että koko rakentamisen tuotanto kasvaa 3-4 prosenttia tänä vuonna ja taso säilyy ensi vuonna lähellä tätä vuotta. Vuoden 2019 rakentamisen kasvun ennustehaarukka on -1...+1 prosenttia.</p>		
Kustantaja	Valtiovarainministeriö		
Julkaisun jakaja/myynti	Sähköinen versio: julkaisut.valtioneuvosto.fi Julkaisumyynti: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Presentationsblad

Utgivare	Finansministeriet	September 2018	
Författare	RAKSU-gruppen		
Publikationens titel	Rakentaminen 2018-2019		
Publikationsseriens namn och nummer	Finansministeriets publikationer 31/2018		
Tema	Ekonomiska utsikter		
ISBN PDF	978-952-251-973-3	ISSN PDF	1797-9714
URN-adress	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-251-973-3		
Sidantal	32	Språk	Finska
Nyckelord			
Referat	<p>Byggbranschens konjunkturgrupp (RAKSU-gruppen) leds av finansministeriet och bedömer konjunkturutvecklingen inom hus-, infrastruktur- och reparationsbyggnad. Medlemmarna i gruppen representerar viktiga myndigheter och organisationer inom branschen.</p> <p>Konjunkturgruppen för byggandet (Raksu) uppskattar i sin rapport som utgavs den 27 september 2018 att tillväxten avtar inom byggandet nästa år framför allt på grund av att bostadsbyggandet minskar. Prognosen för innevarande år har höjts. Hela byggproduktionen kommer enligt Raksus uppskattning att öka med 3-4 procent i år och nästa års nivå kommer att ligga nära det. Prognosintervallet för nästa års tillväxt inom byggandet är -1...+1 procent.</p>		
Förläggare	Finansministeriet		
Distribution/ beställningar	Elektronisk version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Beställningar: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Description sheet

Published by	Ministry of Finance	September 2018	
Authors	RAKSU group		
Title of publication	Rakentaminen 2018-2019		
Series and publication number	Ministry of Finance publications 31/2018		
Subject	Economic prospects		
ISBN PDF	9978-952-251-973-3	ISSN (PDF)	1797-9714
Website address (URN)	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-251-973-3		
Pages	32	Language	Finnish
Keywords			
<p>Abstract</p> <p>The RAKSU group studies trends in construction led by the Ministry of Finance and assesses the development of economic trends in the construction of residential buildings, infrastructure and renovation. The members of the group include key authorities and members of organisations in the field.</p> <p>Finland's construction growth rate will slow considerably in 2019, particularly as a result of a decrease in housing construction, according to a report published on 27 September 2018 by the RAKSU working group on business cycles in the construction sector. The full-year growth rate forecast for 2018 was revised upwards. The RAKSU group expects construction output as a whole to be up by 3–4% this year and the output level in 2019 to remain close to this year's figure. The forecast for construction growth in 2019 is in the range 1% to –1%.</p>			
Publisher	Ministry of Finance		
Distributed by/ Publication sales	Online version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Publication sales: julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi		

Sisältö

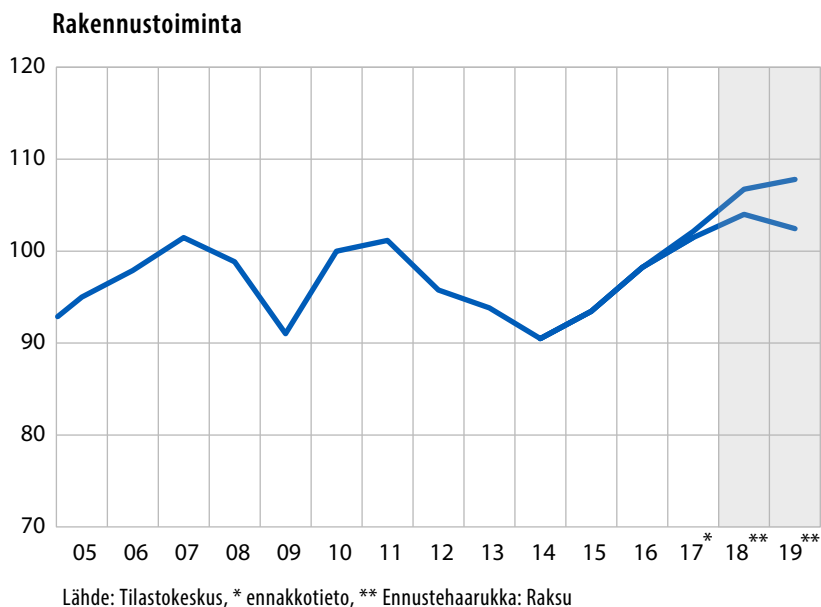
Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät	6
Suosituksset	8
Talonrakentaminen	10
Alueellinen kehitys	14
Korjausrakentaminen	17
Maa- ja vesirakentaminen	20
Rakennustuoteteollisuus	21
Hinnat ja kustannukset	22
Työvoima	23
LIITE 1: Kuvioliite maaliskuu 2018	24
LIITE 2: Teema ARA-tuotannon kustannusvaikutuksista	28

Rakennusalan suhdanneryhmä:

Sari Sontag, pj.	Valtiovarainministeriö
Tino Aalto	Suunnittelu- ja konsultointiyrietykset SKOL ry
Antti Aarnio	Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry
Johanna Alatalo	Työ- ja elinkeinoministeriö
Terhi Heikkonen	Elinkeinoelämän keskusliitto, EK
Matti Holopainen	Kuntaliitto
Ari Huomo	Liikennevirasto
Kimmo Huovinen	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA
Kati Jussila	Valtiovarainministeriö
Heikki Jämsä	INFRA ry
Jukka Kero	Suomen Kiinteistöliitto ry
Tommi Laanti	Ympäristöministeriö
Armi Liinamaa	Valtiovarainministeriö
Eero Nippala	TAMK
Paula Paavilainen	Tilastokeskus
Pekka Pajakkala	Forecon Oy
Sami Pakarinen	Rakennusteollisuus RT ry
Jouni Parkkonen	KOVA ry
Hanna Perälä	Liikenne- ja viestintäministeriö
Mikko Somersalmi	RAKLI ry
Hannu Viertola	Suomen Pankki
Tuomas Viljamaa	Suomen Vuokranantajat ry
Mark Rantala, siht.	Valtiovarainministeriö

Rakentaminen 2018-2019

- Uudistalonrakentamisen kasvuvauhti hidastuu selvästi
 - Asuinrakentaminen kääntyy alaspäin, mutta edelleen vilkasta
 - Muu talonrakentaminen hidastuu
- Korjaamisen kasvu jatkuu
- Infrarakentamisen kasvu vähäistä
- Kustannusnousu kiihtynyt
- Ammattitaitoisesta työvoimasta pulaa
- Rakentaminen painottuu kasvaville alueille



Suhdanneltilanne ja lyhyen aikavälin näkymät

Maailmantalouden kovin suhdannevaihe on ohittumassa ja kansainväliset kauppapoliittiset kiistat jäädyttävät hyvin alkanutta nousua. Eri maiden talouskehitykset ovat siirtymässä vähemmän synkroniseen vaiheeseen. Yhdysvaltojen talouskasvu on ollut vahvaa, mutta odotuksena on kasvun hidastuminen. Euroalueen ennusteita on alennettu hieman kesän aikana Saksan ja Ranskan talouslukujen heikennyttyä. Myös Italiassa kotimaisen kysynnän arvioidaan jäävän heikommaksi valtionlainojen korkojen noustua ja rahoitusolosuhteiden tiukennuttua poliittisten riskien vuoksi. Myös Britannian brexit-vaikutukset jäädyttävät suhdannetta. Euroalueen talouskasvun arvioidaan kuitenkin säilyvän kohtuullisen hyvänä lähivuosina. Suotuisan kehityksen jatkuminen sekä inflaation vähittäinen kiihtyminen luovat edellytykset rahapolitiikan maltilliselle kiristymiselle euroalueella. Myös Suomen talouskasvun arvioidaan säilyvän edelleen kohtuullisen hyvänä, tänä vuonna lähempänä kolmea prosenttia ja ensi vuonna tätä jo selvästi matalampana.

Rakentaminen on kasvanut voimakkaasti vuoden 2018 ensimmäisellä vuosipuoliskolla ja myös loppuvuoden näkymät ovat hyvät, jopa asuntorakentamisen tilapäinen ylikuumentuminen voi uhata. Rakennusalan suhdanneryhmän (Raksun) mukaan suhdanneltilanne on muuttunut kuluvan vuoden osalta aiemmin ennustettua vahvemmaksi. Sen sijaan näkemys ensi vuoden hidastumisesta on pysynyt entisellään. Raksu arvioi koko rakentamisen tuotannon kasvavan 3-4 prosenttia vuonna 2018 ja säilyvän lähellä nykytasoa, -1...+1 prosentin haarukassa vuonna 2019.

Erityisesti asuntorakentaminen nostaa uudistalonrakentamisen määrää. Alkuvuosipuoliskon aikana on aloitettu 26 500 asunnon rakentaminen, mikä on enemmän kuin kriisivuosina 2008-2009 koko vuonna. Jos alkuvuoden aloitusvauhti jatkuisi, aloituksia tulisi jopa viime vuotta selvästi enemmän. Raksun ennuste vuoden 2018 asuntoaloituksille on 42 000 - 44 000 asuntoa ja ensi vuonna aloituksia arvioidaan olevan useita tuhansia vähemmän. Valtion tukemassa ARA-tuotannossa aloituksia on ollut tänä vuonna viime vuotta enemmän, mutta uusia hankevarauksia on nyt vähemmän. Tuotanto onkin todennäköisesti hieman vähenemässä. Vuoden 2019 talousarvioesityksessä on varauduttu noin 9 000 ARA-vuokra-asuntoon ja noin 2 000 takauslainoitettuun asuntoon.

Rakennuslupakuutiot ovat supistuneet ensimmäisellä puolivuotiskaudella 10 % vuodentakaisesta. Asunnoille myönnetyt luvat ovat laskeneet kuutioilla mitattuna 12 %, mutta kappalemäärissä vain 7,5 %. Lupamäärien kääntyminen laskuun merkitsee rakentamisen hidastumista. Useasti erityisesti asuntorakentaminen on ylikuumentunut noususuhdanteissa ja sitten romahtanut, ei vain Suomessa vaan myös muualla. Tällä hetkellä todennäköisimmältä vaikuttaa maltillinen hidastuminen, joskin rakennusalan kapasiteetti varsinkin kasvukeskuksissa ja työvoima ovat lähes täyskäytössä.

Toimialan sisäiset erot ovat kuitenkin suuria. Uudistalorakentaminen on kasvanut voimakkaasti, sen sijaan korjaus- ja infrarakentaminen selvästi hitaammin. Korjausrakentamisen kasvuvauhdin ennakoidaan hidastuvan hieman ensi vuonna, kun suhdanne muutenkin heikkenee.

Muun talonrakentamisen aloitukset vähenevät, vaikkakin joitain uusia hankeilmoituksia on julkisuuteen tullut. Terveystalorakennusten ja koulujen rakentaminen vauhdittuu uudelleen. Uusien metsäteollisuuden suurhankkeiden aloitukset osuvat aikaisintaan vuoden 2019 loppupuolelle, eivätkä siten ehdi vielä nostaa juurikaan ensi vuoden tuotannon volyyymia.

Maa- ja vesirakentamisen kasvu jää vähäiseksi, kun nykyhallituksen kärkihankeinvestoinnit loppuvat hallituskauden päättyessä. Suuria infrahankkeita on kuitenkin meneillään mm. länsimetron kakkosvaihe ja ensi vuonna aloitettava Raide-Jokerin rakentaminen pääkaupunkiseudulla.

Inflaatio on varsin maltillista, mutta rakennusinvestointien hinnat ovat nousseet jo lähes 5 prosentin vuosivauhtia. Rakennuskustannusten nousu kiihtyi heinäkuussa vajaan kolmeen prosenttiin vuodentakaisesta. Öljyn hinnan nousu on näkynyt infrarakentamisen kustannuksissa, jossa heinäkuussa hinnat olivat nousseet jo 4,4 % vuodentakaisesta.

Rakennusalan työttömyysaste oli tilastokeskuksen mukaan 6,3% kuluvan vuoden toisella neljänneksellä ja rakennusalan avointen työpaikkojen määrä on kasvanut edelleen voimakkaasti ja on jo 6 400. Ammattitaitoisen työvoiman puute nähdään alan suurimpana kasvun esteenä.

Suosituksset

1. Asuntorakentaminen on kasvanut voimakkaasti ja tämä on nostanut myös tuotantokustannuksia selvästi. ARA-asuntotuotannossa rakennushankkeiden tuotantokustannukset olivat elokuussa pääkaupunkiseudulla 16 % korkeampia ja muualla maassa 6,5 % korkeampia kuin vuotta aiemmin (12 kuukauden keskiarvojen tarkastelu). Pääkaupunkiseudun tuotantokustannusten erittäin voimakas nousu johtuu osittain Helsingin uusien alueiden muuta pääkaupunkiseutua kalliimmista hankkeista. Vaikka nousuvauhti on hidastumassa ja koko vuoden osalta muutos tulee olemaan elokuuta pienempi, voimakas kustannusten nousu kärjistää rakentamisen suhdannevaihteluita. Valtion tukemassa ARA-tuotannossa on syytä kiinnittää erityistä huomiota hankkeiden kustannuskehitykseen ja ottaa huomioon tästä syntyvät vaikutukset myös toteutuvaan vuokratasoon.
2. Rungas palveluasuntotuotanto on edesauttanut laitospaikkojen vähentämistavoitteita niin vanhusten kuin kehitysvammaistenkin kohdalla, mutta samalla se on johtanut etenkin tehostetun palveluasumisen ylitarjontaan useilla alueilla (ARA: Erityisryhmien asuntomarkkinakatsaus 2017). Erityisryhmien avustuksia ja korkotukilainoja myönnettäessä tulee tarkasti kartoittaa koko paikkakunnan asuntomarkkinatilanne ja arvioida myös pitkän aikavälin kysyntää, mukaan luettuna yksityinen palveluasuntotuotanto. Valtion tukemaa tuotantoa ei tule kohdentaa alueille, joilla on jo riittävästi tarkoitukseenmukaista palveluasuntotarjontaa tai kysynnälle ei ole pitkäaikaista tarvetta. Muussa tapauksessa riski asuntojen jäämisestä tyhjilleen on suuri, mikä muodostuu ongelmaksi sekä asukkaille, kunnalle että valtiolle. Valtion tukea tulee kohdentaa edelleen kevyempiin ikääntyneiden asumisratkaisuihin (esim. yhteisöllinen asuminen) silloin, kun paikkakunnalla on tälle pitkäaikaista tarvetta sekä olemassa olevan ARA-kannan korjaamiseen ikääntyneille sopivaksi.
3. Rakennustyömaiden turvallisuuteen on kiinnitettävä edelleen lisää huomiota, vaikka työturvallisuus on parantunut erityisesti viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana. Miljoonaa työtuntia kohden sattuneita tapaturmia on kuitenkin toiseksi eniten rakentamisen toimialalla. Myös tänä vuonna on sattunut useampia ihmishenkiä vaatineita onnettomuuksia. Kun rakennetaan paljon, tapaturmien määrä kasvaa. Tätä ei kuitenkaan tule hyväksyä, vaan tarvitaan lisätoimenpiteitä turvaamaan ihmisten terveyttä ja elämää. Alan työturvallisuus vaikuttaa myös nuorten uravalintoihin. Tällaisia toimenpiteitä voisivat olla esimerkiksi digitalisaation hyödyntäminen työturvallisuudessa sekä yleisen tietouden parantaminen kemikaalien haittatekijöistä (AVI: Valtakunnallinen korjausrakentamisen valvontahanke, 2017).

4. Infran riskit tulee hallita. Erityisesti pääväylien sillat, vesi- ja viemärijärjestelmät ja muut keskeiset kansallisen infran osat tulee pitää kunnossa. Tämän vuoden hyvä talouskasvu on lisännyt myös raskaan liikenteen määrää koko maassa kahdella prosentilla ja yli neljällä prosentilla Varsinais-Suomessa. Tämä entisestään haastaa teiden kunnossapitoa. Keskeisiin infra-järjestelmiin liittyviä riskejä ei voi jättää hallitsematta ja tämä on huomioitava priorisoinnissa, jonka on ohjattava rahankäyttöä. Priorisoinnin tulee perustua pitkäjänteiseen suunnitelmallisuuteen ja todellisiin liikennesuoritteisiin.
5. Kuntien tulee parantaa kiinteistönhallintaansa sekä vahvistaa osaamistaan terveen ja kestäväen rakentamisen sekä omistamisen hankintapalveluiden alueella. Valtioneuvosto on nyt käynnistänyt kymmenvuotisen Terveet tilat 2028 ohjelman, joka tähtää erityisesti julkisen rakentamisen terveellisyyteen. Esimerkiksi Suomen koulukanta on tekniseltä kunnoltaan osin varsin ikääntynyttä eikä aina enää vastaa toiminnallisesti nykyisiä opetusmetodeja. Koulujen koko ja sijainti ovat myös usein ajan myötä muodostunut epätarkoituksenmukaiseksi. Uusittaessa mm. tätä julkista rakennuskantaa tulee varmistua tilojen pitkäaikaisesta terveellisyydestä ja kestävydestä.
6. Pienten asuntojen rakentamista ei tulisi säädellä. Monipuolinen asuntorakenne, joka vastaa asutokysyntää on kotitalouksien kannalta parasta asuntopolitiikkaa. Suomessa on suuri epäsuhta pienten kotitalouksien ja pienten asuntojen välillä. Yhden hengen kotitalouksia on 1,2 milj. ja pieniä asuntoja (1 huone ja keittiö) alle 400 000. Asumisväljyys on lisääntynyt lähes kymmenellä neliöllä viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana ja on absoluuttisesti jo varsin korkealla tasolla (noin 40 neliötä per asukas). Useimmissa Suomen suurimmista kaupungeista on ollut krooninen pula yksioisista. Kuitenkin pienten asuntojen rakennusmäärien lisääntymisestä ollaan huolissaan. Asuntokoon sääntely heikentäisi asuntomarkkinoiden kohtaantoa vaikeuttaen erityisesti nuorten asemaa asuntomarkkinoilla.
7. Korjausrakentamisesta tarvitaan parempaa tietoa. Rakennusten korjaamisen käytetään vuosittain arviolta noin 13 miljardia euroa, lähes sama summa kuin uusien talojen rakentamiseen. Tieto korjausrakentamisen muutoksista, kohdentumisesta eri tyyppiin rakennuksiin, korjauksiin ja hankkeisiin sekä tulevista korjaustarpeista on kuitenkin oleellisesti heikompaa kuin uudisrakentamisessa. Keskeisistä tiedon tuottaja- ja käyttäjätahoista koostunut asiantuntijaryhmä on valmistellut hankkeet tietotason parantamisen käynnistämiseksi: 1. Korjausrakentamisen kokonaiskuva ja sisältö, 2. Korjausrakentamisen suhdannetilastot ja -tiedot ja 3. Korjaustarpeiden ja korjausvelan määrittely sekä korjausrakentamisen kehitys vuoteen 2030. Hankkeiden toteuttaminen vaatii rahoituspäätöksiä rakentamisen ja rakennetun ympäristön eri osapuolilta, lähinnä järjestöiltä, suurilta yrityksiltä, mahdollisesti säätiöiltä ja mahdollisuuksien mukaan ministeriöiltä. Normaalin kehittämistoiminnan piiriin hankkeet eivät mahdu. Tietotarpeet kasvavat lähivuosina, kun nyt korkealla oleva uudisrakentaminen vähenee ja korjausrakentamisen arvo ylittää uudisrakentamisen arvon.

Talonrakentaminen

Talonrakentaminen on vahvassa suhdannetilanteessa edelleen. Kansantalouden tilinpidon uusimpien tietojen mukaan rakentamisen arvonlisäys kasvoi tammi-kesäkuussa keskimäärin 5,3 prosenttia vuodentakaiseen verrattuna. Talonrakennusinvestoinnit kasvoivat vastaavalla ajalla 7,4 prosenttia. Asuntoinvestoinnit kasvoivat 8 ja muut talonrakennusinvestoinnit 5 prosenttia.

Koko rakentamisen näkymät ovat kuitenkin hidastuvan kasvun tai jopa supistumisen suuntaan. Tätä osoittavat myönnettyjen rakennuslupakuutioiden väheneminen, niin asuntojen kuin muidenkin rakennusten osalta. Aloituskutioiden vuosisumma on vielä tällä hetkellä hieman pitkän aikavälin keskiarvoa korkeammalla, noin 42 milj. kuutiossa. Rakennuskutioiden kehitys on ollut kuitenkin aiempia noususuhdanteita vaatimattomampaa, koska on rakennettu aiempaa keskimäärin pienempiä asuntoja ja kasvun painopiste on ollut nimenomaan asuntopuolella.

Rakentamisen suhdannetilannetta kuvaavat indikaattorit osoittavat edelleen keskimääräistä vahvempaa suhdannetta, mutta rakennusyrietykset arvioivat suhdannenäkymien heikentyvän seuraavan puolenvuoden aikana. EK:n suhdannebarometrin mukaan henkilöstömäärän odotetaan niin ikään hieman vähenevän rakentamisessa. Myymättömien huoneistojen määrä pysyi kuitenkin lähes ennallaan, selvästi tavanomaista matalammalla tasolla. Tuotantokapasiteetti on lähes täyskäytössä ja rekrytointivaikeuksia on jo lähes 60 %:lla alan vastaajista. Vuosi sitten työvoiman saanti oli kasvun esteenä 37 %:lla yrityksistä. EK:n luottamusindikaattorin mukaan parhaimmat suhdanteet vaikuttaisivat olevan jo selän takana, mutta päätoimialojen luottamus on silti selvästi pitkäaikavälin keskiarvoja parempaa.

Rakennusyrietysten myynnin määrä (hintojen vaikutus poistettu) kasvoi huhti-kesäkuussa talonrakentamisen toimialalla 7 % ja erikoistuneen rakentamisen toimialalla vajaan prosentin. Palkkasumma kasvaa edelleen hyvää vauhtia rakentamisessa. Touko-heinäkuussa nousua oli lähes 7 %.

Konkurssien määrä koko taloudessa on kasvussa. Rakentamisen toimialalla ei ole kuitenkaan toistaiseksi nähtävissä huolestuttavaa kehitystä, vaan taso on hyvin lähellä viime vuotista. Rakennusalan konkurssreja oli tammi-elokuussa 334 kappaletta ja ne koskivat 2 070 henkilöä.

Raksu-ryhmä arvioi uudistalonrakentamisen kasvavan tänä vuonna 6-8 prosentilla. Asuntoaloitusten korkea taso ylläpitää volyymikasvua vielä pitkään. Lisäksi muun talonrakentamisen volyyymi on kääntynyt uudelleen nopeampaan kasvuun hidastuneen periodin jälkeen. Asuntotuotannon arvioidaan jatkuvan edelleen loppuvuoden ajan voimakkaana,

mutta muu talonrakentaminen vähenee. Vuonna 2018 loppua kohden odotetaan asuntotuotannon aloitusten kuitenkin kääntyvän laskuun. Vuoden 2019 loppupuolella teollisuuden ja toimitilarakentamisen aloitusten arvioidaan lisääntyvän, kun mahdollisesti joku suunnitelluista metsäteollisuuden suurhankkeista käynnistyy. Metsäteollisuuteen on suunniteltu biojalostamoja Kuopioon, Kemiin ja Kemijärvelle. Kuopion hanke on jopa tähän mennessä historian suurinta Äänekosken biotuotetehdashanketta hieman suurempi. Myös Oulun alueelle on suunniteltu merkittävää paperitehtaan muutosinvestointia.

Raksu-ryhmän arvion mukaan rakentamisen kokonaistuotannon kasvu on tänä vuonna 3-4 prosentin haarukassa. Rakentaminen on erittäin suhdanneherkkää, eikä kokonaan poissuljettua ole myöskään rakennusmarkkinoiden nykyistä pahempi ylikuumeneminen. Paljon riippuu sijoitusvirtojen kehittymisestä asuntosijoitusrahastoihin ja kotitalouksien asunnon ja vuokra-asuntojen hankkimisesta. Rakennusliikkeet varmasti aloittavat hankkeita, jos niille on kysyntää. Merkittävimmät asunto- ja rakennusmarkkinoiden riskit liittyvät ylivelkaantumiseen sekä rahoitus- ja osakemarkkinoiden korjausliikkeisiin, jotka voisivat aiheuttaa merkittävää epävarmuutta talouskasvusta. Myös kauppapoliittisista toimista voi aiheutua globaalia kysynnän heilahtelua. Tällöin Suomen vienti voisi vähentyä ja samalla se heikentäisi kotitalouksien tulopohjaa.

Raksu arvioi rakentamisen kasvun hidastuvan selvästi vuonna 2019 ja kääntyvän tuolloin pieneen laskuun. Arvio ensi vuoden tuotannon haarukasta on -1 ...+1 %. Asuntotuotanto ja myös muu rakentaminen säilyvät ennusteessa edelleen hyvällä tasolla.

Asuntorakentaminen

Suomen talouden perusfundamentit tukevat asuntoinvestointeja. Suomen talous kasvaa, työllisyys paranee ja valtiontalous vahvistuu, mikä tarkoittaa tulevien veronkorotuspaineiden vähenemistä. Yleinen inflaatiokehitys sekä korkopaineet ovat maltillisia. Rakentamisen hinnat ovat kuitenkin nopeasti nousseet. Kotitalouksien luottamus omaan sekä Suomen talouteen on edelleen hyvällä tasolla. Asunnoille on edelleen pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa tarvetta ja puutettakin, sen sijaan monilla paikkakunnilla tilanne on joko tasapainossa tai jopa ylitarjonnan puolella. Vuokramarkkinoiden kehitystä kannattaa seurata myös huolella, jotta ennakoimattomuus ja velkavivun liiallinen käyttö eivät pääsisi yllättämään. Kansainvälisten sijoittajien aktiviteetin lisäys tuo yhtäältä likviditeettiä markkinoille, mutta toisaalta todennäköisesti myös volatilitteettia.

Asuntojen aloitukset kasvoivat voimakkaasti alkuvuonna. Asuntoaloitusten kasvu on kohdistunut lähes pelkästään kerrostaloasuntoihin. Niiden aloitukset nousivat tammi-kesäkuussa yhteensä 35 %, vain maaliskuun aloitukset alittivat viime vuoden tason. Aloitusten määrä on yli kaksinkertaistunut vuoden 2014 jälkeen. Sijoittajien tai rahoitusyhtiöiden tilaamasta asuntojen määrästä ei ole toistaiseksi tietoa.

Asuntotuotannon kiihtyminen näkyy nyt hyvin myös uusien asuntojen valmistumisena. Valmistuneiden asuntojen vuosisumma on kavunnut jo 36 500 asuntoon ja luku tulee noustamaan vielä ainakin reilun vuoden ajan. Vaikuttaa siltä, että tilastoihin kirjautuvat asuntojen valmistumisajat olisivat nykyisellään keskimäärin noin vuosi ja kaksi kuukautta.

Pidemmän aikavälin kysyntää ajatellen kerrostaloaloitusten määrä on kestäättömän korkealla. Asuntotuotanto ylittää väkiluvun kasvun useissa kaupungeissa. Asuntorakentaminen vaikuttaisikin hidastuvan, koska luvat ovat laskussa. Asunnoille myönnettyt rakennusluvut vähenivät noin 12 % tammi-kesäkuussa verrattuna vuodentakaiseen.

ARA-vuokra-asuntoja varaudutaan talousarvioesityksessä aloittamaan vuonna 2019 yhtä paljon kuin tänä vuonna eli 9 000. Tähän lukuun sisältyvät myös tavallisten vuokra-asuntojen lisäksi erityisryhmien asunnot sekä asumisoikeusasunnot.

Pientalojen aloitukset ovat kääntyneet 3 prosentin laskuun alkuvuonna, mutta niiden luvat ovat jo 16 prosenttia vuodentakaista matalammalla tasolla. Myös rivi- ja ketjutalojen luvat ovat laskussa, mutta aloitukset vielä plussalla.

Raksu-ryhmän arvion mukaan kuluvana vuonna aloitetaan noin 42 000 - 44 000 asunnon rakentaminen.

Asuntojen korjausrakentamisen arvioidaan jatkuvan melko tasaisessa noin 2 prosentin kasvussa. Korjaamista vaativa asuntokanta on edelleen suuri 1970- ja 1980-luvun suurista rakennusmääristä johtuen. Myös matala korko ja lainojen hyvä saatavuus edistävät korjaamista. Toisaalta asuntojen heikko kysyntä varsinkin syrjäseuduilla estää kannattavien korjausten teettämisen.

Uusia asuntolainoja nostettiin tammi-heinäkuussa 4 % enemmän kuin vastaavaan aikaan vuonna 2017. Uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko oli 0,9 %. Heinäkuussa nostetuista uusista asuntolainoista yli 60 % oli takaisinmaksuajaltaan 20–26 vuotta. Sitä pidemmät asuntolainat ovat hieman yleistyneet vuoden 2018 aikana. Heinäkuussa takaisinmaksuajaltaan yli 26 vuoden asuntolainoja oli 3 % uusista asuntolainoista. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli heinäkuun 2018 lopussa 97 mrd. euroa. Asuntoyhteisöille myönnettyjen lainojen kanta oli 30 mrd. euroa heinäkuun lopussa.

Toimitilojen rakentaminen

Elinkeinoelämän suhdannenäkemykset olivat heinäkuussa edelleen pääosin positiivisia, vaikkakin alkukesää 2018 matalammalla tasolla. Myös alueellisesti tarkasteltuna tilanne vaikuttaa hyvältä. Perusvire investoinneille ja rakentamiselle on siten hyvä. Aloitukset muissa kuin asuinrakennuksissa kasvoivat kokonaisuudessaan kuitenkin vain prosentin verran tammi-kesäkuussa 2018 vuodentakaisesta. Eri rakennustyypeissä alkuvuoden aloitusmäärät ovat vaihdelleet huomattavasti - yli 30 prosentin vähenemisestä (liikenteen rakennukset) yli 40 prosentin kasvuun (opetusrakennukset).

Toimitilarakentamisen määrä on tällä hetkellä ja jatkossakin reippaasti alempi kuin huippuvuonna 2007. Kesäkuussa 2018 julkaistun investointitiedustelun mukaan, teollisuuden rakennusinvestoinnit vähenisivät tänä vuonna jopa 20 prosenttia. Toimitiloja on edelleen paljon vapaana markkinoilla, vaikkakin uusimpien tietojen mukaan vajaakäyttöasteet ovat laskeneet aiemmista huippuluvuistaan. Myös toimitilarakentaminen painottuu kasvukeskukseen.

Raksun arvioiden mukaan aloitusmäärä voi kasvaa hieman tänä vuonna, mutta kääntyy laskuun vuonna 2019. Käynnissä on paljon suuria hankkeita, joiden rakentaminen jatkuu 2018 ja 2019. Myös uusia suuria hankkeita käynnistetään hyvien näkymien ansiosta. Raksu-ryhmä arvioi toimitilarakentamisen uudistuotannon volyymin kasvavan tänä vuonna vielä jonkin verran, vaikkakaan viime vuoden tasoihin ei päästä. Suhdanteen paraneminen on lisännyt myös toimitilojen korjausrakentamista.

Muiden kuin asuinrakennusten lupakehitys on noin 10 prosenttia miinuksella vuodentakaiseen verrattuna. Poikkeuksen muihin rakennustyypeihin tekevät hoitoalan ja opetuksen rakennushankkeet, joille on myönnetty huomattavasti vuodentakaista enemmän lupia.

Teollisuusrakennuksissa (-6 %) ja varastoissa (-16 %) lupamäärät laskivat alkuvuoden aikana. Vuonna 2019 saattaa joku suurista metsäteollisuuden hankkeista kuitenkin käynnistyä ja nostaa sekä lupia että ensi vuoden loppupuolen aloituksia.

Julkinen palvelurakentaminen, johon kuuluvat mm. sairaalat ja koulut, on kääntynyt uudelleen kasvuun. Sekä aloitukset (7 %) että lupakehitys (13 %) näyttää vahvalta. Koulut ja sairaalat ovat yksikköhinnaltaan kalliita ja niiden vaikutus ylläpitää pitkään rakentamisen volyyminä.

Suurten jo aloitettujen liikerakennushankkeiden (esim. Kalastaman Redi, Pasilan Tripla ja Ratinan kauppakeskus) rakentaminen jatkuu vuosina 2018 - 2019 ja osin sitä pidemmäl-

lekin. Uusien liikerakennusten aloitukset ovat olleet alkuvuoden kasvusuunnassa (23 %). Lupakehitys osoittaa kuitenkin hidastuvaa ja laskevaa suuntaa (-34 %).

Toimistojen rakentamisen aloitukset alkoivat vauhdittua viime vuonna ja kasvu jatkuu kulluvana vuonna. Toimistorakennusten aloitukset ovat yli 60 % vuodentakaista korkeammalla, luvat sen sijaan ovat vahvassa laskussa (-30 %).

Raksu-ryhmä arvioi, että vuonna 2019 uudistuotannon volyymikasvu jää vaimeaksi tai se supistuu, koska yleinen suhdannetilanne on hieman aiempaa heikompi ja koska korkojen odotettava noususuunta alkaa vähitellen vaikuttaa. Toisaalta on mahdollista, että rakentaminen nopeutuu uudelleen, jos suunniteltujen uusien suurhankkeiden rakentaminen alkaa suunnitelmien mukaisesti. Näiden hankkeiden päätökset riippuvat kuitenkin niin niiden rahoitusmahdollisuuksista kuin ympäristölupaprosessien ja muiden päätösten valmistumisesta.

Alueellinen kehitys

Alueellista kehitystä on tarkasteltu neljästä näkökulmasta: väestömuutoksista, uudistalonrakentamisen lupa- ja aloituskehityksestä, kuluttajien suuralueittaisista asunnon ostoajomuksista ja RT:n jäsenrakennusliikkeiden asuntotuotantoajomuksista. Tarkastelu painotuu keskeisiin seutukuntiin, maakuntiin ja kaupunkeihin. Lähteinä ovat Forecon Oy:n alueelliset analyysit, Tilastokeskuksen tilastot sekä RT:n kyselyt.

Vuoden 2015 jälkeen asuntorakentaminen painottui voimakkaasti suuriin kasvaviin kaupunkiseutuihin ja niiden keskuskaupunkeihin. Vuoden 2017 lopulta kasvu on laajentunut myös muihin seutukuntiin, kun talouden ja työllisyyden kasvu on kehittynyt myönteisesti kaikkialla Suomessa. Toimitilojen rakentamisessa ei ole tapahtunut yhtä voimakasta painottumista kasvaviin kaupunkiseutuihin poikkeuksena kuitenkin pääkaupunkiseutu. Suuria yksittäisiä mm. sairaala- ja teollisuushankkeita on käynnistetty ja vireillä eri puolilla Suomea.

Väestönkasvu painottui Tilastokeskuksen väestötilastojen mukaan vuonna 2017 edelleen muutamaaan suurimpaan kaupunkiin. Näiden kaupunkien kehyskunnissa väestönkasvu jatkui, mutta hidastui. Suurimpien kaupunkien väestönkasvu on kiihtynyt edellisvuodesta mm. Helsingissä, Tampereella ja Turussa. Monissa suurissa kaupungeissa kasvu kuitenkin hidastui edellisvuodesta. Näitä ovat Vantaa, Espoo, Oulu ja Kuopio. Pääkaupunkiseudun väestö kasvoi vuonna 2017 17 800 henkilöllä (2016 16 800 henkilöllä).

Taloukasvun kiihtyminen laaja-alaisesti sekä eri elinkeinoissa että alueilla eli työpaikkojen syntyminen kaikkiin maakuntiin hidastanee lähivuosina muuttoa kasvukeskuksiin. Asia saattaa näkyä jo kuluvana vuonna. Tammi-heinäkuussa 2018 pääkaupunkiseudun väestö kasvoi 9 900 henkilöllä. Vastaava kasvu edellisvuonna oli 10 500 henkilöä. Helsingin väestönkasvu tammi-heinäkuussa 2018 (n. 4 500 as) oli reilu tuhat henkilöä pienempi kuin edellisvuonna. Turussa ja Lahdessa väestönkasvu kiihtyi selvimmin tammi-heinäkuussa edellisvuodesta.

Uudisrakentamisen määrä koko talonrakentamisessa on rakennuslupatarkastelujen mukaan kesäkuun 2018 lopussa huomattavan korkealla Helsingin ja Turun seutukunnissa. Näissä myös muiden kuin asuinrakennusten, lähinnä liike-, toimisto- ja julkisten rakennusten rakentaminen on korkealla tasolla.

Uusien asuntojen aloitusmäärä Suomessa jakaantuu tällä hetkellä alueellisesti kolmeen lähes yhtä suureen osuuteen. Kullakin alueella aloitusmäärä on tasolla 15 000 asuntoa. Alueet ovat 1) pääkaupunkiseutu (Helsinki, Espoo, Vantaa), 2) muut kasvavat seutukunnat (Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Kuopio) ja 3) muut seutukunnat. Vuoden 2015 jälkeen tilanne on muuttunut siten, että alueiden 1 ja 2 osuus on kasvanut voimakkaasti ja alueen 3 osuus on pienentynyt. Asuntoaloitusten määrä on yli kaksinkertaistunut alueilla 1 ja 2. Alueella 3 määrä on kasvanut myös, kasvua on n.30 %.

Hyvin korkealla tasolla olevan kerrostalorakentamisen aloitusmäärän kasvu on jatkunut vuoden 2018 alkupuoliskolla monissa seutukunnissa. Kasvua on ollut Helsingin, Tampereen, Oulun ja Jyväskylän seutukunnissa. Kuopion seutukunnassa aloitukset pysyivät aiemalla, hyvin korkealla tasolla. Laskusuunnassa olivat Turun ja Oulun seutukunnat. Kaikissa edellä mainituissa seutukunnissa aloitusten määrä on edelleen 1,5...3 -kertainen 2010-luvun alkuvuosiin verrattuna. Kerrostaloille myönnettyjen rakennuslupien määrä on alkuvuosipuoliskolla 2018 ollut laskussa muissa em. kaupungeissa paitsi Tampereella ja Jyväskylässä.

Rakennuslupien ja aloitusten määrä pääkaupunkiseudulla on pysynyt koko uudistalonrakentamisessa korkealla tasolla jo kolme ja puoli vuotta. Rakentaminen on vilkasta kaikissa rakennustyypeissä eli asuinrakennusten ohella myös liike- toimisto-, julkisissa, teollisuus-, varasto-, ja liikenteen rakennuksissa. Asuntoaloituksia oli vuonna 2017 noin 14 500 kpl, ja vuosiarvo kesäkuun lopussa 2018 oli lähes 16 000 kpl.

Tampereen seudulla rakentaminen on vilkasta. Käynnissä on monia kaupunkikuvassa näkyviä ja muita jättihankkeita. Koko uudistalonrakentamisen sekä luvat että aloitukset olivat noin 10 prosentin laskussa vuonna 2017. Kuluvana vuonna aloitukset kasvavat erityisesti toimitilarakentamisessa. Asuntojen vuositaso aloitusmäärä on noussut 4 700 asunnon tasolle vuoden 2018 puolivälissä. Kasvua on ollut vuodessa lähes 20 %.

Turun seudun uudistalonrakentamisen määrä on kaksinkertaistunut vuoden 2015 matalalta tasolta. Kasvu on ollut voimakasta kerrostalojen sekä toimitilarakennusten ryhmissä. Kerrostaloasuntojen aloitukset ovat noin 3,5-kertaistuneet vuoden 2015 lopulta, tasolta tuhat asuntoa tasolle 3 500 asuntoa vuodessa.

Kuluttajien asunnonostoaikomuksista saadaan tietoa suuralueittain osana Tilastokeskuksen kuluttajabarometriä. Aikomuksissa ei erotella, koskevatko ne vanhan vai uuden asunnon ostoaikomuksia. Asunnon ostoaikomukset eivät ole nousseet vastaavasti kuin kuluttajien luottamusindeksi tai kuluttajien luottamus omaan talouteen. Ilmiö on sama eri puolilla Suomea. Kuluttajien luottamus on edelleen korkealla, mutta hieman pienentynyt kesän 2018 kuluessa. Kuluttajien luottamus omaan talouteen on pysynyt ennallaan, korkealla tasolla kesällä 2018.

Pääkaupunkiseudulla asunnon ostoaikomukset ovat jatkuvasti korkeammalla kuin koko maassa. Aikomukset ovat korkealla, ei kuitenkaan kasvussa kesä-elokuussa 2018. Muualla Etelä-Suomessa aikomukset ovat lähes koko maan tasolla. Aikomukset ovat nousseet hieman vuosina 2017 ja 2018, mutta pari viime kuukautta ovat leivässä laskussa. Länsi-Suomessa aikomukset ovat olleet lievässä laskussa vuoden 2018 helmikuusta lukien. Itä-Suomessa aikomukset ovat kääntyneet selvään nousuun vuoden 2018 alussa. Pohjois-Suomessa aikomukset ovat selvästi alle koko maan keskiarvon. Suunta kääntyi selkeään nousuun vuoden 2017 alussa ja jatkui vuoden 2018 kevääseen. Sen jälkeen taso on pysynyt ennallaan vaihdellen kuitenkin kuukausittain.

Asunnon ostoaikomusten paraneminen Itä- ja Pohjois-Suomessa on linjassa alueellisten talouskehityksen kanssa. Yritysten taloustilanne on EKn suhdannebarometrin elokuun 2018 mukaan parantunut kaikkialla Suomessa, erityisesti Itä- ja Pohjois-Suomessa ja alueiden yritykset kokevat työvoimapulaa.

RT:n asuntotuotantokyselyn (kesäkuu 2018) mukaan RT:n asuntotuottajat arvioivat aloittavansa tänä vuonna yhteensä 18 800 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt, missä on kasvua vuodesta 2017 yli 4 000 asuntoa. Asunnoista 12 500 asuntoa olisi omaperustaista ja neuvottelu-urakkakohteiden määrä ylittäisi reiluun 6 300 asuntoon. Viimemainituissa on enemmän kasvua kuin perustajaurakointikohteissa. Arvio tuotantomäärästä on noussut maaliskuussa 2018 tehdystä kyselystä 2 000 asunnolla. Kuluvan vuoden jälkimmäisellä vuosipuoliskolla aloituksia arvioidaan tapahtuvan hieman enemmän kuin ensimmäisellä.

Helsingin seutukunnan alueelle suunniteltujen aloitusten määrä vuonna 2018 oli 8 000 asuntoa, mikä on n. 400 asuntoa vähemmän kuin edellisessä kyselyssä. Helsingin seutukunta kattaa 42 prosenttia koko maan aloitusaikomuksista. Aloitusaikomukset olivat kesäkuun kyselyn mukaan kasvaneet seutukunnista eniten Tampereen seutukunnassa. Kasvua oli myös Jyväskylän ja Kuopion seutukunnissa. Aikomukset pienenevät maaliskuun kyselys-

tä Turun ja Oulun seutukunnassa. Aloitusaikomukset kasvoivat hyvin voimakkaasti muualla maassa (kasvukeskusten ulkopuolella). Valmiiden myymättömien asuntojen määrä oli 1.5.2018 noin 800 kappaletta, nousua 1.1.2018 tilanteesta n. 200 kappaletta.

Rakentaminen painottuu suurimpiin kasvukeskuksiin. Tilastokeskuksen lukujen mukaan pääkaupunkiseudun osuus kaikista vuoden sisällä tapahtuneista aloituksista (m³) oli kulu- van vuoden puolivälissä reilu neljännes. Asuntojen aloituksista (kpl) osuus oli 40 prosenttia.

RT:n asuntotuotantokyselyn (kesäkuu 2018) Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän ja Kuopion seutukuntien osuus vuoden 2018 suunnitelluista aloituksista (rivi- ja kerrostaloasunnot) on yhteensä 83 prosenttia. Osuus oli n. 91 prosenttia vuonna 2017 eli muun Suomen osuus on kasvamassa vajaasta 10 prosentista yli 15 prosenttiin koko maan aloitusaikomuksista. Taustalla näkynee taloustilanteen paraneminen kaikilla alueilla Suomessa.

Korjausrakentaminen

Korjausrakentamisen määrän ennustetaan kasvavan kumpanakin vuonna 2018 ja 2019 noin 1½ prosenttia. Korjausrakentamisen arvo vuonna 2017 oli Foreconin ennakkotiedon mukaan 13,0 mrd. €, kasvua edellisvuodesta oli 1,8 %. Uudistalonrakentamisen määrä (13,9 mrd.€ 2017) on viime vuosien voimakkaan kasvun ansiosta noussut uudelleen muuttaman vuoden ajaksi korjausrakentamista suuremmaksi.

Korjausrakentamisen tarve on jatkuvassa kasvussa 1970- ja 1980-luvun vilkkaiden rakentamiskausien rakennuskannan tullessa rakenteellisia- ja järjestelmäkorjauksia vaativaan ikään. Asuinrakennuksissa korjaamisen kasvu on voimakkaampaa kuin ei-asuinrakennuksissa.

Tuoreen Tilastokeskuksen asuntoyhtiöiden taloustilaston mukaan taloyhtiöiden korjaukset vuonna 2017 painottuivat 1960-, 1970- ja 1980-luvulla rakennettujen talojen korjauksiin. Tilastokeskuksen vuoden 2016 asuntokorjauksia koskevassa tilastossa (11/2017) myös kysyttiin myös asunto-osakeyhtiöiden seuraavan 10 vuoden aikana tulevien suurien remonttien määrää ja kohdentumista. Suurten remonttien määrän ennakoitiin kasvavan 15...20 prosenttia seuraavana 10 vuonna eli kasvu olisi 1,5..2 %/a. Määrä vastaa hyvin VTT:n ja Foreconin korjausikäen tulevien rakennusten määrää. Putki-, julkisivu- (ml.parvekkeet ja ikkunat), katto- ja piharemontit kasvavat kaikki suunnilleen samaa vauhtia.

Kerrostaloasuntokanta painottuu suuriin kaupunkeihin, mikä näkyy korjausrakentamisen vastaavana painottumisena niihin. Määrän ohella tärkeä tekijä on suurten kaupunkien väestönkasvu, mikä merkitsee asuntojen kysynnän ja hintojen nousua. Näillä alueilla taloyhtiöiden korjauksiin kannattaa ja on mahdollista panostaa enemmän kuin hitaan tai negatiivisen väestökasvun alueilla. Myös korjaushankkeiden lainaehdot ovat paremmat kasvuaalueilla pienempien riskien takia.

Asuntokorjausten kokonaisarvo oli Foreconin laskelmien mukaan 7,6 mrd. € vuonna 2017. Asuinrakennusten korjausrakentamisen volyymin ennakoidaan kasvavan noin 2 prosenttia vuonna 2018. Kasvu vastaa rakennuskantatarkastelujen perusteella mallinnettua korjaustarvetta. Kerrostalokorjaukset ovat suurin ryhmä, kun mukaan otetaan sekä taloyhtiöiden että asukkaiden itse tekemät tai teettämät korjaukset. Taloyhtiöiden (krs+ rivitaloyhtiöt + Ara-vuokrataloyhtiöt) teettämän korjausrakentamisen määrä vuonna 2016 oli Tilastokeskuksen mukaan 2,9 miljardia €.

Kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien aiomukset asuntojen peruskorjauksiin ovat vähentyneet sekä koko vuoden 2017 että vuoden 2018 tammi...elokuun ajan. Peruskorjausaikomukset ovat nyt vähäisemmät kuin kertaakaan 2010-luvulla. Elokuussa 2018 peruskorjaamista aikovia on vuosikeskiarvona n. 11 prosenttia kuluttajista, kun määrä vuonna 2011 oli vielä n. 17 prosenttia. Asunnon korjausaikomuksia (pienempiä kuin peruskorjaukset) on noin joka kolmannella kuluttajalla. Korjausaikomukset ovat pysyneet samalla tasolla melko vakaana vuoden 2015 jälkeen.

Kiinteistöliiton kevään 2018 (8.5.2018) korjausrakentamisbarometrin perusteella taloyhtiöiden korjausrakentaminen ei ole kasvussa vuonna 2018. Taustalla on usean vuoden jatkunut kasvujakso. Korjausten arvioidaan pysyvän koko maassa nykyisellä tasolla vuonna 2019 ja kasvavan hieman pääkaupunkiseudulla ja Itä-Suomessa. Korjauksia suunniteltiin keväällä 2018 joka toinen taloyhtiö ja korjausvaiheessa oli joka kuudes. Kerrostaloissa remontoidaan nyt eniten vesi- ja viemärijärjestelmiä ja märkätiloja, julkisivuja (ulkopinnat ja rakenteet) sekä piharakenteita (+ salaojia, paikoitustiloja ja kulkuteitä). Urakkatarjouksia taloyhtiöt kertovat saaneensa kohtuullisen hyvin. Tarjousten saatavuudessa ei ollut muutoksia edellisiin vuosiin. Ajankohtaisella yleisellä taloustilanteella ei ole barometrin mukaan juurikaan vaikutusta korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteuttamiseen.

Toimitilakorjausten arvo oli vuonna 2017 Foreconin laskelmien mukaan noin 5,4 mrd. €. Vuodelle 2018 ennakoidaan noin 1½ prosentin vuosikasvu. Muiden kuin asuinrakennusten korjausrakentaminen ei viime vuosina ole ollut asuinrakennusten tapaan kasvusuuntaista. Tilanne on kuitenkin muuttumassa. Talouden ja työllisyyden kasvu on kääntänyt sekä toimitilojen kysynnän, että toimitilojen korjaukset kasvuun. Toimitilojen käyttöaste

on hieman paranemassa, mikä merkitsee tyypillisesti korjauksia käyttöönoton yhteydessä. Tilankäytön tehostamisen seurauksena tilakysyntä suuntautuu tehokkaan tilankäytön ja hyvien liikenneyhteyksien kohteisiin. Keskustan toimistotiloja muutetaan asunnoiksi ja tyhjillään olevien toimistorakennusten uusiokäyttö on laaja ongelma. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2016 korjattiin toimistorakennuksia 1,1 miljardilla eurolla, teollisuus- ja varastorakennuksia 1,0 miljardilla eurolla ja liikerakennuksia 760 miljoonalla eurolla.

Toimitilojen korjauksiin vaikuttaa myös kiinteistökauppojen määrä. Vuonna 2017 ammattimaisten kiinteistöyritysten tekemien kiinteistökauppojen arvo nousi uuteen ennätykseen, 10 miljardiin euroon. Alueellisesti kiinnostus kohdistui voimakkaasti pääkaupunkiseudulle ja painottui taas toimisto- ja liikekiinteistöihin, kun vuonna 2016 tehtiin eniten asuin-kiinteistökauppoja. Catellan katsauksen (syyskuu 2018) mukaan vuoden 2018 puoliväliin mennessä Suomen kiinteistökauppojen arvo oli yhteensä noin 3,9 miljardia euroa. Kauppojen määrä on kasvanut viime vuodesta. Ulkomaisten ostajien osuus alkuvuoden euromääräisestä volyymista oli 58 prosenttia. Pääkaupunkiseudun ohella myös muissa kaupungeissa on nähty tuottovaatimusten laskua, mikä kuvastaa sijoittajien kiinnostuksen voimistumista. Suomen kiinteistömarkkinat ovat tuottotasoltaan vetovoimaiset verrattuna Pohjoismaihin ja Länsi-Euroopan maihin ja ulkomaisten sijoittajien kiinnostus Suomea kohtaan on jatkunut.

Tilastokeskuksen joulukuussa 2017 julkaiseman tilaston mukaan talonrakennusalan yritysten (vähintään 5 hlöä työllistävät) tekemien korjausrakoiden arvo vuonna 2016 oli 7,6 miljardia €. Korjausrakoiden osuus oli 42 prosenttia yritysten kaikista urakoista. Rakennusyritysten korjausrakot painottuvat muihin kuin asuinrakennuksiin (52 %) eli toimitilakorjaukset työllistävät rakennusyrityksiä (vähintään 5 hlöä) enemmän kuin asuinrakennusten korjaukset. Asuinrakennuskorjauksissa, erityisesti asunnon omistajan teettämässä, kotitalousvähennystä hyödyntävissä korjauksissa pienillä yrityksillä (alle 5 hlöä) onkin merkittävä rooli. Valtion talousarvioesityksessä vuodelle 2019 kotitalousvähennys on pidetty ennallaan 2 400 eurossa per henkilö.

Taloyhtiöiden korjaushankkeiden sekä lisä- ja täydennysrakentamishankkeiden käynnistämistä pyritään aktivoimaan helpottamalla asuntoyhtiöiden päätöksentekoa yhtiökokouksissa kuitenkin siten, että kaikkien osakkaiden edut turvataan. Asiaan liittyvä lakimuutos on tulossa mahdollisesti vuoden 2019 alussa. Purkava korjaus- ja uudisrakentaminen nähdään tärkeänä keinona tiivistää yhdyskuntia ja lisätä asuntojen määrää jo rakennetussa ympäristössä. Samalla asuntoyhtiöille tulee mahdollisuuksia saada rahoitusta peruskorjausten tekemiseen.

Maa- ja vesirakentaminen

Maa- ja vesirakentamisen investoinnit kasvoivat uusimpien tilinpidon tietojen mukaan vuoden 2018 toisella neljänneksellä vajaan prosentin vuodontakaisesta. Maa- ja vesirakentamisen liikevaihtoa ja myyntiä kuvaavat indikaattorit ovat kuitenkin laskeneet voimakkaasti. Myynti oli maaliskokuussa yli 18 prosentin laskussa vuodontakaiseen nähden. Uusimmat tiedot huhti-kesäkuulta ovat hieman parempia, laskua oli 9 prosenttia. Huono liikevaihdon ja myynnin kehitys ei toistaiseksi välity tilinpidosta ja siten tiedot ovat jossain mielessä ristiriidassa tilinpidon lukujen kanssa.

Vuoden 2017 aikana käynnistynyt kaivosalan yritysten kiinnostus Suomea kohtaan jatkuu 2018 ja myös malminetsintä jatkuu vilkkaana. Erityisesti akkuihin käytetyt raaka-aineet kiinnostavat yrityksiä.

Myös infrarakentamisessa markkinat keskittyvät kaupunkiseuduille. Vuonna 2017 alkanut Tampereen raitiotie sekä pääkaupunkiseudulla 2018 aloitettava Raide-Jokeri ovat suuria kasvukeskusten infrahankkeita.

Käynnissä olevia isoja aluerakennushankkeita ovat esimerkiksi Kalasatama ja Pasilan aseman seutu Helsingissä. Vastaavia pienempiä hankkeita on vireillä useita. Pohjois-Pohjanmaan infrarakentamisen suhdannetta nostaa Fennovoiman voimalaitostyömaa siihen liittyvine rakennushankkeineen. Muista suurista käynnissä olevista hankkeista voidaan mainita Espoon jäteveden puhdistamo ja Tampereen seudun keskuspuhdistamo. Vireillä on myös muita vesihuollon isoja hankkeita.

Vuonna 2018 ovat käynnistyneet seuraavat hankkeet: Oulun meriväylä, Uudenkaupungin radan sähköistys, Vt 12 Tillola-Keltti, Hailuodon kiinteä yhteys, Kokkolan meriväylä, Kehä I Laajalahden kohta, Länsimetron jatkon liityntäliikennejärjestelyt, Vuosaaren meriväylä ja Vt 4 Kirri-Tikkakoski.

Aiemmin käynnistyneistä hankkeista merkittävimpiä ovat Pasila-Riihimäki –radan kapasiteetin nosto, Pohjanmaan rata, Lahden eteläinen kehätie, Vt 7 Hamina-Vaalimaa –moottoritiehankkeet, Äänekosken biotuotetehtaan liikenneyhteydet, Vt 4 Oulu – Kemi, Luumäki-Imatra (radan kapasiteetin lisääminen ja päällysrakenne) ja Vt 5 Mikkeli-Juva. Lisäksi pääkaupunkiseudulla jatkuu Länsimetron jatkeen rakentaminen. Hankkeita on lisäksi käynnistymässä mm. energiahuoltoverkossa ja vesihuollossa. Teollisen tuulivoiman rakentaminen supistuu vuoden 2018 aikana vanhan tuen saavien hankkeiden vähenemisen takia.

Perusväylänpidon määrärahataso on vuonna 2018 poikkeuksellisen korkea, noin 1,4 mrd. euroa kärkihankerahoituksesta johtuen. Korjausvelkarahoituksen päätyminen kuitenkin supistaa markkinaa tulevina vuosina. Supistuneen rahoitustason seurauksena myös korjausvelka kasvaa.

Raksu-ryhmä arvioi maa- ja vesirakentamisen kasvun jäävän 1-2 prosenttiin vuonna 2018. Vuodelle 2019 ennakoitaan kasvun jäävän lähelle nollaa. Maa- ja vesirakentamisen kasvuun vaikuttavat myös hallituksen kärkihankkeiden valmistuminen vähitellen ensi vuonna ja kärkihankerahoituksen päätyminen.

Rakennustuoteteollisuus

Rakentamisen kolmatta vuotta jatkunut noususuhdanne on heijastunut selvästi myös rakennustuoteteollisuuteen. Positiivisesta kehityksestä kielivät parhaiten teollisuuden tekemät tuotannon laajennusinvestoinnit. Etenkin betonielementtien kysyntä on ollut viimeisten vuosien aikana runsasta tuotannon painottuessa vahvasti pieniin kerrostaloasuntoihin.

Hyvästä vireestä huolimatta rakennustuoteteollisuudessa menekki väheni kuluvan vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Rakennusmateriaalin menekki-indeksi oli alkuvuoden aikana vajaan prosentin alemmalla tasolla vuodentakaiseen verrattuna. Runkoainesten menekki väheni vajaan prosentin vastaavana aikana ja bitumikatteiden seitsemän prosenttia. Tiilien toimitukset vähenivät kolme prosenttia ja eristeet vastaavasti kasvoivat prosentin verran edellisvuodesta. Betoniteollisuudessa toisen neljänneksen aikana valmisbetonin tuotanto väheni 14 prosenttia kun taas betonielementtien valmistusmäärät kasvoivat vajaan kahdeksan prosenttia. Paalujen tuotantomäärät vähenivät sen sijaan prosentilla edellisvuodesta.

Etenkin asuntorakentamisen painottuminen hyvin paljon pieniin kerrostaloasuntoihin heijastuu se myös tuoteteollisuuteen. Pienten asuntojen runsas rakentaminen heijastuu kasvavana kysyntänä seinä- ja laattaelementteihin, kun taas esimerkiksi julkisivumateriaalien menekki ei vastaavalla tavalla kasva. Myös omakotiorakentamisen alamäki vähentää tiettyjen rakennustuotteiden kysyntää. Näin ollen tuoteteollisuuden suhdanne on tuoterhyhmittäin tarkasteltuna varsin erilainen.

Rakennustuoteteollisuuden suhdannetilanne jatkui EK:n Suhdannebarometrin mukaan heinä- elokuussa vahvana. Suhdanteiden odotetaan kuitenkin hieman hiipuvan loppuvuotta kohden mentäessä. Rakennustuoteteollisuuden yrityksillä tilauskanta on pysytellyt selvästi yli normaalin ja tuotannon odotetaan kasvavan hyvin. Henkilöstön määrän ennakoitaan kehittyvän myönteisesti ja neljäsosalla yrityksistä on pulaa ammattityövoimasta.

Hinnat ja kustannukset

Vuoden 2018 aikana rakennuskustannukset ovat kallistuneet selvästi aiempaa nopeammin. Tammi-kesäkuussa rakennuskustannukset kallistuivat lähes kaksi prosenttia vuotta aiemmasta vastaavasta. Kustannukset kasvoivat ensimmäisellä vuosipuoliskolla etenkin materiaalikustannuksissa (2,6 %). Työpanoksien (1,0 %) sekä palveluiden (0,8 %) kustannukset nousivat maltillisemmin. Kaikkien rakennuskustannuksien aluerien viimeisimpien kuukausien nopea kasvu viittaa rakennuskustannuksien kiihtymiseen loppu vuoden 2018 aikana.

Maanrakennuskustannuksien kasvu hidastui alkuvuodesta 2018 vajaaseen parin prosentin kasvuun, kun vuonna 2017 tammi-kesäkuun kustannuksien kasvu oli yli 4 %. Kaikki maanrakennuskustannusten aluerät olivat kasvussa vuoden 2018 ensimmäisellä vuosipuoliskolla, ripeintä vuosikasvua oli päällysteiden (4,8 %) sekä murskaustöiden (3,5 %) kustannuskehityksessä. Päällysteiden hintoihin vaikuttaa voimakkaasti öljyn hinnan vaihtelut. Seuraavaksi nopeinta kasvu oli kunnallisteknisissä järjestelmissä (2,8 %) ja pohjarakenteiden kustannuksissa (2,5 %). Heinä- ja elokuussa hintakehitys on nopeutunut uudelleen öljyn hintakehityksen vuoksi.

Pääkaupunkiseudun talonrakentamisen tarjoushintaindeksin kasvu on ollut vuoden 2018 aikana noin 7 prosentin vuosikasvussa, kun koko vuodelle 2017 kasvua oli lähes 9. Asuntorakentamisen puolella kasvu on ollut jo pidemmän aikaa lähellä 7 prosentin kasvua, toimitilarakentamisen tarjoushinnat ovat laskeneet kuluvan vuoden toisella neljänneksellä 8 prosentin tuntumaan.

Pääkaupunkiseudulla ARA-vuokra- ja asumisoikeushankkeiden hyväksytyjen kustannusten keskiarvo on 12 edellisen kuukauden aikana ollut 3 625 € asuinneliö ja nousu on ollut +16,5 % verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan. Kustannusten nousu on ajoittunut viime vuoden loppupuolelle ja tämän vuoden alkuun, vuosinousu hidastuu vuoden lopulla. Muualla maassa kustannukset ovat olleet 2 825 € asuinneliö ja nousua 6,4 % verrattuna vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan.

Vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishintojen kehitys on jatkunut reilun parin prosentin kasvussa. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousu on kiihtynyt vuoden alussa nopeimpaan kasvuun sitten vuoden 2013, ollen ensimmäisellä neljänneksellä 4,4 % ja toisella neljänneksellä 3,8 %. Muualla maassa hinnat olivat vuoden ensimmäisellä neljänneksellä hivenen laskussa (-0,8 %) mutta nousivat aavistuksen toisella neljänneksellä (0,1 %). Vuoden 2018 heinäkuussa vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 890 € ja koko maassa 1 704 €.

Vuoden 2018 tammi-kesäkuussa uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat ovat laskeneet koko maassa yli kaksi prosenttia. Asuntojen hintojen muutoksissa on voimakkaita alueelli-

sia eroja. Etelä-Suomessa hinnat nousivat alkuvuoden aikana 4,6 %, kun vastaavana ajan-kohtana Itä-Suomessa hinnat laskivat lähes 10 prosentin verran. Pääkaupunkiseudulla hinnat putosivat yli viisi prosenttia ja muualla Suomessa noin puoli prosenttia. Vuoden 2018 toisella neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen velaton keskineliöhinta koko maassa oli 4 094 € ja pääkaupunkiseudulla 5 201 €.

Viime vuonna vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat kohosivat koko maassa 1,7 %. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 1,6 % ja muualla Suomessa 1,8 %.

Vuonna 2017 omakotitalotonttien nimelliset hinnat nousivat hieman koko maassa (0,3 %). Kasvua veti pääkaupunkiseutu, missä hinnat nousivat 2,2 %. Muualla Suomessa hinnat pysyivät vuoden 2016 tasolla.

Kuluvan vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla omakotitalotonttien nimelliset hinnat nousivat reilusti koko maassa (4,4 %) vuotta aiemmasta. Kasvua veti muu Suomi, missä hintojen vuosikasvu oli peräti 5,7 %. Pääkaupunkiseudulla tonttien hinnat nousivat vajaan prosentin vuoden 2017 tammi-heinäkuusta.

Työvoima

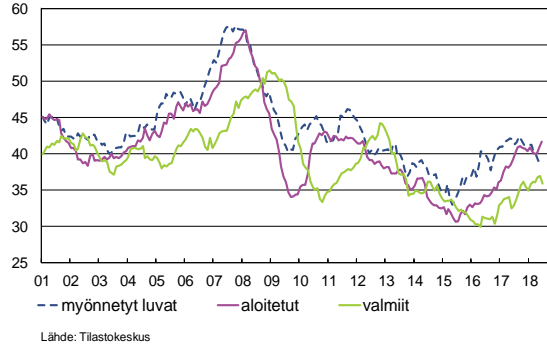
Rakennusalan työllisten määrä - Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan - oli vuoden 2018 toisella neljänneksellä keskimäärin 196 tuhatta henkeä. Talonrakentamisessa oli tuolloin 74 000 työllistä, maa- ja vesirakentamisessa 22 000, erikoistuneessa rakennustoiminnassa satatuhatta työllistä. Rakennusalan työllisten määrä oli 7 000 henkilöä suurempi kuin vuonna 2017 toisella neljänneksellä. Työllisten määrä kasvoi kaikilla rakentamisen toimialoilla, suhteellisesti eniten maa- ja vesirakentamisessa.

Avoimien työpaikkojen määrä oli rakennusalalla vuoden 2018 toisella neljänneksellä peräti 6 400 kappaletta, mikä on tuhat työpaikkaa enemmän kuin vuotta aiemmin. Tilastokeskuksen haastatteluun perustuvan työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan keskimääräinen työttömyysaste on laskenut vuodessa reilun puolitoista prosenttiyksikköä, ollen kuluvan vuoden toisella neljänneksellä 6,3 %. Rakennusalan työttömyysaste on ollut jo jonkin aikaa alle yleisen työttömyyden tason.

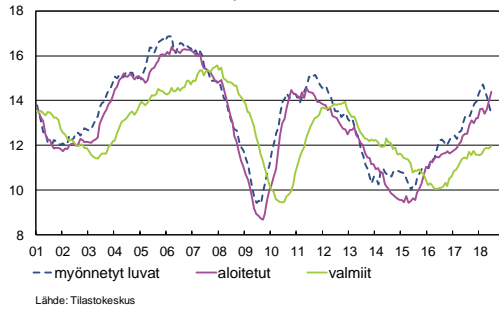
Rakentamisen työllisten lukumäärän arvioidaan pysyvän tänä ja ensi vuonna edelleen hyvällä tasolla. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus on joillakin alueilla osoittautunut haasteelliseksi ja se koetaan suurimmaksi yksittäiseksi esteeksi tuotannon kasvulle.

Liite 1: Kuvio liite syyskuu 2018

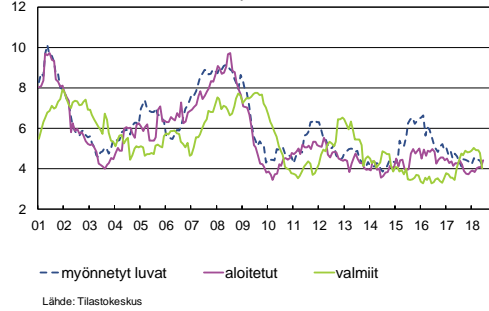
Koko talonrakennustuotanto
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



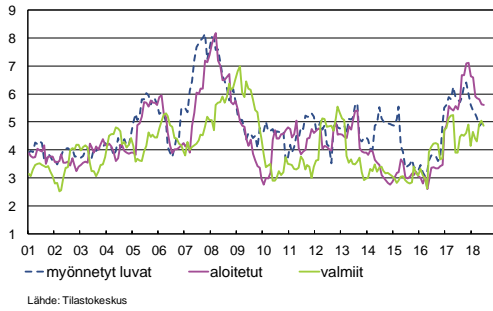
Asuinrakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



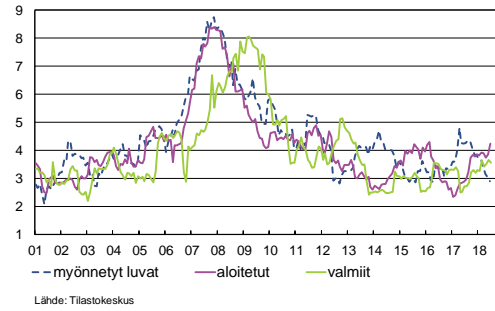
Teollisuusrakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



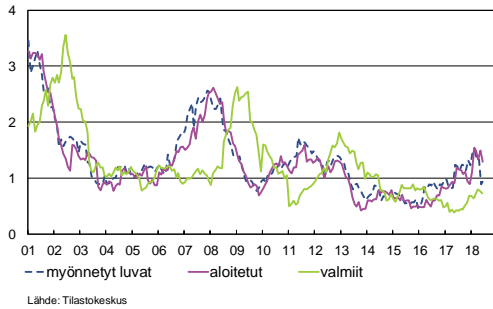
Varistorakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



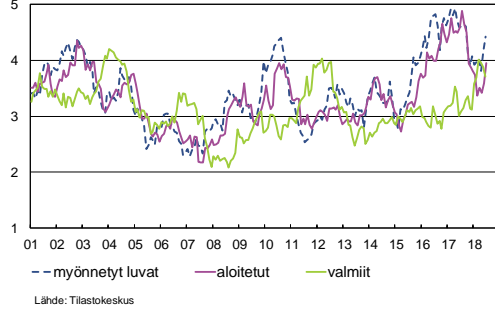
Liikerakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



Toimistorakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



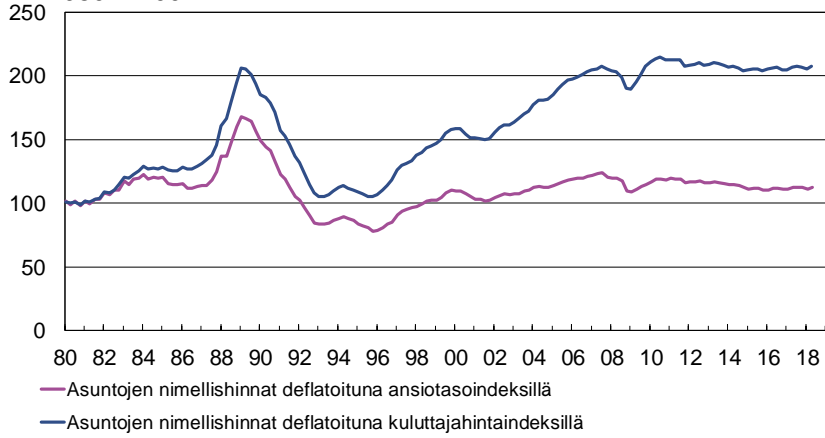
Julkiset palvelurakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



Asuntojen hinnat

neljännesvuosittain

1980 = 100

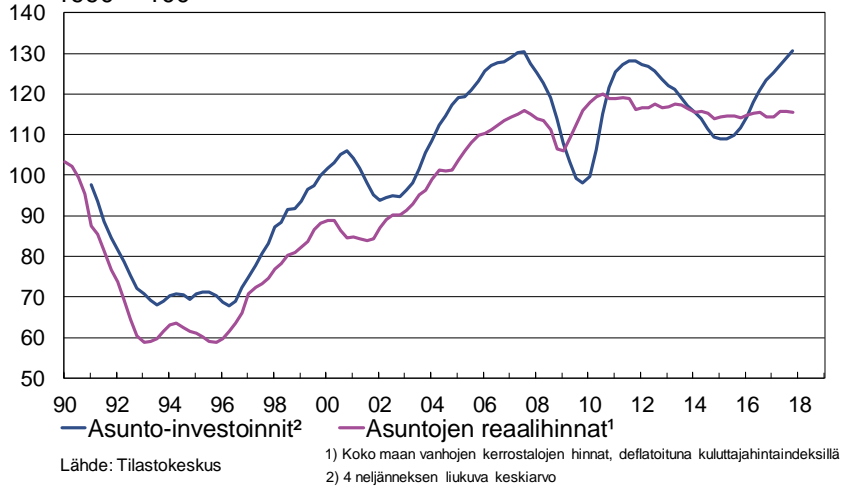


Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen reaali hinnat ja asuntoinvestoinnit

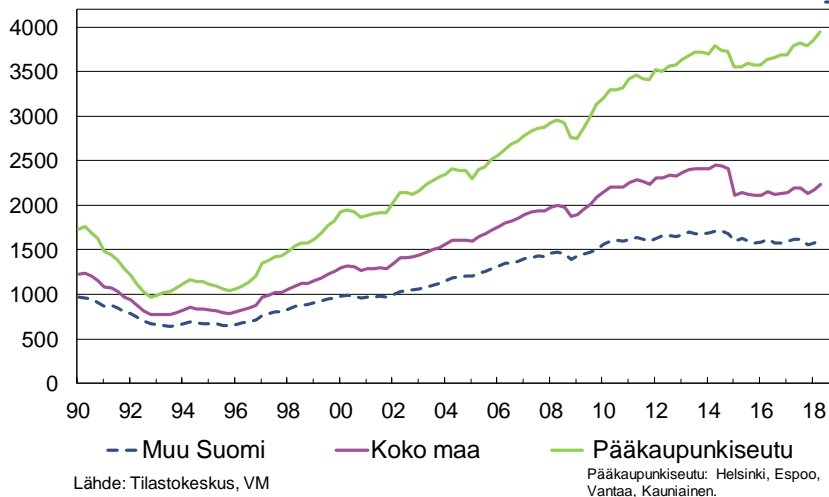
neljännesvuosittain

1990 = 100

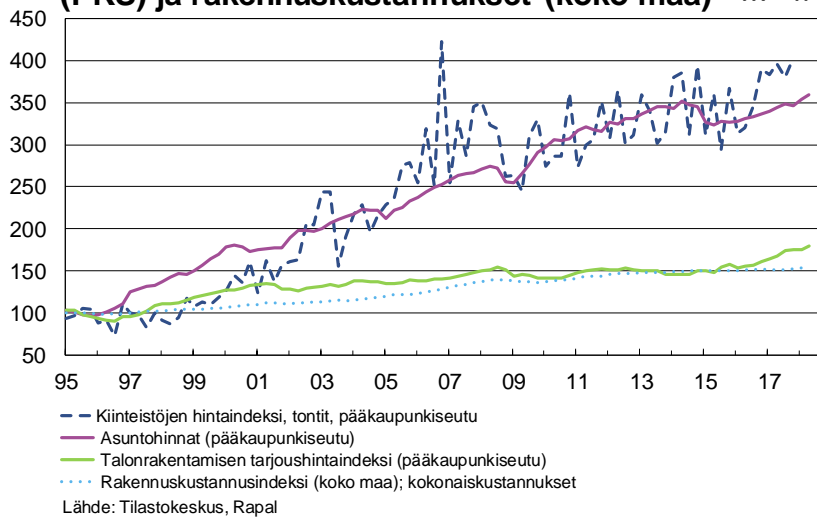


Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

Vanhat osakehuoneistot, euroa / m²

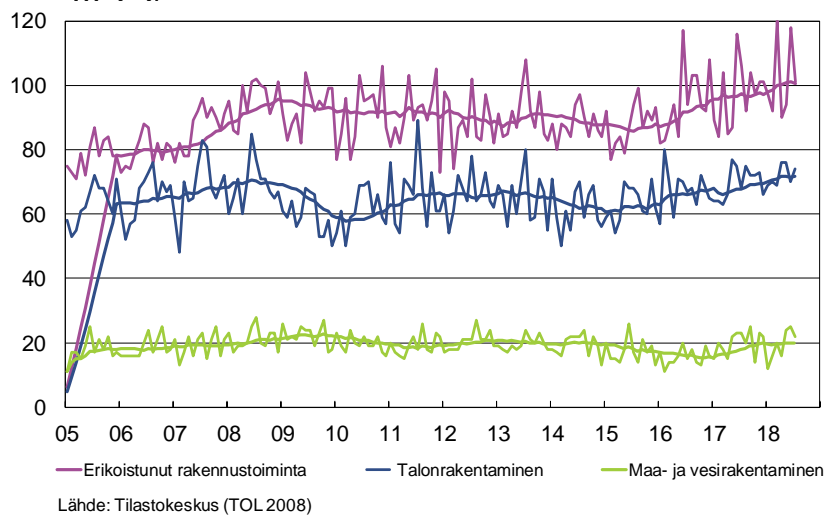


Asuntohinnat, urakkatarjoushinnat, tonttien hinnat (PKS) ja rakennuskustannukset (koko maa) 1995 = 100



Rakentamisen työlliset

1000 henkeä

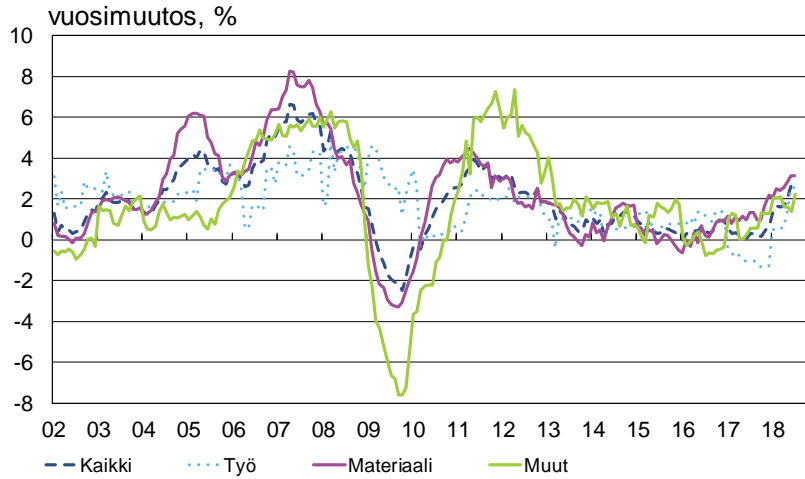


Rakentamisen luottamusindikaattori kausitasoitettu



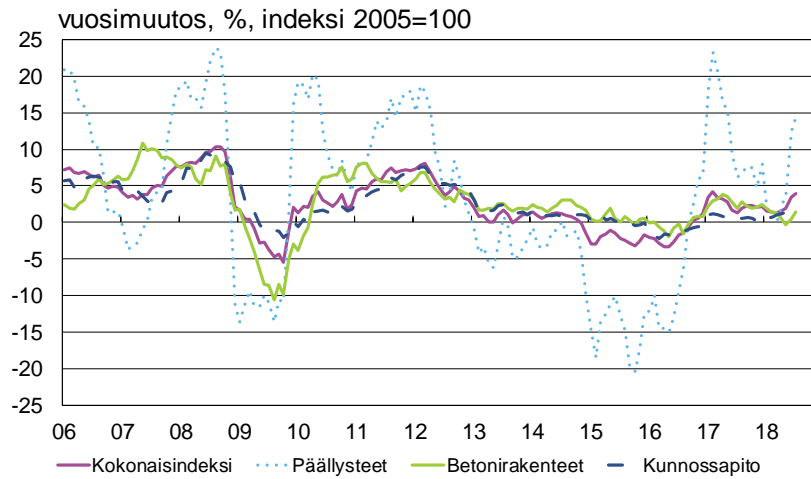
Lähde: EK, Euroopan komissio (Business and Consumer Survey)

Rakennuskustannukset alarittain



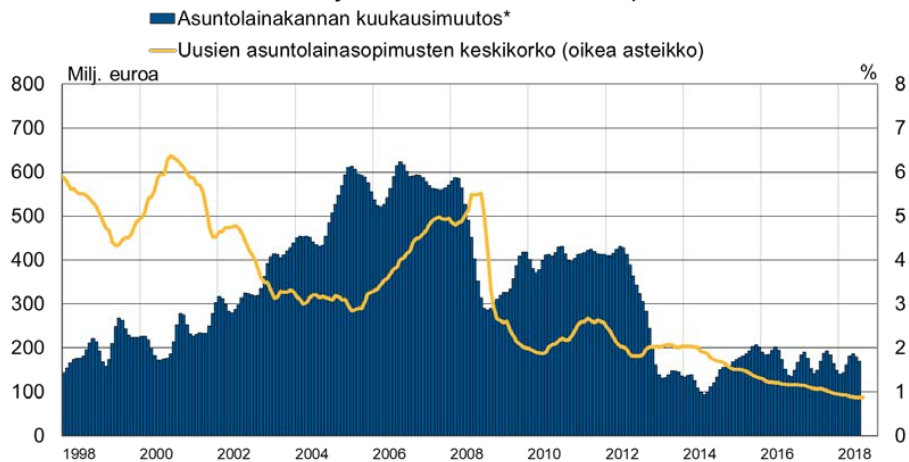
Lähde: Tilastokeskus

Maarakennuskustannusindeksi



Lähde: Tilastokeskus, VM

Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kannan kuukausimuutos ja uusien asuntolainasopimusten keskikorko



Lähde: Suomen Pankki.

* laskettu trendisarjasta

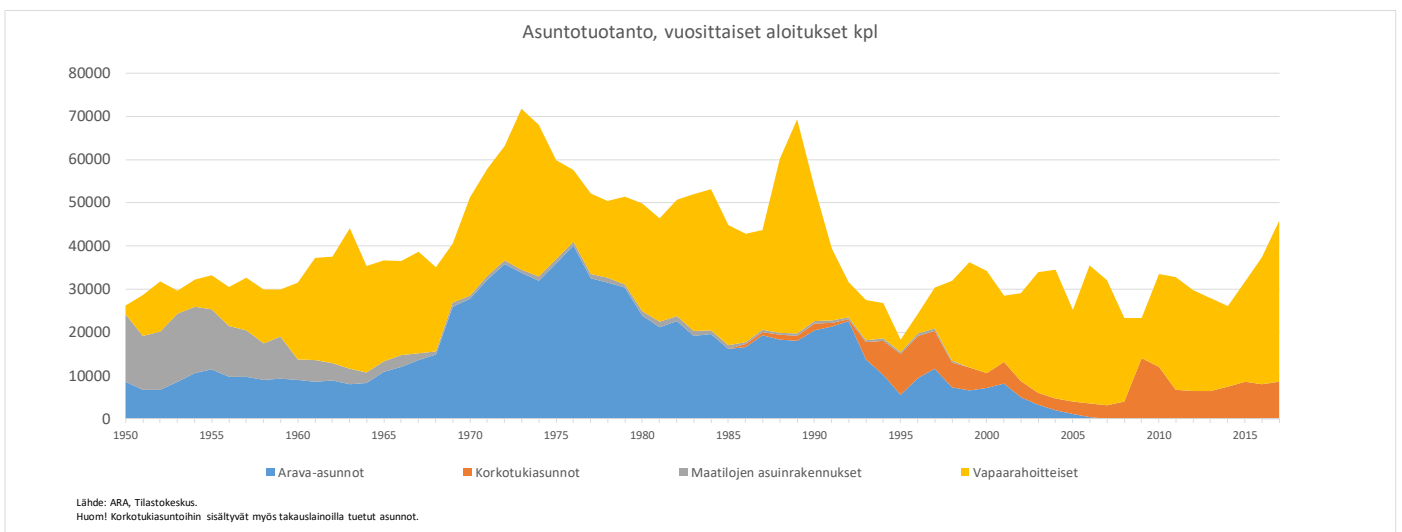
Liite 2: Teema ARA-tuotannon kustannusvaikutuksista

Sari Sontag, Armi Liinamaa

ARA-tuotannon kustannusvaikutuksista

Valtio tukee asuntotuotantoa monin eri tavoin. Keskeisimmät tukimuodot ovat vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen myönnetyt korkotuet ja takaukset. Lisäksi valtio tukee vapaarahoitteisten vuokra- ja omistusasuntojen rakentamista takauksin. Valtion asumiseen liittyvät vastuut ovat nousseet noin 18 mrd. euroon.

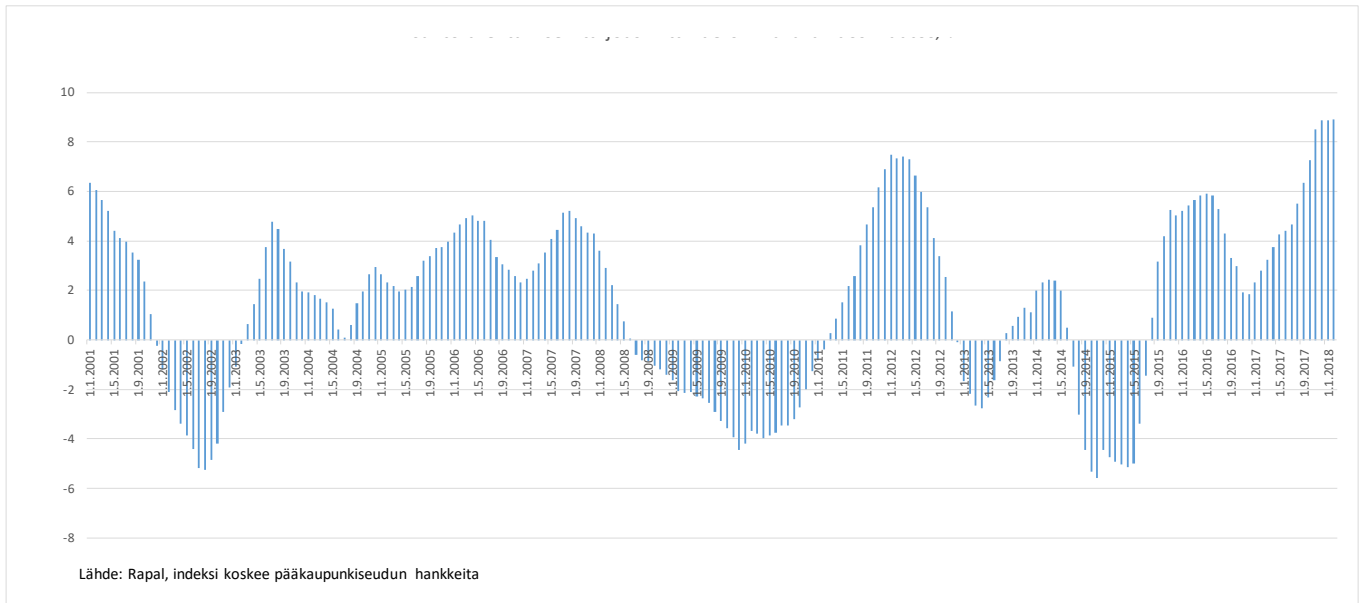
Valtion tukemia asuntoja (nk. ARA-asuntoja) on rakennettu vuodesta 2011 lähtien keskimäärin 7 000 vuosittain. ARA-tuotantoa on lisätty, vaikka vapaarahoitteinen asuntotuotanto on kasvanut viime vuosina varsin vauhdikkaasti. Asuntotuotannon lisäystä on toki tavoiteltu jo pitkään, koska asunnoista on ollut pääkaupunkiseudulla ja osin myös muissa kasvukeskuksissa niukkuutta.



Rakentamisen suhdannetilanne on vahva ja rakennusyritysten kapasiteetti on lähes täyskäytössä. Tästä kertoo mm. se, että rakennusalan yritysten rekrytointivaikeudet ovat lisääntyneet (mm. EK 2.5.2018). Lisäksi uudisrakentamisen tarjoushinnat ovat nousseet lähes 10 prosentin vuosivauhtia viime vuoden lopulta lähtien. Tämä on näkynyt myös rakennusliikkeiden vähäisenä kiinnostuksena ARA-tuotantoon sekä voimakkaasti nousseina hankekustannuksina. ARA-tuotannon hinnan vuosimuutos oli huhtikuussa 2018 pääkaupunkiseudulla jo yli 12 prosenttia.

ARA-tuotannon pitäminen nyt korkealla tasolla vahvistaa samalla korkeasuhdannetta, koska ARA-tuotanto kilpailee samoista tuotannontekijöistä kuin muu rakentaminen ja nostaa siten osaltaan uudisrakentamisen hintoja. Toisaalta ARA-tuotanto todennäköisesti myös syrjäyttää vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Elias Oikarisen (VN TEAS 9/2018) empiirisen tutkimuksen mukaan ARA-tuotanto syrjäyttää vapaarahoitteista asuntotuotantoa 40 prosentilla. Syrjäyttämisaikutus tarkoittaa, että valtio

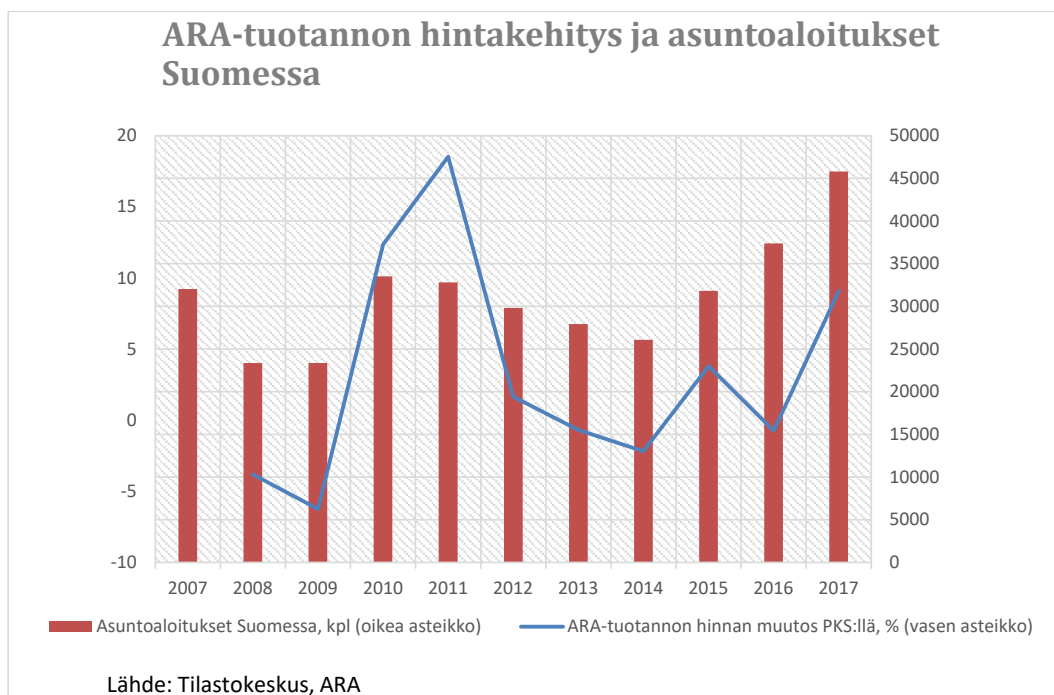
myöntäessä rahoituksen kymmenelle ARA-asunnolle, jää neljä vapaarahoitteista asuntoa toteutumatta. Kokonaisasuntotuotannon määrä nousee, mutta ei koko ARA-tuotannon määrällä. Vaikka tutkimuksessa ei selvitetty, miten suuri syrjäyttämisaikutus on eri suhdannetilanteessa, on loogista olettaa sen olevan suurempi noususuhdanteessa rajallisten resurssien ja kovemman kysynnän vuoksi kuin laskusuhdanteessa.



Korkeasuhdanteessa hyväksytyt ARA-hankkeet lisäävät myös suhteellisesti enemmän valtion takausten määrää kuin matalasuhdanteessa toteutettu tuotanto, koska matalasuhdanteessa kapasiteetin vapautuessa hinnat pyrkivät laskemaan. Vastaavasti ARA-asuntojen vuokriin syntyy suhteellisesti enemmän nousupainetta. Kustannusten ja valtiontalouden riskien kasvun lisäksi ARA-tuotanto voi ääritilanteissa häiritä jopa asuntomarkkinoiden vakautta. Lisäksi on syytä huomata, että ARA-tuotannon mahdollistavat valtiontakaukset eivät näy perinteisissä finanssipolitiikan mittareissa.

Yhtenä perusteena valtion tukeman tuotannon lisäykselle ovat olleet valtion ja suurimpien kaupunkiseutujen sopimat maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimukset. Niissä on sovittu, että osa sopimuskuntien kaavoittamasta asuntotuotannosta toteutetaan valtion tukemana asuntotuotantona. MAL-sopimusten toteuttaminen suhdanteista välittämättä kasvattaa osaltaan tuetun asuntotuotannon hintapaineita. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ei kuitenkaan hyväksy kaikkia tarjouksia, ja siten se osaltaan kuitenkin pyrkii vakauttamaan tilannetta.

Mahdollisissa tulevissa MAL-sopimuksissa voisi olla järkevää sopeuttaa tuotantovaatimukset suhdannetilanteen mukaan. Sopimuksissa voisi huomioida yleisen taloudellisen tilanteen, jottei valtio omilla toimillaan nostaisi asuntotuotannon hintatasoa. Oheinen kuvio havainnollistaa ARA-rakentamisen hinnan nousevan hyvässä suhdannetilanteessa ja asuntotuotannon kasvaessa.



ARA-tuotanto on vaikuttavampaa, jos sitä toteutetaan vastasyklisesti eli silloin kun markkinatuotanto on muutoin vähäistä. Samalla ARA-tuotanto tasoittaa taloussuhdanteita. Vaikka tuotannon sopeuttaminen täydellisesti suhdannetilanteeseen on mahdotonta, talouskehityksen tilanteen ja suunnan arviointi on jo riittävä edellytys välttää kaikkein kovimmat hintapiikit. Lisäksi erityisesti sääntelemättömälle vuokra-asuntotuotannolle annettavia valtiontakauksia voitaisiin suhdannetilanteen mukaan säädellä.

Lisäksi valtion kokonaan omistaman ja lähitulevaisuudessa todennäköisesti 50 milj. eurolla lisäpääomittaman A-Kruunun asukasvalinnoissa tulisi soveltaa VN TEAS-hankkeen tuloksia lain sallimissa rajoissa. Tutkimuksen mukaan mitä paremmin asunnot kohdennetaan vähävaraisille ja pienituloisille, sitä pienempi on syrjäyttämisaikutus, koska vähävaraisilla ja pienituloisilla on luonnollisesti parempituloisia heikommat mahdollisuudet hankkia vapaarahoitteinen vuokra- tai omistusasunto.

Lähteet:

ARA: http://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAtuotanto/Vuosikatsaus/Alkava_ARAtuotanto_kasvukeskussissa_vuositilastot

Alho, Eeva; Härmälä, Valtteri; Oikarinen, Elias; Kekäläinen, Antti; Noro, Kirsi; Tähtinen, Tuuli; Vuori, Lauri: Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018

<http://tietokayttoon.fi/julkaisut/raportti?pubid=URN:ISBN:978-952-287-512-9>

Elinkeinoelämän keskusliiton suhdannebarometri 2.5.2018;

<https://ek.fi/ajankohtaista/tiedotteet/2018/05/02/suhdannebarometri-karjistyneet-rekrytointivaikeudet-varjostavat-hyvaa-suhdannekuva/>

Sari Sontag
Finanssineuvos
Puhelin 029 5530 181



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
Snellmaninkatu 1 A
PL 28, 00023 VALTIONEUVOSTO
Puhelin 0295 160 01
www.vm.fi

ISSN 1797-9714 (pdf)
ISBN 978-952-251-973-3(pdf)