

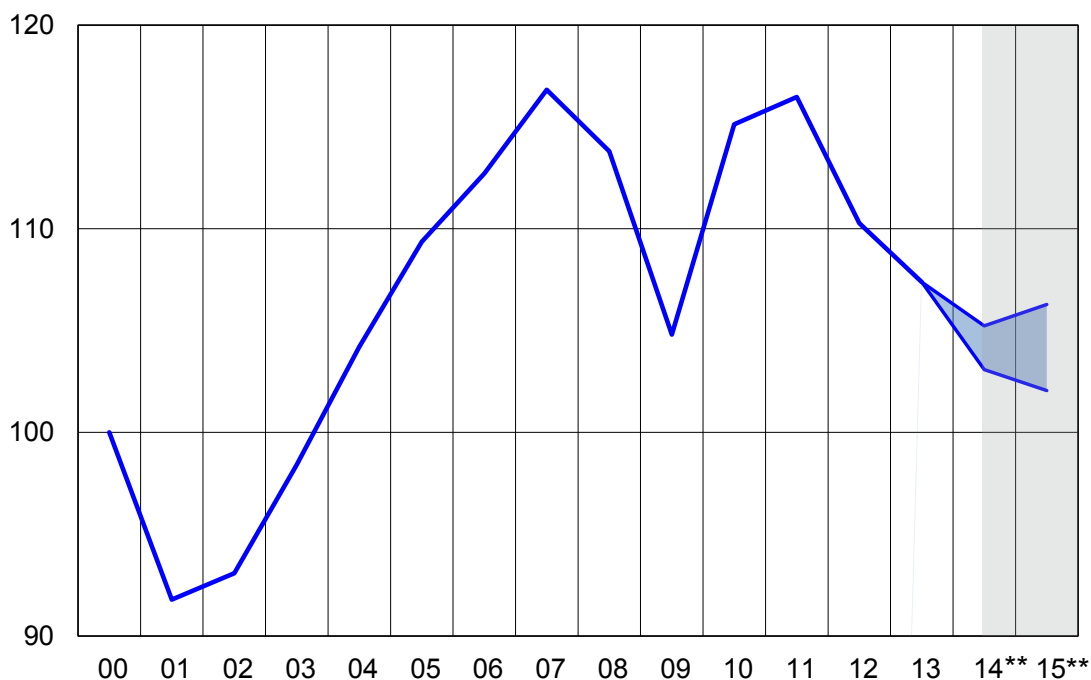
RAKENNUSALAN SUHDANNERYHMÄ

RAKENTAMINEN 2015

- ▶ Suhdannetilanne korostetun eriytynyt
 - korjausrakentaminen korkealla ja kasvu jatkuu
 - uudistalonrakentaminen vähenee edelleen
 - rakentaminen painottunut kasvukeskuksiin
- ▶ Vähitellen kirkastuvaa uudisrakentamisessakin
- ▶ Öljyn hinnan lasku parantaa infran näkymiä

Rakennustoiminta

arvonlisäys, 2000=100



Lähde: Tilastokeskus, ** Ennustehaarukka: Raksu (10.2.2015)

Rakennusalan suhdanneryhmä:

Sari Sontag, pj. siht.	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	Tampereen Ammattikorkeakoulu 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

SUHDANNETILANNE JA LYHYEN AIKAVÄLIN NÄKYMÄT

Suhdannetilanne on hitaasti paranemassa sekä Euroopassa että meillä. USA:n talouden vahva kasvu, öljyn hinnan voimakas lasku sekä kansainvälisesti keveänä jatkuva rahapolitiikka tukevat maailmantalouden tuotantoa ja kulutusta. Rahapolitiikan tukea vahvistetaan euroalueella, kun EKP aloittaa maaliskuussa euroalueen valtionlainojen laajennetun osto-ohjelman. Päätös heikensi euroa, mikä taas auttaa Euroopan vientiä. Mutta edelleen poliittiset riskit varjostavat haparoivaa talouskehitystä – Kreikan haasteet ovat vielä ratkaisematta. Lisäksi Venäjän riski on kasvamassa sen talouden heikennyttyä edelleen selvästi. Suomessa kevään 2015 Eduskunta-vaalit tuovat oman jännityksenä talouspolitiikan raamiin.

Suomen vaihtosuhte on parantunut öljyn hinnan ja tuontihintojen laskun seurauksena. Vaikka viennin kasvun ulkoiset edellytykset ovat hyvät, tilaukset ovat vielä matalalla tasolla. Suomen talouden arvioidaan kasvavan tänä vuonna vaisusti alle prosentin.

Rakennusalan suhdanneryhmä arvioi, että rakentamisen kokonaistuotannon kasvu jää tänä vuonna lähelle nollaa (arviohaarukka tuotannon muutoksesta on -1..1 %). Jos yleiseen talouskehitykseen liittyvät kansainväliset riskit vähenevät, asuntopuoli nostaisi koko rakentamisen tuotannon kasvuun jo tänä vuonna. Infrarakentamisen näkymät ovat vuoden 2015 osalta ennallaan ja odotuksena on edelleen pientä supistumista. Vuonna 2016 odotetaan kasvavaa tuotantoa (2...4 %). Raksun arvion mukaan tänä vuonna aloitetaan noin 25 500 asunnon rakentaminen. Näistä valtion tukemia ARA-asuntoja (ml. takauslainoitettut asunnot) on noin 8 000 asuntoa, noin 32 % kaikista aloituksista.

Uudistalonrakentamisen aloituskuutiot jäivät viime vuonna 3-5 prosenttia edellisvuotta matalammalle tasolle. Asuntoja aloitettiin viime vuonna muutama tuhat vähemmän kuin edellisvuonna, aloitusmäärän muutos oli lähes – 15 prosenttia. Kaupungistumisen jatkuminen näkyy kerrostaloaloituksissa, jotka olivat viime vuonna kappalemääräisesti vuosien 2005 - 2007 aloituksia suuremmat. Ammattimaisen asuntosijoittamisen aktiivisuus näkyy kerrostalorakentamisen määrässä suurimmissa kasvukeskuksissa. Asuntosijoituksista saatu tuotto on ollut hyvä verrattuna muihin sijoitusinstrumentteihin. Muussa kuin asuntorakentamisessa aloitusmäärä kasvoi alkuvuonna, mutta kääntyi kevään jälkeen alenevalle uralle. Aloitukset painottuivat suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti pääkaupunkiseudulle ja Tampereen seudulle. Suurimmassa osassa maata toimitilarakentamisen aloitukset vähenivät reippaasti.

Rakennusyritysten oman arvion mukaan niiden suhdannetilanne ja suhdannenäkymät ovat edelleen heikot. EK:n barometrissa sekä luottamusindikaattorissa näkyvät rakennusyritysten yleinen varovaisuus, jopa pessimismi muihin toimialoihin verrattuna suhdannetilanteen ja -näkyvien arvioinnissa, mutta myös toimialan suuret sisäiset kysyntäerot.

Rakennusalan työtuntien tarkastelu osoittaa korjaamisen tuntien olevan kasvussa ja uudistuotannon tuntien edelleen laskussa. Tarkastelusta puuttuvat kuitenkin ulkomaisten työntekijöiden työtunnit, jotka painottuvat toisaalta korjausrakentamiseen ja toisaalta pääkaupunkiseudulle. Myönteistä uudistuotannon kannalta on se, että myymättömien asuntojen määrän arvioitiin laskeneen jonkin verran.

Rakentamisen palkkasumman kehitys on ollut hyvää verrattuna koko talouden palkkasumman kehitykseen. Veronumeron käyttöönotto on kitkenyt harmaata taloutta ja tämä osaltaan myös näkyy palkkasumman kehityksessä. Rakentaminen ei ole ollut ongelmatoimiala viime vuosina. Myös liikevaihto on ollut kasvussa tai nollassa tammi-marraskuussa 2014 kaikilla rakentamisen toimialoilla.

Asuntojen korjaaminen jatkuu edelleen vilkkaana. Uusia hankkeita tulee suunniteltaviksi ja aloitukseen kuitenkin vähitellen aiempaa vähemmän, kun korjaamiseen suunnattu elvytysrahoitus päättyy. Asuntojen korjaustarve on edelleen kasvussa. Myös muiden talonrakennusten kuin asuntojen korjaaminen kasvaa, kun erityisesti vientikysyntä ja työpaikkojen määrän kasvu pikkuhiljaa tulevat tukemaan sitä.

Taloudelliseen laskusuhdanteeseen tulleet vahvat hinnan alennukset öljyssä ja lievempinä myös muissa raaka-aineissa jatkuvat vielä tämän vuoden. Raakaöljyn hinta on puolessa vuodessa likimain puolittunut ja infrapuolella nähdäänkin harvinaista hintojen laskua, johon juuri öljy eniten vaikuttaa. Talonrakentamisen kustannukset ovat nousseet maltillisesti ja saman kehityksen odotetaan jatkuvan kuluvana vuonna.

Rakennusalan työllisten määrä on laskenut viime vuonna edellisvuoteen verrattuna noin 7 000 henkilöllä eli 4 prosentilla. Työtuntimäärä väheni vastaavalla ajalla 3 %. Rakennusalan työttömyysaste oli 10,5 % vuonna 2014. Kuluvana talvena työvoiman arvioidaan supistuvan hieman edelleen.

SUOSITUKSET

Rakennusalan suhdanneryhmän asiantuntija-arvioiden mukaan Suomen seuraavalla hallituskaudella tulisi asettaa rakentamisen ympäristöä ja toimialaa koskien seuraavan suuntaisia tavoitteita, jotta kansantalouden kasvupotentiaalia, kysyntää vastaavaa rakennustuotantoa ja rakennusalan tuottavuutta saataisiin nostettua:

Tontit ja kaavoitus

1. Tonttitarjonnan lisääminen.

Paras lääke korkeisiin asuntohintoihin ja vuokriin on varmistaa riittävä toteuttamiskelpoinen tonttituotanto ja asuntotarjonta keskeisillä alueilla. Asumisen hinnan suhteellinen aleneminen tuo tilaa muulle kotitalouksien kulutukselle. Taloussuhdanteiden kääntäessä riskit asuntohintojen nopeasta noususta ja velkaantumisen kiihtymisestä voivat muodostua uudelleen ongelmiksi.

2. Tonttivarannon hyödyntäminen.

Osin tonttivarantoa on hyvin, se vain ei ole kaupan tai sitä ei saada käyttöön. Tontteja tulisi saada joustavammin käyttöön esimerkiksi laajentamalla olemassa olevien tonttien käyttötarkoitusta kysyntää vastaavaksi. Kuntien tulisi käyttää tarpeen mukaan rakentamiskehotusta, joka on tehokkain tapa saada olemassa oleva tonttivaranto toteutumaan. Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveron ylärajaa voisi harkita korotettavan nykyisestä 3 prosentista veron hyvän ohjausvaikutuksen takia.

3. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen.

Tiivis rakentaminen ei tuhlaa ympäristöä eikä infraa, se parantaa julkisen liikenteen palveluja ja kannattavuutta sekä mahdollistaa palvelutuotannon monipuolisen kasvun. Tahtoa ja ohjausta tarvitaan lisää, jotta täydennysrakentaminen lähtisi voimakkaaseen kasvuun. Tiivistyminen voi tarkoittaa myös korkeaa rakentamista sekä käyttötarkoituksenmuutoksia, joiden avulla tyhjiilleen jääneitä tiloja saadaan hyötykäyttöön. Täydennysrakentamista tulee kannustaa kattamalla vain suoraan julkiselle sektorille kohdistuvat kustannukset arvonnoususta.

4. Kaavoituksen keston ennakoitavuuden parantaminen sekä tonttituotannon joustavuus ja tehostaminen.

Rakennusoikeuden lisäämisen ja kaavamuutosten prosesseja tulee keventää. Yhteistyön kehittäminen eri osapuolten välillä lisäisi toteuttamiskelpoisen tonttituotannon ennakoitavuutta ja nopeuttaisi sitä. Tonttituotannon joustavuus voi parantaa yksityisen sektorin investointihalukkuutta, kun investoinnit pystyttäisiin paremmin toteuttamaan vallitsevan suhdannesyklin sisällä.

5. Rakennuslupien saannin helpottaminen.

Lupakäsittelyä tulee nopeuttaa järjestelmää kehittämällä ja lisäämällä resursseja kasvukeskuksissa. Rakentamisen aloitusten määrän kasvattaminen lisäisi asuntojen kokonaisuutta, mikä auttaisi esimerkiksi myös nuorten omaan ensimmäiseen asuntoon siirtymistä ja vähentäisi mahdollisesti asunnottomuutta. Maankäyttö- ja rakennuslain lupajärjestelmää tulee arvioida kokonaisuutena, ja samalla selvittää mahdollisuuksia

laajentaa nykyistä ilmoitusmenettelyn käyttöä pienrakentamiseen tai luoda uusi lakiin perustuva oma ilmoitusmenettely pienrakentamista varten. Tavoitteena on vähentää byrokratiaa, joka voisi lisätä asuntoaloituksia ja samalla tiivistää jo rakennettuja pientaloalueita.

6. Investointien vauhdittaminen.

Maankäyttö- ja rakennuslaki asettaa usein matalat perusvaatimukset kaavoille ja on joustava tässä suhteessa, mutta kaavoissa asetetut vaatimukset ovat usein selvästi tiukempia. Yksityiskohtaisten kaavavaatimusten kustannukset pitäisi arvioida ja selvittää se, ovatko vaatimukset perusteltuja ja tarkoituksenmukaisia, jolloin kohtuuhintaisuusnäkökulma tulisi esille. Jos kaavavaatimukset olisivat kevyempiä, investointeja lähtisi enemmän liikkeelle, niiden kustannukset jäisivät nykyistä matalammiksi ja siten hintatasoa saataisiin laskettua.

7. Käyttötarkoituks muutosten vauhdittaminen.

Jos tilojen käyttötarkoituksen muutokset sallittaisiin nykyistä joustavammin, saataisiin tyhjiin olevat tilat kysyntää vastaavaan käyttöön, mahdollistettaisiin investoinnit ja vähennettäisiin omistajille tyhjiin olevista kiinteistöistä aiheutuvia turhia kustannuksia. Vähentämällä näitä turhia kiinteitä kustannuksia mahdollistettaisiin pääomien käyttö kannattaviin hankkeisiin sekä sitä kautta kotimaisten tuotteiden ja palvelujen hintojen kilpailukykyisyys nykyistä paremmin.

8. Uudistamis- ja korjaustarpeen huomiointi toiminnassa ja suunnittelussa.

Monet rakennetun ympäristön rakenteet ovat tulossa käyttöikänsä päähän, kun ne on rakennettu sotien jälkeen. Korjattavaa on niin rakennuksissa, liikenneväylissä kuin energia- ja yhdyskuntien teknisissä verkostoissa. Rakennuksia ja tiloja jää yhä enemmän tyhjilleen myös kasvukeskuksissa. On arvioitu, että kunnilla on huomattavia määriä liikaa tiloja. Uusiokäyttö tai purkaminen on yhä useammin ratkaisu. Kunnat voivat lisärakennusoikeuden kaavoittamisella saada yksityisiä pääomia mukaan uudistamisprosessiin.

Digitaaliset ratkaisut

1. Rakentamisen tietomallinnuksen ja sähköisten palvelujen käytön edistäminen. Digitaalisten ratkaisujen laaja soveltaminen rakennus- ja kiinteistöalan liiketoiminnassa on tärkeää, jotta rakennusalan heikkoa tuottavuutta saataisiin parannettua. Valtion tulisi määrittää kansallinen tavoitetila sekä tukea ja edistää digitaalisten ratkaisujen jalkauttamista käytännön toimintoihin ja palveluihin (mm. viranomaispalvelut). Myös julkisten palvelujen sähköisyyttä tulee lisätä, jotta niiden tehokkuus paranee.
2. Tilaajien tulee, julkiset tilaajat edelläkävijöinä, edellyttää tietomallipohjaisia käytäntöjä (BIM) ensin suurten ja vähitellen kaikkien mallintamisesta hyötyvien rakennushankkeiden suunnittelussa, rakentamisessa, ylläpidossa ja elinkaaren hallinnassa.
3. Digitalisaatioon liittyvässä tutkimus- ja kehitystoiminnassa tulee huomioida rakennetun ympäristön kehittämisen (rakentaminen, ylläpito, käyttö, toimintakyky) sovellusratkaisut. Niiden vaikuttavuus on suuri ja kansainväliset markkinat valtavat.

Tilastot ja hyötykustannuslaskenta

1. Rakennus- ja rakentamistilastoinnin saattaminen kuntoon.

Rakentamisen merkittävyyden ja vaikuttavuuden takia, muun muassa talouteen ja työllisyyteen, tilastojen tuoreuteen, kattavuuteen ja oikeellisuuteen kohdistuu suuria vaatimuksia. Uudistalonrakentamisen tilastoinnin pysäyttäminen toistaiseksi tammikuussa 2015 kertoo, että asiat eivät ole kunnossa. Toinen tärkeä asia on rakennusvalvontaan ja tilastoihin liittyvän ns. omavalvonnan saattaminen kuntoon kuntien rakennusvalvonnassa. Pääosin suurten rakennushankkeiden kirjaamisessa aloitetuiksi rakennushankkeen toteuttajien (ei rakennusvalvonnan) toimesta on puutteita eli merkittävä määrä suuria hankkeita puuttuu todennäköisesti aloitustilastoista. Tämä puolestaan aiheuttaa sen, että rakennustilastojen antama kuva rakentamisesta voi olla merkittävästi heikompi, kuin mitä se todellisuudessa ja muiden kattavien indikaattorien mukaan on ja rakentamiseen liittyvä talous- ja työvoimapolitiittinen päätöksenteko saattaa kohdentua väärin. Rakennusvalvonnan tehtävä on saattaa asia kuntoon asiaan liittyvällä seurannalla ja valvonnalla. Myös pysyvän rakennustunnuksen käyttöönotto on varmistettava. Sitä kautta saadaan jatkossa parempaa tietoa rakennuskannasta ja korjausrakentamisen kohdentumisesta.

2. Liikenneinfranhankkeiden laajennetun hyötykustannusarvion laskentamallin kehittäminen.

Suunnitteilla olevien eri liikenneinfranhankkeiden kannattavuutta mitataan hyötykustannusarviolla, H/K-suhteella. Tällä arvioidaan hankkeen lähinnä liikenneverkkoon ja matka-aikoihin kohdistuvat vaikutukset. Perinteisen H/K-suhteen lisäksi olisi tarkoituksenmukaista laskea laajennettu H/K-suhde, joka ottaisi huomioon aluetaloudelliset ja kansantaloudelliset vaikutukset (yhdyskuntarakenteen tiivistymisen, lisääntyneen asuntorakentamisen sekä elinkeinoelämän kuljetusyhteyksien tehostumisen).

TALONRAKENTAMINEN

Vuosi 2014

Viime vuonna talonrakentamisen kokonaistuotanto väheni arviolta noin 2...4 %. Eniten laski asuntojen uudistuotanto, yli 10 % edellisvuodesta. Myös muun kuin asuntojen rakentamisen uudistuotanto väheni yli 5 %. Asuntoaloituksia oli viime vuonna arviolta noin 25 000 kappaletta, mikä oli lähellä ennakkoarvioita. Liiketaloudellinen rakentaminen supistui huomattavasti vähemmän kuin omatoiminen rakentaminen. Pientalorakentamisen volyyymi laski edelleen, nyt lähes 20 % ja pientalojen aloituksia oli alle 7 000 kappaletta, vain puolet vuoden 2007 pientaloaloituksista. Asuntojen korjaaminen oli vilkasta ja sitä vauhditti elvytystoimena käyttöönotettu korjaamisen 10 %:n käynnistysavustus. Asuntojen korjaaminen kasvoi noin 4 % v. 2014. Toimitalapuolella korjaaminen kasvoi noin prosentin verran.

Vuosi 2015

Tänä vuonna asuntojen uudisrakentamisen volyymin arvioidaan edelleen laskevan viime vuonna reippaasti vähentyneiden aloitusten ja heikon kysyntätilanteen takia. Aloitusten määrän ennakoidaan kuitenkin kääntyvän lievään kasvuun. Asuntojen lupavaranto on kohtuullinen, ja asuntotuotannon lisäys kasvaa myös valtion tukeman ARA-tuotannon kautta. Korjausrakentaminen kasvaa edelleen tänä vuonna hyvin monien, varsinkin asuntopuolelle suunnattujen, elvytystoimien vaikuttaessa edelleen. Korjausrakentamisen kasvu ei aivan riitä kompensoimaan koko uudisrakentamisen laskua.

Myös muun talonrakentamisen kuin asuntojen volyymin arvioidaan supistuvan vielä tänä vuonna. Tähän viittaavat myös uusimpien investointitiedustelujen tulokset. Vielä marraskuussa EK:n investointitiedustelun kyselyhetkellä teollisuusyritykset arvioivat investointien kasvavan vuonna 2015, mutta tuoreimpien Aalto-yliopiston ja OP-Pohjolan kyselyn sekä pk-barometrin mukaan investointien nousua saadaan vielä odottaa. Pk-sektori oli kuitenkin myönteisempi investointien aloituksille ja sen osuus on noin puolet kaikista investoinneista.

Raksu-ryhmän arvion mukaan rakentamisen kokonaistuotanto kasvu jää lähelle nollaa (arviohaarukka tuotannon muutoksesta on -1..1 %). Suuria riskitekijöitä ovat edelleen suoraan finanssimarkkinoita liikuttavat nykyiset ja tulevat Kreikka-neuvottelut ja niiden epäsuora vaikutus Suomeen ja rakennusalan kysyntään. Venäjän tilanteen epäselvyys jatkuu, mutta sen vaikeusasteesta ja vaikutuksista on vaikea antaa luotettavia arvioita. Jos kv. riskit poistuisivat tai edes vähenisivät, olisi niillä positiivinen vaikutus kotitalouksien ja yritysten aktiviteettiin ja sitä kautta myös rakentamisen toimialalle.

Suhdannetilannetta kuvaavat indikaattorit ovat sahanneet edestakaisin ja ne ovat edelleen melko heikkoja. Barometrin mukaan rakennusyritysten tilausten määrän arvioitiin laskeneen viime vuoden lopulla ja tilauskannan olleen tammikuussa tuntuvasti alle normaalitason. Myös henkilöstön ennustettiin vähenevän.

Rakentamisessa palkkasumman kehitys on ollut jokseenkin hyvää, vaikkakin hidastuvaa kasvua, jo pitkään. Vain kolmena neljänneksenä vuodesta 2010 lähtien rakentamisen palkkasumma on kehittynyt koko talouden palkkasummaa heikommin ja yhtenä neljänneksenä sen kasvu on ollut samansuuruinen. Kaikkina muina julkaistuina neljänneksinä, eli 15 neljänneksenä, rakentamisen palkkasumma on kasvanut koko talouden palkkasummaa nopeammin.

Viimeisimmät rakentamisen liikevaihdon määrää (hintojen vaikutus poistettu) koskevat tiedot tammi-marraskuulta 2014 kertovat nollan ja pienen kasvun välillä olevasta kehityksestä, koko rakentamisessa +0,8 % Talonrakentamisen liikevaihto kasvoi vajaan prosentin ja erikoistuneen rakennustoiminnan prosentin. Liikevaihtoindeksi lasketaan eri lähteistä, kuin talonrakentamisen volyymi-indeksi, jossa laskenta perustuu aloitusten määrään ja josta myös luonnollisesti korjaaminen puuttuu. Tällä hetkellä liikevaihtoindeksi antaa rakentamisen kokonaiskuvasta selkeästi paremman ajantasaisen kuvan kuin talonrakentamisen volyymi-indeksi, jossa voi olla puutteita aloitustietojen alipeittoisuuden ja kokonaan puuttuvien hankkeiden takia. Aloitusmäärien ja liikevaihtoindeksin vahvaa riippuvuutta kuvaa finanssikriisi 2008 - 09, jolloin sekä aloitukset että liikevaihto romahtivat.

Kuluttajabarometrissa mitattavat asunnonostoaikomukset olivat tammi-helmikuussa vuoden takaista matalammalla tasolla. Erityisesti niiden osuus, jotka 'varmasti' aikovat ostaa asunnon,

oli laskenut selvästi. Myös peruskorjaamisen aiomukset olivat hieman alentuneet vuoden takaisesta. Toisaalta kotitalouksien odotukset Suomen talouden tilasta vuoden päästä ovat nousussa.

Kotitaloudet nostivat joulukuussa 2014 uusia asuntolainoja 1,2 mrd. euron edestä. Uusien nostettujen asuntolainojen keskiporkko oli 1,7 % eli hieman alhaisempi kuin marraskuussa. Euro-määräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun lopussa noin 90 mrd. euroa ja asuntolainakan- nan vuosikasvu 1,7 %. Vuosikasvu on hidastunut tasaisesti keväästä 2013 lähtien, jolloin se oli vielä lähellä 5 %. Uusia yrityslainoja (pl. tili- ja korttiluotot) nostettiin joulukuussa 3,2 mrd. euron edestä, mikä on lähes miljardin vähemmän kuin joulukuussa 2013. Suomessa yrityslainojen kasvu on ollut euroaluetta nopeampaa. Yrityksille myönnettyjen euromääräisten lainojen kanta oli joulukuun lopussa noin 70 mrd. euroa, mistä asuntoyhteisöille myönnettyjä lainoja oli reilut 20 mrd. euroa.

Asuntorakentaminen

Pääkaupunkiseudulla on suuria kerrostalokohteita, joiden aloitukseen suhdannetilanne ei ole juurikaan vaikuttanut, mutta varsinkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella tilanne on odottava. Asuntosijoitusten tuotot ovat kasvukeskuksissa edelleen erittäin hyvällä tasolla verrattuna monien muiden sijoitusinstrumenttien tuottoihin. Muiden matalariskisten sijoituskohteiden tuottoja ovat alentaneet mm. rahapolitiikalla lähes nollaan painetut korot. Tämä sijoituskysyntä tasapainottaa omistusasuntojen kysynnän laskua. Kuluttajien laskevia asunnonostoaikomuksia on kompensoinut asuntorahastojen ostamien asuntojen määrä. Rahastojen rooli uusien kerrostalojen ostajana kasvukeskuksissa on merkittävä. Nykyisillä korko-odotuksilla asuntosijoitusten jatkumista voi pitää todennäköisenä.

Raksu-ryhmä arvioi, että tänä vuonna aloitetaan noin 25 500 asuntoa eli pientä lisäystä viime vuoteen.

Kuluvana vuonna aloitetaan yhteensä noin 7 000 korkotukilainoitettun ARA-vuokra - tai asu- misoikeusasunnon rakentaminen. Lisäksi takauslainoilla arvioidaan aloitettavan noin 1 000 vuokra-asunnon rakentaminen.

Tänä vuonna rakentamista tukevat aiemmin päätetyt elvytystoimet mm. normaalien ARA-vuokra-asuntojen käynnistysavustus, omavastuukoron lasku yhteen prosenttiin, investointiavustuksen määrän korotus. Myös korjausrakentamisen 10 prosentin käynnistysavustus vaikuttaa vielä tänä vuonna, vaikka varsinaista uutta rahaa ei sen puitteissa enää jaeta.

Toimitilojen rakentaminen

Rakentamisen kasvulle on edellytyksiä erityisesti vientisektorin tilanteen parantuessa. Näyttää kuitenkin vahvasti siltä, että nopeaa paranemista ei ole odotettavissa. Myös teollisuuden odotukset ovat edelleen tilauskannan suhteen vaisut.

Toimitilojen rakentamiseen ovat vaikuttaneet toistaiseksi yksittäisten, erittäin isojen hankkeiden liikkeellelähtö vuoden 2013 loppuvuosipuoliskolla sekä viime vuonna käynnistytävät 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.

Edelleen on syytä olettaa, että muutamien suurten kaupunkien alueella aloitettujen suurten hankkeiden aloitustietoja ei ole ilmoitettu väestörekisterikeskukselle, eivätkä ne silloin ole mukana Tilastokeskuksen aloitustiedoissa. Näin ollen todelliset aloituskuutiot ovat tällä hetkellä todennäköisesti suuremmat kuin tilastoidut kuutiot eikä aloitustilastojen pohjalta voida tehdä täysin oikeita johtopäätöksiä tilanteesta.

Liikerakentamisen lupakehitys on ollut hyvää, melkein jopa vahvaa ja aloituksetkin ovat kasvaneet heikosta suhdannetilanteesta huolimatta. Tilanne on kaupan alalla haastava ja vireillä olevia uusia hankkeita aloitetaan harkiten. Liikerakennusten ryhmään kuuluvat liikenteen rakennukset kasvattavat rakentamisen määrää. Sekä kehäradan että länsimetron asemarakennuksia on runsaasti käynnissä, osa jo valmistunutkin.

Toimistojen rakentaminen on selvästi viriämässä, tosin lähtötaso on ollut 2000-luvun matalin. Pääkaupunkiseudulla toimistojen vajaakäyttöaste on alkuvuodesta 2015 noin 12,5 %. Kiinteistökauppojen määrä on noussut ja viime vuonna se ylitti kolmen edellisen vuoden tason selvästi. Kiinteistökauppa ennakoii kiinteistötuottojen paranemista, mutta toistaiseksi vuokrat ovat olleet laskussa Helsingin keskusta-alueita lukuunottamatta.

Teollisuusrakentaminen on matalalla tasolla. Teollisuuden tuotantokapasiteetin käyttöaste on matala, joten investointitarpeet ovat vaatimattomia. Jäte- ja uusiutuvaan energiaan perustuvia muuan muassa tuulivoimaloita rakennetaan aktiivisesti.

Varastorakentaminen on hyvällä tasolla. Erityisesti muutamat jättihankkeet ovat nostamassa varastorakentamisen määrää.

Julkinen palvelurakentamisen määrä väheni viime vuonna selvästi. Tähän ryhmään sisältyy sekä julkista että yksityistä rakentamista. Julkisen sektorin rakentaminen kuluvana vuonna taivuttaa suhdannekuoppaa ja hyödyntää kustannusmielessä veronmaksajia.

Maatalouden rakentaminen lähes puolittui vuoteen 2013 verrattuna. Silloin rakentamista vauhditti uuden maataloustukijakson alkaminen ja tukien leikkaamisodotukset. Odotuksena on varsin vähäistä uudisrakentamista maataloudessa kuluvana vuonna.

Rakentaminen alueellisesti

Rakentaminen painottuu tällä hetkellä voimakkaasti pääkaupunkiseudulle ja Tampereen seudulle. Sijoittajien luottamus näihin alueisiin näkyy sekä asuntorakentamisessa (kerrostaloja) että toimitilarakentamisessa. Kehärata ja Länsimetro aiheuttavat myös sekä asunto- että toimitilarakentamista, kun ne valmistuvat lähivuosina. Myös korjausrakentaminen painottuu näille alueille. Niillä alueilla sijaitsee merkittävä määrä 1960- ja 1970-luvuilla rakennettuja kerrostaloja, jotka ovat tulleet korjausikään. Vauhdittajana on myös asuntoyhtiöille viime vuoden loppuun asti jaettu korjaamisen käynnistysavustus. Hankkeiden rakentaminen jatkuu vilkkaana kuluvan vuoden. Korjausrakentamisen tarjousaktiivisuus on kohtuullisen hyvä ja matala hintojen nousu näkyy myös korjausrakenteissa. Omakotirakentamisvaltaisilla alueilla, suuressa osassa Suomea, rakentaminen on hiljaista.

Korjausrakentaminen

Korjausrakentamisen arvo vuonna 2013 oli 11,4 mrd. euroa. Kasvua vuonna 2013 oli 2 % ja korjausrakentaminen ylitti arvoltaan uudistalonrakentamisen arvon. Vuonna 2014 korjausrakentamisen kasvun ennakoidaan jatkuneen 2,5 prosentilla ja jatkuvan vuonna 2015 noin 3 prosentilla.

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 muun muassa energiatehokkuus, 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 vauhdittavat vuonna 2015 asuntoyhteisöjen korjauksiin myönnettävät suhdanneluonteiset käynnistysavustukset, korjausikään tulevien rakennusten kasvava määrä, matala korkotaso sekä paine parantaa rakennusten ominaisuuksia, muun muassa sisäilman laatua, energiatehokkuutta sekä varusteita. Käynnistysavustusten hakuaika oli vuoden 2014 loppuun ja hakemuksia tuli enemmän kuin rahaa oli jaossa. Kun tyypillinen korjaushankkeen kesto on noin yksi vuosi, avustuksia saaneiden hankkeiden toteutus kasvattaa korjausrakentamista merkittävästi myös alkaneena vuonna. Kerrostaloasuntokannan painottuminen suuriin kasvukeskuksiin näkyy myös avustusten ja korjausrakentamisen vastaavana painottumisena.

Kotitalousvähennysten kasvattamisen 2 400 euroon / henkilö 2 000 eurosta ennakoidaan näkyvän myös pienempien asuntokorjausten vilkastumisena 2015. Vuonna 2015 kotitalousvähennys pidetään ennallaan.

Aliurakoitsijoiden tarjoushalukkuus on pienentynyt pääkaupunkiseudulla vuonna 2014, mikä heijastelee runsasta tarjouspyyntöjen määrää ja hyvää tilauskantaa. Tarjoushintojen hajonnan perusteella hintakilpailu on kuitenkin 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. Tärkeimmät peruskorjauskohteet ovat vesi- ja viemäriputkistot sekä ulkopinnat ja -rakenteet (julkisivut, ikkunat ja vesikatot). Asuinrakennusten korjausrakentamisen volyymin ennakoidaan kasvavan noin 4 % vuonna 2015.

Kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien aiomukset asuntojen peruskorjauksiin ovat olleet loivassa laskussa sekä vuonna 2014 että tammikuussa 2015. Myös pienimuotoisempien asuntokorjausten aiomukset ovat olleet loivassa laskussa vuoden 2014 alusta.

Toimitilakorjausten arvo oli vuonna 2013 noin 4,8 mrd. euroa. Sekä vuodelle 2014 että vuodelle 2015 ennakoidaan kasvua 1 - 2 % kumpanakin vuonna. Heikon taloustilanteen takia muiden

kuin asuinrakennusten korjausrakentaminen ei ole ollut asuinrakennusten tapaan 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.

Toimitilojen vuokrakysyntä jatkuu heikkona vuonna 2015 ja myös vuokrien ennakoidaan laskevan Helsingin keskusta-aluetta lukuunottamatta. 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.

Yhä useammalla taholla on herätty toimitilojen ylitarjontaan. Verotulojen pienentynyt kertymä ja niiden edelleen heikohkot näkymät ovat tuoneet ongelmia kuntien tilahallintoon. Kunnilla on tyypillisesti liikaa tiloja, rakennuksissa on runsaasti yleistä korjausvelkaa ja sisäilman laatuongelmia. Resursseja vaativat myös rakennusten energiatehokkuuden parantaminen, mikä tulee tehdä yhdessä kosteus- ja homeongelmien poistamisen kanssa. Kunnissa joudutaan myös miettimään, kumpi on järkevämpää ja taloudellisempaa, rakennuksen korjaaminen vai purkaminen. Tilatehokkuuden parantamisen takia tulee harkita uuden rakentamisen tarpeellisuutta.

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.

Vaikka näkymät ovat heikot, myös myönteisiä merkkejä on. Paljon hankkeita on vireillä, usealle hankkeelle on myönnetty lisärahoitusta ja hankkeita on myös aikaistettu. Hankkeita on käynnistymässä mm. energiahuoltoverkossa, vesihuollossa, rataverkossa, metrossa, lentokentillä. Öljyn hinta on pudonnut merkittävästi. Hinta kävi hieman matalammalla, mutta on tasaantunut nyt lähelle 60 \$ /tynnyri.

Negatiivisia vaikutuksia infratoimialalle tulee talouden taantumasta, viennin vaikeuksista, Venäjän pakotteista ja vastapakotteista. Lisäksi liikenneverkon kunnossapidon rahoitus supistuu. Negatiiviset tekijät näkyvät myös siinä, että yritysten tarjoushinnat ovat matalalla. Infrasuunnittelijoiden ja -konsulttien suhdannetilanne on heikkenevä ja infrayritysten tarjoushalukkuus korkea. Tilauskannan pituus isoilla infraurakoitsijoilla oli neljännellä neljänneksellä 2014 EK:n tiedustelun mukaan 4,6 kk. Kapasiteetin käyttöaste oli kolmannella neljänneksellä isoilla urakoitsijoilla vajaa 75 %.

Viimeisimmät tiedot liikevaihdosta syys-marraskuulta 2014 osoittavat, että maa- ja vesirakentamisen liikevaihto kasvoi 0,6 %. Maa- ja vesirakentamisen myynnin määrä kääntyi kasvuun ja oli 0,2 % verrattuna vuodentakaiseen.

Vuonna 2015 alkaa useita (yli 10) verrattain pieniä elinkeinoelämää tukevia tiehankkeita kuten Mt148 Keravalla. Vesiväylähankkeista aloitetaan vesiväylän siirto Savonlinnassa sekä Rauman meriväylä. Ratahankkeissa aloitetaan Länsimetron 2. vaiheen Kivenlahti Matinkylä rakentami-

nen sekä Kerava - Riihimäki ratayhteyden parantaminen. Myös energiasektorille on tulossa useampia infrarakentamista edellyttäviä hankkeita. Käynnissä olevia suuria hankkeita ovat mm. Olkiluodon Onkalo, Länsimetro ja Kehärata, Pohjanmaanrata ja moottoritien E18 viimeisen osan Hamina Vaalimaa toteuttaminen PPP-hankkeena.

Maa- ja vesirakentamisen kustannuskehitys on kääntynyt laskuun. Öljyn paino maanrakennuskustannusindeksissä on lähellä 20 prosenttia.

Rakennustuoteteollisuus

Heikko suhdannetilanne näkyy myös rakennustuoteteollisuudessa. Rakennusmateriaalien menekki-indeksin mukaan kivipohjaisten rakennustuotteiden toimitukset kotimaahan supistuivat vuonna 2014 yhteensä hieman yli kuusi prosenttia. Runkoaineiden määrä supistui reilun prosentin, bitumikatteet vastaavasti vajaan kolme prosenttia. Tiilet ja eristeet vähenivät molemmat noin yhdeksällä prosentilla. Betoniteollisuudessa valmisbetonin tuotanto supistui reilun prosentin kun taas betonielementtien valmistusmäärät kasvoivat noin seitsemän prosenttia. Myös paalujen tuotantomäärät kasvoivat, yhteensä runsaat kuusi prosenttia.

Rakennustuoteteollisuuden tuotantomäärä supistui tuotannon volyymi-indeksin mukaan viime vuonna reilut viisi prosenttia. Sahatavara- ja puutuoteteollisuuden tuotanto supistui vastaavana aikana reilun prosentin. Ikkunoiden valmistusmäärät supistuivat 12 prosenttia ja keittiökalusteiden vastaavasti reilut kuusi prosenttia vuonna 2014.

Rakennustuoteteollisuuden suhdannetilanne säilyy helmikuussa julkaistun EK:n suhdannebarometrin mukaan vaikeana. Tuoteteollisuuden suhdanneodotukset laskivat tammikuussa vielä hieman lokakuusta. Alan yritysten tilauskanta on matala ja puolella yrityksistä oli kapasiteettia vapaana. Henkilökunnan määrän arvioidaan vähenevän lähiaikoina. Varsin synkästä suhdannetilanteesta huolimatta alan yrityksissä tuotannon ennakoitaan nousevan lähitulevaisuudessa. Kannattavuuden laskun ennakoitaan myös pysähtyvän.

Hinnat ja kustannukset

Rakennuskustannukset nousivat vuonna 2014 yhden prosentin. Näin ollen rakennuskustannukset jatkoivat nousuaan samaa vauhtia kuin edellisenä vuonna. Viime vuosina kustannukset ovat nousseet hitaammin kuin keskimäärin 2000-luvulla. Kustannusten nousuvauhti oli viime vuoden jälkimmäisellä puoliskolla hieman nopeampaa kuin tammi-kesäkuussa. Joulukuussa kustannukset kasvoivat 1,2 % edellisvuoden joulukuusta. Viime vuonna rakennuskustannusindeksin alaristä nopeiten kohosivat muut kustannukset (1,3 %) ja materiaalikustannukset (1,1 %). Työkustannusten nousuvauhti jäi uusien työehtosopimusten myötä 0,7 prosenttiin.

Maanrakennuskustannusindeksi nousi viime vuonna 0,6 %. Kustannukset kohosivat lähes samaa tahtia kuin edellisvuonna (0,8 %). Viime vuoden aikana kustannusten nousuvauhti hidastui selvästi vuoden loppua kohden. Vielä vuoden ensimmäisellä puoliskolla maanrakennuskustannukset kasvoivat prosentin tahtia kun taas joulukuussa kustannukset jo laskivat -1,5 % energian hinnanalaskun seurauksena.

Pääkaupunkiseudun talonrakentamisen tarjoushintaindeksin toissa vuonna alkanut lasku jatkui myös viime vuonna. Tarjoushinnat alenivat koko vuonna 1,4 %. Suurin lasku näyttäisi toistaiseksi olevan takana, sillä vuoden lopulla hinnat jo kohosivat. Indeksien alaerien kehitys oli erisuuntaista. Viime vuonna toimitilarakentamisen tarjoushinnat kohosivat 1,6 % kun taas asuntorakentamisen tarjoushinnat alenivat lähes viisi prosenttia edellisvuodesta.

Pääkaupunkiseudulla normaalien ARA-vuokra- ja asumisoikeushankkeiden keskimääräiset rakennuskustannukset vuonna 2014 olivat 3 001 euroa asuinneliöltä. Keskimääräiset rakennuskustannukset olivat 1,6 % alhaisemmat kuin vuonna 2013. Muissa kasvukeskuksissa keskimääräinen rakennuskustannus oli 2 533 euroa neliöltä ja kustannukset olivat 1,3 % edellisvuotta korkeammat.

Vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishintojen nousuvauhti hidastui viime vuonna: koko maassa hinnat kohosivat 0,1 % ja pääkaupunkiseudulla 0,7 %. Viime vuoden alussa hinnat vielä kohosivat sekä pääkaupunkiseudulla että koko maassa, mutta vuoden lopulle tultaessa hinnat edellisvuoteen verrattuna olivat kääntyneet laskuun. Vuoden viimeisellä neljänneksellä koko maan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat -0,8 % ja pääkaupunkiseudulla hintojen aleneminen oli maltillisempaa, -0,2 % vuodentakaisesta. Vuoden lopulla vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 725 € ja koko maassa 2 410 €.

Vuonna 2014 uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,4 % ja pääkaupunkiseudulla 2,4 %. Viime vuoden viimeisellä neljänneksellä uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhinnat nousivat koko maassa 3,4 % edellisvuodesta ja pääkaupunkiseudulla 6,2 %. Kyseisellä neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen velaton neliöhinta koko maassa oli 3 973 € ja pääkaupunkiseudulla 5 246 €.

Viime vuonna vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat kohosivat koko maassa 3,0 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 3,2 prosenttia ja muualla Suomessa 3,0 prosenttia.

Omakotitalotonttien hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 2,2 % vuoden 2014 kolmannella neljänneksellä edellisvuoteen verrattuna. Samana ajankohtana pääkaupunkiseudulla hinnat kohosivat 3,2 % ja muualla Suomessa 1,9 %.

Työvoima

Rakennusalan työllisten määrä - Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan - oli vuonna 2014 keskimäärin 169 000 henkeä. Talonrakentamisessa oli tuolloin 62 000 työllistä, maa- ja vesirakentamisessa 19 000, erikoistuneessa rakennustoiminnassa 88 000 työllistä. Rakennusalan työllisten määrä oli 7 000 henkilöä pienempi kuin vuonna 2013. Työllisten määrä väheni kaikilla rakentamisen toimialoilla.

Vuonna 2014 koko rakennusallalla tehtyjen työtuntien määrä laski 3 % vuoteen 2013 verrattuna. Muissa rakentamisen toimialoissa työtunnit laskivat, mutta tunnit kasvoivat maa- ja vesirakentamisessa. Korjausrakentamisen työtunnit ovat kasvussa, mutta uudisrakentamisen puolella työtunnit ovat laskeneet jyrkästi koko viime vuoden ajan.

Tilastokeskuksen haastatteluun perustuvan työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan keskimääräinen työttömyysaste oli 10,5 % vuonna 2014, kun se vuonna 2013 oli 9,0 %.

Avoimien työpaikkojen määrä oli rakennusalalla 2014 viimeisellä neljänneksellä 1 300 kappaletta, 200 työpaikkaa enemmän kuin vuotta aiemmin.

Työllisten määrän arvioidaan supistuvat hieman myös tänä vuonna ja työttömyyden nousevan vielä jonkin verran.

Sari Sontag, Matti Mannonen, Pekka Pajakkala, Sami Pakarinen, Ilpo Peltonen ja Juha Vartia

TEEMA:

Asuntomarkkinat, maankäyttö ja rakentaminen

Kansantalouden kasvun esteitä ja ratkaisumahdollisuuksia

Asuntojen hintojen ja vuokrien ero pääkaupunkiseudun ja muun maan välillä on kasvanut työmarkkinoiden toimivuuden näkökulmasta erittäin huolestuttavasti. Samaan aikaan Suomen taloudellinen tilanne on epävaka ja heikko. Pääkaupunkiseudulla on ollut jo pitkään tarjolla liian vähän tontteja kysyntään nähden. Tämä on kansantalouden kannalta haitallista ja johtaa talouden alisuoritukseen ja pitää talouden potentiaalista kasvua matalana.

Suomessa tarvitaan keinoja kaavoittaa lisää kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla. Kaiken tyyppisen asuntotarjonnan lisääntyminen kireillä asuntomarkkinoilla on hyväksi, mutta erityisesti vuokra-asuntojen lisääntymisellä on tuottavuutta parantavaa vaikutusta sen helpottaessa työvoiman liikkuvuutta.

Kansantalouden kannalta yhdyskuntarakenteen tiivistyminen on hyödyllistä. Tällöin agglomeraation eli kasautumisen edut saavutetaan ja lopulta suurempi talouskasvu hyödyttää koko kansantaloutta paremman työllisyyden ja tulokehityksen kautta. Esimerkiksi kaavatuotantoa ja asuntoja tulee tehdä lisää juuri niille alueille, jotka ovat kaikkein halutuimpia. Näille alueille rakentaminen lisää kaikkein eniten ihmisten hyvinvointia ja säästää infrastruktuurin kustannuksia. Se lyhentää työmatkoja, parantaa julkisen liikenteen tehokkuutta ja kannattavuutta, mahdollistaa yksityisten palvelujen kasvun sekä tekee julkisten palvelujen tuottamisen edullisemmaksi. Lisäksi se alentaa asuntojen hintoja ja vuokria muualla suosituimman alueen ulkopuolella ja hyödyntää siten myös pienituloisimpia ja vähävaraisempia, jotka saavat aiempaa paremmat mahdollisuudet päästä kohtuuhintaisiin ARA- ja muihin vuokra-asuntoihin.

Myös ympäristön ja muiden elinkeinojen kannalta tiivis rakentaminen on hyvä asia. Se säästää luonnonvaroja, eikä vähennä muiden elinkeinojen kuten biotalouden käytössä olevia alueita sekä mahdollistaa laajojen alueiden säilyvän monimuotoisina tai jopa suojeltuina.

Tahtoa ja kannustusta täydennysrakentamiseen pitää löytyä kaikilta hallinnollisilta tasoilta lisää. Esteitä täydennysrakentamisen tieltä pitää purkaa muun muassa sääntelyä perkaamalla sekä tiivistämällä kiinteistönomistajien ja kaavoittajien yhteistyötä.

Kaavoituksessa tulisi nykyistä paremmin ottaa huomioon olemassa oleva infrastruktuuri ja kehittää asemanseuduista asumisen ja kaupallisen toiminnan keskittymiä, jotka houkuttelisivat joukkoliikenteen käyttöön. Yhdistämällä vanhojen toiminnallisesti huonojen ratapihojen parantaminen ja alueen kehittäminen, voitaisiin alueelta saatavilla kiinteistöhyödyillä rahoittaa myös merkittävässä määrin alueen infran rakentamista. Tätä tukeva toimintamallien kehittäminen on käynnissä VM:n johdolla (Valtion kiinteistöomistajien työryhmässä).

Uusia infrastruktuurihankkeita suunniteltaessa olisi varhaisessa vaiheessa tarpeen miettiä miten asuntotuotannon ja muun talonrakentamisen avulla saadaan kansantaloutta toimivuutta vahvistava yhdyskuntarakenteen tiivistäminen aikaiseksi. Infrastruktuuri-investointien tavoitteena tulisi olla liikenneyhteyksien parantamisen ohella myös asuntotuotannon lisääminen kiireillä asuntomarkkina-alueilla.

Haluttujen tavoitteiden saavuttamisessa keskeisenä tekijänä on valtion ja kuntien välinen yhteistyö. Useat rakennettuun ympäristöön liittyvät toimet valtion taholta toimeenpannaan kuntatasolla, jolloin riittävien kannustimien varmistaminen on avainasemassa. Tällainen esimerkki yhteistyöstä on syksyiltä 2014, jolloin sovittiin valtion mukaantulo pääkaupunkiseudun liikenneinvestointeihin sillä ehdolla, että kunnat lisäävät asuntokaavoitusta. Valtion ja kuntien yhteistyö infrainvestoinneissa ja asuinrakentamisessa on tarpeen, jotta kansantaloutta hyödyttävät investoinnit eivät jäisi pahimmassa tapauksessa kokonaan toteutumatta.

Yhteistyön kehittäminen kaavoituksessa eri osapuolten välillä lisäisi kaavoittamisen ennakoitavuutta ja nopeuttaisi sitä. Kaavoituksen nopeuttaminen voi parantaa yksityisen sektorin investointihalukkuutta, kun investoinnit pystyttäisiin paremmin toteuttamaan vallitsevan suhdannesyklin sisällä. Lisäkaavoituksen saavuttamiseksi tarvittaisiin myös yksityistä panostusta kaavoitukseen. EVA:n laatiman selvityksen mukaan maanomistajille tulisi asettaa nk. subjektiivinen kaavoitusoikeus. Tämän lisäksi katsottiin, että olisi varmistettava lainsäädännöllä, että yksityinen kaavaehdotus pääsee poliittisen käsittelyyn. EVA:n ehdotus on saanut laajaa kannatusta viime syksynä kun mm. SAK, Rakennusliitto, EK ja RT allekirjoittivat tavoitteen lausunnossaan. (EVA: Kaavoihin kangistuneet; Tusina ratkaisua kaavoituksen hitauteen ja tehottomuuteen, 2013; Kannanotto: SAK, Rakennusliitto, EK, Rakennusteollisuus RT; <http://www.sak.fi/ajankoh-taista/uutiset/kaavoitusta-on-tehostettava-ja-nopeutettava-2014-11-20>). Subjektiivinen kaavoitusoikeus todennäköisesti lisäisi asuntotarjontaa ja synnyttäisi uutta yksityistä pääomaa, jonka avulla voisi edelleen syntyä uusia työpaikkoja ja tuotteita.

Myös rakentamisen aloittamisen vauhdittaminen olisi tarpeen. Lupakäsittelyä tulisi nopeuttaa järjestelmää kehittämällä ja lisäämällä resursseja kasvukeskuksiin. Esimerkiksi Ruotsi on ryhtynyt aktiivisesti lisäämään asuntoinvestointeja sallimalla rakentamista ilman rakennuslupaa. Tällaista pienimuotoista rakentamista koskien tuli viime vuonna voimaan lainsäädäntö, jonka avulla nk. Attefallshusien tai täydennysasuntojen rakentaminen on tehty mahdolliseksi. Sen mukaan maksimissaan 25 neliön kokoisen pysyvän asuinrakennuksen rakentaminen olemassa olevan pientalon tai paritalon tontille on mahdollista ilman rakennuslupaa vain ilmoitusmeneteltyllä. Ruotsissa tavoitteena oli lisätä asuntoja erityisesti nuorille. (ks. <http://www.regeringen.se/sb/d/18061/a/233400>.) Ruotsissa osa kunnista vastusti tätä uudistusta, myös osa oikeuslaitoksesta piti ratkaisua huonona. Toistaiseksi ei ole tehty arvioita uudistuksen vaikutuksista investointeihin.

Osin tonttivarantoa on hyvin, erityisesti pientalotonteilla on vanhoilla pientaloalueilla pääkaupunkiseudulla käyttämätöntä rakennusoikeutta ja sitä on vaikea saada käyttöön. Mikäli kyseessä on rakentamaton rakennuspaikka, kiinteistöveron ylärajan korottaminen voisi parantaa veron ohjausvaikutusta, jolloin tonttivarantoa voitaisiin saada rakentamiseen nykyistä paremmin. Käyttämättömän tonttivarannon saamista hyötykäyttöön pitäisi myös edistää laajentamalla tonteille määriteltyjä käyttötarkoituksia. Kuntien tulisi käyttää tarpeen mukaan rakentamiskerhotusta, joka on tehokkain tapa saada olemassa oleva tonttivaranto toteutumaan.

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) asettaa usein matalat perusvaatimukset kaavoille, mutta kuntien tulkinnat ovat usein selvästi tiukempia. Esimerkiksi asuntojen keskikoko- ja huoneluokkavaatimukset luovat epätasapainoa kysynnän ja tarjonnan välille. Myös väestönsuoja- ja pysäköintipaikkavaatimuksia tulee tarkastella tapauskohtaisesti. Yksityiskohtaisten kaavavaatimusten vaikutukset kustannuksiin pitäisi arvioida ja selvittää se, ovatko vaatimukset perusteltuja ja tarkoituksenmukaisia, jolloin kohtuuhintaisuusnäkökulma tulisi esille. Jos kaavavaatimukset olisivat kevyempiä, investointeja lähtisi enemmän liikkeelle ja myös niiden kustannukset jäisivät nykyistä matalammiksi. Kaavoitusta ja kaavoituslainsäädäntöä tulisi kehittää enemmän korkean laatutason rakentamista mahdollistavaksi kuin yksityiskohtia jo kaavasuunnitteluvaiheessa tarkoin määrittäväksi.

Kaavoituksella on suora ja pitkäaikainen vaikutus aluetalouteen. Kaavoituksen edellytyksiä tuottavuuskasvulle tulisi arvioida kaupunkitaloustieteen näkökulmasta. Kokonaisvaltainen taloustieteellinen tarkastelu jo yhdyskuntarakenteen suunnittelussa luo paremmat edellytykset talouskasvulle. Laajempaa tarkastelua on jo peräänkuulutettu esimerkiksi liikenneinvestoinneissa hyödynnettävien hyöty-kustannuslaskelmien laajentamisella.

Kaupan suuryksiköiden tai ylipäätänsä kaupparakennusten kaavoitusrajoitteiden vaikutuksista on käyty paljon keskustelua. Ne eivät kaavoittajien mielestä estä kaupanalan investointeja, mutta kaupanedustajien esimerkiksi Lidlin toimitusjohtajan Sipposen mukaan ne sitä käytännössä tekevät (Helsingin Sanomat 9.8.2014). Jotta uusia markkinoille tulijoita ei kohdeltaisi eri tavoin kuin siellä jo toimivia, olisi tarkoituksenmukaista joko korottaa vähittäiskaupan suuryksikön pinta-alarajoitetta tai ohjata kuntia sallimaan kaupan yksiköiden laajennukset.

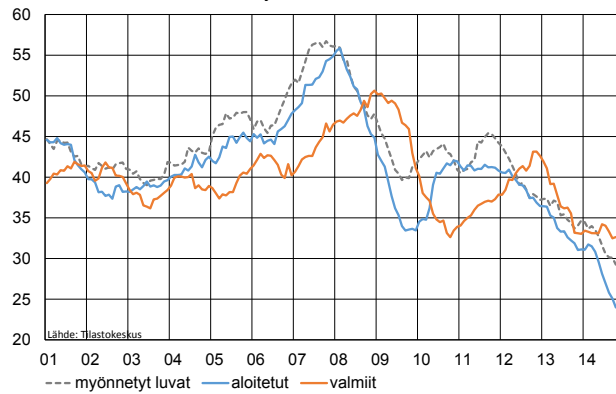
Käyttötarkoitusero- ja muutosten vaikeuksista on keskusteltu paljon. Jos tilojen käyttötarkoituksen muutokset sallittaisiin nykyistä helpommin, vähennettäisiin yrityksille kiinteistöistä aiheutuvia kustannuksia ja mahdollistettaisiin kotimaisten tuotteiden ja palvelujen hintojen kilpailukykyisyys nykyistä paremmin. Pitkällä ajalla tämä toimenpide osaltaan vahvistaisi yritysten kannattavuutta ja työllisyyttä. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla on yli miljoona neliötä (= 21 000 kpl 50 neliön asuntoa) vapaata toimistotilaa, jota ei tulevaisuudessakaan enää tarvita toimistokäyttöön. Tilat pitää saada kysyntää vastaavaan käyttöön, investointeja mahdollistaa ja tyhjillään olevista tiloista niiden omistajille aiheutuvat turhat kulut pistää kuriin.

Kaavoitusprosessia voitaisiin nopeuttaa valitusmahdollisuuksien kaventamisella. MRL:n arvioinnissa 2014 tuli kaksi ehdotusta muutoksenhaun rajaamiseen: Selvitetään mahdollisuus muuttaa lakia kaksinkertaisten valitusmahdollisuuksien rajoittamiseksi tuomioistuimeen asemakaava- ja rakentamisen lupa-asioissa ja selvitetään MRL:n mukaisiin asioihin liittyen valitusoikeutettujen piirin rajaamisen tarpeet, mahdollisuudet ja vaikutukset mm. kaavoitusprosessin kokonaisuuteen ja osallisten oikeusturvaan. Ympäristöministeriössä ohjelmoidaan parhaillaan kokonaisarviointin perusteella käynnistettäviä hankkeita. Nämä valitukseen liittyvät hankkeet tulisi priorisoida korkealle.

Rakentamisen tuottavuuden parantaminen voisi olla kansainvälisen kokemuksen perusteella mahdollista tietomallinnuksen käyttöä edistämällä. Kehityksen nopeuttaminen edellyttää lisäpanostuksia kansallisten tietomallistandardien käyttöönottoon ja päivitykseen. Valtion tulisi tukea ja edistää rakentamisen digitalisaatiota julkisten palvelujen sähköisyyttä lisäämällä sekä edellyttää suurten rakennushankkeiden suunnittelussa, rakentamisessa ja ylläpidossa tietomallipohjaisia käytäntöjä. Nykyaikaisten tuotantologiikoiden jalkauttaminen julkisissa suurissa rakennushankkeissa olisi suotavaa koko julkisella sektorilla.

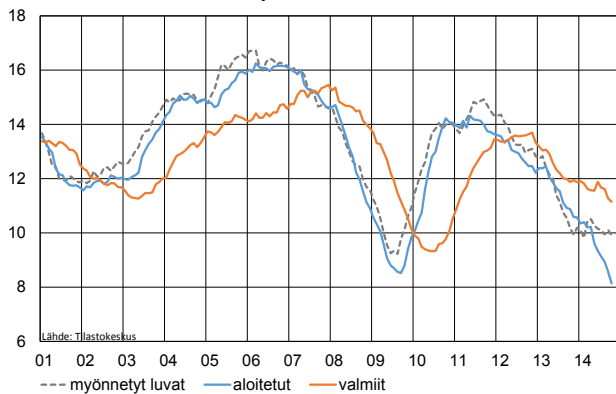
Koko talonrakennustuotanto

12 kk:n liukuva summa, milj. m3



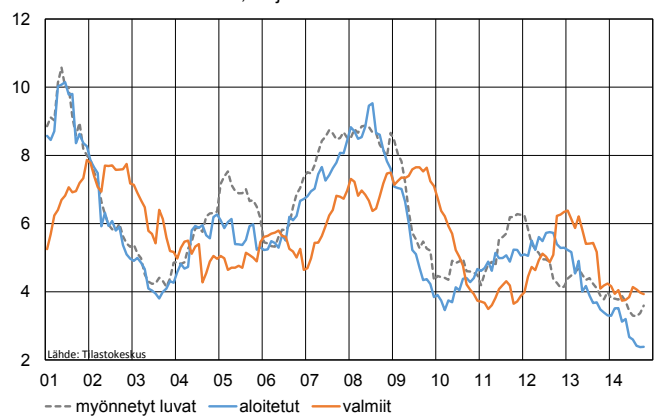
Asuinrakennukset

12 kk:n liukuva summa, milj. m3



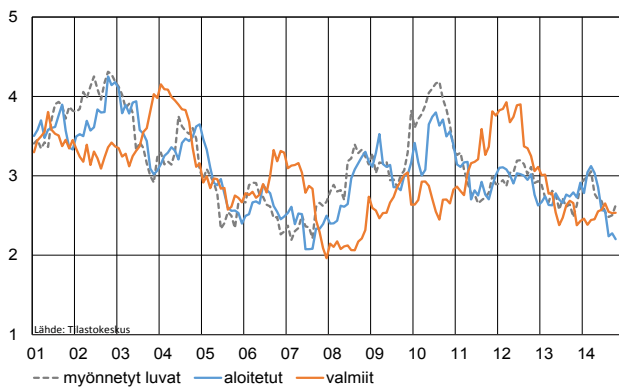
Teollisuusrakennukset

12 kk:n liukuva summa, milj. m3



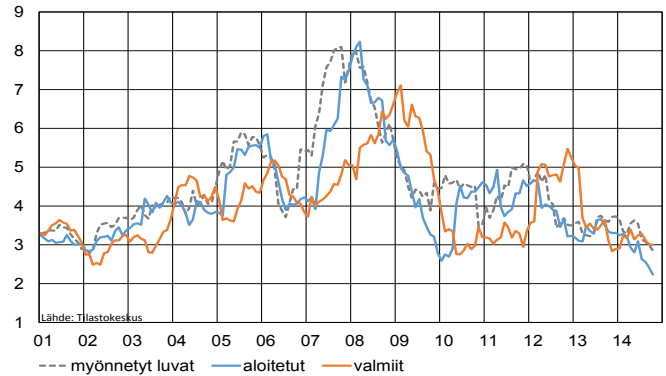
Julkiset palvelurakennukset

12 kk:n liukuva summa, milj. m3



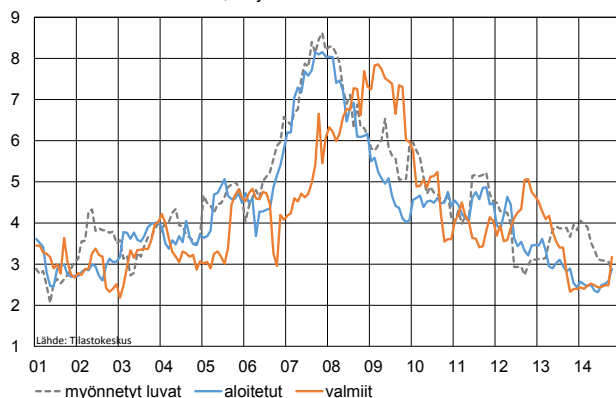
Varastorakennukset

12 kk:n liukuva summa, milj. m3



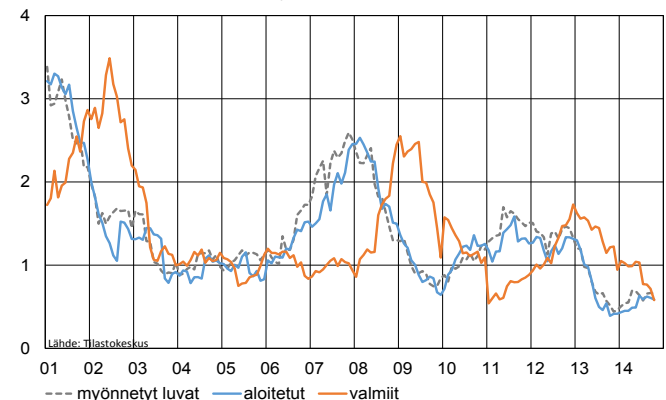
Liikerakennukset

12 kk:n liukuva summa, milj. m3



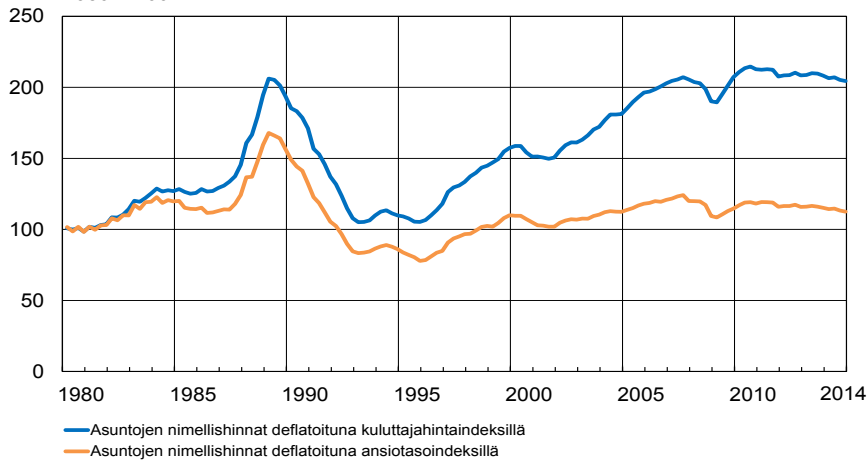
Toimistorakennukset

12 kk:n liukuva summa, milj. m3



Asuntojen hinnat

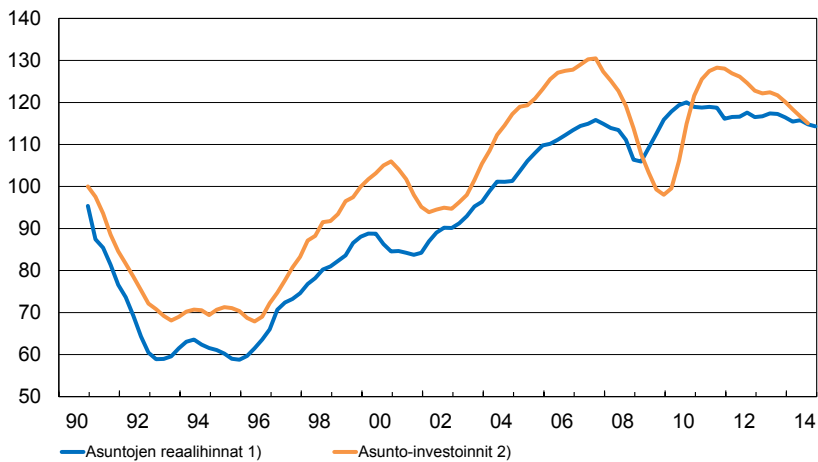
neljännesvuosittain
1980 = 100



Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen reaalihiinat ja asuntoinvestoinnit

neljännesvuosittain
1990 = 100

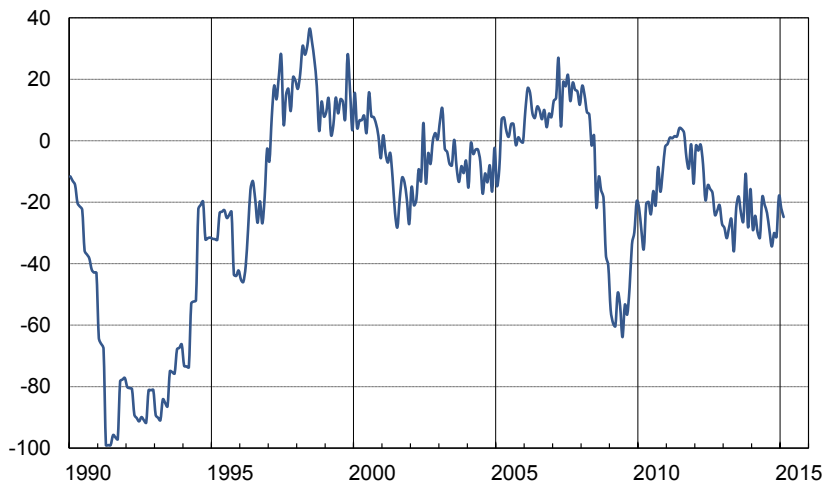


1) Koko maan vanhojen kerrostalojen hinnat, deflaoituuna kuluttajahintaindeksillä
2) 4 neljänneksen liukuva keskiarvo

Lähde: Tilastokeskus

Rakentamisen luottamusindikaattori

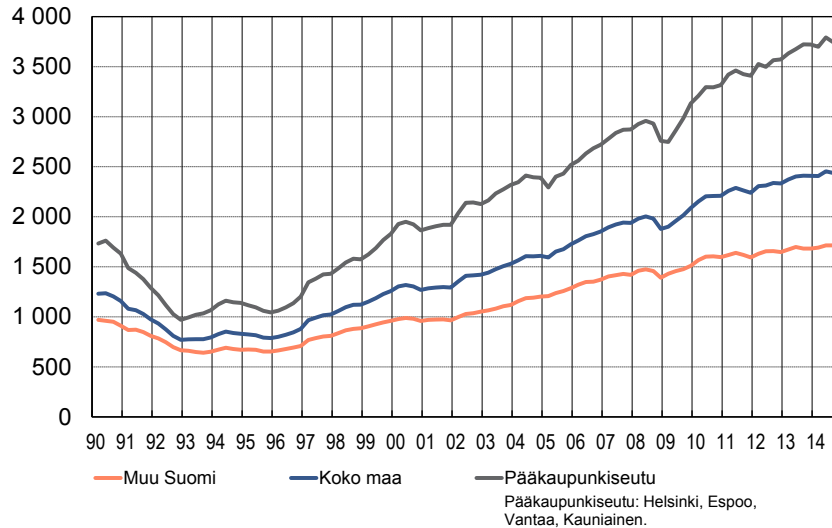
kausitasoitettu



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

Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

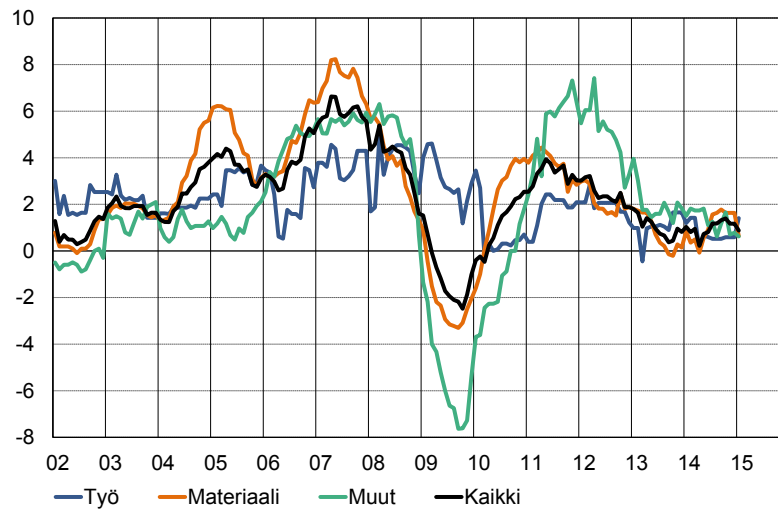
euroa / m²



Lähde: Tilastokeskus

Rakennuskustannukset alarittain

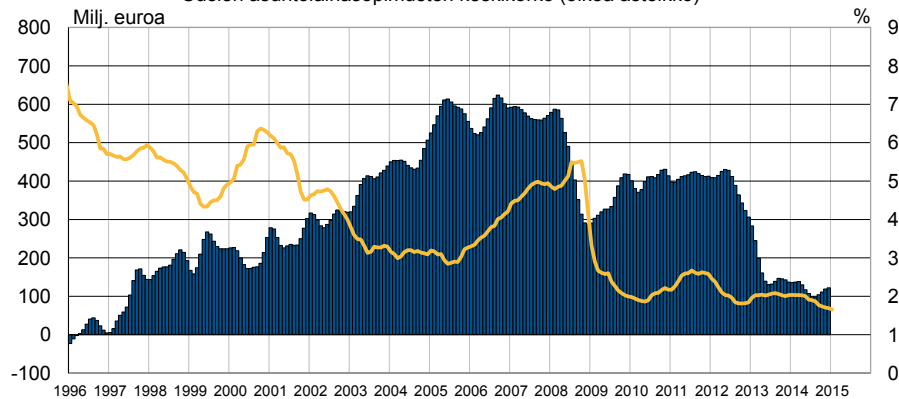
vuosimuutos, %



Lähde: Tilastokeskus

Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kannan kuukausimuutos ja uusien asuntolainasopimusten keskikorko

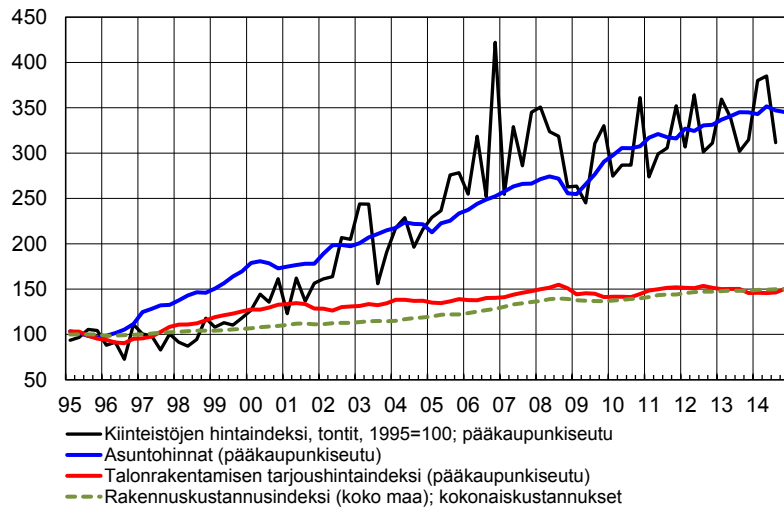
■ Asuntolainakannan kuukausimuutos*
— Uusien asuntolainasopimusten keskikorko (oikea asteikko)



Lähde: Suomen Pankki.
* laskettu trendisarjasta

24374@chart32

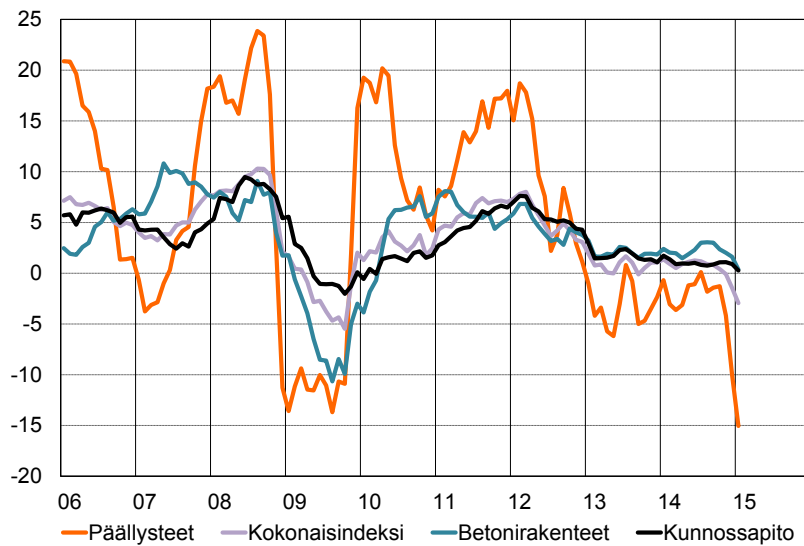
Asuntohinnat, urakkatarjoushinnat, tonttien hinnat (PKS) ja rakennuskustannukset (koko maa) 1995 = 100



Lähde: Tilastokeskus, Rapal

Maarakennuskustannusindeksi

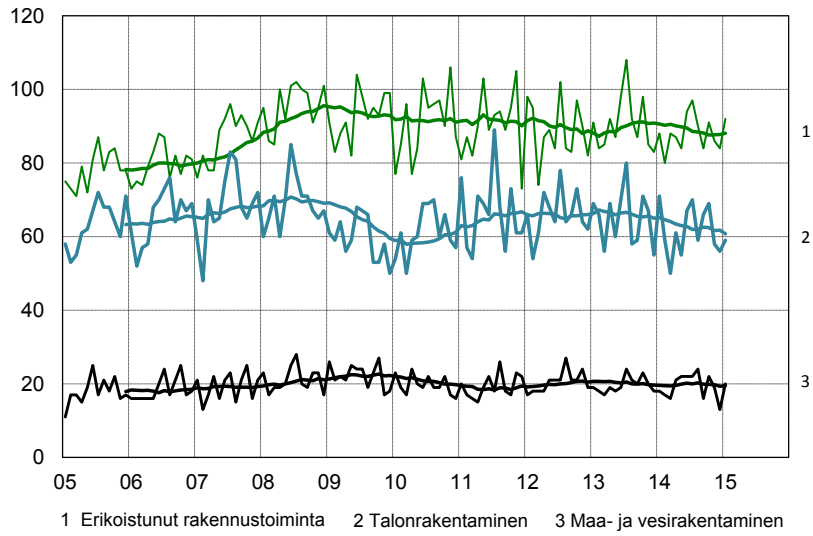
vuosimuutos, %, indeksi 2005=100



Lähde: Tilastokeskus

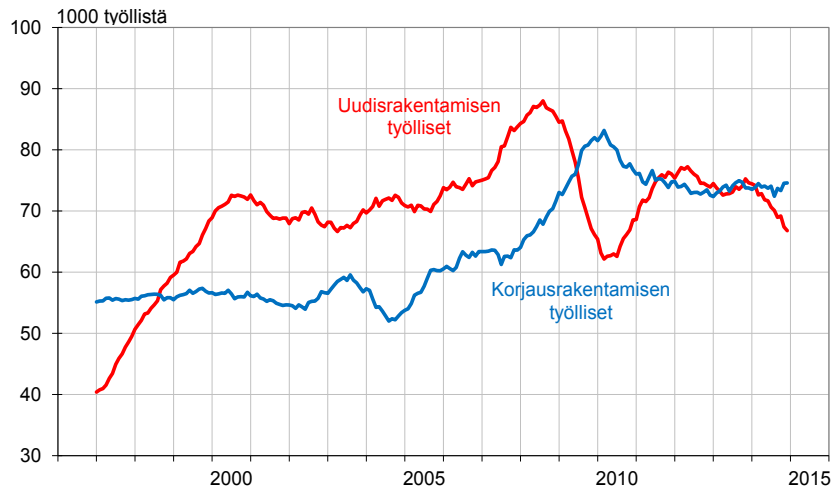
Rakentamisen työlliset

1000 henkeä



Lähde: Tilastokeskus (TOL 2008)

RAKENNUSTOIMINNAN TYÖLLISET Talonrakentaminen ja erikoistunut rakentaminen (TOL2008)

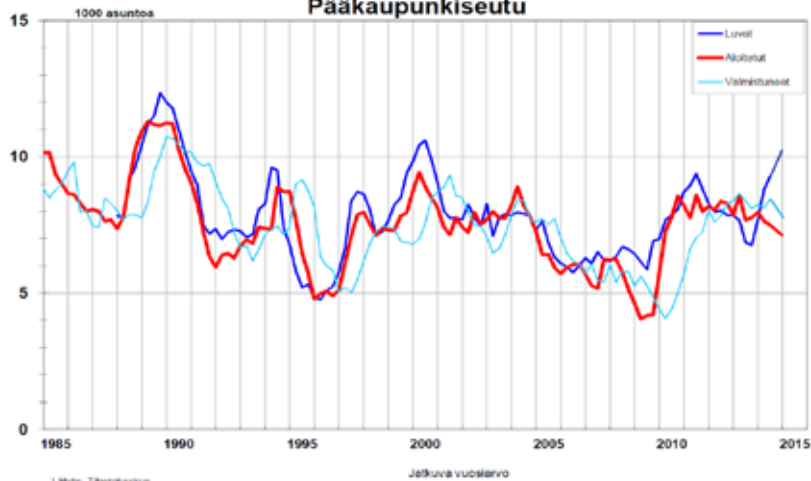


Lähde: Tilastokeskus

Forecon Oy, helmikuu 2015

Uusien asuntojen rakentamismäärä, 1000 as-kpl

Pääkaupunkiseutu



Lähde: Tilastokeskus

Jatkuva vuosiarvo

Forecon

LISÄTIETOJA ASIASTA ANTAA:

Neuvotteleva virkamies Sari Sontag, puh. 02955 30181

Taitto: Anitta Heiskanen/VM-julkaisutiimi