



Rakennusteollisuus

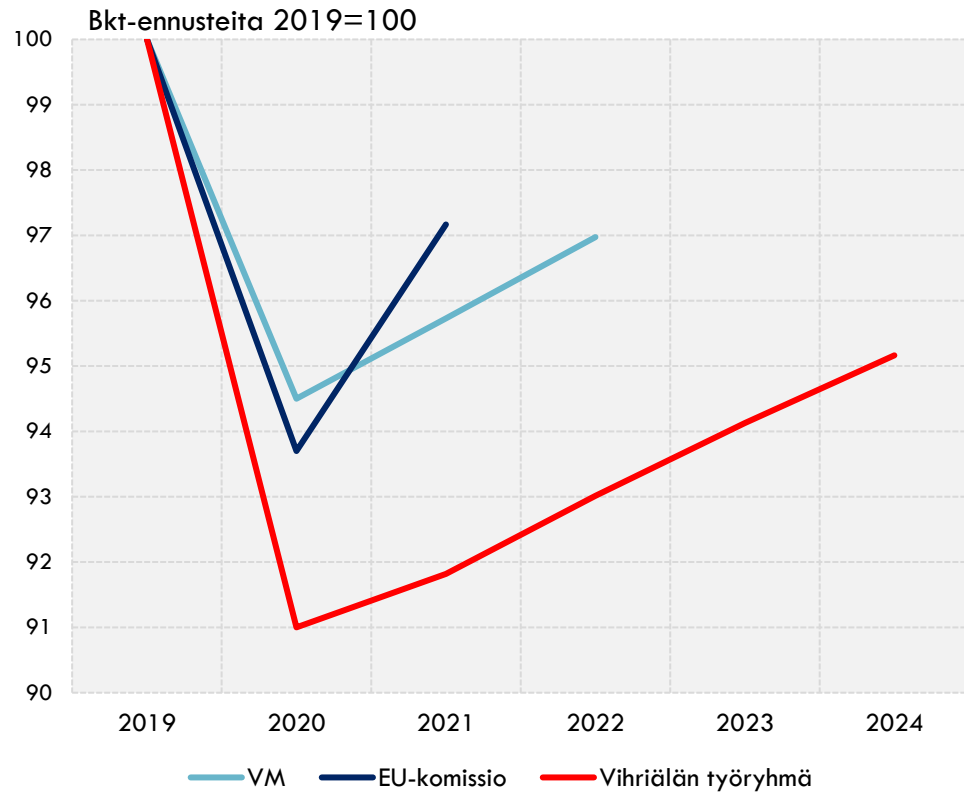
Näköpiirissä oleva taso ei riitä Suomen jälleenrakentamiseen

Koronakriisi tuplaa rakentamisen hidastumisen

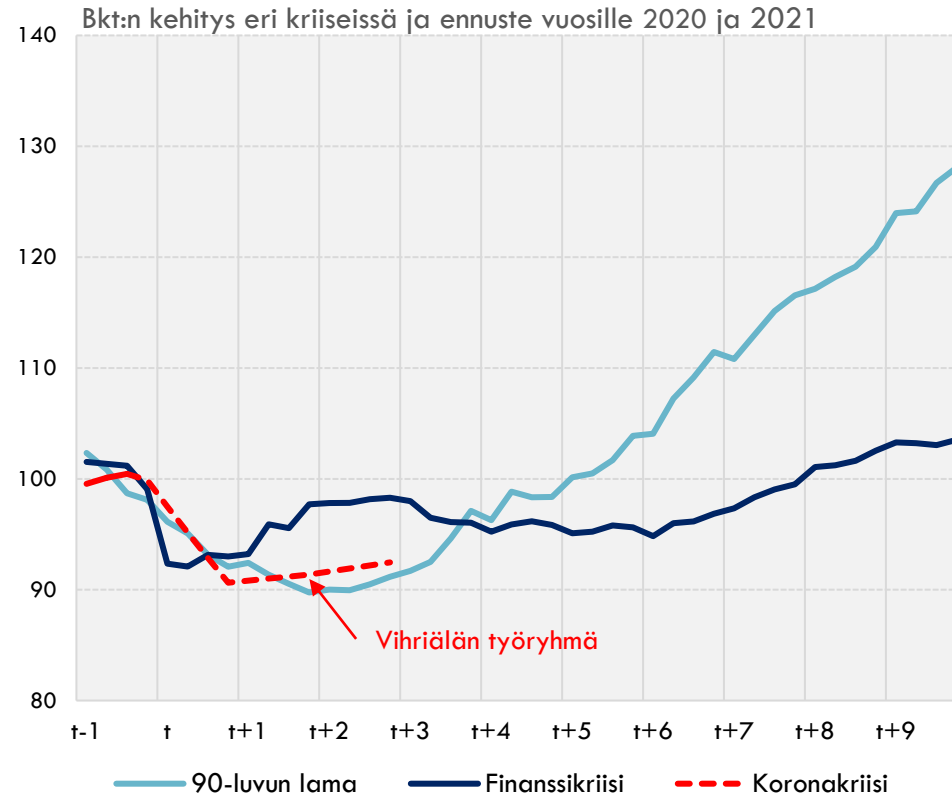
Pääekonomisti Jouni Vihmo 28.5.2020

Suomella on taas edessä korpivaellus positiivisimmankin ennusteen mukaan

Finanssikriisin jälkeinen päätöksentekokyky ja talouden palautuminen eivät riitä koronakriisissä

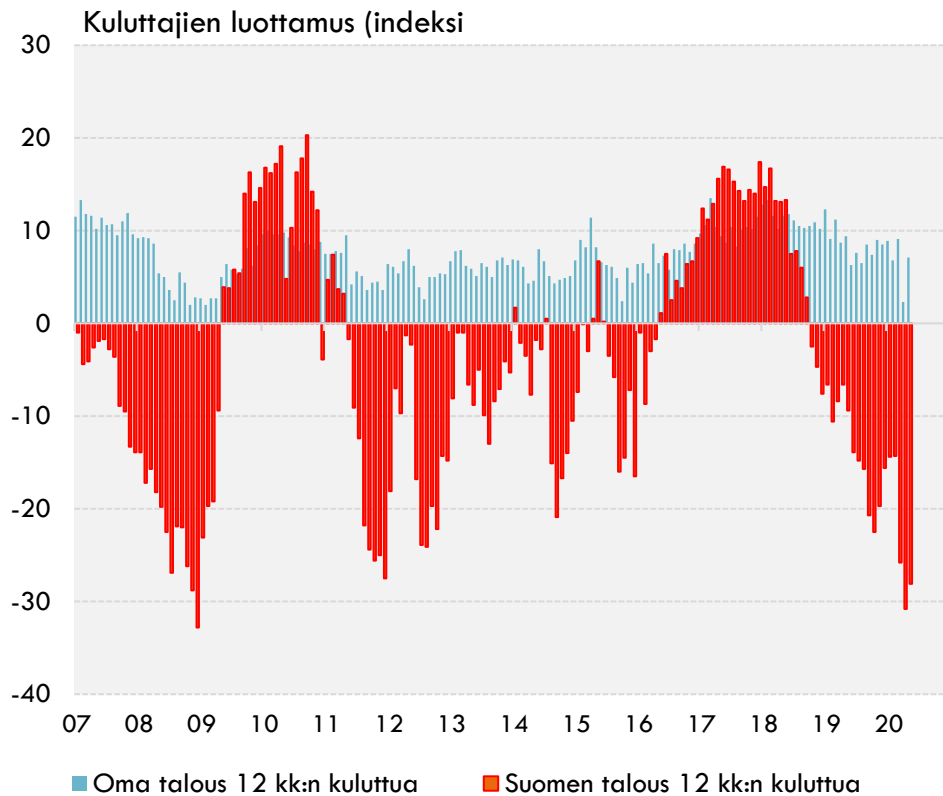


Lähde: Tilastokeskus, VM, Euroopan komissio, Vihriälän työryhmä

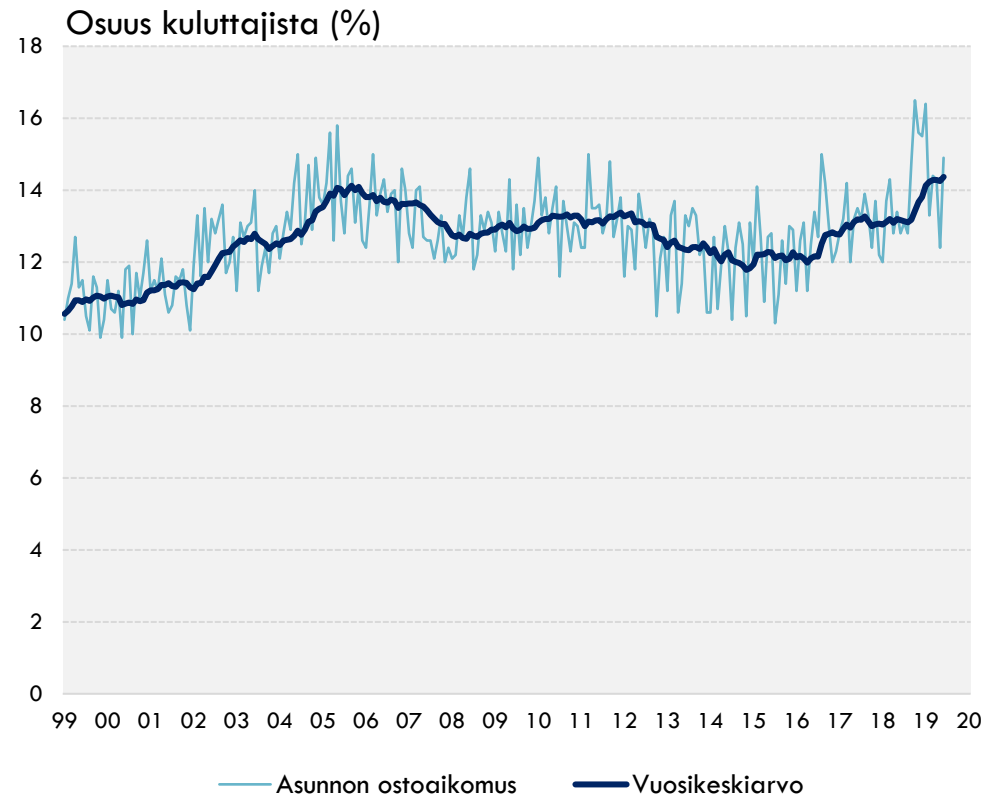


Kuluttajien luottamus historian synkin

Asunnonostoaikomukset edelleen korkealla

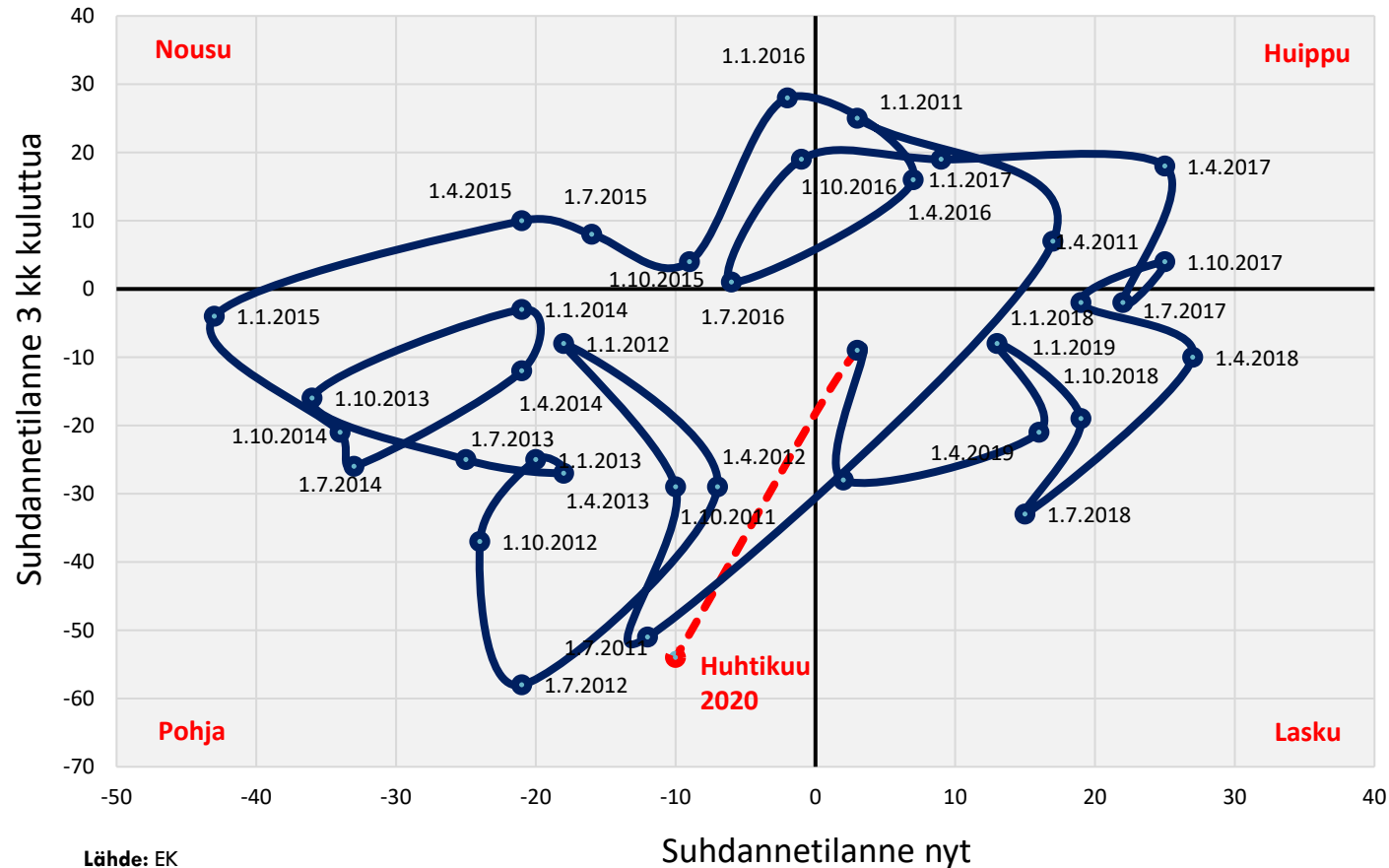


Lähde: Tilastokeskus



Odotukset lähikuukausille synkkenivät nopeasti

Koronakriisi ei näkynyt vielä huhtikuun tuotannossa

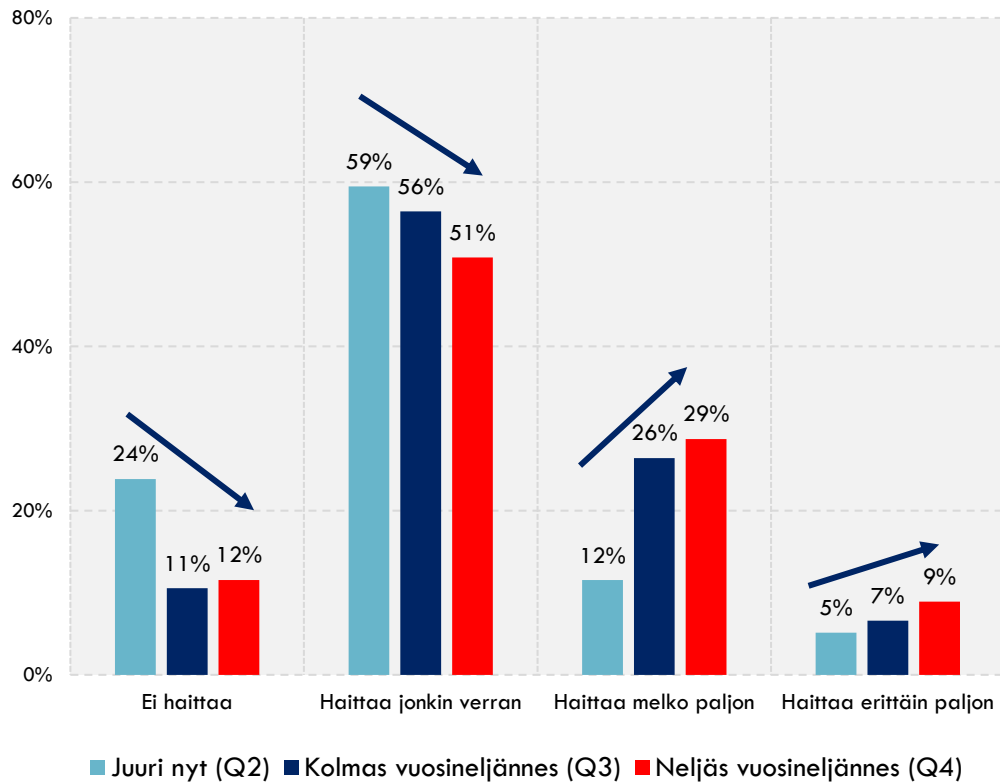


Lähde: EK

Koronakriisin seuraukset näkyvät viiveellä

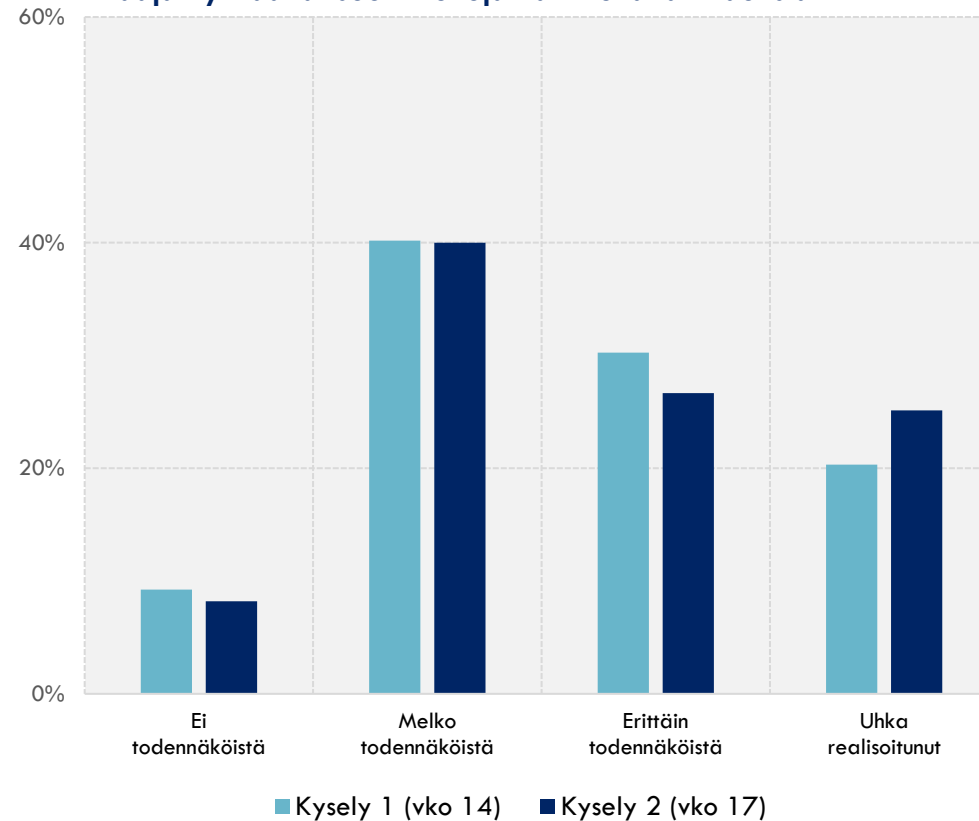
Neljännes tilaajista siirtänyt hankkeita

Kuinka paljon koronakriisi häiritsee yrityksenne liiketoimintaa kuluvalle ja tulevilla vuosineljänneksillä?

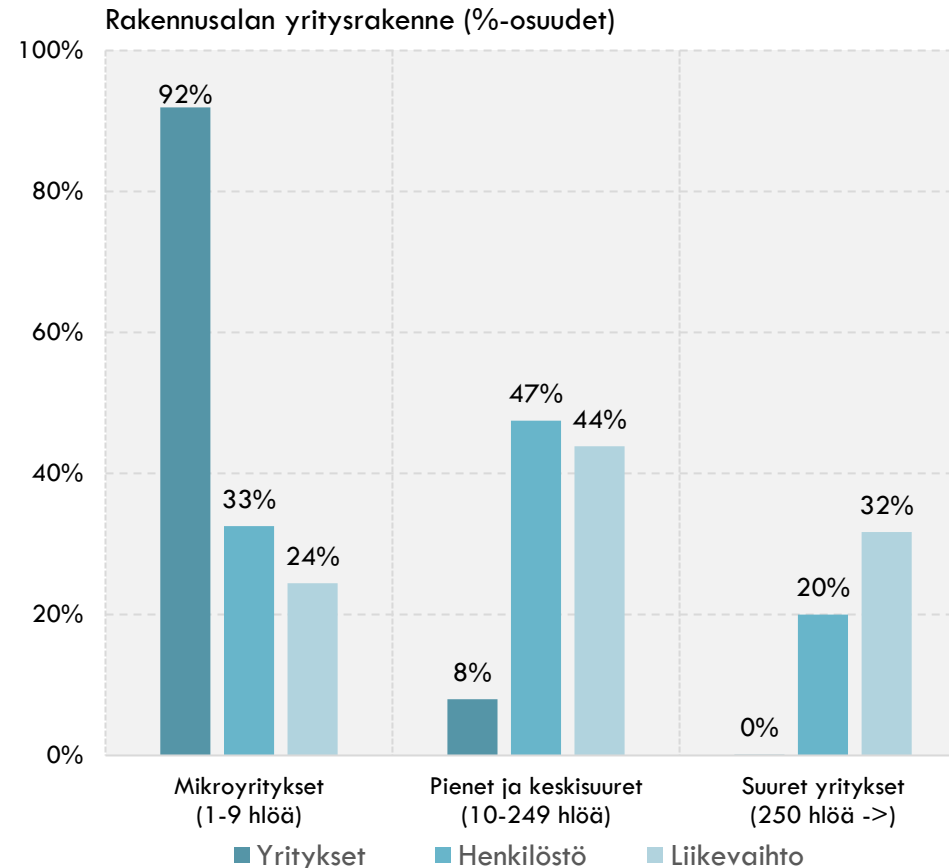
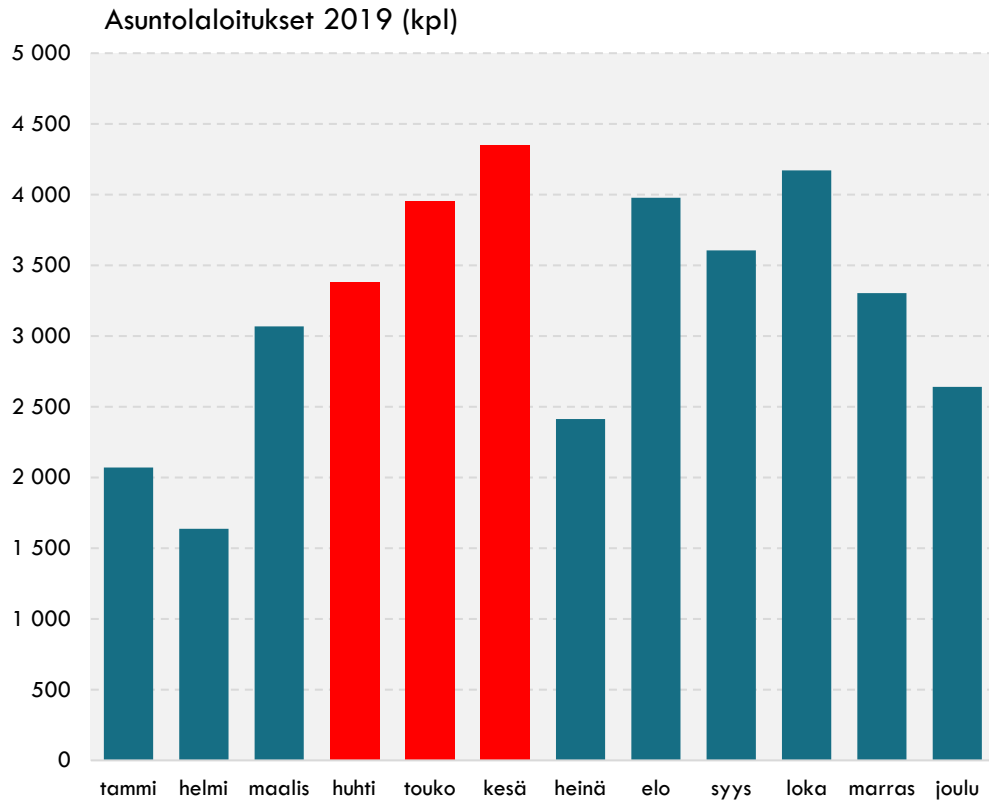


Lähde: RT:n koronakysely toukokuu (n=390)

Arvioi seuraavien uhkuvien todennäköisyyttä: tilaajat lykkäävät suunniteltuja hankkeita tai tilauksia



Koronakriisi osuu asuntorakentamisen kovimpaan sesonkiin ja pk-yrityksiin



Lähde: Tilastokeskus

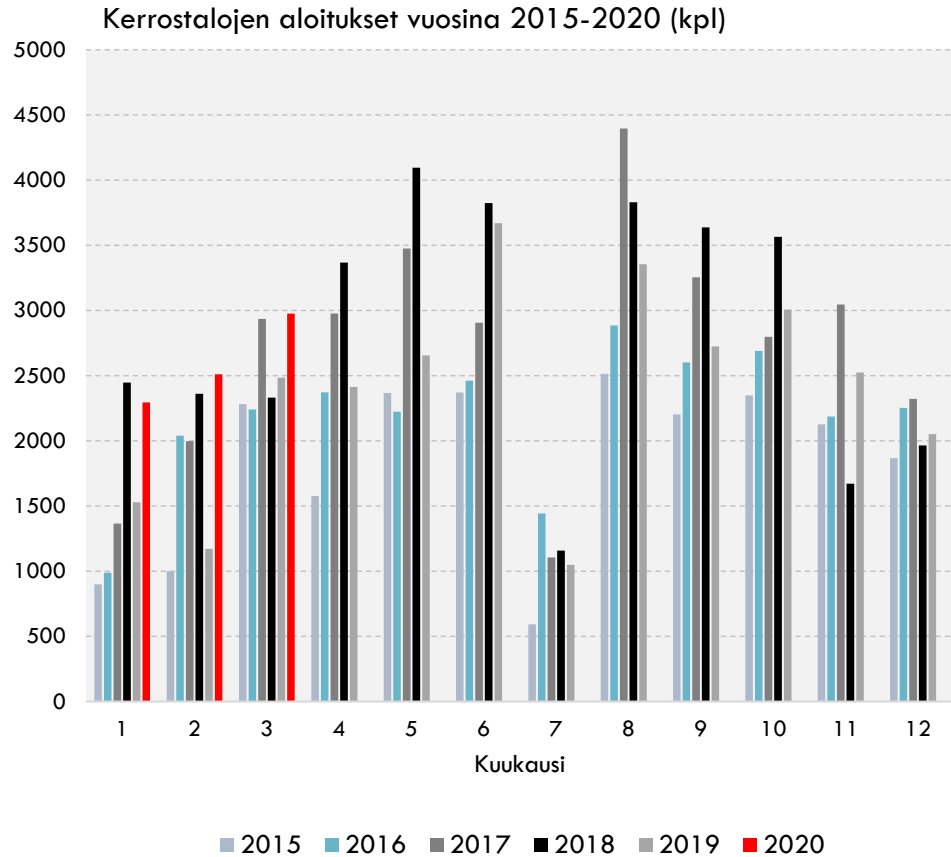


Rakennusteollisuus

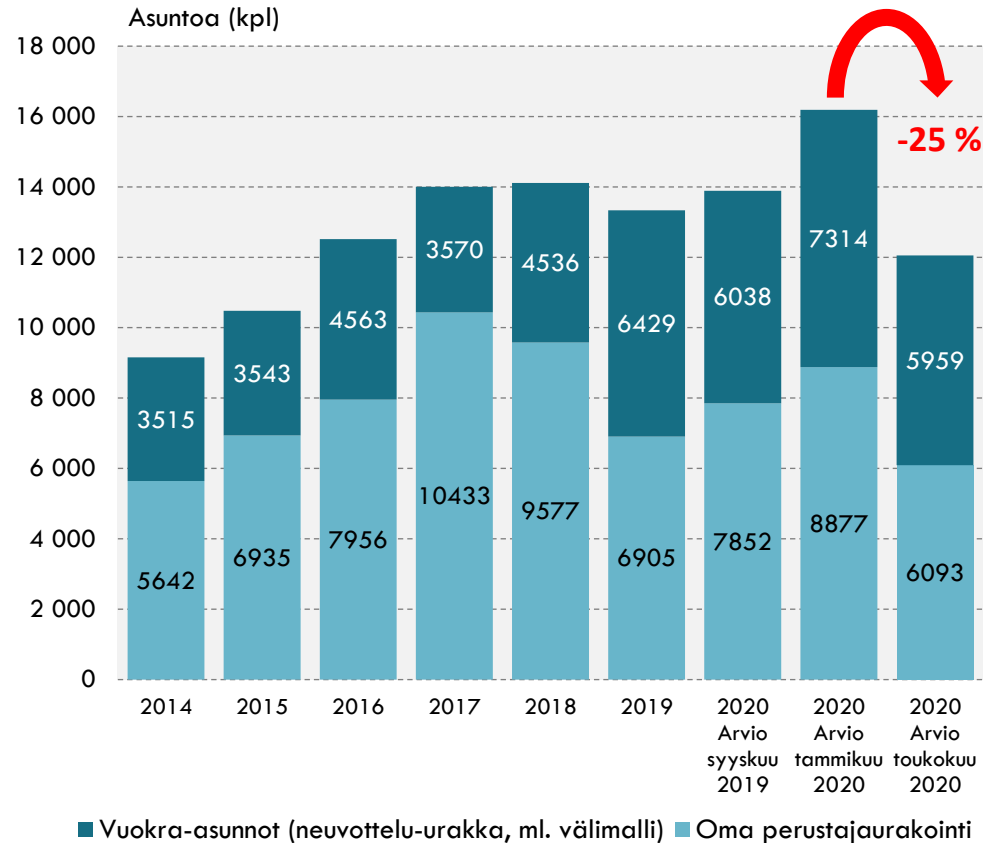
Suomen taloutta uhkaa taas pitkä korpivaellus

Rakennusteollisuuden tilanne heikkenee vasta kesän jälkeen

Vaparaahoitteisten asuntojen aloitukset putoavat voimakkaasti – alkuvuosi tilastoissa vahvaa



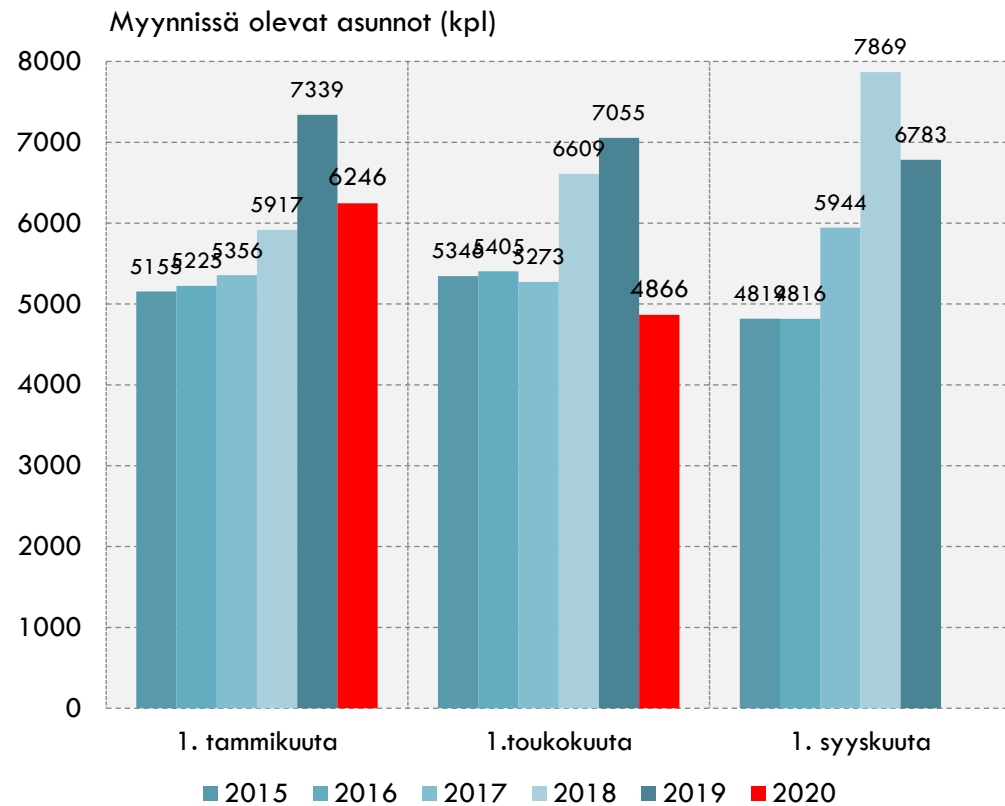
Lähde: RT:n asuntotuotantokysely toukokuu



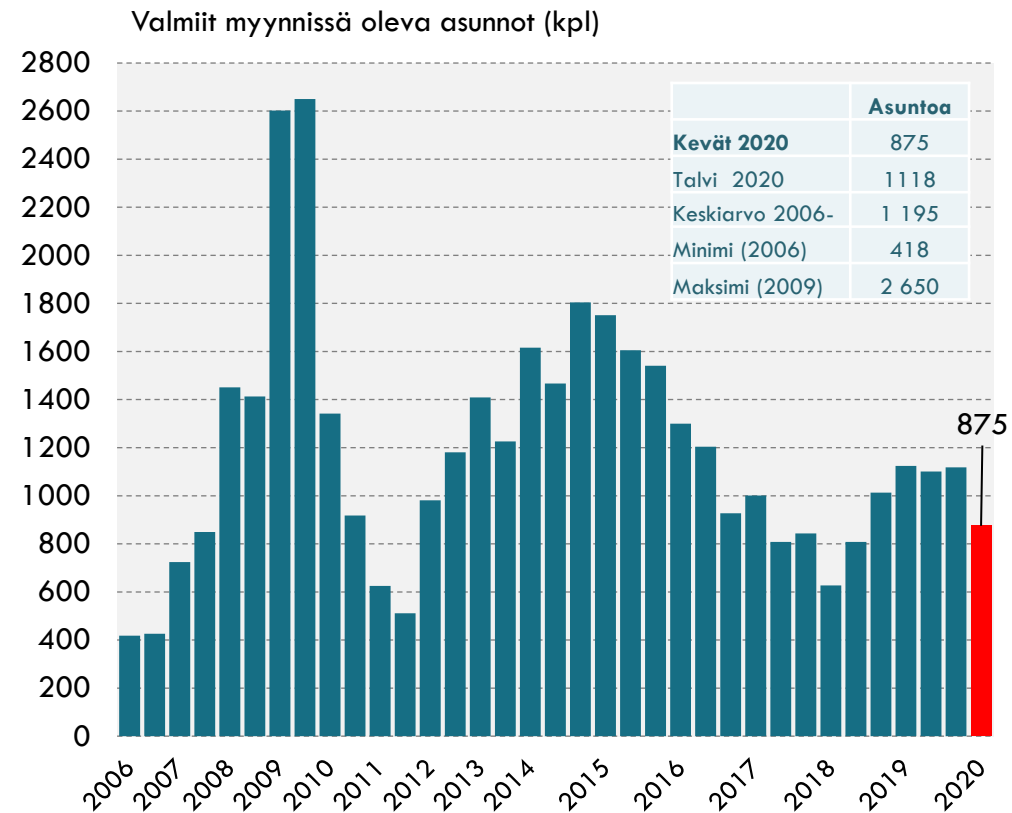
Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

Myynnissä olevien asuntojen määrä laski matalalle tasolla

Ennakkovarausaste nousi 6 prosenttiyksikköä

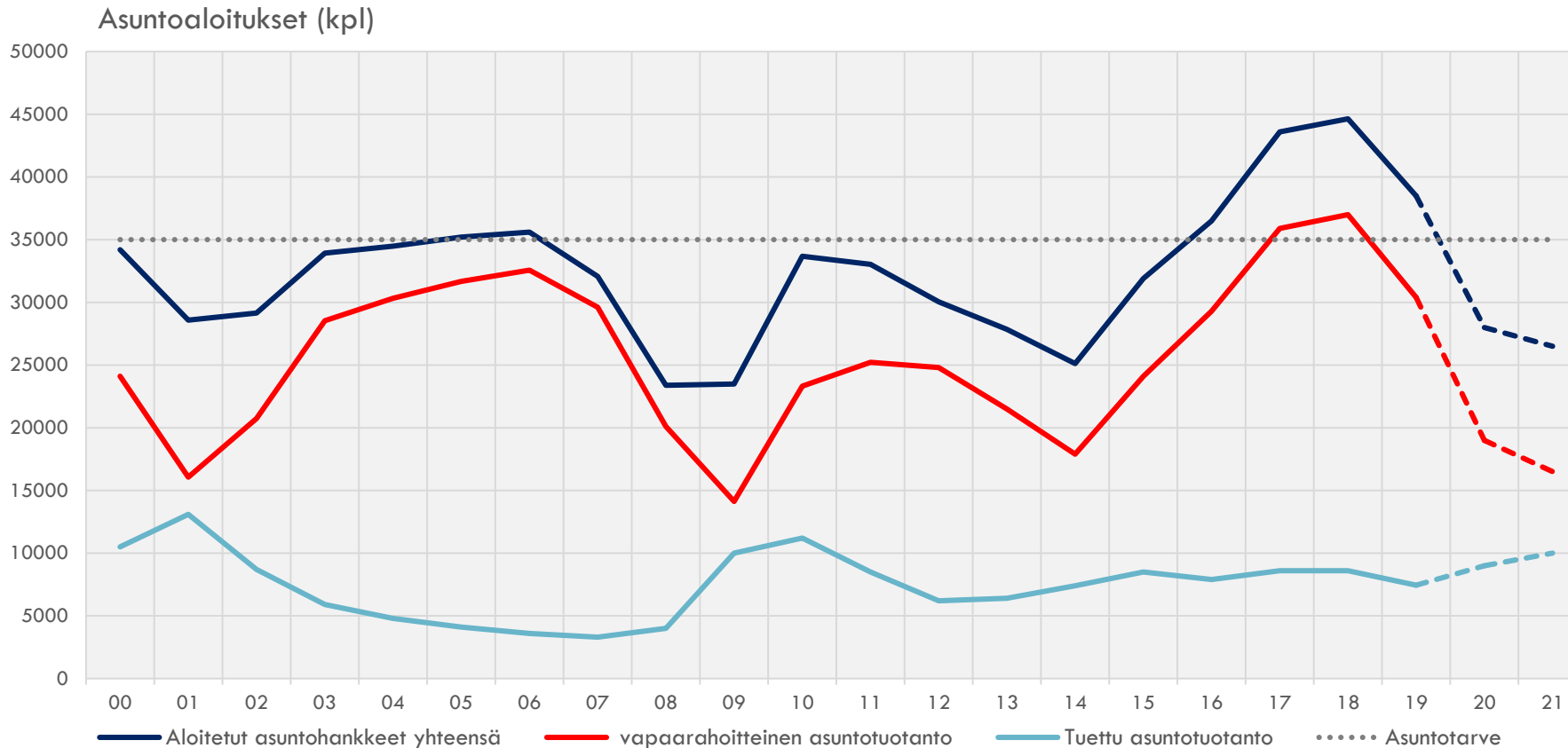


Lähde: RT:n asuntotuotantokysely (toukokuu 2020)



Vaparaahoitteisen asuntotuotannon merkitys kriittinen

Tuettu asuntorakentaminen neljäsosa tuotannosta



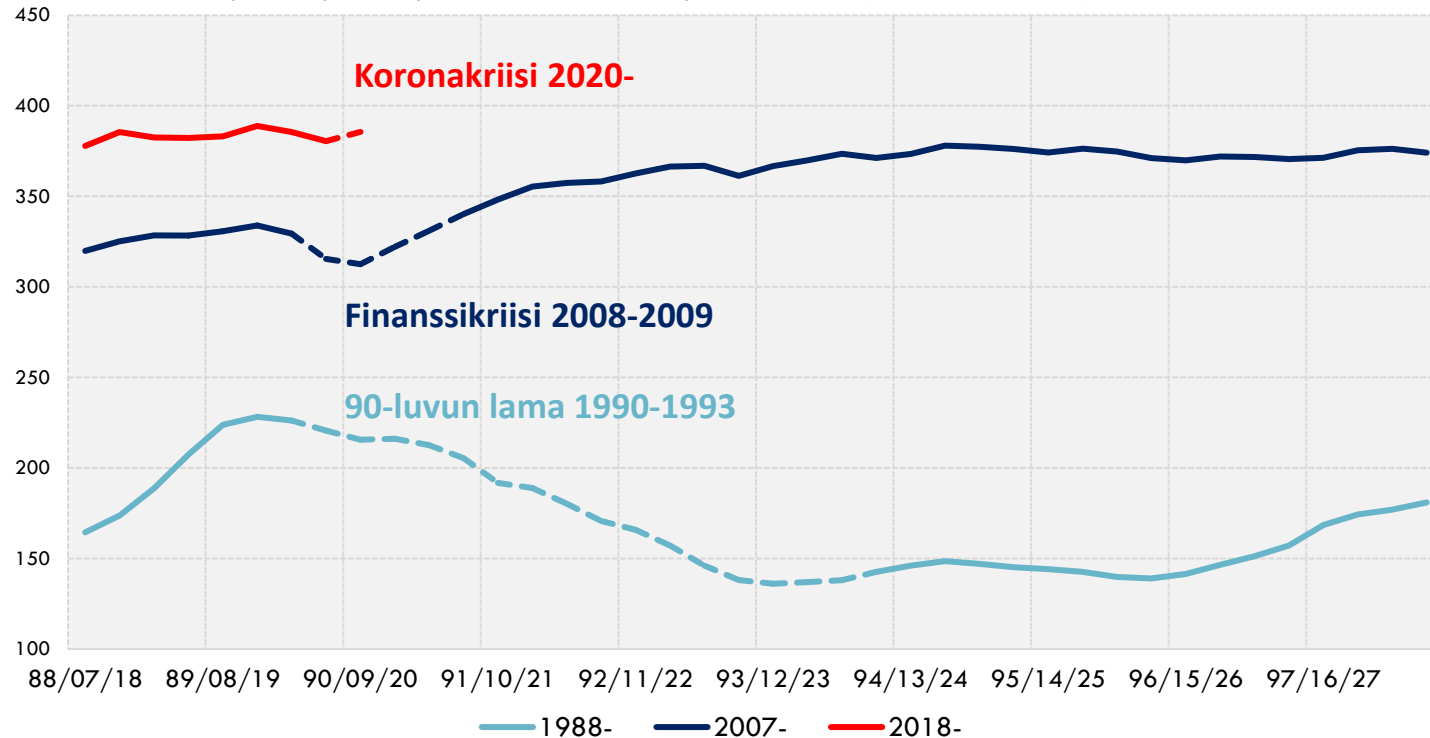
	Asunto-aloitukset	%
2019	38 700	-14
2020e	28 000	-27
2021e	26 500	-5

Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto, ARA, RT

Asuntomarkkinat elpyivät finanssikriisissä nopeasti verrattuna 90-luvun lamaan verrattuna

Taustalla nopeat elvytystoimet

Osake-asuntojen hintojen kehitys vuosista 1988, 2007 ja 2018 alkaen (indeksi 1983=100)



Lähde: Tilastokeskus

Asuntorakentajat varautuvat talouden pudotukseen ja sopeuttavat toimintaansa

- Kysynnän heikkous nousut eniten asuntotuotantoa haittaavaksi tekijäksi
 - krooninen tonttipula ja tonttikustannukset edelleen vaivana
- Yritykset sopeuttavat voimakkaasti
 - Asuntotuotanto putoaa varsinkin toisella neljänneksellä – toisella vuosipuoliskolla aikoja aloituksille enemmän
 - Myynnissä ja valmiina myynnissä olevien varastot painettu alas
 - Uusiin asuntoaloiutuksiin vaadittavat ennakkovarausasteet ovat nousseet selvästi 42 % → 48 %
- Kyselyn mukaan RT:n asuntorakentajien arvio vuoden 2020 aloituksista on 25 prosenttia pienempi kuin alkuvuonna.
 - Kuluttajakohteiden määrä väheni 31 prosenttia
 - Sijoittajakohteiden määrä väheni 19 prosenttia
 - Kasvukeskusten osuus tuotannosta nousee
- Rahoitus nousee ongelmaksi. Toistaiseksi isoimmat ja vakavaraisimmat yritykset saavat rs-rahoitusta – muilla rahoituksen saanti voi olla satunnaista.
- Kuluttajien luottamuksen laskun ja asuntotuotantokyselyn perusteella moni pienempi perustajaurakointia tekevä yritys voi joutua merkittäviin likviditeettiongelmiin nopeasti.
- Kuluttajien asunnonostoaiheet edelleen melko vakaat. Kaupungistuminen ei pysähdy. Asuntojen kysyntä jatkuu kriisin jälkeen.

→ **Asuntotuotanto laskee enemmän kuin RT:n kyselyssä**

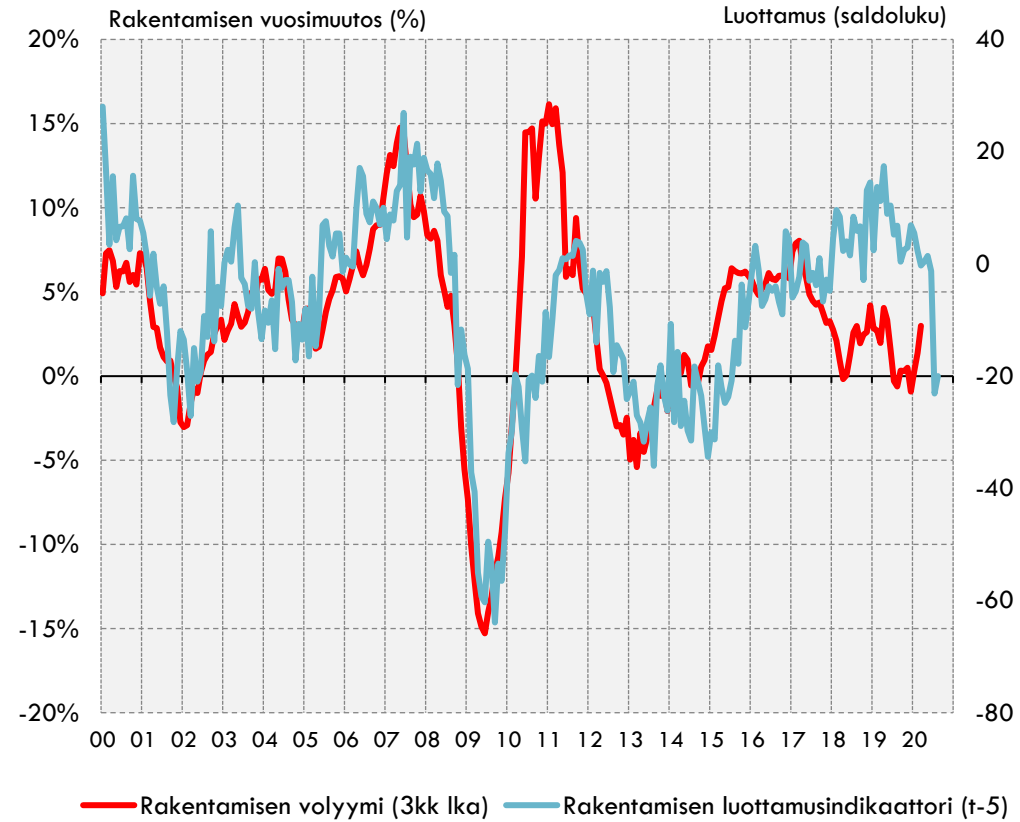
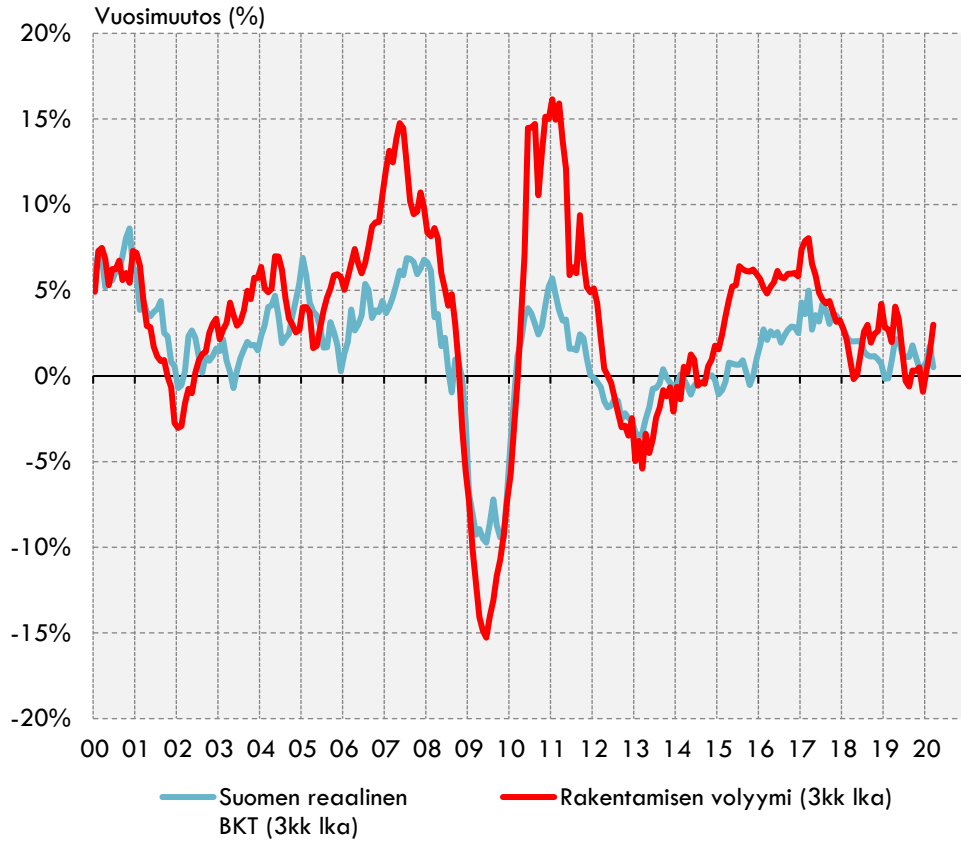
→ **Asuntotuotanto laskee keväästä alkaen alle pitkäaikaisen asuntotarpeen**

→ **Koronakriisi vähentää asuntojen tarjontaa, muttei niiden kysyntää**



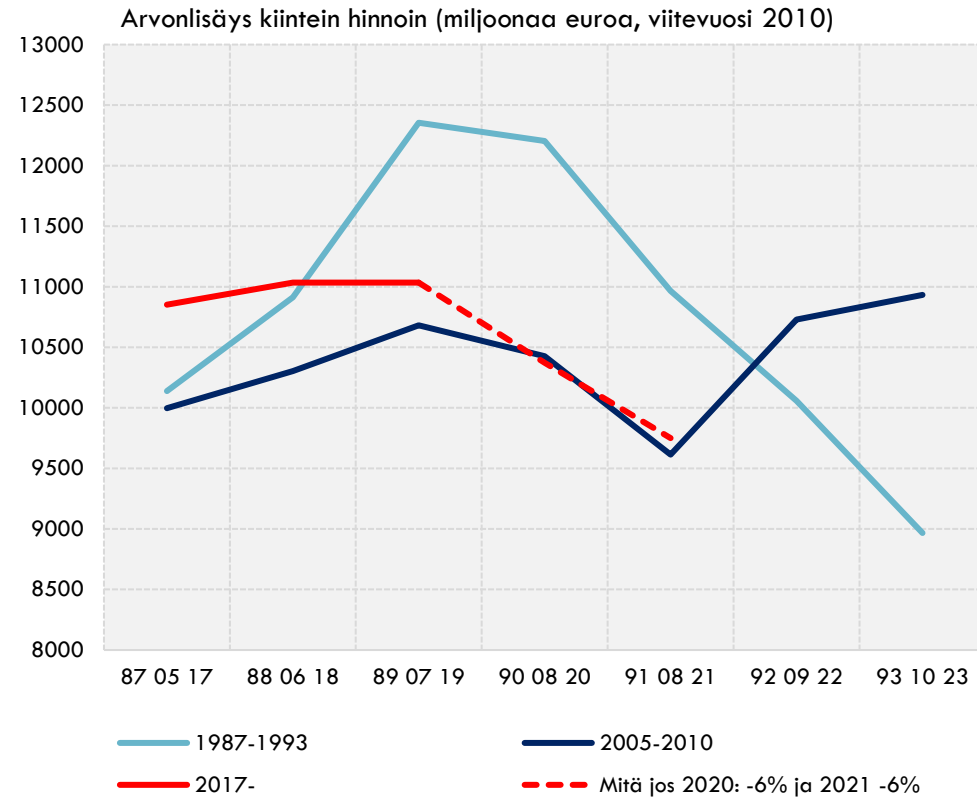
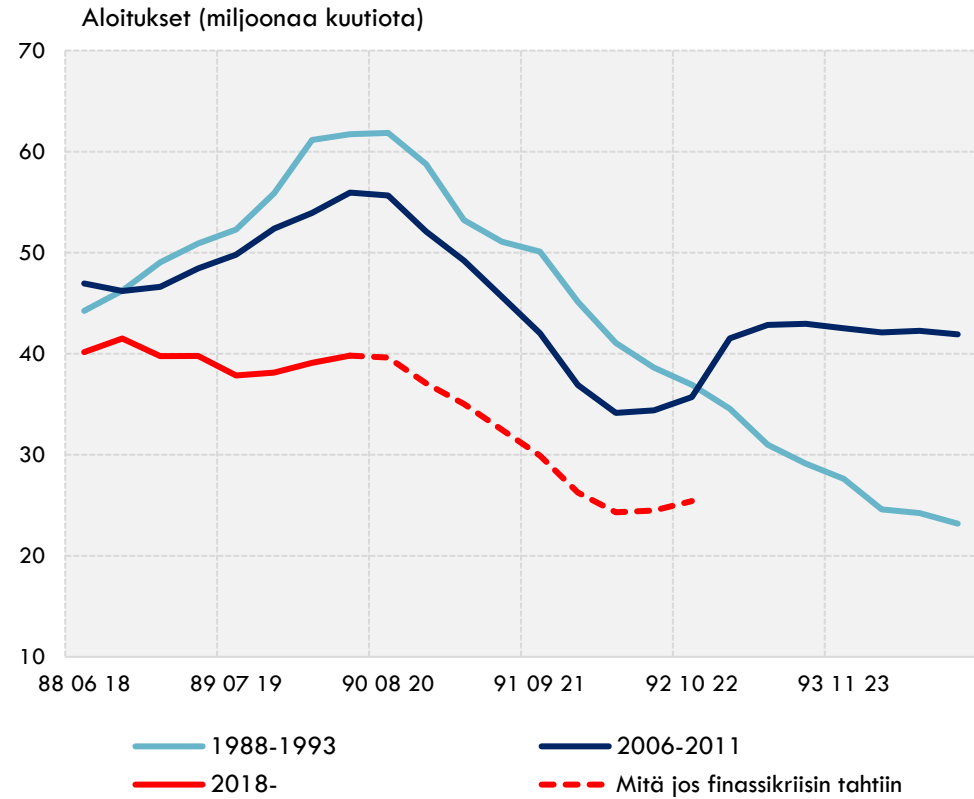
Asuntorakentajat sopeuttavat toimintaansa
**Asuntotuotanto putoaa
alle asuntotarpeen**

Rakentaminen seuraa muuta taloutta



Lähde: Tilastokeskus, RT

Riski pitkäaikaiseen hidastumiseen olemassa

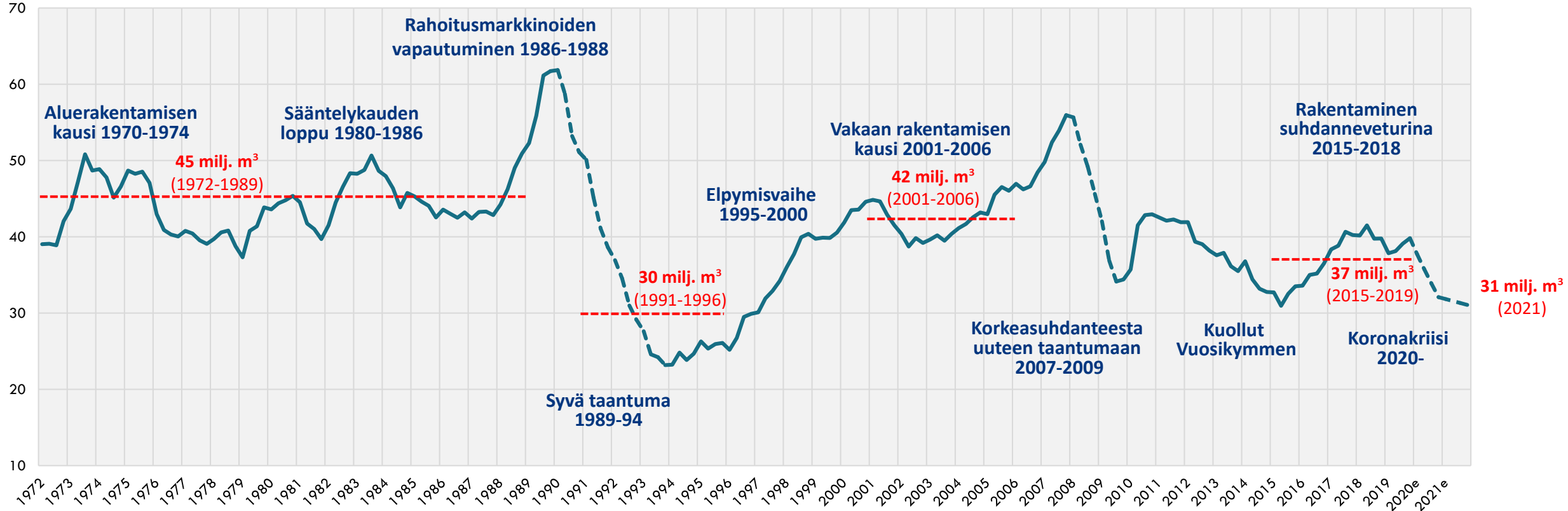


Lähde: Tilastokeskus, RT

Finanssikriisin jälkeinen taso ei riitä Suomen jälleerakentamiseen tulevina vuosina

Suomea ei rakennettu valmiiksi

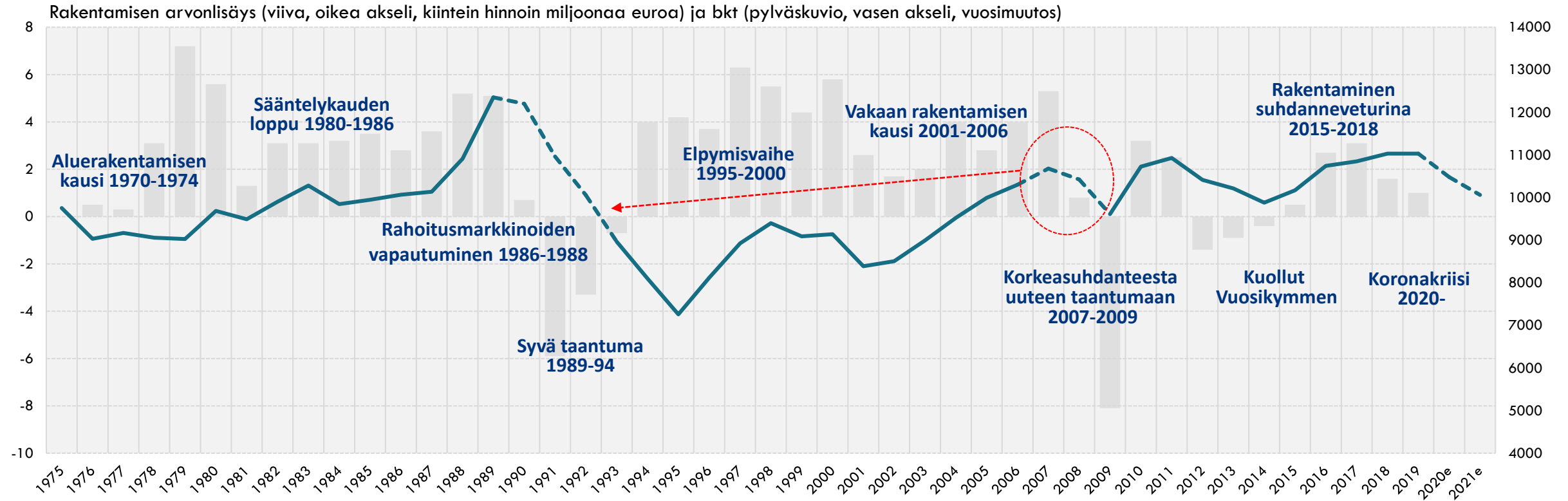
Aloitukset (miljoona kuutiota)



Lähde: Tilastokeskus, RT

Rakentamisen arvonlisäys vaihtelee uudistalonrakentamisen myötä

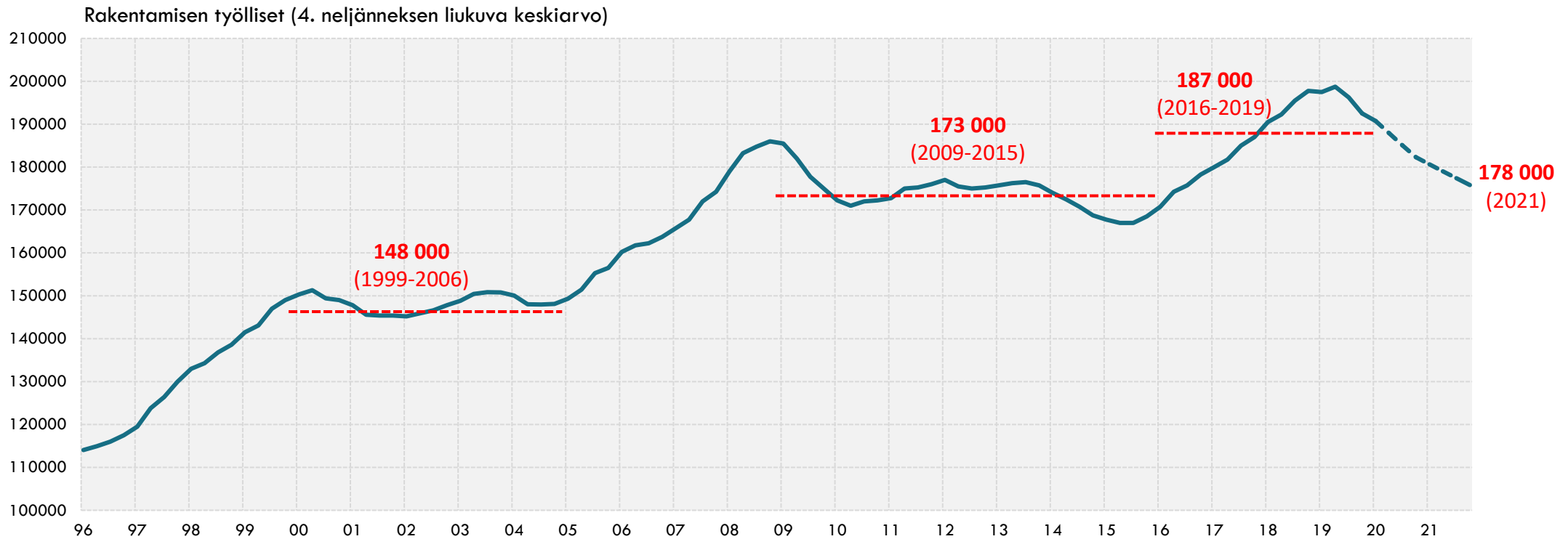
Finanssikriisin aikaiset nopeat elvytystoimet vaimensivat rakentamisen pudotusta 90-luvun kriisiin verrattuna



Lähde: Tilastokeskus, RT

Rakentamisen työllisyyden tasot ovat nousseet kriiseistä huolimatta

Työllisyyden laskua pitää vaimentaa koronakriisissä



Lähde: Tilastokeskus, RT

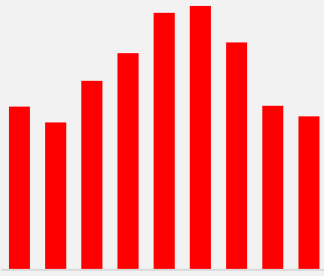
Rakennusteollisuus RT ennuste 2020-2021*

Asuntorakentaminen



Yhteensä
2018: 45 000
2019: 38 700
2020: 28 000
2021: 26 500

Asuntorakentaminen hidastuu vapaarahoitteisen tuotannon laskun vuoksi alla vuotuisen asuntotarpeen. Alueelliset erot suuria.



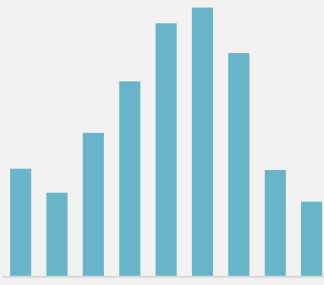
13 14 15 16 17 18 19 20 21

Kerrostalot



Vapaarahoitteiset
2018: 25 800
2019: 19 800
2020: 10 000
2021: 7 000

Sijoittajakysyntä vetää kuluttajakysyntää paremmin. Rahoituksen saatavuus kysymysmerkki.

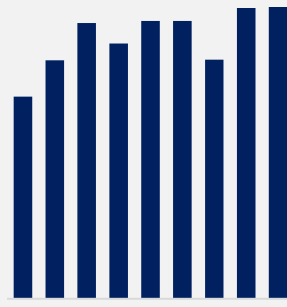


13 14 15 16 17 18 19 20 21



ARA-asunnot
2018: 8 600
2019: 7 400
2020: 9 000
2021: 10 000

ARA-tuotannon alkuvuosi elvyttävää ja kasvaa edelleen päätöksellä. Merkitys korostuu.



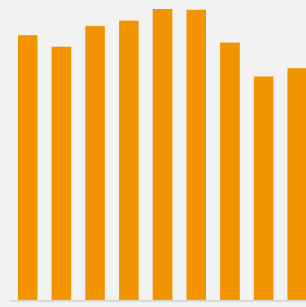
13 14 15 16 17 18 19 20 21

Rivitalot



2018: 3 500
2019: 3 100
2020: 2 700
2021: 2 800

Rivitalojen rakentaminen vähenee muiden mukana.



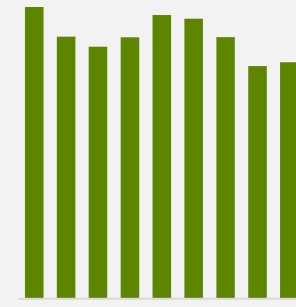
13 14 15 16 17 18 19 20 21

Omakotitalot



2018: 7 200
2019: 6 700
2020: 6 000
2021: 6 100

Koronakriisi pilaa pientalojen hyvin alkaneen vuoden.



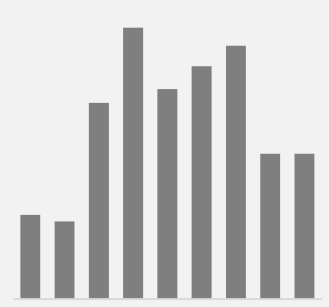
13 14 15 16 17 18 19 20 21

Muut rakennukset



2018: 700
2019: 600
2020: 400
2021: 400

Muu rakentaminen vähenee vanavedessä.



13 14 15 16 17 18 19 20 21

*uudet aloitukset

Rakennusteollisuus RT ennuste 2020-2021*

Rakentaminen
2019 yhteensä
36,2
MRD. €

Uudistalonrakentaminen

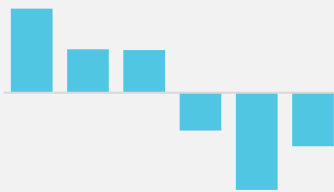
15,4
MRD. €



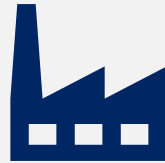
Asunnot

2018: 8,8 %
2019: -2,3 %
2020: -20,0 %
2021: -11,0 %

Asuntorakentaminen hidastuminen kiihtyy. Matala korkotaso tukee, mutta rs-rahoituksen saanti voi muodostua ongelmaksi. Kysynnän perusta ei poistu.



16 17 18 19 20 21



Toimitilat

2018: 6,1 %
2019: 2,6 %
2020: -5,0 %
2021: -7,0 %

Toimitilojen muuta rakentamista vahvempi kasvu hyyytyy kaikissa pääluokissa. Volyyymi putoaa eniten vuonna 2021.



16 17 18 19 20 21

Korjausrakentaminen

14,0
MRD. €



2018: 1,0 %
2019: 1,0 %
2020: 0,5 %
2021: 1,5 %

Korjausrakentaminen hidastuu kuluva vuonna kun taloyhtiöiden remonttipäätöksiä ei päästä tekemään. Kuntien taloustilanne vaikeuttaa julkisia korjaushankkeita.



16 17 18 19 20 21

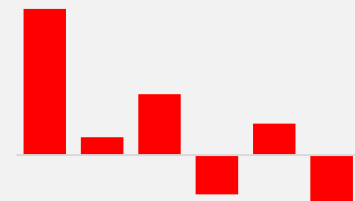
Maa- ja vesirakentaminen

6,8
MRD. €



2018: 3,9 %
2019: -2,5 %
2020: 3,0 %
2021: -3,0 %

Ilman uusi julkisia hankkeita maa- ja vesirakentaminen kääntyy taas ensi vuonna laskuun.



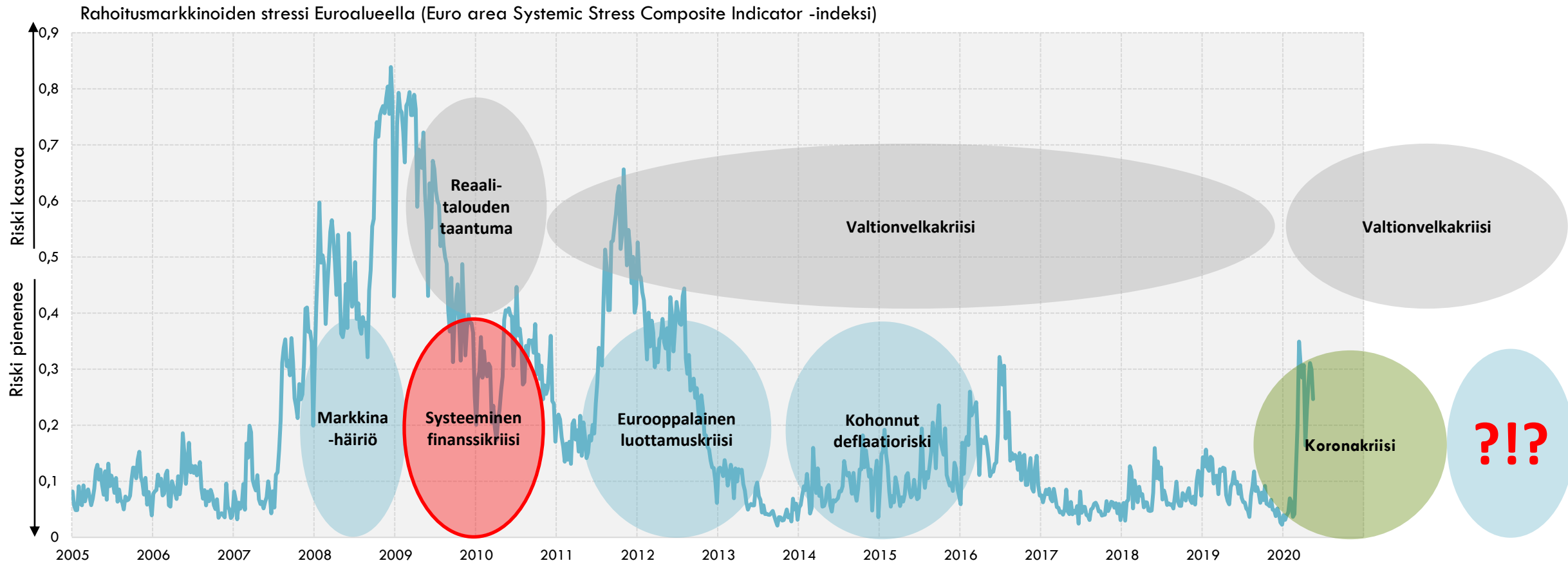
16 17 18 19 20 21

= Rakentaminen yhteensä*: 2019e: -1,2 % 2020e: -5,0 % 2021e: -4,0 %

*määrän muutos

Kriisit tulevat yllättäen

Talouden rakenteet muuttuvat pysyvästi ja kokonaisuutta on vaikea hahmottaa



Lähde: EKP, Suomen Pankki



Rakentaminen jää lähivuodeksi matalalla tasolle
Näköpiirissä oleva taso ei riitä
Suomen jälleenrakentamiseen

Yhteenveto

- Suomen taloutta uhkaa taas monen vuoden korpivaellus.
- Koronakriisi ei vielä alkuvuonna näkynyt työmailla.
- Rakentamisen näkymät synkentyneet nopeasti pohjalukemiin. Tilaajat siirtävät hankkeita.
- Rakentaminen hidastuu lähivuosiksi – riski pitkäaikaiseen hidastumiseen on olemassa.
- Näköpiirissä oleva rakentamisen taso ei riitä Suomen jälleenrakentamiseen ja talouden dynamiikan ylläpitoon.
- Tänä vuonna rakentamista painaa erityisesti asuntorakentaminen ja ensi vuonna enenevässä määrin toimitilarakentaminen.
- Rakentamisen työllisyys voi pudota lähivuosina pahimmillaan lähes 20 000 työllisellä.
- Ennustaminen yksittäisten rakennuslajien osalta on hankalaa – näkymä läpi eri rakentamisen lajien on laskeva.
- Asuntotuotanto putoaa keväästä alkaen alle vuosittaisen asuntotarpeen vapaarahoitteen kerrostalorakentamisen laskun vuoksi. Rahoitus nousee ongelmaksi.
- Koronakriisi vähentää asuntojen tarjontaa, mutta ei niiden kysyntää.
- Asuntorakentamisen hiipuminen koskettaa koko yhteiskuntaa taloudellisesti ja sosiaalisesti.
- Finanssikriisin jälkeen nopeat elvytystoimet estivät rakentamisen taantumaa ja suurtyöttömyyden ja tukivat Suomen talouskasvua.





Rakennusteollisuus

Lisätietoja:

jouni.vihmo@rakennusteollisuus.fi, puh. 050 520 1636





Koronakriisi muuttaa taloutta pysyvästi ja kokonaisuutta on vaikea hahmottaa

Päätöksentekokyky on toipumisen ydinkysymys

Toimitusjohtaja Aleksi Randell 28.5.2020

Montun pohjalta jälleenrakentamiseen

Näkymää montun pohjalta



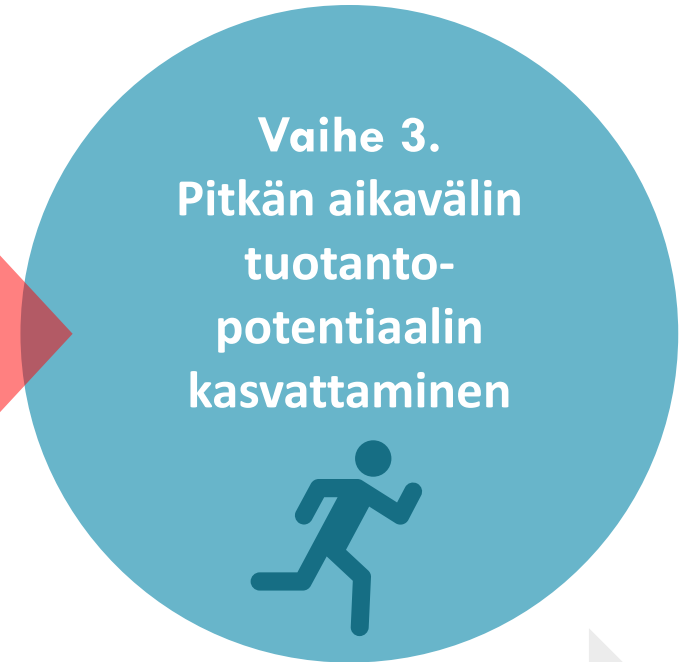
Tilannekuva, käyttöpääoma, työvoima ja materiaalit, viranomaistoiminta

Kuopan täyttö



Kehysriihelvytys, lisätalousarvio, budjettiriihi, asuntomarkkinoiden tukeminen, nopeasti toteutettavat infrahankkeet

Jälleenrakentaminen



Asuntomarkkinoiden tukeminen, pitkän aikavälin kasvua tukevat infrahankkeet
Kestävän kehityksen hankkeet

Viisi syytä miksi rakentaminen on vaikuttava keino elvyttää taloutta

Välitön vaikutus

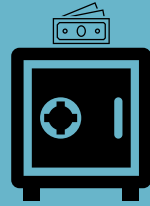
Pitkän aikavälin vaikutus (MAL)

1. Työllisyys



Miljoona euroa rakentamiseen työllistää 13–16 henkilöä. Rakentamisen kotimaisuusaste on suuri verrattuna muihin aloihin. Esimerkki: Espoon kaupunkiradan rakentamiseen käytettävät 275 milj. euroa työllistäisi 4 125 henkilöä.

2. Verotulot



Verojen osuus on 40-45 prosenttia rakentamiseen sijoitetuista euroista. Esimerkki: Espoon kaupunkirataan sijoitettu veroeuro palautuu takaisin yhteiskunnalle yksin asuntorakentamisen verotuloina yli kymmenkertaisesti.

3. Kilpailukyky



Asunto- ja infrarakentaminen parantavat työvoiman ja rahdin liikkuvuutta. Pitkän aikavälin kasvuedellytyksiä parannetaan tehokkaimmin parantamalla kotimaista ja kansainvälistä saavutettavuutta.

4. Vipu



Hyvin valittu rakennuskohde vivuttaa moninkertaisesti muuta rakentamista. Esimerkki: Espoon kaupunkirata sysää liikkeelle miljardien eurojen rakennusurakat, mukaan lukien yli 25 000 asunnon rakentamisen.

5. Kestävä kasvu

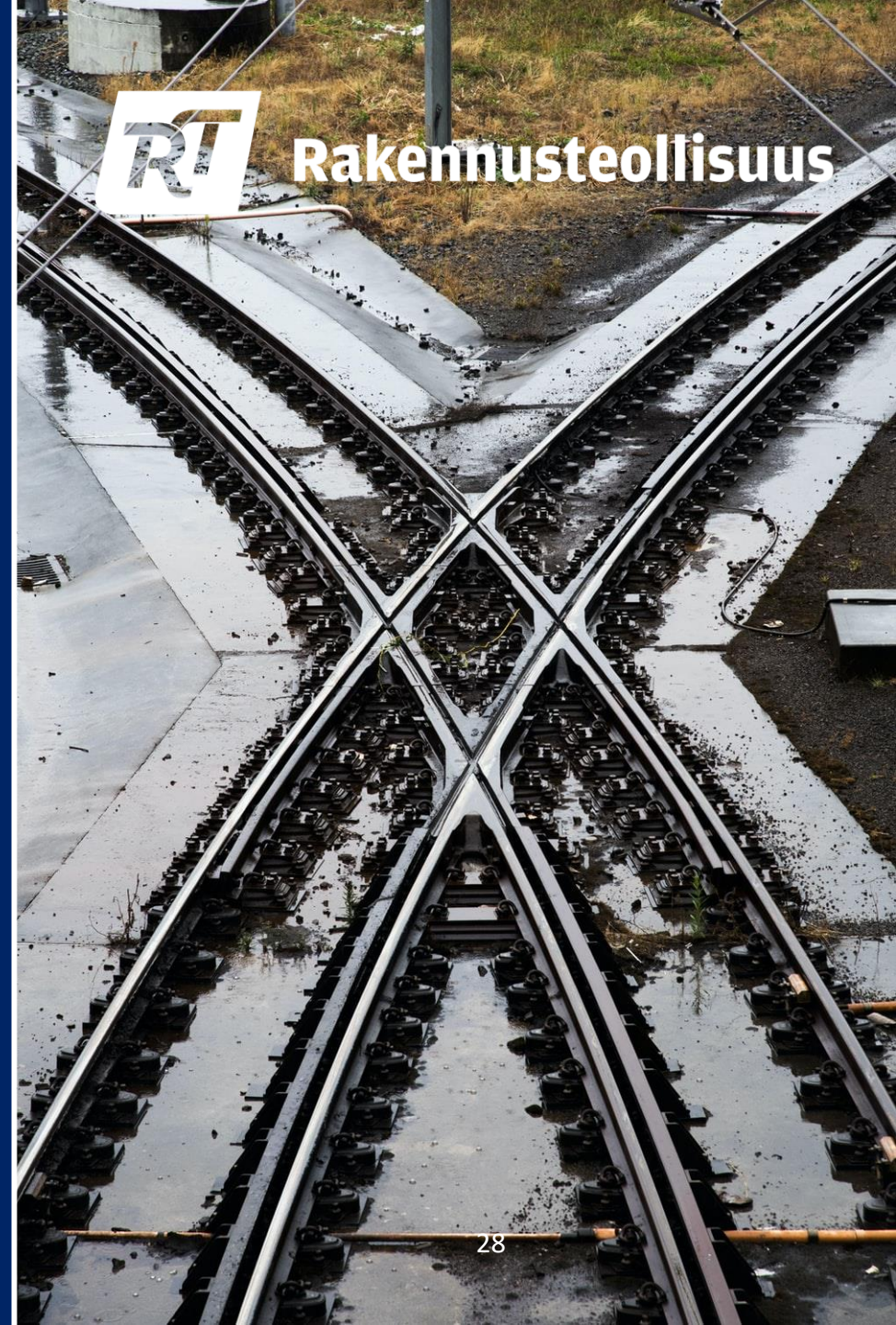


Rakentaminen ylläpitää ja kasvattaa talouden tuotantopotentiaalia, jonka on oltava kunnossa talouden kääntyessä kasvu-uralle koronakriisin jälkeen. Rakentamisella on mahdollisuus vähentää päästöjä.

Pitkän aikavälin kasvupotentiaalın hyödyntämiseksi maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) suunnittelu pitää yhdistää ja laajentaa nykyistä kunnianhimoisemmin.

Rakennusteollisuus RT:n viestit Suomen jälleenrakennukseen

- Jälleenrakennus on voitava tehdä velkarahalla - valtion velkaantuminen ei ole välitön ongelma.
- Toukokuun lisätalousarvion yhteydessä on käynnistettävä taloutta elvyttävät toimet sekä valmistautuminen exit-vaiheeseen.
- Lisätalousarvioissa on tehtävä päätöksiä mm.
 - MAL-sopimusten valtion rahoitusosuus (ei budjettivaikutusta)
 - Kuntien infrarakentamiseen ja kiinteistöjen investointi- ja korjausrakentamiseen määräaikainen investointiavustukset
 - Infrarakentamisen perusparannushankkeet
 - Vapaaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon valtion täytetakausta -mallin käyttöönotto
 - Valtion tulee nostaa ARA:n myöntämisvaltuutta, parantaa nykyisiä ARA-tuotannon ehtoja ja nopeuttaa hakemusten käsittelyä
 - Taloyhtiöiden määräaikaiset korjausavustukset
- Viimeistään syksyllä valtion tulee käynnistää nopeutetusti liikennehankkeita sekä tehdä päätöksiä tukielementeistä, jotka lisäävät tulevaisuuden uskoa ja vivuttavat liikkeelle asuntorakentamista ja julkista palvelurakentamista.





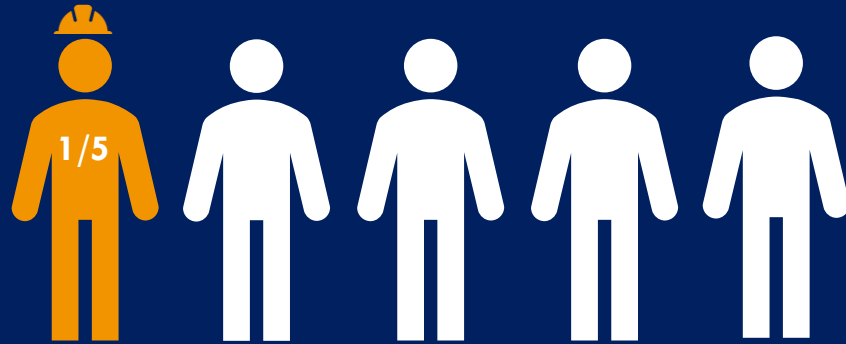
Rakennusteollisuus

Lisätietoja:

aleksirandell@rakennusteollisuus.fi, puh. 040 050 0822



Joka viides suomalainen työllistyy uuden rakentamisesta tai olemassa olevan kiinteistön hoidosta



Suomessa on 2,5 miljoonaa työllistä, joista joka viides työllistyy rakentamisesta tai olemassa olevan kiinteistön hoidosta.

Kaikkien kallein vaihtoehto on olla tekemättä mitään

Suomen kansallisvarallisuudesta 83 prosenttia on rakennetussa ympäristössä

Korjausvelkaa



3,4 – 5,7 mrd.€

Rakennetun ympäristön kunnossapidon laiminlyönti maksaa vuosittain 3,4-5,7 miljardia euroa

Kasvua



1 € → 2€

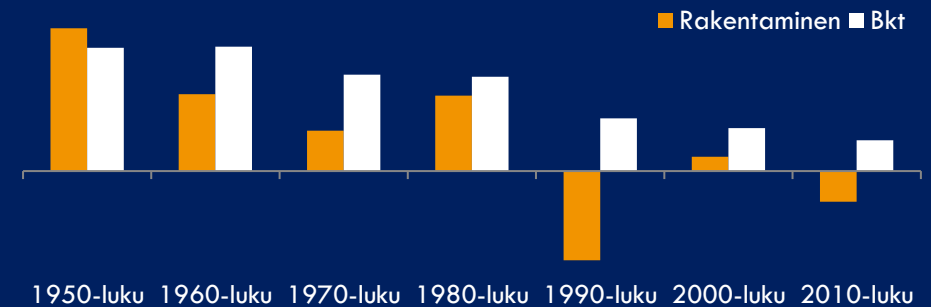
Jokainen rakennettuun ympäristöön investoitu euro tuottaa itsensä kaksinkertaisesti takaisin

Taluskasvu hidastuu – tarve uusille asunnoille ja kasvualueet yhdistävälle infralle ei häviä

150 000

utta asuntoa tämän hallituskauden aikana

Kaupungistumisen toinen aalto vaatii investointeja – Suomi ei ole vielä valmis



Rakentamisen asiakkaina on koko yhteiskunta



Uudistalonrakentaminen 15,4 mrd. €



Korjausrakentaminen 14,0 mrd. €



Maa- ja vesirakentaminen 6,8 mrd. €

Rakentaminen 36 miljardia euroa vuonna 2019

13
mrd. €
Kotitaloudet

2
mrd. €
Valtio

Valtion rakentaminen on lähes kokonaan infrarakentamista

3
mrd. €
Asunto
Oy

Asunto ja kiinteistö Oyt vastaavat 1/3 kaikesta korjausrakentamisesta ja yli puolesta kiinteistönhoidosta

4
mrd.€
Kiinteistö
Oy

7
mrd. €
Kunta

Kunnat rakennuttavat puolet Suomen infrasta. Kunnissa korjataan ja hoidetaan kiinteistöjä

7
mrd. €
Yritykset

Yritykset käyttävät laajasti rakentamisen eri palveluita

Rakentamisen jakautuminen 2019

36,2

MRD. €

RAKENTAMINEN YHTEENSÄ



15,4
MRD. €

Uudistalonrakentaminen



14,0
MRD. €

Korjausrakentaminen



6,8
MRD. €

Maa- ja vesirakentaminen

