



Rakennusteollisuus

Optimismi lisääntyy

Rakentaminen hakee suuntaa

Rakentamisen suhdannekatsaus kevät 2021

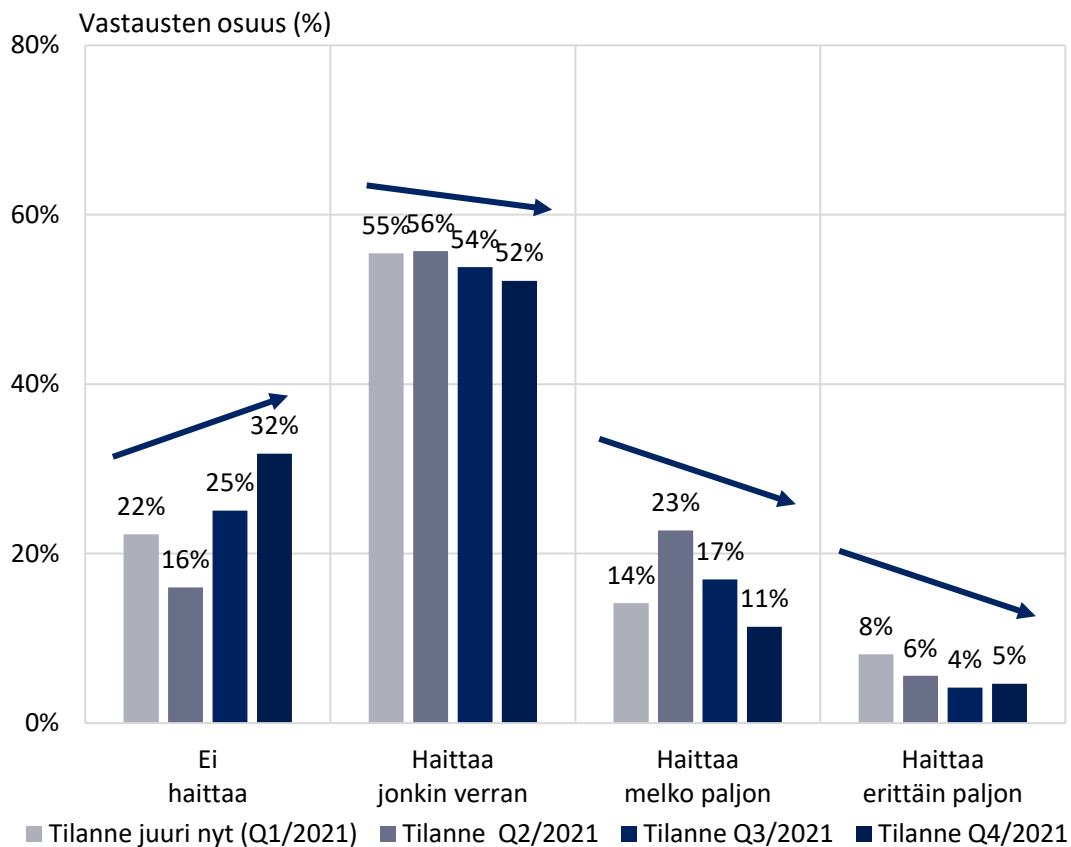
Jouni Vihmo 24.3.2021



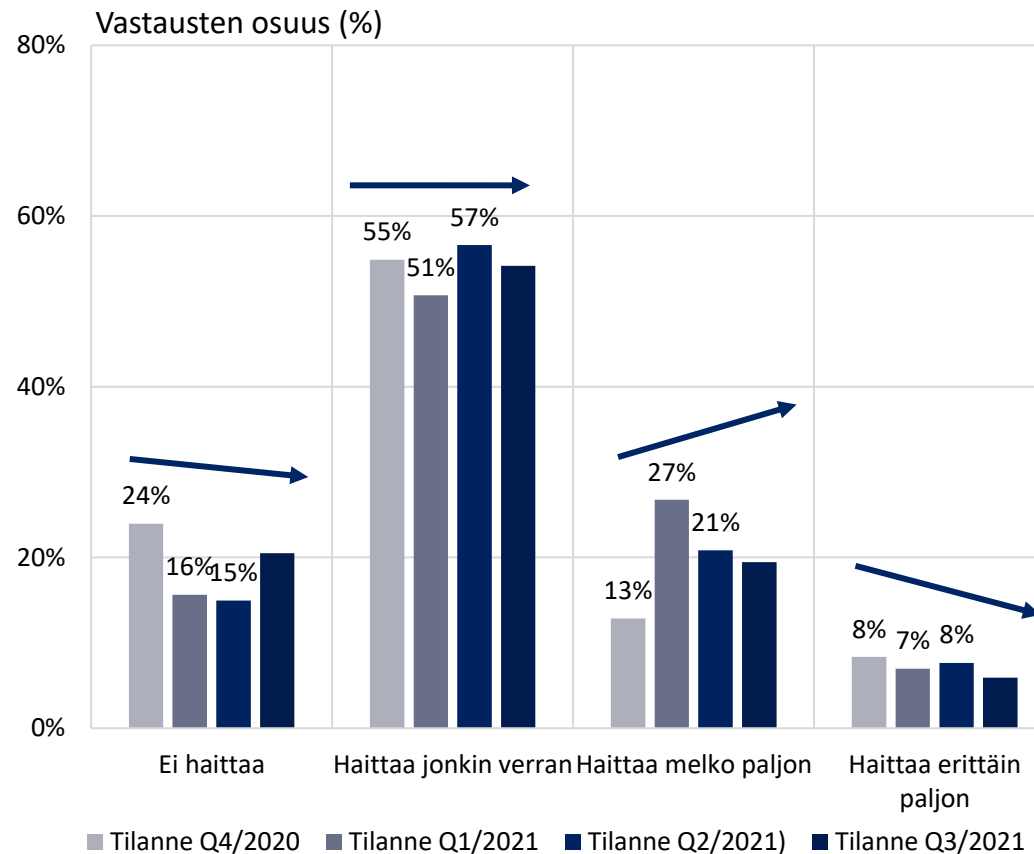
Koronakriisin epävarmuus helpottaa

Kuinka paljon koronakriisi haittaa yrityksenne liiketoimintaa?

Koronakysely V (maaliskuu)



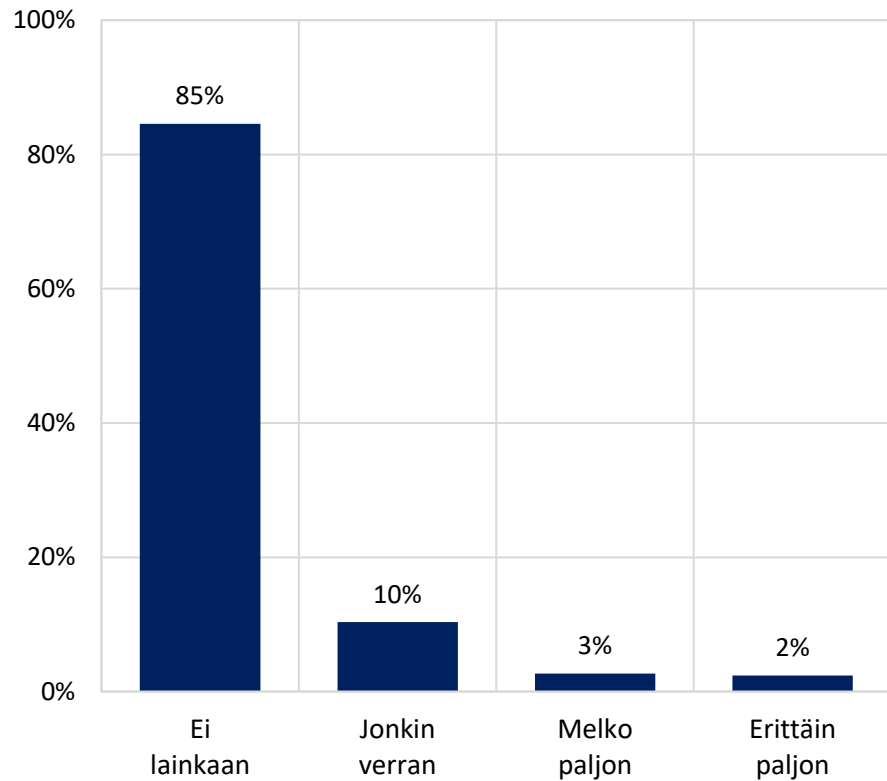
Koronakysely IV (marraskuu)



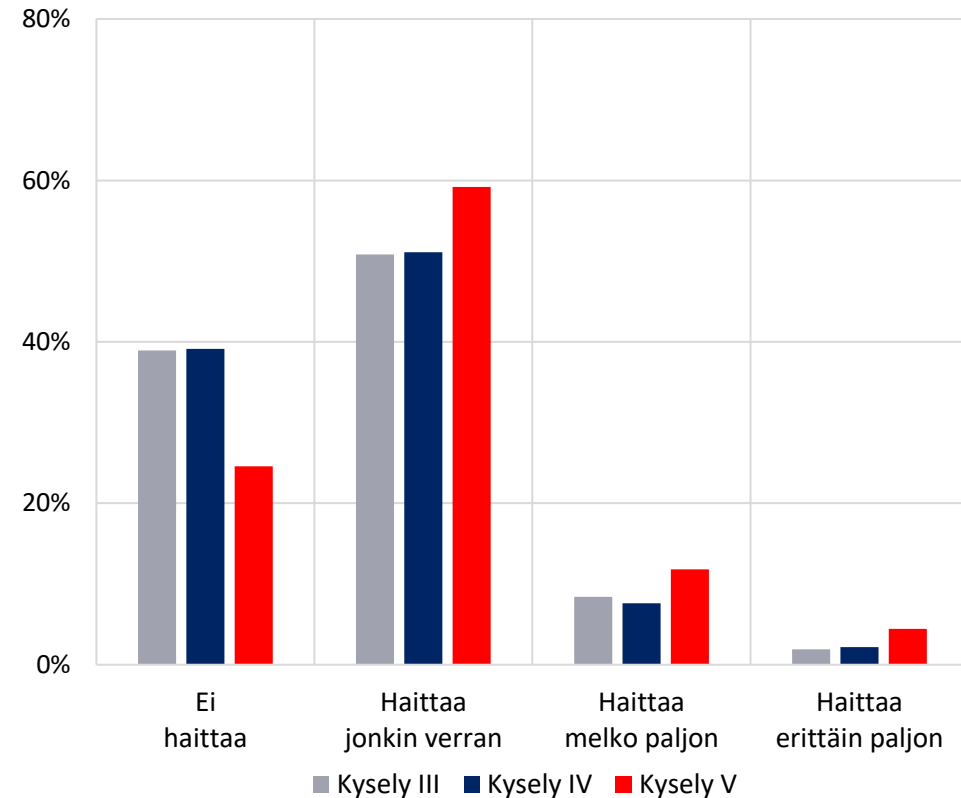
Työmaat pyritään pitämään auki

Tautitilanne toistaiseksi hallussa ja yritykset varautuvat epidemian pahenemiseen

Tartuntojen määrän kasvu viime syksyyn verrattuna

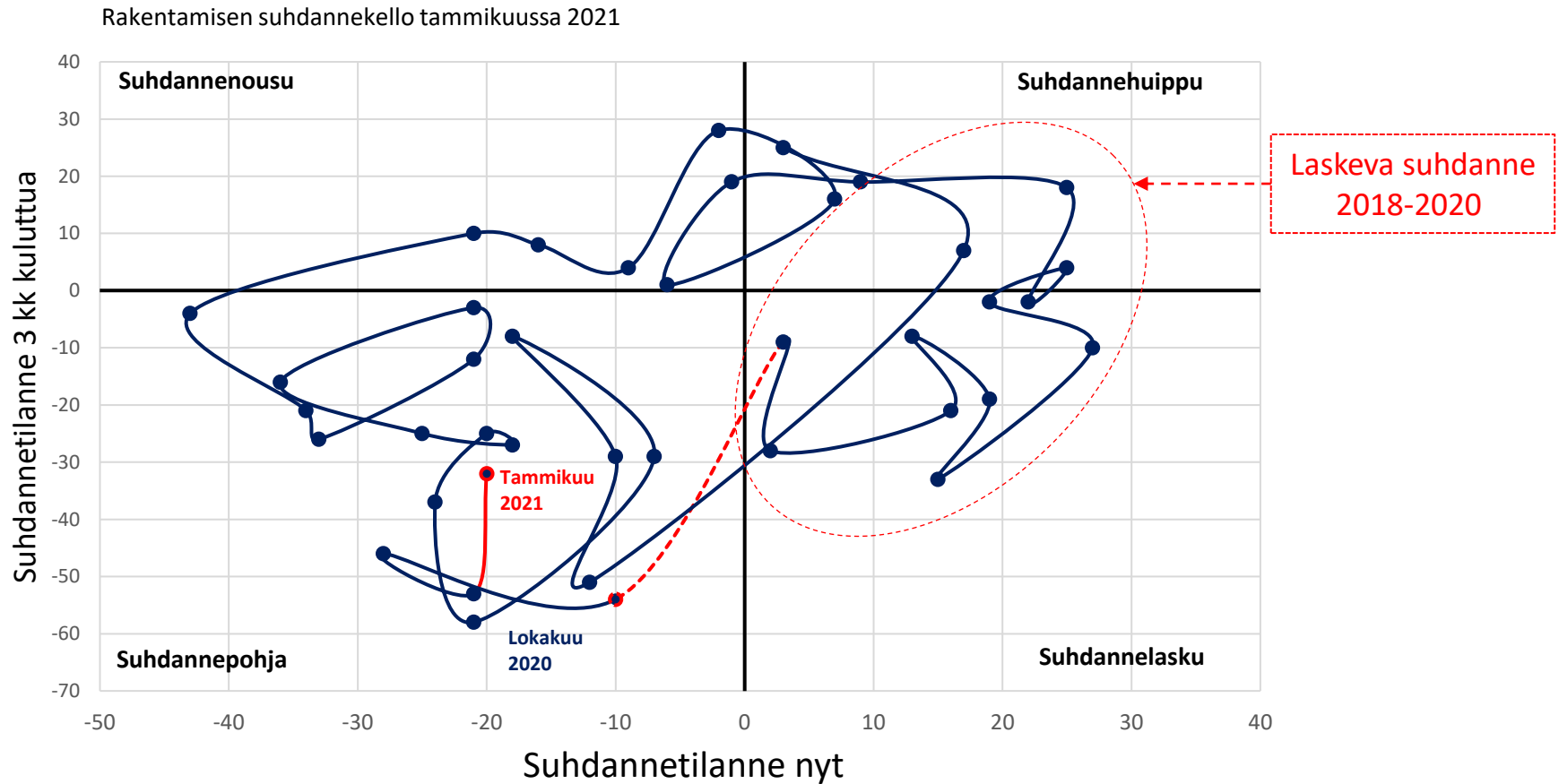


Tuotantoa haittaavat tekijät: omaehtoiset koronarajoitukset



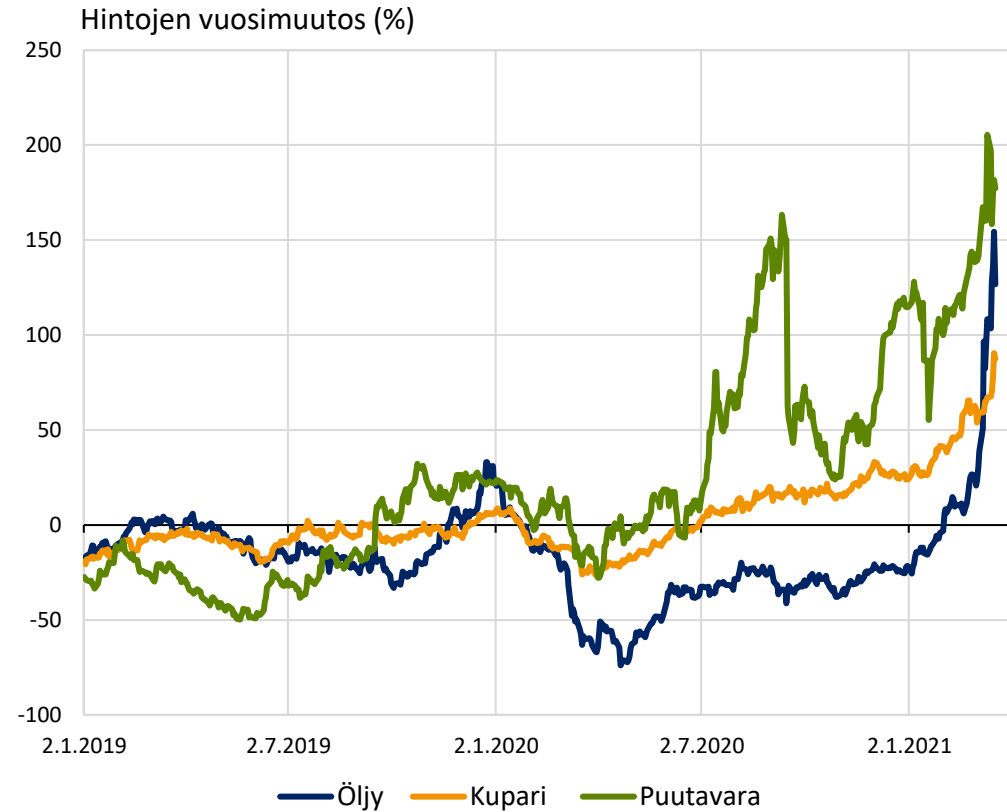
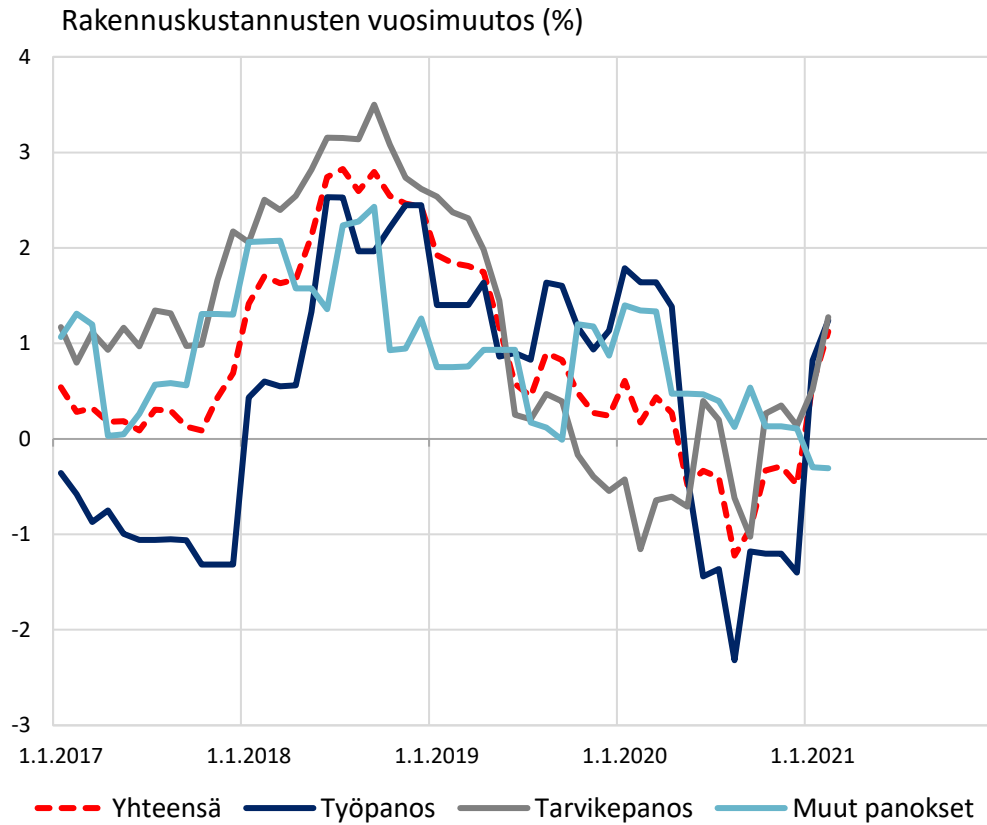
Optimismi lisääntyy

Suhdanne tilanne pysyi vielä pohjalukemissa – suhdanne laskeva ennen koronakriisiä



Kustannuksiin nousupaineita

Keskeisten rakennusaineiden maailmanmarkkinahinnat kovassa nousussa



Optimismi lisääntyy

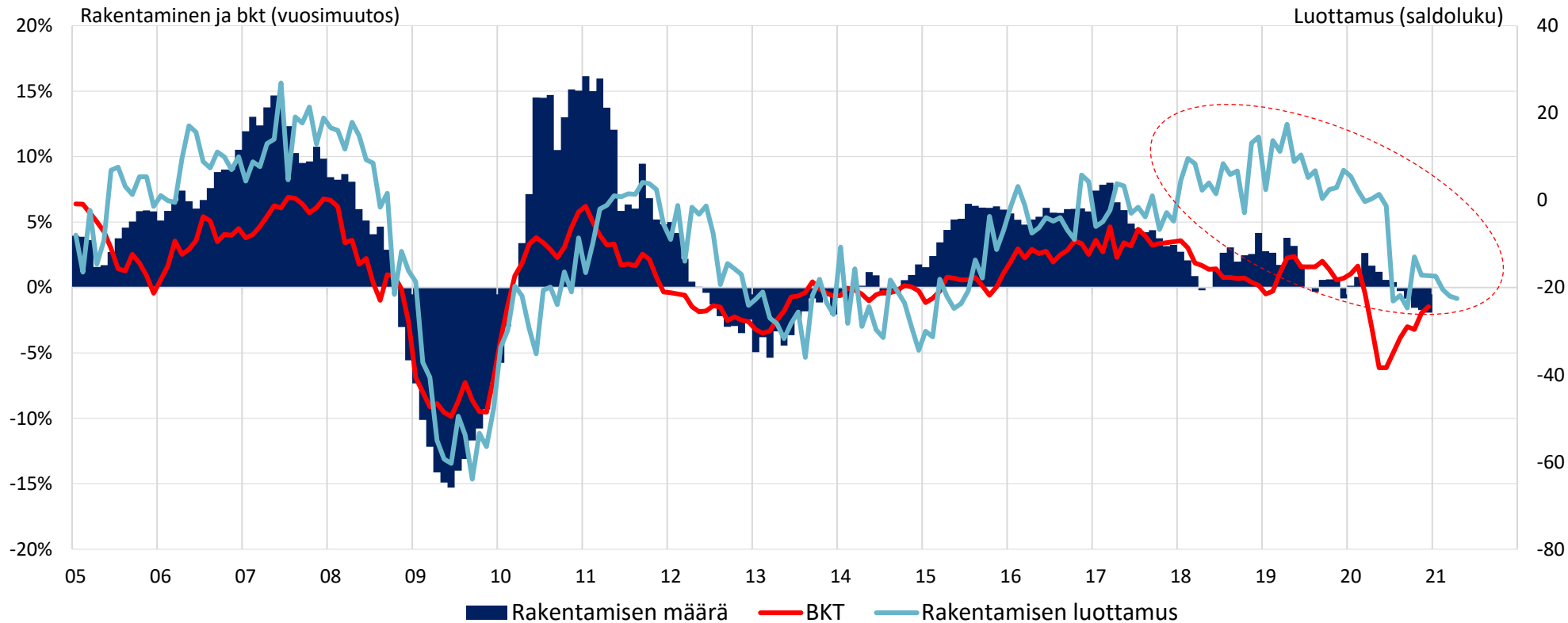
Koronakriisin aiheuttama epävarmuus helpottaa rakentamisessakin. Toipuminen on kesken ja hidastuu. Työmaiden toiminta jatkuu toistaiseksi ennallaan.



Rakennusteollisuus

Kriisin vaikutukset tuotantoon jääneet pieniksi - korona löi kuitenkin odotuksista ilmat pihalle

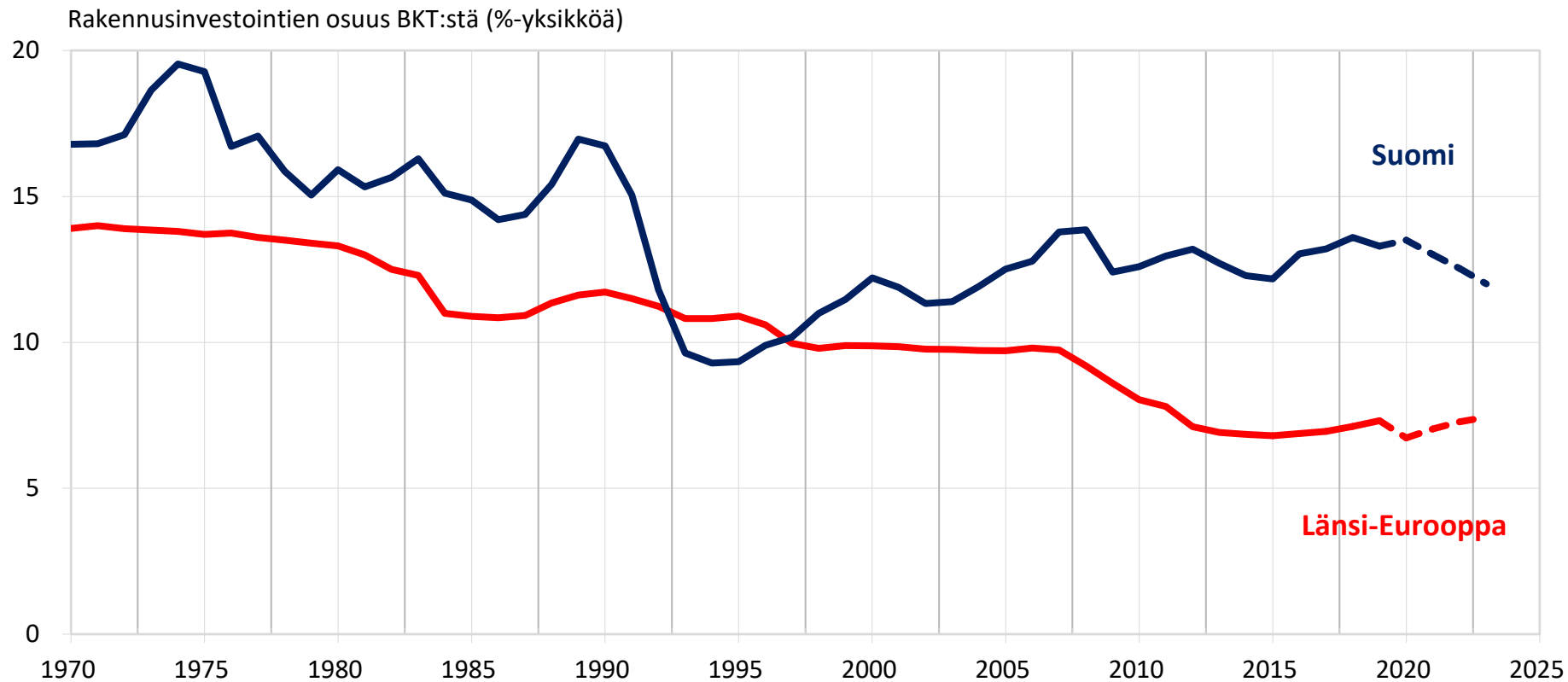
Suomen talouden suorituskyky määrittää rakentamisen perustason uudessa normaalissa

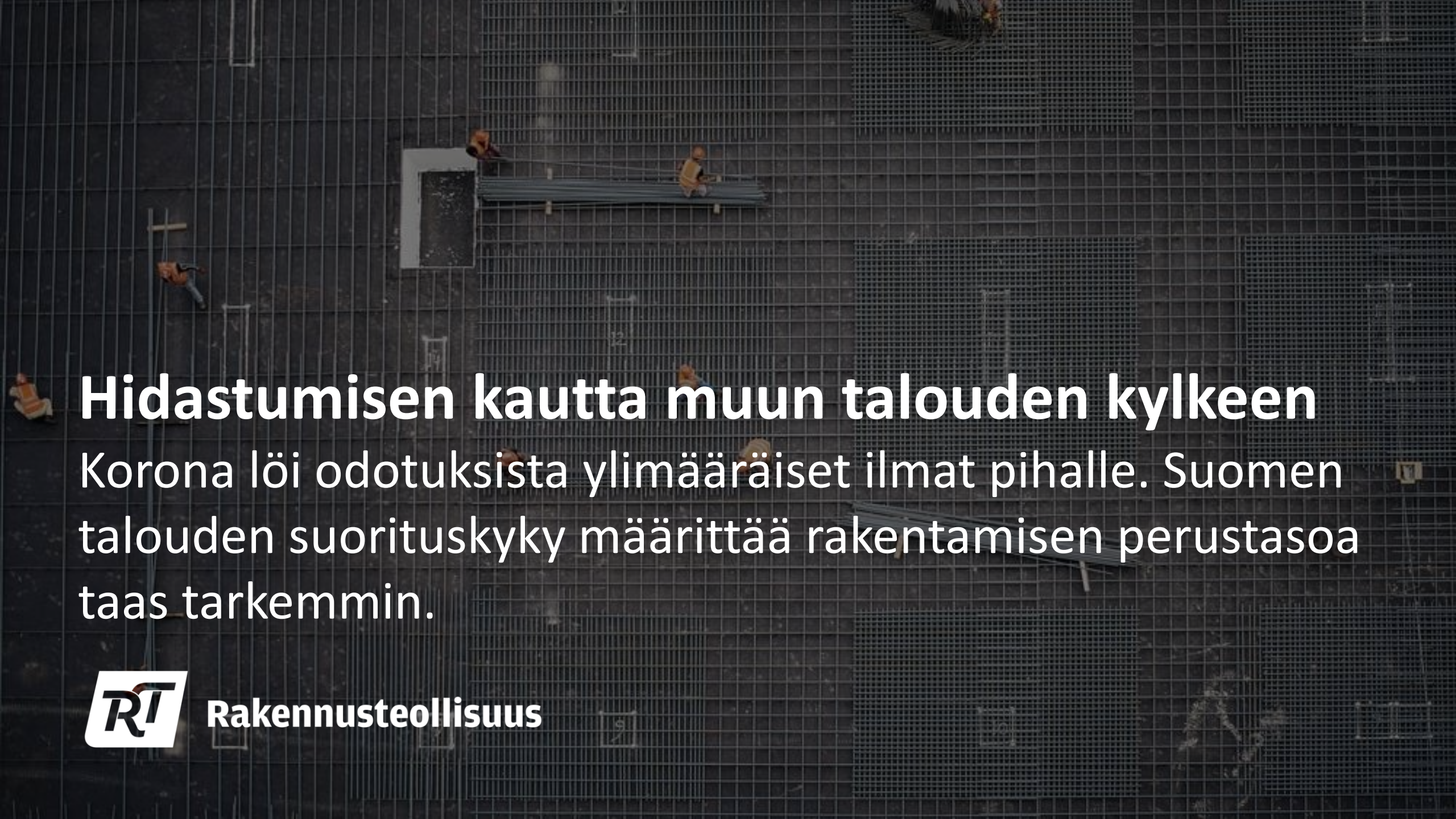


Laskeva lupakehitys ja yritysten heikko suhdannenäkymä pitävät näkymän laimeana



Taloudessa on meneillään rakennemuutos – mikä on rakentamisen perustaso uudessa normaalissa?



An aerial photograph of a construction site, showing a grid of rebar and concrete slabs. Several workers in orange safety gear are visible on the site. The image is overlaid with a white grid pattern.

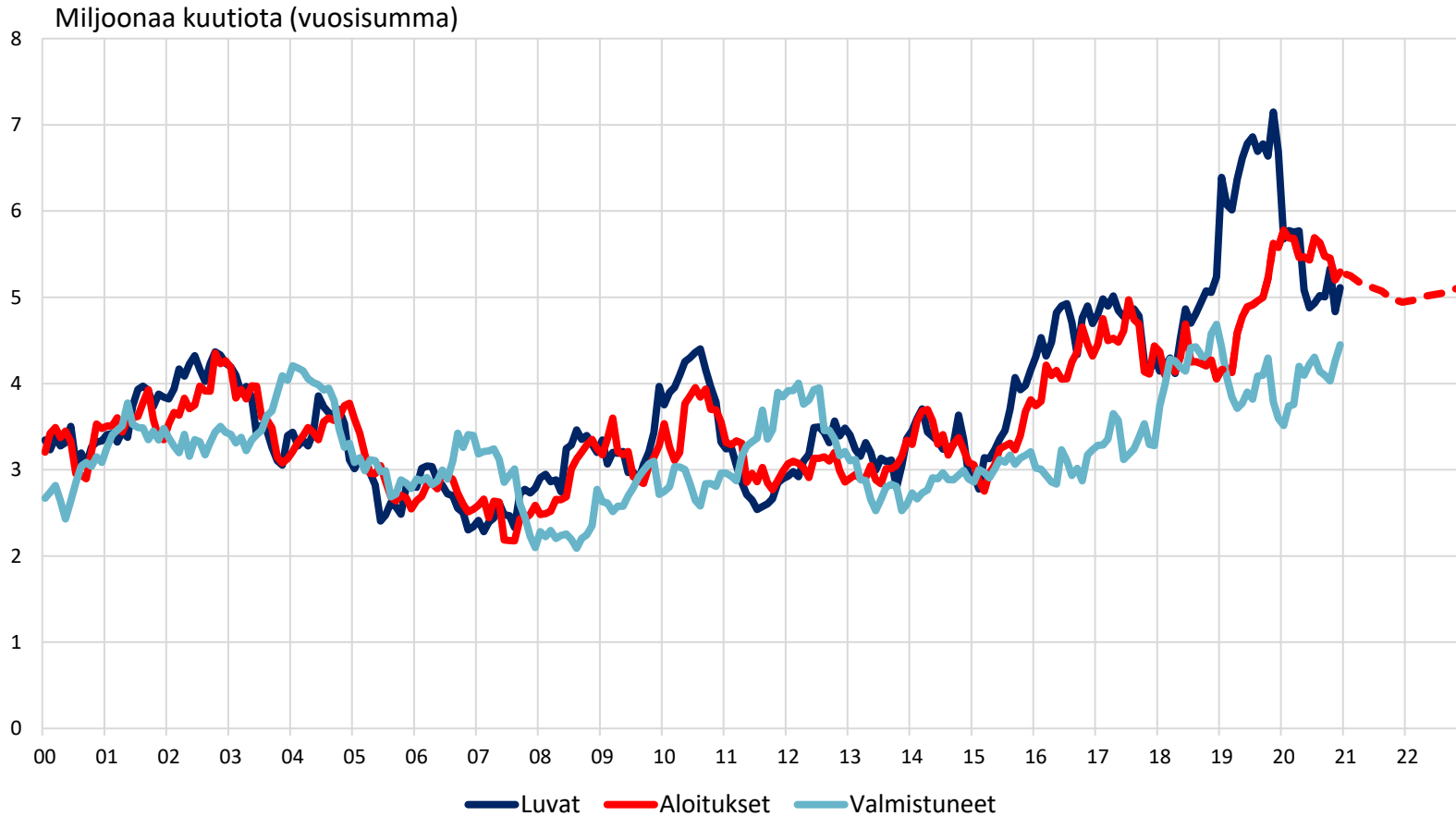
Hidastumisen kautta muun talouden kylkeen
Korona löi odotuksista ylimääräiset ilmat pihalle. Suomen talouden suorituskyky määrittää rakentamisen perustasoa taas tarkemmin.



Rakennusteollisuus

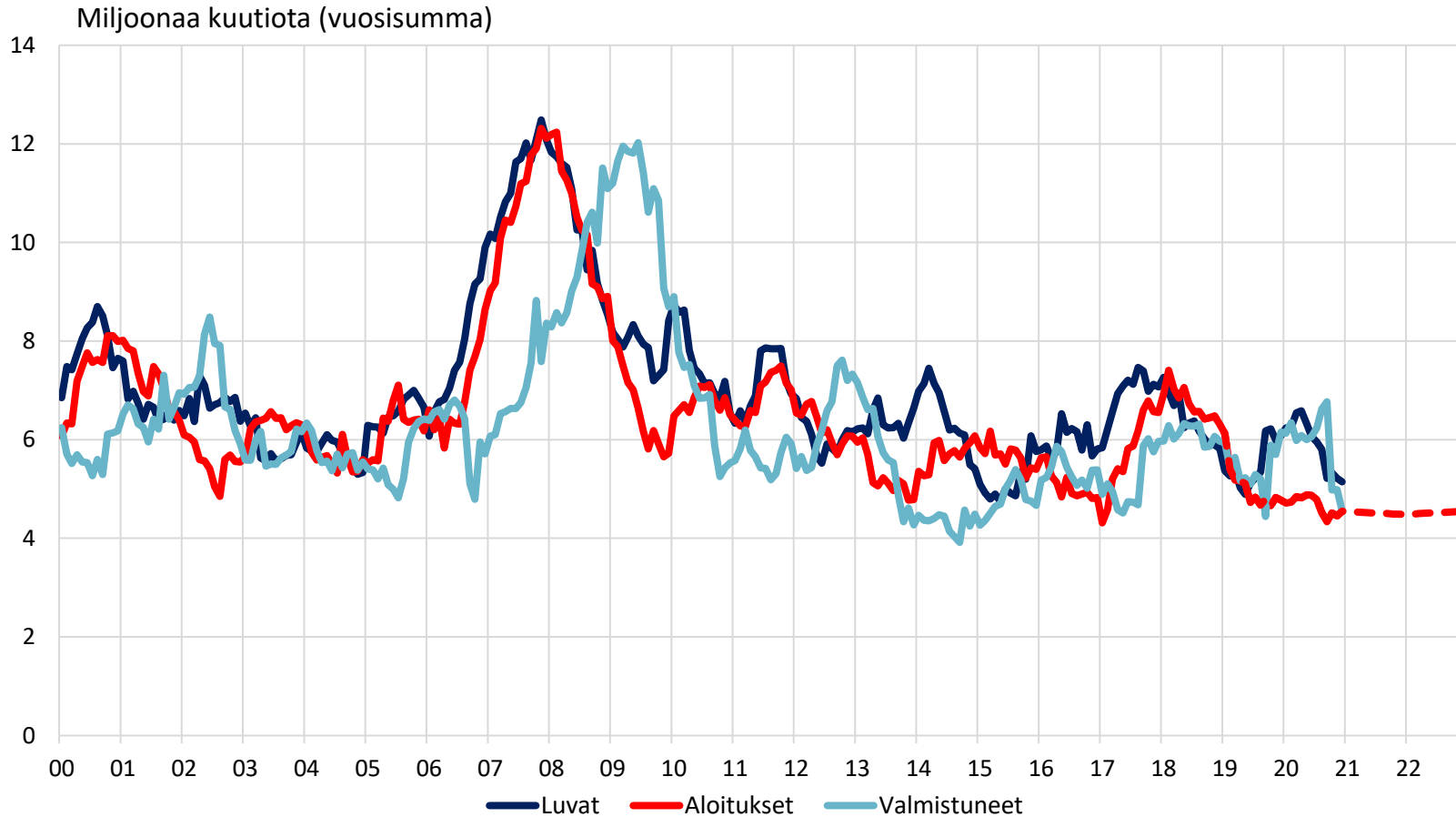
Hyvä taso säilyy vielä muutaman vuoden

Ennustejaksolle osuu isoja hankkeita



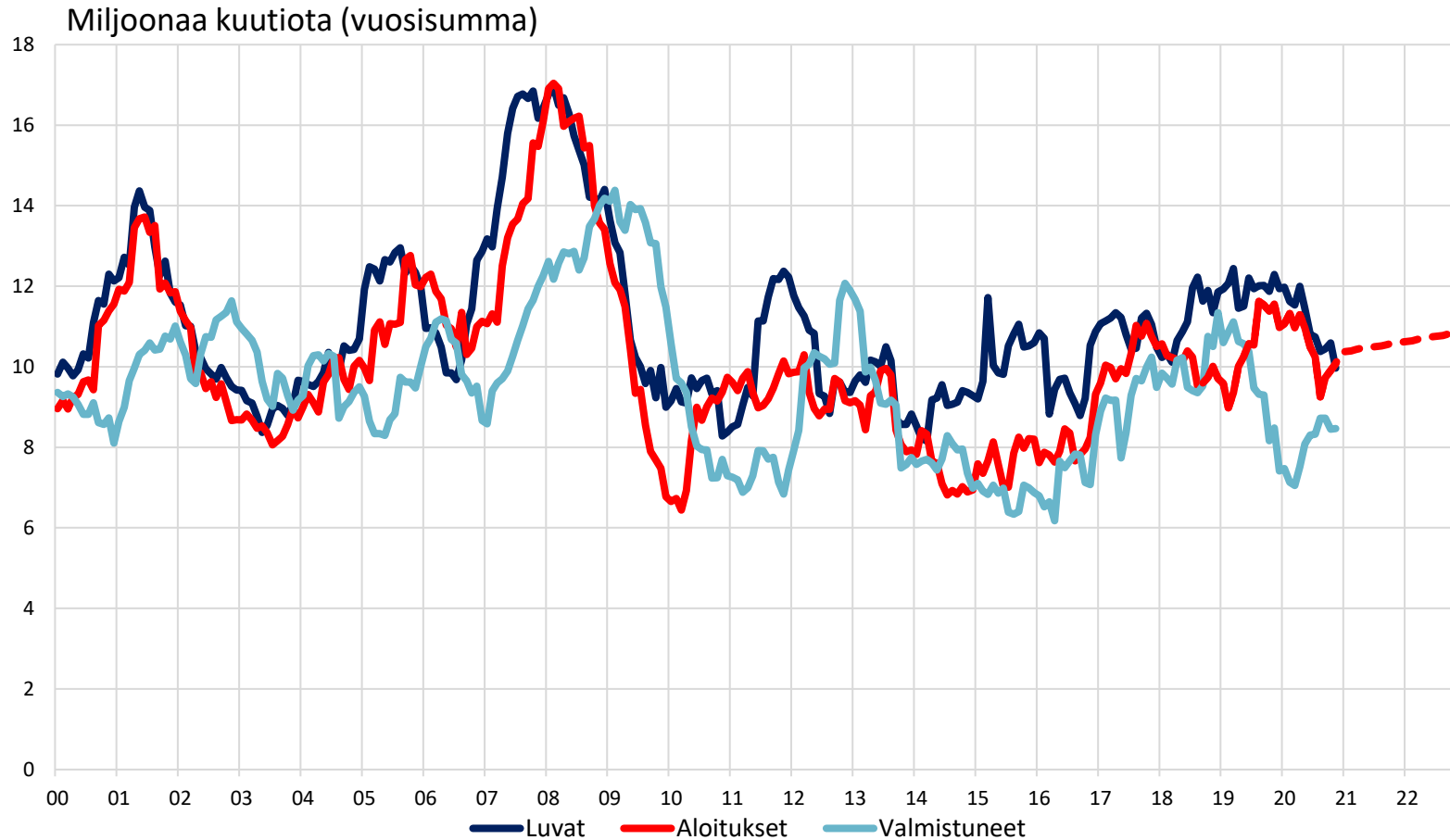
Epävarmuus jatkuu vielä

Viisi vuotta digikehitystä yhdessä keväässä - koronarokote ei palauta vanhaa maailmaa



Teollisuuden investoinnit kääntyvät kasvuun

Ennustajaksolle osuvien isojen hankkeiden ajoituksia on vaikea ennakoida



Toimitilojen rakentaminen toipuu ensi vuonna

Maailmankaupan elpyessä teollisuuden investoinnit kääntyvät kasvuun. Yhdessä keväässä otettu 5 vuoden digiloikka painaa edelleen liike- ja toimistorakentamista.



Rakennusteollisuus

Asuntomarkkinat ovat olleet poikkeus negatiivisten talousuutisten joukossa

Entä mitä jatkossa?

Mikä on asuntotuotannon taso 2021 ja 2022?

Nousevatko korot?

Mitä korkojen nousu tarkoittaisi?

Jatkuuko kaupungistuminen?

Jatkuuko alueiden eriytyminen?

Kiihtyykö hintojen eriytyminen?

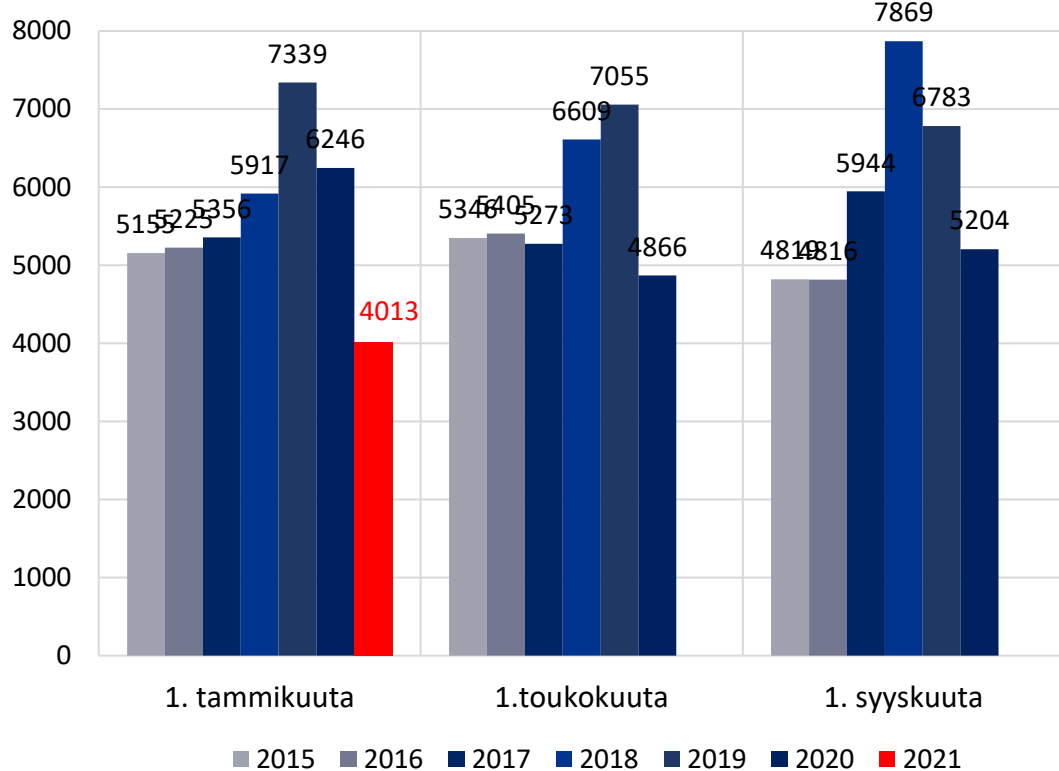
Miten käy vuokrakehityksen?

Miten käy asuntosijoittamisen?

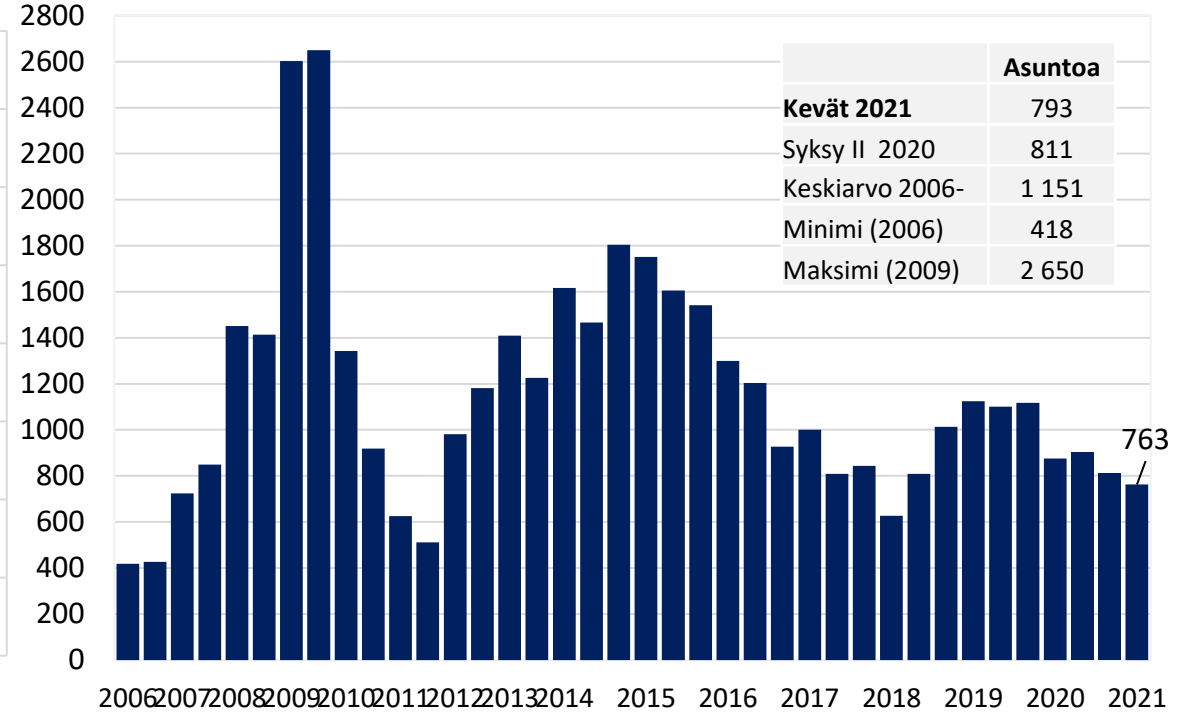
Mitä lainsäätäjä tekee?

Talous kääntyy kasvuun ja asuntomarkkinoilla on tarjolla niukkuutta

Myyntissä olevat asunnot (kpl)

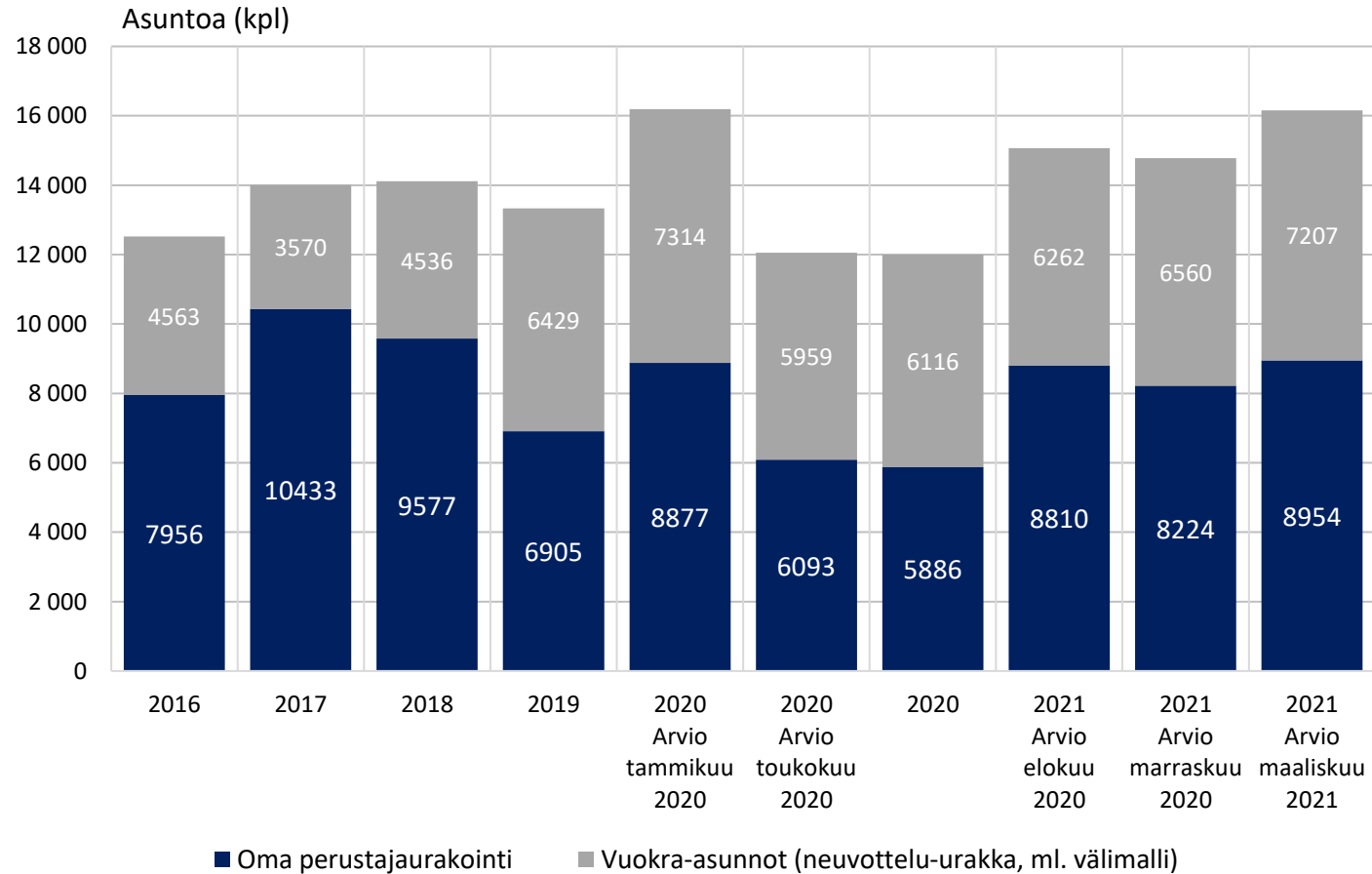


Valmiit myyntissä olevat asunnot (kpl)



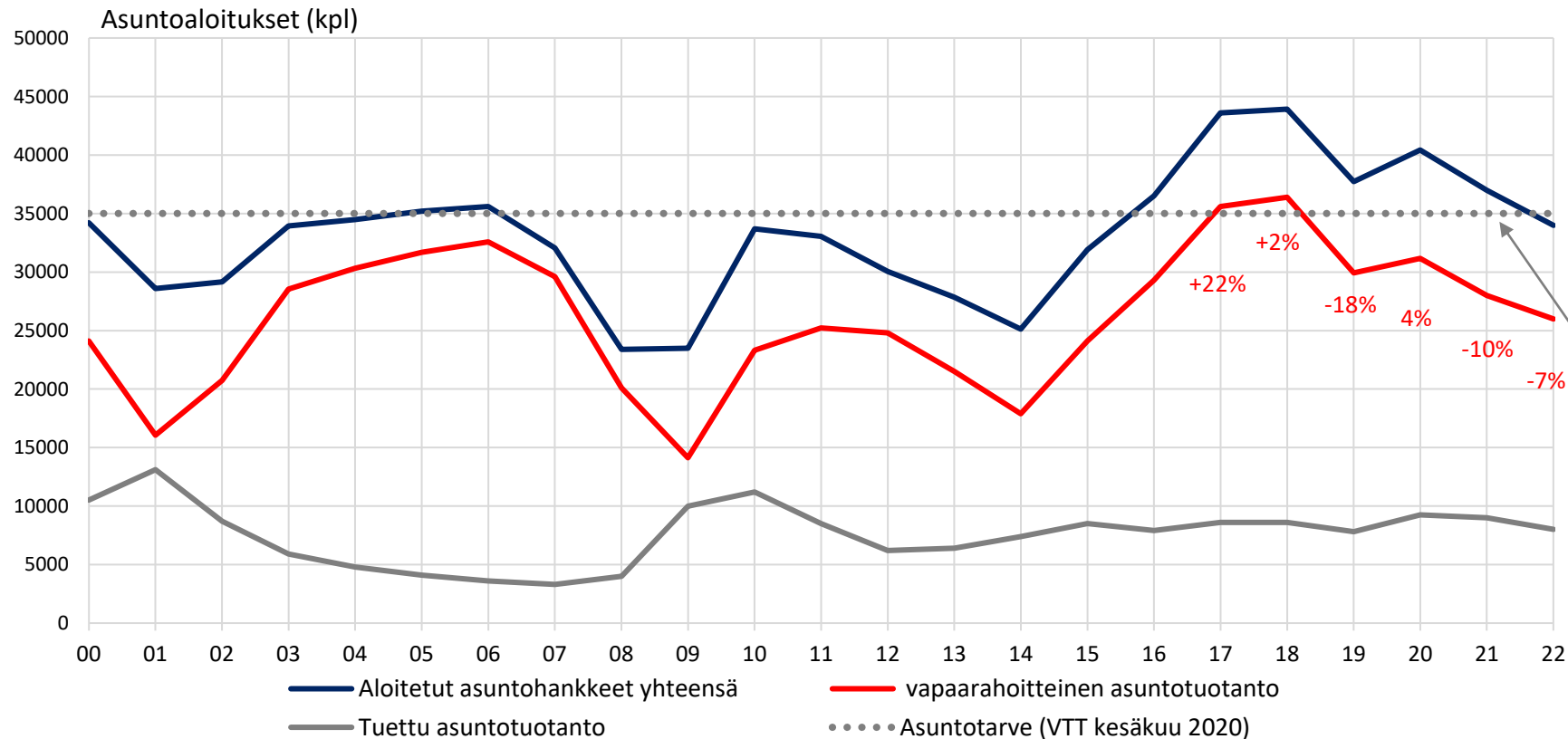
Asuntorakentajat varautuvat vilkkaaseen vuoteen

Sekä kuluttaja- että sijoittajakysynnän arvioidaan kasvavan



*Arvio maaliskuu 2021

Asuntorakentaminen hidastuu maltillisesti vapaarahoitteisen kerrostalotuotannon vetämänä

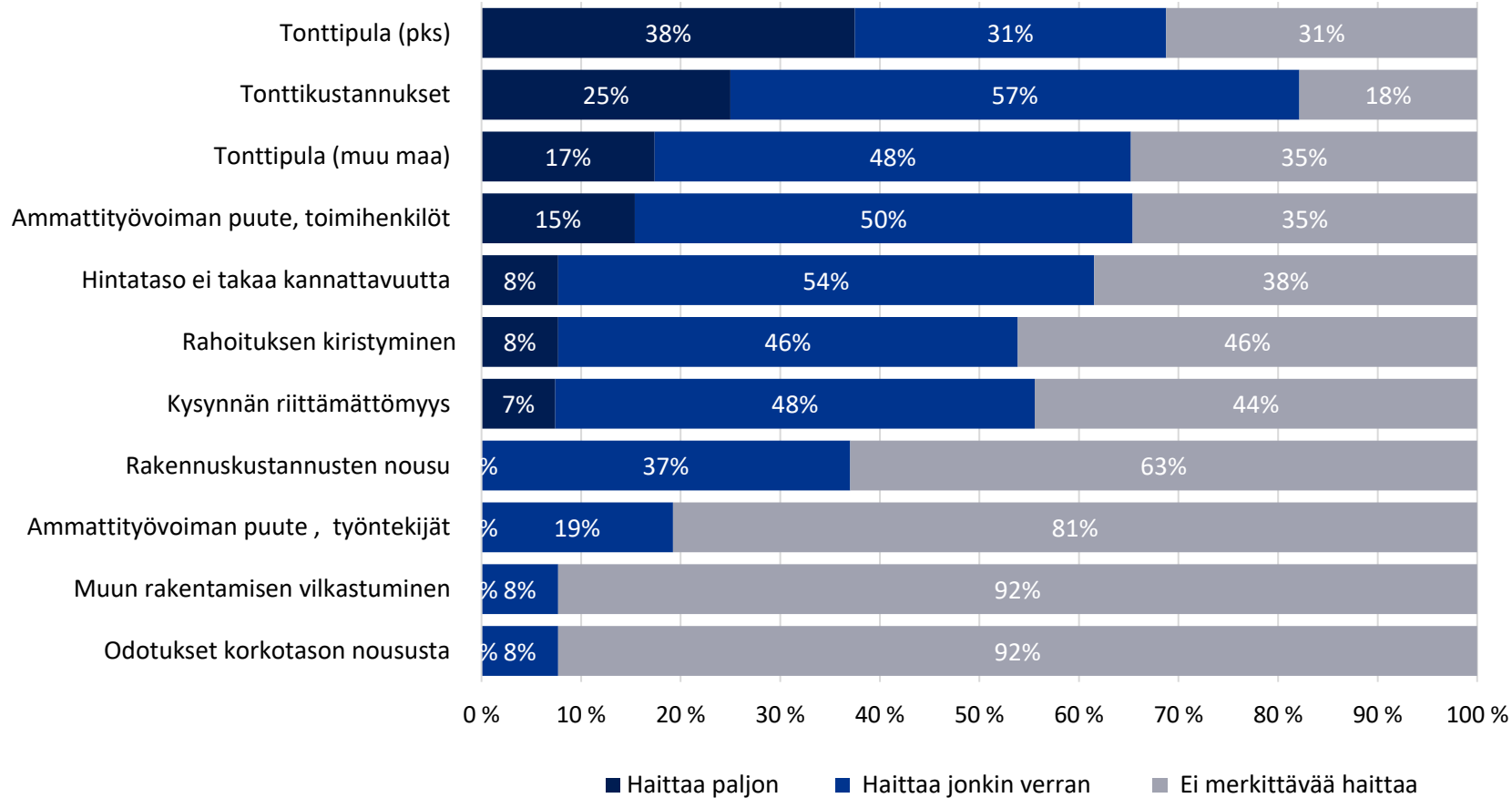


	Asunto-aloitukset	%
2020	40 900	+7
2021e	37 000	-10
2022e	34 000	-8

VTT:n asuntotuotantotarvelaskelmien (kesäkuu 2020) mukaan kahden seuraavan vuosikymmenen aikana uusia asuntoja tarvitaan yhteensä 700 000 eli vuosittain 35 000 kappaletta. Tarpeesta 90 prosenttia kohdistuu neljälletoista suurimmalle kaupunkiseudulle. Helsingin seutukunnan osuus on puolet.

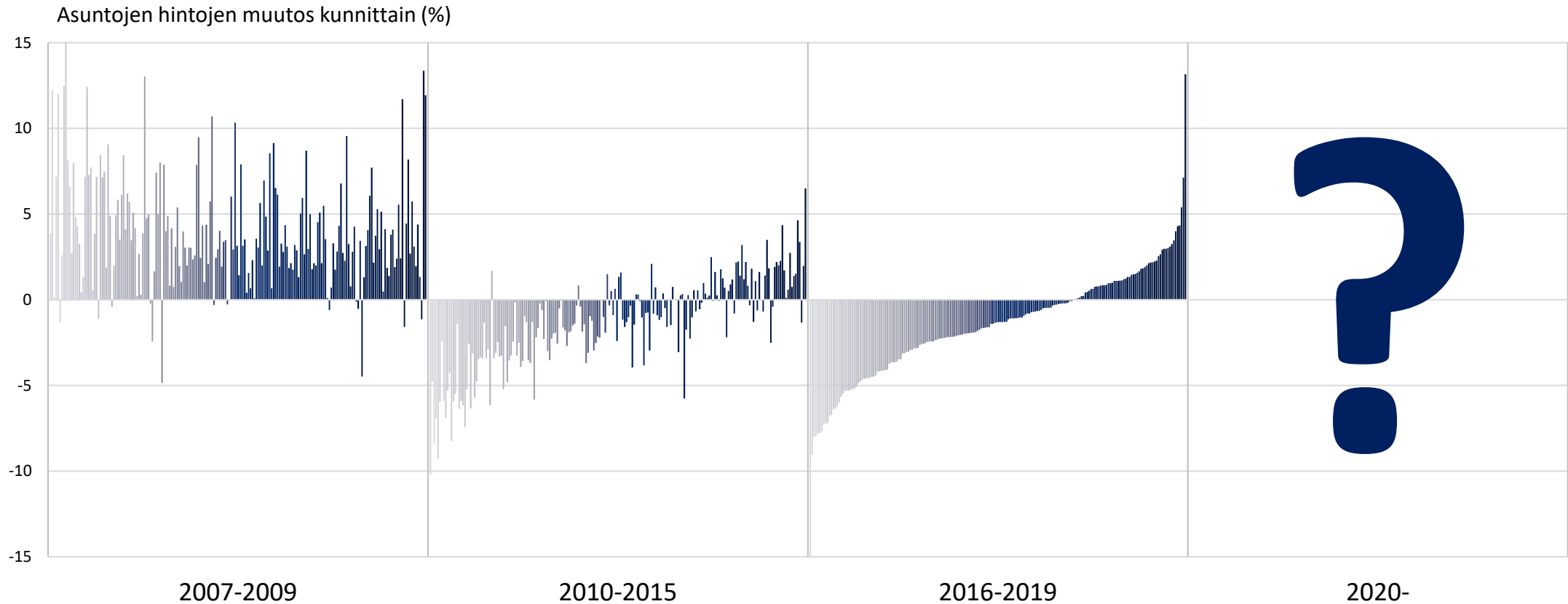
Tontit, tontit ja tontit

Rahoituksen tilanne on parantunut



Jakaako korona asuntomarkkinat taas uudestaan?

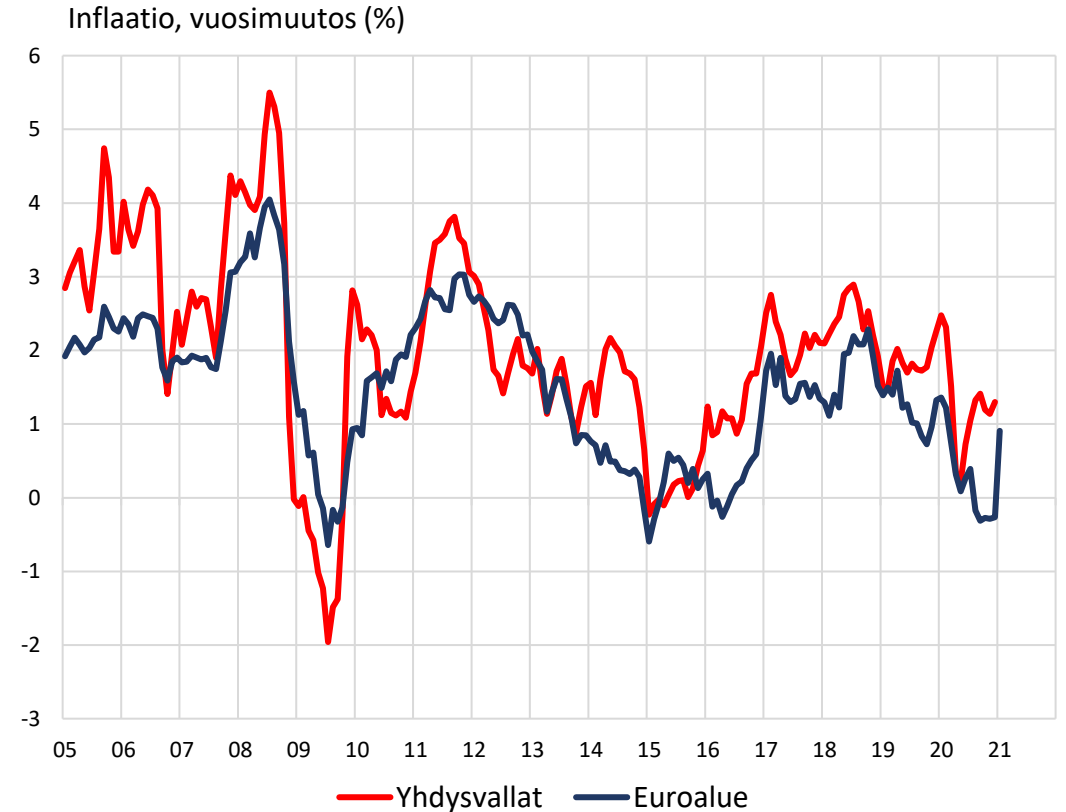
Koronakriisissä asuntomarkkinoiden kehitys ei aiemmista kriiseistä poiketen seurannut talouden yleistä suuntaa



Nousevatko korot lähiaikoina?

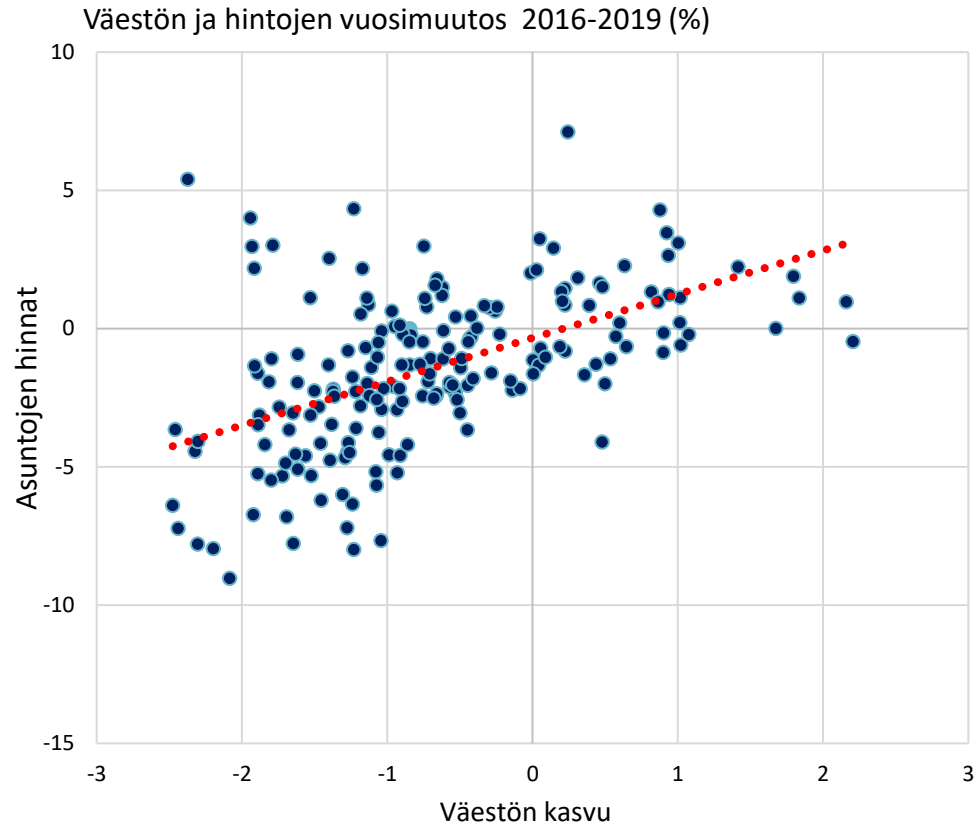
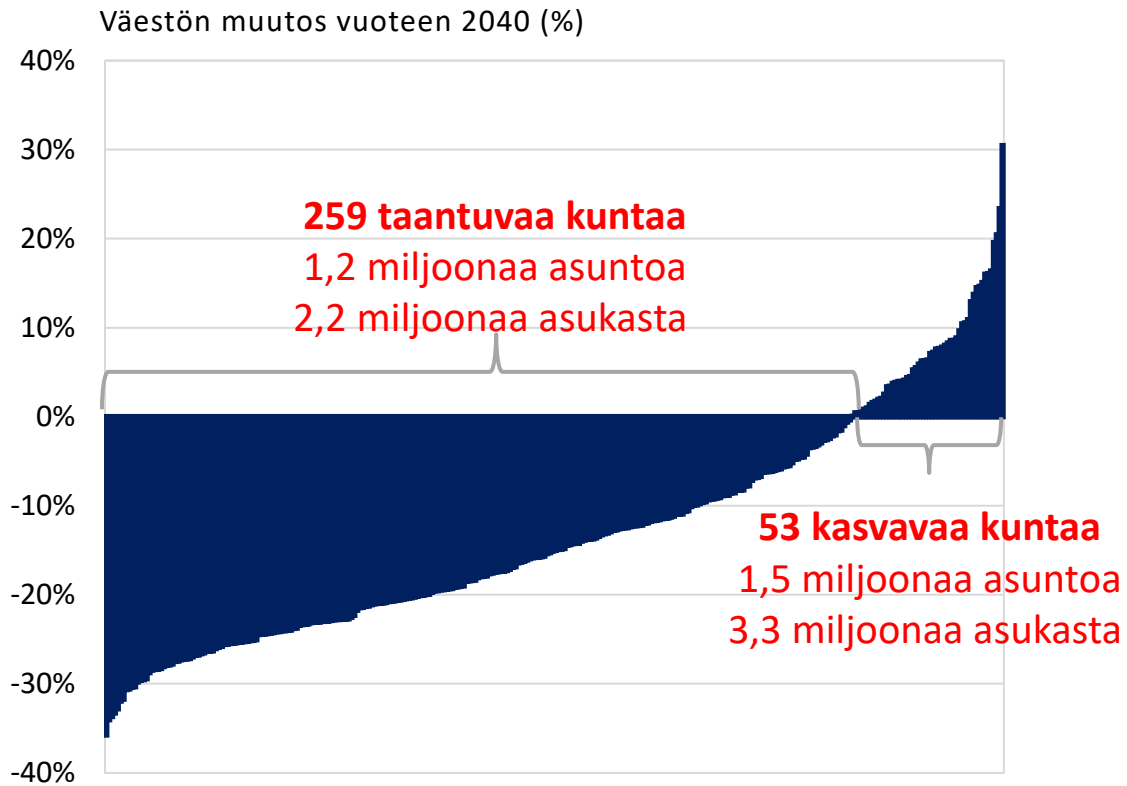
Ilmassa paljon koron nousun puolesta puhuvia tekijöitä

- **Keskuspankkien elvytys ja rahan määrän kasvu?**
– epävarma yhteys, keskuspankit eivät ole luopuneet inflaatiotavoitteista
- **Kotitalouksien säästöjen nopea purkautuminen?**
– vain hetkellinen vaikutus inflaatioon
- **Taloukasvu kiihtyy?** – taloukasvu on hidasta Euroopassa, valtiot jumissa velkataakan alla
- **Digitalisaatio ja muut megatrendit?** – sekä deflatorisia että inflatorisia tekijöitä
- **Demografia?** – kiihdyttää vasta pitkällä aikavälillä



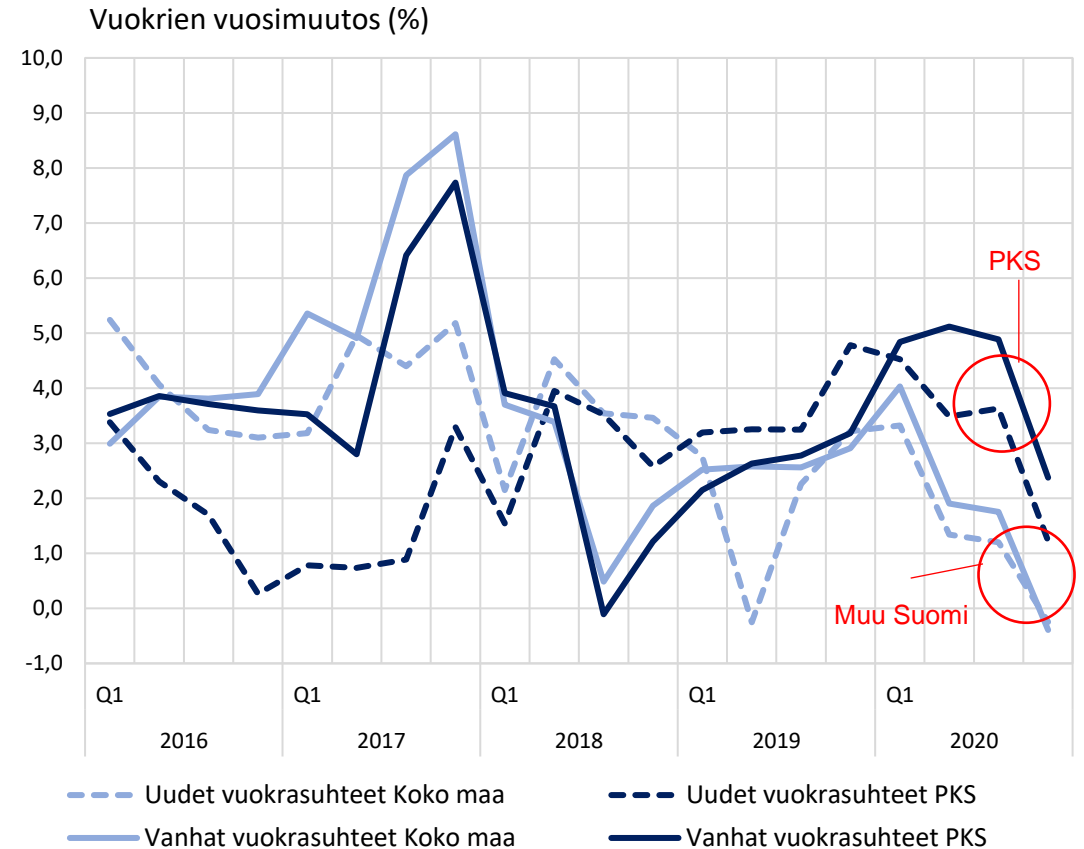
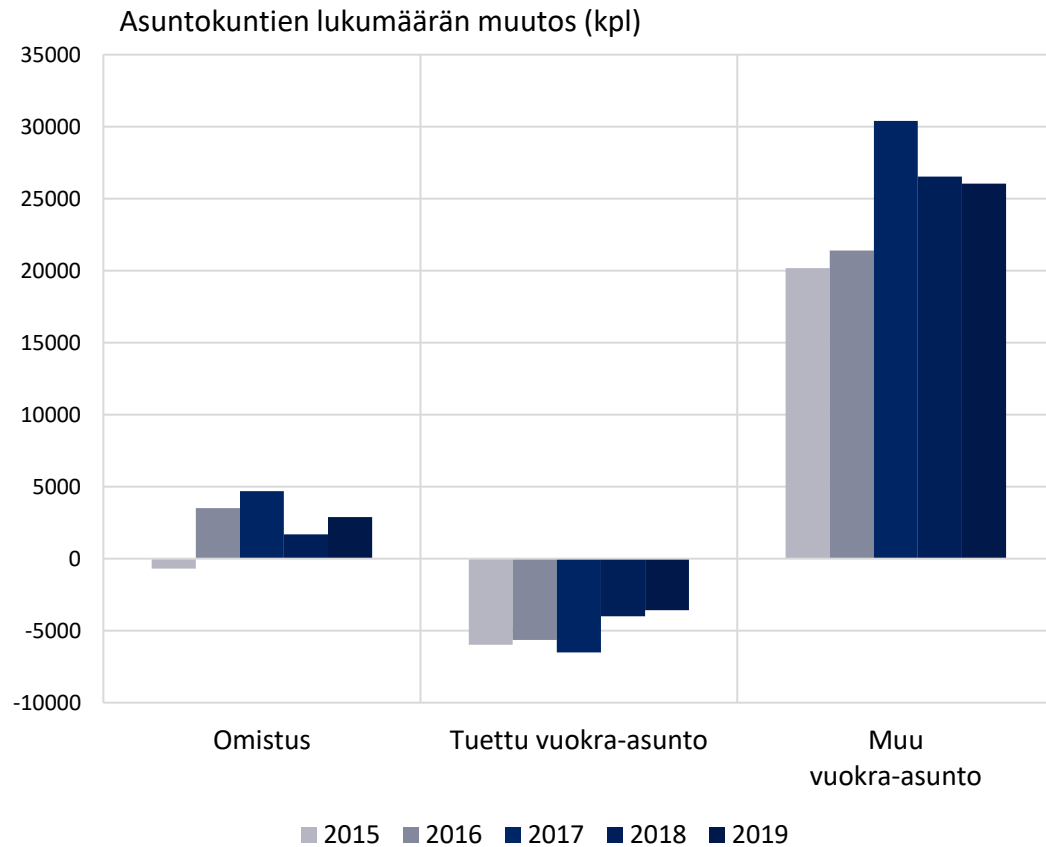
Jatkuuko kaupungistuminen kompuroinnista huolimatta?

Matalat korot voimistavat alueellisia eroja - kasvu asuu kaupungissa



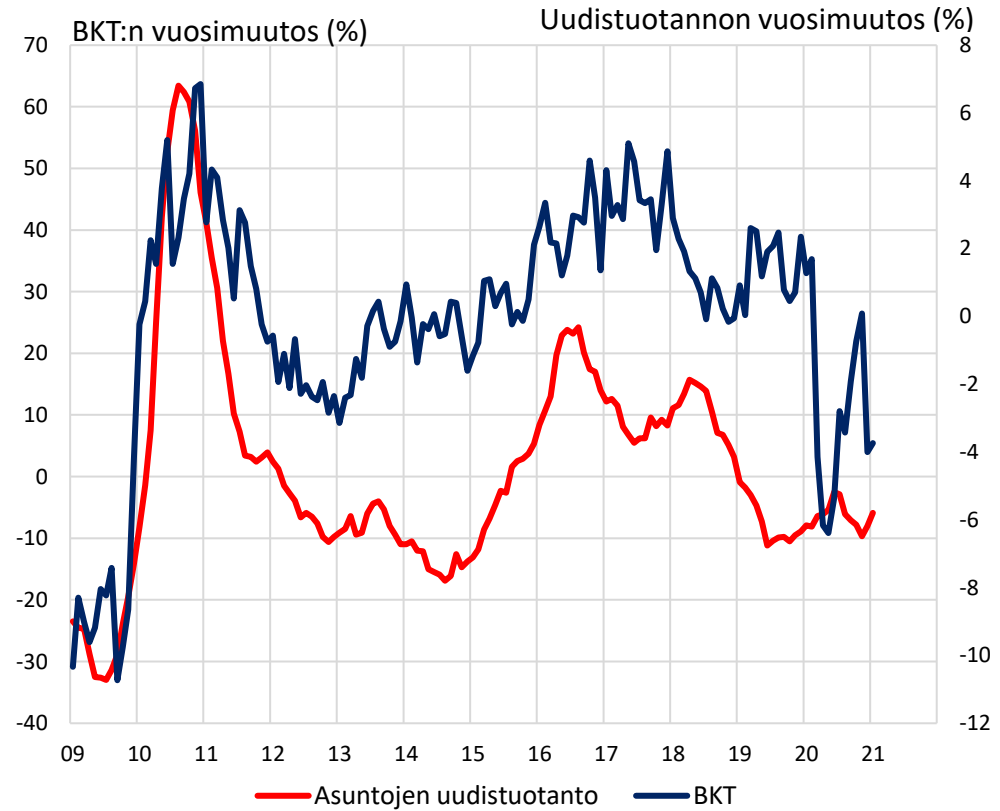
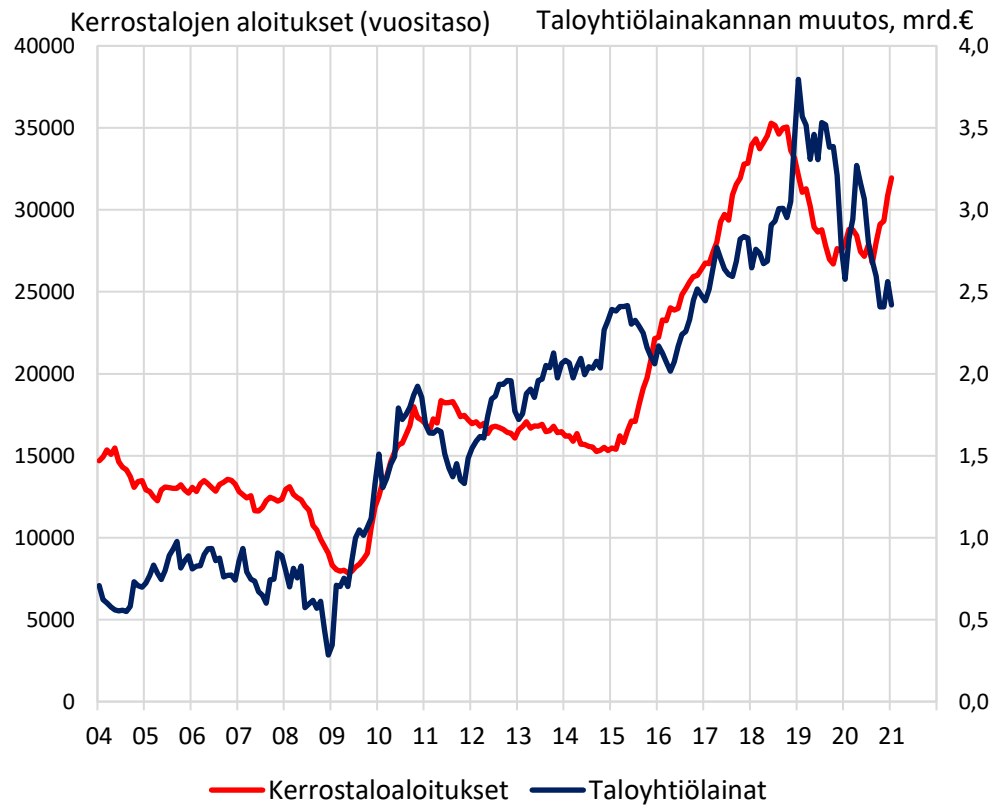
Jatkuuko sijoittajakysyntä?

Vuokrien kasvuvauhti on hidastunut



Kiristyykö asuntolainoitus ja sijoittajien verokohtelu?

Taloyhtiölainoilla ja sijoittajarahalla on rakennettu ja korjattu pysyvää omaisuutta kasvukeskuksissa



Asuntorakentamisen yleiskuva pysyy ennallaan

Matalana jatkuva korkotaso pitää sijoittajakysynnän ja alueellisen eriytymisen voimissaan. Riskit kumpuavat lainsäätäjän toimista. Pientalojen kysyntään selvä kasvu.



Rakennusteollisuus

Rakennusteollisuus RT ennuste 2020-2022*

Rakentaminen
2020 yhteensä
36,9
MRD. €

Uudistalonrakentaminen

15,9
MRD. €

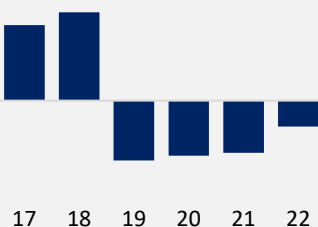


7,4
MRD. €

Asunnot

2019: -6,9 %
2020: -6,4 %
2021: 2,0 %
2022: -6,0 %

Asuntorakentamisen yleiskuva pysyy ennallaan
Kerrostalorakentaminen hidastuu maltilla. Matala korkotasoa tukee sijoittajakysyntää. Alueiden eriytyminen jatkuu.

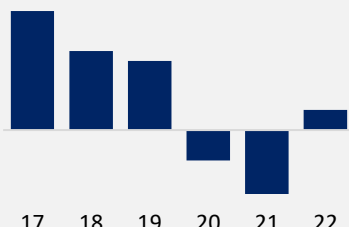


8,5
MRD. €

Toimitilat

2019: 5,6 %
2020: -2,5 %
2021: -5,0 %
2022: 2,0 %

Teollisuuden investoinnit kääntyvät kasvuun.
Epävarmuus koronan jälkeisestä elämästä painaa liike- ja toimistorakentamista.



+

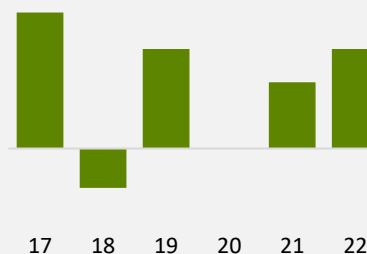
Korjausrakentaminen

14,0
MRD. €



2019: 1,5 %
2020: 0,5 %
2021: 1,0 %
2022: 1,5 %

Asuntojen korjausrakentaminen toipuu normaalille kasvu-uralle.
Toimitiloja vaivaa epävarmuus koronan vaikutuksista. Kuntien heikko taloustilanne hidastaa julkisia korjaushankkeita.



+

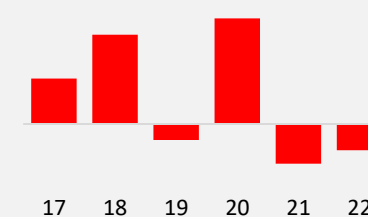
Maa- ja vesirakentaminen

7,0
MRD. €



2019: -0,6 %
2020: 5,0 %
2021: -1,5 %
2022: -1,0 %

Maa- ja vesirakentaminen supistuu isojen hankkeiden päättyessä samaan aikaan.
Kuntien heikko investointikyky painaa.



= Rakentaminen yhteensä*: 2020e: -1 % 2021e: -2 % 2022e: +-0 %

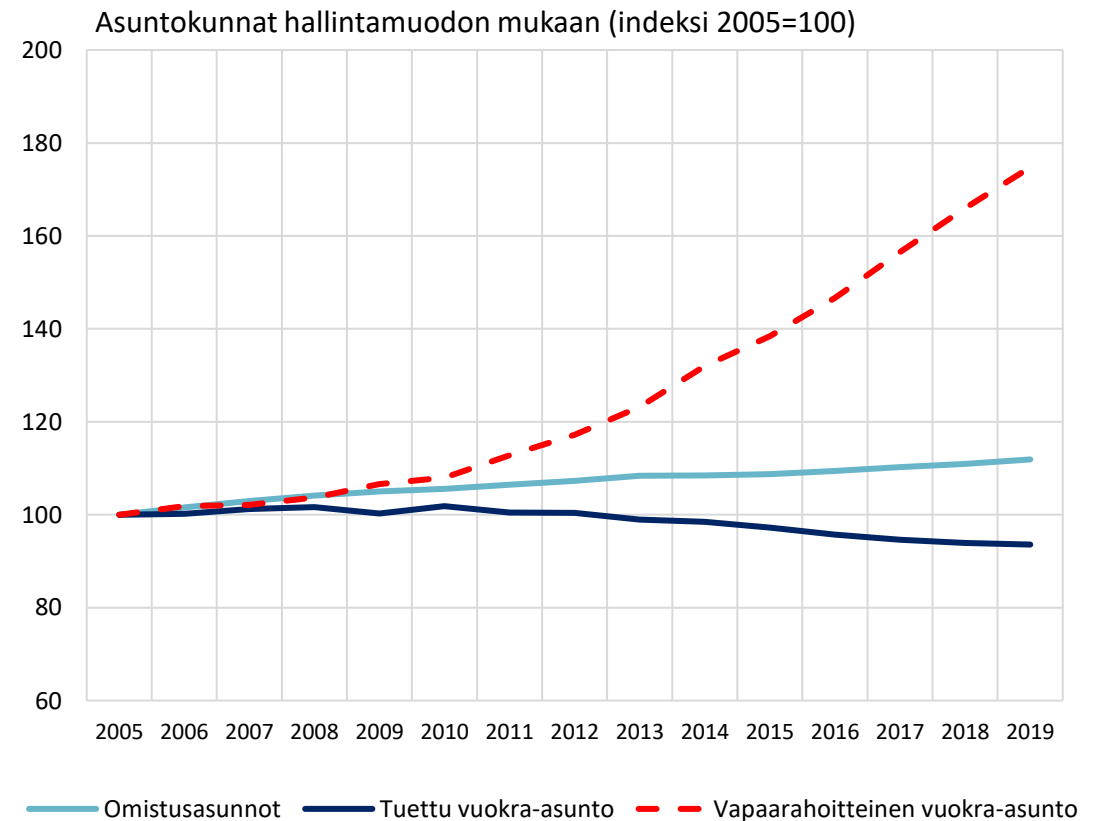
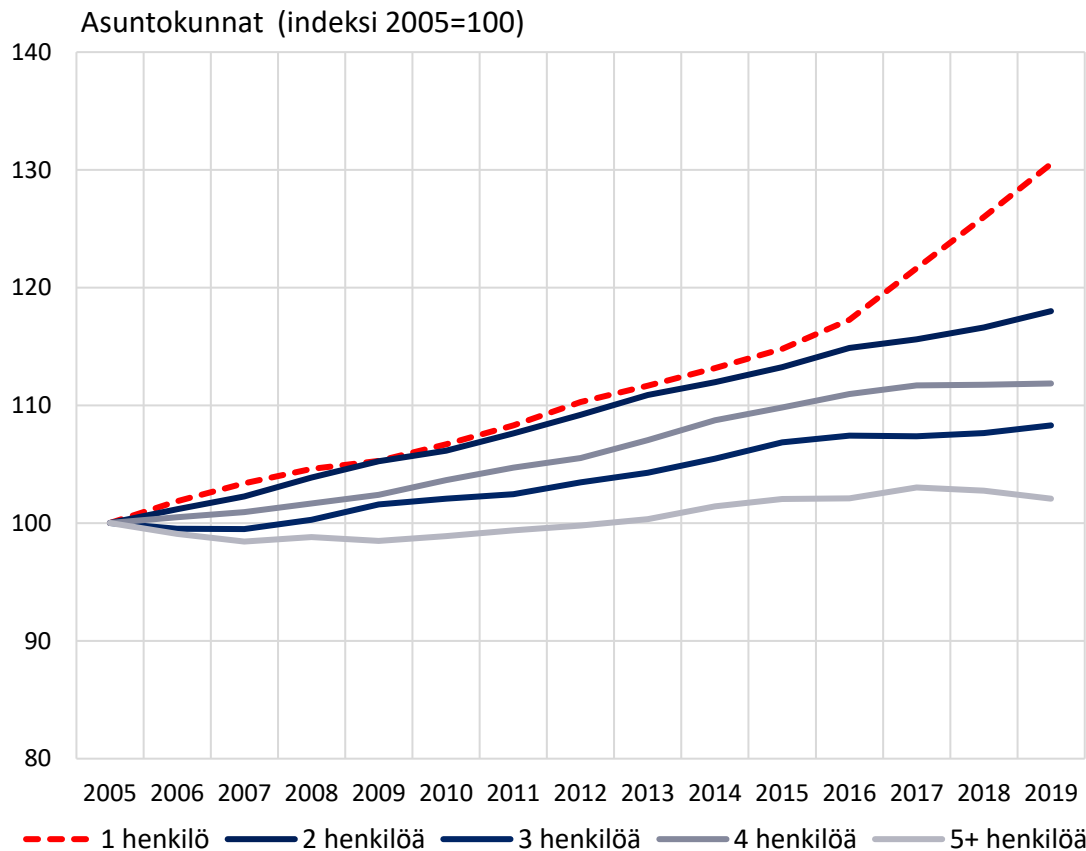
*määrän muutos

A photograph of a cityscape at dusk. In the foreground, a body of water reflects the lights from buildings and a modern bridge. The bridge has a prominent arch structure with illuminated cables. To the left, several multi-story buildings are visible, some with construction cranes on top. The sky is a deep blue, and the overall scene is illuminated by the warm lights of the city and the cool tones of the twilight.

Uuden talouden kasvu tarvitsee kaupunkien dynamiikkaa

Aleksi Randell 24.3.2021

Miten kaupunkien kasvua pidettäisiin yllä ilman runsasta vapaarahoitteista vuokra-asuntotarjontaa?



Rakennettuun ympäristöön kohdistuu valtavia paineita

Kaikilla on oikeus hyvään elämään postinumerosta riippumatta

Kasvukeskusten täytyy ratkaista uudisrakentamisen haasteet



Koko Suomen pitää uudistua korjausrakentamalla



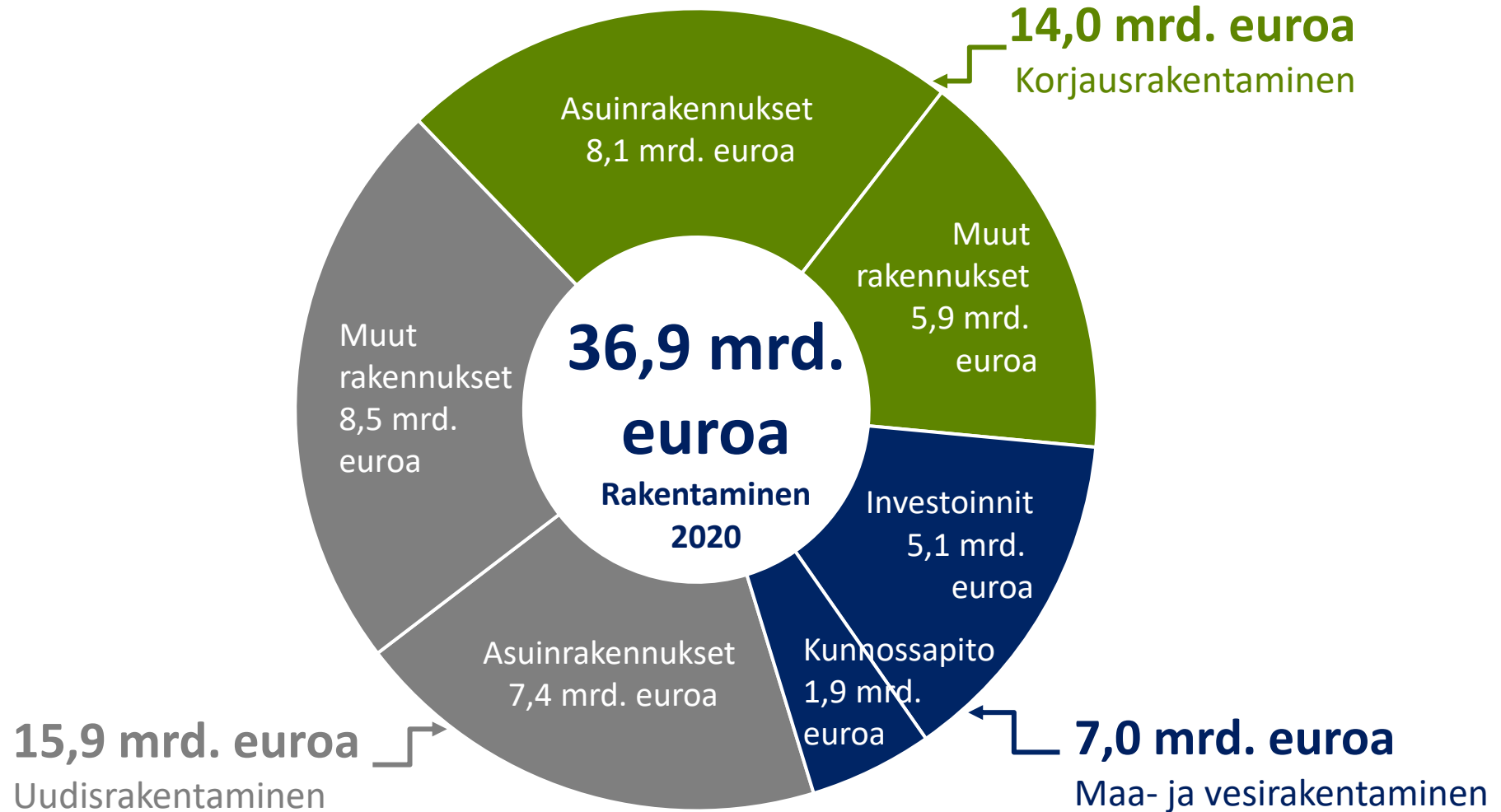
Suomi pitää yhdistää sisäisesti ja ulkoisesti



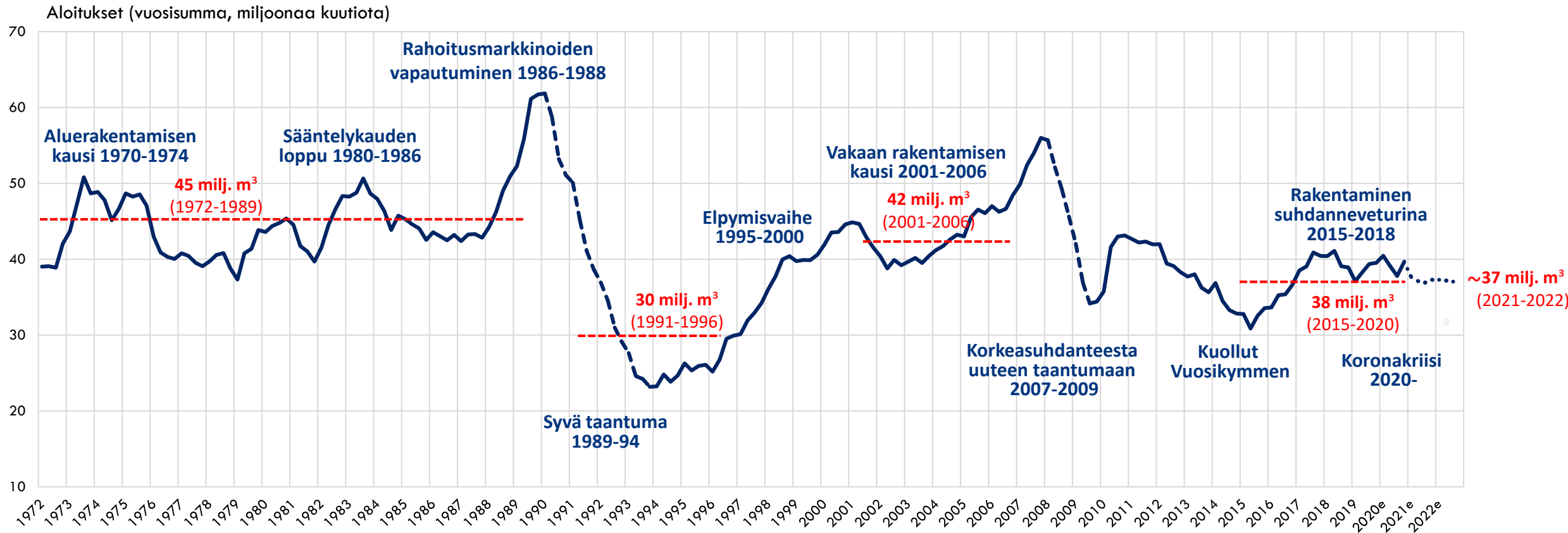
Liitteet

Rakentamisen jakautuminen päätoimialoittain

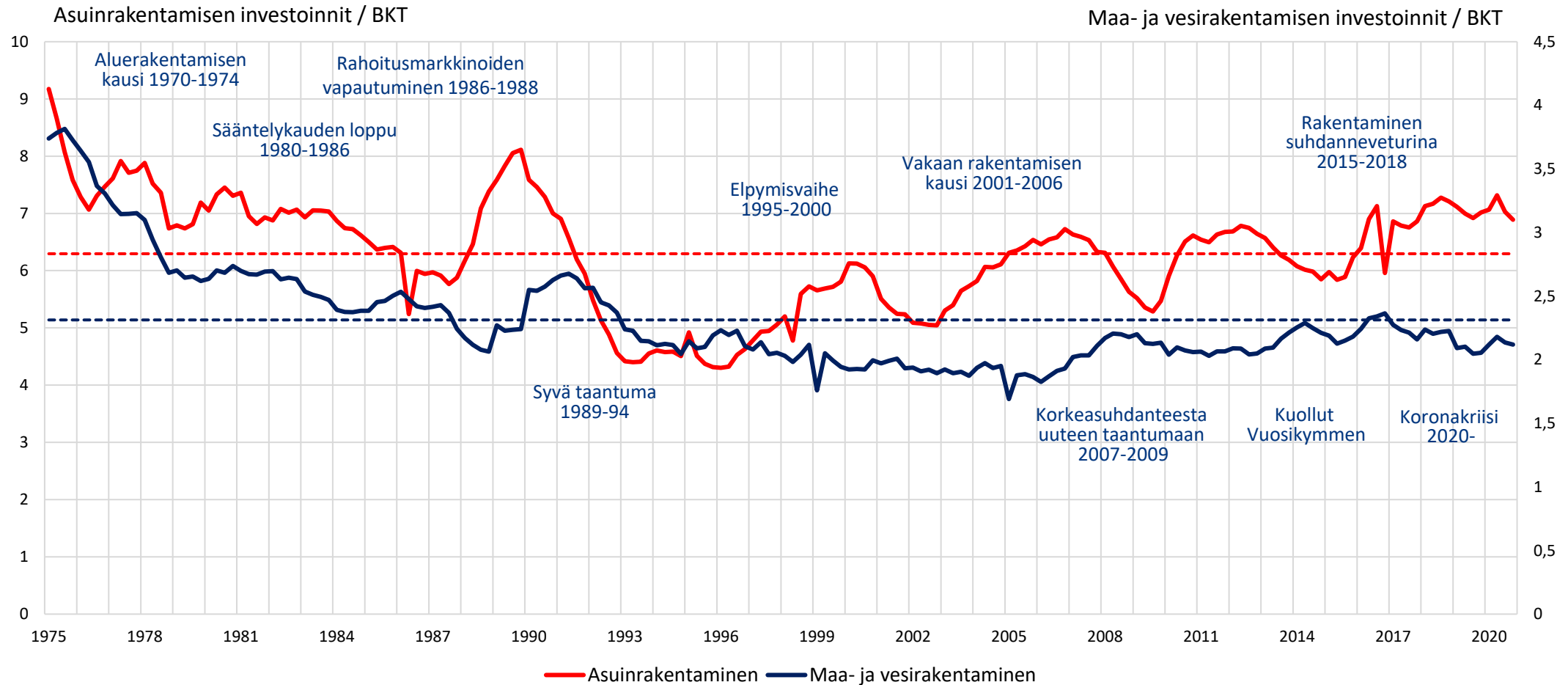
Rakennustuotannon arvo 2020



Hidastumisen kautta muun talouden kylkeen verkkaiseen kasvuun

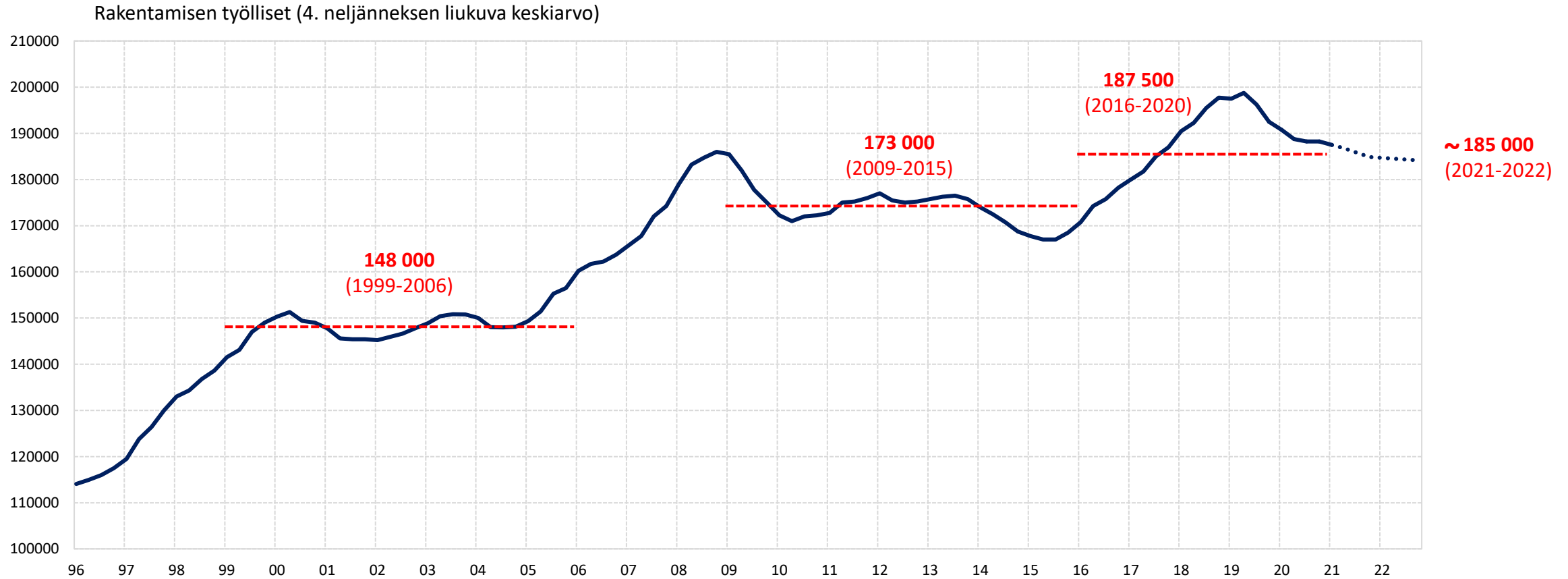


Asuntorakentaminen poukkoilee – infra matelee



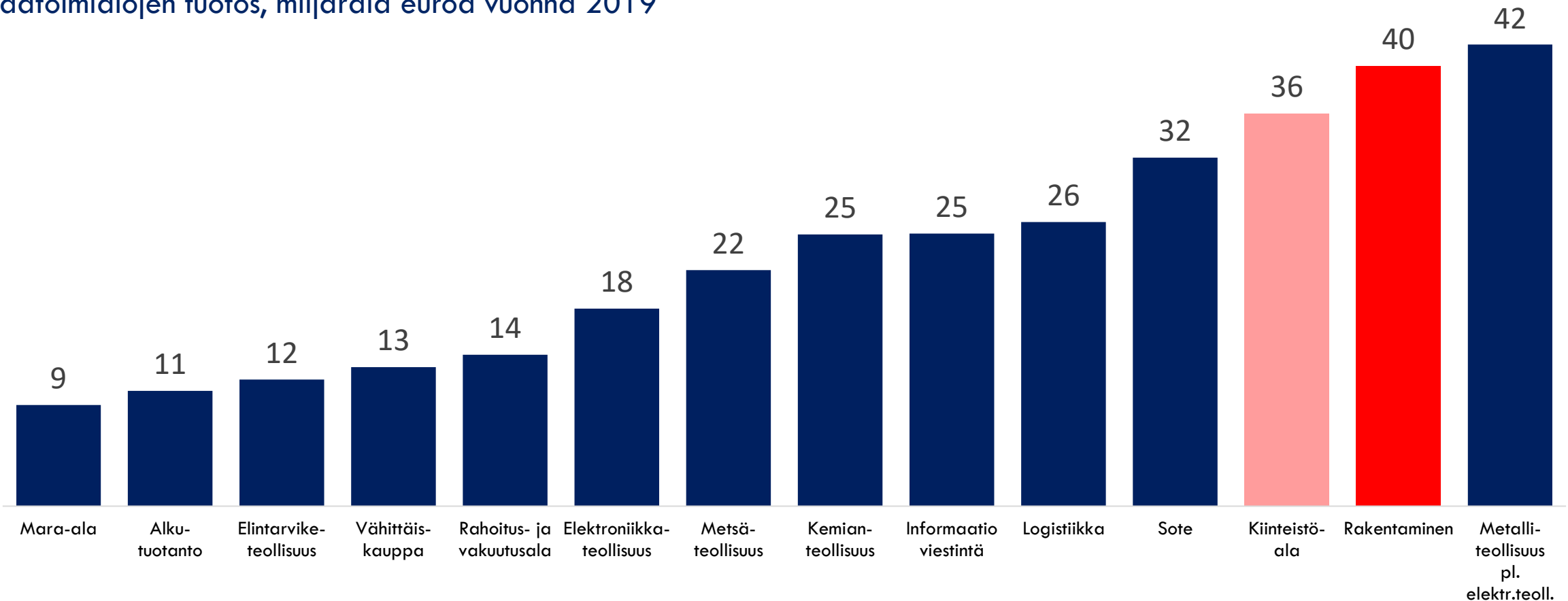
Rakentamisen työllisyyden lasku hidastuu

Työllisyyden tasot ovat nousseet kriiseistä huolimatta

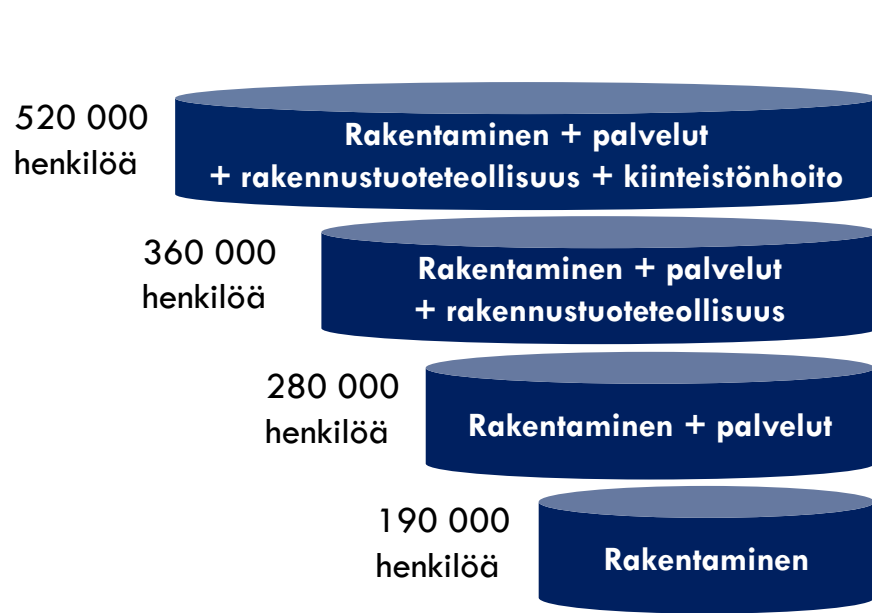


Rakentaminen ja kiinteistöala ovat isoja koko taloutta palvelevia toimialoja

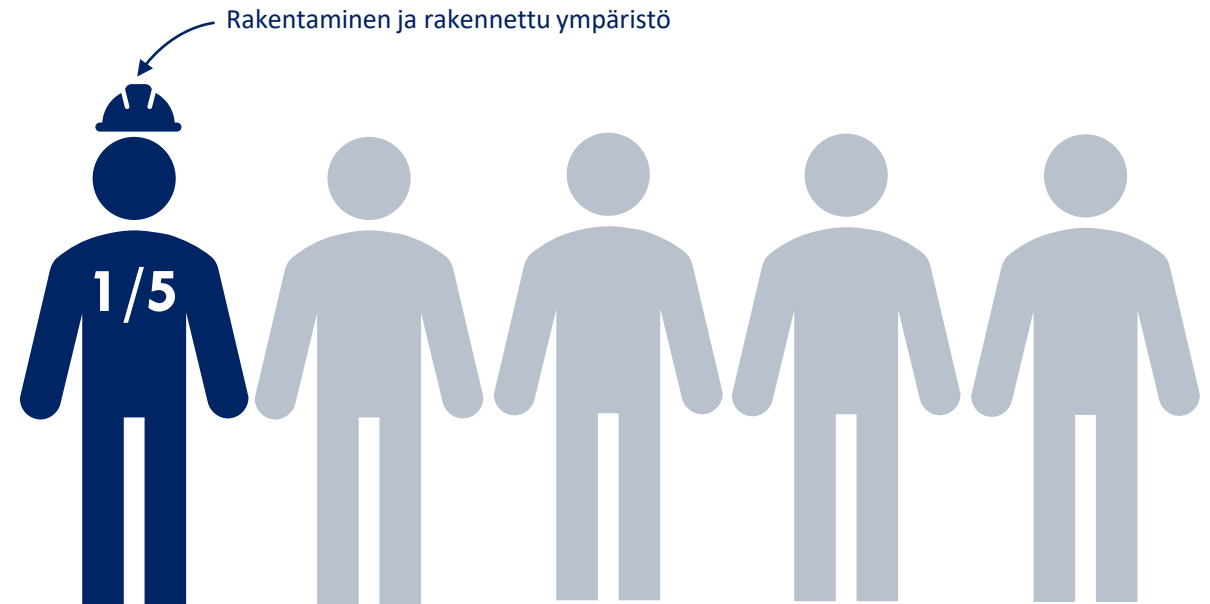
Päätoimialojen tuotos, miljardia euroa vuonna 2019



Joka viides suomalainen työllistyy uuden rakentamisesta tai rakennetun ympäristön hoidosta



Lähde: VTT (2011)

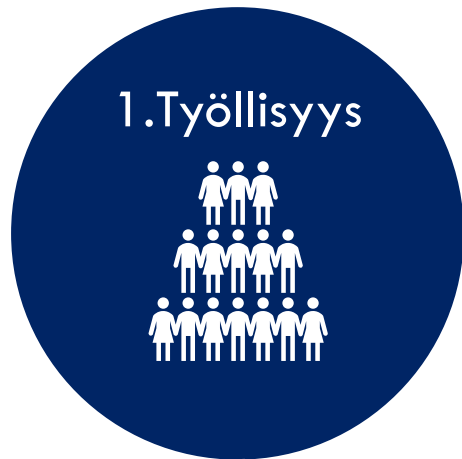


Suomessa on noin 2,5 miljoonaa työllistä, joista joka viides työllistyy uuden rakentamisesta tai olemassa olevan kiinteistön hoidosta.

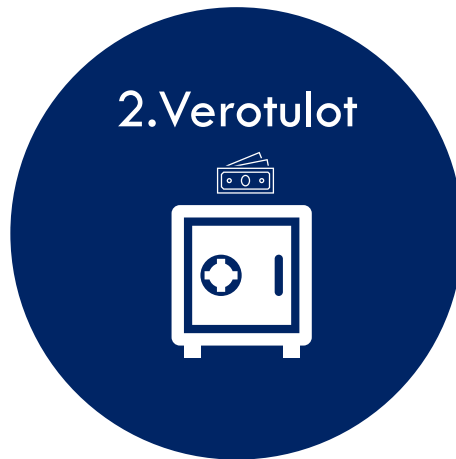
Viisi syytä miksi rakentaminen on vaikuttava keino elvyttää taloutta

Välitön vaikutus

Pitkän aikavälin vaikutus (MAL)



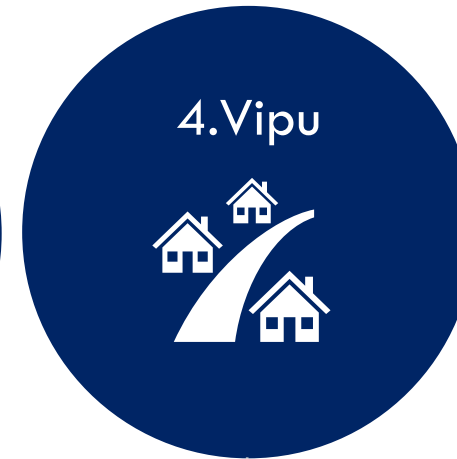
Miljoona euroa rakentamiseen työllistää 13–16 henkilöä. Rakentamisen kotimaisuusaste on suuri verrattuna muihin aloihin. Esimerkki: Espoon kaupunkiradan rakentamiseen käytettävät 275 milj. euroa työllistäisi 4 125 henkilöä.



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



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



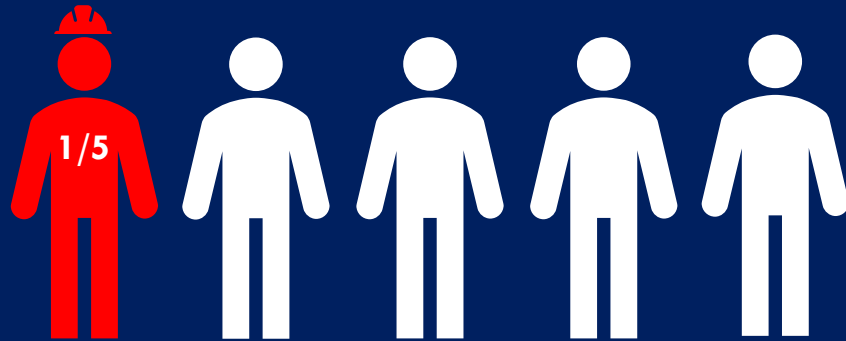
Hyvin valittu rakennuskohde vivuttaa moninkertaisesti muuta rakentamista. Esimerkki: Espoon kaupunkirata sysää liikkeelle miljardien eurojen rakennusurakat, mukaan lukien yli 25 000 asunnon rakentamisen.



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.

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

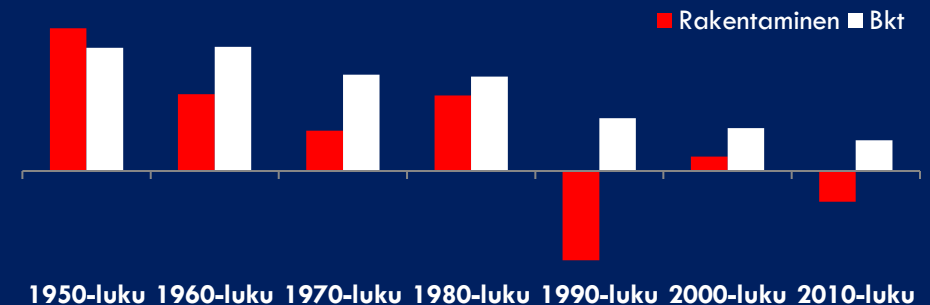
150 000

uutta asuntoa tämän hallituskauden aikana



Rakennusteollisuus

Kaupungistumisen toinen aalto vaatii investointeja – Suomi ei ole vielä valmis



24.3.2021

42