



15.9.2023

Asuntorakentamisen tilaa selvittävä työryhmä

## Asuntorakentamisen suhdannetilanne ja siihen liittyvä toimenpiteiden tarve

### Sisällys

Asuntorakentamisen suhdannetilanne ja siihen liittyvä toimenpiteiden tarve	1
1. Työryhmän tausta ja asettamispäätös	2
2. Tilannekuva ja toimenpide-ehdotukset lyhyesti	2
2.1. Tilannekuva	2
2.1.1. Rakentaminen vähenee	2
2.1.2. Uusimmat tiedot eivät viittaa yleisen talouskehityksen hyvin merkittävään heikkenemiseen	3
2.1.3. Julkisen vallan rooli	4
2.2. Ehdotukset toimenpiteiksi	5
2.2.1. Keskipitkällä aikavälillä asuntorakentamista tukevat toimenpiteet	6
3. Asuntorakentamisen tila ja näkymät	7
3.1.1. Asuntojen tuotanto	7
3.1.2. Rakentamisen työllisyys	10
3.1.3. Kansainvälisen työvoiman käytöstä rakennusosalalla	13
3.1.4. Rakentamisen kustannuskehitys	15
3.1.5. Rakennusalan alueellinen tilanne	16
3.2. Muun rakentamisen kehitys	18
3.3. Rakentamisen nykytilan taustatekijät	19
3.3.1. Kokonaistaloudellinen kehitys ml. korkokehitys	19
3.3.2. Kotitalouksien, rakennusalan yritysten, ja pankkien tila	20
3.3.3. Asuntomarkkinoiden kehitys	26
3.3.4. ARA-tuotannon kehitys	27
3.4. Asuntorakentaminen muissa maissa	30
3.5. Asuntojen tarve	31
4. Kuultujen tahojen sekä eräiden muiden tahojen esittämiä näkemyksiä tarvittaviksi toimenpiteiksi	31

## 1. Työryhmän tausta ja asettamispäätös

Asuntorakentamisen arvioidaan supistuvan tuntuvasti vuosina 2023 ja 2024 edellisten vuosien runsaan tuotannon jälkeen. Asuntojen rakentamisen vaihteluilla on merkitystä talouskasvun ja työllisyyden sekä asuntojen riittävän tarjonnan kannalta.

Valtiovarainministeriö ja ympäristöministeriö asettivat ajalle 5.9.2023 – 5.10.2023 työryhmän, jossa edustettuna oli myös työ- ja elinkeinoministeriö. Työryhmän tehtävänä oli selvittää syksyn 2023 talousarvioneuvotteluihin mennessä asuntorakentamisen suhdannetilannetta ja siihen liittyviä mahdollisia toimenpiteitä sekä niiden merkitystä kokonaistaloudellisen kehityksen kannalta.

Työryhmä käsitteli myös asuntorakentamisen toteutunutta kehitystä ja näkymiä sekä muun rakentamisen tilaa. Lisäksi työryhmä tarkasteli rakentamisen tilaa muissa maissa. Työryhmä raportoi työnsä aikana valtiovarainministeri Riikka Purralle sekä ympäristö- ja ilmastoministeri Kai Mykkäselälle.

Työryhmä kuuli työnsä aikana Pekka Pajakkalaa Forecon Oy:stä, Rakennusteollisuus RT Ry:tä, prosessipäällikkö Essi Eerolaa Suomen Pankista, Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry:tä, toimitusjohtaja Markus Lahtista Pellervon taloustutkimuksesta, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskusta (Ara) sekä osastopäällikkö Samu Kurria Finanssivalvonnasta. Työryhmä kuuli myös kolmen suurimman kaupungin kaupunkiympäristön toimialan johtajia. Lisäksi mm. Suomen Kiinteistöliitto ry, Pientaloteollisuus PTT ry, Talotekniikkaliitto ry sekä Kohtuuhintaisen vuokra- ja asumisoikeustalojen omistajat ry lähettivät työryhmälle näkemyksiään.

Työryhmän puheenjohtajana toimi talouspolitiikan koordinaattori, ylijohdaja Lauri Kajanoja valtiovarainministeriöstä ja varapuheenjohtajana rakennetun ympäristön osaston päällikkö, ylijohdaja Teppo Lehtinen ympäristöministeriöstä. Työryhmän jäseninä olivat apulaisbudjettipäällikkö Annika Klimenko, budjettineuvos Armi Liinamaa, erityisasiantuntija Leena Kerkelä ja finanssineuvos Sakari Lehtiö valtiovarainministeriöstä, johtaja Tommi Laanti, johtaja Kirsi Martinkauppi ympäristöministeriöstä sekä johtava asiantuntija Ville Autero työ- ja elinkeinoministeriöstä. Asiantuntijasihteeristöön kuuluivat erityisasiantuntija Atro Andersson valtiovarainministeriöstä sekä rakennusneuvos Timo Tähtinen ympäristöministeriöstä.

## 2. Tilannekuva ja toimenpide-ehdotukset lyhyesti

### 2.1. Tilannekuva

#### 2.1.1. Rakentaminen vähenee

Asuntojen uudisrakentamisen arvioidaan vähenevän jyrkästi vuonna 2023 ja jäävän vähäiseksi myös vuonna 2024. Tähän viittaavat indikaattoritiedot ja ennusteet. Niitä käsitellään tarkemmin luvussa 3.

Asuntojen uudistuotantoon verrattuna kehityksen arvioidaan pysyvän vakaampaa muussa rakentamisessa eli korjausrakentamisessa, talonrakentamisessa (pl. asunnot) sekä maa- ja vesirakentamisessa. Kokonaisuudessaan rakentamisen tuotannon arvioidaan silti supistuvan tuntuvasti vuonna 2023.

Viime vuosina uusia asuntoja on rakennettu paljon. Määrät ovat olleet suuria suhteessa aiempiin vuosiin, muihin Euroopan maihin sekä väestökehityksen perusteella tehtyihin arvioihin asuntotarpeesta.

Vuonna 2023 asuntokauppa on vähentynyt jyrkästi, ja uusia myymättömiä ja vuokraamattomia asuntoja on nyt tarjolla runsaasti. Hinnat ovat laskeneet enemmän käytettyjen kuin uusien asuntojen kohdalla.

Rakentamisen alan työllisten määrä on pienentynyt pysyen kuitenkin aiempiin vuosiin verrattuna suhteellisen suurena. Alan työllisyyden näkymät ovat nyt heikot. Työllisten määrän rakentamisessa arvioidaan pienenevän.

Rakentaminen vähenee nyt tuntuvasti taloustilanteessa, jossa koko talouden kehitys on huomattavasti vakaampaa. Vaikka rakennetaan aiempaa vähemmän ja vaikka talouskasvun näkymiä koskien on viime viikkoina saatu aiempaa heikompia tietoja, bruttokansantuotteen ei arvioida supistuvan merkittävästi, ja vuodelle 2024 odotetaan vuotta 2023 parempaa kehitystä. Talouskehityksen vaiheen odotetaan väistyvän vuoteen 2025 mennessä.

Runsaat 7 % kaikista työllisistä työskentelee rakentamisessa. Alan työllisyyden väheneminen näkyy koko talouden työllisyytilanteessa. Koko talouden työllisyytilanteen ei silti odoteta heikkenevän paljoo. Tähän asti se on pysynyt hyvänä. Työllisyysaste oli touko-heinäkuussa 2023 puoli prosenttiyksikköä matalammalla tasolla kuin vuotta aiemmin, jolloin se oli historiallisen korkea.

Asuntojen uudistuotannon supistumisen taustalla on korkojen nousu, kotitalouksien reaalisen ostovoiman heikko kehitys ja rakentamisen kustannusten nousu. Asuntorakentamisen odotetaan vaiheen jälkeen elpyvän, kun nämä taustatekijät poistuvat. Korkojen nousun odotetaan yleisesti olevan nyt pitkälti takanapäin, kotitalouksien reaalinen ostovoima on alkanut jälleen kasvaa, ja rakentamisen kustannusten nousu on hidastunut jyrkästi. Asuntorakentamisen näkymiä tukee lisäksi se, että niitä tarvitaan lisää tulevana vuosina mm. yhä jatkuvan muuttopaineen myötä.

### **2.1.2. Uusimmat tiedot eivät viittaa yleisen talouskehityksen hyvin merkittävään heikkenemiseen**

Rakentamiseen ja sen kehitykseen liittyviin riskeihin vaikuttaa osaltaan talouden eri toimijoiden tila. Tämä koskee rakennusalan yrityksiä, erilaisia kiinteistösijoittajia, taloyhtiöitä, kotitalouksia ja pankkeja. Näistä etenkin monien rakennusalan yritysten ja kiinteistösijoittajien tila on vaikeutunut.

Nykyinen tilanne on herättänyt huolta asuntomarkkinoihin liittyvien ongelmien leviämisestä talouteen laajemmin. Erityisen haitallinen olisi tilanne, jossa rahoitusjärjestelmän toiminta vaikeutuisi aiheuttaen uhan negatiivisesta kierteestä. Sellaisessa pankkien tila vaikeutuisi niin, että se vaikuttaisi niiden luottojen tarjontaan.

Finanssivalvonnan syyskuussa 2023 julkaisemien tietojen mukaan Suomen pankkisektorin vakavaraisuus on yhä vahva ja järjestämättömät luotot alhaisella tasolla.<sup>1</sup> Luottoriskien kasvusta on kuitenkin viitteitä.

Heinäkuussa 2023 julkaistujen pankkien stressitestien mukaan Suomen pankkisektori kestäisi toimintaympäristön merkittävän heikkenemisen.<sup>2</sup> Muun muassa pankkien pörssikurssien kehitys viittaa puolestaan siihen, ettei rahoitusmarkkinoilla nähdä merkittäviä riskejä Suomen pankkisektorin tilaan liittyen.

<sup>1</sup> Finanssivalvonta 12.9.2023. <https://publications.bof.fi/handle/10024/53099> Viitattu 14.9.2023.

<sup>2</sup> Finanssivalvonta 28.7.2023. <https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/lehdistotiedotteet/2023/suomalaispankkien-stressitestit-julkaistu--pankkien-kestokyky-hyva-mutta-toimintaympariston-merkittava-heikkeneminen-soisi-puskureita/> Viitattu 14.9.2023.

Kehittyneissä talouksissa laajasti kehitys asuntorakentamisessa ja asuntojen hinnoissa on nyt saman suuntaista kuin Suomessa. Taustatekijät ovat pitkälti samanlaiset kuin Suomessa.

Kansainvälisen valuuttarahaston arvion mukaan Suomi on kansainvälisesti keskikastia, kun tarkastellaan riskejä, jotka kehittyneisiin talouksiin kohdistuu asuntolainakorkojen nousun seurauksena.<sup>3</sup> Suomessa riskejä kasvattaa etenkin vaihtuvakorkoisten lainojen suuri osuus. Suomea heikommin tässä vertailussa sijoittuvat mm. Ruotsi, Norja ja Tanska, joissa kotitaloudet ovat velkaantuneempia. Vaikka korkojen nousulla on epäilemättä vaikutuksia näihin talouksiin, markkinoilla ei nähdä suurta uhkaa niidenkään pankkien tilan vaikeutumisesta. Tähän viittaa mm. se, että suurten pohjoismaisten pankkien pörssikurssit ovat laajasti korkeammalla tasolla kuin vuoden 2022 alussa.

Kokonaistaloudellisen kehityksen suhteellisen vakaista näkymistä kertovat myös viimeaikaiset talousennusteet Euroopassa. Sekä Euroopan keskuspankki että Euroopan komissio tarkistivat syyskuussa ennusteitaan euroalueen talouskasvusta heikompaan suuntaan edellisiin ennusteisiinsa verrattuna. Vuosia 2023 ja 2024 koskevat kasvuennusteet asettuivat kuitenkin selvästi positiivisiksi 0,7 ja 1,3 prosentin väliin.

Vaikka riskiä kokonaistaloudellisen kehityksen jyrkästä heikkenemisestä ja rahoitusjärjestelmän toiminnan vaikeutumisesta ei ikinä voi kokonaan sulkea pois, kaiken kaikkiaan tiedot pankkien tilasta, rahoitusmarkkinoiden odotuksista ja Euroopan talousnäkymistä eivät viittaa siihen, että tämä riski olisi nyt suuri. Nämä tiedot tukevat siten näkemystä, jonka mukaan asuntorakentamista ja laajemmin kiinteistöihin liittyvää taloudellista toimintaa nyt koskevat ongelmat eivät johda yleisen talouskehityksen hyvin merkittävään heikkenemiseen.

### **2.1.3. Julkisen vallan rooli**

Rakentamisen kaltaisen suuren toimialan tuotannon ja työllisyyden jyrkkä heikkeneminen nostaa kysymyksen julkisen vallan tarpeesta reagoida tilanteeseen. On syytä ottaa huomioon myös se, että asuntojen uudistustuotanto jää vuosina 2023 ja 2024 arvioitua pitkäaikaista tarvetta vähäisemmäksi. Tällaisen tilanteen jatkuminen pitkään ei ole toivottavaa. Asuntojen riittävä tuotanto tukee suoraan asumisen tuottamaa hyvinvointia, asumisen kohtuuhintaisuutta ja samalla se tukee työvoiman liikkuvuuden kautta työllisyyttä ja tuottavuuskehitystä.

Julkisen vallan onkin syytä pyrkiä vaikuttamaan siihen, että asuntorakentamisen edellytykset ovat hyvät. Pidemmällä aikavälillä keskeinen merkitys tässä on maankäytön ja rakentamisen sääntelyllä.

Seuraavassa alaluvussa ehdotetaan useita nykyiseen tilanteeseen reagoivia julkisen vallan toimenpiteitä. Joukossa on joitakin julkisten varojen käyttöä edellyttäviä.

Suuret rahalliset tukitoimet eivät ole nykytilanteessa perusteltuja. Keskeinen syy tähän on se, että yleisen talouskehityksen näkymät ovat huomattavasti paremmat kuin rakentamisen, kuten edellä on tuotu esiin. Lisäksi julkisen talouden heikentynyt tila on hallitusohjelman tavoitteita tukien syytä ottaa vakavasti, kun tehdään päätöksiä julkisten varojen käytöstä.

Julkisen vallan tukitoimin rakentamisen alan kehitystä ei voi auttaa kuin rajallisesti ja väliaikaisesti. Lisäksi on syytä huomata, että julkinen valta ei voi ratkaista niiden kotitalouksien, taloyhtiöiden tai kiinteistösijoittajien ongelmia, jotka nyt kohtaavat vaikeuksia nousseiden korkojen ja väärin mitoitettun riskinoton seurauksena. Valtiovalta ei pysty ottamaan näitä riskejä kantaakseen. Uuteen korkoympäristöön sopeutuminen tapahtuu

---

<sup>3</sup> IMF World Economic Outlook, April 2023, s. 23.

vääjäämättä lopulta markkinaehtoisesti. Tämä voi tarkoittaa mm. kustannusten ja hintojen sopeutumista sekä yrityskannan uusiutumista.

Pidemmän aikavälin kehityksen kannalta on oleellista pitää huoli asuntotuotannon hyvien edellytysten lisäksi myös siitä, etteivät asuntomarkkinoihin ja kiinteistöihin laajemmin liittyvät riskit kasva liian suuriksi. Toimenpiteitä erityisesti kotitalouksia ja taloyhtiöitä koskevien riskien hallitsemiseksi esitettiin huhtikuussa 2023 julkaisussa työryhmäraportissa.<sup>4</sup> Raportissa suositeltiin mm., että asuntolainakorkojen verovähennystä ei ole syytä ottaa käyttöön. Se kannustaisi velkaantumiseen, pienentäisi valtion verotuloja, hyödyttäisi ensisijaisesti suuria keskitalouksia sekä kasvattaisi entisestään epäsuhtaa, joka vallitsee omistusasumisen verokohtelussa vuokra-asumiseen nähden.

## 2.2. Ehdotukset toimenpiteiksi

Työryhmä ehdottaa useita tarkasti suunnattuja ja toisiaan täydentäviä toimenpiteitä. Ehdotuksissa ja niiden mittakaavassa otetaan huomioon kokonaistaloudellisen kehityksen näkymät ja julkista taloutta koskevat hallituksen tavoitteet.

Lisäksi toimenpiteiden käyttöönottoa ja mitoitusta koskevassa harkinnassa on syytä ottaa huomioon finanssipolitiikan mitoitus. Jos se ilman rakentamista koskevia toimiakin on selvästi elvyttävä, alla mainittuja ehdotuksia ei ole syytä ainakaan koko laajuudessaan ottaa käyttöön.

Edellä esitetyllä varauksella työryhmä ehdottaa hallitukselle seuraavia toimia harkittavaksi budjetti- ja kehysriihen yhteydessä:

1. Lievennetään vuodelle 2024 erityisryhmien investointiavustukseen kohdistuvaa säästöä 20 milj. eurolla siten, että investointiavustuksen taso vuonna 2024 on 63 milj. euroa. Säästö toteutetaan hallitusohjelmassa linjatulla tasolla täysimääräisesti vuoden 2025 alusta alkaen.
  - Toimenpide-ehdotus lisäisi valtion menoja vuoden 2024 tasolla 20 milj. euroa verrattuna valtiovarainministeriön talousarvioehdotukseen.
2. Vuoden 2024 valtion tukeman asuntotuotannon korkotukivaltuuden käyttösuunnitelmassa pitkän korkotuen ja lyhyen korkotuen valtuudet yhdistetään, jotta korkotukilainoja voidaan myöntää joustavammin kysynnän mukaan.
  - Toimenpide-ehdotuksella ei ole välittömiä budjettivaikutuksia.
3. Hallitusohjelman kirjaus uudistuotannon lopettamisesta asumisoikeustuotannon osalta ajoitetaan vuodelle 2025. Tämä edellyttää uusien varausten antamisen lopettamista.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Kotitalouksien velkaantuminen ja korkojen nousu: Työryhmän raportti. Valtiovarainministeriö 17.4.2023. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-250-5> Viitattu 15.9.2023.

<sup>5</sup> Vuosien 2019-2023 eduskuntavaalikaudella hallitus antoi eduskunnalle esityksen asumisoikeusasuntolainsäädännön uudistamiseksi (HE 189/2020 vp). Esityksessä ehdotettiin, että ARA voisi vapauttaa asumisoikeustalon lain mukaisista käyttö- ja luovutusrajoituksista, jos huoneistoille ei ole kysyntää asumisoikeusasuntoina. Esityksen tarkoitus oli ehkäistä yhteisöjen ajautumista taloudellisiin vaikeuksiin. Perustuslakivaliokunta kuitenkin katsoi (PeVL 5/2021 vp), että ehdotus, jolla olisi puuttu perustuslain omaisuuden suojaan verrattavissa olevaan pysyvään asumisoikeuteen, ei ollut oikeasuhtainen, kun asumisoikeusyhteisöjen toimintaedellytykset eivät toistaiseksi ole merkittävässä määrin uhattuna. Perustuslakivaliokunnan lausunnon vuoksi lainsäädäntöuudistus hyväksyttiin ilman em. ehdotusta. Asumisoikeusasuntojen ns. ikuiset rajoitukset tarkoittavat sitä, ettei asunnoilla ole vakuusarvoja, minkä vuoksi yhteisöt eivät saa valtiosta riippumatonta rahoitusta. Asumisoikeusasuntokanta on vielä kohtuullisen

- Toimenpide-ehdotuksella ei ole välittömiä budjettivaikutuksia. Toimenpide-ehdotus voidaan toteuttaa valtiovarainministeriön budjettiehdotukseen sisältyvän korkotukivaltuuden (1,5 mrd. euroa) puitteissa. Valtuuden käytöstä aiheutuu korkotukimenoja, joiden suuruus riippuu vallitsevasta korotasosta, omavastuukorko vuodesta 2024 alkaen on 2,3 %.
4. Parannetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen käsittelyprosesseja varmistaen käsittelyn sujuvuus, ennakoitavuus ja yhdenvertainen kohtelu. Sujuvoittaminen ei saa heikentää valtion vastuuseen liittyvää riskianalyysiä eikä lisätä riskinottoa.
    - Toimenpide-ehdotuksella ei ole välittömiä budjettivaikutuksia.
  5. ASP-korkotukilainan enimmäismäärän korottaminen toteutetaan nopealla aikataululla. Korotuksen koon määrittäminen valmistellaan erikseen.
    - Budjettivaikutus on rajallinen ja koituu lähinnä valtion korkotukimenojen lisääntymisestä.
  6. Korotetaan määräaikaisesti kotitalousvähennystä kunnossapito- ja perusparannustöiden osalta vastaavalla tavalla kuin nyt voimassa olevassa kotitalous-, hoiva- ja hoitotyötä koskevassa korotuksessa.<sup>6</sup> Korotus koskisi vuotta 2024 ja se mitoitettaisiin niin, että staattinen verotulojen menetys olisi noin 30 miljoonaa euroa. (Vertailun vuoksi: jos vähennyksen enimmäismäärä ja vähennettävät prosenttiosuudet kustannuksista olisivat samat kuin kotitalous-, hoiva- ja hoitotyötä sekä koskien on nyt voimassa, staattinen verotulojen menetys olisi 166 miljoonaa euroa.)
  7. Rakennemuutostukien sekä julkisten työvoima- ja yrityspalveluiden määrärahoja voidaan tarvittaessa lisätä vuonna 2024. Mahdolliset päätökset lisämäärärahoista tehdään vuoden 2024 aikana sen hetkisen tilanteen perusteella. Tuilla voidaan auttaa rakentamisen notkahduksesta kärsivien alueiden toimijoita<sup>7</sup>.

### 2.2.1. Keskipitkällä aikavälillä asuntorakentamista tukevat toimenpiteet

Työryhmä katsoo, että seuraavat toimet parantavat ja tukevat koko rakennusalan toimeliaisuutta ja kilpailukykyä akuuttia suhdannetilannetta pidemmällä aikavälillä.

8. Vihreän siirtymän investointiaikomusten mittaluokka on yhteensä yli 140 mrd. euroa<sup>8</sup> noin kymmenen vuoden aikajänteellä. Investoinnit ylläpitävät myös rakentamisen työllisyyttä. Julkisen vallan kannalta keskeistä on sujuvoittaa prosesseja hallitusohjelman mukaisilla ympäristöluvituksen vauhdittamista koskevilla kirjauksilla.
9. Hallitusohjelman liitteen E mukaisen investointiohjelman toteuttaminen pitää yllä erityisesti infra-alan työllisyyttä.

---

nuorta ja ensimmäiset vasta tulleet peruskorjauskään, eivätkä niihin liittyvät vajaakäyttöongelmat vielä suuressa mittakaavassa näy. Asuinkiinteistöt eivät kuitenkaan ole ikuisia, ja siksi asumisoikeusasuntokantaan liittyvät riskit kasvavat pidemmällä aikavälillä kannan ikääntyessä. Mitä suuremmaksi kanta kasvaa, sitä isommaksi muodostuvat myös järjestelmän riskit.

<sup>6</sup> Vastaava voimassa oleva korotus koskee myös öljylämmityksestä luopumista.

<sup>7</sup> Elinkeinoelämän rakennemuutoksista aiheutuviin kasvua ja työllisyyttä tukeviin toimenpiteisiin työ- ja elinkeinoministeriö (TEM) on esittänyt budjettiin uutta momenttia (väliaikainen rakennemuutostuki) ja sen sisällä 15 miljoonaa euroa. Rahoitus on käsiteltävänä budjettiriihessä. TEM arvioi tämän rahoituksen olevan olennaisen tärkeää käsillä olevien ja tulevien rakennemuutostilanteiden hoitamisessa ml. rakennusala ja sen kerrannaisvaikutukset”

<sup>8</sup> Lähde: Elinkeinoelämän keskusliitto.

10. Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset tulevat päivitettäväksi. Sopimusprosessin riipeä edistäminen ja riittävän kunnianhimoiset asuntokaavoitustavoitteet suurilla kaupunkiseuduilla tukevat asuntotuotannon edellytyksiä pidemmällä aikavälillä.
11. Laaditaan hallitusohjelman mukaisesti alueidenkäyttöä koskevat lait, joilla edistetään tarkoituksenmukaistamaankäyttöä, hyvää elinympäristöä, kaavoituksen sujuvuutta, kaupunkien ja kuntien kasvua, riittävää asuntotuotantoa, alueiden elinvoimaisuutta, yritysten kilpailukykyä ja Suomen houkuttelevuutta investointikohteena. Korjataan rakentamislakia hallitusohjelman mukaisesti niin, että hallinnollinen taakka kevenee, byrokratia vähenee, valitusoikeus selkeytyy sekä päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy. Määritellään lakiin rakennuslupien käsittelyaikatakuu.
12. Tutkimukseen ja kehittämiseen liittyvät panostukset kasvavat lähivuosina T&K-rahoituslain mukaisten lisäpanostusten myötä. Myös rakennuslalla olisi tarpeen lisätä/hyödyntää TKI-toimintaa uusien innovaatioiden ja tuottavuuden kehittämiseksi.
13. Uudistetaan asunto-osakeyhtiöiden perusparannuslainojen valtioneuvostonkautta koskeva lainsäädäntö varmistuen kuitenkin, etteivät valtion riskit merkittävästi lisäänty.
14. Selvitetään hallitusohjelman mukaisesti mahdollisuutta asuntokaupan varainsiirtoveron poistamiseen tai laskemiseen julkisen talouden kannalta neutraalilla tavalla.
15. Euroopan Globalisaatiorahaston osalta selvitetään, soveltuvatko sen tukitoimet rakennusalan yrityksistä irtisanottujen kohdalla.

Asuntorakentamisen kehitystä, sen seurauksia ja mahdollisten toimenpiteiden vaikutuksia on syytä tulevina kuukausina seurata ja tarvittaessa reagoida tilanteeseen.

Työryhmän yhteisten ehdotusten lisäksi työryhmän ympäristöministeriön edustajat esittivät ehdotuksen, jonka mukaan vuonna 2023 käynnissä olevaa energiakorjausavustusta jatketaan 2024. Kustannusvaikutus olisi 30 miljoonaa euroa.

### **3. Asuntorakentamisen tila ja näkymät**

#### **3.1.1. Asuntojen tuotanto**

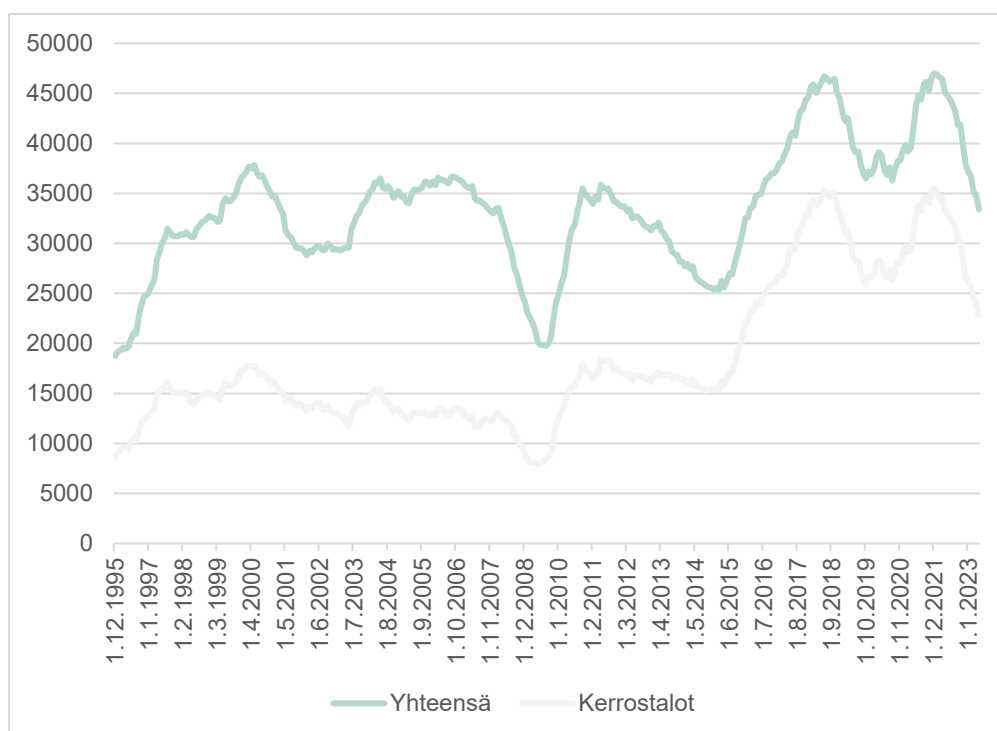
Uudisrakentamisen ja erityisesti asuntorakentamisen volyymi vaihtelee vuosittain ja on herkkä suhdanteiden ja odotusten muutoksille. Muutokset kustannuksissa ja korkoympäristössä vaikuttavat pitkäaikaisten sijoitusten tuottoihin ja niiden päätöksiin sekä kuluttajien ostoaikomuksiin. Rakentaminen muodostaa kansantalouden investoinneista noin puolet ja tästä noin puolet on asuinrakentamista. Investoinnit ovat bruttokansantuotteen suhdanneherkin erä, ja nousukausi käynnistää yleensä myös rakentamisen ja asuinrakentamisen sen myötä.

Rakentaminen jakautuu talonrakentamiseen ja maa- ja vesirakentamiseen. Näiden tuotannon arvo vuonna 2022 oli yhteensä 41,5 mrd. euroa. Talonrakentamiseen luetaan edelleen uudisrakentaminen ja korjausrakentaminen suunnilleen yhtä suurina osuuksina (18,7 mrd. euroa ja 15,4 mrd. euroa) Talonrakentamiseen luetaan asuntorakentaminen, liike- ja teollisuusrakentaminen, toimitilarakentaminen, julkiset palvelurakennukset

yms. Uudisasuntorakentamisen osuus kaikesta rakentamisesta oli 21 prosenttia vuonna 2022. (Lähde: Forecon, Tilastokeskus).

Koronasta toipumisen jälkeen, aina kesästä 2021, asuinrakentaminen ja erityisesti kerrostalorakentaminen on ylittänyt pitkän aikavälin (vuodet 1995-2022) keskimääräisen tason yli 20 prosentilla. Vuosina 1995-2023 aloitettiin keskimäärin 33 000 asunnon rakentaminen, ja vastaava luku kerrostalojen osalta oli noin 18 000 asuntoa.

**Kuva 1. Aloitetut asunnot yhteensä ja erikseen kerrostalot. Lähde: Tilastokeskus.**



Kerrostaloasuntojen osuus on kasvanut vähitellen koko yo. tarkastelujakson ajan ja mm. vuosina 2021-2022 niiden osuus kaikista asunnoista oli 75 %. 2010-luvun lopun huippurakentamisen vuosia, jolloin aloitettiin yli 45 tuhatta asuntoa vuodessa, on kuvattu viime aikoina asuntosijoittamisen huippuvuosiksi. Suhteessa arvioihin laskennallisesta asuntotarpeesta (n. 30 000 - 35 000 asuntoa), rakentaminen on ollut suhdannemielessä tuolloin ylikuumentunutta. Samaan aikaan myös ARA-tuotanto oli korkealla tasolla, ja vuosien 2017 ja 2021 aikana uudistuotannosta keskimäärin 20 % oli ARA-tuotantoa.

Tällä hetkellä (syksy 2023) rakentamisen volyyymi on pudonnut sekä aloituksilla että volyyymi-indeksillä mitattuna selvästi. Vuonna 2022 aloitettiin n. 37 tuhannen asunnon rakentaminen. Valtiovarainministeriön ennusteen pohjana on käytetty Rakennusalan suhdanteet -ryhmän arviota 23 000 asuntoaloitusta vuodella 2023. Vuodelle 2024 ennakoidaan tällä hetkellä tuotannon määrän pysyvän suunnilleen samalla tasolla kuin tänä vuonna.

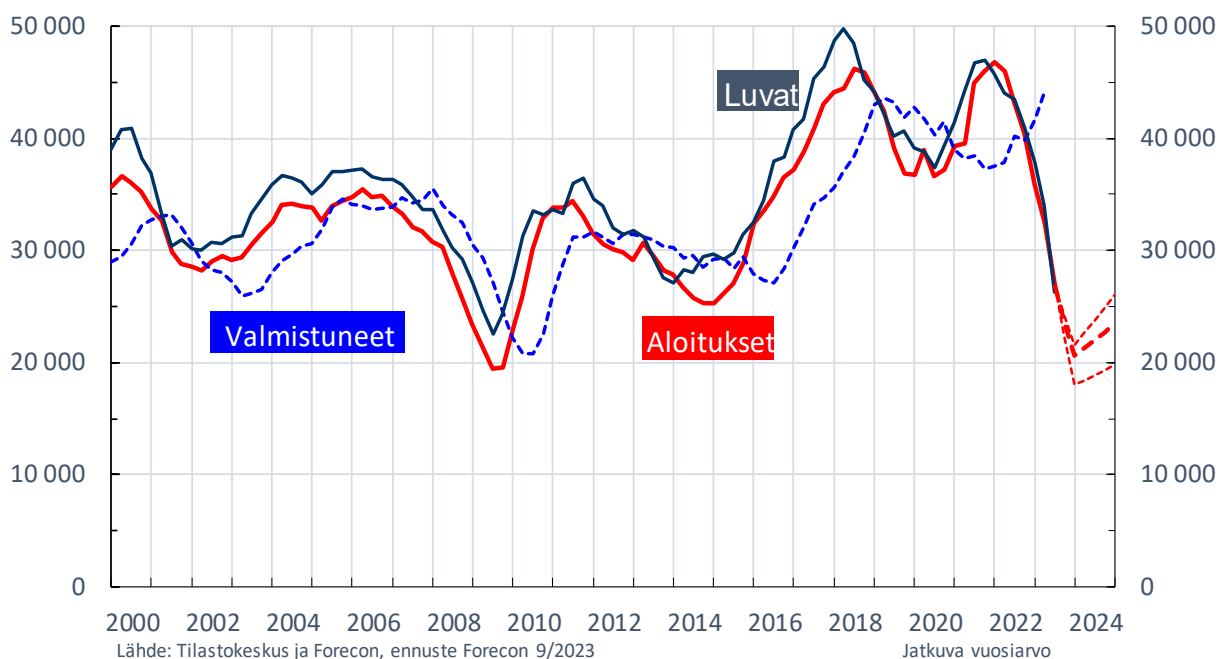
Forecon Oy arvioi työryhmän pyynnöstä perusennusteen ohella pessimistisimmän ja optimistisimmän asuntorakentamisen kehityksen vaihtoehtoja vuosien 2023 ja 2024 aikana. Perusennusteen mukaan kuluvana vuonna aloitettaisiin rakentaa 20 600 asuntoa ja vuonna 2024 asuntoaloitusten määrä olisi 23 500. Heikoimman ja optimistisimmän kehityksen haarukka kuluvana vuonna on 18 000-21 600 asuntoaloitusta. Vuonna



2024 vaihteluväli olisi 19 500-26 000 uutta asuntoaloitusta. Toimialalla on nähty riski myös tätä heikommasta kehityksestä vuosina 2023 ja 2024.

Määrällisesti kerrostaloaloitukset vähenevät eniten, noin 13 000 aloituksella perusennusteessa. Omakotialoitusten vähentyminen on suhteellisesti yhtä voimakasta vähentyen 6 700 aloituksesta 4 200 aloitukseen (perusennuste). Omakotitalojen tarpeeksi on Forecon arvioinut 7 000 – 8 000 uutta omakotitaloa vuodessa.

## Kuva 2. Asuntorakentaminen Suomessa, kappalemäärä.



Yksi keskeisiä tekijöitä kehityssuuntien taustalla on korkoympäristö ja siihen liittyvä epävarmuus: heikoimmassa skenaariossa on arvioitu, että kuluvana vuonna tulisi vielä kaksi EKP:n koronnostoa (Skenaarion laatimisen jälkeen EKP nosti ohjaukorkoa 14.9.2023.). Vuonna 2024 on oletettu, että korkotaso pysyy joko ennallaan tai laskee. Optimistisimman vaihtoehdon toteutuminen vuonna 2024 edellyttäisi kuitenkin korkojen laskua. Kehitykseen vaikuttavat myös asuntokaupan mahdollinen piristyminen tai pysyminen ennallaan sekä asuntojen ylitarjonnan muuttuminen: optimistisimmassa skenaariossa asuntokauppa piristyy ja asunnon ostoaikomukset nousisivat 12 prosenttiin.

Kehitystä jarruttavat myynnissä olevien käytettyjen ja jo valmistuneiden uusien asuntojen määrä sekä asuntokaupan patoutuminen. Heikoimmassa vaihtoehdossa on arvioitu, että talous supistuisi kuluvana vuonna prosentilla ja ensi vuonna vielä 0,5 %. Optimistisimmassa skenaariossa talous kasvaisi lievästi sekä kuluvana vuonna (+0,5 %) että ensi vuonna (+1 %). Kustannusten arvioidaan alenevan kaikissa vaihtoehdoissa viimeistään vuonna 2024.

**Taulukko 1. Asuntorakentamisen kysyntäajurit.**

	tuorein tieto	2023 riski	2023 optimisti	2024 riski	2024 optimisti
Uusien asuntolainojen korko	4,1%	4,6%	4,1%	4,1%	3,0%
Kuluttajien as.ostoaikomukset	10%	9%	11%	10%	12%
Asuntojen (yli)tarjonta	<b>kasvaa</b>	<b>ennallaan</b>	<b>pienenee</b>	<b>ennallaan</b>	<b>pienenee</b>
Uusien asuntojen kauppa	<b>hyvin matala</b>	<b>hiipuu</b>	<b>piristyy</b>	<b>ennallaan</b>	<b>piristyy</b>
Sijoittajakysyntä	<b>heikko</b>	<b>heikkenee</b>	<b>heikko</b>	<b>heikkenee</b>	<b>heikko</b>
Rahoituksen saatavuus	<b>heikko</b>	<b>heikkenee</b>	<b>ennallaan</b>	<b>heikko</b>	<b>paranee</b>
Rakennuskustannukset	<b>korkea</b>	<b>ennallaan</b>	<b>laskussa</b>	<b>laskussa</b>	<b>laskussa</b>
Urakkahinnat	<b>korkea</b>	<b>ennallaan</b>	<b>laskussa</b>	<b>laskussa</b>	<b>laskussa</b>
Vanhoiden asuntojen hinnat	-6%	-10%	-8%	0...-5 %	0...+3 %
Uusien asuntojen hinnat	0...-2 %	0...-2 %	-5%	-2%	-5%

Lähteet: Tilastokeskus, Suomen Pankki, ennustelaitosten suhdanne-ennusteet ja Forecon  
 Syyskuu 2023

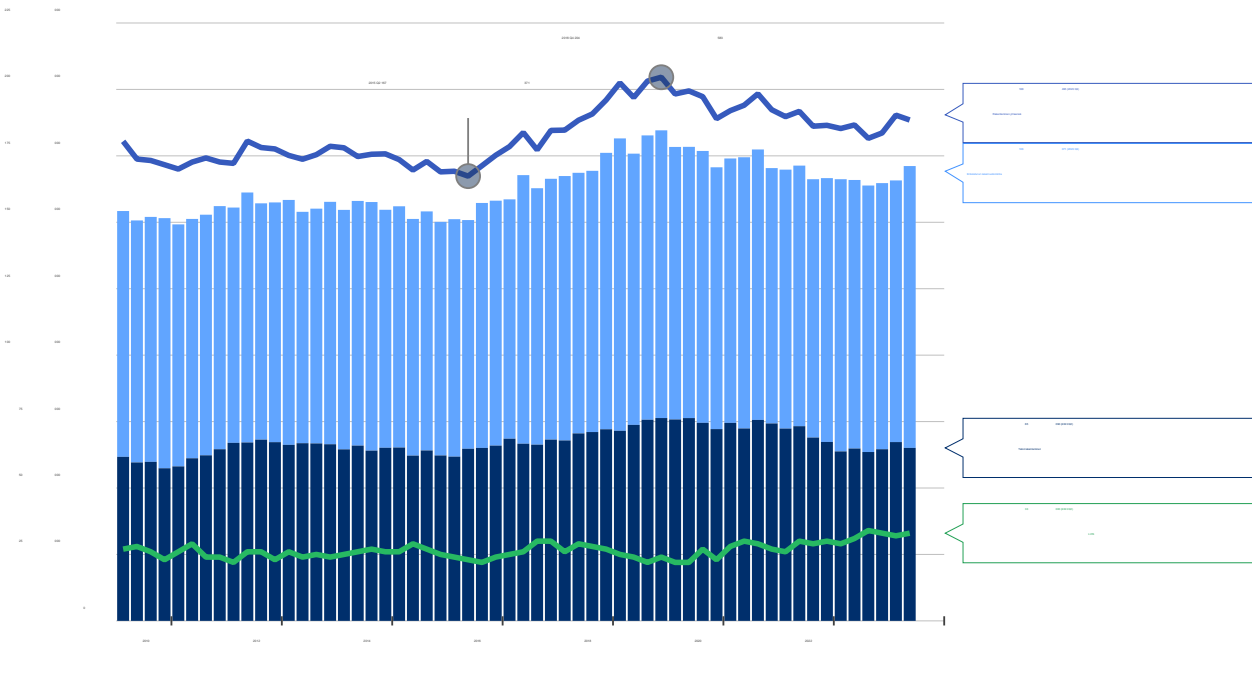
Heikoimman skenaarion toteutuessa Forecon Oy:n arvion mukaan asuntorakentamisen työllisyys vähenee kuluvana vuonna lähes 10 000 henkilötyövuodella, ja vuonna 2024 vielä 4 000 henkilötyövuodella. Heikoimmassa tapauksessa työllisyys heikkenisi asuntorakentamisen vuoksi vastaavalla määrällä myös rakennustuetoteollisuudessa ja muissa alan palveluissa, jolloin työvoiman vähentyminen olisi yhteensä 27 000 työllistä vuoden 2024 loppuun. Osaavan työvoiman puute alalla on kuitenkin edelleen suuri.

### 3.1.2. Rakentamisen työllisyys

Vaikka rakentamisen suhdanneindikaattorit ovat kertoneet rakentamisen alamäestä jo pitkään, työllisyys on pysynyt vakaana ja näyttää edelleen vakaalta niin talonrakentamisen kuin erikoistuneen rakennustoiminnan puolella (kuva 3). Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksessa lomautetut tilastoidaan ensimmäiset 3 kk työllisiksi, joten on mahdollista, että rakentamisen työllisyyden lasku ei tilastossa vielä täysimääräisesti näy. Toinen merkittävä tekijä lienee ulkomaisen työvoiman runsas käyttö. Kun ulkomaisten työntekijöiden sopimukset päättyvät ja he palaavat kotimaahansa, ei muutos näky kotimaisissa työllisyystilastoissa, koska kohdejoukko on Suomen vakituinen väestö.

Suurin työllisten määrä on erikoistuneessa rakennustoiminnassa (106 000 henkeä). Talonrakentamisen työllisiä on 65 000, maa- ja vesirakentamisen työllisyys 17 000 henkeä. Ulkomaiset tilapäiset työntekijät eivät näy tilastossa.

Kuva 3. Työllisyys rakentamisen (R), sähkö (D) ja vesihuollon (E) toimialoilla 2009-2023, kausitasoitettu

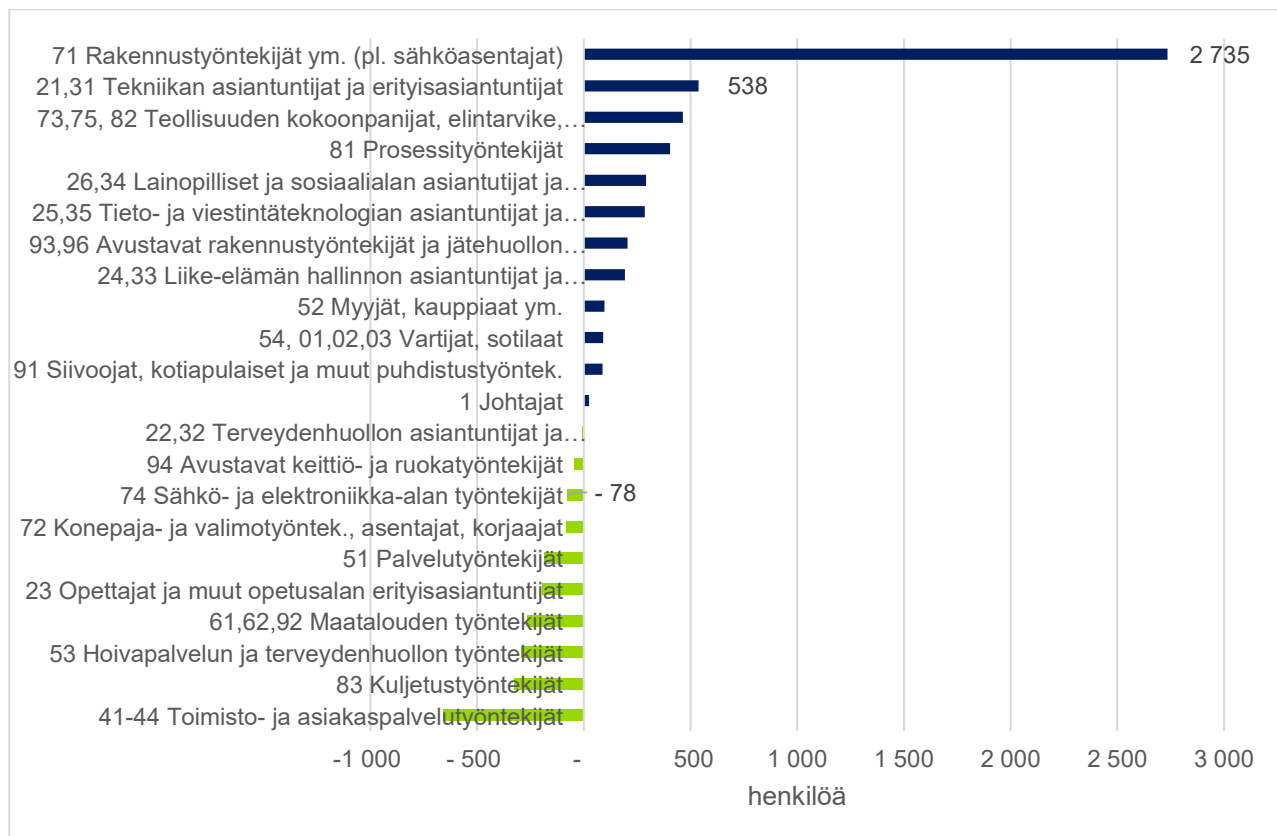


Työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilastossa työttömyys (josta puolet lomautuksia) on kuitenkin jo kasvussa, tällä hetkellä noin 3 000 henkeä korkeammalla kuin vuosi sitten heinäkuussa (kuva 4). Työttömyydessä näkyy myös talousdatasta kuvastuva infran ja talonrakentamisen ero. Työttömyys kasvaa erityisesti talonrakentamisen puolella kirvesmiesten kohdalla, mutta LVIS-työntekijöiden tilanne näyttää vielä hyvältä. Kaavoittajista on edelleen paljon pulaa.

Sähkötekniikan ja infrarakentamisen insinöörejä kysytään edelleen, mutta huomion arvoista on, että myös korkeakoulutetun työvoiman (erityisesti arkkitehdit, mutta myös insinöörit, työnjohtajat) työttömyys on kasvussa. Työttömyysasteet ovat kuitenkin korkeakoulutetuilla edelleen varsin matalia ja kasvu on lukumääräisesti pientä.

Barometridatojen perusteella ammattityövoiman puute on kasvun esteenä enää 17 % vastaajista, mikä on aikasarjan alhaisimpia arvoja ja kaukana edellisestä huipusta (50 %).

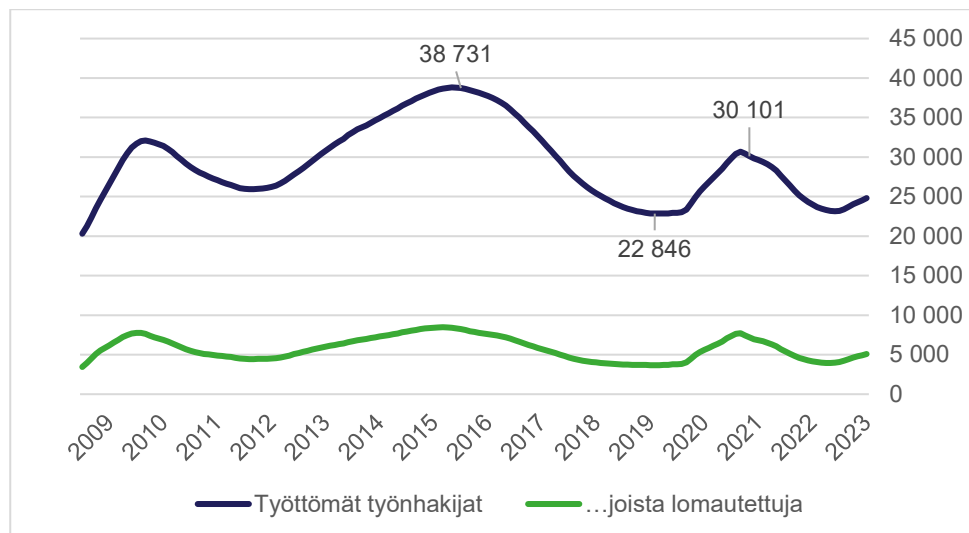
**Kuva 4. Työttömien työnhakijoiden määrän muutos edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan. Keskiarvo 5-7/2023.**



Työttömiä rakennusalalla oli heinäkuussa 2023 noin 25 000, mikä on enemmän kuin suhdannehuipussa ennen koronaa (23 000), mutta selvästi vähemmän kuin heikommassa suhdanteessa 2015 (39 000). Tällä hetkellä vielä ollaan keskiarvon alapuolella. Rakentamisen toimialalla mediaanipalkka oli vuonna 2021 Tilastokeskuksen palkkarakennetilaston mukaan 3 476 euroa kuukaudessa. Lukumääräisesti suurin ryhmä alalla on rakennustyöntekijät, joiden mediaanipalkka oli vastaavasti 3 148 euroa kuukaudessa. Suurin osa työttömyyden lukumääräisestä kasvusta on tullut juuri rakennustyöntekijöiden työttömyyden kasvusta.

Tällä hetkellä suurin pudotus näyttäisi kohdistuvan talonrakentamiseen. Vihreän siirtymän investoinnit, energiaremontit ja esimerkiksi hallitusohjelman infrainvestoinnit tukevat maa- ja vesirakentamista. Korkeammin koulutetuilla siirtymät eri alatoimialojen välillä ovat joustavampia (esim. projektin johtaminen), mutta työttömyyden kasvaessa erityisesti talonrakentajien ja kirvesmiesten osaamisen laajentaminen infra- ja energiapuolelle voisi olla tarpeen. Havainnot Tilastokeskuksen työssäkäyntitilaston aineistosta indikoivat sitä, että nykyisin siirtymät talonrakentamisesta maa- ja vesirakentamiseen ovat melko harvinaisia.

**Kuva 5. Työttömät ja kokoaikaisesti lomautetut työnhakijat rakennusalan ammateissa 7/2009-7/2023, liukuva 12 kk keskiarvo. Lähde: Työväilytystilasto, TEM**



Rakentamisen työllisyyskehitystä on avattu tarkemmin raportin liitteessä 1.

### 3.1.3. Kansainvälisen työvoiman käytöstä rakennusalalla

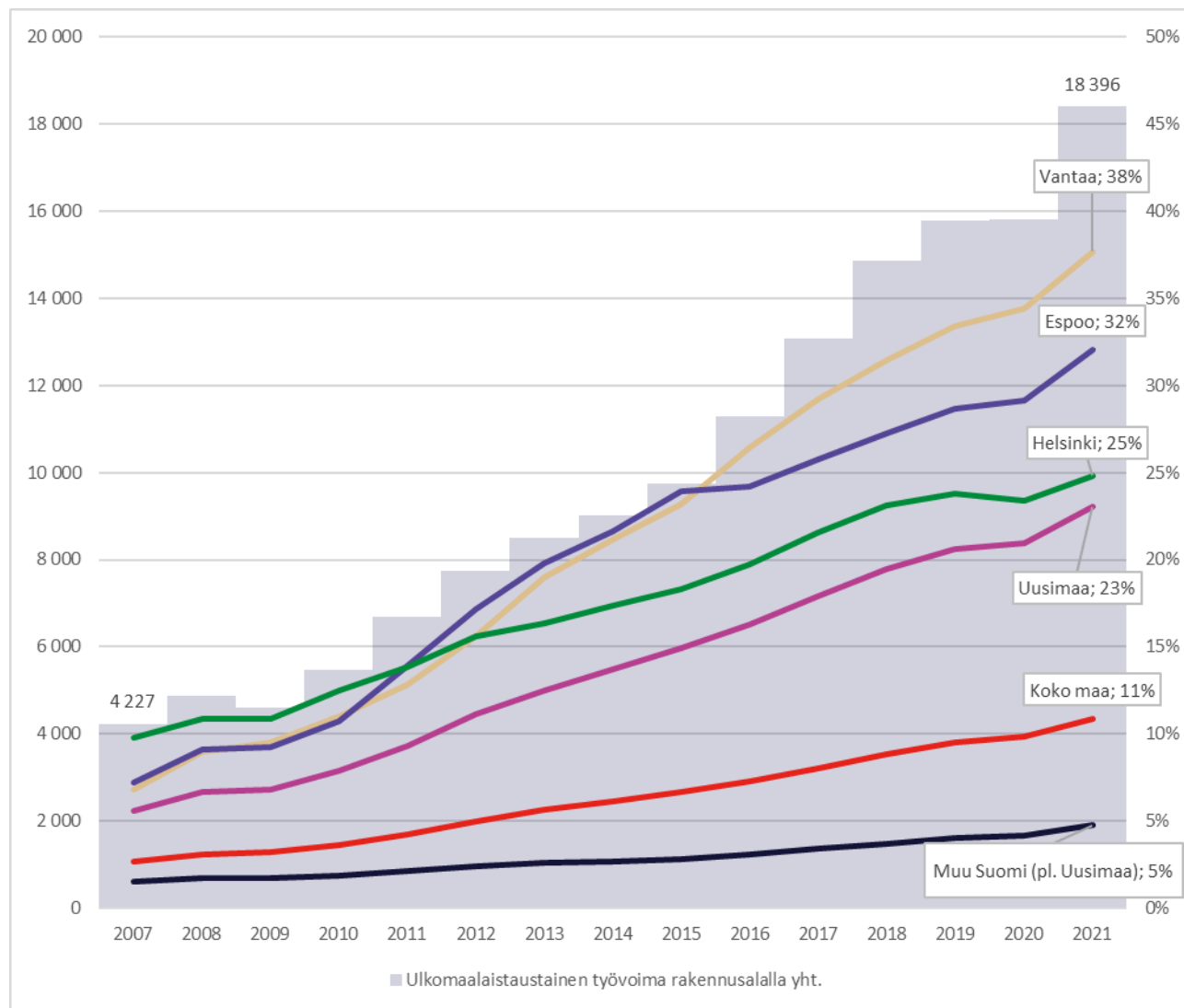
Rakennusalalle hankitaan työvoimaa Suomen ulkopuolelta kolmella eri tavalla. EU/ETA-maiden ulkopuolelta tuleva työntekijä tarvitsee pääsääntöisesti Maahanmuuttoviraston myöntämän työntekijän oleskeluluvan. EU/ETA-maasta tulevalla on Suomessa työnteko-oikeus, eikä hän tarvitse erillistä lupaa työntekoon. Hänen on kuitenkin rekisteröitävä oleskelunsa kolme kuukautta Suomeen saapumisen jälkeen. Tyypillisin ulkomaisen työvoiman käyttömuoto rakennusalalla on kuitenkin tilapäisluonteinen lähetetty työntekijä.

On huomattava, ettei ulkomailta välttämättä rekrytoida kovinkaan ennakoivasti, sillä esimerkiksi työntekijän oleskelulupahakemus on aina sidottu olemassa olevaan urakkaan tai käsillä oleviin työsuoritteisiin. Ulkomaalainen työntekijä voi tulla suorittamaan alihankkijan työsuoritetta ja usein työ on luonteeltaan tilapäistä, liikkuvaa ja määräaikaista. Olemassa olevilla rakennustyömailla tarvitaan erilaisia työsuoritteita, jotka näkyvät uusina oleskelulupapäätöksinä.

Työssäkäyntitilaston tietojen mukaan vuonna 2021 rakentamisen toimialalla (toimiala F) oli yhteensä 18 400 ulkomaalaistaustaista työllistä, joista ylivoimaisesti suurin osa oli eurooppalaistaustaisia miehiä. Ulkomaalaistaustaisten työllisyys rakennusalalla on keskittynyt erittäin vahvasti Uudellemaalle, missä asui vuonna 2021 kolmannes koko maan ulkomaalaistaustaisista rakennusalan työllisistä.

Koko maassa rakennusalan työllisistä 11 % oli ulkomaalaistaustaisia vuonna 2021, mutta esimerkiksi Vantaalla asuvien keskuudessa vastaava osuus oli 38 %. Ulkomaalaistaustaisen työvoiman määrä ja siten myös osuus koko rakennusalan työllisyydestä on kasvanut runsaasti etenkin Uudellamaalla 2010-luvulta lähtien. Rakennusalan suhdanteissa ja sitä kautta myös työllisyydessä tapahtuvat muutokset koskettavat erityisesti Uudellamaalla asuvia eurooppalaistaustaisia miehiä.

**Kuva 6. Ulkomaalaistaustaiset työlliset rakennusalalla, N (1-akseli) ja ulkomaalaistaustaisten osuus rakennusalan työllisyydestä alueella (2-akseli). Lähde: Kototietokanta.**



Työ- ja elinkeinoministeriön työnvälitystilaston mukaan rakennusalan ulkomaalaisten työttömien työnhakijoiden määrän trendi on ollut kasvava koko 2000-luvun ajan. Määrä laski hetkellisesti vuoden 2022 alussa, minkä jälkeen rakennusalan ulkomaalaisten työttömyys on lähtenyt nopeaan kasvuun. Tähän vaikuttaa osittain myös se, että ukrainalaisten rakennusalan työttömien työnhakijoiden määrä on kasvanut, kun moni Suomesta tilapäistä suojelua saanut henkilö on ilmoittautunut työttömäksi työnhakijaksi rakennusalalle.

Rakennusalan ammateissa oli heinäkuussa 2023 yhteensä 4 900 ulkomaalaista työtöntä työnhakijaa, mikä on 14 % kaikista rakennusalan työttömistä työnhakijoista (tässä rakennusalaan laskettu myös jonkun verran kiinteistöalan ammatteja). Toimialan yleisimmistä ammateista ulkomaalaisten työttömien osuus on suuri esimerkiksi talonrakentajien sekä betonirakentajien ja raudoittajien keskuudessa. Suurin osa rakennusalan ulkomaalaisista työttömistä työnhakijoista on virolaisia, joiden määrä on kuitenkin viime vuosina ollut laskussa.

Heinäkuussa 2023 rakennusalan ulkomaalaisten työttömien työnhakijoiden määrä kasvoi 35 %:lla edellisvuoteen nähden. Suurinta työttömyyden kasvu on ollut betonirakentajien ja raudoittajien keskuudessa. Alueellisesti kasvu on ollut keskimääräistä suurempaa Uudenmaan ulkopuolella, esimerkiksi Pohjois-Savossa ja Pirkanmaalla.

Suhdanteiden vaikutusta ulkomaalaisten työttömien työnhakijoiden määrään voi olla vaikea todentaa siksi, että ulkomaalaisen väestön määrä Suomessa kasvaa jatkuvasti. Tämä kasvattaa suoraan myös ulkomaalaisten työttömien työnhakijoiden määrää. Vuoden 2023 aikana rakennusalan ulkomaalaisten työttömien työnhakijoiden määrä on kuitenkin kasvanut nopeammin kuin kaikkien ulkomaalaisten työttömien työnhakijoiden yhteensä. Näin ollen voidaan olettaa, että rakennusalan laskevalla suhdanteella on ollut vaikutusta ulkomaan kansalaisten työttömyyteen. Tästä kielii myös se, että rakennusalan lomautettujen ulkomaalaisten määrä on kasvanut vuoden 2023 aikana.

Kansainvälisen työvoiman kehitystä on avattu tarkemmin raportin liitteessä 1.

### 3.1.4. Rakentamisen kustannuskehitys

Rakentamisen suhdanneryhmä arvioi syksyn 2023 raportissaan<sup>9</sup>, että rakennuskustannusten tuntuva kasvu vuonna 2022 on hidastunut merkittävästi vuoden 2023 toisesta neljänneksestä lähtien. Rakennuskustannusten alueristä tarvikepanoksissa kustannuksien vuosikasvu on hidastunut viime kuukausina lähes nollakasvuun, kun vielä vuonna 2022 koko vuoden kasvu oli yli 13 prosenttia. Myös palveluiden hintojen kasvu on hidastunut pitkin vuotta. Työpanoksissa kustannukset ovat nousseet aiemmin maltillisesti, toukokuusta lähtien kustannuksissa näkyy rakennusalan työehtosopimuksien yleiskorotukset, jotka nostivat työpanosten kustannukset yli 5 prosentin vuosikasvuun. Raportissa arvioitiin myös, että rakentamisen kustannuskehitys on heijastunut myös urakkatarjousten hintakehitykseen, mikä on havaittu tilastojen lisäksi laskeneina ARA-tuotannon urakkahintoina.

Kuvassa 7 on esitetty rakennuskustannusindeksin sekä pääkaupunkiseudun tarjoushintaindeksin kehitys alkaen vuodesta 2015. Kuvasta nähdään, että sekä kustannus- että tarjoushintaindeksi nousivat todella nopeasti vuoden 2021 alusta vuoden 2022 loppuun saakka. Ajanjaksolla tarjoushintaindeksi nousi noin 19 prosenttia ja rakennuskustannusindeksi noin 15 prosenttia.

Vastaavasti vuoden 2023 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana tarjoushintaindeksi on laskenut 4 prosenttia, mutta rakennuskustannusindeksissä ei ole toistaiseksi havaittu vastaavaa laskua. Tarjoushintoja mitataan tässä Haahtela-yhtiöiden tuottamalla indeksillä, jonka ennuste vuoden 2024 ensimmäisen neljänneksen hintatasolle olisi noin 10 prosenttia huipputasoa matalampi. Arvio on vuoden 2023 toukokuulta, minkä jälkeen rakentamisen suhdannekehityksen näkymät ovat entisestään heikentyneet.

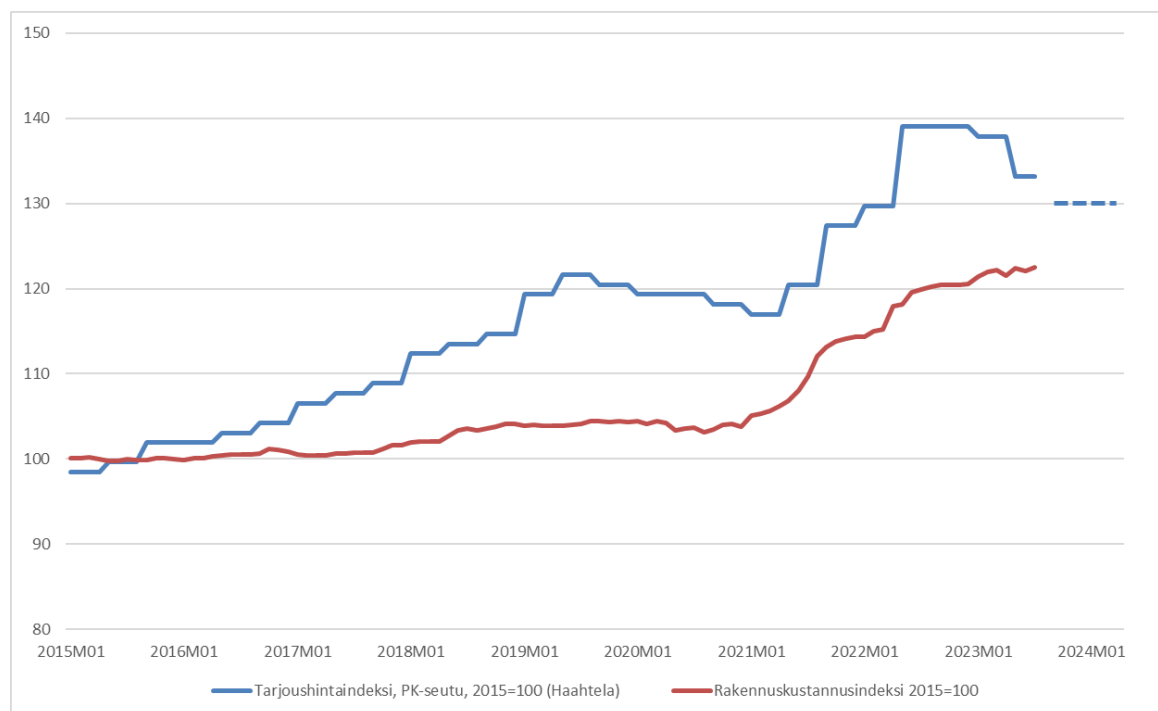
Mikäli urakkatarjousten hinnat jatkavat laskuaan, voidaan sen ajatella toimivan alan yrityksille sopeutusmekanismina uuteen toimintaympäristöön. Kun urakoiden hinnat laskevat tasolle, jossa on jälleen kannattavaa rakentaa asuntoja, niin asuntorakentamisen suhdannekehitys voi kääntyä myönteisemmäksi ilman erityistä fi-

---

<sup>9</sup> Rakentaminen 2023-2024: Syksy 2023: [https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165120/VM\\_2023\\_61.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/165120/VM_2023_61.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

nanssipoliittista elvytystä. Tämän sopeutumisen vaatimaa aikaa on kuitenkin vaikea arvioida. Mikäli asuntorakentamisen suhdanne heikkenee myös muissa maissa, niin myös rakennustarvikkeiden kustannukset kääntyvät laskusuuntaan, mikä voi edelleen nopeuttaa kustannussopeutusta.

**Kuva 7. Rakennuskustannusindeksin ja tarjoushintaindeksin kehitys (pääkaupunkiseutu) 2015M01-2023M07 sekä ennuste. Lähde: Tilastokeskus, Haatela-yhtiöt**



ARA-kustannusten nousu alkoi jo selvästi ennen muuta rakennusalan kustannusnousua. Vuodesta 2016 vuoteen 2021 pääkaupunkiseudun asuinneliökohtaiset ARA-kustannukset nousivat 24 %. Omakustannusperusteisessa järjestelmässä ARA-kustannukset tulee kattaa vuokrissa, minkä vuoksi kustannusten (ja tätä kautta vuokrien) pitäminen kohtuullisena on olennaista.

ARA-kustannusten merkittävä nousu em. ajanjaksolla johtuu todennäköisesti ainakin siitä, että ARA-tuotanto oli suhdannetilanteeseen nähden liian korkealla tasolla asuntorakentamisen huippuvuosina. Viimeisten kuukausien aikana ARA-kustannukset vaikuttaisivat hiveneren alentuneen. Aiemman kustannusnousun vuoksi alenevan trendin olisi jatkuttava pidempään.

### 3.1.5. Rakennusalan alueellinen tilanne

Kaikilla alueilla näkyy merkkejä rakennusalan hiljentymisestä. Vaikeudet ovat edenneet eri tahtia maan eri osissa ja myös maakuntien sisällä.

Heikommasta päästä tilanne on Pohjois-Pohjanmaalla, jossa rakennusallalla on epävarmuutta erityisesti asuntorakentamisessa mutta myös korjausrakentamisessa. Asuntokauppa on hidasta, myymättömiä kohteita on paljon, ja uusia projekteja aloitetaan vähemmän. Maakunnassa rakennusalan yrityksiä on viime aikoina lopettanut toimintansa, yrityksiä on selvitystilassa ja päätynyt myös konkurssiin (Jukkatalo, Siklatilat). Vähentynyt



rakentaminen vaikuttaa myös rakennustuoteteollisuuden yrityksiin. Myös Uudellamaalla alan ahdinko on pitkällä, sillä työnantajat ovat viestineet merkittävistä taloudellisista vaikeuksista ja siitä, ettei rekrytointi ole lainkaan ajankohtaista.

Vastaavasti Etelä-Pohjanmaalla, jossa rakennusala käsittää koko rakennustuoteteollisuuden tuotantoketjun, alan vaikeudet ovat selvästi näkyvissä. Tilanne ollut maakunnassa heikko jo keväästä alkaen erityisesti suurten toimijoiden osalta, mutta nyt vaikutukset näkyvät myös pienemmillä toimijoilla sekä suoraa kuluttajamyyn- tiä tekevillä. Pohjos-Savossa, jossa oli alkuvuodesta vielä pulaa työvoimasta, rakennusalan tilanne on yleisesti muuttunut kevään jälkeen selkeästi epävarmemmaksi. Uusien rakennushankkeiden määrä on vähentynyt merkittävästi, ja rakennusalan yrittäjät odottavat, että rakennusala kohtaa vaikeimmat ajat sitten 90-luvun laman. Pirkanmaalla alan heikentynyt tilanne koskee tässä vaiheessa erityisesti keskisuuria yrityksiä. Seuranaisvaikutukset ovat kuitenkin suuremmat, mikäli alan alamäki jatkuu ja kiihtyy.

Kaikissa maakunnissa tilanne ei kuitenkaan ole vielä yhtä kriittinen. Satakunnassa rakennusalan tilanne on heikentynyt ja työttömien määrä on hieman lisääntynyt. Muutosneuvotteluja on ollut teollisuudessa enemmän kuin rakennusalalla, mutta osa näistä on ilmeisesti osittain liittynyt rakentamisen hiljenemiseen. Varsinais-Suomessa avoimien työpaikkojen määrä on kuluneena vuotena vähentynyt ja rakennusalan suorittavien työttömien työnhakijoiden määrä on lisääntynyt, mutta Varsinais-Suomi (Turku) tulee silti syklisesti laskusuhdanteeseen muiden isojen kaupunkien perässä, koska rakentamisen lupajonoja saatiin lyhennettyä kiitettävästi talvella ja keväällä.

Tyypillisesti rakennusalan negatiivinen trendi näkyy uudisrakentamisessa ja asuntorakentamisessa: Etelä-Savossa on myymättä uusia asuntoja ja uusia kohteita ei aloiteta, Kainuussa muutama isompi asuntorakennuskohde on valmistunut eikä uusia ole vastaavasti käynnistynyt, Pohjois-Karjalassa asuntorakentaminen on hiljentynyt merkittävästi ja Kesälahden rakennus Oy ajautui konkurssiin, Keski-Suomessa erityisesti Jyväskylässä asuntorakentaminen on hiipunut ja uusia valmiita asuntoja on paljon myymättä, Kaakkois-Suomessa asuntojen myynti takkuua, Venäjän hyökkäyssota on aiheuttanut muutoksia ja Kymenlaaksossa Wickholm ajautui konkurssiin. Lisäksi Kaakkois-Suomessa sijaitsevan alihankintaverkoston toimintaedellytykset ovat heikentyneet valtakunnallisten toimijoiden konkurssien seurauksena.

Osalla alueista maakuntien sisäiset erot ovat huomattavia. Esimerkiksi Hämeessä Forssan seudulla, jossa on paljon rakennustuoteteollisuutta, tilanne on heikentynyt merkittävästi, mutta Kanta-Hämeen ja Päijät-Hämeen tasolla vastaavaa kehitystä ei ole vielä tapahtunut.

Parhaimmasta päästä rakennusalan tilanne on Lapissa, jossa on tammi-heinäkuussa ollut työpaikkoja hyvin avoinna rakennusalalla ja kaikki oppilaitoksista valmistuneet ovat myös työllistyneet. Lapissakin on kuitenkin nähtävissä pientä hiipumista asuntorakentamisessa, erityisesti Rovaniemellä, ja osa rakennusalan yrityksistä on reagoinut markkinoiden hiljenemiseen ja epävarmoihin näkymiin sopeuttamalla toimintaansa (mm. varautumalla lomautuksiin). Pohjanmaalla toivoa luovat vihreät investoinnit, eikä lomautusten tai työttömyyden kasvu ole vielä ollut merkittävää.

Rakennusalan vaikeudet heijastuvat myös muille toimialoille. Esimerkiksi Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa rakentamisalan nopean suhdannemuutoksen vaikuttavan nopealla aikavälillä myös muihin toimialoihin, kuten ikkuna- ja oviteollisuuteen, kuljetusalalle sekä sähköalalle. Ikkunoiden, ovien ja puutalojen valmistuksessa on jo näkyvissä orastavia heijastevaikutuksia lomautusten puolella. Etelä-Savossa uhkana on, että

viennin väheneminen rakennustarviketoimialalla esim. vaneriteollisuudessa aiheuttaa tarvetta jatkaa lomauksia mekaanisessa puunjalostusteollisuudessa.

Rakennusalan alueellista tilannetta on avattu tarkemmin raportin liitteessä 2.

### 3.2. Muun rakentamisen kehitys

Vuonna 2022 koko talouden käypähintaiset investoinnit olivat n. 60 mrd. Tästä summasta rakentamisen investoinnit kattoivat n. 60 prosenttia (40,3 mrd). Rakentamisesta 81 prosenttia oli talonrakentamista, mikä edelleen jakautui asuinrakentamiseen (18,1 mrd.) ja muuhun talonrakentamiseen (14,3 mrd.) Loput rakentamisesta oli maa- ja vesirakentamista (7,8 mrd.) Asuinrakentamisen investointeihin luetaan uudisrakentamisen lisäksi myös korjausrakentaminen. Asuinrakentamisen osuus bruttokansantuotteesta vuonna 2022 on näin tarkasteltuna 7,2 prosenttia.

Korjausrakentaminen on alue, joka perinteisesti on kasvanut hitaasti mutta vakaasti. Tämän vuoden toisen neljänneksen tietojen mukaan korjausrakentamisenkin volyyymi on vähentynyt. Tämä johtuu hintojen nopeasta noususta, mikä on rajoittanut urakoiden toteuttamista. Korjausrakentamisella on kuitenkin paljon potentiaalia energiatehokkuuden parantamisessa.

Muuhun talonrakentamiseen luetaan sekä toimitilarakentaminen että julkiset rakennukset, maatalousrakennukset yms. Toimitilarakentamisen vaihtelut ovat yleensä pienempiä kuin asuinrakentamisen.

Maa- ja vesirakentaminen on osittain riippuvainen asuinrakentamisesta silloin, kun puhutaan asuinalueiden pohjatöistä yms. Toisaalta myös tuulivoimainvestoinnit lasketaan mukaan maa- ja vesirakentamiseen, joten tämän rakentamisen kehitys ei ole pelkästään asuinrakentamisesta riippuvainen.

Hallitusohjelman mukaisesti kasvua tuetaan vaalikauden aikana toteutettavalla määräaikaisella 4 miljardin euron investointiohjelmalla, joka rahoitetaan valtion omaisuuden myynnistä kertyvillä tuloilla, purkamalla valtio-omisteisten listaamattomien yhtiöiden ylipääomituksia sekä tuloutuksin Valtion asuntorahastosta. Tällä tavoin rahoitettuna investointimenot eivät lisää valtion velanottotarvetta hallituskauden aikana. Valtaosa, noin 3 mrd. euroa, investointiohjelman kohteista muodostuu liikenneinfrastruktuurihankkeista. Vuonna 2022 julkaisussa tutkimuksessa todetaan, etteivät infrastruktuurihankkeet ole erityisen hyviä suhdannepolitiikan keinoja johtuen työvoiman niukkuudesta maa- ja vesirakentamisessa, sillä nettotyöllisyysvaikutukset ovat pienet tai jopa negatiiviset<sup>10</sup>. infrastruktuurihankkeiden vaikutuksista tiedetään vähän, mutta vaikutukset voivat olla potentiaalisesti suuriakin<sup>11</sup>.

Se, missä määrin infrahanke lisää työllisyyttä, riippuu suhdannetilanteesta, eli siitä miten paljon potentiaalisia työntekijöitä on vailla töitä. Siksi julkiset infrastruktuurihankkeet on parasta ajoittaa taantumaan. Valtiovarainministeriön kokonaistaloudellisen KOOMA-mallilla laaditun arvion mukaan tasaisesti jakautunut 3 miljardin lisäys julkisiin menoihin hallituskauden aikana synnyttää lyhyellä aikavälillä noin 4000 uutta työpaikkaa, mutta

<sup>10</sup> [Liikenneinfrastruktuurihankkeiden rakentamisaikaiset vaikutukset työllisyyteen, valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 2022:29](#)

<sup>11</sup> [Ramey \(2019\): "Ten Years after the Financial Crisis: What Have We Learned from the Renaissance in Fiscal Research?" Journal of Economic Perspectives, 33 \(2\): 89-114.](#)

vaikutus työllisyyteen on negatiivinen hallituskauden loppupuolella. Asuntorakentamiseen erikoistuneet työntekijät eivät käytännössä pysty siirtymään merkittävässä määrin infra-alalle. Siten voidaan arvioida, ettei infra-hankkeilla ole välitöntä vaikutusta asuntorakentamisen suhdannetilanteeseen, vaikka infrahankkeilla voidaankin ylläpitää infra-alan työllisyyttä.

### 3.3. Rakentamisen nykytilan taustatekijät

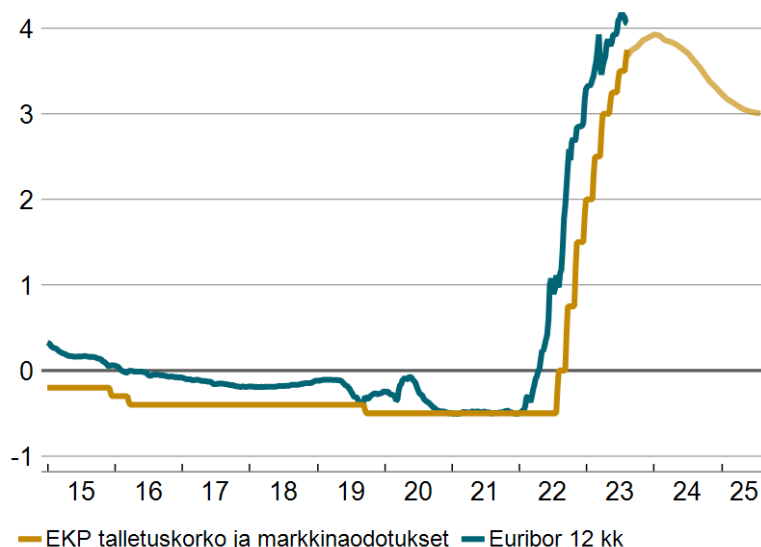
#### 3.3.1. Kokonaistaloudellinen kehitys ml. korkokehitys

Suomen talous on muun Euroopan tavoin kärsinyt Venäjän hyökkäyssodan vaikutuksista. Raaka-aineiden hinnat ovat nousseet, inflaatiopaineet ovat saaneet Euroopan keskuspankin nostamaan ohjaukorkoja ja koronnostot ovat vähitellen siirtyneet myös velallisten korkoihin. Uusien asuntolainojen keskikorko on noussut jo yli 4,5 prosentin.

Korot vaikuttavat sekä yritysten että kuluttajien käyttäytymiseen ja epävarmuus vähentää luottamusta. Epävarmuus näkyy sekä Suomessa että tärkeimpien kauppakumppaneidemme taloudessa. Erityisesti teollisuus kärsii investointiympäristön epävarmuudesta, mikä erityisesti Saksassa mutta myös muualla Euroopassa on pysäyttänyt talouskasvun. Yhdysvalloissa työllisyys ja taloudellinen kehitys on mennyt paremmin, mutta myös Kiinassa talousnäkymät ovat heikentyneet ja kiinteistömarkkinoiden ongelmat heijastuvat koko talouteen.

Näkymät Suomen talouskasvusta ennakoivat nollakasvua tälle vuodelle, mutta käännettä kulutuskysynnän ja investointien kautta odotetaan jo vuodelle 2024. Suunnitelmissa on poikkeuksellisen paljon mm. vihreään siirtymään liittyviä investointeja, mitkä toteutuessaan lisäävät talouden aktiiviteettia. Myös kulutuskysynnän odotetaan elpyvän, kun kuluttajien ostovoima paranee hintatason nousun laantuessa.

**Kuva 8. 12 kuukauden Euribor-koron sekä EKP:n talletuskoron ja sen markkinaodotusten kehitys.**



Lähde: European Money Markets Institute (EMMI), ECB, ICE, Macrobond, VM

### **3.3.2. Kotitalouksien, rakennusalan yritysten, ja pankkien tila**

#### **3.3.2.1. Kotitalouksien tila**

Kotitalouksien ostovoima ja tulevat odotukset palkkatasosta vaikuttavat asunnonostohankkeisiin ja mahdollisuuksiin ottaa asuntolainaa tai lisätä asumismenoja yleisemminkin.

Kotitalouksien velkaantuneisuus, jota mitataan yleensä kotitalouksien velan suhteella käytettävissä oleviin vuosituloihin, on Suomessa kasvanut viimeisen 20 vuoden aikana historiallisen suureksi. Kotitalouksien velat ovat siis kasvaneet pitkään nopeammin kuin kotitalouksien käytettävissä olevat tulot. Vaikka velkaantumisen kasvu näyttää viime aikoina tasaantuneen, kotitaloudet ovat nyt korkojen noustessa velkaantuneempia kuin koskaan ennen. (VM 2023:24)

Valtaosa, kolme neljäsosaa, kotitalouksien velasta liittyy asumiseen, ja kotitalouksien velkaantuneisuus on kasvanut eniten asumiseen liittyvien lainojen vuoksi. Uudet asuntolainat ovat suurentuneet ja pidentyneet aiemmasta. Lisäksi taloyhtiölainojen osuus kotitalouksien velasta on kasvanut, kun hyvin suuret yhtiölainaosuudet ovat yleistyneet uusissa osakeasunnoissa. Vakuudettomien kulutusluottojen määrän lisääntyminen on aiheuttanut huolta kotitalouksien talouden hallintakyvystä ja sen mahdollisen puutteen negatiivisista sosiaalisista ja taloudellisista vaikutuksista. Suuret lainat ja niiden hidas takaisinmaksu ovat osaltaan ylläpitäneet ja kasvattaneet kotitalouksien velkaantuneisuutta verrattuna aiempaan.

Yksityisen kulutuksen ennakoidaan tänä vuonna vähenevän korkean hintatason ja nousevien korkojen hidastaessa kotitalouksien reaalityulojen kasvua. Vuonna 2024 kulutuksen ennakoidaan jälleen kääntyvän kasvuun reaalityulojen noustessa ja korkojen nousun pysähtyessä. Aiempaa heikommaksi arvioitu työllisyyskehitys sekä sosiaalietuuksien leikkaukset kuitenkin hidastavat kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvua ja yksityisen kulutuksen toipumista.

#### **3.3.2.2. Rakennusyritysten tila pk-yritysbarometrin sekä tilastojen mukaan**

Pk-yritysbarometriin vastasi tällä kertaa noin 4 600 pk-yritystä. Rakentamisen toimialalta (TOL F eli TOL 41, 42, 43) vastaajia oli lähes 720. Vastaajayrityksistä noin 60 % työllistää alle viisi henkilöä.

Pk-yritysten suhdanneodotukset ovat palautuneet poikkeuksellisen negatiivisen alkuvuoden jälkeen lähelle vuoden takaista, lievästi negatiivista tasoa. Talouden tilan odotetaan siis heikkenevän seuraavan vuoden aikana lievästi. Rakentamisessa suhdannenäkymät ovat kuitenkin selkeästi muita toimialoja negatiivisemmat.

Odotukset liikevaihdon kehityksestä ovat vahvistuneet samaan aikaan, kun yleiset suhdanneodotukset ovat nousseet kevään pohjalukemista. Rakentamisen liikevaihto-odotukset ovat viime kevään tapaan päätoimialoista synkimmät.

Tilanteen poikkeuksellisuutta kuvastaa se, että vaikka yleiset suhdanneodotukset ovat hyvin maltillisia, odotukset tuotantokustannusten kehityksestä pysyvät korkealla. Voimakkain kasvu on kuitenkin jo taittunut: nyt 58 prosenttia pk-yrityksistä arvioi tuotantokustannustensa kohoavan, kun vuosi sitten osuus oli vielä reilusti yli 60 prosenttia. Rakentamisen toimialan pk-yrityksistä 59 prosenttia odottaa tuotantokustannusten kohoavan.

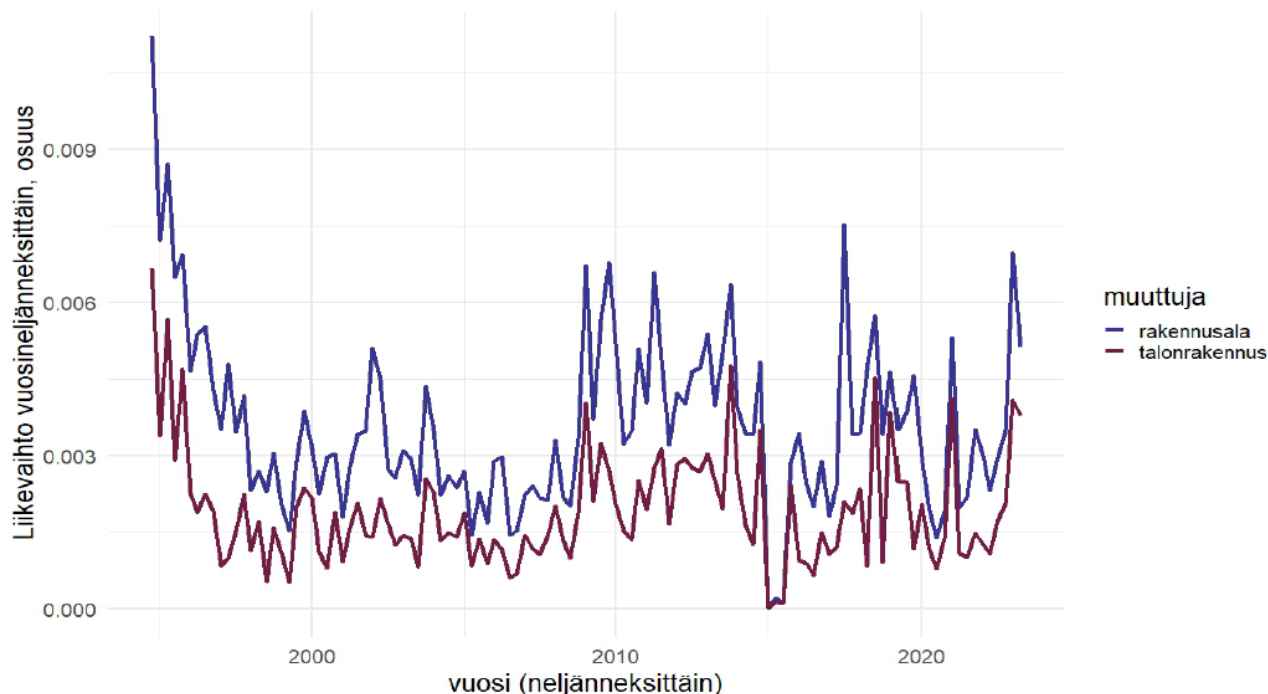
Pk-yritysten odotukset kannattavuuden kehityksestä ovat parantuneet lievästi kaikilla päätoimialoilla. Samaan aikaan rakentamisen odotukset kannattavuuden kehityksestä paranivat vain viisi yksikköä, jäaden toimialoista negatiivisimpaan arvoon.

Myös odotukset vakavaraisuuden kehityksestä ovat parantuneet kaikilla toimialoilla. Negatiivisimmat näkymät pk-yrityksillä on rakentamisessa.

Heikentyneiden suhdanne- ja kasvuodotusten seurauksena kaikilla päätoimialoilla on enemmän investointejaan vähentäviä yrityksiä kuin niitä, joissa investointien odotetaan lisääntyvän. Heikoimmat odotukset investointien lähiajan kehityksestä ovat kevään tapaan rakentamisessa. Rakentaminen oli myös ainoa päätoimialoista, jonka investointiodotukset laskivat keväästä: edelliseen barometriin verrattuna rakentamisen investointien saldoluku laski neljä yksikköä.

Kuvassa 9 on esitetty talonrakennusalan sekä koko rakennusalan konkurssien kehitys pitkällä aikavälillä. Kuvasta huomataan, että konkurssien määrä on kasvanut vuosien 2022 ja 2023 aikana, mutta taso ei ole poikkeuksellisen korkea esimerkiksi 2010-luvun keskimääräiseen tasoon verrattuna. Sama havainto pätee konkurssien määrään sekä liikevaihtoon että palkkasummaan suhteutettuna. Toistaiseksi ei siis ole havaittu merkkejä siitä, että alan konkurssit olisivat kasvaneet poikkeukselliselle tasolle.

**Kuva 9. Konkurssiin haettujen yritysten liikevaihto suhteessa rakennusalan kokonaisliikevaihtoon 06/2023 saakka. Lähde: VATT/Datahuone.**

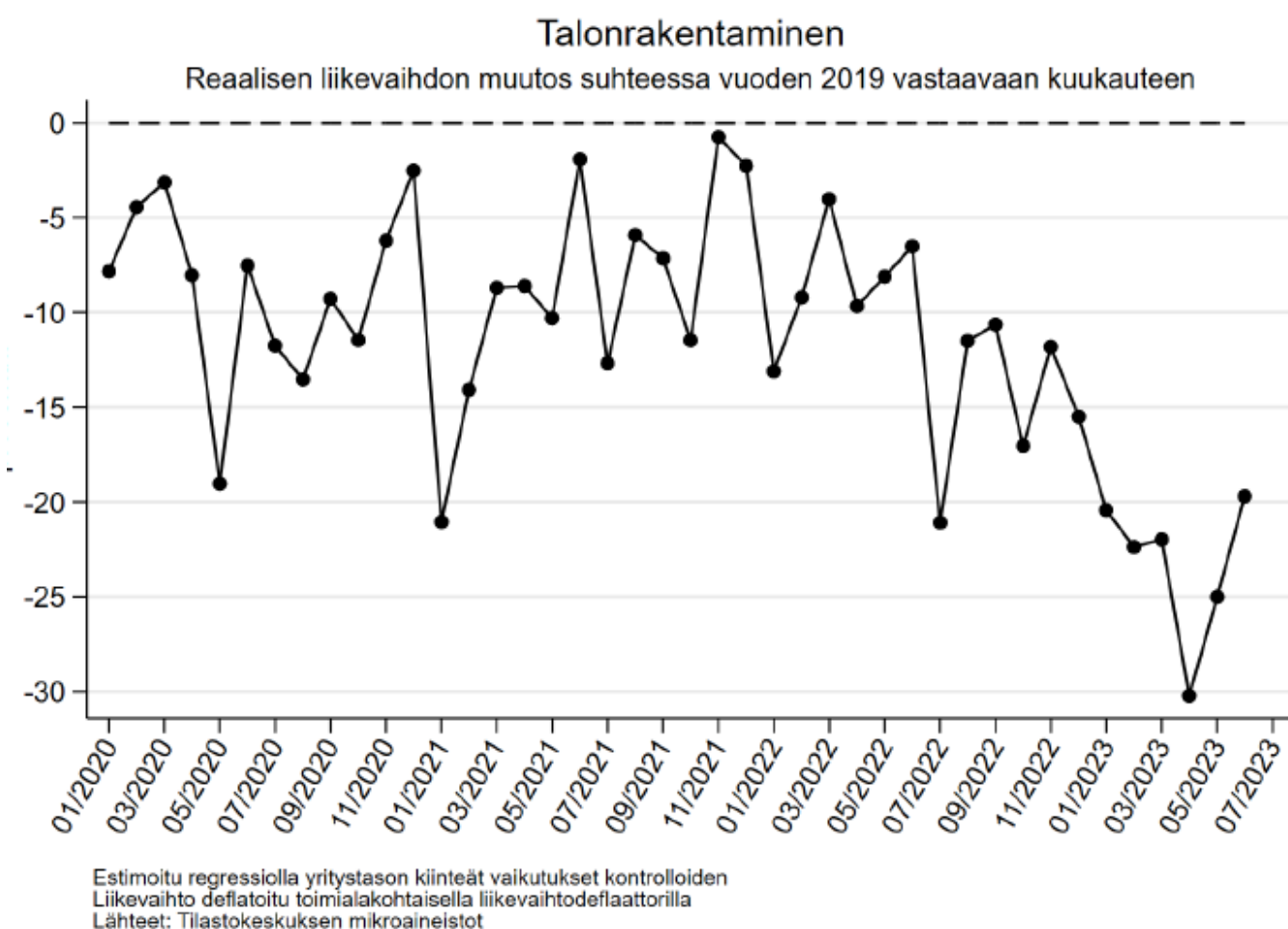


Alan yritysten tilannetta voidaan tarkastella myös liikevaihdon kehityksen kautta. Kuvassa 10 on esitetty painottamattomana keskiarvona toimialan keskimääräisen yrityksen liikevaihdon reaalin kehitys. Kuvasta ei siis voi päätellä sitä, miten koko toimialalla menee, sillä liikevaihdoltaan pienet yritykset saavat tarkastelussa

saman painon kuin suuretkin. Kuvasta voidaan kuitenkin yrittää hahmottaa sitä, miten toimialan yritysten liikevaihto on keskimäärin kehittynyt viime aikoina. Kuvasta nähdään, että tällä mittarilla toimialan yritysten liikevaihto on keskimäärin laskenut verrattuna vuoteen 2019 ja että liikevaihdon lasku on ollut keskimäärin hieman aiempaa nopeampaa vuoden 2023 puolella.

Yritysten tilanteet kuitenkin vaihtelevat. Datahuoneen tekemän analyysin perusteella vuoden 2023 toisella vuosineljänneksellä noin kahdella kolmasosalla rakennusalan yrityksistä reaalin liikevaihto ja ansiotasokorjattu palkkasumma vähentyneet vuoden takaisesta ja kääntäen noin yhdellä kolmasosalla nämä ovat kasvaneet. Niiden yritysten osuus, joiden reaalin liikevaihdon muutos on ollut positiivinen, on kuitenkin laskenut vuoden 2022 alusta kesään 2023.

**Kuva 10. Talonrakentamisen toimialan yritysten liikevaihdon reaalin muutos keskimäärin. Lähde: VATT/Datahuone.**



VATT Datahuone: 11/09/2023

### 3.3.2.3. Pankkien tilanne

Toimintaympäristön kohonneista riskeistä huolimatta suomalaispankkien luottokannan laatu ei ole Finanssivalvonnan 6.7.2023 julkaiseman katsauksen mukaan merkittävästi heikentynyt. Finanssivalvonnan 12.9.2023

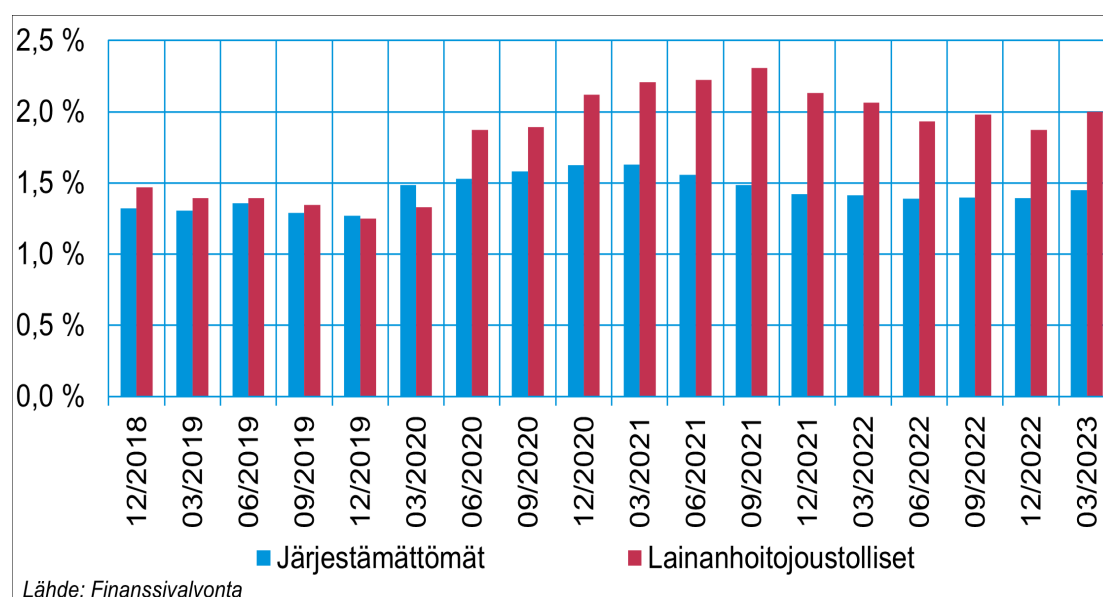
julkaisemassa katsauksessa<sup>12</sup> todetaan luottoriskien kasvusta olevan kuitenkin viitteitä. Yleisesti ottaen suomalaisien pankkien järjestämättömien luottojen määrät ovat alhaisia ja ongelmaluottojen määrä on edelleen Euroopan matalimpien joukossa sekä kotitalous- että yritysluotoissa. Finanssivalvonnan mukaan Suomen finanssisektorilla on varauduttu toimintaympäristön kasvaneisiin riskeihin vahvalla vakavaraisuudella sekä maksuvalmiudella ja laadukkaalla riskienhallinnalla. Pankkisektorin tulokset ovat myös kehittyneet korkokatteiden kasvun myötä vahvasti. Vuoden 2023 ensimmäisellä vuosipuoliskolla pankkisektorin liikevoitto oli 4,6 miljardia euroa (H1/2022: 2,6 mrd. euroa) ja korkokate kasvoi vuodentakaisesta 47 % ollen nyt 5,5 miljardia euroa.

Suomalaispankkien velallisina olevat kotitaloudet ja yritykset ovat kuitenkin alttiimpia korkotason nousun vaikutuksille kuin kotitaloudet ja yritykset Euroopassa keskimäärin, koska merkittävä osa suomalaisista kotitalous- ja yritysluotoista on vaihtuvakorkoisia ja lyhennystyypiltään sellaisia, joissa korkotason nousu kasvattaa korkotason noustessa nopeasti kuukausittaista velanhoitorasitusta.

Finanssivalvonnan 12.9.2023 julkaiseman katsauksen mukaan varallisuuserien, kuten kiinteistöjen, hinnoittelu nykyisessä epävarmassa toimintaympäristössä on finanssisektorin mahdollisia shokkeja voimistava haavoittuvuus. Asuntomarkkinan näkymiin liittyvä epävarmuus voi johtaa edelleen asuntojen hintojen sekä vakuusarvojen laskuun.

Suomessa asuntolainojen sekä rakennus- ja kiinteistösijoitusalan rahoituksen osuus pankkien rahoituksesta on merkittävä. Asuinkiinteistövakuudellisten kotitalousluottojen ja liikekiinteistövakuudellisten yritysluottojen osuus kaikista pankkien myöntämistä kotitalous- ja yritysluotoista oli kesäkuun 2023 lopussa 59 %. Rakennus- ja kiinteistösijoitusalan lainat muodostavat Suomessa 11 % pankkien saamisista. Ainoastaan Ruotsi (15,2 %) ja Tanska (14,7 %) ovat näiden osalta Suomea edellä EU-tilastoissa.

#### Kuva 11. Pankkien järjestämättömät ja lainanjoustolliset luotot. Lähde: Finanssivalvonta.

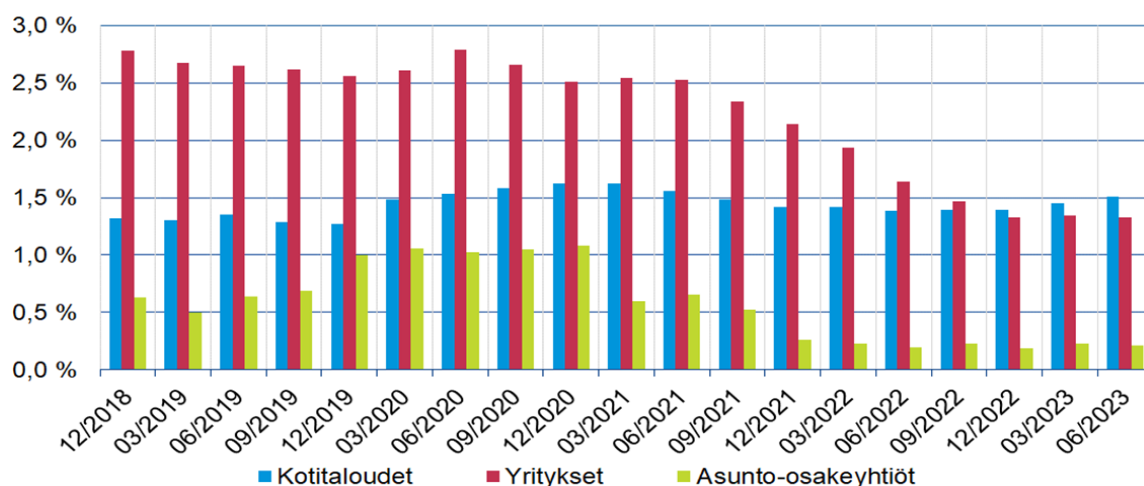


<sup>12</sup> Finanssivalvonnan lehdistötilaisuuden 12.9.2023 materiaali (pdf)

Finanssivalvonnan 6.7.2023 julkaiseman raportin mukaan<sup>13</sup> taloyhtiölainoissa on havaittavissa merkkejä luottoriskin kasvusta. Erityisesti luottojen arvonalentumisvaiheiden jakaumien muutokset viittaavat taloyhtiölainojen laadun heikentymiseen. Luottoriskiltään kohonneiden taloyhtiölainojen osuus on kasvanut viimeisen vuoden aikana selvästi ja ylittää koronapandemiaa edeltäneen tason. Luottoriskin kasvusta on viitteitä etenkin nuoremmissa taloyhtiöissä, joissa taloyhtiölainaosuudet voivat olla hyvin korkealla tasolla.

Finanssivalvonnan mukaan toistaiseksi taloyhtiölainojen lainanhoitojoustojen ja maksurästien määrät ovat kuitenkin pysyneet vähäisinä eikä lyhennysvapaiden määrässä ole havaittu merkittäviä muutoksia. Viimeaikainen korkojen ja kustannusten nopea nousu on joka tapauksessa kasvattanut taloyhtiöiden hoito- ja rahoituskustannuksia. Kohonneet riskit voivat näkyä taloyhtiöiden maksuvaikeuksina sekä luottotappioina.

**Kuva 12. Pankkien järjestämättömien lainasaamisten suhde luottokantaan ryhmittäin. Lähde Finanssivalvonta.**



Lähde: Finanssivalvonta

Kotitalousluotoissa järjestämättömien luottojen taso on hieman korkeampi kuin ennen pandemiaa ja laskevan trendin jälkeen taso on kuluvana vuonna kääntynyt uudelleen lievään nousuun. Vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä suomalaispankkien järjestämättömien luottojen osuus oli kotitaloussektorilla 1,4 % eli samalla tasolla kuin ennen Venäjän hyökkäyssotaa (12/2021: 1,4 %). Kotitalousluottojen järjestämättömien saamisten tasainen kehitys koskee sekä asunto- että kulutusluottoja. Asuntoluotoissa järjestämättömiä oli 1,1 % (12/2021: 1,1 %) ja kulutusluotoissa 3,6 % luottokannasta (12/2021: 3,8 %)

Kotitalousluotoista merkittävä osa on korkotyypiltään vaihtuvakorkoisia, annuiteettilyhenteisiä ja ilman korkosuojausta. Suuressa osassa kotitalousluotoista korkotason nousu kasvattaa suoraan velallisen kuukausittaista velanhoitorasitusta. Kotitalouksien lainoista suurimman ryhmän muodostavan asuntolainakannan keski-korko oli heinäkuussa 2023 3,57 %, kun vuotta aiemmin keski-korko oli 1,3 %. Kotitalouksien uusien asuntolainojen osalta keski-korko oli heinäkuussa 2023 4,55 % ja vuotta aikaisemmin 1,76 %

Suomalaispankkien järjestämättömien asuinkiinteistövakuudellisten luottojen osuus oli ennen pandemiaa 1,4 % ja nousi pandemian aikana yli 2 prosenttiin. Osuus on laskenut pandemian aikaiselta huipputasoltaan,

<sup>13</sup> Finanssivalvonnan julkaisu 6.7.2023: Luottoriskien\_tema\_analyysi\_06072023.pdf (1.746Mt)

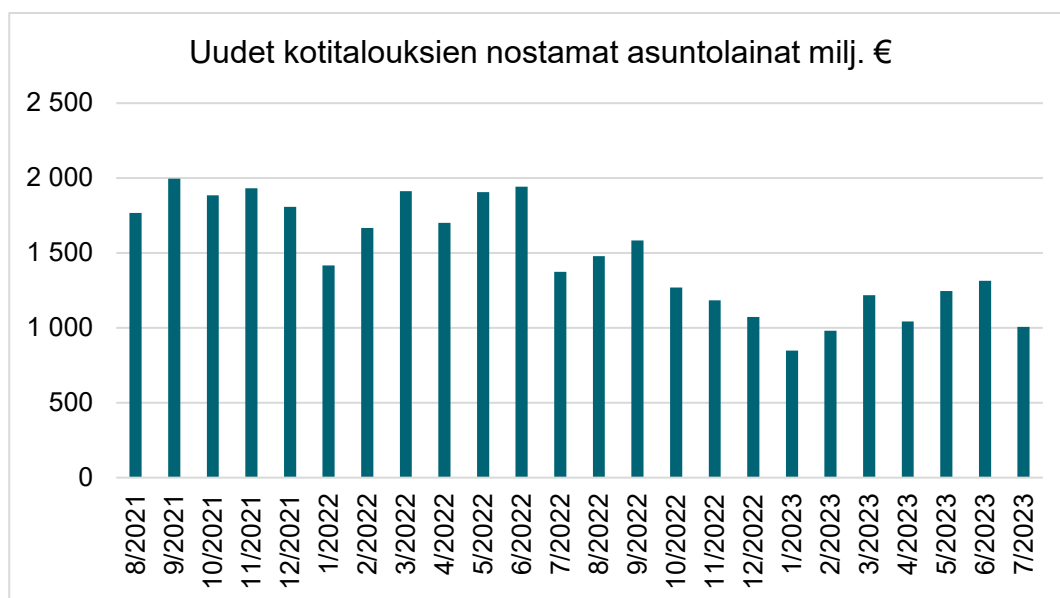


mutta taso on kuitenkin vakiintunut korkeammalle tasolle kuin ennen pandemiaa. Joillakin pienemmillä pankeilla on kuitenkin havaittavissa osuuden trendinomaista nousua.

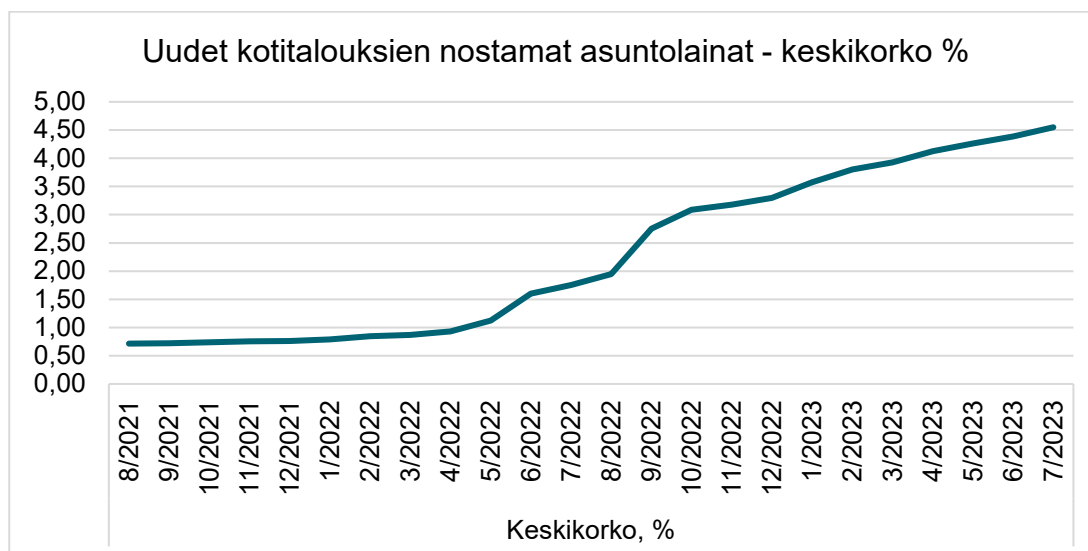
Asuntolainojen nostamisen taso kääntyi vuonna 2022 laskuun ja on säilynyt alhaisella tasolla koko vuoden 2023. Nopeasti kohonnut korkotaso ja samanaikaisesti kotitalouksien elinkustannusten kohoaminen ovat heikentäneet monien kotitalouksien lainanottomahdollisuuksia tai ainakin rajoittaneet lainamääriä aiempaa alemmalle tasolle korkojen viedessä entistä suuremman osan lainanhoitoon käytettävissä olevasta maksuvarasta.

Pankkien riskienhallinnan näkökulmasta muuttunut tilanne aiheuttaa tarvetta aiempaa suuremmalle varovaisuudelle ja myönnettävien lainamäärien rajoittamiselle suhteessa tuloihin. Tämän johdosta asunnonostajat joutuvat tyytymään aiempaa edullisempiin kohteisiin ja etenkin ensiasunnon ostajien kohdalla tilanne voi tarkoittaa sitä, että joudutaan säästämään omaosuutta aiempaa pidempään.

**Kuva 13. Uusien asuntolainojen nostot kuukausittain 2021-2023 milj. euroa. Lähde: Suomen Pankki.**

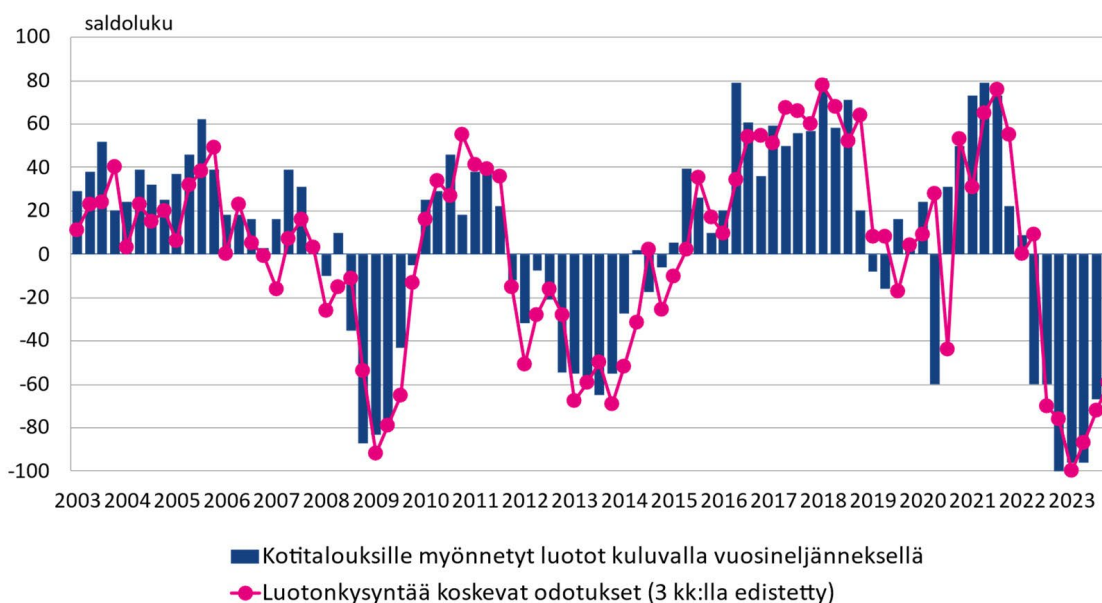


**Kuva 14. Uusien asuntolainojen keskiporko 2021-2023. Lähde: Suomen Pankki.**



Finanssiala ry:n 5.9.2023 julkaiseman pankkibarometrin mukaan odotukset kotitalouksien luotonkysynnästä vuoden 2023 syksyille ovat yhä miinuksella mutta suunta on hieman aiempaa parempaan.

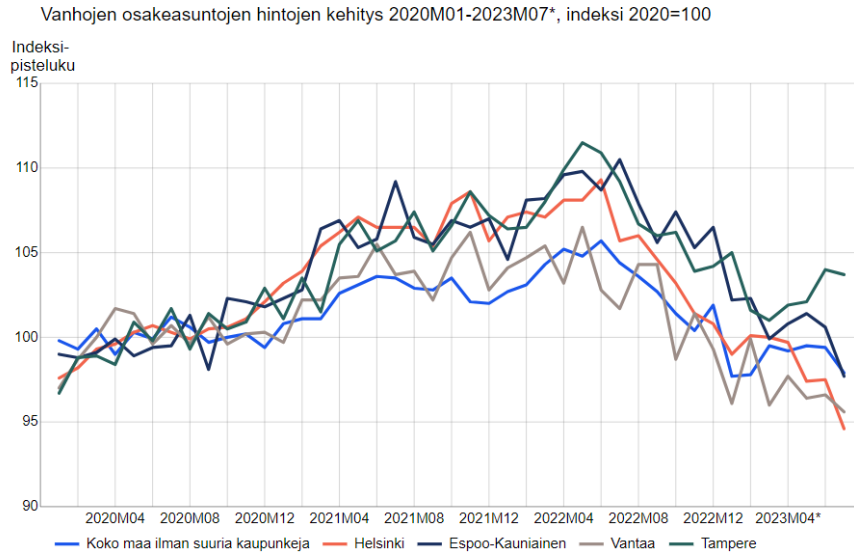
**Kuva 15. Finanssiala ry:n pankkibarometri 5.9.2023.**



Sijoittajien kiinnostus uudisrakentamiseen on tällä hetkellä varsin pieni, sillä vuokra-asuntojen ylitarjonta ja vielä valmistumassa olevat kohteet hillitsevät uusien kohteiden aloittamista. Yksittäisiä taloyhtiöitä on mennyt konkurssiin väestöltään vähenevillä alueilla. Syynä on ollut asuntojen tyhjentäminen ja korjaustarpeet. Ilmiö ei ole vielä laaja. Viime vuosina rakennetuissa uudiskohteissa potentiaalinen ongelma muodostuu korkeasta yhtiölainaosuudesta, sijoitusasuntojen suuresta määrästä ja lyhennysvapaiden päättymisestä. Ilmeisesti näitä asuntoja on suhteellisesti varsin paljon myynnissä. Kun asuntojen hinnat ovat pudonneet huipustaan noin 10 %, niin joissakin tapauksissa yhtiölaina on lähes asunnon arvon suuruinen.

### 3.3.3. Asuntomarkkinoiden kehitys

Asuntokauppa on hidastunut, ja asuntojen hinnat ovat alentuneet merkittävästi. Kiinteistönvälittäjien kautta tehtiin heinäkuussa 29 % vähemmän vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kauppvoja kuin vuotta aikaisemmin. Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat kuudessa suurimmassa kaupungissa 8,8 % verrattuna vuotta aiempaan. Suurten kaupunkien ulkopuolella hinnat laskivat 6,2 % (heinäkuu 2023). Asuntojen reaalihinnat ovat pudonneet noin 20 % huipusta. Asuntojen uudiskohteissa myymättömien asuntojen määrä on nopeasti kasvanut, ja rakennusliikkeet ovat tarjonneet erilaisia alennuksia ostajille.

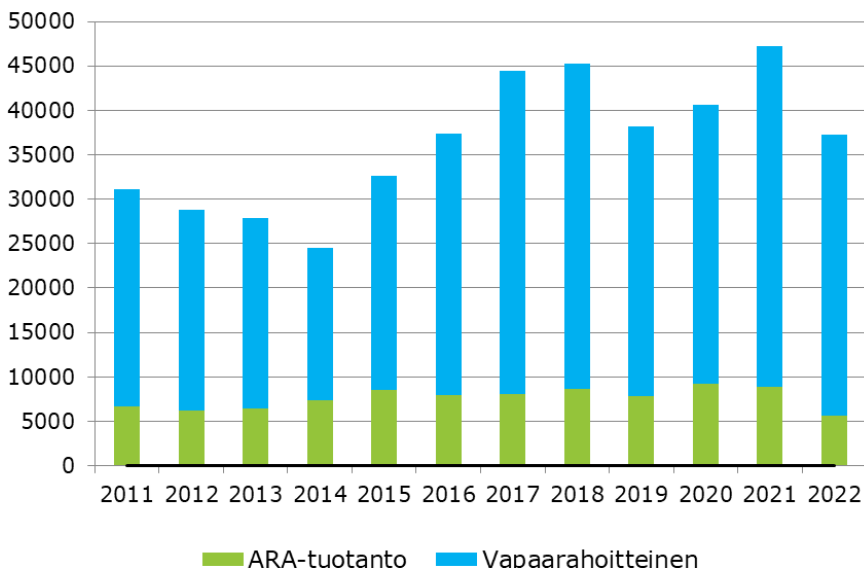
**Kuva 16. Asuntojen hinnat. Lähde: Tilastokeskus.**

Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

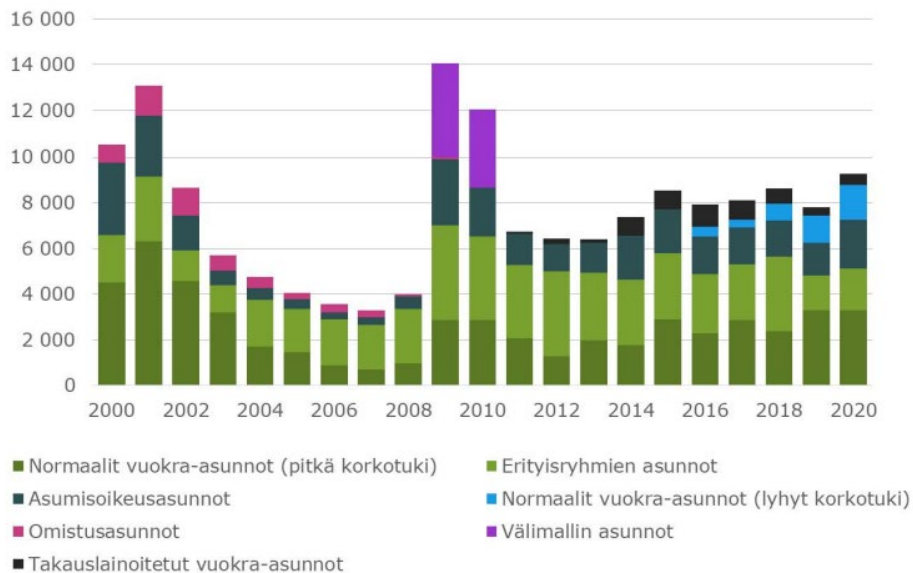
Vuokra-asuntomarkkinoilla korkea inflaatio ja noussut korkotaso ovat asettaneet paineita vuokratason nousulle. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonnan merkittävä kasvu on hidastanut vuokrien nousua, joka on pysynyt pienenä suhteessa kiinteistöjen ylläpitokustannusten ja asuntolainojen korkojen nousuun.

### 3.3.4. ARA-tuotannon kehitys

ARA-tuotanto on ollut finanssikriisin elvytystoimien jälkeen varsin tasaista, vaihdellen noin 6 000 ja 9 000 vuositaisen asuntoaloituksen välillä. Vuoteen 2014 asti valtion tukema asuntotuotanto reagoi viiveellä vapaarahoitteisen tuotannon muutoksiin vastasyklisesti siten, että vapaarahoitteisen tuotannon kasvaessa ARA-tuotanto vähentyi ja päinvastoin. Sen sijaan vapaarahoitteisen tuotannon kaksinkertaistuttua vuodesta 2014 vuoteen 2021 myös ARA-tuotanto kasvoi n. 25 prosenttia.

**Kuva 17. Vapaarahoitteinen ja ARA-uudistuotanto. Lähde: ARA.**

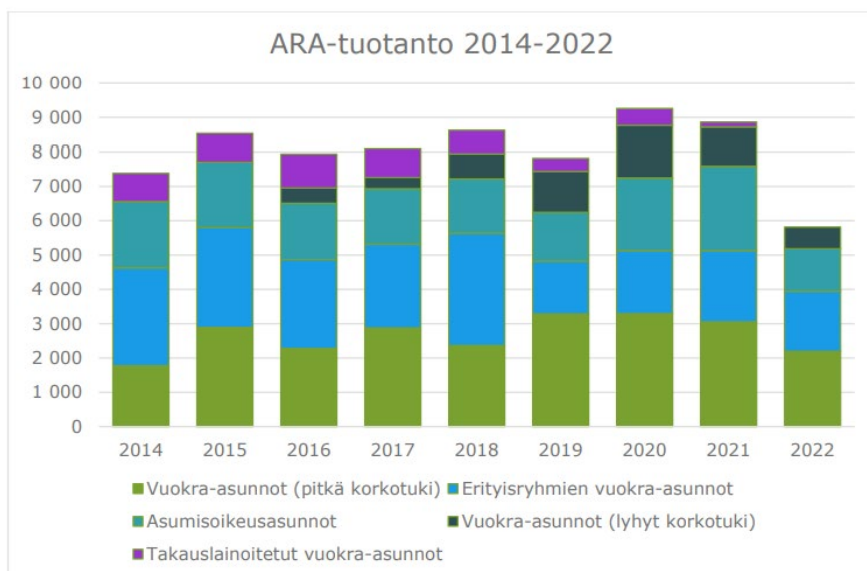
**Kuva 18. ARA-tuotanto tukimuodoittain 2000-luvulla. Lähde: ARA.**



Matalin aloitusmäärä, 5 619 asuntoa, oli vuonna 2022. Tähän vaikuttivat ennen kaikkea kohteiden korkeaksi muodostuneet hankintakustannukset. Viimeisen 10 vuoden aikana pitkiä korkotukivuokra-asuntoja on aloitettu 2 600 asuntoa/v., erityisryhmien asuntoja 2 400 asuntoa/v. ja asumisoikeusasuntoja 1 700 asuntoa/v. Lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen tukijärjestelmä on ollut käytössä vuodesta 2016, ja siinä asuntoja on rakennettu noin 900 asuntoa/v.

Erityisryhmien asuntojen siirtyminen etenkin ikääntyneiden osalta hyvinvointialueiden vastuulle pienensi niiden rakentamista ilmeisesti tilanteen epävarmuuden takia vuosina 2018-2022. Nyt kiinnostus on selvästi lisääntynyt. Pääosa erityisryhmien asunnoista onkin ollut opiskelija-asuntoja viime vuosina, mitä selittää osaltaan opiskelija-asuntojen avustusprosenttien nostaminen.

**Kuva 19. ARA-tuotanto 2014-2022. Lähde: ARA:n selvitys 1/2023.**

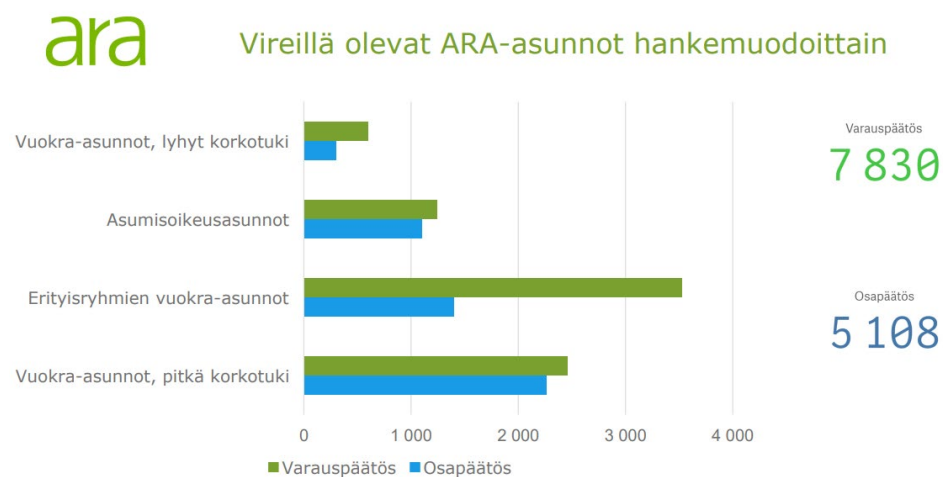


ARA-tuotannossa arvioidaan aloitettavan noin 7 000 asunnon rakentaminen tänä vuonna, mikä olisi 1 400 asuntoa viime vuotta enemmän. Lähikuukausien ja ensi vuoden aloituspotentiaalia voi arvioida alla olevasta kuvioista (31.8.2023 tilanne), jossa etenkin varauspäätökset kertovat hankkeiden käynnistyspotentiaalista.

Määrällisesti suurin potentiaali on erityisryhmien asunnoissa, jossa tällä hetkellä osa- ja varauspäätöksiä ilman avustuspäätöstä on 4 400 asuntoa (vastaa 170 Me investointiavustusta). Ensi vuodelle tästä olisi kysyntää 100 Me investointiavustuksille (noin 2 600 asuntoa). Uusia hankkeita on lisäksi hakemusprosessissa 1 000 – 1 500 asuntoa (50 Me avustusvaltuus).

Asumisoikeusasunnoissa varauspäätöksiä on 1 300 asunnolle ja hakemuksia 1 150 asunnolle. Pitkässä korkotuessa varauspäätöksiä on 2 500 asunnolle, hakemuksia 1 000 asunnolle. Lyhyessä korkotuessa varauspäätöksiä on noin 600 asunnolle ja hakemuksia 1 200 asunnolle (valtuus 225 Me).

**Kuva 20. Varaus- tai osapäätöksen saaneet hankkeet tukimuodoittain. Lähde: ARA.**

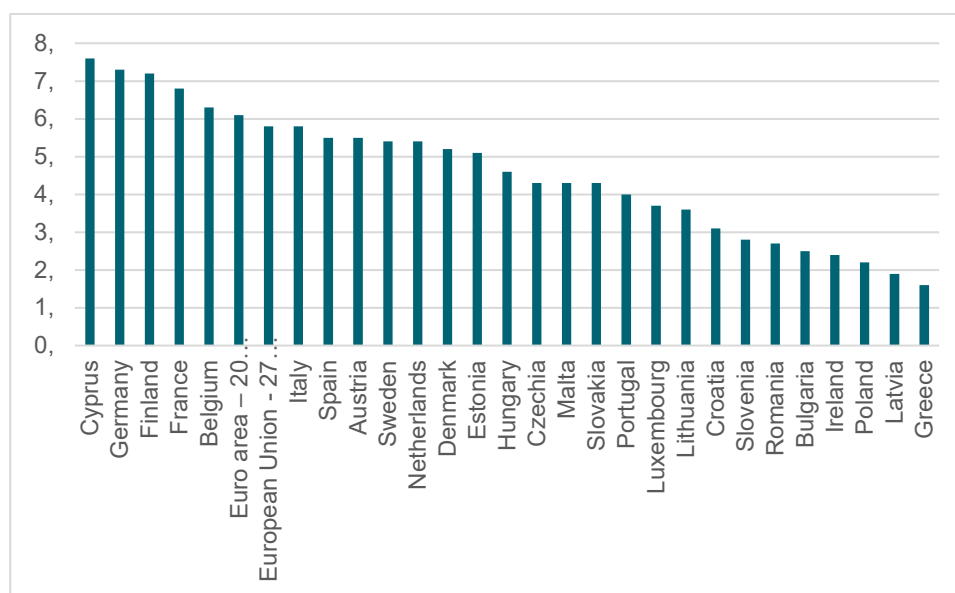


Vireillä olevat = Varaus- tai osapäätöksen saaneet hankkeet, joilla ei vielä lainapäätöstä

### 3.4. Asuntorakentaminen muissa maissa

Asuinrakennusinvestoinnit suhteessa BKT:hen olivat Suomessa 7,2 % vuonna 2022. Tämä luku on suurimpien joukossa, kun vertaillaan Euroopan maita. Keskiarvo EU-27 –maissa oli 5,8 prosenttia.

**Kuva 21. Rakentaminen suhteessa BKT:hen**



Viime vuosina koetut laajat globaalit sokit, covid-19 –pandemia ja siitä seuranneet logistiikkaongelmat sekä Venäjän hyökkäyssota ja energiakriisi johtivat maailmanlaajuisesti inflaation kiihtymiseen. Keskuspankit reagoivat tilanteeseen kiristämällä rahapolitiikkaa voimakkaasti ohjauksorkoja nostamalla. Korkokannan nousu puolestaan johti rakennusalan näkymien jyrkkään heikkenemiseen ja asuinrakennusten hintojen laskuun.

Asuntojen hinnat ovat kääntyneet laskuun laajasti Euroopassa pääsääntöisesti vuodesta 2022 lähtien. Myös asuntorakentaminen on alkanut vähentyä.

**Taulukko 2. Asuntojen hintaindeksi, 2015 = 100, Lähde: OECD.**

Location	Q4-2019	Q1-2020	Q2-2020	Q3-2020	Q4-2020	Q1-2021	Q2-2021	Q3-2021	Q4-2021	Q1-2022	Q2-2022	Q3-2022	Q4-2022	Q1-2023	Q2-2023
Denmark	118.4	118.6	119.1	125.3	131.2	135.1	137.4	139.5	140.0	140.7	141.1	136.7	131.0	132.0	..
Finland	103.9	104.6	104.5	105.7	107.6	108.9	110.2	110.9	111.8	112.6	112.8	112.4	109.2	106.9	..
France	112.5	114.5	116.3	116.9	119.6	121.3	123.5	125.7	128.0	130.2	132.0	133.8	134.0	133.7	132.7
Germany	132.2	134.9	136.4	139.7	143.7	147.6	152.0	157.5	161.8	164.7	166.8	164.1	156.2	153.5	..
Sweden	119.2	120.3	120.0	122.5	125.7	128.8	133.1	136.5	139.5	142.0	142.5	138.1	134.4	132.1	..
United Kingdom	117.0	118.1	117.8	119.8	124.0	127.8	129.4	130.6	134.2	139.1	142.4	145.8	147.2	146.3	..

### 3.5. Asuntojen tarve

Asuntorakentaminen ylitti laskennallisen tarpeen jonkin verran koko maassa vuosina 2016-2022, jolloin keskimääräinen asuntoaloitusten määrä on ollut noin 40 000 asuntoa/v, asuntotarpeen ollessa 30 000 – 35 000 asuntoa/v. (VTT 2020)

Forecon Oy arvioi asuntotuotantotarpeen olevan lähivuosina jonkin verran VTT:n arviota pienempi, 26 000-32 000 asuntoa vuosittain. Uusien asuntojen riittävyys tarpeeseen nähden vaihtelee Foreconin arvion mukaan talotyypeittäin: omakotitaloja rakennetaan tällä hetkellä tarvetta vähemmän, kun taas kerrostaloja on rakennettu kysyntään ja tarpeeseen nähden viime vuosina liikaa. Rivitalojen määrä vaikuttaisi vastaavan pitkälti tarvetta.

Tällä hetkellä asuntotarjonta vuokramarkkinoilla ylittää kysynnän johtuen viime vuosien runsaasta sijoittajavoitosta rakentamisesta. Lisäksi rakentamisajan ollessa 1,5 – 2 vuotta asuntoja on edelleen valmistumassa runsaasti. Korona-ajan jälkeen vahvistunut kasvukeskuksiin suuntautuva muuttoliike vaikuttaa tilannetta tasapainottavasti.

Mikäli asuntorakentaminen jäisi asuntotarvetta selvästi alemmalle tasolle lähivuosina, johtaisi tämä asuntomarkkinoiden kiristymiseen kasvuseuduilla. Oleellisessa roolissa kehityksen kannalta on kaupungistumisen ja maahanmuuton jatkuminen ja voimakkuus.

## 4. Kuultujen tahojen sekä eräiden muiden tahojen esittämiä näkemyksiä tarvittaviksi toimenpiteiksi

Työryhmälle esitettiin useita erilaisia toimenpidevaihtoehtoja kuultavien taholta. Useampi kuultava nosti esiin varainsiirtoverotuksen muutokset suhdannetilanteen lievittämiseksi. Hallitusohjelman mukaan mahdollisuutta asuntokaupan varainsiirtoveron poistamiseen tai laskemiseen julkisen talouden kannalta neutraalilla tavalla selvitetään.

Myös asuntolainan korkovähennyksen palauttamista ehdotettiin. Valtiovarainministeriön asettama työryhmä<sup>14</sup> ei suositellut keväällä 2023 sen palauttamista siksi, että se kannustaisi velkaantumiseen, pienentäisi valtion verotuloja, hyödyttäisi ensisijaisesti suuri- ja keskituloisia sekä kasvattaisi entisestään epäsuhtaa, joka vallitsee omistusasumisen verokohtelussa vuokra-asumiseen nähden. Myös eräitä muita veromuutoksia, kuten kotitalousvähennyksen laajentamista eri tilanteissa, esitettiin kuultujen toimesta.

Useampi kuultava nosti esiin myös hallitusohjelmaan sisältyvän 4 miljardin euron investointiohjelman aikaistamisen toimialan tilanteen helpottamiseksi. Myös hallitusohjelman linjausta olla myöntämättä tukia uusille asumisoikeuskohteille sekä päätöstä vähentää erityisryhmien investointiavustuksen tasoa ehdotettiin myöhennettäväksi. Lisäksi korotukivaltuuden tasoa erityisesti vuodelle 2024 ehdotettiin korotettavaksi ARA-tuotannon lisäämiseksi suhdannetilanteen helpottamiseksi.

Lisäksi eräitä toimia, joilla pyrittäisiin vaikuttamaan mm. tontinluovutus sopimusten määräaikoihin sekä kuntien luvituskäytäntöjen yksityiskohtiin ehdotettiin. Viimeksi mainittujen osalta on hyvä huomata, että moni ehdo-

<sup>14</sup> Kotitalouksien velkaantuminen ja korkojen nousu: Työryhmän raportti. Valtiovarainministeriö 17.4.2023. <http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-367-250-5>. Viitattu 15.9.2023.

tettu toimenpide kohdistuu kuntien päätöksentekoon. Lisäksi hallitusohjelmaan sekä vuoden 2024 budjettiesitykseen sisältyvä maapohjien kiinteistöveron korotus kohdistuu myös rakentamattomaan tonttimaahan, minkä voidaan osaltaan arvioida kannustavan rakennushankkeiden aloittamiseen.

Vuonna 2009 käyttöönotettua niin kutsuttua välimallia ehdotettiin otettavaksi uudelleen käyttöön. Välimalli oli käytössä vuosina 2009-2010, jolloin myös EU:n valtiontukisääntöjä väliaikaisesti höllennettiin EU:n laajuisen finanssikriisin seurauksena. Työryhmän virka-arvio on, ettei malli sellaisenaan olisi enää tällä hetkellä EU:n valtiontukisääntöjen mukainen. Työryhmä kiinnittää huomiota myös siihen, että valtion tukeman asuntotuotannon keinovalikoima on tällä hetkellä laajempi kuin finanssikriisin alkaessa, sillä pitkän korkotukimallin lisäksi käytössä on jo lyhyt korkotukimalli sekä takauslaina.