



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

Rakentaminen 2023-2024

Kevät 2023

Talousnäkymät

Valtiovarainministeriön julkaisuja – 2023:10

Valtiovarainministeriön julkaisuja 2023:10

Rakentaminen 2023-2024

Kevät 2023

Valtiovarainministeriö, Helsinki 2023

Julkaisujen jakelu

Distribution av publikationer

**Valtioneuvoston
julkaisuarkisto Valto**

Publikations-
arkivet Valto

julkaisut.valtioneuvosto.fi

Julkaisumyynti

Beställningar av publikationer

**Valtioneuvoston
verkkokirjakauppa**

Statsrådets
nätbokhandel

vnjulkaisumyynti.fi

Valtiovarainministeriö

CC BY-NC 4.0

ISBN pdf: 978-952-367-265-9

ISSN pdf: 1797-9714

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö, Julkaisutuotanto

Helsinki 2023

Rakentaminen 2023-2024

Kevät 2023

Valtiovarainministeriön julkaisuja 2023:10		Teema	Talousnäkyvät
Julkaisija	Valtiovarainministeriö		
Yhteisötekijä	Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU)		
Kieli	Suomi	Sivumäärä	36

Tiivistelmä

Rakennusalan suhdanneryhmä (Raksu) arvioi rakentamisen vähenevän 3-4 % kuluvana vuonna ja vähentymisen painottuvan asuinrakennuksiin. Raksu ennustaa asuntoaloitusten määräksi 33 000 - 34 000 vuonna 2023.

Rakennuslupien määrä on kehittynyt suhteellisen suotuisasti, mutta rakentamisen aloitukset voi-vat silti viivästyä kuluttajien varovaisuuden seurauksena.

Raksu ennustaa vuonna 2023 rakentamisen tuotannon laskun jatkuvan vielä vuonna 2024, ellei taloudessa tule yllättävää positiivista käännettä. Vuonna 2024 asuntoaloitusten odotetaan olevan 31 000 - 33 000 kappaletta.

Toimitilarakentaminen kannattelee uudistalorakentamista.

Raksu ennustaa korjausrakentamisen kasvavan vuonna 2023 noin prosentin vauhdilla. Maa- ja vesirakentamisen ennakoidaan vähenevän.

Rakentamisen hintojen nousuvauhti on ollut vuonna 2022 nopeaa ja sen odotetaan hidastuvan. Raksu arvioi rakentamisen työllisyyden heikentyvän kevään aikana.

Asiasanat talousnäkyvät, rakentaminen, suhdannevaihtelut, suhdannepolitiikka, taloudellinen kehitys

ISBN PDF 978-952-367-265-9 **ISSN PDF** 1797-9714

Julkaisun osoite <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-265-9>

Byggandet 2023–2024

Våren 2023

Finansministeriets publikationer 2023:10		Tema	Ekonomiska utsikter
Utgivare	Finansministeriet		
Utarbetad av	Konjunkturgruppen för byggbranschen (RAKSU)		
Språk	Finska	Sidantal	36

Referat

Konjunkturgruppen för byggbranschen bedömer att byggandet kommer att minska med 3–4 procent i år och att minskningen framför allt gäller bostadshus. Gruppen förutspår att antalet nya bostadsprojekt uppgår till 33 000 - 34 000 år 2023.

Utvecklingen i fråga om antalet bygglov har varit relativt gynnsam, men byggstarter kan ändå bli uppskjutna på grund av konsumenternas försiktighet.

Konjunkturgruppen för byggbranschen förutspår att byggproduktionen fortsätter att minska 2024 om det inte sker en överraskande vändning till det bättre i ekonomin. Antalet nya bostadsprojekt väntas uppgå till 31 000 - 33 000 år 2024.

Byggandet av lokaler stöder byggandet av nya hus.

Konjunkturgruppen för byggbranschen förutspår att renoveringsbyggandet kommer att öka med cirka en procent 2023. Mark- och vattenbyggandet förutspås minska.

År 2022 har prisstegringen inom byggandet varit snabb, men den väntas avta. Enligt konjunkturgruppen för byggbranschen kommer sysselsättningen inom byggbranschen att blir sämre under våren.

Nyckelord Ekonomiska utsikter, ekonomiska utsikter, byggande, konjunkturväxlingar, konjunkturpolitik, ekonomisk utveckling

ISBN PDF 978-952-367-265-9 **ISSN PDF** 1797-9714

URN-adress <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-265-9>

Sisältö

1	Suhdanne tilanne ja lyhyen aikavälin näkymät	8
2	Rakentaminen vuosina 2023 ja 2024	11
3	Alueellinen kehitys	15
4	Korjausrakentamisen kehitys	21
5	Maa- ja vesirakentaminen	28
6	Hinnat ja kustannukset	29
7	Työvoima	31
	Liite 1: Kuvioliite, helmikuu 2023	32

Julkaisun ulkopuoliset liitteet:

Liite on tallennettu omana tiedostonaan osoitteeseen <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-265-9>

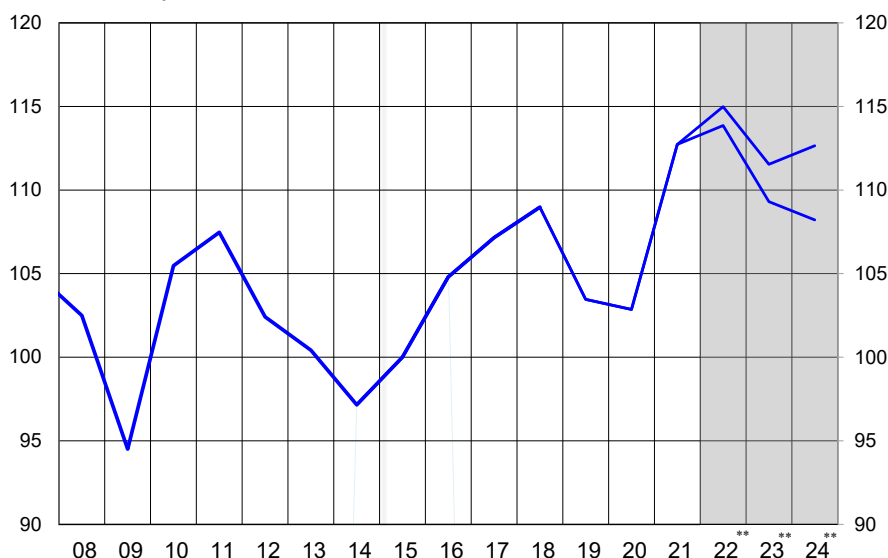
Rakentaminen 2023-2024, kevät 2023

Rakentaminen palautuu keskimääräiselle tasolle

- Asuntoaloitukset noin 33 000 - 34 000 kpl tänä vuonna ja noin 31 000 - 33 000 ensi vuonna
- Toimitilarakentaminen kannattelee uudisrakentamista
- Korjausrakentamisen odotukset kohtuulliset
- Maa- ja vesirakentaminen vähenee edelleen
- Rakentaminen vähenee v. 2023 3-4 % ja lasku jatkuu todennäköisesti edelleen vuonna 2024 (-1 %)
 - Kustannusten nousuvauhti hidastuu
 - Rakentamisen työllisyys kääntynyt selvään laskuun

Rakennustoiminta

arvonlisäys, 2015=100, määrä



Rakennusalan suhdanneryhmä:

Leena Kerkelä, pj.	Valtiovarainministeriö
Antti Aarnio	Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA ry
Atro Andersson	Valtiovarainministeriö
Johanna Alatalo	Työ- ja elinkeinoministeriö
Mikko Friipyöli	Ympäristöministeriö
Terhi Heikkonen	Elinkeinoelämän keskusliitto, EK
Seppo Toivonen	Väylävirasto
Kimmo Huovinen	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA
Anne Jarva	Suomen Kuntaliitto ry
Kati Jussila	Valtiovarainministeriö
Juha Keskinen	Suomen Hypoteekkiyhdistys
Jukka Kero	Suomen Kiinteistöliitto ry
Juha Laurila	INFRA ry
Armi Liinamaa	Valtiovarainministeriö
Eero Nippala	TAMK
Paula Paavilainen	Tilastokeskus
Pekka Pajakkala	Forecon Oy
Hanna Perälä	Liikenne- ja viestintäministeriö
Olli Rekonen	Isännöintiliitto
Sakari Rokkanen	Suomen Vuokranantajat ry
Niko-Matti Ronikonmäki	Liikenne- ja viestintäministeriö
Helena Soimakallio	Suunnittelu- ja konsultointiyrietykset SKOL ry
Mikko Somersalmi	RAKLI ry
Tuomas Viljamaa	Kiinteistövälitysalan Keskusliitto (KVKL)
Hannu Viertola	Suomen Pankki
Jouni Vihmo	Rakennusteollisuus RT ry
Sami Ylenius	KOVA ry
Mark Rantala, siht.	Valtiovarainministeriö

Yhteyshenkilö:

Leena Kerkelä
 Erityisasiantuntija
 Valtiovarainministeriö
 PL 28, 00023 Valtioneuvosto
 Puhelin 029 5530 453
 leena.kerkela@gov.fi
 www.vm.fi

1 Suhdannetilanne ja lyhyen aikavälin näkymät

Maailmantalouden kasvu on hidastumassa ja kasvunäkymät euroalueella ovat edelleen vaisut. Vuoden 2023 osalta kasvunäkymiä on korjattu alaspäin eikä käännettä talouden tilaan ole odotettavissa vielä tälle vuodelle huolimatta lauhasta talvesta.

Kasvunäkymiä painavat alaspäin reaalityulojen lasku ja korkojen nousu, mikä vähentää ostovoimaa.

Venäjän hyökkäyssodasta käynnistynyt energian ja raaka-aineiden hintojen nousu on kääntynyt laskuun, mikä hidastaa inflaatiota. Inflaatio on kuitenkin laaja-alaisempaa ja nopeampaa kuin pitkään aikaan. Tarjontahäiriöt hyödyke- ja raaka-ainemarkkinoilla ovat vähitellen helpottaneet ja Kiina on avautunut koronasulusta. Riskit ovat silti alasuuntaisia.

Maailmankauppa jatkuu vaisuna, mutta pientä optimismia on ollut nähtävissä vuoden lopulla. Raaka-aineiden hinnat, ml. öljy ovat laskeneet huipuistaan, mutta kääntyneet viime aikoina uudelleen nousuun. Kokonaisuudessaan tuotanto jatkaneekin edelleen laskuaan. Valtiovarainministeriön uusimman joulukuussa julkaistun ennusteen mukaan kuluvan vuoden BKT:n kasvuennuste on lievästi negatiivinen mutta kääntyy positiiviseksi jälleen vuonna 2024.

Rakentamisessa vuosi 2022 alkoi hyvin, mutta vuoden kuluessa tuotanto on vähentynyt. Vuosien 2020 ja 2021 vilkas rakentaminen on jo itsessään luonut markkinoille runsaasti tarjontaa ja viime aikojen käänteet ovat synkentäneet rakentamisen markkinoita. Rakentaminen hidastui merkittävästi jo loppuvuodesta 2022, joten tälle vuodelle ennustettu pudotus on jo osittain toteutunut. Raksun ennuste rakentamiselle on 3-4 prosenttia pudotusta vuodelle 2023 ja noin +1-1 prosenttia vuodelle 2024. Rakentaminen tulee väheneämään sekä tänä että ensi vuonna toimialan arvonlisäyksellä mitattuna. Vuoden 2024 arvioissa on huomioitu mahdollinen positiivinen käänne.

Suurimman epävarmuustekijän asunto- ja rakennusmarkkinoille tuo asuntojen kysyntä. Asuntovelallisilla koronnostot ovat lisänneet lainanhoitokustannuksia ja vähentäneet asuntojen ostoaikomuksia, kun kuluttajien luottamus tuleviin tuloihinsa ja talouden tilaan on heikentynyt. Tällä tulee olemaan vaikutus erityisesti vanhojen asuntojen myyntiin ja sitä kautta myös uusien asuntojen aloituksiin. Vaikka rakennuslupien määrä onkin kehittynyt suhteellisen suotuisasti, voivat lopulliset rakentamispäätökset viivästyä kuluttajien varovaisuuden seurauksena.

Raksun ennuste asuntoaloituksille on 33 000 - 34 000 asuntoa vuonna 2023 ja 31 000 - 33 000 asuntoa vuonna 2024. Pudotus on merkittävä suhteessa vuoden 2021 huippulukuihin, jolloin aloitettiin yli 47 000 asuntoa, mutta verrattuna vuosiin ennen 2018, luku ei ole romahdus vaan pikemminkin paluu pitkän aikavälin keskiarvoon.

Teollisuuden investoinnit ja toimitilarakentamisen näkymät ovat muuttuneet vuoden alussa positiivisemmiksi ja niille ennakoidaan nykyiseen suuruista tasoa vuodelle 2023. Energiarakentamisessa vuosi 2022 oli huippuvuosi. Teollisuusrakentamiselle vuosi 2022 oli huippuvuosi tuotannon määrän kasvulla mitattuna ja julkiselle rakentamiselle taas tämä vuosi näyttää positiiviselta.

Korjausrakentamiselle ei odoteta suurta muutosta suhteessa aiemmin toteutuneeseen rakentamiseen. Korjausrakentaminen on suhdannemielessä vakaampi ja kasvava toiminta-alue.

Maa- ja vesirakentamisen ennakoidaan RAKSUn mukaan myös vähenevän johtuen uudistalorakentamisen aloitusten vähenemisestä sekä maantie- ja ratarakentamisen supistumisesta. Kasvua maa- ja vesirakentamiseen syntyy teollisen tuulivoiman aktiivisesta rakentamisesta, katurakentamisesta (ml. raitiotierakentaminen), tietoliikenneverkkojen rakentamisesta ja sähköverkkojen rakentamisesta. Kaivosteollisuuden investoinnit ovat kasvussa maailman talouden kasvaessa.

Vuonna 2022 sekä rakentamisen kustannukset sekä maanrakennuksen kustannukset nousivat ripeästi. Vasta loppuvuodesta hinnoissa on nähty nousun hidastumista ja rakentamisen hinnat ovat kohonneet selvästi kuluttajahintoja hitaammin. Vastaava kehitys on näkynyt myös tarjoushintojen kehityksessä.

Vanhojen kerrostaloasuntojen reaali hinnat laskivat viime vuoden aikana 7 %, PK-seudulla hieman koko maata enemmän. Hintojen laskeminen kiihtyi vuoden aikana. Uusien kerrostaloasuntojen hintojen nousu hidastui loppuvuotta kohden. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien nousu jatkui maltillisena. Omakotitalotonttien reaaliset hinnat laskivat vuonna 2022.

Rakentamisen työllisten määrä on laskenut vuoden 2014 tasolle. Rakennusalan työllisten määrä Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan oli vuonna 2022 keskimäärin 184 tuhatta henkilöä, mikä on 3 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2020. Rakentamisen työvoimasta puolet työskentelee erikoisurakoinnissa, noin 40 % talonrakentamisessa ja loput kymmenisen prosenttia infrarakentamisessa

Rakennusalan työttömyysaste laski vuoden 2022 jälkimmäisellä puoliskolla ja oli viimeisellä neljänneksellä 5,3 %.

Rakentamisen synkistyneestä suhdannekuvasta johtuen Raksu-ryhmä arvioi, että rakentamisen työllisten lukumäärän laskevan jonkin verran vuoden 2023 aikana, mutta vakiintuvan vuoden lopulla. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus voi olla edelleen erityisosaimista vaativissa tehtävissä haasteellista.

2 Rakentaminen vuosina 2023 ja 2024

2.1 Korkea rakentamisen taso laskee pitkän aikavälin normaalia kohti ja voi alittaa sen

Uudisrakentamisen määrä kasvoi vielä viime vuoden elokuuhun asti, minkä jälkeen se on vähentynyt loppuvuotta kohden. Vuonna 2023 määrät vähenevät edelleen, mutta synkistä pilvistä huolimatta asuntotuotannon ei odoteta romahtavan. Rakentaminen on ollut pitkään noususuhdanteista ja nollakorkoympäristön poistuminen väistämättä aiheuttaa päivityksiä sekä asunnon ostajien että tuottajien käyttäytymisessä. Odotukset ovat olleet synkimmillään loppuvuodesta, mutta jo vuoden 2023 alusta käännettä positiivisempaan on nähtävissä.

Vuoden 2022 kehitystä voidaankin pitää positiivisena rakentamisessa. Liikevaihdolla mitattuna rakentaminen kasvoi koko vuoden ja rakentamisen trendi säilyi kasvussa aina vuodelle viimeiselle neljännekselle asti. Talonrakentamisessa liikevaihto ja myynti eivät juuri kasvaneet vuoden aikana ja maa- ja vesirakentamisessa liikevaihto ja myynti putosivat molemmat. Rakentamisen määrä kasvoi eniten uudisrakentamisessa. Erityisesti teollisuus- ja varastorakennusten rakentaminen kasvoi vuonna 2022 selvästi (23 prosenttia).

Viime vuoden osalta päästään asuntorakentamisessa n. 38 tuhanteen aloitukseen. Vielä kesäkuussa aloitettiin n. 5000 asuinrakennuksen rakentaminen, mutta vuoden loppua kohden aloitusten määrä on pudonnut n. 10 prosentilla, kun aloituksia mitataan niiden liukuvalla keskiarvolla. Toimistorakentamisessa pudotus on alkanut jo loppuvuodesta 2018 jälkeen eikä ole sen jälkeen juuri palautunut korkeammalle tasolle. Valmistuneiden toimistorakennusten määrä on viime vuoden aikana ollut n. 300 toimistorakennusta vuodessa.

EK:n suhdannebarometrin mukaan rakennusalan käsitykset menneen 3 kuukauden tuotannosta ovat kääntyneet negatiiviseksi vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä. Odotukset tulevasta heikentyivät jo aiemmin vuoden aikana. Suhdannebarometrin mukaan Rakennusallalla tuotanto tulee laskemaan lähikuukausien aikana. Pessimistiset tuotanto-odotukset heijastuvat myös alan työllisyyteen. Henkilöstömäärien arvioidaan vähentyvän tulevien kuukausien aikana. Vaikka kustannusten nousuvauhdin rauhoittumisesta onkin jo viitteitä, on viime kuukaudet olleet vaikeita monille rakennusalan yrityksille. Kysynnän hiipuminen on noussut suurimmaksi kasvun esteeksi. Nopea kustannusten nousu ja kysyntäongelmat johtavat kannattavuushaasteisiin. Rakennusalan yritykset arvioivat kannattavuuden heikentyneen merkittävästi viime vuodesta.

Raksun ennusteen mukaan uudistalorakentamisen aloituksen vähenevät vuosina 2023 ja 2024. Vuonna 2022 rakentaminen kasvaa vielä n. 1,2 prosenttia, mutta vähenee vuonna 2023 3-4 prosenttia ja edelleen vuonna 2024 -1 – +1 prosenttia. Ennusteet ovat kääntyneet lievästi positiivisemmaksi verrattuna viime syksyn näkymiin. Korjausrakentamisen ennustetaan pysyvän noin 1 prosentin kasvuvauhdissa vuosina 2023-2024. Maa- ja vesirakentaminen vähenee hintojen nousun vaikutuksesta, kun julkisen sektorin määrärahat eivät riitä kompensoimaan hintojen nousua. Maa- ja vesirakentamisen arvioidaan vähenevän 3-4 prosenttia tänä vuonna.

Ennusteisiin liittyy alaspäin suuntautuvia riskejä johtuen yleisestä taloustilanteesta. Ennusteiden epävarmuus kasvaa ajassa eteenpäin mentäessä. Kansantalouden tilinpidon arvonlisäyksen kehitystä myös rakentamisen osalta on korjattu vuositilinpidon julkaisussa, mikä vaikeuttaa ennusteen tekemistä neljännesvuosiaineistojen pohjalta. Hintojen voimakkaat vaihtelut vaikeuttavat kiinteähintaisen arvonlisäyksen ja välituotekäytön määrien arviointia historiatietojen osalta.

2.2 Talonrakentaminen

2.2.1 Asuntorakentaminen palaa korkealta tasolta vähitellen pitkän aikavälin keskiarvoon

Asuntorakentamista mittaava volyymi-indeksi on kääntynyt negatiiviseksi elokuusta 2022 lähtien. Indeksillä mitataan vuosimuutosta vastaavaan edellisen vuoden lukuun verrattuna. Samantapainen kehitys on toteutunut myös vapaa-ajan asuinrakennuksissa.

Asuntoaloitusten vuosisumma kääntyi laskuun vuoden 2022 alusta. Kun liukuva vuosisumma vielä viime vuoden lopussa oli noin 47 000 aloitettua asuntoa, oli luku pudonnut 42 000 marraskuuhun 2022 mennessä. Kerrostaloasuntojen aloitukset ovat laskeneet, mutta eivät kovin merkittävästi johtuen rakentamiseen syntyneistä viimeistä, jolloin myymättömiä asuntoja ei ole mittavassa määrin (ks. alueellinen tuotantoluku). Pientalojen aloitusten lukumäärä liukuvalla vuosisummalla mitattuna on pudonnut vajaasta 12 000 asunnosta n. 10 000 asuntoon.

Kaupungistuminen hidastui Suomessa väliaikaisesti koronakriisin alettua, kun kaupunkien väestönlisäys hidastui. Nyt se on nopeutunut uudelleen, mutta selvästi aiempaa hitaammalle tasolle. Myös pääkaupunkiseudun väestönkasvu on alkanut kiihtyä tänä vuonna uudelleen koronan aiheuttaman notkahduksen jälkeen. Myös Ruotsissa on ollut vastaavanlaista kehitystä. Etätyön suosion kasvu tukee asuntojen kysyntää aiempaa laajemmin Suomessa.

Asuntojen kysyntää ylläpitää myös Venäjän hyökkäyssotaa pakenemaan joutuneiden määrä. Suomeen tuli viime vuonna Ukrainasta yli 40 000 henkilöä tilapäisen suojelun

myötä pakoon hyökkäyssotaa. Tarve painottui sodan ensimmäisiin kuukausiin ja määrät ovat tasaisesti laskeneet, mutta tälle vuodelle ennakoidaan Migrin mukaan edelleen noin 30 000 – 40 000 tilapäisen suojelun hakijaa. Oleskelulupia työntekoon haettiin myös Venäjältä siirtyneiltä muuttajilta. (Lähde HS 30.1).

Hintojen ja korkojen nousu vähensivät vuoden 2022 aikana asuntojen ostoaikomuksia selvästi. Uusia asuntolainojen nostot putosivat alle finanssikriisin tason. Uusien asuntojen hinnat jatkoivat kuitenkin nousuaan koko viime vuoden ja hinnat kääntyivät laskuun vasta viime vuoden viimeisellä neljänneksellä. Vanhojen asuntojen hinnat kääntyivät laskuun jo aiemmin lokakuussa vuonna 2022. Taloyhtiölainojen määrät jatkoivat kuitenkin kasvuaan koko viime vuoden ja lainojen määrä on kasvanut kesäkuusta 2021. Taloyhtiölainoihin sisältyvät myös korjaamisen lainat, mutta määrän kasvun on syntynyt erityisesti uusista kerrotaloaloituksista.

Myyntiin tulleiden kerrostaloasuntojen määrä kasvoi voimakkaasti vuonna 2022. Joulukuussa määrät kääntyivät laskuun. Sekä vanhojen että uusien asuntojen kauppamäärät ovat laskeneet koko viime vuoden. Erityisesti uusien asuntojen kauppamäärät ovat pienentyneet yli puoleen edellisen vuoden määristä (syys-marraskuu). Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta on noussut korkealle tasolle.

Asuntojen valmistuminen on noudattanut vielä vuonna 2022 lievästi kasvavaa suuntausta. Vuoden 2022 lopussa valmistui n. 35 000 asuntoa vuosisummalla mitattuna.

RT:n "Asuntotuotantokysely talvi 2023":n mukaan asuntorakentaminen hidastuu vuonna 2023 voimakkaasti. Taustalla on viime vuosien runsas rakentaminen, korkojen ja elinkustannusten nousu sekä Ukrainan sodan aiheuttama yleinen epävarmuus. Vuonna 2022 aloitettiin vajaan 40 000 asunnon rakentaminen. Vuonna 2023 aloitukset laskevat edelleen 36 000 asuntoon. Ennustettu tuotannon taso on hyvä suhteessa pidemmän aikavälin keskiarvoon ja epävarmoihin näkymiin. Ennusteen riskit ovat alasuuntaiset.

Kyselyn mukaan asuntoaloitukset painottuvat vuonna 2023 vahvasti kasvukolmion alueelle.

RT:n jäsenten perustajaurakoitujen ja vuokrataloasuntojen aloitusten ennakoidaan kasvavan tasolle 12 000 asuntoa vuonna 2023, kun vuonna 2022 aloitettiin 10 000 asunnon aloitusmäärä. Kasvua odotetaan 10 %.

ARAn mukaan vuonna 2021 ARA-asuntoja aloitettiin 8 900 kappaletta, missä oli 4 % vähennystä edellisvuodesta. Vuoden 2022 aikana alkavien ARA-asuntojen määrä on vähentynyt voimakkaasti tasolle 5 700 asuntoa, missä on vähennystä 34 % vuotta aiemmasta. Vuoden 2022 ja vuoden 2023 korkotukivaltuudet olivat 1,95 mrd euroa.

Perustajaurakoitujen asuntojen aloitusmäärän ennakoidaan vuonna 2023 olevan 6 100 asuntoa, kasvua 9 %. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen aloitusmäärän odotetaan vähenvän 6 200 asuntoon (+10 %). Vuosina 2020... 2022 yli 50 % RT jäsenyritysten rakentamista kerrostaloasunnoista on ollut vuokra-asuntoja. Nyt perustajaurakoitujen asuntojen osuus kasvaa hieman, mutta jää hieman alle 50 prosentin. Perustajaurakoiduista asunnoistakin osa menee vuokratyöskäyttöön.

Asuntojen korjausrakentamisen määrän arvioidaan kasvavan v. 2023 noin 1 %. Korjaustarpeita on edelleen paljon ja kustannustason hidastuminen voi käynnistää korjausrakentamista vilkkaammaksikin.

Kotitalouksien asuntolainakanta oli joulukuun 2022 lopussa 108,5 mrd. euroa. Uusien asuntolainojen keskikorko nousi marraskuusta oli 3,30% joulukuussa. Sijoitusasuntolainoja oli 8,8 mrd. euroa. Suomalaisille asuntoyhteisöille myönnettyjä lainoja oli joulukuun lopussa 42,3 mrd. euroa.

2.3 Toimitilarakentaminen kannattelee uudistalorakentamista

Toimitilojen (muut kuin asuinrakennukset) vuositason lupamäärä Suomessa oli hyvässä kasvussa vuonna 2021, mutta lupien määrä on vähentynyt vuoden 2022 aikana. Marraskuussa 2022 lupamäärä oli edelleen hyvällä tasolla 2010-lukuun verrattuna.

Toimitilarakentaminen on osa investointisuunnitelmia ja EK:n investointitiedustelu ennakoii nimellistä kasvua investoinneille vuonna 2023. Reaalisesti kasvua ei juuri synny, mutta taso pysyy ennallaan. Suhdannelantilan kirkastuessa investointien odotetaan elpävän vuonna 2024.

EK:n tammikuussa 2023 julkaistun investointitiedustelun mukaan teollisuuden kiinteiden investointien ennakoidaan kasvavan tänä vuonna 8 prosenttia. Kun teollisuuden kiinteiden investointien päälle lasketaan energiateollisuuden investoinnit, on kiinteiden investointien arvo tänä vuonna reilut 9 miljardia euroa. Rakennuskustennusten ja tarjoushintojen nousun hidastuminen sekä hyvä työllisyystilanne ovat pitäneet näkymiä positiivisena. Yritysten tilanne onkin pysynyt odotettua parempana, kun arvioidaan niiden luottamus tuotantoon, vientiin ja hintakehitykseen.

Julkinen palvelurakentaminen, joka syntyy mm. urheilu-, kokoontumis- ja sairaalarakentamisesta, kasvaa edelleen.

3 Alueellinen kehitys

Alueellista kehitystä on tarkasteltu viidestä näkökulmasta: väestömuutoksista, elinkeinoelämän alueellisista suhdannenäkymistä, uudistalonrakentamisen lupa- ja aloituskehityksestä, alueellisesta kuluttajabarometrissa ja RT:n jäsenrakennusliikkeiden asuntotuotantokomuksista. Tarkastelu painottuu keskeisiin seutukuntiin ja kaupunkeihin. Lähteinä ovat Tilastokeskuksen tilastot, EK:n suhdannebarometri, RT:n kyselyt sekä Forecon Oy:n alueelliset analyysit,

3.1 Suurten kaupunkien väestö kasvoi nopeasti vuonna 2022 koronarajoitusten päätyttyä

Koronapandemian sulkutoimet vaikuttivat muuttoliikkeeseen ja alueellisiin väestömuutoksiin. Etätyöt, etäpalaverit ja etäopiskelu ovat saaneet kotitaloudet, yritykset ja julkiset toimijat pohtimaan asumiseen ja työntekoon liittyviä tarpeitaan ml. asunnon ja työtilojen sijainti, koko, viihtyvyys ja kustannukset. Asumisessa muutokset ovat näkyneet lisätilan tarpeina kasvukaupunkien halvemmilla alueilla, ympäristökunnissa sekä hyvien liikeneyhteyksien päässä. Väestönkasvulla ja muuttoliikkeellä on suuri merkitys sekä uusien asuntojen että toimitilojen tarpeeseen ja rakentamiseen.

Tilastokeskuksen ennakkotiedon mukaan Suomen väkiluku kasvoi vuonna 2020 10 900 asukkaalla, vuonna 2021 15 800 ja vuonna 2022 17 300 asukkaalla.

Kymmenen suurimman kaupungin kasvu vuonna 2022 oli ennakkotiedon mukaan 30 600 henkilöä, mikä oli 14 200 henkilöä (87 %) enemmän kuin vuonna 2021 (16 400 henkilöä). Kaupungistumisvauhti vuonna 2022 nousi suuremmaksi kuin vuonna 2019 (25 000 asukasta) ja 2018 (23 200 asukasta). Kasvun vuonna 2022 voi otaksua olleen poikkeuksellisen voimakasta kahden koronarajoitusvuoden ja suuren nettomaahanmuuton takia. Nettomaahanmuutto 10 suurimpaan kaupunkiin oli vuonna 2022 mittaushistorian korkein, 22 700 asukasta. Lisäksi yliopistokaupunkeihin muutti runsaasti 2 vuotta etäopiskelussa olleita opiskelijoita.

3.1.1 Pääkaupunkiseudun väestönkasvu vauhdittui voimakkaasti 2022 – nettomaahanmuutto kaksinkertaistui

Pääkaupunkiseudun väestön kasvu vuonna 2022 oli ennakkotiedon mukaan 18 100 henkilöä. Kasvu vuonna 2021 oli 7 700 henkilöä (v. 2020 10 500 ja v. 2019 17 400 henkilöä).

Pääkaupunkiseudulle muutti vuonna 2022 15 500 henkilöä enemmän kuin oli pois muuttaneita. Kuntien välisen muuttoliikkeen takia pääkaupunkiseudun väestö kasvoi vuonna 2022 600 asukkaalla (väheni vuonna 2021 3 600 asukkaalla). Helsingin ja Vantaan nettomuutto olivat edellisvuotta hieman enemmän miinuksella vuonna 2022, Helsingissä -560 ja Vantaalla - 700 asukasta. Espoon nettomuutto oli plussalla 2 000 asukasta nostaten koko pääkaupunkiseudun nettomuuton lievästi plussalle.

Pääkaupunkiseudun kasvussa tärkeä tekijä oli maahanmuuttajien määrä. Nettomaahanmuutto pääkaupunkiseudulle kaksinkertaistui vuonna 2022 edellisistä vuosista ja oli 14 900 asukasta (v. 2021 7 600 asukasta, v. 2020 7 600 ja v. 2019 7 300 asukasta). Maahanmuutto oli keskeinen tekijä pääkaupunkiseudun kasvussa vuonna 2022.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella väestön vuosikasvu tammi-kesäkuussa 2022 10 suurimmassa kaupungissa vuonna 2021 oli suurinta Tampereella 4 800 henkilöä, Turussa 2 800 henkilöä, Oulussa 2 300, Jyväskylässä 1 500 ja Kuopiossa 1 050 henkilöä. Kaikissa näissä kasvu vähintään kaksinkertaistui vuodesta 2021.

Kymmenen suurimman kaupungin ulkopuolisen väestön määrä väheni vuonna 2022 13 300 henkilöllä. Lukema palautui koronaa edeltäneiden vuosien tasolle. Koronavuotina 2021 määrä väheni 1 500 henkilöllä ja 2020 8 300 henkilöllä. Muualla Suomessa väestökato palautui koronaa edeltäneelle tasolle.

3.1.2 Elinkeinoelämän vaisut suhdanneodotukset paranivat tammikuussa hieman kaikilla alueilla

EK:n Alueellisen Suhdannebarometrin mukaan suhdannetilanne oli tammikuussa 2023 normaalia heikempi koko maassa (saldoluku -26). Lähikuukausien suhdanneodotukset olivat myös miinuksella kaikilla alueilla (saldoluku -31).

Lähikuukausien suhdanneodotukset olivat miinuksella kaikilla alueilla, mutta näkymät olivat hieman edellistä kyselyä paremmat kaikilla alueilla.

Parhaimmat suhdanneodotukset olivat Pohjanmaalla (-14), Keski-Suomessa (-25), Kaakkois-Suomessa (-26), Uudellamaalla (-30) ja Pirkanmaalla (-31) ja niiden jälkeen Hämeessä (-36), Pohjois-Suomessa (-36) ja Lounais-Suomessa (-38). Heikoimmat odotukset olivat Itä-Suomessa (-50).

Heikko kysyntä oli tammikuussa yleisin kasvun este kaikilla muilla alueilla paitsi Pirkanmaalla. Siellä yleisin este oli ammattityövoiman puute ja toisena heikko kysyntä.

3.1.3 Vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen vuokramarkkinoilla jatkuvat vuokralaisen markkinat - uusien vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa voimakkaasti vuonna 2023

Sijoitusasuntojen runsas rakentaminen on syynä vuokramarkkinoiden merkittävään helpottumiseen monilla kasvupaikkakunnilla. Koronavuosina 2020 ja 2021 taustalla olivat muuttoliikkeen ja väestön kasvun hidastuminen, mutta vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu jatkui vuonna 2022, vaikka suurimpien kaupunkien väestönkasvu kiihtyi voimakkaasti vuonna 2022.

Vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen vuokrailmoitusten määrä koko maassa oli Vuokraovi-sivustolla vuoden 2023 tammikuun lopussa 17 700 kappaletta ja vuotta aiemmin 16 800 kappaletta (+6 %). Pääkaupunkiseudulla määrä oli 7 900 (8 100) kappaletta, muutos -2 %. Vuonna 2021 vastaava luku oli 5 100 kappaletta ja vuonna 2020 2600 kappaletta eli määrä on kolminkertaistunut vuoden 2020 alun jälkeen.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentaminen viime vuosina on painottunut pääkaupunkiseudulle ja näkynyt tarjonnan voimakkaana kasvuna. Vuonna 2022 pääkaupunkiseudulle valmistui n. 6 000 ja vuonna 2021 6 700 uutta vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Pääkaupunkiseudulla oli KTI:n ja RPT:n mukaan syyskuun 2022 lopussa rakenteilla 11 400 uutta vuokra-asuntoa, joista n. 9 500 valmistuu vuonna 2023. Myös muihin suuriin kaupunkeihin valmistuu paljon aiempaa enemmän uusia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Syyskuun 2022 lopussa niitä oli rakenteilla noin 7 200 kpl, joista yli 5000 valmistuu vuonna 2023, valtaosa valmistuu Tampereelle ja Turkuun.

Oikotien verkkopalvelun ja Tilastokeskuksen mukaan joulukuussa 2022 vuokra-asuntojen markkinointiajat olivat lyhyimmät Tampereella, Oulussa ja Turussa, 14–19 päivää. Markkinointiajat olivat pisimmät Porissa, Kouvolassa ja Espoossa, 28–37 päivää. Keskimääräinen markkinointiaika Helsingissä oli 26 päivää, mikä on 2,4 prosenttia enemmän kuin vuoden joulukuussa.

Vuokrailmoitusten markkinointiajat pitenevät joulukuussa eniten Rovaniemellä, Vaasassa ja Oulussa verrattuna vastaavaan ajankohtaan vuotta aiemmin. Markkinointiajat lyhenivät eniten Kuopiossa, Lappeenrannassa ja Turussa.

Tarjonnan kasvu on hidastanut vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen vuokrien nousua. Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vuoden 2022 loka-joulukuussa pääkaupunkiseudulla 0,9 % ja muualla Suomessa 1,8 % vuodessa. Eniten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat Rovaniemellä (3,0 %), Tampereella (2,8 %) sekä Turussa (2,3 %) ja vähiten Porissa (0,2 %) sekä Mikkelissä (0,3 %). Vapaarahoitteiset vuokrat pysyivät ennallaan Raumalla.

3.1.4 Asunnon ostoaikomukset paranivat reippaasti tammikuussa - pääkaupunkiseudulla ostoaikomuksia selvästi muuta maata enemmän

Kuluttajien asunnon ostoaikomukset seuraavan 12 kuukauden sisällä vähentyivät reippaasti yleisen kuluttajaluottamuksen vuonna 2022. Tammikuussa 2023 asunnon ostoa tai talon rakentamista harkitsi kuitenkin aiempaa suurempi osa kuluttajista, 14 %. Aikomukset olivat matalimmillaan koko maassa joulukuussa 2022 11 %.

Tammikuussa 2023 aiomukset olivat edelleen korkeimmat pääkaupunkiseudulla, missä aiomukset olivat reippaasti suuremmat kuin koko maassa. Pääkaupunkiseudulla 18,1 % kuluttajista aikoi ostaa asunnon seuraavan 12 kuukauden sisällä joko mahdollisesti tai todennäköisesti. Joulukuussa 2022 aiomukset olivat historiallisen matalalla tasolla 11,3 %.

Pääkaupunkiseudun jälkeen eniten ostoaikomuksia oli Länsi-Suomessa (15,1 %) ja Itä-Suomessa (13,6 %) ja Pohjois-Suomessa (12,1 %). Vähiten ostoaikomuksia oli Etelä-Suomessa (ilman PKS) (9,4 %).

3.1.5 Asuntorakentamisen rakennuslupien määrä pudonnut eniten pääkaupunkiseudulla

Pääkaupunkiseudun vuositason lupamäärä kävi kesällä 2021 tasolla 18 000 asuntoa, mutta kääntyi laskuun sen jälkeen ja lasku päättyi lokakuussa 2022 tasolle 13 000 asuntoa (-25 %). Marraskuussa luvat olivat hieman kasvussa. Asuntojen lupamäärä kasvoi vuonna 2021 pääkaupunkiseutua voimakkaammin muiden suurten seutukuntien alueella (Tampere, Oulu, Turku, Jyväskylä, Kuopio). Näiden yhteinen vuositaso lupamäärä oli vuoden 2021 lopulla myös 18 000 asunnon tasolla ja määrä on pysynyt korkealla vuoden 2022 marraskuuhun. Marraskuussa 2022 määrä oli n. 16 400 asuntoa.

Pääkaupunkiseudulla vuoden 2021 huippu, lähes 18 000 jäi hieman pienemmäksi kuin vuonna 2018. Muiden suurten seutukuntien alueella lupamäärä on vuonna 2022 ollut korkeampi kuin edellisessä, vuoden 2018 rakentamishuipussa (16 600 asuntoa).

Muissa kuin edellä mainituissa seutukunnissa lupamäärä kääntyi selvään kasvuun kulu-
van vuoden 2021 2.neljänneksellä ja kasvu jatkui vuoden 2021 loppuun saakka päätyen
tasolle 12 500 asuntoa, mikä oli kuitenkin paljon pienempi lukema kuin huippuvuonna
2017 (lähes 16 000 asuntoa). Vuonna 2022 lupamäärä laski tasolle 10 000 asuntoa, mikä on
matalin lukema vuoden 2005 jälkeen.

3.1.6 Toimitilarakentamisen hankkeiden rakennusluvut ovat kasvaneet erityisesti suurissa seutukunnissa (Tampere, Oulu, Turku, Jyväskylä, Kuopio) pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta

Pääkaupunkiseudulla toimitilarakennusten rakennusluvut ovat olleet laskussa vuodesta
2020 ja lupamäärä on matalalla tasolla. Marraskuussa 2022 lupamäärä oli pitkistä aikaa
kasvussa. Hanketiedostoissa on runsaasti käynnistettäväksi suunniteltuja, potentiaalisia
toimitilahankkeita ja niiden käynnistäminen on aiempaa todennäköisempää, kun raken-
nuskustannusten ja tarjoushintojen nousuvauhti on hiipunut ja laskusuunnassa oleva
rakentaminen lisää rakennusyriyten tarjoushalukkuutta

Muiden suurten seutukuntien (Tampere, Oulu, Turun, Jyväskylä, Kuopio) alueella toimi-
tilahankkeiden lupamäärä on kasvanut vahvasti vuosien 2021 ja 2022 aikana ja on lähes
samalla tasolla kuin ennen finanssikriisiä.

Suurin osa maamme toimitilahankkeista (m3) rakennetaan muissa kuin edellä mainituissa
ns. kasvuseutukunnissa. Osuus on tällä hetkellä yli puolet (55 %). Muissa seutukunnissa
toimitilahankkeiden vuositason lupamäärä on vähentynyt vuoden 2021 lopusta n. 15 %
marraskuuhun 2022. Teollisuuden kasvussa olevat rakennusinvestoinnit näkyvät monessa
seutukunnassa ympäri maata.

3.1.7 ARA-uudistuotannon aloitukset vähentyivät vuonna 2022

ARAN mukaan vuonna 2021 ARA-asuntoja aloitettiin 8 900 kappaletta, missä oli 4 %
vähennystä edellisvuodesta. Vuoden 2022 aikana alkavien ARA-asuntojen määrä on
vähentynyt voimakkaasti tasolle 5 700 asuntoa, missä on vähennystä 34 % vuotta
aiemmasta.

Vuositason aloituksista 7.2.2023 oli 2 600 kappaletta kohdistunut pääkaupunkiseudulle
ja 640 asuntoa seudun MAL-kuntiin. Kuopion MAL-kunnat olivat ainoa alue, jossa määrä
on pysynyt vuodentakaisella tasolla. Monilla MAL-seuduilla (Helsingin muut MAL-kun-
nat, Turku, Jyväskylä, Lahti) määrä oli puolittunut tai enemmän kuin puolittunut vuotta

aiemmasta. Tampereen MAL-kunnissa aloitusten määrä oli vähentynyt vajaalla kolmanneksella ja Oulun MAL-kunnissa 17 %. Muun maan ARA-asuntojen aloitusmäärä väheni noin 30 %.

Käynnistysavustukset normaaliin vuokra-asuntotuotantoon liittyen ovat Helsingin seudulla (MAL sopimuskunnat) 10 000 euroa/asunto ja Tampereen, Turun, Oulun MAL-kunnissa 3 000 euroa/asunto. Jos kyseessä on puurunkoinen kerrostalo, avustus on 5 000 euroa korkeampi. Lahden, Jyväskylän ja Kuopion MAL-kunnissa on käytössä 5 000 euron käynnistysavustus puurunkoiselle asuinkerrostalolle.

ARA-tuotannon rakentamisen hinta tammikuussa 2023 on noussut vuodessa koko maassa 11,6 %. Pääkaupunkiseudulla nousu oli 7,9 % ja muualla maassa 12,5 %.

3.1.8 Vaparaohitteisten as. oy - ja vuokrataloasuntojen aloitukset pääkaupunkiseudulla vähenevät hieman, mutta osuus aloituksista edelleen yli 50 %, aloitukset kasvavat vuonna 2022 vain Turun seutukunnassa

Helsingin seutukunta on aloitusten määrässä ylivoimaisesti suurin. Vuonna 2023 siellä suunnitellaan aloitettavan jäsenyritysten koko maan aloituksista 50 %, v. 2022 44 % ja v.2021 myös 52 %. Toiseksi suurin on Tampereen seutukunta, jonka alueella suunnitellaan aloitettavan 2 300 asuntoa, 19 % koko maan aloituksista (14 % v. 2022). Määrän ennakoidaan vuonna 2023 kasvavan edellisvuodesta 65 %.

Turun seutukunnan alueella aloitussuunnitelmia vuodelle 2023 on 1 400 asuntoa. Määrä kasvaa n. 15 % vuodesta 2022. Turun seutukunnan osuus on 12 prosenttia koko maasta vuonna 2023 (2022 myös 12 %).

Oulun seutukunnan aloitukset kasvavat vuoden 2022 750 asunnosta 855 asuntoon vuonna 2023 (+13 %) ja osuus on 7 % (7 %).

Jyväskylän seutukunnassa määrä vuonna 2023 on 500 asuntoa, +1 % ja osuus on 4 % (5 %).

Kuopion seutukunnassa aloitusmäärä kasvaa vuonna 2023 670 asuntoon vuoden 2022 460 asunnosta (+45 %). Osuus koko maasta on 5 % (5 %).

Muun Suomen alueella aloitusmäärä vähenee voimakkaasti vuonna 2023 423 asuntoon, -65%.

4 Korjausrakentamisen kehitys

4.1 Korjausrakentamisen kasvu jatkuu, mutta pysyy hitaana lähivuosina

Rakennusten korjaaminen on Suomessa keskeinen ja kasvava rakentamisen sektori, jonka suhdannevaihtelut ovat pienet uudisrakentamiseen verrattuna. Korjausrakentamisen arvo vuonna 2022 oli n. 15 miljardia euroa, 4,5 miljardia pienempi kuin uudistalonrakentamisen (19,5 mrd.€). Asuinrakennusten korjausrakentamisen kokonaisvolyymi vuonna 2022 oli 9 mrd. euroa ja muiden kuin asuinrakennusten 6 mrd. euroa.

Korjausrakentamisen määrä on kasvanut Foreconin analyysien mukaan noin 1 prosentin vuosina 2021 ja 2022. Koronarajoitukset rajoittivat noina vuosina ammattimaista korjausrakentamista, mutta kuluttajakorjaaminen ja huolto olivat kasvussa. Kasvun ennakoidaan jatkuvan vuosina 2023 ja 2024 edelleen 1 prosentin tasolla. Hitaan kasvun taustalla ovat heikentyvä talouskehitys, nousevat korot ja rahoituksen saannin tiukentuminen, inflaation heikentämä kuluttajien ostovoima sekä korjausrakoiden ja materiaalien hintojen nopea nousu. Potentiaalia ja tarvetta on suurempaankin korjaamisen kasvuun, koska rakennusten korjausvelka kasvaa jatkuvasti. Rakennetun omaisuuden tila ROTI 2023 hankkeen mukaan Foreconin määrittämä rakennusten korjausvelka oli vuonna 2021 lähes 80 miljardia euroa.

Itsetehtyjen DIY (do it yourself) korjausten määrä kasvoi selvästi vuosina 2020 ja 2021, kun koronarajoitukset siirsivät etätöihin ja rajoittivat liikkumista. Hyvä indikaattori DIY korjauksille on rautakaupan myynti, joka kasvoi RaSin mukaan 5 % vuonna 2020 ja 9 % vuonna 2021. Kun myynnissä on mukana myös ammattiasiakaskauppaa, joka oli arvion mukaan 5 % miinuksella vuonna 2020, DIY- korjausten määrä kasvoi viitisen prosenttia vuonna 2020. Vuonna 2021 myyntiä kasvattivat ammattilaisten tarvitsemat rakennustarvikkeet ja hintojen nousu. DIY- korjausten määrä pysyi edelleen korkealla.

Rautakaupan myynnin kasvu päättyi vuonna 2022, kun poikkeuksellinen DIY korjausboomi päättyi koronarajoitusten myötä ja kuluttajien mielenkiinto suuntautui taas koti- ja ulkomaan matkailuun ja ravintola- ym.-palveluihin. Vuonna 2022 energiatehokkuuskorjausten määrä on ollut selvässä kasvussa energian hinnan rajun nousun takia. Omatoimisten korjausten painoarvo Suomen korjausrakentamisessa on suuri.

Korjausrakentaminen on siirtymässä edelleen aiempaa ammattimaisemmaksi. Ammattimainen korjausrakentaminen on kehittynyt koronavuosia lukuun ottamatta

kuluttajapuolta paremmin toimitila- ja taloyhtiökorjausten kasvun takia. Viime vuosien hyvin vilkkaan uudisrakentamisen jakson päätyttyä rakennusyritysten mielenkiinto ammattimaiseen korjausrakentamiseen tulee kasvamaan. Korjausrakentamisen osuus talonrakentamiseen käytetystä rahasta vuonna 2021 oli 46 %.

Korjausrakentaminen kasvun jatkuminen nostaa sen osuuden takaisin uudisrakentamista suuremmaksi lähivuosina vuonna 2023 tai 2024. Muissa Pohjoismaissa ja Länsi-Euroopan maissa korjausrakentamisen osuus on selvästi yli 50, osin jopa tasolla 70 %.

4.2 Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja kasvussa ja hintaindikaattori nousut nopeasti

Korjausrakentamisen tilastointi ja seuranta on merkittävästi vaikeampaa kuin uudisrakentamisen. Uudisrakentaminen on luvanvaraista ja vaatii sekä hankkeen rakennus- että aloitusluvan, joiden perusteella päästään seuraamaan hankkeen etenemistä. Korjausrakentamisessa rakennuslupa vaaditaan vain osassa rakentamista, joten tilastoinnin täytyy perustua muihin tietoihin. Korjausrakentamisen tilastointi on parantumassa mm. alan toimijoiden ja Tilastokeskuksen toimenpiteiden ansiosta. Tilastokeskus julkistaa kokeellisten tilastojen ryhmässä korjausrakentamisen suhdannekuvaajan ja korjausrakentamisen hintaindikaattorin kahdesti vuodessa. Kokeellisten tilastojen ohella Tilastokeskus julkaisee vuositason tilastoja edellisvuonna tehdyistä korjauksista ja korjausrakentamisen määrästä ja osuudesta eri kokoisten urakoitsijoiden toiminnassa.

Tilastokeskuksen kokeellisen tilastoaineiston mukaan korjausrakentamisen suhdannekuvaaja oli heinä-syyskuussa 2022 8,3 % suurempi kuin vuotta aiemmin. Korjausrakentamisen arvo on kesällä 2021 kääntynyt nousuun loppuvuodesta 2019 alkaneen laskun jälkeen. Korjausrakentamisen arvo sisältää sekä määrän että hintojen muutokset, jolloin määrän muutokseen päästää poistamalla hintojen vaikutus. Korjausrakentamisen hintojen nousu on toisen kokeellisen tilaston, Korjausrakentamisen hintaindikaattorin, mukaan vuosinousu on ollut vuoden 2022 jälkipuoliskolla lähes 11 prosentin luokkaa, mikä merkitsee, että korjausrakentamisen määrä ei ole ollut kasvussa korjausrakentamisen suhdannekuvaajan mukaan vuonna 2022.

Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja kuvaa ammattimaisen korjausrakentamisen suhdanteita. Siitä puuttuu pienten yritysten (alle 5 henkilöä) toiminta, minkä voi arvioida olevan valtaosin korjausrakentamista. Korjausrakentamisen suhdannekuvaajan kehittäminen ja luotettavuuden parantaminen jatkuu.

Korjausrakentamisen hintaindikaattori on toinen korjausrakentamiseen liittyvä kokeellinen tilasto. Sen mukaan korjausrakentamisen hinnat ovat nousseet asunto-osakeyhtiöiden näkökulmasta maltillisesti vuoden 2021 kevääseen saakka. Sen jälkeen hintojen nousu on voimakkaasti kiihtynyt. Taloyhtiöiden mukaan korjausrakot ovat kallistuneet vuoden 2021 syksyllä 8 %, keväällä 2022 10 % ja syksyllä 2022 lähes 12 %. Vastaava kasvu on eri remonttityyppien hinnoissa. Tilasto perustuu kyselyyn, jossa vastaajia pyydetään arvioimaan korjausrakentamisen hintojen kehitystä tilaamiensa urakoiden perusteella viimeisen 12 kuukauden aikana. Kysely on toteutettu ensimmäisen kerran syksyllä 2020, ja se toistetaan kaksi kertaa vuodessa.

4.2.1 Rakennusyrietysten tekemien korjausrakoiden arvo oli 9,8 miljardia euroa vuonna 2021

Tilastokeskuksen mukaan vähintään 5 henkilöä työllistävissä rakennusalan yrityksissä talonrakentamisen urakoiden arvo vuonna 2021 oli yhteensä 23,8 miljardia euroa. Urakoista 9,8 miljardia euroa kohdistui korjausrakentamiseen ja 13,9 miljardia euroa uudisrakentamiseen. Korjausrakentamisen arvo nousi lähes 28 % vuodesta 2020. Arvon muutos koostuu sekä määrä että hinnan muutoksesta. Rakennuskustannusindeksin muutos vuonna 2019 oli 1,0 %, 2020 -0,2 %, vuonna 2021 +5,4 % ja vuonna 2022 +8,2 %.

Korjausrakentamisen osuus kaikista talonrakennusalan urakoista oli 41 % vuonna 2021. Pienissä, 5–9 henkilöä työllistävissä yrityksissä, korjausrakentamisen osuus nousi 11 prosenttiyksikköä edellisvuodesta eli 71 %:iin. Pääurakointiin keskittyvien suurten, vähintään 60 henkilöä työllistävien, yritysten rakennusurakoiden arvosta 71 % muodostui uudisrakentamisesta. Keskisuurissa yrityksissä uudis- ja korjausrakentamisen osuudet olivat lähes yhtä suuret.

4.2.2 Tilastokeskuksen mukaan asuinrakennuksia korjattiin 6,8 miljardilla eurolla vuonna 2021

Tilastokeskuksen asuntojen korjausrakentamistilaston mukaan asunnon omistajat ja asunto-osakeyhtiöt korjasivat asuntojaan ja asuinrakennuksiaan 6,8 miljardilla eurolla vuonna 2021 (6,4 mrd.€ v. 2020 ja 6 mrd.€ v. 2019). Korjauksiin käytetty rahamäärä kasvoi 6,7 % vuodesta 2020.

Omakoti- ja paritaloja korjattiin 3,7 miljardilla eurolla. Kerrostalojen korjaamiseen kului 2,3 miljardia euroa ja rivitalojen korjaamiseen 870 miljoonaa euroa.

Luvuissa on arvonlisävero mukana. Korjauskustannuksissa ei ole mukana omalle työlle ja talkootyölle laskettua arvoa. Kasvuluvut sisältävät sekä määrä että hinnan muutokset. Vuonna 2021 hintojen nousu oli jo merkittävää. Rakennuskustannusindeksin nousu koko vuonna 2021 oli 5,4 % ja vuonna 2020 indeksi laski 0,2 %.

Kasvua oli erityisesti omakoti- ja paritaloihin kohdistuneissa korjauksissa. Niiden korjausten arvo kasvoi 16,8 % vuodesta 2020. Voimakkaan kasvun takana olivat koronarajoitukset ja siirtyminen etätöihin, jotka käynnistivät runsaasti sekä itse tehtyjä että teetettyjä remontteja asunnoissa.

Korjauksiin käytetty rahamäärä laski kerrostaloyhtiöissä 11,2 % ja kasvoi kerrostaloasunnoissa 9,8 %. Rivitaloyhtiöiden korjausten arvo kasvoi 4,1 % ja rivitaloasuntojen 12,6 %. Myös näissä luvuissa näkyvät asuntoihin itse tehtyjen ja teetettyjen remonttien määrän kasvu.

Talotyyppien yhteenlasketut asuntojen sisätilakorjaukset kasvoivat vuonna 2021 18,0 % ja rakennuskorjaukset 1,6 % verrattuna edelliseen vuoteen.

Asunto-osakeyhtiöiden suunnittelemissa remonteista seuraavien kolmen vuoden aikana suurimmat ryhmät olivat julkisivuremontti, piha-alueen remontti, lämmitysjärjestelmän uusiminen sekä kattoremontti.

Seuraavien kymmenen vuoden aikana julkisivuremontti oli suunnitteilla 19 %:lla kysymykseen vastanneista asunto-osakeyhtiöistä. Kattoremontti ja piha-alueen remontti oli 17 %:lla, käyttövesijärjestelmäremontti 14 %:lla ja lämmitysjärjestelmän uusiminen sekä viemärintijärjestelmäremontti 13 %:lla vastanneista yhtiöistä.

Kyselyn mukaan suunnitelmissa olevien remonttien määrä kasvaa 1,5...2 % vuodessa seuraavan 10 vuoden aikana. Määrä vastaa VTT:n ja Foreconin korjausikään tulevien rakennusten määrän pohjalta tehtyä korjausrakentamisen kasvuennustetta.

Taloyhtiöiden korjauksiin johtaneista syistä on ylivoimaisesti tärkein (n. 90 %) on normaali vanheneminen tai kuluminen eli rakenteet ja järjestelmät tulevat uusimisikään. Sisäilman huono laatu on syynä vain muutamassa prosentissa (alle 5 %) ja ajan mittaan syntynyt home/kosteusvaurio noin 5 prosentissa korjauksia. Energiatohokkuuden parantaminen on syynä reilussa 5 prosentissa. Normaalin vanhenemisen yhteydessä uusittavat rakenteet ja järjestelmät parantavat kuitenkin samalla myös energiatohokkuutta. Ukrainan sodan aiheuttama energiakustannusten nousu nostanee selvästi energiatohokkuuden parantamiseen ja energiajärjestelmän muuttamiseen liittyviä korjauksia lähivuosina.

Tilaston mukaan ostetun työn osuus omistusasuntojen korjauskustannuksista oli 31 prosenttia vuonna 2021. Työtä ostettiin omistusasuntojen korjauksiin vuonna 2021 n. 4,6 mrd. eurolla. Summa ei sisällä taloyhtiökorjausten työtä. Taloyhtiökorjauksissa työn osuus kustannuksista on noin 50 %. Omakoti- ja paritalokorjauksissa työkustannusten (ostetun työn) osuus oli 29 % kuvaten itse tehdyn työn suurta roolia.

4.2.3 Asuntojen peruskorjausaikomukset vähenivät vuonna 2022 – pirstymistä joului- ja tammikuussa

Tilastokeskuksen tammikuun 2023 kuluttajabarometrin mukaan 18 % kotitalouksista aikoo peruskorjata asuntoaan seuraavan 12 kuukauden aikana. Aikomukset vähentyivät marraskuun 2021 huipputasolta 24 % lähes yhtäjaksoisesti marraskuuhun 2022 tasolle 17 %. Asunnon peruskorjausaikomuksia seuraavan 12 kuukauden aikana oli tammikuussa 2022 eniten Länsi- (20,5 %) ja Etelä-Suomessa (18,6 %). Pääkaupunkiseudulla aikomuksia oli 18,1 %:lla. Aikomukset kasvoivat selvästi joulukuusta 2022 (11,4 %). Itä-Suomessa aikomuksia oli tammikuussa hieman keskimääristä vähemmän, 17,1 %. Pohjois-Suomessa aikomukset olivat matalimmat, mutta nousivat 12,1 prosenttiin joulukuun 9,9 prosentista.

Vuodesta 2022 voimassa ollut kokeilu korotetusta kotitalousvähennyksestä lämmitystapamuutoksissa jatkuu vuonna 2023. Kotitalousvähennyksen maksimimäärä tavallisissa remonteissa on 2 250 € ja öljylämmityksestä luopuessa 3 500 €.

4.2.4 Energiatohokkuuden parantamista suunnitellaan yhä useammassa taloyhtiössä

Isännöintiliiton Energiabarometrin (helmikuu 2023) mukaan yhä useammassa taloyhtiössä suunnitellaan energiatohokkuuden parantamista lähivuosina. Isännöinnin ammattilaiset arvioivat keskimäärin, että 41 %:ssa taloyhtiöistä suunnitellaan energiatohokkuuden parantamista seuraavan viiden vuoden aikana. Vastaava luku oli vuoden 2022 barometrissa 34 %. Kyselystä käy ilmi, että korjaushankkeiden yhteydessä mietitään jatkossa energiatohokkuutta aiempaa useammin.

Energiabarometrin vastaajista 73 % kokee liian korkeiden kustannusten jarruttavan tällä hetkellä energiatohokkuustoimenpiteitä taloyhtiöissä. ARA:n energia-avustuksilla on keskeinen merkitys suunniteltujen energiatohokkuutta parantavien ja vihreää siirtymää edistävien toimenpiteiden toteuttamisessa. Yhä useampi isännöinnin ammattilainen näkee, että energiatohokkuuden parantaminen on liian kallista ilman avustusta.

Isännöintiliiton kevään 2022 Putkiremonttibarometrin mukaan putkiremonteissa parannetaan edelleen hyvin vähän energiatehokkuutta. Energian säästö ohjaa kuitenkin päätöksentekoa entistä enemmän. Energian kulutuksen arvioitiin vähentyneen merkittävästi tai melko merkittävästi 30 prosentissa toteutetuista hankkeista.

Ikkunoiden ja ovien uusiminen oli tärkein nimetty energiatehokkuutta parantava toimenpide (toteutettu 7 prosentissa taloyhtiöistä). Seuraavina olivat lisäeristäminen (4 %) ja maalämpö (3 %). Suunnittelun yhteydessä selvitettiin eniten lämmön talteenottoa (24 %), maalämpöä (16 %) ja lisäeristämistä, mutta niitä toteutettiin vähän. Energiatehokkuutta parantavia ratkaisuja tehdään edelleen tehty putkiremonttien yhteydessä varsin vähän, mutta energian hinnan nousun myötä energiaremonttien rooli tulee nousemaan, mikä näkyi jo siinä, että eri energiaremontteja oli selvitetty suunnitteluvaiheessa aiempaa enemmän.

Vuoden 2022 Putkiremonttibarometrin mukaan taloyhtiöiden ongelmat remonttirahoituksessa ovat edelleen kasvaneet. Vuonna 2022 22 % (2021 12 %) vastanneista isännöitsijöistä toteaa, että pankit ovat kiristäneet merkittävästi rahoitusehtoja. Vuonna 2019 vastaava luku oli 6 %.

Kevään 2022 Barometrissa isännöitsijät ennustavat, että putkiremonttien kustannukset nousevat seuraavan vuoden aikana yli 10 prosenttia, vaikka putkiremonttien kustannukset ovat nousseet merkittävästi jo viimeisen vuoden aikana.

4.2.5 Taloustilanne varjostaa aiempaa enemmän taloyhtiöiden korjausrakentamista

Ajankohtainen taloustilanne rajoittaa korjausrakentamisen näkymiä. Miltei 40 prosenttia vastaajista ilmoitti, että ajankohtainen taloustilanne vaikuttaa heikentävästi korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen. Tämä on korkein lukema sitten mittauksen aloittamisen vuonna 2014. Edelleen kuitenkin reilu enemmistö, 59 prosenttia vastaajista, ilmoitti, ettei taloustilanteella ole vaikutusta toimenpiteiden toteutumiseen.

Kiinteistöliiton syksyn 2022 korjausrakentamisbarometrin mukaan korjaushankkeiden suunnittelu- ja toimeenpanovaiheissa olevien osuudet eivät ole kasvaneet pariin vuoteen, ja syksyllä 2021 vallinnut toiveikkuus himmeni kevääseen 2022 mennessä. Vuoden 2022 korjausrakentamisen ilmapuntarin saldoluku supistui sekä kerrostalojen että rivitalojen kohdalla, ja ainoastaan Itä-Suomessa saldoluku kohosi edellisiin havaintoihin nähden. Näkymät ovat suuralueista parhaat pääkaupunkiseudulla, jossa lukujen perusteella voi olla hienoista kasvua sekä 2022 ja 2023.

Koko Suomessa vastanneista 26 prosenttia arvioi, että heidän taloyhtiönsä korjausrakentaminen kasvaa kuluvana vuonna. Vastanneista 31 prosenttia sen sijaan odottaa, että korjaaminen supistuu heidän yhtiössään viime vuoteen verrattuna. Vuodelle 2023 vastaajissa on yhtä paljon kasvua ja supistumista odottavia, molempia 29 prosenttia kaikista vastaajista.

Putkistohankkeet, lämmitysjärjestelmän uudistaminen, latausinfra rakentaminen ja rakennusten ulkokuoren hankkeet ovat yleisimmät korjaushankkeet kerrostaloissa tänä vuonna. Lämmitysjärjestelmä- ja latausinfrahankeiden lisäksi nousua on edelleen havaittavissa myös aurinkosähköhankkeiden määrässä.

Rivitaloissa painottuvat eniten piharakenteiden, rakennusten ulkokuoren ja latausinfra hankkeet.

Alkavalla viisivuotiskaudella kerrostaloissa sähköautojen latauspisteet ovat selkeästi yleisin hanke, 40 prosentin osuudella kaikista vastaajista. Seuraavaksi yleisimpiä hankkeita ovat ulkovaipan kaikki korjaukset, ja putkistojen korjaukset. Aurinkosähköhankkeiden määrä ja osuus on kasvussa.

Rivitaloyhtiöissäkin sähköautojen latauspaikat ovat kärkipaikalla 40 % osuudella kaikista vastaajista. Ikkunoiden ja ulko-ovien ja piharakenteiden hankkeita ilmoitti noin joka neljäs vastaajista. Julkisivuja ja vesikattoa koskevat korjaukset olivat esillä noin joka viidennessä rivitaloyhtiöissä lähimmän viiden vuoden aikana. Myös rivitaloyhtiöissä aurinkosähköjärjestelmissä hankkeita on yhä enemmän.

Korjauslainojen saatavuudessa on lainatarjousten perusteella tapahtunut hieman heikennystä kevääseen ja viime syksyyn nähden. Enintään yhden lainatarjouksen saaneiden määrä on kasvanut nyt jo 44 prosenttiin. Vastaajista 5 prosenttia ei ollut saanut ainuttakaan rahoitustarjousta.

Lainarahoituksen saamisen arvioidaan jonkin verran heikentyneen viimeisen puolen vuoden aikana. Mutta edelleen kuitenkin suurin osa, 77 prosenttia vastaajista, arvioi lainansaannin pysyneen ennallaan. Sen sijaan lainaehtojen odotukset ovat edelleen selvästi heikentyneet. Vastanneista 74 prosenttia vastaajista odottaa heikentyviä lainaehtoja, ja parantuvia ei juuri kukaan vastaajista.

Syys-lokakuussa 2022 vastanneiden marginaalin mediaani oli 0,93 prosenttia, kun keväällä lukema oli 0,85. Vastauksista 80 prosenttia on välillä 0,5..2,5 prosenttia. Yhä enemmän raportoidaan runsaan kahden prosentin marginaaleista.

Korjauslainojen korkosuojauksesta ilmoitti hieman alle 10 prosenttia vastaajista. Näistä 45 prosentilla oli mallina kiinteä korko, korkokatto 33 prosentilla.

5 Maa- ja vesirakentaminen

Vuonna 2022 maa- ja vesirakentaminen supistui arviolta 4..5 prosenttia. Vuonna 2023 markkinan ennustetaan jäävän edelleen 3..4 prosenttia miinukselle. Maa- ja vesirakentamisen tuotannon arvosta kolme neljäsosaa on investointeja ja yksi neljäsosa kunnossapitoa ja hoitoa. Maa- ja vesirakentamisen suurimpia lopputuotesektoreita ovat maantiet ja radat sekä energiahuolto ja tietoliikennesektorit.

Maa- ja vesirakennusala ovat 2021 ja 2022 kurittaneet korkeat kustannukset, mutta vuonna 2023 palataan normaaliin kustannuskehitykseen. Maarakennuskustannusindeksi on kääntynyt vuoden 2022 lopussa lievään laskuun. Mitattuna joulukuun 2021 ja joulukuun 2022 arvoilla, maarakennuskustannusindeksi nousi 11,8 prosenttia.

Maa- ja vesirakentamisen ennakoidaan RAKSUn mukaan 2023 vähenevän johtuen maantie- ja ratarakentamisen supistumisesta. Kasvua maa- ja vesirakentamiseen syntyy katurakentamisesta (ml. raitiotierakentaminen), tietoliikenneverkkojen rakentamisesta ja sähköverkkojen rakentamisesta. Vesihuollon rakentaminen supistuu ja korjausvelka kasvaa. Maa- ja vesirakentajia työllistävät muilla toimialoilla talonrakentamisen aluetyöt, teollisen tuulivoiman rakentamisen sekä kaivosteollisuuden investoinnit.

Maa- ja vesirakennusalan pitkäaikainen haaste on työvoiman puute. Mm. kokeneista projektijohtajista ja suunnittelijoista, työnjohtajista ja koneenkuljettajista on pulaa. Eduskuntakäsittelyssä olevan rakennuslain uudistuksen mukaan rakennusvalvonnat eivät jatkossa enää tutkisi suunnittelijoiden ja työnjohtajien pätevyyttä, vaan pätevyys osoitettaisiin ympäristöministeriön valtuuttaman toimielimen myöntämällä todistuksella. Rakennusvalvonta toteaisi pätevyydestä huolimatta jatkossakin henkilön kelpoisuuden hankkeeseen.

Geopoliittinen epävarmuus, energian korkea hinta sekä vihreä siirtymä aiheuttavat maa- ja vesirakennusosalalle nopeita muutostarpeita. Jo aiemmin digitalisaatio, uudet teknologiat sekä materiaalien kierrätysvaatimukset vaativat täydennyskoulutusta sekä investointeja teknologiaan. Markkinoiden muutokset kuten esimerkiksi raideliikenteeseen, teolliseen tuulivoimaan, geotermiseen energiaan sekä autonomisen liikkumisen investoinnit väyliin ovat kasvaneet. Nämä vaativat alan osapuolilta uutta osaamista.

6 Hinnat ja kustannukset

Vuonna 2022 rakennuskustannukset nousivat poikkeuksellisen ripeästi, ollen 7,3 prosentin kasvussa vuotta aiemmasta, etenkin tarvikepanosten kustannukset kohosivat tuntuvasti, lähes 12 prosenttia vuotta aiemmasta. Alaeristä työpanokset ja palvelut nousivat parin prosentin verran. Rakennuskustannusten vuosimuutos hidastui hivenen loppuvuodesta n. kuuden prosentin tuntumaan.

Myös maarakennusalan puolella kustannukset nousivat poikkeuksellisen ripeästi (14 %) vuonna 2022 edellisestä vuodesta. Tuntuvinta kustannusten kasvu oli öljyn kallistumisen myötä päällysteissä ja murskaustöissä. Kustannusten kasvu ei hidastunut merkittävästi vuoden lopulla.

Rakentamisen hintojen nousu on heijastunut myös tarjoushintojen kehitykseen. Pääkaupunkiseudun (PK-seutu) talonrakentamisen tarjoushintaindeksi nousi vuonna 2022 kahdeksan prosenttia vuotta aiemmasta. Viimeisellä neljänneksellä tarjoushintojen nousu hidastui aavistuksen. Tarjoushintojen ripeä kasvu johtui paljolti asuntorakentamisen tarjoushinnoista. Toimitilarakentamisen tarjoukset olivat huomattavasti asuntoja maltillisempia.

Vuoden 2022 lopussa PK-seudun ARA-tuotannon hyväksytyjen rakennuskustannusten keskiarvo viimeiseltä 12 kuukaudelta oli asuinneliötä kohden 4 088 euroa ja vuosimuutos 8,3 %. Muualla maassa keskihinta oli vastaavana ajankohtana 3 373 euroa asuinneliöltä, jolloin muutos oli 9,4 % verrattuna vuotta aiempaan.

Vanhoiden kerrostaloasuntojen reaali hinnat laskivat viime vuoden aikana 7 %, PK-seudulla hieman koko maata enemmän. Hintojen laskeminen kiihtyi vuoden aikana sekä PK-seudulla että muualla maassa. Viimeisellä neljänneksellä reaali hinnat laskivat PK-seudulla 13 % ja muualla maassa 11 %. Hinnat ovat nimellisesti laskeneet parin vuoden takaiselle tasolle. Pääkaupunkiseudulla vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta oli 4 849 euroa, kun muualla maassa vastaava kasvu oli n. 1 931 euroa.

Vuonna 2022 uusien kerros- ja rivitaloasuntojen nimellishinnat nousivat koko maassa 4,3 % edellisvuodesta. Hinnat nousivat sekä pääkaupunkiseudulla että muualla maassa reilut yli 4 %. Hintojen nousu hidastui huomattavasti loppuvuotta kohti. Viime vuoden

viimeisellä vuosineljänneksellä uuden kerrostaloasunnon keskimääräinen velaton keskineliöhinta pääkaupunkiseudulla oli 6 487 euroa ja muualla maassa 4 431 euroa.

Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen nimellisten vuokrien nousu jatkui edelleen maltillisena. Vuokrat nousivat viime vuonna alle prosentin PK-seudulla ja hiveneren prosentin yli muualla maassa. Vuoden viimeisellä neljänneksellä vuokrat nousivat hiveneren nopeammin mutta edelleen hitaasti. Keskineliövuokra oli pääkaupunkiseudulla vuoden 2022 viimeisellä vuosineljänneksellä 21 euroa ja muualla maassa 13,7 euroa.

Omakotitalotonttien reaaliset hinnat ovat laskeneet vuoden 2022 kolmella ensimmäisellä neljänneksellä. Koko maassa tontti hinnat laskivat kahdella prosentilla, pääkaupunkiseudulla peräti kasvoivat kolme % ja muualla maassa laskivat kolme %. Viime vuoden kolmannella neljänneksellä neliometri omakotitalotonttia maksoi pääkaupunkiseudulla keskimäärin 212 euroa ja muualla maassa 20 euroa.

7 Työvoima

Rakentamisen työvoimasta puolet työskentelee erikoisurakoinnissa, noin 40 % talonrakentamisessa ja loput kymmenisen prosenttia infrarakentamisessa. Rakentamisen työllisten määrät ovat laskeneet vuoden 2016 tasolle. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan rakennusalan työllisyys oli vuonna 2022 keskimäärin 184 tuhatta henkilöä, mikä on 3 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2020. Myös vuoden 2021 viimeisen neljänneksen työllisten määrä jäi 2 prosenttia vuotta aiemmasta. Rakentamisen alatoimialoista talonrakentamisessa työllisten määrä laski eniten, peräti 9 % vuodesta 2021, erikoistuneessa rakennustoiminnassa sen sijaan työllisten määrä kasvoi parilla prosentilla ja verrattain pienessä maa- ja vesirakentamisessa työllisten määrä pysyi vuoden 2021 tasolla.

Rakennusalan työttömyysaste laski vuoden 2022 jälkimmäisellä puoliskolla ja oli viimeisellä neljänneksellä 5,3 %.

Rakennusalan työvoiman kysynnässä on tapahtunut vuoden 2022 kesän jälkeen huomattava muutos. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaiseman työnvälitystilaston mukaan rakentamisen toimialalla oli vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä keskimäärin 3 932 avointa työpaikkaa, mikä on 23 % vähemmän kuin vuotta aikaisemmin.

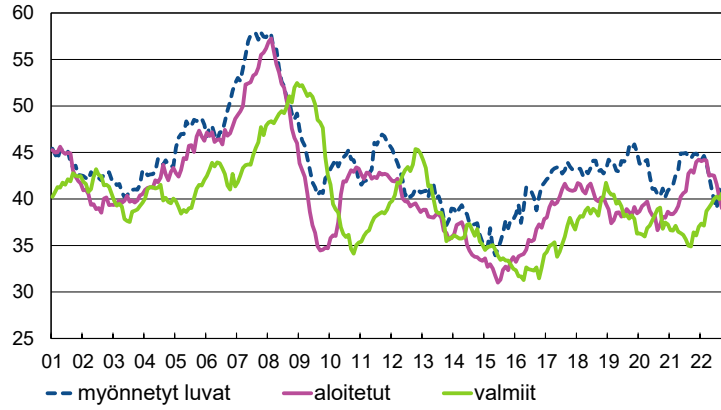
Elinkeinoelämän keskusliiton tammikuun suhdannebarometrin mukaan, suurin rakennusalan yritysten kasvun este on kysynnän puute, jonka oli nostanut esille 28 prosenttia vastaajista. Kyselyyn tammikuussa vastanneiden rakennusalan yritysten henkilökunnan määrän odotetaan laskevan seuraavien 3 kuukauden aikana.

Rakentamisen synkistyneestä suhdannekuvasta johtuen Raksu-ryhmä arvioi, että rakentamisen työllisten lukumäärän laskevan vuoden 2023 aikana ja mutta vakiintuvan vuoden lopulla. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuus voi olla edelleen erityisosaamista vaativissa tehtävissä haasteellista.

Liite 1: Kuviliite, helmikuu 2023

Koko talonrakennustuotanto

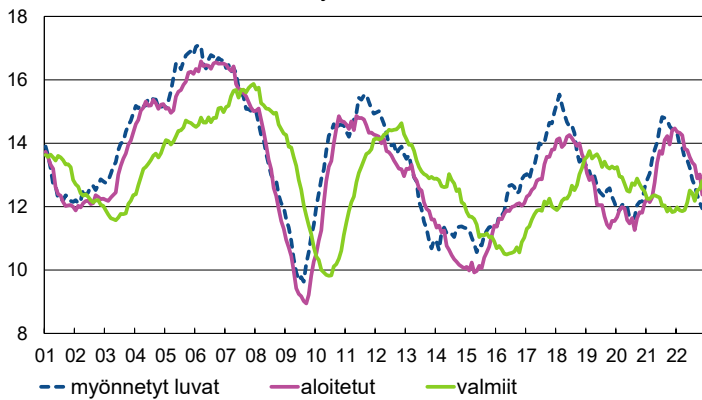
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

Asuinrakennukset

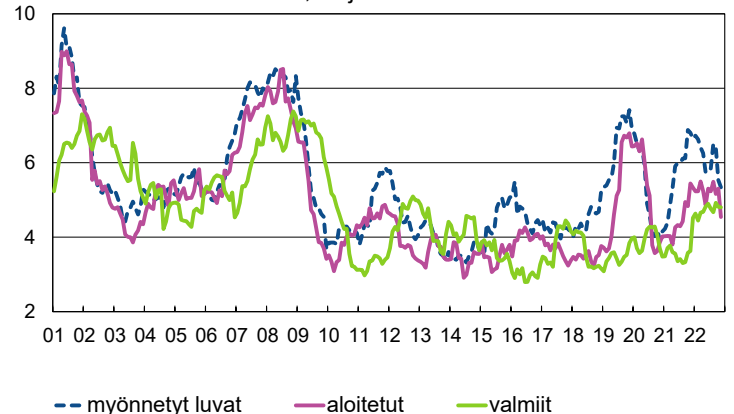
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

Teollisuusrakennukset

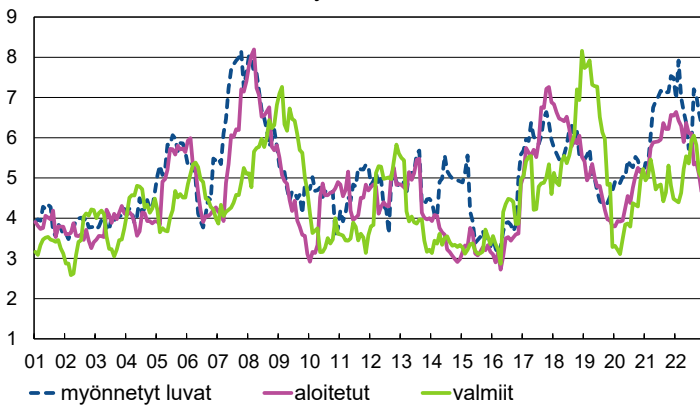
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

Varastorakennukset

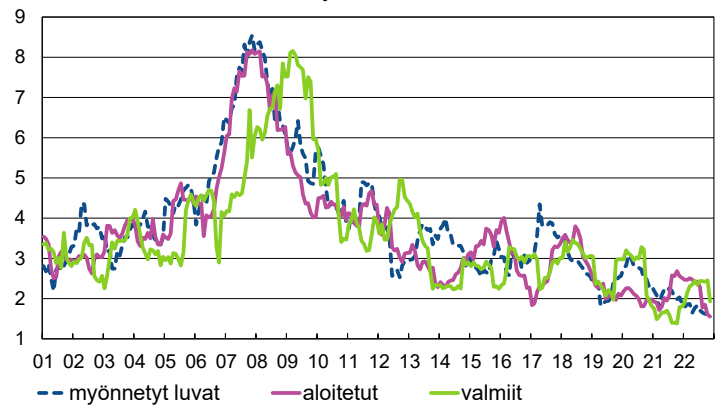
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

Liikerakennukset

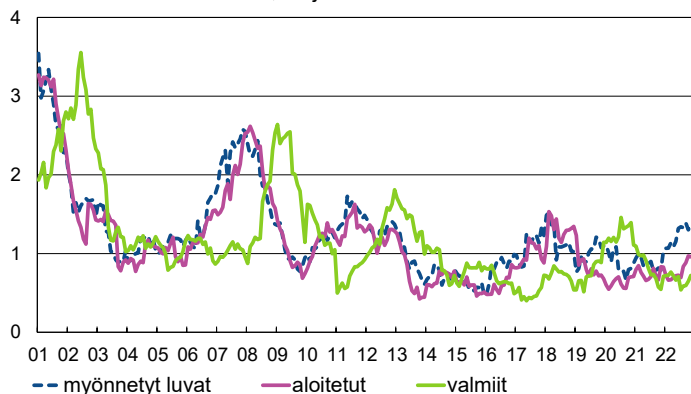
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

Toimistorakennukset

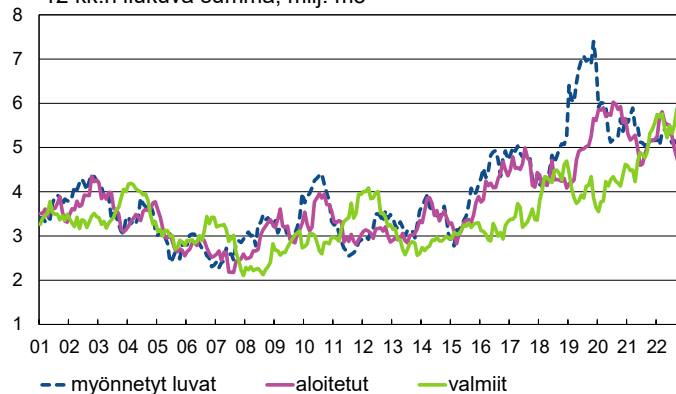
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

Julkiset palvelurakennukset

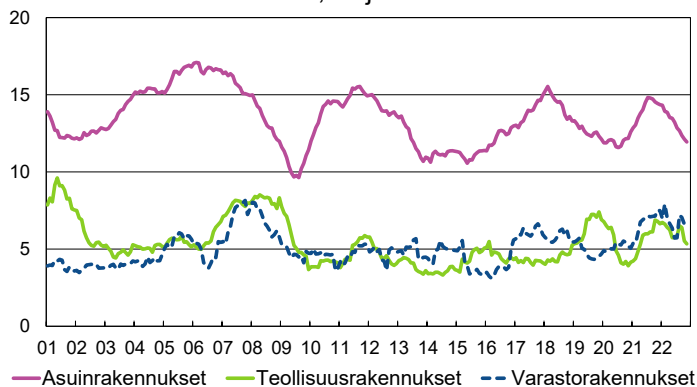
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

Myönnettyt rakennusluvat

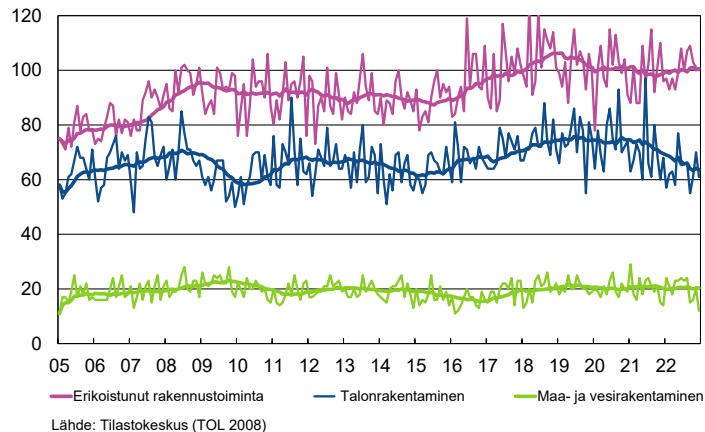
12 kk:n liukuva summa, milj. m³



Lähde: Tilastokeskus

Rakentamisen työlliset

1000 henkeä

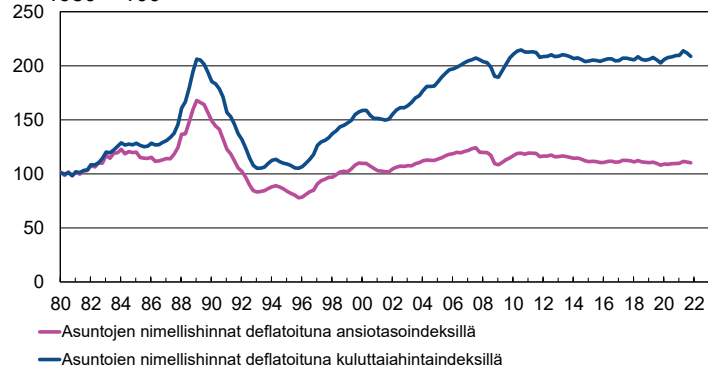


Lähde: Tilastokeskus (TOL 2008)

Asuntojen hinnat

neljännesvuosittain

1980 = 100

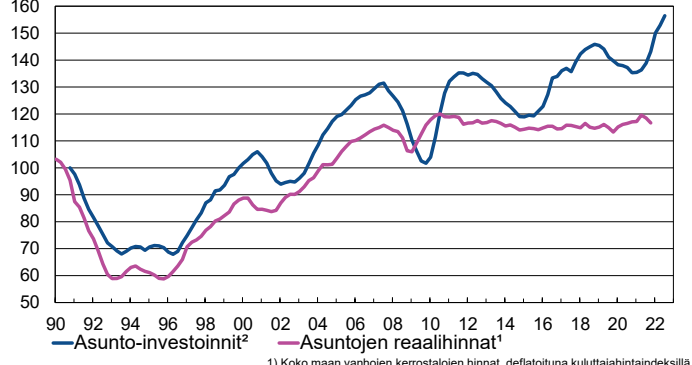


Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen reaali hinnat ja asuntoinvestoinnit

neljännesvuosittain

1990 = 100

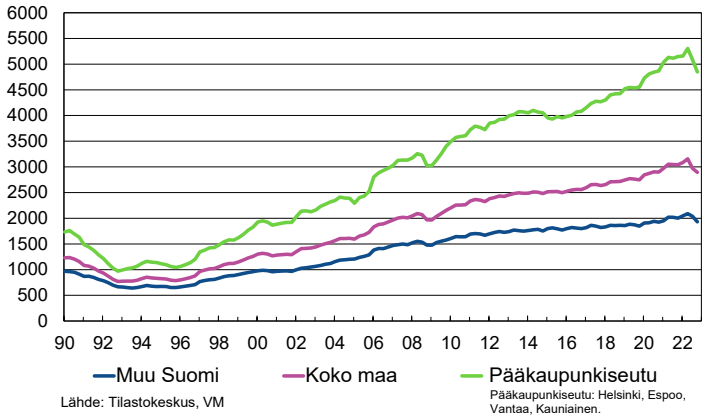


Lähde: Tilastokeskus

1) Koko maan vanhojen kerrostalojen hinnat, deflaatioituna kuluttajahintaindeksillä
2) 4 neljänneksen liukuva keskiarvo

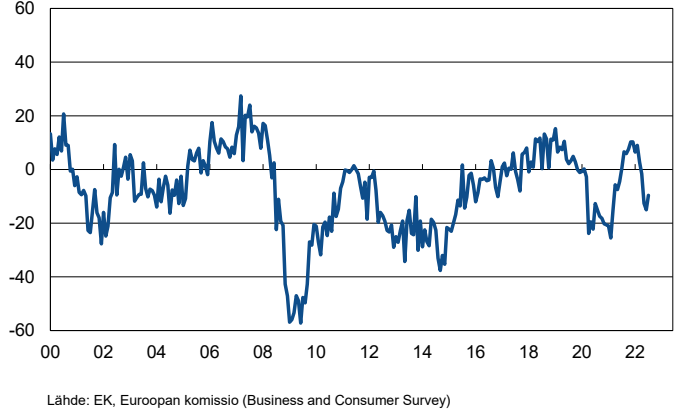
Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

Vanhat osakehuoneistot, euroa / m²



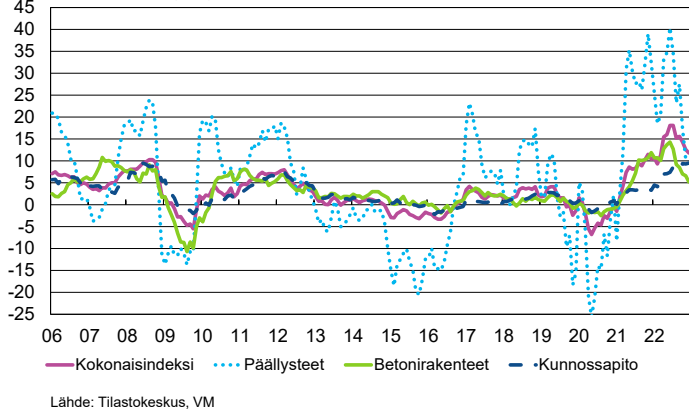
Rakentamisen luottamusindikaattori

kausitasoitettu



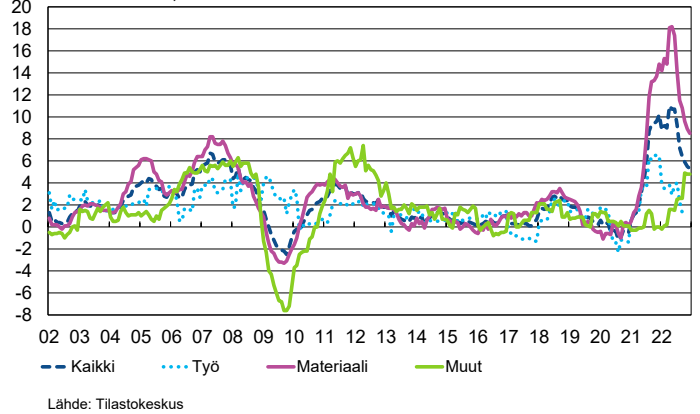
Maarakennuskustannusindeksi

vuosimuutos, %, indeksi 2005=100



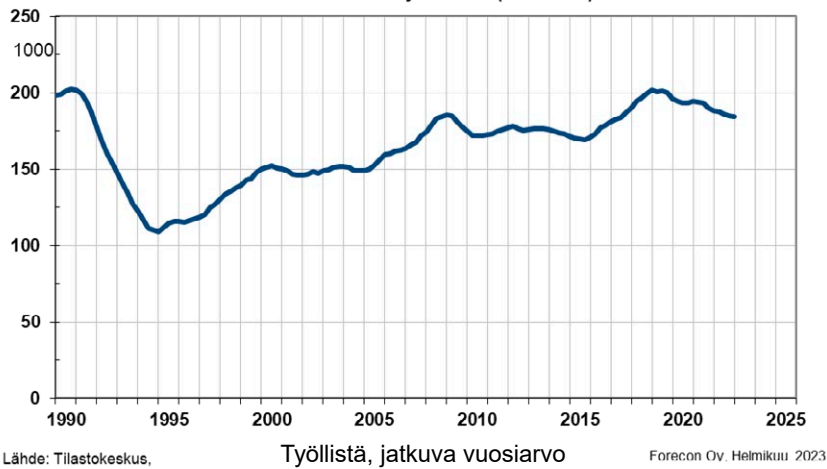
Rakennuskustannukset alarittain

vuosimuutos, %

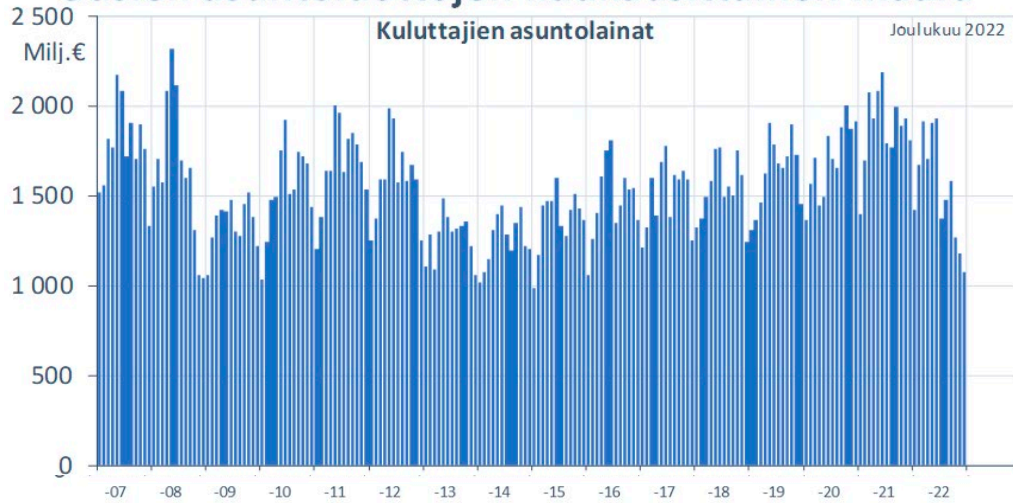


RAKENNUSTOIMINNAN TYÖVOIMA

Rakennustoimialat yhteensä (TOL2008)



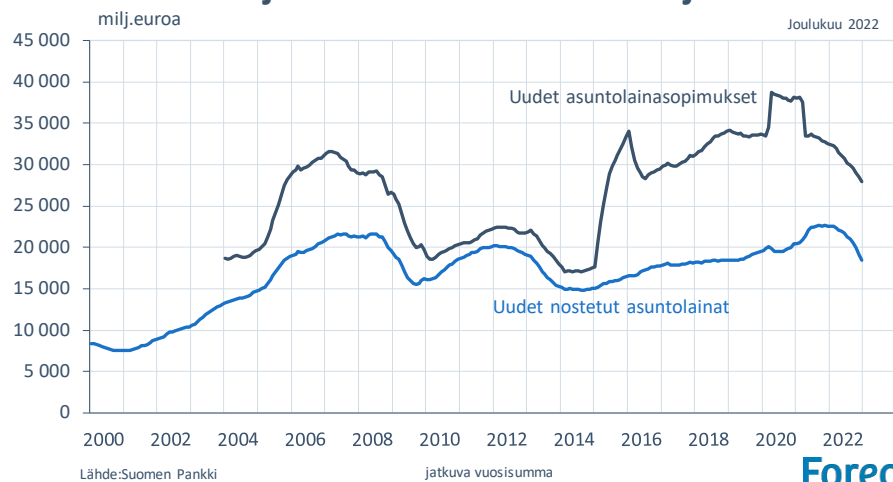
Uusien asuntuloottojen kuukausittainen määrä



Lähde: Suomen Pankki

Forecon

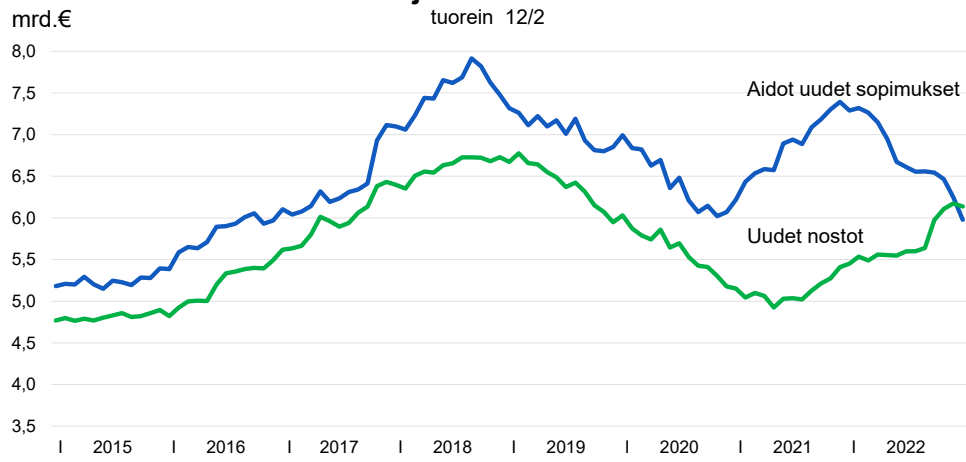
Kuluttajien uusien asuntuloottojen määrä



Lähde: Suomen Pankki

Forecon

Asuntoyhtiölainojen aidot uudet sopimukset ja uudet nostot jatkuva vuosiarvo



Lähde: Suomen Pankki

Forecon



VALTIOVARAINMINISTERIÖ
FINANSMINISTERIET

VALTIOVARAINMINISTERIÖ
Snellmaninkatu 1 A
PL 28, 00023 VALTIONEUVOSTO
Puhelin 0295 160 01
vm.fi

ISSN 1797-9714 (pdf)
ISBN 978-952-367-265-9 (pdf)

Helmikuu 2023