



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Raksu

Rakentaminen 2019–2020

Rakennusalan suhdanneryhmä, syksy 2019

Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2019:63

Talousnäkömät

Valtiovarainministeriön julkaisuja 2019:63

Rakentaminen 2019–2020

Rakennusalan suhdanneryhmä, syksy 2019

Valtiovarainministeriö

ISBN: 978-952-367-045-7

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2019

Kuvailulehti

Julkaisija	Valtiovarainministeriö	14.10.2019	
Tekijät	Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU)		
Julkaisun nimi	Rakentaminen 2019–2020, syksy 2019		
Julkaisusarjan nimi ja numero	Valtiovarainministeriön julkaisuja 2019:63		
Teema	Talousnäkyvät		
ISBN PDF	978-952-367-045-7	ISSN PDF	1797-9714
URN-osoite	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-045-7		
Sivumäärä	45	Kieli	Suomi
Asiasanat	Rakentaminen, suhdanne		
Tiivistelmä	<p>Rakentamisen hyvä suhdannevaihe on päättymässä – tuotanto vähenee tänä ja ensi vuonna</p> <p>Rakentamisen tuotanto pysyy kuluvana vuonna lähellä nykytasoaan tai vähenee enintään kaksi prosenttia vuodentakaisesta, arvioi rakennusalan suhdanneryhmä 14. lokakuuta julkaistussa raportissaan. Ensi vuonna rakentamisen tuotanto vähenee 1,5–3,5 prosenttia.</p> <p>Uusia rakennushankkeita käynnistettiin vuoden 2019 ensimmäisellä puoliskolla runsaasti. Rakentaminen jatkuu vilkkaana myös loppuvuonna. Uusien rakennushankkeiden määrä on kuitenkin vähitellen lähtenyt laskuun, koska myönnettyjen rakennuslupien määrä on vähentynyt. Talouskasvun jatkuminen ja matalalla pysyvät korot tukevat rakentamisen kysyntää. Äkillistä rakentamishankkeiden määrän vähenemistä ei ole näköpiirissä.</p> <p>Uusien kerrostalojen rakentamisen odotetaan vähenevän nopeasti, koska kerrostalojen rakentamisluvat ovat vähentyneet tammi–heinäkuun aikana lähes 20 prosenttia. Rakennusaloitusten määrä on palautumassa kestävän kysynnän suuntaan. Rakennusalan suhdanneryhmä arvioi, että vuonna 2019 aletaan rakentaa 37 000–38 000 asuntoa. Vuonna 2020 uusia asuntojen rakentamisaloituksia on tuhansia vähemmän.</p> <p>Myös tuotannollisten tilojen rakentamisen arvioidaan vähenevän tänä vuonna. Tuotannollisten tilojen rakennusluvut ovat vähentyneet vajaat kymmenen prosenttia tammi–heinäkuussa. Poikkeuksen tekee teollisuus, joka investoi aktiivisesti kuluvana vuonna. Myös terveydenhuollon rakennusten ja niin sanottujen kokoontumisrakennusten rakentaminen on vilkasta. Kokoontumisrakennuksia ovat esimerkiksi urheilurakennukset.</p> <p>Korjausrakentamisen trendinomainen kasvu on viime vuosina hidastunut selvästi. Rakennusalan suhdanneryhmä ennustaa korjausrakentamisen kasvavan noin 1,5 prosentin vauhtia lähivuosina. Myös maa- ja vesirakentamisen arvioidaan lisääntyvän sekä kuluvana että ensi vuonna julkisten hankkeiden lisääntyessä.</p> <p>Rakentamisen hintakehityksen arvioidaan tasaantuvan, kun käynnistyvien rakennushankkeiden määrä vähenee. Myös infrarakentamisen kustannusten nousu on hidastunut erityisesti öljyn hinnan laskun seurauksena.</p> <p>Rakennusalan suhdanneryhmä arvioi rakennusalan työllisyyden kääntyvän laskuun ensi vuoden aikana rakentamisen tuotannon vähenemisen myötä.</p>		
Kustantaja	Valtiovarainministeriö		
Julkaisun jakaja/myynti	Sähköinen versio: julkaisut.valtioneuvosto.fi Julkaisumyynti: vnjulkaisumyynti.fi		

Presentationsblad

Utgivare	Finansministeriet	14.10.2019
Författare	RAKSU-gruppen	
Publikationens titel	Rakentaminen 2019–2020, syksy 2019	
Publikationsseriens namn och nummer	Finansministeriets publikationer 2019:63	
Tema	Ekonomiska utsikter	
ISBN PDF	978-952-367-045-7	ISSN PDF 1797-9714
URN-adress	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-045-7	
Sidantal	45	Språk Finska
Nyckelord		
Referat	<p>Det goda konjunkturläget inom byggandet håller på att ebba ut – produktionen minskar i år och nästa år</p> <p>Byggproduktionen ligger i år nära den nuvarande nivån eller minskar med högst två procent jämfört med året innan, bedömer konjunkturgruppen för byggbranschen i sin rapport som ges ut den 14 oktober. Nästa år minskar byggproduktionen med 1,5–3,5 procent.</p> <p>Under första hälften av 2019 inleddes många nya byggprojekt. Det livliga byggandet fortsätter också i slutet av året. Antalet nya byggnadsprojekt har dock gradvis sjunkit, eftersom antalet beviljade bygglov har minskat. Den fortsatta ekonomiska tillväxten och de låga räntorna stöder efterfrågan på byggande. Det finns inte plötsliga sänkningar i byggnadsprojekt inom synhåll.</p> <p>Byggandet av nya flervåningshus väntas minska snabbt, eftersom byggnadstillstånden för flervåningshus har minskat med nästan 20 procent under januari–juli. Antalet påbörjade byggen håller på att återgå i riktning mot en hållbar efterfrågan. Konjunkturgruppen för byggbranschen bedömer att man börjar bygga 37 000–38 000 nya bostäder 2019. År 2020 kommer det att finnas tusentals färre påbörjade bostäder.</p> <p>Också byggandet av produktionslokaler beräknas minska i år. Byggloven för produktionslokaler har minskat med knappt tio procent under januari–juli. Ett undantag utgörs av industrin, som aktivt investerat under innevarande år. Också byggandet av social- och hälsovårdens byggnader och så kallade samlingsbyggnader är livligt. Samlingsbyggnader är t.ex. idrottsbyggnader.</p> <p>Den trendmässiga ökningen av renoveringsbyggandet har avmattats klart under de senaste åren. Konjunkturgruppen för byggbranschen förutspår att renoveringsbyggandet kommer att öka med ca 1,5 procent under de närmaste åren. Också mark- och vattenbyggandet beräknas öka både i år och nästa år i och med att de offentliga projekten ökar.</p> <p>Prisutvecklingen inom byggandet beräknas bli jämnare när antalet byggprojekt som inleds minskar. Även kostnadsökningen för infrastrukturbyggandet har avstannat, i synnerhet till följd av att oljepriset sjunkit.</p> <p>Konjunkturgruppen för byggbranschen bedömer att sysselsättningen inom byggbranschen kommer att minska under nästa år i och med att byggproduktionen minskar.</p>	
Förläggare	Finansministeriet	
Distribution/ beställningar	Elektronisk version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Beställningar: vnjulkaisumyynti.fi	

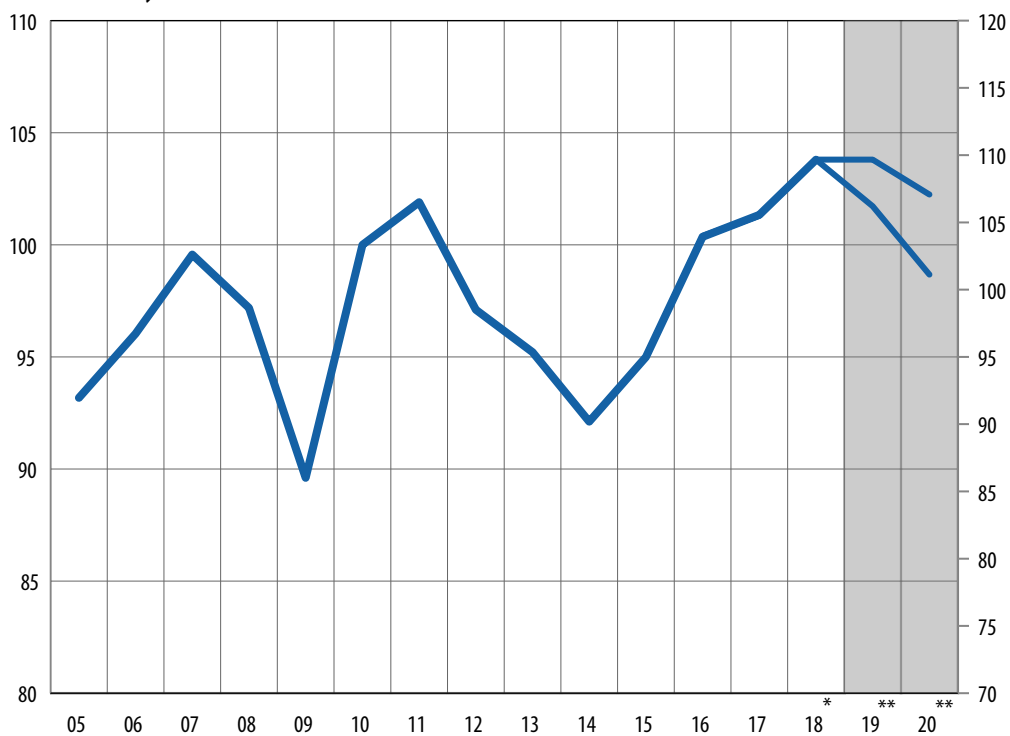
Description sheet

Published by	Ministry of Finance	14 October 2019	
Authors	RAKSU group		
Title of publication	Rakentaminen 2019–2020, syksy 2019		
Series and publication number	Publications of the Ministry of Finance 2019:63		
Subject	Economic prospects		
ISBN PDF	978-952-367-045-7	ISSN (PDF)	1797-9714
Website address (URN)	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-045-7		
Pages	45	Language	Finnish
Keywords			
<p>Abstract</p> <p>Good economic cycle of construction is coming to an end – production will fall this and next year</p> <p>Construction production will remain this year close to its current level or decrease by at most two per cent from one year back, assesses the business cycles in the construction sector (RAKSU) group in its report published on 14 October. Next year, construction production will fall by 1.5–3.5 per cent.</p> <p>A large number of new construction projects were started in the first half of 2019. Construction will continue brisk in the latter half of the year. However, the number of new construction projects has gradually fallen, because the number of building permits granted has decreased. Continued economic growth and low interest rates sustain the demand for construction. There is no sudden reduction in the number of construction projects in view.</p> <p>The construction of new blocks of flats is expected to decline fast, because building permits granted for blocks of flats have decreased during January to July by almost 20 per cent. The number of building starts is returning to sustainable demand. The RAKSU group assesses that construction will start on 37,000–38,000 dwellings in 2019. In 2020, there will be thousands fewer new dwelling construction starts.</p> <p>The construction of production facilities is also expected to decline this year. Building permits for production facilities have fallen by just under ten per cent in January to July. An exception to this is manufacturing, which invests actively in the current year. The construction of buildings for institutional care and assembly buildings is also busy. Assembly buildings include e.g. sports buildings.</p> <p>The general trend of increasing renovation building has slowed down clearly in the last few years. The RAKSU group predicts that renovation will grow by around 1.5 per cent in the next few years. Civil engineering is also estimated to grow both this year and next year as public sector projects increase.</p> <p>The price development of construction is expected to level off as the number of construction projects to be started falls. The rise in the costs of infrastructure construction has also slowed down, particularly due to the fall in the price of oil.</p> <p>The RAKSU group assesses that employment in the construction sector will fall during next year as construction production decreases.</p>			
Publisher	Ministry of Finance		
Distributed by/ Publication sales	Online version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Publication sales: vnjulkaisumyynti.fi		

Rakentaminen 2019–2020

- Rakentamisen kokonaismäärä vähenee
 - Asuntorakentaminen vähenee
 - Toimitilarakentaminen jatkuu vilkkaana 2019
- Korjaamisen kasvu vakaata
- Julkinen kysyntä nostaa infrarakentamista
- Kustannusnousu hidastunut ja osin pysähtynyt
- Työvoiman kysyntä kääntyy laskuun
- Rakentaminen painottuu suurimpiin kasvukeskuksiin

Rakennustoiminta
arvonlisäys, 2010=100, määrä



Lähde: Tilastokeskus,* ennakkotieto, ** Ennustehaarukka: Raksu

Sisältö

Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät	11
Suosituksset	13
Talonrakentaminen	15
Asuntorakentaminen.....	16
Toimitilojen rakentaminen	18
Alueellinen kehitys	19
Korjausrakentaminen	22
Maa- ja vesirakentaminen	25
Rakennustuoteteollisuus	26
Hinnat ja kustannukset	27
Työvoima	28
Liite 1: Kuvioliite lokakuu 2019.....	30
Liite 2: Pääministeri Rinteen Hallitusohjelman asuntopolitiikkaan ja liikenneverkon kehittämiseen liittyvät päätavoitteet ja taloudelliset satsaukset.....	36
Liite 3: Suomen Pankin selvitysreferaatti asuntomarkkinoista	40

Rakennusalan suhdanneryhmä:

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



Suhdannotilanne ja lyhyen aikavälin näkymät

Kansainvälinen talouskehitys on siirtynyt yhä vahvemmin epävarmuuden aikaan. Talousluvut ovat heikentyneet samaan aikaan kuin poliittiset riskit ovat edelleen kasvaneet. USA:n lisääntyneet protektionistiset toimet ovat saaneet yhä voimakkaamman vastareaktion Kiinasta. Myös Euroopan talouskasvunäkymät ovat heikentyneet ja sopimuksettoman Brexitin todennäköisyys on kasvanut. Rahapolitiikkaa on jo kevennetty sekä USA:ssa että Euroopassa. Myös kehittyvien talouksien vaikeudet ovat lisääntyneet. Näiden edellä mainittujen seikkojen takia Suomen talouskasvun arvioidaan hidastuvan lähivuosina ja jäävän nk. potentiaaliselle 1–1½ prosentin tasolle.

Rakentaminen jatkuu edelleen vilkkaana. Aloituksia on ollut ensimmäisen vuosipuoliskon aikana vielä runsaasti. Uusien talonrakennushankkeiden aloitusmäärät ovat kuitenkin vähitellen lähteneet seuramaan voimakkaasti alenevaa lupakehitystä. Myönnettyt rakennuslupakuutiot ovat supistuneet tammi–heinäkuussa noin 10 prosenttia vuodentakaisesta. Talouskasvun jatkuminen ja matalalla säilyvät korot tukevat kuitenkin rakentamisen kysyntää, eikä rakentamisen romahtamista ole näköpiirissä. Rakennusalan suhdanneryhmä (Raksu) arvioi rakentamisen tuotannon vähenevän 0–2 prosenttia vuonna 2019 ja vähenevän edelleen 1½–3½ prosenttia vuonna 2020.

Kerrostalojen aloitusmäärien arvioidaan vähenevän nopeasti, sillä niiden luvat ovat laskeneet tammi–heinäkuun aikana lähes 20 prosenttia. Aloitusten määrä on palautumassa kestävä kysynnän suuntaan. Kahtena viime vuonna Suomessa on aloitettu rakentaa yhteensä noin 90 000 asuntoa. Valmistuvien asuntojen määrä pysyy hyvin korkealla pitkälle ensi vuoteen. Rakennusyritykset ovat kyenneet myymään runsaasti uusia asuntoja sijoittajille, joten valmiita uusia myymättömiä asuntoja on vähän. Asuntojen kysyntä voi kuitenkin laskea nopeasti, jos ammattisijoittajien ostohalukkuus vähenee.

Raksun ennuste vuoden 2019 asuntoaloituksille on 37 000 – 38 000 asuntoa ja vuonna 2020 aloituksia arvioidaan olevan edelleen useampia tuhansia vähemmän. Vuoden 2020 talousarvioesityksessä varaudutaan 8 900 ARA-vuokra-asuntoon ja 2 000 takauslainoitettuun asuntoon.

Myös muun talonrakentamisen aloitukset vähenevät tänä vuonna. Luvat ovat olleet noin 8 prosentin laskussa tammi–heinäkuussa ja aloitukset vastaavasti noin 6 prosenttia laskussa viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Poikkeuksen tähän tekee teollisuus, joka investoi aktiivisesti kuluvana vuonna. Myös terveydenhuollon rakennusten ja kokoontumisrakennusten rakentaminen on vilkasta. Uusien suunnitteilla olevien metsäteollisuuden suurhankkeiden aloitukset ovat todennäköisesti siirtymässä ainakin jonkin verran eteenpäin ja vaikuttavat luultavasti enemmän vasta ennustehorisontin jälkeiseen aikaan.

Korjausrakentamisen trendinomainen kasvu on viime vuosina hidastunut selvästi aiemmasta. Raksu ennustaa korjausrakentamisen kasvavan noin 1½ prosentin vauhtia lähivuosina, sillä 1970- ja 1980-luvun rakennuskannassa riittää edelleen huomattavasti korjattavaa. Purkamisen sekä lisä- ja täydennysrakentaminen yleistyvät. Myös käyttötarkoituksen muutoksia toimistoista asunnoiksi tai hotelleiksi toteutetaan. Asuinrakennuksissa korjaamisen kasvu on voimakkaampaa kuin muissa rakennuksissa.

Raksu ennustaa maa- ja vesirakentamisen lisääntyvän 1–2 % sekä kuluvana että ensi vuonna julkisten panosten kasvaessa. Suuria infrahankkeita ovat mm. Länsimetron kakosvaihe ja Raide-Jokerin rakentaminen pääkaupunkiseudulla.

Inflaatio-odotukset ovat vaimentuneet edelleen, koska mm. öljyn hinta on kääntynyt laskuun. Rakennusinvestointien hinnat nousivat nopeasti viime vuonna ja nousu oli yli kaksinkertainen yleiseen inflaatioon verrattuna. Käynnistyvien hankkeiden määrän väheneminen lisää mielenkiintoa tarjousten tekemiseen ja näkynee myös tarjoushintojen nousun hidastumisena tai pysähtymisenä. Myös infrarakentamisen kustannusten nousu on hidastunut.

Rakennusalan työllisten määrä oli vuoden 2019 toisella neljänneksellä 201 000 henkeä. Alan työttömyysaste on matala. Avointen työpaikkojen määrä on vähitellen alkanut laskea, silti paikkoja on täyttämättä lähes 5 000. Ammattitaitoisen työvoiman puute on alan mukaan vielä suurin kasvun este. Raksu arvioi rakennusalan työllisyyden kääntyvän laskuun ensi vuoden aikana tuotannon vähentyessä.

Suosituksset

1. Pääministeri Rinteen hallitusohjelman mukaan ARA-tuotantoa on tarkoitus lisätä. Tämän takia on entistä tärkeämpää tehdä pitkäaikaisia ja kestäviä sijoituspäätöksiä ARA-asuntotuotannossa. ARA-asuntojen uudistuotanto tulee pääosin kohdentaa edelleen niille alueille, joilla asunnoille arvioidaan olevan pitkäaikaista kysyntää. Kasvukeskusalueilla huomiota tulee kiinnittää kuntien kaavoitukseen, jotta se mahdollistaa riittävän ja monipuolisen asuntotuotannon ja -tarjonnan.
2. Muutaman viime vuoden aikana asuntojen kysyntä on ollut vahvaa. Tämä on tukenut sekä asuinrakennusinvestointeja että asuntojen hintojen kehitystä. Tarjonnan samanaikainen lisääntyminen on kuitenkin hillinnyt hintojen nousua merkittävästi. Suomen Pankin tutkimuksen (Euro ja talous 11.6.2019; lyhennelmä tämän raportin liitteessä 3) mukaan tämä on johtanut keskimääräistä hitaampaan asuntojen hintojen nousuun, mutta voimakkaasti kasvaviin asuinrakennusinvestointeihin. Myös jatkossa tarvitaan riittävää kaavoitusta, joka mahdollistaa runsaan tarjonnan kasvualueilla, jotta hintakehitys säilyy vakaana.
3. Pääministeri Rinteen hallitusohjelman mukaisesti perusväylänpidon rahoitusta korotetaan koko hallituskautta koskien siten, että taso on keskimäärin 1,3 mrd. euroa vuodessa. Liikenneverkon korjausvelan vähentämiseen osoitettu korotus on tästä runsas 300 milj. euroa. Korjausvelan alentamiseen osoitetun rahoituksen vaikutuksia koskevaa arviointia ja vaikuttavuuden jälkikäteisarviointia tulisi kehittää. Etukäteisarvioissa olisi tuotava esiin nykyistä tarkemmin se, miten suuri on lisärahoituksen korjausvelkaa vähentävä vaikutus ja mikä osa rahoituksesta sidotaan toimenpiteisiin, joilla ei ole välitöntä vaikutusta korjausvelan määrään. Vuoden 2016–2019 korjausvelkaohjelmien yhteydessä omaksuttu väliraportointi muodostaa hyvän pohjan arvioinnin kehitystyölle.

4. Liikenteen kehittämishankkeiden rahoitukseen on varattu vuosittain yhteensä keskimäärin 538 milj. euroa (ml. elinkaarirahoitushankkeet). Taso on 14 % korkeampi edellisen hallituskauden keskiarvoon verrattuna. Lisäksi ns. nopeiden rautayhteyksien edistämistä on tarkoitus jatkaa. Talouspoliittinen ministerivaliokunta päätti 10.9.2019 esittää keväällä 2019 perustetulle Pohjolan Rautatiet Oy:lle lisäpääomitusta Tampereen ja Turun suunnan nopeiden junayhteyksien suunnitteluun. Valtio on valmis osoittamaan suunnitteluun 51 % suunnittelun kokonaiskustannuksista, mikä edellyttää myös merkittävää rahoituspanosta alueiden kunnilta.

5. Suomi on pärjännyt hyvin EU-maiden digitalisaatiota mittaavissa vertailuissa (Tilastokeskus, The Digital Economy and Society Index – DESI ja Digibarometri 2019). Suomi on kuitenkin jäämässä jälkeen siinä, miten digitalisaatio vaikuttaa talouskasvuamme. Sitran neljässä Euroopan maassa toteuttaman datatalouden yritys-kyselyn mukaan suomalaiset yritykset eivät näe samoja mahdollisuuksia kuin eurooppalaiset vastineensa. Suomi pitää perää datan jakamisen hyödyntämisessä, mutta myös arvioidessaan datan jakamista kilpailuetuna tulevaisuudessa. Sitran mukaan ”Reilun datatalouden” malli vaatii nykyisen datan vapaata liikkumista edistävän EU-sääntelyn tehokasta täytäntöönpanoa, julkisen sektorin antamaa esimerkkiä datankäytöstä, kaupallisten ekosysteemien luomista ja infrastruktuurin kehittämistä. Näitä kaikkia asioita on Sipilän hallituksen rakentamisen digitalisaation kärkihankkeella, Kira-digillä, edistetty, mutta jatkotyötä tarvitaan, jotta kansantalouteen tulisi lisää tuottavuushyötyjä – tehtäisiin asioita tehokkaammin moderneja teknologioita hyödyntäen.

Talonrakentaminen

Rakentamisen arvonlisäys kasvoi 2,4 prosenttia vuonna 2018, hieman ennusteita vähemmän. Asuntojen uudisrakentaminen oli kuitenkin hyvin vilkasta. Loppuvuotta kohden tuotannon kasvu hidastui. Myönnettyjen rakennuslupien kuutiomäärä kääntyi vuoden 2018 puolessa välissä alaspäin ja lasku on jatkunut voimakkaana edelleen kuluvana vuonna. Talonrakentamisen suhdannetilanne on tällä hetkellä vielä vahva, mutta merkit osoittavat heikkenemisen suuntaan mm. uudisrakentamisen volyymi-indeksi laski heinäkuussa 1,2 %.

Uusimpien rakennuslupatietojen mukaan näyttää siltä, että rakentaminen tulee väheneämään vuonna 2019, sillä myönnettyt rakennuslupakuutiot yhteensä ovat laskeneet tammi–heinäkuussa noin 11 prosenttia edellisvuodesta. Kaikkein suurimmat muutokset näyttäisivät edelleenkin olevan liike- ja toimistorakennusten lupakuutioissa. Ne ovat laskeneet noin 27 % tammi–heinäkuun aikana edellisvuoteen verrattuna. Kasvussa ovat lähinnä vain julkisen rakentamisen hankkeet kuten terveydenhuollon rakennusten ja erilaisten kokoon-
tumisrakennusten rakentaminen. Myös maataloudessa on aloitettu uusia rakennushankkeita vilkkaasti.

Rakentamisen suhdannetilannetta kuvaavat indikaattorit (EK:n Luottamusindikaattorit 27.9.2019 ja EK:n Suhdannebarometri 31.7.2019) osoittavat edelleen keskimääräistä vahvempaa suhdannetta, mutta rakennusyrietykset arvioivat suhdannenäkymien heikentyvän suhdannebarometrin mukaan selvästi seuraavan puolenvuoden aikana. Rakentamisen luottamusindikaattori heilahti parempaan suuntaan syyskuussa, kun erityisesti työllisyys-
odotus nousi. Joitain yksittäisiä yt-neuvotteluja on aloitettu rakennusalalla loppukesän aikana.

Rakennusalan yritysten liikevaihto on kasvanut alkuvuosipuoliskolla kuuden prosentin vuosivauhtia. Myyntihinnat ovat nousseet edelleen suhteellisen nopeasti, kun myynnin määrän arvioidaan kasvaneen vain parin prosentin vuosivauhtia. Korkealla pysyvä hintojen kasvu kielii suhteellisen hyvänä säilyneestä suhdannetilanteesta. Viimeisin tieto touko–
heinäkuun myynnistä talonrakentamisen alalla indikoi vähenevää tuotantoa.

Koko taloudessa konkurssien määrä laski hieman tammi–elokuun aikana, samoin konkursiin menneiden yritysten henkilökunnan määrä edellisvuodesta. Sen sijaan rakentamisen toimialalla konkurssien määrä oli nousussa, samoin kuin konkursiin menneiden yritysten henkilökunnan määrä.

Eryityisesti metsäteollisuuden piirissä on suunniteltu monia uusia teollisuuslaitoksia eri puolille Suomea. Osassa hankkeissa on lupapuolella edistytty, mutta varsinaiset investointipäätökset odottavat edelleen. Kaiken kaikkiaan alun perin vuosina 2019 – 21 aloitettavaksi suunniteltuja suurhankkeita on noin 7 mrd. euron edestä.

Raksu-ryhmä arvioi uudistalonrakentamisen laskevan 2–5 prosenttia vuonna 2019. Uudisrakentamisen volyyymi-indeksi kääntyi negatiiviseksi uusimpien tietojen mukaan jo huhtikuussa 2019. Raksu-ryhmän arvion mukaan myös rakentamisen kokonaistuotanto vähenee tänä vuonna. Ennustehaarukan mukaan rakentamisen tuotanto säilyy joko nykyisellään tai vähenee enintään kaksi prosenttia vuonna 2019. Raksu arvioi rakentamisen supistuvan myös vuonna 2020. Ennustehaarukka osoittaa silloin 1½ –3½ prosentin tuotannon vähenemistä.

Rakentamisen ennusteessa riskit ovat epäsymmetriset ja alasuuntaisten riskien arvioidaan olevan suurempia kuin yläsuuntaisten. Tämä johtuu monista kansainvälisistä uhkatekijöistä, joiden vuoksi myös kansainväliset ennustelaitokset, esimerkiksi IMF, ovat arvioineet kasvuennusteiden riskien olevan suurempia juuri alaspäin. Erityisesti sijoitusvirtojen kehittyminen asuntosijoitusrahastoihin sekä kotitalouksien asunnon ja vuokra-asuntojen hankkimishalukkuus voivat muuttua ja siten vaikuttaa asuininvestointikysyntään.

Asuntorakentaminen

Asuntojen lisääntynyt kysyntä on saanut tarjonnan kokonaismäärän kestävämmän korkealle tasolle. Kerrostaloasuntojen määrä on ylittänyt kysynnän monilla paikkakunnilla ja RT:n asuntotuotantokyselyn (kesäkuu 2019) mukaan kysynnän riittämättömyys ”haittaa paljon” asuntojen aloitusten käynnistymistä (vastaajista 44 prosenttia). Ammattisijoittajien aktiivisuus asuntosijoitukseen on ylläpitänyt kerrostalojen rakentamista kuluvan vuoden aikana lähinnä pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudun suuri osuus huomioiden aloitusluvut ovat korkeita edelleen koko maan tasolla. Valmistuvien asuntojen määrä pysyy hyvin korkealla pitkälle ensi vuoteen. Kestävämmän korkealle nousut tarjonta saattaa näkyä kerrostalorakentamisen voimakkaana vähentymisenä talouden heikentyessä. Rakennusyritykset ovat kyenneet myymään valtavasti uusia asuntoja sijoittajille, joten valmiita uusia myymättömiä asuntoja on vähän. Ammattisijoittajien ostohalukkuus voi kuitenkin vähentyä nopeasti.

Asuntokysynnän keskeisistä tekijöistä matalana pysyttelevä korkotaso tukee edelleen tuotantoa. Työllisyys on noussut ja työttömyys on madaltunut, mutta niiden myönteiset muutokset ovat vähenevässä ja huonojakin uutisia on tullut alkusyksyn 2019 aikana. Rakennusliikkeiden kannalta myönteistä on yhtäältä se, että rakentamisen hintojen nousupaineen arvioidaan vähentyneen ja toisaalta uusien asuntojen myyntihinnat ovat edelleen nousseet.

Kotitalouksien luottamus omaan talouteen sekä Suomen talouteen on heikentynyt edelleen kevään ja kesän aikana. Uusia asuntoja kysytään kuitenkin edelleen vilkkaasti pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa. Vuokramarkkinoille valmistuu edelleen runsaasti asuntoja, mikä merkitsee vuokrien nousupaineiden vähenemistä. Kansainvälisiä

sijoittajia on tullut markkinoille lisää, koska Suomen vuokra- ja arvonnousutuotot ovat kansainvälisesti edelleen houkuttelevia.

Vuonna 2018 aloitettiin rakentaa jopa enemmän asuntoja kuin vuonna 2017. Aloituksia oli yhteensä noin 45 000 kappaletta. Asuntotyypeistä kasvua oli kuitenkin vain kerrostalo-asunnoissa. Asuntotuotannon korkea taso näkyy myös uusien asuntojen valmistumisena. Valmistuneiden asuntojen määrä oli vuonna 2018 noin 42 000 kappaletta. Kerrostalo-asuntoja valmistui reilut 31 000 ja erillistaloja noin 7 500 kappaletta. Tämä valmistuneiden asuntojen rakenne jatkaa 2010 -luvulla alkanutta kehitystä, jossa suurin osa uusista asunnoista syntyy kerrostaloihin. Kun verrataan vuosien 1980–2009 aikana rakennettuja asuntoja, niistä suurin osa oli erillistaloissa.

Asuntorakentaminen ja siinä erityisesti kerrostalorakentaminen hidastuvat, koska myönnettyjen rakennuslupien määrä on laskenut selvästi viime vuoteen verrattuna. Koko asuntorakentamisen luvat olivat tammi–heinäkuussa 18 prosentin laskussa ja kerrostaloille vielä hieman enemmän eli 19 prosentin viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Valtion tukemassa ARA-tuotannossa aloituksia oli elokuu 2019 mukaan lukien noin 1 000 vähemmän kuin vuotta aiemmin vastaavana aikana. Erityisryhmien asuntotuotanto on vähentynyt huomattavasti edellisestä vuodesta. Tämä saattaa johtua joko kysynnän vähenemisestä tai tukijärjestelmän muutosodotuksista. Vuoden 2020 talousarvioesityksessä varaudutaan noin 8 900 ARA-asunnon aloitukseen. Tähän lukuun sisältyvät myös tavallisten vuokra-asuntojen lisäksi erityisryhmien asunnot sekä asumisoikeusasunnot. Takauslainoituksella on varauduttu noin kahden tuhannen asunnon tukemiseen.

Raksu-ryhmän arvion mukaan kuluvana vuonna aloitetaan kaiken kaikkiaan noin 37 000–38 000 asunnon rakentaminen. Suuri osa asunnoista rakennetaan pääkaupunkiseudulle. Asuntoaloitukset vähenevät selvästi suuremmissa kaupungeissa pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

Korjausrakentamisen määrän arvioidaan kasvavan 1½ prosenttia, koska korjaustarpeet kasvavat edelleen asuntokannan ikärakenteesta johtuen, kun korjausikään tulee kasvava määrä asuinrakennuskantaa. Myös täydennys- ja lisärakentamisen roolin arvioidaan asuntotuotannossa kasvavan. Taloihin tehdään lisäkerroksia tai kokonaan uusi kerrostalo nykyiselle tontille. Tätä edesauttaa päätöksenteon helpottaminen asuntoyhtiöissä. Myös matala korko ja lainojen hyvä saatavuus edistävät korjaamista. Toisaalta asuntojen heikko kysyntä varsinkin syrjäseuduilla estää kannattavien korjausten teettämisen.

Kotitalouksien asuntolainojen nostot ovat kiihtyneet kuluvana vuonna viime vuoteen verrattuna. Viimeksi asuntolainoja on nostettu heinäkuussa enemmän vuosina 2007–2008, jolloin asuntolainanostot olivat suurimmillaan. Uusien asuntolainojen keskiporko on

alentunut edelleen. Asuntolainakanta on lähes 100 mrd. euroa. Tämän lisäksi kotitalouksilla on yhtiölainaa 16,2 mrd. euroa. Asuntolainojen takaisinmaksuajat ovat viime vuosina pidentyneet. Heinäkuussa 2019 nostettujen uusien asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika, 20 vuotta 7 kuukautta, oli puoli vuotta pidempi kuin vuosi sitten heinäkuussa ja vuoden pidempi kuin heinäkuussa vuonna 2017.

Toimitilojen rakentaminen

Elinkeinoelämän suhdanneodotukset ovat heikkoja teollisuudessa ja palveluissa. Rakentamisen luottamus on sen sijaan vielä pienellä plussalla. Aloitukset muissa kuin asuinrakennuksissa vähenivät noin 6 prosenttia (tammi–heinäkuussa). Eri rakennustyypeissä tammi–heinäkuun 2019 aloitusmäärät ovat vaihdelleet huomattavasti.

Kesäkuussa 2019 julkaistun EK:n investointiedustelun mukaan teollisuuden kiinteät investoinnit kasvasivat tänä vuonna yli yhdeksän prosenttia viime vuoden reilun supistamisen jälkeen. Tarkkaa tietoa siitä, paljonko tästä olisi rakennusinvestointeja ei ole tällä kertaa kysely, mutta viime vuosina rakennushankkeiden osuus on ollut 20 prosentin tuntumassa.

Toimitiloja on edelleen paljon vapaana markkinoilla, vaikkakin uusimpien tietojen mukaan vajaakäyttöasteet ovat laskeneet aiemmista huippuluvuistaan. Myös toimitilarakentaminen painottuu kasvukeskuksiin.

Raksun arvion mukaan muun talonrakentamisen kuin asuinrakentamisen aloitusmäärä kääntyy laskuun tänä vuonna kysynnän vähentyessä. Toimitilarakentamisen uudistuotannon volyymin arvioidaan jäävän lähelle viime vuoden tasoa, koska osa viime vuodelle aiotuista aloituksista siirtyi eteenpäin tälle vuodelle. Korjausrakentamisen arvioidaan jatkuvan, joskin viime vuotta hitaampana.

Muiden kuin asuinrakennusten lupakehitys oli 8 prosenttia miinuksella tammi–heinäkuussa 2019 vuodentakaiseen verrattuna. Poikkeuksen muihin rakennustyypeihin tekevät julkiset palvelurakennukset sekä teollisuusrakennukset, joille on myönnetty vuodentakaisista enemmän lupia.

Teollisuusrakennuksissa (+17 %) ja varastoissa (-37 %) lupamäärät menevät eri suuntiin. Yleensä teollisuuden lupien nousua seuraa varastorakennusten nousu, mutta viiveellä. Voi olla, ettei vielä vuonna 2019 ala yhtään uutta metsäteollisuuden suurhanketta. Ensi vuonna käynnistyminen on todennäköisempää.

Julkinen palvelurakentaminen, johon kuuluvat mm. sairaalat, erilaiset kokoontumisrakennukset ja koulut, on voimakkaassa kasvussa. Lupakehitys osoittaa reilua 20 prosentin

kasvua tammi–heinäkuussa vuodentakaiseen verrattuna. Koulut ja sairaalat ovat yksikköhinnaltaan kalliita ja niillä on suuri vaikutus rakentamisen volyyymiin.

Erityisesti liikerakennusten lupakuutiot ovat jatkaneet voimakasta laskuaan kuluvana vuonna (-45 %). Niiden pitkänaikavälin trendi on vahvasti alaspäin ja voisi jopa puhua rakenteellisesta muutoksesta, jossa uusia liikerakennuksia tehdään huomattavasti aiempia vuosia vähemmän. Käynnissä on toki aiemmin aloitettuja suuria hankkeita (esim. Pasilan Tripla), joiden rakentaminen jatkuu edelleen vuonna 2019.

Toimistojen rakentamisen luvat ovat olleet tammi–heinäkuussa lähes 20 prosentin kasvussa viime vuoteen verrattuna. Sen sijaan aloituksissa kehitys ei ole näkynyt, sillä ne ovat lähes 60 prosentin laskussa. Vuoden 2018 tammi- ja helmikuussa aloitettiin erittäin paljon toimistohankkeita, jolloin vertailupohja on korkea.

Maatalousrakennuksia on aloitettu tilastojen mukaan paljon alkuvuoden aikana. Erityisesti yhden kuukauden aloitukset ovat olleet poikkeuksellisen korkealla.

Alueellinen kehitys

Alueellista kehitystä on tarkasteltu viidestä näkökulmasta: väestömuutoksista, yleisistä alueellisista suhdannenäkymistä, uudistalonrakentamisen lupa- ja aloituskehityksestä, alueellisesta kuluttajabarometrista ja RT:n jäsenrakennusliikkeiden asuntotuotantoaikomuksista. Tarkastelu painottuu keskeisiin seutukuntiin ja kaupunkeihin. Lähteinä ovat Forecon Oy:n alueelliset analyysit, Tilastokeskuksen tilastot sekä EK:n ja RT:n kyselyt.

Tilastokeskuksen mukaan väkiluku kasvoi vuoden 2019 tammi–heinäkuussa koko maassa vajaalla 5000 hengellä. Määrä oli n. 700 henkilöä (4 %) suurempi kuin vastaavana aikana edellisvuonna. Kymmenen suurimman kaupungin kasvu oli tammi–heinäkuussa 10 300 henkilöä, missä oli prosentin kasvu edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudun kasvu oli tammi–heinäkuussa 10 500 henkilöä (+7%). Kasvun takana oli erityisesti Espoo (+45 %) ja myös Vantaa (+19 %). Helsingin väkiluvun kasvu oli lähes neljänneksen pienempi kuin 2018 (-24 %).

Väestön kasvu 10 suurimmassa kaupungissa tammi–heinäkuussa 2019 oli kiihtynyt prosenteissa eniten edellisvuodesta Espoossa, Oulussa, Turussa ja Kuopiossa. Eniten vähennystä oli prosenteissa mitattuna Porissa, Jyväskylässä, Lahdessa, Tampereella ja Helsingissä. Helsingin väestö kasvoi kuluvan vuoden tammi–heinäkuussa vajaalla 3500 henkilöllä, kun kasvu vuotta aiemmin oli noin 4500 henkilöä.

Kymmenen suurimman kaupungin ulkopuolisen väestön määrä väheni tammi–heinäkuussa 6400 henkilöllä, mikä oli hieman pienempi kuin vuotta aiemmin eli väestökato ei ollut kiihtynyt. Väestökadon kiihtyminen pysähtyi jo viime vuonna. Taustalla lienee työllisyystilanteen paraneminen eri alueilla. Työvoimapulaa esiintyy myös kasvukeskusten ulkopuolella.

Elinkeinoelämän alueellisia suhdannenäkymiä kuvataan EK:n Suhdannebarometrissa. Tuorein on heinäkuulta 2019. Sen mukaan suhdannetilanne on edelleen pitkän ajan keskiarvon yläpuolella kaikissa maakunnissa Keski-Suomea lukuun ottamatta. Suhdannetilanne oli hieman parantunut aiemmasta Itä- ja Kaakkois-Suomessa. Suhdannenäkymät ovat lievästi alaspäin ja hieman pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella. Poikkeuksena on Pohjois-Suomi, jossa näkymät olivat hieman nousseet eikä suhdanteiden odoteta heikkenevän.

Kuluttajien luottamus on kääntynyt melko yhtenäisesti laskusuuntaiseksi kaikilla Tilastokeskuksen tarkastelualueilla vuoden 2018 syksyn jälkeen. Tilastokeskus on uusinnut kuluttajabarometrin EU-komission ohjeiden mukaiseksi eivätkä uudet, toukokuusta 2019 olevat kuukausilukemat ole vertailukelpoisia aiempien kanssa. Vuoden 2019 alussa kuluttajien asunnon ostoaikomukset olivat kasvussa vain pääkaupunkiseudulla, edellisvuoden tasolla muussa Etelä Suomessa (pl. PKS) sekä Länsi- ja Pohjois-Suomessa ja selvässä laskussa Itä-Suomessa. Asunnon peruskorjausaikomukset olivat kasvussa vuoden 2019 alussa muualla paitsi Itä-Suomessa. Uuden indeksin mukaan kuluttajien luottamus on ollut laskussa touko–elokuussa 2019. Myös luottamus omaan talouteen seuraavan 12 kk aikana on kääntynyt laskuun. Asunnon ostoaikomukset ”varmasti” ovat pysyneet jokseenkin ennallaan, mutta ”varmasti tai todennäköisesti” ovat kasvaneet. Aikomuksia alueellisesti ei ole toistaiseksi saatavissa.

Rakennuslupien pohjalta tehtävän tarkastelun mukaan uudistalonrakentamisen kokonaismäärä oli kesäkuun lopulla huomattavan korkealla Oulun ja Rovaniemen seutukunnissa. Melko korkealla määrä oli Helsingin seutukunnassa. Normaaliksi määrää voi kuvata Tampereen, Turun ja Kuopion seutukunnissa ja matalaksi Hämeenlinnan ja Jyväskylän seutukunnissa.

Pelkästään asuinrakennusten lupia tarkastellen määrä oli huomattavan korkealla Helsingin ja Oulun seutukunnissa. Melko korkea määrä oli Tampereen, Turun, Kuopion ja Rovaniemen seutukunnissa. Normaali taso oli Jyväskylän ja matala taso Hämeenlinnan seutukunnassa.

Muiden kuin asuinrakennusten joukossa huomattavan korkea taso rakennusluvissa oli Oulun ja Rovaniemen seutukunnissa. Muissa tarkastelluissa määrä oli normaali tai matala. Muita kuin edellä mainittuja seutukuntia ei ole tarkasteltu. Niissä saattaa luonnollisesti esiintyä sekä korkeita että matalia lupamääriä.

Pääkaupunkiseudun uudistalonrakentamisen lupamäärä oli kuluvan vuoden puolivälissä melko korkealla tasolla. Määrä oli huipussaan vuoden 2018 I-neljänneksellä ja on laskenut sen jälkeen noin 20 prosenttia. Aloitukset olivat huipussaan vuoden 2018 kolmannella neljänneksellä, noin 16 000 asunnon vuositasolla ja laskeneet vain hieman, 15 000 asunnon tasolle vuoden 2019 puolivälissä. Toimitilarakennusten lupamäärä on laskenut reippaasti vuoden 2019 aikana ja taso on normaali.

Tampereen seutukunnan lupa- ja aloitusmäärä on kuluvana vuonna palautunut normaalilukemiin. Rakennuslupien määrä on vähentynyt voimakkaasti kuluvana vuonna sekä asuin- että toimitilarakentamisessa. Asuntojen aloitusmäärä on edelleen melko korkealla, 4000 asunnon tasolla. Suuri, jo aiemmin luvan saanut Kansi ja Areenahanke on juuri käynnistynyt ja käynnissä on edelleen monia suuria rakennushankkeita.

Turun seutukunnassa uudisrakentamisen lupa- ja aloitusmäärä on vähentynyt noin kolmanneksen viime vuoden alun huipputasolta, mutta määrä on edelleen melko korkea. Asuntojen lupamäärä on pienentynyt 2 500 asunnon tasolle oltuaan vuosi sitten tasolla 3 500 asuntoa. Toimitilapuolella liike- ja julkisten rakennusten määrä on palannut normaalitasolle, mutta uusia aloituksia on tiedossa sekä liike- että toimistorakennuksiin.

ARA-uudistuotanto painottui vuonna 2019 myös voimakkaasti Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun alueille (MAL alueet). Niiden osuus ARA-tuotannosta oli tammi–elokuussa 2019 76 prosenttia. ARA-uudistuotanto väheni em. ajanjaksolla 17 % koko maassa. Tuotanto kasvoi Helsingin ja Oulun alueilla ja väheni Tampereen ja Turun sekä muiden kasvukeskusten alueilla sekä muualla maassa (kasvukeskusten ulkopuolella).

RT:n asuntotuotantokyselyn (kesäkuu 2019) mukaan suunniteltuja asuntoaloituksia vuodelle 2019 oli enemmän kuin edellisessä, maaliskuun 2019 kyselyssä. Suurimpien seutukuntien (Helsinki, Tampere, Turku, Oulu) osuus rakennusliikkeiden tuottamien vapaarahoitteisten asuntojen määrästä vuonna 2019 on noin 84 prosenttia (81 % v.2018) ja Helsingin seudun osuus oli noussut 47 (44) prosenttiin. Em. 4 suuren seutukunnan roolin ennakoidaan kasvavan reippaasti vuoden 2019 jälkipuoliskolla, jolloin 88 prosenttia aloituksista ennakoidaan olevan näissä seutukunnissa.

Kaikissa 4 suuressa seutukunnassa asuntoaloitusten ennakoidaan kasvavan reippaasti jälkivuosisuoliskolla alkuvuoden lukemista. Seuraavaksi suurimpien, Jyväskylän ja Kuopion seutukunnan osuuden ja aloitusmäärän ennakoidaan vähenevän alkuvuosisuoliskolta 2019. Valmiiden myymättömien asuntojen määrä oli toukokuun kyselyn mukaan 1 124 kappaletta, missä oli kasvua edellisestä, tammikuun kyselystä 155 asuntoa (16 %). Kyselyn mukaan kysynnän riittämättömyys ”haittaa paljon” asuntojen käynnistymistä (vastaajista 44 prosenttia).

Korjausrakentaminen

Korjausrakentamisen trendinomainen kasvu on viime vuosina hidastunut selvästi aiemmasta. Kuluttajavetoinen korjausrakentaminen jopa supistui vuonna 2017. Ammattimaisella korjaamisella on mennyt kuluttajapuolta paremmin kerrostalo- ja toimitilakorjausten lisääntymisen takia.

Näkymät vuosille 2019 ja 2020 ovat muuta rakentamista positiivisemmat. Korjausrakentamisen määrä kasvoi Foreconin arvion mukaan vuonna 2018 noin puoli prosenttia. Kasvun ennakkoidaan kiihtyvän 1½ prosentin tasolle sekä vuonna 2019 että vuonna 2020.

Talonrakennusten korjausrakentamisen arvo vuonna 2018 oli Foreconin tiedon mukaan 12,9 mrd. €. Uudistalonrakentamisen määrä (15,2 mrd.€ 2018) on viime vuosien voimakkaan kasvun ansiosta noussut muutaman vuoden ajaksi korjausrakentamista suuremaksi. Talonrakentamiseen käytetystä rahasta korjausrakentamisen osuus vuonna 2018 oli 47 prosenttia. Osuus ylittää vuoteen 2021 mennessä 50 prosentin tason, kun korjausrakentaminen kasvaa ja uudistalonrakentaminen vähenee. Muissa Pohjoismaissa ja Länsi-Euroopan maissa osuus on selvästi yli 50, osin jopa tasolla 70 %. Korjausrakentaminen, erityisesti asuntojen korjausrakentaminen on Suomessa hyvin merkittävä, kasvava rakentamisen sektori.

Tärkeä korjausrakentamiseen liittyvä seikka on se, että kaupungistumisen seurauksena osa nykyisestä rakennuskannasta jää tyhjilleen. Osa asuinrakennuksista poistuu asumiskäytöstä ja mahdollisesti puretaan. Poistuma luonnollisesti pienentää korjaustarvetta, sillä poistuvat tai poistumisuhan alaiset rakennukset jätetään osin tai kokonaan korjaamatta.

Toisaalta korjaaminen kasvaa lisää lisä- ja täydennysrakentamisen lisääntyessä. Korjaushankkeiden yhteydessä tiivistetään keskustaa, asuinalueita tai korttelia ja rakennetaan lisää asuntoja. Monien kaupunkien asuntotuotantotavoitteisiin kuuluu saada lisä- ja täydennysrakentamisella merkittävästikin lisää asuntoja keskustoihin ja hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Lisärakentamisella rahoitetaan tyypillisesti olemassa olevan rakennuksen korjausta, mutta olemassa olevan rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen on yleistymässä. Tätä pyritään edistämään uudella ns. Purkava uusrakentaminen-menettelyllä ja lainsäädännöllä.

Korjausrakentamisen tilastointi ja seuranta on uudisrakentamiseen verrattuna puutteellista, mutta parantumassa. Tämä onkin tärkeää, kun korjausrakentamisen arvo on pian taas suurempi kuin uudisrakentamisen. Nyt on saatavissa hyvää tilastotietoa vuonna 2018 tehdyistä korjauksista, mutta tuoreista suhdannekehityksestä kertovista tilastoista ja suhdanneindikaattoreista on pulaa. Kehitystä ennakkoidaan mm. erilaisten aikomusten, korjaustarpeiden ja korjausaktiivisten tuotteiden ja materiaalien menekkien perusteella.

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. Tilastokeskuksen mukaan asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat asuntojaan ja asuinrakennuksiaan 6,3 miljardilla eurolla vuonna 2018. Yhteenlasketut korjauskustannukset nousivat nimellishinnoin 1,5 prosenttia vuoden 2017 tasosta. Korjausrakentamisen kustannusindeksillä korjattuna korjausten määrä kuitenkin väheni hieman (reilun prosentin). Omakoti- ja paritaloja korjattiin vuonna 2018 3,4 miljardilla eurolla. Kerrostalojen korjaamiseen kului 2,2 miljardia euroa ja rivitalojen korjaamiseen 720 miljoonaa euroa. Luvuissa on arvonlisävero mukana. Korjauskustannuksissa ei ole mukana omalle työlle ja talkootyölle laskettua arvoa.

Suurin osa kerrostalojen korjauksista, 1,7 miljardia euroa, kului asunto-osakeyhtiön teettämiin korjauksiin ja loput 510 miljoonaa euroa kerrostaloasuntojen omistajien itse tekemiin tai teettämiin korjauksiin. Rivitaloyhtiöt korjasivat 420 miljoonalla eurolla ja rivitaloasuntojen omistajat 300 miljoonalla eurolla. Taloyhtiöiden korjauksiin johtaneista syistä on ylivoimaisesti tärkein (n. 90 %) on normaali vanheneminen tai kuluminen eli rakenteet ja järjestelmät tulevat uusimiskään. Sisäilman huono laatu on syynä vain muutamassa prosentissa (alle 5%) ja ajan mittaan syntynyt home/kosteusvaurio n. 5 prosentissa korjauksia. Energiatohokkuuden parantaminen on syynä reilussa 5 prosentissa, mutta normaalin vanhenemisen yhteydessä uusittavat rakenteet ja järjestelmät parantavat samalla energiatohokkuutta.

Vuotta 2018 koskevan Tilastokeskuksen tilastoinnin yhteydessä tehdyssä kyselyssä taloyhtiöt arvioivat suurten remonttien kohdistuvan aiempaan tapaan erityisesti putki-/linjasaneeraus-, julkisivu- (ml. parvekkeet ja ikkunat), katto- sekä piharemontteihin. Kyselyn mukaan suunnitelmissa olevien remonttien määrä kasvaa 1,5–2 prosenttia vuodessa seuraavan 10 vuoden aikana. Määrä vastaa VTT:n ja Foreconin korjausikään tulevien rakennusten määrän pohjalta tehtyä kehitysennustetta.

Tilastokeskukselta on kuluvana loppuvuonna 2019 tulossa vielä Korjausrakentaminen 2018 (17.10.) sekä Korjausrakentaminen 2018, rakennusyriytysten korjaukset (11.12.) -tilastot.

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 kasvualueilla pienempien riskien takia. Paikkakuntien jakautuminen kasvualueisiin ja ei kasvaviin alueisiin vaikuttaa myös pankkien lainaehtoihin. Taloyhtiöille myönnettävien

peruskorjauslainojen ehdot ovat sidoksissa hintaan ja hintanäkymiin. Lainan koon määrityessä asunnon hinnan perusteella voi väestökatoalueilla olla ongelmallista saada riittävä lainaa tarvittaviin korjaustoimenpiteisiin ja jo korjauksia suunniteltaessa on hyvä olla yhteydessä lainanantajiin.

Foreconin laskelmien mukaan asuntokorjausten kokonaisarvo oli 7,7 mrd. € vuonna 2018, kasvua oli 0,5 %. Asuinrakennusten korjausrakentamisen volyymin ennakoitaan kasvavan reilut 1½ prosenttia vuonna 2019 ja 1½ % vuonna 2020. Kerrostalokorjaukset ovat suurin ryhmä, kun mukaan otetaan sekä taloyhtiöiden että asukkaiden itse tekemät tai teettämät korjaukset. Vuonna 2020 kotitalousvähennys pienenee budjettiehdotuksen mukaan 2 400 eurosta 2 250 euroon per henkilö.

Muiden kuin asuinrakennusten korjausten arvo vuonna 2018 oli 5,3 mrd.€ (+0,5 %). Toimitilojen kysynnän kasvu sekä vilkas kiinteistökauppa toimivat toimitilakorjausten moottoreina. Lisäksi käynnissä oli joitakin todella suuria korjaushankkeita, mm. Eduskuntatalo ja Olympiastadion. Forecon arvioi myös toimitilakorjausten kasvavan 1½ prosenttia sekä vuonna 2019 että 2020.

Uudisrakentamisen väheneminen lisää mielenkiintoa korjaamiseen, lisärakentamiseen sekä käyttötarkoitusten muutoksiin esimerkkinä toimistojen muutos asunnoiksi tai hotelleiksi.

Kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien aikomukset asuntojen peruskorjauksiin ovat vähentyneet vuosina 2017 ja 2018. Alkuvuonna 2019 aikomukset kääntyivät kuitenkin nousuun. Toukokuussa 2019 uusiutuneen kuluttajabarometrin mukaan touko–elokuussa peruskorjausaiomukset ovat pysyneet ennallaan. Kuluttajista lähes joka kymmenes aikoi ”hyvin todennäköisesti” tehdä asunnon peruskorjauksia seuraavan 12 kuukauden aikana ja ”hyvin tai melko todennäköisesti” aikovia on reilu viidennes.

Kiinteistöliiton kevään 2019 (7.5.2019) korjausrakentamisbarometrin perusteella taloyhtiöiden korjausrakentamisessa ei ole odotettavissa juuri kasvua vuonna 2019. Kaikista vastaajista 27 % odotti keväällä kasvua ja 34 % supistumista korjaushankkeissaan vuodelle 2019. Vuodelle 2020 odotukset olivat samankaltaiset.

Kerrostaloissa korjataan tällä hetkellä yleisimmin putkistoja, piharakenteita, ja ulkovaippaa. Rivitaloyhtiöissä ulkovaippaa ja piha-alueita. Tulevan viisivuotijakson aikana kerrostaloissa piharakenteet, sähköautojen latauspisteet, ulkovaipan korjaukset ja putkistot ovat yleisimpiä hankkeita. Rivitaloyhtiöt arvioivat hieman kerrostaloja harvemmin toteuttavansa putkistokorjauksia.

Sähköautojen latauspisteitä arvioi toteuttavan 24 % yhtiöistä tulevan viisivuosisikauden aikana. Vuonna 2019 kerrostaloyhtiöiden vastaajista kolmella prosentilla oli sähköautojen latauspistehanke.

Urakkatarjousten saamisessa on hieman negatiivista suuntausta vuoden takaiseen nähdessä. Tämä lievä muutos havaittavissa sekä kerrostalo- että rivitaloyhtiöiden kohdalla.

Lainarahan saatavuus oli barometrin mukaan hieman aiempaa nihkeämpää. Korjauslainojen marginaalit ovat säilyneet edelleen keskimäärin 0,9 prosentissa. Korjausbarometrin kattavien taloyhtiökorjausten arvo vuonna 2017 oli 2,5 miljardia euroa, mikä on n. 20 prosenttia koko korjausrakentamisesta.

Maa- ja vesirakentaminen

Maa- ja vesirakentamisen kasvu jatkuu lyhyen notkahduksen jälkeen, kun pääministeri Rinteen hallitus on lisännyt valtion infrainvestointeja. Viimeisimmät maa- ja vesirakentamisen liikevaihtoa ja myyntiä kuvaavat indikaattorit osoittavat jo selkeää käännettä ja melko vahvaa kasvua.

Raksun arvio vuoden 2019 maa- ja vesirakentamisen kasvusta on kuitenkin edelleen melko vaatimaton, 1–2 %. Ensi vuonna kasvua tulee julkiselta puolelta lisää, koska hallitus on korottamassa pysyvästi liikenneverkon korjaukseen varattua määrärahaa. Yksityinen maa- ja vesirakentaminen sen sijaan vähenee, koska suhdannetilanne on heikkenemässä.

Infrarakentamiseen kuuluvat perinteisen maa- ja vesirakentamisen lisäksi talonrakentamisen aluetyöt sekä kaivosten avaukset. Myös infrarakentamisessa markkinat keskittyvät kasvukeskuksiin ja niiden välisiin yhteyksiin. Suhteellisesti eniten vuonna 2019 vähenevät lentoliikenteen ja tuulivoiman rakentaminen.

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 2019 jatkuvat mm. Länsimetron toinen vaihe sekä käynnistyivät Kehä I Laajalahden kohta, Hailuodon sillan rakentaminen ja Länsimetron jatkeen liityntäliikennejärjestelyt. Meriväylistä käynnistyi rakentaminen Vuosaarella ja Kokkolassa. Lisärahoitusta saivat mm. Vt4 Oulu–Kemi väli sekä Keski-Pasilan länsiraide.

Valtion 2019 lisäbudjetissa rahoitusta kohdistettiin korjausvelan lyhentämiseen 40 milj.€, Kouvola–Kotka rataan 98 milj.€, Iisalmi–Ylivieska sähköistykseen 55 milj.€, Joensuun ratapihaan 74 milj.€, Hämeenkyrön ohitustiehen 64 milj.€, Vt8 Turku–Pori ohituskaistojen täydentämiseen 30 milj.€, Helsinki–Tampere radan suunnitteluun 11 milj.€ ja Oulun meriväylään 27,5 milj.€. Valtion 2020 budjetissa on perusväylänpidon rahoitusta korotettu 300 milj.€ ja yksityisteiden avustuksiin osoitettu 13 milj.€. Aiemmin päätetyistä, mutta vuonna 2019 käynnistyvistä hankkeista, merkittävin on Raide-Jokeri. Uusia vuoden 2020 talousarvioesityksessä olevia hankkeita ovat mm. Hanko–Hyvinkää -rataosan sähköistys, Kemi Ajoksen meriväylän syventämisen suunnittelu, Seinäjoki–Vaasa sekä Tampere–Jyväskylä yhteyksien suunnittelu.

Maa- ja vesirakentamisen toimialan ulkopuolella, mutta infra-alan urakoitsijoita työllistävistä toimialoista, uudisrakentamisen aluetyöt on suurin yksittäinen sektori. Teollisuuden puolelta malminetsintä ja kaivosten avaaminen on toinen ja teollinen tuulivoima kolmas sektori, jotka työllistävät maarakentajia. Vuosien 2019–2020 aikana kaivosalalla malminetsintä on edelleen vilkasta ja muutamia kaivoksia ollaan avaamassa. Erityisesti akkuihin käytetyt raaka-aineet kiinnostavat yrityksiä. Uudistetun tuulivoiman tuet jaettiin alkuvuodesta 2019 ja kokonaan 2018 pysähtynyt teollisen tuulivoiman rakentaminen käynnistyy uudelleen.

Ensimmäinen valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma vuosille 2020–2031 laaditaan nykyisellä hallituskaudella siten, että siitä voidaan päättää kevään 2020 aikana. Valtakunnalliseen liikennejärjestelmäsuunnitelmaan on sisällytettävä 12 vuodeksi laadittava ohjelma, joka sisältää valtion ja kuntien toimenpiteitä. Ohjelman tulee lisäksi sisältää liikennejärjestelmää koskeva valtion rahoitusohjelma. Valtakunnallisesta liikennejärjestelmäsuunnitelmasta päättää valtioneuvosto.

Rakennustuoteteollisuus

Rakentamisen hyvä suhdannetilanne on näkynyt selvästi myös rakennustuoteteollisuudessa. Tuoteteollisuudella on rekrytointiongelmia ja sen tekemät investoinnit kasvoivat viime vuonna. Rakennustuoteteollisuuden mukaan rakennusmateriaalin menekki-indeksi oli tammi–kesäkuussa 2019 vajaan prosentin kasvussa vuodentakaiseen verrattuna.

Rakennustuoteteollisuuden suhdannetilanne jatkui EK:n heinäkuun 2019 Suhdannebarometrin mukaan myönteisenä. Arvio nykytilasta on selvästi (saldoluku +34) yli yli pitkän aikavälin keskiarvon. Suhdanneodotukset ovat heikentyneet selvästi kevästä (saldoluku -23). Tilauskanta on säilynyt normaalia vahvempana. Henkilöstön määrä on kasvanut, mutta sen odotetaan kääntyvän pieneen laskuun loppuvuonna. Ammattityövoiman puutteesta kärsi viidennes vastaajista. Riittämätön kysyntä nousi suurimmaksi tuotannon esteeksi.

EK:n kesäkuun 2019 investointiedustelun (11.6.2019) mukaan rakennustuoteteollisuuden toimialalla kiinteiden investointien arvo oli 190 miljoonaa euroa vuonna 2018. Kuluvan vuoden aikana investointien odotetaan vähenevän vajaaseen 180 miljoonaa euroon.

LVI-teknisten tuotteiden tukkumyynnin arvo kasvoi Talotekninen teollisuus ja kauppa Talteka ry:n mukaan vuonna 2018 5,1 prosenttia edellisvuodesta. Vuoden 2019 ensimmäisellä vuosipuoliskolla LVI-tukkumyynti kasvoi 4,9 prosenttia edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Hinnat ja kustannukset

Vuoden 2019 aikana rakennuskustannukset ovat nousseet viime vuotta hitaammin. Kun kustannusten nousu oli vuoden 2018 jälkivuosisuoliskolla 2,5 prosenttia vuotta aiemmasta, niin kulkuvana vuotena kustannukset ovat nousseet tammi–heinäkuun aikana 1,4 prosenttia viime vuoden vastaavasta ajankohdasta. Kustannuksien kasvu on hidastunut kaikissa kustannuslajeissa, mutta etenkin tarvikepanoksien hintojen kasvu on maltillistunut huomattavasti viime vuodesta.

Maa- ja vesirakentamisen kustannukset ovat edelleen kasvaneet reipasta lähes kolmen prosentin vuosikasvussa tammi–heinäkuussa. Alaeristä päällysteiden kustannuksien kasvu on hidastunut tuntuvasti edellisten vuosien yli 10 prosentin vuosikasvuista mutta silti niiden kustannukset olivat kallistuneet tammi–heinäkuussa n. viisi prosenttia viime vuodesta. Päällysteiden hintoihin vaikuttaa voimakkaasti öljyn hinnan vaihtelut. Maa- ja betonirakenteissa aiempien vuosien hidas kustannusten kasvu on kiihtynyt selvästi tämän vuoden aikana.

Pääkaupunkiseudun talonrakentamisen tarjoushintaindeksin kasvu hidastui tuntuvasti vuoden 2019 tammi–heinäkuun aikana ollen prosentin verran vuosikasvussa, kun koko vuodelle 2018 kasvua oli reilu 5 prosenttia. Kasvun hidastumista on tapahtunut sekä asunto- että toimitilarakentamisen puolella.

Pääkaupunkiseudulla ARA-tuotannon hyväksytyjen rakennuskustannusten keskiarvo on ollut syyskuussa 2018 –elokuussa 2019 keskimäärin 3 526 euroa asuinneliö ja muutos on ollut -2,4 % verrattuna vuodentakaiseen. Myös muualla maassa keskimääräiset hankkeiden neliöhinnat ovat hieman laskeneet. Muualla maassa keskihinta oli 2 808 euroa asuinneliö ja muutos -0,5 % verrattuna vuodentakaiseen.

Vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishintojen kasvu on hidastunut viime vuodesta. Hinnat ovat tämän vuoden tammi–kesäkuun aikana kasvaneet noin prosentin vuotta

aiemmasta. Hinnat ovat kasvaneet pääkaupunkiseudulla 2,6 prosenttia mutta hitaammin kuin viime vuonna. Muun Suomen nimellishinnat puolestaan laskivat prosentin verran vuotta aiemmasta ja hintojen laskeminen on vahvistunut viime vuodesta. Heinäkuussa vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 4 031 € ja muualla maassa 1 702€.

Vuoden 2019 tammi–kesäkuussa uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat ovat nousseet koko maassa parin prosentin verran. Asuntojen hintojen muutoksissa on voimakkaita alueellisia eroja. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat alkuvuoden aikana yli 8 %, kun vastavana ajankohtana Pohjois-Suomessa hinnat laskivat 6 %. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella hinnat laskivat puolentoista prosentin verran. Vuoden 2019 toisella neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen velaton keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 5 284 € ja muualla maassa 3 385 €.

Tammi–kesäkuussa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat kohosivat koko maassa prosentin verran. Pääkaupunkiseudulla vuokrat kohosivat aavistuksen muuta maata nopeammin. Keskineliövuokra oli pääkaupunkiseudulla toisella neljänneksellä 19 € ja muualla maassa 13 €.

Kuluvan vuoden tammi–kesäkuussa omakotitalotonttien nimelliset hinnat laskivat koko maassa (4,3 %) vuotta aiemmasta. Pääkaupunkiseudulla pudotusta kertyi puolitoista prosenttia ja muualla Suomessa hinnat laskivat yli viisi prosenttia vuotta aiemmasta.

Työvoima

Rakentamisen työvoimasta puolet työskentelee erikoisurakoinnissa, noin 40 prosenttia talonrakentamisessa ja loput kymmenisen prosenttia infrarakentamisessa. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan työllisyys on noussut poikkeuksellisen korkealle tasolle, ollen yli 200 000 työllistä kuluvan vuoden toisella neljänneksellä. Työllisten määrä kasvoi viime vuodesta noin kolmella prosentilla. Kasvua on tapahtunut infra- ja talonrakentamisessa, erikoisurakoinnissa työntekijöiden määrä on supistunut parin prosentin verran vuotta aiemmasta. Erikoistuneessa rakennustoiminnassa työskenteli tämän vuoden toisella neljänneksellä keskimäärin 102 000 työllistä ja talonrakentamisen toimialalla työllisiä oli 78 000. Rakentamisen työllisten tekemät työtunnit olivat hivenen laskeneet vuotta aiemmasta.

Rakentamisen korkea työllisyys on näkynyt myös toimialan avoimien työpaikkojen lukumäärissä. Toisella vuosineljänneksellä oli avoimena 4800 rakentamisen työpaikkaa, mikä on vajaa 10 prosenttia kaikista avoimista työpaikoista. Tosin työpaikkojen määrä laski

tuntuvasti vuotta aiemmasta, sillä vuonna 2018 toisella vuosineljänneksellä rakentamisessa oli avoimena 6400 työpaikkaa.

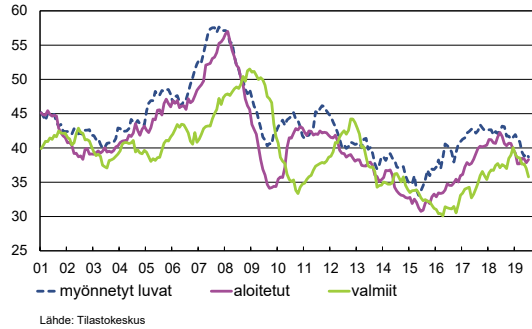
Tilastokeskuksen haastatteluun perustuvan työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan keskimääräinen työttömyysaste oli 2019 vuoden toisella neljänneksellä 5,4 %. Rakennusalan työttömyysaste on ollut jo jonkin aikaa alle yleisen työttömyyden tason, joka oli 7,7 % toisella neljänneksellä.

Heinäkuussa julkaistun EK:n suhdannebarometrin mukaan, rakentamisen yrityksistä 43 %:lla oli vaikeuksia palkata ammattitaitoista työvoimaa. Työvoiman saatavuus nähtiin keskeisenä tuotannon ja myynnin kasvun esteenä. Kyselyyn vastanneiden yritysten mukaan, henkilöstämäärään odotetaan kehittyvän positiivisesti lähikuukausina.

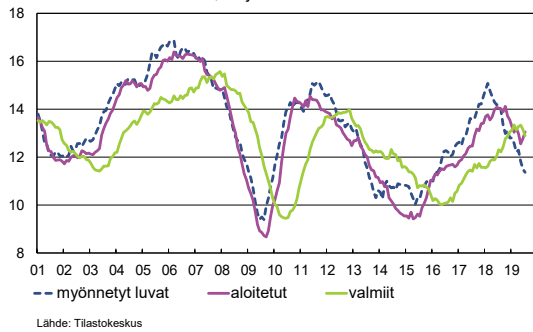
Raksu-ryhmä arvioi rakentamisen työllisten lukumäärän laskevan loppuvuoden sekä ensi vuoden aikana tuotannon vähentyessä. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus on joillakin alueilla osoittautunut haasteelliseksi ja se koetaan edelleen suurimmaksi yksittäiseksi esteeksi tuotannon kasvulle.

Liite 1: Kuviliite lokakuu 2019

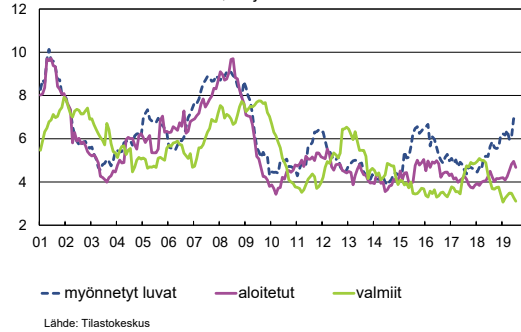
Koko talonrakennustuotanto
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



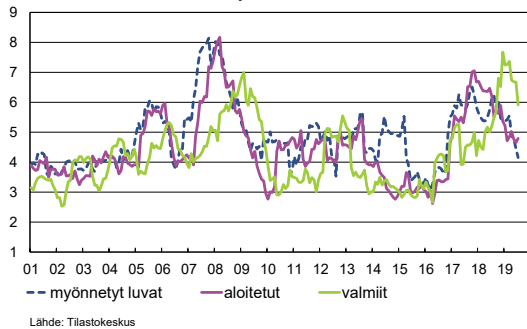
Asuinrakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



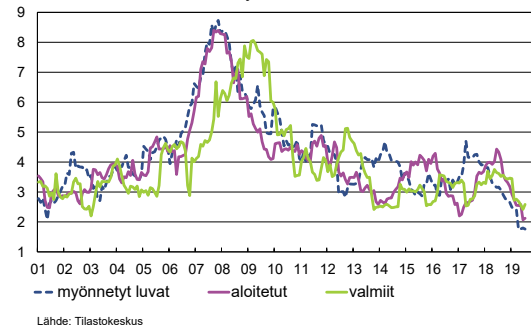
Teollisuusrakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



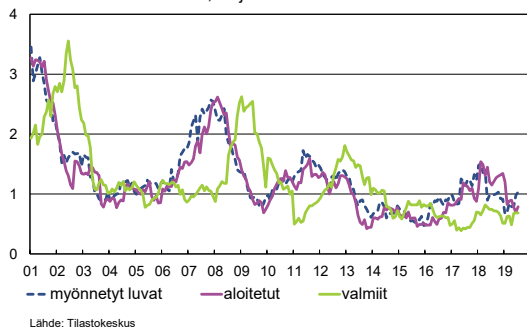
Varastorakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



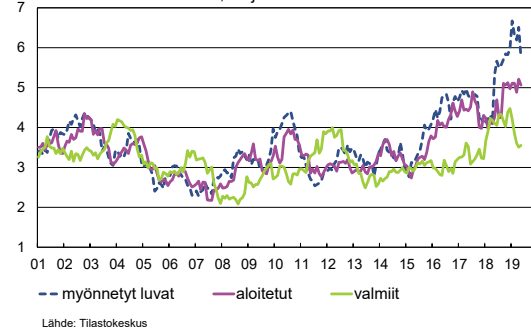
Liikerakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Toimistorakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



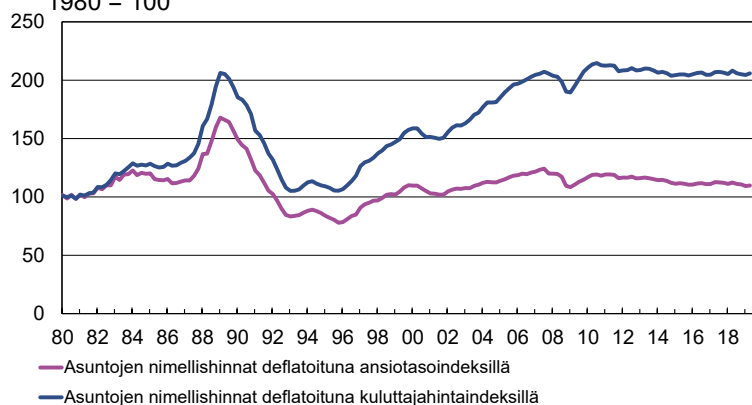
Julkiset palvelurakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Asuntojen hinnat

neljännesvuosittain

1980 = 100

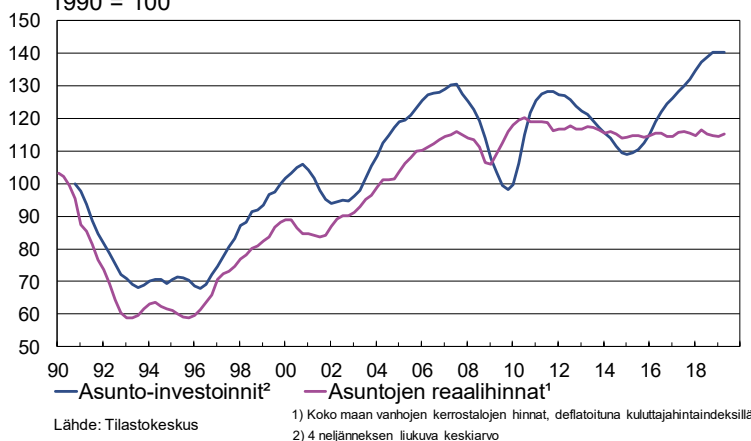


Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen reaali hinnat ja asuntoinvestoinnit

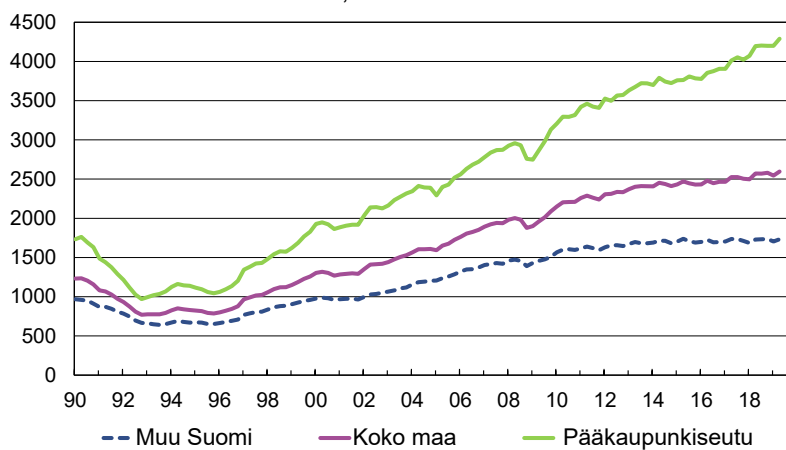
neljännesvuosittain

1990 = 100

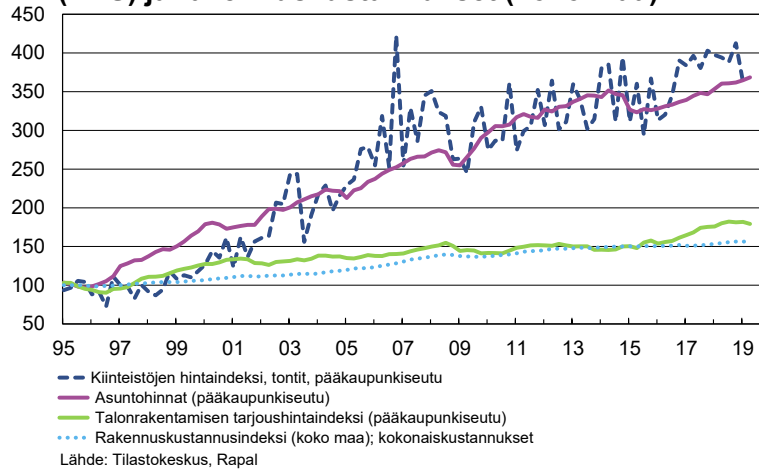


Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

Vanhat osakehuoneistot, euroa / m²

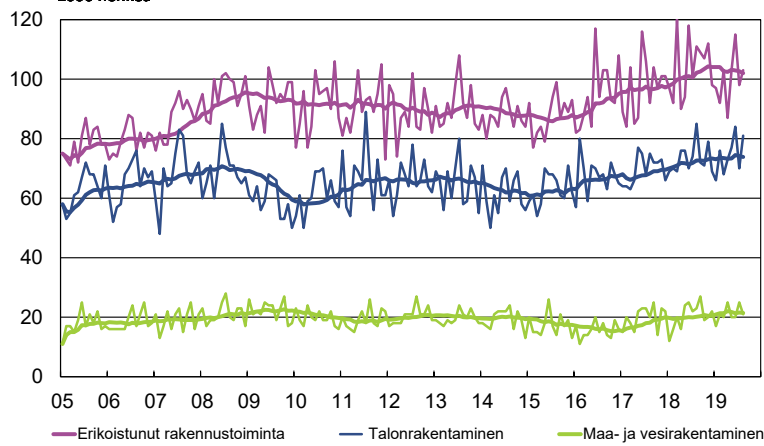


Asuntohinnat, urakkatarjoushinnat, tonttien hinnat (PKS) ja rakennuskustannukset (koko maa) 1995 = 100



Rakentamisen työlliset

1000 henkeä

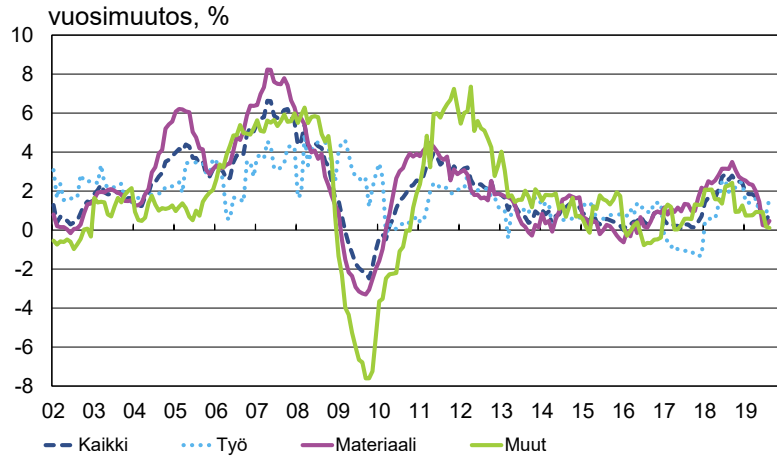


Rakentamisen luottamusindikaattori kausitasoitettu



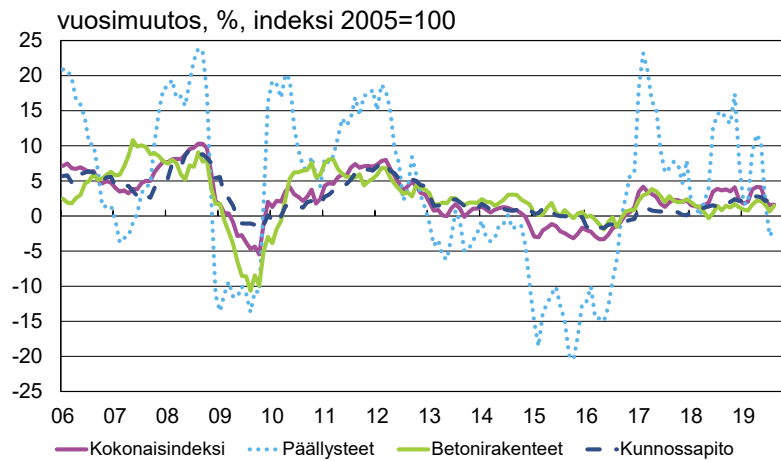
Lähde: EK, Euroopan komissio (Business and Consumer Survey)

Rakennuskustannukset alarittain



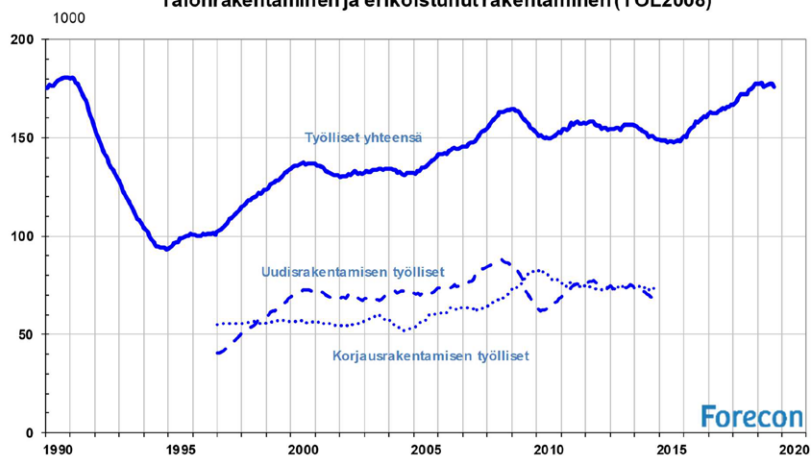
Lähde: Tilastokeskus

Maarakennuskustannusindeksi



Lähde: Tilastokeskus, VM

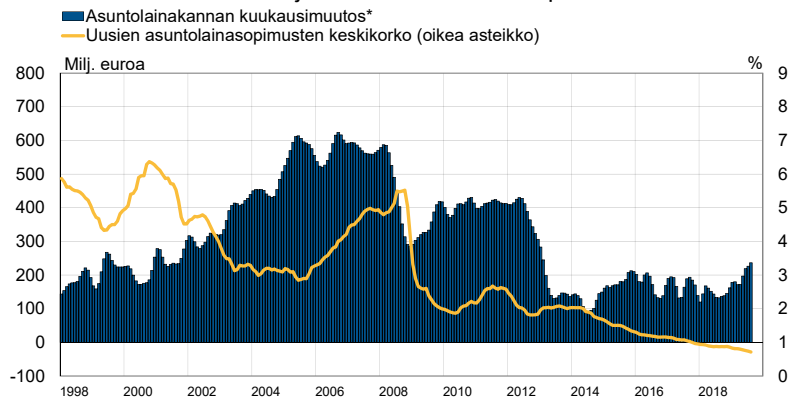
RAKENNUSTOIMINNAN TYÖLLISET Talonrakentaminen ja erikoistunut rakentaminen (TOL2008)



Lähde: Tilastokeskus

Forecon Oy, Elokuu 2019

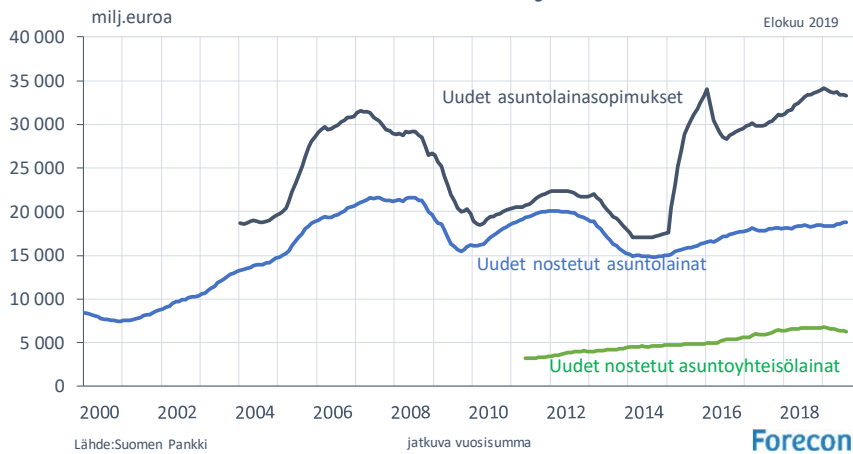
Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kannan kuukausimuutos ja uusien asuntolainasopimusten keskikorko



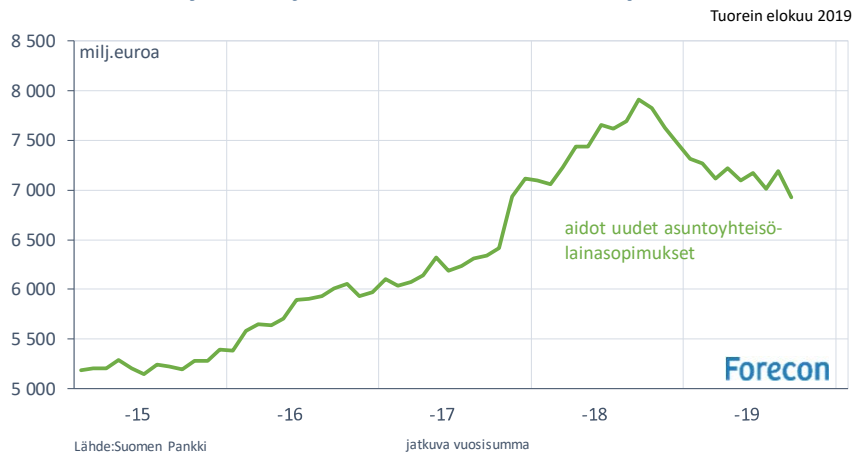
Lähde: Suomen Pankki.
 * laskettu trendisarjasta

VIERTOLAHA
 Asuntolainakuviot 08102019.xlsx @Chart32
 10.10.2019

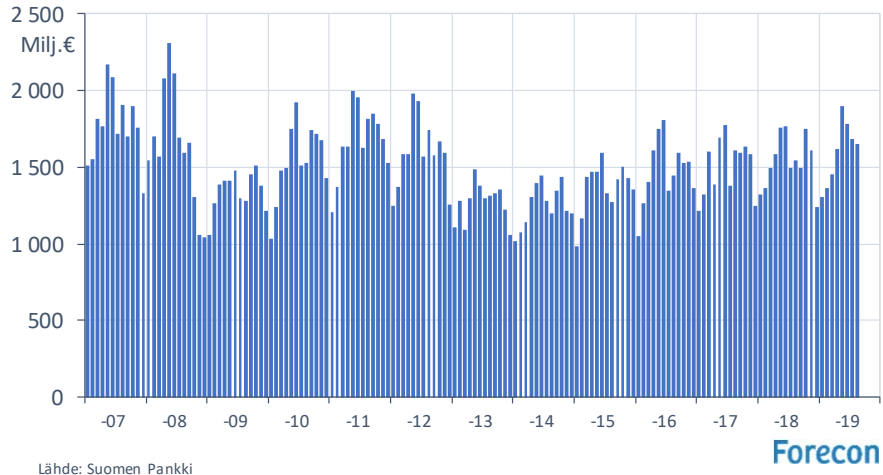
Uusien asuntoluottojen määrä



Asuntoyhteisöjen uudet aidot lainasopimukset



Kuluttajien nostamien uusien asuntoluottojen määrä kuukausittain



Lähde: Suomen Pankki

Forecon

Liite 2: Pääministeri Rinteen Hallitusohjelman asuntopolitiikkaan ja liikenneverkon kehittämiseen liittyvät pää tavoitteet ja taloudelliset satsaukset

Koonnut Sari Sontag

Pää tavoitteet ja taloudelliset satsaukset

Hallituksen asuntopolitiikan tavoitteet:

1. Rakentaa hiilineutraalia yhteiskuntaa ja parantaa rakentamisen laatua
2. Tukea kestävästä kaupunkikehityksestä ja lisätä asuntorakentamista kaupunkiseuduilla
3. Poistaa asunnottomuus kahdessa vaalikaudessa

Hallituksen liikenneverkon kehittämiseen liittyvät tavoitteet:

1. Toimiva liikenteen infrastruktuuri
2. Vähäpäästöinen liikenne
3. Toimiva viestintä ja tiedonvälitys
4. Liikenteen valtionyhtiöiden asema

Seuraavat taulukot on kopioitu hallitusohjelman liitteistä, joista käyvät ilmi pysyvät menomuutokset:

3.1.1 Asuntopolitiikka

Milj. euroa	
Toimenpide	2023
Avustus kuntotutkimusten ja korjaussuunnitelmien laatimiseen	2,3
Toimintamenojen kasvattaminen lisääntyvien tehtävien vuoksi	0,4
Asumisneuvonnan kustannukset. Uusi lakisääteinen tehtävä, jolloin kustannusarvio sisältää vaikutuksen julkiseen talouteen. Valtion talousarvioon 3,0 milj.€/v ja kuntien nettokustannusarvio 6,3 milj. €/v valtionavustuksen jälkeen.	9,3
Yhteensä	12,0

3.4.1 Liikenneverkon kehittäminen ja ylläpitäminen

Milj. euroa				
Toimenpide	2020	2021	2022	2023
Perusväylänpidon pysyvä tasotarkistus	300	300	100	-100
			(teknisessä kehyksessä +300 milj. 2022 alkaen)*	
Väylähankkeet				100
Joukkoliikennetuki + ostot (PÄÄSTÖVAIK.)	20	20	20	20
Yhteensä	320,00	320,00	120,00	20,00

* Julkisen talouden suunnitelma 4.4.2019 ja lisäyksinä 300 ja 300 milj. euroa vuosille 2022–2023

Muita rakentamisen osa-alueeseen liittyviä pysyviä menolisäyksiä:

Milj. euroa	
Toimenpide	2023
Lisätään rakennusalan täydennyskoulutusta energiatehokkuusosaamisen parantamiseksi. Panostetaan riippumattomaan rakennusalan tutkimukseen.	1,0

Kertaluontoiset tulevaisuusinvestoinnit toteutetaan vuosina 2020–2022. Ne eivät jatku enää vuonna 2023:

3.1.1 Asuntopolitiikka

Toimenpide	Milj. euroa 2020–2022 yht
Rahoitus digitalisaation edistämiseksi (maankäyttö- ja rakennuslain uudistus)	22
Puurakentamisen toimenpideohjelman jatko v. 2022	2
Sähköisen huoneistotietojärjestelmän jatkokehittäminen	5
Kestävä kaupunkikehitys -ohjelman jatko	5
Valtion kehittämisavustus asunnottomuuden poistamiseksi (sisältää asunnottomuuden tilastoinnin kehittämisen)	10
Yhteensä	43
Valtion asuntorahastosta:	
Uusi lähiöohjelma	40
Perusparannuksen käynnistysavustus, jonka ehtona energiatehokkuuden parantaminen ja perusparannuskorkotukilainan nostaminen (enimmäissuuruus on 4000 e / asunto)	24
Käyttötarkoituksen muutosavustus kasvaville kaupunkiseuduille, jotta olemassa olevaa rakennuskantaa, kuten toimistoja, voidaan muuttaa ARA-asunnoiksi	9
ARA-asuntojen korjaaminen ikääntyville sopiviksi väestöltään vähenevillä alueilla (uusi avustus)	30
Purkuavustuksen korotus (korotetaan määräaikaisesti purkuavustusta ja purkuavustusvaltuutta sekä akordivaltuuksia kiinteistökannan sopeuttamiseksi väestöltään vähenevillä alueilla)	27
Korjausavustukset	45
Osuuskunta-asumisen pilotit	1
	176

3.4.1 Liikenneverkon kehittäminen ja ylläpitäminen

Toimenpide	Milj. euroa 2020–2022 yht
Avustus yksityisteiden kunnossapitoon ja parantamiseen	41
Laajakaistaohjelma	30
Kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma ja hankkeet	41
Kemi (Laurila)-Haaparanta radan sähköistäminen	10
Vaarallisten tasoristeysten poistamista	22
Konversiotuki	6
Yhteensä	150

Muita rakentamiseen liittyviä investointeja:

	Milj. euroa 2020–2022 yht
Toimenpide	
Kannustetaan öljylämmitteisiä kiinteistöjä siirtymään muihin lämmitysmuotoihin	80
Liikuntapaikkarakentaminen ja kansallinen virkistyskäyttöstrategia	12
Valtion asuntorahastosta:	
Taloyhtiöille suunnattu energia-avustusjärjestelmä	75
	75

Liite 3: Suomen Pankin selvitysreferaatti asuntomarkkinoista

Hannu Viertola

Mitkä tekijät ohjaavat asuntojen hintoja ja tuotantoa?

Suomen asuntomarkkinoiden viime vuosien suotuisa vire on vähitellen muuttumassa. Asuntomarkkinoiden suhdanteiden ymmärtämiseksi on tärkeä hahmottaa, mitkä tekijät vaikuttavat asuntojen hintojen ja rakentamisen kehitykseen. Kysyntä- ja tarjontatekijöiden merkityksen selvittäminen asuntomarkkinoilla on tärkeää myös sekä finanssipolitiikan että makrovakauseräpolitiikan suunnittelussa. Kysynnän muutosten havaitaan olevan keskeisessä roolissa asuntomarkkinoiden suhdanteissa. Piristynyt kysyntä on esimerkiksi viime vuosina sekä kasvattanut asuinrakennusinvestointeja että nostanut asuntojen hintoja. Tarjontapuolen positiivinen kehitys on vuorostaan tukenut investointeja ja samalla hillinnyt hintojen nousua merkittävästi.

Suomen asuntomarkkinoiden suotuisaa kehitystä ovat viime vuosina tukeneet myönteinen taloustilanne ja alhainen korkotaso. Ensimmäiset merkit muutoksesta on kuitenkin jo nähty, kun kerrostalojen rakennusluvut ja rakentamisen aloitukset ovat alkaneet vähentyä. Asuinrakennusinvestointien kasvun arvioidaan hidastuvan merkittävästi jatkossa, kun uudisrakentaminen vähenee. Asuntomarkkinoiden viime vuosien vahvan kehityksen sekä nyt orastavan käänteen ymmärtämiseksi on tärkeä hahmottaa, mitkä tekijät ovat vaikuttaneet asuntojen hintoihin ja rakentamisen suhdanteeseen. Artikkelissa tarkastellaan kysynnän ja tarjonnan merkitystä Suomen asuntomarkkinoiden suhdanteelle ja erotellaan näiden tekijöiden vaikutus toisistaan aikasarjamallin avulla.

Asuntomarkkinat voimistavat talouden suhdanteita

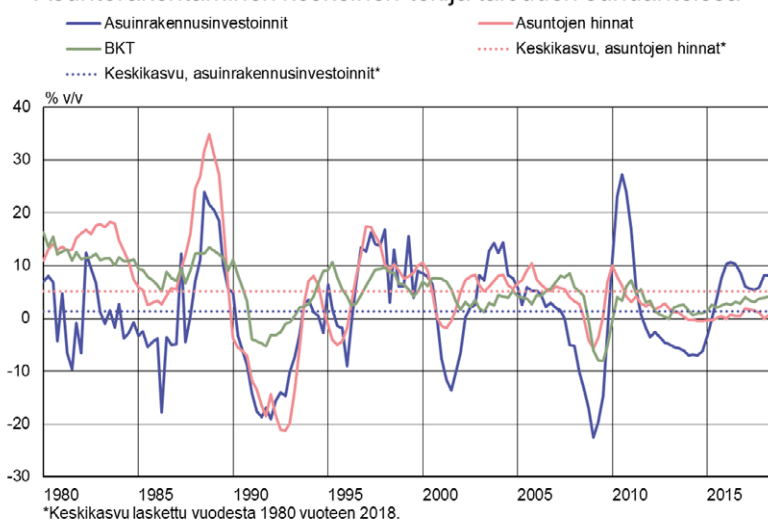
Asuntojen rakentaminen on usein ollut Suomessa tärkeä suhdanteisiin vaikuttava tekijä. Sekä rakentamisen että asuntojen hintojen suhdanteet – jotka vaihtelevat yleensä nopeasti – noudattavatkin varsin läheisesti talouden suhdanteiden muutoksia (kuvio 1). Asuinrakennusinvestointien osuus yksityisistä investoinneista (ml. korjausrakentaminen) on 35 % ja BKT:hen suhteutettuna vastaavasti 6 %. Asuinrakennusinvestointien vaihtelut

ovat kuitenkin huomattavasti suurempia kuin BKT:n, ja niiden välillinen vaikutus talouskasvuun on merkittävä. Asuntojen hintojen nousu on ollut maltillista alittaen pitkän aikavälin kasvunsa lähes joka vuosi finanssikriisin jälkeen. Investoinnit ovat vuorostaan viime vuosina kasvaneet selvästi pitkän aikavälin kasvuvauhtiaan nopeammin.

Asuntomarkkinat ovat vuorovaikutuksessa monen talouden osa-alueen kanssa. Odotukset asuntomarkkinoiden kehityksestä vaikuttavat yritysten investointipäätöksiin ja kotitalouksien kulutuspäätöksiin. Suomessa suositaan omistusasumista, mikä korostaa asuntomarkkinoiden merkitystä taloudessa. Asuntomarkkinoiden kehityksellä on näin ollen vahva yhteys kotitalouksien varallisuuden muutoksiin. Asuntojen hintojen muutokset vaikuttavat kotitalouksien varallisuuteen ja siten välillisesti kotitalouksien ostovoimaan ja yksityiseen kulutukseen. Asuntomarkkinat välittävät ja voimistavat siten talouden suhdanteita ja vaikuttavat koko rahoitusjärjestelmän vakauteen.

Kuvio 1.

Asuntorakentaminen keskeinen tekijä talouden suhdanteissa



*Keskiprosentti laskettu vuodesta 1980 vuoteen 2018.

Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankki.

11.6.2019
europafalouts.fi
27055@ch.wt2

Asuntojen hintoihin vaikutetaan kysynnällä ja tarjonnalla

Asuntomarkkinoiden tasapaino muodostuu kotitalouksien ostohalukkuuden ja rakentajien investointihalukkuuden vuorovaikutuksessa. Asuntomarkkinoiden kehitykseen vaikuttavat sekä kysyntä- että tarjontapuolen voimat samanaikaisesti, mutta niiden keskinäisen suhteen ja tärkeyden voidaan odottaa vaihtelevan. On mahdollista erottaa useita erilaisia kysyntään ja tarjontaan vaikuttavia tekijöitä, joista osa on helposti tunnistettavia ja osa puolestaan vaikeammin havaittavia. Osa puolestaan voi vaikuttaa sekä kysyntään että tarjontaan samanaikaisesti. Tällaisia tekijöitä ovat esimerkiksi yleiset rahoitusolosuhteet, kuten rahoituksen saatavuus ja korko.

Keskeisiä asuntoinvestointeihin vaikuttavia tekijöitä ovat kuntien kaavoitus ja muutokset tonttien tarjonnassa. Rakennusmääräysten muutoksilla sekä soveltuvan tonttimaan verotuksella voi olla tarjontaa lisäävä tai vähentävä vaikutus. Myös rahoituksen saatavuus ja korkotaso vaikuttavat sekä yritysten että kuluttajien päätöksiin. Pullonkaulat työvoiman saatavuudessa voivat hidastaa asuntojen tuotantoa. Niin ikään tuottavuuden muutokset rakennussektorilla voivat etenkin pidemmällä aikavälillä vaikuttaa asuntojen tuotantoon. Rakennussektorin kilpailun lisääntyminen puolestaan hillitsee asuntojen hintojen nousua ja kasvattaa tuotantoa. Finanssipolitiikalla voidaan myös vaikuttaa uudisrakentamisen houkuttelevuuteen, muuttamalla esimerkiksi asuntorakentamisen korkotukijärjestelmää.

Useat etenkin tarjontapuolen tekijät vaikuttavat merkittävästi rakentamisen kustannuksiin, joilla puolestaan on vaikutus asuntojen hintatasoon. Heikko tuottavuus nostaa rakentamisen kustannuksia, jotka puolestaan ennen pitkää nostavat uusien asuntojen hintoja. Niin ikään rakennusmääräysten kiristäminen nostaa rakentamisen kustannuksia ja vaikuttaa välillisesti uusien asuntojen hintaan. Rakennusalan täystyöllisyys ja työvoimapula kasvattavat palkkaliukumia ja sitä kautta rakentamisen kustannuksia, jotka voivat välittyä korkeampina asuntojen hintoina.

Edellä mainitut vaikutukset eivät tarkoita, että yksittäisessä uudisrakennuskohteessa rakentamisen kustannuksilla olisi oleellista merkitystä kyseisestä kohteesta saatavan hinnan kannalta. Sen määrää vallitseva hintataso. Sen sijaan rakentamisen kustannuksilla on vaikutusta siihen, kuinka moni tarjolla olevista mahdollisista rakennuskohteista on kannattava vallitsevalla hintatasolla. Kun tätä kautta rakentamisen kustannukset ajan mittaan vaikuttavat sen määrään, ne vaikuttavat myös vallitsevaan hintatasoon.

Viime aikoina tarjontapuolen rajoitteista on tullut yhä tärkeämpiä, etenkin kun työvoimapula kasvaa. Toisaalta rahoitustekijät eivät viime aikoina ole rajoittaneet tarjontaa merkittävästi. Yleisesti ottaen asuntojen tarjontaan liittyy jäykkyyttä, eli tarjontatekijät vaikuttavat asuntomarkkinoihin hitaammin kuin kysyntätekijät. Esimerkiksi koulutetun työvoiman saatavuuden paraneminen voi kestää useamman vuoden, käytännössä koulutusohjelman keston verran.

Myös kysyntään vaikuttavia tekijöitä on mahdollista tunnistaa useita. Etenkin pitkällä aikavälillä väestökehitys vaikuttaa niin asuntojen kokonaiskysyntään kuin asuntomieltymyksiin. Väestön ikääntyminen voi esimerkiksi lisätä pienten asuntojen ja kerrostaloasuntojen kysyntää ja vähentää suurten asuntojen kysyntää etenkin kauempana palveluista. Muutto-liike muuttaa alueellista kysyntää, mikä näkyy selvänä erona pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä.

Rahapolitiikka, asuntolainojen viitekorot ja asuntolainojen muut ehdot vaikuttavat asuntojen kysyntään muuttamalla asuntolainojen kustannuksia. Viime vuosien alhaiset

lainakustannukset ovat tukeneet kysyntää asuntomarkkinoilla. Korkojen odotetaan pysyvän lähitulevaisuudessa alhaisina, mikä vahvistaa kysyntänäkymiä. Myös verotuksella voidaan vaikuttaa asuntomarkkinoiden kehitykseen. Toisaalta makrovakauseräpolitiikalla on finanssikriisin jälkeen pyritty puuttumaan kotitalouksien liialliseen velkaantumiseen, mikä vaikuttaa asuntojen kysyntään.

Asuntomarkkinoiden vuorovaikutusta voidaan tulkita aikasarjamallin avulla

Kysynnän ja tarjonnan monimutkaista vuorovaikutusta asuntomarkkinoilla voidaan mallintaa aikasarjamalleilla, joiden avulla on mahdollista arvioida, millainen painoarvo on eri kysyntä- ja tarjontatekijöillä asuntojen hintojen ja asuinrakennusinvestointien kehityksessä. Koska kysyntä- ja tarjontatekijät vaikuttavat asuntomarkkinoihin samanaikaisesti, on niiden suhteellisen tärkeyden arvioiminen ilman mallipohjaista kehikkoa vaikeaa.

Artikkelissa käytetään kahden muuttujan rakenteellista aikasarjamallia (SVAR); asuinrakennusinvestoinnit ja vanhojen asuntojen hinta. Mallien estimointijakso on vuoden 1980 ensimmäiseltä neljännekseltä vuoden 2018 viimeiseen neljännekseen. Muuttujat ovat vuosimuutosten poikkeamia pitkän aikavälin keskiarvoistaan. Asuntojen hinnat ovat nousseet ajanjaksolla keskimäärin 5,1 % vuodessa ja asuntoinvestoinnit 1,4 % vuodessa.

Asuinrakennusinvestoinnit sisältävät uudisrakentamisen lisäksi myös korjausrakentamisen, mutta sen kasvu on ollut Suomessa varsin tasaista. Asuinrakennusinvestointien suhdanvaihtelut aiheutuvat suureksi osaksi uudisrakentamisen vaihteluista. Koska asuntojen hinnoista ei ole saatavilla laajaa myös uudisasuntojen hinnat sisältävää indeksiä, käytetään vanhojen asuntojen hintaindeksiä. Tällöin tarkasteluun sisältyy oletus uusien ja vanhojen asuntojen yhdenmukaisesta hintakehityksestä.

Kysyntä tärkeä asuntomarkkinoiden ajuri

Mallin antamien tulosten perusteella kysyntätekijät ovat usein olleet vaikuttamassa Suomen asuntomarkkinoiden kehitykseen. Lisäksi Kysynnän ja tarjonnan merkitys on samankaltainen alueesta riippumatta. Kuvio 2 kuvastaa kysyntä- ja tarjontatekijöiden suhteellista tärkeyttä asuinrakennusinvestointien ajureina. Kuvio 3 puolestaan kuvastaa kysyntä- ja tarjontatekijöiden suhteellista tärkeyttä asuntojen hintojen ajureina. Jokaisella vuosineljänneksellä hintojen ja investointien vuosikasvu on hajotettu kysyntä- ja tarjontatekijöistä johtuvaksi, ja nämä kaksi vaikutusta summautuvat kokonaiskasvuksi.

Investointien ja hintojen kokonaiskehitystä kuvataan kuvioissa historiallisen keskikasvun poikkeamana, eli esimerkiksi asuntojen hintojen negatiivinen vuosikasvu viime vuosina kertoo asuntojen hintojen nousseen keskimääräistä hitaammin. Investoinnit ovat vuorostaan kasvaneet viime aikoina keskimääräistä nopeammin.

Kuvioista 2 ja 3 nähdään, että esimerkiksi 1980-luvun lopulla kysyntätekijät nostivat voimakkaasti sekä asuinrakennusinvestointien määrää että asuntojen hintoja. Pääomamarkkinoiden vapautuminen 1980-luvun loppupuoliskolla vaikutti merkittävästi kysynnän voimistumiseen asuntomarkkinoilla. Vastaavasti 1990-luvun laman aikana kysynnän supistuminen johti merkittävään hintojen laskuun ja investointien vähenemiseen. Mallin tulosten mukaan laskusuhdanteesta toipuminen 1990-luvun lopulla oli seurausta lähinnä piristyneestä kysynnästä, mikä heijastui sekä asuntojen hintoihin että investointeihin.

Kuvio 2.

Kysyntä- ja tarjontatekijöiden vaikutus asuinrakennusinvestointeihin

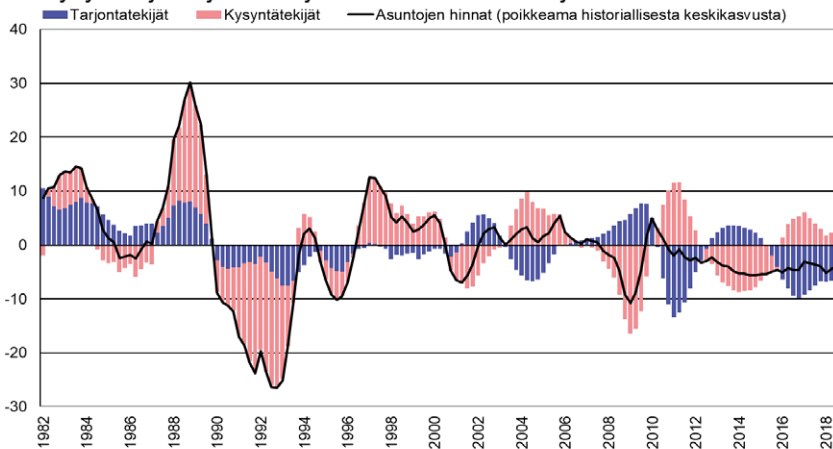


Kuvassa SVAR-mallin antama hajotelma kysyntä- ja tarjontatekijöiden merkityksestä asuinrakennusinvestointien kehitykseen. Kysynnän ja tarjonnan vaikutus summautuu investointien kokonaiskehitykseen, eli poikkeamaan historiallisesta keskikasvusta. Historiallinen investointien keskikasvu on vuositasolla 1,4 %.

Lähde: Suomen Pankki.
11.3.2019
eurogatalous.fi
37085@Chart7

Kuvio 3.

Kysyntä- ja tarjontatekijöiden vaikutus asuntojen hintoihin



Kuvassa SVAR-mallin antama hajotelma kysyntä- ja tarjontatekijöiden merkityksestä asuntojen hintojen kehitykseen. Kysynnän ja tarjonnan vaikutus summautuu hinnan kokonaiskehitykseen, eli poikkeamaan historiallisesta keskikasvusta. Historiallinen asuntohintojen keskikasvu on vuositasolla 5,1 %.

Lähde: Suomen Pankki.
11.6.2019
eurogatalous.fi
37085@Chart8

Finanssikriisin aikana vuosina 2008–2009 heikko kysyntä painoi sekä investointeja että hintoja, mutta tarjonnan hiipuminen rajoitti samaan aikaan hintojen laskua. Finanssikriisin jälkimainingeissa kysynnän ja tarjonnan toipuminen johti voimakkaaseen investointien kasvuun koko maan tasolla tarkasteltuna, mutta hinnat kehittyivät keskimääräistä hitaammin, koska elpynyt tarjonta vaimensi hintakehitystä. Heikko yleinen talouskehitys 2010-luvulla painoi etenkin kysyntää, mikä vähensi investointeja ja laski hintoja.

Vuodesta 2015 alkaen sekä kysyntä että tarjonta ovat kehittyneet myönteisesti koko maan tasolla. Tämä on johtanut investointien vahvaan kasvuun, mutta hintojen keskimääräistä hitaampaan nousuun. Kysynnän piristyminen on linjassa sekä kuluttajaluottamusindeksin kanssa, joka kertoi kasvaneesta asunnonostohalukkuudesta, että rakennusbarometrin kanssa, jonka mukaan kysyntä ei ole pahemmin rajoittanut investointeja rakennussektorilla viime vuosina.

Koko Suomessa kysynnän voimistumisen vaikutus hintoihin on ollut historiallisesti tarkasteltuna maltillinen ja pienempi kuin vahvan tarjonnan hintoja painava vaikutus. Tarjonnan lisääntyminen onkin hillinnyt hintojen nousua asuntomarkkinoilla selvästi. Ilman tarjonnan vaikutusta vuoden 2015 toiselta neljännekseltä alkaen investoinnit olisivat olleet vuoden 2018 neljännellä neljänneksellä noin 10 % pienemmät ja hintaindeksi noin 30 % korkeampi kuin tarjontatekijöiden kanssa.

Yleisesti voidaan todeta, että asuntojen hintojen aiempaa vaimeampi kehitys finanssikriisin jälkeen on ollut seurausta vaihtelevasti sekä heikosta kysynnästä että vahvasta tarjonnasta. Taantumien loppupuolella, tai heti niiden jälkeen, investoinnit ovat usein saaneet tukea tarjontatekijöistä, mikä voi heijastaa muun muassa elvyttävän finanssipolitiikan vaikutusta. Alhainen korkotaso puolestaan on tukenut sekä kysyntää että tarjontaa.

Lisääntynyt tarjonta hillinnyt hintojen nousua merkittävästi

Asuntojen hinnoille ja investoinneille estimoitu aikasarjamalli paljastaa etenkin kysyntätekijöiden tärkeyden asuntomarkkinoiden kehityksen kannalta. Muutaman viime vuoden aikana kysyntä on jälleen piristynyt. Tämä on tukenut sekä asuinrakennusinvestointeja että asuntojen hintojen kehitystä. Tarjonnan samanaikainen lisääntyminen on kuitenkin hillinnyt hintojen nousua merkittävästi. Tämä on johtanut keskimääräistä hitaampaan asuntojen hintojen nousuun, mutta voimakkaasti kasvaviin asuinrakennusinvestointeihin.

LÄHTEET:

Lindblad, A., Sariola, M., Viertola, H., (2019). Mitkä tekijät ohjaavat asuntojen hintoja ja tuotantoa? Euro & talous 3/2019.

Sari Sontag
Finanssineuvos
Puhelin 029 5530 181



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

ISSN 1797-9714 (pdf)
ISBN978-952-367-045-7 (pdf)

Lokakuu 2019