



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Raksu

# Rakentaminen 2019–2020

Rakennusalan suhdanneryhmä, kevät 2019

Valtiovarainministeriön julkaisu – 2019:14



Talousnäkömät



Valtiovarainministeriön julkaisu 2019:14

## Rakentaminen 2019-2020

Rakennusalan suhdanneryhmä, kevät 2019

Valtiovarainministeriö

ISBN: 978-952-251-995-5

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2019

## Kuvailulehti

<b>Julkaisija</b>	Valtiovarainministeriö	Helmikuu 2019	
<b>Tekijät</b>	Rakennusalan suhdanneryhmä		
<b>Julkaisun nimi</b>	Rakentaminen 2019-2020, kevät 2019		
<b>Julkaisusarjan nimi ja numero</b>	Valtiovarainministeriön julkaisu 2019:14		
<b>Teema</b>	Talousnäkömät		
<b>ISBN PDF</b>	978-952-251-995-5	<b>ISSN PDF</b>	1797-9714
<b>URN-osoite</b>	<a href="http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-251-995-5">http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-251-995-5</a>		
<b>Sivumäärä</b>	39	<b>Kieli</b>	Suomi
<b>Asiasanat</b>	Rakentaminen, suhdanne		
<b>Tiivistelmä</b>	<p>Koko rakentamisen tuotannon arvioidaan vähenevän ½-2½ prosenttia vuonna 2019 ja edelleen 1½-3½ prosenttia vuonna 2020. Vuonna 2018 erityisesti asuinrakentaminen nosti rakentamisen tuotannon arviolta 3½ prosenttiin.</p> <p>Raksu arvioi, että vuonna 2019 aletaan rakentaa 37 000–39 000 asuntoa. Vuonna 2020 aloituksia tehdään arvion mukaan useita tuhansia vähemmän. Viime vuonna uusia asuntoja alettiin rakentaa ennätyskellisen paljon, jo toista vuotta peräkkäin, noin 44 000–45 000 kappaletta.</p> <p>Uudistalorakentaminen vähenee vuonna 2019. Rakennuslupakuutiot vähenivät viime vuonna noin 10 prosentilla vuodentakaisesta. Uusia rakennushankkeita käynnistyi kohtuullisen paljon lähes vuoden 2018 loppuun asti, joten rakennettavaa kantaa on vuoden 2019 alussa paljon.</p> <p>Korjausrakentamisen määrän arvioidaan kasvaneen vuonna 2018 noin 1 prosenttia ja kasvavan edelleen vuonna 2019 noin 1½ prosenttia. Asuinrakennusten korjaaminen lisääntyy voimakkaammin kuin muiden rakennusten korjaaminen.</p> <p>Maa- ja vesirakentaminen vähenee kuluvana vuonna 2-3 prosenttia, kun hallituksen kärkihankeinvestoinnit päättyvät hallituskauden päättyessä. Suuria infrahankkeita on kuitenkin meneillään: muun muassa länsimetron kakkosvaihe ja Raide-Jokerin rakentaminen pääkaupunkiseudulla alkanee vuonna 2019.</p>		
<b>Kustantaja</b>	Valtiovarainministeriö		
<b>Julkaisun jakaja/myynti</b>	Sähköinen versio: <a href="http://julkaisut.valtioneuvosto.fi">julkaisut.valtioneuvosto.fi</a> Julkaisumyynti: <a href="http://julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi">julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi</a>		

## Presentationsblad

<b>Utgivare</b>	Finansministeriet	Februari 2019	
<b>Författare</b>	RAKSU-gruppen		
<b>Publikationens titel</b>	Rakentaminen 2019-2020, kevät 2019		
<b>Publikationsseriens namn och nummer</b>	Finansministeriets publikationer 2019:14		
<b>Tema</b>	Ekonomiska utsikter		
<b>ISBN PDF</b>	978-952-251-995-5	<b>ISSN PDF</b>	1797-9714
<b>URN-adress</b>	<a href="http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-251-995-5">http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-251-995-5</a>		
<b>Sidantal</b>	39	<b>Språk</b>	Finska
<b>Nyckelord</b>			
<b>Referat</b>	<p>Den totala byggproduktionen uppskattas minska med ½ - 2½ procent år 2019 och med ytterligare 1½ - 3½ procent år 2020. År 2018 ökade byggproduktionen framför allt tack vare bostadsbyggandet med ca 3½ procent.</p> <p>Raksus prognos för 2019 är 37 000 - 39 000 nya bostadsprojekt. Antalet beräknas minska med flera tusen året därpå. Antalet nya bostadsprojekt var rekordstort i fjol, för andra året i följd, ca 44 000 - 45 000.</p> <p>Nybyggandet minskar i år. De beviljade kubiketrarna minskade med cirka 10 % i fjol jämfört med året innan. Ett tämligen stort antal nya projekt inleddes ännu intill slutet av 2018, byggandet kommer alltså att vara omfattande ännu i början av 2019.</p> <p>Renoveringsbyggandet beräknas ha ökat med ungefär 1 procent 2018 och det uppskattas öka med ca 1½ procent år 2019. Renoveringsbyggandet ökar kraftigare i fråga om bostadsbyggnader än andra byggnadstyper.</p> <p>Mark- och vattenbyggandet minskar under innevarande år med 2-3 procent eftersom den nuvarande regeringens spetsprojektinvesteringar upphör i och med att regeringsperioden löper ut. Stora infrastrukturprojekt, såsom t.ex. andra skedet av västmetron pågår emellertid, och byggandet av Spår-Jokern i huvudstadsregionen torde inledas 2019.</p>		
<b>Förläggare</b>	Finansministeriet		
<b>Distribution/ beställningar</b>	Elektronisk version: <a href="http://julkaisut.valtioneuvosto.fi">julkaisut.valtioneuvosto.fi</a> Beställningar: <a href="http://julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi">julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi</a>		

## Description sheet

<b>Published by</b>	Ministry of Finance	February 2019	
<b>Authors</b>	RAKSU group		
<b>Title of publication</b>	Rakentaminen 2019-2020, kevät 2019		
<b>Series and publication number</b>	Ministry of Finance publications 2019:14		
<b>Subject</b>	Economic prospects		
<b>ISBN PDF</b>	978-952-251-995-5	<b>ISSN (PDF)</b>	1797-9714
<b>Website address (URN)</b>	http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-251-995-5		
<b>Pages</b>	39	<b>Language</b>	Finnish
<b>Keywords</b>			
<p><b>Abstract</b></p> <p>The total construction output volume is expected to decrease by ½–2½ per cent in 2019 and by a further 1½–3½ per cent in 2020. In 2018, housing construction in particular caused the construction output to increase by an estimated 3½ per cent.</p> <p>The RAKSU group estimates that construction will begin on 37,000–39,000 new units in 2019. The report forecasts several thousand fewer housing starts in 2020. Last year saw a record number of housing starts for the second year in a row, with the total reaching around 44,000–45,000 units.</p> <p>New building construction is set to decrease in 2019. The cubic metre volume of all building permits granted last year decreased approximately 10 per cent from the year before. A reasonable number of new building projects were being initiated until almost the end of 2018, so there will be a high volume of stock under construction in early 2019.</p> <p>The number of renovations is estimated to have grown by around one per cent in 2018 and to grow by around 1½ per cent in 2019. Renovation of residential buildings will increase more briskly than that of other buildings.</p> <p>Civil engineering works will decrease by 2–3 per cent over the current year, because the Government's investment in key projects will end as the government term draws to a close. Major civil engineering projects are, however, ongoing: in the Helsinki region, the second phase of the West Metro is currently underway, and construction on the Raide–Jokeri light rail link is set to begin in 2019.</p>			
<b>Publisher</b>	Ministry of Finance		
<b>Distributed by/ Publication sales</b>	Online version: <a href="http://julkaisut.valtioneuvosto.fi">julkaisut.valtioneuvosto.fi</a> Publication sales: <a href="http://julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi">julkaisutilaukset.valtioneuvosto.fi</a>		

## Sisältö

Rakentaminen 2019-2020 .....	7
Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät.....	8
Suosituksset .....	10
Talonrakentaminen .....	12
Alueellinen kehitys .....	17
Maa- ja vesirakentaminen .....	23
Rakennustuoteteollisuus .....	24
Hinnat ja kustannukset .....	25
Työvoima .....	27
LIITE 1: Kuvioliite tammikuu 2019.....	28
LIITE 2: Näkemyksiä asuntopolitiikan, rakentamisen ja valtion liikenneverkon kunnossapidon haasteista.....	34

### Rakennusalan suhdanneryhmä:

Sari Sontag, pj.	Valtiovarainministeriö
Tino Aalto	Suunnittelu- ja konsultointiyrietykset SKOL ry
Antti Aarnio	Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry
Johanna Alatalo	Työ- ja elinkeinoministeriö
Terhi Heikkonen	Elinkeinoelämän keskusliitto, EK
Matti Holopainen	Kuntaliitto
Ari Huomo	Liikennevirasto
Kimmo Huovinen	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA
Kati Jussila	Valtiovarainministeriö
Heikki Jämsä	INFRA ry
Jukka Kero	Suomen Kiinteistöliitto ry
Tommi Laanti	Ympäristöministeriö
Armi Liinamaa	Valtiovarainministeriö
Eero Nippala	TAMK
Paula Paavilainen	Tilastokeskus
Pekka Pajakkala	Forecon Oy
Jouni Parkkonen	KOVA ry
Hanna Perälä	Liikenne- ja viestintäministeriö
Helena Soimakallio	Suunnittelu- ja konsultointiyrietykset SKOL ry
Mikko Somersalmi	RAKLI ry
Hannu Viertola	Suomen Pankki
Tuomas Viljamaa	Suomen Vuokranantajat ry
Mark Rantala, siht.	Valtiovarainministeriö

**Raksu**



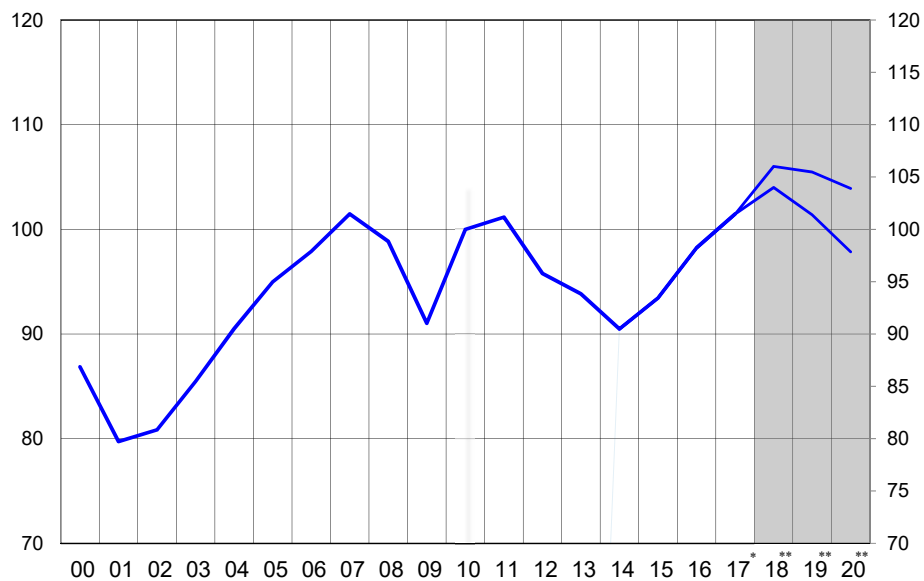
# Rakentaminen 2019-2020

## Rakennusalan suhdanneryhmä, kevät 2019

- Uudistalonrakentaminen vilkasta, suunta alaspäin
  - Asuinrakentaminen vähenee enemmän, vireää normaaliin verrattuna
  - Muu talonrakentaminen vähenee lievästi
- Korjaaminen lisääntyy
- Infrarakentaminen supistuu
- Kustannusnousu hiljentää tahtia
- Ammattitaitoisesta työvoimasta pulaa
- Rakentaminen painottuu kasvaville alueille

### Rakennustoiminta

arvonlisäys, 2010=100



Lähde: Tilastokeskus,\* ennakkotieto, \*\* Ennustehaarukka: Raksu (6.2.2019)

## Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät

Globaalitalouden kasvuodotukset ovat heikentyneet, kun maailman teollisuustuotanto ja maailman kaupan kasvu ovat hidastuneet voimakkaasti. Kauppajännitteet sekä protektionistiset toimet, joiden laajenemisuhka on edelleen olemassa, ovat lisänneet kansainvälisen talouden epävarmuutta. USA:n ripeä talouskasvu on johtunut osin voimakkaasta finanssi-politiittisesta elvytyksestä, minkä seurauksena lyhyet korot ovat siellä jo 2 prosentin tuntumassa. Euroalueella lyhyet korot ovat vielä nollan alapuolella ja talouskasvu hidastuu. Britannian EU-erosta ei ole saatu selvyyttä. Lisäksi kehittyvien talouksien vaikeudet ovat lisääntyneet ja Kiinan velkaongelma on riski. Signaalit ja epävarmuuden kasvu indikoivat siten maittain laaja-alaisesti hidastuvaa kehitystä. Talouskasvun odotetaan säilyvän kuitenkin kohtuullisena lähivuosina. Suomen talouskasvun arvioidaan niin ikään hidastuvan ja lähestyvän nk. potentiaalista 1-1½ prosentin tasoa lähivuosina.

Rakentaminen kasvoi voimakkaasti vuonna 2018, arviolta noin 3½ prosenttia. Erityisen vilkasta oli asuntojen uudisrakentaminen. Myös muu talonrakentaminen kasvoi, varsinkin toimistorakentaminen. Loppuvuotta kohden tuotannon kasvu kuitenkin hidastui ja näkymät kuluvalle vuodelle ovat maltillisen vähenemisen suuntaan. Myönnettyjen rakennuslupien määrä väheni viime vuonna reilut 10 prosenttia. Rakennusalan suhdanneryhmä (Raksu) arvioi rakentamisen tuotannon supistuvan kuluvana vuonna, ennustehaarukka on -2½...-½ prosenttia. Rakentamisen arvioidaan supistuvan myös vuonna 2020, silloin hie-man enemmän, ennustehaarukan ollessa -3½...-1½ prosenttia.

Erityisesti asuntorakentaminen nosti uudistalonrakentamisen määrää viime vuonna. Asuntoja aloitettiin noin 44 000 – 45 000 vuonna 2018. Raksun ennuste vuoden 2019 asuntoaloituksille on 37 000 - 39 000 asuntoa ja vuonna 2020 aloituksia arvioidaan olevan edelleen useampia tuhansia vähemmän. Vuoden 2019 talousarvioesityksessä on varauduttu noin 9 000 ARA-vuokra-asuntoon ja noin 2 000 takauslainoitettuun asuntoon. ARA-tuotannon rakennuskustannukset ovat kasvaneet merkittävästi suhdannenousun myötä, mutta ovat kääntyneet jo laskuun pääkaupunkiseudulla.

Uudistalonrakentaminen hidastuu nyt voimakkaimmin. Rakennuslupakuutiot supistuivat viime vuoden tammi-marraskuussa noin 10 % vuodentakaisesta. Asunnoille myönnettyt luvat ovat laskeneet kuutioilla mitattuna 15 %. Uusien hankkeiden käynnistäminen on jatkunut aktiivisena lähes vuoden 2018 loppuun, joten työkanta vuoden 2019 alussa on hyvä. Lupamäärien kääntyminen laskuun merkitsee rakentamisen hidastumista. Tällä hetkellä todennäköiseltä vaikuttaa rakentamisen maltillinen väheneminen.

Muun talonrakentamisen aloitukset vähenevät pl. teollisuusrakennukset, joissa luvat kasvoivat viime vuonna. Myös terveydenhuollon rakennusten ja koulujen rakentaminen on edelleen vilkasta. Uusien suunnitteilla olevien metsäteollisuuden suurhankkeiden

aloitukset osuvat aikaisintaan vuoden 2019 loppupuolelle, eivätkä siten ehdi vielä nostaa juurikaan kuluvan vuoden tuotannon volyyymia.

Korjausrakentamisen määrän ennakoidaan kasvaneen vuonna 2018 noin yhden prosentin ja kasvavan vuonna 2019 noin 1½ prosenttia. Korjausrakentamisen tarve on jatkuvassa kasvussa 1970- ja 1980 luvun vilkkaiden rakentamiskausien rakennuskannan tullessa rakenteellisia- ja järjestelmäkorjauksia vaativaan ikään. Asuinrakennuksissa korjaamisen kasvu on voimakkaampaa kuin ei-asuinrakennuksissa.

Maa- ja vesirakentaminen vähenee kuluvana vuonna 2-3 %, osaltaan tähän vaikuttaa nykyhallituksen kärkihankeinvestointien valmistuminen hallituskauden päättyessä. Suuria infrahankkeita on kuitenkin meneillään mm. Länsimetron kakkosvaihe ja Raide-Jokerin rakentaminen pääkaupunkiseudulla alkanee vuonna 2019.

Inflaatio-odotukset ovat vaimentuneet edelleen, koska mm. raaka-aineiden hinnat ovat kääntyneet laskuun. Rakennusinvestointien hinnat nousivat nopeasti viime vuonna ja nousu oli yli kaksinkertainen yleiseen inflaatioon verrattuna. Käynnistyvien hankkeiden määrän väheneminen lisää mielenkiintoa tarjousten tekemiseen ja näkynee myös tarjoushintojen nousun hidastumisena tai pysähtymisenä. Infrarakentamisen kustannukset olivat öljyn hinnan takia korkealla, nyt odotuksena on kustannusten nousun selvä hidastuminen.

Rakennusalan työllisten määrä on noussut 2000-luvun huippuunsa 208 000 henkeen, työttömyysaste on laskenut nopeasti ja avointen työpaikkojen määrä on nyt puolet enemmän kuin vuosi sitten. Ammattitaitoisen työvoiman puute nähdään edelleen alan suurimpana kasvun esteenä.

## Suosituksset

1. Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL)-sopimuksissa rakentamista on keskitettävä entistä enemmän parhaiten saavutettaville alueille, hyödyntäen jo olemassa olevaa infraa. Tämä voi tarkoittaa nykyistä tiiviimpää ja korkeampaa rakentamista. Julkisen sektorin ikäsidonnaisten menojen kasvu seuraavina vuosikymmeninä aiheuttaa arviolta noin neljän prosentin kestävyysvajeen suhteessa bruttokansantuotteeseen. Kehnosta rahoitustilanteesta huolimatta asumistilanteen ja liikkumisen helpottaminen kasvavilla kaupunkiseuduilla edellyttäisi investointeja myös uuteen infraan tulevaisuudessa.
2. Kansantalouden kannalta on tärkeää, että valtion tukemassa tuotannossa rakentamisen suhdannetilanne otetaan huomioon. Korkeasuhdanteessa rakentamisen hintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota ja tuotantoa on perusteltua sopeuttaa haitallisten kustannusvaikutusten ehkäisemiseksi. Toisaalta kaupungistumisen myötä ARA-tuotannolle on kasvukeskuksissa tarvetta suhdannetilanteesta riippumatta. ARA-tuotannon määrä perustuu huomattavilta osin MAL-sopimuksissa määriteltäviin asuntotuotantotavoitteisiin. ARA-tuotannon pitäminen korkealla tasolla rakentamisen voimakkaassa korkeasuhdanteessa vaikuttaa rakentamisen hintaan nostavasti, koska ARA-tuotanto kilpailee samoista tuotantotekijöistä muun rakentamisen kanssa. Toisaalta vapaarahoitteisen tuotannon pienentyessä voidaan vapautuvia resursseja hyödyntää ARA-tuotantoon.
3. Rakentamisen toimialalta vähenee ja poistuu tehtäviä ja samalla syntyy uusia, entistä vaativampia tehtäviä digitalisaation, kansainvälistymisen ja kiertotalouden takia. Alan ammattilaisten osaamisen kehittäminen edellyttää lisä- ja täydennyskoulutuksen lisäämistä 2020-luvulla. Rakennusosalta eläköityy tällä hetkellä enemmän osaajia kuin valmistuu tutkinnon suorittaneita. On tarpeen kehittää koulutusta niin, että koulutuksesta valmistuneiden läpäisyaste nousee korkeammaksi ja esimerkiksi rakennusmestareita valmistuu riittävästi alan tarpeisiin. Alan koulutuspolun toisen asteen koulutuksesta korkeakoulukoulutukseen on oltava sujuva, jotta alan koulutus houkuttelee entistä enemmän hyviä ja motivoituneita opiskelijoita.
4. Väylien nykyinen kunnossapidon rahoitus on riittämätön ja lisää väylien korjausvelan määrää nykyisestä noin 2,5 miljardista eurosta. Perusväylänpidon rahoitukseen tällä hallituskaudella osoitettu liki 1 mrd. euron lisärahoitus on pysäyttänyt velan kasvun, mutta korjausvelka ei ole vähentynyt. Liikenteen päivittäinen toimivuus on väylänpidon ensisijainen tehtävä. Perusväylänpidon rahoitusta tulee priorisoida keskeisen korjausvelan vähentämiseksi, jotta elinkeinoelämän ja työ-  
säkäyntialueiden kannalta tärkeät väylät ovat kunnossa. Väylien kunnossapitoon

tarvitaankin pitkäjänteisyyttä ja suunnitelmallisuutta. Kunnossapidon kustannukset lisääntyvät, mikäli väylien kunnan annetaan merkittävästi heikentyä. Myös uudet väylät ja väylärakenteet lisäävät kunnossapidon rahoitustarpeita. Parlamentaarisen työryhmän mukaan perusväylänpidon rahoitusta tulee lisätä vuosittain pitkäjänteisesti. 12-vuotiset valtakunnalliset liikennejärjestelmäsuunnitelmat, joista ensimmäinen valmistellaan tulevilla hallituskaudella, mahdollistavat liikennejärjestelmän pitkäjänteisen kehittämisen.

5. Kotitalouksien velkaantumisesta on kannettu kansainvälistäkin huolta mm. EU:ssa ja Kansainvälisessä valuuttarahastossa. Asuntorakentaminen on muuttunut nopeasti yhä yhtiölainavetoisemmaksi, mikä on toisaalta helpottanut kotitalouksien sekä oman että sijoitusasuntojen hankintaa, mutta kasvattanut riskejä suurten lainasuuksien ja lyhennysvapaiden takia. Maaliskuussa valmistuvan valtiovarainministeriön työryhmäraportin näkemyksiä on tärkeä edistää. Asuntopolitiikalla voidaan vaikuttaa välillisesti kotitalouksien velkaantumiseen. Tällöin sopeutetaan valtion tukema tuotanto suhdanteisiin, jottei korkeasuhdanteessa uudistuotannon hintataso entisestään nouse tai toisaalta voimakkaassa laskusuhdanteessa työttömyys ei kasvaisi rakennusalalla merkittävästi. Maankäytön suunnittelussa on useita eri ulottuvuuksia, jotka ovat tärkeitä. Riittävä kaavavaranto mahdollistaa tarpeiden mukaisen rakentamisen. Kaavoituksen joustavuuteen, riipeyteen ja sisällölliseen tarkoituksenmukaisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota meillä olevassa maankäyttö ja rakennuslain kokonaisuudistuksessa. Olemassa olevien kaavojen muutokset ja kaavamääräyksistä poikkeaminen perustellusta syystä tulee tehdä nykyistä sujuvammaksi.

## Talonrakentaminen

Talonrakentamisen suhdannetilanne on tällä hetkellä vielä vahva, mutta merkit osoittavat heikkenemisen suuntaan. Aloituksia kertyi viime vuonna (tammi-marraskuussa) noin 4 % vähemmän kuin edellisvuonna. Asuntojen aloitukset olivat vielä pienessä kasvussa, sen sijaan muut kuin asuinrakennukset vähenivät yli kuusi prosenttia. Lisäksi uusimpien rakennuslupatietojen mukaan näyttää siltä, että myös asuntorakentaminen tulee hidastumaan selvästi vuonna 2019, sillä luvat ovat laskeneet tammi-marraskuussa noin 15 prosenttia edellisvuodesta. Kaikkein suurimmat muutokset näyttäisivät olevan liike- ja toimistorakennusten lupakuutioissa. Ne ovat laskeneet noin 30 % tammi-marraskuun aikana edellisvuoteen verrattuna. Kasvussa ovat lähinnä vain julkisen rakentamisen hankkeet kuten terveydenhuollon rakennusten ja koulujen rakentaminen.

Kaikkien vuonna 2018 aloitettujen rakennusten aloituskuutioiden vuosisumma oli marraskuussa 2018 noin 40 milj. kuutiota. Vastaavasti myönnettyjen rakennuslupien vuosisumma oli tuolloin tätä selvästi pienempi, noin 37 milj. kuutiota. Tuotannon taso on ollut viime vuosina kuitenkin varsin korkealla ja erityisesti asuntopuolella lupien vähenemä lähinnä normalisoi poikkeuksellisen korkeita aloituksia.

Rakentamisen suhdannetilannetta kuvaavat indikaattorit (EK:n Luottamusindikaattorit 28.1.2019 ja EK:n Suhdannebarometri 30.1.2019) osoittavat edelleen keskimääräistä vahvempaa suhdannetta, mutta rakennusyrietykset arvioivat suhdannenäkymien heikentyvän suhdannebarometrin mukaan selvästi seuraavan puolenvuoden aikana. Arvio on kuitenkin syksyistä myönteisempi. Myös tilausten ja henkilöstömäärän odotetaan hieman lisääntyvän lähikuukausina.

Tuotantokapasiteetti on edelleen lähes täyskäytössä, mutta rekrytointivaikeudet ovat vähentyneet ja nyt niitä on 40 prosentilla alan vastaajista. Viime syksynä työvoiman saanti oli kasvun esteenä lähes 60 prosentilla yrityksistä. Riittämätön kysyntä vaivaa jo neljännessä yrityksistä. EK:n indikaattoreiden mukaan parhaimmat suhdanteet ovat jo selän takana, mutta päätoimialojen luottamus on silti selvästi pitkäaikavälin keskiarvoja parempaa.

Valmiiden myymättömien uusien asuntojen määrä oli kääntynyt EK:n Suhdannebarometrin mukaan jyrkkään nousuun loppuvuonna. Uusien asuntojen myyntimäärät ovat kääntyneet laskuun samalla kun markkinoille tulee koko vuoden 2019 ajan lisää valmistuvia asuntoja ja yleinen talous- ja suhdannetilanne on heikkenemässä. Uusien asuntojen aloitusmäärän voimakkaan kasvun jatkuminen lähes vuoden 2018 loppuun voi tuoda ongelmia vapaarahoitteisten asuntojen myyntiin. Rakentajien, rakennuttajien ja rahoittajien olisikin seurattava huolellisesti markkinatilanteen kehittymistä ja toimittava sen mukaisesti. Uusien hankkeiden käynnistämiseen liittyvät riskit on tarpeellista tunnistaa. Asunnon

ostajalle ja vuokraajalle tilanne on suotuisampi, koska tarjontaa tulee lisää, hinnat eivät nouse ja niistä voi tinkiä.

Rakennusalan yritysten liikevaihto kasvoi viime syksynä edelleen reippaasti. Kasvu tuli kuitenkin pääosin hintojen noususta. Rakennusyritysten myynnin määrä (hintojen vaikutus poistettu) kasvoi elo-lokakuussa talonrakentamisen toimialalla 5,6 % ja erikoistuneen rakentamisen toimialalla 0,6 %. Palkkasumma kasvoi edelleen hyvää vauhtia rakentamisessa. Vuoden 2018 syys-marraskuussa nousua oli yli 6 %.

Konkurssien määrä Suomessa nousi vuonna 2018 melkein 17 prosenttia. Tämä johtui kuitenkin suureksi osaksi siitä, että vuoden 2017 alussa verohallinto teki poikkeuksellisen vähän konkurssihakemuksia. Rakentamisen toimialalla konkurssien määrä oli kuitenkin viime vuonna suunnilleen samalla tasolla kuin vuonna 2017, yhteensä noin 470 kappaletta ja ne koskivat jopa vähempää henkilöstömäärää kuin edellisenä vuonna.

Vuoden 2019 loppupuolella teollisuuden ja toimitilarakentamisen aloitusten arvioidaan lisääntyvän, kun mahdollisesti joku suunnitelluista metsäteollisuuden suurhankkeista käynnistyy. Metsäteollisuuteen on suunniteltu biojalostamoja Kuopioon, Kemiin ja Kemijärvelle. Kuopion hanke on jopa tähän mennessä historian suurinta Äänekosken biotuote-tehdashanketta hieman suurempi. Myös Oulun alueelle on suunniteltu merkittävää pape-ritehtaan muutosinvestointia.

Raksu-ryhmä arvioi uudistalonrakentamisen laskevan 2-4 prosenttia vuonna 2019. Volyymin kasvu on jo selvästi hidastunut ja sen arvioidaan kääntyvän negatiiviseksi vähitellen. Lupien perusteella arvioituna pudotus voisi olla suurempikin, mutta Raksun tietojen mukaan joitakin suuria alun perin viime vuodelle suunniteltuja aloituksia on siirtynyt aloitettavaksi tämän vuoden puolella. Raksu-ryhmän arvion mukaan myös rakentamisen kokonaistuotanto supistuu tänä vuonna. Ennustehaarukka vuodelle 2019 on -2½ ..-1½%. Raksu arvioi rakentamisen supistuvan myös vuonna 2020. Ennustehaarukka on silloin -3½..-1½ prosenttia.

Rakentaminen on erittäin suhdanneherkkää, eikä kokonaan poissuljettua ole myöskään rakennusmarkkinoiden nykyistä voimakkaampi lasku. Paljon riippuu sijoitusvirtojen kehittymisestä asuntosijoitusrahastoihin ja kotitalouksien asunnon ja vuokra-asuntojen hankkimisesta. Rakennusliikkeet aloittavat hankkeita, jos niille on varmaa kysyntää. Myyntiaikojen piteneminen on myrkyä aloituksille. Merkittävimmät asunto- ja rakennusmarkkinoiden riskit liittyvät ylivelkaantumiseen sekä rahoitus- ja osakemarkkinoiden mahdollisiin korjausliikkeisiin, jotka voisivat aiheuttaa lisää epävarmuutta talouskasvusta. Myös kaupapoliittisista toimista voi aiheutua lisää globaalia kysynnän heilahtelua. Tällöin Suomen vienti voisi vähentyä ja samalla se heikentäisi kotitalouksien tulopohjaa.

## Asuntorakentaminen

Suomen ja kansainvälisen talouden hidastuminen vaikuttaa myös asuntotuotantoa laskevasti. Perusfundamentit ovat kuitenkin edelleen tukemassa asuntoinvestointeja, joskin aiempaa vähemmän. Suomen talous kasvaa, työllisyys paranee ja valtiontalous vahvistuu lievästi edelleen. Yleinen inflaatiokehitys sekä korkopaineet ovat maltillisia. Rakentamisen hinnat ovat kuitenkin yllättäneet ja nousseet kaksinkertaisiksi inflaatioon nähden.

Kotitalouksien luottamus omaan talouteen on säilynyt korkealla, mutta odotukset Suomen taloudesta ovat heikentyneet merkittävästi. Uusia asuntoja kysytään edelleen vilkkaasti pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa. Myymättömiä asuntoja ja pidettyneitä myyntiaikoja, varsinkin vanhoissa asunnoissa, on myös nähty. Vuokramarkkinoille valmistuu edelleen runsaasti asuntoja, mikä merkitsee vuokrien nousupaineiden vähenemistä. Kansainvälisiä sijoittajia on tullut markkinoille runsaasti viime vuonna ja kiinnostuksen arvioidaan jatkuvan tänä vuonna, koska Suomen vuokra- ja arvonnousutuotot ovat kansainvälisesti verrattuna edelleen korkealla.

Asuntojen aloitukset olivat vuonna 2018 lähelle Raksun ennakoimaa 42 000 – 44 000 asuntoa. Lopullinen luku on todennäköisesti hiukan haarukan ylälaidan yli ja samalla se uhkaa myös viime vuoden ennätystä eli 44 600 asuntoa. Asuntoaloitusten kasvu kohdistui viime vuonna pelkästään kerrostaloasuntoihin. Ne kasvoivat 8 % tammi-marraskuussa edellisvuoteen verrattuna. Erillistalojen aloitukset laskivat 6 % ja rivi- ja ketjutalojen aloitukset 12 % vastaavalla ajalla. Kerrostaloissa aloituskuutiot nousivat hieman enemmän kuin kappaalemäärät, sen sijaan erillistaloissa ja rivi- ja ketjutaloissa kuutiot supistuivat kappaalemääriä enemmän.

Asuntotuotannon korkea taso alkaa näkyä myös uusien asuntojen valmistumisena. Valmistuneiden asuntojen määrä oli tammi-marraskuussa 2018 noin 37 300 kappaletta ja luku tulee nousemaan vielä ainakin puolen vuoden ajan. Kerrostaloasuntoja valmistui vastaavalla ajalla reilut 27 000 ja erillistaloja noin 6 800 kappaletta. Tämä valmistuneiden asuntojen rakenne jatkaa 2010 –luvulla alkanutta kehitystä, jossa suurin osa uusista asunnoista syntyy kerrostaloihin. Kun verrataan vuosien 1980-2009 aikana rakennettuja asuntoja, niistä suurin osa oli erillistaloissa.

Tarjonnan lisääntyessä myynti ja markkinointiajat näyttäisivät hieman kasvaneen suurimmissa kaupungeissa. Tarjonnan kasvun myötä asuntoja on myynnissä monissa eri hintaluokissa, mikä helpottaa asunnon hankkijoiden tilannetta. Asuntojen hintaerot heijastavat nyt myös paremmin niiden kuntoeroja.

Pidemmän aikavälin kysyntää ajatellen kerrostaloaloitusten määrä on edelleen kestävämmän korkealla. Asuntotuotanto ylittää väkiluvun kasvun useissa kaupungeissa. Asuntorakentaminen ja siinä erityisesti kerrostalorakentaminen vaikuttaisikin hidastuvan, koska



luvut ovat laskussa. Koko asuntorakentamisen luvut ovat 15 prosentin laskussa ja kerrostaloille 19 prosentin. Rakentamisessa prosenttimuutokset ovat usein erittäin suuria, niin nytkin.

Valtion tukemassa ARA-tuotannossa aloituksia oli vuonna 2018 enemmän kuin 2017, ja myös uusia hankevarauksia on tullut lisää. ARA-tuotanto on ennemminkin lisääntymässä kuin vähenemässä. ARA-vuokra-asuntoja varaudutaan talousarvioesityksessä aloittamaan vuonna 2019 yhtä paljon kuin viime vuonna eli 9 000. Tähän lukuun sisältyvät myös tavalisten vuokra-asuntojen lisäksi erityisryhmien asunnot sekä asumisoikeusasunnot. Takauslainoituksella on varauduttu noin kahden tuhannen asunnon tukemiseen.

Raksu-ryhmän arvion mukaan kuluvana vuonna aloitetaan noin 37 000 - 39 000 asunnon rakentaminen.

Korjausrakentamisen määrän arvioidaan kasvavan 1½ prosenttia, koska korjaustarpeet kasvavat edelleen asuntokannan ikärakenteesta johtuen. Myös täydennys- ja lisärakentamisen roolin arvioidaan asuntotuotannossa kasvavan. Taloihin tehdään lisäkerroksia tai kokonaan uusi kerrostalo nykyiselle tontille. Tätä edesauttaa päätöksenteon helpottaminen asuntoyhtiöissä. Eduskunnassa on käsitellyssä asiaa koskeva lakiesitys (HE Purkava uusrakentaminen). Myös matala korko ja lainojen hyvä saatavuus edistävät korjaamista. Toisaalta asuntojen heikko kysyntä varsinkin syrjäseuduilla estää kannattavien korjausten teettämisen.

Kotitaloudet nostivat joulukuussa 2018 uusia asuntolainoja 1,2 mrd. euron edestä, mikä on suunnilleen saman verran kuin vuosi sitten vastaavaan aikaan. Uusien nostettujen asuntolainojen keskiporkko oli vajaan prosentin ja laskennallinen marginaali 0,85 %. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli joulukuun 2018 lopussa 98 mrd. euroa ja asuntolainakannan vuosikasvu 1,7 %.

## Toimitilojen rakentaminen

Elinkeinoelämän suhdanneodotukset heikkenivät vuodenvaihteen tienoilla teollisuudessa, rakentamisessa ja palveluissa. Aloitukset muissa kuin asuinrakennuksissa vähenivät yli kuusi prosenttia. (tammi-marraskuussa). Eri rakennustyypeissä tammi-marraskuun 2018 aloitusmäärät ovat vaihdelleet huomattavasti - yli 54 prosentin vähenemisestä (palo- ja pelastustoimen rakennukset) yli 45 prosentin kasvuun (toimistorakennukset).

Tammikuussa 2019 julkaistun EK:n investointitiedustelun mukaan teollisuuden kiinteät investoinnit kasvaisivat tänä vuonna vajaa kuusi prosenttia viime vuoden supistumisen jälkeen. Suurin osa investoinneista on luonteeltaan kapasiteetin korvausinvestointeja. Vain noin kolmannes investoinneista tähtää kapasiteetin lisäämiseen ja vaikei tiedustelussa

tällä kierroksella eriteltykään rakennusinvestointeja erikseen, voi olettaa, että näihin kapasiteetin lisäinvestointeihin liittyy myös rakentamista.

EK selvitti loppuvuonna 2018 toteutetussa lupajärjestelmäkyselyssä yritysten kokemuksia viranomaistoiminnoista liittyen kaavoitukseen, ympäristövaikutusten arviointiin sekä luvituksiin (rakentamis-, ympäristö-, jäte-, vesitalous-, kemikaali- ja kaivos- ym. luvat ja ilmoitukset). Viranomaislupien pitkät käsittelyajat hidastavat yritysten investointien etenemistä. Suuntaa-antavan arvion mukaan investointeja on pysähdyksissä noin 2,7 miljardin euron arvosta, koska viranomaiskäsittely on kesken. Potentiaalista rakentamiskysyntää on siten aika paljon, kysymys on lähinnä siitä, millä aikataululla luvat käsitellään.

Toimitiloja on edelleen paljon vapaana markkinoilla, vaikkakin uusimpien tietojen mukaan vajaakäyttöasteet ovat laskeneet aiemmista huippuluvuistaan. Myös toimitilarakentaminen painottuu kasvukeskuksiin.

Raksun arvion mukaan muun kuin asuinrakentamisen aloitusmäärä kääntyy, teollisuuden investoinneista huolimatta, laskuun vuonna 2019. Eryityisesti liikerakennusten lupakuutiot ovat olleet vuonna 2018 voimakkaassa laskussa. Käynnissä on kuitenkin edelleen monia suuria hankkeita, joiden rakentaminen jatkuu vuonna 2019.

Raksu-ryhmä arvioi toimitilarakentamisen uudistuotannon volyymin jäävän lähelle viime vuoden tasoa, koska osa viime vuodelle aiotuista aloituksista on siirtynyt eteenpäin tälle vuodelle. Tämä tulee todennäköisesti näkyviin tilastoissa vasta myöhemmin. Korjausrakentamisen arvioidaan jatkuvan, joskin viime vuotta hitaampana.

Muiden kuin asuinrakennusten lupakehitys oli 10 prosenttia miinuksella tammi-marraskuussa 2018 vuodentakaiseen verrattuna. Poikkeuksen muihin rakennustyyppeihin tekevät julkiset palvelurakennukset sekä teollisuusrakennukset, joille on myönnetty vuodentakaisista enemmän lupia.

Teollisuusrakennuksissa (+7 %) ja varastoissa (-21 %) lupamäärät menevät eri suuntiin. Yleensä teollisuuden lupien nousua seuraa varastorakennusten nousu, mutta viiveellä. Vuonna 2019 saattaa joku suurista metsäteollisuuden hankkeista kuitenkin käynnistyä ja nostaa sekä lupia että kuluvan vuoden loppupuolen aloituksia.

Julkinen palvelurakentaminen, johon kuuluvat mm. sairaalat ja koulut, on edelleen kasvussa. Lupakehitys osoittaa 6 prosentin kasvua tammi-marraskuussa vuodentakaiseen verrattuna. Koulut ja sairaalat ovat yksikköhinnaltaan kalliita ja niiden vaikutus ylläpitää pitkään rakentamisen volyyminä. Marraskuussa STM:ltä poikkeuslupan saanut Oulun yliopistollisen sairaalan uusi sairaalahanke merkitsee arviolta puolenmiljardin euron sairaalarakentamista seuraavan 4-5 vuoden aikana.

Suurten jo aloitettujen liikerakennushankkeiden (esim. Kalastaman Redi ja Pasilan Tripla) rakentaminen jatkuu vuonna 2019 ja sitä pidemmällekin. Uusien liikerakennusten aloitukset ovat kääntyneet selvään laskuun viime vuoden aikana (-15 %). Lisäksi lupakehitys osoittaa laskevaa suuntaa (-35 %).

Toimistojen rakentamisen aloitukset alkoivat vauhdittua vuonna 2017 ja kasvu oli voimakasta viime vuonna.

Toimistorakennusten aloitukset ovat yli 45 % (tammi-marraskuussa) edellisvuotta korkeammalla, luvat sen sijaan ovat vahvassa laskussa (-35 %).

Raksu-ryhmä arvioi, että vuonna 2019 muun kuin asuinrakentamisen uudistuotannon volyymikasvu jää edelleen vaimeaksi tai se supistuu, koska yleinen suhdannetilanne on hieman aiempaa heikompi ja koska korkojen odotettava noususuunta alkaa vähitellen vaikuttaa. Toisaalta on mahdollista, että rakentaminen nopeutuu uudelleen, jos suunniteltujen uusien suurhankkeiden rakentaminen alkaa suunnitelmien mukaisesti. Näiden hankkeiden päätökset riippuvat kuitenkin niin niiden rahoitusmahdollisuuksista kuin ympäristölupaprosessien ja muiden päätösten valmistumisesta.

## Alueellinen kehitys

Alueellista kehitystä on tarkasteltu neljästä näkökulmasta: väestömuutoksista, uudistalonrakentamisen lupa- ja aloituskehityksestä, kuluttajien suuralueittaisista asunnon ostoajomuksista ja RT:n jäsenrakennusliikkeiden asuntotuotantoajomuksista. Tarkastelu painottuu keskeisiin seutukuntiin, maakuntiin ja kaupunkeihin. Lähteinä ovat Forecon Oy:n alueelliset analyysit, Tilastokeskuksen tilastot sekä RT:n kyselyt.

Vuoden 2015 jälkeen asuntorakentaminen on painottunut suuriin kasvaviin kaupunkiseutuihin ja erityisesti niiden keskuskaupunkeihin. Toimitilojen rakentamisessa ei ole tapahtunut yhtä voimakasta painottumista kasvaviin kaupunkiseutuihin poikkeuksena kuitenkin pääkaupunkiseutu. Suuria yksittäisiä mm. sairaala- ja teollisuushankkeita on käynnistetty ja vireillä eri puolilla Suomea.

Väestönkasvu painottui Tilastokeskuksen väestötilastojen mukaan vuonna 2018 aiempaa voimakkaammin muutamaaan suurimpaan kaupunkiin. Vuonna 2018 neljän suurimman kaupungin (Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere) vuosikasvu oli yhteensä 20 400 asukasta. Kasvu oli hieman pienempää kuin vuonna 2017 (21 800 as). Neljän suurimman kaupungin kasvu kattoi lähes kaiken 18 suurimman kaupungin kasvusta (n. 21 000 as) eli 14 seuraavaksi suurimman kaupungin kasvu oli keskimäärin vähäistä. 16 suurimman seutukunnan

kehyskunnissa väestönkasvu jatkui, mutta oli edelleen hidasta (yhteensä n. 1 800 as.), mikä kertoo väestönkasvun painottumisesta keskuskaupunkeihin kaikissa kasvavissa seutukunnissa.

Vuonna 2018 pääkaupunkiseudun väestö kasvoi 16 800 henkilöllä. Vastaava kasvu edellisvuonna oli 14 400 henkilöä. Helsingin väestönkasvu vuonna 2018 oli n. 6 800 as., Vantaan n. 4 900 as., Espoon n. 5 100 as ja Tampereen 3 600 as. Koko Suomen väkiluku kasvoi vuonna 2018 n. 8 600 henkilöllä.

Taloukskasvun kiihtyminen laaja-alaisesti sekä eri elinkeinoissa että alueilla eli työpaikkojen syntyminen kaikkiin maakuntiin on hieman hidastanut väestön vähenemistä väestökatoalueilla. Väestön vuosittainen väheneminen suurimpien seutukuntien (16 kpl) ulkopuolella on kiihtynyt koko 2010-luvun. Viime vuonna kiihtyminen kuitenkin pysähtyi. Väestömäärän väheneminen oli kuitenkin lähes 14 200 asukasta.

Uudisrakentamisen määrä koko talonrakentamisessa on rakennuslupatarkastelujen mukaan syyskuun 2018 lopussa huomattavan korkealla Helsingin, Turun ja Seinäjoen seutukunnissa. Näissä myös muiden kuin asuinrakennusten, lähinnä julkisten liike-, toimisto- ja rakennusten rakentaminen on korkealla tasolla. Myös Tampereen ja Oulun seutukunnissa uudistalonrakentaminen on vilkasta.

Uusien asuntojen aloitusmäärä Suomessa jakaantuu alueellisesti kolmeen lähes yhtä suureen osuuteen. Kullakin alueella aloitusmäärä on tasolla 15 000 asuntoa. Alueet ovat 1) pääkaupunkiseutu (Helsinki, Espoo, Vantaa), 2) muut kasvavat seutukunnat (Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Kuopio) ja 3) muut seutukunnat. Vuoden 2015 jälkeen tilanne on muuttunut siten, että alueiden 1 ja 2 osuus on kasvanut voimakkaasti ja alueen 3 osuus on pienentynyt. Asuntoaloitusten määrä on yli kaksinkertaistunut alueilla 1 ja 2. Alueella 3 määrä on kasvanut myös, kasvua on n.30 %.

Rakennuslupien ja aloitusten määrä pääkaupunkiseudulla on pysynyt koko uudistalonrakentamisessa korkealla tasolla jo kolme ja puoli vuotta. Rakentaminen on vilkasta kaikissa rakennustyypeissä eli asuinrakennusten ohella myös liike- toimisto-, julkisissa, teollisuus-, varasto-, ja liikenteen rakennuksissa. Asuntoaloituksia oli vuonna 2018 noin 14 000 kpl (vaja 13 000 kpl 2017), korkeimmillaan vuosiarvo oli kuitenkin syksyllä 2018 (n. 16 000 kpl) eli aloitusmäärä kääntyi laskuun vasta aivan loppuvuonna, rakennusluvat jo keväällä 2018.

Tampereen seudulla rakentaminen on vilkasta. Käynnissä on monia jättihankkeita. Koko uudistalonrakentamisen sekä luvat että aloitukset olivat 25...30 prosentin kasvussa vuonna 2018. Aloitukset kasvoivat toimitilarakentamisessa hieman nopeammin kuin asuntorakentamisessa. Asuntojen vuositason aloitusmäärä oli noussut 4 700 asunnon

tasolle vuoden 2018 puolivälissä, mutta hidasti loppuvuoden aikana tasolle 4400 asuntoa. Vuonna 2018 sekä asuntojen rakennusluvut että aloitukset kasvoivat reilut 20 prosenttia.

Turun seudun uudistalonrakentamisen määrä on noin kaksinkertaistunut vuoden 2015 matalalta tasolta. Kasvu on ollut voimakasta kerrostalojen sekä julkisten rakennusten ryhmissä. Kerrostaloasuntojen aloitukset ovat noin 3,5-kertaistuneet vuoden 2015 lopulta, tasolta tuhat asuntoa tasolle 3 000...3 500 asuntoa vuodessa.

Kuluttajien asunnonostoaikomuksista saadaan tietoa suuralueittain osana Tilastokeskuksen kuluttajabarometria. Aikomuksissa ei erotella, koskevatko ne vanhan vai uuden asunnon ostoaikomuksia. Asunnon ostoaikomukset eivät ole nousseet vastaavasti kuin kuluttajien luottamusindeksi tai kuluttajien luottamus omaan talouteen. Ilmiö on sama eri puolilla Suomea. Kuluttajien ostoaikomukset ovat selittäneet melko hyvin asuntokaupan määrän kehitystä. Asuntokaupan määrä pieneni vuonna 2018 n. 3 prosentilla vanhoissa asunnoissa ja hieman enemmän uusissa asunnoissa. Kuluttajien luottamus on edelleen hyvällä tasolla, mutta pienentynyt kesän 2018 jälkeen. Kuluttajien luottamus omaan talouteen on pysynyt ennallaan, korkealla tasolla koko vuoden 2018.

Pääkaupunkiseudulla asunnon ostoaikomukset ovat jatkuvasti korkeammalla kuin koko maassa ja olleet kasvussa vuoden 2015 lopulta. Vuoden 2018 aikana aiكومukset ovat kasvaneet edelleen ja tammikuussa 2019 aiكومukset olivat nousseet vuodentakaisesta. Muualla Etelä-Suomessa aiكومukset ovat hieman koko maan alapuolella. Aiكومukset ovat nousseet hieman vuonna 2017 ja vuoden 2018 puoliväliin, mutta olleet sen jälkeen laskussa lasku kuitenkin pysähtyi tammikuussa 2019. Länsi-Suomessa aiكومukset ovat olleet lievässä laskussa vuoden 2018 helmikuusta lukien. Lasku on kuitenkin tasaantunut vuoden 2018 lopulla ja tammikuussa 2019. Itä-Suomessa aiكومukset ovat reippaasti koko maan keskiarvoa matalammalla. Ne ovat kääntyneet selvään nousuun vuoden 2017 alun jälkeen, mutta vähentyneet selvästi syksyn 2018 aikana. Pohjois-Suomessa aiكومukset ovat nousseet voimakkaasti vuoden 2017 alun jälkeen ja päätyneet koko maan tasolle vuoden 2018 loppukuukausina. Tammikuussa 2019 aiكومukset kasvoivat. Ostoaiكومusten kehityssuunta Pohjois-Suomessa on ollut selvästi myönteisempää kuin muilla alueilla Suomessa.

RT:n asuntotuotantokyselyn (lokakuu 2018) mukaan RT:n asuntotuottajat arvioivat aloittavansa vuonna 2018 yhteensä 16 100 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt, missä on kasvua vuodesta 2017 noin 2 000 asuntoa. Aloitusarvio vuodelle 2018 oli pudonnut yli 2 500 asunnolla kesäkuussa tehtyyn kyselyyn verrattuna. Asunnoista 11 200 asuntoa olisi omaperustaista ja neuvottelu-urakkakohteiden määrä ylittäisi 4 900 asuntoon. Vuonna 2019 kyselyyn vastanneet suunnittelivat käynnistävänsä 15 100 asuntoa eli vähennystä noin 1 000 asuntoa edellisvuodesta. Perustajaurakoiduissa asunnoissa oli vähennystä 1400 asuntoa (-12 %), mutta neuvottelu-urakoiduissa oli kasvua 400 asuntoa (+ 9 %).

Helsingin seutukunnan alueelle suunniteltujen aloitusten määrä vuonna 2018 oli 6 800 asuntoa, mikä on n.1 100 asuntoa vähemmän kuin edellisessä kyselyssä. Uuden arvion mukaan aloitukset kasvaisivat Helsingin seutukunnassa n. 600 asunnolla (lähes 10 %) vuodesta 2017. Helsingin seutukunta kattaa 42 % koko maan aloitusaikomuksista. Vuoden 2019 aloitussuunnitelmat olivat 5 700 asuntoa, vähennystä vuodesta 2018 1 100 asuntoa (-17 %).

Aloitusaikomukset 2018 olivat mukaan kasvaneet kesäkuun kyselyyn nähden eniten Turun seutukunnassa. Vuoden 2019 aikomukset olivat taas reippaasti alaspäin 600 asuntoa (yli -25%). Jyväskylän seutukunnassa aikomukset ovat vakaalla n. 1000 asunnon vuositasolla kaikki vuodet 2017...2019. Aikomukset pieneivät kesäkuun kyselystä Oulun ja Tampereen seutukunnissa. Oulun ja Kuopion seutukunnassa oli voimakkaimmat kasvuaikomukset vuodelle 2019 (n. 50 %). Tampereen seutukunnassa aloitusodotukset olivat vuoden 2018 tasolla, n. 3000 asunnossa. Merkittävin muutos aloitusaikomuksissa vuodelle 2018 oli Muu Suomi-ryhmässä Aloitusaikomukset 2018 putosivat puoleen kesäkuun kyselyyn nähden. Vuodelle 2019 oli miinusta n. 10 %.

Valmiiden myymättömien asuntojen määrä oli 1.10.2018 vajaa 900 kappaletta, nousua 1.5.2018 tilanteesta n. 100 kappaletta.

Rakentaminen painottuu suurimpiin kasvukeskuksiin, erityisesti Uudenmaan maakuntaan. Uudenmaan osuus kaikista uudistalonrakentamisen aloituksista (m<sup>3</sup>) oli vuonna 2018 noin kolmannes. Asuntojen aloituksista (kpl) osuus oli tasolla 45 prosenttia.

RT:n asuntotuotantokyselyn (lokakuu 2018) Helsingin, Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän ja Kuopion seutukuntien osuus suunnitelluista aloituksista (rivi- ja kerrostaloasunnot) on yhteensä yli 90 %. Osuus on samalla tasolla kuin vuonna 2017 ja kyselyn mukaan pysyy samalla tasolla myös vuonna 2019.

## Korjausrakentaminen

Korjausrakentamisen määrän ennakoidaan kasvaneen vuonna 2018 noin yhden prosentin ja kasvavan vuonna 2019 noin 1½ prosenttia. Korjausrakentamisen arvo vuonna 2017 oli Foreconin ennakkotiedon mukaan 12,6 mrd. €, missä muutos edellisvuodesta oli miinusta puoli prosenttia. Uudistalonrakentamisen määrä (13,9 mrd.€ 2017) on viime vuosien voimakkaan kasvun ansiosta noussut uudelleen muutaman vuoden ajaksi korjausrakentamista suuremmaksi. Korjausrakentamisen miinus vuonna 2017 aiheutui vilkkaasta uudisrakentamisesta. Miinukselle tuli perusteluja Tilastokeskuksen tilastosta lokakuussa 2018, joka koski asuntokorjausten määrää vuonna 2017 ja korjausten määrä oli vähentynyt vuodesta 2016.

Korjausrakentamisen tilastointi ja seuranta ovat hyvin puutteellista verrattuna uudisrakentamiseen. Ajankohtaiset suhdannetilastot puuttuvat ja kehitystä ennakoidaan mm. erilaisien aikomusten, korjaustarpeiden ja korjausaktiivisten tuotteiden ja materiaalien menekien perusteella.

Korjausrakentamisen tarve on jatkuvassa kasvussa 1970- ja 1980-luvun vilkkaiden rakentamiskausien rakennuskannan tullessa rakenteellisia- ja järjestelmäkorjauksia vaativaan ikään. Asuinrakennuksissa korjaamisen kasvu on voimakkaampaa kuin ei-asuinrakennuksissa.

Tilastokeskuksen Korjausrakentamistilaston 2017 (lokakuu 2018) mukaan asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat asuntojaan ja asuinrakennuksiaan 6,2 miljardilla eurolla vuonna 2017. Yhteenlasketut korjauskustannukset vähenivät 6,2 prosenttia vuoden 2016 tasosta ja ne ovat kasvaneet 8,1 prosenttia vuodesta 2013. Omakoti- ja paritaloja korjattiin 2,9 miljardilla eurolla. Kerrostalojen korjaamiseen kului 2,5 miljardia euroa ja rivitalojen korjaamiseen 780 miljoonaa euroa. Luvuissa on arvonlisävero mukana. Korjauskustannuksissa ei ole mukana omalle työlle ja talkootyölle laskettua arvoa.

Suurin osa kerrostalojen korjauksista, 2,0 miljardia euroa, kului asunto-osakeyhtiön teettämiin korjauksiin ja loput 530 miljoonaa euroa kerrostaloasuntojen omistajien itse tekemiin tai teettämiin korjauksiin. Rivitaloyhtiöt korjasivat 520 miljoonalla eurolla ja rivitaloasuntojen omistajat 260 miljoonalla eurolla.

Suurten taloyhtiöremonttien määrän ennakoitiin Tilastokeskuksen vuotta 2016 koskeneessa asuntojen korjausrakentamisen tilastossa kasvavan 15...20 prosenttia seuraavana 10 vuonna eli kasvu olisi 1,5..2 %. Määrä vastaa VTT:n ja Foreconin korjausikäen tulevien rakennusten määrää. Putki-, julkisivu- (ml. parvekkeet ja ikkunat), katto- ja piharemontit kasvavat kaikki suunnilleen samaa vauhtia.

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

Joulukuussa 2018 tullut tilasto rakennusyriyten (vähintään 5 henkilöä työllistävät) rakennuksiin kohdistuneista korjausurakoista 2017 kertoi korjausrakoiden kasvaneen reippaasti vuonna 2017. Tilaston urakat kattavat vain osan korjausrakentamisesta, koska korjauksia tekevät runsaasti omistajat itse sekä alle 5 henkilön yritykset hyödyntäen kotitalousvähennyksiä. Suurempien rakennusyriyten tekemien korjausten osuus koko korjausrakentamismarkkinasta voi olla ja on kasvussa ilman, että kokonaismarkkinat kasvavat. Lisäksi urakoiden arvossa voi olla päällekkäisyyttä, kun esimerkiksi saman hankkeen sekä pääurakka että aliurakat tulevat tilastoon. Tilastossa on myös mahdollista, että kyse on saaduista tai päättyneistä useampivuotisista urakoista. Niitä olivat 2017 esimerkiksi jättimäiset Eduskuntatalon sekä Olympiastadionin korjausurakka. Urakoiden tilastoinneissa ovat mukana myös rakentamisen hintamuutokset eli muutokset eivät kuvaa pelkästään määrällistä kehitystä.

Foreconin laskelmien mukaan asuntokorjausten kokonaisarvo oli 7,1 mrd. € vuonna 2017, muutos oli -1,5 % (7,3 mrd.€ 2016,). Asuinrakennusten korjausrakentamisen volyymin ennakoidaan kasvaneen 1 prosentin vuonna 2018 ja kasvavan 2 prosenttia vuonna 2019. Kerrostalokorjaukset ovat suurin ryhmä, kun mukaan otetaan sekä taloyhtiöiden että asukkaiden itse tekemät tai teettämät korjaukset. Vuonna 2019 kotitalousvähennys on ennallaan, 2 400 euroa per henkilö

Muiden kuin asuinrakennusten korjausten arvo vuonna 2017 oli 5,1 mrd.€ (+0,5 %). Toimitilojen kysynnän kasvu sekä vilkas kiinteistökauppa toimivat toimitilakorjausten moottoreina. Lisäksi käynnissä oli joitakin todella suuria korjaushankkeita, mm. Eduskuntatalo ja Olympiastadion. Forecon arvioi toimitilakorjausten kasvaneen ½ prosenttia vuonna 2018 ja kasvavan n. 1,5 % vuonna 2019.

Kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien aiomukset asuntojen peruskorjauksiin ovat vähentyneet sekä koko vuoden 2017 ja lähes koko vuoden 2018. Marras- ja joulukuussa 2018 ja tammikuussa 2019 aiomukset olivat hienoisessa kasvussa. Joulukuussa 2018 peruskorjaamista aikovia on vuosikeskiarvona hieman yli 18 prosenttia kuluttajista. Asunnon korjausaikomuksia (pienempiä kuin peruskorjaukset) on 35 prosentilla kuluttajista. Korjausaikomukset ovat pysyneet samalla tasolla melko vakaana vuoden 2015 jälkeen ja piristyneet hieman vuoden 2018 lopulla.

Kiinteistöliiton syksyn 2018 (21.11.2018) korjausrakentamisbarometrin perusteella taloyhtiöiden korjausrakentamiselle oli vuodelle 2019 lieviä kasvuodotuksia, eniten pääkaupunkiseudulle. Lievästi plussalla olivat kuitenkin kaikkien suuralueiden odotusten saldoluvut. Kerrostaloissa remontoidaan nyt eniten vesi- ja viemärijärjestelmiä ja märkätiloja, piharakenteita (+ salaojia, paikoitustiloja ja kulkuteitä), vesikattoja sekä julkisivuja (ulkopinnat ja rakenteet). Urakkatarjouksia taloyhtiöt kertoivat saaneensa edelleen kohtuullisen hyvin. Saatujen tarjousten määrä oli vähentynyt, mutta kokonaan ilman tarjousta jääneitä oli 2



%. Lainarahan saatavuus oli barometrin mukaan hieman aiempaa nihkeämpää ja lainaeh-  
tojen odotettiin heikentyvän lähiaikoina. Muutos koski kaikkia alueita. Korjausbarometrin  
kattavien taloyhtiökorjausten arvo vuonna 2017 oli 2,5 miljardia euroa, mikä on n. 20 pro-  
senttia koko korjausrakentamisesta.

Taloyhtiöiden korjaushankkeiden sekä lisä- ja täydennysrakentamishankkeiden käynnistä-  
mistä pyritään aktivoimaan helpottamalla asuntoyhtiöiden päätöksentekoa yhtiökokouk-  
sissa kuitenkin siten, että kaikkien osakkaiden edut turvataan. Asiaan liittyvä lakimuutos  
on käsittelyssä Eduskunnassa. Purkava uusrakentaminen nähdään keinona tiivistää yh-  
dyskuntia ja lisätä asuntojen määrää jo rakennetussa ympäristössä sekä parantaa asunto-  
yhtiöiden mahdollisuuksia saada rahoitusta peruskorjausten tekemiseen. Lisä- ja täyden-  
nysrakentamisen mahdollisuudet ovat kuitenkin lähinnä kasvukaupunkien keskustojen  
läheisyydessä. Niissä maan/rakennusoikeuden hinta on riittävän korkea ja yritykset ovat  
kiinnostuneita rakentamaan asuntoja.

## Maa- ja vesirakentaminen

Maa- ja vesirakentamisen tällä hallituskaudella ollut kova kasvu taittuu vuoden 2019 ai-  
kana. Yksi taittumisen syy on kärkihankerahoituksen ja korjausvelkarahan päättyminen  
mm. tie- ja ratarakentaminen vähenevät. Maa- ja vesirakentamisen liikevaihtoa ja myyntiä  
kuvaavat indikaattorit ovat tasoittuneet syksyn 2018 aikana, eikä myynti ole enää laskenut  
juurikaan elo-lokakuussa edellisvuodesta. Raksun arviot vuoden 2018 kasvusta ovat melko  
vaatimattomia, 1-2 %. Kuluvalle vuodelle 2019 näkymät ovat sitä heikommat, koska monet  
hankkeet ovat päättyneet tai päättymässä, eikä uusia ole juurikaan aloitettu. Raksu-ryhmä  
arvioi maa- ja vesirakentamisen vähenevän 2-3 prosenttia vuonna 2019.

Myös infrarakentamisessa markkinat keskittyvät kasvukeskuksiin ja niiden välisiin yhteyk-  
siin. Suhteellisesti eniten vuonna 2019 vähenevät lentoliikenteen ja tuulivoiman rakenta-  
minen. Perusväylänpidon määrärahaso oli vuonna 2018 poikkeuksellisen korkea, noin  
1,4 mrd. euroa kärkihankerahoituksesta johtuen. Korjausvelkarakentamisen päättymisen  
seurauksena markkina tulee pienenemään ja myös korjausvelka tulee kasvamaan.

Käynnissä olevia isoja aluerakennushankkeita ovat esimerkiksi Kalasatama ja Pasilan ase-  
man seutu Helsingissä. Vastaavia pienempiä hankkeita on vireillä useita. Pohjois-Pohjan-  
maan infrarakentamisen suhdannetta nostaa Fennovoiman voimalaitostyömaa siihen  
liittyvine rakennushankkeineen. Muista suurista käynnissä olevista hankkeista voidaan  
mainita Espoon jäteveden puhdistamo ja Tampereen seudun keskuspuhdistamo. Vireillä  
on myös muita vesihuollon isoja hankkeita.

Vuonna 2018 jatkuvat mm. Länsimetron toinen vaihe sekä käynnistyivät Kehä I Laajalahden kohta, Hailuodon sillan rakentaminen ja Länsimetron jatkeen liityntäliikennejärjestelyt. Meriväylistä käynnistyi rakentaminen Vuosaessa ja Kokkolassa. Lisärahoitusta saivat mm. Vt4 Oulu-Kemi väli sekä Keski-Pasilan länsiraide.

Valtion 2019 budjetissa ei ole käynnistyviä uusia hankkeita. Aiemmin päätetyistä, mutta vuonna 2019 käynnistyvistä hankkeista, merkittävin on Raide-Jokeri.

Maa- ja vesirakentamisen toimialan ulkopuolella, mutta infra-alan urakoitsijoita työllistävästä toimialoista, uudisrakentamisen aluetyöt on suurin yksittäinen sektori. Teollisuuden puolelta malminetsintä ja kaivosten avaaminen on toinen ja teollinen tuulivoima kolmas sektori, jotka työllistävät maarakentajia. Vuosien 2018-2019 aikana kaivosalalla malminetsintä on edelleen vilkasta ja muutamia kaivoksia ollaan avaamassa. Erityisesti akkuihin käytetyt raaka-aineet kiinnostavat yrityksiä. Teollisen tuulivoiman rakentaminen supistui 2018 aikana voimakkaasti vanhan tuen myöntämisen päättymisen takia. Uusia tuulivoimahankkeita lähtee liikkeelle vain rajatusti ennen uusien tukien myöntämistä (tarjouskilpailu päättyi 31.12.2018).

Ensimmäinen valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma vuosille 2020-2031 laaditaan seuraavalla hallituskaudella siten, että siitä voidaan päättää kevään 2020 aikana. Valtakunnalliseen liikennejärjestelmäsuunnitelmaan on sisällytettävä 12 vuodeksi laadittava ohjelma, joka sisältää valtion ja kuntien toimenpiteitä. Ohjelman tulee lisäksi sisältää liikennejärjestelmää koskeva valtion rahoitusohjelma. Valtakunnallisesta liikennejärjestelmäsuunnitelmasta päättää valtioneuvosto.

## Rakennustuoteteollisuus

Rakentamisen hyvä suhdannetilanne on näkynyt selvästi myös rakennustuoteteollisuudessa. Teollisuudella on rekrytointiongelmia ja sen tekemät investoinnit ovat kasvussa.

Rakennustuoteteollisuuden suhdannetilanne jatkui EK:n tammikuun 2019 Suhdannebarometrin mukaan suotuisana. Arvio nykytilasta on huomattavasti (saldoluku +34) yli keskimääräisen. Tilauskanta on säilynyt normaalia vahvempana. Suhdanneodotukset ovat aiempaa maltillisemmat (+4), mutta hyvän suhdannevaiheen odotetaan yleisesti jatkuvan. Suhdanneodotukset olivat nyt lievästi myönteisemmät kuin lokakuun 2018 barometrissa. Tuotanto-odotukset keväälle 2019 olivat yhä myönteiset. Henkilöstön määrä on pysynyt ennallaan, mutta sen odotetaan kääntyvän kasvuun alkuvuonna. Rekrytointivaikeudet olivat helpottuneet loppuvuonna. Ammattityövoiman puutteesta kärsi viidennes vastaajista, kun syksyyn saakka puutetta oli ollut neljänneksellä.

EK:n Investointitiedustelun 2018 (15.1.2019) mukaan rakennustuoteteollisuuden kiinteät investoinnit olivat 164 miljoonaa euroa vuonna 2017. Tiedustelun mukaan investoinnit kasvoivat vuonna 2018 noin 180 miljoonaan euroon. Tänä vuonna kasvun odotetaan yhä kiihtyvän ja investointien odotetaan nousevan noin 230 miljoonan euron tasolle.

Rakennustuoteteollisuuden mukaan rakennusmateriaalin menekki-indeksi oli tammi-syyskuussa 2018 vajaan prosentin kasvussa vuodentakaiseen verrattuna. Menekki-indeksin voimakas nousu tapahtui vuosien 2016 ja 2017 aikana ja indeksin voimakas kasvu on takana, mutta se on pysynyt hyvällä tasolla vuonna 2018.

Suhdannotilanne vaihtelee rakennustuoteteollisuuden eri toimialoilla ja tuoteryhmissä. Betoniteollisuuden Q3 2018 tilanteen mukaan seinä- ja laattaelementtien tilauskanta ja tuotanto ovat korkealla hyvin vilkkaan kerrostalorakentamisen ansiosta. Kasvua oli myös putket ja kaivot -tuoteryhmässä. Valmisbetonin sekä harkkojen menekki-indeksi oli puolestaan laskussa.

LVI-teknisten tuotteiden tukkumyynnin arvo kasvoi Talotekninen teollisuus ja kauppa Talteka ry:n mukaan vuonna 2018 5,1 prosenttia edellisvuodesta. Kasvu kiihtyi hieman vuodesta 2017, jolloin kasvua vuodesta 2016 oli 4,7 prosenttia. Luvut sisältävät määrän ohella myös hintojen muutokset. Rakennuskustannusindeksin mukaan LVI-tarvikkeiden hintojen muutos oli vuonna 2017 1,7 prosenttia ja vuonna 2018 3,5 prosenttia. Näin ollen määrän muutos vuonna 2017 olisi ollut hieman suurempaa kuin vuonna 2018.

## Hinnat ja kustannukset

Vuoden 2018 aikana rakennuskustannukset ovat nousseet rakennuskustannusindeksin mukaan selvästi aiempaa nopeammin kasvun ollessa jälkivuosi puoliskolla tasolla 2,5 prosenttia vuotta aiemmasta. Joulukuussa 2018 indeksin nousu oli kokonaisindeksin kanssa samaa 2,5 prosentin luokkaa sekä työpanoksissa että tarvikepanoksissa.

Maa- ja vesirakentamisen kustannusindeksin kasvu kiihtyi selvästi aiempaa nopeammin kasvun ollessa yli kaksi prosenttia vuotta aiemmasta. Kasvu kiihtyi merkittävästi jälkimmäisellä vuosipuoliskolla (4,1 %). Kasvua kiihdytti etenkin päällysteiden kustannusten huomattava nousu (15,8 %), jossa hinnat nousivat yli 10 % vuositasolla. Päällysteiden hintoihin vaikuttaa voimakkaasti öljyn hinnan vaihtelut. Muiden kustannustekijöiden hintakehitys on ollut huomattavasti maltillisempaa.

Pääkaupunkiseudun talonrakentamisen tarjoushintaindeksin kasvu oli vuoden 2018 tammi-marraskuussa aikana noin 6 prosentin vuosikasvussa, kun koko vuodelle 2017 kasvua oli

lähes 9. Kasvu näyttäisi hidastuneen myös viimeisimpien kuukausihavaintojen perusteella. Vastaavaa tarjoushintojen hidastumista on havaittavissa toimitilarakentamisen puolella.

Pääkaupunkiseudulla ARA-vuokra- ja asumisoikeushankkeiden hyväksytyjen kustannusten keskiarvo oli 12 edellisen kuukauden aikana 3 544 € asuinneliöltä ja nousut 5,9 % edellisen vuoden vastaavasta ajanjaksosta. Kustannusten nousu ajoittui viime vuoden loppupuolelle ja tämän vuoden alkuun. Muualla maassa kustannukset ovat olleet 2 823 € asuinneliö ja nousua 3,9 % verrattuna vuoden 2017 keskiarvoon.

Vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishintojen kehitys on jatkunut vajaassa parin prosentin vuosikasvussa vuoden 2018 kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana. Kolmannen neljänneksen kasvu oli enää reilun prosentin. Pääkaupunkiseudulla hintojen nopea kohoaminen on hidastunut vuoden 2018 aikana. Tästä huolimatta Q3:lla hinnat olivat 2,6 % edellisvuotta korkeammalla tasolla. Muualla maassa hinnat lähtivät vuoden 2018 alussa vajaan prosentin laskuun, kolmannelle neljännekselle tultaessa hintojen muutos oli -0,2 prosentin laskussa vuotta aiemmasta. Vuoden 2018 marraskuussa vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 4 007 € ja muualla maassa 1 636 €.

Vuoden 2018 tammi-kesäkuussa uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat ovat laskeneet koko maassa yli kaksi prosenttia. Asuntojen hintojen muutoksissa on voimakkaita alueellisia eroja. Etelä-Suomessa hinnat nousivat alkuvuoden aikana 4,6 %, kun vastaavana ajankohtana Itä-Suomessa hinnat laskivat lähes 10 prosentin verran. Pääkaupunkiseudulla hinnat putosivat yli viisi prosenttia ja muualla Suomessa noin puoli prosenttia. Vuoden 2018 toisella neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen velaton keskineliöhinta koko maassa oli 4 094 € ja pääkaupunkiseudulla 5 201 €.

Viime vuonna vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat kohosivat koko maassa 1,7 %. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 1,6 % ja muualla Suomessa 1,8 %.

Vuoden 2018 tammi-syyskuussa omakotitalotonttien nimelliset hinnat nousivat koko maassa (5,3 %) vuotta aiemmasta. Pääkaupunkiseudulla kasvua kertyi alle pari prosenttia mutta muualla Suomessa hinnat olivat nousseet lähes seitsemän prosenttia edellisen vuoden tammi-syyskuusta.

## Työvoima

Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan työllisten määrä nousi 2000-luvun huippuunsa vuoden 2018 lopussa ollen 208 000 työllistä kolmannella neljänneksellä. Koko vuoden keskiarvo työllisten määrässä oli lähes 6 prosenttia suurempi kuin vuotta aikaisemmin. Ripeintä yli 7 prosentin vuosikasvua oli erikoistuneessa rakennustoiminnassa, jossa työskenteli vuonna 2018 keskimäärin 104 000 työllistä. Myös muiden rakentamisen alatoimialojen työllisyydet olivat kasvussa kaikilla vuoden neljänneksillä ja vuosikeskiarvot olivat suurempia kuin koskaan aiemmin 2000-luvulla.

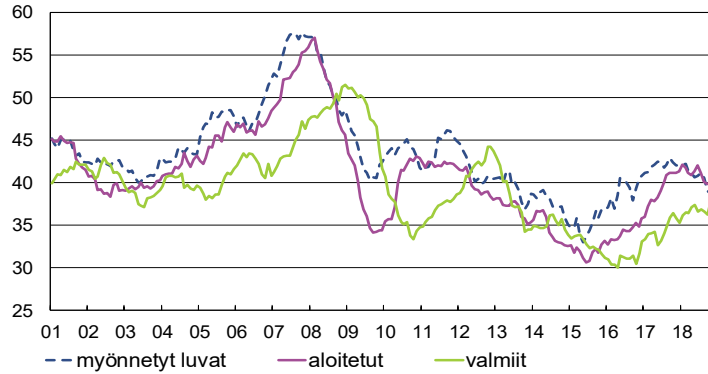
Rakentamisen korkea työllisyys on näkynyt myös toimialan avoimien työpaikkojen lukumäärissä. Avoimien työpaikkojen lukumäärän huippu oli vuoden 2018 toisella neljänneksellä, jolloin avoimena oli 6 400 avointa rakentamisen työpaikkaa. Kolmannella vuosineljänneksellä avoimia työpaikkoja oli 5 400 kpl, mikä on yli 50 % enemmän kuin vuotta aiemmin vastaavalla neljänneksellä. Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2018 kolmannella vuosineljänneksellä kaikista avoimista työpaikoista 12 % oli rakentamisen toimialalla.

Tilastokeskuksen haastatteluun perustuvan työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan keskimääräinen työttömyysaste oli 2018 vuoden toisella neljänneksellä 6,3 %. Rakennusalan työttömyysaste on ollut jo jonkin aikaa alle yleisen työttömyyden tason.

Rakentamisen työllisten lukumäärän arvioidaan pysyvän tänä ja ensi vuonna edelleen hyvällä tasolla. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus on joillakin alueilla osoittautunut haasteelliseksi ja se koetaan suurimmaksi yksittäiseksi esteeksi tuotannon kasvulle.

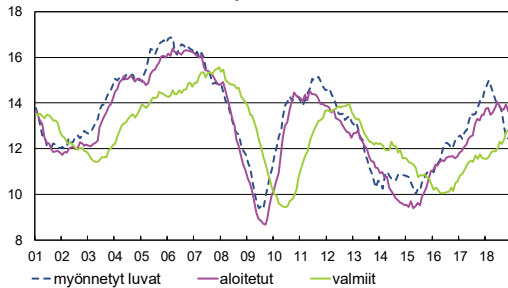
# Liite 1: Kuvioliite tammikuu 2019

**Koko talonrakennustuotanto**  
12 kk:n liukuva summa, milj. m<sup>3</sup>



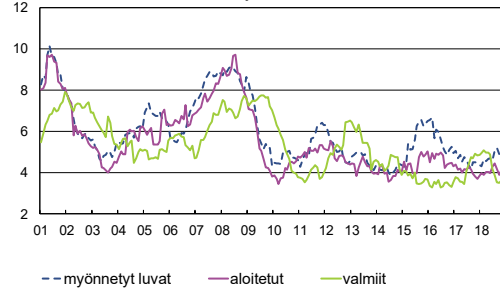
Lähde: Tilastokeskus

**Asuinrakennukset**  
12 kk:n liukuva summa, milj. m<sup>3</sup>



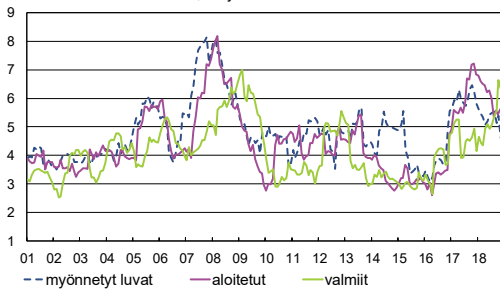
Lähde: Tilastokeskus

**Teollisuusrakennukset**  
12 kk:n liukuva summa, milj. m<sup>3</sup>



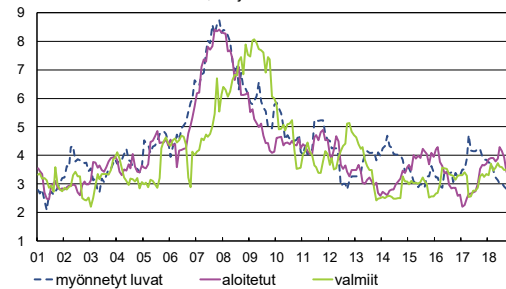
Lähde: Tilastokeskus

**Varastorakennukset**  
12 kk:n liukuva summa, milj. m<sup>3</sup>



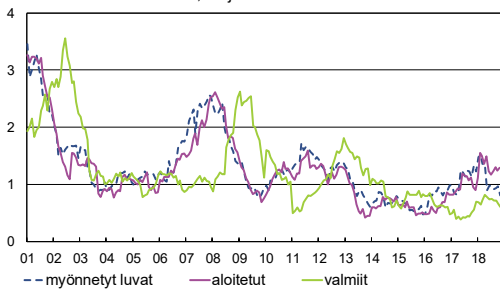
Lähde: Tilastokeskus

**Liikerakennukset**  
12 kk:n liukuva summa, milj. m<sup>3</sup>



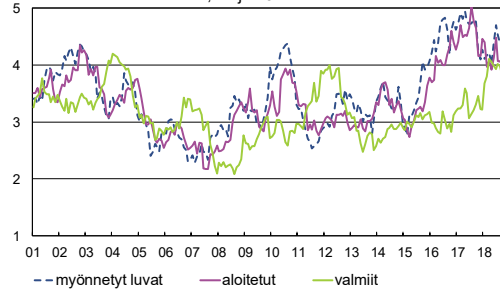
Lähde: Tilastokeskus

**Toimistorakennukset**  
12 kk:n liukuva summa, milj. m<sup>3</sup>



Lähde: Tilastokeskus

**Julkiset palvelurakennukset**  
12 kk:n liukuva summa, milj. m<sup>3</sup>

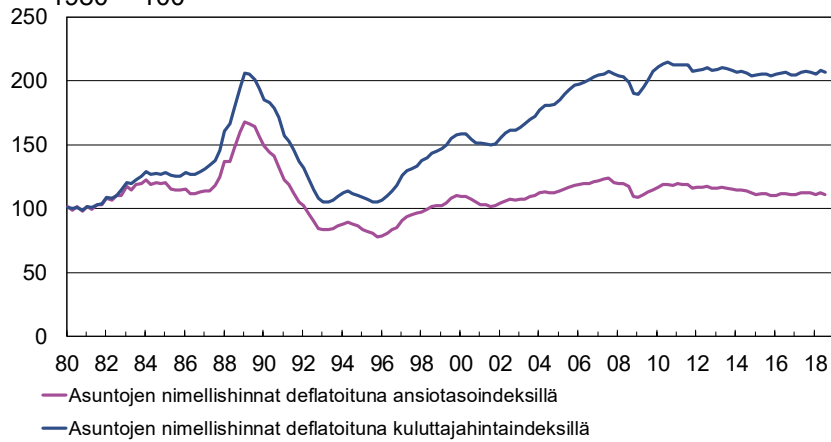


Lähde: Tilastokeskus

## Asuntojen hinnat

neljännesvuosittain

1980 = 100

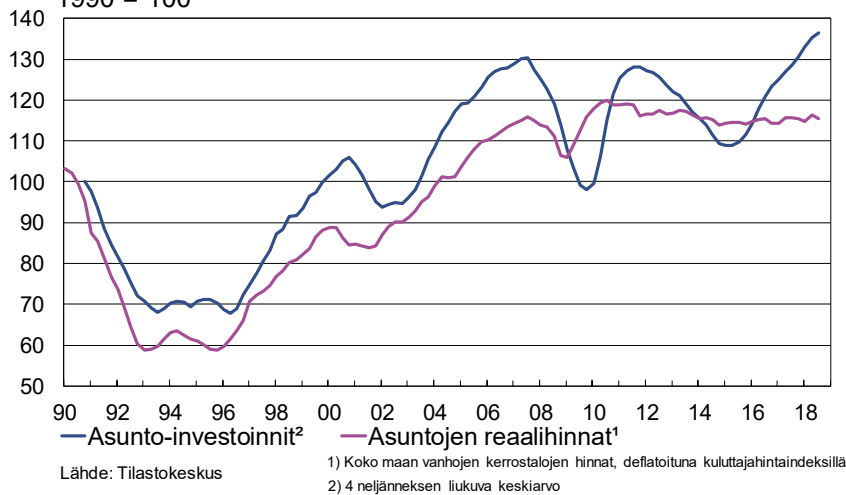


Lähde: Tilastokeskus

## Asuntojen reaalihintat ja asuntoinvestoinnit

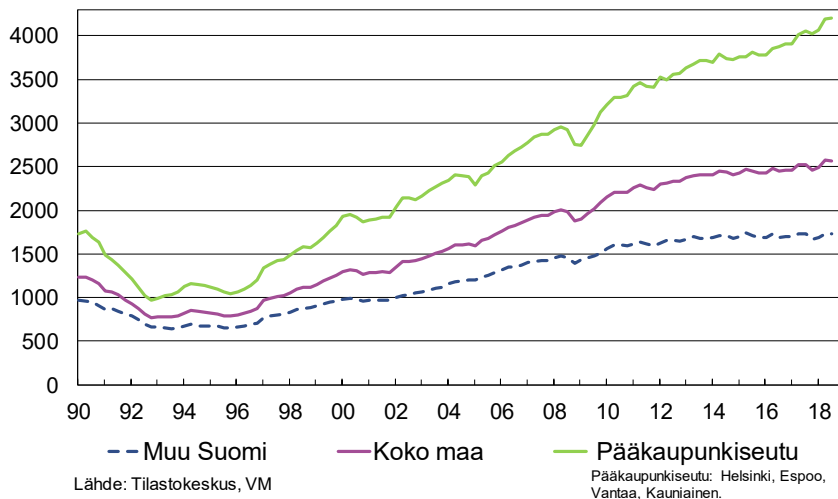
neljännesvuosittain

1990 = 100

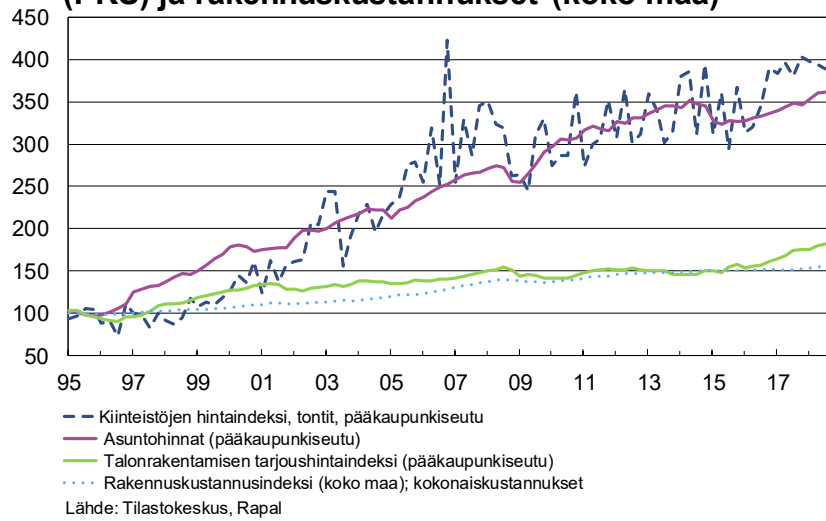


## Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

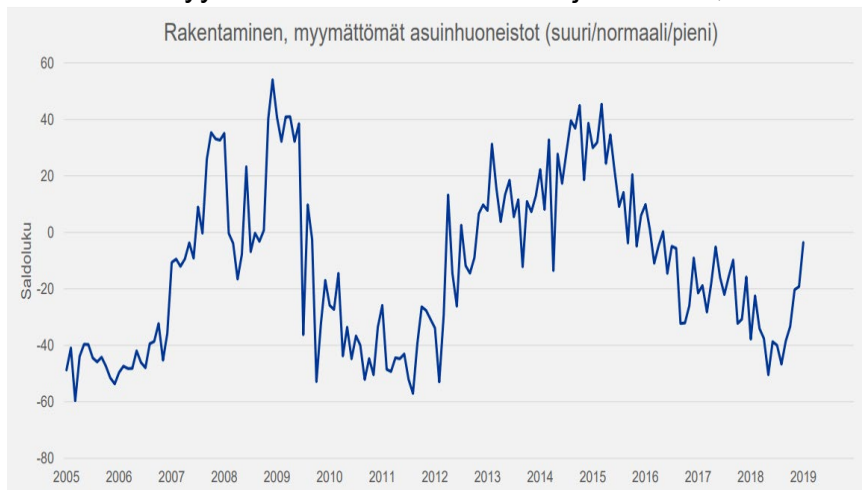
Vanhat osakehuoneistot, euroa / m<sup>2</sup>



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

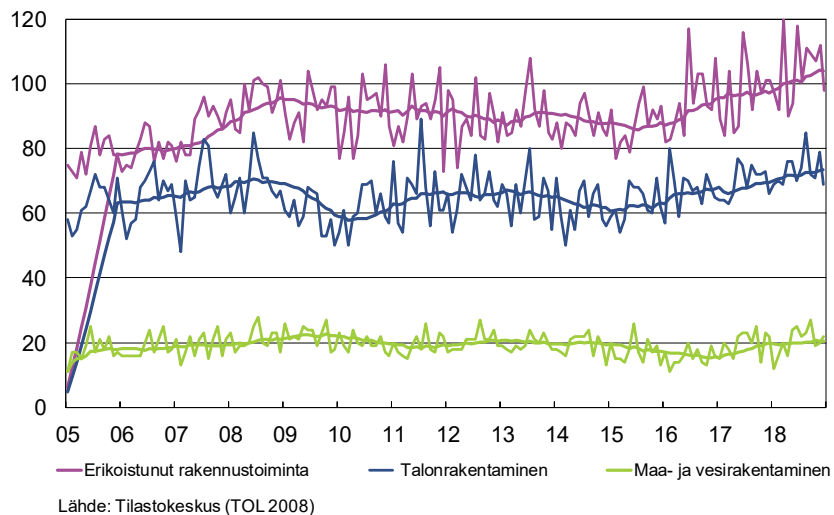


## Valmiiden myymättömien uusien asuntojen määrä, indeksi



## Rakentamisen työlliset

1000 henkeä





## Rakentamisen luottamusindikaattori

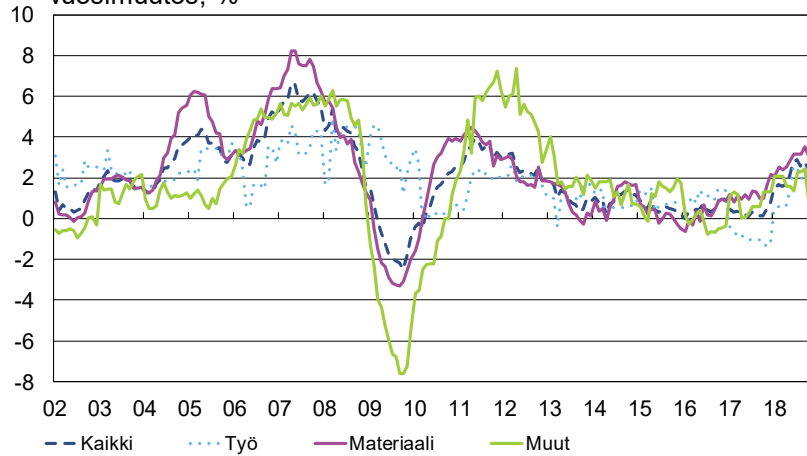
kausitasoitettu



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

## Rakennuskustannukset alarittain

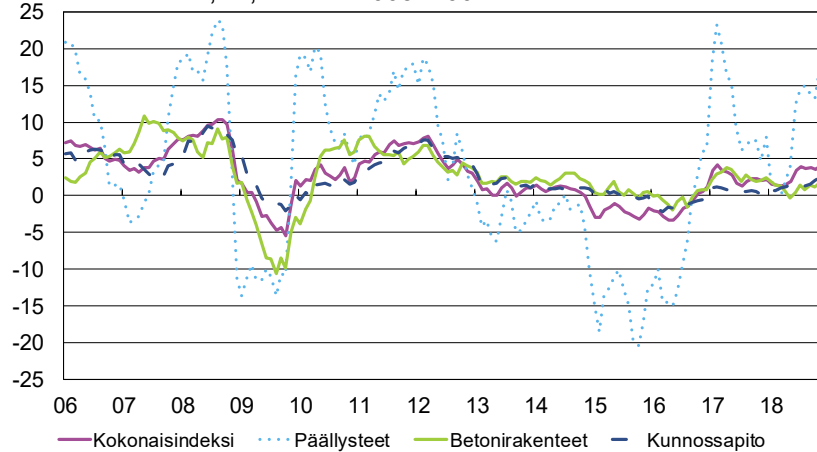
vuosimuutos, %



Lähde: Tilastokeskus

## Maarakennuskustannusindeksi

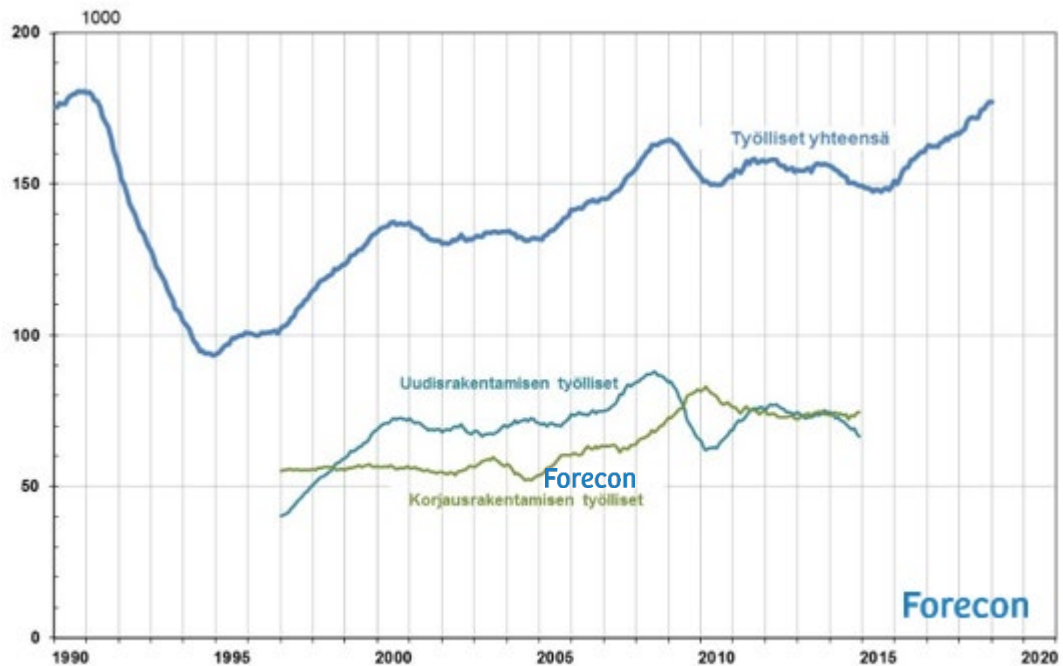
vuosimuutos, %, indeksi 2005=100



Lähde: Tilastokeskus, VM

## Rakennustoiminnan työlliset

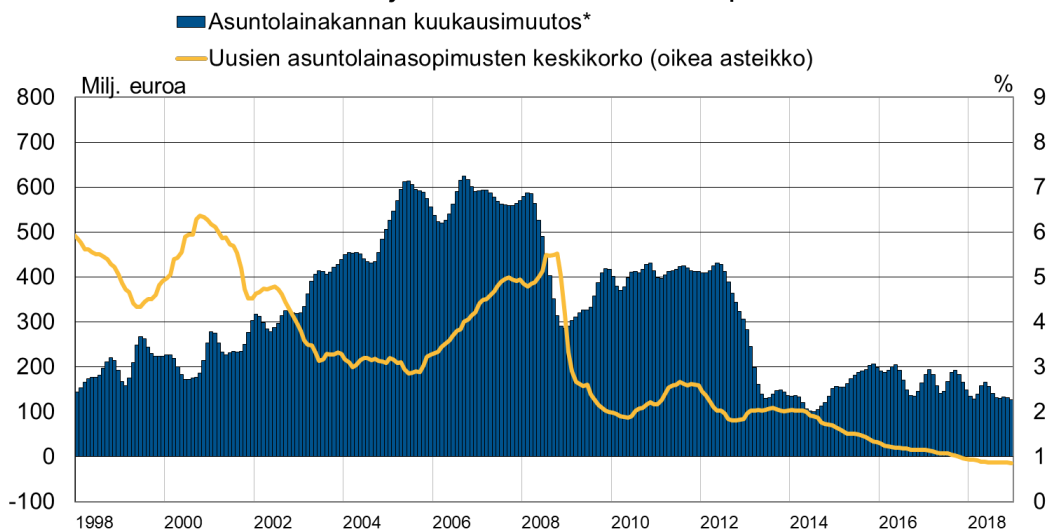
talonrakentaminen ja erikoistunut rakentaminen, tuorein joulukuu 2018



Lähde: Tilastokeskus

Forecon Oy, Tammikuu 2019

## Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kannan kuukausimuutos ja uusien asuntolainasopimusten keskiporkko

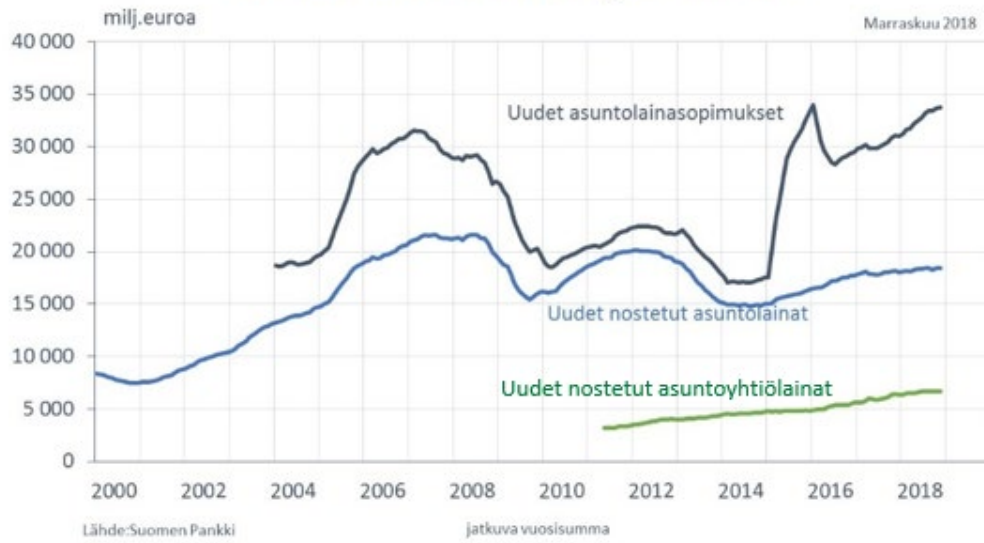


Lähde: Suomen Pankki.

\* laskettu trendisarjasta

Forecon

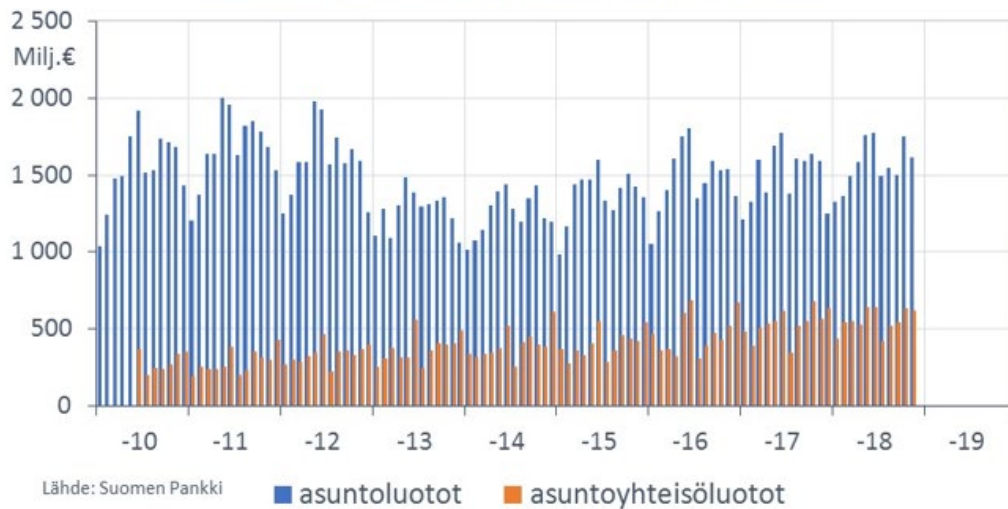
## Uusien asuntoluottojen määrä



Forecon

## Nostetut uudet asunto- ja asuntoyhteisöluotot

kuukausittainen määrä, tuorein marraskuu 2018



## **Liite 2: Näkemyksiä asuntopolitiikan, rakentamisen ja valtion liikenneverkon kunnossapidon haasteista**

Sari Sontag, Eero Nippala, Pekka Pajakkala, Vesa Männistö

# Näkemyksiä asuntopolitiikan, rakentamisen ja valtion liikenneverkon kunnossapidon haasteista

---

### 1. MAL-SOPIMUKSILLA HYÖDYNNETTÄVÄ NYKYISTÄ JA RAKENTEILLA OLEVAA INFRAA AIEMPAA ENEMMÄN

Maankäytön, asumisen ja liikenteen kehittämistä koskevat MAL-sopimukset ovat toimineet asuntopolitiikan yhtenä keskeisenä toteutusvälineenä jo kolmen hallituskauden ajan. Niiden avulla vaikutetaan välillisesti moniin kansantalouden kannalta merkittäviin seikkoihin kuten rakennustuotantoon, asuntojen hintakehitykseen, työvoiman tarjontaan ja tuottavuuden kasvuun, yritysten kustannuksiin ja kannattavuuteen, työn kysyntään eikä vähiten julkisen talouden tilaan.

Näiden monien vaikutuskanavien takia on tärkeää, että MAL-sopimukset perustuvat todelliseen asuntomarkkinakysyntään ja että niiden avulla vastataan asuntokysyntään pitkällä aikavälillä. Kuntien aktiivinen yhteistyö ja tavoitteellisuus esimerkiksi Helsingin seudun kasvua vastaavan asuntotuotannon määrän saavuttamiseksi on tärkeää. Tiivistyvä kaupunkirakenne mahdollistaa tehokkaat julkiset palvelut ja tuo edellytyksen liikenneinfran hyödyntämiseen.

MAL-sopimuksilla onkin tarvetta hyödyntää nykyistä ja rakenteilla olevaa infraa enemmän kuin on tähän mennessä ajateltu. Tämä on julkisen talouden kannalta yhä välttämättömämpää, kun kansakunnan ikääntymisestä aiheutuvat eläke-, terveyst- ja hoivamenot uhkaavat kasvaa voimakkaasti seuraavat 50 vuotta. Näiden julkisten talouden velvoitteiden hoitamisesta seuraa kestävyysvaje, joka on tämän päivän tasoon muutettuna noin neljä prosenttia suhteessa bruttokansantuotteeseen ja joka tulee rajoittamaan olennaisesti julkisten menojen kasvumahdollisuuksia.

### 2. VALTION TUKEMA TUOTANTO SOPEUTETTAVA SUHDANTEISIIN NYKYISTÄ PAREMMIN

Asuntotuotannon kasvu viimeisen kolmen vuoden aikana on lisännyt erityisesti vuokra-asuntokantaa Helsingin seudulla, mitä voidaan pitää hyvänä työmarkkinoiden kannalta. Myös tulevaisuudessa on odotettavissa tarvetta vuokra-asunnoille, koska väestön määrä ja työvoiman kysyntä kasvavat edelleen. Kasvava asuntotarjonta, mukaan lukien vuokra-asuntotarjonta, helpottaa työvoiman liikkuvuutta ja mahdollistaa myös pienituloisten asumisen kasvukeskuksissa.

Valtion tukema tuotanto on tarkoitettu sosiaalisesti asuntotuotannoksi, minkä pitäisi täydentää vapaarahoitteista asuntotuotantoa. VN TEAS-tutkimuksen mukaan ARA-tuotanto syrjäyttää vapaarahoitteista tuotantoa noin 40 prosentilla. ETLA on linjannut seuraavan hallituskauden talouspolitiikkamuistiossaan (2019), että asuntoihin sidottuja tukia annetaan kuitenkin usein myös suhteellisen hyvätuloisille kotitalouksille, jotka pystyisivät hankkimaan asuntonsa markkinaehtoisesti. Siksi ETLAn (2019) mukaan asuntoihin sidottuihin tukiin tulisi suhtautua nykyistä kriittisemmin.

ARA-tuotanto merkitsee aina valtion takausvastuiden kasvua. Muihin EU-maihin verrattuna Suomen takausvastuut ovat tällä hetkellä kaikkein korkeimmat suhteessa kansantuotteeseen. Lisäksi tuotantotuet merkitsevät korkomenojen kasvua ja varsinkin korkoriskin kasvua pitkällä aikavälillä. Myös ETLA toteaa asuntoihin sidottujen tukien rasittavan julkista taloutta, vaikka kustannukset eivät näykään suoraan kuntien tai valtion budjeteissa. Esimerkiksi Eerola ja Saarimaa (2016) ovat verranneet ARA-vuokra-asuntojen vuokria vastaavien asuntojen markkinavuokriin ja arvioineet, että Helsingin kaupungin ARA-vuokra-asunnoissa asuvien kotitalouksien edullisen vuokran muodossa saama tuki on yhteensä samaa suurusluokkaa kuin helsinkiläisten kotitalouksien saama yleinen ja eläkkeensaajien asumistuki yhteensä.

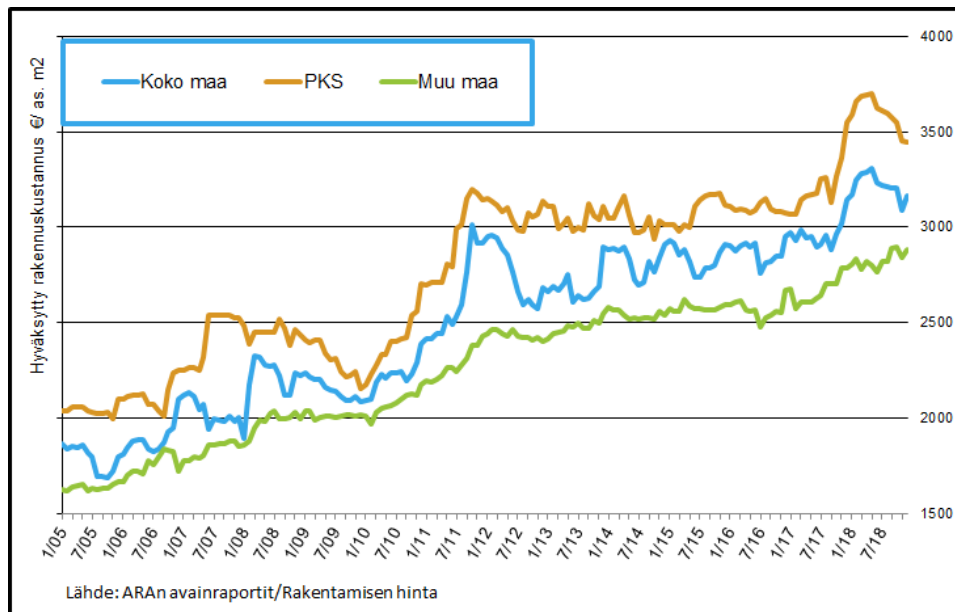
ARA-tuotanto kilpailee samoista tuotannontekijöistä muun rakentamisen kanssa ja korkeasuhdannetilanteessa se nostaa osaltaan uudisrakentamisen hintoja sekä lisää myös kotitalouksien velkaantumista nostamalla myös vapaarahoitteisen tuotannon hintaa.

Tulevalla hallituskaudella on tärkeää sopeuttaa valtion tukema tuotanto toteutunutta paremmin suhdanteisiin. Tämä voidaan toteuttaa vuosittain ARA-valtuuksien määrää sääntelemällä. Lisäksi MAL-sopimuksissa tulisi huomioida yleinen taloudellinen tilanne, jotta valtio ei omilla toimillaan nostaisi rakennustuotannon hintatasoa.

Oheinen kuvio havainnollistaa ARA-rakentamisen hintojen nousseen erittäin voimakkaasti vuoden 2010 jälkeen. Vapaarahoitteinen tuotanto kasvoi erittäin voimakkaasti sekä 2010 että 2016-2017.

Tulevalla hallituskaudella on mahdollista, että erityisesti asuntorakentaminen hidastuu voimakkaasti, jolloin rakentamisen kustannuspaineet taas helpottavat ja ARA-asuntojen rakentaminen on ajoituksellisesti edullista.

### ARA-tuotannon rakennuskustannukset – 6 kuukauden keskiarvo



### 3. RAKENNUSALALLE TARVITAAN LISÄÄ AMMATTITAITOISTA TYÖVOIMAA

Rakentamisen toimialalta vähenee ja poistuu tehtäviä ja samalla syntyy uusia, entistä vaativampia tehtäviä mm. digitalisaation, kansainvälistymisen, kiertotalouden takia. Rakennusalalla jo toimivien ammattilaisten jatko- ja täydennyskoulutus on em. takia haaste 2020-luvulla. Suomen koulutusjärjestelmä on parhaillaan uudistumassa kohtaamaan tämän haasteen. Samaan aikaan tutkintokoulutus sopeutuu vähenevien resurssien pysyvään tilaan.

Voimakas eläköityminen on rakennusalan ja erityisesti infra-alan haaste. Esimerkiksi talonrakennusalan- ja infra-alan rakennusmestareita eläköityy tällä hetkellä noin 600-700 vuosittain, kun tällä hetkellä valmistuu noin 450 rakennusmestaria. Näistä infra-alalle valmistuu nuorisokoulutuksista vain 20..30 mestaria vuosittain.

Erityisesti infra-alan insinööri- ja rakennusmestarikoulutusten haasteena on saada vähenevien ikäluokkien joukosta tarpeeksi alasta kiinnostuneita kouluttautumaan alalle. Erityisesti ammattioppilaitospohjaisia hakijoita tarvitaan. Samoin naisia pitää houkutella alalle lisää.

Useissa ammattikorkeakouluissa käynnistetyt muuntokoulutukset eivät ole suuntautuneet infra-alalle. Muuntokoulutus voisi olla yksi ratkaisuvaihtoehto infra-alalla. Toinen vaihtoehto on käynnistää infrarakennusmestareiden monimuotokoulutus (aikuiskoulutus).

Täydennys- ja jatkokoulutuksen tulevaisuuden tarpeita varten on käynnissä ammattikorkeakouluissa suunnittelutyö opetushallituksen johdolla. Tarkoituksena on muuttaa perusteellisesti nykyinen täydennys- ja jatkokoulutustarjonta. Nykyisen koko tutkintokokonaisuuden tarjoamisen sijaan jatkossa tarjotaan myös tutkinnon osia sekä entistä laajemmin myytävää koulutusta.

### 4. VALTION LIIKENNEVERKON KUNNOSSAPIDON TARVE KASVAA

Kunnossapidolla varmistetaan liikenneverkon päivittäinen liikennöitävyys ja rakenteiden elinkaaren hallinta. Se sisältää välttämättömät säännöllisesti tehtävät toimet, joilla väylät voidaan pitää käyttökelpoisina. Myös uudet väylät ja väylärakenteet lisäävät kunnossapidon rahoitustarpeita.

Perusväylänpidon rahoitus ei ole viime vuosina riittänyt läheskään kaikkiin kunnossapidon tarpeisiin, joten rahoituksen käyttöä on jouduttu priorisoimaan. Liikenteen päivittäinen toimivuus on väylänpidon ensisijainen tehtävä. Päivittäisen kunnossapidon ja liikenteen palveluiden taso pyritään pääosin varmistamaan koko väyläverkolla. Päivittäisen kunnossapidon tason säilyttäminen edellyttää, että rahoitusta lisätään kustannustason nousun mukaisesti. Riittämättömän rahoitustason ja kustannustason nousun aiheuttama toiminnan supistus kohdennetaan väylien korjaamiseen ja parantamiseen.

Toiminnan supistaminen tehdään vähentämällä ensin väylien parantamishankkeiden ja vähemmän merkittävien väylien korjausrahoitusta. Käytännössä säästökohteita ovat maanteiden päällysteet ja ratojen peruskorjaukset. Turvallisuuteen ja liikennöitävyyteen merkittävästi vaikuttavista rakenteista, kuten silloista, tunneleista, tiemerkinnoista tai turvalaitteista, ei voida tehdä suuria säästöjä.

Päällysteiden kunto on heikkenemässä erittäin nopeasti, erityisesti vähäliikenteisellä tieverkolla, mutta jatkossa myös vilkasliikenteisemmällä tiestöllä. Maantiesiltojen rahoitustarve on lisääntymässä, sillä mm. suuri määrä 1960-80-luvulla rakennettuja siltoja on tulossa peruskorjausikään. Peruskorjausikään on myös tulossa muutamia erittäin suuria siltoja, joiden korjaaminen perustienpidon rahoilla ei todennäköisesti ole mahdollista. Rautateillä vanhentuva ratainfra lisää korjaustarvetta. Pitkiä vilkasliikenteisiä rataosuuksia on tulossa peruskorjausikään.

Väylien riittämätön kunnossapito lisää väylien korjausvelan määrää nykyisestä noin 2,5 miljardin euron tasosta. Kunnossapidon kustannukset lisääntyvät, mikäli väylien kunnan annetaan merkittävästi heikentyä. Huonokuntoisten väylien hoito on hankalampaa ja kalliimpaa ja niiden korjaaminen nykytarpeita vastaavaksi vaatii raskaampia toimenpiteitä.

Maanteillä väylien huono kunto johtaa nopeus- ja painorajoituksiin. Tätä kautta lisääntyvät väylien käyttäjien ajokustannukset, matka-ajat pitenevät ja matka-aikojen ennakoitavuus heikkenee. Matkat sujuvat merkittäväillä väylillä myös jatkossa kohtuullisen hyvin, mutta muiden väylien suhteen tilanne heikkenee. Palvelutaso laskee erityisesti päällystetyllä keskivilkkaalla tiestöllä ja laajemminkin muulla liikenneverkolla. Sorateiden riittämättömät kelirikkokorjaukset lisäävät painorajoituksia ja paikoin liikenteen ongelmia erityisesti metsäkuljetuksille.

Nykyisellä noin yhden miljardin vuosibudjetilla väylien korjausvelka jatkaa kiihtyvää kasvua. Jotta väylien riittävä kunnossapitotaso voidaan varmistaa, olisi parlamentaarisen liikenneverkon rahoitusta arvioineen työryhmän mukaan perusväylänpidon rahoitusta lisättävä vuosittain pitkäjänteisesti vähintään 300 miljoonaa euroa verrattuna kuluvaan hallituskautta edeltäneeseen keskimääräiseen noin 1 miljardin euron perusväylänpidon määrärahasoon.

## 5. ASUNTOLAINOITUKSEN JA VELKAANTUMISEN RISKEJÄ TULEE VÄHENTÄÄ

Kotitalouksien velkaantuminen suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin on jatkunut edelleen ja se oli ennätyskorkealla, lähes 130 prosentissa (vuonna 2017). Velkaantuminen on EU:n keskiarvon yläpuolella, tosin edelleen selkeästi muiden Pohjoismaiden tason alapuolella. Kotitalouksien kasvava velkaantuneisuus on viime aikoina herättänyt huolta usealla eri taholla; mm. Euroopan järjestelmäriskikomitea ja IMF ovat nostaneet sen esille Suomea käsittelevissä raporteissaan. Myös Raksu on antanut aiheeseen liittyen suosituksia useissa raporteissaan.

Hieman yli puolella kaikista kotitalouksista on velkaa, yhteensä noin 120 miljardia euroa vuonna 2017. Veloista vajaa 90 miljardia euroa oli asuntovelkoja. Kotitalouksilla oli velkaa keskimäärin 98 740 euroa vuonna 2017.

Kun tarkastellaan vain asuntovelallisia kotitalouksia, niillä oli vuonna 2017 velkaa keskimäärin noin 220 prosenttia käytettävissä olevista rahatuloistaan. Vuodesta 2002 on velallisten asuntokuntien lukumäärä kasvanut kymmenen prosenttia ja velat reaalisesti 117 prosenttia.

Eniten velkaa suhteessa tuloihin on 35-44-vuotiailla sekä 25-34-vuotiailla. Näissä ikäryhmissä asuntovelka muodostaa lähes 80 % kotitalouksien veloista. Velat suhteessa tuloihin ovat suurimmat pareilla, joilla on alle 7-vuotiaita lapsia.

Noin 18 prosentilla velkaantuneista kotitalouksista velkaantumisaste oli yli 300 prosenttia. Suurimmat velat ovat siten keskittyneet verrattain pienelle joukolle kotitalouksia, jotka ovat siten erityisen haavoittuvia talouden tai asuntomarkkinoiden negatiiviselle kehitykselle.

Myös vaihtuvakorkoisten viitekorkojen yleisyys ja sen myötä kotitalouksien altistuminen korkoriskille on esitetty huolenaiheena. Asuntokunnat maksoivat korkoja 1,6 miljardia euroa vuonna 2017. Karkeasti arvioiden korkojen nousu 5 prosenttiin voisi merkitä koko velkakannassa yli 6 miljardin euron korkorasitusta.

Asuntopolitiikalla voidaan vaikuttaa välillisesti myös velkaantumiseen. Tällöin sopeutetaan valtion tukema tuotanto suhdanteisiin, jottei korkeasuhdanteessa uudistuotannon hintataso entisestään nouse tai toisaalta voimakkaassa laskusuhdanteessa työttömyys ei kasvaisi rakennusosalalla merkittävästi. Maankäytön suunnittelussa on useita eri ulottuvuuksia, jotka ovat tärkeitä. Riittävä kaavavaranto mahdollistaa tarpeiden mukaisen rakentamisen. Kaavoituksen joustavuuteen, ripeyteen ja sisällölliseen tarkoituksenmukaisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota meneillään olevassa maankäyttö ja rakennuslain kokonaisuudistuksessa. Olemassa olevien kaavojen muutokset ja kaavamääräyksistä poikkeaminen perustellusta syystä tulee tehdä nykyistä sujuvammaksi.

Asuntorakentaminen on muuttunut nopeasti yhä yhtiölainavetoisemmaksi, mikä on toisaalta helpottanut kotitalouksien sekä oman että sijoitusasuntojen hankintaa, mutta kasvattanut riskejä suurten lainaosuuksien ja lyhennysvapaiden takia. Maaliskuussa 2019 valmistuvan valtiovarainministeriön työryhmäraportin näkemyksiä on tärkeä edistää.

Lähteet:

ARA: <http://www.ara.fi/fi->

[FI/Tietopankki/Tilastot ja selvitykset/ARAtuotanto/Vuosikatsaus/Alkava ARAtuotanto kasvukeskussissa\\_vuositilastot](http://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAtuotanto/Vuosikatsaus/Alkava_ARAtuotanto_kasvukeskussissa_vuositilastot)

Alho, Eeva; Härmälä, Valteri; Oikarinen, Elias; Kekäläinen, Antti; Noro, Kirsi; Tähtinen, Tuuli; Vuori, Lauri: Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet, Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 9/2018

<http://tietokayttoon.fi/julkaisut/raportti?pubid=URN:ISBN:978-952-287-512-9>

Eerola, E. ja Saarimaa, T. (2016). Delivering affordable housing and neighborhood quality: A comparison of place- and tenant-based programs, Journal of Housing Economics, 42



ETLA: Muistioita tulevalle hallitukselle, Talouspolitiikan linjaus keväällä 2019, 8.1.2019

Eero Nippala 2018 ja 2019

E Nippala, T Vainio. Infrarakentaminen muutoksessa, osa 3. Työvoima, koulutus ja osaaminen. 2014.  
VTT

TAMK infrarakennusmestari monimuotokoulutus 2017

VIPUNEN, RIL osaamisbarometri 2008

Sari Sontag  
Finanssineuvos  
Puhelin 029 5530 181



**VALTIOVARAINMINISTERIÖ**  
Snellmaninkatu 1 A  
PL 28, 00023 VALTIONEUVOSTO  
Puhelin 0295 160 01  
[www.vm.fi](http://www.vm.fi)

ISSN 1797-9714 (pdf)  
ISBN 978-952-251-995-5 (pdf)

Helmikuu 2019