



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

**Raksu**

# Rakentaminen 2018–2019

Rakennusalan suhdanneryhmä 27.3.2018



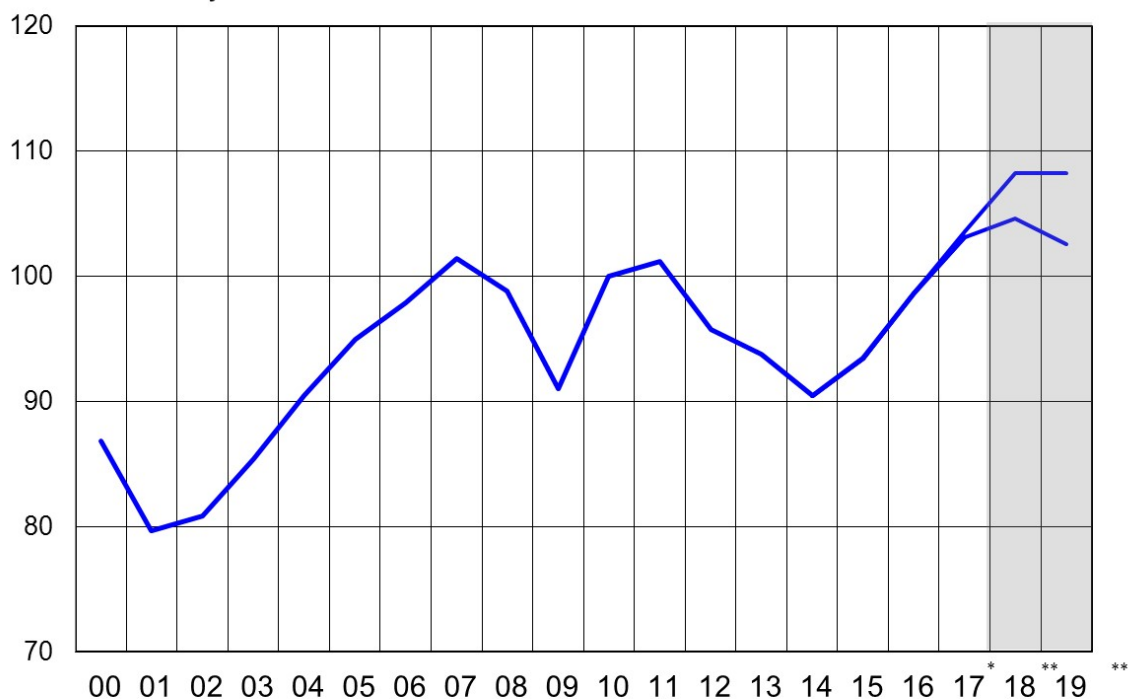
Valtiovarainministeriön julkaisu – 8/2018

## RAKENTAMINEN 2018-2019

- Rakentaminen säilyttää hyvän tason, vaikka kasvu pysähtyy ensi vuonna
  - Uudisrakentamisen kasvu vahvaa vielä tämän vuoden
  - Korjaaminen kasvaa tasaisesti
  - Infran kasvuvauhti 1-2 %
- Rakennuskustannusten ja urakkahintojen nousu kiihtymässä
- Työvoiman puute jarruttaa uudisrakentamista kasvupaikkakunnilla
- Rakentamisessa työllisyyden kasvu jatkuu hidastuen

### Rakennustoiminta

arvonlisäys, 2010=100



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

## Sisällys

Suhdanne tilanne ja lyhyen aikavälin näkymät.....	3
Suosituksset .....	4
Talonrakentaminen.....	5
Alueellinen kehitys .....	7
Korjausrakentaminen .....	8
Maa- ja vesirakentaminen .....	10
Rakennustuoteteollisuus.....	11
Hinnat ja kustannukset.....	11
Työvoima .....	12
Liite 1: Kuvioliite maaliskuu 2018 .....	13
Liite 2: Teema Rakentamisen tuottavuusmysteeri .....	18

### Rakennusalan suhdanneryhmä:

Sari Sontag, pj.	Valtiovarainministeriö
Antti Aarnio	Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry
Johanna Alatalo	Työ- ja elinkeinoministeriö
Terhi Heikkonen	Elinkeinoelämän keskusliitto, EK
Matti Holopainen	Kuntaliitto
Ari Huomo	Liikennevirasto
Kimmo Huovinen	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA
Heikki Jämsä	INFRA ry
Jukka Kero	Suomen Kiinteistöliitto ry
Tommi Laanti	Ympäristöministeriö
Armi Liinamaa	Valtiovarainministeriö
Matti Mannonen	Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry
Eero Nippala	TAMK
Paula Paavilainen	Tilastokeskus
Pekka Pajakkala	Forecon Oy
Sami Pakarinen	Rakennusteollisuus RT ry
Hanna Perälä	Liikenne- ja viestintäministeriö
Elina Selinheimo	Valtiovarainministeriö
Mikko Somersalmi	RAKLI ry
Jouni Parkkonen	KOVA ry
Hannu Viertola	Suomen Pankki
Mark Rantala, siht.	Valtiovarainministeriö

## Suhdanneltilanne ja lyhyen aikavälin näkymät

Maailmantalous kasvaa hyvää vauhtia ja ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2007 kaikki OECD-maat ovat noususuhdanteessa samaan aikaan. Riskit ovat lyhyellä aikavälillä jopa ennusteita voimakkaamman kasvun suuntaan, mutta pidemmällä tähtäimellä riskit painottuvat alaspäin. Rahoitusmarkkinoiden korjausliikkeet ovat tulleet todennäköisemmiksi johtuen pörssikurssien huomattavasta ja pitkään jatkuneesta noususta sekä korkosijoitusten kaventuneita riskipreemioista. Rahoitusmarkkinariskien toteutuminen vähentäisi talouskasvua sekä kotitalouksien ja yritysten luottamusta tulevaan. Myös protektionismi, poliittiset erimielisyydet, brexit sekä Kiinan velkaongelma ovat yhä ajankohtaisia riskejä. Suomen talouskasvu on viennin kiihtymisen ansioista noussut lähes 3 prosenttiin ja näkymät ovat edelleen myönteiset, vaikka talouskasvun odotetaan hidastuvan lähivuosina.

Rakentamisen kasvu jatkuu tänä vuonna ja ensi vuonna rakentaminen jo hieman supistuu. Rakennusalan suhdanneryhmä (Raksu) arvioi koko rakentamisen tuotannon kasvavan 2-4 prosenttia vuonna 2018 ja vähenevän 2-0 prosenttia vuonna 2019. Asuntorakentaminen nostaa edelleen uudistalonrakentamisen määrää ja pitää sitä yllä vuoden 2018 jälkipuoliskolle asti. Raksun ennuste vuoden 2018 asuntoaloituksille on 42 000 - 44 000 asuntoa ja ensi vuonna aloituksia arvioidaan tulevan useita tuhansia vähemmän. Muun kuin asuinrakentamisen kasvun arvioidaan kiihtyvän hieman kuluvana vuonna, ja olevan aktiivista ensi vuonnakin, jos suunniteltuja suurhankkeita käynnistetään. Korjausrakentamisen kasvuvauhdin arvioidaan hieman nopeutuvan suhdannekehityksen tukemana, noin 2 prosenttiin. Maa- ja vesirakentamisen kasvun ennakoidaan sen sijaan hieman hidastuvan, 1-2 prosenttiin. Suurista infrahankkeista länsimetron kakkosvaihe jatkuu sekä rakennusvaiheeseen tulee ensi vuonna mm. Raide-Jokeri pääkaupunkiseudulla.

Vuosi 2017 oli voimakkaan rakentamisen aikaa. Erityisesti asuntotuotanto takoi ennätyksiä. Koko vuonna rakentamisen arvonlisäys kasvoi noin 5 %. Vuonna 2017 aloitettiin 45 800 asunnon rakentaminen ja Suomi oli Euroopan ykkösmää asuntoaloituksissa, kun aloitukset suhteutetaan asukasluukuun.

Kasvukeskuksissa rakentamisen kapasiteetti on lähes täyskäytössä. Yleinen mielikuva rakentamisesta on kuitenkin liian positiivinen ja toimialan sisäiset erot ovat suuria. Uudistalonrakentaminen on kasvanut voimakkaasti, sen sijaan korjaus- ja infrarakentaminen selvästi hitaammin. Asuntopuolella kerrostalojen kasvu on jatkunut reippaana, mutta omakoti- ja rivitalojen kasvu on ollut maltillista. Myönnettyjen rakennuslupakuutioiden määrän odotetaan kääntyvän laskuun viimeistään ensi vuonna. Tähän vaikuttaa erityisesti julkisen rakentamisen sekä teollisuusrakentamisen lupien väheneminen.

Kerrostalonrakentamisen kasvun voimakkuus on yllättänyt. Hidastumisen merkkejä on nähtävissä, mutta varsinaista käännettä ei vielä. Odotuksena on kuitenkin asuntosijoittajien varovaisuuden kasvu, joka on näkynyt hidastuvina sijoitusvirtoina. Vastakkaiseen suuntaan vie kuluttajien voimakas tulevaisuuden usko. Lisäksi Euroopan matalimmat asuntolainakorot ja suurten yhtiölainojen ja vuokratonttien pienentämät myyntihinnat tukevat kysyntää. Suhdanneltilanteesta huolimatta ARA-rakentamista on tarkoitus jatkaa viime vuoden tapaan. Vuoden 2018 talousarviossa on varauduttu noin 9 000 ARA-vuokra-asuntoon ja noin 2 000 takauslainoitettuun asuntoon.

Myös suhdanneherkkä toimistorakentaminen on kasvussa. Julkisen sektorin rakennusluvat ovat laskeneet viidenneksen, mutta ovat edelleen historiaansa nähden hyvällä tasolla. Sote-uudistus käynnisti paljon sairaalahankkeita. Monet liikenneinfrahankkeet ovat käynnistäneet talonrakennushankkeita; asuntoja, metroasemia ja niiden läheisyyteen kauppakeskuksia ja pysäköintitiloja, joita nyt toteutetaan ja jotka jatkuvat vielä useampana vuonna.

Inflaatio on pysytellyt edelleen maltillisena. Rakennuskustannusten nousu on ollut myös maltillista, mutta alkanut kiihtyä viime kuukausina. Pääkaupunkiseudun tarjoushintaindeksin vuosinousuvauhti on kiihtynyt noin 9 prosenttiin ja tarjouksia on aiempaa vaikeampi saada.

Rakennusalan työllisyys on kasvanut lähes 20 000 henkilöllä vuodesta 2015 vuoteen 2018 ja työttömyys painunut alle yleisen työttömyysasteen. Ammattitaitoisen työvoiman puute on keskeisin kasvun este ja odotukset työvoimatarpeen kasvusta vallitsevat edelleen.

## Suosituksset

1. Asuntorakentaminen jatkuu edelleen voimakkaana ja rakennusinvestoinnit ovat korkeasuhdanteessa jo kolmatta vuotta. Tässä tilanteessa on tärkeää kiinnittää huomiota myös valtion tukeman tuotannon määrään ja kustannusten nousuun. Korkeasuhdanteessa kustannusten nousupaineet näkyvät usein ensin ARA-tuotannossa, jossa vuonna 2017 hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla yli 9 %. Samaan aikaan Suomen julkisen sektorin takaukset ovat bruttokansantuotteeseen verrattuna EU-maiden korkeimmalla tasolla. Tässä asuntorahoitukseen liittyvien takausten osuus on merkittävä. Talouspolitiikan arviointineuvosto kiinnitti tammikuussa 2018 huomioita suhdannetilanteeseen nähden liian keveään finanssipolitiikkaan. Perinteisissä finanssipolitiikan mittareissa eivät esimerkiksi asuntotuotantoon annetut takaukset näy ja valtion osallistuminen markkinoille onkin todellisuudessa suurempaa kuin mitä käytetyt mittarit osoittavat. Siksi olisi hyödyllistä kehittää finanssipolitiikan arviointia varten mittareita, jotka ottavat huomioon myös takausten kautta tulevat julkisen talouden riskit ja talouden kasvua tukevan vaikutuksen. Tämä on kaikkien etu, sillä valtion toimilla ei pidä hintoja nostaa ja samalla vahvistaa suhdannekehitystä.
2. Suomessa asuntomarkkinoiden vakaus on ollut yleisesti ottaen hyvä, vaikkakin hinnat ovat eriytyneet alueellisesti. Ruotsissa asuntohinnat ovat pitkään nousseet ja kotitalouksien velkaantuminen ollut erittäin voimakasta, sen seurauksena Ruotsin hallitus on vaatinut asuntolainojen lyhentämisen tiukentamista. Tämä on kääntänyt asuntojen hinnat selvään laskuun suurimmissa keskuksissa. Myös Suomessa on syytä tarkkailla kotitalouksien velkaantumista, vaikkakin lainojen lyhentämiskäytäntö on meillä selvästi Ruotsia paremmalla tolalla. Kotitalouksien ja muiden toimijoiden on hyvä tiedostaa riskienhallinnassaan sekin seikka, että myös julkinen valta voi toimillaan vaikuttaa hintakehitykseen.
3. Suomen talouden tulevaisuus riippuu sen kyvystä kasvaa ja luoda työpaikkoja. Talouspolitiikassa on kiinnitettävä huomiota yritysten toimintaedellytyksiin ja investointien vauhdittamiseen. Esimerkiksi hallintoa tulee yksinkertaistaa, kaavoituksen ja lupakäytännön tulee olla sujuvaa ja verotuksen ennakoitavaa pitkällä tähtäimellä, jotta toimintaympäristö olisi kilpailukykyinen.
4. Rakentaminen on kasvanut voimakkaasti kahden viime vuoden aikana. Tällä hetkellä rakentamisen etenemistä jarruttaa ammattitaitoisen työvoiman saanti. Nopeilla toimilla tähän taloussykliin ei ehditä kouluttaa tarvittavaa määrää lisää tekijöitä, mutta muunto- ja täydennyskoulutukset voisivat nopeimpina keinoina tuoda jonkin verran helpotusta ja parantaa samalla työmarkkinoiden toimivuutta. Lisäksi tulevaisuudessa olisi tärkeitä nostaa maltillisesti korkeakoulujen aloituspaikkamääriä.
5. Vapaaarahoitteista vuokra-asunnoista kaksi kolmasosaa on yksityishenkilöiden omistamia. Suorien vuokra-asuntosijoitusten ohella monesta kotitaloudesta on tullut asuntosijoittaja myös rahastojen kautta. Tämä on hyvää kehitystä, mutta riskien hallintaan tarvitaan lisää varautumista. Suomen Vuokranantajien kyselyn mukaan yli puolet vastaajista on ottanut lainaa yli 50 % vuokrakohteen hankintahinnasta ja useampi kuin joka toinen ei ole suojaautunut korkojen nousulta. Asuntosijoittajat voivat saada lisätietoa aiheesta hiljattain julkaistusta laajasta asuntosijoittamista koskevasta raportista. (Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja nro 9/2018)
6. Rakentamisen tuottavuuden kasvu on ollut Suomessa ja myös kansainvälisesti hyvin heikkoa tai laskussa jo pitkään. Suurin vaikeus tuottavuuden kasvun arvioinnissa on yleensä se, että rakennukset eroavat toisistaan huomattavasti niiden ominaisuuksissa. Samoin tonttien luonne vaihtelee suuresti rakennusprojektien välillä. Tämän seurauksena on poikkeuksellisen vaikeaa kehittää luotettavia tuotoksen hintaindeksejä. On arvioitu, että juuri rakentamisen laadun mittaamisen vaikeus on yhtenä syynä heikkoon tuottavuuskehitykseen. Tähän ongelmaan liittyen Yhdysvalloissa julkaistiin hiljattain selvitys rakentamisen tuottavuudesta neljällä rakennusteollisuuden alalla. Tällä tavoin tarkasteltuna rakentamisen tuottavuuden kasvu on ollut myönteistä. Uusi tarkastelu on aiempaa luotettavampaa, koska tuotannon hintojen muutokset ovat tarkempia. Jotta rakentamisen tuottavuuden kasvusta saataisiin todellista tilannetta paremmin vastaavaa tietoa Suomessa, olisi tarpeellista kehittää rakentamisen tuotannon hintaindeksejä. Lisäksi rakennusalan itsessään tulee huomioida digitalisaation tuomat mahdollisuudet tuottavuuden kasvussa; esimerkiksi kiinteistöalalle perustetun hallituksen kärkihankkeena toimivan KIRA-digi-hankkeen ympärille on syntynyt toimiva ekosysteemi.

## Talonrakentaminen

Rakentaminen ml. maa ja vesirakentaminen kasvoi tuoreimman maaliskuussa julkaistun kansantalouden tilinpidon mukaan vuonna 2017 noin 4,5 %. Rakennusinvestoinnit kasvoivat suunnilleen samaa vauhtia. Asuinrakennusinvestoinnit sekä muut talonrakennusinvestoinnit kasvoivat yhtä paljon koko vuonna, noin 5%, mutta niiden kasvuprofiilit poikkesivat toisistaan. Muut talonrakennusinvestoinnit hidastuivat vuoden aikana, kun taas asuinrakennusinvestoinnit kiihtyivät uudelleen loppuvuonna. Asuntotuotannon aloitusten enemmyys on nostanut sen veturiksi volyymikasvussa. Asuinrakentamisen uudistuotannon määrä kasvoi 8,5 % viime vuonna ja muun kuin asuntojen talonrakentamisen 7,2 %. Asuntoaloituksia kertyi kappalemäärissä mitattuna viime vuonna poikkeuksellisen paljon, 45 800 kappaletta.

Rakennuskuutioiden kehitys on ollut aiempia noususuhdanteita vaatimattomampaa, koska asuntorakentaminen on kaikkein nopeimmin kasvava osa ja kun samaan aikaan on rakennettu aiempaa keskimäärin pienempiä asuntoja. Kaikkien rakennustyyppien yhteenlaskettujen lupakuutioiden vuosisumma on lähellä 40 miljoonaa kuutiota, mikä on selkeästi matalampi luku kuin vuonna 2007-2008 vallinnut taso.

Rakentamisen suhdannetilannetta kuvaavat indikaattorit osoittavat edelleen keskimääräistä vahvempaa suhdannetta. EK:n suhdannebarometrin mukaan henkilöstömäärän odotetaan pysyvän ennallaan. EK:n luottamusindikaattorin mukaan talouskasvu on jo hyvin laaja-alaista ja parhaimmat suhdanteet vaikuttaisivat olevan vähittäiskaupassa, mutta myös palveluissa ja teollisuudessa luottamus on selvästi pitkäaikävään keskiarvoja parempaa.

Rakennusyritysten myynnin määrä (hintojen vaikutus poistettu) kasvoi viime vuonna 4,7 %. Kasvu oli loppuvuonna loka-joulukuussa noin prosenttiyksikön verran koko vuotta hitaampaa. Liikevaihtotilaston mukaan talonrakentamisen myynti kasvoi vuonna 2017 8,6 prosenttia. Palkkasumma kasvaa edelleen nopeasti rakentamisessa, ollen yli seitsemän prosentin kasvussa myös marraskuusta 2017 tammikuun loppuun 2018 edellisvuoteen verrattuna.

Taloudellisen tilanteen yleinen koheneminen on näkynyt konkurssien vähenemisenä, poikkeuksena viimeisimmät tiedot tammikuulta 2018. Konkurssien määrät nousivat kaksinkertaisiksi viime vuoden tammikuuhun verrattuna. Osasyynä tähän oli se, että verohallinto käsitteli poikkeuksellisen vähän konkurssieja edellisvuonna tietoliikenneuudistusten takia. Rakennusalan konkurssieja oli tammikuussa 55 kappaletta ja ne koskivat 311 työntekijää.

Raksu-ryhmä arvioi uudistalonrakentamisen kasvavan tänä vuonna 5-7 prosentilla viime vuodesta. Viime vuoden loppupuolella aloitettiin paljon uusia asuntohankkeita ja ne ylläpitävät volyymia koko tämän vuoden. Suuressa osassa viime vuonna aloitettuja hankkeita ovat kalleimmat vaiheet vielä edessä ja ne nostavat sitä kautta volyymikehitystä. Asuntotuotannon arvioidaan jatkuvan edelleen voimakkaana, mutta muu talonrakentaminen vähenee. Vuonna 2018 odotetaan muun kuin asuinrakentamisen aloitusten vähenevän. Kuluvan vuoden lopulla muu kuin asuinrakentaminen alkaa vauhdittua uudelleen, jos joku suunnitelluista metsäteollisuuden suurhankkeista käynnistyy. Metsäteollisuuteen on suunniteltu biojalostamoja Kuopioon, Kemiin ja Kemijärvelle. Kuopion hanke on jopa tähän mennessä historian suurinta Äänekosken biotuotetdashanketta hieman suurempi.

Raksu-ryhmän arvion mukaan rakentamisen kokonaistuotannon kasvu on tänä vuonna 2-4 prosentin haarukassa. Rakentaminen on suhdanneherkkää ja on todennäköistä, että investointikysyntää riittää hyvässä taloudellisessa tilanteessa vielä jonkin aikaa. Merkittävimmät riskit liittyvät rahoitus- ja osakemarkkinoiden korjausliikkeisiin ja siitä mahdollisesti seuraavaan epävarmuuteen sekä protektionismin. Muita riskejä ovat Kiinan talouskasvun hidastuminen ja velkaongelmat sekä yleinen geopoliittinen tilanne.

Raksu arvioi rakentamisen kasvun hidastuvan selvästi vuonna 2019 ja kääntyvän pieneen laskuun. Arvio ensi vuoden tuotannon haarukasta on -2 - 0 %. Tuotannossa saavutettu hyvä taso säilyy kuitenkin edelleen, jos talouskasvu kehittyy myönteisesti.

### *Asuntorakentaminen*

Työllisyyden nopea vahvistuminen ja kotitalouksien voimakas luottamus omaan sekä Suomen talouteen vaikuttavat myös uusien asuntojen kysyntään sitä kasvattavasti. Myös edelleen matalana säilynyt korkotaso, asuntolainojen hyvä saatavuus ja pitkät laina-ajat lisäävät asuntorakentamista. Myös asuntosijoittajat ovat olleet edelleen aktiivisia ja jatkaneet ostojaan. On kuitenkin todennäköistä, että tuottojen kasvun hidastuessa asuntosijoittajien kiinnostus vähenee. Vuokrien nousuvauhti on hidastunut selvästi ja on historiallisesti matalin 30 vuoteen. Ruotsin asuntomarkkinoiden hintakehitys saattaa aiheuttaa myös meillä huolta asuntohintojen kehityksestä. Matalassa inflaatio- ja korkomaailmassa asuntosijoitusten tuotto on ollut kuitenkin suhteellisen hyvä, mikä voi houkuttaa pääomia pysymään asunnoissa. Ulkomaiset sijoittajat ovat tulleet parin viime vuoden aikana Suomen vuokra-asuntomarkkinoille. Suomen tuottotasot ovat kansainvälisesti houkuttelevia. Vuokra-asuntojen lisäys ja vuokran nousupaineiden väheneminen helpottavat pääkaupunkiseudun ja kasvukeskusten asuntomarkkinatilannetta.

Rakennustyypeittäin tarkasteltuna kerrostaloasuntojen rakentaminen kasvaa edelleen eniten. Viime vuonna aloitettiin 34 700 kappaletta kerrostaloasuntoja. Luku on paljon suurempi kuin yhtenäkkään vuonna 2000-luvulla, jolloin aloitettiin vuosittain keskimäärin noin 12 900 kerrostaloasunnon rakentaminen. Myös asuntokannan rakenne muuttuu melko nopeasti. Pientalojen suhteellinen osuus vähenee ja kerrostalojen kasvaa. Vuoden 2017 aikana aloitettujen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määräksi on arvioitu 15 000 kappaletta.

ARA-vuokra-asuntoja on varauduttu aloittamaan kuluvana vuonna 9 000 eli hieman enemmän kuin viime vuonna toteutui. Tähän lukuun sisältyvät myös tavallisten vuokra-asuntojen lisäksi erityisryhmien asunnot sekä asumisoikeusasunnot. Takauslainoitettuja asuntokohteita voisi lähteä liikkeelle 2 000 kappaletta. Vuoden 2017 alkava ARA-tuotanto oli noin 8 600, mikä oli 560 asuntoa (7 %) enemmän kuin edellisvuonna. Asunnoista 40 % sijoittuu pääkaupunkiseudulle.

Vuonna 2017 aloitettiin yhteensä noin 10 650 pientalon ja rivitaloasunnon rakentaminen. Näistä lähes kaksi kolmasosaa on pientaloja. Pientalojen rakentaminen on kiihtynyt varsin hitaasti ja suhdannetilanne ei ole toistaiseksi näkynyt runsaina pientaloaloituksina. Pientalojen kysynnän odotetaan kasvavan maltillisesti, koska kaupungistuminen, omakoti-ikäluokkien supistuminen ja suurten ikäluokkien luopuminen omakotitaloista ikääntymisen takia vaikuttavat vahvasti toiseen suuntaan.

Raksuryhmän arvion mukaan kuluvana vuonna aloitetaan noin 42 000 - 44 000 asunnon rakentaminen.

Asuntojen korjausrakentaminen jatkuu arviolta noin 2 prosentin kasvussa. Korjaamista vaativa asuntokanta on edelleen massiivinen 1970- ja 1980-luvun suurista rakennusmääristä johtuen. Myös matala korko ja lainojen hyvä saatavuus ovat keskeisiä tekijöitä remonteista päätettäessä. Korjausten puute ja tuleminen ajankohtaiseksi lähivuosina näkyvät yhä selkeämmin vanhojen asuntojen hinnoissa, kun uusia asuntoja on yhä enemmän tarjolla.

Uusien asuntolainojen nostot ovat olleet melko vakaalla noin 2 prosentin kasvu-uralla myös tammikuussa 2018. Uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko oli vajaan prosentin luokkaa. Kuluttajien nostamien uusien asuntolainojen määrän hidaskasvu selittyy osin uusien vapaarahoitteisten asuntojen suurilla yhtiölainoilla. Kotitalouksien yhtiölainaosuudet kasvoivat vuonna 2017 noin 12 prosenttia edellisvuodesta. Lainoja nostettiin sekä uusien asuntoyhtiöiden rakentamiseen että vanhojen korjaamiseen. Korjaamiseen nostettujen lainojen kasvu oli muutaman prosentin luokkaa eli kasvu aiheutui pääosin uusien hankkeiden nostoista.

### *Toimitilojen rakentaminen*

Toimitilojen uudistuotanto kasvoi viime vuonna voimakkaasti, mutta vuoden viimeisellä neljänneksellä aloitukset supisuivat edelliseen vuoteen verrattuna. Toimitilojen aloitusten arvioidaan vähenevän tänä vuonna. On kuitenkin mahdollista, että joku suurista metsäteollisuuden hankkeista käynnistyy loppuvuonna ja nostaa vuoden viimeisellä neljänneksellä aloituksia. Toissa ja viime vuonna käynnistettiin useita suuria kauppakeskus-, sairaala- ym. hankkeita. Tänä vuonna niitä ei ole tulossa vastaavaa määrää.

Erilaisten toimitilojen ja laitosten lupakehitys vaihtelee paljon kuukausittain ja suuretkin poikkeamat lupamäärissä ovat normaaleja. Viime vuonna lupakehitys oli erittäin hyvää toimistorakennuksissa, mutta teollisuusrakennuksissa ja varastoissa lupamäärät laskivat. Myös hoitoalan rakennusten loppuvuoden tiedot ovat aiempaa matalampia ja maatalousrakentamisen luvat näyttävät selvästi edellisvuotta heikommilta.

EK:n investointiedustelu tammikuulta 2018 osoitti teollisuuden kiinteiden investointien supistuvan 8 prosenttia tänä vuonna. Kyselyn mukaan investoinnit supistuisivat eniten metsäteollisuudessa ja kemianteollisuudessa. Suurimmalla osalla yrityksistä investoinnit kuitenkin kasvaisivat.

Varastorakentamisen rakennuslupakuutiot ovat edelleen korkealla tasolla, mutta kasvu on päättynyt ja viimeisimmät kuukaudet osoittavat alaspäin. Keskeinen hanke on ollut vuoden 2016 lopulla aloitettu kaupan keskusvarasto Järvenpäässä.

Julkisen palvelurakentamisen lupien vuosisumma on laskenut nopeasti. Opetusrakennusten luvat jäivät viime vuonna 25 prosenttia edellisvuotta matalammalle tasolle. Myös hoitoalan rakennusten luvat laskivat, mutta selvästi vähemmän 14 %. Lupien lasku näyttäisi kuitenkin kääntyneet uudelleen vuoden lopulla pieneen nousuun. Koulut ja sairaalat ovat yksikköhinnaltaan kalliita ja niiden vaikutus ylläpitää pitkään rakentamisen volyyminä.

Suurten jo aloitettujen liikerakennushankkeiden (esim. Kalastaman Redi, Pasilan Tripla ja Ratinan kauppakeskus) rakentaminen jatkuu vuosina 2018 - 2019 ja osin sitä pidemmällekin. Uusien liikerakennusten aloitukset ovat olleet laskusuunnassa. Verkkokaupan nopea kasvu näkyy liiketilojen kysynnän ja rakentamisen vähentymisenä eri puolilla maailmaa. Voimaan tulleet kaupan suuryksiköiden säätelyä koskevat kevennykset lisäävät todennäköisesti vähitellen keskisuurten kauppojen laajennusinvestointeja.

Toimistojen rakentamisen aloitukset alkoivat vauhdittua viime vuonna ja kasvu jatkuu kuluvana vuonna. Vanhaa toimistotilaa on runsaasti tyhjillään, vaikkakin vajaakäyttöasteet ovat lähteneet laskuun. Kysyntä kohdentuu uusiin tiloihin vanhojen ja epäkuranttien pysyessä tyhjillään. Tilankäytön tehostaminen ja etätyön lisääntyminen mahdollistavat toimitilakustannusten karsimisen. Kysyntä kohdistuu tilatehokkaisiin, ympäristövaikutuksiltaan tehokkaisiin, usein sertifioituihin ja hyvät liikenneyhteydet omaaviin tiloihin.

Raksu-ryhmä arvioi toimitilarakentamisen uudistuotannon volyymin kasvavan tänä vuonna vielä jonkin verran, vaikkakaan viime vuoden tasoihin ei päästä. Suhdanteen paraneminen on lisännyt myös toimitilojen korjausrakentamista.

Vuonna 2019 uudistuotannon kasvu jää vaimeaksi tai se supistuu, koska yleinen suhdannetilanne on hieman aiempaa heikompi ja koska korkojen odotettava noususuunta alkaa vähitellen vaikuttaa. Toisaalta on mahdollista, että rakentaminen nopeutuu uudelleen, jos suunniteltujen uusien suurhankkeiden rakentaminen alkaa suunnitelmien mukaisesti. Näiden hankkeiden päätökset riippuvat kuitenkin niin niiden rahoitusmahdollisuuksista kuin ympäristölupaprosessien ja muiden päätösten valmistumisesta.

## Alueellinen kehitys

Alueellista kehitystä on tarkasteltu neljästä näkökulmasta: väestömuutoksista, uudistalonrakentamisen lupa- ja aloituskehityksestä, seutukunnittaisista asunnonostoaikomuksista ja RT:n jäsenrakennusliikkeiden asuntotuotantoaikomuksista. Tarkastelu painottuu keskeisiin seutukuntiin, maakuntiin ja kaupunkeihin. Lähteinä ovat Forecon Oy:n alueelliset analyysit, Tilastokeskuksen tilastot sekä RT:n kyselyt.

Väestömuutosten ennakkotietojen mukaan väestön kasvu painottui vuonna 2017 edelleen eniten muutamaan suurimpaan kaupunkiin. Suurimpien kaupunkien väestön kasvu on kiihtynyt edellisvuodesta mm. Helsingissä, Tampereella ja Turussa. Monissa suurissa kaupungeissa kasvu kuitenkin hidastui edellisvuodesta. Näitä ovat Vantaa, Espoo, Oulu ja Kuopio. Pääkaupunkiseudun väestö kasvoi vuonna 2017 17 800 henkilöllä (2016 16 800 henkilöllä).

Kerrostalojen ja julkisten rakennusten rakentamisen vilkastuminen oli vuonna 2017 edelleen tyypillinen ilmiö seutukunnissa ympäri Suomea. Liike- ja toimistorakentaminen on ollut kasvussa, sen sijaan teollisuusrakennusten rakentaminen on edelleen melko hiljaista muutamaa seutukuntaa ja muutamaa suurten kohteiden tuomaa poikkeusta lukuun ottamatta. Talouskasvun kiihtyminen on kuitenkin nyt tapahtumassa hyvin laaja-alaisesti sekä eri elinkeinojen suhteen, että alueellisesti. Työllisyysnäköymien paraneminen tapahtuu eri puolilla Suomea vaikuttaen sekä muuttohalukkuuden vähenemiseen, että rakentamiseen.

Rakennuslupien ja aloitusten määrä pääkaupunkiseudulla on pysynyt korkealla tasolla jo kolme vuotta (2015, 2016 ja 2017). Rakentaminen on vilkasta kaikissa rakennustyypeissä. Asuntoaloituksia oli vuonna 2017 noin 14 200 kpl, kasvua 10 %. Tampereella uudistalonrakentamisen sekä luvat että aloitukset olivat noin 10 prosentin



laskussa vuonna 2017. Taso on edelleen korkea. Asuntojen aloitusmäärä oli kuitenkin kasvussa ja nousi lähes 3 500 asunnon tasolle (+16 %). Turussa uudistalonrakentamisen määrä on noussut voimakkaasti vuoden 2015 matalalta tasolta, vuoden 2015 alusta vuoden 2017 loppuun on aloitusmäärä noussut lähes kolminkertaiseksi. Kasvu on ollut voimakasta kerrostalojen sekä toimitilarakennusten ryhmissä. Kerrostaloasuntojen aloitukset ovat noin viisinkertaistuneet vuoden 2015 lopulta.

Viime vuonna kerrostalorakentamisen aloitukset ovat vauhdittuneet edelleen erityisesti suurissa kasvukeskuksissa. Vuonna 2017 myönnettyistä asuntojen rakennusluvista 65...70 % on myönnetty neljän seutukunnan alueelle. Suuruusjärjestyksessä nämä ovat Helsingin (n. 45 %), Tampereen (n. 9 %), Turun (n. 8 %), ja Oulun (vajaa 7 %) seutukunnat. Vuoden viimeisellä neljänneksellä lupamäärä oli kuitenkin laskussa monissa kaupungeissa.

Kuluttajien asunnonostoaikomuksista saadaan tieto suuralueittain osana Tilastokeskuksen kuluttajabarometriä. Aikomukset 12 kuukautta eteenpäin ovat koko maassa kääntyneet kasvuun loppukeväällä 2017, mutta syksyn 2017 jälkeen kasvu on hidastunut. Tammi-helmikuussa 2018 aiomukset ovat olleet lievässä kasvussa. Taso on kuitenkin edelleen matalammalla kuin vuosina 2010-2012.

Asunnon ostoaikomukset eivät ole nousseet vastaavasti kuin kuluttajien luottamusindeksi tai kuluttajien luottamus omaan talouteen. Ilmiö on sama eri puolilla Suomea. Ne molemmat olivat tammi-helmikuussa 2018 huippulukemissa. Aikomukset pääkaupunkiseudulla ovat jatkuvasti korkeammalla kuin koko maassa. Aikomukset kääntyivät kasvuun kesällä 2017, mutta kääntyivät laskuun syksyllä 2017 ja ovat olleet ennallaan vuodenvaihteen molemmin puolin. Muualla Etelä-Suomessa aiomukset ovat lähes koko maan tasolla. Asunnon ostoaikomuksissa ei ole tapahtunut nousua syksyn 2017 jälkeen. Länsi-Suomessa aiomukset alkoivat nousta keväällä 2017 ja kasvu on sen jälkeen ollut koko maata nopeampaa. Nousu on jatkunut vuoden 2018 tammi-helmikuussa. Itä-Suomessa aiomukset olivat vuonna 2016 historiaan nähden matalalla, mutta vakaat. Vuoden 2017 alussa aiomukset olivat kasvussa, mutta kääntyivät kesällä laskusuuntaisiksi. Vuoden 2018 tammi-helmikuussa on tapahtunut nopeaa kasvua. Pohjois-Suomessa aiomukset ovat selvästi alle koko maan keskiarvon, mutta suunta kääntyi selkeään nousuun vuoden 2017 alussa ja aiomusten kasvu on jatkunut edelleen helmikuussa 2018.

RT:n jäsenet kattavan lokakuun 2017 asuntotuotantokyselyn mukaan vapaarahoitteisten kerros- ja rivitalojen suunniteltu aloitusmäärä vuonna 2017 oli 16 700 ja vuonna 2018 17 200 asuntoa. Kasvu kohdistuu perustajaurakoituihin asuntoihin. Helsingin seutukunnan alueelle suunniteltujen aloitusten määrä vuonna 2018 pysyy ennallaan, yli 8 000 asunnossa, mikä on lähes puolet koko maan aloitusaikomuksista. Aloitusaikomukset olivat lokakuussa kyselyn mukaan kasvaneet eniten Turun seutukunnassa. Kasvua oli myös Tampereen ja Kuopion seutukunnissa. Aikomukset pienivät kesäkuun kyselystä Jyväskylän seutukunnassa sekä muualla maassa (kasvukeskusten ulkopuolella). Aloitusaikomukset pysyivät suunnilleen ennallaan Oulun ja Kuopion seutukunnissa. Asuntokauppa kävi vuoden 2017 aikana hyvin, sillä voimakkaasti kasvaneista aloitusmääristä huolimatta valmiiden myymättömien asuntojen määrä oli 1.9.2017 noin 850 kappaletta, mikä on matala taso aiempiin vuosiin (2012...2016) nähden.

Rakentaminen painottuu suurimpiin kasvukeskuksiin. Turun seutukunnan rakentaminen on vilkastunut nopeasti viime aikoina. Painottuminen kohdistuu paitsi asuntoihin, myös liike- ja julkisten rakennushankkeiden sekä korjausrakentamisen ja infra- ja joukkoliikennehankkeiden rakentamiseen. RT:n lokakuun 2017 asuntotuotantokyselyn mukaan vuoden 2018 suunnitelluista aloituksista on Helsingin seutukunnassa lähes puolet. Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän ja Kuopion seutukuntien osuus 2018 aloituksista on yhteensä yli 40 prosenttia ja muiden alueiden yhteensä n. 10 prosenttia koko maan aloitusaikomuksista. Monilla seuduilla kerrostalorakentaminen on moninkertaistunut parin vuoden takaisesta ja noussut monien eri tekijöiden aiheuttamana pidempää aikaväliä ajatellen kestävämmän korkealle tasolle ylittäen mm. asukasmäärän kasvun.

## Korjausrakentaminen

Korjausrakentamisen arvo vuonna 2017 oli Foreconin ennakkotiedon mukaan 12,8 mrd. €, kasvua edellisvuodesta oli 2 %. Uudistalonrakentamisen arvo on voimakkaan kasvun ansiosta ollut vuosina 2016 ja 2017 (vuonna 2017 ennakkotieto 13,5 mrd. €). taas korjausrakentamista suurempaa. Vuonna 2018 korjausrakentamisen kasvun ennakoidaan jatkuvan 2 prosentilla vuodesta 2017.

Korjausrakentamisen tarpeet kasvavat 1970- ja 1980-luvun viikkoon rakentamiskauden rakennuskannan tullessa rakenteellisia - ja järjestelmäkorjauksia vaativaan ikään. Tuoreessa Tilastokeskuksen asuntoyhtiöiden vuoden 2016 taloustilaston mukaan taloyhtiöt käyttivät viime vuonna ensi kertaa enemmän rahaa 1980-luvulla rakennettujen talojen kuin 1970-luvulla rakennettujen talojen korjaukseen. LVIS-järjestelmät, piharakenteet, julkisivut, katot, parvekkeet, ikkunat ovat kasvavia korjausrakentamisen kohteita.

Asuinrakennuksissa korjaamisen kasvu on voimakkaampaa kuin ei-asuinrakennuksissa. Asuinrakennuskorjausten tärkein syy on rakennuksen vanheneminen tai kuluminen. Seuraavina ovat kerrostaloissa esteettiset syyt ja laatu- ja varustetason parantaminen. Energiatohokkuuden parantaminen on tärkeämpi syy omakoti- ja paritaloissa kuin kerrostaloissa. Asunnon omistajien tekemiä sisäpintojen uusimisia ja esimerkiksi keittiöremontteja tehdään useammin ja esimerkiksi 1970-luvun rakennuksissa niitä on saatettu tehdä jo useita.

Kerrostaloasuntokannan painottuminen suuriin kasvukeskuksiin näkyy korjausrakentamisen vastaavana painottumisena. Tärkeä tekijä on myös asuntojen kysyntä, hinnat ja hintojen nousu näillä alueilla, mikä tekee kannattavaksi muuta maata laajempien korjausten tekemisen.

Asuntokorjausten kokonaisarvo oli Foreconin laskelmien mukaan 7,6 mrd. € vuonna 2017. Asuinrakennusten korjausrakentamisen volyymien ennakoitaan kasvavan noin 2 prosenttia vuonna 2018. Kasvu vastaa rakennuskantatarkastelujen perusteella mallinnettua korjaustarvetta. Kerrostalokorjaukset ovat suurin ryhmä, kun mukaan otetaan sekä taloyhtiöiden että asukkaiden itse tekemät tai teettämät korjaukset. Taloyhtiöiden (krs+ rivitaloyhtiöt + Ara-vuokrataloyhtiöt) teettämän korjausrakentamisen määrä vuonna 2016 oli Tilastokeskuksen mukaan 2,9 miljardia €.

Kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien aiomukset asuntojen peruskorjauksiin ovat vuoden 2017 lopulla ja 2018 tammi...helmikuussa pysyneet ennallaan tai vähentyneet hieman. Asunnon korjausaikomuksia on noin joka kolmannella ja peruskorjausaikomuksia lähes joka viidennellä kuluttajalla.

Kiinteistöliiton 2017 korjausrakentamisbarometrin perusteella taloyhtiöiden korjausrakentaminen ei ole kasvussa vuonna 2018. Taustalla on usean vuoden jatkunut kasvujakso. Korjauksia suunnittelee noin joka toinen taloyhtiö. Kerrostaloissa remontoidaan nyt eniten julkisivuja (ulkopinnat ja rakenteet), talotekniikkaa/putkiremontteja, märkätiloja ja piharakenteita (+ paikoitustiloja ja kulkuteitä). Urakkatarjouksia taloyhtiöt kertovat saaneensa vähintään yhtä hyvin kuin viime vuonna. Ajankohtaisella yleisellä taloustilanteella ei ole barometrin mukaan vaikutusta korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen. Kiinteistöliiton kevään barometri julkaistaan 8.5.2018.

Toimitilakorjausten arvo oli vuonna 2017 Foreconin laskelmien mukaan noin 5,4 mrd. €. Sekä vuodelle 2017 että vuodelle 2018 ennakoitaan noin 1½ prosentin vuosikasvu. Muiden kuin asuinrakennusten korjausrakentaminen ei viime vuosina ole ollut asuinrakennusten tapaan kasvusuuntaista, mutta tilanne on muuttumassa. Talouden ja työllisyyden kasvu on kääntänyt sekä toimitilojen kysynnän, että toimitilojen korjaukset kasvuun. Tilankäytön tehostamisen seurauksena tilakysyntä suuntautuu tehokkaan tilankäytön ja hyvien liikenneyhteyksien kohteisiin. Keskustan toimistotiloja muutetaan asunnoiksi ja tyhjiillään olevien toimistorakennusten uusiokäyttö on laaja ongelma. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2016 korjattiin toimistorakennuksia 1,1 miljardilla eurolla, teollisuus- ja varastorakennuksia 1,0 miljardilla eurolla ja liikerakennuksia 760 miljoonalla eurolla vuonna 2016.

Toimitilojen korjauksiin vaikuttaa myös kiinteistökauppojen määrä. Vuonna 2017 ammattimaisten kiinteistöyritysten tekemien kiinteistökauppojen arvo nousi uuteen ennätykseen, 10 miljardiin euroon. Alueellisesti kiinnostus kohdistui voimakkaasti pääkaupunkiseudulle ja painottui taas toimisto- ja liikekiinteistöihin, kun vuonna 2016 tehtiin eniten asuin- ja kiinteistökauppoja. Pääkaupunkiseudun ohella myös muissa kaupungeissa on nähty tuottovaatimusten laskua, mikä kuvastaa sijoittajien kiinnostuksen voimistumista. Suomen kiinteistömarkkinat ovat tuottotasoltaan vetovoimaiset verrattuna Pohjoismaihin ja Länsi-Euroopan maihin ja ulkomaisten sijoittajien kiinnostus Suomea kohtaan on jatkunut. Vuoden 2017 kiinteistökaupoissa yli 70 prosentissa oli ulkomainen ostaja.

Tilastokeskuksen joulukuussa 2017 julkaiseman tilaston mukaan talonrakennusalan yritysten (vähintään 5 hlöä työllistävät) tekemien korjausrakoiden arvo vuonna 2016 oli 7,6 miljardia €. Korjausrakoiden osuus oli 42 prosenttia yritysten kaikista urakoista. Rakennusyritysten korjausrakat painottuvat muihin kuin asuinrakennuksiin (52 %) eli toimitilakorjaukset työllistävät rakennusyrityksiä (vähintään 5 hlöä) enemmän kuin asuinrakennusten korjaukset. Asuinrakennuskorjauksissa, erityisesti asunnon omistajan teettämässä,

kotitalousvähennystä hyödyntävissä korjauksissa pienillä yrityksillä (alle 5 hlöä) onkin merkittävä rooli. Vuonna 2018 kotitalousvähennys on ennallaan, 2 400 € per henkilö.

## Maa- ja vesirakentaminen

Maa- ja vesirakentamisen investoinnit kasvoivat uusimpien tilinpidon tietojen mukaan vuonna 2017 2 %. Maa- ja vesirakentamisen liikevaihtoa ja myyntiä kuvaavat indikaattorit ovat laskeneet viime vuonna selvästi. Myynti oli loka-joulukuussa noin prosentin verran laskussa.

Suuret aluerakennuskohteet sekä voimakas uudistalonrakentaminen lisäävät aluetöiden rakentamista. Vuonna 2017 alkanut Tampereen raitiotie sekä pääkaupunkiseudulla 2018 aloitettava Raide-Jokeri ovat suuria kasvukeskusten infrahankkeita. Myös infrarakentamisessa markkinat keskittyvät kaupunkiseuduille.

Maa- ja vesirakentamisen kasvua tukevat kuluvana vuonna korkealle tasolle nousevat energiasektorin investoinnit. Infrarakentamiseen kuuluvat myös talonrakentamisen aluetyöt sekä kaivosten avaukset. Vuoden 2017 aikana käynnistynyt kaivosalan yritysten kiinnostus Suomea kohtaan jatkuu 2018 ja malminetsintä jatkuu vilkkaana. Erityisesti akkuihin käytetyt raaka-aineet kiinnostavat yrityksiä. Käynnissä olevia isoja aluerakennushankkeita ovat esimerkiksi Kalasatama ja Pasilan aseman seutu Helsingissä. Vastaavia pienempiä hankkeita on vireillä useita.

Maa- ja vesirakentamisen kasvun ennustetaan jäävän 1-2 prosenttiin vuonna 2018. Vuodelle 2019 ennakoitaan kasvun jäävän lähelle nollaa.

Vuonna 2018 käynnistyy tai on esitetty käynnistyväksi seuraavat hankkeet: Oulun meriväylä, Uudenkaupungin radan sähköistys, Vt 12 Tillola-Keltti, Hailuodon kiinteä yhteys, Kokkolan meriväylä, Kehä I Laajalahden kohta, Länsimetron jatkon liityntäliikennejärjestelyt, Vuosaaren meriväylä ja Vt 4 Kirri-Tikkakoski.

Aiemmin käynnistyneistä hankkeista merkittävimpiä ovat Pasila-Riihimäki –radan kapasiteetin nosto, Pohjanmaan rata, Lahden eteläinen kehätie, Vt 7 Hamina-Vaalimaa –moottoritiehanke, Äänekosken biotuotetehtaan liikenneyhteydet, Vt 4 Oulu – Kemi, Luumäki-Imatra (radan kapasiteetin lisääminen ja päällysrakenne) ja Vt 5 Mikkeli-Juva. Lisäksi pääkaupunkiseudulla jatkuu Länsimetron jatkoon rakentaminen. Hankkeita on lisäksi käynnistymässä mm. energiahuoltoverkossa ja vesihuollossa. Teollisen tuulivoiman rakentaminen supistuu vuoden 2018 aikana vanhan tuen saavien hankkeiden vähenemisen takia.

Perusväylänpidon määrärahataso on vuonna 2018 poikkeuksellisen korkea, noin 1,4 mrd. euroa. Tämä pitää valtion infrapanostukset kokonaisuudessaan suhteellisen ennallaan, mutta toteutuskohteiden lukumäärän lisääntyminen ja keskikoon pieneneminen lisäävät suunnittelu- ja tarjouslaskentakapasiteetin tarvetta. Ainakaan toistaiseksi lisärahoitus ei ole vähentänyt tarjoushalukkuutta eikä nostanut tarjoushintoja. Korjausvelkarahoituksen ansiosta väylien korjausvelan kasvu on saatu pysäytettyä, mutta jotta tilanne pysyisi jatkossakin ennallaan, tarvittaisiin tulevina vuosina perusväylänpitoon lisärahoitusta.

Pohjois-Pohjanmaan infrarakentamisen suhdannetta nostaa Fennovoiman voimalaitostyömaa siihen liittyvine rakennushankkeineen. Muista suurista käynnissä olevista hankkeista voidaan mainita Espoon jäteveden puhdistamo ja Tampereen seudun keskuspuhdistamo. Vireillä on myös muita vesihuollon isoja hankkeita.

Julkisen sektorin talouden tila on edelleen huono, vaikka lyhyellä aikavälillä hyvän suhdannevaikutuksen takia rahoitustilanne onkin jonkin verran helpottunut.

Parlamentaarinen liikenneverkon rahoitusta arvioiva työryhmä linjasi loppuraportissaan helmikuussa 2018 mm., että korjausvelan tie- ja rataverkon korjausvelan vähentämiseen sitoudutaan hallituskausittain, mikä tarkoittaa sitä, että perusväylänpidon rahoitusta lisätään vuosittain pitkäjänteisesti vähintään 300 miljoonaa euroa verrattuna kuluvaan hallituskautta edeltäneeseen keskimääräiseen noin 1 miljardin euron perusväylänpidon määrärahatasoon. Työryhmän yksimielisen näkemyksen mukaan liikenneverkon kehittämishankkeiden rahoitukseen tarvitaan pitkäjänteinen ja riittävä rahoitustason nosto. Työryhmän näkemyksen mukaan talousarviorahoituksen täydentämiseksi voidaan hyödyntää myös muita rahoitusmahdollisuuksia.

## Rakennustuoteteollisuus

Rakentamisen nousu vuonna 2017 heijastui positiivisesti rakennustuotteiden menekkiin jo toista vuotta peräkkäin. Rakennusmateriaalien menekki-indeksiin mukaan rakennustuotteiden toimitukset kotimaahan lisääntyivät viime vuonna yhteensä reilut viisi prosenttia. Runkoaineiden määrä kasvoi 13 prosenttia, bitumikatteiden menekki lisääntyi kaksi prosenttia. Tiilten menekki kasvoi seitsemän prosenttia ja eristeet vastaavasti neljä prosenttia edellisvuodesta. Betoniteollisuudessa valmisbetonin tuotanto kasvoi kaksi prosenttia ja betonielementtien valmistusmäärät kasvoivat yhteensä 14 prosenttia. Paalujen tuotantomäärät kasvoivat yli viidenneksen.

Rakennustuoteteollisuuden tuotantomäärä lisääntyi tuotannon volyymi-indeksiin mukaan viime vuonna yhdeksän prosenttia. Sahatavara- ja puutuoteteollisuuden tuotanto kasvoi vastaavana aikana 7 prosenttia. Teräsrakenteissa kotimaan menekki on parantunut edellisestä vuodesta. Rakennustuoteteollisuuden suhdannetilanne jatkuu normaalia vahvempaan. Helmikuussa julkaistun EK:n suhdannebarometrin mukaan yritysten odotukset tulevasta suhdannekehityksestä ovat suotuisat. Tuoteteollisuuden yritysten tilauskanta on yli normaalitason ja tuotanto on kasvanut selvästi. Tuotannon ennustetaan jatkavan ripeää kasvua myös tulevina kuukausina. Parantuneen tilanteen myötä kannattavuuden odotetaan kohenevan entisestään. Myös henkilökunnan määrän arvioidaan kasvavan lähikuukausina.

## Hinnat ja kustannukset

Vuonna 2017 rakennuskustannuksien nousu hidastui aiemmasta ollen 0,3 prosentin vuosikasvussa. Kustannusten kasvua esiintyi materiaalikuluisissa (1,1 %) sekä palveluissa (0,8 %). Työkustannukset puolestaan laskivat vuoden 2017 aikana prosentin verran vuotta aikaisemmasta. Kustannuksien nousu kiihtyi hieman vuoden 2017 lopussa. Viimeisen neljänneksen vuosikasvu oli 0,4 %. Neljänneksellä tapahtunut kustannusten kasvun kiihtyminen johtui palveluiden ja materiaalien 1,3 ja 1,6 prosentin vuosikasvusta. Työpanokset olivat loka-joulukuussa 1,3 % alhaisemmalla tasolla kuin vuotta aikaisemmin ja edelleen vastaavalla tasolla kuin vuoden 2015 loka-joulukuussa.

Maanrakennuskustannukset kääntyivät vuonna 2017 reilun kolmen prosentin kasvuun. Nopeinta kasvu oli vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla, ollen n. neljä prosenttia korkeammalla tasolla kuin vuotta aikaisemmin. Jälkimmäisellä vuosipuoliskolla kasvu hidastui kahden prosentin kasvuun. Kaikki maanrakennuskustannusten aluerät olivat kasvussa vuonna 2017, ripeintä se oli päällysteiden kustannuksissa lähes 15 prosentin vuosikasvulla. Päällysteiden hintakehitykseen vaikuttaa voimakkaasti öljyn hinnan vaihtelut. Seuraavaksi nopeinta kasvu oli kunnallisteknisissä järjestelmissä (2,5 %) ja pohjarakenteiden kustannuksissa (1,8 %). teknisiä järjestelmiä lukuun ottamatta kaikissa aluerissä kustannusten kasvu on hidastunut vuoden 2017 alun jälkeen.

Pääkaupunkiseudun talonrakentamisen tarjoushintaindeksiin kasvu kiihtyi viime vuonna lähes 9 prosentin kasvuun vuotta aiemmasta, kun vastaava kasvu oli vuonna 2016 reilu kaksi prosenttia. Etenkin vuoden kolmannella neljänneksellä tarjoushintojen vuosikasvu oli ripeää (11 %). Viimeinen vuosineljännes oli sekin koko vuotta nopeamman kasvun (9 %) jaksoa. Asuntopuolella kasvu oli hyvin samankaltaista kuin kokonaisindeksissä, sielläkin vuodelle 2017 tuli kasvua 9 prosenttia. Kolmannella neljänneksellä kasvu oli muuta vuotta nopeampaa (12 %) ja viimeisellä neljännekselle hidastui hieman (9 %).

Pääkaupunkiseudulla normaalien ARA-vuokra- ja asumisoikeushankkeiden keskimääräiset hinnat vuonna 2017 olivat 3 373 € asuinneliöltä. Hankkeiden keskimääräiset rakennuskustannukset ovat olleet 9,1 % korkeammat kuin vuonna 2016. Muissa kasvukeskuksissa keskimääräinen rakennuskustannus oli keskimäärin 2 719 € neliöltä ja kustannukset olivat 6,2 % edellisvuotta korkeammat.

Vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishinnat nousivat viime vuonna koko maassa lähes kaksi prosenttia, pääkaupunkiseudulla yli kolme prosenttia ja muualla Suomessa hinnat olivat hivenen nousussa. Nimellishintojen kasvu kiihtyi hieman vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Vuoden 2017 viimeisellä neljänneksellä vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 4 020 € ja koko maassa 2 538 €.

Vuonna 2017 uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa neljä prosenttia. Asuntojen hintojen muutoksissa on voimakkaita alueellisia eroja. Etelä-Suomessa hinnat nousivat viime vuonna 5,5 prosenttia, kun vastaavana ajankohtana Itä-Suomessa hinnat laskivat noin prosentin verran. Pääkaupunkiseudulla kasvua oli viisi prosenttia ja muualla Suomessa 3,3 prosenttia. Vuoden 2017 viimeisellä

neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen velaton keskineliöhinta koko maassa oli 3 932 € ja pääkaupunkiseudulla 4 813 €.

Viime vuonna vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat kohosivat koko maassa 1,7 %. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 1,6 % ja muualla Suomessa 1,8 %. Vuonna 2017 omakotitalotonttien nimelliset hinnat nousivat hieman koko maassa (0,3 %). Kasvua veti pääkaupunkiseutu, missä hinnat nousivat 2,2 %. Muualla Suomessa hinnat pysyivät vuoden 2016 tasolla.

Vuonna 2017 omakotitalotonttien nimelliset hinnat nousivat hieman koko maassa (0,3 %). Kasvua veti pääkaupunkiseutu, missä hinnat nousivat 2,2 %. Muualla Suomessa hinnat pysyivät vuoden 2016 tasolla.

## Työvoima

Rakennusalan työllisten määrä - Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan - oli vuoden 2017 viimeisellä neljänneksellä keskimäärin 190 000 henkeä. Talonrakentamisessa oli tuolloin 70 000 työllistä, maa- ja vesirakentamisessa 21 000, erikoistuneessa rakennustoiminnassa 99 000 työllistä. Rakennusalan työllisten määrä oli 8 000 henkilöä suurempi kuin vuonna 2016 neljännellä neljänneksellä. Työllisten määrä kasvoi kaikilla rakentamisen toimialoilla, erityisesti maa- ja vesirakentamisessa.

Avoimien työpaikkojen määrä oli rakennusosalalla vuoden 2017 viimeisellä neljänneksellä 2 500 kappaletta, mikä on 400 työpaikkaa vähemmän kuin vuotta aiemmin. Tilastokeskuksen haastatteluun perustuvan työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan keskimääräinen työttömyysaste oli viime vuoden viimeisellä neljänneksellä 7,5 %, kun vuotta aiemmin työttömyysaste oli 8,1 %. Rakennusalan työttömyys on jo alittanut yleisen työttömyyden tason.

Rakentamisen työllisten lukumäärän arvioidaan pysyvän tänä ja ensi vuonna edelleen hyvällä tasolla. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus on joillakin alueilla osoittautunut haasteelliseksi ja se koetaan suurimmaksi yksittäiseksi esteeksi tuotannon kasvulle.

Sari Sontag

Neuvotteleva virkamies

**VALTIOVARAINMINISTERIÖ**

Snellmaninkatu 1 A

PL 28, 00023 VALTIONEUVOSTO

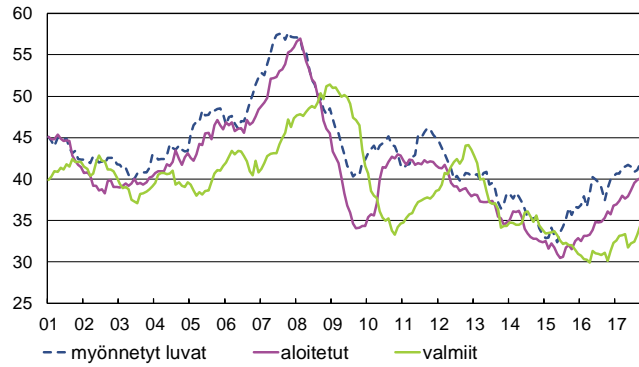
Puhelin 029 5530 181

Telefaksi 09 160 33123

[www.vm.fi](http://www.vm.fi)

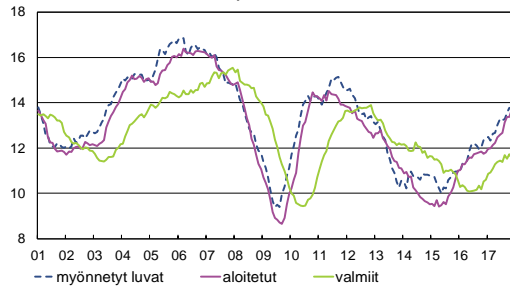
## Liite 1: Kuvio liite maaliskuu 2018

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



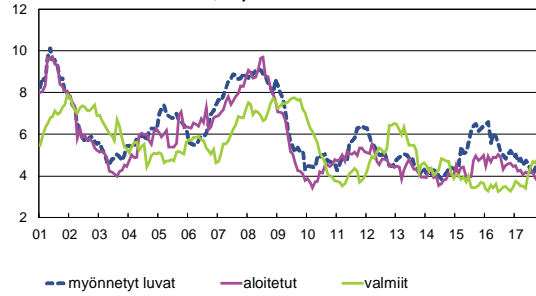
Lähde: Tilastokeskus

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



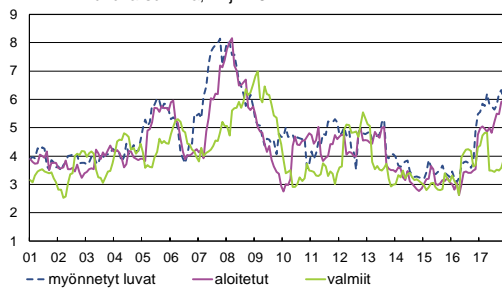
Lähde: Tilastokeskus

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



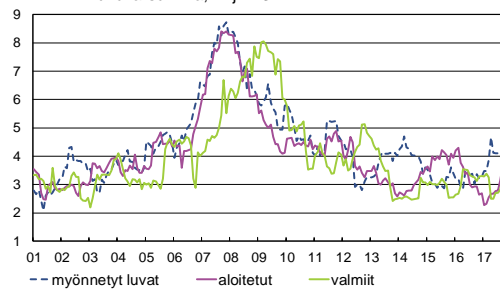
Lähde: Tilastokeskus

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



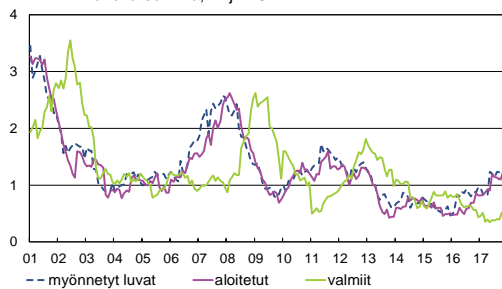
Lähde: Tilastokeskus

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



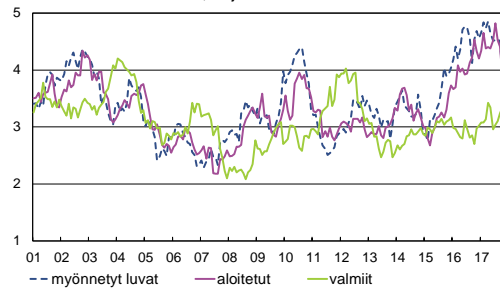
Lähde: Tilastokeskus

**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>

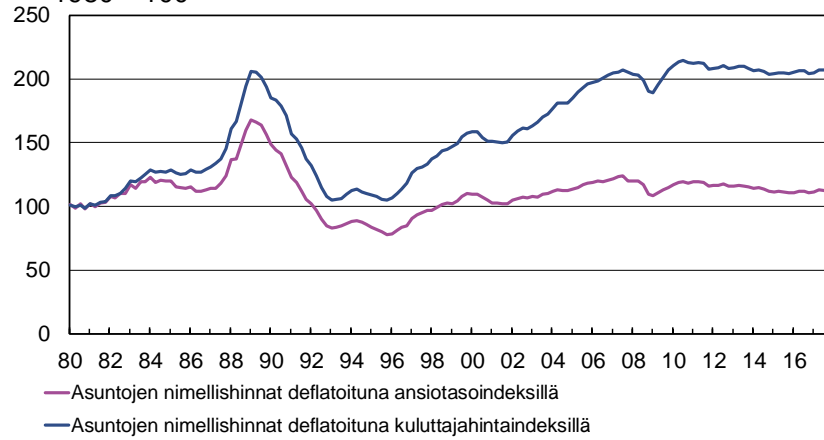


Lähde: Tilastokeskus

## Asuntojen hinnat

neljännesvuosittain

1980 = 100

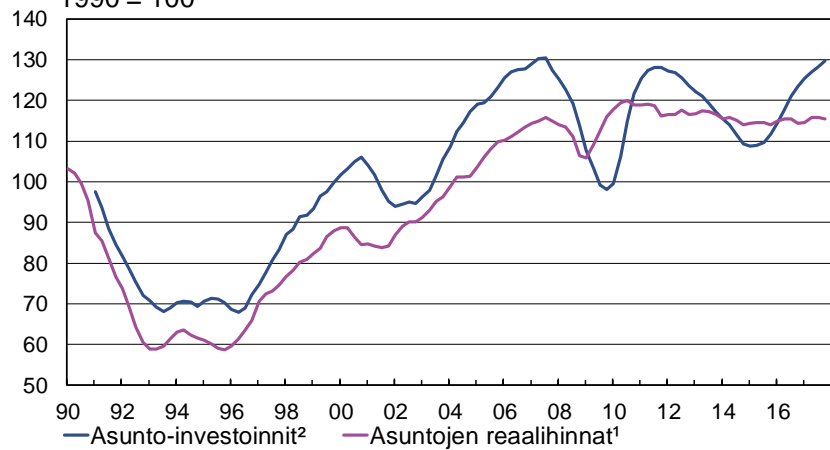


Lähde: Tilastokeskus

## Asuntojen reaali hinnat ja asuntoinvestoinnit

neljännesvuosittain

1990 = 100

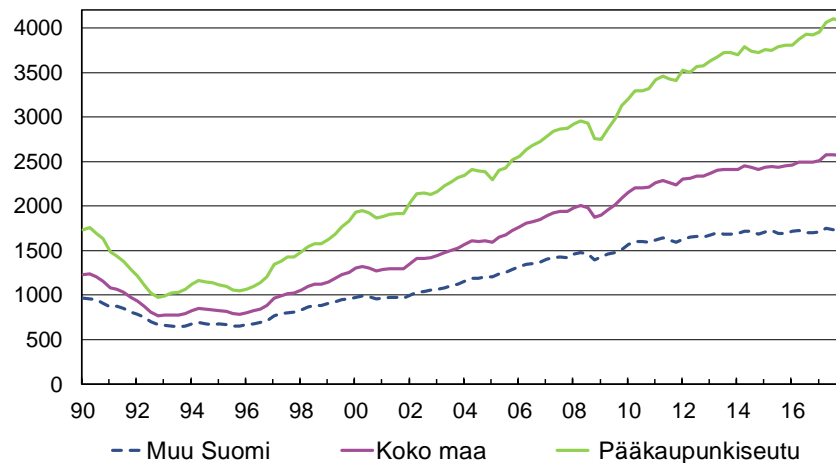


Lähde: Tilastokeskus

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

## Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

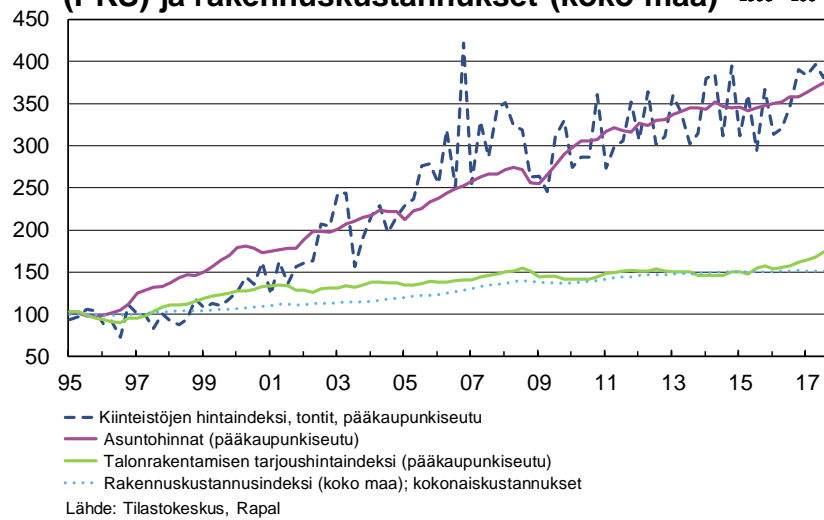
Vanhat osakehuoneistot, euroa / m<sup>2</sup>



Lähde: Tilastokeskus, VM

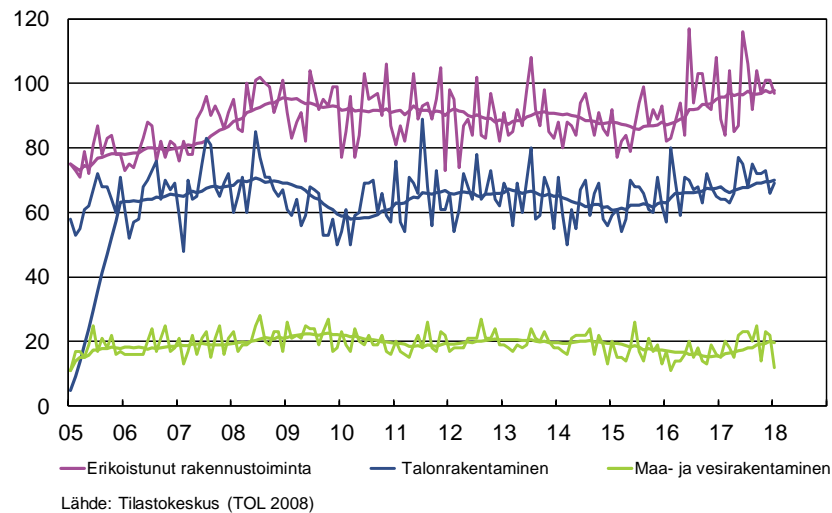
Pääkaupunkiseutu: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen.

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



### Rakentamisen työlliset

1000 henkeä



### Rakentamisen luottamusindikaattori

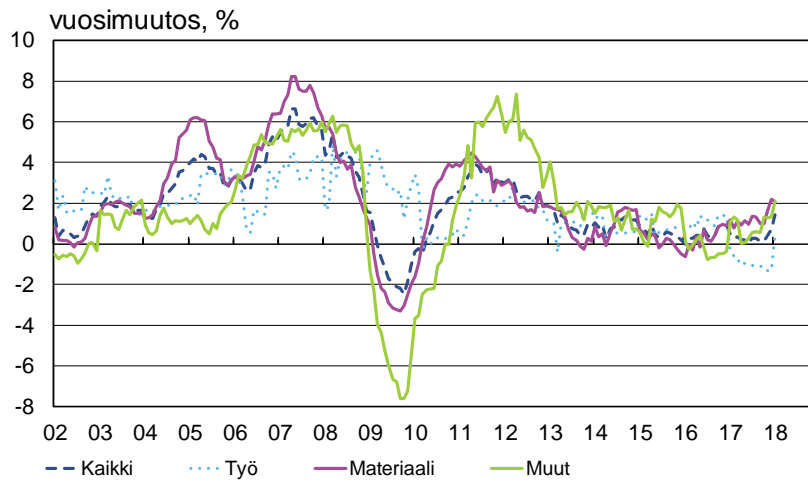
kausitasoitettu



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

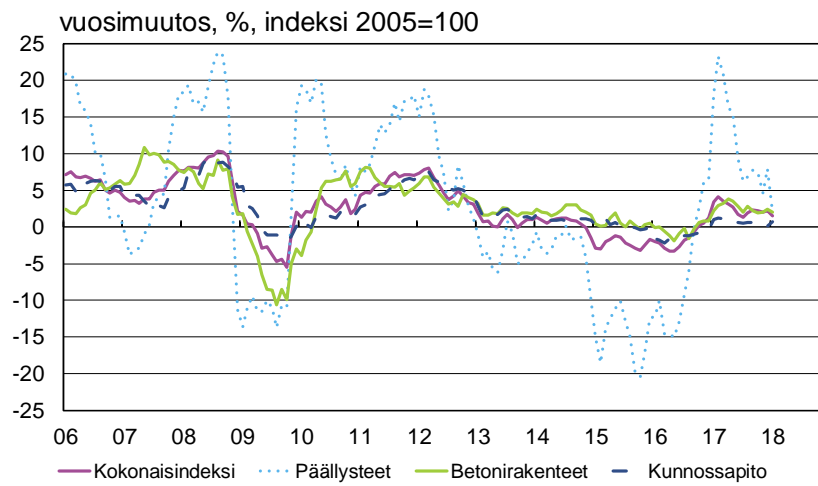


## Rakennuskustannukset alarittain



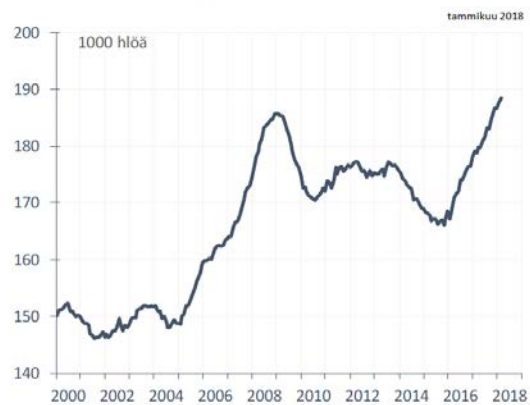
Lähde: Tilastokeskus

## Maarakennuskustannusindeksi



Lähde: Tilastokeskus, VM

## Rakennusalan työllisten määrä

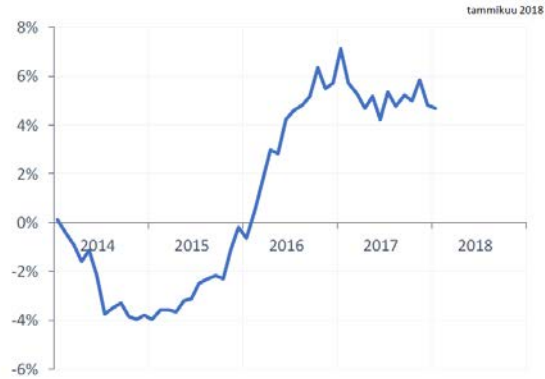


Uudistalonrakentaminen +korjausrakentaminen + maa- ja vesirakentaminen  
Lähde: Tilastokeskus

20.3.2018

Forecon

## Rakennusalan työllisten määrän muutos

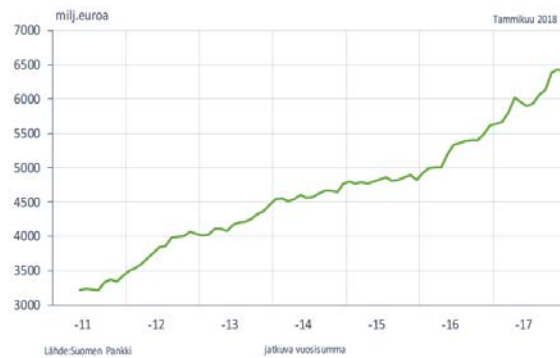


Uudistalonrakentaminen + korjausrakentaminen + maa- ja vesirakentaminen  
Lähde: Tilastokeskus

20.3.2018

Forecon

## Uudet nostetut asuntoyhtiölainat

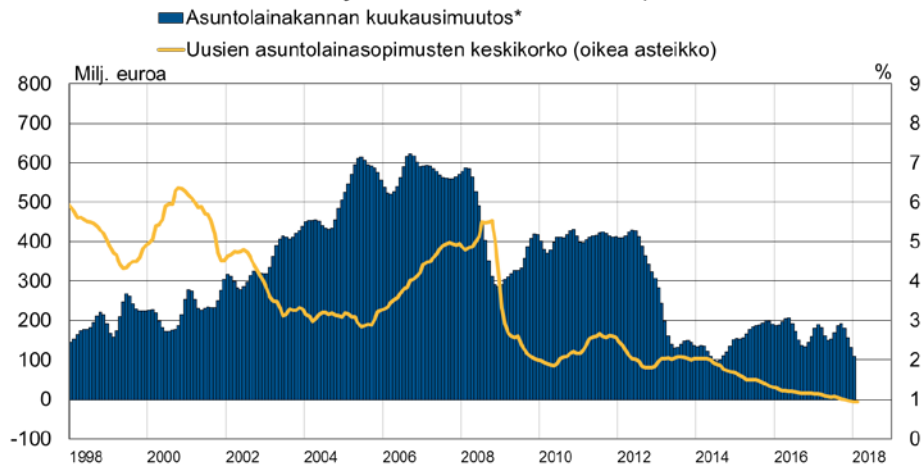


Lähde: Suomen Pankki

jatkava vuosisumma

Forecon

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



Lähde: Suomen Pankki.

\* laskettu trendisarjasta

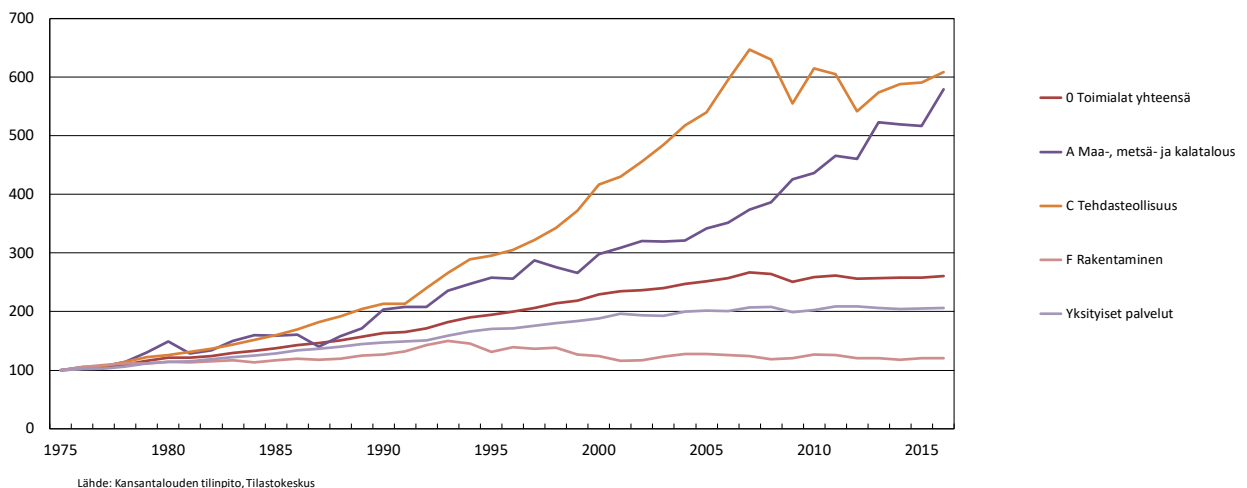
## Liite 2: Teema Rakentamisen tuottavuusmysteeri

Pasi Koikkalainen, Harri Kähkönen ja Sari Sontag

# Rakentamisen tuottavuusmysteeri

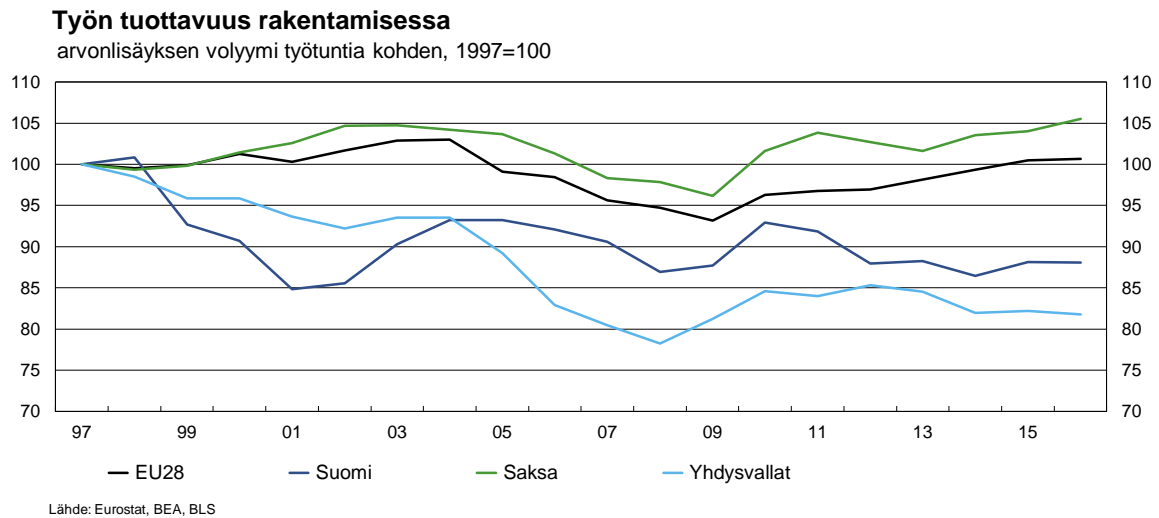
Työn tuottavuus rakentamisen toimialalla on Suomessa kasvanut 1980-luvulta lähtien heikommin kuin millään muulla yksityisen sektorin toimialalla. Jopa perinteisesti heikon tuottavuuden toimialoina pidetyt palvelut ovat kasvattaneet tuottavuuttaan enemmän kuin rakentaminen. Rakentamisen työn tuottavuus on itse asiassa laskenut 1990-luvulla ja on viime vuosina ollut samalla tasolla kuin 1980-luvulla.

Kuva: Työn tuottavuus toimialoittain 1975=100



Rakentamisen heikko tuottavuuskehitys ei ole pelkästään suomalainen ilmiö. Samankaltaista kehitystä on havaittu myös muissa Euroopan maissa (pl. Belgia) ja Yhdysvalloissa.

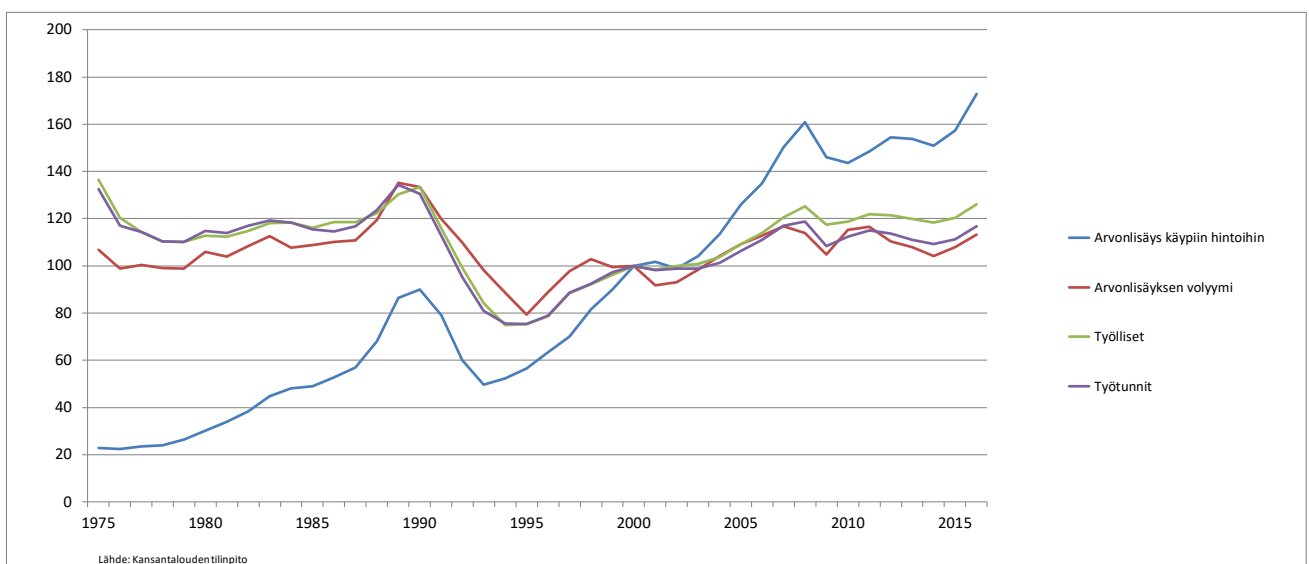
Kuva: Työn tuottavuus rakentamisessa, arvonlisäyksen volyymi työtuntia kohden, 1997 = 100



Suomessa rakentamisen tuottavuus on laskenut 1990-luvun jälkeen hieman enemmän kuin EU-maissa keskimäärin. Yhdysvalloissa rakentamisen tuottavuus on laskenut vielä voimakkaammin kuin Suomessa.

Yhtenä syynä rakentamisen heikkoon tuottavuuskehitykseen voi olla laadun arvioinnin vaikeus. Suomessa rakentamisen arvonlisäys käyvin hinnoin on kasvanut varsin ripeästi. Tästä kasvusta valtaosa on kansantalouden tilinpidon perusteella johtunut hintojen noususta, jolloin laadun ja määrän muutosta mittaava volyymi on kasvanut huomattavasti hitaammin.

Kuva: Rakentamisen arvonlisäys, työllisyys ja työtunnit, 2000 = 100



Muihin toimialoihin verrattuna käypähintaisen arvonlisäyksen ja arvonlisäyksen volyymin välinen ero, eli arvonlisäyksen implisiittinen hinnan muutos, on rakentamisessa erityisen suuri.

**Taulukko: Arvonlisäyksen keskimääräinen vuosimuutos 1995–2016**

	<b>Käyvin hinnoin</b>	<b>Volyymi</b>	<b>Hinta</b>
Teollisuus (C)	3,0 %	-0,3 %	2,7 %
Rakentaminen (F)	1,3 %	4,5 %	5,8 %
Yksityiset palvelut	4,9 %	2,7 %	2,2 %

Arvonlisäyksen implisiittinen hinta on noussut rakentamisessa keskimäärin 4,5 % vuodessa vuoden 1994 jälkeen, kun teollisuudessa hinnat ovat laskeneet 0,3 % vuodessa ja yksityisissä palveluissa nousseet 2,2 % vuodessa.

Samana ajanjaksona rakentamisen työtunnit ovat kasvaneet keskimäärin 2,1 % vuodessa ja työlliset 2,5 % vuodessa. Kun rakentamisen volyymi on kasvanut vain 1,3 % vuodessa, on rakentamisen tuottavuus siis vähentynyt noin prosentin vuotta kohden.

Jos työtuntia kohden olisi koko ajan rakennettu saman verran määrällisiä suoritteita (esimerkiksi kuutiometrejä uusiin rakennuksiin), olisi volyymin pitänyt kasvaa myös 2,1 % vuodessa, mikäli laatu olisi pysynyt vakiona. Tuottavuuden heikentyminen viittaa siihen, että työtuntia kohden tehdään rakennuksilla jatkuvasti vähemmän määrällisiä suoritteita tai että rakentamisen laadun paranemista ei ole pystytty täysimääräisesti ottamaan huomioon volyymiestimaateissa.

On vaikea uskoa, että saman laatuista suoritetta tehtäisiin rakennuksilla jatkuvasti vähemmän työtuntia kohden. Sen sijaan on täysin mahdollista, että laatuvaatimusten nouseminen hidastaa työsuoritetta. Toisin sanoen samankokoisen talon rakentamiseksi tai peruskorjaamiseksi tarvitaan enemmän työtunteja kuin 20 vuotta sitten, koska laatuvaatimukset ovat nousseet. Laadun paranemisen pitäisi nostaa tuotoksen ja arvonlisäyksen volyymia ja sitä kautta myös parantaa mitattua tuottavuutta. Näyttäisi siis siltä, että varsinkin rakentamisen arvonlisäyksen tilastoinnissa hinnan ja määrän arviointia on syytä kehittää.

Yhdysvalloissa julkaistiin hiljattain selvitys koskien rakentamisen tuottavuutta erityisesti neljällä rakennusteollisuuden alueella: pientalon rakentaminen, kerrostalorakentaminen, moottoriteiden, teiden ja siltojen rakentaminen sekä teollisuusrakentaminen.<sup>1</sup> Tällä tavoin tarkasteltuna tuottavuuden kasvu on ollut myönteistä ja suhteellisen vahvaa kolmessa neljästä toimialasta. Uusi tarkastelutapa on kuitenkin aiempaa luotettavampi, koska tuotannon hintaindeksit ovat tarkempia näitä neljää alaa tarkasteltaessa. Suurin vaikeus tuottavuuden kasvun arvioinnissa on yleensä se, että rakennukset eroavat toisistaan huomattavasti niiden ominaisuuksissa. Samoin tonttien luonne vaihtelee suuresti rakennusprojektien välillä. Tämän seurauksena on poikkeuksellisen vaikeaa kehittää luotettavia tuotoksen hintaindeksejä. Hyvät tuotoksen hintaindeksit ovat kuitenkin avain tarkempaan tuottavuuden kasvun mittaamiseen.

On kuitenkin niin, että rakennustoiminnassa on toistaiseksi otettu suhteellisesti vähemmän käyttöön prosessimaisia työtapoja, vaikka ne teollisuudessa ovat tehostaneet tuottavuutta merkittävästi. Tätä voi osaltaan selittää se, että rakennusalan yritykset ovat keskimäärin huomattavasti teollisuuden toimialan yrityksiä pienempiä ja niitä on yli kaksinkertainen määrä verrattuna teollisuusyrityksiin.

Usein rakennustyömaat ovat joka projektiin uudelleenorganisointua toimintaa, jolloin aiemmat tuottavuutta kehittävät innovaatiot eivät leviä riittävän tehokkaasti. Toisaalta teollisuuteen verrattuna rakentaminen on myös voimakkaasti säädelty toimiala, jossa innovatiivisuuteen ei ole jatkuvasti

<sup>1</sup> Bureau of Labor Statistics: Measuring productivity growth in construction (January 2018)

muuttuvan sääntelyn takia kannattanut investoida vastaavasti. Rakentaminen on kansantalouden työllisyyden ja tulonmuodostuksen kannalta merkittävä toimiala, joten sen sääntelyä tulisi kehittää myös tuottavuuden näkökulmasta.

Rakennusala ei näyttäisi merkittävästi hyödyntäneen tuotantotapojensa kehittämiseen esimerkiksi informaatioteknologiaa. Tilastojen mukaan tutkimus- ja kehitysinvestointien kontribuutio rakentamisen tuottavuuteen on ollut keskimäärin nolla vuosina 1995-2016, kun se teollisuudessa paransi tuottavuutta keskimäärin 0,8 prosenttiyksikköä vuodessa. Tosin on mahdollista, että tämänkin tuloksen tekee harhaiseksi edellä mainittu laadun ja määrän muutoksen erottamisen vaikeus tilastoinnissa.

Jotta tuotannonohjaus ja johtaminen kehittyisi, hukka vähenisi ja työmaiden tuottavuus paranisi, yritysten tulisi panostaa yhteistyöhön. Olisi hyvä tuoda johtamiseen henkilökohtaisista ominaisuuksista vapaampia toimintamalleja ja ottaa toimijat mukaan niin töiden suunnitteluun kuin toiminnan kehittämiseenkin. Rakentamisessa on suuri potentiaali tuottavuuden parantamiseen, jos eri osapuolten välinen yhteistoiminta tehostuu.

**Yhteystiedot:**

Neuvotteleva virkamies Sari Sontag  
Puhelin 029 5530 181

**VALTIOVARAINMINISTERIÖ**

Snellmaninkatu 1 A  
PL 28, 00023 VALTIOEUVESTO  
Puhelin 0295 160 01  
Telefaksi 09 160 33123  
[www.vm.fi](http://www.vm.fi)

ISSN 1797-9714 (pdf)

ISBN 978-952-251-934-4 (pdf)