

# Rakentamisen suhdannetilanne ja ARA- tuotannon rooli rakennusalalla

KOVAn ajankohtaisseminaari

15.11.2023

Anu Kärkkäinen

Johtaja, elinkeinoasiat

# Rakennusteollisuus RT

- Rakennusteollisuus RT on elinkeinoelämän järjestö, joka edustaa rakennusalan yrityksiä elinkeinopoliittisissa, teknisissä ja työmarkkina-asioissa
- RT-liittoyhteisöön kuuluu kuusi toimialaa:  
Talonrakennusteollisuus, Infra, Rakennustuoteteollisuus, LVI-tekniinen urakointi, Talotekninen teollisuus ja kauppa sekä Pinta
- RT on yksi Elinkeinoelämän keskusliiton (EK) suurimmista jäsenjärjestöistä
- RT:n jäseninä ovat kaikki keskeiset talonrakennustoimintaa, rakennustuoteteollisuutta ja erikoisurakointia harjoittavien yritysten järjestöt
- Lähes 3 000 jäsenyritystä, joiden palveluksessa noin 60 000 henkilöä ja liikevaihto on yhteensä 20 miljardia euroa



# Yli 100 vuotta yhdessä yhteiskuntaa rakentaen

## Talonrakennus-teollisuus

Arkta, Bonava, Consti, Cramo, Fira, Hartela, Jatke, Kymppi Group, Lujatalo, NCC, Pallas Rakennus, Peab, Pohjola Rakennus, Ramirent, Skanska, SRV, Varte, YIT, Lehto Group jne.



## Infrarakentaminen

Asfalttikallio, Boskalis Terramare, Des tia, E. Hartikainen, GRK, Havator, Kreate, MP Logistiikka, NRC Group Finland, Rudus, Sparal, Tallqvist, VRJ Group, YIT jne.



## Rakennus- tuoteteollisuus

Betset, DEN Finland, Finnsementti, Kastellitalot, Lujabetoni, Nordkalk, Parma, Paroc, Rudus, Saint-Gobain jne.



## LVI-tekninen urakointi

Are, Bravida, Caverion, Kemin Vesi-Piste, Keski-Suomen Ilmastointihuolto, KotiSun, Nuotek, Quattro Mikenti, TRP jne.



## Talotekninen teollisuus ja kauppa

Allaway, Climecon, Danfoss, Halton, Onninen, Oras, Rettig Lämpö, Uponor jne.



## Pinta

Forbo, Heikkinen Yhtiöt, Icopal, Kährs, Katepal, KerabitPro, Oulun seudun maalaus, Maalausliike Mika Aaltonen jne.



3 000 jäsenyritystä edustavat kattavasti rakentamista

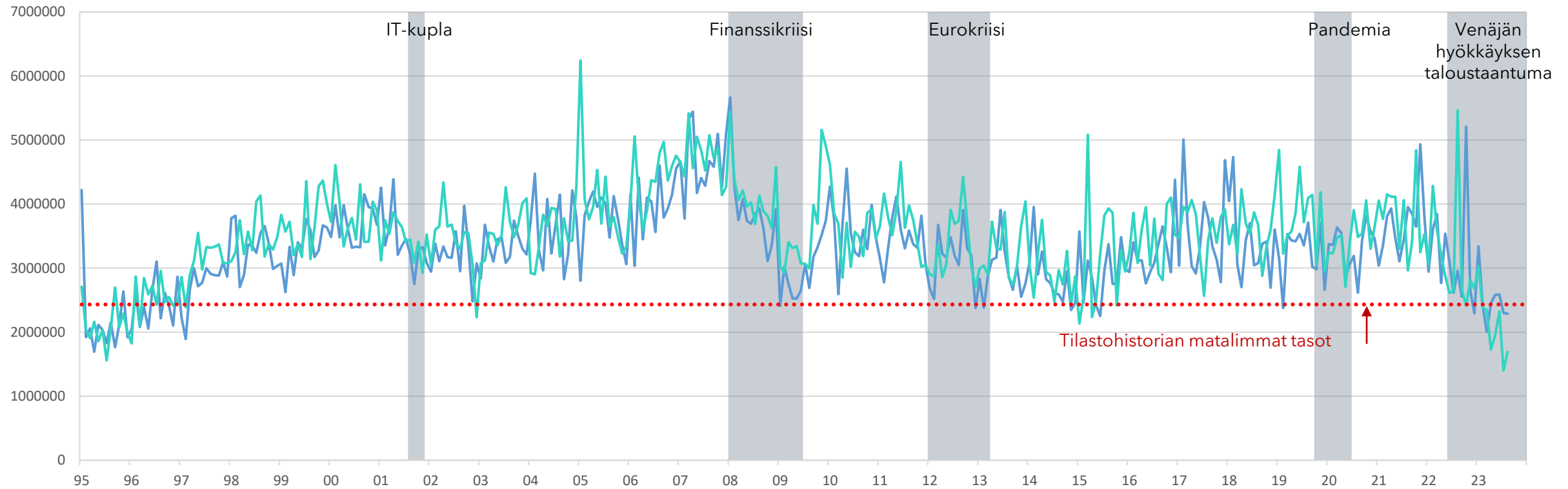
# Rakennusalan suhdannetilanteesta

# Rakentamisessa ollaan historiallisen matalalla tasolla

Lupakuutiot jo finanssikriisiä matalammalla tasolla - vuositaso 8/2023 vain noin 27 miljoonaa kuutioita

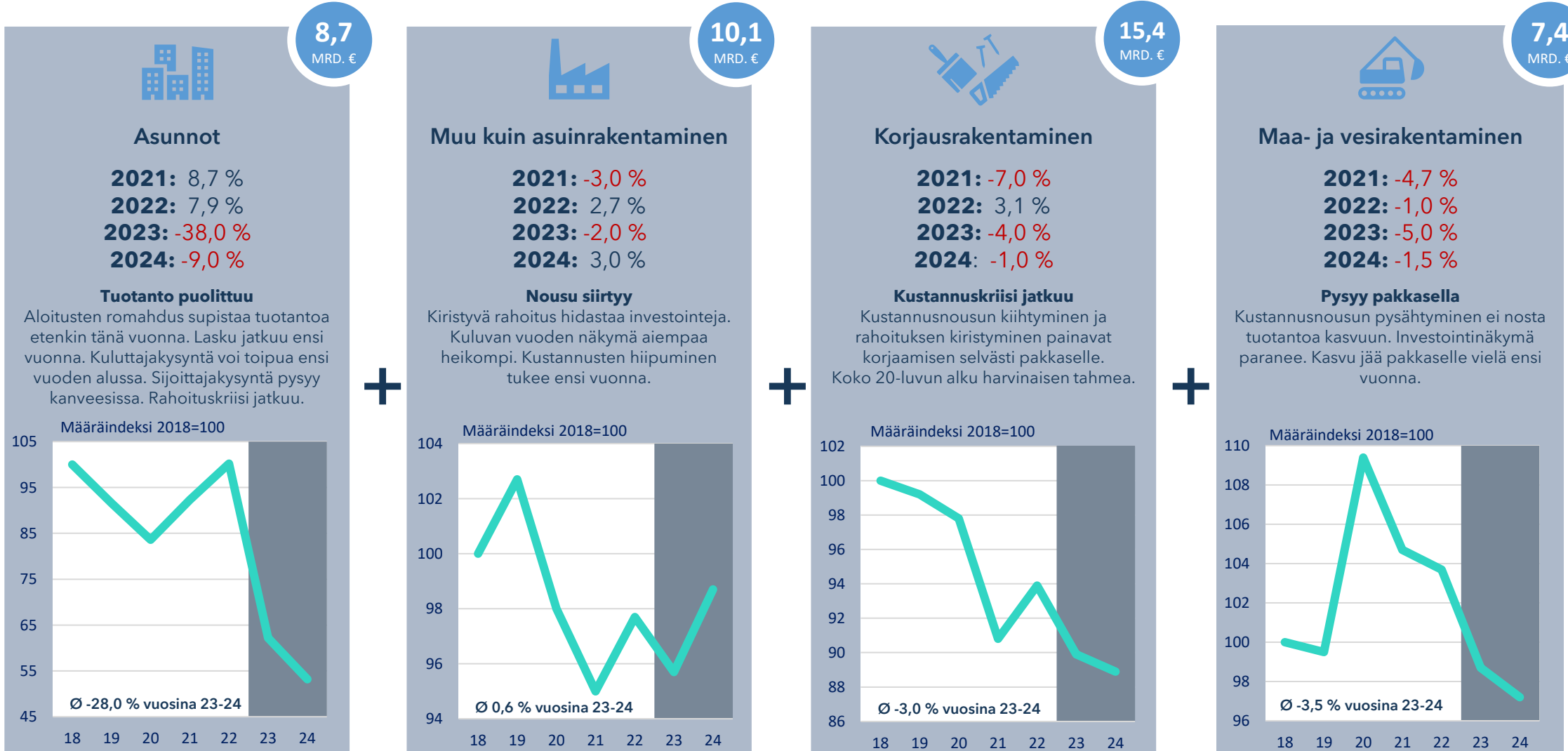
## Rakentaminen ui poikkeuksellisen syvällä

Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m<sup>3</sup>)



# Rakentamisen näkömä 2023-24: rakentaminen vähenee rajusti - kasvua vasta 2025

2022  
yhteensä  
**41,5**  
MRD. €

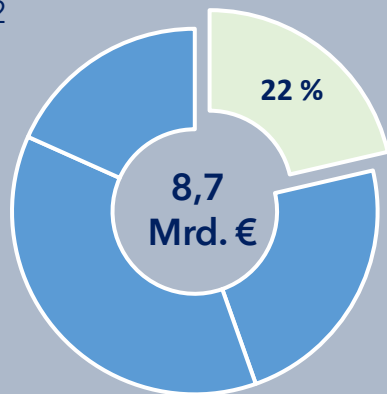


**= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ\*: 2022e: +4,6 % 2023e: -10,0 % 2024e: -2,0 %**

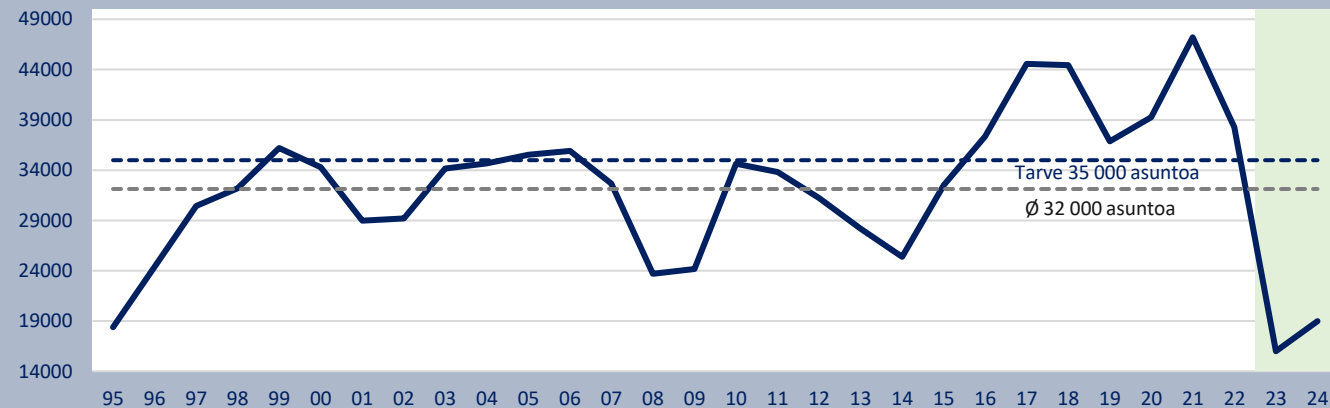
# Asuntorakentamisen näkömä: tuotanto puolittuu – ensi vuosi pysyy edelleen surkealla tasolla

## Markkinaosuus

2022



## Pitkä aikaväli asuntojen aloitukset (kpl)



2022 -21 %

2023e -57 %

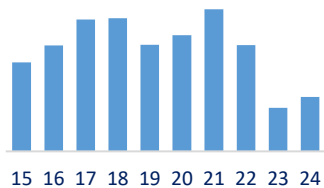
2024e 22 %



### Asuntojen aloitukset

yhteensä (kpl)

2021: 47 200  
2022: 37 300  
2023: 16 000  
2024: 19 500



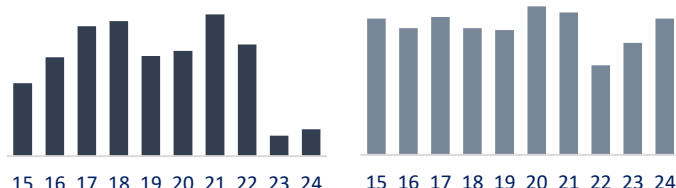
### Kerrostalot

Vaparaohitteiset

2021: 26 500  
2022: 20 900  
2023: 3 800  
2024: 5 000

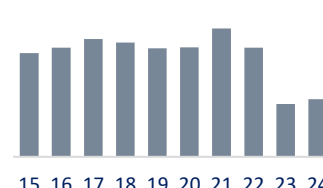
Tuetut

2021: 8 900  
2022: 5 600  
2023: 7 000  
2024: 8 500



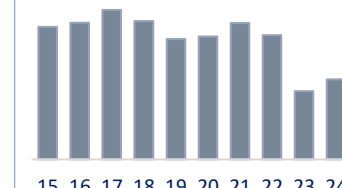
### Omakotitalot

2021: 8 000  
2022: 6 800  
2023: 3 300  
2024: 3 600



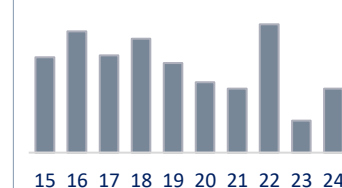
### Rivitalot

2021: 3 400  
2022: 3 100  
2023: 1 700  
2024: 2 000



### Muut rakennukset

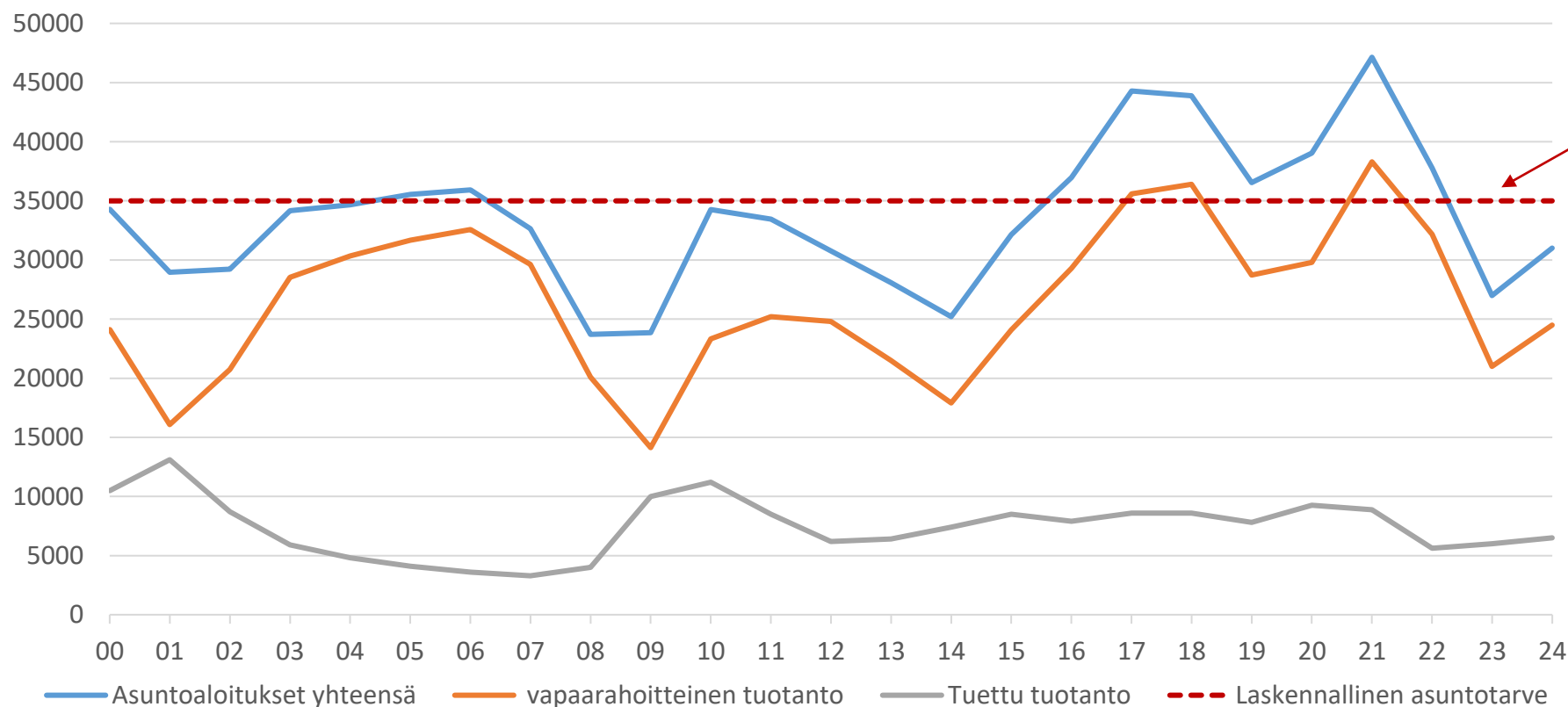
2021: 400  
2022: 800  
2023: 200  
2024: 400



# Asuntorakentaminen supistuu alle tarpeen

## Asuntoaloitusten määrä supistuu voimakkaasti korkealta tasolta

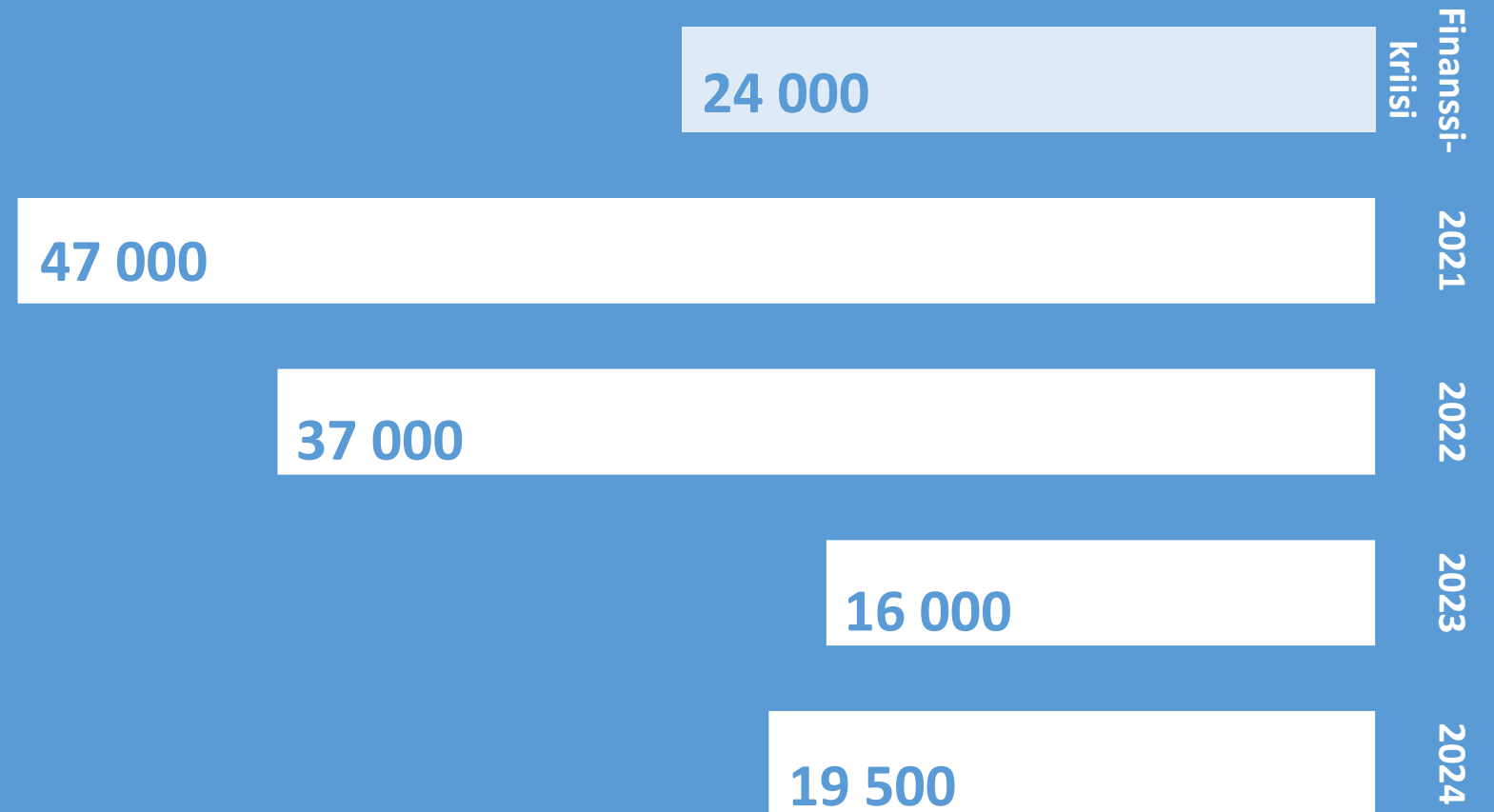
Asuntoaloitukset, kpl



VTT:n tarvelaskelmien mukaan kahden seuraavan vuosikymmenen aikana uusia asuntoja tarvitaan yhteensä 700 000 eli vuosittain 35 000 kappaletta. Tarpeesta 90 prosenttia kohdistuu neljälletoista suurimmalle kaupunkiseudulle. Helsingin seutukunnan osuus on puolet.



# Asuntoaloitukset

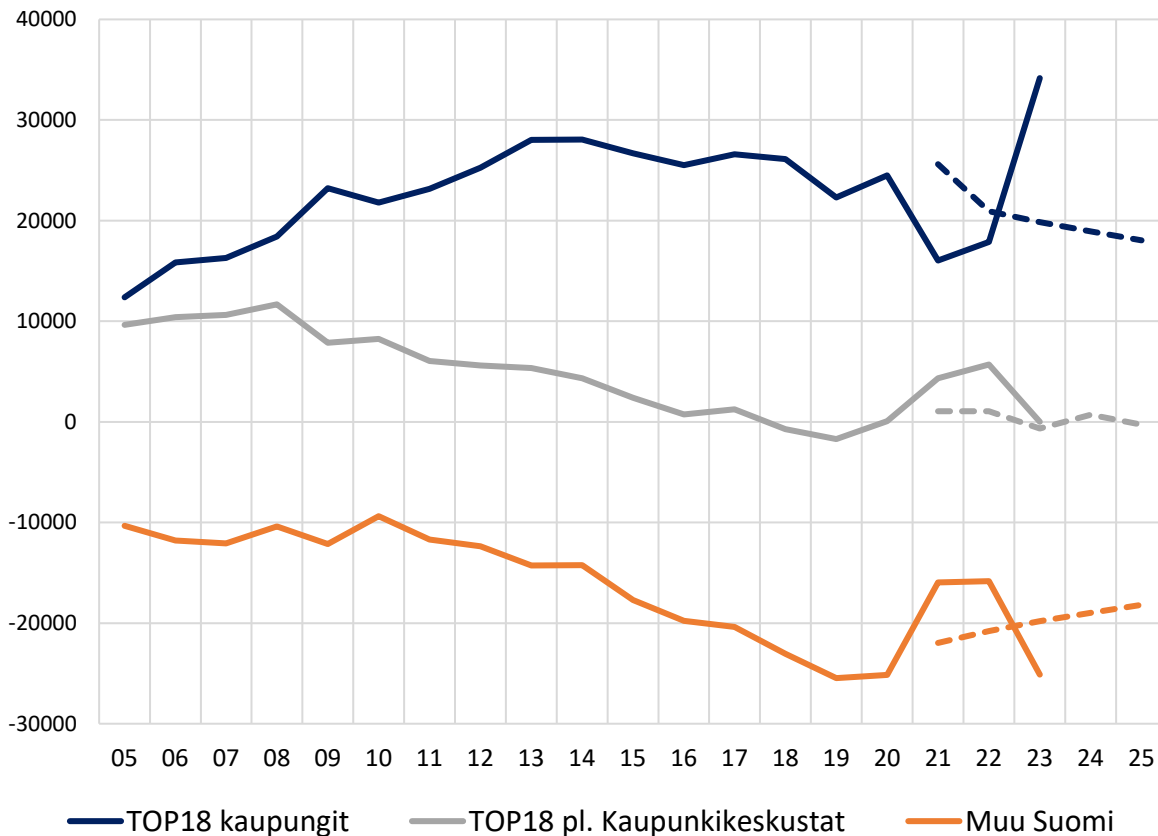


# Asuntojen peruskysyntä tulevina vuosina vahvaa

Kaupungistuminen jatkuu ja tulot kasvavat voimakkaasti

## Kaupungit kasvavat yli ennusteiden

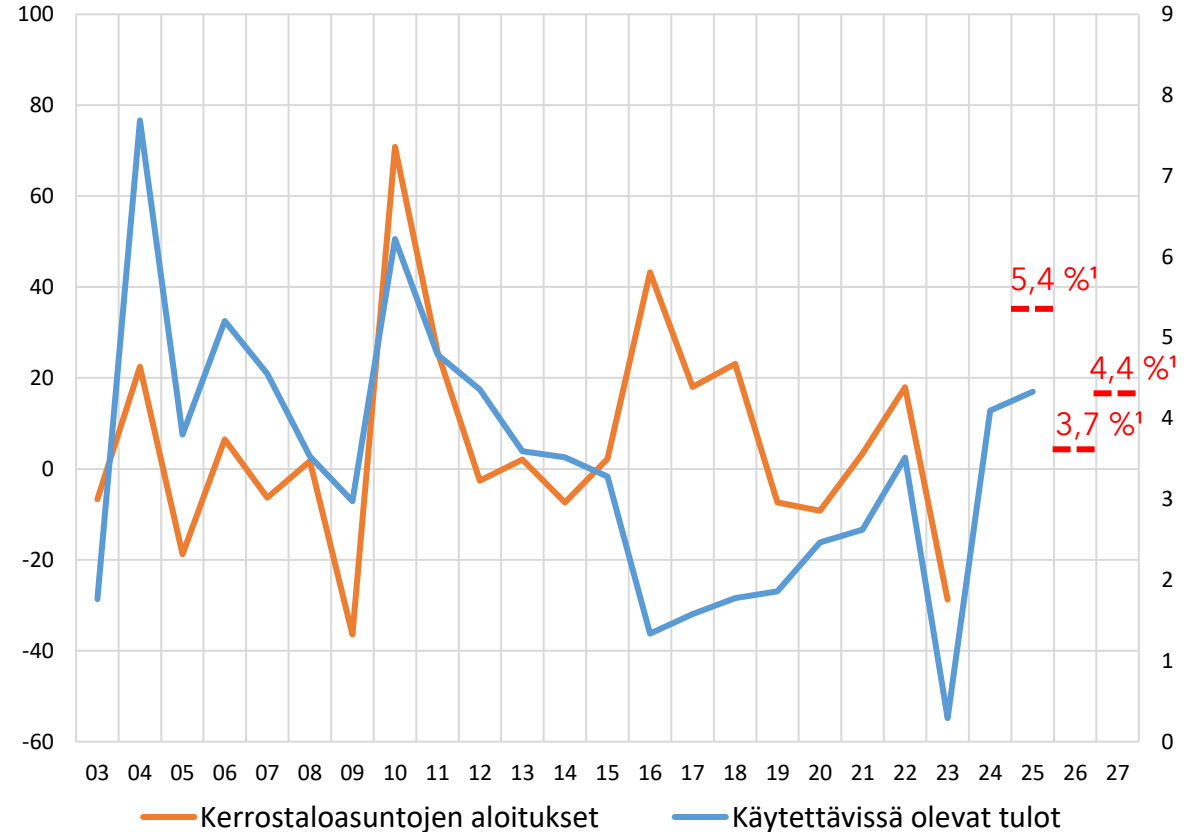
Väestönlisäys ja ennuste katkoviivalla (vuosisumma)



## Tulojen kasvu lisää asuntojen kysyntää viiveellä

Aloitukset (vuosimuutos %)

Tulot (vuosimuutos, %)

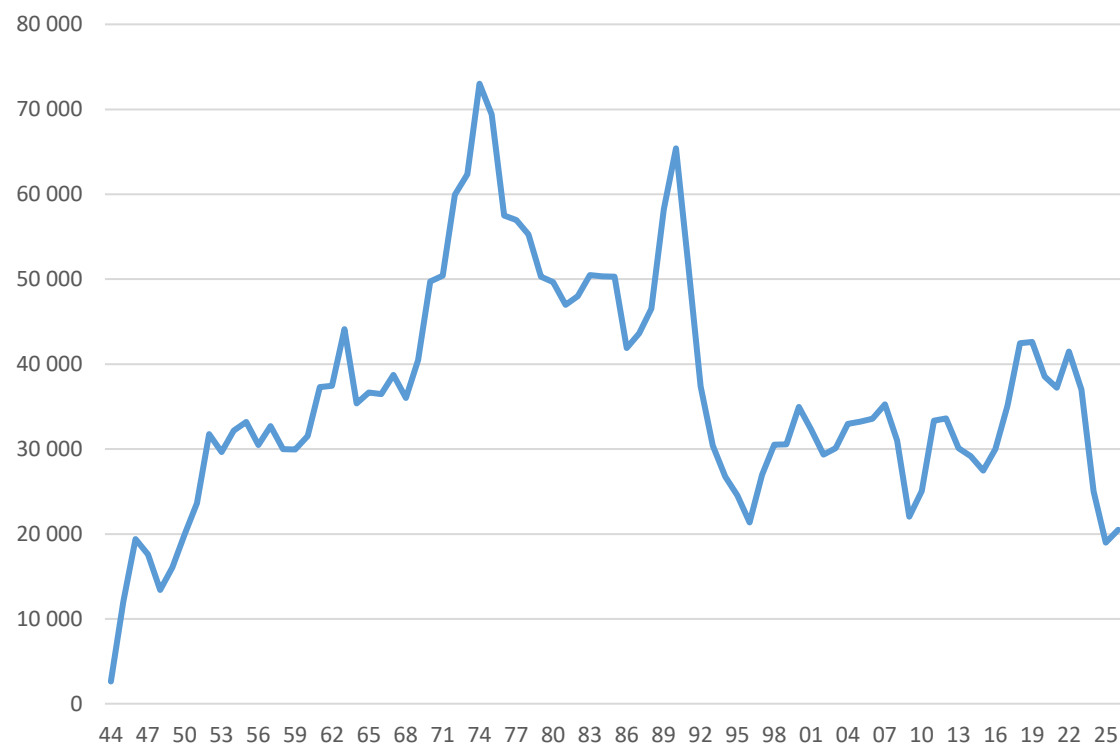


# Ongelmien juurisyy on niukkuus

Tarjonta ei pysy jatkossa kysynnän mukana

## Valmistuvien asuntojen määrä putoaa 40-luvulle

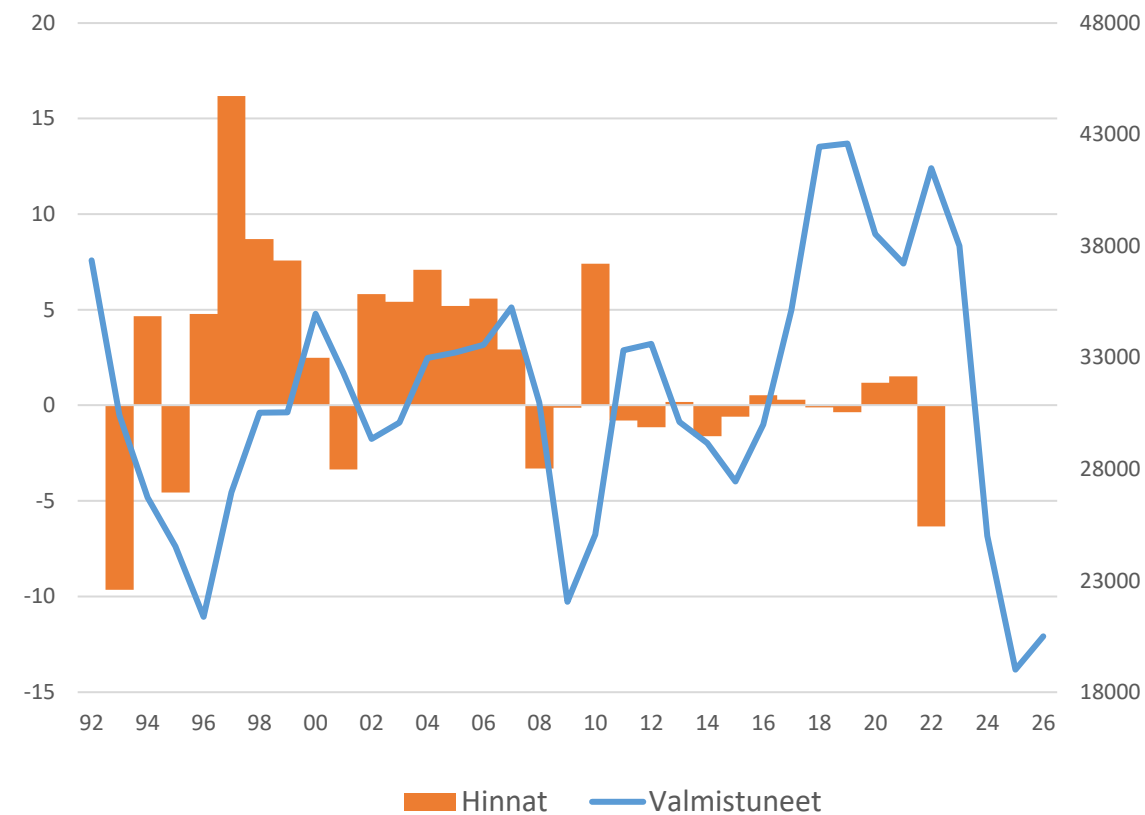
Valmistuneet asunnot (kpl)



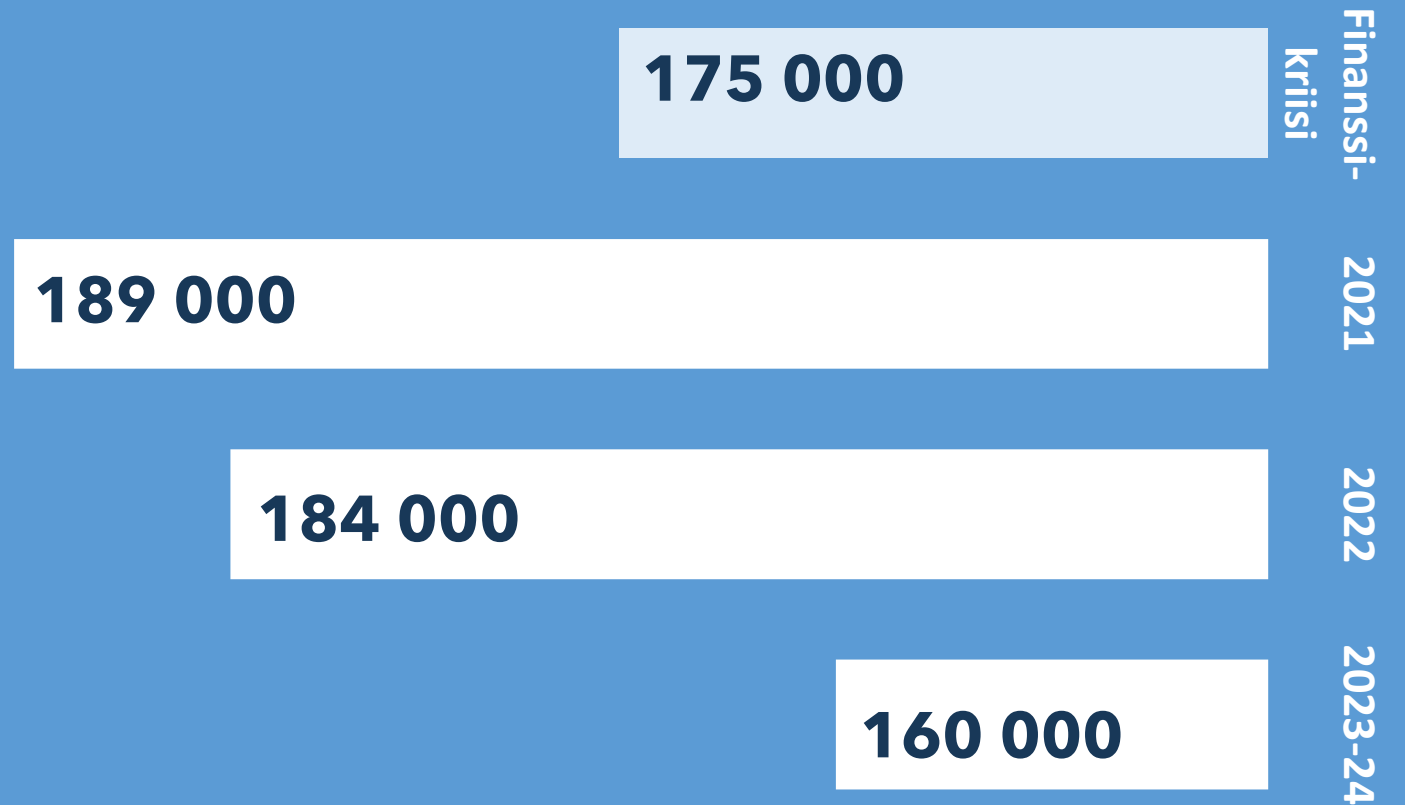
## Niukkuus nostaa asumisen hintaa jatkossa

Vanhojen asuntojen hinnat (vuosimuutos, %)

Valmistuneet asunnot (kpl)



# Rakentamisen työllisyys



# Rakentamisen yhteiskunnallisista vaikutuksista

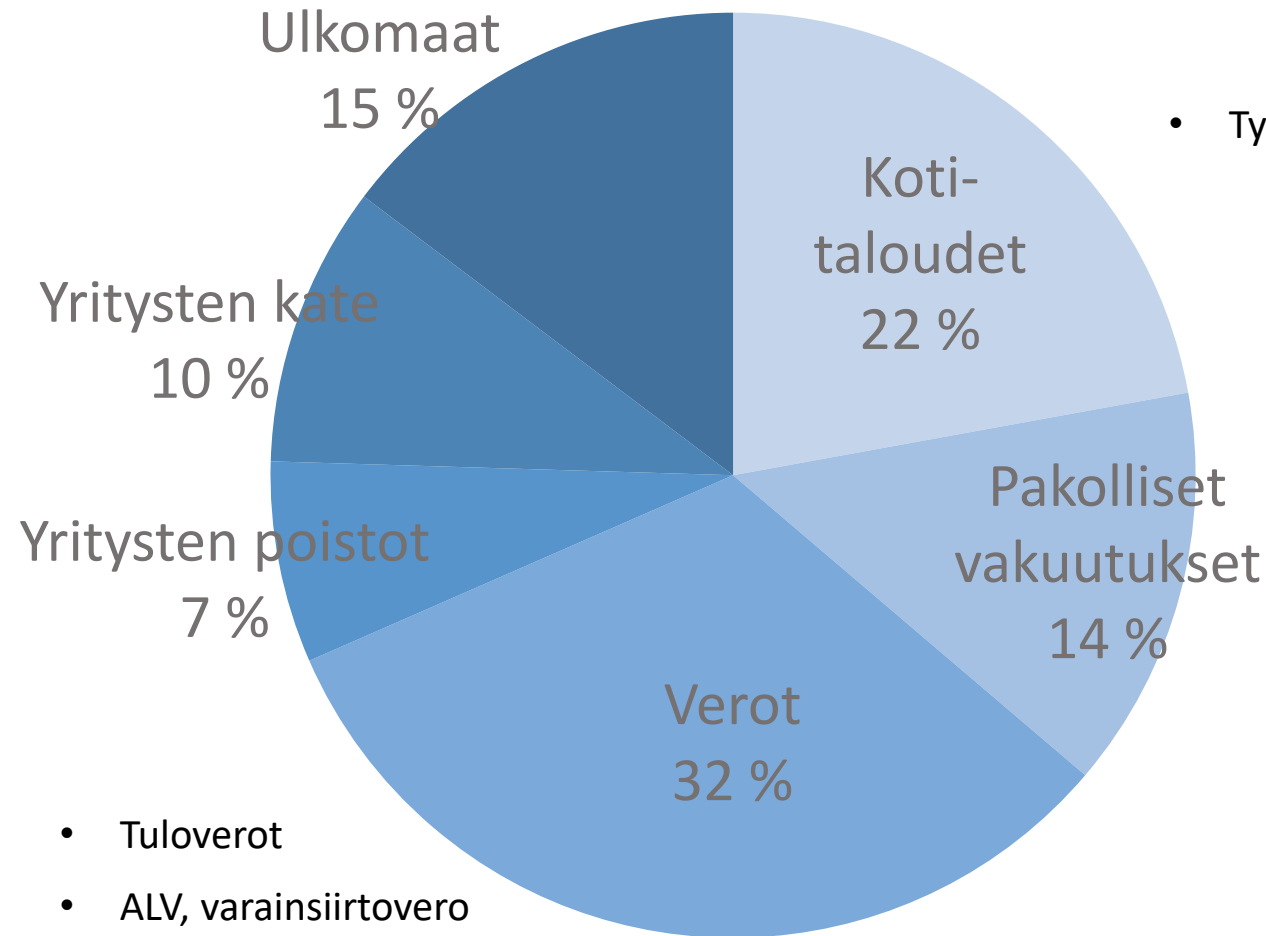
# Investointi rakentamiseen työllistää aina

## Miljoonan euron investoinnin työllistävyys rakennusalalla

		Infrarakentaminen HTV/miljoonaa euroa	Talonrakentaminen HTV/miljoonaa euroa
	Rakennuttaminen, suunnittelu, muut palvelut	3	3
	Työmaalle ostettavat tuotteet ja palvelut	3	5
	Rakentaminen	5	6
	<b>Yhteensä</b>	<b>11</b>	<b>14</b>

# Asuntorakentamisessa verojen ja veroluonteisten kulujen osuus 46 %

- Rakentamisen palvelut
- Rakennustuote-teollisuus
- Rakennusurakoitsijat



- Tuloverot
- ALV, varainsiirtovero

- Työntekijöiden nettotulot

- Sairausvakuutus
- Työttömyysvakuutus
- Tapaturmavakuutus
- Työeläkevakuutus

# ARA:n rooli rakennusalalla



# ARA:n roolista rakentajan kannalta

- ARA-tuotannon rooli on täydentää markkinaehtoisesti tuotetun asuntotuotannon määrää, jotta saavutetaan riittävä määrä asuntoja kysyntään nähden.
- RT:n jäsenyritykset toimivat ARA-hankkeissa urakoitsijoina ja ARA-hankkeet ovat tärkeitä rakentajille
  - Hankkeet tuovat rakentajille työkantaa
  - Kaikki urakoitsijat eivät kykene/halua tehdä perustajaurakointia
  - ARA-hankkeissa opitaan ”kilpailu” markkinassa.
- ARA tuo rakentajille työkantaa myös korjausrakentamisessa.
- ARA:n rooli on tärkeä koska sillä pystytään rakentamaan kohtuuhintaisia asuntoja.
- ARA-tuen avulla rakennetaan asuntoja, jotka kohdennetaan erityisryhmille.



# ARA-haasteita

- Ei päästä ARA:n määrittämään ”kohtuulliseen vuokratasoon”
  - Rakennuskustannusten, korkotason ja yleinen kustannusten nousu
- Rakentajien omia tontteja ei ole hyväksytty tuotantoon
  - Urakoinnin kilpailutusvaatimus
- ARA:n monopolvinen päätöksenteko ja pitkät käsittelyajat ovat ongelma rakentajien kannalta
  - Resurssien varaaminen, odotus maksaa
- ARA-yhteisön resurssit korjausrakentamiseen?
- Useita poliittisia linjauksia, jotka eivät sovi ajankohtaiseen asuntomarkkinatilanteeseen
  - Valtuudet, ASO:t lakkautetaan, erityisryhmien investointiavustusten leikkaukset, käynnistysavustukset



# Jotain on jo tehty, riittääkö se?

- Budjettiriihi ja ympäristöministeriön ohjauskirje ARA:lle
  - Korkotukihankkeita edistetään ja kiirehditään
  - Ohjauskirjeen perusteella ARA voi käyttää jäljellä olevaa korkotukivaltuutta lyhyen ja pitkän korkotuen hankkeisiin vuoden 2023 loppuun saakka.
  - ARA avaa jatkuvan haun lyhyen korkotuen hankkeille
  - Neuvottelu-urakat sallitaan kun kohteiden kustannukset vastaavat saman tyyppisten kilpailutettujen kohteiden hintatasoa
  - ARA-tuotannon pitkän ja lyhyen korkotuen valtuudet tullaan yhdistämään 2024
  - ASO-asuntojen korkotukilainoja voidaan myöntää vielä vuoden 2024 ajan



# Pohdittavaksi yleisölle?

- Kun vapaarahoitteinen asuntotuotanto ei lähde liikkeelle, korostuu valtion tukeman asuntotuotannon rooli. Valtion tukeman asuntotuotannon rooli rakennusalan/asuntorakentamisen suhdannetilanteen tasaajana.
- **Vastasyklisyys pitäisikö sitä käyttää ja voiko se toimia?**



*Maa,  
jota rakennetaan hyvin,  
voi hyvin*