



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Rakentaminen 2020–2021

Rakennusalan suhdanneryhmä, syksy 2020

Talousnäkymät

Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2020:63

Valtiovarainministeriön julkaisuja 2020:63

Rakentaminen 2020–2021

Rakennusalan suhdanneryhmä, syksy 2020

Valtiovarainministeriö

ISBN PDF: 978-952-367-303-8

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2020

Kuvailulehti

Julkaisija	Valtiovarainministeriö	10.9.2020
Tekijät	Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU)	
Julkaisun nimi	Rakentaminen 2020–2021, Rakennusalan suhdanneryhmä, syksy 2020	
Julkaisusarjan nimi ja numero	Valtiovarainministeriön julkaisuja 2020:63	
Diaari/hankenumero	-	Teema Talousnäkyvät
ISBN PDF	978-952-367-303-8	ISSN PDF 1797-9714
URN-osoite	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-303-8	
Sivumäärä	42	Kieli suomi
Asiasanat	Rakentaminen, suhdanne	
Tiivistelmä	<p>Koronaepidemia on vaikuttanut rakentamiseen odotettua vähemmän. Asuntosijoittajien aktiivisuus on nostanut alkuvuosipuoliskolla asuntoaloitukset viime vuotta korkeammalle. Suomessa käyttöön otetut koronarajoitukset ovat heikentäneet enemmän korjausrakentamista kuin uudistustoimintaa. Rakentamisen tuotanto kasvoi koko alkuvuosipuoliskon ajan ja ennakkollisten tietojen mukaan edelleen heinäkuussa. Erityisesti maa- ja vesirakentaminen on kasvanut voimakkaasti vuodentakaisesta.</p> <p>Rakennusalan odotukset tulevasta syksystä ja talvesta 2020 ovat heikot. Uudistalorakentamisen näkyvät ovat huonot kysynnän vähenemisen vuoksi, mikä on näkynyt myös voimakkaana rakennuslupamäärien vähenemisenä. Voimakas elvytys sekä matalat korot helpottavat osaltaan heikkoa näkymää. On myös todennäköistä, että covid-19-tautiin löytyy rokote- tai ainakin oireita hillitsevä hoitomuoto seuraavaan 12 kuukauden aikana. Tämän takia on mahdollista, että rakentamisen väheneminen jää jopa ennusteita pienemmäksi ja kriisivaiheen yli päästään kuivin jaloin.</p> <p>Rakentamisen tuotannon määrän arvioidaan jäävän kuluvana vuonna lähelle viime vuoden tasoa, sillä heikoista näkymistä huolimatta tuotannon määrä kasvoi vielä ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Uusien hankkeiden aloitusmäärä pysyi myös melko korkealla. Vaikka loppuvuonna aloitettaisiin huomattavan paljon alkuvuotta vähemmän hankkeita, tuotannon kokonaismäärä laskee korkean työmäärän takia hitaasti. Vuoden 2020 rakentamisen tuotannon kasvun ennustehaarukka on yhden prosentin vähenemisestä yhden prosentin kasvuun.</p> <p>Rakentamisen suhdanneryhmä arvioi rakentamisen vähenevän edelleen vuonna 2021 epävarman suhdanteen sekä normaalia korkeampien tuotantomäärien palautuessa lähemmäs pitkäaikavälin tasoaan niin asuntorakentamisessa kuin julkisessa rakentamisessa. Ryhmä arvioi tuotannon vähenevän kolmesta viiteen prosenttiin vuonna 2021. Asuntojen aloitusmäärien arvioidaan vähenevän maltillisesti tänä ja ensi vuonna. Raksu ennustaa asuntoaloitusten määräksi 33 000 - 34 000 kappaletta vuonna 2020. Vuonna 2021 asuntoaloitusten arvioidaan laskevan edelleen tasolle 30 000 asuntoa. Korjausrakentaminen supistui alkuvuoden aikana. Korjausrakentamisen ennustetaan kasvavan ½ % vuonna 2020 ja 1½ % vuonna 2021. Maa- ja vesirakentamisen ennakoitaan lisääntyvän 5-6 % tänä vuonna julkisten investointien kasvaessa voimakkaasti. Ensi vuonna tuotannon arvioidaan supistuvan kaksi prosenttia.</p> <p>Rakennusalan työllisten lukumäärän arvioidaan laskevan kuluvaan vuoden aikana tuotannon vähentyessä.</p>	
Kustantaja	Valtiovarainministeriö	
Julkaisun jakaja/myynti	Sähköinen versio: julkaisut.valtioneuvosto.fi Julkaisumyynti: vnjulkaisumyynti.fi	

Presentationsblad

Utgivare	Finansministeriet	10.9.2020	
Författare	RAKSU-gruppen		
Publikationens titel	Rakentaminen 2020–2021, Rakennusalan suhdanneryhmä, kevät 2020		
Publikationsseriens namn och nummer	Finansministeriets publikationer 2020:63		
Diarie-/ projektnummer	-	Tema	Ekonomiska utsikter
ISBN PDF	978-952-367-303-8	ISSN PDF	1797-9714
URN-adress	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-303-8		
Sidantal	42	Språk	finska
Nyckelord			
Referat	<p>Coronaepidemin har påverkat byggandet mindre än väntat. Antalet nya bostadsprojekt var under årets första hälft större än i följande bostadsinvesteringarnas aktivitet. De coronarestriktioner som införts i Finland har inverkat mer negativt på reparationsbyggandet än på nyproduktionen. Byggproduktionen ökade under hela första halvåret och enligt preliminära uppgifter också i juli. I synnerhet mark- och vattenbyggandet har ökat kraftigt jämfört med året innan.</p> <p>Byggbranschens förväntningar på hösten och vintern 2020 är svaga. Utsikterna för byggande av nya hus har försämrats på grund av minskad efterfrågan, vilket också syns i att antalet bygglov kraftigt har minskat. En stark återhämtning och låga räntor bidrar till att göra framtidsutsikterna mindre oroväckande. Det är också sannolikt att det under de närmaste 12 månaderna kommer att finnas ett vaccin mot sjukdomen covid-19, eller åtminstone en behandlingsform som dämpar symtomen. Det är därför möjligt att byggandet kommer att minska till och med mindre än vad prognoserna visar och att vi klarar av krisfasen relativt bra.</p> <p>Byggproduktionsvolymen bedöms förbli nära förra årets nivå under det innevarande året, eftersom produktionen, trots de svaga utsikterna, fortfarande ökade under det första halvåret. Antalet nya projekt var också relativt stort. Även om antalet nya projekt skulle vara betydligt mindre i slutet av året jämfört med början av året, minskar produktionens totalvolym långsamt på grund av den höga arbetsbördan. Variationsintervallen för prognosen för byggproduktionen 2020 är mellan en procents minskning och en procents ökning.</p> <p>När den osäkra konjunkturen samt produktionsvolymerna som är högre än normalt återställs närmare sina långsiktiga nivåer såväl inom bostadsbyggande som inom offentligt byggande, bedömer konjunkturgruppen att byggandet kommer att minska ytterligare 2021. Gruppen uppskattar att produktionen kommer att minska med tre till fem procent 2021. Det beräknas att antalet nya bostadsprojekt kommer att minska måttligt i år och nästa år. Gruppen förutspår att antalet nya bostadsprojekt uppgår till 33 000–34 000 år 2020. År 2021 beräknas antalet nya bostadsprojekt fortsätta att minska till nivån 30 000 bostäder. Reparationsbyggandet minskade i början av året. Reparationsbyggandet förutspås öka med cirka 0,5 procent i år och 1,5 procent nästa år. Mark- och vattenbyggandet förväntas öka med 5–6 procent i år och med att de offentliga investeringarna ökar kraftigt. Nästa år beräknas produktionen minska med två procent.</p> <p>Antalet sysselsatta inom byggbranschen beräknas minska under innevarande år när produktionen minskar.</p>		
Förläggare	Finansministeriet		
Distribution/ beställningar	Elektronisk version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Beställningar: vnjulkaisumyynti.fi		

Description sheet

Published by	Ministry of Finance	10 September 2020	
Authors	RAKSU group		
Title of publication	Rakentaminen 2020–2021, Rakennusalan suhdanneryhmä, kevät 2020		
Series and publication number	Publications of the Ministry of Finance 2020:63		
Register number	-	Subject	Economic prospects
ISBN PDF	978-952-367-303-8	ISSN (PDF)	1797-9714
Website address (URN)	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-303-8		
Pages	42	Language	Finnish
Keywords			
<p>Abstract</p> <p>The COVID-19 epidemic has affected construction less than had been expected. Residential investors have been active, which pushed up housing starts in the first six months to a level higher than a year earlier. The restrictions imposed in Finland due to the COVID-19 epidemic have had a greater adverse impact on renovations than on new construction. Construction output was up throughout the first six months of the year, and preliminary data shows that this continued in July, too. Civil engineering activity, in particular, has grown considerably from the previous year's level.</p> <p>The construction sector's expectations for the coming autumn and winter are weak, however. The outlook for new-build construction has slumped due to a fall in demand, which has also been evident as a sharp reduction in the number of building permits. Strong recovery measures and low interest rates will help ease the outlook. It is also likely that in the next 12 months a COVID-19 vaccine will be found, or at least a form of treatment that alleviates the symptoms. Consequently, it is possible that the reduction in construction activity will be even smaller than predicted and that the crisis may leave less of a mark than anticipated.</p> <p>Construction output for the full year 2020 is estimated to be close to the 2019 level, as output was still growing in the first six months of the year, despite the poor outlook. The number of new projects also remained fairly high. Even if there were to be noticeably fewer projects started in the latter part of this year than in the early months, total output would fall only slowly due to the high workload this year. The change in construction output in 2020 compared with 2019 is forecast to be between minus one per cent and plus one per cent.</p> <p>The RAKSU construction trends group expects construction activity to continue to decrease in 2021 as the economic uncertainty and the above-normal output figures return closer to their long-term levels, in both residential construction and public construction projects. The group estimates that output will be down by between three and five per cent in 2021. The number of new housing starts is expected to decrease moderately both this year and next year. The RAKSU group forecasts that the number of housing starts in 2020 will be 33,000–34,000 units. In 2021, housing starts will then fall further to 30,000 units. Renovations were down in the first half of 2020. Renovation is projected to grow by 0.5% in 2020 and by 1.5% in 2021. Civil engineering activity is forecast to increase this year by between five and six per cent due to strong growth in public investment. Next year, production is expected to fall by two per cent.</p> <p>The number of people employed in the construction sector is expected to fall in 2020 as output decreases.</p>			
Publisher	Ministry of Finance		
Distributed by/ Publication sales	Online version: julkaisut.valtioneuvosto.fi Publication sales: vnjulkaisumyynti.fi		

Rakennusalan suhdanneryhmä:

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

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

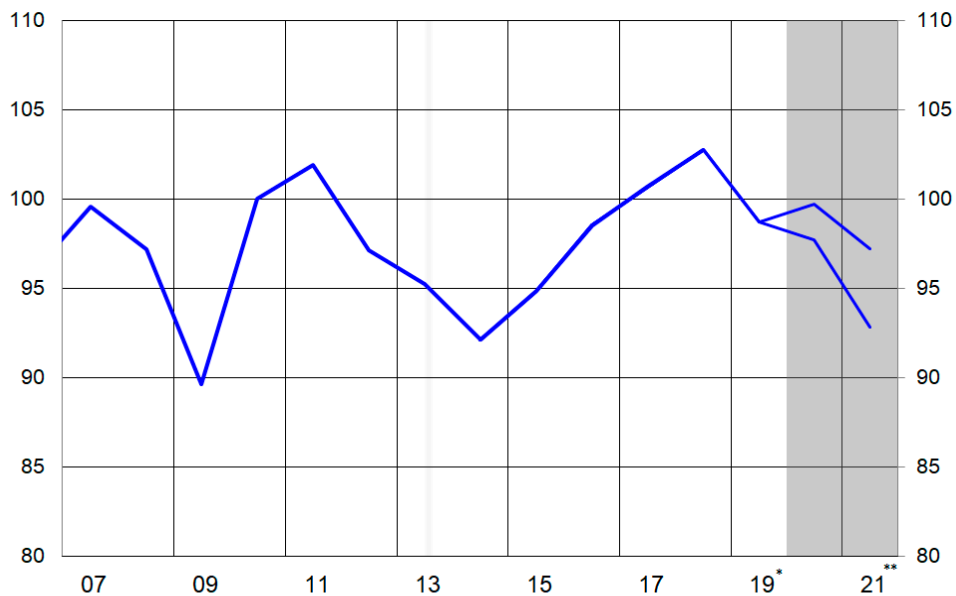
Sari Sontag
Finanssineuvos
VALTIOVARAINMINISTERIÖ
Snellmaninkatu 1 A
PL 28, 00023 VALTIONEUVOSTO
Puhelin 029 5530 181
sari.sontag@vm.fi
www.vm.fi

Rakentaminen 2020-2021, syksy 2020

- Rakentaminen kesti koronan ensimmäisen aallon hyvin
- Rakentamisen odotukset parantuneet, mutta ovat edelleen synkät.
Vuonna 2021 tuotanto vähenee.
 - Talonrakentamisen aloitukset laskevat, asuinnoissa vähemmän kuin toimitiloissa
 - Infrarakentamista tukee voimakas elvytys
- Korjaamisen kasvu vähäistä
- Kustannukset laskusuunnassa
- Rakentamisen työllisyys vähenemässä

Rakennustoiminta

arvonlisäys, 2010=100, määrä



Lähde: Tilastokeskus, * ennakkotieto, ** Ennustehaarukka: Raksu (4.9.2020)

Sisältö

Rakentaminen 2020-2021, syksy 2020	7
Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät	9
Suosituks	12
Rakentaminen	14
Talonstrakentaminen	16
Alueellinen kehitys.....	18
Maa- ja vesirakentaminen	27
Rakennustuoteteollisuus	29
Hinnat ja kustannukset.....	29
Työvoima	31
Liite 1: Kuvioliite Syyskuu 2020.....	33
Liite 2: Asuntotuotantarve 2040 -selvityksen tuloksia	39
Suurten kaupunkien asuntotarve kasvaa edelleen.....	39
Asuntotarve syntyy kaupunkiväestön kasvusta ja kotitalouksien koon pienentymisestä	39
Iso yhteiskunnallinen mahdollisuus ja haaste	41

Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät

Covid-19-pandemia on muuttanut vuoden 2020 tilannetta hyvin radikaalisti. Odotukset myönteisistä kasvuluvuista ovat kääntyneet rajuiksi taloudellisen toimeliaisuuden vähene misiksi koko maailmassa. Pahimmat iskut tulivat keväällä, mutta riskinä on edelleen pan demian toinen aalto syksyllä. Maailmantalous ajautui covid-19-pandemian myötä kriisiin, jossa kokonaistuotanto ja kansainvälinen kauppa supistuvat voimakkaasti. USA:n koronati lanne samoin kuin lähestyvät presidentinvaalit lisäävät epävarmuutta. Euroopassa tautiti lanne on uudelleen huonontunut alkusyksyn kuluessa. EU:ssa on kuitenkin löytynyt sopu yhteisestä elvytyspolitiikasta ja rahoituskehyksistä. Kiina on toipumassa jo hyvää vauhtia. Vuonna 2021 maailman talouskasvun arvioidaan kiihtyvän nopeasti, jos rokote tai hoito muoto koronaan löytyy kuten nyt siltä vaikuttaa. Finanssipolitiikalla on tuettu kysyntää maailmanlaajuisesti ennen näkemättömän paljon. Rahapolitiikkaa on vastaavasti keven netty ja sen odotetaan jatkuvan toistaiseksi keveänä sekä USA:ssa että Euroopassa. Suo men talouden arvioidaan supistuvat tänä vuonna 5-6 %. Suomi vaikuttaisi selviytyvän tänä vuonna monia muita maita paremmin, mutta jäävän ensi vuonna vastaavasti kasvultaan muita heikommaksi, noin 2½ prosenttiin. Tähän vaikuttaa Suomen viennin rakenne, jossa kysynnän muutoksiin nopeasti reagoivien kulutustavaroiden osuus on pieni ja taas pidem män tilaus- ja valmistusajan vaativien investointitavaroiden suuri.

Koronapandemia on vaikuttanut toistaiseksi rakentamiseen odotettua vähemmän. Asun tosijoittajien aktiivisuus on nostanut asuntoaloitukset alkuvuonna korkealle. Aloituksia on ollut toukokuun loppuun mennessä lähes 18 000, mikä on 3 600 asuntoaloitusta enem män kuin vuotta aiemmin. Suomessa käyttöön otetut koronarajoitukset ovat heikentäneet enemmän korjausrakentamista kuin uudistuotantoa. Verrattuna moniin muihin aloihin rakentamisen tuotanto kasvoi koko alkuvuosipuoliskon ajan ja edelleen heinäkuussa. Var sinkin infrarakentaminen on lisääntynyt.

Rakennusalan odotukset tulevasta syksystä ja talvesta 2020 ovat kuitenkin heikot, joskin ne ovat jo parantuneet loppukeväästä 2020. Uudistalorakentamisen näkymät ovat huonot kysynnän vähenemisen vuoksi, mikä on näkynyt myös voimakkaana rakennuslupamäärien vähenemisenä. Voimakas elvytys sekä matalat korot helpottavat osaltaan heikkoa näkymää. On myös todennäköistä, että covid-19-tautiin löytyy rokote- tai ainakin oireita hillitsevä hoitomuoto seuraavaan 12 kuukauden aikana. Tämän takia on mahdollista, että rakentamisen väheneminen jää jopa ennustettua pienemmäksi ja kriisivaiheen yli päästään kuivin jaloin.

Rakennusalan suhdanneryhmä (Raksu) arvioi rakentamisen tuotannon määrän jäävän kuluvana vuonna lähelle viime vuoden tasoa, sillä heikoista näkymistä huolimatta tuotannon määrä kasvoi vielä ensimmäisen vuosipuoliskon aikana. Uusien hankkeiden aloitusmäärä pysyi myös melko korkealla. Vaikka loppuvuonna aloitettaisiin huomattavan paljon alkuvuotta vähemmän hankkeita, tuotannon kokonaismäärä laskee korkean työmäärän takia hitaasti. Vuoden 2020 tuotannon ennustehaarukka on -1 – +1 %. Raksu arvioi rakentamisen vähenevän edelleen vuonna 2021 epävarman suhdanteen sekä normaalia korkeampien tuotantomäärien palautuessa lähemmäs pitkäaikavälin tasojaan niin asuntorakentamisessa kuin julkisissa palvelurakennushankkeissa. Ryhmä arvioi tuotannon vähenemisen ennustehaarukaksi -3 – -5 % vuonna 2021.

Toimitilarakentaminen on niin ikään kehittynyt myönteisesti alkuvuonna. Aloitukset ylittivät viime vuoden vastaavan ajan melkein 10 prosentilla. Julkisia palvelurakennuksia aloitettiin rakentaa edelleen lähes historiallisen paljon. Lupamäärissä suurin väheneminen on juuri tässä sektorissa. Koko toimitilarakentamisen aloitusten arvioidaan vähenevän loppuvuotta kohti ja jäävän ensi vuonna kuluvaan vuoteen matalammalle tasolle.

Asuntojen aloitusmäärien arvioidaan vähenevän maltillisesti tänä ja ensi vuonna. Raksu ennustaa asuntoaloitusten määräksi 33 000 - 34 000 kappaletta vuonna 2020. Vuonna 2021 asuntoaloitusten arvioidaan laskevan edelleen tasolle 30 000 asuntoa.

Valtio on elvytystoimena lisännyt asuntotuotannon rahoitusta keväällä 2020 ja ARA-tuotannon määrä kasvaa verrattuna edelliseen vuoteen. Vuonna 2020 arvioidaan rahoitettavan 9 000 ARA-vuokra-asunnon (ml. ASO-asunnot) rakentaminen sekä 300 takauslainoitettua asunnon rakentaminen. Vuonna 2021 tuotannon määrän arvioidaan olevan vähintään samalla tasolla.

Korjausrakentaminen supistui alkuvuoden aikana. Raksu ennustaa korjausrakentamisen kasvavan ½ % vuonna 2020 ja 1½ % vuonna 2021. Korjaaminen jatkuu, sillä 1970- ja 1980-luvun rakennuskannassa riittää edelleen huomattavasti korjattavaa. Purkamisen sekä lisä- ja täydennysrakentaminen yleistyvät. Myös käyttötarkoituksen muutoksia toimistoista

asunnoiksi tai hotelleiksi toteutetaan. Asuinrakennuksissa korjaamisen kasvu on voimakkaampaa kuin muissa rakennuksissa.

Raksu ennustaa maa- ja vesirakentamisen lisääntyvän 5-6 % tänä vuonna julkisten investointien kasvaessa voimakkaasti. Suuria infrahankkeita ovat mm. Länsimetron kakkosvaihe ja Raide-Jokerin rakentaminen pääkaupunkiseudulla. MAL-sopimukset on saatu neuvoteltua ja ne lisäävät julkisia infrainvestointeja sekä lähivuosina että pidemmällä aikavälillä.

Inflaatio hidastui keväällä voimakkaasti ja on kesän aikana hiljalleen hieman noussut, joskin veromuutokset ovat osaltaan vaikuttaneet nousuun. Infrarakentamisen kustannuskehitys on ollut alkuvuoden öljyn hinnan romahduksen takia miinusmerkkistä.

Raksu-ryhmä arvioi rakentamisen työllisten lukumäärän laskevan kuluvan vuoden aikana tuotannon vähentyessä. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus on joillakin alueilla ja sektoreilla osoittautunut edelleen haasteelliseksi.

Suosituksset

- 1) Rakentaminen kesti hyvin pandemian ensimmäisen aallon. Asuntoja aloitettiin rakentaa tammi-toukokuun aikana jopa 3 600 kappaletta enemmän kuin viime vuonna samaan aikaan. Vahvan aloitustahdin takia asuntorakennusten tarjoushinnat ovat nousseet edelleen, samoin ARA-tuotannon hinta on noussut vuoden takaisesta 3,6 - 5,8 %, vanhojen asuntojen kauppa käy taas hyvin ja avoimia työpaikkoja rakennuslalla oli toisella neljänneksellä edelleen runsaasti. Vaikka asunnoille myönnetyt rakennusluvut ovat laskeneet alkuvuonna, Raksu-ryhmän ennusteiden mukaan asuntorakentamisen määrä alenee hallitusti ja aiemmin ennakoitua hitaammin. Tähän on vaikuttamassa mm. ARA-tuotannon kautta tehdyt elvytystoimenpiteet, jotka nostavat asuntotuotantoa myös ensi vuonna. Raksu ennustaa asuntojen aloitusmäärän olevan kuluvana vuonna 33 000 – 34 000 ja ensi vuonna noin 30 000 kappaletta. Elvytystarvetta tulee tarkastella tarvittaessa myöhemmin uudelleen ja toimien tulee olla mahdollisimman oikea-aikaisia ja joustavia.
- 2) Valtio elvyttää taloutta voimakkaasti kuluvana ja ensi vuonna infrainvestoinneilla. Maa- ja vesirakentamisen tuotanto on kasvanut alkuvuosipuoliskon aikana lähes 12 % viime vuoden vastaavaan aikaan verrattuna. Elvytys on osunut kustannusmielessä oikeaan ajankohtaan, kun öljyn hinnan lasku on tuomassa runsaasti säästöjä normaalitilanteeseen nähden. Lisäksi MAL-sopimusten seurauksena lähtee liikkeelle isoja infrainvestointeja myös pidemmällä aikavälillä mm. Espoon kaupunkiradan rakentaminen. On myös todennäköistä, että EU:n elvytyspaketti tuo lähivuosille paljon lisää julkisia investointeja erityisesti infrapuolelle mutta myös talonrakentamiseen. Raksu-ryhmä ennustaa maa- ja vesirakentamisen kasvavan 5 - 6 % tänä vuonna. Näiden syiden takia juuri nyt ei ole tarvetta päättää uusista infraa koskevista elvytyshankkeista.
- 3) VTT:n tuoreen asuntotarveselvityksen perusteella asuntojen vuosittainen tuotantotarve on pitkällä aikavälillä 30 000 - 35 000 asunnon välillä. Asuntotarpeeseen vastaaminen on kriittistä talouskasvun, kestävä kehityksen ja asumiskustannusten kannalta. Koko talouden dynamiikka kärsii, mikäli asumisen saatavuus tai hinta hidastavat työvoiman liikkumista ja kaupungistumisen tuomaa tuottavuuskasvua. Asuminen ja

liikenne muodostavat valtaosan hiilidioksidipäästöistä. Hiilineutraali yhteiskunta vaatii panostuksia asumiseen ja liikenteeseen. Liian pieni asuntotuotanto johtaisi väistämättä asumisen hinnan nousuun. Asumisen hintojen nousua jarrutetaan parhaiten runsaalla tarjonnalla. Heikkenevässä suhdannetilanteessa on tärkeää, että asuntokäyntä ei heikennetä esimerkiksi veroratkaisuilla tai kiristämällä asuntorahoituksen ehtoja. Mahdolliset muutokset tulee ajoittaa korkeasuhdanteeseen.

- 4) Rakentamisen lupa-, aloitus- ja valmistumistiedot puuttuvat poikkeuksellisesti vielä kesäkuulta. Tämä johtuu siitä, että muutaman suuremman kunnan tietoja ei ole toistaiseksi saatavilla koronavirustilanteen ja kesälomakauden seurauksena. Näiden tietojen saaminen on kuitenkin yhteiskunnallisesti erittäin tärkeää. Talouspolitiikan harjoittaminen vaikeutuu tilanteessa, jossa tiedot ovat puutteellisia. Kuntien tulee parantaa toimitusaikojaan ja varmistaa tietojen välittyminen myös poikkeustapauksissa ja kesälomakaudella kunnista eteenpäin, jotta yhteiskunnallinen päätöksenteko voi perustua mahdollisimman ajantasaiseen tietoon.

Rakentaminen

Kuluvan vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana rakentamisen kehitys on ollut yllätyksellistä. Koronakeväästä huolimatta rakentamisen aloitukset ovat kasvaneet sekä asuntotuotannossa että muussa talonrakentamisessa viime vuoden vastaavaan aikaan verrattuna. Tilastokeskuksen elokuun lopussa julkaisemien tietojen mukaan rakentamisen tuotanto on kasvanut vuonna 2020 koko alkuvuosipuoliskon ajan viime vuoteen verrattuna. Toisella neljänneksellä kasvuvauhti kiihtyi edelleen ja oli jo 2 % vuodentakaisesta. Myös rakentamisen hinta on noussut alkuvuosipuoliskon aikana. Rakentamisen tuotannon arvo oli toisella neljänneksellä yli 10 % vuodentakaista korkeammalla.

Tilastokeskus julkaisee toistaiseksi ennakkollista tietoa aloitetuista rakennushankkeista. Kertyneen aineiston mukaan aloitettujen rakennushankkeiden liukuva vuosisumma väheni 0,3 % heinäkuussa kesäkuuhun verrattuna. Vahvan alkuvuoden ansiosta liukuva vuosisumma oli kuitenkin edelleen 0,6 % korkeammalla tasolla kuin edellisen vuoden vastaavaan aikaan.

Vuonna 2019 rakentamisen arvonlisäyksen määrä väheni lähes neljä prosenttia. Tilastokeskus on muuttanut keväällä rakentamisen volyyymi-indeksin laskentaa. Tämä on vaikuttanut myös viime vuoden toteutumisiin. Käypähintainen arvonlisäys kasvoi edelleen viime vuonna, koska tuotannon hinta nousi voimakkaasti. Uudisrakentaminen väheni, sen sijaan korjaaminen kasvoi edelleen. Kehitys oli viime vuonna kuitenkin kaksijakoista, kun asuntojen kappalemääräiset aloitukset vähenivät melkein 15 %, mutta samaan aikaan toimitilojen aloitukset kasvoivat yli seitsemällä prosentilla.

Rakennushankkeiden lupa-, aloitus- eikä valmistumistietoja ole toistaiseksi saatavilla kesäkuulta. Muutaman suuren kaupungin tiedot puuttuvat vielä Digi- ja väestötietoviraston järjestelmästä. Tämän takia yksityiskohtaisemmat tarkastelut tässä raportissa perustuvat toukokuun lopun tietoihin.

Rakennushankkeiden lupakehitys on ollut alkuvuonna hyvin heikkoa. On myös mahdollista, että koronakevät näkyikin rakentamisessa kuoppana vasta viiveellä. Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2020 toisella neljänneksellä rakennuslupia myönnettiin noin 11 miljoonaa kuutiometriä, mikä oli yli 30 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinrakentamiseen myönnetty kuutiomäärä väheni 22 % ja muuhun kuin asuinrakentamiseen myönnetty kuutiomäärä 35 %. Kaikissa talotyypeissä kuutiomäärät vähenivät vuodentakaisesta, eniten väheni liike- ja toimistorakentamiseen myönnetty kuutiomäärä, jopa 45 %.

Rakentamisen suhdannetilannetta kuvaavat indikaattorit (EK:n Luottamusindikaattorit 27.8.2020 ja EK:n Suhdannebarometri 27.7.2020) osoittavat suhdanneodotusten pysyneen heikkoina. Barometrin mukaan tuotanto on jatkanut vähentymistään ja odotukset lähi-kuukausille ovat yhä hyvin heikot. Myös tilauskanta on pysynyt selvästi alle keskimääräisen tason. Myymättömien asuntojen määrät eivät ole lähteneet nousuun, mikä kertoo kuitenkin suhteellisen tasapainoisesta tilanteesta. Henkilöstön määrän arvioidaan vähentyvän, kysynnän puute vaivaa tuotannon kasvua. Näkymät ovat kuitenkin kohentuneet jo huhtikuun barometrin arvioista.

Talonrakentamisen liikevaihto ja myynti ovat kasvaneet koko ensimmäisen vuosipuoliskon 2020 ajan. Kasvuvauhti on kuitenkin hidastunut kevään kuluessa. Erikoistuneessa rakennustoiminnassa sekä liikevaihto että myynnin määrä ovat kääntyneet laskuun.

Rakentamisen hyvä kehitys on näkynyt myös siinä, että konkurssit vähenivät rakentamisen toimialalla tammi-heinäkuussa yli 12 % verrattuna viime vuoden vastaavaan aikaan. Lisäksi konkurssiin menneiden yritysten henkilökunnan lukumäärä oli noin neljänneksen pienempi kuin vuotta aiemmin.

Suomessa on edelleen monia suuria teollisuushankkeita suunnittelussa, jotka toteutessaan edellyttävät huomattavasti rakentamista. Erityisesti tällaisia hankkeita on metsäteollisuudessa. Osassa hankkeita on edistytty, mutta mahdollisista aloituksista ei ole uutta tietoa. Kaiken kaikkiaan vuosina 2020 - 23 aloitettavaksi suunniteltuja suurhankkeita on ollut noin 5 mrd. euron edestä.

Raksu-ryhmä arvioi, että v. 2020 talonrakentamisen tuotanto vähenee jonkin verran viime vuoden tasosta, koska asuntorakentamisen supistuminen laskee volyymia siitä huolimatta, että toimitilarakentaminen näyttäisi kehittyvän myönteisesti tämän vuoden ajan. Ennustehaarukka on -1...+1 % v. 2020. Vuonna 2021 odotuksena on voimakkaammin hidastuva rakentamiskehitys. Ennustehaarukka on tuolloin -3 - -5 %.

Rakentamisen ennusteessa riskit hajautuvat sekä suurempien tuotantolukujen suuntaan, että heikomman kehityksen suuntaan. Tällä kertaa riskit ovat tasapainossa aiempaa paremmin. Yllätyksiä voi edelleenkin tulla ja koronan toinen aalto voi olla edeltäjänsä vaikutuksia rajumpi. Paljon riippuu vientiteollisuuden kysynnästä samoin kuin investoijien rohkeudesta. Vaikka viime vuosien aikana yhdenhenkilön kotitalouksia on tullut runsaasti asuntomarkkinoille, jossain vaiheessa myös runsas vuokra-asuntojen tarjonta voi vähitellen laantua, koska kysynnällä on luonnolliset ylärajat.

Talonrakentaminen

Asuntorakentaminen kiihtyi alkuvuonna, loppuvuonna hidastuu

Asuntokysynnän kehittyminen loppuvuoden ja ensi vuoden aikana ovat kysymysmerkkejä, sillä myönnettyjen rakennuslupien määrät ovat tammi-toukokuun aikana noin kolmanneksen pienemmät kuin edellisvuoden vastaavana aikana. Asuntolupien vuosisumma oli kuitenkin toukokuun lopussa vielä noin 35 000 kappaletta. Kuluttajakyselyn mukaan kotitaloudet aikoisivat hankkia asunnon sekä tehdä korjauksia selvästi edellisvuosia enemmän. Asuntosijoitusten vähenemisestä ei ole toistaiseksi tietoja. Asuntosijoitukset olivat viime vuonna edelleen hyvätuottoisia.

Vuonna 2019 aloitettiin rakentaa 38 400 asuntoa, mikä oli 6 500 asuntoa vähemmän kuin v. 2018. Kerrostalojen rakentaminen on vähenemisestä huolimatta edelleen hyvin korkealla tasolla. Kerrostalojen valmistuminen näyttäisi viivästyneen tilastojen mukaan. On mahdollista, että rakennusliikkeet voivat hidastaa hankkeiden valmistumista, jos kysyntää ei ole näköpiirissä tai sitten itsessään tilastoinnissa on viivettä. On arvioitu, että tämän seurauksena valmistuvien asuntojen määrä tulee pysymään yli 30 000 asunnon tasolla koko vuoden 2020. Tämä merkitsee sitä, että asuntojen tarjonta ei vähenisi vielä vuoden 2020 aikana.

Asuntotarjonnan kasvu on merkinnyt vuokramarkkinan helpottumista. Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen määrät ovat kasvaneet erittäin voimakkaasti. Vuokramarkkinoille valmistuu edelleen myös tänä vuonna runsaasti asuntoja, mikä merkitsee vuokrien nousupaineiden edelleen vähenemistä. Vuokra-asuntomarkkinat ovat toimineet viime vuosina hyvin, ja vuokra-asuntojen tarjonta on reagoinut kasvavaan kysyntään.

Valtion tukemassa ARA-tuotannossa aloituksia oli v. 2019 yhteensä 7 900. Kesällä 2020 lisätalousarviossa ARA-tuotannon kasvattamiseen hyväksyttiin 340 miljoonan lisävaltuus korotukilainoitukseen ja kuluvana vuonna tuotanto nousee yli 9 000 asuntoon.

Raksu-ryhmä ennustaa kuluvana vuonna aloitettavan noin 33 000 - 34 000 asunnon rakentaminen. Suuri osa asunnoista rakennetaan pääkaupunkiseudulle. Asuntoaloitusten arvioidaan vähenevän edelleen selvästi suurimmissa kaupungeissa pääkaupunkiseudun ulkopuolella.

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

Vuoden toisella neljänneksellä asuntolainoja nostettiin 10 % vähemmän kuin vuosi sitten huhti-kesäkuussa. Kokonaisuudessaan vuoden ensimmäisellä puoliskolla uusia asuntolainoja nostettiin vain hieman vähemmän (0,4 %) kuin edellisvuonna vastaavana aikana. Heinäkuussa uusia asuntolainoja nostettiin 1,7 mrd. euron edestä, mikä oli hieman enemmän kuin vuosi sitten heinäkuussa. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli heinäkuun 2020 lopussa 102 mrd. euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu lähes 3 %.

Huhtikuussa 2020 asuntolainoja neuvoteltiin uudelleen 5,5 mrd. euron edestä, mikä vastaa 5,5 prosentin osuutta koko asuntolainakannasta.

Asuntoyhteisöjen lainakannan kasvuvauhti nopeutui hieman alkuvuonna 2020, vaikka trendinä asuntoyhteisöjen lainakannan kasvu on hidastunut vuoden 2019 alusta lähtien. Asuntoyhteisöjen lainakannasta kotitalouksien vastuulla oli vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä 18,3 mrd. euroa.

Koronakevät on lisännyt kesämökkien kysyntää. Uusia vapaa-ajanasuntolainoja nostettiin kesäkuussa 2020 enemmän kuin koskaan aikaisemmin, 154 milj. euron edestä, mikä on jopa 64 % enemmän kuin vuosi sitten vastaavana aikana. Suuren nostomäärän myötä vapaa-ajanasuntolainakanta kasvoi vajaaseen 4 mrd. euroon.

Toimitilojen rakentaminen vähenee ensi vuonna

Muun kuin asuinrakennusten rakentamisen määrä kasvoi koko alkuvuosipuoliskon 2020 ajan. Voimakkaimmin kasvoivat julkisen palvelurakentamisen määrä sekä maatalouden rakennustuotanto. Sen sijaan liike- ja toimistorakentamisen tuotannon määrä on supistunut kiihtyvää vauhtia alkuvuosipuoliskolla. Myös teollisuus- ja varastorakentaminen vähenivät. Viime vuonna aloitukset muissa kuin asuinrakennuksissa nousivat yli 7 %. Osin jo viime vuoden voimakkaan aloitustahdin vuoksi myös tänä vuonna toimitilarakentamisen volyyymi on noussut.

Kesäkuussa 2020 julkaistun EK:n investointiedustelun mukaan tehdasteollisuuden kiinteät investoinnit kasvaisivat tänä vuonna vielä hieman. Kyselyssä ei näkynyt juurikaan koronan vaikutuksia ja arvioiden mukaan voi olla niin, että vaikutukset tulevat vasta viivellä investointeihin. Energiateollisuuden investointien arvioitiin kasvavan voimakkaasti tänä vuonna.

Raksun arvion mukaan toimitilarakentamisen aloitusmäärät kääntyvät tänä vuonna laskuun rakennuslupien voimakkaan vähenemisen vuoksi. Toimitilarakentamisen uudistuotannon volyymin arvioidaan vähenevän loppuvuotta 2020 kohden. Toimitilojen korjausten arvioidaan kasvavan edelleen.

Muiden kuin asuinrakennusten lupakuutiot olivat tammi-toukokuussa 30 % viime vuoden vastaavaa alemmalla tasolla. Lupakehitys on lähes 50 % heikompaa julkisissa palvelurakennuksissa (sairaalat, koulut ja erilaiset kokoontumisrakennukset) verrattuna viime vuoteen.

Teollisuus- ja varistorakennuksissa lupamäärät ovat laskeneet tammi-toukokuun aikana 28 %. Mahdollisesti jonkin metsäteollisuuden suurhankkeen käynnistyminen saattaa osua ennustekaudelle, mutta hankkeisiin liittyy edelleenkin monia epävarmuustekijöitä.

Julkinen palvelurakentaminen, johon kuuluvat mm. sairaalat, erilaiset kokoontumisrakennukset ja koulut, alenee loppuvuotta kohti pitkään jatkuneen nousun jälkeen. Lupakehitys osoittaa 48 prosentin laskua vuodentakaiseen verrattuna. Alkuvuosipuoliskon aloitukset ovat olleet vielä viime vuotta korkeammat. Vuonna 2019 hoitoalan rakennusten aloituksissa oli yli 63 prosentin kasvu. Hoitoalan hankkeita on aloitettu vielä tammi-toukokuussa 28 % enemmän kuin vuotta aiemmin vastaavaan aikaan. Koulut ja sairaalat ovat yksikköhinnaltaan kalliita ja niiden vaikutus ylläpitää pitkään rakentamisen volyymia.

Liikerakentaminen ja toimistorakentaminen menevät eri suuntiin, vaikka niiden volyymi yhteenlaskettuna on heikentynyt viime vuodesta. Liikerakennusten lupakuutiot ovat kääntyneet kasvuun ja ne olivat tammi-toukokuussa 32 % edellisvuotta korkeammalla tasolla. Liikerakennusten aloitukset ovat niin ikään kasvaneet tammi-toukokuussa 7 %. Toimistojen rakennusluvut ovat laskeneet tammi-toukokuussa 54 % vuodentakaisesta. Viime vuonna lupia haettiin paljon ja aloitukset ovat olleet alkuvuonna vain 7 % viime vuotta matalammalla.

Maatalousrakennusten luvat ovat laskeneet tammi-toukokuussa 24 %. Sen sijaan aloitukset ovat 10 prosentin kasvussa.

Alueellinen kehitys

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

Koronarajoitusten aikana väestökehityksessä ja muuttoliikkeessä tapahtui suuria muutoksia

Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan väkiluku kasvoi vuoden 2020 tammi-heinäkuussa koko maassa 5 400 hengellä. Määrä oli n. 400 henkilöä (8 %) suurempi kuin vastaavana aikana edellisvuonna. Kymmenen suurimman kaupungin kasvu v. 2020 oli 7 700 henkilöä, mikä oli lähes 5 000 henkilöä (- 48 %) vähemmän kuin vuonna 2019. Se tarkoittaa, että kaupungistuminen mitattuna 10 suurimman kaupungin kasvulla on oleellisesti hidastunut edellisvuodesta. Koronarajoitukset toisella neljänneksellä ovat ilmeisesti keskeinen syy.

Pääkaupunkiseudunkin kasvu oli oleellisesti pienentynyt edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudun kasvu tammi-heinäkuussa v. 2020 oli 6 400 henkilöä (- 39 %). Eniten kasvoi Helsingin väkiluku, 2 400 hengellä, sitten Vantaan, reilu 2 100 ja Espoon 1 700 hengellä. Pääkaupunkiseudun väestö kasvoi tammi-heinäkuussa kuntien välisen nettomuuton takia vuonna 2020 450 hengellä. Tammi-heinäkuussa 2020 Vantaan nettomuutto oli aiempien vuosien tapaan positiivinen (+710). Helsingin nettomuutto oli nollassa (+17) ja Espoon nettomuutto oli miinusmerkkinen (-440).

Väestö väheni 10 suurimmassa kaupungissa tammi-heinäkuussa 2020 Porissa, Kuopiossa ja Jyväskylässä. Pääkaupunkiseudun kaupunkien ohella väestö kasvoi Tampereella, Oulussa ja Lahdessa. Opiskelijakaupungeissa väestön kasvu painottuu kolmannelle neljännekselle. Kymmenen suurimman kaupungin joukossa opiskelijoiden osuus väestöstä on suurin Turussa, sitten Jyväskylässä, Tampereella, Oulussa, Kuopiossa ja Helsingissä. Etäopiskelu hidastanee kuitenkin muuttoa opiskelukaupunkeihin kolmannelle neljänneksellä edellisvuosista. Nämä yhdessä merkitsevät pienempää vuokra-asuntojen kysyntää opiskelijakaupungeissa.

Kymmenen suurimman kaupungin ulkopuolisen väestön määrä väheni tammi-heinäkuussa 2 300 henkilöllä. Määrä oli paljon pienempi kuin vuotta aiemmin (6 400) eli väestökato suuriin kaupunkeihin oli vähentynyt oleellisesti. Väestökato ei ollut enää kasvanut myöskään vuonna 2019. Väestökato suurten kaupunkien ulkopuolelta hidastui oleellisesti edellisvuodesta. Suurista kaupungeista muutettiin myös keskuskaupungin seutukunnan muihin kuntiin. Etätöiden, etäopiskelun ja etäkokousten yleistyminen ja niihin liittyvän osaamisen kasvu näkyvät väestön kasvussa, muuttoliikkeessä ja kokousmatkustamisessa voimakkaana myös koronan jälkeen.

Vuokrailmoitusten määrä Vuokraovi-sivustolla 31.8.2020 oli kasvanut edellisvuodesta koko maassa kolmanneksella ja pääkaupunkiseudulla yli 80 %. Vantaalla määrä oli yli kaksinkertaistunut vuotta aiemmasta. Määrä oli kasvanut edellisvuodesta yli 50 % myös Espoossa, Helsingissä ja Tampereella. Kasvu oli välillä 20...50 % Jyväskylässä, Rovaniemellä, Vaasassa, Porissa ja Turussa.

Vuokra-asuntojen rakentaminen viime vuosina on painottunut pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle ja näkyy tarjonnan voimakkaana kasvuna. Etäopiskelu on ilmeisimmin vähentänyt erityisesti yksiöiden kysyntää. Pääkaupunkiseudulla oli 31.8.2020 vuokralle tarjolla yli 1 000 yksiötä. Tampereella ja Jyväskylässä yksiöitä oli kummassakin 280 kappaletta. Tarjontaa ei ollut juurikaan vähentynyt elokuun 2020 alun jälkeen. Myynnissä olevien vanhojen yksiöiden määrä on myös kasvanut elokuun aikana monissa opiskelijakaupungeissa.

Elinkeinoelämän alueelliset suhdannenäkymät kääntyneet parempaan suuntaan kaikissa maakunnissa

Tuorein EK:n Suhdannebarometri on heinäkuulta 2020. Sen mukaan suhdannetilanne oli heinäkuussa 2020 edelleen vaimea kevään romahduksen jälkeen. Suhdannenäkymät olivat kuitenkin parantuneet selvästi huhtikuun barometrin pohjalukemista. Lähikuukausien suhdanneodotukset olivat miinuksella koko maassa ja kaikilla alueilla. Suhdannenäkymät olivat parantuneet kaikilla alueilla edellisestä neljänneksestä. Uudellamaalla, Pirkanmaalla ja Hämeessä näkymät olivat miinuksella, mutta muita alueita paremmat (indeksi - 8...-10). Keskiryhmässä (-14...-18) olivat Pohjois-, Kaakkois-, Itä- ja Lounais-Suomi. Keski-Suomen indeksi oli -21. Heikoimmat näkymät olivat Pohjamaalla (-29).

Asunnon ostoaikomukset pysyneet hyvällä tasolla kaikilla alueilla

Hyvällä tasolla pysynyt kuluttajien luottamus ja hyvä ostovoima ovat näkyneet myös asunnon ostoaikomuksissa. Ne ovat pysyneet koronasta huolimatta hyvällä tasolla koko alkuvuoden 2020. Ostoaikomusten hyvä taso on näkynyt myös asuntokaupan vilkastumisena koronarajoitusten päätyttyä kesäkuussa. Kauppamäärät palautuivat ennen koronaa olleelle tasolle. Ostoaikomukset seuraavan 12 kuukauden sisällä olivat kesäkuussa 2020 korkeimmat pääkaupunkiseudulla, missä aiكومukset olivat reippaasti suuremmat (18,8 %) kuin koko maassa (14,6 %). Pääkaupunkiseudun jälkeen eniten ostoaikomuksia oli Etelä-Suomessa (ilman PKS:a) (14,1 %), Pohjois-Suomessa (13,7 %) ja Länsi-Suomessa (13,5 %). Vähiten ostoaikomuksia oli Itä-Suomessa (11,7 % kotitalouksista), jossa aiكومukset ovat kuitenkin olleet kasvussa kuluvana vuonna.

Asuinrakennusten rakennuslupien määrä oli toukokuussa 2020 korkealla vain pääkaupunkiseudulla (13 900 asuntoa). Taso oli normaali tai hieman korkea Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän ja Kuopion seutukunnassa. Muissa seutukunnissa asuinrakennusten lupamäärä oli palautunut normaalilukemiin vuoden 2017 huippulukemista. Muissa seutukunnissa huippumäärä v. 2017 oli 16 000 asunnon tasolla ja toukokuussa 2020 taso oli 9 600 asuntoa. Asuntojen aloitusmäärä toukokuussa oli pääkaupunkiseudulla korkeammalla (17 200 asuntoa) kuin kertaakaan aiemmin 2000-luvulla. Asuntojen korkea aloitusmäärä toukokuussa 2020 koko Suomessa on peräisin

pääkaupunkiseudulta ja pääkaupunkiseudun kerrostaloaloituksista. Aloitukset muissa seutukunnissa olivat selvästi n. 20 %, vuoden 2018 aloitushuipun alapuolella.

Muiden kuin asuinrakennusten lupamäärässä oli huomattavan korkea taso Jyväskylän ja Turun seutukunnissa. Oulun seutukunnassa taso oli melko korkea. Määrä oli normaali pääkaupunkiseudulla sekä Kuopion seutukunnassa. Tampereen seutukunnassa taso oli painunut matalalle parin edellisvuoden korkeiden lukemien jälkeen. Muissa seutukunnissa yhteensä määrä oli myös korkea. Lupamäärä oli kasvanut tasaisesti vuoden 2018 kevään jälkeen. Näissä seutukunnissa saattaa olla suuria eroja yksittäisissä seutukunnissa ja niissä saattaa esiintyä sekä korkeita että matalia lupamääriä.

Toimitilojen aloitusmäärä oli pääkaupunkiseudulla melko matala, kasvanut kuitenkin kesän 2019 jälkeen ja rakennusluvissa oli aloituspotentiaalia päinvastoin kuin asunnoissa. Toimitilojen aloitusmäärä oli korkea Oulun seutukunnassa, melko korkea Turun seutukunnassa ja melko matala tai matala Tampereen, Jyväskylän ja Kuopion seutukunnissa. Muiden seutukuntien alueella aloitustaso on ollut korkea jo vuoden ajan ja edelleen toukokuussa 2020. Muihin kuin edellä mainittujen suurten kaupunkien seutukuntiin rakennetaan tällä hetkellä valtaosa toimitiloista. Niissä rakennetaan runsaasti suuria teollisuushankkeita.

ARA-uudistuotanto painottuu suurimpiin kasvukeskuksiin

Vuoden 2020 tammi-elokuussa on aloitettu 5 100 ARA-asunnon rakentaminen. Määrä on ollut 11 % enemmän kuin edellisen vuoden vastaavana ajankohtana. Tuotannosta 42 % on kohdentunut pääkaupunkiseudulle ja 50 % Helsingin seudun MAL-kuntiin. ARA-rakentaminen on kasvanut myös Tampereen ja Turun seuduilla, aloituksia on näillä alueilla ollut yhteensä yli 1 200 (24 %) asuntoa.

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

Korjausrakentamisen kasvu jatkuu

Korjausrakentaminen on Suomessa jatkossa keskeinen ja kasvava rakentamisen sektori. Talonrakennusten korjausrakentamisen arvo vuonna 2019 oli Foreconin mukaan 13,8 mrd. euroa (+0,6 %). Asuinrakennusten korjausrakentamisen kokonaisvolyymi oli 8,0 mrd. euroa ja muiden kuin asuinrakennusten 5,8 mrd. euroa.

Korjausrakentamisen näkymät vuosille 2020 ja 2021 ovat uudistalonrakentamista positiivisemmat. Kasvun ennakoidaan jatkuvan vajaan puolen prosentin (0,4 %) tasolla vuonna 2020 ja 1½ prosentin (1,3 %) tasolla vuonna 2021.

Korjausrakentaminen on siirtynyt ja siirtymässä edelleen aiempaa ammattimaisemmaksi. Ammattimaisella korjaamisella on mennyt kuluttajapuolta paremmin toimitila- ja kerrostalokorjausten lisääntymisen takia. Uudisrakentamisen väheneminen lisää yritysten mielenkiintoa ammattimaiseen korjausrakentamiseen.

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

Koronakriisi vaikuttaa korjauskysyntään osin positiivisesti ja osin negatiivisesti, mutta kokonaisvaikutus on negatiivinen. Tänä vuonna asuntojen korjaamisen ennakoidaan koronakriisistä huolimatta pysyvän kasvussa. Kuluttajien remontointiaktiivisuuden kasvu on näkynyt mm. rautakaupan myynnissä ja kuluttajien peruskorjausaikomoissa.

Tärkeä korjausrakentamiseen liittyvä seikka on kaupungistuminen, jonka seurauksena osa nykyisestä rakennuskannasta jää tyhjilleen. Osa asuinrakennuksista poistuu asumiskäytöstä ja mahdollisesti puretaan. Poistuma pienentää korjaustarvetta, sillä poistuvat tai poistumisuhan alaiset rakennukset jätetään osin tai kokonaan korjaamatta.

Korjaaminen kasvaa lisä- ja täydennysrakentamisen lisääntyessä. Korjaushankkeiden yhteydessä tiivistetään keskustaa, asuinalueita tai korttelia ja rakennetaan lisää asuntoja. Monien kaupunkien asuntotuotantotavoitteisiin kuuluu saada lisä- ja täydennysrakentamisella merkittävästi lisää asuntoja keskustoihin sekä hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Lisärakentamisella rahoitetaan tyypillisesti olemassa olevan rakennuksen korjausta, mutta olemassa olevan rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen on yleistymässä. Tätä pyritään edistämään uudella ns. Purkava uusrakentaminen-menettelyllä ja lainsäädännöllä.

Tilastokeskus panostaa korjausrakentamisen tilastointiin

Korjausrakentamisen tilastointi ja seuranta on merkittävästi vaikeampaa kuin uudisrakentamisen. Uudisrakentaminen on luvanvaraista ja vaatii rakennusluvan sekä hankkeen aloitusluvan, joiden perusteella päästään seuraamaan hankkeen etenemistä. Korjausrakentamisessa rakennuslupa vaaditaan vain osassa rakentamista, joten tilastointi täytyy perustua

muihin tietoihin. Korjausrakentamisen tilastointi on parantumassa mm. alan toimijoiden ja Tilastokeskuksen toimenpiteiden ansiosta. Huhtikuussa 2020 Tilastokeskus julkisti korjausrakentamisen ensimmäisen suhdannetilaston ja kesäkuussa 2020 tilaston vuonna 2019 tehdyistä asuntokorjauksista.

Tilastokeskus julkaisee korjausrakentamisen tilaston vuodelta 2019 lokakuun 2020 alussa ja tilaston rakennusyritysten korjauksista vuonna 2019 joulukuussa 2020.

Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja oli helmi-huhtikuussa 2020 3,7 % vuodentakaista pienempi.

Korjausrakentamisen suhdannekuvaajan laskennassa mukana olevien yritysten kotimaan liikevaihto ja rakennusurakat jaetaan korjaus- ja uudisrakentamisen osuuksiin. Korjausrakentamisen arvo kääntyi Tilastokeskuksen mukaan laskuun jo loppuvuodesta 2019. Kasvua kuitenkin kirjattiin koko vuoden 2019 osalta 1,1 % verrattuna vuoteen 2018. Vastavasti vuonna 2018 kasvua oli 4,7 % verrattuna vuoteen 2017. Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja on toistaiseksi ns. kokeellinen tilasto ja sen kehittäminen ja luotettavuuden parantaminen jatkuu.

Tilastokeskuksen mukaan asuinrakennuksia korjattiin 6 miljardilla vuonna 2019

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

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

Taloyhtiöiden korjauksiin johtaneista syistä on ylivoimaisesti tärkein (n. 90 %) on normaali vanheneminen tai kuluminen eli rakenteet ja järjestelmät tulevat uusimisikään. Sisäilman huono laatu on syynä vain muutamassa prosentissa (alle 5%) ja ajan mittaan syntyneet

home/kosteusvaurio noin 5 prosentissa korjauksia. Energiatehokkuuden parantaminen on syynä reilussa 5 prosentissa, mutta normaalin vanhenemisen yhteydessä uusittavat rakenteet ja järjestelmät sisältävät parantavat samalla energiatehokkuutta.

Tilastokeskuksen mukaan vähintään 5 henkilöä työllistävissä talonrakennusalan yrityksissä rakennusurakoiden arvo vuonna 2018 oli yhteensä 21,2 mrd. euroa. Yritysten tekemistä talonrakennustöistä 9,2 mrd. euroa kohdistui korjausrakentamiseen, josta noin puolet urakoitiin erikoistuneen rakennustoiminnan ja puolet varsinaisen talonrakentamisen toimialan yritysten kesken. Korjausrakentamisen kaikista talonrakennusurakoista 53 % kohdistui asuinrakennusten ja 47 % muiden rakennusten korjauksiin.

On huomattava, että merkittävä osa rakennusyritysten tekemistä korjauksista tehdään alle 5 henkilöä työllistävien yritysten toimesta.

Foreconin ja Tilastokeskuksen tiedot asuinrakennusten korjausrakentamisen määristä poikkeavat toisistaan. Vuonna 2019 poikkeamaa oli sekä muutoksen suunnassa, että kokonaismäärässä. Eroja pyritään tarkistamaan ja pienentämään. Foreconin mukaan asukkaiden itse tekemien tai teettämien korjausten määrä on suurempi kuin Tilastokeskuksen tilastossa. Foreconissa ja sitä ennen VTT:llä korjausrakentamisen kehitystä on seurattu ja ennakoitu mm. erilaisten aikomusten, uusimis- ja korjaustarpeiden sekä korjausaktiivisten tuotteiden ja materiaalien menekkien perusteella.

Foreconin mukaan asuntojen korjausrakentamisen määrä vuonna 2019 oli 8,0 mrd. euroa. Määrä kasvoi edellisvuodesta 0,5 %. Asuinrakennusten korjausrakentamisen volyymin ennakoidaan kasvavan 0,8 % vuonna 2020 ja 1,5 % vuonna 2021. Kerrostalokorjaukset ovat suurin ryhmä, kun mukaan otetaan sekä taloyhtiöiden että asukkaiden itse tekemät tai teettämät korjaukset.

Muiden kuin asuinrakennusten korjausten arvo vuonna 2019 oli Foreconin mukaan 5,8 mrd. euroa (+0,8 %). Vuonna 2020 määrän ennakoidaan hieman vähenevän (-0,3 %). Vuonna 2021 kasvun ennakoidaan olevan 0,9 %.

Koronan heikentämä toimitilakysyntä, toimitilojen ylitarjonta sekä vähentynyt kiinteistökauppa jarruttavat tällä hetkellä toimitilakorjausten kasvua. Eduskuntatalo ja Olympias-tadion ovat esimerkkejä viime vuosien suurista korjaushankkeista. Sairaaloiden peruskorjauksia sekä vanhojen arvokiinteistöjen käyttötarkoituksen muutoksia on käynnissä. Esimerkkinä Helsingin rautatieaseman itäsiiven muutos hotelliksi.

Koronarajoitukset ovat näkyneet jossain määrin asuntojen korjausrakentamisessa. Yhtiökokouksia ei ole voitu pitää maaliskuu-toukokuun aikana, mikä on viivästyttänyt

korjauspäätöksiä. Toisaalta korjaustyöntekijöiden meno riskiryhmiin kuuluvien asuntoihin on ollut rajoitettua ja viivästyttänyt hankkeita.

Kuluttajien korjausaikomukset ovat kasvussa

Tilastokeskuksen kuluttajien luottamusindeksin yhteydessä kysytään myös kuluttajien peruskorjausaikomuksia. Heinäkuun 2020 indeksin mukaan 23 % kuluttajista aikoi tehdä peruskorjauksen asunnossaan seuraavan 12 kuukauden aikana. Aikomukset alkoivat nousta toukokuussa koronatartuntojen vähentyessä. Aikomukset olivat vähäiset (17 %) koronarajoitusten aikana huhtikuussa.

Koronarajoitukset ovat vauhdittaneet itse tehtyjä korjauksia

Asia on näkynyt rautakaupan myynnin voimakkaana kasvuna. Tammi-kesäkuun 2020 myynti kasvoi edellisvuoteen nähden 8 %. Alan yhdistyksen RASI:n mukaan kotona oleskelun ja vapaa-ajan lisääntyminen sai ihmiset panostamaan kotiensa viihtyvyyteen ja koteja remontoitiin innokkaasti. Kotitaloudet eivät niinkään aloittaneet isoja ja kalliita rakennusrakoaiteja vaan kohensivat, korjasivat ja tekivät pientä pintaremonttia.

Vuonna 2020 kotitalousvähennys pieneni 2 400 eurosta 2 250 euroon per henkilö. Vähennyksen korottamista aiemmalle tasolle tai sen yli on esitetty elvytystoimena usealta taholta. Päätöksiä ei kuitenkaan ole tehty.

Korjausrakentamisen tarve on lähivuosina kasvussa, energiatehokkuus ja CO2 päästöt ajureina.

Kasvun taustalla on 1970- ja 1980- luvun vilkkaiden rakentamiskausien rakennuskannan tuleminen rakenteellisia- ja järjestelmäkorojauksia vaativaan ikään. Asuinrakennuksissa korjaamisen kasvu on voimakkaampaa kuin ei-asuinrakennuksissa. Kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamiskorojaukset sekä fossiilisten polttoaineiden käytön lopetus lämmittämisessä tuovat merkittäviä kasvupaineita.

Kerrostaloasuntokanta painottuu suuriin kaupunkeihin, mikä näkyy korjausrakentamisen vastaavana painottumisena niihin. Määrän ohella tärkeä tekijä on suurten kaupunkien väestönkasvu, mikä merkitsee asuntojen kysynnän ja hintojen nousua. Näillä alueilla taloyhtiöiden korjauksiin kannattaa ja on mahdollista panostaa enemmän kuin hitaan tai negatiivisen väestökasvun alueilla. Myös korjaushankkeiden lainaehdot ovat paremmat kasvualueilla pienempien riskien takia. Paikkakuntien jakautuminen kasvualueisiin ja ei kasvaviin alueisiin vaikuttaa myös pankkien lainahtoihin. Taloyhtiöille myönnettävien peruskorjauslainojen ehdot ovat sidoksissa hintaan ja hintanäkymiin. Lainan koon määrittäessä asunnon hinnan perusteella voi väestökatoalueilla olla ongelmallista saada riittävä

lainaa tarvittaviin korjaustoimenpiteisiin ja jo korjauksia suunniteltaessa on tärkeää olla yhteydessä lainanantajiin.

Uudisrakentamisen väheneminen lisää mielenkiintoa korjaamiseen, lisärakentamiseen sekä käyttötarkoitusten muutoksiin esimerkkinä toimistojen muutos asunnoiksi tai hotelleiksi.

Korjausbarometrin mukaan taloyhtiöiden korjausrakentaminen ei ole kasvussa 2020

Kiinteistöliiton kevään 2020 korjausrakentamisbarometrin mukaan taloyhtiöiden korjausrakentamiseen ei ennakoida kasvua vuonna 2020. Aluekohtaiset erot ajankohtaisen taloustilanteen vaikutuksissa olivat tällä kertaa pienet. Pääkaupunkiseudulla kasvua odottavia on tälle vuodelle hienoisesti enemmän kuin supistumista ennakoivia.

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

Alkaneen viisivuotisjakson 2020-2024 aikana sähköautojen latauspisteet ovat nousseet selkeästi yleisimmäksi hankkeeksi. Lähes kolmannes kerrostalovastaajista ilmoitti toteuttavansa latauspisteiden tai -pisteitä yhtiössään. Vesikatko, julkisivut, putkistot ja lukitusjärjestelmät ovat seuraavaksi yleisempiä korjauksia kerrostaloissa.

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

Barometriin vastanneista taloyhtiöistä 30 % arvioi, että lainarahan saatavuus on heikentynyt. Kuitenkin suuri enemmistö, 69 % vastaajista kokee, että rahoituksen saaminen on pysynyt viimeisen puolen vuoden aikana ennallaan. Lainamarginaalin mediaani on pysynyt käytännössä paikoillaan. Keväällä vastanneiden mediaani oli 0,81 prosenttiyksikköä. 80 % vastaajien marginaaleista oli välillä 0,5...1,6 prosenttiyksikköä. Esille nousi varovaisia viitteitä siitä, että lainamarginaalien yläpäässä on tapahtunut levenemistä. Kyse ei kuitenkaan kovin laajasta ilmiöstä, mutta ilmiö oli hieman selkeämmin havaittava kuin aiemmissa barometreissä. Lainansaantihaasteet taloyhtiöiden korjaushankkeisiin ovat kuitenkin yleistyneet erityisesti alueilla, joissa huoneistojen arvot ovat jatkuvasti laskeneet viime vuosina. Pienien taloyhtiöiden korjauksiin saa lainaa pääsääntöisesti vain henkilökohtaisina lainoina.

Maa- ja vesirakentaminen

Voimakas elvytys nostaa maa- ja vesirakentamista

Maa- ja vesirakentamisen kasvun arvioidaan vauhdittuvan voimakkaasti kuluvana vuonna, kun julkiset maa- ja vesirakennusinvestoinnit kasvavat pääministeri Marinin hallituksen toimesta. Viimeisimmät maa- ja vesirakentamisen liikevaihtoa ja myyntiä kuvaavat indikaattorit osoittavat jo kaksinumeroista kasvua tammi-kesäkuussa lähes kaikkina kuukausina viime vuoteen verrattuna. Maa- ja vesirakentamisen tuotanto on kasvanut alkuvuosi-puoliskon aikana yhteensä lähes 12 % viime vuoden vastaavaan aikaan verrattuna.

Raksu on nostanut arvioitaan vuoden 2020 maa- ja vesirakentamisen kasvusta selvästi. Uusi ennuste on kasvua 5-6 % ja sekin voi olla varovainen. Kuluvan vuoden tuotannon ta-soa nostavat mm. liikenneverkon korjaukseen varattujen määrärahojen nosto. Yksityinen maa- ja vesirakentaminen vähenee niin ikään aiempia ennusteita vähemmän, koska talon-rakentamisen aloitukset ovat olleet alkuvuonna niin vahvalla tasolla. Ensi vuonna maa- ja vesirakentaminen alenee korkealta tasoltaan, mutta monet hankkeet jatkuvat vielä ensi vuonna. Mahdollisesti myös EU:ssa sovitusta elvytyspaketista saadaan vauhdittajaa ensi vuonna. Raksu ennustaa maa- ja vesirakentamisen vähenevän 2 % vuonna 2021.

Vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä maarakennuskustannusindeksi laski 0,6..2 prosenttiin kuukausittain. Toisella neljänneksellä indeksi laski 5,5..6,8 % kuukausittain. Kolmas neljännes on käynnistynyt edelleen reilulla supistumisella eli 4,2 prosentilla. Suurin heilahtelu on tapahtunut päällysteissä. Alkuvuonna päällysteiden indeksi nousi +3,4..+5.1 %/kk, mutta maaliskuussa tapahtui raju käänne -5,8 prosentilla jatkuen -21..-25,6 prosentilla huhti-kesäkuussa. Raakaöljyn hinta kävi huhtikuussa hetkellisesti ennätyksellisesti alle 20 \$/tynnyri covid-19-viruksen aiheuttamaa öljyn kysynnän maailmanlaajuisen ehtymisen.

Maanrakentamisen kustannuskehitys vaihtelee vuosittain huomattavasti ja myös vuoden sisäinen vaihtelu on voimakasta. Tämä johtuu öljyn suuresta merkityksestä kustannustekijä. Öljyn paino kustannusindekseissä on yhteensä arviolta noin 13-14 %. Öljyä tarvitaan sekä koneiden polttoaineena että päällysteissä. Viime vuonna maarakentamisen kustannuskehitys hidastui öljyn hinnan laskun myötä ja tämä kehitys on jatkunut voimakkaana myös alkuvuosi-puoliskon ajan. Maanteiden päällystysmäärät ovatkin nousseet halventuneen bitumin ansiosta vuonna 2020 noin 4 000 kilometriin viime vuoden alle 2 000 kilometrin määrästä.

Myös infrarakentamisessa markkinat keskittyvät kasvukeskuksiin ja niiden välisiin yhteyksiin. Käynnissä olevia isoja aluerakennushankkeita ovat esimerkiksi edelleen Kalasatama ja Pasilan aseman seutu Helsingissä. Vastaavia pienempiä hankkeita on vireillä useita. Pohjois-Pohjanmaan infrarakentamisen suhdannetta nostaa Fennovoiman voimalaitostyö-maa siihen liittyvine rakennushankkeineen. Muista suurista käynnissä olevista hankkeista

voidaan mainita Espoon Blominmäen jäteveden puhdistamo ja Tampereen seudun keskuspuhdistamo. Vireillä on myös muita vesihuollon isoja hankkeita.

Suuremmalla volyymillä jatkuvia raideliikennehankkeita ovat Helsinki-Riihimäki ja Luumäki-Imatra, tiehankkeita Vt 4 Oulu-Kemi, Vt 12 Lahden eteläinen kehätie, Vt 5 Mikkeli-Juva, Vt 4 Kirri-Tikkakoski ja Kehä I Laajalahden kohta sekä meriväylähankkeista Oulun meriväylä. Myös Raide-Jokerin rakentaminen pääkaupunkiseudulla jatkuu. Vuonna 2020 käynnistyneitä merkittäviä tiehankkeita ovat Vt 8 Turku-Pori ohituskaistojen täydentäminen ja Vt 3 Hämeenkyrön ohitus. Ratahankkeista suurimmat ovat Joensuun ratapiha, Kouvolan-Kotka/Hamina radan parantaminen ja Ylivieska-lisalmi rataosan sähköistys. Myös Hanko-Hyvinkää rataosan sähköistys käynnistyi. Vuoden 2020 lisäbudjetti myönsi rahoitusta 21 maantie-, rata- ja vesiväylähankkeeseen. Vuoden 2020 puolella näiden rakentamisaikutus on kuitenkin yhteensä vain noin 30 milj. euroa ja vilkkain rakentamiskausi alkaa vasta 2021 puolella.

Maa- ja vesirakentamisen toimialan ulkopuolella, mutta infra-alan urakoitsijoita työllistävästä toimialasta, uudisrakentamisen aluetyöt on suurin yksittäinen sektori. Asuinrakennusten aloitusten supistuminen 2020 vähentää talonrakennustyömaiden infrarakentajien aluetöiden määrää. Toimitilojen aloitusten kasvu alkuvuonna 2020 verrattuna viime vuodesta lieventää koko talonrakennusalan infrarakentajien aluetöiden määrän vähenemistä. Teollisuuden puolelta malminetsintä ja kaivosten avaaminen on toinen ja teollinen tuulivoima kolmas sektori, jotka työllistävät maarakentajia. Vuonna 2020 aikana kaivosalalla malminetsintä on edelleen vilkasta ja muutamia kaivoksia ollaan avaamassa. Erityisesti akkuihin käytetyt raaka-aineet kiinnostavat yrityksiä. Salossa toimii jo akkukemitehdas, Sotkamossa on rakenteilla ja Kokkolaan on suunnitteilla akkukemikaalitehdas. Harjavaltaan on rakenteilla akkumateriaalitehdas. Teollisen tuulivoiman uuden teknologian voimat ovat aiempaa korkeampia ja tuottavat sähköä aiempaa tehokkaammin. Tämä on vilkastuttanut tuulivoiman rakentamista.

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

Ensimmäinen valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma vuosille 2021-2032 laaditaan nykyisellä hallituskaudella siten, että sen on tarkoitus valmistua keväällä 2021. Valtakunnalliseen liikennejärjestelmäsuunnitelmaan on sisällytettävä 12 vuodeksi laadittava ohjelma, joka sisältää valtion ja kuntien toimenpiteitä. Ohjelman tulee lisäksi sisältää

liikennejärjestelmää koskeva valtion rahoitusohjelma. Kunkin hallituskauden alussa liikennejärjestelmäsuunnitelma tarkistetaan ja sovitetaan yhteen julkisen talouden suunnitelman kanssa sekä tarvittaessa tarkistetaan julkisen talouden suunnitelman muuttuessa. Valtakunnallisesta liikennejärjestelmäsuunnitelmasta päättää valtioneuvosto.

Rakennustuoteteollisuus

Rakennustuoteteollisuuden suhdannetilanne kohentui EK:n heinäkuun 2020 Suhdannebarometrin mukaan hieman. Arvio nykytilasta (saldoluku 4) oli kuitenkin edelleen selvästi alle pitkän aikavälin keskiarvon (saldoluku +34). Suhdanneodotukset pysyivät negatiivisina (saldoluku -12), mutta olivat selvästi paremmat kuin keväällä (saldoluku -56) Tilauskanta pysyi edelleen normaalia matalammalla tasolla. Henkilöstön määrä jatkoi vähentymistään eikä odotuksissakaan ole käännettä parempaan. Riittämätön kysyntä nousi suurimmaksi tuotannon esteeksi. Ammattityövoiman puutteesta kärsi 15 % vastaajista.

EK:n kesäkuun 2020 investointitiedustelun (9.6.2020) mukaan rakennustuoteteollisuuden toimialalla kiinteiden investointien arvo oli 280 milj. euroa vuonna 2019. Kuluvan vuoden aikana investointien odotetaan nousevan edelleen yli 300 milj. euroon.

LVI-teknisten tuotteiden tukkumyynnin arvo kasvoi Talotekninen teollisuus ja kauppa Talteka ry:n mukaan vuoden 2020 ensimmäisellä vuosipuoliskolla 6,9 % edellisen vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Toiselle neljännekselle myynti kääntyi 0,9 prosentin laskuun.

Hinnat ja kustannukset

Vuoden 2020 tammi-heinäkuun aikana rakennuskustannukset ovat nousseet maltillisesti alle prosentin verran vuotta aiemmasta. Kustannuslajeista tarvikkepanoksien hinnat laskivat hieman viime vuodesta. Palveluiden ja työpanoksien hinnat puolestaan kasvoivat prosentin verran vuotta aiemmasta.

Maarakennusalan puolella kustannukset laskivat tuntuvasti aiemmasta. Kuluvan vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla hinnat laskivat kolme prosenttia viime vuodesta, toisella vuosineljänneksellä pudotusta oli peräti kuusi prosenttia vuotta aiemmasta. Tämän vuoden toisella neljänneksellä kustannukset laskivat kaikissa maarakennusalan aluerissä, eniten päällysteissä (-22,5%) ja kunnallisteknisissä järjestelmissä (-6,0 %). Päällysteiden hintoihin vaikuttaa voimakkaasti öljyn hinnan vaihtelut. Kokonaiskustannuksissa suurella

painolla olevan maarakenteiden kustannukset laskivat toisella vuosineljänneksellä kolme prosenttia viime vuodesta.

Pääkaupunkiseudun (PK-seutu) talonrakentamisen tarjoushintaindeksin vuosikasvu kiihtyi huomattavasti vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä (5,8 %) mutta kasvu hidastui toisella neljänneksellä jonkin verran (3,9 %). Tarjoushintojen kiihtyminen johtui asuntorakennuksien kohonneista tarjoustasoista, joissa ensimmäisellä vuosipuoliskolla oli kasvu yli seitsemän prosenttia vuotta aiemmasta. Toimitilarakentamisen puolella tarjoushinnat ovat olleet loivassa laskussa viime vuodesta.

PK-seudun ARA-tuotannon hyväksytyjen rakennuskustannusten keskiarvo oli elokuu 2019 – heinäkuu 2020 välisenä aikana 3 627 euroa per asuinneliö ja vuosimuutos oli tällöin 3,6 % vuotta aiemmasta. Muualla maassa keskihinta oli vastaavana ajankohtana 2 994 euroa asuinneliö, jolloin muutos oli 5,8 % verrattuna vuotta aiempaan.

Vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishintojen kasvu on jatkanut hidastumistaan viime vuodesta. Hinnat ovat tämän vuoden tammi–kesäkuun aikana kasvaneet noin prosentin vuotta aiemmasta. Hinnat ovat kasvaneet pääkaupunkiseudulla 2,7 % mutta hitaammin kuin viime vuonna. Muun Suomen nimellishinnat puolestaan laskivat ensimmäisen vuosipuoliskon aikana prosentin verran vuotta aiemmasta ja hintojen laskeminen on vahvistunut viime vuodesta. Vuoden 2020 toisella vuosineljänneksellä vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 4 084 euroa ja muualla maassa 1 549 euroa.

Vuoden 2019 aikana uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa pari prosenttia vuodesta 2018. Kuluvan vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla hintojen nousu kiihtyi ollen yli neljän prosentin kasvussa.

PK-seudulla hinnat nousivat viime vuonna yli 3 % ja vastaava kasvu jatkui myös kuluvan vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla. Vuonna 2020 alkupuoliskolla ripeintä hintojen kasvua oli Tampereella, missä hinnat nousivat lähes 10 % vuotta aiemmasta. Hinnat nousivat vuoden 2020 aikana kaikilla suuralueilla ja suuremmissa kaupungeissa. Vuoden 2020 toisella neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen velaton keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 6 182 euroa ja muualla maassa 4 224 euroa.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat jo useamman vuoden ajan nousseet koko maassa reilun prosentin verran ja näin on jatkunut myös kuluvan vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla. PK-seudulla vuokrat ovat kohonneet aavistuksen muuta maata nopeammin, vuoden 2020 tammi–heinäkuussa kasvua oli 1,7 % viime vuodesta. Keskine-liövuokra oli pääkaupunkiseudulla toisella vuosineljänneksellä 20 euroa ja muualla maassa hieman alle 13 euroa. PK-seudulla vuokrat ovat kallistuneet viimeisen vuoden aikana hieman nopeammin kuin parina edellisenä vuotena.

Omakotitalotonttien nimelliset hinnat kääntyivät vuoden 2020 ensimmäisellä vuosineljänneksellä nousuun. Viime vuonna hinnat laskivat koko maassa kolme prosenttia mutta viime tammi-kesäkuun hinnat olivat nousseet lähes viisi prosenttia vuotta aiemmasta. Pääkaupunkiseudulla tonttien hinnat ovat nousseet ripeästi vuoden ajan. Tämän vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla hintojen nousua oli peräti yli 10 %, muualla Suomessa hinnat nousivat maltillisemmin kolmen prosentin verran. Kuluvan vuoden toisella neljänneksellä neliometri omakotitalotonttia pääkaupunkiseudulla maksoi keskimäärin 181 euroa ja muualla maassa 17 euroa.

Työvoima

Koronakriisin vaikutukset rakentamisen työllisyyteen ovat jääneet verrattain vähäisiksi verrattuna moniin muihin toimialoihin. Ympäristöministeriön tekemän selvityksen mukaan, rakentamisen ulkomainen työvoima on jäänyt Suomeen. Lisäksi työmatkaliikenne ja laivaliikenne Suomenlahden yli Viroon käynnistyi jo kesäkuun alussa. Toistaiseksi työmailla ei ole esiintynyt merkittävässä määrin koronatartuntoja ja näitä on pyritty ehkäisemään erityisjärjestelyin.

Rakentamisen työvoimasta puolet työskentelee erikoisurakoinnissa, noin 40 % talonrakentamisessa ja loput kymmenisen prosenttia infrarakentamisessa. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan työllisyys nousi viime vuoden toisella neljänneksellä poikkeuksellisen korkealle tasolle, ollen yli 200 000 työllistä. Työllisten määrä on laskenut tämän jälkeen neljällä prosentilla viime vuodesta, ollen tämän vuoden toisella neljänneksellä 193 tuhatta työllistä, mikä on edelleen varsin korkea työllisten taso.

Työllisten määrä laski toisella neljänneksellä talonrakentamisessa reilut kuusi prosenttia, erikoistuneessa rakennustoiminnassa pudotusta oli kolme prosenttia. Infrarakentamisen työllisyys pysyi viime vuoden tasolla. Rakentamisen työllisten tekemien työtuntien määrä laski koko rakentamisessa vähemmän kuin työllisyys (2,5%). Talonrakentamisessa tehdyt työtunnit olivat samansuuntaisia työllisten muutoksen kanssa mutta erikoisurakoinnissa työtunnit laskivat vain prosentin verran ja infrarakentamisessa työtunnit kasvoivat viidellä prosentilla vuotta aiemmasta.

Rakentamisen hiljeneminen ei ole näkynyt toistaiseksi rakennusalan työvoiman kysynnässä. Tilastokeskuksen julkaiseman avoimet työpaikat -tilaston mukaan rakentamisen toimialalla oli vuoden 2020 ensimmäisellä neljänneksellä 5 800 avointa työpaikkaa, mikä on pari prosenttia enemmän kuin vuotta aikaisemmin ja yhdeksän prosenttia kaikista avoimista työpaikoista.

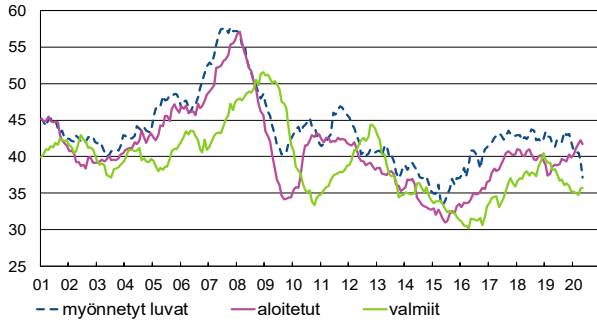
Tilastokeskuksen haastatteluun perustuvan työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan keskimääräinen työttömyysaste oli vuoden 2020 toisella neljänneksellä 8,7 %. Rakennusalan työttömyys nousi yleisen työttömyyden tasolle oltuaan pidemmän aikaa yleisen työttömyyden tason alapuolella.

Heinäkuussa julkaistun EK:n suhdannebarometrin mukaan, heikoista suhdannetilanteesta huolimatta rakentamisen yrityksistä 24 %:lla oli vaikeuksia palkata ammattitaitoisia työvoimaa. Kyselyyn vastanneiden yritysten mukaan, henkilöstömäärän odotetaan vähenevän rakentamisen kysynnän hiipumisesta johtuen.

Raksu-ryhmä arvioi rakentamisen työllisten lukumäärän laskevan kuluvan vuoden aikana tuotannon vähentyessä. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus on joillakin alueilla ja sektoreilla osoittautunut haasteelliseksi.

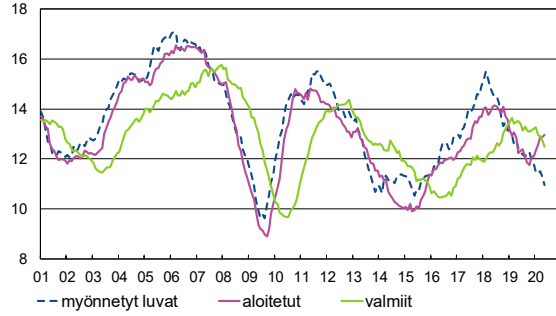
Liite 1: Kuvioliite Syyskuu 2020

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



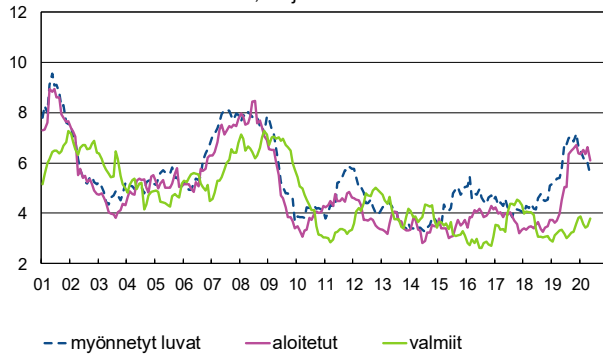
Lähde: Tilastokeskus

Asuinrakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



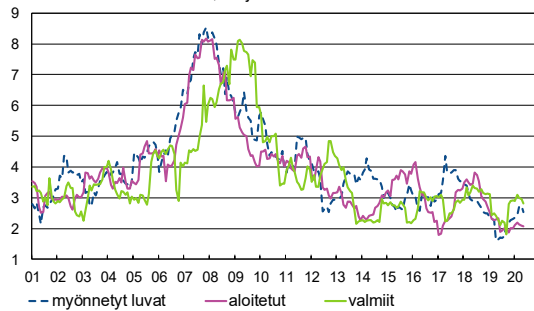
Lähde: Tilastokeskus

Teollisuusrakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



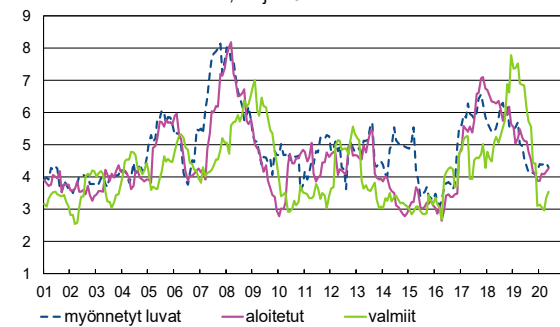
Lähde: Tilastokeskus

Liikerakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



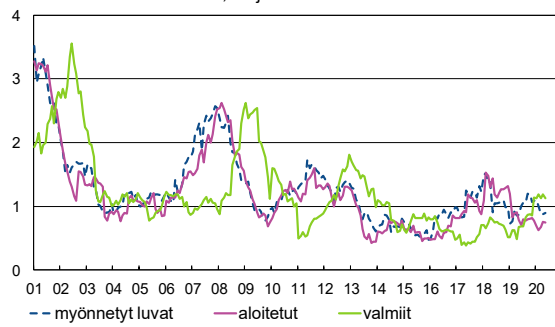
Lähde: Tilastokeskus

Varastorakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



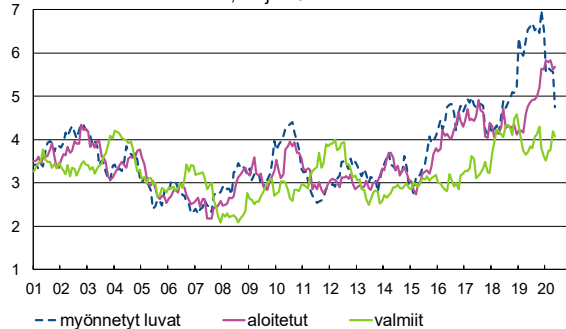
Lähde: Tilastokeskus

Toimistorakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

Julkiset palvelurakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³

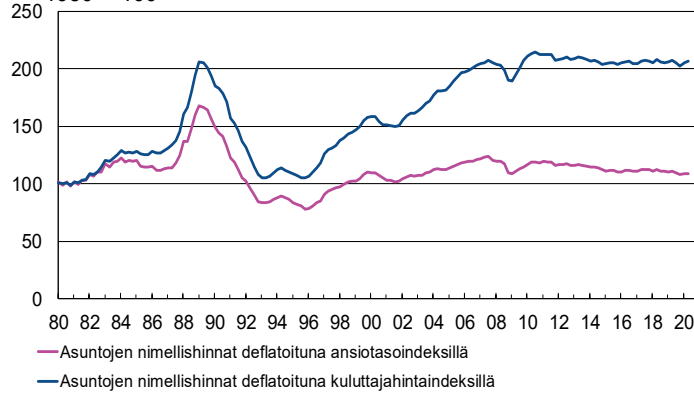


Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen hinnat

neljännesvuosittain

1980 = 100

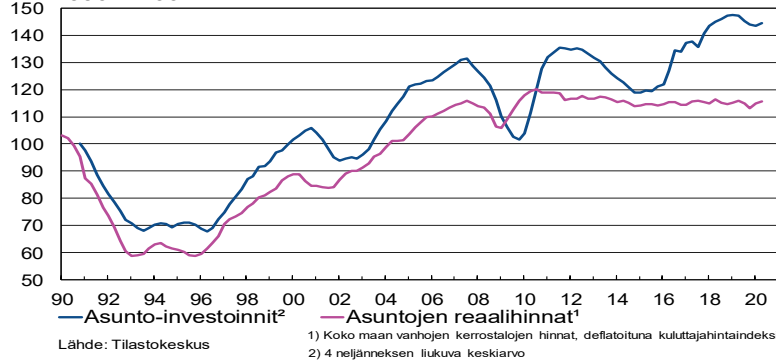


Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen reaali hinnat ja asuntoinvestoinnit

neljännesvuosittain

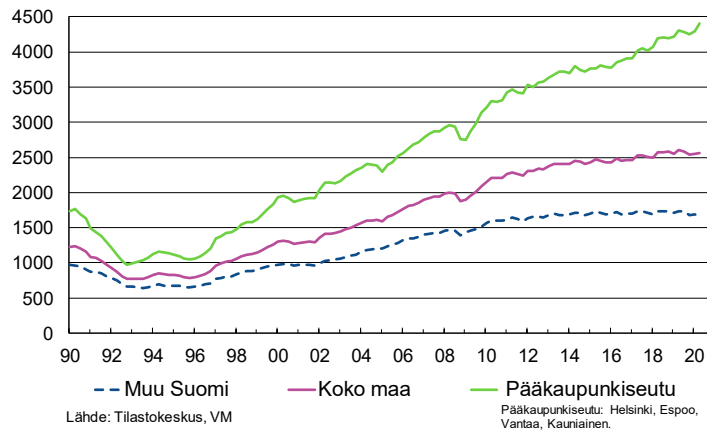
1990 = 100



Lähde: Tilastokeskus

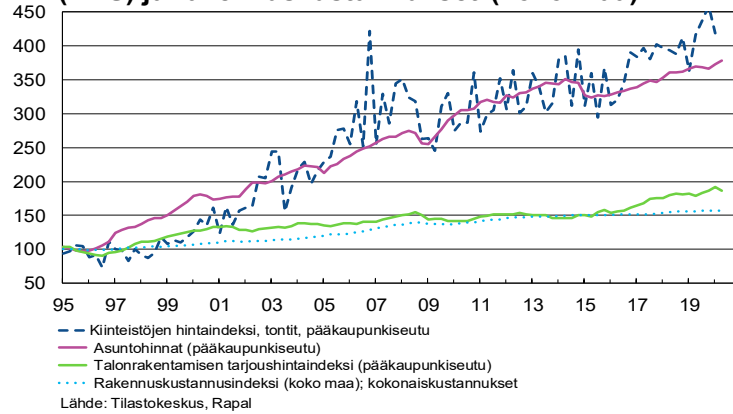
Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

Vanhat osakehuoneistot, euroa / m²



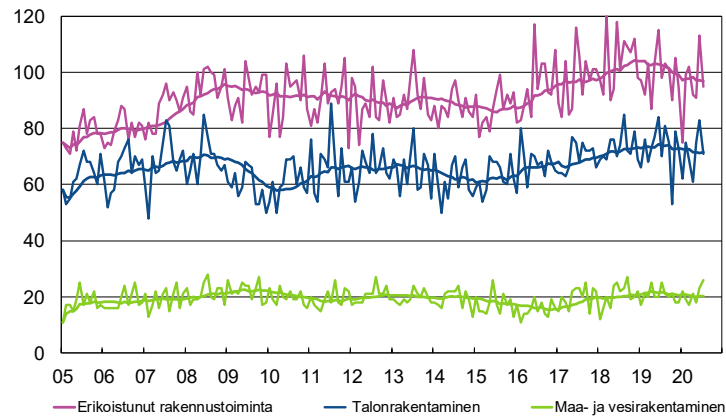
Lähde: Tilastokeskus, VM

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

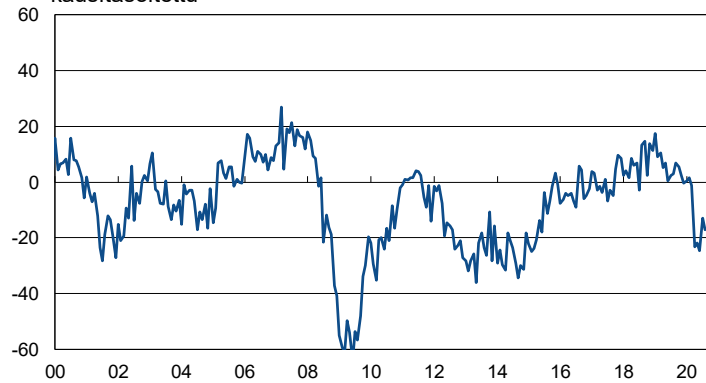


Rakentamisen työlliset

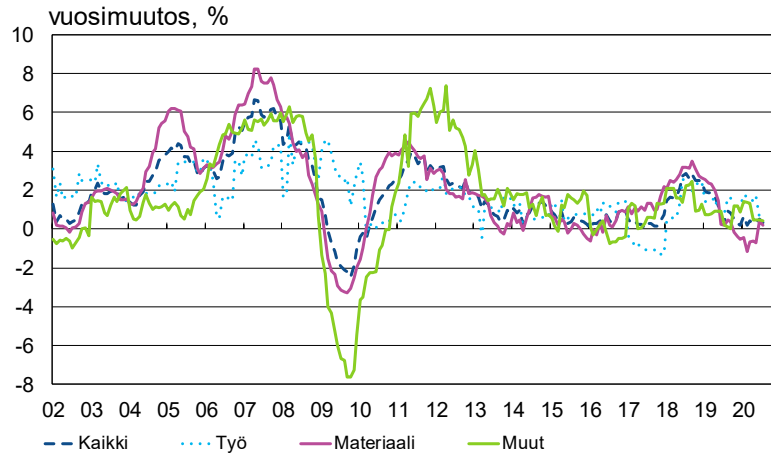
1000 henkeä



Rakentamisen luottamusindikaattori kausitasoitettu

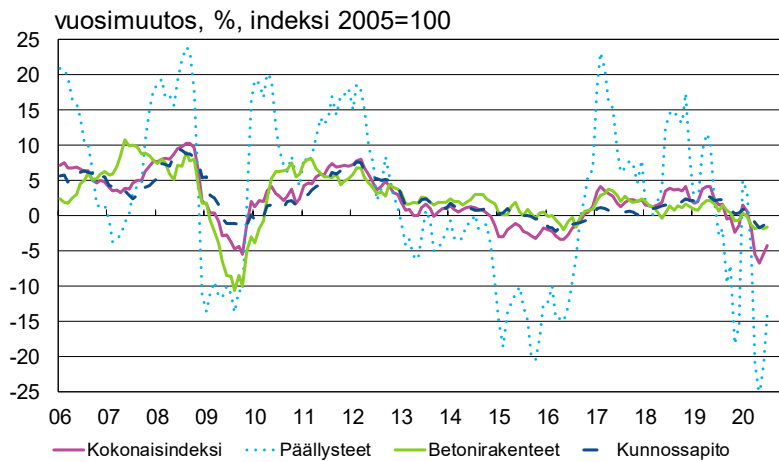


Rakennuskustannukset alarittain



Lähde: Tilastokeskus

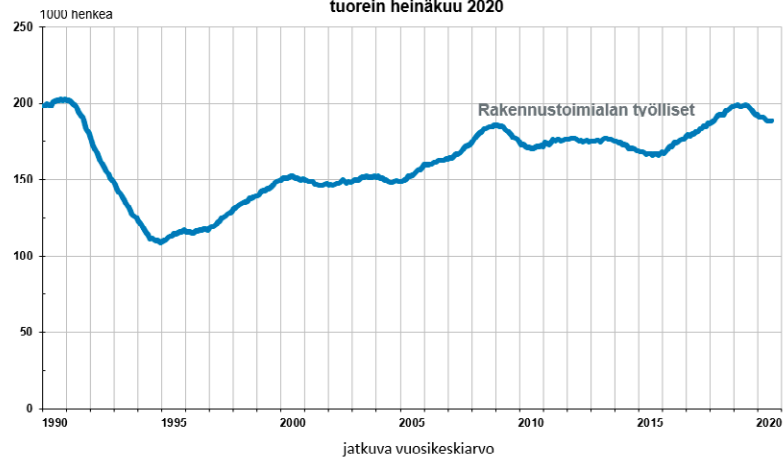
Maarakennuskustannusindeksi



Lähde: Tilastokeskus, VM

RAKENNUSTOIMINNAN TYÖVOIMA

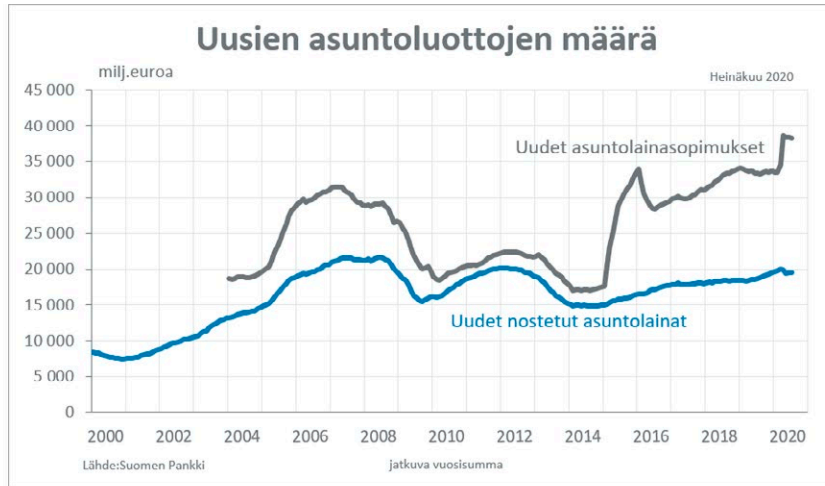
Rakennustoimialat yhteensä (TOL2008)
(Talonrak.+erikoistunut rak.+maa-ja vesirak.)
tuorein heinäkuu 2020



Lähde: Tilastokeskus

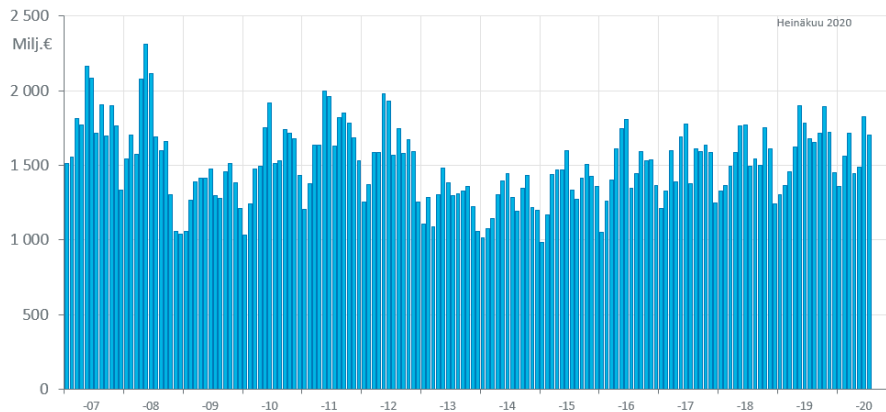
Forecon Oy, Elokuu 2020

Kuluttajien ja asuntoyhteisöjen asuntoluotot



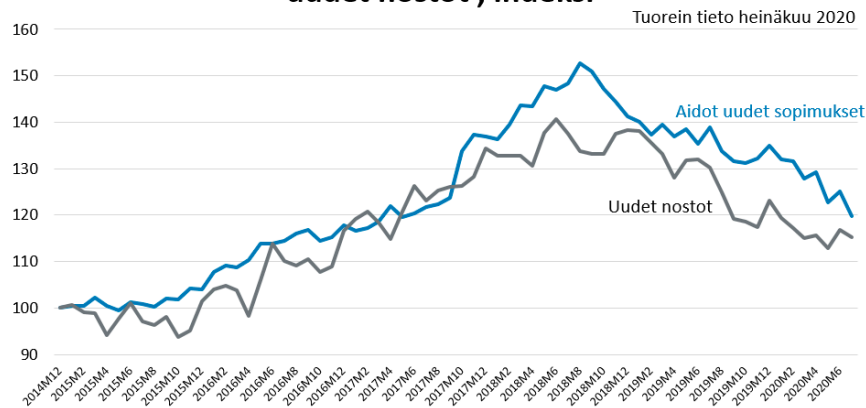
Forecon

Uusien asuntoluottojen kuukausittainen määrä



Lähde: Suomen Pankki

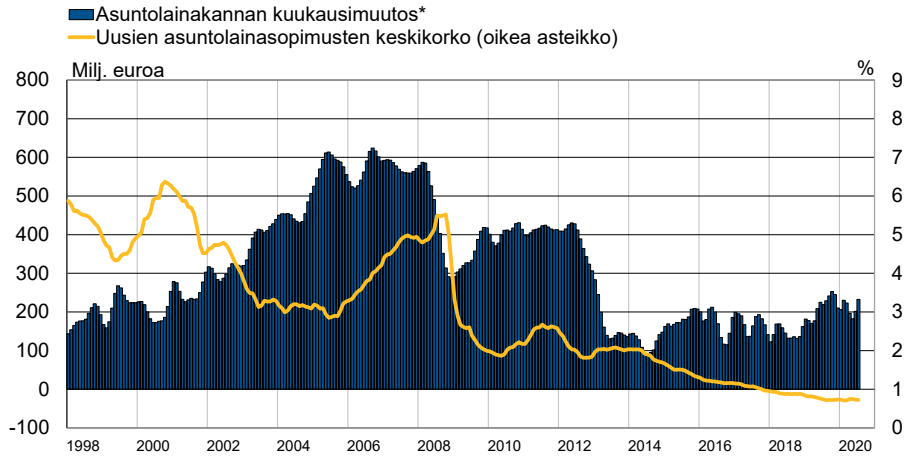
Asuntoyhtiölainojen aidot uudet sopimukset ja uudet nostot, indeksi



Lähde: Suomen Pankki

Forecon

Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kannan kuukausimuutos ja uusien asuntolainasopimusten keskikorko



Lähde: Suomen Pankki.
 * laskettu trendisarjasta

VIERTOLAHA
 Asuntolainakuviio 04092020.xlsx @Chart32
 10.9.2020

Jouni Vihmo

Liite 2. Asuntotuotantotarve 2040 -selvityksen tuloksia

Suurten kaupunkien asuntotarve kasvaa edelleen

VTT:n asuntotuotantotarvelaskelmien mukaan kasvavilla kaupunkiseuduilla tarvitaan kahden seuraavan vuosikymmenen aikana enemmän uusia asuntoja vuosittain kuin kahdella edellisellä vuosikymmenellä on rakennettu. Lisärakentamisen tarpeen arvioidaan Manner-Suomessa olevan vuositasona vähintään 30 000 asuntoa. Yhden aikuisen kotitalouksien määrä jatkaa todennäköisesti kasvuaan, jolloin asuntoja olisi rakennettava vuosittain 35 000.

Seuraavien kahdenkymmenen vuoden aikana uusia asuntoja tarvitaan yhteensä jopa yli 700 000, josta entistä isompi osuus, lähes 90 % kohdistuu neljälletoista suurimmalle kaupunkiseudulle. Yksin Helsingin seutukunnan osuus on melkein puolet.

Edellinen ennuste asuntojen tarpeesta tehtiin vuoden 2016 alussa. Ennuste jäi alakanttiin toteutuneeseen tarpeeseen nähden. Parilla edellisellä vuosikymmenellä toteutunut asuntotuotantomäärä on ollut keskimäärin noin 32 000 asuntoa vuosittain, mutta vuosivaihtelut ovat olleet suuria.

Taulukko: Asuntotuotantotarpeelle laskettiin tutkimuksessa kaksi skenaariota, jotka eroavat toisistaan kotitalouksien koon kehityksen osalta. Trendiennusteessa perherakenne pysyy nykyisellä tasolla ja kutistuvat kotitaloudet -skenaariossa yksin asuminen yleistyy entisestään.

Asuntotuotanto toteutunut 2001–2020 ja tarve 2021–2040	Manner-Suomi		14 suurinta kaupunkiseutua			
		20 vuoden aikana	Vuodessa	20 vuoden aikana	Vuodessa	Osuus
2001–2020	Toteutunut	651 300	32 600	534 200	26 700	82 %
2021–2040	Trendiennuste	600 000	30 000	536 000	27 000	90 %
2021–2040	Kutistuvat kotitaloudet	700 000	35 000	600 000	30 000	89 %

Asuntotarve syntyy kaupunkiväestön kasvusta ja kotitalouksien koon pienentymisestä

Pitkän aikavälin määrällinen ennuste asuntotarpeesta perustuu väestöennusteesta johdettuun asuntotarpeeseen. Tarpeeseen vaikuttavia tekijöitä ovat erityisesti yhden aikuisen

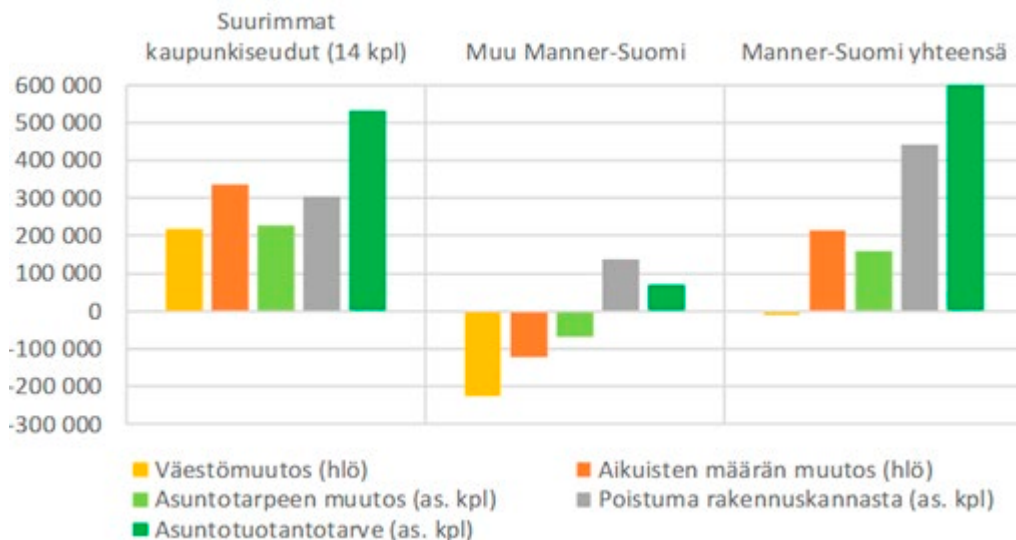
kotitalouksien yleistyminen, väestön keskittyminen suurille kaupunkiseuduille ja kansainvälinen muuttoliike.

Asuntotuotantotarpeen kasvu Suomessa seuraavan 20 vuoden aikana johtuu kaupunkien luonnollisesta väestönkasvusta, maahanmuutosta, yhden aikuisen talouksien yleistymistä ja nuorten itsenäistymisen aikaistumisesta. Perhekoon kutistumisella on ollut kahdenkymmenen viime vuoden aikana suurempi vaikutus asuntotuotantotarpeeseen kuin muuttoliikkeellä. Ennustekauden loppupuolella Suomen 70–80-luvuilla rakennettu iso asuntokanta täyttää 65-vuotta ja on uusiutumisiässä.

Tutkimuksessa käytetty laskentamalli ottaa huomioon asuntokysyntään vaikuttavat tekijät eli väestökehityksen, maan sisäisen muuttoliikkeen ja perhekoon muutokset sekä asuntotarjonnan, jossa on mukana olemassa oleva rakennuskanta, varauma eli tyhjät asunnot, poistuma ja asuntojen sijoittuminen suhteessa kysyntään.

Tutkimuksessa rakennettiin seutukohtainen tarkastelu neljäntoista suurimman kaupunkiseudun osalta. Näiden joukkoon kuuluvat Helsingin metropolialue, Tampereen, Turun ja Oulun seudut sekä kymmenen keskisuurta kaupunkiseutua, joiden väestö on noin 100 000 asukasta tai enemmän.

Suurille kaupunkiseuduille laskettiin työssäkäyntialueet, joiden väestö on noin 100 000 asukasta tai enemmän. Alueellisessa tutkimuksessa keskityttiin asuntotuotantotarpeen kehityksen arviointiin näillä seutukunnilla. Tutkimuksen lähtökohtana ovat olleet Tilastokeskuksen syksyn 2019 alueellinen väestöennuste ja toukokuussa 2020 julkaistut asumisen tilastot. Tutkimus on tarkoitettu tukemaan etenkin valtion ja kuntien yhdyskuntarakenteen kehittämistä ja työkaluksi rakennuttajille.

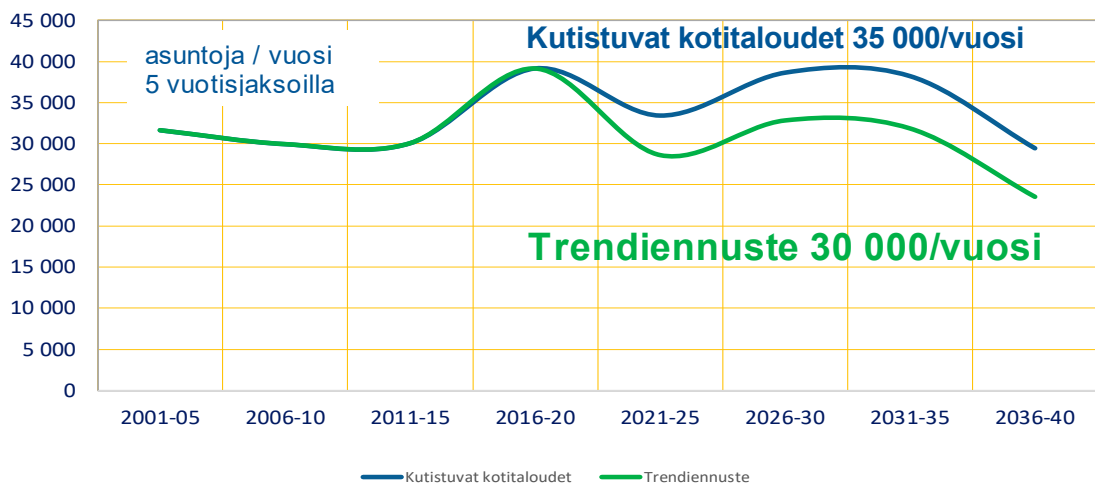


Iso yhteiskunnallinen mahdollisuus ja haaste

Kahden seuraavan vuosikymmenen asuntotarpeen täyttäminen tarkoittaa 700 000 asunnon rakentamista. Se vastaa nykyhinnoin 200 miljardin euron urakkaa, joka työllistäisi kaikki Suomen työlliset yli vuodeksi. Urakan verokertymällä pyörittäisi valtiontaloutta reilun vuoden ajan. Asuntorakentamisella on iso myös vipuvaikutus muuhun talouteen ja se on isossa osassa kestäväen kehityksen tavoitteisiin pääsemisessä.

Asuntorakentaminen tarvitsee infraa, tehokasta maankäyttöä ja ennakoitavaa toimintaympäristöä. Asuntorakentaminen on riippuvainen toimivista kaupunkien sisäisistä ja niiden välisistä yhteyksistä. Asuntoja syntyy. Tehokas maankäyttö tarkoittaa lisää asuinkäyttöön kaavoitettua rakennuskelpoista tonttimaata. Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) kokonaisuuden osalta tarvitaan pitkäjänteisempää ja kunnianhimoisempaa tavoitetasoa ja päätöksentekoa. Maankäyttö- ja rakennuslain järkevällä uudistuksella voidaan myös sujuvoittaa ja helpottaa rakentamista. Asuntotuotantotavoitteeseen pääseminen edellyttää suurten kaupunkien asuntotuotannon pitämistä mahdollisimman tasaisena vallitsevasta taloustilanteesta riippumatta. Tarpeeseen nähden matalat asuntotuotantomäärät voivat johtaa seuraavina vuosina tuotantomäärien äkilliseen kasvuun. Voimakkaita suhdannevaihteluja olisi hyvä ehkäistä tarvetta vastaavalla tuotannolla

Asuntotarpeeseen vastaaminen on kriittistä talouskasvun, kestäväen kehityksen ja asumiskustannusten kannalta. Koko talouden dynamiikka kärsii, mikäli asumisen saatavuus tai hinta hidastavat työvoiman liikkumista ja kaupungistumisen tuomaa tuottavuuskasvua. Asuminen ja liikenne muodostavat valtaosan hiilidioksidipäästöistä. Hiilineutraali yhteiskunta vaatii panostuksia asumiseen ja liikenteeseen. Liian pieni asuntotuotanto johtaisi väistämättä asumisen hinnan nousuun. Asumisen hintojen nousua jarrutetaan parhaiten runsaalla tarjonnalla.





VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

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

ISSN 1797-9714 (pdf)
ISBN 978-952-367-303-8 (pdf)

Syyskuu 2020