



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Rakentaminen 2021–2022

Syksy 2021

Talousnäkymät

Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2021:50

Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021:50

Rakentaminen 2021–2022

Syksy 2021

Valtiovarainministeriö Helsinki 2021

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: 978-952-367-526-1

ISSN pdf: 1797-9714

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2021

Rakentaminen 2021–2022 Syksy 2021

Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021:50		Teema	Talousnäkömät
Julkaisija	Valtiovarainministeriö		
Yhteisötekijä	Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU)		
Kieli	suomi	Sivumäärä	48

Tiivistelmä

Rakennusalan suhdanneryhmä (Raksu) arvioi rakentamisen kasvavan 0–2 % kuluvana vuonna ja kasvun painottuvan asuinrakennuksiin. Raksu ennustaa asuntoaloitusten määräksi 40 000–42 000 kappaletta vuonna 2021.

Rakentamisen kiivain vaihe on ennusteen mukaan vuoden 2021 jälkipuoliskolla ja vuoden 2022 alkupuoliskolla. Koska rakentamisen kasvu osuu vuosien välille, vuosivertailun takia kasvua tulee selvästi enemmän ensi vuodelle. Vaikka asuntorakentaminen hidastuu silloin, toimitilarakentamisen arvioidaan vauhdittuvan edelleen. Raksu ennustaa vuoden 2022 rakentamisen tuotannon kasvuksi 2–4 %. Vuonna 2022 asuntoaloitusten arvioidaan olevan 35 000–37 000 asuntoa.

Raksu ennustaa korjausrakentamisen kasvavan noin 1,5 % vuonna 2021 ja kiihtyvän edelleen kahteen prosenttiin vuonna 2022. Maa- ja vesirakentamisen arvioidaan kasvavan 0–2 % vuonna 2021 ja vähenevän hieman vuonna 2022.

Alkuvuotta leimannut voimakas panoshintojen nousu hidastuu loppuvuonna. Raksu-ryhmä arvioi rakentamisen työllisten määrän nousevan hieman tänä vuonna.

Asiasanat talousnäkömät, rakentaminen, suhdannevaihtelut, suhdannepolitiikka, taloudellinen kehitys

ISBN PDF	978-952-367-526-1	ISSN PDF	1797-9714
-----------------	-------------------	-----------------	-----------

Julkaisun osoite <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-526-1>

Byggandet 2021–2022 Hösten 2021

Finansministeriets publikationer 2021:50**Tema**

Ekonomiska utsikter

Utgivare Finansministeriet**Utarbetad av** Konjunkturgruppen för byggbranschen (RAKSU)**Språk** finska**Sidantal**

48

Referat

Konjunkturgruppen för byggbranschen bedömer att byggandet ökar med 0–2 procent i år och att tillväxten gäller bostadshus. Gruppen förutspår att antalet nya bostadsprojekt uppgår till 40 000–42 000 år 2021.

Andra halvåret 2021 och första halvåret 2022 kommer enligt prognosen att vara de intensivaste byggtiderna. Eftersom tillväxten sammanfaller mellan åren, kommer tillväxten på grund av årsjämförelsen att vara klart större nästa år. Trots att bostadsbyggandet avtar då, väntas byggandet av lokaler öka ytterligare. Enligt gruppens prognos kommer byggproduktionen att öka med 2–4 procent 2022. År 2022 kommer antalet nya byggprojekt att uppgå till 35 000–37 000.

Renoveringsbyggandet kommer att öka med cirka 1,5 procent 2021 och ytterligare upp till två procent 2022. Mark- och vattenbyggandet förväntas öka med 0–2 procent 2021 och minska något 2022.

Den kraftiga höjningen av insatspriserna som präglade början av året avtar mot slutet av året. Konjunkturgruppen för byggbranschen bedömer att antalet sysselsatta inom byggbranschen kommer att stiga något i år.

Nyckelord ekonomiska utsikter, byggande, konjunkturväxlingar, ekonomisk utveckling, konjunkturpolitik**ISBN PDF** 978-952-367-526-1**ISSN PDF**

1797-9714

URN-adress <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-526-1>

Sisältö

1	Suhdanne tilanne ja lyhyen aikavälin näkymät	8
2	Suosituks	11
3	Rakentaminen	13
4	Alueellinen kehitys	19
5	Korjausrakentamisen kehitys	25
6	Maa- ja vesirakentaminen	31
7	Rakennustuoteteollisuus	33
8	Hinnat ja kustannukset	34
9	Työvoima	36
	Liitteet	36
	Liite 1. Kuvioliite, syyskuu 2021	37
	Liite 2. Työnteon monipaikkaisuuden vaikutuksista toimitilojen kysyntään	43

Rakennusalan suhdanneryhmä

Sari Sontag, pj.	Valtiovarainministeriö
Antti Aarnio	Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry
Juho Peltonen	Työ- ja elinkeinoministeriö
Mikko Friipyöli	Ympäristöministeriö
Terhi Heikkonen	Elinkeinoelämän keskusliitto, EK
Matti Holopainen	Kuntaliitto
Ari Huomo	Väylävirasto
Kimmo Huovinen	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA
Kati Jussila	Valtiovarainministeriö
Mikko Jääskeläinen	Liikenne- ja viestintäministeriö
Juho Keskinen	Suomen Hypoteekkiyhdistys
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 konsultointiyrietykset SKOL ry
Mikko Somersalmi	RAKLI ry
Hannu Viertola	Suomen Pankki
Jouni Vihmo	Rakennusteollisuus RT ry
Tuomas Viljamaa	Isännöintiliitto
Mark Rantala, siht.	Valtiovarainministeriö

Yhteyshenkilö:

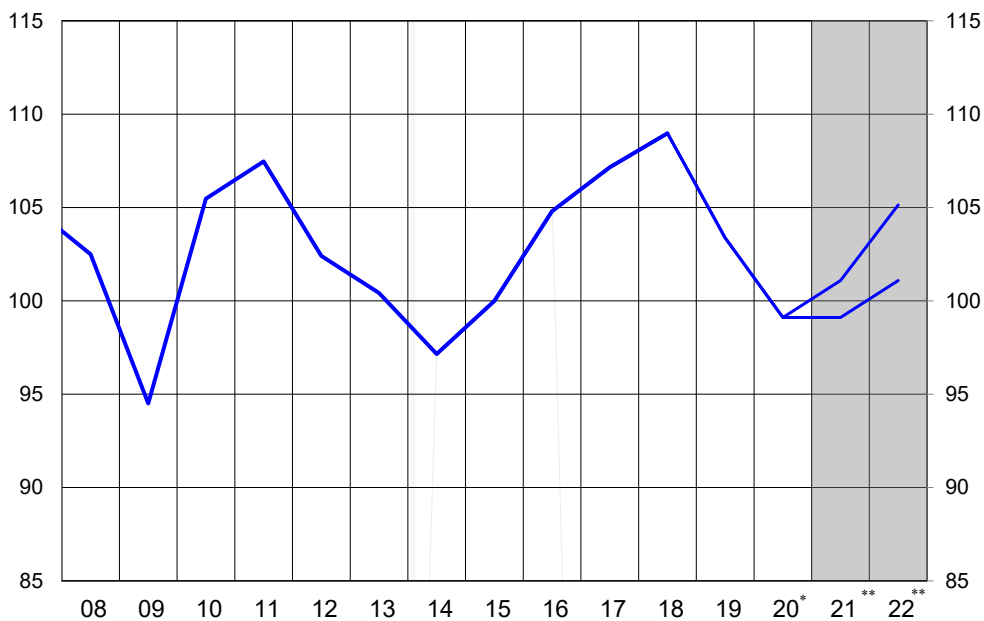
Sari Sontag
Finanssineuvos
Valtiovarainministeriö
PL 28, 00023 Valtioneuvosto
Puhelin 029 5530 181
sari.sontag@vm.fi
www.vm.fi

Rakentaminen 2021–2022, syksy 2021

- Talouskasvun kiihtyminen nostaa rakentamista:
 - Asuntoaloitukset 40 000–42 000 kpl tänä vuonna ja 35 000–37 000 ensi vuonna
 - Toimitilarakentaminen vähenee tänä vuonna, kasvua ensi vuonna
 - Korjaaminen vilkastuu vähitellen kahteen prosenttiin
 - Infrarakentaminen kasvaa hieman tänä vuonna, supistuu ensi vuonna
 - Rakentaminen kasvaa v. 2021 0..2 % ja v.2022 2..4 %
- Rakentamisen kustannukset ja hinnat voimakkaassa nousussa, monien tuotteiden saatavuus vaikeutunut. Urakkatarjousten saaminen vaikeutunut
- Työvoimapula palannut rakentamiseen

Rakennustoiminta

arvonlisäys, 2015=100, määrä



Lähde: Tilastokeskus,* ennakkotieto, ** Ennustehaarukka: Raksu (2.9.2021)

1 Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät

Maailmantalous ja maailmankauppa ovat kasvaneet voimakkaasti alkuvuoden aikana ja saavuttaneet jo ennen koronaa vallinneet tasonsa. Rokotekattavuus on noussut teollisuusmaissa jo selvästi, mutta talouskasvua voivat hidastaa deltavariantin voimakas leviäminen sekä kehittyvien maiden toistaiseksi vähäiset rokotusmäärät. Kysyntäinflaation tilapäinen nousu on aiheutunut komponenttipulan ja maailmankauppaan koronasta aiheutuneiden fyysisten esteiden takia. Yhdysvaltojen runsas elvytys näkyy työllisyyden kasvuna sekä rakentamisbuumina. Myös Kiina kasvaa hyvin, joskin se on reagoinut voimakkailla suluilla koronatapausten ilmenemiseen. Euroalueen kasvun ennustetaan saavuttavan ennätyskäsä tänä vuonna. Finanssipolitiikka ja rahapolitiikka elvyttävät edelleen kuluvana ja ensi vuonna niin Euroopassa kuin Yhdysvalloissakin. Myös Suomen talous on elpynyt nopeasti alkuvuonna ja kuluvan vuoden kasvu on todennäköisesti aiemmin arvioitua (2,6 %) selvästi nopeampaa. Myös näkymät ensi vuoden kasvulle ovat suotuisat.

Rakennusalan tilanne on kohentunut selvästi kevään aikana. Uudisrakentamisen kausitoitettu volyyymi on kasvanut jo tammikuusta alkaen. Kasvu painottuu asuinrakennuksiin, joita on alettu rakentaa alkuvuosipuoliskolla jo lähes 27 000. Asuntoaloitusten vuosisumma oli kesäkuun lopussa ennätyskorkea 48 500 asuntoa. Sen sijaan muiden talonrakennusten volyyymi-indeksissä näkyy vasta pieni nousu kevään lopulla. Viime vuoden alkupuoliskoon verrattuna muu kuin asuinrakentamisen on vielä selvällä miinuksella. Kuluneen kesän aikana rakennusalan yritysten luottamusindikaattori on noussut pitkän aikavälin keskiarvon yläpuolelle. Niin ikään alan työllisyysodotukset ovat kääntyneet kasvuun.

Rakentamisen kiivain vaihe tulee olemaan vuoden 2021 jälkipuoliskolla ja vuoden 2022 alkupuoliskolla. Kun lisäksi viime vuoden päivittyneet tiedot rakentamisen neljän prosentin supistumisesta otetaan huomioon, Raksu arvioi rakentamisen nousevan kuluvana vuonna viime vuoden tasolle tai jonkin verran sen yläpuolelle. Kuluvan vuoden heikko ensimmäinen neljännes vielä vähensi rakentamisen tuotannon tasoa ja on siten vetämässä koko vuoden kasvua alaspäin. Raksu arvioi rakentamisen ennustehaarukaksi 0–2 % vuodelle 2021.

Kun kasvu osuu vuosien välille, niin jo vuosivertailun takia kasvua tulee selvästi enemmän ensi vuodelle. Vaikka asuntorakentaminen hidastuu silloin, toimitilarakentamisen arvioidaan vauhdittuvan edelleen ja sen merkittävin kasvuvaikutus on nähtävissä vasta vuoden 2022 puolella. Kun vertailutaso kuluvaan vuoteen on alkuvuoden osalta heikko, Raksu ennustaa vuoden 2022 ennustehaarukaksi 2–4 %.

Asuntojen aloitusmäärien arvioidaan säilyvän edelleen varsin korkealla tänä ja ensi vuonna. Raksu ennustaa asuntoaloitusten määräksi 40 000–42 000 kappaletta vuonna 2021. Vuonna 2022 asuntoaloitusten arvioidaan vähenevän selvästi, mutta silti ylittävän laskennallisen tarpeen ja olevan 35 000–37 000 asuntoa. Valtion tukeman ARA-tuotannon valtuudet ovat viime vuoden tasolla, mutta aloitusmäärät ovat tammi-heinäkuun osalta noin kymmenyksen viime vuoden aloituksia matalammalla.

Rakentamista tukevat matalat korot, kuluttajien hyvä luottamus talouteen sekä korkeat asunnon osto- ja korjausaikomukset. Pientalorakentaminen on vauhdittunut ja kerrostalojen aloitukset ovat hyvin korkealla tasolla. Asuntolainojen nostot ovat kasvaneet, mutta lainapäätösten saaminen vaikuttaisi hidastuneen aiemmasta. Asuntoyhtiölainojen kanta on kääntynyt laskuun ensimmäistä kertaa ja ilmeisestikin niiden olleessa asunnonostajille marginaaliltaan kalliimpia, on niitä korvattu edullisemmilla henkilökohtaisilla lainoilla. Ammattimaiset asuntosijoittajat ovat edelleen aktiivisia.

Yritysten tilanne heikkeni viime vuonna niiden toimintaylijäämän vähennyttyä pari prosenttia, mutta investoinnit ovat nyt lähdössä liikkeelle. Tämä näkyy mm. teollisuus- ja varastorakennusten myönteisessä lupakehityksessä. Yritysten investointisuunnitelmat ovat kesän aikana päivittyneet edelleen parempaan suuntaan.

Rakennusten korjaaminen kasvoi viime vuonna koronasta huolimatta, mutta selvästi aiempia vuosia hitaammin. Asuntoja korjattiin Tilastokeskuksen tietojen mukaan viime vuonna enemmän kuin vuonna 2019. Myös omatoiminen korjaaminen kasvoi, kun koronan sulkutoimet saivat kotitaloudet korjaamaan asuntojaan ja pihojaan. Raksu ennustaa korjausrakentamisen kasvavan noin 1,5 % vuonna 2021 ja kiihtyvän edelleen kahteen prosenttiin vuonna 2022.

Maa- ja vesirakennusinvestoinnit kasvoivat poikkeuksellisen voimakkaasti vuonna 2020, noin 11 % julkisten investointien vetämänä. Myös tänä vuonna maa- ja vesirakentaminen kasvaa osin viime vuonna aloitettujen hankkeiden jatkuessa sekä osin uusien hankkeiden takia. Suuria infrahankkeita ovat olleet mm. Länsimetron kakkosvaihe ja Raide-Jokerin rakentaminen pääkaupunkiseudulla. Myös lähivuosille on suunnitteilla mm. MAL-sopimusten vaikutuksesta lisää julkisia infrainvestointeja. Kuluvan vuoden kasvuksi Raksu ennustaa 0–2 %. Vuonna 2022 Raksu ennustaa maa- ja vesirakentamisen vähenevän hieman.

Alueellisesti tarkasteltu rakentaminen, erityisesti asunnot ja maa- ja vesirakentaminen, keskittyy eniten pääkaupunkiseudulle, mutta myös muissa kasvukeskuksissa rakentaminen on suhteellisen vilkasta lähivuosina. Suurin osa toimitilarakentamisesta tehdään nk. kasvuseutukuntien ulkopuolella, mutta nousu toimitilahankkeissakin on suurinta pääkaupunkiseudulla. Kaupungistuminen mitattuna 10 suurimman kaupungin väestön kasvulla on edelleen hidastunut vuoden 2021 alkupuoliskolla. Keskeisiä syitä ovat ilmeisesti

koronarajoitukset ja niiden takia kasvaneet etätö, etäopiskelu ja etäkokoukset, jotka taas näkyivät suurempien, mutta halvempien asuntojen tarpeina kasvukaupunkien halvemmilla alueilla, ympäristökunnissa sekä hyvien liikenneyhteyksien päässä.

Inflaatio on noussut lähelle 2 prosenttia. Erityisesti infrarakentamisen kustannuskehitys on nopeutunut selvästi öljyn hinnan nousun takia. Myös talonrakennushakkeissa tarvikkeiden hintakehitys on ollut nopeaa. Erityisesti puutavaran ja teräksen hinnat ovat nousseet. Hintojen nousuvauhdin arvioidaan hidastuvan loppuvuonna. Rakentamisen työvoimakustannukset nousivat kuluvan vuoden toisella neljänneksellä voimakkaasti vuoden takaiseen verrattuna, kun samaan aikaan yksityisellä sektorilla yhteensä työvoimakustannukset nousivat maltillisesti. Tämä ennakoi sitä, että tarjoushintojen nousu tulee kiihtymään.

Raksu-ryhmä arvioi rakentamisen työllisten määrän nousevan aiemmasta tänä vuonna. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus on jo nyt heikentynyt rakennusalalla.

2 Suositukset

1. Talouskasvu kiihtyi kuluvan vuoden ensimmäisellä puoliskolla odotuksia voimakkaammin. Suhdannetilanne on parantunut myös rakentamisen sektorilla ja asuntomarkkinoiden osalta ylikuumenemisriski on olemassa. Asuntoaloitusten vuosisumma on kohonnut kesäkuun lopussa 48 500. Asuntoaloitusennuste vuodelle 2021 on 40 000–42 000. Myös ensi vuonna asuntoja arvioidaan aloitettavan rakentaa 35 000–37 000 kappaletta. Valtion historiallisen korkeita asuntotuotannon tukitasoja olisi nyt tarkistettava suhdannetilanteeseen paremmin sopivaksi. Asuntoja valmistuu tänä ja ensi vuonna selvästi yli laskennallisen tarvearvion.
2. Rakentamisen kääntyminen nopeaan kasvuun on nostanut työvoiman saataavuuden rajoittavaksi tekijäksi. Lisäksi rakennuskustannukset ovat nousseet selvästi yleistä inflaatiota nopeammin. Ensin hintojen nousu koski rakennustarvikkeita, eniten puu- ja terästuotteita. Myös rakentamisen työvoimakustannuksissa oli Tilastokeskuksen mukaan kuluvan vuoden toisella neljänneksellä nousua 5,2 % vuoden takaiseen verrattuna, kun samaan aikaan yksityisellä sektorilla yhteensä kustannukset nousivat 2,4 %. Tämä ennakoi sitä, että myös tarjoushintojen nousu tulee kiihtymään. Kun talouskasvun ennustetaan hidastuvan selvästi ensi vuoden jälkeen, merkitsee se myös rakentamisen kysynnän vähentymistä nykyiseltä korkealta tasolta. Esimerkiksi asuntojen aloitusnäkömät ovat heikommat talouskasvun palaessa potentiaaliseen noin prosentin kasvuvauhtiin. Nykyisessä tilanteessa ARA-tuotannon aloituksia voi olla joillakin alueilla perusteltua pyrkiä ajoittaa myöhemmäksi kohonneista urakkatarjouksista johtuen. Muidenkin hankkeiden käynnistämistä tässä nopeassa rakentamisen ja hintojen kasvuvaiheessa voi olla taloudellisesti perusteltua vielä harkita.
3. Rakennusalan yritysten olisi toivottavaa kannustaa työntekijöitään koronarokotusten ottamiseen, jotta alan kehitys voisi olla olosuhteisiin nähden paras mahdollinen. Erityisesti korjausrakentamisessa sekä yrityksissä, joissa on paljon alihankintaketjuja rokottaminen vähentää riskiä sairaus- ja karanteenitapauksiin. Rokotekannustin on näillä näkymin mahdollista perustaa vapaaehtoiseen ilmoittamiseen sekä jonkinlaiseen bonukseen yrityksen oman harkinnan mukaan.

4. OECD julkaisi keväällä useita selvityksiä asumiseen ja asuntopoliikkaan liittyen <https://www.oecd.org/housing/topics/housing-economy/>. Asuntojen kallistumiseen on useita syitä, mutta yhtenä keskeisenä asiana OECD pitää liian hidasta asuntojen rakentamista työpaikkariikkailla kaupunkiseuduilla. Raportin mukaan kohtuuhintaisuutta voidaan edistää tällaisilla seuduilla valtiontukeman asuntotuotannon lisäksi myös tiivistämällä laajasti asuinalueita ja keventämällä rakennusten korkeusmääräyksiä. Raportti kehottaa maiden hallituksia arvioimaan uudelleen tiukkaa maankäyttö- ja asuntopoliikkaansa, koska niillä voi olla monia toissijaisia negatiivisia vaikutuksia kohtuuhintaisuuteen.
5. Koronan vaikutukset tulevat olemaan rakentamisessa suurempia lähivuosina kuin varsinaisena korona-aikana. Etätöiden lisääntyminen tuo muutoksia asumiseen, toimipaikkoihin ja liikkumiseen. Rakentamisella ja liikkumisella on merkittävä rooli myös ilmaston muutoksen torjunnassa. Ilmaston muutoksen takia toimia tarvitaan ja niiden välittömänä vaikutuksena on kustannusten nousu, sen takia on tärkeää löytää keinoja muiden vähemmän tärkeiden säädösten rajoittamiseksi, jotta kokonaiskustannukset rakentamisessa eivät karkaa.
6. Etätöiden lisääntyminen ja toimistotilojen kysynnän väheneminen synnyttävät uusia mahdollisuuksia kuntien kaavoitukselle ja aluekehittämiselle mm. asuntotuotannon tarpeisiin. Toisaalta ne tuovat myös haasteita jo olemassa olevien kaavojen takia sekä mahdollisten tyhjien tilojen kasvun takia. Todennäköisesti käyttötarkoitusten muutoksiin sekä purkamiseen ja uudelleenrakentamiseen liittyvät hakemukset lisääntyvät kunnissa. Toivottavaa olisikin, että kunnissa reagoitaisiin myönteisesti uusiin mahdollisuuksiin ja tehtäisiin yhteistyötä kiinteistöjen omistajien kanssa.

3 Rakentaminen

3.1 Rakentaminen vuonna 2020

3.1.1 Rakentamisen määrä laski

Kansantalouden tilinpidon heinäkuussa julkaistut ennakkolliset tiedot muuttivat käsitystä viime vuoden rakentamisen kehityksestä. Ensimmäiset varsinaiset yritysaineistojen tiedot osoittavat tuotannon määrän laskeneen viime vuonna 4 %. Ilmeisesti tilanne on ollut kuitenkin siinä mielessä vahva, että ala on pystynyt nostamaan tuotantonsa myyntihintaa vastaavasti neljällä prosentilla. Jolloin itsessään rakentamisen tuotannon käypähintainen arvo ei juurikaan muuttunut viime vuonna edellisvuodesta. Tilinpidon myöhemmät päivitykset ensi vuonna voivat vielä tuoda uutta tietoa tuotannon määrän ja hinnan jakaumasta. Myös välituotekäytön ja arvonnäköisen suhteessa voi vielä tulla tilastomuutoksia.

Koronakriisi heikensi rakentamista erityisesti viime vuoden toisella neljänneksellä, mutta jo viime vuoden elokuussa rakentamisen aloituskuutiot kääntyivät kasvuun. Rakentamisen kysyntä eli talorakennusinvestoinnit vähenivät yhteensä noin kaksi prosenttia viime vuonna. Asuinrakennusinvestoinnit vähenivät 2,5 % ja muut talorakennusinvestoinnit 2 %.

Viime vuonna aloitettiin rakentaa 40 300 asuntoa. ARA-asuntojen tuotantomäärä oli vuonna 2020 noin 9 300 kappaletta. Tuotanto ylitti edellisvuoden määrän noin 1 400 asunnolla.

Maa- ja vesirakennusinvestoinnit kasvoivat vuonna 2020 yli 10%.

Asuntojen korjaaminen kasvoi myös viime vuonna, sillä asuntojen uudistuotannon volyyymi laski lähes 6 %, kun asuinrakennusinvestoinnit yhteensä supistuivat huomattavasti tätä vähemmän. Toimitilojen korjaaminen todennäköisesti supistui viime vuonna.

3.2 Rakentaminen vuosina 2021 ja 2022

3.2.1 Talouskasvu kiihdyttää rakentamista

Vuoden 2021 rakentamisesta on tiedossa tällä hetkellä jo ensimmäisen vuosipuoliskon kehitys. Viime vuoden syksystä alkaen yhteenlasketut kaikkien rakennusten aloituskuutiot ovat kasvaneet ja nyt kesäkuun lopussa niiden vuosisumma ylitti jo 41 milj. kuution rajan. Tällä rakentamisen tasolla ollaan oltu viimeksi syksyllä 2018.

Tammi-kesäkuun aikana uudisrakentamisen volyymi-indeksi supistui vielä 3 % viime vuoden vastaavaan aikaan verrattuna. Loppuvuoden osalta volyymikehityksen arvioidaan ylittävän viime vuoden tasot, sillä asuntorakentaminen on vauhdittunut erittäin voimakkaasti. Myös teollisuuden investointisuunnitelmat osoittavat EK:n investointitiedustelun mukaan merkittävää kasvua kuluvalle vuodelle. Yritysten rakennusinvestoinnit voivat kuitenkin näkyä kansantalouden tilinpidossa vasta viiveellä. Kansantalouden tilinpidon mukaan rakennusinvestoinnit yhteensä vähenivät kuluvan vuoden alkupuoliskolla 1,2 % viime vuoden vastaavasta ajasta. Toinen vuosineljännes oli tilinpidon mukaan vajaan prosentin ensimmäistä neljänestä heikompi.

Myönnettyjen lupakuutioiden vuosisumma on noussut takaisin yli 40 milj. kuution. Tällä hetkellä lupien ja aloitusten suhde on poikkeuksellisen kireä, kun aloitusten vuosisumma ylittää lupien tason. Toisaalta lupien ja aloitusten ero oli yli puolentoista vuoden ajan yli 4 milj. kuutioita. Kireys voi kuitenkin merkitä sitä, ettei hankkeita ole erityisen paljoa tulossa nykyisen buumin jälkeen.

Rakentamisen suhdannetilannetta kuvaavat indikaattorit (EK:n Luottamusindikaattorit 27.8.2021 ja EK:n Suhdannebarometri 27.7.2021) ovat kääntyneet myönteisiksi ja odotukset loppuvuodelle ovat suuremmalla osalla yrityksiä myönteisiä kuin kielteisiä. Luottamusindikaattori on ylittänyt pitkän aikavälin keskiarvonsa. Teollisuuden ja palveluiden indikaattorit nousivat rakentamista huomattavasti aikaisemmin kasvun puolelle. Nyt myös rakentamisen tilauskanta normaaliin verrattuna on nousussa ja henkilökuntaodotus on niin ikään kasvussa, mikä toisaalta sopii hyvin siihen, että rakentamisen kysyntä nousee vasta kun muiden toimialojen tilanne paranee.

Raksu-ryhmä arvioi, että v. 2021 talonrakentamisen tuotannon määrä kasvaa viime vuoden tasosta. Kehitys on ajoituksellisesti kahtiajakoista siten, että asuntotuotannon vauhdikkain aloitustahti oli alkuvuosipuoliskolla, kun taas toimitilarakentamisen ennustetaan kiihtyvän loppuvuoden aikana. Varsinainen vahva volyymikasvu seuraa aloitustahtia jonkin verran jäljessä, jonka vuoksi Raksu arvioi vuoden 2021 ennustehaarukan vielä melko vaatimattomaksi 0...2 % kasvua. Koska varsinainen rakentaminen painottuu vuoden 2021 loppupuolelle jatkuen rivakkana edelleen vuoden 2022 ainakin alkuvuosipuoliskon ajan, varsinainen voimakas tuotannon määrän kasvu nähdään vuonna 2022. Tämän takia vuoden 2022 ennustehaarukka on 2..4 % kasvua. Rakentamisen tuotannon käypähintaisen arvon, kun myös hintojen kehitys otetaan huomioon, ennustetaan kasvavan edelleen kumpanakin ennustevuonna.

Rakentamisen ennusteen riskeinä ovat laajemmin kansainvälisen talouden kasvuspurtin pysähtyminen, joko koronavarianttien seurauksena tai kysyntäinflaation kautta mm. tuotantotekijöiden esimerkiksi työvoiman ja komponenttien pahenevan pulan takia. Toisaalta odotettua nopeampi ja kansainvälisesti laajempi rokotuttaminen vaikuttaa positiivisesti ja kiihdyttää talouskasvua. Myös valtavat elvytystoimet ovat lisäämässä kysyntää useissa maissa. Suomessa kotitalouksien säästäminen on kasvanut huomattavasti korona-kriisin aikana, eikä poissuljettua ole nyt esitettyä nopeampi rakentamistahtikaan. Oletettavasti kuitenkin vuokra-asuntojen määrän voimakas kasvu tulee jossain vaiheessa vähenevän, kun vuokrakehitys ei enää tunnu asuntosijoittamisen kannalta riittävän houkuttelevalta.

3.3 Talonrakentaminen

3.3.1 Asuntorakentaminen vauhdittunut ennätystasolle

Asuntorakentamisen uudistuotannon volyyymi oli alkuvuosipuoliskolla vasta noin 2 prosentin kasvussa verrattuna viime vuoden vastaavaan aikaan. Asuinrakennusinvestoinnit kasvoivat kansantalouden tilinpidon mukaan kuitenkin jo 3,5 % kuluvan vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla viime vuoteen verrattuna. Volyymikasvun arvioidaan kuitenkin kiihtyvän voimakkaasti toisen vuosipuoliskon aikana, sillä niin paljon on uusia asuntoja aloitettu rakentamaan. Asuntoaloitusten vuosisumma oli kesäkuun lopussa noussut jo 48 500. Vuosisumma on poikkeuksellisen korkealla ja sen arvioidaan kääntyvän alaspäin loppuvuoden aikana, silti vuoden 2021 aloitusmäärä nousee merkittävän korkealle. Raksu ennustaa kuluvan vuoden asuntojen aloitusmääräksi 40 000–42 000 asuntoa. Alkuvuosipuoliskon aikana aloitettiin 26 600 asunnon rakentaminen.

Asuntojen aloitukset myös kuutioissa mitattuna ovat nousseet huomattavasti ja kovin nousu on toteutunut maaliskuun jälkeen. Aloituskuutiot vuosisummana ovat ylittäneet 14,5 milj. tason viimeksi vuonna 2010. Tämä johtuu sekä absoluuttisesti voimakkaasta noususta että pientalojen aloitusten kasvusta. Pientalojen aloitusten vuosisumma kesäkuun lopussa oli kappaleissa mitattuna vajaa 11 000. Kerrostalojen aloitusten vuosisumma oli korkea, yli 37 000 kappaletta kesäkuun lopussa.

Kun otetaan huomioon, että asuntoja aloitettiin viime vuonnakin yli 40 000 ja tämän lisäksi vuosina 2017–2018 erittäin runsaasti, on asuntotilanne parantunut huomattavasti Suomessa. Mm. ARA:n Asuntomarkkinakatsauksen mukaan alkuvuonna 2021 yhdessäkin kunnassa tai kaupungissa Suomessa ei ollut enää kireää vuokramarkkinaa. Koronapandemian pitkittyminen on vaikuttanut negatiivisesti vuokra-asuntojen kysynnän kehitykseen. Koronan rajoitustoimet ovat iskeneet voimakkaammin tyypillisiin vuokra-asujiin, kuten opiskelijoihin, nuoriin ja palvelualojen työntekijöihin.

Suuresta aloitusmäärästä huolimatta asuntojen hintojen nousu ei ole pysähtynyt, vaan itse asiassa nousu jatkui alkukesällä melko reippaana. Toisaalta uusien vuokrasopimusten vuokrataso on alentunut ja asuntojen lisäys onkin näkynyt enemmän vuokratarjonnassa. Vuokratuottojen aleneminen vähentänee sijoitusasuntojen aloitusmääriä ajan myötä. Vuodelle 2022 ennustetaan laskua aloituksiin, tosin vielä silloinkin arvioidaan ylitettävän tarvearvio (32 000–35 000 asuntoa/vuodessa). Vuoden 2022 aloitusmäärän arvioidaan laskevan 35 000–37 000 asuntoon.

Myönnettyjen asuntojen rakennuslupien vuosisumma oli kesäkuun lopussa noin 44 000 kappaletta. Huhtikuusta kesäkuuhun myönnettyt lupamäärät ovat alittaneet aloitukset ja tämä voi olla merkki hidastuvasta aloitusvauhdista. Valmistuneiden asuntojen vuosisumma seuraa viipeellä aloitustahtia, eikä se ole vielä kääntynyt kasvuun. Asuntoja on valmistunut heinäkuusta 2020 kesäkuuhun 2021 yhteensä 38 000 kappaletta.

Negatiiviset reaalikorot ja odotettavissa oleva maltillinen korkojen nousu tukevat edelleen asuntokysyntää. Kuluttajakyselyn mukaan kotitaloudet aikoisivat hankkia asunnon sekä tehdä korjauksia selvästi edellisvuosia enemmän. Asuntosijoittajat ovat edelleen aktiivisia.

ARA-tuotannon valtuudet ovat kuluvalle vuodelle 1,8 mrd. euroa. Vuodelle 2022 pääministeri Sanna Marinin hallitus esittää 150 milj. euron korotusta, eli yhteensä 1,95 mrd. euron valtuuksia.

Asuntojen korjausrakentamisen määrän arvioidaan kasvavan vuonna 2021 noin 1,5 % ja ensi vuonna jo lähemmäs kaksi prosenttia. Korjaustarpeita on edelleen paljon asuntokannan 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.

3.4 Toimitilojen rakentaminen kiihtyy vähitellen

Viimeisimmän kesäkuussa 2021 julkaistun EK:n Investointiedustelun mukaan teollisuuden kiinteät investoinnit kasvaisivat kuluvana vuonna noin 20 % viime vuoden tasosta. Rakennusinvestointien lisäys olisi 75 % viime vuoteen verrattuna. Suurimmat investointien kasvut ovat metsäteollisuudessa (+67 %), elintarviketeollisuudessa (+60 %) ja kemianteollisuudessa (+42 %). Absoluuttisesti suurimmat investoinnit on suunniteltu metsäteollisuuteen ja energiahuoltoon, noin 500 milj. euroa lisää investointeja kummassakin viime vuoteen verrattuna. Elektroniikka- ja sähköteollisuuden investointien arvioidaan sen sijaan supistuvan lähes 500 milj. eurolla viime vuodesta.

Suomessa on edelleen monia suuria teollisuushankkeita suunnittelussa, jotka toteutessaan edellyttävät huomattavasti rakentamista. Metsä Groupin Kemiin suunniteltua 1,6 mrd. euron arvoista biotuotetehdasta jo rakennetaan ja se näkyy tämän vuoden rakentamisen volyymissä paitsi itse tehtaan rakentamisena, myös monena muuna rakentamisena Pohjois-Suomessa.

Muun kuin asuinrakennusten rakentamisen volyymi väheni tammi – kesäkuussa 2021 yli 6 %. Myönnettyjen rakennuslupien määrä kohosi selvästi maaliskesäkuussa, noin 3 milj. kuutioon kuukaudessa. Lupien vuosisumma oli kesäkuun lopussa kuitenkin vielä vasta noin 27 milj. kuutioita.

Raksun arvion mukaan toimitilarakentamisen aloitusmäärät kääntyvät tänä vuona vähitellen kasvuun rakennuslupien nousun sekä runsaiden teollisuuden investointisuunnitelmien takia. Toimitilojen korjausten arvioidaan kääntyvän niin ikään kasvuun tänä vuonna. Uudistuotannon volyymikehityksen arvioidaan kasvavan vuositasolla vasta vuonna 2022. Toimitila- ja muiden tuotannollisten rakennusten rakennusaika on asuntojen rakennusaikaa pidempi ja siksi muun talonrakentamisen tuotannon muutokset ovat pitkäkestoisempia ja hitaampia.

Teollisuuden hankkeiden lupakuutioiden ja aloitusten vuosisummat ovat olleet melko vakaalla tasolla jo pidempään. Sen sijaan varistorakennusten lupa- ja aloituskuutioiden vuosisumma on vahvasti nousussa. Teollisuusrakennusten sekä varastojen volyymi-indeksi on 6 % viime vuoden alkuvuosipuoliskoa matalammalla tasolla.

Liikerakennusten luvissa ja aloituksissa on laskutrendiä vuoden 2020 alusta lähtien, vaikkakin kuluvan vuoden keväällä oli pieni nousupiikki kuukausittaisissa lupa- ja aloitusmäärissä. Aloitusten vuosisumman pohja vaikuttaisi olleen maaliskuussa 2021. Toimistoja on aloitettu rakentaa koronavaikeuksien aikana hyvin vähän. Aloitusten vuosisumman pohja oli viime vuoden syyskuussa ja siitä ollaan vähitellen noustu hieman. Liikerakennusten ja toimistojen volyymi-indeksi on kuluvan vuoden tammi-kesäkuussa lähes 30 % matalammalla tasolla kuin vastaavana aikana viime vuonna.

Julkisen palvelurakentamisen piiriin kuuluvat mm. sairaalat, erilaiset kokoontumisrakennukset ja koulut. Sekä myönnettyjen lupakuutioiden että aloitusten vuosisummat ovat laskusuunnassa, sen sijaan lähes kaikissa rakennustyypeissä on nähtävissä nousua luvissa ja aloituksissa yksittäisissä kuukausissa maaliskuusta eteenpäin. Julkisen palvelurakennusten volyymi oli tammi-kesäkuussa noin 7 % korkeammalla kuin vuotta aiemmin. Suurin rakennustyyppi on nykyisin opetusrakennukset ja sen jälkeen kokoontumisrakennukset.

Maatalousrakennusten ja eläinsuojien lupakehitys on ollut varsin heikkoa. Aloitusten vuosisumma on kuitenkin lähes 4 milj. kuutioon tasolla, mikä on lupien vuosisummaa,

vajaata 3 milj. kuutiota, selvästi korkeammalla. Todennäköisesti aloitukset tulevat laskemaan tai nousu jää ainakin hitaaksi. Maatalousrakennusten volyyymi-indeksi alitti alkuvuosipuoliskolla viime vuoden vastaavan ajan indeksiarvon kolmella prosentilla.

Vapaa-ajan asuinrakennuksia on aloitettu rakentaa selvästi aiempia vuosia enemmän. Niiden vuosisumma oli kesäkuun 2021 lopussa noin 4 000 kappaletta. Vuonna 2019 elokuussa vuosisumma oli vielä 3 000 kappaletta.

4 Alueellinen kehitys

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

4.1 Pääkaupunkiseudun väestönkasvun hidastuminen jatkonut vuoden 2021 alkupuoliskolla

Koronatartuntojen kasvun aiheuttamat sulkutoimet, etätyö- ja -opiskelu ovat näkyneet vahvasti muuttoliikkeissä ja väestönkasvussa.

Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan väkiluku kasvoi vuonna 2020 koko maassa 10 900 asukkaalla. Väestön vuosikasvu kesäkuun 2021 lopussa oli kiihtynyt 15 600 asukkaaseen. Kasvu alkuvuosipuoliskolla 2021 oli 8 000 henkilöä, mikä oli 3 700 asukasta enemmän kuin alkuvuosipuoliskolla 2020. Kymmenen suurimman kaupungin kasvu tammi-kesäkuussa 2021 oli 4 100 henkilöä, mikä oli 1 000 henkilöä, 20 % vähemmän kuin vuonna 2020. Se tarkoittaa, että kaupungistuminen mitattuna 10 suurimman kaupungin kasvulla on edelleen hidastunut vuoden 2021 alkupuoliskolla. Keskeisiä syitä ovat ilmeisesti koronarajoitukset ja niiden takia kasvaneet etätyö, etäopiskelu ja etäkokoukset, jotka taas näkyivät suurempien, mutta halvempien asuntojen tarpeina kasvukaupunkien halvemmilla alueilla, ympäristökunnissa sekä hyvien liikenneyhteyksien päässä.

Pääkaupunkiseudun väestön kasvu v. 2020 oli 9 600 henkilöä. Vuoden 2021 heinäkuussa vuosikasvu oli 7 200 asukasta eli 25 % pienempi kuin vuoden alussa. Vuoden 2021 heinäkuussa vuosikasvu oli suurin, ja myös Suomen suurin Espoossa, 3 600 asukasta, sitten Vantaalla 2 300 ja pienin Helsingissä 1 300 asukasta.

Pääkaupunkiseudun kuntien välinen nettomuutto oli edelleen miinusmerkkinen alkuvuosipuoliskolla 2021.

Pääkaupunkiseudulta muutti alkuvuosipuoliskolla 2021 muihin kuntiin enemmän väkeä kuin sinne tuli. Väestö väheni tämän takia 3 600 asukkaalla. Kuntien välisen muuttoliikkeen

takia pääkaupunkiseutu kasvoi vuonna 2019 yli 7 000 asukkaalla. Sekä Espoon, Helsingin että Vantaan nettomuutto oli miinuksella tammi-kesäkuussa 2021. Espoossa -50 asukasta. Helsingissä -3 300 ja Vantaalla -266 asukasta.

Pääkaupunkiseudun kasvussa tärkeä tekijä on maahanmuuttajien määrä. Nettomaahanmuutto pääkaupunkiseudulle kasvoi hieman vuonna 2020 ollen 7 600 asukasta (7 300 asukasta vuonna 2019). Alkuvuosipuoliskolla 2021 maahanmuutto pääkaupunkiseudulle oli vilkkaampaa kuin edellisvuonna, 4 000 asukasta (3 200 asukasta tammi...kesäkuu 2020).

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella väestön vuosikasvu 10 suurimmassa kaupungissa heinäkuussa vuonna 2021 oli suurinta Tampereella (3 040), Oulussa (1 950), Turussa (1 100) ja Jyväskylässä (890).

4.2 Väestökato muualta Suomesta suuriin kaupunkeihin on vähentynyt oleellisesti korona-aikana

Kymmenen suurimman kaupungin ulkopuolisen väestön määrä väheni 8 300 henkilöllä vuonna 2020 ja vuonna 2019 16 700 henkilöllä. Väestön määrän väheneminen 10 suurimman kaupungin ulkopuolella hidastui edelleen alkuvuosipuoliskolla 2021 ollen vuositasolla 5 800 henkilöä.

Suurista kaupungeista muutettiin kaupunkiseudun muihin kuntiin. Etätöiden, etäopiskelun ja etäkokousten yleistymisen 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.

4.3 Vaparahoitteisten kerrostaloasuntojen vuokramarkkinat helpottuneet edelleen

Sijoitusasuntojen runsas rakentaminen sekä muuttoliikkeen ja väestön kasvun hidastuminen ovat syynä vuokramarkkinoiden helpottumiseen monilla kasvupaikkakunnilla. Vaparahoitteisten kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten määrä koko maassa oli Vuokraovisivustolla vuoden 2021 elokuun lopussa 13 400 kappaletta ja vuotta aiemmin 11 400 kappaletta (+18 %). Pääkaupunkiseudulla määrä oli 6 700 (3 950) kappaletta, muutos (+70 %). Helsingissä määrä kasvoi 75 %, Espoossa lähes 130 % ja Vantaalla 29 %. Tampereella määrä

väheni 13 %. Tarjonnan kasvu on näkynyt myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinointiajan pidentymisenä. Vuokraovi.comin tietojen mukaan vuokralaisen löytymisen kerrostaloasuntoon pääkaupunkiseudulla kesti kesäkuussa 2019 15...16 vuorokautta, kesäkuussa 2020 21 vrk ja kesäkuussa 2021 23...24 vuorokautta.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentaminen viime vuosina on painottunut pääkaupunkiseudulle ja näkyy tarjonnan voimakkaana kasvuna samalla kun kysyntä pääkaupunkiseudulla on vähentynyt mm. pienentyneen väestönkasvun takia. Pääkaupunkiseudulla oli

KTI:n mukaan rakenteilla ennätyselliset 12 500 vuokra-asuntoa kesäkuun lopussa 2021.

Koko maassa vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen vuokrien nousu oli vuoden 2021 II-neljänneksellä Tilastokeskuksen mukaan vuositasolla 0,9 %. Nousua edellisvuodesta oli kaikissa vuokrasopimuksissa em. 0,9 % ja uusissa vuokrasopimuksissa 1,7 %.

Pääkaupunkiseudulla muutos oli uusissa vuokrasopimuksissa -1,7 %, kun se vuotta aiemmin oli +3,7 %. Kaikissa vuokrasopimuksissa vastaavat muutokset olivat +0,6 ja +4,9 prosenttia.

4.4 Elinkeinoelämän alueelliset suhdannenäkymät nousset plussalle kaikissa maakunnissa

Tuorein EK:n Alueellinen Suhdannebarometri on heinäkuulta 2021. Sen mukaan suomalaisyritysten suhdannetilanne on jatkanut paranemistaan kesän aikana. Koronasta eniten kärsinyt palveluala on nyt myös nousemassa jaloilleen. Erot toimialojen ja yritysten välillä ovat yhä suuria. Vaikka näkymät ovat myönteiset syksyä kohden mentäessä, on nousu palveluiden näkymien piristymisen varassa. Teollisuudessa ja rakentamisessa suhdannenäkymät eivät ole enää niin kirkkaat kuin keväällä. Kokonaisuutena suurin ongelma yrityksille on nopeasti esiinnoussut työvoiman saatavuus. Palvelualoilla työvoiman saatavuusongelmista raportoi ennätysellisin suuri osuus (32 %) vastaajista eikä tilanne tule helpottamaan lähiaikoina.

Yleiset alueittaiset suhdannenäkymät lähikuukausille olivat parantuneet edellisestä neljänneksestä ja nousset plussalle kaikilla alueilla. Parhaimmat suhdannenäkymät olivat Uudellamaalla (indeksi +24) ja Pirkanmaalla (+23) ja niiden jälkeen Lounais-Suomessa ja Pohjanmaalla (molemmissa +19). Seuraavina tulivat Häme ja Itä-Suomi (molemmat +13) ja heti perään Keski-Suomi ja Pohjois-Suomi (molemmat +12). Selvästi muita alueita heikommät näkymät, mutta kuitenkin positiiviset olivat Kaakkois-Suomessa (+1).

4.5 Asunnon ostoaikomukset korkealla koko maassa – korkeimmat edelleen pääkaupunkiseudulla

Kuluttajien luottamus lähti nousuun tammikuussa 2021 ja vuosikeskiarvolla mitattuna luottamus on parantunut jatkuvasti elokuuhun 2021. Kuluttajilla on vahva luottamus omaan talouteensa. Se sekä korkealla tasolla oleva ostovoima matalien korkojen, pitkien laina-aikojen ja taloyhtiölainojen alkupään lyhennysvuosien takia ovat näkyneet asunnon ostoaikomuksissa. Ostoaikomukset ovat nousseet todella korkealle keväällä 2021 ja pysyneet siellä ainakin elokuuhun 2021. Ostoaikomusten korkea taso on näkynyt myös asunnon kaupan korkeina kasvulukuina sekä käytetyissä että uusissa asunnoissa. Ostoaikomukset seuraavan 12 kuukauden sisällä olivat elokuussa 2021 edelleen korkeimmat pääkaupunkiseudulla, missä aikomukset olivat reippaasti suuremmat kuin koko maassa. Pääkaupunkiseudulla 22 % kuluttajista aikoi ostaa asunnon seuraavan 12 kuukauden sisällä joko mahdollisesti tai todennäköisesti. Koko maassa luku oli 16,6 %. Pääkaupunkiseudun jälkeen eniten ostoaikomuksia oli Pohjois-Suomessa (15,8), Etelä-Suomessa (ilman PKS) (15,5 %) ja Länsi-Suomessa (15,2 %). Vähiten ostoaikomuksia oli Itä-Suomessa (13,3 % kotitalouksista). Itä-Suomessakin aikomukset lisääntyivät selvästi elokuussa 2021.

4.6 Asuntorakentamisen luvat ja aloitukset kasvussa koko Suomessa

Asuinrakennusten rakennuslupien ja aloitusten määrä Suomessa kääntyi kesän 2020 jälkeen kasvuun.

Viime syksynä pääkaupunkiseutu toimi koko Suomen veturina, mutta kuluvana vuonna asuntorakentamisen kasvu on ollut nopeampaa muissa kasvukeskuksissa ja kääntynyt kasvuun myös muillakin alueilla. Kesäkuussa 2021 pääkaupunkiseudun vuositason aloitusmäärä oli hieman alle 20 000 asuntoa, kun se vuoden 2019 lopulla oli 14 500 asuntoa. Asuntojen aloitusmäärä on kuluvana vuonna kasvanut voimakkaasti myös muiden suurten seutukuntien alueella (Tampere, Oulu, Turku, Jyväskylä, Kuopio). Näiden yhteinen vuositaso lupamäärä oli kesäkuussa n. 17 500 asuntoa. Sekä pääkaupunkiseudun että muiden suurten seutukuntien alueella nykyiset lukemat ovat korkeampia kuin edellisessä, vuoden 2018 vuokra-asuntojen rakentamishuipussa. Myös muissa kuin edellä mainituissa seutukunnissa aloitusmäärä kääntyi kasvuun kuluvan vuoden 2. neljänneksellä.

4.7 Toimitilarakentamisen hankkeiden aloitukset ovat vähentyneet vuoden 2020 keväästä lähtien

Toimitilojen (muut kuin asuinrakennukset) vuositason aloitusmäärä Suomessa on ollut laskussa kuluvan vuoden tammi-kesäkuussa. Rakennuslupamäärä on kuitenkin ollut lievässä kasvussa.

Pääkaupunkiseudulla toimitilarakennusten aloitukset ovat olleet kasvussa vuoden 2019 puolivälistä. Kasvu on hidastunut vuoden 2021 alkupuoliskolla.

Muiden suurten seutukuntien (Tampere, Oulu, Turun, Jyväskylä, Kuopio) alueella toimitilahankkeiden aloitusmäärä on pysytellyt matalalla tasolla alkuvuosipuoliskolla 2021. Rakennusluvissakaan ei ole tapahtunut merkittävää muutosta.

Suurin osa toimitilahankkeista (m³) rakennetaan muissa kuin edellä mainituissa ns. kasvu-seutukunnissa. Muissa seutukunnissa toimitila-aloitusten määrä on vähentynyt toistaiseksi vuoden 2019 puolivälin jälkeen. Rakennuslupien määrässä on kuitenkin tapahtunut mm. Kemin suuren teollisuushankkeen takia huima hyppäys ylöspäin vuonna 2021.

4.8 ARA-uudistuotannon aloitukset vähentyneet tammi-heinäkuussa 2021

ARAN mukaan vuonna 2020 aloitettiin 9 300 ARA-asunnon rakentaminen. Vuoden 2021 tammi-heinäkuussa ARA-asuntoja aloitettiin 5020 kappaletta, missä oli 11 % vähennystä edellisvuodesta.

Heinäkuussa 2021 ARA-aloitusten vuosisumma oli hieman (2 %) kasvanut vuotta aiemmasta tilanteesta ja oli 8 800 asuntoa. Vuositason tuotannosta heinäkuussa 2021 oli 49 % on kohdentunut Helsingin seudun MAL-kuntiin ja 35 % pääkaupunkiseudulle. Helsingin MAL-seudulla kasvu on painottunut muihin kuin pääkaupunkiseudun kuntiin kuluneen 12 kuukauden aikana. Heinäkuun vuosiarvojen perusteella ARA aloitukset ovat vähentyneet pääkaupunkiseudulla 12 %, mutta kasvaneet voimakkaasti Helsingin muissa MAL-kunnissa (84 %). Oulun MAL-seudulla määrä kasvu oli voimakkainta, määrä yli kuusin-kertaistui. Tampereen MAL-kunnissa kasvua oli 28 %. Turun (-20 %) ja ARAn muissa kasvu-keskuksissa (mm. Jyväskylä, Kuopio ja Lahti) määrä väheni 10 %. Muun maan ARA-asuntojen aloitusmäärä väheni 26 %.

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.

4.9 Vaparaahoitteisten as. oy- ja vuokrataloasuntojen aloitusten kasvu painottuu Oulun ja Turun seutukuntiin vuonna 2021

Kesäkuussa 2021 tehdyn kyselyn mukaan RT:n jäsenet suunnittelevat kasvattavansa perustajaurakoitujen ja vuokrataloasuntojen tuotantoa vuonna 2021 vuodesta 2020. Suunnitelmissa on 14 500 asunnon aloitusmäärä, kun vuonna 2020 määrä oli 12 000 asuntoa (+7 %). Helsingin seutukunta on aloitusten määrässä ylivoimaisesti suurin. Vuonna 2021 siellä aloitetaan jäsenyritysten koko maan aloituksista 51 % (7 400 asuntoa) (vuonna 2020 57 %, 6 800 asuntoa). Seuraavaksi suurin on Tampereen seutukunta, jonka alueella aloitetaan 3 000 kpl, 21 % vuoden 2021 koko maan aloituksista. Määrä kuitenkin vähenee edellisvuodesta 7 %.

Suurin kasvu on Oulun seutukunnassa vuoden 2020 500 asunnosta vuoden 2021 lähes 900 asuntoon (+75 %). Turun seutukunnan alueella aloitettiin vuonna 2020 900 asuntoa ja suunnitelmissa on käynnistää 2021 1400 asuntoa (+60 %) ja osuus kasvaa 10 prosenttiin vuonna 2021. Jyväskylän seutukunnassa osuus pienenee vuoden 2020 4 prosentista 3 prosenttiin vuonna 2021, vaikka määrä pysyy ennallaan n. 500 asunnossa.

Kuopion seutukunnassa aloitusmäärä pysyy ennallaan vajaassa 400 asunnossa. Muun Suomen alueella aloitusmäärä on 15 prosentin kasvussa.

Perustajaurakoitujen asuntojen määrän ennakoidaan kasvavan yli 40 % n. 8 300 asuntoon vuonna 2021. Vuokra-asuntojen aloitusmäärä pysyy suunnilleen ennallaan n. 6 300 asunnossa. Viime vuosina valtaosa rakennetuista kerrostaloasunnoista on ollut vuokra-asuntoja, mutta nyt tilanne näyttäisi kääntyvän. Tosin perustajaurakoiduista asunnoistakin osa menee vuokratyöväkiryököön.

5 Korjausrakentamisen kehitys

5.1 Korjausrakentamisen kasvu vauhdittuu taas lähivuosina

Rakennusten korjaaminen on Suomessa keskeinen ja kasvava rakentamisen sektori. Korjausrakentamisen kasvu hidastui koronan takia vuonna 2020 Foreconin analyysin mukaan vajaaseen prosenttiin.

Kehitys oli kaksijakoinen. Itsetehtyjen DIY (do it yourself) korjausten määrä kasvoi selvästi, kun koronarajoitukset siirsivät etätöihin ja rajoittivat liikkumista. Hyvä indikaattori DIY korjauksille on rautakaupan myynti, joka kasvoi RaSin mukaan 5 % vuonna 2020. Kun myynnissä on mukana myös ammattiasiakaskauppaa, joka oli arvion mukaan 5 % miinuksella viime vuonna, DIY- korjausten määrä kasvoi yli 5 %. Ruotsissa enemmän DIY asiakkaisiin painottuva rautakaupan myynti kasvoi viime vuonna 10 %. Norjassa kasvu oli 11 % ja Saksassa 14 %. Omatoimisten korjausten painoarvo Suomen korjausrakentamisessa on edelleen suurempi kuin ammattimaisten.

RaSin mukaan sisätiloissa tehdään niitä remontteja ja uudistuksia, joita kuluttaja pystyy itse tekemään. Maaleja myytiin vuonna 2020 rautakaupoista lähes 14 % edellisvuotta enemmän. Työvälineiden ja pienraudan myynnissä nähtiin myös hyvää kehitystä. Varsinaisten rakennustarvikkeiden myynti ei kasvanut viime vuonna.

Ruotsin nopea kasvu saattaa osaltaan aiheutua Suomea suuremmasta kotitalousvähenyksestä (rot-avdrag, 50 000 kr/a/person, n. 5 000 € per henkilö vuodessa. Ruotsi on ottanut vuonna 2021 käyttöön lisäksi veroalennuksen liittyen vihreän tekniikan asennukseen asuntoihin sekä laajentanut kotitalousvähennystä kattamaan uusia muita kuin korjausrakentamisen palveluja (rut-avdrag).

Forecon ennakoi koko korjausrakentamisen kasvuksi vuonna 2021 reilun prosentin ja vuonna 2022 1,5 prosenttia Vuoden 2021 alkupuoliskolla rautakaupan myynti kasvoi RaSin mukaan yli 7 %. Osa kasvusta aiheutui nyt rakennustarvikkeiden hintojen noususta. Ruotsissa alkuvuosipuoliskolla 2021 myynnin kasvu oli 12 %.

Korona vaikeuttaa edelleen ammattimaista korjausrakentamista. Korjausrakentaminen vaikeuttaa erityisesti asuntoyhtiöiden päätöksentekoa ja töiden tekemistä, koska korjaamista tehdään valtaosin rakennuksissa, joissa asutaan tai työskennellään.

Talonrakennusten korjausrakentamisen arvo vuonna 2020 oli Foreconin mukaan 13,8 mrd. euroa. Asuinrakennusten korjausrakentamisen kokonaisvolyymi oli 8,3 mrd. euroa ja muiden kuin asuinrakennusten 5,5 mrd. euroa.

Sekä asuinrakennusten että toimitilarakennusten korjausrakentamisen ennakoidaan kasvavan vuonna 2021 että 2022. Taustalla ovat talouden myönteinen kehitys, rokotuskattavuuden tuoma terveysturvallisuuden paraneminen, matalat korot, vilkkaan asuntojen ja vapaa-ajan asuntojen kaupan tuomat korjaustarpeet sekä patoutuneet korjaustarpeet. Korona on tuonut esille runsaasti muutostoiveita ja -tarpeita sekä asumiseen että työympäristöön.

Korjausrakentaminen on siirtymässä edelleen aiempaa ammattimaisemmaksi. Ammattimaisella korjaamisella on mennyt koronavuosia lukuun ottamatta kuluttajapuolta paremmin toimitila- ja taloyhtiökorjausten lisääntymisen takia. Tämänhetkisen vilkkaan uudisrakentamisen jakson ohimentyä rakennusyritysten mielenkiinto ammattimaiseen korjausrakentamiseen kasvaa. Korjausrakentamisen osuus talonrakentamiseen käytetystä rahasta vuonna 2020 oli 47 %.

Korjausrakentaminen kasvun jatkuminen nostaa sen osuuden takaisin uudisrakentamista suuremmaksi lähivuosina, joko vuonna 2023 tai 2024. Muissa Pohjoismaissa ja Länsi-Euroopan maissa korjausrakentamisen osuus on selvästi yli 50, osin jopa tasolla 70 %.

5.2 Tilastokeskus panostaa korjausrakentamisen tilastointiin

Korjausrakentamisen tilastointi ja seuranta on 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 tilastoinnin täytyy perustua muihin tietoihin. Korjausrakentamisen tilastointi on parantumassa mm. alan toimijoiden ja Tilastokeskuksen toimenpiteiden ansiosta. Tilastokeskus julkistaa kokeellisten tilastojen ryhmässä korjausrakentamisen suhdannekuvaajan ja korjausrakentamisen hintaindikaattorin kahdesti vuodessa. Tilastokeskus julkaisee myös vuositason tilastoja edellisvuonna tehdyistä korjauksista.

Tilastokeskus julkaisi heinäkuussa 2021 tilaston asuntojen korjausrakentamisesta vuonna 2020. Koko korjausrakentamista vuonna 2020 koskeva tilasto julkaistaan 1.10.2021 ja rakennusyritysten vuonna 2020 tekemiä korjauksia 9.12.2021. Nämä ovat tärkeitä tilastoja hahmotettaessa sekä rakentamiseen käytettyä rahamäärää, korjausrakentaminen

kohdentumista rakennustyypeittäin ja toimenpiteittäin sekä korjausrakentamisen kehitysnäkymiä.

Tilastokeskuksen kokeellisen tilastoaineiston mukaan korjausrakentamisen suhdannekuvaaja oli huhti-kesäkuussa 2021 4,6 % suurempi kuin vuotta aiemmin. Kokeellisen tilaston mukaan vuonna 2020 korjausrakentaminen laski 5,2 % verrattuna vuoteen 2019. Vastavasti vuonna 2019 se kasvoi prosentin verrattuna edeltävään vuoteen. Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja kuvaa ammattimaisen korjausrakentamisen suhdanteita. Siitä puuttuu pienten yritysten (alle 5 henkilöä) toiminta, minkä voi arvioida olevan valtaosin korjausrakentamista. Korjausrakentamisen suhdannekuvaajan kehittäminen ja luotettavuuden parantaminen jatkuu.

Korjausrakentamisen hintaindikaattori on toistaiseksi myös kokeellinen tilasto. Sen mukaan korjausrakentamisen hinnat ovat nousseet kiinteistöjen omistajien näkökulmasta maltillisesti vuoden 2020 keväällä. Vuokratoloyhtiöiden mukaan korjausrakentaminen on kallistunut vuoden 2021 keväällä 1,2 % ja asunto-osakeyhtiöitä edustavien isännöitsijöiden mukaan 0,6 % vuodentakaisesta. Tilasto perustuu kyselyyn, jossa vastaajia pyydetään arvioimaan korjausrakentamisen hintojen kehitystä tilaamiensa urakoiden perusteella viimeisen 12 kuukauden aikana. Kysely on toteutettu ensimmäisen kerran syksyllä 2020, ja se toistetaan kaksi kertaa vuodessa.

5.3 Tilastokeskuksen mukaan asuinrakennuksia korjattiin 6,4 miljardilla eurolla vuonna 2020

Tilastokeskuksen asuntojen korjausrakentamistilaston mukaan asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat asuntojaan ja asuinrakennuksiaan 6,4 mrd. eurolla vuonna 2020 (6 mrd. € v. 2019). Korjauksiin käytetty rahamäärä kasvoi 6,2 % vuodesta 2019. Luvuissa on arvonlisävero mukana.

Kasvua oli erityisesti rivitaloihin sekä omakoti- ja paritaloihin kohdistuneissa korjauksissa. Omakoti- ja paritaloja korjattiin 3,2 mrd. eurolla. Kerrostalojen korjaamiseen kului 2,4 mrd. euroa ja rivitalojen korjaamiseen 810 miljoonaa euroa.

Suurin osa kerrostalojen korjauksista, 1,9 mrd. euroa, kului asunto-osakeyhtiöiden teettämiin korjauksiin ja loput 510 miljoonaa euroa kerrostaloasuntojen omistajien itse tekemiin tai teettämiin korjauksiin. Rivitaloyhtiöt korjasivat 500 miljoonalla eurolla ja rivitaloasuntojen omistajat 310 miljoonalla eurolla.

Asunto-osakeyhtiöiden suunnittelemista remonteista seuraavien kymmenen vuoden aikana suurimmat ryhmät olivat kattoremontti, julkisivuremontti ja piha-alueen remontti. Kaikkien niiden osuus oli yli 18 prosentilla kysymykseen vastanneista asunto-osakeyhtiöistä. Käyttövesijärjestelmäremontti on suunnitteilla 15 prosentilla. Lämmitysjärjestelmän uusiminen ja viemärointijärjestelmäremontti on suunnitteilla noin 13 prosentilla vastanneista yhtiöistä. Kyselyn mukaan suunnitelmissa olevien remonttien määrä kasvaa 1,5...2 % vuodessa seuraavan 10 vuoden aikana. Määrä vastaa VTT:n ja Foreconin korjausikään tulevien rakennusten määrän pohjalta tehtyä korjausrakentamisen kasvuennustetta.

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.

Tilaston teematarkastelun mukaan ostetun työn osuus omistusasuntojen korjauskustannuksista laski vuonna 2020. Lasku oli odotettavissa koronarajoitusten aikana, samoin kuin oman ja talkootyön kova kasvu (34 %). Työtä ostettiin asuntokorjauksiin vuonna 2020 n. 1,2 mrd. eurolla. Summa ei sisällä taloyhtiökorjausten työtä. Asuntokorjausten kustannuksista ostetun työn osuus on n. 30 %. Taloyhtiökorjauksissa työn osuus kustannuksista on noin 50 %.

Tilastokeskuksen mukaan vähintään 5 henkilöä työllistävissä 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 rakennusyrietysten urakoista. Korjausrakentaminen keskittyy pieniin rakennusyhtiöihin, ja työntekijöiden lukumäärän kasvaessa uudisrakentamisen osuus yrityksen tekemissä talonrakennusurakoissa kasvaa. Vuotta 2020 koskeva rakennusyrietysten korjauksia koskeva tilasto julkaistaan joulukuussa 2021.

5.4 Asuntojen peruskorjauksikomukset korkealla elokuussa 2021

Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin mukaan yli viidennes (22 %) kotitalouksista aikoo peruskorjata asuntoaan seuraavan 12 kuukauden aikana. Yhtä korkeita lukemia löytyy edellisen kerran vuonna 2011. Korjauksikomukset ovat suunnilleen yhtä korkealla kaikilla

alueilla Suomessa. Ero asunnon ostoaikomuksiin on suuri. Asunnon ostoaikomukset ovat pääkaupunkiseudulla selkeästi muita alueita suuremmat. Asunnon peruskorjausaikomuksia seuraavan 12 kuukauden aikana oli elokuussa 2021 eniten Etelä- (23 %) ja Itä-Suomessa (22 %). Muillakin suuralueilla aikomuksia oli yli 20 prosentilla kotitalouksista.

Vuonna 2020 kotitalousvähennystä pienennettiin 2 400 eurosta 2 250 euroon per henkilö. Vähennys on 2 250 euroa myös vuonna 2021. Hallitus päätti korottaa kotitalousvähennystä vuoden 2022 budjetin käsittelyn yhteydessä 3 500 euroon per henkilö ja korvausprosenttia 40:stä 60:een. Muutos on väliaikainen ja se on voimassa vuosina 2022–2027. Korotus koskee öljylämmityksestä luopumista ja siirtymistä ilmastoystävällisemmän energian käyttöön, eikä remontteja yleensä.

5.5 Energiansäästö etenee hitaasti taloyhtiöissä – putkiremontteja jää toteutumatta aiempaa enemmän rahoitusvaikeuksien takia

Isännöintiliiton huhtikuun 2021 Putkiremonttibarometrin mukaan ikkunoiden ja ovien uusiminen on tärkein nimetty energiatehokkuutta parantava toimenpide (toteutettu 9 prosentissa taloyhtiöistä). Lisäeristäminen ja lämmön talteenotto toteutettiin 4 prosentissa ja maalämpö 3 prosentissa remontteja. Energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja tehdään edelleen tehty putkiremonttien yhteydessä varsin vähän.

Vuoden 2021 Putkiremonttibarometrin mukaan taloyhtiöiden ongelmat remonttirahoituksessa ovat kasvaneet. Vuonna 2021 15 % vastanneista isännöitsijöistä uskoo, että putkiremontti ei onnistu rahoituksen puuttuessa. Vuonna 2019 vastaava luku oli 6 %.

Kevään 2021 Barometrissa isännöitsijät ennustavat, että putkiremonttien kustannukset nousevat seuraavan vuoden aikana melko merkittävästi, jopa 5...10 prosentilla. Yksi syy tähän on korona. Taloyhtiöt saattavat innostua korjaamaan aiempaa enemmän pienen hiipumisen jälkeen.

Korjausbarometrin mukaan taloyhtiöiden korjausrakentaminen kasvaa hieman 2021 – eniten kasvua pääkaupunkiseudulla – sähköautojen latauspisteet joka kolmanteen taloyhtiöön 5 vuoden kuluessa

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 hanke-suunnittelu- 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.

Kerrostaloissa korjattiin vuonna 2020 yleisimmin julkisivuja, vesi- ja viemärijärjestelmiä, sekä julkisivuja ja vesikattoa. 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.

Vuonna 2020 haettavaksi tullut energia-avustus on herättänyt paljon kiinnostusta ja kuusi prosenttia vastaajista ilmoitti yhtiönsä hakeneen jo avustusta. Kuitenkin 18 % muista vastaajista kuitenkin aikoi hakea avustusta Aralta. 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 % vastaajista. Vuoden 2021 Korjausbarometri ilmestyy loka-marraskuussa 2021.

6 Maa- ja vesirakentaminen

6.1 Maa- ja vesirakentaminen pysyy korkealla tasolla

Maa- ja vesirakentaminen kasvoi kaksinumeroisesti viime vuonna, kun julkisen sektorin maa- ja vesirakennusinvestoinnit kasvoivat voimakkaasti sekä pääministeri Sanna Marinin hallitusohjelman toimien että koronaelvytyksen takia. Maa- ja vesirakentamisen myynti on kasvanut edelleen tämän vuoden alkuvuosipuoliskon aikana 13 % verrattuna viime vuoden tammi-kesäkuuhun. Maa- ja vesirakentamisen liikevaihto kasvoi tätäkin enemmän, 19 %. Raakaöljyn hinnan nousu on nostanut nopeasti maarakennuskustannuksia ja sitä kautta myös alan liikevaihtoa.

Loppuvuoden 2021 aikana maa- ja vesirakentamisen kasvuvauhti hidastuu, mutta koko vuoden tasolla Raksu ennustaa toimialan pysyvän ennallaan tai kasvavan lievästi (0..2 %). Vuonna 2021 raideliikenneinvestoinnit kasvavat muiden sektoreiden pysyessä ennallaan tai supistuessa hieman. Myös EU:ssa sovitusta elvytyspaketista saadaan vauhdittajaa vähitellen. Vuonna 2022 Raksu ennustaa maa- ja vesirakentamisen vähenevän noin 2 %.

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 päällysteissä. Vuonna 2020 maarakennuskustannukset laskivat, mutta tänä vuonna Raksu arvioi niiden kasvan suhteellisen reippaasti.

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 Luumäki-Imatra, Joensuun ratapiha ja Kouvola-Kotka/Hamina radan parantaminen sekä Ylivieska-Iisalmi ja Hanko-Hyvinkää rataosien sähköistys. Tieshankkeista 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 tieshankkeita 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 sulkuja pidennetään, 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 kasvaminen vuonna 2021 lisää talonrakennustyömaiden infrarakentajien aluetöiden määrää sekä pääkaupunkiseudulla mutta myös muilla kasvuseuduilla. Teollisuustoimialan malminetsintä ja kaivosten avaaminen sekä teollinen toiminta 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 sovittiin vuoden 2020 aikana. MAL-sopimusneuvottelut saatiin päätökseen myös Jyväskylän, Kuopion ja Lahden kaupunkiseuduille huhtikuussa 2021.

Ensimmäinen valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma vuosille 2021–2032 valmistui 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.

Maa- ja vesirakentamiseen kohdistuu hiilineutraaliusvaateita. 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.

7 Rakennustuoteteollisuus

Rakennustuoteteollisuuden suhdannetilanne kohentui EK:n heinäkuun 2021 Suhdannebarometrin mukaan selvästi. Arvio nykytilasta (saldoluku +37) nousi yli pitkän aikavälin keskiarvon (saldoluku +34). Suhdanneodotukset pysyivät edelleen varovaisina (saldoluku +8), ja olivat kevään tasolla (saldoluku 8). Tilauskanta kasvoi reippaasti ja oli mittaushistorian korkeimmillaan. Henkilöstön määrä on kasvanut ja odotukset henkilökunnan määrästä ovat positiiviset. Ammattityövoiman puute nousi suurimmaksi tuotannon esteeksi. Ammattityövoiman puutteesta kärsi 22 prosenttia vastaajista. Riittämätön kysyntä tuotannon esteenä vaivasi 20 prosenttia yrityksistä.

EK:n kesäkuun 2021 investointitiedustelun (8.6.2021) mukaan rakennustuoteteollisuuden toimialalla kiinteiden investointien arvo oli 206 miljoonaa euroa vuonna 2020. Kuluvan vuoden aikana investointien odotetaan nousevan vajaan prosentin 208 miljoonaan euroon.

LVI-teknisten tuotteiden tukkumyynnin arvo kasvoi kuluvan vuoden toisella neljänneksellä Talotekninen teollisuus ja kauppa Talteka ry:n mukaan 11 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Ensimmäisellä vuosipuoliskolla myynti kasvoi yhteensä 3,6 prosenttia edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

8 Hinnat ja kustannukset

Tänä vuonna rakennuskustannukset ovat nousseet edellisen vuoden tasosta. Alkuvuoden maltillinen nousu kiihtyi toisella vuosineljänneksellä 3,1 prosentin vuosikasvuun, tammi-heinäkuussa kustannukset olivat 2,6 prosenttia viime vuoden vastaavaa ajankohtaa korkeammalla tasolla. Alaeristä palveluiden kustannukset ovat pysyneet viime vuotisella tasolla, sen sijaan tarvikepanokset sekä työpanokset ovat nousseet ripeästi 3,4 % ja 2,2 % viime vuodesta tammi-heinäkuussa. Etenkin tarvikepanoksissa hinnat ovat nousseet kiihdyvästi, kuluvan vuoden toisella neljänneksellä 4 prosentin vuosikasvua.

Maarakennusalan puolella kustannukset nousivat tammi-heinäkuussa 5,3 % vuotta aiemmasta. Kasvu kiihtyi toisella neljänneksellä 8,1 prosentin vuosikasvuun. Hinnat olivat tammi-heinäkuussa koholla kaikissa maarakentamisen aluerissä. Voimakas öljyn hinnan kallistuminen näkyy päällysteiden hintojen 18 prosentin kallistumisena vuoden takaisesta. Lisäksi alkuvuodesta hintojen ripeää kasvua oli kunnallisteknisissä järjestelmissä (6,0 %).

Pääkaupunkiseudun (PK-seutu) talonrakentamisen tarjoushintaindeksi laski vuoden 2021 tammi-heinäkuussa lähes 5 % vuotta aiemmasta mutta toisella vuosineljänneksellä tarjoushinnat olivat lähes saavuttaneet viime vuotisen tason. Tarjoushintojen aleneminen vuoden 2021 aikana johtui asuntorakennuksien laskeneista tarjoustasoista, joissa tammi-heinäkuussa pudotusta oli lähes seitsemän prosenttia vuotta aiemmasta. Toimitilarakentamisen puolella tarjoushinnat ovat olleet kuluvan vuoden aikana ripeässä 7,6 prosentin vuosikasvussa.

PK-seudun ARA-tuotannon hyväksytyjen rakennuskustannusten keskiarvo viimeiseltä 12 kuukaudelta oli asuinneliötä kohden 3 707 euroa ja vuosimuutos 2,7 %. Muualla maassa keskihinta oli vastaavana ajankohtana 3 009 euroa asuinneliöltä, jolloin muutos oli 0,6 % verrattuna vuotta aiempaan.

Vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishintojen kasvu kiihtyi vuoden 2021 aikana viime vuodesta. Ensimmäisellä vuosipuoliskolla hinnat nousivat 3,8 % vuotta aiemmasta, toisella vuosineljänneksellä ne olivat lähes 5 % edellisvuotta kalliimpia. Ripeä hintojen nousu keskittyi pääkaupunkiseudulle, jossa hintojen vuosimuutos oli 5,1 ja 5,5 prosenttia vuoden 2021 ensimmäisellä ja toisella vuosineljänneksellä. Muualla maassa hinnat laskivat hivenen ensimmäisellä vuosineljänneksellä mutta toisella neljänneksellä hinnat kääntyivät lähes 4 prosentin kasvuun. Vuoden 2021 toisella vuosineljänneksellä vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 4 435 euroa ja muualla maassa 1 744 euroa.

Vuoden 2021 ensimmäisellä vuosipuoliskolla uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa n. 6 % edellisvuodesta. Hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 8 % ja muualla Suomessa 3,5 %. Ripeintä hintojen kasvua oli Vantaalla, missä hinnat nousivat yli 10 % vuotta aiemmasta. Hinnat nousivat kaikilla suuralueilla ja suuremmissa kaupungeissa. Kuluvan vuoden toisella vuosineljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen velaton keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 6 334 euroa ja muualla maassa 3 972 euroa.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat jo useamman vuoden ajan nousseet koko maassa reilun prosentin verran, vuoden 2021 aikana kasvu on hieman hidastunut vajaaseen prosentin vuosikasvuun. PK-seudulla vuokrat kohosivat hieman muuta maata nopeammin ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Toisella vuosineljänneksellä sekä PK-seudulla että muualla maassa vapaarahoitteiset vuokrat nousivat 0,9 %. Keskineliövuokra oli pääkaupunkiseudulla toisella vuosineljänneksellä 20 euroa ja muualla maassa 13 euroa.

Omakotitalotonttien nimelliset hinnat kääntyivät vuoden 2020 alussa nousuun, minkä jälkeen kasvu on jatkunut katkeamattomana. Vuoden 2021 ensimmäisellä vuosipuoliskolla tonttihinnat nousivat yli 8 % vuotta aiemmasta. Pääkaupunkiseudulla tonttien hinnat nousivat peräti 16 % ja muualla Suomessa hinnat nousivat maltillisemmin 6 prosentin verran. Tämän vuoden toisella neljänneksellä neliömetri omakotitalotonttia maksoi pääkaupunkiseudulla keskimäärin 237 euroa ja muualla maassa 20 euroa.

9 Työvoima

Rakentamisen työvoimasta puolet työskentelee erikoisurakoinnissa, noin 40 % talonrakentamisessa ja loput kymmenisen prosenttia infrarakentamisessa. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan työllisyys oli vuoden 2021 ensimmäisellä vuosipuoliskolla alhaisempi kuin edellisen vuoden vastaavana ajanjaksona. Kuluvan vuoden toisella vuosineljänneksellä työllisten määrä oli keskimäärin 195 tuhatta, mikä on 2 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin. Työllisten määrä on tästä huolimatta edelleen pitkän aikavälin keskiarvon yläpuolella. Rakentamisen alatoimialoista verrattain pienessä maa- ja vesirakentamisessa työllisten määrä kasvoi toisella neljänneksellä lähes 5 %. Erikoistuneessa rakennustoiminnassa puolestaan työllisten määrä laski 4,2 %. Rakentamisen työllisten tekemien työtuntien määrä vuoden 2021 ensimmäisellä vuosipuoliskolla laski aavistuksen (0,6 %).

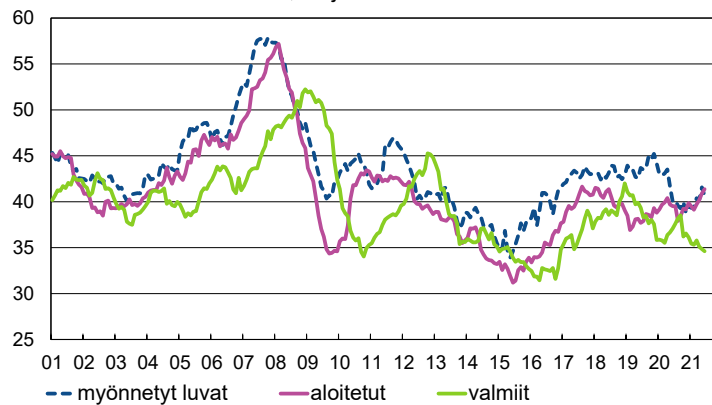
Rakennusalan työvoiman kysynnässä on tapahtunut vuoden 2021 aikana huomattava muutos. Tilastokeskuksen julkaiseman avoimet työpaikat -tilaston mukaan rakentamisen toimialalla oli vuoden 2021 heinäkuussa 4 818 avointa työpaikkaa, mikä on 70 prosenttia enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Tilastokeskuksen haastatteluun perustuvan työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan keskimääräinen työttömyysaste oli vuoden 2021 toisella neljänneksellä 6,2 %, kun yleinen työttömyysaste oli 9,0 %.

Elinkeinonelämän keskusliiton heinäkuun suhdannebarometrin mukaan, suurin rakennusalan yritysten kasvun este on ammattityövoiman puute, jonka oli nostanut esille 33 prosentilla vastaajista. Kyselyyn viime heinäkuussa vastanneiden rakennusalan yritysten henkilökunnan määrän odotetaan pysyvän lähes ennallaan seuraavien 3 kuukauden aikana.

Raksu-ryhmä arvioi rakentamisen työllisten lukumäärän kasvavan jonkin verran kuluvan vuoden jälkimmäisellä vuosipuoliskolla ja ensi vuonna tuntuvammin. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus voi olla edelleen erityisosaamista vaativissa tehtävissä haasteellista.

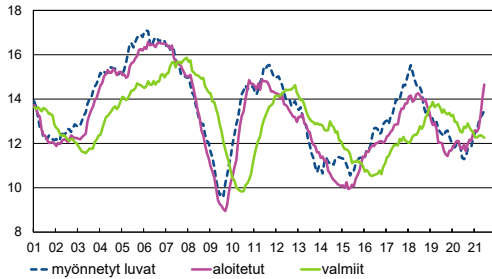
Liite 1. Kuvioliite, syyskuu 2021

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



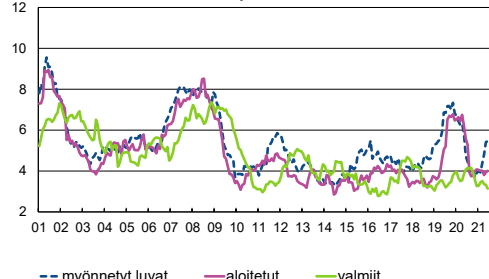
Lähde: Tilastokeskus

Asuinrakennukset 12 kk:n liukuva summa, milj. m³



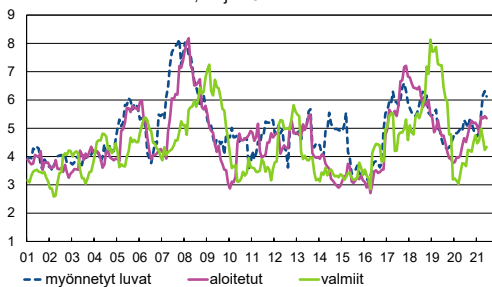
Lähde: Tilastokeskus

Teollisuusrakennukset 12 kk:n liukuva summa, milj. m³



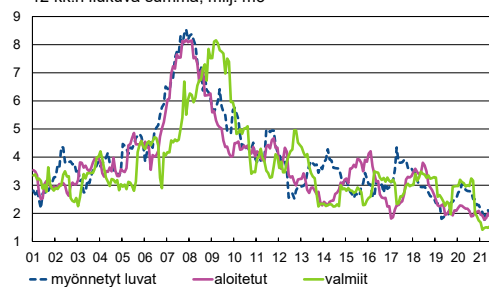
Lähde: Tilastokeskus

Varistorakennukset 12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

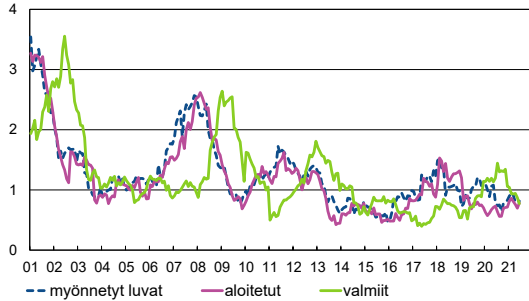
Liikerakennukset 12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

Toimistorakennukset

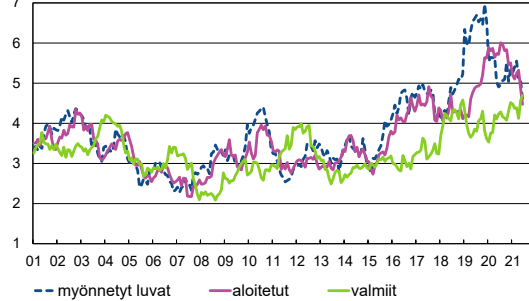
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

Julkiset palvelurakennukset

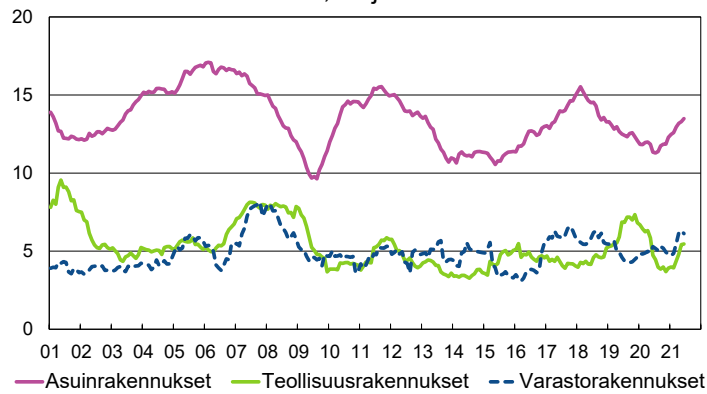
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

Myönnettyt rakennusluvut

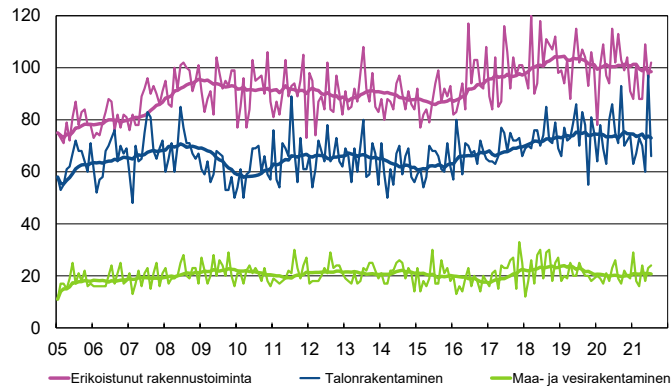
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

Rakentamisen työlliset

1000 henkeä

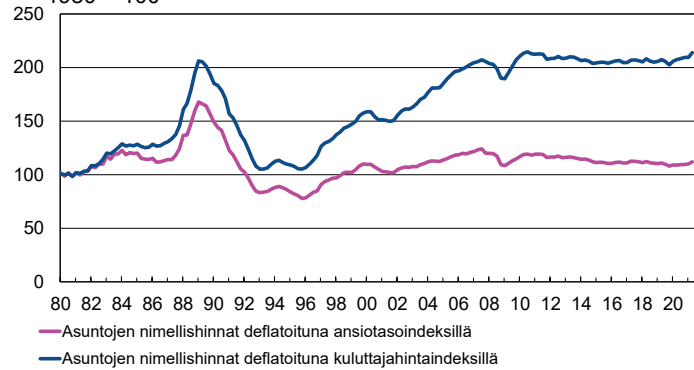


Lähde: Tilastokeskus (TOL 2008)

Asuntojen hinnat

neljännesvuosittain

1980 = 100

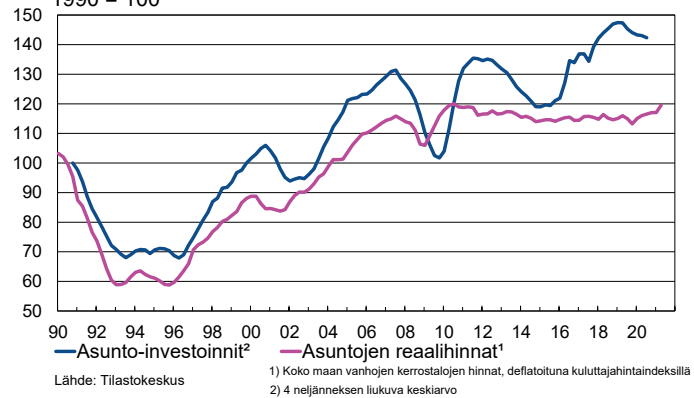


Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen reaali hinnat ja asuntoinvestoinnit

neljännesvuosittain

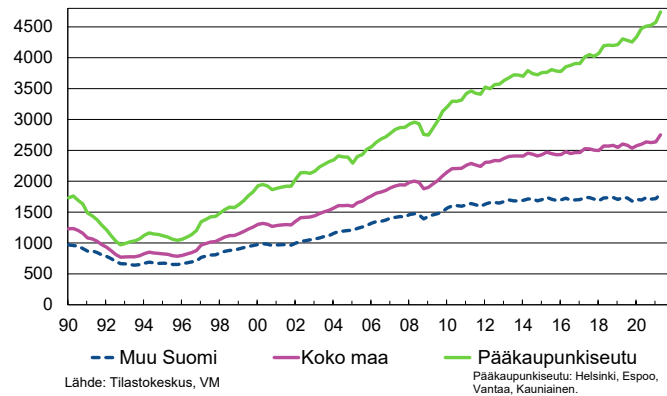
1990 = 100



Lähde: Tilastokeskus

Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

Vanhat osakehuoneistot, euroa / m²



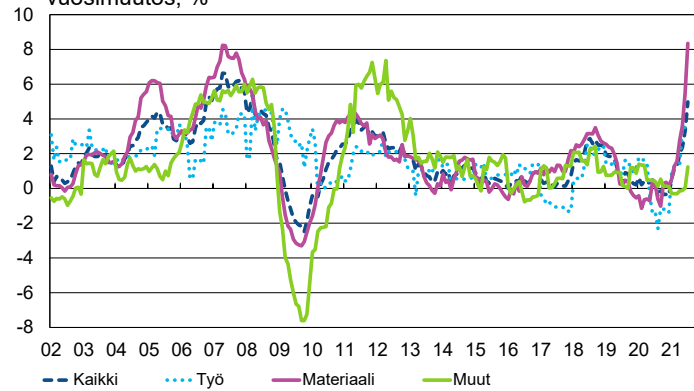
Lähde: Tilastokeskus, VM

Rakentamisen luottamusindikaattori kausitasoitettu



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

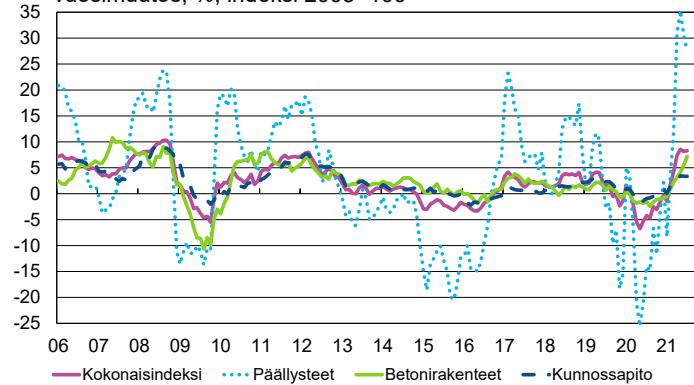
Rakennuskustannukset alarittain vuosimuutos, %



Lähde: Tilastokeskus

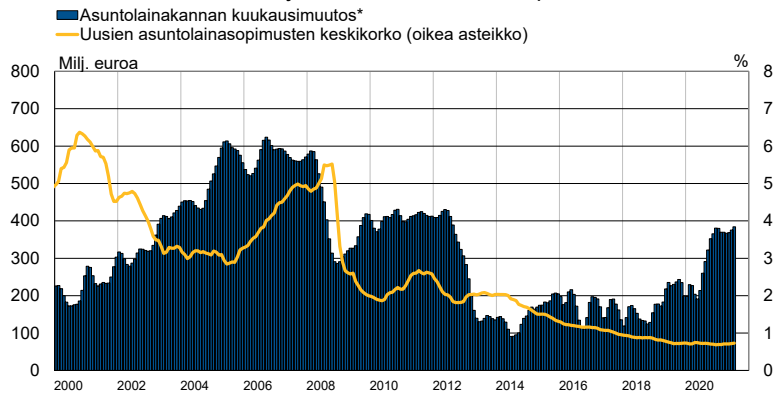
Maarakennuskustannusindeksi

vuosimuutos, %, indeksi 2005=100



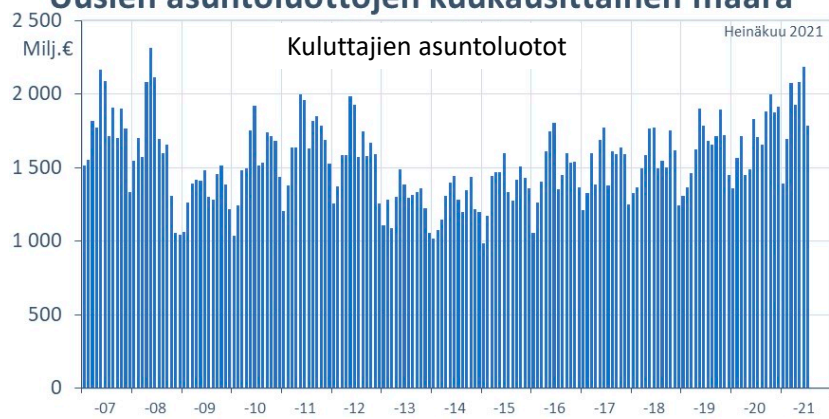
Lähde: Tilastokeskus, VM

Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kannan kuukausimuutos ja uusien asuntolainasopimusten keskikorko



Lähde: Suomen Pankki.
 * laskettu trendisarjasta

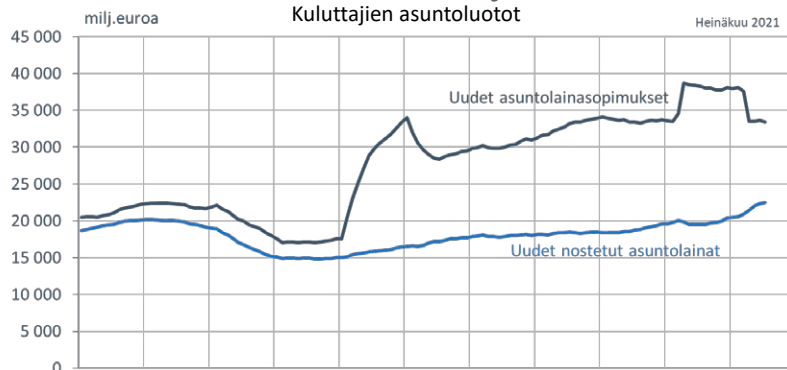
Uusien asuntoluottojen kuukausittainen määrä



Lähde: Suomen Pankki

Forecon

Uusien asuntoluottojen määrä

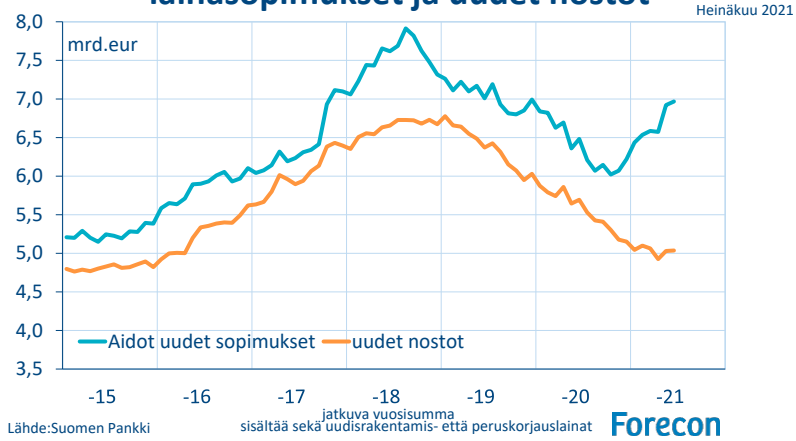


Lähde: Suomen Pankki

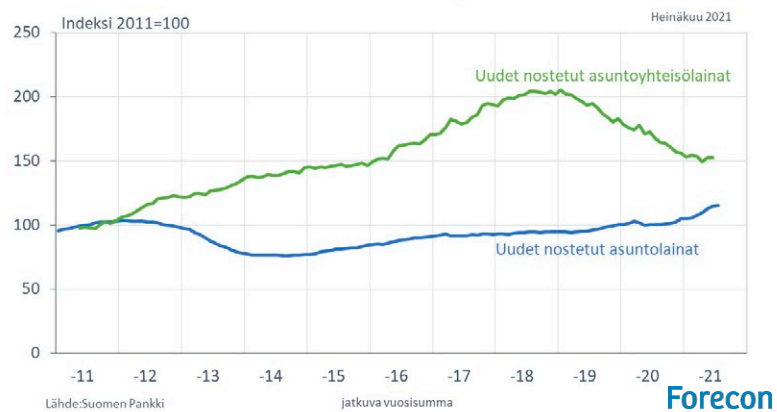
jatkuva vuosisumma

Forecon

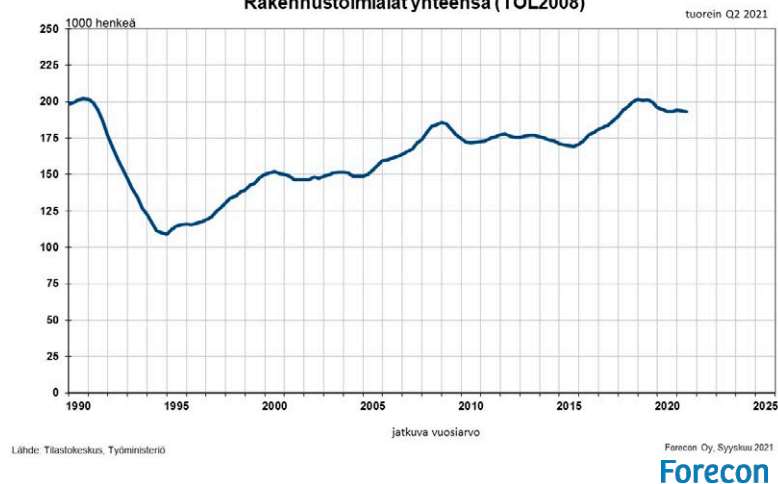
Asuntoyhteisöjen uudet aidot lainasopimukset ja uudet nostot



Uusien asuntoluottojen määrä



RAKENNUSTOIMINNAN TYÖLLISTEN MÄÄRÄ Rakennustoimialat yhteensä (TOL2008)



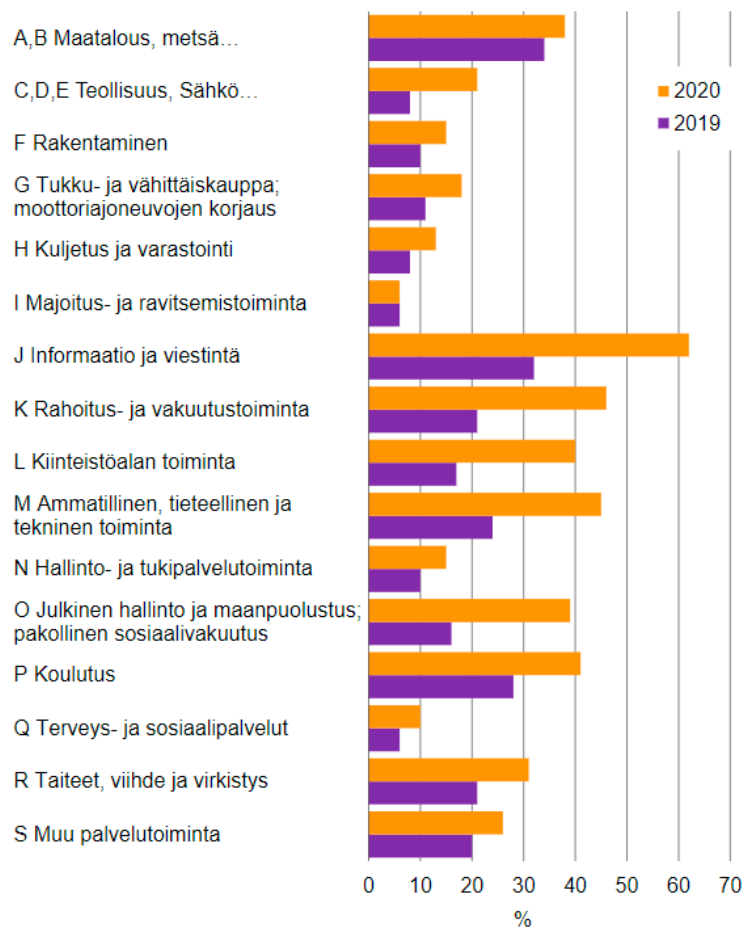
Liite 2. Työnteon monipaikkaisuuden vaikutuksista toimitilojen kysyntään

Sari Sontag

Kehityssuuntia

Etätyön tekeminen kaksinkertaistui Suomessa vuonna 2020 koronapandemian takia, jolloin yli miljoona ihmistä työskenteli etänä. Etätyöntekijöiden osuus työllisistä oli noin 40 %. Seuraava kuvio havainnollistaa, miten etätyö on kehittynyt eri toimialoilla vuosina 2019 ja 2020. Etätyö yleistyi viime vuonna lähes kaikilla toimialoilla, mutta erityisesti informaatio ja viestintä -toimialalla, rahoitus- ja vakuutus toiminnassa ja julkisessa hallinnossa.

Kuvio 1. Säännöllisesti kotona työskennelleiden osuus työllisistä toimialoittain 2019 ja 2020, % (Lähde:Tilastokeskus, työvoimatutkimus)



Myös kiinteistöalalla etätyö yleistyi viime vuonna, kun mm. välitystoiminta siirtyi suurelta osin verkkoon.

Korona-ajan etätyöskentelystä on saatu pääosin myönteisiä kokemuksia sekä työntekijöiden että työnantajien näkökulmasta tarkasteltuna. Työterveyslaitos on arvioinut, että etätyön tekeminen lisääntyy erityisesti verrattuna vuosiin ennen koronakriisiä. Tilastokeskuksen mukaan Suomen korkea koulutustaso, toimialarakenne ja ns. tietotyötä tekevien suuri määrä on tukenut etätyön yleistymistä jo pidempään.

Suomen Yrittäjien teettämä tuore tutkimus etätyön kiinnostavuudesta antaa tukea oletukselle etätyön lisääntymisestä. Tutkimuksen mukaan noin 70 % työntekijöitä haluaisi tehdä etätöitä myös jatkossa¹. Suosituin työnteon malli on tutkimuksen mukaan monipaikkainen malli, jossa yhdistyy työskentely sekä konttorilla että etänä. Myös Euroopan elin- ja työolojen kehittämissäätiö Eurofoundin tutkimuksen mukaan suurin osa suomalaisista haluaisi jatkaa ainakin osittain etätöissä pandemian jälkeen. Yhteensä yli 60 % haluaisi tehdä etätöitä viikoittain ja näistä vajaa kolmannes päivittäin. Myös HSL on selvittänyt etätyön suosiota. Myös sen tulokset olivat vastaavanlaisia. Noin kolmannes vastaajista haluaisi tehdä etätöitä jatkossa vähintään kolmena päivänä viikossa. Tulevaisuuden etätyö on suosituinta 30–39 ja 40–49 vuotiaiden keskuudessa.

Edellä mainitut tutkimukset antavat suuntaa tulevasta kehityksestä, vaikka niiden antamiin prosenttilukuihin kannattaa suhtautua varauksella. On mahdollista, että tutkimuksiin osallistuneiden joukkoon on valikoitunut enemmän sellaisia henkilöitä, joille etätyön tekeminen on työn kannalta mahdollista. Ainakin näin vaikuttaisi olevan Eurofundin tutkimuksessa, jossa vain 0–0,5 % vastanneista olivat sellaisia, jotka eivät voi tehdä työtään etänä.

Osa työnantajista on jo aloittanut työnteon mallien uudistamisen. Valtion uudistamistoimet saivat vauhtia koronapandemiasta, vaikka pääministeri Marinin hallitusohjelmassa olikin jo kirjaus valtion työtehtävien organisoimisesta monipaikkaisuutta ja älyteknologian mahdollistamaa paikkariippumattomuutta hyödyntäen. Valtion uusien linjausten tavoitteena on parantaa mahdollisuuksia hoitaa työtehtäviä monipaikkaisesti silloin, kun se on työtehtävien kannalta mahdollista. Laajenevalla monipaikkaisella työnteolla arvioidaan edistettävän myös resurssien kestäväää käyttöä, kustannusten ja matkustuksen vähentymistä sekä parempaa asiakaspalvelua. Linjausten mukaan kaikilla valtion työntekijöillä on vastaisuudessaakin työnantajan osoittamat työtilat. Henkilöstön siirtymistä kokonaan etätyöhön ei pidetä tarkoituksenmukaisena.

1 Osa halukkaista (19 %) ei ole kuitenkaan voinut tehdä etätöitä syystä tai toisesta.

Valtiolle on tekeillä myös uusi toimitilastrategia. Työryhmän ehdotus on valmistunut ja se on ollut lausunnoilla kesällä 2021. Ehdotuksena on mm. lisätä julkisen hallinnon toimitilojen yhteiskäyttöä. Tavoitteena on, että valtion henkilöstöstä vähintään 25 % työskentelee virastojen ja laitosten yhteiskäyttötiloissa. Tällä hetkellä pääosin toimistoissa työskenteleviä henkilöitä on valtion henkilöstöstä noin kolmannes, mutta valtiolla työskentelevistä noin 76 000 henkilöstä kuitenkin noin 80 prosentilla on käytössään toimistotyöpiste. Nimeämättömissä työpisteissä työskenteli ennen koronapandemiaa noin 15 000 henkilöä. Yhteiskäyttöisissä tiloissa työskenteli alle 1 500 henkilöä.

Seuraavassa kuviossa on hahmoteltu, mitä monipaikkainen työn tekeminen valtiolla merkitsee. On helppo nähdä vastaavaa logiikkaa myös muissa työpaikoissa tai tehtävissä, missä ylipäättensä työn tekemisen paikalle on vaihtoehtoja.

Kuvio 2. Monipaikkaisen työn ekosysteemi valtiolla.



Myös kuntatyönantaja on tehnyt selvityksiä etätöiden hyödyntämisestä. Kunta-alalla on ennen pandemiaa tehty vähemmän etätöitä kuin muiden työnantajien palveluksessa. Pandemia tosin muutti myös tätä tilannetta nopeasti. Tilastokeskuksen mukaan kuntasektorilla säännöllinen etätö kasvoi 10 prosentista 16 prosenttiin vuonna 2020. Kuntasektorin työllistävin toimiala, eli terveyspalvelut, tarjoaa monia muita aloja vähemmän mahdollisuuksia etätöihin. Kunnissa työskenteli noin 423 000 henkeä vuonna 2020.

Tilastokeskuksen mukaan yksityisellä sektorilla säännöllinen etätyö kasvoi 15 prosentista 26 prosenttiin viime vuonna.

Vaikutuksista

Etätyön lisääntymisellä on todennäköisesti myös merkittäviä vaikutuksia toimitilojen kysyntään. Lähivuosina muutokset ovat todennäköisesti kuitenkin vielä suhteellisen pieniä, mutta pidemmällä ajalla vaikutukset todennäköisesti kasvavat.

Seuraavassa taulukossa on arvioitu etätyön lisääntymisen vaikutuksia tilojen kysyntään yleensä sekä erityisesti toimistotilojen kysyntään. Laskelma perustuu em. kyselytutkimuksissa ilmoitettuun kiinnostukseen etätyöhön (50-60 prosenttia niistä, jotka voisivat työskennellä etänä). Yhtenä oletuksena on toimistoissa työskentelevien määrä, josta ei ole massa tarkkoja tietoja. Laskelman tulokset ovat suuntaa-antavia ja niihin on syytä suhtautua varauksella. Toimistotiloja oli Tilastokeskuksen mukaan v. 2020 noin 20 milj. neliötä. Karkea laskelma osoittaa toimistotilojen kysynnän vähenevän tehdyistä oletuksista riippuen noin 2-5,5 milj. neliöllä.

Taulukko 1. Etätyön lisääntymisen vaikutuksia tilojen kysyntään

Oletukset:

Toimistotilan määrä v. 2020, m ²	20 000 000
Etätyöntekijöiden määrä v. 2020	1 000 000
Arvio toimistoissa työskentelevien henkilöiden määrästä*	780 000
Oletus työtilasta/hlö, m ²	17

Kiinnostuneiden osuuksissa sovelletaan kyselytutkimuksissa saatuja tuloksia.

	Painotettu osuus	Etäpäiväoletus	Tilan tarpeen muutos, %	Tilan tarpeen muutos, m ²	Toimistotilan tarpeen muutos, m ²
Kiinnostus etätyöhön	40 %	kolmannes joka päivä, muut 1 pv/vk	-16 %	-2 720 000	-2 121 600
Kiinnostus etätyöhön	60 %	kolmannes joka päivä, muut 2 pv/vk	-24 %	-4 080 000	-3 182 400
Kiinnostus etätyöhön	70 %	kolmannes joka päivä, muut 3 pv/vk	-42 %	-7 140 000	-5 569 200

* Arvio perustuu ammattiluokituksiin. Toimihenkilöiden määristä on vähennetty sote-alan ja opetusalan henkilöt.

Todellinen tilakysynnän muutos voi kuitenkin erota laskelmasta huomattavasti tulevaan kehitykseen liittyvän epävarmuuden takia. Myös ne, jotka tekevät säännöllisesti etätöitä tarvitsevat työpaikallaan työtilat ainakin joinakin päivinä viikossa, jolloin kokonaisvaikutus voi jäädä laskelmaa pienemmäksi. Laskelma antaa kuitenkin viitteitä siitä, että toimistotilojen kehittäminen tulee jatkumaan entistä voimakkaampana tulevaisuudessa. Mm. OECD:n selvityksessä on arvioitu toimistotilojen ja liiketilojen kysynnän vähenemisen lisäävän asuntotuotannon mahdollisuuksia kaupunkiseuduilla.

Etätöiden lisääntymisestä voi tulla myös muita vaikutuksia kuten esimerkiksi asuntojen hintakehitykseen ja niiden alueelliseen kysyntään. Myös väestön alueellinen keskittyminen voi jonkin verran muuttua. Näiden seurauksena muutoksia voi tulla myös infrainvestointien kysyntään ja julkiseen liikenteeseen, sekä toisaalta autoiluun. Kiinteistöliiton Asumismenot 2021 tutkimuksessa on pohdittu koronakriisin vaikutuksia asumisen preferenssiin. Tutkimuksen mukaan erityisesti etätöihin siirtyneet suhteellisen varakkaat tietöyläiset ovat muuttoliikkeessä ja he etsivät tarpeisiinsa sopivaa asuntoa maantieteellisesti laajemmilta markkinoilta. Myös muita muutoksia voi tulla pandemian seurauksena esimerkiksi verkkokaupan lisääntyminen ja etätöiden kasvu voi vaikuttaa kivijalkakauppapaikkojen kysyntään ja kaupan sijoittumiseen yleensä.

Etätöiden lisääntyminen ja toimistotilojen kysynnän väheneminen synnyttävät uusia mahdollisuuksia kuntien kaavoitukselle ja aluekehittämiselle mm. asuntotuotannon tarpeisiin. Toisaalta ne tuovat myös haasteita jo olemassa olevien kaavojen takia sekä mahdollisten tyhjien tilojen kasvun takia. Todennäköisesti käyttötarkoitusten muutoksiin sekä purkamiseen ja uudelleenrakentamiseen liittyvät hakemukset lisääntyvät kunnissa. Toivottavaa olisi, että kunnissa reagoitaisiin myönteisesti uusiin mahdollisuuksiin ja tehtäisiin yhteistyötä kiinteistöjen omistajien kanssa.

Lähteet

<https://www.eurofound.europa.eu/fi/data/covid-19/working-teleworking>
<https://hslfi.azureedge.net/globalassets/hsl/tutkimukset/nps/nps-raportti-2021-kesakuu.pdf>
<https://www.kt.fi/julkaisut-ja-oppaat/2020/raportti-etatyosta-ja-sen-hyodyntamisesta-kunta-alalla>
<https://www.kiinteistoliitto.fi/media/6234/asumismenot2021peetukeskinen.pdf>
<https://www.oecd.org/housing/topics/housing-economy/>
<https://vm.fi/-/tyonteon-tavat-uudistuvat-monipaikkaisen-tyon-edistamisen-linjaukset-on-hyvaksyty->
<https://vm.fi/valtion-toimitilastrategian-uudistamishanke>
<https://www.tilastokeskus.fi/tietotrendit/artikkelit/2021/etatyo-yleistyi-eniten-aloilla-ja-alueilla-joilla-sita-ennen-tehtiin-vahiten/>
<https://www.ttl.fi/katsaus-korona-ajan-etatyo-sujunut-paasaantoisesti-hyvin/>
<https://www.yrittajat.fi/uutiset/642794-tutkimus-yli-70-prosenttia-haluaa-tehda-etatoita-mainostoimistossa-lisaantyneen>



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

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

ISSN 1797-9714 (pdf)
ISBN 978-952-367-526-1 (pdf)

Syyskuu 2021