

## Talous vauhdittaa nyt rakentamista



1 Sami Pakarinen

Rakentamisen suhdannenousu jatkuu kuluvanakin vuonna nimenomaan suhdanteille herkän uudisrakentamisen ansiosta. Menneiden taantuvavuosien aikana korjausrakentamisen tasainen kasvu kannatteli alaa pahimman keskellä. Viime vuonna uudisrakentamisen arvo kuitenkin ylitti jälleen korjausrakentamisen arvon. Suomessa rakennuskanta on vielä niin nuorta, että uudisrakentamisen merkitys on meillä etenkin Keski-Euroopan maihin verrattuna korkea.

Suhdanteita tulee ja menee, mutta rakenteelliset tekijät ovat pitkällä aikavälillä korjausrakentamisen puolella. Korjausrakentamisen painopiste on asuinrakennuksissa. Asuinrakennusten korjaamista ylläpitävät tulevana vuosina esimerkiksi vanheneva asuntokanta, kaupungistuminen, käyttötarkoituksenmuutokset, energiatehokkuuden parantaminen sekä korjausvelka. Mitä viimeiseksi mainitusta korjausvelasta eritoten asuinrakennuksissa toteutuu, riippuu korjausten tarpeellisuudesta ja taloudellisuudesta.

Asuinrakennusten korjaustarpeen on arvioitu kuluvan kymmenen vuoden aikana olevan yhteensä 9,4 miljardia euroa vuodessa. Tästä peräti puolet kohdistuu omakotitalokantaan. Vaikka tarvelaskelmassa on mukana ammattimaisen korjausrakentamisen lisäksi muutakin korjausrakentamiseen liittyvää toimintaa, on tarpeen ja toteutuneiden korjausten välillä selkeä ristiriita. Toteutuneiden korjausten painopiste on selvästi väkirikkailla alueilla sijaitsevilla kerrostaloissa. Etenkään kaikkia omakotitaloja ei tultane korjaamaan tulevien vuosien aikana. Rakennusteollisuus RT:n arvion mukaan tästä on muodostunut tai muodostuu kiusallinen tilanne noin puolelle miljoonalle suomalaiselle.

Korjausrakentamisen kasvuvauhdin ennakoidaan hidastuvan tänä vuonna hieman. Ammattitaitoisen työvoiman saanti muodostaa pulonkauloja myös korjausrakentamisessa. Kysyntää toimihenkilöiden lisäksi kohdistuu myös tiettyihin työntekijätason tehtäviin kuten laatoittajiin. Uudisasuntojen rakentamisessa osin normien myötä suhteellisesti kasvaneet märkätilat nostavat laatoittajien tekemän työn osuutta. Se heijastuu kapeikkona myös korjausrakentamisen puolelle. Toimitilojen korjausrakentamisessa näkymät ovat aiempaa paremmat, sillä talouskasvu mahdollistaa entistä useamman saneerausprojektin toteutumisen. Kotitalouksien halukkuudessa rahoittaa peruskorjauksia on tapahtunut myös myönteinen käänne.

Vielä viime vuonna rakentaminen kiritti selvästi Suomen taloutta. Hyvä uutinen on, että talouden kasvupohjan ollessa nyt laaja-alaista, yleinen talouskehitys ruokkii nyt vuorostaan rakentamista.

### Sami Pakarinen,

Pääekonomisti, Rakennusteollisuus RT ry

### Economy boosts construction at present

The construction industry continues on an economic upswing also this year, thanks in particular to the new-construction sector which is sensitive to fluctuations. During the past years of recession, the steady growth experienced in renovation construction supported the industry when the worse came to the worst. Last year, however, the value of new construction exceeded that of renovation construction once again. The building stock is still so young in Finland that new construction is of a high significance, especially in comparison with the Central European countries.

Fluctuations come and go, but over the long term structural factors focus on renovation construction. Residential buildings form the core of renovation construction. Factors which will maintain renovation construction in the upcoming years include, for example, the ageing housing stock, urbanisation, changes in the use of buildings, improvements in energy efficiency and the maintenance backlog. How much the maintenance backlog will be reduced, particularly in residential buildings, depends on how necessary and economical the renovations are.

The total renovation need of residential buildings over a period of ten years is estimated to be 9.4 billion euro every year. As much as half of this concerns single family houses. Although the calculation of the renovation need covers also other activities related to renovation construction, in addition to the professional construction industry, there is a clear discrepancy between the need and the implemented renovations. Apartment buildings in populous areas are clearly the focus of implemented renovations. All of the housing stock will not be renovated in the upcoming years; this applies to single family houses, in particular. The Confederation of Finnish Construction Industries RT estimates that this has or will create an awkward situation for some half million Finnish people.

The growth rate of renovation construction is expected to slow down slightly this year. The availability of skilled personnel creates bottlenecks also in renovation construction. In addition to salaried employees, there is a shortage of labour in certain jobs on the worker level, such as tile layers. The proportion of work carried out by tile layers is increasing as a result of the relative increase in the size of wet areas in new buildings, partly due to new norms. This is reflected as reduced availability also in renovation construction. The prospects have improved for the renovation construction of commercial buildings, with economic growth making more and more refurbishment projects possible. Private home-owners are also showing a positive change of attitude towards funding renovations.

The construction sector was last year still in the role of a driver of economy. The good news is that with the broad base of economic growth at present, the general economic development is now in turn a driver for construction.

**Sami Pakarinen**, Chief Economist

Confederation of Finnish Construction Industries RT