



Rakennusteollisuus

Edessä pari vuotta kasvua

# Rakentamisen momentum on nyt

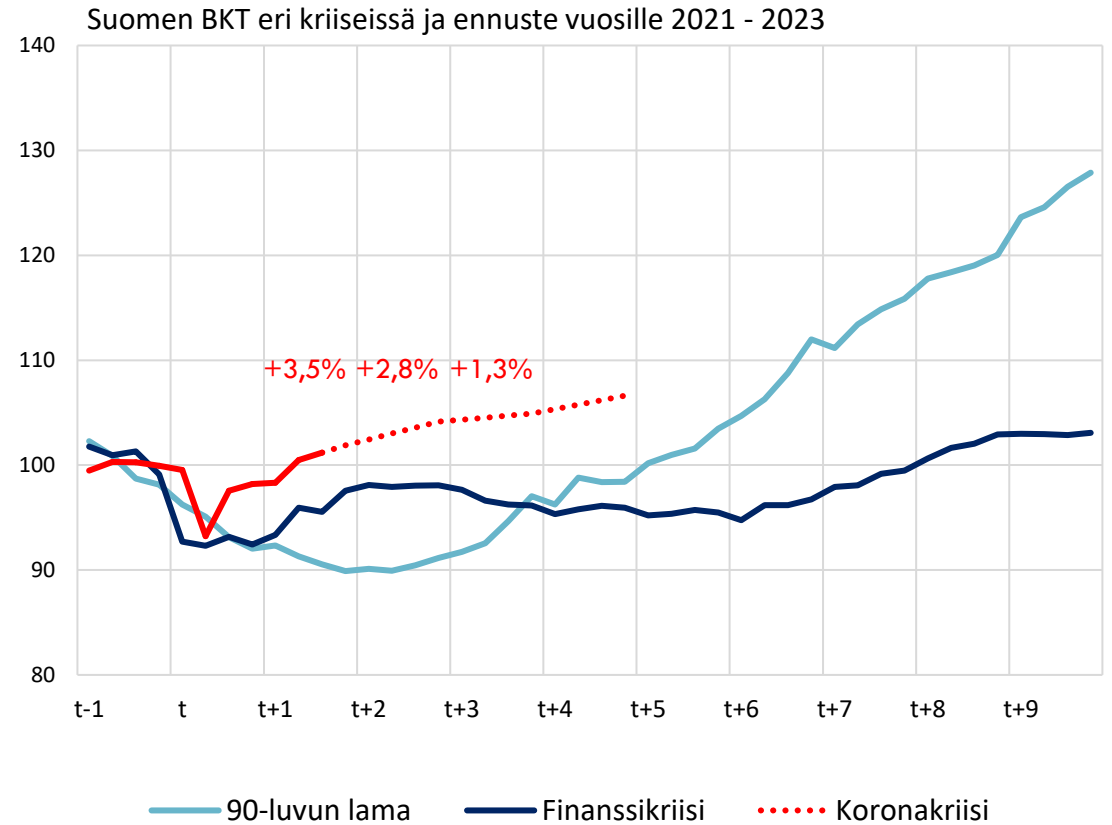
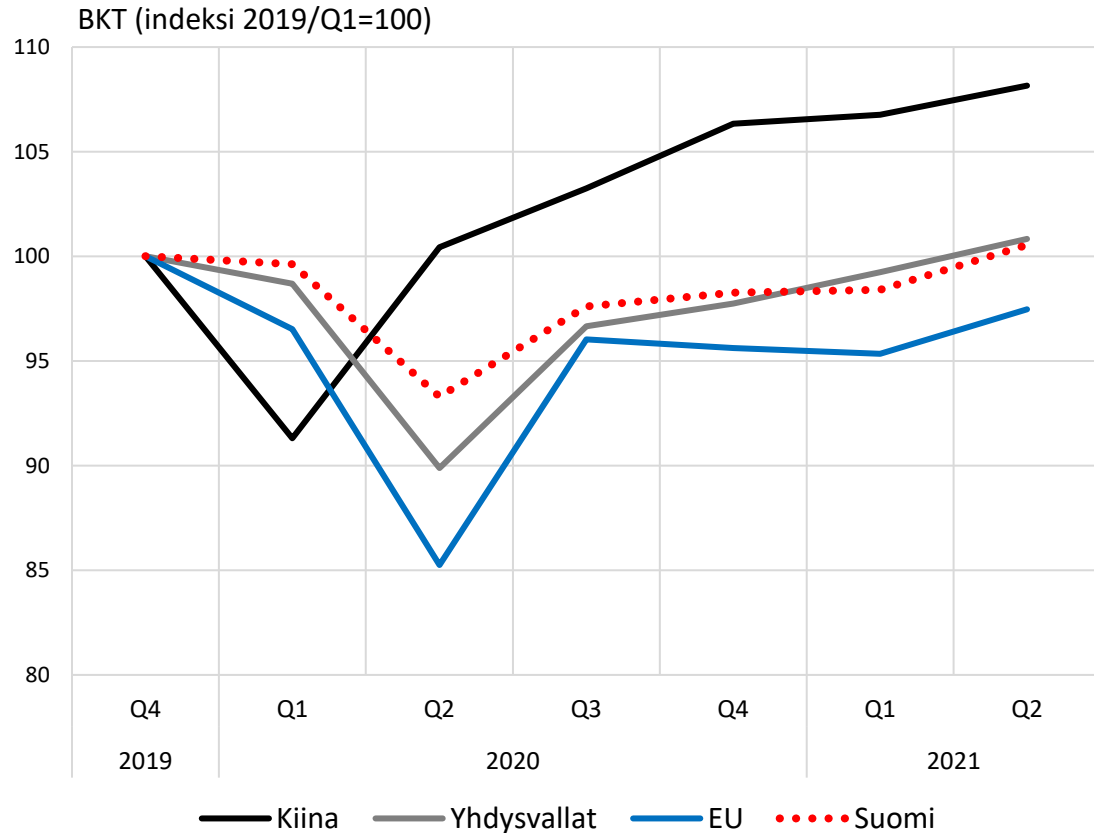
Suhdanekatsaus 4.10.2021

Pääekonomisti Jouni Vihmo



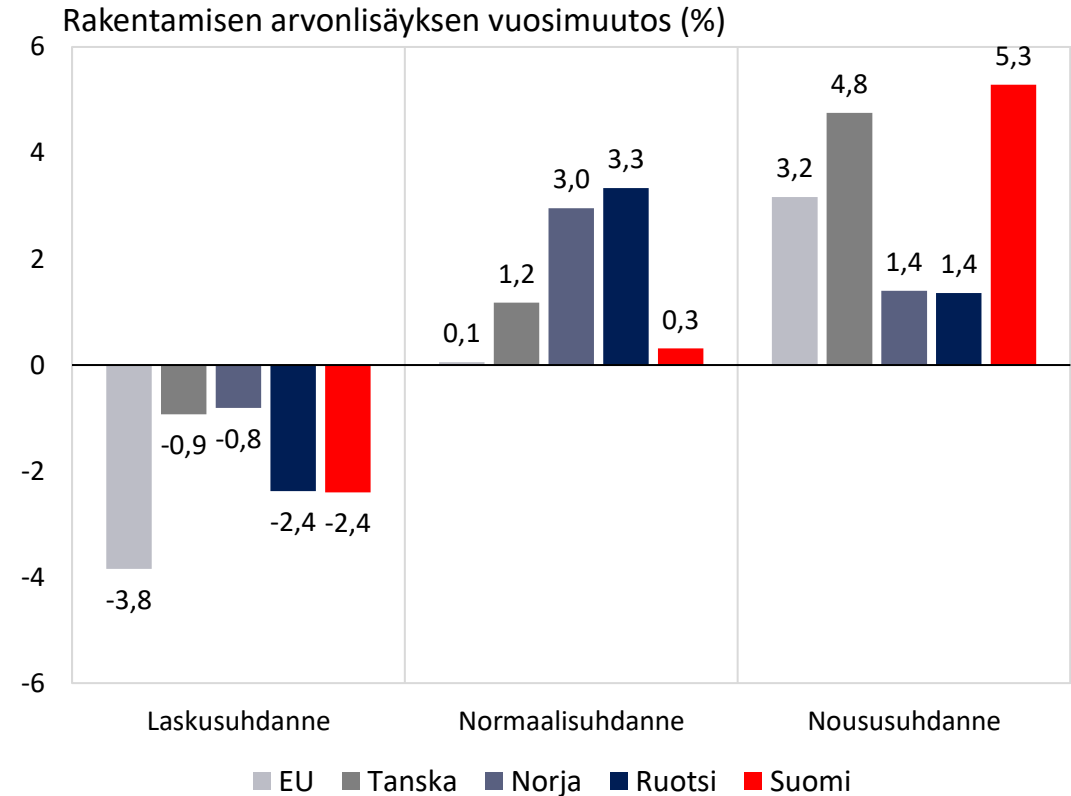
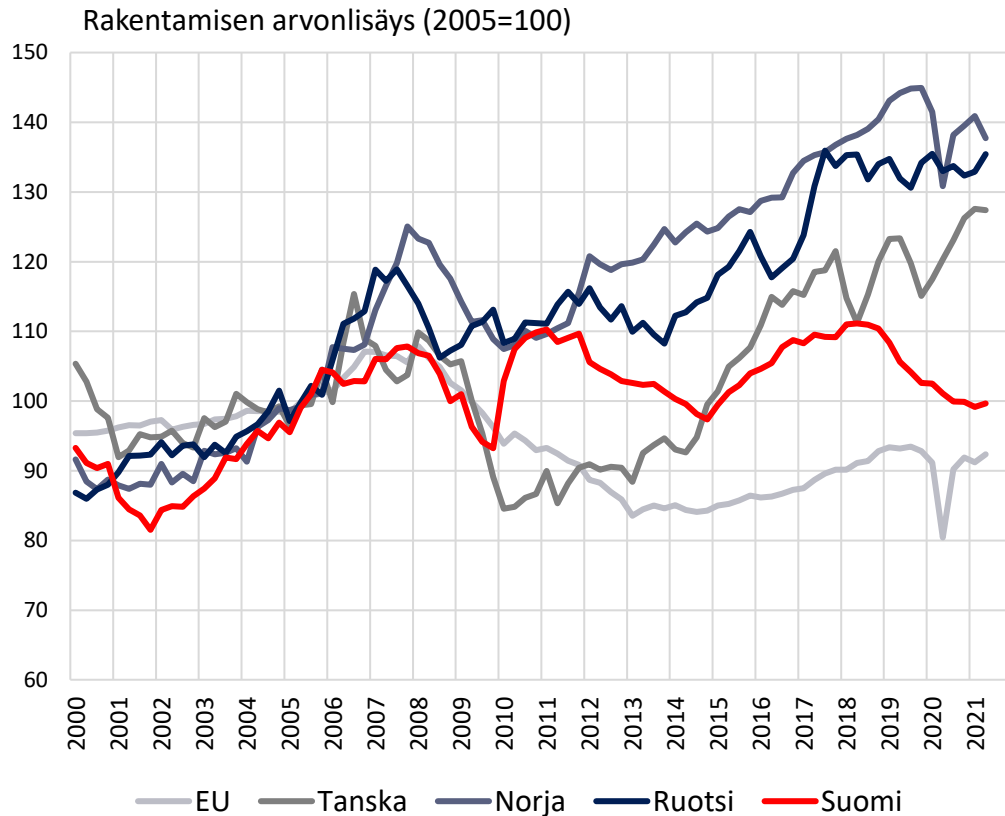
# Suomi toipuu pari vuotta vauhdilla – 2023 hidastuu taas

Pandemiaa edeltävä taso saavutettu ja edellinen suhdannehuippu saavutetaan kohta



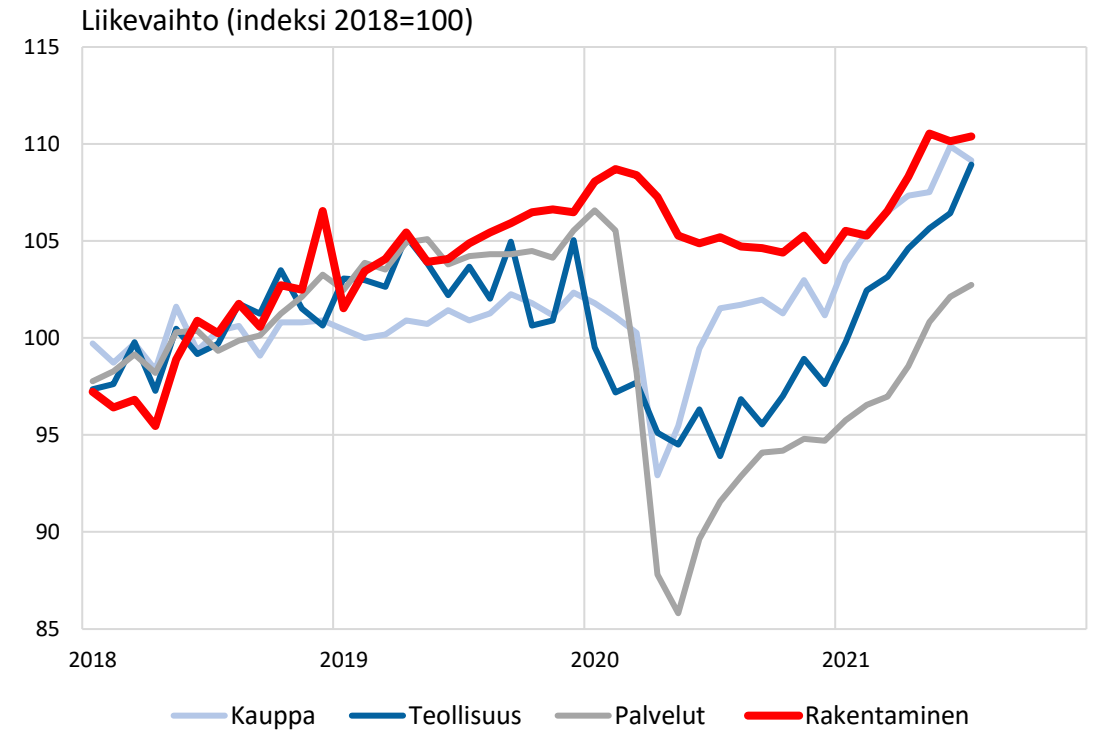
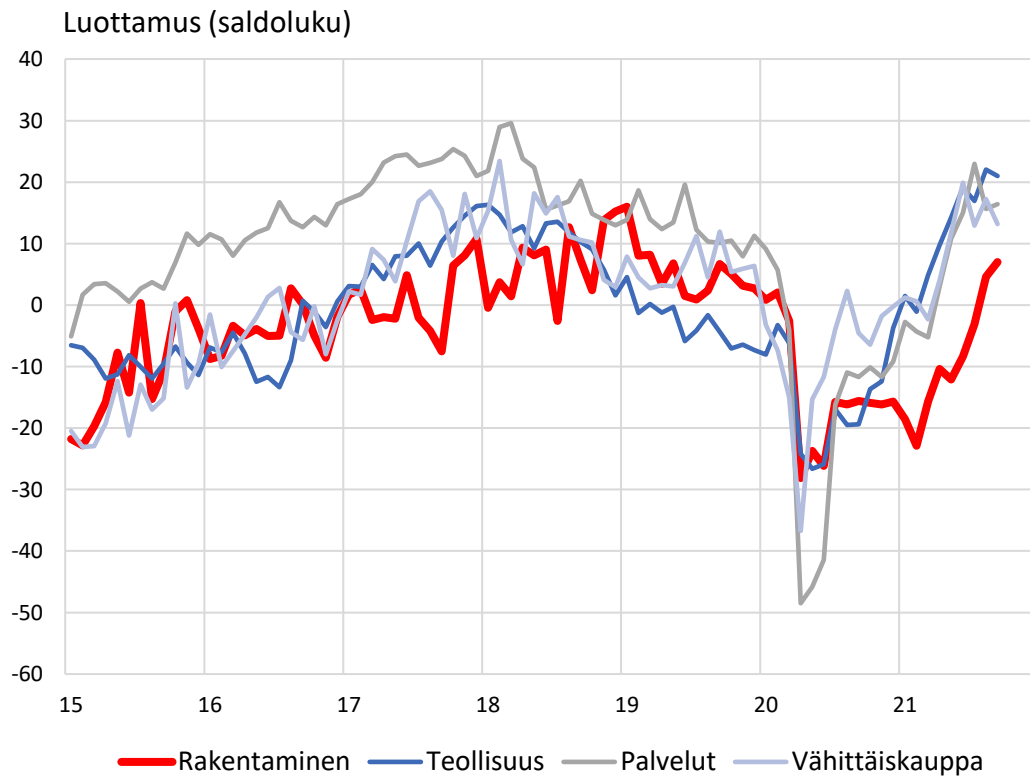
# Suomen rakentaminen on ääri-ilmio

Normaalisuhdanteessa Suomen rakentamisen kasvu jää muista Pohjoismaista



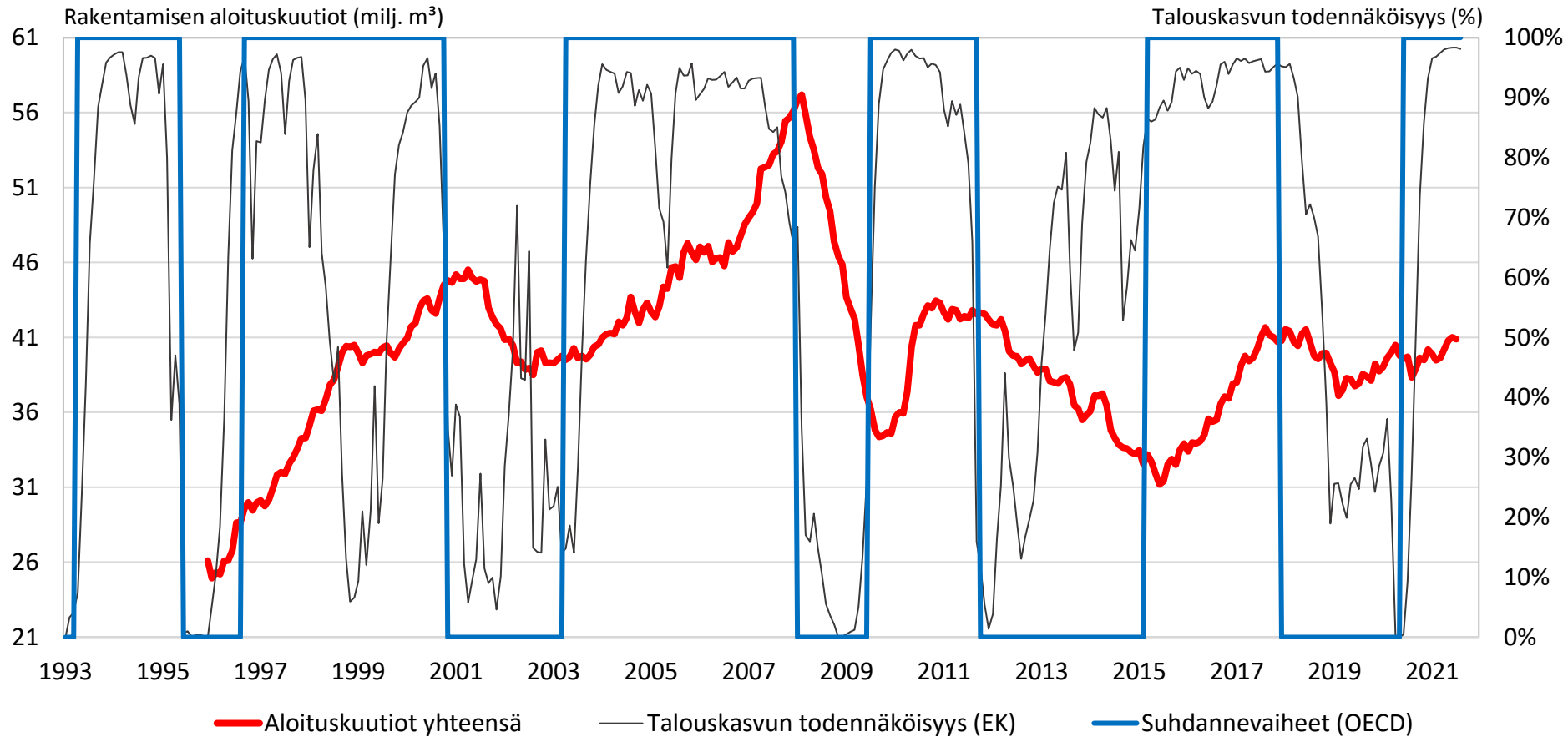
# Rakentamisen luottamus yli pitkän aikavälin tason

Alkuvuosi oli tahmea



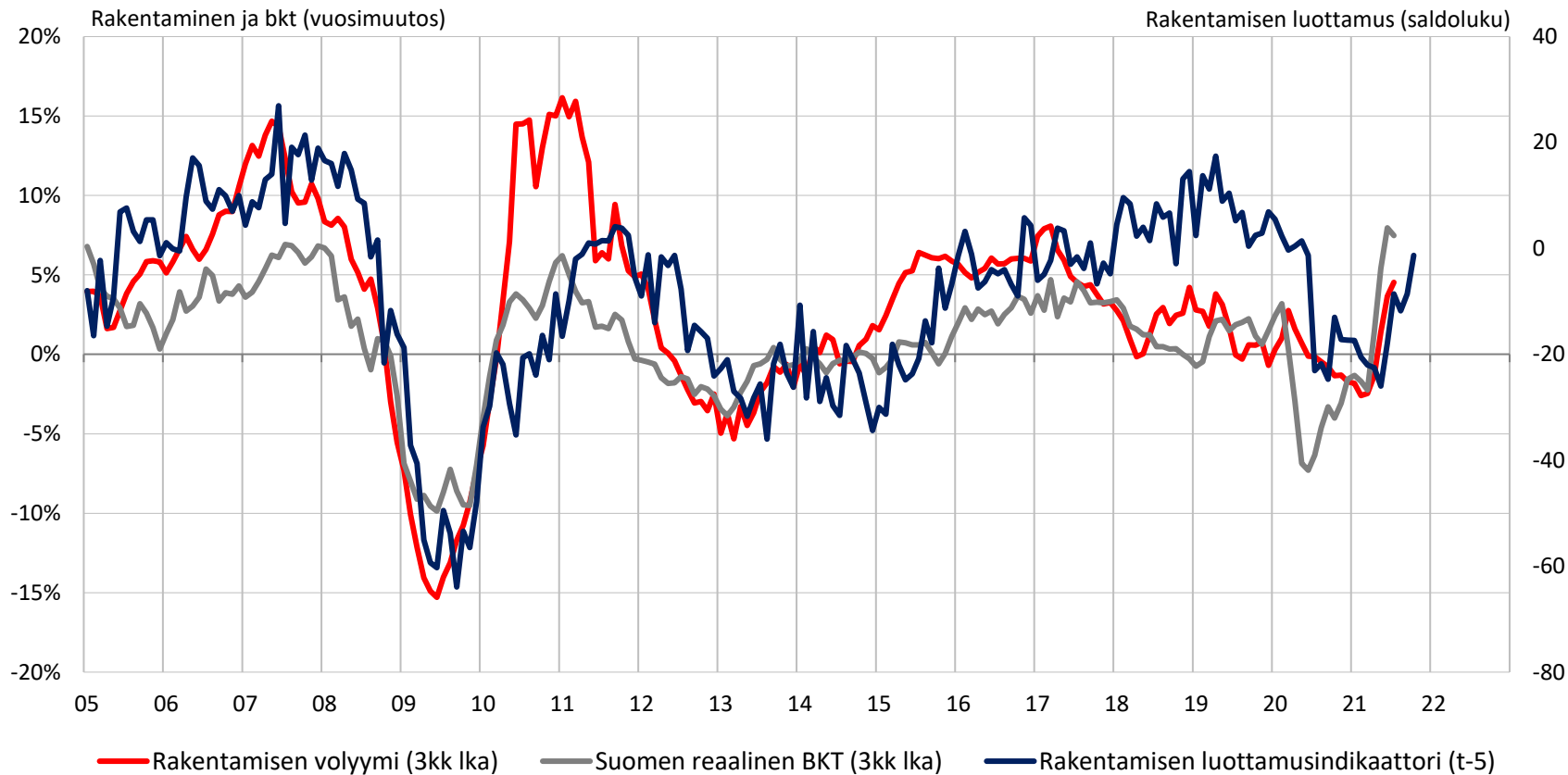
# Suomen talous vetää rakentamisen kasvuun

Työllisyys kääntyy kasvuun, mutta työvoimapulan rajoittamana



# Rakentaminen kasvattaa taloutta jo loppuvuonna

Kasvu nopeutuu ensi vuonna



	Vuosimuutos (%)	
	BKT	Rakentamisen arvonlisäys
2020 <sup>1</sup>	-2,9	-4,1
2021e <sup>2</sup>	+3	+1,5
2022e <sup>2</sup>	+3	+2,5

# Rakennusteollisuus RT ennuste 2021-2022\*

Rakentaminen  
2020 yhteensä  
**36,9**  
MRD. €

## Uudistalonrakentaminen

**15,9**  
MRD. €

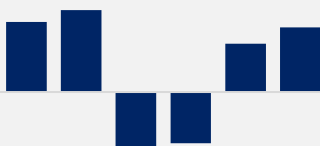


**7,4**  
MRD. €

### Asunnot

2019: -8,4 %  
2020: -5,6 %  
2021: 6,0 %  
2022: 8,0 %

Asuntorakentaminen pysyy korkealla tasolla myös ensi vuonna. Kerrostalojen rakentaminen hidastuu hieman. Pientalojen kovin kasvu ajoittuu ensi vuodelle.



17 18 19 20 21 22

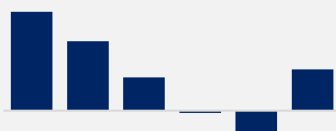


**8,5**  
MRD. €

### Toimitilat

2019: 3,2 %  
2020: -0,2 %  
2021: -2,0 %  
2022: 4,0 %

Teollisuuden investoinnit kääntyvät kasvuun. Talouden kasvu ei tartu liiketiloihin. Toimistorakentaminen kasvaa. Julkiset hankkeet kasvavat taas ensi vuonna.



17 18 19 20 21 22

+

## Korjausrakentaminen

**14,0**  
MRD. €



2019: -0,8 %  
2020: -0,4 %  
2021: 1,0 %  
2022: 2,0 %

Korjausrakentaminen kääntyy kasvuralle. Patoutunut kysyntä purkautuu pääosin ensi vuonna. Kuntien heikko taloustilanne hidastaa julkisia korjaushankkeita.



17 18 19 20 21 22

+

## Maa- ja vesirakentaminen

**7,0**  
MRD. €



2019: -0,7 %  
2020: 2,0 %  
2021: 1,0 %  
2022: -1,0 %

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



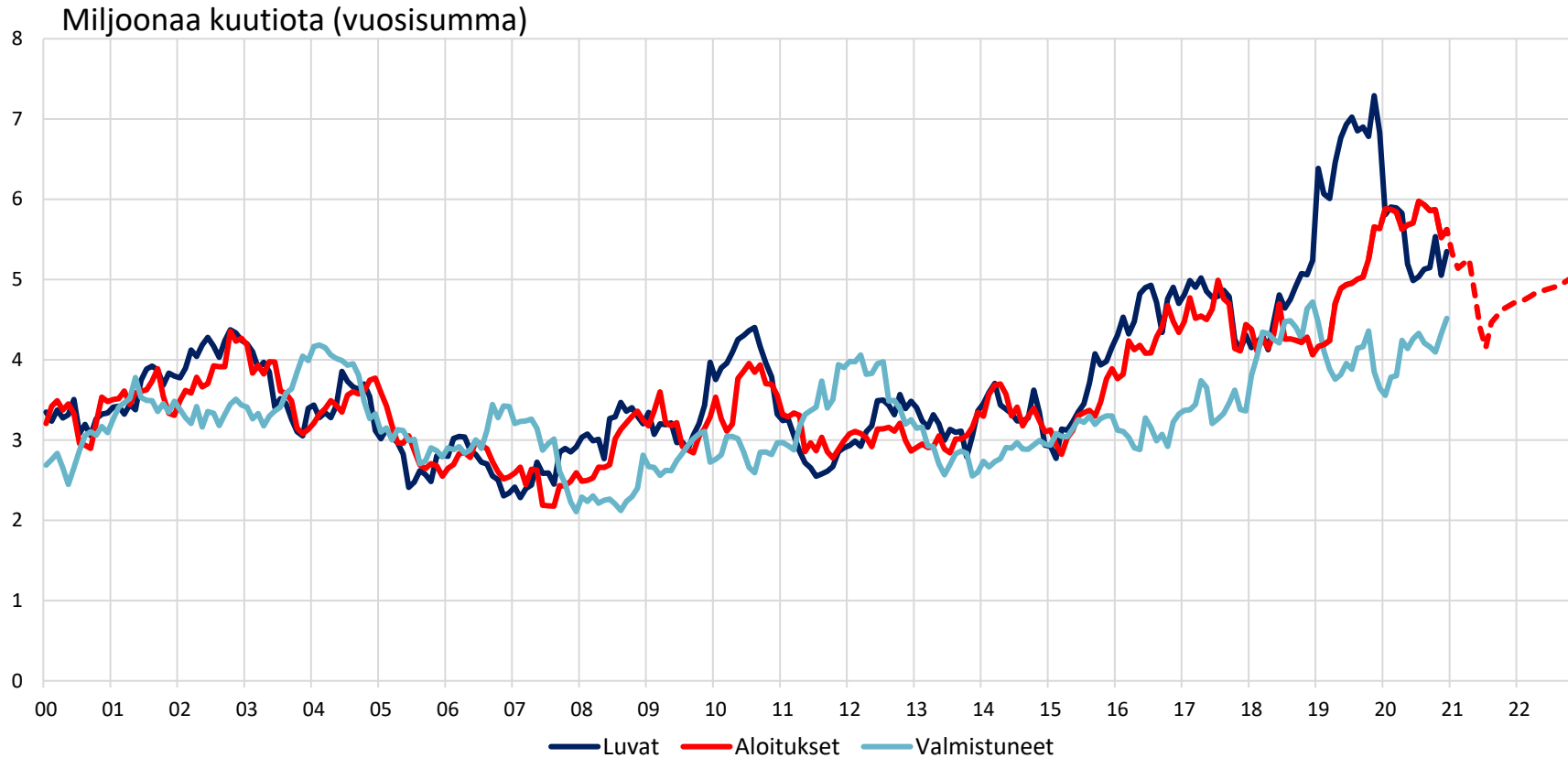
17 18 19 20 21 22

= Rakentaminen yhteensä\*: 2020e: -4 % 2021e: +1,5 % 2022e: +2,5 %

\*määrän muutos

# Hyvä taso säilyy vielä monta vuotta

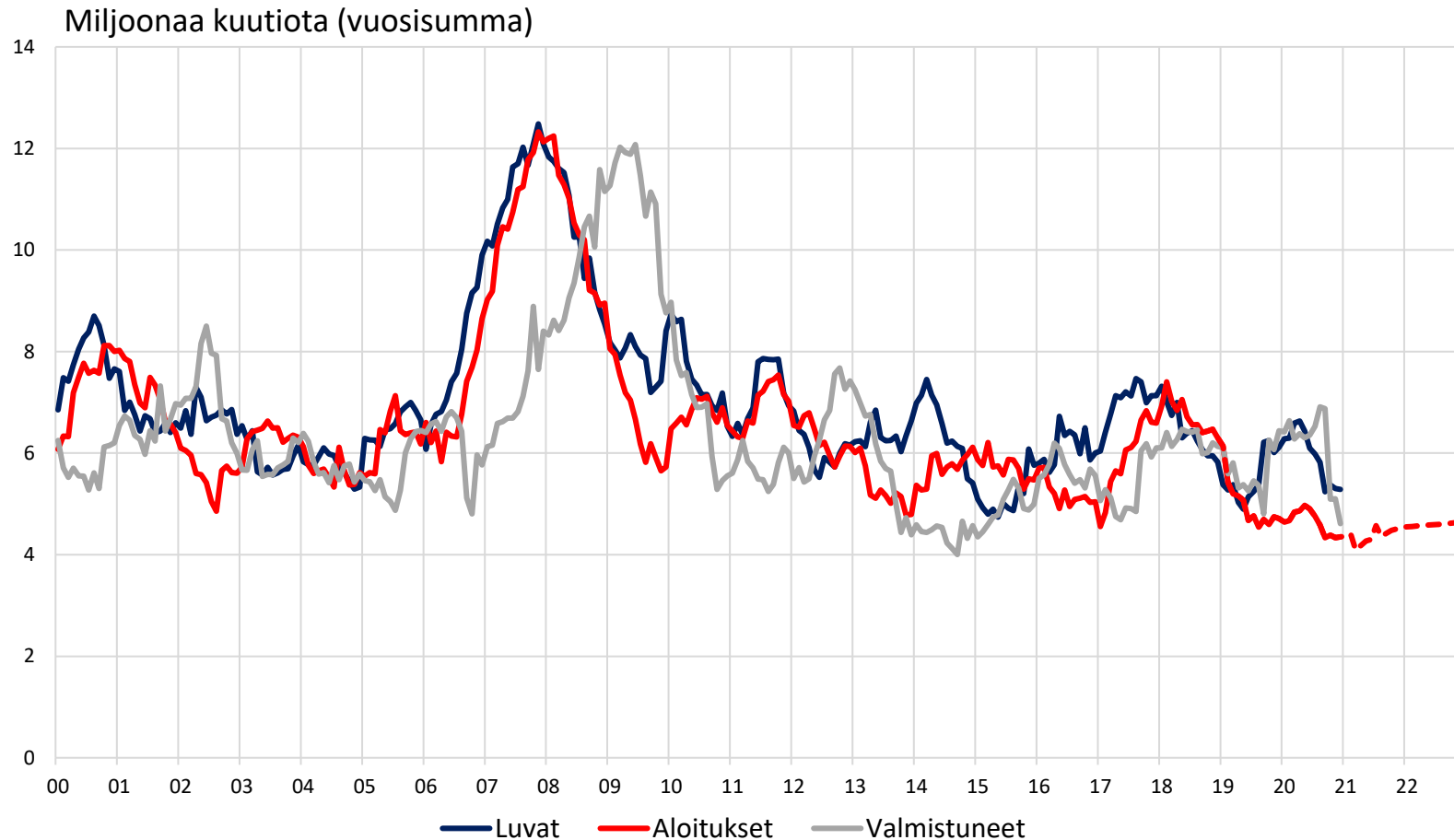
Kuluvalla vuodelle sattuu hiljaisempi jakso - kova kustannuskehitys voi hidastaa aloituksia





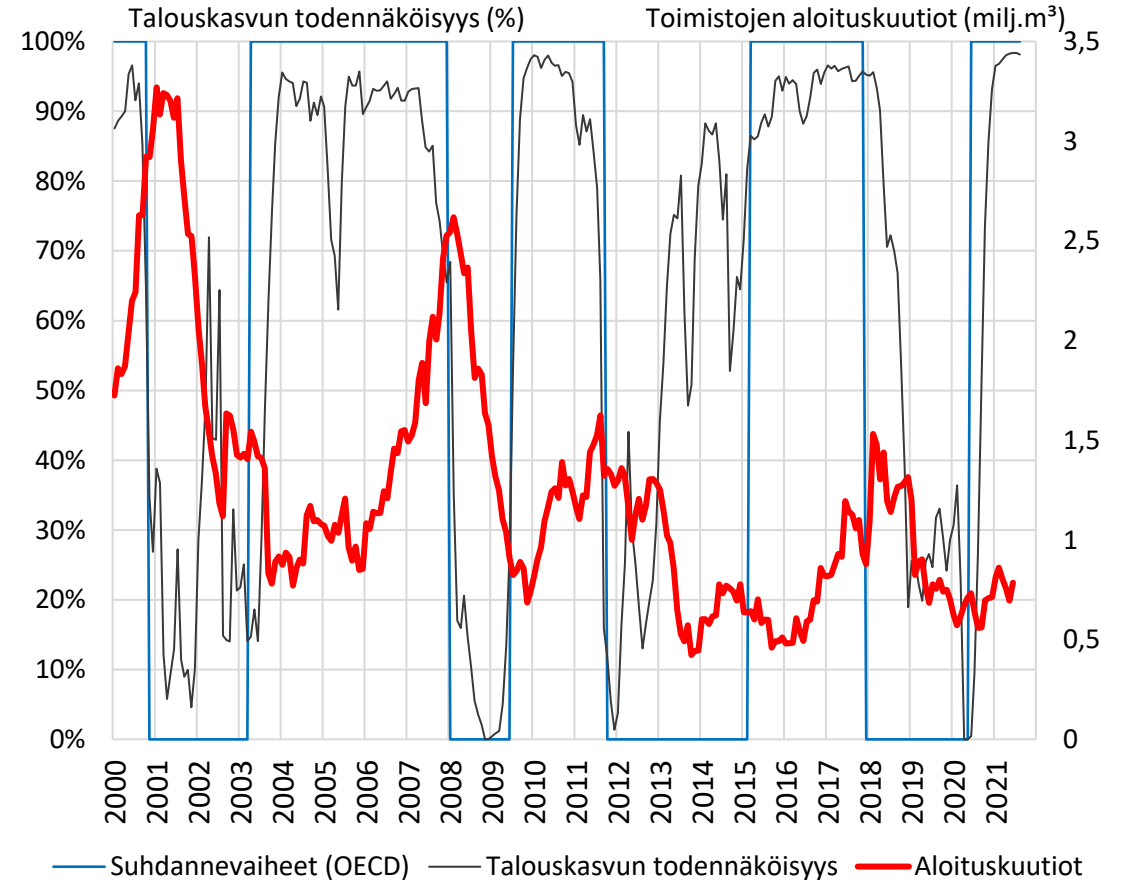
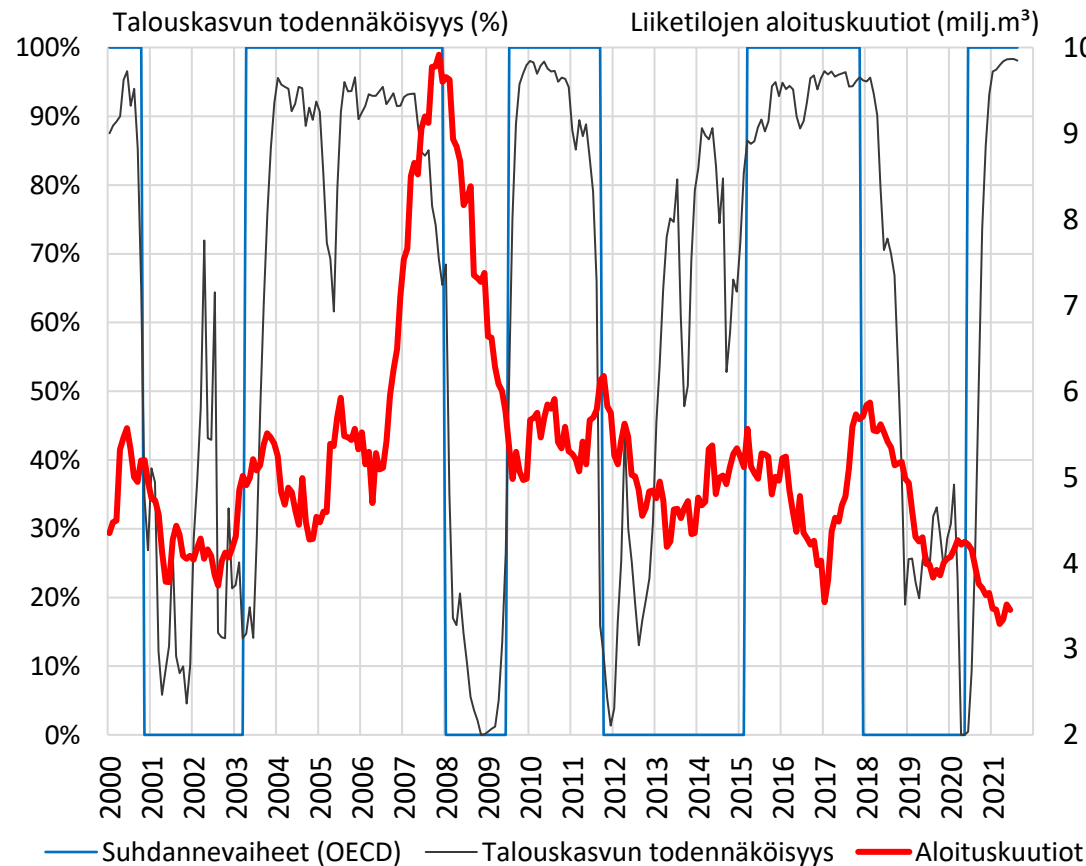
# Talouden kasvu ei tänä vuonna tartu liiketiloihin

Toimistojen aloitukset noudattelevat talouden aktiviteettia



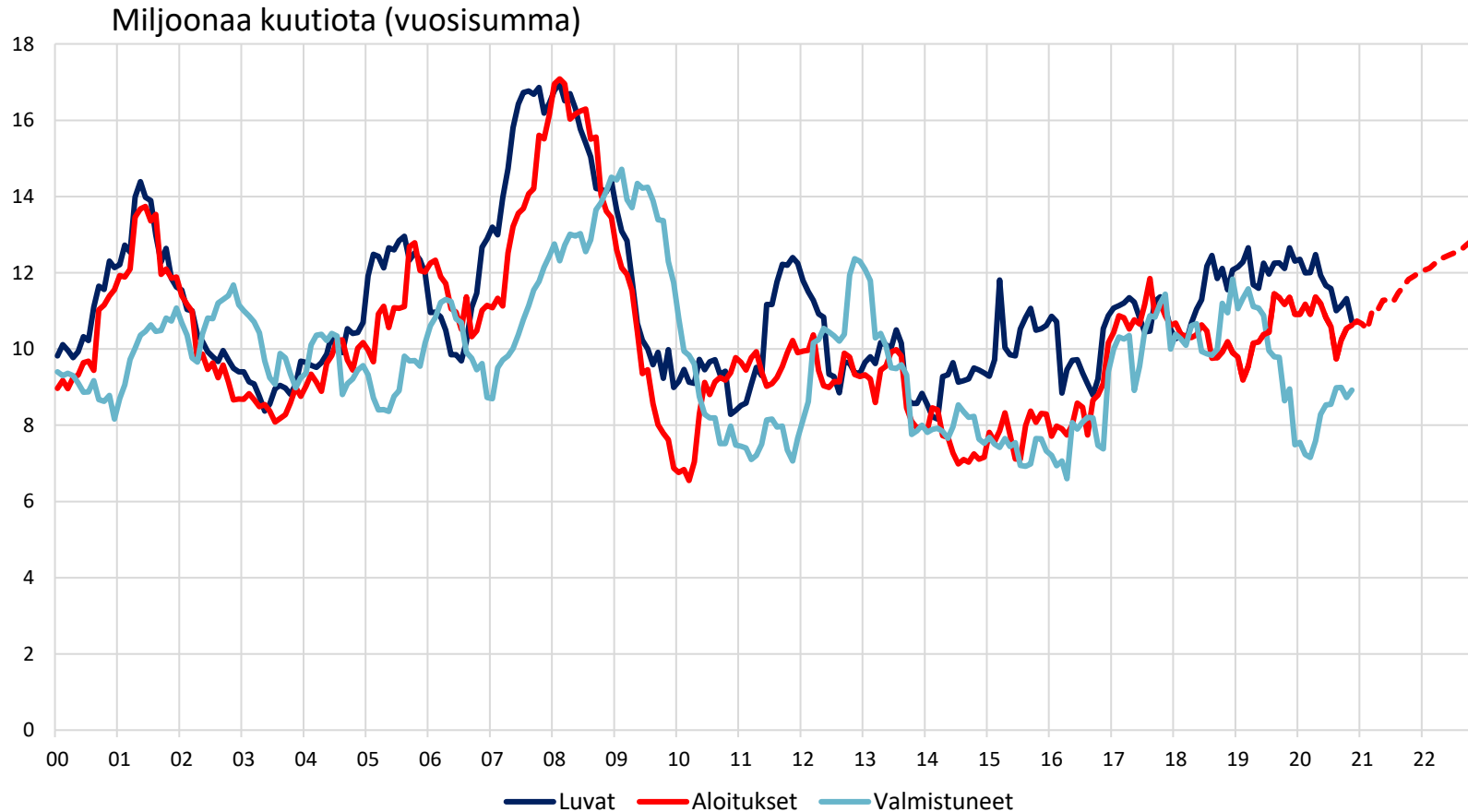
# Talouden kasvu ei tartu liiketiloihin

Toimistojen aloitukset noudattelevat talouden kasvua



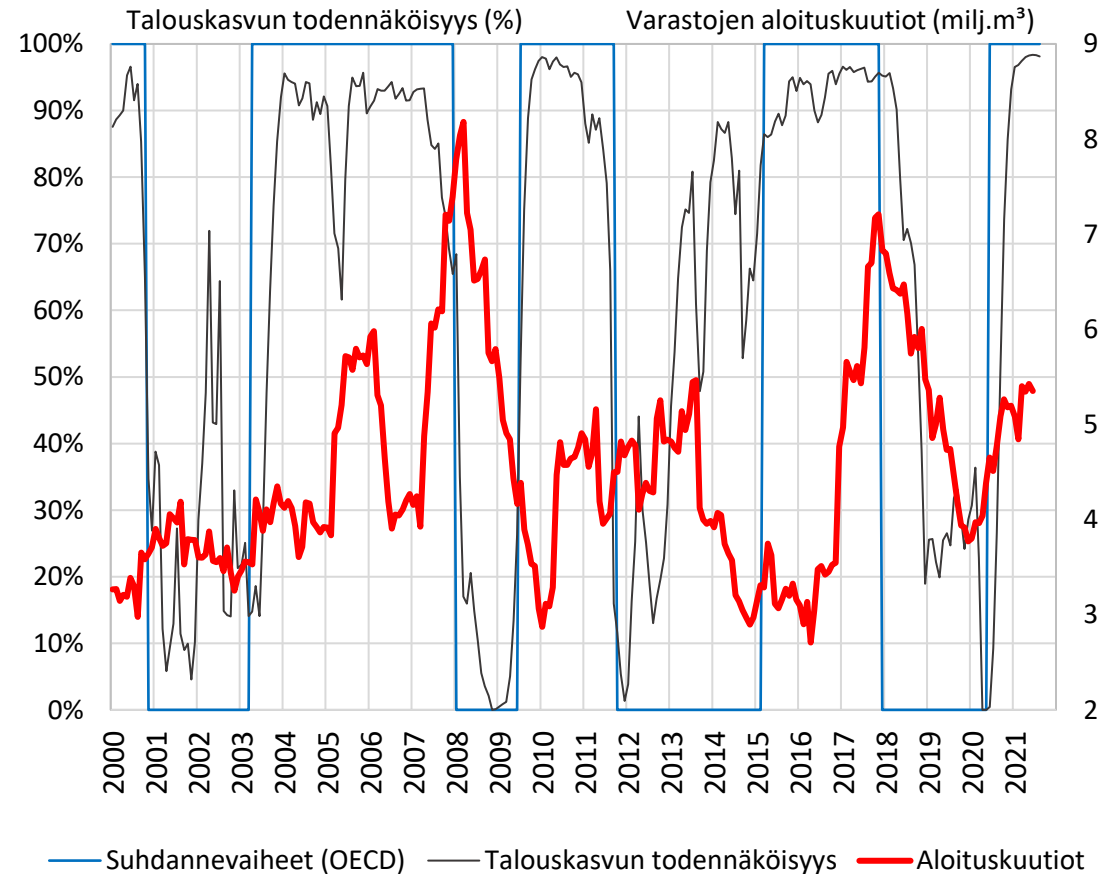
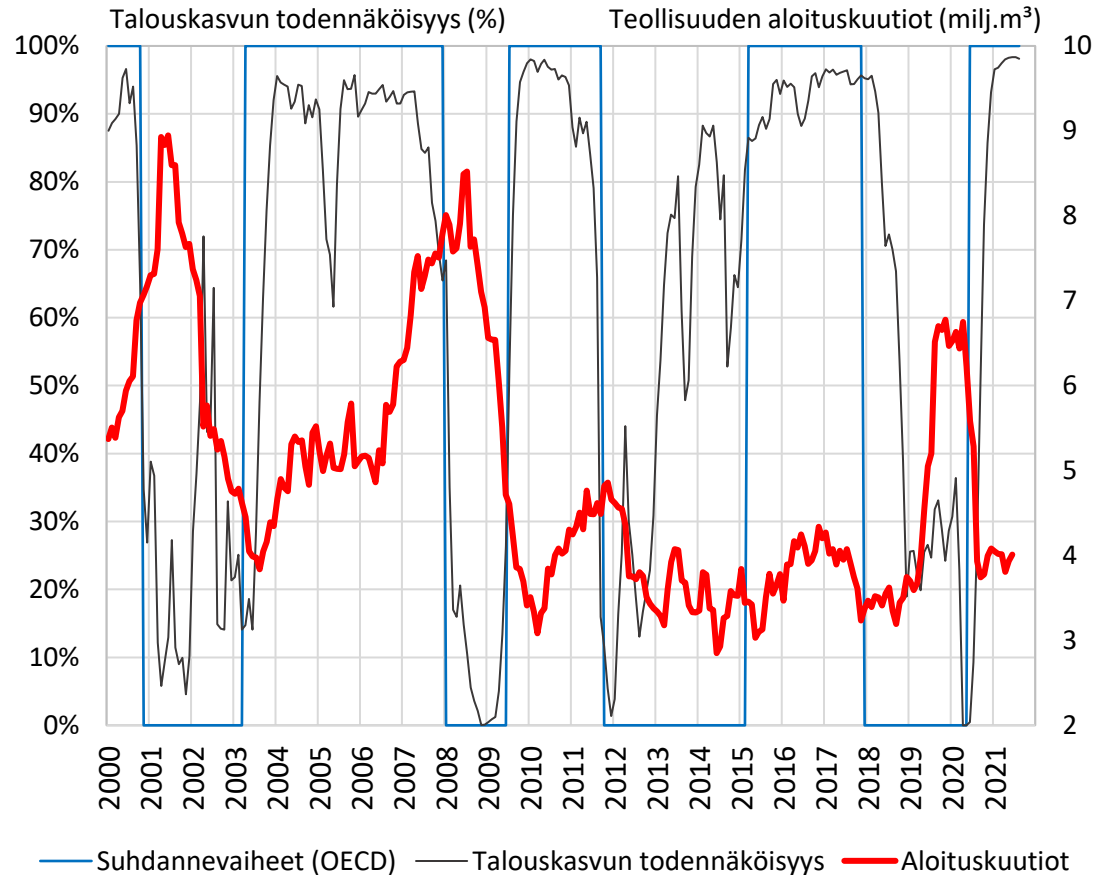
# Teollisuuden aloitukset osuvat ensi vuodelle

Verkkokauppa lisää varastojen ja logististen tilojen tarvetta ennustejakson molempina vuosina



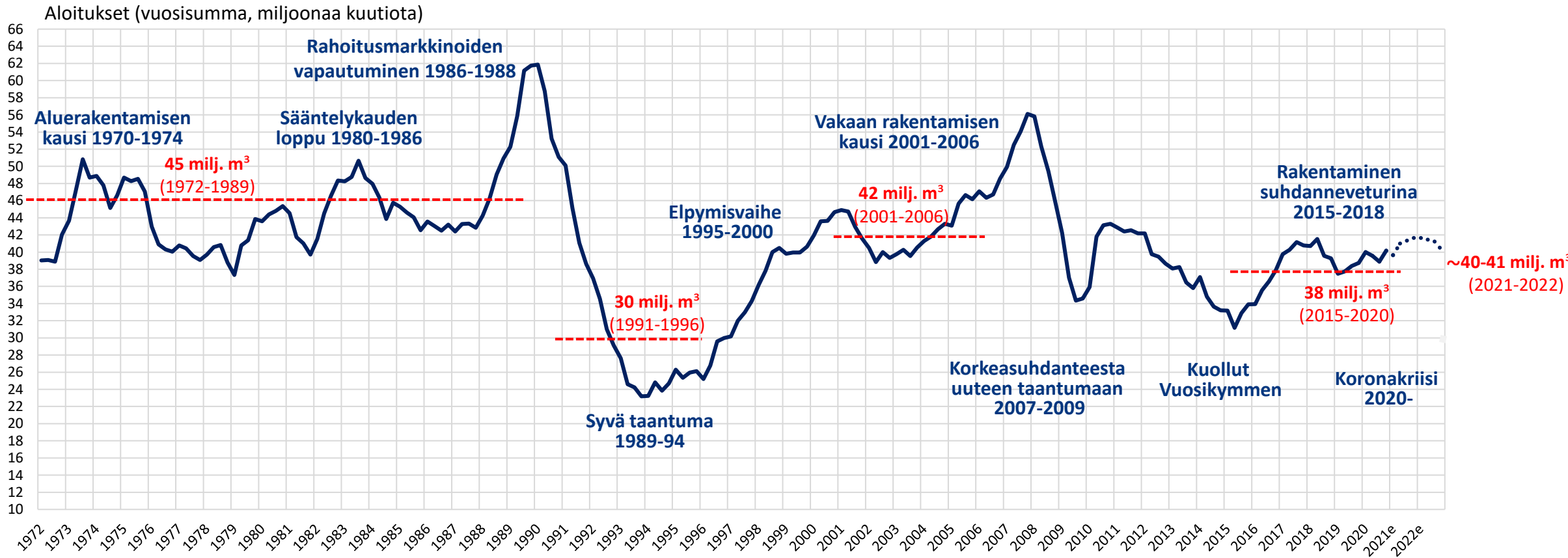
# Talouden kasvu nostaa teollisuuden aloituksia

Verkkokauppa lisää varastojen ja logististen tilojen tarvetta



# Aloituskoot pysyvät pari vuotta hyvällä tasolla

Vuonna 2023 hidastuva talouskasvu painaa aloitukset laskuun



# Rakentamisen momentum on nyt

Asuntorakentamisen lisäksi myös toimitilapuoli kääntyy vuoden loppupuolella kasvuun. Korjaaminen toipuu tänä vuonna. Kustannuskehitys on suurin yksittäinen riski. Edessä on pari vuotta kasvua.

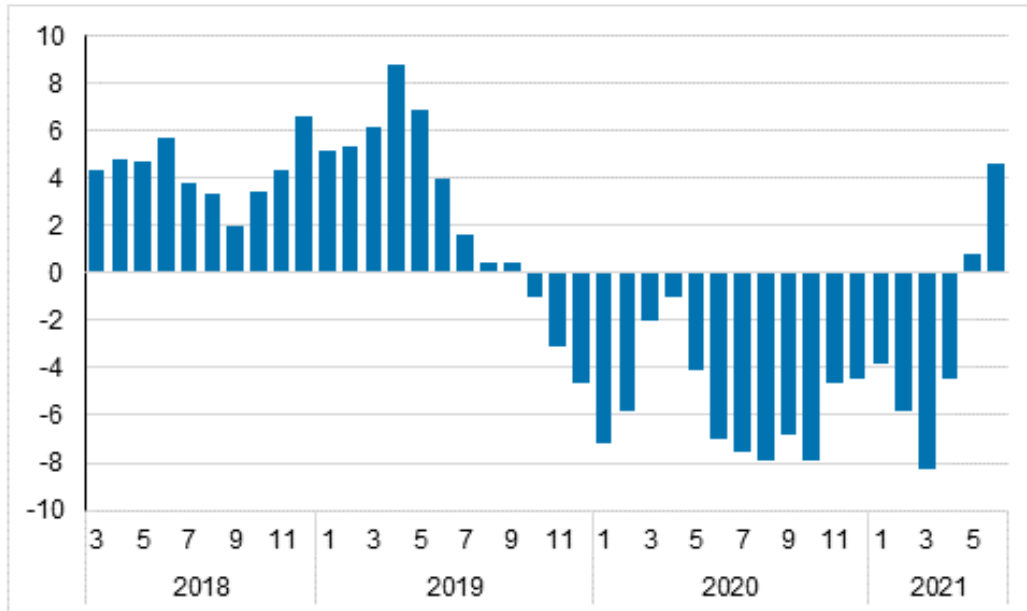


Rakennusteollisuus

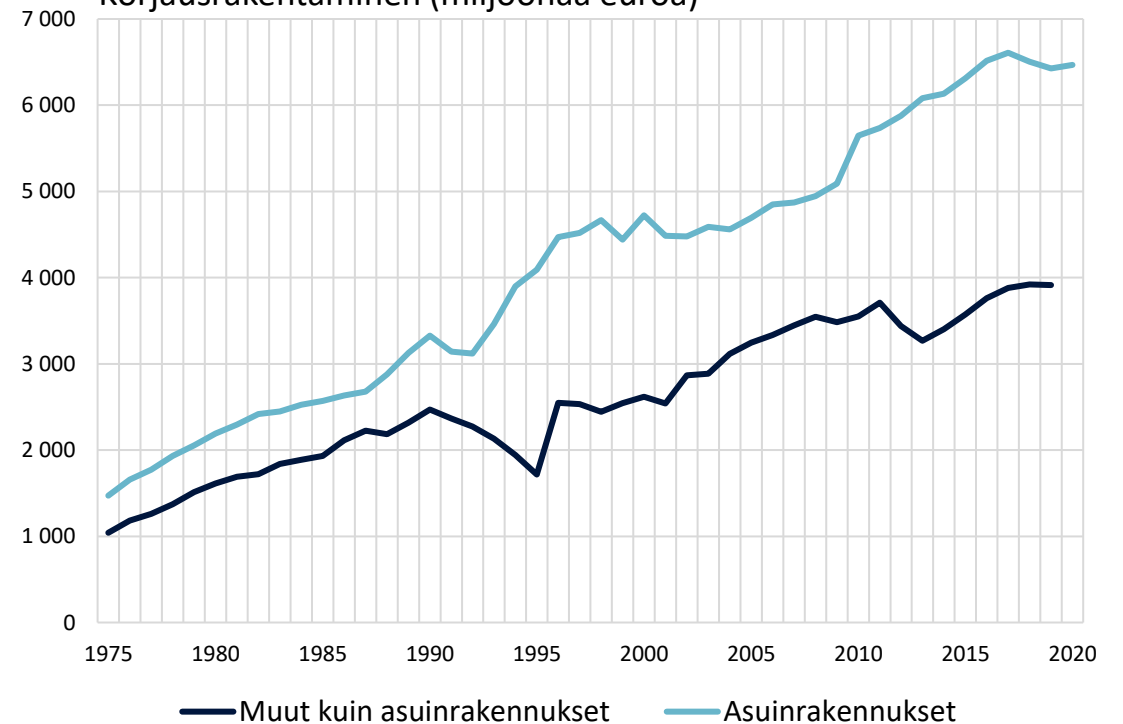
# Korjausrakentaminen kääntyi keväällä vihdoinkin kasvuun

60-70-lukujen putkiremonttien rinnalle julkisivut – 90-luvun vilkas toimistorakentaminen ja korona vauhdittavat

Korjausrakentamisen suhdannekuvaajan kolmen kuukauden liukuvan keskiarvon vuosimuutos, %



Korjausrakentaminen (miljoonaa euroa)



# Korjausrakentamisen nykytaso ei riitä kestävä kehityksen tavoitteiden saavuttamiseen

Käyttötarpeet ja vaatimukset muuttuvat nopeammin kuin käyttöikä

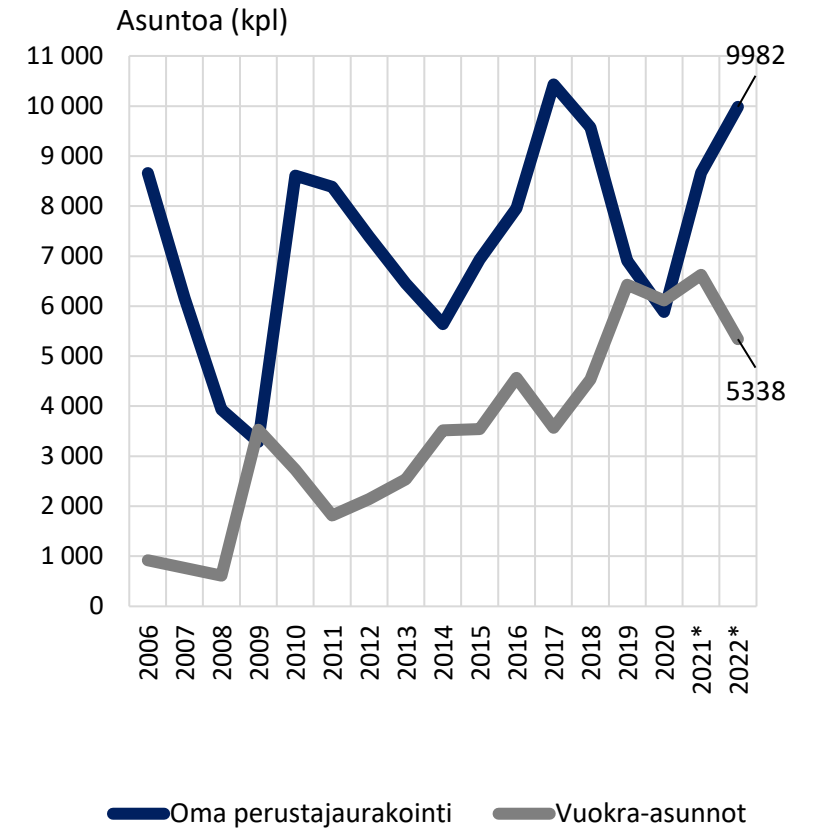
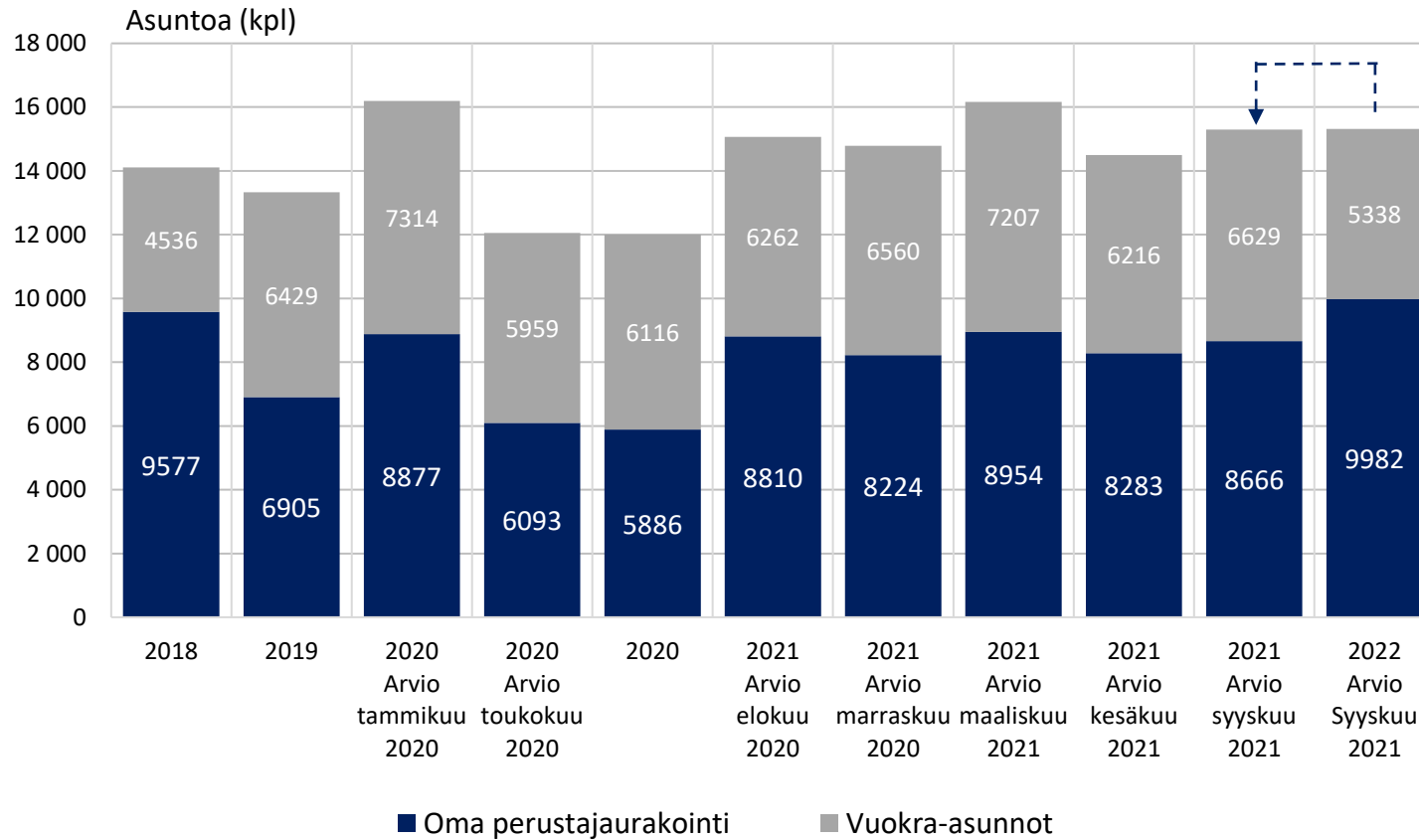


**Rakennusteollisuus**



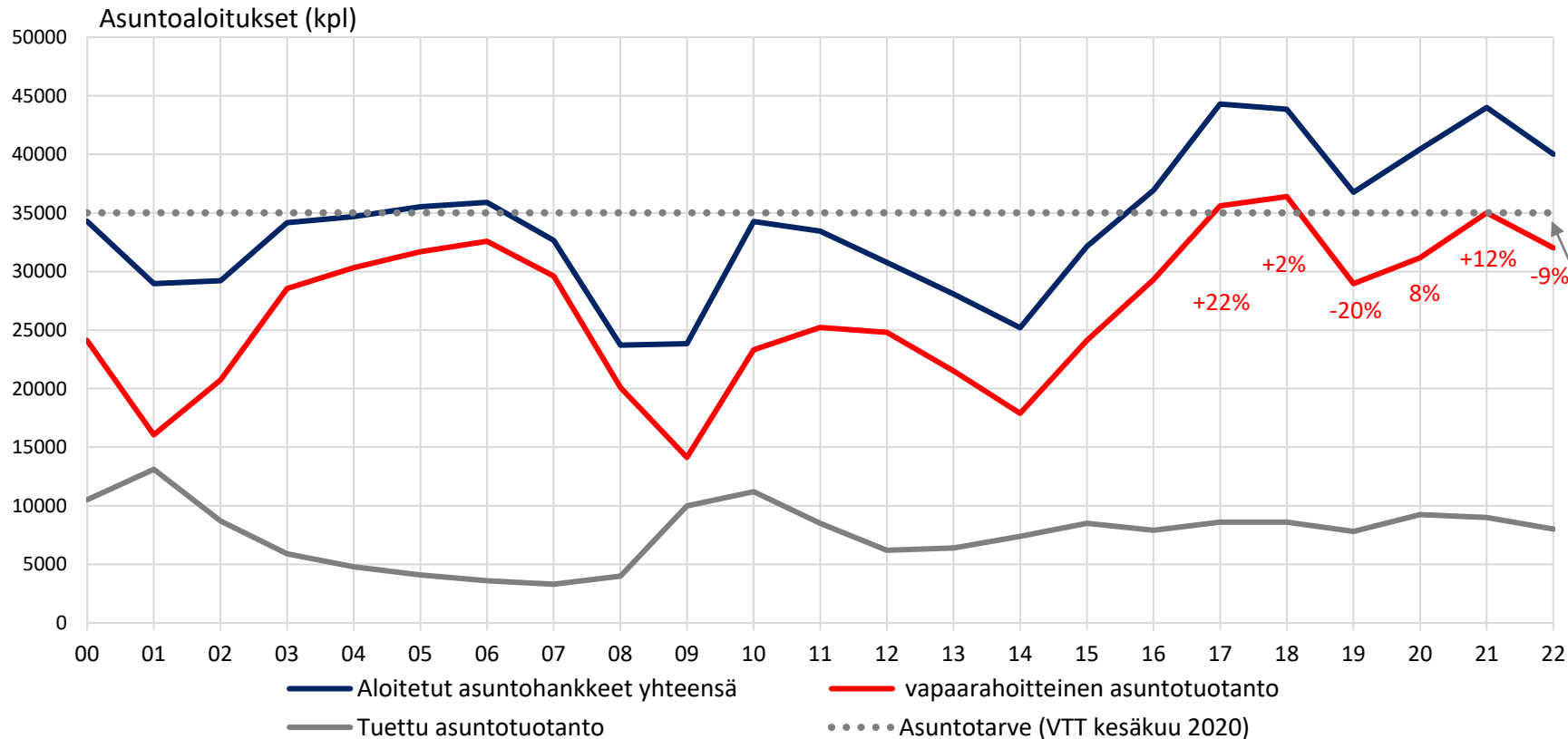
# Kerrostalarakentaminen pysyy korkealla tasolla

Vuokra-asuntotuotanto vähenee



# Asuntorakentaminen pysyy korkealla tasolla

Tuotanto vastaa matalalle pudonneeseen tarjontaan ympäri Suomen

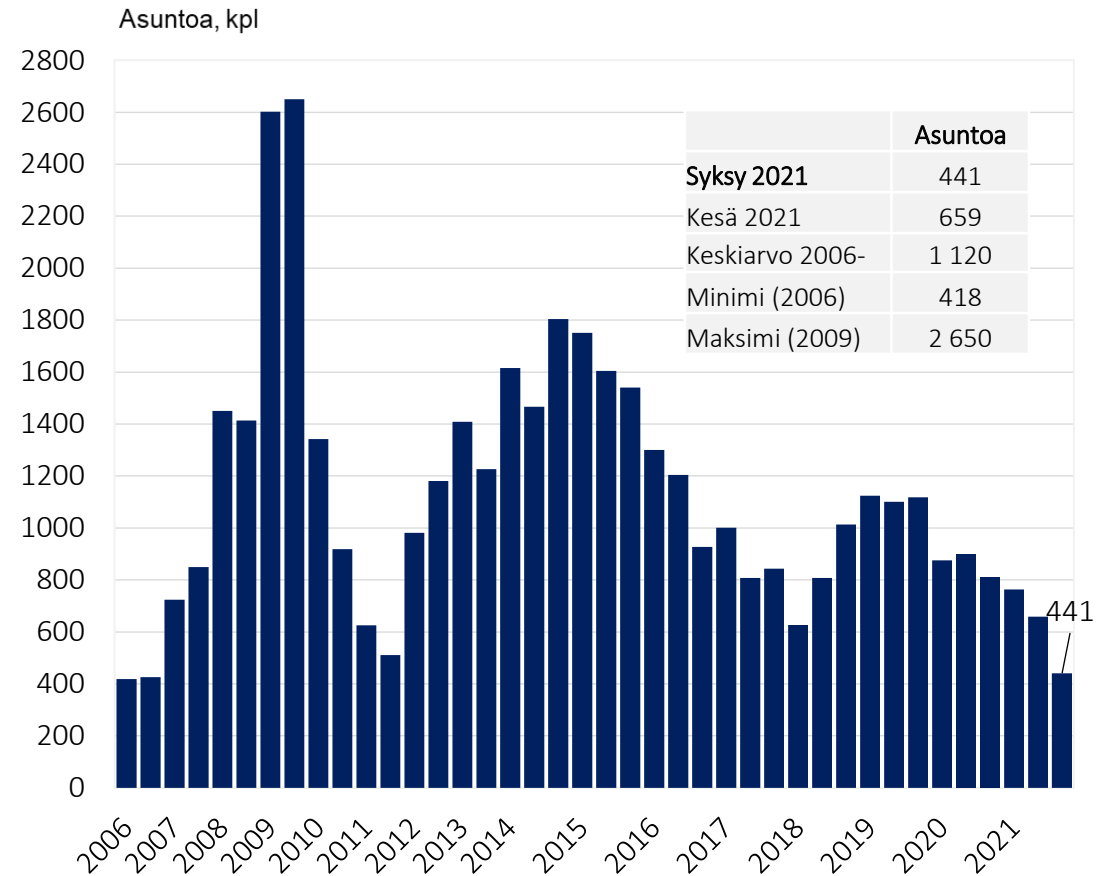
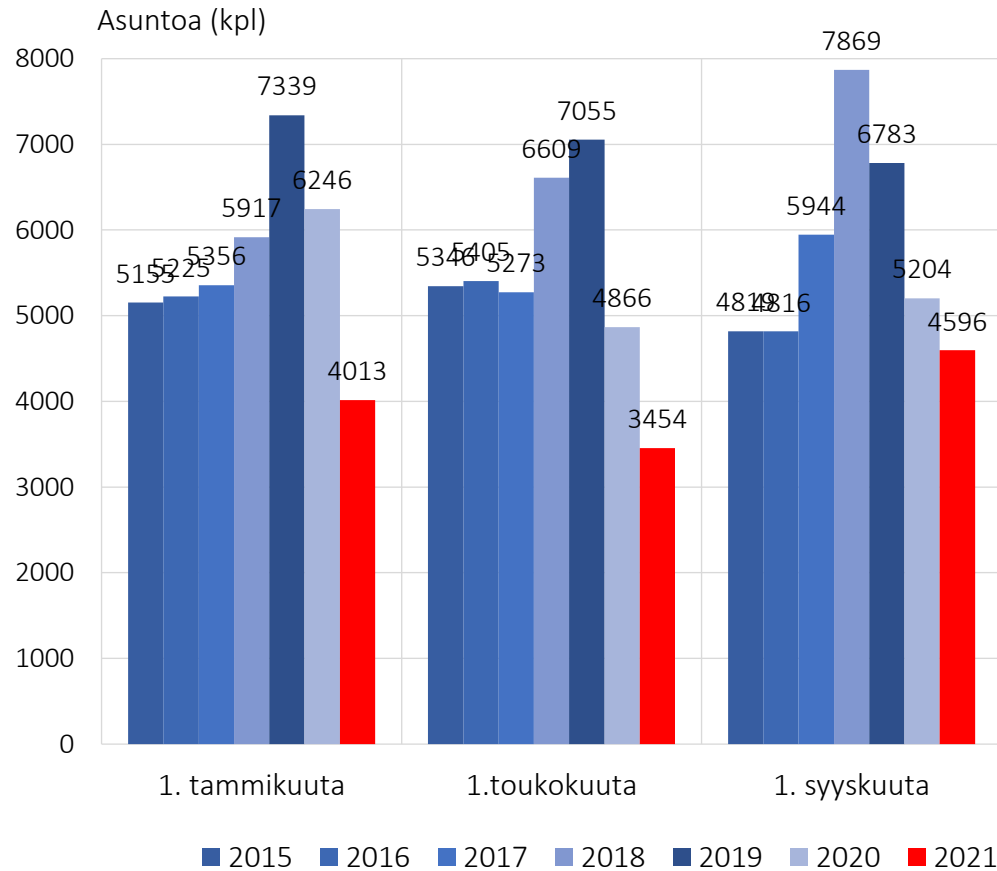


	Asunto-aloitukset	%
2020	40 900	+10
2021e	44 000	+9
2022e	40 000	-9

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.

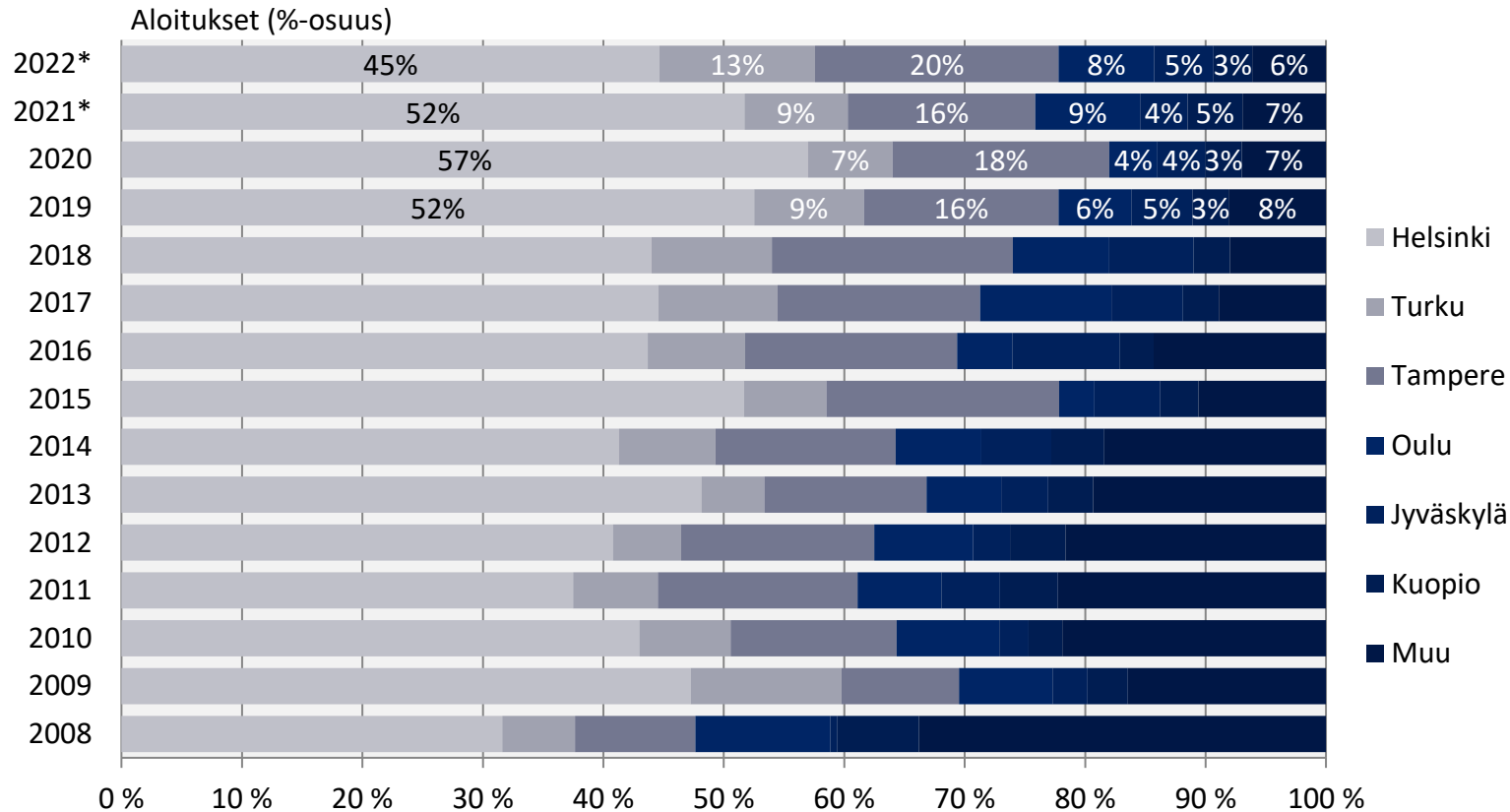
# Tarjolla vähän uusia asuntoja

Tarjonta lähti laskuun ennen korona-aikaa



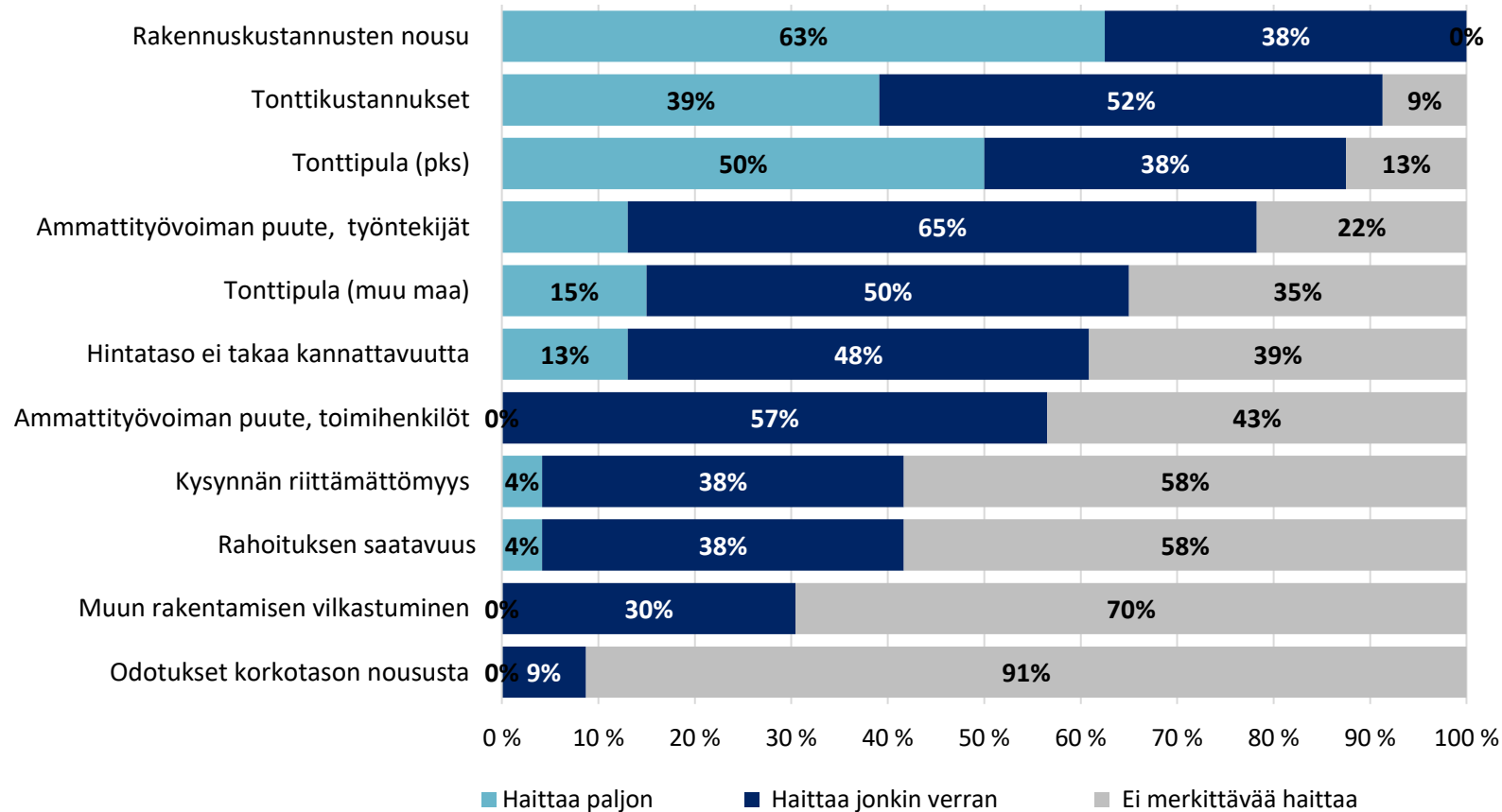
# Turku ja Tampere nostavat kasvukolmiota

Helsingin osuus asuntotuotannosta pienenee



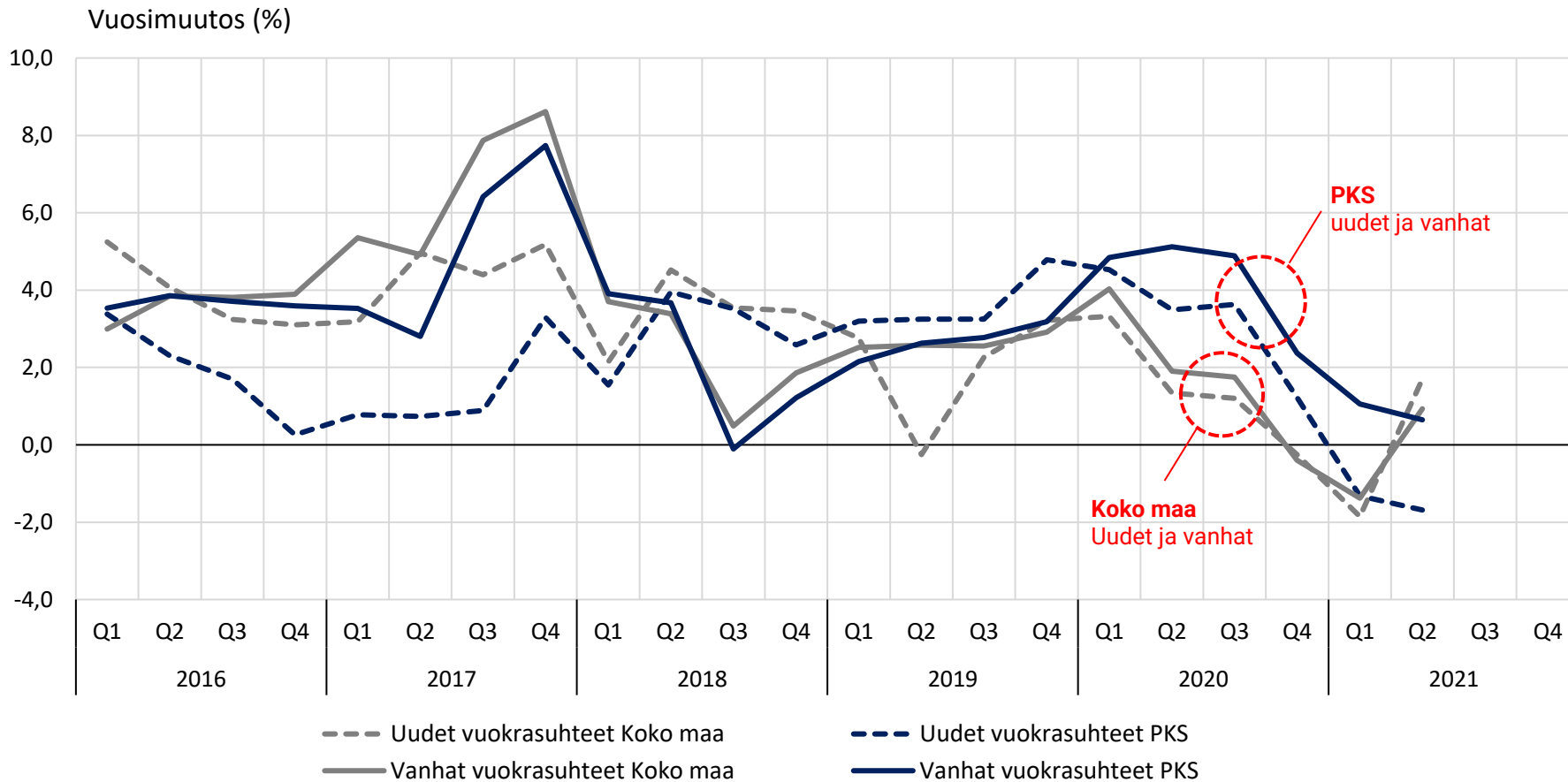
# Kustannukset, tontit ja tontit

Myös työvoimapula haittaa rakentajia



# Vuokrien lasku pysähtyi koko maan tasolla

Pääkaupunkiseudulla uudet vuokrasuhteet solmitaan edelleen vanhoja halvemmalla



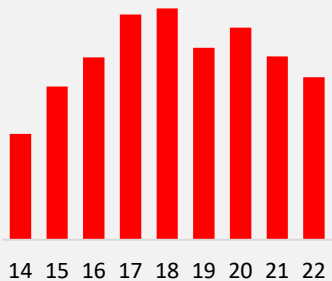
# Rakennusteollisuus RT ennuste 2021-2022\*

## Asuntorakentaminen



Yhteensä  
**2019:** 37 400  
**2020:** 40 300  
**2021:** 44 000  
**2022:** 40 000

Asuntorakentaminen hidastuu vapaarahoitteisen tuotannon laskun vuoksi.

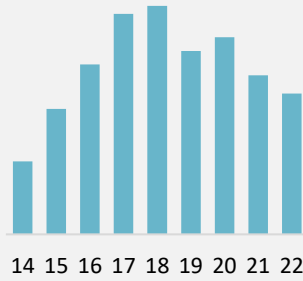


## Kerrostalot



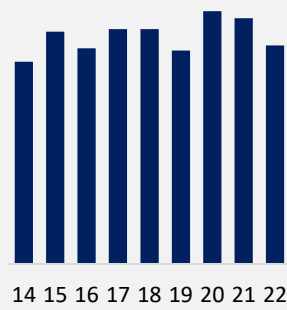
Vapaarahoitteiset  
**2019:** 19 600  
**2020:** 20 700  
**2021:** 23 000  
**2022:** 20 000

Kuluttajien ostohalut korkealla ja korot matalalla. Alueellinen eriytyminen jatkuu. Sijoittajakysyntä pysyy yllä.



ARA-asunnot  
**2019:** 7 800  
**2020:** 9 200  
**2021:** 9 000  
**2022:** 8 000

ARA-tuotanto pysyy ennustejaksolla elvyttävänä. Tuotannon määrään laskupaineita.

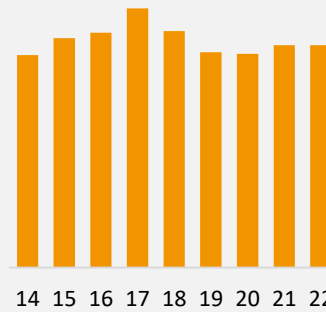


## Rivitalot



**2019:** 3 000  
**2020:** 3 200  
**2021:** 3 400  
**2022:** 3 200

Rivitalojen rakentaminen kasvaa hieman.

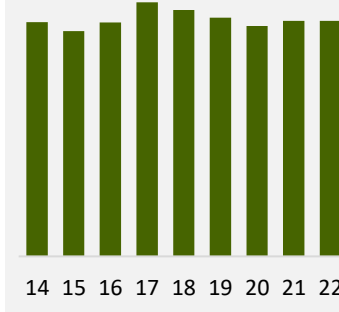


## Omakotitalot



**2019:** 6 800  
**2020:** 6 900  
**2021:** 8 100  
**2022:** 8 300

Pientalojen kysyntää selvä kasvu viiveellä. Tonttitarjonta rajoittaa. Kasvu kehityskuntiin

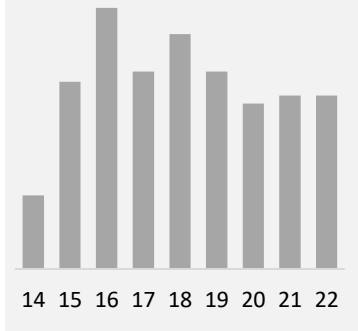


## Muut rakennukset



**2019:** 600  
**2020:** 500  
**2021:** 500  
**2022:** 500

Muu rakentaminen vähenee koko asuntorakentamisen mukana.



# Suomen asuntomarkkinoiden tilanne on vakaa

Suomessa ei ole asuntojen hintakuplaa, suomalaispankit ovat hyvässä kunnossa, taloyhtiöt ovat vähäriskisiä, EU:n pankkisääntelyä on jo kiristetty ja se uhkaa kiristyä asuntolainojen osalta edelleen, runsas asuntorakentaminen on pitänyt hinnat kurissa, Suomessa on Euroopan parhaat asuinolot

1. Suomalaispankkien toimintakyky on vahva (Finanssiala ry)
2. Pankit arvioivat sekä kotitalouksien että rakennusliikkeiden vakuudet ja maksukyvyt jo nyt (Finanssivalvonta)
3. EU:n sääntely on tiukentanut rakennusaikaisen rahoituksen ehtoja ja taloyhtiöiden lainansaantia ja Finanssivalvonnan päätös palauttaa asuntolainakatto 85 prosenttiin kiristää myös osaltaan asuntolainoitusta (Finanssivalvonta / Finanssiala ry)
4. Ehdotettu Basel III –sääntely uhkaa kiristää erityisesti asunto- ja yritysluottoja edelleen (Finanssiala ry)
5. Suomen Pankin mukaan asuntovelkoja koskevat kotitalouksien korkomenot ja pankkien luottotappiot ovat olleet viime vuosina hyvin pienet, vaikka asuntovelkaa on ennätyskellisen paljon (Suomen Pankki)
6. Edelleen analyysin mukaan viime vuosien runsas asuntorakentaminen on jarruttanut asumisen hinnan nousua (Suomen Pankki)
7. Asuntojen hinnat ovat nousseet Suomessa erittäin maltillisesti muihin Pohjoismaihin verrattuna (Pohjoismaiset tilastokeskukset)
8. Viime vuosina rakennetut asunnot ovat syntyneet kasvukeskuksiin – riski laajamittaiselle arvonalentumiselle on pieni (Suomen pankki)
9. Asuntotarjonta on monipuolistunut viime vuosina ja tarjoaa eri elämäntilanteisiin enemmän vaihtoehtoja (Tilastokeskus)
10. Suomessa asuinolot ovat Euroopan parhaat – katon vuotaminen on harvinainen harmi (Eurostat)
11. Suomen asuntomarkkinat ovat mahdollistaneet tavallisille palkansaajalle pääsyn vähäriskiseen sijoittamiseen (Vuokranantajat)
12. Yhteisvastuu toimii - pankit ovat perinteisesti pitäneet asunto-osakeyhtiöitä vähäriskisinä kohteina (Suomen Pankki)



# Asuntorakentaminen pysyy vilkkaana

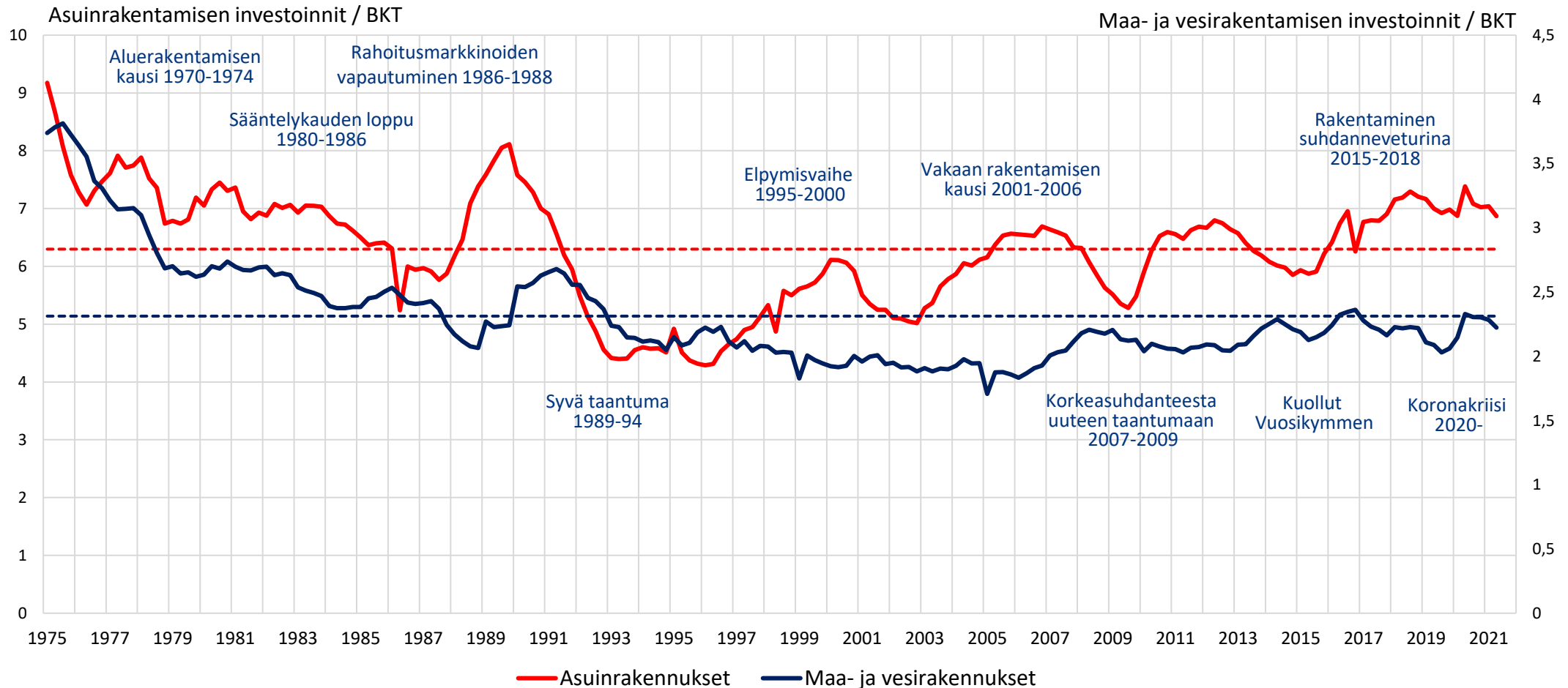
Matalana jatkuva korkotaso ja kuluttajien hyvät tunnelmat tukevat kuluttajakysyntää. Isojen kaupunkien dynamiikka hoitaa lievän ylitarjonnan. Asuntojen tuotto kiinnostaa sijoittajia jatkossakin. Riskit kumpuavat kovasta kustannuskehityksestä, rahoituksen saatavuudesta ja lainsäätäjän toimista.



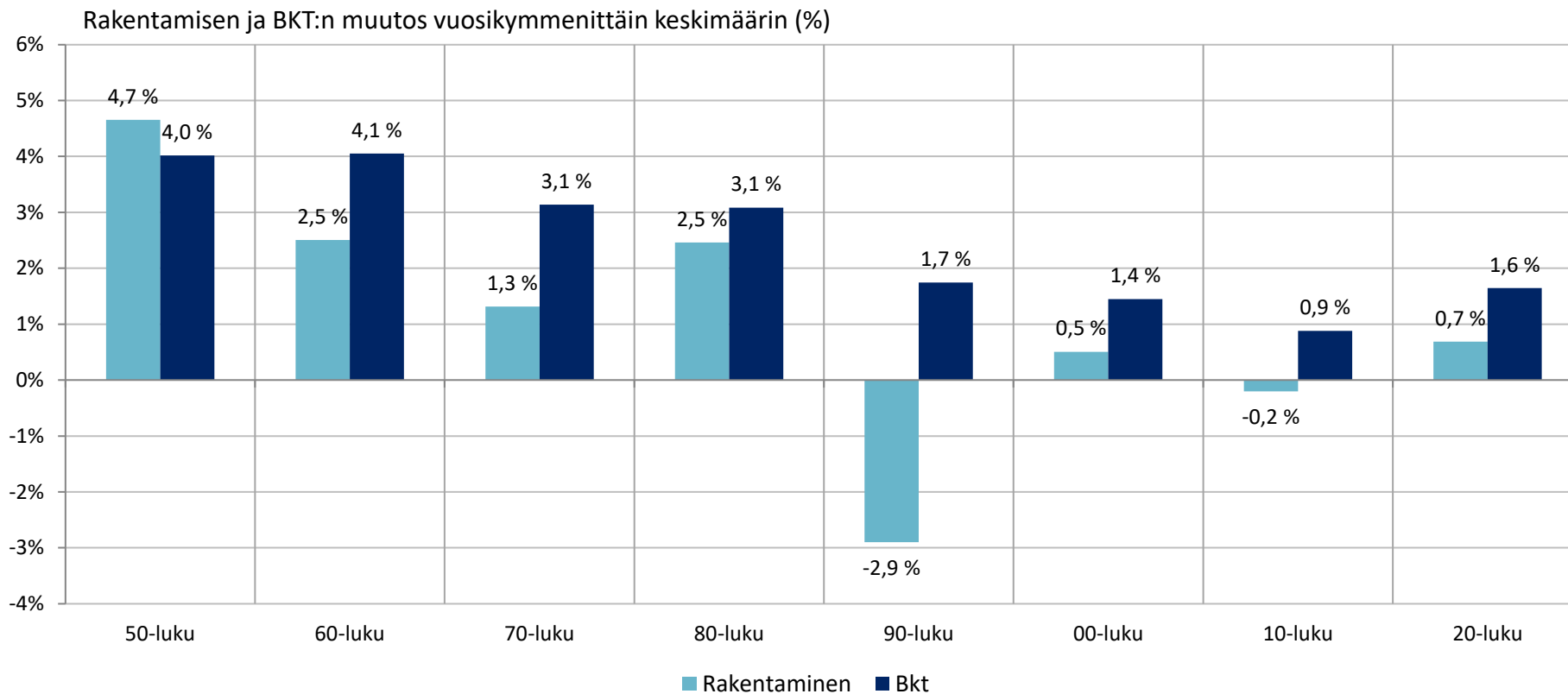
**Rakennusteollisuus**

# Asuntorakentaminen poukkoilee – infra matelee

Kestävämpi kasvu ja kaupungistumisen toinen aalto vaativat lisää investointeja



# Rakentaminen kasvaa pidemmällä aikavälillä verkkaisesti hitaan talouskasvun takia



# Infra vetää Euroopan rakentamista

Asuntorakentamisen ennätysvauhti hiipuu 2023

## Infrarakentaminen vauhdittaa koko rakentamista

- Maanpäällinen ja –alainen infra kasvaa ripeästi

## Muu kuin asuinrakentaminen supistui eniten ja toipuu hitaiten

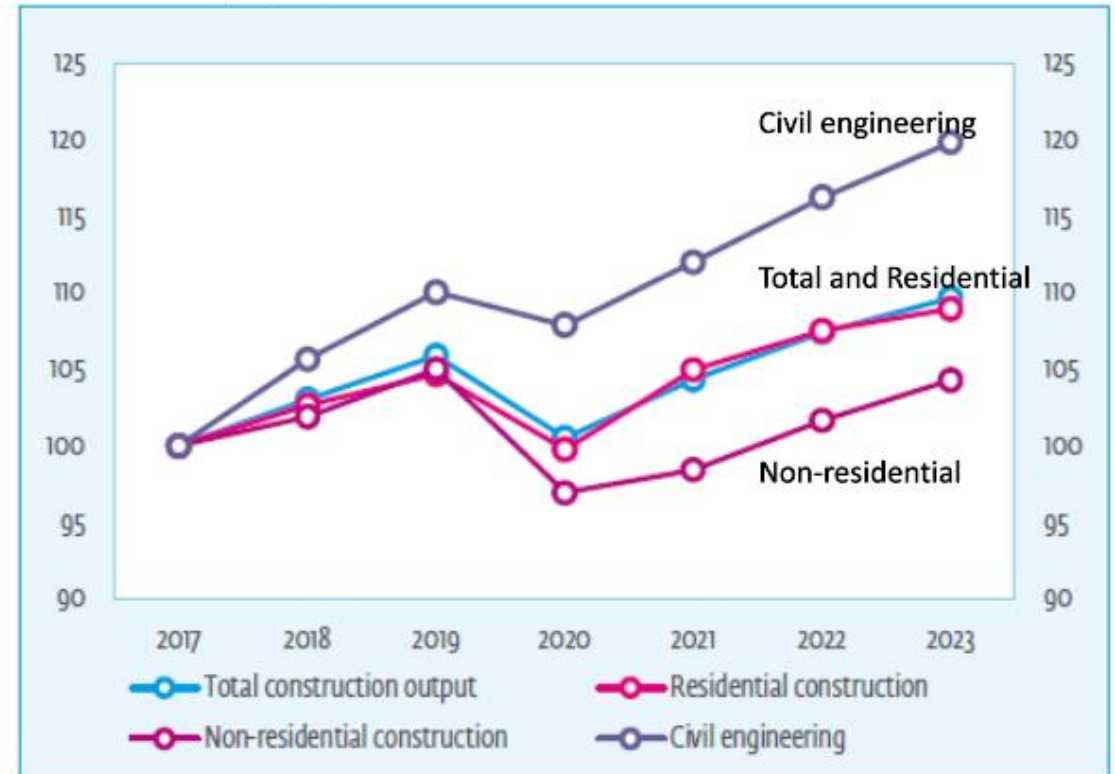
- Liike- ja toimisto ei pääse kriisiä edeltävälle tasolle

## Asuntorakentaminen toipuu vauhdilla

- Kasvu hitaampaa 2023 alkaen

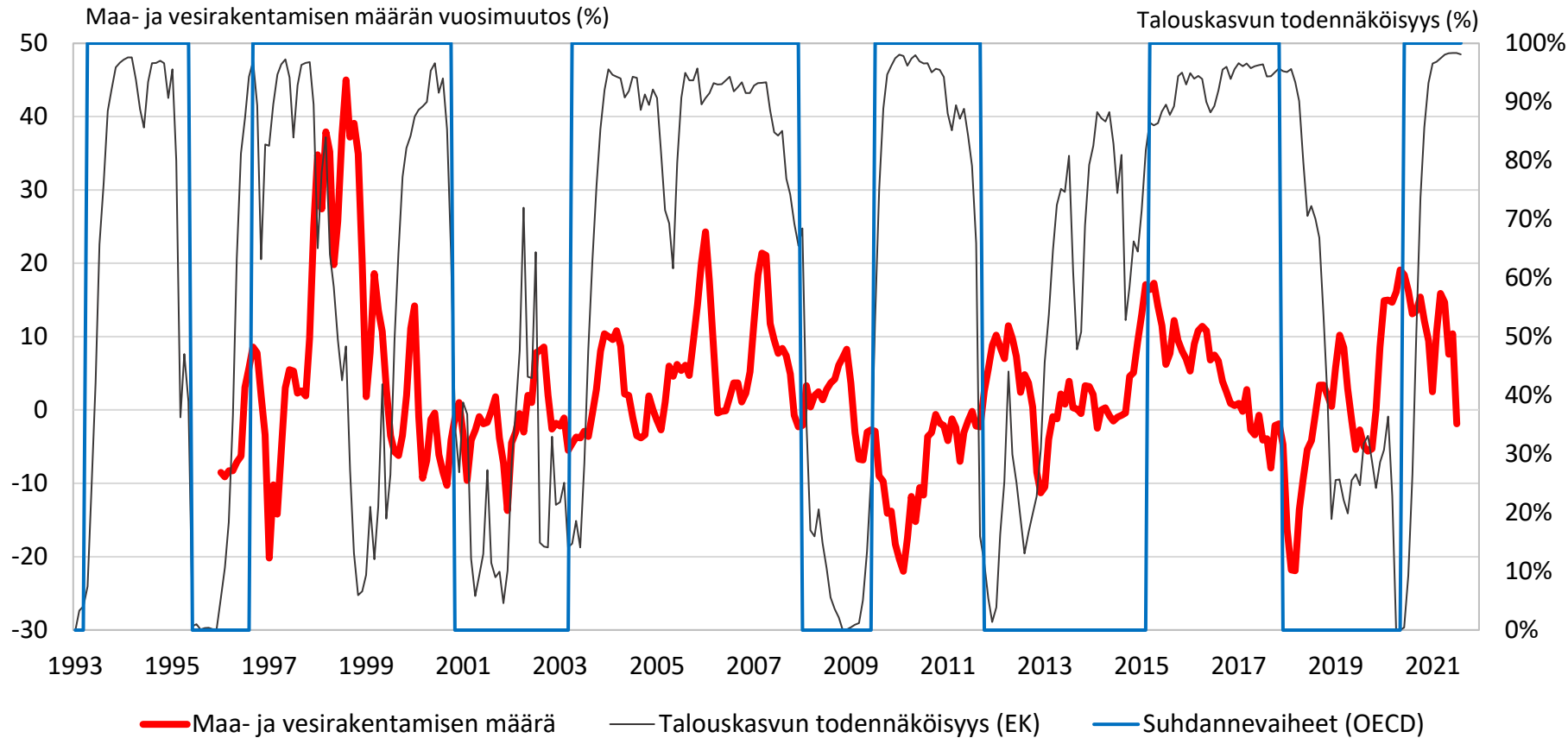
Construction output by sector (EC-19)

index at constant price, 2017=100



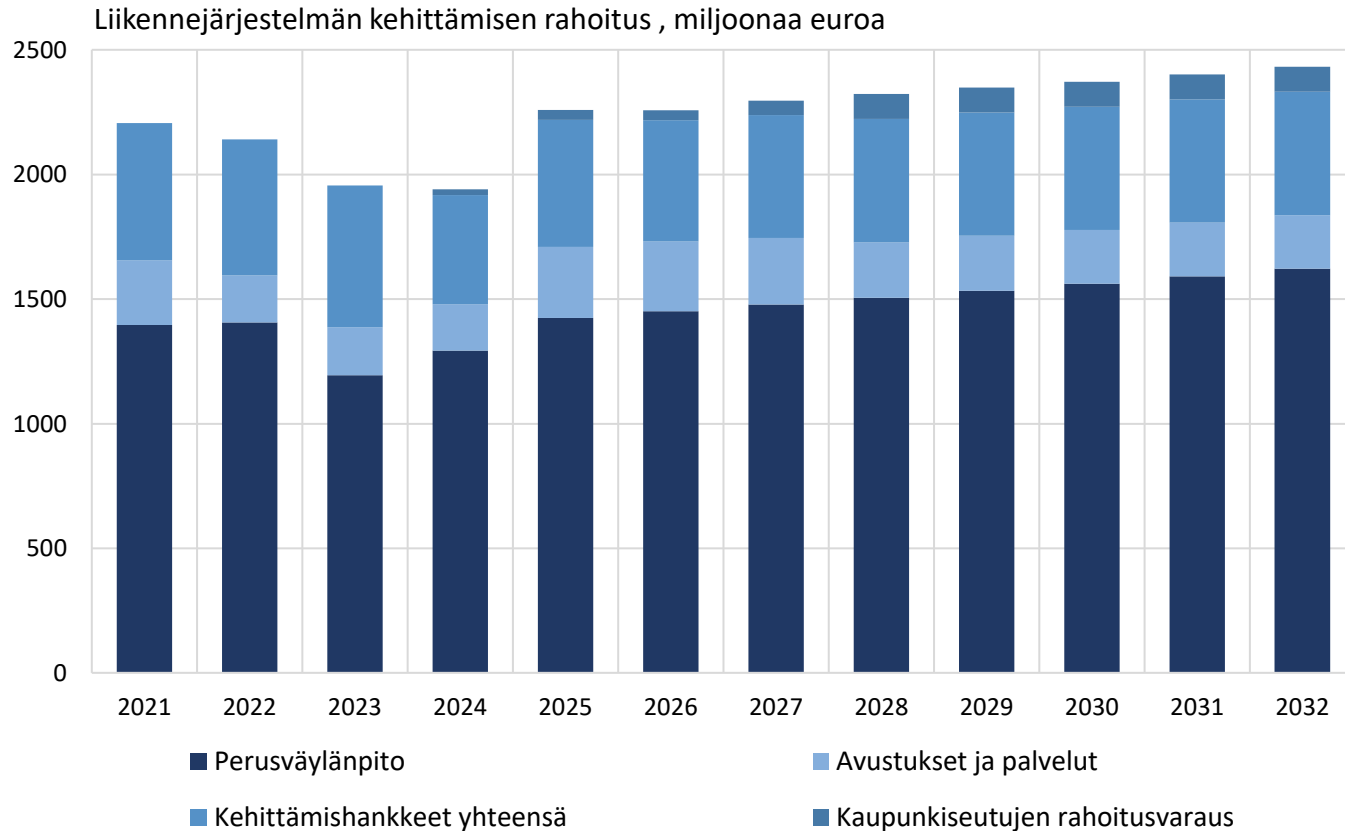
# Maa- ja vesirakentaminen ei käänny talouden mukana

Edessä pientä laskua korkealta tasolta



# Löytyykö budjetin ulkopuolelta rahaa?

Valtion rooli on rakentaa infra – rahat eivät riitä tekemään kunnolla



Suomessa Liikenne 12-ohjelman rahoitusraami vuosille 2021–2032 on vajaat 27 miljardia euroa.

Ruotsi parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä liikenneinfrastruktuurin avulla yli kolminkertaisesti Suomeen verrattuna.

Suomelta puuttuu iso kuva ja rahat.

Suomeen tarvittaisiin 30 vuoden päähän kantava visio, johon nostettaisiin Suomen kannalta strategiset pääväylätason yhteysvälit ja niille tavoitteellinen palvelutaso ja aikataulu.

# **Eurooppa rakentaa kilpailukykyistä ja kestäväää tulevaisuutta infralla**

**Suomelta puuttuu iso kuva, yhteisymmärrys ja rahat**



**Rakennusteollisuus**

# Kaupungit eivät odottele kasvua vaan tekevät sitä

Alexi Randell 12.10.2021



Rakennusteollisuus



# Kaupungit vivuttavat koko Suomen kasvua ja kehitystä

Kaupunkien isot infrahankkeet synnyttävät muuta rakentamista ja kasvua ympärilleen

## Oulu patoaa kasvua Pohjoisessa

Keskusta tiivistyy ja kasvaa

## Tampere ei odottele kasvua vaan tekee sitä

Raitiotie vivuttaa asunto- ja palvelurakentamista

## Turku haluaa raitiotien ja isoja investointeja

Raitiotie viimeistelee vuosien kehittämistyön

## Espoo kasvaa raiteiden varassa

Espoo kasvaa ja tiivistyy metron ja rantaradan varteen

## Vantaa haluaa maailman luokan kaupungiksi

Vantaa panostaa sisäiseen ja ulkoiseen saavutettavuuteen

## Helsinki haluaa lisää kaupunkia

Helsinki tiivistää ja laajentaa keskustaa

## Pienemmät kasvukeskukset laajenevat ja tiivistyvät

Lahden ohitustie vapauttaa rakennusmaata, Kuopion Savilahti ja Joensuun asemanseutu laajentavat keskustaa, Jyväskylän Lutakko tiivistää keskustaa



# Raidejokeria rakennetaan vipuvaikutuksen takia

1. Valtio investoi Raide-Jokeriin

**84 m€** 

eli 30 prosenttia kokonaiskustannuksista



2. Aiheuttaa 80 000 asunnon rakentamisen

 **80 000**

jonka arvo on yhteensä 16 miljardia euroa  
ja verotulot 6,4 – 7,2 miljardia euroa



**Verotulot**  
**Työllisyys**  
**Työvoiman liikkuvuus**  
**Kestävä kehitys**  
**Kilpailukyky**  
**Hyvinvointi**

4. Saa takaisin rahansa yli 20 kertaisena

**20x** 

pelkästään asuntorakentamisen verotuloina

Lisäksi infrainvestoinneista noin 90 M€ verotuloja sekä töitä 3 600 – 4 200 htv



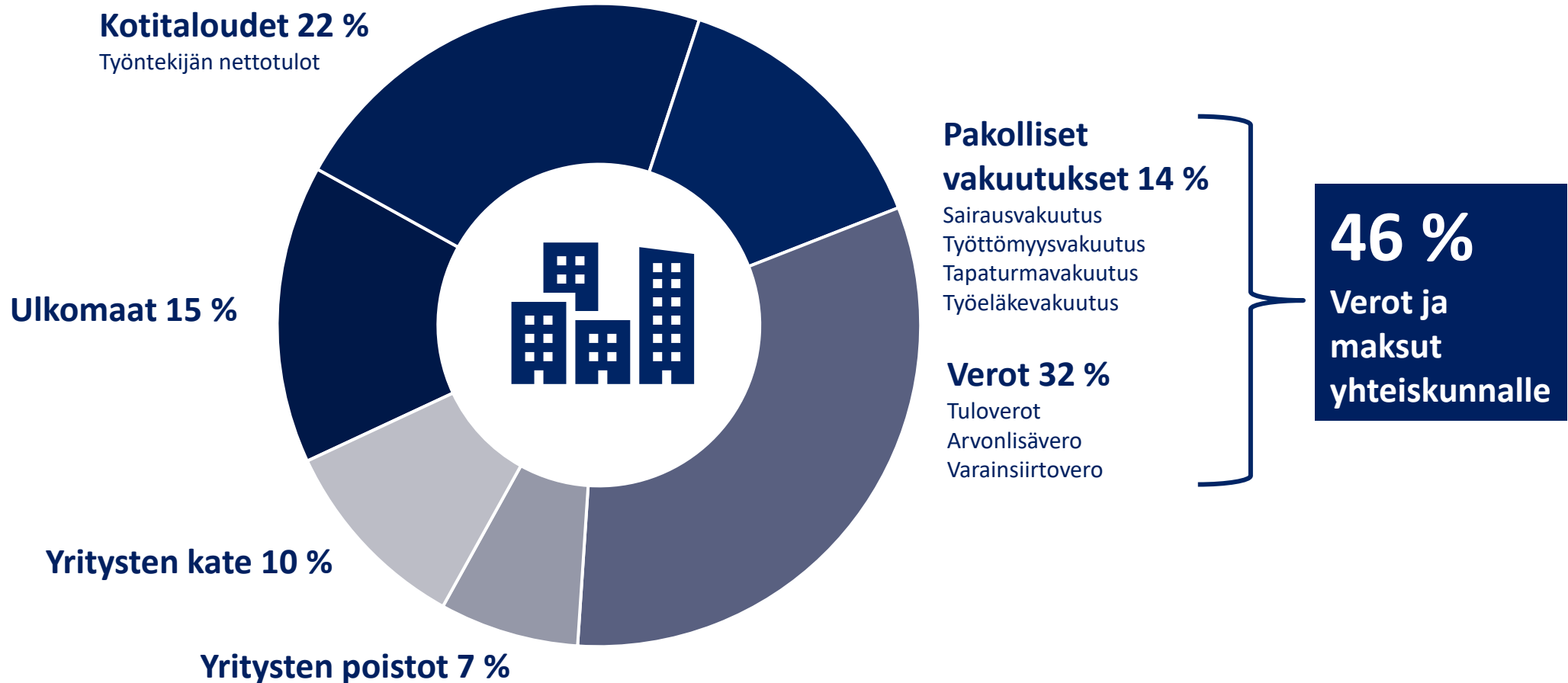
3. Työllistää vuodeksi

 **256 000**

suomalaista

# Asuntorakentaminen on työllistävää ja verointensiivistä

Asuntorakentamiseen sijoitetun euron jakautuminen tuloiksi



# Rakennettuun ympäristöön kohdistuu valtavia paineita

Kaikilla on oikeus taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestäväan elämään postinumerosta riippumatta

Kasvukeskusten täytyy ratkaista uudisrakentamisen haasteet



Koko Suomen pitää uudistua kestävästi korjausrakentamalla



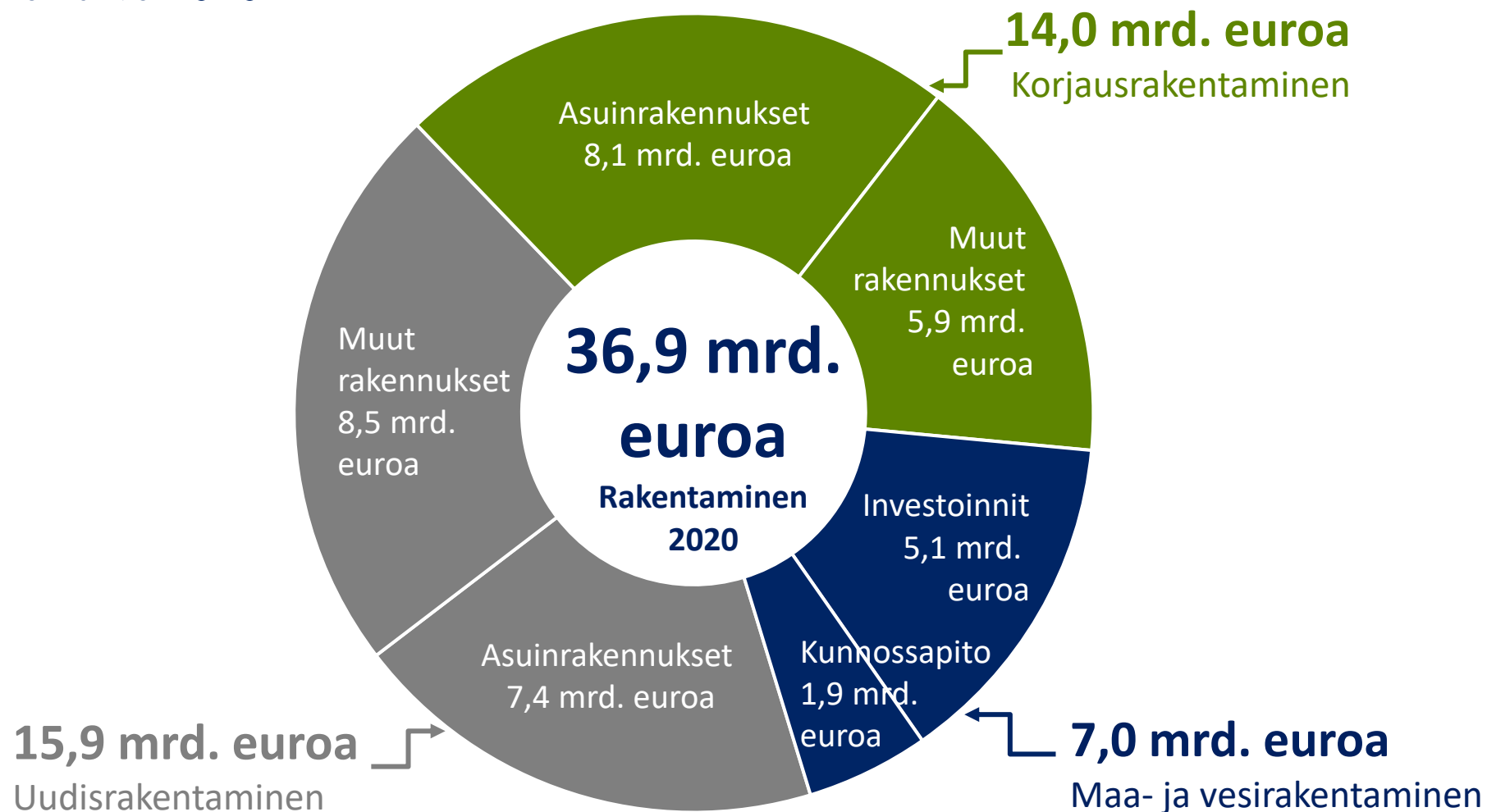
Suomi pitää yhdistää sisäisesti ja ulkoisesti



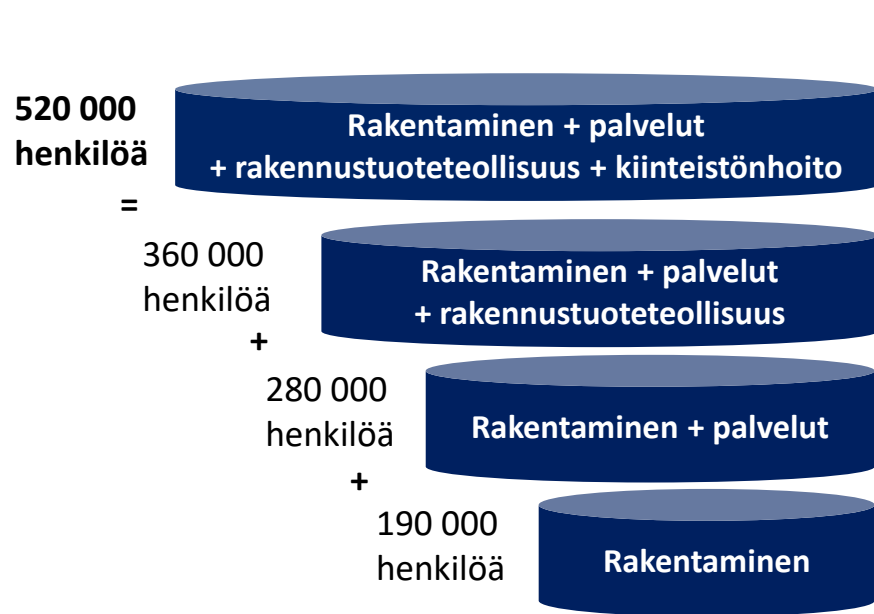
**Liitteet**

# Rakentamisen jakautuminen päätoimialoittain

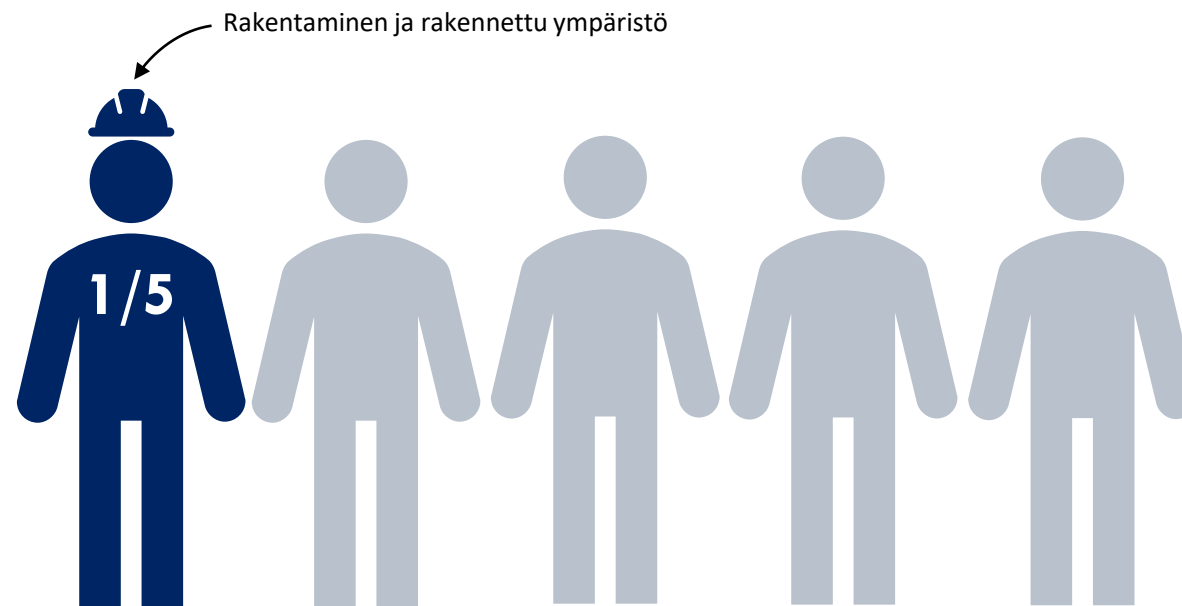
Rakennustuotannon arvo 2020



# Joka viides suomalainen työllistyy uuden rakentamisesta tai rakennetun ympäristön hoidosta



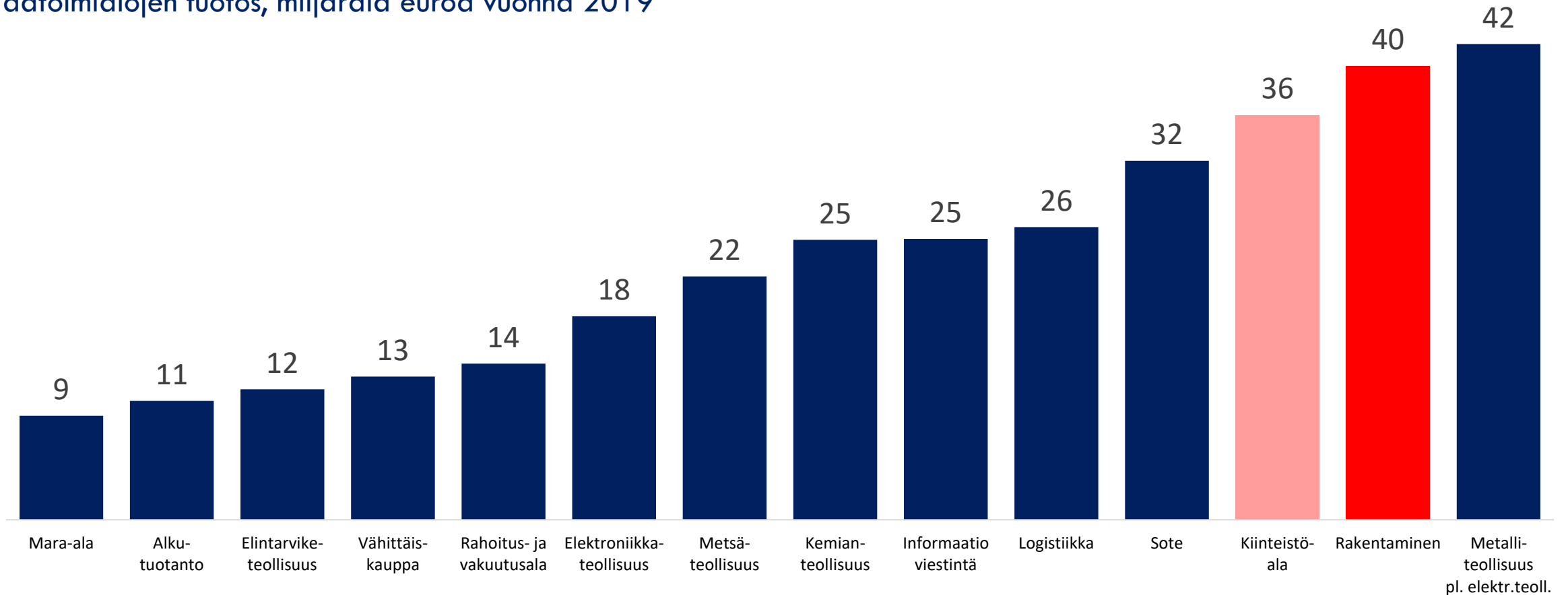
Lähde: VTT (2011)



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

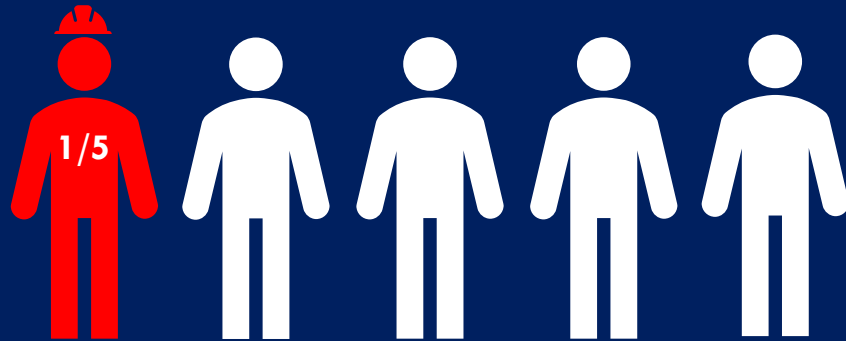
# Rakentaminen ja kiinteistöala ovat isoja koko taloutta palvelevia toimialoja

Päätoimialojen tuotos, miljardia euroa vuonna 2019





## 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€

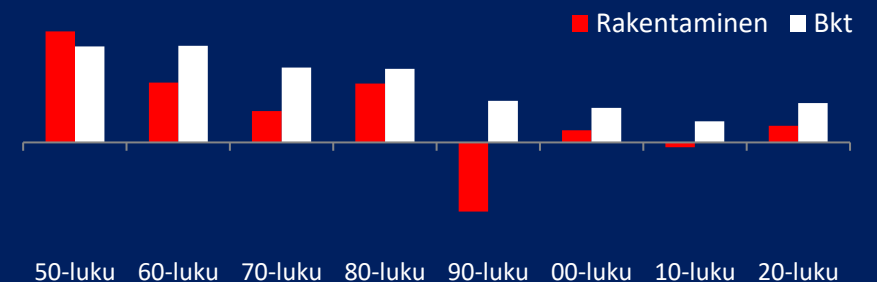
Jokainen rakennettuun ympäristöön investoitu euro tuottaa itsensä kaksinkertaisesti takaisin

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

# 150 000

utta asuntoa tämän hallituskauden aikana

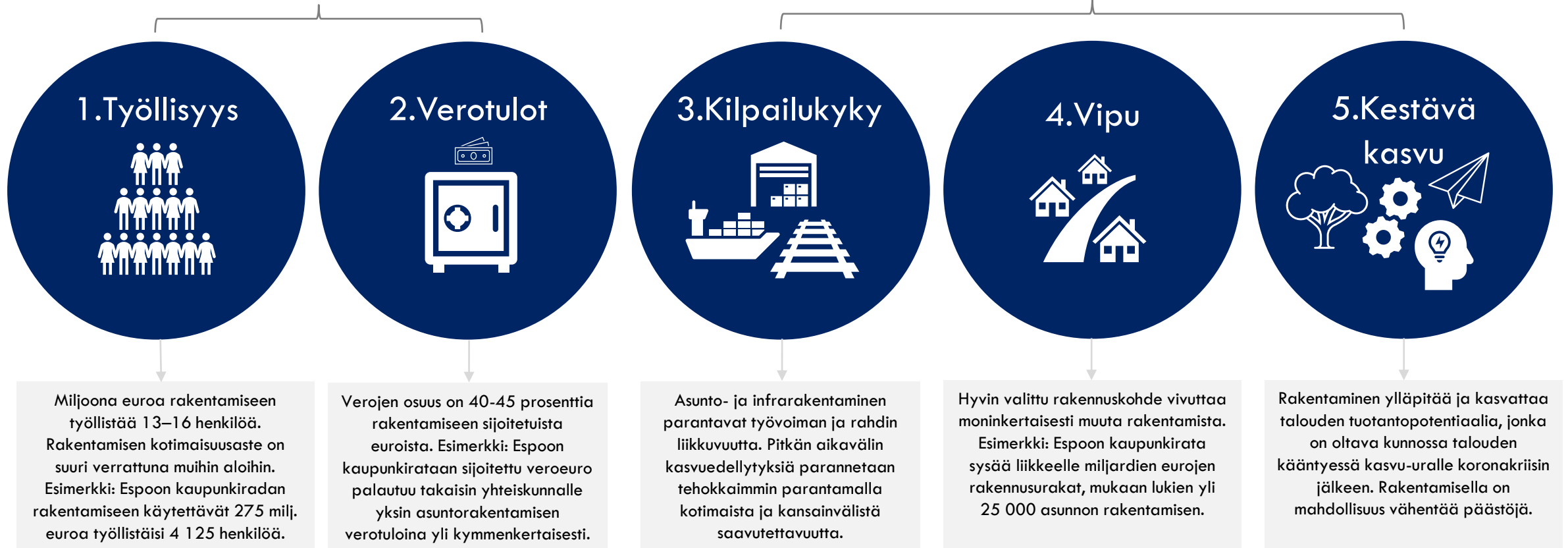
## Suomi ei ole vielä valmis - kestävä kehitys ja kaupungistuminen toinen aalto vaativat investointeja



# 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.

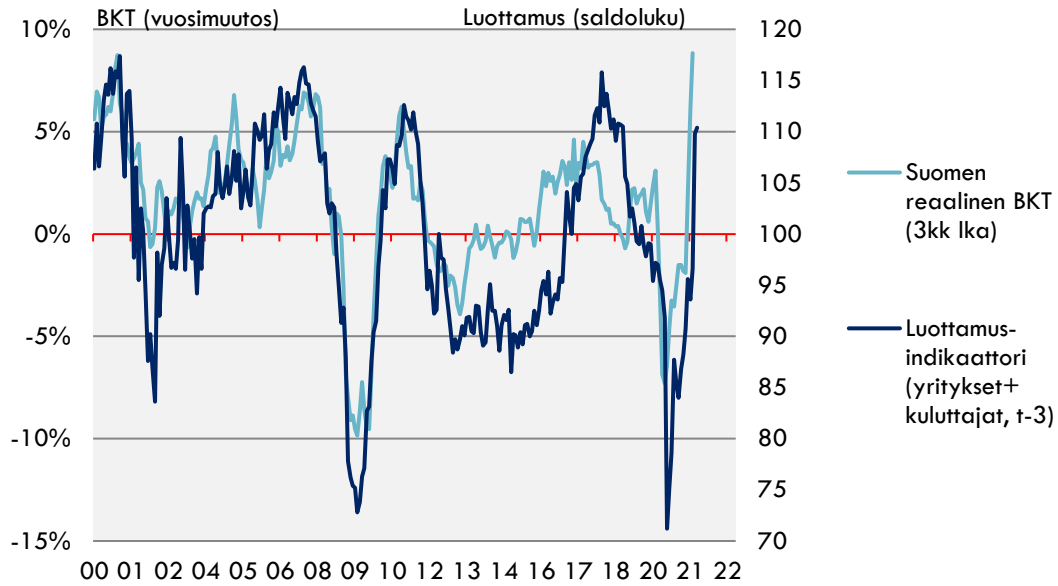
Asunto- ja infrarakentaminen parantavat työvoiman ja rahdin liikkuvuutta. Pitkän aikavälin kasvuedellytyksiä parannetaan tehokkaimmin parantamalla kotimaista ja kansainvälistä saavutettavuutta.

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

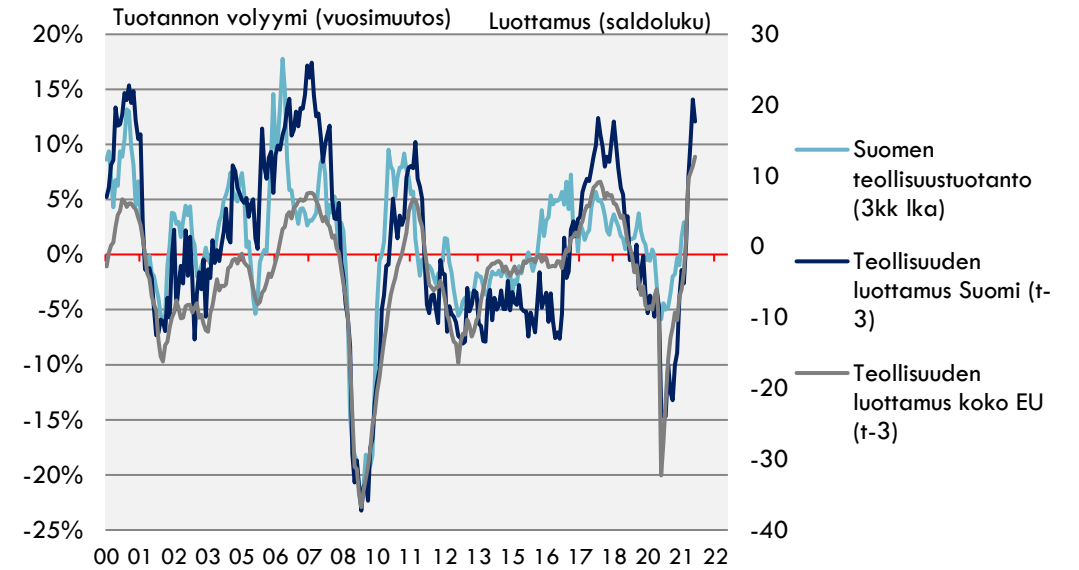
Rakentaminen ylläpitää ja kasvattaa talouden tuotantopotentiaalia, jonka on oltava kunnossa talouden kääntyessä kasvu-uralle koronakriisin jälkeen. Rakentamisella on mahdollisuus vähentää päästöjä.

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

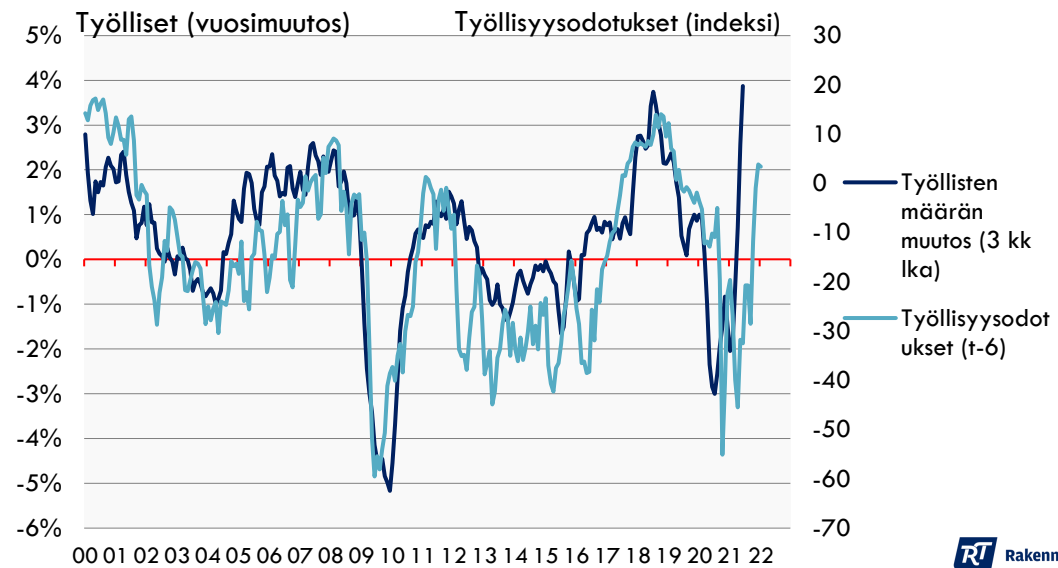
## Suomen talous: kasvu nopeutui odotuksia kovemmmaksi



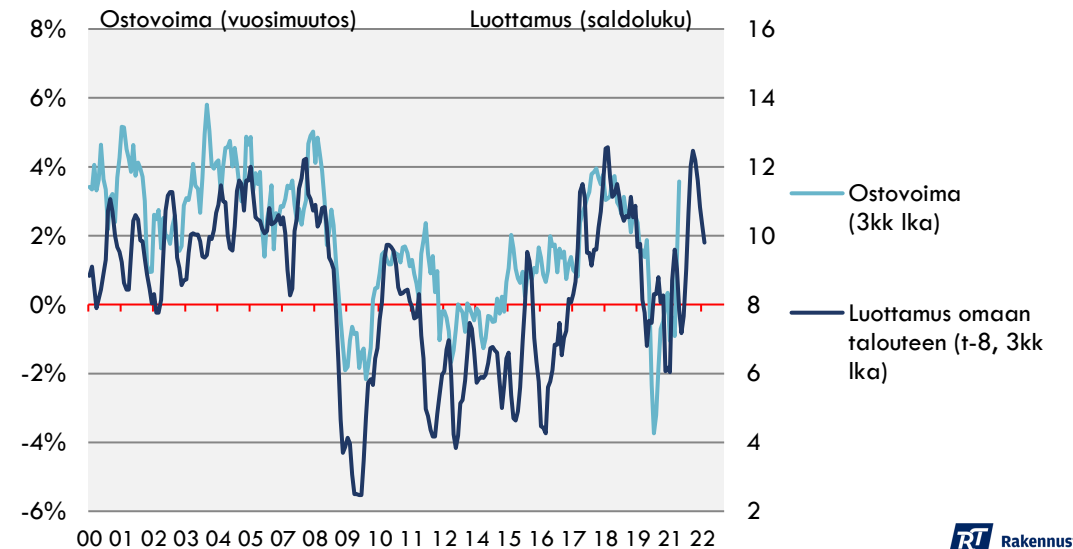
## Suomen teollisuus: viennissä vielä kasvun varaa



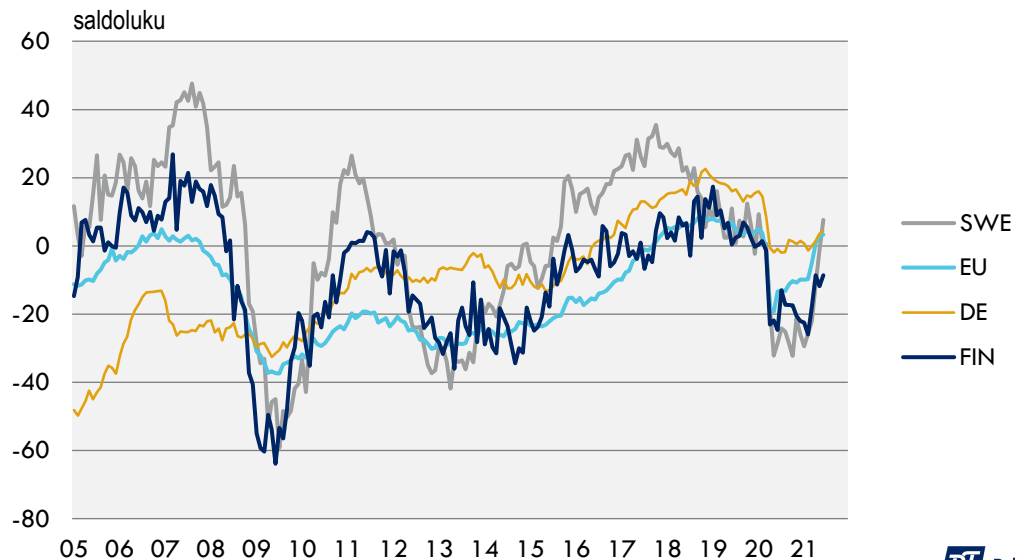
## Työmarkkinat: työllisyys paranee nopeasti



## Kuluttajat: ostovoiman nopea kasvu normalisoituu

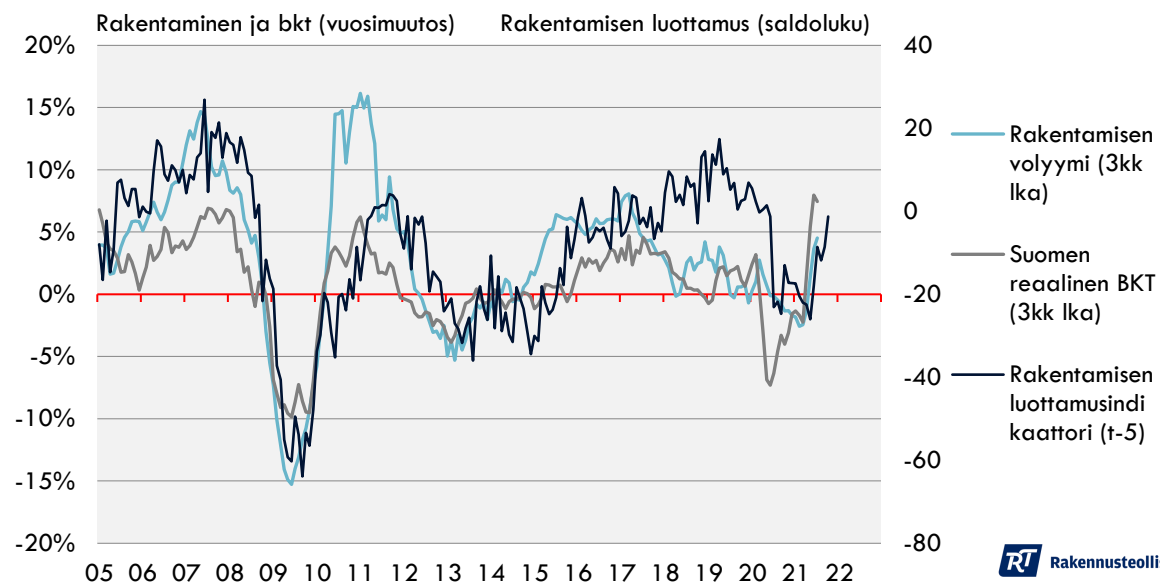


## Rakentaminen EU: toipuminen jatkuu – Suomi kirii perään



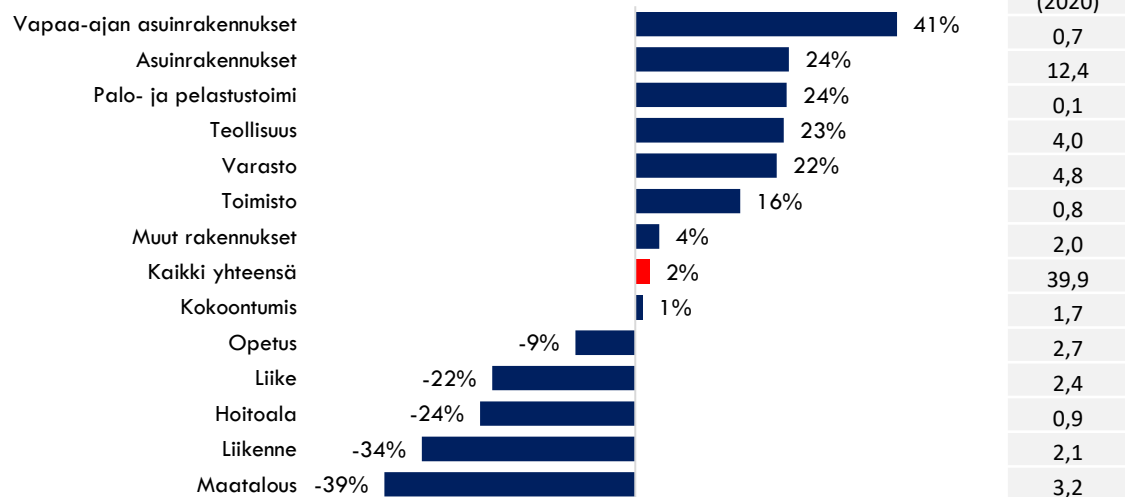
RT Rakennusteollisuus

## Rakentaminen Suomi: volyyymi kääntyi kasvuun kesällä



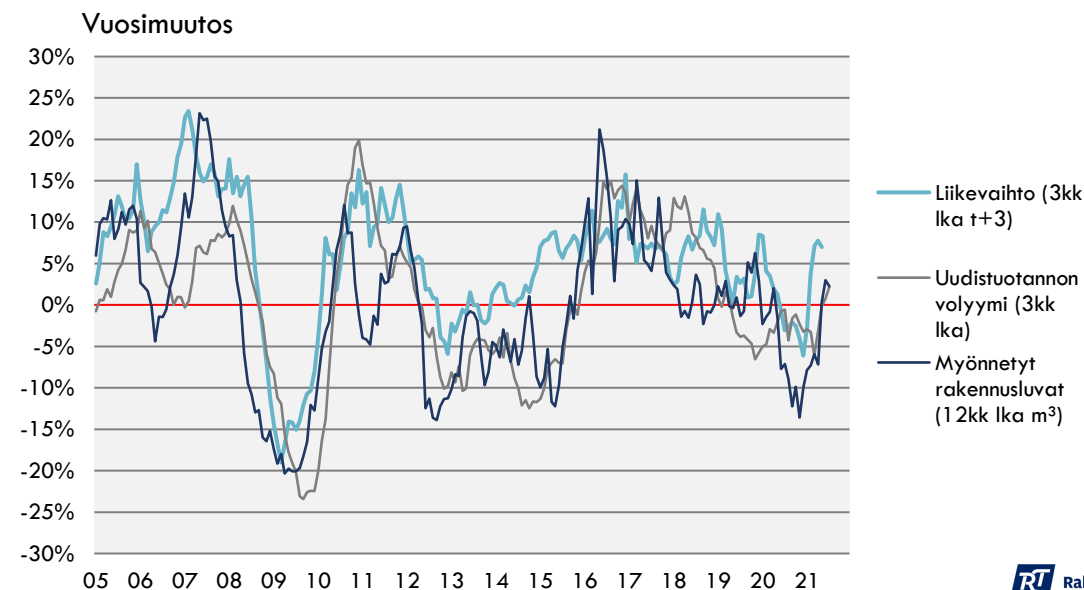
RT Rakennusteollisuus

## Lupakuutiot 12 kk vuosimuutos 2021/7: +2 %



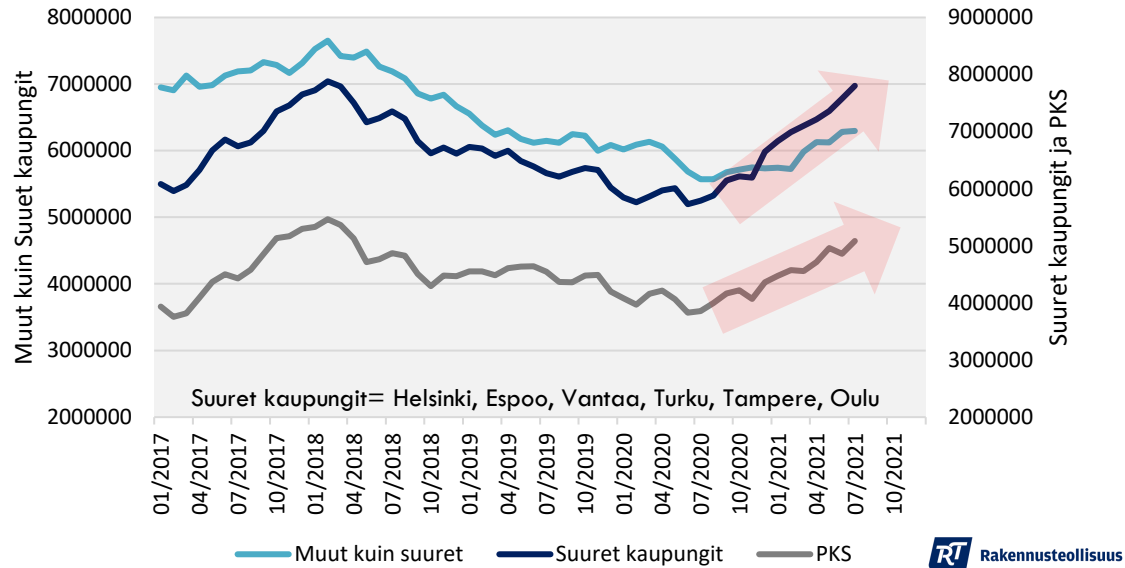
RT Rakennusteollisuus

## Uudistuotanto ja liikevaihto kääntyivät kasvuun

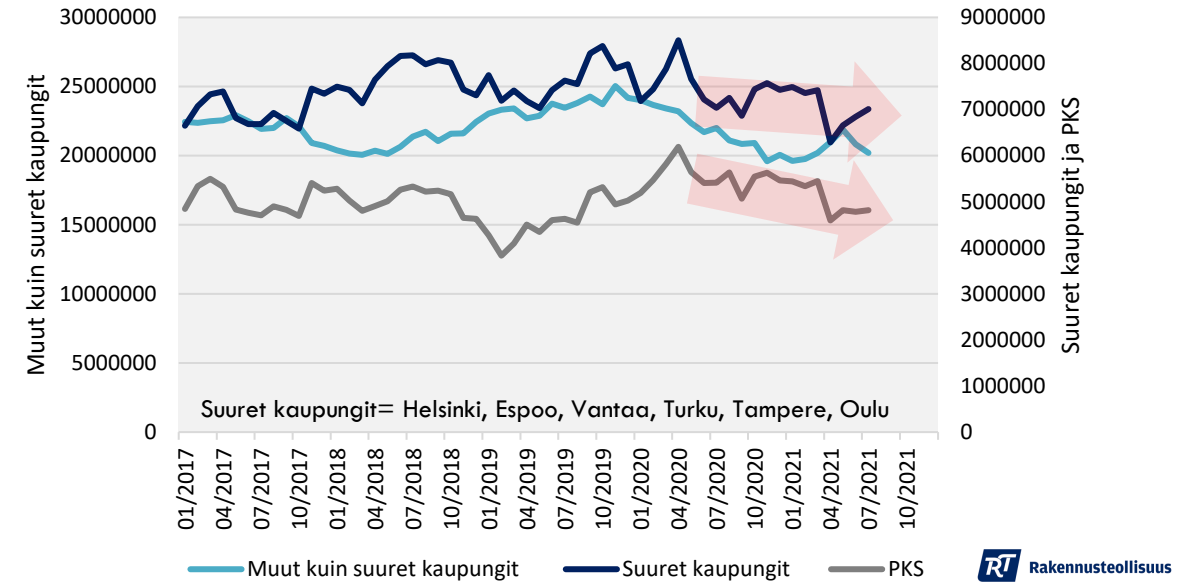


RT Rakennusteollisuus

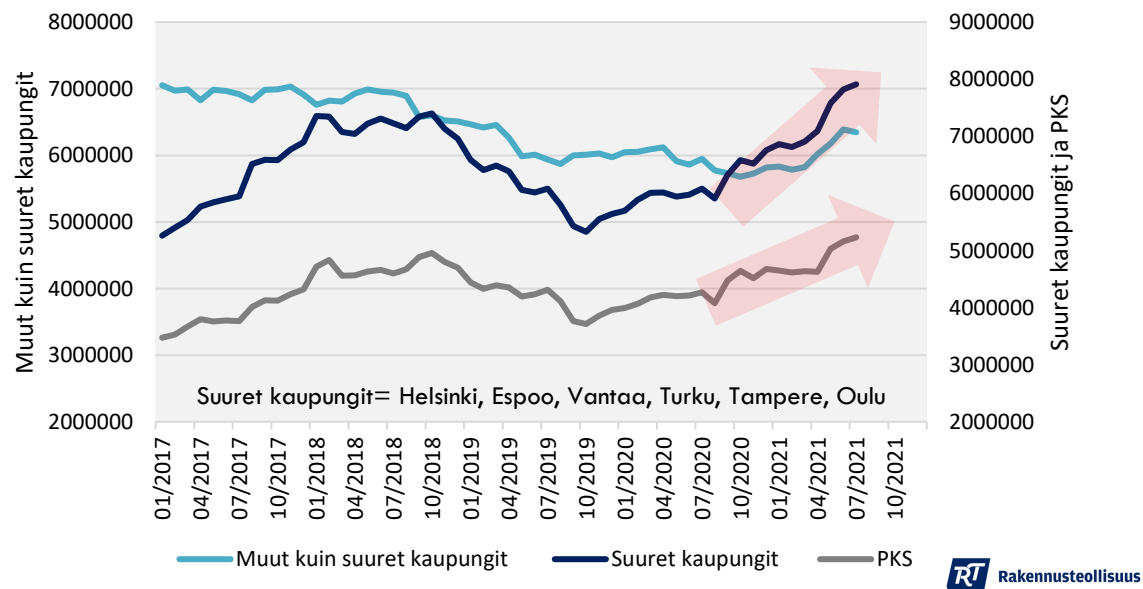
## Asuinrakentamisen luvat (m<sup>3</sup>, 12 kk)



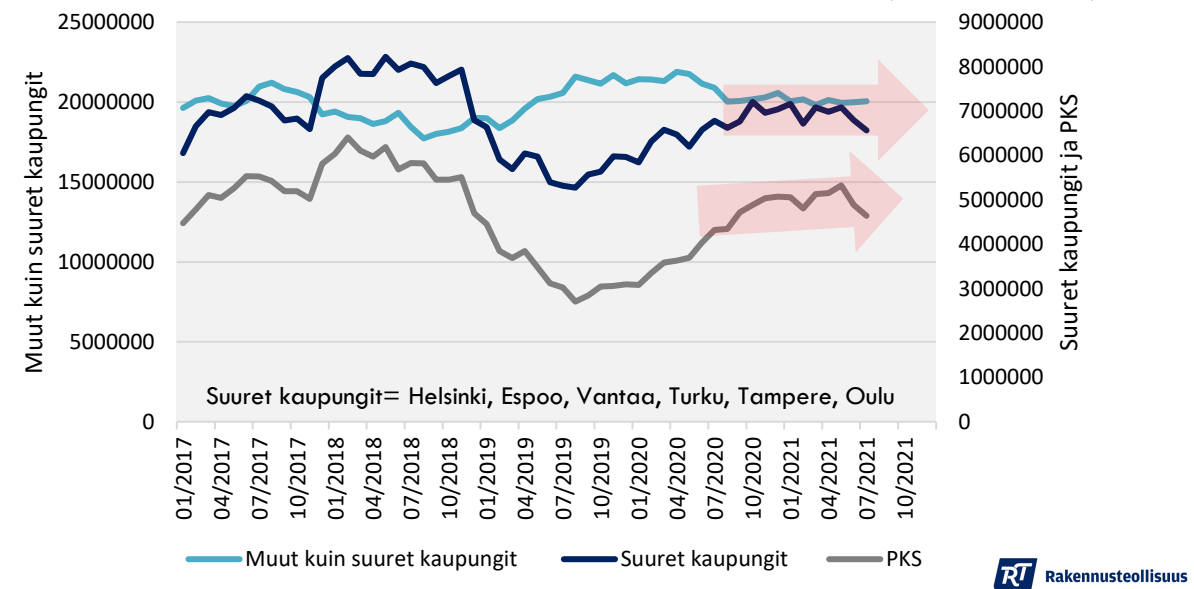
## Muun kuin asuinrakentamisen luvat (m<sup>3</sup>, 12 kk)



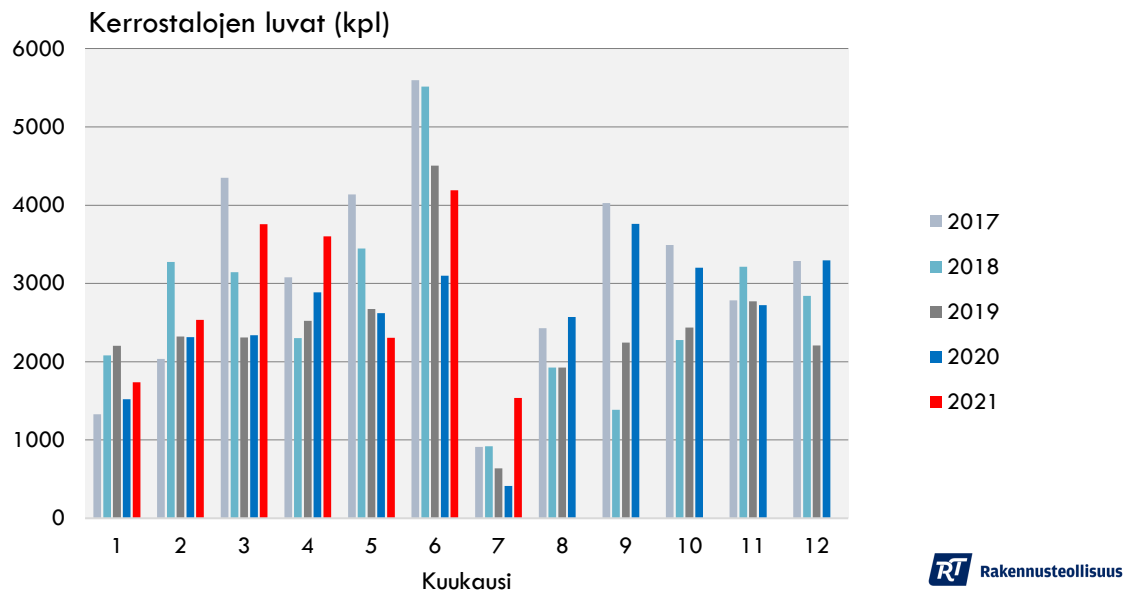
## Asuinrakentamisen aloitukset (m<sup>3</sup>, 12 kk)



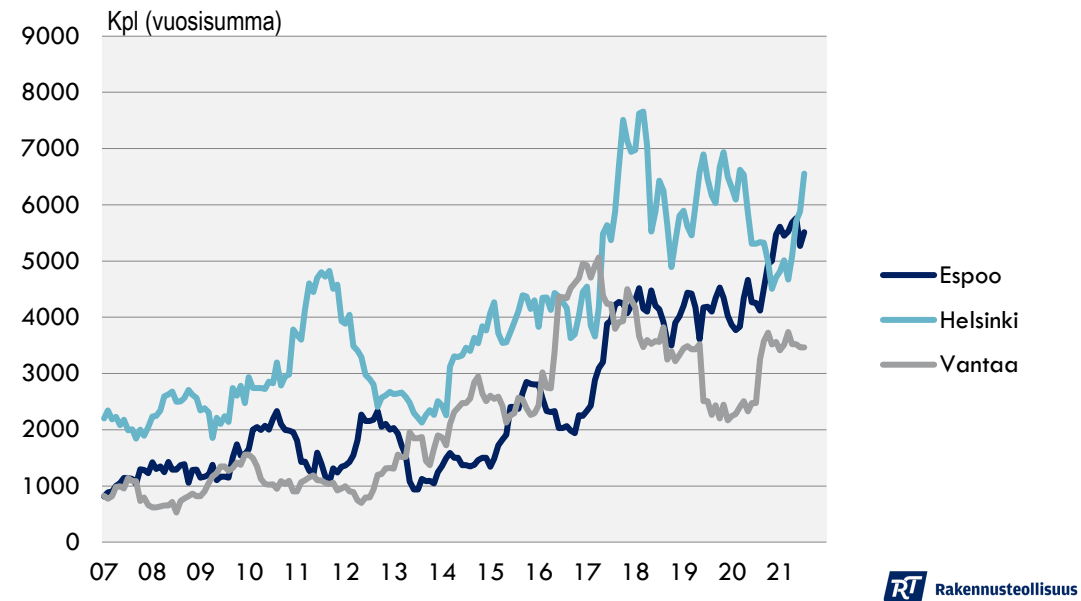
## Muun kuin asuinrakentamisen aloitukset (m<sup>3</sup>, 12 kk)



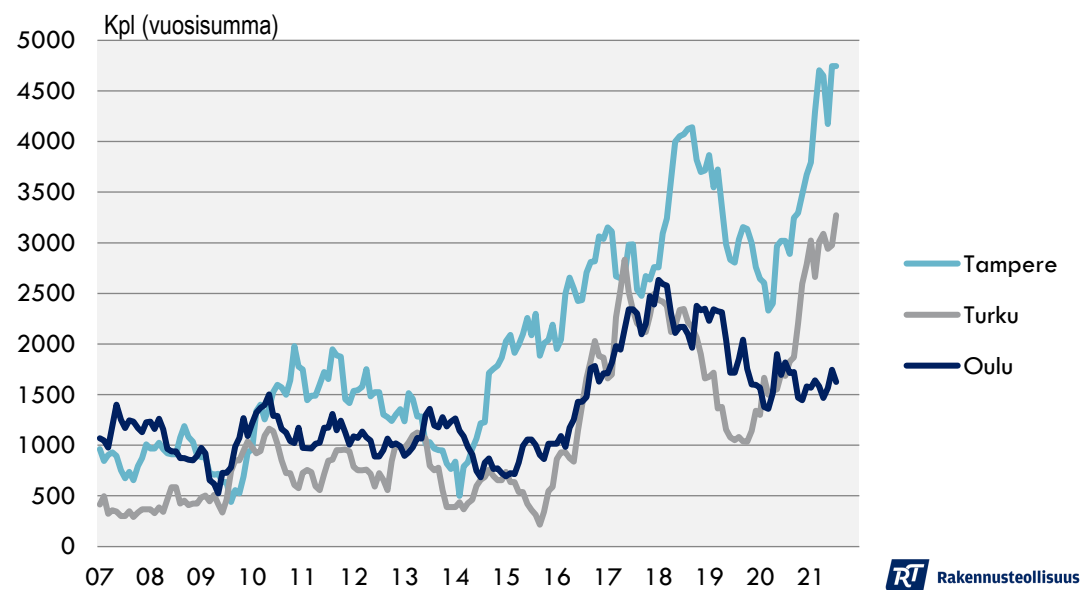
## Kerrostalojen luvat kuukausittain 2017-2021



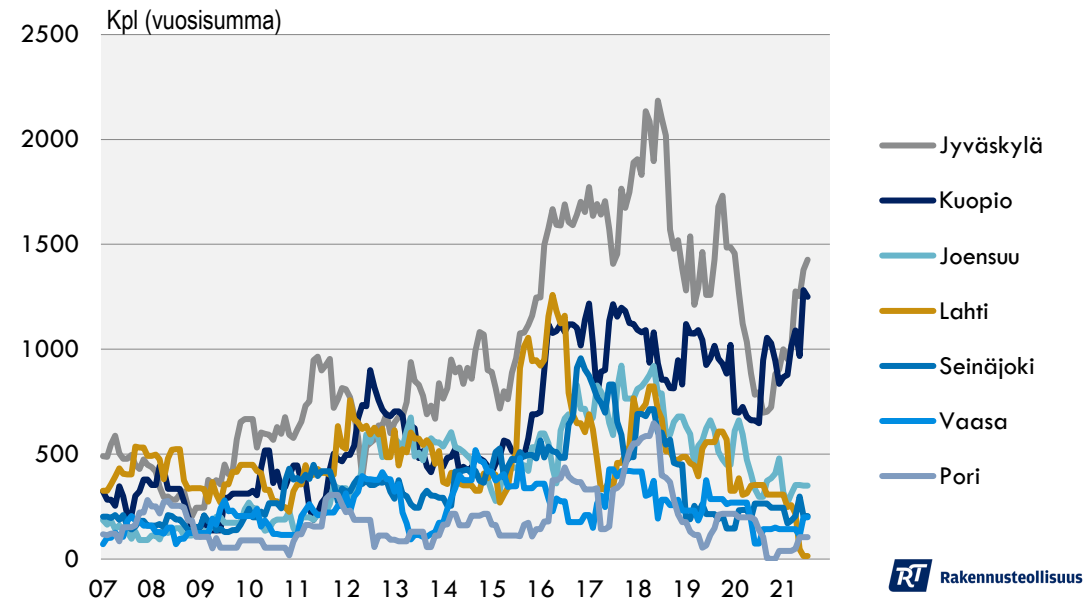
## Kerrostalojen luvat pääkaupunkiseutu



## Kerrostalojen luvat muut suuret kaupungit



## Kerrostalojen luvat kasvukeskukset



# Tilanne hyvä – vauhti ei riittänyt lentoon

Suhdanne tilanne parani kesällä – näkymien nousu tasaantui

