Analyysi

Asuntorakentamisen kasvu vauhdikasta

Suomen talous | 27.06.2018 | Hannu Viertola

KIRJOITTAJA



Hannu Viertola
Vanhempi ekonomisti

Rakentamisessa eletään tällä hetkellä Suomessa korkeasuhdannetta. Kun tarkastellaan rakentamista kokonaisuudessaan, nopein kasvu vaikuttaisi tilastojen valossa olevan kuitenkin takanapäin. Näyttää siltä, että rakentamisen kasvu hidastuu vuonna 2018, mutta ei kuitenkaan vielä taitu laskuun. Syynä hidastumiseen on pääosin se, että teollisuus ja varastorakentaminen ovat näillä näkymin saavuttaneet tai saavuttamassa aallonharjan. Myös julkisten palvelurakennusten, kuten sairaaloiden ja koulujen rakentaminen näyttäisi asteittain vähenevän. Kansantalouden tilinpidon mukaan rakennusinvestointien volyymikasvu kiihtyi alkuvuonna, mutta rakentamisen lupakehitys ja aloitusten määrä viittaavat kasvun hidastumiseen vuoden 2018 aikana.



Rakentaminen kasvaa yhä, etenkin kerrostaloasuntojen

Asuntojen rakentamisessa, erityisesti aloituksissa ja lupakehityksessä on vaikea havaita edes kasvun hidastumista saati sitten taittumista. Erityisesti kerrostaloasuntojen rakentamisen aloitusten kappalemäärät ovat erittäin voimakkaassa kasvussa. Toisaalta, vaikka asuntoja rakennetaan tällä hetkellä vauhdilla, ollaan kuitenkin vielä kaukana 1970- ja 1980-lukujen huippuvuosien tasosta. Suhteessa bruttokansantuotteeseen asuinrakennusinvestointien taso on vain hieman korkeampi kuin ennen finanssikriisiä.

Asuntojen ja erityisesti kerrostaloasuntojen vilkas rakentaminen ja jossain määrin myös liikerakentaminen ylläpitävät rakentamista vuonna 2018. Vuoden 2017 lopun ja vuoden 2018 alun indikaattoritietojen perusteella asuntojen rakentaminen kasvaa vielä vuonna 2018, mutta hitaammin kuin 2017. Toistaiseksi indikaattoritiedon valossa on vaikea nähdä tarkkaa käännepistettä asuntojen rakentamiselle. Joka tapauksessa asuntojen rakentaminen pysyttelee vilkkaana myös vuonna 2018. Mikäli kasvukeskuksien uusille kerrostaloasunnoille riittää kysyntää ja hinnat pysyttelevät vähintäänkin nykytasollaan ja näin ollen myymättömien uusien asuntojen kanta ei kasva liikaa, pysyttelevät aloitukset vuonna 2018 lähellä viime vuoden tasoa.

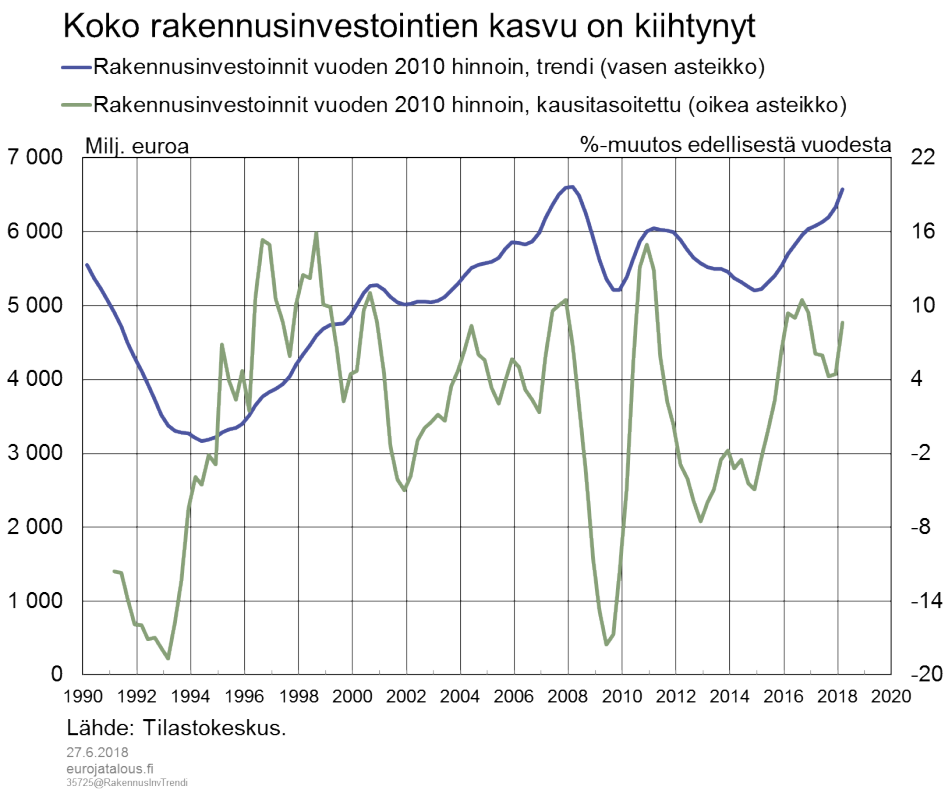
Vaikuttaa kuitenkin epätodennäköiseltä, että viimeaikainen kerrostaloasuntojen rakentamisen erittäin voimakas kasvu jatkuisi kovin pitkään kohti vuosikymmenen loppua. Usein asuntojen rakentaminen on taittunut varsin nopeasti jyrkän nousun jälkeen.

Runsasta kerrostalotuotantoa tukevat tällä hetkellä monet tekijät. Rahoituksen saatavuus ja sen kustannukset vaikuttavat kotitalouksien ja sijoittajien odotuksiin ja päätöksiin hankkia asuntoja. Asuntokanta myös uudistuu ja vanhoja poistuu markkinoilta. Kuntien kaavoituksen lisääminen ja suuret alueelliset hankkeet ovat myös olleet edellytys kasvaneelle asuntotuotannolle. Lisäksi muuttoliikkeen jatkuminen ja väestön ikääntyminen vaikuttavat siihen, mihin ja minkä kokoisia asuntoja rakennetaan.

Rakentaminen suhdannehuipussaan?

Rakentaminen lähti kasvuun vuoden 2015 alussa useita vuosia jatkuneen heikon kehityksen jälkeen. Käänne tapahtui vähän ennen kuin kokonaistuotannon elpyminen alkoi. Kansantalouden tilinpidon mukaan rakennusinvestointien volyymin trendikasvu kiihtyi runsaaseen 10 prosenttiin vuonna 2016. Alhainen lähtötaso ja useiden suurien hankkeiden lähteminen liikkeelle kiihdyttivät rakentamisen kasvua. Myös merkittävät julkiset infrahankkeet ovat vilkastuttaneet rakentamista. Julkiset investoinnit ovat suurelta osin joko infranstruktuurin tai julkisten palvelurakennusten rakentamista. Julkisyhteisöillä on tavallisesti ollut jossain määrin roolia rakentamisen suhdanteissa.

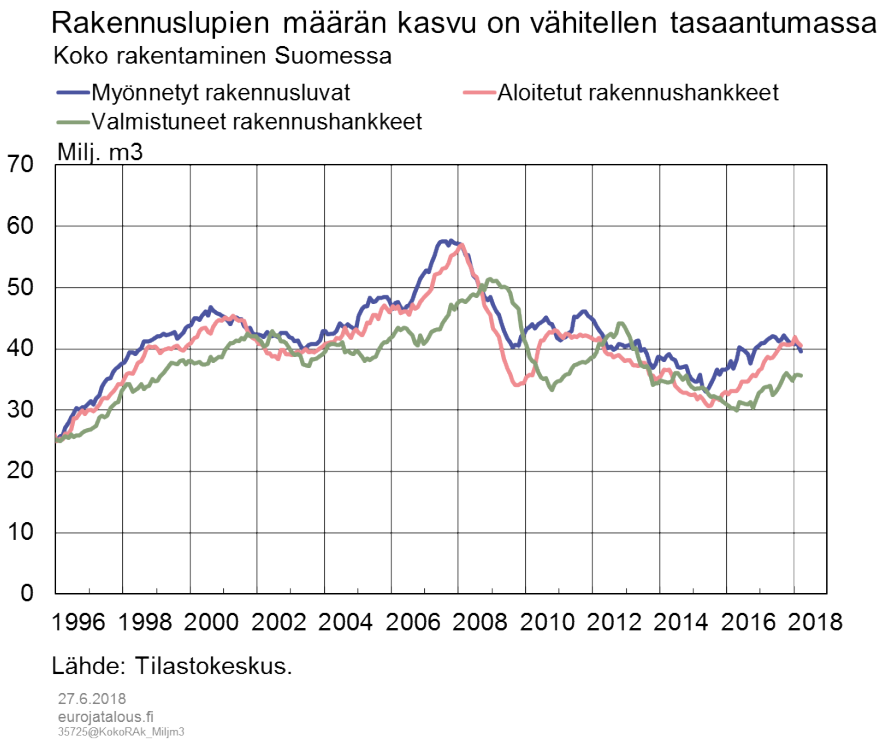
Kuvio 1.



Vaikka koko rakentamisen kasvu jatkui vuoden 2017 aikana, sen osuus kaikista investoinneista pienentyi. Rakentamisen volyymin trendin vuotuinen kasvu hidastui vuoden 2017 loppua kohden runsaaseen 2 prosenttiin samalla, kun koko investointien trendi hidastui 4 prosentin tuntumaan (kuvio 1).

Kun tarkastellaan viime vuosia, rakentamisen vilkastuminen selittää suuren osan kaikkien investointien kasvusta, sillä rakentamisen osuus koko kiinteän pääoman bruttomuodostuksesta oli keskimäärin 57 % vuosina 2016–2017. Koko rakennustuotannon tuotoksen arvo oli viime vuonna vajaat 34 mrd. euroa.

Kuvio 2.



Rakennusinvestointien volyymin trendikasvu kiihtyi vuoden alussa. Myös kausitasoitettu kasvu kiihtyi vuoden 2018 ensimmäisellä neljänneksellä runsaaseen 4 prosenttiin vuoden 2017 viimeiseen neljännekseen verrattuna ja lähes 9 prosenttiin vuotta aiemmasta (kuvio 2).

Viimeaikainen kehitys viittaa kuitenkin siihen, että rakentamisen nopeimman kasvun vaihe voi tällä erää olla ohi. Kun vuonna 2016 keskimääräinen kausitasoitettu neljännesvuosikasvu oli 2,3 %, hidastui se 1,1 prosenttiin vuonna 2017. Lisäksi on syytä todeta, että rakennusinvestointien vaihtelu neljänneksestä toiseen on yleensä hyvin voimakasta.

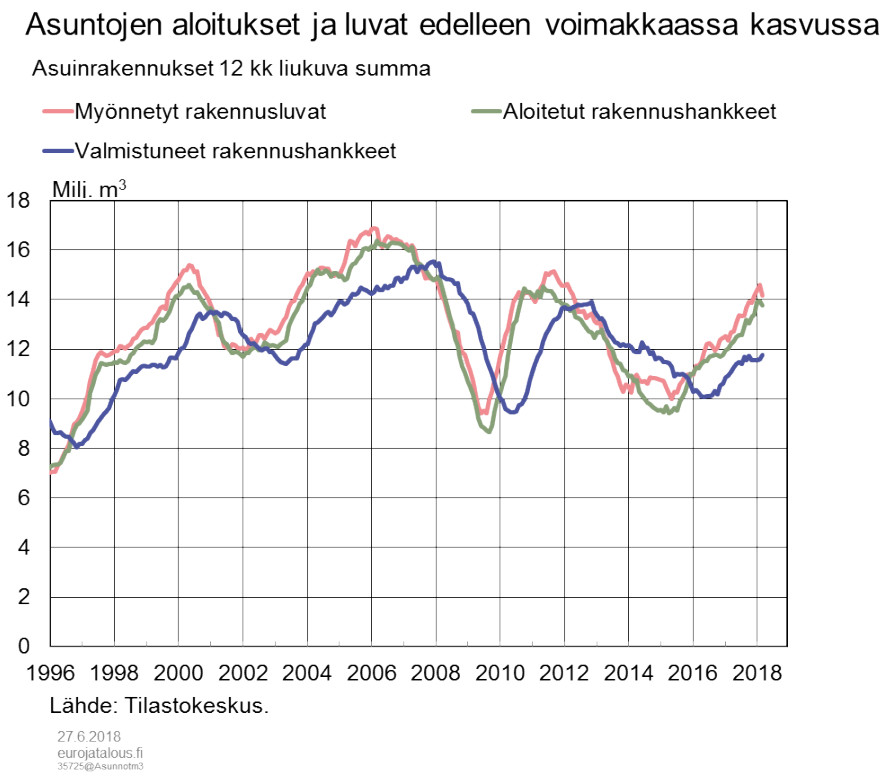
Kun uusia hankkeita aloitetaan vähemmän ja käynnissä olevat vähitellen valmistuvat, on syytä odottaa, että rakennusinvestointien kasvu jatkaa hidastumistaan vuonna 2018. Toistaiseksi rakentamista ylläpitävät useiden suurien hankkeiden suhteellisen pitkät valmistumisajat ja kerrostaloasuntojen tuotanto.

Rakentamisen volyymikasvu jatkuu, mutta hidastuen

Kuukausittain julkaistavat indikaattoritiedot täydentävät edellä esitettyjä kansantalouden tilinpidon tietoja ja antavat viitteitä aivan viimeaikaisesta kehityksestä. Rakentamisen kuukausittaisen volyymi-indeksin mukaan rakentamisen kasvu hidastui vuoden 2017 alkupuolella, mutta kiihtyi vuoden loppua kohden uudelleen. Rakentamisen volyymia on nostanut vilkas

asuntojen rakentaminen. Sen sijaan teollisuusrakentamisessa volyymikasvu näyttäisi taittuneen ja siinä oltiin vuoden lopussa hieman alemmalla tasolla kuin vuoden alussa (kuvio 3).

Kuvio 3.



Kaiken kaikkiaan vilkkaan asuntojen rakentamisen vuoksi on volyymi-indeksin nousun pysyvämpää taittumista tällä hetkellä vielä vaikea havaita, joskin kasvun hidastuminen on jo nähtävissä. Uudisrakentamisen ohella kasvua tukee myös korjausrakentamisen suhteellisen vakaa, noin 2 prosentin vuosikasvu.

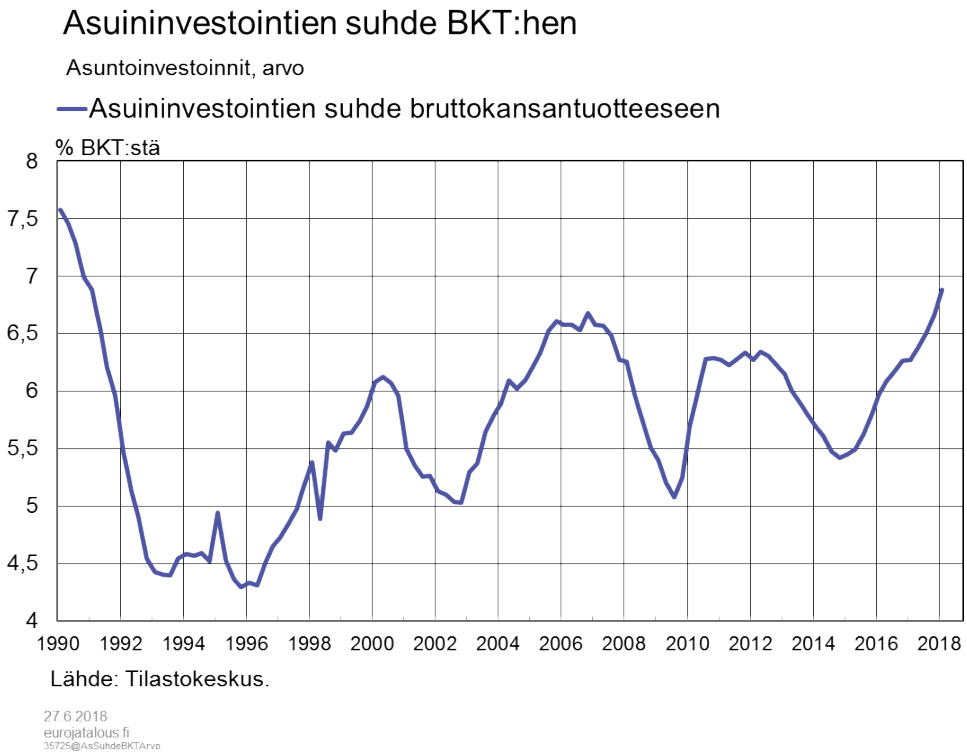
Myönnetyt rakennusluvat ja rakennushankkeiden aloitukset kehittyvät tavallisesti melko yhdenmukaisesti. Myönnettyjen rakennuslupien määrä kuitenkin edeltää aloituksia, joten lupakehitys ennakoi tulevia aloitusten määriä. Lisäksi aloitukset puolestaan antavat viitteitä tulevasta tilinpidon rakennusinvestointien volyymin kehityksestä. Vuoden 2017 koko rakentamisen lupakehitys ja uusien rakennusten aloitukset viittaavat tilinpidon tavoin rakentamisen kasvun jatkuvan vuonna 2018, mutta jossain määrin hitaammin kuin vuonna 2017. Pääosin syynä tähän on teollisuuden ja varastojen rakentamisen tasaantuminen.

Koko rakentamiseen myönnetyt rakennusluvat kasvoivat erityisen voimakkaasti alkuvuonna 2017, mutta jälkimmäisellä vuosipuoliskolla kehitys viittaa kasvun tasoittumiseen (kuvio 4). Sen sijaan aloitetuissa rakennushankkeissa ei ole nähtävissä vastaavaa tasaantumista vaan aloitukset

ovat kasvaneet voimakkaasti koko vuoden. Myös valmistuneiden rakennusten määrä kasvaa, joskin selvästi hitaammin kuin aloitukset. Valmistuneiden rakennushankkeiden määrä seuraa viipeellä myönnettyjen rakennuslupien ja aloitettujen rakennushankkeiden kehitystä.

Tasaantumiseen viittaa myös rakentamisen liikevaihdon määrän kehitys, joka kääntyikin maa- ja vesirakentamisen saattelemana laskuun alkuvuonna. Myös liikevaihdon arvon kasvu hidastui alkuvuonna, ja oli selvästi hitaampaa kuin vuoden 2017 alussa.

Kuvio 4.



Rakentaminen on ollut yksi keskeinen tekijä viimeaikaisen investointien kasvun ja koko suhdannenousun taustalla. Rakentamisen suhdanteet ovat Suomessa olleet usein jyrkkiä ja toimialan suhdanneherkkyys onkin muiden investointien tapaan suuri. Kasvu on ollut suhteellisen nopeaa, mutta myös laskusuhdanne on ollut usein jyrkkä ja korkeasuhdanteen pituus on ollut varsin lyhyt. Myös rakentamisen vuoden sisäinen kausivaihtelu muun muassa vuodenajoista johtuen on erittäin suurta.

Rakentamisen viimeaikaisen kasvun taustalla on merkittävässä määrin asuntojen kysynnän lisääntyminen ja aiempi suhteellisen vähäisen rakentamisen jakso. Samaan aikaan asuntojen tarve on kasvanut ja kysyntä jossain määrin patoutunut. Alhaiset korot ja rahoituksen hyvä saatavuus ovat piristäneet erityisesti kerrostaloasuntojen kysyntää. Kaavoituksen ja tonttien tarjonnan

lisääminen on luonut paremmat edellytykset rakentamisen kasvulle. Alueellisesti tarkasteltuna rakentamisen kehitys on kuitenkin hyvin erilaista. Merkittävä osa rakentamisesta on keskittynyt pääkaupunkiseudulle ja muutamiin muihin kasvukeskuksiin.

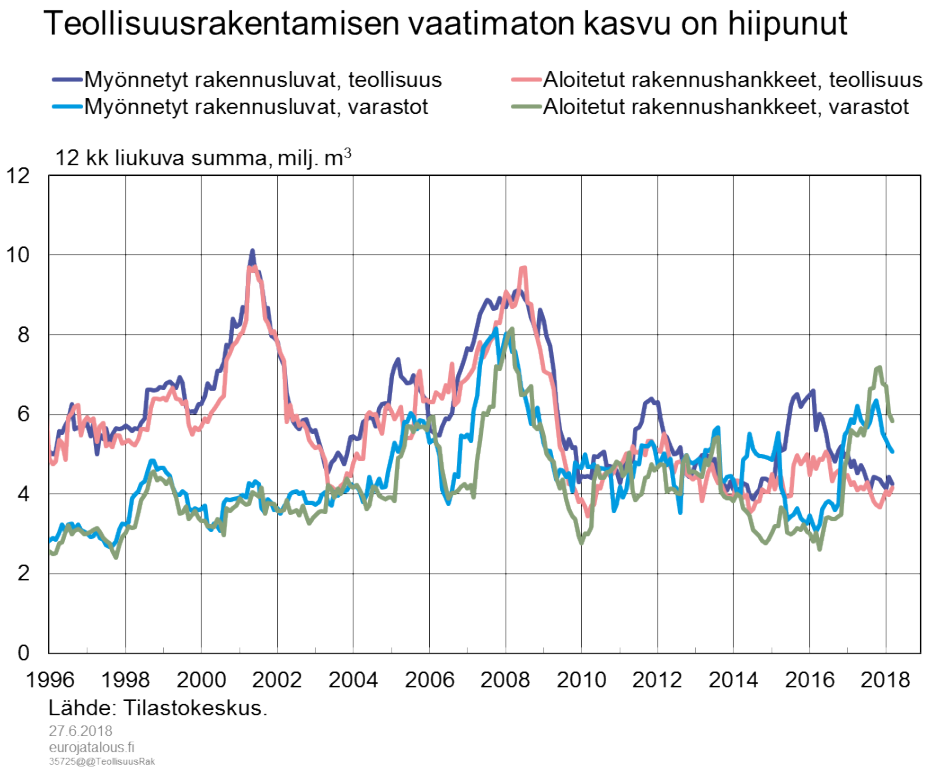
Rakentamisen kuukausi-indikaattorien tiedot tarkentuvat ajan mittaan ja ne voivat poiketa kansantalouden tilinpidon tiedoista merkittävästikin. Myös kansantalouden tilinpidon tiedot voivat tarkentua paljonkin ennakkotiedoista muun muassa rakentamiseen liittyvien tiedonsaannin viipeiden seurauksena.

Asuntojen rakentaminen vilkkaampaa kuin pitkään aikaan

Kansantalouden tilinpidon mukaan investoinnit asuinrakennuksiin ovat kasvaneet nopeasti. Vuonna 2016 kasvu ylsi lähes 11 prosenttiin ja viime vuonna kasvua kertyi runsaat 5 prosenttia. Koko rakentamisen tapaan myös asuntojen rakentamisessa nopein kasvupyrähdys näyttäisi olevan takana. Asuntojen rakentamisen kasvu on kuitenkin edelleen ollut ripeää (kuvio 5). Lisäksi Suomi on noussut kansainvälisessä vertailussa Euroopan kärkitasolle, kun mitataan valmistuneiden asuntojen määrää tuhatta asukasta kohden[1].

Uudisrakentamisen volyymi-indeksin mukaan asuntojen rakentamisen kasvu on jatkunut voimakkaana. Asuntojen rakentamisen volyymi-indeksin vuotuinen kasvu kiihtyi 18 prosenttiin vuonna 2016, ja viime vuonna kasvua kertyi 9 % (kuvio 5).

Kuvio 5.



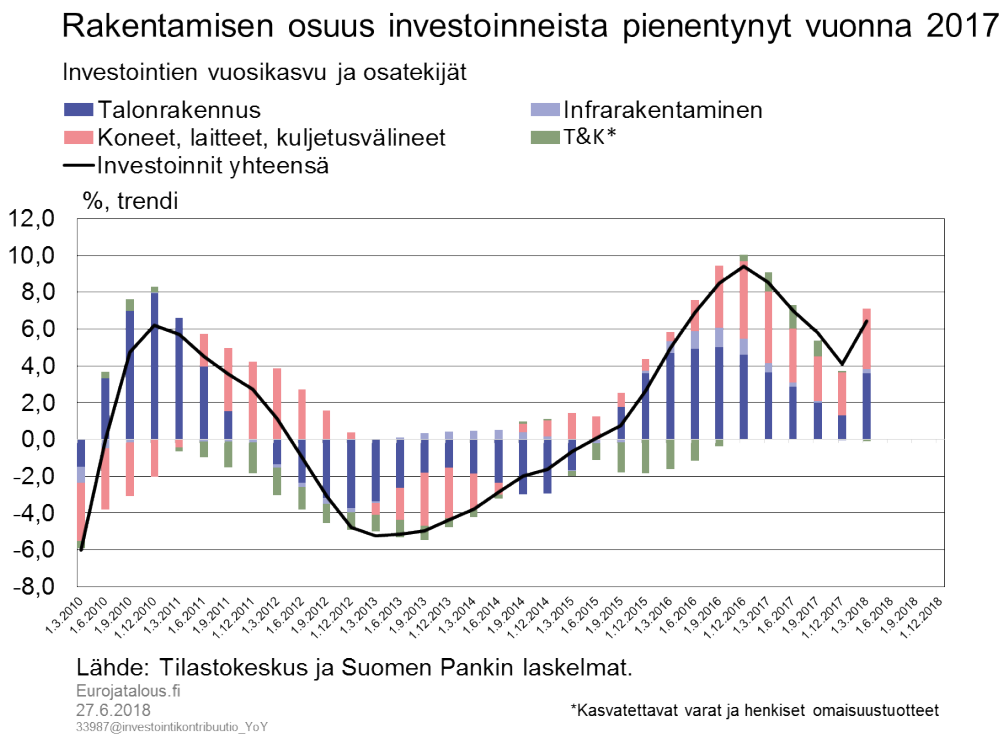
Uusia kerrostaloasuntoja nousee nyt vauhdilla kasvukeskuksiin ja etenkin pääkaupunkiseudulle. Kerrostaloasuntojen aloitukset nousivat vuoden 2017 aikana kaikkien aikojen (nykyisen tilastointihistorian aikana) ennätykseensä. Rakentamisen keskittyminen kerrostalorakentamiseen muuttaa vähitellen myös koko asuntokannan rakennetta kerrostalovaltaisemmaksi.

Vuonna 2017 Suomessa aloitettiin runsaan 44 tuhannen asunnon rakentaminen, joista kerrostaloasuntoja oli runsaat 33000. Kerrostaloasuntojen rakentamisessa kasvua vuoden 2014 aloituksiin verrattuna kertyy lähes 20 tuhatta asuntoa. Kerrostaloasuntojen rakentaminen lähti jyrkkään nousuun heti vuoden 2015 alusta. Myös valmistuneiden asuntojen määrä kasvoi viime vuonna lähes 35 000 asuntoon ja kasvua edellisvuodesta kertyi runsaan 5 tuhannen asunnon verran. Julkisin varoin tuettua ARA-tuotantoa oli 8 600 kappaletta, ja siinä vaihtelut ovat olleet varsin pieniä viime vuosina.

Asuntojen rakentamisen kasvu on jatkunut yhtäjaksoisesti vuodesta 2015 lähtien nykyhetkeen asti. Vuoden 2017 lopulla myönnettyjen rakennuslupien määrä asunnoille viittaa asuntotuotannon jatkuvan vilkkaana myös vuonna 2018. Myönnettyjen rakennuslupien ja aloitettujen rakennushankkeiden perusteella asuntotuotannon hiipumista ei ole toistaiseksi havaittavissa. Lisäksi aloitettujen rakennushankkeiden (ja lupakehityksen) ja valmistuneiden asuntojen välinen kuilu on kasvanut selvästi, mikä sekin viittaa asuntojen merkittävään tarjonnan kasvuun vuonna

2018 (kuvio 6).

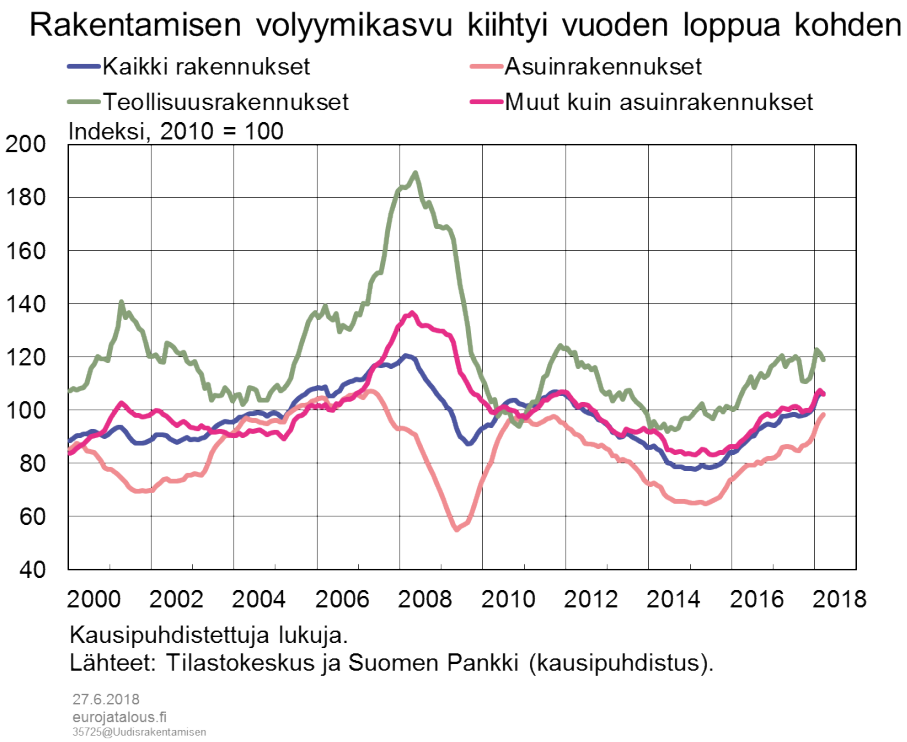
Kuvio 6.



Omakotitalojen rakentamisen pitkän aikavälin trendi on ollut laskussa vuodesta 2007 lähtien, ja aloitukset ovat pudonneet alle puoleen huippuvuosien määrästä. Kuitenkin parin viime vuoden aikana myös omakotitalojen rakentaminen on kääntynyt jälleen nousuun muun muassa parantuneen taloustilanteen ja tonttitarjonnan lisääntymisen siivittämänä. Työllisyyden paraneminen, matala korkotaso sekä rahoituksen hyvä saatavuus ovat tukeneet myös pientalojen kysyntää. Vuonna 2017 aloitettiin runsaan lähes 7200 omakotitalon rakentaminen, missä kasvua oli 6 % edellisvuodesta. Myös rivitaloasuntojen rakentaminen on vilkastunut. Viime vuonna aloitettiin noin 3700 rivitaloasunnon rakentaminen, missä puolestaan on kasvua lähes 7 % vuodesta 2016.

Kasvu on ollut vahvinta kerrostalorakentamisessa, ja yhteensä siihen myönnettiin runsaat 37 000 rakennuslupaa vuonna 2017 (kuvio 7). Marras-tammikuussa myönnettiin rakennuslupia selvästi enemmän kuin vuotta aiemmin. Lähiaikoina asuntomarkkinoille onkin valmistumassa suuri määrä uusia kerrostaloasuntoja.

Kuvio 7.



Vuonna 2018 asuntotuotannon volyymi näyttäisi pysyttelevän hyvällä tasolla, mutta sen arvioidaan laskevan vuodesta 2017. Arvion mukaan vuonna 2018 aloitetaan 42 000–44 000 uuden asunnon rakentaminen, eli vähintäänkin parisen tuhatta vähemmän kuin vuonna 2017[2]. Saman arvion mukaan vuonna 2019 aloitukset vähenevät jo useilla tuhansilla. Näihin varsinkin pidemmälle ulottuviin arvioihin liittyy luonnollisesti epävarmuutta.

Kuutioissa mitattuna kehitys ei ole ollut aivan yhtä nopeaa kuin kappalemäärissä. Tämä johtuu siitä, että asuntojen rakentaminen on painottunut kerrostaloasuntoihin ja että uudet aloitetut kerrostaloasunnot ovat neliömäärältään selvästi pienempiä kuin aikaisemmin. Kun vuonna 2010 keskimääräinen uusien kerrostaloasuntojen neliömäärä oli noin 80 neliötä, on se nyt runsaat 65 neliötä. Etenkin monissa kaupungeissa uusien asuntojen keskimääräinen koko on laskenut.

Syitä rakennettavien asuntojen koon pienenemiseen voi olla useita. Pienten asuntojen kysyntä on kasvanut. Ne ovat rakennuttajan ja sijoittajan kannalta houkutteleva vaihtoehto, kun saatavat tuotot ovat olleet verraten suuria. Väestön ikääntyminen voi osaltaan vaikuttaa pienempien asuntojen kysyntää nostavasti. Myös lainsäädännön ja rakennusmääräysten muutokset ovat voineet vaikuttaa asiaan.

Suurten käynnissä ja suunnitteilla olevien hankkeiden puitteissa rakennetaan merkittävä määrä asuntoja vielä useiden vuosien ajan erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa suurimmissa

seutukunnissa. Helsingin Kalasataman ja Jätkänsaaren alueen valmistuminen kestää vielä runsaat 10 vuotta. Länsimetron valmistuminen kokonaisuudessaan lisää asuin- ja liikerakentamista sen varrelle pitkälle tulevaisuuteen. Myös Pasilan alueen rakentaminen kestää vielä pitkään ja tukee kerrostalorakentamista useita vuosia eteenpäin. Toteutuessaan myös raidejokeri parantaa edellytyksiä alueen kaavoitukseen ja potentiaaliseen rakentamiseen.

Vaikka uusia asuntoja valmistuu markkinoille selvästi enemmän kuin pitkään aikaan, ollaan vielä kaukana 1970- ja 1980-lukujen huippuvuosista. Bruttokansantuotteeseen verrattuna asuinrakennusinvestoinnit eivät ole historiaansa nähden poikkeuksellisen korkealla tasolla (kuvio 8). Asuntorakentamisessa tilanne on hyvin erilainen maakunnissa kuin pääkaupunkiseudulla ja muissa suuremmissa seutukunnissa. Väestönkasvusta valtaosa keskittyy neljään suurimpaan seutukuntaan kun taas pienemmissä kaupungeissa väestökehitys saattaa olla päinvastainen.

Kuvio 8.



Suomessa on neljä seutukuntaa, joihin suurin osa viimeaikaisesta rakentamisesta on keskittynyt. Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seutukuntiin myönnettiin karkeasti 2/3 koko Suomen rakennusluvista vuonna 2017. Helsingin seutu yksin vastasi lähes puolesta asuntoihin liittyvien myönnettyjen rakennuslupien määrästä. Pääkaupunkiseudun väestö kasvaa muuttoliikkeen myötä nopeimmin, joten asuntojen kysyntää riittää muita seutukuntia enemmän.

Asuntojen rakentamisen eri indikaattorien kehitys voi poiketa toisistaan erityisesti, mikäli kehitystä tarkastellaan pidemmällä aikavälillä. Kuukausittain julkaistavat indikaattorit tarjoavat hyödyllistä tietoa erityisesti lyhyellä aikavälillä, mutta niiden antamaa kuvaa pidemmän aikavälin kehityksestä voi olla vaikea tulkita. Syyt poikkeamiin eri indikaattorien kuvaamien trendien välillä liittyvät osaltaan eroihin tilastointikäytännöissä ja muutoksiin asuntojen keskimääräisissä neliömäärissä.

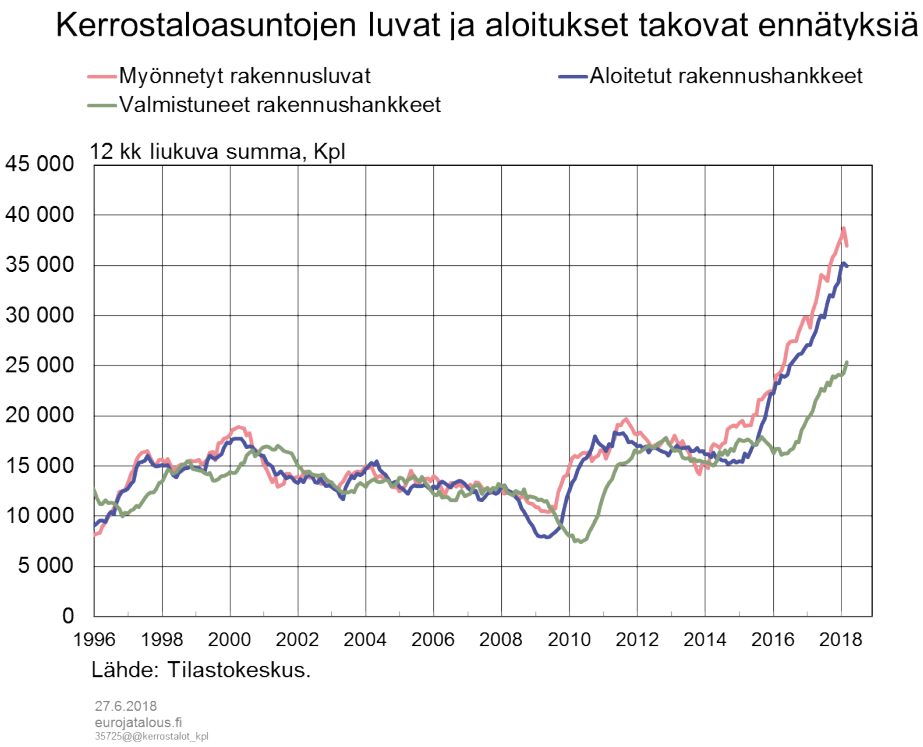
Uudisrakentamisen ohella asuntojen korjausrakentaminen kasvaa. Korjausrakentaminen on kasvanut viime vuosina noin 2–3 prosentin vauhtia. Korjausrakentamisen osuus koko rakentamisesta on karkeasti puolet rakennustuotannon arvosta. Uudisrakentamisen viedessä aikaisempaa enemmän resursseja korjausrakentamisen voi olettaa kasvavan lähivuosina hieman hitaammin kuin aikaisempina vuosina. Tästä huolimatta tarve asuntojen korjausrakentamiselle on suuri, sillä 1970- ja 1980-luvuilla rakennetut talot ovat tulleet peruskorjausikään.

Liikerakentaminen kasvanut, julkisen ja teollisuusrakentamisen kasvu kääntynyt supistumiseksi

Liike- ja toimistorakentamisen volyymi lähti kasvuun vuoden 2017 alussa, ja kasvua kertyi koko vuonna 9 %. Myönnetyillä rakennusluvilla mitattuna kasvu kuitenkin tasaantui vuoden 2017 loppupuolella ja hidastuminen jatkui kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Liikerakentamista ylläpitävät kuluvana vuonna muun muassa suuret käynnissä olevat kauppakeskushankkeet.

Julkinen palvelurakentaminen on sen sijaan kääntynyt selvään laskuun (kuvio 9). Viime vuosina lisääntynyt sairaalarakentaminen on vähitellen supistumassa. Myös koulujen rakentaminen on vähentynyt. Julkisia hankkeita aloitetaankin tällä hetkellä selvästi vähemmän kuin vuosi sitten, kun sekä myönnetyt rakennusluvat että aloitetut hankkeet ovat vähentyneet nopeasti.

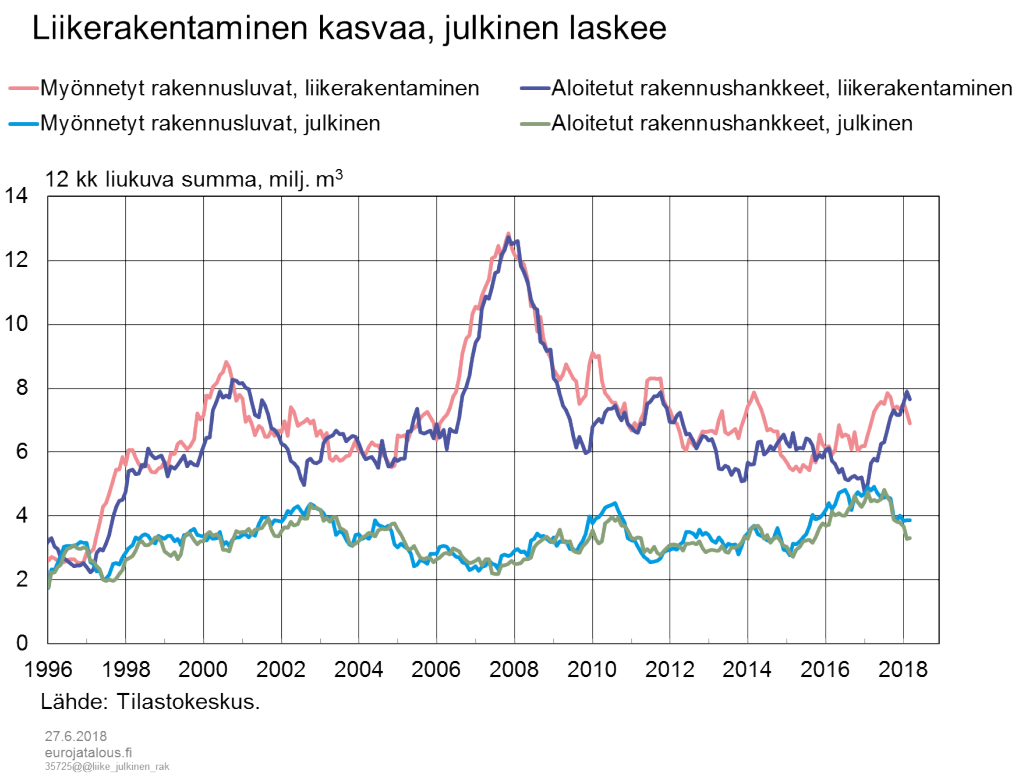
Kuvio 9.



Teollisuusrakentamista kokonaisuutena on kasvattanut varastojen rakentaminen (kuvio 10). Koko teollisuusrakentamisen volyymi varastot mukaan lukien lähti kasvuun vuonna 2015 ja kasvua kertyi viime vuonna 5 %. Sen sijaan kuutioilla mitattuna myönnetyt rakennusluvat ja aloitetut rakennushankkeet teollisuudessa ilman varastojen rakentamista ovat olleet yhtäjaksoisesti laskussa vuoden 2016 alusta lähtien. Varastorakennusten aloitusten määrä kasvoi voimakkaasti viime vuoden kolmannella neljänneksellä, mutta myös ne kääntyivät laskuun vuoden viimeisellä neljänneksellä ja lasku jatkui vuoden alussa.

Elinkeinoelämän keskusliiton (EK) tammikuun 2018 investointitiedustelun mukaan teollisuusyritysten kiinteät investoinnit kääntyvät selvään laskuun vuonna 2018. Tämä viittaa myös teollisuuden rakennusinvestointien kehittyvän aikaisempaa heikommin. Erityisesti suurten hankkeiden valmistuminen hidastaa kone- ja laiteinvestointien ohella myös teollisuuden rakennusinvestointeja. EK:n mukaan teollisuuden investointien arvo laskee vuonna 2018 lähes 9 %. Toisaalta teollisuusrakentaminen voi vauhdittua uudelleen, mikäli suuret suunnitteilla olevat hankkeet mm. metsä- ja energiasektorilla toteutuvat. Teollisuusrakentamisen ja investointien tulevaan kehitykseen liittyy kuitenkin paljon epävarmuutta.

Kuvio 10.



Maa- ja vesirakentamisen kasvu hidasta

Maa- ja vesirakentamisen investointien volyymin vuotuinen kasvu hidastui 2 prosenttiin vuonna 2017. Kuluvana vuonna kasvun voi arvioida jäävän viime vuotta hitaammaksi, kun infrapanostukset vähenevät ja uusia ei ole aloitettu samaan tahtiin kuin viime vuosina. Samaan suuntaan viittaa myös maa- ja vesirakentamisen liikevaihdon kehitys.

Maa- ja vesirakentamisen kehitys on pitkälle riippuvaista julkisesta rahoituksesta. Julkisiin investointeihin kohdennettujen määrärahojen väheneminen välittyy nopeasti maa- ja vesirakentamiseen. Toisaalta maarakentamiseen kuuluvat myös talojen maa- ja perustustyöt, jolloin maarakentamisen kehitys jossain määrin ennakoi tulevaa talonrakentamisen määrää.

Rakentamisen kustannusten nousu maltillista

Vaikka rakentaminen käy vilkkaana, rakentamisen kustannukset ovat nousseet kaiken kaikkiaan maltillisesti. Rakennuskustannusindeksin mukaan työkustannukset laskivat vuonna 2017 kilpailukykysopimuksen myötä 1 prosentin. Sen sijaan tarvikepanosten hinnat ovat nousseet työkustannuksia nopeammin. Myös urakkatarjousten hinnat ovat nousseet nopeasti viime vuoden loppua kohden.

Maarakentamisen kustannusten nousu on ollut yleisiä rakennuskustannuksia nopeampaa. Maa- ja vesirakentamisen kustannuskehitys on myös muuta rakentamista herkempi reagoimaan muun muassa raakaöljyn hintakehitykseen. Raakaöljyn hinnan noustessa se näkyy nopeasti kone- ja laitekustannusten nousuna, kun polttoaineet kallistuvat. Myös teiden päällysteiden hinnat ovat pitkälti riippuvaisia öljyn hintakehityksestä.

Rakentamisen tuottavuuden kehitys tilastojen mukaan heikkoa

Rakentamisen työn tuottavuuden kehitys on ollut vuosikymmeniä heikkoa ja se on jäänyt kauas teollisuuden tuottavuuden kehityksestä. Myös palveluissa tuottavuus on kasvanut nopeammin. Jopa kansainvälisesti vertailtuna rakentamisen tuottavuuden kehitys on ollut Suomessa heikkoa. Lisäksi rakentamisessa tuottavuus on viime vuosina heikentynyt edelleen ja on likimain samalla tasolla kuin 1980-luvulla. Toki muissa maissa on havaittu samankaltaista ilmiötä, mutta Suomessa kehitys on ollut EU-keskitasoa heikompi. Esimerkiksi Saksassa rakentamisen tuottavuus on viime vuosina hitaasti kasvanut.

Syitä heikkoon tuottavuuskehitykseen on mahdollista esittää useita. Rakentaminen on työvoimavaltainen toimiala, jossa työpanoksen merkitys on suuri ja pääoman merkitys pieni. Rakennusalalla toimii paljon pieniä yrityksiä, joissa ei välttämättä kyetä muuttamaan prosesseja ja uudistumaan. Lisäksi rakentamisessa aliurakoiden käyttö on yleistä, mikä voi johtaa usein selvittelyihin, viivästymisiin ja sitä kautta kustannusten ja työtuntien nousuun.

Rakentaminen on myös moneen muuhun verrattuna säädelty toimiala. Kiristyneet rakennusmääräykset ja laatuvaatimukset monimutkaistavat talotekniikkaa ja lisäävät rakentamisen kustannuksia ja työtunteja. Lisäksi laadun paranemisen huomioiminen ja sen luotettava mittaaminen on vaikeaa. Lisääntyneitä kustannuksia voidaan helpommin siirtää ketjussa eteenpäin, mikä ei kannusta toiminnan tehostamiseen.

Rakentamisen käypähintainen arvonlisäys on kasvanut varsin reippaasti, mutta volyymikasvu on jäänyt vaatimattomaksi, kun arvonlisäyksen hinta on kohonnut nopeasti. Kun rakentamisen tuotanto on kasvanut hitaammin kuin työtunnit ja työllisyys, on tuottavuus supistunut. Heikko tilastoitu tuottavuuskehitys saattaa osaltaan heijastaa myös asuntojen laadun muutosten ja sen myötä tuottavuuden mittaamisen vaikeutta. Kaiken kaikkiaan tuottavuuden mittaaminen on usein tunnetusti hankalaa ja tilastointiin liittyvät epävarmuudet muun muassa hintaindekseissä voivat vääristää oikeanlaisen kuvan saamista.

Hyvä tilanne on välittynyt rakentamisen työllisyyteen

Tilastokeskuksen työvoimatiedustelun mukaan rakentamisen työllisyys on kasvanut nopeasti vuodesta 2015 lähtien. Toimialan työllisyys on noussut jo likimain samalle tasolle kuin ennen finanssikriisiä. Vuoden 2017 lopulla rakennusalalla oli noin 20 tuhatta työllistä enemmän kuin vuonna 2015 (kuvio 11). Rakentamisen nopein työllisyyden kasvu näyttäisi kuitenkin viimeisen vuoden aikana hidastuneen. Rakennusalalla työskentelee tällä hetkellä noin 190 000 työllistä, joista runsaat 70 000 talonrakentamisessa, 20 000 maa- ja vesirakentamisessa sekä noin 96 000 erikoistuneessa rakennustoiminnassa (esim. LVI- ja sähkö). Rakentamisen työllisyyden voi odottaa pysyttelevän lähivuosina hyvänä.

Kuvio 11.



Rakentamisen ammattiryhmissä työttömyysaste on painunut runsaan prosenttiyksikön alemmaksi kuin yleinen työttömyysaste. Vuoden 2017 neljännen neljänneksen rakennusalan työttömyysaste oli 7.4 %. Tosin on syytä todeta, että rakennusalan hyvästä työllisyyskehityksestä huolimatta työttömyysaste on vielä selvästi korkeammalla tasolla kuin esimerkiksi ennen finanssikriisiä. Avoimien työpaikkojen määrä oli vuoden 2017 viimeisellä neljänneksellä 5400, missä on kasvua yli tuhat vuoden takaiseen verrattuna.

Rakennusalalla on alkanut esiintyä pulaa ammattitaitoisesta työvoimasta, eikä koulutus riitä

täyttämään vajetta lähivuosina. Myös avoimien työpaikkojen suuri määrä ja niiden kasvu viittaavat tähän suuntaan. Pula ammattitaitoisesta työvoimasta on näkynyt rekrytointien vaikeutena erityisesti joidenkin ammattiryhmien suhteen. Muun muassa työmaan johtotehtäviin on tällä hetkellä vaikea saada pätevää henkilöstöä. Palkkasumma on kasvanut tuntuvasti viime vuodet, joskin sen kasvu hidastui viime vuoden aikana.

Rakentaminen työllistää merkittävästi myös välillisesti. Rakennustuoteteollisuuden tuotanto on lisääntynyt vauhdilla ja tilauskanta edelleen on vahvalla tasolla, mikä viittaa positiiviseen työllisyyskehitykseen myös jatkossa. Rakennustuotteiden kotimaisuusaste on korkea, mikä nostaa rakennustuoteteollisuuden merkitystä ja kotimaista arvonlisäystä. Rakentaminen tarvitsee myös kuljetuspalveluita, jotka näin työllistävät välillisesti.

Rakentamisessa käytetään myös merkittävissä määrin ulkomaista työvoimaa. Rakennusteollisuuden mukaan vuoden 2016 lopulla pääkaupunkiseudulla joka neljäs rakennustyöntekijä oli ulkomaalainen, ja muualla maassa ulkomaalaisten osuus oli 5 %. Määrä ei kuitenkaan ole enää viime aikoina kasvanut, ja tilanne näyttää vakiintuneen.

Asuntoja valmistuu tänä vuonna paljon

Kaiken kaikkiaan rakentamisessa eletään tällä hetkellä korkeasuhdannetta. Rakentamisen viimeaikaisen indikaattoritiedot viittaavat kuitenkin siihen, että koko rakentamisen nopein nousu alkaa olla takanapäin. Syynä tähän on erityisesti teollisuus- ja varastorakentamisen kasvun kääntyminen supistumiseksi. Myös julkinen palvelurakentaminen on viime aikoina vähentynyt. Mikäli uusia suuria hankkeita ei ilmaannu, hiljenee rakentaminen nykytasostaan vääjäämättä parin seuraavan vuoden aikana.

Sen sijaan asuntojen rakentamisessa ei ole havaittavissa kasvun hidastumista, vaan aloitusten kasvu on jatkunut erittäin voimakkaana. Selvää on, että asuntojen rakentamisen kasvu jatkuu vuonna 2018, joskin todennäköisesti nykyvauhdistaan hidastuen. Vuoden 2019 osalta epävarmuus kasvun jatkumisesta on jo suurempi.

Asuntojen tarjonnan lisäämisellä on niiden hintojen ja vuokrien nousua vaimentava vaikutus. Kun uusia asuntoja valmistuu, osa niistä siirtyy joko heti tai viipeellä vuokramarkkinoille. Asuntokannan uudistuessa myös vanhoja asuntoja voi siirtyä vuokramarkkinoille.

Vaikka rakentaminen on todennäköisesti saavuttanut huippunsa tai on ainakin lähellä sitä, epävarmuus siitä on kuitenkin selvästi lisääntynyt. Yksi riski on, että asuntojen tarjonta saattaa kasvaa tuntuvasti enemmän kuin niiden kysyntä. Asuntomarkkinoille on valmistumassa vuoden 2018 aikana suuri määrä uusia kerrostaloasuntoja. Sekä kansainvälisesti vertailtuna että useilla

kotimaisilla mittareilla mitattuna Suomessa rakennetaan ja valmistuu tällä hetkellä huomattavan paljon kerrostaloasuntoja. Toisaalta taustalla on osin se, että asuntokanta uudistuu. Osa vanhoista, etenkin 70-luvulla rakennetuista ja heikossa kunnossa olevista taloista on kannattavampaa korvata uudistuotannolla kuin korjata.

Uusien asuntojen tarjonta tuleekin lisääntymään kuluvana vuonna merkittävästi. Lisäksi uusien myymättömien asuntojen määrä kasvoi selvästi loppuvuonna 2017. Toisaalta asuntojen rakentaminen on painottunut suurimpiin seutukuntiin, ja erityisesti pääkaupunkiseudulle, missä kysyntää riittää muuta maata enemmän etenkin väestönkasvusta johtuen.

Asuntojen hinnat ovat viime vuosina jatkaneet nousuaan kasvukeskuksissa, mikä viittaa niihin kohdistuvan kysynnän lisääntymiseen suhteessa rakentamisen määrään. Toisaalta kuluttajien ja sijoittajien kysynnän riittävyys valmistuville asunnoille jatkossa on epävarmaa. Mikäli kysyntä vähenisi merkittävästi samalla, kun uusien valmistuvien määrä on suuri, olisi tällä hintakehitystä painava vaikutus. Viime vuosina uusien asuntojen kysyntää ovat osaltaan ylläpitäneet asuntojen myyntihintaan suhteutettuna suuret yhtiölainat. Kun uuden asunnon hankintahinta on tuntuvasti velatonta hintaa pienempi, voi hankintakynnys madaltua ja houkutus sijoitusasunnon hankkimiselle kasvaa.

Asuntojen hintojen ja vuokrien kehityksen vaimeneminen niiden tarjonnan kasvun myötä kasvukeskuksissa olisi tervetullutta työllisyyskehityksen edellytysten ja kotitalouksien taloudellisen hyvinvoinnin kannalta. Toisaalta asuntojen hintojen voimakkailla vaihteluilla voisi olla kielteisiä vaikutuksia rahoitusvakauteen. Kyselytietojen mukaan kuluttajien asunnon ostoaikeet eivät ole kasvaneet niin paljon kuin muiden asuntomarkkinoiden indikaattoritietojen perusteella voisi ehkä odottaa. Toistaiseksi rahoituksen saatavuus on ollut helppoa ja rahoituskustannukset matalia. Ne ovat osaltaan ylläpitäneet kuluttajien ja sijoittajien kysyntää.

Viitteet

1. Rakennusalan suhdanneryhmän raportti, valtiovarainministeriö. ↑
2. Rakennusalan suhdanneryhmä, valtiovarainministeriö. ↑

Tässä artikkelissa esitetyt mielipiteet ovat kirjoittajien omia eivätkä välttämättä edusta Suomen Pankin näkemystä.

Asiasanat

asuntojen hintakehitys, asuntomarkkinat, bruttokansantuote, rakentaminen