



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Rakentaminen 2024–2025

Kevät 2024

Talousnäkymät

VALTIOVARAINMINISTERIÖN JULKAISUJA – 2024:12

Valtiovarainministeriön julkaisuja 2024:12

Rakentaminen 2024–2025

Kevät 2024

Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU)

Valtiovarainministeriö Helsinki 2024

Julkaisujen jakelu

Distribution av publikationer

**Valtioneuvoston
julkaisuarkisto Valto**

Publikations-
arkivet Valto

julkaisut.valtioneuvosto.fi

Valtiovarainministeriö

CC BY-NC 4.0

ISBN pdf: 978-952-367-651-0

ISSN pdf: 1797-9714

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2024

Rakentaminen 2024–2025

Kevät 2024

Valtiovarainministeriön julkaisuja 2024:12		Teema	Talousnäkömät
Julkaisija	Valtiovarainministeriö		
Yhteisötekijä	Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU)		
Kieli	Suomi	Sivumäärä	41

Tiivistelmä

Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU) arvioi rakentamisen vähenevän edelleen tänä vuonna 3-4 %. Rakentaminen on vähentynyt voimakkaasti vuonna 2023 erityisesti asuinrakentamisessa. Asuntoaloitusten määräksi ennustetaan 21 000 – 22 000 asuntoa vuonna 2024. Vuonna 2023 käynnistyi noin 23 000 asuntoa.

Rakennuslupien määrä on vähentynyt vuodesta 2022 noin puoleen edellisestä vuodesta.

Rakentamisen tuotannon ennustetaan elpyvän vuonna 2025, kun väestökehitys sekä palautuva ostovoima luovat edellytykset asuntokysynnän elpymiselle. Uusista asunnoista on edelleen runsaasti tarjontaa mikä heikentää alan sijoitusnäkyymiä.

Toimitilarakentamisessa on edelleen potentiaalia, mutta käynnistämisiin liittyy epävarmuuksia.

Raksu ennakoi korjausrakentamisen tason pysyvän ennallaan ja kysynnän erilaisiin energiaa säästäviin hankkeisiin syntyvän korkean energianhinnan ja säävaihteluiden takia.

Rakentamisen hintojen nousuvauhti on vaimenemassa. Rakentamisen työllisyyden ennakoitaan heikentyvän selvästi.

SIVUA 10 on päivitetty 21.2.2024 ja aineisto korvaa aikaisemmin, 15.2.2024 julkaistun version.

Asiasanat talousnäkömät, rakentaminen, suhdannevaihtelut, suhdannepolitiikka, taloudellinen kehitys

ISBN PDF 978-952-367-651-0

ISSN PDF

1797-9714

Julkaisun osoite <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-651-0>

Byggandet 2024–2025

Våren 2024

Finansministeriets publikationer 2024:12		Tema	Ekonomiska utsikter
Utgivare	Finansministeriet		
Utarbetad av	Konjunkturgruppen för byggbranschen (RAKSU)		
Språk	Finska	Sidantal	41

Referat

Byggbranschens konjunkturgrupp RAKSU bedömer att byggandet kommer att minska ytterligare med 3–4 procent i år. Byggandet minskade kraftigt under 2023, i synnerhet bostadsbyggandet. Antalet nya bostäder beräknas uppgå till 21 000–22 000 bostäder 2024. År 2023 inleddes byggandet av cirka 23 000 bostäder.

Antalet bygglov har minskat sedan 2022 med ungefär hälften jämfört med föregående år.

Enligt prognosen sker en återhämtning i byggproduktionen år 2025 när befolkningsutvecklingen och en bättre köpkraft skapar förutsättningar för att efterfrågan på bostäder ska återhämta sig. Det finns fortfarande ett stort utbud av nya bostäder, vilket försämrar investeringsutsikterna för branschen.

I fråga om byggandet av lokaler finns det fortfarande potential men det råder osäkerhet kring byggstarten.

Enligt RAKSU-gruppens prognos förblir nivån på ombyggnaden oförändrad. Enligt prognosen kommer det också att finnas efterfrågan på olika energiintensiva projekt på grund av det höga energipriset och det ombytliga vädret.

Byggpriserna stiger i långsammare takt. Sysselsättningen inom byggbranschen beräknas bli klart sämre.

SIDAN 10 har uppdaterats 21.2.2024, och materialet ersätter den version som publicerats 15.2.2024.

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

ISBN PDF 978-952-367-651-0

ISSN PDF

1797-9714

URN-adress <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-651-0>

Sisältö

	Rakentaminen 2024-2025, kevät 2024.....	6
1	Suhdanne-tilanne ja näkymät asuntomarkkinoilla ja rakentamisessa.....	8
2	Suosituksset.....	11
3	Rakentaminen vuosina 2024 ja 2025.....	13
4	Alueellinen kehitys.....	16
5	Korjausrakentamisen kehitys.....	23
6	Maa- ja vesirakentaminen.....	29
7	Rakennustuoteteollisuus.....	32
8	Hinnat ja kustannukset.....	33
9	Työvoima.....	35
	Liite 1: Kuvioliite helmikuu 2024.....	37

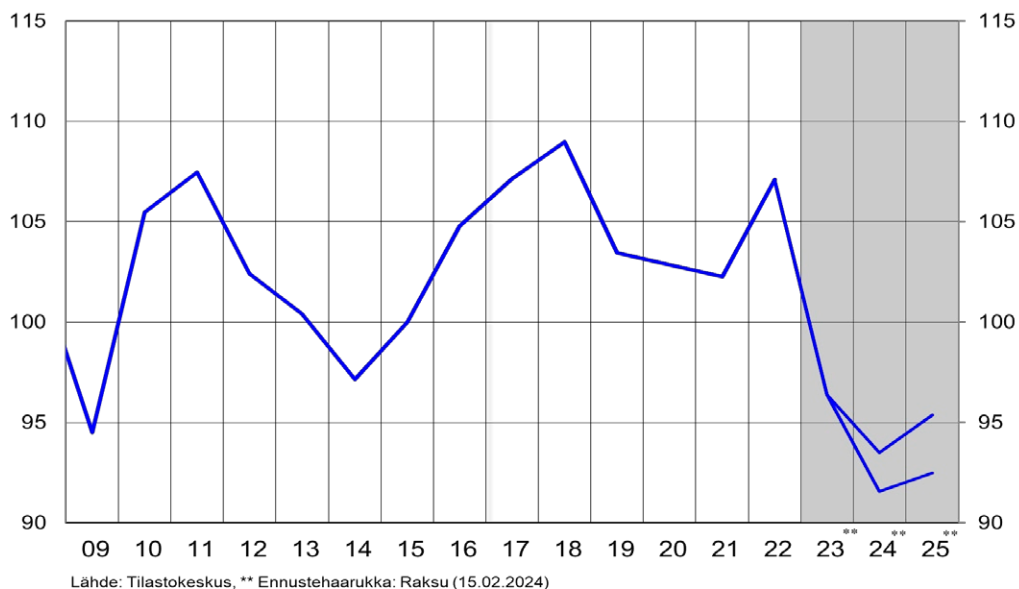
Rakentaminen 2024-2025, kevät 2024

Rakentaminen vähenee edelleen vuonna 2024

- Asuntoaloitukset vuonna 2024 21 000-22 000 ja 2025 26 000-28 000 kpl
 - Toimitilarakentaminen lievässä kasvussa
 - Korjausrakentaminen nolllakasvussa
 - Maa- ja vesirakentaminen vähenee
 - Rakentaminen alkaa elpyä syksyllä 2024
- Kustannusten nousu pysähtynyt, tarjoushinnat laskussa
 - Rakentamisen työllisyys heikkenee

Rakennustoiminta

arvonlisäys, 2015=100, määrä



Rakennusalan suhdanneryhmä:

Leena Kerkelä, pj.	Valtiovarainministeriö
Antti Aarnio	Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry
Johanna Alatalo	Työ- ja elinkeinoministeriö
Atro Andersson	Valtiovarainministeriö
Mikko Friipyöli	Ympäristöministeriö
Tiina Hartman	Suomen Kuntaliitto ry
Terhi Heikkonen	Elinkeinoelämän keskusliitto, EK
Kimmo Huovinen	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA
Kati Jussila	Valtiovarainministeriö
Mikko Jääskeläinen	Liikenne- ja viestintäministeriö
Eemeli Karlsson	Suomen Vuokranantajat ry
Jukka Kero	Suomen Kiinteistöliitto ry
Juho Keskinen	Suomen Hypoteekkiyhdistys
Juha Laurila	INFRA ry
Armi Liinamaa	Valtiovarainministeriö
Eero Nippala	TAMK
Paula Paavilainen	Tilastokeskus
Pekka Pajakkala	Forecon Oy
Hanna Perälä	Liikenne- ja viestintäministeriö
Olli Rekonen	Isännöintiliitto
Helena Soimakallio	Suunnittelu- ja konsultointiyhtykset SKOL ry
Mikko Somersalmi	RAKLI ry
Seppo Toivonen	Väylävirasto
Hannu Viertola	Suomen Pankki
Jouni Vihmo	Rakennusteollisuus RT ry
Tuomas Viljamaa	Kiinteistövälitysalan Keskusliitto (KVKL)
Sami Ylenius	KOVA
Mark Rantala, siht.	Valtiovarainministeriö

Yhteyshenkilö:

Leena Kerkelä
 Erityisasiantuntija
 Valtiovarainministeriö
 PL 28, 00023 Valtioneuvosto
 Puhelin 029 5530 453
leena.kerkela@gov.fi
www.vm.fi

1 Suhdannetilanne ja näkymät asuntomarkkinoilla ja rakentamisessa

Talouden suhdannekuva ei vaimean loppuvuoden jälkeen ole vielä piristynyt. Vuoden 2023 talouskasvun ennakoidaan 0,5 prosenttia negatiiviseksi ja vuodelle 2024 odotetaan tasaista, mutta vaimeaa talouskehitystä. Kotitalouksien tulojen odotetaan kuitenkin kasvavat maltillisesti ja hidastuva inflaatio ja korkojen kääntyminen laskuun ennakoivat kuluttajien ostovoiman lievää elpymistä. Kulutuksen ja investointien ennakoidaan palautuvan kasvuun vuonna 2025.

Rakentamisen kannalta tilanne on edelleen synkkä ja odotukset korkojen alentumisesta näkyvät aluksi vain lievänä asuntokysynnän elpymisenä. Tästä on vielä pitkä matka rakentamisen elpymiseen ja asuntoaloitusten ennakoidaan ylitarjonnan takia edelleen vähenevän ainakin alkuvuoden 2024.

Vuoden 2023 osalta rakentamista kannatteli tuettu asuntotuotanto ja ARA-tuotannon osuus koko rakentamisen aloituksista olikin poikkeuksellisen korkea.

Korkojen nostot käynnistivät asumiskustannusten nousun ja lähes lamauttivat uusien asuntojen asuntomarkkinat. Tästä kysynnän romahtamisesta käynnistynyt asuntojen hintojen alentuminen ja asuntokaupan pysähtyminen näkyivät nopeasti uusien valmistuneiden asuntojen pidentyvinä myyntiaikoina.

Tilanteesta ovat kärsineet erityisesti rakennuttajina toimineet rakennusyrietykset ja suuret sijoittajat, joiden tasetta painavat suuret velat. Tämä on näkynyt myös rakentajien konkurseina.

Rakennusala odottaa elvytystä ja kysyntää edistäviä politiikkatoimia. Valtio toteutti vuoden 2023 syksyllä asuntokaupan varainsiirtoveron alennuksen ja päätti lopettaa ensiasunnon vapautuksen varainsiirtoverosta vuoden 2023 lopulla. Nämä ovatkin näkyneet asuntokaupan piristymisenä loppuvuonna 2023, vaikka piristymisen pelätään jäävän väliaikaiseksi.

Sekä rakentamisen että talouden suhdanteita varjostaa erityisesti julkisen talouden tilanne, joka vaatii voimakkaita säästötoimenpiteitä ja julkisten menojen leikkaamista.

Vaikka aloitukset vähenevät edelleen, näkyvät vuoden 2023 aloitukset vielä tänäkin vuonna rakentamisen tuotannossa

Kansainvälisesti vertaillen tilanne on Suomessa ja Pohjoismaissa samankaltainen. Tänä vuonna rakentamisen tuotanto vähenee, mutta jo ensi vuoden osalta odotetaan käännettä useimmissa Euroopan maissa. Ruotsissa asuntoaloitusten määrä on pudonnut vielä jyrkemmin kuin Suomessa ja rakentamisen taso on siellä ollut muutenkin alhaisempi kuin Suomessa.

Uusien asuntojen korot ovat nyt huipussaan ja uusien asuntolainojen keskiporkko oli marraskuussa 2023 4,63 %. Pieni lasku koroissa tapahtui lokakuussa 2023, mutta kotitalouksien asuntolainan keskiporkko on nyt ylittänyt 4 %. Asuntolainoja nostettiin marraskuussa 5 % enemmän kuin vuosi sitten vastaavana aikana eli 1,2 mrd. euron edestä. Asuntolainakanta on alentunut ja marraskuussa 2023 lopussa se oli 16,5 mrd. Euroa. Sijoitusasuntolainoja oli asuntolainakannasta 8,6 mrd. euroa.

Myös yrityslainakannan kasvu on vaimentunut nopeasti. Uusien yrityslainojen keskiporkko oli 6,08% marraskuussa 2023 ja korkokanta nousi lokakuusta.

Nopea inflaatio ja korkojen nousu ovat muuttaneet toistaiseksi ja oletettavasti myös pidemmällä tähtäimellä sijoitusympäristöä. Tämä vaikuttaa edelleen niin asuntosijoittamiseen kuin rakentamiseen. Ostovoiman heikkenemistä lieventää ansiotason nousu ja hidastuva inflaatio.

Kotitalouksien kulutus on ollut laskussa erityisesti tavaroiden kulutuksen osalta. Kuluttajien luottamus on heikentynyt uudelleen. Myös palveluiden kulutus on ollut laskevalla uralla. Energiakustannusten nousu, kylmä talvi ja suuret sähkölaskut ovat kuitenkin saaneet kotitaloudet ja yrityksetkin pohtimaan energiaremontteja. Tämä luo ostovoiman paranemisen myötä laajasti potentiaalia korjausrakentamisen elpymiseen.

Rakentamisen lisäksi asuntomarkkinoiden kriisi näkyy asuntokaupassa missä erityisesti uusien asuntojen myynti on vähentynyt. Pientä piristymistä vanhojen asuntojen kaupassa nähtiin loppuvuodesta 2023 ja hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla. Asuntojen hinnat ovat laskeneet, mutta kauppamäärät ovat edelleen hyvin alhaiset.

Rakennusalan työllisten määrä laski tuntuvasti vuoden lopussa, viimeisellä neljänneksellä työllisiä oli yli 7 prosenttia vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Myös työttömyysasteet ovat nousseet, vaikka alalla käytetään myös työvoimaa, minkä muutokset eivät näy rekistereissä. Tällaista työvoimaa on esimerkiksi kansainvälistä työvoimaa käyttävillä aliurakoitsijoilla.

Rakentamisen arvonlisäys ja tuotanto syntyvät uudisrakentamisesta, korjausrakentamisesta ja maa- ja vesirakentamisesta. Uudisrakentamiseen kuuluu asuinrakennusten lisäksi myös muut rakennukset kuten toimitilat, julkiset rakennukset ja varastorakennukset. RAKSU ennustaa koko rakentamisen toimialalle 3-4 prosentin pudotusta vuodelle 2024 ja prosentin verran kasvua ensi vuodelle. Arvioiden perustana ovat tässä julkaisussa käyty teemat ja osa-alueet.¹

1 Ennustelukuja korjattu 21.2.2024

2 Suositukset

1. Nykytilanteessa tulee turvata ARA-hankkeiden rakentamisen riittävä määrä suurimmilla MAL-alueilla vuonna 2024. ARA-asuntojen tarjonta turvaa työvoiman saatavuutta suurissa kaupungeissa ja niiden rakentaminen tukee asuntorakentajien hyvin heikkoa suhdannetilannetta.
2. Muutokset rakentamisessa ja asuntomarkkinoilla heikentävät edelleen työvoiman kysyntää rakentamisessa, mutta rakentamisen kääntyessä kasvuun työvoimapula on taas käsillä. Työvoimapulan vähentämiseksi tarvitaan enemmän tietoa siitä, minkä tyyppiseen työvoimaan muutokset ja tarve erityisesti kohdentuvat. Muutokset koskettavat niin rakennuksilla työskenteleviä ammattilaisia ja työnjohtoa kuin suunnittelu- ja konsultointialalla toimivia. Muutosten selvittäminen on tarpeellista ja ajankohtaista tässä tilanteessa. Tavoitteena tulee olla osaamisen turvaaminen (esimerkiksi TEM:n osaamiskartoitusten perusteella) ja ratkaisuna koulutus ja yritysten omaehtoinen osaamisen kehittäminen ja sen tukeminen.
3. Hallitusohjelma sisältää useita rakennusalan toimeliaisuuden kannalta myönteisiä linjauksia, esimerkiksi panostukset liikennehankkeisiin sekä lainsäädännön kehittäminen keskipitkällä aikavälillä. Liikennehankkeet toteutetaan osana hallitusohjelman 4 mrd. euron investointiohjelman, joka rahoitetaan valtion omaisuuden myynnistä kertyvillä tuloilla ilman velanoton tarpeen lisääntymistä.
4. Rakennusalan tulee hyödyntää vihreään siirtymään liittyviä linjauksia. Siirtymää edistäville hankkeille on annettu määräaikaisen lainsäädännön mukainen etusija lupakäsittelyssä ja hallintotuomioistuimien valitusprosesseissa. Lisäksi hallitusohjelma sisältää useita luvituksen nopeuttamiseen ja sujuvoittamiseen tähtäviä linjauksia. Niillä olisi vaikutusta myös rakennushankkeiden kustannuksiin ja hankkeiden nopeutumiseen. Hallitusohjelman linjaukset onkin toteutettava mahdollisimman pian lainsäädäntövalmistelulla.

5. Rakennusalan tulee hyödyntää kasvava T&K-rahoituspotentiaali tuottavuuden ja uusien teknologioiden ja innovaatioiden kehittämiseksi. Tutkimukseen ja kehittämiseen panostetaan merkittävästi lähivuosina, kun T&K-rahoituslain mukaisesti panostetaan tutkimukseen tavoitteena nostaa Suomen tutkimus- ja kehittämismenot (T&K) 4 prosenttiin BKT:sta vuoteen 2030 mennessä. Valtion T&K-rahoitus nousee lain mukaisesti 1,2 prosenttiin BKT:sta vuoteen 2030 mennessä sillä edellytyksellä, että yksityisen sektorin panostukset kasvavat 2,8 prosenttiin.

3 Rakentaminen vuosina 2024 ja 2025

3.1 Rakentamisen volyymi

Rakentamisen heikkoon volyymikehitykseen vuonna 2023 vaikuttivat korkojen syksyyn asti jatkunut nousu, korkeat rakennuskustannukset, korkea inflaatio ja sen myötä heikentynyt ostovoima sekä heikot talousnäkömöt.

Uudistalonrakentamisen volyymi kääntyi laskuun nollakorkokauden ylikorkealta tasolta vuoden 2022 lopulla ja väheni vuonna 2023 20 prosenttia. Kaikkien rakentamisen pääsektoreiden volyymi väheni vuonna 2023.

Erityisen suurta volyymien pudotus vuonna 2023 on ollut asuinrakentamisessa, lähes 40 prosenttia. Muussa uudistalonrakentamisessa; teollisuus- varasto- sekä liike- ja toimistorakentamisessa ja julkisessa palvelurakentamisessa volyymi väheni noin 5 prosenttia. Uudistalonrakentamisen painopiste on muuttunut asuntorakentamisesta toimitilojen rakentamiseen.

Korjausrakentamisen volyymi väheni myös vuonna 2023. Taustalla ovat korjauskustannusten korkea taso, kuluttajien heikko ostovoima, korkeat korot sekä tiukentunut rahoituksen saatavuus.

Maa- ja vesirakentamisen volyymi väheni myös, noin 5 prosenttia. Jarruina olivat korkeat maa- ja vesirakentamisen, erityisesti päällysteiden kustannukset.

Monet vuoden 2024 rakentamisen volyymikehitykseen vaikuttavat tekijät ovat muuttuneet. Myönteisiä tekijöitä ovat korkojen nousun pysähtyminen ja odotukset EKP:n koronlaskujen alkamisesta viimeistään syksyllä 2024. Euribor-korot ovat jo laskeneet selvästi viime syksyn tasolta. Myös inflaatiovauhti on laskenut ja kuluttajien reaalin ostovoima kääntynyt nousuun. Tärkeä on myös rakennuskustannusten nousun pysähtyminen ja rakennustarvikkeiden hintojen laskusuunta. EK:n tammikuun 2024 elinkeinoelämän suhdannebarometrissa yritysten suhdanneodotukset olivat positiiviset kaikkialla Suomessa ja yritysten talousluottamus kohosi tammikuussa muilla päätoimialoilla paitsi rakentamisessa. Myös asuntokauppa on kääntynyt kasvuun loppuvuonna 2023, aluksi vain käytetyissä asunnoissa ja kuluttajien uusien asuntolainojen määrä kasvoi myös loppuvuonna.

Rakentamisen volyymiin vaikuttavia kielteisiä tekijöitä ovat heikko talouskehitys, asuntojen ja toimitilojen ylitarjonta, kuluttajien matala luottamus sekä matalat asunnon osto- ja korjausaikomukset. Lisäksi kehitykseen saattavat vaikuttaa heikentävästi maailman monet kriisit ja sodat.

Rakentamisen volyymien ennakoitaan jatkavan laskuaan myös vuonna 2024. Matala uusien hankkeiden aloitusmäärä vuonna 2023 merkitsee rakentamisvaiheessa olevien rakennusten pientä määrää. Koko rakentamisen volyymi vähenee muutaman prosentin (-1-3 %). Alkuvuonna volyymi laskee edelleen selvästi, mutta vuoden jälkipuoliskolla tapahtuu käänne ylöspäin.

Suomeen ennakoitaan yleisesti kohtuullista talouskasvua vuodelle 2025 (+1...+2 %). Lisäksi korkojen odotetaan laskevan selvästi. Nämä molemmat luovat edellytyksiä rakentamisen kasvulle. Rakentamisen volyymien ennakoitaan kasvavan 3...4 prosenttia. Myönteisimmät näkymät ovat asuntorakentamisessa kahden heikon vuoden jälkeen. Väestön nopea kasvu suurimmissa kaupungeissa näkyy myös rakentamisen, erityisesti asuntorakentamisen kysyntänä ja viimeistään silloin asuntojen ylitarjonta hellittää. Asunnoista saattaa tulla myös niukkuutta, kun aloitukset ovat olleet matalalla pari vuotta.

Asuntokysynnän elpyminen on pitkällä tähtäimellä edellytys asuntorakentamisen palautumiselle ja tämän kysynnän syntyminen nykysuhdanteessa voi kestää yli vuoden 2024, mutta vuoden 2025 aikana kaupunkien väestökasvun voi ennakoita vähentävän asuntojen ylitarjontaa.

Voimakkaasti lisääntynyt ARA-tuotanto vuoden 2023 jälkimmäisellä puoliskolla ylläpitää tuotantoa sekä vuoden 2023 lopulla, mutta myös pitkälle vuoteen 2024. ARA-tuotanto on erityisesti kerrostalotuotantoa.

Rakentamisen luottamusindikaattorit näyttävät alalle yhä synkempiä näkymiä ja ovat edelleen negatiivisia. Toteutuneen kehityksen saldoluvut ovat pudonneet (-34,4) ja tulevien kolmen kuukauden odotukset ovat vielä tämänkin alapuolella (-42,6). (Lähde: EK:n suhdannebarometri)

Maa- ja vesirakentamisessa suurin sektorin ovat maa- ja vesirakentamisen työt, jotka rakentamisen vähenemisen myötä ovat supistuneet. Maa- ja vesirakentamisessa kustannusten nousu on taittunut ja alalle on käynnistymässä vuoden 2025 aikana runsaasti hankkeista, erityisesti ratarakentamisessa. Energia- ja vesihuoltoverkoston uudistamistarpeet lisäävät investointeja tulevaisuudessa.

3.2 Talonrakentaminen

Asuntorakentamisessa päästiin vuonna 2023 n. 23 tuhannen asunnon aloittamiseen, mikä on korkea taso verrattuna kysyntään ja asuntokauppaan. Vuodelle 2024 edelleen pudotusta. noin 21 000 asunnon aloitusta. Vuonna 2025 asuntorakentamisen odotetaan elpyvän noin 26 000–28 000 asuntoaloitukseen vuodessa. ARA-tuotannon merkitys on korostunut matalasuhdanteessa ja vuoden 2024 korkovaltuutuksen puitteissa pystytään edelleen n. 7000 asunnon rakentamiseen.

Asunnoille myönnettyjen rakennuslupien määrä on vähentynyt vuodesta 2021 alkaen. Kun vuonna 2022 myönnettiin 37 500 rakennuslupaa, oli vuoden 2023 luku marraskuuhun mennessä vajaa 18 000 lupaa mikä on yli puolet vähemmän kuin edellisenä vuonna.

Kerrostaloasuntojen rakentaminen on noussut jyrkästi jo vuodesta 2016 ja vuosina 2019 ja 2022 aloitettiin erityisen paljon kerrostalorakentamista. Rakentamisen taustalla on merkittävää asuntosijoittamista ja myös sijoittajille suunnatut helpotukset taloyhtiölainojen lyhennyksissä sekä taloyhtiölainojen verokohtelu lisäsivät asutosijoittamisen kiinnostavuutta.

Pientalorakentamisen tasot ovat koko 2010-luvun olleet selkeästi matalampia ja niissä muutokset ovat absoluuttisesti pienempiä.

Sijoittajamarkkinat ovat ylläpitäneet kerrostalorakentamista ja suuri osa (60-70 %) kerrostaloasunnoista on mennyt vuokratyököön. Mukana on sekä vapaarahoitteisia että ARA-asuntoja.

Uudisrakentamisen lisäksi talonrakentamiseen luetaan mukaan korjausrakentaminen. Sen osuus talonrakentamisesta on tuotannon arvolla mitattuna noin puolet.

4 Alueellinen kehitys

Alueellista kehitystä on tarkasteltu useista eri näkökulmista: väestömuutoksista, elinkeinoelämän alueellisista suhdannenäkymistä, vuokra-asuntomarkkinoiden tilanteesta, alueellisista kuluttajabarometreista, uudistalonrakentamisen lupakehityksestä ja RT:n jäsenrakennusliikkeiden asuntotuotantoaikomuksista. Tarkastelu painottuu keskeisiin seutukuntiin ja kaupunkeihin. Lähteinä ovat Tilastokeskuksen tilastot, EK:n suhdannebarometri, RT:n kyselyt sekä Forecon Oy:n alueelliset analyysit,

Suurten kaupunkien nopea väestökasvu on jatkunut, mutta hidastunut loppuvuonna 2023

Koronapandemian sulkutoimet näkyivät vahvasti muuttoliikkeissä ja väestönkasvussa reilun kahden vuoden ajan. Suurten kaupunkien, erityisesti Helsingin väestönkasvu hiipui voimakkaasti koronarajoitusten päättymiseen, kevääseen 2022 saakka. Sen jälkeen Suomen ja erityisesti suurten kaupunkien väestönkasvu on ollut nopeaa rajusti kasvaneen maahanmuuton ansiosta. Pandemian käynnistämät etä/hybridityön, etäpalaverien ja etäopiskelun, käynnistämät muutokset ovat kuitenkin jatkuneet. Väestönkasvulla ja muuttoliikkeellä on suuri merkitys sekä uusien asuntojen että toimitilojen tarpeeseen ja rakentamiseen.

Tilastokeskuksen mukaan Suomen väkiluku kasvoi vuonna 2020 10 900 asukkaalla, vuonna 2021 15 800 ja vuonna 2022 17 300 asukkaalla. Vuonna 2023 väkiluku kasvoi ennakkotiedon mukaan 40 588 hengellä. Väestönkasvua ylläpiti muuttovoitto ulkomailta, sillä maahanmuuttoa oli 58 496 enemmän kuin maastamuuttoa. Väestön kasvu 2,3-kertaistui vuodesta 2022.

Kymmenen suurimman kaupungin kasvu oli ennakkotiedon mukaan vuonna 2023 41 100 asukasta ja vuonna 2022 30 600 asukasta, mikä oli 10 500 henkilöä, 34 % enemmän kuin vuonna 2022. Nettomaahanmuutto 10 suurimpaan kaupunkiin oli vuonna 2023 31 100 asukasta ja vuonna 2022 22 700 asukasta, kasvua 37 %.

Pääkaupunkiseudun väestönkasvu oli ennätyslukemissa vuonna 2023

Pääkaupunkiseudun väestön kasvu vuonna 2023 oli ennakkotiedon mukaan 24 400 henkilöä ja vuonna 2022 17 800 henkilöä (v. 2021 7 900, v. 2020 10 500 ja v. 2019 17 400 henkilöä).

Pääkaupunkiseudulle muutti vuonna 2023 21 800 henkilöä enemmän kuin oli pois muuttaneita. Kuntien välisen muuttoliikkeen takia pääkaupunkiseudun väestö kasvoi vuonna 2023 3 300 asukkaalla Kuntien välinen nettomuutto oli vuonna 2023 Helsingissä +2 100, Espoossa +2 300 ja Vantaalla – 900 asukasta.

Pääkaupunkiseudun kasvussa tärkein tekijä on maahanmuuttajien määrä. Nettomaahanmuutto pääkaupunkiseudulle kaksinkertaistui vuonna 2022 edellisistä vuosista ja oli 14 900 asukasta (v. 2021 7 600 asukasta, v. 2020 7 600 ja v. 2019 7 300 asukasta). Vuonna 2023 pääkaupunkiseudun nettomaahanmuutto kasvatti väestömäärää 19 500 asukkaalla, kun väestömäärän kokonaismuutos oli 24 400 asukasta.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella väestön kasvu vuonna 2023 oli suurinta Tampereella +6 100 asukasta, Turussa +4 000, Oulussa + 2 800, Jyväskylässä + 1 900 ja Kuopiossa +1 400 henkilöä.

Väestökato muualla Suomessa väheni vuonna 2023

Kymmenen suurimman kaupungin ulkopuolisen väestön määrä väheni 2023 500 asukkaalla, kun määrä väheni vuonna 2022 13 300 asukkaalla. Koronavuosina 2021 määrä väheni 1 500 henkilöllä ja 2020 8 300 henkilöllä.

Keskeinen tekijä 10 suurimman kaupungin myönteiseen kehitykseen vuonna 2023 oli myös nettomaahanmuutto, joka oli + 27 400 asukasta. Tärkeä tekijä on ollut ukrainalaisten pakolaisten tuleminen Suomen kansalaisiksi.

Elinkeinoelämän edelleen vaisut suhdanneodotukset paranivat tammikuussa 2024 kaikilla alueilla

EK:n Alueellisen Suhdannebarometrin mukaan suhdannetilanne oli tammikuussa 2024 edelleen normaalia selvästi heikompi koko maassa (saldoluku -39, lokakuussa -40). Lähikuukausien suhdanneodotukset olivat myös miinuksella (-12), mutta selkeästi myönteisemmät kuin lokakuussa (-35).

Lähikuukausien suhdanneodotukset olivat tammikuussa parantuneet lokakuusta kaikilla alueilla.

Parhaimmat suhdanneodotukset olivat Pohjanmaalla (-13, lokakuussa -32), Pohjois-Suomessa (-15,-22), Uudellamaalla (-15, -33), Kaakkois-Suomessa (-15,-39), Keski-Suomessa (-15,-42), Pirkanmaalla (-16, -28), ja niiden jälkeen Itä-Suomessa (-21,-52). Heikoimmat odotukset olivat Hämeessä (-25, -51) ja Lounais-Suomessa (-25,-36).

Riittämätön kysyntä oli sekä tammikuussa 2024 että lokakuussa 2023 selkeästi suurin kasvun este kaikilla alueilla. Ammattityövoiman puutteen merkitys kasvun esteenä on tammikuussa 2024 pienentynyt kaikilla alueilla.

Vaparaohitteisten kerrostaloasuntojen vuokramarkkinoilla jatkuvat vuokralaisen markkinat - uusien vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa edelleen voimakkaasti

Sijoitusasuntojen runsas rakentaminen kasvupaikkakunnilla on syynä vuokramarkkinoiden merkittävään helpottumiseen. Koronavuosina 2020 ja 2021 taustalla olivat muuttoliikkeen ja väestön kasvun hidastuminen ja vaparaohitteisten vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu. Suurimpien kaupunkien väestön vuosikasvu on nopeutunut edelleen tammi-marraskuussa 2023, mutta myös vuokra-asuntojen tarjonta on ollut kasvussa.

Vaparaohitteisten kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten määrä koko maassa oli Vuokraovi-sivustolla vuoden vaihteessa 2024 19 200 kappaletta ja vuotta aiemmin 17 600 kappaletta (muutos +9 %). Pääkaupunkiseudulla määrä oli 8 700 (7 600) kappaletta, muutos +15 %.

Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen rakentaminen viime vuosina on painottunut pääkaupunkiseudulle ja näkynyt tarjonnan voimakkaana kasvuna. Vuonna 2023 pääkaupunkiseudulle valmistui 100 prosenttiseen vuokratkäyttöön 7 700, vuonna 2022 5 500 ja vuonna 2021 6 700 uutta vaparaohitteista vuokra-asuntoa (lähde: KTI ja RPT). Vuonna 2024 on valmistumassa 5 000 uutta vuokra-asuntoa jo käynnissä olevista kohteista. Myös muihin suuriin kaupunkeihin valmistuu paljon aiempaa enemmän uusia vaparaohitteisia vuokra-asuntoja. Niitä valmistuu vuonna 2023 ennätysmäärä, 5000 kappaletta ja vuonna 2024 3 000 kappaletta, valtaosa Tampereelle ja Turkuun.

Oikotien verkkopalvelun ja Tilastokeskuksen mukaan vuokra-asuntojen markkinointiajat syyskuussa 2023 olivat lyhyimmät Turussa, Oulussa ja Tampereella, 13–16 päivää. Keskimääräinen markkinointiaika Helsingissä oli 22 päivää, mikä on 3 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Markkinointiajat olivat pisimmät Keravalla, Hyvinkäällä ja Kouvolassa, 33–35 päivää.

Vuokrailmoitusten markkinointiajat pitenevät syyskuussa 2023 eniten Hyvinkäällä, Lahdessa ja Kouvolassa verrattuna vastaavaan ajankohtaan vuotta aiemmin. Markkinointiajat lyhenivät eniten Jyväskylässä, Kotkassa ja Rovaniemellä.

Tarjonnan kasvu hidasti edelleen vaparaohitteisten kerrostaloasuntojen vuokrien nousua v. 2023

Tilastokeskuksen mukaan vaparaohitteisten asuntojen vuokrat nousivat vuonna 2023 pääkaupunkiseudulla 0,5 % ja muualla Suomessa 2,0 %. Vaparaohitteiset vuokrat nousivat vuonna 2023 eniten Oulussa (2,7 %), Hämeenlinnassa (2,6 %) sekä Rovaniemellä (2,4 %) ja vähiten Helsingissä (0,4 %), Espoossa (0,4 %) sekä Raumalla (0,5 %). ARA-vuokrat nousivat vuonna 2023 pääkaupunkiseudulla 2,8 % ja muualla Suomessa 3,0 % edellisestä vuodesta.

Vuokrien nousu oli syyskuussa 2023 edelleen pienempi kuin kiinteistöjen ylläpitokustannusten nousu. Ylläpitokustannusten vuosinousu oli hidastunut vuoden 2023 3.neljänneksellä 3,6 prosenttiin 2.neljänneksen 8,4 prosentista. Asuntolainoissa yleisen Euribor 12 kk:n korko oli 1.10.2023 4,2 %, kun se vuotta aiemmin oli 2,6 %

Asunnon ostoaiemukset lisääntyivät loppuvuonna 2023, mutta tammikuun lueumat olivat taas heikommat - pääkaupunkiseudulla ostoaiemuksia edelleen muuta maata enemmän, Pohjois- ja Itä-Suomessa vähiten

Kuluttajien asunnon ostoaikomukset seuraavan 12 kuukauden sisällä vähenivät nopeasti yleisen kuluttajaluottamuksen myötä Venäjän hyökättyä Ukrainaan helmikuussa 2022 ja korkojen alkaessa nousta vuoden 2022 keväällä. Ostoaikomukset olivat matalimmillaan koko maassa loppukesällä 2023, jolloin aikomuksia oli 10 prosentilla kuluttajista. Loppuvuoden 2023 aikana aikomukset nousivat tasolle 12 prosenttia, mutta putosivat taas tammikuussa 2024, jolloin ostoaikomuksia oli 10,4 prosentilla kuluttajista.

Ostoaikomusten kuukausiarvo pääkaupunkiseudulla kävi matalimmillaan (alle 10 %) kesällä 2023, mutta joulukuussa lukema oli taas selvästi korkein Suomessa, 15 prosenttia. Tammikuussa 2024 lukema oli pudonnut lukemaan 13 %.

Pääkaupunkiseudun jälkeen eniten ostoaikomuksia tammikuussa oli Länsi-Suomessa (11 %), sitten Pohjois-Suomessa (10 %), ja Etelä-Suomessa (ilman PKS) (9 %). Selvästi vähiten ostoaikomuksia oli Itä-Suomessa (5 %).

Asuntorakentamisen rakennuslupien määrä on piristynyt kasvukeskuksissa hieman loppuvuonna 2023 – niiden ulkopuolella luvat ovat laskeneet ennätysmatalalle tasolle

Pääkaupunkiseudun vuositason lupamäärä kävi kesällä 2021 tasolla 18 000 asuntoa. Määrä kääntyi laskuun sen jälkeen ja voimakas lasku jatkui kesään 2023 tasolle 8 500 asuntoa (-53 %). Vuoden 2023 marraskuussa pääkaupunkiseudun vuositason lupamäärä oli hieman noussut, 8 800 asuntoon. Asuntojen lupamäärä on ollut pääkaupunkiseutua korkeammalla muiden suurten seutukuntien alueella (Tampere, Oulu, Turku, Jyväskylä, Kuopio). Näiden yhteinen vuositason lupamäärä oli vuoden 2021 lopulla myös 18 000 asunnon tasolla ja määrä pysyi melko korkealla vuoden 2022 marraskuuhun. Sen jälkeen lasku on ollut nopeaa ja määrä oli matalimmillaan syyskuussa 8 800 asuntoa. Loka- ja marraskuussa lupamäärä kasvoi tasolle 9 600 asuntoa.

Muissa kuin edellä mainituissa seutukunnissa lupamäärä kääntyi selvään kasvuun vuonna 2021 tasolle 12 500 asuntoa. Lukema oli kuitenkin paljon pienempi lukema kuin huippuvuonna 2017 (lähes 16 000 asuntoa). Marraskuussa 2023 lupamäärä on laskenut tasolle 6 300 asuntoa, mikä on ylivoimaisesti matalin lukema vuoden 2005 jälkeen. Finanssikriisin jälkeen pohjalukema kävi hieman yli 10 000 asunnossa.

Toimitilarakennusten rakennuslupamäärän muutokset ovat olleet pieniä verrattuna asuntorakentamiseen - määrät ovat olleet kasvussa loppuvuonna 2023

Toimitilojen (muut kuin asuinrakennukset) vuositason lupamäärä vuonna 2023 ei ole ollut poikkeavan korkealla eikä matalalla verrattuna 2010-luvun lukemiin. Hanketiedoissa on runsaasti käynnistettäväksi suunniteltuja toimitilahankkeita, mutta niiden käynnistämiseen liittyy epävarmuuksia. Rakennuskustannusten nousuvauhdin hiipuminen, tarjoushintojen lasku ja edelleen laskeva oleva rakentamisen määrä on näkynyt voimakkaasti lisääntyneinä urakkatarjousten määrinä. Toimitilarakentamisen lupakehitys on ollut myönteistä kesän 2023 jälkeen eri puolilla Suomea. Kuitenkin on myös alueita, joissa toimitilarakentaminen on hyvinkin vähäistä.

Pääkaupunkiseudulla toimitilarakennusten rakennusluvut ovat olleet nousussa vuoden 2022 lopulta ja määrä marraskuuhun 2023 mennessä kasvanut n. 60 % ja nousut hieman 2010-luvun keskimääräisen tason yläpuolelle.

Muiden suurten seutukuntien (Tampere, Oulu, Turun, Jyväskylä, Kuopio) alueella toimitilahankkeiden lupamäärä väheni vuoden 2022 melko korkealta tasolta vuoden 2023 kesää saakka, mutta loppuvuonna 2023 lupamäärä on kasvanut selvästi.

Suurin osa, hieman yli 50 % maamme toimitilahankkeista (m³) rakennetaan muissa kuin edellä mainituissa ns. kasvuseutukunnissa. Muissa seutukunnissa toimitilahankkeiden vuositason lupamäärä väheni vuoden 2023 alkupuoliskolla n.15 %, mutta on sen jälkeen noussut lähes 20 prosenttia.

Rakennuslupien määrän kehitys kuvanee tällä hetkellä normaalitilannetta heikommän rakentamisen lähiajan aloituskehitystä, koska hankkeet saattavat jo saadusta luvasta huolimatta lykkääntyä tai jopa peruuntua, Lykkäämisen syitä voivat olla esimerkiksi heikentyvä taloustilanne, kysynnän puute, rahoituksen saatavuus tai odotus kustannusten tai korkojen alenemisesta.

ARA-uudistuotannon aloitukset kasvoivat reippaasti vuonna 2023, niiden osuus kerrostaloaloituksista nousi yli 50 prosenttiin ja kaikista asuntoaloituksista lähes 45 prosenttiin

ARAN mukaan vuonna 2023 ARA-asuntoja aloitettiin 8 600 kappaletta, missä oli 53 % kasvua edellisvuodesta. Vuonna 2022 alkavien ARA-asuntojen määrä oli 5 600 asuntoa ja vuonna 2021 8 900 asuntoa.

Vuoden 2023 aloitusmäärä oli pääkaupunkiseudulla 4 200 asuntoa (+62 %) ja seudun MAL-kunnissa 390 (-34 %) asuntoa. Turun (+178 %), Kuopion (+92 %) ja Jyväskylän (+9 %) MAL-kunnat sekä muut kuin MAL-kunnat (+107 %) olivat alueita, joissa määrä kasvoi vuodesta 2022. Tampereen (-23 %) ja Lahden (-6 %) MAL-seuduilla määrä väheni vuotta aiemmasta.

Käynnistysavustukset normaaliin vuokra-asuntotuotantoon liittyen vuonna 2023 olivat Helsingin seudulla (MAL sopimuskunnat) 10 000 euroa/asunto ja Tampereen, Turun, Oulun MAL-kunnissa 3 000 euroa/asunto. Kaikilla MAL-sopimuksiin sitoutuneilla seuduilla puurunkoisille asuinkerrostaloille myönnetään lisäksi 5 000 euron erillinen asuntokohtainen käynnistysavustus edellä tarkoitettua asuntoa kohden.

ARA-tuotannon rakentamisen hinta vuonna 2023 on noussut koko maassa 9,6 %. Pääkaupunkiseudulla nousu oli 0,4 % (8,4 %) ja muualla maassa 1,0 % (7,2 %).

RT:n jäsenyrityksilleen tekemän "Asuntotuotantokysely syksy 2023":n mukaan vapaarahoitteisten as. oy - ja vuokrataloasuntojen aloitukset vähenevät noin 3 600 asunnon aloitukseen eli n. - 70 % tammikuussa 2023 tehtyyn kyselyyn verrattuna.

Ylivoimaisesti suurimmat tuotannon esteet ovat kysynnän riittämättömyys ja nousseet korot. Rakennuskustannusten nousu ja kannattavuuden heikkeneminen haittaavat myös voimakkaasti tuotantoa. Seuraavina haittaavina tekijöinä ovat "Hintataso ei takaa kannattavuutta" sekä rahoituksen saatavuus.

Kyselyn mukaan Helsingin seudun osuus tuotannosta nousee 54 prosenttiin vuonna 2023. Tampereen osuus nousee 21 prosenttiin. Turun osuus laskee 13 prosenttiin. Oulun, Jyväskylän ja Kuopion osuudet laskevat selvästi. Muun Suomen aloitukset vähenevät voimakkaasti.

5 Korjausrakentamisen kehitys

Korjausrakentamisen määrä väheni muutaman prosentin vuonna 2023, myös vuosi 2024 on pienellä miinuksella. Kasvua on tulossa vasta vuonna 2025.

Rakennusten korjaaminen on Suomessa keskeinen ja kasvava rakentamisen sektori, jonka suhdannevaihtelut ovat pienet uudisrakentamiseen verrattuna. Korjausrakentamisen arvo vuonna 2022 oli n. 15,3 miljardia euroa, lähes 3,5 miljardia pienempi kuin uudistalonrakentamisen (18,6 mrd.€). Asuinrakennusten korjausrakentamisen kokonaisvolyymi vuonna 2022 oli 9,3 mrd. euroa ja muiden kuin asuinrakennusten 6,1 mrd. euroa.

Korjausrakentamisen osuus talonrakentamiseen käytetystä rahasta vuonna 2022 oli 45 %. Uudisrakentamisen määrän voimakas väheneminen vuosina 2023 nosti korjausrakentamisen osuuden uudisrakentamista suuremmaksi (52 %:iin) vuonna 2023. Muissa Pohjoismaissa ja Länsi-Euroopan maissa korjausrakentamisen osuus on selvästi yli 50, osin jopa tasolla 70 %.

Asumiskustannusten nousu, nousseet korot, korjausrakoiden ja materiaalien hintojen nousu, kuluttajien heikentynyt ostovoima sekä rahoituksen saannin tiukentuminen olivat korjausrakentamisen vähenemisen taustalla vuonna 2023. Vuonna 2024 kuluttajien ostovoiman paraneminen ja koronlaskuodotukset tukevat korjausrakentamista. Korjausrakentamisen kustannusten nousu on pysähtynyt, mutta kustannustaso on edelleen korkea. Kuluttajien korjausaikomukset ovat kuitenkin edelleen matalalla eikä kasvu käynnisty vielä ennen vuoden 2024 loppua. Vuonna 2025 odotetaan noin prosentin kasvua.

Korjausten määrän kehitykselle rautakaupan myynti on kohtuullisen hyvä indikaattori. Vuonna 2022 myynnin määrä väheni 8 prosenttia, kun koronarajoitusten aikainen DIY korjausboomi päättyi. Lisäksi kuluttajien mielenkiinto suuntautui taas palveluihin, koti- ja ulkomaan matkailuun ja ravintola- ym.-palveluihin. Vuonna 2023 myynnin määrä väheni ennakoarvion mukaan vajaa 15 prosenttia. Laskuun vaikutti merkittävästi uudistalonrakentamisen määrän väheneminen 20 prosentilla.

Hintojen nousulla on ollut suuri vaikutus vuosina 2021...2023. Myynnin arvo on noussut, mutta hintojen nousu huomioituna määrä on ollut laskussa jo vuoden 2021 lopulta.

Rauta- ja sisustuskauppayhdistys RASIn mukaan rautakauppojen vuoden 2023 heikon myynnin taustalla on uudisrakentamisen romahdusmainen lasku, asunto-kaupan pysähtyminen ja kuluttajien heikko luottamus tulevaisuuteen. Korkealla olleet korot eivät ole kannustaneet ihmisiä suurempiin remontteihin ja ostovoiman kesästä alkanut parantuminen ei ole näkynyt rakentamisen ja remontoinnin hankkeissa vielä.

Korjausrakentaminen siirtyy aiempaa ammattimaisemmaksi. Ammattimaisella korjaamisella on mennyt koronavuosia lukuun ottamatta kuluttajapuolta paremmin toimitila- ja taloyhtiökorjausten kasvun takia.

5.1 Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja laskussa – hintaindikaattorin nousu hiipunut selvästi

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 kuitenkin parantumassa mm. Tilastokeskuksen toimenpiteiden ansiosta. Tilastokeskus julkistaa kokeellisten tilastojen ryhmässä korjausrakentamisen suhdannekuvaajan ja korjausrakentamisen hintaindikaattorin kahdesti vuodessa. Kokeellisten tilastojen ohella Tilastokeskus julkaisee vuosittain tilastoja edellisvuonna tehdyistä korjauksista ja korjausrakentamisen määrästä ja osuudesta eri kokoisten urakoitsijoiden toiminnassa.

Tilastokeskuksen korjausrakentamisen suhdannekuvaajan mukaan korjausrakentamisen arvon vuosimuutoksen kehitys on hidastunut ja kääntynyt laskuun vuoden 2023 toisella neljänneksellä. Vuoden 2023 kolmannella neljänneksellä korjausrakentamisen heikko kehitys voimistui entisestään, ollen -12,2 % verrattuna vuoden takaiseen. On huomattava, että arvo sisältää sekä määrän että hintojen muutokset. Lisäksi kuvaajassa ei ole mukana pieniä remonttiyrityksiä. Suhdannekuvaajan perusjoukon muodostavat rakennustoimialojen yritykset, jotka työllistävät vähintään 5 henkilöä.

Korjausrakentamisen hintaindikaattorin mukaan hintojen nousu alkoi kiihtyä kevään 2021 jälkeen ja vuoden 2023 syksyyn mennessä hintataso oli noussut noin 20 prosenttia. Hintojen nousuvauhti on kuitenkin hiipunut vuoden 1–5 prosenttiin 2023 aikana. Tilastokeskuksen korjausrakentamisen hintaindikaattori perustuu kyselyyn, jossa vastaajia pyydetään arvioimaan korjausrakentamisen hintojen kehitystä tilaamiensa urakoiden perusteella viimeisen 12 kuukauden aikana.

5.2 Asunnon omistajat korjasivat Tilastokeskuksen mukaan asuntojaan ja asuinrakennuksiaan 5,1 miljardilla eurolla vuonna 2022

Korjauksiin käytetty rahamäärä nousi 9,5 % vuoden 2021 tasosta. Korjauskustannusten nousu huomioiden määrä pysyi edellisen vuoden tasolla. Omakoti- ja paritaloja korjattiin 4,0 miljardilla eurolla. Kerrostaloasuntojen korjaamiseen kului 660 miljoonaa euroa ja rivitaloasuntojen korjaamiseen 410 miljoonaa euroa.

Asunto-osakeyhtiöiden korjauksiin käytettiin yhteensä 2,3 miljardia euroa vuonna 2022. Kerrostaloyhtiöiden korjauksiin kului 1,8 miljardia euroa ja rivitaloyhtiöiden korjauksiin 570 miljoonaa euroa. Kerrostaloyhtiöiden korjauksista eniten rahaa kului talotekniikan korjauksiin ja rivitaloyhtiöillä ulkopintojen ja rakenteiden korjauksiin.

Asunto-osakeyhtiöiltä kysyttiin myös suurista remonteista, jotka on suunniteltu tehtäväksi seuraavien kymmenen vuoden aikana. Kattoremontti on suunnitteilla 17 % kysymykseen vastanneista asunto-osakeyhtiöistä. Piha-alueen remontti on suunnitteilla 16 % taloyhtiöistä. Julkisivuremontti ja käyttövesijärjestelmäremontti on suunnitteilla 15 %:lla, lämmitysjärjestelmän uusiminen on suunnitteilla noin 12 % ja viemärintijärjestelmäremontti on suunnitteilla 11 % vastanneista yhtiöistä.

5.3 Asuntojen peruskorjausaikomukset edelleen todella matalalla

Tilastokeskuksen tammikuun 2024 kuluttajabarometrin mukaan vajaa 16 % kotitalouksista aikoo peruskorjata asuntoaan seuraavan 12 kuukauden aikana. Aikomukset ovat vähentyneet lähes jatkuvasti vuoden 2022 alusta. Aikomusten vähenemisen taustalta löytynevät nousseet korjauskustannukset, korkeat korot sekä kuluttajien heikentynyt ostovoima.

Asunnon peruskorjausaikomuksia seuraavan 12 kuukauden aikana oli tammikuussa 2024 eniten ja Etelä-Suomessa (17 %) ja Länsi-Suomessa (16 %). Pääkaupunki-seudulla aikomuksia oli 14,5 %:lla ja Itä-Suomessa vajaa 14 %. Vähiten aikomuksia oli Pohjois-Suomessa 13 %, jossa aikomukset ovat kuitenkin nousseet viime kuukausina.

Vuonna 2024 kotitalousvähenys on remonteissa 2 250 euroa, sama kuin vuonna 2023. Öljylämmityksestä luopuessa maksimimäärä on 3 500 €. Omavastuu säilyy kaikissa kodin remonteissa ennallaan ja on suuruudeltaan 100 €/henkilö/vuosi.

5.4 Osa taloyhtiöistä ei saa lainaa putkiremonttiin

Isännöintiiliiton vuoden 2023 Putkiremonttibarometrin mukaan kiristynyt taloustilanne vaikeuttaa putkiremonttien toteuttamista. Lainarahoituksen saanti isoille korjaushankkeille on osalle taloyhtiöistä hankalaa. Erityisesti muuttotappiopaikkakunnilla osa taloyhtiöistä on vaikeassa tilanteessa. Noin joka kymmenes vastaaja raportoi, että heidän hallinnoimissaan kohteissa on jäänyt putkiremontteja toteutumatta rahoitusvaikeuksien takia. Rahoituksen saaminen ja sen kautta esimerkiksi putkiremontin käynnistäminen on huomattavasti helpompaa kasvukeskuksissa kuin muuttotappiopaikkakunnilla. Barometrissa kävi ilmi myös, että vastanneista 9 % oli taloyhtiöitä, joissa kiinteistön alasajo on ajankohtaista.

Jopa 35 % putkiremonteista jää myös ainoastaan yhdeltä pankilta saadun rahoitustarjouksen varaan, vaikka hankkeissa haetaan keskimäärin rahoitusta kolmelta pankilta. Reilu puolet vastaajista näkee, että pankit ovat kiristäneet rahoitusehtoja remonttilainoille edellisen 12 kuukauden aikana.

5.5 Korkojen nousu ja huono talouskehitys jarruttavat korjausrakentamisen kasvua

Kiinteistöliiton syksyn 2023 barometrin mukaan taloyhtiöiden korjausrakentaminen jatkui vilkkaana vuonna 2023, mutta kustannusten ja korkojen nousu sekä heikko talouskehitys varjostivat hankkeiden toteuttamista. Korjausrakentamisessa ei näyttäisi tulevan kasvua vuodelle 2023. Näkymät vuodelle 2024 ovat samankaltaiset.

Barometrissa laskettava vastausvuoden Ilmapuntarin saldolukema nousi vuodesta 2022. Lukema oli kuitenkin edelleen lievästi negatiivinen myös pääkaupunkiseudulla.

Koko Suomessa 27 prosenttia vastaajista raportoi, että heidän taloyhtiönsä korjausrakentaminen kasvaa kuluvana vuonna. 32 prosenttia ilmoitti, että korjaaminen supistuu heidän yhtiössään edellisvuoteen verrattuna.

Vuodelle 2024 vastaajista 27 prosenttia odottaa kasvavaa korjaamista, mutta supistumista odottavia oli hieman enemmän (29 prosenttia). Korjaaminen tulee olemaan näillä näkymin aktiivista, mutta kasvua ei barometrin perusteella voi ennakoida. Korjauksia on kuitenkin siirretty vuodelta 2023 ja edellisvuodelta eteenpäin, mikä tarkoittaa sitä, että teknistä korjaustarvetta on paljon lähivuosille. Aluevertailussa pääkaupunkiseudun ja Pohjois-Suomen tulevan vuoden Ilmapuntarin saldoluku oli korkein ja plussan puolella.

Ajankohtainen taloustilanne varjosti edelleen syksyllä korjausrakentamisen näkymiä, mutta talouskehityksen heikentävästä vaikutuksesta raportoi aiempaa harvempi vastaaja. Nyt barometrin vastaajissa 31 prosenttia ilmoitti talouden heikentävästä vaikutuksesta, kun lukema oli keväällä 35 ja viime syksynä 39 prosenttia. Edelleen suuri enemmistö, 66 prosenttia vastaajista, ilmoitti, ettei ajankohtaisella taloustilanteella ole vaikutusta taloyhtiönsä korjausrakentamisen näkymiin eli hankkeet toteutunevat talouden yleisestä kehityksestä riippumatta.

Kerrostaloissa nousivat kärkeeseen putkistohankkeet, joita ilmoitti hieman runsaat kymmenen prosenttia vastaajista. Seuraavaksi yleisimpiä hankkeita olivat ulkovaiipan hankkeet, latausinfran rakentaminen ja lämmitysjärjestelmää koskevat hankkeet. Kaikissa näissä oli 7–8 prosentin verran vastaajia.

Rivitaloissa painottuvat tänä vuonna edelleen eniten piharakenteiden, rakennusten ulkokuoren ja lataus-infran hankkeet. Taloyhtiöt ovat barometrin tulosten perusteella saaneet tarjouksia hieman aiempaa paremmin. Tilanne kuitenkin vaihtelee hankkeiden ja paikallisen markkinatilanteen mukaisesti.

Taloyhtiöt ovat saaneet korjauslainoja pankeista tulosten perusteella viime kevättä ja syksyä 2022 paremmin. Korkeintaan yhden laintarjouksen saaneiden osuus oli viime syksynä 35 prosenttia, kun syksyllä 2022 lukema oli 44 prosenttia. Vastaajista vain noin prosentti ei ollut saanut ainuttakaan rahoitustarjousta.

Lainarahoituksen saamisen arvioidaan kuitenkin edelleen jonkin verran heikentyneen edellisen puolen vuoden aikana. Suurin osa vastaajista, 75 prosenttia, arvioi silti lainansaannin pysyneen ennallaan. Vastaajista 62 prosenttia odotti heikentyviä lainaehdotuksia. Parantuvia lainaehdotuksia odotti kolme prosenttia vastaajista.

Kiinteistöliiton elokuussa 2023 toteuttaman isännöitsijöille kohdistetun kyselyn tuloksista havaittiin, että lainansaannissa on ollut eniten vaikeuksia Itä-Suomessa ja kasvavien kaupunkien ulkopuolella sijaitsevissa taloyhtiöissä, sekä ylipääntään pienillä taloyhtiöillä. Tällaisissa tapauksissa korjaushankkeita on myös jätetty tekemättä. Osa taloyhtiöistä on ryhtynyt varautumaan hankkeisiin etukäteen. Osalle laina on myönnetty, kun taloyhtiö on pankin vaatimuksesta kerännyt ensin omarahoitusosuutta.

6 Maa- ja vesirakentaminen

6.1 Maa- ja vesirakennusinvestoinnit supistuvat 2024

Maa- ja vesirakentamisen määrän ennakoidaan supistuvan edelleen vuonna 2024 muutaman prosentin, vaikka hankepäätöksiä on saatu jo 2023 puolella. Tilannetta helpottaa maarakennuskustannusindeksin kaksinumeroisten kasvuprosenttien jääminen historiaan yli vuoden taakse. Vuonna 2025 maa- ja vesirakentaminen kääntyy muutaman prosentin kasvuun maantie- ja ratainvestointien avulla.

6.1.1 Raideliikenteeseen panostetaan

Erityisesti ratarakentaminen on ollut vilkasta vuoteen 2022 saakka. Vuonna 2024 ratarakentaminen supistuu muutamien suurten hankkeiden valmistuttua kuten Länsi-metro ja Raide-Jokeri. Tampereen ja pääkaupunkiseudun raitiotierakentaminen on hidastuttanut raideliikenneverkon investointien supistumista. Vuonna 2025 ratainvestoinnit kasvavat reippaasti. Samoin maanteiden ja ratojen perusväylänpitoon on panostettu jo useita vuosia ja panostetaan edelleen 2024. Maantieinvestoinnit supistuivat jo 2021 ja supistuminen on jatkunut aina vuoteen 2023 saakka. Vuonna 2024 maantieinvestoinnit säilyvät ennallaan ja 2025 investoinnit kasvavat reippaasti.

Yksityisteiden ja metsäautoteiden investoinnit supistuvat 2024 voimakkaasti tukien romahdettua. 2022 ja 2023 yksityisteiden avustukset kasvoivat voimakkaasti mm. huoltovarmuuden takia. Katuverkoston rakentaminen on säilynyt korkealla tasolla koko 2010-luvun ja taso säilyy edelleen korkeana 2020-luvullakin mm. katu- ja raitiotieinvestointien ollessa sidoksista toisiinsa.

6.1.2 Energihuoltoverkosto murroksessa

Sähköverkoston toiminnan kannalta kysyntä ja tarjonta on oltava tasapainossa. Aiemmin tämä tasapaino hoitui hyvin mm. sähkön tuonnin säätelyn avulla Ruotsista, Norjasta ja Venäjältä. Suomen sähköverkoston sisäinen jousto on vähentynyt viime vuosina voimakkaasti turve-, maakaasu-, öljy- ja kivihiiivoimalaitosten lakkauttamisen myötä. Vesivoima on jäljellä vanhaa säätövoimaa, mutta se ei riitä nykyään. Rakennetussa ydin-, tuuli- ja aurinkovoimassa säätömahdollisuus on

olematon. Kaikesta huolimatta Suomen energiahuolto on energiakriisissä pärjännyt hyvin. Tämä perustuu pitkälti siihen, että Suomen energiahuolto on monipuolista. Olkiluoto 3 ydinvoimala käynnistyi erittäin hyvään aikaan kun Venäjän tuontisähkö oli katkaistu. LNG terminaalit olivat myös kaikki käytössä, kun Venäjä katkaisi maakaasun tuonnin Suomeen. Rakennuskannan lämmön tuotanto perustuu omakotitaloja lukuunottamatta laajalti kaukolämpöverkoston. Lisäksi Suomessa käytetään lämpöpumppuja (maa-, ilma-, vesi) ja puuta lämmöntuotantoon.

Energiahuoltoverkoston investoinneista sähköverkon maakaapelointi jatkuu vielä pitkään vilkkaana. maakaasuverkon rakentaminen on käytännössä pysähtynyt. Maa- ja vesirakentajia työllistävä teollisuuden investointeihin kuuluvan tuulivoiman rakentamisen trendi on kasvava, vaikka 2023 valmistui vähemmän tuulivoimakapasiteettia ennätysvuoden 2022 aikana. Tuulivoiman rakentaminen ja vetytalous kasvattavat sähkökantaverkon rakentamista. Kaukolämpöverkon rakentaminen liittyy uudistalonrakentamiseen ja siinä tapahtui supistumista vuonna 2023. Vuonna 2024 verkon rakentaminen säilyy ennallaan ja 2025-2026 rakentaminen kasvaa.

6.1.3 Vesihuoltoverkosto tulevaisuudessa myös murroksessa

Juomavesidirektiivi vaikuttaa Pohjoismaissa (pehmeä veden laatu) tulevaisuudessa kaikkiin juomavesiverkoston osiin vesilaitosten vedenottoilta aina asuntojen vesihanoihin saakka, missä kyse on venttiilien ja hanojen sisältämä messingistä. Suomen veden laatu edellyttää siis vesilaitteistoissa käytettäviltä messinkiosilta vaatimuksia, joita säädösluonnoksen mukaisilla hyväksytyillä materiaaleilla ei pystytä saavuttamaan ja nyt positiivilistoilla olevista seoksista valmistetut messinkiosat tulisivat aiheuttamaan Suomessa käytettyinä paljon ennenaikaisia vaurioita ja vuotovahinkoja. Myöskään tulevaisuudessa kyseisten messinkiseosten lisääminen positiivilistoille ei olisi mahdollista, jos lyijyn raja-arvot pysyvät luonnoksessa esitetyn mukaisina (Tapiola 2023).

Vesihuollon rakentaminen supistuu 2023 muutaman puhdistamon suunnitelmien muuttumisen takia. Pääosa vesihuoltoverkostosta on ikääntynyt ja kaipaa korjausta. Nykyisillä korjausmäärillä vesihuoltoverkoston korjausvelka kasvaa.

6.1.4 Muut verkostot

Lentoliikenneverkoston Helsinki-Vantaan lentoaseman iso investointi on valmistunut maa- ja vesirakenteiden osalta. Pandemia ja Venäjän hyökkäyssota ovat vaikeuttaneet lentoliikennettä koko Euroopassa. Suomessa pienten lentoasemien lentoliikenne on ollut ulkomaisten lentoyhtiöiden varassa. Lentoliikenteen investoinnit ovatkin supistuneet viime vuosina.

6.1.5 Maa- ja vesirakentamisen raju kustannusnousu pysähtyi jo kesällä 2022

Maa- ja vesirakentamisen kustannusindeksi alkoi nousta vuoden 2020 alussa voimakkaasti. Nousua jatkui yli 2 vuotta aina kesäkuuhun 2022 saakka. Kustannukset eivät kuitenkaan ole palautuneet pandemiaa edeltävälle tasolle vaan jäivät korkealle tasolle. Koko vuoden 2023 kustannusnousu oli 3,8 prosenttia. Ylläpidon kustannusnousu 2023 oli 4,8 prosenttia. Tyypillisesti ylläpidon kustannusnousu on ollut 1-2 prosenttia kokonaiskustannusnousua pienempi.

Lähteet:

Tapiola, M. Talousveden kanssa kosketuksissa olevien tuotteiden ja materiaalien markkinavalvontatyön kehittäminen. 2023. Tampere.

7 Rakennustuoteteollisuus

Rakentamisen heikentynyt suhdannetilanne näkyy selvästi myös rakennustuoteteollisuudessa. Tuotannon lasku on ollut poikkeuksellisen laaja-alaista. Tilauskanta on tavanomaista heikompi. Suhdannetilanne on lievistä toipumisesta huolimatta edelleen kriisilukemissa. Suhdanneodotukset kuluvaan vuoteen ovat myös alamaissa. Rakennustuoteteollisuuden suhdanne oli EK:n tammikuussa julkistamassa suhdannetiedustelussa kaikista toimialoista heikoin.

EK:n tammikuun 2024 Suhdannebarometrin arvio nykytilasta (saldoluku -59) toipui hieman viime vuoden lopun kyselyyn verrattuna, mutta pysyi selvästi kriisilukemissa alle pitkän aikavälin keskiarvon. Suhdanneodotukset ovat myös selvästi alamaissa (saldoluku -56). Kysyntä on vaimeaa, kannattavuus heikkenee ja rahoitusongelmat lisääntyvät.

EK:n tammikuun 2024 investointitiedustelun mukaan rakennustuoteteollisuuden toimialalla kiinteiden investointien arvo oli 187 miljoonaa euroa vuonna 2023. Kuluvan vuoden aikana investointien odotetaan kasvavan 17 prosenttia 219 miljoonaa euroon.

LVI-tekniikkatuotteiden tukkumyynnin arvo väheni Talotekninen teollisuus ja kauppa Talteka ry:n mukaan vuonna 2023 9 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. LVI-tukkumyynti laski kaikilla kvartaaleilla kaksinumeroista tahtia ensimmäistä kvartaalia lukuun ottamatta.

8 Hinnat ja kustannukset

Venäjän hyökkäyssodalla on ollut vaikutuksia rakennustuotteiden hintoihin suoraan välituotteiden hintojen kallistuttua ja lisäksi materiaalien saatavuuden heikentymisen kautta. Rakennustuotannon hidastuminen ja materiaalihankintojen sopeuduttua uuteen tilanteeseen on rakennuskustannusten nousu ohittanut nopeimman kasvun vaiheen.

Rakennuskustannuksien pari vuotta kestänyt voimakas kasvu maltillistui tuntuvasti vuonna 2023, ollen huhtikuusta lähtien kuluttajahintaindeksiä matalammassa vuosikasvussa. Rakennuskustannuksien kokonaisindeksi nousi 3 prosenttia vuoden takaisesta. Alaeristä työpanokset kohosivat 4,4, palvelut 3,2 ja tarvikkeet 2,1 prosenttia. Vuoden sisällä tuntuvinta kustannusten nousun hidastumista tapahtui tarvikepanoksissa, joiden kuukausittaisia vuosimuutoksia tarkasteltaessa kustannukset ovat laskeneet viime kesästä lähtien. Myös palveluiden kustannukset kasvu vaimeni koko vuoden 2023 ajan. Sen sijaan työpanosten kustannustasoa nostivat työehtosopimusten yleiskorotukset touko-heinäkuusta lähtien n. 4 prosentin verran.

Myös maarakennusalan puolella kustannuksien nousu hidastui huomattavasti vuoden 2022 huipuista (13,5 %). Kokonaisindeksi oli 3,8 prosentin suuruisessa kasvussa vuonna 2023. Betonirakenteiden kustannukset laskivat jonkin verran, päällysteissä oltiin vuoden 2022 tasolla. Eniten vuoden aikana kallistuivat kallio- ja maarakenteiden kustannukset sekä teiden ylläpito. Bitumin kallistuminen vuoden viimeisten kuukausien aikana kiihdytti päällysteiden kustannustasoa ja myös kunnallisteknisissä järjestelmissä kustannuksien kohoaminen kiihtyi vuoden loppua kohden, joista johtuen kokonaisindeksin kasvu vauhdittui viimeisellä neljännekselle hivenen.

Rakentamisen hintojen kehitys heijastui myös tarjoushintojen kehitykseen. Pääkaupunkiseudun (PK-seutu) talonrakentamisen tarjoushinnat laskivat kesästä lähtien, ollen vuoden 2023 lopulla kuuden prosentin verran alhaisempia kuin vuotta aikaisemmin. Asuntorakentamisen tarjouspyynnöt olivat laskeneet vuoden 2023 viimeisellä neljänneksellä kahdeksan prosenttia vuotta aiemmasta.

Vuoden 2023 helmikuussa PK-seudun ARA-tuotannon hyväksytyjen rakennuskustannusten keskiarvo viimeiseltä 12 kuukaudelta oli asuinneliötä kohden 3 989 euroa ja vuosimuutos -2,3 prosenttia. Muualla maassa rakennuskustannuksien keskihinta oli edellisen vuoden tasolla, 3 298 euroa.

Vanhoiden kerrostalojen reaali hinnat laskivat reaalisesti vuoden 2023 aikana yli 12 prosenttia vuotta aiemmasta mutta kuukausihavaintojen perusteella hintojen pudotus on hidastunut kesästä. Vuoden 2023 viimeisellä neljännessä hinnat olivat laskeneet n. 9 prosenttia edellisestä vuodesta. Hintojen laskeminen oli PK-seudulla jonkin verran muuta maata jyrkempää. Pääkaupunkiseudulla vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta oli viime joulukuussa 4 549 euroa, kun muualla maassa hinta oli 2 035 euroa. Kauppojen lukumäärät ovat jonkin verran piristyneet kesän 2023 jälkeen ja myös Suomen Pankin mukaan uusien asuntoluottojen nostot kääntyivät 2023 lopulla kasvuun. Ensiasunnon ostajien vapautus varainsiirtoverosta poistui vuoden 2024 alussa.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen nimellisten vuokrien nousu kiihtyi vuotta aiemmasta. Vuokrat nousivat vuonna 2023 1,4 prosenttia vuotta aiemmasta, PK-seudulla alle prosentin ja muualla maassa kaksi prosenttia. Keskineliövuokra oli pääkaupunkiseudulla vuoden 2023 viimeisellä vuosineljänneksellä 20,9 euroa ja muualla maassa 14,1 euroa. Uusissa vuokrasuhteissa keskineliövuokrat olivat jonkin verran muita suurempia. ARA-vuokrat puolestaan nousivat vuonna 2023 selvästi vapaarahoitteisia nopeammin; 2,8 prosenttia PK-seudulla ja kolme prosenttia muualla maassa. Nopeasta noususta huolimatta ARA-vuokrat ovat edelleen tuntuvasti vapaarahoitteisia matalampia.

Omakotitalotonttien reaaliset hinnat laskivat vuoden 2023 kolmannella neljänneksellä n. 15 prosenttia vuotta aiemmasta. Muualla maassa tonttien hinnat laskivat 13 prosenttia, pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat peräti 21 prosenttia. Tonttikauppa pääkaupunkiseudulla on verrattain vähäistä ja siten yksittäisillä kaupoilla on suuri painoarvo muutoksissa. Vielä toisella vuosineljänneksellä PK-seudun tonttikaupan reaali hinnat nousivat. Vuoden 2023 kolmannella neljänneksellä neliömetri omakotitalotonttia maksoi pääkaupunkiseudulla keskimäärin 209 euroa ja muualla maassa 16 euroa.

9 Työvoima

Rakentamisen työvoimasta puolet työskentelee erikoisurakoinnissa, noin 40 prosenttia talonrakentamisessa ja loput kymmenisen prosenttia infrarakentamisessa. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan työllisyys oli vuoden 2023 tammi-joulukuussa keskimäärin 182 tuhatta henkilöä, mikä oli 1,5 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2022. Työllisten määrä laski tuntuvasti vuoden lopussa, viimeisellä neljänneksellä työllisiä oli yli 7 prosenttia vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Erikoistuneessa rakennustoiminnassa työllisten määrä laski viimeisellä neljänneksellä yli 9 prosenttia, kun talorakentamisessa vastaava kasvu oli lähes 11 prosenttia. Työllisten määrältä verrattain pienessä maa- ja vesirakentamisessa heidän määränsä kasvoi vuotta aiemmasta. Rakentamisen työllisten tekemät työtunnit olivat kuluvan vuoden neljännellä neljänneksellä 11 prosentin laskussa, etenkin talorakentamisessa tehdyt työtunnit laskivat tuntuvasti (-13,1 %).

Rakennusalan työttömyysaste nousi vuoden 2023 viimeisellä neljänneksellä 9,7 prosenttiin. Avointen työpaikkojen perusteella rakennusalan työvoiman kysyntä on laskenut vuoden 2022 alusta lähtien. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaiseman työnvälitystilaston mukaan rakentamisen toimialalla oli vuoden 2023 viimeisellä neljänneksellä keskimäärin 2 035 avointa työpaikkaa, mikä on 48 prosenttia vähemmän kuin vuotta aikaisemmin.

Elinkeinonelämän keskusliiton tammikuun suhdannebarometrin mukaan, ammatti-työvoiman puute on tuotannon kasvun esteenä 12 prosentissa vastanneista rakennusalan yrityksistä, kun lukema pari vuotta aikaisemmin oli 49 prosenttia. Yritykset odottavat henkilöstömäärän laskevan yrityksissään seuraavien 3 kuukauden aikana, tosin synkistä henkilöstöodotuksista huolimatta henkilöstömäärien näkymät ovat parantuneet jonkin verran muutaman viime kuukauden aikana.

Rakentamisen työllisten määrän laskeminen käynnistyi vuoden 2023 kesällä. Vuoden 2023 lopulla rakennusalan lomautettujen, lyhennettyä työviikkoa tekevien ja työttömien määrä kasvoi tuntuvasti. Rakennustoiminnan heikkojen näkymien ja koko talouden alavireisyydestä johtuen Raksu-ryhmä arvioi, että rakentamisen työllisten lukumäärän laskevan edelleen vuoden 2024 aikana ja työllisyyden parantamista olisi saavutettavissa vuoden 2025 puolella.

9.1 Kansainvälinen työvoima rakennusalan työllisyyspuskurina

Rakennusalan ulkomainen työvoima tulee Suomeen kolmella eri tavalla. EU/ETA-maiden ulkopuolelta tuleva työntekijä tarvitsee pääsääntöisesti Maahanmuuttoviraston myöntämän työntekijän oleskeluluvan. EU/ETA-maasta tulevalle on Suomessa työnteko-oikeus, eikä hän tarvitse erillistä lupaa työntekoon. Hänen on kuitenkin rekisteröitävä oleskelunsa kolme kuukautta Suomeen saapumisen jälkeen. Tyypillisin ulkomaisen työvoiman käyttömuoto rakennusalalla on kuitenkin tilapäisluonteinen lähetetty työntekijä. Rakennusalalla arvio ulkomaisen työvoiman määrästä vaihtelee 11-22 % välillä aineistosta ja kyselystä riippuen. Ulkomainen työvoima keskittyy erityisesti Uudellemaalle.

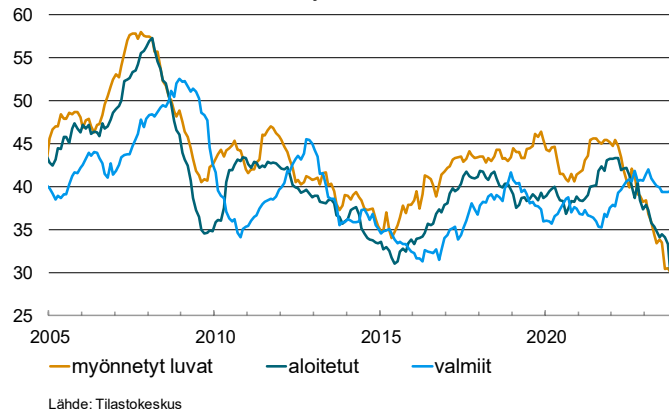
Rakennusalan palkansaajista on vuoden 2023 aikana poistunut noin 1000 tilapäiseen väestöön kuuluvaa työntekijää. Nämä tilapäiset työntekijät ovat tulleet suorittamaan esim. alihankkijan työsuoritteita. Myös vakituiseen väestöön kuuluvia EU-kansalaisia (i.e. Viro) on poistunut. Silti myös ukrainalaisten ja muualta kuin EU-maista tulleiden, vakituisesti Suomessa asuvien kansalaisten määrä on samaan aikaan rakennusalalla lisääntynyt. Yhteensä elokuussa 2023 laskua palkansaajissa oli n. 7000 henkeä vuoden takaiseen lukuun verrattuna. (Tiedot: TEM:n tilaama aineisto Datahuoneelta, julkaisematon muistio).

TEM:n arvioiden mukaan rakennusalan kriisi tulee näkymään enemmän työllisyydessä kuin työttömyydessä, kun osa työvoimasta siirtyy töihin muille toimialoille. Osa alalta poissiirtävistä palkansaajista on ulkomailta tullutta tilapäistä työvoimaa mikä ei rekisteröidy työvoimatutkimuksen työllisiin tai muista maista tullutta työvoimaa. Ulkomainen työvoima ei yleisestikään kirjaudu tarkasti rekisteritilastoihin.

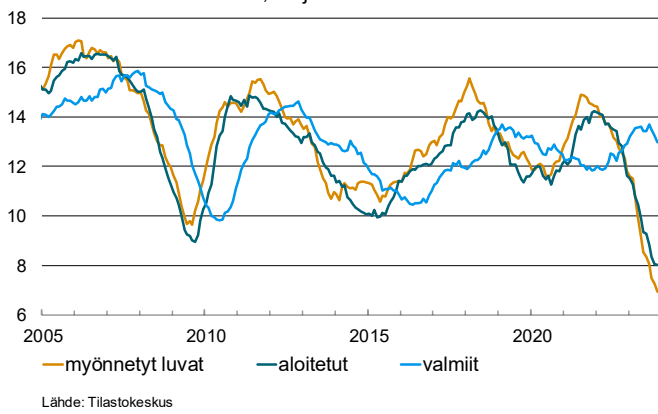
Ulkomaisen työvoiman osalta rakennusalan suhdanteet tulevat näkymään toisaalta työttömyyden kasvuna, mikä hankaloittaa esimerkiksi tilapäistä suojelua saaneiden ukrainalaisten asettumista suomalaisille työmarkkinoille. Toisaalta lähetettyjen työntekijöiden ilmoitukset eivät Aluehallintoviraston tietojen mukaan ole vielä kääntynyt merkittävää laskuun, mikä kertoo siitä, että rakennustyömaita on edelleen käynnissä paljon ja tilapäisen työvoiman avulla voidaan nopeasti reagoida reaaliaikaisesti työsuoritteiden tekemiseen.

Liite 1: Kuviliite helmikuu 2024

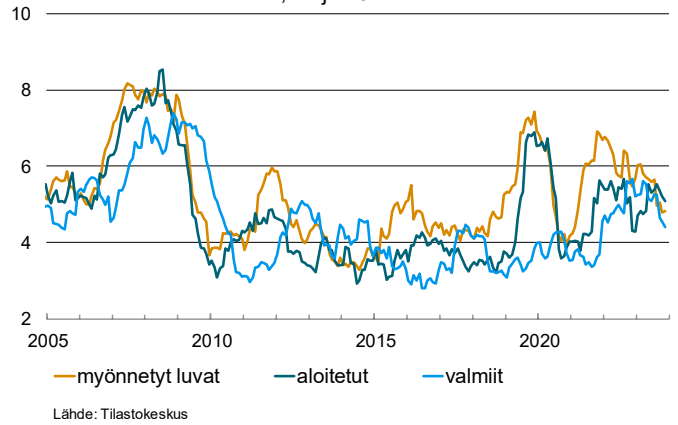
Koko talonrakennustuotanto
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



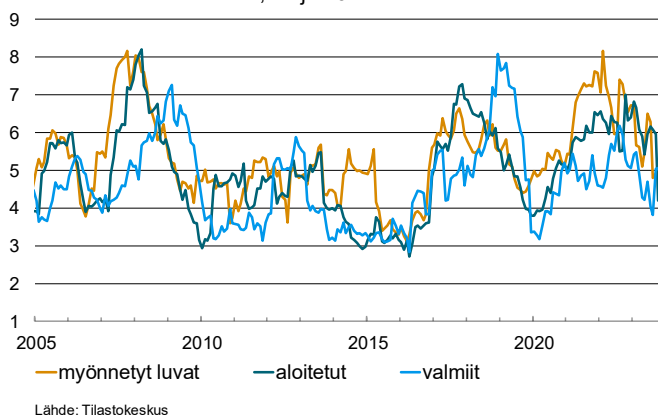
Asuinrakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



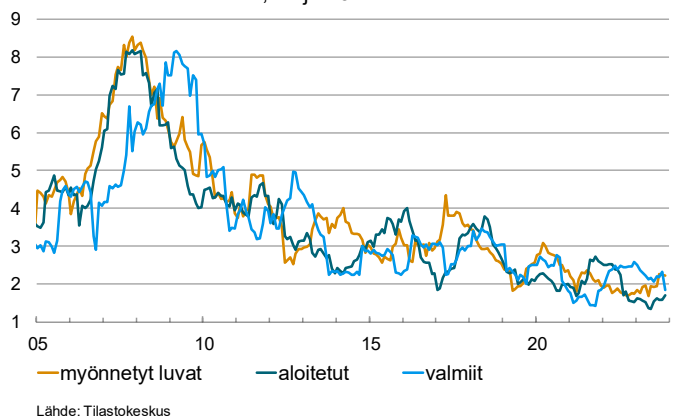
Teollisuusrakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Varastorakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³

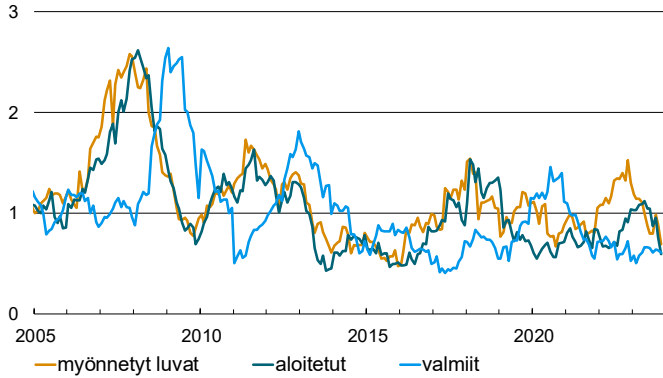


Liikerakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Toimistorakennukset

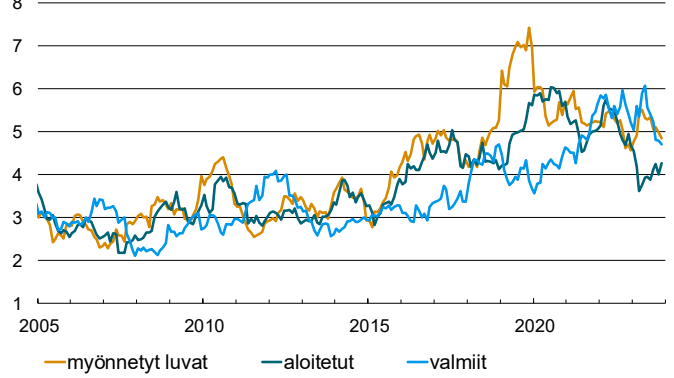
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

Julkiset palvelurakennukset

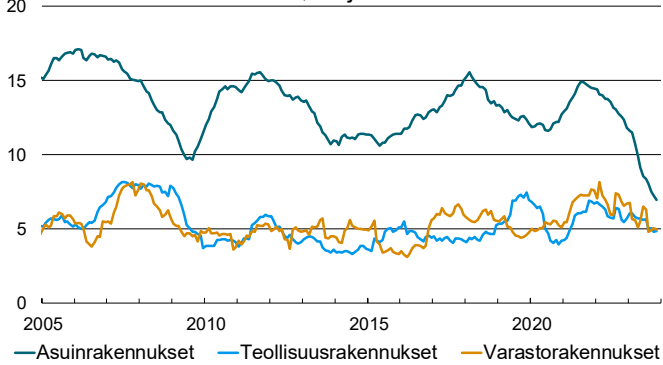
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

Myönnetyt rakennusluvat

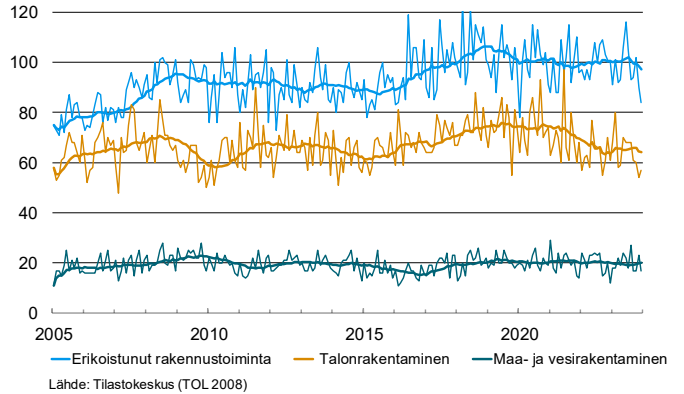
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

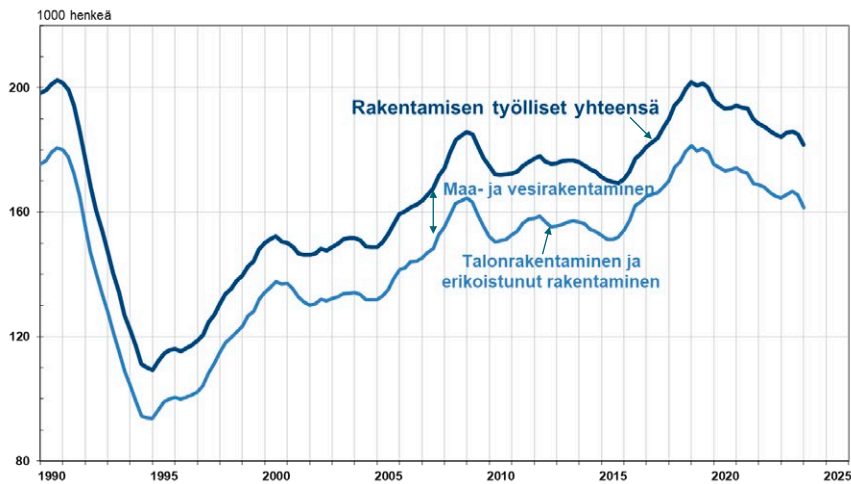
Rakentamisen työlliset

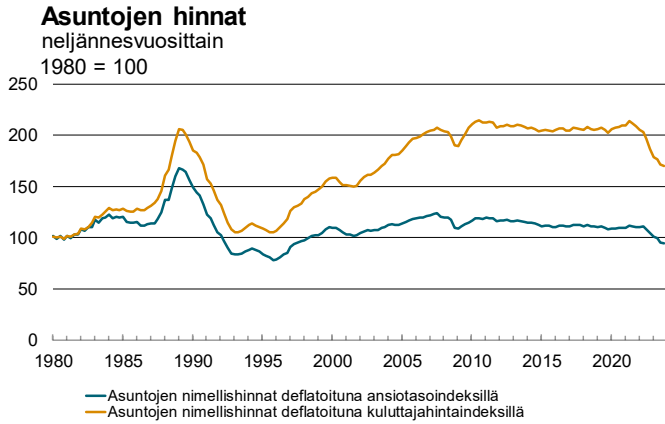
1000 henkeä



Lähde: Tilastokeskus (TOL 2008)

Rakennustoiminnan työlliset tuorein Q4 2023

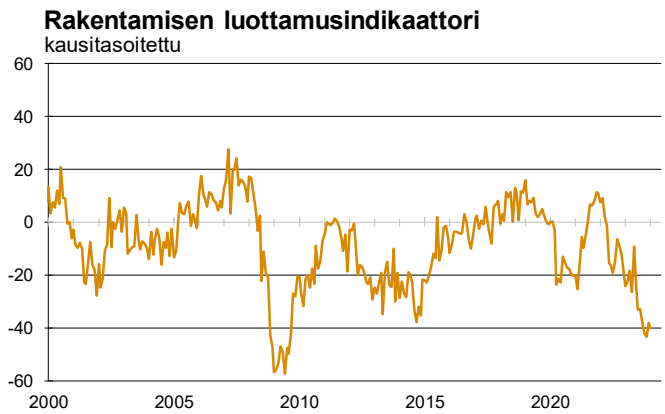




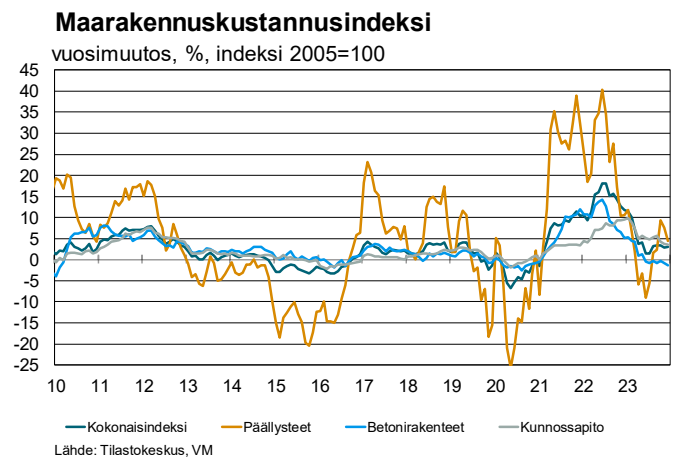
Lähde: Tilastokeskus



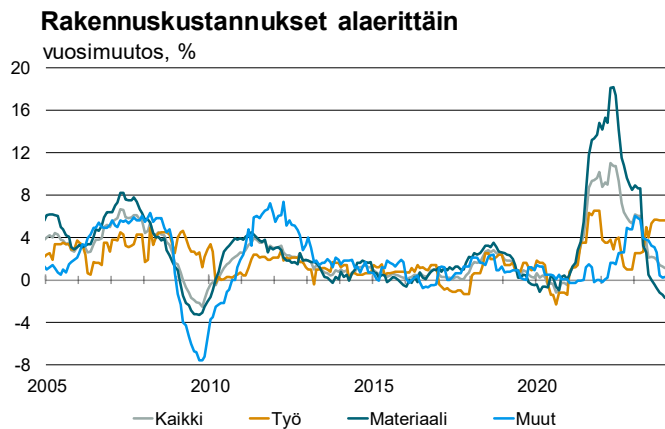
1) Koko maan vanhojen kerrostalojen hinnat, deflatoituuna kuluttajahintaindeksillä
2) 4 neljänneksen liukuva keskiarvo
Lähde: Tilastokeskus



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

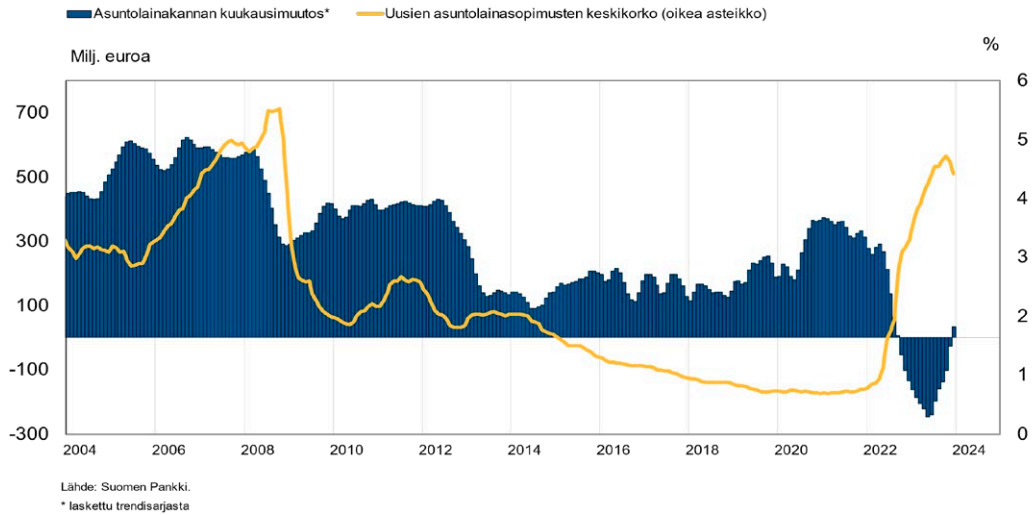


Lähde: Tilastokeskus, VM



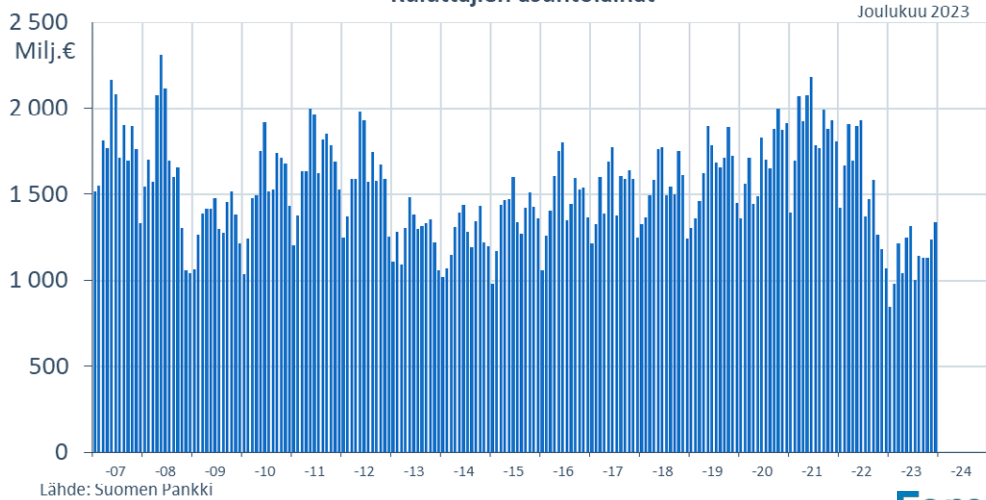
Lähde: Tilastokeskus

Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kannan kuukausimuutos ja uusien asuntolainasopimusten keskikorko



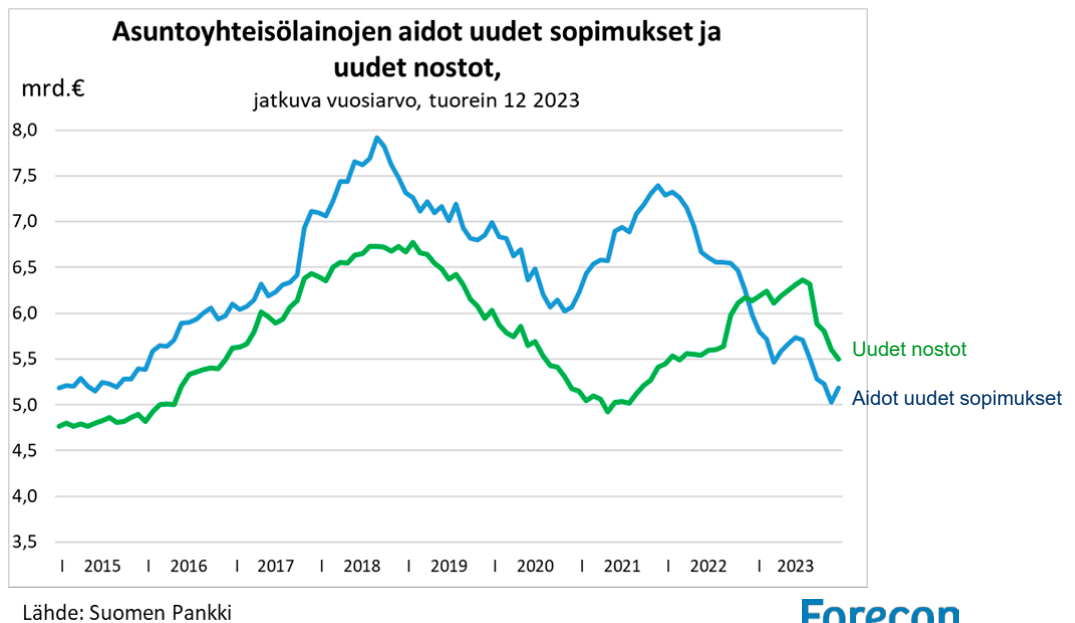
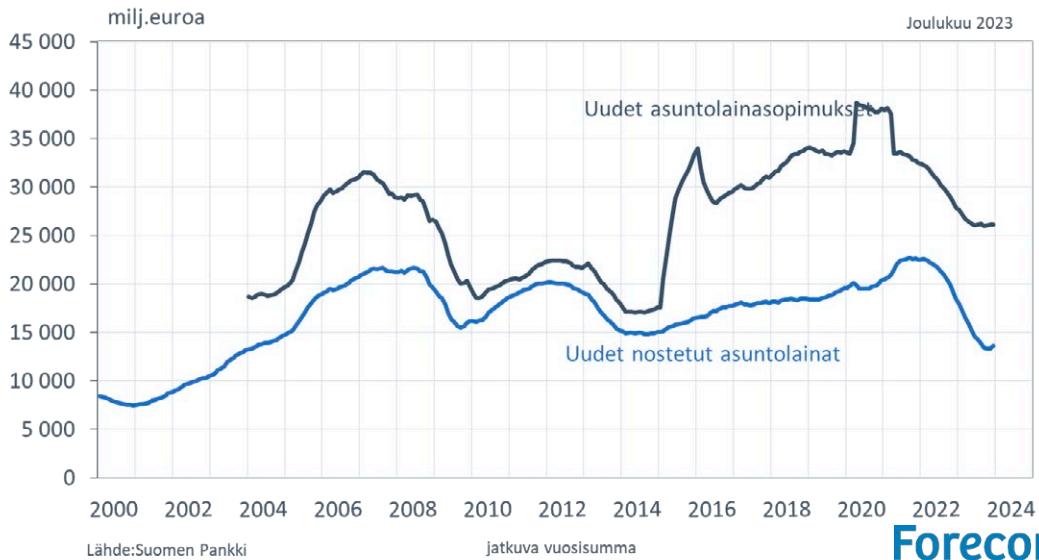
Uusien asuntoluottojen kuukausittainen määrä

Kuluttajien asuntolainat



Forecon

Kuluttajien uusien asuntoluottojen määrä





VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

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

ISSN 1797-9714 (pdf)
ISBN 978-952-367-651-0 (pdf)

Helmikuu 2024