VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Raksu

Rakentaminen 2016–2017

Rakennusalan suhdanneryhmä 29.9.2016

Valtiovarainministeriön julkaisu – 35/2016

Talousnäkymät

Sisältö

Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät 4
Suositukset 5
Talonrakentaminen 6
Rakentamisen alueellinen kehitys 8
Korjausrakentaminen 9
Maa- ja vesirakentaminen 10
Rakennustuoteteollisuus 10
Hinnat ja kustannukset 11
Työvoima 12
Liite 1 13
Liite 2 18

Rakennusalan suhdanneryhmä:

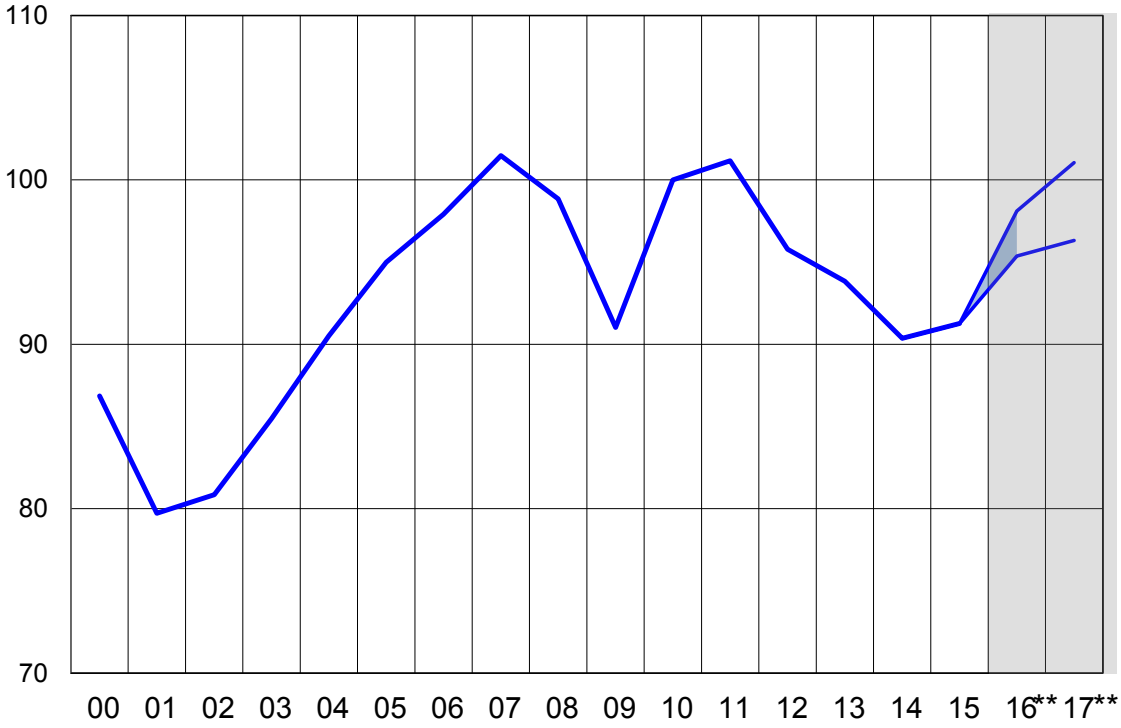
Sari Sontag, pj.	Valtiovarainministeriö
Johanna Alatalo/Samuli Rikama	Työ- ja elinkeinoministeriö
Paula Paavilainen	Tilastokeskus
Matti Holopainen	Kuntaliitto
Kimmo Huovinen	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA
Heikki Jämsä	INFRA ry
Armi Liinamaa	Valtiovarainministeriö
Matti Mannonen	Suunnittelu-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

RAKENTAMINEN 2016 - 2017

- ammattimainen rakentaminen vauhdissa
- uudisrakentaminen talouskasvun moottori
- korjausrakentamisen kasvuvauhti hidastuu
- infran suhdanne vakaa
- rakennusalalla työtunnit kasvavat kohisten
- ei hintapaineita

Rakennustoiminta

arvonlisäys, 2010=100



Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät

Kansainvälisen talouden epävarmuus kasvoi kesällä Iso-Britannian Brexit-äänestyksen takia ja samaan aikaan globaalit näkymät tälle ja ensi vuodelle heikentyivät hieman. Poliittisen riskin toteutuminen osoitti, miten hataralla pohjalla elpyminen vielä on ja miten vaikutukset välittyvät rahoitusmarkkinoiden ja reaalitalouden vireeseen. Euroalueen elpyminen jatkuu, mutta kasvu jää hitaaksi. Yhdysvaltojen talouskasvu on jäämässä alkuvuoden vauhdista, työttömyys on kuitenkin laskenut lähes ennätyksellisen alas. Maailmankaupan vaisuus johtuu Kiinan teollisuustuotannon laskusta ja tahmeasta investointikasvusta teollisuusmaissa. Kasvua tukevat edelleen rahapolitiikan elvytys sekä finanssipolitiikan viritys niin euroalueella kuin Suomessa. Suomen talouden arvioidaan kasvavan sekä tänä että ensi vuonna vain noin prosentin luokkaa.

Suomen talouden kivijalkoina ovat tänä vuonna sekä rakentaminen että yksityinen kulutus. Kuluvana vuonna rakentamisen kasvu on varsin voimakasta. Ensi vuonna kasvu hidastuu tästä vuodesta, mutta säilyy edelleen pitkän aikavälin keskiarvovauhdin yläpuolella. Uudistalonrakentaminen vetää myös työllisyyden kasvuun. Rakennusalan työmarkkinatilanne on kirkastunut nopeasti ja uhkana onkin jo osin työvoiman puute.

Rakennusalan suhdanneryhmä (Raksu) arvioi koko rakentamisen kokonaistuotannon kasvavan v. 2016 noin 5-7 % ja v. 2017 kasvuksi ennustetaan 1-3 %. Raksun ennuste tämän vuoden asuntoaloituksille on 32 000 – 34 000 asuntoa. Ensi vuoden aloitusarvioksi ennustetaan 30 000 – 32 000 asuntoa. Talousarvioesityksessä on tänä vuonna varauduttu noin 7 500 korkotuettuun ARA-asuntoon ja noin 2 000 takauslainoitettuun asuntoon. Ensi vuonna ARA-asunnoille myönnetyt valtuudet mahdollistavat 9 000 korkotuetun ARA-asunnon aloituksen sekä sen lisäksi noin 2 000 asunnon aloituksen takauslainalla. Muu talonrakentaminen vähenee tästä vuodesta isojen teollisuusrakennusinvestointien valmistuessa. Infra-rakentamisen kysyntä säilynee suunnilleen samanlaisena kuin v. 2016.

Kasvua tulee erityisesti uusien kerrostalojen, teollisuusrakennusten sekä julkisten palvelurakennusten rakentamisesta. Asuntorakentamista ovat vauhdittaneet asuntopula, erittäin matalat korot ja asuntosijoitusten hyvät tuotto-odotukset. Suuret aluerakennushankkeet erityisesti eri puolilla pääkaupunkiseutua ovat käynnistyneet ja jatkuvat vielä useiden vuosien ajan. Hallitus esittää vuoden 2017 talousarvioesityksessään myös lisää tukia valtion tukeman asuntorakentamisen lisäämiseksi. Lisäksi MAL-sopimusten asuntotuotantotavoitteet ovat aiempia sopimuskausia korkeammat ja tuovat siten painetta kaavoituksen ja tonttien lisäykselle lähivuosina. Monet tie- ja ratahankkeet tuovat jo valmistuttuaan ja myös tulevien vuosien kuluessa uutta rakennusmaata hyvin yhteyksien päähän.

Korjausrakentaminen kasvaa edelleen, vaikkakin aiempaa hitaammin. Korjaamistarpeet johtuvat asuntojen ikärakenteesta ja siksi korjattavaa riittää. Varsinkin 1970-luvulla rakennetut talot ovat korjausvaiheessa. Korjausrakentamisen arvioidaan kasvavan 1-2 prosentin luokkaa tänä ja ensi vuonna.

Alueellisesti rakentaminen painottuu pääkaupunkiseudulle sekä Tampereelle, mutta myös muilla yliopistopaikkakunnilla arvioidaan rakentamisen kehittyvän melko aktiivisesti lähivuosina. Kasvu on paikoin epätasaista ja työvoimapulaa voi ilmetä etenkin alueellisesti. Myös muuta resurssiniukkuutta voi tulla esimerkiksi tietyistä tuotteista, materiaaleista ja suunnittelupalveluista.

Kustannustason arvioidaan säilyvän suhteellisen vakaana, koska inflaatiopaineita ei juuri ole. Siitä huolimatta, että kilpailukykypaketti osaltaan vähentää palkkapaineita, voi joitakin alueita ja ammattiryhmiä koskeva työvoiman puute jossain määrin vaikuttaa toiseen suuntaan. Öljyn hinnan arvioidaan säilyvän suhteellisen vakaana sekä kysyntä- että tarjontatekijöistä johtuen, mikä helpottaa infrarakentamisen kustannuspaineita.

Rakennusalan työllisten määrä on noussut kuluvan vuoden tammi-elokuussa 6300 henkilöllä edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta, samaan aikaan tehdyt työtunnit nousivat yli 9 %. Rakennusalan työllisyysodotus on myönteinen ja alkaneena syksynä työllisten määrän arvioidaan kasvavan edelleen viime vuoteen verrattuna.

Suositukset

1. Talouskasvun edellytykset vahvistuvat maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL)-sopimusten toteuttamisella. Kesäkuussa 2016 allekirjoitetut MAL-sopimukset mahdollistavat selvästi aiempaa enemmän asuntokaavoitusta ja asuntorakentamista kaikkein parhaimpien liikenneyhteyksien ulottuvilla. Valtion panos kasvuun on merkittävä. Kun kaikki valtion satsaukset lasketaan yhteen, päästään 800 milj. euroon. Asuntopula ja asuntojen hintojen kohoaminen heikentävät talouden kasvupotentiaalia. Sopimusten täysimääräinen toimeenpano on edellytys Suomen tuottavuuden ja hyvinvoinnin kasvulle. Tontinluovutuksissa on allokoitava tontteja riittävästi myös ARA-tuotantoon.

2. Hallitus päätti vuoden 2017 talousarvioesityksen yhteydessä ARA-asuntorakentamiseen liittyvistä lisätoimista. Suhdannetilanteen vaikutukset ARA-tuotannon hintaan on syytä ottaa huolelliseen tarkkailuun, jotta valtio ei itse omilla toimillaan ylikuumenna rakentamisen markkinoita. Valtion tukemassa asuntotuotannossa painopisteen tulee olla 40 vuoden korkotukilainalla lainoitettavissa kohteissa.

3. Rakennusalan hyvä suhdannetilanne on jo nyt nostanut esiin huolen ammattitaitoisen työvoiman riittävyydestä. Lisäksi rakennusalalla on vallinnut jo pitkään merkittävä pula asiantuntijoista rakennesuunnittelussa, lvi-talotekniikkasuunnittelussa ja geoteknisessä suunnittelussa sekä tuotannon eri sektoreilla. Yliopistojen ja ammattikorkeakoulujen nykyiset opiskelijoiden sisäänottomäärät eivät kata rakennusalan (suunnittelu, urakointi, teollisuus, ylläpito, julkinen sektori) tarpeita. Rakennusalan maisteriohjelmien opiskelijoista merkittävä osa on ulkomaisia, ja näistä vain pieni osa onnistutaan kotouttamaan Suomeen. Yliopistojen ja ammattikorkeakoulujen rakennusalan sisäänottomääriä tulee kasvattaa siten, että suomalaisten valmistumista voidaan lisätä. Tämän lisäksi on tarpeellista selvittää, miten rakennusalalle saataisiin lisää työvoimaa myös toteuttavaan toimintaan ja samaan aikaan vähennettyä Suomen korkeaa työttömyyttä.

4. Rakentamisen reipas kasvu ei ole pysyvää nykyisten talouskasvuennusteiden perusteella. Kapasiteetin kasvattamista ja toiminnan laajentamista tulee harkita tarkkaan ja niiden sijaan tulee painottua kilpailukyvyn parantamiseen kehittämällä tuotteita, palveluja ja toimintaprosesseja mm. hyödyntämällä digitalisaation antamat mahdollisuudet.

5. Suhdannetilanteen paraneminen on tuonut esille urakkahintojen nousun mm. putkiremonteissa. Hintapaineet ovat pienet. Kun palkkojen ja materiaalien hintojen odotetaan kehittyvän hyvinkin maltillisesti, tulee rakennuttajien suhtautua kriittisesti nouseviin urakkahintoihin ja pohtia hankkeen lykkäämistä tuonnemmaksi. Rakentamisen tämän hetkinen nopea kasvu hidastuu tämän vuoden jälkeen.

6. Kotitaloudet ovat käyttäneet edelleen kuluvana vuonna aktiivisesti lainojen lyhennysvapaita. Erityisesti niillä asuntomarkkinoilla, joilla asuntojen hintojen ja rakennuskustannusten välillä on suuri ero, tulisi kotitalouksien pyrkiä ennemminkin lyhentämään lainojaan nyt, kun korkokustannukset ovat poikkeuksellisen matalia. Kotitalouksien suuret lyhentämättömät lainat sisältävät riskin tulevaisuudessa, kun korot nousevat. Lisäksi kansantalouden kannalta lyhennysvapaan yleistyminen nostaa kiilaa työperäiseen muuttamiseen, kun lyhennysvapaa nostaa asuntojen hintoja.

7. Vuokrien kehitystä kuvaavat aikasarjat alkavat vuodesta 1962, mutta lukuisten tilastointimuutosten takia vaikuttaa siltä, ettei tilastojen laatu ole kovinkaan hyvä. Ongelmia on erityisesti pitkällä aika-välillä, mutta myös tarkasteltaessa vuodesta 2009 alkaen vuokrasarjoissa on heikkouksia. Vuokrakehityksen tarkastelu on kuitenkin tärkeää ja sitä olisi voitava tehdä luotettavasti, koska vuokrat ovat tärkeä indikaattori sekä kansalaisille että julkiselle sektorille. Molemmat tahot tekevät merkittäviä päätöksiä vuokratilastoihin nojautuen, siksi niiden laatuun on kiinnitettävä huomioita jatkossa.

8. Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi vaikuttaa kasvavan huomattavasti kaikkia muita indikaattoreita nopeammin. Se ei kuulu Suomen viralliseen tilastotuotantoon, mutta sen käyttö on kuitenkin varsin laajaa ja siksi olisi harkittava sen laadun kehittämistä erityisesti Tilastokeskuksen toimesta.

Talonrakentaminen

Tarkentuneet tiedot vuodesta 2015

Kesällä 2016 julkaistujen tilinpidon tietojen mukaan talonrakentamisen kokonaistuotanto kasvoi noin 1,5 prosenttia v. 2015. Kasvu tuli maa- ja vesirakentamisen noususta. Talonrakentamisen tuotos väheni vielä viime vuonna. Talonrakentamisen uudistuotanto aleni sekä asunnoissa että muussa rakentamisessa noin prosentin verran. Asuntoaloitukset kasvoivat kuitenkin reippaasti. Asuntoaloituksia tuli viime vuonna noin 32 000 kappaletta. Ne kasvoivat siten yli 20 % kappalemäärillä mitattuna. Aloitettujen asuntojen kuutiomäärä ei kasvanut läheskään niin paljoa, koska kerrostalojen määrä kasvoi, asuntokoko pieneni ja pientalojen aloitukset vähenivät edelleen.

Vuodet 2016-2017

Rakentamisen vuosi on edennyt hyvin. Rakentaminen on toteutumassa jonkin verran keväällä ennustettua parempana. Rakentamista nostavat tänä vuonna sekä suhdannetilanne, joka on vähitellen kääntymässä valoisampaan suuntaan, että rakenteelliset ja strategiset tekijät, joita ovat mm. kaavojen ja vastaavien lupamenettelyjen valmistuminen sekä useat yksittäiset erittäin isot hankkeet.

Tämän vuoden muutosprosentit tulevat olemaan isoja ja osin ne johtuvat myös siitä, että viime vuoden alkupuoliskon lähtötaso oli vielä varsin matala. Tänä vuonna asuntojen uudisrakentamisen volyymin arvioidaan kasvavan 15 % luokkaa. Aloitusten määrä on kääntänyt tuotannon kasvuun viime vuoden viimeisellä neljänneksellä. Myös rakennuslupatilanne on hyvä. Valtion tukema ARA-tuotanto vähenee tänä vuonna lievästi. Korjausrakentaminen lisääntyy edelleen.

Muun uudistalonrakentamisen (pl. asunnot) volyymin arvioidaan kasvavan tänä vuonna yli 10 %. Mm. metsäteollisuuden suurinvestoinnit vaikuttavat kuluvana vuonna. EK:n investointitiedustelu kesältä 2016 oli edelleen hyvin myönteinen.

Raksu-ryhmän arvion mukaan rakentamisen kokonaistuotanto kasvaa tänä vuonna selvästi. Tuotannon arviohaarukkaa on nostettu 5-7 % välille. Kehityksen pitäisi olla suotuisaa, vaikka riskejä on edelleen olemassa paljon. Merkittävimmät riskit liittyvät poliittiseen turbulenssiin mm. geopoliittiseen riskeihin, pakolaistilanteeseen, mutta myös taloudelliseen kehitykseen kuten öljyn ja muiden raaka-aineiden hintoihin, USA:n rahapolitiikan normalisointiin ja Kiinan talouskasvun edelleen hidastumiseen.

Rakentamisen suhdannetilannetta kuvaavat indikaattorit ovat nousseet keskipitkän aikavälin keskiarvoa korkeammalle. Pitkästä aikaa tilauskannan ei arvioida enää vähenevän. Myös henkilöstöodotukset ovat nousussa.

Rakentamisen myynnin määrä (hintojen vaikutus poistettu) kasvaa liikevaihtotilaston mukaan edelleen. Talonrakentamisessa kasvua on ollut viimeisimpien tietojen mukaan noin 11 %. Palkkasumman kehitys on jatkunut edelleen toimialoista nopeimmin rakentamisessa. Konkurssit vähenivät edelleen rakennusalalla tammi-elokuussa 2016 selvästi verrattuna edelliseen vuoteen.

Raksu arvioi rakentamisen kasvavan vuonna 2017 edelleen, joskin kuluvaa vuotta hitaammin. Rakennuslupien ja aloitusten hyvän kehityksen takia osa ensi vuoden hankkeista on jo toteutuksessa. Lisäksi keväällä ja sen jälkeen aloitettavien hankkeiden kalleimmat vaiheet osuvat ensi vuoteen ja nostavat ensi vuoden volyymikehitystä, mutta uusien hankkeiden aloitusvauhdin odotetaan hiljenevän jo kuluvana loppuvuonna hidastaen ensi vuoden volyymikasvua. Asuntoaloitukset voivat alentua hieman kuluvasta vuodesta ja niiden arvioidaan painottuvan edelleen pienempiin asuntoihin. Muun talonrakentamisen kasvu lähes pysähtyy ensi vuonna mm. isojen teollisuusrakennusinvestointien valmistuessa. Muun talonrakentamisen rakennusluvat ovat kasvaneet hieman alkuvuosipuoliskon aikana. Infra-rakentamisen kysyntä säilynee suunnilleen samanlaisena kuin v. 2016. Arvio koko rakentamisen kasvusta v. 2017 on 1-3 prosenttia.

Asuntorakentaminen

Matala korkotaso, asuntolainojen hyvä saatavuus, muuttoliike kasvukeskuksiin ja asuntosijoittajien aktiivisuus ovat vauhdittaneet asuntorakentamista, erityisesti kerrostalorakentamista. Asuntorakentaminen painottuukin tällä hetkellä kasvukeskuksiin, erityisesti pääkaupunkiseudulle. Kerrostalorakentaminen on kasvanut mm. asuntorahastojen vahvan kysynnän takia. Omakotitalojen alamäen arvioidaan tasoittuvan vähitellen. Asuntorakentamisessa arvioidaan aloitusmääräksi kuluvana vuonna 32 000 – 34 000 asuntoa.

Korjausrakentaminen on siirtynyt taustalle, kun taas uudisrakentaminen nyt dominoi rakentamisen kasvua. Korjausrakentamisen kasvu jatkuu kuitenkin vakaana. Korjausrakentamisen rooli rakentamisessa on kasvanut reippaasti viime vuosina. Kasvun taustalla ovat kasvavat korjaustarpeet 1970- ja 1980-luvun suurissa rakennusmäärissä. Myös matala korko ja lainojen hyvä saatavuus oikein mitoitettuihin remontteihin tukevat kasvua.

Asuntojen reaalihinnat kääntyivät viime vuonna kasvuun. Asuntokauppojen lukumäärät ovat jääneet ensimmäisen vuosipuoliskon aikana viime vuotta jonkin verran matalammalle. Uusien asuntolainojen nostot ovat laskeneet kesän aikana, samaan aikaan nostettujen lainojen keskikorko aleni edelleen aavistuksen verran ollen heinäkuussa 1,14 %. Kotitalouksien asunnonostoaikomukset ovat edelleen hieman laskusuunnassa alkuvuoteen verrattuna, jolloin ne kävivät melko korkealla. Pankit näyttävät jatkavan lyhennysvapaita.

Talousarvioesityksessä on varauduttu noin 7 500 korkotuettuun ARA-asuntoon ja noin 2 000 takauslainoitettuun asuntoon. Ensi vuonna ARA-asuntojen valtuudet mahdollistavat 9 000 korkotuetun ARA-asunnon aloituksen sekä sen lisäksi noin 2 000 asunnon aloituksen takauslainalla. Hallitus esittää vuoden 2017 talousarvioesityksessään mm. ARA-asuntoihin 1 000 asunnon lisäysmahdollisuutta. Hyvä suhdannetilanne saattaa kuitenkin merkitä sitä, etteivät ARA-aloitukset nouse täyteen määräänsä.

Asuntojen vuokrat ovat nousseet edelleen nopeasti.

Toimitilojen rakentaminen

Toimitilarakentaminen kasvaa vahvasti kuluvana vuonna. Muiden talonrakennusten (pl. asunnot) uudisrakentamisen volyymin muutos kasvaa tänä vuonna yli 10 %. Kovinta kasvua ennakoidaan julkiseen palvelurakentamiseen sekä teollisuusrakentamiseen. Kasvua ennakoidaan kuluvalle vuodelle myös liike-, toimisto- ja maatalousrakentamiseen. Julkisella puolella sairaaloita uudistetaan ja rakennetaan vilkkaasti. Suuria liikerakennushankkeita (esim. Kalastaman Redi, Pasilan Tripla ja Ratinan kauppakeskus) on aloitettu viime vuoden puolella ja ne jatkuvat vielä useamman vuoden ajan.

Toimistojen rakentamisen luvat ovat kääntyneet kasvuun ja vetäneet samalla myös aloitukset nousuun. Aloitusten vuositaso on nousemassa, mutta on edelleen pitkän aikavälin kehitykseensä verrattuna edelleen kovin matalalla. Toimistotilaa on runsaasti tyhjillään.

Teollisuusrakentaminen on vauhdikasta tänä vuonna ja ensi vuoden alkupuolella, sillä aloitukset ovat kasvaneet hyvin. Keskeisimpänä kasvutekijänä on Äänekosken biotuotetehdas, joka on metsäteollisuuden kautta-aikain suurin yksittäinen investointihanke. Sen osuus koko muusta talonrakentamisesta on suuruusluokaltaan noin 4 %. Edellä mainittuun tehtaaseen ollaan lisäksi investoimassa huomattava määrä Suomessa valmistettuja koneita ja laitteita, joiden tuottaminen saattaa myös edellyttää uusinvestointeja, jotka sitten näkyvät myös rakentamisen puolella. Ensi vuoden kasvu tulee olemaan tätä vuotta vaisumpaa.

Julkisten palvelurakennusten volyymitaso ei ole ollut kertaakaan vuoden 1995 jälkeen näin korkealla kuin nyt. Koulut ja sairaalat ovat kalliita ja niiden vaikutus tulee näkymään volyymissa tänä vuonna. Osa sairaalahankkeista tulee todennäköisesti jäädytetyiksi kunnes sote-ratkaisusta on tehty päätökset.

Rakennushankkeet ovat arvoltaan hyvin erilaisia. Osa hankkeista on neliö- ja kuutiohinnaltaan edullisia, esimerkiksi varastot tai teollisuushallit ja osa taas erittäin kalliita esimerkiksi sairaalat, jolloin niiden vaikutus rakennustuotannon volyymiin on paljon suurempi samansuuruisilla lupakuutioiden määrillä.

Myös maatalouden rakentaminen on kääntynyt kasvuun tänä vuonna. Viimeisimpien kuukausien prosenttimuutokset ovat olleet huomattavia, mutta maatalousrakentamisen muutokset ovat ylipäätänsäkin varsin suuria vuodesta toiseen.

Rakentamisen alueellinen kehitys

Alueellista kehitystä on tarkasteltu viidestä näkökulmasta, uudistalonrakentamisen lupa- ja aloituskehityksestä, asunnonostoaikomuksista, työttömyydestä, väestömuutoksista ja rakennusliikkeiden tilauskannasta. Tarkastelu painottuu keskeisiin seutukuntiin, maakuntiin ja kaupunkeihin. Lähteinä ovat Forecon Oy:n alueelliset analyysit, Tilastokeskuksen, TEM:n ja kaupunkien tilastot sekä RT:n kyselyt.

Kerrostalojen ja julkisten rakennusten rakentamisen vilkastuminen on ollut tyypillinen ilmiö keskeisissä seutukunnissa ympäri Suomea. Liiketilojen sekä toimisto- ja teollisuusrakennusten rakentaminen on suurien seutukuntien ulkopuolella melko hiljaista muutamaa seutukuntaa ja muutamaa suurten kohteiden tuomaa poikkeusta lukuun ottamatta.

Uudistalonrakentamisen aloitukset olivat kuluvan vuoden alkupuoliskolla laskussa pääkaupunkiseudulla reilun vuoden jatkuneen reippaan nousun jälkeen. Turun seudulla uusien hankkeiden aloitukset ovat kasvaneet voimakkaasti 1½ vuoden ajan matalalta lähtötasolta. Vielä pidempi myönteinen jakso on ollut Jyväskylän seudulla, lähes 3 vuotta. Seinäjoen seudulla hyvä kasvu on jatkunut vuoden. Tampereen seudulla rakentaminen on ollut hyvällä tasolla jo muutaman vuoden.

Kerrostalojen rakentaminen on hyvässä kasvussa pääkaupunkiseudulla ja laajemminkin Helsingin ympäristössä Lahtea myöden. Tampereen, Turun, Jyväskylän, Seinäjoen ja Oulun alueella kasvu on tapahtunut jo aiemmin ja taso on edelleen hyvä. Toimitilapuolella korostuvat kasvualueina Helsingin ja Kuopion seutu ja rakentaminen jatkuu vilkkaana Tampereen, Jyväskylän, Lahden ja Oulun seuduilla.

Kuluttajien asunnonostoaikomukset ovat Tilastokeskuksen mukaan kehittyneet kuluvan vuoden puoliväliin mennessä keskimääräistä myönteisemmin Uudenmaan, Varsinais-Suomen, Satakunnan, Keski-Suomen, Pohjanmaan, Pohjois-Pohjanmaan ja Kainuun maakunnissa.

Kokonaistyöttömyyden väheneminen on tärkeä rakentamisen kysyntään vaikuttava seikka. Työttömyyden vähenemistä on tapahtunut kuluvan vuoden puoliväliin mennessä erityisesti Turun, Lahden, Tampereen, Seinäjoen ja Vaasan seutukunnissa.

Ylivoimaisesti suurin muuttovoittoalue vuonna 2015 oli pääkaupunkiseutu ja seuraavina suuruusjärjestyksessä (hlöä) Turun, Tampereen, Jyväskylän, Kuopion, Oulun, Seinäjoen ja Joensuun seutukunnat. Monien seutukuntien väestönkasvu on painottunut keskuskaupunkiin vuoden 2010 jälkeen. Keskuskaupunkien väestönkasvu on kuitenkin hidastunut viimeisten 1½ - 2 vuoden aikana. Näin on käynyt mm. Helsingissä, Oulussa, Jyväskylässä, Kuopiossa ja Joensuussa. Tampereella hidastumista ei ole nähtävissä. Suurista kaupungeista Vantaan väestönkasvu on jatkunut nopeana.

Rakennusliikkeiden tilauskantatilastossa (RT:n jäsenkysely) maaliskuun 2016 lopussa painottuvat pääkaupunkiseutu ja Sisä-Suomen alue (Tampere ja Jyväskylä). Näiden kahden alueen osuus on 75 prosenttia RT:n yritysten koko maan tilauskannasta. Molemmilla alueilla tilauskannassa on monia jättihankkeita, joissa on työtä useiksi vuosiksi (Redi, Tripla, Länsimetro, Rantatunneli, Ratinan kauppakeskus,…). Myös RT:n jäsenkunta ja suurten rakennusliikkeiden toiminta painottuu näille alueille. Niiden lisäksi tilauskanta oli kasvanut Länsi-Suomessa, muilla alueilla tilauskanta oli ennallaan tai pienentynyt.

Vapaarahoitteisten kerros- ja rivitalojen aloitukset painottuivat RT:n kesäkuun 2016 asuntotuotantokyselyn mukaan vuonna 2015 voimakkaasti Helsingin seutukuntaan. Osuus nousi yli 50 prosenttiin. Kuluvana vuonna Helsingin seudun osuus suunnitelluista aloituksista laskee 44 prosenttiin. Tampereen seutukunta on selvästi toiseksi vilkkain, osuus koko maasta on 19 prosenttia ja osuus säilyy korkeana. Suhteellisesti eniten ao. asuntoaloitusten arvioidaan kasvavan Oulun, Turun ja Jyväskylän seutukunnissa.

Edellä oleva kertoo rakentamisen keskittymisen Helsingin ja Tampereen seuduille sekä muihin suurimpiin yliopistokaupunkeihin painottuen kerrostalojen, julkisten palvelurakennusten sekä infrahankkeiden rakentamiseen.

Korjausrakentaminen

Korjausrakentamisen arvo vuonna 2015 oli 12,2 mrd. euroa, kasvua edellisvuodesta oli 3 %. Korjausrakentaminen ylitti arvoltaan uudistalonrakentamisen arvon (10,2 mrd. euroa). Vuonna 2016 sekä 2017 korjausrakentamisen kasvun ennakoidaan olevan 1,5 prosentin luokkaa.

Korjausrakentamisen tarpeet kasvavat 1970-luvun vilkkaan rakentamiskauden rakennuskannan tullessa rakenteellisia - ja järjestelmäkorjauksia vaativaan ikään. Niinpä julkisivut, katot, parvekkeet, ikkunat ja LVIS järjestelmät tulevat uusimisikään.

Asuinrakennuksissa tästä aiheutuva kasvu on voimakkaampaa kuin ei-asuinrakennuksissa. Korjausten yhteydessä nostetaan myös varustetasoa ja muita ominaisuuksia vastaamaan nykypäivän ja tulevaisuuden vaatimuksia. Tällaisia ovat muun muassa energiatehokkuuden parantaminen, veden säästö, esteettömyys ja parvekkeiden lasitus. Sisäpintojen uusimisia ja esimerkiksi keittiöremontteja tehdään useammin ja esimerkiksi 1970-luvun rakennuksissa niitä on saatettu tehdä jo useita.

Korjausrakentamista vauhdittivat vielä vuonna 2015 asuntoyhteisöjen korjauksiin myönnetyt suhdanneluonteiset käynnistysavustukset (hakuaika oli vuoden 2014 loppuun), korjausikään tulevien rakennusten kasvava määrä, matala korkotaso sekä rakennusten ominaisuuksien parantaminen, muun muassa sisäilman laatua, energiatehokkuutta sekä varusteita koskien. Kun tyypillinen korjaushankkeen kesto on noin yksi vuosi, avustuksia saaneiden hankkeiden toteutus kasvatti korjausrakentamista vielä 2015. Kerrostaloasuntokannan painottuminen suuriin kasvukeskuksiin näkyy myös avustusten ja korjausrakentamisen vastaavana painottumisena. Vuonna 2015 ja 2016 kotitalousvähennys pysyi ennallaan, sen sijaan v. 2017 kotitalousvähennyksen vähennysprosentteja korotetaan.

Asuntokorjausten kokonaisarvo oli n. 7 mrd. euroa vuonna 2015. Asuinrakennusten korjausrakentamisen volyymin ennakoidaan kasvavan maltillisesti, 1…2 prosenttia vuonna 2016. Kerrostalokorjaukset ovat suurin ryhmä, kun mukaan otetaan sekä taloyhtiöiden että asukkaiden itse tekemät tai teettämät korjaukset. Kerrostaloyhtiöiden korjaukset kasvoivat voimakkaasti sekä vuonna 2014 että 2015. Kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien aikomukset asuntojen peruskorjauksiin ovat kasvaneet hieman vuoden 2016 tammi-elokuussa. Pienimuotoisempien asuntokorjausten aikomukset ovat olleet niin ikään loivassa kasvussa.

Kiinteistöliiton kevään 2016 korjausrakentamisbarometrin perusteella hieman runsaalla puolella taloyhtiöistä on jokin korjaushankkeen osa menossa vuonna 2016 ja korjausrakentamisessa on hienoista kasvuodotusta vuonna 2016. Odotukset vuodelle 2017 ovat kuluvaa vuotta varovaisempia. Luottavaisimmat näkymät ovat pääkaupunkiseudulla, jossa sekä vuoden 2016 ja 2017 korjausrakentamisen ilmapuntari osoittaa tällä hetkellä plusmerkkistä saldolukua. Asuntoyhtiöiden korjaushankkeiden lainarahoituksen saatavuuden nähdään kääntyneen aiempaa heikommaksi. Ennen korjausten suunnittelua on syytä olla yhteydessä pankkiin sopivan korjauslaajuuden kartoittamiseksi. Korjausten rahallinen laajuus riippuu käytännössä taloyhtiön vakuusarvosta ja myös lähtötilanteen velkaantumistilanteesta.

Korjauslainojen marginaalien mediaani on edelleen hieman pienentynyt. Keväällä 2015 mediaani oli vastaajien keskuudessa 1,5 prosenttiyksikköä ja keväällä 2016 taso oli 1,2 prosenttiyksikköä.

Toimitilakorjausten arvo oli vuonna 2015 noin 5,1 mrd. euroa. Sekä vuodelle 2016 että vuodelle 2017 ennakoidaan noin 1½ prosentin vuosikasvua. Heikon taloustilanteen takia muiden kuin asuinrakennusten korjausrakentaminen ei viime vuosina ole ollut asuinrakennusten tapaan kasvusuuntaista. Työllisyyden heikkeneminen vähentää sekä toimitilojen kysyntää että toimitilojen korjausta. Yritysten ja julkisen sektorin säästötoimet rajoittavat niin ikään toimitilojen korjausrakentamista. Tilankäyttöä pyritään tehostamaan niin yksityisellä kuin julkisella puolella.

Toimistotilojen vuokrakysyntä on jatkunut heikkona vuonna 2016 ja vuokrat ovat olleet laskussa myös Helsingin keskusta-alueella. Pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöaste nousi Catellan markkinakatsauksen (syksy 2016) mukaan 13,5 prosentin ennätystasolle keväällä 2016. Vajaakäyttöastetta nostavat sekä uuden toimistotilan valmistuminen että toimistotilojen käyttötarpeen väheneminen. Liiketilojen sekä teollisuus- ja varastotilojen vajaakäyttöasteet pääkaupunkiseudulla olivat laskussa vuoden 2016 toisella neljänneksellä. Vajaakäyttöasteet olivat tuolloin liiketiloissa 4,2 % ja teollisuus- ja varastotiloissa 6,2 %.

Julkisen puolen toimitilasektorilla suuret asiat ovat soten tarvitsemien kiinteistöjen määrä ja hinta sekä kiinteistöjen sisäilman laatuongelmat. Kunnissa pohditaan, kumpi on järkevämpää ja taloudellisempaa, rakennuksen korjaaminen vai purkaminen. Soteen siirtymiseen liittyvät ao. kiinteistöjen siirrot kuntayhtymille ovat ajankohtainen asia.

Toimitilojen korjauksiin vaikuttaa myös kiinteistökauppojen määrä. Toimitilojen kiinteistökauppamarkkinoilla on ollut hyvin vilkasta vuonna 2016. Pääkaupunkiseudun ohella myös muissa kaupungeissa on nähty lievää tuottovaatimusten laskua, mikä osaltaan kuvastaa sijoittajien kiinnostuksen voimistumista.

Maa- ja vesirakentaminen

Infra-alalla näkymät vaihtelevat. Myönteistä on kustannuskehityksen hidastuminen mm. raakaöljyn hinnan kehityksen takia. Maa- ja vesirakentamisessa liikevaihtotiedot ovat olleet erittäin hyviä. Ennustetta on tarkistettu myynnin hyvän kehityksen takia kuluvalle vuodelle ylöspäin. Maa- ja vesirakentamisen tuotannon arvioidaan kasvavan tänä vuonna 2-3 %. Infrarakentaminen, johon kuuluvat myös talonrakentamisen aluetyöt sekä kaivosten avaukset, lähtee talonrakentamisen kasvun mukana vähitellen nousuun, vaikkakin kaivospuoli pitää sitä vielä alhaalla.

Vuonna 2016 on alkanut vähemmän uusia hankkeita kuin edellisenä vuotena. Toisaalta usean edellisenä vuotena alkaneen hankkeen rakentaminen alkaa voimallisemmin juuri vuoden 2016 aikana; tällaisia ovat mm. Rauman meriväylä, Savonlinnan syväväylän siirto sekä Pasila-Riihimäki kapasiteetin nosto. Lisäksi pääkaupunkiseudulla vauhtiin pääsee Länsimetron jatkeen rakentaminen. Oman lisänsä hankkeisiin tuovat Raide-jokeri pääkaupunkiseudulla ja mahdollisesti myös aktiivisessa valmistelussa oleva Tampereen raitiotie. Hankkeita on lisäksi käynnistymässä mm. energiahuoltoverkossa, vesihuollossa ja lentokentillä.

Kuluvana vuonna käynnistyi uutena investointihankkeena ainoastaan Helsingin ratapihan toiminnallinen parantaminen. Vuonna 2017 käynnistyvät kehysriihen päätöksen mukaisesti Vt 4 Oulu-Kemi, Luumäki-Imatra ratahanke, Vt 12 Lahden eteläinen kehätie sekä Vt 5 Mikkeli-Juva. Korjausvelkapotista sekä kehittämisrahoituksesta kohdennetaan perusväylänpitoon kuluvana vuonna 95 milj. euroa ja vuonna 2017 yhteensä 304 milj. euroa. Tämä pitää valtion infrapanostukset kokonaisuudessaan suhteellisen ennallaan, mutta toteutuskohteiden lukumärän lisääntyminen ja keskikoon pieneneminen lisää suunnittelu- ja tarjouslaskentakapasiteetin tarvetta. Näillä saattaa olla tarjoushalukkuutta vähentäviä ja toteutuskustannuksia nostavia vaikutuksia.

Pohjois-Pohjanmaan infrarakentamisen suhdannetta nostaa Fennovoiman voimalaitostyömaa kaikkine liittyvine rakennushankkeineen. Suurista käynnissä olevista hankkeista mainittavimpia ovat Pohjanmaan rata ja Hamina-Vaalimaa -moottoritiehanke.

Julkisen sektorin tila on edelleen erittäin huono ja sen vaikutukset infrarakentamiseen voivat erityisesti kuntapuolella yllättää tulevina vuosina.

Rakennustuoteteollisuus

Rakennustuoteteollisuudessa vuoden ensimmäinen vuosipuolisko oli vielä heikko. Tuoteteollisuudessa rakentamisen suhdannetilanne vaikuttaa vasta viiveellä. Toinen neljännes oli jo selvästi alkuvuotta parempi ja loppuvuodelle näkymät ovat hyvät. Tuoteteollisuudessa suhdannetilanne kuitenkin vaihtelee paljon tuoteryhmittäin.

Rakennusmateriaalien menekki-indeksin perusteella kivipohjaisten rakennustuotteiden kotimaan toimitukset kasvoivat vuoden 2016 toisella neljänneksellä yhteensä 13 prosenttia. Runkoaineiden määrä lisääntyi 20 prosenttia, bitumikatteet puolestaan 8 prosenttia. Eristeissä kasvua vuodentakaisesta kertyi 14 prosenttia. Tiilien määrä sen sijaan väheni yhä 22 prosenttia. Betoniteollisuudessa valmisbetonin tuotanto kasvoi toisella neljänneksellä 25 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Betonielementtien tuotantomäärät kasvoivat vastaavasti 19 prosenttia. Myös paalujen tuotantomäärät lisääntyivät viidenneksellä.

Teollisuustuotannon volyymi-indeksin perusteella rakennustuoteteollisuuden tuotanto kasvoi vajaat neljä prosenttia vuoden toisella neljänneksellä. Sahatavara- ja puutuoteteollisuuden tuotanto lisääntyi vastaavana aikana pari prosenttia.

Rakennustuoteteollisuuden suhdannetilanne jatkui EK:n Suhdannebarometrin mukaan elokuussa normaalia parempana. Myös suhdanneodotukset loppuvuodelle ovat hyvät. Rakennustuoteteollisuuden yrityksillä

tilauskanta on vahvistunut yli normaalin. Alan yritysten kannattavuus kohenee. Tuotannon odotetaan jatkavan kasvuaan tulevina kuukausina. Myös henkilöstön määrän arvioidaan yhä lisääntyvän vuoden loppua kohden.

Hinnat ja kustannukset

Rakennuskustannukset nousivat vuonna 2015 puoli prosenttia. Näin ollen rakennuskustannukset nousivat hieman edellisvuotta hitaammin. Viime vuosina kustannukset ovat nousseet hitaammin kuin keskimäärin 2000-luvulla. Kustannusten nousuvauhti on kuluvan vuoden aikana hidastunut entisestään. Tämän vuoden tammi-elokuussa rakennuskustannukset kohosivat 0,3 % edellisen vuoden vastaavaan aikaan verrattuna. Myös elokuussa kustannusten nousu oli 0,3 %. Viime vuonna rakennuskustannusindeksin alaeristä nopeimmin kohosivat muut kustannukset (1,2 %) ja työkustannukset (0,9 %). Materiaalikustannuksien nousuvauhti jäi 0,1 %. Alkuvuonna tammi-elokuun välisenä aikana työkustannukset kasvoivat prosentin vuotta aiemmasta. että muut panoskustannukset kasvoivat 0,9 %, kun taas tarvikkeiden hinnannousu jäi 0,3 prosenttiin. Materiaalikustannukset pysyivät alkuvuonna vuoden 2015 tasossa, muut kustannukset olivat hieman laskeneet (-0,1 %).

Maanrakennuskustannusindeksi laski viime vuonna ensimmäisen kerran sitten vuoden 2009. Pudotusta tuli 2,3 %. Vuoden 2015 aikana kustannukset laskivat kaikilla kuukausilla vuotta aiemmasta. Vuosi 2016 on alkanut samoissa merkeissä, tammi-heinäkuun aikana kustannukset olivat 2,6 prosenttia edellisvuoden vastaavaa ajankohtaa alhaisemmat. Alkuvuodesta syvintä pudotusta on ollut päällysteissä (-12,7 %), kun taas pohjarakenteissa kustannukset olivat lievässä kasvussa (1,1 %).

Pääkaupunkiseudun talonrakentamisen tarjoushintaindeksi on hidastunut hieman viime vuodesta. Tammi-elokuussa kasvua oli 3,2 % vuotta aiemmasta, elokuu oli puolestaan 1,5 % korkeampi kuin vuonna 2015. Myös asuntopuolella elokuun vuosinousuvauhti oli 1,5 % ja tammi-elokuussa kasvua oli 2,4 %. Toimitilapuoli oli noin kahden prosentin kasvussa tarjoushintaindeksissä.

Pääkaupunkiseudulla normaalien ARA-vuokra- ja asumisoikeushankkeiden keskimääräiset hinnat ovat 2016/1-8 olleet 3 150 euroa asuinneliöltä. Hankkeiden keskimääräiset rakennuskustannukset ovat olleet 1,1 % korkeammat kuin vuonna 2015. Muissa kasvukeskuksissa keskimääräinen rakennuskustannus oli 2 494 euroa neliöltä ja kustannukset olivat 3,3 % edellisvuotta korkeammat.

Vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishinnat laskivat viime vuonna koko maassa (-0,5 %) ja nousivat hieman pääkaupunkiseudulla (0,1 %). Nimellishinnat ovat kääntyneet kasvuun myös koko maassa vuoden 2016 ensimmäisillä vuosineljänneksillä. Yhteensä kasvua vuoden ensimmäiselle vuosipuoliskolle on tullut 1,3 prosenttia vuotta aiemmasta. Vastaavasti pääkaupunkiseudulla hinnat olivat kasvaneet tammi-elokuussa 2,1 %. Vuoden toisella neljänneksellä vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 815€ ja koko maassa 2 459€.

Vuonna 2015 uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,7 %. Kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä hinnat laskivat 1,4 % ja toisella neljänneksellä kohosivat 0,8 % vuoden 2015 vastaavista neljänneksistä. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat viime vuonna 1,5 %. Vuoden 2016 neljänneksillä hinnat ovat edelleen laskeneet 1,5 ja 0,6 prosenttia. Kuluvan vuoden uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen velaton neliöhinta koko maassa oli 3 902 € ja pääkaupunkiseudulla 4 883 €.

Viime vuonna vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat kohosivat koko maassa 2,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 2,7 prosenttia ja muualla Suomessa 2,8 prosenttia. Vuokrien nousu on jatkunut vuoden alussa hieman viime vuotta hitaampana. Vuoden toisella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat kohosivat 2,4 %. Kehitys oli samansuuntaista sekä pääkaupunkiseudulla että muualla maassa.

Omakotitalotonttien hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 7,6 % vuoden ensimmäisellä neljänneksellä edellisvuoteen verrattuna. Kehitys poikkesi pääkaupunkiseudulla muusta Suomesta. Samana ajankohtana pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 11,1 %, kun taas muualla Suomessa hinnat olivat 13,8 % nousussa.

Työvoima

Rakennusalan työllisten määrä - Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan - oli vuoden 2016 toisella neljänneksellä keskimäärin 182 000 henkeä. Talonrakentamisessa oli tuolloin 66 000 työllistä, maa- ja vesirakentamisessa 18 000, erikoistuneessa rakennustoiminnassa 98 000 työllistä. Rakennusalan työllisten määrä oli 14 000 henkilöä suurempi kuin vuoden 2015 toisella neljänneksellä. Työllisten määrä kasvoi muilla rakentamisen toimialoilla paitsi maa- ja vesirakentamisessa.

Vuoden 2016 toisella neljänneksellä koko rakennusalalla tehtyjen työtuntien määrä kasvoi 13 prosenttia vuoden 2015 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Etenkin erikoistuneessa rakennustoiminnassa tehdyt työtunnit kasvoivat huomattavasti vuotta aiemmasta (25 %). Talorakentamisessa vuosikasvua oli toisella neljänneksellä 7 %. Maa- ja vesirakentamisessa tehdyissä työtunneissa oli huomattava pudotus (-16 %).

Tilastokeskuksen haastatteluun perustuvan työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan keskimääräinen työttömyysaste oli kuluvan vuoden toisella neljänneksellä 9,8 %. Vuoden 2015 toisella neljänneksellä työttömiä oli työvoimasta 12 %.

Avoimien työpaikkojen määrä oli rakennusalalla 2016 toisella neljänneksellä 4 300 kappaletta, mikä on 300 työpaikkaa vähemmän kuin vuotta aiemmin.

Työllisten määrän arvioidaan kasvavan selvästi tänä vuonna ja työttömyyden laskevan. Ensi vuonna työllisyyden paraneminen hidastuu tästä vuodesta selvästi.

Tarkasteltaessa ansiokehitystä toimialoittain vuosina 2010 - 2015 on rakennusalan ansiokehitys alittanut jonkin verran toimialojen keskimääräisen ansiotaso nousun. Voimakkainta ansiokehitys on ollut kyseisellä ajalla taiteiden, viihteen ja virkistyksen toimialalla, hallinto- ja tukipalvelujen sekä julkisen hallinnon ja maanpuolustuksen toimialoilla.

Mark Rantala, Sari Sontag, Jukka Kero

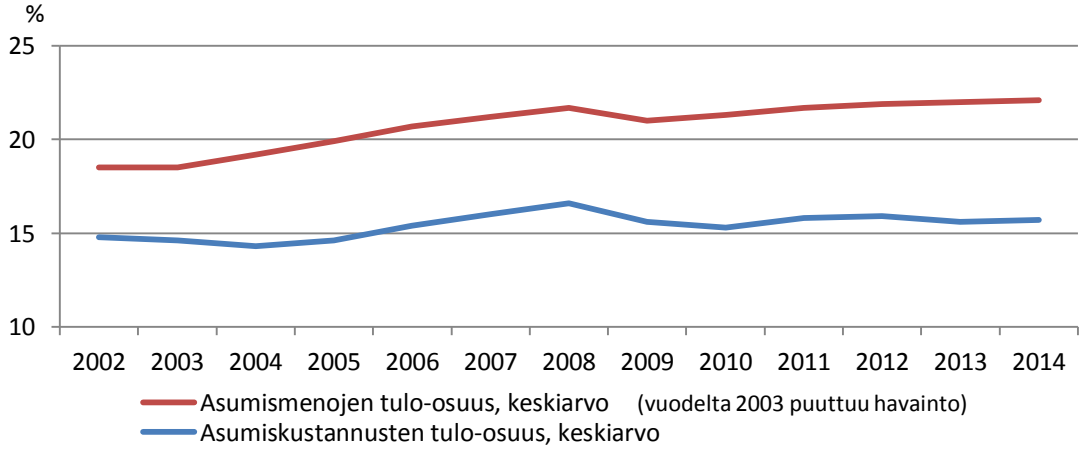
TEEMA :

Asumiskustannuksien kehitys ja niihin vaikuttavat tekijät

Seuraavassa on tarkasteltu monipuolisesti asumiskustannusten kehitystä sekä omistusasunnoissa että vuokra-asunnoissa erilaisten tilastojen avulla. Tarkastelut on tehty 2000-luvun alkupuolelta vuoden 2015 loppuun. Tilastoanalyysien perusteella on todettavissa, että asumiskustannukset ovat nousseet merkittävästi kuluttajahintoja tai ansiokehitystä nopeammin. Asuntojen hinnat ja vuokrat ovat nousseet ansiotasoa nopeammin, mutta erityisesti kiinteistöjen ylläpitämisen kustannukset ovat nousseet nopeasti. Energian hinnat ovat pääsääntöisesti nousseet sekä markkinavetoisesti että verotuksen vaikutuksesta. Asumisen kuluja ovat nostaneet lisäksi ripeä tonttivuokrien ja kiinteistöveron kasvu. Selvityksessä on noussut esiin myös tiettyjä tilastollisia heikkouksia, jotka liittyvät yhtäältä kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksiin (KYKI) sekä toisaalta vuokratilastoihin. Teeman lopussa annetaan kaksi suositusta tarkasteltuja tilastoja koskien.

Suomalaiset kotitaloudet käyttivät vuonna 2014 Tilastokeskuksen tulonjakotilaston mukaan asumismenoihinsa[1] keskimäärin 22,1 % käytettävissä olevista tuloistaan. Pois sulkemalla asumismenoista rahoitusvastike ja asuntolainan lyhennykset, saadaan asumiskustannukset. Asumiskustannukset olivat keskimäärin 15,7 % käytettävissä olevista tuloista vuonna 2014. Sekä asumismenojen että -kustannusten osuus menoista on noussut vuodesta 2002 vuoteen 2014.

Kuvio 1 Asumismenojen ja -kustannusten kehitys 2002-2014



Lähde: Tilastokeskus - tulonjakotilasto

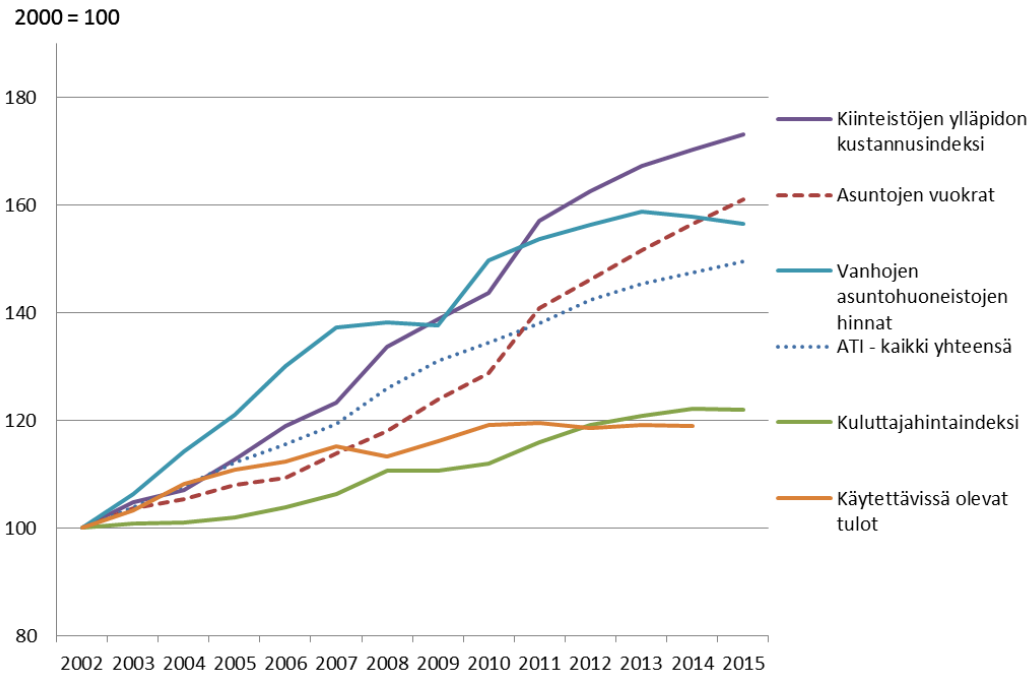
Mitkä tekijät ovat vaikuttaneet siihen, että asuminen vie keskimäärin entistä suuremman osan käytettävissä olevista tuloista?

Nimellisansiot ovat nousseet vuodesta 2002 vuoteen 2015 n. 49 %. Vastaavasti kuluttajahinnat ovat nousseet tarkastelujakson aikana 22 %. Asumiseen liittyvät kustannukset ovat sitä vastoin nousseet

[1] Asumismenoihin luetaan kotitalouden varsinaisen asunnon käyttömenot, asuntolainan korot ja lyhennykset, yhtiövastikkeen rahoitusvastikkeet ja kiinteistövero.

näiden 13 vuoden aikana huomattavasti kuluttajahintoja ja ansiotason kehitystä nopeammin. Etenkin kiinteistöjen ylläpitämisen kustannukset ovat kohonneet muita hintoja enemmän, n. 73 %. Erityisen nopeasti kiinteistöjen ylläpidon kustannukset kasvoivat vuonna 2008 (8,4 % vuotta aiemmasta) ja vuonna 2011 (9,3 %).

Kuvio 2 Eri indeksien kehityksen vertailua

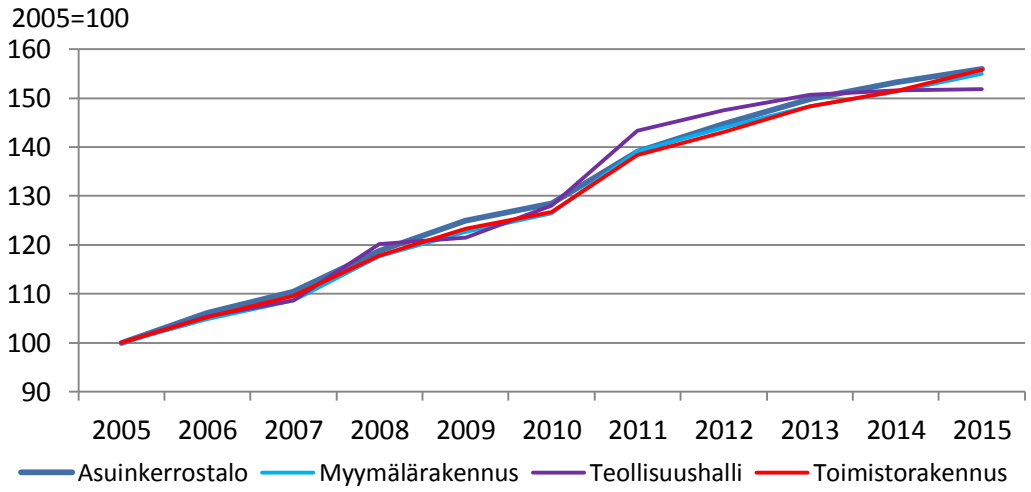


Lähde: Tilastokeskus

Myös vuokrat ovat kehittyneet nopeasti, n. 61 % nousua vuodesta 2002 vuoteen 2015. Tämän selvityksen yhteydessä on tullut esille, että Tilastokeskuksen asuntojen vuokrat -tilaston pitkät aikasarjat sisältää epäjatkuvuuksia, eivätkä siten kuvaa kaikilta osin tarkasti vuokrien kehitystä ajassa. Vuokratilastojen yhtenä vakavana haasteena on se, että neljännesvuositilastojen ja vuositilastojen suhde on ”epäjatkuva”, toisin sanoen neljännesvuositilastojen muutokset poikkeavat vuositilaston muutoksista. Eritoten tämä koskee Ara-vuokria.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (KYKI) kuvaa hintojen kehitystä kiinteistön hoidon eri tehtävissä. KYKIstä on saatavissa tietoja rakennustyypeittäin, tehtävä- sekä kustannuslajeittain. Rakennustyypeistä asuinkerrostalot kuvaavat parhaiten asumiskustannusten kehitystä, mutta valitettavasti tehtävä- tai kustannuslajikohtaisia tietoja ei ole saatavilla erikseen asuinkerrostaloille. Asuinkerrostalot ovat lähes 50 prosentin painolla KYKIssä ja koska rakennustyyppien ylläpitokustannukset ovat kehittyneet hyvin samansuuntaisesti, voidaan olettaa tehtävä- ja kustannuslajitarkastelun kuvaavan melko hyvin asumisenkustannusten kehitystä.

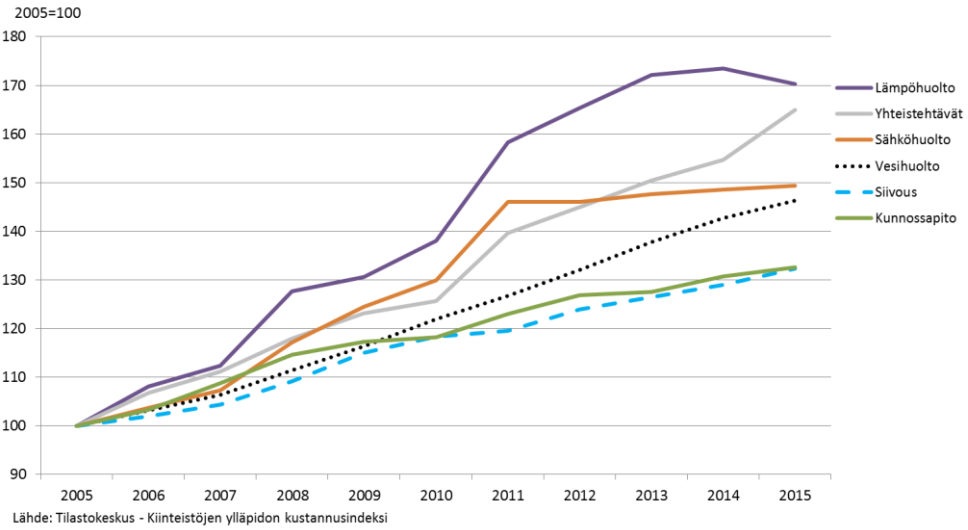
Kuvio 3 Kiinteistön ylläpidon kustannukset rakennustyypeittäin 2005-2015



Lähde: Tilastokeskus - Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi

Tehtävälajeittain tarkasteltuna nopeinta kasvua on ollut lämpöhuollossa, jossa kustannukset ovat kasvaneet yli 70 % vuosien 2005 ja 2015 välillä. Kasvu erityisen nopeata etenkin vuosina 2008 (14 %) ja 2011 (15 %). Vuonna 2015 lämpöhuollon kustannukset laskivat pari prosenttia. Toinen merkittävällä paino-osuudella ylläpidon kustannuksiin vaikuttava tehtävälaji yhteistehtävät[2] (osuus kustannuksista n. 17 %), on kasvanut 65 % vastaavan 11 vuoden aikana. Kunnossapidon kustannukset ovat kehittyneet verrattain maltillisesti vuodesta 2005, n. 32 % nousua vuoteen 2015. Lämpöhuolto, yhteistehtävät ja kunnossapito kattavat yli 60 % kiinteistöjen ylläpitokustannuksista.

Kiinteistöjen ylläpito tehtävälajeittain 2005-2015



Lähde: Tilastokeskus - Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi

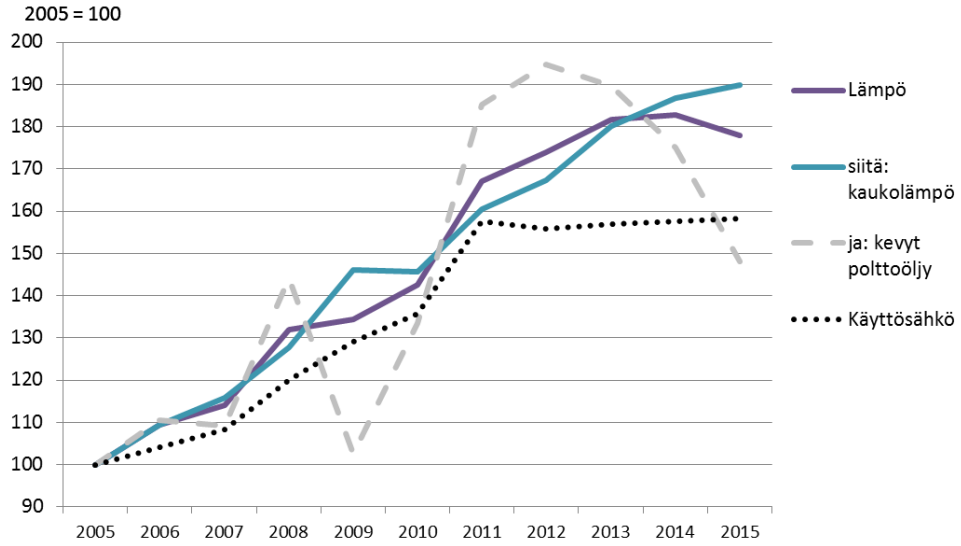
[2] Tämä kustannusryhmä sisältää sellaisia yleisiä kustannuksia, joita ei voida osoittaa yksittäiselle kiinteistölle sekä avustavista toimista syntyvät kustannukset, joita ei voida kohdistaa muihin kustannusryhmiin. Nämä kustannukset syntyvät seuraavista tehtävistä:

- kiinteistön hallinnolliset tehtävät
- toiminnalliset ja tekniset tehtävät, esimerkiksi käyttö- ja huolto-ohjeiden laadinta
- taloussuunnittelu
- työsuhdeasiat
- työnjohto
- henkilöstön koulutus
- vakuutukset ja vahingonkorvaukset
- hoitotoiminnan toimitilavuokrat ja varastojen hoito.

Kustannuslajeittain eriteltynä kiinteistöjen ylläpitokustannuksista nopeinta kasvua on ollut kaukolämmön kustannuksissa, lähes 90 % vuosien 2005 ja 2015 välisenä aikana. Saman aikajakson aikana kevyt polttoöljyn kustannukset ovat vaihdelleet huomattavasti ja viimeaikainen kehitys on ollut laskeva. Kevyt polttoöljyn kustannuskehitykseen on vaikuttavat maailmanmarkkinahinnan lisäksi vuoden 2011 energiaveron muutokset. KYKIssä oletetaan, ettei panosten kysynnässä tapahdu muutoksia vuosien välillä. Täten säätilojen vaihtelut eivät näy lämmityskustannusten muutoksissa. Sen sijaan Asunto-osakeyhtiöiden talous -tilastosta on nähtävissä, että energian hinnan kasvu on näkynyt heikosti taloyhtiöiden tilinpäätöksissä vuosina 2009-2015, koska aikavälille on osunut useita keskimääräistä lämpimämpiä vuosia. Käyttösähkön kustannukset ovat säilyneet lähes muuttumattomina vuodesta 2011 lähtien.

Muista kustannuslajeista huomattavan nopeata kasvua on ollut muissa kustannuksissa, joissa on ollut nousua peräti 87 % vuodesta 2005 vuoteen 2015. Muita kustannuksia ovat tonttivuokrat ja kiinteistövero. Sen sijaan työnkustannukset kiinteistön työsuhteisille tai alihankintana tehtävien kunnossapitojen kustannuskehitys on ollut maltillista, kasvua 38 ja 34 % tarkastellun aikavälin aikana.

Kiinteistöjen ylläpito kustannuslajeittain 2005-2015

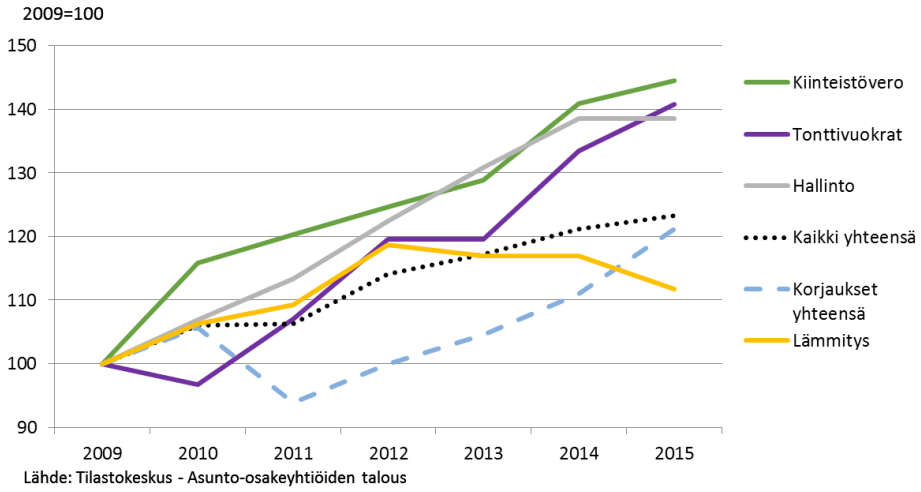


Lähde: Tilastokeskus - Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi

Asunto-osakeyhtiöiden talous

Asunto-osakeyhtiöiden talous -tilaston aikasarjat alkavat vuodesta 2009. Tilaston perusteella asunto-osakeyhtiöiden menot ovat kasvaneet 23,3 % vuodesta 2009 vuoteen 2015. Kulueristä suurimmat lämmityskustannukset ovat nousseet 11,7 % ja korjaukset yhteensä 21,2 %. Kiinteistövero ja tonttivuokrat ovat kasvaneet kummatkin yli 40 %. Yhdessä tonttivuokrat ja kiinteistövero muodostavat 15 % asunto-osakeyhtiöiden menoista. Myös hallintomenot ovat nousseet ripeästi ajanjakson aikana (38,5 %).

Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut 2009-2015



Lähde: Tilastokeskus - Asunto-osakeyhtiöiden talous

Asumiskustannusten kallistuminen on johtunut useista eri tekijöistä. Toisaalta asuntojen hinnat ja vuokrat ovat nousseet ansiotasoa nopeammin, mutta erityisesti kiinteistöjen ylläpitämisen kustannukset ovat nousseet nopeasti. Energian hinnat ovat pääsääntöisesti nousseet sekä markkinavetoisesti että verotuksen vaikutuksesta. Asumisen kuluja ovat nostaneet lisäksi ripeä tonttivuokrien ja kiinteistöveron kasvu.

Asumisen kustannuksiin vaikuttavat useat verot, joita on nostettu 2010-luvulla.

- Kiinteistöveron ala- ja ylärajojen korotuksia on ollut vuoden 2010 jälkeen useita:
  - yleinen kiinteistöveron ala- ja yläraja olivat vuonna 2010 0,6 – 1,35 %. Vuoden 2017 talousarvioesityksessä vaihteluväli on 0,93 – 1,80 %.
  - vastaavasti vakituisen asunnon kiinteistövero on nousemassa 0,32 – 0,75 %:n vaihteluvälistä 0,41 – 0,80 %:iin vuodelle 2017.
- Kiinteistöveron verotusarvojen muutokset vuonna 2014.
- Varainsiirtoveron muutos vuonna 2013.
  - asunto-osakkeelta 1,6 % → 2% ja lasketaan velattomalle hinnalle.
- Energiaverot:
  - kevyen polttoöljyn vero 8,7 sentistä 15,7 senttiin litralta vuonna 2011.
  - pienempiä senttikorotuksia ollut myös vuosina 2013, 2015 ja 2016.
- ALV nostot: 2010 22 % → 23 %, 2013 → 24 %.
- Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden kaventaminen.

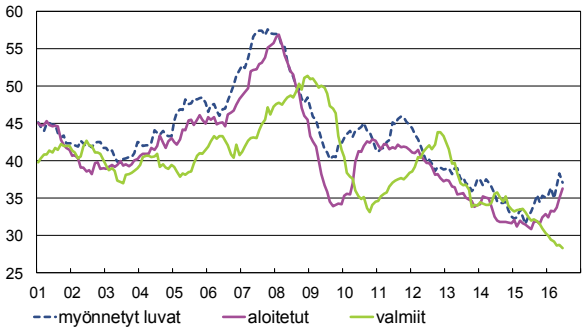
SUOSITUKSET:

Vuokrien kehitystä kuvaavat aikasarjat alkavat vuodesta 1962, mutta lukuisten tilastointimuutosten takia vaikuttaa siltä, ettei tilastojen laatu ole kovinkaan hyvä. Ongelmia on erityisesti pitkällä aikavälillä, mutta myös tarkasteltaessa vuodesta 2009 alkaen vuokrasarjoissa on heikkouksia. Vuokrakehityksen tarkastelu on kuitenkin tärkeää ja sitä olisi voitava tehdä luotettavasti, koska vuokrat ovat tärkeä indikaattori sekä kansalaisille että julkiselle sektorille. Molemmat tahot tekevät merkittäviä päätöksiä vuokratilastoihin nojautuen, siksi niiden laatuun on kiinnitettävä huomioita jatkossa.

Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi vaikuttaa kasvavan huomattavasti kaikkia muita indikaattoreita nopeammin. Se ei kuulu Suomen viralliseen tilastotuotantoon, mutta sen käyttö on kuitenkin varsin laajaa ja siksi olisi harkittava sen edelleen laadun kehittämistä erityisesti Tilastokeskuksen toimesta.

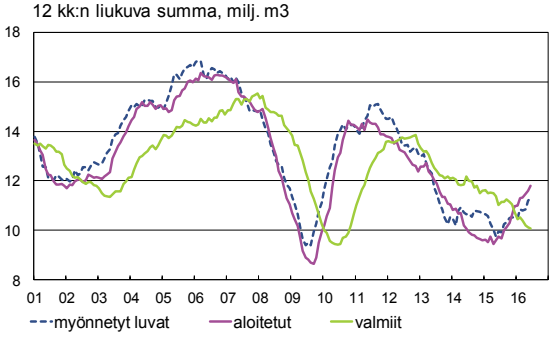
LIITE2: Kuviot, syyskuu 2016 (29.9.2016)

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



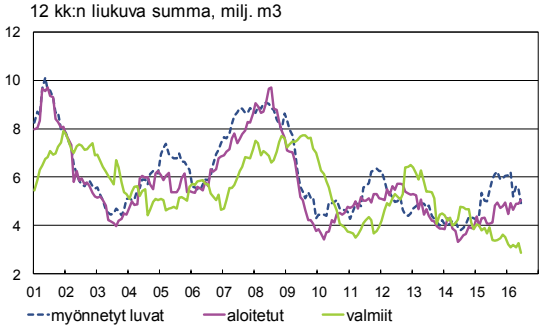
Lähde: Tilastokeskus

Asuinrakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



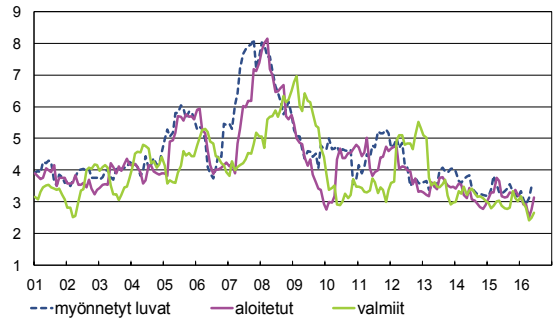
Lähde: Tilastokeskus

Teollisuusrakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



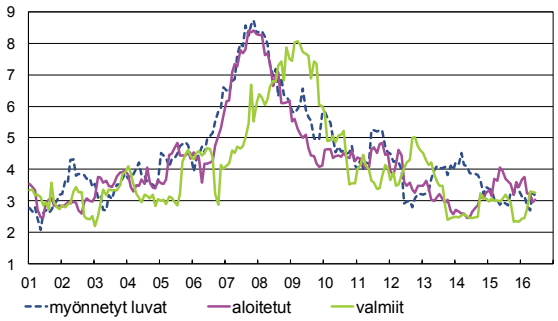
Lähde: Tilastokeskus

Varastorakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



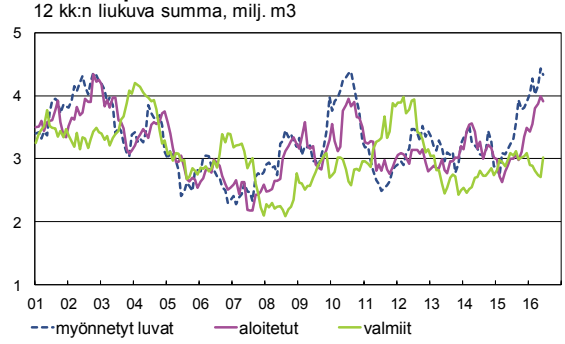
Lähde: Tilastokeskus

Liikerakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m3



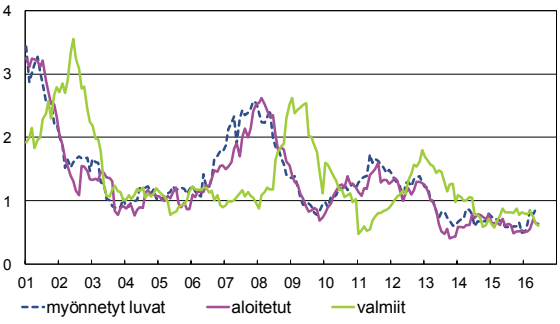
Lähde: Tilastokeskus

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



Lähde: Tilastokeskus

Toimistorakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m3

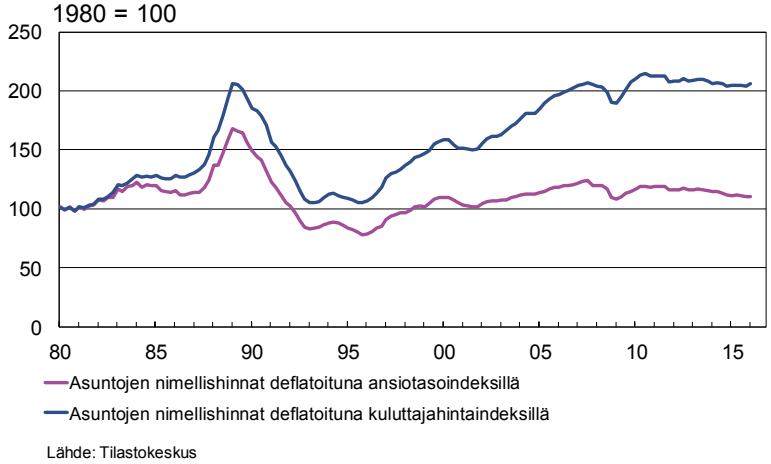


Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen hinnat

neljännesvuosittain

1980 = 100

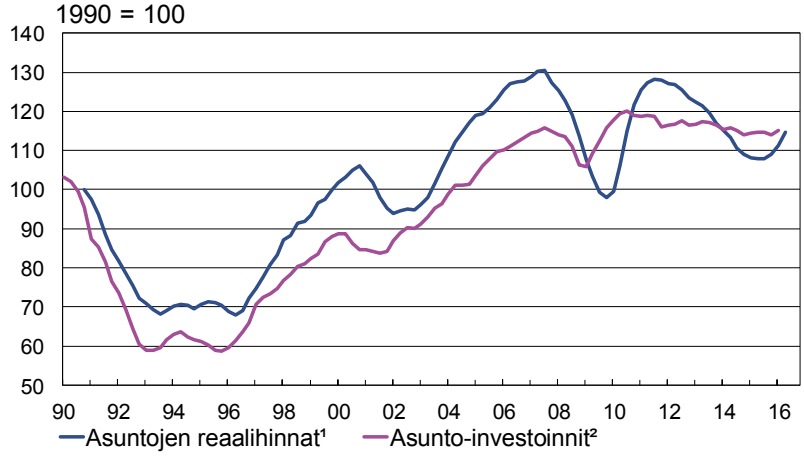


Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen reaalihinnat ja asuntoinvestoinnit

neljännesvuosittain

1990 = 100

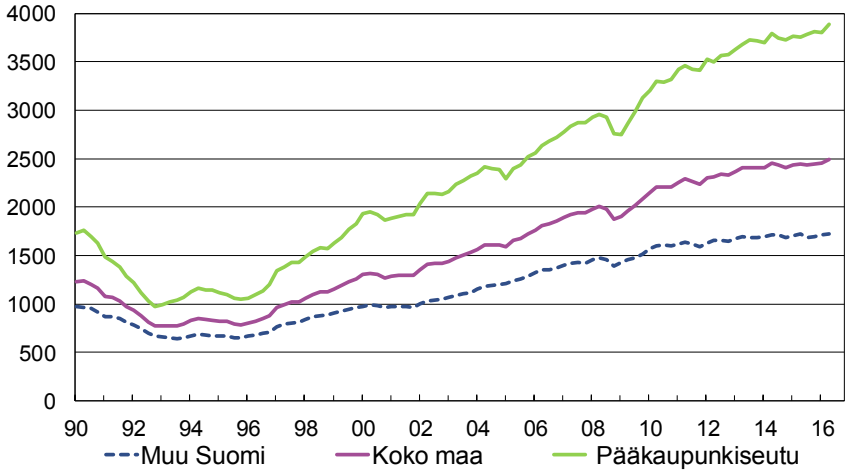


Lähde: Tilastokeskus

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

Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

euroa / m2

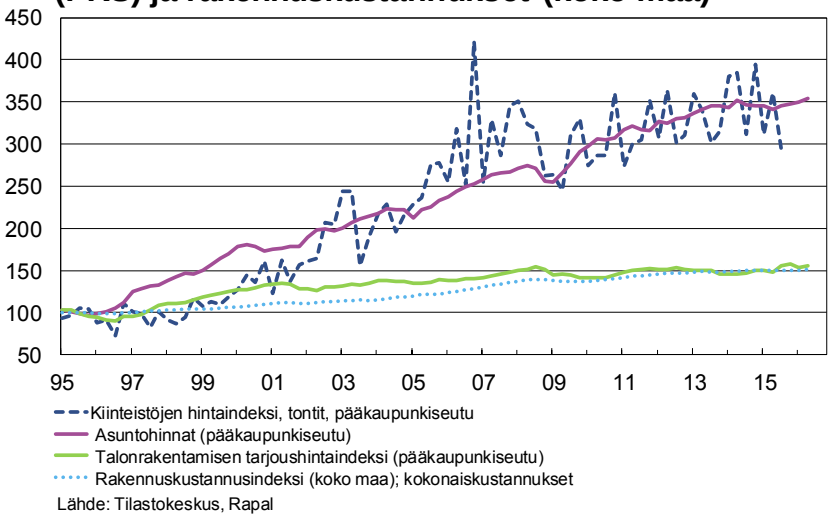


Lähde: Tilastokeskus, VM

Pääkaupunkiseutu: Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen.

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

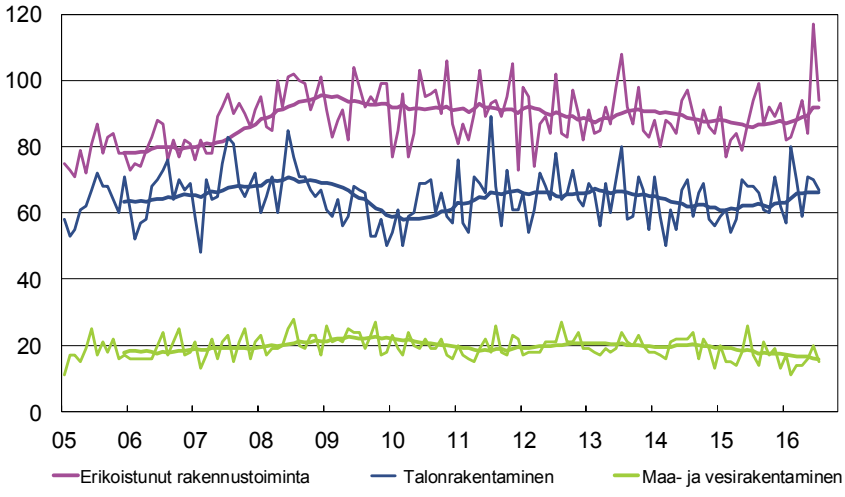
1995 = 100



Lähde: Tilastokeskus, Rapal

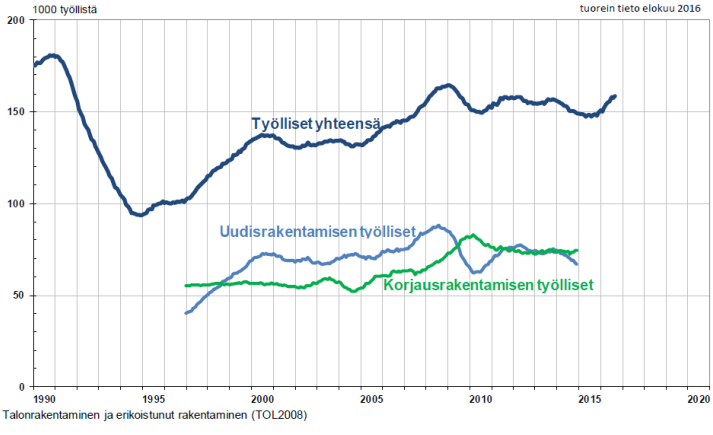
Rakentamisen työlliset

1000 henkeä



Lähde: Tilastokeskus (TOL 2008)

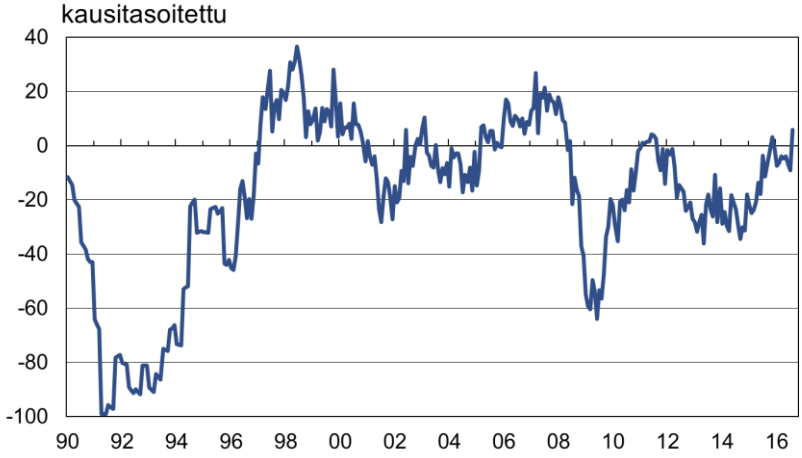
Talonrakentamisen työlliset



Forecon

Rakentamisen luottamusindikaattori

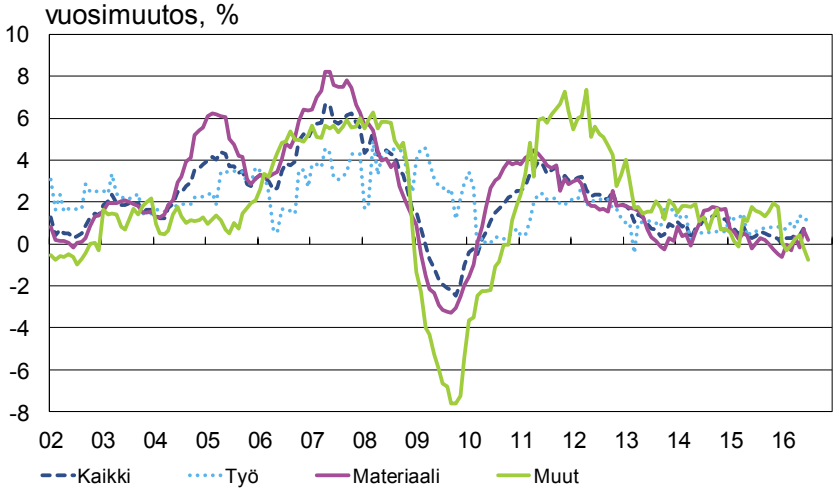
kausitasoitettu



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

Rakennuskustannukset alaerittäin

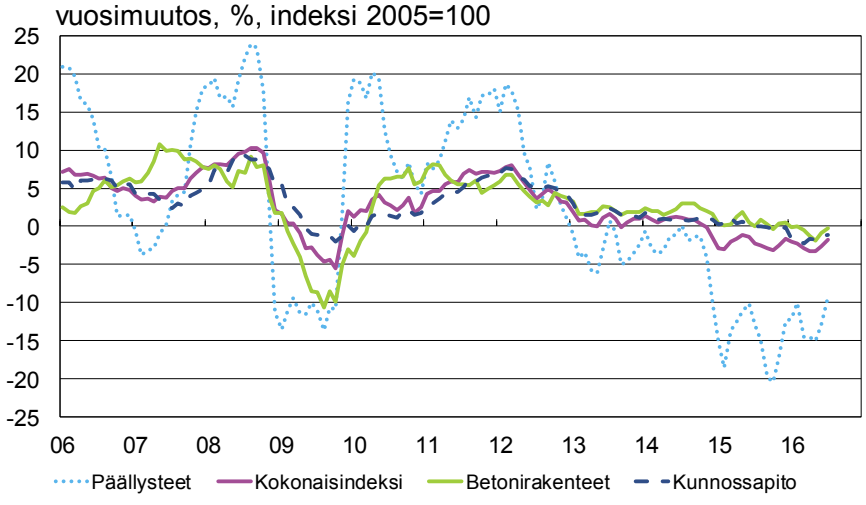
vuosimuutos, %



Lähde: Tilastokeskus

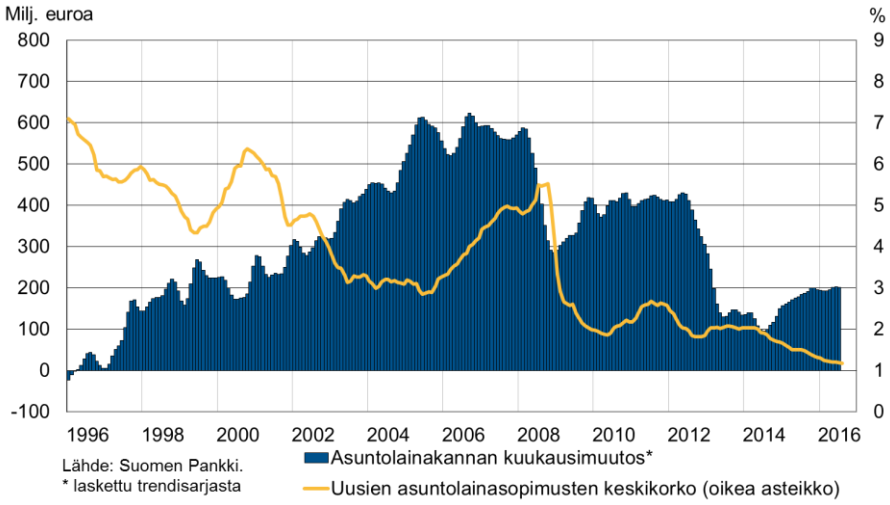
Maarakennuskustannusindeksi

vuosimuutos, %, indeksi 2005=100

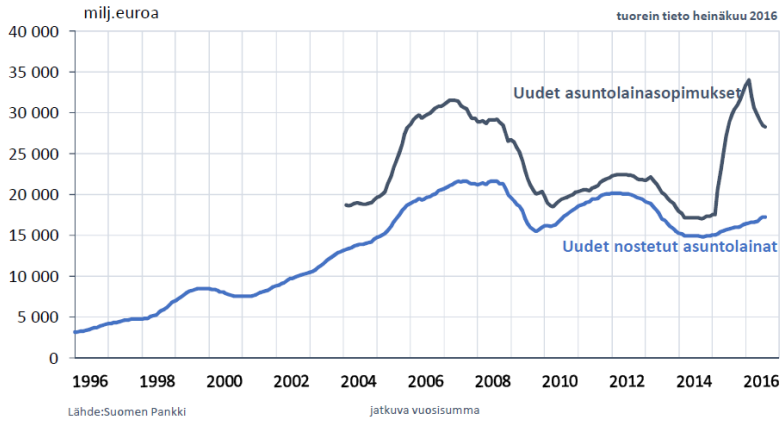


Lähde: Tilastokeskus, VM

Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kannan kuukausimuutos ja uusien asuntolainasopimusten keskikorko



Kuluttajien uudet asuntoluotot



Uusiin asuntolainasopimuksiin kuuluvat mm. sopimukset, joissa määritellään lainan lyhennysvapaat.

Forecon

Yhteystiedot:
Neuvotteleva virkamies Sari Sontag
Puhelin 029 5530 181

VALTIOVARAINMINISTERIÖ
Snellmaninkatu 1 A
PL 28, 00023 VALTIONEUVOSTO
Puhelin 0295 160 01
Telefaksi 09 160 33123
www.vm.fi

ISSN 1797-9714 (pdf)
ISBN 978-952-251-803-3 (pdf)

Syyskuu 2016