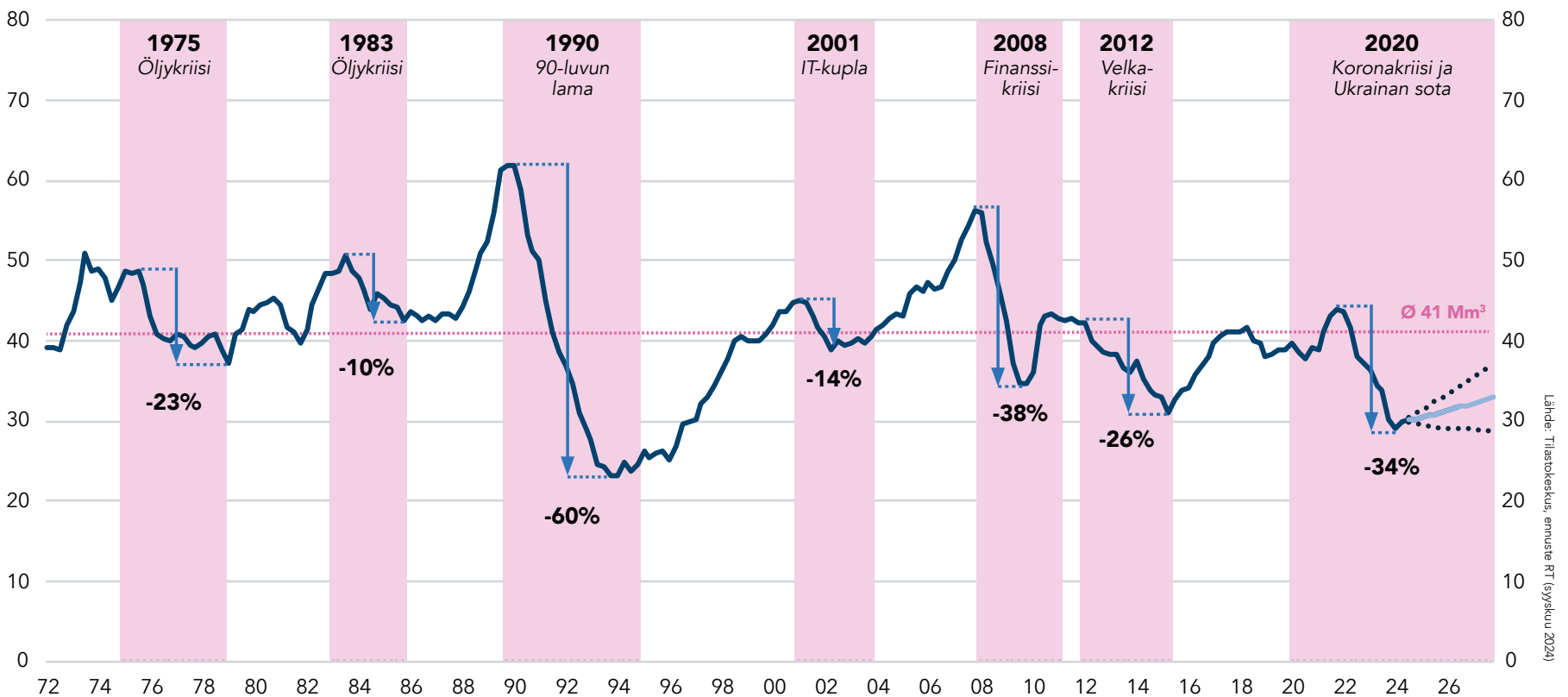


## Rakentaminen toipuu hitaasti

Uudistalonrakentamisen aloituskuutiot (Mm<sup>3</sup>)



Rakentamisen toipuminen on poikkeuksellisen hidasta. Positiivinen kehityssuunta johtuu pääosin kipuamisesta ylös pohjalukemista. Korkeampi korkotaso pitää volyymit lähivuosina kaukana totutusta. Jatkossa rakentaminen tarvitsee vetoapua muilta toimialoilta.

### PÄÄKIRJOITUS

# Odottavien aika on pitkä

**R**akentaminen on keikahtanut nollakorkoajan kasvuveturista Suomen talouden suurimmaksi jarruksi. Kaikki odottavat nyt rakentamisen käännettä. Kotitaloudet tarvitsevat uusia asuntoja. Sijoittajat haluaisivat sijoittaa, pankit lainata ja rakentajat rakentaa. Media ja suuri yleisökin haluaisi kuulla jo hyviä uutisia rakennusosalta.

Korot laskevat rapakon molemmin puolin ja Suomen talouden pohjakosketus on takana. Rakentaminen reagoi aina muuhun talouteen. Onko rakentamisenkin käänne nyt käsillä?

Pitkät miinukset pienenevät myös rakentamisessa. Suomen taloudessa ei kuitenkaan rakentamisen näkökulmasta tapahdu vielä juuri mitään. Talouden mittarit ovat edelleen pääosin pakkasella. Toiveiden varaan rakennettu parempi loppuvuosi on vielä laiha lohtu syvän kriisin jälkeistä aikaa odottaville rakentajille. Hankkeita toki valmistellaan. Nyt pelataan kuitenkin varman päälle.

Asuntokaupan toipumiselle on eväitä. Asuntojen uudisrakentaminen on sen sijaan monen lukon takana. Vapaarahoitteinen asuntorakentaminen on yhä halvaantunut, ja tänä vuonna vastasyklisesti ylös nostettu valtion tukema tuotanto vähenee ensi vuodesta alkaen tuhansilla asunnoilla. Korvaavaa vapaarahoitteista kysyntää ei tässä tilanteessa

löydy mistään. Kapulan vaihto tuetun ja vapaarahoitteisen kesken ei onnistu. Asuntotuotanto pysyy edelleen matalalla tasolla.

Toimitilarakentaminen vauhdittuu kunnolla vasta kansainvälisen kiinteistömarkkinan toipussa ja sijoittajien kiinnostuessa taas Suomesta. Teollisissa investoinneissa viime vuosien pääsääntö on ollut siirtyminen. Pilven reunalla on edelleen paljon hankkeita. Usko niiden saamiseen suomalaisen maan kamaralle on rakentajien keskuudessa koetuksella.

Korjausrakentamisen toipumiselle on edellytyksiä. Rahoitus kasvuseutujen ulkopuolella pysyy kuitenkin haastavana. Infralla on kaiken järjen mukaan vuorossa 7 lihavampaa vuotta. Geopolitiikka ja energiasiirtymä muokkaavat toimintaympäristöä voimalla. Kunnianhimo ja määrärahat eivät kuitenkaan vastaa pohjoismaista strategista tasoa.

Ennusteessamme rakentaminen kasvaa ensi vuonna. Kasvu syntyy käytännössä romahduksen jälkeisten heikkojen vertailulukujen takia. Kunnollista käännettä joudutaan siis vielä odottamaan.

Varsinainen ongelma tulee tässä: Suomi ei ole kunnollisella kasvu-uralla jatkossakaan. Hidasliikkeinen talous ja korkea korkotaso tekevät rakentamisen toipumisesta hidasta. Epämääräinen odottelu jatkuu lähivuosina, ja rakentamisen volyymi jää totutusta.

Rakentaminen on talouden ja hyvinvoinnin ytimessä. Suomi joutuu nyt pärjäämään totuttua vähemmällä rakentamisella. Talouskasvun vauhdittamiseksi nykyisestä riittäisi pelkästään rakentamisen saaminen jaloilleen. Pidemmän aikavälin kasvukaan ei onnistu, jos rakentaminen rikkoutuu odotellessa pysyvämmin.

Talouspolitiikan vastaukset tähän yhtälöön ovat toistaiseksi olleet vähäisiä. Maa, joka ei rakenna hyvin, ei voi hyvin. Odottavien aika käy nyt turhan pitkäksi. Tyhjä työmaa käy kaikille kalliiksi.

**”Tyhjä työmaa käy kalliiksi.”**

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



### NELJÄ POINTTIA RAKENTAMISEN SUHDANTEESTA

#### Asunnot

Tuettu tuotanto puolittuu

#### Toimitilat

Globaalia pirstymistä odotellessa

#### Korjaaminen

Ensimmäisenä lähtövuorossa

#### Infra

Muutos ajaa kasvuun

SUOMEN TALOUS

# Suhdanne kääntyy

Taloudessa nähtiin alkuvuonna muutos parempaan. Suhdannetiedustelut ennakoivat toipumisen vahvistuvan loppuvuonna korkojen laskiessa. Työmarkkinoiden tilanne on yhä hauras. Kasvu ei vielä mahdollista rakentamisen käännettä.

Yritysten suhdannetilanne on edelleen vaikea. Kyselyjen perusteella näkymä loppuvuoteen on kuitenkin vahvistunut neutraalille tasolle. Talouden pohjajosketus on käsillä tai jopa ohitettu.

Kuluttajien luottamus on yhä heikolla tasolla. Työmarkkinat ovat heikentyneet suhdanteen mukana. Rahankäyttöaikomuksia mihinkään isompaan on niukasti.

Bruttokansantuote supistui vuoden ensimmäisellä puoliskolla edellisvuoteen nähden. Kasvua kertyi kuitenkin jo edellisiin neljänneksi verrattuna. Rakennusinvestointien laskun voimakas jatkuminen on edelleen talouden taantumien suurin selittäjä.

Markkinoiden näkemys euroalueen keskimääräiseksi inflaatioksi on alle kaksi prosenttia. Rahapolitiikkaa on tilaa keventää edelleen.

**”Rakentamisen näkökulmasta Suomen taloudessa tai investoinneissa ei tapahdu vielä juuri mitään.”**

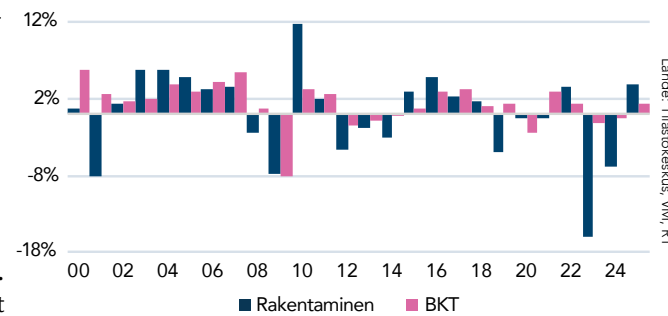
**Nollakasvu ei käännä rakentamista**

Moni rakentamiselle tärkeä tekijä on kääntynyt parempaan suuntaan. Hidastuva inflaatio ja keventävä rahapolitiikka tukevat kuluttajien ostovoimaa sekä investointeja. Asunnon ostoajomusten ja lainaamisen painuminen 20 vuoden takaiselle tasolle ennakoii kuitenkin asuntomarkkinoille vielä vaisua loppuvuotta.

Kiinteistömarkkinoilla hiljaiselo näyttää myös jatkuvan. Tiedustelujen mukaan teollisuuden investoinnit laskevat tänä vuonna entisestään. Talouden kääntymisen pieneen kasvuun loppuvuonna on todennäköinen, mutta voimakkaampi kasvu on odotusten varassa. Talouden indikaattorit ovat edelleen laaja-alaisesti pakkasella. Rakentamisen näkökulmasta taloudessa ei tapahdu vielä tarpeeksi. Suomessa talouskasvun vahvistamiseksi riittäisi rakentamisen saaminen jaloilleen.

**Rakentaminen ja BKT**

Määrän vuosimuutos (%)



Talous kärsii rakentamisen heikkoudesta.

	2023	2024	2025
Bruttokansantuote, määrän muutos, %	-1,2	-0,2	1,4
Euribor, 3 kk, %	3,9	3,3	2,8
Ansiotasoindeksi, muutos, %	4,2	3,2	3,2

Lähde: Etila (syksy 2024)

RAKENTAMINEN YHTEENSÄ

# Kasvua pohjalukemista

Rakentamisen historiallinen pudotus oikenee loppuvuonna. Tuotanto laskee kuitenkin koko vuoden ja työllisyys pitkälle ensi vuoteen. Ensi vuonna kasvu syntyy heikkojen vertailulukujen takia. Volyyymi jää tulevina vuosina kauas normaalista.

Rakentaminen supistui viime vuonna asuntorakentamisen alas vetämänä historiallisen voimakkaasti 16 prosenttia edellisvuodesta. Supistuminen jatkui alkuvuonna lähes samaa tahtia. Rakennusinvestoinnit ovat laskeneet yhtäjaksoisesti vuoden 2022 lopulta. Tulevaa tuotannon tasoa ennakoivat rakennusluvut ovat olleet laskussa vuoden 2021 elokuusta lähtien. Uudistuotannon lasku on kiihtynyt alkuvuonna 19 prosenttiin.

Vapaaraohitteinen kerrostalotuotanto on edelleen lähes pysähdyksissä. Asuntotuotannon laskua on jarruttanut valtion tukeman asuntotuotannon voimakas kasvu. Uusien lupien määrä laskee edelleen voimakkaasti.

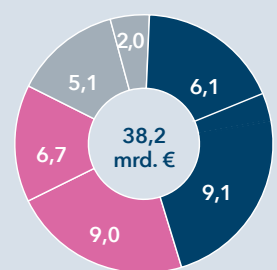
Asuntojen uudistuotannon volyymin laskua kertyy kahtena perättäisenä vuonna yhteensä 60 prosenttiyksikköä. Muussa kuin asuinrakentamisessa investoinnit ovat laskeneet yhtäjaksoisesti 17 neljänestä perättäin. Lupakehitys osoittaa piristymisen merkkejä, mutta aloitukset jatkavat vielä laskussa. Korjaaminen on supistunut vuoden 2023 alusta lähtien kiihtyvää tahtia. Miinus voi pienentyä jo loppuvuonna. Infrarakentaminen supistuu edelleen selvästi.

**Volyymit jäävät kauas totutusta**

Rakentaminen on keikahtanut nollakorkoajan kasvuveturista Suomen talouden suurimmaksi jarruksi. Asuntotuotannon romahdus selittää Suomen talouden muuta Eurooppaa heikomman kehityksen. Asuntotuotanto pysyy vielä ensi vuonna 20 000 asunnon tuntumassa.

Muussa kuin asuinrakentamisessa investoinnit ovat

**Rakentamisen jakautuminen päätoimialoittain vuonna 2023**



<b>Korjausrakentaminen</b>	
Asunnot	9,0 mrd. €
Muu rakentaminen	6,7 mrd. €
<b>Maa- ja vesirakentaminen</b>	
Investoinnit	5,1 mrd. €
Kunnossapito	2,0 mrd. €
<b>Uudisrakentaminen</b>	
Asunnot	6,1 mrd. €
Muu rakentaminen	9,1 mrd. €

Lähde: Tilastokeskus, Forecon Oy

siirtyneet ja kehittyneet heikosti. Vain julkisen sektorin investointeja voi pitää varmoina. Uudistalonrakentamisen aloituskuutioiden ennakoitaan jäävän seuraaviksi vuosiksi heikolle tasolle vain jonkin verran yli 30 miljoonaan kuutiioon. Korjaaminen toipuu ensi vuonna laiskasti. Infrarakentamisen pysyvämpi kasvu näyttää muuttuneessa maailmassa kohtuullisen varmalta.

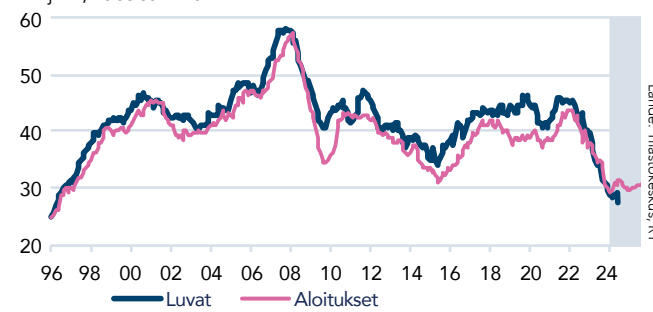
Rakennusyrietykset arvioivat suhdannetiedusteluissa tuotannon ja työllisyyden supistumisen hidastuvan loppuvuotta kohti. Merkkejä laskun hidastumisesta näkyy monissa rakentamisen lajeissa. Varsinainen käänne ei kuitenkaan ole vielä käsillä. Rakentamisen volyyymi on painunut historiallisen matalalle tasolle. Positiivinen kehityssuunta johtuu pääosin kipuamisesta ylös pohjalukemista. Edellisiä vuosia korkeampi korkotaso pitää rakennusinvestoinnit lähivuosina totuttua matalammalla tasolla etenkin asuntorakentamisessa. Jatkossa rakentaminen tarvitsee vetoapua muilta toimialoilta.

**Työllisyyden lasku jatkuu pitkälle ensi vuoteen**

Työllisyyden lasku on kiihtynyt viime vuoden lopulta ja heikkeneminen jatkuu pitkälle ensi vuoteen. Rakentamisen työllisyys laskee ennustejakson loppuun mennessä 22 000 työllisellä. Lasku on kohdistunut sekä koti- että ulkomaiseen työvoimaan. Rakentamisen työttömyysaste nousee projektiluonteisuuden vuoksi muuta taloutta herkemmin. Työttömyysaste on noussut ensimmäisellä vuosipuoliskolla hieman yli 10 prosenttiyksikköön.

**Talonrakentaminen, kaikki rakennukset**

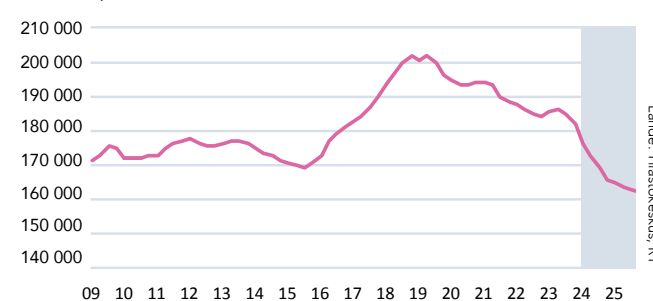
milj m<sup>3</sup>, vuosisumma



Toipuminen on poikkeuksellisen hidasta.

**Rakentamisen työlliset**

Henkilöä, vuositaso



Työllisyyden lasku jatkuu pitkälle ensi vuoteen.

	2023	2024	2025
<b>Talonrakentamisen käynnistyminen, milj. m<sup>3</sup></b>	28,8	29,8	31,6
Asuinrakennukset	6,0	5,6	6,7
Vapaa-ajan rakennukset	0,7	0,7	0,7
Liike- ja toimistorakennukset	3,2	4,4	4,4
Julkiset palvelurakennukset	4,5	4,6	4,7
Teollisuus- ja varastorakennukset	11,4	11,0	11,6
Maatalousrakennukset	1,6	1,9	1,9
Muut rakennukset	1,5	1,6	1,7
<b>Rakentaminen, määrän muutos, %</b>	-16,0	-7,0	4,0
Korjausrakentaminen	-7,0	-4,0	1,0
Maa- ja vesirakentaminen	-7,0	-2,0	2,0
<b>Rakentamisen työllinen työvoima, henkilöä</b>	181 750	165 000	162 000

Lähde: Suomen Pankki (tahi 2024)

## ASUNTORAKENTAMINEN

# Kapula putoaa

Asuntokaupan elpymiselle on eväät. Uudisrakentaminen toipuu viiveellä tuetun tuotannon puolittuessa ja markkinaehtoisen käynnistyessä hitaasti.

Asuntorakentaminen on romahtanut finanssikriisiä matalammalle tasolle. Asuntoaloitukset puolittuivat viime vuonna 18 000 asuntoon kaikkien asuntotyyppien aloitusten supistussa. Vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen aloitukset pysähtyivät lähes täysin. Tuotannon volyymi romahti 30 prosenttia.

Kuluvana vuonna lupien ja uudistuotannon lasku on jatkunut lähes yhtä voimakkaana. Valtion tukeman tuotannon voimakas nousu on hidastanut asuntoaloitusten laskua selvästi ja muodostunut rakennusliiketoimintalle merkittäväksi tekijäksi. Uudistuotannon lasku hidastuu loppuvuotta kohti. Tuotanto ehtii kuitenkin laskea kahtena perättäisenä vuonna yhteensä peräti 60 prosenttiyksikköä.

### Uudistuotannon nopealle elpymiselle ei edellytyksiä

Vanhon asunon kauppa on ollut kuluvana vuonna nousujohteinen, mutta kauppamäärät ovat yhä matalalla tasolla. Sijoittajakysyntää heikentää edelleen korkea korko- ja kustannustaso. Asunnoista on ylitarjontaa, ja vuokrakehitys on heikkoa.

Korkojen lasku piristää kuluttajien asuntokauppaa ja helpottaa myös asunon sijoittamisen taloudellista yhtälöä. Kotitalouksien asuntolainan ja asunon ostoajankomusten painuminen kahdenkymmenen vuoden takaiselle tasolle ennakoit kuitenkin asuntokaupan virkistymisen jäävän vielä vaisuksi.

**”Asuntotuotannon taso ei tällä hetkellä vastaa lähellekään tarpeita.”**

Vanhon asunon hintojen lasku sekä poikkeuksellisen suureksi revennyt ero vanhojen ja uusien asunon välillä eivät mahdollista suuria määriä uusia asuntoaloituksia. Kysyntä painottuu voimakkaasti vanhoihin asuntoihin. Pääomat kiinteistömarkkinoilla ja rakentamisessa ovat pysyvästi matalammalla tasolla. Rahoituksen sääntely kiristyy entisestään.

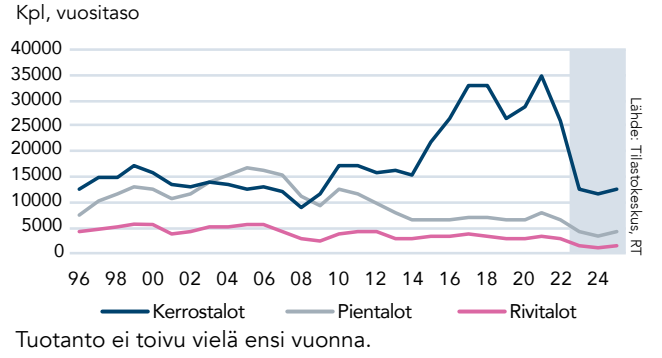
Uusien asunon kauppa on yhä erittäin vähäistä ja myyntiajat pitkiä. Iso uusien asunon varanto sulaa hitaasti eikä mahdollista rakennusliiketoimintalle siirtymistä uusiin kohteisiin. Koko yhtälöä heikentää kaavoituksen kalleus. Vapaarahoitteinen uudistuotanto käynnistyy poikkeuksellisen hitaasti. Paluuta totuttuihin tuotantomääriin ei ole.

### Tuettu asuntotuotanto puolittuu

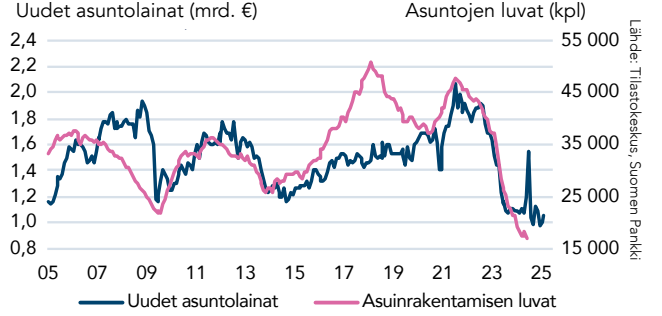
Suhdannekuoppaa tasoittanut valtion tukema rakentaminen painuu alas ensi vuonna ilman, että sille olisi tiedossa korvaavaa tuotantoa. Tiettyjen tuettujen tuotantomuotojen loppuminen, leikkaukset investointiavustuksiin sekä ARA-tuotannon valtuuksien pieneneminen supistavat ARA-tuotantoa ensi vuodesta alkaen 5 000–6 000 asunnolla. Mittaluokaltaan pudotus vastaa aiempiä vuosina omaan käyttöön uuden asunon ostaneiden kysyntää. Kapula putoaa eikä vaihto valtion tukeman ja markkinaehtoisen tuotannon kesken onnistu.

Ennuste toipumisesta on hidas. Kuluvan vuoden asuntoaloitukset pysyvät viime vuotta matalammalla

### Asuntoaloitukset



### Asuntolainat



Lainaus on edelleen 20 vuoden takaisella tasolla.

Asuntoaloitukset, asuntoja kpl	2023	2024	2025
Kerrostalot	12 000	12 000	13 500
Vapaarahoitteiset asunnot	3 400	2 000	7 500
ARA-asunnot	8 600	10 000	6 000
Rivitalot	1 600	1 200	1 800
Omakotitalot	4 200	3 500	4 500
Muut rakennukset	200	300	200
<b>Yhteensä</b>	<b>18 000</b>	<b>17 000</b>	<b>20 000</b>

tasolla 17 000 asunnossa. Ensi vuonna aloitusmäärä nousee korkeintaan 20 000 asuntoon vapaarahoitteisen tuotannon käynnistyessä merkittävämmän vasta vuoden jälkimmäisellä puoliskolla. Asuntotuotannon taso ei vastaa lähellekään tarpeita.

## TOIMITILARAKENTAMINEN

# Muiden armoilla

Näkymä on vaisu. Toipuminen vauhdittuu vasta kansainvälisten markkinoiden piristyessä ja ulkomaisten sijoittajien kiinnostuksen kohdistuessa taas Suomeen.

Kiinteistökauppojen määrä romahti viime vuonna, ja markkina-arvot putosivat kaikilla kiinteistösektoreilla. Kuluvan vuoden alku oli jopa viime vuottakin hiljaisempi. Tuottovaatimusten huippu on kuitenkin todennäköisesti ohitettu. Velkarahoitusta on jo viime syksyä paremmin saatavilla. Pääomat ovat kuitenkin pysyvämmän matalammalla tasolla ja sopeutuminen on kesken. Kiinteistökauppojen pohja on todennäköisesti nähty.

Investointihankkeiden siirtyminen on ollut viime vuosina hyvin yleistä. Investointien lasku on jatkunut 17 neljännestä. Pohjakosketus nähtiin kuitenkin jo viime vuoden lopussa. Ensi vuonna päästään pieneen kasvuun.

### Kiinteistömarkkinoiden alakulo jatkuu

Vuokra-asuntosijoittamista painaa ylitarjonnasta johtuva vajaakäyttö ja heikko vuokrakehitys. Vanhojen asunon hinnat ovat laskeneet voimakkaasti. Korkeamman hintatason saavuttaminen kestää useamman vuoden.

Toimistokiinteistöjä painaa vajaakäyttö sekä kaksija-koinen tilanne. Yrityksillä on tarve houkutellessa työntekijöitä takaisin konttoreille, mutta tila on vääränlaista ja se on väärässä paikassa. Ennuste aloituksille kuitenkin positiivinen. Liikerakentamisen pudotus on tasaantumaan päin. Teollisuudessa nähdään pientä kasvua. Julkisia hankkeita riittää vielä ennustejaksolla. Näkymä pidemmälle aikavälille on laskeva. Tuotannollisten

**”Kysyntä painottuu aluksi vahvasti vanhoihin kiinteistöihin.”**

kiinteistöjen asema korostuu epävarmoina aikoina. Samaan aikaan muuttuneessa markkinassa etsitään vaihtoehtoisia sijoituskohteita. Toimitilojen kysyntä painottuu vanhoihin kiinteistöihin vähentäen toistaiseksi tarvetta rakentaa uutta.

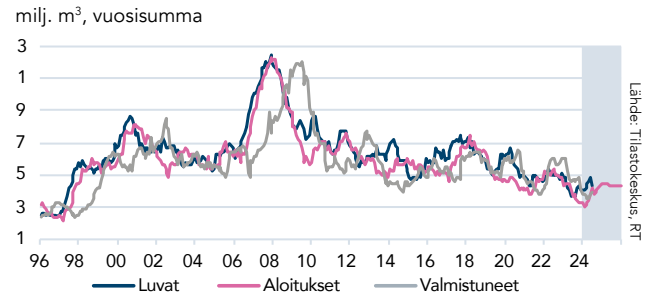
### Suomi ei ole pysyvällä investointiuralla

EK:n investointitiedustelun mukaan teollisuuden rakennusinvestoinnit supistuvat tänä vuonna 20 prosenttia. Isoja hankkeita on suunnitteilla, mutta lopulliset päätökset puuttuvat. Investointihankkeiden siirtyminen ja päätyminen kilpailijamaihin ovat selviä riskejä. Vihreän siirtymän hankkeet eivät vauhditu vielä ennustejaksolla. Niiden on arvioitu olevan vähintään 100 miljardia euroa vuosina 2020–2050.

Korkea korko- ja kustannustaso jarruttavat yhä hankkeita. Rakentamisen tarjoushinnassa on jo laskua.

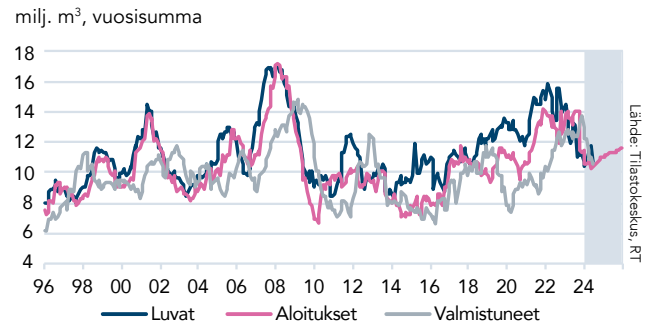
Investointeihin ja tilankäyttöön liittyy paljon epävarmuuksia. Vaisu talouskasvu ja pienemmät pääomat pitävät kiinteistömarkkinoiden aktiviteetin jatkossa matalammalla tasolla. Näkymää pysyvämmästä yksityisten investointien kasvusta ei ole. Korkojen laskun jatkuminen, kansainvälisten kiinteistömarkkinoiden toipuminen ja ulkomaisten sijoittajien kiinnostuksen palaaminen ovat välttämättömiä edellytyksiä kiinteistösektorin ja toimitilarakentamisen laaja-alaisemmalle toipumiselle.

### Liike- ja toimistorakennukset



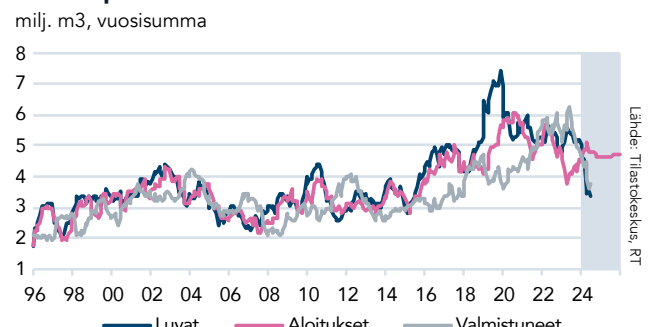
Kansainvälistä piristymistä odotellessa.

### Teollisuus- ja varistorakennukset



Hankkeiden siirtyminen vaivaa Suomea.

### Julkiset palvelurakennukset



Julkisia hankkeita ei ole lykätty.

## KORJAUSRAKENTAMINEN

# Lähtövuorossa

Supistuminen on jatkunut odotuksia voimakkaampana. Taloudellisten taustatekijöiden parantuminen nostaa näkymää loppuvuonna. Ensi vuodelle on luvassa vaisua kasvua.

Korjaamisen arvo väheni kuluvan vuoden alkupuoliskolla 12 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Korjausrakentaminen on supistunut vuoden 2023 alusta lähtien. Supistuminen on kiihtynyt kuluvan vuoden puolella. Viime vuonna korjaamisen arvo laski 5 prosenttia edellisvuodesta. Korjausrakentaminen on kärsinyt uudisrakentamisen tavoin nopeasti nousseista koroista ja kustannuksista sekä kiristyneestä luottopolitiikasta etenkin kasvukeskusten ulkopuolella.

### Suhdanneindikaattorit yhä heikolla tasolla

Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien aikomukset korjata asuntoaan ovat piristyneet viime vuoden lopun pohjalukemista. Aikomukset ovat kuitenkin edelleen hyvin matalalla tasolla eivätkä tue ripeää toipumista. Kiinteistömarkkinoiden heikkona jatkunut tilanne ei tue toimitilojen korjaamista.

Rautakauppojen myynnin lasku on jatkunut Rauta- ja sisustiskauppayhdistyksen (RASI) tilaston mukaan vuoden ensimmäisellä puoliskolla vajaassa 13 prosentissa. Lasku kuitenkin vaimeni toisella neljänneksellä selvästi.

### Taloudelliset tekijät vahvistumassa

Kiinteistöliiton toukokuun korjausrakentamisbarometrin mukaan taloyhtiöiden korjaushankkeita tukevat tekijät ovat vahvistumassa. Asumismenojen kasvu on

**”Viime vuonna korjaamisen arvo laski 5 prosenttia edellisvuodesta.”**

laantunut ja vastikkeiden nousun pysähtyminen jättää jatkossa tilaa korjaushankkeille. Kasvua ei kuitenkaan nähdä vielä tänä vuonna, mutta supistumisen arvioidaan olevan viime vuotta maltillisempaa. Taloudelliset reunaehdot pysyvät yhä aiempaa tiukempina.

Isännöintiliiton heinäkuun 2024 Putkiremonttibarometrin mukaan rahoituksen saatavuus vaikeuttaa putkiremonttien toteuttamista. Putkiremontteja jää entistä enemmän toteutumatta erityisesti väestöään menettävissä kunnissa. Toimitilojen korjaamista hidastavat voimakkaat muutokset rahoituksessa ja tilankäytössä. Toisaalta kustannusten ja korkojen lasku parantavat korjaamisen edellytyksiä jo loppuvuonna. Kysynnän suuntautuminen vanhoihin kiinteistöihin uudisrakentamisen sijaan voi vauhdittaa korjaamista.

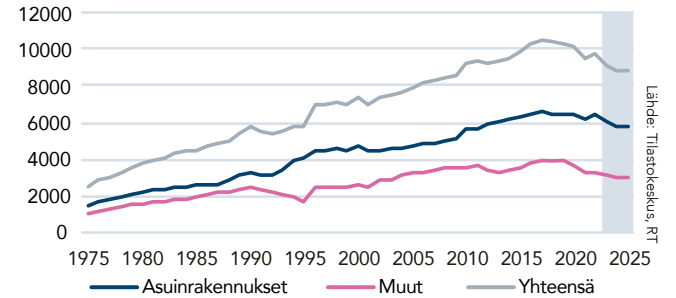
Korjausrakentaminen on tarvelähtöistä ja sen suhdannevaihtelut ovat pienempiä kuin uudisrakentamisessa. Yleensä tasaisesti kasvavan korjaamisen kehitys on pysytellyt kriisien ja taloudellisen epävarmuuden vuoksi koko 20-luvun poikkeuksellisen tahmeana. Asuinrakennusten korjausrakentamisen arvo oli vuonna 2022 noin 9,3 miljardia euroa ja muiden kuin asuinrakennusten 6,1 miljardia euroa.

Korjaamiseen supistuminen jatkuu vielä tämän vuoden jälkimmäiselle puoliskolle. Taloudellisten tekijöiden parantuminen näkyy kuitenkin jo loppuvuonna. Korjaaminen pääsee prosentin kasvuun vuonna 2025.

Korjaamiseen supistuminen jatkuu vielä tämän vuoden jälkimmäiselle puoliskolle. Taloudellisten tekijöiden parantuminen näkyy kuitenkin jo loppuvuonna. Korjaaminen pääsee prosentin kasvuun vuonna 2025.

### Korjaamisen määrä

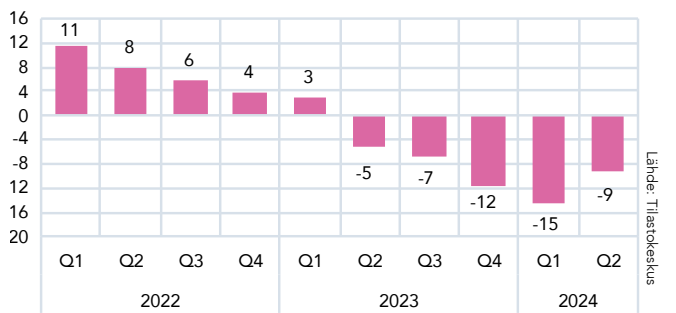
Milj. euroa, viitevuoden 2010 hinnoin



Käännönpäätös jo loppuvuonna?

### Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja

Arvon vuosimuutos (%)



Kehitys ennakoitua selvästi heikompaa.

Patoutuneesta kysynnästä huolimatta korjaamisen vuosikasvu jää vielä ensi vuonna vaisuksi.

## MAA- JA VESIRAKENTAMINEN

# Muutos ajaa kasvuun

Supistuminen jatkuu vielä. Ensi vuonna päästään kasvu-uralle ensimmäistä kertaa kolmeen vuoteen geopolitiikan ja energiamurroksen vetämänä.

Maa- ja vesirakentamisen supistuminen alkoi jo vuonna 2021. Investoinnit vähenivät viime vuonna edelleen yli 13 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Lasku on jatkunut kuluvan vuoden ensimmäisellä puoliskolla vajaassa 5 prosentissa. Maa- ja vesirakentamisen pohjakosketus näyttää kuitenkin olevan takanapäin. Liikevaihto kasvoi vuoden ensimmäisellä puoliskolla 4 prosenttia edellisvuodesta. Kustannusten rauhoittumisen myötä myös myynnin määrä kasvoi vajaat 2 prosenttia.

Suhdannetiedustelut ennakoivat infrarakentamisen piristyvän edelleen vuoden loppua kohti. SKOL ry:n elokuun kyselyn mukaan suunnittelijoiden tilauskanta on jatkanut kolmannella kvartaalilla loivaa laskua. Uudet tilaukset kuitenkin kasvoivat hieman sekä edelliseen neljänneksen että vuoden takaiseen verrattuna. EK:n suhdannetiedustelun mukaan tilauskannan lasku vaimeni selvästi ja tilauskannan pituus kasvoi hieman.

### Rata- ja maantierakentaminen nostavat ensi vuonna

Ratarakentaminen supistuu vielä kuluvana vuonna. Ensi vuodeksi ennakoitaan kohtuullista kasvua. Maantierakentaminen kasvaa tänä vuonna ja reippaammin vuonna 2025. Yksityisteiden avustusten voimakas pieneneminen supistaa investointeja kuluvana vuonna.

**”Maa- ja vesirakentamisen pohjakosketus näyttää kuitenkin olevan takanapäin.”**

Katuverkoston rakentaminen pysyy ennustejaksolla hyvällä tasolla.

Asuntorakentamisen vähentyessä talonrakentamisen pohjatyöt vähenevät edelleen. Ensi vuonna käännyttään kuitenkin pieneen kasvuun. Toimitilarakentamisen kääntymisen kasvuun tukee ensi vuonna. Investoinnit Suomeen ovat ennustejaksolla vähäisiä. Energiamurrokseen ja huoltovarmuuteen liittyvät investoinnit kuitenkin kasvavat.

Budjettiriihessä tehty 210 miljoonan euron lisäpanostus perusväylänpitoon ja korjausvelan pienentämiseen nostaa perusväylänpidon määrärahat vuonna 2025 jopa hieman korkeammalle tasolle kuin ne olivat ennen aiempia leikkauksia.

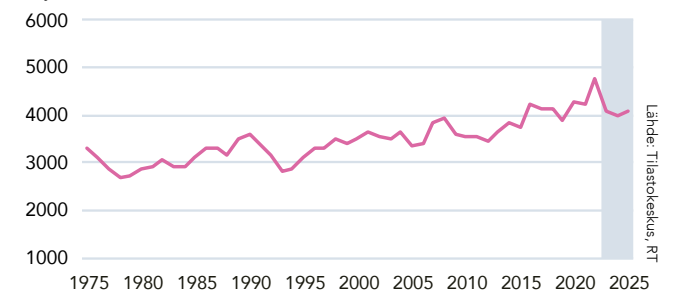
### Kustannusten nousu pysähtyi

Maa- ja vesirakentamisen arvo oli vuonna 2023 yhteensä 7,1 miljardia euroa. Kokonaisarvosta 5,1 miljardia euroa oli investointeja. Kunnossapitoon käytettiin 2,0 miljardia euroa. Kaikkiaan infrasektorin arvo ylittää noin 9 miljardiin euroon.

Maarakentamisen kustannukset ovat nousseet koronakriisin ja Venäjän hyökkäyssodan jälkeen 30 prosenttia. Nousu jatkui läpi koko vuoden 2023 rauhoittuen kuitenkin loppuvuotta kohti. Kuluvan vuoden kesällä nousu pysähtyi. Kustannuskehitys jatkuu maltillisena.

### Maa- ja vesirakentamisen määrä

Milj. euroa, viitevuoden 2010 hinnoin

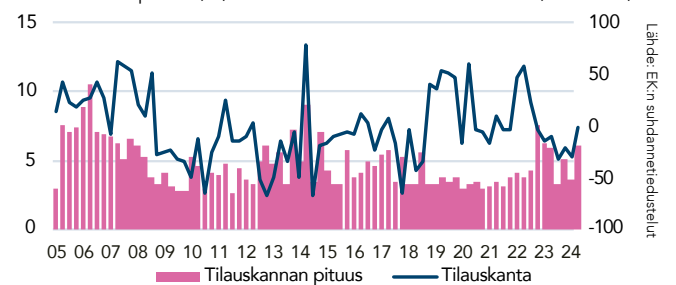


Ensi vuonna käännyttään kasvuun.

### Tilaukanta

Tilaukannan pituus (kk)

Tilaukanta (saldoluku)



Tilaukannan lasku vaimenee ja pituus kasvaa.

### Maailman meno pakottaa muutokseen

Suomen toimintaympäristö on voimakkaassa muutoksessa geopolitiikan ja energiamurroksen takia. Uusiutuvaan energiaan, sähköistymiseen, huoltovarmuuteen ja turvallisuuden liittyvät investoinnit ovat kasvussa. Infrarakentamisen rooli tässä muutoksessa on merkittävä.

Valtion väyläpolitiikassa on myös havaittavissa suunnan muutos. Suomessa on haettu keinoja kriittisten väyläinvestointien toteuttamiseen budjettialijäämistä huolimatta hyödyntämällä valtion omaisuutta sekä vierasta pääomaa hyödyntäviä hankeyhtiöitä.