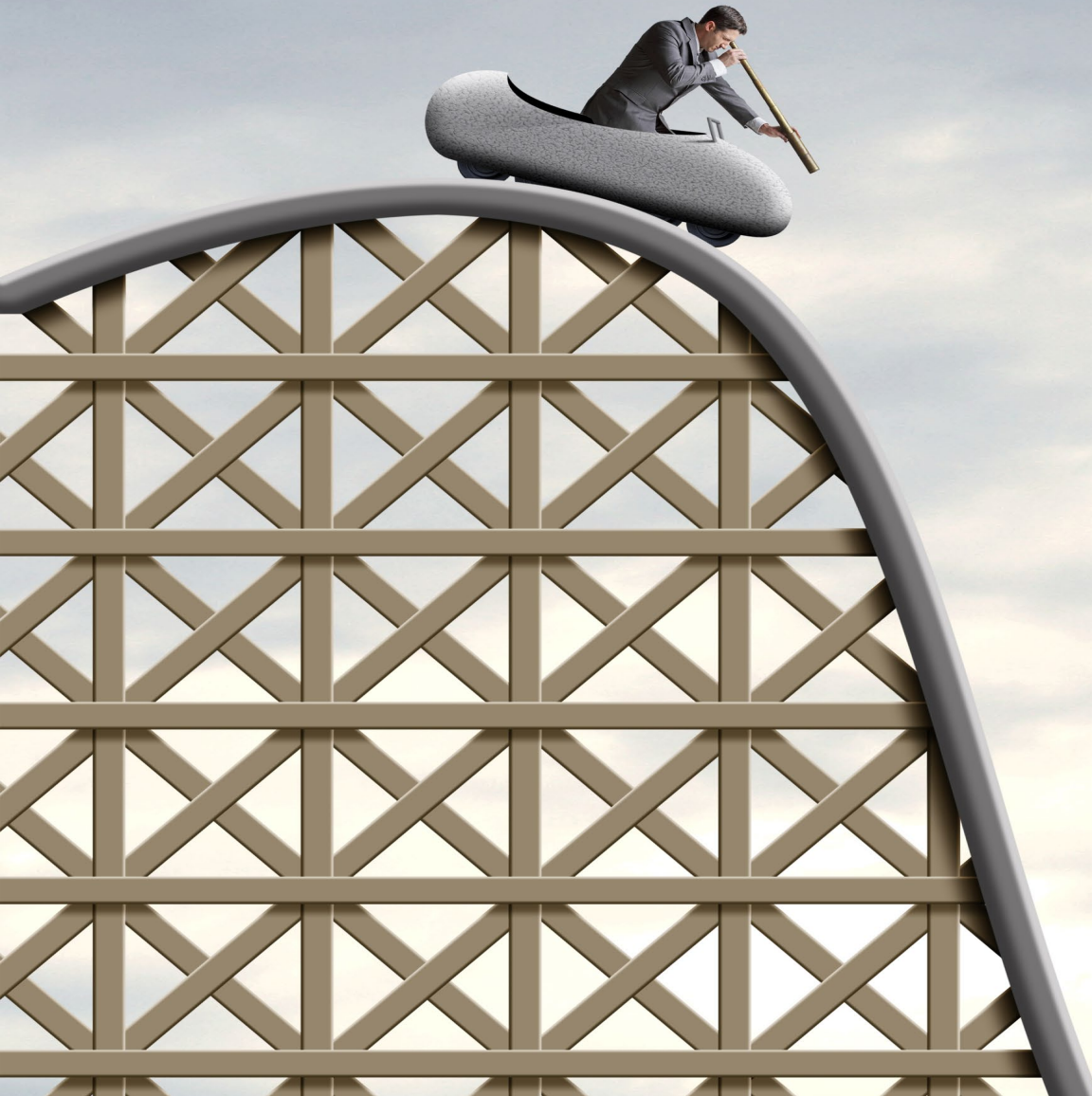


Asunnot
Tuotanto puolittuu

Toimitilat
Nousu siirtyy

Korjaaminen
Kustannuskriisi jatkuu

Infra
Pysyy pakkasella



Pudotuksen jälkeen

Asuntorakentaminen on buustannut Suomen taloutta ja työllisyyttä lähes 10 vuotta. Kuluvana vuonna rakentaminen putoaa alle finanssikriisin lukemien. Asuntotuotanto puolittuu ja jää heikolle tasolle. Kasvua on luvassa vasta 2025. Asuntomarkkinoilta lähteneet talouden ongelmat ovat yleensä osoittautuneet vaikutuksiltaan laaja-alaisiksi ja pitkäaikaisiksi. Mitä tapahtuu nyt, kun asuntorakentaminen romahtaa?

“Asuntomarkkinoilta lähteneet talouskriisit ovat yleensä osoittautuneet isommiksi ja pitkäkestoisemmiksi kuin esimerkiksi pörssilähtöiset.”

Pääkirjoitus sivu 3

Sisällysluettelo:

Pääkirjoitus:	3
<i>Tarjonnan niukkuus on ongelmien juurisyy</i>	
Suomen talous:	22
<i>Nollakasvu olisi hyvä suoritus</i>	
Rakentamisen tilastot:	23
<i>Tuotannon lasku kiihtyy</i>	
Näkymä rakentamiseen 2023-2024	29
<i>Kasvua vasta 2025</i>	
Asuntorakentaminen:	32
<i>Tuotanto puolittuu</i>	
Toimitilat:	33
<i>Nousu siirtyy</i>	
Korjausrakentaminen:	34
<i>Kustannuskriisi jatkuu</i>	
Infrarakentaminen:	35
<i>Pysyy pakkasella</i>	

Niukkuus tulee takaisin

Harvaan asutun maatalousyhteiskunnan muuttaminen kehittyneeksi hyvinvointivaltioksi on vaatinut loputonta rakentamista. Rakentamisen suhdannevaihtelut ovat muita toimialoja voimakkaampia, ja muihin pohjoismaihin verrattuna tasaisen kasvun kausia on ollut Suomessa vähän. Seitsemän viime vuotta ovat olleet poikkeuksellista runsauden aikaa, mutta nyt rakennusala on kohdannut kolmannen ison taantumansa sodan jälkeisessä taloushistoriassa.

Kaikki rakentaminen tapahtuu velkarahalla. Rakentamisen suhdannetta ohjaavat rahamarkkinat ja valtion finanssipolitiikka. Yhdessä kustannustason kanssa ne määrittelevät vallitsevalla hintatasolla, kuinka moni tarjolla olevista rakennushankkeista on kannattava. Kun tähän lisätään aina yhtä tiukka sääntely, niin juuri nyt hyvin harva hanke on elinkelpoinen.

Heikkous asuntomarkkinoilla jatkuu vielä pitkään, eikä se tule jäämään pelkästään rakentajien ongelmaksi. Asuntomarkkinoilta lähteneet talouskriisit ovat yleensä osoittautuneet isommiksi ja pitkäkestoisemmiksi kuin esimerkiksi pörssilähtöiset.

Asuntomarkkinoilla on taipumus voimistaa kulloinkin vallalla olevaa suhdannetta. Laskusuhdanteessa asuntojen hinnat laskevat ja kotitalouksien kulutusmahdollisuudet vähenevät. Varsinkin viime vuosina isossa roolissa olleet sijoittajat myyvät asuntonsa omistusasujia herkemmin, mikä heikentää asuntomarkkinaa entisestään. Hintojen laskun taustalla on keskuspankkien hyvät aikomukset padota koronnostoilla inflaatiota, mutta seurauksena voi etenkin Suomen kaltaisessa maassa olla pitkittynyt talouden alakulo.

Asuntoja on juuri nyt tarjolla runsaasti. Nollakorot ja finanssikriisin jälkeinen patoutunut kysyntä pitivät asuntotuotannon korkealla aina viime vuoteen asti. Huonossa suhdanteessa asuntoaloitukset leikkautuvat kuitenkin nopeasti, ja tämä näkyy valmistuvissa asunnoissa viiveellä. Nykyisillä ennusteilla uusien asuntojen tarjonta putoaa parin seuraavan vuoden aikana 40-luvun tasolle.

Tarve asunnoille ei kuitenkaan ole hävinnyt, ja kysynnän perusajurit lähivuosille ovat vahvat. Kaupungistuminen on jatkunut ennusteita voimakkaampana, ja tulot kasvavat reippaasti. Asuntojen tarjonnan pudotus on myrkyä työmarkkinoille. Niukkuus nostaa asumisen hintaa ja hidastaa työvoiman liikkuvuutta sekä ihmisten mahdollisuuksia rakentaa oman näköistään elämää haluamallaan paikkakunnalla. Hintojen nousu osuu eniten velkasiin kotitalouksiin eli lapsiperheisiin sekä ensiasunnon ostajiin.

Tähän voidaan kuitenkin vaikuttaa politiikalla. Siksi Euroopassa sorvataan nyt kiinteistö- ja rakentamissektorin pelastuspaketteja. Myös RT esitti budjettiriiheen aikaisemmissa taantumissa hyviksi havaittuja keinoja kysynnän, tarjonnan ja luottamuksen lisäämiseksi.

Seitsemän lihavaa vuotta vaihtuu niukkuuteen. Suomessa hallituksen tuore budjettiesitys ei tuo siihen merkittävää muutosta.

”Perustarve asunnoille
ei ole hävinnyt.
Kaupungistuminen on
jatkunut ennusteita
voimakkaampana, ja tulot
kasvavat reippaasti!”



Jouni Vihmo
Pääekonomisti
jouni.vihmo@rt.fi
+358 50 5201636
Twitterissä: @jounivihmo

Katsaus rakentamisen ajankohtaisiin teemoihin

Taloudessa on epäsuhta

Suomen talous selviää ennusteiden mukaan korkojen ja kustannusten noususta lähes kuivin jaloin. Asuntorakentaminen sen sijaan romahtaa ja pysyy kanveesissa vuoteen 2025. Asuntomarkkinoiden heikkous ei tule jäämään pelkästään rakentajien ongelmaksi.

Suhdanne

Näkymä alle
finanssikriisin lukemien

Tuotanto

Lasku kiihtyy ja
jatkuu pitkään

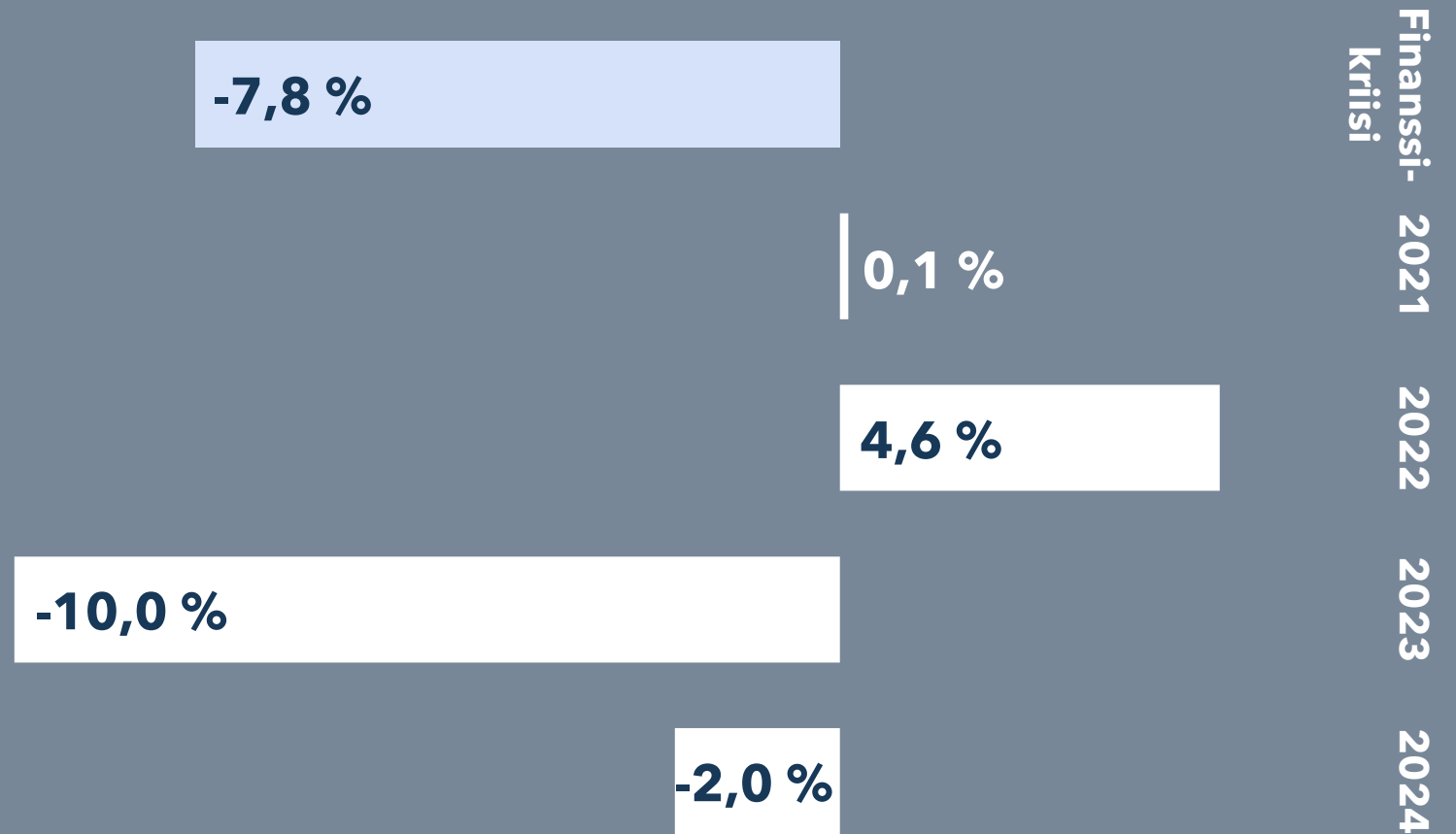
Asumisen hinta

Runsaus vaihtuu
niukkuuteen

Työllisyys

Koko nousukausi
pyyhkiytyy pois

Rakentamisen arvonlisäys

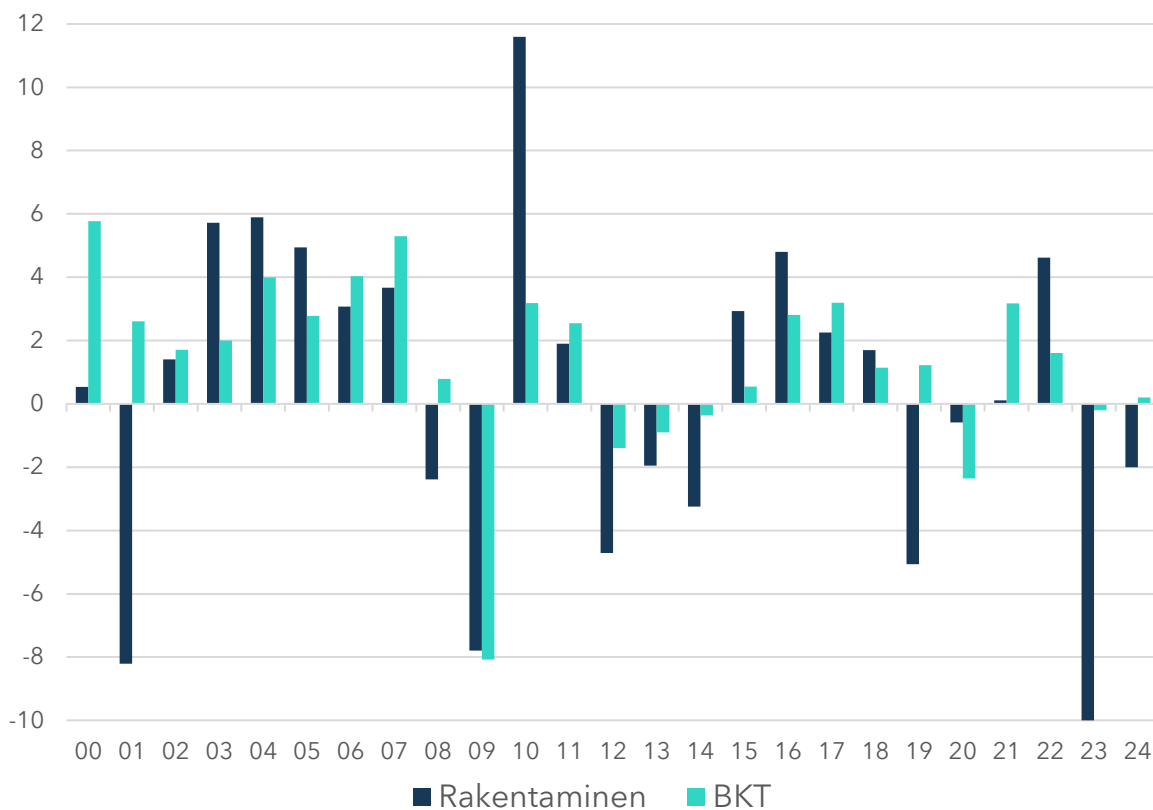


Taloudessa ja rakentamisessa on iso epäsuhta

Asuntomarkkinoiden kriisit ovat aina olleet muita talouden kriisejä hankalampia

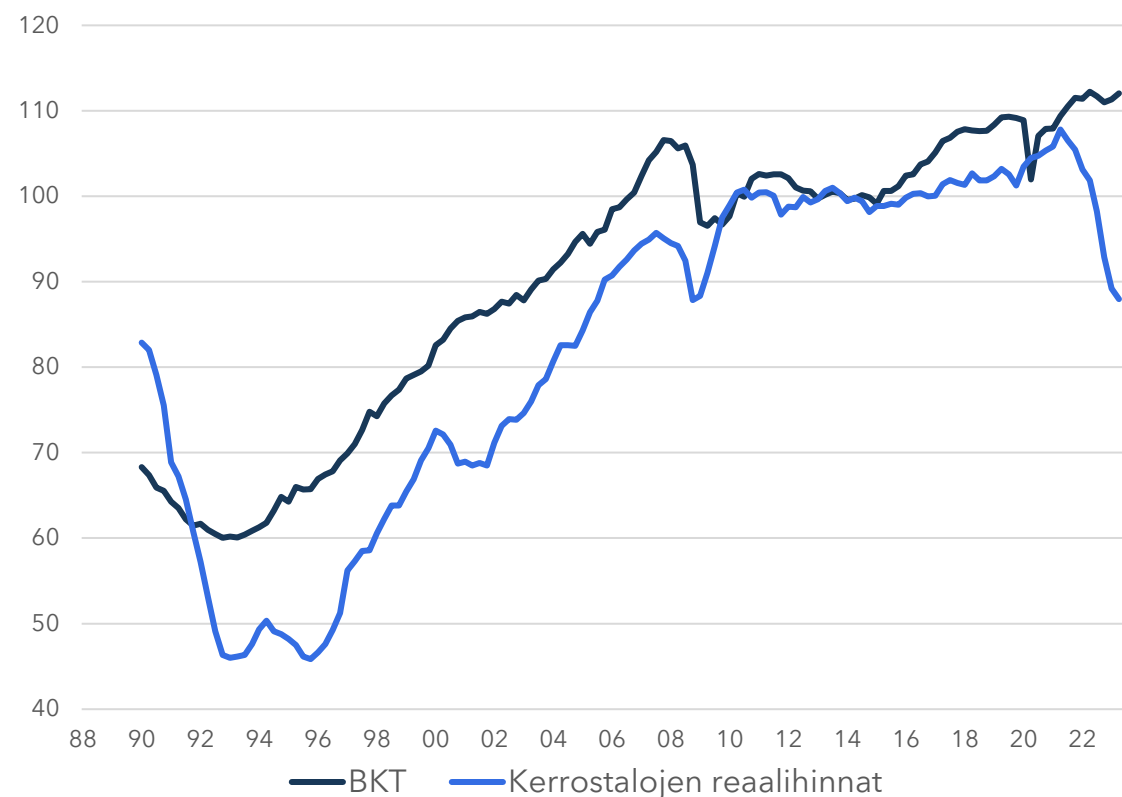
Talous ja rakentaminen kulkevat eri suuntaan

Vuosimuutos (%)



Talous ja asuntomarkkinat kulkevat eri suuntiin

BKT ja kerrostalojen hinnat (indeksi 2010=100)

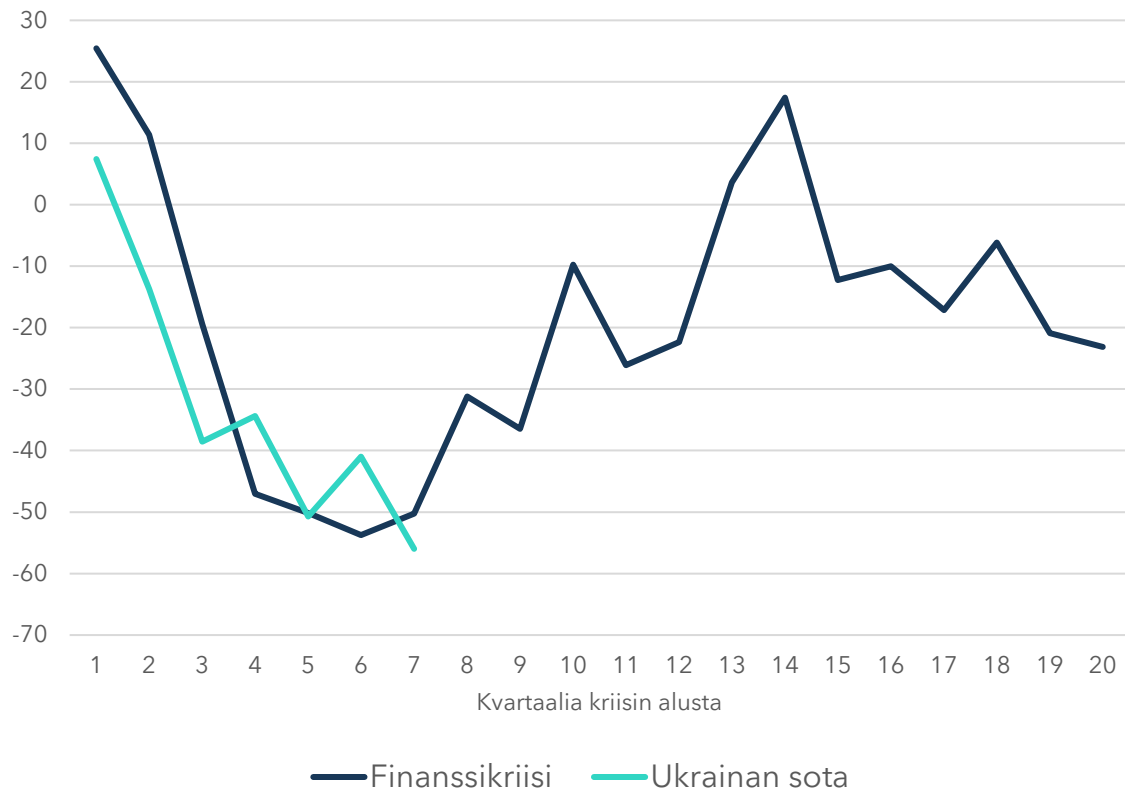


Rakennusalan näkymät poikkeuksellisen heikot

Suhdannetta ennakoivat mittarit pudonneet alle finanssikriisin tason

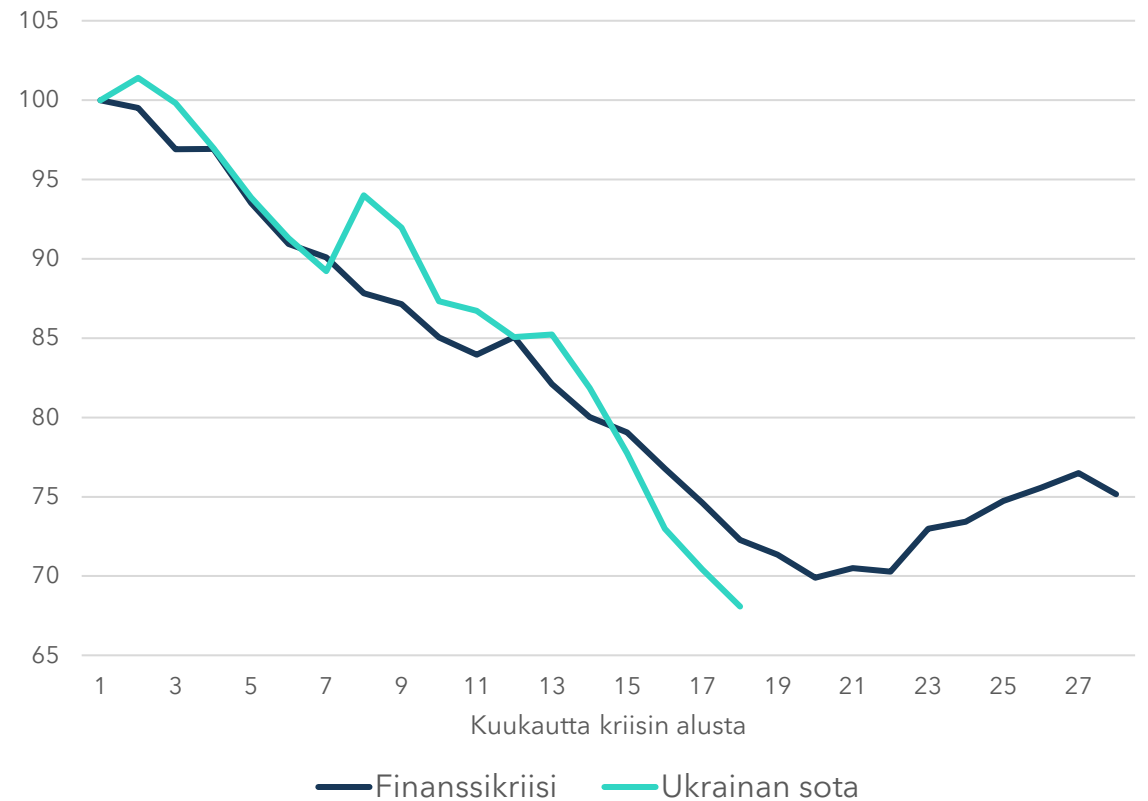
Näkymät poikkeuksellisen heikot

Yritysten suhdannetilanne (indeksi)



Lupien laskun jyrkkyys alittaa finanssikriisin

Myönnettyt luvat indeksit 01/2008=100 ja 01/2022=100

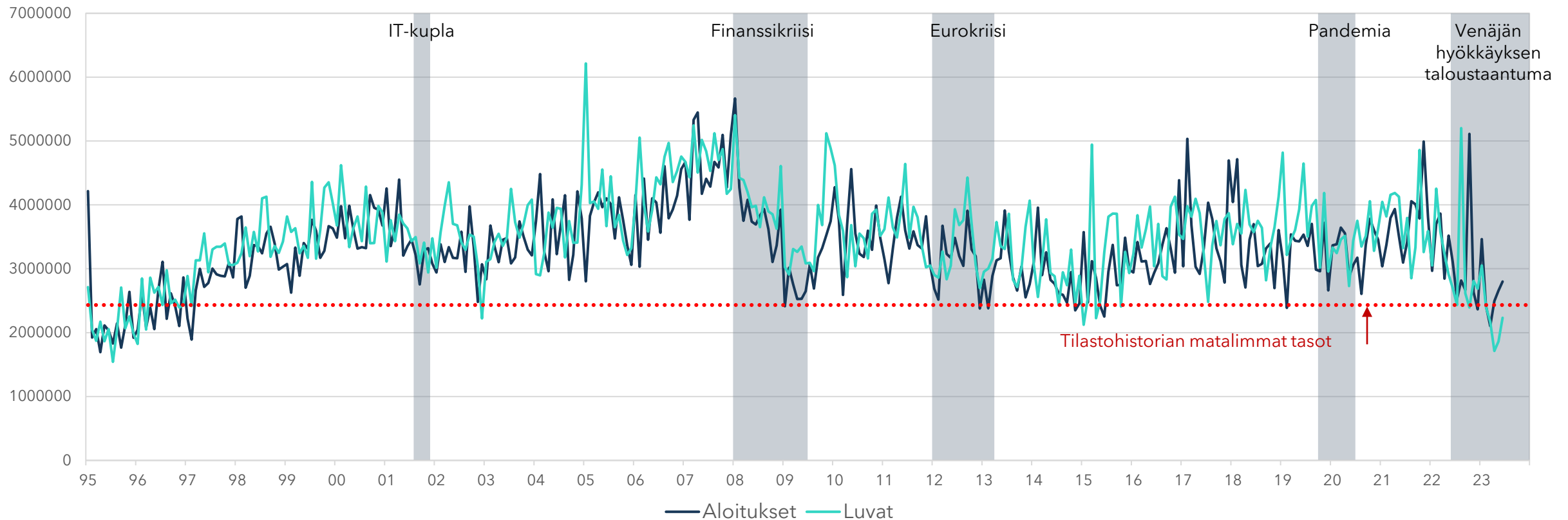


Rakentamisessa ollaan historiallisen matalalla tasolla

Lupakuutiot jo finanssikriisiä matalammalla tasolla – vuositaso 6/2023 vain noin 30 miljoonaa kuutioita

Rakentaminen ui poikkeuksellisen syvällä

Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m³)

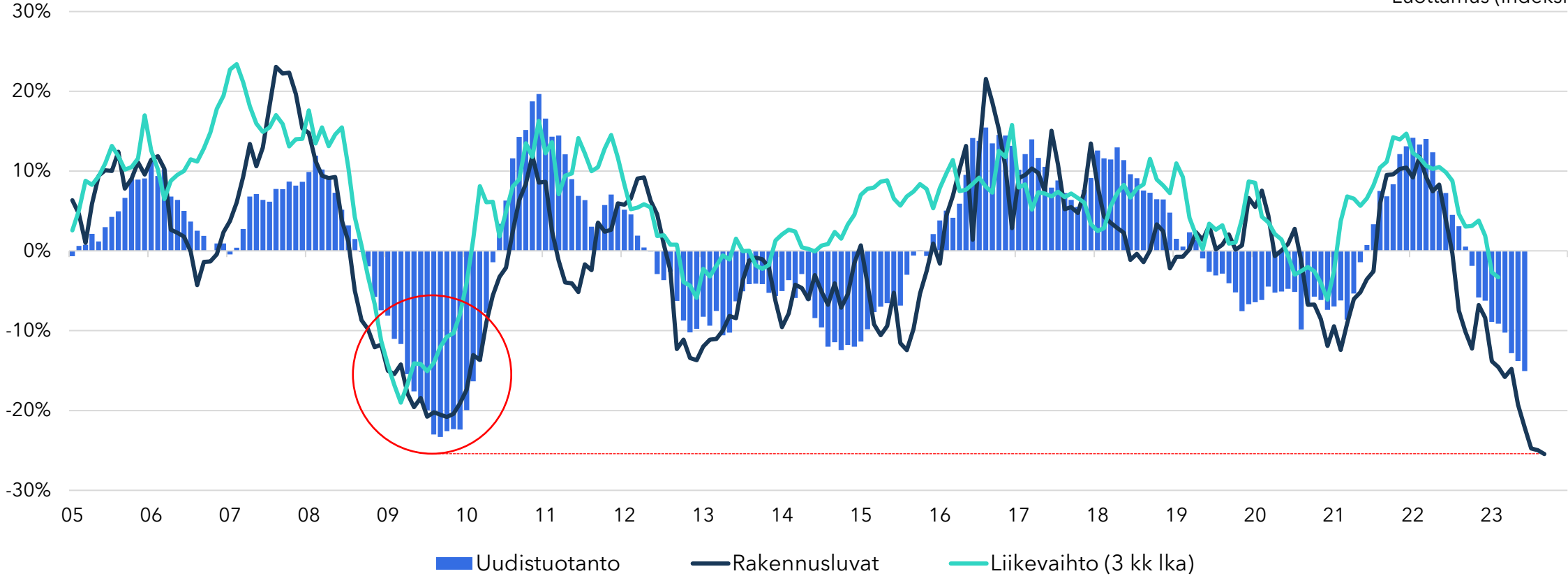


Käynnissä olevan tuotannon jyrkkä lasku jatkuu pitkään

Lupien pudotus ennakoi jyrkkää tuotannon laskua

Tuotanto, luvat, liikevaihto (vuosimuutos, %)

Luottamus (indeksi)

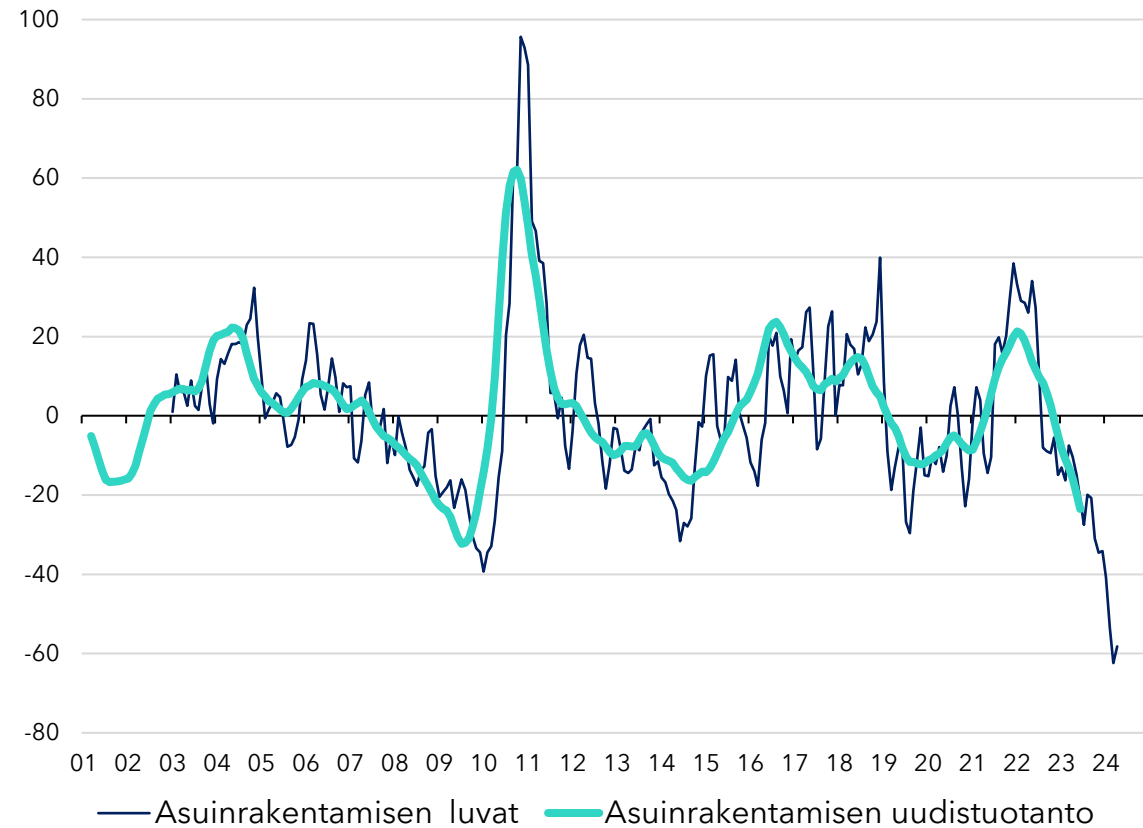


Asuntotuotanto putoaa voimakkaasti vielä 2024

Lupakehitys ennakoi laskua myös toimitiloihin ainakin loppuvuoteen

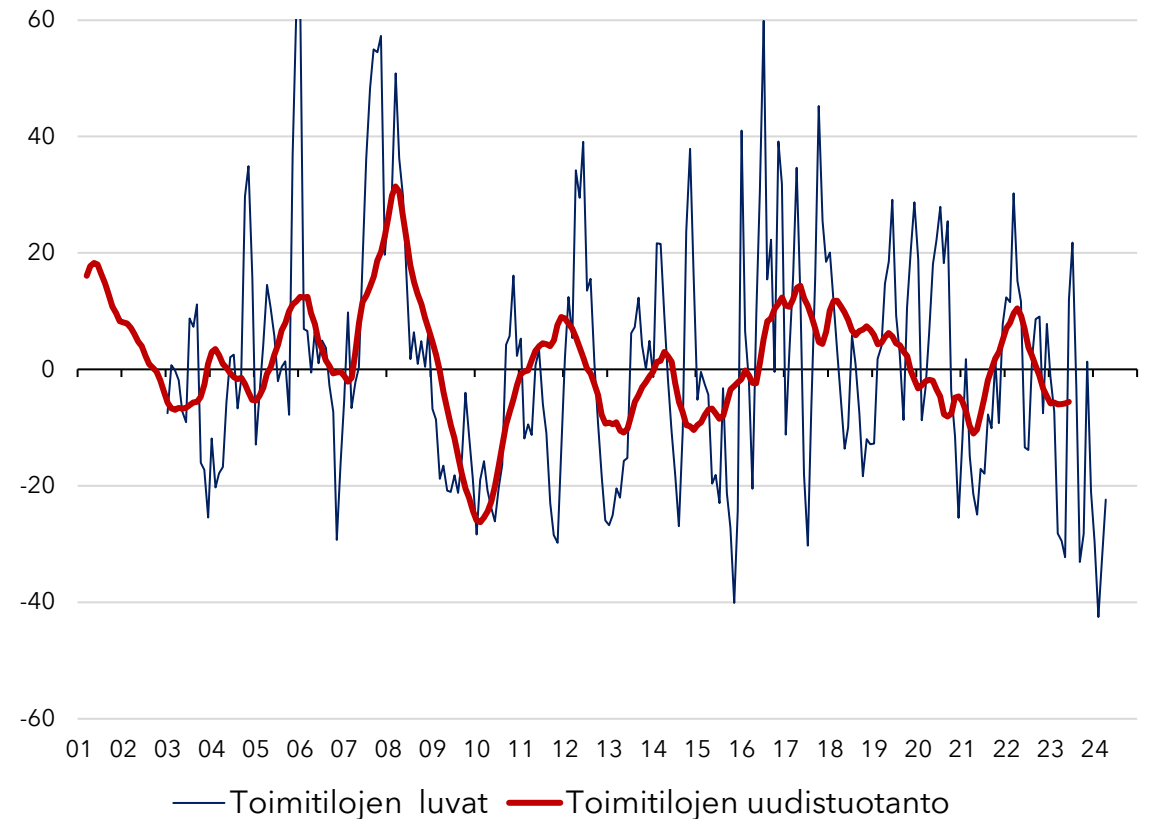
Asuminen putoaa enemmän kuin finanssikriisissä

Lupien ja uudistuotannon vuosimuutos (%)

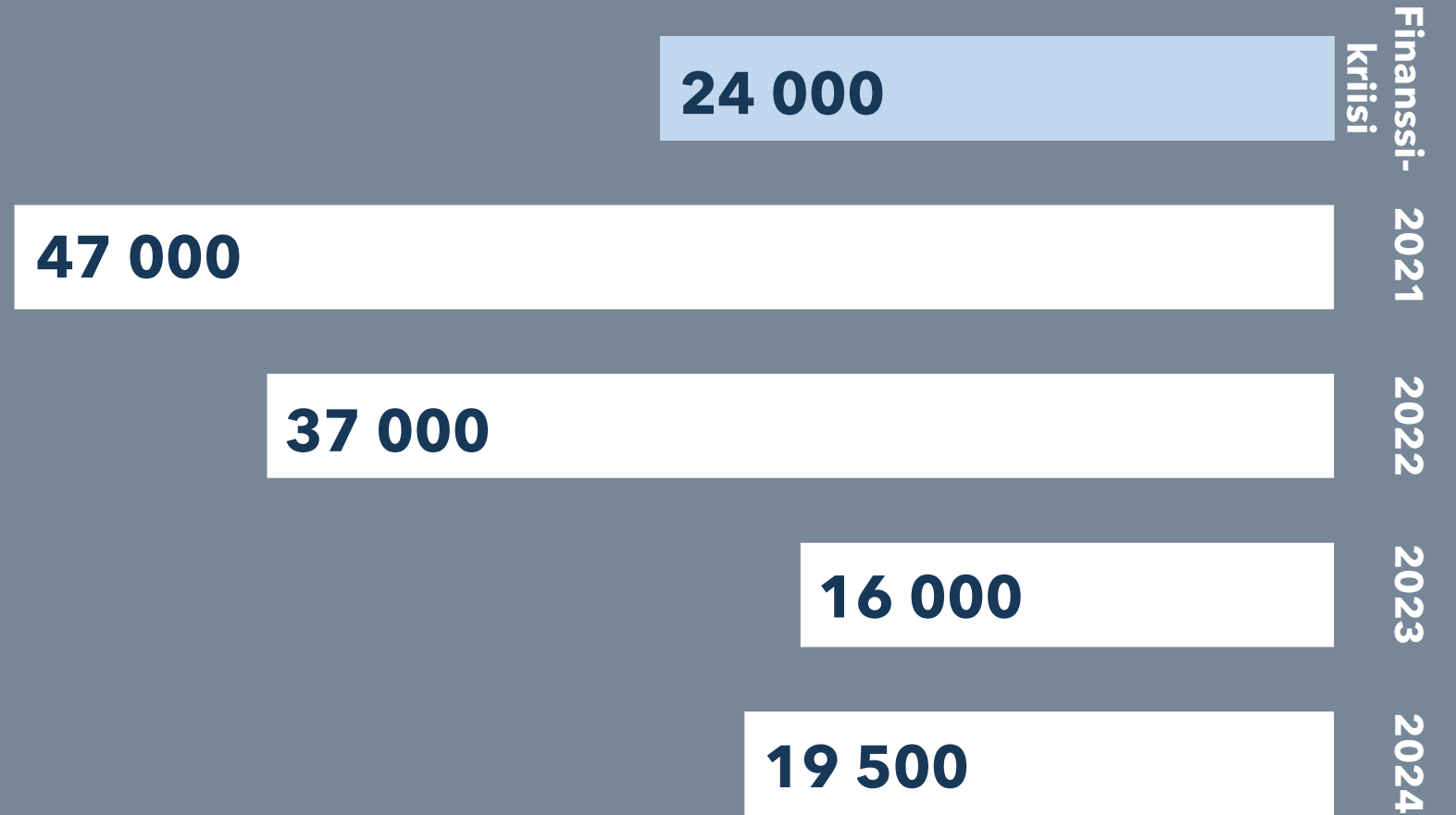


Toimitilojen pudotus asumista pienempi

Lupien ja uudistuotannon vuosimuutos (%)



Asuntoaloitukset

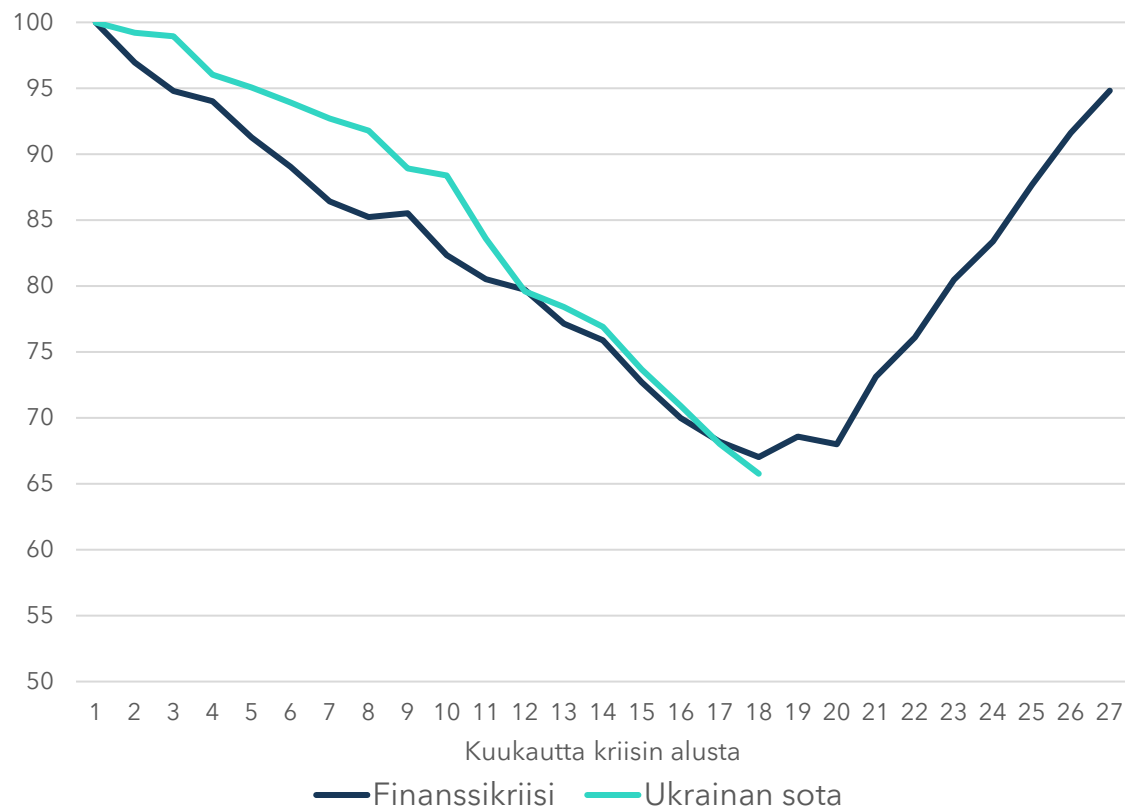


Asuntorakentaminen finanssikriisiä pahemmassa nikarassa

Asuntorakentaminen talouden eturintamassa ottamassa korkojen nousun vastaan

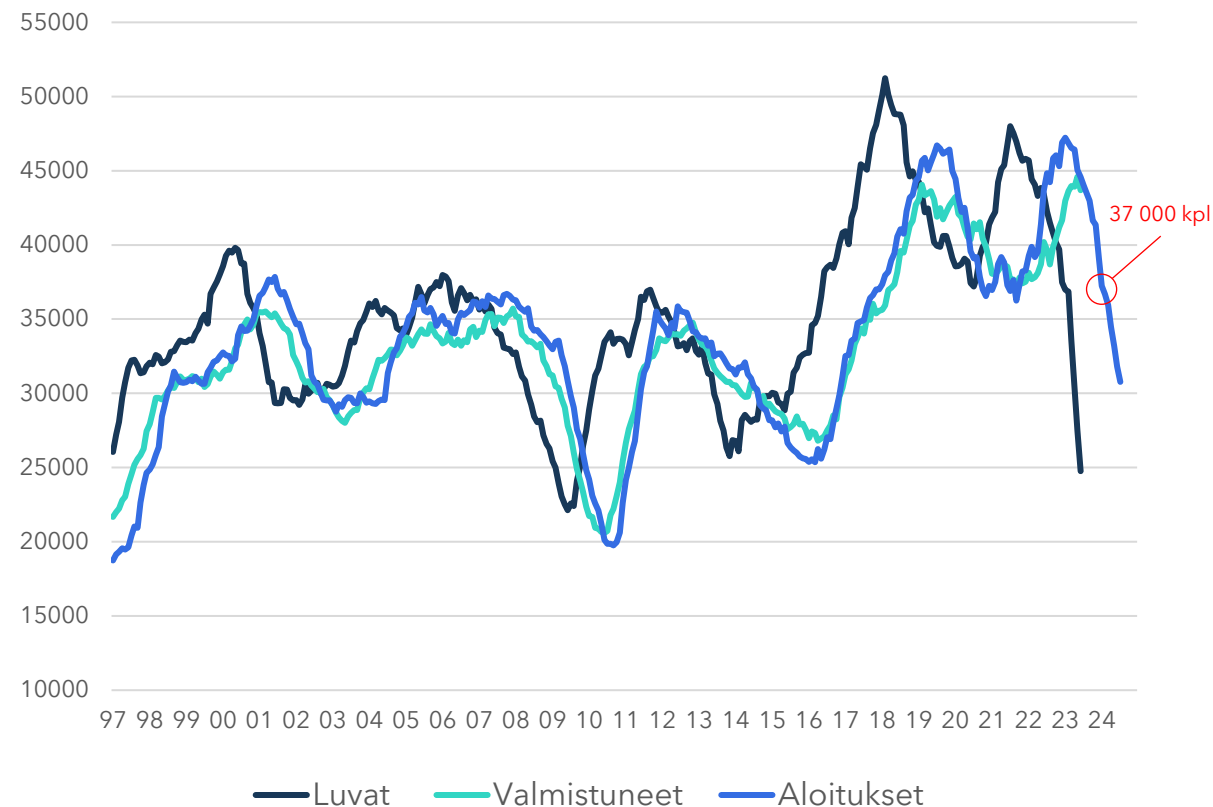
Asuntorakentamisen luvat laskevat voimakkaasti

Luvat 12 kk liukuva indeksit 01/2008=100 ja 01/2022=100



Aloitukset laskussa ja valmistuneet kasvussa

Asuntoa (kpl, vuosisumma, aloitukset edistetty 13 kk)

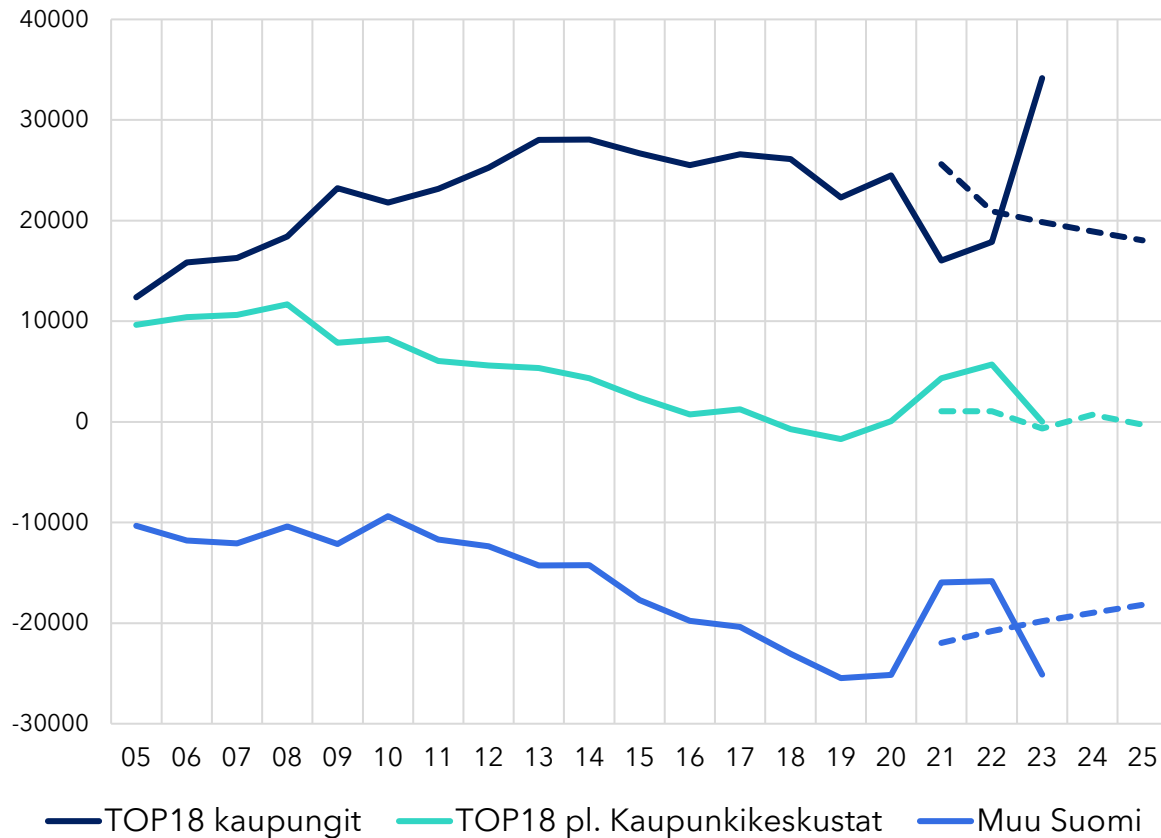


Asuntojen peruskysyntä tulevina vuosina vahvaa

Kaupungistuminen jatkuu ja tulot kasvavat voimakkaasti

Kaupungit kasvavat yli ennusteiden

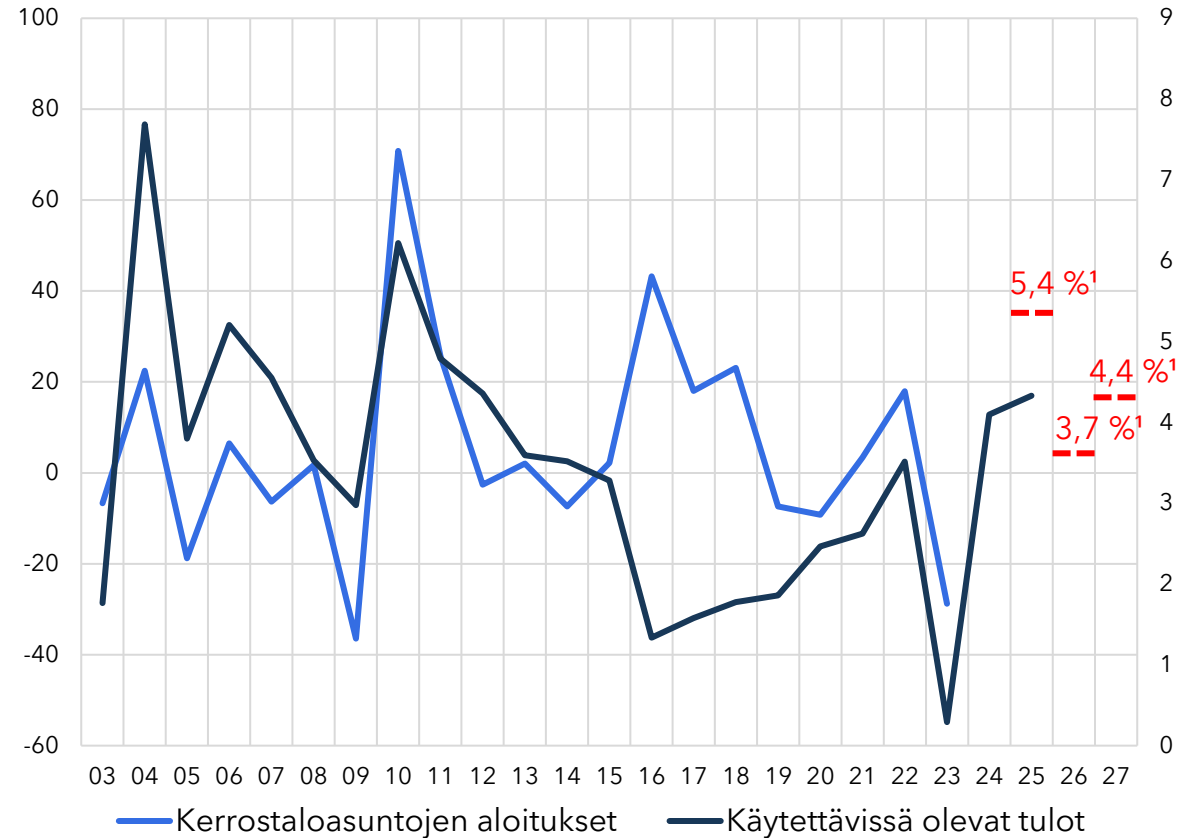
Väestönlisäys ja ennuste katkoviivalla (vuosisumma)



Tulojen kasvu lisää asuntojen kysyntää viiveellä

Aloitukset (vuosisuutos %)

Tulot (vuosisuutos, %)

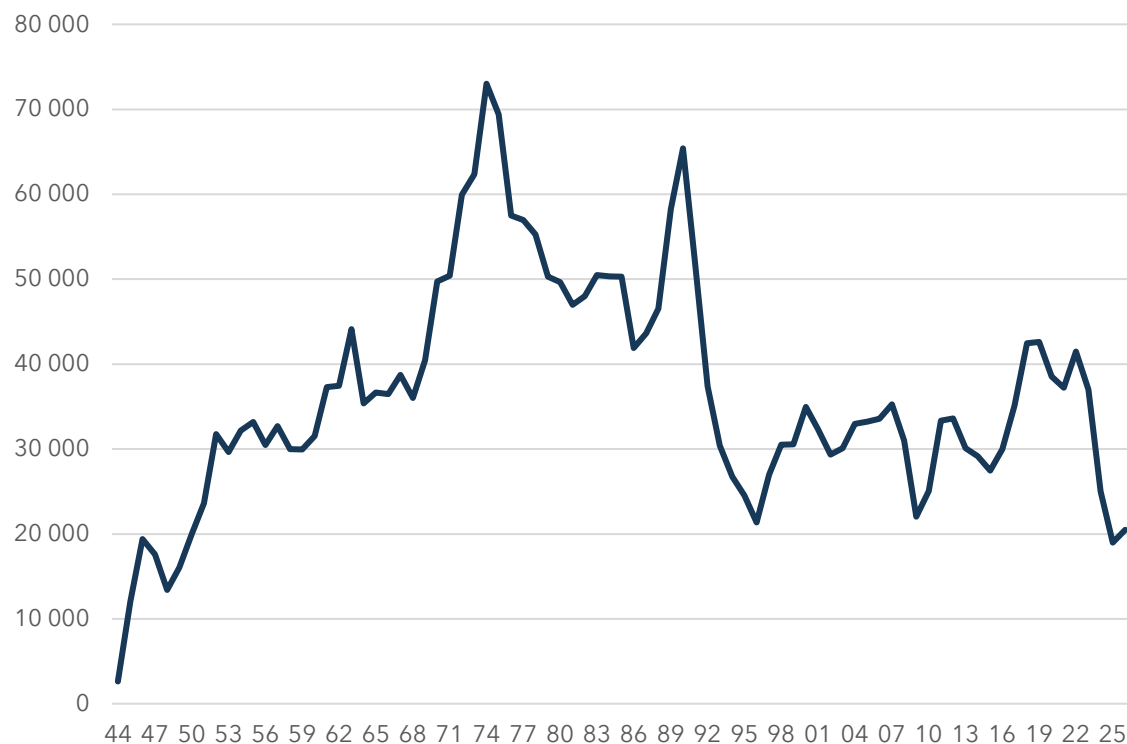


Ongelmien juurisyy on niukkuus

Tarjonta ei pysy jatkossa kysynnän mukana

Valmistuvien asuntojen määrä putoaa 40-luvulle

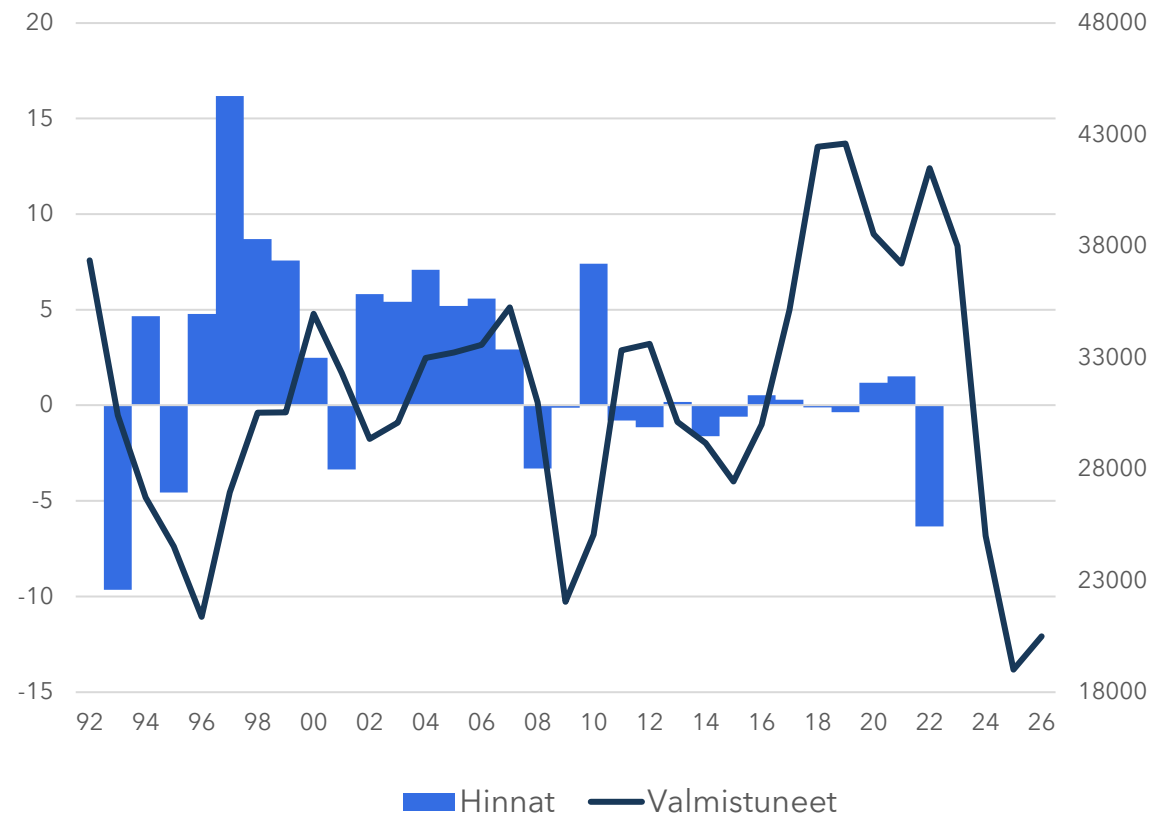
Valmistuneet asunnot (kpl)



Niukkuus nostaa asumisen hintaa jatkossa

Vanhojen asuntojen hinnat (vuosimuutos, %)

Valmistuneet asunnot (kpl)

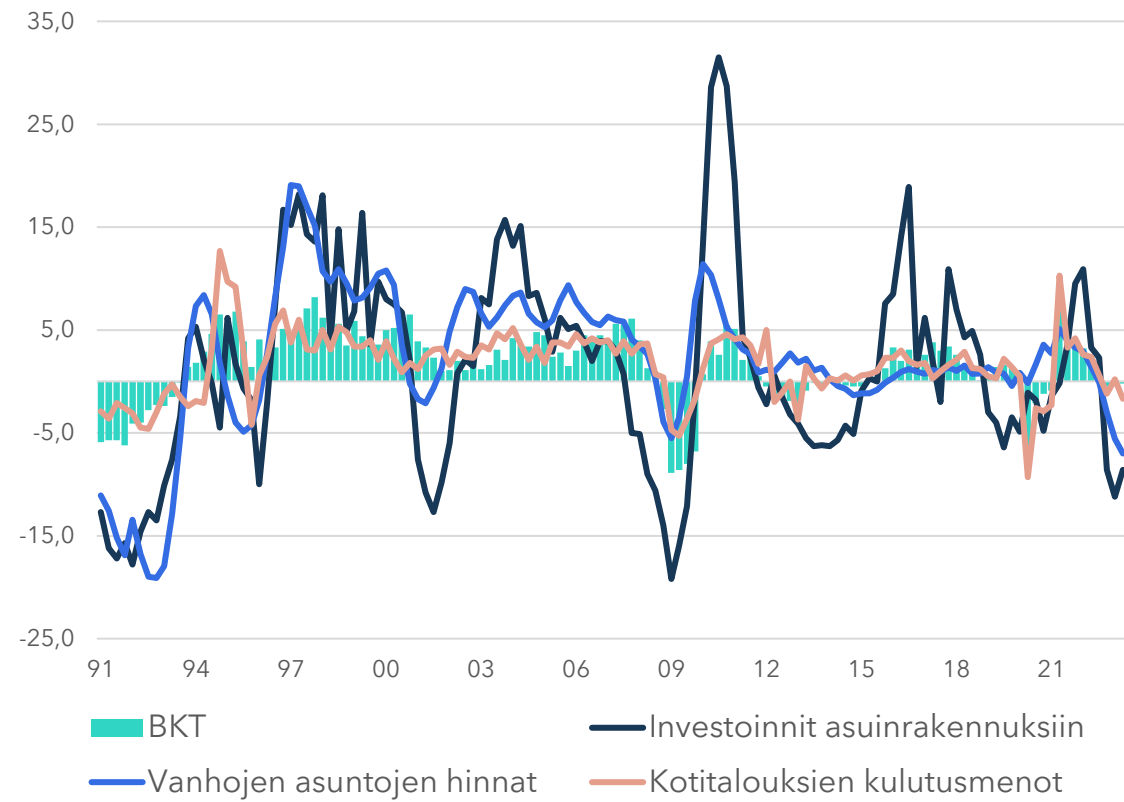


Asuntomarkkinoiden heilunta näkyy koko taloudessa

Etenkin eniten velkaisten kotitalouksien kulutusmahdollisuuksissa - velattomat kotitaloudet ovat nyt kuskin paikalla

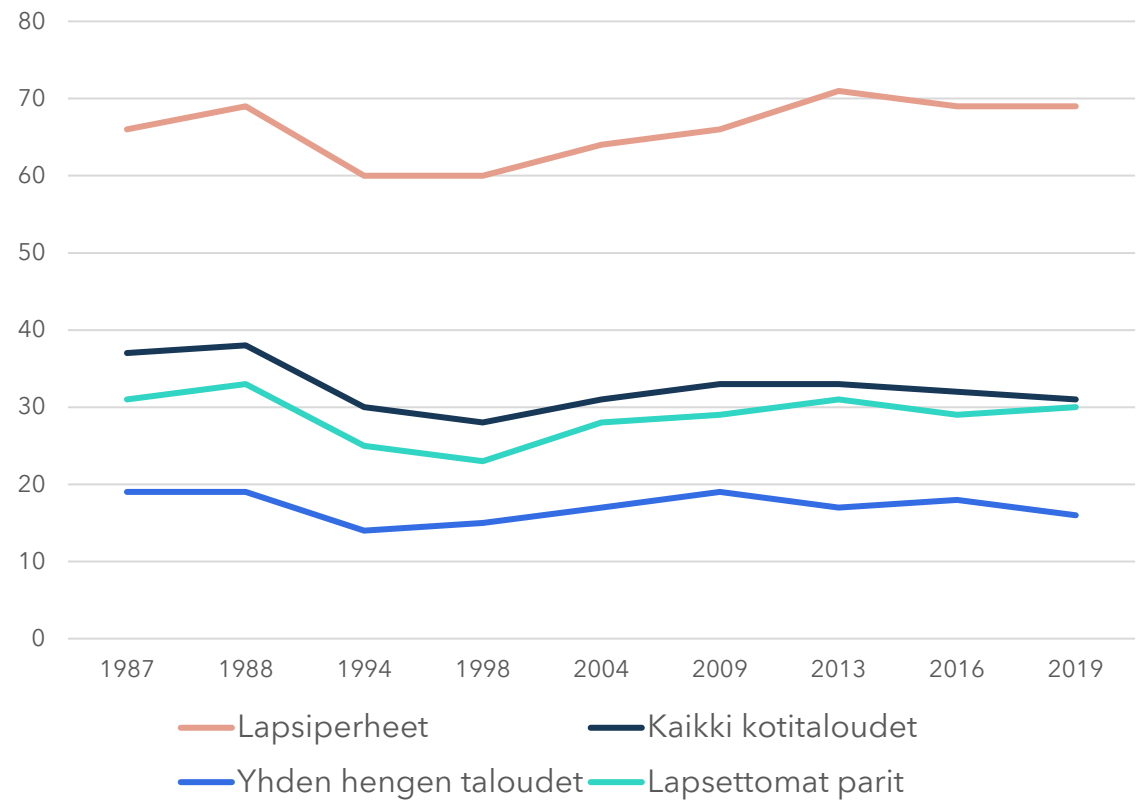
Asuntorakentaminen voimistaa suhdanteita

Inv., BKT, asuntojen hinnat, kulutusmenot, vuosimuutos (%)

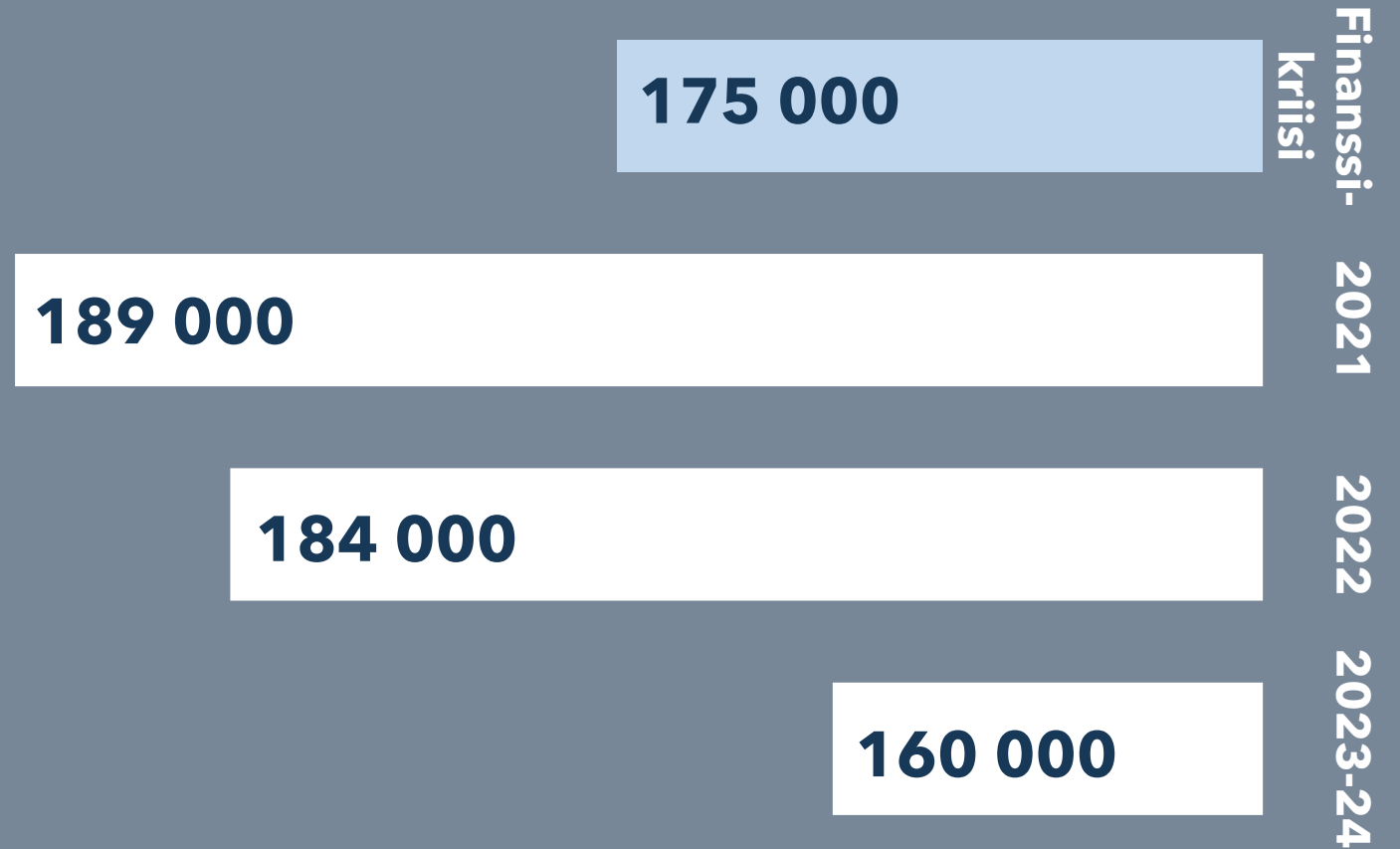


Ongelmat osuvat lapsiperheisiin

Asuntovelallisten osuus kotitalouden elinvaiheen mukaan (%)



Rakentamisen työllisyys

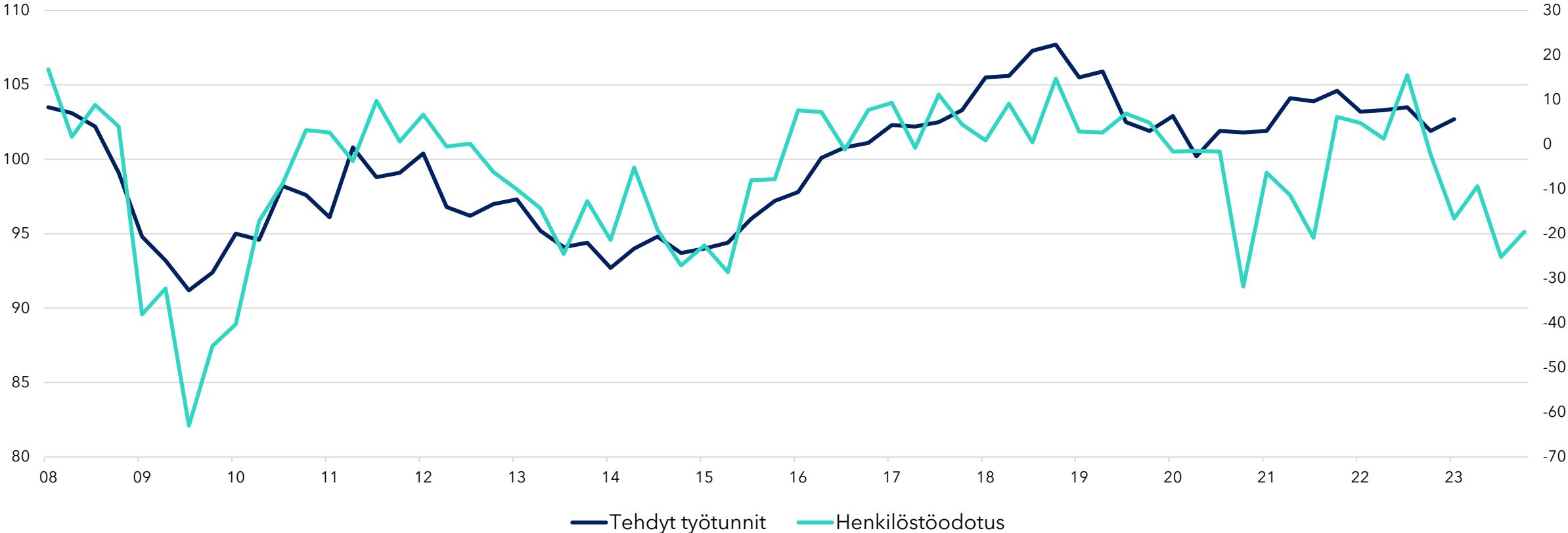


Rakentamisen työllisyys kääntyy selvään laskuun

Yritykset odottavat työllisyyden laskevan

Henkilöstöodotukset (indeksi)

Tehdyt työtunnit (miljoonaa)

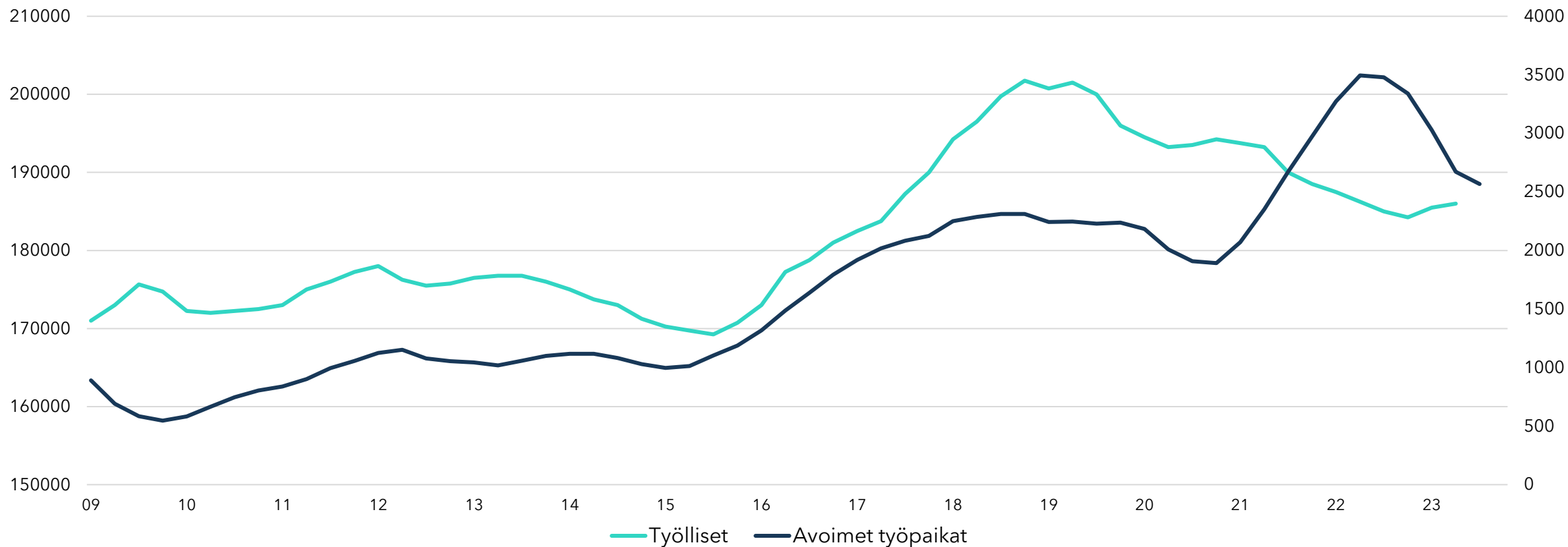


Rakentamisen avoimien työpaikkojen määrä supistuu

Työvoiman kysyntä supistuu voimakkaasti

Rakentamisen työlliset (henkilöä)

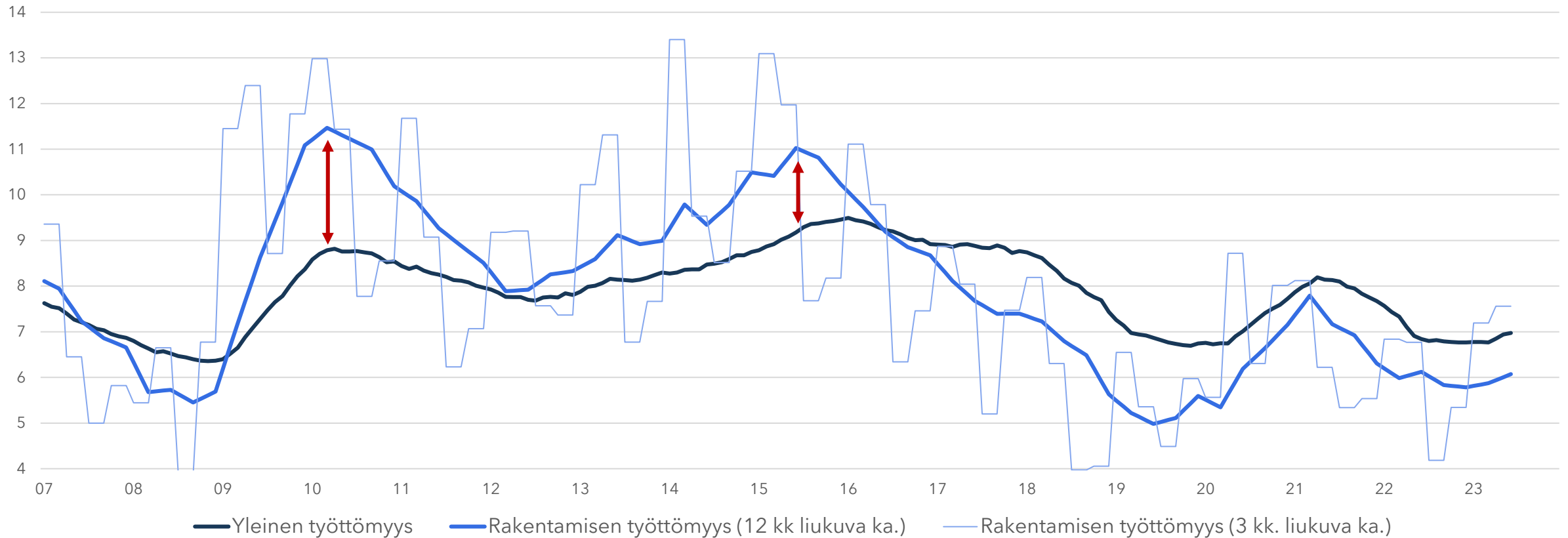
Rakentamisen avoimet työpaikat (kpl, vuositaso)



Rakentamisen työttömyys kasvaa muuta taloutta herkemmin

Rakentamisen työttömyys kasvaa kriiseissä herkästi

Työttömyysaste (%), 12 kk liukuva keskiarvo



“Ongelmien juurisyy on niukkuus”

Katsaus Suomen talouteen ja rakentamisen tilastoihin

Tuotannon lasku kiihtyy

Suomen talous ja työllisyys heikkenevät loppuvuonna. Rakentamisessa tuotannon lasku kiihtyy.

Talouden luottamus
Työllisyysodotukset ropisevat

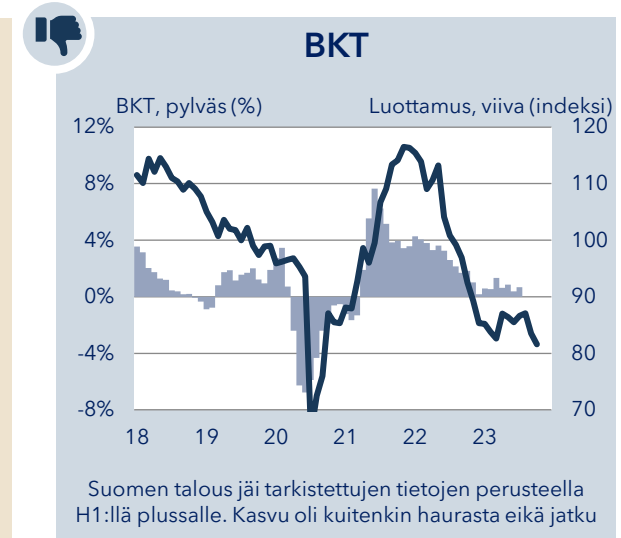
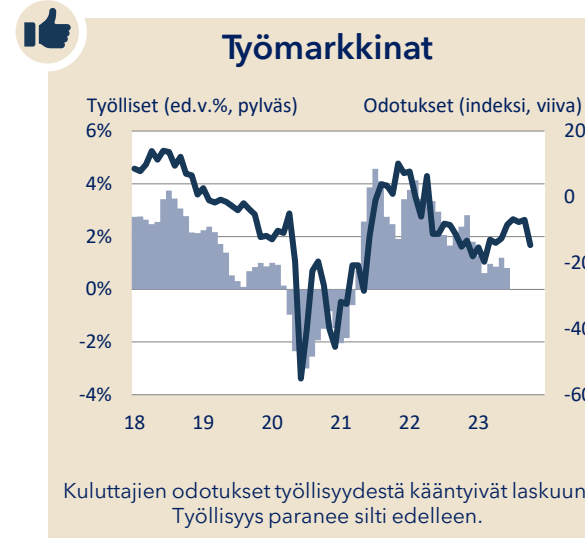
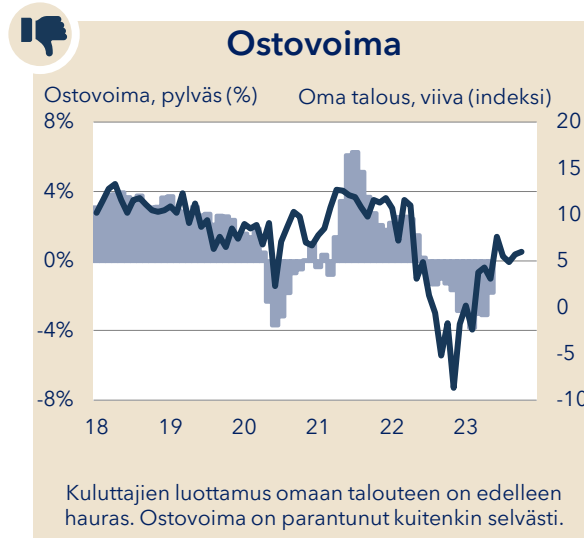
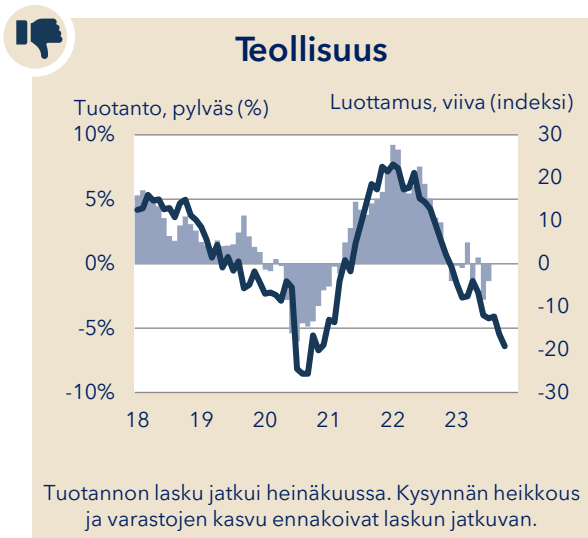
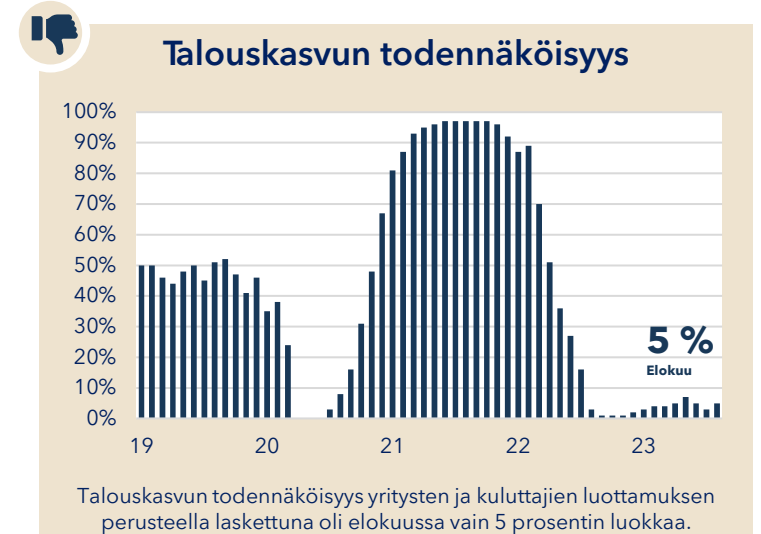
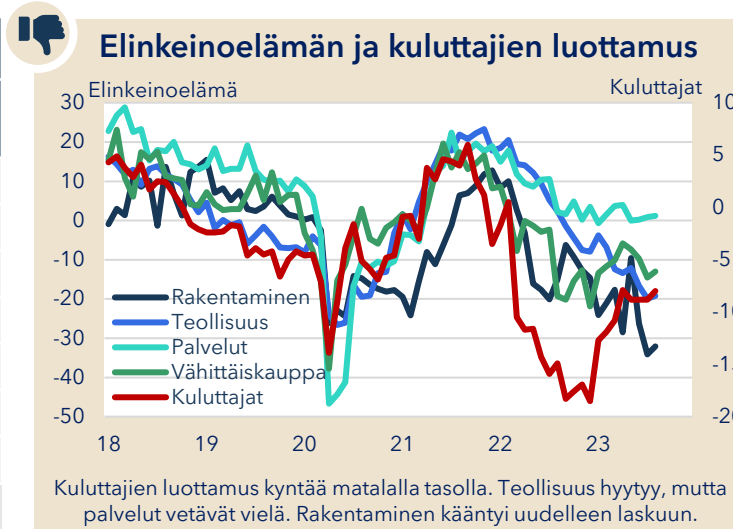
Suomen talous
Näkymä heikkenee

Rakentaminen
Poikkeuksellisen heikossa
tilanteessa

Asuntomarkkinat
Koronnostot loppuvat

Suomen talous: nollakasvu olisi kova suoritus – työmarkkinoiden jäähtyminen uhkaa loppuvuotta

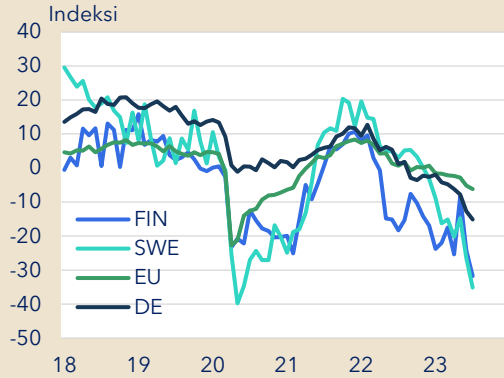
Nordean ennuste syyskuussa 2023	Vuosimuutos (%)		
	2023e	2024e	2025e
BKT	0,0	0,0	1,5
Yksityinen kulutus	-0,2	0,2	1,0
Julkinen kulutus	7,5	1,7	1,6
Kiinteät investoinnit	-5,3	-0,4	2,4
Ohjaukorko	3,75	3,00	2,00
Kuluttajahinnat	6,4	2,1	1,4
Ansiotaso	4,0	3,5	3,0
Työttömyysaste	7,2	8,0	7,4



Rakentaminen: tuotannon lasku kiihtyy – näkymä syksyyn poikkeuksellisen heikko



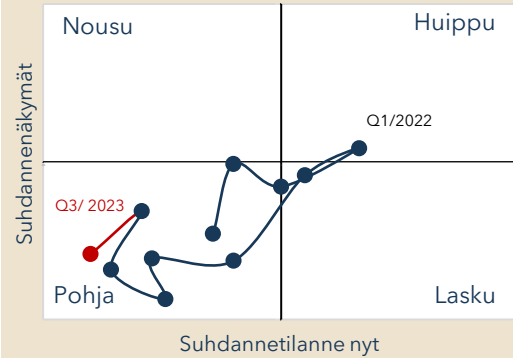
Rakentamisen suhdanne EU



Rakentamisen luottamus putoaa nyt koko EU-alueella. Suomessa näkymät kääntyivät uuteen laskuun.



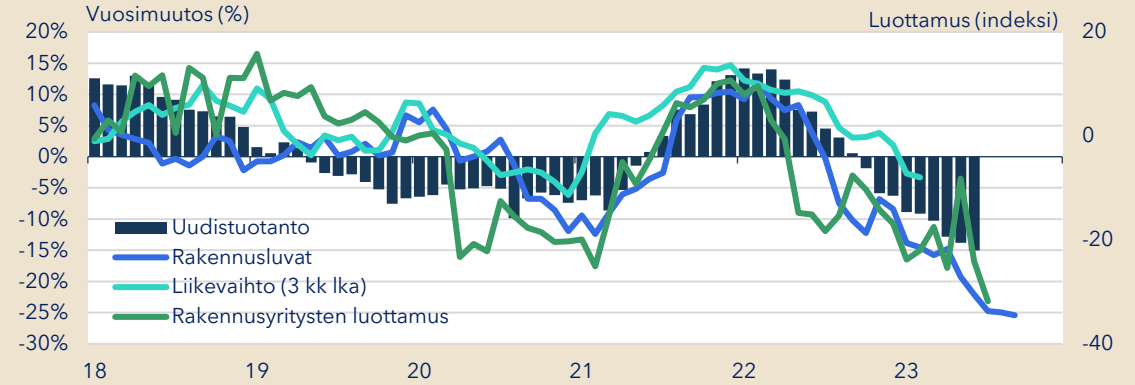
Suhdanne 2021-2023



Yritysten suhdantetilanne ja näkymät heikkenivät kesän aikana uudelleen rahoitusvaikeuksien lisääntyessä.



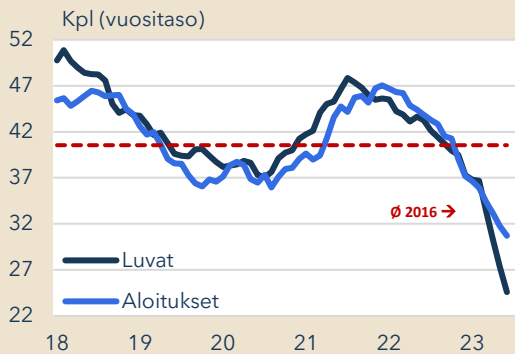
Talonrakentamisen tuotanto



Rakennuslupien lasku jatkui edelleen kesäkuussa. Uudistuotanto pysyy jyrkässä laskussa. Liikevaihto kääntyi maaliskuussa laskuun. Tuotannon supistuminen kiihtyy.



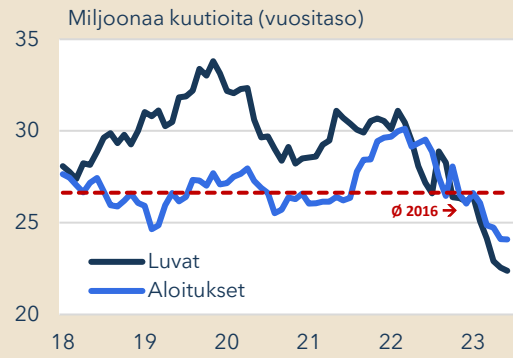
Asuntorakentaminen



Lupien lasku jatkui kesäkuussa voimakkaan. Luvat 6/23 3kk liukuva -37 %.



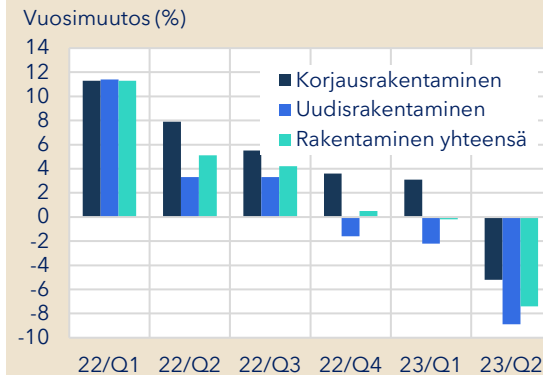
Muu kuin asuinrakentaminen



Lupien lasku taittui kesäkuussa hieman. Aloitusten laskussa tasaantumista. Luvat 6/23 3 kk liukuva -20 %.



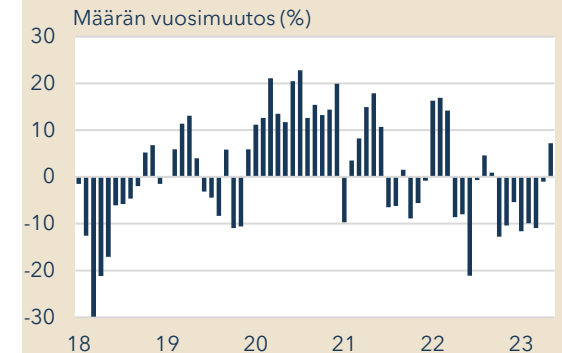
Korjausrakentaminen



Suhdanne on hiipunut viime vuoden lopulta alkaen. Kustannukset huomioiden määrät selvästi pakkasella



Infrarakentaminen



Volyymin lasku jatkui Q1:llä peräti 11 prosentilla vuoden takaiseen verrattuna. Q2 käänsi suunnan.

Asuntolainat: pohjat tällä erää saavutettu - asunnon ostoaikomuksia vähemmän kuin vuosiin



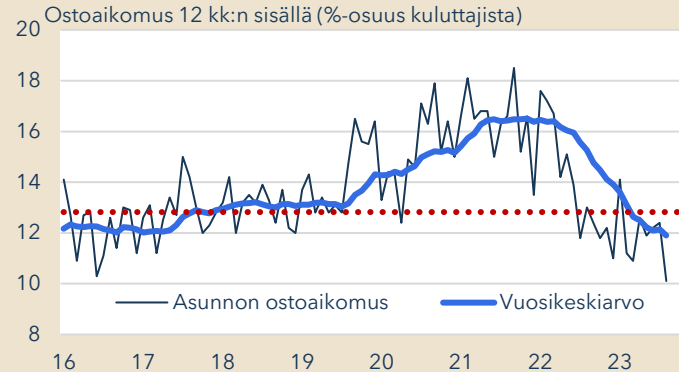
Korko ja korko-odotus



EKP päätyi vielä korkojen nostoon. FED piti korot jo ennallaan. Ensi vuodelle ennakoidaan jo koronlaskuja.



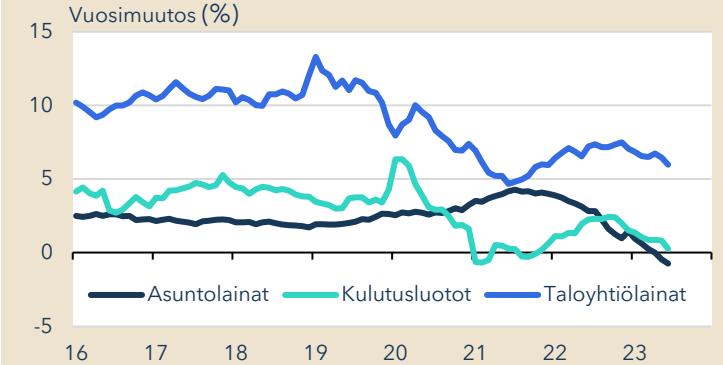
Asunnon ostoaikomukset



Asunnon ostoaikomukset putosivat matalammalle kuin vuosiin. Mitkään isot ostokset eivät tällä hetkellä kiinnosta kuluttajia.



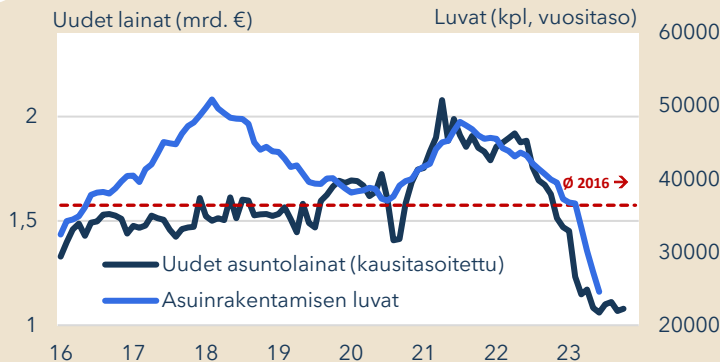
Kotitalouksien lainat tyypeittäin



Asuntolainakannan vuosikasvu painui pitkästä ajasta pakkaselle. Taloyhtiölainojen kasvu jatkuu hidastuen.



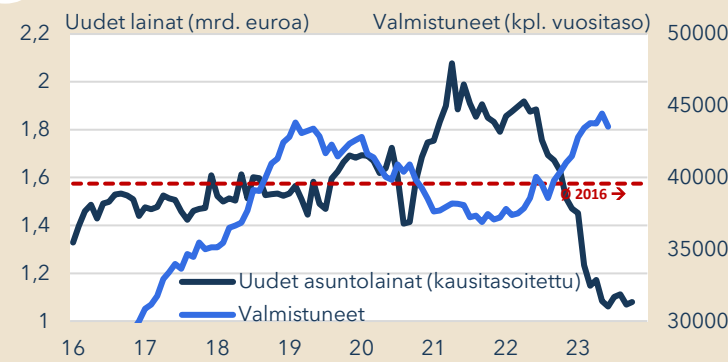
Uudet asuntolainat ja luvat



Uusien asuntolainojen nostojen pohjat saavutettu tällä erää. Taso ennakoiki kuitenkin asuntorakentamisen laskun jatkumista.



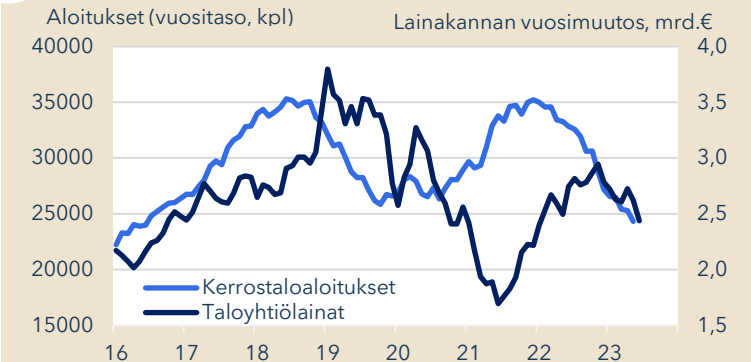
Uudet asuntolainat ja valmistuneet



Nostot ovat pudonneet alle finanssikriisin tason vuoden 2004 tasolle. Valmistuvien asuntojen määrä kääntyy kohta laskuun pysyen silti korkealla.



Taloyhtiölainat ja kerrostaloaloitukset

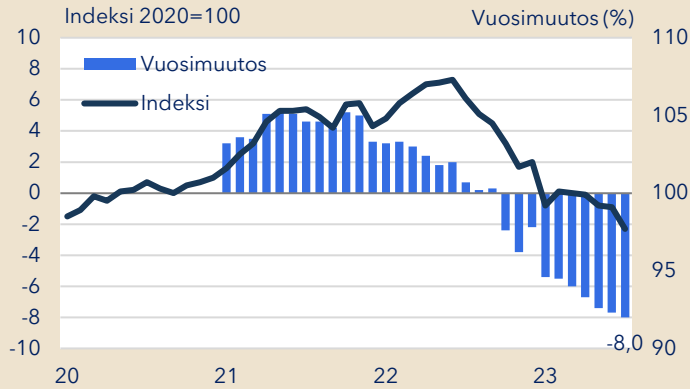


Huhtikuussa lainakannan kasvu hidastui edelleen. Lainakannan kasvuvauhti hidastui jo viime vuoden lopulla. Tilasto sisältää myös korjaamisen lainat.

Asuntomarkkinat: asuntokauppa edelleen jäässä - uusien asuntojen hinnat silti nousuun



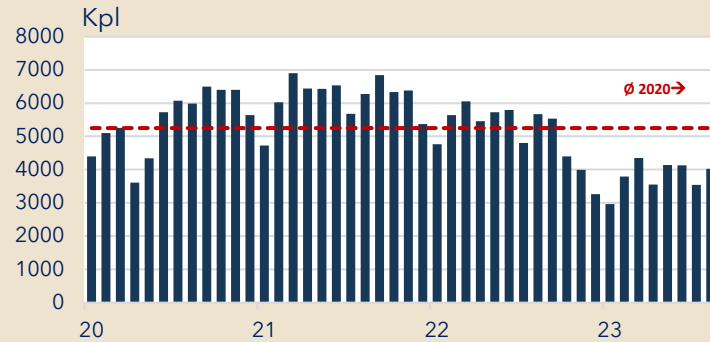
Vanhojen asuntojen hinnat



Hintojen lasku jatkui heinäkuussa 8,0 prosentissa edellisvuoteen verrattuna. Asuntojen nimellishinnat ovat nyt vuoden 2020 alun tasolla.



Vanhojen asuntojen kauppamäärät



Asuntokauppa piristyi elokuussa hieman. Hinnat elpyivät pk-seudulla. Kauppamäärät olivat edelleen selvästi alle viime vuosien lukemien.



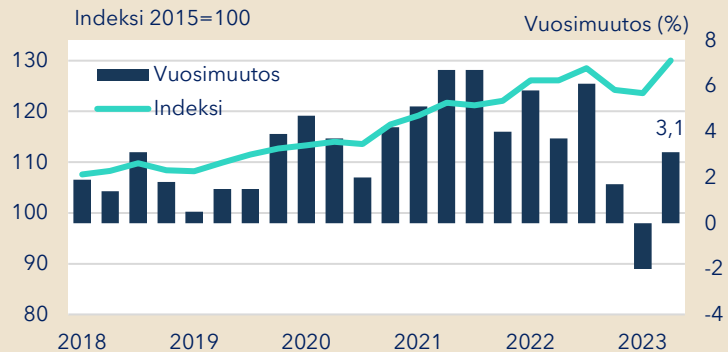
Myynnissä olevat kerrostaloasunnot



Myyntiin tulleiden kerrostaloasuntojen määrä pieneni heinäkuussa kesäkuuhun verrattuna.



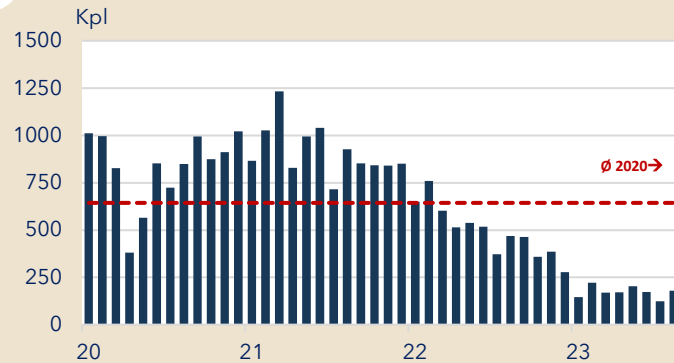
Uusien asuntojen hinnat



Asuntojen hinnat kääntyivät toisella kvartaalilla 3,1 prosentin kasvuun.



Uusien asuntojen kauppamäärät



Uusien asuntojen kauppa on edelleen syväjäässä. Asuntoja myytiin elokuussa edelleen yli 60 prosenttia edellisvuotta vähemmän.

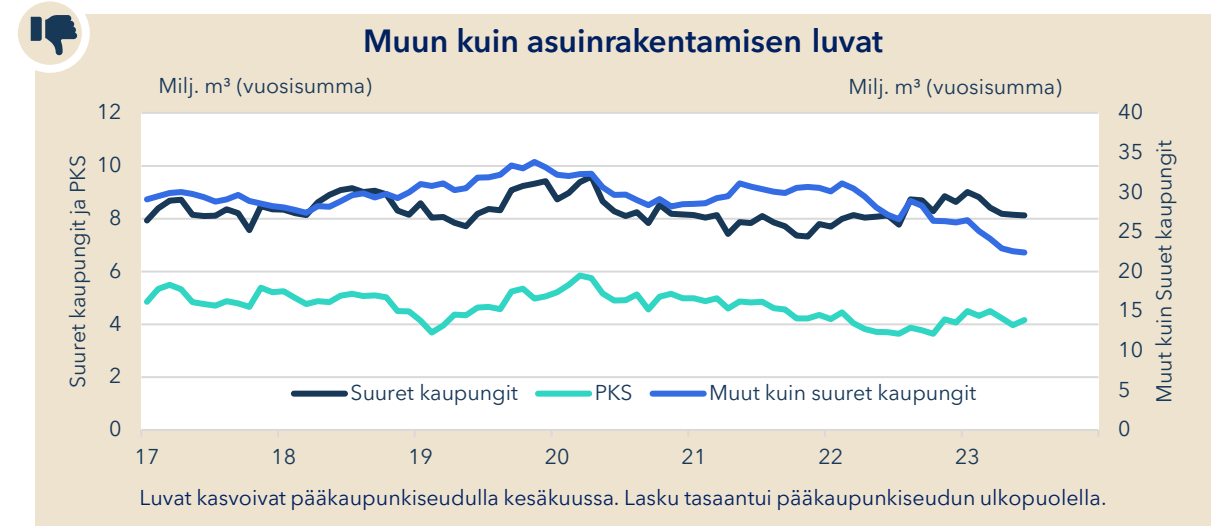
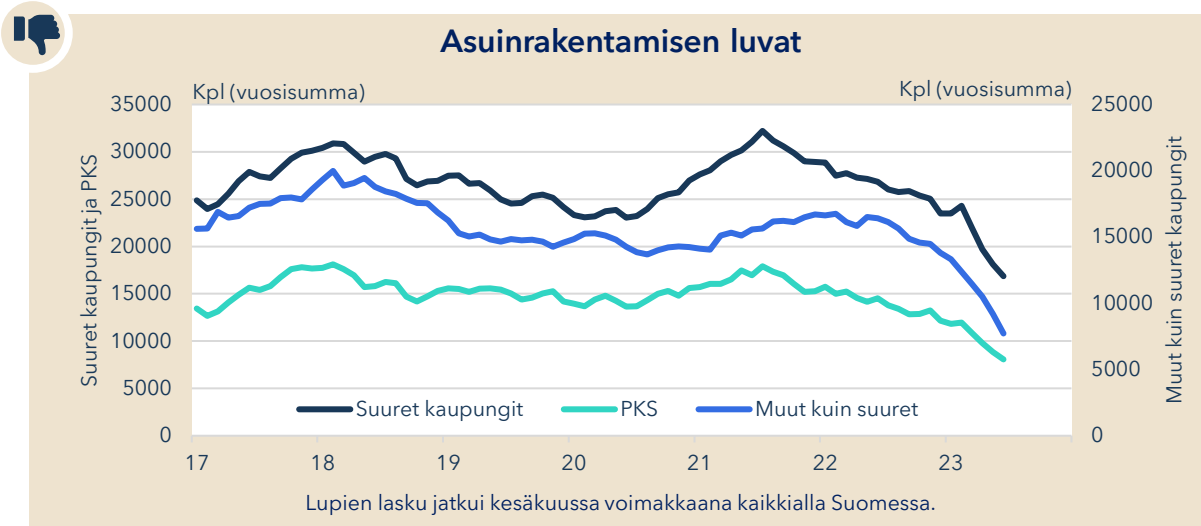
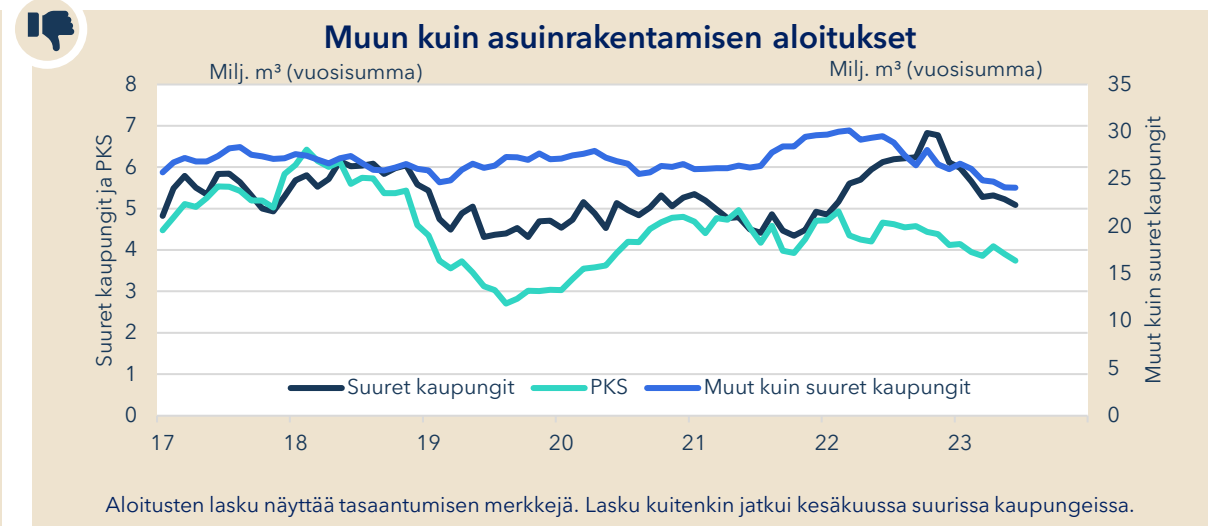
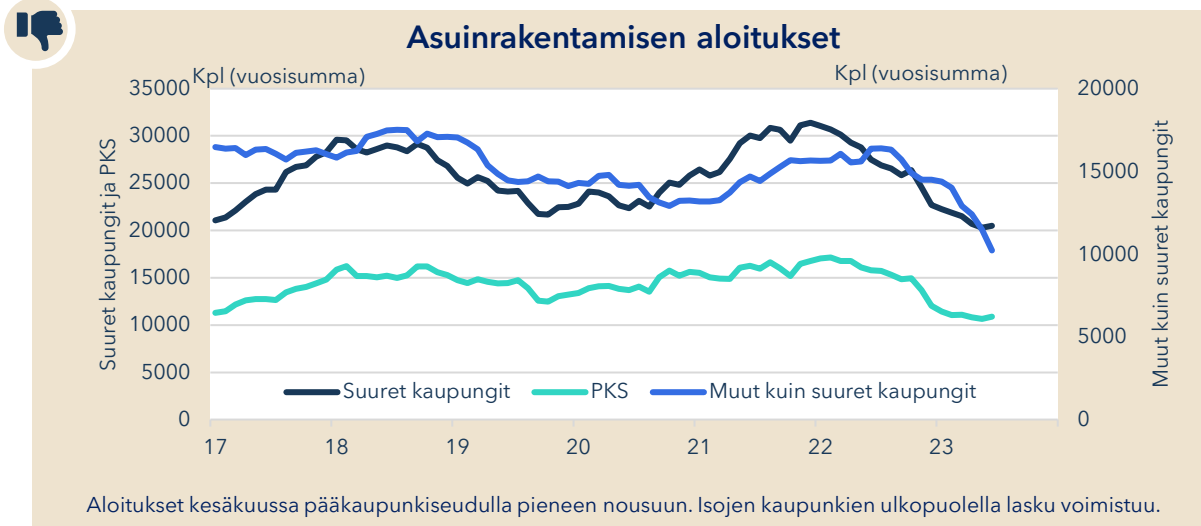


Vuokra-asuntojen tarjonta



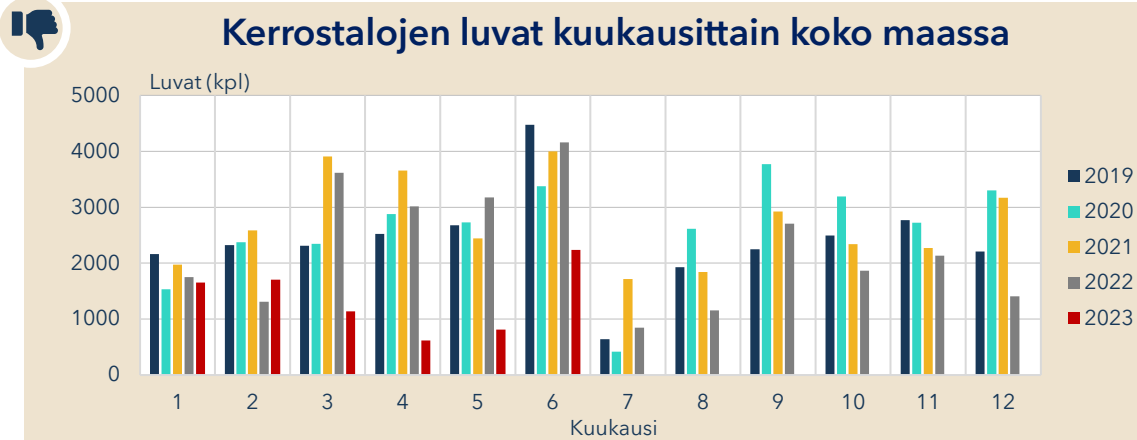
Voimakas tarjonnan lisäys ei jatkunut heinäkuussa. Opiskelijoiden vuotuinen tulo vuokramarkkinoille ei juurikaan helpottanut tilannetta.

Alueellinen näkökulma: Asuntoaloitusten pudotus loivenee suurissa kaupungeissa

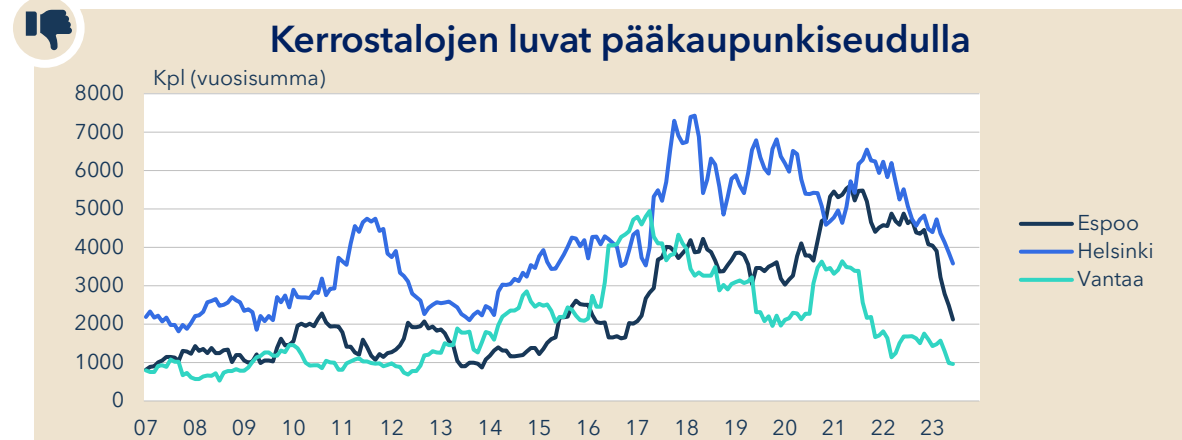


Suuret kaupungit=Espoo, Helsinki, Jyväskylä, Kuopio, Oulu Tampere, Turku Vantaa

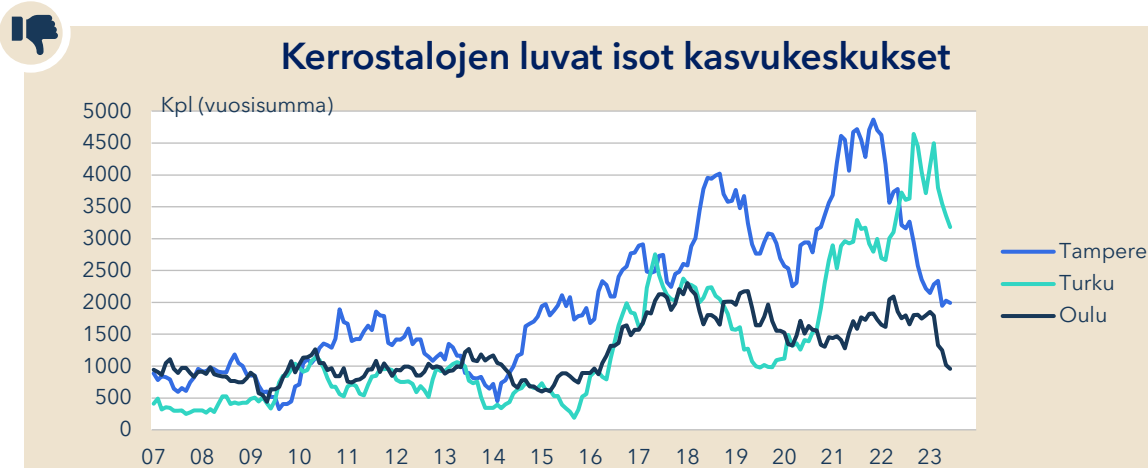
Kerrostalorakentaminen: lupien romahdus jatkui kesäkuussa – taso puolet normaalista



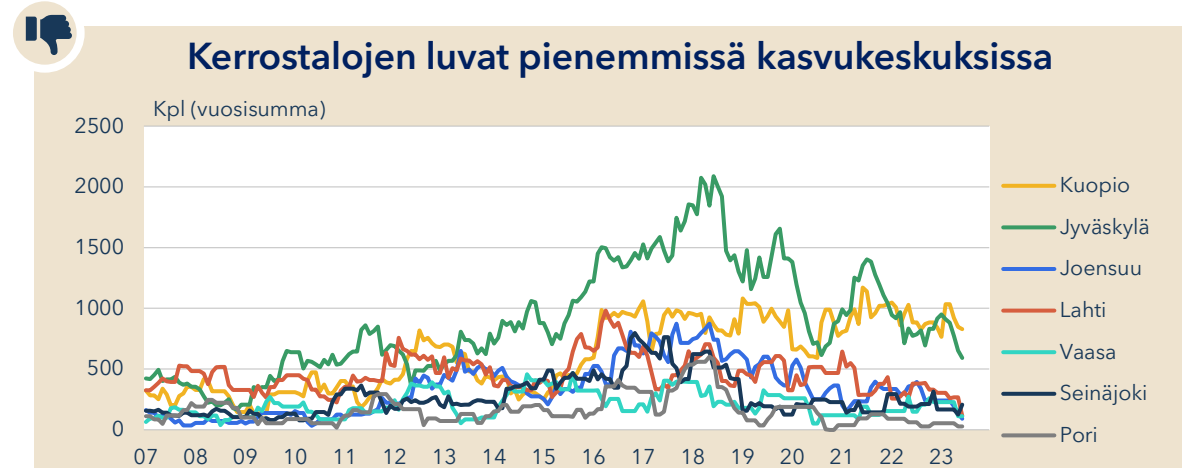
Kerrostalojen luvat jäivät kesäkuussa puoleen normaalitasosta. Edelliseen vuoteen verrattuna pudotusta lähes 50 prosenttia.



Lupien luisu jatkui Espoossa. Helsingissä ja Vantaalla lasku jatkui maltillisempänä.



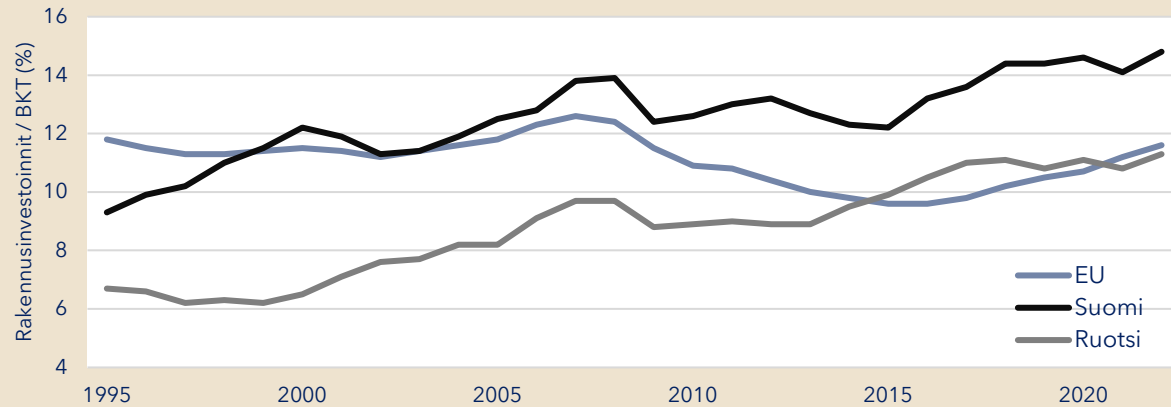
Turku putoaa korkealta. Tampereella pudotus tasaantui kesäkuussa. Oulun voimakas luisu jatkuu.



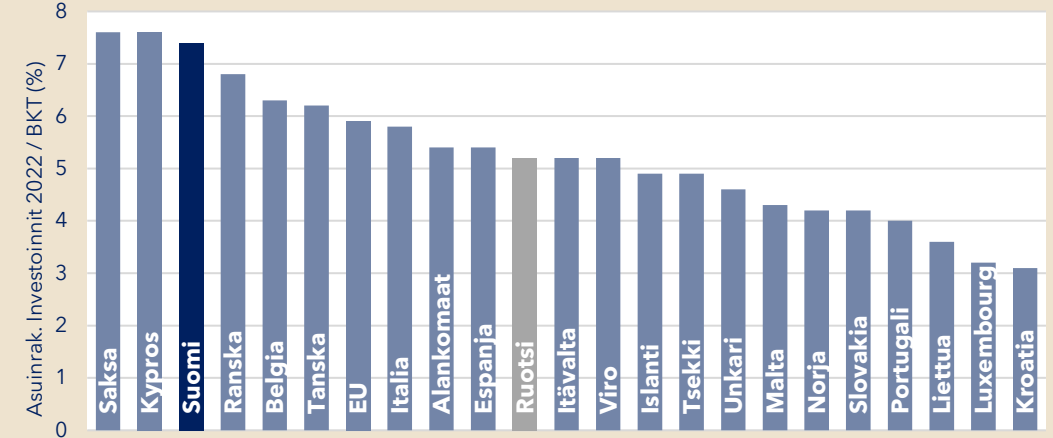
Kesäkuussa isoja miinuksia lähes kaikissa kaupungeissa. Seinäjoella pieni kasvu.

Näkymä investointeihin: Suomen talous on muuta Eurooppaa riippuvaisempi rakentamisesta

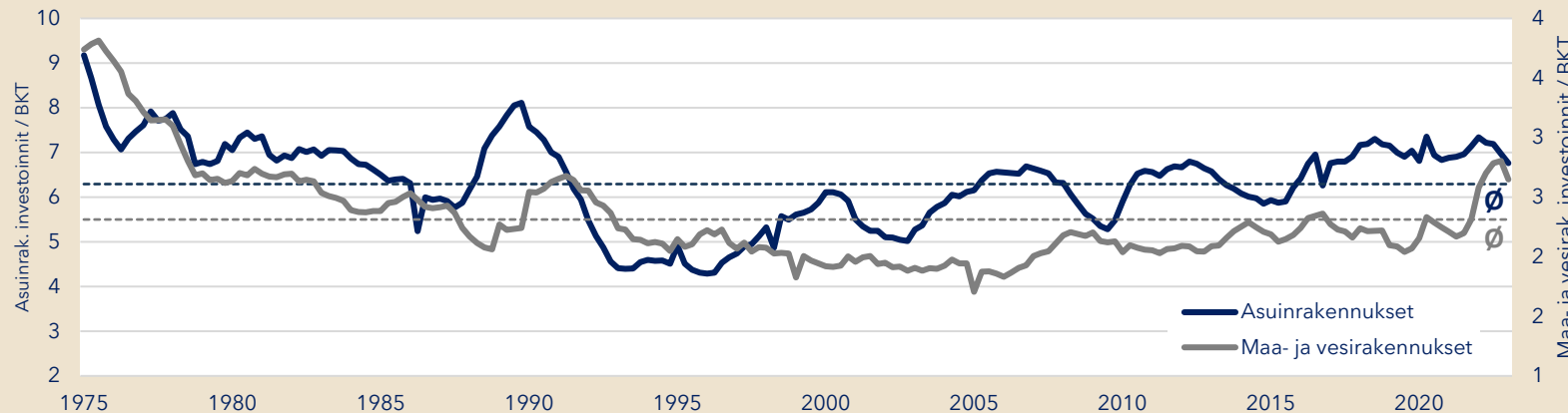
Rakennusinvestoinnit Euroopassa: Suomi muita korkeammalla tasolla



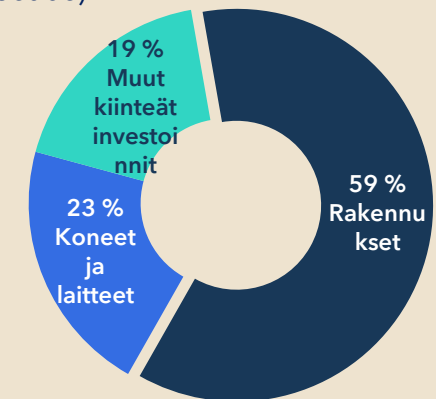
Asuinrakentamisen investoinnit: Suomen investoinnit korkealla



Rakennusinvestoinnit Suomessa: asunoinvestoinnit poukkoilevat - infrainvestoinnit laahaavat matalalla



Investoinnit Suomessa 2022 (%-osuus)



Näkymä rakentamiseen vuosille 2023-2024

Kasvua vasta 2025

Työllisyydestä pyyhkiytyy pois koko nousukausi

Asunnot

Tuotanto puolittuu

Toimitilat

Kasvu siirtyy

Korjaaminen

Kustannuskriisi jatkuu

Infra

Pysyy pakkasella

Rakentamisen näkökulma 2023-24: rakentaminen vähenee rajusti - kasvua vasta 2025

2022
yhteensä
41,5
MRD. €



8,7

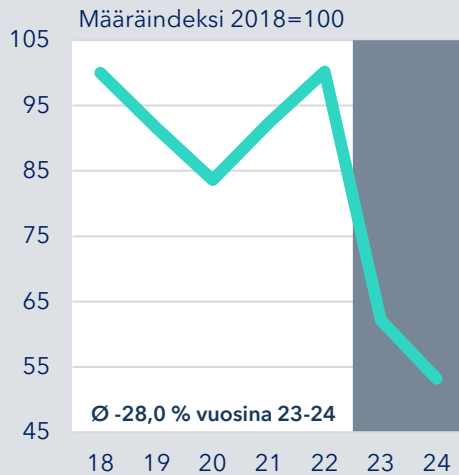
MRD. €

Asunnot

2021: 8,7 %
2022: 7,9 %
2023: -38,0 %
2024: -9,0 %

Tuotanto puolittuu

Aloitusten romahdus supistaa tuotantoa etenkin tänä vuonna. Lasku jatkuu ensi vuonna. Kuluttajakysyntä voi toipua ensi vuoden alussa. Sijoittajakysyntä pysyy kanveesissa. Rahoituskriisi jatkuu.



10,1

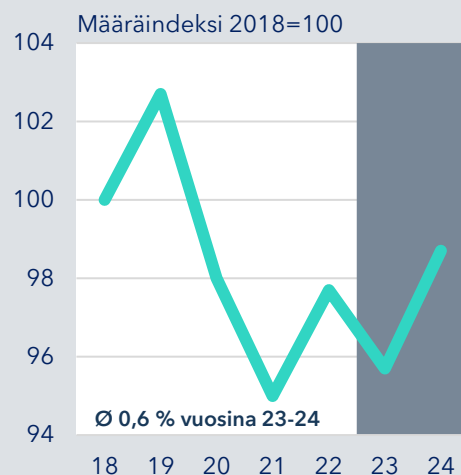
MRD. €

Muu kuin asuinrakentaminen

2021: -3,0 %
2022: 2,7 %
2023: -2,0 %
2024: 3,0 %

Nousu siirtyy

Kiristynyt rahoitus hidastaa investointeja. Kuluvan vuoden näkökulma aiempaa heikompi. Kustannusten hiipuminen tukee ensi vuonna.



15,4

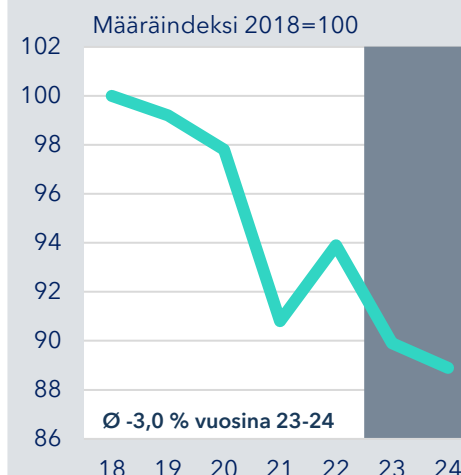
MRD. €

Korjausrakentaminen

2021: -7,0 %
2022: 3,1 %
2023: -4,0 %
2024: -1,0 %

Kustannuskriisi jatkuu

Kustannusnousun kiihtyminen ja rahoituksen kiristyminen painavat korjaamisen selvästi pakkaselle. Koko 20-luvun alku harvinaisen tahmea.



7,4

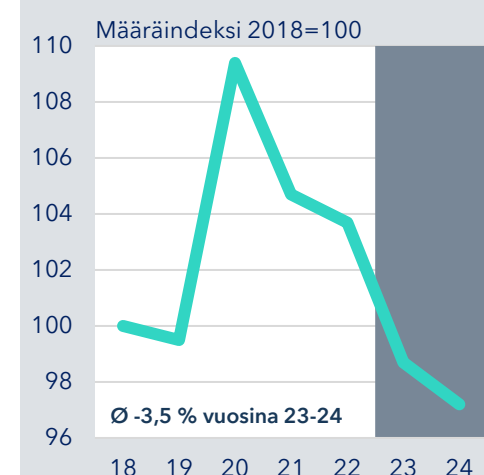
MRD. €

Maa- ja vesirakentaminen

2021: -4,7 %
2022: -1,0 %
2023: -5,0 %
2024: -1,5 %

Pysyy pakkasella

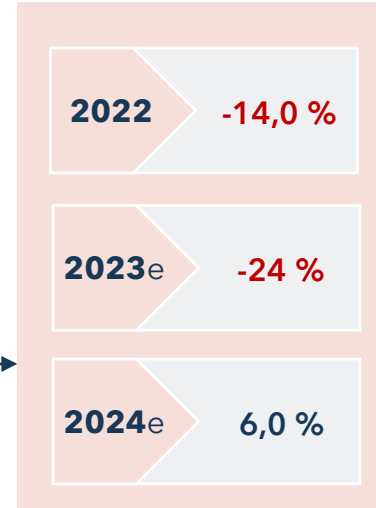
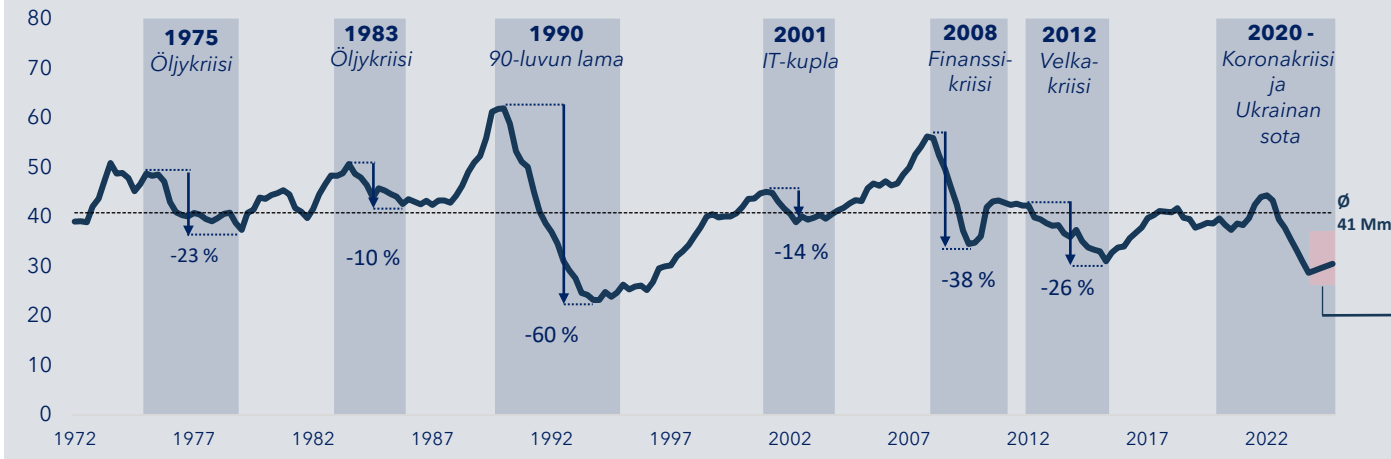
Kustannusnousun pysähtyminen ei nosta tuotantoa kasvuun. Investointinäkökulma paranee. Kasvu jää pakkaselle vielä ensi vuonna.



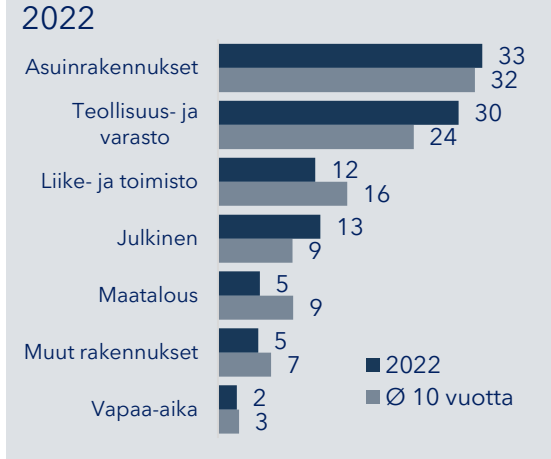
= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2022e: +4,6 % 2023e: -10,0 % 2024e: -2,0 %

Näkymä aloitukseen: pysyy matalalla tasolla – isoa pudotusta seuraa vain laimea nousu

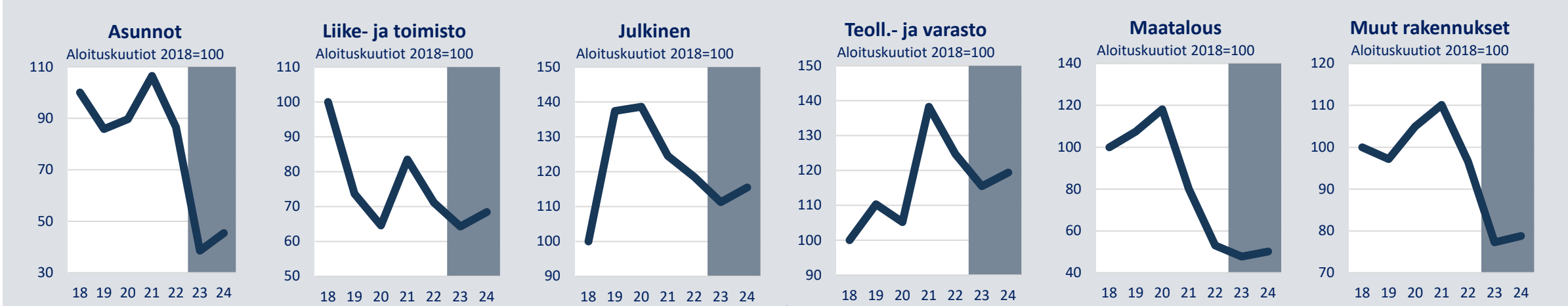
Pitkä aikaväli aloituskuutiot (milj. m³)



Markkinaosuudet



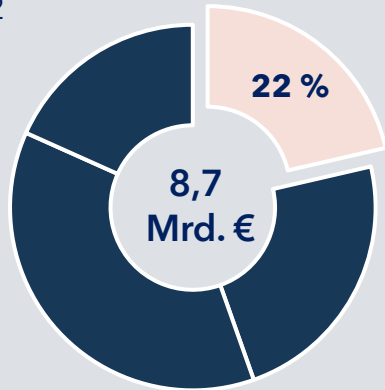
Näkymä rakentamisen lajeihin: ensi vuonna pientä nousua eri lähtökohdista – aloitusten kovin pudotus ajoittuu vuodelle 2023



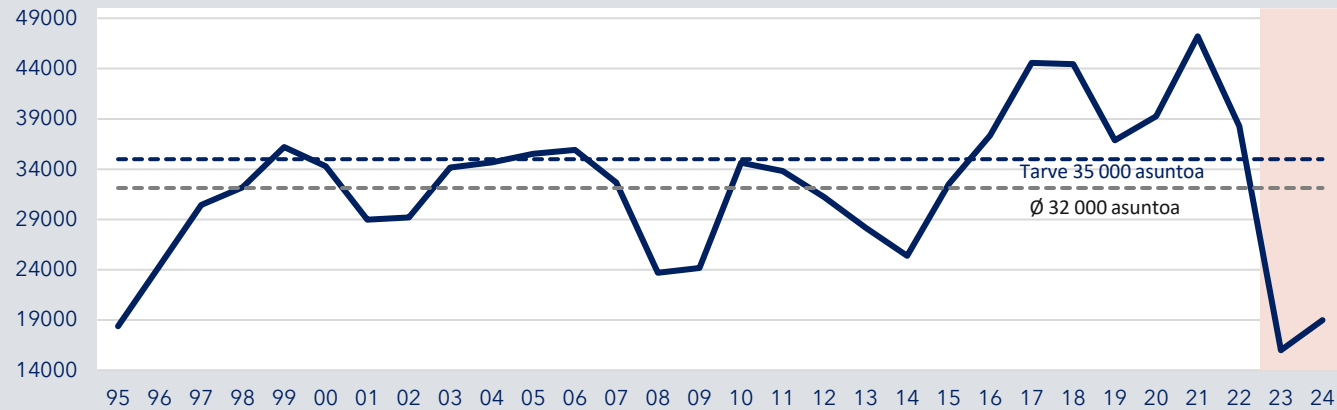
Asuntorakentamisen näkömä: tuotanto puolittuu – ensi vuosi pysyy edelleen surkealla tasolla

Markkinaosuus

2022



Pitkä aikaväli asuntojen aloitukset (kpl)



2022 -21 %

2023e -57 %

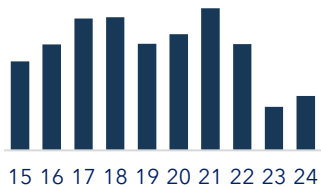
2024e 22 %



Asuntojen aloitukset

yhteensä (kpl)

2021: 47 200
2022: 37 300
2023: 16 000
2024: 19 500



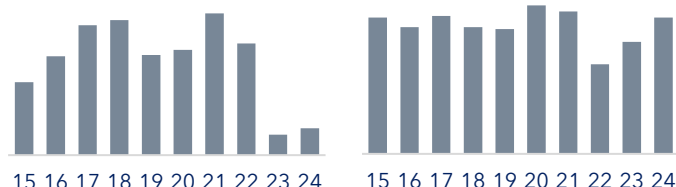
Kerrostalot

Vaparaohitteiset

2021: 26 500
2022: 20 900
2023: 3 800
2024: 5 000

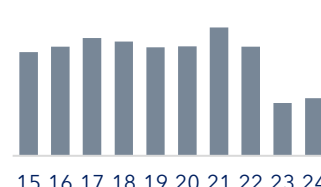
Tuetut

2021: 8 900
2022: 5 600
2023: 7 000
2024: 8 500



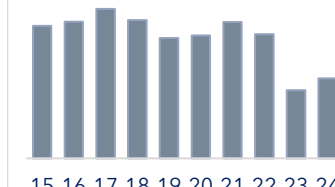
Omakotitalot

2021: 8 000
2022: 6 800
2023: 3 300
2024: 3 600



Rivitalot

2021: 3 400
2022: 3 100
2023: 1 700
2024: 2 000



Muut rakennukset

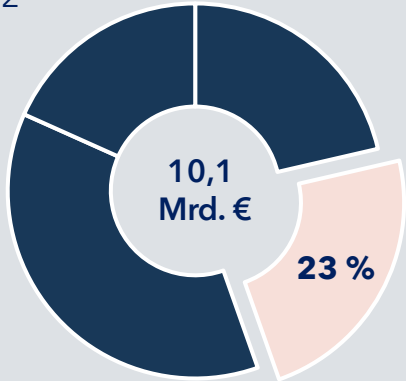
2021: 400
2022: 800
2023: 200
2024: 400



Muun kuin asuinrakentamisen näkymä: kasvu siirtyy – teollisuustantuma varjostaa näkymää

Markkinaosuus

2022



Pitkä aikaväli muun kuin asuinrakentamisen määrä



2022e 2,7 %

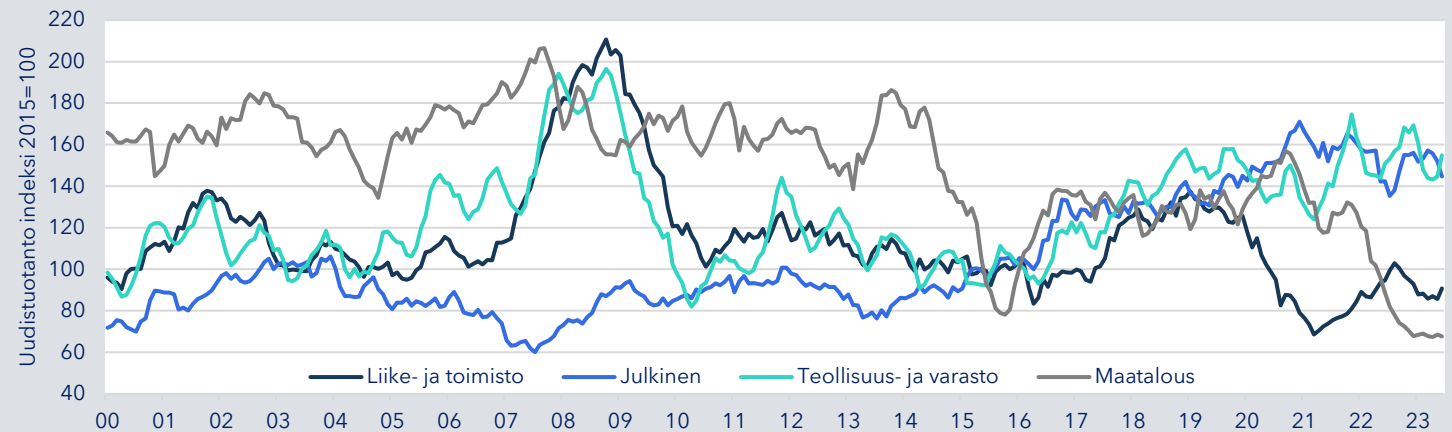
2023e -2,0 %

2024e 3,0 %

EK:n investointi-tiedustelu (kesäkuu 2022)	Kiinteät investoinnit, miljoonaa euroa ja vuosimuutos (%)				
	2021	2022	2023	20-21 %	22-23 %
Koneet, laitteet ja kuljetusvälineet	3 073	3 858	4 809	25,5	24,6
Rakennukset	940	1 276	1 380	35,7	8,2
Muut	885	1 003	1 008	13,4	0,5
Yhteensä	4 898	6 137	7 197	25,3	17,3

Vihreän siirtymän investoinnit 2020-2050: Investointitarpeista on erilaisia arvioita. Ilmastotavoitteiden toteuttamiseksi edellyttämät investoinnit suomalaisessa teollisuudessa tulevat minimissään ylittämään yhteensä 100 miljardia euroa vuosina 2020–2050 eli 3,3 miljardia euroa vuodessa.

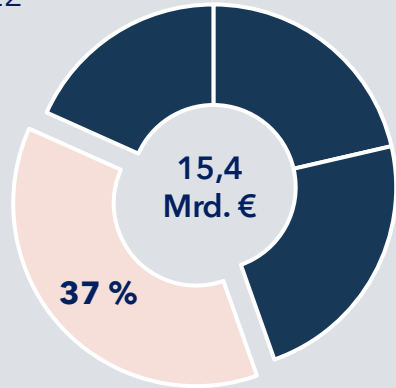
Uudistuotannon määrä: julkinen ja teollisuus korkealla tasolla – liike- ja toimisto toipuu hieman



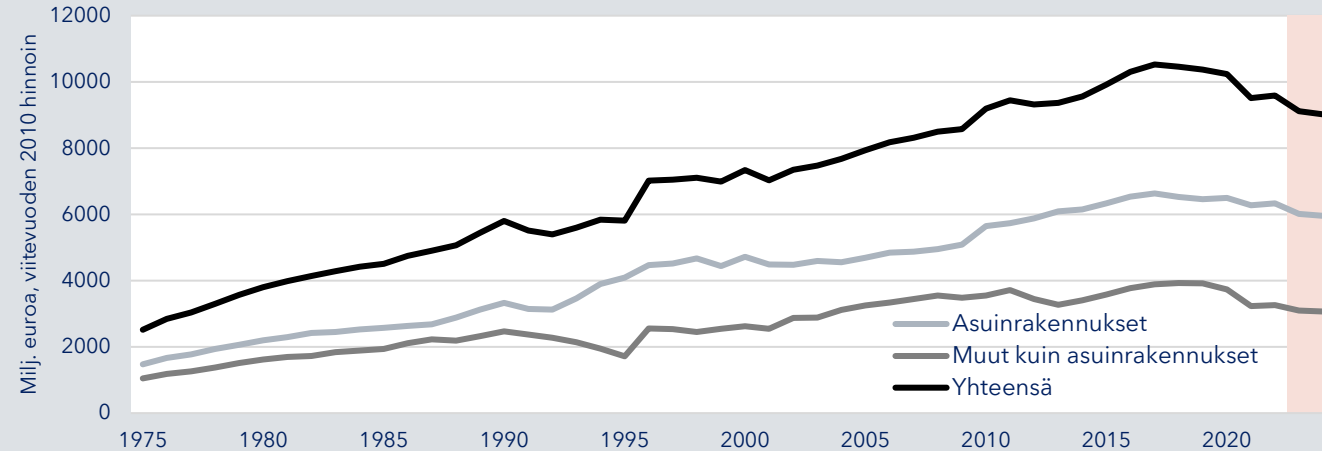
Korjausrakentamisen näkömä: kustannuskriisi jatkuu – 20-luvun alun kasvu jää erittäin heikoksi

Markkinaosuus

2022



Pitkä aikaväli korjausrakentamisen määrä

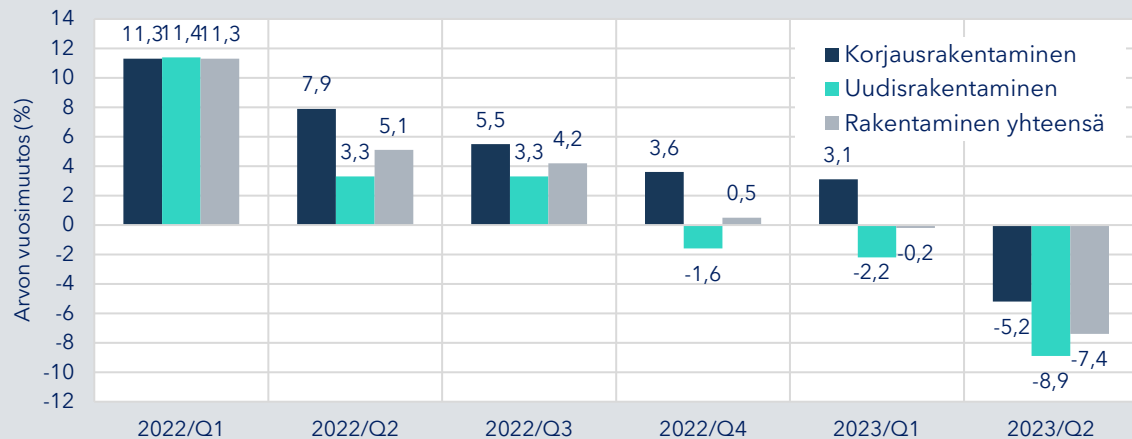


2022e 3,1 %

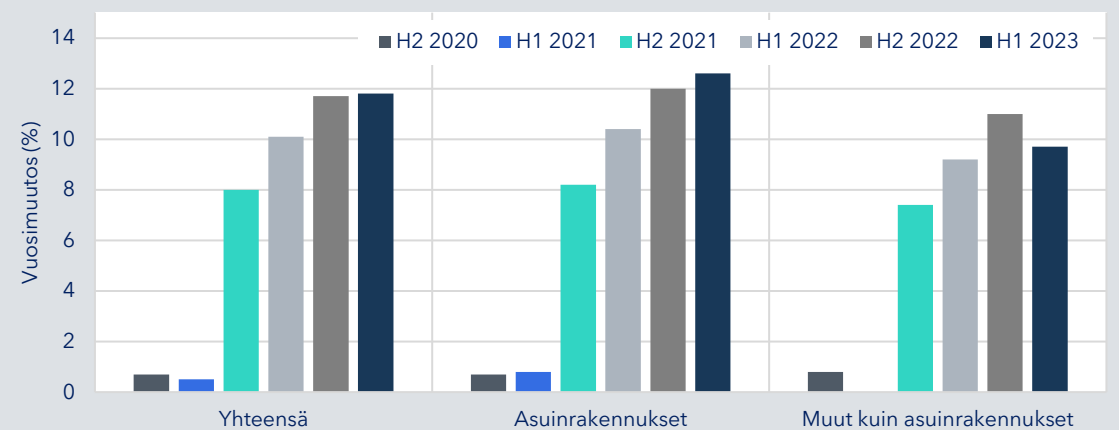
2023e -4,0 %

2024e -1,0 %

Suhdannäkymät: korjausrakentamisen veto loppuu



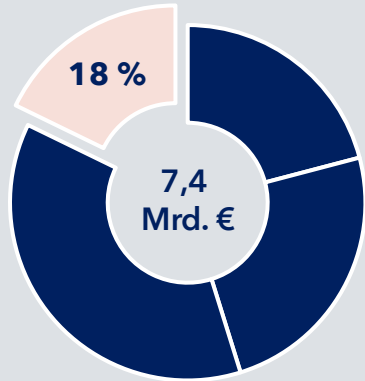
Kustannuskehitys: nousu jatkui 12 prosentissa ensimmäisellä vuosipuoliskolla



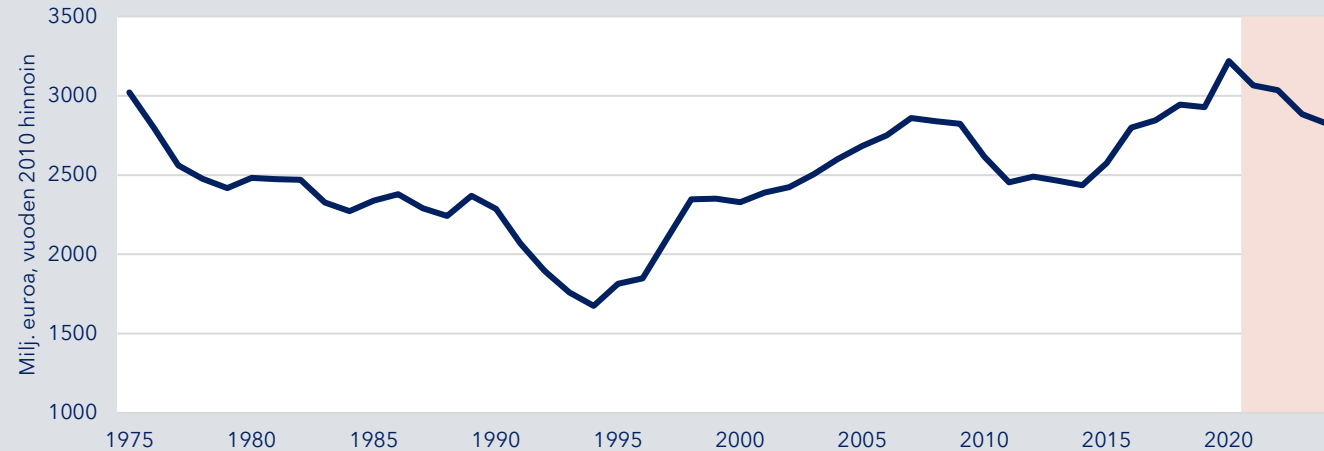
Maa- ja vesirakentamisen näkömä: pysyy pakkasella – kustannuskehitys tukee jatkossa

Markkinaosuus

2022



Pitkä aikaväli maa- ja vesirakentamisen määrä

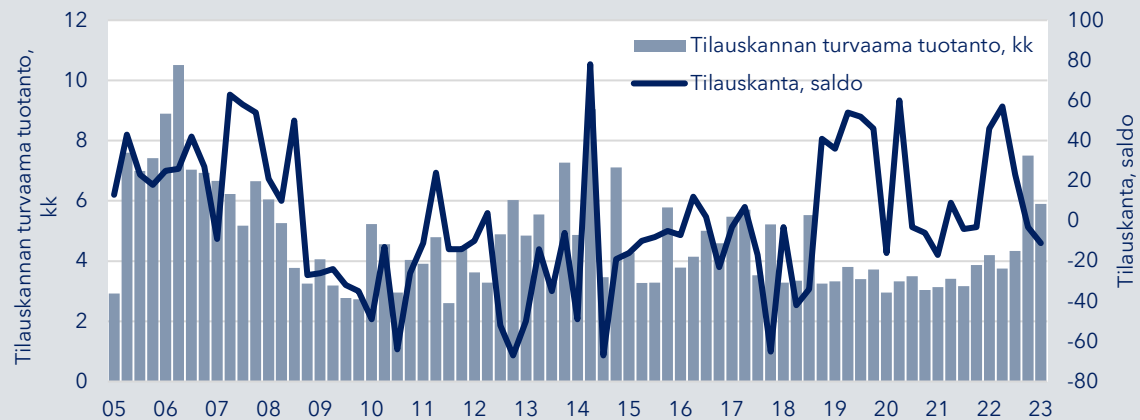


2022e -1,0 %

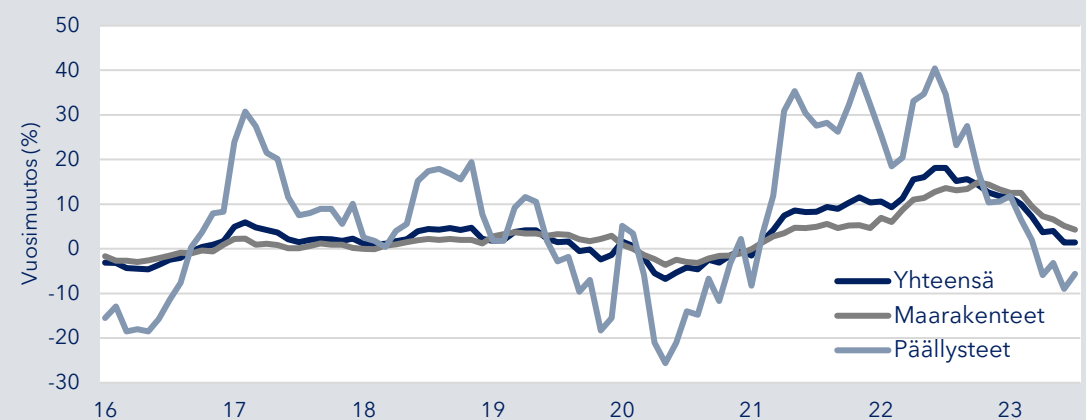
2023e -5,0 %

2024e -1,5 %

Suhdannenäkömät: tilauskanta alle keskiarvon - pituus vielä yli keskiarvon



Kustannuskehitys: kustannusten rauhoittuminen tukee hankkeita jatkossa



Työllisyyden näkymä: nousukausi pyyhkiytyy pois – työttömyys nousee herkästi

Osuus työllisistä

2022



Pitkä aikaväli työllisyyden kehitys

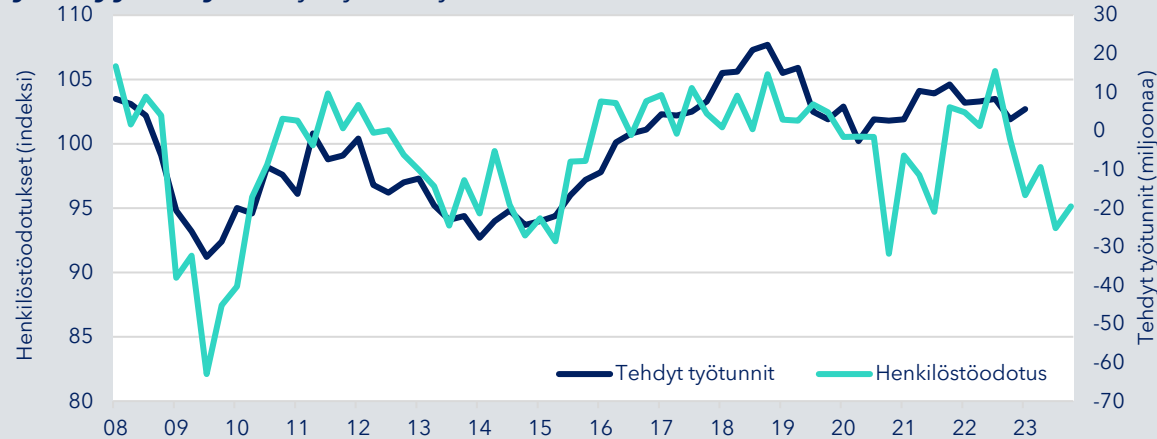


2022 -2,3%

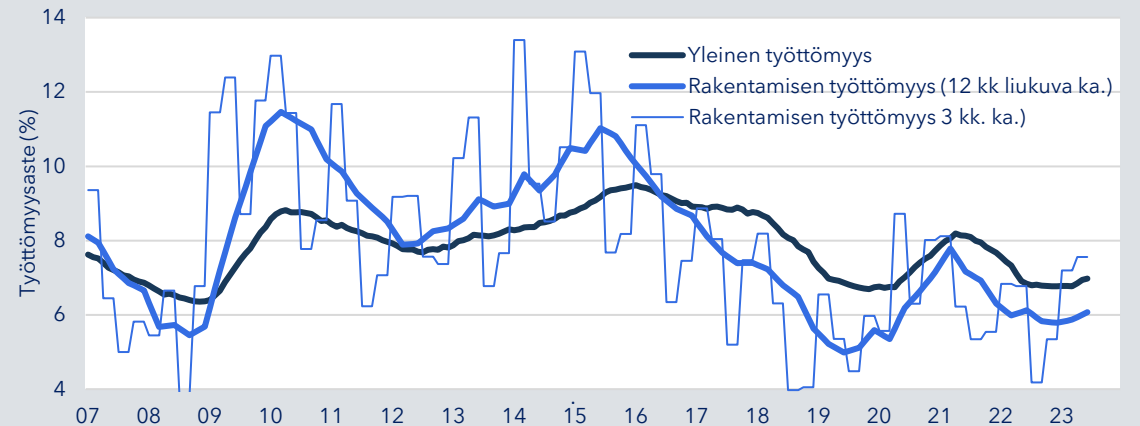
2023e -7,0%

2024e -6,0%

Työllisyysnäkymät: yritysten työvoiman tarve vähenee voimakkaasti



Työttömyys: Rakentamisen työttömyys nousee kriiseissä herkästi



Kysyttävää?

Jouni Vihmo

Pääekonomisti

jouni.vihmo@rt.fi

+358 50 5201636

Twitterissä @jounivihmo

Keinoja löytyy

Pitkittyvää laskua voidaan pehmentää määräaikaisilla rahoitusta ja luottamusta parantavilla toimilla

Toimitusjohtaja Aleksi Randell

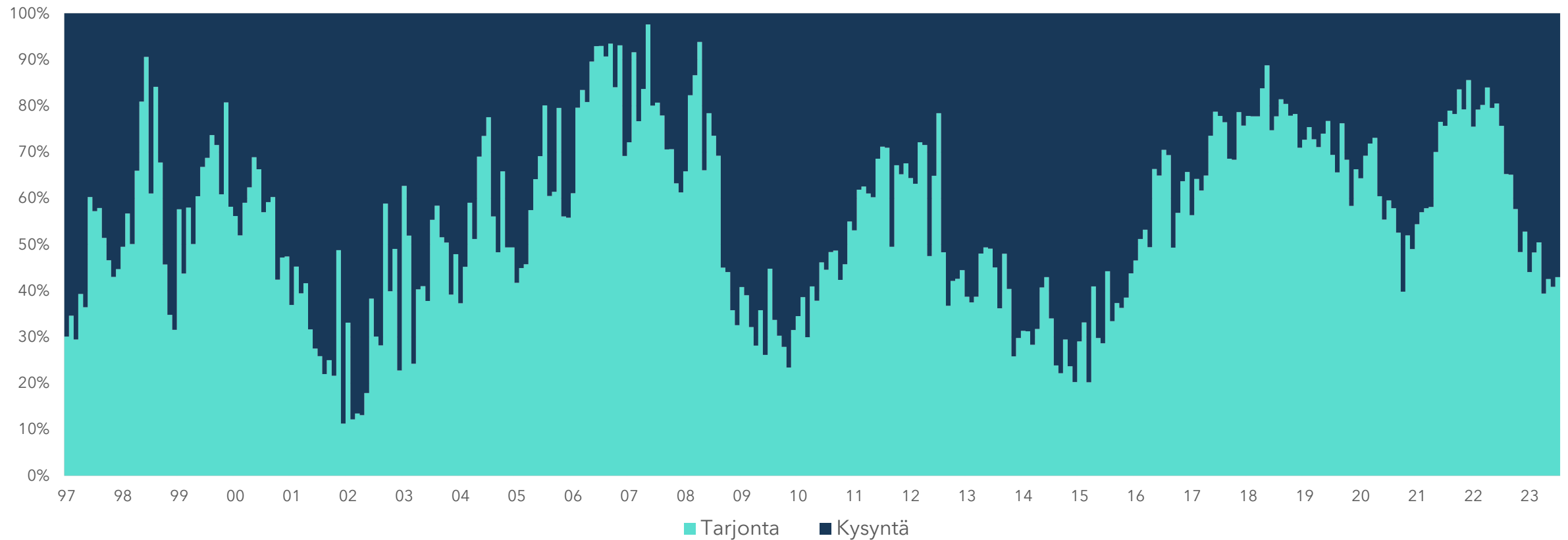
26.6.2023

Tarjonnan vaikeudet nostavat asumisen hintaa

Yksittäiseen kohteen hinta muodostuu markkinoilla - pitkällä aikavälillä sääntely ja korkea kustannustaso heikentävät hankkeiden kannattavuutta ja vähentävät rakentamisen määrää

Rakentamisen tarjonnassa jäykkyyksiä kaikissa suhdanteissa

Tuotannon esteet (%-osuus vastaajista)



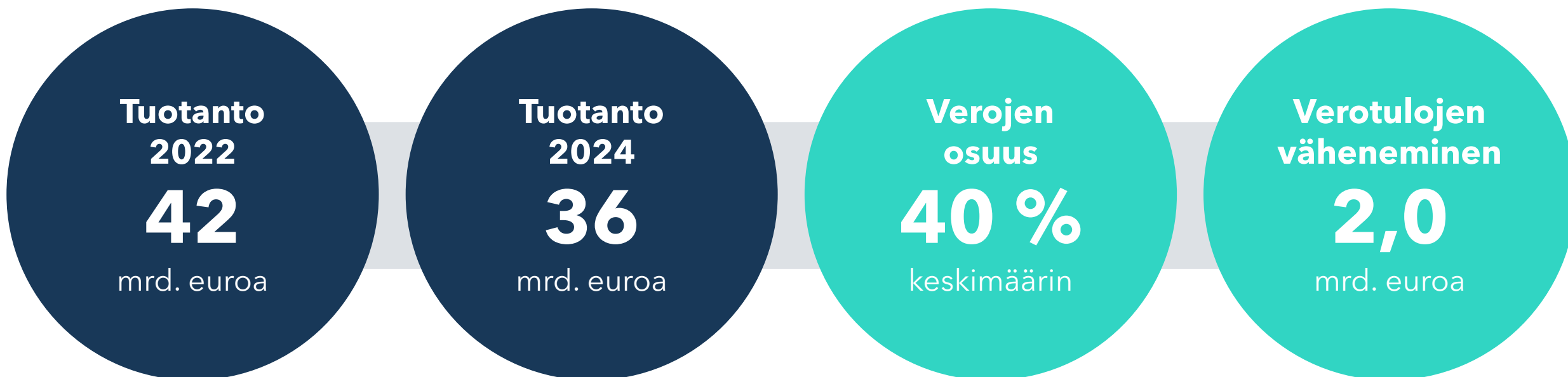
Rakentaminen rahamarkkinoiden, finanssipolitiikan ja sääntelyn armoilla

Rahoitus ja rakennuskustannukset määrittelevät vallitsevalla hintatasolla kuinka moni tarjolla olevista rakennushankkeista on kannattava

<u>Kysyntätekijät</u>	<u>Toimenpide- ehdotukset</u>	<u>Vaikuttavuus 2023-26</u>	<u>Budjetti- vaikutus</u>	<u>Tarjontatekijät</u>	<u>Toimenpide- ehdotukset</u>	<u>Vaikuttavuus 2023-26</u>	<u>Budjetti- Vaikutus</u>
Rahoitus- olosuhteet	Lisätään ARA-tuotannon kysyntää ns. välimallin avulla, helpotetaan ensiasunnon ostoa, tuetaan korjausrakentamista suhdanneluontoisilla avustuksilla	+++++	Kyllä	Rahoitus- olosuhteet	Varmistetaan asuntorakentamisen rahoituksen saatavuus ja tarvittaessa kehitetään RS-järjestelmää	+++++	Ei
Vero- /finanssipolitiikka	Palautetaan korkovähennysoikeus, poistetaan varainsiirtovero, laajennetaan kotitalousvähennys koskemaan taloyhtiöiden remonteja	++++	Kyllä	Finanssipolitiikka, ARA-tuotanto	Joustavoitetaan ARA:n ehtoja, rakennetaan malli täytetakauksille, parannetaan tuotantotukien toimivuutta erilaisissa suhdanteissa, lykätään kiinteistöverouudistusta	++++	Kyllä/Ei
Luottamus tulevaan talouskehitykseen ja asuntojen arvonnousuun	Tuetaan sijoittajakysyntää välimallin avulla, tuetaan kuluttajakysyntää ja asuntokauppaa palauttamalla korkovähennys ja poistamalla varainsiirtovero	++++	Kyllä	Kaavoitus, luvitus ja tonttimaa	Joustavoitetaan tontinluovutusehtoja ja maankäytösopimuksia, käsitellään kaavapoikkeamat ja luvat kiireellisinä	++	Ei
Makrovakaus- politiikka	Hyödynnetään taloyhtiölainoja, huojennetaan lainakattoa, minimoidaan sääntelystä kumpuavat rajoitteet	+++	Ei	Rakennus- Määräykset ym.,	Kiirehditään hallitusohjelman rakentamista koskevia lakihankkeita, minimoidaan hallinnolliset esteet	++	Ei
Kotitalouksien tulot	Vauhditetaan asuntokauppaa ja työvoiman liikkuvuutta palauttamalla korkovähennys ja poistamalla varainsiirtovero	+++	Kyllä	Rakennussektorin kilpailu	Hyödynnetään taloyhtiölainoja, rakennetaan malli valtion takauksille	++	Ei
Väestökehitys	Tuetaan kaupungistumista mm. tuotantoa tukevilla MAL-sopimuksilla	++	Ei	Infrahankkeiden vipu	Nopeutetaan hallitusohjelman infrahankkeiden käynnistymistä ja aiheutetaan asuntorakentamista	+	Kyllä/Ei
				Tuotannon tekijät, työvoiman saatavuus	Varmistetaan koulutus ja liikkuvuus alueiden ja maiden välillä, torjutaan alan osajakatoa vuosina 2024-26	+	Ei
				Rakennussektorin tuottavuus	Kasvatetaan rakennusalan tk-panostuksia	+	Kyllä

Rakentaminen on verointensiivinen ja työvoimavaltainen ala

Verojen ja veronluonteisten maksujen osuus asuntorakentamisesta on 46 prosenttia ja infrassa 34 prosenttia



Maa, jota rakennetaan hyvin, voi hyvin

Aleksi Randell

Toimitusjohtaja

Aleksi.randell@rt.fi

+358 400 500 822

Twitterissä @aleksirandell

Jouni Vihmo

Pääekonomisti

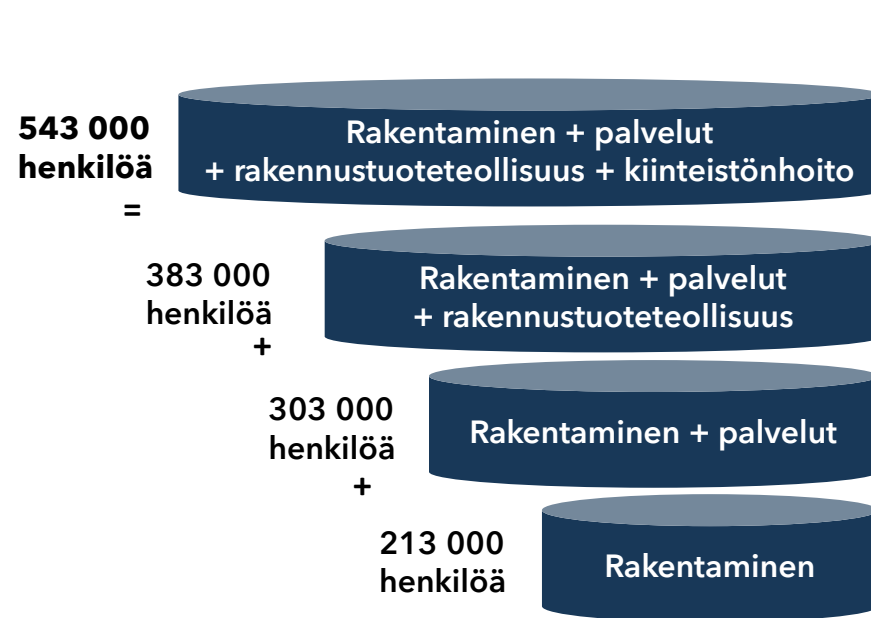
jouni.vihmo@rt.fi

+358 50 5201636

Twitterissä @jounivihmo

Liitteet





Joka viides suomalainen työllistyy uuden rakentamisesta tai rakennetun ympäristön hoidosta



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

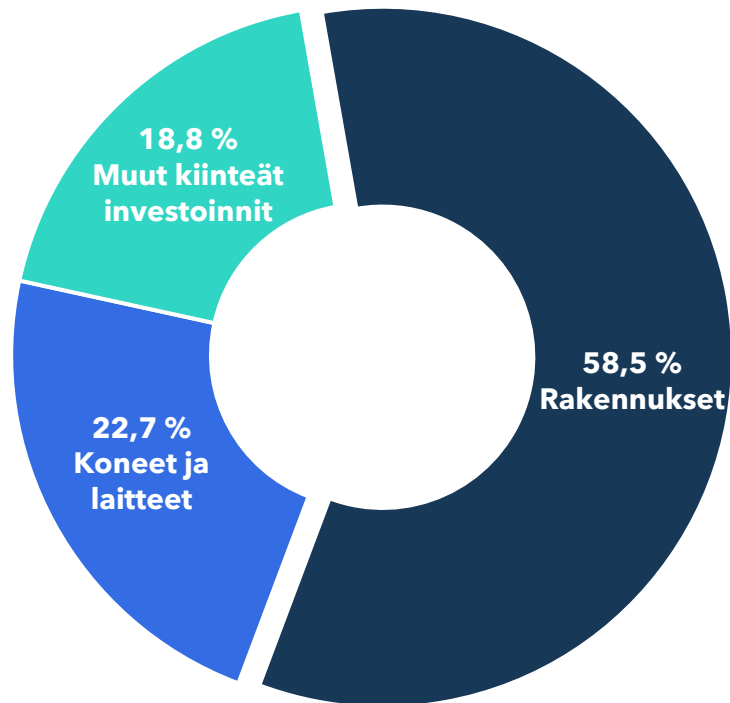
Investointi rakentamiseen työllistää aina

Miljoonan euron investoinnin työllistävyys rakennusalalla

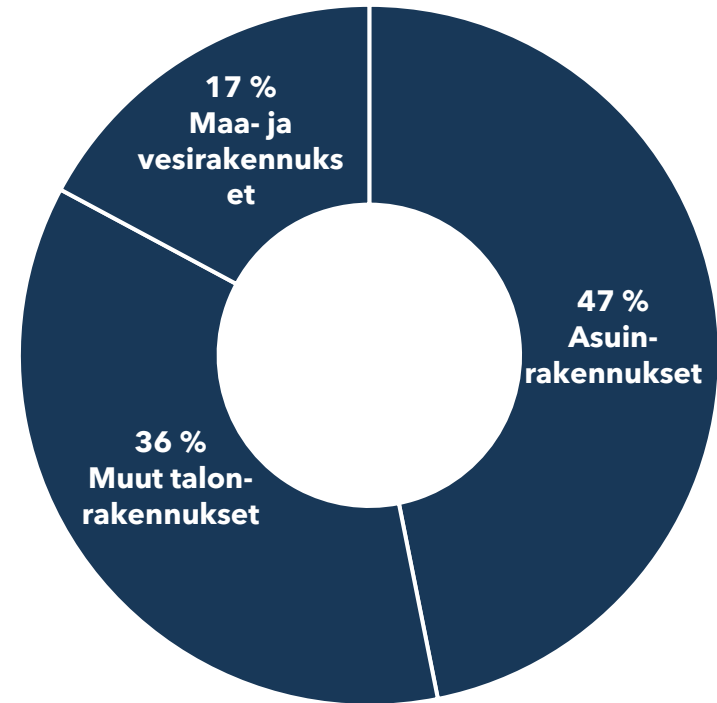
		Infrarakentaminen HTV/miljoonaa euroa	Talonrakentaminen HTV/miljoonaa euroa
	Rakennuttaminen, suunnittelu, muut palvelut	3	3
	Työmaalle ostettavat tuotteet ja palvelut	3	5
	Rakentaminen	5	6
	Yhteensä	11	14

Rakennusinvestoinnit kattavat 60 % investoinneista

Kiinteät investoinnit yhteensä

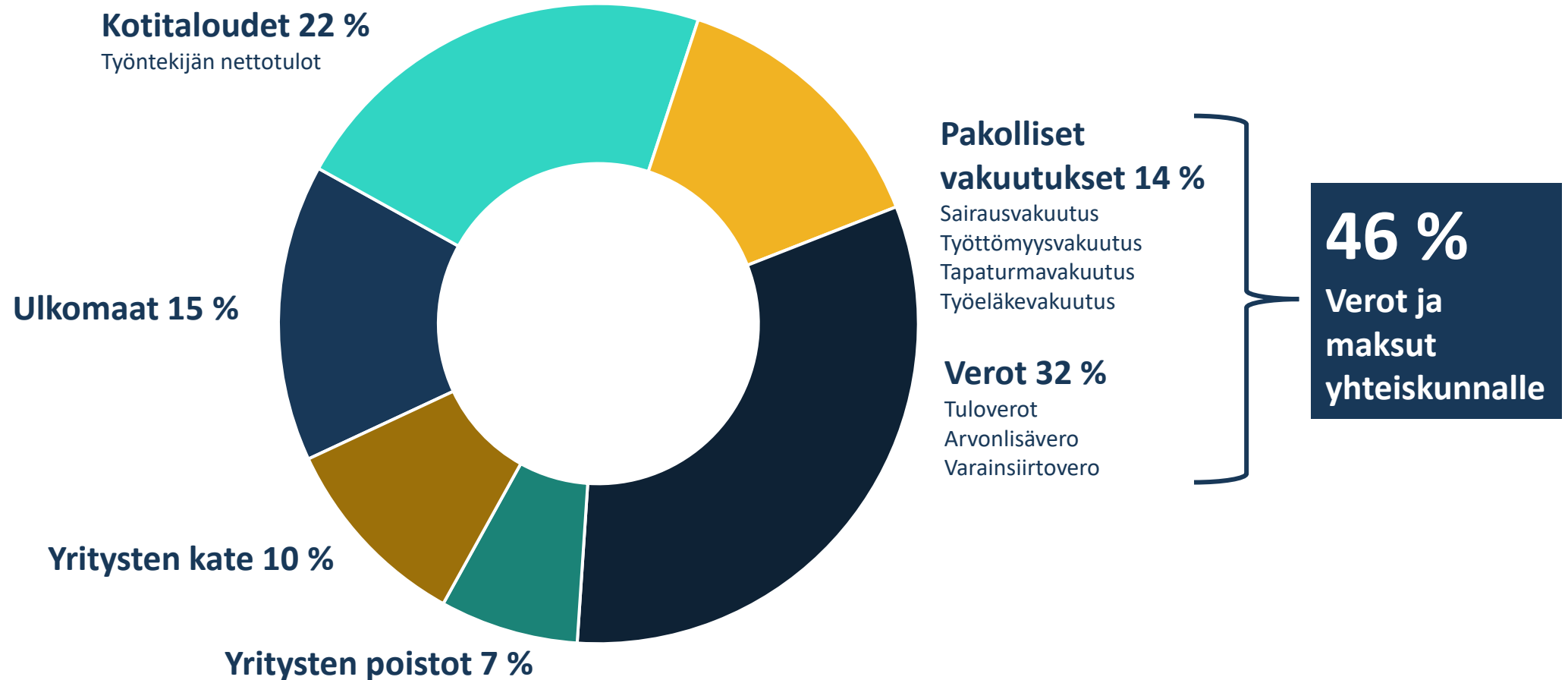


Rakennusinvestoinnit



Rakentaminen on verointensiivistä

Asuntorakentamiseen sijoitetun euron jakautuminen tuloiksi



Viisi syytä miksi rakentaminen on kestävä taloudellisen kasvun lähde

