

Sami Pakarinen
pääekonomisti
Rakennusteollisuus RT ry

14.2.2018

RT teemakatsaus I/2018: Pohjoismaiset rakennusmarkkinat

Rakennusteollisuus RT:n kolmatta kertaa julkaistavassa teemakatsauksessa tarkastellaan tällä kertaa pohjoismaisia rakennusmarkkinoita. Teemakatsauksia julkaistaan jatkossakin vaihtelevista rakentamiseen liittyvistä talouden ilmiöistä.

Joka vuosi Pohjoismaiden rakennusteollisuuden etujärjestöt kokoavat talouden näkymät yhteen. Tämän katsauksen apuna on hyödynnetty Rakennusteollisuus RT:n Pohjoismaisten sisarjärjestöjen ennusteita ja näkemyksiä. Alkuperäisen katsauksen on koostanut Ruotsin järjestö Sveriges Byggindustrier¹, jonka raportin tietoja on koottu soveltuvin osin yhteen tässä katsauksessa. Tähän tarkasteluun ei ole sisällytetty Islannin lukuja.

Pohjoismaissa rakentamisen suhdanne jatkaa myötätuudessa

Maailmantalouden hyvä kasvuvire näkyy myös Pohjoismaissa. Talouskasvun ennakoidaan yltävän Pohjoismaissa tänä vuonna reiluun 2 prosenttiin (Kuvio 1). Vaikka kasvuvauhti vaikuttaa olevan hiipumassa vuodesta 2017, voidaan tasoa pitää silti hyvänä.

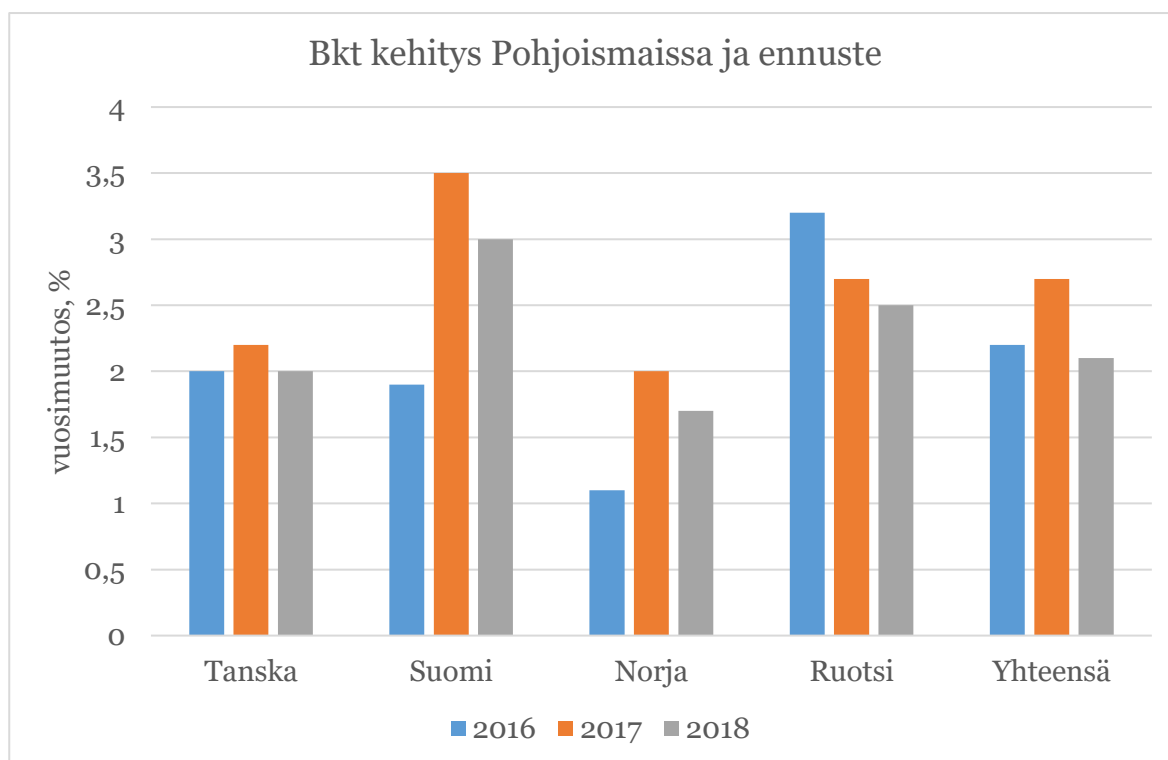
Suomen talousnäkymät ovat Pohjoismaiden vertailussa kirkkaimmat jo toista vuotta peräkkäin. Jälkijunnassa alkanut talouskasvu näkyy meillä muita suurempina kasvulukuina. Ruotsissa investointibuumi on jäähtymässä asuntorakentamisen myötä, mutta talouden myönteistä kehitystä kompensoi piristynyt viennin sektori. Myös muissa maissa talous kasvaa investointien ja viennin elpymisen myötä. Työllisyyden vahva kehitys ruokkii myös yksityistä kulutusta.

Talouden hyvä vire ruokkii rakennusinvestointien kasvua vielä vuonna 2018. Kuten kuviosta 2 voidaan havaita, vuonna 2017 rakennusinvestoinnit kasvoivat voimakkaasti yltäen peräti 12 prosentin kasvuun Pohjoismaissa. Erityisesti Ruotsissa rakennusinvestoinnit kasvoivat voimakkaasti uudisasuntorakentamisen vetämänä.

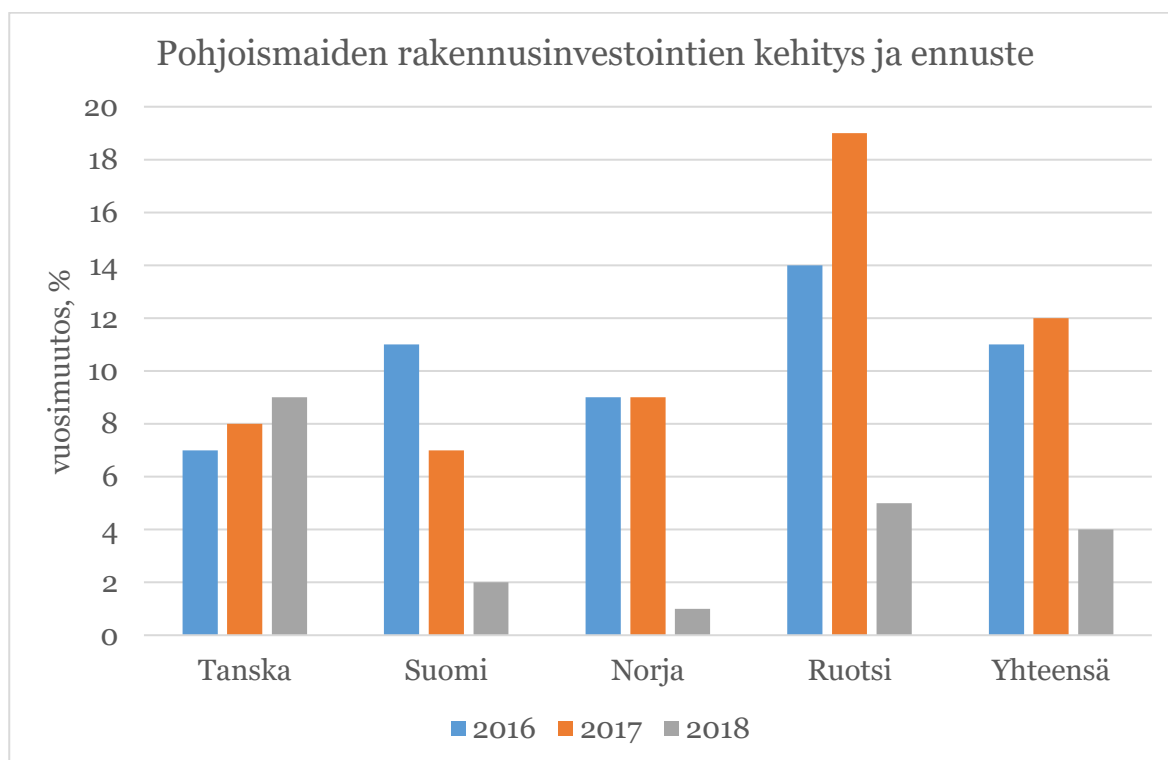
Kuluvana vuonna rakennusinvestointien kasvuvauhti kuitenkin hidastuu selvästi kaikkialla muualla paitsi Tanskassa. Jo usean vuoden jatkunut rakentamisen vire näkyy jo kaikissa maissa ongelmina saada ammatitaitoista työvoimaa.

Raportti on kokonaisuudessaan luettavissa täältä:

https://www.sverigesbyggindustrial.se/UserFiles/Files/BI_Analys/Nordisk_BK_1718.pdf



Kuvio 1. Bruttokansantuotteen kehitys ja ennuste vuosina 2016-2018.



Kuvio 2. Rakennusinvestointien kehitys ja ennuste vuosina 2016-2018.

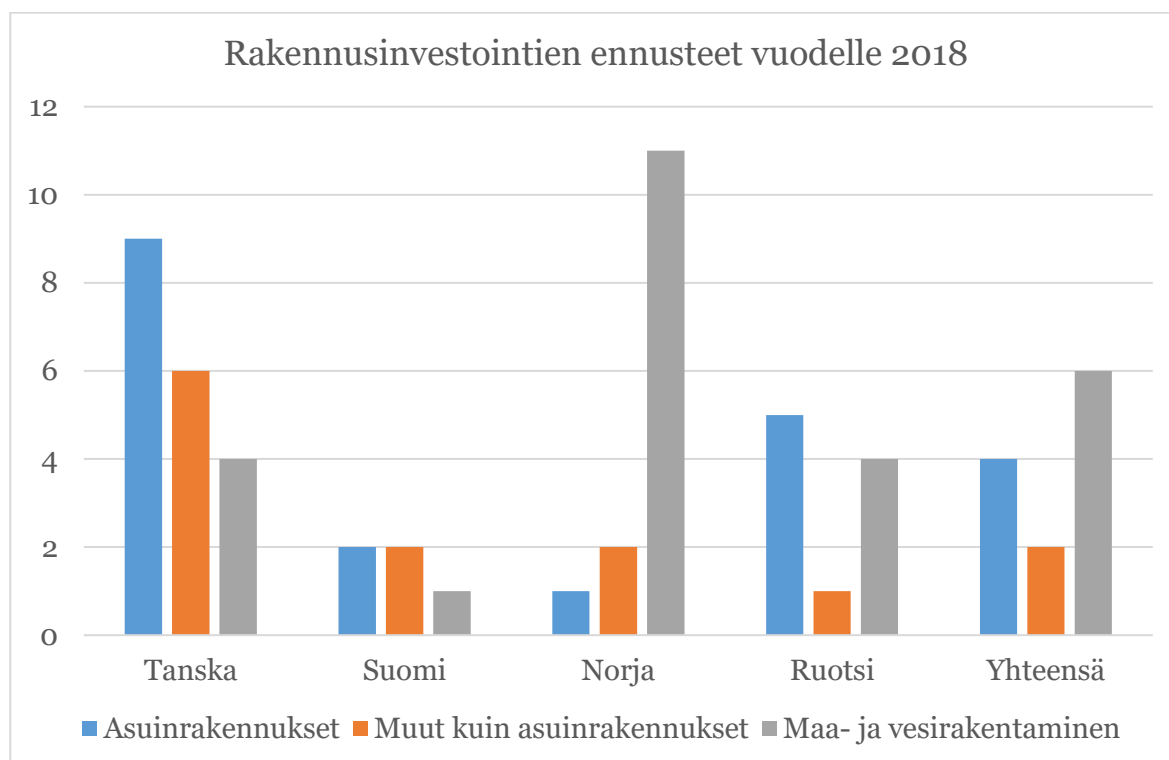
Rakennusinvestointien kasvuvauhdin ennakoidaan hiljentyvän vuonna 2018 ennen kaikkea vilkkaan uudisasuntorakentamisen saavuttaessa lakipisteensä (Kuvio 3). Kasvun painopiste on ollut kaikkialla Pohjoismaissa selvästi asuntorakentamisen varassa, sillä jokaisessa maassa asuntojen uudisrakentaminen on lisääntynyt jo vuodesta 2014 alkaen.

Nyt Ruotsissa ja Norjassa asuntorakentamisen kiivain vaihe alkaa olla ohitse, ja asuinrakennusinvestointien kasvuvauhdin ennakoidaan hiipuvan selvästi vuonna 2018. Suomessakin tahti hiljenee, mutta meillä käänteestä näyttää tulevan selvästi maltillisempi.

Vaikka uudisrakentaminen on ajanut asuinrakennusinvestointeja viime vuosien aikana, myös korjausrakentaminen on pitänyt tasaisella kasvullaan yllä myönteistä kehitystä. Korjaustoimintaa ovat tukeneet kotitalousvähennysten kaltaiset toimet kaikissa Pohjoismaissa. Korjaustoimintaa edistävien vähennysten muutoksilla on kuitenkin vaikutusta sektorin kehitykseen. Esimerkiksi Tanskassa vähennysten käyttöä rajoitettiin vain energiatehokkuuden parantamiseen, mikä laski 30 prosentilla vähennystä hyödyntävien kotitalouksien määrää.

Toimitilarakentamisen kasvu on ollut selvästi vaatimattomampaa aina finanssikriisistä lähtien. Pohjoismaissa kasvua kertyi yhteensä kuusi prosenttia vuonna 2017, mutta kuluvana vuonna sektorin kasvun ennakoidaan hiipuvan kahteen prosenttiin. Ruotsissa toimitilarakentamista hillitsee kaavailuista veromuutoksista johtuvat epävarmuudet. Norjassa ja Suomessa liikerakentaminen on saanut tuulta alle, mutta teollisuusrakentamisen viriäminen antaa ainakin toistaiseksi vielä odottaa.

Huolimatta yksityisten toimitilainvestointien eritahtisesta kehityksestä julkiset investoinnit kasvavat hyvin samankaltaisesti kaikissa Pohjoismaissa. Uusia sairaalahankkeita sekä kouluja rakennetaan vilkasta tahtia. Julkisen toimitilainvestoinnit ovat kantaneet talouden heikkonakin vuosina ja nyt ne saavat lisävauhtia talouden nousun myötä kasvavista verotuloista.



Kuvio 3. Rakennusinvestointien ennusteet sektoreittain vuodelle 2018.

Maa- ja vesirakennusinvestoinnit ovat kasvaneet vahvasti viime vuosien aikana. Kehityksessä on kuitenkin ollut selviä maiden välisiä eroja, sillä Ruotsissa ja Norjassa kehitys on ollut erityisen myönteistä, kun samaan aikaan Suomen ja Tanskan maa- ja vesirakentamisen aktiviteetti on kärsinyt euroalueen talouskriisistä. Toinen, ehkä vieläkin ratkaisevampi tekijä Ruotsin ja Norjan hyvälle kasvulle löytyy harjoitetusta liikennepolitiikasta. Molemmissa maissa julkisia infrainvestointeja varten laaditaan 12 vuoden infraohjelmia rahoituskehysineen, joiden perusteella investointeja viedään eteenpäin pitkällä aikavälillä. Suomessa ja Tanskassa näiden ohjelmien puute tekee tuotannonsuunnittelusta huomattavasti lyhytjänteisempää.

Liikenneinfrastruktuuri-investointien osalta Tanskassa Kööpenhaminan metron laajennustyöt olivat jo kii-vaimmassa vaiheessa vuonna 2017 eivätkä ne enää lisää investointeja tänä vuonna. Piristynyt asuntora-kentaminen on sen sijaan lisännyt kuntien katu- ja tieinvestointeja. Suurista hankkeista huolimatta maa- ja vesirakennusinvestoinnit vähenivät Tanskassa neljä prosenttia viime vuonna. Tänä vuonna investointien ennakoitaan kuitenkin kääntyvän kasvuun pääasiassa energiainvestointien vetämänä. Tanskan ja Saksan välille kaavailtu Fehmarninsalmen tunneli on viivästynyt alkuperäisestä aikataulustaan ja rakennustyöt käynnistyvät aikaisintaan vuonna 2020.

Suomessa maa- ja vesirakennusinvestointien kehityksen ennakoitaan olevan lievästi positiivista tänä vuonna. Suurimmat käynnissä olevat hankkeet ovat Länsimetron jatko sekä Tampereen raitiotie. Kuntien investoinnit katuverkkoon ovat olleet tiukasta taloudellisesta tilanteesta huolimatta hyviä. Myös erilaisia jätevedenpuhdistamoja rakennetaan ympäri Suomea runsaasti. Suurista energiahankkeista Pyhäjoen ydinvoimalan alueella tehdään maarakennustöitä, ja Balticconnector maakaasuputken rakentaminen Suo-men ja Viron välillä käynnistyy tämän vuoden aikana. Nord Stream 2 -hanke on sen sijaan ollut poliitti- sessä vastatulessa, mutta aikatauluun saataneen tarkennusta kenties jo tämän kevään aikana.

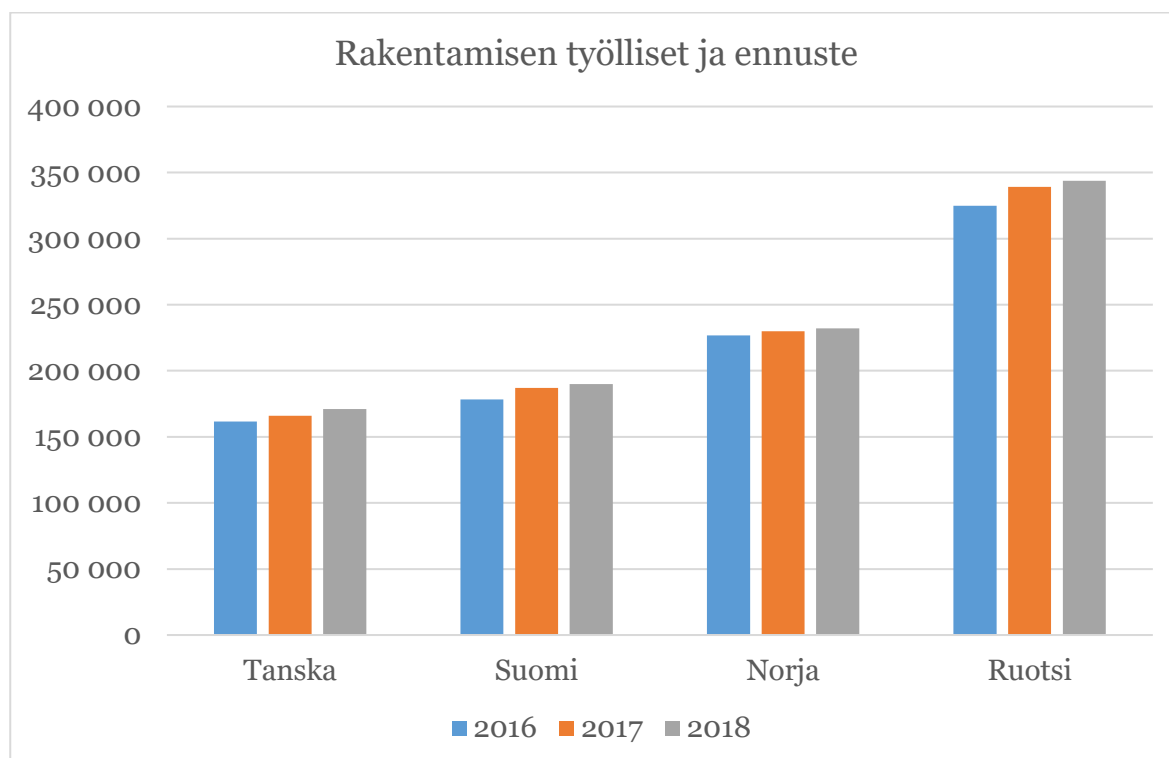
Norjassa maa- ja vesirakentamisen kasvu on ollut omassa sarjassaan. Viiden viime vuoden aikana inves- toinnit ovat kasvaneet yhteensä 50 prosenttia. Hyvä talouskehitys on vauhdittanut kasvavia investointeja. Myös valtion lisäpanostukset uuteen liikenneinfrastruktuuriohjelmaan ovat vaikuttaneet sektorin kehityk- seen myönteisesti.

Ruotsissa kasvua ovat ruokkineet viestintä- ja sähköverkkoihin kohdistuneet investoinnit, kun taas liiken- neinfrainvestoinnit ovat pysyneet entisellä tasollaan. Valtion liikenneinfrastruktuurin ohjelman budjetti vuosille 2018-2029 on Ruotsissa aiempaa pienempi, päinvastoin kuin Norjassa. Julkisten investointien osuuden ennakoitaan siitä huolimatta kasvavan, sillä myös yksityiset investoinnit ovat laskussa. Suurim- pia investointeja vuonna 2018 ovat uusi rautatieyhteys Tukholman eteläpuolella olevan Järnan ja Linkö- pingin välillä sekä Tukholman metron laajennus.

Maa- ja vesirakentamisen investoinneissa korostuvat myös erot energiantuotantoon kohdistuvissa inves- toinneissa. Tanskassa ja Ruotsissa energiapolitiikan painopiste on ollut jo pitkään tuulivoiman edistämi- sessä. Norjassa vastaavasti investoinnit ovat kohdistuneet vesivoimantuotantoon, mutta viime vuosien aikana myös tuulivoimaan. Suomi on ainut Pohjoismaista, joka investoi yhä ydinvoimaan.

Rakennusalan työllisten määrä vahvassa kasvussa

Vaikka vuoden 2017 rakentamisen työllisyystilastoja ei ole vielä kokonaisuudessaan julkaistu, voidaan työllisyyden todeta kehittyneen hyvin myönteisesti jokaisessa maassa. Positiivinen trendi työllisyydessä tulee jatkumaan myös vuonna 2018. Rakentamisen kuumana käyvä suhdanne on johtanut jo työvoiman saannin osalta merkittäviin pullonkauloihin. Pula ammattitaitoisesta työvoimasta koskee erityisesti työn- johtoa ja muita toimihenkilötason tehtäviä.



Kuvio 4. Rakentamisen työllisten määrä ja ennuste vuosina 2016-2018.

Ruotsissa työllisyyden kasvu hidastunee, sillä kiivain kasvun vaihe ajoittui vuosien 2016 ja 2017 vaihteeseen. Tanskassa työllisten kasvu on vahvaa ja kuluvana vuonna ylitetään 2000-luvun keskiarvo työllisyydessä. Myönteistä kehitystä selittää ennen kaikkea uudisasuntorakentaminen, sillä korjausrakentamisen aktiviteetin ennakoitaan olevan selvästi vaisumpaa.

Suomessa rakentamisen työllisyys on kehittynyt kaikista toimialoista parhaiten parin viime vuoden aikana. Kuten Tanskassa, uudisrakentamisen hyvä vire kasvattaa työllisten määrää myös tänä vuonna. Norjassa työllisyys yltäneenä tänä vuonna 232 000 henkilöön. Norjassa ulkomaisen työvoiman osuus on ollut laskussa kuten Suomessakin. Rakentamisen työllisiä ennakoitaan olevan vuonna 2018 Pohjoismaissa yhteensä vajaat 940 000 henkeä. Vuodesta 2016 työllisten määrä lisääntyisi tällöin yli 45 000 hengellä.

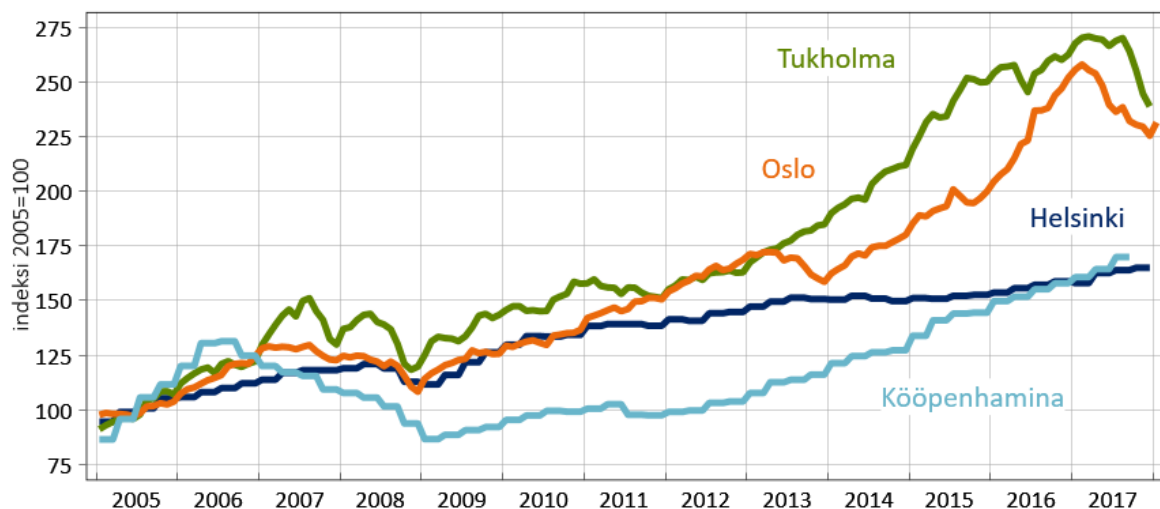
Mitä tapahtuu Pohjoismaisilla asuntomarkkinoilla?

Asuntomarkkinoiden toiminta on aina riippuvaista kunkin maan erityispiirteistä ja instituutioista, joten suoraviivaista vertailua eri maiden välille ei ole helppo tehdä. Asuntojen hintakehitys Pohjoismaissa on herättänyt keskustelua jo usean vuoden. Huoli kehityksestä on lisääntynyt viime vuoden alkupuolelta lähtien, kun Oslossa pitkään jatkunut asuntojen hintanousu kääntyi laskuksi (Kuvio 5). Viime syksynä myös Tukholmassa pitkään jatkunut nousuputki päättyi. Vuoden 2017 lopussa sekä Oslossa että Tukholmassa asuntojen hinnat olivat noin yhdeksän prosentin laskussa.

Tanskassa asuntojen hinnat kokivat merkittävän korjausliikkeen alaspäin jo vuodesta 2006 alkaen. Vuonna 2012 alkoi asuntojen hintojen nousu Kööpenhaminassa keskimäärin noin 10 prosentin vuosivauhtia. Hintojen nopeaa nousua on tukenut erittäin matala korkotasotaso, ja viranomaiset ovat pyrkineet suitsimaan luotonantoa esimerkiksi entistä tiukemmilla asuntolainojen lyhennysvaatimuksilla.

Suomessa asuntojen hintakehitys on ollut muihin Pohjoismaihin verrattuna vaatimatonta. Suurta hintojen nousua ei ole nähty, joten tällä hetkellä ei ole aihetta pelkoon Ruotsin ja Norjan tapaisesta äkkikään- teestä. Vaikka korkotaso on meilläkin hyvin matala, kotitalouksien velkaantuminen on pysynyt aisoissa verrattuna muihin Pohjoismaihin. Kotikutoiset riskit Suomessa piilevät asuntosijoittajien kysynnässä sekä taloyhtiöiden lainojen kasvussa, joiden kehitystä on syytä seurata muiden Pohjoismaiden asuntomarkki- noiden tilanteen lisäksi.

Asuntojen hinnat



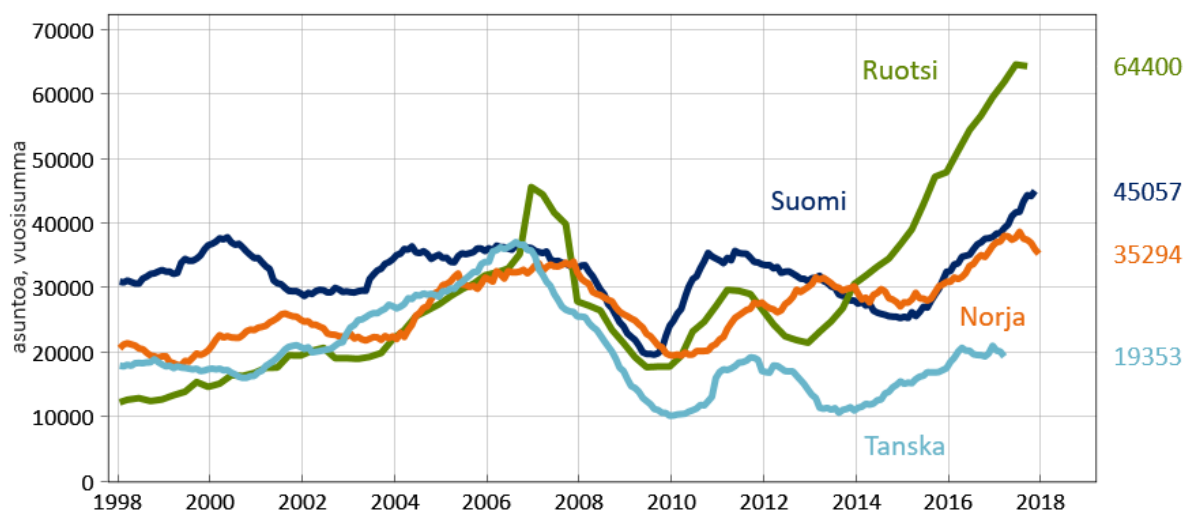
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Kuvio 5. Asuntojen nimellishintojen kehitys Pohjoismaiden pääkaupungeissa vuosina 2005-2017.

Asuntojen hinnoissa tapahtuneen käänteen johdosta myös uudisasuntojen tuotanto on käänntynyt laskuun Norjassa ja Ruotsissa (Kuvio 6). Etenkin Ruotsissa asuntojen uudistuotannon taso on kohonnut vuodesta 2013 hyvin nopeasti. Tuotannon kasvun taustalla on samoja syitä kuin muissakin Pohjoismaissa. Kaupungistuminen, maahanmuuton kohdistuminen suurille kaupunkiseuduille sekä matalat korot ovat ruokkineet asuntoaloituksia. On kuitenkin huomattava, että asuntorakentamisen määrä Ruotsissa oli usean vuoden täysin riittämätöntä kysyntään nähden, jonka seurauksena myös asuntojen hinnat nousivat nopeasti. Asuntotuotannon pullonkaulana on ollut myös vuokramarkkinoiden sääntely, joka on hävittänyt kannustimet rakennuttaa vuokra-asuntoja.

Oman lisänsä viime vuoden kehitykseen Ruotsissa toi viranomaisten kiristykset asuntolainojen takaisinmaksuehtoihin. Lainoja on pakko lyhentää vähintään prosentilla velkapääomasta, mikäli lainanmäärä suhteessa tuloihin on yli 4,5-kertainen. Jos asuntolainan osuus suhteessa asunnon arvoon ylittää 70 prosenttia, lyhennysvaatimus nousee kolmeen prosenttiin. Muutokset tulivat voimaan heinäkuussa 2017. Ehtoja kiristettiin, sillä viranomaisten huoli asuntomarkkinoiden vakaan kehityksen vaarantumisesta on ollut suurta jo useamman vuoden ajan.

Asuntoaloitukset Pohjoismaissa



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Kuvio 6. Asuntoaloitusten kehitys Pohjoismaissa vuosina 1998-2017.

Ruotsissa asuntotuotannon aloitukset olivat vuositasolla viime vuoden kolmannella neljänneksellä runsaat 64 000 asuntoa. Aloitusten huippu näkyy ohitetun, ja aloitusten ennakoidaan kääntyvän laskuun tänä vuonna (taulukko 1). Norjassa käänne alaspäin on myös tapahtumassa, sillä maahanmuutto on ollut ennakoitua vaisumpaa ja vähentänyt asuntojen kysyntää.

Taulukko 1. Asuntoaloitukset Pohjoismaissa vuonna 2016 ja ennuste vuosille 2017-2018.

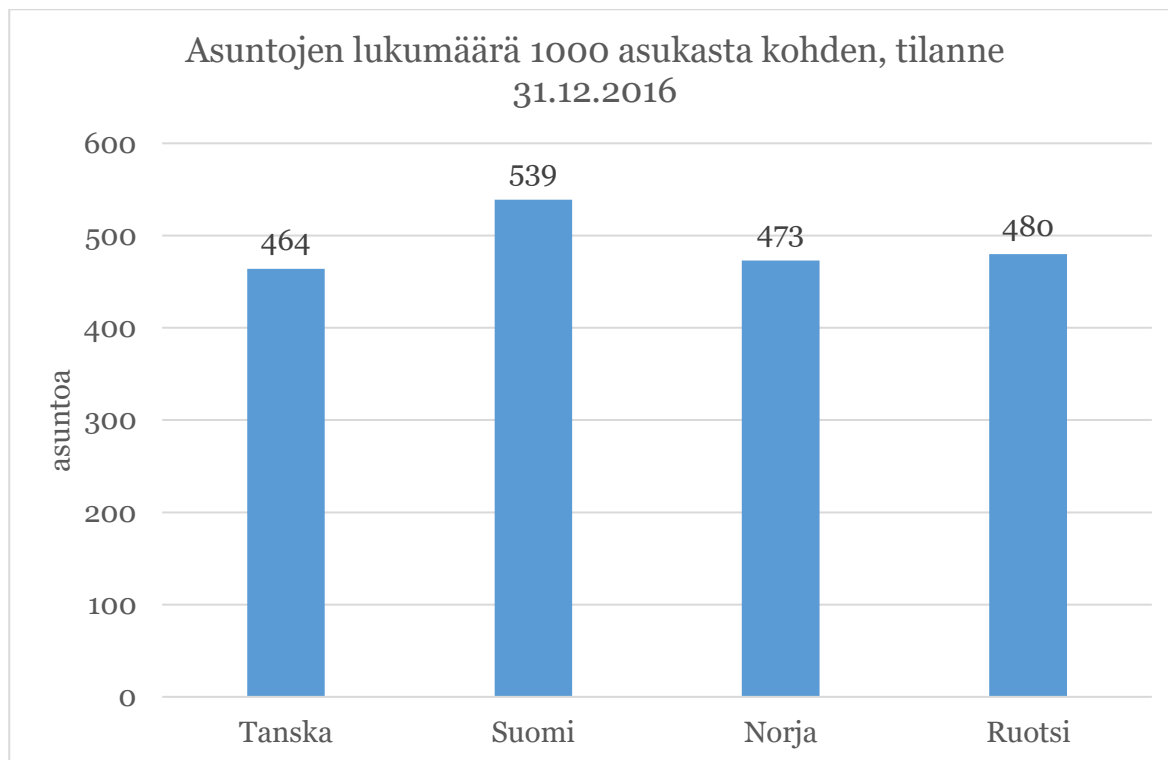
	2016	2017	2018
Tanska	20 500	22 500	24 000
Suomi	37 700	43 000	40 000
Norja	36 200	38 000	34 000
Ruotsi	59 600	73 500	65 300
Yhteensä	154 000	177 000	163 300

Riittämätön asuntojen tarjonta suhteessa kysyntään hilaa asuntojen hintoja ylöspäin. Tanskassa asuntojen hintojen voimakasta nousua on osaltaan ruokkinut vaatimattomana pysynyt uudisrakentaminen, vaikka tuotannon taso on kaksinkertaistunut asuntokuplan puhkeamisen jälkeisistä pohjalukemista. Tanskassa asuntoaloitusten ennakoidaan yltävän tänä vuonna 24 000 asuntoon.

Suomessa asuntoaloitusten vuosisumma ylsi viime marraskuussa jo 45 000 asuntoon. Aloitusten ennakoidaan Norjan ja Ruotsin tavoin kääntyvän laskuun vuoden 2018 aikana. Peruskysyntätekijät tukevat edelleen asuntoaloitusten pysymistä korkealla tasolla, mutta arvaamattomampi sijoittajakysyntä voi heilauttaa aloituksia alaspäin. Markkinoille valmistuu runsaasti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, joiden kysyntä voi hetkellisesti ehtyä. Samaan aikaan korkokehitys voi vaikeuttaa asuntosijoittamisen yhtälöä nopeastikin.

Kun vertaamme olemassa olevan asuntokannan määrää suhteessa tuhanta asukasta kohden, Suomi pääsee vajaalla kolmella miljoonalla asunnolla ja noin 5,5 miljoonan asukkaan väestöllä kärkisijalle kaikista Pohjoismaista (kuvio 7). Suurta suhdelukua selittää osaltaan myös yhden hengen kotitalouksien suuri osuus. Suomessa asuntotuotannon taso on kuitenkin korkea, sillä kaupungistuminen on voimistunut

meillä muita Pohjoismaita hitaammin. Koska olemassa oleva asuntokanta ei vastaa tulevia tarpeita muun muassa sijainniltaan, kysyntää uudisrakentamiselle riittää Suomen isoissa kaupungeissa jatkossakin ja asuminen haasteet väestöltään menettävillä alueilla vaikeutuvat entisestään.



Kuvio 7. Olemassa olevat asunnot suhteessa 1 000 asukasta kohden vuonna 2016.

Voiko Suomen hyvä rakentamisen suhdannetilanne saada kolhuja Ruotsin asuntorakentamisen nopeasta hiipumisesta ja asuntojen hintojen laskusta? Mahdolliset negatiiviset vaikutukset siirtyisivät Suomen talouteen kolmea reittiä. Ensiksi, rahoitusmarkkinoiden näkökulmasta Ruotsin asuntomarkkinoiden nopea korjausliike alaspäin heijastuisi asuntorahoituksen hintaan välittömästi myös Suomessa. Kotitalouksille tämä tarkoittaisi nousupainetta asuntolainojen marginaaleihin jälleenrahoitusriskien kasvaessa. Myös kansainvälisten kiinteistösijoittajien silmissä vakaa pohjoismainen markkina kokisi kolauksen, joka vähentäisi myös ulkomaisia investointeja Suomessa.

Toiseksi, Suomessa toimii useita rakennusliikkeitä, jotka rakentavat asuntoja myös Ruotsissa. Nopeat tuotannonvaihtelut Ruotsissa voisivat heijastua tuotantomääriin Suomessakin, jolloin suhdanne saattaisi jäähtyä.

Kolmanneksi, mikäli Ruotsin vientisektorin vire ei pystyisi kompensoimaan riittävästi investointivetoisen kasvun hyytymistä, iskisi Ruotsin talouskasvun hyytymisen suoraan Suomen piristyneeseen ulkomaankauppaan. Ruotsin osuus Suomen tavaraviennistä on Saksan jälkeen toiseksi suurin, reilut 10 prosenttia. Kävi niin tai näin, kuluvana vuonna Ruotsin asuntomarkkinoiden tilannetta on seurattava herkeämättä lahden tällä puolen.

Lisätietoja:

RT:n pääekonomisti Sami Pakarinen, puh. 050 343 4337

Keskeiset suhdannekuvaajat sekä muut ajankohtaiset graafit voit ladata Rakennusteollisuuden kuviopankista www.rakennusteollisuus.fi/keskeiset-suhdannekuvaajat