



Rakennusteollisuus

Kuluva vuosi pysyy kasvussa epävarmuudesta huolimatta

# Rakentaminen kallistuu laskuun

Suhdannekatsoaus 19.5.2022

Pääekonomisti Jouni Vihmo

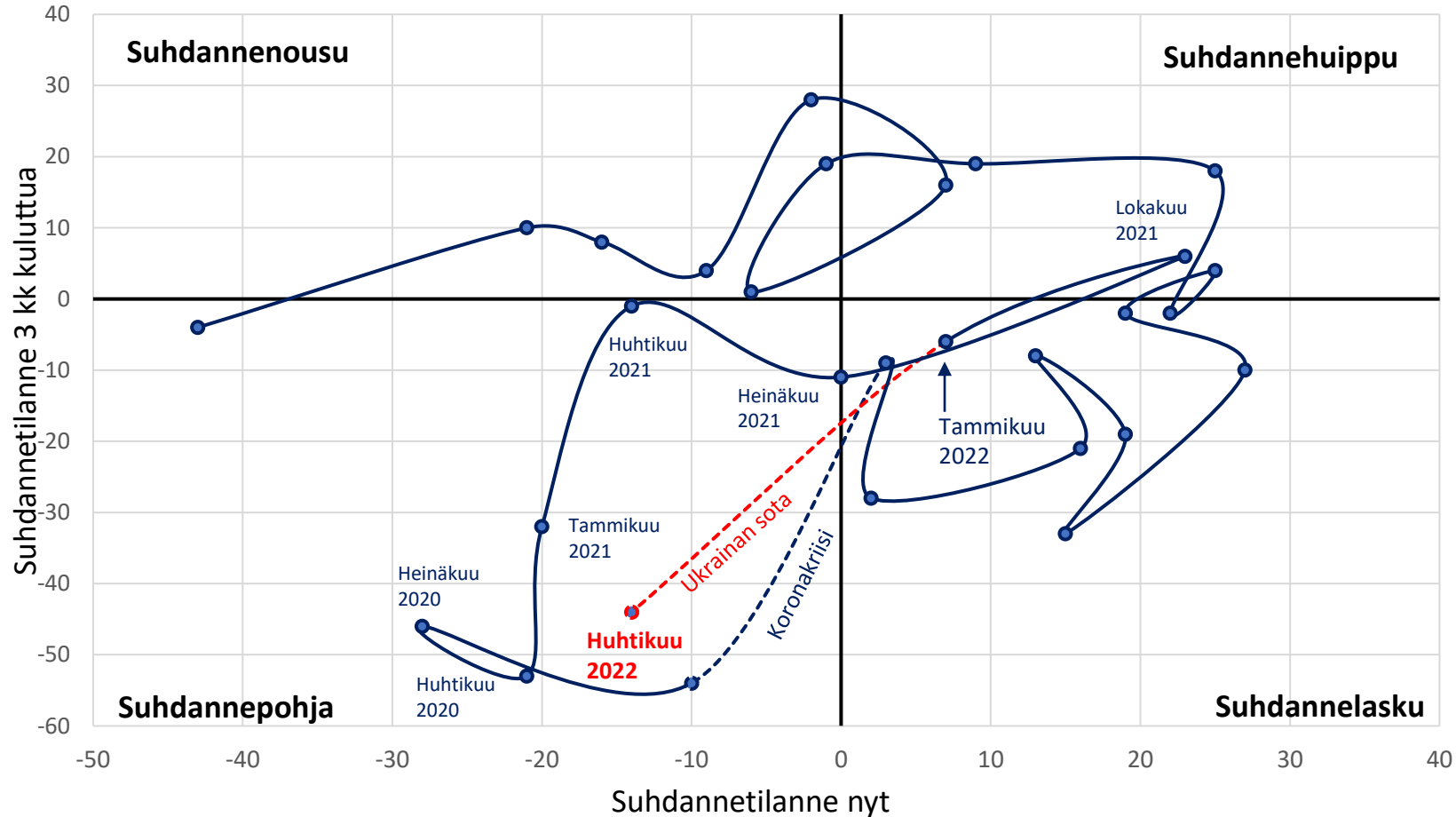


# Rakentamisen tilanne pysyy tänä vuonna hyvänä kasvavasta epävarmuudesta huolimatta - ensi vuonna käännytään laskuun

- **Rakentamisen tulevaisuuden näkymät heikentyivät selvästi Ukrainan sodan takia**
  - Sodan aiheuttama haitta liiketoiminnalle lisääntyy vuotta 2023 kohti mentäessä
  - Suurinta huolta aiheuttaa raaka-aineiden heikentyneen saatavuuden aiheuttama kustannusten nousu
  - Suurin osa yrityksistä arvioi, että käynnissä oleva tuotanto viivästyy ja investointeja lykätään jonkin verran
- **Ennen sotaa aloitettujen hankkeiden suuri määrä pitää volyymin kasvussa kuluvana vuonna**
  - Asuntorakentaminen hidastuu ennätyskorkealta tasolta pysyen historiaan nähden hyvällä tasolla 39 000 asunnossa
  - Toimitilarakentaminen kasvaa hieman aiemmin ennustettua hitaammin epävarmuudesta ja kustannusten ennakoimattomuudesta johtuen
- **Asuntoaloitusten ja investointihankkeiden väheneminen supistavat rakentamista ensi vuonna**
  - Ensi vuonna ylletään vielä 35 000 asunnon asuntotuotantotavoitteeseen
  - Vuodelta 2022 siirtyneet investointihankkeet jarruttavat toimitilarakentamisen laskua
  - Korjausrakentaminen pysyy edelleen kasvussa
  - Maa- ja vesirakentaminen kääntyy laskuun johtuen kuntien heikosta taloustilanteesta ja raidehankkeiden hidastumisesta
  - Työllisyys kehittyy ennustejaksolla heikosti
- **Ennusteen riskit ovat selvästi alasuuntaisia ja liittyvät suurimmilta osin vuoteen 2023**
  - Materiaalien hintojen nousu ja alasuuntaiset riskit Euroopan taloudessa voivat aiheuttaa ennustettua suurempia korjausliikkeitä alaspäin.
- **Ukrainan sodalla on pitkäaikaisia vaikutuksia rakentamisen työvoiman ja materiaalien saatavuuteen sekä kysyntään koko Euroopassa**

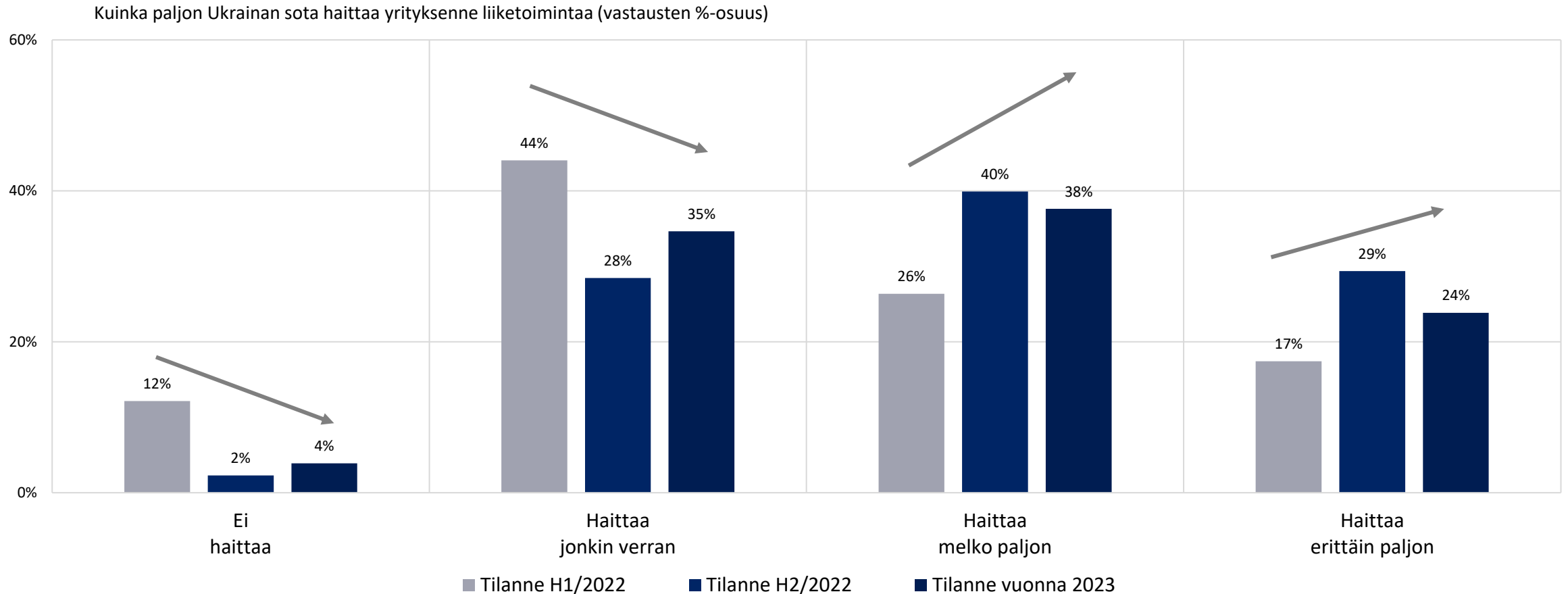
# Ukrainan sota painoi rakentamisen näkymän pohjille

Käynnissä oleva tuotanto ja odotukset tulevasta tuotannosta edelleen hyvällä tasolla



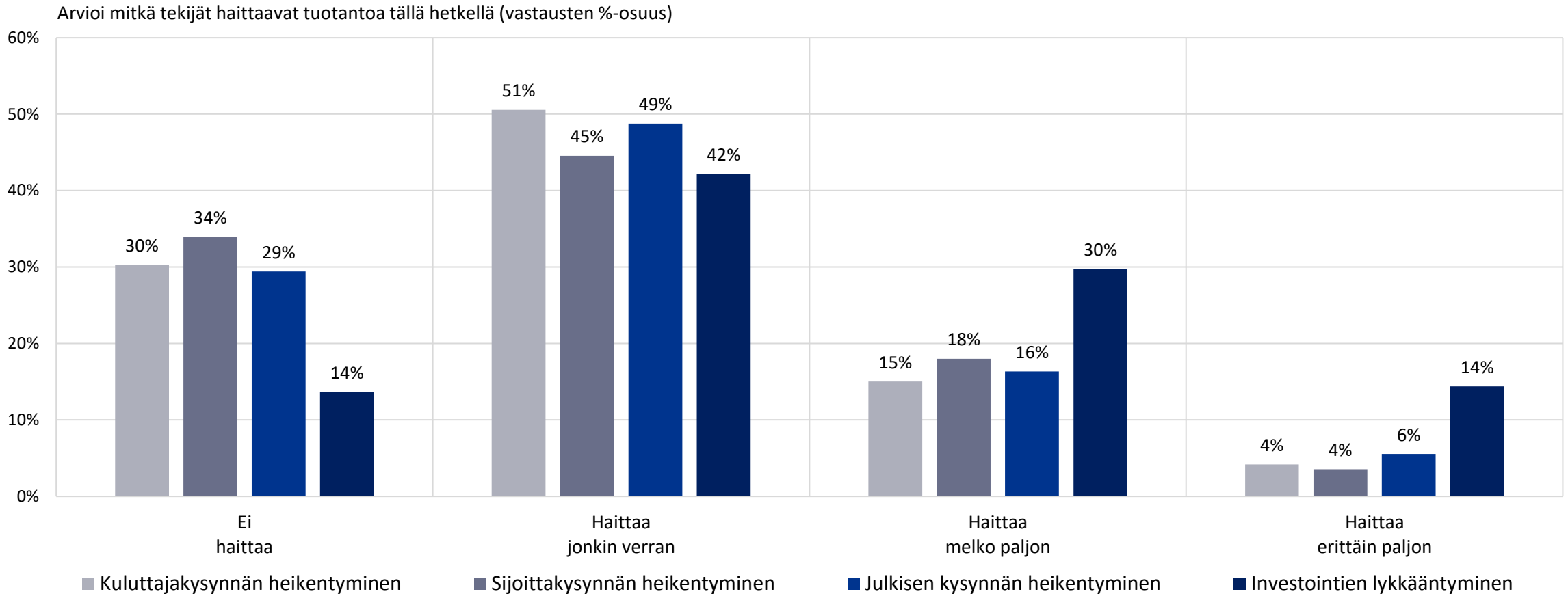
# Ukrainan sota haittaa lähes kaikki rakentajia

Haitta kasvaa loppuvuonna ja pysyy ensi vuonna lähes samalla tasolla



# Investointikysyntään kohdistuu suurin epävarmuus

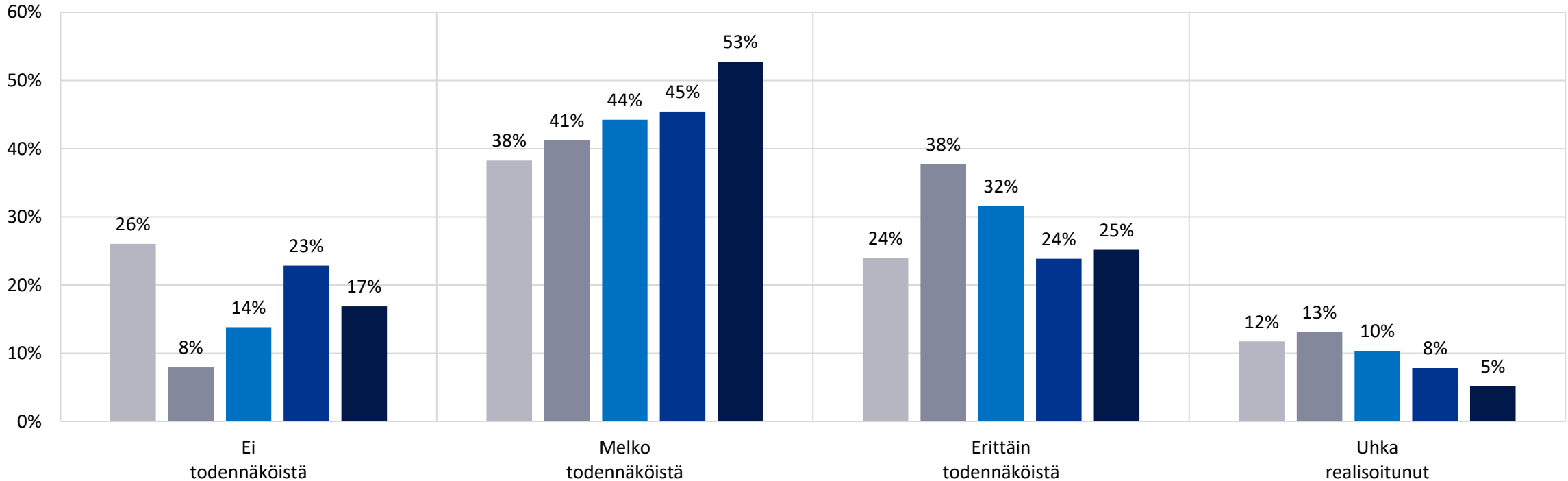
Suuri osa yrityksistä arvioi kysynnän heikentyvän



# Tuleviin hankkeisiin liittyy merkittäviä riskejä

Suurin osa yrityksistä pitää vähintään melko todennäköisenä tuotannon hidastumista ja hankkeiden siirtymistä tai peruuntumista

Arvioi seuraavien uhkakuvien todennäköisyyttä yrityksesi kannalta (vastausten %-osuus)



■ Käynnissä oleva toiminta hidastuu tai keskeytyy

■ Tilajaat lykkäävät suunniteltuja hankkeita tai tilauksia

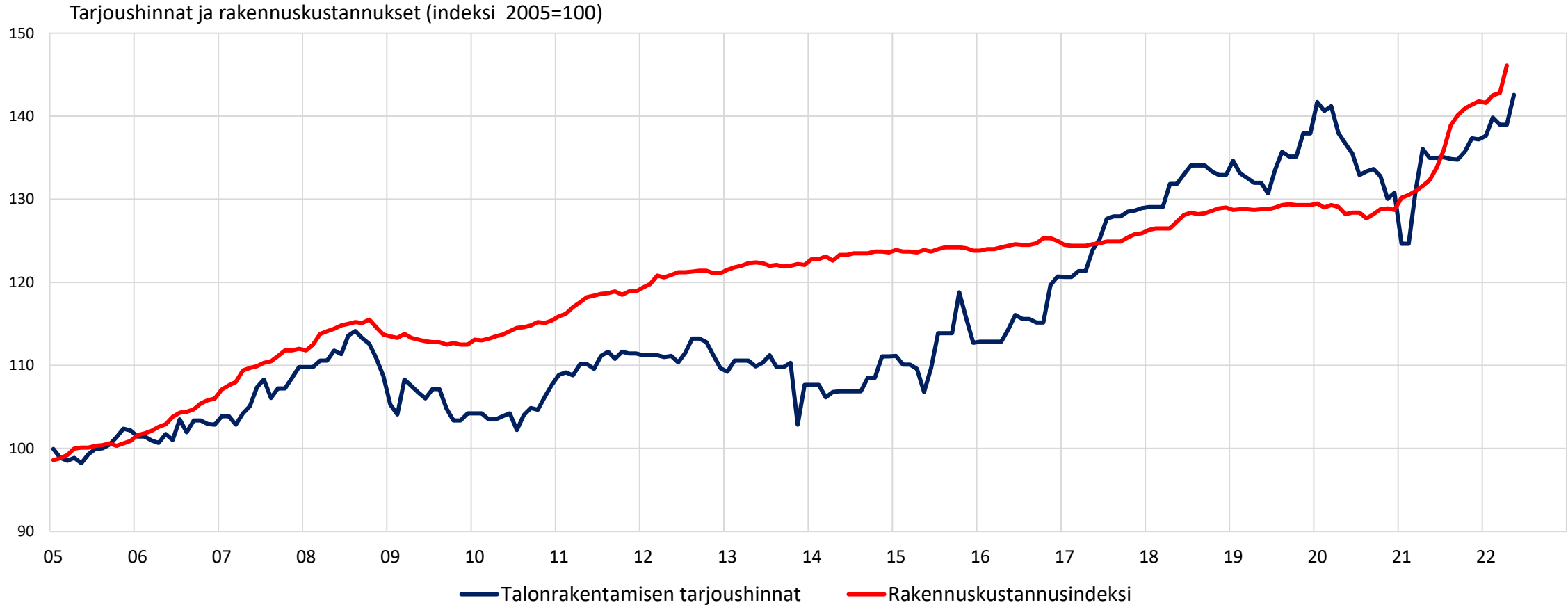
■ Suunniteltuja aloituksia / projekteja perutaan

■ Asuntokauppoja perutaan

■ Rahoituksen saatavuus vaikeutuu

# Tarjoustoiminnan vaikeus on suurin hidaste

Materiaalien saatavuus on epävarmaa ja kustannuskehitystä on mahdoton ennakoida





# Sota tummensi rakentamisen näkymät

Odotukset tulevasta tuotannosta pysyivät silti hyvällä tasolla. Yleinen epävarmuus ja kustannuskehityksen ennakoimattomuus tekevät yritysten tarjoustoiminnasta erittäin vaikeaa. Käynnissä olevan tuotanto hidastuu ja osa hankkeista siirtyy. Rakentamisella edessä hankala tilanne: kysyntä hidastuu kustannusten jatkaessa nousua.

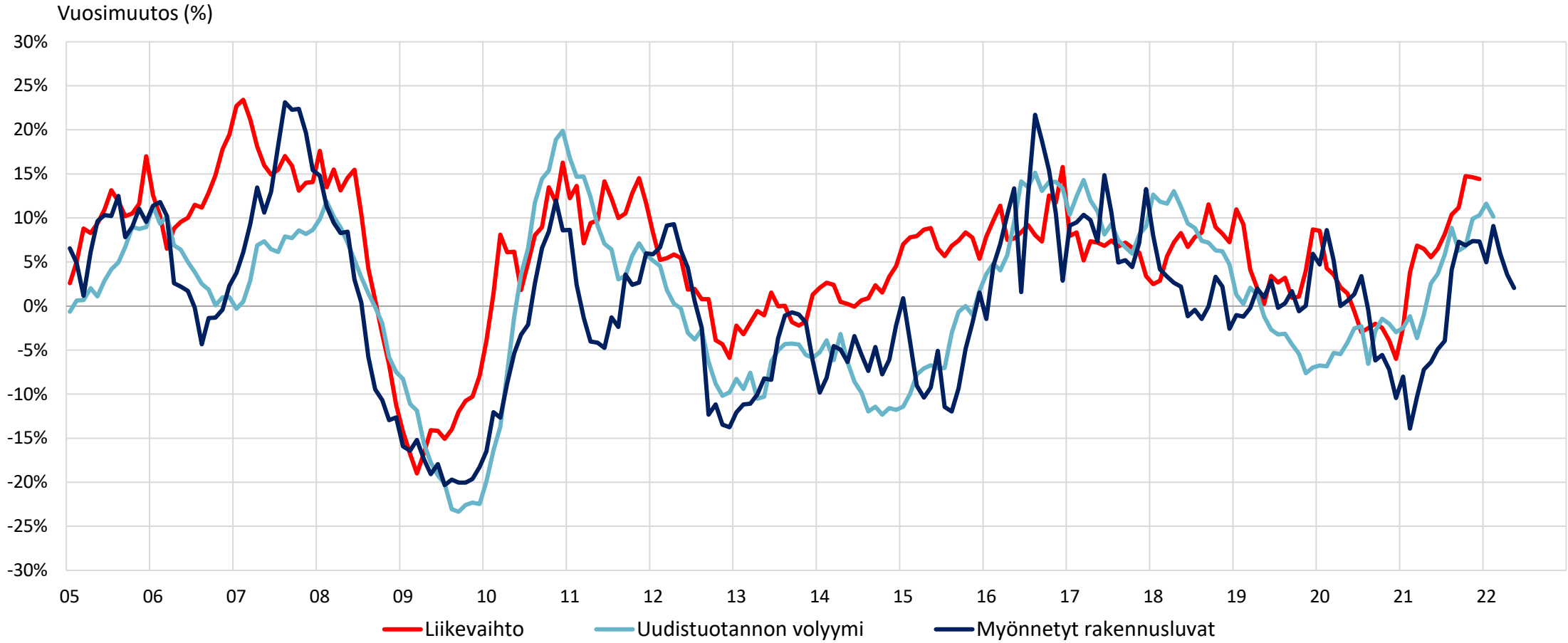


**Rakennusteollisuus**



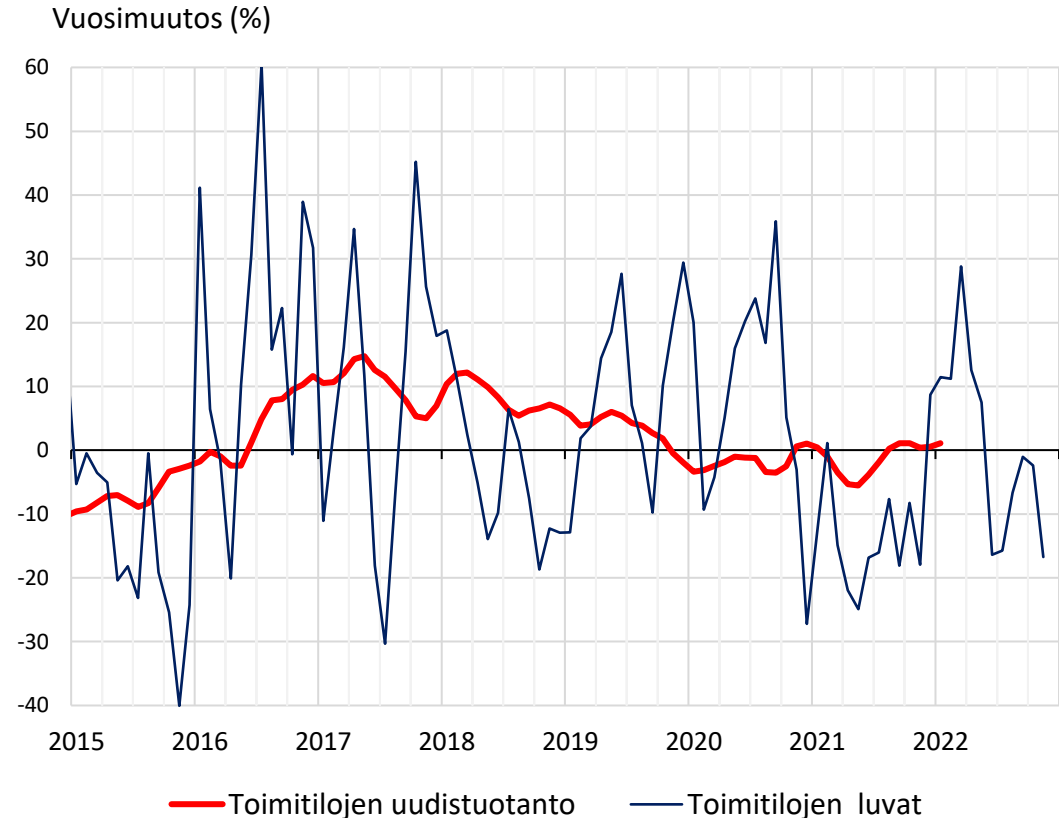
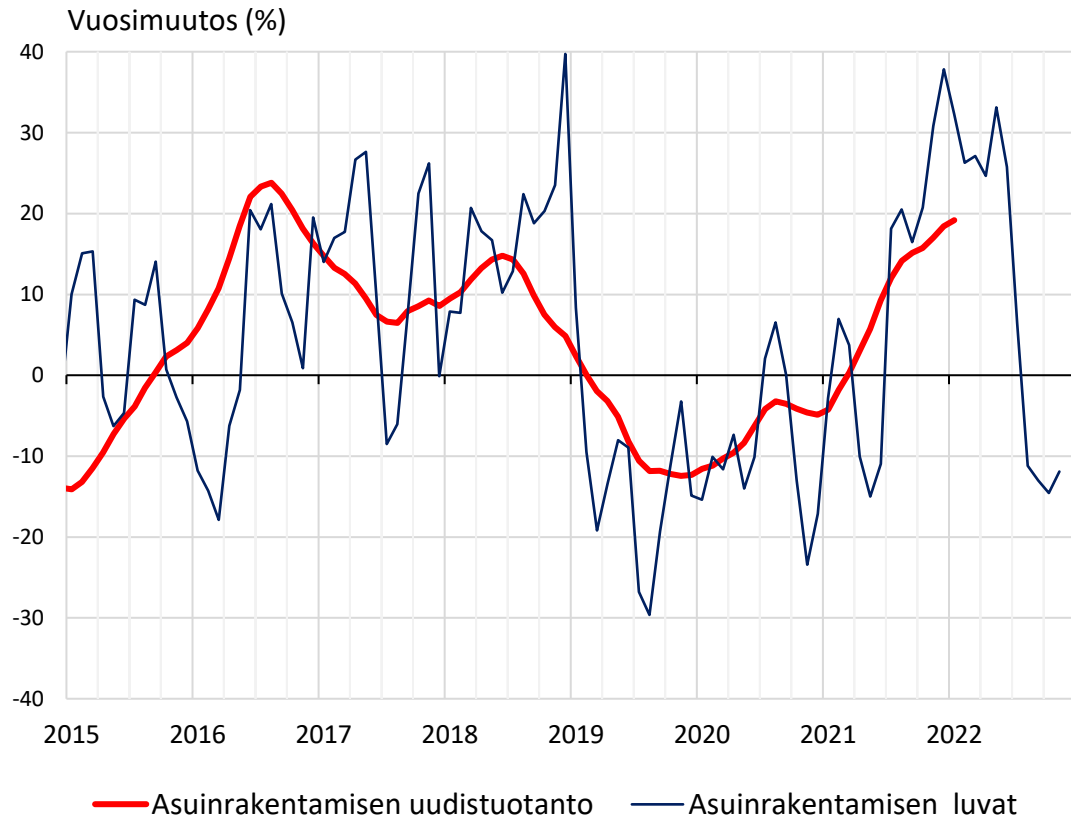
# Lupakehitys ennakoi hidastumista jo ennen Ukrainan sota

Hidastuva asuntorakentaminen kääntää uudistalonrakentamisen volyymin ja liikevaihdon laskuun loppuvuonna



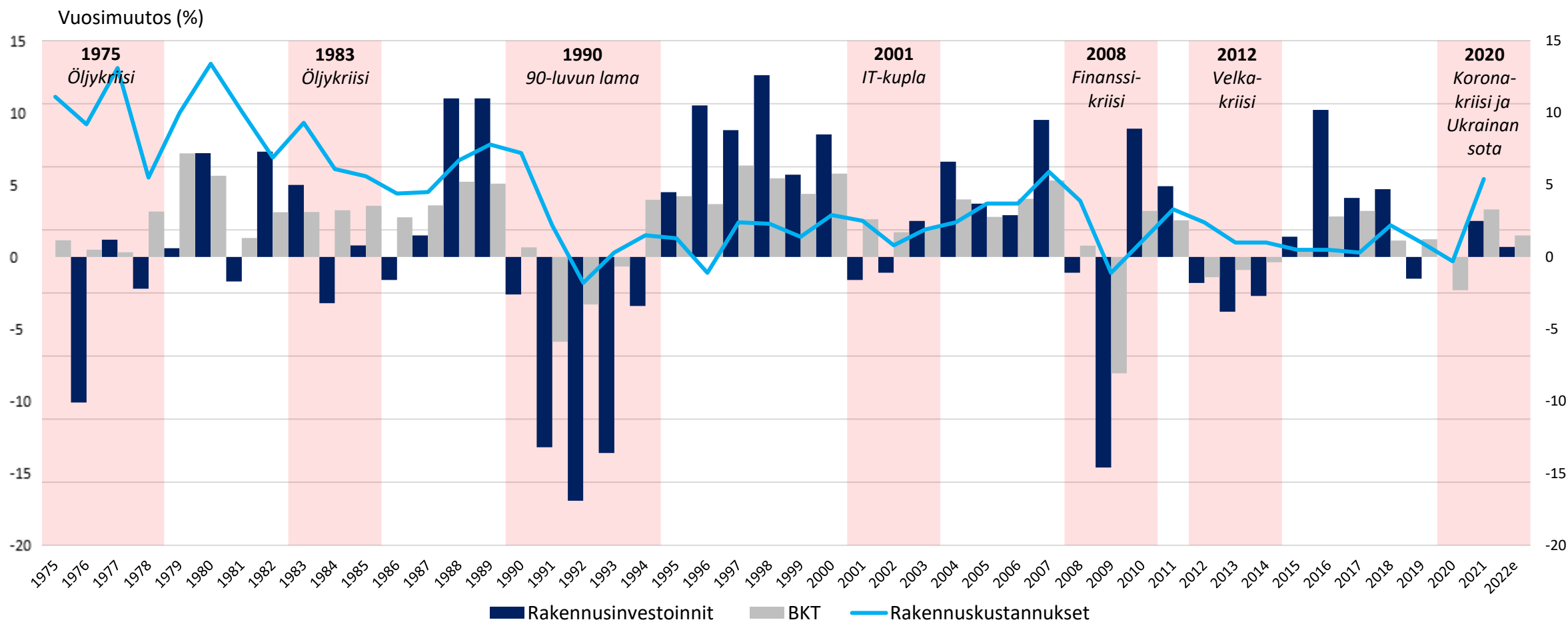
# Tuotannon volyymi pysyy vielä tänä vuonna kasvussa

Asuntorakentamisen volyymi kääntyy vasta loppuvuonna laskuun – toimitilojen rakentaminen piristyy jo alkuvuonna



# Kustannusten nousu ei estä isoja investointeja

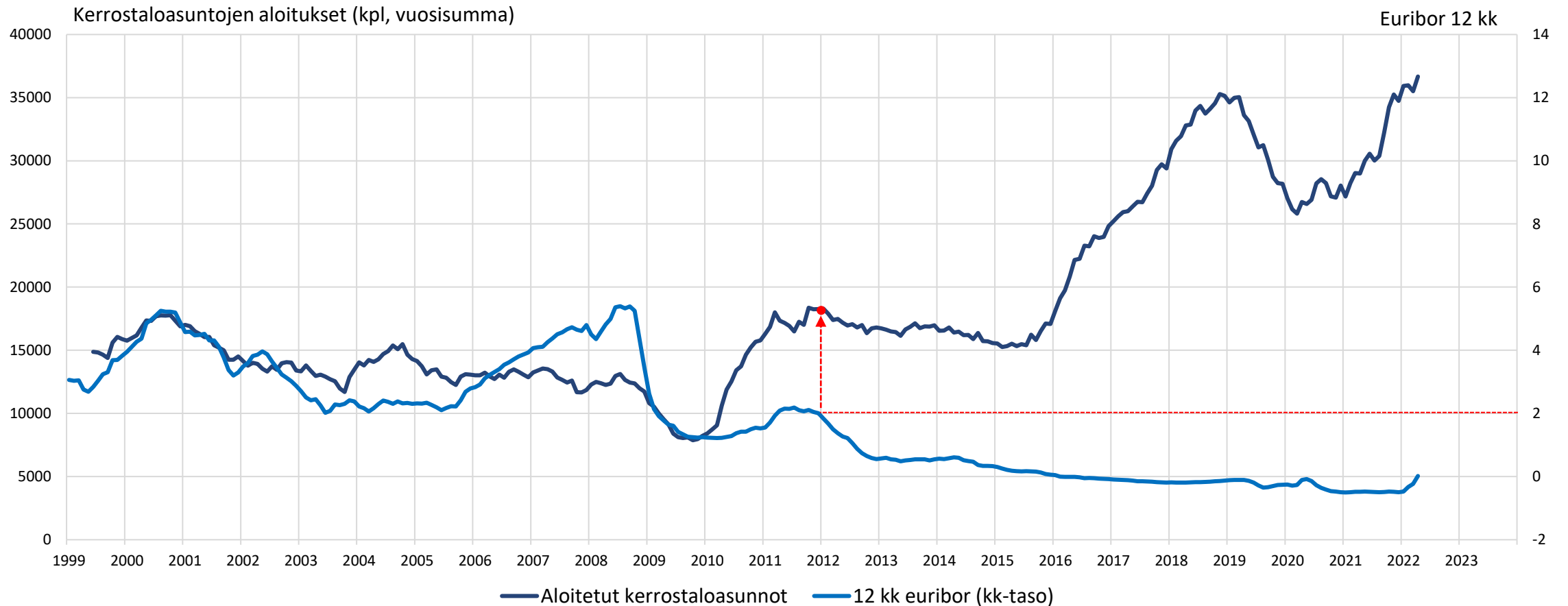
Oleellisempaa on luottamus Suomen talouden suorituskykyyn – osa hankkeista siirtyy silti





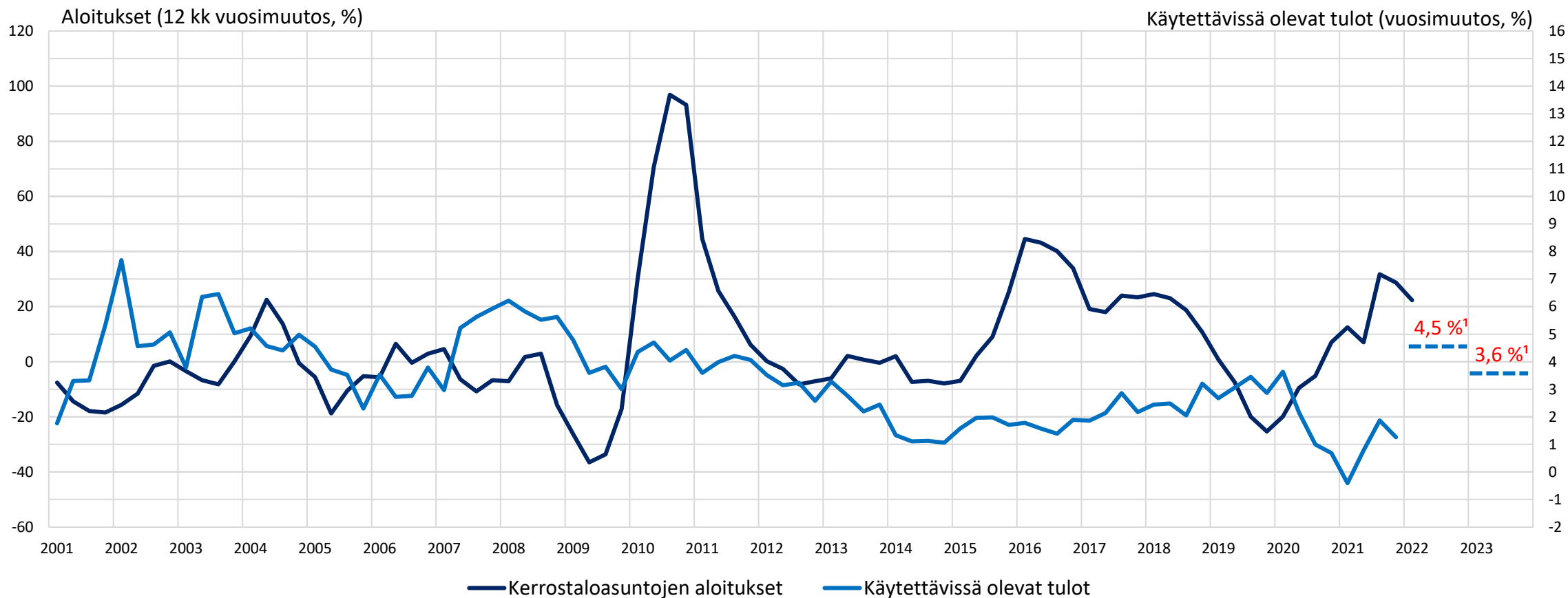
# Korkojen nousu hidastaa asuntorakentamista

Kahden prosentin korolla rakennettiin viimeksi vuonna 2012 heikossa suhdannetilanteessa 18 000 kerrostaloasuntoa



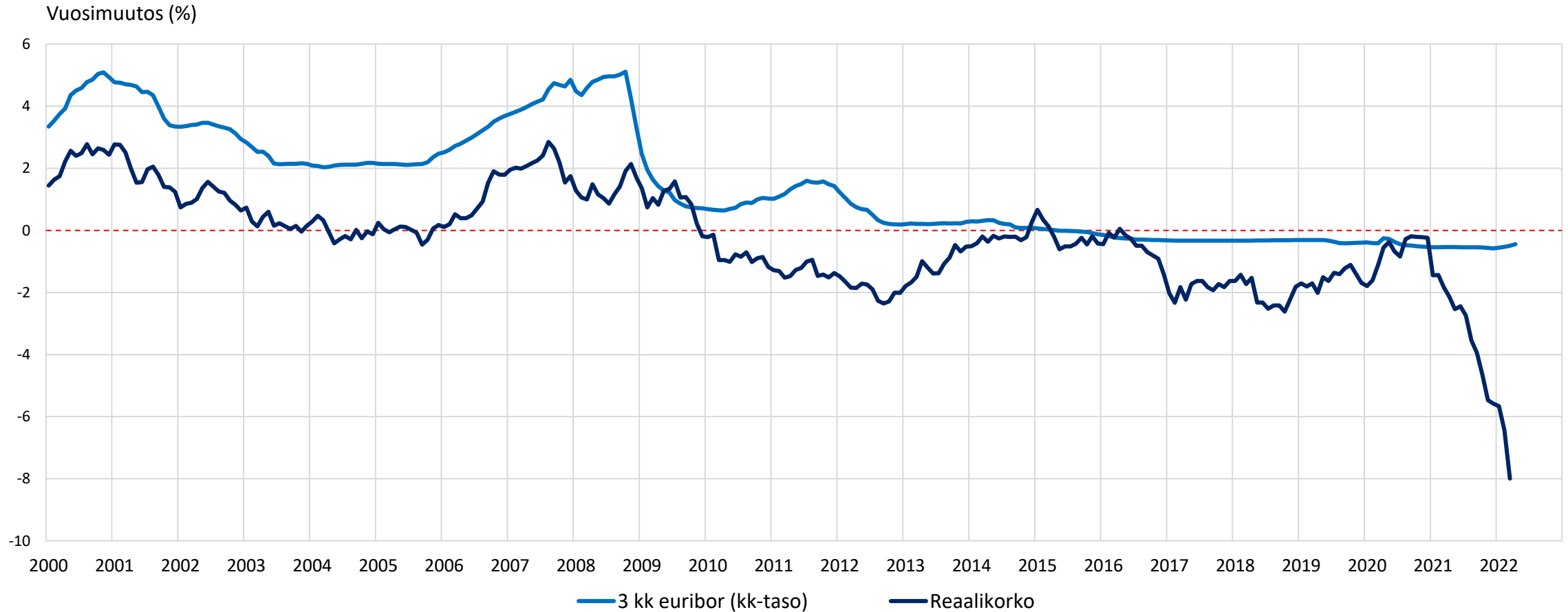
# Tulojen kasvu jarruttaa asuntorakentamisen laskua

Käytettävissä olevien tulojen ennustetaan edelleen kasvavan reippaasti



# Inflaatio pitää kiinteän omaisuuden houkuttelevana

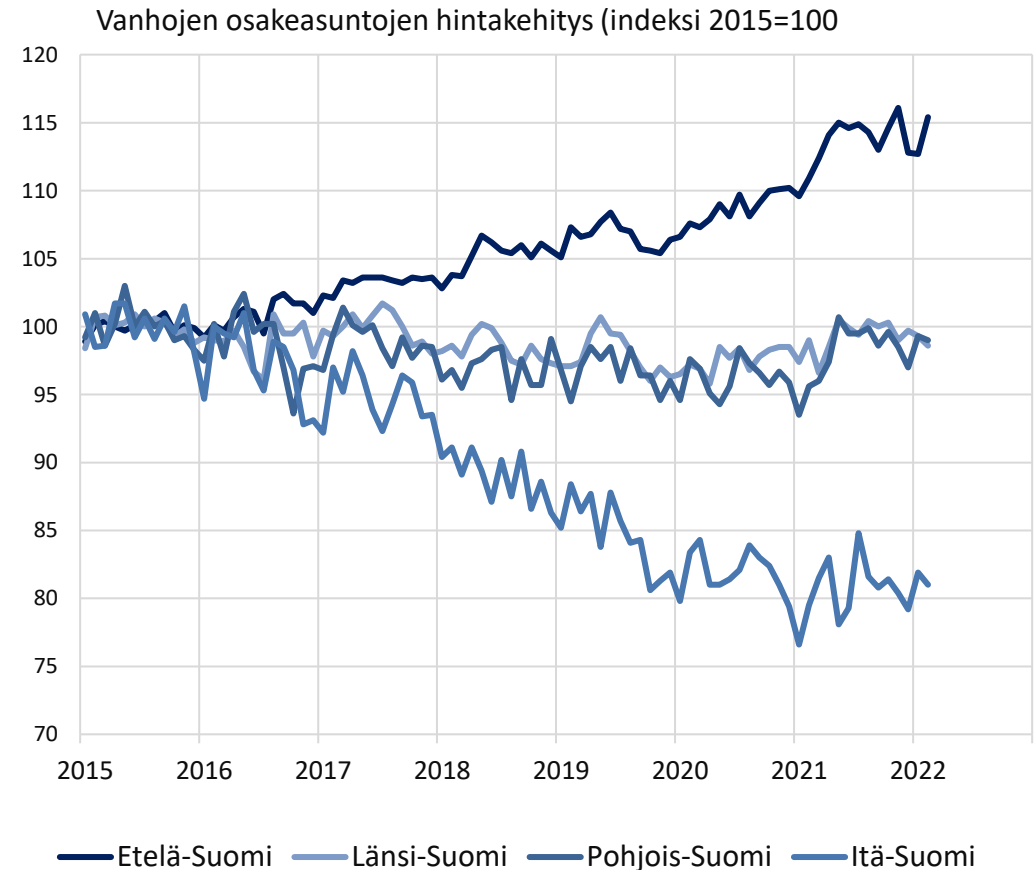
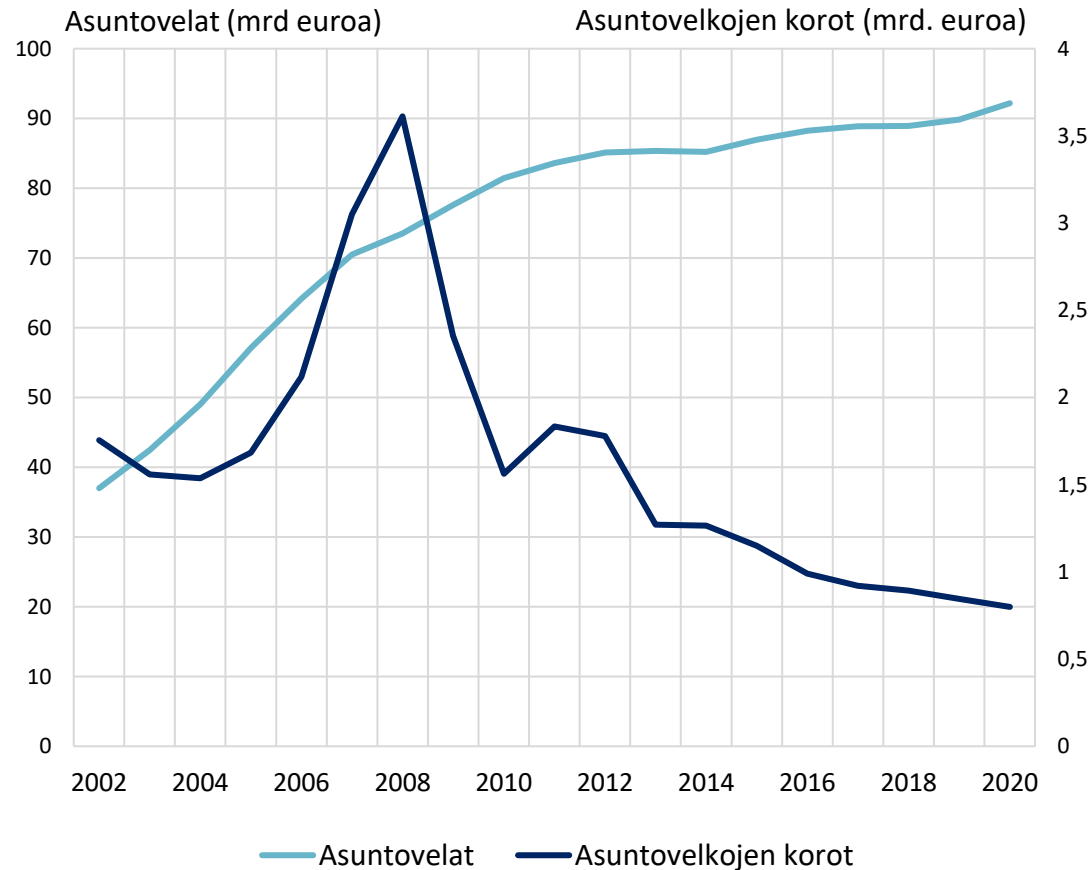
Pakkaselle painunut reaalikorko maksaa velkaa





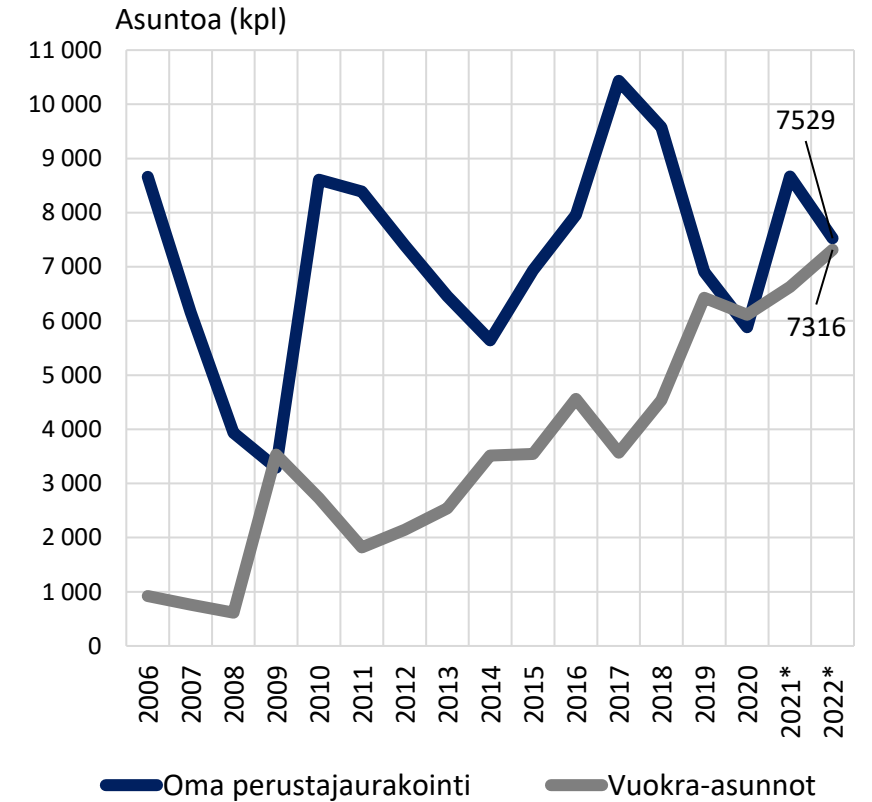
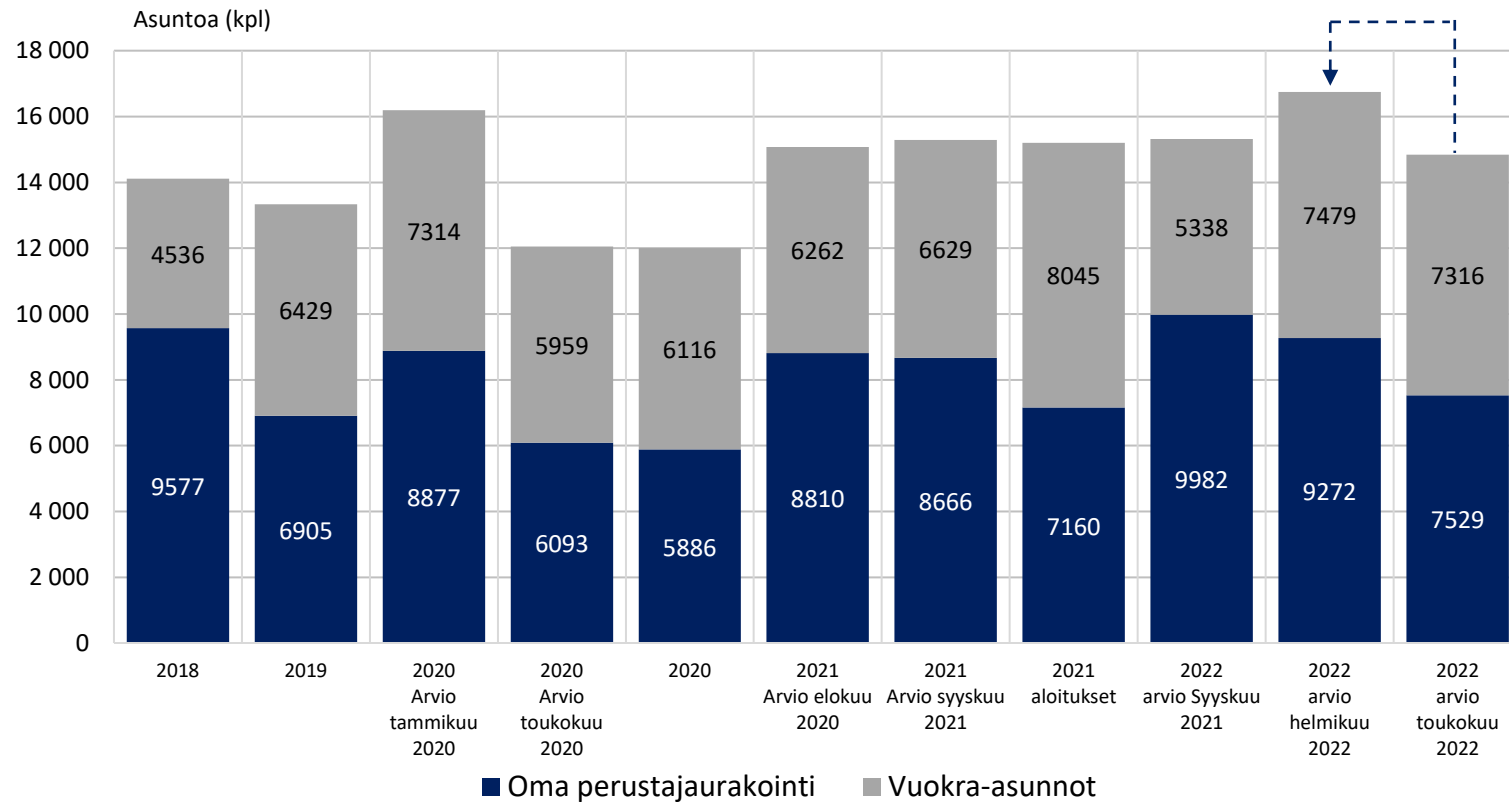
# Alueellisten hintaerojen kasvu tasoittuu korkojen noustessa

Asuntolainojen korkomenojen puolittuminen 2000-luvulla on nostanut kalliiden alueiden kysyntää ja hintoja



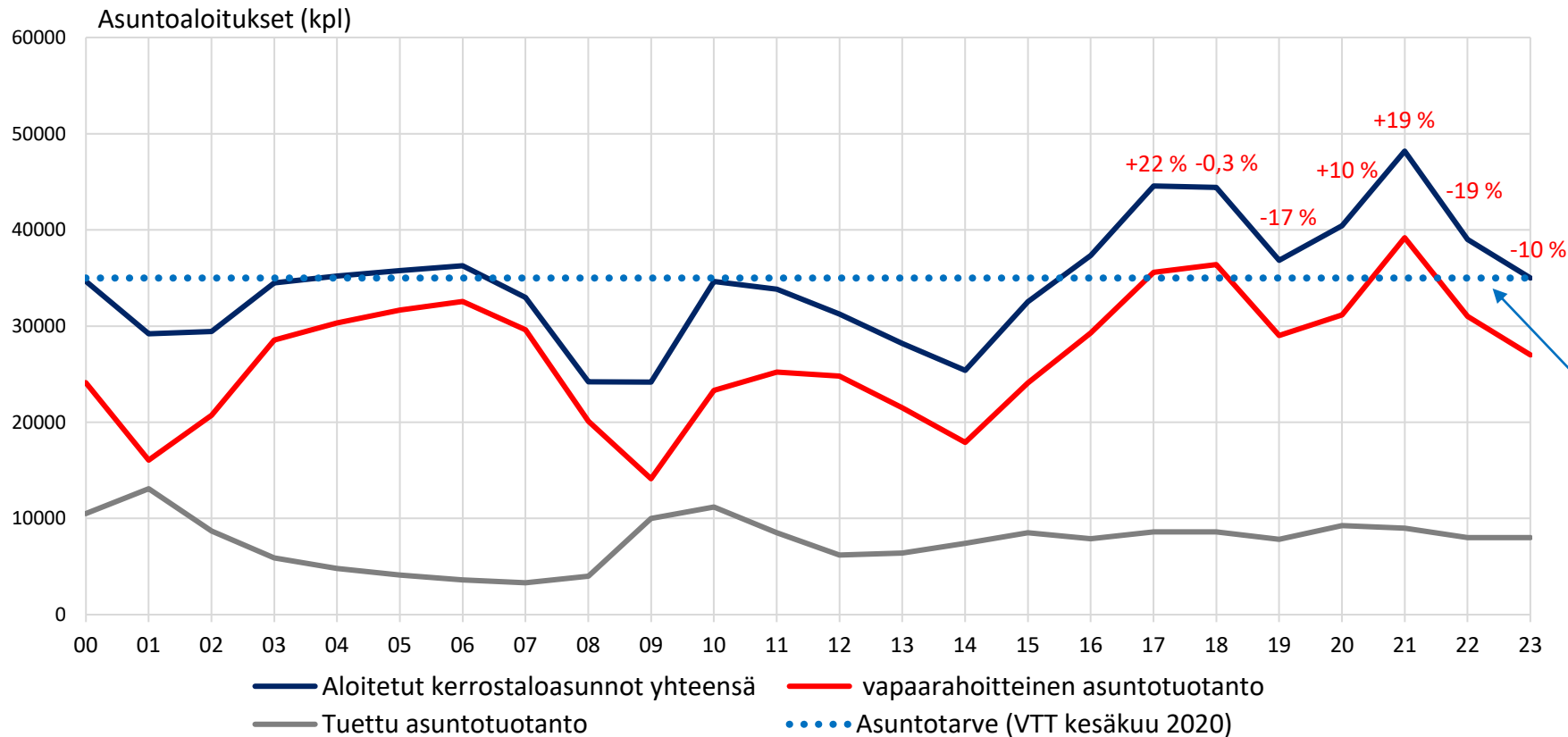
# Kerrostalojen rakentaminen hidastuu

Aloitusten taso pysyy historiaan nähden korkealla – vuokra-asuntotuotanto vetää edelleen



# Asuntorakentaminen hidastuu hyvälle tasolle

Laskennallinen asuntotuotantotarve täyttyy myös ensi vuonna



	Asunto-aloitukset	%
2021	48 000	+19
2022e	39 000	-19
2023e	35 000	-10

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.



# Rakennusteollisuus RT ennuste 2021-2023\*

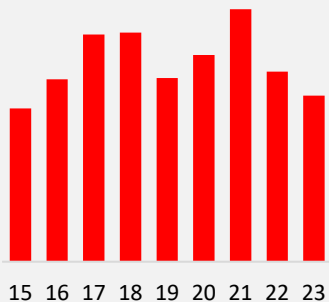
## Asuntorakentaminen



Yhteensä

**2020:** 40 300  
**2021:** 48 000  
**2022:** 39 000  
**2023:** 35 000

Asuntorakentaminen hidastuu kerrostalotuotannon vähetessä. Tuotanto pysyy edelleen hyvällä tasolla. Pientalojen kasvu jatkuu.



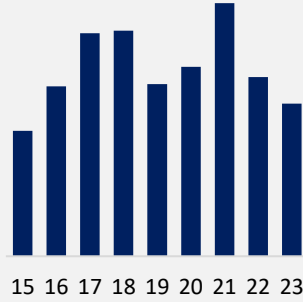
## Kerrostalot



Vapaaarahoitteiset

**2020:** 20 600  
**2021:** 27 500  
**2022:** 19 500  
**2023:** 16 000

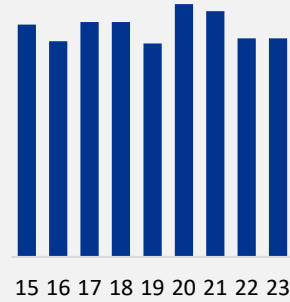
Korkojen nousu hidastaa. Tulojen kasvu ja reaalikokojen lasku tukevat kuluttajakysyntää. Sijoittajakysyntä pysyy yllä.



ARA-asunnot

**2020:** 9 200  
**2021:** 8 900  
**2022:** 8 000  
**2023:** 8 000

Korkealla tasolla pysynyt ARA-tuotanto hidastuu ennusteajaksolla.

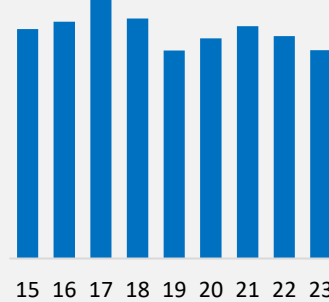


## Rivitalot



**2020:** 3 200  
**2021:** 3 300  
**2022:** 3 200  
**2023:** 3 000

Rivitalojen rakentaminen hidastuu hieman.

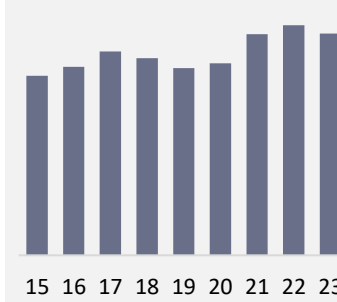


## Omakotitalot



**2020:** 6 900  
**2021:** 8 000  
**2022:** 8 300  
**2023:** 8 000

Pientalojen aloitukset kasvavat kuluvana vuonna. Kehyskunnat vetävät edelleen.

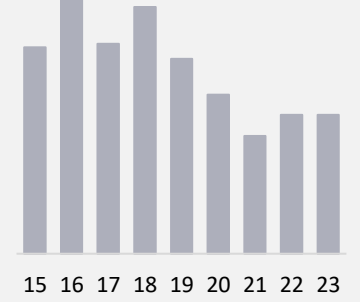


## Muut rakennukset



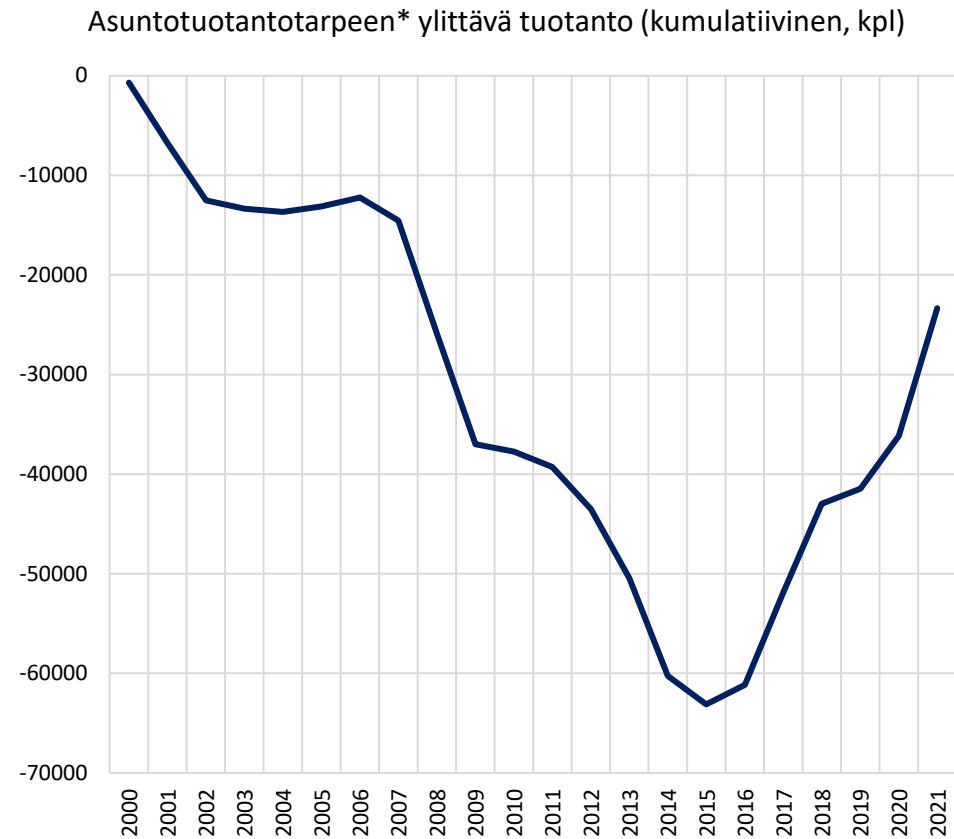
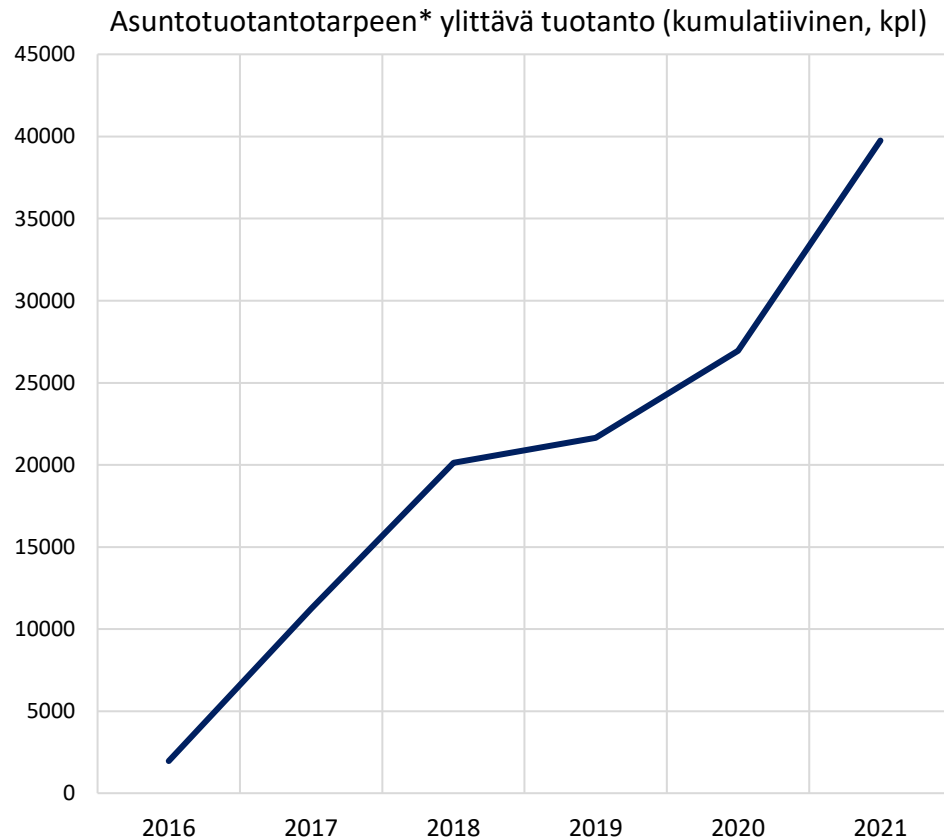
**2020:** 500  
**2021:** 300  
**2022:** 400  
**2023:** 400

Muu rakentaminen vähenee koko asuntorakentamisen mukana.



# Asuntomarkkinoiden tilanne pysyy vakaana

Valmistuvien asuntojen määrä kasvaa tänä vuonna reippaasti ja uusien asuntoaloitusten määrä pysyy hyvällä tasolla



\*Laskennallinen asuntotarve on 35 000 asuntoa / vuosi. Tarve johtuu mm. kaupungistumisesta, yhden aikuisen talouksien lisääntymisestä ja asuntokannan ikääntymisestä (VTT 2020)

# Vanha työkuorma tukee kasvua tänä vuonna

Asuntorakentaminen hidastuu ennätyskorkealta tasolta, mutta pysyy edelleen historiaan nähden hyvällä tasolla. Toimitilarakentaminen vauhdittuu epävarmuudesta huolimatta ja siirtyy kasvun veturin paikalle. Kuluvaan vuoteen kannattelee viime vuoden kova asuntoaloitusten taso ja toimitilarakentamisen piristymisen. Ensi vuonna rakentamisen volyyymi supistuu. Työllisyys kehittyy ennustejaksolla heikosti.



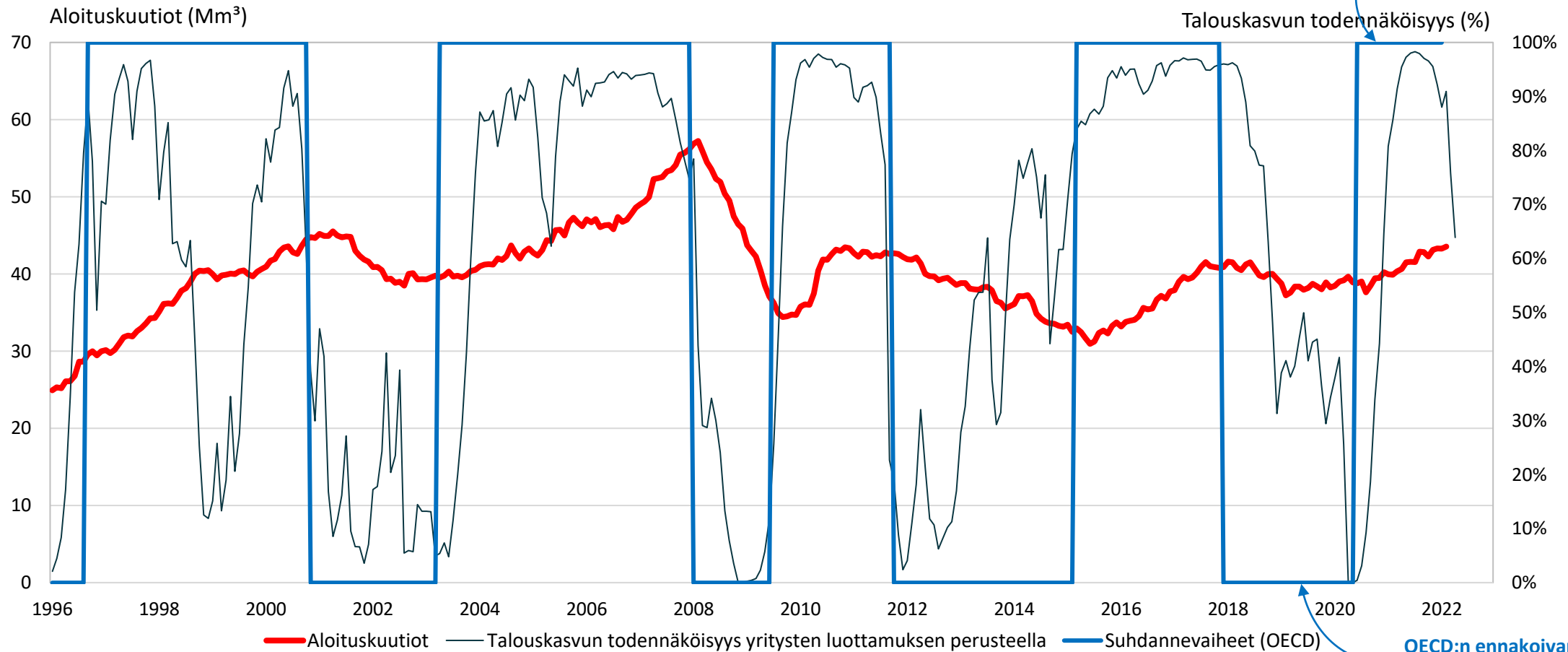
**Rakennusteollisuus**



# Hidastuva talouskasvu ei tue rakentamisen nopeaa kasvua

Alkuvuoden riipeä talouskasvu hyytyy - kuluttajien ja rakentajien luottamus on koronakriisin tasolla

OECD:n ennakoivan mittarin mukaan talous kasvaa

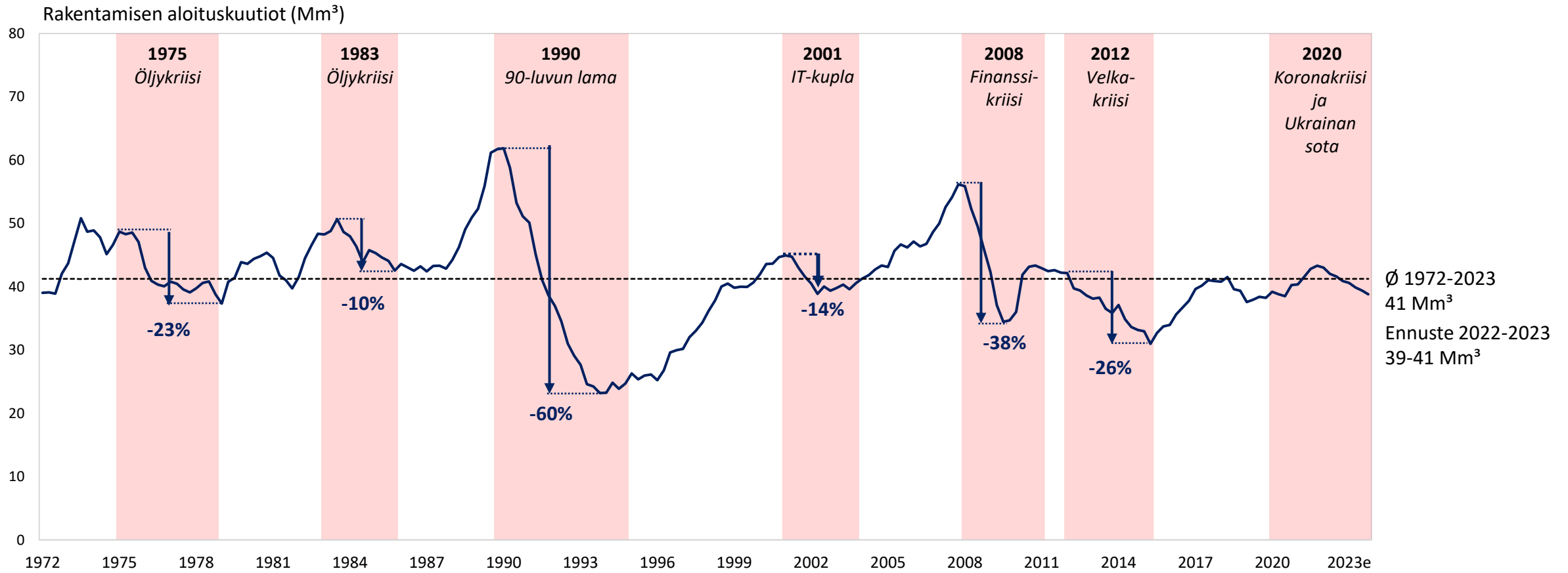


— Aloituskoot — Talouskasvun todennäköisyys yritysten luottamuksen perusteella — Suhdannevaiheet (OECD)

OECD:n ennakoivan mittarin mukaan talous ei kasva

# Kriisiherkän Suomen heilahtelut näkyvät aina rakentamisessa

Kriiseissä aloituskuutiot pudonneet keskimäärin 30 % ja vähintään 10 % – nykytilanne muistuttaa lähinnä öljykriisiä



# Rakennusteollisuus RT ennuste 2022-2023\*

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

## Uudistalonrakentaminen

**15,9**  
MRD. €

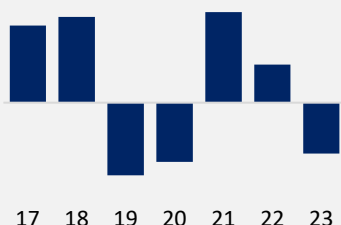


**7,4**  
MRD. €

### Asunnot

2020: -6,9 %  
2021: 10,7 %  
2022: 3,0 %  
2023: -7,0 %

Kerrostalorakentamisen hidastuminen painaa ensi vuoden pakkaselle. Pientalorakentamisen kasvu jatkuu. Asuntorakentaminen pysyy edelleen hyvällä tasolla.

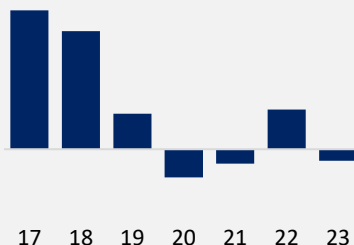


**8,5**  
MRD. €

### Toimitilat

2020: -1,9 %  
2021: -1,0 %  
2022: 4,0 %  
2023: -3,0 %

Toimitilarakentaminen nousee rakentamisen kasvun veturiksi. Investointeja hidastaa epävarmuus. Osa hankkeista siirtyy, mutta suurin osa toteutuu.



+

## Korjausrakentaminen

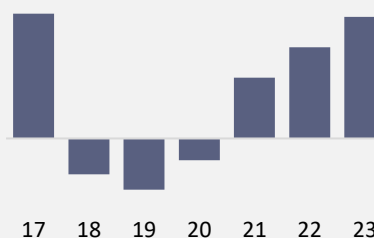
**14,0**  
MRD. €



### Asunnot ja toimitilat

2020: -0,4 %  
2021: 1,2 %  
2022: 1,5 %  
2023: 2,0 %

Korjausrakentaminen pysyy kasvussa koko ennustejakson. Kuntien heikko taloustilanne hidastaa julkisia korjaushankkeita.



+

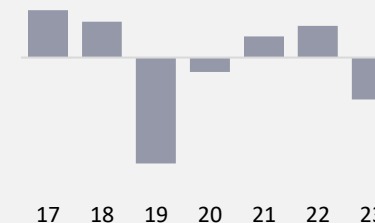
## Maa- ja vesirakentaminen

**7,0**  
MRD. €



2020: -0,7 %  
2021: 1,0 %  
2022: 1,5 %  
2023: -2,0 %

Maa- ja vesirakentaminen supistuu ensi vuonna. Kustannusten riipeä nousu, raidehankkeiden hiljentyminen ja kuntien heikko investointikyky painavat alaa.



= Rakentaminen yhteensä\*: 2021e: +1,5 % 2022e: +2,0 % 2023e: -2,0 %

\*määrän muutos

# Rakennuskustannusten nousu jatkuu kaikissa skenaariossa

Nousun jyrkkyys riippuu kriisin pituudesta ja vaihtoehtoisista jakelukanavista – kannattavuus heikkenee

	Hyvä skenaario - <i>nopeasti ratkeava sota</i>	Perusskenaario - <i>sota pitkittyy Ukrainassa</i>	Huono skenaario - <i>laajentuva sota</i>
<b>Materiaalien saatavuus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Saatavuusongelmat kestävät kuukausia</li> <li>Koko rakennusteollisuudelle syntyy tulonmenetyksiä</li> <li>Reklamaatiokierre myöhästymisistä ja puutteista</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sodan pitkittyessä materiaaleja hamstrataan ja ne kallistuvat edelleen</li> <li>Hankintakanavat uudistetaan ja materiaaleja etsitään kauempaa</li> <li>Materiaaleja vaihdetaan korvaaviin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Materiaalien saatavuus muuttuu hyvin haastavaksi</li> <li>Kysyntä pienenee ja materiaalit riittävät paremmin</li> <li>Joidenkin tuotteiden osalta pohjoismaista yhteistyötä</li> <li>Huoltovarmuus tärkeintä, säännöstelyä tähän liittyen</li> <li>Itämerikuljetukset ovat erittäin riskialttiita</li> </ul>
<b>Materiaali-kustannukset</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pakotteista seuranneet materiaalikapeikot vaikuttavat kustannusten muodostumiseen eniten</li> <li>Kustannukset palaavat p.a. keskiarvoon vähitellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vuonna 2021 alkanut kustannusnousu jatkuu kovana</li> <li>Polttoaineiden ja energian korkeina pysyvät hinnat vaikuttavat läpi ketjun</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toiminnasta tulee lisääntyvästi ei-markkinaehtoista</li> <li>Kustannusten nousu vastaa Suomen 1940-luvun sota-ajan kymmenien prosenttien kustannusten nousua</li> </ul>
<b>Työvoima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ukrainalaiset palaavat kotimaahansa, mutta sota ei vaikuta Baltian maihin</li> <li>Ukrainan jälleenrakentaminen lisää työvoiman kysyntää Euroopassa ja hankaloittaa Suomessa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pitkittynyt sota alkaa sotkemaan työmarkkinoita koko Euroopassa</li> <li>Ukrainalaista työvoimaa Keski-Euroopassa on palannut puolustamaan maataan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ulkomainen työvoima palaa pääosin kotimaahan, linnoittaminen ja liikekannallepano syövät työvoimaa</li> <li>Suomen sijainti voi aiheuttaa maasta poismuuttoa koulutetun väestön keskuudessa</li> </ul>
<b>Energia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Venäjän energiatoimitukset Eurooppaan jatkuvat</li> <li>Energian hinta pysyy korkealla ja laskee vasta korvaavien energianmuotojen myötä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Venäjän energiatoimitukset Eurooppaan katkeavat osittain</li> <li>Hinta nousee entisestään ja pysyy korkealla pitkään</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Venäjän energiatoimitukset Eurooppaan loppuvat</li> <li>Hinta nousee selvästi ja energiaa säännöstellään</li> </ul>
<b>Rakentamisen kapasiteetti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Markkinoiden kapasiteetti ennallaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Merkittäviä konkursseja ei synny</li> <li>Markkina supistuu ja vahvat yritykset kasvattavat osuuttaan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Isojen ja pienien yritysten konkursseja</li> <li>Kasvuyrityksiä kaatuu ja rakentamisen markkina supistuu</li> </ul>

# Rakentamisen kysyntä riippuu Suomen talouden kestäkyvystä

Näkymä uskottavasta uudistumiskyvystä keskiössä – kysyntä laskee joka tapauksessa kaikissa skenaarioissa

	Hyvä skenaario - <i>nopeasti ratkeava sota</i>	Perusskenaario - <i>sota pitkittyy Ukrainassa</i>	Huono skenaario - <i>laajentuva sota</i>
<b>BKT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Talous kasvaa tänä vuonna 2,0 prosenttia</li> <li>Kasvu p.a. lähes potentiaalissa ~1,5 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taloukasvu painuu alle prosenttiin</li> <li>Epävarmuus hidastaa investointeja ja kulutusta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suomen talous painuu taantumaan</li> <li>Globalissa taloudessa taantuma</li> </ul>
<b>Käytettävissä olevat tulot ja ostovoima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Työllisyys ei parane, mutta pysyy hyvällä tasolla</li> <li>Ostovoima laskee lyhyellä aikavälillä inflaation kiihtyessä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Talouden sakkaaminen hidastaa työllisyyskehitystä</li> <li>Laajempaa työttömyyttä ei esiinny</li> <li>Ostovoima laskee lyhyellä ja keskipitkällä aikavälillä inflaation kiihtyessä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Käytettävissä olevat tulot romahtavat työttömyyden kasvaessa</li> <li>Ostovoima laskee samalla inflaation nopeutuessa</li> <li>Asuntokauppa hyytyy ja hinnat laskevat</li> </ul>
<b>Sijoittajat ja investoinnit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vaihtoehtoisten sijoituskohteiden puute pitää Suomen kiinnostavana sijoituskohteena</li> <li>Investointeihin ei liity maariskiä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suomen maariski kasvaa, mutta vaihtoehtoisten sijoituskohteiden puute pitää Suomen vielä kartalla</li> <li>Suunniteltuja kotimaisia investoinneista siirtyy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ulkomainen pääoma vähenee Suomessa vähintään lyhyellä aikavälillä</li> <li>Teollisuuden investoinnit siirtyvät ja menevät muualle</li> </ul>
<b>Korot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Korot nousevat ennusteiden mukaisesti plussalle kesään mennessä</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nollakorkojen aika päättyy</li> <li>Korot nousevat ennakoitua hitaammin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Korkojen nousua lykätään</li> </ul>
<b>Väestö, kaupungistuminen, Asuntotarve</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Asuntotuotanto pysyy edelleen hyvällä tasolla</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ei vaikutusta väestönkasvuun</li> <li>Ei vaikutusta kaupungistumiseen</li> <li>Asuntotuotantoa ajaa taloudelliset tekijät</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Väestönlisäys ulkomailta hidastuu</li> <li>Kaupungistuminen hidastuu</li> <li>Asuntotuotanto painuu alle tarve-ennusteiden</li> </ul>
<b>Rakentaminen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rakentaminen pysyy kohtuullisella tasolla</li> <li>Kustannusten jatkuva nousu tekee yritysten tarjoustoiminnasta erittäin vaikeaa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rakentaminen supistuu 10 prosentin luokkaa</li> <li>Materiaalien laajenevat saatavuusongelmat, kustannusten ja epävarmuuden kasvu tekevät yritysten tarjoustoiminnasta entistä vaikeampaa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rakentaminen supistuu 30 % kuten vakavissa kriiseissä keskimäärin</li> <li>Julkinen elvytys ja huoltovarmuuteen liittyvä rakentaminen elinehto</li> </ul>

# Rakentaminen kallistuu ensi vuonna laskuun

Uudisrakentamisen volyymi putoaa etenkin asuntorakentamisessa. Korjausrakentaminen jatkaa kasvuaan koko ennustejaksolla. Infrarakentaminen kääntyy laskuun. Työllisyys kehittyy ennustejaksolla heikosti. Ukrainan sodalla on pitkäaikaisia vaikutuksia rakentamisen työvoiman ja materiaalien saatavuuteen sekä kysyntään koko Euroopassa.



**Rakennusteollisuus**



# Liitteet

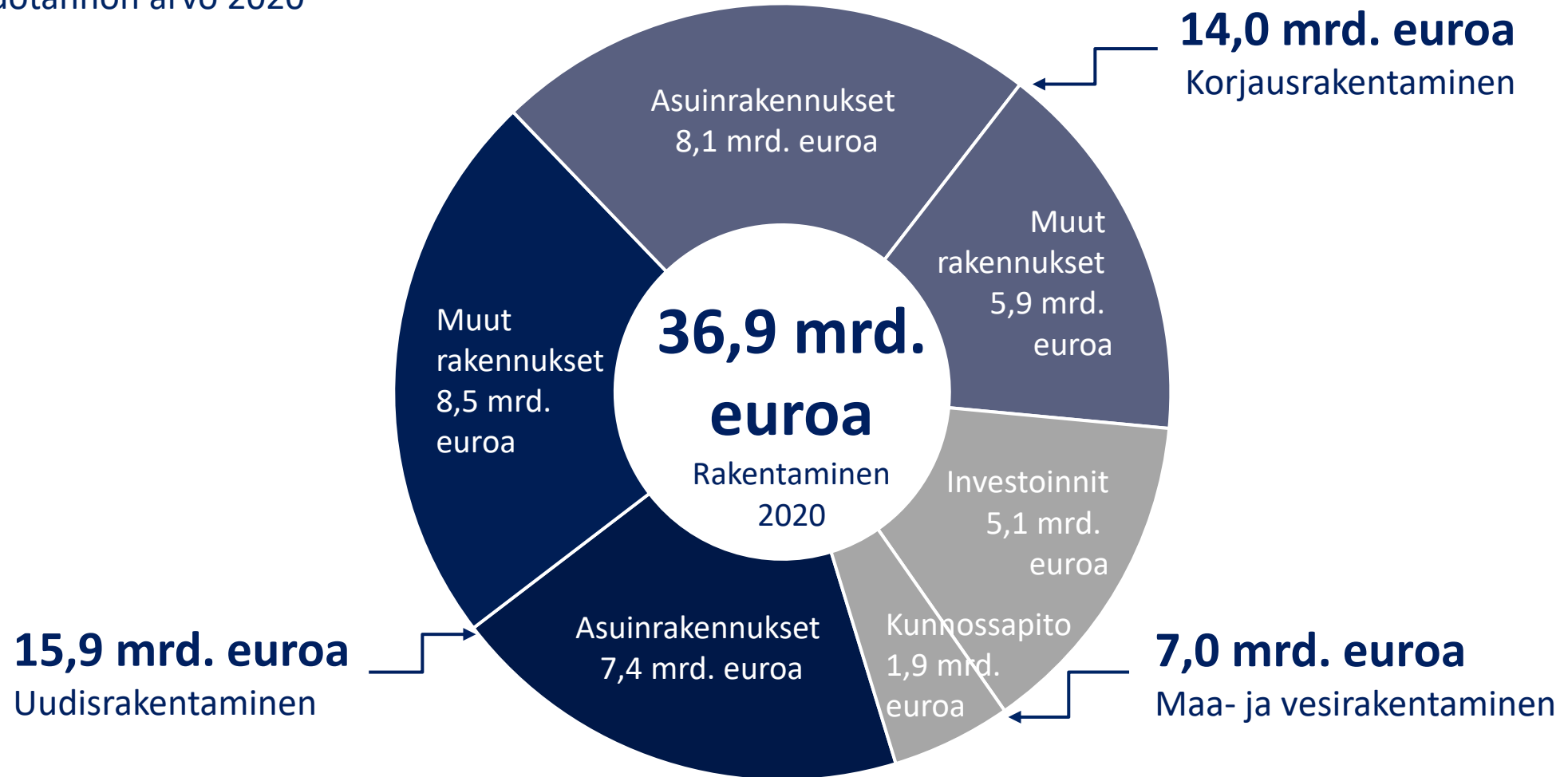


Rakennusteollisuus



# Rakentamisen jakautuminen päätoimialoittain

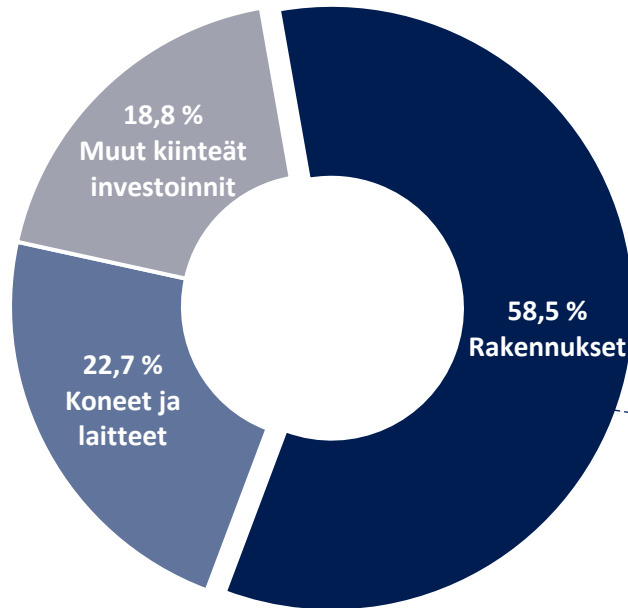
Rakennustuotannon arvo 2020



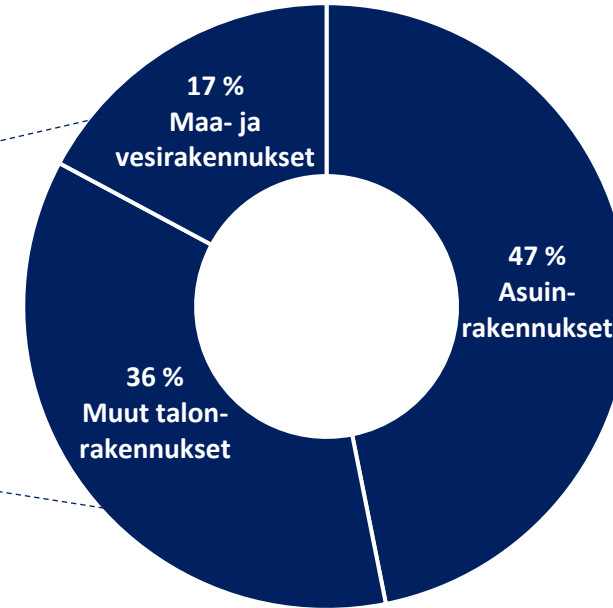
# Rakennusinvestoinnit kattavat 60 % investoinneista

Investointien jakautuminen vuonna 2020

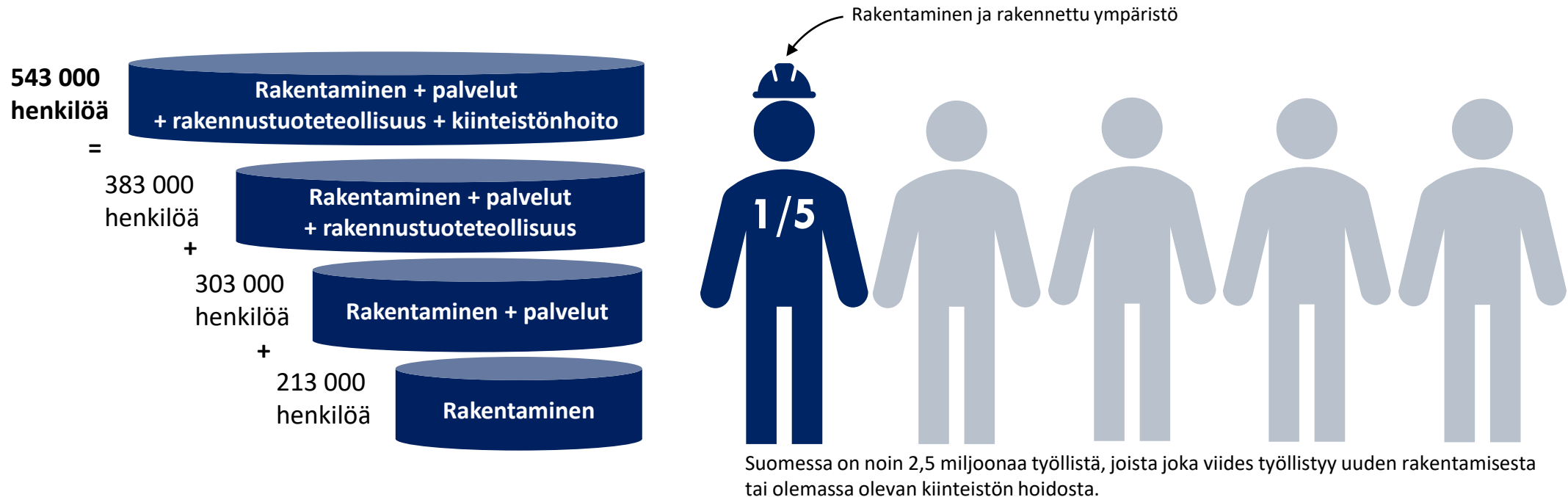
Kiinteät investoinnit yhteensä



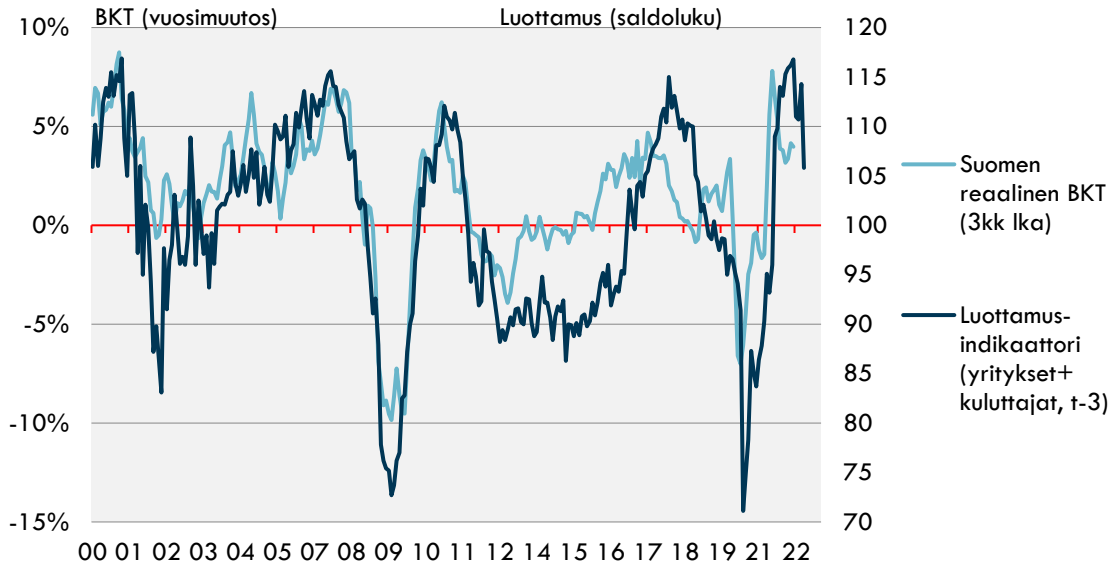
Rakennusinvestoinnit



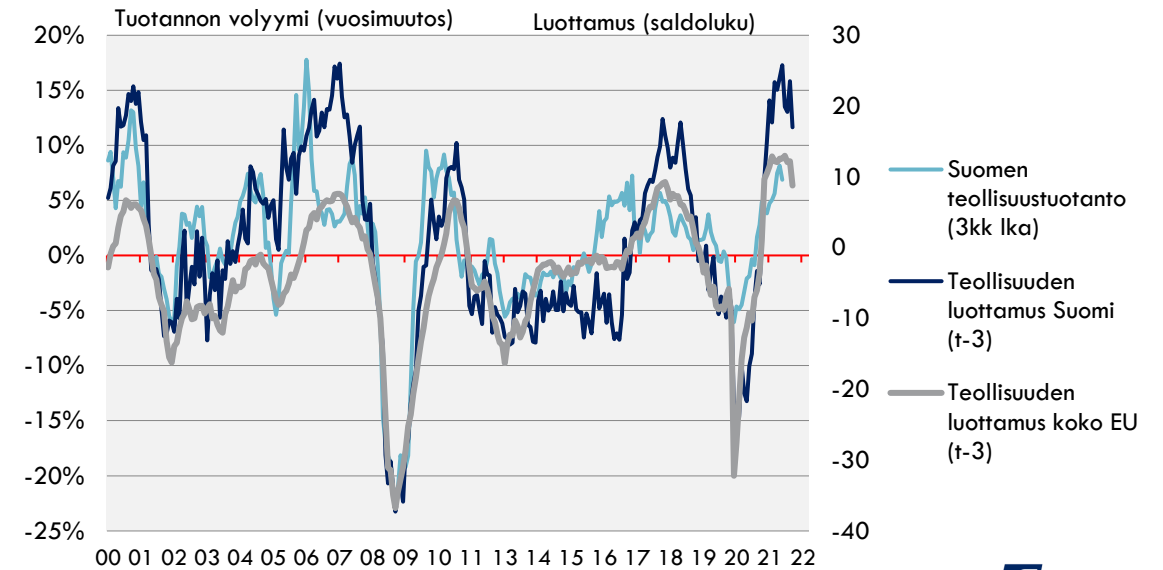
# Joka viides suomalainen työllistyy uuden rakentamisesta tai rakennetun ympäristön hoidosta



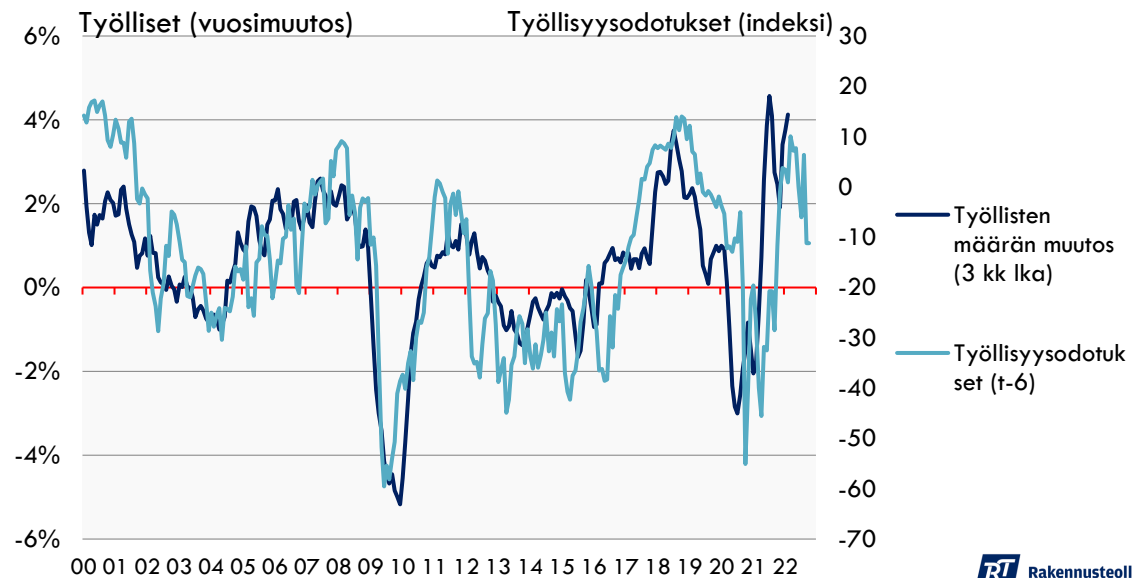
## Suomen talous: kasvu hidastuu nyt selvästi



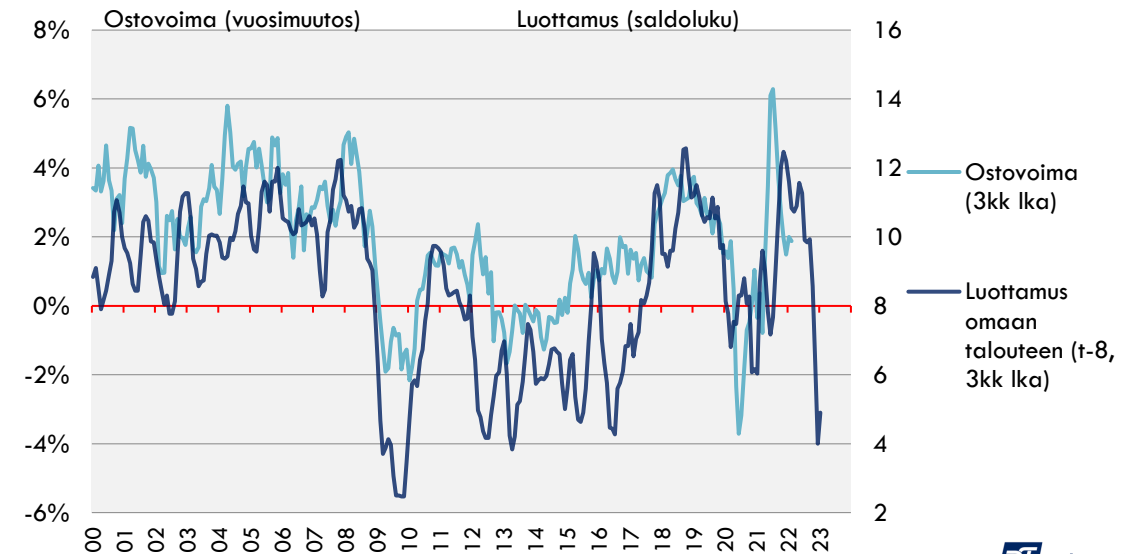
## Suomen teollisuus: hyvä tilanne jatkuu epävarmuudessa



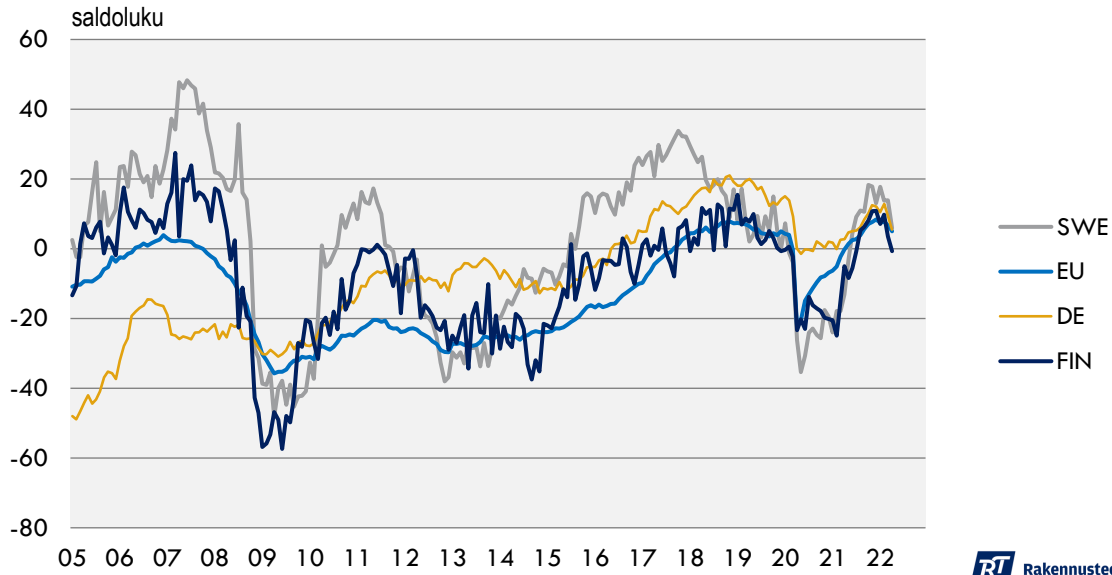
## Työmarkkinat: työllisyyden paraneminen hidastuu



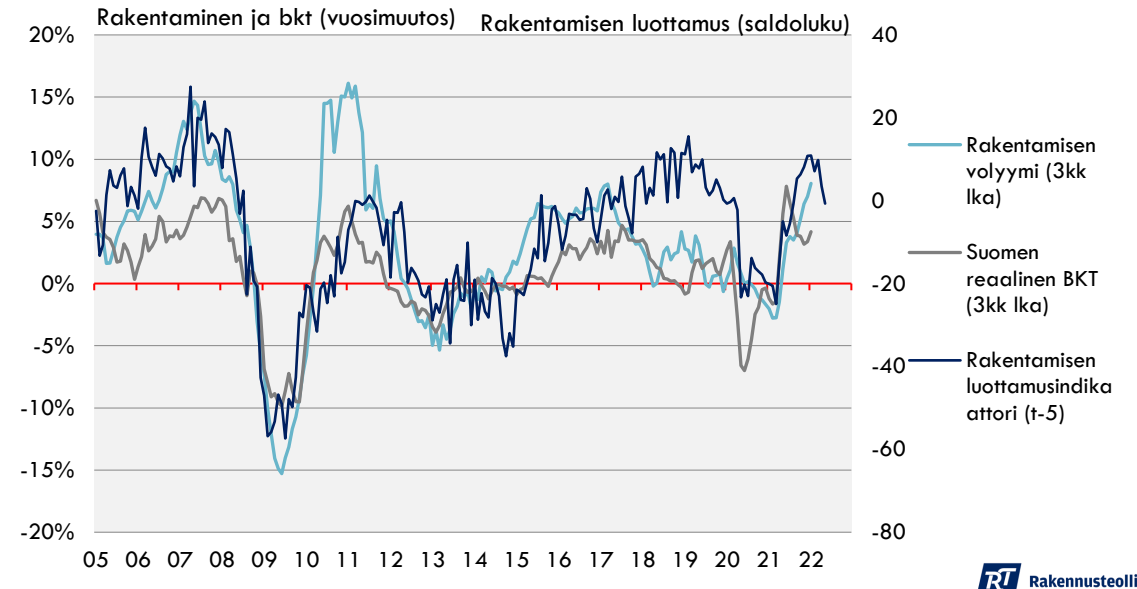
## Kuluttajat: ostovoima putoaa rajusti



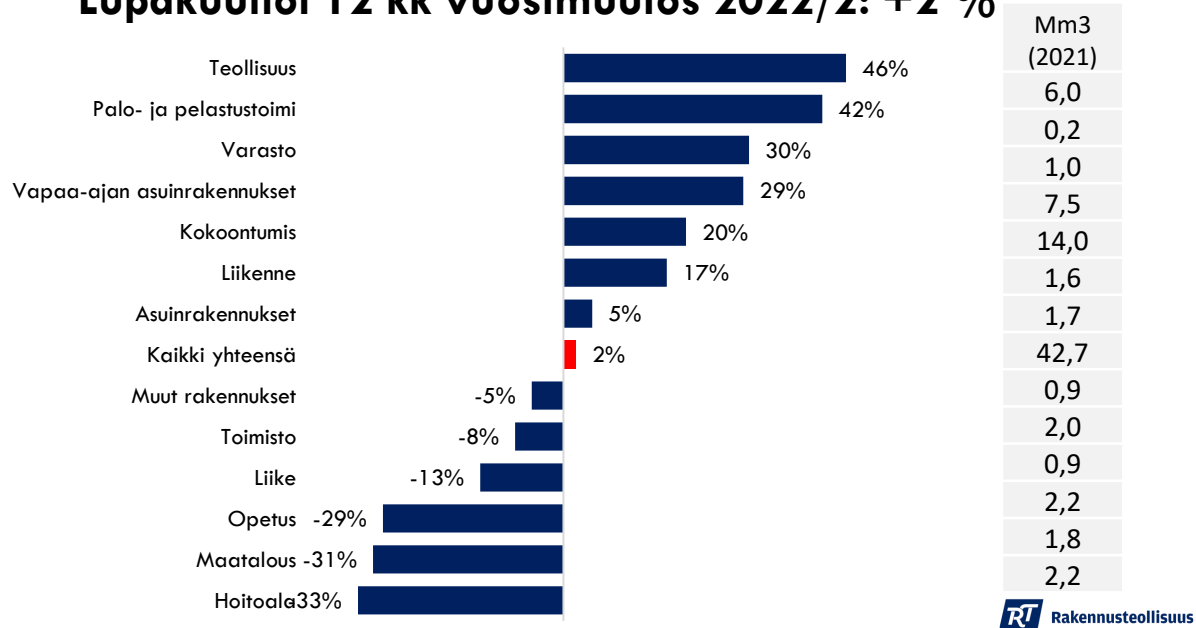
## Rakentaminen EU: Luottamus hiipuu – Suomi notkahti



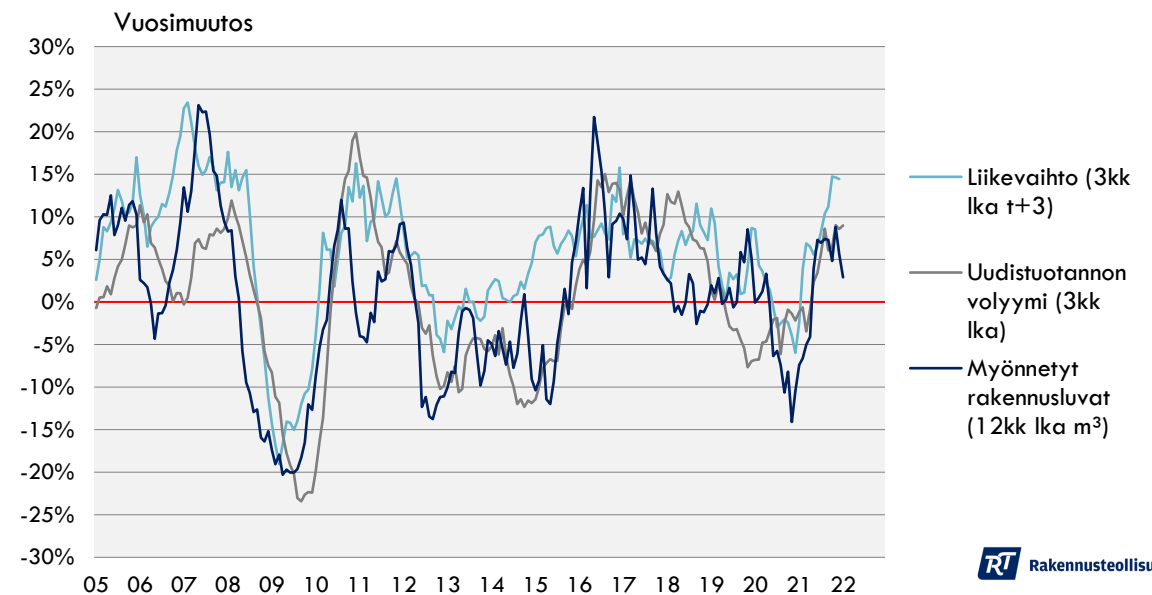
## Rakentaminen Suomi: volyymi pysyy vielä kasvussa



## Lupakuutiot 12 kk vuosimuutos 2022/2: +2 %

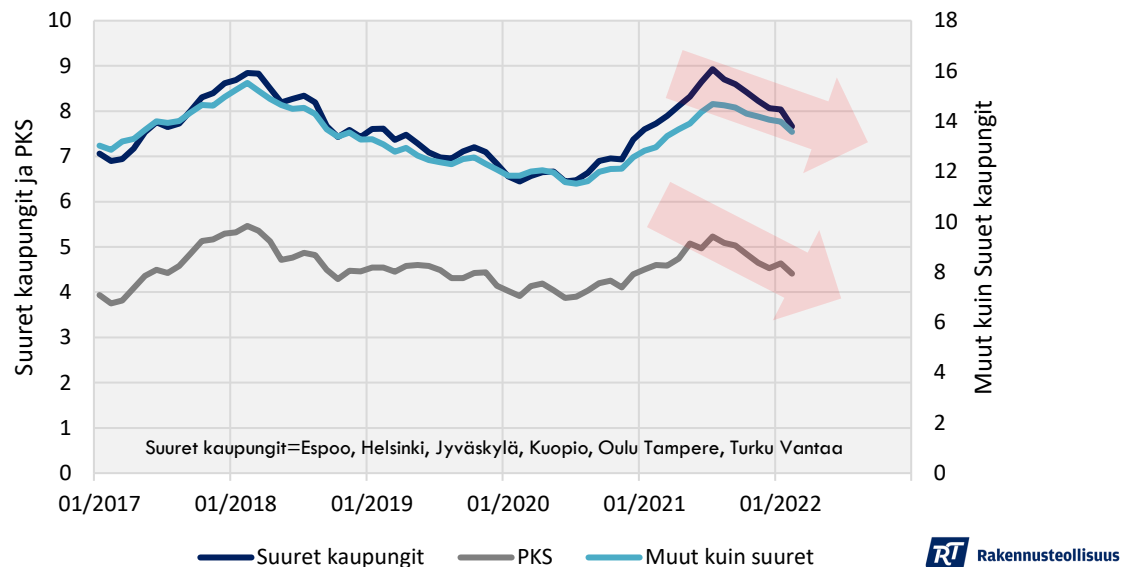


## Liikevaihdon kasvuvauhti hidastuu Q2:llä

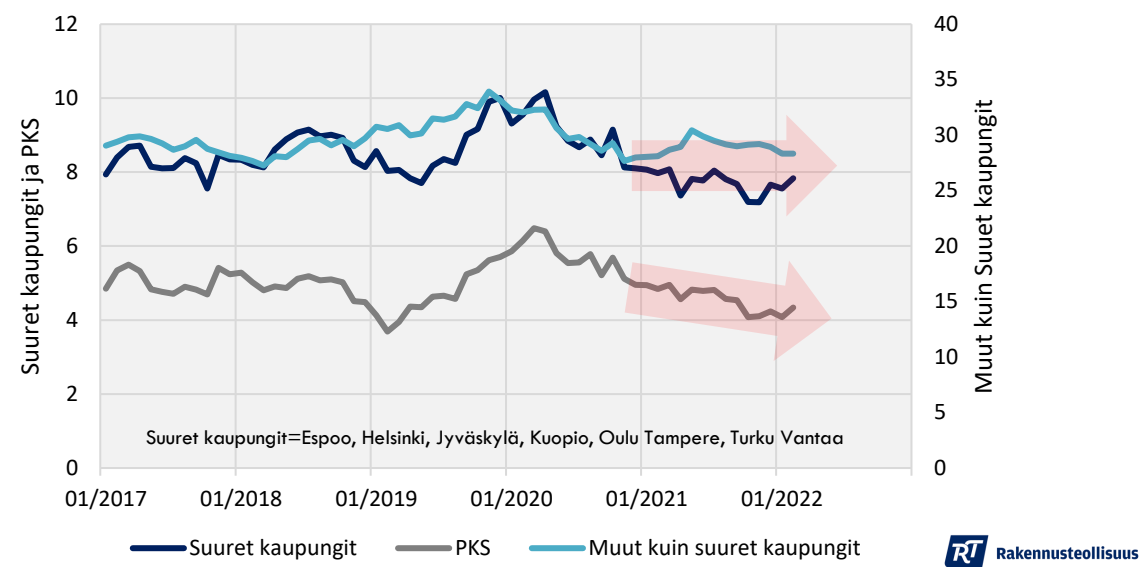




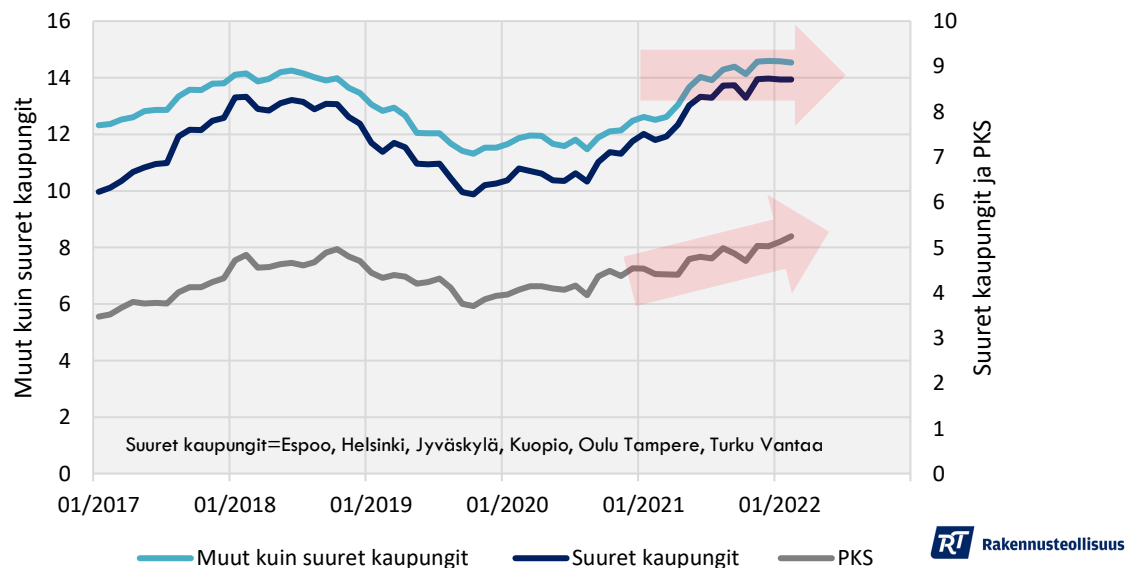
## Asuinrakentamisen luvat (milj. m<sup>3</sup>, 12 kk)



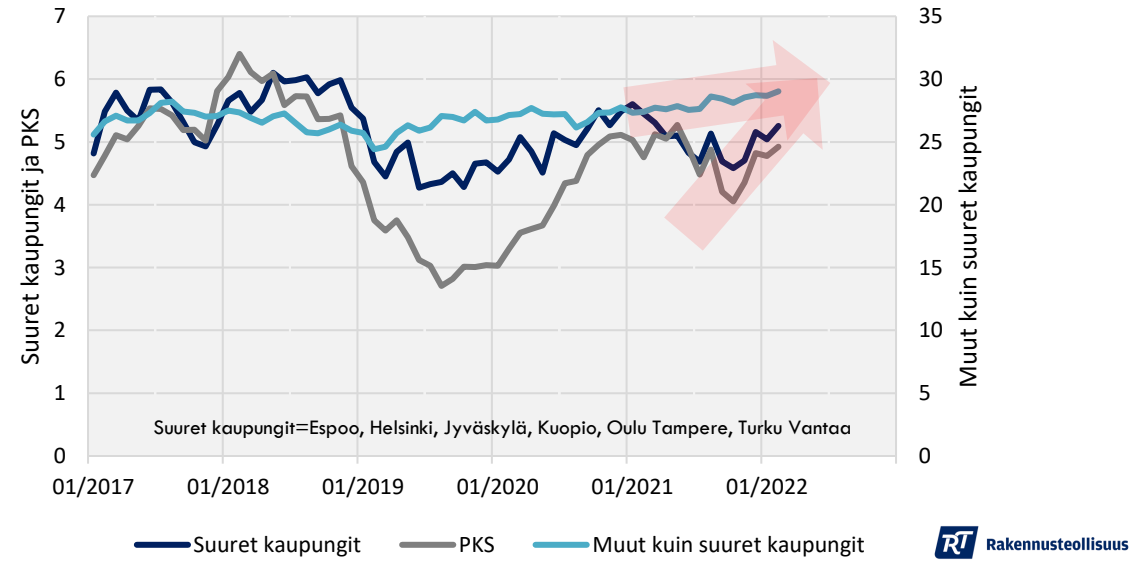
## Muun kuin asuinrakentamisen luvat (milj. m<sup>3</sup>, 12 kk)



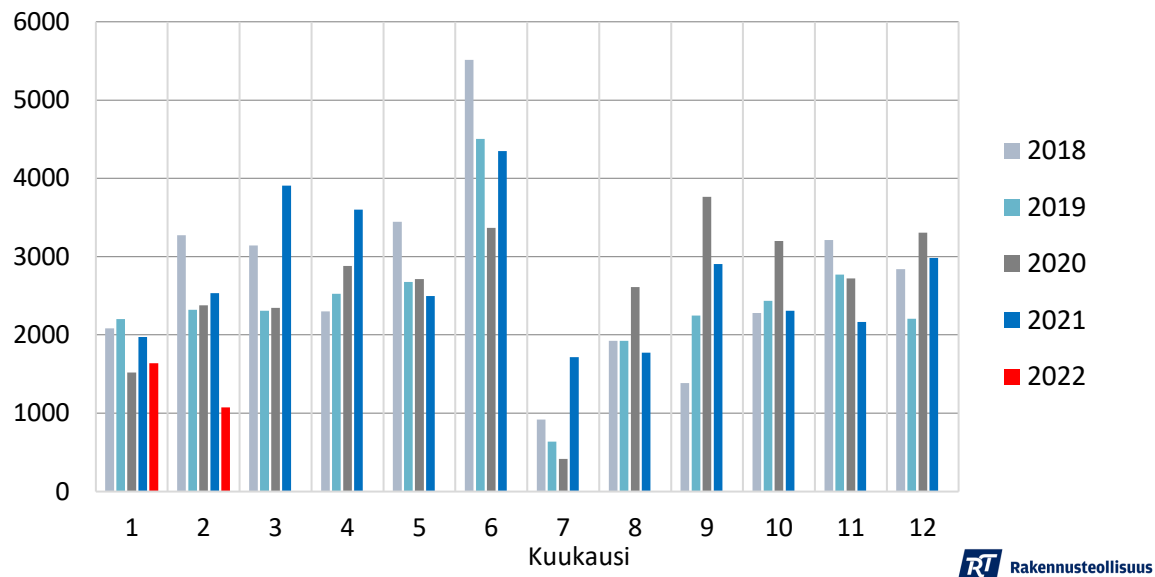
## Asuinrakentamisen aloitukset (milj. m<sup>3</sup>, 12 kk)



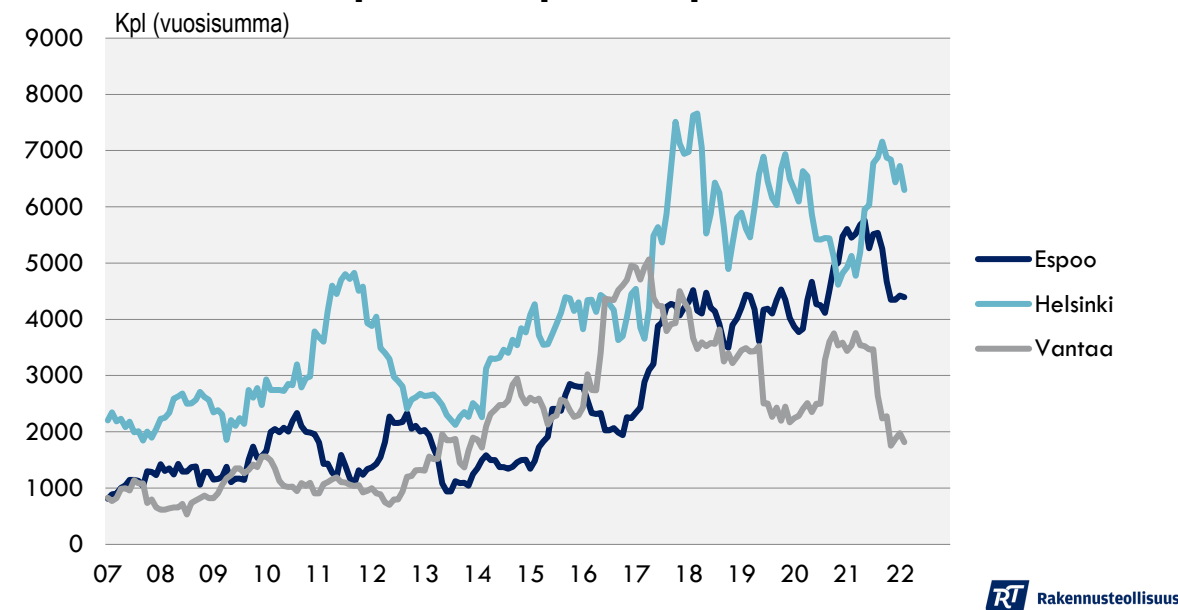
## Muun kuin asuinrakentamisen aloitukset (milj. m<sup>3</sup>, 12 kk)



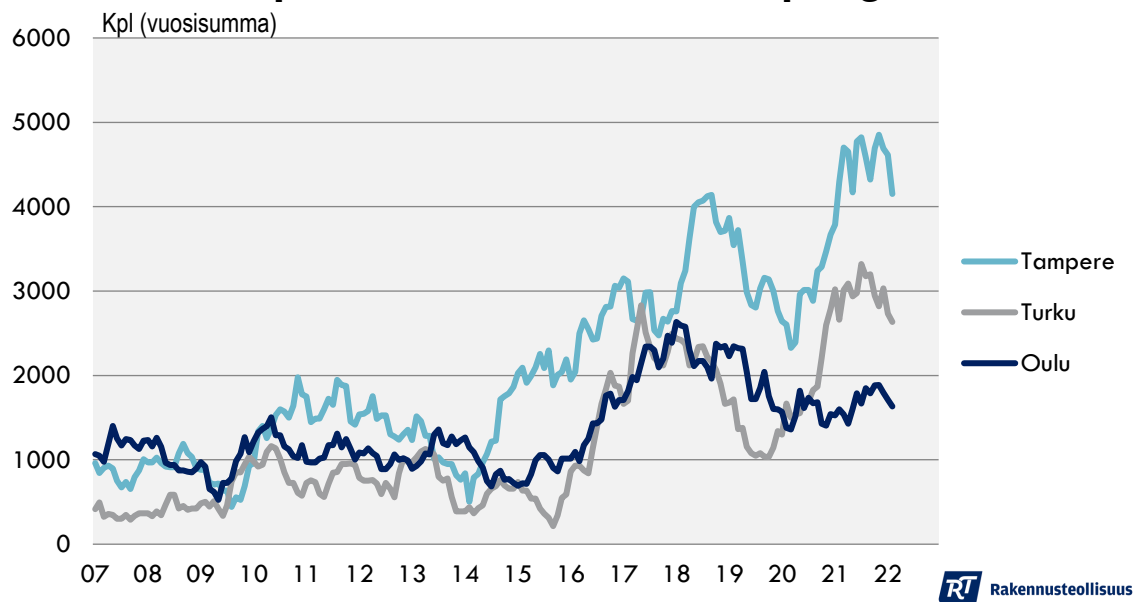
## Kerrostalojen luvat kuukausittain 2017-2022



## Kerrostalojen luvat pääkaupunkiseutu



## Kerrostalojen luvat muut suuret kaupungit



## Kerrostalojen luvat kasvukeskukset

