



Rakentaminen navigoi läpi kolmatta kriisiä

Vieläkin jaloillaan

Rakennusteollisuus RT suhdannekatsaus 12.10.2022

pääekonomisti Jouni Vihmo



Rakennusteollisuus

Vieläkin jaloillaan

Rakentaminen kohtaa tulevana talvena kolmannen kriisinsä lyhyen ajan sisään. Vuoden 2020 koronakriisi uhkasi työmaiden toimintaa, laittoja urbaanin elämän tauolle ja aiheutti epävarmuutta toimitilojen käyttöön. Kuluvana vuonna Venäjän aloittama sota rikkoi materiaalien toimitusketjut ja vauhditti edelleen jo koronan kiihdyttämiä kustannuksia.

Tulevaa talvea leimaa jälleen kasvava epävarmuus ja uusi kriisi energian riittävyydestä. Eurooppa on matkalla taantumaan, ja Suomenkin talouskasvu pysähtyy jossain vaiheessa hetkeksi. Aikaisemmissa kriiseissä tukeneet nollakorot ja kuluttajien luottamus ovat tiessään. Varmaa on vain yllätykset. Toistaiseksi talouden ennustetaan kuitenkin pysyvän kasvussa. Se on rakentamiselle tärkeää, vaikka ensi vuosi mennäänkin vain rimaa hipoen. Vuonna 2024 kasvu nopeutuu ja antaa toivoa myös rakentamiselle.

Rakentaminen kasvaa vielä kuluvan vuoden vanhan työkannan ja yhä hyvin sujuneen asuntorakentamisen johdosta. Ensi vuonna päädytään laskuun. Epävarmuuksia riittää ja monia asia viittaa negatiivisempaan kehitykseen. Ennustamamme kehitys on tätä taustaa vasten maltillinen ja sisältää oletuksen inflaation rauhoittumisesta ja rahoitusmarkkinoiden toiminnan jatkuvuudesta.

Inflaatiopiikin osuminen syksyille rauhoittaa hintojen nousua ensi vuoden puolella. Se tukee ostovoiman ja säästöjen kuihtumisesta säikähtänyttä kuluttajan luottamusta ja vakauttaa korkonäkymää. Kuluttajat tottuvat kohonneisiin, mutta edelleen matalalla pysyviin korkoihin. Inflaatio ja korkojen nousu ehtivät iskeä asuntojen reaalihintoihin. Suomen asuntomarkkinat ovat kuitenkin vakaat. Niiden kehitys riippuu pääosin kotimaan kehityksestä. Ruotsin ongelmat eivät ole Suomen ongelmia, vaikka päinvastaistakin väitetään. Kriisistä ei ole muodostumassa asuntovelallisille suurempaa harmia. Rakentajille vanhan pääomakannan arvon heikko kehitys sen sijaan aiheuttaa haasteita. Inflaatio nakertaa nyt jonkin aikaa rakennushankkeita poikkeuksellisella tavalla monesta suunnasta.

Kuluttajien rahat ovat jonkin aikaa tiukassa, mutta muualla taloudessa on potentiaalia. Teollisuuden ja julkisen sektorin hankkeita käynnistyy näillä näkymin ensi vuonna keväthankien sulaessa. Infrarakentaminen kehittyy heikosti, mutta investointeja huoltovarmuuteen ja energiaomavaraisuuteen on pakko tehdä jossain vaiheessa. Korjaaminen kasvaa, koska sille on yhä suurempi tarve. Rakentamisen isompaan lamaantumiseen ei siis riitä pelkästään kuluttajien huonot tunnelmat. Siihen tarvittaisiin tilanteeseen nähden epätavallisia julkisen sektorin päätöksiä sekä yritysten ja etenkin rahoitusmarkkinoiden luottamuksen menetykset. Vaikka stressikertoimet rahoitusmarkkinoilla ovat kohonneet, uutta finanssikriisiä ei ole näköpiirissä.

Rakennusala on navigoinut onnistuneesti ennenkokemattomassa epävarmuudessa alituisen työvoima- ja materiaalipulan keskellä. Koronavirus ei onnistunut sulkemaan työmaita alan määrätietoisten toimien ansiosta. Venäjän hyökkäyssodan aiheuttama materiaali- ja kustannuskriisiä on taklattu kovalla työllä ja innovaatioilla. Rakentaminen kohtaa kolmannen kriisinsä lyhyen ajan sisään. Ellemme varmuudella tiedä, kuinka tulee käymään, olettakaamme, että kaikki käy hyvin, sanoi edesmennyt presidenttimme Mauno Koivisto. Alasuuntaisia epävarmuuksia riittää. Ne kannattaa pureskella pala kerrallaan.

”Ellemme
varmuudella tiedä,
kuinka tulee käymään,
olettakaamme, että
kaikki käy hyvin”

Jouni Vihmo
Pääekonomisti
jouni.vihmo@rakennusteollisuus.fi
+358 50 5201636
@jounivihmo





Rakentaminen kohtaa kolmannen kriisinsä lyhyen ajan sisään

-0,7 %


2020

Koronakriisi

Työmaat pysyivät auki

Etätyö käänsi katseet kotiin

Kaupungistuminen ja urbaani elämä katkolle

Historian lyhyin pudotus pitkällä heijastevaikutuksilla



Rakennusala on innovoinut ja navigoinut onnistuneesti epävarmuuden ja työvoima- ja materiaalipulan keskellä

+9,6 %



2021 Vahva kasvu

Kysyntä ylikuumenee
Kustannusnousu kiihtyy
Epätietoisuus tilakäytöstä jatkuu
Näkymä pehmeästä laskusta



2022 Venäjän hyökkäys

Toipuminen jatkuu
Materiaalipula nostaa kustannukset tappiin
Nollakorkojen aika on ohi
Vanha maailma jää taakse

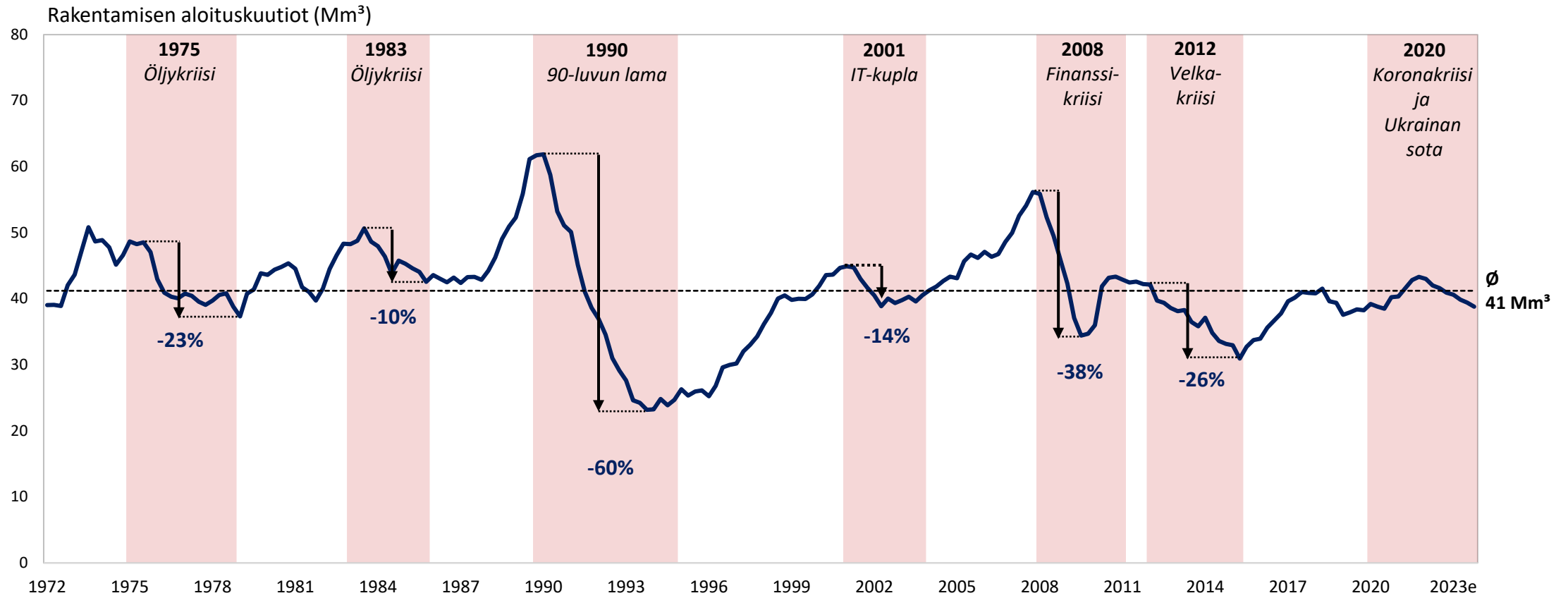


2023 Energiakriisi

Talvi tulee
Kasvu pysähtyy
Varmaa vain yllätykset
Laskua vai lamaa?

Kriisit osuvat rakentamiseen aina

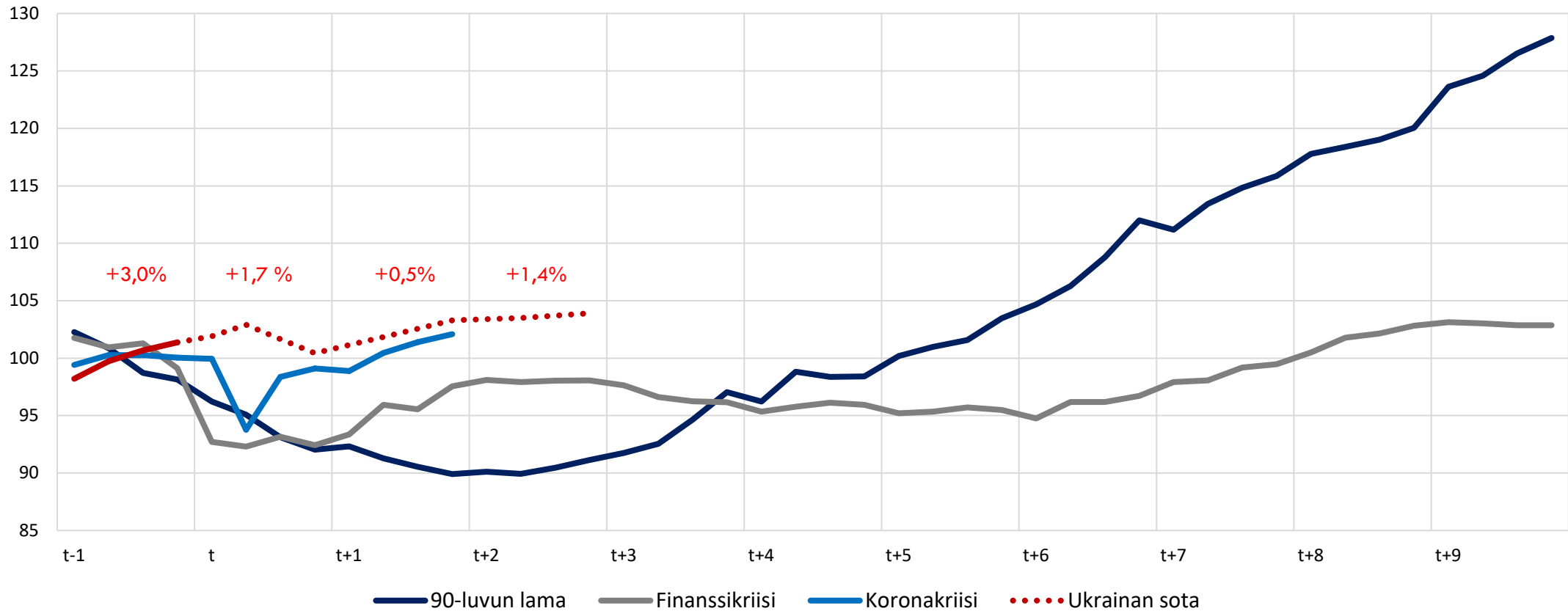
Keskimäärin -30 %, maksimissaan -60 % mutta vähintään -10 % - nykytilanne muistuttaa lähinnä öljykriisejä



Talous pysyy kasvussa – jos maailma jatkaa radallaan

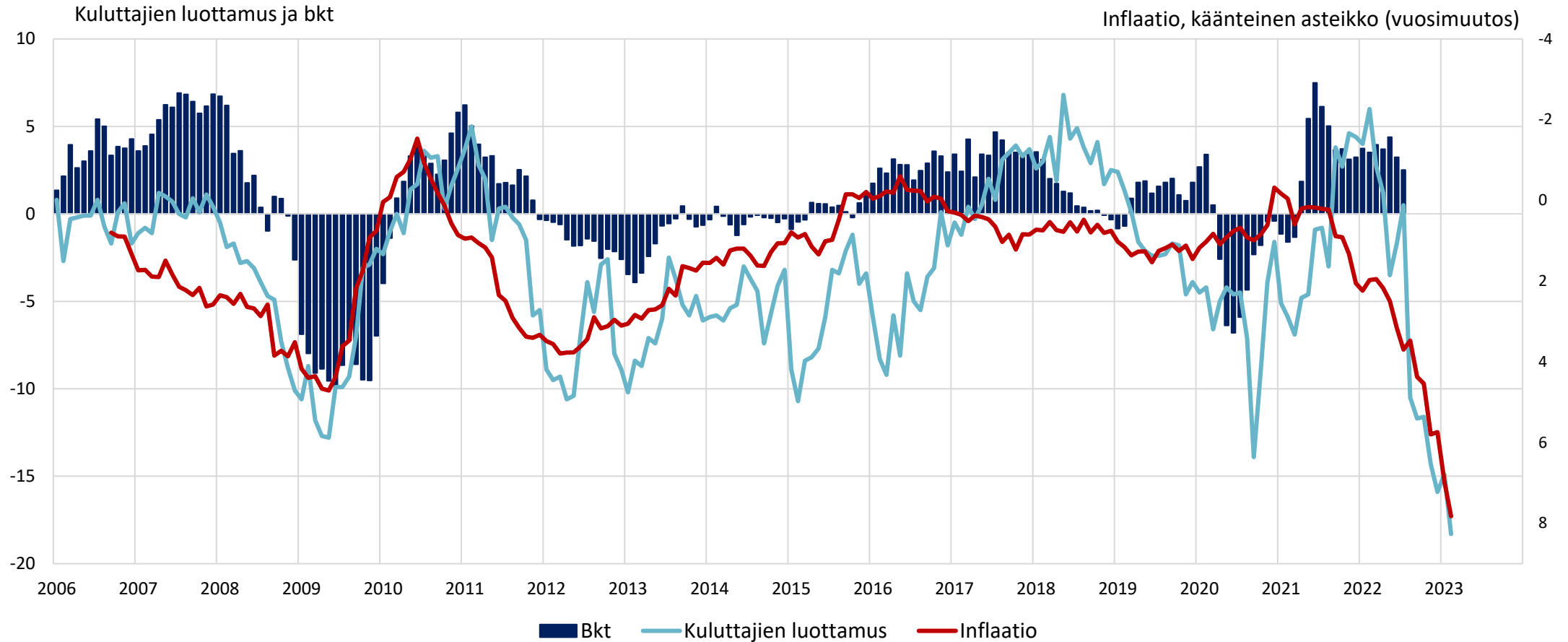
Epävarmuuksia riittää ja varmaa on vain yllätykset: eskaloituminen, covid-19, palkkakierre, energia, rahoitus...

Suomen BKT eri kriiseissä ja ennuste vuosille 2021 - 2024



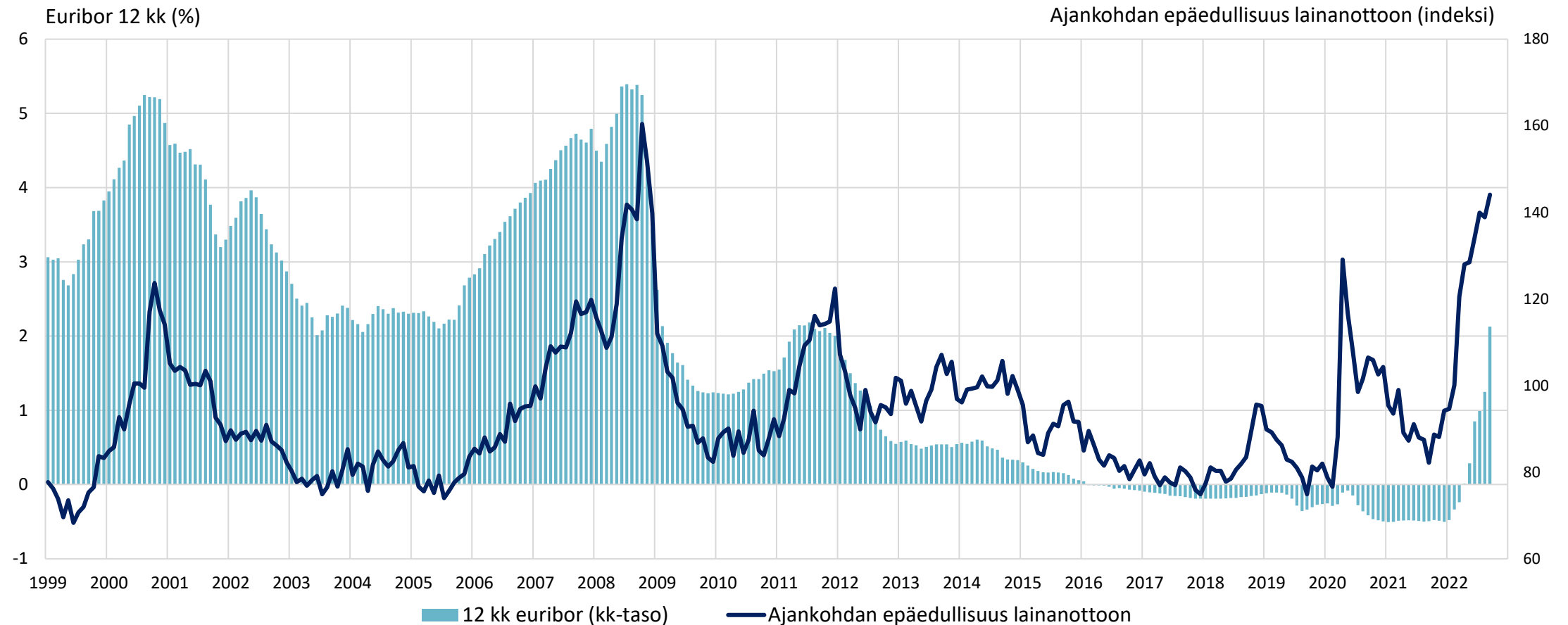
Kuluttajia harmittaa eniten hintojen nousu

Luottamuksen romahdus ennakoi kylmää talvea – onko tilanne oikeasti synkempi kuin finanssikriisissä?



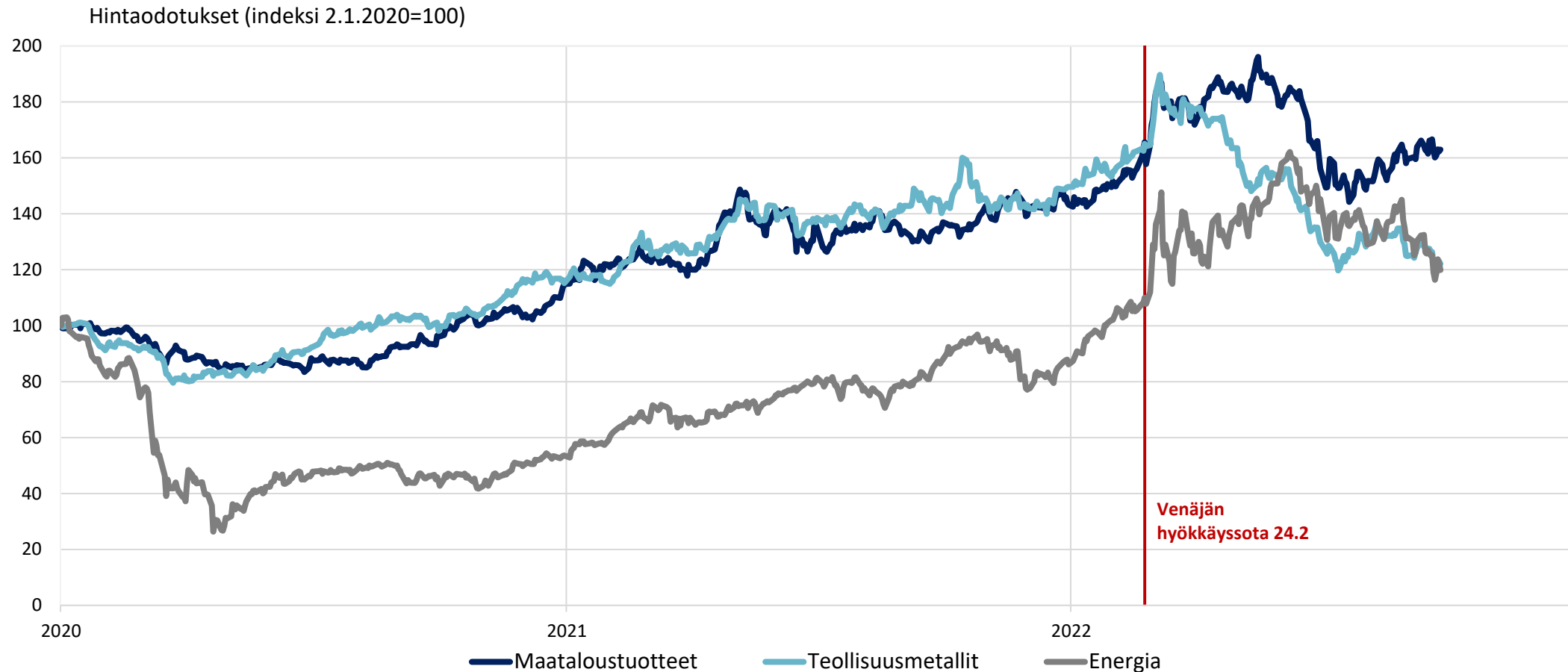
Keskuspankkien toimet ovat muuttaneet kulutustottumuksia

Rahalla kuuluu olla hinta – kuluttajat tottuvat edelleen historiaan nähden matalalla pysyttelevään korkotasoon



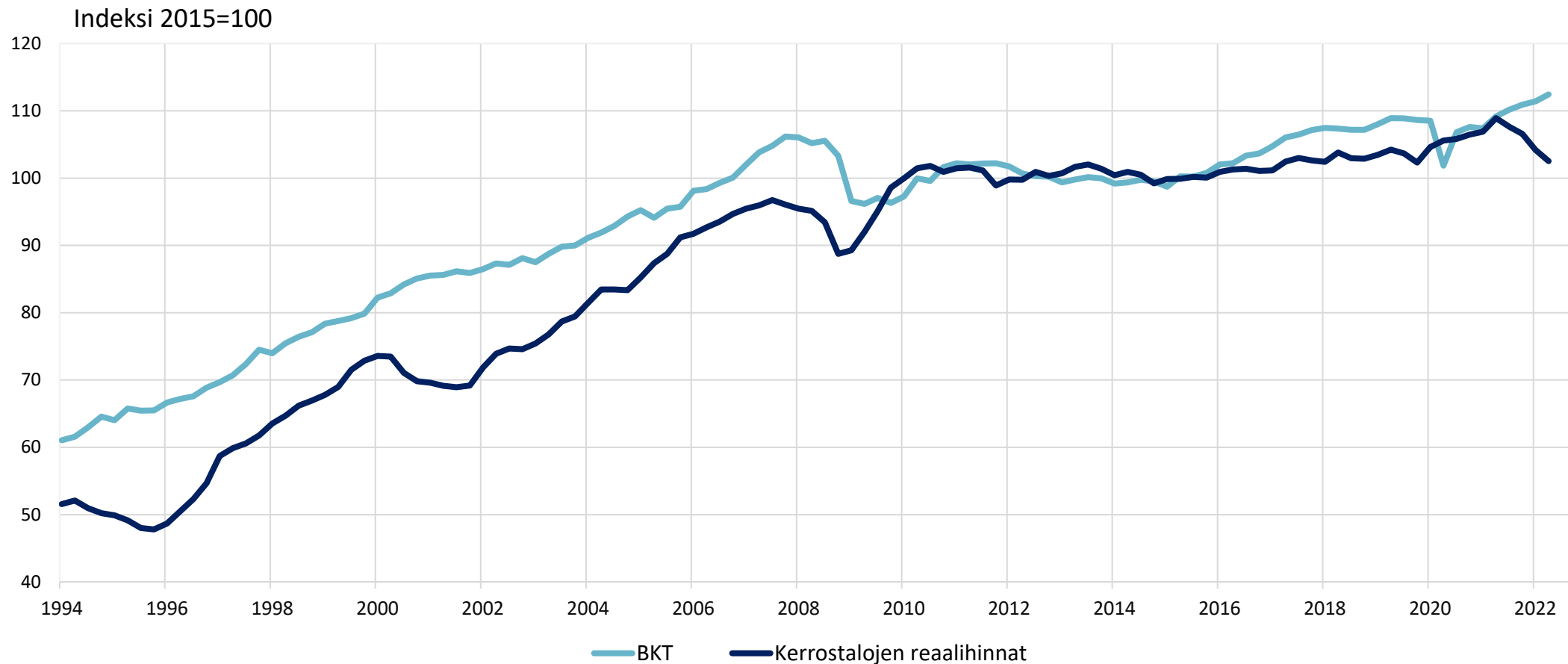
Inflaatiopiikki syksyllä

Kuluttajahintojen rauhoittuminen tukee kuluttajien luottamusta – tuleeko niukkuudesta elämäntapa rakennusalalle?



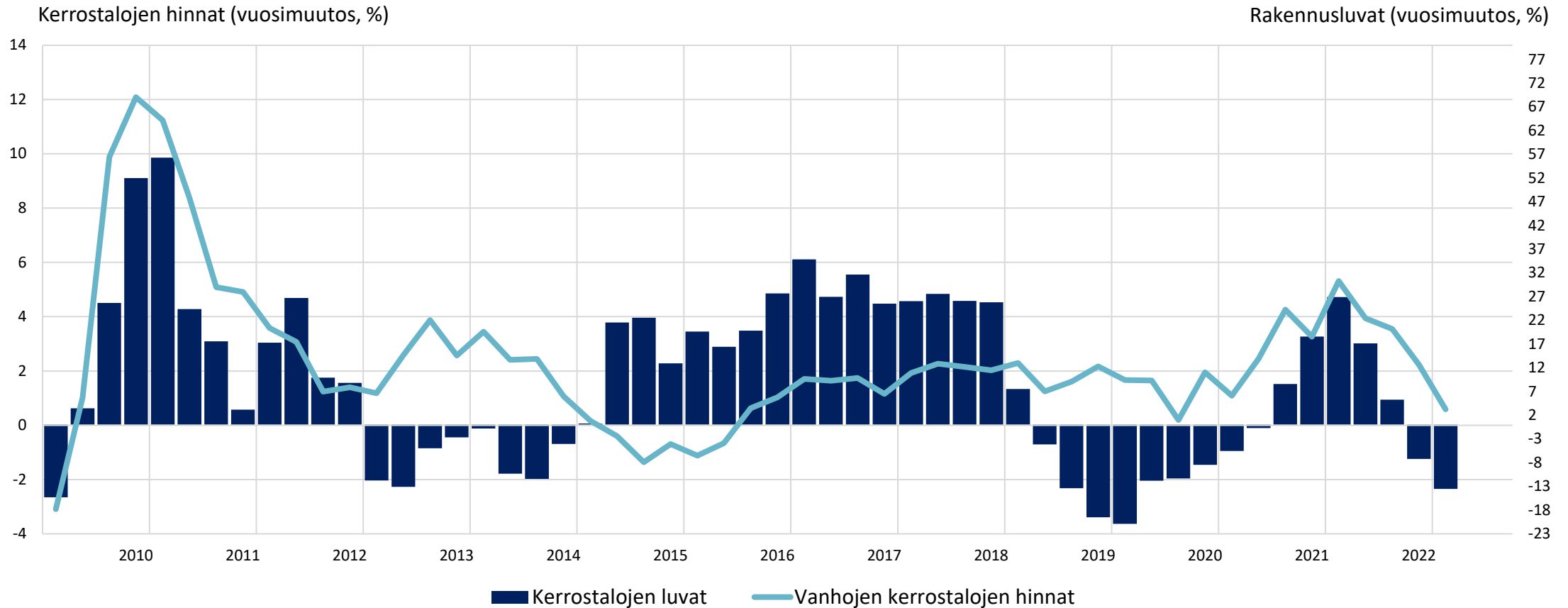
Ruotsin ongelmat eivät ole Suomen ongelmia

Asuntojen hintoihin vaikuttaa pääosin kotimaan kehitys – juuri nyt kansainväliset vaikutukset suurimmillaan



Inflaatio nakertaa hankkeita poikkeuksellisen voimakkaasti

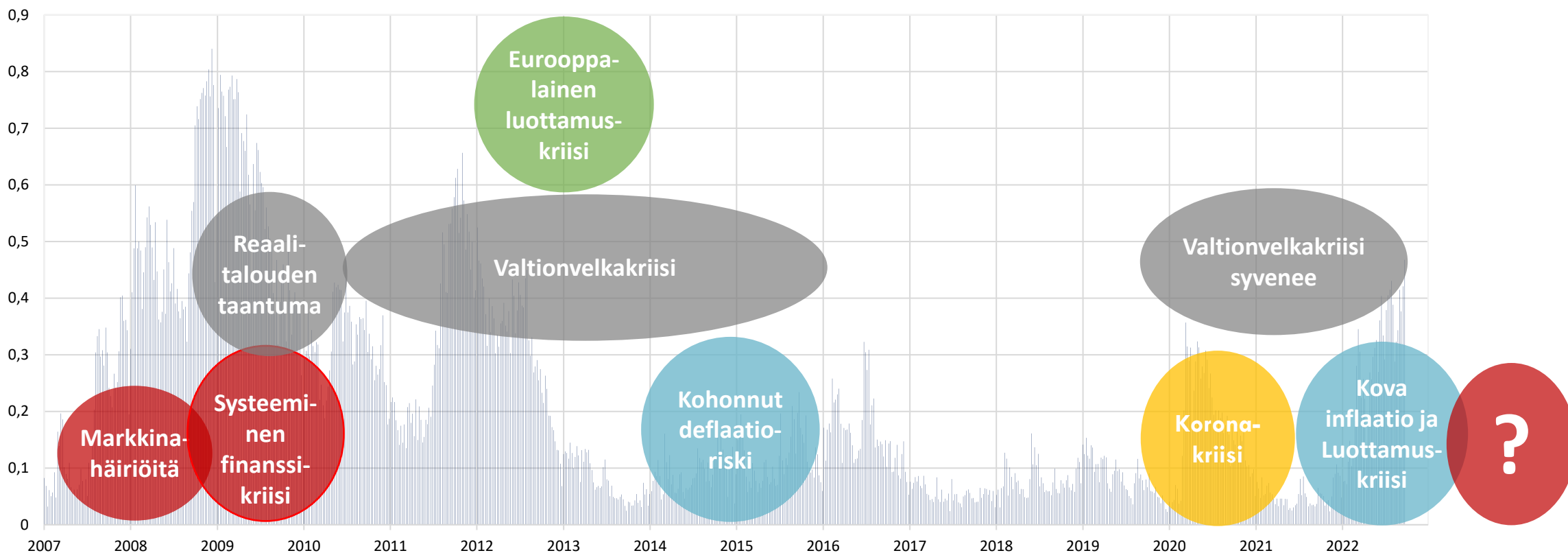
Vanhojen asuntojen heikko hintakehitys ei kannusta rakentamaan uutta



Rahoitusmarkkinoiden tunnelma on kiristynyt

Rakentamisen lamaantumiseen ei riitä kuluttajien huonot tunnelmat – siihen tarvitaan myös rahoitusmarkkinoiden luottamuksen menetys

Euroopan rahoitusmarkkinoiden häiriötä kuvaava indikaattori

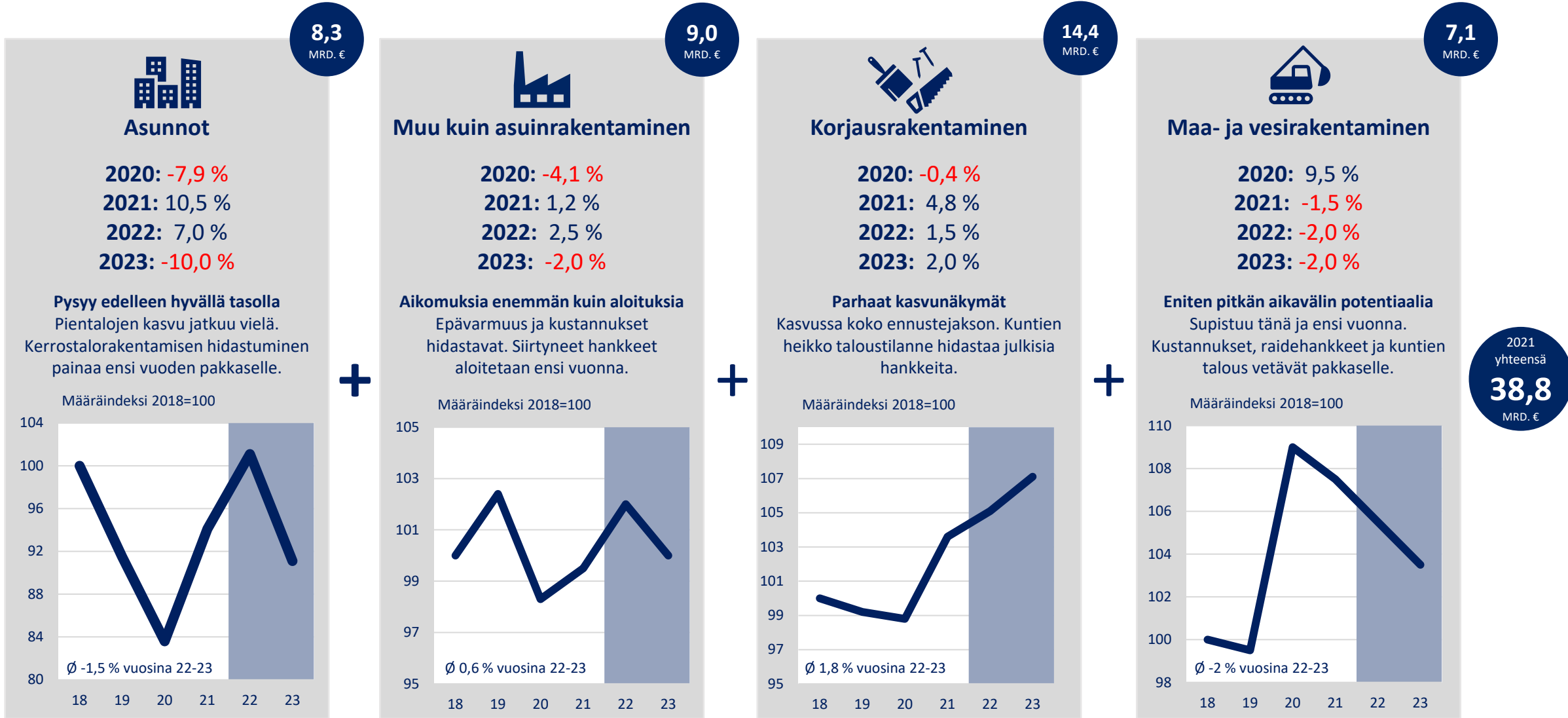


Näkymä rakentamiseen 2022-2023

Rakennusteollisuuden suhdanne-ennuste
Lokakuu 2022



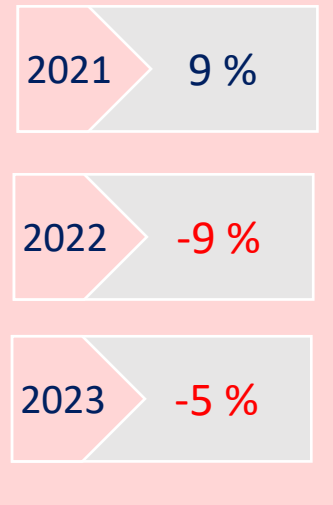
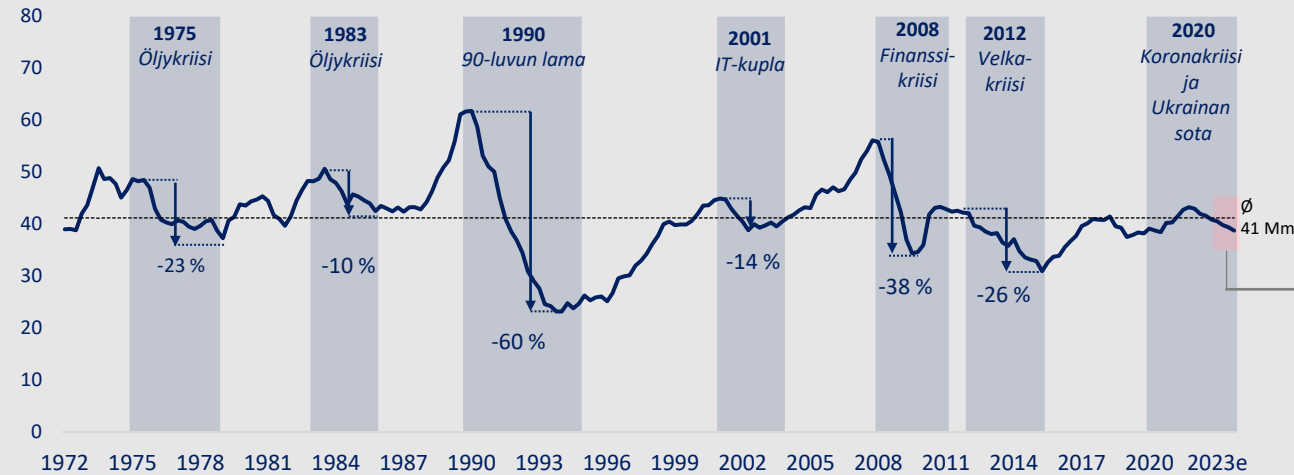
Rakentamisen näkymä 2022-2023: työkuorma kantaa kuluvan vuoden – ensi vuonna veto loppuu



= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2021e: +9,6 % 2022e: +2,0 % 2023e: -2,0 %

Rakentamisen aloitukset: vähenevät selvästi tänä ja ensi vuonna – vuonna 2024 päästään kasvuun

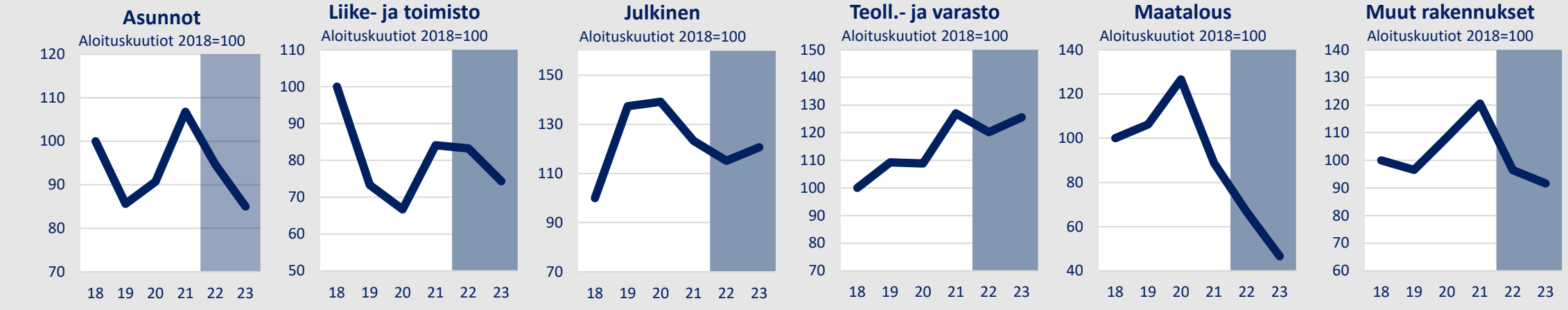
Pitkä aikaväli aloituskuutiot (milj. m³)



Markkinaosuudet %-yks. (m³)



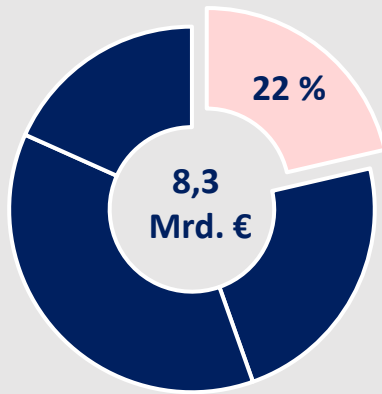
Näkymä rakentamisen lajeihin: laskua kautta linjan eri lähtökohdista



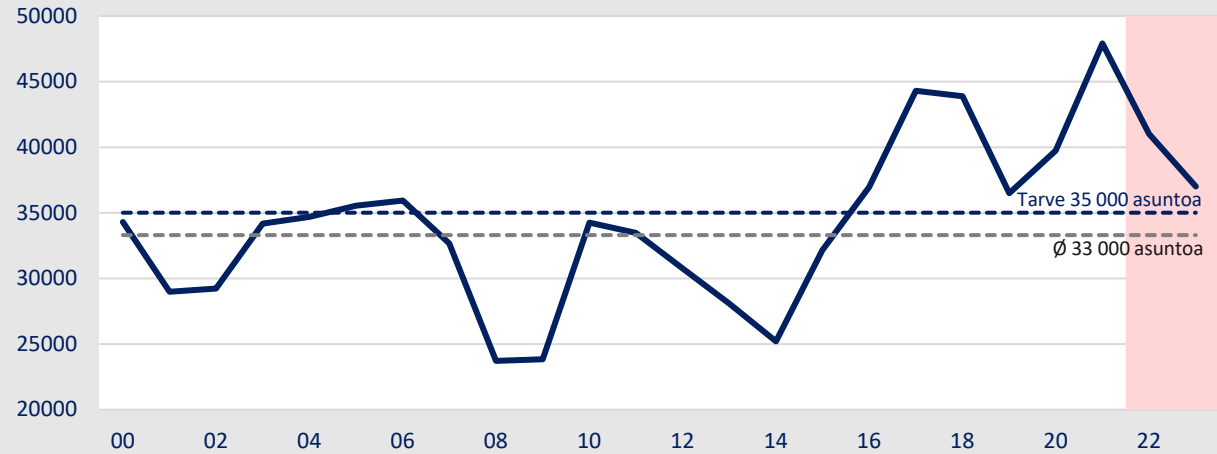
Asuntorakentamisen näkökulma: hidastuu voimakkaasti pysyen keskimääräisen asuntotarpeen tasolla

Markkinaosuus

2021



Pitkä aikaväli asuntojen aloitukset (kpl)



2021 19 %

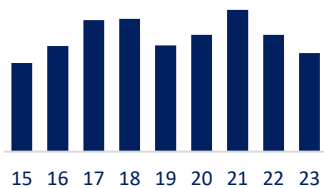
2022e -14 %

2023e -9 %



Asuntojen aloitukset yhteensä (kpl)

2020: 40 400
2021: 47 300
2022: 41 000
2023: 36 000



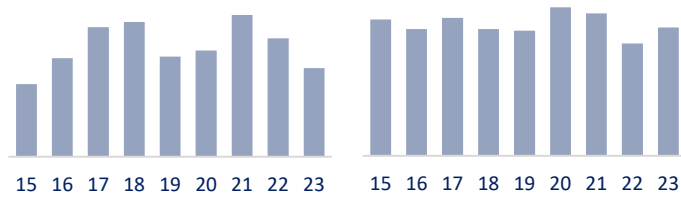
Kerrostalot

Vaparaahoitteiset

2020: 20 600
2021: 26 500
2022: 22 000
2023: 17 000

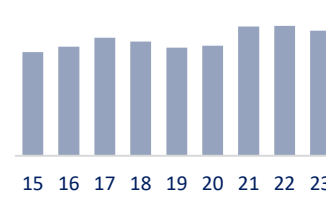
Tuetut

2020: 9 300
2021: 8 900
2022: 7 000
2023: 8 000



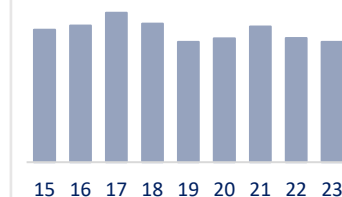
Omakotitalot

2020: 6 900
2021: 8 100
2022: 8 100
2023: 7 800



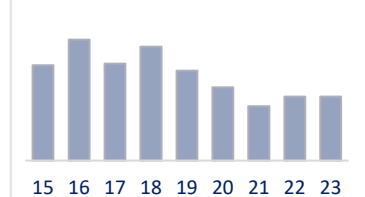
Rivitalot

2020: 3 100
2021: 3 400
2022: 3 100
2023: 3 000



Muut rakennukset

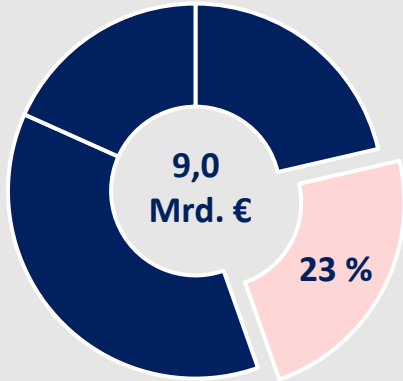
2020: 500
2021: 400
2022: 400
2023: 400



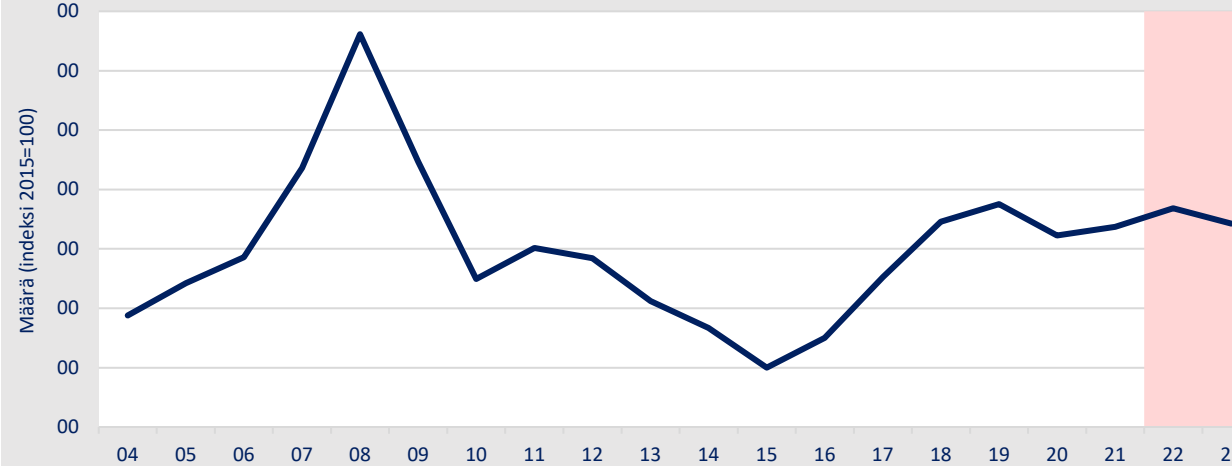
Muun kuin asuinrakentamisen näkömä: hidastuu vasta ensi vuonna – investointiaikomuksissa iso potentiaali

Markkinaosuus

2021



Pitkä aikaväli toimitilojen uudistuotanto



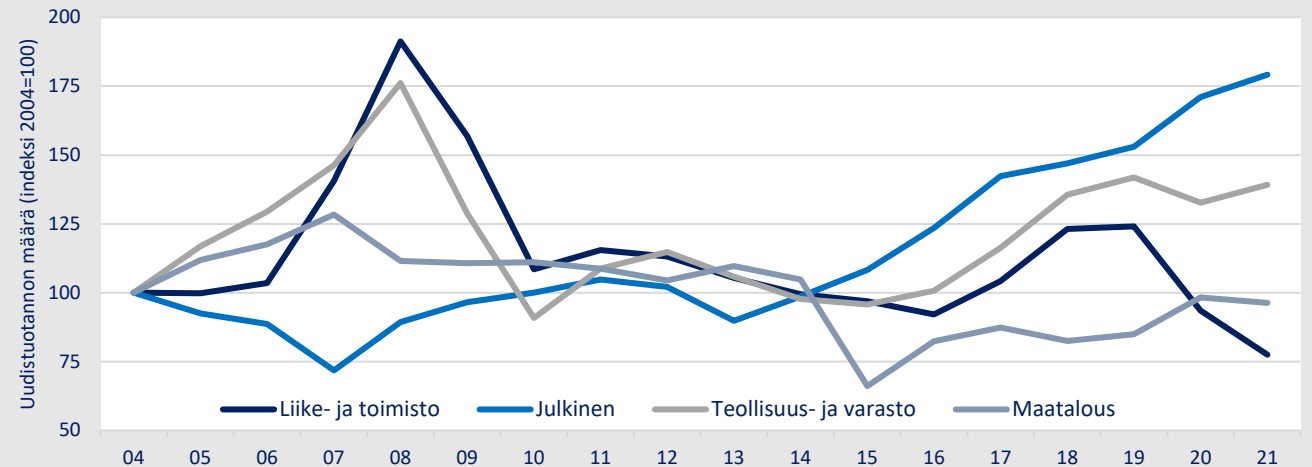
2021 1,2 %

2022e 2,5 %

2023e -2,0 %

EK:n investointi-tiedustelu (kesäkuu 2022)	Vuosimuutos (%)				
	2020	2021	2022	20-21 %	21-22 %
Kiinteät investoinnit	3 980	5 476	7 358	37,6	34,4
Koneet, laitteet, kuljetusvälineet	2 297	3 390	4 585	47,6	35,3
Rakennukset	772	1 275	1 762	65,2	38,1
Muut	911	811	1 011	-10,9	24,6
Tutkimus- ja kehitysmenot	2 832	2 951	3 099	4,2	5
Yhteensä	6 812	8 427	10 457	23,7	24,1

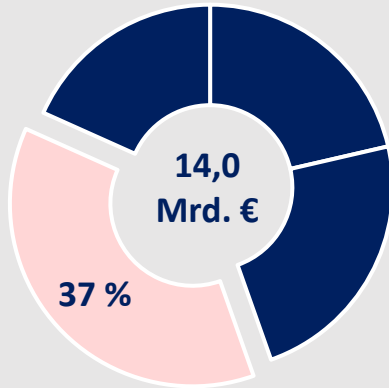
Uudistuotannon määrä: nousukausi nosti määrät matalalta tasolta



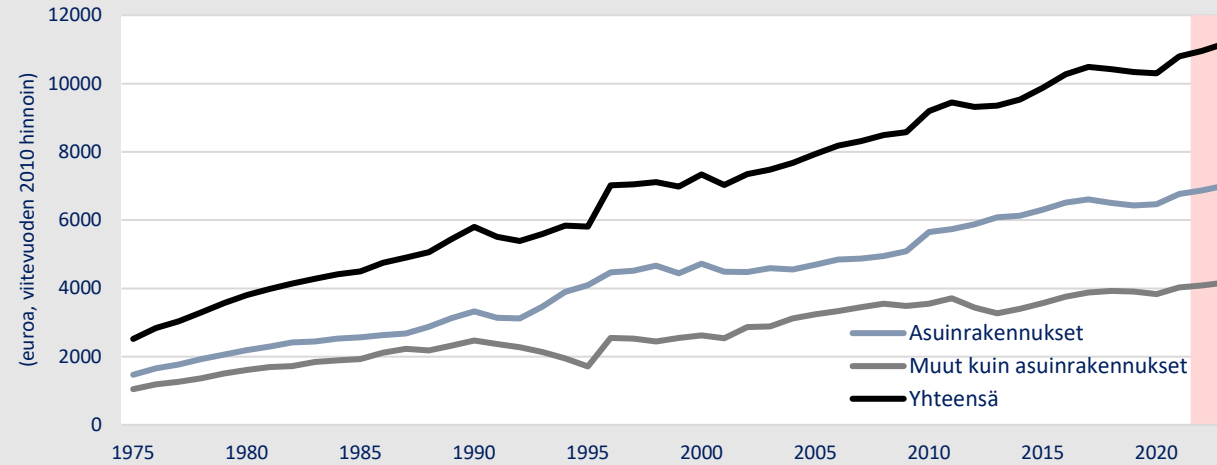
Korjausrakentamisen näkömää: sota hidastaa vihreää siirtymää – kustannusten nousu jarruttaa hankkeita

Markkinaosuus

2021



Pitkä aikaväli Korjausrakentamisen määrä

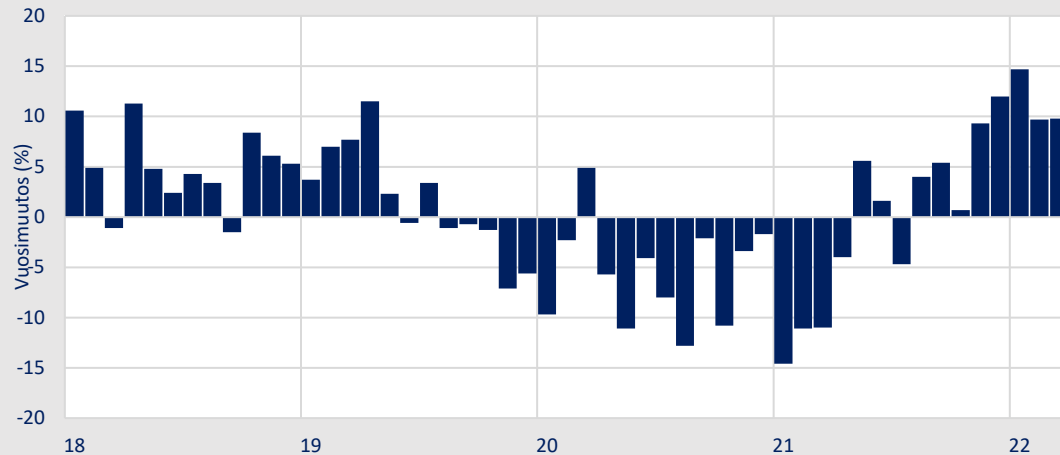


2021 4,8 %

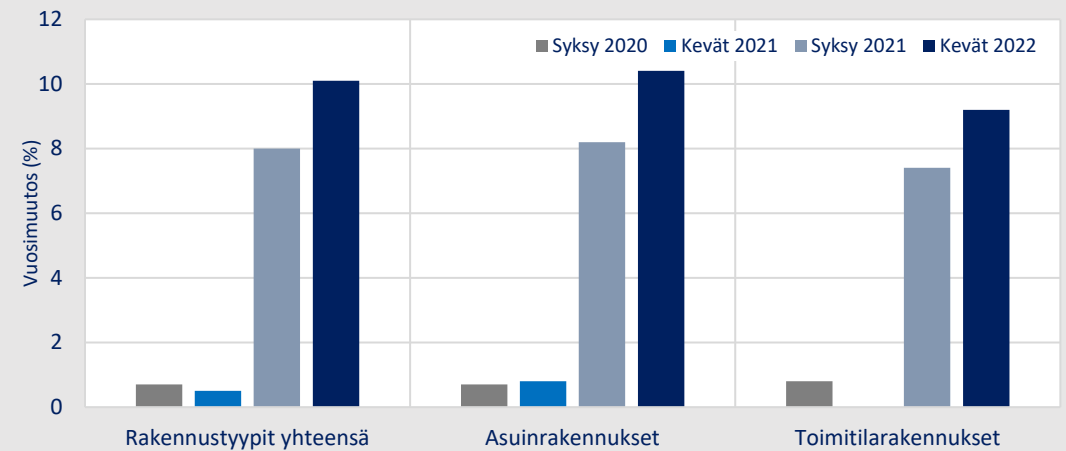
2022e 1,5 %

2023e 2,0 %

Suhdannenäkymät: koronan aiheuttama patouma purkautui vuonna 2021



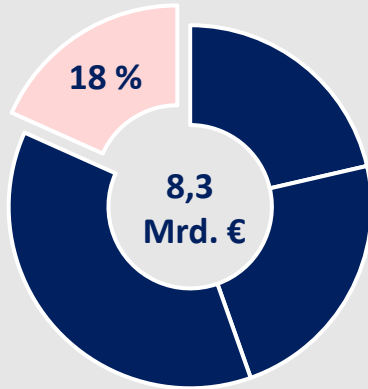
Kustannuskehitys: korjaaminen kallistui 10 prosenttia vuodessa



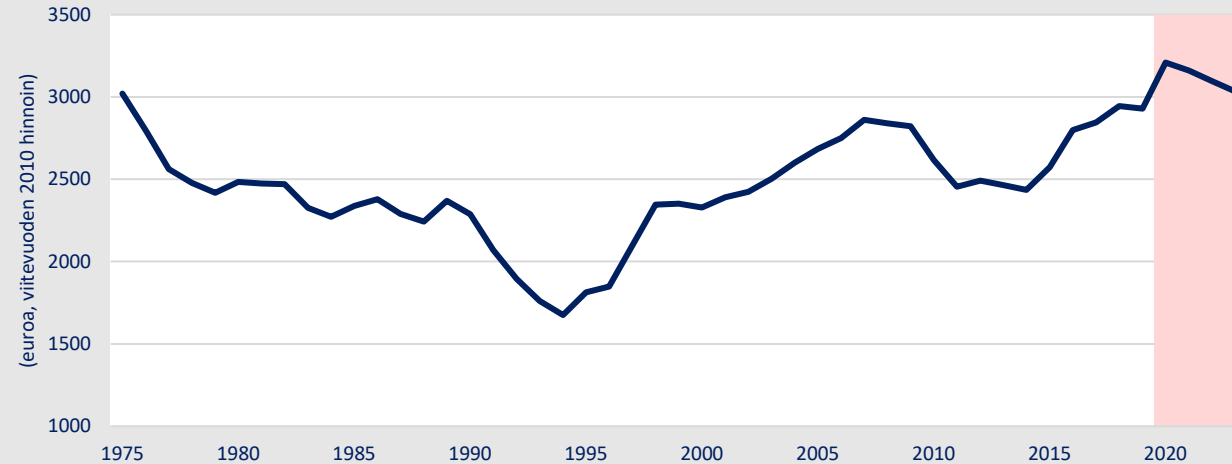
Maa- ja vesirakentamisen näkömä: laskeva näkömä ei tue Suomen kasvua ja huoltovarmuutta

Markkinaosuus

2021



Pitkä aikaväli maa- ja vesirakentamisen määrä

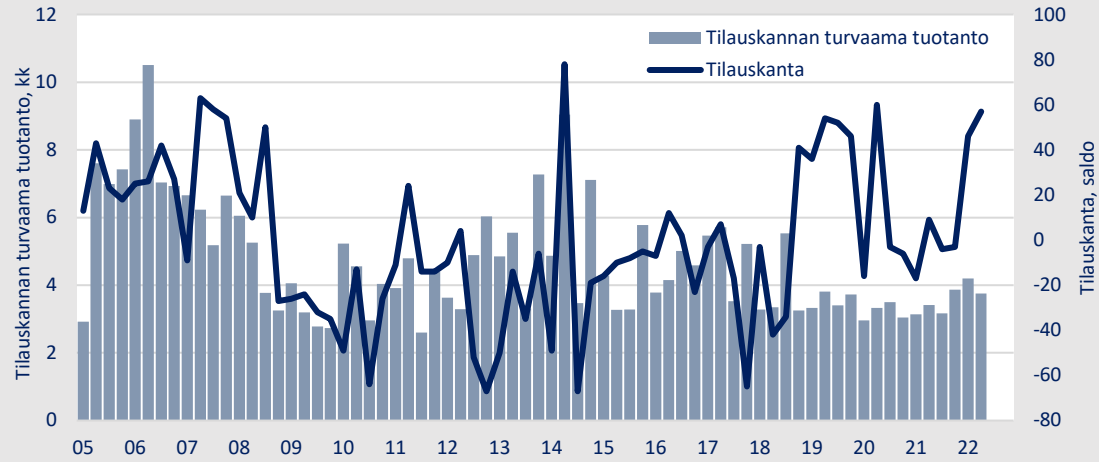


2021 -1,5 %

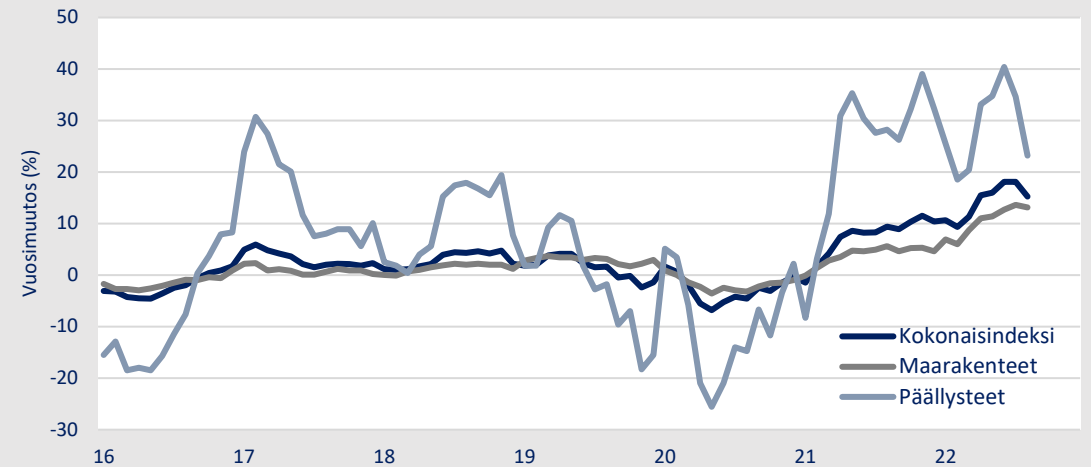
2022e -2,0 %

2023e -2,0 %

Suhdannenäkymät: tilauskanta korkealla – pituus hieman alle keskiarvon

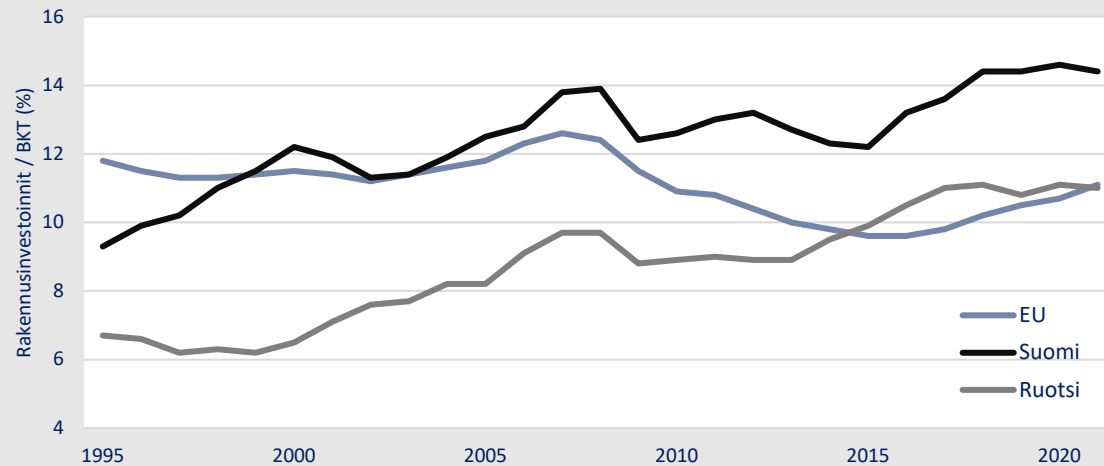


Kustannuskehitys: maanrakentaminen on kallistunut voimakkaasti

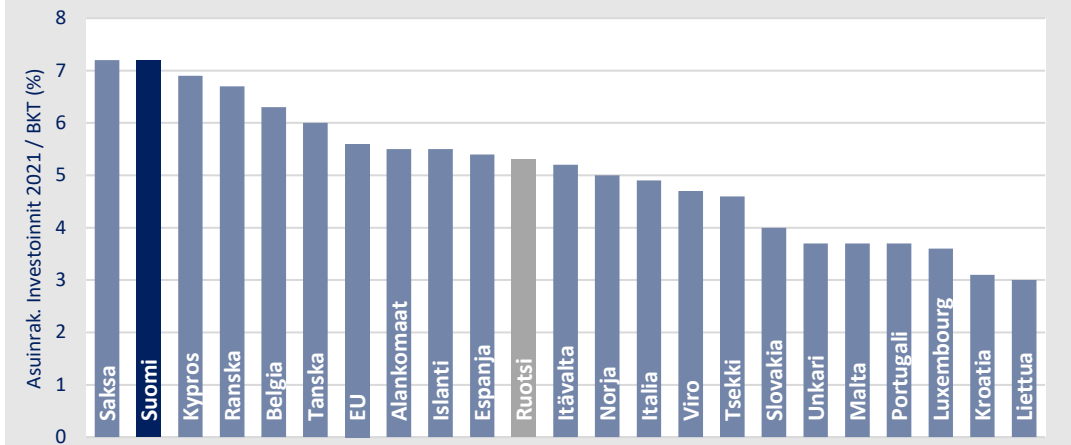


Näkymä investointeihin: Suomen rakennusinvestoinnit eurooppalaisittain korkealla tasolla

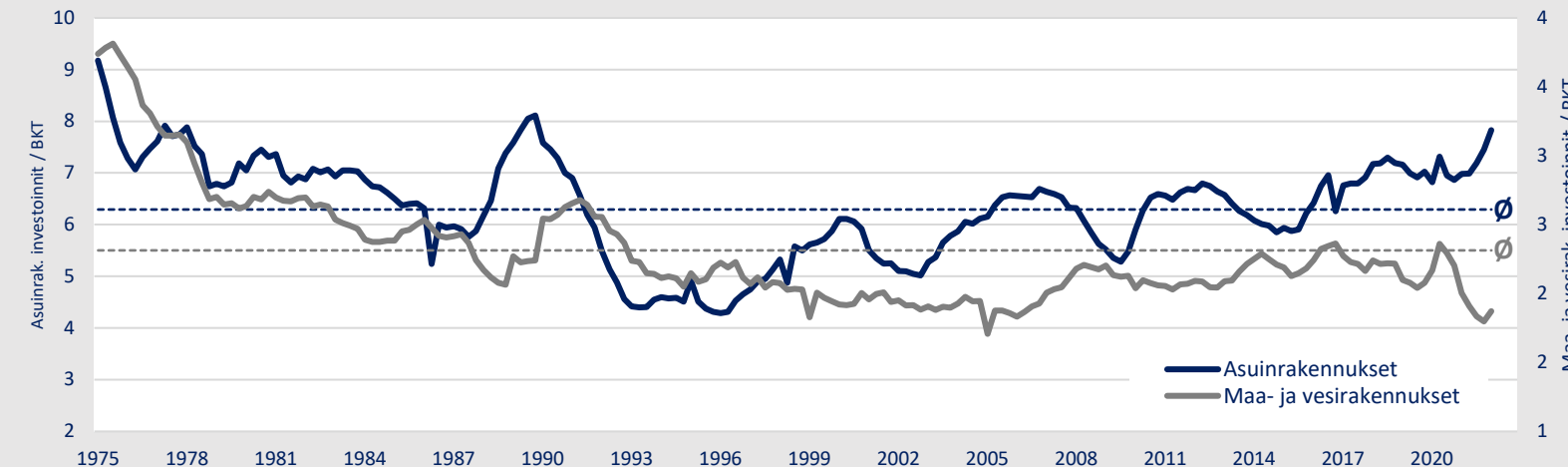
Rakennusinvestoinnit Euroopassa: Suomi muita korkeammalla tasolla pitkään



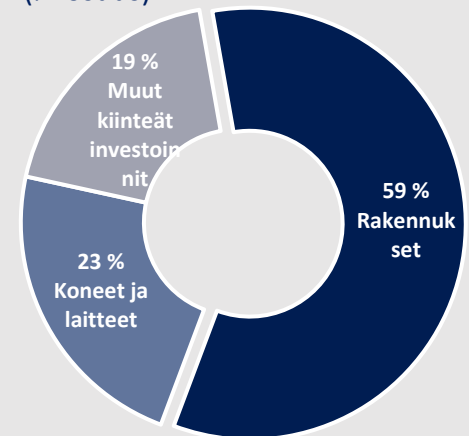
Asuinrakentamisen investoinnit: Suomi investoi asumiseen muita enemmän



Rakennusinvestoinnit Suomessa: asuntoinvestoinnit poukkoilevat – infrainvestoinnit laahaavat matalalla

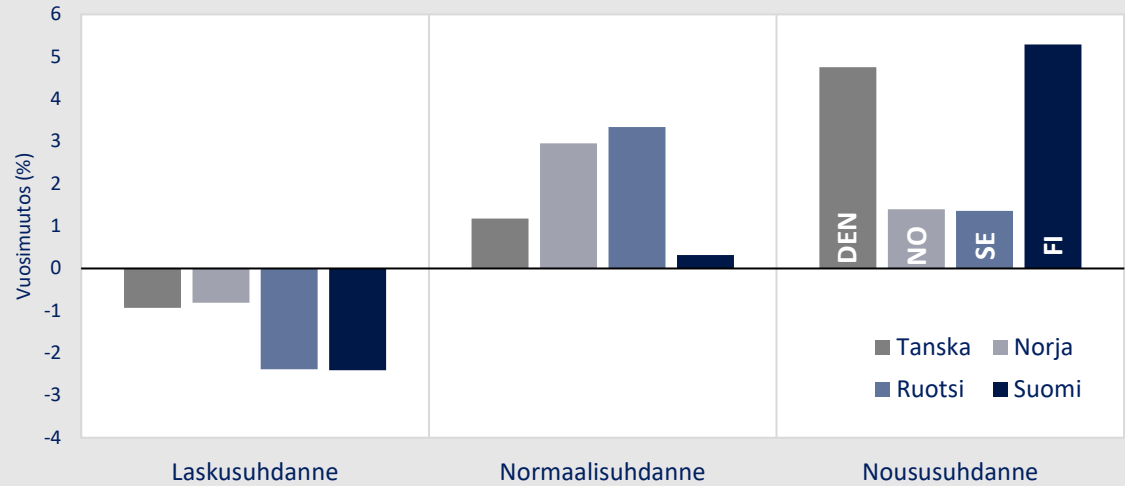


Investoinnit Suomessa 2021 (%-osuus)

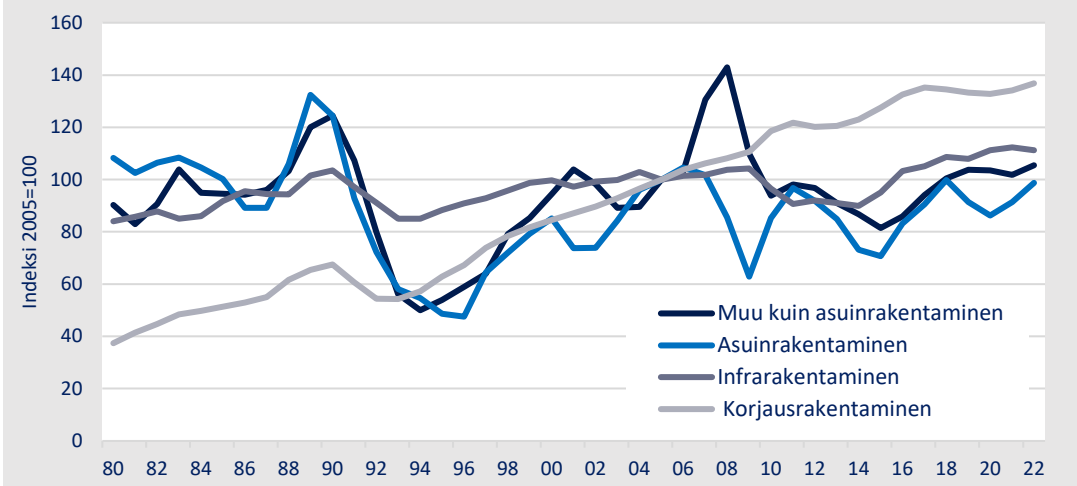


Näkymä investointeihin: Suomen rakentaminen poukkoilee – tavoitteena ennakoitavampi toimintaympäristö

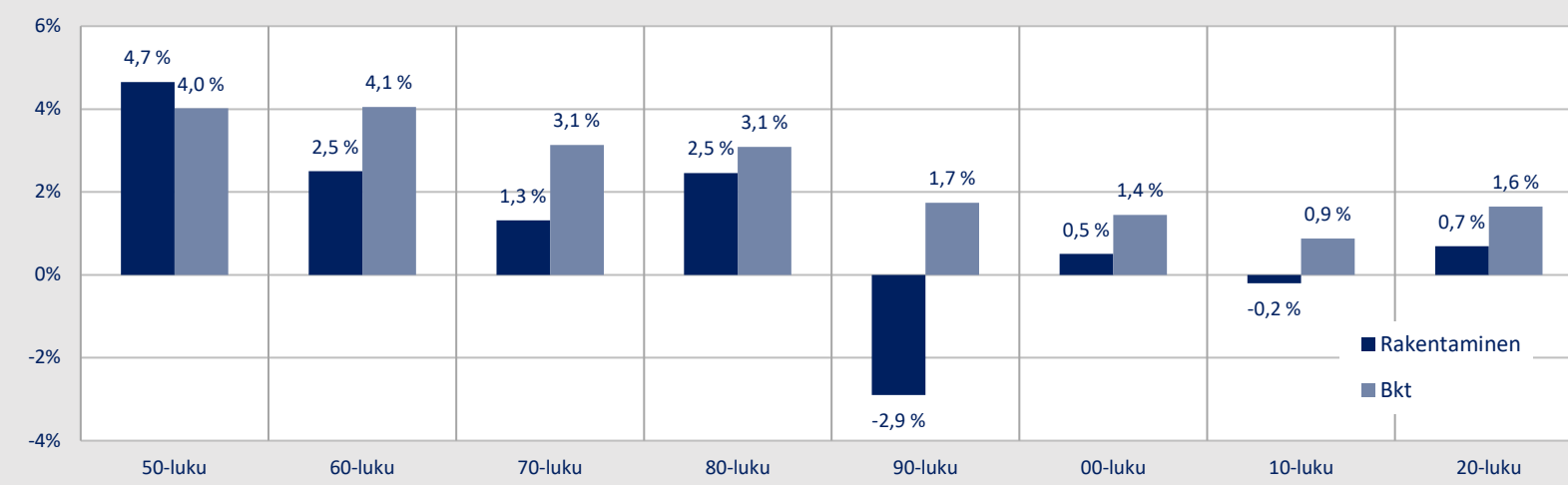
Rakentaminen Pohjoismaissa: Suomen rakentaminen kehittyä ääripäiden kautta



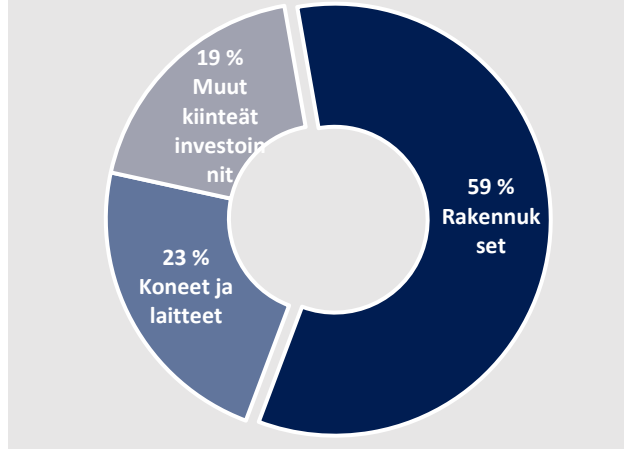
Rakentaminen lajeittain: Uudistalonrakentaminen heiluttaa

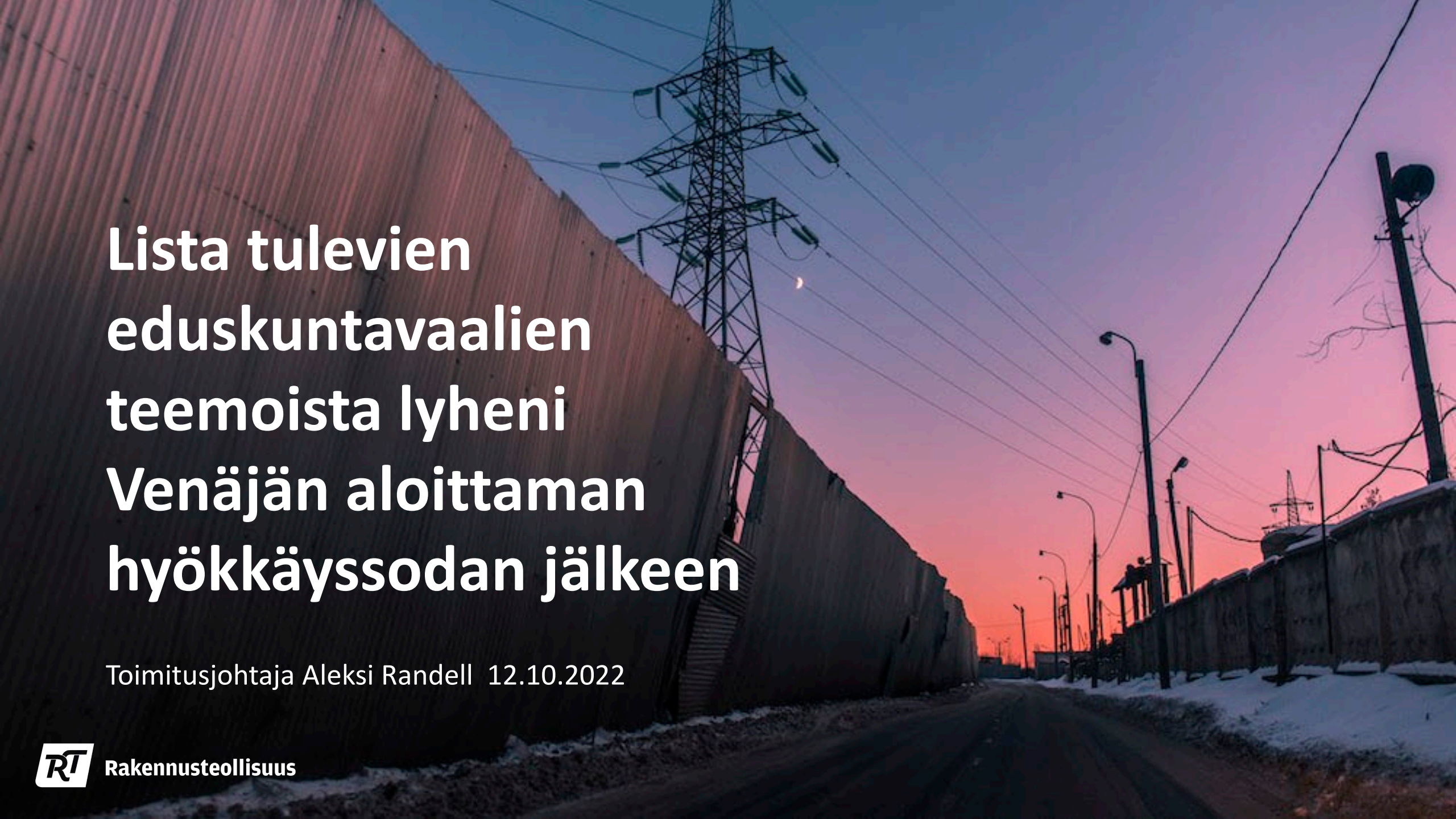


Rakentaminen taloudessa: Hidas talouskasvu tarkoittaa hidasta rakentamista - Suomea ei rakennettu vielä valmiiksi



Investoinnit Suomessa (%-osuus) 2021





Lista tulevien eduskuntavaalien teemoista lyheni Venäjän aloittaman hyökkäyssodan jälkeen

Toimitusjohtaja Aleksis Randell 12.10.2022



Rakennusteollisuus



Talous Turvallisuus