



VALTIOVARAINMINISTERIÖ  
FINANSMINISTERIET

# Rakentaminen 2022–2023

## Kevät 2022

Talousnäkymät

Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2022:15

Valtiovarainministeriön julkaisuja 2022:15

# Rakentaminen 2022–2023

Kevät 2022

Valtiovarainministeriö, Helsinki 2022

**Julkaisujen jakelu**

Distribution av publikationer

**Valtioneuvoston  
julkaisuarkisto Valto**

Publikations-  
arkivet Valto

[julkaisut.valtioneuvosto.fi](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi)

**Julkaisumyynti**

Beställningar av publikationer

**Valtioneuvoston  
verkkokirjakauppa**

Statsrådets  
nätbokhandel

[vnjulkaisumyynti.fi](https://vnjulkaisumyynti.fi)

Valtiovarainministeriö

CC BY-NC-ND 4.0

ISBN pdf: 978-952-367-888-0

ISSN pdf: 1797-9714

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2022

## Rakentaminen 2022-2023

### Kevät 2022

|   |                                    |                  |               |
|---|------------------------------------|------------------|---------------|
| <b>Valtiovarainministeriön julkaisuja 2022:15</b> |                                    | <b>Teema</b>     | Talousnäkömät |
| <b>Julkaisija</b>                                 | Valtiovarainministeriö             |                  |               |
| <b>Yhteisötekijä</b>                              | Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU) |                  |               |
| <b>Kieli</b>                                      | suomi                              | <b>Sivumäärä</b> | 50            |

#### Tiivistelmä

Vuonna 2021 rakentamisen tuotanto kasvoi noin 1,5 %. Tämä johtui erittäin vilkkaasta asuntorakentamisesta. Arvioiden mukaan viime vuonna aloitettiin rakentaa noin 48 000 asuntoa.

Raksu ennustaa rakentamisen määrä kasvavana tänä vuonna 1-3 %. Toimitilarakentamisen ennustetaan vauhdittuvan, koska yritykset suunnittelevat investoivansa voimakkaasti. Ensi vuonna rakentamisen määrän arvioidaan supistuvan 1-3 %, vain korjausrakentaminen kasvaa tuolloin. Rakentamisen määrä kääntyy kohti pitkän aikavälin normaalitasoaan.

Asuntojen aloitusmäärien arvioidaan alenevan tänä vuonna viime vuodesta, mutta säilyvän edelleen korkealla. Raksu ennustaa asuntoaloitusten määräksi 39 000–41 000 asuntoa. Valtion tukeman ARA-tuotannon valtuudet ovat viime vuotta hieman korkeammalla tasolla. Ensi vuonna ennustetaan aloitettavan 34 000–36 000 asuntoa.

Raksu ennustaa korjausrakentamisen kasvavan noin kahden prosentin vuosivauhtia lähivuosina.

Maa- ja vesirakennusinvestoinnit vähenivät viime vuonna hieman. Kuluvan vuoden kasvuksi Raksu ennustaa 2 %. Ensi vuodeksi arvioidaan pientä laskua.

Raksu-ryhmä arvioi rakentamisen työllisten määrän kasvavan ainakin alkuvuosipuoliskon ajan. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus on suurin tuotannon kasvun este rakennusallalla.

**Asiasanat** talousnäkömät, rakentaminen, suhdannevaihtelut, suhdannepolitiikka, taloudellinen kehitys

**ISBN PDF** 978-952-367-888-0 **ISSN PDF** 1797-9714

**Julkaisun osoite** <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-888-0>

## Byggandet 2022–2023 Våren 2022

---

|   |   |                 |                     |
|---|---|-----------------|---------------------|
| <b>Finansministeriets publikationer 2022:15</b> |   | <b>Tema</b>     | Ekonomiska utsikter |
| <b>Utgivare</b>                                 | Finansministeriet                           |                 |                     |
| <b>Utarbetad av</b>                             | Konjunkturgruppen för byggbranschen (RAKSU) |                 |                     |
| <b>Språk</b>                                    | finska                                      | <b>Sidantal</b> | 50                  |

---

### Referat

Byggproduktionen ökade med cirka 1,5 procent år 2021. Detta berodde på ett mycket livligt bostadsbyggande. Enligt uppskattningar började man bygga cirka 48 000 nya bostäder i fjol.

Konjunkturgruppen för byggbranschen uppskattar att byggandet kommer att öka med 1–3 procent i år. Byggandet av lokaler beräknas bli livligare i och med att företagen planerar att investera kraftigt. Nästa år beräknas byggandet minska med 1–3 procent och endast renoveringsbyggandet öka. Byggvolymen börjar återgå till sin långsiktiga normalnivå.

Antalet nya bostadsprojekt beräknas minska jämfört med i fjol, men kommer fortfarande att vara högt. Konjunkturgruppen för byggbranschen förutspår att antalet nya bostadsprojekt uppgår till 39 000–41 000. Fullmakterna för den statsunderstödda ARA-produktionen ligger på en något högre nivå än i fjol. Uppskattningen är att man nästa år börjar bygga cirka 34 000–36 000 nya bostäder.

Konjunkturgruppen för byggbranschen förutspår att renoveringsbyggandet kommer att öka med cirka 2 procent per år under de närmaste åren.

Investeringarna i mark- och vattenbyggnad minskade något i fjol. Tillväxten för i år uppskattas bli 2 procent, och för nästa år förutspås en liten nedgång.

Konjunkturgruppen för byggbranschen bedömer att antalet sysselsatta inom byggbranschen kommer att öka åtminstone under det första halvåret. Tillgången på yrkeskunnig arbetskraft utgör det största hindret för produktionstillväxt inom byggbranschen.

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

---

|                 |                   |                 |           |
|-----------------|-------------------|-----------------|-----------|
| <b>ISBN PDF</b> | 978-952-367-888-0 | <b>ISSN PDF</b> | 1797-9714 |
|-----------------|-------------------|-----------------|-----------|

---

**URN-adress** <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-888-0>

---

## Sisältö

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1</b>  | <b>Suhdanneltilanne ja lyhyen aikavälin näkymät</b> ..... | <b>8</b>  |
| <b>2</b>  | <b>Suosituks</b> .....                                    | <b>10</b> |
| <b>3</b>  | <b>Rakentaminen vuonna 2021</b> .....                     | <b>13</b> |
| <b>4</b>  | <b>Rakentaminen vuonna 2022 ja 2023</b> .....             | <b>14</b> |
| <b>5</b>  | <b>Alueellinen kehitys</b> .....                          | <b>18</b> |
| <b>6</b>  | <b>Korjausrakentamisen kehitys</b> .....                  | <b>25</b> |
| <b>7</b>  | <b>Maa- ja vesirakentaminen</b> .....                     | <b>28</b> |
| <b>8</b>  | <b>Rakennustuoteteollisuus</b> .....                      | <b>30</b> |
| <b>9</b>  | <b>Hinnat ja kustannukset</b> .....                       | <b>31</b> |
| <b>10</b> | <b>Työvoima</b> .....                                     | <b>33</b> |
|           | Liite 1: Kuvioliite, helmikuu 2022.....                   | 34        |
|           | Liite 2: Rakentamisen rahoitus kiristyy.....              | 40        |
|           | Liite 3: Raksun ennusteiden osuvuudesta.....              | 44        |

Julkaisun ulkopuoliset liitteet:

Liite on tallennettu omana tiedostonaan osoitteeseen <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-888-0>

### Rakennusalan suhdanneryhmä:

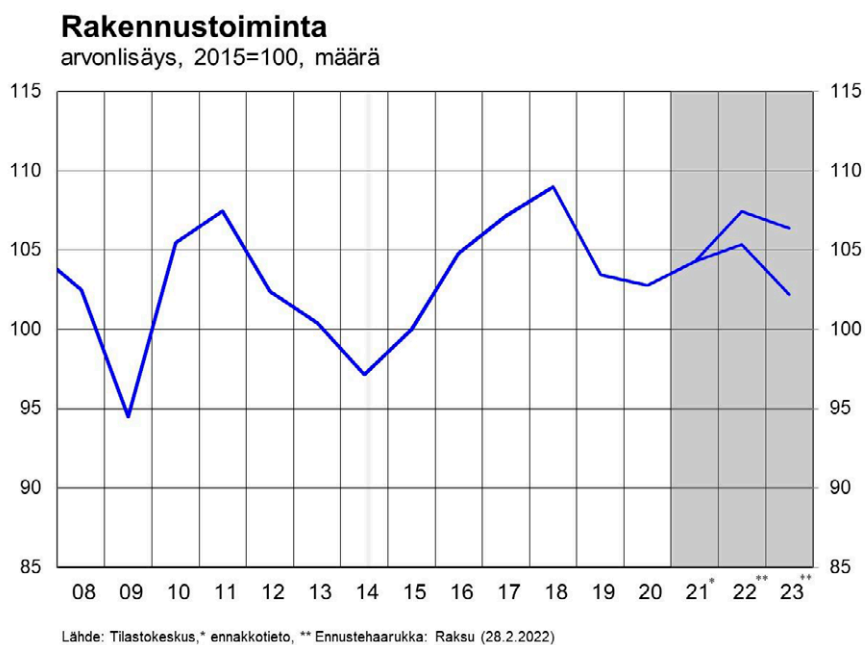
|                     |  |
|---------------------|--|
| Sari Sontag, pj.    | Valtiovarainministeriö                       |
| Antti Aarnio        | Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry    |
| Atro Andersson      | Valtiovarainministeriö                       |
| Juho Peltonen       | Työ- ja elinkeinoministeriö                  |
| 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                                   |
| Juho Peltonen       | Työ- ja elinkeinoministeriö                  |
| Hanna Perälä        | Liikenne- ja viestintäministeriö             |
| Sakari Rokkanen     | Suomen Vuokranantajat ry                     |
| Helena Soimakallio  | Suunnittelu- ja konsultointiyhtykset SKOL ry |
| Mikko Somersalmi    | RAKLI ry                                     |
| Hannu Viertola      | Suomen Pankki                                |
| Jouni Vihmo         | Rakennusteollisuus RT ry                     |
| Tuomas Viljamaa     | Isännöintiliitto                             |
| Sami Ylenius        | KOVA ry                                      |
| Mark Rantala, siht. | Valtiovarainministeriö                       |

### Yhteyshenkilö:

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

## Rakentaminen 2022–2023, kevät 2022

- Rakentaminen jatkuu vahvana, veturi vaihtuu asunnoista toimitilarakentamiseen:
  - Asuntoaloitukset noin 40 000 kpl tänä vuonna ja noin 35 000 ensi vuonna
  - Toimitilarakentaminen kasvaa yritysten investointisuunnitelmien vetämänä
  - Korjaaminen lisääntyy
  - Maa- ja vesirakentaminen kasvaa
  - Rakentaminen kasvaa v. 2022 1..3 % ja laskee v.2023 1..3 %
- Kustannusten nousuvauhti ei hidastu lyhyellä aikavälillä
- Haasteita tuotteiden saatavuudessa edelleen. Urakkatarjousten saaminen vaikeutunut.
- Työvoimapula jatkuu rakentamisessa.





# 1 Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät

Venäjän Ukrainassa 24.2.2022 aloittama sota on muuttanut nopeasti käsityksiä kuluvan vuoden taloustilanteesta. Vaikutukset näkyvät todennäköisesti koko maailmantalouden tasolla. Uusia virallisia ennusteita ei ole vielä ehditty julkaista, mutta jo nyt vaikuttaa siltä, että maailmantalouden ja maailmankaupan kasvu hidastuu aiemmista arvioista sodan ja pakotteiden seurauksena. Myös inflaation on arvioitu kiihtyvän nyt aiempaa voimakkaammin. Toisaalta koronapandemia hellittää ja vähitellen palataan siltä osin lähemmäs vanhaa normaalia. Inflaation ennakoitua pidempiaikainen kiihtyminen merkitsee kiristyvää rahapolitiikka keskeisillä talousalueilla, mutta mahdollisesti aiempia arvioita vähemmän ja hitaammin. Korkojen nousun alkaminen on edelleen lähellä. Valtiovarainministeriön joulukuun talousennusteen mukaan Suomen talouden arvioidaan kasvavan 3 % kuluvana vuonna. Tähän arvioon liittyy nyt kuitenkin alasuuntainen riski. Valtiovarainministeriön seuraava talouskasvuennuste julkaistaan huhtikuussa 2022.

Vuonna 2021 rakentamisen tuotanto kasvoi 1,5 %. Tämä johtui erittäin vilkkaasta asuntorakentamisesta. Tilastokeskuksen mukaan viime vuonna aloitettiin rakentaa noin 48 000 asuntoa, mikä on virallisen mittaushistorian korkein. Koko rakentamisen tuotannon kasvuvauhtia pidätteli kuitenkin muiden kuin asuinrakennusten rakentamisen väheneminen.

Raksu ennustaa rakentamisen määrän kasvavan tänä vuonna 1-3 %. Toimitilarakentamisen ennustetaan vauhdittuvan, koska yritykset suunnittelevat investoivansa voimakkaasti. Ensi vuonna rakentamisen määrän arvioidaan supistuvan 1-3 %, vain korjausrakentaminen kasvaa tuolloin. Rakentamisen määrä kääntyy kohti pitkän aikavälin normaalitasoaan. Raksun raportti ja ennusteet on laadittu ennen Venäjän hyökkäystä Ukrainaan, eivätkä arviot hyökkäyksen mahdollisista vaikutuksista rakentamisen sektorille sisälly ennusteeseen. Lyhyellä aikavälillä Venäjän hyökkäyksen vaikutukset rakentamiseen voivat jäädä pieniksi, koska aloitusten vahva kasvu loppuvuonna 2021 merkitsee sitä, että työkantaa riittää pitkälle vuonna 2022. Mahdolliset pakotteiden ja odotettavissa olevien vastapakotteiden vaikutukset voivat näkyä erilaisina pullonkauloina tai panosten saatavuusongelmina ja ne saattavat tulla näkyviin vähitellen. Myös rakentamisen kysyntä voi vähentyä ennakoitua enemmän. Riski ennustettua heikommasta kehityksestä on kuitenkin merkittävä.

Edelleen asuntojen ostohalukkuus ja samoin kuin kotitalouksien reaalin ostovoima ovat korkealla. Asuntokaupan arvioidaan siten jatkuvan hyvänä vuonna 2022. Kerrostalorakentamisessa on kuitenkin nähtävissä käänteen merkkejä alaspäin erityisesti pääkaupunkiseudulla. Rakennuslupien määrä on kääntynyt selvään laskuun loppuvuonna 2021, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta on erittäin runsasta ja väestönkasvu on hidastunut, ainakin tilapäisesti. Toiseen suuntaan vetävä voima ovat sekä kotimaiset että ulkomaiset asuntosijoittajat, jotka lisäsivät viime vuonna edelleen sijoituksiaan vuokra-asuntomarkkinoille ja kiinnostus näyttää jatkuvan edelleen alkaneena vuonna. Uusia asuntosijoittajia tuli Suomeen mm. Ruotsista ja Saksasta.

Asuntojen aloitusmäärien arvioidaan alenevan tänä vuonna viime vuodesta, mutta säilyvän edelleen korkealla. Raksu ennustaa asuntoaloitusten määräksi 39 000 – 41 000 asuntoa. Valtion tukeman ARA-tuotannon valtuudet ovat viime vuotta hieman korkeammalla tasolla ja mahdollistavat siten kaikkien aikojen korkeimman tuetun asuntotuotannon. Ensi vuonna ennustetaan aloitettavan 34 000-36 000 asuntoa.

Toimitilapuolella on toistaiseksi vielä vähän lupia ja aloituksia verrattuna käynnistettäviksi suunniteltujen hankkeiden määrään. Kiinteistömarkkinat ovat elpymässä toimitilapuolella ja kiinnostus sijoittamiseen on kuitenkin kasvussa. Uudet, muuttuneita vaatimuksia vastaavat toimitilat kiinnostavat yrityksiä ja niitä rakennetaan, vaikka toimitiloja on runsaasti tyhjillään.

Rakennusten korjaaminen on Suomessa keskeinen ja kasvava rakentamisen sektori. Sekä ammattimainen että edelleen myös omatoiminen korjaaminen ovat kasvussa. Rakennusten korjaaminen kasvoi viime vuonna noin 2 %. Raksu ennustaa korjausrakentamisen kasvavan noin kahden prosentin vuosivauhtia myös lähivuosina.

Maa- ja vesirakennusinvestoinnit vähenivät 2,2 % viime vuonna. Kuluvan vuoden kasvuksi Raksu ennustaa 2 %. Ensi vuodeksi arvioidaan pientä laskua.

Rakentamisen kustannusten nousu on kiihtynyt laaja-alaisesti ja nousuvauhti on historiallisen kovaa. Vilkkaana jatkuva rakentamisen kysyntä ei helpota hintapaineita eikä tarviketilaa ainakaan alkuvuonna 2022. Venäjän hyökkäyksen välitön vaikutus rakentamiseen on hintojen ja kustannusten nousu, joka tulee valtaosin energian ja joidenkin paljon energiaa käyttävien raaka-aineiden, kuten teräksen ja alumiinin hintojen noususta.

Raksu-ryhmä arvioi rakentamisen työllisten määrän kasvavan edelleen ainakin alkuvuosi-puoliskon ajan. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus on suurin tuotannon kasvun este rakennusallalla.

## 2 Suositukset

1. ARA-asuntotuotanto on jatkanut 8000-9000 asunnon vuositasolla jo useamman vuoden ajan. Tähän on vaikuttanut osaltaan solmitut MAL-sopimukset sekä hallituksen ARA-asuntotuotannon kasvattamista tukeneet linjaukset. Haasteelliseksi tilanne on muuttunut sikäli, että tänä aikana vapaarahoitteinen asuntotuotanto on kasvanut poikkeuksellisen voimakkaasti. Asuntotuotannon korkea taso ja monien panoshintojen, kuten puutavaran hintojen, voimakas nousu ovat heijastuneet rakentamisen hintatasoon. Myös ARA-tuotannossa keskimääräinen hintataso on noussut, vuonna 2021 tosin vähemmän kuin panoshinnat keskimäärin. Lähivuosina vapaarahoitteisen asuntotuotannon arvioidaan alentuvan. On suositeltavaa, että ARA-toimijat arvioivat mahdollisuuksiensa mukaan uudistuotantohankkeidensa ajoitusta suhdannetilanne huomioiden, jotta kapasiteetin vähetessä myös alenevaa hintatasoa voidaan hyödyntää.
2. Valtion myöntämien takausten määrä on kasvanut voimakkaasti viime vuosikymmenen aikana. Asuntorahoituksen korkotukilainakanta on kasvanut kolminkertaiseksi noin 15 mrd. euroon. Samaan aikaan myös yksityishenkilöiden ASP-korkotukilainojen kanta on kasvanut kymmenkertaiseksi lähes 5 mrd. euroon. Korkotukien realisoituminen tai takausvastuiden lankeaminen on viime vuosina ollut hyvin pientä johtuen mm. pitkään jatkuneesta alhaisesta korkotasosta, mutta tämä tilanne voi muuttua rahapolitiikan kiristyessä inflaation seurauksena. IMF on kiinnittänyt huomiota Suomen ehdolliisiin vastuihin ja todennut Suomen olevan erikoistapaus verrattuna mihinkään muuhun OECD-maahan takauskantansa suhteellisella suuruudella mitattuna (linkki<sup>1</sup>). Suositus on, että valtion asuntorahoitukseen liittyviä riskejä ja rahoitusmallien kestävyyttä arvioidaan huolellisesti myös tulevaisuudessa.
3. Suomessa aiotaan rajoittaa kotitalouksien velkaantumista. Tähän pyritään uudella lainsäädännöllä. Siinä ehdotetaan, että kotitalouksille myönnettyt lainat samoin kuin asunto-osakeyhtiöiden lainat voisivat olla enimmillään 30 vuotta juoksuajaltaan. Myös ehdotetaan, että asunto-osakeyhtiölainojen

---

1 <https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2022/01/28/Finland-2021-Article-IV-Consultation-Press-Release-Staff-Report-and-Statement-by-the-512330>

osuus uudisrakentamisessa voisi olla korkeintaan 60 % suhteessa myytävien asuntojen velattomaan hintaan. Lisäksi ehdotetaan, että asunto-osakeyhtiöiden lainoissa ensimmäiset viisi vuotta olisivat ilman mahdollisuutta lyhennysvapaisiin. Uusien lausunnolla olevien ehdotusten tavoitteet, kotitalouksien suojeleminen ylivelkaantumiselta ja rahoitusjärjestelmän kestävyys vahvistaminen, ovat kannatettavia. Raksu myös esittää, että kuluttaja-asiamiehen suosituksia uudiskohteiden verkkomarkkinoinnissa edistettäisiin (linkki<sup>2</sup>).

4. Pääkaupunkiseudun väkiluvun kasvu on hidastunut jo toista vuotta peräkkäin. Tähän on syynä koronapandemian vaikutuksesta lisääntynyt etätyö ja etäopiskelu. Asuntokysyntä on lisääntynyt isommissa asunnoissa samoin kuin omakotitaloissa ruuhka-alueiden reunamilla. Työn tekemisen muutokset voivat vaikuttaa pidemmälläkin ajalla kysyntään ja siksi pääkaupunkiseudun vetovoimaisuuden vahvistamiseksi olisi tarpeen lisätä asuntotuotannon monimuotoisuutta. Tämä tarkoittaa erityisesti pientalojen ja rivitalojen kaavoittamista ja rakentamismahdollisuuksien lisäämistä. Monipuolinen tarjonta pitää pääkaupunkiseudun houkuttelevana alueena ja se on koko Suomen etu.
5. Suomen kestävä kasvun ohjelman rahoitushaut ovat nyt meneillään. Ohjelman rahoitus tulee EU:n elpymisvälineestä. Rahoituksella edistetään elinkeinorakenteen uudistumista ja kestävien ratkaisujen käyttöönottoa. Erityisesti rakennusalaan kiinnostava rahoituskohde on vähähiilinen rakennettu ympäristö. Sen tavoitteena on vauhdittaa rakennusalan ilmastomuutoksen torjumista. Vähähiilisyttä tukevien teknologioiden, palveluiden ja toimintamallien käyttöönottoa ja myös toimintatapojen muutosta tuetaan. Rahoitusta myönnetään pääosin Business Finlandin kautta. Nykyinen hakuaika päättyy maaliskuun loppuun mennessä ja jaettavana on yhteensä 32 milj. euroa. Raksu kannustaa toimialaa harkitsemaan hakemusten jättämistä tai tuleviin hakukieroksiin tarttumista.
6. Yksityistiet ovat tärkeä osa Suomen tieverkkoa ja liikennejärjestelmää. Yksityisteitä on noin 370 000 km ja valtion hallinnoimia teitä on noin 80 000 km. Siltoja yksityisteillä on noin 12 000 kappaletta. Yksityisteiden varrella on arviolta noin 30 000 yritystä ja 40 000 maatilaa. Käyttäjää yksityisteillä on noin 2 milj. ja yksityisteiden varrella asuu noin puoli miljoonaa suomalaista. Yksityisteiden lainsäädäntöä on uudistettu ja avustusmäärärahoja on korotettu. Valtionavustusten enimmäismäärä tavanomaisessa tien parantamisen kohteissa on 50 % ja merkittävimmissä siltakohteissa enintään 75 % kustannuksista. Tänä vuonna määräraha on 30 milj. euroa ja Liikenne 12 -suunnitelmassa

2 [https://arkisto.kkv.fi/ajankohtaista/uutiskirjeet/kuluttaja-asiamiehen-uutiskirjeen-arkisto/2021/3-2021-kuluttaja-asiamiehelta-suositus-uudisasuntojen-markkinointiin-verkossa/](https://arkisto.kkv.fi/ajankohtaista/ uutiskirjeet/kuluttaja-asiamiehen-uutiskirjeen-arkisto/2021/3-2021-kuluttaja-asiamiehelta-suositus-uudisasuntojen-markkinointiin-verkossa/)

valtionavustusten määrä yksityisille on noin 25 milj. euroa vuodessa vuosina 2023-2032. Yksityisten avustusten korotus on merkittävää ja sen tähden on välttämätöntä, että asiasta saatetaan lisää informaatiota kansalaisille, tiekunnille sekä kuntatalouteen, jotta määrärahat tulisivat käyttöön ja korjausvelkaa saataisiin vähennettyä.

7. Raksun laatimien ennusteiden osuvuutta on selvitetty. Ennusteet poikkeavat toteutuneesta kehityksestä. Tämä on tyypillistä kaikille ennusteille, koska ennustettaviin ilmiöön vaikuttavat lukuisat asiat (ml. politiikkatoimet) ja siksi esimerkiksi rakentamisen arvonlisäyksen muutos ja asuntoaloitukset vaihtelevat paljon vuodesta toiseen. Tarkastelun mukaan rakentamisen arvonlisäyksen ennuste on arvioitu liian hyväksi ja asuntoaloitukset taas liian pieniksi toteutuneeseen kehitykseen nähden. Vaikka näin on, niin poikkeamat ovat suhteessa itse ennustettavan ilmiöön kuitenkin hyväksyttävällä tasolla. Vastaisuudessa on tarpeellista jatkaa ennustepoikkeamien seurantaa ja analysoida tarkemmin niihin johtaneita syitä. Tarkastelut löytyvät raportin liitteestä 3.

## 3 Rakentaminen vuonna 2021

### 3.1 Rakentaminen kasvoi asuntojen vetämänä

Rakentamisen uudistuotannon volyyymi kasvoi 2,9 % v. 2021. Asuntorakentamisen volyyymi kasvoi noin 10,2 %, sen sijaan toimitilarakentamisen uudistuotannon volyyymi väheni 2,3 %. Koko rakentamisen aloituskuutiot olivat noin 42,5 milj. v. 2021. Aloitetut rakennuskuutiot olivat viiden prosentin kasvussa. Koko talonrakennustuotannon myönnettyjen rakennuslupakuutioiden määrä kasvoi viime vuonna noin 4 % edellisvuodesta.

Asuntoja aloitettiin rakentaa viime vuonna yhteensä 47 807 kappaletta ja niitä valmistui vuoden aikana 37 500. ARA-asuntojen tuotantomäärä oli v. 2021 noin 8 900 kappaletta. Tuotanto oli noin 400 asuntoa vähemmän kuin vuosi sitten. Asuntoaloitukset olivat viime vuonna ennätyskorkealla, jopa edellistä, vuoden 2018, ennätystasoa korkeammalle. Kerrostaloasuntoja aloitettiin rakentaa viime vuonna lähes 36 400 kappaletta ja erillisiä pientaloja noin 11 200. Asuntojen aloitukset kuutioissa mitattuna olivat yhteensä noin 14 miljoonaa. Kuutioiden määrä on noussut nopeasti, johtuen sekä absoluuttisesti voimakkaasta kasvusta että pientalojen aloitusten kasvusta.

Tilastokeskuksen Kansantalouden tilinpidon julkaisun 28.2.2022 mukaan rakentamisen arvonlisäys kasvoi 1,5 % v. 2021. Viime vuonna käypähintainen rakentamisen arvo laski ennakkotietojen mukaan yli 4 % ja arvonlisäyksen hinnan lasku oli tilastojen mukaan yli 5,5 %. Vuoden 2020 tiedot ovat tarkentuneet siten, että rakentamisen väheneminen oli vain 0,7 %, eikä aiemmin ilmoitettu -4 %. Rakentamisen tuotannon käypähintainen arvo kasvoi v. 2020 3,3 % aiemmin ennakoitun nollan sijasta. Rakentamisen kysyntä eli talorakennusinvestointien volyyymi kasvoi yhteensä 2,5 %. Asuinrakennusinvestoinnit kasvoivat 8,2 % ja muut talorakennusinvestoinnit vähenivät 2,4 %. Maa- ja vesirakennusinvestoinnit vähenivät v. 2021 2,2 %.

## 4 Rakentaminen vuonna 2022 ja 2023

### 4.1 Paljon asuntolupia ja toimitilasuunnitelmia tälle vuodelle, vuonna 2023 tuotanto vähenee

Rakentamisen suhdannetilanne on vielä tällä hetkellä hyvä. Sen sijaan näkymät ovat kääntyneet rakentamisessa heikompaan suuntaan EK:n tammikuussa 2022 julkaiseman Suhdannebarometrin mukaan. Myös muilla päätoimialoilla näkymät ovat heikentyneet. Rakentamisen luottamusindikaattori kääntyi sekin tammikuussa laskuun, mutta se on edelleen pitkän aikavälin keskiarvonsa yläpuolella.

Uudet myönnettyt asuntorakentamisen luvat olivat edelleen varsin korkealla. Viime vuonna myönnettiin asuntorakentamiseen lupia yhteensä 44 700. Rakennuslupien perusteella näyttää siltä, että asuntorakentaminen jatkuu vahvana myös kuluvana vuonna. Aloituseriä arvioidaan kuitenkin vähenevän viime vuoden ennätystasolta. Raksu ennustaa vuoden 2022 asuntoaloitusten määräksi 39 000 - 41 000 asuntoa.

Suurempi kysymys liittyy toimitilarakentamiseen, jossa lupatilanne on vielä alle edellisvuoden vastaavan tason. Muiden kuin asuinrakennusten rakennuslupien kuutioiden vuosumma oli prosentit verran suurempi kuin edellisvuonna. Monet tekijät ovat kuitenkin puoltamassa vahvaa kasvua tälle vuodelle. Yritysten tilauskanta on korkealla, samoin vientikysyntä on lisääntynyt loppuvuonna koronasta huolimatta. Palveluiden kysynnän arvioidaan kasvavan, kun koronapandemia helpottaa. Lisäksi yritykset ovat nostaneet paljon lainoja viime vuoden lopulla ja niillä on paljon investointisuunnitelmia kuluvalla vuodelle. Lisäksi on arvioitu, että osa aloituksista olisi vielä kirjautumatta tilastoihin. Viime vuoden aloitukset kuutioissa mitattuna olivat suunnilleen samaa luokkaa kuin edellisvuonna.

Raksu arvioi vuoden 2022 ennustehaarukaksi 1...3 % kasvua, kun toimitilarakentamisen ennustetaan vauhdittuvan kuluvana vuonna. Rakentaminen vähenee v. 2023, kun sekä asuntotuotanto että toimitilarakentaminen hidastuvat molemmat. Vuoden 2023 ennustehaarukka on -3..-1 %. Rakentamisen tuotannon käypähintaisen arvon, kun myös hintojen kehitys otetaan huomioon, ennustetaan kasvavan edelleen kumpanakin ennustevuonna. Korjausrakentamisen kasvun arvioidaan jatkuvan noin kahden prosentin vuosivauhtia vuosina 2022 ja 2023. Maa- ja vesirakentamisen arvioidaan kasvavan 2 % kuluvana vuonna ja vähenevän noin prosentin verran ensi vuonna.

Rakentamisen ennusteen riskeinä ovat kansainvälisen talouden kasvuvauhdin ennakoitua nopeampi hidastuminen mm. kansainvälisten poliittisten jännitteiden takia. Myös korkojen nousun vaikutus saattaa olla tuotantoa ja luottamusta heikentävä. Vapaina olevien vuokra-asuntojen runsas määrä ja uusien vuokrasopimusten alentunut hintataso jarruttavat vuokra-asuntojen uudistuotantoa.

## 4.2 Talonrakentaminen

### 4.2.1 Asuntorakentaminen jatkaa edelleen hyvässä vauhdissa

Kotitalouksien reaalin ostovoima kasvaa v. 2022, mutta odotukset korkojen noususta hillitsevät kotitalouksien asunnonostointoa. Rakentamisen sekä asuntojen hintojen nousu on niin ikään kysyntää vähentävä tekijä. Toisaalta hyvä työllisyyskehitys lisää rakentamisen kysyntää ja vielä tammikuussa kuluttajan aikomukset ostaa asunto vuoden sisällä olivat huipputasolla. Tämän perusteella on odotettavissa, että asuntokauppa käy hyvin ainakin alkuvuoden ajan.

Vuokra-asuntotarjonta on kasvanut viime vuosien aikana voimakkaasti. Koko maassa oli tammikuun lopussa tarjolla reilut 16 000 vuokra-asuntoa (Etuovi). Pääkaupunkiseudulla vastaavasti vuokrattavana olevia vapaarahoitteisia kerrostaloasuntoja oli noin 8 000 kappaletta. Jos verrataan vuoteen 2019, niin vuokra-asuntojen tarjonta on pääkaupunkiseudulla nyt nelinkertainen siihen nähden.

Vuokra-asuntohankkeita on edelleen rakenteilla runsaasti v. 2022. Jopa ennätystaso on todennäköinen pääkaupunkiseudulla. Vuokrat ovat laskeneet erityisesti uusissa sopimuksissa ja niiden voi arvioida alenevan edelleen tarjonnan kasvaessa, mikä on erittäin tervetullutta vuokralaisten näkökulmasta.

Asuntosijoittajien arvioidaan olevan edelleen aktiivisia kuluvana vuonna. Myös kansainvälisten asuntosijoittajien etabloituminen Suomeen lisääntyi viime vuonna ja on todennäköistä, että uudet yhtiöt jatkavat sijoituksiaan myös tänä vuonna. Vähitellen uusien asuntojen rakentamisen kysynnän arvioidaan kuitenkin vähenevän, varsinkin kun pääkaupunkiseudun väestönkasvu on ainakin tilapäisesti hidastunut.

ARA-tuotannon valtuudet ovat kuluvalle vuodelle 1,95 mrd. euroa. Ne ovat korkeammalla kuin koskaan aikaisemmin. Ensi vuoden ARA-tuotannon tasosta ei ole tietoa. Vuoden 2023 asuntoaloituksia ennustetaan olevan kaikkiaan 34 000 - 36 000 kappaletta.

Asuntojen korjausrakentamisen määrän arvioidaan kasvavan v. 2022 noin 2 % ja ensi vuonna suunnilleen samaa vauhtia. Korjaustarpeita on edelleen paljon asuntokannan ikärakenteesta johtuen. Myös täydennys- ja lisärakentamisen roolin arvioidaan asuntotuotannossa kasvavan.

Asuntolainakanta oli noin 107 mrd. euroa vuoden 2021 lopussa. Lainakanta kasvoi hieman yli 4 % viime vuonna. Keskikorko oli 0,78 %. Uusien nostettujen asuntoluottojen määrä on kehittynyt melko vakaasti loppuvuoden aikana. Sijoitusasuntolainoja niistä oli noin 10 %.



## 4.2.2 Toimitilojen rakentaminen vauhdittuu

Viimeisimmän tammikuussa 2022 julkaistun EK:n Investointitiedustelun mukaan teollisuuden kiinteät investoinnit kasvaisivat kuluvana vuonna noin 20 % viime vuoden tasosta. Myös palvelualat arvioivat lisäävänsä investointejaan kuluvana vuonna. Teollisuuden investoinnit ovat painottuneet jo pitkään rakennuksiin. Teollisuuden investointiaste on nousemassa kymmenen vuoden takaisin lukemiin. Eniten investointeja suunnittelevat lisäävänsä elintarvike-, energia- ja metsäteollisuus.

Koko yrityskentän tilanne ei ole kuitenkaan yhteneväinen. Pienet ja keski-suuret yritykset aikovat vähentää pk-yritysbarometrin mukaan investointejaan tänä vuonna. Kyselyn mukaan kaikilla päätoimialoilla, paitsi teollisuudessa, on enemmän investointisuunnitelmistaan luopuvia kuin niitä lisääviä yrityksiä.

Muun kuin asuinrakennusten rakentamisen volyyymi supistui reilut kaksi prosenttia viime vuonna. Myönnettyjen rakennuslupien kuutiomäärä kohosi prosentin verran edellisvuodesta. Tämä ei vielä lupaa vahvaa kehitystä, mutta suunnitelmia on kuitenkin paljon suhteessa lupiin. Voi olla niin, että julkinen rakentaminen jää tänä vuonna aika vaatimattomaksi, mutta yritystoiminnan rakennusinvestoinnit kasvavat reippaasti.

Raksu ennustaa toimitilarakentamisen vauhdittuvan tänä vuonna runsaiden teollisuuden, energiasektorin ja palvelualojen investointisuunnitelmien takia. Toimitilojen korjausten arvioidaan kääntyvän niin ikään kasvuun tänä vuonna. Toimitila- ja muiden tuotannollisten rakennusten rakennusaika on asuntojen rakennusaikaa pidempi ja siksi muun talonrakentamisen tuotannon muutokset ovat pitkäkestoisempia ja hitaampia.

Teollisuusrakennuksia aloitettiin rakentaa viime vuonna vuosisummaltaan lähes 10 % lisää. Varastoja aloitettiin hieman tätä enemmän, noin 12 % enemmän kuin edellisvuonna. Teollisuusrakennusten myönnettyt rakennusluvut olivat joulukuun lopussa yli 47 % vuosisummaltaan edellisvuotta suuremmat. Myös varastorakennusten myönnettyt luvat olivat nekin yli 42 % edellisvuotta korkeammat. Vihreään siirtymään liittyvät hankkeet ml. tuulivoima ovat lisäämässä nekin rakentamisen kysyntää.

Liikerakennusten myönnettyjen rakennuslupien vuosisumma oli noin kymmenen prosentin laskussa joulukuun lopussa. Liikerakennuksia aloitettiin viime vuoden kesästä lähtien lisää ja syksyllä aloitusmäärä ylitti edellisvuosien tason. Koko vuonna liikerakennuksia aloitettiin lähes 15 % enemmän kuin edellisvuonna. Toimistoja on aloitettu rakentaa korona-kriisin aikana vähän, mutta viime vuonna aloitukset nousivat yli 25 % edellisvuodesta. Toimistorakennukset olivat myönnettyjen rakennuslupien osalta noin 5 % suuremmat vuosisummaltaan joulukuun lopussa. Uudet työtilavaatimukset ovat jo nostamassa toimistojen kysyntää ja verkkokaupan kasvu edellyttävät sekin uusia tiloja.

Julkisen palvelurakentamisen piiriin kuuluvat mm. sairaalat, erilaiset kokoontumisrakennukset ja koulut. Suurin rakennustyyppi on nykyisin opetusrakennukset ja sen jälkeen kokoontumisrakennukset. Julkisten palvelurakennusten lupakehitys oli heikkoa ja luvat vähenivät noin 15 % viime vuonna. Julkisten palvelurakennushankkeiden määrät supistuvat selvästi viime vuonna ja aloitukset jäivät noin 13% edellisvuotta pienemmiksi. Julkisten rakennusten uudistuotannon volyymi kasvoi vielä alentuneista aloituksista huolimatta 4,6 %.

Julkisten palvelurakennusten osalta eri rakennustyyppien kehitys oli erilaista. Kokoontumisrakennuksia aloitettiin kuitenkin runsaasti viime vuonna, aloitukset nousivat yli 50 % edellisvuodesta. Kokoontumisrakennuksia myös valmistui paljon viime vuonna. Sen sijaan hoitoalan rakennushankkeita aloitettiin viime vuonna yli 60 % edellisvuotta vähemmän. Rakennuslupien kehitys on kuitenkin noin 5 prosentin kasvussa. Opetusrakennusten hankemäärä on vähentynyt. Aloitukset olivat 21 % edellisvuotta pienemmät. Myös opetusrakennusten luvat jäivät lähes 25 % edellisvuoden alle.

Maatalousrakennusten ja eläinsuojien lupakehitys on ollut hidastuva loppuvuotta kohden. Luvat jäivätkin yli 34 % edellisvuotta pienemmiksi. Myös aloitukset olivat lähes 25 % alle edellisvuoden. Näkymät ovat heikot kuluvalle vuodelle johtuen sekä maatalouden kannattavuuskriisistä että rakennuslupien vähäisyydestä.

Vapaa-ajan asuinrakennuksia on aloitettu rakentaa selvästi aiempia vuosia enemmän. Vapaa-ajanrakennushankkeiden vuosisumma oli viime vuonna noin 4350 kappaletta ja niiden määrä kasvoi vuoden aikana lähes 30 % edellisvuodesta.

## 5 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.

### 5.1 Pääkaupunkiseudun väestönkasvun hidastuminen on jatkunut myös vuonna 2021

Koronatartuntojen aiheuttamien sulkutoimien vauhdittamat muutokset ovat näkyneet vahvasti muuttoliikkeissä ja väestönkasvussa lähes kaksi vuotta.

Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan Suomen väkiluku kasvoi vuonna 2021 15 800 asukkaalla (v. 2020 10 900 asukkaalla). Kymmenen suurimman kaupungin kasvu vuonna 2021 oli ennakkotiedon mukaan 17 300 henkilöä, mikä oli 1 900 henkilöä, 10 % vähemmän kuin vuonna 2020. Kaupungistuminen mitattuna 10 suurimman kaupungin kasvulla on jatkunut, mutta edelleen hidastunut vuonna 2021. Keskeisiä syitä ovat ilmeisesti koronataartuntojen rajoitukset ja etätyö-, etäopiskelusuositukset sekä etäkokousten yleistyminen. Nämä ovat saaneet kotitaloudet pohtimaan asumiseen liittyviä tarpeitaan, erityisesti asunnon kokoa, sijaintia sekä kustannuksia. Nämä ovat näkyneet halvempien asuntojen tarpeina kasvukaupunkien halvemmilla alueilla, ympäristökunnissa sekä hyvien liikenneyhteyksien päässä.

Pääkaupunkiseudun väestön kasvu vuonna 2021 oli ennakkotiedon mukaan 8 700 henkilöä (v. 2020 9 600 henkilöä ja v. 2019 18 400 henkilöä). Vuonna 2021 väestön vuosikasvu oli suurin, ja myös Suomen suurin Espoossa, 4 600 asukasta, sitten Vantaalla 2 000 ja pienin Helsingissä 1 900 asukasta.

## 5.2 Pääkaupunkiseudun kuntien välinen muuttotappio kasvoi voimakkaasti vuonna 2021

Pääkaupunkiseudulta muutti vuonna 2021 muihin kuntiin enemmän väkeä kuin sinne tuli. Väestö väheni tämän takia 5 300 asukkaalla. Kuntien välisen muuttoliikkeen takia pääkaupunkiseudun väestö väheni vuonna 2020 300 asukkaalla. Vuonna 2019 väestö kasvoi 7000 asukkaalla. Helsingin ja Vantaan nettomuutto oli miinuksella vuonna 2021, Helsingissä -4 200 ja Vantaalla - 1 400 asukasta. Espoon nettomuutto oli nollassa (+ 10 asukasta).

Pääkaupunkiseudun kasvussa tärkeä tekijä on maahanmuuttajien määrä. Nettomaahanmuutto pääkaupunkiseudulle vuonna 2021 oli 7 600 asukasta (v. 2020 7 600 ja v. 2019 7 300 asukasta).

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella väestön vuosikasvu 10 suurimmassa kaupungissa vuonna 2021 oli suurinta Tampereella 3 100 (3 040) henkilöä, Oulussa 2 300 (1 950), Turussa 900 (1 100), Kuopiossa 1 300 (960) ja Jyväskylässä 1 100 (890).

## 5.3 Väestökato muualta Suomesta suuriin kaupunkeihin on vähentynyt oleellisesti koronan alkamisen jälkeen

Kymmenen suurimman kaupungin ulkopuolisen väestön määrä väheni vuonna 2021 1 500 henkilöllä. Vähenneminen oli 8 300 henkilöä v. 2020 ja 16 700 henkilöä vuonna 2019.

Suurista kaupungeista muutettiin kaupunkiseudun muihin kuntiin. Etätöiden, etäopiskelun ja etäkokousten yleistymisen ja niihin liittyvän teknologian ja osaamisen kasvu näkyvät väestön kasvussa, muuttoliikkeessä, asumisessa sekä työ- ja kokousmatkustamisessa voimakkaana myös lähivuosina. Korona käynnisti ja kiihdytti monia jo aiemmin käynnistyneitä muutoksia. Väestönkasvulla ja muuttoliikkeellä on suuri merkitys sekä uusien asuntojen että toimitilojen tarpeeseen.

## 5.4 Vaparaohitteisten kerrostaloasuntojen vuokramarkkinoilla on vuokralaisen markkinat

Sijoitusasuntojen runsas rakentaminen sekä muuttoliikkeen ja väestön kasvun hidastuminen ovat syynä vuokramarkkinoiden helpottumiseen monilla kasvupaikkakunnilla. Vaparaohitteisten kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten määrä koko maassa oli Vuokraovi-sivustolla vuoden 2022 tammikuun lopussa 16 800 kappaletta ja vuotta aiemmin 15 000 kappaletta (+12 %). Pääkaupunkiseudulla määrä oli 8 100 (5 150) kappaletta, muutos +60 %. Helsingissä määrä kasvoi 55 %, Espoossa 65 % ja Vantaalla 50 %. Tampereella määrä väheni yli 30 %.

Oikotien verkkopalvelun mukaan joulukuussa 2021 vuokra-asuntojen markkinointiajat olivat lyhyimmät Tampereella, Turussa ja Hämeenlinnassa. Markkinointiajat olivat pisimmät Porissa, Kouvolassa ja Kotkassa. Keskimääräinen markkinointiaika pääkaupunkiseudulla oli 26 päivää, mikä on 17 % enemmän kuin vuosi sitten ja 37 % enemmän kuin kaksi vuotta sitten.

Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen rakentaminen viime vuosina on painottunut pääkaupunkiseudulle ja näkyy tarjonnan voimakkaana kasvuna samalla kun kysyntä pääkaupunkiseudulla on vähentynyt mm. hidastuneen väestönkasvun takia. Pääkaupunkiseudulla oli KTI:n mukaan syyskuun lopussa 2021 rakenteilla 12 500 vuokra-asuntoa, joista yli 10 000 valmistuu vuonna 2022 tai 2023. Lisäksi uusia on aloitettu runsaasti lisää vuoden 2021 lopun ja vuoden 2022 alun aikana. Myös muihin suuriin kaupunkeihin valmistuu paljon aiempaa enemmän uusia vaparaohitteisiä vuokra-asuntoja. Syyskuun 2021 lopussa niitä oli rakenteilla noin 6 000 kpl.

## 5.5 Tarjonnan kasvu on hidastanut vuokrien nousua pääkaupunkiseudulla

Tilastokeskuksen mukaan vaparaohitteiset vuokrat nousivat vuoden 2021 loka-joulukuussa pääkaupunkiseudulla 0,6 % ja muualla Suomessa 0,8 % vuodessa. Eniten vaparaohitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat Turussa (1,4%) sekä Tampereella (1,3 %) ja vähiten Porissa (0,2 %), Rovaniemellä (0,3 %) sekä Hyvinkäällä (0,3%). Vaparaohitteiset vuokrat laskivat Mikkelissä (-0,1 %) sekä Jyväskylässä (-0,2%).

## 5.6 Elinkeinoelämän alueelliset suhdannenäkymät ovat lähellä toisiaan

Tuorein EK:n Alueellinen Suhdannebarometri on tammikuulta 2022. Sen mukaan suomalaisyritysten suhdannetilanne on jatkunut varsin myönteisenä vuodenvaihteen tienoilla. Erot alojen välillä ovat kuitenkin suuria. Teollisuus jatkaa hyvää virettään. Kasvun kannalta suurin ongelmana on edelleen materiaalien saatavuus. Toisaalta palveluissa etenkin rajoituksista kärsineillä aloilla on edelleen ongelmia. Yrityksillä tuotanto ja myynti ovat jatkaneet kasvuaan, mutta työvoiman saatavuusongelmat ovat pahentuneet entisestään. Vastaajista 35 % ilmoitti ongelmakseen ammattitaitoisen työvoiman saatavuuden, rakentamisessa peräti 52 %. Samaan aikaan kustannusten nousuvauhti on kiihtynyt voimakkaasti

Yleiset alueittaiset suhdannenäkymät lähikuukausille ovat tavanomaista paremmat. Eri alueiden suhdannenäkymät ovat varsin lähellä toisiaan. Parhaimmat suhdannenäkymät olivat Keski-Suomessa (indeksi +1) ja Pohjois-Suomessa (+1) ja niiden jälkeen Pirkanmaalla (-2) Kaakkois-Suomessa (-3). Seuraavina tulivat Uusimaa (-6) ja Lounais-Suomi (-6) sekä Häme (-7). Heikoimmat suhdannenäkymät olivat Pohjanmaalla (-9) ja Itä-Suomessa (-10).

## 5.7 Asunnon ostoaikomukset korkealla koko maassa - korkeimmat edelleen pääkaupunkiseudulla

Kuluttajien luottamus lähti nousuun tammikuussa 2021 ja vuosikeskiarvolla mitattuna luottamus on parantunut jatkuvasti marraskuuhun 2021 saakka. Joulukuussa kasvu kuitenkin pysähtyi ja kasvoi tammikuussa 2022 taas hieman. Kuluttajilla luottamus omaan talouteensa on noussut korkealle ja pysynyt korkealla tasolla viime kuukaudet. 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 kesällä 2021 ja pysyneet siellä tammikuuhun 2022. Ostoaikomusten korkea taso on näkynyt myös asuntokaupan korkeina kasvukuina sekä käytetyissä että uusissa asunnoissa. Ostoaikomukset seuraavan 12 kuukauden sisällä olivat tammikuussa 2022 edelleen korkeimmat pääkaupunkiseudulla, missä aiomukset olivat reippaasti suuremmat kuin koko maassa. Pääkaupunkiseudulla 20,3 % kuluttajista aikoi ostaa asunnon seuraavan 12 kuukauden sisällä joko mahdollisesti tai todennäköisesti. Koko maassa luku oli 16,4 %. Pääkaupunkiseudun jälkeen eniten ostoaikomuksia oli Pohjois-Suomessa (15,9 %), Länsi-Suomessa (15,1 %) ja Etelä-Suomessa (ilman PKS) (15,0 %). Vähiten ostoaikomuksia oli Itä-Suomessa (12,7 % kotitalouksista). Vuoden 2021 loppukuukausina ostoaikomukset olivat lievässä laskussa pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta.

## 5.8 Asuntorakentamisen luvat ja aloitukset korkeissa lukemissa kaikissa seutukunnissa

Syksyllä 2020 pääkaupunkiseutu toimi koko Suomen veturina, mutta vuonna 2021 asuntorakentamisen kasvu on ollut nopeampaa muissa kasvavissa seutukunnissa ja kääntynyt kasvuun myös kasvuseutukuntien ulkopuolisilla alueilla. Pääkaupunkiseudun vuositason lupamäärä kävi syksyllä 2021 tasolla 18 000 asuntoa, mutta kääntyi laskuun sen jälkeen ja oli marraskuussa hieman alle 16 000 asuntoa. Asuntojen lupamäärä kasvoi vuonna 2021 pääkaupunkiseutua voimakkaammin muiden suurten seutukuntien alueella (Tampere, Oulu, Turku, Jyväskylä, Kuopio). Näiden yhteinen vuositaso lupamäärä oli marraskuussa 2021 18 000 asunnon tasolla. Näiden muiden suurten seutukuntien alueella marraskuun lupamäärä on korkeampi kuin edellisessä, vuoden 2018 rakentamishuipussa. Pääkaupunkiseudulla vuoden 2021 huippu jäi hieman pienemmäksi kuin vuonna 2018. Muissa kuin edellä mainituissa seutukunnissa aloitusmäärä kääntyi selvään kasvuun kuluvaan vuoteen 2021 2.neljänneksellä ja kasvu on jatkunut marraskuulle 2021 saakka.

## 5.9 Toimitilarakentamisen hankkeiden rakennusluvut ovat kasvaneet suurten seutukuntien ulkopuolella

Toimitilojen (muut kuin asuinrakennukset) vuositaso lupamäärä Suomessa on ollut kasvussa vuoden 2021 tammi-syyskuussa ja laskeneet hieman sen jälkeen. Kasvua on ollut erityisesti teollisuus- ja varastorakennuksissa sekä kokoontumisrakennuksissa.

Pääkaupunkiseudulla toimitilarakennusten rakennusluvut ovat olleet laskussa vuonna 2021 puolivälistä ja lupamäärä on matalalla tasolla. Hanketiedoissa on kuitenkin runsaasti käynnistettäväksi suunniteltuja toimitilahankkeita ja aloitusmäärän ennakoidaan kääntyvän selvään kasvuun 2022.

Muiden suurten seutukuntien (Tampere, Oulu, Turun, Jyväskylä, Kuopio) alueella toimitilahankkeiden lupamäärä on kasvanut selvästi vuoden 2021 aikana ja alkanee näkyä aloituksissa vuoden 2021 lopulla ja vuonna 2022.

Suurin osa maamme toimitilahankkeista (m<sup>3</sup>) rakennetaan muissa kuin edellä mainituissa kasvuseutukunnissa. Osuus on tällä hetkellä lähes 60 %. Muissa seutukunnissa toimitilahankkeiden lupamäärä on kasvanut voimakkaasti vuonna 2021. Määrää on kasvattanut mm. Kemin suuri biojalostamo/teollisuushanke. Hankkeeseen kuuluu runsaasti suuria rakennuksia. Teollisuuden kasvussa olevat rakennusinvestoinnit näkyvät monissa seutukunnissa ympäri maata.

## 5.10 ARA-uudistuotannon aloitukset vähentyneet hieman vuonna 2021

ARAn mukaan vuonna 2021 ARA-asuntoja aloitettiin 8 900 kappaletta, missä oli 4 % vähennystä edellisvuodesta. Vuonna 2020 aloitettiin 9 300 ARA-asunnon rakentaminen.

Helmikuussa 2022 ARA-aloitusten vuosisumma oli hieman (3 %) kasvanut vuotta aiemmasta tilanteesta ja oli 8 600 asuntoa. Vuositason tuotannosta helmikuussa 2022 oli 4 600 kappaletta, 53 % on kohdentunut Helsingin seudun MAL-kuntiin ja niistä 3 500, 76 % pääkaupunkiseudulle. Helsingin MAL-seudulla kasvua on tapahtunut sekä pääkaupunkiseudulla että muissa kunnissa kuluneen 12 kuukauden aikana. Oulun MAL-seudulla määrä oli 210 asuntoa ja määrä oli puolittunut vuotta aiemmasta. Tampereen MAL-kunnissa kasvua oli 5 %. Turun MAL kunnissa oli vähennystä neljännes. ARAn muissa kasvukeskuksissa (mm. Jyväskylä, Kuopio ja Lahti) määrä kasvoi 70 %. Muun maan ARA-asuntojen aloitusmäärä väheni yli 50 %.

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.

## 5.11 Vaparahoitteisten as. oy - ja vuokrataloasuntojen kasvu painottuu Turun, Tampereen ja Jyväskylän seutukuntiin

Syyskuussa 2021 tehdyn kyselyn mukaan RT:n jäsenten perustajaurakoitujen ja vuokrataloasuntojen aloitusten ennakoidaan pysyvän ennallaan vuonna 2022. Suunnitelmissa on sama 15 300 asunnon aloitusmäärä kuin vuonna 2021.

Helsingin seutukunta on aloitusten määrässä ylivoimaisesti suurin. Vuonna 2022 siellä aloitetaan jäsenyritysten koko maan aloituksista 45 %, 6800 asuntoa, (vuonna 2021 52 % ja 7 900 asuntoa) Toiseksi suurin on Tampereen seutukunta, jonka alueella aloitetaan 3 100 asuntoa, 20 % koko maan aloituksista (16 % v. 2021). Määrän ennakoidaan kasvavan edellisvuodesta 30 %.



Turun seutukunnan alueella aloitussuunnitelmia on vuonna 2022 runsaasti, 2 000 asuntoa. Määrä kasvaa vuodesta 2021 51 % ja Turun seutukunnan osuus kasvaa 13 prosenttiin (9 %) koko maasta vuonna 2022. Oulun seutukunnassa on vähennystä vuoden 2021 1 300 asunnosta 1 200 asuntoon (- 9 %). Jyväskylän seutukunnassa määrä on 750 asuntoa, kasvua 25 % ja osuus nousee 5 %:iin (4 %). Kuopion seutukunnassa aloitusmäärä puolestaan laskee 500 asuntoon vuoden 2021 700 asunnosta. Osuus koko maasta on 3 % (5 %). Muun Suomen alueella aloitusmäärä vähenee vuonna 2022 950 asuntoon, -12 %.

Perustajaurakoitujen asuntojen aloitusmäärän ennakoitaan kasvavan 15 % 10 000 asuntoon vuonna 2022. Vuokra-asuntojen aloitusmäärän odotetaan vähenevän 5 300 asuntoon (-20 %). Viime vuosina valtaosa rakennetuista kerrostaloasunnoista on ollut vuokra-asuntoja, mutta nyt perustajaurakoitujen asuntojen osuus RT jäsenyrityksissä kasvaa. Tosin perustajaurakoiduista asunnoistakin osa menee vuokratyöläisille.

## 6 Korjausrakentamisen kehitys

### 6.1 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. Tee se itse -korjausten määrä kasvoi selvästi, kun koronarajoitukset siirsivät etätöihin ja rajoittivat liikkumista. Hyvä indikaattori tee se itse -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, tee se itse -korjausten määrä kasvoi yli 5 %. Ruotsissa enemmän tee se itse -korjausasiakkaisiin 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 pysyy 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 kotitalousvähenystä kattamaan uusia muita kuin korjausrakentamisen palveluja (rut-avdrag).

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

Korona vaikeuttaa edelleen ammattimaista korjausrakentamista. Korjausrakentaminen vaikeuttaa erityisesti asunoyhtiöiden 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 %.

## 6.2 Korjausbarometrin mukaan korjaamisen kasvu lisääntyy

Kiinteistöliiton syksyn 2021 Korjausrakentamisbarometrin perusteella taloyhtiöiden korjausrakentaminen on kääntymässä uuteen kasvuun. Taloyhtiöiden aktiivisuuden kasvua tukevat korona-ajan lykkäämien hankkeiden lisäksi monet muutkin tekijät, esimerkiksi sähköautojen latausjärjestelmäinvestoinnit sekä energia- ja lämmitysjärjestelmien kehittämistarpeet.

Koko Suomessa vastanneista 27 % arvioi taloyhtiönsä korjausrakentamisen kasvavan vuonna 2021, kun taas 30 % odottaa korjaamisen supistuvan yhtiössään viime vuoteen verrattuna. Sen sijaan vuodelle 2022 on barometrin mukaan näköpiirissä tuntuva kasvua, ja kasvua ennakoivien taloyhtiöiden osuus on noussut korkeimmilleen pitkään aikaan.

Kerrostaloissa korjattiin vuonna 2021 yleisimmin vesi- ja viemärijärjestelmiä, vesikattoa, sekä rakennusten ulkovaipan muita osia. Rivitaloyhtiöillä piharakenteet ja vesikatto sekä muut ulkovaipan osat olivat vuonna 2021 yleisimmin korjausten kohteina.

Selvästi yli 40 % vastaajien taloyhtiöistä aikoo toteuttaa sähköautojen latauspisteitä seuraavien viiden vuoden aikana. Rivitalovastaajilla lukema nousi 10 prosenttiyksikköä 43 prosenttiin, ja kerrostalovastaajien lukema nousi 44 prosenttiin (+12 prosenttiyksikköä). Sähköautojen latauspisteet ovat alkaneen viisivuotiskauden selvästi yleisin hanke sekä kerros- että rivitaloissa.

Barometrin viime vuosien vastausten perusteella vähintään arviolta 15 prosentilla taloyhtiöistä on jo latauspisteitä toteutettuna, ja rakentaminen jatkuu entistäkin aktiivisemmin lähimmän viiden vuoden aikana.

Alkavalla viisivuotiskaudella sähköauton lataushankkeiden jälkeen seuraavaksi yleisimpiä hankkeita ovat kerrostaloissa ulkovaipan kaikki korjaukset sekä piharakenteen ja putkistojen korjaukset. Rivitaloyhtiöissä ulkovaipan osien ja putkistojen korjaukset nousevat barometrin perusteella seuraavaksi yleisimmiksi vuosina 2022-2026.

Korjauslainojen saatavuus pysyi vuonna 2021 pitkälti samanlaisena kuin edellisvuonna, mutta vastaajissa oli nyt kuusi prosenttiyksikköä enemmän yhtiöitä, jotka eivät ole saaneet joko yhtään tai vain yhden lainatarjouksen. Vastaajista 3½ prosenttia ei saanut ainuttakaan rahoitustarjousta. Edellisvuotista harvempi vastaaja arvioi kuitenkin, että lainarahoituksen saaminen olisi heikentynyt viimeisen puolen vuoden aikana.

Lainamarginaalin mediaani nousi hieman viime vuonna. Syksyllä 2021 vastanneiden lainamarginaalin mediaani oli 0,90 %. 80 prosentilla vastaajista marginaali on välillä 0,6 – 2,0 %.

## 7 Maa- ja vesirakentaminen

### 7.1 Maa- ja vesirakentaminen pysyy korkealla tasolla

Vuoden 2021 aikana raakaöljyn hinta on kaksinkertaistanut nostaen maanrakennuskustannuksia huomattavasti. Öljyn hinta jatkanut myös nousuaan myös alkuvuonna 2022. Viikolla 8 öljyn hinta nousi Ukrainan sodan takia jo yli 100 dollarin tynnyri. Talouspakotteet saattavat muuttaa vuoden 2022 ennakoitua talouskasvua.

Suunnittelun hintataso on myös noussut selvästi viime vuonna ja sen odotetaan edelleen jatkuvan nousussa. Myös urakoitsijat näkevät hintojen nousevan edelleen. Suunnittelijakäytön mukaan suunnittelun suhdannetilanne heikkenee hieman kuluvana vuonna, mutta on edelleen pääosalla suunnittelijoista erinomainen. Tarjoushalukkuuden ennakoidaan laskevan.

Suunnittelun toimintakapeikat koskevat ennen kaikkea pulaa suunnittelijoista. Myös kireät aikataulut ovat korostuneet toimintakapeikkoina. Lisäksi puute projektinvetäjistä on noussut entistä voimakkaampana esiin.

Infra-alan urakoitsijoiden tarjoushalukkuus on melko matala ja on hieman heikentymässä. Urakoitsijoiden tilauskannan pituus kasvoi viime vuonna ja oli vajaa 5 kuukautta. Nämä tiedot perustuvat EK:n tekemään infra-alan suhdannekyselyyn.

Talonrakentamisen pohjatöiden kysyntä on suunnilleen viime vuoden tasolla, mutta laskee ensi vuonna. Teollisuuden tuulivoimarakentaminen on aktiivista. Maantierakentaminen supistuu vuonna 2022, vaikka perusväylänpidon rahoituksen korotus jatkuu ja yksityisteiden avustus on kasvamassa. Myös rata- sekä katurakentaminen kasvavat.

Tietoliikenneverkkorakentaminen on myös kasvussa, erityisesti 5G –verkkojen rakentaminen. Maakaasuverkon rakentaminen on vähäistä. Sähköverkon rakentaminen on vilkasta, mutta maakaapelointi on hieman hidastunut. Kaukolämpöverkon rakentaminen liittyy uudistalorakentamiseen ja siltä osin nähdään lievää kasvua vuonna 2022. Vesihuollon rakentaminen supistuu kuluvana vuonna, vaikka korjausvelka kasvaa. Muutama puhdistamo on viivästynyt aikataulustaan. Kaivosteollisuuden investoinnit ovat kasvussa maailmantalouden kasvun noustessa.

Viime vuonna infrarakentaminen kasvoi arviolta noin prosentin. Kansantalouden tilinpidon mukaan v. 2021 maa- ja vesirakennusinvestoinnit supistui 2,2 %. Tilastojen mukaan

investointien hinta nousi kuitenkin yli 5 % viime vuonna. Infrarakentamisen määrän arvioidaan kasvavan myös v. 2022 noin prosentin verran. Sen sijaan maa- ja vesirakentamisen arvioidaan kasvavan noin 2 % viime vuodesta. Myös EU:ssa sovitusta elvytyspaketista saadaan vauhdittajaa vähitellen. Vuonna 2023 Raksu ennustaa maa- ja vesirakentamisen supistuvan 2-3 %.

Uusia tiehankkeita vuoden 2022 valtion budjetissa ei ollut lainkaan. Sen sijaan vuoden 2020 talousarvioissa päätettiin lukuisista maanteiden hankkeista ja vuonna 2021 Vt 4 Äänekoski—Viitasaari, Mt 180 Kirjalansalmen ja Hessundinsalmen siltojen uusiminen sekä muutamien tiehankkeiden valtuuskorotuksia. Vuosille 2020-2022 maanteiden perusväylänpidon rahoitusta korotettiin arviolta noin 200 milj.€. Lisäksi valtion budjetista rahoitetaan vuonna 2021 noin 116 miljoonalla eurolla sekä vuonna 2022 noin 83 miljoonalla eurolla aiemmin valmistuneiden maantiehankkeiden elinkaarikustannuksia.

Vuoden 2022 budjetissa ei ole yhtään uutta ratahanketta. Sen sijaan vuosien 2020, 2021 budjeteissa ja lisäbudjeteissa on ollut paljon hankepäätöksiä. Mm. rahoituspäätöksiä vuoden 2021 talousarvioissa olivat: Digiradan suunnittelu ja pilotointi 130 M€ (koko digirata 1,7 mrd.€), Laurila-Haaparanta radan sähköistys 10 M€, Kouvola-Kotka radan budjetin tarkistus + 35 M€, Luumäki-Imatra-Venäjäns raja ratahankkeen budjetin tarkistus +45 milj. euroa, Turun ratapiha sekä Turku-Kupittaa rata 67,5 M€, Oulu-Kemi rata 15 M€, Tampere-Jyväskylän radan parantaminen 19 M€.

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 uusiokäytetään.

## 8 Rakennustuoteteollisuus

Rakennustuoteteollisuuden suhdannetilanne kohentui EK:n tammikuun 2022 Suhdannebarometrin mukaan selvästi. Arvio nykytilasta nousi reilusti yli pitkän aikavälin keskiarvon (saldoluku +62). Suhdanneodotukset kääntyivät viime vuoden lopun notkahduksen jälkeen selvästi plussalle (saldoluku +17). Tilauskanta kasvoi edelleen ja ylitti mittaushistorian korkeimmat lukemat keväältä 2021. Henkilöstön määrä on kasvanut ja henkilökunnan määrän odotetaan kasvavan kevään aikana edelleen. Kapasiteetin tai materiaalien puute nousivat suurimmaksi tuotannon esteeksi. Jopa 46 % vastaajista ilmoitti sen haittaavan tuotantoa. Ammattityövoiman puute kasvoi myös edelleen ja siitä kärsi 37 % vastaajista.

EK:n tammikuun 2022 investointiedustelun (10.1.2022) mukaan rakennustuoteteollisuuden toimialalla kiinteiden investointien arvo oli 333 miljoonaa euroa vuonna 2021. Kuluvan vuoden aikana investointien odotetaan nousevan 18 % 392 miljoonaan euroon.

LVI-teknisten tuotteiden tukkumyynnin arvo kasvoi kuluvan vuoden viimeisellä neljänneksellä Talotekninen teollisuus ja kauppa Talteka ry:n mukaan 16 % edelliseen vuoteen verrattuna. Koko vuonna 2021 myynti kasvoi vaisusta alkuvuodesta huolimatta yhteensä 9 % edellisen vuoteen verrattuna.

## 9 Hinnat ja kustannukset

Vuonna 2021 rakennuskustannukset nousivat 5,5 % vuotta aiemmasta. Kustannusten kasvu kiihtyi loppuvuodesta, kolmannella ja neljännellä vuosineljänneksellä kasvu oli peräti 7,9 ja 9,7 %. Alaeristä palveluiden kustannukset pysyivät vuoden 2020 tasolla, sen sijaan tarvikepanokset sekä työpanokset ovat nousseet viime vuonna ripeästi 7,5 % ja 3,9 % vuodesta 2020. Etenkin tarvikepanoksissa hinnat nousivat loppuvuodesta ripeästi, lähes 14 % vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä.

Maarakennusalan puolella kustannukset nousivat vuonna 2021 yli seitsemän prosenttia vuotta aiemmasta. Viimeisellä vuosineljänneksellä kasvu kiihtyi lähes 11 prosentin suuruisiksi. Hinnat olivat koholla kaikissa maarakentamisen aluerissä. Voimakas öljyn hinnan kallistuminen näkyy päällysteiden hintojen 24 prosentin kallistumisena vuoden takaisesta. Lisäksi viime vuonna esiintyi hintojen ripeää kasvua kunnallisteknisissä järjestelmissä (7,7 %).

Pääkaupunkiseudun (PK-seutu) talonrakentamisen tarjoushintaindeksi laski vuonna 2021 puolitoista prosenttia vuotta aiemmasta mutta loppuvuodesta vuoden viimeisellä neljänneksellä tarjoushinnat olivat reilussa vuosikasvussa (4,2 %). Tarjoushintojen aleneminen vuoden 2021 aikana johtui asuntorakennuksien laskeneista tarjoustasoista, joissa pudotusta oli lähes reilut pari prosenttia vuotta aiemmasta. Toimitilarakentamisen puolella tarjoushinnat olivat vuonna 2021 aikana ripeässä yli viiden prosentin vuosikasvussa. Viimeisellä neljänneksellä tosin asuntorakentamisen tarjoukset nousivat 6,6 % vuotta aiemmasta toimitilarakentamisen tarjousten jäätyä kuin vastaavana ajankohtana vuonna 2020.

Vuoden 2021 lopussa PK-seudun ARA-tuotannon hyväksytyjen rakennuskustannusten keskiarvo viimeiseltä 12 kuukaudelta oli asuinneliötä kohden 3 823 euroa ja vuosimuutos 8,5 %. Muualla maassa keskihinta oli vastaavana ajankohtana 3 058 euroa asuinneliöltä, jolloin muutos oli 2,7 % verrattuna vuotta aiempaan.

Vanhon kerrostaloasuntojen nimellishintojen kasvu kiihtyi hieman vuoden 2021 aikana vuotta aiemmasta, ollen reilussa 3,6 % kasvussa. Kasvu jakautui melko tasaisesti kaikille vuosineljänneksille. Pääkaupunkiseudulla vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat kasvoivat viime vuonna viisi prosenttia vuotta aiemmasta, kun muualla maassa vastaava kasvu oli n. 1,7 %. Vuoden viimeisellä neljänneksellä pääkaupunkiseudulla hinnat kasvoivat 4,3 % ja muualla maassa 1,2 %. Vuoden 2021 neljännellä vuosineljänneksellä vanhojen



kerrostaloasuntojen keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 4 498 euroa ja muualla maassa 1 698 euroa.

Vuonna 2021 uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 5,6 % edellisvuodesta. Hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla lähes kahdeksan prosenttia ja muualla Suomessa reilut kolme prosenttia. Ripeintä hintojen kasvua oli Vantaalla, missä hinnat nousivat yli 9 % vuotta aiemmasta. Hinnat nousivat kaikilla suuralueilla ja suuremmissa kaupungeissa. Hintojen nousu hidastui hieman viimeisellä neljänneksellä mutta oli edelleen neljä prosenttia koko maassa, 5,4 % pääkaupunkiseudulla ja 2,5 % muualla maassa. Viime vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen velaton keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 5 985 euroa ja muualla maassa 4 106 euroa.

Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen vuokrien nousu hidastui viime vuonna. Vuokrat nousivat alle prosentin sekä PK-seudulla että muualla maassa. Myös vuoden viimeisellä neljänneksellä vuokrien kohoaminen jäi alle prosenttiin vuotta aiemmasta. Keskineliövuokra oli pääkaupunkiseudulla vuoden 2021 viimeisellä vuosineljänneksellä 20 euroa ja muualla maassa 13 euroa.

Omakotitalotonttien nimelliset hinnat kasvoivat voimakkaasti vuoden 2021 kolmella ensimmäisellä neljänneksellä. Koko maassa tonttihinnat kasvoivat 9,8 %, pääkaupunkiseudulla peräti 18,4 % ja muualla maassa 7 %. Viime vuoden kolmannella neljänneksellä neliömetri omakotitalotonttia maksoi pääkaupunkiseudulla keskimäärin 190 euroa ja muualla maassa 18 euroa.

## 10 Työvoima

Rakentamisen työvoimasta puolet työskentelee erikoisurakoinnissa, noin 40 % talonrakentamisessa ja loput kymmenisen prosenttia infrarakentamisessa. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan työllisyys oli vuonna 2021 keskimäärin 189 tuhatta henkilöä, mikä on 3 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2020. Myös vuoden 2021 viimeisen neljänneksen työllisten määrä jäi 3 prosenttia vuotta aiemmasta. Rakentamisen alatoimialoista talorakentamisessa työllisten määrä laski vuonna 2021 7 %, erikoistuneessa rakennustoiminnassa neljä prosenttia ja verrattain pienessä maa- ja vesirakentamisessa työllisten määrä pysyi vuoden 2020 tasolla. Talonrakentamisen työllisten määrän laskeminen ajoittui etenkin jälkimmäiselle vuosipuoliskolle, jolloin pudotusta tuli peräti 11 %. Erikoistuneessa rakennustoiminnassa puolestaan työllisten määrä kasvoi prosentin verran toisella vuosipuoliskolla.

Rakennusalan työttömyysaste laski vuoden 2021 jälkimmäisellä puoliskolla ja oli viimeisellä neljänneksellä 5,4 %.

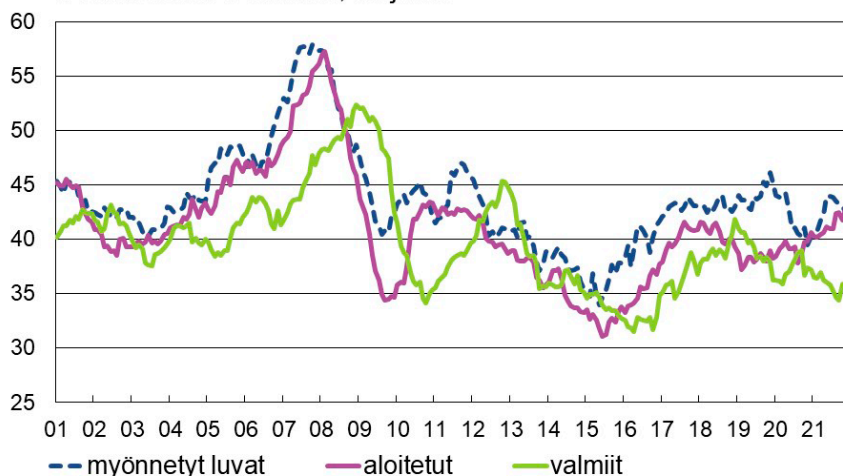
Rakennusalan työvoiman kysynnässä on tapahtunut vuoden 2021 aikana huomattava muutos. Tilastokeskuksen julkaiseman avoimet työpaikat -tilaston mukaan rakentamisen toimialalla oli vuoden 2021 joulukuussa 4 616 avointa työpaikkaa, mikä on 34 % enemmän kuin vuotta aikaisemmin.

Elinkeinonelämän keskusliiton tammikuun suhdannebarometrin mukaan, suurin rakennusalan yritysten kasvun este on ammattityövoiman saatavuus, jonka oli nostanut esille 49 prosentilla vastaajista. Kyselyyn viime tammikuussa vastanneiden rakennusalan yritysten henkilökunnan määrän odotetaan kasvavan seuraavien 3 kuukauden aikana.

Raksu-ryhmä arvioi rakentamisen työllisten lukumäärän pysyvän ennallaan kuluvan vuoden, ja laskevan jonkin verran ensi vuonna. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus voi olla edelleen erityisosaamista vaativissa tehtävissä haasteellista.

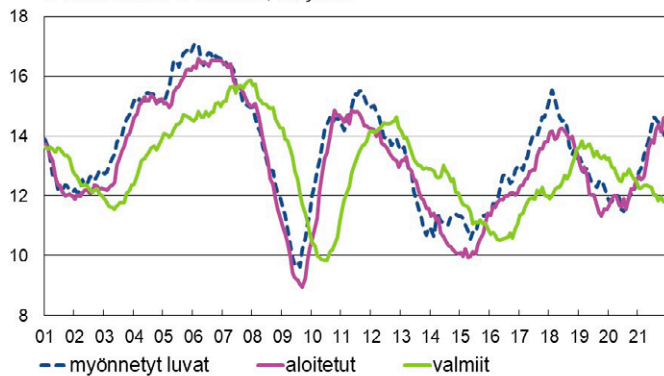
## Liite 1: Kuvioliite, helmikuu 2022

### Koko talonrakennustuotanto 12 kk:n liukuva summa, milj. m<sup>3</sup>



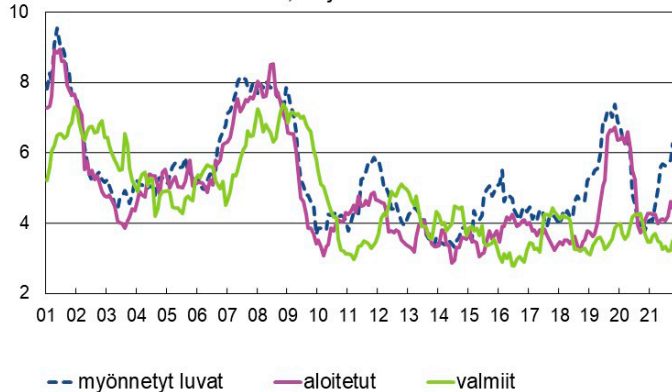
Lähde: Tilastokeskus

### Asuinrakennukset 12 kk:n liukuva summa, milj. m<sup>3</sup>



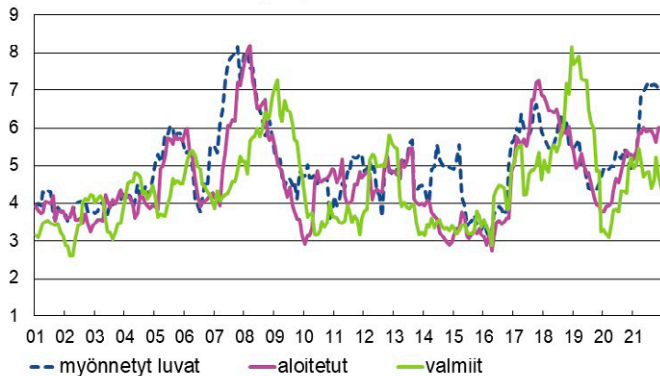
Lähde: Tilastokeskus

### Teollisuusrakennukset 12 kk:n liukuva summa, milj. m<sup>3</sup>



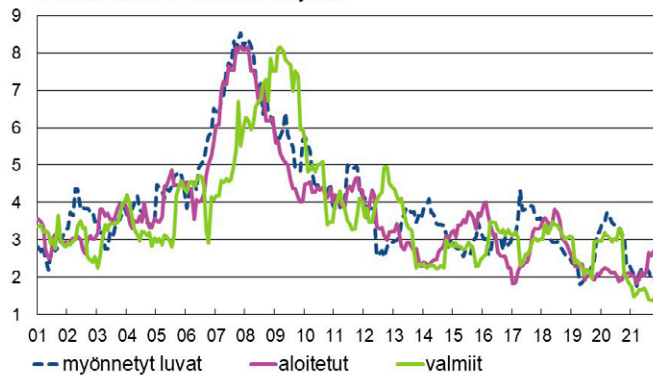
Lähde: Tilastokeskus

### Varistorakennukset 12 kk:n liukuva summa, milj. m<sup>3</sup>



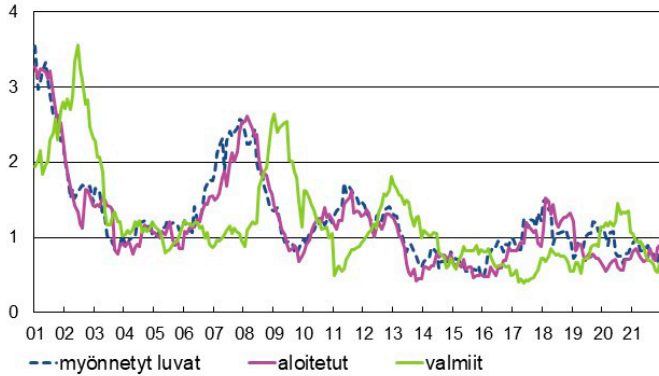
Lähde: Tilastokeskus

### Liikerakennukset 12 kk:n liukuva summa, milj. m<sup>3</sup>



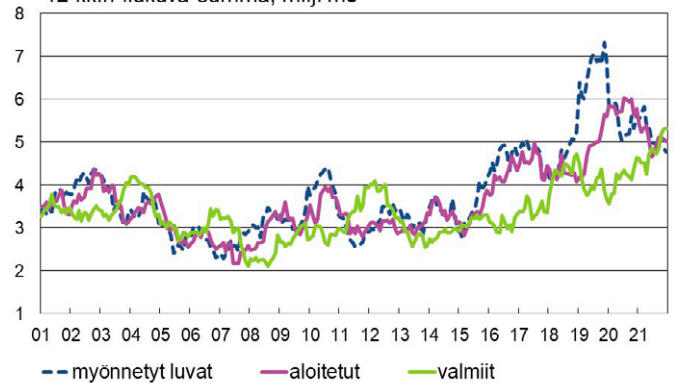
Lähde: Tilastokeskus

**Toimistorakennukset**  
12 kk:n liukuva summa, milj. m<sup>3</sup>



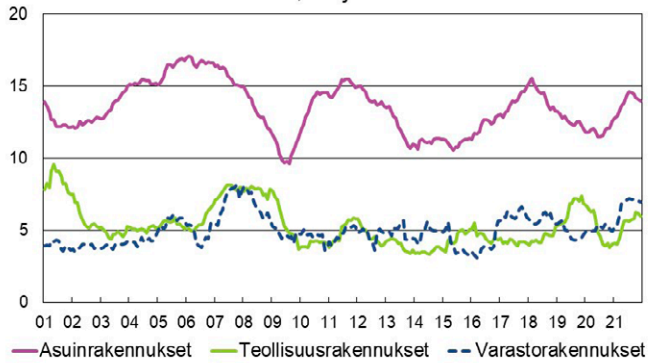
Lähde: Tilastokeskus

**Julkiset palvelurakennukset**  
12 kk:n liukuva summa, milj. m<sup>3</sup>



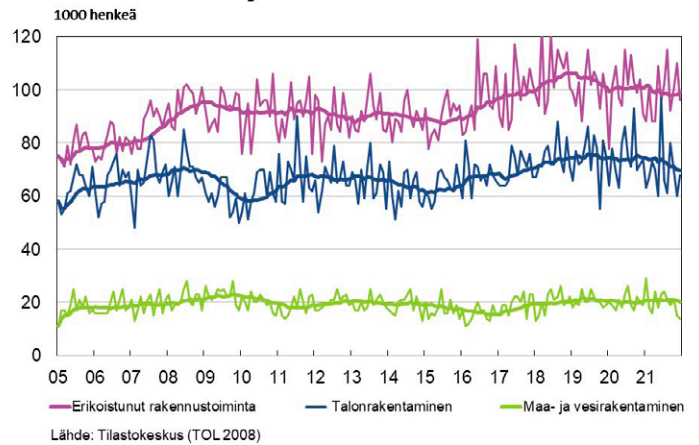
Lähde: Tilastokeskus

**Myönnettyt rakennusluvut**  
12 kk:n liukuva summa, milj. m<sup>3</sup>



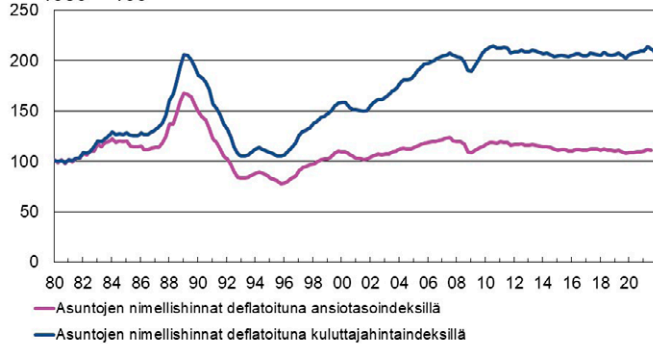
Lähde: Tilastokeskus

**Rakentamisen työlliset**



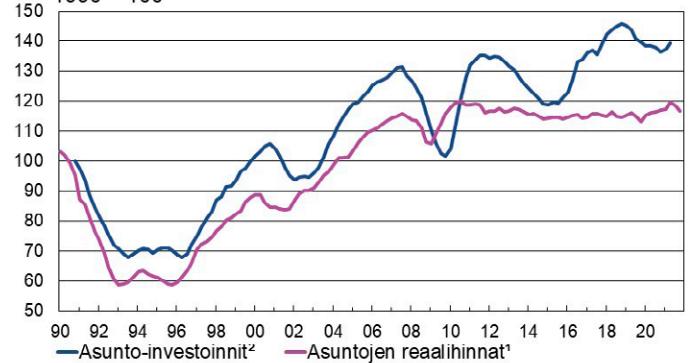
Lähde: Tilastokeskus (TOL 2008)

**Asuntojen hinnat**  
neljännesvuosittain  
1980 = 100



Lähde: Tilastokeskus

**Asuntojen reaalihinnat ja asuntoinvestoinnit**  
neljännesvuosittain  
1990 = 100

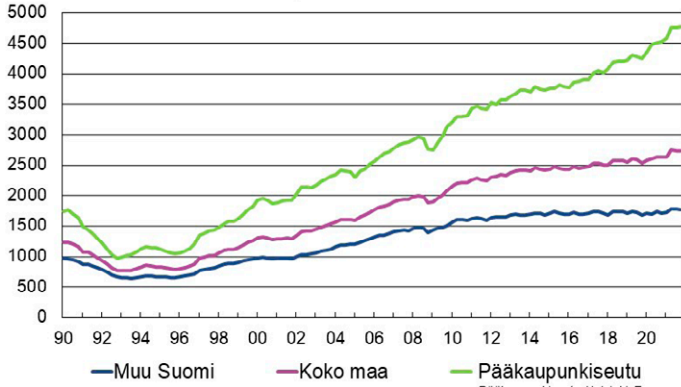


Lähde: Tilastokeskus

1) Koko maan vanhojen kerrostalojen hinnat, deflaoituna kuluttajahintaindeksillä  
2) 4 neljänneksen liukuva keskiarvo

### Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

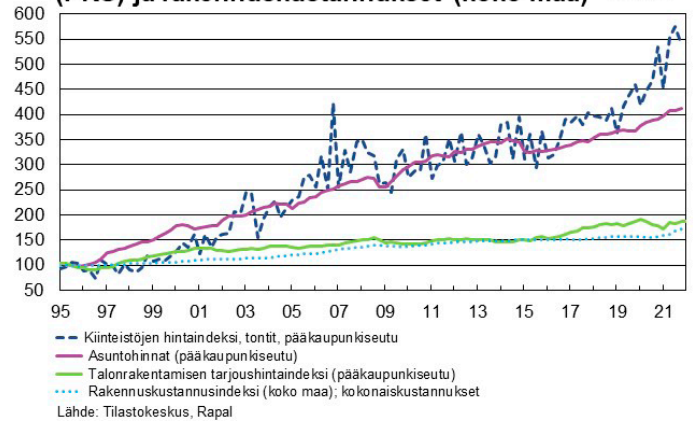
Vanhat osakehuoneistot, euroa / m<sup>2</sup>



Lähde: Tilastokeskus, VM

Pääkaupunkiseutu: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen.

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



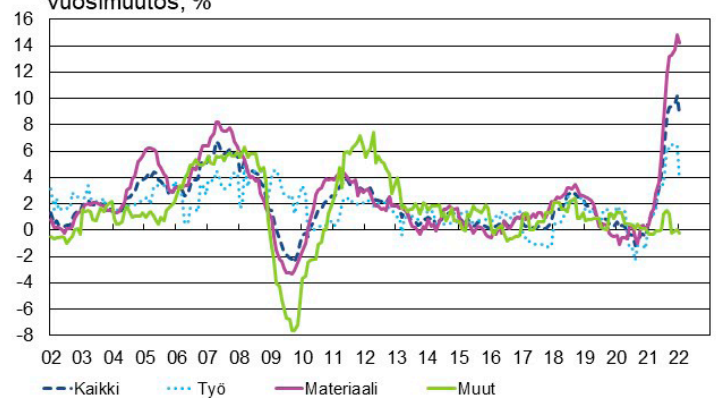
Lähde: Tilastokeskus, Rapal

### Rakentamisen luottamusindikaattori kausitasoitettu



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

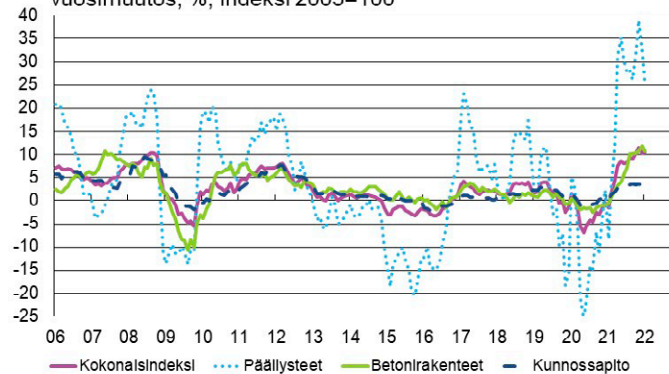
### Rakennuskustannukset alarittain vuosimuutos, %



Lähde: Tilastokeskus

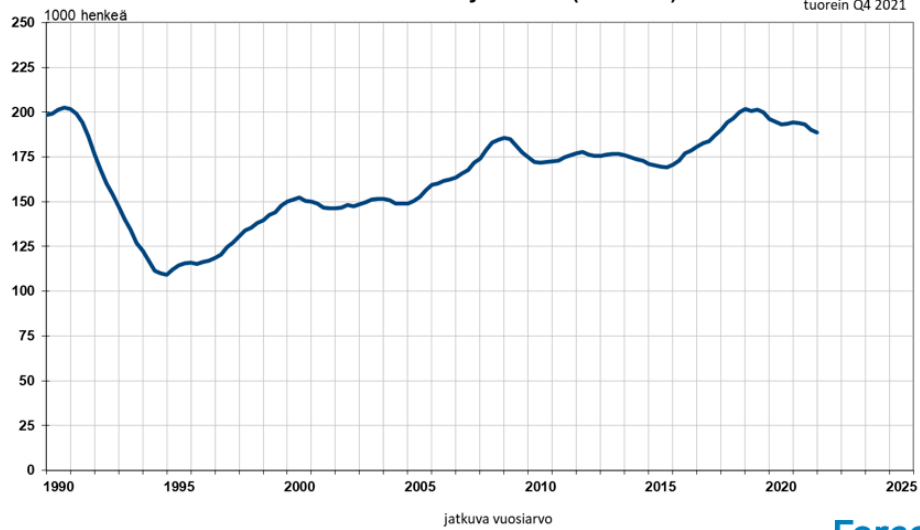
### Maarakennuskustannusindeksi

vuosimuutos, %, indeksi 2005=100



Lähde: Tilastokeskus, VM

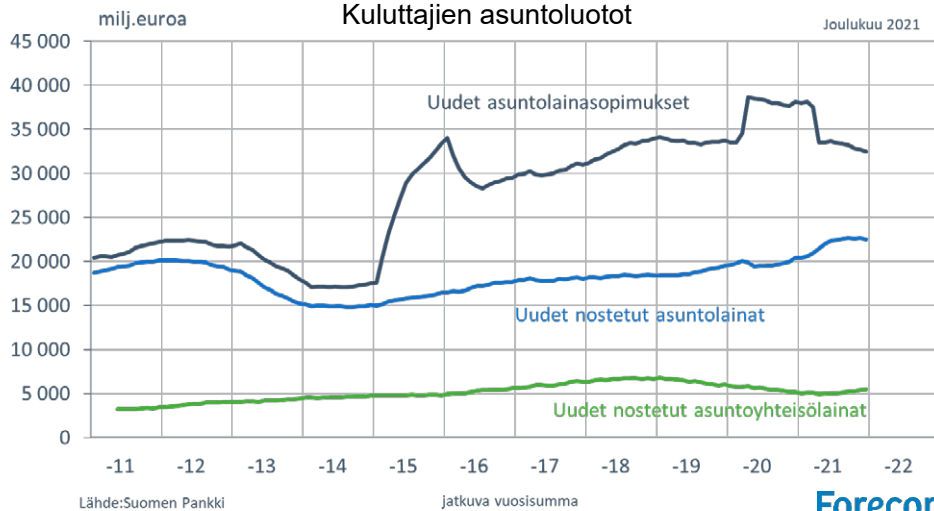
## RAKENNUSTOIMINNAN TYÖLLISTEN MÄÄRÄ Rakennustoimialat yhteensä (TOL2008)



Lähde: Tilastokeskus, Työministeriö

Forecon

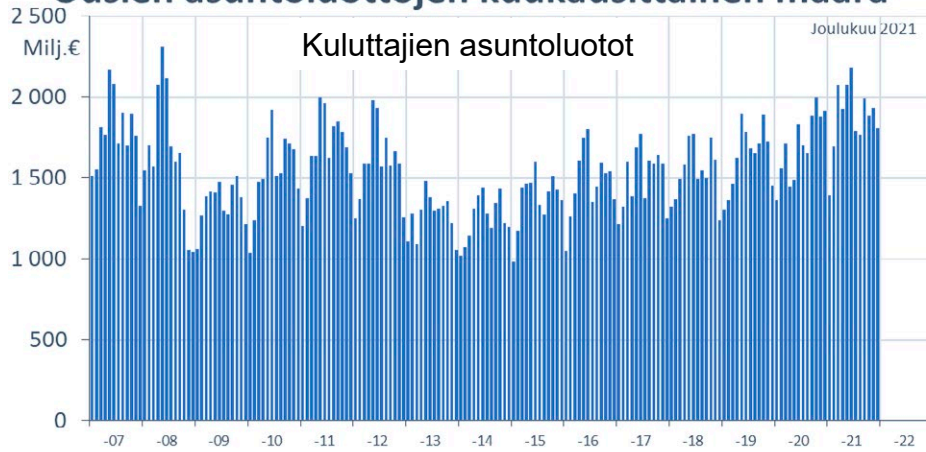
## Uusien asuntoluottojen määrä Kuluttajien asuntoluotot



Lähde: Suomen Pankki

Forecon

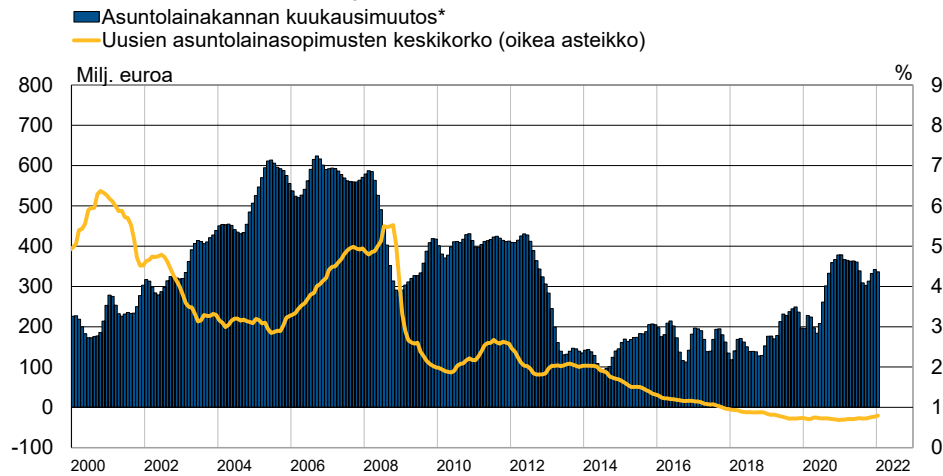
## Uusien asuntoluottojen kuukausittainen määrä



Lähde: Suomen Pankki

Forecon

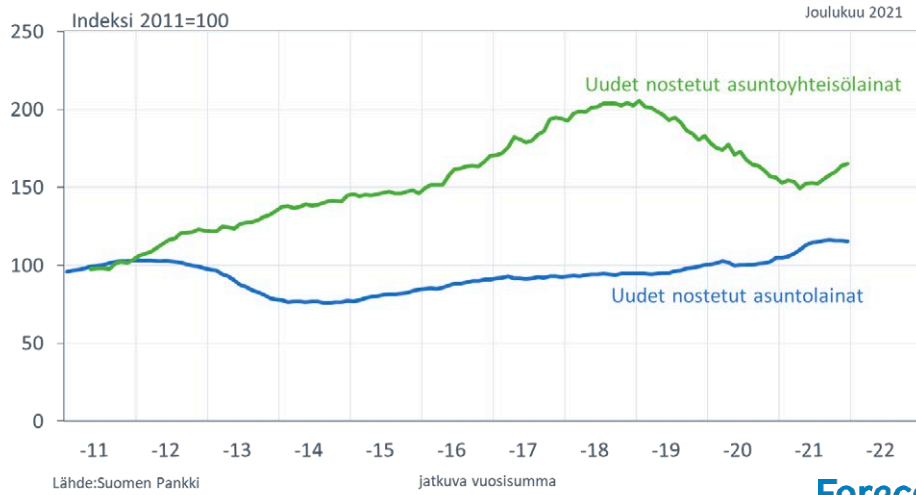
## Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kannan kuukausimuutos ja uusien asuntolainasopimusten keskiporko



Lähde: Suomen Pankki.

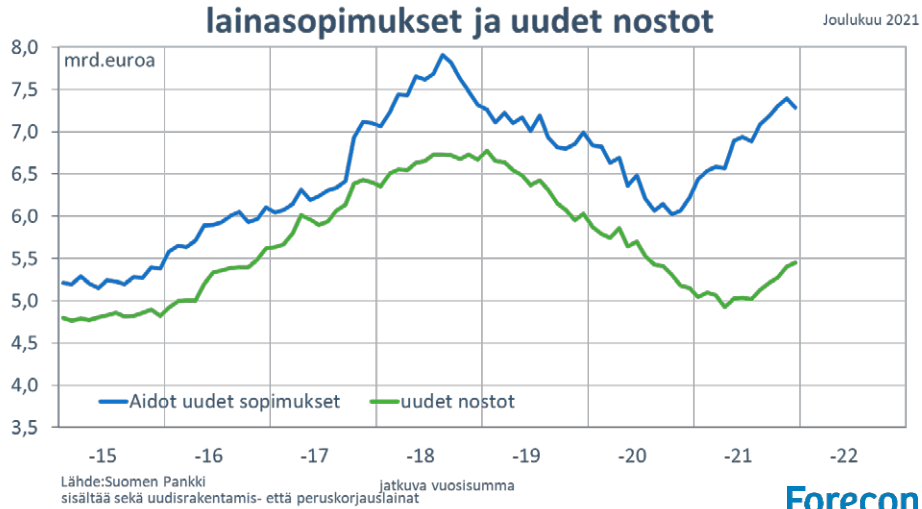
\* laskettu trendisarjasta

## Uusien asuntoluottojen määrä



Forecon

## Asuntoyhteisöjen uudet aidot lainasopimukset ja uudet nostot



Forecon



## Liite 2: Rakentamisen rahoitus kiristyy

*Jouni Vihmo - Rakennusteollisuus RT ry*

Kaikki rakentaminen tapahtuu joko kokonaan tai osittain velkarahalla. Rakennushankkeet ovat kalliita ja aikajänteeltään pitkiä. Rakennusliikkeelle muodostuu merkittäviä kustannuksia jo ennen rakennushankkeen käynnistymistä. Rakennusliike saattaa hankkia yksittäisen tontin tai isomman tonttikokonaisuuden vuosia ennen rakentamisen aloitusta. Tontista muodostuu kuluja riippumatta tontin hallintamuodosta. Mahdolliset kaavaprosessit kestävät aina vuosia. Rakennusluvan saaminen voi kestää paikkakunnasta riippuen jopa vuoden. Pääomaa rasittaa myös mahdolliset valitukset kaavasta tai rakennusluvasta. Ennen tontin hankkimista rakennusliikkeellä pitää olla positiivinen näkymä lopullisen hankerahoituksen saatavuudesta, kysynnästä sekä talouden suunnasta.

Varsinaista rakentamista edeltävä suunnittelun ja markkinoinnin sisältämä vaihe edellyttää ulkopuolista rahoitusta. RS-kohteen rahoituksen ja asuntojen myynnin edellytyksenä on rakennushankkeelle laaditut suunnitelmat ja lainvoimainen rakennuslupa. Lopullisen rahoituksen saanti pankista edellyttää puolestaan riittävää ennakkovarausastetta, jonka saavuttaminen edellyttää rakennusliikkeeltä markkinointitoimenpiteitä. Ennen sitovan myynnin aloitusta, tulee rakennusliikkeen asettaa asuntokauppalain mukaiset vakuudet, jotka ovat suorituskyvyttömyysvakuus ja rakentamisvaiheen vakuus.

Työmaan perustamisesta syntyvät kulut katetaan alkuvaiheen rahoituksella. Varsinaisessa rakentamisvaiheessa saatavat asunnon ostajien maksusuoritukset tulevat koko projektin ajan syntyviin kuluihin nähden jälkijunassa ja asunnon ostajien maksamat maksusuoritukset eivät saa erääntyä etupainotteisesti. Iossa projektissa syntyvä euromääräisesti merkitävä ero rakennusliikkeen kulujen ja asunnon ostajien kauppahintaeräsuoritusten välillä rahoitetaan rakennusyhtiön ottamalla lainarahalla.

Kohteen valmistuttua rakennusliikkeen tulevia hankkeita rasittaa pitkään erilaiset vakuudet ja velvoitteet. Rakennusliikkeen rahoituksen saantia rasittaa esimerkiksi asunnon velattomista myyntihinnoista laskettava 2 prosentin ja rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus sekä myymättömät asunnot.

Rakentamisen erottaa muista toimialoista hidas pääoman kierto. Suhdanneherkkyys syntyy pitkästä aikajänteestä, projektien kalleudesta ja tiukasta sääntelystä sekä toimintaympäristön arvaamattomuudesta. Rakennusliikkeen pitää monesti tietää jopa viisi vuotta ennen kohteen valmistumista minkälaiseen maailmaan miljoonia maksava kerrostalo syntyy.

Asuntorakentamisen rahoitus

## Kerrostalon<sup>1</sup> suunnittelu ja rakentaminen 20 miljoonaa euroa ja 26 kuukautta

Rakentaminen eroaa muista toimialoista projektien pituuden pääoman kierron hitauden ja tiukan sääntelyn vuoksi



**RT** Rakennusteollisuus

Lähde: Rakennusteollisuus RT

Rakentamisella on edessä poikkeuksellisen monta rahoitukseen vaikuttavaa lainsäädännön ja toimintaympäristön muutosta. Historiallisen nopean kustannusten nousun lisäksi näköpiirissä on pitkää aikaa kiristynyt korkoympäristö. Talouden muutokset yhdistettynä useisiin rakentamisen rahoitusta ja asuntoluototusta kiristäviin lainsäädäntöehdotuksiin aiheuttavat epävarmuutta ja hidastavat rakentamista lähivuosina. Muutosten voidaan arvioida koskevan enemmän pienempiä yrityksiä ja kasvukeskusten ulkopuolisia paikkakuntia.

### Kuuden vuoden epänormaali miinuskorkojen aika päättyy

Taloukasvun kiihtyminen ja huomattava epävarmuus inflaatiosta on nopeuttanut korkojen nousun ajankohtaa. Euroalueen inflaatio nousi tammikuussa yli 5 prosenttiin ja Yhdysvalloissa yli seitsemään prosenttiin. Inflaatio on ylittänyt asiantuntijoiden ennusteet jo viime vuoden loppupuoliskolta lähtien. Odotettavissa on useita koron nostoja. Euroalueella korkojen uskotaan nousevan selvästi Yhdysvaltoja maltillisemmin. Keskuspankkien päätökset vaikuttavat talouteen yleensä parin vuoden viiveellä. Spekulatiot korkojen noususta ovat kuitenkin jo nostaneet lyhyitä rahamarkkinakorkoja ja valtioiden lainoja jo alkuvuonna.

Tuoreimpien arvioiden mukaan asuntolainojen korot voisivat nousta Suomessa positiiviseksi jo kesällä. Vuoden 2023 loppuun mennessä korkojen arvioidaan kipuavan prosenttiin. Korkojen nousu hidastaa asuntojen kysyntää ja hillitsee hintojen nousua. Käytävissä olevien tulojen kehitys pysyy kuitenkin vahvana ja tukee kuluttajien taloutta lähivuosina.

Muiden sijoituskohteiden tuotto-odotukset eivät tällä hetkellä muuta asuntojen ja kiinteistöjen sijoittajakysyntää suuresti.

Suomessa asuntolainoissa yleisimmin käytetty 12 kuukauden euriborkorko on ollut negatiivinen viimeiset kuusi vuotta. Vuodesta 2016 alkaneen voimakkaan asuntorakentamisen taustalla on ollut pakkaselle painuneet korot. Rahoituksen saatavuus ja vaihtoehtoisten sijoitustuotteiden puuttuminen on ohjannut sijoituksia kiinteistösektorille ja vauhdittanut kuluttajien asuntokysyntää.

### **Baselin säännösten toimeenpano kiristää pankkien vakavaraisuusvaatimuksia**

Eri maiden keskuspankeista ja valvontaviranomaisista koostuva Baselin kansainvälinen pankkivalvontakomitea antoi suosituksen koskien kansainvälisesti aktiivisten pankkien valvontaa ja vakavaraisuusvaatimuksia. Uudistuksen tarkoituksena on parantaa pankkien riskien laskentaa ja lisätä vertailukelpoisuutta pankkien välillä. Baselin komitean saaman toimeksiannon mukaan uudistus ei saisi merkittävästi nostaa pankkien pääomavaatimuksia.

Finanssivalvonnan arvion mukaan Suomessa pääomavaatimusten nousu olisi keskimäärin 15–20 prosenttia. Sääntelyn kiristymisellä olisi vaikutuksia erityisesti rakentamiseen, sillä pohjoismaisilla pankeilla on verrokkimaihien nähden paljon asunto- ja yritysluottoja. Lausunnoissa on kiinnitetty huomiota myös EU:n ehdottamiin lisävakavaraisuusvaateisiin, jotka voivat asettaa eurooppalaiset pankit eriarvoiseen kilpailuasetelmaan. Suomalaispankkien vakavaraisuus on eurooppalaisten stressitestin mukaan hyvällä tasolla.

Pankkien häiriönsietokyvyn vahvistaminen on suhdanneherkän rakennusalan kannalta hyvä tavoite. Rakentamisen rahoituksen kannalta olisi tärkeää, että vakavaraisuuslaskenta heijasteli todellisia riskejä ja että Suomen kanta ottaisi huomioon talouskasvun ja suomalaisen asuntorahoituksen erityispiirteet.

### **Kotimaiset makrovakauteen tähtäävät toimet kiristäisivät asuntolainoitusta ja rakentamisen aikaista rahoitusta**

Valtiovarainministeriö asetti vuonna 2018 työryhmän selvittämään kotitalouksien velkaantumisen hillitsemistä. Keskiössä oli huoli taloyhtiölainojen kasvusta sekä uudentyyppisten lainoittajien tulo lainamarkkinoilla. Paljon julkisuutta herättäneen työryhmän selvitys oli ensimmäisen kerran lausunnolla jo vuonna 2019.

Kuluvan vuoden alussa uudestaan lausunnolle tulleissa ehdotuksissa asetettaisiin uusien asuntoluottojen ja uudisrakentamisessa käytettävien asuntoyhteisöluottojen pituudelle 30 vuoden enimmäisrajoite. Lisäksi uudisrakentamisessa asuntoyhteisöluottojen osuudelle asetettaisiin 60 prosentin rajoite suhteessa myytävien asuntojen velattomaan hintaan.

Lyhennysvapaille ehdotetaan kieltoa ensimmäiselle viidelle vuodelle rakennuksen valmistumisesta. Samalla kuluttajaluotonannon valvontaa vahvistettaisiin keskittämällä kaikkien luotonantajien valvontatehtävät Finanssivalvonnalle.

Lakimuutosten olisi tarkoitus tulla voimaan vuoden 2023 kesällä. Lausuntoaika päättyy 11.3. Eduskuntaan asian on tarkoitus edetä toukokuussa. Voimaan tullessaan ehdotukset nostaisivat etenkin pienempien rakennusliikkeiden rahoituskustannuksia ja vähentäisivät asuntoaloituksia suurten kasvuseutujen ulkopuolella.

### **EU:n kestävien investointien luokitusjärjestelmä ohjaa rahoitusta uudelleen**

Euroopan Unioni tähtää hiilineutraaliksi vuoteen 2050 mennessä. Tavoitteeseen päästäkseen EU haluaa vihreän rahoituksen pelisäännöillä eli niin sanotulla taksonomialla ohjata rahaa ilmastomuutoksen kannalta kestäviin hankkeisiin. Kuluvan vuoden alussa osittain voimaantullut laki velvoittaa kiinteistö- ja rakennusalaan jo tänä vuonna. Isojen pörssiyritysten taksonomian mukainen raportointivelvollisuus tuli voimaan tämän vuoden alusta. Jatkossa taksonomian velvoitteet koskevat myös muita yrityksiä.

Taksonomian on tarkoitus nousta lähivuosina merkittävimmäksi sääntelyksi ohi sekä EU-tason että kansallisen tason muun sääntelyn. Taksonomian mukainen vihreä rakentaminen tulee jatkossa saamaan rahoitusta paremmilla ehdoilla.

Toimialakohtaisia vaikutuksia on vielä vaikea arvioida. Toistaiseksi taksonomian taustalla olevat kriteerit vaihtelevat jopa maittain. Vaikutukset eri yritysten välillä tulevat alkuvaiheessa olemaan suuria. Uudistukseen sopeutumisen voidaan arvioida olevan hankalampaa pienemmän kokoluokan yrityksille.

Taksonomian lähtökohta ei ole kiristää rahoitusta eikä muuttaa rahoituslaitosten perustettävää. Pankkien tehtävänä on edelleen arvioida ja hinnoitella riskit ja ohjata rahan allokointia. Koko yritysrahoituksen allokointi uudestaan yhden voimakkaan ohjauksineen kautta sisältää riskejä. Toimet on syytä mitoittaa oikein muiden rakentamiselle asetettujen yhteiskunnallisten tavoitteiden kanssa. Suomessa taksonomia on valtiovarainministeriön harteilla.

### **Miksi rakentamisen rahoituksen pitäisi kiinnostaa päättäjiä?**

Rakentamiseen kohdistuu tällä valtavasti odotuksia. Sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävä kasvu edellyttää 35 000 asunnon rakentamista vuosittain. Se tarkoittaa 700 000 asunnon rakentamista vuoteen 2040 mennessä. Kestävän kehityksen tavoitteet ja suomalaisen kansallisuusomaisuuden arvon säilyttäminen tarkoittaa korjausrakentamisen tuplaamista. Kilpailukyinen ja paikkariippumaton Suomi tarvitsee myös parempia liikennetkaisuja. Näiden yhteiskunnallisten tavoitteiden saavuttamiseksi rakentamisen rahoituksen ja kuluttajien luotonuksen pitää pysyä saavutettavana kaikkialla Suomessa.

## Liite 3: Raksun ennusteiden osuvuudesta

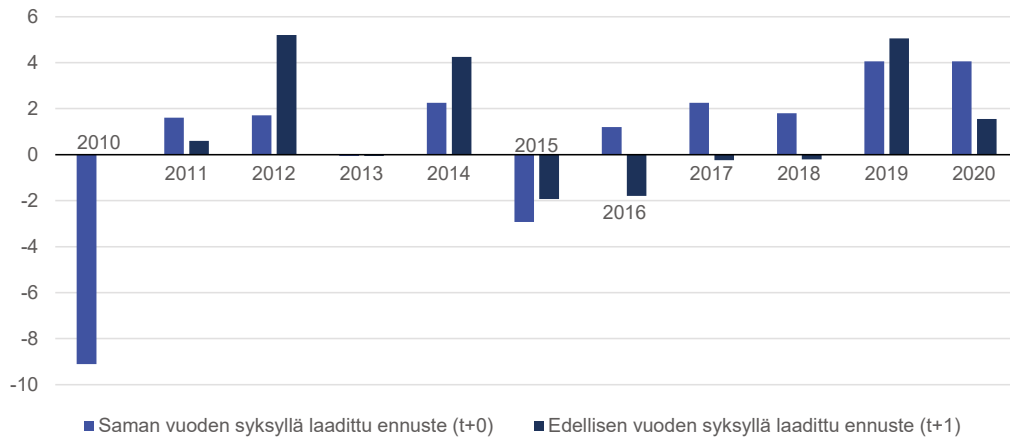
*Antti Kekäläinen, Sari Sontag*

Tässä osiossa tarkastellaan asuntoaloitusten ja rakentamisen arvonlisäyksen ennusteiden osuvuutta tai ennustepoikkeamaa syksyllä julkaistuissa Raksu-raporteissa. Tarkastelun kohteena on samalle vuodelle (t+0) ja ennusteen tekohetkeä seuraavalle vuodelle (t+1) laaditut ennusteet. Aineisto kattaa ennustevuodet 2010–2021 tai 1981–2021 riippuen siitä, onko ennustettavalle sarjalle olemassa ennuste syksyn raportissa.

### Arvonlisäyksen ennustepoikkeama

Rakentamisen arvonlisäyksen ennustepoikkeama (ennuste-toteutunut) syksyn ennusteessa vuodelle t+1 on ollut keskimäärin 1,2 %-yksikköä (kuva 1). Tämä tarkoittaa, että ennuste on ollut tämän verran suotuisampi verrattuna toteutuneeseen kehitykseen. Kuluvalla vuodelle (t+0) ennustepoikkeama on 0,6 %-yksikköä. Ennustepoikkeaman keskiarvo kertoo ennusteeseen mahdollisesti sisältyvän harhan suunnasta ja suuruudesta. Yleisesti ennustepoikkeamat ovat tavanomaista suurempia syvissä taantumissa ja lamoissa, joita on vaikeaa ennustaa. Ennusteen osuvuuteen vaikuttaa myös ennustehorisontin pituus. Ennustepoikkeamien hajonta kasvaa yleensä ennustejakson pidentyessä ja niin näyttäisi tässäkin tapauksessa käyvän. Ensitarkastelulla näyttää siltä, että Raksun arvonlisäyksen ennusteet ovat olleet liian suotuisia. Rakentamisen arvonlisäyksen ennustesarja on verraten lyhyt. Tämä tarkoittaa, ettei tarkastelujaksolle välttämättä mahdu useita suhdannekiertoja kokonaisuudessaan, mikä voi tehdä ennustepoikkeamien keskiluvuista harhaisia.

**Kuvio 1.** Rakentamisen arvonlisäyksen muutoksen (%) ennustepoikkeama (ennustettu - toteutunut) vuosina 2010–2020

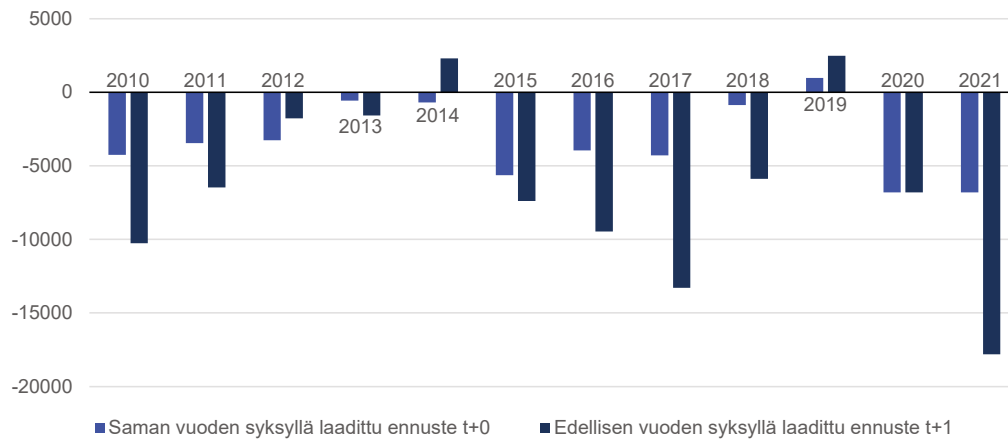


Tilastotietojen vuosimuutoksen tarkentuminen on myös osa ennusteeseen vaikuttavaa epävarmuutta. Rakentamisen arvonlisäyksen vuoden t-1 tilastotiedot ennusteajankohtaan nähden ovat tarkentuneet keskimäärin -0,2 prosenttiyksikköä, eli ensimmäiset saatavilla olevat tiedot ovat olleet hieman positiivisempia. Keskihajonta tarkentumiselle on 1,3 prosenttiyksikköä. Samalla tavoin vuodelle t-2 keskimääräinen tarkentuminen on 0,0 prosenttiyksikköä keskihajonnan ollessa 0,7 prosenttiyksikköä. Laskelmat perustuvat vuosia 2011–2018 koskeviin tietoihin.

### Asuntoaloitusten ennustepoikkeama

Asuntoaloitusten ennustepoikkeama (ennuste-toteutunut) syksyn ennusteessa vuodelle t+1 on ollut keskimäärin -3000 asuntoa (kuva 2). Tämä tarkoittaa, että ennuste on ollut negatiivisempi verrattuna toteutuneeseen kehitykseen. Ennustepoikkeama on laskettu vuosien 1981–2020 Raksu-raporttien aineiston pohjalta. Keskihajonta sen sijaan on 5900. Keskihajonta on erisuuruinen negatiivisille ja positiivisille ennustepoikkeamille. Asuntoaloitusten osalta ennustepoikkeama vuodelle t+1 on keskimäärin -6000 asuntoa vuosina 2010-2020 laadituille ennusteille, joten ennuste vaikuttaisi aliarvioivan myöhempiä ennustevuosina asuntoaloituksia aiempaa enemmän. Tämä voi johtua esimerkiksi aiempaa vaikeammin ennakoitavasta suhdannetilanteesta.

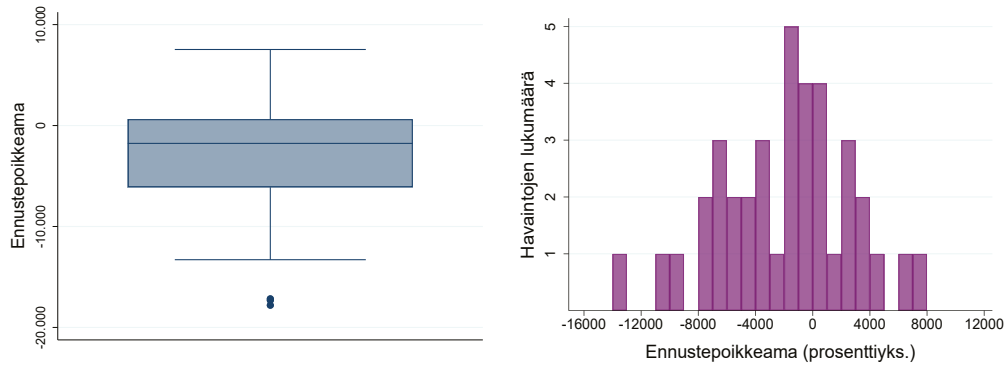
Kuluvalle vuodelle (t+0) ennustepoikkeama on -3300 asuntoa, ja ennustepoikkeaman keskihajonta 2400 asuntoa. Nämä luvut on laskettu vuosien 2010–2021 raporteista. Kuluvan vuoden ennustepoikkeama on suurempi kuin seuraavan vuoden, mutta tämä johtuu ainakin osittain siitä, että tarkasteltu aikasarja on lyhempi ja siihen sisältyy muun muassa poikkeuksellinen korona-ajanjakso kokonaisuudessaan.

**Kuvio 2.** Asuntoaloitusten ennustepoikkeama (ennustettu - toteutunut) vuosina 2010–2021

Ruutu- ja janakaavion avulla voidaan tarkastella asuntoaloitusten ennustepoikkeamien jakauman hajontaa ja muotoa (kuva 3, vasen). Kaaviosta nähdään ennustepoikkeaman mediaanin (-1800) ympärillä, että negatiivisten ennustepoikkeamien hajonta on suurempaa kuin positiivisten. Toisaalta kuviosta nähdään myös, että osa havainnoista on ns. poikkeavia havaintoja. Nämä välillä -17 000 – -18 000 olevat ennustepoikkeamat koskevat ennusteita vuosille 1988, 1989 ja 2021. Ennustepoikkeamat ovat yleensä suurempia käännepisteissä. Vuosina 1988 ja 1989 markkinoiden ylikuumeneminen selittänee suurta ennustepoikkeamaa. Vuonna 2021 koronapandemian ennalta-arvaamattomuus selittänee suurta poikkeamaa asuntoaloitusten ennusteen ja toteuman välillä.

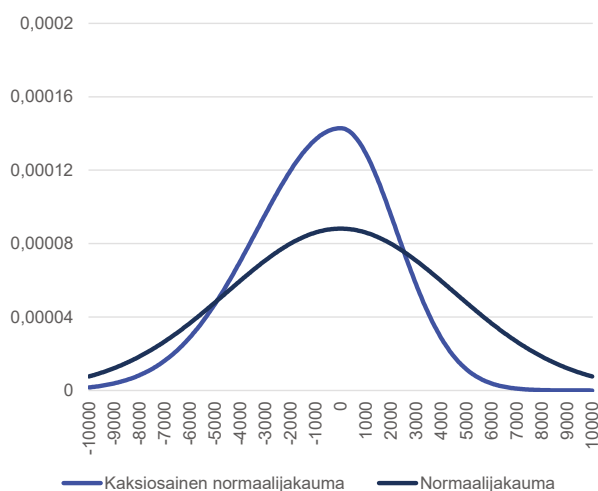
Asuntoaloitusten ennustepoikkeamien frekvenssiä ja jakaumaa voidaan tarkastella myös histogrammin avulla (kuva 3, oikea). Alla esitettyä histogrammia tehdessä aiemmin mainitut poikkeavat havainnot (1988, 1989, 2021) on jätetty huomiotta. Ilman poikkeavia havaintoja ennustepoikkeaman keskiarvo vuodelle t+1 on -1900, mediaani -1500 ja keskihajonta 4500. Histogrammista nähdään, että ennustepoikkeamien keskilukuja lähellä olevat poikkeamat ovat yleisempiä, kun taas suuremmat poikkeamat ovat harvinaisia. Histogrammista voidaan todeta myös, että ennustepoikkeamat vaikuttavat olevan normaalisti jakautuneita poikkeaman keskiarvon ympärillä. Tarkastelemalla ennustepoikkeamien keskihajontoja tarkemmin, voidaan nähdä, että negatiivisten ennustepoikkeamien keskihajonta on 3300 ja positiivisten 2200.

**Kuvio 3.** Asuntoaloitusten ennustepoikkeama ruutu- ja janakaaviona (vasen) ja histogrammina (oikea)

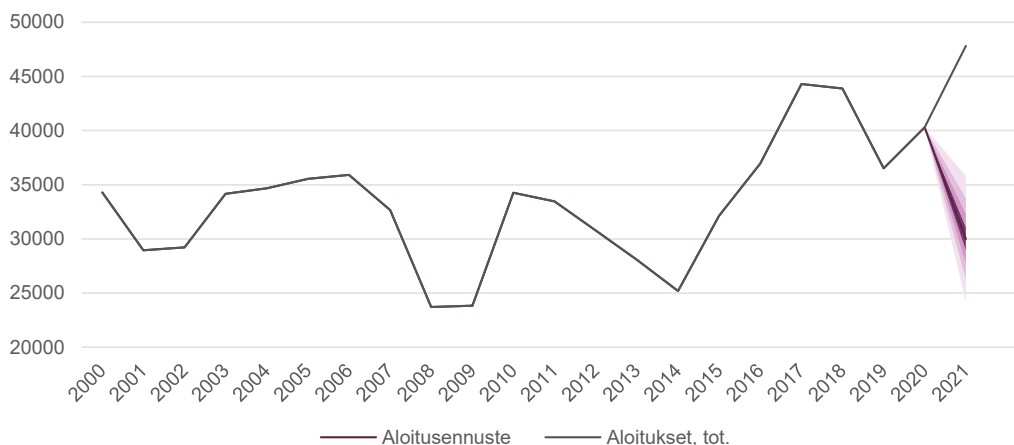


Olettaen, että ennustepoikkeamat seuraavat normaalijakaumaa ja että ennustepoikkeama on keskimääräisesti nolla, voidaan niiden perusteella piirtää ennustepoikkeaman todennäköisyyden tiheysfunktio (kuva 4). Tällöin ennustepoikkeama on 68 prosentin todennäköisyydellä enintään yhden keskihajonnan (4500) päässä nolasta. Edellä nähtiin negatiivisten ja positiivisten poikkeamien keskihajonnan ero. Lisäksi voi esimerkiksi olla, että rakennusalan vaikean ennakoitavuuden takia noususuhdanteen ja asuntojen aloitusten kasvun ennakoimiseen liittyy enemmän epävarmuutta. Näin ollen ennusteet jäävät toteutuneita aloituksia huomattavasti negatiivisemmiksi kuin positiiviset poikkeamat käänteisesti laskusuhdannetilanteessa. Voisikin olla perusteltua tarkastella ns. kaksiosaista normaalijakaumaa (kts. esim. Blix ja Sellin 1998, Wallis 2014). Yllä mainituilla tiedoilla negatiivisten ja positiivisten poikkeamien keskihajonnoista ja oletuksella odotusarvosta (ts. moodi) nolla, ennustepoikkeaman todennäköisyysmassa jakautuu suhteessa 60 %/40% oletusarvon molemmin puolin. Ero tavalliseen normaalijakaumaan verrattuna näkyy todennäköisyysmassan keskittymisenä kokonaisuudessaan lähemmäs odotusarvoa, ennen kaikkea positiivisten poikkeamien tapauksessa (kuva 4). Lisäksi kaksiosaisessa normaalijakaumassa ennustepoikkeaman implikoitu keskiarvo on negatiivinen.



**Kuvio 4.** Asuntoaloitusten ennustepoikkeaman todennäköisyyden tiheysfunktioita

Vaikka ennustepoikkeamat ovat paikoin suuria ja niiden hajontakin on mainittavaa, on otettava huomioon, että rakentamisen arvonlisäyksen muutos ja varsinkin asuntojen aloitukset vaihtelevat paljon vuodesta toiseen. Seuraavassa viuhkakuviossa (kuva 5) on esitetty syksyllä 2020 tehty asuntoaloitusten ennuste vuodelle 2021. Ennuste oli 30 000 asuntoa ja toteumatiedot viittaavat tällä hetkellä lähes 48 000 asuntoon. Viuhkakuviossa on esitetty 80 % luottamusväli t+1 ennusteelle; ennuste osuu siis 24 000 ja 36 000 asunnon välillä 80 % todennäköisyydellä. Muutkin aloitusmäärät ovat mahdollisia. Kuviosta nähdään, että vuosi 2021 oli poikkeava, sillä toteutunut aloitusten määrä ei mahdu 80 % luottamusvälille.

**Kuvio 5.** Asuntoaloitusten ennuste vuodelle 2021, sen epävarmuutta kuvaava viuhka ja toteuma

## Lopuksi

Ennusteet poikkeavat toteutuneesta kehityksestä. Tämä on tyypillistä kaikille ennusteille, koska ennustettaviin ilmiöihin vaikuttavat lukuisat eri asiat (ml. politiikkatoimet). Lisäksi ennustettavien aikasarjojen toteutuneen kehityksen vaihtelu on laajaa ja aikasarjat myös päivittyvät ennustehetkestä. Nyt tehdyn tarkastelun mukaan rakentamisen arvonnäkökulman ennuste on arvioitu liian suureksi ja asuntoaloitukset taas liian pieniksi toteutuneeseen kehitykseen nähden.

Kun arvioidaan syitä, joiden takia asuntoaloitusten ennustepoikkeamat ovat olleet suuria, yksi tekijä liittyy todennäköisesti aliarvioon nollakorkomaailman vaikutuksista asuntoaloitusten kasvuun. Asunnoista tuli aiempaa houkuttelevampi sijoituskohde, kun rahoituskustannukset painuivat lähelle nollaa ja odotettujen tuottojen vakaus sekä arvonnousu vaikuttivat olevan selvästi muita sijoituskohteita paremmalla tasolla. Myös Suomen markkinan suhteellinen kiinnostavuus on lisännyt kysyntää kansainvälisesti viime vuosien aikana.

Rahapolitiikka on siten ollut asuntoaloitukseen vaikuttava tekijä. Sen vaikutuksia on ollut vaikeaa nähdä etukäteen. Toisaalta lopputulemiin vaikuttavat myös kansalliset politiikkatoimenpiteet, joihin liittyvät muun muassa ARA-asuntoaloitukset sekä MAL-sopimukset. Samoin verotuksen ja rahoituksen (mm. viiden vuoden lyhennysvapaat) kautta tulleet kannustimet asuntosijoittamiseen ovat olleet suuria viime vuosina, mikä on vaikuttanut ennusteen osuvuuteen.

Suomessa on tehty useita asuntotarvearvioita vuosien varrella. VTT:n arvio vuonna 2012 oli 26 000-29 000 asuntoa keskimäärin vuodessa vuosien 2012-2020 aikana. Tämä päivitettiin vuonna 2016 ylöspäin siten, että arvio oli 30 000 asuntoa vuosittain ja tuorein arvio vuodelta 2020 nosti arvion 30 000 -35 000 keskimäärin vuosina 2020-2040. Nämä tarvearvioennusteet ovat olleet puoltamassa Raksun ennusteissa alaspäin syntynyttä ennustepoikkeamaa.

Nyt tehty analyysi ennustepoikkeamista on hyödyllinen tarkastelu ja se antaa aihetta myös ennusteiden kehittämiseksi. Vastaisuudessa on tarpeellista jatkaa ennustepoikkeamien seurantaan ja analysoida niihin johtaneita syitä. Ennustepoikkeamien tarkastelua olisi hyvä tehdä säännöllisemmin, esimerkiksi joka toinen vuosi. Kun aineistoa kertyy enemmän, olisi mahdollista tarkastella myös erikseen kevään ja syksyn ennusteiden osuvuutta sekä analysoida tarkemmin erikseen t+0 ja t+1 ennustepoikkeamien eroja. Myös menetelmiä ennustepoikkeamien tarkastelemiseksi voisi kehittää.

## LÄHTEET

- Blix, M. ja Sellin, P. (1998). Uncertainty bands for inflation forecasts. Sveriges Riksbank Working Paper Series, No. 65, Sveriges Riksbank, Stockholm
- Vainio, T. (2016): Asuntotuotantotarve 2015–2040, VTT
- Vainio, T. (2020), Asuntotuotantotarve 2020-2040, Teknologian Tutkimuskeskus VTT Oy
- Vainio, T.; Belloni, K ja Jaakkonen L (2012): Asuntotuotanto 2030, VTT
- Wallis, K. F. (2014). The Two-Piece Normal, Binormal, or Double Gaussian Distribution: Its Origin and Rediscoveries. *Statistical Science* 2014, Vol. 29, No. 1, 106–112



VALTIOVARAINMINISTERIÖ  
FINANSMINISTERIET

**VALTIOVARAINMINISTERIÖ**  
Snellmaninkatu 1 A  
PL 28, 00023 VALTIONEUVOSTO  
Puhelin 0295 160 01  
[vm.fi](http://vm.fi)

ISSN 1797-9714 (pdf)  
ISBN 978-952-367-888-0 (pdf)

Maaliskuu 2022