



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Raksu

Rakentaminen 2016

Rakennusalan suhdanneryhmä 19.2.2016



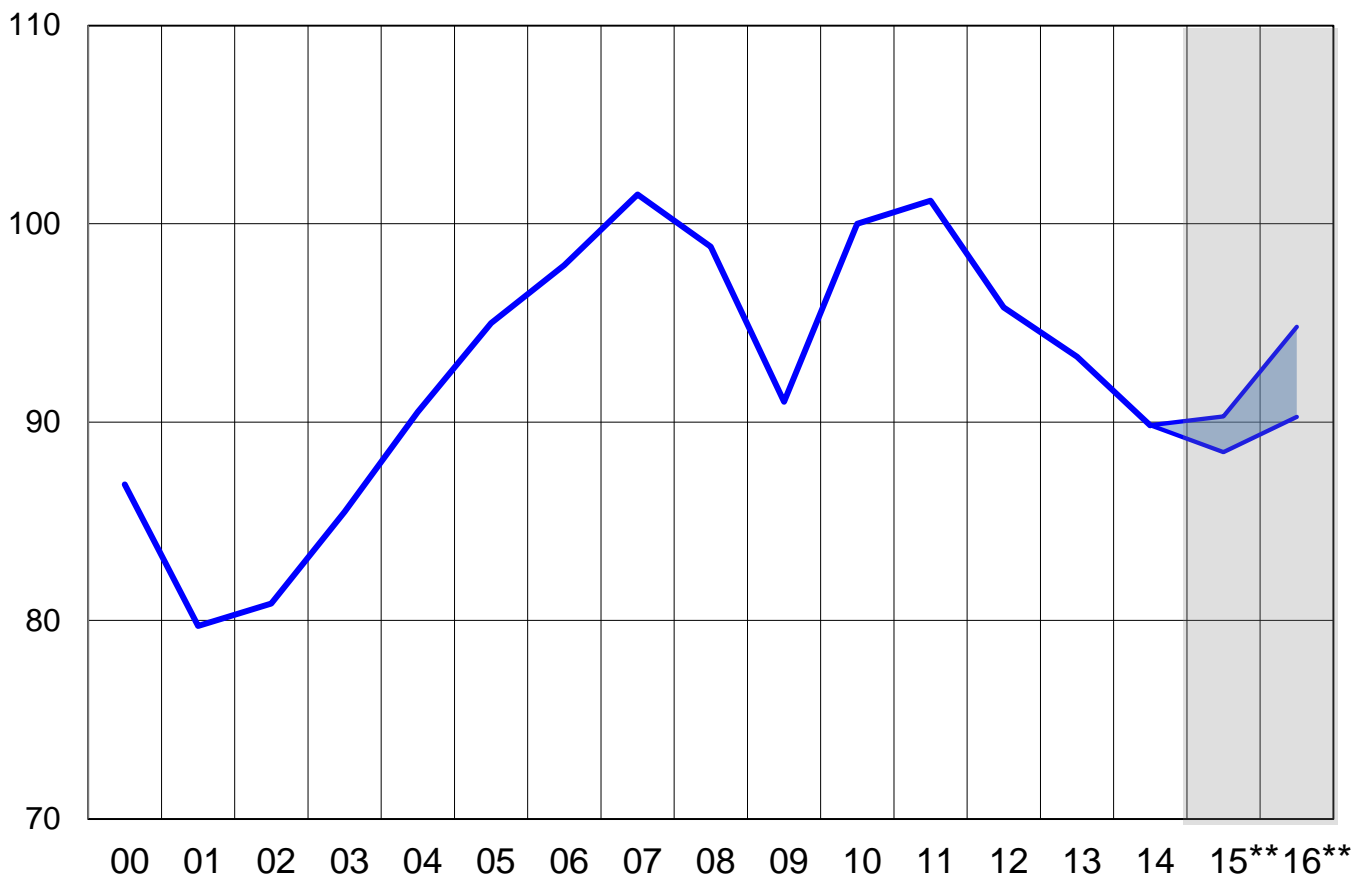
Valtiovarainministeriön julkaisu – 7/2016

Rakentaminen 2016

- rakentaminen kasvussa
 - uudistalonrakentaminen rakentamisen veturiksi
 - korjausrakentamisen kasvu jatkuu
 - infran suhdanne paranemassa
 - rakennusalan työllisyys kohenee
-

Rakennustoiminta

arvonlisäys, 2010=100



Lähde: Tilastokeskus, ** Ennustehaarukka: Raksu (3.2.2016)

Sisältö

Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät.....	3
Suosituksset	5
Talonrakentaminen.....	6
Asuntorakentaminen	7
Toimitilojen rakentaminen.....	7
Korjausrakentaminen	8
Maa- ja vesirakentaminen	9
Rakennustuoteteollisuus.....	10
Hinnat ja kustannukset.....	11
Työvoima	12
Liite 1	13
Lähteet.....	17
Kuvioliite	18

Rakennusalan suhdanneryhmä:

Sari Sontag, pj.	Valtiovarainministeriö
Johanna Alatalo/Samuli Rikama	Työ- ja elinkeinoministeriö
Outi Ahti-Miettinen	Tilastokeskus
Matti Holopainen	Kuntaliitto
Ari Huomo	Liikennevirasto
Kimmo Huovinen	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA
Heikki Jämsä	INFRA ry
Armi Liinamaa	Valtiovarainministeriö
Matti Mannonen	Suunnittelu- ja konsultointiyritykset SKOL ry
Eero Nippala	TAMK
Pekka Pajakkala	Forecon Oy
Sami Pakarinen	Rakennusteollisuus RT ry
Ilpo Peltonen	RAKLI ry
Hanna Perälä	Liikenne- ja viestintäministeriö
Elina Selinheimo	Valtiovarainministeriö
Timo Tähtinen	Ympäristöministeriö
Juha Vartia	Elinkeinoelämän keskusliitto, EK
Hannu Viertola	Suomen Pankki
Mark Rantala, siht.	Valtiovarainministeriö

SUHDANNETILANNE JA LYHYEN AIKAVÄLIN NÄKYMÄT

Kansainvälisen talouden kahtiajakautuminen vahvistuu, kehittyneissä maissa talouskasvu jatkuu maltillisena tänä ja ensi vuonna, kun taas kehittyvissä maissa matalat raaka-aineiden hinnat heikentävät näkymiä. Maailmantalouden kasvu jää tämän takia syksyllä arvioitua heikommaksi. Globaalin talouden riskit ovat kasvaneet liittyen kehittyvien talouksien velkaantumiseen ja talouskehitykseen, Venäjän tilanteeseen, pakolaisvirtoihin sekä erityisesti Kiinan talouskasvun hidastumiseen. Yhä alentunut öljyn hinta kurittaa kehittyviä talouksia ja hyödyttää korkean teknologian maita. Rahapolitiikan kiristäminen on aloitettu Yhdysvalloissa, mutta Euroopassa keveän rahapolitiikan odotetaan jatkuvan. Suomen talous oli viime vuonna käännepisteessä ja sen arvioidaan kasvavan tänä vuonna noin prosentin erityisesti investointien tukemana.

Suomessa rakentamisen käänne parempaan on selvästi nähtävissä ja lähes kaikki alan indikaattorit osoittavat kasvua tai suunta on ainakin ylöspäin. Toisaalta matalalta tasolta lähdetessä juuri uudisrakentamisen nousuprosentit näyttävät suurilta. Erityisesti liikevaihtoa, myyntiä, palkkakehitystä ja työllisyyttä kuvaavat mittarit ovat vahvassa kasvussa. Viime kesän jälkeen rakennustuotannon aloitukset ja lupakehitys ovat vahvistuneet ja viime kevään ennakkotiedot korjaantuneet paremmiksi. Edelleenkin rakennustuotannon tilastojen kattavuus ja ajantasaisuus on jonkin asteinen huoli. Marraskuun tilastotietojen perusteella voidaan arvioida, että viime vuoden asuntoaloitukset nousivat noin 30 000:een, huomattavasti ennakkotietoja ja odotuksia suuremmaksi. Aloitukset kasvoivat siten yli 15 % edellisvuodesta. Elvyttävien ARA-tukien päättyminen vuoden 2015 lopussa toi osaltaan nousupiikin aloituksiin, vaikka osa ARA:n hyväksymistä kohteista tulee talonrakennustilastojen aloituksiin vasta alkaneen vuoden puolella.

Rakennusalan suhdanneryhmä (Raksu) arvioi asuntorakentamisen olevan vilkasta kuluvana vuonna ja teollisuusrakentamisen arvioidaan niin ikään vauhdittuvan suurten investointien takia. Lisäksi liikerakentaminen, kuten kauppakeskusten rakentaminen, on vilkastumassa. Myös maa- ja vesirakentamisen indikaattorit ovat kehittyneet myönteisesti. Halpa öljy helpottaa infrayrittäjien taloutta samalla kun hankkeiden määrä ml. talonrakentamisen pohjatyt kasvavat edelleen.

Raksu ennustaa koko rakentamisen kokonaistuotannon kasvavan v. 2016 noin 3 – 4 %. Tuotannon kasvua rajoittaa jonkin verran se, että uusia asuntoaloituksia arvioidaan tulevan tänä vuonna viime vuotta vähemmän mm. suhdannetilanteeseenkin sopivan ARA-tuotannon laskun myötä. Raksun ennuste tämän vuoden asuntoaloituksille on 28 000 - 29 000 asuntoa. Talousarvioesityksessä on varauduttu 7 500 ARA-vuokra-asuntoon ja 2 000 takauslainoitettuun asuntoon.

Raksun arvio vuoden 2017 rakentamisesta on myönteinen, joskin kasvu on hieman kuluvaa vuotta pienempää. Asuntoaloitukset säilynevät suunnilleen kuluvan vuoden tasolla painottuen edelleen pienempiin asuntoihin. Muu uudistalonrakentaminen vähenee tästä vuodesta isojen rakennusinvestointihankkeiden valmistuessa. Infra-rakentamisen kysyntä säilynee suunnilleen samanlaisena kuin v. 2016. Arvio koko rakentamisen kasvusta v. 2017 on noin 1 – 3 prosentin tasolla.

Asuntojen keskikoko on laskenut pienten asuntojen kysynnän myötä, jolloin lupa- ja aloituskuutioissa mitattuna nousu ei ole lainkaan niin vahvaa kuin asuntojen kappalemäärissä. Rakentamisen edetessä kasvaa kalliimpien sisustus ja LVIS -työvaiheiden vaikutus volyyymi-indeksiin ja tällöin myös tuotannon kasvuvaihtelu alkaa näkyä vahvemmin kansantalouden kokonaisinvestoinneissa ja bruttokansantuotossa.

Asuntojen korjausrakentamisen arvioidaan kasvavan edelleen, mutta hidastuvan noin 2 prosenttiin, koska elvytysvaikutukset eivät näy enää tämän vuoden korjaamisessa. Toisaalta korjaamista riittää, koska peruskorjausikänsä tulossa olevan asuntokannan määrä kasvaa edelleen. Suhdanteiden paraneminen tukee tuotannollisten rakennusten korjaamista, mutta laajennusinvestointien osuuskin on nousussa.

Kustannuskehitys on toistaiseksi ollut varsin maltillista. Siihen on vaikuttanut ennen muuta raaka-aineiden vahva deflaatio. Viimeisimmät hinnan alennukset öljyssä ovat olleet merkittäviä ja odotukset hintojen palautumisesta ovat heikentyneet. Ennustetasot ovat selvästi aiempaa matalammat. Talonrakentamisen kustannukset nousevat v. 2016 edelleen maltillisesti. Vuonna 2017 odotuksena on hintojen hitaan nousun jatkuminen.

Rakennusalan työllisten määrä nousi viime vuoden viimeisellä neljänneksellä 6 000 henkilöllä edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta, samaan aikaan myös tehdyt työtunnit nousivat lähes 4 %. Rakennusalan työllisyysodotus on myönteinen. Kuluvana talvena ja myös koko vuonna työllisten määrän arvioidaan kasvavan edelleen jonkin verran viime vuoteen verrattuna.

Suosituksset

1. Sosiaalinen asuntotuotanto

- Vuokra-asumisen kustannukset ovat nousseet edelleen voimakkaasti, vaikka kansantalous on ollut deflaatioissa viime vuoden. ARA-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa keskimäärin 3,6 prosenttia vuoden 2015 toisella neljänneksellä. Samaan aikaa ARA-vuokrat nousivat Helsingissä 3,8 - 4,4 prosenttia, Espoossa 3,7 ja Vantaalla 5,1 prosenttia. Sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 2,9 prosenttia samalla ajanjaksolla. Huolestuttavaa on, että ARA-vuokrat ovat jo toista vuotta nousseet vapaarahoitteisia vuokria nopeammin, tosin loppuvuotta kohden nousuvauhti on hieman hidastunut. Suurimpien vuokratalojen omistajien jo ilmoittamien korotusten perusteella vuoden 2016 aikana ARA-vuokrien nousun arvioidaan hidastuvan. **Keskeistä valtion tukemalle asuntotuotannolle on huolehtia siitä, että tuki johtaa markkinavuokria alhaisempaan vuokratason.**
- Viime vuoden aikana ARA-tuotannon hinta nousi pääkaupunkiseudulla keskimäärin 3,8 prosenttia, tosin viimeisellä neljänneksellä kustannukset laskivat hieman verrattuna alkuvuoteen. ARA-kustannusten nousu on aiemmin indikoinut suhdanteiden kääntymistä. **Jos asuntorakentamisen kääntyminen voimakkaaseen kasvuun alkaa aiheuttaa nousupaineita rakentamisen kustannuksiin, ARA-tuotantoa on syytä hidastaa kustannusten nousun hillitsemiseksi.**
- ARA-tuotannon elvytystoimet päättyivät viime vuoden lopulla ja elvytys lopetettiin suunnitellusti. Suhdannepolitiikalla, jolla on selkeä alku ja loppu, on parhaimmat vaikutusmahdollisuudet. Suhdannetoimien pidentäminen johtaa usein vaikutusten vesittymiseen. Viime vuoden loppupuolelle tulikin paljon ARA-aloituksia ja suhdannemielessä ajoitus oli hyvä, koska aloitukset lisäsivät rakentamista heikkoon taloustilanteeseen ja antavat potkua käynnistyvälle talouskehitykselle. **Rakentamisen suhdannetilanteen perusteella ARA-tuotannon tulisi tehdä tilaa yksityiselle tuotannolle tänä ja ensi vuonna.**

2. Asuntotuotannon määrä ja suunnitteluprosessit

- Tuoreen asuntotarveselvityksen voimakkain kaupungistumisskenaario vuosille 2015 - 2040 arvioi Helsingin seudun asuntokannan tarpeen olevan vuoteen 2040 mennessä 50 % nykyistä asuntokantaa suuremman. Tämä merkitsisi keskipitkällä tähtäimellä noin 14 000 ja pitkällä tähtäimellä noin 16 000 asunnon vuosialoituksia. Valtion ja kuntien neuvotteluissa olevan MAL-sopimuksen tuotantotavoite oli viime kaudella 12 000-13 000 asuntoa vuodessa. Useiden tutkimusten mukaan tonttitarjonnan lisääminen kasvattaa valmistuvien asuntojen määrää ja laskee asuntojen hintatasoa. Toisaalta tiukka sääntely johtaa tutkimusten mukaan ylisuuriin voittoihin, korkeampiin asuntohintoihin, matalampaan tuottavuuteen ja työllisyyteen sekä suurempaan sosiaaliseen epätasa-arvoon. **Näiden kansantalouden merkittävien ongelmia takia on välttämätöntä, että tulevilla MAL-sopimuskaudella kaavoitus- ja asuntojen tuotantotavoitetta nostetaan aiemmista selvästi ylöspäin ja sääntelyä kevennetään samanaikaisesti.**
- Kaavoituksesta alkaen rakentamisen suunnitteluprosessi on monipolvinen, vaikeasti hallittava ja vuosien, jopa vuosikymmenien mittainen. Näin ollen sellaisten valmiiden päätösten syntyminen, jotka välittömästi mahdollistavat käytännön rakennustoiminnan aloittamisen, ovat kaukana tulevaisuudessa. Tästä syystä päätösprosessi osuu suhdannetilanteeseen nähden täysin sattumanvaraisesti. Koska valtiolla ei ole kykyä päättää tai edes vaikuttaa rakentamisen määriin ja aloitusajankohtiin, tämä suhdannevaikuttamisen hyvin tehokas väline puuttuu kokonaan. Tämän takia on välttämätöntä, että kunnat tuottavat kaavoja pitkäjänteisesti ja riittävästi, jotta rakennuttajat saavat kaavoitettua maata sekä vapaarahoitteiseen että ARA toimintaan riittävästi ja tarvittaessa nopeasti. **Kasvavien kaupunkiseutujen kuntien on tiedostettava kaupungistumisen vahva eteneminen, varauduttava väestön kasvuun ja huolehdittava riittävästä kaavoituksesta ja rakennusmaasta sekä lisä- että täydennysrakentamismahdollisuuksien turvaamiseksi. Käyttötarkoitusten muutosprosesseja on niin ikään vauhditettava.**

Talonrakentaminen

Vuosi 2015

Viime vuonna talonrakentamisen kokonaistuotanto väheni arviolta noin prosentin. Talonrakentamisen uudistuotannon määrä aleni sekä asunnoissa että muussa rakentamisessa suunnilleen yhtä paljon (noin -4..-5 %). Asuntoaloitukset kasvoivat kuitenkin viime vuonna reippaasti. Käännepäätös tapahtui kesällä ja aloituksia kertyi erityisesti aivan loppuvuonna huomattavasti odotuksia enemmän. Aiemmin koko vuoden ennusteena oli 26 000 - 27 000 asuntoaloitusta ja nyt näyttää siltä, että aloitusmäärä on 30 000 asunnon tasolla. Näin ollen asuntoaloitukset olisivat kasvaneet v.2015 jopa 15 - 20 %. Asuntotuotannon tilastoinnin muutos syksyllä 2014 muutti asuntotuotantomäärienkin tasoja, myös aineiston kertymä on muuttunut ja aloitusten estimoituihin tietoihin on syytä suhtautua pienellä varauksella.

Vuonna 2015 erityisesti liikevaihtoa, myyntiä, palkkakehitystä ja työllisyyttä kuvaavat mittarit olivat vahvassa kasvussa. Viime vuonna havaittu tilastojen ristiriita myynnin ja aloitusten välillä väheni loppuvuotta kohti, kun aloitustiedot korjaantuivat myös keväältä ja nousivat loppuvuonna selvästi.

Kappalemäärissä mitattuna asuntoaloitukset nousivat voimakkaasti, mutta niiden kuutiomäärä ei niinkään, koska kerrostalojen määrä kasvoi ja pientalojen väheni edelleen. Kaikkien rakennusten aloituskuutioiden vuosisumma on ollut laskevalla trendillä jo pitkään ennen kääntymistään loppukesällä. Aloituskuutioiden vuosisumma kävi jopa hieman alle 30 milj. kuution tason, mitä ei ole tapahtunut sitten 90-luvun laman. Talonrakentamisen tuotantoa mittaava volyyymi-indeksi kääntyi kasvuun vasta marraskuussa.

Liiketaloudellinen rakentaminen supistui huomattavasti vähemmän kuin omatoiminen rakentaminen. Tätä osoittaa se, että kerrostalorakentaminen lisääntyi selvästi, sen sijaan pientalojen aloituksia oli tullut marraskuun loppuun mennessä vain vajaa 6 000 kappaletta, noin 700 edellisvuoden vastaavaa ajankohtaa vähemmän.

Vuosi 2016

Rakentamisessa on edessä kohtuullisen hyvä vuosi. Pitkään aikaan ei ole voinut kertoa näin positiivisia kuulumisia rakennussektorilta. Toisaalta on huomattava, että muutosprosentit ovat isoja, koska rakentaminen lähtee liikkeelle matalalta tasolta. Tänä vuonna asuntojen uudisrakentamisen volyymin arvioidaan kasvavan noin 10 -15 %. Aloitusten määrä on kääntänyt tuotannon kasvuun viime vuoden viimeisellä neljänneksellä. Myös rakennuslupatilanne on hyvä. Asuntotuotannon kasvua vähentää tänä vuonna lievästi valtion tukeman ARA-tuotannon väheneminen. Korjausrakentamisen määrä lisääntyy edelleen.

Myös muun talonrakentamisen kuin asuntojen volyymin arvioidaan kasvavan kuluvana vuonna. Monet suuret liikerakennushankkeet, sairaalat sekä metsäteollisuuden suurinvestoinnit vaikuttavat tänä vuonna. EK:n investointitiedustelu tammikuulta 2016 oli myönteinen, sen mukaan tehdasteollisuuden investoinnit kasvaisivat tänä vuonna 6 % ja yhdessä energiahuollon kanssa 13 %.

Raksu-ryhmän arvion mukaan rakentamisen kokonaistuotanto kasvaa tänä vuonna selvästi (arviohaarukka tuotannon muutoksesta on 3.4 %). Kehitys on suotuisaa, mutta riskejä tietysti on edelleen olemassa. Keskeisenä riskeinä ovat Venäjä ja sen vaikutukset Suomen talouteen sekä Kiinan talouskasvun hidastuminen ja siihen liittyvä epävarmuus maailmantalouden suunnasta ja vaikutuksista edelleen kehittyneisiin maihin.

Rakentamisen suhdannetilannetta kuvaavat indikaattorit ovat selvästi parantuneet viime vuoden aikana ja ovat olleet lähellä keskipitkän aikavälin keskiarvoa tai sitä parempia. Myös henkilöstöodotukset ovat kääntyneet myönteisiksi.

Rakentamisen myynnin määrä (hintojen vaikutus poistettu) kasvaa edelleen. Talonrakentamisessa kasvua on ollut viimeisimpien tietojen mukaan noin 8,5 % (syys-marraskuussa 2015).

Palkkasumman kehitys on jatkunut hyvänä rakentamisessa. Hyvän palkkakehityksen syynä arveltiin olleen mm. rakennusalan harmaan talouden toimet (veronumero 3/2013 ja ilmoitusvelvollisuus 7/2014), mutta niiden tilapäinen vaikutus on jo päättynyt. Konkurssit ovat vähentyneet viime vuonna eniten rakennusalalla (-20 %).

Rakennusliikkeiden tilauskanta oli noin 8 mrd. euroa syyskuussa 2015. Pääkaupunkiseudulla tilauskanta oli korkealla tasolla. Arvio on, että vapaarahoitteisista asunnoista vain noin 10 % v. 2016 rakennettaisiin kasvukeskusten ulkopuolelle. Pääkaupunkiseudun osuus koko maan asuntotuotannosta on noin 40 %.

Pääkaupunkiseudun asuntoaloitusten kasvu oli merkittävää, viime vuoden tammi-marraskuussa kasvua oli n. 85 % ja aloitusmäärä nousi 12 000 asunnon tasolle marraskuun lopulla.

Raksun arvio vuoden 2017 rakentamisesta on myönteinen, joskin kasvu on hieman kuluva vuotta pienempää. Asuntoaloitukset säilynevät suunnilleen kuluvan vuoden tasolla painottuen edelleen pienempiin asuntoihin. Muu talonrakentaminen vähenee tästä vuodesta hieman. Infra-rakentamisen kysyntä säilynee suunnilleen samanlaisena kuin v. 2016. Arvio koko rakentamisen kasvusta v. 2017 on 1 – 3 prosenttia.

Asuntorakentaminen

Kerrostalorakentaminen kasvoi erittäin hyvin viime vuonna asuntorahastojen vahvan kysynnän takia. Vuonna 2015 rakennettiin reilut 3 500 asuntoa rahastoille ja arvio on, että tänä vuonna kysyntä ylittäisi jopa 4 300 asuntoon. Omakotitalojen alamäen arvioidaan tasoittuvan v. 2016. Asuntorakentamisessa arvioidaan aloitusmääräksi kuluvana vuonna 28 000 – 29 000 asuntoa.

Matala korkotaso, asuntolainojen hyvä saatavuus, muuttoliike kasvukeskuksiin ja asuntosijoittajien aktiivisuus ovat ylläpitäneet asuntorakentamista, erityisesti kerrostalorakentamista. Asuntorakentaminen painottuikin tällä hetkellä kasvukeskuksiin, erityisesti pääkaupunkiseudulle.

Korjausrakentaminen on ylläpitänyt rakentamisen kokonaismäärää viime vuosina ja kasvu jatkuu, joskin hidastuen. Korjausrakentamisen rooli rakentamisessa on kasvanut reippaasti viime vuosina. Kasvun taustalla ovat kasvavat korjaustarpeet 1970- ja 1980-luvun suurissa rakennusmäärissä. Myös matala korko ja lainojen hyvä saatavuus oikein mitoitettuihin remontteihin nähden tukevat kasvua.

Asuntomarkkinat ovat vilkastuneet vuoden 2015 aikana, mutta asuntoluotonannon kasvu on yhä vaimeaa ja asuntojen hinnat ovat alhaisemmat kuin vuotta aiemmin. Kotitalouksien asunnonostoaikomukset tulevat alaspäin. Pankit näyttävät jatkavan edelleen lyhennysvapaiden tarjoamista asuntolaina-asiakkailleen.

Talousarvioesityksessä on varauduttu 7 500 ARA-vuokra-asuntoon ja 2 000 takauslainoitettuun asuntoon. Tuettu rakentaminen kohdistetaan pääosin suurille kaupunkiseuduille, joissa kohtuuhintaisten asuntojen tarve on suurin. Valtio myöntää Helsingin seudulle rakennettaville normaaleille ARA-vuokra-asunnoille käynnistysavustuksia, yhteensä 10 milj. euroa.

Toimitilojen rakentaminen

Myös muu talonrakentaminen kuin asuinrakentaminen kasvaa kuluvana vuonna. Rakentamisen kasvulle on lisää edellytyksiä teollisuuden investointisuunnitelmien toteutuessa ja vientisektorin tilanteen mahdollisesti parantuessa. Kasvua ennustetaan liike-, teollisuus- ja julkiseen palvelurakentamiseen. Varastorakentaminen vähenee tänä vuonna. Suuria liikerakennushankkeita (esim. Kalasatama, Pasilan Tripla ja Ratinan kauppakeskus) on aloitettu viime vuoden puolella ja ne jatkuvat useita vuosia. Julkisella puolella sairaaloita sekä koulurakennuksia uudistetaan ja rakennetaan vilkkaasti ja teollisuushankkeita aloitetaan (esim. sellutehtaat, voimalaitokset, palvelinkeskukset, jätteenpolttolaitokset).

Toimistojen rakentaminen on uudelleen hidastunut ja aloitusten vuositaso on lähes matalimmillaan sitten 2000-luvun. Pääkaupunkiseudulla toimistojen vajaakäyttöaste oli 13,4 % syksyllä 2015. Siitä huolimatta kiinteistökauppojen määrä on kehittynyt edelleen hyvin.

Teollisuusrakentaminen on vauhdittumassa. Sekä luvat että aloitukset ovat kasvaneet. Keskeisimpänä kasvutekijänä tulee olemaan Äänekosken biotuotetehtas, joka on metsäteollisuuden kautta-aikain suurin yksittäinen investointihanke. Sen osuus koko muusta talonrakentamisesta on suuruusluokaltaan noin 4 %. Edellä mainittuun tehtaaseen ollaan lisäksi investoimassa huomattava määrä Suomessa valmistettuja koneita ja laitteita, joiden tuottaminen saattaa myös edellyttää uusinvestointeja, jotka sitten näkyvät myös rakentamisen puolella. Varastorakentaminen vähenee kuluvana vuonna, kun Sipoon jättivarastot ovat valmistumassa eikä vastaavaa määrää uusia ole käynnistymässä. Ensi vuonna varastorakentaminen kasvaa hieman.

Julkisen palvelurakentamisen määrä kääntyi kasvuun heinäkuussa ja on vahvistunut siitä vähitellen loppuvuotta kohden. Koulut ja sairaalat ovat neliöhinnoiltaan suuria moniin muihin rakennuksiin verrattuna ja niiden vaikutus tulee näkymään volyymissä tänä vuonna. Osa vireillä olevista sairaalahankkeista tulee todennäköisesti jäädytetyiksi kunnes soteratkaisu on hahmottunut.

Toimitilojen rakennushankkeet ovat arvoltaan hyvin erilaisia. Osa hankkeista on neliöhinnaltaan edullisia esimerkiksi varastoja tai teollisuushalleja ja osa taas erittäin kalliita esimerkiksi sairaaloita, jolloin niiden vaikutus rakennustuotannon volyymiin on suuri, vaikka rakennuskuutioita tai -neliöitä on sama -määrä.

Maatalouden rakentamisen määrä väheni viime vuonna lähes 30 %. Viime vuonna myönnetyt rakennuslupakuutiot ovat noin 15 % vuoden 2014 tasoa matalammalla, joten tämäkin vuosi jäänee heikoksi maatalousrakentamisen osalta.

Korjausrakentaminen

Korjausrakentamisen arvo vuonna 2014 oli 11,7 mrd. euroa, kasvua vuonna 2014 oli 2 %. Korjausrakentaminen ylitti arvoltaan uudistalonrakentamisen arvon (10,6 mrd. euroa). Vuonna 2015 korjausrakentamisen kasvun ennakoitaan olleen 3 % ja vuosina 2016 ja 2017 noin 2 %. Uudisrakentamisen voimakkaasta kasvusta huolimatta korjausrakentamisen arvo pysyy uudisrakentamista suurempana. Tilanne on sama kehittyneissä maissa. Suuren vanhenevan rakennuskannan korjaaminen dominoi uudisrakentamista.

Korjausrakentamisen tarpeet kasvavat 1970-luvun vilkkaan rakentamiskauden rakennuskannan tullessa rakenteellisia - ja järjestelmäkorojauksia vaativaan ikään. Niinpä julkisivut, katot, parvekkeet, ikkunat ja LVIS järjestelmät tulevat uusimisikään. Esimerkiksi kerrostaloissa peruskorjattiin vuonna 2015 tyypillisesti 1970-luvulla tehtyjä rakennuksia.

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. Korjausaktiivisimmat rakennustyytit ovat asuinkerrostalot ja julkiset rakennukset. Molemmissa korjausrakentamisen arvo ylittää selvästi uudisrakentamisen arvon.

Vielä vuonna 2015 korjausrakentamista vauhdittivat asuntoyhteisöjen korjauksiin vuonna 2014 myönnetyt suhdanneluonteiset käynnistysavustukset, korjausikään tulevien rakennusten kasvava määrä, matala korkotaso sekä paineet parantaa rakennusten ominaisuuksia, muun muassa vesieristystä, sisäilman laatua, energiatehokkuutta sekä varusteita. Kerrostaloasuntokannan painottuminen suuriin kasvukeskuksiin näkyy myös avustusten ja korjausrakentamisen vastaavana painottumisena. Kotitalousvähennyksen kasvattaminen 2 400 euroon / henkilö (v.2014) näkyi myös pienempien asuntokorjausten vilkastumisena vielä 2015. Vuonna 2016 kotitalousvähennys pidetään ennallaan 2 400 eurossa /henkilö.

Aliurakoitsijoiden tarjoushalukkuus on parantunut pääkaupunkiseudulla vuonna 2015, mikä lienee osin peräisin korjausavustusten päättymisestä vuoden 2014 lopulla. Isännöintiliiton Putkiremonttibarometrin 2015 mukaan avustukset eivät kuitenkaan olleet kovin merkittävä syy remontin käynnistämiseen. Muualta Suomesta vastaavia tietoja ei ole käytettävissä. Sekä Isännöintiliiton että Kiinteistöliiton syksyn 2015 barometriin mukaan aiomukset korjaushankkeiden käynnistämiseen vuonna 2016 ovat lievästi kasvavat. Pääkaupunkiseudulla kasvuodotus on selkeää, mutta useilla muilla alueilla kasvua ei ole odotettavissa.

Asuntokorjausten kokonaisarvo oli 7,1 mrd. euroa vuonna 2014. Asuinrakennusten korjausrakentamisen volyymien ennakoitaan kasvaneen 3...4 prosenttia vuonna 2015. Kerrostalokorjaukset ovat suurin ryhmä, kun mukaan otetaan sekä taloyhtiöiden että asukkaiden itse tekemät tai teettämät korjaukset. Kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien aiomukset asuntojen peruskorjauksiin ovat kääntyneet loivaan kasvuun loppuvuodesta 2015.

Asuntoyhtiöiden korjaushankkeiden rahoitusta on pääsääntöisesti hyvin saatavissa, mikäli korjaushankkeet on mitoitettu oikein suhteessa asuntojen arvoon ja sijaintiin. Pienten asuntoyhtiöiden (1-5 asuntoa) lainansaannissa saattaa Kiinteistöliiton mukaan esiintyä ongelmia. Lainaehtojen odotetaan säilyvän ennallaan, ehkä hieman paranevan lähiaikoina. Korjauslainojen marginaalit ovat edelleen hieman kutistuneet kevään 2015 1,5 prosenttiyksiköstä. Kiinteistöliiton mukaan suurimmat korjaus- ja ylläpitotarpeet lähivuosina ovat piharakenteissa ja salaojissa, ikkunoissa ja ulko-ovissa, julkisivuissa, vesikatoissa sekä putkistoissa. Myös märkätiloja, sähkö- ja ilmanvaihtojärjestelmiä sekä parvekkeita remontoidaan hyvin yleisesti. Hissien uusiminen sekä lämmön talteenotto ilmanvaihdosta ovat kasvavia korjauskohteita. Viime mainitussa investointi pienentää selvästi lämpölaskua ja takaisinmaksuaika on tyypillisesti alle 10 vuotta.

Toimitilakorjausten arvo oli vuonna 2014 noin 4,6 mrd. euroa. Sekä vuodelle 2015 että vuodelle 2016 ennakoitaan 2 % kasvua. Heikon taloustilanteen takia muiden kuin asuinrakennusten korjausrakentaminen ei viime vuosina ole ollut asuinrakennusten tapaan kasvusuuntaista. Työllisyyden heikkeneminen vähentää sekä toimitilojen kysyntää että toimitilojen korjausta. Yritysten ja julkisen sektorin säästötoimet rajoittavat niin ikään toimitilojen korjausrakentamista. Rakennusten kuntoa ei ole aina pidetty riittävästi yllä eikä uudistavia korjauksia ole tehty tarpeeksi. Toimitilojen omistajien tai vuokralaisten taloustilanne ei edelleenkään salli merkittäviä lisäpanostuksia, eikä tyhjen toimistojen korjaaminenkaan välttämättä merkitse vuokralaisten saamista. Tilankäyttöä pyritään tehostamaan niin yksityisellä kuin julkisella puolella.

Heikon talouskehityksen takia toimitilojen vuokrakysyntä jatkuu heikkona vuonna 2016 ja vuokrien ennakoitaan edelleen laskevan Helsingin keskusta-alueen lukuun ottamatta. Odotukset taloustilanteen lievästä paranemisesta kääntävät toimitilakorjaukset kuitenkin kasvupuolelle.

Myös julkisella puolella on herätty toimitilojen ylläpitoon. 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. Kunnissakin tulee miettiä, kumpi on järkevämpää ja taloudellisempaa, rakennuksen korjaaminen vai purkaminen.

Toimitilojen korjauksiin vaikuttaa myös kiinteistökauppojen määrä. Toimitilojen kiinteistökauppamarkkinoilla vuosi 2015 oli hyvin vilkas. Pääkaupunkiseudun ohella myös muissa kaupungeissa on nähty lievää tuottovaatimusten laskua, mikä osaltaan kuvastaa sijoittajien kiinnostuksen voimistumista.

Lisä- ja täydennysrakentamisen sekä rakennusten käyttötarkoituksuuksien merkitys kasvaa kaupunkien keskustojen kehittämisen myötä. Toimistorakennuksista tehdään mm. asuntoja, hotelleja ja hoivakoteja. Näiden toimintojen kasvaminen edellyttää niihin liittyvien prosessien systematisointia, joustavoittamista ja nopeuttamista.

Maa- ja vesirakentaminen

Maa- ja vesirakentamisessa liikevaihtotiedot ovat olleet viime vuonna erittäin hyviä. Ennustetta on tarkistettu myynnin hyvän kehityksen takia kuluvalle vuodelle ylöspäin. Maa- ja vesirakentamisen tuotannon arvioidaan kasvavan tänä vuonna 1-2 %.

Infrarakentaminen, johon kuuluvat myös talonrakentamisen aluetyöt sekä kaivosten avaukset, lähtee talonrakentamisen kasvun mukana vähitellen nousuun, vaikkakin kaivospuoli pitää sitä vielä alhaalla. Infra-alalla näkymät vaihtelevat. Osalla infra-alan sektoreista, kuten energiasektorilla, on vilkasta. Teollisen tuulivoiman hankkeita on valmistunut vuonna 2015 lähes 200 kpl. Uhkana on kuitenkin hyvään vauhtiin päässeen tuulivoiman rakentamisen hidastuminen. Toisaalla esimerkiksi kaivosinvestoinnit ovat jumissa. Osalla yrityksistä kannattavuus on huono. Myönteistä on kustannuskehityksen hidastuminen raakaöljyn alhaisen hinnan takia. Hintakilpailu näyttäisi tiedustelujen mukaan voimistuneen. Tarjoushalukkuus on noussut edelleen lievästi. Kapasiteetin käyttöaste oli 71 % viime vuoden neljännellä neljänneksellä, mikä oli kolmanneksi heikoin vuoden 2006 jälkeen.

Vuosina 2016 ja 2017 loppuu liikenneinvestointihankkeita, mutta useat vuonna 2015 käynnistyneet hankkeet pääsevät kunnolla liikkeelle vasta 2016 ja myös korjausvelkapotti kompensoi päättyviä hankkeita. Toisaalta uusiakin hankkeita näyttäisi olevan tulossa mm. Raide-jokeri pääkaupunkiseudulle, mikäli rahoituksesta päästään sopuun hallituksen kehysriihessä sekä kaavoituksesta valtion ja Helsingin seudun välisissä MAL-neuvotteluissa. Julkisen sektorin tila on edelleen erittäin huono ja sen vaikutukset infrarakentamiseen voivat erityisesti kuntapuolella yllättää tulevina vuosina.

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 ja arvioiden mukaan se pysyy pitkään vuodentakaista selvästi matalammalla. Helmikuussa 2016 raakaöljyn hinta on laskenut jo alle 30 dollarin tynnyriltä.

Liikenneviraston ja ELYjen rakentamisen urakoissa hintakilpailu on ollut kireää. Parin vuoden ajan ovat ELYjen investointikohteiden kilpailutuksissa kustannusarviot alittuneet keskimäärin lähes 30 %:lla. Myös ratahankkeissa alittumisia on pääsääntöisesti ollut, mutta vaihtelua on ollut enemmän. Myös suuret investointihankkeet ovat systemaattisesti alittaneet kustannusarvionsa. Tämän vuoden osalta odotetaan kilpailun ja hintatason säilyvän ennallaan.

Suurissa hankkeissa (ilman Länsimetroa, Raide-jokeria ja muita avustuksia) viime vuosina vakiintunut suuruusluokaltaan 500 milj. euron vuosirahoitustaso säilyy vielä pari vuotta, jonka jälkeen rahoitustaso hankkeiden valmistumisen myötä vuonna 2018 puolittuu ja laskee sen jälkeen nopeasti ellei uusia hankkeita aloiteta. Hallitusohjelman määrittelemä kehystaso vuoden 2018 jälkeen on 324 milj. euroa/vuodessa. Vaikka kehittämisinvestointien kehystaso laskee, osa vähennyksestä (hallituskaudella yhteensä 364 milj. euroa) käytetään korjausvelan kasvun ehkäisyyn uudelleenkohdentamalla rahoitusta perusväylänpitoon ja yksityisteiden tukeen.

Korjausvelkapaketin vaikutus ulottuu vuosille 2016 - 2018 (100+300+200 milj. euroa). Vuonna 2017, jolloin suuria investointihankkeita on vielä käynnissä suhteellisen suurella volyymillä, korjausvelkapaketin 300 milj. euroa tuovat merkittävän lisäpotin infrarakentamiseen ja –kunnossapitoon. On vaarana, että sillä on kilpailua vähentävä ja hintatasoa nostava vaikutus. Tasainen hankevolyymi ja pitkäjänteinen rahoitussuunnittelu auttaisivat pitämään markkinat vakaina ja takaisivat palveluntuottajille luotettavan toimintaympäristön.

Korjausvelkapaketin kohdevalikoima on laaja ja monipuolinen, myös kohteiden koon suhteen. Se auttaa osaltaan palveluntuottajakuntaa säilymään ammatillisesti ja alueellisesti monipuolisena.

Vuonna 2016 alkaa näillä näkymin uutena hankkeena ainoastaan Helsingin ratapihan toiminnallinen parantaminen. Toisaalta useiden edellisenä vuonna alkaneiden hankkeiden rakentaminen käynnistyy voimallisemmin vasta vuonna 2016. Suurimmat käynnissä olevat rakennushankkeet ovat Pohjanmaan rata, Hamina-Vaalimaa elinkaarihanke, Äänekosken biotuotetehtaan liikenneyhteydet, Savonlinnan syväväylän siirto, Keski-Pasilan länsiraide, Helsinki-Riihimäki rataosan kapasiteetin lisääminen (1. vaihe) ja Taavetti-Lappeenranta. Lisäksi pääkaupunkiseudulla pääsee vauhtiin valtioavusteinen Länsimetron jatkon rakentaminen. Pohjois-Pohjanmaan infrarakentamisen suhdannetta nostaa Fennovoiman voimalaitostyömaa kaikkine siihen liittyvine rakennushankkeineen.

Rakennustuoteteollisuus

Heikko suhdannetilanne jatkui vuonna 2015 rakennustuoteteollisuudessa. Rakennusmateriaalien menekki-indeksin mukaan rakennustuotteiden toimitukset kotimaahan supistuivat viime vuonna yhteensä reilut neljä prosenttia. Runkoaineiden määrä supistui reilut viisi prosenttia, bitumikatteen vastaavasti reilut kolme prosenttia. Tiilet vähenivät 10 prosenttia ja eristeet vastaavasti seitsemän prosenttia edellisvuodesta. Betoniteollisuudessa valmisbetonin tuotanto supistui kolme prosenttia kun taas betonielementtien valmistusmäärät kasvoivat vajaat kolme prosenttia. Paalujen tuotantomäärät kasvoivat jo toista vuotta peräkkäin, nyt runsaat kuusi prosenttia edellisvuodesta.

Rakennustuoteteollisuuden tuotantomäärä supistui tuotannon volyyymi-indeksin mukaan viime vuonna vajaat kaksi prosenttia. Sahatavara- ja puutuoteteollisuuden tuotanto supistui vastaavana aikana noin kolme prosenttia. Ikkunoiden valmistusmäärät supistuivat kahdeksan prosenttia ja keittiökalusteiden vastaavasti noin neljä prosenttia vuonna 2015.

Rakennustuoteteollisuuden suhdannetilanne jatkoi kohenemistaan helmikuussa julkaistun EK:n suhdannebarometrin mukaan. Tilanne on kuitenkin yhä alle keskimääräisen. Myös tuoteteollisuuden suhdanneodotukset jatkoivat nousuaan. Alan yritysten tilauskanta on vielä alle normaalitason, mutta tuotanto on jo kääntynyt kasvuun. Henkilökunnan määrän laskun arvioidaan loppuvan. Positiivisen vireen ennakkoidaan jatkuvan, sillä alan yrityksissä tuotannon ennakkoidaan nousevan lähitulevaisuudessa. Myös kannattavuuden odotetaan paranevan.

Hinnat ja kustannukset

Rakennuskustannukset nousivat vuonna 2015 puoli prosenttia. Näin ollen rakennuskustannukset nousivat hieman edellisvuotta hitaammin. Viime vuosina kustannukset ovat nousseet hitaammin kuin keskimäärin 2000-luvulla. Kustannusten nousuvauhti hidastui vuoden loppua kohden ollen viimeisellä neljänneksellä 0,3 % korkeammat kuin vuotta aikaisemmin. Viime vuonna rakennuskustannusindeksin alarististä nopeimmin kohosivat muut kustannukset (1,2 %) ja työkustannukset (0,9 %). Materiaalikustannuksien nousuvauhti jäi 0,1 %. Loppuvuonna heinä-joulukuun välisenä aikana muut panoskustannukset kasvoivat 1,6 % ja työkustannukset 0,7 %. Materiaalikustannuksissa hinnat kääntyivät laskuun, ollen 0,1 % laskussa verrattuna vuotta aiempaan.

Maanrakennuskustannusindeksi laski viime vuonna 2,3 %, kun vuonna 2014 kustannukset nousivat 0,6 %. Hintojen laskeminen oli tasaista läpi vuoden, viimeisellä neljänneksellä pudotus oli 2,5 %. Energian hinnan lasku näkyy etenkin päällysteiden kustannusten laskemisena viime vuonna (-14,9 %).

Pääkaupunkiseudun talonrakentamisen tarjoushintaindeksi on kääntynyt selvään nousuun. Viime vuonna tarjoushintaindeksi nousi 4 % vuodesta 2014, kolmannella neljänneksellä vuosikasvu oli 6 % ja viimeisellä neljänneksellä 5 %. Asuntopuolella vuosi 2015 oli ripeätä kasvua. Koko vuoden ja viimeisen neljänneksen kasvu olivat 5 % vuotta aiemmasta, kolmannella neljänneksellä kasvua oli peräti 10,5 %. Taustalla on vuoden 2014 kesän notkahdus, josta on noustu voimakkaasti. Toimitilapuolella tarjoushintaindekseissä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia verrattuna vuotta aiempaan. Sekä koko vuosi että viimeinen neljännes olivat loivassa nousussa (0,3 %).

Viime vuonna pääkaupunkiseudulla normaalien ARA-vuokra- ja asumisoikeushankkeiden keskimääräiset kustannukset olivat 3 115 euroa asuinneliöltä ja hankkeiden keskimääräiset rakennuskustannukset olivat 3,8 % korkeammat kuin vuotta aiemmin. Muissa kasvukeskuksissa keskimääräinen rakennuskustannus oli 2 579 euroa neliöltä, mikä on 1,8 % edellisvuotta korkeampi.

Vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishinnat laskivat koko maassa 0,1 % ja pääkaupunkiseudulla kohosivat 0,3 % vuonna 2015. Vuoden viimeisellä neljänneksellä hinnat nousivat sekä pääkaupunkiseudulla (1,6 %) että koko maassa (1,1 %). Koko maan hintojen neljännesvuosikasvu oli ripeintä vuoden 2013 jälkeen ja pääkaupunkiseudulla yhtä nopeata hintojen kasvua on ollut edellisen kerran vuoden 2014 ensimmäisellä neljänneksellä. Vuoden neljännellä neljänneksellä vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 742 € ja koko maassa 2 431 €.

Vuonna 2015 uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,7 % ja laskivat pääkaupunkiseudulla 1,5 % edellisvuodesta. Vuoden viimeisellä neljänneksellä uusien osakeasuntojen neliöhintojen lasku kääntyi loivaan nousuun pääkaupunkiseudulla (0,2 %) vuodentakaiseen verrattuna. Koko maassa hinnat kohosivat vastaavasti 1,9 % vuotta aiemmasta. Kyseisellä neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen velaton neliöhinta koko maassa oli 3 954 € ja pääkaupunkiseudulla 5 255€.

Viime vuonna vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat kohosivat koko maassa 2,8 %. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 2,7 % ja muualla Suomessa 2,9 %. Vuokrien nousu oli tasaista läpi vuoden. Sekä pääkaupunkiseudulle että muualla Suomessa neljännesvuosittainen vuokrien kasvu oli 2,7-2,9 % kaikilla vuoden 2015 neljänneksillä vuotta aiemmasta.

Omakotitalotonttien hinnat olivat hieman kasvussa (0,1 %) koko maassa tammi-syyskuussa vuonna 2015 verrattuna vuotta aiempaan vastaavaan ajanjaksoon. Sen sijaan kolmannella neljänneksellä hinnat olivat 0,3 % laskussa. Pääkaupunkiseudulla hinnat kohosivat tammi-syyskuussa 4,4 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Etenkin toisella neljänneksellä hinnat nousivat ripeästi (11,4 %) mutta kolmannella neljänneksellä hinnat laskivat noin prosentin.

Työvoima

Rakennusalan työllisten määrä - Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan - oli vuoden 2015 viimeisellä neljänneksellä keskimäärin 172 000 henkeä. Talonrakentamisessa oli tuolloin 65 000 työllistä, maa- ja vesirakentamisessa 15 000, erikoistuneessa rakennustoiminnassa 92 000 työllistä. Rakennusalan työllisten kokonaismäärä oli 6 000 henkilöä suurempi kuin vuoden 2014 neljännellä neljänneksellä. Työllisten määrä kasvoi talonrakentamisessa ja erikoistuneessa rakentamisessa, mutta laski maa- ja vesirakentamisessa.

Työllisten määrä on ja tulee todennäköisesti olemaan myös vuonna 2016 vielä alle 2010 - 2011 tason ja on joka tapauksessa selvästi matalampi kuin ennen finanssikriisiä vuonna 2008.

Vuoden 2015 neljännellä neljänneksellä koko rakennusalalla tehtyjen työtuntien määrä kasvoi lähes 4 % vuoden 2014 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Työtunnit kasvoivat sekä talonrakentamisessa että erikoistuneessa rakennustoiminnassa, mihin mm. korjaustoiminta kuuluu. Sen sijaan maa- ja vesirakentamisessa työtunnit laskivat vuoden takaisesta.

Tilastokeskuksen haastatteluun perustuvan työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan keskimääräinen työttömyysaste oli 10,2 % vuonna 2015. Vuonna 2014 työttömiä oli työvoimasta hieman enemmän, eli 10,5 %.

Avoimien työpaikkojen määrä oli rakennusalalla 2015 neljännellä neljänneksellä 1 800 kappaletta eli 600 enemmän kuin vuotta aiemmin.

Työllisten määrän arvioidaan kasvavan jonkin verran tänä vuonna ja työttömyyden supistuvan edelleen hieman viime vuodesta.

Liite 1

Eero Nippala, Sami Pakarinen, Sari Sontag

Makrotalouden kasvuympäristön parantaminen: Kasvukeskusten asuntotuotanto korkeammaksi ja sääntely vähemmäksi

Asuntotarjonnan lisääminen on pitkällä aikavälillä ainut keino vastata kasvavan kysynnän seurauksena kohoavaan asumisen hintaan. Jos asumiskustannuksia halutaan kasvukeskuksissa hillitä, tulee maankäyttöä ja kaavoitusta lisätä huomattavasti nykyisestä tasosta. Yhtäältä korkeat asumiskustannukset pienentävät kotitalouksien kulutusmahdollisuuksia ja toisaalta suuret alueelliset erot asumiskustannuksissa heikentävät työvoiman liikkuvuutta. Väestön ikääntyminen Suomessa heikentää julkisen talouden liikkumatilaa ja talouskasvua on haettava entistä enemmän tuottavuuden kasvun kautta. Tässä suhteessa kaupungistuminen tarjoaa Suomelle mahdollisuuden, sillä tutkimustulosten mukaan väestötiheyden kasvu nostaa aina myös tuottavuutta. Lisäksi hyvä työvoiman liikkuvuus helpottaa talouden rakennemuutosta ja luovaa tuhoa.

Olellainen kysymys on, minkälaiseen asuntotuotannon kasvuun olisi varauduttava kasvukeskuksissa ja erityisesti Helsingissä ja Helsingin seudulla? Seuraavassa on referoitu erilaisten tutkimusten antamia numeerisia arvioita. Lisäksi valtion ja kuntien maankäyttöä, asumista ja liikennettä (MAL) koskevia sopimuksia on valotettu sekä esitetty tutkimuksellisia näkökohtia rakentamisen sääntelyn vaikutuksista asuntomarkkinoihin ja makrotalouteen.

VTT:n tuore asuntotarvearvio

VTT on selvittänyt kahden eri skenaarion avulla, kuinka suuri Suomen asuntotarve on vuoteen 2040 mennessä ja miten se sijoittuisi. Vuotuinen kokonaistarve on tutkimuksen mukaan keskimäärin 25 000/30 000 uutta asuntoa skenaariosta riippuen. Tarve on suurempi kuin viime vuosien arviot sekä toteutunut asuntotuotanto. Asuntotarve keskittyy yhä enemmän suurimmille kaupunkiseuduille ja tarve muualla Suomessa vähenee selvästi. Tutkimuksen lähtökohtana on Tilastokeskuksen syksyllä 2015 julkaisema väestöennuste, jonka mukaan Suomen väkiluku olisi vuonna 2040 yhteensä 5,8 miljoonaa henkeä (Vainio, 2016). Ensimmäisessä skenaariossa väestö jakaantuisi alueellisesti Tilastokeskuksen ennusteen mukaisesti ja toisessa muuttoliike kohdentuisi 14 suurimmalle kaupunkiseudulle, jolloin kaupungistuminen on Tilastokeskuksen väestöennustetta voimakkaampaa. Kaupungistumisskenaariossa suurten kaupunkiseutujen kasvun on oletettu jatkuvan samanlaisena kuin vuosina 2010 – 2014, jolloin kaupungistuminen ei taantumasta johtuen ollut erityisen voimakasta. Myös taloustilanteen oletetaan normalisoituvan (Vainio, 2016).

Kaupungistumisskenaariossa asuntojen kokonaistarve on suurempi, koska kasvavien kaupunkiseutujen väestönlisäys edellyttää vastaavaa asuntotarjonnan kasvua. Osa asuntokannasta sijaitsee väestöltään vähenevillä alueilla, joille ei ole tulevaisuudessa enää ensisijaista kysyntää. Tutkimuksessa on käytetty laskentamallia, joka ottaa huomioon asuntokysyntään vaikuttavat tekijät, eli väestökehityksen, maan

sisäisen muuttoliikkeen ja perhekoon muutokset. Lisäksi malli huomioi asuntotarjonnan, joka pitää sisällään olemassa olevan rakennuskannan, tyhjät asunnot, poistuman sekä asuntojen sijoittumisen suhteessa kysyntään. Väestöennusteessa on arvioitu nettomaahanmuuton pysyttelevän viime vuosien tasolla (17 000 henkilöä/vuosi). Viime syksynä alkaneen turvapaikanhakijoiden määrän kasvun vaikutuksia ei ole sisällytetty ennusteisiin, mutta tutkimuksessa on arvioitu nettomaahanmuuton lisääntymistä 30 prosentilla tai 60 prosentilla viime vuosien tasosta. Arvioidut nettomaahanmuuton lisäykset nostaisivat asuntojen tuotantotarvetta vuositasolla 2 500-5 600 asunnon verran.

Tutkimuksessa on tehty seutukohtainen tarkastelu neljäntoista suurimman kaupunkiseudun osalta. Näiden joukkoon kuuluvat Helsingin metropolialue, Tampereen, Turun ja Oulun seudut sekä kymmenen keskisuurta kaupunkiseutua, joiden väestö on noin 100 000 asukasta tai enemmän. Asuntotarvelaskelman perusteella Helsingin seudun ennakoitaan tarvitsevan 50 prosenttia, Tampereen seudun 40 ja Oulun seudun peräti 54 prosenttia lisää asuntoja niiden tämänhetkiseen asuntokantaan nähden (Vainio, 2016). Helsingin seudulla mallin antama asuntotarve on keskipitkällä ajalla noin 14 000 asuntoa vuodessa ja pitkällä ajalla noin 16 000 asuntoa vuodessa.

Edelliseen asuntotuotantotarvelaskelmaan nähden vuosina 2010 - 2014 rakennettiin Helsingin seudulle määrällisesti 6 000 asuntoa liian vähän ja muualle 6 000 asuntoa liikaa. Vaikka koko maan tasolla tuotantotarpeen osalta pysyttiin jotakuinkin tavoitteessa, alueellinen kohdentuminen toteutui heikosti. Uuden laskelman perusteella Helsingin seutukunnassa asuntotuotannon kokonaisvaje on kuitenkin jo 20 000 asuntoa, mikä vastaa lähes kahden vuoden uudistuotannon määrää alueella (Vainio, 2016). Asuntotuotantoa selittää määrällisten tarpeiden lisäksi laadulliset tarpeet, mikä näkyy väestömäärältään supistuvilla tai heikosti kasvavilla alueilla väestökehityksen mukaiseen tarpeeseen nähden ylisuurena asuntotuotantona.

Tutkimus on tarkoitettu työkaluksi asuntorakentamisen ennakointiin sekä yhdyskuntarakenteen kehittämistä ja maankäytön arviointia varten. Väestöskenaariot ovat epävarmoja, mutta niiden tekeminen ja hyödyntäminen on siitä huolimatta perusteltua. Auerakenteen muutos on mahdollisuus, sillä se ylläpitää uudisrakentamista. Kaupungistumisella sekä tuottavuudella on kansainvälisten tutkimusten perusteella havaittu olevan kiinteä yhteys. Väestömäärän lisääntyminen ja tiiviimpi kaupunkirakenne nostavat alueen tuottavuutta, koska entistä suurempi osa talouden toimijoista sijaitsee lähempänä toisiaan. Näiden kasautumisetujen hyödyntäminen Suomessa on tärkeää, sillä väestöltään ikääntyvä Suomi tarvitsee talouskasvua nimenomaan tuottavuuden nousun kautta. Asuntotarpeen kasvu on otettava huomioon muun muassa kaavoituksessa sekä investoinneissa infraan ja joukkoliikenteeseen, jotta asuntopula ei muodostu talouskasvun tulpaksi.

Hintojen vaikutukset asuntotarpeeseen ja -tuotantoon

VTT:n mallissa ei ole mukana asuntojen hintoja tai vuokria määrittämässä asuntojen tarvetta. Sen tähden skenaarioissa ei ole myöskään vuorovaikutusta toiseen suuntaan eli asuntojen tarjonnan ja hintojen (hintaero muuhun maahan verrattuna) vaikutusta muuttoliikkeeseen, joka Laakson ym. (2011) tutkimusten mukaan on merkittävä tekijä. Jos kaavoitusta lisäämällä ja asuntotuotantoa nostamalla pystytään kääntämään hintaero laskuun, se lisää tulomuuttoa, joka edelleen lisää kysyntää ja hintapainetta jne. Tämä on oleellinen tekijä ratkaistaessa asuntomarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan epäsuhtaa (osa ns. kaupungistumisen paradoksia). Väestönkasvuun nähden liian pieni asuntotuotanto tai tonttitarjonta johtaisi asuntojen hintojen suhteelliseen nousuun verrattuna muihin alueisiin, joka vähentäisi taas muuttovoittoa. Jos tonttimaan tarjonta pysyisi niukkana keskuskaupungissa, maankäytön paine purkautuisi kehyskuntiin ja ulommille työmarkkinavyöhykkeille, jossa asuntotuotannon kasvumahdollisuudet ovat joustavammat. Tämä puolestaan johtaisi yhdyskuntarakenteen hajautumiseen entisestään (Laakso, 2012).

Monien kansainvälisten ja kotimaisten tutkimusten mukaan rakennusmaan tarjonnan kasvattaminen lisää asuntotuotantoa ja hillitsee asuntohintojen kasvua (ks. kirjallisuuskatsaus Laakso ym., 2011). Laakso on selvittänyt kaavavarannon yhteyttä asuntotuotantoon Helsingissä ja Helsingin seudulla. Tutkimuksessa on analysoitu ekonometrisella mallilla edellisten vuosien tonttivarannon suuruuden sekä erilaisten kustannustekijöiden vaikutuksia toteutuneeseen asuntotuotantoon. Mallin aineisto on vuosilta 1980 - 2010. Malli osoittaa, miten eri tavoin pientalorakentaminen ja kerrostalorakentaminen riippuvat hintakehityksestä ja miten mm. tonttien tarjonta vaihtelee markkinavetoisesta pientalotarjonnasta, kaupunkien tarjoamiin kerrostalotontteihin, joiden tarjonta ei niinkään seuraa hintakehitystä vaan perustuu joihinkin muihin tekijöihin. Tutkimuksen mukaan realistinen tonttivaranto on Helsingissä erittäin niukkaa erityisesti kerrostaloissa ja varannon niukkuus on ollut merkittävä pullonkaula asuntotuotannolle.

Kasvun kohdistaminen merkittävästi enemmän pääkaupunkiseudun kaupunkimaiseen yhdyskuntarakentamiseen olisi Laakson ym. (2011) tutkimuksen mukaan edellyttänyt 15 - 30 % suurempaa vuosittaista tonttitarjontaa. Kaavamaisesti laskettuna Helsingissä tavoitteena ollut 5 000 asunnon tonttitarjonta olisi pitänyt nostaa vastaamaan noin 5 750 – 6 500 asunnon määrää.

Glaeser ja Gyourko (2008) ovat tutkineet USA:n asuntomarkkinoita ja USA:n asuntopolitiikan uudistamista. He ovat havainneet tutkimuksissaan asuntomarkkinoiden keskeiseksi ongelmaksi tiettyjen kaupunkien ja erään alueen (Kalifornian) matalat kaavoitustasot. Heidän empiiristen tutkimustensa mukaan kasvuseudun asuntokannan tulisi kasvaa 3-4 % vuodessa, jotta asuntotarjonta ei muodostuisi kasvun esteeksi. Jos tätä empiiristä havaintoa sovellettaisiin Helsinkiin, asuntokannan hypoteettisen kasvun tulisi olla yli 10 000 asuntoa vuodessa. Tätä tulemaa voisi tulkita myös niin, että tonttitarjonnan tulisi olla kyllin suurta, jotta se ei muodostuisi talouskasvun esteeksi. Koska rakentaminen on viime kädessä markkinaehtoista, eivät kaupungit voi päättää tuotannon tasoa, ainoastaan luoda sille edellytykset.

Voimakas asuntotuotannon kasvu merkitsee infra- ja palvelukustannuksia kunnille, varsinkin Suomessa, jossa kuntien tehtävät ja velvollisuudet ovat laajat. Toisaalta kasvun aikaansaama jatkuva muuttovoitto pitää työikäisen väestön määrän kasvussa ja osuuden korkeana. Samaan aikaan eläkeläisväestön osuus kasvaa hitaammin. Tällöin nopea väestönkasvu luo myös tulopohjan palveluiden rahoittamiseen (Laakso, 2012).

MAL-sopimukset

Valtio ja kunnat ovat solmineet hallituskausien mittaisia maankäytön ja asumisen aiesopimuksia vuodesta 2008 lähtien. Vuonna 2012 sopimukseen liitettiin myös liikenne, jolloin ruvettiin puhumaan MAL-aiesopimuksista. MAL- sopimusten keskeisiä kysymyksiä ovat yhdyskuntarakenne, asuntopolitiikka ja toimiva liikkuminen. Myös nykyinen hallitus on asettanut tavoitteeksi MAL-sopimuksen laatimisen Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seuduilla. Uutena asiana on sopimukseen tulossa myös digitalisaation hyödyntäminen. Sopimusten on tarkoitus ottaa huomioon myös kasvanut maahanmuutto. On esitetty toiveita myös energiatehokkuuden mukaan ottamisesta.

Tavoitteena on kaavoituksen ja asuntotuotannon mahdollisimman voimakas lisääminen kasvukeskuksissa täydennysrakentamisen ja aluerakentamisen avulla ja tietyillä kasvukeskusten välisillä kasvuvyöhykkeillä hyvien julkisten liikenneyhteyksien varrella (esim. Helsinki – Tampere). Sopimusten tavoitteena on lisätä merkittävästi alueiden kuntien sekä valtion toimia yhteiseen tavoitteeseen. MAL- sopimukset ovat toimineet oikeansuuntaisesti ja niiden toimintaa tulee jatkaa ja kehittää. Tulevat kehitystarpeet kohdistuvat ennen kaikkea määrällisiin tavoitteisiin. Koko seudun asuntotuotannon tavoitetasoa tulisi nostaa selvästi, eikä laskea tavoitetasoa enää minimituotannon varaan. MAL-aiesopimuskunnat ottavat helposti annetun minimitalotason annettuna maksimina,

jonka saavuttaminen melkein on jo riittävää. Suurten kaupunkiseutujen merkityksen korostuminen sekä kaupungistumisen voimistuminen lisää yhteisen ja tehokkaan politiikan tarvetta tulevaisuudessa entisestään. Julkisen sektorin yhteistyötä maankäytön ohjauksessa ja asuntopolitiikassa tulisi nykyistä enemmän tehostaa, jotta harjoitettu politiikka ja tehdyt toimenpiteet ovat myös julkisen talouden näkökulmasta kokonaistaloudellisesti edullisia.

Tulevassa MAL-sopimuksessa rahoitusta on tarkoitus osoittaa joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn lisäksi toimenpiteisiin, joissa otetaan huomioon myös liikenteen uusien käyttövoimien käytön edistäminen sekä digitalisaation vaikutukset liikkumiseen ja liikennetarpeeseen. Lisäksi on tärkeää, että valtion liikenteeseen sekä asuntotuotantoon kohdistuvia rahoitusvälineitä ja tukia tarkastellaan kokonaisuutena, jotta niiden vaikuttavuus paranee ja saavutettava hyöty on mahdollisimman suuri. Alueiden kehittäminen vaatii uusia innovatiivisia ehdotuksia uusista rahoitusmalleista hankkeiden rahoittamiseksi. Valtion asuntorahaston hyödyntäminen olisi eräs esimerkki, jolla asuntotuotannon määrällisiä tavoitteita voitaisiin mahdollisesti tukea kohdistamalla varoja kaupunkiseutujen joukkoliikennehankkeisiin. Kaiken sopimisen ehtona olisi kuitenkin kaavoituksesta sopiminen.

Sääntely heikentää makrotalouden kasvua ja nostaa asuntohintoja

Kansainvälisestä tutkimuskirjallisuudesta löytyy näyttöä sääntelyn vaikutuksista työmarkkinoiden ja asuntomarkkinoiden toimivuuteen. Esimerkiksi Saks (2008) on tutkinut maankäytön säätelyä ja työmarkkinoiden toimintaa. Tutkimuksen tuloksena on, että voimakkaasti säädellyssä kaupungissa työvoimatarpeen kasvu johtaa pienempään rakentamisen määrään, pienempään työllisyyden kasvuun sekä voimakkaampaan talojen hinnan nousuun kuin matalamman sääntelyn kaupungeissa. Tämä perustelee rakentamisen sääntelyn helpottamista.

Lisäksi Furman (2015) on tutkinut makrotalouteen vaikuttavaa sääntelyä mm. kaavoitukseen liittyen. Hän on tunnettu finanssipolitiikan ja makropolitikan asiantuntija sekä presidentti Obaman talouspoliittisen neuvoston puheenjohtaja. Hänen mukaansa sekä rakentamisen että kaavoituksen normeja voisi väljentää nykyisestä, sillä tutkimusten mukaan tiukka sääntely johtaa ylisuuriin voittoihin, korkeampiin asuntohintoihin, matalampaan tuottavuuteen ja työllisyyteen sekä suurempaan sosiaaliseen epätasa-arvoon. Myös Suomen osalta vastaavat ongelmat ovat tuttuja. Monien tutkimusten mukaan (mm. Andersson & kump. 2015, UN-Habitat 2014, Maailmanpankki 2009, Cheshire ja Vermeulen 2008) runsaat maankäytön rajoitteet heikentävät Helsingin ja Helsingin seudun kilpailukykyä sekä maan muihin kaupunkeihin nähden että kansainvälisesti.

Kotimaastakin löytyy kattava katsaus kansainväliseen tutkimuskirjallisuuteen. Schauman (2014) löytää runsaasti evidenssiä kansainvälisen tutkimuskirjallisuuden perusteella siitä, että kaikki asuntojen tarjontaa rajoittavat tekijät nostavat asumisen hintaa ja vaikutukset ovat suuria.

Vaikka asuntomarkkinoiden toiminta on aina lokaalia, ei Suomi poikkea muista maista asuntotarjontaongelmiensa kanssa. Meilläkin alueelliset erot ovat suuria. Tuoreessa tutkimuksessa Oikarinen (2015) käy läpi asuntotarjonnan hintajoustoja Suomessa. Oikarisen mukaan asuntotarjonnan alueelliset hintajoustot vaihtelevat Suomessa merkittävästi jo kaupunkien koon, hallinnollisten rajojen sekä maantieteellisten rajoitteiden vuoksi. Siksi väestön keskittyminen muutamille suurille kaupunkiseuduille edellyttää joustavampaa kaavoitusta ja muuta maankäyttöpolitiikkaa. Näissä epäonnistuminen tarkoittaa asuntotarjonnan hintajouston pienenemistä, jonka seurauksena asuntojen hintavaihtelut voimistuvat, asumiskustannukset nousevat ja asumisväljyys pienenee.

Lähteet:

Andersson Å, Andersson D, Loikkanen H & Andersson O: Stad vid havet. Stadsplanering för omvandling av centrala hamnområden. (2015)

Cheshire P & Vermeulen W.: Land Markets and their Regulation: The Welfare Economics of Planning. 2008

Glaeser E L & Gyourko J.: Rethinking Federal Housing Policy. How to Make Housing Plentiful and Affordable. 2008

Furman J: Barriers to Shared Growth: The Case of land Use Regulation and Economic Growth. 2015. The Urban Institute.

Laakso S: Helsingin seudun ja Helsingin väestökehitys. Toteutunut väestönkasvu ja projektiot vuoteen 2050. Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto. 2012.

Laakso S, Kostiaainen E & Lönnqvist H: Kaavavarannon yhteys asuntotuotantoon Helsingissä ja Helsingin seudulla. Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto. 2011.

Liikenne- ja viestintäministeriö: MAL-sopimuksilla lisätään kaupunkiseutujen ja valtion yhteistä sitoutumista. Lokakuu 2015.

Oikarinen, E. (2015) Asuntotarjonnan hintajouston alueelliset erot. Kansantaloudellinen aikakauskirja, 111 vsk., 4/2015.

Saks, Raven. : "Job Creation and Housing Construction: Constraints on Metropolitan Area Employment Growth." Journal of Urban Economics 64: 178 – 195. 2008.

Schauman, H. (2014) Tonttimaan tarjonta, sääntely ja asuntojen hinnat. Kansantaloudellinen aikakauskirja – 110. vsk. – 1/2014. <http://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/wp-content/uploads/2014/09/schauman1.pdf>

Talouspoliittinen ministerivaliokunta: Alueellisia innovaatioita osana kilpailukyvyn kärkihanketta. Lokakuu 2015.

Tilastokeskus (2015) Suomen virallinen tilasto (SVT): Väestöennuste. <http://www.stat.fi/til/vaenn/tie.html>

United Nations Human Settlement Programme (UN-Habitat): The Economics of Urban Form: A Literature Review. 2014.

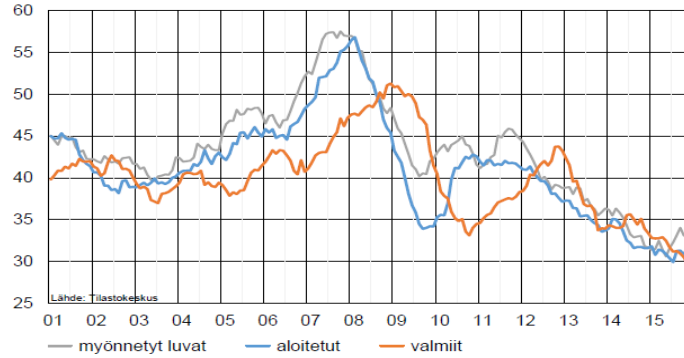
Vainio, T. Asuntotuotantotarve 2015-2040 . VTT Technology 247. 2016.

Vainio, T. Belloni, K. Jaakkonen, L. Asuntotuotanto 2030, VTT Technology 2. 2012.

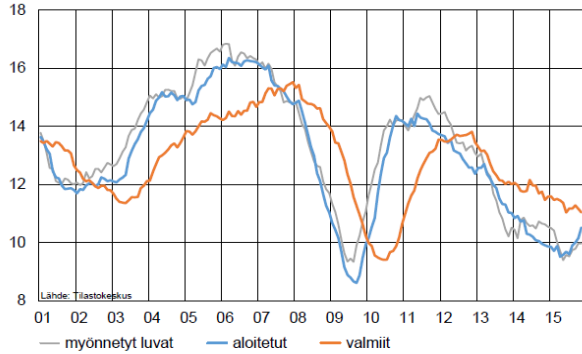
World Bank: Reshaping Economic Geography. World development report 2009. 2009.

KUVIOLIITE: Helmikuu 2016 (19.2.2016)

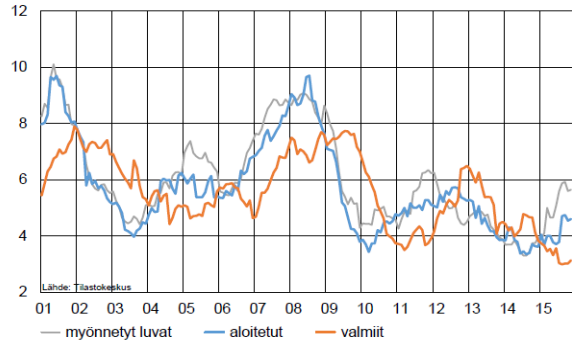
Koko talonrakennustuotanto
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



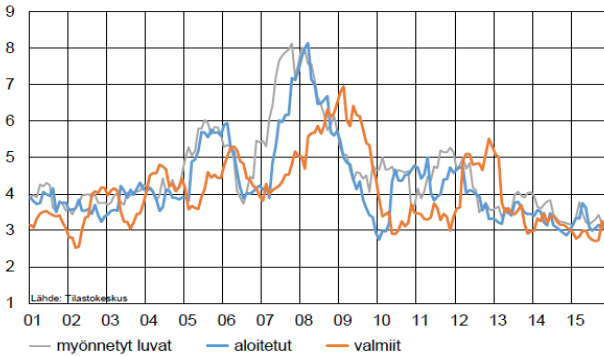
Asuinrakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



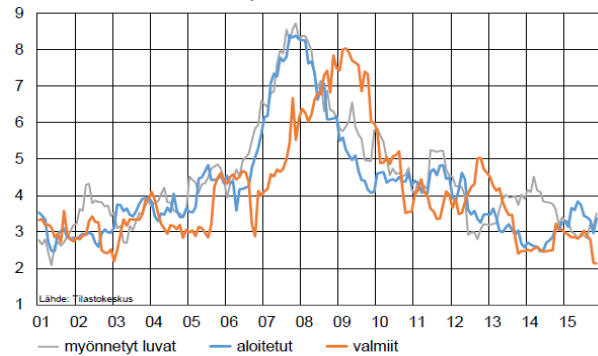
Teollisuusrakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



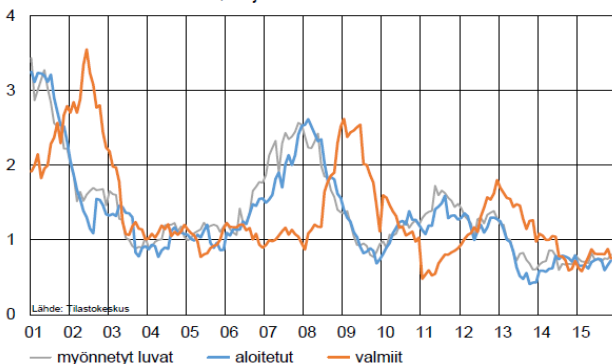
Varistorakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



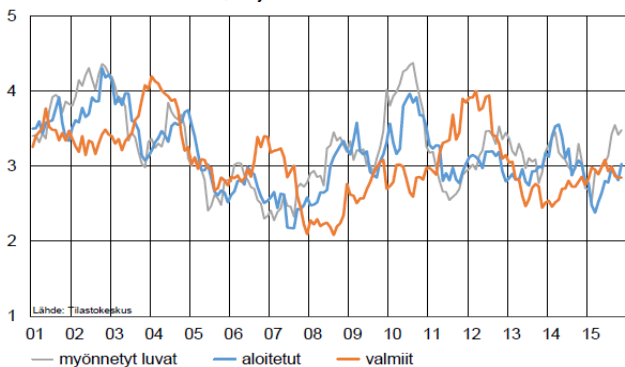
Liikerakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Toimistorakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³

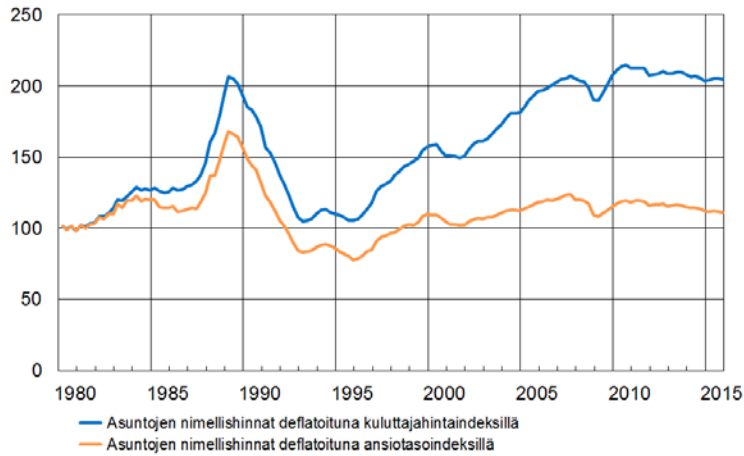


Julkiset palvelurakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Asuntojen hinnat

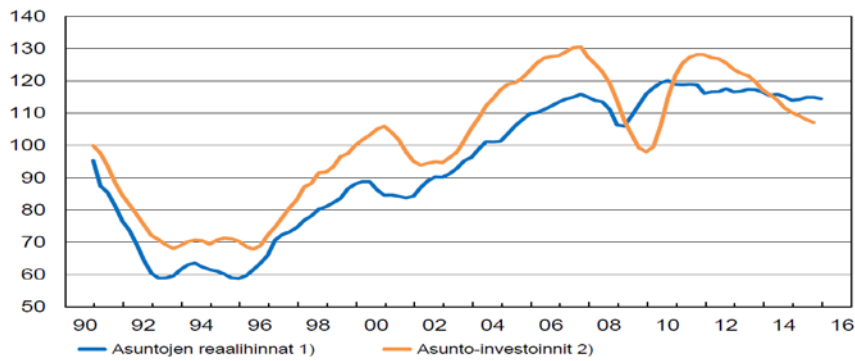
neljännesvuosittain
1980 = 100



Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen reaali hinnat ja asuntoinvestoinnit

neljännesvuosittain
1990 = 100

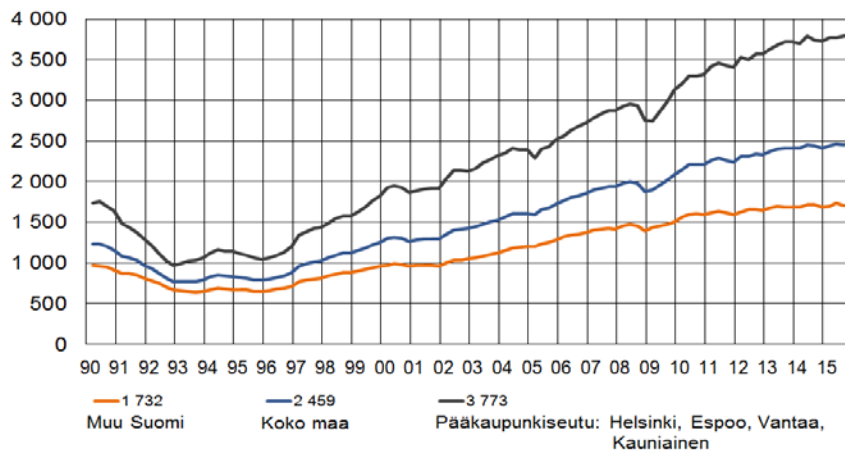


1) Koko maan vanhojen kerrostalojen hinnat, deflaoituuna kuluttajahintaindeksillä
2) 4 neljänneksen liukuva keskiarvo

Lähde: Tilastokeskus

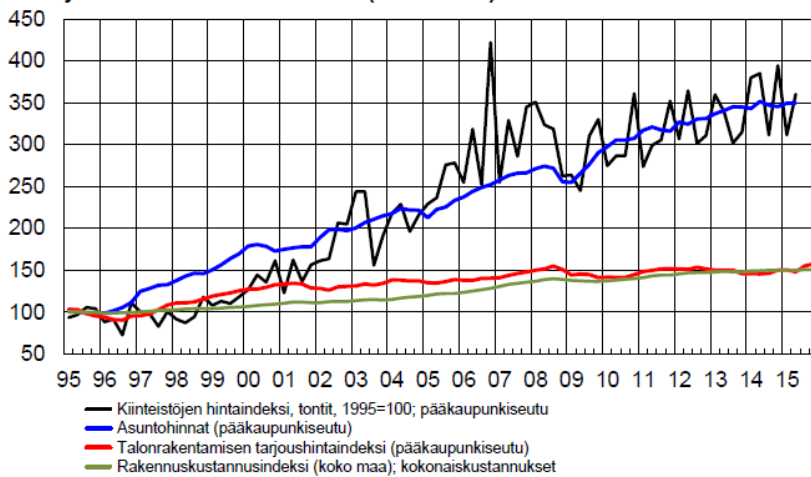
Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

euroa / m²



Lähde: Tilastokeskus. VM

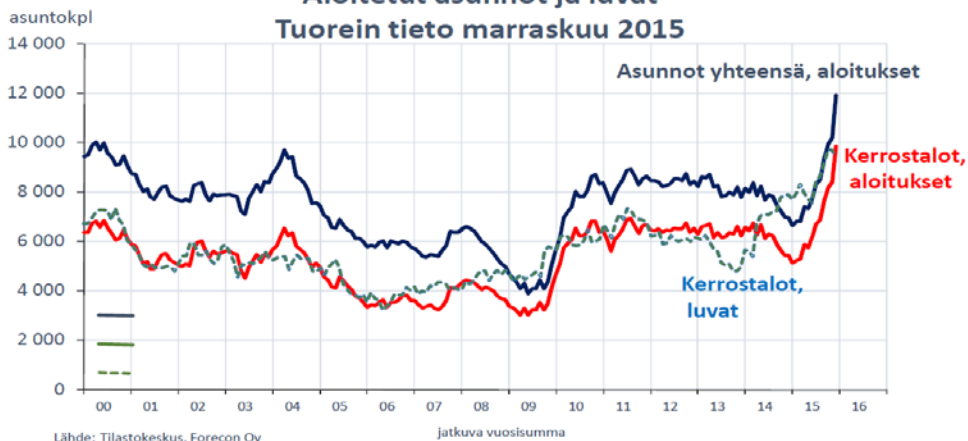
Asuntohinnat, urakkatarjoushinnat, tonttien hinnat (PKS) ja rakennuskustannukset (koko maa) 1995 = 100



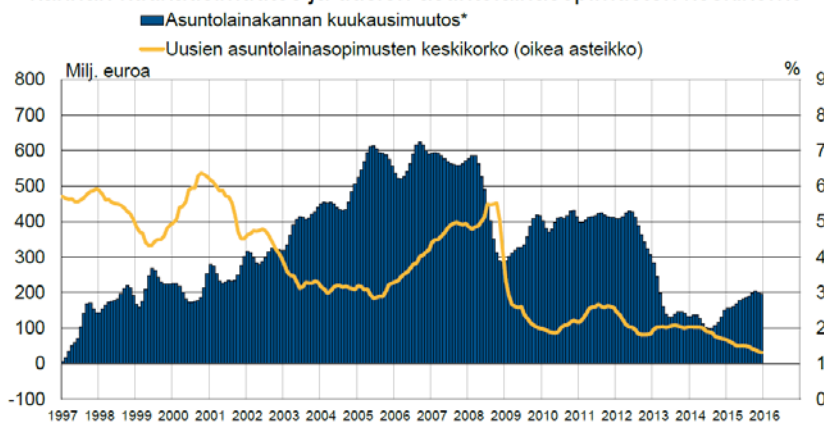
Lähde: Tilastokeskus, Rapal, VM

Pääkaupunkiseutu

Aloitettut asunnot ja luvat Tuorein tieto marraskuu 2015

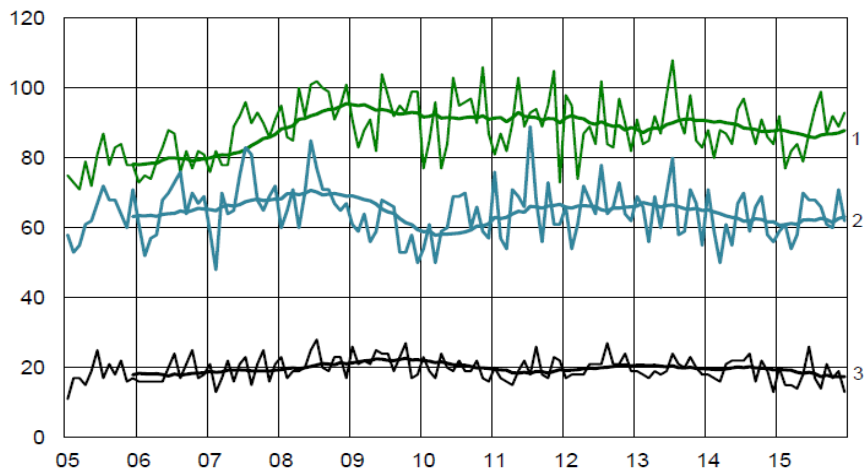


Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kannan kuukausimuutos ja uusien asuntolainasopimusten keskikorko



Rakentamisen työlliset

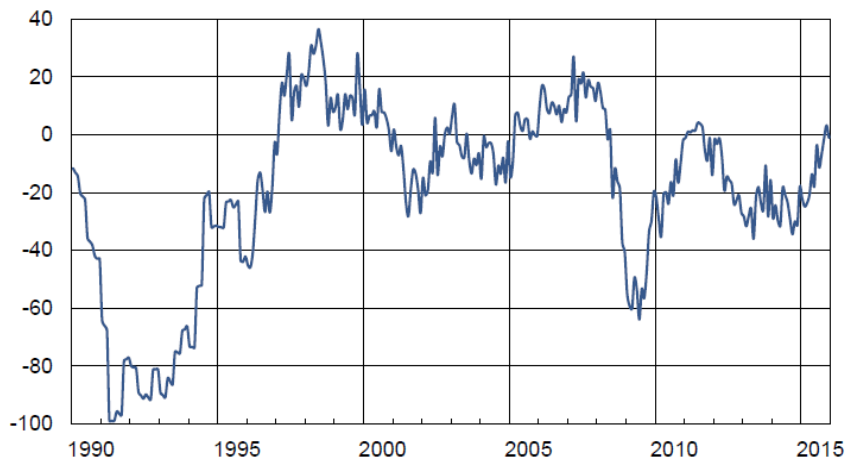
1000 henkeä



Lähde: Tilastokeskus (TOL 2008)

Rakentamisen luottamusindikaattori

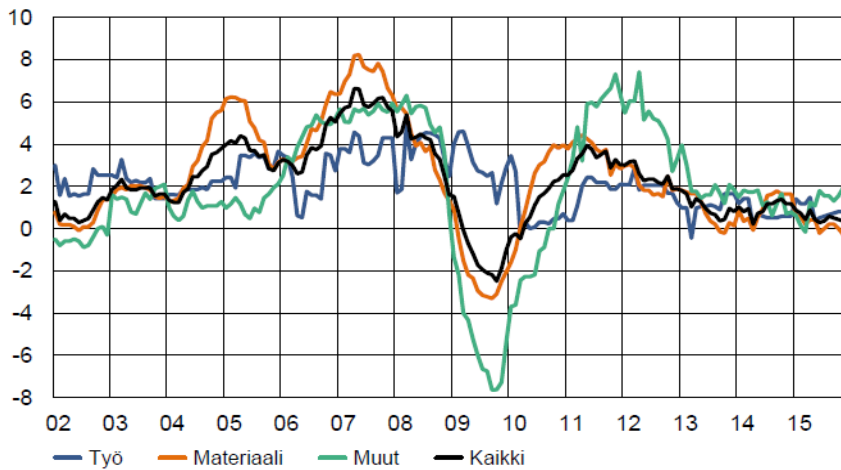
kausitasoitettu



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

Rakennuskustannukset alarittain

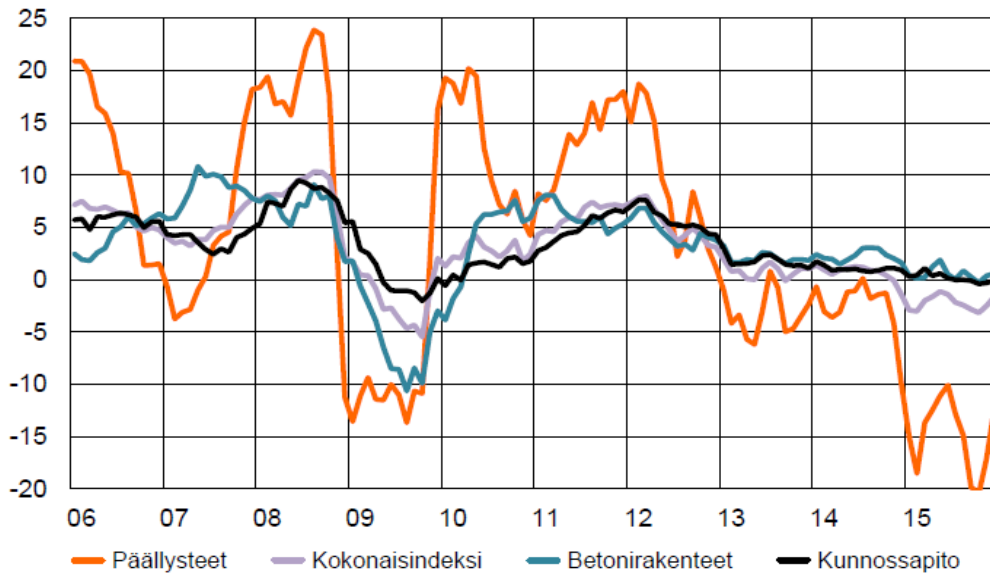
vuosimuutos, %



Lähde: Tilastokeskus

Maarakennuskustannusindeksi

vuosimuutos, %, indeksi 2005=100



Lähde: Tilastokeskus


VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Snellmaninkatu 1 A

PL 28, 00023 VALTIOEUVESTO

Puhelin 0295 160 01

Telefaksi 09 160 33123

www.vm.fi

ISSN 1797-9714 (pdf)

ISBN 978-952-251-755-5 (pdf)