

# SUHdannEKATSAUS



Valmistumisvaiheessa olevia asumisoikeusasuntoja Helsingin Kuninkaantammen alueella.

Kuvatoimisto Kuvio

## Rakentaminen hakee suuntaa

Koronakriisin vaikutukset rakennustuotantoon ovat jääneet toistaiseksi pieniksi, ja rakentaminen supistui viime vuonna vain prosenttiin. Optimismi taloudessa lisääntyy. Myös rakentamisen tilanne oikenee paremmaksi, vaikka laskeva lupakehitys ja yritysten heikko suhdannenäkymä pitävät odotukset vaisuina. Eri rakentamisen lajien kehitys eriytyy. Työllisyyden lasku hidastuu. Talouden kehitys asettaa taas rakentamisellekin tarkemmat kasvun rajat.

**R**akentaminen käy tänä vuonna 2 prosenttia miinuksella. Ensi vuonna ollaan nollan tuntumassa ja rakentamisen kuutiomäärät pysyttelevät lähellä tämän vuoden tasoa.

Asuntorakentamisen yleiskuva säilyy hidastuvana pientaloja lukuun ottamatta. Kuluvana vuonna aloitetaan arviolta 37 000 asunnon rakentaminen, ja ensi vuonna aloitusten määrän ennakoitaan laskevan 34 000 asuntoon. Matalat korot tukevat sekä sijoittaja- että kuluttajakysyntää. Kasvuseutujen asuntorakentamista hidastaa tonttipula, mutta alueellinen eriytyminen jatkuu.

Toimitilarakentaminen hidastuu kuluvana vuonna etenkin suurten kaupunkien ulkopuolella. Liike- ja toimistorakentaminen kärsii edelleen koronan aiheuttamasta tilakysynnän epävarmuudesta, jota ylläpitävät kuluttamisen ja työn muutokset.

Teollisuus- ja varastorakentaminen kääntyy kasvuun. Julkinen rakentaminen pysyttelee vielä korkealla tasolla, ja isoja hankkeita riittää ainakin muutamaksi vuodeksi.

Korjausrakentamisessa asuinrakennusten korjaaminen

kääntyy epidemiatilanteen salliessa koronaa edeltäneelle kasvu-uralle. Toimitilojen korjaamiseen liittyy edelleen koronasta johtuvaa kulutus- ja sijoituskyynnän epävarmuutta. Korjausrakentamisella on keskeinen rooli vihreässä siirtymässä.

### Edessä on paluu hidastuvan talouden talutusnuoraan

Maa- ja vesirakentaminen supistuu ennustejakson molemmin vuosina, ja edessä on muutama laiha vuosi. Perusväylänpidon rahoitukseen on tulossa kuoppa vuosina 2023 ja 2024 sekä investoinneissa vuonna 2024, ellei kevään puoliväliriihessä päätetä toisin.

Rakentamisen työllisyyden supistuminen jatkuu viime vuotta loivempaan. Työllisyys heikkeni viime vuonna hieman yli 4 000 työllisellä ja oli runsaat 188 000. Rakennusyritysten henkilöstöodotukset ovat edelleen matalalla tasolla. Liikevaihdon viime vuoden hyvä kehitys ennakoii konkurssien määrän pysyvän normaalilla tasolla.

Suomen talous kasvaa kuluvana vuonna arviolta 3 prosenttia. Kasvu ajoittuu ennakoitua selvemmin loppuvuoteen. Alkuvuoden kasvua hidastavat

verkkainen rokottamisen tahti ja sulkutoimet. Ensi vuonna talouskasvu jatkuu hidastuvana 2 prosentissa.

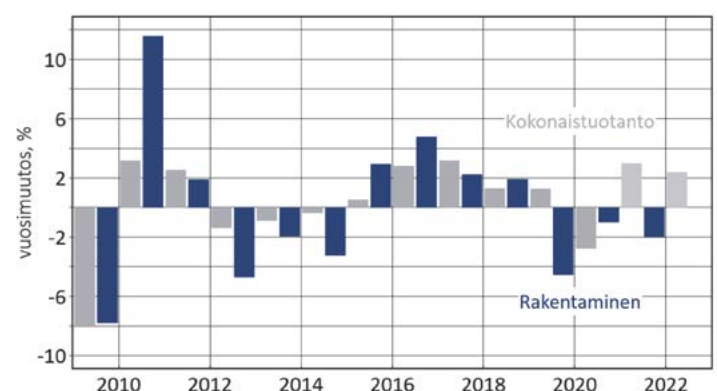
Suomen talouskasvu oli vaikeaa jo ennen koronakriisiä eikä lähivuosille ole nähtävissä nopeaa kasvua. Rakentaminen

pysytteli usean vuoden ajan talouskasvua suurempaan, mutta edessä on paluu hidastuvan talouden talutusnuoraan.

Globaalin talouden optimisimi lisääntyy. Maailmantalous kääntyi kasvuun viime vuoden lopulla. Maailmankauppa on noussut koronakuopasta ja teollisuuden näkymät ovat

### Kokonaistuotannon ja rakentamisen kehitys

Suomen talous kasvaa - rakentamisen näkymä oikenee paremmaksi



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT, Tilastokeskus

parantuneet selvästi. Kasvun ennustetaan jatkuvan myös ensi vuonna. Toipuminen on kuitenkin kesken ja saattaa hidastua monissa Suomen keskeisissä

kauppakumppanimaisissa. Raaka-aineiden maailmanmarkkinahinnoissa on nähtävissä selvää nousua. Keskuspankit jatkavat laajaa elvytyspolitiikkaa.

### KRIITTISET KYSYMYKSET

- **Koko rakentaminen:** Mikä on rakentamisen perustaso jatkossa? Pysyykö eurooppalaisittain nuoren talouden uudisrakentaminen vanhoja maita korkeammalla tasolla? Nousevatko korot? Miten käy kustannuskehityksen?
- **Asuntorakentaminen:** Mikä on vuokra-asuntojen ja omistusasuntojen tuotantomäärä ja sekoitusuhde? Riittääkö tontteja myös pientalojen kysynnän kasvuun?
- **Toimisto- ja liiketilat:** Mikä on työntekeyden ja kuluttamisen tulevaisuus? Mikä on toimistojen ja liiketilöiden määrällinen ja laadullinen tarve?
- **Teollisuus- ja varasto:** Riittääkö Suomen työmarkkinoiden ja logistiikan kilpailukyky investointien pysyvään paranemiseen?
- **Korjausrakentaminen:** Vauhditetaanko korjausrakentamista tarpeeksi kestävä kehityksen saavuttamiseksi?
- **Infra:** Onko Suomella ymmärrystä yhdistää maamme sisäisesti ja ulkoisesti kilpailukykyisillä logistiikkaratkaisilla?



# Talonrakentaminen

## Korjausrakentaminen

Koronapandemia aiheuttaa yhä merkittävää epävarmuutta korjausrakentamisen lähiajan näkyisiin. Tautitilanteen sallissa taloyhtiöiden patoutuneen korjaustarpeen ennakoidaan piristävän asuntojen korjaamista. Toimitilojen korjausrakentamista hidastaa edelleen koronan aiheuttama epävarmuus.

Kiinteistöliiton tuoreimman korjausrakentamiskyselyn (maaliskuu 2020) mukaan taloyhtiöt odottavat korjaavansa kuluvana vuonna jonkin verran viime vuotta enemmän. Viime vuonna kasvua olisi kertynyt korkeintaan pääkaupunkiseudulla. Myös LVISAK-urakoitsijoiden suhdannebarometri ennakoii asuntojen korjausrakentamiseen pientä kasvua.

Pandemian työmaille aiheuttamien suorien vaikutusten lisäksi koronarajoitukset voivat hidastaa taloyhtiöiden päätöksentekoa ja korjaushankkeiden suunnittelua myös kuluvana vuonna. Kiinteistöliiton jäsenilleen tekemän kyselyn (maaliskuu 2021) perusteella taloyhtiöissä on edelleen runsaasti epävarmuutta koronatilanteeseen liittyvistä yhtiökokousjärjestelyistä.

Toimitilojen korjauskysynnän arvioidaan jatkuvan heikkona. Vuokranmaksukyyn horjumisen, toimitilojen ylläpidon ja epävarmuus kulutus- ja toimistokysynnästä hidastavat toimitilojen korjaushankkeita. Osa toimitilojen uudisrakentamisen tarpeesta voi purkautua tosin korjausrakentamisen kautta.

Vuonna 2020 koronapandemia vaikutti korjausrakentamiseen enemmän kuin uudisrakentamiseen. Kiinteistöliiton mukaan pandemian vaikutukset korjaushankkeisiin eivät kuitenkaan olleet kovin laaja-alaisia. Toimitilojen korjaamisen arvioidaan sen sijaan heikentyneen selvästi enemmän. Korjausrakentamisen ennakoitaan kasvaneen kaiken kaikkiaan hyvin maltillisesti viime vuonna.

### Korjausrakentamisella on keskeinen rooli vihreässä siirtymässä

Korjausrakentamisen pitkän aikavälin ajurit ovat yhä kasvu-uralla, ja näkyvät ovat uudisrakentamista vakaammat. Korjausrakentamista tukee rakennuskannan ikä, globaalit megatrendit sekä kestävä kehityksen tavoitteet, kuten EU:n energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset.

Direktiivin mukaan jäsenmaiden tulee laatia pitkän aikavälin peruskorjausstrategia rakennuskannan muuttamiseksi erittäin energiatehokkaaksi ja vähähiliseksi vuoteen 2050 mennessä. Tällä tulee olemaan merkittäviä vaikutuksia korjausrakentamiseen. Myös vähähilisen rakennusteollisuuden tietokartan mukaan suurin päästövähennys-potentiaali on olemassa olevan rakennuskannan energiatehok-



1960-luvun peruskorjattu kerrostaloyhtiö Itä-Helsingissä.

kuuden parantamisessa.

Koronaviruspandemian ennakoidaan lisäävän kiinteistöjen terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyviä korjausinvestointeja. Korjausrakentamista kasvattaa Suomessa 60- ja 70-luvulla rakennetun asutokannan korjaustarpeet sekä kuntien vanheneva kiinteistömassa. Koronapandemian aiheuttamat muutokset työntekoon ja kuluksiin voivat myös nopeuttaa ennen vuosituhannen vaihdetta rakennettujen toimitilojen peruskorjaushankkeita.

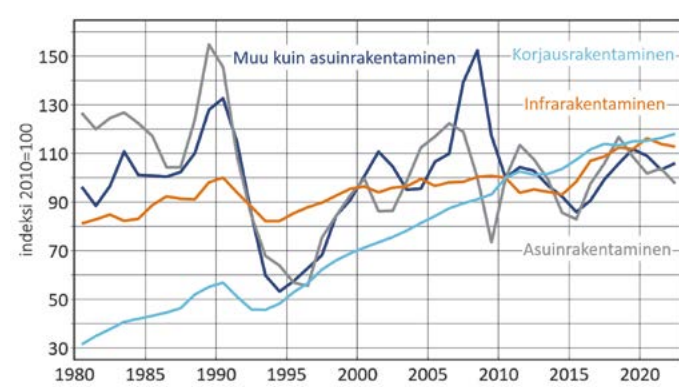
Korjausrakentamisen kasvu keskittyy uudisrakentamisen tavoin isoihin kaupunkeihin, joissa myös täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen muutokset lisääntyvät. Matalalla pysyvä korkotaso tukee korjausrakentamista.

Kuntatalouden heikentymisen ennakoidaan hidastavan kuntien korjaushankkeita. Rahoituksen saannin kiristymisen kasvuseutujen ulkopuolella hidastaa ja tekee taloudellisesti kannattamattomaksi muutotappioseuduilla olevia korjaushankkeita.

Ammattimaisen korjausrakentamisen arvo vuonna 2020 oli 14,0 miljardia euroa, josta asuinrakennusten korjaamisen osuus oli 8,1 miljardia euroa. Valtaosa korjauksista kohdistui kerros- ja rivitalokantaan. Muiden rakennusten korjaaminen nousi 5,9 miljardiin euroon.

### Rakentamisen määrä

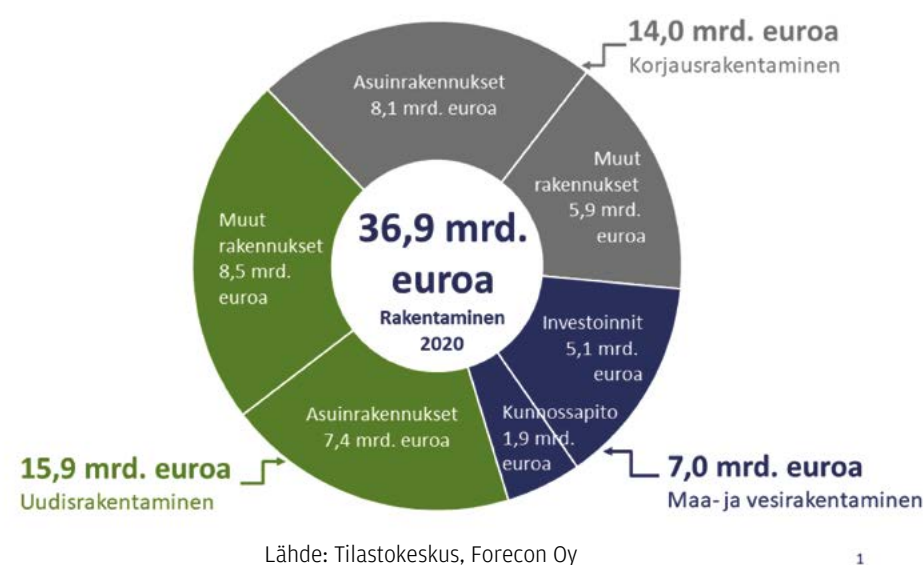
Talon- ja infrarakentamisen määrä laskee – korjausrakentaminen toipuu



Lähde: Tilastokeskus/Rakennusteollisuus RT

### Rakentamisen jakautuminen päätoimialoittain

Rakennustuotannon arvo 2020



Lähde: Tilastokeskus, Forecon Oy

### Keskeiset suhdannekuvaajat

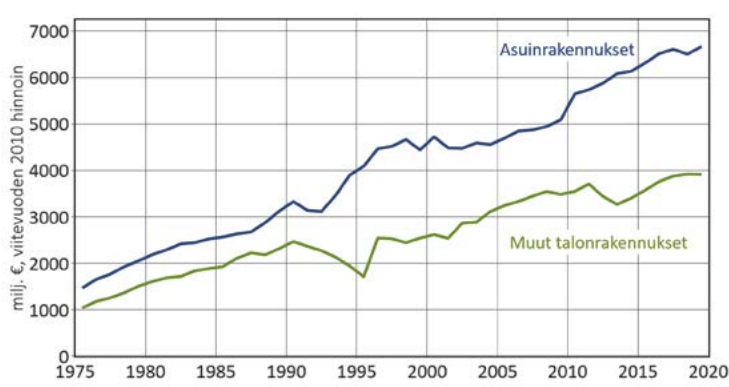
	2019	2020	2021e	2022e
Bruttokansantuote, määrän muutos, %	1,3	-2,8	3,0	2,4
Euribor, 3 kk, %	-0,4	-0,4	-0,5	-0,3
Ansiotasoindeksi, muutos, %	2,1	1,8	2,2	2,1
Rakennuskustannusindeksi, muutos, %	1,0	-0,3	1,5	1,5
Maarakennuskustannusindeksi, muutos, %	1,4	-2,8	2,0	2,0
<b>Rakentaminen<sup>1</sup>, määrän muutos, %</b>	<b>-4,5</b>	<b>-1,0</b>	<b>-2,0</b>	<b>0,0</b>
Korjausrakentaminen	1,5	0,5	1,0	1,5
<b>Rakennusinvestoinnit, määrän muutos, %</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,8</b>
Talorakennukset	-0,2	-1,9	-0,7	-0,7
Maa- ja vesirakennukset	-5,2	3,8	-1,5	-1,0
<b>Talorakennustuotannon käynnistyminen, milj. m<sup>3</sup></b>	<b>39,5</b>	<b>39,7</b>	<b>37,5</b>	<b>37,3</b>
Asuinrakennukset	11,9	12,5	11,6	10,9
Vapaa-ajan rakennukset	0,6	0,7	0,7	0,7
Liike- ja toimistorakennukset	4,8	4,5	4,5	4,5
Julkiset palvelurakennukset	5,6	5,3	5,2	5,4
Teollisuus- ja varastorakennukset	11,0	10,4	10,6	10,9
Maatalousrakennukset	3,7	4,1	3,0	3,0
Muut rakennukset	1,9	2,1	1,9	1,9
<b>Asuntotuotannon käynnistyminen, kpl</b>	<b>38 300</b>	<b>40 900</b>	<b>37 000</b>	<b>34 000</b>
Vaparaohitteiset	30 500	31 900	28 000	26 000
Valtion tukemat asunnot	7 800	9 000	9 000	8 000
Työllinen työvoima, henkilöä	192 500	188 250	185 000	184 000
Rakennusliikkeiden kansainvälinen toiminta, mrd. €	1,2	0,7		
Käyttökate, rakennusliikkeet, % liikevaihdosta	4,7	3,8		
Käyttökate, rakennustuoteollisuus, % liikevaihdosta	9	7,6		

<sup>1</sup> Kiinteähintainen arvonnäkökulma

Lähde: Tilastokeskus, ARA, Suomen Pankki, RT.

### Korjausrakentamisen määrä

Asuinrakennusten korjaaminen kasvaa nopeiten myös lähivuosina



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT, Tilastokeskus, Rakentamisen Vuosikirja

## Uudisrakentaminen

Asuntorakentaminen hidastuu aiempia ennusteita vähemmän. Matalat korot pitävät yllä sijoittajien kysyntää ja vauhdittavat alueellista eriytymistä. Liike- ja toimistotilojen rakentamisen epävarmuus jatkuu edelleen. Teollisuuden rakentaminen kääntyy kasvuun, ja julkisen sektorin kasvu jatkuu.

Uudisrakentamisen tuotanto laski viime vuonna hieman yli 4 prosenttia. Asuntorakentaminen väheni koko vuoden. Muu kuin asuntorakentaminen kääntyi selvään laskuun vuoden puolivälissä ja kiihdytti volyymin laskua vuoden loppua kohti.

Kuluvana vuonna koko uudisrakentamisen volyymin ennakoidaan jäävän 2 prosenttia miinukselle. Asuntorakentamisen aloitusten kasvu viime vuoden lopulla näkyy volyymin kasvuna tänä vuonna. Muu kuin asuinrakentaminen sen sijaan laskee. Ensimmäisellä asuntorakentamisen vuorostaan hidastuu ja muun rakentamisen volyymin kasvua.

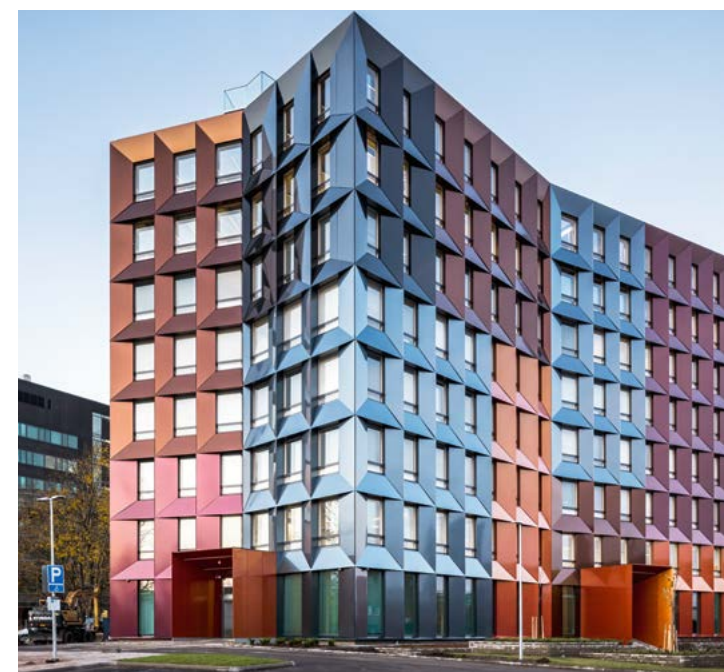
Myönnettyjen rakennuslupien määrät vähenivät viime vuonna lähes kaikissa talotyypeissä. Rakennusluvut päättyivät kuutiomäärillä mitattuna 13 prosenttia miinukselle.

### Kasvuseudut vetävät uudisrakentamista

Asuntorakentaminen hidastuu kuluvana vuonna selvästi ennakoitua vähemmän. Ennustejaksolla tuotantoa kannattelee suurten kaupunkien asutoksyyntä, matala korkotaso ja talouden kääntymisen kasvuun. Helsingin asuntotuotanto näyttää selviä hidastumisen merkkejä. Lain-säädäntömuutokset ja tonttien saatavuus saattavat jarruttaa tuotantoa.

Rahoituksen saatavuuden kiristymisen vaivaa edelleen iso osa asuntorakentajista. Tilanne on yritysten arvioiden perusteella kuitenkin helpottanut. Asuntorakentamisen volyymin suurin pudotus ajoittuu ensi vuoden puolelle.

Julkisen palvelurakentamisen aloitukset putoavat kuluvana vuonna 4,9 miljoonaan kuuti-



Turun Kupittaalle on noussut uutta energiatehokasta toimitilaa.

oon. Ensimmäisellä asuntorakentamisen vuorostaan hidastuu ja muun rakentamisen volyymin kasvua. Ennustejaksolla tuotantoa kannattelee suurten kaupunkien asutoksyyntä, matala korkotaso ja talouden kääntymisen kasvuun. Helsingin asuntotuotanto näyttää selviä hidastumisen merkkejä. Lain-säädäntömuutokset ja tonttien saatavuus saattavat jarruttaa tuotantoa.

Teollisuuden rakentaminen kääntyy kasvuvuonna taas kasvuun. Ennustejaksolle osuvien isojen teollisuushankkeiden ajoittumisen vaikutuksia on vaikea ennakoita tarkkaan. Varastorakentamisessa aloitusmäärät kasvavat tasaisesti tänä ja ensi vuonna.

Liike- ja toimistorakennusten aloituskuutioiden ennakoidaan matalalla tasolla 4,5 miljoonassa kuutiossa. Liike- ja toimistotilojen rakentaminen on ollut viime vuosina vilkasta etenkin pääkaupunkiseudulla ja suurilla kaupunkiseuduilla.

Koronapandemiasta johtuva epävarmuus niin tilankäytön määrästä kuin laadustakin jatkuu edelleen.

### Kuutiomäärien lasku oikeene ensi vuonna

Uudisrakentamisen aloituskuutioiden nousivat viime vuonna 40 miljoonaan kuutioon. Tänä ja ensi vuonna jäädään runsaaseen 37 miljoonaan kuutioon. Laskun taustalla on etenkin asuinrakennusten ja maatalouden rakentamisen aloitustöiden supistuminen.

Ennustamista hankaloittaa menossa oleva rakennemuutos. Ennustejaksolla uudisrakentamista tukevat Suomen talouden kasvu sekä matalalla pysyvä korkotaso. Pidemmällä aikavälillä uudisrakentamista kannatteleva voimistuva kaupungistumisen kehitys ja työssäkäyntialueiden laajentuminen uusien liikennehankkeiden ja etätyöskentelyn yleistymisen myötä.

### Luottamusindikaattorit

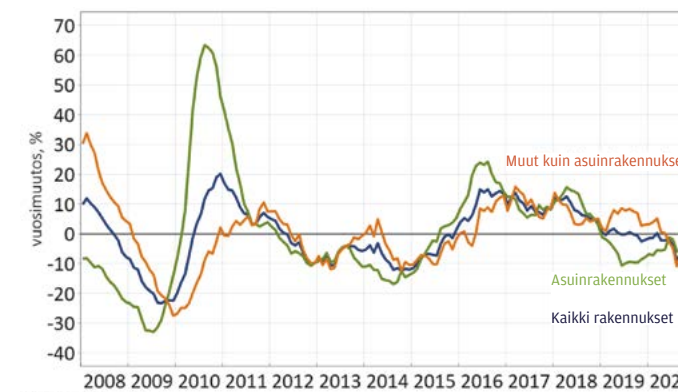
Luottamus taloudessa lisääntynyt – rakentamisen taso on vielä matala



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

### Uudistuotannon volyyymi-indeksi

Uudistuotannon supistuminen hidastuu jatkossa



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

### Talonrakennustuotannon käynnistyminen, milj. m<sup>3</sup>

Viimeiset 10 v. keskimäärin 2018 2019 2020 2021e 2022e

	2018	2019	2020	2021e	2022e	
<b>Ammattirakentaminen</b>	<b>27,9</b>	<b>31,0</b>	<b>31,0</b>	<b>30,7</b>	<b>29,5</b>	<b>29,4</b>
<b>Asuinrakennukset</b>	<b>6,5</b>	<b>9,3</b>	<b>7,7</b>	<b>8,4</b>	<b>7,4</b>	<b>6,7</b>
Kerrostalot	5,4	8,2	6,7	7,4	6,3	5,6
Rivitalot	1,1	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1
<b>Liike- ja toimistorakennukset</b>	<b>6,2</b>	<b>6,3</b>	<b>4,8</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>
Liikerakennukset	3,6	2,7	2,1	2,1	1,9	1,9
Toimistorakennukset	1,0	1,3	0,7	0,9	0,8	0,8
Liikenteen rakennukset	1,6	2,3	2,0	1,6	1,8	1,8
<b>Julkiset palvelurakennukset</b>	<b>3,5</b>	<b>4,1</b>	<b>5,6</b>	<b>5,3</b>	<b>5,2</b>	<b>5,4</b>
Hoitoalan rakennukset	0,9	0,9	1,5	1,5	1,3	1,4
Kokoontumisrakennukset	1,0	1,0	1,4	1,3	1,3	1,3
Opetusrakennukset	1,5	2,1	2,6	2,3	2,4	2,5
Palo- ja pelastustoimen rak.	0,1	0,1	0,0	0,2	0,2	0,2
<b>Teollisuus- ja varastorak.</b>	<b>9,2</b>	<b>9,7</b>	<b>11,0</b>	<b>10,4</b>	<b>10,6</b>	<b>10,9</b>
Teollisuusrakennukset	4,0	3,7	6,4	4,1	4,3	4,5
Varastorakennukset	4,5	5,5	3,8	5,1	5,2	5,3
Muut rakennukset	2,5	1,7	1,9	2,1	1,9	1,9
<b>Omatoiminen rakentaminen</b>	<b>10,1</b>	<b>7,7</b>	<b>8,4</b>	<b>8,8</b>	<b>7,9</b>	<b>7,9</b>
Erilliset pientalot	5,6	4,1	4,0	4,0	4,2	4,2
Vapaa-ajan asuinrakennukset	1,0	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7
Maatalousrakennukset	3,6	3,0	3,7	4,1	3,0	3,0
<b>Yhteensä</b>	<b>38,0</b>	<b>38,8</b>	<b>39,4</b>	<b>39,5</b>	<b>37,5</b>	<b>37,3</b>

### Yksityisillä vuokra-asunnoilla on keskeinen rooli asuntomarkkinoiden toimivuudelle

Kymmenen viime vuoden aikana yhä useampi on muuttanut vaparaohitteiseen vuokra-asuntoon. Tällä hetkellä lähes miljoona suomalaista asuu yksityisessä vuokra-asunnossa. Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuu entistä harvempi, kun taas omistusasumisen osuus on pysynyt vakaana.

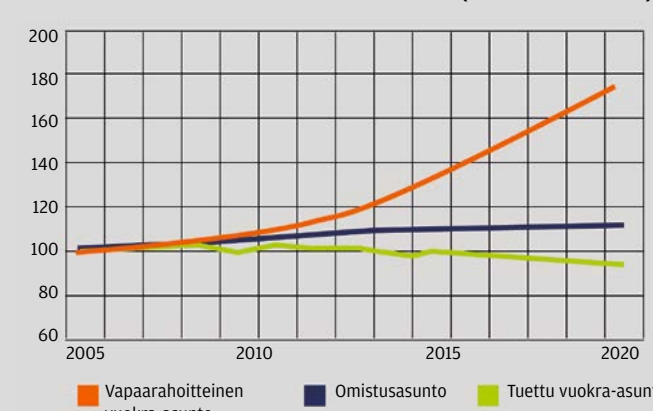
Vaparaohitteisen vuokra-asuntotarjonnan voimakas lisäys viime vuosina on hidastanut vuokrien kasvua ja poistanut asuntopulaa. ARA-asunnoilla on oma tärkeä roolinsa etenkin erityisryhmien asuntotarpeiden täyttämiseksi.

Vuokralla asumisen yleistymisen on mahdollistanut kaupunkien kasvu, työvoiman liikkuvuuden ja nuorten itsenäistymisen useita verrokkimaita aiemmin.

Matala korkotaso on vauhdittanut asuntosijoittamista. Vuokra-asuntoja omistavat niin asuntosijoitusyhtiöt, vakuutuslaitokset, suomalaiset työeläkeyhtiöt, asuntorahastot, ulkomaiset asuntosijoittajat kuin yksityiset vuokranantajatkin.

Kerrostalojen uudistuotannosta 70–90 prosenttia on vuokra-asuntoja. Jotta uusia asuntoja saadaan kasvukeskuksi riittävästi, asuntosijoittamisen edellytyksiä ei tule heikentää. Eläkeyhtiöille on sallittava velkarahalla rakentaminen jatkossakin ja yksityisillä vuokranantajilla on säilytettävä rahoitusvastikkeiden verovähennysoikeus.

### Asuntokunnat hallintamuodon mukaan (indeksi 2005=100)





## Asuntorakentaminen

Tänä vuonna aloitetaan arviolta 37 000 asunnon rakennustyöt. Asuntotuotanto pysyy historiaan nähden varsin korkealla tasolla sekä kuluttaja- että sijoittajakysynnän ansiosta. Ensi vuonna aloitusten ennakoitaan laskevan 34 000 asuntoon. Helsingin seudun suhteellinen osuus tuotannosta pienenee.

Viime vuosi oli asuntomarkkinoilla yllättävien käännteiden vuosi. Odotukset laskevassa suhdanteessa sinitelleelle asuntorakentamiselle nousivat vuoden alussa korkealle. Koronakriisi pysäytti keväällä asuntaloitukset ja asuntokaupan. Kuluttajien asunnonostoihankkeet pysyivät kuitenkin korkealla, ja asuntojen kauppamäärät normalisoituivat nopeasti yhteiskunnan avauduttua kesällä.

Koronan vauhdittama asuntokysyntä ja niukkuus tarjonnassa käännsivät asuntojen aloitukset kesällä jälleen kasvuun. Loppuvuonna myös asuntorakentamisen lupamäärät kääntyivät selvään nousuun. Asuntojen hintakehitys oli ripeää koko maassa. Etenkin pientalojen vilkastunut kysyntä näkyi hintojen voimakkaana nousuna varsinkin pääkaupunkiseudulla.

Korona heikensi maan sisäistä muuttoliikettä. Väestönkasvu hidastuminen ja vuokra-asuntojen tarjonnan yhtäaikaista lisääntyminen helpottivat kasvukeskusten ikaikaista vuokra-asuntopulaa. Vuokrakehitys hidastui selvästi ja herätti kysymyksen sijoittajakysynnän jatkumisesta. Lisääntyvä optimismi ja voimistuva talouskasvu herättivät pitkään matalalla tasolla pysyneet inflatio-odotukset.

Asuntojen uudisrakentamisen volyyymi supistui toista vuotta peräkkäin. Asuntaloitusten kappalemäärä kasvoi reippaan loppuvuoden ansiosta 7 prosenttia. Käänne tapahtui selvimmän isoissa kaupungeissa, mutta myös pienempien kasvukeskusten aloituksissa oli kasvua. Lupamäärät päättyivät lähes edellisen vuoden tasolle suurten kaupunkien vetämänä.

### Kerrostalarakentamiseen odotetaan vilkasta vuotta

RT:n maaliskuun asuntotuotantokyselyn mukaan vapaa-raitteisten kerrostalojen

tuotannossa varaudutaan vilkkaaseen vuoteen. Etenkin oman perustajaurakoinnin arvioidaan kasvavan. Asuntorakentamisen kasvuun varaudutaan kaikilla seutukunnilla ja varsinkin Helsingin seutukunnan ulkopuolella. Pakka voi kuitenkin mennä nopeasti sekaisin, jos lainansaantiin ja sijoittajien verokohteluun kaavailut lainsäädäntömuutokset etenevät.

Myynnissä olevien asuntojen määrä on pieni, ja valmistuneiden osuus niistä laski selvästi alle pidemmän aikavälin keskiarvon. Asuntorakentamista hidastavat tonttipula ja -kustannukset. Rahoituksen tilanne on helpotta-

### Pakka voi mennä nopeasti sekaisin, jos lainansaantiin ja sijoittajien verokohteluun kaavailut lainsäädäntömuutokset etenevät

nut viime syksystä, vaikka vaivaa yhä isoa osaa asuntorakentajista. Asuntotuotantokysely painottuu kasvuseuduille ja suurempiin yrityksiin, mikä voi antaa kokonaisuutta myönteisemmän kuvan näkymistä.

Valtion tukema ARA-tuotantoon myönnettiin viime vuonna 2000-luvun suurimaksi yltyvät valtuudet. ARA-aloitusten määrä kasvoi 9 000 asuntoon, joista suurin osa kohdistui Helsingin seudulle. Tämän vuoden tuotannon ennakoitaan pysyvän samalla tasolla. Talouden normalisoituminen lisää painetta pienentää tuotantomääriä jatkossa.

### Omakotirakentamisessa koronapryähdytys

Asuntorakentamista tukee odotettavissa oleva talouskasvu, kuluttajien korkealla pysyneet asunnonostoihankkeet sekä matala korkotaso. Kaupungistuminen jatkuu viime vuoden hidastumisesta huolimatta.

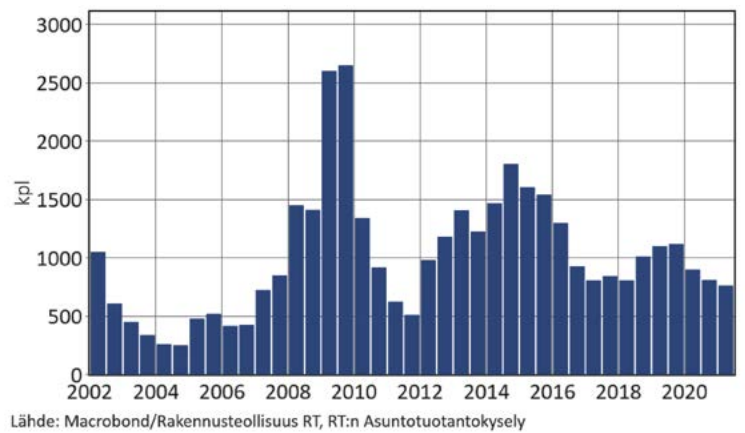
Asuntojen tilantarve kasvaa etätöiden jäädessä pysyvämmäksi

Asuntaloitukset					
Asuntoja, kpl	2018	2019	2020	2021e	2022e
<b>Kerrostalot</b>	<b>33 400</b>	<b>27 700</b>	<b>30 700</b>	<b>26 300</b>	<b>23 300</b>
Vaparaohitteiset asunnot	25 500	19 900	21 700	17 300	15 300
ARA-asunnot	7 900	7 800	9 000	9 000	8 000
<b>Rivitalot</b>	<b>3 400</b>	<b>3 100</b>	<b>3 100</b>	<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Omakotitalot</b>	<b>7 100</b>	<b>6 900</b>	<b>6 600</b>	<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>Muut rakennukset</b>	<b>700</b>	<b>600</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>44 600</b>	<b>38 300</b>	<b>40 900</b>	<b>37 000</b>	<b>34 000</b>
Vaparaohitteiset asunnot	36 700	30 500	31 900	28 000	26 000
ARA-asunnot	7 900	7 800	9 000	9 000	8 000

ARA-asunnot sisältävät myös takuulaina-asunnot  
Lähde: Tilastokeskus, ARA, RT

### Valmiit myynnissä olevat asunnot

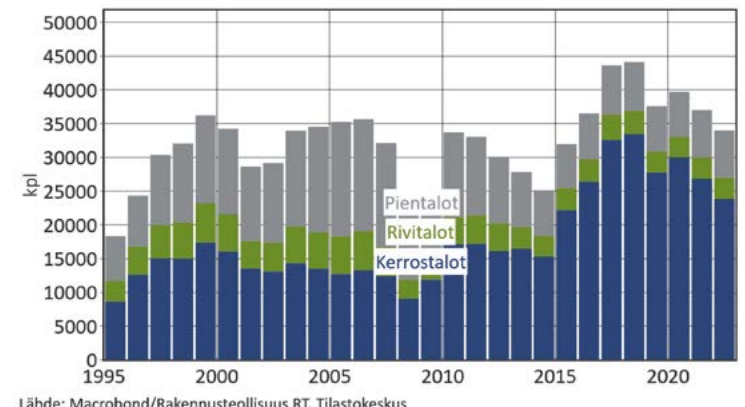
Määrät ovat olleet matalalla tasolla koko vuoden



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT, RT:n Asuntotuotantokysely

### Aloitettujen asunnot talotyyppittäin

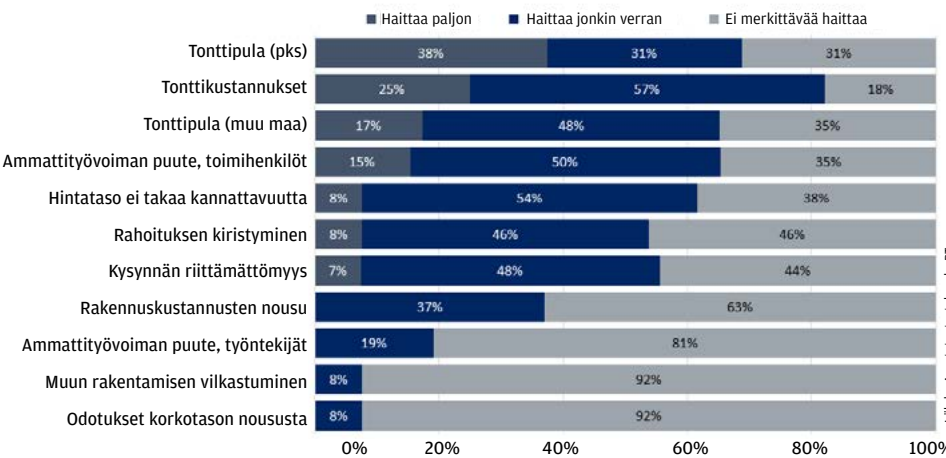
Pientalojen aloitukset kääntyvät kasvuun



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT, Tilastokeskus

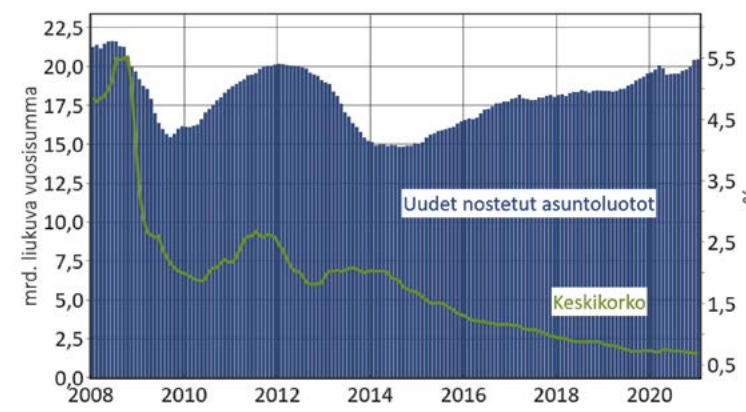
### Vaparaohitteisen asuntotuotannon käynnistymistä haittaavia tekijöitä

Tonttipula ja -kustannukset haittaavat vapaa-raitteisen asuntotuotannon käynnistymistä



### Kotitalouksien uudet nostetut asuntoluotot ja keskikorko

Uusien nostettujen asuntolainojen määrä on kasvanut voimakkaasti



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

## Toimitilarakentaminen

### Liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennukset

Toimitilojen rakentaminen toipuu, kun teollisuuden investoinnit kääntyvät kasvuun. Julkinen rakentaminen pysyy vielä korkealla tasolla. Koronaa seurannut digiloikka painaa liike- ja toimistorakentamista.

Toimitilarakentaminen pysyi viime vuonna hyvällä tasolla pitkien rakennusaikojen johdosta. Rakennuslupien määrä sen sijaan laski selvästi. Muun kuin asuinrakentamisen aloitustöiden ennakoitaan vähenevän tänä vuonna 5 prosenttia vajaaseen 26 miljoonaan kuutiometriin. Ensi vuonna lähes kaikkien toimitilojen rakentaminen kääntyy pieneen kasvuun.

Toimistorakentaminen on hiipunut trendinomaisesti vuoden 2018 alusta alkaen. Viime vuonna aloituksissa nähtiin yllättäen pieni kasvu. Tarve luovuttaa tukevalle, monikäyttöiselle ja hyvien liikenneyhteyksien varrella olevalle tilalle on edelleen olemassa. Toimistotilan vakaakäyttö, koronapandemian tuomat muutokset työtekemiseen sekä hidastuva talouskasvu keskittävät toimistorakentamista tiukasti kasvukeskuksiin hyvien liikenneyhteyksien ääreen.

Liiketilat kärsivät viime vuonna koronarajoituksesta muuta toimitiloja enemmän. Liikerakennusten aloitukset pysyivät historiallisen matalalla tasolla. Liiketilaa rakennettiin ennen koronakriisiä etenkin pääkaupunkiseudulla. Liikerakentamisen näkymät ovat edelleen epävarmat. Aloitusten ennakoitaan kuitenkin kääntyvän ensi vuonna pieneen kasvuun. Liikenteen rakennusten aloitusten ennakoitaan kasvavan

### Julkiset palvelurakennukset ja muut rakennukset

Julkisen rakentamisen hyvä taso säilyy vielä muutaman vuoden. Maatalousrakentaminen vähenee tänä vuonna.

Julkisen palvelurakentamisen kuutiomäärä pysyi viime vuonna korkealla tasolla vilkkaana jatkuneen sairaalarakentamisen ansiosta. Lupakehitys ennakoii sairaalarakentamisen hidastumista, mutta isoja sairaalahankkeita on yhä alkamassa lähivuosina.

Koulujen uudisrakentamisen ennakoitaan kääntyvän uudelleen kasvuun. Koronapandemia pudotti kokoonmuksrakentamista. Lupakehityksen perusteella aloitukset kääntyvät kasvuun koronapandemian epävarmuuden helpottaessa.

Kaikkiaan julkisten palvelurakennusten aloitukset vähenevät tänä vuonna noin 4,9 miljoonaan kuutiometriin, mutta kääntyvät ensi vuonna kasvuun. Yksittäiset isot sairaalahankkeet voivat muuttaa kuvaa merkittävästi.

Julkinen rakentaminen on kasvanut viime vuosina voimak-

koko ennustejaksolla.

### Teollisuuden investoinnit kääntyvät kasvuun

Elinkeinoelämän keskusliiton investointikysely ennakoii teollisuuden kiinteisiin investointeihin selvää kasvua. Teollisuudella on lähivuosille suunnitteilla enää 26 miljoonaan kuutiometriin. Ensi vuonna lähes kaikkien teollisuuden investointien aloitusten ennakoitaan kasvavan tasaisesti en-

nen koronapandemian tuomat muutokset työtekemiseen sekä hidastuva talouskasvu keskittävät toimistorakentamista tiukasti kasvukeskuksiin hyvien liikenneyhteyksien ääreen.



Äänekoski Arena on yksi uusimpia urheilurakennuksia liikunnallisena tulentussa kaupungissa.



Harjuniityn koulu Nokialla.

kaasti. Yksikköhinnaltaan kalliit julkiset hankkeet ovat lisänneet rakentamisen volyymiä selvästi. Julkisen rakentamisen odotetaan hidastuvan lähivuosina, millä on merkittävä vaikutus rakentamisen volyymikiehtykseen.

Maatalouden rakentaminen on kasvanut trendinomaisesti vuodesta 2018 lähtien. Voimak-

nustejakson molempina vuosina.

Koronapandemia aiheuttama epävarmuus heikentää edelleen ennustettavuutta koko tilakysynnässä. Työtekemisen ja kulutuksen trendit muuttuvat pandemian myötä osin pysyvästi. Tilankäytön määrällisen kysynnän lisäksi korona vaikuttaa myös laadullisiin kysymyksiin. Muutokset näkyvät erilaisina eri sektoreilla ja eri alueilla. Kehitys polarisoituu. Toimitilarakentaminen painottuu kasvuseuduille.

Kriisin seurauksena sijoittajakysynnän arvioidaan kohdistuvan viime vuosien tapaan entistä selvemmin vuokra-asuntokiinteistöihin. Suomen kiinteistömarkkina on kansainvälistynyt viime vuosina. Vakaana talouden maana Suomen asema kiinteistömarkkinoilla säilyy vahvana.

### Talonrakennustuotanto, kaikki rakennukset

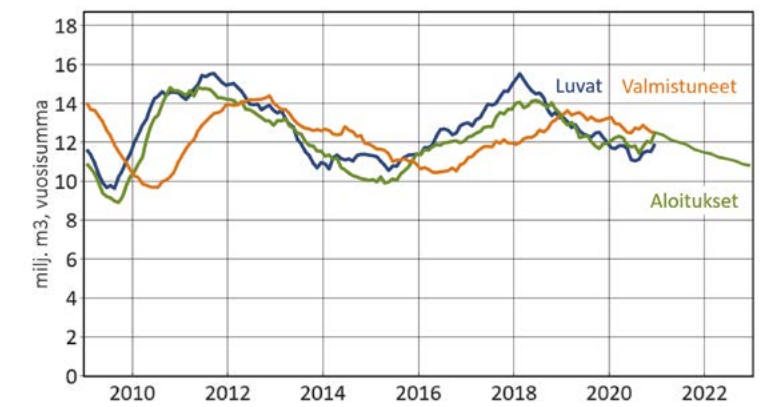
Aloituskutioiden lasku hidastuu ensi vuonna



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT, Tilastokeskus

### Asuinrakennukset

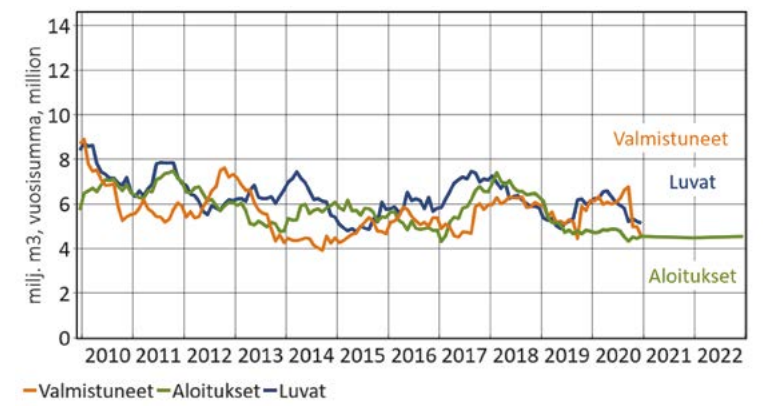
Aloituskutioiden määrä laskee ennustejaksolla



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT, Tilastokeskus

### Liike- ja toimistorakennukset

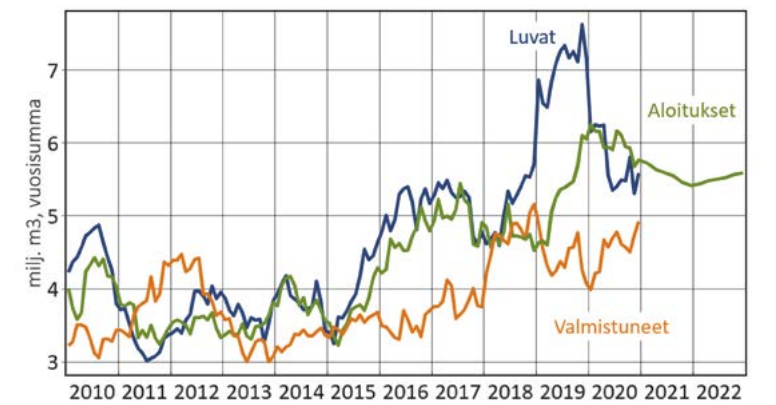
Koronapandemian aiheuttama epävarmuus jatkuu edelleen



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

### Julkiset palvelurakennukset

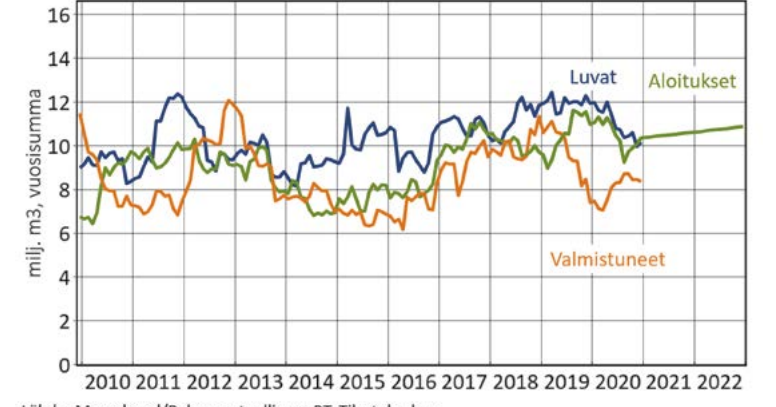
Taso pysyy korkealla vielä muutaman vuoden



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT, Tilastokeskus

### Teollisuus- ja varastorakennukset

Teollisuuden rakentaminen kääntyy kasvuun – varastojen rakentaminen kasvaa tasaisesti



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT, Tilastokeskus



# Maa- ja vesirakentaminen



Raide-Jokerin Räisälänsillan rakentamista Espoon Laajalahdessa. Väyläviraston nettisivuilta löytyy sen valmistumisesta mielenkiintoinen juttusarja.

Kuva: Väylävirasto

Maa- ja vesirakentamisen määrä kasvoi viime vuonna reippaasti julkisten investointien vetämänä. Kuluvalle vuodelle odotetaan vajaan 2 prosentin laskua, jonka ennakoidaan jatkuvan ensi vuonna loivempana. Rakentamisen taso säilyy hidastumisesta huolimatta ennustejaksolla verrattain korkealla.

Yritysten näkymät ovat parantuneet hieman syksyyn verrattuna. Ennustejaksoa leimaa kuitenkin koronan aiheuttama taloudellinen epävarmuus, suurten hankkeiden yhtäaikainen päättymisen ja epävarmuus kuntien investoinneista valtion koronaturkien päättyessä.

Maa- ja vesirakentaminen kasvoi viime vuonna reippaasti ennen kaikkea julkisten investointien vetämänä. Koko infrarakentamista kasvatti enustettua vilkkaampaan pysynyt asuntorakentamisen, kuntien investointien kasvu sekä valtion panostukset perusväylänpitoon, yksityisteiden avustuksiin ja rata- ja maantierakentamiseen.

Tänä vuonna maa- ja vesirakentamisen ennakoidaan supistuvan lähes kaikilla sektoreilla. Ratarakentaminen kasvaa yhä selvästi. Muuten kasvussa ovat vain tietoliikenteen ja teollisen tuotannon rakentaminen. Vuonna 2022 lasku loivenee. Ratarakentaminen vähenee, mutta pysyy vielä korkealla tasolla. Valtion kunnille myöntämä koronaturki loppuu ja hidastaa investointeja.

Infrarakentamisen kannalta merkittäviä yksityisen sektorin hankkeita on alkamassa metsäteollisuudessa ja kaivosteollisuudessa. Kasvu jatkuu myös julkisessa rakentamisessa. Uudistalonrakentamiseen liittyvät maa- ja pohjatyöt vähenevät ennustejakson molempina vuosina maltillisesti talonrakentamisen vähentyessä. Infrarakentamisen

markkina polarisoituu kasvukeskuksiin talonrakentamisen tavoitin.

EU:n elpymisrahastosta ei suunnattu varoja liikenneväylien rakentamiseen. MAL-sopimusten aikaansaanti parantaa toimialan näkymää pitkällä aikavälillä.

## Infrarakentajien uudet tilaukset kasvussa

Suunnittelijoiden SKOL-barometrin mukaan infrasektorin uudet tilaukset kasvoivat viime vuoden viimeisellä neljänneksellä 44 prosenttia vuoden takaisesta. Tilauskanta kasvoi 8 prosenttia. EK:n suhdannetiedustelun perusteella infrarakentajien tuotanto pieneni ja suhdannetilanne heikkeni viime syksyyn verrattuna, mutta suhdannenäkymät paranivat hieman.

## Heikkona lenkinä on etenkin tieverkon rahoitus

Maarakentamisen kustannukset ovat laskeneet vuoden 2019 loppupuolelta lähtien muutamaa kuukautta lukuun ottamatta. Kustannukset laskivat vuonna 2020 syyskuuhun vajaa 3 prosenttia. Lasku johtui ennen kaikkea raakaöljyn hinnan romahtamisesta viime vuonna koronapandemian seurauksena. Raakaöljyn hinta kääntyi viime vuoden lopulla selvään kasvuun ja nostaa erityisesti päällystämässä käytetyn bitumin hintaa. Maa- ja vesirakentamisen

arvo oli vuonna 2020 yhteensä 7 miljardia euroa. Laajemmin tarkastellun infrasektorin arvo ylittää lähes 9 miljardiin euroon. Kansantalouden tilinpidon mukaiset investoinnit maa- ja vesirakennuksiin kasvoivat viime vuonna vajaa 4 prosenttia.

## Liikennejärjestelmän rahoitus jäämässä riittämättömiksi

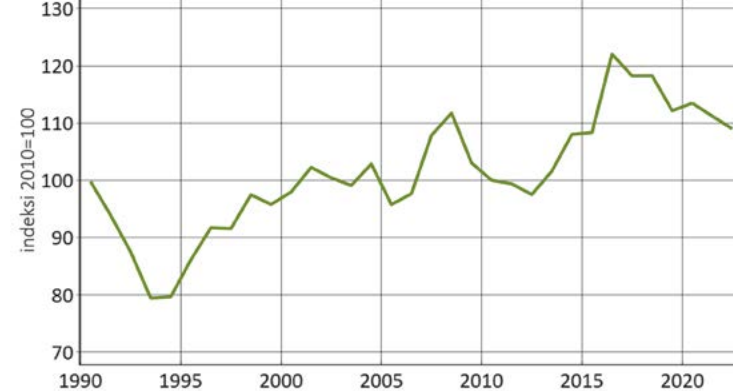
Tänä keväänä valmistuva valtakunnallinen Liikenne 12 -suunnitelma tuo pitkäjänteisyyttä liikenne- ja väyläpolitiikkaan. Luonnosversiossa varsinkin investointeihin kaavailtu määrärahataso on kuitenkin liian matala.

Heikkona lenkinä on etenkin tieverkon rahoitus. Maantieverkon kehittämisessä on jäämässä toteutumatta

muun muassa elinkeinoelämän toimintaedellytysten kannalta merkittäviä parantamiskohteita. Perusväylänpidossa määrärahatason pudotus kehyskauden loppussa 2023–2024 uhkaa kääntää korjausvelan jälleen kasvuun. Maaliskuun alussa EU:ssa saavutettiin poliittinen sopu eurooppalaiseen TEN-T-verkkoon kuuluvan Pohjanmeri–Baltia-ydinverkkokäytävän jatkosta Helsingistä Oulun kautta Tornioon ja edelleen Ruotsiin. Jatkettuun ydinverkkokäytävään

## Maa- ja vesirakennusinvestointien määrä

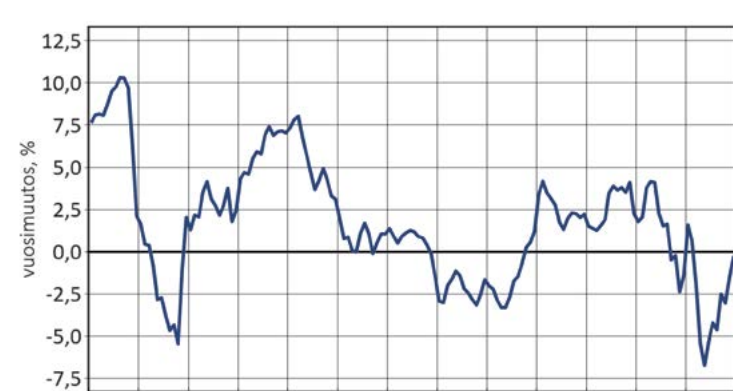
Rakentaminen hidastuu molempina vuosina



Lähde: RT / INFRA ry, infrabarometri

## Maarakennuskustannusindeksi

Kustannukset kehittyvät lähivuosina selvästi nopeammin



Lähde: RT / INFRA ry, infrabarometri

kuuluu myös Suomirata sekä raideyhteys Tampereelta Ouluun, joihin on nyt mahdollista saada EU-rahoitusta.

Uuden rahoituskauden alkaessa tänä vuonna on tärkeää olla liikkeellä mahdollisimman etupainotteisesti. Tämän vuoksi

tarvitsemme nopeasti kansallisen yhteisymmärryksen suurten ratahankkeiden toteuttamisjärjestyksestä, päätökset niiden edistämiseksi ja suunnitelman EU-rahoituksen hakemisesta saannon maksimoimiseksi.

# Muut toimialat

## Rakennustuoteteollisuus ja pintatoimiala

Rakentamisen kasvun hidastuminen näkyy myös rakennustuotteiden menekissä. Rakennustuoteteollisuuden suhdannetilanne jäätyi kolme vuotta kestäneen nousun jälkeen jo vuoden 2018 lopulla. Rakennusmateriaalien menekki-indeksiin mukaan rakennustuotteiden toimitukset kotimaahan vähenivät viime vuonna yhteensä noin 1,5 prosenttia.

Sahatavara- ja puutuoteteollisuuden tuotanto oli selvässä laskussa vuoden 2019 alusta al-

kaen, mutta päätyi viime vuoden loppupuoliskon kasvun myötä vuoden 2018 huipputasolle.

Teräsrakentamisen tahti hidastui toimitilarakentamisen investointien supistuessa viime vuonna. Teollisuuden ja julkisen rakentamisen toipuessa ensi vuonna tulevaisuuden näkymät ovat kuitenkin kohtuulliset. Teräsrakenteiden menekki kotimaassa riippuu oleellisesta kokorakennusalan suhdanteista, erityisesti kaupallisen ja teollisen rakentamisen muutoksista.

Lattianpäällysteiden myynti

kotimarkkinoilla pysyi viime vuonna suurin piirtein ennallaan. Kuluvalle vuodelle ennakoitua asuntorakentamisen hyvästä tasosta ja toimialan jälkisyksityydestä johtuen näkymät koko ennustejaksolle ovat hyvät.

Katto- ja vedeneristysalalla suhdannetilanne säilyi viime vuonna hyvänä odotettua vilkkaamman asuntorakentamisen johdosta. Suhdanteen ennakoituaan pysyvän hyvällä tasolla myös kuluvana vuonna.

## Suunnitteluala

Suunnittelu- ja konsultointialan liikevaihto Suomessa laski ennakkotietojen mukaan vuonna 2020 noin prosenttiin. Uudet tilaukset kasvoivat viime vuoden loka–joulukuussa euroina 31 prosenttia enemmän kuin heinä–syyskuussa, mutta kolme prosenttia vähemmän kuin vuoden 2019 vastaavalla ajanjaksoilla.

Tilaukskannan arvo oli joulukuun lopussa yhden prosentin pienempi kuin syyskuun

lopussa, mutta neljä prosenttia suurempi kuin vuoden 2019 joulukuussa.

Loppuvuoden tilauskehityksen perusteella suunnittelu- ja konsultointialan yritysten liikevaihdon Suomessa arvioidaan olevan alkuvuonna 2021 arvoltaan suurin piirtein samalla tasolla kuin vuosi sitten vastaavaan aikaan.

Talonrakentamisessa tilauskanta kokonaisuudessaan kasvoi vuoden 2020 viimeisellä

neljänneksellä 5 prosenttia vuoden takaiseen verrattuna. Teollisuussektorin tilauskanta nousi loppuvuonna selvästi. Uudet tilaukset kasvoivat kotimaassa. Uudet tilaukset olivat kasvussa myös infrasektorilla.

Tilauksen määrän kehitys vaihtelee voimakkaasti vuosineljännesten välillä. Koronapandemia on synnyttänyt todennäköisesti vielä aiempaa suurempia vaihteluita erityisesti uusien tilauksen määrään.

## LVIS-ala

LVIS-urakoitsijoiden suhdannekyselyn (maaliskuu 2021) mukaan LVI-urakoitsijat ennakkoivat kuluvalle vuodelle pientä pirstymistä, vaikka uudisrakentamisen arvioidaan vähenevän lähes kaikilla rakentamisen osa-alueilla. Toimisto- ja liiketilarakentamisen ennakoituaan hidastuvan yhä selvästi. Asunto- ja teollisuusrakentamisen odotetaan pysyvän ennallaan tulevana

puolivuotiskautena. Julkisessa uudisrakentamisessa nähdään hienoisia kasvupotentiaaleja. Uudisrakentamisen taso ja yritysten tilauskantojen tilanne vaihtelee suuresti maakunnittain.

Koronarajoitusten seurauksena iso osa taloyhtiöiden suunnittelemissa linjasaneerauksista jäi viime vuonna aloittamatta. Patoutuneen kysynnän arvioidaan pirstävän asuntojen korjausta, mikäli tautitilanne pysyy

kurissa.

Urakoitsijoiden osalta kielteisien arvio koskee toimisto- ja liiketilojen korjaamista. Suunnittelijat uskovat jonkin verran urakoitsijoita enemmän toimisto- ja liiketilojen volyymin säilymiseen ja jopa pienen kasvun. Julkisten tilojen korjausrakentaminen pysyy enemmistön näkemyksissä nykyisellä tasolla tulevan 6 kuukauden ajan.

## Kansainvälinen toiminta

Rakennusyritysten kansainvälinen liike-toiminta väheni viime vuonna kolmanneksella. Yhteensä liikevaihtoa kertyi 744 miljoonaa euroa. Liikevaihto väheni Suomen lähialueella Ruotsia ja Puolaa lukuun ottamatta.

Suurin osuus eli 37 prosenttia liikevaihdosta syntyi Venäjällä.

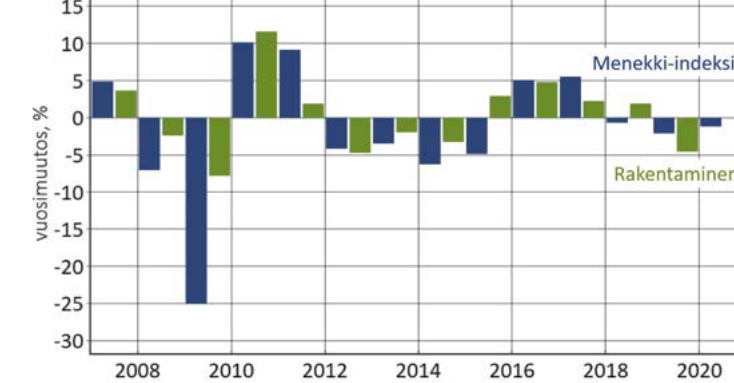
Venäjän bkt:n odotetaan supistuvan tänä vuonna 4 prosenttia ja palaavan maltilliseseen kasvuun ensi vuonna. Venäjän talousnäkymät ovat kuitenkin edelleen hyvin epävarmat. Pohjoismaiden osuus oli yhteensä 28 prosenttia. Baltian maiden osuus laski 19 prosenttiin koko liikevaihdosta.

Euroopan rakentamisen ennakoituaan supistuvan kulu-

vana vuonna vajaa 8 prosenttia edellisvuodesta. Työmaiden sulkeminen koronapandemian seurauksena useissa Euroopan maissa aiheutti suuret tuotannon menetykset. Rakentamiseen odotetaan Euroopassa nopeaa toipumista. Rakentamisen ennakoituaan kasvavan ensi vuonna noin 4 prosenttia. Koronakriisiä edeltävälle tasolle ei päästä.

## Rakentaminen ja rakennusmateriaalien menekki-indeksi

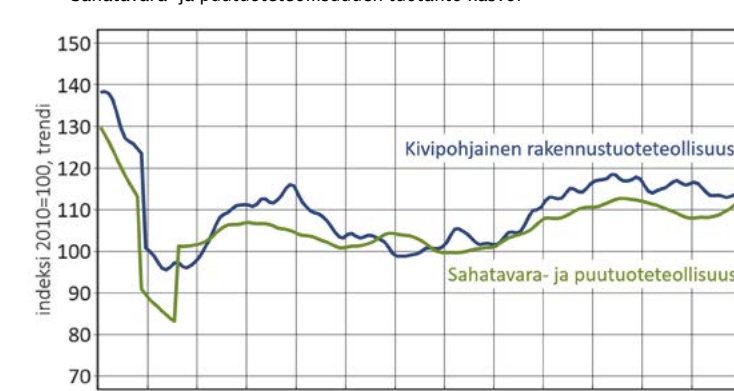
Rakentamisen hidastuminen on vähentänyt rakennustuotteiden menekkiä



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

## Rakennustuoteteollisuuden tuotannon määrä

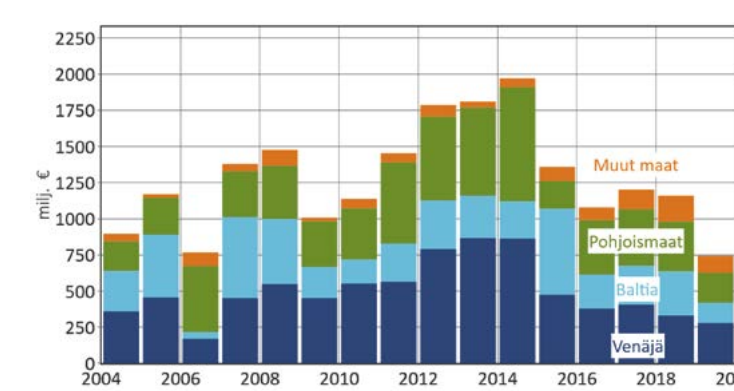
Sahatavara- ja puutuoteteollisuuden tuotanto kasvoi



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT, Tilastokeskus

## Rakennusliikkeiden ulkomainen toiminta

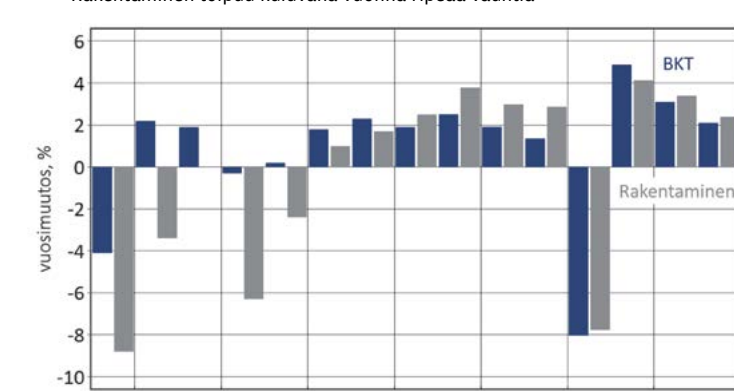
Ulkomainen liiketoiminta väheni viime vuonna kolmanneksella



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

## Euroconstruct-alueen kokonaistuotanto ja rakentaminen

Rakentaminen toipuu kuluvana vuonna riipeä vauhtia



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT, Euroconstruct, Marraskuu 2020



## Rakentamisen työllisyys

Rakentamisen vuonna 2016 alkanut hyvä työllisyyskehitys kääntyi laskuun vuoden 2019 loppupuoliskolla. Viime vuonna rakennusalan työllisten määrän supistuminen jatkui hieman yli 4 000 työllisellä 188 250 työlliseen.

Elinkeinoelämän keskusliiton suhdannebarometrin mukaan rakennusalan yritysten suhdannenäkymät ovat edelleen alhaisella tasolla. Henkilöstöodotusta mittaavat luottamusindikaattorit ennakoivat henkilöstön määrän laskevan alkuvuonna. Työllisyyden supistuminen jatkuu kulu-

### Uudellamaalla keskimäärin joka kolmas talonrakennusalalla työskentelevä on ulkomaalainen

vana vuonna loivempuna.

Tilastokeskuksen haastattelun perustuvan työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan keskimääräinen työttömyysaste nousi viime vuonna 7,2 prosenttiyksikköön. Työttömyyden kasvu kiihtyi toisen neljänneksen jälkeen.

Rakennusteollisuus RT:n työvoimakyselyn mukaan

ulkomaisen työvoiman osuus rakennustyömailla on vakiintunut. Uudellamaalla keskimäärin joka kolmas talonrakennusalalla työskentelevä on ulkomaalainen ja muualla maassa lähes joka kymmenes. Osuus ei ole merkittävästi muuttunut tällä vuosikymmenellä. Infrarakentamisessa ulkomaalaisia on vähemmän.

## Rakentamisen hinta- ja kustannuskehitys

Rakennuskustannukset laskivat viime vuonna keskimäärin 0,2 prosenttia edellisvuodesta. Palveluita lukuun ottamatta kaikki kustannuslajit laskivat. Kustannuskehitys on ollut erittäin hidasta vuoden 2019 puolivälistä lähtien. Kustannuskehitys vauhdittui selvästi tämän vuoden alussa. Raaka-aineiden maailmanmarkkinahintojen nousun perusteella kustannuskehityksen arvioidaan kiihtyvän kuluvana vuonna.

Työpanosten hinnat laskivat keskimäärin 0,3 prosenttia. Tarvikepanosten hinnat laskivat niin ikään vastaavasti 0,3 prosenttia. Tänä vuonna rakennuskustannusten nousuvauhdin arvioidaan nopeutuvan talouskasvun ja maailmanmarkkinahintojen nousun myötä.

Maarakentamisen kustan-

nusindeksi laski viime vuonna keskimäärin 2,8 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Kustannuksia laski erityisesti raakaöljyn hinnan romahdus koronapandemian seurauksena. Raakaöljyn hinta kääntyi viime vuoden lopulla selvään kasvuun ja nostaa erityisesti päällystämässä käytetyn bitumin hintaa.

### Kustannuskehitys on ollut erittäin hidasta vuoden 2019 puolivälistä lähtien

Talonrakentamisen tarjoushinnat pääkaupunkiseudulla ovat nousseet kuluvan vuoden tammi-lokakuussa keskimäärin 3,9 prosenttia. Tarjoushinnat kääntyivät laskuun vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Lasku jatkui alkuvuonna 2021.

Vanhojen kerrostaloasuntojen

hinnat nousivat viime vuonna koko maassa keskimäärin 2,3 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat kohosivat vastaavasti noin 4,2 prosenttia. Vanhan kerrostaloasunnon neliöhinta oli koko maassa keskimäärin 2 249 euroa ja pääkaupunkiseudulla 4 154 euroa.

Vapaarahoitteiset vuokrat

ovat kohonneet samalla ajanjaksoilla koko maassa 1,2 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 1,6 prosenttia. Vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden hintojen nousu on hidastunut kaikissa huoneluissa. Uusien vuokrasuhteiden vuokrat ovat kehittyneet vanhoja heikommin.

## Kannattavuuskehitys

Talonrakennusyritysten tulos heikkeni vuonna 2019 sekä käyttökateella että liikevoitolla mitattuna. Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja laski 3,0 prosenttiin liikevaihdosta. Mediaaniarvolla mitattuna tulos oli 3,3. Eri yritysryhmiä tarkastellessa (pienet, keskisuuret ja suuret yritykset)

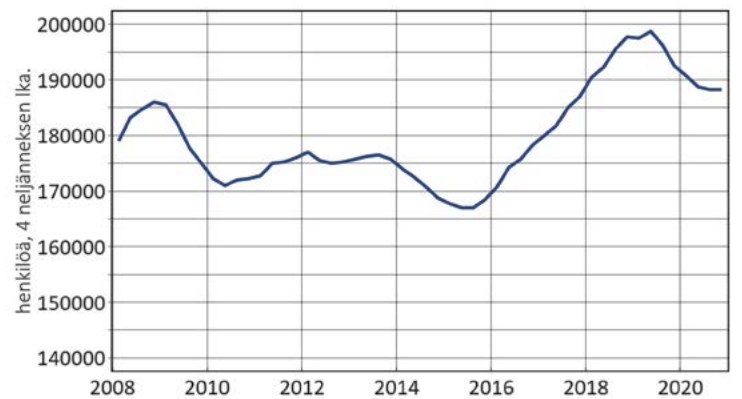
tulos kasvoi vain pienillä yrityksillä. Tulos heikkeni eniten suurilla yrityksillä.

Rakennustuoteteollisuudessa kannattavuus parani vuonna 2019. Liikevoiton suhde liikevaihtoon nousi 5,1 prosenttiin. Liiketoiminnan kulujen jälkeinen käyttökateprosentti parani myös hieman ja oli 7,6

prosenttia.

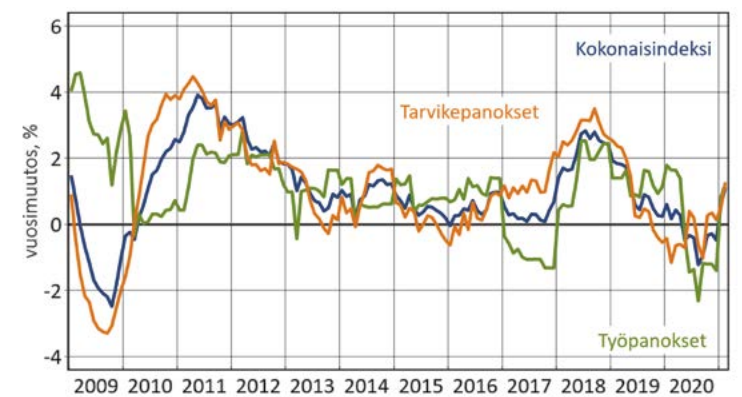
Rakennusalan konkurssien määrä väheni tammi-lokakuussa selvästi. Konkurssiin haettiin 366 yritystä, mikä on 19 prosenttia edellisvuotta vähemmän. Konkurssien piirissä oli noin 2 000 henkilöä. Viime vuonna vastaava määrä oli noin 3 000 henkilöä.

Rakentamisen työllisyys  
Supistuminen jatkuu hitaampana



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT, Tilastokeskus

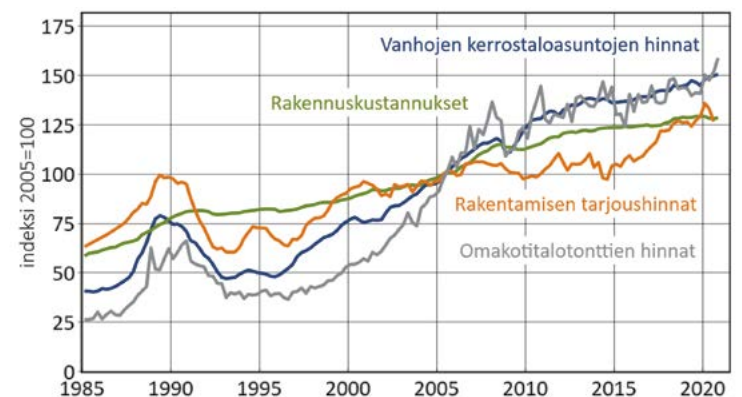
Rakennuskustannusindeksi  
Kustannusten nousu nopeutuu



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT, Tilastokeskus

Asuntomarkkinoiden hintakehitys

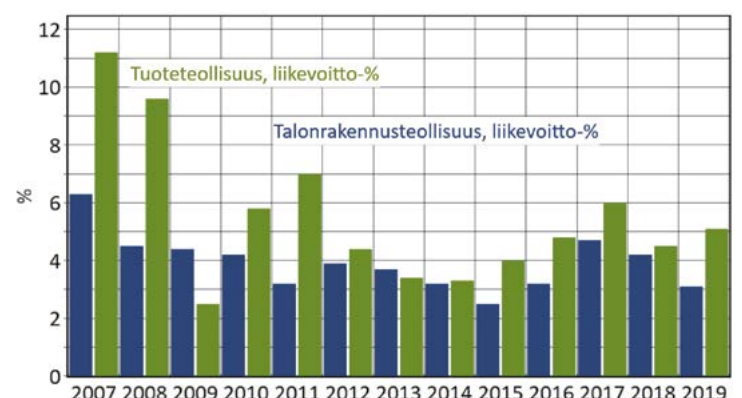
Asuntojen hintojen nousu nopeutui etenkin omakotitaloissa



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT, Tilastokeskus, Rapal

Rakennusteollisuuden kannattavuus

Talonrakentamisen kannattavuus heikkeni – tuoteteollisuuden parani



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT, RT:n kannattavuuskysely

### Kuviopankissa keskeiset kuvaajat

Rakennusteollisuuden kuviopankki sisältää ajantasaiset kuvaajat mm. suhdanteista, asuntomarkkinoista, rakentamisen eri sektoreista, kustannuksista ja työllisyydestä. Kuviopankista voit vapaasti ladata kuvia omaan käyttöösi PNG-tiedostomuodossa.

[www.rakennusteollisuus.fi/kuviopankki](http://www.rakennusteollisuus.fi/kuviopankki)

## SUHDANNEKATSAUS



### Rakennusteollisuuden suhdannekatsaus 24.3.2021

Rakennusteollisuus RT julkistaa rakennusteollisuuden suhdanteet kaksi kertaa vuodessa. Suhdannekatsaus ilmestyy Rakennuslehden liitteenä keväällä ja syksyllä. Rakennusteollisuus RT ry on rakennusalan elinkeinopoliittisten ja työmarkkina-asioiden edunvalvoja. Siihen kuuluu kuusi toimialaa: Talonrakennus, Rakennustuoteteollisuus, Infra, Talotekniikka, LVI-tekniikka, urakointi ja Pinta.

Lisätietoja rakentamisen suhdanteista antaa pääekonomisti Jouni Vihmo, puh. 050 520 1636 (jouni.vihmo@rakennusteollisuus.fi) Rakennusteollisuus RT ry, PL 381 00131 Helsinki, puh. 09 12991, [www.rakennusteollisuus.fi](http://www.rakennusteollisuus.fi)