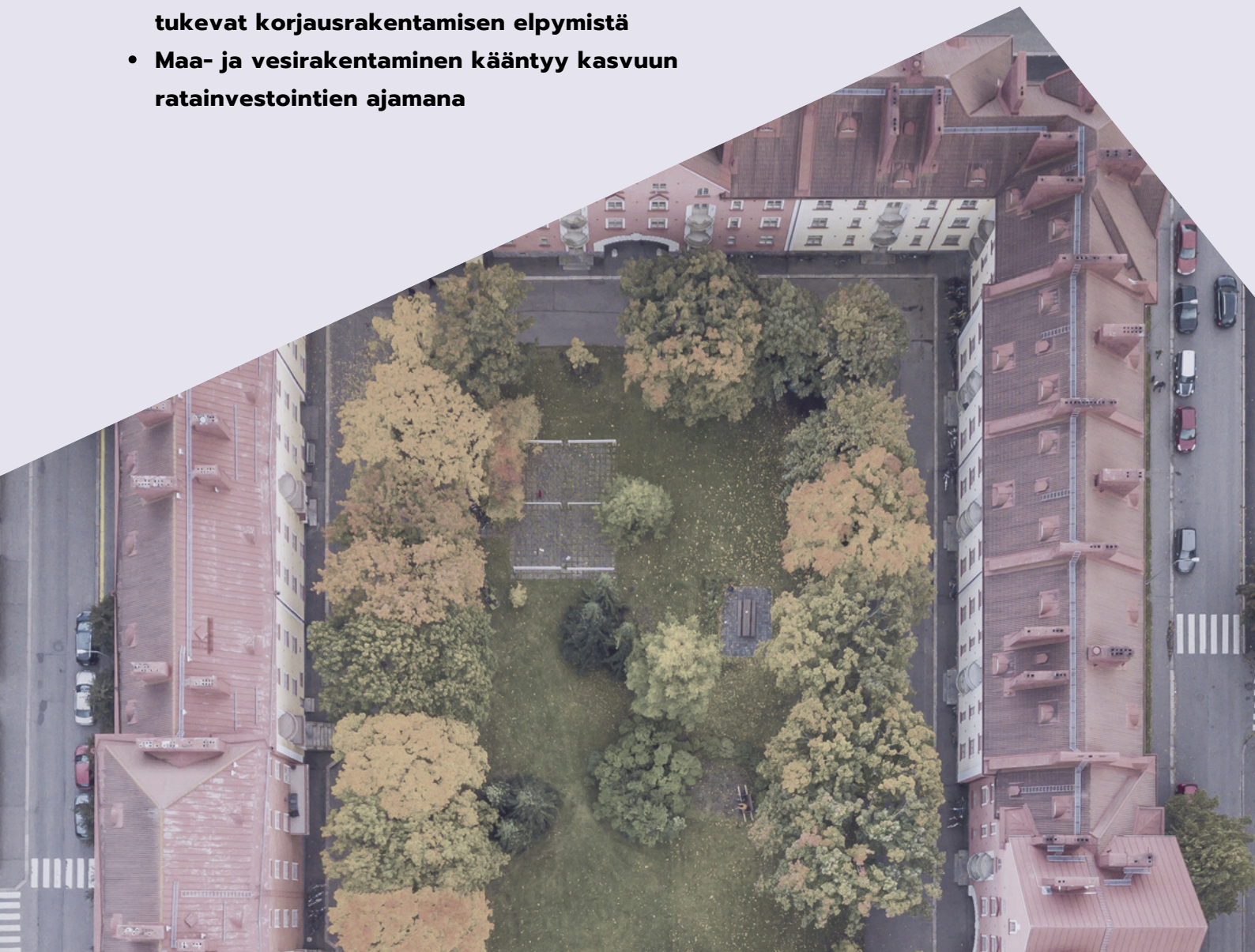


RAKLIN RAKENNUUTTAMISEN KATSAUS

SYKSY 2024

- **Rakentamisen käänne tapahtuu Suomessa ensi vuonna**
- **Raklin uuden Rakennuttamisen barometrin vastaajat povaavat kasvua rakennusinvestointeihin**
- **Asuinrakentamisen pohja on takanapäin**
- **Toimitilarakentamisessa nähdään jo piristymisen merkkejä**
- **Patoutuneet korjaustarpeet ja keveämmät rahoitusolot tukevat korjausrakentamisen elpymistä**
- **Maa- ja vesirakentaminen kääntyy kasvuun raitinvestointien ajamana**

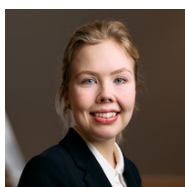


Tiivistelmä

Odotettua pidempään jatkunut korkea korkotasoa, kireät pääomamarkkinat ja kohonnut rakennuskustannukset painoivat rakentamisen laskuun viime vuonna. Rakentamisen määrä vähenee edelleen kuluvana vuonna. Laskeva korkotasoa, alhaisempi inflaatio ja taloustilanteen kohentuminen nostavat rakentamisen noin 6 prosentin kasvuun vuonna 2025.

- **Euroalueeseen verrattuna** Suomen rakentamisen alamäki on ollut syvempi. Suomessa kuopan pohja vaikuttaa kuitenkin olevan takanapäin, kun taas Ruotsissa alamäki syvenee edelleen. Suomen rakentamisen tuotantovolyyymi lisääntyi selvästi heinäkuussa edelliskuukauteen verrattuna.
- **Raklin uusi Rakennuttamisen barometri** kokoaa yhteen rakennuttajien näkemyksiä alan tulevasta kehityksestä. Rakennuttajista koostuva vastaajajoukko aikoo investoida rakentamiseen yhteensä lähes 3 miljardia euroa seuraavan 12 kuukauden aikana. Kokonaisuudessaan rakennusinvestointeihin odotetaan keskimäärin noin 9 prosentin kasvua seuraavan 12 kuukauden aikana verrattuna vuodentakaiseen.
- **Asuinrakentamisen** pohja vaikuttaa olevan takanapäin ja tilastoissa nähdään jo valopilkkuja. Asuntokauppa on alkanut piristyä kesän jälkeen ja asuinrakentaminen alkaa hitaasti toipua loppuvuodesta eteenpäin. Raklin Rakennuttamisen barometrin vastaajat suunnittelevat noin 532 miljoonan euron investointeja asuinrakentamiseen seuraavan 12 kuukauden aikana.
- **Toimitilarakentaminen** on kannatellut rakentamista. Kuluvana vuonna parempi taloustilanne ja alhaisemmat korot tuovat nostetta ja toimitilarakentamisessa nähdäänkin jo piristymisen merkkejä toimistoissa, liiketiloissa ja teollisuuskiinteistöissä.
- **Korjausrakentaminen** on vähentynyt vuodesta 2022 alkaen johtuen korkeista koroista, remonttien korkeasta hintatasosta ja ylläpitokustannusten kasvusta. Tilanne alkaa kuitenkin kohentua loppuvuodesta. Matalampi korkotasoa, rakennuskustannusten nousun taittuminen ja patoutuneiden korjaustarpeiden purkautuminen vetävät korjausrakentamisen kasvuun.
- **Maa- ja vesirakentaminen** supistuu edelleen kuluvana vuonna johtuen taloudellisesta epävarmuudesta, korkeista koroista sekä julkisen sektorin taloudellisesta ahdingosta. Maa- ja vesirakentamisen odotetaan kääntyvän noin 3 prosentin kasvuun vuonna 2025. Kasvua ajaa pääasiassa ratainvestointien piristyminen.

Lisätietoa:



Julia Ruotsi

Pääekonomisti

+358503273660

julia.ruotsi@rakli.fi

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Suomen talouden suhdannekuoppa on takanapäin – rakennusalan alamäki jarruttaa kasvua

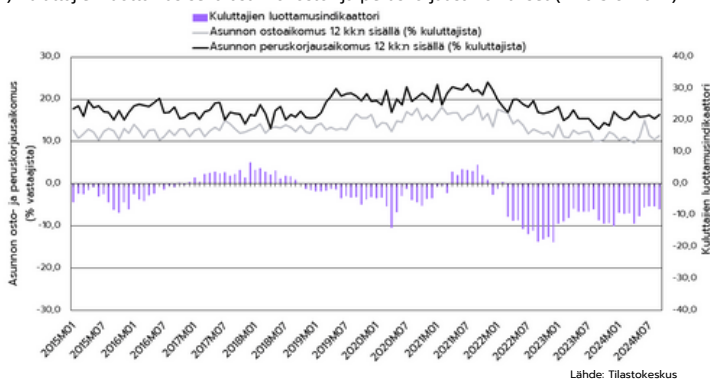
Suomen talouden suhdannekuoppa on ohitettu. Alhainen inflaatio, alhaisempi korkotaso ja kohtuulliset palkankorotukset tukevat ostovoimaa ja yksityistä kulutusta kuluvana vuonna. Toisaalta yritysten ja kuluttajien luottamus on pysynyt alkuvuonna heikolla tasolla ja talouden aikaisempi heikko kehitys painaa yrityksiä. Loppuvuonna Suomen talousnäkömät alkavat kuitenkin kohentua. Vienti alkaa elpyä maailmankaupan kasvun siivittämänä. Laskeva korkotaso tuo nostetta monelle toimialalle ja yritysten sekä kuluttajien luottamus alkaa palautua. Yksityinen kulutus elpyy, vaikka julkisen talouden sopeutustoimet hieman hidastavat toipumista.

Suomen Pankin ennusteen mukaan Suomen talous supistuu noin puoli prosenttia 2024 ja kääntyy noin 1,1 prosentin kasvuun 2025. Kuluvan vuoden kasvuennustetta vaihtelevat prosentin supistumisen ja nollakasvun välillä [1]. Ensi vuonna viennin kasvu kiihtyy, investoinnit kääntyvät kasvuun ja yksityisen kulutuksen kasvu nopeutuu, kun alhaisempi korkotaso vähentää kotitalouksien velanhoitokustannuksia ja työllisyystilanne kohenee.

Investoinnit supistuivat merkittävästi Suomessa vuonna 2023. Negatiivista kehitystä ajoi erityisesti rakennusinvestointien alamäki. Rakentaminen muodostaa merkittävän osan Suomen kiinteistä investoinneista ja asuinrakentamisen väheneminen näkyy viime vuoden heikoissa investointiluvuissa [2]. Rakentamisen alamäki jarruttaa talouskehitystä vielä kuluvana vuonna. Pahin on kuitenkin jo takanapäin ja rakentamisen odotetaan kääntyvän kasvuun ensi vuonna. Kone- ja laiteinvestoinneissa nähdään yhä positiivista kasvua, vaikka tuotanto on laskenut ja rahoitusolot ovat edelleen kireät. Kone- ja laiteinvestointien kasvu nopeutuu tulevina vuosina vihreän siirtymän ja puolustusinvestointien siivittämänä [3]. Kokonaisuudessaan investoinnit kääntyvät Suomessa kasvuun 2025. Keveämmät rahoitusolot ja kohentunut taloustilanne tukevat elpymistä.

Kuluttajien ja yritysten luottamusindikaattoreissa ei vielä nähdä positiivista käännettä. Kuluttajien luottamus pysyi matalalla tasolla syyskuun tilastojen perusteella (kuvio 1). Kuitenkin kuluttajien asunnonostoaiheet piristyivät hieman edelliskuukauteen verrattuna. Kuluttajien peruskorjauksaikomuksissa nähtiin myös positiivinen käänne edelliskuukauteen verrattuna. Peruskorjauksaikomukset ovatkin kehittyneet parempaan suuntaan alkuvuoden aikana verrattuna viime vuoden lopussa nähtyyn matalimpaan tasoon. Elinkeinoelämän luottamusindikaattoreissa ei myöskään nähty selkeää parannusta syyskuussa, vaikka suhdannenäkömät ovat hieman kohentuneet tammi-syyskuun aikana [4]. Rakentamisen luottamusindikaattori on kiivennyt alkuvuoden aikana hitaasti kuopan pohjalta. Kuitenkin rakennusalan yritysten luottamus on edelleen merkittävästi alle pitkän aikavälin keskiarvon.

1) Kuluttajien luottamus sekä asunnonosto- ja peruskorjauksaikomukset (1/2015-9/2024)



3 [1] Suomen Pankki, VM, PTT ja Nordea. [2] Suomen Pankki. [3] VM. [4] EK. [5] VM. [6] TOL 2008 toimialaluokka "F Rakentaminen".

Rakentaminen elpyy hitaasti ja kääntyy kasvuun ensi vuonna

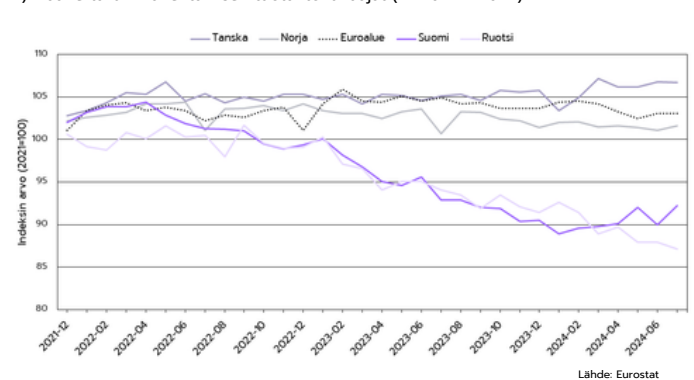
Odotettua pidempään jatkunut korkea korkotaso, kireät pääomamarkkinat ja kohonnut rakennuskustannukset painoivat rakentamisen laskuun viime vuonna. Rakentamisen arvonnäkömät supistuivat lähes 16 prosenttia 2023 [5]. Pudotusta ajoi asuinrakentaminen, kun taas toimitilarakentamisen alamäki oli huomattavasti loivempi. Rakentamisen alamäki näkyy työllisyyslukuissa ja alan työllisyys on heikentynyt kuluvana vuonna vuodentakaiseen verrattuna. Myös rakentamisen [6] konkurssitilastoissa nähdään selkeää nousevaa trendiä vuoden 2021 lopusta eteenpäin. Rakennuttamisen ja rakennushankkeiden kehittämisen [7] toimialalla toimivien yritysten konkurssit kääntyivät kasvuun 2023 ja konkurssien määrän nousu on jatkunut kuluvan vuoden alkupuolella. Tilastokeskuksen viimeisimmät tilastot viittaavat kuitenkin siihen, että konkurssien määrän [8] kasvuvauhti on taittunut kesän aikana sekä rakentamisessa että rakennuttamisen ja rakennushankkeiden kehittämisen alatoimialalla.

Rakentamisen volyyymi väheni edelleen selvästi alkuvuonna 2024. Volyymin odotetaan kääntyvän lievään kasvuun vuoden lopussa. Kokonaisuudessaan rakentamisen määrän ennustetaan vähenävän 5–6 prosenttia 2024 ja kääntyvän noin 6 prosentin kasvuun 2025 [9]. Laskeva korkotaso, alhaisempi inflaatio ja taloustilanteen kohentuminen tukevat rakentamisen toipumista. Asuinrakentaminen alkaa nousta viime vuosien kuopasta ja vetää rakentamisen kasvuun. Toipuminen tulee kuitenkin olemaan hidasta, kun rakentaminen palautuu kuopan pohjalta.

Viime vuosina rakentamisen alamäki oli Suomessa euroaluetta syvempi (kuvio 2). Verrokkimaista ainoastaan Ruotsi on kuopaisnut Suomen tapaan syvältä, kun taas esimerkiksi Tanskassa on huomattavasti parempi tilanne ja rakentaminen pysyy positiivisen kasvun puolella kuluvana vuonna. Ruotsissa asuinrakentaminen on Suomen tapaan hyvin herkkä suhdannevaihteluille ja korkotason muutoksille. Suomen pahin kuoppa vaikuttaa olevan takanapäin, kun taas Ruotsin alamäki syveni edelleen heinäkuussa. Suomessa rakentamisen tuotantovolyyymi lisääntyi selvästi heinäkuussa edelliskuukauteen verrattuna.

Raklin uusi Rakennuttamisen barometri kokoaa yhteen rakennuttajien näkemyksiä alan tulevasta kehityksestä. Syksyn tulosten perusteella rakennuttajat povaavat Suomeen merkittäviä investointeja. Rakennuttajista koostuva vastaajajoukko aikoo investoida rakentamiseen yhteensä lähes 3 miljardia euroa seuraavan 12 kuukauden aikana. Rakennuttamisen barometrin vastaajajoukko koostuu 37 Raklin jäsenorganisaatiosta, jotka edustavat vain osaa Raklin jäsenistöstä ja markkinasta, eli todellinen rakennusinvestointien määrä muodostuu huomattavasti suuremmaksi. Investoinneista noin 65 prosenttia kohdistuu uudisrakentamiseen ja 35 prosenttia korjausrakentamiseen. Kokonaisuudessaan rakennusinvestointeihin odotetaan keskimäärin noin 9 prosentin kasvua seuraavan 12 kuukauden aikana verrattuna vuodentakaiseen.

2) Maavertailu - Rakentamisen tuotantokuvaajat (12/2021-7/2024)



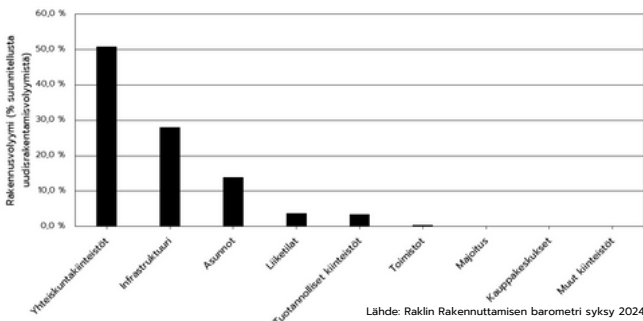
[7] TOL 2008 toimialaluokka "411 Rakennuttaminen ja rakennushankkeiden kehittäminen". [8] Konkurssien määrän liukuva vuosittainen keskiarvo. [9] Forecon.

Vastaajat arvioivat myös tulevien kuukausien rakennusvolyyymiä tulevien hankkeiden määrän kautta. Vastaajien mukaan rakentamisen volyymi nousee noin 604 hankkeeseen seuraavan 12 kuukauden aikana. Rakennuttajien arvion mukaan rakennusvolyyymi nousee keskimäärin noin 16 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Hankkeita käynnistyy suurempi määrä korjausrakentamiseen kuin uudisrakentamiseen, vaikka investoinnit painottuvat euromääräisesti uudisrakentamiseen. Hankkeiden määrästä noin 32 prosenttia on uudishankkeita ja 68 prosenttia korjaushankkeita. Uudishankkeista valtaosa on yhteiskuntakiinteistöjä, infrahankkeita ja asuntoja, kun taas korjausrakentaminen keskittyy yhteiskuntakiinteistöihin, liiketiloihin ja asuntoihin (kuviot 3 ja 4).

Lisäksi Raklin Rakennuttamisen barometritutkimukseen osallistuneet rakennuttajat arvioivat keskeisiä rakentamisen määrään vaikuttavia tekijöitä (kuvio 5). Rakennuttajien mukaan saatujen tarjousten määrä ja laatu sekä työvoiman saatavuus vaikuttavat positiivisesti rakentamisen määrään seuraavan 12 kuukauden aikana. Vastaajat ovat eniten huolissaan Suomen talousnäkyvien sekä rahoituksen saatavuuden ja rahoituskustannusten nousun vaikutuksista rakentamisen määrään.

Toisaalta rakentamisen kustannusten nousun huippu vaikuttaa olevan takanapäin, mikä tukee rakentamisen toipumista. Kuitenkin kustannustaso on edelleen verrattain korkealla tasolla, vaikka rakennuskustannusten vuosinousuvauhti on kääntynyt miinukselle [10]. Haahtelan tarjoushintaindeksin mukaan myös tarjoushintojen huippu vaikuttaisi olevan takanapäin. Kalliin rakentamisen alueilla tarjoushinnat olivat vuoden alussa laskeneet noin 10 prosenttia verrattuna vuoden 2022 huipun tasoon.

3) Uudisrakentaminen - Suunniteltu rakennusvolyyymi talotyypeittäin

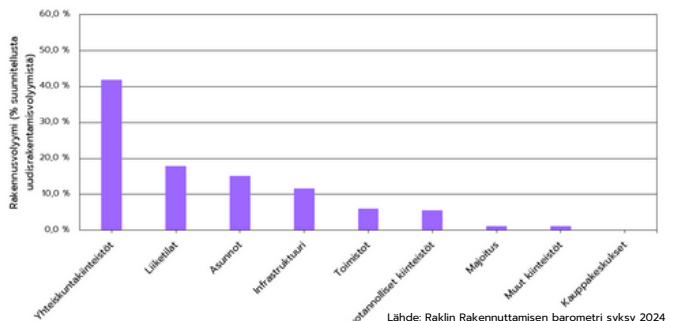


Asuinrakentaminen toipuu hitaasti – asuntojen liiketarjonta poistuu ja markkinajumi purkautuu

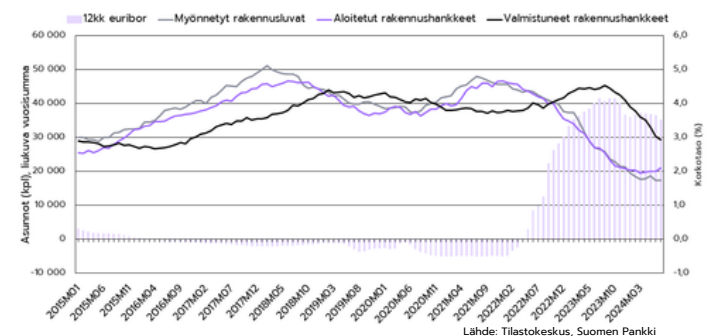
Asuinrakentamisen pohja vaikuttaa olevan takanapäin. Kuvio 6 havainnollistaa asuinrakentamisen suhdannevaihtelua ja suhdetta korkotasoon. Nollakorko aika toi nostetta Suomen asuinrakentamiseen. Kireät rahoitusolot, kohooneet rakentamisen kustannukset ja alhainen kysyntä painoivat asuinrakentamisen laskuun 2021 eteenpäin. Kuluvana vuonna lupaavan huhti-toukokuun jälkeen myönnettyissä rakennusluvuissa ei nähty merkittävää positiivista käännettä. Rakennusaloituksissa nähdään hienoisia positiivisia merkkejä alkuvuoden aikana ja aloitukset lisääntyivät hieman heinäkuussa tuoreimpien tilastojen perusteella [11]. Aloitusten kasvua ajaa kuitenkin suurelta osin ARA-asuntojen tuotannon kasvu.

Raklin Rakennuttamisen barometrin tulosten perusteella vastaajat suunnittelevat noin 532 miljoonan euron asuinrakennusinvestointeja seuraavan 12 kuukauden aikana. Rakennusvolyymin suhteen tämä tarkoittaa noin 288 hanketta. Kuviot 7 ja 8 havainnollistavat sitä, miten uudis- ja korjausrakentamisen investoinnit jakautuvat rakennustyypeittäin. Suurin osa uudisrakentamisen investoinneista kohdistuu liiketiloihin, asuntoihin ja yhteiskuntakiinteistöihin. Vastaajat suunnittelevat noin 380 miljoonan euron investointeja asuntojen uudisrakentamiseen seuraavan 12 kuukauden aikana. Korjausinvestoinnit keskittyvät yhteiskuntakiinteistöihin, infrastruktuuriin ja asuntojen korjaamiseen. Asuntojen korjaamiseen vastaajat kaavailevat noin 152 miljoonan euron investointeja.

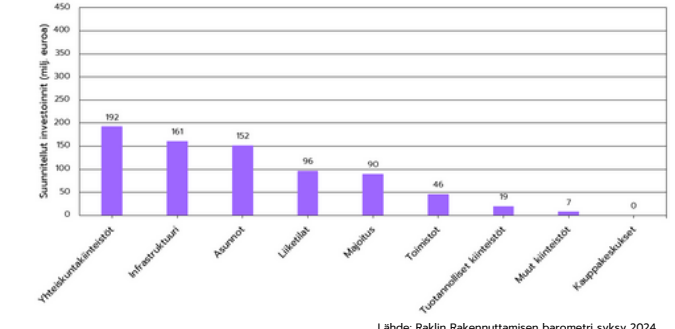
4) Korjausrakentaminen - Suunniteltu rakennusvolyyymi talotyypeittäin



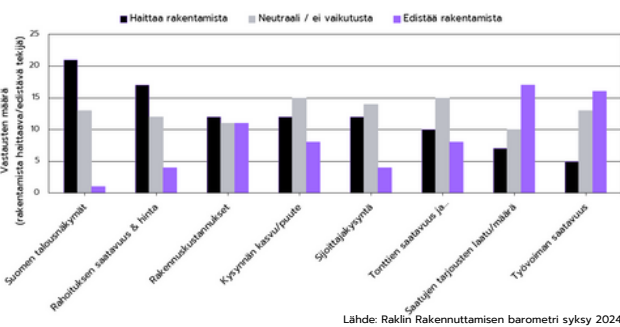
6) Asuinrakentaminen - Rakennusluvut, aloitukset ja valmistuneet hankkeet vs. euribor 12kk (1/2015-7/2024)



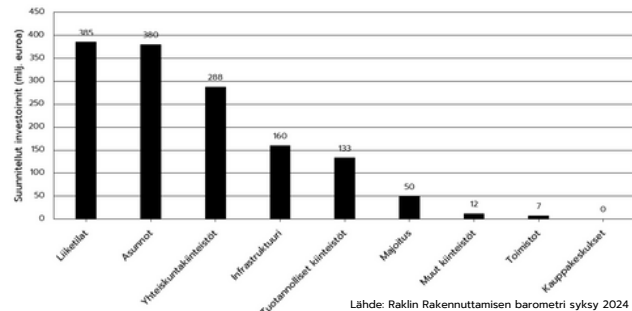
8) Korjausrakentaminen - Rakennusinvestointien jakautuminen talotyyppien välillä ('000 000 euroa)



5) Rakentamisen määrään vaikuttavat tekijät, seuraavan 12kk aikana



7) Uudisrakentaminen - Rakennusinvestointien jakautuminen talotyyppien välillä ('000 000 euroa)



4 [10] Tilastokeskus.
[11] Asuntoaloituksiin liittyy kuitenkin tilastollista epävarmuutta ja tilastot saattavat tarkentua jälkikäteen.

Asuntokaupan käynnistyminen on edellytys asuinrakentamisen toipumiselle. Korkea korkotaso hyydytti asuntokaupan 2023. Suomeen on valmistunut paljon asuntoja viime vuosien aikana. Asuntotarjonta nousi Suomessa väliaikaisesti ja painoi asuntojen hinnat laskuun ja heikensi uudisrakentamisen kannustimia. Asuntojen uudisrakentaminen pääsee kunnolla vauhtiin vasta, kun vuokra- ja omistusasuntojen liikatarjontaa poistuu markkinalta. Kuluttajien luottamus on keskeisessä asemassa asuntokaupan toipumisen kannalta. Kuluttajien luottamus on edelleen matalalla tasolla, vaikka asunnonostoaikeissa nähdäänkin piristymistä syyskuussa. Asuntojen hinnat piristyvät vasta silloin, kun kauppa alkaa käydä. Asuntokauppamäärissä nähdäänkin jo piristymisen merkkejä heinä-elokuussa [12]. Lisäksi asuntojen hintojen lasku on päätynyt suuressa osassa maata, mikä tukee rakentamisen toipumista.

Uudisasuntotuotannon hidastuminen saattaa lopulta johtaa asutopulaan, koska väestönkasvu on edelleen voimakasta kasvukeskuksissa ja uusien hankkeiden käynnistäminen vie aikaa. Pidemmällä aikavälillä asuntojen tarve tulee kasvamaan Suomessa. MDI:n Suomi 2040 -selvityksen mukaan asuntojen tarve kasvaa Suomessa huomattavasti 2030- ja 2040-luvuilla. Asuntokuntien pieneneminen ja tuleva väestökehitys luovat eroja kuntien nykyisen asutokannan ja tulevaisuuden asuntojen tarpeen välille. Uusien asuntojen tarpeesta suurin osa kohdistuu suuriin kaupunkeihin.

Toimitilarakentamisessa valopilkkuja näköpiirissä

Toimitilarakentaminen on kannatellut rakentamista viime vuosien haasteiden läpi. Toimitilojen rakennusaloitukset kääntyivät laskuun 2022 johtuen heikentyneistä talousnäköymistä, korkeista koroista ja kohonneista rakentamisen kustannuksista. Kuluvana vuonna parempi taloustilanne ja alhaisemmat korot tuovat nostetta ja toimitilapuolella nähdäänkin jo piristymisen merkkejä. Toimistojen ja teollisuuskiinteistöjen myönnetyissä rakennusluvuissa nähtiin kasvua huhti-kesäkuussa (kuvio 9). Toisaalta varastojen luvat ovat kääntyneet hienoiseen laskuun lupaavan alkuvuoden jälkeen ja teollisuuskiinteistöissä nähtiin hienoinen hidastuminen heinäkuussa. Rakennusaloituksissa nähdään kuitenkin alkuvuodesta kasvua toimistoissa, liiketiloissa ja teollisuuskiinteistöissä (kuvio 10).

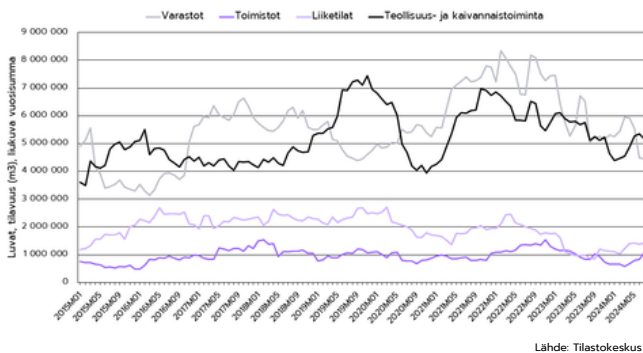
Epävarmat talousnäköymät, kohonneet rahoituskustannukset ja tarjoushintojen korkea taso pitävät toimitilarakentamisen kasvun maltillisena 2024 ja 2025 [13]. Muiden kuin asuntojen uudisrakentamisen ennustetaan supistuvan noin 2 prosenttia 2024 ja kääntyvän noin 9 prosentin kasvuun 2025 [14].

Raklin Rakennuttamisen barometrin tulosten perusteella rakennuttajat suunnittelevat merkittäviä investointeja toimitilapuolelle (kuviot 7 ja 8). Uudisrakentamisessa noin 385 miljoonaa euroa vastaajien suunnitelluista rakennusinvestoinneista suuntautuu liiketiloihin seuraavan 12 kuukauden aikana. Lisäksi noin 288 miljoonaa euroa suuntautuu yhteiskuntakiinteistöihin ja 133 miljoonaa tuotannollisiin kiinteistöihin. Korjausrakentamisen puolella vastaajat suunnittelevat noin 192 miljoonan euron investointeja yhteiskuntakiinteistöjen korjaamiseen. Lisäksi vastaajat aikovat investoida 96 miljoonaa liiketilojen ja 46 miljoonaa toimistojen korjaamiseen.

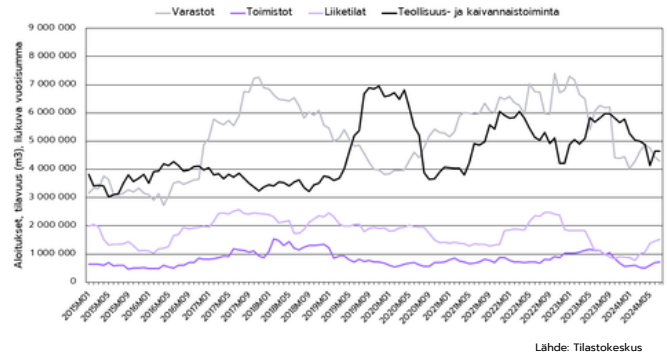
Toimistomarkkina on edelleen hybridityön murroksessa. Uudet teknologiat mahdollistavat uusia työtapoja ja toimitilatilien tarve vähenee. Samalla havaitaan merkkejä siitä, että yritykset pyrkivät saamaan työntekijöitään takaisin toimistolle. Tästä syystä yritykset etsivät laadukkaampia tiloja halutuilta sijainneilta. Kiinteistösijoittajien mielenkiinto toimistoja kohtaan on ollut vaisua alkuvuoden aikana. Ero laadukkaiden ja vähemmän haluttujen toimitiltilojen välillä on kasvanut [15] ja sijoittajakysynnän odotetaan kohdentuvan loppuvuodesta lähinnä laadukkaisiin tiloihin hyviltä sijainneilta [16]. Toimistojen vajaakäyttö on ollut pitkään kasvussa pääkaupunkiseudulla. Helsinki Research Forum (HRF) tilastojen perusteella pääkaupunkiseudun toimistojen keskimääräinen vajaakäyttöaste nousi 15,2 prosenttiin syyskuussa 2024. HRF ei kuitenkaan tarkastele koko markkinaa, vaan ainoastaan keskeisiä toimistoalueita, joten todellinen vajaakäyttö on tätäkin suurempaa.

Liiketilamarkkina on kohdannut useita haasteita viime vuosina. Verkkokaupan kasvu ja koronapandemia vähensivät kivijalkakaupan kysyntää. Korkea inflaatio on painanut kuluttajien ostovoimaa ja siten vähittäiskaupan kysyntää. Liiketiloissa nähdään joko menestyvän ruoka- ja halpakaupan sekä vaikeuksissa olevan erikoiskaupan välillä. Kiinteistösijoittajien kysyntä keskittyy päivittäistavara- ja big box -kiinteistöihin, kun taas esimerkiksi kaupapakeskusten kysyntä on heikompaa [17].

9) Toimitilarakentaminen - Rakennusluvut (1/2015-7/2024)



10) Toimitilarakentaminen - Aloitetut hankkeet (1/2015-7/2024)



Korjausrakentaminen elpyy - patoutuneet korjaustarpeet ja keveämmät rahoitusolot tukevat toipumista

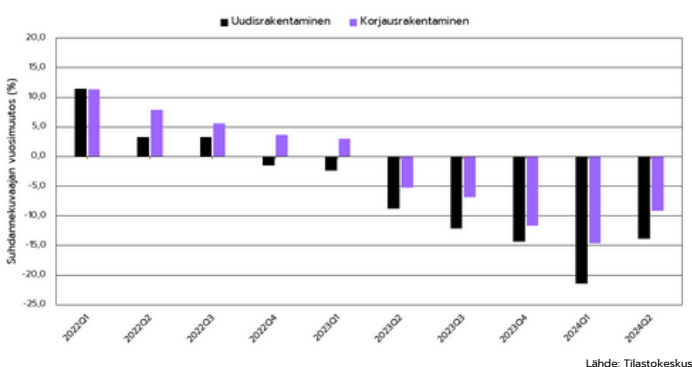
Korjausrakentaminen on vähentynyt vuodesta 2022 alkaen johtuen korkeista koroista, remonttien korkeasta hintatasosta ja ylläpitokustannusten kasvusta. Korjausrakentamisen määrä väheni Suomessa 1–2 prosenttia vuonna 2023 ja laskun ennakoidaan jatkuvan kuluvan vuoden puolella. Korjausrakentamisen tilanne alkaa kuitenkin kohentua loppuvuodesta. Matalampi korkotaso, rakennuskustannusten nousun taittuminen ja patoutuneiden korjaustarpeiden purkautuminen tukevat korjausrakentamisen toipumista. Foreconin ennusteen mukaan korjausrakentaminen supistuu kuluvana vuonna noin 0,9 prosenttia ja kääntyy noin 0,3 prosentin kasvuun ensi vuonna.

Taloyhtiöiden taloustilanne on kohentunut. Lisäksi taloyhtiöillä on patoutuneita korjaustarpeita, jotka alkavat näkyä korjausrakentamisessa loppuvuodesta eteenpäin [18]. Tilastokeskuksen aineistojen perusteella kuluttajien asunnon peruskorjauksiaikomukset ovat pirstyneet syyskuussa verrattuna edelliseen kuukauteen (kuvio 1). Peruskorjauksikomuksissa nähdäänkin alkuvuodesta hienoisesti nouseva trendi. Toimitilapuolella korjaaminen kääntyi laskuun 2023, mutta korjaustarvetta on paljon. Toimitiloja on runsaasti tyhjiillään, joten kiinteistönomistajilla on tarvetta parantaa tilojen kilpailukykyä ja houkuttelevuutta [19].

Korjaus- ja uudisrakentamisen suhdannevaihtelu on Suomessa voimakasta. Korjausrakentamisen alamäki alkoi kuitenkin uudisrakentamista myöhemmin ja oli huomattavasti loivempi. Tilastokeskuksen korjausrakentamisen suhdannekuvaaja kuvaa talonrakentamisen suhdanteiden kehitystä perustuen rakennusyriyten liikevaihtoon ja urakkailmoituksiin. Korjausrakentamisen alamäki jatkui vuoden alkupuoliskolla (kuvio 11). Korjaaminen on vähentynyt 5 peräkkäisenä kvartaalina edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Korjausrakentamisen arvo laski kuluvan vuoden toisella kvartaalilla 9,1 prosenttia vuodentakaisesta.

Raklin Rakennuttamisen barometrin tulosten perusteella korjausrakentamisen hankkeita on suunnitteilla yli kaksinkertainen määrä uudisrakentamiseen verrattuna, vaikkakin euromääräisesti vastaajien investoinnit painottuvat uudisrakentamiseen. Kyselytulosten perusteella korjausrakentamiseen on suunniteltu 391 hanketta seuraavan 12 kuukauden ajalle ja uudisrakentamiseen 183. Vastaajien euromääräiset korjausrakentamisen investoinnit keskittyvät yhteiskuntakiinteistöihin, infrastruktuuriin ja asuntoihin.

11) Korjausrakentamisen suhdannekuvaaja (Q1 2022-Q2 2024)



Maa- ja vesirakentaminen kääntyy kasvuun ensi vuonna – ratainvestoinnit ajavat kasvua

Maa- ja vesirakentaminen supistuu edelleen kuluvana vuonna johtuen taloudellisesta epävarmuudesta, korkeista koroista sekä julkisen sektorin taloudellisesta ahdingosta. Maa- ja vesirakentamisen määrä väheni Suomessa 4 prosenttia vuonna 2023 ja kuluvalla vuodelle ennustetaan saman verran miinusta [20]. Lähes kaikki maa- ja vesirakentamisen sektorit supistuivat 2022. Ratarakentaminen väheni 2023 johtuen muutamien suurten hankkeiden päättymisestä. Lisäksi esimerkiksi yksityis- ja metsäautotieinvestoinnit supistuvat 2024 johtuen tukien poistumisesta. [21] Maa- ja vesirakentamisen odotetaan kääntyvän noin 3 prosentin kasvuun 2025. [22] Kasvua ajaa pääasiassa ratainvestointien pirstyminen. [23] Myös maantie- ja tietoliikenneinvestointeihin sekä kaivosten avaamiseen liittyviin investointeihin odotetaan kasvua ensi vuonna [24].

Maa- ja vesirakentamisessa ei nähty viime vuosina yhtä jyrkkää alamäkeä kuin asuinrakentamisessa. Tilastokeskuksen aineistojen perusteella maa- ja vesirakentamisan yritysten liikevaihto on pysytellyt korkealla tasolla muuhun rakentamiseen verrattuna (kuvio 12). Toukokuussa nähtiin poikkeuksellisen voimakas nousu alan yritysten liikevaihdossa. Kokonaisuudessaan rakentamisen kausitasoitettu liikevaihto laski noin 0,9 prosentilla elokuussa [25] verrattuna edelliseen kuukauteen. Maa- ja vesirakentamisessa liikevaihto kasvoi elokuussa noin 2,7 prosenttia edellisvuodesta ja 7,7 prosenttia vuodentakaisesta.

Raklin Rakennuttamisen barometrin tulosten perusteella rakennuttajat suunnittelevat merkittäviä investointeja infrarakentamiseen. Vastaajat suunnittelevat noin 321 miljoonan euron infrainvestointeja seuraavalle 12 kuukaudelle, joista 160 miljoonaa kohdistuu uudisrakentamiseen ja 161 miljoonaa korjausrakentamiseen (kuviot 7 ja 8).

Maa- ja vesirakentamisen määrän vähenemiseen vaikuttanut maarakennuskustannusten raju nousuvaihe on ohitettu. Tilastokeskuksen aineistojen perusteella maarakennusalan kustannukset laskivat elokuussa -0,1 prosenttia vuodentakaisesta. Infrarakentamisen kustannukset ovat kuitenkin edelleen korkealla tasolla verrattuna viiden vuoden keskimääräiseen tasoon.

Raklin Rakennuttamisen barometri toteutettiin jäsenistölle lähetettynä sähköisenä kyselynä syyskuussa 2024. Kyselyyn osallistui 37 rakennuttajaa. Kyselyaineisto on maantieteellisesti kattava, sillä vastaajajoukon rakennuttajat toimivat kaikissa Suomen maakunnissa. Suurin osa vastaajajoukon rakennuttajista edustaa yksityisen sektorin sijoittajia, julkisia toimijoita, kuntia/kaupunkeja sekä yksityisen sektorin käyttäjäomistajia.

12) Rakentamisen liikevaihtokuvaaja (1/2015-7/2024)

