

Rakentamisen näkymät

Tilannekuva koronavuodelta 2020

Rakennusalan seuranta- ja toimenpideryhmä
28.5.2020



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Koronakriisin arvioidaan kaksinkertaistavan rakentamissektorin volyymin laskun kuluvana vuonna -5,5 prosenttiin ja lasku jatkuu 3 prosentilla vuonna 2021 (VM 16.4.2020). Asuntoaloitusodotukset vuodelle 2020 ovat pudonneet kolmanneksella alkuvuodesta (RT asuntoaloituskysely 05/2020). Rakennustuoteteollisuudessa suurin pudotus on edessä vuonna 2021. Rakentamisen suhdanne-tilanne ennen koronakriisiä oli laskeva, mutta suhteellisen hyvä.

Koronakriisin vaikutukset rakentamismääriin ja työllisyyteen näkyvät viiveellä, sillä jo ennen koronakriisiä käynnistyneet hankkeet pitävät toimeliaisuutta yllä. Sen sijaan uusia hankkeita käynnistetään selvästi aiempaa vähemmän. Rakentamisen suhdannetilanteen arvioimista hankaloittaa viive virallisissa tilastoissa, mistä syystä suhdannetilanteen arvioimiseksi on hyödynnetty alan eri toimijoiden toteuttamia kyselyjä. Merkittävimmät riskit ennakoitua heikommalle kehitykselle liittyvät koronakriisin ajalliseen pidentymiseen tai taudin toiseen aaltoon, jotka molemmat heikentäisivät entisestään niin kotitalouksien kuin yrityssektorin taloudellista tilannetta. Asuntomarkkinoilla koronakriisi on toistaiseksi näkynyt vain vähän merkittävistä lomautuksista huolimatta.

Koronakriisin alkuvaiheen ja rajoitustoimien vaikutukset jääneet pieniksi

Koronakriisin alkuvaiheen vaikutukset ovat jääneet rakentamisessa ja asumisessa montaa muuta toimialaa pienemmiksi. Rakentamisen jatkuvuuteen ovat vaikuttaneet olennaisesti seuraavat tekijät:

Rakennusmateriaalien saatavuus alalla on hyvä eivätkä rajoitustoimet ole merkittävästi vaikeuttaneet rakentamista näiden osalta. Materiaaleista on pulaa vain joidenkin tuoteryhmien kohdalla. Korvaavia tuotteita tai toimitusketjuja on pystytty järjestämään näiden tilalle.

Työvoiman saatavuus alalla on edelleen hyvä eikä työvoiman tarjonta ole vielä vaikuttanut merkittävästi yritysten toimintaan. Ulkomainen rakentamisen työvoima on jäänyt Suomeen ja työvoimatilanne ei ole oleellisesti muuttunut koronakriisiä edeltävään aikaan nähden. Ulkomaisen työvoiman saatavuuden ennustetaan pysyvän hyvällä tasolla, sillä Suomi ja Viro ovat sopineet rajanylityksen avaamisesta työmatkaliikenteelle ja laivaliikenne Suomenlahden yli on käynnistynyt.

Rakentamisen viranomaisprosessit toimivat rajoituksista huolimatta. Rakennusvalvonnan tarkastuksissa on siirrytty etätarkastuksiin tai muihin poikkeaviin järjestelyihin. Eräissä tapauksissa etätarkastusten käyttöönotto ei ole ohjeistuksesta huolimatta sujunut ongelmitta vaan tarkastuksiin on tullut viivästyksiä.

Rakennustyömaat toimivat ja hankkeet etenevät. Toistaiseksi työmailla ei ole esiintynyt merkittävässä määrin koronatartuntoja ja tartuntoja pyritään ehkäisemään työmailla erilaisin työjärjestelyin. Asuinrakennusten korjaushankkeiden toteuttamiseksi koronavirusepidemian aikana on julkaistu ohjeet virustartuntojen leviämisen ehkäisemiseksi.

Kriisin pitkittyessä rahoituksen saatavuus ja usko tulevaan ratkaisevat

Kriisin ja sen keston jatkuessa keskeinen tekijä rakentamisen jatkumiseen on rakennusalan yritysten ja erityisesti tilaajien rahoitustilanne sekä usko vakaaseen talouskehitykseen tulevaisuudessa.

Rakentamisen työkanta yrityksillä on vielä hyvä mutta suhdannenäkymät ovat romahtaneet. (EK:n suhdannekysely 05/2020) Rakennusalan suhdannetilanne vuoden vaihteen molemmin puolin oli hyvä ja vuoden alussa uusia asuntorakentamisen hankkeita käynnistyi paljon, jopa huippuvuoden 2018 vastaavaa ajankohtaa enemmän (Tilastokeskus). Uusien toimitilahankkeiden käynnistyminen hyytyi koronakriisin myötä. RT:n asuntoaloituskyselyn mukaan vuoden toisella kvartaalilla asuntoaloitusten määrä romahti. Suhdannenäkymät lähitulevaisuuteen ovat pudonneet nopeasti ja voimakkaasti ja vuoden loppua kohden on odotettavissa laskua yritysten liikevaihdossa.

Rakentamisen rahoituksen saanti on vaikeutunut ja hidastaa vapaarahoitteista asuntotuotantoa. Rakennusliike käynnistää normaalisti asuntojen uudiskohteen rakentamisen ennakkomarkkinoinnin jälkeen, kun noin 30–50 prosenttia asunnoista on ennakkovarattu. Koronaviruksen aiheuttama epävarmuus vaikuttaa tällä hetkellä enenevässä määrin pankkien ja rahoituslaitosten haluun tehdä päätöksiä rakentamisen rahoittamisesta. RT:n toukokuun koronakyselyn mukaan puolet vastaajista arvioi hankerahoituksen saatavuuden vaikeutuvan. Hankkeita ei voida käynnistää, mikäli pankit eivät myönnä hankkeille rahoitusta. Lisäksi Finnvera ei voi antaa lainatakauksia perustajaurakointiin.

Tilajien varovaisuus näkyy hankkeiden lykkäämisenä. Uudisrakennushankkeita on koronakriisin aikana käynnistynyt varovaisesti. Ennen kriisiä pitkälle suunnitellut hankkeet ovat pääosin käynnistyneet. Rakennusteollisuus RT:n jäsenyrityksilleen tekemässä koronakyselyssä huhtikuun alussa viidennes ja huhtikuun lopussa neljäsnes totesi tilajien lykkäneen hankkeitaan tai tilauksiaan. Yksi syy lykkäämiseen on se, että tilaajat odottelevat tarjoushintojen laskua. RT:n asuntoaloituskyselyn mukaan lähes puolet yrityksistä kokee riittämättömän kysynnän hidastavan asuntoaloituksia.

Suunnittelualalla jo tehtyjä tilauksia siirretään myöhemmäksi ja kysyntätilanne on heikentynyt merkittävästi lähes puolella alan yrityksistä, eniten pk-yrityksillä. Viidennes suunnittelualan yrityksistä arvioi tilanteensa erittäin huonoksi tai huonoksi. Yritykset arvioivat niiden tilanteen edelleen heikentyvän kesän jälkeen. Suunnitteluomistoissa on huhtikuussa ollut lomautettuna noin 15 000 henkilöä ja 27% SKOLin jäsenyrityksistä valmistautuu lomautuksiin 1–3kk sisällä.

Korjausrakentamisen määrä pysyy vakaana mutta hankkeiden toteutumisessa on haasteita. Korjausrakentaminen ennakoidaan säilyvän kasvavalla trendillä 2020. Taloyhtiöiden korjauspäätösten tekeminen on kuitenkin viivästynyt yhtiökokousten lykkääntymisen takia ja taloyhtiöiden korjausten käynnistyminen suunnitellusti vuonna 2020 on epävarmaa. Raklin kyselyn mukaan reilu neljäsnes yrityksistä kertoo lykkäneen korjaushankkeiden aloitusta rajoitusten ajan yli. Korjausrakentamisen osuus talonrakentamisen liikevaihdosta on noin puolet (Tilastokeskus).

Maa- ja vesirakentaminen kasvaa hienoisesti kuluvana vuonna valtion perusväylänpitoon tehdyn tasokorotuksen vetämänä. Hieman vajaa puolet Kuntaliiton kyselyyn vastanneista kunnista uskoo koronakriisin hidastavan kuntien infrainvestointien toteutusta, erityisesti suuret kaupungit. Maa- ja vesirakentamisen osuus koko rakentamisen liikevaihdosta on vajaa 20 prosenttia (ROTI 2019).

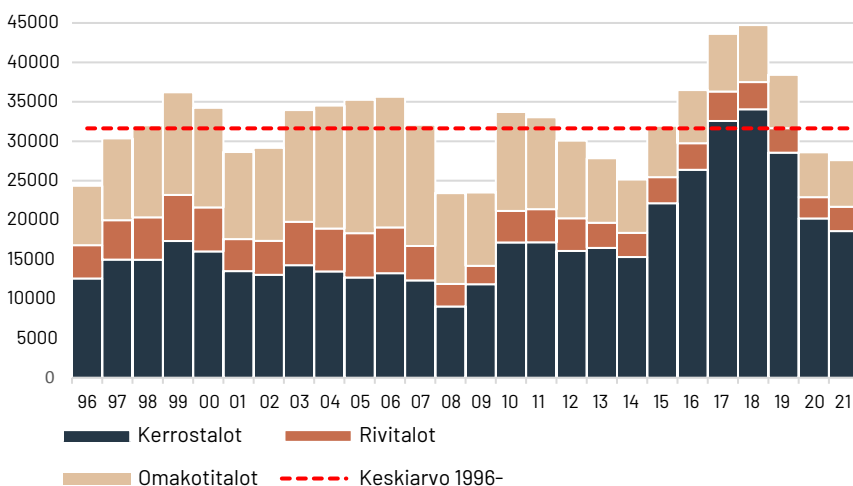
Kriisi heijastuu asunto- ja rakennusmarkkinoihin lähivuosina monin tavoin

Rakentaminen hidastuu vuosina 2020 ja 2021. Rakentamisen suhdannetilanne ja työllisyys kääntyi laskuun vuonna 2019. Rakentamisen arvonlisäyksen ennustetaan vähenevän kuluvana vuonna noin 3 prosenttia. Vuonna 2021 arvonlisäys supistuu arviolta vain hieman vähemmän ja voi mahdollisesti olla myös vuoden 2020 pudotusta suurempi, mikäli koronakriisi pitkittyy ja haittaa yritysten toimintaa kevään 2020 näkymiä enemmän. (VM ennuste 16.4.2020)

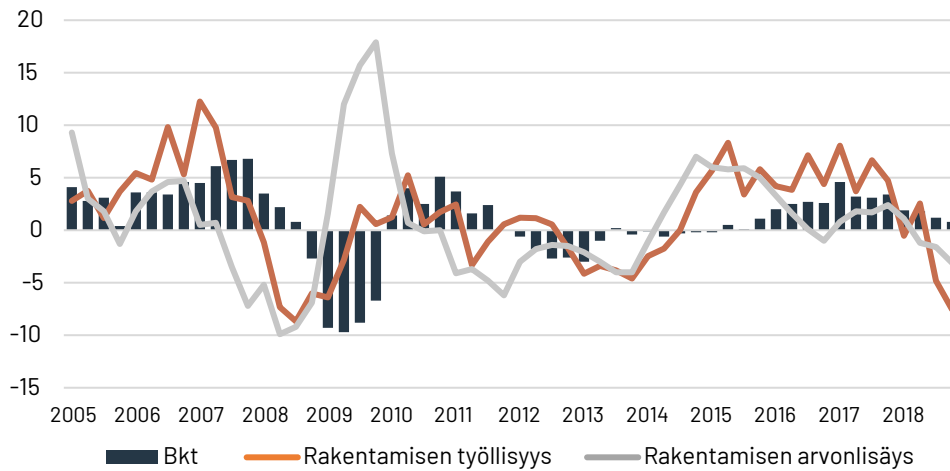
Asuntokauppa on hidastunut ja uudisasuntotuotannon sijoittajakysyntä on toistaiseksi jatkunut. Uudisasuntotuotannossa ammattimainen sijoittajakysyntä ei toistaiseksi ole merkittävästi vähentynyt. Alkuvuodesta asuntomarkkinoiden tilanne oli hyvä: asuntokauppa oli vilkasta ja asuntojen ennakkovarausaste oli hyvä. Kriisin seurauksena kuluttajien luottamus vajosi huhtikuussa heikoimmalle tasolle koskaan (Tilastokeskus) ja työllisyys on alentunut. Asuntokaupamäärät laskivat huhtikuussa 30-50% vuoden takaiseen tilanteeseen nähden (KVKL 05/2020). Asuntojen hintakehityksessä ei ole tapahtunut merkittävää muutosta. Vuokra-asuntojen tarjonta on kasvanut merkittävästi ja kasvu jatkuu edelleen.

Asuntorakentaminen hidastuu usean vuoden ajan. Asuntorakentamisen osuus uudistalonrakentamisen liikevaihdosta on noin puolet. Asuntorakentamisen näkymä seuraavan kolmen vuoden ajan on hidastuva. Asuntorakentamisen hidastuminen alkoi vuonna 2018. Koronakriisi vahvistaa asuntoaloitusten laskua useilla tuhansilla asunnoilla. Koronakriisi osuu asuntorakentamisen huhti-kesäkuun kiivaimpaan sesonkiin. Asuntotuotannon ennustetaan pienenevän vuoden 2019 noin 39 000 asunnosta noin 28 000-30 000 asuntoon vuodessa (VM). Asuntotuotanto täyttää vuodesta 2020 alkaen niukasti vuotuisen asuntotarpeen noin 25 000-30 000 asuntoa (Asuntotuotantotarve 2015-2040, VTT 2016) eikä tuotanto riitä kuroma an umpeen suurimpien kaupunkiseutujen asuntovajetta. Asuntorakentamisen hidastuminen johtuu vapaa- rahoitteen asuntorakentamisen hidastumisesta. Vapaa- rahoitteinen asuntotuotanto muodosti 80 prosenttia vuoden 2019 asuntotuotannosta. Rivi- ja omakotitaloissa lasku on selvästi pienempää. ARA-tuotanto ja aloitukset kasvavat vuonna 2020.

Asuntoaloitukset ja ennuste vuodesta 2020 eteenpäin (kpl), RT



Bkt:n ja rakentamisen arvonlisäyksen ja työllisyyden vuosimuutos (%), RT



Myös muun uudistalonrakentaminen aloitukset hidastuvat vuonna 2021. Muu uudistalonrakentaminen supistuu kuluvana vuonna asuntorakentamista vähemmän. Vuonna 2021 muun talonrakentamisen aloituskuutiot jäävät matalalle tasolle. Aloitukset laskevat erityisesti julkisessa palvelurakentamisessa, liikenteen ja teollisuuden rakentamisessa. Muun uudistalonrakentamisen osuus uudistalonrakentamisen liikevaihdosta on noin puolet.

Rakentamisen työllisyys laskee volyymin laskiessa. Rakentamisen työllisyys kääntyi loivaan laskuun jo vuoden 2019 lopulla. Rakentamisen työllisyys noudattelee rakentamisen määrän muutoksia. Sen perusteella voidaan arvioida, että rakentamisen työllisyys voi heikentyä vuosina 2020–2021 arviolta jopa 20 000 työllisellä. Rakentaminen työllistää suoraan noin 200 000 henkilöä. Koko rakennettu ympäristö yhteenlaskettuna työllistää noin 500 000 henkilöä.

Työryhmässä ovat mukana:
ympäristöministeriö
valtiovarainministeriö
työ- ja elinkeinoministeriö
Rajavartiolaitoksen esikunta
Rakennusteollisuus RT ry
RAKLI ry
Suomen Kuntaliitto ry



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment