

## **RAKENTAMINEN 2010 - 2011**

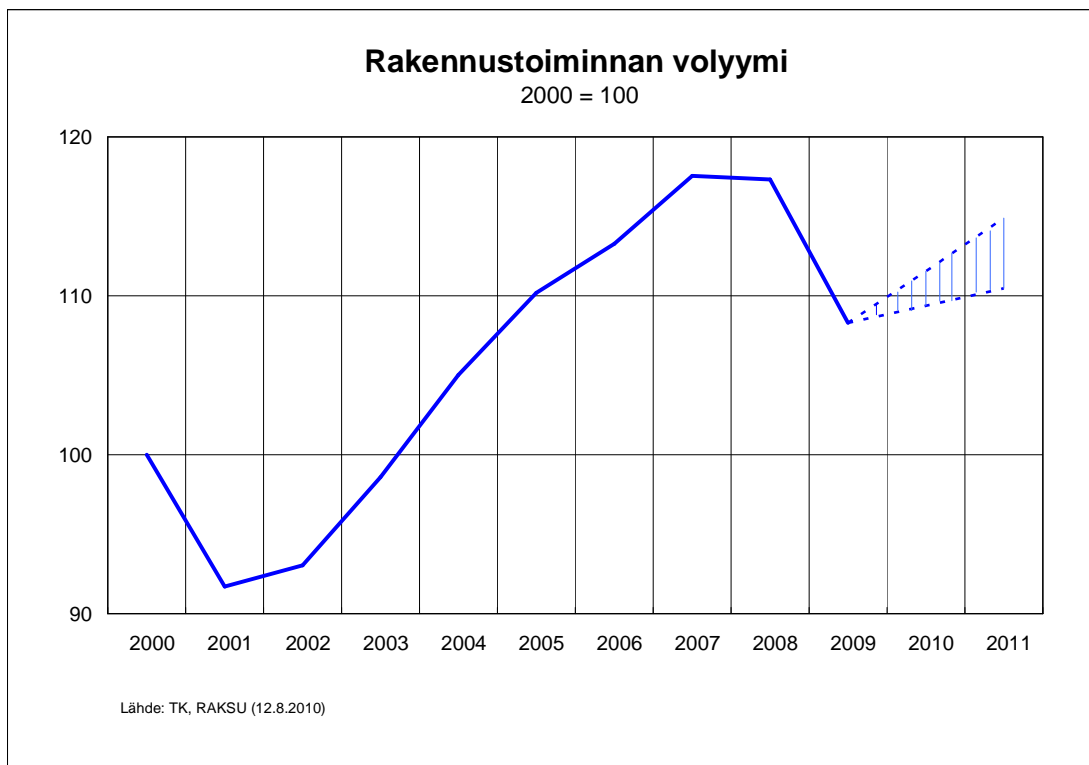
**asuntorakentaminen vahvassa nousussa,  
muun rakentamisen lasku pysähtymässä**

## Rakennusalan suhdanneryhmä:

Sari Sontag, pj.	Valtiovarainministeriö
Pentti Forsman	Suomen Pankki
Kai Karsma	Työ- ja elinkeinoministeriö
Ari Laine	Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, ARA
Timo Mylly	Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen liitto SKOL ry
Jukka Oikarinen	Tilastokeskus
Pekka Pajakkala	VTT
Pekka Pelkonen	Valtiovarainministeriö
Ilpo Peltonen	Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Samuli Pietiläinen	Valtiovarainministeriö
Bo Salmén	Rakennusteollisuus RT ry
Timo Tähtinen	Ympäristöministeriö
Juha Vartia	Elinkeinoelämän keskusliitto, EK
Riitta Viren	Liikenne- ja viestintäministeriö
Ulla Luukkonen, siht.	Valtiovarainministeriö

## Infrajaosto:

Sari Sontag, pj.	Valtiovarainministeriö
Tapani Karonen	Infra ry
Eero Nippala	TAMK
Pekka Pajakkala	VTT
Samuli Pietiläinen	Valtiovarainministeriö
Kari Ruuhonen	Liikennevirasto
Bo Salmén	Rakennusteollisuus RT ry
Esko Tainio	Valtiovarainministeriö
Ulla Luukkonen, siht.	Valtiovarainministeriö



## Suhdanneltilanne ja lyhyen aikavälin näkymät

Suomen kokonaistuotanto on kääntynyt kasvuun huhtikuusta 2010 alkaen ennätysyväen pudotuksen jälkeen. Maamme suhdannekuva paranee edelleen lähikuukausina, sitä tukevat kotitalouksien ja yrityssektorin hyvä luottamus. Raksu-ryhmä arvioi talouskasvun nousevan tänä vuonna pariin prosenttiin ja kiihtyvän hieman ensi vuonna. Kansainvälinen talous ja maailmankauppa ovat kehittyneet odotuksia paremmin, tosin talouskasvu on hidastunut toisella neljänneksellä Yhdysvalloissa, Japanissa ja Kiinassa. Talouskasvun edellytyksenä on useissa maissa finanssipolitiikan kiristäminen ja velkakierteen katkaiseminen.

Rakennusalan suhdanneryhmän arvion mukaan talonrakentaminen kääntyy jo tänä vuonna kasvuun, niin vahvaa asuinrakentaminen on ollut alkuvuonna. Asuntojen uudisrakentamisen määrä kasvaneen noin 30 %. Uusia asuntoja arvioidaan aloitettavan kuluvana vuonna jopa lähelle 30 000; pääpaino siirtyy vapaarahoitteisiin omistusasuntoihin, vaikka valtion tukema vuokra-asuntotuotanto säilyy edelleen korkeana. Asuntoja arvioidaan valmistuvan kuluvana vuonna 23 000 – 25 000. Toimitilarakentaminen vähennee vielä kuluvana vuonna, sillä tilakapasiteettia on runsaasti vapaana ja työpaikkoja syntyy hitaasti. Matala korkotaso ja luottamuksen paraneminen pitävät pudotuksen hieman aiemmin odotettua pienempänä. Korjausrakentaminen kehittyy melko vakaasti. Vuonna 2011 talonrakentaminen nousee edelleen muun tuotannollisen rakentamisen kääntyessä selvään kasvuun. Luottamuksen säilyminen on keskeistä rakentamisen kysynnälle.

Maa- ja vesirakentaminen väheni viime vuonna valtion käynnistämistä uusista isoista hankkeista huolimatta, mutta tänä vuonna vähenemisen arvioidaan päättyvän. Kasvu käynnistyy kuitenkin vasta vuonna 2011. Niin talonrakentamisen kuin maa- ja vesirakentamisen kustannusten ennakoitaan kasvavan viime vuodesta. Rakennusalan työvoimakysynnän arvioidaan kääntyvän pieneen kasvuun.

Rakentamisen kokonaismäärä kasvaa kuluvana vuonna noin 2 – 3 prosenttia ja ensi vuonna suunnilleen samalla vauhdilla. Rakentamisen kehitys on parantuneiden talousnäkökymien ja asuntorakentamisen kasvun takia aiemmin ennakoitua myönteisempää.

## Suosituksset

- Vanhojen asuntojen hintojen jatkettua kohoamistaan huhti-kesäkuussa 2010 reaalisesti ennätystasolle ja myytävänä olevien uusien asuntojen määrän ollessa edelleen suhteellisen pieni on vapaa-rahoitteisen tuotannon laajamittainen käynnistyminen ja sen jatkuminen entistäkin tärkeämpää asunto- ja rakennusmarkkinoiden keski-pitkän aikavälin vakauden turvaamiselle. Etenkin kasvualueiden kaupunkien ja kuntien olisikin nyt turvattava asuntorakentamisen investointien toteuttaminen ja riittävä tonttituotanto tarvittaessa uusien rahoitusratkaisujen avulla.
- Pientalotonttien luovutuksia olisi pääkaupunkiseudulla lisättävä olennaisesti. Pääkaupunkiseudun kolmen suurimman kaupungin ilmoittama omatoimiseen rakentamiseen luovutettavien pientalotonttien määrä on yhteensä noin 150, mikä suhteutettuna alueen väestöön on täysin riittämätöntä.
- Kun asunnon ostajia houkuttavat matalat lainakorot ja kun pankkikilpailu on kaventanut edelleen lainamarginaaleja, niin sekä pankkien että kotitalouksien olisi tässä riskitilanteessa harkittava erittäin huolellisesti lainapäätöksiään. Finanssivalvonta (FIVA) pitää huolestuttavana lainoja, jotka kattavat yli 90 prosenttia asunnon ostohinnasta. Asunto- ja rakennusmarkkinoiden vakauden varjelemiseksi olisi asuntolainoissa pidettävä nykykorkotasolla lähtökohtana enintään noin 15 vuoden laina-aikaa, jotta korkojen ennen pitkää väistämättä noustessa kuukausierien nousu voidaan hallita laina-aikaa pidentämällä. Tapauksissa, joissa lainanottaja ei selviydy aikomastaan lainamäärästä nykykoroilla em. laina-ajan mukaisilla kuukausimaksuilla, kyse on hallitsemattoman korkean riskitason lainasta.
- Rakennusalan talousrikollisuutta tulee torjua määrätietoisesti lisäämällä valvontaresursseja myös seuraavalla vaalikaudella sekä kiirehtimällä erityisen harmaan talouden torjuntayksikön perustamista verohallintoon. Rakennusalan rikollisuuteen tulee puuttua myös viranomaisten tehoisuin, jotta riski jäädä kiinni velvoitteiden laiminlyönnistä kasvaa. Lainsäädännössä, erityisesti koskien lakia tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä, tulee tilkitä vuotokohdat ja säätää laiminlyönneistä kustannuksiltaan vaikuttavat rangaistukset. Lisäksi pääurakoitsijoiden mahdollisuuksia tarkistaa kaikkien aliurakoitsijoidensa ja heidän aliurakoitsijoidensa veloitteiden täyttämistä tulee kannustaa, lieventämällä tältä osin myös tietojen salassapitosäännöksiä. Hankintaketjujen tietojen hallintaa tulisi parantaa hyödyntämällä alan järjestöjen suosittamaa Tilaa-javastuu.fi -palvelua.
- Talonrakennustoiminnan syöksyvaiheessa vuonna 2009 rakennusteollisuus joutui turvautumaan nopeisiin kapasiteetin supistustoimiin ja hintasopeutukseen turvatakseen toiminnan terveen perustan. Tässä onnistuttiin. Rakennuskysynnän kääntyminen odotettua vahvemmin kasvuun erityisesti asunto- ja korjausrakentamisessa on johtanut kaventuneen kapasiteetin lisäämistarpeisiin ja hintapaineisiin, mikä nostaa kustannusten hallintaan liittyvät kysymykset jälleen ajankohtaisiksi.
- Kasvavasta asuntokannan korjaamisesta aiheutuvia kustannuksia tulee pyrkiä pienentämään. Keinoja ovat lisä- ja täydennysrakentamisen edellytysten helpottaminen sekä useamman taloyhtiön yhteinen korjaushanke. Tällaisesta ryhmäkorjaushankemallista on esimerkkinä Helsingin Maunulassa toteutettava Maunula-hanke. Uusia toiminta- ja korjaustapoja sekä teknologioita on tarkoituksenmukaista kehittää ja kokeilla soveltuvin osin kehittämishankkeissa ja ottaa myönteisten kokemusten jälkeen laajemmin käyttöön.
- Koska infrapuolella on olemassa merkittäviä korjaustarpeita ja koska korjaaminen on usein myös tason korotusta, olisi vastaisuudessa katsottava entistä tarkemmin korjaamisen ja uusinvestointeihin käytettävien taloudellisten resurssien painotusta. On panostettava olemassa olevaan infrarakentamiseen ja sen korjaamiseen ja liikenteellisten ongelmakohtien parantamiseen. Uusinvestointeja tarvitaan, mutta toteutettavilla hankkeilla tulee olla merkittävät yhteiskuntataloudelliset hyödyt.

## Talonrakentaminen

Vuonna 2009 rakentamisen kokonaismäärä väheni 13 % ja suurin pudotus oli uudistalonrakentamisessa. Asuinrakentamisen pohja oli jo kesällä 2009 ja asuntotuotannon uudisrakentamisen arvioidaan kasvavan vuonna 2010 noin 30 prosenttia viime vuodesta. Uusien asuntojen kysyntä jatkuu vahvana, kun asuntojen rakentaminen on vauhdittunut vasta viime syksystä lähtien pitkään jatkuneen vähenemisen jälkeen. Myös vanhat asunnot menevät hyvin kaupaksi, kun matala korkotaso ja kotitalouksien hyvä luottamus vauhdittavat kysyntää. Finans-

sikriisistä aiheutunut raju supistus ja hidas tuotannon käynnistyminen ja näistä seurannut tarjonnan vähyys ovat näkyneet erityisesti pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnoissa. Kasvusta ja kysynnästä huolimatta asuntoja rakennetaan alle arvioidun 30 000 – 35 000 asunnon tarpeen ja asuinrakennuksille myönnettyt rakennusluvut ovat vielä selvästi 2000-luvun keskiarvonsa alapuolella. Korostuneesti tämä näkyy Helsingin seudulla. Siellä valmistui vuonna 2009 alle 6000 asuntoa, kun tarve on 12 000 – 13 000 asuntoa vuodessa. Tilanne on kuitenkin paranemassa. Rakennuslupien ja aloitettujen asuntojen määrä on lähes kaksinkertaistunut vuoden 2009 kesän jälkeen. Toisin kuin viime vuonna, nyt rakennetaan jonkin verran suurempia asuntoja ja rakennettavat kuutiomäärät kasvavat suhteellisesti enemmän kuin kappalemäärät.

Ryhmä arvioi, että uusia asuntoja aloitetaan kuluvana vuonna jopa lähelle 30 000. Tuotannon pääpaino siirtyy vapaarahoitteisiin omistusasuntoihin, mutta edelleen voimassa olevan elvytyksen takia kiinnostus valtion tukemaan tuotantoon säilyy suurena; arviolta vuonna 2010 aloitetaan noin 10 000 ARA-asuntoa ml. välimallin asunnot. Valtion tukema tuotanto alenee selvästi vasta vuonna 2011 elvytyksen päättymisen jälkeen.

Toimitilarakentaminen vähenee edelleen 2010, sillä tilakapasiteettia löytyy ja työpaikkoja syntyy hitaasti. Toimitilarakentamisessa palataan nyt normaalimpiin uudisrakentamisen lukemiin kestävämmän korkealta vuoden 2008 bkt-osuudesta. Liikerakentaminen ylittää kuitenkin edelleen 2000-luvun keskiarvonsa. Matala korkotaso, luottamuksen paraneminen ja parantuneet talousnäkökymät pitävät pudotuksen hieman aiemmin odotettua pienempänä. Naftaliinissa olleita hankkeita käynnistetään. Teollisuus- ja varastorakennusten uustuotanto kärsii talouden vähäisestä aktiviteetista ja supistuu edelleen. Käänte on kuitenkin jo nähtävissä teollisuuden tilausten ja tuotannon kasvun myötä. Hyvän viime vuoden jälkeen maatalouden rakentaminen vähenee. Julkiset palvelurakennukset ovat lupiensä puolesta edelleen noususuunnassa. Muu talonrakentaminen (muut kuin asuinrakennukset) supistuu edelleen selvästi tänä vuonna, mutta kääntyy kasvuun ensi vuonna. Luottamuksen säilyminen on keskeistä rakentamisen kysynnälle.

## **Korjausrakentaminen**

Korjausrakentamisen kehitys on kaksijakoista. Asuntojen korjaus on kasvussa, mutta toimitilojen korjaus vähenee. Asuntokorjauksia vauhdittavat valtion tuet (kotitalousvähennys ja asuntoyhtiöavustukset), matala korko, korjaustarpeiden kasvu sekä energiatehokkuuden parantamistoimenpiteet, mm. lämpöpumppujen hankinta. Toimitilakorjauksia vähentävät tilakysynnän vähäisyys ja ylitarjonta. Tyhjien tilojen määrä on noussut ja vuokrien ja omaisuusarvojen suunta on ollut laskeva.

Korjausrakentamiseen käytettiin rahaa vuonna 2009 noin 9 mrd. euroa. Asuntojen korjausrakentamisen määrä oli selvästi suurempi kuin uusien asuntojen rakentamiseen käytetty rahamäärä. Korjausrakentamisen suuri rooli, tasainen kehitys ja nouseva työllisyys ovat tasapainottaneet rakentamisen vaihteluja merkittävästi tässä suhdannetilanteessa.

Korjausrakentamisen tuet siirtävät erityisesti omakotikorjauksia ammattilaisten tekemiksi, mikä on näkynyt työllisyydessä. Asuntoyhtiökorjaukset ovat aiheuttaneet kysyntää erityisesti putkiremontteja tekeville. Uudisrakentamisen samanaikainen voimakas lasku on helpottanut resurssien riittävyyttä. Myös uutta tarjontaa on syntymässä korjausrakentamisen markkinoille. Samoin suuret toimijat ovat kasvattamassa tarjontaansa korjausmarkkinoille.

## **Maa- ja vesirakentaminen**

Maa- ja vesirakentamisen tuotannon määrä väheni vuonna 2009 ennakkotietojen mukaan lähes 9 %. MVR-rakennuttajien mukaan säästötoimenpiteet näkyivät vuonna 2009 infratoiminnassa. Suhdannenäkymät ovat vuonna 2010 edelleen heikot, sillä kaluston keskimääräinen käyttöaste heikkeni edelleen alkuvuodesta ja maanrakennusalan yritysten liikevaihto on pudonnut alkuvuodesta lähes viidenneksen. Infrarakentamisen supistumisen arvioidaan päättyvän vuoden jälkipuoliskolla ja positiivista kehitystä on jo näkyvissä Uudellamaalla ja pohjoisessa.

Asuntojen aloitusten huomattavan nopea kasvu lisää pohjatöitä. Vaikka muu talonrakentaminen jarruttaa vielä tänä vuonna, infrarakentamisen supistumisen arvioidaan päättyvän tämän vuoden loppukuukausina. Maarakennuskustannukset ovat kuitenkin valitettavan nopeasti kääntyneet kasvuun, mikä heikentää kannattavuutta ja mahdollisuuksia tuotannon kasvattamiseen.

Maan eteläosissa on meneillään useita suurhankkeita, jotka ovat aktiivisessa vaiheessa lähivuosina, sen sijaan osassa maata töitä on vähän. Tilausten turvaama työkanta on nousussa vuoden 2010 ensimmäisellä neljänneksellä selkeästi 3 kuukaudesta 6 kuukauteen. Maa- ja vesirakennustöistä ratahankkeet, vesiliikenne ja kaivostoiminta ovat kasvussa. Sen sijaan maantie ja energiaverkostojen rakentaminen supistuu. Kuntien talustilanne voi lähivuosina rajoittaa niiden infrainvestointeja. Teiden ym. kunnossapidon arvioidaan kuitenkin säilyvän varsin vakaana.

## Rakennustuoteteollisuus

Rakennustuoteteollisuuden tuotannon määrä - teollisuustuotannon volyyymi-indeksin mukaan – kasvoi kuluvan vuoden tammi-kesäkuussa lähes 7 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Myös rakennusmateriaalien menekki-indeksi osoitti rakennustuotteiden menekin kasvaneen alkuvuonna tuntuvasti. Sementin myynti kasvoi 8 prosenttia tammi-heinäkuussa edellisestä vuodesta. Betoniteollisuuden tuotteista elementtien tuotantomäärät lisääntyivät peräti 70 prosenttia ja valmisbetonin 21 prosenttia tämän vuoden tammi-kesäkuussa viime vuoden matalaan vertailutasoon verrattuna. Sahatavaran ja puutuotteiden tuotannon määrä kasvoi alkuvuonna miltei viidenneksen viime vuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna.

Rakennustuoteteollisuuden suhdanteet ovat kohentuneet alkukesällä. Tilauksia on saatu selvästi aiempaa enemmän ja tilauskanta on kohentunut normaaliksi. Tuotanto on siten kasvanut nopeasti viime vuoden suhdannekuopasta. Henkilöstöä on myös lisätty. Tuotannon nopean kasvun ennustetaan kuitenkin jonkin verran laantuvan lähikuukausina, ja henkilöstön määrän arvioidaan pysyvän nykytasolla.

## Hinnat ja kustannukset

**Rakennuskustannusindeksi** nousi vuoden 2010 heinäkuussa 1,5 % vuodentakaisesta. Tarvikepanosten hinnat nousivat 3,0 %, kun taas muut kustannukset laskivat 1,1 % ja työkustannukset pysyivät suurin piirtein edellisvuoden tasolla. Rakennustarvikkeiden osatekijöissä nousi eniten betoniteräs (25 %), yli 20 %:n hinnan nousua oli myös sahapuutavarassa, paneeleissa ja sähköjohdoissa. Heinäkuussa 2010 laski erityisesti rahoituksen hinta (-21 %) vuodentakaiseen verrattuna.

Pääkaupunkiseudun talonrakentamisen **tarjoushintaindeksi** aleni 2,7 prosenttia toukokuussa 2010 edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta.

**ARA –tuotannossa korkotukilainoitettujen asuntojen** (pl. erityiskohteet) rakennuskustannusten keskiarvo oli pääkaupunkiseudulla 2 334 €/m<sup>2</sup> ja muissa kasvukeskuksissa 2 044 €/m<sup>2</sup> alkuvuonna 2010. Normaaleissa ARA-asuintaloissa urakkahinnat nousivat pääkaupunkiseudulla tammi-heinäkuussa noin 12 % edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta.

**Vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishinnat** nousivat vuoden 2010 toisella neljänneksellä; hintojen nousu edellisestä neljänneksestä oli 2,2 % sekä koko maassa että pääkaupunkiseudulla. Vuoden 2009 vastaavaan ajankohtaan verrattuna hinnat nousivat koko maassa noin 11 % ja pääkaupunkiseudulla vajaan 14 %. Reaalisesti vanhojen asuntojen hinnat nousivat koko maassa kymmenisen prosenttia vuodentakaisesta. **Uusien kerrostaloasuntojen** keskineliöhinta oli 3 298 €/m<sup>2</sup> koko maassa ja 4 158 €/m<sup>2</sup> pääkaupunkiseudulla.

Vapaarahoitteisten **vuokra-asuntojen vuokrat** kohosivat vuoden 2010 toisella neljänneksellä vuodentakaisesta koko maassa 1,2 % ja aravavuokrat 2,5 %, pääkaupunkiseudulla vastaavat luvut olivat 2,1 % ja 3,7 %

Koko maan **pientalotonttien hinnat** nousivat vuoden 2009 viimeisellä neljänneksellä keskimäärin 13 % edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna, pääkaupunkiseudulla yli 25 % ja kehyskunnissa 3 %.

**Maarakennuskustannusindeksin** vuoden 2009 puolivälissä alkanut nousu on tasaantunut alkuvuonna 2010, kesäkuussa 2010 indeksi kasvoi 3 % vuodentakaisesta. Kokonaisindeksiin vaikuttivat erityisesti bitumi- ja muovituotteiden sekä polttoaineiden ja energian kallistuminen. **Maarakentamisen konekustannusindeksin** vuosimuutos oli myös 3 %.

## Työvoima

Rakennusalan työllisten määrä - Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan - oli vuoden 2010 tammi-kesäkuussa keskimäärin 166 000 (talonrakentaminen 59 000, maa- ja vesirakentaminen 20 000, erikoistunut rakennustoiminta 87 000) eli 8 000 pienempi kuin vastaavana aikana vuonna 2009.

Talonrakentamisessa korjausrakentamisen työllisyys ylittää nyt selvästi uudisrakentamisen työllisten määrän. Uudistalonrakentamisen työllisyys on laskenut n. 20 000 työllisellä, mutta korjausrakentamisen puolelle on tullut lisää työllisiä. Kokonaisuutena rakennusalan työllisyyskehitys on ollut ennakoitua myönteisempää. Viime kuukausina työllisten määrä on ollut lähes edellisvuoden tasolla eli lasku on pysähtymässä. Kevään aikana tapahtunut asuinrakentamisen selkeä vilkastuminen tukee työllisyyttä syksyn ja ensi talven aikana.

Talonrakennustoiminnan työttömien työnhakijoiden määrä – työ- ja elinkeinoministeriön rekisteritilaston mukaan - oli kesäkuun 2010 lopussa 15 140 (vuotta aiemmin 15 560) ja maa- ja vesirakentamisessa 2 380 (vuotta aiemmin 2 390). Avoimien työpaikkojen määrä lisääntyi talonrakentamisessa 17 % sekä maa- ja vesirakentamisessa lähes 140 % edellisvuoden kesäkuusta.

Raksu-ryhmä arvioi, että rakennusalan työllinen työvoima kääntyy kasvuun tämän vuoden aikana erityisesti talonrakennusalan ja siellä asuinrakentamisen vetämänä. Ammattitaitoisen työvoiman saatavuusongelmat lisääntyvät pääkaupunkiseudulla ja joissakin muissa kasvukeskuksissa erityisesti korjausrakentamisessa uudistuotannon vilkastuttua ja kun samaan aikaan alalta poistuu enenevästi suurten ikäluokkien työntekijöitä.

Liite 1.

Ekonomisti  
Pentti Forsman  
Suomen Pankki  
16.8.2010

## Valtioiden velkakriisi ja Suomen rakentaminen

Finanssikriisin ote maailman taloudesta alkoi helpottaa jo viime vuoden lopulla. Maailmantalouden kasvu olikin odotettua nopeampaa kuluvan vuoden alussa, kun myös Yhdysvallat pääsi mukaan kehittyvien talouksien imuun. Kiinan tuonnin kasvu ylläpiti maailmankauppaa, mistä myös joidenkin Euroopan maiden vientiteollisuus pääsi osalliseksi. Sen sijaan euromaissa talouskasvu jäi jopa odotettua vaisummaksi lähinnä kotimaisen kysynnän heikkouden vuoksi. Tosin keväällä euroalueen kasvu on viennin vetämänä vahvistunut tuntuvasti.

Keväällä Kreikasta käynnistynyt valtioiden velkakriisi pahensi Euroopan ongelmia. Tilanteen ollessa pahimmillaan huhti-toukokuussa pankkien välisillä markkinoilla riskilisät (eli vakuudettomien euribor-korkojen ero suhteessa vakuudellisiin korkoihin) nousivat nopeasti ja ne olivat heinäkuun lopulla edelleen vuoden vaihdetta korkeammalla tasolla (kuvio 1). Velkakriisi on heijastunut joidenkin pankkien taseisiin, mikä on nostanut niiden luottoriskien hintoja. Kreikan ohella myös muutaman muun maan lainakoroissa riskilisät ovat jääneet korkealle tasolle. Velkakriisin pahin vaihe lienee kuitenkin ohitettu, mikä näkyy euron selvänä vahvistumisena suhteessa dollariin ja pankkien luottoriskien hintojen laskuna.

Vaikka markkinoiden luottamus velkakriisin oikenemiseen onkin vahvistunut, euromaiden sisäiset ongelmat pitävät yllä edelleen epävarmuutta. Lyhyellä ajalla finanssipolitiikka joutuu kriisin vuoksi olemaan tiukempaa kuin tilanteessa, jossa valtioiden taloudet olisivat kunnossa. Siten kotimaisen kysynnän kasvu euromaissa jäänee lähineljänneksillä vaisuksi.

Suomen talouteen velkakriisillä on kahdensuuntaisia vaikutuksia. Ensinnäkin, epävarmuuden lisääntyminen vaimentaa vientiä, mikä saattaa johtaa myös teollisuuden rakennusprojektien viivästyttämiseen Suomessa. Myös muu toimitilarakentaminen saattaa kärsiä samasta syystä. Tosin yritysten luottamus euroalueella on säilynyt koko kesän suhteellisen vahvana, ja velkakriisin vaikutuksetkin voivat jäädä lieviksi.

Toisaalta, euromaiden talouskasvun hidastuminen pitänee myös markkinoiden korko-odotuksia matalalla tasolla pidempään kuin mitä vielä alkuvuodesta ounasteltiin. Koska pankkien välisillä markkinoilla tilanne on jo rauhoittunut, markkinoilla odotetaan euribor-korkojen pysyvän matalalla tasolla pitkälle ensi vuoteen (kuvio 2).

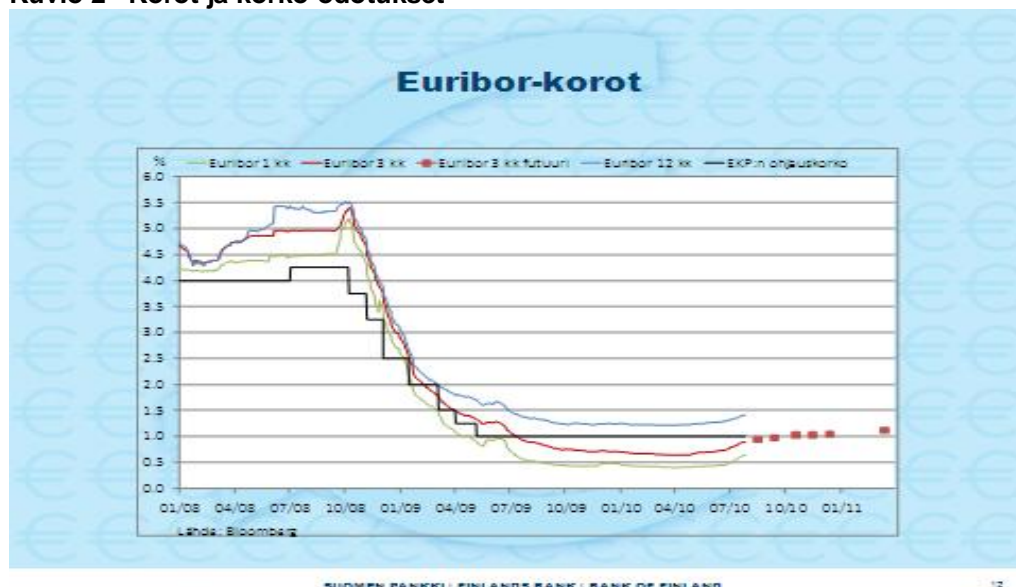
Työttömyysriskin selvä alentuminen kuluvan vuoden aikana yhdessä matalien korkojen kanssa on näkynyt jo asuntomarkkinoilla. Asuntojen hinnat ovat nousseet ja uustuotanto on käynnistynyt nopeasti. Muihin euromaihin verrattuna Suomessa on selvästi alemmat asuntolainojen korot (kuvio 3). Asuntolainojen koroissa ei ole odotettavissa merkittävää nousua, vaikka pankkien marginaalit jatkossa hiukan nousisivatkin.

Vaikka toimitilarakentamisen vähentyminen vaimentaakin rakennusmarkkinoita, voi alhaisten korkojen aikaansaama asuntokysynnän hyvin nopea käänne johtaa ongelmiin ensi talven aikana. Muun muassa on uhkana, että tonttien hinnat lähtevät kasvukeskuksissa uudelleen nopeaan nousuun. Normaalioloissa kohonnutta tonttien hintatasoa on hyvin vaikea saada alas. Pidemmällä ajalla korkeasta rakennusmaan hinnasta aiheutuu yhteiskunnalle suuria haittoja.

Kuvio 1 Riskilisiä pankkien välisillä markkinoilla



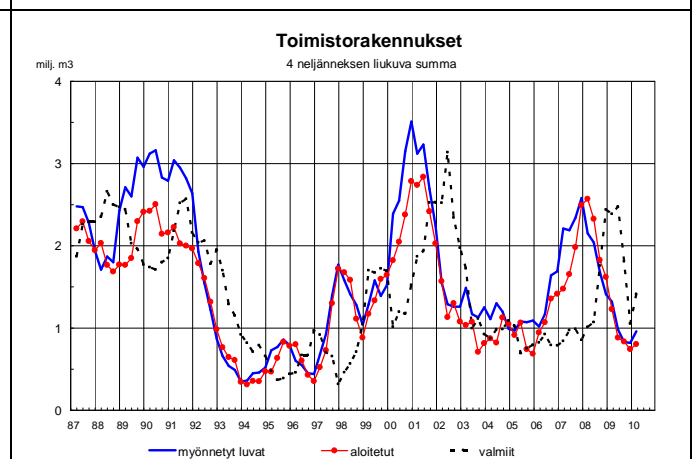
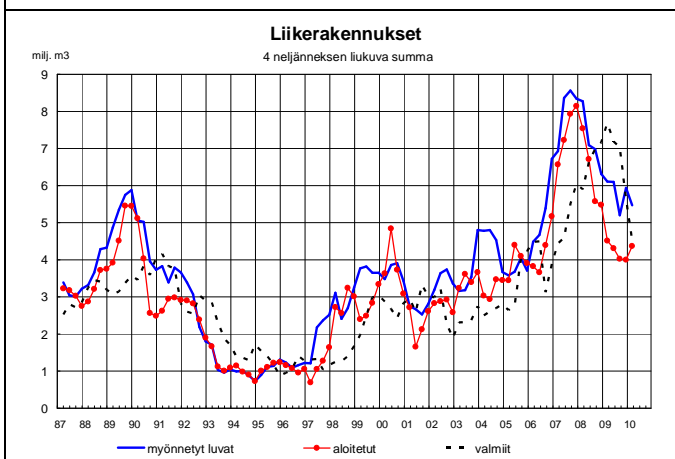
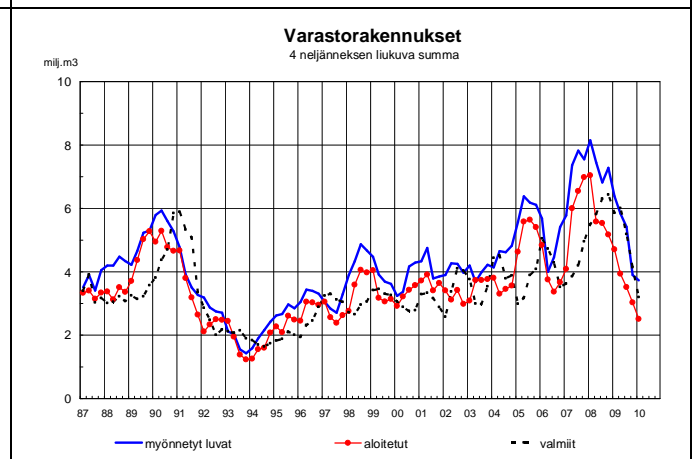
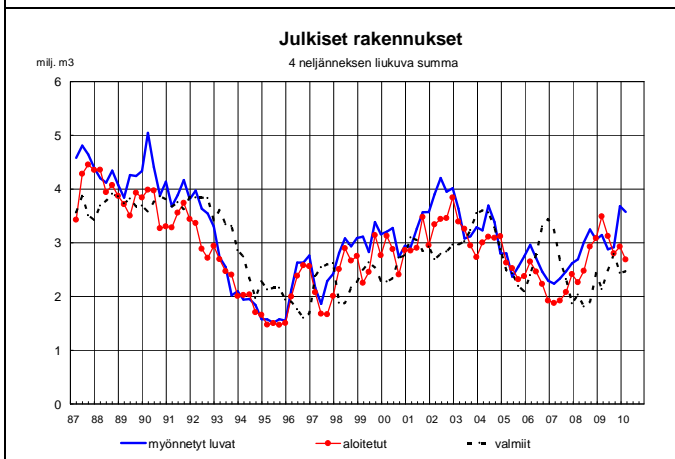
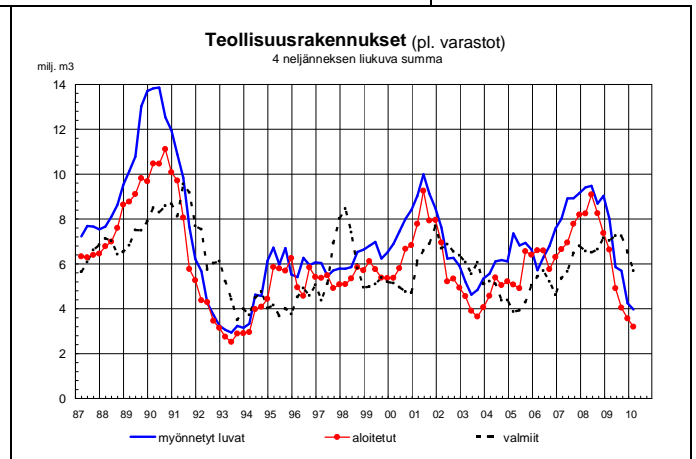
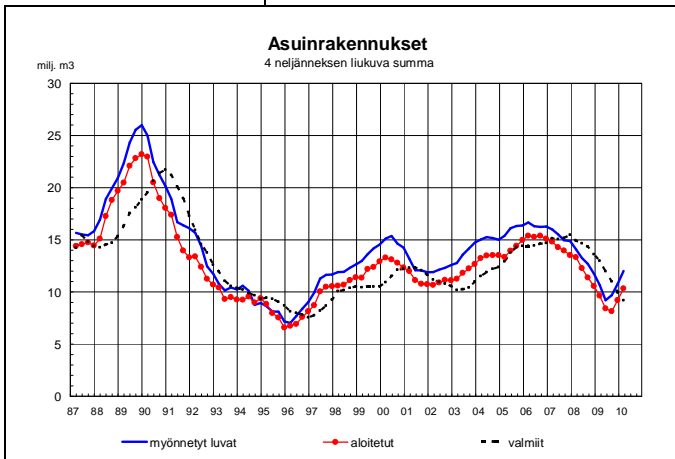
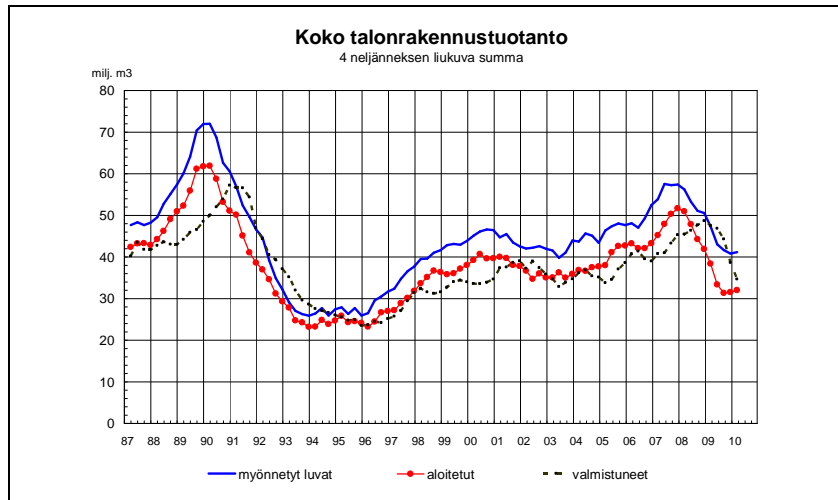
Kuvio 2 Korot ja korko-odotukset

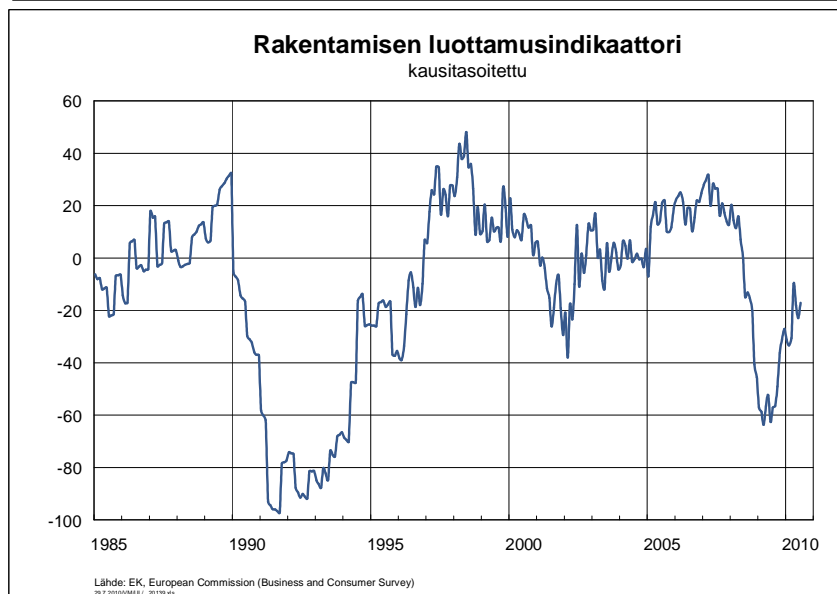
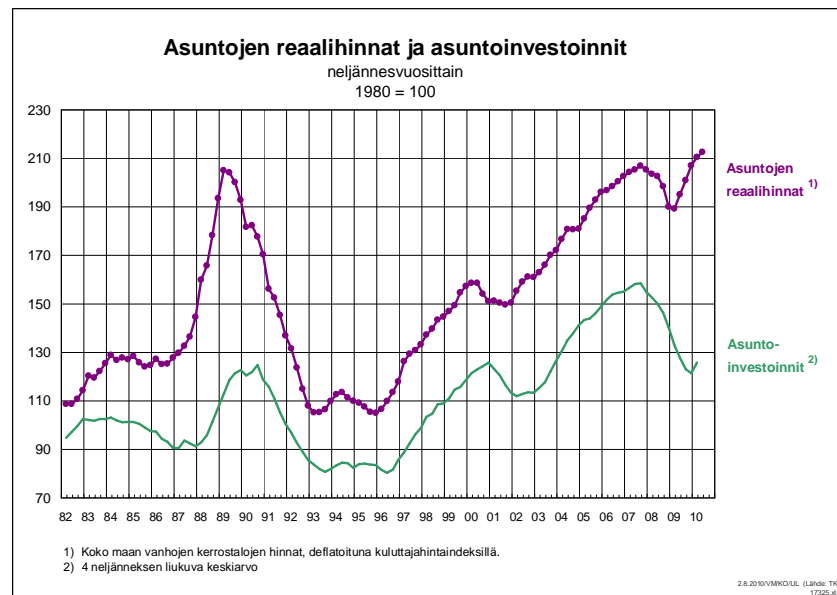
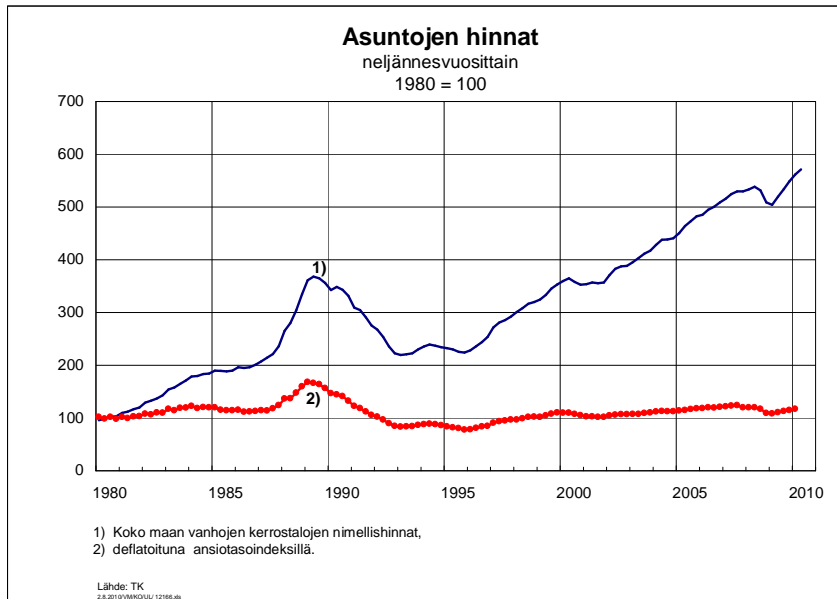


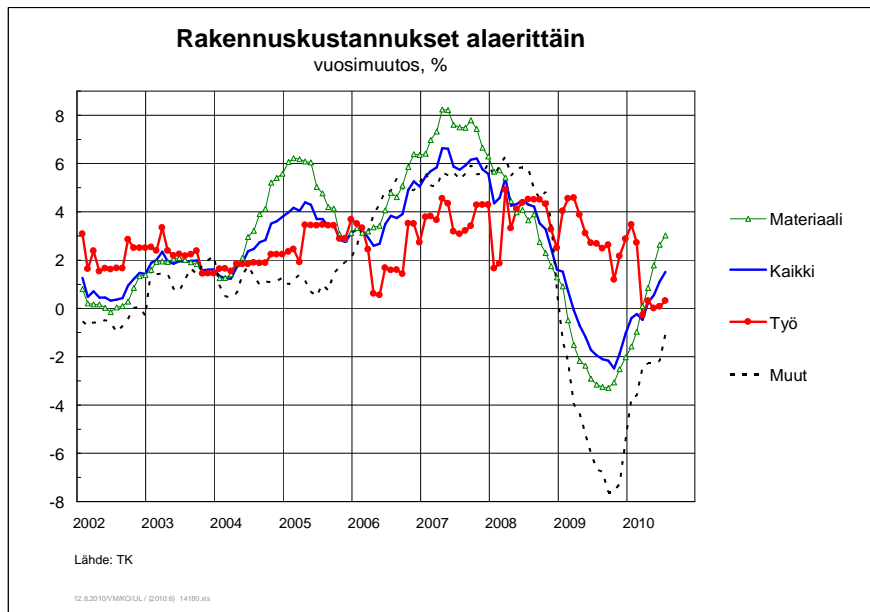
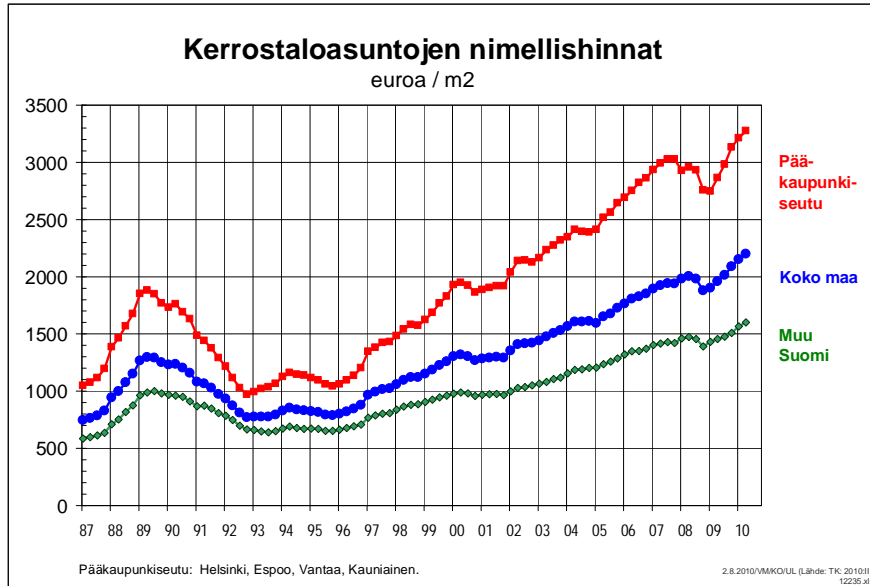
Kuvio 3 EKP:n ohjaukorko ja asuntolainojen korot Suomessa ja euromaissa



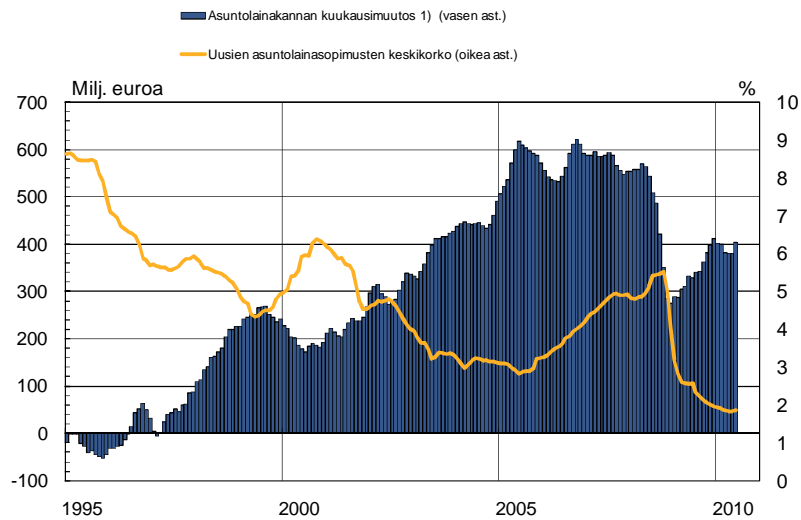
## KUVIOLIITE: elokuu 2010 (12.8.2010)







## ASUNTOLAINOJEN KEHITYS SUOMESSA



Lähde: Suomen Pankki.

1) Asuntolainakannan kuukausimuutos on kuusipuhdistetun nettovirran 3 kk:n liukuva keskiarvo.

