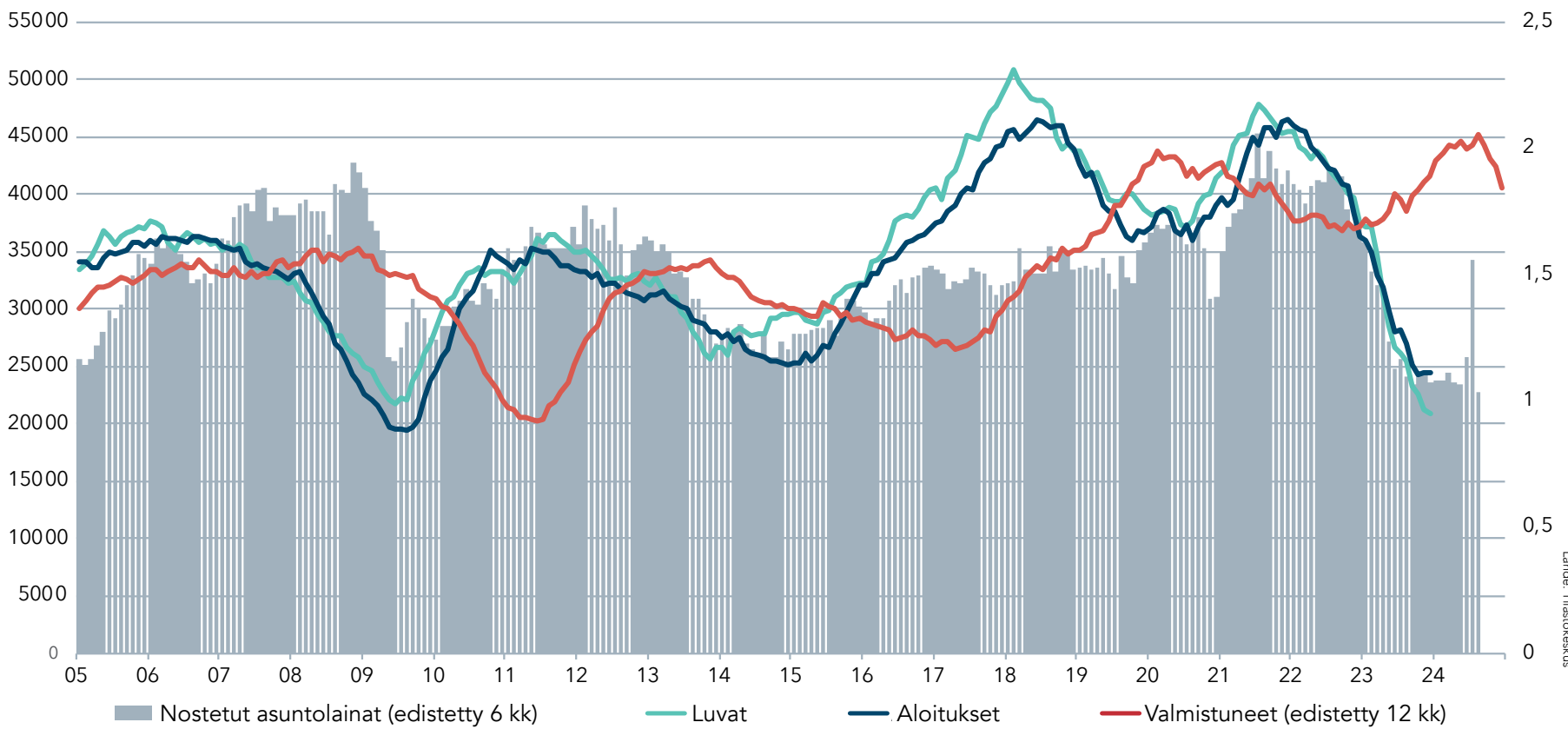


Rahoitus putosi rakentajien alta

Asuntorakentaminen (asuntoa, kpl)

Nostetut lainat (muutos mrd. euroa)



Lähde: Tilastokeskus

Asuntolainaamisen romahduksen lisäksi rakentamisen rahoitus on kiristynyt voimakkaasti. Rakentajat reagoivat muuttuneisiin rahoitusolosuhteisiin nopeasti ja voimakkaasti, mutta käynnissä olevalle tuotannolle ei mahda mitään

PÄÄKIRJOITUS

Pahimman yli

Hyvät uutiset ensin. Ymmärrys asuntorakentamisen tukemisen välttämättömyydestä jaetaan nyt laajasti. Valtion tukeman asuntotuotannon valtuudet on nostettu ennätyskorkealle tasolle. ASO-tuotanto saa jatkoa. Varainsiirtoverossa liikutaan oikeaan suuntaan. Ensiasunnonostajia autetaan alkuun paremmilla ASP-ehdoilla. Infrahankkeita etsitään käynnistettäväksi etuajassa. Kaavoitusta ja luvitusta pyritään aidosti joustavoittamaan. Suomessa on hallitus, jossa asumisen ja rakentamisen merkitys ymmärretään.

Sitten huonot. Valitettavasti kysymys alkaa olla jo siitä, kuinka paljon meillä on enää ensi vuonna pysytyssä sellaisia rakennusliikkeitä, joita pankit pystyvät ja haluavat rahoittaa. Historiallisen nopea kustannusten ja korkojen nousu, kiristynyt luottopolitiikka ja rahoituksen sääntely ovat kaventaneet rakennusyritysten liikkumatilan ja rahoituksen lähes olemattomaksi. Lisäksi kotimaiset erityispiirteet ovat hyydyttäneet asuntomarkkinat.

Vaikeassa tilanteessa rakennusliikkeet ovat reagoineet voimalla. Uudet asuntohankkeet ovat jäissä, mutta runsaalle käynnissä olevalle ja valmistuneelle tuotannolle yritykset eivät mahda mitään. Asuntoja on nyt tarjolla runsaasti, mutta näköpiirissä oleva tuotannon taso pitkin läpimenoaikoiheen johtaa asuntovajeeseen. Markkinaehtoisia ratkaisuu-

ja tilanteeseen on juuri nyt vähän.

Tätä taustaa vasten puheet luovan tuhon ratkaisuista koetaan alalla lyhytnäköisinä. Samasta syystä poliittisten ratkaisujen löytäminen on hankalampaa kuin esimerkiksi finanssikriisin aikaan.

Vaikea kysymys siis kuuluu: miten tukea vapaa-rahaoitteista asuntorakentamista runsaan tarjonnan tilanteessa mahdollisimman vähällä veroeuroilla, niin että asuntojen valmistuminen osuu juuri oikeaan hetkeen? Rakentajien vastaus on yksiselitteinen. Runsa tarjolla olevien asuntojen määrä ei ole yhteiskunnan ongelma. Se on rakentajien ongelma. Tilastojen mukaan suurimman osan ajasta tarjolla on niukkuutta. Tästä päättäjien pitäisi olla huolissaan. Yhteiskunnan vastausta pitäisi pohtia kaupungistumisen, talouskasvun ja kohtuuhintaisen asumisen uran kautta.

Toimitilarakentamisessa tilanne on toiveikkaampi, mutta julkisuudessa iloitusta investointibuumista ei ainakaan vielä rakentamisen tilastoissa näy jälkeäkään. Monet hyvät hankkeet ovat nyt jumissa. Teollisen vihreän siirtymän markkinaa jaetaan parhaillaan. Investoreilla on monta hyvää vaihtoehtoa Euroopassa ja sen ulkopuolella. Samaa hanketta kilpailutetaan kylmästi eri maiden kesken. Suomella ei ole varaa jäädä hurskaiden aikeiden varaan. Valtion kannattaisi nyt kättilöidä isoja hankkeita eteenpäin samaan tapaan kuin Ruotsissa on

menestyksekkäästi tehty.

Rakennusalan romahdus oli käytännössä yksin vastuussa Suomen talouden prosentin supistumisesta viime vuonna. Suomen pankki arvioi hiljattain asuntorakentamisen laman jatkumisen talouden suurimmaksi uhaksi tänä vuonna. Asuntorakentamisen ennusteemme tälle ja ensi vuodelle on todella masentava, koska selvää käännettä ei ole näköpiirissä. Toivomme kovasti olevamme väärässä. Kaikista tylsintä olisi olla yksin oikeassa.

”Markkinaehtoisia ratkaisuja on juuri nyt vähän.”



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

NELJÄ POINTTIA RAKENTAMISEN SUHDANTEESTA

Asunnot
Pysyy
kanveesissa

Toimitilat
Julkisen
varassa

Korjaaminen
Kasvu
hukassa

Infra
Kiskot
vievät

SUOMEN TALOUS

Toipuminen takkuilee

Luottamuslukujen perusteella taantuma jatkuu alkuvuonna. Hyvä työllisyyskehitys heikkenee. Ostovoiman kasvu ei vielä tänä vuonna tue taloutta. Ensi vuonna talouskasvu vauhdittuu. Talouden käänne odottaa korkojen laskua.

Maailmantalouden kasvu hidastuu tänä vuonna hieman alle 3 prosenttiin. Ostopäällikköiden indeksit ovat painuneet Euroopassa matalalle tasolle etenkin teollisuudessa. Ensi vuonna kasvun arvioidaan hieman nopeutuvan.

Suomessa bruttokansantuote supistui selvästi viime vuoden lopulla. Rakennusinvestointien romahdus oli suurin selittävä tekijä talouden taantumalle. Luottamus talouteen on ollut alkuvuonna yhä laaja-alaisesti heikkoa. Yritysten luottamus on selvästi alle pitkän ajan keskiarvon. Kuluttajien luottamus on heikentynyt uudelleen ennestäänkin matalalta tasolta.

Talouden heikko kehitys ei tue rakentamista

Talouden taantuma jatkuu luottamuslukujen perusteella ainakin tämän vuoden alkupuolella.

”Hintojen nousun hidastuminen yhdessä tulojen kasvun kanssa vahvistaa ostovoimaa.”

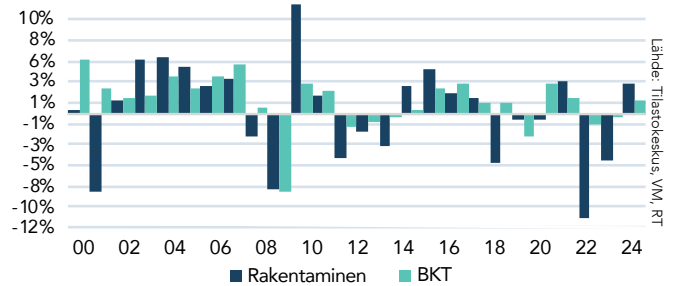
Työmarkkinoiden hyvä veto on hiipunut. Työttömyyden odotetaan kasvavan työllisyysasteen pysyessä kuitenkin yhä suhteellisen korkealla. Hintojen nousu on hidastunut selvästi, mikä yhdessä tulojen kasvun kanssa vahvistaa ostovoimaa. Samaan aikaan taloudellinen epävarmuus ja korkea korkotaso todennäköisesti lisäävät säästämistä.

Korkonäkymä loppuvuoteen on suotuisa. Inflaatiossa on edelleen riskejä ylöspäin palkankorotusten ja kansainvälisen kaupan häiriöiden vuoksi. Taloustilanne ja heikko luottamus eivät toistaiseksi tue yksityistä kulutusta, asuntokauppaa tai rakentamista.

Suomen talouden ennustetaan supistuvan tänä vuonna vajaan prosentin. Elpyminen painottuu loppuvuoteen. Ensi vuonna kasvun ennakoitaan nopeutuvan puoleentoista prosenttiin. Korkojen lasku on tarvittava kriittinen tekijä talouden käännteelle.

Rakentaminen ja BKT

Määrän vuosimuutos (%)



Rakentamisen heikkous edelleen talouden suurin uhka.

| | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------------------------------|------|------|------|
| Bruttokansantuote, määrän muutos, % | -1,0 | -0,2 | 1,5 |
| Euribor, 3 kk, % | 3,4 | 3,6 | 2,8 |
| Ansiotasoindeksi, muutos, % | 4,2 | 3,5 | 3,3 |

Lähde: Suomen Pankki, ansiotason ennuste VM (talvi 2024)

RAKENTAMINEN YHTEENSÄ

Kriisi jatkuu

Tuotannon ja työllisyyden voimakas supistuminen jatkuu. Sopeutuminen uuteen rahoitustilanteeseen on kesken. Asuntotuotanto vauhdittuu laiskasti vasta ensi vuonna.

Uudisrakentaminen pysyi historiallisen matalalla tasolla koko viime vuoden. Uudistuotannon volyymin lasku kiihtyi asuntorakentamisen painamana 15 prosenttiin. Tuotannosta suli pois koko nousukausi. Rakentamisen arvonlisäyksen pudotus kiihtyi yli finanssikriisin lukemien, 11 prosenttiin.

Talonrakentamisen aloitukset ovat supistuneet yhtäjaksoisesti vuoden 2022 alusta alkaen. Viime vuonna aloitukset vähenivät edelleen 7,7 miljoonalla kuutiolla finanssikriisin ja eurokriisin tasojen alapuolella. Myönnettyissä luvissa kirjattiin tilastohistorian suurin pudotus, 9,5 miljoonaa kuutiota edellisvuoteen verrattuna.

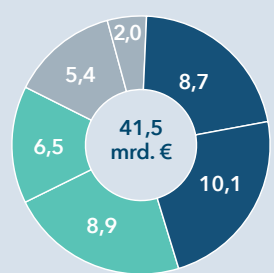
Asuntojen aloitukset puolittuivat viime vuonna. Muussa kuin asuntorakentamisessa pudotus oli maltillisempaa, mutta ennakoitua suurempaa. Korjausrakentaminen laski voimakkaasti lähes koko vuoden. Maa- ja vesirakentamisen investoinnit vähenivät 2,5 prosenttia edellisvuoteen verrattuna.

Useat tekijät pitävät laskussa

Rakentamisen kriisin taustalla on useita toimialan ulkopuolisia kansainvälisiä tekijöitä sekä kotimaisia erityispiirteitä. Suomalaisten rakennusyritysten suhdannenäkymät putosivat tammikuussa euroalueen heikoimmiksi. Historiallisen nopeasti noussut korkotaso on laittanut kaikki pääomalähteet uusiksi ja sopeutuminen on edelleen kesken. Luottopolitiikan kiristyminen on näkynyt kiinteistö- ja rakentamisalan rahoituksen neliraajajarrutuksena.

Rakennuskustannusten nousu on pysähtynyt, mutta kustannustasoon on tullut selvä korotus. Kotitalouksien

Rakentamisen jakautuminen päätoimialoittain vuonna 2022



| Kategoria | Asunnot | Muu rakentaminen |
|---------------------------------|------------|------------------|
| Korjausrakentaminen | 8,9 mrd. € | 6,5 mrd. € |
| Maa- ja vesirakentaminen | 5,4 mrd. € | 2,0 mrd. € |
| Uudisrakentaminen | 8,7 mrd. € | 10,1 mrd. € |

asuntolainaaminen on 20 vuoden takaisella tasolla, ja asuntokauppa on yhä jäässä. Korkojen odotetaan laskevan loppuvuonna, mutta korko-odotukset ovat olleet edelleen liikkeessä ja odotukset laskusta ovat maltillistuneet selvästi.

Rakentaminen vähenee tänä vuonna asuntorakentamisen vetämänä 5 prosenttia. Ensi vuonna päästään 3 prosentin kasvuun. Asuntoaloitusten määrä laskee tänä vuonna edelleen ja kääntyy ensi vuonnakin vain laiskaan kasvuun. Toimittarakentamisessa nähdään tänä vuonna vain pieni nousu. Korjausrakentamisessa sekä maa- ja vesirakentamisessa kasvua on vasta ensi vuonna.

Työttömyyden häntä heiluu pitkään

Rakentamisen työllisyys laski viime vuonna 2500 työllisellä. Laskua on jarrutanut vuoden 2022 runsaiden asuntoaloitusten töiden ulottuminen vielä tämän vuoden puolelle. Työllisyys heikkenee tänä vuonna selvästi. Yritysten työllisyysnäkymät ennakoivat työllisyyden supistumista nousukautta edeltävälle tasolle.

Rakentamisen työllisyyden supistuminen jatkuu vielä ensi vuonna. Työllisyys laskee ennustejakson loppuun mennessä 20 000 työllisellä. Lasku on kohdistunut sekä koti- että ulkomaiseen työvoimaan. Kasvun esteeksi voi muodostua, jos alalta poistuu työvoimaa pysyvästi.

Rakentamisen työttömyysaste nousee projektiluonteisuuden vuoksi muuta taloutta herkemmin. Työttömyysaste on noussut lähes 10 prosenttiin.

Talonrakentaminen, kaikki rakennukset

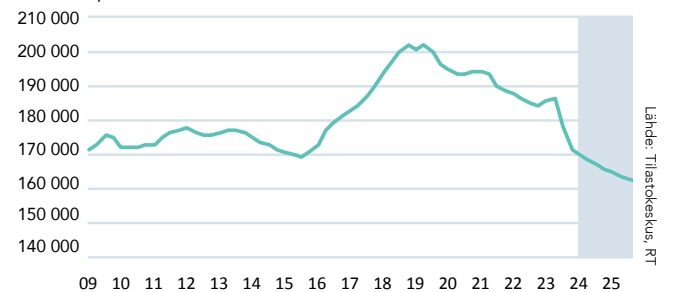
milj m³, vuosisumma



Asuntorakentaminen painaa aloituksia.

Rakentamisen työlliset

Henkilöä, vuositaso



Työllisyydestä rapisee pois koko nousukauden kasvu.

| | 2023 | 2024 | 2025 |
|--|---------|---------|---------|
| Talonrakentamisen käynnistyminen, milj. m³ | 27,6 | 28,0 | 30,5 |
| Asuinrakennukset | 5,8 | 5,5 | 7,7 |
| Vapaa-ajan rakennukset | 0,7 | 0,6 | 0,6 |
| Liike- ja toimistorakennukset | 3,1 | 3,8 | 3,8 |
| Julkiset palvelurakennukset | 4,4 | 4,9 | 4,7 |
| Teollisuus- ja varastorakennukset | 10,4 | 10,6 | 10,8 |
| Maatalousrakennukset | 1,7 | 1,3 | 1,4 |
| Muut rakennukset | 1,5 | 1,3 | 1,4 |
| Rakentaminen, määrän muutos, % | -11,0 | -5,0 | 3,0 |
| Korjausrakentaminen | -4,0 | -1,0 | 1,0 |
| Maa- ja vesirakentaminen | -5,0 | -2,0 | 2,0 |
| Rakentamisen työllinen työvoima, henkilöä | 181 750 | 165 000 | 162 000 |

Lähde: Suomen Pankki (talvi 2024)

ASUNTORAKENTAMINEN

Pysyvä kanveesissa

Rahoituksen puute supistaa asuntotuotantoa entisestään. Tuotanto elpyy laiskasti vuonna 2025. Asuntojen tarjonta nousee kunnolla vasta 2027.

Asuntoaloitukset romahtivat viime vuonna arviolta 17 500 asuntoon, mikä oli lähes 20 000 edellisvuotta vähemmän. Vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen aloitukset vähenivät peräti 80 prosenttia, kun taas ARA-tuotanto nousi 8 600 asuntoon. Käynnissä olevan asuntotuotannon volyymin pudotus kiihtyi vuoden lopussa 35 prosenttiin.

Virallisten tilastojen mukaan asuntoaloituksia olisi tehty viime vuonna selvästi RT:n arviota enemmän. Tilastoissa aloituksia estimoidaan 24 kuukauden viiveellä rakennuslupien perusteella. Historiatietoihin perustuva estimointi ei anna oikeaa kuvaa äkillisissä muutostilanteissa.

Tuotannon edellytyksissä ei parantumista

Huoli inflaation pitkittymisestä on laittanut korko-odotukset moneen kertaan uusiksi. Kuluttajien asunnonosto-aikomukset ovat pysyneet alamaissa. Uusien asuntolainojen nostot ovat painuneet 20 vuoden takaiselle tasolle. Lainamarkkinoiden pohja on saavutettu, mutta asuntolainakanta pienenee yhä. Varainsiirtoverolainsäädännön muutokset nostivat vanhojen asuntojen kauppaa viime vuoden lopulla, mutta asuntokauppa palasi matalalle tasolle heti tammikuussa.

Viime vuonna valmistui 32 000 uutta asuntoa. Asuntoja valmistuu alkuvuonna edelleen runsaasti. Myynnissä on noin 8 000 uutta asuntoa, joista jopa puolet on valmiita. Myyntiin tulleiden asuntojen määrä on

”Vapaarahoitteiset kerrostaloaloitukset vähenivät peräti 80 prosenttia.”

kuitenkin kääntynyt jo laskuun.

Vanhojen asuntojen hintojen voimakas lasku hidastui viime vuoden lopulla, mutta voimistui alkuvuonna uudestaan. Runsas tarjonta, sijoittajakysynnän heikkous ja korkotaso pitävät asuntojen hinnat laskussa ja vuokrien nousun maltillisena vielä tänä vuonna.

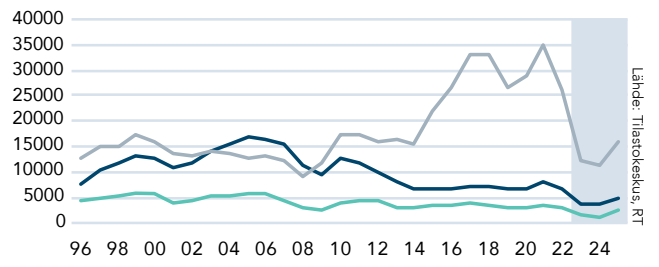
Rahoitus painaa aloituksia edelleen

Asuntotuotannon romahtamisen taustalla ovat kansainväliset tapahtumat, kotimaiset erityispiirteet sekä kiristynyt sääntely. Rakennuskustannukset ja korot ovat nousseet historiallisen nopeasti. Rahoitusta on kiristänyt pankkien näkemys kiinteistö- ja rakennusalan riskeistä sekä tiukentunut taloyhtiölainojen sääntely. Samaan aikaan vaihtuvakorkoisten asuntolainojen suuri osuus on nostanut korkotason suomalaisille kotitalouksille nopeasti muuta Eurooppaa korkeammalle. Tämä yhdessä tiukan lainanmaksukulttuurin kanssa pitää kotitalouksien kysynnän heikkona. Sijoittajakysynnän toipumiselle ei myöskään ole taloudellisia edellytyksiä. Valtion tukeman ARA-tuotannon on mahdollista kasvaa kuluvana vuonna selvästi hallituksen täsmätoimien ansiosta. Pientalojen piristymisen jää vielä melko vaisuksi.

Voimakas kaupungistuminen, hyvä tulojen kehitys, kotitalouksien patoutuneet asuntotarpeet ja korkojen lasku nostavat kysyntää ensi vuonna. Tarjonta pysyy heikolla tasolla. Tarjonnan romahtamisesta ja pitkistä rakennusajoista johtuen edessä on kysynnän ja tarjon-

Asuntoaloitukset

Kpl, vuositaso



Tuotanto vasta ensi vuonna laiskasti kasvuun.

Asuntolainat

Uudet asuntolainat (mrd. €)

Asuntojen luvat (kpl)



Lainaaminen 20 vuoden takaisella tasolla.

| Asuntoaloitukset, asuntoja kpl | 2023 | 2024 | 2025 |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Kerrostalot | 12 200 | 11 500 | 16 000 |
| Vapaarahoitteiset asunnot | 3 600 | 2 000 | 8 000 |
| ARA-asunnot | 8 600 | 9 500 | 8 500 |
| Rivitalot | 1 400 | 1 100 | 2 000 |
| Omakotitalot | 3 700 | 3 700 | 4 700 |
| Muut rakennukset | 200 | 200 | 300 |
| Yhteensä | 17 500 | 16 500 | 23 500 |

nan epäsuhta eikä jonkinasteisia markkinahäiriöitä voi enää estää. Ennustemme kuluvaan vuoden asuntoaloituksista laskee edelleen rahoituksen puutteen vuoksi 16 500 asuntoon. Ensi vuonna aloitusmäärä nousee arviolta 23 500 asuntoon.

TOIMITILARAKENTAMINEN

Julkisen varassa

Kiristynyt rahoitus romahdutti kiinteistökaupan ja heikensi yksityisiä investointinäköymiä. Sopeutuminen muuttuneisiin rahoitusolosuhteisiin on yhä kesken.

Muu kuin asuntorakentaminen on supistunut vuoden 2022 alkupuolelta lähtien lähes eurokriisin jälkeiselle, 2000-luvun matalimmalle tasolle. Heikko tilanne näkyi viime vuonna volyymin yli 5 prosentin laskuna. Julkisen rakentamisen ja edellisiltä vuosilta siirtyvien hankkeiden arvioidaan kuitenkin nostavan volyymin loivaan kasvuun kuluvaan vuonna. Ensi vuonna päädytään kuitenkin taas laskuun. Yksityisiin investointeihin liittyy kasvavaa epävarmuutta. Moni aiemmin toteuttamiskelpoinen iso hanke on nyt jumissa. Julkisuudessa iloitusta Suomeen suuntautuvasta teollisesta investointibuumista ei ainakaan rakentamisen tilastoissa ole mitään viitettä.

Laskevasta lupakehityksestä huolimatta toimitilarakentamisen näkymä on asuntorakentamista parempi. Julkiseen palvelurakentamiseen sekä liike- ja toimistorakentamiseen ennakoitaan kasvua tänä vuonna. Teollisuus- ja varastorakentamiseen ei odoteta ennustejaksolle merkittävää kasvua. Yleisesti heikosta taloustilanteesta ei ole toimitilarakentamisen kirittäjäksi, mutta rakennuskustannusten maltillistuminen tukee hankkeita.

Kannattavuusyhtälöt pysyvät vaikeana

Kiinteistökaupat romahtivat viime vuonna ennätysmatalalle tasolle. Kauppavolyymit olivat viimeksi vastaavalla tasolla finanssikriisin jälkeisinä vuosina. Lähes 10

”Pääomat pysyvästi matalammalla tasolla.”

vuoden nollakorkojen ajan päättymisen ja taloudellinen epävarmuus laittoivat toimintaympäristön ja pääomalähteet kokonaan uusiksi.

Sopeutuminen muuttuneisiin rahoitusolosuhteisiin on kesken. Kiinteistöjen tuottovaatimukset ovat jo alkaneet muokautua. Arvonmäärittäminen ja tilankäytön tarpeen arvioinnin vaikeus kuitenkin hidastaa edelleen kaupankäyntiä ja uudisrakentamista. Nollakorkomaailmaan ei ole paluuta. Pääomien määrät pysyvät aiempaa matalammalla tasolla.

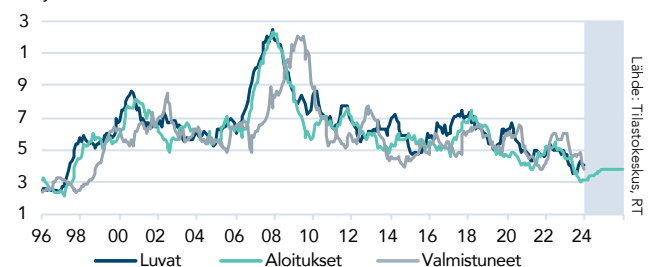
Tehdasteollisuuden investoinnit laskussa

EK:n tiedustelun mukaan investointiaikomukset ovat aiemmin arvioituja heikommat. Tehdas- ja energiateollisuuden yhteenlaskettujen investointien arvo on tänä vuonna 7,9 miljardia euroa eli 5 prosenttia edellisvuotta vähemmän. Investoinnit kohdistuvat korvausinvestointeihin. Suunnitelluista investoinneista vain 21 prosenttia suuntautuu tuotannon laajentamiseen.

Aiemmillä vuosilla ennakoitu kasvu on jäänyt odotuksista kustannuskehityksen vuoksi, mikä näkyy teollisuuden investointiasteessa. Vihreän siirtymän aikaansaamien teollisuusinvestointien merkitys jää vielä ennustejaksolla vähäiseksi. Niiden arvioidaan kuitenkin olevan vähintään 100 miljardia euroa vuosina 2020–2050.

Liike- ja toimistorakennukset

milj. m³, vuosisumma



Rahoitusmarkkinoiden sopeutuminen on kesken.

Teollisuus- ja varastorakennukset

milj. m³, vuosisumma



Investointibuumia ei näy rakentamisen tilastoissa.

Julkiset palvelurakennukset

milj. m³, vuosisumma



Hidastuu pysyen hyvällä tasolla.

KORJAUSRAKENTAMINEN

Kasvu hukassa

Heikko taloustilanne ja energia-avustusten loppuminen rasittavat korjausrakentamista. Patoutunut kysyntä kääntää ensi vuonna loivaan kasvuun. Uuteen takausmalliin kohdistuu kasvavia odotuksia.

Tilastokeskuksen mukaan korjausrakentaminen on hiipunut vuoden 2022 alusta lähtien. Viime vuonna korjaamisen arvo laski 5 prosenttia edellisvuodesta. Vuoden viimeisellä neljänneksellä lasku kiihtyi 12 prosenttiin edellisvuoteen verrattuna. Korjausrakentaminen oli miinuksella kolmena peräkkäisenä kvartaalina.

Korjausrakentaminen on kärsinyt uudisrakentamisen tavoin nopeasti nousseista koroista ja kustannuksista sekä kiristyneestä luottopolitiikasta etenkin kasvukeskusten ulkopuolella. Kuluvana vuonna moni korjaamista jarruttava tekijä helpottaa. Korjaamisen määrän ennakoidaan kuitenkin supistuvan yhä hieman. Patoutunut kysyntä ja taloudellisten tekijöiden vahvistuminen nostavat korjaamisen kasvuun vuonna 2025.

Suhdanneindikaattorit ennakoivat laskun jatkumista

Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien aiomukset korjata asuntoaan vähentyivät alkuvuonna edelleen. Rautakauppojen myynti laski Rauta- ja sisustuskauppayhdistyksen (RASI) tilaston mukaan viime vuonna 17 prosenttia. Isännöintiliiton toukokuun 2023 Putkiremonttibarometrin mukaan rahoituksen saatavuus on vaikeuttanut putkiremonttien toteuttamista.

Kiinteistöliiton marraskuun 2023 korjausrakentamisbarometrin mukaan taloyhtiöiden korjaushankkeissa ei nähdä tänäkään vuonna kasvua. Toimitilojen korjaa-

”Viime vuonna korjaamisen arvo laski 5 prosenttia edellisvuodesta.”

mista hidastaa voimakkaat muutokset rahoituksessa ja toimintaympäristössä.

Patoutunut tarve nostaa jatkossa

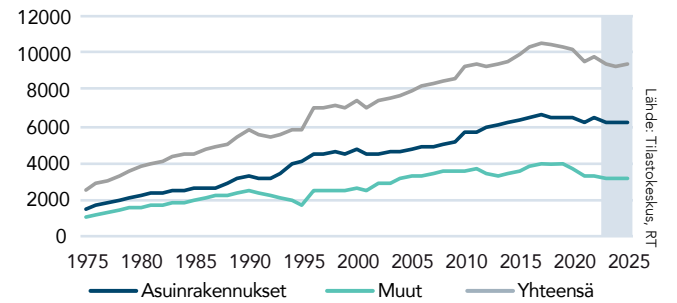
Korjausrakentaminen on tarvelähtöistä ja sen suhdannevaihtelu ovat pienempiä kuin uudisrakentamisessa. Yleensä tasaisesti kasvavan korjaamisen kehitys on pysytellyt kriisien ja taloudellisen epävarmuuden vuoksi koko 20-luvun poikkeuksellisen tahmeana. Kuluvana vuonna kotitalouksien ostovoiman paraneminen sekä korkojen ja kustannusten lasku tukevat korjausrakentamista. Kustannusten hiipuminen helpottaa liike- ja toimitilojen tilankäytön muuttumiseen ja ympäristötavoitteisiin liittyviä korjauksia.

Tänä vuonna korjaamisen määrä ehtii supistua vielä prosentin, ja kasvun ennakoidaan käynnistyvän vasta vuoden loppupuolella. Vuodelle 2025 ennakoidaan prosentin kasvua. Hiljattain käyttöön otettu EU:n uusi takausmalli laajenee lähitulevaisuudessa, ja siihen kohdistuu kasvavia odotuksia. Takauksella pyritään vauhdittamaan pk-yritysten, kotitalouksien ja asunto-osakeyhtiöiden puhtaan teknologian investointeja ja energiatehokkuusremontteja.

Asuinrakennusten korjausrakentamisen arvo kohosi vuonna 2022 noin 9,3 miljardiin euroon ja muiden kuin asuinrakennusten 6,1 miljardiin euroon. Pitkän aikavälin kasvua tukevat rakennuskannan ikä, globaalit megatrendit sekä kestävä kehityksen tavoitteet. Kor-

Korjaamisen määrä

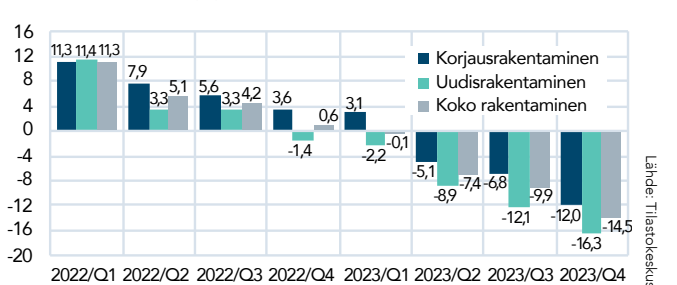
Milj. euroa, viitevuoden 2010 hinnoin



Käänne parempaan vasta loppuvuonna.

Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja

Arvon vuosimuutos (%)



Viime vuonna voimakasta supistumista.

jausrakentaminen keskittyy uudisrakentamisen tavoin kasvukeskuksiin, joissa myös täydennysrakentaminen ja käyttötarkoituksen muutokset lisääntyvät.

MAA- JA VESIRAKENTAMINEN:

Kiskot vievät

Kuluvana vuonna jäädään vielä pakkaselle. Liikenne ja asuminen nostavat infrarakentamisen ensi vuonna kasvuun. Kustannusten rauhoittuminen jatkuu.

Suhdannetiedustelut ennakoivat infrarakentamisen piristymistä. SKOL ry:n tammi-kuun kyselyn mukaan infrasuunnittelijoiden tilauskanta pysyi alkuvuonna laskussa, mutta uudet tilaukset nousivat 44 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. EK:n suhdannetiedustelun perusteella infrarakentajien tilauskannan lasku pieneni hieman ja tilauskannan pituus kasvoi.

Kansantalouden tilinpidon mukaan investoinnit maa- ja vesirakentamiseen vähenevät viime vuonna vajaa 3 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Liikevaihto kasvoi 2 prosenttia, mutta kustannusten nousu piti myynnin määrän vastaavasti 2 prosenttia pakkasella. Maa- ja vesirakentaminen on supistunut vuodesta 2019 lähtien.

Rata- ja maantierakentaminen nostavat ensi vuonna

Ratarakentaminen supistuu vielä kuluvana vuonna. Ensi vuodeksi ennakoidaan jo reilua kasvua. Maantierakentaminen kasvaa hieman vuonna 2024 ja reippaammin vuonna 2025. Perusväylänpidon korotus ja yksityisteiden avustukset supistuvat.

Asuntorakentamisen vähentyessä talonrakentamisen pohjatyöt vähenevät tänä vuonna edelleen voimakkaasti. Ensi vuonna käännyttään kuitenkin pieneen kasvuun. Toimitilarakentaminen kasvaa kuluvana vuonna.

”Investoinnit vähenevät viime vuonna.”

Teollisen tuulivoiman rakentaminen on vilkasta läpi ennustejakson.

Kustannuskehitys hiipuu

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

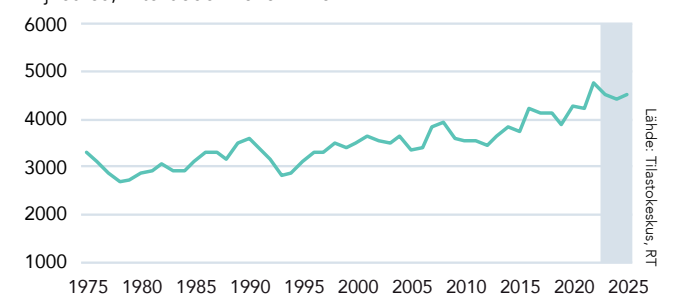
Maanrakentamisen kustannusten nousu jatkui läpi koko vuoden 2023 rauhoittuen kuitenkin selvästi loppuvuotta kohti. Kiristynyt maailmanpolitiikan tilanne ei ole toistaiseksi suuremmin heiluttanut öljyn hintaa.

Valtion toimissa kysymysmerkkejä

Valtion väyläinvestointien taso vuonna 2024 on selvästi matalampi kuin 2023 budjetissa. Tilanne paranee, jos lupaukset uusista infrainvestoinneista lunastetaan kevään kehysriihessä. Yritysten liikevaihto kasvaisi silti vasta tulevina vuosina. Perusväylänpidon määrärahalisäys

Maa- ja vesirakentamisen määrä

Milj. euroa, viitevuoden 2010 hinnoin

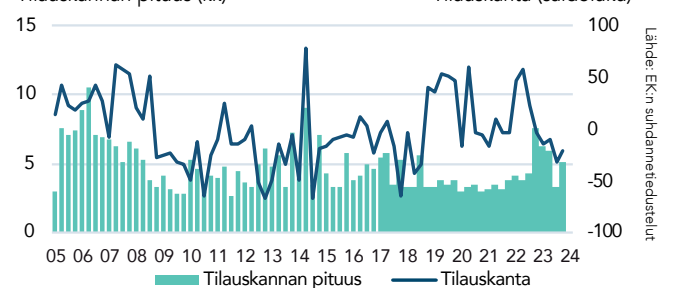


Ensi vuonna käännyttään kasvuun.

Tilauskanta

Tilauskannan pituus (kk)

Tilauskanta (saldoluku)



Tilauskanta alle keskiarvon - pituus hieman yli.

250 miljoonaa euroa vuodelle 2024 lupaa hyvää, mutta epävarmuus väylien korjausvelan purkamiseen riittävän rahoituksen jatkuvuudesta heikentää näkyvyyttä.

EU-raham haussa Suomi on aktivoitunut: 2023 varmistui 39 miljoonaa euroa sotilaallisen liikkuvuuden rahoitusta, 2024 on haettu 325 miljoonaa euroa. Liikevaihtovaikutus jakautuu useille vuosille. Puhtaan siirtymän infrainvestointeja uhkaa siirtyä eteenpäin hankepäätösten jumittaessa. Kuntien infrapanostuksissa suuri vaihtelu jatkuu.