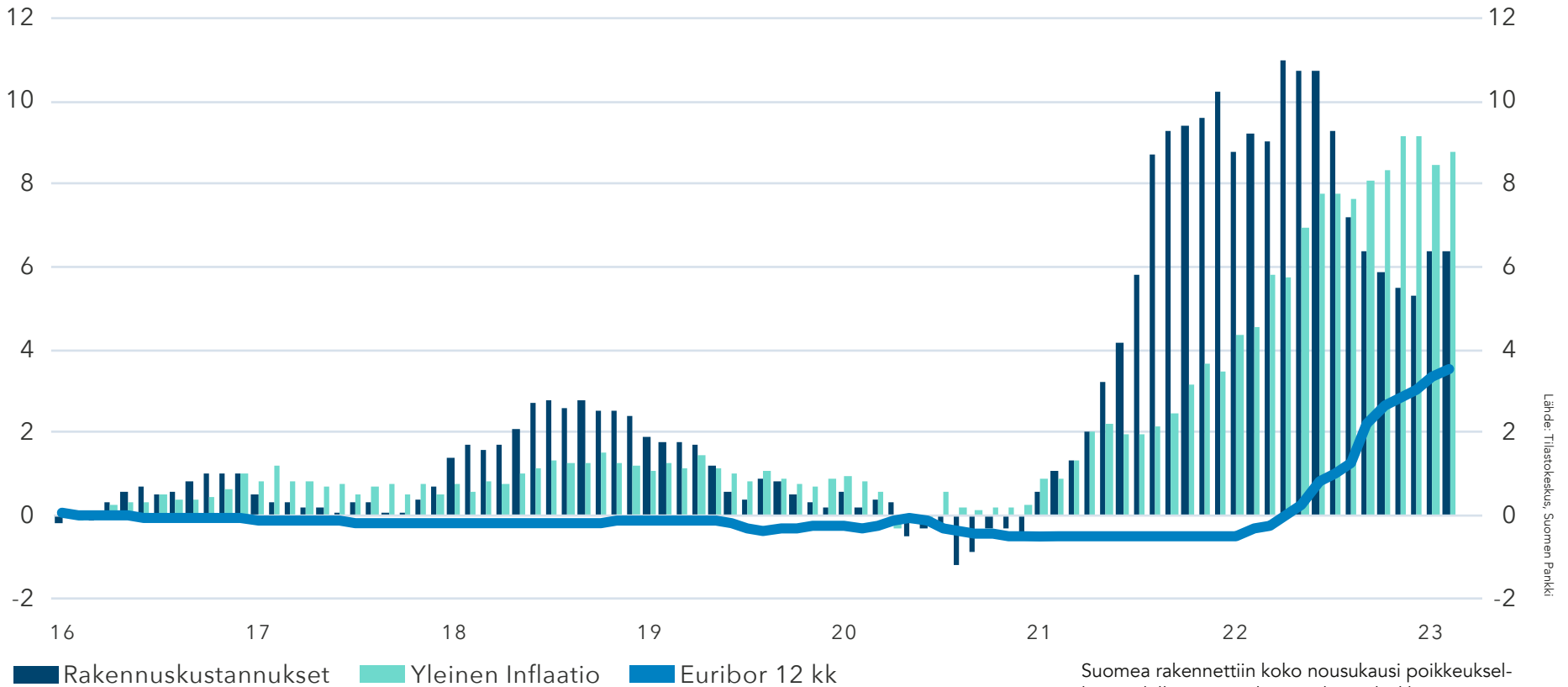


## Rakennuskustannukset ja korot olivat koko nousukauden matalalla

Kustannusten vuosimuutos (%) ja Euribor 12 kk (%)



Suomea rakennettiin koko nousukausi poikkeuksellisen edullisesti ja paljon. Jatkossa kaikki on toisin. Yltäkylläisyyden ja tasaisen kasvun aika on ohi.

### PÄÄKIRJOITUS

# Vuonna 2023 kaikki on toisin

**R**akentaminen on jarruttanut voimakkaasti yli vuoden. Yrityskyselyjen mukaan rakentaminen on suhdanteen pohjalla. Suurin epävarmuus ja pudotus näyttäivät kuitenkin olevan takana. Aloituksissa ja luvissa on pudottu tasolle, josta nousu on tilastohistoriassa keskimäärin alkanut.

Rakentamisen laiva kääntyy kuitenkin hitaasti. Tuotanto laskee vielä pitkään. Uuden nousun ajoitus ja kulmakerroin riippuvat siitä, miten tiukasti eri tekijät pitävät ankkurin pohjassa kiinni.

Laskeva suhdanne näkyy eri tavalla eri rakentamisen lajeissa. Asuntorakentaminen jarruttaa ennakoitua voimakkaammin. Tuotannon painuminen alle kestävä tason tulee näkymään talouden dynamiikassa etenkin ensi vuonna. Asuntojen hintojen osalta suurempaan negatiiviseen kierteseen ei kuitenkaan ole aineksia.

Toimitilat siirtyvät kannattelemaan uudisrakentamista. Vihreä siirtymä ja globaalien toimitusketjujen häiriöt lisäävät investointeja Suomeen. Korjaamisessa kitulias kasvu voimistuu. Infran tilanne pysyy julkisen rahoituksen osalta edelleen heikkona. Näkyvä kuitenkin kirkastuu. Kaikkea rakentamista tukee kustannusten hiipuminen ja talouden kääntymisen kasvuun jo loppuvuonna.

Kuluneen nousukauden aikana rakennuskustan-

nukset ja korot olivat matalalla ja koko Suomea ehdittiin rakentaa puoli vuosikymmentä poikkeuksellisen edullisesti ja paljon. Suomessa totuttiin siihen, että rakennusala kulkee kulkuaan, eikä isosta toimialasta tarvitse huolehtia sen enempää. Päinvastoin. Rakentamisen ja asumisen rahoitusta kiristettiin. Uusi rakentamislaki tehtiin huonosti valmisteltuna ja toimialalle vahingollisena. Tosiassissa rakentaminen on vaikea laji. Projektit ovat kalliita ja pitkiä, ja niihin liittyy paljon pelureita ja palikoita.

Jatkossa kaikki on toisin. Yltäkylläisyyden ja tasaisen kasvun aika on ohi. Nyt koeponnistetaan hyvään aikaan tehdyt päätökset. Taantumun uhka, odotuksia nopeampi inflaatio ja korkojen nousu leijuvat rakentamisen ympärillä vuonna 2023. Mikäli nyt nähty finanssisektorin turbulenssi yhä kiihtyy, voi velkarahalla tapahtuvan rakentamisen näkyvä tummentua vielä voimakkaastikin. Deglobalisaatio ja koveneva kilpailu materiaaleista aiheuttavat jatkossa tuotantoketjujen häiriöitä. Kysynnän häiriöiden kylkeen kiilaavat jatkossa myös tarjonnan häiriöt. Arvaamattomuus lisääntyy politiikassa ja taloudessa.

Agendalla pitäisi olla vihreä siirtymä ja inhimillisen elämän kehittäminen. Meneillään oleva elinkustannuskriisi ja kasvavat jännitteet kuitenkin vaikeuttavat kehitystä kaikkialla maailmassa ainakin muutaman vuoden.

Samaan aikaan rakentamiseen kohdistuu ennennäkemätön määrä paineita. Rakentaminen on aivan oikein jo pitkään ymmärretty osana taloutta ja hyvinvointia. Jatkossa rakentamisen rooli pitää ymmärtää vielä isommin osana kestävä tulevaisuutta ja korjaavaa taloutta. Jos vihreää siirtymää, inhimillistä kehitystä ja kasvua halutaan Suomessa vauhdittaa, rakentamisen toimintaympäristöstä täytyy jatkossa pitää parempaa huolta.

**"Suomea rakennettiin viime vuodet poikkeuksellisen edullisesti."**

**Jouni Vihmo**  
pääekonomisti  
Rakennusteollisuus RT ry  
puh. 050 520 1636  
jouni.vihmo@rt.fi  
www.rt.fi/suhdanteet



### KOLME POINTTIA RAKENTAMISEN SUHDANTEESTA

**Asuntorakentaminen**  
Raju pudotus  
oikenee

**Toimitilat**  
Toivo elää

**Infra**  
Näkymä  
paranee

## SUOMEN TALOUS

# Tilapäisessä taantumassa

Talous palaa kasvuun loppuvuonna. Ensi vuonna kasvua on heikon potentiaalinsa verran, vajaa 1,5 prosenttia. Inflaatio on vielä nopeaa, ja korkoralli jatkuu. Ostovoiman pohjat on silti jo nähty. Työllisyys pysyy hyvänä.

Suomen talous painui viime vuoden loppupuolella taantumaan. Monet ennakoivat mittarit ovat finanssikriisin tasolla. Sekä kuluttajien että yritysten luottamus talouteen on matala.

Kasvu hidastuu laaja-alaisesti. Talouden tunnelma on kuitenkin yleisesti ottaen rauhallinen. Inflaatio on yhä nopeaa ja laaja-alaista. Yhdessä korkojen nousun ja epävarman näkymän kanssa yksityinen kulutus kehittyi heikosti. Ostovoiman pohjat ovat silti takanapäin. Kansainvälisen talouden aiheuttamat kustannuspaineet ovat helpottaneet.

## Pankkikriisin peikko on nostanut päätään

Teollisuuden suhdannenäkymät ovat painuneet pakkaselle, mutta tilauskannat ovat edelleen kohtuulliset. Palveluiden kehitys on jatkunut suotuisana. Yritysten

## "Riskit ovat kuitenkin edelleen selvästi alasuuntaiset."

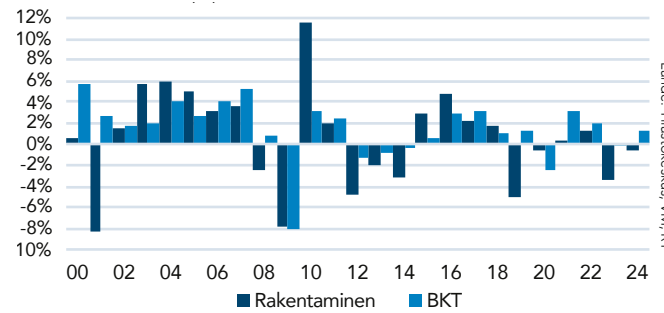
kannattavuus säilyi syksyllä hyvänä. Elinkeinoelämän keskusliiton tammikuun investointiedustelun mukaan teollisuuden kiinteät investoinnit kasvavat tänä vuonna 8 prosenttia.

Työmarkkinoiden suhdannehuippu on takanapäin. Yritysten ja kuluttajien työllisyysodotukset ennakoivat työllisyyden säilyvän kuitenkin hyvällä tasolla.

Maailmantaloudesta on saatu viime aikoina lähinnä positiivisia viestejä, vaikka mahdollisen pankkikriisin riski on herättänyt huolta. Kasvu jatkuu tänä ja ensi vuonna näkymien pysyessä globaalisti vaisuina. Energian hinta on laskenut voimakkaasti ja tuotannon pullonkaulat ovat helpottaneet. Inflaation huiput on nähty. Korkoralli kuitenkin jatkuu ja aiheuttaa epävarmuutta. Pahimmat pelot taantumasta ovat väistyneet, mutta riskit ovat kuitenkin edelleen selvästi alasuuntaiset.

## Rakentaminen ja BKT

Määrän vuosimuutos (%)



Suomen talous kääntyy kasvuun. Rakentamisen lasku jatkuu.

	2022	2023	2024
Bruttokansantuote, määrän muutos, %	2,1	-0,2	1,3
Euribor, 3 kk, %	0,3	3,5	3,6
Ansiotasoindeksi, muutos, %	2,4	4,6	3,8

Lähde: Valtiovarainministeriö (keväät 2023)

PÄÄKOHDAT • Tänä vuonna 3,5 prosenttia miinusta • Ensi vuonna päästään lähelle nollaa • Asuntomarkkinoilla isoin epävarmuus • Toimitiloissa toivoa

## RAKENTAMINEN YHTEENSÄ

# Pohjassa kiinni

Rakentamisen voimakas jarrutus on jatkunut yli vuoden. Suurin epävarmuus on hälventynyt ja pohjakosketus on lähellä. Kasvuun tarvitaan kuitenkin vielä kirkkaampi näkymä.

Rakentaminen kasvoi viime vuonna vajaa 1,5 prosenttia. Toimialaa kannatteli uudistalonrakentamisen edellisvuodelta periytynyt suuri työkuorma. Vuoden sisäinen kasvu jäi heikoksi. Poikkeuksellisen nopea rakennuskustannusten nousu ja suuri epävarmuus talouskehityksestä siirsivät hankkeita.

Talonrakentamisen aloitukset ja luvat laskivat lähes koko vuoden. Asuntorakentaminen jarrutti voimakkaasti Ukrainan sodan syyntymisen jälkeen. Asuntoaloitukset vähenivät viime vuonna lähes 9 000 asunnolla.

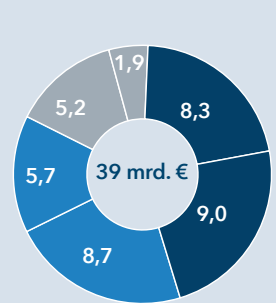
Muussa kuin asuinrakentamisessa aloituskuitiot putosivat yli 5 miljoonalla. Uudistuotannon volyyymi kääntyi kesän jälkeen merkittävään laskuun. Korjausrakentamisen liikevaihto jatkoi ripeää kasvua. Kustannusten nousun vuoksi määrällinen kasvu jäi vähäiseksi. Historiallisen kova kustannusten nousu hidasti myös maa- ja vesirakentamista. Työllisyyden lasku jatkui.

## Ollaanko nyt pohjalla?

Rakentaminen on hiljentynyt selvästi yli vuoden ajan. Elinkeinoelämän keskusliiton suhdannebarometrin mukaan rakennusala on ollut suhdanteen pohjalla jo vuoden. Yritysten suhdannetilanne heikkeni alkuvuonna edelleen. Yrityskyselyjen mukaan suurin epävarmuus näyttäisi kuitenkin olevan takanapäin. Suhdannenäkymät kevääseen arvioidaan nyt hieman syksyä paremmaksi.

Rakennusteollisuus RT:n tammikuussa 2023 tekemän yritys-kyselyn mukaan myös epävarmuus Ukrainan sodasta ja sen talousvaikutuksista on pitkälti hälvennyt. Rakennusluvuissa ja aloituksissa suurin lasku nähtiin jo viime

## Rakentamisen jakautuminen päätoimialoittain vuonna 2021



Korjausrakentaminen	Maa- ja vesirakentaminen	Uudisrakentaminen
Asunnot 8,7 mrd. €	Investoinnit 5,2 mrd. €	Asunnot 8,3 mrd. €
Toimitilat 5,7 mrd. €	Kunnossapito 1,9 mrd. €	Toimitilat 9,0 mrd. €

Lähde: Tilastokeskus, Forecon Oy

vuonna. Aloitus- ja lupakuutiot ovat pudonneet lähelle tasoa, josta nousu yleensä on alkanut. Näköpiirissä ei kuitenkaan ole koko rakentamista nopeasti vauhdittavia tekijöitä. Suomen talous kääntyy kasvuun loppuvuonna. Kasvu jää hitaaksi ja korkotasoa pysyy toistaiseksi totuttua selvästi korkeammalla tasolla.

## Ensi vuonna mahdollisuus päästä pinnan tuntumaan

Rakentaminen supistuu kuluvana vuonna 3,5 prosenttia. Lasku jatkuu ensi vuonna 0,5 prosentissa. Hidastuva kustannuskehitys tukee uusia hankkeita. Työllisyyden heikko kehitys jatkuu vielä.

Asuntorakentamisen volyyymi hidastuu kuluvana vuonna voimakkaasti, ja lasku jatkuu ensi vuonna. Asuntoaloitusten määrä laskee tänä vuonna 27 000 asuntoon. Toimitilarakentaminen kannattelee uudisrakentamista ennustejakson molempina vuosina. Korjausrakentaminen kasvaa tänä ja ensi vuonna. Maa- ja vesirakentaminen kääntyy ensi vuonna pieneen kasvuun. Rakennusalan työllisyys kehittyi molempina vuosina heikosti.

Kasvunäkymiä painavat edelleen nopea inflaatio ja korkojen nousu sekä toisaalta parantavat hidastuvat rakennuskustannukset ja suurimpien taantumapelkojen hälventyminen. Ennusteen isoin alasuuntainen epävarmuus liittyy asuntomarkkinoihin. Teollisuuden vihreän siirtymän lisäinvestoinneilla voi puolestaan olla ennustejaksolla ennakoitua positiivisempi vaikutus.

## Talonrakentaminen, kaikki rakennukset

milj m<sup>3</sup>, vuosisumma



Suurin aloitusten pudotus nähtiin jo viime vuonna.

## Rakentamisen työlliset

Henkilöä, vuositaso



Rakentamisen työllisyyden lasku jatkuu väijäämättä.

	2022	2023	2024
Talonrakentamisen käynnistyminen, milj. m <sup>3</sup>	36,4	34,9	35,6
Asuinrakennukset	12,0	9,0	10,1
Vapaa-ajan rakennukset	0,9	0,7	0,7
Liike- ja toimistorakennukset	4,4	4,5	4,4
Julkiset palvelurakennukset	4,6	4,6	4,3
Teollisuus- ja varastorakennukset	10,9	12,4	12,5
Maatalousrakennukset	1,9	1,8	1,8
Muut rakennukset	1,8	1,8	1,8
Rakentaminen, määrän muutos, %	1,3	-3,5	-0,5
Korjausrakentaminen	1,0	1,5	2,0
Maa- ja vesirakentaminen	-1,0	-2,0	1,0
Rakentamisen työllinen työvoima, henkilöä	184 250	181 000	179 500

Lähde: Rakennusteollisuus (keväät 2023)

## ASUNTORAKENTAMINEN

# Raju pudotus oikeenee

Odotuksia kovempaa jatkunut korkojen ja elinkustannusten nousu yhdessä asuntojen kasvavan tarjonnan kanssa leikkaa asuntoaloituksia ennakoitua enemmän.

Asuntoaloitukset vähenivät vuonna 2022 edellisvuoden huipputasolta 18 prosenttia 38 300 asuntoon. Käynnissä oleva uudistuotanto pysyi hyvin korkealla tasolla suurimman osan vuotta. Uudistuotannon volyyymi kääntyi laskuun vasta alkusyksystä.

Lupien lasku on jatkunut jo vuoden 2021 puolivälistä lähtien. Luvat ovat vähentyneet enemmän kuin aloitusmäärät etenkin suurissa kaupungeissa ja pääkaupunkiseudulla.

Asuntorakentamisen yli puoli vuotta kestänyt jarrutus jatkuu alkuvuoden voimakkaana. Tuotannon volyyymi putoaa ennustejakson molempina vuosina ja painottuu kuluvaan vuoteen.

### Asuntojen kauppamäärät pienenevät ja tarjonta kasvaa

Asuntomarkkinoiden tilanne on synkentyneet helmi-maaliskuussa. Sitkeän inflaation takia korot ovat kipumassa aiemmin ennakoitua ylempäs. Kuluttajien luottamus on toipunut ja ostovoiman pohjat on todennäköisesti nähty. Kuluttajien asunnonostoaikomukset ovat kuitenkin yhä vaikeat, minkä seurauksena uusien asuntolainojen nostot ovat pudonneet 20 vuoden takaiselle tasolle.

Vanhon asunton kauppaa on pienentynyt kolmanneksella ja uusien lähes puolittunut. Sekä myyntiin että vuokralle tarjolla olevien asuntojen määrä on kasvanut huomattavasti. Nyt rakenteilla olevat uudet asunnot kasvattavat myös tarjontaa vielä kesään asti.

**"Asuntomarkkinoiden tilanne on synkentyneet helmi-maaliskuussa."**

### Hintojen lasku pyyhkii yli Suomen

Koronapandemiasta alkanut asuntojen hintojen noste pyyhkiytyi tammikuussa pois. Vanhojen asuntojen hintojen arvioidaan jatkavan vielä laskuaan. Isompaa negatiivista kierrettä ei silti ole näköpiirissä, sillä Suomen taloudessa tai asuntomarkkinoilla ei ole rakenteellista ongelmaa.

Työllisyyden ei ennakoita heikkenevän merkittävästi.

Sitkeänä jatkunut korkojen ja elinkustannusten nousu yhdessä kasvavan asuntotarjonnan kanssa siirtää hankkeita. Kuluttajat ja sijoittajat ovat odottavalla kannalla, kunnes ne vakiintuvat.

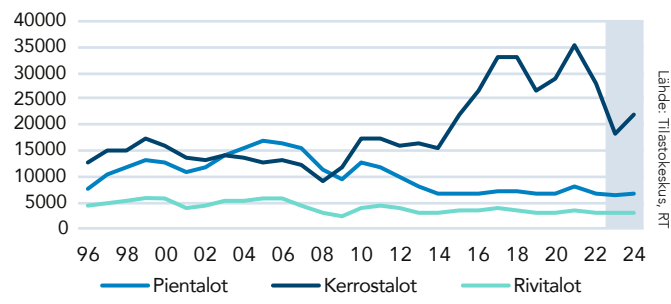
Institutionaalinen sijoittajakysyntä hakee riskitöntä tuottotasoa. Kuluttajamaisesti toimivat piensijoittajat tarkkailevat samalla koko vuokramarkkinan kehitystä ja lakimuutosten vaikutuksia. Kesällä voimaan astuva lainsäädäntö kiristää osaltaan sekä rakentamisen että asuntolainauksen rahoitusta.

### Ennuste putoaa selvästi aiempaa arviota alemmas

Vaparaahoitteisen asuntorakentamisen rinnalla ARA-tuotanto on romahtanut ja pysyy pohjalla kohonneiden rakennuskustannusten vuoksi. Kaikkien asiakassegmenttien epävarmuuden takia laskemme ennustetta kuluvaan vuoden asuntoaloituksista 27 000 asuntoon. Ensi vuonna aloitusten määrä nousee 31 000 asuntoon. Aloitukset

### Asuntoaloitukset

Kpl, vuositaso



Aloitukset laskevat keskimääräisen asuntotarpeen alapuolelle.

### Asuntolainat

Uudet asuntolainat (mrd. €)

Asuntojen luvat (kpl)



Asuntolainauksen on pudonnut 20 vuoden takaiselle tasolle.

Asuntoaloitukset, asuntoja kpl	2022	2023e	2024e
Kerrostalot	28 200	17 700	21 200
Vaparaahoitteiset asunnot	22 600	11 700	14 700
ARA-asunnot	5 600	6 000	6 500
Rivitalot	3 000	2 900	3 100
Omakotitalot	6 700	6 400	6 600
Muut rakennukset	400	400	400
<b>Yhteensä</b>	<b>38 300</b>	<b>27 400</b>	<b>31 300</b>

painottuvat kasvukolmion alueelle.

Asuntomarkkinoiden toipumisen odotetaan käynnistyvän kuluvaan vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Haaste asuntotuotannon mahdollisuudesta vastata tarpeisiin kuitenkin kasvaa. Tarjonta putoaa kestävän tason alapuolelle.

## TOIMITILARAKENTAMINEN

# Toivo elää

Toimitilarakentamista kannattelevat julkinen rakentaminen ja vihreän siirtymän investoinnit sekä kustannusten tasaantuminen ja loppuvuoden talouskasvu.

Muu kuin asuntorakentaminen kasvoi voimakkaasti vuonna 2021. Aloitukset ja luvat kääntyivät laskuun vuoden 2022 alkupuolella liike-, kokoonumis- ja varastorakentamisen hyötymisen myötä.

Tuotannon volyyymi päättyi viime vuonna edellisen vuoden tasolle. Loppuvuonna kaikki paitsi liike- ja toimistorakentaminen olivat selvässä laskussa.

Lupakehitys ennakoi laskun jatkuvan alkuvuonna. Suurin jarrutus on kuitenkin tapahtunut jo viime vuoden puolella, mikä näkyy tänä vuonna heikkona volyymi-kehityksenä. Laskevasta lupakehityksestä huolimatta toimitilarakentaminen säilyy muuta uudisrakentamista myönteisemmällä uralla.

### Kirkastuva suhdanne tukee

Toimitilarakentaminen saa ennustejaksolla vetoapua Suomen talouden hienoisesta kasvusta ja rakennuskustannusten tasaantumisesta. Korkojen nousu ja kiristytvä rahoitus pitävät taloudelliset yhtälöt kuitenkin edelleen hankalina.

Liike- ja toimistorakentaminen pysyvät ennustejaksolla kohtuullisella tasolla. Toimistojen osalta kysyntää luo laatuvaatimusten kasvu. Julkinen rakentaminen kasvaa tänä vuonna. Teollisuus- ja varastorakentaminen kasvavat koko ennustejakson.

EK:n tammikuun investointitiedustelun mukaan

**"Teollisuus- ja varastorakentaminen kasvavat koko ennustejakson."**

teollisuuden investointien kasvu hidastuu, mutta jatkuu myös ensi vuonna. Kiinteät investoinnit kasvavat arviolta 8 prosenttia vuonna 2023. Investointitiedustelussa todetaan vihreän siirtymän tuomat mahdollisuudet yhdeksi keskeiseksi tekijäksi, joka pitää teollisuuden investointeja yllä.

### Vähintään 100 miljardia vihreään siirtymään

Vihreän siirtymän aiheuttama teollisuuden murros tarjoaa Suomelle valtavan mahdollisuuden. Siirtymä kohti hiilineutraaliutta tarkoittaa fossiilisten polttoaineiden ja raaka-aineiden korvaamista päästöttömillä vaihtoehdoilla sähkön ja lämmön tuotannossa, liikenteessä ja teollisuudessa.

Vihreän siirtymän investointitarpeista Suomessa on erilaisia arvioita. Ilmastotavoitteiden toteuttamisen edellyttämät lisäinvestoinnit teollisuudessa tulevat kuitenkin olemaan vähintään 100 miljardia euroa vuosina 2020–2050 (TEM) eli 3,3 miljardia euroa vuodessa. Isoimmillaan arviot liikkuvat jopa 240 miljardin euron suuruusluokassa (BCG).

Näillä investoinneilla tulee olemaan merkittävä vaikutus toimitilarakentamiseen jo tällä ennustejaksolla. Investointien lupajärjestelmään tarvitaan kuitenkin pikaisia uudistuksia, jotta Suomi säilyy kilpailukykyisenä kohteena kotimaisille ja ulkomaisille investoinneille.

### Liike- ja toimistorakennukset

milj. m<sup>3</sup>, vuosisumma



Aloitukset pysyvät kohtuullisella tasolla.

### Teollisuus- ja varastorakennukset

milj. m<sup>3</sup>, vuosisumma



Talouskasvu ja vihreä siirtymä tukevat investointeja.

### Julkiset palvelurakennukset

milj. m<sup>3</sup>, vuosisumma



Julkiset hankkeet vähenevät ensi vuonna.

## KORJAUSRAKENTAMINEN

## Kitulias kasvu voimistuu

Kustannusnousun ja uudisrakentamisen hidastuminen vauhdittavat korjaamista etenkin ensi vuonna. Rakennusten ikääntymiseen ja vihreän siirtymän tavoitteisiin nähden korjaamisen kasvu on edelleen liian hidasta.

Korjausrakentamisen liikevaihto on kasvanut voimakkaasti koronakriisin jälkeen. Korjausrakentamisen määrällistä kasvua on hidastanut etenkin viime vuonna voimakas kustannuskehitys sekä nousevat rahoituskustannukset. Tilastokeskuksen mukaan korjausrakentamisen hinnat nousivat vuonna 2022 yli kymmenen prosenttia edellisvuodesta.

## Kustannusnousun rauhoittuminen tukee kasvua

Taittunut rakennuskustannusten kehitys tukee korjaushankkeita etenkin ensi vuonna. Korjausrakentamisen kasvun ennakoidaan olevan ennustejaksolla vajaan 2 prosentin luokkaa. Korjausrakentaminen on tarvelähtöistä ja sen suhdannevaihtelut ovat pienemmät kuin uudisrakentamisessa.

Korjausrakentamisen arvo nousi vuonna 2022 noin 15 miljardiin euroon. Asuinrakennusten korjausrakentamisen arvo kohosi 9 miljardiin euroon, kun taas muiden kuin asuinrakennusten korjaamisen arvo laski entisestään 6 miljardiin euroon.

## Suomi painii korjaushaasteiden kanssa

Pitkän aikavälin kasvua tukevat rakennuskannan ikä, globaalit megatrendit sekä kestävä kehityksen tavoitteet, kuten EU:n energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset. Korjausrakentaminen keskittyy uudisrakentamisen tavoin kasvukeskuksiin, joissa myös täydennysrakenta-

## "Korjausrakentaminen keskittyy uudisrakentamisen tavoin kasvukeskuksiin."

minen ja käyttötarkoituksen muutokset lisääntyvät.

Pellervon taloustutkimuksen ja Tampereen yliopiston selvityksessä arvioidaan asuinrakennusten korjausten teknisen tarpeen olevan vuosittain vajaa 8 miljardia euroa aikavälillä 2022–2050. Koko maassa noin 95 prosenttia teknisestä korjaustarpeesta on myös taloudellisesti perusteltua.

Alueellisissa osuuksissa on kuitenkin isoja vaihteluita. Kasvukeskusten ulkopuolella suurin osa teknisestä korjaustarpeesta tulee pientaloista.

Väestöään menettävillä alueilla kaikkia asuinrakennuksia ei kannata korjata. Rahoituksen saannin kiristymisen hidastaa ja tekee taloudellisesti kannattamattomaksi muuttotappioseuduilla olevia korjaushankkeita.

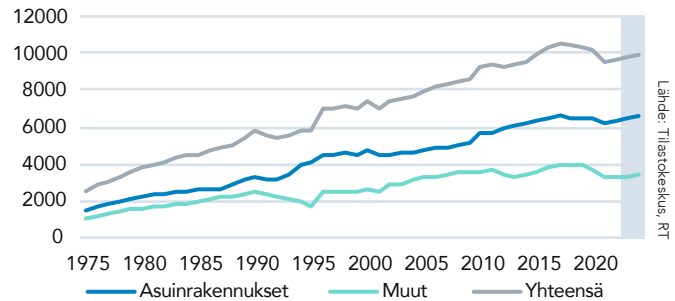
## Vihreä siirtymä edellyttää korjausrakentamisen tuplaantumista

Olemassa olevan rakennuskannan energiatehokkuuden parantamisessa on Vähähiilisen rakennusteollisuuden tielänsä mukaan rakennetun ympäristön suurin päästövähennyspotentiaali. EU:n energiatehokkuusdirektiivin ja Suomen pitkän aikavälin korjausrakentamisen strategian mukaan rakennuskanta on muutettava huomattavasti nykyistä energiatehokkaammaksi ja vähähiilisemmäksi vuoteen 2050 mennessä.

EU:n vihreän kehityksen ohjelmaa toimeenpaneva korjausrakentamisen aloite kiteyttää vaatimuksen: rakennusten korjaamista täytyy nopeuttaa ja korjaamisen volyyymi on vähintään kaksinkertaistettava.

## Korjaamisen määrä

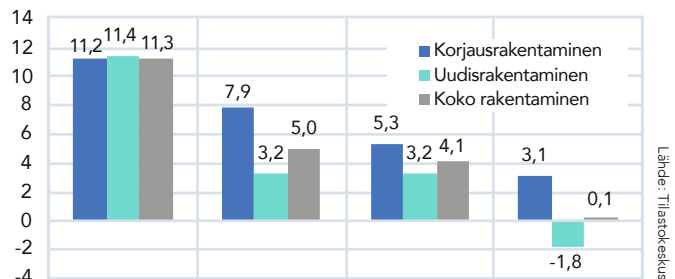
Milj. euroa, viitevuoden 2010 hinnoin



Kustannusten rauhoittuminen ja vihreä siirtymä vauhdittavat.

## Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja

Vuosimuutos (%)



Korjaaminen vetää talonrakentamista.

## MAA- JA VESIRAKENTAMINEN:

## Näkymä paranee

Historiallisen nopea kustannusnousu alkaa laantua. Tuotanto supistuu vielä tänä vuonna, mutta ensi vuonna kasvua kertyy prosentin verran.

Infrasuunnittelijoiden tilanne oli SKOL ry:n helmikuun suhdannekyselyn mukaan kaksijakoinen. Tilauskanta kasvoi lähes 3 prosenttia, kun taas uusien tilausten määrä laski 31 prosenttia.

EK:n suhdannetiedustelun perusteella infrarakentajien tilauskannat vähenivät vuoden alussa hieman keskimääräistä matalammalle tasolle. Tilauskantojen pituudet nousivat kuitenkin selvästi keskimääräistä tasoa korkeammalle. Ammattitaitoisen työvoiman saannin arvioitiin rajoittavan infrarakentamisen tuotantoa.

## Asuntorakentamisen vähyys supistaa infrarakentamista

Kuluvana vuonna maa- ja vesirakentaminen laskee maantie- ja ratarakentamisen vähenemisen takia. Katurakentaminen kasvaa edelleen. Ratarakentaminen supistuu etenkin pääkaupunkiseudulla isojen hankkeiden päättyessä.

Talonrakentamisen pohjatyöt vähenevät selvästi asuntorakentamisessa, mutta toimitilapuolella kasvu jatkuu. Myös tuulivoiman rakentaminen jatkuu vilkkaana, mikä lisää infrarakentamisen töitä. Maailmantalouden näkömman kirkastuessa kaivosteollisuudenkin tuotanto yllättää positiivisesti.

Maa- ja vesirakentamisen arvo on vuosittain yhteensä noin 7 miljardia euroa. Laajemmin tarkastellun infrasektorin arvo yltäneen yli 9 miljardiin euroon, sillä

talonrakentamisen pohjatyöt lisääntyivät viime vuonna merkittävästi uudisrakentamisen kasvun myötä.

## Kustannusahdinko helpottaa

Kansantalouden tilinpidon mukaan investoinnit maa- ja vesirakentamiseen kasvoivat viime vuonna yhteensä 20 prosenttia heikon edellisvuoden jälkeen. Maa- ja vesirakentamisen kustannusindeksin poikkeuksellisen nopea nousu todennäköisesti aiheuttaa jälkikäteen tilastoon tarkennuksia alaspäin.

Maarakentamisen kustannukset nousivat viime vuonna keskimäärin peräti 14 prosenttia. Suurin nousu nähtiin päällysteissä. Raakaöljyn hinnan nousu käänsi päällysteiden hinnat voimakkaaseen nousuun.

Kustannusten nousu on rauhoittunut viime kesän jälkeen pysyen kuitenkin edelleen nopeana. Kustannusten nousun rauhoittuminen jatkuu kuluvana vuonna. Ensi vuonna nopea kustannusinflaatio voi normalisoitua.

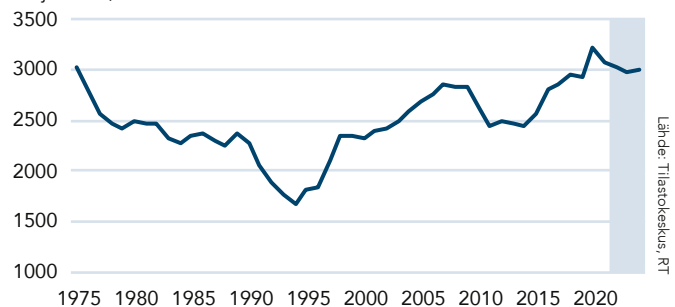
## Päällystystyön määrä uhkaa jäädä historiallisen pieneksi

Valtion infrahankkeisiin ja väyläverkon kunnossapitoon kohdistuu vaalivuotena ja julkisen sektorin säästöpainoiden alla suurta epävarmuutta.

Kesän 2023 tieverkon päällystysohjelma jää Väyläviraston arvion mukaan alle 1 500 kilometriin. 2010-luvulla

## Maa- ja vesirakentamisen määrä

Milj. euroa, viitevuoden 2010 hinnoin

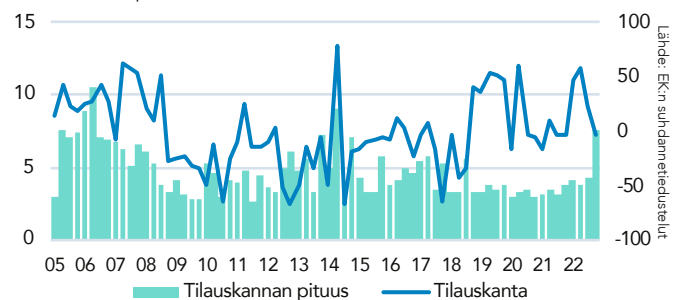


Nopean kustannuskehityksen rauhoittuminen tukee hankkeita.

## Tilauskanta

Tilauskannan pituus (kk)

Tilauskanta (saldoluku)



Tilauskanta pieni alkuvuonna. Pituus sen sijaan kasvoi.

päällystysmäärät ovat olleet keskimäärin 2 000–3 000 kilometrin välillä. Maanteiden korjausvelan vähentäminen edellyttäisi 4 000 kilometrin päällystämistä vuosittain.

Valtiovarainministeriö esitti maaliskuun 2023 menojen rakennekartoituksessaan mahdollisena säästökeinona perusväylänpidon rahoituksen supistamista 300 miljoonalla eurolla. Väyläverkon investointiohjelma seuraavalle kahdeksalle vuodelle julkaistaneen toukokuussa 2023. Sen toteuttamisesta päättää uusi eduskunta.