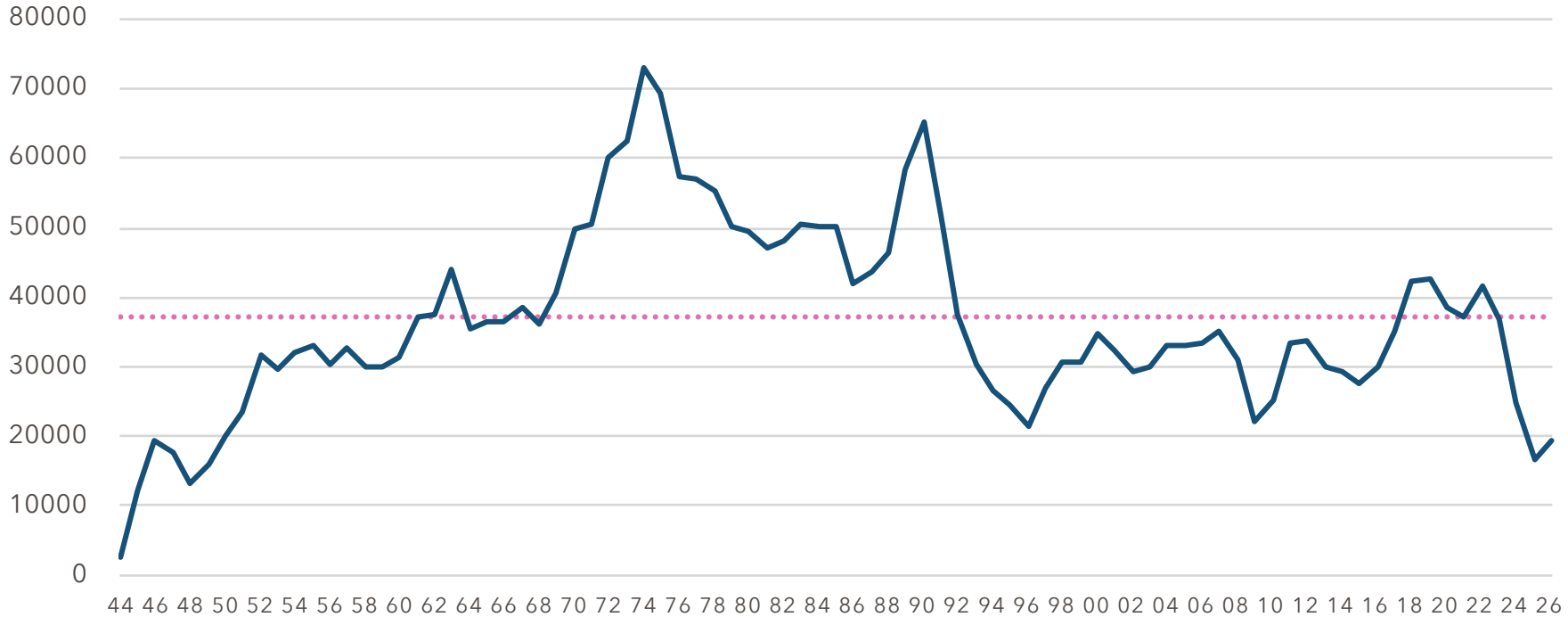


Asuntojen tarjonta putoaa 40-luvun tasolle

Valmistuvien asuntojen määrä (kpl) ja keskiarvo (1946-)



Lähde: Tilastokeskus

Viime vuonna aloitettujen kohteiden jäljiltä uusia asuntoja on vielä tarjolla runsaasti, mutta tarjonta puolittuu ensi vuonna.

PÄÄKIRJOITUS

Niukkuus tulee takaisin

Harvaan asutun maatalousmaan muuttaminen kehittyneeksi yhteiskunnaksi on vaatinut loputonta rakentamista. Rakentamisen suhdannevaihtelut ovat muita toimialoja voimakkaampia, ja muihin pohjoismaihin verrattuna tasaisen kasvun kausia on ollut Suomessa vähän. Seitsemän viime vuotta ovat olleet poikkeuksellista runsauden aikaa, mutta nyt rakennusala on kohdannut kolmannen ison taantumansa sodan jälkeisessä taloushistoriassa.

Kaikki rakentaminen tapahtuu velkarahalla. Rakentamisen suhdannetta ohjaa rahamarkkinat ja valtion finanssipolitiikka. Yhdessä kustannustason kanssa ne määrittelevät vallitsevalla hintatasolla, kuinka moni tarjolla olevista rakennushankkeista on kannattava. Kun tähän lisätään aina yhtä tiukka sääntely, niin juuri nyt hyvin harva hanke on elinkelpoinen.

Heikkous asuntomarkkinoilla jatkuu vielä pitkään, eikä se tule jäämään pelkästään rakentajien ongelmaksi. Asuntomarkkinoilta lähteneet talouskriisit ovat yleensä osoittautuneet isommiksi ja pitkäkestoisemmiksi kuin esimerkiksi pörssilähtöiset.

Asuntomarkkinoilla on taipumus voimistua kulloinkin vallalla olevaa suhdannetta. Laskusuhdanteessa asuntojen hinnat laskevat ja kotitalouksien kulutusmahdollisuudet vähenevät. Varsinkin viime

vuosina isossa roolissa olleet sijoittajat myyvät asuntoja omistusasujia herkemmin, mikä heikentää asuntomarkkinaa entisestään. Hintojen laskun taustalla on keskuspankkien hyvät aikomukset padota koronnostoilla inflaatiota, mutta seurauksena voi etenkin Suomen kaltaisessa maassa olla pitkittynyt talouden alakulo.

Asuntoja on juuri nyt tarjolla runsaasti. Nollakorot ja finanssikriisin jälkeinen patoutunut kysyntä pitivät asuntotuotannon korkealla aina viime vuoteen asti. Huonossa suhdanteessa asuntoaloitukset leikkautuvat kuitenkin nopeasti, ja tämä näkyy valmistuvissa asunnoissa viiveellä. Nykyisillä ennusteilla uusien asuntojen tarjonta putoaa parin seuraavan vuoden aikana 40-luvun tasolle. Tarve asunnoille ei kuitenkaan ole hävinnyt, ja kysynnän perusajurit lähivuosille ovat vahvat. Kaupungistuminen on jatkunut ennusteita voimakkaampana, ja tulot kasvavat reippaasti.

Asuntojen tarjonnan pudotus on myrkyä työmarkkinoille. Niukkuus nostaa asumisen hintaa ja hidastaa työvoiman liikkuvuutta sekä ihmisten mahdollisuuksia rakentaa oman näköistään elämää haluamallaan paikkakunnalla. Hintojen nousu osuu eniten velkaiisiin kotitalouksiin eli lapsiperheisiin sekä ensiasunnon ostajiin.

Tähän voidaan kuitenkin vaikuttaa politiikalla. Siksi Euroopassa sorvataan nyt kiinteistö- ja rakentamis sektorin pelastuspaketteja. Myös RT esitti

budjettiriiheen aikaisemmissa taantumissa hyviksi havaittuja keinoja kysynnän, tarjonnan ja luottamuksen lisäämiseksi.

Seitsemän lihavaa vuotta vaihtuu niukkuuteen. Suomessa hallituksen tuore budjettiesitys ei tuo siihen merkittävää muutosta.

”Perustarve asunnoille ei ole hävinnyt. Kaupungistuminen on jatkunut ennusteita voimakkaampana, ja tulot kasvavat reippaasti.”

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



NELJÄ POINTTIA RAKENTAMISEN SUHDANTEESTA

Asunnot
Tuotanto puolittuu

Toimitilat
Nousu siirtyy

Korjaaminen
Kustannuskriisi jatkuu

Infra
Pysyy pakkasella

SUOMEN TALOUS

Nollan tuntumassa

Vientimarkkinoiden jäähtyminen supistaa teollisuustuotantoa. Rakentamisen jyrkkä lasku vähentää investointeja. Yksityinen kulutus vähenee loppuvuotta kohti. Alkuvuoden hauras kasvu ei jatku, ja työllisyys hiipuu viiveellä.

Suomen talous kasvoi alkuvuonna palveluiden vetämänä. Yritysten suhdannearvioiden mukaan talouskasvu on heikentyneessä uudelleen. Kasvu ei jatku loppuvuonna.

Talouden heikkous näkyy korkojen noususta kärsivässä teollisuustuotannossa. Investointeja supistaa rakentamisen voimakas väheneminen. Inflaation taittuminen ja ansioiden reipas nousu ovat parantaneet ostovoimaa, mutta kuluttajien luottamus on edelleen matalalla tasolla. Korona-aikana kertyneiden säästöjen vaikutus kulutukseen on hiipunut. Talouden suurin veturi, yksityinen kulutus kääntyy loppuvuonna laskuun.

Työmarkkinoiden tilanne on pysytellyt vahvana. Kaikkien päätoimialojen työllisyysnäkökuvat ovat kuitenkin heikentyneet. Työllisyys hiipuu loppuvuotta kohti.

”Riskit ovat kuitenkin edelleen selvästi alasuuntaiset.”

Talous on epätasapainossa ja riskit suuria

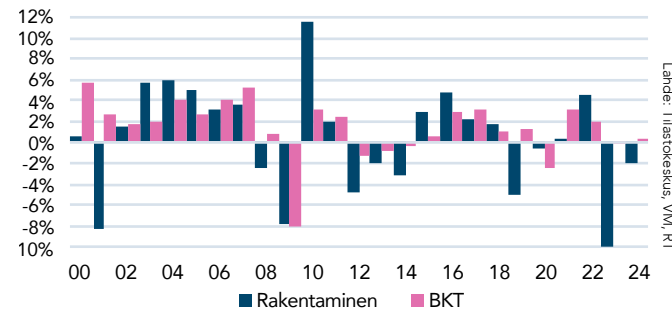
Suomen taloudelle on tälle ja ensi vuodelle ennakoitu nollakasvu. Rakentamisessa kuluvan vuoden pudotus sen sijaan mitataan kaksinumeroisissa luvuissa.

Talouden nollakasvun ennuste lepää yksityisen kulutuksen kohtuullisen kehityksen varassa. Asuntomarkkinoiden kehitys on sidottu kuluttajien luottamukseen ja sitä kautta yksityiseen kulutukseen. Asuntomarkkinoilta ja rakentamisesta lähteneet talouden ongelmat ovat yleensä osoittautuneet vaikutuksiltaan laaja-alaisiksi ja pitkäaikaisiksi ja voivat heikentää talouskasvu ennakoitua enemmän.

Maailmantaloudessa kasvu hidastuu, mutta pysyy vajaassa kolmessa prosentissa. Pahimmat pelot globaalista taantumasta ovat heikentyneet. Sitkeä inflaatio pitää riskit kuitenkin edelleen alasuuntaisina.

Rakentaminen ja BKT

Määrän vuosimuutos (%)



Suomen talous ja rakentaminen erkanevat.

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

Lähde: Suomen Pankki, ansiotason ennuste VM (kesä 2023)

PÄÄKOHDAT • Tänä vuonna 10 prosenttia miinusta • Ensi vuonna lasku jatkuu edelleen • Työllisyys putoaa nousukautta edeltävälle tasolle

RAKENTAMINEN YHTEENSÄ

Kasvu vastaa 2025

Rakennustuotannon lasku jyrkkenee loppuvuotta kohti. Aloitukset painuvat finanssikriisiä matalammalle tasolle. Asuntotuotannon tilanne on vakava. Työllisyys supistuu tänä ja ensi vuonna koko rakentamisen arvoketjussa.

Talonrakentamisen aloitukset ovat supistuneet lähes yhtäjaksoisesti vuoden 2022 alusta alkaen. Kuluvan vuoden ensimmäisellä puoliskolla aloitukset vähenivät edelleen 3,8 miljoonalla kuutiolla. Samaan aikaan lupakuutioissa mitattiin tilastohistorian suurimpia pudotuksia. Myönnettyjä lupia oli alkuvuonna peräti 7,6 miljoonaa kuutiota vähemmän.

Käynnissä olevan tuotannon volyymi kääntyi supistuvien aloitusten myötä laskuun viime vuoden lopulla. Kesäkuun loppuun mennessä tuotannon lasku kiihtyi 15 prosenttiin edellisvuoteen verrattuna.

Asuntorakentamisen aloitusten pudotus kuutioissa mitattuna kiihtyi alkuvuonna lähes 30 prosenttiin. Muussa kuin asuntorakentamisessa pudotus oli selvästi maltillisempaa.

Korjausrakentamisen arvo kääntyi voimakkaaseen laskuun tämän vuoden toisella neljänneksellä. Määrällinen kasvu jäi selvästi pakkaselle kovan kustannusnousun takia. Maa- ja vesirakentamisen investoinnit vähenivät ensimmäisellä vuosipuoliskolla 7 prosenttia edellisvuoteen verrattuna.

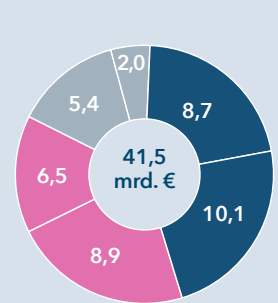
Pahin on vasta edessä

Koko rakentaminen väheni alkuvuonna keskimäärin 6,6 prosenttia. Pudotus kiihtyi toisella kvartaalilla. Talonrakentamisen lupakehitys viittaa finanssikriisiäkin kovempaan pudotukseen.

Näkymä syksyyn on poikkeuksellisen heikko. Yritysten suhdannearvioita kääntäivät kesän jälkeen uudelleen laskuun. Tuotanto supistuu rakentamisen kaikilla sektoreilla.

Rakentaminen vähenee kuluvana vuonna 10 pro-

Rakentamisen jakautuminen päätoimialoittain vuonna 2022



■ Korjausrakentaminen
Asunnot 8,9 mrd. €
Muu rakentaminen 6,5 mrd. €

■ Maa- ja vesirakentaminen
Investoinnit 5,4 mrd. €
Kunnossapito 2,0 mrd. €

■ Uudisrakentaminen
Asunnot 8,7 mrd. €
Muu rakentaminen 10,1 mrd. €

Lähde: Tilastokeskus, Forecon Oy

senttia. Lasku jatkuu ensi vuonna 2 prosentissa.

Asuntorakentamisen volyymi putoaa lähes 40 prosenttia, ja lasku jatkuu voimakkaana ensi vuonna. Asuntoaloitusten määrä laskee tänä vuonna 16 000 asuntoon ja pysyy ensi vuonna lähes yhtä matalalla tasolla. Valmistuvien asuntojen määrät romahtavat vuosina 2025–2026.

Toimitilarakentaminen pääsee ensi vuonna kasvuun. Kustannuskriisin jatkuminen supistaa korjaamista tänä vuonna 4 prosentilla. Maa- ja vesirakentamisessa ennakoitua korkeammalla tasolla pysytelleet kustannukset pitävät volyymit pakkasella etenkin kuluvana vuonna.

Työllisyydestä pyyhkiytyy pois koko nousukausi

Rakentamisen työllisyys kasvoi nousukaudella parhaimmillaan 200 000 työlliseen. Ensi vuoden loppuun mennessä työllisyydestä pyyhkiytyy pois koko nousukausi ja työllisyys putoaa alle edellisen nousukauden alun, 160 000 työlliseen.

Rakentamisen vähentymisellä on negatiivisia vaikutuksia koko rakentamisen arvoketjuun. Rakentamisen välitön arvoketju työllistää 380 000 henkilöä. Rakentamisen supistuminen vähentää myös muiden toimialojen kuten esimerkiksi kaupan, logistiikan ja palvelu-alojen työllisyyttä.

Kasvunäkymiä painaa edelleen korkea korko- ja kustannustaso sekä kiristynyt rahoitus. Ennusteen isoin alasuuntainen epävarmuus liittyy asuntomarkkinoiden sijoittajakäytännön. Teollisuuden vihreän siirtymän lisäinvestoinneilla voi puolestaan olla ennustejaksolla ennakoitua positiivisempi vaikutus.

Talonrakentaminen, kaikki rakennukset

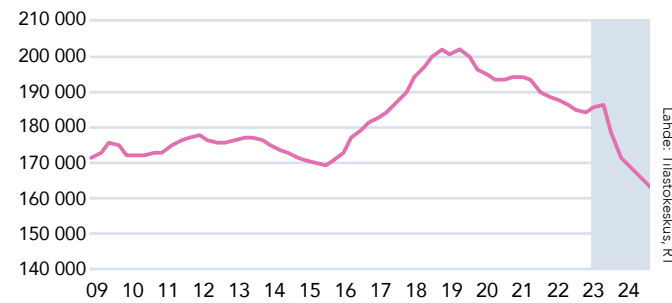
milj m³, vuosisumma



Aloituskutiot painuvat alle 30 miljoonaa.

Rakentamisen työlliset

Henkilöä, vuositaso



Koko nousukauden kasvu pyyhkiytyy pois.

	2022	2023	2024
Talonrakentamisen käynnistyminen, milj. m³	37,7	28,7	30,5
Asuinrakennukset	11,7	5,2	6,1
Vapaa-ajan rakennukset	0,8	0,7	0,6
Liike- ja toimistorakennukset	4,5	4,1	4,4
Julkiset palvelurakennukset	4,8	4,5	4,7
Teollisuus- ja varastorakennukset	12,4	11,2	11,6
Maatalousrakennukset	1,7	1,5	1,6
Muut rakennukset	1,8	1,4	1,5
Rakentaminen, määrän muutos, %	1,3	-10,0	-2,0
Korjausrakentaminen	3,1	-4,0	-1,0
Maa- ja vesirakentaminen	-1,0	-5,0	-1,5
Rakentamisen työllinen työvoima, henkilöä	184 250	171 000	161 000

Lähde: Tilastokeskus, VM, RT

Lähde: Tilastokeskus, RT

Lähde: Tilastokeskus, RT

Lähde: Suomen Pankki (syysk. 2023)

ASUNTORAKENTAMINEN

Tarjonta puolittuu

Asuntoaloitusten romahdus on leikkaamassa valmistuvien asuntojen määrän 1940-luvun tasolle. Asuntotuotantoon voi odottaa kasvua vasta vuonna 2025.

Asuntoaloitukset vähenivät viime vuonna 37 000 asuntoon, mikä oli 10 000 asuntoa edellisvuoden huipputasoa vähemmän. Vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen aloitukset vähenivät peräti 80 prosenttia.

Kuluvan vuoden ensimmäisellä puoliskolla aloitukset vähenivät tilastojen mukaan edelleen kolmanneksella.

Vastaavasti asuntotuotannon volyyymi laski kesäkuun loppuun mennessä lähes 30 prosenttia. Todennäköisesti aloitukset puolittuivat alkuvuonna, sillä myönnettyjen rakennuslupien perusteella arvioituna aloitustilastot tulevat korjaantumaan alaspäin, ja aloitusten todellinen lasku on tuhansia asuntoja tämänhetkistä tilastolukemaa suurempi. Myönnettyjen rakennuslupien kehitys viittaa finanssikriisiä matalampaan tuotannon tasoon.

Asuntokauppa ja lainamarkkina edelleen jäässä

Asuntomarkkinoiden heikko tilanne on jatkunut vuoden loppupuoliskolla. Kuluttajien asunnonostoaikomukset ovat yhä alamaissa. Asuntolainamarkkinan pohjakosketus saattaa olla käsillä, mutta uusien lainojen määrä on laskenut 20 vuoden takaiselle tasolle.

Sekä myyntiin että vuokralle tarjolla olevien asuntojen määrät ovat edelleen korkealla tasolla. Valmistuneet ja valmistumassa olevat uudet asunnot pitävät uudisasuntojen tarjonnan korkealla ensi vuoden alkuun asti.

Asuntojen hinnat ovat laskeneet 8 prosenttia. Asuntojen hintojen suurin pudotus on globaalisti takanapäin,

”Kuluttajakysynnän piristymisen ei riitä toipumiseen.”

mutta Suomessa markkinat näyttävät olevan vieläkin korjausvaiheessa.

EKP nosti ohjauksorkojaan vielä syyskuussa. Fed jätti korot jo ennalleen. Kovin korkojen nousu on joka tapauksessa takanapäin. Korkojen lasku ei kuitenkaan vielä ole ajankohtainen.

Asuntojen tarjonta romahtaa lähivuosina

Asuntotuotannon toipuminen edellyttää korkonäkymän vakiintumista, vanhojen asuntojen kaupan toipumista ja uudisasuntojen varannon sulamista.

Asuntojen kuluttajakäyttö voi alkaa vähitellen piristyä ensi vuoden alussa, koska kuluttajakysynnän perusajurit ovat kunnossa. Kaupungistuminen on jatkunut voimakkaana ja käytettävissä olevat tulot kasvavat lähivuosina.

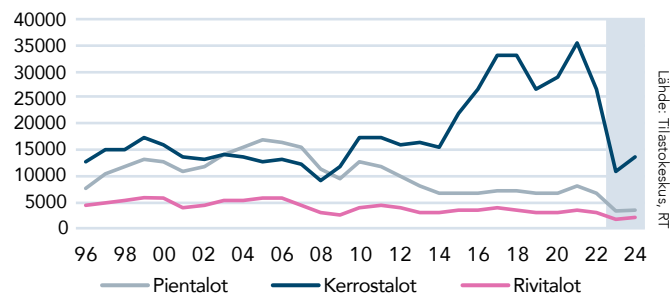
Sijoittajakysynnän merkittävälle toipumiselle ei toistaiseksi ole taloudellisia edellytyksiä. Viime vuosina jopa 60–70 prosenttia tuotannosta on ollut sijoittajalähtöistä. Valtion tukema ARA-tuotanto kasvaa budjettiriihen täsmätoimilla jossain määrin.

Ennustemme kuluvan vuoden asuntoaloituksista laskee 16 000 asuntoon, mikä on historiallisen vähän. Ensi vuonna aloitusmäärä voi nousta hieman yli 19 000 asuntoon, minkä myötä volyyymi kääntyisi hienoiseen kasvuun 2025. Aloitukset painottuvat kasvukolmion alueelle.

Alhaiset asuntoaloitusmäärät romahduttavat valmistuvien asuntojen määrän ensi ja sitä seuraavana vuonna

Asuntoaloitukset

Kpl, vuositaso

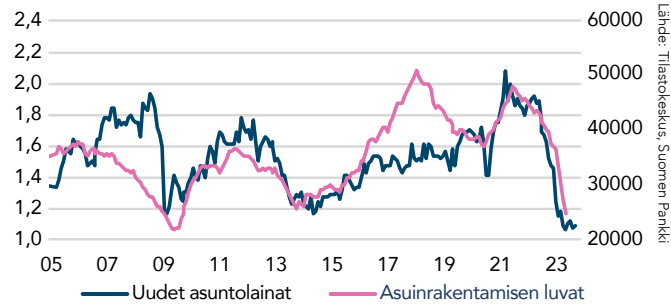


Asuntotuotanto puolittuu ja jää heikolle tasolle.

Asuntolainat

Uudet asuntolainat (mrd. €)

Asuntojen luvat (kpl)



Lainamarkkinoiden pohjakosketus on käsillä.

Asuntoaloitukset, asuntoja kpl	2021	2022	2023e	2024e
Kerrostalot	35 500	26 500	10 800	13 500
Vapaarahoitteiset asunnot	26 611	20 881	3 800	5 000
ARA-asunnot	8 889	5 619	7 000	8 500
Rivitalot	3 400	3 100	1 700	2 000
Omakotitalot	8 000	6 800	3 300	3 600
Muut rakennukset	400	800	200	400
Yhteensä	47 300	37 200	16 000	19 500

jopa finanssikriisiä ja 90-luvun lamaa matalammalle tasolle. Tämä synnyttää kysynnän ja tarjonnan välistä epäsuhtaa, sillä pitkän aikavälin keskimääräinen tarve on VTT:n selvityksen mukaan 35 000 uutta asuntoa vuodessa.

TOIMITILARAKENTAMINEN

Nousu siirtyy

Kiristynvä rahoitus ja yritysten heikentyvä kannattavuus hidastavat investointeja toimitiloihin. Kustannusten madaltuminen tukee kasvua ensi vuonna.

Muun kuin asuntorakentamisen aloitukset ja luvat kääntyivät laskuun vuoden 2022 alkupuolella liike-, kokoontumis- ja varastorakentamisen hyytymisen myötä. Aloitusten väheneminen on näkynyt kuluvan vuoden alkupuoliskolla tuotannon volyyymiin 6 prosentin laskuna. Lupakehitys ennakoii laskun jatkuvan, mutta suurin jarrutus on kuitenkin tapahtunut jo viime vuonna.

Laskevasta lupakehityksestä huolimatta toimitilarakentaminen säilyy muuta uudisrakentamista myönteisemmällä uralla. Julkiseen palvelurakentamiseen, teollisuus- ja varastorakentamiseen sekä liike- ja toimistorakentamiseen ennakoidaan ensi vuonna kasvua.

Kiinteistösektorin tilanteeseen ei nopeaa helpotusta

Voimakkaat käänneet rahoitusmarkkinoilla ja taloudessa ovat vaikuttaneet kiinteistösijoittamiseen ja vuokramarkkinoihin. Tuottovaatimukset ovat pompanneet korkojen nousun myötä ylöspäin. Vuokrien kehitys on jäänyt kauaksi inflaatiolukemista useimmilla sektoreilla ja alueilla.

Kiristyneet taloudelliset yhtälöt ovat näkyneet ostajien ja myyjien näkemyseroina hinnoista. Kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä mitattiin matalin kiinteistökauppavolyymi vuosikymmeneen. Vastaavia lukemia on nähty viimeksi finanssikriisissä ja sitä seuranneina

”Julkisia hankkeita on yhä paljon, mutta kiinteistösektorin tilanne hankala.”

heikon kasvun vuosina.

Kauppavolyymiin odotetaan toipuvan, mutta pysyvän edelleen alavireisenä.

Toimisto- ja liiketilöiden tarpeen epävarmuus jatkuu. Yhteiskunnallisten ja tuotannollisten kiinteistöjen osuus kasvaa.

Teollisuuden investointien kasvu jatkuu

Elinkeinoelämän keskusliiton kesäkuun investointitiedustelun mukaan teollisuuden investointien kasvu hidastuu viime vuodesta. Kiinteät investoinnit kasvavat tänä vuonna arviolta 17 prosenttia. Investoinnit rakennuksiin kasvavat 8 prosenttia 1,38 miljardiin euroon.

Investointitiedustelussa todetaan, että Suomeen kohdistuu poikkeuksellisen suurta investointikiinnostusta vihreään siirtymään liittyen. Useita hankkeita on suunnitteilla erityisesti energiasektorille. Investointien aikajänne asettuu ennustejakson ulkopuolelle ja niiden toteutukseen liittyy yhä epävarmuutta. Erityisesti rahoituskustannusten nopea nousu asettaa haasteita niin palvelualueiden kuin teollisuuden investointeihin kuluvana vuonna.

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).

Liike- ja toimistorakennukset

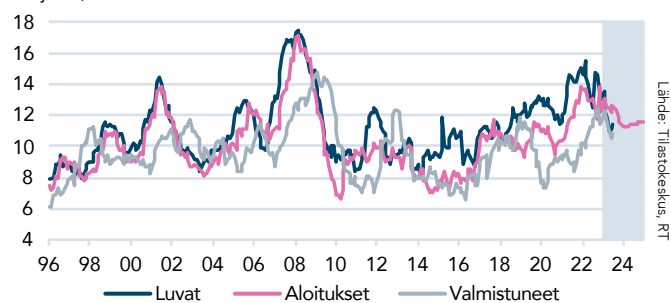
milj. m³, vuosisumma



Tilakäytössä edelleen runsaasti epävarmuuksia.

Teollisuus- ja varastorakennukset

milj. m³, vuosisumma



Teollisuusinvestointien kasvu jatkuu.

Julkiset palvelurakennukset

milj. m³, vuosisumma



Julkisia hankkeita riittää edelleen.

KORJAUSRAKENTAMINEN

Kustannuskriisi jatkuu

Kustannusnousun kiihtyminen ja rahoitushaasteiden lisääntyminen painavat yleensä tasaisesti kasvavan korjaamisen laskuun. Korjausrakentamisen 20-luvun alun kehitys jää tilastoihin poikkeuksellisen tahmeana.

Korjausrakentamisen liikevaihdon kasvu on hidastunut viime vuoden alusta alkaen. Kuluvaan vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla laskua kertyi prosentin viime vuoteen verrattuna. Nopeasti nousseet korot ja kiristynyt rahoitus yhdistettynä korjaamisen nopeaan kustannusnousuun kääntävät kasvuluvut negatiiviseksi etenkin kuluvana vuonna. Ensi vuonna moni korjaamista jarruttava tekijä helpottaa, mutta korjaamisen määrä supistuu kuitenkin yhä hieman.

”Korjausrakentamista haittaavat uudisrakentamisen tavoin korot ja kustannukset.”

vaihtelut ovat pienemmät kuin uudisrakentamisessa. Asuinrakennusten korjausrakentamisen arvo kohosi viime vuonna 9 miljardiin euroon ja muiden kuin asuinrakennusten 6,5 miljardiin euroon.

Tilastokeskuksen korjausrakentamisen suhdannekuvaajan mukaan korjausrakentamisen arvon kehitys on hiipunut viime vuoden alusta. Kuluvaan vuoden

ensimmäisellä neljänneksellä oli vielä yli 3 prosenttia kasvua, mutta toisella neljänneksellä laskua yli 5 prosenttia.

Tilastokeskuksen mukaan korjausrakentamisen hintojen nousu kiihtyi vuoden 2023 ensimmäisellä vuosipuoliskolla 12 prosenttiin. Kustannuskehitys huomioiden korjausrakentamisen määrällinen kehitys on ollut alkuvuonna voimakkaassa laskussa.

Korjausrakentamisen ennakoitaan supistuvan kuluvana vuonna 4 prosenttia. Rakennuskustannusten hidastuminen helpottaa korjaushankkeiden aloittamista ensi vuodesta alkaen. Ensi vuonna laskua kertyy vielä prosentin verran, eikä hallituksen budjettiriihi tuonut korjausrakentamiseen kaivattuja kannustimia.

Pitkän aikavälin kasvua tukevat rakennuskannan ikä, globaalit megatrendit sekä kestävä kehityksen tavoitteet, kuten EU:n energiatehokkuusdirektiivin vaatimukset. Korjausrakentaminen keskittyy uudisrakentamisen tavoin kasvukeskuksiin, joissa myös täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen muutokset lisääntyvät.

Suhdanneindikaattorit viittaavat jarrutukseen

Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien aikomukset korjata asuntoaan vähentyivät alkuvuonna edelleen. Rautakauppojen myynti laski Rauta- ja sisustuskauppayhdistyksen (RASI) tilaston mukaan tämän vuoden ensimmäisellä puoliskolla lähes 17 prosenttia.

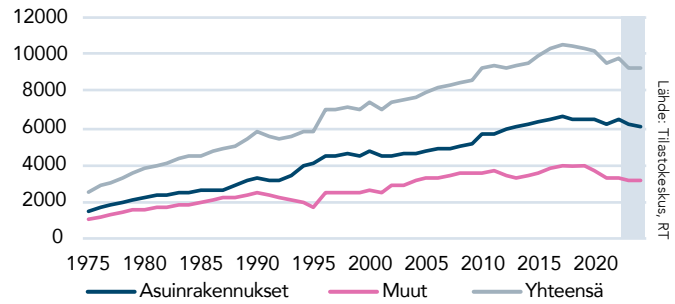
Isännöintiliiton huhtikuun 2023 Putkiremonttibarometrin mukaan rahoituksen saatavuus vaikeuttaa tällä hetkellä putkiremonttien toteuttamista. Kiinteistöliiton huhtikuun 2023 korjausrakentamisbarometrin mukaan taloyhtiöiden korjaushankkeissa ei nähdä tänä vuonna kasvua. Ensi vuosikin vaikuttaa toistaiseksi heikolta.

Korkeiden nousu ja kustannusten kiihtyminen vähentävät korjaamista

Korjausrakentaminen on tarvelähtöistä ja sen suhdanne-

Korjaamisen määrä

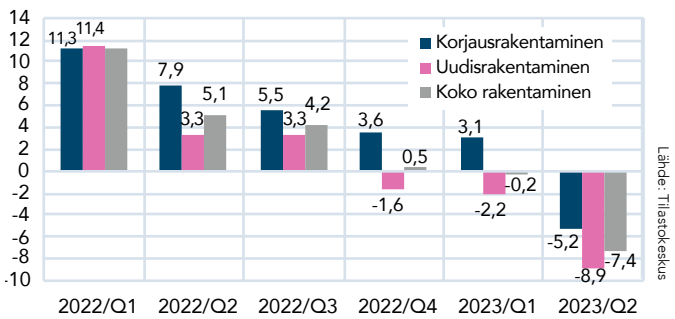
Milj. euroa, viitevuoden 2010 hinnoin



Kova kustannusten nousu ja korot syövät kasvua.

Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja

Arvon vuosimuutos (%)



Kasvu on hiipunut viime vuodesta alkaen.

MAA- JA VESIRAKENTAMINEN:

Pysyy pakkasella

Kustannusnousun ennakoitua hitaampi laantuminen pidentää kuluvan vuoden miinusta. Myös ensi vuosi jää alle nollan valtion infrainvestoinneista huolimatta.

Infrasuunnittelijoiden tilanne on kesän jälkeen ollut suhdannekyselyn mukaan kaksijakoinen. SKOL ry:n elokuun suhdannekyselyn mukaan tilauskanta pysyi ennallaan, kun taas uusien tilausten määrä laski 10 prosenttia. EK:n suhdannetiedustelun perusteella infrarakentajien tilauskannat taas vähenivät kesän jälkeen selvästi keskimääräistä matalammalle tasolle. Tilaukantojen pituudet pysyivät kuitenkin edelleen keskimääräistä tasoa korkeammalla.

”Kustannuskehityksen rauhoittuminen tukee maa- ja vesirakentamisen kasvua.”

ja investointinäkömän kirkastuessa kaivosteollisuudenkin tuotanto voi yllättää positiivisesti.

Kustannusten voimakas nousu pysähtyi

Maa- ja vesirakentamisen arvo oli vuonna 2022 yhteensä 7,4 miljardia euroa. Kasvua aiempaan heikkoon vuoteen nähden oli keskimäärin 20 prosenttia, mutta maa- ja vesirakentamisen kustannusindeksin poikkeuksellisen nopea nousu aiheuttanee tilastoon jälkikäteen tarkennuksia alaspäin.

Rakentamisen kokonaisarvosta 5,4 miljardia euroa oli infrainvestointeja. Kunnossapitoon käytettiin 2,0 miljardia euroa. Kaikkiaan infrasektorin arvo ylsi arviolta yli 9 miljardiin euroon, sillä talonrakentamisen pohjatyöt lisääntyivät vielä vuonna 2022 merkittävästi uudisrakentamisen kasvaessa.

Venäjän hyökkäyssodan jälkeinen ennakoitua nopeampi kustannusten nousu on syönyt infra-alan määrällistä kasvua. Kesään 2023 tultaessa maarakentamisen kustannusnousu kuitenkin lähes pysähtyi. Nousua oli heinäkuuhun mennessä vajaat 5 prosenttia, kun vielä edellisvuonna vastaavassa kohdassa vuotta nousuvauhti oli peräti 14 prosenttia. Kustannusnousu on johtunut ennen kaikkea päälysteistä, joiden hinnat lähtivät voimakkaaseen nousuun raakaöljyn kallistuessa. Vuoden 2023 loppua kohti kustannusinflaation normalisoituminen jatkuu.

Asuntorakentamisen vähyyt supistaa infrarakentamista

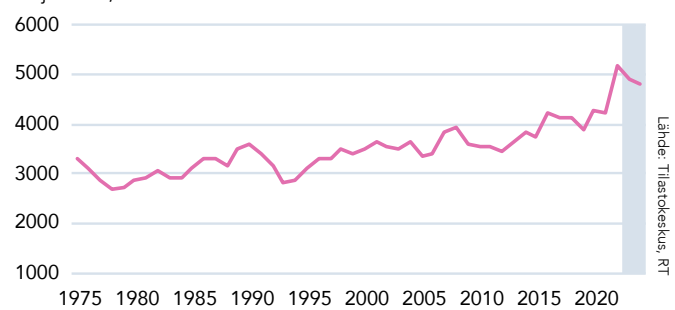
Kansantalouden tilinpidon mukaan investoinnit maa- ja vesirakentamiseen vähenivät kuluvan vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla 7 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

Keskeinen syy vähenemiseen on maantie- ja ratarakentamisen väheneminen. Ratarakentaminen supistuu etenkin pääkaupunkiseudulla isojen hankkeiden päättyessä. Asuntorakentamisen vähentyessä talonrakentamisen pohjatyöt vähenevät selvästi tänä ja ensi vuonna.

Toisaalta myös infrarakentamista vilkastuttavia tekijöitä on näköpiirissä. Toimitilarakentamisen kasvu jatkuu ensi vuonna, ja teollisen tuulivoiman rakentaminen on ollut yhä vilkasta. Maailmantalouden kasvaessa

Maa- ja vesirakentamisen määrä

Milj. euroa, viitevuoden 2010 hinnoin

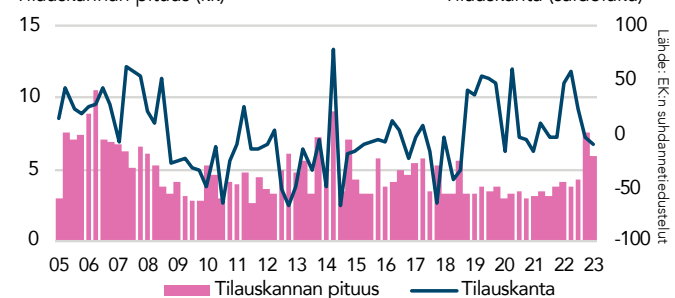


Kustannusten nousu syö määrällistä kehitystä.

Tilaukanta

Tilaukannan pituus (kk)

Tilaukanta (saldoluku)



Tilaukannat ovat vähentyneet kesän jälkeen.

Valtion väyläinfra on toivoa, mutta käyttävätkö kunnat pelipaikkansa?

Syksyn budjettiriihipäätökset olivat infrarakentajille rohkaisevia. Hallitus aikoo muun muassa vauhdittaa liki 3 miljardin euron liikenteen investointiohjelmansa alullepanoa ja tuplata EU:n sotilaallisen liikkuvuuden väylärahoituksen. Samalla huoli kasvaa siitä, huomaavatko kunnat hyödyntää viileän markkinatilanteen katu- ja kuntainfran korjausvelan purkuun. Kuntien infratöiden lykkääntyminen olisi paikallisyrityksille kohtalokasta.