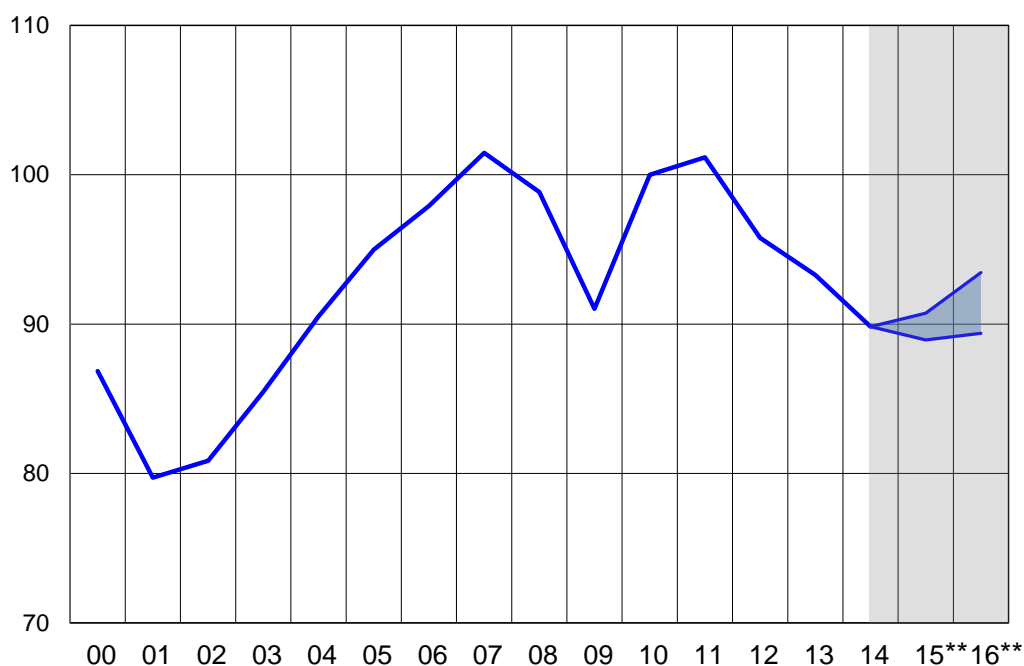


RAKENTAMINEN 2015 – 2016

- hidas talouskasvu hillitsee rakentamisen kysyntää
- uudistalonrakentaminen liikkeelle
- korjausrakentamisessa kasvu jatkuu
- infran näkymiä parantaa edelleen halpa öljy
- rakentaminen kasvuun laajapohjaisesti ensi vuonna

Rakennustoiminta

arvonlisäys, 2010=100



Lähde: Tilastokeskus, ** Ennustehaarukka: Raksu (14.8.2015)

Rakennusalan suhdanneryhmä:

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

Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät

Suhdannetilanne on parantunut Euroopassa, mutta toistaiseksi Suomi ei ole pystynyt sitä hyödyntämään. Kehittyvien maiden taloudet näyttävät hidastumisen merkkejä, toisaalta USA:n talouskasvu jatkuu muihin maihin verrattuna erittäin hyvänä. Edullinen öljy ja kansainvälisesti keveänä jatkuva rahapolitiikka tukevat tuotantoedellytyksiä. Poliittiset riskit ovat toteutuneet Kreikassa, mutta niiden vaikutukset rahoitusmarkkinoille ovat jääneet pieniksi. Sen sijaan Kiinan hidastuva talous lisää makrotalouden epävarmuutta, myös Venäjän talous supistuu tänä vuonna huomattavasti. Suomessa talouskehitys jää tänä vuonna vielä hyvin vaatimattomaksi ja odotukset kasvusta ovat siirtyneet ensi vuodelle.

Rakentamisen kokonaismäärä on supistunut kolme vuotta yhtäjaksoisesti, mutta nyt rakennusalan suhdannetilanne on kohenemassa. Alan liikevaihto- ja palkkasummatietojen mukaan alkuvuosi on mennyt jo hyvin. Parhaiten on mennyt maa- ja vesirakentamisessa, mutta myös muillakin rakentamisen sektoreilla liikevaihdon määrä on kehittynyt hyvin. Vaikuttaa siltä, että viimeisimpien luottamusindikaattoreiden nousun pohjalla on jo toteutunutta kysynnän lisäystä.

Rakennusalan suhdanneryhmä arvioi rakentamisen kokonaismäärän kuitenkin pysyvän vielä tänä vuonna nollassa. Ennustehaarukka muutoksista v. 2015 on $-1/2 \dots +1/2$ %. Uudistalonrakentaminen on siirtymässä rakentamisen veturiksi. Alkuvuoden kehitys on ollut myönteistä ja uusia suuria hankkeita on käynnistetty ja käynnistetään lisää loppuvuoden aikana. Infrarakentamisen näkymät ovat vuoden 2015 osalta hieman parantuneet, kun kustannukset ovat alentuneet öljyn hinnan voimakkaan laskun takia.

Ensi vuonna rakentamisen kasvu on laaja-alaisempaa. Uudisrakentamisen tämän vuoden aloitukset ovat silloin kalleimmassa vaiheessaan, jolloin ne lisäävät volyymikasvua voimakkaammin. Ryhmä arvioi rakentamisen kokonaistuotannon kasvun nousevan $+2 \dots +4$ prosenttiin v. 2016, jolloin rakentaminen alkaa vauhdittaa koko kansantalouden ja kokonaistyöllisyyden kehitystä. Tämä kehitys näkyy muualla Euroopassa jo tänä vuonna.

Raksun arvion mukaan tänä vuonna aloitetaan 26 000 – 27 000 asunnon rakentaminen. Tilastokeskuksen tämän hetkinen arvio viime vuoden aloituksista on 25 900 asuntoa. Tulevista hankkeista valtion tukemia ARA-asuntoja (ml. takauslainoitettut asunnot) on noin 8 000 asuntoa. Vuoden 2016 asuntojen aloitusennuste on 27 000 – 28 000 eli noin 1 000 asuntoa tätä vuotta korkeammalla. Asuntotuotannon arvioidaan kasvavan, vaikka taloustilanne on epävakaa, koska mm. väestön ikääntyminen vauhdittaa kerrostaloasuntojen kysyntää.

Rakennusten korjaamisen arvioidaan kehittyvän edelleen suotuisasti. Tähän vaikuttavat sekä asuinrakennusten iästä aiheutuvat paineet ja että toisaalta suhdanteiden paranemisesta aiheutuva tuotannollisten rakennusten korjaamisen vilkastuminen. Korjausrakentaminen lisääntyy edelleen tänä vuonna asuntopuolelle suunnattujen elvytystoimien vielä vaikuttaessa. Tänä vuonna maksetaan vielä loppuosia aiemmin myönnettyistä korjausavustuksista, jotka osaltaan lisäävät volyymia.

Suuret hinnan alennukset öljyssä ja lievempinä myös muissa raaka-aineissa jatkuvat edelleen ja odotukset niiden noususta ovat uudelleen siirtyneet kauemmaksi tulevaisuuteen. Raakaöljyn hinnanlasku on tukenut erityisesti infra-alaa. Talonrakentamisen kustannukset ovat nousseet v. 2015 lievästi ja saman kehityksen odotetaan jatkuvan ensi vuonna.

Rakennusalan työllisten määrä on laskenut toisella neljänneksellä edellisen vuoden vastaavasta ajankohdasta, mutta tehtyjen työtuntien määrä on jo lähtenyt nousuun. Myös rakennusalan työllisyysodotus on parantunut EK:n suhdannebarometrin mukaan. Kuluvana talvena työvoiman arvioidaan kasvavan jo hieman edellisvuoteen verrattuna.

Suosituksset

1. Tehokkuutta tilastointiin

- Rakentamisen tilastoinnin ongelmat haittaavat kokonais kuvan saamista alalta ja siten päätöksentekoa niin yrityksissä kuin julkisella sektorilla. Tilastointi kaipaa parannusta kaikilla kolmella rakentamisen pääsektorilla; erityisesti uudistalonrakentamisessa, uuden järjestelmän toimivuuden varmistamisessa, mutta myös talojen korjausrakentamisessa sekä maa- ja vesirakentamisessa (infrarakentamisessa).
- Tilastotoimen tehokkuus ja laatu tulee kehittää vastaamaan digitaalisen yhteiskunnan tarpeita siten, että koko prosessi ja tiedot ovat alusta alkaen sähköisessä muodossa, tilastoprosessit ovat ajantasaisia, sujuvia ja luotettavia ja tiedon tarvitsija noutaa tarvitsemansa ajantasaiset tiedot tiedon tuottajien (VRK, Tilastokeskus, kunnat) rajapintapalveluista.

2. Yhteistyötä ja tehokkuutta julkishallinnon palveluihin

- Kunnan maankäytön, rakentamisen ja asumisen sähköisten ja fyysisten palvelujen saatavuutta yhdestä kunnan palvelusta tulee edistää. Kuntalaisen tulee saada kunnan tarjoamat sähköiset palvelut kunnan palvelualueelta yhdellä tunnistautumalla. Ei enää sektorikohtaisia yksitä luokkuja.
- Rakennusvalvontojen ylikunnallista yhteistyötä on vauhditettava. Vastaavaa yhteistyötä tarvitaan myös kaavoitukseen ja ympäristökeskusten toimintaan. Jos yhteisten palvelujen toteuttamista ohjataan lainsäädännöllä, niin yksiköiden koolle ei tule asettaa minimiresurssivaatimuksia, jotta toimintojen tehostumiselle ei aseteta valtion taholta esteitä.
- Rakentamiseen liittyviä normeja ja määräyksiä on vähennettävä ja säädösten tulkintaa rakennusvalvonnassa on yhdenmukaistettava ministeriön ja kuntasektorin yhteistyönä.
- Digitalisaation edistämiseksi julkisen sektorin tulisi vaatia rakennussuunnitelmat tietomallintamista hyödyntäen, jolloin koko rakennusalan tuottavuutta voitaisiin parantaa. Julkisen sektorin tulee myös toteuttaa näiden suunnitelmien digitaalinen arkistointi, jotta tuottavuushyöty saavutetaan.

3. Satsattava MRL:n uudistushankkeisiin

- Hallitusohjelman linjaukset merkitsevät monia muutoksia maankäyttö – ja rakennuslakiin. Muutosten tarkoituksena on lisätä ja nopeuttaa kaavoitusta ja rakentamista useammalla prosesseja ja byrokratiaa keventävällä tavalla. Keskeiset muutokset koskevat päätöksentekoa, jota on tarkoitus viedä lähemmäs hakijaa. Käsittelyille tulee myös tervetulleita määräaikoja, jotka helpottavat mm. toimijoiden investointisuunnitelmien tekemistä. MRL:n kehityshankkeita on paljon ja niiden priorisoimiseksi tarvitaan poliittista ohjausta.
- Yksi keskeisimpiä MRL:n uudistuskohteita on täydennysrakentaminen. MRL:ää on kehitettävä siten, että se jatkossa tukee olemassa olevan rakenteen tiivistämistä täydennysrakentamista helpottaen. Samoin rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen tulee saattaa joustavaksi. Nämä toimet säästävät kansantalouden verorahoja infrakustannusten jäädessä vain murto-osaan uusien alueiden käyttöönottoon verrattuna.

4. Hallitusohjelman linjausten tukeminen

- RAKSU-ryhmä näkee tärkeänä hallitusohjelmaan tehtyjen asuntopoliittisten ja liikenneinfraan liittyvien, muidenkin kuin edellä mainittujen linjausten toteuttamisen.
- Suomen taloustilanne on edelleen hauras ja talouskasvuun liittyy monia riskitekijöitä, siksi on erittäin tärkeää, että jokainen toimija rakentamisen ja liikenteen sektorilla niin yrityksissä, valtiolla kuin kunnissa miettii, miten tehtävät voidaan hoitaa tehokkaammin ja rahaa säästään.

Talonrakentaminen

Vuosi 2014

Viime vuonna talonrakentamisen kokonaistuotanto väheni 3,5 %. Eniten laski asuntojen uudistuotanto, 12,5 % edellisvuodesta. Muun kuin asuntojen rakentamisen uudistuotanto väheni noin 6,5 %. Asuntoaloituksia oli viime vuonna viimeisimpien tietojen mukaan 25 900 kappaletta. Asuntotuotannon tilastomuutos viime syksynä muutti asuntotuotantomäärien tasoja. Vieläkään ei ole varmaa, että tilastoissa ilmoitettu asuntotuotannon taso vastaa todellista määrää ja siksi siihen on syytä suhtautua vielä pienellä varauksella. Liiketaloudellinen rakentaminen supistui huomattavasti vähemmän kuin omatoiminen rakentaminen. Pientalojen aloituksia oli alle 7 000 kappaletta, vain puolet vuoden 2007 pientaloaloituksista. Asuntojen korjaaminen kasvoi hieman ennakoitua vähemmän ja oli 3,5 % v. 2014. Toimitilapuolella korjaaminen supistui parilla prosentilla.

Vuosi 2015

Tänä vuonna asuntojen uudisrakentamisen volyymin arvioidaan jäävän viime vuodesta vielä hieman viime vuonna reippaasti vähentyneiden aloitusten takia. Vaikka aloitusten määrä on jo kääntynyt kasvuun, ne eivät käännä koko tuotantoa nousuun nopeasti. Rakennuslupatilanne on kohtalainen, sillä asuntojen lupavaranto kasvoi parilla tuhannella vuoden 2014 aikana edelliseen vuoteen verrattuna. Sen sijaan alkuvuoden tilastotiedot saattavat olla vielä alakanttiin, sillä tällä hetkellä lupatilanne on selvästi alle viime vuoden kehityksen. Asuntotuotanto kasvaa myös valtion tukeman ARA-tuotannon kautta. Korjausrakentaminen lisääntyy edelleen tänä vuonna asuntopuolelle suunnattujen elvytystoimien vielä vaikuttaessa. Korjausrakentamisen kasvu ei aivan riitä kompensoimaan koko uudisrakentamisen laskua.

Myös muun talonrakentamisen kuin asuntojen volyymin arvioidaan supistuvan vielä tänä vuonna. Vaikka investointeja mm. metsäteollisuudessa on lähdössä liikkeelle, ne vaikuttavat vasta loppuvuonna, eivätkä ehdi kääntää koko vuotta plussalle. EK:n investointitiedustelu keväällä 2015 oli hyvin myönteinen. Tämä vaikuttaa ennen muuta ensi vuoden tulemiin, silloin odotetaan selvää kasvua tuotannolliseen rakentamiseen.

Raksu-ryhmän arvion mukaan rakentamisen kokonaistuotannon kasvu jää v. 2015 lähelle nolaa (arviohaarukka tuotannon muutoksesta on $-1/2..1/2$ %). Suuressa kuvassa ollaan menossa parempaan päin, joskin riskit liittyvät edelleen Venäjään ja sen vaikutuksiin Suomen talouteen. Rahoitusmarkkinariskit ovat vähentyneet Kreikan poistuttua käytännössä lähes kokonaan rahoitusmarkkinoilta. Sen sijaan Kiinan talouskasvun hidastuminen ja siihen liittyvä epävarmuus on nostanut epävarmuutta myös maailmantalouden lähiajan kehityksestä.

Rakentamisen suhdannetilannetta kuvaavat indikaattorit ovat selvästi parantuneet kesän aikana, vaikka ovat edelleen varovaisia. EK:n elokuussa julkaiseman suhdannebarometrin mukaan rakennusyritysten tilausten määrän arvioitiin lähelle tavanomaista, mutta suhdannenäkymät olivat keskiarvon yläpuolella. Myös henkilöstöodotus oli myönteinen.

Viimeisimmät rakentamisen myynnin määrää (hintojen vaikutus poistettu) koskevat tiedot tammi-kesäkuulta 2015 ovat rohkaisevia. Talonrakentamisessa kasvua on ollut noin 6 %. Liikevaihtoindeksi lasketaan eri lähteistä, kuin talonrakentamisen volyymi-indeksi, jossa laskenta perustuu aloitusten määrään ja josta myös luonnollisesti korjaaminen puuttuu. Edelleen on niin, että liikevaihtoindeksi antaa rakentamisen kokonaiskuvasta selkeästi paremman ajantasaisen kuvan kuin talonrakentamisen volyymi-indeksi, jossa voi olla puutteita aloitustietojen alipeittoisuuden ja kokonaan puuttuvien hankkeiden takia. Todettakoon toisaalta, että liikevaihtoindeksin tarkentuminen edustaa huomattavan suurien muutoksia ja yleensä aina indeksi tarkentuu alaspäin eli se antaa liian optimistisen kuvan tilanteesta.

Palkkasumman kehitys on jatkanut hyvänä rakentamisessa. Palkkasumma kasvoi vuoden 2015 toisella neljänneksellä lähes kaikilla päätoimialoilla ja voimakkaimmin se kasvoi rakentamisessa (3,7 %). Rakentamisen palkkasumma on kasvanut poikkeuksellisen voimakkaasti kun otetaan huomioon rakentamisen työllisten määrän väheneminen. Eroa saattaa osaltaan selittää rakennusalan kohtaamat harmaan talouden toimet (veronumero 3/2013 ja ilmoitusvelvollisuus 7/2014), jotka tuovat entistä paremmin esiin alalla maksettuja palkkoja.

Kuluttajabarometrissa mitattavat asunnonostoaikeukset eivät ole toistaiseksi olennaisesti muuttuneet. Samaa voi sanoa myös peruskorjausaikomuksista, jotka ovat saaneet viimeisimmässä kyselyssä edestakaisin. Toisaalta kotitalouksien odotukset Suomen talouden tilasta vuoden päästä ovat nyt laskussa.

Asuntolainakannan kasvuvauhti hidastui lähes koko vuoden 2014, mutta vuoden 2015 aikana se on hiljakseen nopeutunut, ollen 2 %. Asuntolainakannan vuosikasvun nopeutumista selittävät sekä uusien

asuntolainanostojen piristyminen että asuntolainojen lyhennysvapaiden hyödyntäminen. Asuntolainojen lyhennysvapaita käytettiin noin 12 mrd. euron edestä, mikä on lähes 13 % asuntolainakannasta. Pankit ovat ilmoittaneet lyhennysvapajakson kestävän maksimissaan vuoden. Euromääräisten asuntolainojen kanta oli heinäkuun lopussa noin 91 mrd. euroa. Uusien nostettujen asuntolainojen keskiporko oli heinäkuussa 1,5 %.

Uusia yrityslainoja (pl. tili- ja korttiluotot) nostettiin heinäkuussa 2,4 mrd. euron edestä. Uusien nostettujen yrityslainojen keskiporko nousi hieman kesäkuusta ja oli 1,77 %. Yrityksille myönnettyjen euromääräisten lainojen kanta oli heinäkuun lopussa noin 70 mrd. euroa, mistä oli asuntoyhteisöille myönnettyjä lainoja reilut 22 mrd. euroa.

Asuntorakentaminen

Asuntorakentamisessa suunta on ylöspäin jo kuluvana vuonna. Asuntoaloitusten ennakoitaan hieman kasvavan. Varsinaisesti vuosi 2016 on sitten nopeamman kasvun kautta. Asuntorakentamisen määrä on Suomessa ollut kuitenkin melko korkea, eikä kasvun odoteta kiihtyvän pysyvästi, vaikka talouden näkymät paranevatkin. Matala korkotaso, asuntolainojen hyvä saatavuus, muuttoliike kasvukeskuksiin ja asuntosijoittajien aktiivisuus ovat ylläpitäneet asuntorakentamista, erityisesti kerrostalorakentamista. Asuntorakentaminen painottuu tällä hetkellä kasvukeskuksiin, erityisesti pääkaupunkiseudulle.

Korjausrakentaminen on ylläpitänyt rakentamisen kokonaismäärää viime vuosina ja kasvu jatkuu. 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.

Kansainvälisesti katsoen Suomen viime vuosien rakentamisen kehitys ei ole poikennut vertailumaista. Sen sijaan rakentamisen romahdus vuoden 2008 jälkeen on useimmissa Euroopan maissa ollut Suomea suurempi. Asia näkyy jatkossa niin, että nyt talouden piristyessä suurimmat rakentamisen kasvuluvut ovat niissä maissa, joissa romahdus on ollut suurin eli Irlannissa, Portugalissa ja Espanjassa. Puola ja Tsekki kasvavat myös nopeasti pyrkiessään nostamaan elintasoaan Länsi-Euroopan tasolle. Edellä mainittujen Länsi-Euroopan maiden jälkeen seuraavaksi nopeimmin kasvavat Iso-Britannia ja Hollanti. Pohjoismaat ovat Euroopan maiden joukossa keskitasolla lähivuosina. Hitaimpia kasvavia lähivuosina ovat Saksa ja Itävalta. Selitys löytyy siitä, että niissä ei juuri näkynyt rakentamisen romahdustakaan vuoden 2008 jälkeen. Sveitsi on ainoa maa, jossa rakentaminen lähivuosina vähenee, mutta siellä rakentaminen ei ole laskenut finanssikriisin jälkeen lainkaan. Norjassa ja Saksassa rakentamisen notkahdus jäi vain vuoden mittaiseksi.

Raksu-ryhmä arvioi, että tänä vuonna asuntoja aloitetaan rakentamaan 26 000 – 27 000 kappaletta eli pientä lisäystä viime vuoteen. Arvio perustuu siihen, että Tilastokeskuksen viimeisimmän tiedon mukaan vuonna 2014 olisi aloitettu 25 900 asunnon rakentaminen.

Kuluvana vuonna aloitetaan yhteensä noin 7 000 korkotukilainoitettua ARA-vuokra - tai asumisoikeusasunnon rakentaminen. Lisäksi takauslainoilla arvioidaan aloitettavan noin 1 000 vuokra-asunnon rakentaminen.

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

Toimitilojen rakentaminen

Muu kuin asuntorakentaminen supistuu kuluvanakin vuonna. Rakentamisen kasvulle on edellytyksiä erityisesti teollisuuden investointisuunnitelmien toteutuessa ja vientisektorin tilanteen parantuessa. Näyttää kuitenkin vahvasti siltä, että nopeaa elpymistä ei ole odotettavissa. Aloitusmäärä pienenee hieman, vaikka muutamia suuria hankkeita on käynnistynyt ja käynnistymässä. Talouskasvun vauhdittuminen ja investointien käynnistyminen näkyvät selvemmin vuonna 2016 toimitilarakentamisen määrässä, kasvua tulee niin liike-, toimisto- julkisiin kuin teollisuusrakentamiseen. Varastorakentamista ylläpitävät jättihankkeet vielä tänä vuonna, mutta ensi vuonna rakentaminen vähenee. Nyt on uskallettu pistää käyntiin suuria liikerakennushankkeita (esim. Kalastama, Pasilan Tripla ja Ratinan kauppakeskus). Julkisella puolella sairaaloita uudistetaan ja rakennetaan vilkkaasti ja teollisuushankkeita aloitetaan (esim. sellutehtaat, voimalaitokset, palvelinkeskukset). Liikerakentamisen lupakehitys on heikentynyt alkuvuoden aikana, mutta aloitukset ovat kasvaneet viime vuoden puolestavälistä lähtien heikosta suhdannetilanteesta huolimatta. Tilanne on kaupan alalla haastava ja vireillä olevia uusia hankkeita aloitetaan harkiten. Liikerakennusten ryhmään kuuluvat liikenteen rakennukset kasvattavat rakentamisen määrää. Mm. Länsimetron asemarakennuksia on käynnissä.

Toimistojen rakentaminen on uudelleen hidastunut ja aloitusten vuositaso on lähes matalimmillaan sitten 2000-luvun. Pääkaupunkiseudulla toimistojen vajaakäyttöaste nousi uuteen ennätykseensä vuoden 2015 toisella neljänneksellä, jolloin se oli 13,4 %. Siitä huolimatta kiinteistökauppojen määrä on kehittynyt edelleen hyvin. Vuoden 2015 toisella neljänneksellä kiinteistökauppojen transaktiovolyymi oli neljänneksittäin tarkasteltuna korkein sitten 2011. Kiinteistökauppa ennakoi kiinteistötuottojen paranemista ja vuokrien lasku näyttäisi jo lähes pysähtyneen.

Teollisuusrakentaminen on vauhdittumassa. Sekä luvat että aloitukset ovat olleet kasvussa alkuvuoden ajan. 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. Teollisuuden tuotantokapasiteetin käyttöaste on edelleen matala, joten sen puolesta investointitarpeet ovat vaatimattomia. Jäte- ja uusiutuvaan energiaan perustuvia muuan muassa tuulivoimaloita rakennetaan aktiivisesti.

Varastorakentamisen luvat ja aloitukset ovat kääntyneet laskuun hyvän alkuvuoden jälkeen. Lupakuutioiden taso on erittäin matalalla. Odotuksena on kuitenkin, että aloitukset seuraavat teollisuusrakentamisen perässä. Erityisesti muutamat jättihankkeet ovat nostaneet varastorakentamisen määrää.

Julkinen palvelurakentamisen määrä väheni viime vuonna selvästi, mutta tänä vuonna sekä rakennusluvut että aloitukset ovat kasvaneet. Tähän ryhmään sisältyy sekä julkista että yksityistä rakentamista. Julkisen sektorin rakentaminen kuluvana vuonna tasoittaa suhdannekuoppaa ja hyödyntää kustannusmielessä veronmaksajia.

Maatalouden rakentaminen vähenee edelleen selvästi vuoteen 2014 verrattuna, jolloin aloitukset supistuvat jo voimakkaasti. Odotuksena on varsin vähäistä uudisrakentamista maataloudessa kuluvana vuonna.

Korjausrakentaminen

Korjausrakentamisen arvo vuonna 2014 oli 11,6 mrd. euroa, kasvua vuonna 2014 oli 2 %. Korjausrakentaminen ylitti arvoltaan uudistalonrakentamisen arvon (10,6 mrd. euroa). Vuonna 2015 korjausrakentamisen kasvun ennakoidaan olevan 3 % ja vuonna 2016 noin 2 %.

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

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

Korjausrakentamista vauhdittavat vuonna 2015 asuntoyhteisöjen korjauksiin myönnetty suhdanneluonteiset käynnistysavustukset, korjausikään tulevien rakennusten kasvava määrä, matala korkotaso sekä paine parantaa rakennusten ominaisuuksia, muun muassa sisäilman laatua, energiatehokkuutta sekä varusteita. Käynnistysavustusten hakuaika oli vuoden 2014 loppuun ja hakemuksia tuli enemmän kuin rahaa oli jaossa. Kun tyypillinen korjaushankkeen kesto on noin yksi vuosi, avustuksia saaneiden hankkeiden toteutus kasvattaa korjausrakentamista myös alkaneena vuonna. Kerrostalosalustokannan painottuminen suuriin kasvukeskuksiin näkyy myös avustusten ja korjausrakentamisen vastaavana painottumisena. Kotitalousvähennyksen kasvattamisen 2 400 euroon / henkilö 2 000 eurosta ennakoidaan näkyvän myös pienempien asuntokorjausten vilkastumisena 2015. Vuonna 2015 kotitalousvähennys pidetään ennallaan.

Aliurakoitsijoiden tarjoushalukkuus on pienentynyt pääkaupunkiseudulla vuonna 2014, mikä heijastelee runsasta tarjouspyyntöjen määrää ja hyvää tilauskantaa. Tarjoushintojen hajonnan perusteella hintakilpailu on kuitenkin kovaa. Muualta Suomesta vastaavia tietoja ei ole käytettävissä.

Asuntokorjausten kokonaisarvo oli 6,7 mrd. euroa vuonna 2014. Asuinrakennusten korjausrakentamisen volyymin ennakoidaan kasvavan 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 keväällä 2015. Pienimuotoisempien asuntokorjausten aiomukset ovat olleet loivassa kasvussa vuoden 2014 lopulta. Kiinteistöliiton kevään 2015 korjausrakentamisbarometrin perusteella taloyhtiöiden korjausrakentaminen on edelleen vilkasta. Korjausrakentaminen koskettaa noin kahta kolmasosaa taloyhtiöistä keväällä 2015. Korjausrakentamiseen ei kuitenkaan ennakoida voimakasta kasvua, sillä odotuksissa on heijastumaa talouden huonoista näkymistä. Korjaushankkeita omaavien yhtiöiden osuus on nyt yhtä suuri kuin keväällä 2014. Asuntoyhtiöiden korjaushankkeiden rahoitusta on pääsääntöisesti hyvin saatavissa, mikäli korjaushankkeet on mitoitettu oikein suhteessa asuntojen arvoon ja sijaintiin. Lainaehtojen odotetaan säilyvän ennallaan lähiaikoina.

Korjauslainojen marginaalien mediaani on edelleen hieman kutistunut. Keväällä 2015 mediaani oli vastaajien keskuudessa 1,5 prosenttiyksikköä, kun syksyllä 2014 taso oli 1,6 prosenttiyksikköä. Kiinteistöliiton mukaan kuluvana vuonna taloyhtiöissä korjataan eniten piharakenteita, putkistoja sekä ovia ja ikkunoita. Myös märkätiloja ja vesikattoja remontoidaan hyvin yleisesti. Tärkeimmät peruskorjauskohteet ovat vesi- ja viemäriputkistot sekä ulkopinnat ja -rakenteet (julkisivut, ikkunat ja vesikatot).

Toimitilakorjausten arvo oli vuonna 2014 noin 4,9 mrd. euroa. Sekä vuodelle 2015 että vuodelle 2016 ennakoitaan kasvua, 1...2 % kumpanakin vuonna. 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 nytkään salli merkittäviä lisäpanostuksia, eikä tyhjiin toimistojen korjaaminenkaan välttämättä merkitse vuokralaisten saamista. Tilankäyttöä pyritään tehostamaan niin yksityisellä kuin julkisella puolella.

Toimitilojen vuokratyöntä jatkuu heikkona vuonna 2015 ja myös vuokrien ennakoitaan laskevan Helsingin keskusta-alueita lukuun ottamatta. Odotukset taloustilanteen lievästä paranemisesta kääntävät toimitilakorjaukset kuitenkin kasvupuolelle. RAKLI-KTI kevään 2015 toimitilabarometrin vastaajista puolet ennakoivat vuokramarkkinoiden tilanteen olevan vuoden päästä nykyistä paremman. Suurten kiinteistösijoittajien omistamien pääkaupunkiseudun toimistotilojen vuokrausaste on KTI:n vuokratietokannan mukaan nyt alhaisempi kuin koskaan aikaisemmin: 82 %. Eniten tyhjän tilan määrä kasvoi Helsingissä, jossa toimistoja on nyt esimerkiksi keskustassa ja Pasilassa tyhjillään enemmän kuin viime syksynä.

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

Toimitilojen korjauksiin vaikuttaa myös kiinteistökauppojen määrä. Toimitilojen kiinteistökaupamarkkinoilla on ollut vilkas alkuvuosi 2015. Pääkaupunkiseudun ohella myös muissa kaupungeissa on nähty lievää tuottovaatimusten laskua, mikä osaltaan kuvastaa sijoittajien kiinnostuksen voimistumista.

Maa- ja vesirakentaminen

Maa- ja vesirakentamisen tuotannon määrän muutos on pysytellyt kahtena viime vuonna keskimäärin nollassa. Sen sijaan kansantalouden maa- ja vesirakennusinvestoinnit ovat tilinpidon mukaan kasvaneet vastaavalla ajalla keskimäärin 3 %. Kolmen vuoden aikaperiodilla tarkastellut tuotanto ja kysyntä eli investoinnit ovat molemmat olleet lähellä nolla kasvua.

Maa- ja vesirakentamisessa alkuvuoden liikevaihtotiedot ovat olleet erittäin hyviä. Myynti on kasvanut tammi-kesäkuussa keskimäärin 16 %. Hinnat ovat laskeneet noin 3 % vastaavalla ajalla. Osalle yrittäjistä hintojen lasku voi olla ongelma, mutta myös kustannukset tulevat alenemaan, kun öljyn hinta on puolittunut viime syksystä.

Ennustetta on tarkistettu myynnin hyvän kehityksen takia tälle 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.

Julkisen sektorin tila on edelleen erittäin huono ja sen vaikutukset infrarakentamiseen voivat erityisesti kuntapuolella yllättää tulevina vuosina. Vuodelle 2016 on tulossa 100 milj. euron lisärahoitus valtion väyläverkon korjausvelan vähentämiseen.

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. Hinta on liikkunut joulukuun 2014 jälkeen 50 ja 70 dollarin välillä, oltuaan matalimmalla tammikuussa 2015 vuoden sisällä ja on nyt lähellä 50 dollaria tynnyriltä.

Yritysten tarjoushinnat ovat olleet tilaajaa suosivalla tasolla, hankkeiden kustannusennusteet ovat alittaneet kustannusarvioita reilustikin. Infrayritysten tarjoushalukkuus on ollut erityisesti suuremmissa hankkeissa hyvä.

Vuonna 2016 alkaa vähemmän uusia hankkeita kuin edellisenä. Toisaalta usean edellisenä vuotena alkaneen hankkeen rakentaminen alkaa voimallisemmin juurikin vuoden 2016 aikana; tällaisia ovat mm. Rauman meriväylä, Savonlinnan syväväylän siirto sekä Pasila-Riihimäki kapasiteetin nosto. Lisäksi pääkaupunkiseudulla vauhtiin pääsee Länsimetron jatkeen rakentaminen.

Vuonna 2016 uutena hankkeena on talousarvioehdotuksen mukaan alkamassa Helsingin ratapihan toiminnallinen parantaminen. Eduskunta tekee lopulliset päätökset asiasta joulukuussa 2015. Pohjois-Pohjanmaan infrarakentamisen suhdannetta nostaa Fennovoiman voimalaitostyömaa kaikkine liittyvine rakennushankkeineen. Yaran tekemä päätös jättää Soklin kaivos avaamatta, johtaa myös liikenneyhteyksiin suunnitellun hankkeen peruuntumiseen. Kaivospäätös huonontaa infrarakentamisen suhdannetilannetta itäisessä Lapissa. Suurista käynnissä olevista hankkeista on todettava Pohjanmaan rata ja Hamina-Vaalimaa -moottoritiehanke.

Rakennustuoteteollisuus

Rakennustuoteteollisuuden alkuvuosi on ollut vaisu. Rakennusmateriaalien menekki-indeksin perusteella kivipohjaisten rakennustuotteiden kotimaan toimitukset supistuivat vuoden 2015 toisella neljänneksellä yhteensä 10 prosenttia. Runkoaineiden määrä supistui 11 prosenttia, bitumikatteen puolestaan 12 prosenttia. Tiilien määrä väheni lähes 14 prosenttia ja eristeiden 11 prosenttia. Betoniteollisuudessa valmisbetonin tuotanto kasvoi toisella neljänneksellä reilut neljä prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Betonielementtien tuotantomäärät sen sijaan pysyivät edellisvuoden tasolla. Paalujen tuotantomäärät vastaavasti supistuivat neljänneksellä.

Teollisuustuotannon volyyymi-indeksin perusteella rakennustuoteteollisuuden tuotanto supistui reilun prosentin vuoden toisella neljänneksellä. Sahatavara- ja puutuoteteollisuuden tuotanto väheni vastaavana aikana viisi prosenttia. Ikkunoiden sekä kalusteiden valmistus väheni molemmat kuusi prosenttia edellisvuodesta.

Rakennustuoteteollisuuden suhdannetilanne jatkui EK:n Suhdannebarometrin mukaan elokuussa yhä vaikeana. Sen sijaan suhdannenäkymät kohosivat yllättävänkin korkealle. Rakennustuoteteollisuuden yrityksillä tilauskanta on yhä varsin niukka vaikkakin uusien tilauksien alamäki on pysähtynyt. Kapasiteettia oli vapaana yli puolella barometriin vastanneista. Tuotannon odotetaan kuitenkin kasvavan tulevina kuukausina. Sen sijaan henkilöstön määrän arvioidaan yhä vähenevän.

Hinnat ja kustannukset

Rakennuskustannukset nousivat vuonna 2014 yhden prosentin. Näin ollen rakennuskustannukset jatkoivat nousuaan samaa vauhtia kuin edellisenä vuonna. Viime vuosina kustannukset ovat nousseet hitaammin kuin keskimäärin 2000-luvulla. Kustannusten nousuvauhti on kuluvan vuoden alussa hidastunut. Tämän vuoden tammi-heinäkuussa rakennuskustannukset kohosivat 0,6 % edellisen vuoden vastaavaan aikaan verrattuna. Heinäkuussa kustannusten nousu oli enää 0,4 %. Viime vuonna rakennuskustannusindeksin alaeristä nopeimmin kohosivat muut kustannukset (1,3 %) ja materiaalikustannukset (1,1 %). Työkustannusten nousuvauhti jäi uusien työehtosopimusten myötä 0,7 prosenttiin. Alkuvuonna tammi-heinäkuun välisenä aikana sekä työkustannukset että muut panoskustannukset kasvoivat 0,9 %, kun taas tarvikkeiden hinnannousu jäi 0,3 prosenttiin.

Maanrakennuskustannusindeksi nousi viime vuonna 0,6 %. Kustannukset kohosivat lähes samaa tahtia kuin edellisvuonna (0,8 %). Viime vuoden aikana kustannusten nousuvauhti hidastui selvästi vuoden loppua kohden.

Kuluvan vuoden aikana maanrakennuskustannukset ovat vähentyneet energian hinnan laskun seurauksena. Tammi-heinäkuussa kustannukset pienenevät jo yli 2 % edellisen vuoden vastaavasta ajankohdasta.

Pääkaupunkiseudun talonrakentamisen tarjoushintaindeksi on kääntynyt selvään nousuun. Viime vuoden elokuuhun verrattuna nousua oli 6,6 %. Asuntopuolella vuosinousuvauhti oli elokuussa 13,4 %. Viime kesän pohjatasosta on noustu voimakkaasti. Sen sijaan toimitilapuolella oli noin kahden prosentin lasku tarjoushintaindeksissä.

Pääkaupunkiseudulla normaalien ARA-vuokra- ja asumisoikeushankkeiden keskimääräiset hinnat ovat 2015/1-8 olleet 3 146 euroa asuinneliöltä. Hankkeiden keskimääräiset rakennuskustannukset ovat olleet 4,8 % korkeammat kuin vuonna 2014. Muissa kasvukeskuksissa keskimääräinen rakennuskustannus oli 2 547 euroa neliöltä ja kustannukset olivat 0,6 % edellisvuotta korkeammat.

Vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishintojen nousuvauhti hidastui viime vuonna: koko maassa hinnat kohosivat 0,1 % ja pääkaupunkiseudulla 0,7 %. Viime vuoden alussa hinnat vielä kohosivat sekä pääkaupunkiseudulla että koko maassa, mutta vuoden lopulle tultaessa hinnat edellisvuoteen verrattuna olivat kääntyneet laskuun. Hintojen lasku on jatkunut tämän vuoden alussa heikon taloustilanteen ja työttömyyden lisääntymisen seurauksena. Vuoden ensimmäisen puoliskon aikana hinnat laskivat noin puoli prosenttia edellisen vuoden vastaavasta. Vuoden toisella neljänneksellä koko maan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat -0,7 %. Pääkaupunkiseudulla hintojen aleneminen oli hieman nopeampaa kuin muualla Suomessa. Vuoden toisella neljänneksellä vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 3 699€ ja koko maassa 2 421€.

Vuonna 2014 uusien kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,4 %. Kuluvan vuoden toisella neljänneksellä uusien kerrostaloasuntojen velattomat neliöhintojen nousu pysähtyi edellisvuodesta ja pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 2,2 %. Kyseisellä neljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen velaton neliöhinta koko maassa oli 3 900 € ja pääkaupunkiseudulla 4 967 €.

Viime vuonna vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat kohosivat koko maassa 3,0 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 3,2 prosenttia ja muualla Suomessa 3,0 prosenttia. Vuokrien nousu on jatkunut vuoden alussa tasaisena. Vuoden toisella neljänneksellä vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat kohosivat 2,8 %. Kehitys oli samansuuntaista sekä pääkaupunkiseudulla että muualla maassa.

Omakotitalotonttien hinnat laskivat koko maassa keskimäärin 1,3 % vuoden ensimmäisellä neljänneksellä edellisvuoteen verrattuna. Kehitys poikkesi pääkaupunkiseudulla muusta Suomesta. Samana ajankohtana pääkaupunkiseudulla hinnat kohosivat 3 %, kun taas muualla Suomessa hinnat laskivat 1,8 %.

Työvoima

Rakennusalan työllisten määrä - Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan - oli vuoden 2015 toisella neljänneksellä keskimäärin 168 000 henkeä. Talonrakentamisessa oli tuolloin 65 000 työllistä, maa- ja vesirakentamisessa 20 000, erikoistuneessa rakennustoiminnassa 83 000 työllistä. Rakennusalan työllisten määrä oli 3 000 henkilöä pienempi kuin vuoden 2014 toisella neljänneksellä. Työllisten määrä kasvoi talonrakentamisessa ja väheni muilla rakentamisen toimialoilla.

Vuoden 2015 toisella neljänneksellä koko rakennusalalla tehtyjen työtuntien määrä kasvoi 1 prosentin vuoden 2014 vastaavaan ajanjaksoon verrattuna. Työtunnit kasvoivat sekä talonrakentamisessa että maa- ja vesirakentamisessa. Sen sijaan erikoistuneessa rakennustoiminnassa, mihin mm. korjaustoiminta kuuluu, työtuntien määrä laski toisella neljänneksellä vuoden takaisesta.

Tilastokeskuksen haastatteluun perustuvan työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan keskimääräinen työttömyysaste oli 12 % vuoden 2015 toisella neljänneksellä, kun se vuonna 2014 vastaavana aikana oli 9,5 %.

Avoimien työpaikkojen määrä oli rakennusalalla 2015 toisella neljänneksellä 4 600 kappaletta, 70 % enemmän työpaikkoja kuin vuotta aiemmin.

Työllisten määrän arvioidaan supistuvan vielä hieman myös tänä vuonna ja työttömyyden nousevan vielä jonkin verran. Vuonna 2016 työttömyyden arvioidaan vähenevän ja työllisten määrän nousevan.

Liite

Sipilän Hallitusohjelman asuntopoliittiset ja liikenneinfraan liittyvät linjaukset

HO-linjaus: Asuntopoliitikka

- 1 Yleishyödyllisen asuntorakentamisen säädöksiä uudistetaan muuttamalla rajoitusehdot hankekohtaisiksi yleishyödyllisyysvaatimuksia kiristäen. Valtion tukemien asuntojen omistajien yleishyödyllisyysvaateesta luovutaan uuden tuotannon osalta. Vuokra-asuntotuotannon lisäämiseksi luodaan uusi kymmenen vuoden välimalli, joka on avoin kaikille tukiehdot täyttävälle ja niihin sitoutuneille toteuttajille.
- 2 ARA:n vuokra-asuntojen asukasvalintoja kehitetään paremman kohtaannon saavuttamiseksi liittämällä asukasvalinnan sosiaaliseen tarveharkintaan tulorajat. Asukkaan tulot tarkistetaan ARA-asuntoon muuton ja asunnon vaihdon yhteydessä sekä uusissa sopimuksissa 5 vuoden välein. Siirtymäaika asunnosta on 2 vuotta. ARA-asuntojen asukasvalinnasta voidaan poiketa tapauksissa, joissa julkinen tuki ei johda epäterveeseen asukaskilpailuun yksityisten vuokra-asuntomarkkinoiden kanssa.
- 3 Olemassa olevan ARA:n asuntokannan käyttö- ja luovutusrajoituksista joustetaan, mikäli vapautuva pääoma käytetään asuntotuotantoon tai asuntokannan korjaamiseen.
- 4 Selvitetään, missä määrin ARA-vuokra-asuntotarjontaa voidaan toteuttaa hankkimalla vuokra-asuntoja vapaarahoitteisesta asuntotuotannosta.
- 5 Erityisryhmien ARA-investointiavustusta jatketaan uusin rajauksin.
- 6 ASP-järjestelmän säästösopimuksen solmimisen ikäraja alennetaan 15 vuoteen.
- 7 Työtä asunnottomuuden vähentämiseksi jatketaan AUNE-työryhmän esitykset huomioiden.
- 8 Asumisoikeusjärjestelmää uudistetaan itsenäisenä hallintomuotona rahoituksen, asukasvalinnan ja hakuprosessin osalta.
- 9 Jatketaan työeläkeyhtiöille vuoteen 2019 asti vieraan pääoman käytön sallimista asuntosijoituksissa
- 10 Valtio edellyttää kasvukeskuksissa ja niiden läheisyydessä toteutettavien suurten infrahankkeiden ehtona tontti- ja asuntotuotannon olennaista lisäämistä kumppanuusperiaatetta noudattaen valtion ja kuntien sekä kuntien keskinäisessä yhteistyössä.
- 11 Hallitus solmii asumista, maankäyttöä ja liikkumista yhteen sovittavan ja asuntotuotantoa sekä kasvua vauhdittavan aiesopimuksen suurimpien kaupunkiseutujen kanssa.
- 12 Hallituskaudella etsitään ratkaisuja väestön vähenemisestä aiheutuvien tyhjen asuntojen ongelmaan.

- 13 Maankäyttö- ja rakennuslakia uudistetaan rakentamismahdollisuuksien helpottamiseksi: lyhennetään päätösprosessia muun ohella valitusmenettelyjä muuttamalla, helpotetaan haja-asutusalueiden rakentamista muun muassa suunnittelutarvealuesäännöstöä lieventämällä, siirretään päätösvaltaa poikkeamistilanteissa ELY-keskuksilta kunnille ja yhdistetään hankekaavoitus ja YVA-menettely.
- 14 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ohjausvaltaa selvennetään kuntien maankäyttövallan ja -vastuun lisäämiseksi. ELY-keskusten rooli kaavoitus- ja rakentamisasioissa muutetaan konsultoivaksi. ELY-keskusten valitusoikeutta kaavapäätöksistä rajoitetaan.
- 15 Maakuntakaavojen ja kuntien yhteisten yleiskaavojen vahvistusmenettelystä ympäristöministeriössä luovutaan. Rantarakentamisen poikkeamispäätökset siirretään kokonaisuudessaan kuntiin.
- 16 Viranomaiskäsittelylle asetetaan kaavoitusprosessissa, mukaan lukien YVA, sitovat käsittelyajat.
- 17 Kaikissa rakentamis- ja ympäristöasioissa siirrytään menettelyyn, jossa valitusoikeus Korkeimpaan hallinto-oikeuteen edellyttää ensin valitusluvan saamista. Valituslupapäätöksen saamiselle asetetaan sitova määräaika. Maankäyttö- ja rakennuslupapäätösten valitustapausten oikeudenkäyntimaksuja korotetaan. Selvitetään siirtyminen kaavoitusasioissa kunnallisvalituksesta hallintovalitukseen.
- 18 Kuntien tulee kaavoituksella ja tonttien luovutuksella edistää tehokasta kilpailua asuntorakentamisessa kaavoittamalla tontteja riittävästi erilaisille rakennustyypeille (pientalot, rivitalot, kerrostalot, pienkerrostalot).
- 19 Asuntotuotannossa täysin esteettömiksi asunnoiksi edellytetään rakentamaan vain tietty osuus uudiskohteen asunnoista.
- 20 Korjausrakentamisen helpottamiseksi luodaan alueellisten poikkeuslupien menetelmä.
- 21 Sujuvoitetaan asunto-osakeyhtiön päätöksentekoa peruskorjaus-, esteettömyys- ja täydennysrakentamisessa. Rakennusten käyttötarkoituksen muutoksia ja täydennysrakentamista sujuvoitetaan ottamalla käyttöön kevennetty kaavamenettely.
- 22 Edistetään rakennusten käyttötarkoituksen muuttamista toimisto- ja liiketiloista asunnoiksi. Rakennuksen korjaaminen, käyttötarkoituksen muuttaminen tai perusparantaminen ei laukaise uudisrakentamistasoisia velvoitteita esimerkiksi esteettömyys- ja äänieristysvaatimusten osalta.
- 23 Kaavoitus- ja rakennussuojelulainsäädäntöä muutetaan siten, että suojelulla ei estetä asuinrakennusten esteettömyyden poistamista, esimerkiksi hissien jälkiasentamista.
- 24 Rakentamismahdollisuuksia haja-asutusalueilla lisätään mm. siten, että yleiskaava voisi nykyistä laajemmin toimia rakentamisen perusteena. Vapaa-ajan asuntojen muuttamista pysyvään asuinkäyttöön joustavoitetaan.
- 25 Maankäyttö- ja rakennuslakiin luodaan edellytykset nykyistä selvästi laajemmille mahdollisuuksille pienimuotoiseen piharakentamiseen ja erilaisten toimenpiteiden kuten aurinkopaneelien ja maalämpöpumppujen toteuttamiseksi ilmoitusmenettelyllä
- 26 Erityisesti puurakentamisen edistämiseksi luodaan valtakunnallisesti samat rakentamisen standardit ja koko maassa rakennuslupakäsittelyssä yleisesti yhteisesti hyväksyttävät tekniset ratkaisut.

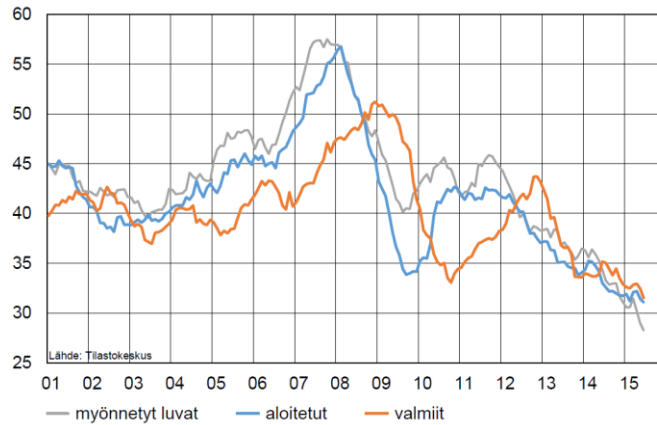
- 27 **Rakennuslupa-asioissa toteutetaan asiakkaan kannalta yhden luukun periaate sekä viranomaistoimipisteissä että sähköisessä asiointissa.**
- 28 **Edellä päätettyjen lisäksi käynnistetään kärkihankkeena valtion ja kuntien rakentamisen normitalkoot muiden kustannusten ja byrokratian keventämiseksi, esimerkiksi väestönsuojien ja pysäköintipaikkojen rakentamisen osalta.**
- 29 **(Ehdollinen toimi: Asuntolainojen korkovähennysoikeuden poistaminen -100 milj.)**

HO-linjaus: Infra

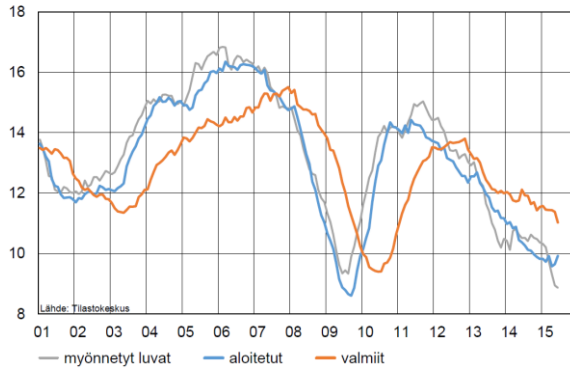
- 30 **Käynnistetään ohjelma liikenneverkon korjausvelan vähentämiseksi ja käytetään siihen noin 600 miljoonaa euroa.**
- 31 **Suunnataan julkisia investointeja perustienpitoon, rataverkkoon sekä terminaaleihin.**
- 32 **Edesautetaan innovaatio- ja palvelualustojen syntyä sektoreilla, joilla julkishallinnolla on rooli markkinoiden toimivuuden kannalta. Tällaisia sektoreita ovat esimerkiksi liikenne palveluna.**
- 33 **(Ehdollinen toimi: Infrahankkeiden vähentäminen (uudet väylähankkeet) 50 milj.)**

KUVIOLIITE: Syyskuu 2015 (16.9.2015)

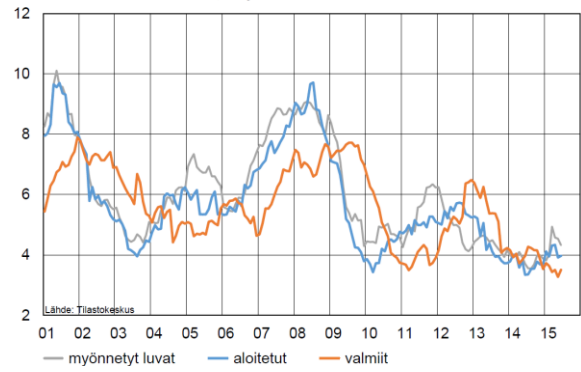
Koko talonrakennustuotanto
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Asuinrakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



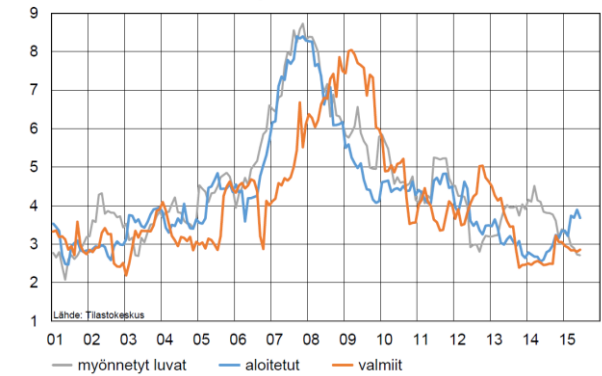
Teollisuusrakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



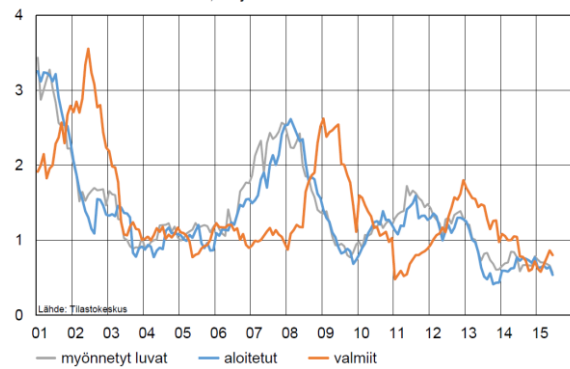
Varastorakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



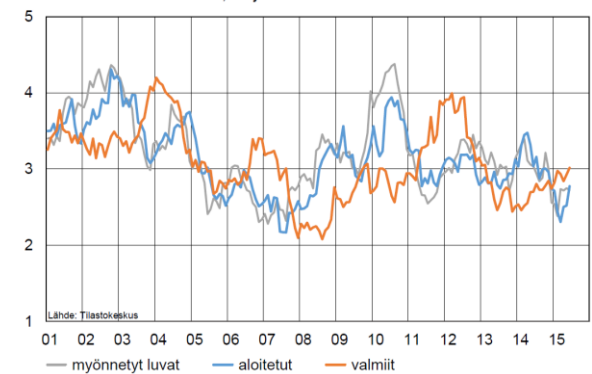
Liikerakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Toimistorakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³

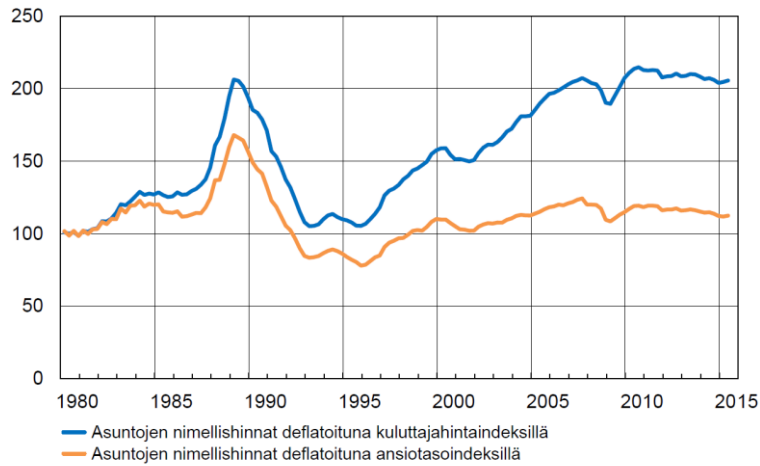


Julkiset palvelurakennukset
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Asuntojen hinnat

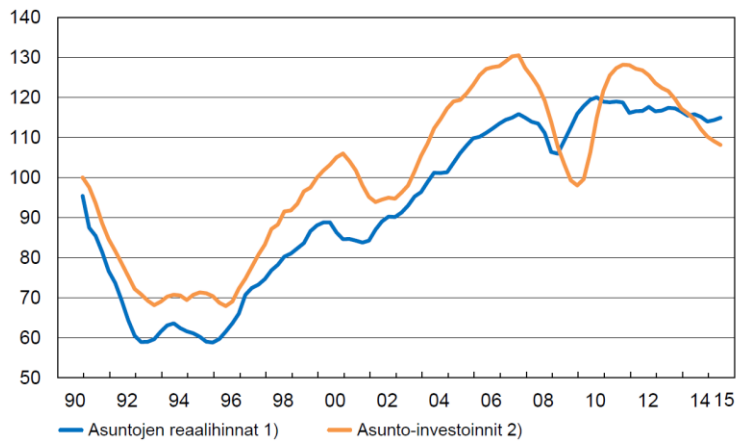
neljännesvuosittain
1980 = 100



Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen reaali hinnat ja asuntoinvestoinnit

neljännesvuosittain
1990 = 100

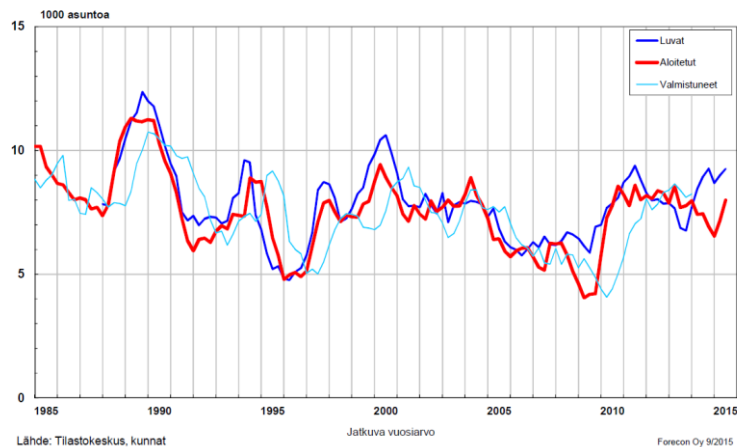


1) Koko maan vanhojen kerrostalojen hinnat, deflaoituuna kuluttajahintaindeksillä
2) 4 neljänneksen liukuva keskiarvo

Lähde: Tilastokeskus

Uusien asuntojen rakentamismäärä pääkaupunkiseudulla

1000 asuntoa, luvat aloitetut, valmistuneet, tuorein tieto II-nelj.2015



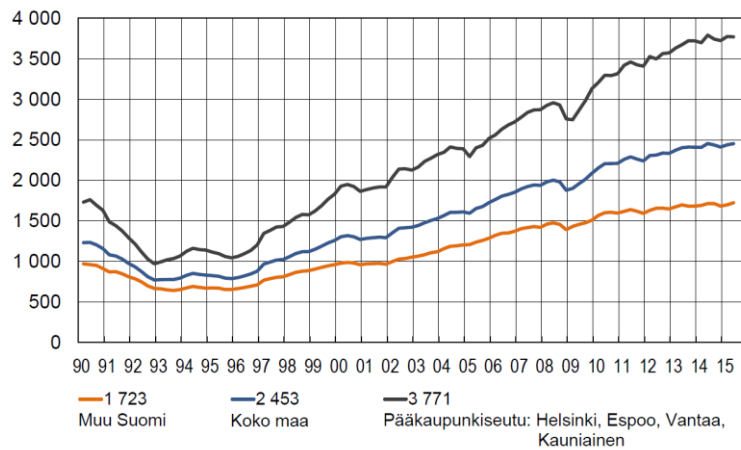
Lähde: Tilastokeskus, kunnat

Jatkuva vuosiarvo

Forecon Oy 9/2015

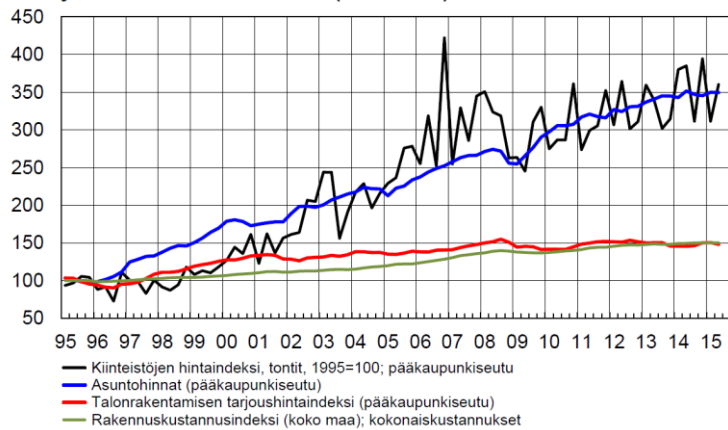
Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

euroa / m²



Lähde: Tilastokeskus, VM

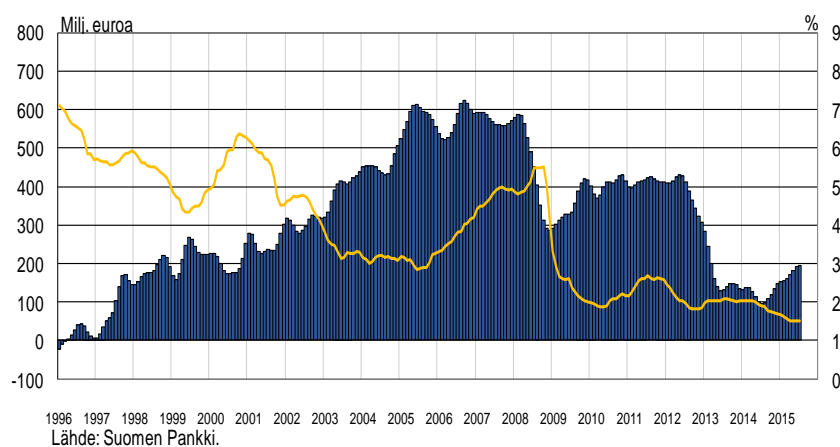
Asuntohinnat, urakkatarjoushinnat, tonttien hinnat (PKS) ja rakennuskustannukset (koko maa) 1995 = 100



Lähde: Tilastokeskus, Rapal, VM

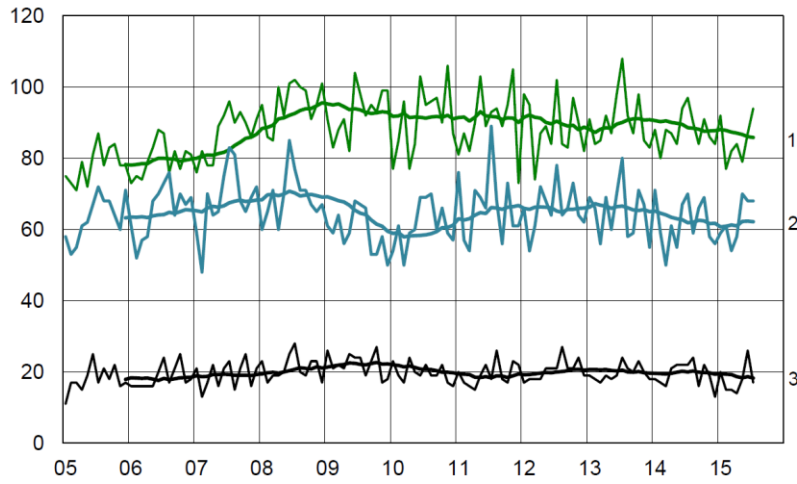
Suomen rahalaitosten kotitalouksille myöntämien asuntolainojen kannan kuukausimuutos ja uusien asuntolainasopimusten keskikorko

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



Rakentamisen työlliset

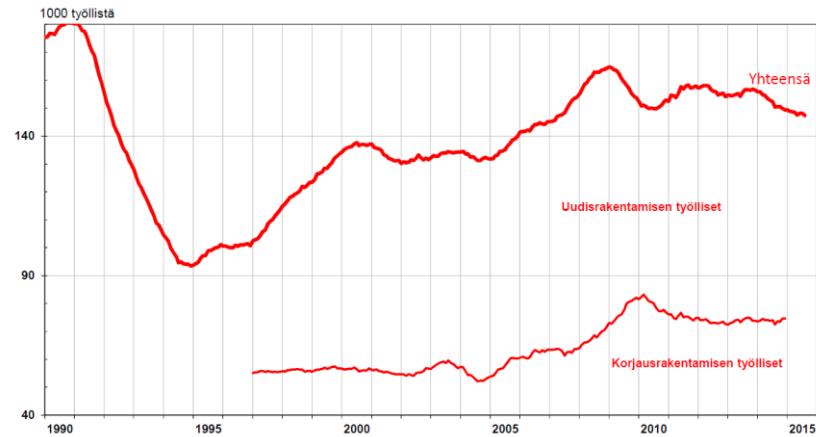
1000 henkeä



1 Erikoistunut rakennustoiminta 2 Talonrakentaminen 3 Maa- ja vesirakentaminen

Lähde: Tilastokeskus (TOL 2008)

RAKENNUSTOIMINNAN TYÖLLISET Talonrakentaminen ja erikoistunut rakentaminen (TOL2008)



Lähde: Tilastokeskus

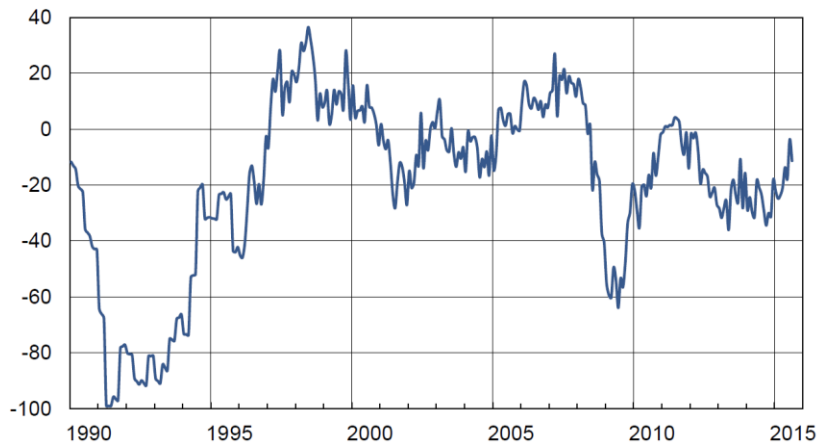
Forecon Oy, elokuu 2015

1 16.9.2015

Forecon

Rakentamisen luottamusindikaattori

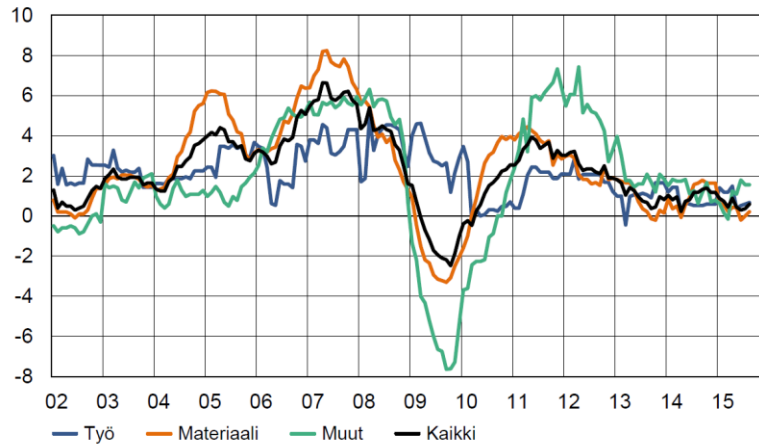
kausitasoitettu



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

Rakennuskustannukset alarittain

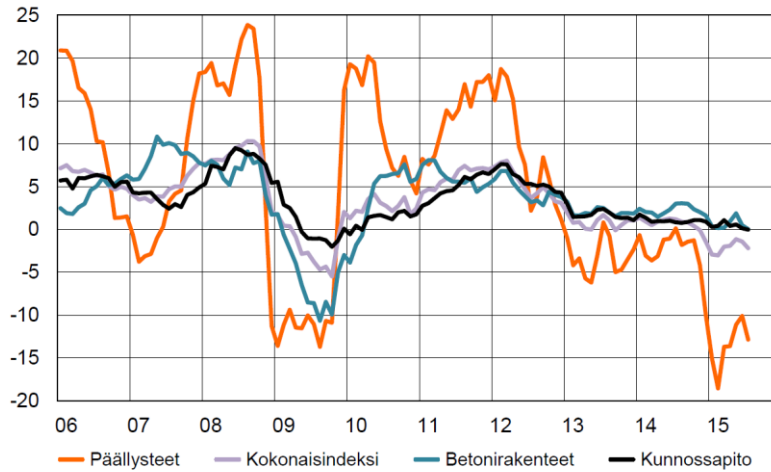
vuosimuutos, %



Lähde: Tilastokeskus

Maarakennuskustannusindeksi

vuosimuutos, %, indeksi 2005=100

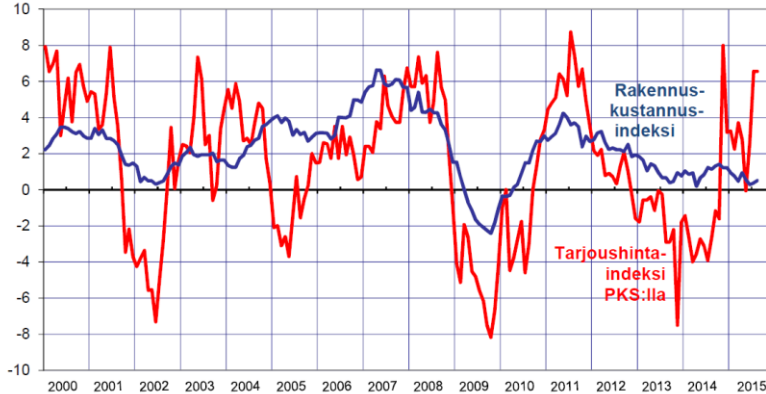


Lähde: Tilastokeskus

Talonrakentamisen hintaindeksit

12 kk muutos, %

8/2015



Lähde: Rapal, Tilastokeskus

Forecon Oy