



RAKENNUSTIETO >

Rakennusalan täyden palvelun tietotalo

Rakennustieto Oy edistää hyvää rakennustapaa ja tuottaa rakentamisesta luotettavaa tietoa. Puolueettoman ja asiakaslähtöisen Rakennustieto Oy:n tuotteet kattavat rakentamisen koko elinkaaren suunnittelusta ylläpitoon. Yhtiön omistaa Rakennustietosäätiö RTS.

Tutustu palveluihimme

> rakennustieto.fi/rk/palvelut

Rakentajain kalenterin artikkelit

Tämä artikkeli on julkaistu alun perin Rakentajain kalenterissa, jota ovat julkaisseet Rakennustietosäätiö RTS sr ja Rakennusmestarit ja -insinöörit AMK RKL ry.

Julkaisu oli rakennusalan ammattilaisten ja opiskelijoiden käsikirja, joka yhdisteli teoriaa ja käytäntöä sekä kannusti hyvään rakentamiseen. Artikkelin vasemmassa reunassa olevasta vesileimasta näkee ko. Rakentajain kalenterin vuosikerran.

> [Artikkeliarkisto, kokoelma vuosien 1997–2018 Rakentajain kalenterissa julkaistuista artikkeleista](#)

Rakennusalan taloustaantumun 2009–2012 vertailu talouslamaan 1990–1994

Alvar Ahti, DI, KTM, Aldicon Oy
aldicon@kolumbus.fi, alvar.ahsti@kolumbus.fi

2

1 Johdanto

Maailmalta ja erityisesti Yhdysvalloista, kaikki huolestuttavia uutisia koskien maan taloutta ja pankki- ja rahoituslaitoksia jo vuodesta 2006 lähtien. Ne olivat ensimmäiset signaalit tulevasta finanssikriisistä, joka kasvoi nopeasti Yhdysvalloista koskemaan koko maailmaa. Taustalla oli jo vuosikymmeniä jatkunut uusliberaalinen talouspolitiikka, joka perustui taloudellisen toiminnan vapauteen ja väheksyi julkisen vallan roolia talouden ohjailussa ja valvonnassa.

Yhdysvalloissa oli keskuspankki FED jo 2000-luvun alusta lähtien pitänyt korkotasoa alhaisena. Alhainen korkotaso yhdistettynä anteliaaseen luotonantoon yleensä käynnistää houkutuksen parantaa asumistasoa, ostaa kestokulutushyödykkeitä ja yleensä vain kuluttaa enemmän. Amerikkalaisille rakennuttajille ja rakennusliikkeille tämä tarjosi oivan mahdollisuuden kasvattaa asuntotarjontaa. Niin käynnistyi asuntobuumi ja sitä seurasi vielä toimisto- ja liikeraentamisen buumi. Asuntojen ja liiketilöiden hinnat nousivat vakaasti ja vasta v. 2006 hinnat stabiloituivat ja seuraavana vuonna hinnat olivat jo laskussa. Tämä aiheutti pankeille hädän mahdollisista luottotappioista, kun vielä oltiin hyvin tietoisia osan asiakkaista olevan huonosti toimeentulevia, jopa vailla vakituisia tuloja. Pörssi reagoi tähän alkavaan epävarmuuteen ja kurssit kääntyivät voimallisesti laskuun. Vaikka luottotappioriskit olivat osin leivottu maailmalle myytäviin rahoitusinstrumentteihin ja siten riskit siirretty eteenpäin, pankit tiedostivat hyvin odotettavissa olevat seuraukset. Jo tämä tietoisuus aiheutti pankeissa epäluottamuksen syntymisen toisia pankkeja kohtaan ja sen seurauksena lamaan tui Yhdysvalloissa pankkien välinen rahoitus. Investointipankki Lehman Brothersin konkurssi syyskuussa 2008 oli sitten vain lopullinen sinetti sille, että täysi kriisi oli päällä. Luottojen alaskirjaustarpeet laskettiin nopeasti sadoissa miljardeissa dollareissa ja pelättiin tuhannenkin miljardin dollarin ylittävään. Tuoreimmat arviot ovat vielä tätäkin suuremmat.

Palokuntatoimet pankkien ja koko rahoitusjärjestelmän pelastamiseksi sekä talouselämän

toiminnan turvaamiseksi alkoivat Yhdysvalloissa ja Euroopassa syyskuussa 2008 ja levisivät edelleen välittömästi Venäjälle, Japaniin ja Kiinaan. Samalla paljastui Euroopasta joukko paikallisia ja itsenäisiä kriisipesäkkeitä, kuten Islanti, Irlanti, Espanja sekä eräät Itä-Euroopan maat. Keväällä vuonna 2008 ylin valtiojohto Suomessa vakuutteli, että talous toimii aivan normaalisti ja kysyntä niin kotimaassa kuin maailmalla on säilynyt hyvänä päävientialoilla ja että näkyvistä talouskriisin merkeistä huolimatta Suomi saattaa päästä taantumasta ”kuin koiria veräjäs-tä”. Toisin kävi ja pian oli nähtävissä, että maailmanlaajuinen taantuma iskee nopeasti myös Suomen talouden tulevaan kehitykseen.

Tässä kirjoituksessa pyritään vertailemaan nyt alkanutta talouskriisiä, joka on johtamassa Suomen taantumaa ja saattaa johtaa lamaan vuosina 2009–2010, siihen lamaan, joka kohtasi Suomen talouselämää vuosina 1990–1994. Näkökulma on kuitenkin rajallinen, sillä tässä rajoitutaan tarkastelemaan asiaa suomalaisen rakennusteollisuuden näkökulmasta ja siinäkin nimenomaan talonrakentamisen uudistuotantoon. Onko näillä talouslamoilla joitain olennaisia samankaltaisuuksia? Miten toimittiin viime laman aikana ja mihin seurauksiin se johti toimialalla? Miten toimialan yritykset ovat valmiit kohtaamaan edessä olevan laman? Toimitaanko nyt yrityksissä ja valtiojohtodossa johdonmukaisesti aiemmasta lamasta oppineena? Jos lamassa on aina uhkia, niin onko niissä myös mahdollisuuksia?

2 Talouden kehitys Suomessa 1980-luvun lopulla

Talous kehittyi Suomessa 1980-luvulla varsin suotuisasti. Vuonna 1982 Suomen Pankki devalvoi markan ja näin vientiteollisuus sai taas kaivattua kilpailukykyä. Poliittisena tavoitteena presidentti Kekkonen jälkeen oli suunnata talouden kehitys ohjatusa säännöstelytaloudesta vapaampaan suuntaan toteuttamalla muutokset

maltillisesti ja varovasti. Suomen Pankin johtajatus v.1982 devalvaation jälkeen oli ylläpitää markan arvo vakaana inflaatiosta huolimatta. Vaikka paine markan arvon uudelleen muuttamiseen tuli esille jo v.1986, ei Suomen Pankki eikä poliittinen johto ollut siihen valmis. Kuitenkin ulkomaiset valuutat vapautettiin ja yrityksille annettiin mahdollisuus ottaa investointeihin ja käyttöpääomaansa valuuttamääräisiä lainoja. Niiden korko oli matala, vain 3–5 % po. valuutasta riippuen. Markkalainoihin nähden valuuttalainat olivat edullisia, koska kurssiriski jätettiin tietoisesti lainanottajille. Siten Suomessa oli vuosien ajan vallalla epäterve korkoarbitraasi. Markkinat tulvivat rahaa ja niin käynnistivät Suomessa ”kulutusjuhlat”. Samantapainen kehitys oli Norjassa ja Tanskassa 1980-luvun puolivälissä ja 1990-luvulla myös Ruotsissa. Laman alkuvuosina tavattiin lehdistössä viitata Suomeenkin tarttuneeseen ”Tanskan tautiin”.

Vaikka markan arvon heikkeneminen oli yleisesti tiedossa, Suomen Pankki yllätti rahamarkkinat v. 1989 revalvoimalla markan arvoa 4 %:lla. Yritykset ottivat runsaasti valuuttalainoja kurssiriskistä huolimatta. Tämä osoitautui kohtalokkaaksi virheeksi rahoitusjärjestelmälle ja koko taluselämälle. Suomen Pankin tilastojen mukaan liikepankkien ottamat ulkomaisten luottojen määrät kasvoivat siten, että kun vuonna 1986 oltiin tasolla 20 mrd. markkaa, niin viidessä vuodessa niiden määrä viisinkertaistui. Aktiivisin lainaaja v. 1988–1990 oli SKOP. Pankki ajautuikin holtittoman luotonannon johdosta jo v. 1991 Suomen Pankin haltuun. Näin jälkeenpäin ajatellen on erityinen onni, että Suomen Pankki avasi yksityisille henkilöille valuuttalainat mahdollisiksi vasta v. 1991 ja siten vältyttiin vielä suuremmalta katastrofilta.

Näillä toimenpiteillä oli synnytetty kotoperäisesti tulevan laman ainekset. Vientiyritysten osalle tuli Suomessa yllätyksenä vielä suurimman asiakkaan, Neuvostoliiton, kaatuminen. Neuvostoliiton osuus oli ollut 15–20 % Suomen ulkomaankaupasta ja sen leikkautuminen pois oli kirpeää menetys. Neuvostoliitto valtiona meni konkurssiin ja hajosi v. 1991. Pitkäaikainen bilateraali kauppa tyrehtyi tyystin ja korvaavaa kauppaa lännen vapailta markkinoilta ei ollut hetkessä saavutettavissa.

Ylikuumentunut talous alkoi jäähtyä v. 1990. Kysyntä laski. Paperiteollisuus kärsi markkinoiden yllätyksellisesti sekä omasta kyvyttömyydestään hintakilpailussa. Vuonna 1991 syyskuussa Suomen Pankki oli pakotettu panemaan toimeen devalvaation. Kun senkin vaikutukset jäivät vähäisiksi, Suomen Pankki pani markan kulumaan ja vahvan markan taru oli päättynyt. Pian markka oli menettänyt 40 % vuoden 1990 tasosta. Tästä kehittyi jo ennalta nähtävissä ollut katastrofi; pankkien asiakkaat olivat deval-

vaation kautta hetkessä ylivelkaisia, osa maksukyvyttömiä, ja tämä puolestaan ajoi pankit ahtaalle. Pankkien pelastamiseksi perustettiin Valtion vakuusrahasto, joka jakoi pankeille lainamuotoista pankkitukea. Ensin kaatui siis SKOP, sitten koko säästöpankkiryhmä, STS-pankki sekä useita osuuspankkeja. Vuonna 1994 KOP oli pakotettu hakeutumaan SYP:n kanssa yhteen ja siten syntyi Merita Pankki. Myöhemmin Merita Pankki myytiin Ruotsiin.

Ennen 1990-luvun lamaa Suomi oli lähes velaton valtio. Kun uusi hallitus otti ohjaket käsiinsä v. 1991, maan taloudellinen asema heikkeni dramaattisesti. Hallitus käynnisti finanssi- ja poliittisia elvytystoimenpiteitä, kuten julkista kulutusta, tulonsiirtoja, ja panosti voimakkaasti pankkitukiin. Varsinaisen työllistävää elvytys rakennushankkeiden avulla jäi tietoisesti vähemmälle. Kaikki tämä johti räjähdysmäiseen valtionvelan kasvuun. V. 1992 velka oli noussut 28 mrd. euroon ja kaksi vuotta myöhemmin jo 52 mrd. euroon. Siitä huolimatta maassa käytiin tulista väittelyä työllistävästä elvytyksestä. Niinpä presidentti Koivisto v. 1993 ärähtäen varoitti ”haaskaamasta rahaa tie- ja ratahankkeisiin sekä ydinvoimalan rakentamiseen”. Koiviston mielestä vähät rahat tuli kohdistaa vientiteollisuuden hyväksi tai sitten velkojen lyhennykseen.

Rahoituskriisin ja siitä seuranneen kysynnän alenemisen johdosta taloudellinen toimeliasuus laski vv. 1991–1993 yli 10 %. Se oikeutakin jo tästä puhumaan aitona lamana. Lama johti yritysten konkurssiin ja laajoihin toimintavolyymien supistuksiin. Seurauksena oli ennennäkemätön työttömyyden kasvu, huipussaan lähes 500 000 henkeä. Todellisen työttömyyden sanottiin epävirallisesti nousseen jopa 700 000 henkilön tasolle.

Helsingin arvopaperipörssi taitui jo v. 1988 laskuun ja saavutti pohjakosketuksen marraskuussa 1992. Tämän jälkeen indeksi alkoi toipua, vaikka reaali talous oli ahdingossa vielä vuosia. Nousu oli jyrkkä ja lähes yhtäjaksoinen. Se päättyikin vasta v. 2000 it-huuman vauhdittamana ennästykselliseen.

3 Rakentamisen kehitys 1980-luvulla

Rakennustoiminta 1980-luvulla säilyi Suomessa verraten vakaana ja vaihteli vuosittain 40–50 milj. m³:n vuosituotantotasolla aina vuoteen 1988 asti. Rakentaminen kotimarkkinoilla oli vilkasta ja samoin oli myös aktiivisuus vientimarkkinoilla. Finnstroi Oy:n kautta suuria rajaprojekteja oli niin Kostamuksensa kuin Svetogorskissa. Venäjällä oli käynnissä myös mittavia suuria urakoita, kuten hotelleja, julkisia ra-

kennuksia, energialaitoksia ja lukuisia teollisuuslaitoksia, eri puolille maata. Uusia avauksia kohdemaina olivat Saksa ja erityisesti Itä-Saksa, Libya, Unkari ja Espanjan Aurinkorannikko. Uuden ajan merkkejä olivat ns. yhteisyritykset, joita perustettiin silloisen Neuvostoliiton organisaatioiden kanssa. Ne eivät menestyneet, sillä kysyntä oli alhaalla Neuvostoliiton talouden asteittain hiipuesssa. Pietariin perustettiin yhteisyritys ZAO LENTEK, joka nykyisin on YIT:n omistuksessa ja on noussut Pietarissa merkittäväksi alan toimijaksi.

1990-luvun ankara lamakausi syntyi siis säännöstelyjen rahamarkkinoiden asteittaisen purkamisen kautta ja siihen kuului ulkomainen luotonotto yrityksille ja myöhemmin jopa yksityishenkilöille. Rahamarkkinoille virtasi siten runsaasti ”hullut vuodet” 1988–1990, jolloin talonrakentamisen vuotuinen uustuotanto nopeasti nousi lähes 50 %:lla 62 milj. m³:n vuosituotantotasolle. Asuntorakentamisessa saavutettiin huippulukema v. 1989, kun käynnistyi lähes 70 000 asunnon rakentaminen. Suhteutettuna väkilukuun tuo vuosituotanto ylittää jopa Neuvostoliiton saavutukset parhaina 1960–1970-luvuilla.

Luonteenomaista rakentamisen buumille oli se, että tuotanto kohdistui niin asuntoihin kuin liike- ja toimistorakentamiseen sekä matkailu- ja virkistyspalvelurakennuksiin. Varsinaisia teollisuuslaitosten uusinveitoja ei löysän rahan avulla syntynyt, mutta kysyntää rajoitti vientiteollisuuden heikentynyt kilpailukyky. Tässä yhteydessä on hyvä todeta, että Ruotsissa koettiin vuosina 1985–1990 hyvin samanlainen rakentamisen buumi, jota seurasi jyrkkä lasku vuosina 1990–1994. Ruotsin markkinaheilahtelut olivat suuruudeltaan kuitenkin vain puolet Suomessa koetuista, ja siten ruotsalaisilla yrityksillä oli hyvät taloudelliset resurssit seurata Suomen markkinoiden tarjoamia mahdollisuuksia.

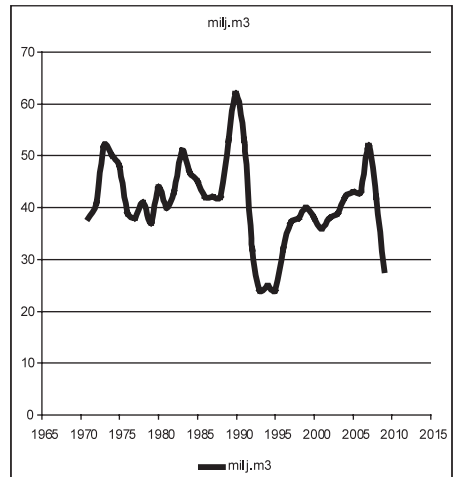
1980-luvulla vaurastuneet rakennusyritykset hakivat kasvustrategiaansa enenevässä määrin myös rahan voimalla. Yrityskaupat yleistyivät. Kotimaan rakennuskentässä alan keskittyminen oli vilkasta ja siinä prosessissa muodostui useita valtakunnan kattavia rakennuskonserneja. Konsernijohtamista ja paikallisen yrityksen johtamista yritettiin sovittaa yhteen vaihtelevin tuloksin. Rakennusalasta oli tullut dynaaminen ja vahvasti vientiorientoitunut toimiala. Parhaimmillaan Perusyhtymä Oy pääsi 1980-luvulla ennen fuusioitumistaan YIT:hen jopa amerikkalaisen Engineering News Recordin sadan suurimman rakennusyrityksen listoille.

Yrityskaupat eivät rajoittuneet vain kotimaan yritysten ostamisiin, vaan mukaan tulivat myös

rohkeat yrityskaupat Yhdysvalloista (Haka ja Polar). Nämä syvimat avaukset eivät onnistuneet monistakaan syistä johtuen ja kaupan kohteista myöhemmin laman aikana 1990-luvulla luovuttiin. Toinen kiinnostuksen kohde oli löysän rahan aikana ulkomaiset kiinteistöt, valmiit vuokratut liikekiinteistöt sekä myös rakentamattomat tontit. Eurooppalaisia kohteita olivat erityisesti Bryssel ja vähemmässä määrin Luxemburg ja Berliini. Sijoittajina olivat rakennusalalla yritykset, kiinteistöalan yritykset, sijoittajat ja jopa pankit. Ostoinnostuksen jälkeen kiinteistöistä luovuttiin vähin äänin.

4 Tilanne rakennusalalla vuosina 1990–1994

Vuonna 1990 ei juuri sellaista näkijää ollut perusoptimististen rakentajien keskuudessa, joka olisi kirrkaasti osannut nähdä millaista painajaista kohti rakennustoimiala oli menossa. Markkinoiden käänne oli havaittavissa, mutta ainahan alalla on menty joko ylös tai alas. Kun oli juuri viime vuosien aikana noustu lähes 50 %, oli tuotannon aleneminen aluksi luonnollista. Talouden käänne oli voimakas ja sitä vahvisti vielä Neuvostoliiton romahdus. Nopeasti laskevilla markkinoilla ei ollut enää kysyntää rakentamiselle. Teollisuuden työntekijöitä ruvettiin lomauttamaan ja irtisanomaan. Rakentamisessa urakkahankkeet vähenivät ja vapaa pudotus vain jatkui. Tosin rakentajat pitivät vielä yllä asuntotuotantoa sekä käynnistivät jopa omia



Kuvio 1. Talonrakentamisen uudistuotannon kehitys vuosina 1971–2009, aloitukset milj. m³. Lukuihin ei sisälly saneerausrakentaminen.

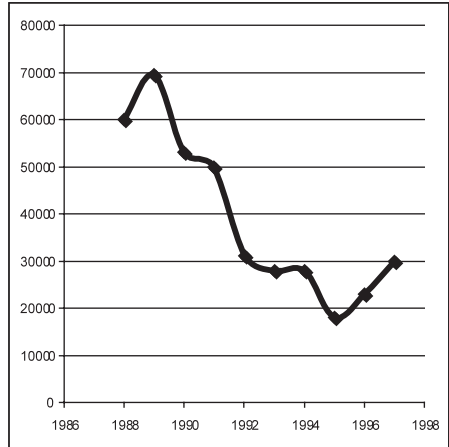
toimistorakennushankkeita näkemättä markkinoiden todellisuutta. Kun vuoden 1992 lopulla ns. Lauantaiseura esitti julistuksen ”Rakentamisen loppuu”, sitä pidettiin aluksi toisinajatteluna. Oltiin vasta menossa aallonpohjaan. Talonrakennustuotannon leikkaukset muodostuivatkin rajuiksi:

	Talonrak.	BKT:n kehitys
1991	-20 %	-7 %
1992	-24 %	-4 %
1993	-25 %	-3 %

Markkinaralli olikin siis ennennäkemätön; ensin hulluina vuosina 50 % ylös, sitten seuraavina vuosina 60 % alas. Ja kun vuosia myöhemmin ”kuoleman laaksosta” noustiin, niin viidessä vuodessa mentiin taas 60 % ylös (ks. kuvio 1. Talonrakennustuotannon kehitys).

Rakennustuotannon alasajo vei yritykset ja työntekijät erittäin vaikeaan asemaan:

- Pula urakoista oli huutava, koska investoinnit niin teollisuudessa kuin kaupankin piirissä olivat vähäiset.
- Likviditeetti ja sen turvaaminen tuli yrityksille keskeiseksi johtamisen välineeksi.
- Ankaru hintakilpailu vallitsi tarjolla olevista töistä, katteista tingittiin, kunhan vain töiden avulla saataisiin yritykseen kassavirtaa.
- Yritykset lomauttivat ja irtisanoivat mittavasti henkilökuntaansa ja alan työttömyys nousi virallisten tilastojen mukaan lähes 70 000 henkilöön (yli 35 %). Saneeraukset olivat karuja; kaikki yli 55-vuotiaat joutuivat luopua alle ja lähes säännön mukaan 58 vuotta täyttäneet siirrettiin armotta ”eläkeputkeen”.
- Nuoret alalla opiskelleet ja lamavuosina valmistuneet törmäsivät toimimattomiin työmarkkinoihin. Vaihtoehdot olivat vähissä. Osa vaihtoi suosiolla alaa it-puolelle, osa teki muuta työtä ja erät lähtivät jopa Saksan markkinoille oppimaan rakentamista Teknillisen Korkeakoulun evästäminä. Seurauksena oli, että yli puolet vuosina 1992–1994 valmistuneista insinööreistä ja diplomi-insinööreistä hylkäsi koko rakennusalan.
- Vaihto-omaisuuteen sitoutuneista valmiista asunnoista ja rakentamattomista tonteistakin pyrittiin eroon alennuksin tai muilla vastaantulojärjestelyillä.
- Rahoittajien kanssa yritettiin neuvotella velkojen järjestelyistä, yleensä huonolla tuloksella.
- Muutamat vientorientoituneet yritykset panostivat rohkeasti Venäjän vasta kehittyville rakennusmarkkinoille. Tarjolla oli lähinnä suurten länsiyhtiöiden rohkeat etabloitumisinvestoinnit. V.1992 tulivat tarjolle myös



Kuvio 2. Asuntorakentamisen kehitys vv. 1988–1998. Huomaa laman aikaina korkeat vuotuiset tuotantomäärät.

- Saksan rahoittamat ”sotilaskyläprojektit”. Yritykset, kuten Puolimatka, HAKA, Teräsbetoni ja YIT kukin saksalaisten kumppaniensa kanssa, olivat aktiivisia markkinoilla. Hankkeet olivat suuria ja aikataulut ylikireitä. Hinnottelu ja riskienhallinta petti monella ja vain harva projekti kyettiin viemään loppuun kannattavana.
- Rahoittajapankkien kannalta suurimpia riskikeskittymiä otettiin pankin omistukseen. Tavoitteena oli luotsata yritys pahimman ajan yli ja estää suurten luottotappioiden realisoituminen ja sen jälkeen myydä yritys saneeratuna.

5 Laman ”suuret ruumiit” rakennusallalla

- NOVERA-Hankkija oli laman ensimmäinen suuri uhri. Konserni oli keinoitekoisesti rakennettu Osuuskunta Hankkijan alle. Novera-yhtiöihin kuuluivat rakennusliike Puolimatka Oy ja sen lukuisat teollisuuden ja kaupan tytäryhtiöt. Hankkija ja Puolimatka-yhtiöt eivät laskevilla markkinoilla saaneet selalaista tulosta, joka olisi elättänyt uuden konserniyhtiön, ja niin Novera-Yhtymä Oy kaatui jo v. 1992 vain kaksi vuotta perustamisen jälkeen. Puolimatka-ryhmä irrotettiin konkurssipesästä ja jäi KOP:n omistukseen, kunnes yhtiö v. 1995 myytiin ruotsalaiselle NCC:lle.
- POLAR-konserni joutui yrityssaneeraukseen v. 1994. Yhtiön rakennusliike-toiminta myy-

tiin saneerattuna vuonna 1998 Skanska Oy:lle. POLAR-Yhtymä muuttui Polar-Kiinteistöjen Oy:ksi ja jatkoi liiketoimintaa kiinteistösiirtoyhtiönä. Myöhemmin yhtiö myytiin alan saksalaiselle toimijalle.

- Rakennus-Ruola Oy joutui ylivelkaisena laman alkuvuosina taloudellisesti vaikeaan asemaan asuntojensa ja kiinteistöjensä johdosta. KOP:n johdolla yhtiö fuusioitiin Puolimatkaan.
- Rakennuskunta HAKA osana isoa EKA-konsernia joutui konkurssiin samalla kun EKA-konserni joutui v. 1993 yritys-saneeraukseen. Pääyhtiö pääsi saneerauksesta ja pelastui kysynnän elpyessä, mutta monet tytäryhtiöt, kuten Rakennuskunta HAKA, menivät v. 1994 konkurssiin. Joukko yhtiön avainhenkilöitä muodosti ryhmän, joka neuvotteli Skanska AB:n kanssa sillä tuloksella, että Suomeen perustettiin uusi rakennusliike, Skanska Oy.
- Teräsbetoni-Yhtymä Oy oli strategiansa mukaisesti hakenut aktiivisesti ja saanutkin töitä Venäjältä. Saatuaan v. 1993 suuren sotilaskyläprojektin sen käynnistyminen epäonnistui ja yhtiö ajautui likviditeettikriisiin. Konserni joutui SYP:n omistukseen ja rankkaan saneeraukseen. Tytäryhtiöt myytiin yksitellen ulos ja rakennusliike Teräsbetonin osti v. 1997 SRV Viitosen.

Laman jälkeen suurista valtakunnallisista rakennusliikkeistä jäivät jäljelle YIT, Puolimatka (myöhemmin NCC), Lemminkäinen, Hartela sekä Luja-Yhtiöt. Useita paikallisia yrityksiä meni konkurssiin, kuten esimerkiksi Kummila, Hartiatalo, Scanra ja Potinkara. Vastapainoksi on todettava, että varsin moni pieni tai keskisuuri yritys selviytyi vaikeasta ajasta.

LVIS-toimialalla ja rakennusaineteollisuudessa tapahtui merkittävästi niin konsolidoitumista kuin myös konkurseja. Tulokoon tässä nyt esille vain seuraava tapaus:

- Partek ja Lohja olivat kilpailevia toimijoita rakennusaineteollisuudessa ja molemmat olivat aktiivisesti kehittäneet kansainvälistymisstrategiaa. Moni strateginen avaus oli vielä kehitysvaiheessa, kun lama leikkasi dramaattisesti kotimarkkinakysyntää ja söi kannattavuutta. Yhtiöt taipuivat fuusioon, mutta sekään ei parantanut kannattavuutta ja niinpä yhtiöstä alettiin myydä ulos liiketoimintoja. Sementtiliiketoiminta myytiin Ruotsiin v. 1993 ja muutama vuosi myöhemmin mittaava osa kotimaista betonielementtiteollisuutta myytiin ruotsalaiselle pääomasijoittajalle. V. 1999 Partek oli jo muuttunut konepajayhtiöksi ja jättänyt koko rakennustoimialan.

Myös toimialan muilla sektoreilla lama kaatoi monia yrityksiä. Mainittakoon esimerkiksi infra-rakentamisen piirissä toiminut iso toimisto Maa ja Vesi, joka laman aikana joutui yritysval-

tauksen kohteeksi. Lopputuloksena yhtiön yllättävästi ostikin Pöyry-yhtiöt ja siten yhtiön toiminta jatkui emoyhtiön sulautettuna. Pöyryllä olikin aktiivinen kasvustrategia juuri tässä markkinatilanteessa ja yhtiö osti useita suunnitteluyrityksiä sekä rakennuttajatoimisto Teras-ton. Samoin siirtyivät Viatek, CTS ja LT-Konsultit uusille omistajille. Suunnittelutoimistojen perusongelma oli luonnollisesti työn puute. Tappava yhdistelmä oli kuitenkin vaihteleva työkuorma ja oma, velkainen kiinteistö. Tätä epäyhtälöä oli vaikea purkaa ja se veikin monta toimistoa nurin, Finnmap ja Juva ehkä niistä suurimmat.

6 Nousu vuodesta 1995

Vuonna 1991 alkanut rakennustuotannon romahdus kääntyi uuteen nousuun vasta vuoden 1995 alussa. Teknillisen Korkeakoulun rakentamisen tilaa koskevassa työpöyryssä v. 1994 vielä arvioitiin, että kasvun alkaessa matalan tuotannon taso jatkuu pitkään, joskin asuntotuotanto toipuu nopeasti. Näin kävikin asuntojen osalta vuodesta 1996 lähtien, mutta elpymisen myötä elpyivät muutkin osa-alueet markkinoilla. Yllätys olikin edessä, sillä seuraavan viiden vuoden aikana talonrakentamisen markkinat kasvoivat aallonpohjasta n. 60 %:lla ja v. 2000 saavutettiin 40 milj. m³:n tuotantotasoa.

Mikä sitten loi eväät näin vireälle rakennustoiminnan toipumiselle? Siihen löytyy selkeitä syitä:

- Devalvaatiot v. 1991 ja 1992 (yhteensä 40 %) toivat vientiteollisuudelle kerran vielä hyvän kilpailuedun.
- Suomeen oli syntynyt uusia innovatiivisia teollisuus- ja palvelualoja, joita TEKES voimallisesti tuki tutkimustyössä, ja niiden nopean kehittymisen myötä syntyi uusia työpaikkoja ja muuttoliike vauhdittui.
- Suomi liittyi Euroopan Unioniin ja sen myötä Suomen talous sai aivan uutta vakautta.
- Myöhempi liittyminen euroryhmän jäseneksi paransi edelleen taloutta, kun korkotasoa Suomessa aleni eurooppalaiselle tasolle. Alhaiset korot vauhdittivat rakentamista, asuntorakentamista ja myöhemmin toimisto- ja liikerakentamista erityisesti.

7 Mikä muuttui rakentamisessa?

1990-luvun lama kuritti rakennusteollisuutta viiden vuoden ajan. On siten aivan luonnollista, että tällaisen kurimuksen jälkeen elpyvä teollisuuden ala ei enää ollut sama kuin edeltävällä

1980-luvulla. Huomattavimmat muutokset ovat seuraavat:

- Omaisuuden uusjako on yksi päällimmäisiä piirteitä laman seurauksia ajatellen. Toimialalta poistui konkurssien kautta niin pieniä kuin suuria yrityksiä. Osalle yrityksistä tuli uudet omistajat ja toiminta siten jatkui. Merkittävä piirre tässä on monen yrityksen siirtyminen ulkomaiseen omistukseen. Ruotsalaiset olivat aktiivisimmin hakemassa edullisia ostokohteita ja silloin aika oli otollinen. Kun 1970-luvulla ruotsalaiset rakentajat varovasti yrittivät etabloitua Suomeen, se ei onnistunut pienimuotoisten yhtiöiden kautta. Nyt niin Skanska kuin NCC astuivat Suomen markkinoille urakoitsijoiden kärkikaartiin kerralla ja lähes minimipanoksella. Uusien tytäryritysten taseet olivat rasitteettomia verrattuna suomalaisten kilpailijoiden lamavuosien tappioiden rasittamiin taseisiin. Samoin rakennusaineteollisuudessa ulkomaisille omistajille myytiin merkittäviä yrityksiä, eräitä jopa monopoliasemassa olevia yrityksiä.
- Myös firmat pirstoutuivat sisäisesti. Ennen yritykset pitivät huomattavan osan ammattityöväestään omilla palkkalistoillaan, mutta laman jälkeen yritykseen jäi vain toimiston eri asiantuntijat sekä työmaiden työnjohto ja toimistoväki. Työntekijät palkattiin aliurakoitsijoiden tai työvoimayritysten kautta. Tämä menettely johti työn tuottavuuden parantamiseen ja toisaalta se oleellisesti laimensi perinteisen ammattiyhdistysvoiman roolia työmailla.
- Toimialalla rakennusprojektit muutuivat yhä enemmän markkinavetoisiksi. Se tarkoittaa sitä, että hankkeet saatettiin käynnistää rakennuslupakuvilla, mutta asiakkaiden yksilöityjen toivomusten tai myöhemmin hankkeeseen liittyvien käyttäjien tilatarpeet voitiin suunnittelun aikana vielä ottaa huomioon ja siten muuttaa suunnitelmia. Näin hankkeiden läpimenoaikaa voitiin oleellisesti lyhentää perinteiseen toteutustapaan nähden, ja pääomakustannusten säästöt ja työmaan aikaan sidottujen kustannusten säästöt olivat merkittävät.
- Perinteinen pääurakka on muuttunut projektinjohtourakaksi, jossa yleisrakentaja toimii projektin vastuullisena vetäjänä erikseen sovitavien insentivien. Sopimus joko neuvotellaan tai kilpailutetaan. Projektinjohtourakoitsija huolehtii työmaan organisoimisesta ja resurssoinnista sekä on sopimuksen niin vaatiessa valmis alistamaan kaikki hankintapäätökset tilaajan päätettäväksi. Projektinjohtajana voi toimia myös konsulttiyritys, jonka markkinat ovat tämän kehityksen myötä avartuneet merkittävästi.
- Hankekehittely, johon sisältyy liikekiinteistöjen liikeidean kehittäminen, suunnitteluttaminen ja

potentiaalisten käyttäjien ja rahoittajien etsintä, on yhä tärkeämpi osa rakennusliikkeen osaamista. Tällaisesta kiinteistönjalostuksesta on tullut rakennusyritysten merkkinoinnin keskeinen osaamisalue omajohteisen asuntotuotannon rinnalle. Siten suurimmat yleisrakentajat ovatkin toteuttaneet pääasiassa itse kehittämäänsä hankkeita ja kilpailu-urakointi on jäänyt pienemmille yrityksille.

- Kun oman työvoiman käyttö on vähentynyt, aliurakointiketjutas sekä vuokramiesten ja ulkomaisen työvoiman käyttö on vastaavasti kasvanut. Tämä on valitettavasti tuonut rakennusalalle harmaan talouden.
- Oman kattavan rakennuskaluston tuoma kilpailuetu kyseenalaistettiin ja vuokra-kaluston käyttö yleisty.

Merkittävää on myös muutos yritysjohdon asenteissa yrityksen strategiseen suunnitteluun ja sitä tukevien laskentajärjestelmien tarpeellisuuteen ja riskien hallintaan laaja-alaisesti. Kehitystä edistävänä voimana on eräiltä osin ollut yritysten ulkomainen omistus ja ulkomaisten omistajien yrityksiin asettamat järjestelmät. Toimialalle tuli siten uusia hyviä käytäntöjä.

8 Globaali taantuma tai jopa lama uhkaa vuosina 2009–2010

Kuten johdannosta jo kävi ilmi, uusi talouden taantuman tai jopa laman uhka käynnistyi Yhdysvalloissa vuosina 2007–2008. Asunto- ja kulutusluottojen lyhennyksissä alkoi esiintyä enenevässä määrin viiväytyksiä, ja luottotappioriskit kumuloutuivat erittäin nopeasti amerikkalaisissa pankeissa ja muissa luottolaitoksissa. Tästä kehityksestä riippumattomana Islannin talous oli ylivelkaantunut ja ajautui IMF:n holhoukseen, Espanjassa oli ollut vuosien ajan kuuma asuntorakentamisen buumi, jonka pysähtyminen vei maan talouden kriisiin. Samoin Isonsa Britannissa, Irlannissa sekä Baltian maissa talous kääntyi nopeasti taantumaan. Kun amerikkalaisten pankkien luottotappiot kasvoivat ennätyslukemiin, paljastui että johdannaismarkkinoiden kautta epäkurantteja saatavia oli levinnyt niin eurooppalaisiin kuin Kaakkois-Aasian pankkeihin. Finanssikriisistä tuli syksyllä 2008 globaalinen ilmiö. Kun vielä öljyn hinta dramaattisesti aleni syksyllä 2008, öljyntuottajamaiden tulot romahtivat. Erityisen pahasti tämä koski Venäjää ja sen öljytuloihin perustuvaa valtiontaloutta. Vahvasti länteen velkaantuneet venäläiset yritykset, niin valtion kuin yksityisetkin yritykset, eivät kyenneetkään enää vastamaan velkasitoumuksistaan ilman hallituksen tukitoimia.

Lokakuusta 2008 lähtien kaikkien keskeisten teollisuusmaiden hallitukset ympäri maailmaa ryhtyivät toimenpiteisiin, joilla pyrittiin tukemaan niin maan omia rahoitusjärjestelmiä kuin tuotantoelämää erityisesti rakennusinvestointien avulla. Lisäksi ilmeni myös tarpeita joidenkin oman maan ahdinkoon ajautuneiden tuotannon alojen tukemisesta (erityisesti autoteollisuus), vaikka tukitoimenpiteitä yleisesti pidettiin vapaan kilpailun periaatteen vastaisena. Vasta puolen vuoden kuluttua huhtikuun alussa 2009 Lontoossa pidetyssä G20-maiden johtajien kokouksessa saavutettiin sellainen uskottava yhteisymmärrys globaalisti tarvittavista toimenpiteistä, että markkinat rauhoittuivat ainakin joksikin aikaan. Tavoitteena on kehittää rahoitusjärjestelmää siten, että läpinäkyvyyttä edistämällä ja valvontaa lisäämällä saadaan rahamarkkinoiden ylilyönnit kitkettyä ajoissa pois. Tarkoitus on puolen vuoden aikana edistää konkreettisilla toimenpiteillä ja saada johtavien maiden talous kääntymään kasvuun. Saavutettu yhteisymmärrys ei kuitenkaan ole saanut reaali-taloudessa mitään ratkaisevaa muutosta aikaan ja siksi on edelleen varouduttava taantuman syvenevän lamaksi. Huhtikuussa 2009 tilannetta voisi kuvata odottavaksi. On tehty selkeitä tuki- ja elvytyspäätoimia, on saavutettu kansainvälisellä tasolla yhteinen näkemys, mutta reaali-taloudessa ollaan koko ajan vaikeuksien keskellä. Nyt on annettava aikaa jo suoritettujen päätösten vaikutuksille ja samanaikaisesti on sovittava yksityiskohtaisesti rahoitusjärjestelmien korjaustoimenpiteistä, jotta valvonta saadaan aikaiseksi.

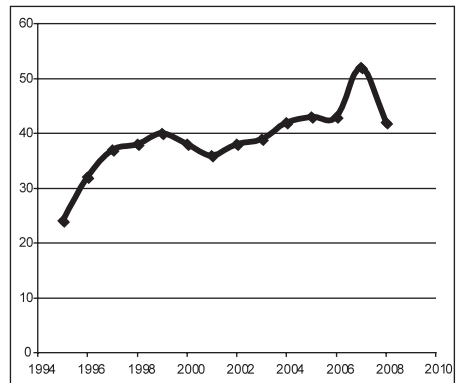
Odotukset ovat kaksijakoiset. Toisaalta on niitä, jotka uskovat jo tehtyjen toimenpiteiden ja päätösten johtavan siihen, että Yhdysvallat alkaa toipua taantumasta vuoden 2009 lopulla. Kun vielä öljyn hinnan uskotaan pysyvän yli 50 dollarin barrelihinnassa, uskotaan myös öljyä tuottavien maiden elpyvän vuoden 2010 alkupuolella. Toisaalta on tahoja, jotka näkevät pankkien luottotappioiden paljastamisen ja siinä tarvittavien tukitoimenpiteiden olevan vielä vasta puolivälissä, joten nousuun ei ole realistisia mahdollisuuksia ennen vuoden 2010 loppua.

Suomen näkökulmasta on selvää, että globaali taantuma Suomessa Suomen talouden elpyminen perustuu ensisijaisesti viennin voimistumiseen. Se edellyttää Suomelle tärkeimpien vientimaiden investointi- ja kulutuskysynnän kasvua, josta ei ole vuonna 2009 toivoakaan. Ja mikä pahinta, suomalaisen teollisuuden hintakilpailukyky on vahvan euron vallitessa todella heikko. Näin ollen ilman poikkeavia toimenpiteitä taantuma väistämättä syvenee vielä lamaksi ennen kuin tästä Suomessa nouseaan. Kun maailmanmarkkinoilla erityisesti investointihyödykkeiden kysyntä on selvästi supistunut, on teollisuustuotanto Suomessa vuoden 2009 ensimmäisen nel-

jänneksen aikana alentunut 21 %:lla ja vientiteollisuuden tilauskannat supistuneet liki 40 %:lla edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Suomen teollinen pohja heikkenee nyt 2008–2009 nopeammin kuin 1990-luvun laman aikana.

9 Rakennusteollisuuden tilauuden taantuman lähestyessä

Talonrakentamisen vuotuinen volyyymi Suomessa oli huipussaan v. 2007. Aloitettujen rakennushankkeiden pohjalta lasketun vuotuisen taso nousi 52 milj. m³:iin. Siinä olivat korkealla tasolla niin asunto-, liike- ja toimistorakentaminen kuin teollisuuden rakentaminen. Sitä edelsi ennätyspitkä, lähes jatkuva tuotannon kasvu vuodesta 1995 lähtien. Alhainen korkotaso piti yllä kysyntää ja asuntorakentamisessa hinnat nousivat vahvan kysynnän myötä. Toimistorakentamisessa markkinat jopa kuumeitivat, kun ulkomaalaisten kiinteistösijoittajien invaasio Suomen markkinoille alkoi v. 2005. Taustalla oli kuulunut etäisiä kaukuja Yhdysvaltojen asuntobuumista ja sen takaa paljastuvista ongelmista. Keväällä 2008 ne signaalit tunnistettiin jo vaaran merkiksi Suomenkin taloudelle. Rahoitus vaikeutui alalla keväällä. Se heijastui asuntomyyntiin ja vaikutti siihen, että kesälomien jälkeen uusien asuntohankkeiden ja toimistotalojen käynnistämiset pantiin jäihin. Rakennustuoteollisuuden puolella markkinamuutos tuli nopeasti ilmi, syntyi hintajoustoa ja toimitusajat lyhenivät. Reagointiherkkyys yrityksissä oli hyvällä tasolla. Sopeuttamistoimenpiteet alkoivat jo elokuussa ja ensimmäiset yt-neuvottelut julkistettiin jo lokakuussa 2008.

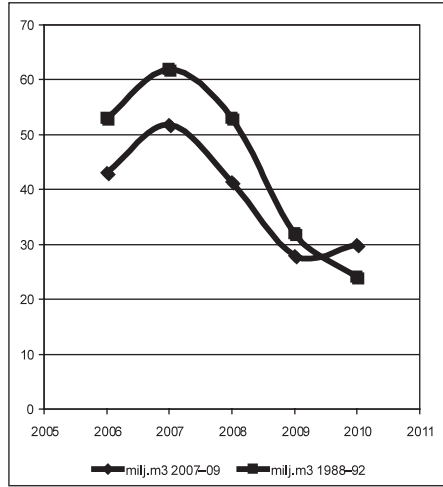


Kuvio 3. Talonrakennustuotannon kehitys nousukaudella 1995–2007.

Toimialan yritysten kannalta kuvattu pitkä noususuhdanne on ollut erittäin hyvää aikaa. Talonrakennusyritysten yhteenlaskettu liikevaihto kasvoi jaksolla 2003–2008 75 %:lla ja vastaavalla ajalla BKT:n kasvukin oli hyvällä tasolla, yhteensä 23 %. Rakennusyrityksistä ruotsalaisomisteiset firmat paransivat kannattavuuttaan rajaamalla tietoisesti riskinottoaan sekä noudattamalla tarkkaan liikkeenjohdon kontrolloita. Myös kotimaiset yritykset ovat olleet varovaisia riskien suhteen kilpailu-urakoinnin osuuden jäädessä selvästi pienemmäksi kuin vielä 1980-luvulla. Seurauksena alan kannattavuus on selvästi kohentunut liikevoittotason noustessa yleisesti 4–5 %:n tasolle ja sitä kautta yritysten taseet ovat vain vahvistuneet. Suurista rakentajista vain YIT:n Venäjän liiketoiminta osoittaa ylisuurta riskinottoa. Mutta senkin taustana on pitkä menestyskausi eikä globaalista taantumasta Venäjällä ollut juurikaan varoittavia signaaleja. Rakennustuoteollisuuden puolella vastaava kausi 2003–2008 on suorastaan erinomainen. Yritysten kannattavuus oli hyvä ja liikevoittokin oli yleisesti yli 10 %:n tasolla. Ulkomaiset teolliset omistajat ja pääomasijoittajat ovat varmasti kiittäneet viisauttaan ostaa edullista suomalaista rakennustuotevalmistusta ja ovat siitä lisäksi vielä saaneet hyvän alustan ponnistaa Venäjän kasvaville markkinoille. Todettakoon kuitenkin, että rakennustuoteollisuuden yrityksistä on 70 % edelleen kotimaisessa omistuksessa.

10 Mitä lama vaikuttaa rakennusteollisuuteen vuosina 2010–2011

Rakennusalan näymät nyt edessä oleville vuosille ovat synkät. Synkät myös siinä mielessä, että nyt taantumana esiintyvä ilmiö saattaa muuttua jopa lamaksi, jolloin siis koko kansantalouden BKT alenee yhtäjaksoisesti yli 10 %:lla. Vuoden 2009 osalta arviot ovat kuten 1990-luvun laman alkuvuosina. Asuntotuotanto on romahtamassa. Vapaarahoitteista tuotantoa ei v. 2009 juurikaan uskalleta käynnistää, vuokratilorakentamisen elvyttäminen 3000 asunnon vuosituotannosta kaksin-/kolminkertaiselle tasolle varmaan viivästyy ja omakotirakentaminen romahtaa. Synkimmän ennusteen mukaan asuntotuotanto voisi alimmillaan pudota 12 000–13 000 asuntoon. Toimistorakentaminen on vähäistä ja valikoivaa, ja teollisuuskään tuskien rakennuksiin investoi. Julkinen valta jatkaa rakentamista vakiintuneella tasolla, ja varmasti yksityinen korjausrakentaminen on kasvussa. Kokonaisuudessaan näkymät voivat pahimmillaan johtaa siihen, että talonrakennustuotannon aloitukset jäävät 25 milj. m³:n tasolle. Tässä siis toistuisi hy-



Kuvio 4. Uudisrakentamisen jyrkkä pudotus 2007–2009 ja ennuste sekä vertailu 1990-luvun laman aikaiseen pudotukseen.

vin 1990-luvun tapainen tuotannon alasajo (ks. kuvio 4).

Nähtävissä on tuotantoresurssien vajaakäyttöä, likviditeettiongelmia, ongelmia lainojen järjestelyissä, lomautuksia, irtisanomisia, pääomistajien kesken syntyviä linjaerimielisyyksiä, kireää kilpailua ja yritysten heikkoa kannattavuutta. Liikkeenjohdon keskeisiä päivittäisiä ongelmia ovat laadultaan oikean työkanan hankinta, riittävän likviditeetin turvaaminen, miten tunnistaa ja välttää tappiotyöt, miten päästä eroon myymättömistä asunnoista tai liikelaitoista, miten pitää henkilökunnan työmotiivi ja -moraali yllä ja miten huolehtia omasta jaksamisesta. Luonteva perusstrategia on asettua ”siilipuolustukseen” ja pyrkiä viemään yritystä yli huonoimman ajan. Yrityksissä on kuitenkin muistettava se realiteetti, että eivät markkinat kokonaan romahta. Kun v. 2007 talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen oli arvoltaan runsas 26 mrd. €, markkinat alenevat taantuman vuoksi lähivuosina tasolle 18–20 mrd. €, jolloin pudotus on 25–30 %:inen.

Edessä olevalla lamalla on myös toinen ulottuvuus. Lama voi olla myös mahdollisuus. Lamaan liittyvä negatiivinen mieliala ja vain ”siilipuolustukseen” käpertyminen voi olla yritykselle vaarallista. Sopeutuminen on luonnollinen strateginen vastaus markkinoiden supistumiseen, mutta yrityksen tulee luoda valmiuksia tulevaan nousuun ja ennakoita muutokset ansaintamalleissa. Lama on markkinahäiriö, jonka aikana kilpailukykyä on kaikin keinoin parannettava, markkinointimenetelmiä kehitettävä ja yrityksen prosesseja virtaviivaistettava. Yrityk-

selle, jolla on selkeä tahtotila määrätietoisesti parantaa toimintojaan, nostaa laatutasoaan, tehostaa tuottavuuttaan sekä pitää avainosaajansa talossa, on helppoa ottaa vastaan tulevan nousukauden haasteet. On nähtävä tämän laman takana odottava nousu. Tähän ajatteluun pystyi liian harva yritys Suomessa viime laman aikana. Osa yrityksistä poistui konkurssien kautta, osassa uusi omistaja otti yrityksen johtoonsa. On olemassa vaara, että näin tulee käymään myös vuosina 2010–2011, jos vain lyhytjänteisesti irtisanoitaan ja leikataan.

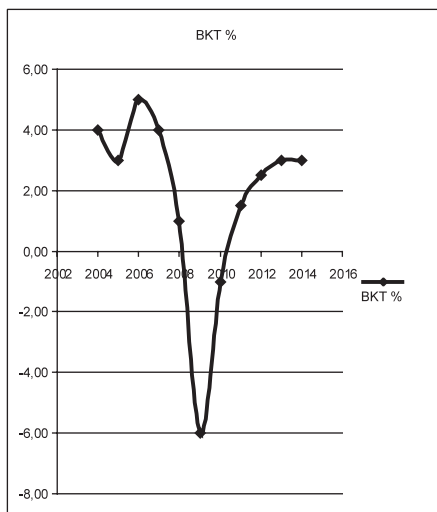
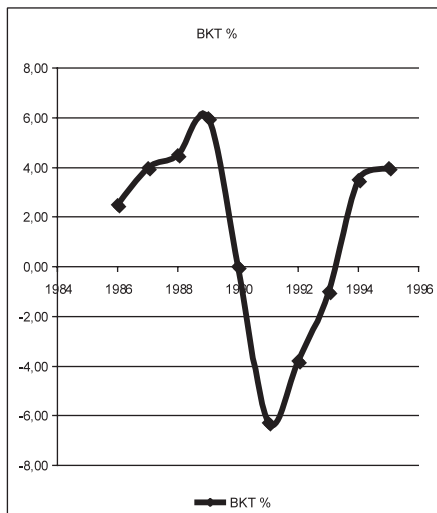
Rakennusteollisuus on pääosin paikallista ja kunkin maan rakennustraditioon sidottua toimintaa. Kansallisesti on hyvin tärkeää, että niin rakennusurakointi kuin myös rakennusaineteollisuus ovat ja pysyvät pääosin kansallisissa käsissä. Mutta kilpailu ulkomailta ja samoin kilpailu ulkomailta antaa aina tervettä motiivia uudistamiseen ja kehittämiseen. Teknisiin ratkaisuihin tulee ulkoista kilpailua, työmaiden johtamiseen tulee uusia kokemuksia sekä liikkeenjohdon menetelmät ja itse johtaminen saa uusia vaikutteita.

11 Näkemyksiä laman kestosta ja uudesta noususta

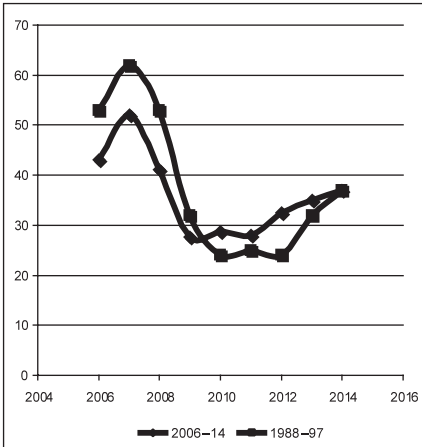
Lama on kansantaloudelle raskas koettelemus. Mitä pitemmäksi lama tulee, sen suuremmat ovat vahingot niin ihmisille yksilötasolla kuin tuotantorakenteille kansantaloudessa. Siksi laman keston arviointi on äärimmäisen kiinnostava ja yrityksille tärkeä kysymys. 1990-luvun laman taustalla olivat puhtaasti omat kansalliset talouspoliittiset virheet, mutta hyvin siihen verrattavia ovat myös ne virheet, joita pankit Yhdysvalloissa ahneudessaan tekivät 2000-luvulla. Siten vertailu on oikeutettu ja mielenkiintoinen, joskaan ei välttämättä johda oikeisiin johtopäätöksiin. Rakentaminen ja siihen liittyvä rakennusaineteollisuus ovat riippuvaisia talouden yleisestä kehityksestä. BKT heijastaa hyvin rakentamisen kysyntää ja siksi kuviossa 5 on rinnakkain BKT:n kehitys vuosina 1986–1995 sekä vuosilta 2004–2008 lisätynä ennustejaksolla 2009–2014.

1990-luvun laman aikana BKT oli kolmena vuotena miinusmerkkinen. Itse rakentamisen volyyymi-kehitys oli miinuksella 5 vuoden ajan. BKT kääntyi kasvuun vuonna 1994 ja se veti rakentamisen kasvuun seuraavana vuonna. Pörssi oli kääntynyt kasvuun jo marraskuussa 1992. Vuosien 2009–2010 luvut ovat julkisissa ennusteissa ja keskusteluissa esiintyneitä arvioita ja on jopa pelättävissä, että ne ovat näkemyksellisesti liiankin optimistisiä. Olen seuraavissa skenaariovariaatioissa ottanut tämän ns. optimistiseksi

vaihtoehdoksi, jossa BKT on v. 2010 negatiivinen ja seuraavana vuonna kääntyy jo plussalle. Silloin rakentaminen elpyisi kasvuun jo vuonna 2012. Omassa perusskenaariossani olen päättänyt arvioida, että BKT vähenee jälleen kolmen vuoden ajan ja sen mukaan rakentaminen elpyy kasvavan BKT:n myötä vasta vuonna 2013. Optimistista arviota tukee näkemys, että maailmantalous Kiina ja Yhdysvallat etunenässä toipuu nopeasti ja v. 2010 vetää investointi- ja ku-



Kuvio 5. Suomen BKT:n kehitys 1990-luvun aikana sekä ennuste BKT:n kehityksestä vuosina 2009–2014.



Kuvio 6. Ennuste talonrakennustuotannon tasta v. 2009–2014, jos yleisesti toivottu nopea elpyminen jo v. 2010 ei toteudukaan Suomessa. Tällöin rakentamisen volyyymi jäisi kolmeksi vuodeksi alle 30 milj. m³:n.

lutuskysynnän kasvuun. Jos näin ei käy, jää perusskenaario tulevasta kehityksestä voimaan.

Perusskenaarion mukainen markkinakehitys on esitetty kaaviossa 6. Kun sen rinnalle on asetettu 1990-luvun laman kehitys, voidaan todeta niiden olevan sisaruksia keskenään. 1990-luvulla Suomen talouden nosti devalvoiminnan jälkeen vahva viennin kysyntä, mutta nykytilanteessa euro on vahva valuutta kaikkiin muihin valuuttoihin nähden. Lisäksi puunjalostusteollisuus on kriisissä eikä telealakaan ole enää kasvava liiketoiminta-alue. Nyt suoritettut kansalliset elvytysratkaisut ovat jo määrällisesti verrattain mitättäviä, joskin painetta lisääntytykseen v. 2010 on ennakoitavissa. Tosiasia kuitenkin on, että kaikki elvytys on katettu velkarahoituksella. Tämä saattaa auttamatta johtaa kulutusta väimentävään käyttäytymiseen, kun tulevina vuosina verojen korotusten kautta valtiot maksavat niin kasvavia korkoja kuin lyhennyksiäkin. Se puolestaan saattaa johtaa siihen, että 2010-luvulla Suomenkin talouden käänne jää laimeaksi tai kasvu antaa odottaa itseään vielä usean vuoden. Tämä L-muotoinen skenaario tunnetaan ns. ”Japanin ilmiönä”. Se onkin tässä kolmas skenaario, joka merkitsisi rakentamisen jäävän pitkäksi aikaa alhaiselle tasolle n. 28–33 milj. m³:iin vuodessa.

12 Rakentamisen nousu

Kuten esitetyt kolme skenaariota näyttävät, rakentamisen nousun voi odottaa alkavan aikai-

sintaan v. 2012. Se saattaisi olla mahdollista lievästä jo v. 2011, jos asuntorakentamisen kovan rahan tuotanto elpyisi ja omakotirakentaminen nousisi rahamarkkinoiden palattua normaalkäytäntöön. Pitemmällä jännteellä näkyvät 2010-luvulle ovat varsin hyvät ja uudisrakentaminen olisi tasossa 38–46 milj. m³, mikäli erityisesti vientiteollisuus elpyy ja säilyy kilpailukykyisenä. Muutamassa vuodessa 2013–2015 vaaparahoitteinen asuntotuotanto palaa jo 24 000–30 000 asunnon vuosituotantoon. Riittävä tuotantotaso jatkossakin olisi 28 000–35 000 asuntoa vuodessa. Kysyntää on ja vihdoin on myös kaavoitettua maata niin Helsingissä kuin yleensä pääkaupunkiseudulla. Muutkin kasvukeskukset kasvavat jälleen. Se luo kysyntää niin teollisuustiloille, kaupan ja logistiikan rakennuksille sekä toimistorakentamiselle. Myös energiapuolella on kehitteillä isoja hankkeita. Ydinvoimaloita rakennetaan 1–2 kappaletta ja varmasti niiden rinnalle useita vaihtoehtoisia energiamuotoja hyödyntäviä voimaloita. Julkisen rakentamisen jatkuu infra-hankkeissa vahvana; metrohanke Espoossa sekä isoja tie- ja raitahankkeita on suunnitteilla. Kaikelle tälle rakentamistarpeelle tulee rahoitus olemaan pullokaula. Vuotuisista rakennusinvestoinneista infra-hankkeet mukaan lukien noin 50 % rahoitetaan yksityisvetoisesti kansalaisten tai yritysten toimesta. Tämä jättää julkisen rahoituksen, jossa toki pankit ja muut luottolaitokset ovat mukana, osuudeksi 50 % eli 10–12 mrd. euroa vuodessa. Noususuhdanteessa verokertymä luonnollisesti kasvaa, mutta lisälainan otto on vaikeaa perustella, koska valtion velan taso on v. 2009–2012 noussut korkealle, arviolta 90 mdr. euron tasolle. Vain vahvasti kehittyvä elinkeinoelämä olisi pelastus, kuten kävi vuosina 1995–2007 ja sen seurauksena talonrakennustuotanto nousi lamasta yli 100 %:n kasvuun.

Rakennustuotanto Suomessa ei nouse tässä globaalissa kriisissä omin voimin kasvuun. Talouden fundamentin pitää saada kuntoon yleisesti niin Yhdysvalloissa, EU:ssa kuin Kiinassa ja Japanissa. Se edellyttää suuria arvonalennuksia ja luottotappioista johtuvia omaisuusierien alaskirjauksia pankeissa ja luottolaitoksissa. Tällä hetkellä piilossa olevia arvottomia erää epäillään vielä olevan muutama tuhat miljardia dollaria. Lisäksi se edellyttää, että ne toimenpiteet, jotka G20-maat ovat periaatteessa sopineet huhtikuussa 2009, kyetään edes suurelta osin panemaan toimeen vuoden sisällä. Markkinatalous ei edellytä täydellisyysien tähtäviä korjaustoimenpiteitä, mutta suurten linjamuutosten uskottava toimeenpano ratkaisee nousun. Mitä nopeammin se saadaan aikaan, sitä lyhyemmäksi tämä maailman talouden taantuma jää. Pitkityessään lamaksi vahingot kasvavat ja omaisuuden uudelleenjakoa laajenee kohtuuttomiin mittoihin. Kansalliselle rakennusteollisuudelle siitä voisi koitua Suomessa suuri vahinko.