

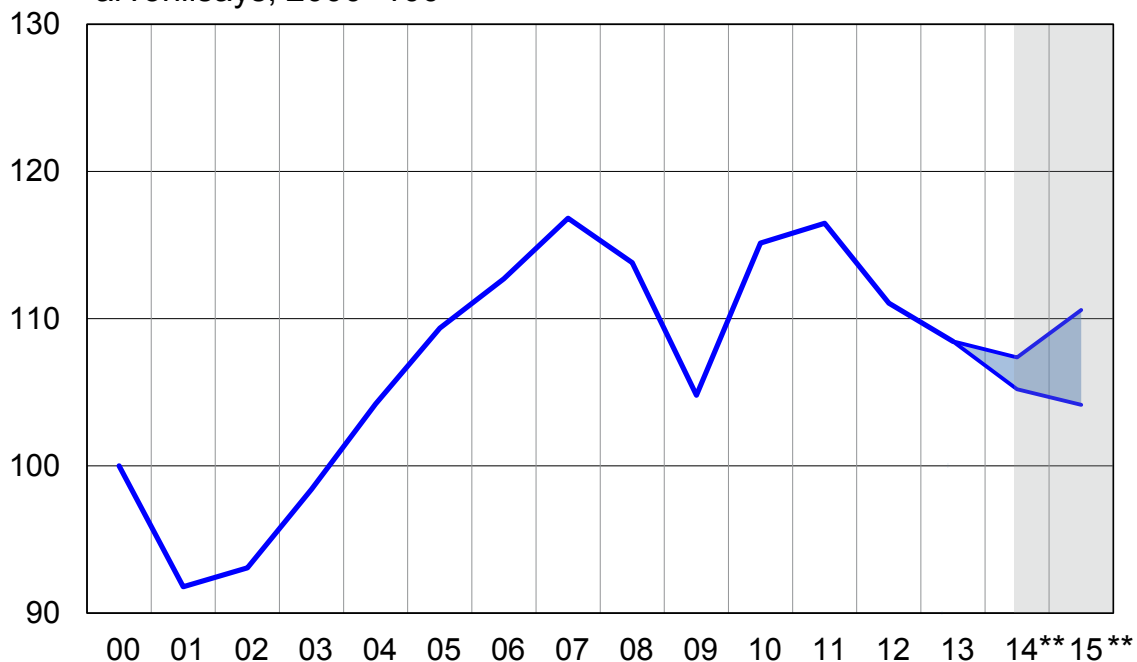
RAKENNUSALAN SUHDANNERYHMÄ

RAKENTAMINEN 2014 - 2015

- ▶ Asuntojen ja muun talonrakentamisen aloituksia harkitaan aiempaa tarkemmin
- ▶ Vilkas asuntojen korjaaminen jatkuu 2015
- ▶ Asunto- ja kiinteistösjoiitukset kiinnostavat kasvukeskuksissa
- ▶ Laskusuuntaisen infran näkymät keväistä ennustetta paremmat

Rakennustoiminta

arvonlisäys, 2000=100



Lähde: Tilastokeskus, ** Ennustehaarukka: Raksu (15.9.2014)

Rakennusalan suhdanneryhmä:

Sari Sontag, pj.	Valtiovarainministeriö
Ilari Ahola	Valtiovarainministeriö
Outi Ahti-Miettinen	Tilastokeskus
Matti Holopainen	Kuntaliitto
Kimmo Huovinen	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA
Heikki Jämsä	INFRA ry
Armi Liinamaa	Valtiovarainministeriö
Matti Mannonen	Suunnittelu- ja konsultointiyrietykset SKOL ry
Eero Nippala	TAMK
Pekka Pajakkala	Forecon Oy
Sami Pakarinen	Rakennusteollisuus RT ry
Ilpo Peltonen	RAKLI ry
Janne Peltola	Työ- ja elinkeinoministeriö
Kari Ruohonen	Liikennevirasto
Elina Selinheimo	Valtiovarainministeriö
Timo Tähtinen	Ympäristöministeriö
Juha Vartia	Elinkeinoelämän keskusliitto, EK
Hannu Viertola	Suomen Pankki
Riitta Viren	Liikenne- ja viestintäministeriö
Ilari Ahola, siht.	Valtiovarainministeriö

SUHDANNETILANNE JA LYHYEN AIKAVÄLIN NÄKYMÄT

Kansainvälinen talouskehitys on poliittisten levottomuuksien takia aiempaa epävarmempaa. Suhdannetilanne on heikentynyt keväästä mm. Saksassa, Ranskassa ja Italiassa. Japanissa alkanut talouden kasvu on kääntynyt merkittäväksi hidastumiseksi. Talouskasvun valopilkkuina ovat edelleen USA ja Iso-Britannia. EU, USA ja Kiina muodostavat yhdessä puolet maailman BKT:sta. Myös Kiinan talouden arvioidaan kasvavan aiempaa hitaammin. Euroopan keskuspankki toimii aktiivisesti hidastuvaa hintojen nousua vastaan. Suuret rakenteelliset ongelmat, kuten julkisen talouden velkaantuminen ja eläkejärjestelmien kestävyys, odottavat ratkaisua monissa maissa. Suomen talouden ei arvioida kasvavan tänä vuonna lainkaan ja ensi vuonna-kin talouskasvun arvioidaan jäävän noin prosenttiin kansainvälisen talouden näkymien heikentymisen seurauksena.

Heikentyneet suhdanneodotukset ja epävarmuuden lisääntyminen ovat vaikeuttaneet uudisrakentamista sekä asuntopuolella että muussa talonrakentamisessa. Aloituspäätöksiä on siirretty eteenpäin yksityisen kysynnän vähenemisen takia. Rakennustuotannon volyyymi supistui yhdeksän perättäisen vuosineljänneksen ajan, mutta kääntyi kasvuun vuoden 2014 toisella neljänneksellä. Riskit heikompaan kehitykseen voimistuivat kuitenkin toisen neljänneksen jälkeen ja viime vuoteen verrattuna rakentaminen supistuu yhä. Aloitettujen rakennuskuutioiden vuosisumma on laskenut ja nyt ollaan samalla tasolla kuin 1990-luvun lamavuosina ja finanssikriisin jälkeen.

Rakentamisen kasvulle on edellytyksiä, mutta kasvun todennäköisyys laskee, jos Venäjään kohdistuvia pakotteita lisätään ja Venäjä vastaa vastapakotteilla. Asuntojen uudistuotannon määrän arvioidaan laskevan tänä vuonna lähes 15 prosentilla. Vaikka muun talonrakentamisen volyyymi kasvaa, se ei riitä kompensoimaan asuntotuotannon laskua edes yhdessä lisääntyvän korjausrakentamisen kanssa.

Rakennusalan suhdanneryhmän arvion mukaan tänä vuonna aloitetaan noin 24 500 asunnon rakentaminen. Näistä valtion tukemia ARA-vuokra- tai asumisoikeusasuntoja on noin 6 000 ja sen lisäksi takauslainoilla arvioidaan aloitettavan vajaan 1 000 vuokra-asunnon rakentaminen. Nämä muodostavat yhteensä lähes 30 % kaikista aloituksista. Vuonna 2015 aloitusten arvioidaan jäävän edelleen suunnilleen samalle tasolle 24 000 - 25 500 aloitukseen.

Asuntojen korjaaminen on vilkasta ja sitä on tukenut valtion elvyttävä finanssipolitiikka, joka on kohdistunut erityisesti asuntojen peruskorjaamiseen. Asuntojen korjaamisen arvioidaan kasvavan kuluvana vuonna lähes viime vuoden, noin 5 prosentin, vauhtia. Ensi vuonna korjaaminen jatkuu vilkkaana, kun kuluvana vuonna saatuja elvytysrahoja käytetään. Sen sijaan uusia korjaushankkeita aloitetaan ensi vuonna hieman vähemmin. Muiden talonrakennusten kuin asuntojen korjaaminen ei kasva tänä vuonna ja saman tason odotetaan säilyvän myös ensi vuonna.

Liike- ja liikenteen rakentaminen on vilkasta, vaikka osa hankkeista odottaa parempia aikoja. Länsimetron ja Kehäradan asemien rakentaminen on vauhdissa. Varastojen ja maatalouden rakentaminen on lisääntynyt, mutta luvat osoittavat nyt laskua. Toimitilarakentamisen elpyminen alkaa hidastua, kun uusien hankkeiden aloitukset alkavat ensi vuonna vähetä. Yritykset ovat varovaisia vapaan kapasiteetin sekä matelevan kysynnän takia.

Infrarakentamisen näkymät ovat vuoden 2015 osalta ennallaan ja mahdollisesti jatkossa paranevissa, sillä pääministeri Stubbin hallitus on aikaistanut muutamia infrahankkeita sekä lisännyt rahaa elinkeinopoliittisesti tärkeisiin infrahankkeisiin. Toisaalta kunnossapidon rahoitus vähenee vuoteen 2014 verrattuna yli 80 milj. euroa. Lisäksi uusiin infrahankkeisiin liittyviä rahoituspäätöksiä, tosin vielä ehdollisia, on tehty yhteensä vajaan 2 mrd. euron arvosta. Nämä hankkeet eli länsimetron jatke, Pissararata ja Tampereen raitiotie alkavat vähitellen ja niiden vauhdikkain rakentamisen aika osuu vasta vuosille 2017–2019.

Raksu-ryhmä arvioi rakentamisen kokonaistuotannon laskevan vielä tänä vuonna (0...-2 %) ja kasvavan ensi vuonna hieman (0...+2 %).

Rakennuskustannusten nousuvauhti on jatkunut hitaana. Eräiden raaka-aineiden hinnat ovat nousseet, mutta mm. raakaöljyn hinta on laskenut, vaikkakin se on edelleen huomattavan korkealle verrattuna pitkän aikavälin keskiarvoon.

Rakennusalan työllisten määrä on laskenut viime vuoden toiseen neljännekseen verrattuna noin 6 000 henkilöllä ja rakennusalan työttömyysaste oli 9,5 %. Kuluvana syksynä työvoiman arvioidaan supistuvan hieman edelleen.

Suosituks

- Pääministeri Stubbin hallitus on päättänyt valtion osallistumisesta Pesararadan, Länsimetron jatkeen ja Tampereen raitiotien rahoitukseen. Näiden kahden ensiksi mainitun hankkeen ehdoksi on asetettu kaavoituksen merkittävä 25 prosentin lisäys nykyisestä vuodesta 2016 lähtien. Nämä kokonaisinvestoinnit olisivat hankkeiden rakennusaikana miltei 2 mrd. euroa. Isot raideinvestoinnit tuovat uusia mahdollisuuksia niin liiketoimintaan kuin asuntorakentamiseen ja tarjoavat kehittymismahdollisuuksia hyvien yhteyksien päässä oleville uusille aluekeskuksille. Jotta näistä miljardiluokan investoinneista päästään hyötymään myös kansantaloudellisesti työllisyyden ja taloudellisen aktiviteetin lisääntymisen kautta, kuntien tulee toimeenpanna kaavoituksen lisäykset nopeasti sekä tarvittaessa lisätä kaavoitusresurssejaan¹ aikataulussa pysymiseksi.
- Kaavoituksen yhteydessä on tärkeää, että itse kaavoitusprosessia saadaan nopeutettua. Tämä mahdollistaa paremman reagoinnin muuttuvaan toimintaympäristöön. Yksi konkreettinen keino kaavoitusprosessin nopeuttamiseksi on valitusmahdollisuuksien kaaventaminen. MRL –arvioinnissa 2014 tuli kaksi ehdotusta muutoksenhaun rajaamiseen: 1) Selvitetään mahdollisuus muuttaa lakia kaksinkertaisten valitusmahdollisuuksien rajoittamiseksi tuomioistuimeen asemakaava- ja rakentamisen lupa-asioissa. 2) Selvitetään MRL:n mukaisiin asioihin liittyen valitusoikeutettujen piirin rajaamisen tarpeet, mahdollisuudet ja vaikutukset mm. kaavoitusprosessin kokonaisuuteen ja osallisten oikeusturvaan. Ympäristöministeriössä ohjelmoidaan parhaillaan kokonaisarvioinnin perusteella käynnistettäviä hankkeita. Nämä valitukseen liittyvät hankkeet tulee priorisoida korkealle.
- Kaavoituksen merkitystä myös tuottavuushyötyjen aikaansaamisessa tulisi korostaa. Kaavoitus ei ainoastaan määritä yhdyskuntarakennetta, vaan sillä on kauaskantoisia seurauksia koko aluetalouden kannalta. Eräs keino parempaan kaavoituskäytäntöihin on kiinteistöveron osuuden kasvattaminen kunnan verotuloista. Tämä luo kaavoitukselle insentiivit suunnitella tiiviimpää kaupunkirakennetta sekä toisaalta edistää mm. asemakaavojen toteuttamista. Kansantalouden tuottavuus kasvaa, jos kiinteistöverolla saataisiin ohjattua kunnan ja maanomistajien käyttäytymistä suosimaan tiiviimpää kaupunkirakennetta.
- Rakennusalan kokonaistuottavuus on muihin toimialoihin verrattuna edelleen heikkoa. Rakennusalan tuottavuuden heikkous on ongelma muissakin maissa maissa, joten tässä suhteessa Suomi ei ole joukossa poikkeus. Suomen valtion suurimmat rakennusalan tilaajat Senaatti kiinteistö Oy ja Liikennevirasto ovat ryhtyneet parantamaan tuottavuuttaan ja edellyttävät rakennushankkeiden suunnittelussa tietomallipohjaista suunnittelua kaikissa hankkeissa. Tavoitteena on tietomallin hyödyntäminen kohteen suunnittelussa, rakentamisessa, käytössä, ylläpidossa ja korjauksissa eli hankkeen koko elinkaaren ajan. Tämä edistää rakennustoiminnan kehittymistä teolliseksi prosessiksi ja parantaa rakentamisen tuottavuutta. Liikennevirasto on yhdessä kuntien ja palvelun tuottajien kanssa kehittänyt myös hankintamalleja ja hankinta-asiakirjoja tavoitteena suunnittelun ja toteuttamisen aikaisen yhteistyön ja laadun parantaminen sekä rakentamisessa tehottomien työvaiheiden vähentäminen ns. lean construction/hoikka tuotanto-periaatteiden mukaisesti. Valtion tukeman asuntorakentamisen ohjauksessa tulee perehtyä em. organisaatioiden saamiin kokemuksiin ja arvioida tietomallinnuksen soveltuvuutta ja hyödyllisyyttä myös julkisesti tuetun asuntorakentamisen puolella.

¹ SKOLin ja ATL:n syyskuussa tekemän jäsenkyselyn perusteella suunnitteluyrityksissä on tällä hetkellä erittäin hyvin käytettävissä vapaita kaavoituksen erikoistuneita asiantuntijaresursseja.

- On ilmennyt, että muutamien suurten kaupunkien alueella aloitettujen suurten hankkeiden aloitustietoja ei ole ilmoitettu väestökisterikeskukselle, eivätkä ne silloin ole mukana Tilastokeskuksen rakentamisen aloitustiedoissa, eivätkä myöskään rakennustuotannon vo-lyymilaskennassa. Todelliset aloituskuutiot ovat todennäköisesti tällä hetkellä suuremmat kuin tilastoidut kuutiot. Talouspolitiikan suunnittelun kannalta on välttämätöntä, että kä-sitys rakentamisen tilasta perustuu todellisiin aloituskuutioihin. Suurten kaupunkien tulee tarkistaa käytäntöjään ja tarvittaessa ryhtyä välittömiin toimenpiteisiin asioiden korjaami-seksi.

Talonrakentaminen

Vuosi 2013

Viime vuonna talonrakentamisen kokonaistuotanto väheni -3,6% ja toimialan arvonlisäys väheni -2,9%. Eniten laski muun kuin asuntojen rakentamisen uudistuotanto, noin 10%. Myös asuntojen uudistuotanto supistui ja laskua oli noin 7%. Asuntoaloituksia oli viime vuonna noin 27 900 kappaletta, mikä oli selvästi enemmän, kuin ennakoitiin. Liiketaloudellinen rakentaminen supistui huomattavasti vähemmän kuin omatoiminen rakentaminen. Pientalorakentamisen volyymi laski puoleen siitä, mitä se oli esimerkiksi v. 2005. Asuntojen korjaaminen kasvoi noin 5% v. 2013. Sen sijaan toimitilapuolella korjaaminen kasvoi vain noin prosentin verran.

Vuodet 2014 ja 2015

Tänä vuonna asuntojen uudisrakentaminen edelleen vähenee ja asuntojen rakentamisen volyymin arvioidaan supistuvan noin 15%. Muussa talonrakentamisessa kuin asunnoissa päästään kasvuun puolelle. Korjausrakentaminen kasvaa edelleen tänä vuonna hyvin monien, varsinkin asuntopuolelle suunnattujen, elvytystoimien ollessa edelleen voimassa. Korjausrakentamisen vilkastuminen ei kuitenkaan riitä kompensoimaan uudisrakentamisen voimakasta laskua.

Raksu-ryhmän arvion mukaan rakentamisen kokonaistuotanto vähenee tänä vuonna parilla prosentilla (0...-2%). Ensi vuoden rakennustuotannon määrän kehitys on hyvin riippuvainen Venäjään liittyvän poliittisen jännityksen kehittymisestä ja sen vaikutuksista Suomen talouteen. Jos kansainvälinen poliittinen levottomuus poistuisi tai rauhoittuisi, rakentaminen kehittyisi suotuisaan suuntaan. Siksi ensi vuosi on suuri kysymysmerkki, vaikka lähtökohdiltaan suunta olisikin ylöspäin. Arviohaarukka tuotannon muutoksesta on 0 – 2%.

Suhdannetilannetta kuvaavat indikaattorit ovat sahanneet edestakaisin ja ne ovat edelleen heikkoja. EK:n julkaisema rakentamisen luottamus laski elokuussa aiempaa matalammalle, lukuun -34. Tilauksia on selvästi tavanomaista vähemmän ja henkilöstön määrän odotetaan kääntyvän uudelleen laskuun. Heinäkuussa julkaistu suhdannebarometri oli yleiskuvaltaan melko varovainen ja odotukset seuraavalle puolelle vuodelle laskivat keväästä.

Rakennusyriyten liikevaihto kasvoi kuluvan vuoden toisella neljänneksellä 3,5% vuodentakaiseen verrattuna. Talonrakentamisen liikevaihto kasvoi yli 4½%. Myös erikoistuneen rakennustoiminnan, johon mm. korjaustoimintaa kuuluu, liikevaihto nousi kolme prosenttia. Vuotta aiemmin koko toimialan liikevaihto väheni noin kaksiprosenttia vastaavalla ajanjaksolla. Rakennusyriyten myynnin määrä kasvoi maaliskuu-toukokuussa lähes yhtä paljon kuin koko liikevaihto, tällöin hintojen muutos oli lähellä nollaa. Nyt huhti-kesäkuussa hintojen nousua oli puoliprosenttia. Osasyynä myynnin määrän kasvuun on rakennusprojektien vaihtelevat tuloutuskäytännöt, jotka nostavat yksittäisten kuukausien liikevaihtoa merkittävästi, kun iso pidempi aikainen projekti tuloutetaan kerralla.

Kuluttajabarometrissa mitattavat asunnonostoaikeukset olivat elokuussa vuoden takaista matalammalla tasolla. Erityisesti niiden osuus, jotka 'varmasti' aikovat ostaa asunnon, oli laskenut selvästi. Sen sijaan niiden osuus, jotka aikovat peruskorjata asuntonsa 'hyvin todennäköisesti' oli nyt korkeammalla vuodentakaiseen verrattuna.

Kotitaloudet nostivat heinäkuussa 2014 uusia asuntolainoja 1,3 mrd. euron edestä. Kuluvana vuonna asuntolainoja on nostettu selvästi aiempia vuosia vähemmän. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli heinäkuun lopussa noin 90 mrd. euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu oli vajaa 2 %. Uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko oli 1,9 % eli 0,02 prosenttiyksikköä alhaisempi kuin kesäkuussa. Sen sijaan asuntoyhteisöjen nostamien lainojen kannan kasvu on nopeaa. Kannan arvo ylitti heinäkuussa 20 miljardin euron rajan. Korjausrakentamisen kasvu heijastuu taloyhtiöiden luottokantaan.

Kansantalouden tilinpidon uudistus, jonka mukaiset tiedot julkistettiin tänä kesänä, on parantanut rakentamisen tilastointia. Nyt korjaamisesta saadaan aiempaa enemmän tietoa, samoin pimeän työn arviointia on tarkennettu. Näiden muutosten takia tilinpidon rakentamista koskevat määrätiedot nousivat noin 4 mrd. eurolla, sen sijaan arvotiedot säilyivät v. 2013 suunnilleen muuttumattomina. Kansantalouden tilinpidon syyskuun julkaisun mukaan asuntoinvestoinnit olisivat kääntyneet kasvuun toisella neljänneksellä. Tämä saattaa kuitenkin johtua Tilastokeskuksen mukaan aikasarjojen kausitasoitusmenetelmästä.

Asuntorakentaminen

Asuntojen rakennusluvut kuutioissa mitattuna ovat vuosisummana vuoden 2009 tasolla, sen sijaan aloitustasossa ollaan vielä lievästi vuoden 2009 yläpuolella. Asuntoluvat ovat kappaleina tarkasteltuina kuitenkin selvästi v. 2009 korkeammalla, sillä nyt tehdään pieniä asuntoja, joista on jo pitkään ollut kova kysyntä yhteiskunnassa keskimääräisen perheeseen pienentyttyä.

Pääkaupunkiseudulla on suuria kerrostalokohteita, joiden aloitukseen suhdannetilanne ei ole juurikaan vaikuttanut, mutta varsinkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella tilanne on odottava. Asunto- ja muidenkin kiinteistösijoitusten tuotot ovat kasvukeskuksissa edelleen erittäin hyvällä tasolla verrattuna monien muiden sijoitusinstrumenttien tuottoihin. Muiden matalarisikisten sijoituskohteiden tuottoja ovat alentaneet mm. rahapolitiikalla lähes nollaan painetut korot. Tämä sijoituskysyntä tasapainottaa omistusasuntojen kysynnän laskua. Kuluttajien laskevia asunnonostoajkomuksia on kompensoinut asuntorahastojen ostamien asuntojen määrä. Rahastojen rooli uusien kerrostalojen ostajana kasvukeskuksissa on merkittävä.

Asuntorakentamiseen on myönnetty rakennuslupia tammi-heinäkuussa 2014 noin 13 % viime vuotta enemmän ja niiden vuosisumma on kääntynyt nousuun ja oli heinäkuussa lähes 28 000 asunnon tasolla. Erillisten pientalojen lupakehitys on edelleen varsin heikkoa ja tähän vaikuttaa kotitalouksien vähentynyt kysyntä mm. rakennemuutosten ja kaupungistumisen seurauksena.

Raksu-ryhmä arvioi, että tänä vuonna aloitetaan noin 24 500 asunnon rakentaminen. Ensi vuoden arvio asuntoaloituksista vaihtelee 24 000 - 25 500 asunnon välillä.

Kuluvana vuonna aloitetaan yhteensä reilun 6 000 korkotukilainotetun ARA-vuokra- tai asunomisoikeusasunnon rakentaminen. Lisäksi takauslainoilla arvioidaan aloitettavan vajaan 1 000 vuokra-asunnon rakentaminen. Viime vuonna päätettiin monista asuntotuotantoa elvyttävistä toimista. Osa toimista, mm. normaalien ARA-vuokra-asuntojen käynnistysavustus sekä omavastuukoron lasku yhteen prosenttiin, astui voimaan jo huhtikuussa 2013. Syksyllä 2013 tulivat voimaan mm. investointiavustuksen määrän korotus sekä valtion omistaman A-Kruunun pääomittaminen. Myös syksyllä 2013 käyttöön otettu korjausrakentamisen 10 prosentin käynnis-

tysavustus jatkuu vielä tänä vuonna, korotettuna 140 milj. euroon. Lisäksi kesällä 2014 päätettiin opiskelija- ja nuorisoasuntojen korkotukilainojen omavastuukoron alentamisesta yhteen prosenttiin sekä takauslainoilla rakennettavien vuokra-asuntojen käynnistysavustuksista.

Kesäkuussa 2014 pääministeri Stubbin hallituksen ohjelmassa linjattiin valtion osallistumisesta uusien isojen infrahankkeiden rahoitukseen. Rahoituksen ehdoksi asetettiin asuntotuotannon edellytysten parantamista aiesopimuskunnissa mm. kaavoitusta lisäämällä.

Toimitilarakentaminen

Toimitilojen rakentamisen volyymin odotetaan kääntyvän kasvuun v. 2014. Kasvuun vaikuttavat toistaiseksi yksittäisten, erittäin isojen hankkeiden liikkeellelähtö viime vuoden loppuvuosipuoliskolla sekä tänä vuonna käynnistyvät hankkeet. Tällaisia ovat mm. Tampereen ja Jyväskylän kauppakeskukset, yksi poikkeuksellisen iso kaupan varasto, länsimetron ja kehäradan asemien rakentaminen ja niiden yhteyteen rakennettavat liike- ja toimistorakennukset sekä Kuopion, Espoon, Helsingin ja Tampereen hoitoalan rakennukset. On ilmennyt, että muutamiin suurten kaupunkien alueella aloitettujen suurten hankkeiden aloitustietoja ei ole ilmoitettu väestörekisterikeskukselle, eivätkä ne silloin ole mukana Tilastokeskuksen aloitustiedoissa. Näin ollen todelliset aloituskuutiot ovat todennäköisesti tällä hetkellä jonkin verran suuremmat kuin tilastoihin tulleet kuutiot.

Liikerakentamisen lupakehitys on ollut hyvää, aivan viimeisintä kuukautta heinäkuuta lukuun ottamatta, melkein jopa vahvaa, mutta aloitukset ovat tästä huolimatta supistuneet. Tilanne on kaupan alalla haastava ja uusia hankkeita aloitetaan hyvin varovasti. Toimistojen rakentaminen on selvästi viriämässä, sillä sekä lupien että aloitusten vuosisumma on kasvussa. Tosin lähtötaso on ollut 2000-luvun matalin. Pääkaupunkiseudulla toimistojen vajaakäyttöaste oli syksyllä 2014 noin 12 % ja vajaakäytöstä kärsiviä kohteita on yli 1000. Kiinteistökauppojen määrä on noussut ja tänä vuonna se ylittää kolmen edellisen vuoden tason selvästi.

Teollisuusrakentamisessa aloitukset ovat erittäin matalalla tasolla. Jyrkkä lasku on toteutunut alkuvuonna, mutta lupia on selvästi aloitettua tasoa enemmän haettuna. Tuotantokapasiteetin käyttöaste on kuitenkin matala, joten investointitarpeet ovat vaatimattomia.

Varastorakentamisen lupakehitys on hyvää ja joinain kuukausina tuotanto on jo kasvanut. Eriyisesti muutamat jättihankkeet ovat nostamassa varastorakentamisen määrää.

Julkinen palvelurakentaminen on ollut vahvaa alkuvuonna, mutta kesäkuussa aloitusten vuosisumma kääntyi voimakkaaseen laskuun. Myös lupamäärät ovat laskeneet selvästi. Tähän ryhmään sisältyy sekä julkista että yksityistä rakentamista. Julkisen sektorin rakentamisen osuminen matalasuhdanteeseen tasoittaa suhdannekuoppaa ja hyödyntää kustannusmielessä veronmaksajia.

Maatalouden rakentaminen on ollut vahvaa, mutta lupakehitys on laskenut alkuvuonna yli 30 %. Taustalla on EU:n maatalouden investointituen ehtojen muuttuminen 2014 alusta. Investointitukea ja rakennuslupia haettiin viime vuonna aktiivisesti, kun tukiehtojen kiristymistä pelättiin ja nyt hankkeita on käynnistetty.

Alueellinen tilanne

Alueellisesti tilanne on eriytyvässä yhä vahvemmin ja suurissa kasvukeskuksissa rakentamisen tilanne ja näkymät ovat kovin erilaiset kuin pienillä paikkakunnilla. Myös kasvukeskuksissa osaan rakentamisen aloituksista liittyy merkittävää epävarmuutta.

Koko maassa rakennuslupien määrä väheni tammi-heinäkuussa 7 prosenttia vuoden takaisesta. Alueellisesti tarkasteltuna koko uudistalonrakentamisen rakennuslupien määrä on ollut kuluvan vuode tammi-heinäkuussa eniten kasvussa Uudellamaalla, Satakunnassa ja Pohjois-Pohjanmaalla. Muissa maakunnissa lupamäärät ovat olleet miinuksella tai nollassa. Suurimmat miinukset luvissa ovat olleet Etelä- ja Pohjois-Savossa, Pohjanmaalla, Etelä- ja Keski-Pohjanmaalla sekä Pirkanmaalla.

Uusien asuntojen (kpl) rakennusluvut kasvoivat tammi-heinäkuussa 2014 13 prosenttia edellisvuodesta. Suurimmat kasvut olivat Uudellamaalla, osana sitä pääkaupunkiseudulla, joissa kasvua oli noin 50 %. Pääkaupunkiseudulla luvan on saanut muutama suuri kerrostalohanke, joiden aloitukset ajoittuvat lähivuosille. Varsinais-Suomessa, Etelä-Karjalassa, Etelä-Pohjanmaalla ja Pohjanmaalla oli myös selvää kasvua. Pienessä kasvussa asuinrakennusten luvat olivat myös Pirkanmaalla ja Satakunnassa. Muissa maakunnissa muutokset olivat miinusmerkkisiä. Suurimmat miinukset olivat Kanta-Hämeessä ja Kainuussa, vähennystä kymmeniä prosentteja.

Korjausrakentaminen

Korjausrakentamisen arvo vuonna 2013 oli n. 11,4 mrd. euroa ja kasvua vuonna 2013 ennakoidaan olleen noin 2 %. Viime vuonna korjausrakentamisen määrä ylitti arvoltaan uudistalonrakentamisen arvon. Vuodelle 2014 sekä vuodelle 2015 ennakoidaan 3 prosentin kasvua.

Kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien aikomukset asuntojen peruskorjauksiin ovat vuonna 2014 tammi-elokuussa olleet hienoisessa laskussa.

Korjausrakentamista vauhdittavat tänä ja ensi vuonna asuntoyhteisöjen korjauksiin myönnettävät suhdanneluonteiset käynnistysavustukset, korjausikään tulevien rakennusten kasvava määrä, matala korko sekä paine parantaa rakennusten ominaisuuksia, mm. sisäilman laatua, energiatehokkuutta sekä varusteita. Kotitalousvähennysten kasvattaminen näkyy myös pienempien asuntokorjausten vilkastumisena. Aliurakoitsijoiden tarjoushalukkuus on pienentynyt pääkaupunkiseudulla selvästi kuluvana vuonna, mikä heijastelee runsasta tarjouspyyntöjen määrää ja hyvää tilauskantaa. Tarjoushintojen hajonnan perusteella hintakilpailu on kuitenkin edelleen kovaa. Muualta Suomesta vastaavia tietoja ei ole käytettävissä.

Asuntokorjausten kokonaisarvo oli 6,5 mrd. euroa vuonna 2013. Kerrostalokorjaukset ovat suurin ryhmä, kun mukaan otetaan sekä taloyhtiöiden että asukkaiden itse tekemät tai teettämät korjaukset. Asuinrakennusten korjausrakentamisen volyymin ennakoidaan kasvavan vuositasolla 4-5 prosenttia vuonna 2014.

Korjausrakentamisen tarpeet kasvavat 1970-luvun vilkkaan rakentamiskauden rakennuskannan tullessa rakenteellisia korjauksia 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 mm. energiatehokkuus, veden säästö, esteettömyys, parvekkeiden lasitus jne. Tärkeimmät korjauskohteet vuonna 2014 ovat vesi- ja viemäriputkistot sekä julkisivut. Sisäpintojen uusimisia ja esim. keittiöremontteja tehdään useammin.

Toimitilakorjausten arvo oli Suomessa vuonna 2013 yhteensä noin 4,9 mrd. euroa. Vuodelle 2014 ennakoidaan kasvua 1 - 2 %. Heikon taloustilanteen takia muiden kuin asuinrakennusten korjausrakentaminen ei ole ollut kasvusuuntaista. Rakennusten kuntoa ei ole pidetty riittävästi yllä eikä uudistavia korjauksia ole tehty tarpeeksi. Toimitilojen omistajien tai vuokralaisten taloustilanne nytkään salli merkittäviä lisäpanostuksia, eikä tyhjien toimistojen korjaaminenkaan välttämättä merkitse vuokralaisten saamista.

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.

Verotulojen pienentynyt kertymä ja heikohkot näkymät tuovat ongelmia kuntien tilahallintoon. Kuntien rakennuksissa on runsaasti korjausvelkaa. Rakennuksissa esiintyy sisäilmaongelmia kosteus- ja homevaurioiden takia. Lisäksi on paineita parantaa rakennusten energiatehokkuutta, mikä tulee tehdä yhdessä kosteus- ja homeongelmien poistamisen kanssa. Kunnissa joudutaan myös miettimään, kumpi on järkevämpää ja taloudellisempää, vanhan korjaaminen vai purkaminen.

Maa- ja vesirakentaminen

Maa- ja vesirakennusinvestoinnit supistuvat tänä vuonna suhdannesyistä noin prosentin verran. Infra-rakentaminen, johon kuuluvat myös tonteilla ja valtauksilla tehty työ, supistuu rakennusten pohjatöiden vähentyessä. Kun uudistalonrakentaminen supistuu edelleen tänä vuonna, koko infrarakentamisen suhdannenäkymät ovat maa- ja vesirakentamista selvästi heikommat. Vaikkakin näkymät ovat heikot, ne ovat viime kevään ennustetta paremmat.

Kehityksen taustalla on heikko taloustilanne, mikä näkyy erityisesti valtion ja kuntien niukkoina rahoitusmahdollisuuksina sekä julkisten investointien määrän laskuna. Korkealla pysyttelevä öljyn hinta ylläpitää toimijoilla korkeaa kustannustasoa. Myönteisiä asioita ovat energiasektorin panostukset sähkönsiirtoverkkoon ja nesteytetyn kaasun LNG-terminaaleihin. Espoon jätevedenpuhdistamo on neljännesmiljardin hanke ja kokoluokassaan merkittävä. Monia kaivos-hankkeita on vireillä. Lisäksi vientiteollisuus on viriämässä, mikä merkinnee vähitellen kasvavaa vetoapua infrapuolelle.

Viimeisimmät tiedot liikevaihdosta osoittavat, että maa- ja vesirakentamisen liikevaihto kasvoi maaliskokuussa 2,1 prosenttia. Vuotta aiemmin liikevaihto väheni noin puoli prosenttia vastaavalla ajanjaksolla. Maa- ja vesirakentamisen myynnin määrä nousi maaliskokuussa 1,1 prosenttia.

Kapasiteetin keskimääräinen käyttöaste oli suurilla infra-alan toimijoilla vuoden 2014 toisella neljänneksellä noin 75 %. Lukema on samaa luokkaa kuin 2009 matalasuhdanteessa.

Vuonna 2015 aloitettavia tai rakenteilla olevia nettavia isompia yksittäisiä hankkeita ovat maanteistä Kehä III 2 vaihe, Tampereen Rantaväylä (vt12), Kehä I (Mt101) Kivikon eritasoliittymä, Vt8 Turku Pori sekä Vt6 välillä Taavetti Lappeenranta. Vesiväylähankkeista aloitetaan vesiväylän siirto Savonlinnassa sekä Rauman meriväylä. Ratahankkeissa Pisara-radon suunnittelu on käynnissä pääkaupunkiseudulla. Myös energiasektorille on tulossa useampia infrarakentamista edellyttäviä hankkeita. Käynnissä olevia suuria hankkeita ovat mm. Olkiluodon Onkalo, Länsimetro ja Kehärata, Pohjanmaanrata ja Kerava...Riihimäki ratayhteyden parantaminen. Lisäksi on ke-
sän aikana esitetty elinkeinopoliittisesti tärkeiden tiehankkeiden toteutusta kuten Arolammen eritasoliittymä Riihimäellä Valion tehdashankkeen toteuttamisen johdosta.

Suurhankkeista huolimatta olemassa olevan liikenneverkon kunnossapito muodostaa suurimman osan maa- ja vesirakentamisesta.

Maa- ja vesirakentamisen kustannuskehitys on selvästi hidastunut. Viime aikoina raakaöljyn hinta on laskenut, mutta eräiden muiden raaka-aineiden hinnat ovat kääntyneet nousuun, joten jonkinlaista pientä nousupainetta on odotettavissa.

Rakennustuoteteollisuus

Rakennustuoteteollisuuden tuotannon määrä – teollisuustuotannon volyyymi-indeksin mukaan – on supistunut vuoden aikana keskimäärin noin neljä prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Rakennusmateriaalien menekki-indeksin mukaan rakennustuotteiden toimitukset kotimaahan sen sijaan supistuivat vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana viisi prosenttia. Vastaavalla ajanjaksolla betoniteollisuuden tuotteista elementtien valmistusmäärät vähenivät yhden ja valmisbetonin kahdeksan prosenttia. Paalujen tuotantomäärät sen sijaan kasvoivat neljä prosenttia. Sahatavaran ja puutuotteiden valmistusmäärät ovat pysytelleet viime vuoden tasolla teollisuustuotannon volyyymi-indeksin mukaan. Ikkunoiden valmistusmäärät vähenivät 10 prosenttia ja keittiökalusteiden menekkimäärät laskivat neljä prosenttia.

Rakennustuoteteollisuus arvioi suhdannetilanteensa heikenneen hieman keväästä, mutta suhdanneodotukset sen sijaan nousivat hivenen keväästä. Tilauskanta oli heinä-elokuussa edelleen alle normaalin tason ja lähes joka toisella yrityksellä oli tuotantokapasiteettia vapaana. Tuotannon määrä lisääntyi hivenen, mutta loppuvuonna kasvua ei ole enää odotettavissa. Henkilökunnan supistumisen ennakoidaan jatkuvan.

Hinnat ja kustannukset

Rakennuskustannusten vuosimuutos hidastui viime vuoden toisella puoliskolla alle prosenttiin ja pysytellyt samalla tasolla kuluvan vuoden ensimmäisellä puoliskolla. Tammi-kesäkuussa rakennuskustannusindeksi kohosi keskimäärin 0,7 prosentin vauhtia, mutta heinä- ja elokuussa 2014 vuosimuutos nousi 1,2 prosenttiin. Rakennustarvikkeiden hinnannousu oli hyvin maltillista viime vuoden loppupuoliskolla ja kuluvan vuoden alkupuoliskolla, keskimäärin vain 0,3 %. Kuluvan vuoden heinä-elokuussa rakennustarvikkeiden hintojen nousu kuitenkin nopeutui noin 1,6 prosenttiin. Muista rakennuskustannusindeksin alueristä työkustannukset kohosivat vielä alkuvuodesta yli prosentin vauhtia, mutta uusien työehtosopimusten myötä nousuvauhti hidastui toukokuusta alkaen 0,6 prosenttiin. Rakennuspalveluiden hinnat ovat

vuoden 2013 maaliskuun jälkeen kohonneet tasaisesti hieman muita eriä nopeampaa 1,5–2,0 prosentin vuosivauhtia, mutta kehitys näyttäisi olevan hidastumassa, sillä elokuussa nousua kertyi enää 0,7 %. Rakennuskustannusten ja kuluttajahintojen nousuvauhdeissa ei tällä hetkellä ole juurikaan eroa.

Maarakennuskustannusindeksi on kohonnut tammi-heinäkuun 2014 aikana noin prosentin edellisen vuoden vastaavasta ajasta. Maanrakennusalan kustannusten nousu on siten hieman nopeutunut edellisen vuoden 0,6 prosentin vauhdista. Maarakennusalan konekustannukset kohosivat viime vuonna keskimäärin 0,9 % edellisestä vuodesta, mutta alkuvuoden aikana konekustannukset kohosivat noin 1,2 % edellisestä vuodesta.

Pääkaupunkiseudun talonrakentamisen tarjoushintaindeksi on laskenut tammi-elokuussa 2014 edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta keskimäärin -3,0 %. Tarjoushinnat ovat kuitenkin pysyneet vakaina viimekuukausina, sillä jyrkin hintojen lasku tapahtui jo viime vuoden lopulla. Erot asuntorakentamisen ja toimitilarakentamisen välillä ovat kuitenkin suuria, sillä elokuussa toimitilarakentamisen tarjoushinnat kohosivat 1,7 % edelliseen vuoteen nähden, mutta asuntorakentamisen tarjoushinnat laskivat 14 %.

Pääkaupunkiseudulla normaalien ARA-vuokra- ja asumisoikeushankkeiden keskimääräiset rakennuskustannukset olivat 2 981 euroa asuinneliöltä. Keskimääräiset rakennuskustannukset ovat olleet 2,2 % alhaisemmat kuin vuonna 2013. Muissa kasvukeskuksissa keskimääräinen rakennuskustannus oli 2 510 euroa neliöltä ja kustannukset ovat olleet 0,4 % edellisvuotta korkeammat.

Vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishinnat kohosivat viime vuoden toiseen neljännekseen verrattuna koko maassa noin 0,8 % ja pääkaupunkiseudulla 2,1 %. Vanhan kerrostaloasunnon keskineliöhinta oli toisella neljänneksellä 2 439 euroa/m² koko maassa ja 3 788 euroa/m² pääkaupunkiseudulla. Uusien kerrostaloasuntojen hinnat nousivat vuoden 2014 toisella neljänneksellä koko maassa 2,9 % vuodentakaiseen nähden, mutta laskivat pääkaupunkiseudulla 2,0 %. Toisella neljänneksellä uusien kerrostaloasuntojen keskineliöhinta oli 3 846 €/m² koko maassa ja 4 764 €/m² pääkaupunkiseudulla.

Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat kohosivat kuluvan vuoden toisella neljänneksellä vuodentakaisesta koko maassa 3,3 % ja aravavuokrat 4,2 %, pääkaupunkiseudulla vastaavat luvut olivat 3,6 % ja 4,4 %.

Koko maan pientalotonttien hinnat kohosivat vuoden 2014 tammi-kesäkuussa keskimäärin noin 3,4 % edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Muualla Suomessa kuin pääkaupunkiseudulla tonttien hinnat kohosivat 1,7 % ensimmäisen vuosipuoliskon aikana edellisestä vuodesta. Vuoden 2014 ensimmäisellä puoliskolla pientalotonttien hinnat kääntyivät selvään nousuun ja siten viime vuoden kestänyt hintojen lasku päättyi. Vuoden 2014 toisella neljänneksellä tonttien hinnat kohosivat vuoden takaiseen nähden koko maassa 7,5 % ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella 5,8 %.

Työvoima

Rakennusalan työllisten määrä - Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan - oli vuoden 2014 toisella neljänneksellä (huhti-kesäkuussa) keskimäärin 171 000 henkeä. Talonrakentamisessa oli tuolloin 61 000 työllistä, maa- ja vesirakentamisessa 22 000, erikoistuneessa rakennustoiminnassa 88 000 työllistä. Rakennusalan työllisten määrä oli 6 000 henkilöä pienempi kuin vastaavana aikana vuonna 2013. Työllisten määrä kasvoi ainoastaan maa- ja vesirakentamisessa ja väheni muissa.

Vuoden 2014 toisella neljänneksellä koko rakennusalalla tehtyjen työtuntien määrä laski 3,8 % viime vuoden vastaavaan aikaan verrattuna. Talonrakentamisessa työtunnit laskivat jopa lähes 8 %. Sen sijaan tunnit kasvoivat maa- ja vesirakentamisessa, yli 15 %.

Työ- ja elinkeinoministeriö on muuttanut tilastoinnissaan työttömien työnhakijoiden toimialaluokitusta kansainvälistä luokitusta vastaavaksi. Tämän takia ei ole enää, ainakaan toistaiseksi, saatavilla työnvälitystilastoista rakennusalalla työttöminä työnhakijoina olevien henkilöiden määrää.

Tilastokeskuksen haastatteluun perustuvan työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan keskimääräinen työttömyysaste oli 9,5 % vuoden 2014 toisella neljänneksellä. Työttömyysaste oli edellisvuoden vastavaa matalampi, mutta rakennusalan työllisten ja työttömien määrä eli työvoima oli nyt toisella neljänneksellä selvästi vuodentakaista pienempi. Vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä työttömyys oli selvästi korkeampi kuin vuotta aiemmin, jolloin ensimmäisen vuosipuoliskon työttömyys oli korkeammalla tasolla kuin vastaavana aikana edellisvuonna.

Avoimien työpaikkojen määrä oli rakennusalalla 2014 toisella neljänneksellä 2 700, vain 100 työpaikkaa vähemmän kuin vuotta aiemmin.

LIITE 1

Meri Obstbaum, Sari Sontag ja Armi Liinamaa
Valtiovarainministeriö

Alustava arvio: talousarvioesityksen työllisyysvaikutukset rakennussektorilla

Yhteenveto

- Vuoden 2015 asuntorakentamisen ja perusväylänpitoinvestointien työllisyysvaikutus on arviolta 1 000 – 3 000 työllistä.
- Pisanan, Länsimetron jatkeen ja Tampereen pikaraitiotien kokonaisinvestointien työllisyysvaikutus on arviolta noin 5 000 työllistä ja asuntotuotannon lisääntyminen mukaan lukien yhteisvaikutus on noin 10 000 työllistä (yhden vuoden vaikutus). Koko tarkastelujakson 2016 - 2019 henkilötyövuosivaikutusta voi karkeasti haarukoida kertomalla luvut neljällä.
- Kaikki edellä mainitut arviot lähtevät oletuksesta, että kyseessä on uuden rahan käyttö taloudessa, jolloin luonnollisesti julkisen talouden tunnusluvut heikkenevät. Jos rakentamisen tukeminen tapahtuukin siirtämällä siihen määrärahoja jostain muualta, niin julkisen talouden tilanne ei juuri muuttuisi. Tällöin pitäisi kuitenkin konsistenssin nimissä arvioida myös näiden kompensoivien säästöjen työllisyysvaikutus. Tätä ei ole tässä aikataulussa otettu huomioon.
- Lisäksi on oletettavissa, että työllisyysvaikutuksia vaimentavat rakennusalalle tyypillinen ulkomainen työvoimareservi ja kotimaisten työntekijöiden tuntimarginaalin joustaminen (nykyiset toimijat tekevät pidempää päivää).
- Kun huomioidaan dynaamiset vaikutukset sekä rakennussektorin pullonkaulatekijät, niin toimien työllisyysvaikutukset jäävät pienemmiksi kuin pelkästään kansantalouden tilinpiitoon ja panos-tuotoslaskentaan perustuvat arviot.
- Panos-tuotoslaskenta kuvaa rakentamisessa tällä hetkellä tarvittavien työvoimapanosten käyttöä, mutta uusien hankkeiden toteuttamisessa tarvittava työvoima riippuu myös ulkomaisesta työvoimareservistä sekä tehtyjen työtuntien lisäämismahdollisuudesta. Sen sijaan mallipohjainen tarkastelu sisältää työmarkkinoita koskevaa informaatiota koko talouden tasolla.
- Laajempi talouspoliittinen peruste asuntorakentamisinvestointien vauhdittamiselle on työvoiman alueellisen liikkuvuuden edistäminen ja asuntomarkkinoiden parempi toiminta. Näitä hyötyjä on vaikea määrällisesti arvioida.

Kansantalouden tilinpitoon perustuva arvio

Vuosi 2015

- VM-riihen jälkeinen arvio, jonka mukaan asuntorakentamiseen ja väyläverkon ylläpitoon ja kehittämiseen kohdistettujen lisäsesitysten arvioitiin karkeasti lisäävän noin 2 000-3 000 työpaikkaa lyhyellä aikavälillä, on edelleen voimassa. Tässä ovat mukana asuntuoolelta korkotukivaltuuksien nosto 210 milj. ja takauslainamallin käynnistysavustus 0,5 milj. sekä 88 milj. lisäys perusväylänpitoon. Lisäksi kuluvalle vuodelle 2014 on lisätalousarvioesityksessä tarkoitus myöntää liikennehankkeisiin 49,5 milj. euroa.
- Edellä esitetyssä arviossa VM:n kansantalousosasto käyttää yksinkertaista panos-tuotosanalyysiin perustuvaa suhdelukua 13htv/1 milj. euroa. Arviossa on lisäksi huomioitu kaavamaisesti yksityisesti rahoitettujen investointien syrjäytysvaikutusta.

Infrahankkeet

Pisaran, Länsimetron jatkeen ja Tampereen pikaraitiotien kokonaisinvestoinnit olisivat koko hankkeiden aikana miltei 2 mrd. euroa. Valtion osallistuminen kahden ensiksi mainitun hankkeen rahoitukseen riippuu siitä, päästäänkö Helsingin seudun kuntien kanssa sopimukseen kaavoitetun tonttitarjonnan merkittävästä lisäämisestä. Kunnat päättävät sopimukseen osallistumisesta virallisesti syyskuun loppuun mennessä.

- Luonnollisesti tällaisilla miljardiluokan investoinneilla on niiden toteutusaikana suuremmat työllisyysvaikutukset kuin pelkästään 2015 aloitettavilla toimilla ja ne realisoituvat vasta pidemmällä aikavälillä. Näiden käynnistymisaikataulu on kuitenkin sellainen, että kokonaistaloudellisia vaikutuksia ei vielä v. 2015 mainittavasti synny. Tässä laskelmassa on oletettu investointien ajoittuvan aikasuunnitelmien mukaisesti vuosille 2016 - 2019.
- 2 mrd. euron lisäinvestointi tuottaisi samalla panos-tuotosanalyysiin perustuvalla kaavalla laskennallisesti n. 26 000 henkilötyövuoden lisäyksen. Jaettuna tasaisesti neljälle vuodelle tämä tarkoittaisi n. 6 500 henkilön lisäystä työllisten määrässä vuositasolla².
- Infrahankkeisiin liittyvä asuntotuotanto voisi lisääntyä n. 375 milj. – 550 milj. per vuosi³ eli yhteensä vuosina 2016 - 2019 1,5 mrd. – 2,2 mrd. euroa. Samalla panos-tuotosanalyysiin perustuvalla kaavalla tämä tuottaisi 19 500 – 28 500 henkilötyövuoden lisäyksen. Jaettuna tasaisesti neljälle vuodelle tämä tarkoittaisi 5 000 – 7 000 henkilön lisäystä työllisten määrässä vuositasolla.
- Yhteensä investoinnit siis lisääntyisivät maksimissaan 3,5 mrd. – 4,2 mrd. vuoteen 2019 mennessä. Edellä käytetyllä karkealla laskukaavalla tämä tuottaisi 45 500 – 54 500 henkilötyövuoden lisäyksen eli 11 000 – 13 600 työllistä lisää vuositasolla. Tämä laskelma ei kuitenkaan lainkaan huomioi talouden käyttäytymisvaikutuksia eikä mahdollisia pullonkaulatekijöitä.

² Oletetaan, että samat 6500 henkilöä työskentelee jokaisena neljänä vuonna = 26 000 henkilötyövuotta.

³ 25 %:n lisäys nykyisiin aiesopimuksiin = n. 3125 asuntoa vuodessa ja asuntojen rakennushintana on käytetty laskelmassa haarukkaa 120 000 euroa (VM) – 175 000 euroa (YM).

Kokonaistaloudellinen mallipohjainen arvio

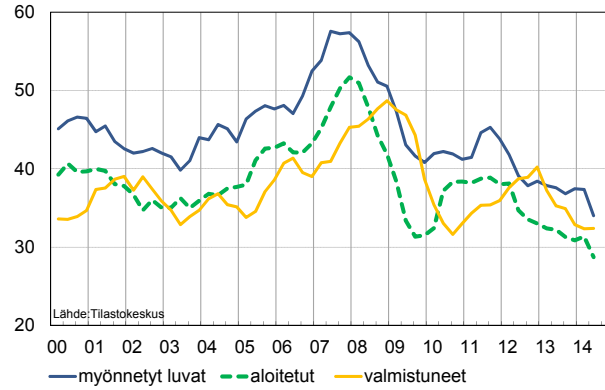
Vuosi 2015

- Panos-tuotosmenetelmään perustuva arvio vuoden 2015 asuntorakentamisen ja perusväylänpitoinvestointien työllisyysvaikutuksesta (2 000 – 3 000 työllistä) on kokonaistaloudellisessa kehikossa tehdyn laskelman valossa aika yläkantissa. Kansantalouselämyksen KKOOMA-makromallin mukaan n. 350 milj. euron suuruinen julkisten menojen lisäys ei tuottaisi kuin reilut tuhat työllistä.

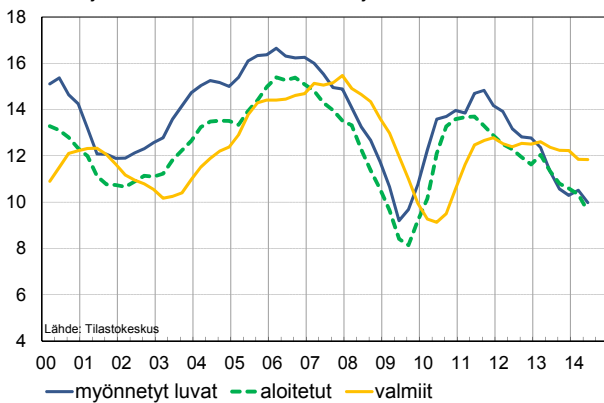
Infrahankkeet ja asuntotuotannon lisäys

- Infrahankkeiden arvioitu kahden miljardin euron lisäys (n. 1 % BKT:sta) julkisissa menoissa tuottaisi makromallin mukaan n. 5000 työllistä (0,2%) lisää vuoteen 2019 mennessä, kun oletetaan, että investointien lisäys jakaantuu tasaisesti neljälle vuodelle. Tämä on selvästi pienempi vaikutus kuin edellä esitetty panos-tuotoskehikkoon perustuva arvio, sillä makromalli huomioi käyttäytymisvaikutukset. Infrainvestoinneilla on yksityisiä investointeja ja kulutusta syrjäyttävä vaikutus ja kokonaiskysynnän lisääntyminen nostaa hintoja ja palkkoja.
- Jos lasketaan mukaan asuntotuotannon lisääntyminen eli yhteensä n. 4 miljardin investoinnit neljälle vuodelle jaettuna, niin työllisyysvaikutus miltei kaksinkertaistuu ollen hieman alle 10 000 työllistä vuonna 2019.

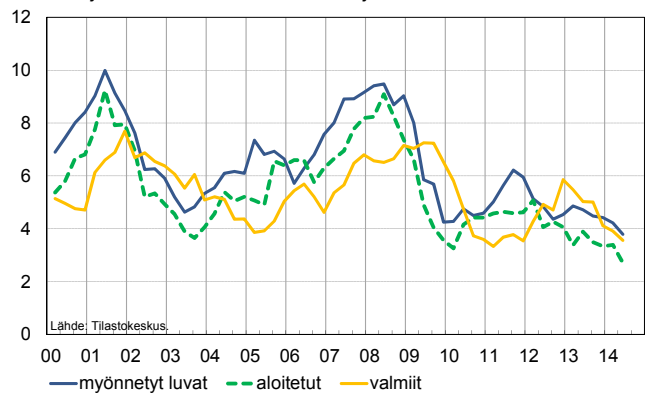
Koko talonrakennustuotanto
4 neljänneksen liukuva summa, milj. m³



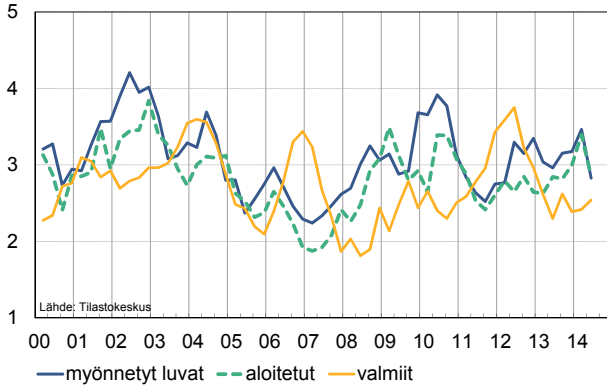
Asuinrakennukset
4 neljänneksen liukuva summa, milj. m³



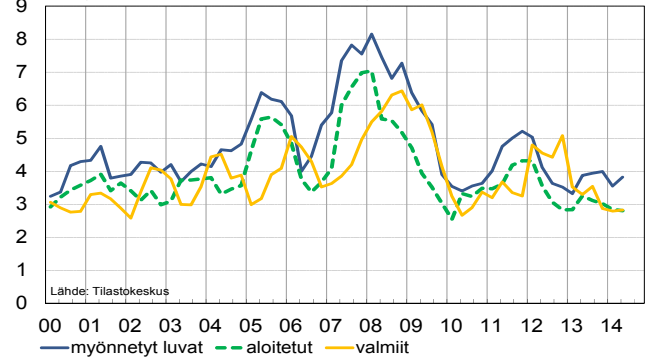
Teollisuusrakennukset (pl. varastot)
4 neljänneksen liukuva summa, milj. m³



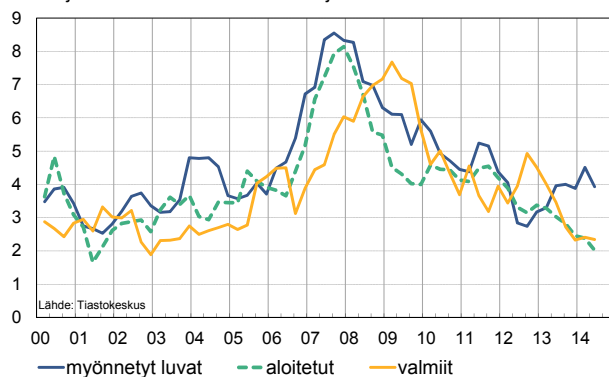
Julkiset rakennukset
4 neljänneksen liukuva summa, milj. m³



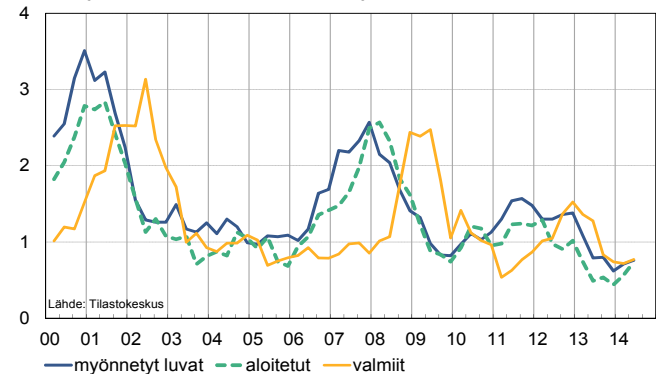
Varastorakennukset
4 neljänneksen liukuva summa, milj. m³



Liikerakennukset
4 neljänneksen liukuva summa, milj. m³

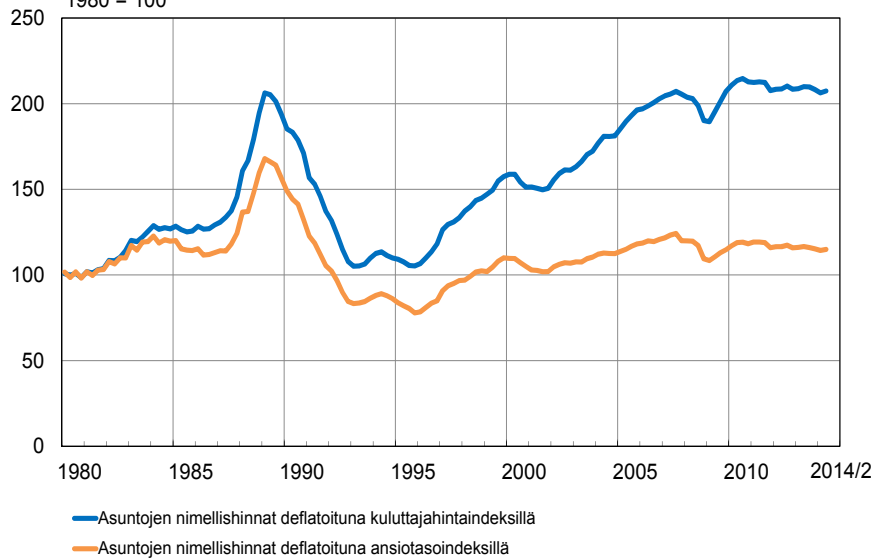


Toimistorakennukset
4 neljänneksen liukuva summa, milj. m³



Asuntojen hinnat

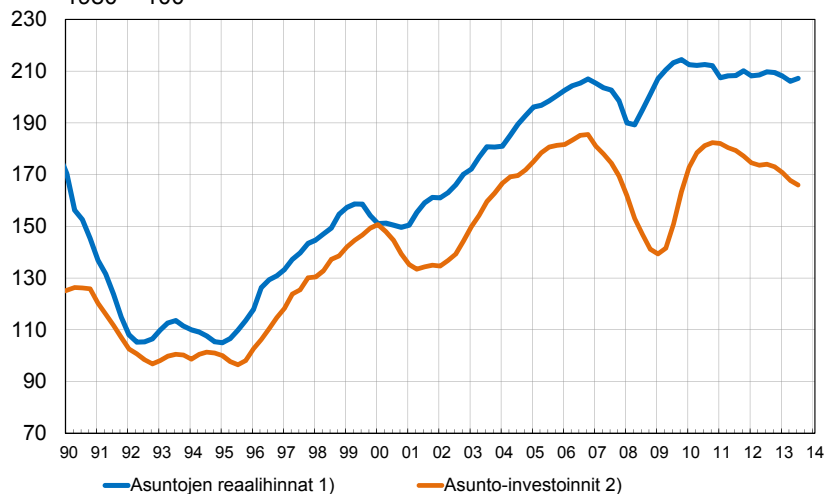
neljännesvuosittain
1980 = 100



Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen reaali hinnat ja asuntoinvestoinnit

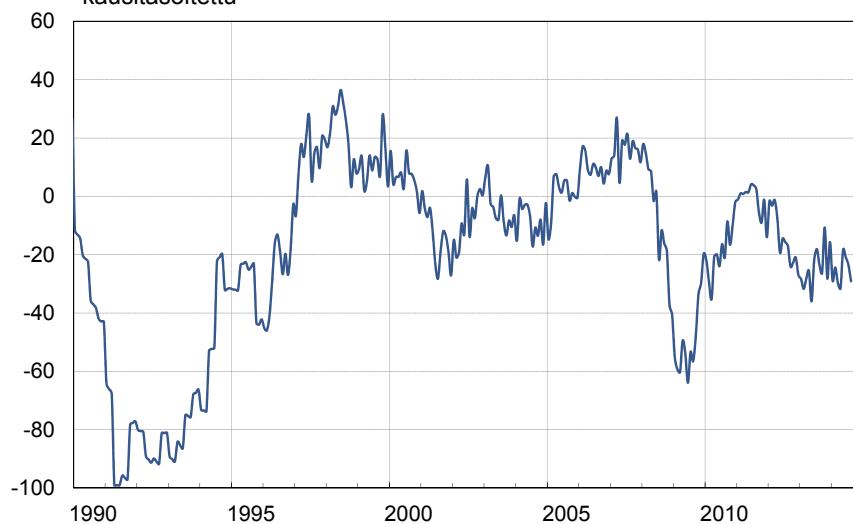
neljännesvuosittain
1980 = 100



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

Lähde: Tilastokeskus

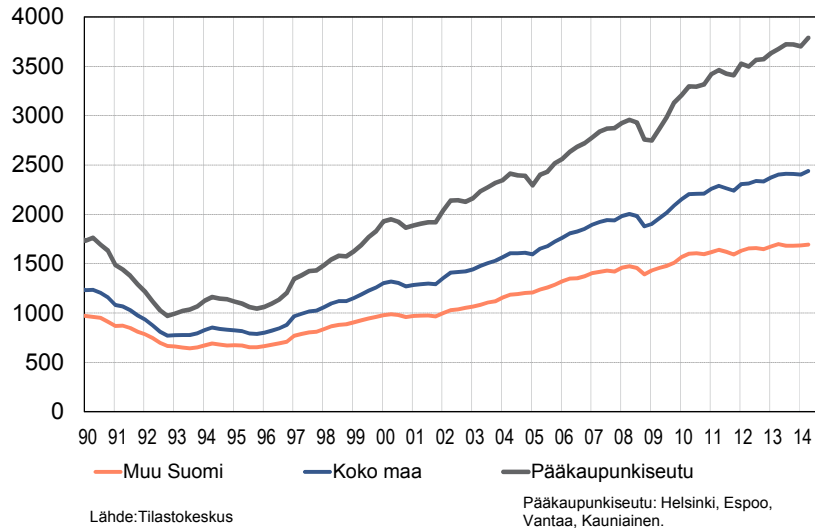
Rakentamisen luottamusindikaattori kausitasoitettu



Lähde: EK, European Commission (Business and Consumer Survey)

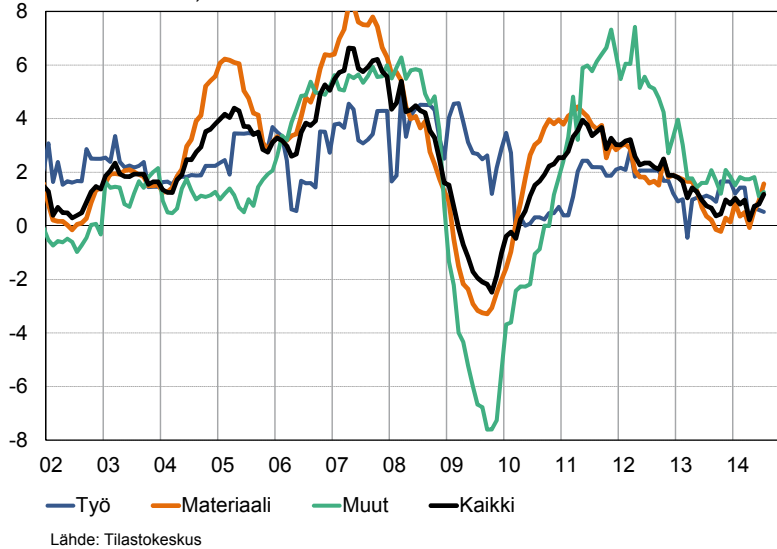
Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

euroa / m²

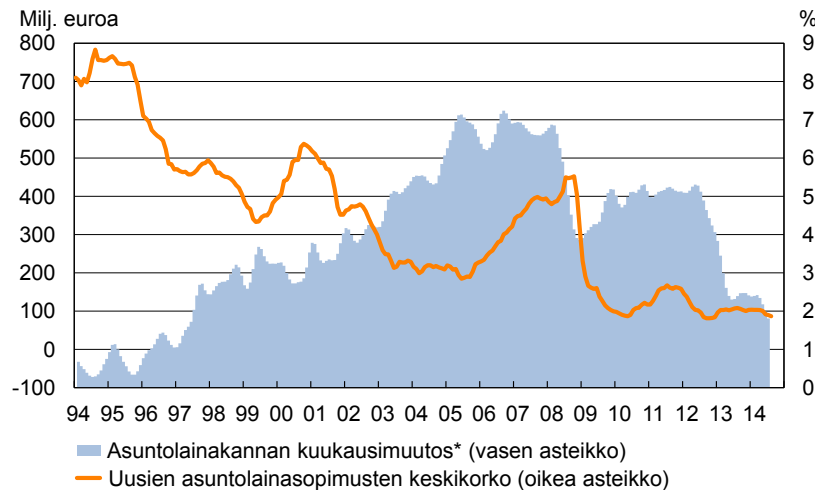


Rakennuskustannukset alarittain

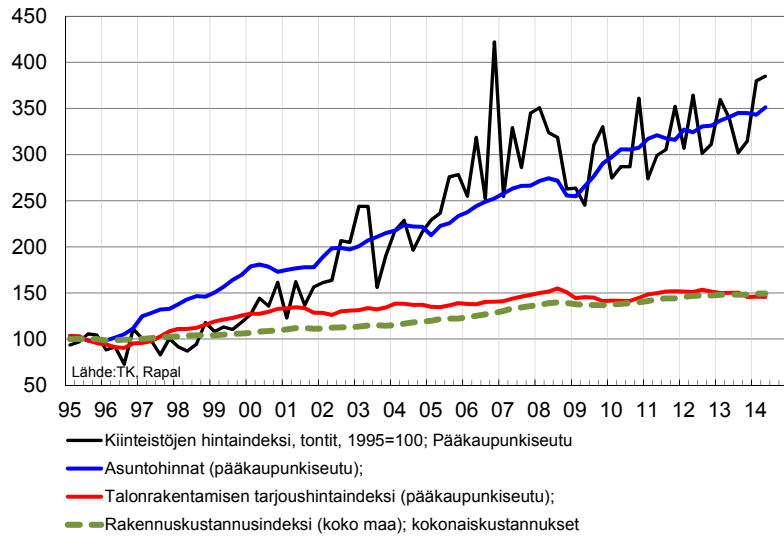
vuosimuutos, %



Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kannan kuukausimuutos ja uusien asuntolainasopimusten keskikorko

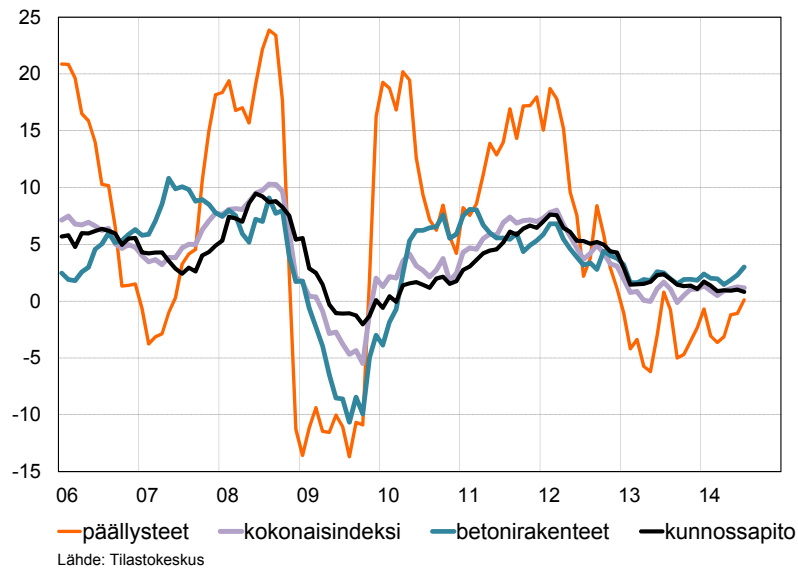


Asuntohinnat, urakkatarjoushinnat, tonttien hinnat (PKS) ja rakennuskustannukset (koko maa) 1995 = 100



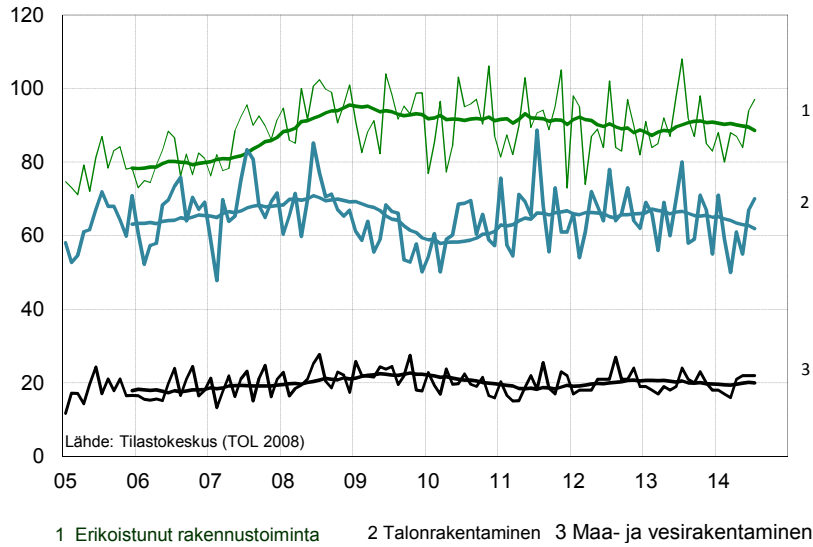
Maarakennuskustannusindeksi

vuosimuutos, %, indeksi 2005=100

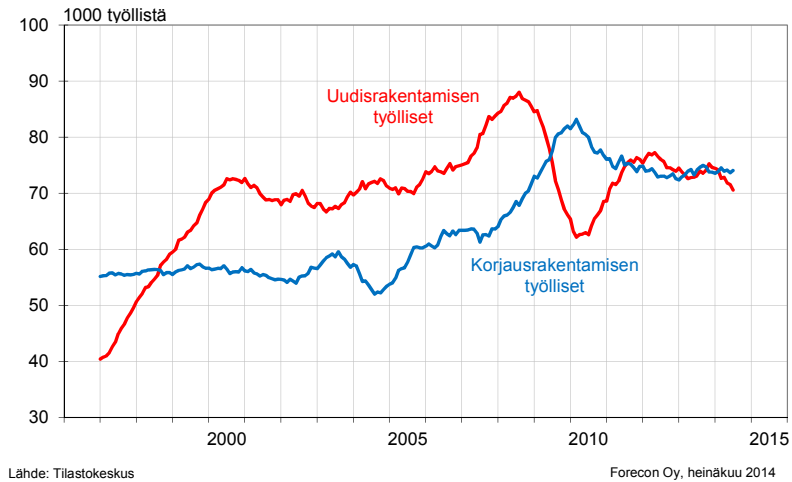


Rakentamisen työlliset

1000 henkeä

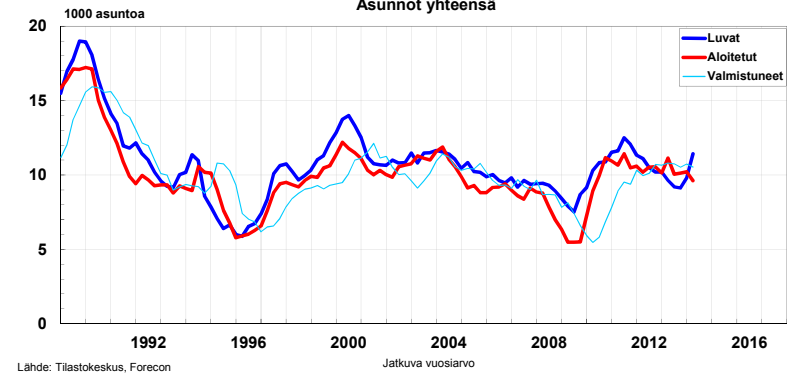


RAKENNUSOIMINNAN TYÖLLISET Talonrakentaminen ja erikoistunut rakentaminen (TOL2008)



Asuntorakentaminen Helsingin seutukunnassa, kpl

Helsingin seutukunta Asunnot yhteensä



LISÄTIETOJA ASIASTA ANTAA:

Neuvotteleva virkamies Sari Sontag, puh. 02955 30181

Taitto: Anitta Heiskanen/VM-julkaisutiimi