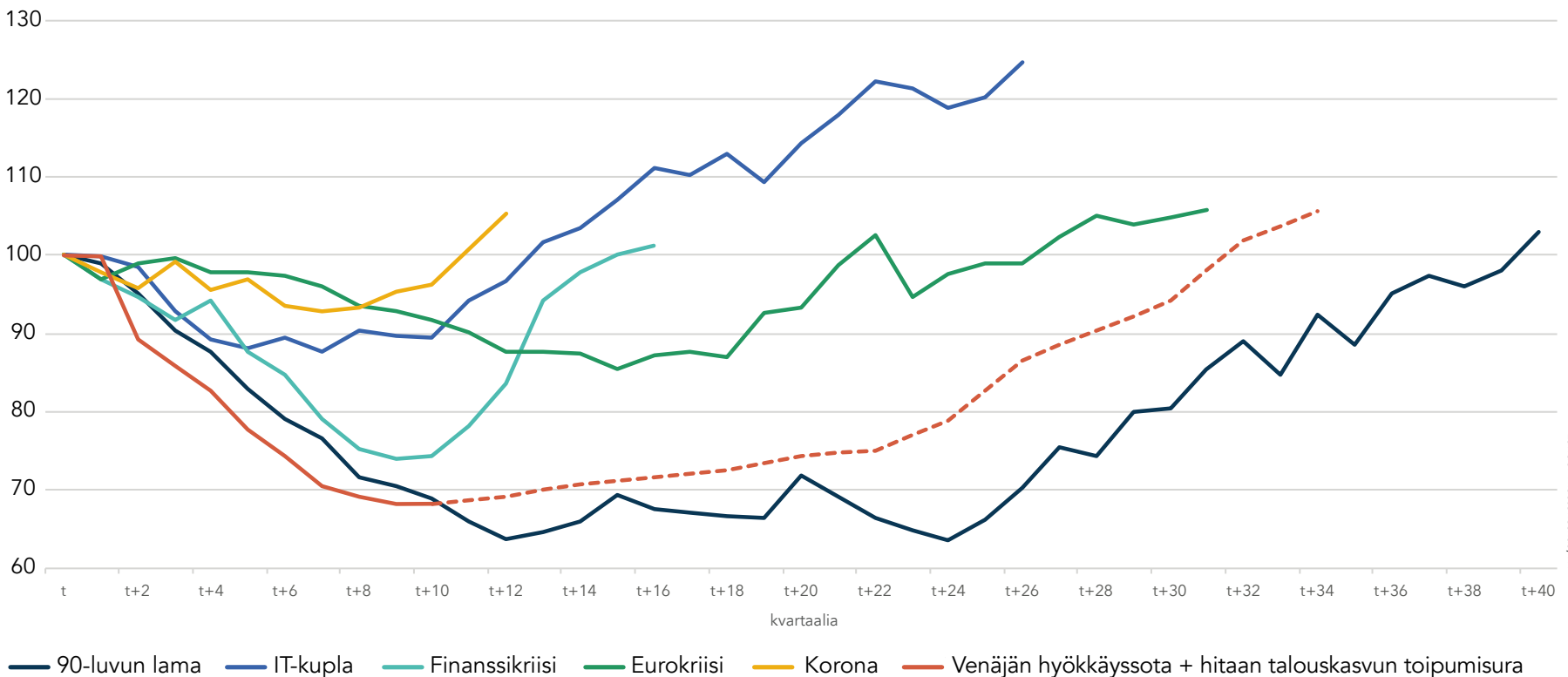


Asuntorakentaminen ei toivu nopeasti ilman kovaa talouskasvua tai varavirtaa

Asuntorakentamisen investointisyklit huipusta huippuun



Rahoitusolojen muutokset heiluttavat asuntorakentamista. Hitaassa talouskasvussa ja vallitsevassa epävarmuudessa asuntorakentamisen elpyminen Venäjän hyökkäyssodan aiheuttamasta korko- ja inflaatioshokista tulee olemaan hidasta.

PÄÄKIRJOITUS

Kasvun tiellä

Me valitsemme nyt kasvun tien. Ennusteemme kaikille rakentamisen lajeille on positiivinen. Toisinkin voisi valita. Kunnollisen kasvun tiellä on vielä paljon esteitä. Tuotanto on historiallisen matalalla ja edelleen vasta vaakaliidossa. Talous pysyy läpeensä politisoituneena ja kasvu epävarmana. Kauppasota voi tappaa virinneen talouskasvun ja rakentamisen elpymisen. Ukrainan jälleenrakentaminen saattaa nostaa rakentamisen kustannukset Suomessakin jo korkealta tasolta pilviin.

Pitkittynyt taantuma on tehnyt rakennusalalla paljon tuhoja. Alan kyky vastata kysyntään on heikentynyt. Tarve uuden rakentamiselle sen sijaan ei ole poistunut. VTT huomautti tuoreessa arvioissaan tarpeen ja tarjonnan epäsuhdan voivan johtaa nopeaan hintojen nousuun ja voimakkaaseen asuntotuotannon vaihteluun.

Epävarmuudet ja suhdannevaihtelut ovat rakentajille arkea. Ylitsepääsemättömimmät esteet ovat kuitenkin muualla. Rahoituksen sääntely on kiristynyt talouskasvua uhkaavalle tasolle. Pääomaköyhälle Suomelle kasvua tukeva rahoituksen sääntely on elinehto.

Euroopassa sääntelyn purku on jo täydessä vauhdissa. Nyt on oikea aika tehdä Suomessa sama koko rakentamisen osalta. Olisiko rahoituksen sääntelyn helpottaminen Suomessa realistista? Asuntoraken-

tamisen ja -lainaamisen rahoitusta tarkastellaan Suomessa käytännössä vain makrovakauden näkökulmasta. Vakautta Suomen asuntomarkkinoilta ei kuitenkaan puutu. Ongelma on ymmärryksessä ja luottamuksessa.

Suomessa asumisen hintakehitys on ollut maltillista ja asuntojemme kunto on eurooppalaista kärkikastia. Kotitalouksilla on muihin Pohjoismaihin verrattuna vähän velkaa, ja lainanmaksukulttuuri on tiukka. Pankit ovat vakavaraisia eikä niillä ole luottotappioita asumisesta. Rakennusalan kilpailu toimii hyvin. Uudisrakentamisen asiakastyytyväisyys on tutkitusti korkealla.

Suomella olisi siis varaa keventää sääntelyä ja vapauttaa pääomia vakailta asuntomarkkinoilta koko talouden käyttöön. Tästä huolimatta lainsäätäjät ei luota pankkeihin, asuntolainajaakaan eikä rakentajaan. Ensimmäisen uskotaan kaatuvan, jos saa rahoittaa kuten haluaa. Toisen epäillään ylivoimattavan oman asumistarpeensa. Kolmannen luullaan takovan ylivoittoja tai rakentavan huonoa ilman pilkuntarkkaa sääntelyä.

Tarjonnan pullonkaulat eivät johdu rakennusliikkeistä eikä asumisen hinta selity rakennusliikkeiden katteilla. Asuntomarkkinoiden vauhdittamiseen tarvitaankin kolmen kohdan kasvuohjelma. Asuntolainaus ja rakentamisen rahoituksen vapausasteita on lisättävä. Vakautta on vaalittava edelleen kehittämällä siihen uusia välineitä valtion

avulla. Rahoituksen keventäminen ei myöskään saa nostaa asumisen hintaa. Tämä voidaan välttää purkamalla tarjontarajoitteita eli rakentamisen yksityiskohtaista sääntelyä.

Rakentamisessa ei ole koskaan kyse vain nykyisestä suhdanteesta. Suomessa talouskasvua on väistämättä haettava kaupungeissa syntyvästä tuottavuudesta. Kaupungistuminen on riippuvainen asunnoista ja työvoiman liikkumisesta. Ilman uusia asuntoja kasvukeskuksissa ei ole työvoimaa. Ilman työvoimaa ei ole investointeja. Ilman investointeja ei ole talouskasvua. Maa, jota rakennetaan hyvin, voi hyvin. Muuta tietä onneen ei ole.

”Rakentamisessa ei ole koskaan kyse vain nykyisestä suhdanteesta.”

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



NELJÄ POINTTIA RAKENTAMISEN SUHDANTEESTA

Asunnot
Tarve
kasvaa

Toimitilat
Tilaa
piristyy

Korjaaminen
Velka-
kriisissä

Infra
Veto-
vastuussa

SUOMEN TALOUS

Luottamus pulassa

Hidas toipuminen jatkuu voimakkaasti lisääntyneessä epävarmuudessa. Kasvun kiihtyminen edellyttäisi kuluttajien luottamuksen selvää vahvistumista. Kauppasota voi painaa hienoisesti virinnee kasvun takaisin nolnaan.

Suomen taloudessa nähtiin jo viime vuonna varovaista kasvua. Elinkeinoelämän vaikein suhdannevaihe on ohitettu. Maltilliset tuotanto-odotukset eivät kuitenkaan ole toteutuneet. Suidannetilanne on edelleen hyvin heikko ja elpyminen pysyy vielä alkuvuonna hitaana. Työllisyystilanne heikkenee edelleen.

Teollisuustuotannon hitaan kasvun ennakoidaan nopeutuvan kevään aikana. Uusien tilausten määrissä on nähtävissä käänne kasvuun. Investointitiedustelujen mukaan teollisuuden kiinteät investoinnit kasvavat 5 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Puhtaan siirtymän investointeihin ennakoidaan myös vihdoin selvää kasvua. Palvelualoilla suhdannetilanne on vakaa.

Kuluttajien pelkokerroin korkealla

Kuluttajien luottamusta painavat yhä huvenneet säästöt,

”Kasvun kiihtyminen on kuluttajien varassa.”

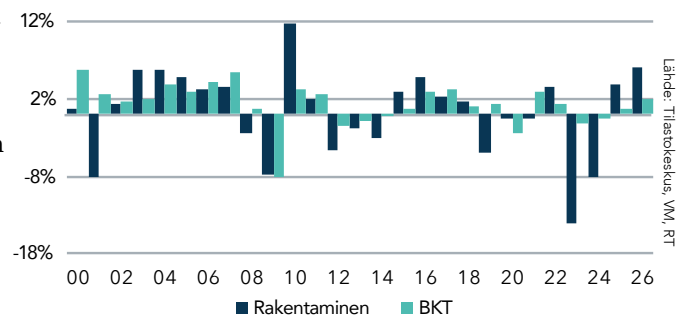
suuret korkomenot sekä korkealla pysyvä työttömyys. Korkomenojen kasvu 3,5-kertaiseksi on ylläpitänyt kuluttajien käsitystä 5 kertaa todellisuutta korkeammasta inflaatiosta. Inflaatio pysyy ennustejaksolla lähellä yhtä prosenttia. Palkkasopu tukee ostovoiman kasvua. Korkeiden laskun

piristämisen asuntokaupan nousujohde jatkuu. Säästämistä pysyy kuitenkin korkealla ja kulutuksen kasvu epävarmana.

Euroopan keskuspankin ennakoidaan laskevan korkoja enää kaksi kertaa euriborien asettuessa kahden prosentin tuntumaan. Monenlaiset korkopolut ovat nyt kuitenkin mahdollisia. Suomen talous kasvaa kuluvana vuonna vajaan prosentin. Ensi vuonna kasvu voi nopeutua lähelle kahta prosenttia. Etlan arvion mukaan kauppasota voi painaa hienoisesti virinnee talouskasvun takaisin nolnan tuntumaan.

Rakentaminen ja BKT

Määrän vuosimuutos (%)



Rakentaminen tukee taas talouskasvua.

| | 2024 | 2025 | 2026 |
|-------------------------------------|------|------|------|
| Bruttokansantuote, määrän muutos, % | -0,5 | 0,8 | 1,8 |
| Euribor, 3 kk, % | 3,6 | 2,1 | 2,0 |
| Ansiosaindeksi, muutos, % | 3,1 | 3,0 | 2,6 |

Lähde: Suomen Pankki (jouluku 2024)

RAKENTAMINEN YHTEENSÄ

Elpymistä epävarmuudessa

Rakentaminen kasvaa maltillisesti koko ennustejakson. Tuotanto jää yhä totutusta. Pitkittynyt taantuma ja Ukrainan jälleenrakennus muodostavat merkittävän riskin tuotantokapasiteetille. Kauppasota voi siirtää rakentamisen elpymistä.

Rakentamisen supistuminen jatkui viime vuonna voimakkaana. Lasku kuitenkin loiveni loppuvuonna sekä tuotannossa että työllisyydessä. Suidanteen pohja saavutettiin kolmannelle neljänneksellä. Rakennusyritysten suhdannenäkymät nousivat hienoisesti elpymisen puolelle. Suidannetilanne on kuitenkin yhä hyvin heikko eikä tuotannon odoteta kasvavan vielä alkuvuonna.

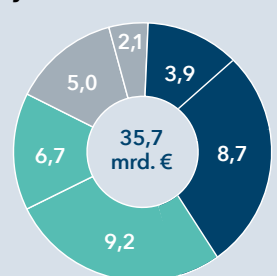
Uudisrakentamisen aloitukset pysyivät vuonna 2024 edellisvuoden poikkeuksellisen matalalla laskeneella tasolla. Myönnettyt luvat ja valmistuneet hankkeet painuivat 20 vuoden takaiselle tasolle. Uudistuotannon volyyymi jatkoi 14 prosentin laskussa. Korjaamisen kaksi vuotta sitten alkanut supistuminen jatkui hieman hidastuen. Infrarakentaminen kääntyi kasvuun jo vuoden alkupuoliskolla.

Rakentamisessa tulee varautua sekä ennakoitua nopeampaan että heikompaan kehitykseen. Talouskasvun ja ostovoiman piristyminen tukevat kasvua. Edelleen laskeva korkonäkymä sekä kansainvälisen kiinteistömarkkinan pohjatosketus lisäävät riskinottohalukkuutta ja investointeja Suomessa. Kaikki rakentamisen lajit kääntyvät maltilliseen, hieman nopeutuvaan kasvuun. Työllisyys paranee tuotannon piristyessä viiveellä vain hieman.

Rahoituksen sääntelyn kiristyminen ja korkea kustannustaso vähentävät tarjontaa etenkin kuluvana vuonna. Asuntomarkkinoiden kysynnän mahdollinen nopea nousu yhdessä tarjontarajoitteiden kanssa voivat johtaa nopeaan asumisen hinnan nousuun ja tuotannon vaihteluun.

”Kunnollista suhdannekäännettä ei ole vielä nähty.”

Rakentamisen jakautuminen 2024



| | |
|---------------------------------|------------|
| Korjausrakentaminen | |
| Asunnot | 9,2 mrd. € |
| Muu rakentaminen | 6,7 mrd. € |
| Maa- ja vesirakentaminen | |
| Investoinnit | 5,0 mrd. € |
| Kunnossapito | 2,1 mrd. € |
| Uudisrakentaminen | |
| Asunnot | 3,9 mrd. € |
| Muu rakentaminen | 8,7 mrd. € |

Lähde: Tilastokeskus, Forecon Oy

Kauppasota voisi pahimmillaan siirtää rakentamisen elpymisen tuleville vuosille.

Pitkittynyt taantuma murentanut kasvupotentiaalia

Rakennustuotanto on ajettu pitkittyneen taantuman seurauksena minimiin. Rakennusinvestoinnit päättyivät viime vuonna yli kahdenkymmenen vuoden takaiselle tasolle. Työllisyys on supistunut nousukauden huippuvuosista lähes 30 000 työllisellä. Alan vetovoima on kärsinyt, ja opiskelijoiden hakeutuminen alalle on laskenut voimakkaasti.

Yritysten taloudellinen tila on heikentynyt vuoden 2021 jälkeen voimakkaasti. Konkurssien määrä on pysynyt 2 vuotta lähes 30 prosenttia keskimääräistä korkeammalla tasolla. Rakennuskustannukset ovat jääneet lähes 20 prosenttia nousulle tasolle. Tuotannon piristysnähdään jo uutta, maltillista kustannusnousua. Ylikansallisten, rahoitusta koskevien Baselin säännösten kiristyminen nostaa voimakkaasti pääomavaatteita. Hitaasti kääntyvä suhdanne parantaa yritysten taloustilannetta vasta ensi vuonna.

Ukrainan jälleenrakentamisen söisi kapasiteettia

Ukrainan rakennuskannasta on tuhoutunut 13 prosenttia. Ukrainan jälleenrakentamisen on arvioitu maksavan 500 miljardia euroa. Ukrainan sodan mahdollisella päättymisellä tulee olemaan vaikutuksia rakentamiseen myös Suomessa työvoiman ja materiaalien saatavuuden ja kustannusten osalta. Työvoiman osuus talonrakentamisen kustannuksista on vajaa 40 prosenttia ja materiaalien osuus noin puolet.

Talonrakentaminen, kaikki rakennukset

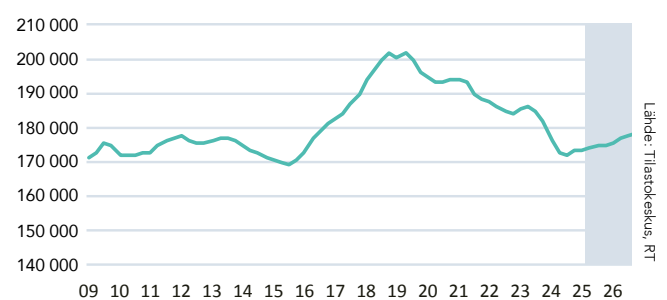
milj m³, vuosisumma



Totuttuihin tasoihin ei päästä.

Rakentamisen työlliset

Henkilöä, vuositaso



Työllisyys toipuu viiveellä ja maltilla.

| | 2024 | 2025 | 2026 |
|--|---------|---------|---------|
| Talonrakentamisen käynnistyminen, milj. m³ | 28,4 | 30,6 | 32,9 |
| Asuinrakennukset | 5,9 | 6,9 | 8,2 |
| Vapaa-ajan rakennukset | 0,6 | 0,6 | 0,6 |
| Liike- ja toimistorakennukset | 4,4 | 4,6 | 4,5 |
| Julkiset palvelurakennukset | 4,2 | 4,3 | 4,6 |
| Teollisuus- ja varistorakennukset | 9,5 | 10,6 | 11,5 |
| Maatalousrakennukset | 2,2 | 2,2 | 2,1 |
| Muut rakennukset | 1,5 | 1,5 | 1,5 |
| Rakentaminen, määrän muutos, % | -8,0 | 4,0 | 6,0 |
| Korjausrakentaminen | -4,0 | 1,0 | 1,0 |
| Maa- ja vesirakentaminen | -3,0 | 3,0 | 2,0 |
| Rakentamisen työllinen työvoima, henkilöä | 173 000 | 175 000 | 178 000 |

Lähde: Suomen Pankki (jouluku 2024)

ASUNTORAKENTAMINEN

Tarve kasvaa

Asuntomarkkinoiden hidas elpyminen vauhdittaa uudisrakentamista vasta loppuvuonna. Tuotanto pysyy kolmatta vuotta matalalla tasolla.

Asuntojen uudistuotannon volyyymi supistui viime vuonna lähes 30 prosenttia. Lasku pieni alkuvuoden 40 prosentista loppuvuoden 3 prosenttiin. Aloitusten lähes 3 vuotta kestänyt yhtäjaksoinen lasku päättyi viime keväänä ilman selvää käännettä. Lupien lasku jatkuu edelleen.

ARA-asuntorakentaminen jarrutti samalla, kun vaarahoitteisen tuotanto pysyi hyvin vähäisenä. Asuntoaloitukset jäivät edellisvuoden tasolle 17 600 asuntoon. Lupien painuminen tilastohistorian matalimmalle tasolle ennakoivat heikkoa tuotannon tasoa myös tälle vuodelle.

Aito käänne puuttuu kaikista asiakasryhmistä

Vanhon asunon kauppa on jatkanut piristymistään. Kauppamäärät lähenevät jo pitkän aikavälin keskiarvoa. Vanhien asunon hinnoissa ei vielä ole nähty nousua. Korkeiden lasku on jatkunut, ja näkymä on edelleen hiekkon laskeva. Ostovoima on kääntynyt kasvuun. Kansainvälisillä kiinteistömarkkinoilla pohjakosketuksen ennakoitavana olevan takana. Piensijoittajien kiinnostus asuntoja kohtaan on ollut kasvussa jo viime keväästä lähtien.

Asuntojen uudisrakentamisessa ei kuitenkaan vielä ole nähtävissä yhtään selvästi kasvavaa kysyntää. Kotitalouksien taloudelliset puskurit ovat ohentuneet huomattavasti. Korkomenot ovat yhä korkealla ja väärin sijoitettujen kotitalouksien kuvaa inflaatiosta. Työttömyys ja säästämistä pölyttävät kuluva vuonna korkealla.

"Taloukasvu vaarantuu alimitoitettulla asuntorakentamisella."

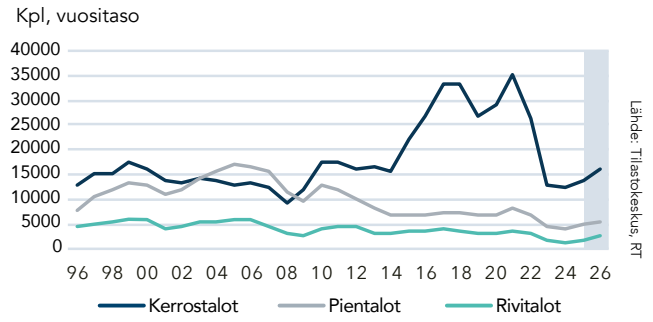
Kulutus ja isommat ostokset ovat edelleen tiukassa. Sijoittajien näkökulmasta asuntojen tarjonta on edelleen runsasta ja vuokrakehitys on hidasta. Hintaero uusien ja vanhojen asunon välillä on poikkeuksellisen suuri ja oikenee ennusteiden mukaan hitaasti. Rakennuskustannukset ovat jääneet korkealle ja suunta on tuotannon piristysä ylöspäin.

Rakennusliikkeitä rasittavat myymättömien asunon mitättömät kauppamäärät sekä vakuudet vanhoissa hankkeissa. Asuntorakentamisen rahoituksen saantia kiristää voimaan tuleva ylikansallinen sääntely ja epävarmuudet sen implementoinnissa kuluvaan kevään aikana. Valtion tukema ARA-tuotanto supistuu selvästi pysyen kuitenkin tärkeänä kysyntätekijänä myös kuluva vuonna.

Paine suuremmille tuotantomäärille kasvaa

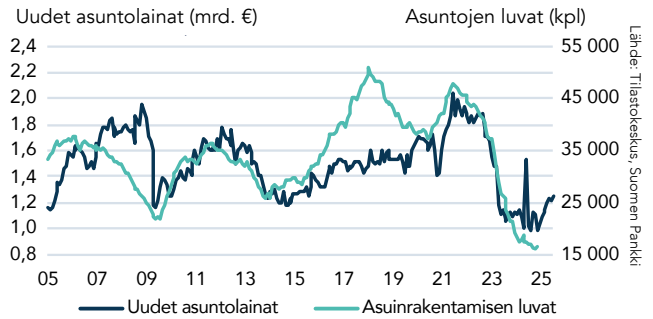
VTT julkisti helmikuussa arvion asuntotuotantotarpeesta seuraavaksi 20 vuodeksi. Uuteen väestöennusteeseen pohjautuvan arvion mukaan asuntotuotantotarve on kasvanut aiemmista arvioista. Jopa 36 000 asunon vuositaisesta tarpeesta 42 prosenttia kohdistuu Helsingin seutukuntaan. Tampereen, Turun ja Oulun seutukunnat mukaan laskettuna osuus nousee 62 prosenttiin koko tuotannosta. Suurimpien kaupunkiseutujen osuus tuotantotarpeesta kasvaa 86 prosenttiin.

Asuntoaloitukset



Tuotanto jää kauas tarpeesta.

Asuntolainat



Lainauspiristys hiljalleen.

| Asuntoaloitukset, asuntoja kpl | 2024 | 2025 | 2026 |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Kerrostalot | 12 400 | 13 500 | 16 000 |
| Vaparaahoitteiset asunnot | 3 260 | 7 500 | 11 000 |
| ARA-asunnot | 9 140 | 6 000 | 5 000 |
| Rivitalot | 1 100 | 1 600 | 2 300 |
| Omakotitalot | 3 921 | 4 700 | 5 500 |
| Muut rakennukset | 200 | 200 | 200 |
| Yhteensä | 17 621 | 20 000 | 24 000 |

Raportin mukaan tarpeen alittavat asuntotuotantomäärät voivat johtaa seuraavina vuosina tuotantomäärien äkilliseen kasvuun ja hintojen kohoamiseen. Vuosina 2023–2026 asuntotuotanto on jäämässä selvästi alle asuntotuotantotarpeen keskimäärin 20 000 asuntoon.

TOIMITILARAKENTAMINEN

Tilaa piristystä

Teollisuuden investointihankkeet etenevät turvallisuuden ja datan ajamina. Kiinteistömarkkinan pohja on käsillä. Näkymä positiivinen koko ennustejaksolla.

Muun kuin asuntorakentamisen lasku jatkui viime vuonna kolmatta vuotta peräkkäin. Uusien rakennuslupien määrä putosi 20 vuoden takaiselle tasolle 22 miljoonaan kuutioon. Uudistuotannon volyymin supistuminen kiihtyi 6 prosenttiin edellisvuoteen verrattuna. Toimitilainvestointien lähes 17 kvartaalia jatkunut lasku kuitenkin päättyi viime vuoden viimeisellä neljänneksellä. Laskevasta lupakehityksestä huolimatta näkymä koko ennustejaksolle on positiivinen.

Viime vuoden vähäiset kasvun lähteet olivat liike- ja toimistorakentamisen sekä kokoontumisrakennusten aloituksissa. Tänä vuonna kasvua syntyy etenkin teollisuuden ja julkisen sektorin hankkeista. Investointiympäristö säilyy kuitenkin poikkeuksellisen epävarmana.

Toimitilainvestointien käynnistyminen kuluvaan kevään aikana on ratkaisevaa koko ennustejakson kehityksen kannalta. Pysyvämpään kasvuun tarvittaisiin myös uusia investointipäätöksiä. Edelleen laskeva korkonäkymä, taloukasvun piristyminen sekä vero- ja investointikannusteiden täysimittainen käyttöönotto tukevat investointeja. Rakennuskustannusten kääntäminen korkealta tasolta uudelleen kasvuun puolestaan jarruttaa hankkeita.

Kotimaisen pääoman puute rasittaa

Kiinteistökauppojen määrä laski viime vuonna edel-

"Pysyvämpään kasvuun tarvitaan uusia ulkomaisia investointipäätöksiä."

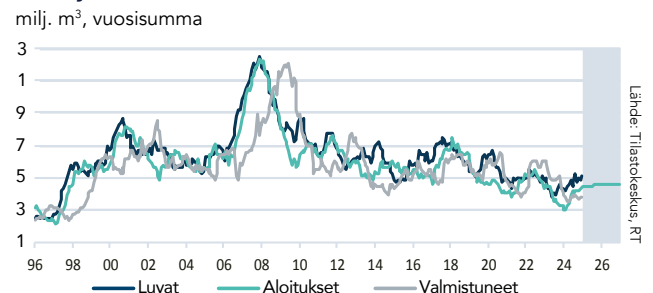
lisvuottakin matalammalle tasolle. Pudotus oli muihin Pohjoismaihin verrattuna tuplasti suurempi. Muihin Pohjoismaihin nähden vähäiset kotimaiset pääomat eivät pystyneet paikkaamaan ulkomaiden sijoittajien vetäytymistä Suomesta.

Tuottovaatimusten huippu näyttää olevan takana päin. Kiinteistökauppojen ennakoitavana olevan kasvun vuoksi hieman. Kiinteistöjen hintakehitys pysyy kuitenkin maltillisena vallitsevassa korkotilanteessa. Vapaa toimittilaa on myös edelleen paljon. Vuokrakehitys pysyy heikkona. Avoimien kiinteistörahastojen investointihalukkuus on vähäistä. Kotimaisen pääoman ahdinkoa voi lisätä eläkeyhtiöiden mahdollisuus jatkossa hajauttaa omistuksia entistä enemmän Suomen ulkopuolelle. Varainhankinta pysyy hankalana. Suomen kiinteistömarkkina toipuu vasta kansainvälisen kiinteistömarkkinoiden toipuessa ja ulkomaiden sijoittajien palatessa taas Suomeen.

Investointien painopiste muuttuu

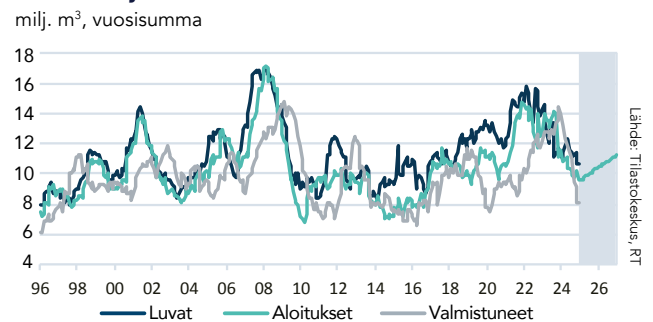
EK:n investointitiedustelun mukaan teollisuuden kiinteät investoinnit kasvavat tänä vuonna 5 prosenttia 5,8 miljardiin euroon. Puhtaan siirtymän investointien ennakoitavana nousevan 3,0 miljardista 8,5 miljardiin euroon. Jatkossa investointien painopiste on turvallisuudessa ja datassa.

Liike- ja toimistorakennukset



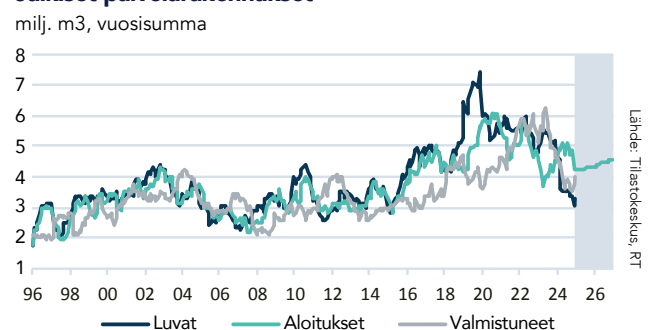
Kasvu jäi viime vuoteen.

Teollisuus- ja varastorakennukset



Turvallisuus ja data ajavat investointeja.

Julkiset palvelurakennukset



Julkiset hankkeet vetävät edelleen.

KORJAUSRAKENTAMINEN

Velkakriisissä

Korjaaminen on supistunut jo kaksi vuotta. Rahoituksen saatavuuden heikentyminen jarruttaa hankkeita. Luvassa on vain vaisua kasvua.

Korjaamisen arvo laski viime vuonna 9 prosenttia edellisvuodesta. Vuonna 2023 alkanut supistuminen jatkui viimeiselle kvartaalille asti. Taloudellisten tekijöiden parantuminen ja kustannusten rauhoittuminen kääntävät korjaamisen kasvuun kuluvana vuonna. Patoutuneesta kysynnästä ja kasvavasta korjausvelasta huolimatta korjaamisen vuosikasvu jää hitaaksi. Hankkeiden rahoitus jarruttaa elpymistä enenevässä määrin. Korjaaminen kasvaa ennustejaksolla keskimäärin vain prosentin.

Korjaamisen kehitys on ollut taloudellisen epävarmuuden ja kiristyneiden rahoitusolosuhteiden vuoksi koko 20-luvun poikkeuksellisen tahmeaa. Kysynnän kohdistuminen vanhoihin kiinteistöihin uudisrakentamisen sijaan voi jatkossa vauhdittaa korjaamista ennakoitua enemmän.

Suhdanteen pohja takana

Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien aiomukset korjata asuntoaan ovat piristyneet vuoden 2023 lopun pohjalukemista. Toipuminen on kuitenkin ollut erittäin hidasta. Aiomukset ovat yhä matalalla pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella eivätkä tue kotitalouksien korjauskysynnän nopeaa toipumista. Rautakauppojen myynti laski Rauta- ja sisustuskauppayhdistyksen (RASI) tilaston mukaan viime vuonna 4,5 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Myynnin lasku vaimeni koko vuoden ja pysähtyi vuoden viimeisellä neljänneksellä.

”Suppeammat remontit yleistyneet rahoituksen heikon saatavuuden takia.”

Toimitilojen korjaamista hidastavat kiinteistömarkkinoiden yhtä jatkuva hiljaiselo sekä etätyön ja verkkokaupan aiheuttama epävarmuus tilankäytöstä. Kuntien korjausinvestoinnit ovat pysyneet kohtuullisella tasolla.

Taloudelliset tekijät hidastavat toipumista

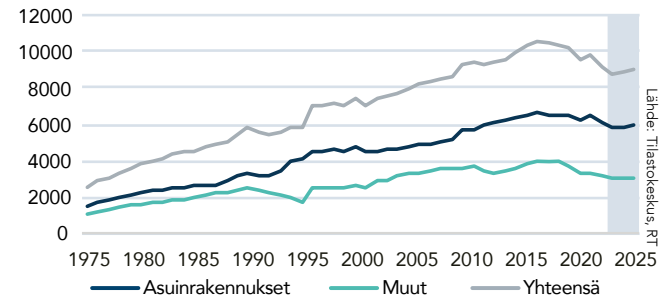
Kiinteistöliiton marraskuun 2024 korjausrakentamisbarometrin mukaan tälle vuodelle odotetaan vain lievää kasvua. Taloyhtiöiden korjaushankkeita tukevat tekijät ovat vahvistumassa. Korot ovat laskussa ja urakkatarjouksia on saatavilla aiempaa paremmin. Rahoituksen saatavuus ja heikko taloustilanne jarruttavat kuitenkin hankkeita edelleen.

Isännöintiliiton heinäkuun 2024 Putkiremonttibarometrin mukaan rahoituksen saatavuus vaikeuttaa putkiremonttien toteuttamista. Suppeammat remontit ovat yleistyneet rahoituksen heikon saatavuuden takia. Putkiremontteja jää entistä enemmän toteutumatta erityisesti väestöään menettävissä kunnissa. Taantuvilla alueilla karsitaan myös putkiremontin yhteydessä tehtävistä energiatehokkuustoimista. Isännöintiliiton helmikuun 2025 energiabarometri osoittaa energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävien hankkeiden määrän vähenevän entisestään. Taloudelliset syyt jarruttavat energiatehokkuustoimenpiteitä taloyhtiöissä aiempaa useammin.

Korjaamisen arvo oli viime vuonna 15,9 miljardia euroa. Asuntoja korjattiin 9,2 miljardilla eurolla, ja toi-

Korjaamisen määrä

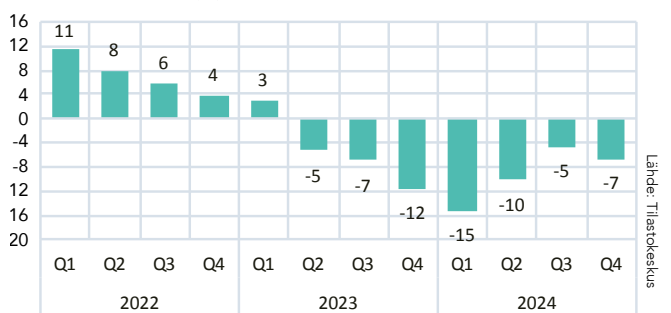
Milj. euroa, viitevuoden 2010 hinnoin



Rahoituksen puute hidastaa toipumista.

Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja

Arvon vuosimuutos (%)



Voimakasta laskua kaksi vuotta peräkkäin.

mitiloja 6,7 miljardilla euroa. Korjaamisen osuus koko rakentamisen liiketoiminnasta nousi 45 prosenttiin uudisrakentamisen supistuessa voimakkaasti.

MAA- JA VESIRAKENTAMINEN

Vetovastuussa

Viime vuonna käynnistynyt kasvu nopeutuu. Geopolitiikan ja energiamurroksen ajamien hankkeiden rakentaminen kestää useita vuosia. Osaajapula kärjistyy.

Maa- ja vesirakentamisen investoinnit kääntyivät kasvuun viime vuoden viimeisellä neljänneksellä. Investointien lasku hidastui koko vuonna vajaaseen 2 prosenttiin edellisvuoteen verrattuna.

Suhdanteen pohja näyttää ajoittuneen vuoden puoliväliin. Liikevaihdon kasvu kiihtyi vuoden jälkimmäisellä puoliskolla reippaaseen 4 prosenttiin. Kustannusten tasoittumisen myötä myynnin määrä kasvoi lähes 5 prosenttia.

Hankkeiden määrillä arvioituna infrarakentaminen kääntyy selvään kasvuun. Suhdantetiedustelut antavat kuitenkin vielä alkuvuodesta osittain ristiriitaisen kuvan. SKOL ry:n helmikuun kyselyn mukaan suunnittelijoiden tilauskanta laskee ensimmäisellä kvartaalilla edelliseen vuoteen ja neljännekseen verrattuna. Uudet tilaukset kuitenkin kasvavat edelliseen neljännekseen nähden 53 prosenttia ja pysyivät vuoden takaiseen verrattuna ennallaan. EK:n suhdantetiedustelun mukaan tilauskannan pituus kasvoi viime vuoden lopussa kyselyhistorian korkeimpaan lukemaan 11,5 kuukauteen. Maakunnittain tarkasteltuna suhdantetilanne paranee selvästi lähes kaikkialla kahta maakuntaa lukuun ottamatta.

Liikkuminen ja energia pitävät kasvussa

Maantierakentamisen kasvu jatkuu perusväylänpidon

”Infra-alan osaajavaje kasvaa joka vuosi noin 600 henkilöllä.”

korotuksen pysyessä 200 miljoonassa eurossa. Katuverkoston rakentaminen säilyy hyvällä tasolla. Ratarakentaminen kasvaa useiden hankkeiden lähtiessä liikkeelle.

Energiaan liittyvät investoinnit laajenevat, ja tuulivoiman rakentaminen jatkuu vilkkaana. Kaivosteollisuuteen liittyvät investoinnit kasvavat maailmantalouden ja geopolitiikan vetämänä. Puolustukseen liittyvät investoinnit tukevat koko vuosikymmenen. Talonrakentamisen pohjatyöt kasvavat hieman asuntorakentamisen pienen piristymisen myötä.

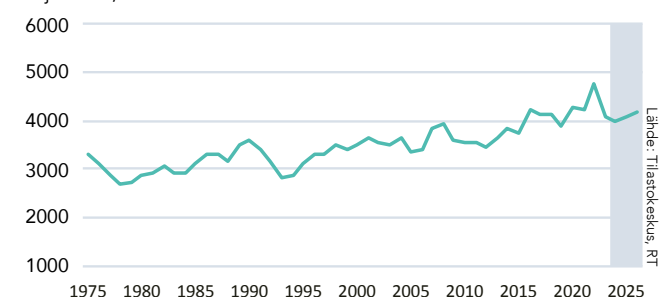
Kustannusten nousu pysynyt maltillisena

Maa- ja vesirakentamisen arvo oli vuonna 2024 yhteensä 7,1 miljardia euroa. Kokonaisarvosta 5,0 miljardia euroa oli investointeja. Kunnossapitoon käytettiin 2,1 miljardia euroa. Investointien arvo supistui hieman. Kunnossapitoon käytettiin puolestaan hieman edellisvuotta enemmän rahaa. Kaikkiaan infrasektorin arvo ylsi vuonna 2024 noin 9,5 miljardiin euroon.

Maarakentamisen kustannuskehitys pysyi vuonna 2024 varsin maltillisena. Kustannukset nousivat 0,3 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Kustannustasossa on nähty koronakriisiin ja Venäjän hyökkäyssodan jälkeen 30 prosentin nousu.

Maa- ja vesirakentamisen määrä

Milj. euroa, viitevuoden 2010 hinnoin

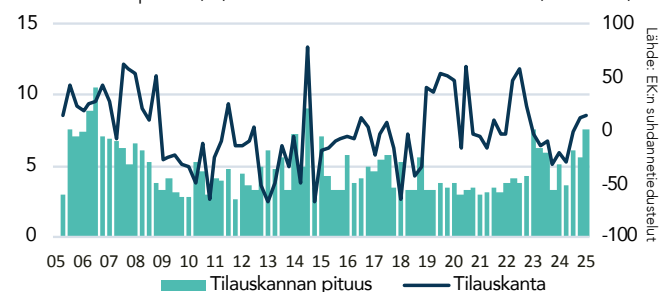


Geopolitiikka ja energiasiirtymä ajavat kasvua.

Tilaukanta

Tilaukannan pituus (kk)

Tilaukanta (saldoluku)



Tilaukanta vuoden alussa ennättykseen.

Osaajapula tulee nopeasti vastaan

Infra-alan rakenteellinen pula osaavasta työvoimasta kasvaa. Oppilaitoksista valmistuu vuosittain keskimäärin hieman yli 600 infra-alan osaajaa. Vuosien 2020–2030 aikana eläköityy joka vuosi noin 1200 alan ammattilaista. Infra-alan osaajavaje kasvaa joka vuosi noin 600 henkilöllä. Rakenteellinen epätasapaino juontaa juurensa 90-luvulla tehtyihin koulutusleikkauksiin. Infra-alan toimihenkilöistä puuttuu kokonaisia ikäluokkia.