



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Rakentaminen 2021-2022

Rakennusalan suhdanneryhmä, kevät 2021

Talousnäkymät

Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2021:13

Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021:13

Rakentaminen 2021-2022

Rakennusalan suhdanneryhmä, kevät 2021

Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU)

Julkaisujen jakelu

Distribution av publikationer

**Valtioneuvoston
julkaisuarkisto Valto**

Publikations-
arkivet Valto

julkaisut.valtioneuvosto.fi

Julkaisumyynti

Beställningar av publikationer

**Valtioneuvoston
verkkokirjakauppa**

Statsrådets
nätbokhandel

vnjulkaisumyynti.fi

Valtiovarainministeriö

© 2021 tekijät ja valtiovarainministeriö

ISBN pdf: 978-952-367-687-9

ISSN pdf: 1797-9714

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2021

Rakentaminen 2021–2022

Rakennusalan suhdanneryhmä, kevät 2021

Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021:13		Teema	Talousnäkömät
Julkaisija	Valtiovarainministeriö		
Yhteisötekijä	Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU)		
Kieli	suomi	Sivumäärä	52

Tiivistelmä

Rakennusalan suhdanneryhmä arvioi, että rakentaminen vähenee tänä vuonna yhdestä kolmeen prosenttia. Rakentamisen tuotannon määrän arvioidaan vähenevän kuluvana vuonna aiemmin ennustettua vähemmän. Tämä johtuu Suomen maltillisesta koronatilanteesta ja siitä, että loppuvuonna 2020 aloitettiin paljon uusia rakennushankkeita. Talouden elpyminen antaa uutta puhtia rakentamiseen, mutta siitä huolimatta rakentamisen määrän kasvu jää ensi vuonna vielä prosentin kasvun ja prosentin vähenemisen väliin.

Rakennusalan suhdanneryhmä ennustaa, että vuonna 2021 uusia asuntoja aletaan rakentaa 34 000–36 000 kappaletta. ARA-tuotannon määrän arvioidaan pysyvän edeltävän vuoden noin 9 000 asunnon tasolla. Vuonna 2022 asuntotuotanto hidastuu edelleen hieman, mutta toimitilarakentaminen puolestaan kiihtyy. Vuonna 2022 uusia asuntoja aletaan rakentaa 31 000–33 000 kappaletta.

Korjausrakentamisen ennustetaan kasvavan 1,5 prosenttia vuonna 2021. Kasvu jatkuu sekä asuntokannan ikärakenteen että toimitilojen ja tuotannollisten laitosten korvausinvestointien vuoksi. Maa- ja vesirakentamisen arvioidaan vähenevän vuonna 2021 hieman edellisen vuoden korkealta tasolta. Lähivuosille on suunnitteilla muun muassa maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimusten (MAL-sopimusten) vaikutuksesta lisää julkisia infrainvestointeja.

Rakentamisen hintakehitys on ollut selvästi yleistä inflaatiota nopeampaa. Tämän takia rakentamisen liikevaihdon kasvun odotetaan jatkuvan vuositasolla myös tänä ja ensi vuonna. Rakennusalan työllisten määrän arvioidaan pienenevän kuluvan vuoden aikana hieman mutta kääntyvän vähitellen uudelleen kasvuun.

Koronapandemian vaikutus Suomen rakennusalaan vuonna 2020 oli vähäinen. Rakentamisen tuotannon määrä säilyi lähellä vuoden 2019 tasoa. Rakentamisen liikevaihto kehittyi poikkeuksellisen hyvin muihin toimialoihin, kuten teollisuuteen, palveluihin ja kauppaan, verrattuna. Rakennusallalla vain korjausrakentaminen kasvoi hitaammin, koska rakennushankkeita jouduttiin siirtämään eteenpäin. Vuonna 2020 valtio lisäsi asuntotuotannon rahoitusta koronapandemian takia, ja asuntotuotanto jopa kasvoi vuoteen 2019 verrattuna. Uusia asuntoja alettiin rakentaa noin 40 000 kappaletta. ARA-tuotanto kasvoi noin 1 400 asunnolla edeltävään vuoteen verrattuna. Maa- ja vesirakentaminen kasvoi julkisten investointien vuoksi voimakkaasti vuonna 2020, noin 7 prosenttia. Suuria infrahankkeita ovat olleet muun muassa Länsimetron kakkosvaihe ja Raide-Jokerin rakentaminen pääkaupunkiseudulla.

Asiasanat talousnäkömät, rakentaminen, suhdannevaihtelut, taloudellinen kehitys, suhdannepolitiikka

ISBN PDF 978-952-367-687-9

ISSN PDF

1797-9714

Julkaisun osoite <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-687-9>

Byggandet 2021–2022

Konjunkturgruppen för byggbranschen, våren 2021

Finansministeriets publikationer 2021:13		Tema	Ekonomiska utsikter
Utgivare	Finansministeriet		
Utarbetad av	RAKSU-gruppen		
Språk	finska	Sidantal	52

Referat

Byggandet minskar 1-3 procent i år. Byggproduktionen beräknas minska mindre än förväntat under innevarande år. Detta beror på det måttliga coronaläget i Finland och på att flera nya byggprojekt inleddes i slutet av 2020. Trots att den ekonomiska återhämtningen sätter fart på byggandet kommer ökningen av byggvolymen nästa år att ligga mellan en minskning och en ökning på en procent.

Konjunkturgruppen för byggbranschen beräknar att det inleds 34 000 –36 000 nya bostadsbyggen år 2021. ARA-produktionen beräknas förbli på samma nivå som under det föregående året, dvs. ca 9 000 bostäder. Bostadsproduktionen avtar ytterligare 2022, men byggandet av lokaler ökar. År 2022 inleds 31 000 –33 000 nya bostadsbyggen.

Renoveringsbyggandet beräknas öka med 1,5 procent 2021. Tillväxten fortsätter både på grund av bostadsbeståndets åldersstruktur och på grund av ersättningsinvesteringar i lokaler och produktionsanläggningar. År 2021 beräknas mark- och vattenbyggandet minska något jämfört med föregående års höga nivå. Under de närmaste åren planeras bl.a. flera offentliga infrastrukturinvesteringar på grund av avtalen om markanvändning, boende och trafik (MBT-avtalen).

Prisutvecklingen inom byggandet har varit klart snabbare än den allmänna inflationen. Därför förväntas den årliga omsättningen inom byggandet fortsätta öka också i år och nästa år. Antalet sysselsatta inom byggbranschen beräknas minska något under det innevarande året, innan en gradvis förbättring börjar på nytt.

Coronapandemin hade en tämligen liten inverkan på byggbranschen i Finland år 2020. Byggproduktionen förblev nära 2019 års nivå. Omsättningen inom byggandet utvecklades exceptionellt väl jämfört med andra branscher, såsom industrin, tjänsterna och handeln. Renoveringsbyggandet växte långsammare, eftersom man var tvungen att skjuta upp byggprojekt. År 2020 ökade staten finansieringen av bostadsproduktionen på grund av coronapandemin, och bostadsproduktionen till och med ökade jämfört med 2019. Ca 40 000 nya bostadsbyggen inleddes. ARA-produktionen ökade med cirka 1 400 bostäder jämfört med året innan. Mark- och vattenbyggandet ökade kraftigt år 2020 på grund av de offentliga investeringarna, med ca 7 procent. De stora infrastrukturprojekten inkluderar bland annat den andra fasen av västmetron och byggandet av Spår-Jokern i huvudstadsregionen.

Nyckelord ekonomiska utsikter, byggande, konjunkturväxlingar, ekonomisk utveckling, konjunkturpolitik

ISBN PDF 978-952-367-687-9

ISSN PDF

1797-9714

URN-adress <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-687-9>

YHTEYSHENKILÖ:

Sari Sontag
Finanssineuvos
VALTIOVARAINMINISTERIÖ
Snellmaninkatu 1 A
PL 28, 00023 VALTIONEUVOSTO
Puhelin 029 5530 181
sari.sontag@vm.fi
www.vm.fi

Rakennusalan suhdanneryhmä:

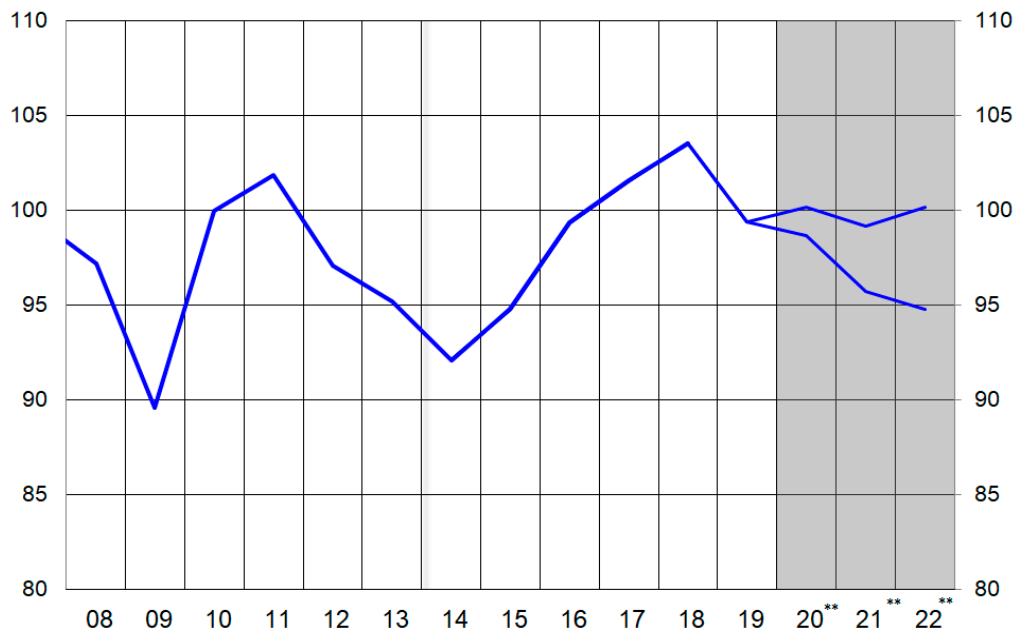
Sari Sontag, pj.	Valtiovarainministeriö
Antti Aarnio	Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry
Atro Andersson	Liikenne- ja viestintäministeriö
Mikko Friipyöli	Ympäristöministeriö
Terhi Heikkonen	Elinkeinoelämän keskusliitto, EK
Matti Holopainen	Kuntaliitto
Ari Huomo	Väylävirasto
Kimmo Huovinen	Asumisen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

The logo for Raksu, featuring the word "Raksu" in a bold, blue, sans-serif font. The letter "a" is stylized with a yellow and green gradient.

Rakentaminen 2021-2022, kevät 2021

- Vuonna 2021 rakentamisen tuotanto vähenee maltillisesti:
 - Asuntotuotannossa alkuvuosi kasvua, loppuvuonna kasvu hidastuu
 - Investointien kasvu nostaa vähitellen heikkoa toimitilarakentamista
 - Korjaaminen vilkastuu
 - Infrarakentaminen vähenee
- Kustannukset nousuun vähitellen
- Rakentamisen työllisyyden muutokset pieniä

Rakennustoiminta arvonlisäys, 2010=100, määrä



Lähde: Tilastokeskus,* ennakkotieto, ** Ennustehaarukka. Raksu (16.2.2021)

Sisältö

Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät.....	8
Suositukset	11
Rakentaminen vuonna 2020.....	13
Rakentaminen vuonna 2021 ja 2022	15
Alueellinen kehitys.....	18
Korjausrakentamisen kehitys.....	23
Maa- ja vesirakentaminen	28
Rakennustuoteteollisuus	31
Hinnat ja kustannukset	31
Työvoima.....	33
Liite 1. Kuvioliite, helmikuu2021.....	34
Liite 2. Investoinnit ja RRF.....	39
Liite 3. Rakennetaanko yksioitää liikaa vai liian vähän?	42

Suhdannotilanne ja lyhyen aikavälin näkymät

Maailmantalous ja maailmankauppa ovat vahvistuneet vähitellen viime vuoden kesästä alkaen. Vaikka koronan toiset ja kolmannet aallot ovat koetelleet talouksia, ovat niiden vaikutukset olleet selvästi pienempiä kuin ensimmäisessä aallossa. Koronarokotteiden jakaminen on käynnistynyt ja kuluva vuoden kuluessa saavutetaan kehittyneissä maissa jo hyvin merkittävää rokotekattavuutta. Luottamusindeksit ovat kohonneet, joskin uudet tautimuodot tuovat niihin pienen notkahduksen, silti kuluvalle vuodelle ennustetaan osin jopa ennätyskorkeita kasvulukuja. Tämä johtuu ennen muuta syvän kasvukuopan täyttymisestä. USA:n talouspolitiikasta ennustetaan aiempaa vakaampaa. Kiinan kasvu on jo vahvaa. Iso-Britannia on irtaantunut EU:sta sopimuksella, joskin maalle hyvin merkittävän kasvutoimialan, palveluiden, osalta minkäänlaista sopimusta ei ole toistaiseksi olemassa. Italiassa poliittiset riskit ovat hiljattain vähentyneet. EU:n elvytyspaketit voivat rauhoittaa tilannetta lisää, mutta suuret julkiset alijäämät pitävät helposti levottomuutta yllä. Elvyttävä finanssipolitiikka jatkuu ja rahapolitiikan arvioidaan niin ikään pysyvän keveänä euro-alueella. Suomen talous elpyy kuluvana vuonna noin 2,5 prosentin kasvuun.

Rakentamisen tuotannon määrä säilyi vuonna 2020 suunnilleen vuoden 2019 tasolla. Koronapandemian vaikutus jäi siten vähäiseksi rakennusalalla. Asuntomarkkinoilla on ollut paljon ostajia liikkeellä viime kevään hiljenemisen jälkeen, eikä sijoittajakysyntäkään vaikuttaisi laskeneen viime vuoden aikana. Lähinnä vain korjausrakentamisen kasvu hidastui, kun hankkeiden aloituksia siirrettiin sekä syksyille että myöhemmin vielä eteenpäin. Asuntoja aloitettiin rakentaa viime vuonna noin 40 000 kappaletta. Toimitilarakentaminen jatkui hyvänä viime vuonna, koska rakennusajat ovat pitkiä ja korona on näkynyt toistaiseksi vain heikentyneessä lupakehityksessä.

Rakentamisen liikevaihto kehittyi muihin päätoimialoihin nähden täysin poikkeuksellisesti viime vuonna. Alenemaa ei juurikaan ollut toisin kuin esimerkiksi palveluissa ja kaupassa, joissa koronapandemia aiheutti syvän notkahduksen keväällä 2020. Tämä tarkoittaa sitä, että konkurssien määrän ei pitäisi lähteä poikkeukselliseen nousuun koronapandemian takia, varsinkin kun uusi väliaikainen konkurssilain muutos astui voimaan helmikuusta 2021 alkaen.

Rakennusalan odotukset kuluvan vuoden alkuvuosipuoliskosta ovat edelleen vaisut, joskin aikaisempaa paremmat. Uudistalorakentamisen näkymät ovat heikentyneet pitkään alenevana pysyneestä lupakehityksestä johtuen. Voimakas elvytys sekä matalat korot lisäävät kysyntää ennen pitkää. Lisäksi teollisuudessa on suunnitteilla runsaasti investointeja tälle vuodelle. Näiden syiden takia vaikuttaa yhä enemmän siltä, että rakentamisen väheneminen jää tilapäiseksi ja kriisivaiheen yli päästään pelkällä säikähdyksellä.

Rakennusalan suhdanneryhmä (Raksu) arvioi rakentamisen tuotannon määrän supistuvan aiempia ennusteita vähemmän, sillä vaisuista odotuksista huolimatta talouskasvu odottaa jo nurkan takana. Raksu arvioi rakentamisen ennustehaarukaksi -3...-1 % vuonna 2021. Vuonna 2022 rakentamisen arvioidaan kääntyvän kasvuun ja ennustehaarukka on -1...+1 %. Vuosikasvu jää lähelle vuoden 2021 tasoa.

Toimitilarakentaminen kärsi loppukesästä aloitusten laskusta ja samoin lupakehitys on ollut melko vaisua loppusyksyn ja talven 2020 aikana. Julkisia palvelurakennuksia aloitettiin v.2020 rakentaa selvästi vuotta 2019 vähemmän, mutta historiallisesti tarkasteltuna aloitukset ovat edelleen varsin korkealla.

Asuntojen aloitusmäärien arvioidaan vähenevän maltillisesti tänä vuonna. Raksu ennustaa asuntoaloitusten määräksi 34 000 - 36 000 kappaletta vuonna 2021. Vuonna 2022 asuntoaloitusten arvioidaan 31 000 - 33 000 asuntoa.

Valtio lisäsi elvytystoimena asuntotuotannon rahoitusta koronapandemian takia viime vuonna ja valtion tukeman ARA-tuotannon määrä kasvoi n. 1 400 asunnolla edellisvuoteen nähden. Vuonna 2020 ARA-tuotanto oli yhteensä 9 300 asuntoa. Valtion tukemassa ARA-tuotannon valtuudet ovat viime vuoden tasolla ja aloitusten määrä näin ollen lähellä 9 000 tänäkin vuonna.

Väestökehitys oli poikkeuksellista viime vuonna. Koronavuosi hidasti voimakkaasti pääkaupunkiseudun väestönkasvua, ja kaupungistuminen mitattuna 10 suurimman kaupungin kasvulla hidastui voimakkaasti vuonna 2020. Keskeisiä syitä ovat ilmeisesti koronarojoitukset ja niiden takia kasvaneet etätyö, etäopiskelu ja etäkokoukset. Nämä ovat vaikuttaneet suurempien, mutta halvempien asuntojen kysyntään kasvukaupunkien halvemmilla alueilla, ympäristökunnissa sekä hyvien liikenneyhteyksien päässä. Yhden vuoden perusteella ei voi kuitenkaan tehdä vielä kovinkaan pitkälle meneviä arvioita tulevasta kehityksestä.

Korjausrakentamisen kasvu lähes pysähtyi vuonna 2020. Vähenemistä tapahtui ammattimaisessa korjaamisessa, mutta omatoiminen korjaaminen oli kasvussa. Koronan sulkutoimet saivat kotitaloudet korjaamaan asuntojaan ja pihojaan. Ilmiö on ollut Suomessa sama mutta pienempi kuin muissa pohjoismaissa ja useimmissa Euroopan maissa. Joissakin

maissa sulkutoimet ovat sulkeneet rautakaupatkin, jolloin kasvua ei ole tullut. Korjaamisen kasvun ennustetaan kiihtyvän tänä vuonna. Raksu ennustaa korjausrakentamisen kasvavan noin 1,5 % vuonna 2021. Korjaaminen jatkuu johtuen asuntokannan ikärakenteesta sekä toisaalta toimitilojen ja tuotannollisten laitosten korvausinvestoinneista. Purkamisen sekä lisä- ja täydennysrakentamisen arvioidaan yleistyvän edelleen. Myös käyttötarkoituksen muutoksia toimistoista asunnoiksi tai hotelleiksi toteutetaan. Asuinrakennuksissa korjaamisen kasvu on voimakkaampaa kuin muissa rakennuksissa.

Maa- ja vesirakentaminen kasvoi poikkeuksellisen voimakkaasti vuonna 2020, noin 7 % julkisten investointien vetämänä. Suuria infrahankkeita ovat olleet mm. Länsimetron kakosvaihe ja Raide-Jokerin rakentaminen pääkaupunkiseudulla. Myös lähivuosille on suunnitteilla mm. MAL-sopimusten vaikutuksesta lisää julkisia infrainvestointeja. Tänä vuonna maa- ja vesirakentamisen arvioidaan vähenevän hieman viime vuoden korkealta tasolta.

Inflaatio on edelleen hyvin hidasta, mutta nopeutuu vähitellen. Samoin infrarakentamisen kustannuskehitys normalisoituu vähitellen ja kiihtyy kasvuun, kun viime vuoden öljyn hinnan pohjavaikutus häviää. Rakentamisen hintakehitys on ollut selvästi yleistä inflaatiota nopeampaa. Tämän takia rakentamisen käypähintainen arvo on kasvanut, vaikka sen määrä on laskenut. Raksu arvioi tämän kehityksen jatkuvan myös tänä ja ensi vuonna.

Raksu-ryhmä arvioi rakentamisen työllisten lukumäärän laskevan edelleen hieman, mutta kääntyvän vähitellen kasvuun uudelleen. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus voi heiketä uudelleen.

Suosituksset

- 1) Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus on ollut käynnissä vuodesta 2018 alkaen. Laki on hyvin merkittävä Suomen rakentamisen sektorille. Se on myös hyvin tärkeä koko kansantaloudelle, koska rakennusinvestoinnit muodostavat vuosittaisista investoinneistamme yli puolet. On selvää, että uudistuksella on merkittäviä taloudellisia vaikutuksia. Lausuntokierroksen on tarkoitus alkaa kevään kuluessa. Kaikkien rakentamisen osapuolien on nyt syytä perehtyä huolellisesti lausunnolle tulevaan materiaaliin ja toimittaa perustellut näkemyksensä eteenpäin, jotta laista saadaan mahdollisimman toimiva.
- 2) Suhdanneltilanne on paranemassa niin rakentamisessa kuin muutenkin taloudessa. Lisäksi investointihankkeita on tulossa julkisen talouden toimesta mm. MAL-sopimusten ja EU:n elpymisvälineen kautta. Tämä helpottaa talouden toipumista koronakriisistä. Investointihankkeet on priorisoitava niin, että ne hankkeet, joiden hyödyt ovat suurimmat, toteutetaan tarkoituksenmukaisessa järjestyksessä.
- 3) Viime vuodelle ennakoitu asuntotuotannon lasku ei toteutunut ja talouden näkymät ovat jo parempaan suuntaan. Vuokramarkkinoiden tarjonta on kasvanut voimakkaasti viime vuosien aikana ja valtion tukeman asuntotuotannon korkotukivaltuus on ennätysellisen korkealla tasolla. Asuntopolitiikan kehittämisohjelman suosituksen mukaisesti ARA-tuotannossa on tarpeen ottaa suhdanneltilanne huomioon ja pyrkiä välttämään asuntotuotannon hintojen nousu tulevaisuudessa. Suhdanneltilanteeseen on kiinnitettävä huomiota talousarvioratkaisuja valmisteltaessa: valtion tukitason tulisi olla suhdanneltilanteeseen nähden oikealla tasolla.
- 4) Suomessa asuinrakennusten korjaukset kohdistuvat edelleen pääosin putkistojen sekä julkisivujen ja sisäpintojen korjauksiin. Rakennusten energiatehokkuutta ja hiilineutraaliutta parantavat korjaukset ovat vähäisiä. Suomen ja EU:n rakennuksiin kohdistuvien vuoden 2030 tavoitteiden saavuttamiseksi tarvitaan paljon uusia vauhdittavia toimenpiteitä. EU:n elvytyspaketin sekä työllisyyden edistäminen, hiilidioksidipäästöjen vähentäminen ja digitalouden edistäminen soveltuvat hyvin toteuttamaan valtavaa haastetta rakennuskannan korjaamiseen vuoteen 2030 mennessä.

- 5) Hintojen perusteella yksiöiden asuntotuotannon osuutta saisi Helsingin keskisillä alueilla lisätä, koska yksiöiden hinnat ovat nousseet muita huoneistotyyppisiä nopeammin. Yksiöille näyttäisi olevan edelleen kysyntää etenkin sijoitusasuntona ja opiskelijoiden ja nuorten aikuisten keskuudessa. Monet yhteiskunnassamme vaikuttavat kehityssuunnat – kuten kaupungistumisen jatkuminen, kaupunkirakenteen tiivistyminen, väestön ikääntyminen, syntyvyyden lasku, perhekokojen pienentyminen ja yksin asuvien määrän kasvu – luovat kysyntää yksiöille myös tulevaisuudessa. Toisaalta viimeisen vuoden tapahtumat, koronapandemia rajoituksineen ja etätöiden yleistyminen, voivat kallistaa trendiä myös hieman toiseen suuntaan. Joka tapauksessa yksiöt ovat tärkeä osa toimivaa tiivistä kaupunkia ja niille on ollut kasvukeskuksissa, etenkin Helsingissä, enemmän kysyntää kuin tarjontaa.
- 6) Tilastokeskuksen tekemät koronapandemian talousvaikutusten arvioimiseksi laaditut uudet kokeelliset tilastot ovat olleet erittäin hyödyllisiä sekä rakennusalan että koko kansantalouden kehityksen arvioinnissa. Ne ovat olleet myös laadullisesti melko luotettavia. Rakennusalan suhdanneryhmä kannattaa uusien kokeellisten tilastojen tuotannon jatkamista.

Rakentaminen vuonna 2020

Koronapandemia vaikutti vain vähän

Rakentamisen kehitys oli viime vuonna selvästi ennakoitua parempaa. Erityisesti asuntojen tuotanto yllätti positiivisesti. Marraskuun 2020 tietojen perusteella viime vuoden asuntoaloitukset olivat jo noin 38 000 kappaletta, ja kun joulukuussa aloituksia tuli lisää, koko vuoden arvio on lähellä 40 000. Asuntojen aloituskuutioiden vuosisumma oli marraskuussa kolmen prosentin kasvussa. Taloyhtiölainatilastojen perusteella on nähtävissä, että vuokra-asuntojen rakentaminen oli vilkasta. Lainatiedoista selviää, että 75 % nostetuista taloyhtiölainoista otettiin vuokra-asuntojen tuottamiseen ja vain 25 % omistusasuntojen.

Asuntokauppa oli vuonna 2020 vilkkaampaa kuin vuonna 2019, vaikka korona tilapäisesti hidasti kauppaa keväällä. Uusien asuntolainojen nostot kasvoivat niin ikään viime vuonna edellisvuodesta. Vuosikasvu oli 4,5 %. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun 2020 lopussa 104 mrd. euroa. Asuntoyhteisöjen lainakannan vuosikasvu oli viime vuonna noin 7 % ja lainakanta oli noin 37 mrd. euroa joulukuun lopussa.

Vuokralla tarjolla olevien vapaarahoitteisten asuntojen määrä on kasvanut nopeasti pääkaupunkiseudulla loppuvuodesta 2019 alkaen. Joulukuussa 2020 pääkaupunkiseudulla tarjolla oli noin 5 000 vuokra-asuntoa. Vuokra-asuntotarjonnan kasvu on vaikuttanut myönteisesti hidastaen uusien vuokrasuhteiden vuokrien nousua. Koko Suomessa oli tarjolla viime vuoden lopulla noin 14 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa.

Valtio elvytti viime vuonna ARA-asuntojen tuotantovaltuuksia lisäämällä. ARA-asuntojen tuotantomäärä oli vuonna 2020 noin 9 300 kappaletta ja se oli 2000-luvun 5. suurin vuosituotanto. Tuotanto ylitti edellisvuoden määrän noin 1 400 asunnolla. Vuonna 2020 tavallisten (pitkä ja lyhyt korkotuki) vuokra-asuntojen osuus oli 52 %, ASO-asuntojen 23 % ja erityisasuntojen 20 % koko ARA-tuotannosta. Suhteellisesti eniten kasvoi ASO-asuntojen määrä, 50 % edellisvuodesta. Asuntojen määrä lisääntyi edellisvuoteen verrattuna erityisesti Oulun MAL-seudulla, Tampereella ja Turussa. ARA-asuntojonoissa on kuitenkin edelleen paljon hakijoita, eikä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu ole juurikaan vähentänyt ARA-asuntojen kysyntää. ARA-asuntoa jonotti keväällä 2020 koko maassa 120 000 kotitaloutta. Hakijoista 56 % oli pääkaupunkiseudulta.

Vaparaahoitteista asuntotuotantoa tukivat viime vuonna ennätysmatala korko sekä kiinteistösisjoitusrahastojen kasvu. Kiinteistörahastojen arvo oli vuoden 2020 lopussa noin 7 mrd. euroa ja rahastojen kasvu oli reilut 10 % edellisvuodesta. Vakuutusyhtiöiden kiinteistösisjoitukset kasvoivat v. 2019, mutta vuodelta 2020 ei ole toistaiseksi tietoja. Vakuutusyhtiöiden kiinteistösisjoitusten arvo oli noin 17 mrd. euroa vuoden 2019 lopussa.

Asuntoja valmistui viime vuonna 5 % vähemmän kuin edellisvuonna.

Toimitilojen ja muiden tuotannollisten tilojen aloitukset vähenivät viime vuonna vajaan kymmenyksen. Eri rakennustyypeissä vaihtelu oli huomattavaa. Erityisesti teollisuusrakennusten aloitukset laskivat vuosisummana marraskuussa 2020 vuodentakaisesta lähes puolella (-44 %). Toisaalta varistorakennusten aloitusten vuosisumma kasvoi neljänneksen (+25 %). Julkisten palvelurakennusten aloitukset vähenivät reilun kymmenyksen (-11 %). Matalalle kuutiasolle jo aiemmin laskeneet liiketilojen aloitukset alenivat edelleen (-7 %).

Raksu-ryhmä arvioi rakentamisen määrän jääneen viime vuonna suunnilleen edellisvuoden tasolle. Koko talonrakentamisen uudistuotannon volyymin muutos oli tammi-marraskuun osalta -4 % verrattuna vastaavaan ajanjaksoon vuotta aiemmin. Koko vuoden luvusta puuttuu tässä vaiheessa vielä joulukuun tiedot ja on myös mahdollista, että uudistuotannon volyyymiä tarkistetaan ylöspäin, koska aloituksia on tullut esimerkiksi asuntoihin edellisvuotta enemmän. Tammi-marraskuussa uusien asuntojen volyyymi oli nimittäin vielä 6 % miinuksella. Volyyymi supistui liike- ja toimistorakentamisessa melkein 20 %, sen sijaan julkisten palvelurakennusten volyyymi kasvoi edelleen reilut 10 %.

Korjaamisen arvioidaan kasvaneen noin 0,5 % viime vuonna. Koronapandemian vaikutuksesta taloyhtiöiden korjaustöiden ja niitä koskevien päätösten viivästyminen hidastivat korjaamisen kasvua viime vuonna.

Käypähintainen rakentamisen liikevaihto kehittyi muihin päätoimialoihin verrattuna vahvasti. Rakentamisen käypähintaisen arvon ennustetaankin kasvaneen edelleen viime vuonna.

Tilastokeskus julkaisee ennakkollista tietoa aloitetuista rakennushankkeista. Kertyneen aineiston mukaan aloitettujen rakennushankkeiden liukuva vuosisumma oli viime vuoden lopulla 11 % edellisvuotta korkeammalla. Myös tämä indikaattori tukee käsitystä vahvistuneesta loppuvuodesta.

Rakentamisen suhteellisen hyvänä säilynyt kehitys on näkynyt myös siinä, että konkurssit vähenivät rakentamisen toimialalla vuonna 2020 vuodesta 2019. Lisäksi konkurssilain väliaikainen muuttaminen on todennäköisesti vähentänyt konkurssreja normaalista. Konkurssiin menneiden yritysten henkilökunnan lukumäärä oli noin 40 % pienempi kuin vuotta aiemmin.

Hallitus elvytti taloutta viime vuonna myös suorilla yritystuilla Business Finlandin ja ELY:n sekä kautta. Rakennusala on saanut koronatukea noin 137 milj. euroa vuoden 2020 loppuun mennessä. Kuluvan vuoden kustannustukikierros II ei ole vielä mukana kokonaisuudessaan. Tiedot perustuvat HelsinkiGSE:n Tilannehuoneen tietoihin.

Rakentaminen vuonna 2021 ja 2022

Ennusteet

Lähtötilanne kuluvaan vuoteen on rakentamisen toimialalla suhteellisen hyvä, varsinkin jos verrataan muiden päätoimialojen kehitykseen. Muita aloja - palveluja, vähittäiskauppaa ja teollisuutta - korona kuritti voimakkaasti viime vuonna. Rakentamisen liikevaihdon kehityksestä koronavaikutusta on jopa vaikea nähdä.

Rakentamisen suhdannetilannetta kuvaavat indikaattorit (EK:n Luottamusindikaattorit 27.1.2021 ja EK:n Suhdannebarometri 27.1.2021) osoittavat suhdanneodotusten parantuneen verrattuna lokakuun 2020 indikaattorilukuihin. Suhdannebarometri ennakoii suhdannenäkymät kuitenkin edelleen heikeneviksi, vaikka tuotanto-odotukset lähikuukausille ovat sinänsä selvästi parantuneet aiemmista arvioista. Tilauskanta on pysynyt selvästi alle keskimääräisen tason, mutta se ei ole enää laskenut. Myymättömien asuntojen määrät ovat kuitenkin nousseet nopeasti loppuvuonna. Henkilöstön määrän arvioidaan vähentyvän ja kysynnän puute on suurin tuotannon kasvun este.

Rakennushankkeiden lupakehitys oli vuonna 2020 huomattavan paljon heikompaa kuin vuonna 2019. Lupakehitys on keskeinen selitys heikoille suhdanneodotuksille. Rak-su-ryhmä on jo useamman vuoden ajan arvioinut rakentamisen tuotannon alenevan, koska erityisesti asuntotuotannon määrät ovat olleet pitkän aikavälin keskiarvon yläpuolella. Lupakehityksen perusteella vaikuttaa kuitenkin siltä, että muu talonrakentaminen hidastuisi enemmän kuin asuntojen rakentaminen. Tilastokeskuksen mukaan rakennuslupien vuosisumma oli marraskuun lopussa 16 % pienempi kuin vastaava vuosisumma vuotta aiemmin. Asuntolupien vuosisumma oli vain 6 % miinuksella, kun taas toimitilojen ja muun talonrakentamisen lupien vuosisumma oli 20 % pienempi kuin vuotta aiemmin. Erityisesti teollisuusrakennusten sekä julkisten palvelurakennusten lupakehitys oli heikkoa. Toisaalta tammikuussa julkaistun investointitiedustelun mukaan teollisuuden

investoinnit olisivat vauhdittumassa selvästi tänä vuonna. On todennäköistä, että rakentamisen kysyntään tulee talouskasvun myötä uutta puhtia.

Raksu-ryhmä arvioi, että v. 2021 talonrakentamisen tuotannon määrä vähenee viime vuoden tasosta, koska toimitilarakentaminen näyttäisi heikentyvän lupakehityksen laskun takia. Vuoden 2021 loppupuolella lupakehityksen arvioidaan kiihtyvään ja tuotannon seuraavan sitä vähitellen, kuitenkin niin, että koko vuoden ennustehaarukka on -3...-1 %. Vuonna 2022 rakentamisen ennustetaan kasvavan, mutta koko vuoden 2022 kasvu jää vielä hyvin lähelle vuoden 2021 tasoa. Vuoden 2022 rakennustuotannon määrän ennustehaarukka on -1...+1 %. Rakentamisen tuotannon käypähintaisen arvon, kun myös hintojen kehitys otetaan huomioon, ennustetaan kasvavan edelleen kumpanakin ennustevuonna.

Rakentamisen ennusteessa riskit hajautuvat sekä suurempien tuotantolukujen suuntaan, että heikomman kehityksen suuntaan. Yllätyksiä voi edelleenkin tulla ja koronan muunnokset sekä rokottamisen tahti voivat aiheuttaa negatiivisia vaikutuksia. Toisaalta odotettua nopeampi rokotustahti vaikuttaa positiivisesti ja kiihdyttää talouskasvua, joka on jossain määrin ainakin patoutunut ja voi lähteä liikkeelle varsin reippaana. Lisäksi kansainvälinen tautitilanne sekä elvytystoimet ovat niin ikään epävarmuustekijöitä. Lisäksi viime vuosien aikana yhdenhenkilön kotitalouksia on tullut runsaasti asuntomarkkinoille, jossain vaiheessa myös runsas vuokra-asuntojen tarjonta voi vähitellen laantua, koska kysynnällä on luonnolliset ylärajat.

Talonrakentaminen

Asuntorakentaminen hidastuu, mutta aloitukset pysyvät edelleen pitkän aikavälin keskiarvon tuntumassa

Myymättömien asuntojen määrän kasvu on yleensä merkinnyt asuntotuotannon hidastumista. Matala korkokehitys ja odotettavissa oleva maltillinen korkojen nousu tukevat asuntokysyntää. Asuntolupien vuosisumma oli marraskuun lopussa noin 38 000 kappaletta. Kulluttajakyselyn mukaan kotitaloudet aikoisivat hankkia asunnon sekä tehdä korjauksia selvästi edellisvuosia enemmän. Asuntosijoitusten vähenemisestä ei ole toistaiseksi tietoja.

Vuonna 2021 valmistuvien asuntojen määrä tulee pysymään lähellä vuoden 2020 tasoa.

Valtion tukemassa ARA-tuotannon valtuudet ovat viime vuoden tasolla ja aloitusten määrä näin ollen lähellä 9 000 tänäkin vuonna.

Raksu-ryhmä ennustaa vuonna 2021 aloitettavan noin 34 000 - 36 000 asunnon rakentaminen. Suuri osa asunnoista rakennetaan pääkaupunkiseudulle. Asuntoaloitusten arvioidaan vähenevän edelleen selvästi suurimmissa kaupungeissa pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Vuonna 2022 asuntoaloituksia arvioidaan olevan noin 31 000 - 33 000.

Asuntojen korjausrakentamisen määrän arvioidaan kasvavan vuonna 2021 noin 1,5 % verran ja ensi vuonna jo lähemmäs kaksi prosenttia. Korjaustarpeita on edelleen paljon asutokannan ikärakenteesta johtuen. Myös täydennys- ja lisärakentamisen roolin arvioidaan asuntotuotannossa kasvavan. Taloja myös puretaan ja tonteille tehdään kokonaan uusia kerrostaloja. Tätä edesauttaa päätöksenteon helpottuminen asuntoyhtiöissä. Nk. purkavan uusrakentamisen lainsäädäntö on ollut voimassa vuoden 2019 keväästä lähtien.

Toimitilojen rakentaminen vähenee tilapäisesti

Tammikuussa 2021 julkaistun EK:n investointitiedustelun mukaan tehdasteollisuuden kiinteät investoinnit kasvaisivat tänä vuonna arvoltaan lähes 14 % viime vuodesta. Tiedustelu ei erottele rakennusinvestointeja erikseen, mutta niiden arvioidaan niin ikään kasvavan, koska 23 % investoinneista ovat laajennusinvestointeja. Suhteellisesti eniten suunnitellavat investoivansa elintarviketeollisuus (+70 %), energiahuolto (+33 %), kemianteollisuus (+33 %) ja rakennustuoteteollisuus (+29 %). Absoluuttisesti suurimmat investoinnit on suunniteltu energiahuoltoon – noin 550 milj. euroa lisää investointeja viime vuoteen verrattuna.

Suomessa on edelleen monia suuria teollisuushankkeita suunnittelussa, jotka toteutessaan edellyttävät huomattavasti rakentamista. Erityisesti tällaisia hankkeita on metsäteollisuudessa. Metsä Groupin Kemiin suunnittelema 1,6 mrd. euron arvoinen biotuotetehdas sai ympäristöluvan joulukuussa 2020 ja yhtiö päätti investoinnista helmikuussa 2021. Kemmin uusi tehdas näkyy jo tämän vuoden rakentamisvolyyymissä paitsi itse tehtaan rakentamisena, myös monena muuna rakentamisena Pohjois-Suomessa.

Muun kuin asuinrakennusten rakentamisen volyyymi väheni tammi – marraskuussa 2020 noin 2 %. Vuonna 2021 volyymin vähenemisen arvioidaan olevan selvästi tätä suurempaa. Raksun arvion mukaan toimitilarakentamisen aloitusmäärät kääntyvät tänä vuonna laskuun rakennuslupien voimakkaan vähenemisen vuoksi. Sen sijaan toimitilojen korjausten arvioidaan kääntyvän kasvuun tänä vuonna, koska esimerkiksi teollisuuden investointisuunnitelmista noin puolet liittyvät korvausinvestointeihin. Vuonna 2022 muun kuin asuinrakentamisen tuotannon volyymin arvioidaan kääntyvän vähitellen kasvuun, vaikka koko vuoden lukema jää vielä suunnilleen vuoden 2021 tasolle. Toimitila- ja muiden tuotannollisten rakennusten rakennusaika on asuntojen rakennusaikaa pidempi ja siksi muun talonrakentamisen tuotannon muutokset ovat pitkäkestoisempia ja hitaampia.

Teollisuuden hankkeiden lupakuutioiden vuosisumma oli marraskuussa 51 % matalampi kuin vuotta aiemmin. Teollisuuden rakennushankkeita valmistui viime vuonna hieman edellisvuotta vähemmän (-4 %).

Varistorakennusten lupakuutioiden vuosisumma oli vuoden 2020 marraskuussa 11 % korkeampi kuin vuoden 2019 marraskuussa. Varistorakennuksia valmistui viime vuonna hieman edellisvuotta vähemmän (-3 %).

Myös liikerakennusten luvat vähenivät ja niiden vuosisumma oli marraskuussa 13 % pienempi kuin vuotta aiemmin. Myös valmistuneet liikerakennukset jäivät vuosisummana 13 % edellisvuotta pienemmäksi.

Toimistoja on valmistunut erittäin paljon viime vuoden aikana. Valmistuneiden toimistorakennusten vuosisumma kasvoi 56 %. Uusien toimistohankkeiden lupasumma on sen sijaan selvästi miinuksella, marraskuussa 2020 vuosisumma oli 27 % pienempi kuin vuotta aiemmin marraskuussa.

Julkisen palvelurakentamisen, johon kuuluvat mm. sairaalat, erilaiset kokoontumisrakennukset ja koulut, aloitukset laskevat tänä vuonna pitkään jatkuneen nousun jälkeen. Julkisen palvelurakentamisen lupakuutioiden vuosisumma oli 32 % pienempi kuin marraskuussa 2019. Tästäkin huolimatta lupakuutiot ovat vielä ennen vuotta 2015 vallinnutta tasoa selvästi korkeammalla tasolla.

Maatalousrakennusten luvat ovat kääntyneet laskuun viime vuoden aikana. Sen sijaan aloituksia ja valmistuneita maatalousrakennuksia oli suhteellisen paljon viime vuonna.

Alueellinen kehitys

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

Koronavuosi 2020 hidasti voimakkaasti pääkaupunkiseudun väestönkasvua

Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan väkiluku kasvoi vuonna 2020 koko maassa 10 900 hengellä. Kasvu oli 1200 henkilöä (12 %) suurempi kuin vuonna 2019. Kymmenen suurimman kaupungin kasvu v. 2020 oli 19 200 henkilöä, mikä oli 7 200 henkilöä, -27 % vähemmän kuin vuonna 2019. Se tarkoittaa, että kaupungistuminen mitattuna 10

suurimman kaupungin kasvulla on oleellisesti hidastunut vuonna 2020. Keskeisiä syitä ovat ilmeisesti koronarajoitukset ja niiden takia kasvaneet etätyö, etäopiskelu ja etäkokoukset, jotka taas näkyvät suurempien, mutta halvempien asuntojen tarpeina kasvukaupunkien halvemmilla alueilla, ympäristökunnissa sekä hyvien liikenneyhteyksien päästä.

Pääkaupunkiseudun kasvu vuonna 2020 jatkui, mutta jäi oleellisesti pienemmäksi kuin vuonna 2019. Pääkaupunkiseudun kasvu v. 2020 oli ennakkotiedon mukaan 10 900 henkilöä. Vuonna 2019 kasvu oli 18 300 henkilöä eli kasvu oli 7 500 henkilöä (- 39 %) pienempi kuin vuonna 2019. Vuonna 2020 eniten kasvoi Helsingin väkiluku, 3 800 hengellä, sitten Vantaan, 3 600 ja Espoon 3 200 hengellä.

Pääkaupunkiseudun kuntien välinen nettomuutto oli miinusmerkinen vuonna 2020

Pääkaupunkiseudulta muutti muihin kuntiin hieman enemmän väkeä kuin sinne tuli. Väestö väheni tämän takia 300 asukkaalla. Kuntien välisen muuttoliikkeen takia pääkaupunkiseutu kasvoi vuonna 2019 yli 7 000 asukkaalla. Vuonna 2020 Vantaan nettomuutto oli plussalla (+1 000 as.), mutta Helsingin ja Espoon nettomuutot olivat miinuksella, Helsingissä -1 000 ja Espoossa -700 asukasta. Pääkaupunkiseudun kasvussa tärkeä tekijä on maahanmuuttajien määrä. Nettomaahanmuutto pääkaupunkiseudulle kasvoi vuonna 2020. Se oli 7 600 henkilöä, kun se edellisvuonna oli 7 300 henkilöä.

Pääkaupunkiseudun kaupunkien ohella väestö kasvoi 10 suurimmassa kaupungissa vuonna 2020 Poria lukuun ottamatta (-240 asukasta). Väestön kasvu kiihtyi edellisvuodesta Tampereella ja Kuopiossa. Väestö kasvoi, mutta kasvu hiipui Turussa, Jyväskylässä ja Lahdessa. Kasvuvauhti pysyi ennallaan Oulussa.

Kymmenen suurimman kaupungin ulkopuolisen väestön määrä väheni 8 300 henkilöllä vuonna 2020. Määrä oli paljon pienempi kuin vuotta aiemmin (16 700) eli väestökato muualta Suomesta suuriin kaupunkeihin vähentyi oleellisesti. Väestökato ei kiihtynyt myöskään vuonna 2019. Väestökato suurten kaupunkien ulkopuolelta hidastui oleellisesti edellisvuodesta.

Suurista kaupungeista muutettiin keskuskaupungin seutukunnan muihin kuntiin. Etätöiden, etäopiskelun ja etäkokousten yleistyminen ja niihin liittyvän teknologian ja osaamisen kasvu näkyivät väestön kasvussa, muuttoliikkeessä, asumisessa ja kokousmatkustamisessa voimakkaana myös lähivuosina. Korona käynnisti ja kiihdytti monia jo aiemmin käynnistyneitä muutoksia. Väestönkasvulla ja muuttoliikkeellä on suuri merkitys uusien asuntojen tarpeeseen.

Vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen vuokramarkkinat helpottuivat voimakkaasti vuonna 2020

Syynä oli voimakas sijoitusasuntojen rakentaminen sekä muuttoliikkeen ja väestön kasvun hidastuminen monilla paikkakunnilla. Vuokrailmoitusten määrä Vuokraovi-sivustolla vuonna 2020 kasvoi edellisvuodesta koko maassa kolmanneksella ja lähes kaksinkertaistui pääkaupunkiseudulla (+95 %). Helsingissä määrä kasvoi 95 %, Espoossa 140 % ja Vantaalla 65 %. Tampereella kasvu oli 30 %. Tarjonnan kasvu on näkynyt myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinointiajan pidentymisenä. Vuokraovi.comin tietojen mukaan vuokralaisen löytäminen yksioon Helsingissä, Espoossa ja Turussa kesti joulukuussa 2019 10..15 vuorokautta, mutta ajat olivat kaksinkertaiset joulukuussa 2020. Tampereella vastaava aika oli lyhentynyt ja Vantaalla ja Oulussa pysynyt ennallaan.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentaminen viime vuosina on painottunut pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle ja näkyy tarjonnan voimakkaana kasvuna samalla kun kysyntä pääkaupunkiseudulla on vähentynyt selvästi pienentyneen väestönkasvun takia. Pääkaupunkiseudulla oli 31.1.2021 vuokralle tarjolla lähes 1 500 vapaarahoitteista yksiotä, Tampereella lähes 600 ja Jyväskylässä 400 kappaletta.

Tarjonnan kasvu on hidastanut vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousua. Koko maassa neliövuokrat olivat Tilastokeskuksen mukaan laskussa vuoden 2020 4. neljänneksellä. Laskua edellisvuodesta oli kaikissa neliövuokrissa 0,4 % ja uusissa vuokrasopimusten neliövuokrissa 0,2 %. Pääkaupunkiseudulla vuosinousu uusissa vuokrasopimusten neliövuokrissa oli 1,2 %, kun se vuotta aiemmin oli 4,8 %.

Elinkeinoelämän alueelliset suhdannenäkymät kääntyneet parempaan suuntaan kaikissa maakunnissa

Tuorein EK:n Suhdannebarometri on tammikuulta 2021. Sen mukaan suhdannetilanne yhä heikko, mutta parantunut syksystä. Näkymät ovat kuitenkin parantuneet, palautuminen on Suomessakin tapahtumassa samaa tahtia muun maailman kanssa. Odotukset seuraavalle puolelle vuodelle ovat kohentuneet kaikilla päätoimialoilla viime syksystä. Erityisesti teollisuudessa suhdannenäkymät ovat kirkastuneet saldoluvun yltäessä jo positiivisen puolelle. Lähikuukausien suhdannenäkymät olivat edelleen miinuksella koko maassa ja yhtä aluetta, Pohjanmaata, lukuun ottamatta kaikissa alueilla. Suhdannenäkymät olivat kuitenkin parantuneet kaikilla alueilla edellisestä neljänneksestä. Uudellamaalla, Pirkanmaalla ja Varsinais-Suomessa sekä Itä-Suomessa näkymät olivat miinuksella, mutta muita alueita paremmat (indeksi - 6...-10). Heikommassa ryhmässä (-14...-15) olivat Keski-, Pohjois-, Kaakkois-Suomi sekä Häme.

Asunnon ostoaikomukset huippulukemissa pääkaupunkiseudulla

Kuluttajien luottamus on ollut nousussa joulukuussa 2020 ja tammikuussa 2021. Taso on kuitenkin melko matala, alle vuoden 2020 alun tason. Kuluttajat luottavat kuitenkin omaan talouteensa. Luottamus sekä hyvällä tasolla oleva ostovoima matalien korkojen ja pitkien laina-aikojen takia ovat näkyneet asunnon ostoaikomuksissa. Ne ovat nousseet todella korkealle loppuvuonna 2020 ja tammikuussa 2021. Ostoaikomusten korkea taso on näkynyt myös asuntokaupan vilkastumisena loppuvuonna 2020 ja tammikuussa 2021. Ostoaikomukset seuraavan 12 kuukauden sisällä olivat tammikuussa 2021 korkeimmat pääkaupunkiseudulla, missä aiomukset olivat reippaasti suuremmat kuin koko maassa. Pääkaupunkiseudulla 22 prosenttia kuluttajista aikoi ostaa asunnon seuraavan 12 kuukauden sisällä joko mahdollisesti tai todennäköisesti. Koko maassa luku oli 15 %. Pääkaupunkiseudun jälkeen eniten ostoaikomuksia oli Etelä-Suomessa (ilman PKS) (16 %) ja Länsi-Suomessa (15,5 %). Pohjois-Suomessa aiomukset ovat olleet laskusuunnassa (14 %). Vähiten ostoaikomuksia oli Itä-Suomessa (12 % kotitalouksista), jossa aiomukset ovat kuitenkin olleet kasvussa viime vuonna.

Asuntorakentamisen luvat ja aloitukset pysyneet korkealla pääkaupunkiseudulla - muuallakin Suomessa kasvua loppuvuonna

Asuinrakennusten rakennuslupien ja aloitusten määrä Suomessa on pysynyt korkealla viime vuonna. Keväällä määrä oli laskussa, mutta kesän jälkeen määrä on ollut kasvussa.

Pääkaupunkiseutu toimii koko Suomen veturina. Marraskuussa 2020 pääkaupunkiseudun vuositason rakennuslupamäärä oli 15 200 asuntoa, kun se vuoden 2019 lopulla oli 14 500 asuntoa. Lupamäärä on viime vuonna kasvanut myös Tampereen, Turun, ja Kuopion seutukunnissa. Kesän jälkeen kasvua on ollut eniten Turun ja Kuopion seutukunnissa. Oulun ja Jyväskylän seutukunnissa rakennuslupamäärä oli marraskuussa 2020 matalampi kuin vuoden 2020 alussa. Muissa seutukunnissa asuinrakennusten lupamäärä on palautunut normaalilukemiin vuoden 2017 huippulukemista. Muissa seutukunnissa huippumäärä v. 2017 oli 16 000 asunnon, vuoden 2020 alussa 10 800 ja marraskuussa 2020 10 300 asunnon tasolla. Myös muissa seutukunnissa lupamäärä on kesän jälkeen kasvanut.

Asuntojen korkea aloitusmäärä (37 500 asuntoa) marraskuussa 2020 koko Suomessa on peräisin pääkaupunkiseudulta ja pääkaupunkiseudun kerrostaloaloituksista. Asuntojen vuositason aloitusmäärä (14 000 asuntoa) marraskuussa 2020 oli pääkaupunkiseudulla korkeammalla kuin vuoden 2020 alussa. Aloitukset muissa seutukunnissa olivat n. 20 %, vuoden 2018 aloitushuipun alapuolella.

Toimitilarakentaminenkin painottuu pääkaupunkiseudulle

Toimitilojen (muiden kuin asuinrakennukset) vuositason aloitusmäärä Suomessa oli marraskuussa 2020 Foreconin arvioin mukaan noin 10 prosenttia matalammalla kuin vuoden alkaessa.

Pääkaupunkiseudulla toimitilarakennusten aloitukset kuitenkin kasvoivat vuoden alun ja marraskuun lopun välisenä aikana noin 25 prosenttia. Kasvu on lähtöisin pääosin Helsingin aloituksista.

Voimakkainta kasvu on kuitenkin ollut Kuopion seutukunnassa, jossa määrä on kolminkertaistunut, tosin matalalta lähtötasolta. Tampereen, Turun, Jyväskylän ja Oulun seutukunnissa toimitilahankkeiden aloitusmäärä on pienentynyt vuonna 2020 vaihdellen -5 ja -65 prosentin välillä.

Suurin osa, puolet toimitilahankkeista (m³) rakennetaan kuitenkin muissa kuin edellä mainituissa ns. kasvuseutukunnissa. Muissa seutukunnissa toimitila-aloitusten määrä on vähentynyt vuoden 2020 alun ja marraskuun välillä 17 prosenttia. Näissä seutukunnissa saattaa olla suuria eroja yksittäisissä seutukunnissa.

Kasvanut ARA-uudistuotanto painottuu suurimpiin kasvukeskuksiin

ARAn mukaan vuonna 2020 aloitettiin 9 300 ARA-asunnon rakentaminen. Kasvua edellisvuodesta oli 18 %. Tuotannosta 49 % on kohdentunut Helsingin seudun MAL-kuntiin ja 39 % pääkaupunkiseudulle. Asuntojen määrä kasvoi pääkaupunkiseudulla 8 %. Helsingin muissa MAL-kunnissa asuntojen määrä väheni 14 %. Oulun MAL-seudulla kasvua oli 127 %, Tampereen 109 % ja Turun 73 %. ARA:n muissa kasvukeskuksissa (mm. Jyväskylä, Kuopio ja Lahti) määrä väheni 19 %. Muun maan asuntojen määrä lisääntyi 127 %.

Käynnistysavustukset normaaliin vuokra-asuntotuotantoon liittyen ovat Helsingin seudulla (MAL-sopimuskunnat) 10 000 euroa/asunto ja Tampereen, Turun, Oulun seuduilla 3 000 euroa/asunto. Jos kyseessä on puurunkoinen kerrostalo, avustus on 5 000 euroa korkeampi. Lisäksi muualla Suomessa on käytössä 1 000 euron käynnistysavustus, jota korotetaan 2 000 eurolla jos on kyseessä puurunkoinen kerrostalo.

Vaparahoitteisten asunto oy asuntojen ja -vuokrataloasuntojen aloitusten kasvu painottuu Helsingin ja Turun seutukuntiin vuonna 2021

Marraskuussa 2020 tehdyn kyselyn mukaan RT:n jäsenet suunnittelevat kasvattavansa perustajaurakoitujen ja vuokrataloasuntojen tuotantoa vuonna 2021 vuodesta 2020. Suunnitelmissa on 14 800 asunnon aloitusmäärä, kun vuonna 2020 määrä kyselyn mukaan oli 11 800 asuntoa. Helsingin seutukunta on aloitusten määrässä ylivoimaisesti suurin. Vuonna

2020 siellä aloitetaan 53 % (6 300 asuntoa) ja vuonna 2021 54 % (8 000 asuntoa) jäsenyritysten koko maan aloituksista. Seuraavaksi suurin on Tampereen seutukunta, jonka alueella aloitetaan 17 % vuoden 2020 ja 13 % vuoden 2021 aloituksista. Suurin kasvu on Turun seutukunnassa, jonka alueella aloitettiin vuonna 2020 8 % asunnoista, n. 900 kpl. Osuus kasvaa kyselyn mukaan 10 prosenttiin, lähes 1 500 asuntoon vuonna 2021. Jyväskylän seutukunnassa osuus pienenee vuoden 2020 4 prosentista 3 prosenttiin vuonna 2021. Muiden seutukuntien (Oulu, Kuopio ja muu Suomi) osuudet pysyvät ennallaan. Ennallaan pysyminenkin merkitsee kasvua aloitusmääriin vuonna 2021.

Perustajaurakoitujen asuntojen määrän ennakoidaan kasvavan reippaasti vuonna 2021, vuoden 2020 n. 5 800 asunnosta n. 8 200 asuntoon 2021. Kuluttajien asunnonostoajokomukset ovat olleet korkealla loppuvuonna 2020 sekä tammikuussa 2021. Myös vuokra-asuntojen (vapaarahoitteiset neuvottelu-urakkakohteet) aloitusmäärän odotetaan kasvavan, mutta selvästi vähemmän kuin perustajaurakoitujen. Viime vuosina valtaosa rakennetuista kerrostaloasunnoista on ollut vuokra-asuntoja, mutta nyt tilanne näyttäisi kääntyvän.

Korjausrakentamisen kehitys

Korjausrakentamisen kasvu vauhdittuu taas lähivuosina

Rakennusten korjaaminen on Suomessa keskeinen ja kasvava rakentamisen sektori. Koko korjausrakentamisessa kasvu jäi Foreconin analyysin mukaan 0...+0,5 prosentin välille vuonna 2020.

Ammattimaisen korjausrakentamisen määrä väheni vuonna 2020 arviolta yli 5 prosenttia, mutta omatoimisten ja itse tehtyjen korjausten määrä kasvoi 3...5 prosenttia ja nosti korjausten kokonaismäärän plussalle. Omatoimisten korjausten painoarvo korjausrakentamisessa on edelleen suurempi kuin ammattimaisten.

Korona vaikeutti sekä ammattimaisessa korjausrakentamisessa sekä päätöksentekoa että töiden tekemistä, koska korjaamista tehdään valtaosin rakennuksissa, joissa asutaan tai työskennellään. Korjausrakentaminen vaikeutui edellä mainitun takia erityisesti asuntoyhtiöissä. Tämä näkyy toisaalta siinä, että loppuvuonna 2020 taloyhtiöillä oli Kiinteistöliiton Korjausrakentamisen barometrin mukaan runsaasti tarjouspyyntövaiheessa olevia hankkeita, joiden rakentaminen tapahtuu vuonna 2021.

Selvä myönteinen vaikutus koronalla oli itse tehtyjen korjausten määrään. Koronarajoitukset estivät monia normaaleja toimintoja ja pitivät suomalaiset kotipiirissä. Tämä sai liikkeelle runsaasti omatoimisia korjauksia ja ammattimaisesti tehtyjen korjausten roolin

kasvu pysähtyi vuonna 2020. Ilmiö oli tyypillinen ja Suomea voimakkaampikin monessa maassa. Ilmiö näkyy hyvin rautakaupan myynnin kasvussa vuonna 2020. Rauta- ja sisustuskaupan Rasin mukaan myynti Suomessa kasvoi vuonna 2020 5 %. Ruotsissa kasvua oli yli 10 %, Norjassa 11 % ja Saksassa 14 %. Suomen pienempää kasvua selittää osin se, että ammattirakentajien rooli rautakaupan asiakkaana on Suomessa suurempi ja ammattirakentamisen määrä ei juuri muuttunut edellisvuodesta. Kuluttajien remontointiaktiivisuuden kasvu on näkynyt myös kuluttajien peruskorjausaikomuksissa.

Rasin mukaan sisätiloissa tehtiin niitä remontteja ja uudistuksia, joita kuluttaja pystyi itse tekemään. Maaleja myytiin rautakaupoista lähes 14 prosenttia enemmän kuin edellisellä vuonna. Työvälineiden ja pienraudan myynnissä nähtiin myös hyvää kehitystä. Toisaalta raskaan rakennustarvikkeen myynti ei kasvanut viime vuonna lainkaan.

Kasvu Ruotsissa saattaa osaltaan aiheutua Suomea suuremmista kotitalousvähennyksistä. Niitä on kaksi. Korjausrakentamisen vähennys (rot-avdrag, 50 000 kr/a/person) on n. 5 000 € per henkilö vuodessa. Toinen erillinen saman kokoinen vähennys liittyy kodin palvelujen hankintaan (siivous-, muutto- ja pesulapalvelut). Yhteensä ROT ja RUT-palveluiden työskentämissä saa vähentää 75 000 kruunua per henkilö vuodessa.

Ruotsi ottaa vuonna 2021 käyttöön lisäksi veroalennuksen liittyen vihreän tekniikan laitteiden ja asennuksen hankintaan kotiinsa (aurinkopaneelit, itse tuotetun energian varastoiminen ja autojen lataus). Tämä vähennys on myös 50 000 kruunua per henkilö vuodessa kattaen sekä laitteiden että asennustyön kustannukset. Tämä verovähennys korvaa aiemmin valtion maksamat vastaavat avustukset. Suomessa käytössä on vastaavan tyyppinen ARA:n Energia-avustus vuosina 2020-2022, joka kattaa 4 000-6 000 euroa, enintään 50 % avustettavaksi hyväksytyistä kustannuksista asuntoa (ei henkilöä) kohden.

Talonrakennusten korjausrakentamisen arvo vuonna 2019 oli Foreconin mukaan 13,8 mrd. euroa. Asuinrakennusten korjausrakentamisen kokonaisvolyymi oli Foreconin arvion mukaan 8,0 mrd. euroa ja muiden kuin asuinrakennusten 5,8 mrd. euroa.

Korjausrakentamisen näkymät vuosille 2021 ja 2022 ovat uudistalonrakentamista positiivisemmat. Forecon ennakoii kasvun olevan välillä 0...0,5 % vuonna 2020 ja 1½ prosentin tasolla vuonna 2021. Sekä asuinrakennusten että toimitilarakennusten korjausrakentamisen ennakoidaan kasvavan vuonna 2021 että 2022. Taustalla ovat talouden myönteinen kehitys, rokotteiden tuoma odotus pandemian vaikutusten vähenemisestä tai poistumisesta, matalat korot ja osin patoutuneetkin korjaustarpeet. Korona on tuonut esille runsaasti muutostoiveita ja -tarpeita sekä asumiseen että työympäristöön. Niitä toteutetaan sekä korjaus- että uudisrakentamisella.

Korjausrakentaminen on siirtymässä edelleen aiempaa ammattimaisemmaksi. Ammattimaisella korjaamisella on mennyt kuluttajapuolta paremmin toimitila- ja taloyhtiökorjausten lisääntymisen takia. Uudisrakentamisen väheneminen lisää yritysten mielenkiintoa ammattimaiseen korjausrakentamiseen. Koronavuonna 2020 ammattimaisen korjaamisen osuus kuitenkin pieneni ainakin tilapäisesti. Koronan vaikutukset jatkuvat kuitenkin edelleen ja omatoimisen korjaamisen kasvu jatkuu vuosina 2021 ja 2022. Viime kuukausina voimakkaasti kasvanut vanhojen asuntojen kauppa niin omakoti-, rivi- kuin kerrostaloasunnoissa tuo lisää sekä omatoimisia että ammattimaisesti toteutettuja asuntoremontteja.

Uudistalonrakentamisen määrä (15,8 mrd. euroa 2019) on viime vuosien voimakkaan kasvun ansiosta noussut muutaman vuoden ajaksi korjausrakentamista suuremmaksi. Talonrakentamiseen käytetystä rahasta korjausrakentamisen osuus vuonna 2019 oli Foreconin arvion mukaan 47 %. Korjausrakentaminen kasvun jatkuminen nostaa sen osuuden takaisin uudisrakentamista suuremmaksi vuonna 2021 tai 2022. Muissa Pohjoismaissa ja Länsi-Euroopan maissa korjausrakentamisen osuus on selvästi yli 50, osin jopa tasolla 70 %.

Tilastokeskus panostaa korjausrakentamisen tilastointiin

Korjausrakentamisen tilastointi ja seuranta ovat merkittävästi vaikeampaa kuin uudisrakentamisen. Uudisrakentaminen on luvanvaraista ja vaatii rakennusluvan sekä hankkeen aloitusluvan, joiden perusteella päästään seuraamaan hankkeen etenemistä. Korjausrakentamisessa rakennuslupa vaaditaan vain osassa rakentamista, joten tilastointi täytyy perustua muihin tietoihin. Korjausrakentamisen tilastointi on parantumassa mm. alan toimijoiden ja Tilastokeskuksen toimenpiteiden ansiosta. Huhtikuussa 2020 Tilastokeskus julkisti korjausrakentamisen ensimmäisen suhdannetilaston. Tilastokeskus julkaisee myös vuosittain tilastoja edellisvuonna tehdyistä korjauksista.

Tilastokeskus julkaisi tilaston korjausrakentamisesta vuonna 2019 lokakuussa 2020 ja tilaston rakennusyriyten korjauksista vuonna 2019 joulukuussa 2020. Nämä ovat tärkeitä tilastoja hahmotettaessa sekä rakentamiseen käytettyä rahamäärää ja korjausrakentamisen kohdentumista rakennustyypeittäin ja toimenpiteittäin sekä korjausrakentamisen kehitysnäkymiä.

Tilastokeskuksen kokeellisen tilastoaineiston mukaan korjausrakentamisen suhdannekuvaaja oli heinä-syyskuussa 2020 8,4 % pienempi kuin vastaavana ajanjaksona vuotta aikaisemmin. Tammi-syyskuussa korjausrakentamisen liikevaihto oli 6 % pienempi kuin vuonna 2019. Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja kuvaa ammattimaisen korjausrakentamisen suhdanteita ja siitä puuttuu pienten yritysten (alle 5 henkilöä) toiminta, minkä voi arvioida olevan valtaosin korjausrakentamista. Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja on toistaiseksi ns. kokeellinen tilasto ja sen kehittäminen ja luotettavuuden parantaminen jatkuu.

Tilastokeskuksen mukaan asuinrakennuksia korjattiin 6 miljardilla vuonna 2019

Tilastokeskuksen asuntojen korjausrakentamistilaston mukaan asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat asuntojaan ja asuinrakennuksiaan 6 mrd. eurolla vuonna 2019. Korjauksiin käytetty rahamäärä laski 4,2 % vuoden 2018 tasosta. Laskua oli erityisesti omakoti- ja paritaloasuntojen sisätiloihin kohdistuneissa korjauksissa. Omakoti- ja paritaloja korjattiin 3 mrd. eurolla. Kerrostalojen korjaamiseen kului 2,4 mrd. euroa ja rivitalojen korjaamiseen 710 milj. euroa. Suurin osa kerrostalojen korjauksista, 1,9 mrd. euroa, kului asunto-osakeyhtiön teettämiin korjauksiin ja loput 450 milj. euroa kerrostaloasuntojen omistajien itse tekemiin tai teettämiin korjauksiin. Rivitaloyhtiöt korjasivat 400 milj. eurolla ja rivitaloasuntojen omistajat 310 milj. eurolla.

Vuotta 2019 koskevan Tilastokeskuksen tilastoinnin yhteydessä tehdyssä kyselyssä taloyhtiöt arvioivat suurten remonttien kohdistuvan aiempaan tapaan putki-/linjasaneeraus-, julkisivu- (ml. parvekkeet ja ikkunat), katto- sekä piharemontteihin. Kyselyn mukaan suunnitelmassa olevien remonttien määrä kasvaa 1,5 - 2 % vuodessa seuraavan 10 vuoden aikana. Määrä vastaa VTT:n ja Foreconin korjausikään tulevien rakennusten määrän pohjalta tehtyä kehitysennustetta.

Taloyhtiöiden korjauksiin johtaneista syistä on ylivoimaisesti tärkein (n. 90 %) on normaali vanheneminen tai kuluminen eli rakenteet ja järjestelmät tulevat uusimisikään. Sisäilman huono laatu on syynä vain muutamassa prosentissa (alle 5 %) ja ajan mittaan syntynyt home/kosteusvaurio noin 5 prosentissa korjauksia. Energiatehokkuuden parantaminen on syynä reilussa 5 prosentissa, mutta normaalin vanhenemisen yhteydessä uusittavat rakenteet ja järjestelmät parantavat samalla energiatehokkuutta.

Tilastokeskuksen mukaan vähintään 5 henkilöä työllistävässä talonrakennusalan yrityksissä rakennusurakoiden arvo vuonna 2019 oli yhteensä 21,4 mrd. euroa. Yritysten tekemistä talonrakennustöistä 9,5 mrd. euroa (44 %) kohdistui korjausrakentamiseen, Korjausrakentamisen kaikista talonrakennusurakoista 49 % kohdistui asuinrakennusten ja 51 % muiden rakennusten korjauksiin. Tämäkään tilasto ei sisällä tietoa pienimpien, alle viisi henkilöä työllistävien rakennusyritysten urakoista. Korjausrakentaminen keskittyy pieniin rakennusyrityksiin, ja työntekijöiden lukumäärän kasvaessa uudisrakentamisen osuus yrityksen tekemissä talonrakennusurakoissa kasvaa.

Kuluttajien korjausaikomukset olivat ennätyskorkealla tammikuussa 2021

Tilastokeskuksen kuluttajien luottamusindeksin yhteydessä kysytään kuluttajilta myös asunnon peruskorjausaikomuksia. Tammikuun 2021 indeksin mukaan 23,5 % kuluttajista aikoi tehdä peruskorjauksen asunnossaan seuraavan 12 kuukauden aikana. Lukema on hyvin korkea, vastaavia löytyy finanssikriisin päättymisen jälkeen 2010 luvun alusta.

Aikomukset ovat olleet korkealla koko vuoden 2020, vuosiarvo on ollut koko vuoden 20 prosentin yläpuolella. Aikomukset kävivät 17 prosentissa vain yhtenä kuukautena huhtikuussa 2020 ja alkoivat nousta toukokuussa.

Vuonna 2020 kotitalousvähennystä pienennettiin 2 400 eurosta 2 250 euroon per henkilö. Vähennys on 2 250 euroa myös vuodelle 2021. Vähennyksen korottamista on esitetty elvytystoimena usealta taholta. Päätöksiä ei kuitenkaan ole tehty.

Energiansäästö etenee hitaasti taloyhtiöissä

Isännöintiliiton huhtikuun 2020 mukaan energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja, kuten lämpöpumppuja, ikkunoiden ja ovien uusimista tai lämmön talteenottoa, on tehty putkiremonttien yhteydessä varsin vähän. Putkiremonttibarometrin mukaan energiansäästö ohjaa päätöksentekoa tulevaisuudessa aiempaa enemmän.

Korjausbarometrin mukaan taloyhtiöiden korjausrakentaminen kasvaa hieman 2021 - eniten kasvua on pääkaupunkiseudulla.

Kiinteistöliiton syksyn 2020 korjausrakentamisbarometrin (marraskuu 2020) mukaan taloyhtiöiden korjausrakentamiseen ennakoidaan lievää kasvua vuonna 2021. Taloyhtiöt odottavat korjaavansa jonkin verran vuotta 2020 enemmän. Odotuksia mittaava saldoluku lievästi plussan puolella. Pääkaupunkiseudun saldoluku on korkein, +6. Muiden suuralueiden saldoluvut ovat nollan tienoilla. Kerrostalojen lukema on hieman plussalla ja rivitalojen hieman miinuksella.

Vastaajayhtiöissä oli syksyllä 2020 vuotta aiempaan verrattuna hieman vähemmän hankesuunnittelu- ja suunnitteluvaiheen hankkeita, mutta enemmän tarjouspyyntövaiheen hankkeita. Tämä merkitsee vuonna 2021 rakentamisvaiheeseen tulevien hankkeiden kasvua.

Vastaajista 84 % ilmoitti, ettei ajankohtainen yleinen taloustilanne vaikuta heidän korjaushankkeidensa toteutumiseen, ts. vireillä olevat korjaushankkeet toteutunevat joka tapauksessa yleisestä taloustilanteesta riippumatta.

Kiinteistöliiton elokuisen kyselyn perusteella koronapandemian takia lähes 40 % taloyhtiöiden varsinaisista yhtiökokouksista ja korjaushankkeisiin liittyvistä ylimääräisistä yhtiökokouksista lykkääntyi järjestettäväksi elo-syyskuulle. Suurimmat haasteet ovat isoilla taloyhtiöillä, joissa osakkaita ja myös iäkkäitä osakkaita on paljon. Nämä taloyhtiöt ovat usein myös niitä, joissa korjattavaa tällä hetkellä on paljon. Korjaushankkeiden aloituksia siirtyy koronan takia. Tämä näkyy vuoden 2020 lisäksi vielä vuonna 2021.

Kerrostaloissa korjattiin vuonna 2020 yleisimmin julkisivuja, vesi- ja viemärijärjestelmiä, sekä julkisivuja ja vesikattoa. Julkisivuja sekä vesi- ja viemärijärjestelmiä ilmoitti korjaavansa noin kahdeksan prosenttia kerrostalovastaajista. Rivitaloyhtiöillä piharakenteet ja vesikatto olivat yleisimmin korjausten kohteina.

Seuraavan viiden vuoden aikana sähköautojen latauspisteitä arvioidaan toteutettavan barometrin vastaajien yhtiöissä joka kolmanteen. Sähköautojen latauspisteiden toteuttamisen arvioidaan olevan alkaneen viisivuotiskauden aikana yleisin hanke sekä kerros- että rivitaloissa. Vesikatto, julkisivut, putkistot ja lukitusjärjestelmät ovat lähivuosina seuraavaksi yleisimpiä korjauksia kerrostaloissa.

Taloyhtiöt ovat saaneet viime aikoina hitusen enemmän urakkatarjouksia kuin kolmen edellisen barometrikierroksen aikana. Kolme tai neljä tarjousta saaneiden osuus oli hivenen kasvanut. Ilman tarjousta jääneiden osuus oli pienentynyt 2 prosenttiin vastaajista (edellisessä 4 %).

Vuonna 2020 haettavaksi tullut energia-avustus on herättänyt paljon kiinnostusta ja kuusi prosenttia vastaajista ilmoitti yhtiönsä hakeneen syksyyn 2020 mennessä avustusta. Lisäksi 18 % muista vastaajista aikoi hakea avustusta ARA:lta. Noin kolmannes vastaajista ei kuitenkaan osannut vielä sanoa asiasta.

Taloyhtiöiden lainarahoituksen saatavuus näytti saatujen lainatarjousten perusteella parantuneen viime aikoina. Myös lainojen tarjouspyyntöjä on tehty aiempaa enemmän. Lainaehtojen kehitysodotukset eivät kuitenkaan heikentyneet ihan niin paljon kuin kevään 2020 barometrissa odotettiin. Lainaehtojen heikentymistä odotti nyt 35 % vastaajista ja parantumista 4 prosenttia vastaajista.

Maa- ja vesirakentaminen

Maa- ja vesirakentaminen vähenee, mutta pysyy edelleen korkealla tasolla

Maa- ja vesirakentamiseen kohdistuu hiilineutraalivaateita. Mm. raideliikenneinvestoinnit, tuulivoimalat, energiavarastojen rakentaminen, paikallinen sähkön- ja maalämmön tuotanto sekä kiertotalousalueiden rakentaminen kasvavat. Yhteiskunnan sähköistyminen vaikuttaa myös infrarakentamiseen liikenteen sähköistyessä ja autonomisen liikenteen kehittyessä. Rakennusmateriaalien uusiokäytön ja kierrätyksen merkitys kasvaa nykyisestä. Asfaltin lisäksi betoni- ja tiilimurskeet sekä erilaiset kiviainekset käytetään uudelleen.

Maa- ja vesirakentamisen kasvu vauhdittui voimakkaasti viime vuonna, kun julkisen sektorin maa- ja vesirakennusinvestoinnit kasvoivat pääministeri Sanna Marinin hallituksen toimesta mukaan lukien liikenneverkon korjaukseen varattujen määrärahojen nosto. Maa- ja vesirakentamisen myynti kasvoi viime vuonna kaksinumeroista vauhtia kaikkina kuukausina edellisvuoteen verrattuna. Maa- ja vesirakentamisen tuotanto kasvoi arviolta 7 % viime vuonna. Viime vuoden tuotannon tasoa nostivat mm. liikenneverkon korjaukseen varattujen määrärahojen nosto. Yksityinen maa- ja vesirakentaminen ei vielä juurikaan vähentynyt, koska aloituksia tuli vuoden mittaan hyvin.

Vuonna 2021 maa- ja vesirakentaminen alenee jonkin verran korkealta tasoltaan, mutta monet hankkeet jatkuvat edelleen. Vuonna 2021 raideliikenneinvestoinnit kasvavat muiden sektoreiden pysyessä ennallaan tai supistuessa hieman. Myös EU:ssa sovitusta elvytyspaketista saadaan vauhdittajaa vähitellen. Raksu ennustaa maa- ja vesirakentamisen vähenevän 2 % vuonna 2021.

Vuoden 2020 maarakennuskustannukset laskivat 2,8 prosenttia verrattuna vuoteen 2019. Päälysteet laskivat 9,8 prosenttia, ylläpito yhteensä 0 prosenttia sekä kunnallistekniset järjestelmät laskivat 2,4 prosenttia. Aivan vuoden lopussa kustannusten lasku tasaantui ja neljännellä neljänneksellä maarakennuskustannusindeksi laski 0,3 ..1,5 prosenttia kuukausittain vuoden takaiseen verrattuna. Suurin heilahtelu tapahtui päälysteissä. Maaliskuussa 2020 tapahtui käänne päälysteiden indeksin laskiessa -5,8 prosentilla. Lasku jatkui kiihtyen yli 20 prosenttiin muutaman kuukauden keväällä. Syksyllä hintaindeksi laski maltillisesti aina marraskuulle saakka. Raakaöljyn hinta kävi huhtikuussa hetkellisesti ennätyksellisesti alle 20 \$/tynnyri covid-19-viruksen aiheuttamaa öljyn kysynnän maailmanlaajuisen ehtymisen. Alkuvuodesta 2021 raakaöljyn hinta on noussut yli 60\$/tynnyri talouden elpymässä.

Maanrakentamisen kustannuskehitys vaihtelee vuosittain huomattavasti ja myös vuoden sisäinen vaihtelu on voimakasta. Tämä johtuu öljyn suuresta merkityksestä kustannustekijänä. Öljyn paino kustannusindekseissä on yhteensä arviolta noin 13-14 %. Öljyä tarvitaan sekä koneiden polttoaineena että päälysteissä. Viime vuonna maanteiden päällystysmäärät nousivat halventuneen bitumin ansiosta noin 4 000 kilometriin edellisvuoden alle 2 000 kilometrin määrästä. Tänä vuonna öljyn hintavaikutus on ylöspäin ja se voi osaltaan hidastaa kysynnän kasvua.

Myös infrarakentamisessa markkinat keskittyvät kasvukeskuksiin ja niiden välisiin yhteyksiin. Käynnissä olevia isoja aluerakennushankkeita ovat esimerkiksi edelleen Kalasatama, Finnoo ja Pasilan aseman seutu pääkaupunkiseudulla. Vastaavia pienempiä hankkeita on vireillä useita. Pohjois-Pohjanmaan infrarakentamisen suhdannetta nostaa Fennovoiman voimalaitostyömaa siihen liittyvine rakennushankkeineen. Muista suurista käynnissä olevista hankkeista voidaan mainita Espoon Blominmäen jäteveden puhdistamo ja Tampereen seudun keskuspuhdistamo. Vireillä on myös muita vesihuollon isoja hankkeita.

Suuremmalla volyymillä jatkuvia raideliikennehankkeita ovat Helsinki-Riihimäki, Luumäki-Imatra, Joensuun ratapiha ja Kouvola-Kotka/Hamina radan parantaminen sekä Ylivieska-Iisalmi ja Hanko-Hyvinkää rataosien sähköistys. Tiehankkeista suurimpia jatkuvia hankkeita ovat Vt 4 Oulu-Kemi, Vt 5 Mikkeli-Juva, Vt 4 Kirri-Tikkakoski ja Vt 3 Hämeenkyrön ohitus. Myös Raide-Jokerin rakentaminen pääkaupunkiseudulla jatkuu. Vuonna 2021 käynnistyneitä merkittäviä tiehankkeita ovat Vt 8 Eurajoen kohdalla ja E18 Kehä III parantaminen. Ratahankkeista suurimmat ovat Espoon kaupunkirata, Oulu-Kontiomäki välityskyvyn parantaminen ja Kuopion ratapihan parantaminen. Lisäksi käynnistyi Ajoksen meriväylä ja Saimaan kanavan sulkua pidennetään (90 M€), jotta kanavasta mahtuu kulkemaan nykyistä isommat alukset.

Maa- ja vesirakentamisen toimialan ulkopuolella, mutta infra-alan urakoitsijoita työllistävistä toimialoista, uudisrakentamisen aluetyöt on suurin yksittäinen sektori. Asuinrakennusten aloitusten supistuminen 2021 vähentää talonrakennustyömaiden infrarakentajien aluetöiden määrää pääosin pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Teollisuustoimialan malminetsintä ja kaivosten avaaminen sekä teollinen työllistävät maarakentajia. Vuonna 2021 kaivosalalla malminetsintä jatkuu vilkkaana. Erityisesti akkuihin käytetyt raaka-aineet kiinnostavat Suomessa yrityksiä. Teollisen tuulivoiman uuden teknologian voimalat ovat aiempaa korkeampia ja tuottavat sähköä aiempaa tehokkaammin. Tämä on vilkastuttanut tuulivoiman rakentamista.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimukset (MAL) ovat sopimuksia, jotka valtio solmii suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Sopimuksilla tuetaan kaupunkiseudun kuntien sekä kuntien ja valtion välistä yhteistyötä yhdyskuntarakenteen ohjauksessa sekä maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisessa. Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun kaupunkiseutujen MAL-sopimuksista vuosille 2020-2031 on sovittu. MAL-sopimuksista neuvotellaan Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille.

Ensimmäinen valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma vuosille 2021-2032 laaditaan nykyisellä hallituskaudella siten, että sen on tarkoitus valmistua keväällä 2021. Valtakunnalliseen liikennejärjestelmäsuunnitelmaan on sisällytettävä 12 vuodeksi laadittava ohjelma, joka sisältää valtion ja kuntien toimenpiteitä. Ohjelman tulee lisäksi sisältää liikennejärjestelmää koskeva valtion rahoitusohjelma. Kunkin hallituskauden alussa liikennejärjestelmäsuunnitelma tarkistetaan ja sovitetaan yhteen julkisen talouden suunnitelman kanssa sekä tarvittaessa tarkistetaan julkisen talouden suunnitelman muuttuessa. Valtakunnallisesta liikennejärjestelmäsuunnitelmasta päättää valtioneuvosto.

Rakennustuoteteollisuus

Rakennustuoteteollisuuden suhdannetilanne kohentui EK:n tammikuun 2021 Suhdannebarometrin mukaan hieman. Arvio nykytilasta (saldoluku +15) oli kuitenkin edelleen alle pitkän aikavälin keskiarvon (saldoluku +34). Suhdanneodotukset nousivat hienoisesti plussalle (saldoluku +4), ja olivat paremmat kuin vuoden lopulla (saldoluku -3). Tilauskanta on kasvanut, mutta on yhä alle tavanomaisen tason. Henkilöstön määrä on pysynyt kuta-kuinkin ennallaan, mutta odotukset henkilökunnan määrästä ovat yhä selvästi pessimistiset. Riittämätön kysyntä pysyi suurimpana tuotannon esteenä. Ammattityövoiman puutteesta kärsi 15 % vastaajista.

EK:n tammikuun 2021 investointiedustelun (12.1.2021) mukaan rakennustuoteteollisuuden toimialalla kiinteiden investointien arvo oli 240 milj. euroa vuonna 2020. Kuluvan vuoden aikana investointien odotetaan nousevan lähes 310 milj. euroon.

LVI-teknisten tuotteiden tukkumyynnin arvo kasvoi viime vuonna Talotekninen teollisuus ja kauppa Talteka ry:n mukaan 0,5 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna vahvan alkuvuoden ansioista.

Hinnat ja kustannukset

Vuonna 2020 rakennuskustannukset pysyivät edellisen vuoden tasolla, laskien jonkin verran vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Alaeristä työpanoksen hinnat laskivat aavistuksen koko loppuvuoden ajan, palveluiden ja tarvikepanoksien hinnat olivat lievässä kasvussa vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä.

Maarakennusalan puolella kustannukset laskivat kolmisen prosenttia vuodesta 2019. Vuoden 2020 lopulla hintojen laskeminen hidastui hivenen. Ainoastaan katujen ylläpidossa hinnat nousivat jälkimmäisellä vuosipuoliskolla. Eniten hinnat laskivat päällysteissä (-8 %). Päällysteiden hintoihin vaikuttaa voimakkaasti öljyn hinnan vaihtelut. Päällysteiden hintojen voimakas lasku taittui loppuvuotta kohden raakaöljyn hintojen noustua. Kokonaiskustannuksissa suurella painolla olevan maarakenteiden kustannukset laskivat koko vuoden aikana kahden prosentin verran kuten myös toisella vuosipuoliskolla.

Pääkaupunkiseudun (PK-seutu) talonrakentamisen tarjoushintaindeksi kasvoi vuoden 2020 tammi-marraskuun aikana 2 prosenttia vuotta aiemmasta mutta loppuvuodesta tarjoushinnat olivat loivassa laskussa. Tarjoushintojen kiihtyminen johtui asuntorakennuksien kohonneista tarjoustasoista, joissa ensimmäisellä vuosipuoliskolla kasvu oli yli seitsemän prosenttia vuotta aiemmasta, mutta ne laskivat hieman loppuvuodesta.

Toimitilarakentamisen puolella tarjoushinnat kääntyivät vuoden jälkimmäisellä vuosipuoliskolla pieneen kasvuun, minkä ansiosta tammi-marraskuun hinnat säilyivät vuotta edeltävällä tasolla.

PK-seudun ARA-tuotannon hyväksytyjen rakennuskustannusten keskiarvo oli vuonna 2020 asuinneliötä kohden 3 556 euroa ja vuosimuutos -1,9 %. Muualla maassa keskihinta oli vastaavana ajankohtana 2 981 euroa asuinneliöltä, jolloin muutos oli 3,8 % verrattuna vuotta aiempaan.

Vanhon kerrostaloasuntojen nimellishintojen kasvu kiihtyi vuoden 2020 lopussa. Jälkimmäisellä vuosipuoliskolla hinnat nousivat yli 3 prosenttia vuotta aiemmasta, viimeisellä vuosineljänneksellä ne olivat lähes 4 prosenttia edellisvuotta kalliimpia. Ripeä hintojen nousu keskittyi pääkaupunkiseudulle, jossa hintojen vuosimuutos oli +4 ja +6 prosenttia vuoden 2020 kolmannella ja neljännellä vuosineljänneksellä. Muualla maassa vastaavien vuosineljänneksien vuosikasvu jäi 0-1 prosentin haarukkaan. Vuoden 2020 viimeisellä vuosineljänneksellä vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 4 220 euroa ja muualla maassa 1 585 euroa.

Vuoden 2020 aikana uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa n. 4 prosenttia vuodesta 2019. Hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 3 prosenttia ja muualla Suomessa 4 prosenttia. Vuonna 2020 ripeintä hintojen kasvua oli Tampereella, missä hinnat nousivat lähes 7 prosenttia vuotta aiemmasta. Hinnat nousivat vuoden 2020 aikana kaikilla suuralueilla ja suuremmissa kaupungeissa. Vuoden 2020 viimeisellä vuosineljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen velaton neliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 6 157 euroa ja muualla maassa 3 999 euroa.

Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat jo useamman vuoden ajan nousseet koko maassa reilun prosentin verran ja näin on jatkunut myös vuoden 2020 aikana. PK-seudulla vuokrat kohosivat hieman muuta maata nopeammin, vuoden 2020 aikana kasvu hidastui parista prosentista reiluun prosenttiin. Keskineliövuokra oli pääkaupunkiseudulla toisella vuosineljänneksellä 20 euroa ja muualla maassa 13 euroa.

Omakotitalotonttien nimelliset hinnat kääntyivät vuoden 2020 alussa nousuun, minkä jälkeen kasvu on vahvistunut. Vuoden 2020 kolmannella vuosineljänneksellä tonttihinnat nousivat yli 7 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla tonttien hinnat nousivat ripeästi 10 prosenttia vuoden 2020 tammi-syyskuun aikana vuotta aiemmasta ja muualla Suomessa hinnat nousivat maltillisemmin 5 prosentin verran. Viime vuoden viimeisellä neljänneksellä neliömetri omakotitalotonttia maksoi pääkaupunkiseudulla keskimäärin 217 euroa ja muualla maassa 17 euroa.

Työvoima

Rakentamisen työvoimasta puolet työskentelee erikoisurakoinnissa, noin 40 % talonrakentamisessa ja loput kymmenisen prosenttia infrarakentamisessa. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan työllisyys oli vuoden 2020 loppupuoliskolla samalla tasolla kuin vuoden 2019 lopulla. Viimeisellä neljänneksellä työllisten määrä oli 184 tuhatta, mikä on 8 prosenttia vähemmän kuin pari vuotta aiemmin saavutettu huippu. Työllisten määrä on tästä huolimatta edelleen pitkän aikavälin keskiarvon yläpuolella. Rakentamisen alatoimialat eivät poikenneet päätoimialasta. Niidenkin työllisyys oli viime vuoden jälkipuoliskolla vuoden 2019 tasolla. Rakentamisen työllisten tekemien työtuntien määrä vuoden 2020 jälkimmäisellä vuosipuoliskolla kasvoi kolmisen prosenttia vuotta aiemmasta.

Rakennusalan työvoiman kysynnässä on tapahtunut vuoden 2020 kesän jälkeen huomattava pudotus. Tilastokeskuksen julkaiseman avoimet työpaikat -tilaston mukaan rakentamisen toimialalla oli vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä 2 800 avointa työpaikkaa, mikä on 10 prosenttia vähemmän kuin vuotta aikaisemmin.

Tilastokeskuksen haastatteluun perustuvan työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan keskimääräinen työttömyysaste oli vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä 8,0 %, kun yleinen työttömyysaste oli 7,4 %.

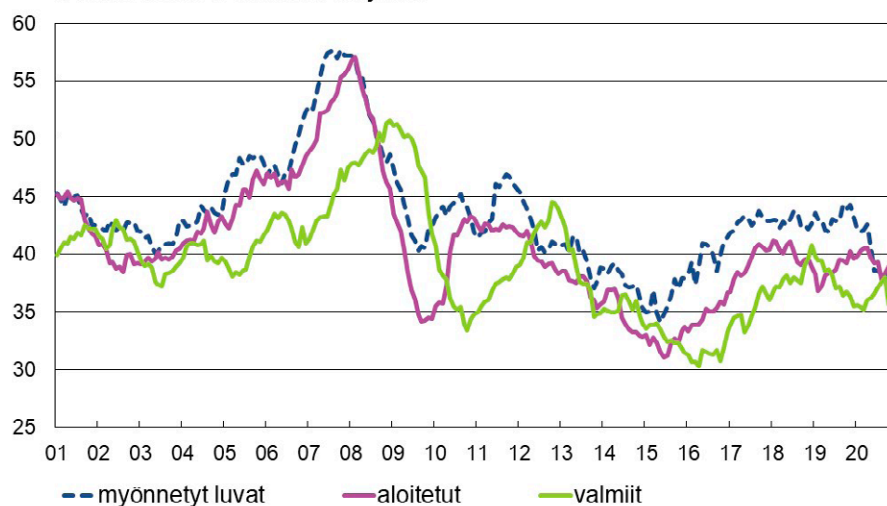
Elinkeinonelämän keskusliiton tammikuun suhdannebarometrin mukaan, suurin rakennusalan yritysten kasvun este on riittämätön kysyntä ja toiseksi suurin on ammattityövoiman puute, jonka oli nostanut esille 16 prosenttia vastaajista. Kyselyyn viime vuoden lopulla vastanneiden yritysten henkilökunnan määrään odotetaan vähenevän seuraavien 3 kuukauden aikana.

Raksu-ryhmä arvioi rakentamisen työllisten lukumäärän laskevan kuluvan vuoden aikana tuotannon vähentyessä. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus voi erityisosaamista vaativissa tehtävissä olla haasteellista.

Liite 1. Kuvioliite, helmikuu2021

Koko talonrakennustuotanto

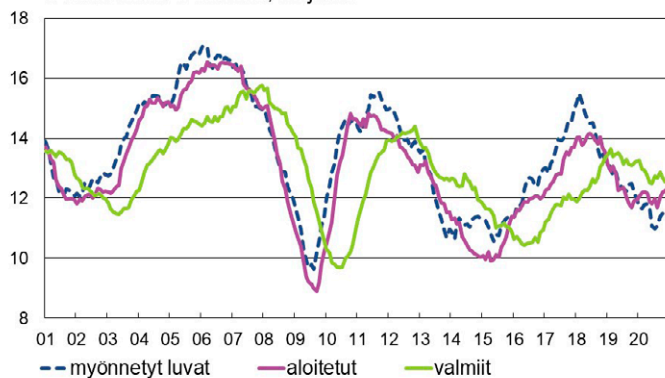
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



Lähde: Tilastokeskus

Asuinrakennukset

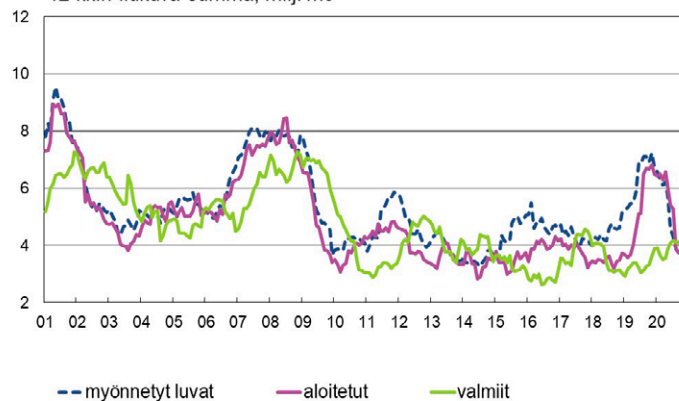
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



Lähde: Tilastokeskus

Teollisuusrakennukset

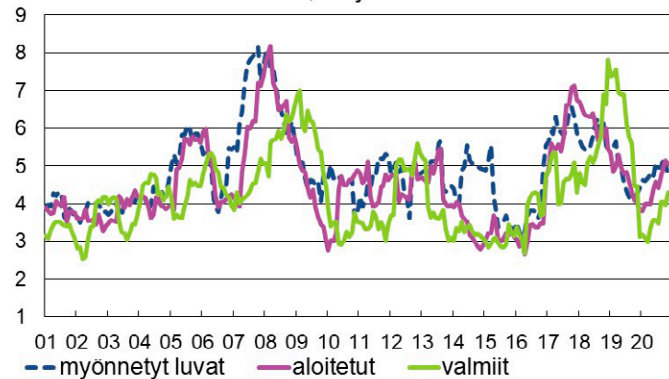
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



Lähde: Tilastokeskus

Varastorakennukset

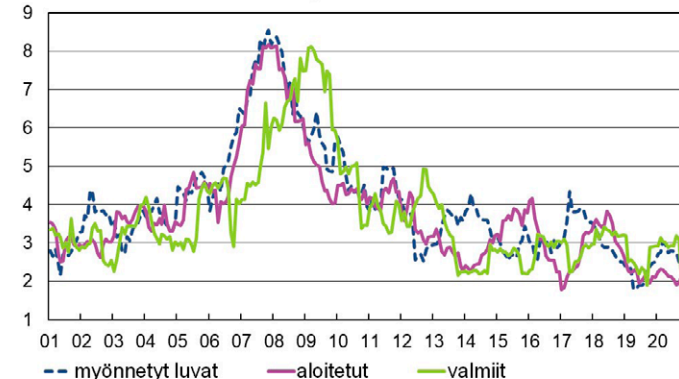
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



Lähde: Tilastokeskus

Liikerakennukset

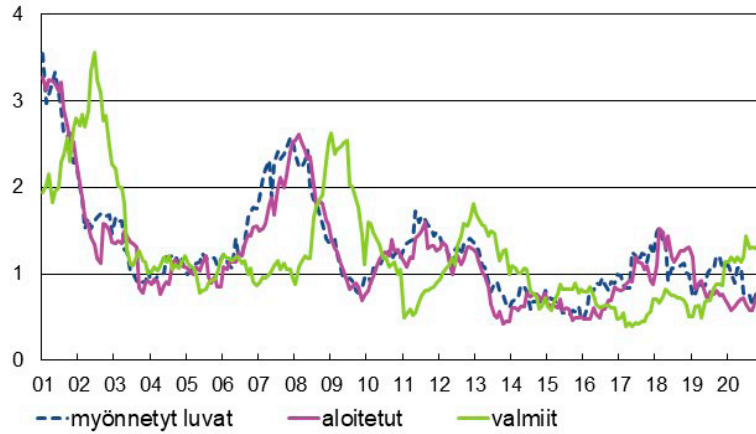
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



Lähde: Tilastokeskus

Toimistorakennukset

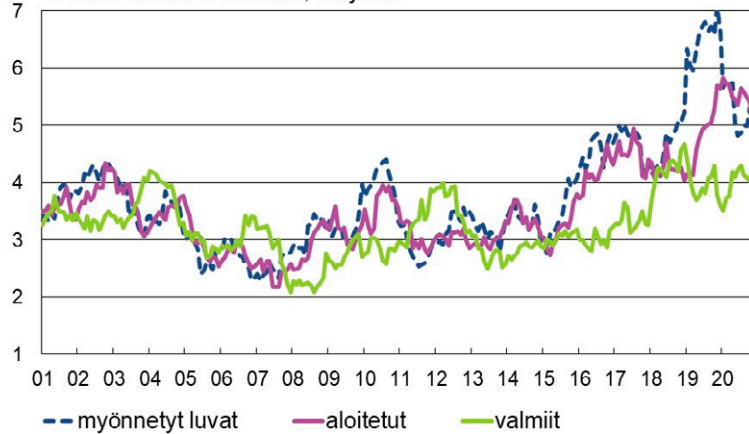
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

Julkiset palvelurakennukset

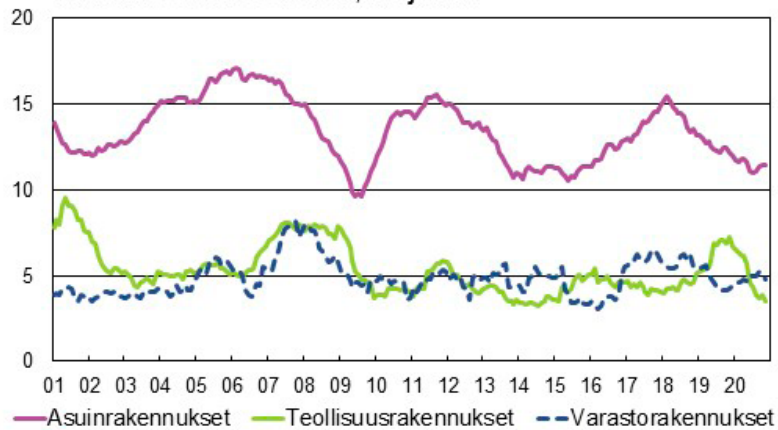
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

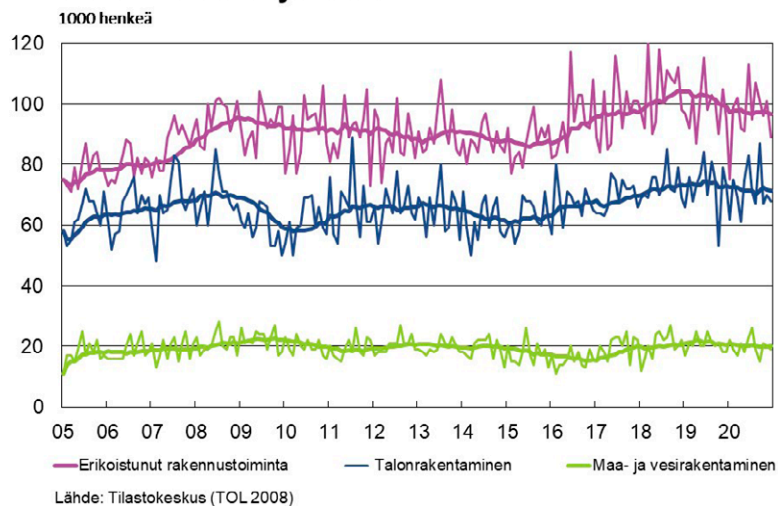
Myönnettyt rakennusluvut

12 kk:n liukuva summa, milj. m³

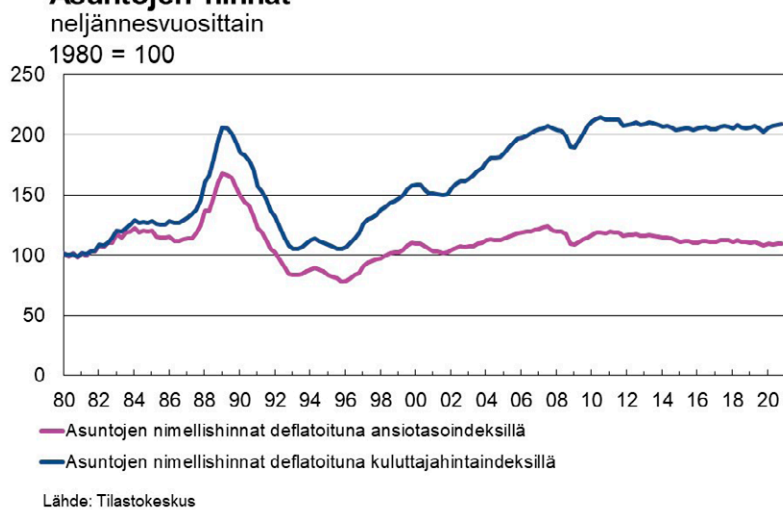


Lähde: Tilastokeskus

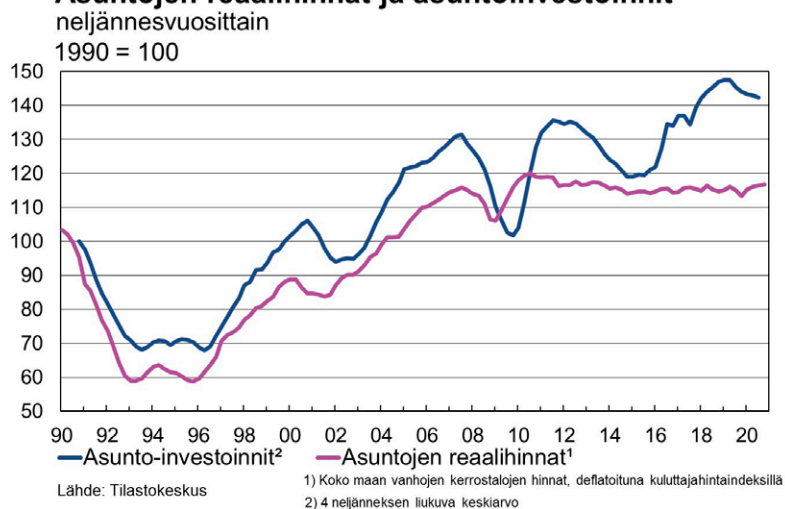
Rakentamisen työlliset



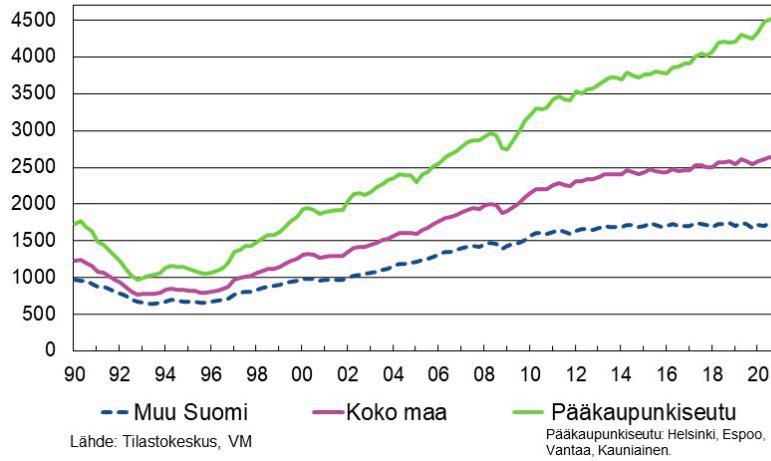
Asuntojen hinnat



Asuntojen reaali hinnat ja asuntoinvestoinnit



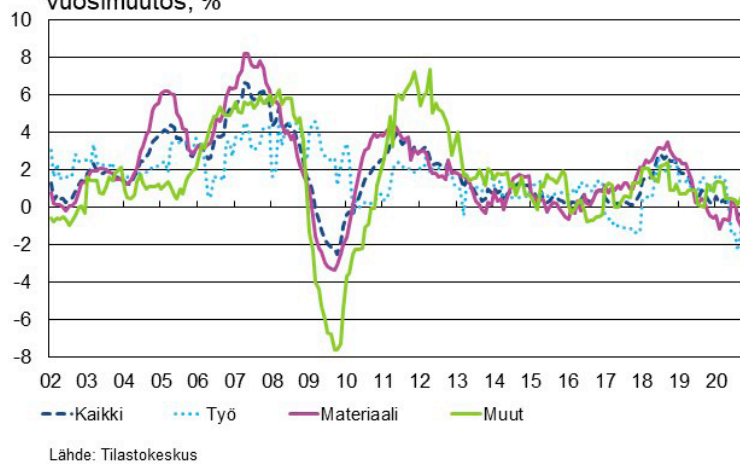
Kerrostaloasuntojen nimellishinnat Vanhat osakehuoneistot, euroa / m²



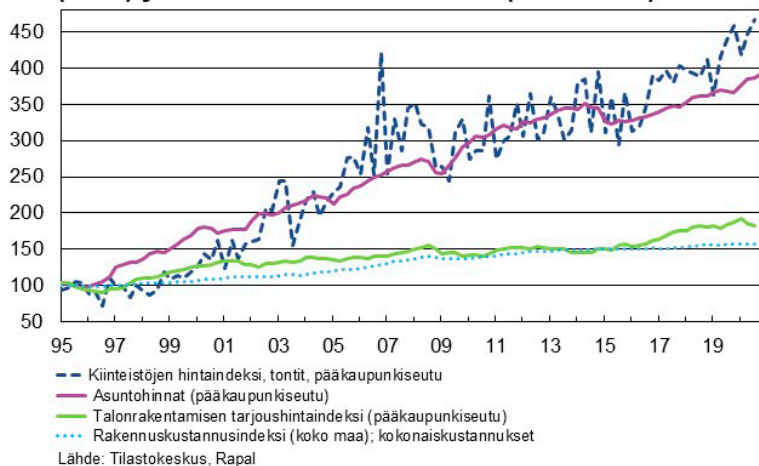
Rakentamisen luottamusindikaattori kausitasoitettu



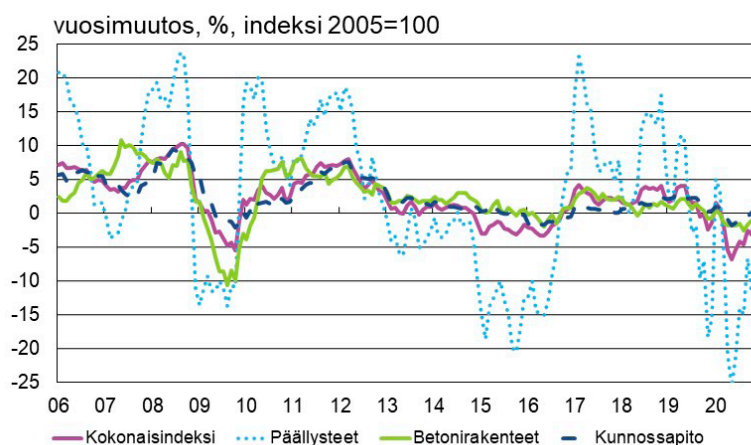
Rakennuskustannukset alarittain vuosimuutos, %



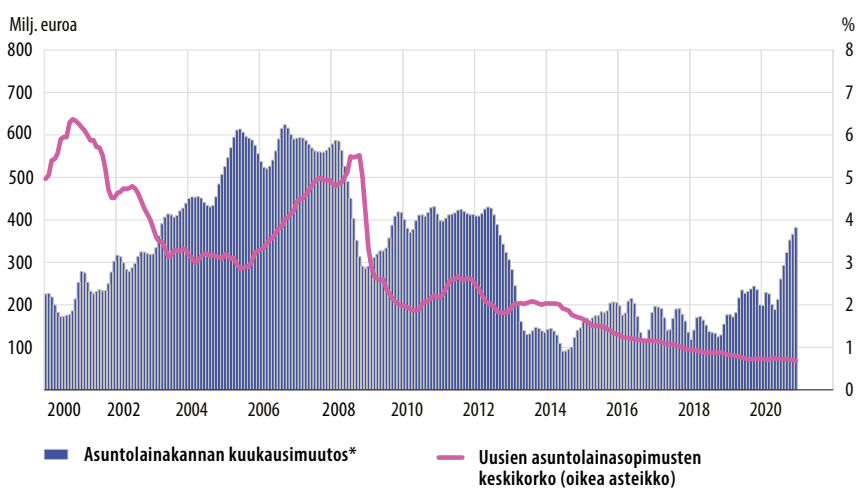
Asuntohinnat, urakkatarjoushinnat, tonttien hinnat (PKS) ja rakennuskustannukset (koko maa) 1995 = 100



Maarakennuskustannusindeksi



Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kannan kuukausimuutos ja uusien asuntolainasopimusten keskikorko



Antti Kekäläinen

Investoinnit ja RRF

Elpymis- ja palautumistukivälineen (RRF) yleisenä tavoitteena on edistää Euroopan unionin taloudellista, sosiaalista ja alueellista koheesiota parantamalla jäsenvaltioiden palautumiskykyä, pienentämällä kriisin sosiaalisia ja taloudellisia vaikutuksia sekä tukemalla talouden vihreää ja digitaalista siirtymää. Välineellä on tarkoitus vahvistaa jäsenvaltioiden työllisyyttä ja tuotantopotentiaalia koronapandemian jälkeen ja tukea kestävästä kasvusta. Tavoitteisiin pääsemiseksi elpymis- ja palautumistukivälineestä tuetaan jäsenvaltioiden rakenteellisia uudistuksia ja investointeja myöntämällä varoja niiden toteuttamiseen. Suomen on mahdollista saada RRF-välineestä avustusmuotoisena tukena enintään noin 1,9 mrd. euroa vuoden 2018 hinnoin¹. Jäsenmaat voivat hakea myös lainaa välineestä.

Tuen saamiseksi EU-jäsenmaiden pitää esittää kansallisissa elpymis- ja palautumissuunnitelmissa investointi- ja uudistuskokonaisuuksia, joihin tukea myönnetään RRF-asetuksessa annettujen yhteisten kriteerien toteutuessa komission arvioiden jälkeen. Avustusten ja lainojen jako jäsenvaltioille pohjautuu näihin jäsenvaltioiden laatimiin suunnitelmiin. Suomen elpymis- ja palautumissuunnitelman alustavista painopisteistä linjattiin Suomen kestävän kasvun ohjelmassa², jossa katettiin myös muut lisärahoitusta saavat EU:n ohjelmat. Suomen kestävän kasvun ohjelmalla oli alun perin kuusi painopistettä. Kestävän kasvun ministerityöryhmä tarkensi ohjelmaa niin, että se rakentuu nyt neljälle pilarille, joita ovat vihreä siirtymä, digitalisaatio, työllisyys ja osaaminen sekä sosiaali- ja terveystaloudet.

Elpymis- ja palautumistukivälineessä käytetään laajempaa määritelmää investoinneista kuin vaikkapa kansantalouden tilinpidossa. Näin ollen suunnitelmiin on uudistusten ja perinteisten investointien lisäksi mahdollista sisällyttää muita toimia, joilla voi olla pitkän

¹ RRF-välineestä maksettava avustusmuotoinen tuki jakaantuu kahteen osaan. 70 % avustusmuotoisesta tuesta (218,8 mrd. euroa v. 2018 hinnoin) allokoidaan asetustekstissä esitetyn laskentakaavan mukaan perustuen vuonna 2020 julkaistuihin tilastoihin väestömäärästä, asukaskohtaisesta bruttokansantuotteesta ja työttömyysasteesta vuosina 2015–2019. 30 % koko elpymis- ja palautumistukivälineestä (n. 93,8 mrd. euroa v. 2018 hinnoin) allokoidaan eri kriteerien mukaan. Jakoperusteessa vuodelle 2023 korvataan työttömyyskriteeri yhtäläisessä suhteessa vuonna 2020 todetulla reaalisella bruttokansantuotteen menetyksellä ja vuosina 2020–2021 todetulla kumulatiivisella reaalisella bruttokansantuotteen menetyksellä. Tällä hetkellä tiedot vuosien 2020 ja 2021 reaalisesta bruttokansantuotteen muutoksista ovat ennusteita, mikä tarkoittaa sitä, että saantoarviot vuodelle 2023 ovat myös ennakkollisia.

² VNS 6/2020 vp, Suomen kestävän kasvun ohjelma

aikavälin vaikutuksia ja joilla voidaan esimerkiksi luoda paremmat edellytykset kasvun ja tuottavuuden kehitykselle Suomen suunnitelmassa onkin nostettu esille esimerkiksi panostukset osaamiseen ja tutkimukseen myös muutoin kuin TKI-investointien avulla.

Elpymis- ja palautumistukivälineestä annetussa asetuksessa määritetään tarkasti, että digitalisaatio ja vihreä siirtymä ovat kattavia yhteisiä tavoitteita koko EU:lle. Suomen kestävä kasvun ohjelmasta vähintään 50 prosenttia kohdistetaan vihreän siirtymän investointi- ja uudistuskokonaisuuksiin. Ohjelma tukee monin tavoin Marinin hallituksen ohjelman taloudellisen, sosiaalisen ja ympäristöllisen kestävyuden tavoitteita. Keskeisenä osana ohjelmaa on vihreän siirtymän ja energiasektorin murroksen vauhdittaminen innovatiivisin ratkaisuin ja uuden teknologian avulla. Vihreää ja digitaalista siirtymää tukevilla teollisuuden uudistuksilla ja investoinneilla tavoitellaan teollisuuden hiilidioksidipäästöjen merkittävän vähenemisen lisäksi teollisuuden arvonluonnin uudistumista ja uutta vientivetoista liiketoimintaa, uusia työpaikkoja ja uutta yrittäjyyttä sekä materiaalien uudelleenikäytön ja kierrossa pitämisen merkittävää kasvattamista. Julkisella rahoituksella on myös merkittävä mahdollisuus vivuttaa yksityisen sektorin vähähiilisiä investointeja.

Ohjelmalla vahvistetaan lisäksi digitalisaatiota yhteiskunnan kriisinsietokyvyn ja toimintavarmuuden turvaamiseksi sekä talouden tuottavuuden ja Suomen kilpailukyvyn nostamiseksi. Digitalisaation, kestävien investointien ja uusien teknologioiden avulla tuetaan myös vihreää siirtymää. Osaamiseen ja tutkimukseen panostamalla nostetaan talouden pitkän aikavälin kasvupotentiaalia. Tavoitteena on, että Suomi nousee vahvuusaloillaan globaaliin eturintamaan. Tämä edellyttää laaja-alaista osaamistason nostoa, yritysten ja tutkimusorganisaatioiden yhteistyön vahvistamista, sekä tutkimus- ja innovaatioinfrastruktuurin vahvistamista.

Suomen talouden kestävä uudistuminen ja tuotantopotentiaalinen kasvu edellyttävät investointeja. Ohjelman vaikuttavuuden kannalta on keskeistä, kuinka sen rahoituksen avulla voidaan vauhdittaa yksityisiä investointeja (ml. sekä fyysiset ja aineettomat investoinnit sekä investoinnit henkiseen pääomaan) ja luoda uutta kestävää liiketoimintaa. Mitä enemmän julkisilla panostuksilla kyetään käynnistämään yksityisiä investointeja, sitä suurempi vaikutus ohjelmalla saavutetaan. Ensisijaisesti yksityisiä investointeja voidaan edistää huolehtimalla siitä, että Suomi on houkutteleva ja turvallinen investointiympäristö. Yksityisiä investointeja edistää myös se, että Suomi on houkutteleva ja vetovoimainen ympäristö erityisosaajille, tutkijoille, start-up-yrittäjille, pääomasijoittajille, jotka Suomeen sijoituessaan tuovat oman osaamisensä ja verkostonsa mukanaan.

Kestävä kasvun ohjelmalla yksityisiä investointeja voidaan vauhdittaa sopivasti kohdennettujen yritystukimuotojen avulla sekä ennen kaikkea luomalla investoinneille edellytyksiä ja uudistamalla yritysten toimintaympäristöä. Yleisesti talouspolitiikalla voidaan luoda edellytyksiä sekä julkisten että yksityisten investointien edistämiseksi. Esimerkiksi

kilpailulainsäädäntö ja sen tehokas soveltaminen varmistavat yritysten välisiä tasapuolisia toimintaedellytyksiä. Investointeja ja yritysten sijoittumista Suomeen edesauttaa yritysten luottamus siihen, että toimialalla puututaan mahdollisiin kiellettyihin kilpailunrajoituksiin kuten kartelleihin tai määräävän markkina-aseman väärinkäyttöön. Investointeja vauhdittavat myös mahdollistava säädösympäristö ja markkinoille tulon esteiden poistaminen. Myös verotuksen keinoin voidaan vaikuttaa investointeihin. Esimerkiksi yritysten maksamiin yhteisöveroihin ja pääoman poistokäytäntöihin tehdyillä muutoksilla voidaan vaikuttaa investointikysyntään. Korkeampi verotus nostaa tuottovaatimusta investoinneille vähentäen investointikysyntää.

Elpymis- ja palautumistukivälineessä on lyhyen ja keskipitkän aikavälin elvytysvaikutusten lisäksi tavoitteena ennen kaikkea pitkän aikavälin rakenneuudistukset ja kasvupotentiaalin vahvistaminen. Välineestä tuetaan julkisia investointeja ja rakenteellisia uudistuksia, ja muun muassa eurooppalaisella ohjausjaksolla annetut maakohtaiset suositukset ohjaavat tukea. Pitkän aikavälin vaikutukset riippuvat investointien ja uudistusten onnistuneesta kohdentumisesta ja tehokkaasta toimeenpanosta. Kirjallisuudessa³ on tuotu esille, että onnistuneilla rakenteellisilla uudistuksilla on vaikutusta kasvupotentiaaliin, ja toisaalta myös uudistuksia tukevat politiikkatoimet voivat parantaa uudistusten vaikuttavuutta.

3 Bordon, A. R., Ebeke, C. ja Shirono, K. (2016), "When Do Structural Reforms Work? On the Role of the Business Cycle and Macroeconomic Policies", IMF Working Paper 16/62. Saatavilla: <https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2016/wp1662.pdf>

Tilastokeskus: Paula Paavilainen, Paavo Kokkonen

Rakennetaanko yksiöitä liikaa vai liian vähän?

Yksiöitä rakennettiin buumin lailla vuosien 2014–2018 aikana ja tahti ei ole juurikaan hidastunut, mutta niiden määrästä ja tarpeellisuudesta on käyty paljon keskustelua puolesta ja vastaan. Uudet rakennetut yksiöt ovat yhä pienempiä ja pinta-alasta on hävinnyt viidenes kymmenessä vuodessa. Joku näitä yksiöitä kuitenkin ostaa, ja niiden hintakehitys on revennyt muista huoneistotyypeistä etenkin Helsingissä.

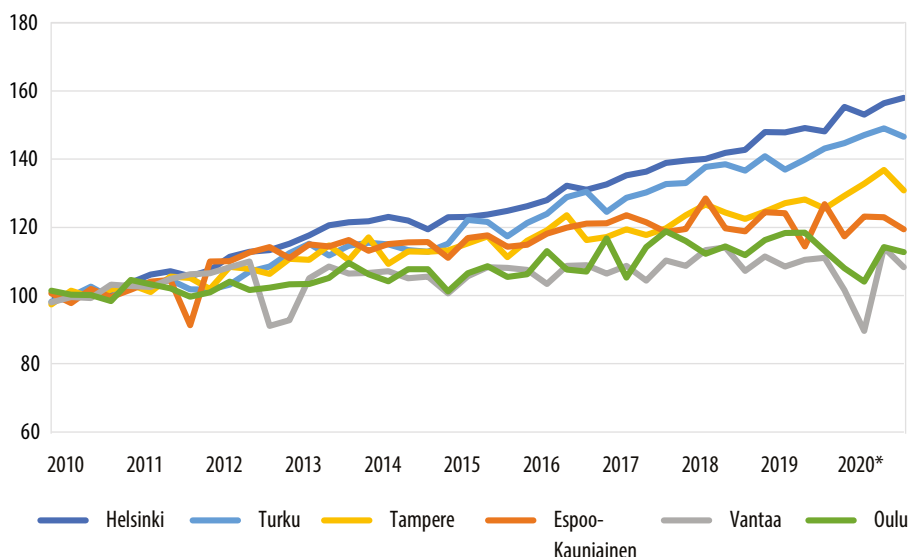
Pieniä asuntoja kritisoidaan, koska ne nähdään sijoituskohteina ja asuntoina, jotka päätyvät lähinnä vuokra-asunnoiksi. Huolena on, että pienet asunnot yksipuolistavat alueen asuntotarjontaa, jolloin alue voi leimautua läpikulkualueeksi. Toisaalta Helsingissä asuntujen hinnan nousu jatkuu, kun pienten asuntojen tarjontaa ei olla lisäämässä vastaamaan niiden kysyntää. Mitä oikeastaan pitäisi ajatella yksiöiden rakentamisen määrästä? Rakennetaanko niitä liikaa vai liian vähän?

Hintakehitys kasvukolmion kaupungeissa viittaa yksiöiden tarjontaa suurempaan kysyntään

Asuntojen hintakehitys eroaa paitsi alueittain myös huoneistotyypeittäin. Tuoreimpien lukujen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet suurista kaupungeista muita kaupunkeja enemmän Helsingissä, Turussa ja Tampereella. Vuoden 2020 lopussa hintojen eriytyminen jatkui edelleen.

Etenkin yksiöiden hinnat ovat nousseet suurempia asuntoja selvästi nopeammin. Kasvukolmion kaupunkien – Helsinki, Tampere ja Turku – yksiöiden hintakehitys 2010-luvulla viittaa siihen, että kysyntää yksiöistä on näissä kaupungeissa ollut tarjontaa enemmän (kuvio 1). Helsingissä ja Turussa vanhojen yksiöiden hinnat ovat nousseet viidessä vuodessa melkein 30 prosenttia.

Kuvio 1. Kerrostaloyksiöiden hintakehitys vanhoissa osakehuoneistoissa ja suurimmissa kaupungeissa 2010–2020/4. neljännes



Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat *2020 ennakkotietoa, ** 2020 Vantaalla tehty yleisestä hintatasosta poikkeavia kauppvoja.

Yksiöiden hintakehitys on pääkaupunkiseudulla hyvin erilaista. Vantaalla yksiöiden hinnat ovat pysyneet vuodesta 2015 lähtien ennallaan ja hinnat jopa laskivat voimakkaasti vuoden 2020 keväällä ja alkukesästä. Tätä pudotusta selittää kuitenkin yhden kuukauden aikana tehdyt poikkeukselliset uudehkojen asuntojen nippukaupat.

Tuoreimpien ennakkollisten neljännesvuositietojen mukaan yksiöiden hinnat ovat Helsingissä lukuun ottamatta laskeneet hieman muissa suurissa kaupungeissa. Vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä käytetyn yksiön neliöhinta oli Helsingin keskustassa yli 8 600 euroa. Turun keskustassa hinta oli vajaa 4 200 euroa ja Tampereen keskustassa 4 300 euroa. Helsingin keskustassa yksiöiden neliöhintojen yläkvartiili oli neljännellä neljänneksellä 10 000 euroa.

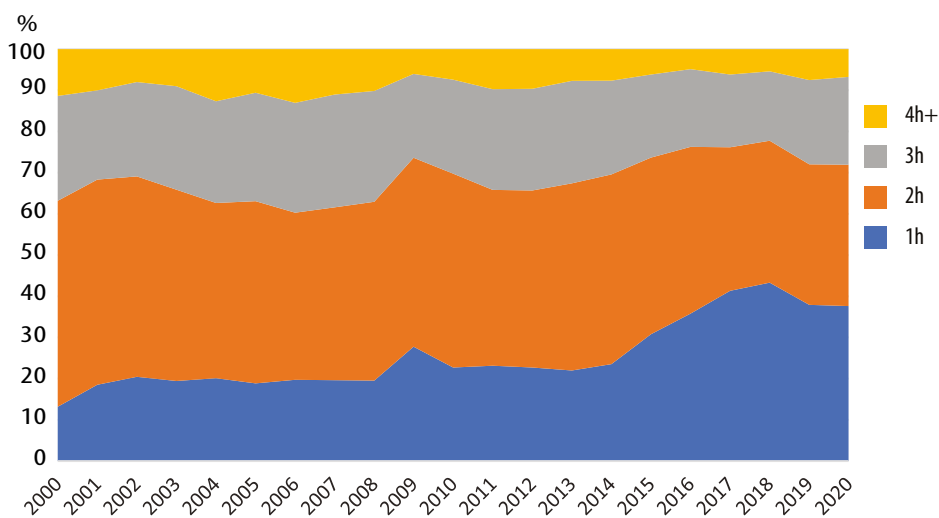
Vantaalla yksiöiden osuus asuntotuotannosta on ollut viime vuosina suurempi kuin Helsingissä, mutta samaan aikaan niitä on jäänyt myös paljon tyhjäksi. Uusien yksiöiden hintakehitys eroaa isompien kaupunkien kesken. Vantaalla hinnat ovat pysyneet vuosien 2015–2019 aikana lähes muuttumattomina ja nousseet viimeisen vuoden aikana yhdeksän prosenttia. Helsingissä uusien kerrostaloyksiöiden hinnat ovat nousseet yli 15 % vuoden 2015 jälkeen. Jopa Helsingistä enemmän uusien yksiöiden hinnat ovat nousseet Turussa (19 %), Tampereella (25 %) ja Espoo–Kauniainen-alueella (36 %). Uusien osakeasuntojen hintatilaston aineisto kattaa koko maan tasolla noin 70 % kuluttajamyyntiin suunnattujen ns. vaaraohoitteisten uusien asuntojen kaupasta, mutta alueellinen kattavuus saattaa vaihdella tilastossa paljon.

Syitä yksöiden hintakehitykselle haetaan usein riittämättömästä asuntotuotannosta ja sijoittajakysynnästä. Sijoitusasuntojen tarkkaa määrää on vaikea arvioida Tilastokeskuksen käyttämistä tietoaineistoista, mutta yksi tapa on tutkia vuoden aikana tehtyjä asuntokauppoja tarkemmin. Rekisteritietojen perusteella näyttää siltä, että yli puolet vuonna 2019 myydyistä yksöistä meni sijoittajille ja näistä 18 % sijaitsee Helsingissä. Erilaisilla aineistotarkasteluilla sijoitusasunnoiksi pääteltävistä asunnoista yli 85 % oli joko yksöitä tai kaksioita.

Yksöiden osuus kerrostaloasunnoille myönnettyistä rakennusluvista viime vuonna vuoden 2019 tasolla

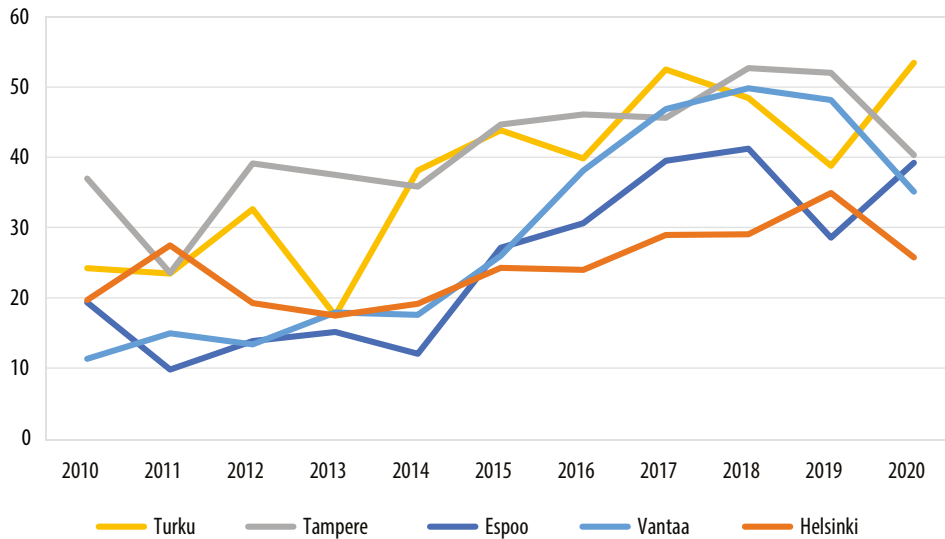
Myönnettyjen rakennuslupien kehitys ennakoii valmistuneiden rakennusten kehitystä. Suomen kuudessa suurimmassa kaupungissa yksöiden osuuden kasvu kerrostaloasunnoille myönnettyistä rakennusluvista pysähtyi vuonna 2019 ja niiden osuus on pysynyt lähes samalla tasolla vuoden 2020 aikana (kuvio 2). Samanaikaisesti kaksioiden ja kolmioiden osuus on hieman kasvanut.

Kuvio 2. Kerrostaloasuntojen tuotanto-osuudet huoneluvun mukaan asunnoille myönnettyistä rakennusluvista laskettuna 2000–2020 marraskuu, suurimmat kaupungit



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

Kuvio 3. Myönnetty rakennusluvut, yksiöiden osuus kerrostaloasunnoista laskettuna suurimmissa kaupungeissa 2010–2020 marraskuu, prosenttia

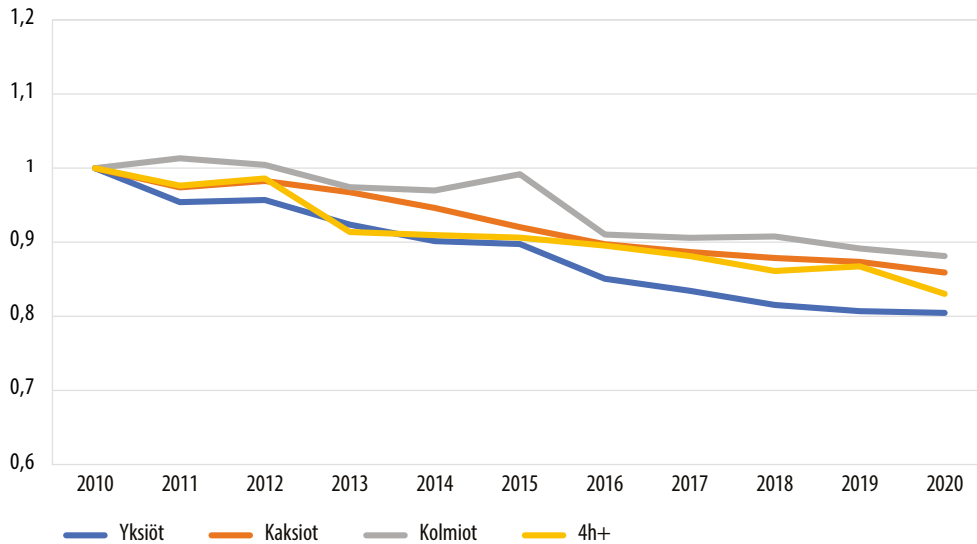


Lähde: Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto

Turussa, Vantaalla ja Espoossa yksiöiden osuus kerrostaloasunnoille myönnetyistä rakennusluvista on lisääntynyt kymmenessä vuodessa reilusti. Myös Helsingissä yksiöiden osuus on tällä aikavälillä kasvanut, mutta kasvu on ollut muita kaupunkeja maltillisempaa. Tampereella ja Turussa yksiöiden osuudet myönnetyistä rakennusluvista ovat olleet korkealla koko vuosikymmenen.

Samaan aikaan kun yksiöiden osuudet myönnetyissä kerrostaloasuntojen luvista ovat kasvaneet suurimmissa kaupungeissa, ovat niiden keskipinta-alat myös pienentyneet suhteellisesti eniten vuodesta 2010 (kuvio 4). Tämä ilmiö on kuitenkin tasoittunut parin viimeisen vuoden aikana.

Kuvio 4. Kerrostaloasuntojen keskipinta-alojen kehitys Suomen kuudessa suurimmassa kaupungissa 2010-2020 marraskuu, 2010=100

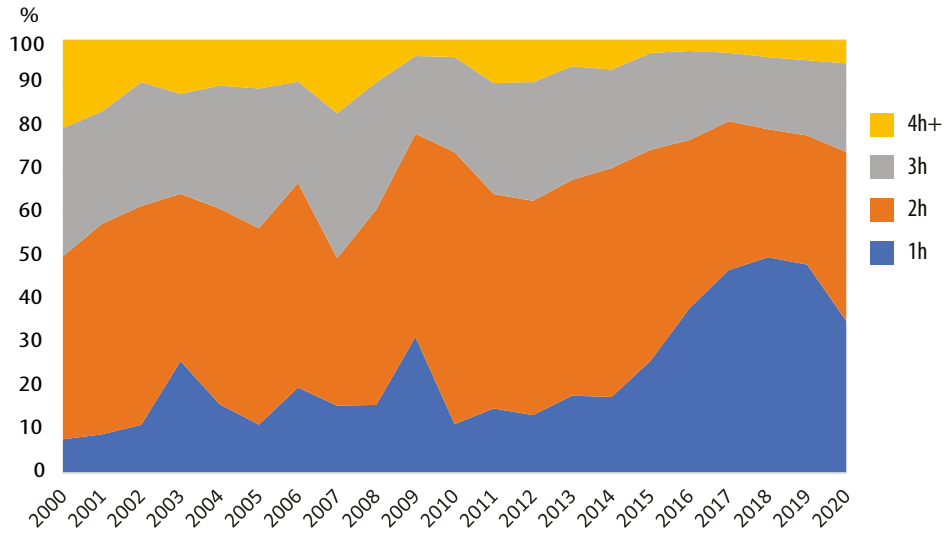


Lähde: Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto

Yksiöiden osuus myönnetyistä rakennusluvista vähentynyt Vantaalla ja Helsingissä

Tarkastelemme tarkemmin kahta pääkaupunkiseudun hieman erilaista asuntomarkkinaa: Vantaata ja Helsingiä. Vantaalla yksiöiden osuus kerrostaloasunnoille myönnetyistä rakennusluvista on kasvanut vuodesta 2014 alkaen ja vuosina 2018–2019 yksiöiden osuus oli puolet kaikista luvista (kuvio 5). Vuonna 2020 niiden osuus rakennuslupamäärästä on pienentynyt selvästi, ja myönnettyjen lupien toteutuessa valmistuu Vantaalle tulevaisuudessa enemmän kaksioita ja kolmioita.

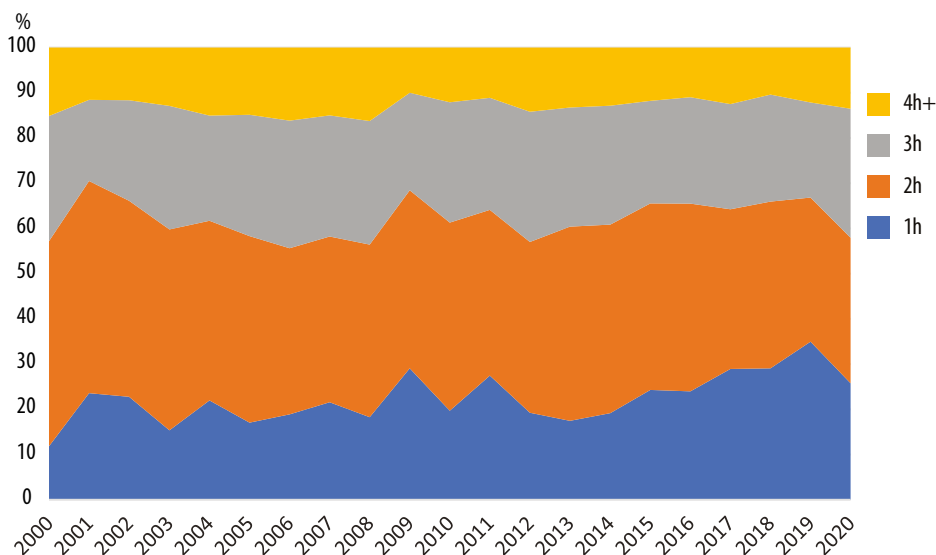
Kuvio 5. errostaloasuntojen tuotanto-osuudet huoneluvun mukaan myönnettyjen rakennuslupien asunnoista laskettuna Vantaalla 2000–2020 marraskuu, prosenttia



Lähde: Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto

Helsingissä yksiöiden osuus myönnettyistä rakennusluvista on pysynyt pienempänä kuin muissa kaupungeissa ja on ollut suurimmillaan vuonna 2019, noin 35 prosenttia (kuvio 6). Helsingissä yksiöiden osuus kerrostaloasunnoille myönnettyistä rakennusluvista on viime vuonna kuitenkin vähentynyt.

Kuvio 6. Kerrostaloasuntojen tuotanto-osuudet huoneluvun mukaan myönnettyjen rakennuslupien asunnoista laskettuna Helsingissä 2000–2020 marraskuu, prosenttia



Lähde: Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto

Myös uusien asuntojen kaupankäynnissä on eroja pääkaupunkiseudun sisällä. Tuoreimpien lukujen mukaan uusia kerrostaloyksiöitä myytiin Vantaalla vuonna 2020 yli puolet vähemmän kuin sitä edeltävänä vuonna. Aineiston kattavuuteen liittyvät ongelmat osin vaikeuttavat tiedon tulkintaa. Helsingissä uusista yksiöistä käytiin kauppaa vuonna 2020 kuitenkin selvästi enemmän kuin vuotta aiemmin. Tarjonnan rajallisuudesta asuntomarkkinoilla on uutisoitu niin viime syksynä kuin nyt alkuvuodesta. Suomen Pankin tietojen mukaan uusia asuntolainoja nostettiin joulukuussa 2020 yli 30 % enemmän kuin vuotta aiemmin ja kuluttajien ostoaikomukset ovat korkealla, joten kysyntää asunnon ostoon on paljon.

Vantaa kirinyt Helsinkiä kiinni tyhjien yksiöiden osuudessa

Tyhjien asuntojen määrä on kasvanut 2000-luvulla lähes 130 000 asunnon verran ja kasvu on kiihtynyt etenkin 2010-luvulla. Vuoden 2019 lopussa enemmän kuin joka kymmenes asunto oli vailla vakituista asukasta. Tilastossa asunto katsotaan tyhjäksi, jos asunnossa ei väestötietojärjestelmän mukaan asu yhtään henkilöä vakituisesti tai tilapäisesti vuoden viimeisenä päivänä.

Asunnon tyhjillään olon taustalla voi löytyä erilaisia ilmiöitä, myös alueellisesti, jotka samalla vaikeuttavat tiedon tulkintaa. Esimerkiksi vuoden lopussa valmistuneisiin rakennuksiin ei välttämättä ole kukaan vielä ehtinyt muuttamaan, ja siksi ne ovat tyhjillään

rekisteröintihetkellä. Asunnot voivat olla kakkosasuntoja, Airbnb-käytössä tai sukulaisten käyttämiä asuntoja. Kyse voi olla myös vuokra-asunnosta, johon ei ole löytynyt heti asukasta vuokralaisen vaihtuessa.

Tyhjillään olevia kerrostaloasuntoja oli vuosi sitten kaikkiaan noin 170 000, ja näistä yli 30 prosenttia oli kerrostaloyksiöitä. Kerrostalojen rakennusbuumi 2010-luvulla on lisännyt kerrostaloasuntojen osuutta koko asuntokannasta, ja samalla myös tyhjien kerrostaloasuntojen osuus on kasvanut muihin asuinrakennuksiin verrattuna ollen yli puolet kaikista tyhjästä asunnoista.

Pääkaupunkiseudulla yksiöitä on tyhjänä vähemmän kuin koko maassa keskimäärin niiden asuntokantaan suhteutettuna. Vantaalla yksiöiden tuotanto ei ole kohdannut täysin kysyntää. Siitä kertovat hintakehitys ja sekä myös tyhjien asuntojen määrän kasvu viimeisen kymmenen vuoden aikana. Yksiöiden rakentamista painottanut Vantaa on myös ohittanut Helsingin tyhjien yksiöiden osuudessa niiden asuntokannasta kaiken ikäisten rakennusten kohdalla. Vuoden 2019 lopussa kerrostaloyksiöitä oli Vantaalla tyhjänä lähes 1 900 asuntoa ja näistä lähes 60 prosenttia oli 2010-luvulla rakennetuissa kerrostalossa.

Koko yksiökantaa tarkastellessa Helsingissä tyhjänä olevien yksiöiden määrä on jopa hie- man vähentynyt vuonna 2019 ja pitkän aikavälin kehitys on huomattavasti Vantaata ja koko maata tasaisempaa. Vuoden 2019 lopussa kerrostaloyksiöitä oli Helsingissä tyhjänä 8 900 asunnon verran.

Toisaalta Helsingissä on juuri yksiöitä tyhjillään enemmän kuin muita kerrostaloasuntoja. Helsingissä tyhjat yksiöt saattavat olla nimenomaan kakkosasuntoja, työsuhteasuntoja tai lyhyeen majoitukseen käytettyjä asuntoja. Selitykseksi asuntojen tyhjänä ololle on tarjottu myös sijoituksia kolmoskoteihin, kun matalan koron aikaan rahalle on tarvittu säilytyspaikka.

Liittyvätkö yksiöiden hintataso ja tyhjien asuntojen osuus toisiinsa?

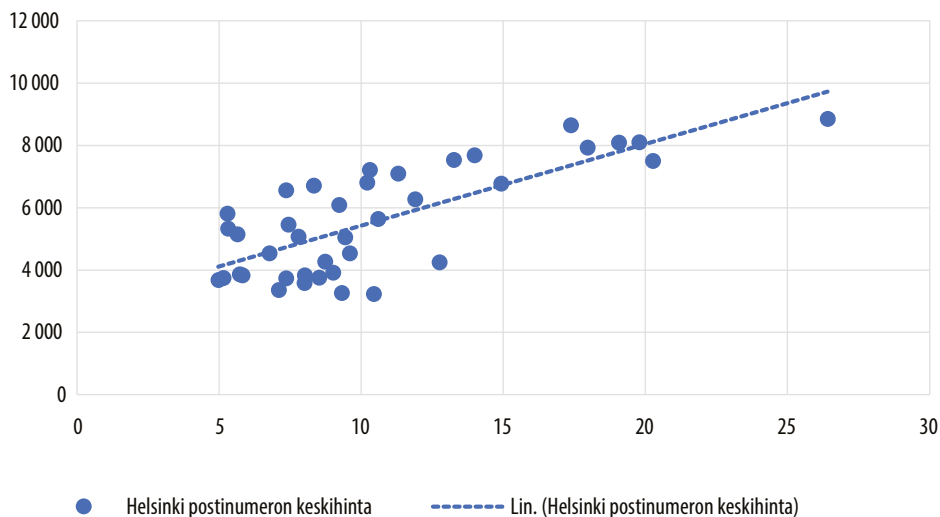
Helsingissä tyhjiä yksiöitä on asuntokannan yksiöiden määrä huomioiden eniten keskustassa ja Etu-Töölössä. Melkein joka viides yksiö on tyhjänä myös Punavuoressa tai Kaivopuisto-Ullanlinnan alueella. Näiden alueiden tyhjien asuntojen todellista käyttötilannetta ei kuitenkaan saada selville nykyisillä rekisteritiedolla.

Helsingissä suurimpia yksiöiden alueellisia keskittymiä on keskustan lisäksi Sörnäinen, Kallio ja Etu-Vallila–Alppila. Kaikkien näiden postinumeroiden yksiöiden neliöhintojen trendi on ollut nouseva 2010-luvulla, mutta näistä alueista vain Helsingin keskustassa tyhjien yksiöiden osuus on merkittävä.

Ovatko siis yksiöiden hintakehitys ja tyhjien yksiöiden osuus yhteydessä toisiinsa? Laatuakoidun vanhojen osakeasuntojen hintaindeksin mukaan Helsingin postinumeroilla 00100–00180, (Helsinki 1) yksiöiden hinnat ovat nousseet lähes 30 % vuodesta 2015. Helsingin keskustan ja Etu-Töölön alueen tyhjien yksiöiden osuus on ollut yli 20 % jo vuosia.

Tarkastellaan vielä Helsingin keskineliöhinnan ja tyhjyyssasteen yhteyttä postinumeroalueittain (kuvio 7). Kuvion pystyakselilla on postinumeron keskineliöhinta ja vaakakselilla tyhjien yksiöiden osuus kyseisen postinumeroalueen kerrostaloyksiökannasta. Mukaan on valittu ne postinumeroalueet, joille löytyy kerrostaloyksiön keskineliöhinta vuonna 2019.

Kuvio 7. Yksiöiden neliöhinta ja tyhjyyssaste Helsingissä eri postinumeroilla vuonna 2019



Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot ja osakeasuntojen hinnat

Näyttää siltä, että Helsingissä postinumeroalueen keskineliöhinta on yhteydessä alueella tyhjinä olevien yksiöiden osuuteen (tyhjyyssaste). Arvokkailla alueilla tyhjien yksiöiden osuus on suurempi kuin vähemmän arvokkailla alueilla. Tämä tukee ajatusta siitä, että Helsingin arvoalueilla on sijoituskäytössä asuntoja, joita ei käytetä vakituisen asumiseen ja jotka on hankittu, koska matala korkotasoa on tehnyt asunnoista houkuttelevan ja vakaan turvasataman rahalle.

Miten pienten asuntojen suosion käy tulevaisuudessa?

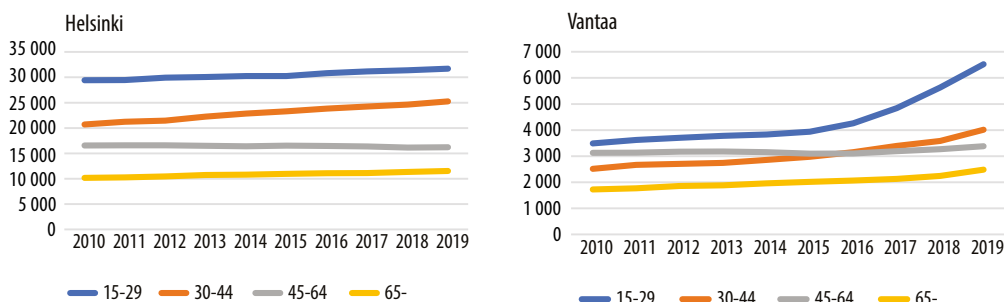
Vantaa on viime vuosina satsannut yksiöiden rakentamiseen, mutta niille ei ole ollut kysyntää kaikilla alueilla. Palveluiden kehitys on ollut vähäistä Vantaan uusilla alueilla, mikä on saattanut osaltaan hidastaa yksiöiden kysyntää. Vantaalla tyhjien asuntojen osuus kerrostalo-yksiöistä on kasvanut juuri uusissa kohteissa.

Kuuden suurimman kaupungin tasolla yksiöiden osuus myönnettyistä rakennusluvista on pysynyt 2020 vähintään vuoden 2019 tasolla ja yksiöitä tulee valmistumaan edelleen paljon. Pääkaupunkiseudulla yksiöitä on kuitenkin vähemmän tyhjillään kuin koko maassa. Vuosi 2020 on muuttanut asuntomarkkinaa eri tavoin. Vuokramarkkinoille on mahdollisesti siirtynyt aikaisempia Airbnb-asuntoja, kun matkustaminen on romahtanut koronapandemian vuoksi. Opiskelijat ovat jääneet viime syksynä etäopetukseen ja kysyntä on todennäköisesti vähentynyt tämän johdosta. Viime syksy ja nyt alkuvuosi on tarjonnut aikaisempaa vähemmän vaihtoehtoja myös asuntoa ostaville. Etuoven asuntomarkkinakatsauksessa kerrottiin, että tarjontaa tuli tammikuussa 2021 edellistä vuotta vähemmän.

Mielenkiintoista on, että Helsingissä tyhjiä yksiöitä näyttäisi olevan eniten neliöhinnan perusteella parhailla paikoilla. Vaikuttaa siltä, että Helsingin keskustayksiöiden hintaa nostaa niiden suuri kysyntä. Kun olemassa oleva yksiökanta on vajaakäytöllä ja yksiöiden asuntotuotannon lisääminen arvokkaalle alueelle on rajallista, ei alueen tarjonta kasva kysynnän mukana.

Hintojen perusteella yksiöiden asuntotuotannon osuutta saisi Helsingin keskeisillä alueilla lisätä, koska yksiöiden hinnat ovat nousseet muita huoneistotyyppejä nopeammin. Yksiöille näyttäisi olevan edelleen kysyntää etenkin sijoitusasuntona ja opiskelijoiden ja nuorten aikuisten keskuudessa.

Helsingin asuntokunnista yhden hengen asuntokuntia on noin puolet. Yksinasuvien määrä on noussut pitkään, vuonna 2019 yksinasuvia oli noin 7 % enemmän kuin kolme vuotta aikaisemmin. Yleisradion artikkelin mukaan lähes puolet nuorista haluaa asua yksin, mutta myös vanhemman väestön osuus yksiöissä asuvista on kasvanut Helsingissä ja Vantaalla (kuvio 8). Erityisesti yksiöissä asuvien yli 70-vuotiaiden määrä on kasvanut.

Kuvio 8. Yksioissä asuva asuntoväestö ikäluokittain Vantaalla ja Helsingissä, kehitys 2010-luvulla

Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot.

Mutta ovatko pienet asunnot suosittuja vielä kymmenen vuoden päästä? Asuntorakentamisen horisontti on jopa 50–100 vuotta, eikä asuntojen kysynnän muutoksia voida päätellä niin pitkälle eteenpäin. Monet yhteiskunnassamme vaikuttavat kehityssuunnat – kuten kaupungistumisen jatkuminen, kaupunkirakenteen tiivistyminen, väestön ikääntyminen, syntyvyyden lasku, perhekokojen pienentyminen ja yksin asuvien määrän kasvu – luovat kysyntää yksioille myös tulevaisuudessa. Muuntojoustavien asuntojen tarkoitus on mahdollistaa kerrostalojen huoneistojakauman muuttaminen peruskorjauksien yhteydessä, jos huoneistotyyppien kysyntä muuttuu.

Toisaalta viimeisen vuoden tapahtumat, koronapandemia rajoituksineen ja etätöiden yleistyminen, voivat kallistaa trendiä myös hieman toiseen suuntaan. Joka tapauksessa yksiot ovat tärkeä osa toimivaa tiivistä kaupunkia ja niille on ollut kasvukeskuksissa, etenkin Helsingissä, enemmän kysyntää kuin tarjontaa.

Lähteet:

Yleisradion artikkeli: <https://yle.fi/uutiset/3-11177117>

Mustreadin artikkeli: <https://www.mustread.fi/artikkelit/yksioiden-rakentamista-ei-tarvitse-kieltaa-riittaa-etta-ne-suunnitellaan-muuntojoustaviksi/>

Etuoven katsaus: <https://www.etuovi.com/koti/blogi/asuntomarkkinakatsaus/>

Tilastokeskuksen Tieto & Trendit artikkeli: <http://www.stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/yli-puolet-viime-vuonna-myydyista-yksiosta-meni-sijoittajille/>



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

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

ISSN 1797-9714 (pdf)
ISBN 978-952-367-687-9 (pdf)

Helmikuu 2021