

Rakentaminen navigoi läpi kolmatta kriisiä

Vieläkin jaloillaan

Rakennusteollisuus RT suhdannekatsaus 4.11.2022

pääekonomisti Jouni Vihmo



Rakennusteollisuus

Yhteenveto rakentamisen näkymistä 2022-2023

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 riittävydestä. 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 asiaa 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 kevähankien 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 menetys. Vaikka stressikertoimet rahoitusmarkkinoilla ovat kohonneet, uutta finanssikriisiä ei ole näköpiirissä.

Rakennusala on navigoinut onnistuneesti ennenkokemattomassa epävarmuudessa alituksen 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 katset 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



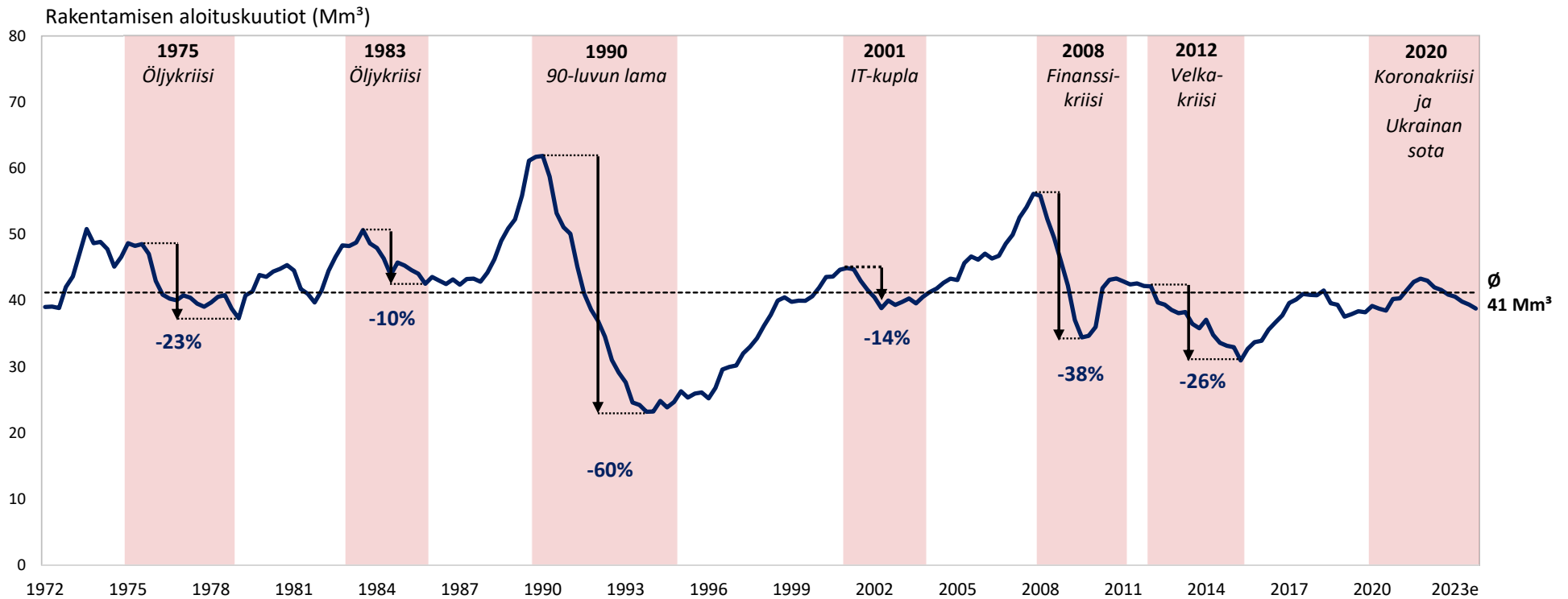
2023 Energiakriisi

Talvi tulee
Kasvu pysähtyy
Varmaa vain yllätykset
Laskua vai lamaa?

Rakentamisen pitkä aikaväli

Kriisit osuvat rakentamiseen aina

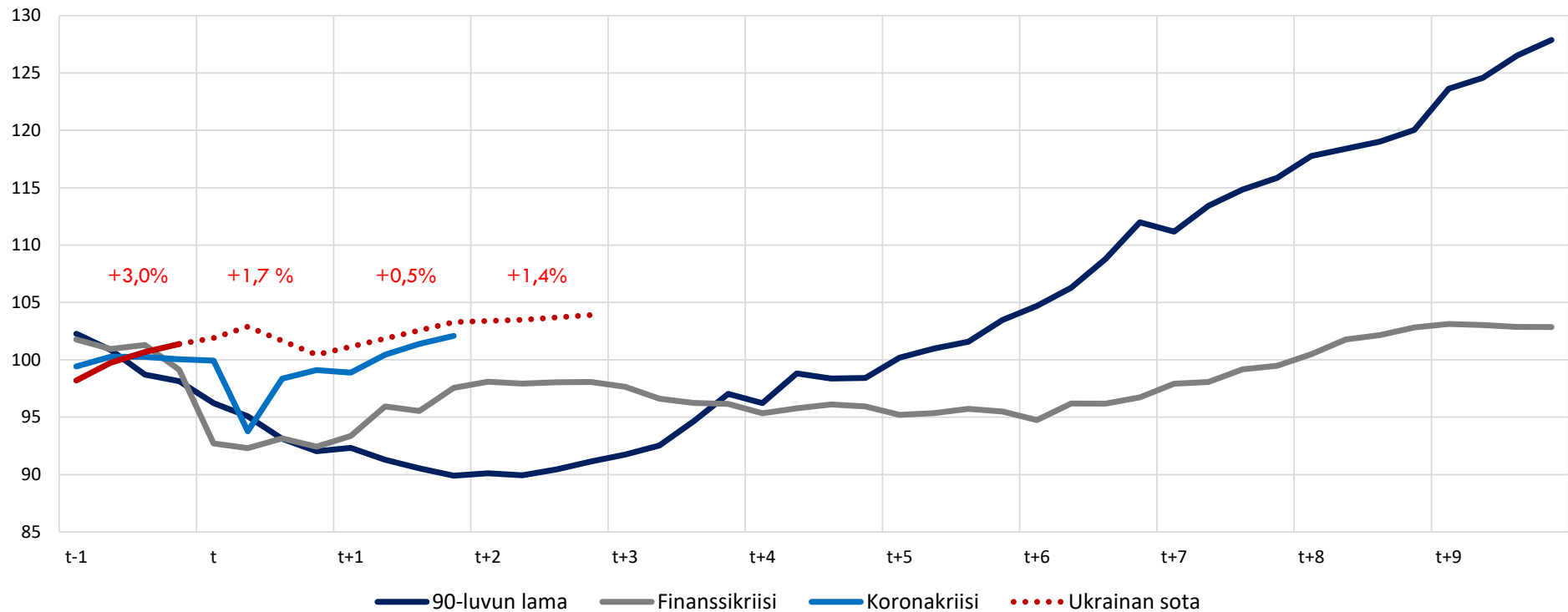
Keskimäärin -30 %, maksimissaan -60 % mutta vähintään -10 % - nykytilanne muistuttaa lähinnä öljykriisejä



Talous pysyy kasvussa – jos maailma jatkaa radallaan

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

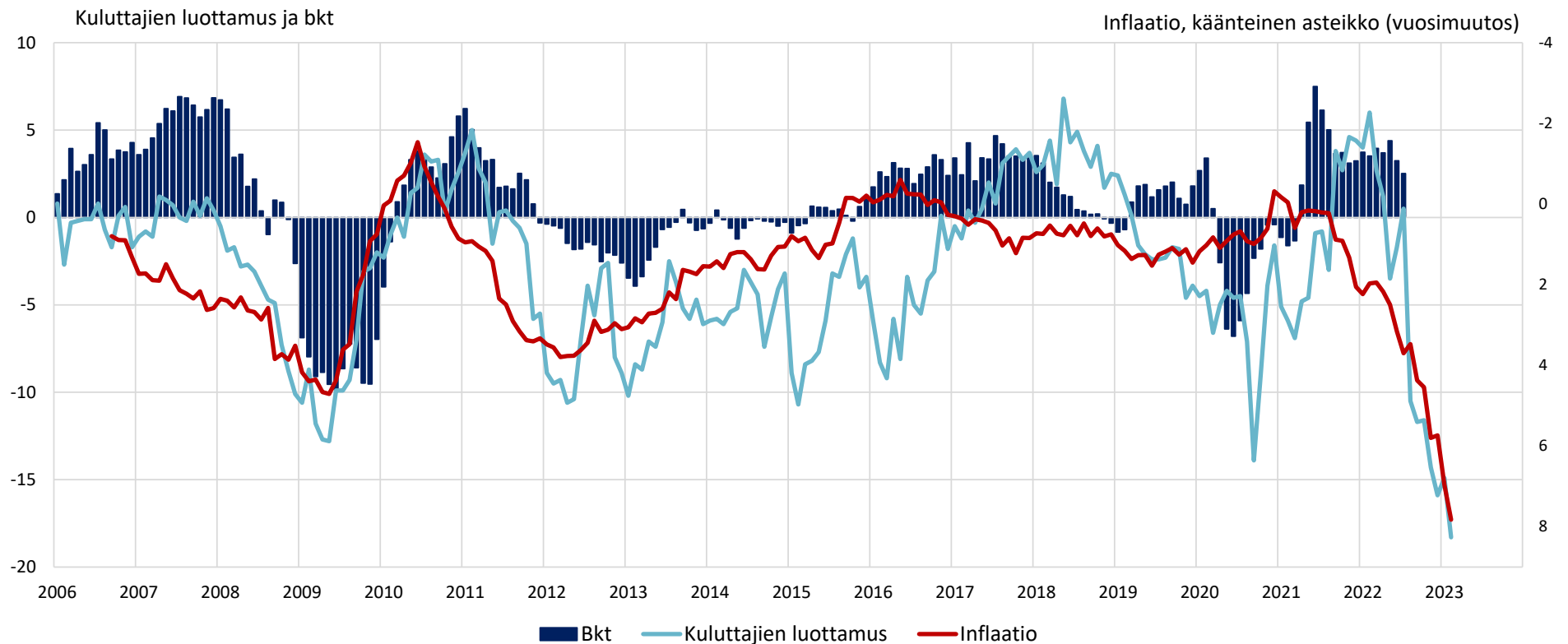
Suomen BKT eri kriiseissä ja ennuste vuosille 2021 - 2024



Kuluttajien luottamus

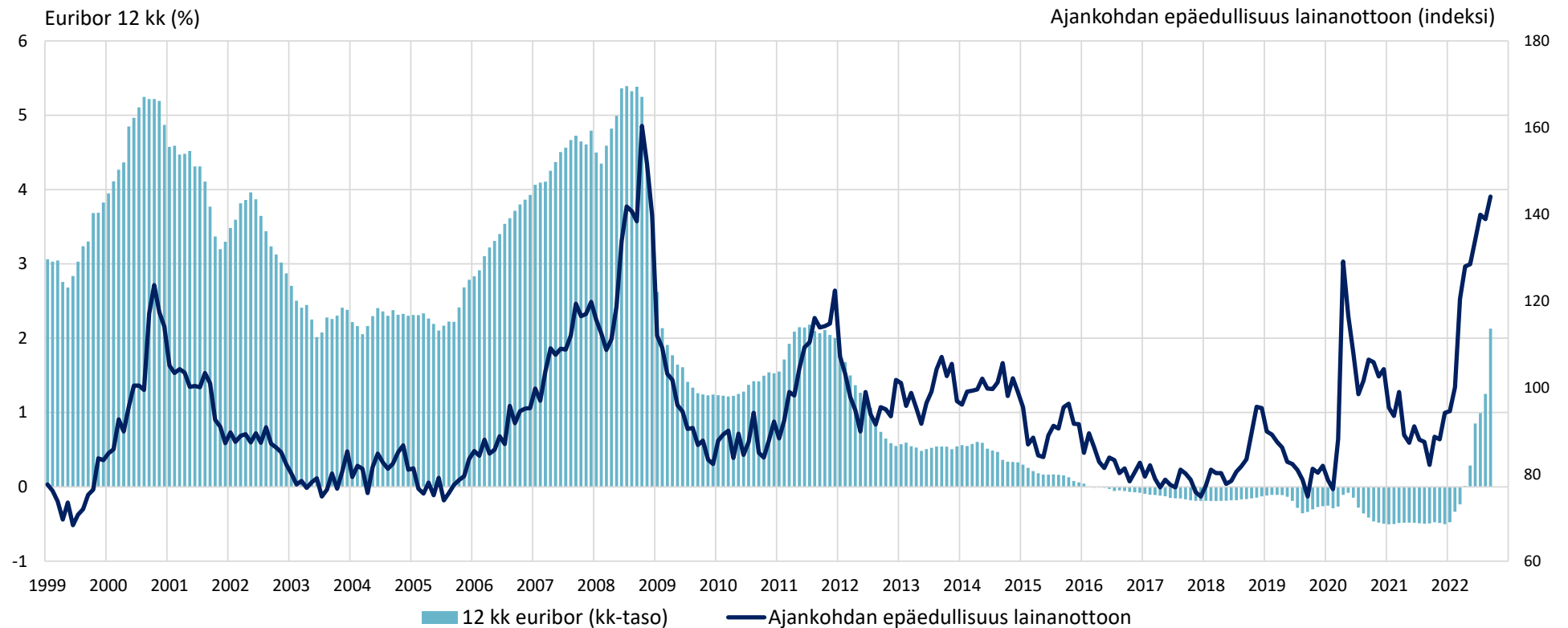
Kuluttajia harmittaa eniten hintojen nousu

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



Keskuspankkien toimet ovat muuttaneet kulutustottumuksia

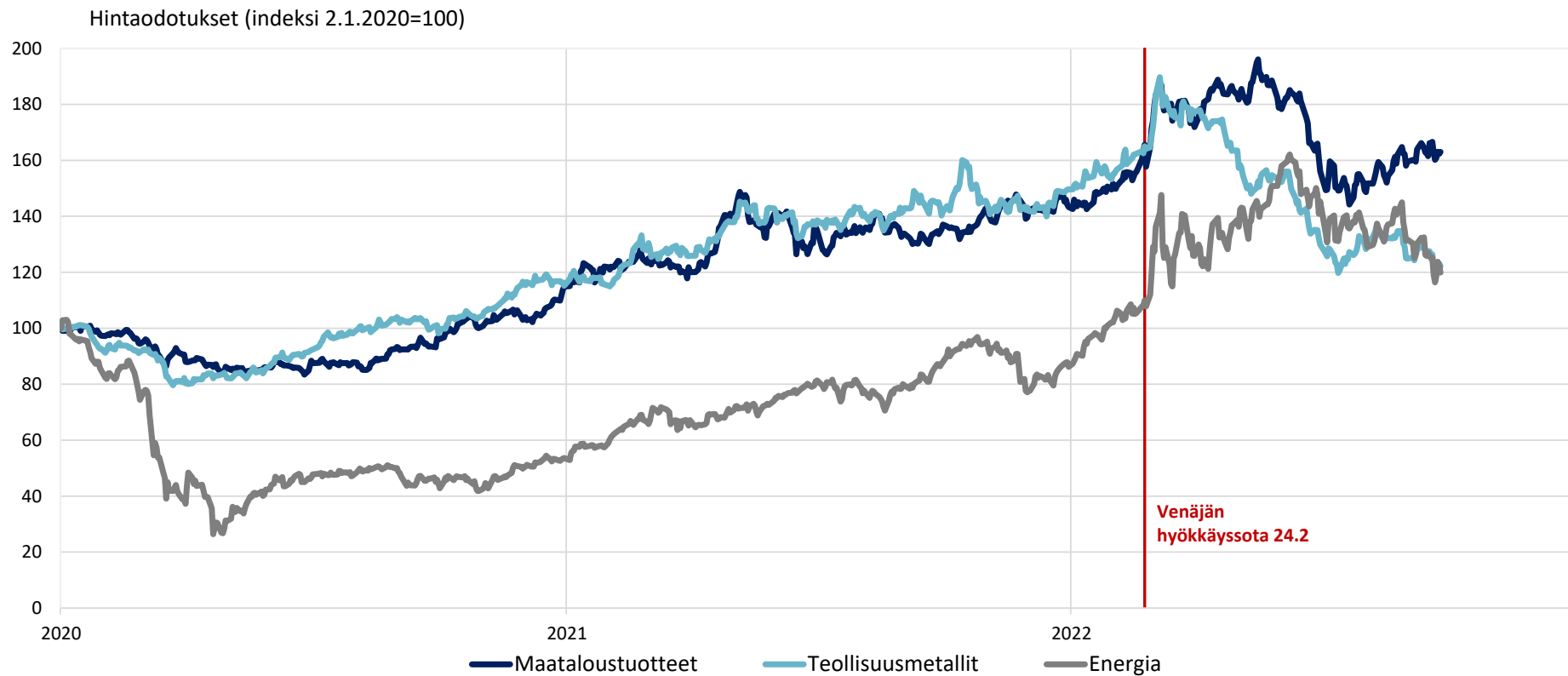
Rahalla kuuluu olla hinta – kuluttajat tottuvat edelleen historiaan nähden matalalla pysyttelevään korkotasoon



Inflaatio

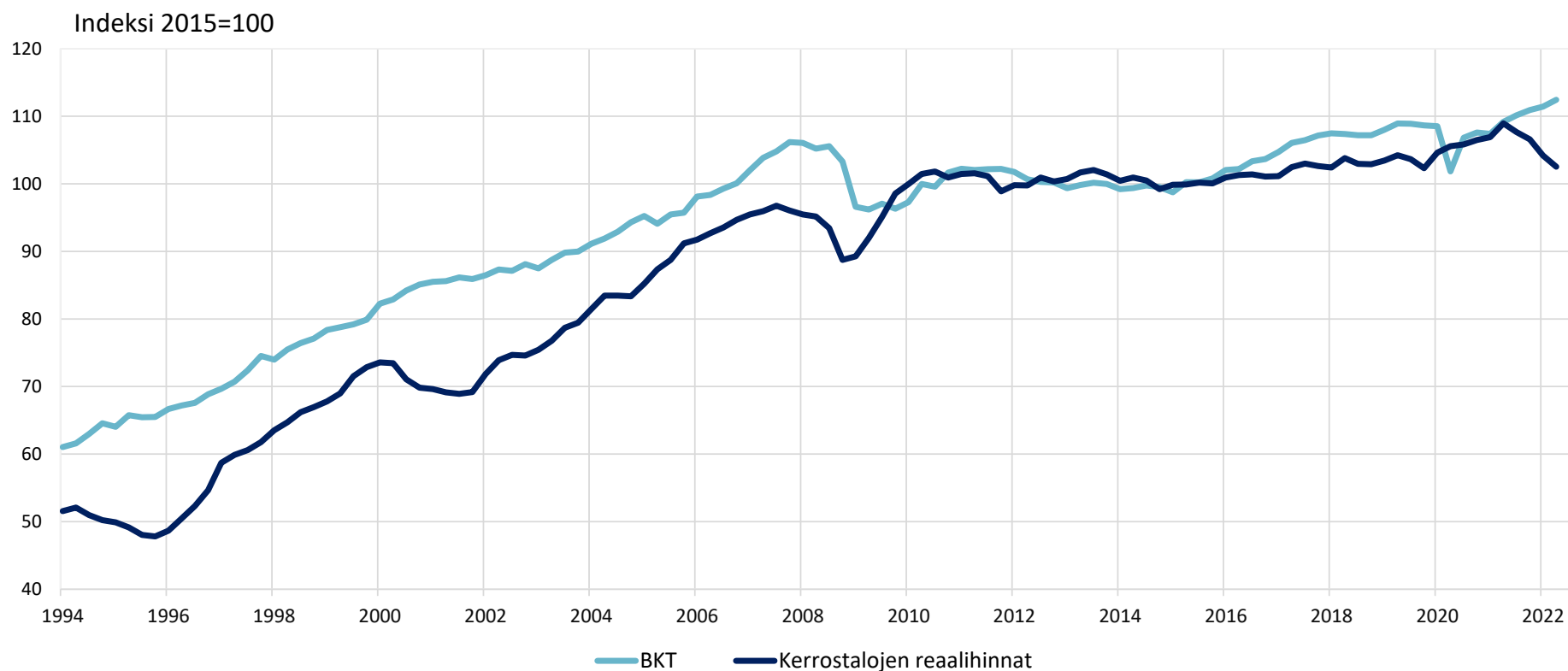
Inflaatiopiikki syksyllä

Kuluttajahintojen rauhoittuminen tukee kuluttajien luottamusta – tuleeko niukkuudesta elämäntapa rakennusalalle?



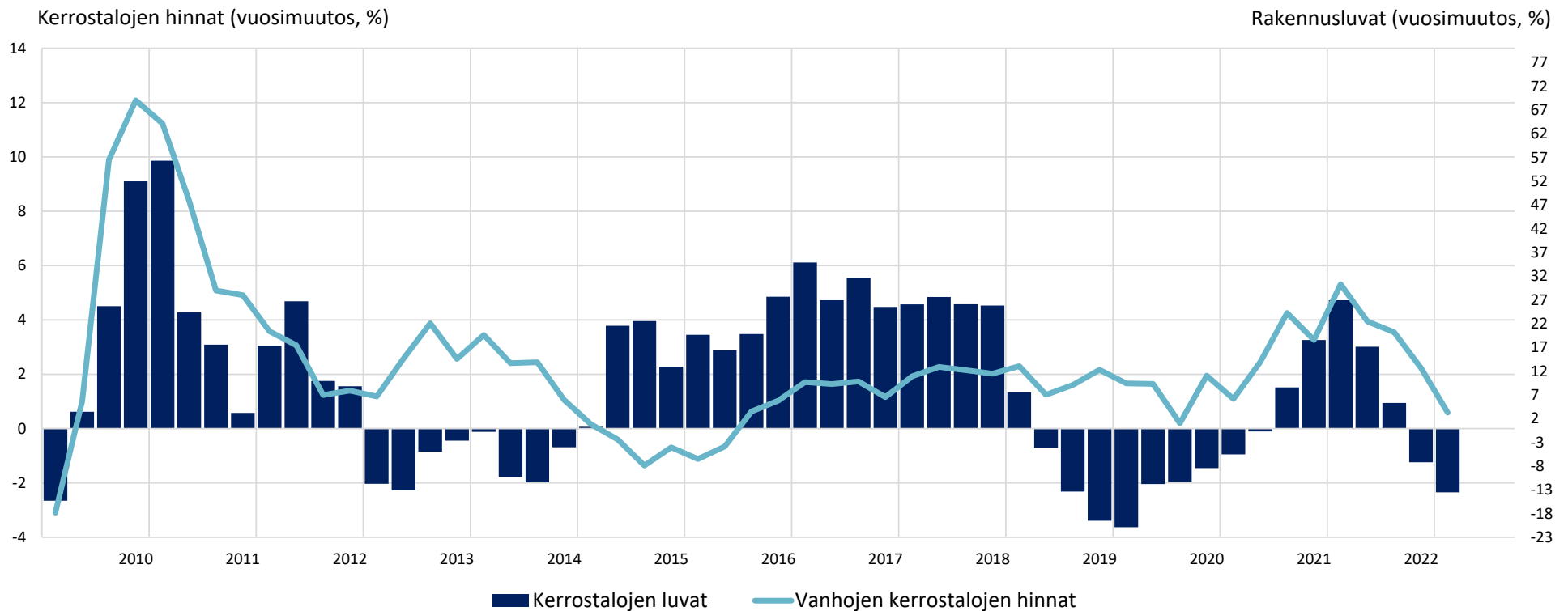
Ruotsin ongelmat eivät ole Suomen ongelmia

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



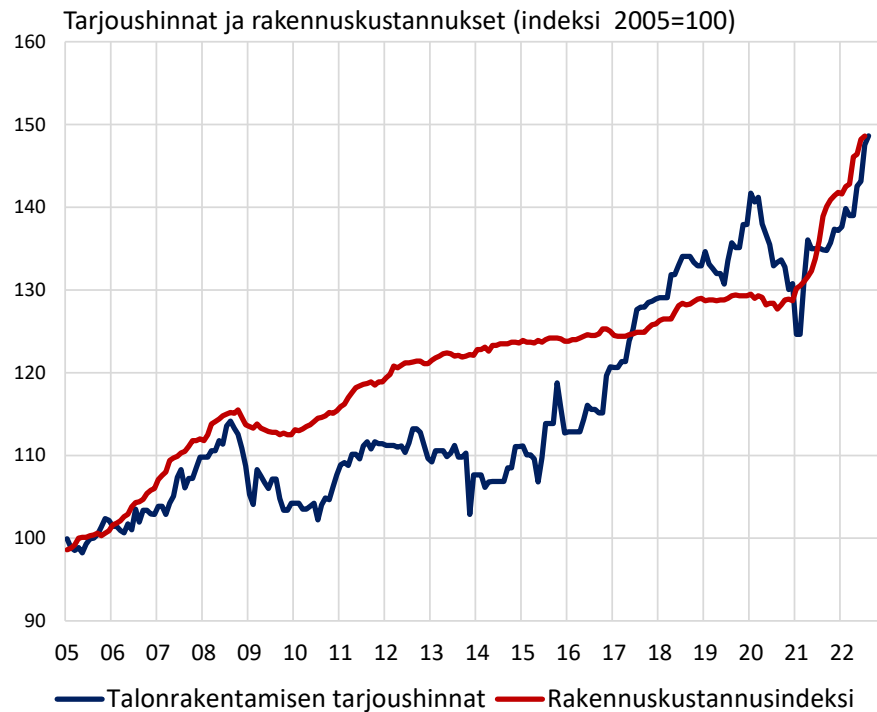
Inflaatio nakertaa hankkeita poikkeuksellisen voimakkaasti

Vanhojen asuntojen heikko hintakehitys ei kannusta rakentamaan uutta

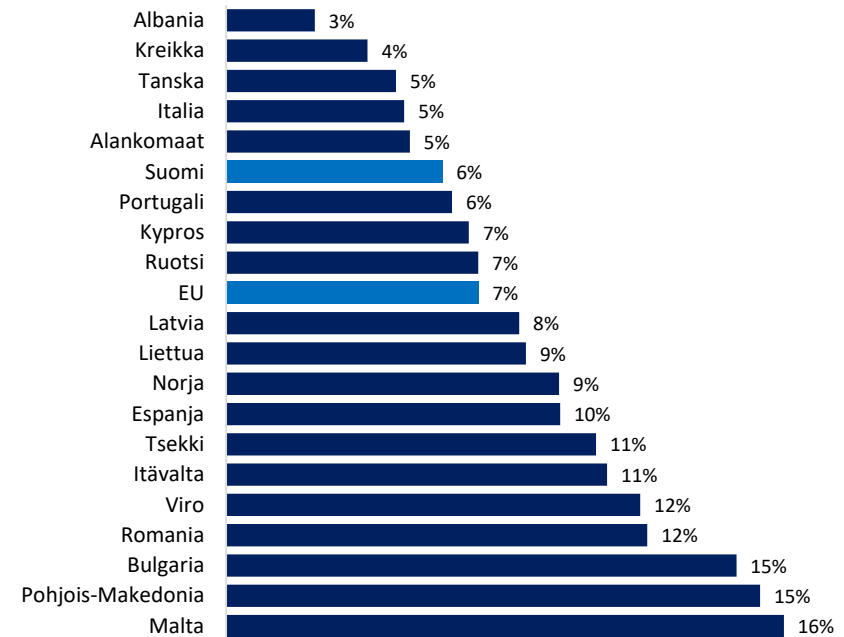


Tarjoustoiminta pysyy vaikeana

Kukaan ei ole säästynyt koronakriisin jälkimainingeissa alkaneesta kustannusnoususta - Suomi EU:n keskiarvon alapuolella



Rakennuskustannusten muutos Q1/2021 - Q1/2022



Koronasta selvittiin matalien korkojen ja kodin merkityksen kasvun ansiosta

Hallitsematon inflaatio nakertaa nyt asuntorakentamista

Inflaatio laukkaa laskevassa suhdanteessa

Kuluttajahintojen nopea nousu syö kotitalouksien säästöjä



Rakennuskustannukset nousevat

Ennakoimattomuus aiheuttaa isot riskit yritysten tarjoustoimintaan



Kuluttajien luottamus romahtaa

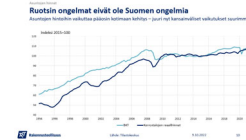
Eniten harmittaa hintojen nousu



Inflaatio ja korot ohjaavat nyt asuntorakentamista

Asuntojen reaali hinnat laskevat

Yleensä hintojen laskuun liittyy makrotalouden käänne



Korot nousevat ja lainanotto vähenee

Keskuspankkien pakkorako ajaa lainanottohalukkuuden finanssikriisin tasolle



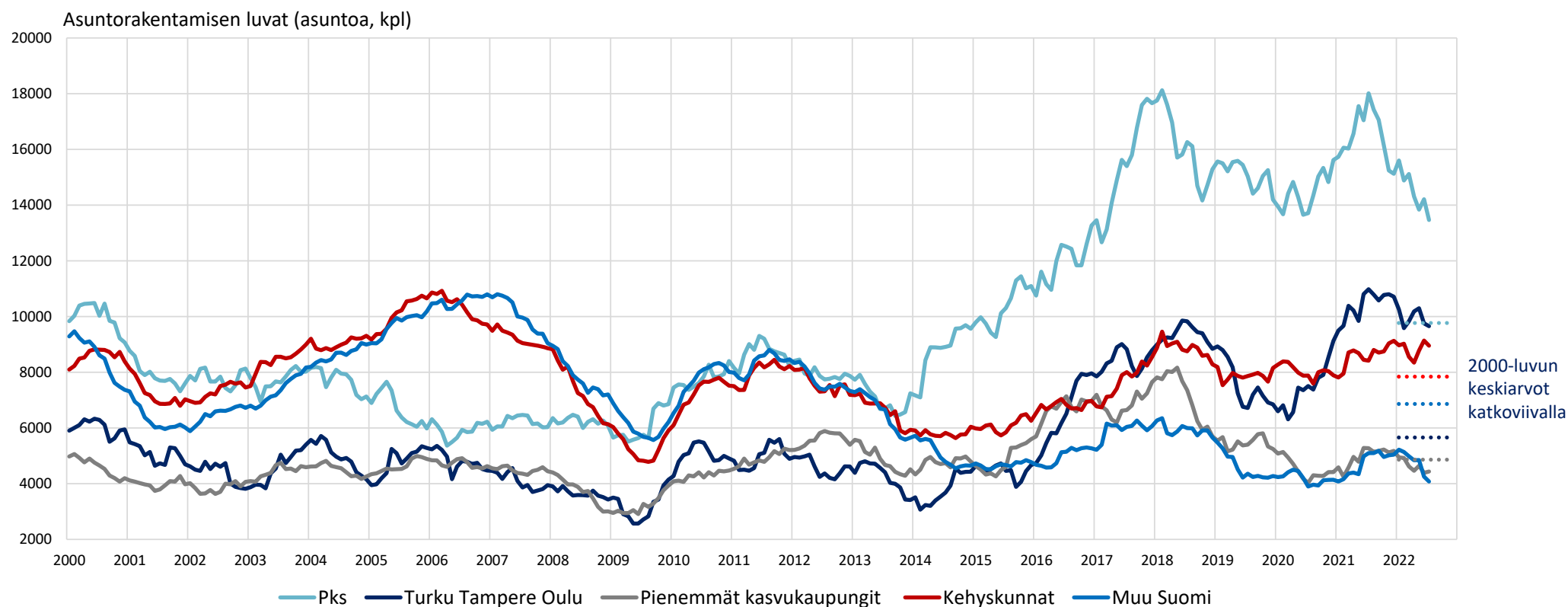
Hankkeiden kannattavuus heikkenee

Vanhoiden asuntojen hintojen lasku tekee uusista hankkeista kannattamattomia



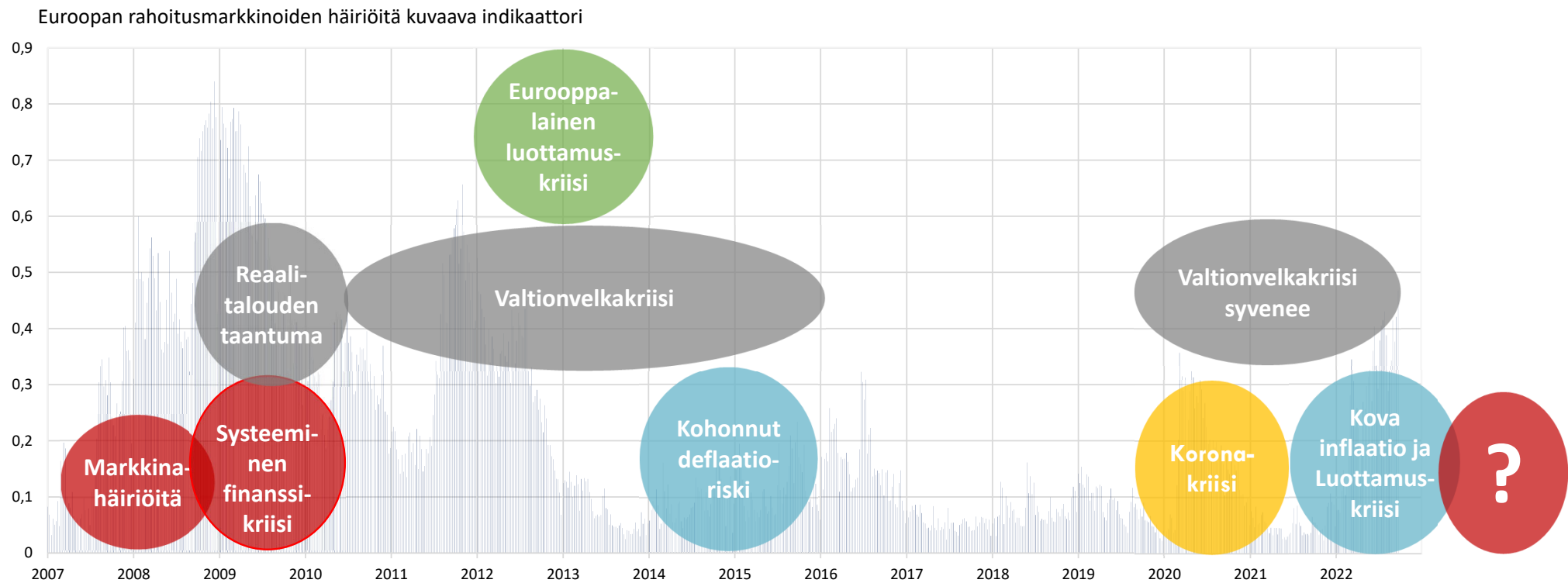
Nollakorko tiivisti Suomea – korona katkaisi urbaanin elämän

Kaupungistuminen jatkuu taas, mutta ilman nollakorkoja - jakautuuko asuntotuotanto jatkossa laajemmalle?



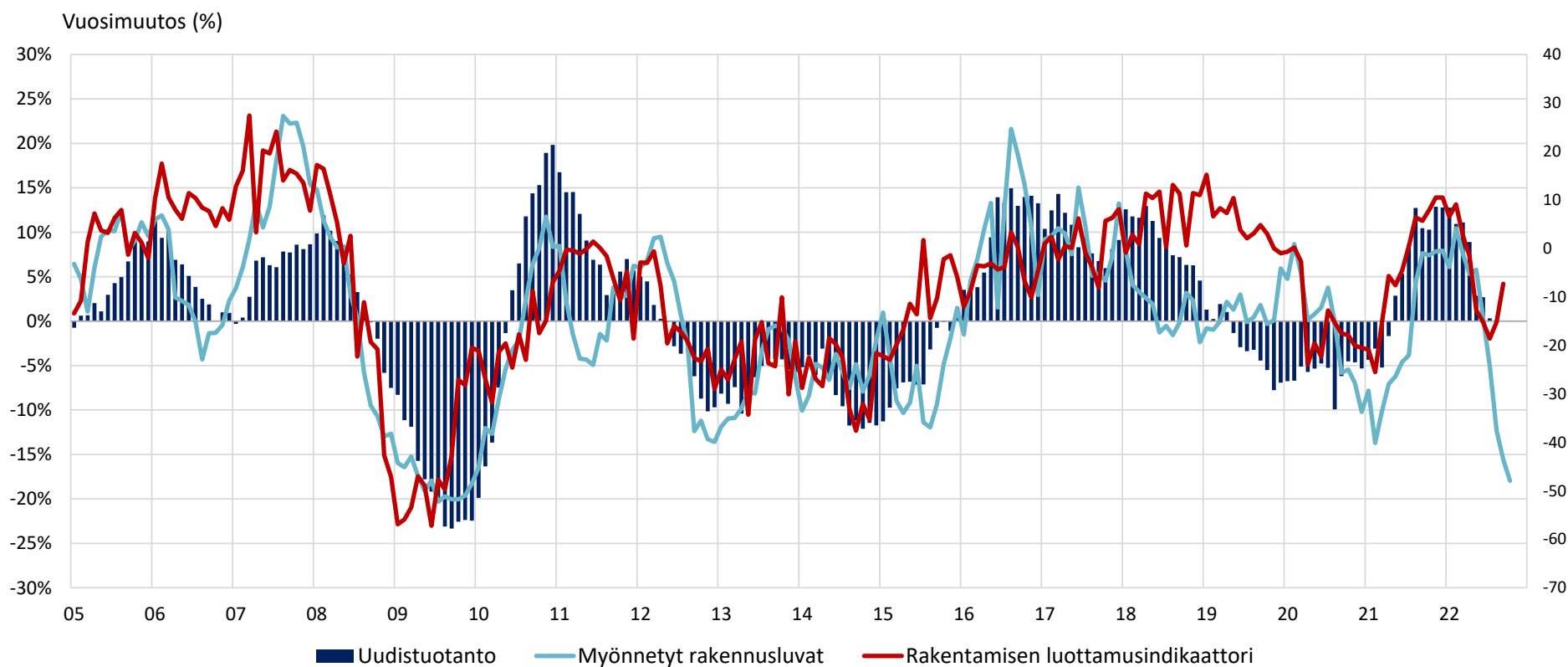
Rahoitusmarkkinoiden tunnelma on kiristynyt

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



Rakentaminen on laskusuhdanteessa

Sota on näkynyt rakennusluvissa ja luottamuksessa – käynnissä oleva tuotanto kääntyy laskuun vasta loppuvuonna



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



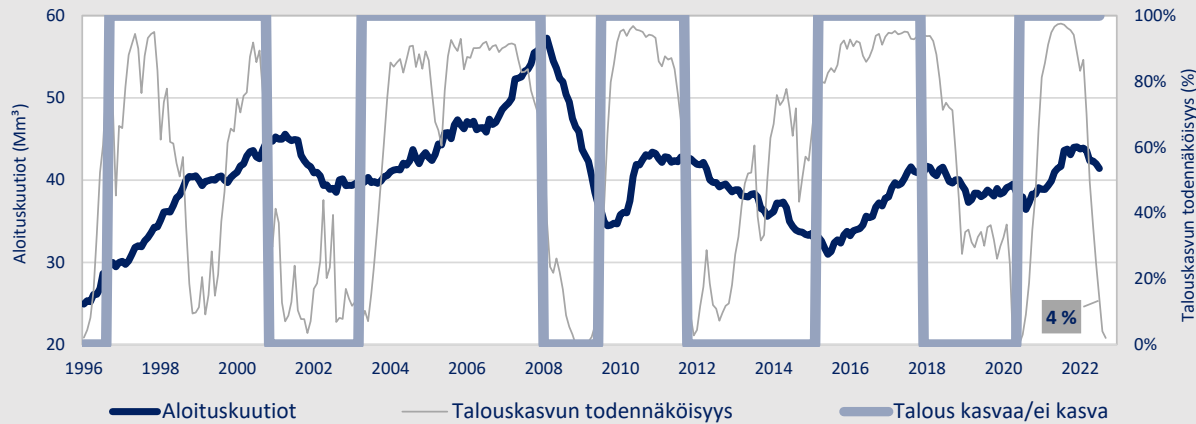
Näkymä rakentamiseen 2022-2023

Rakennusteollisuuden suhdanne-ennuste
Lokakuu 2022

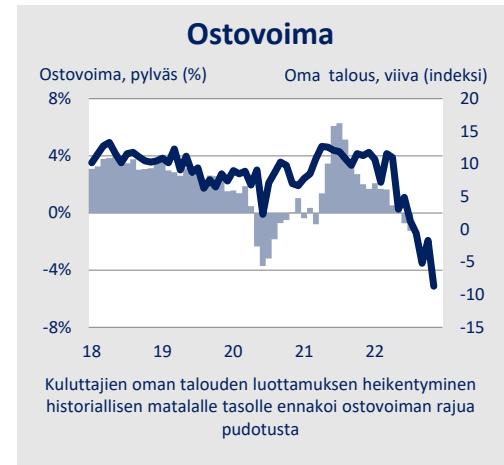
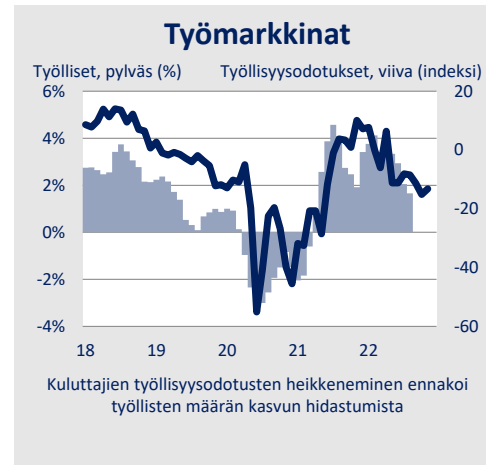
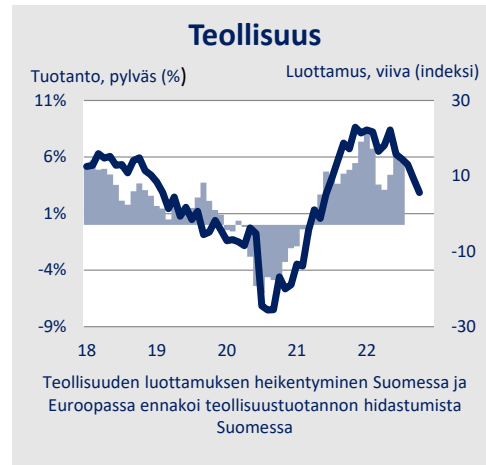
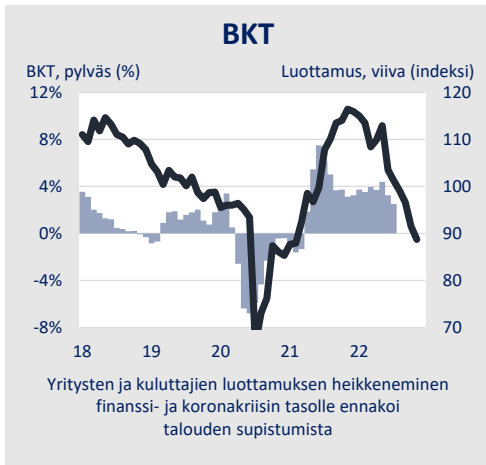


Talouden näkymä: laskeva luottamus, hidastuva kasvu ja nousevat kulut eivät tue rakentamista

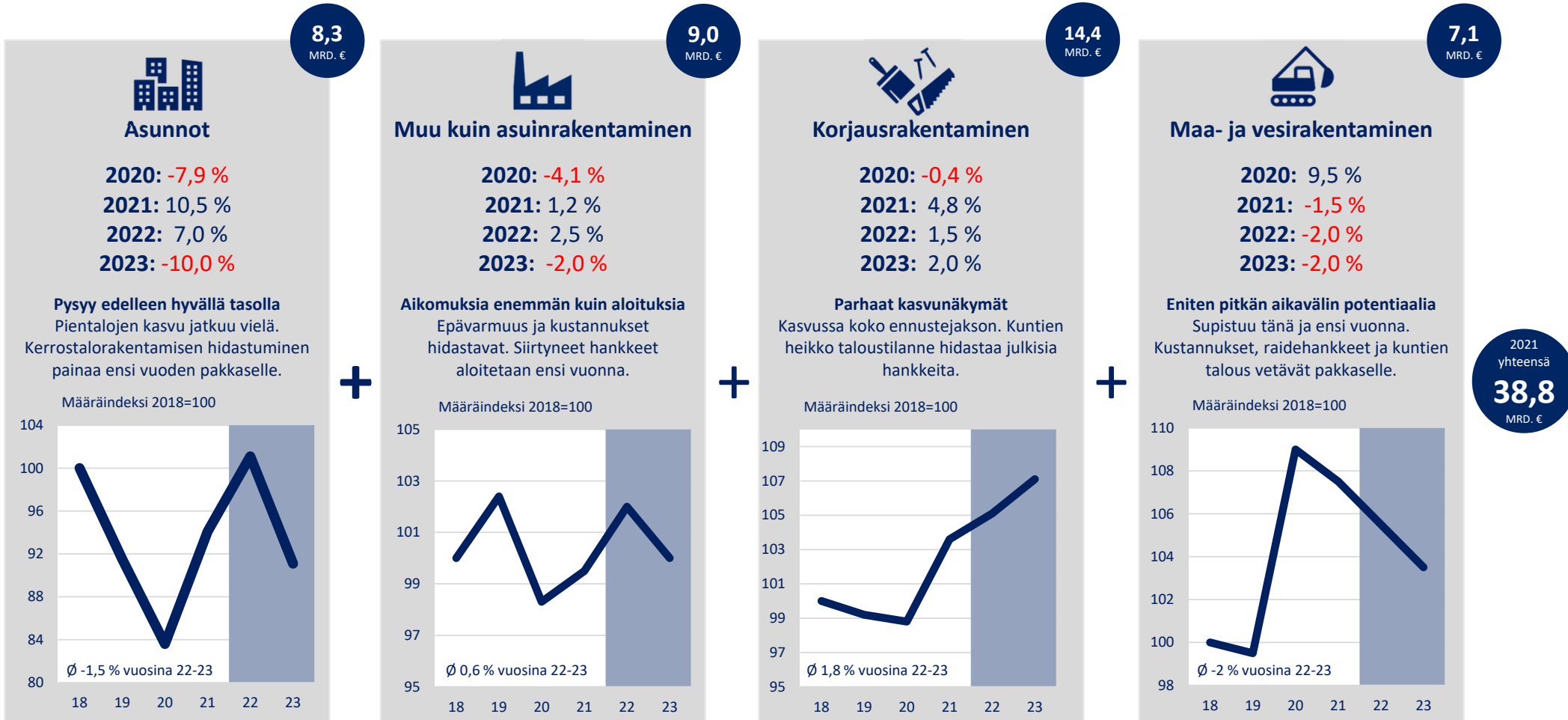
Kasvun todennäköisyys rakentamisen aloitukset ja talouskasvun todennäköisyys (syyskuussa 4 %)



VM:n ennuste syyskuu 2022 (kesäkuu suluissa)	Vuosimuutos (%)			
	2021	2022e	2023e	2024e
BKT	3,0	1,7 (1,4)	0,5 (1,1)	1,4 (1,3)
Palvelut	3,6	1,5 (1,3)	0,8 (1,3)	1,5 (1,0)
Koko teollisuus	0,7	2,7 (1,8)	1,3 (2,1)	1,7 (2,8)
Investoinnit	1,1	3,6 (2,9)	1,2 (2,2)	1,7 (1,8)
Euribor 3kk	-0,5	-0,1 (-0,3)	1,3 (0,2)	1,5 (0,4)
Kuluttajahinnat	2,2	6,5 (5,8)	3,2 (2,7)	1,8 (1,9)
Ansiotaso	2,4	2,6 (2,6)	3,5 (3,0)	3,0 (2,6)
Työttömyysaste	7,7	6,6 (6,7)	6,7 (6,5)	6,5 (6,4)



Rakentamisen näkömä 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)



2021 9 %

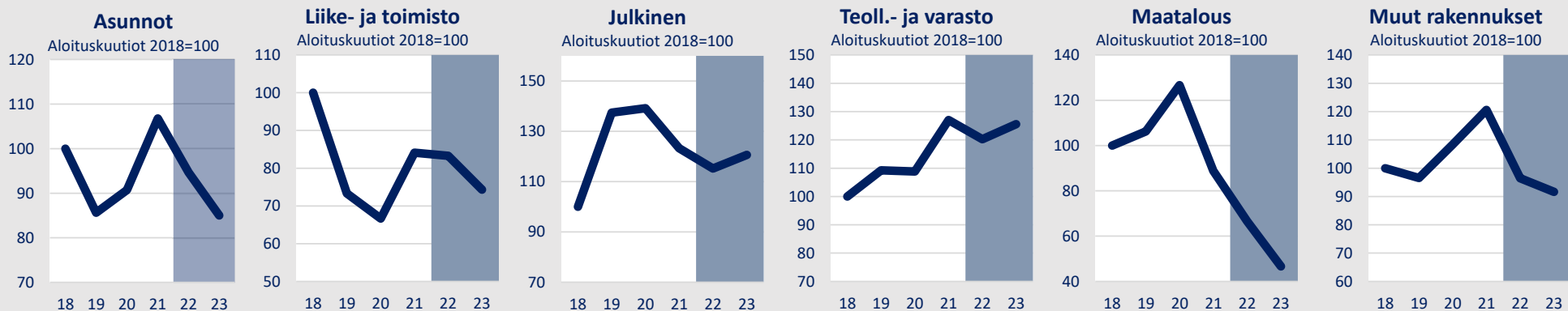
2022 -9 %

2023 -5 %

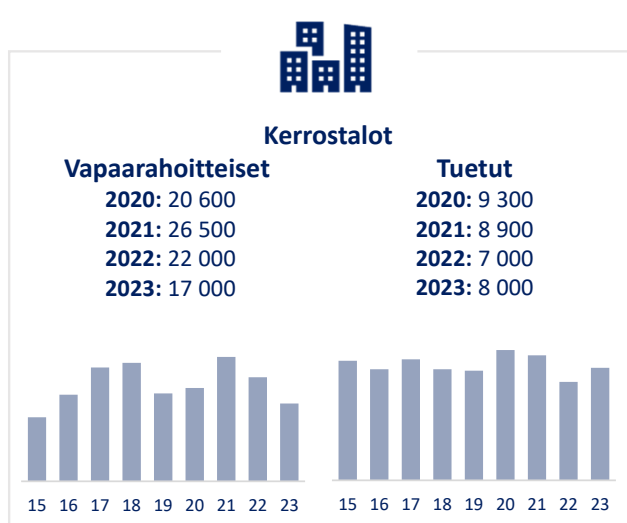
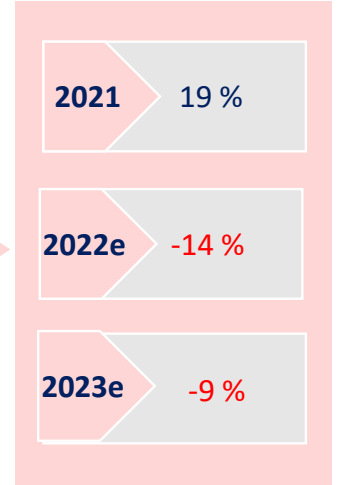
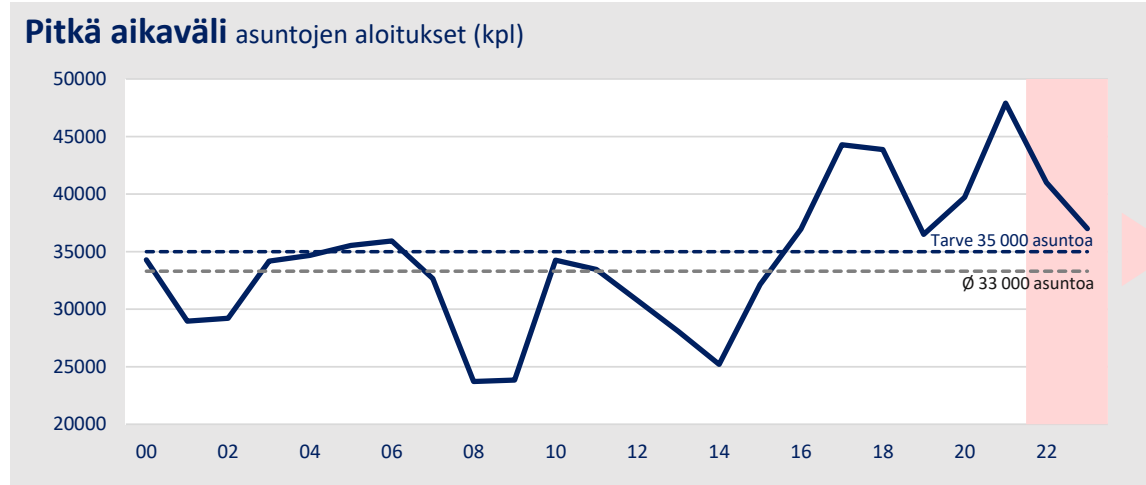
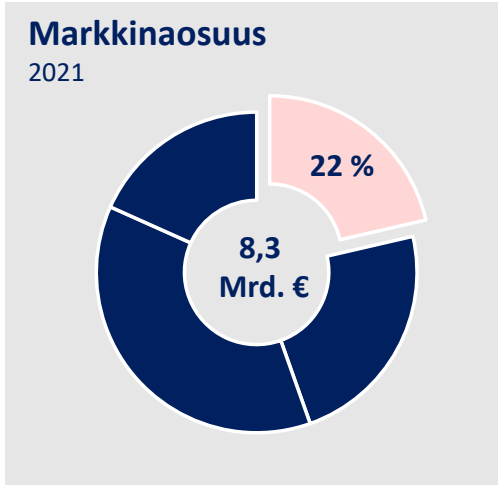
Markkinaosuudet %-yks. (m³)



Näkymä rakentamisen lajeihin: laskua kautta linjan eri lähtökohdista



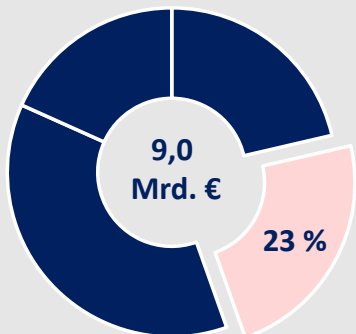
Asuntorakentamisen näkökulma: hidastuu voimakkaasti pysyen keskimääräisen asuntotarpeen tasolla



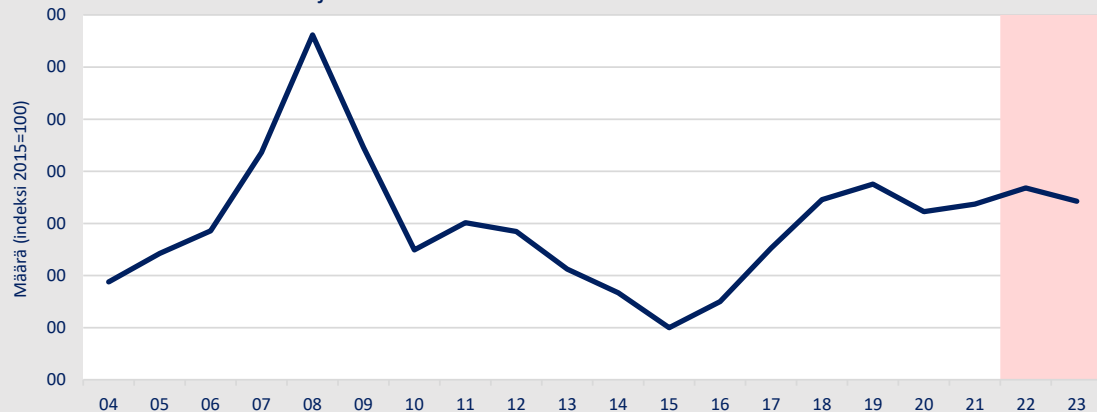
Muun kuin asuinrakentamisen näkömä: hidastuu vasta ensi vuonna – investointiaikomuksissa iso potentiaali

Markkinaosuus

2021



Pitkä aikaväli toimitilojen uudistuotanto



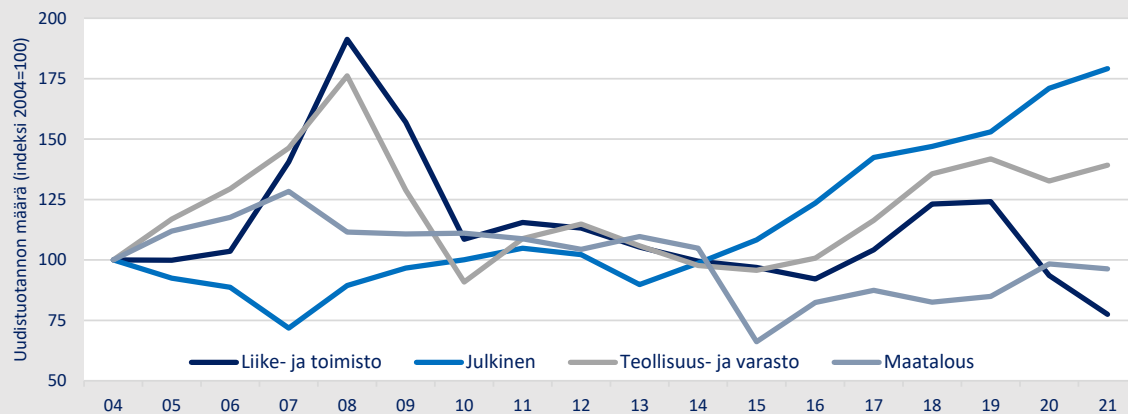
2021 1,2 %

2022e 2,5 %

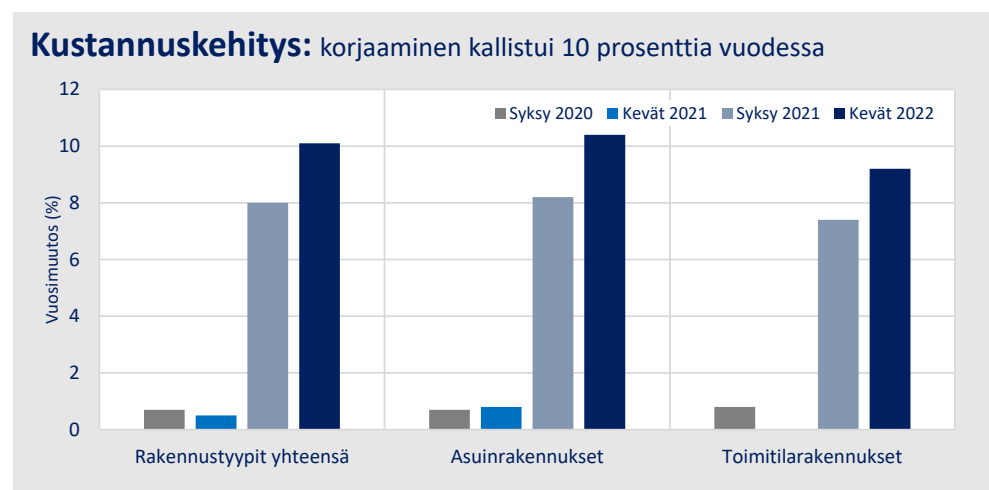
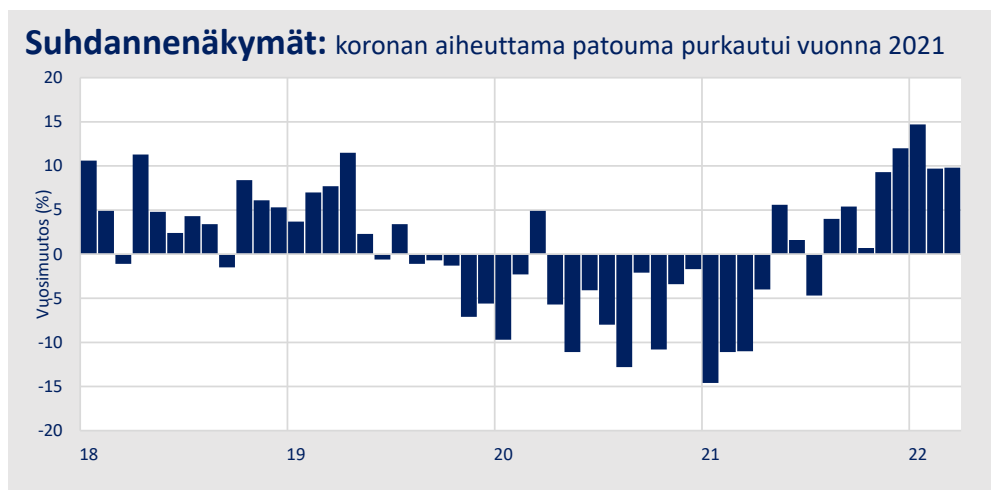
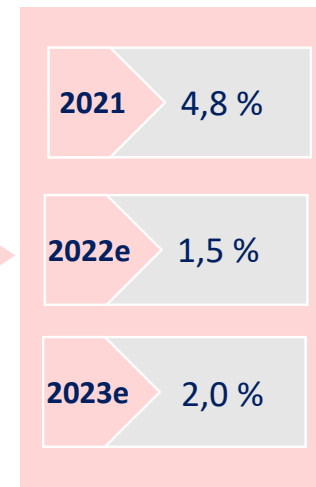
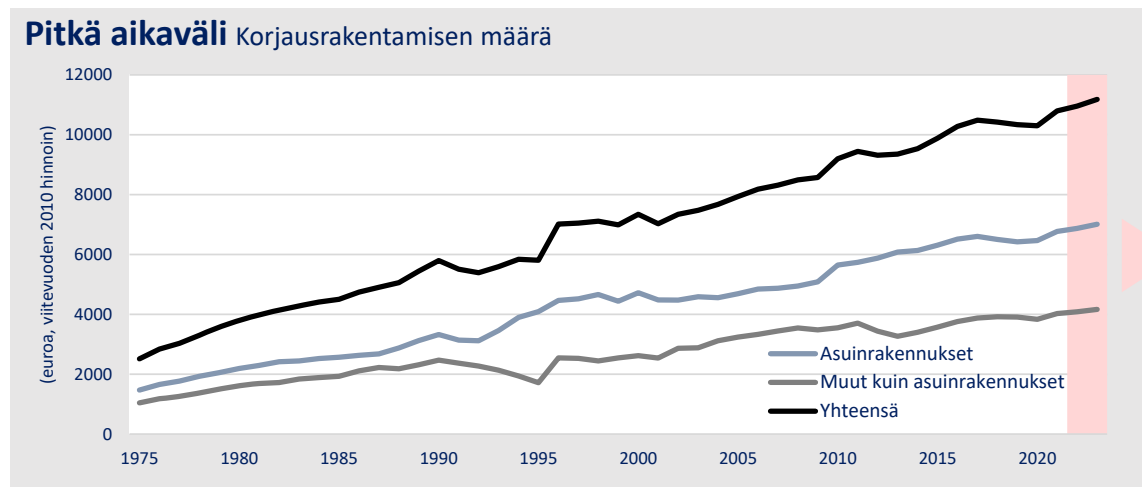
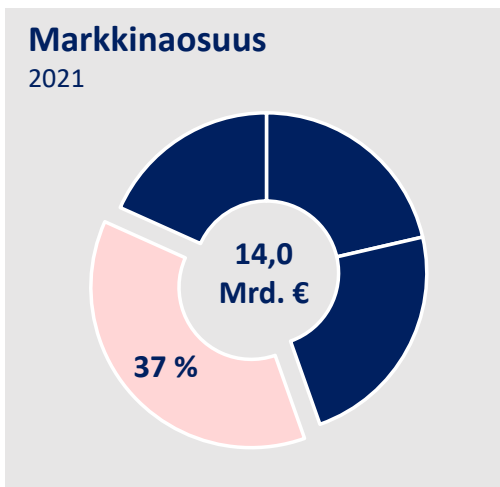
2023e -2,0 %

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



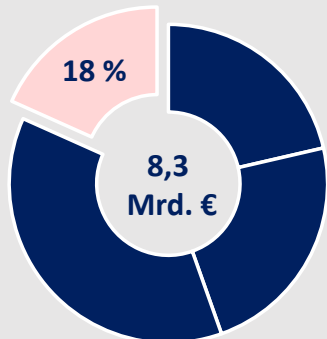
Korjausrakentamisen näkömä: sota hidastaa vihreää siirtymää – kustannusten nousu jarruttaa hankkeita



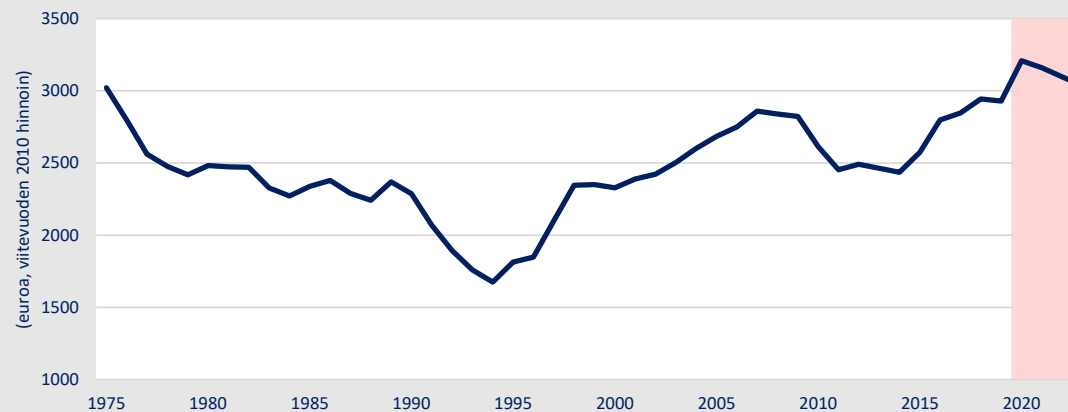
Maa- ja vesirakentamisen näkömä: laskeva näkömä ei tue Suomen kasvua ja huoltovarmuutta

Markkinaosuus

2021



Pitkä aikaväli maa- ja vesirakentamisen määrä

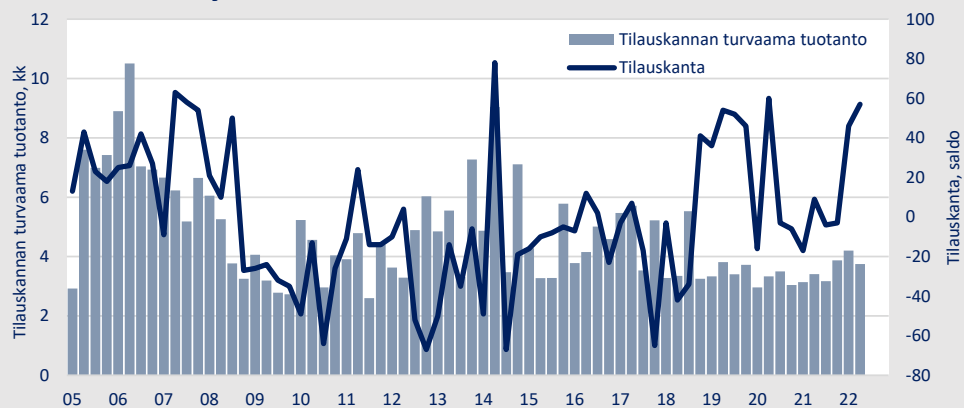


2021 -1,5 %

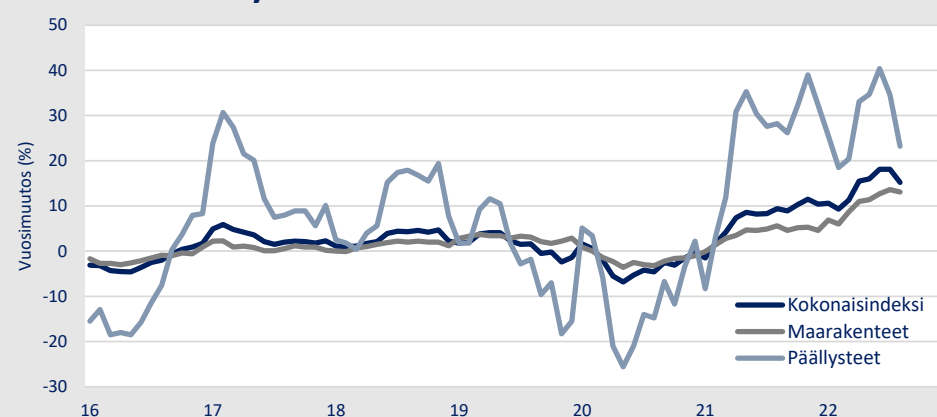
2022e -2,0 %

2023e -2,0 %

Suhdannenäkymät: tilauskanta korkealla – pituus hieman alle keskiarvon

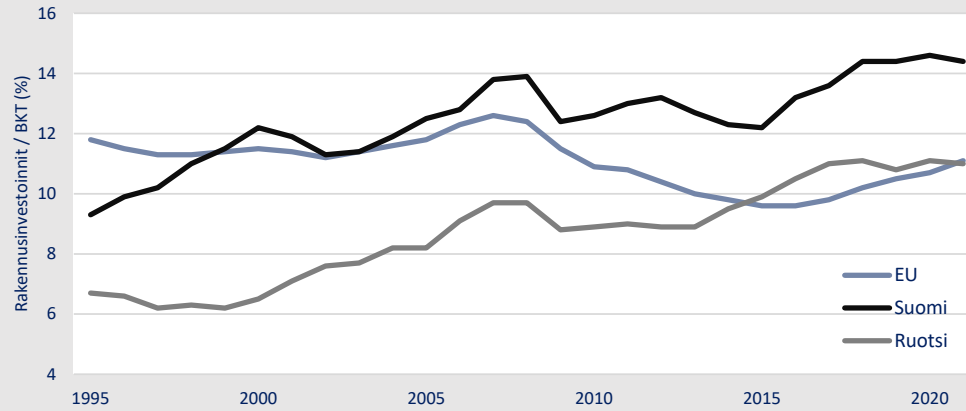


Kustannuskehitys: maanrakentaminen on kallistunut voimakkaasti

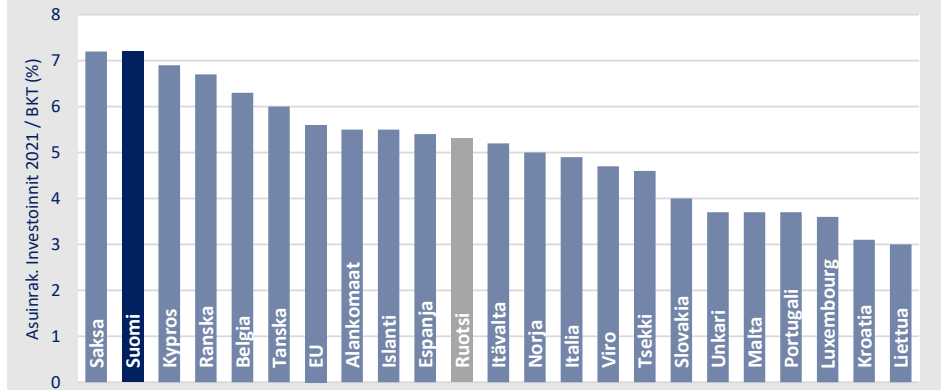


Näkymä investointeihin: Suomen rakennusinvestoinnit eurooppalaisittain korkealla tasolla

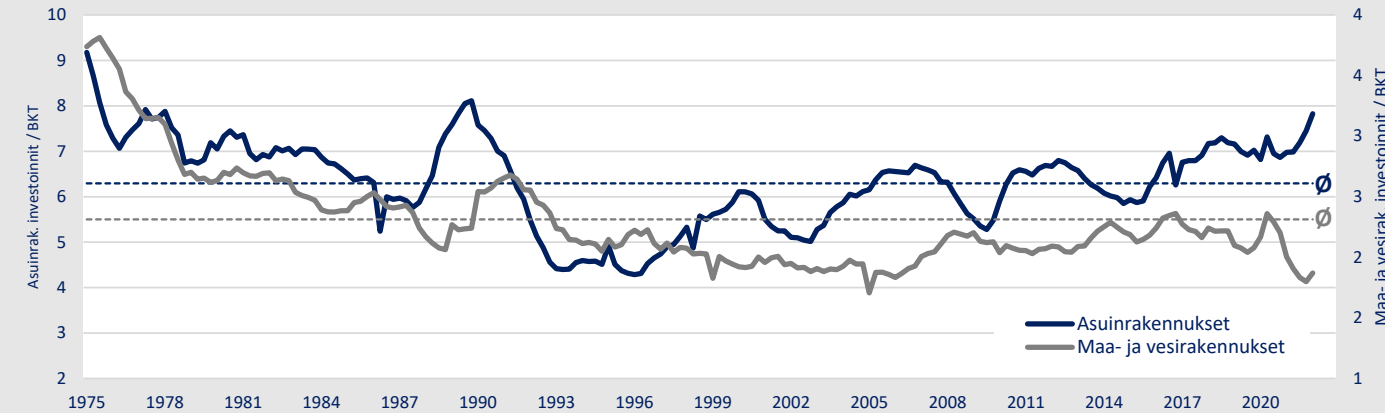
Rakennusinvestoinnit Euroopassa: Suomi muita korkeammalla tasolla pitkään



Asuinrakentamisen investoinnit: Suomi investoi asumiseen muita enemmän

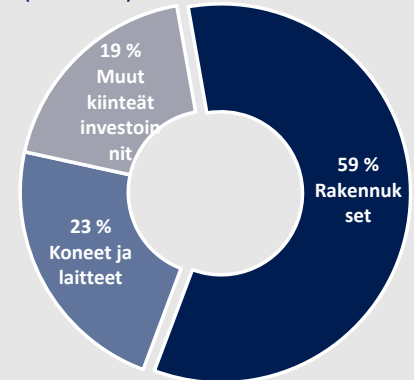


Rakennusinvestoinnit Suomessa: asuininvestoinnit poukkoilevat – infrainvestoinnit laahaavat matalalla



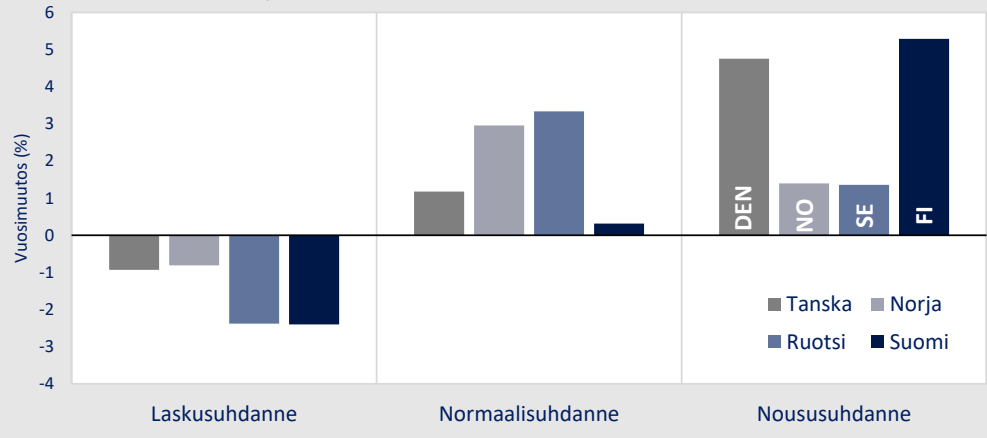
Investoinnit Suomessa

2021 (%-osuus)

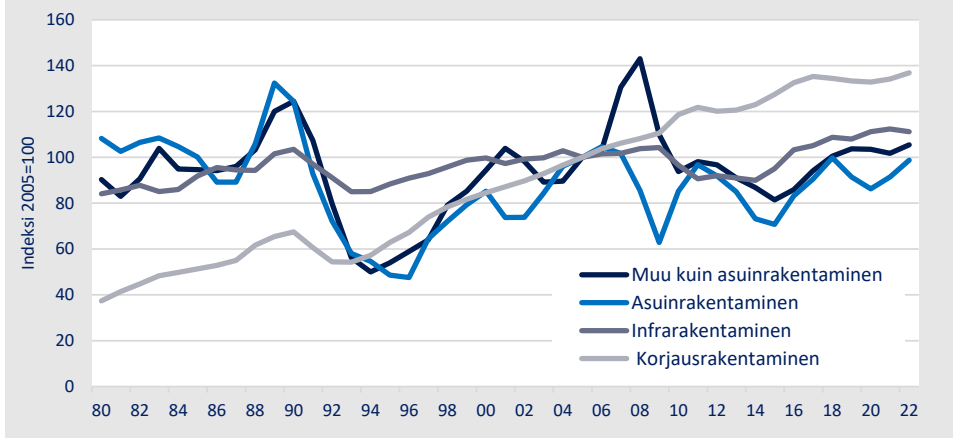


Näkymä investointeihin: Suomen rakentaminen poukkoilee – tavoitteena ennakoitavampi toimintaympäristö

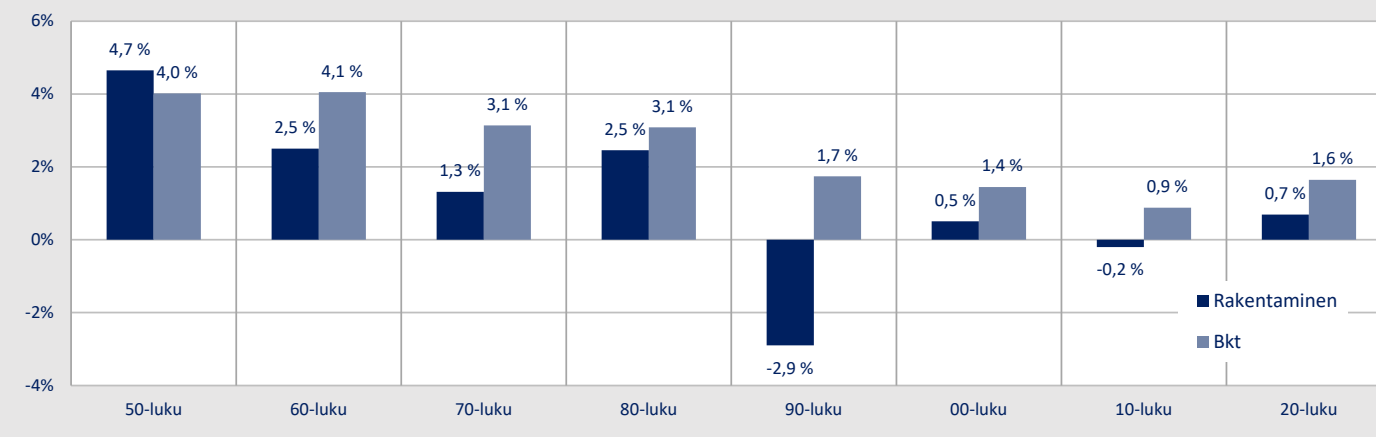
Rakentaminen Pohjoismaissa: Suomen rakentaminen kehittyy ääripäiden kautta



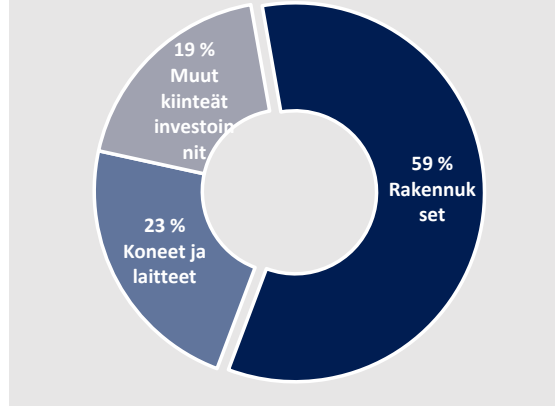
Rakentaminen lajeittain: Uudistalonrakentaminen heiluttaa



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



Investoinnit Suomessa (%-osuus) 2021





Rakentamisen suhdannetilanne Satakunnassa

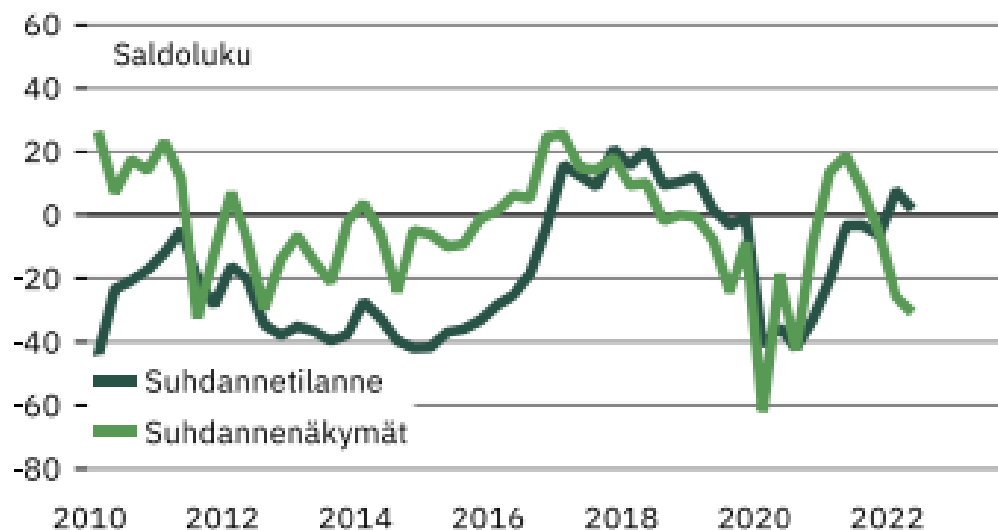
Rakennusteollisuus RT suhdannekatsaus 4.11.2022

pääekonomisti Jouni Vihmo



Rakennusteollisuus

Lounais-Suomen teollisuuden ja rakentamisen suhdannetilanne hyvä – näkymä heikkenee kovaa vauhtia



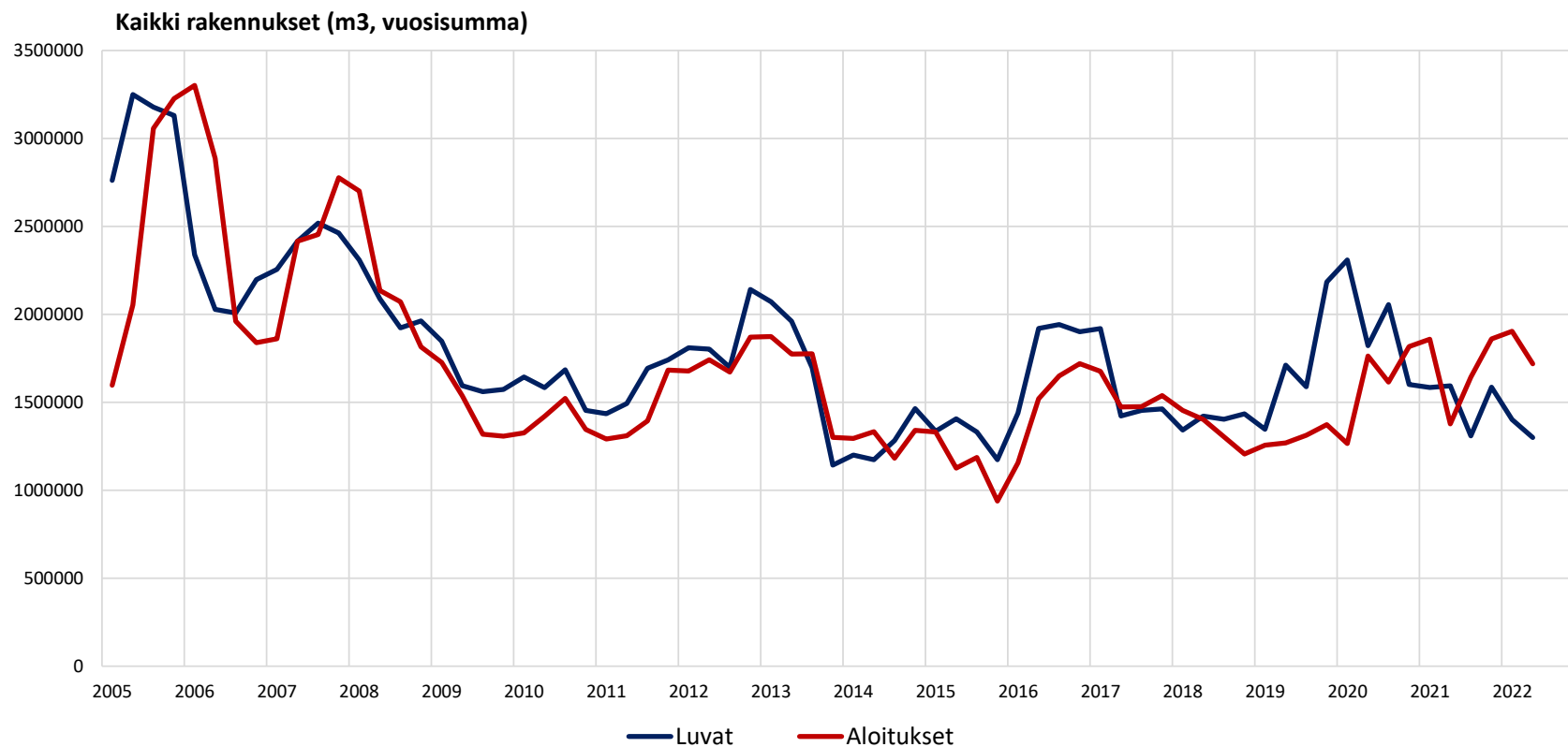
- Suhdannetilanne laski heinäkuussa likimain tavanomaisiin lukemiin
- Tuotannon ja henkilökunnan kasvun ennakoidaan päättyvän lähikuukausina
- Ammattityövoiman puute yleisin kapeikkotekijä
- Suhdannenäkymät tummenevat, saldoluku -30

Uudisrakentaminen Satakunnassa vuoden 2022 toisella neljänneksellä

	Aloitukset	Luvat
	muutos ed. vuoteen, % (vuosisummasta)	
Kaikki rakennukset	25	-18
Asuinrakennukset	-20	-21
Muut kuin asuinrakennukset (kaikki)	32	-18
Liike- ja toimistorakennukset	35	53
Julkiset palvelurakennukset	105	-51
Teollisuus- ja varastorakennukset	88	74

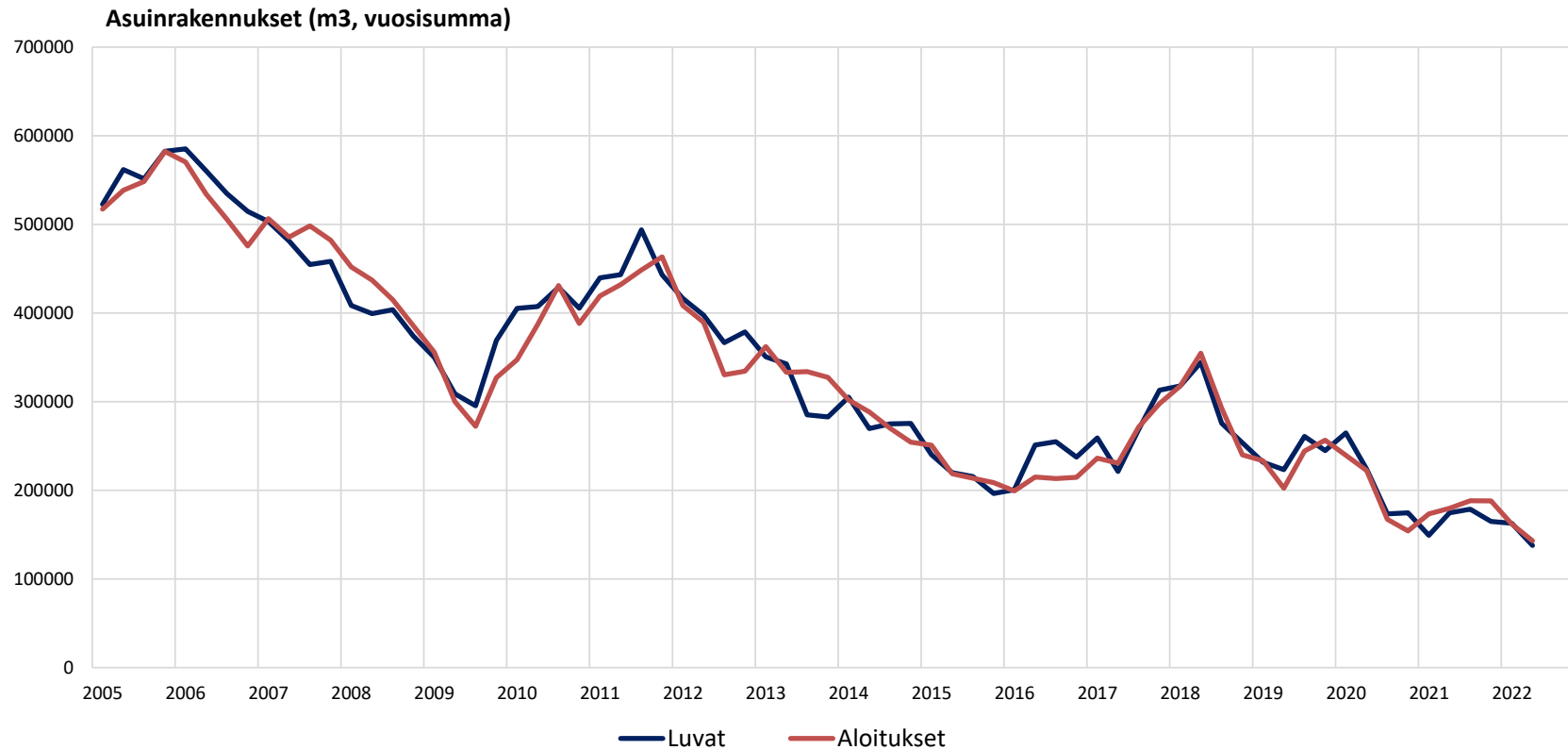
Rakentaminen hidastuu Satakunnassa

Koko rakentaminen Satakunnassa, m³



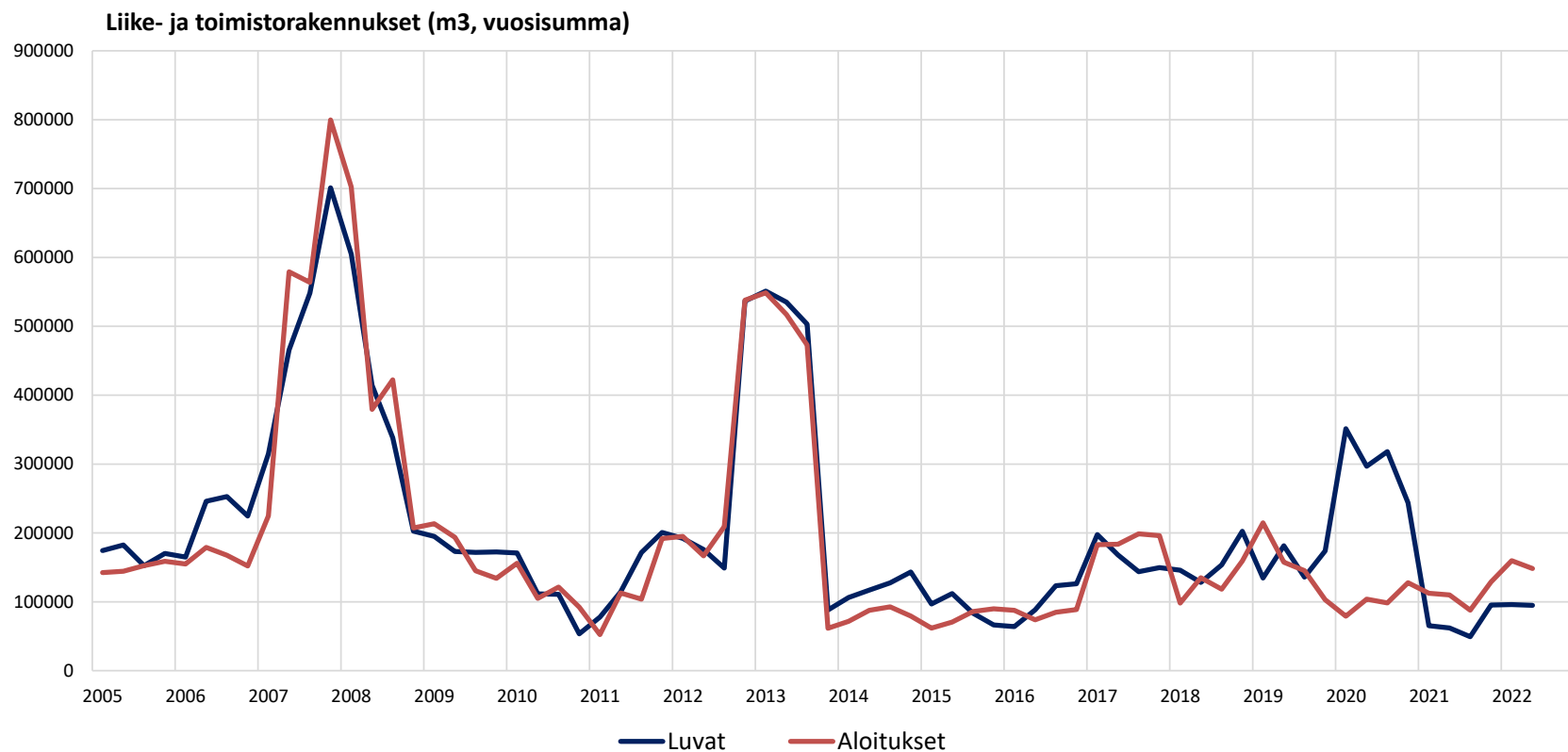
Asuntorakentamisen lasku jatkuu pienen tauon jälkeen

Asuinrakentaminen Satakunnassa, m³



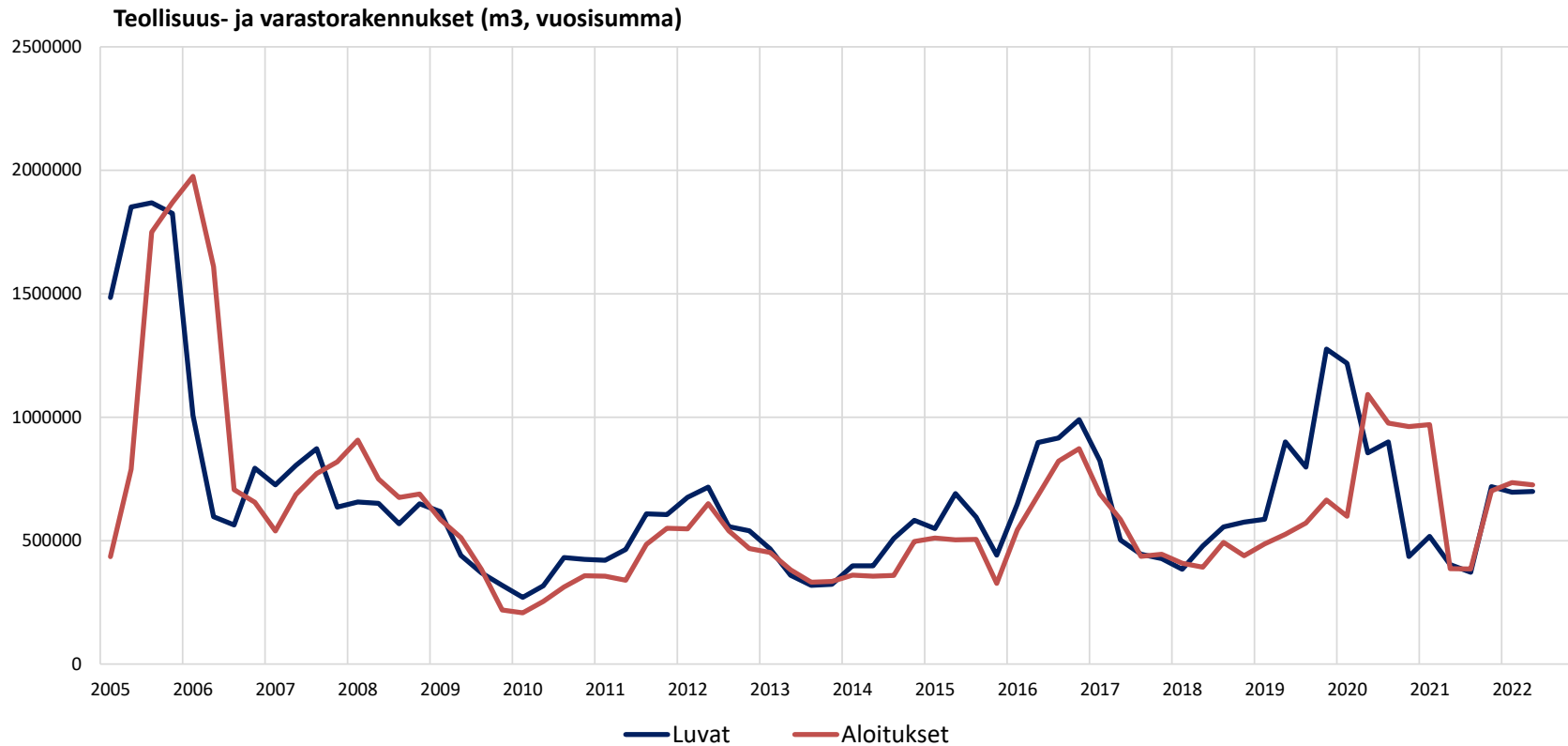
Liike- ja toimistorakentamisen kasvu tasaantuu

Liike- ja toimistorakentaminen Satakunnassa, m³



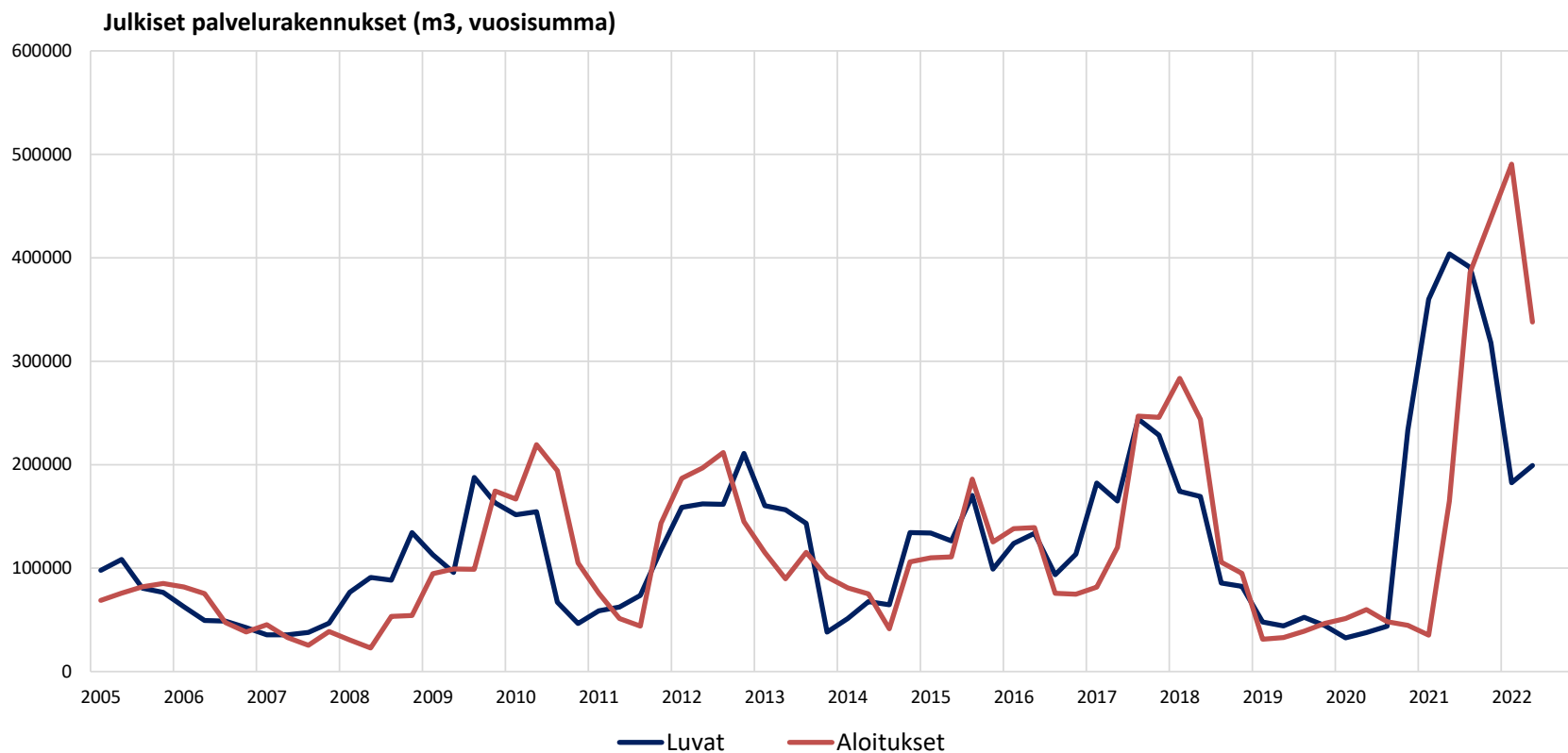
Teollisuus- ja varastorakentaminen kasvaa

Teollisuus- ja varastorakentaminen Satakunnassa, m³



Julkisen palvelurakentamisen voimakas kasvu tasaantuu

Julkinen palvelurakentaminen Satakunnassa, m³



Rakentamisen työllisyys kasvoi alkuvuonna

Rakentamisen työllisyys Satakunnassa, henkeä

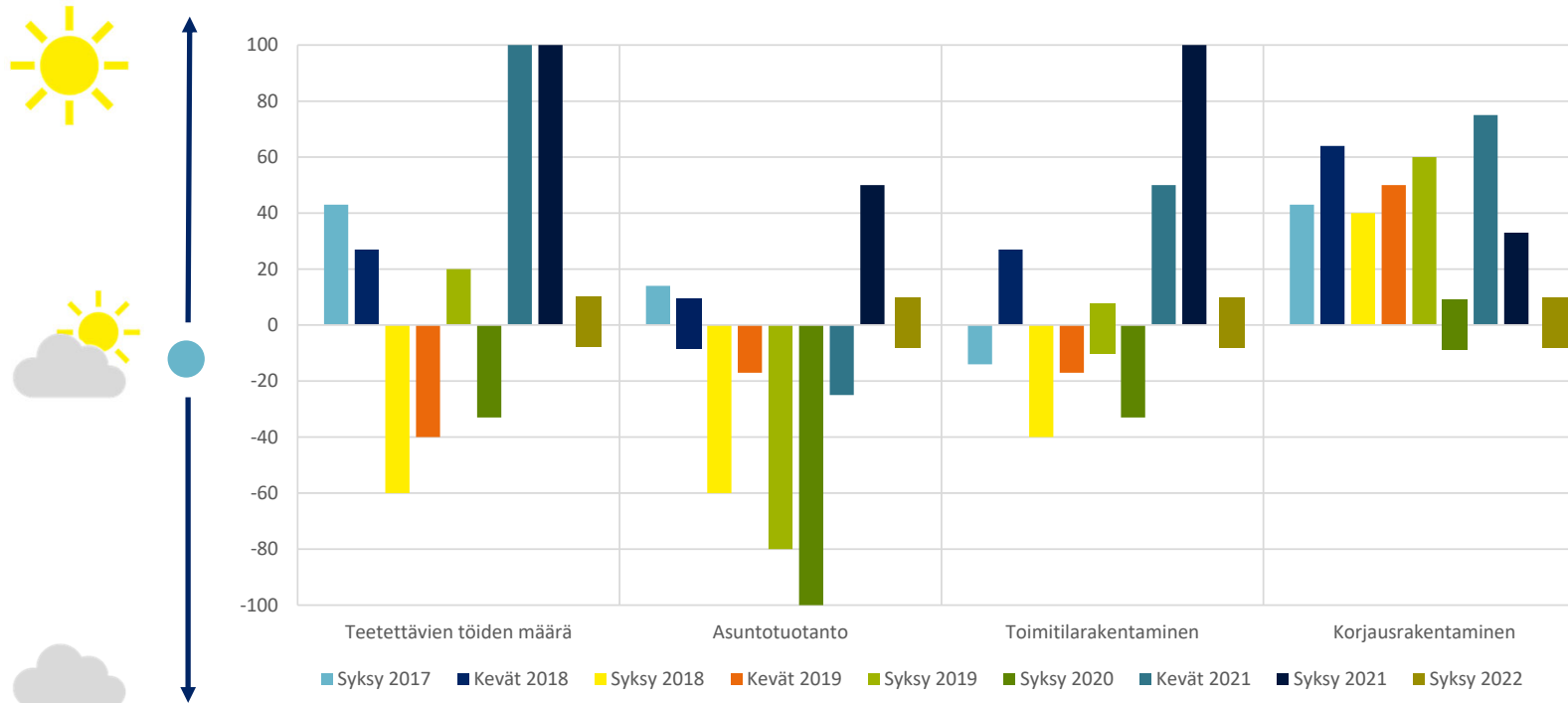
Rakentamisen työllisyys



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Rakennuttajien suhdannetilanne Satakunnassa on hyvä

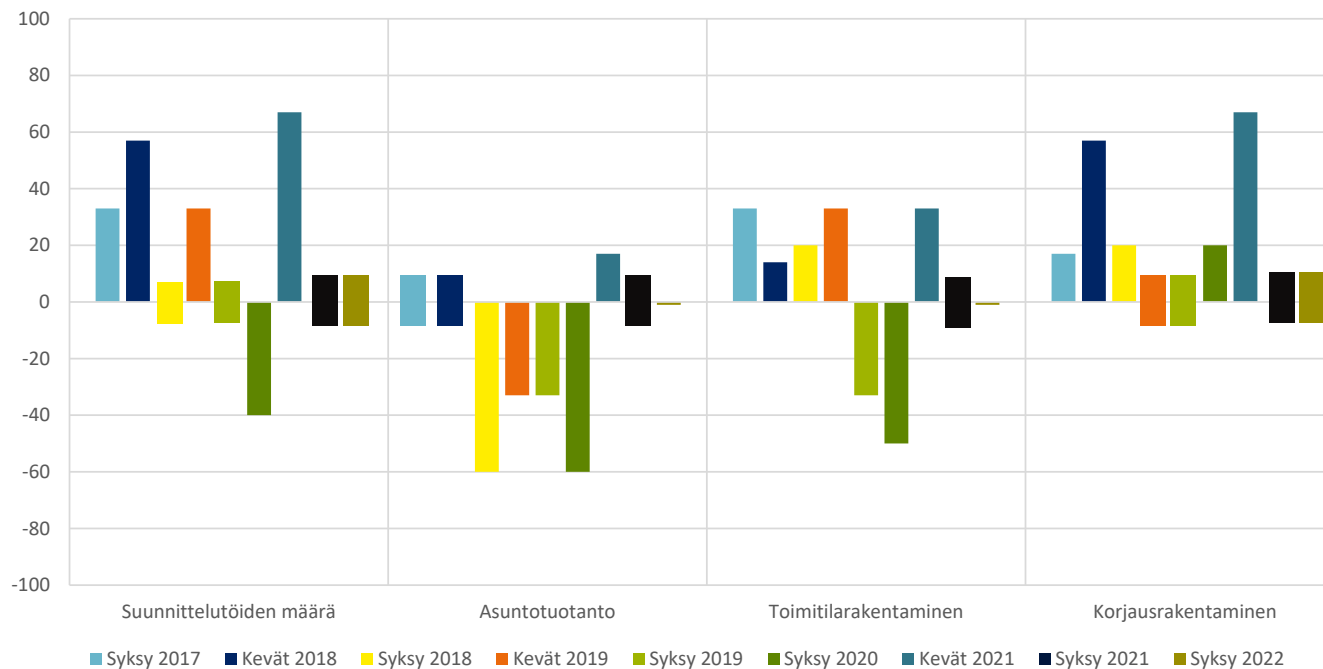
Arvio talonrakentamisen suhdannetilanteesta viimeisen puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon (saldoluku)



Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn lokakuussa 2022

Suunnittelijoiden suhdannetilanne Satakunnassa on tyydyttävä

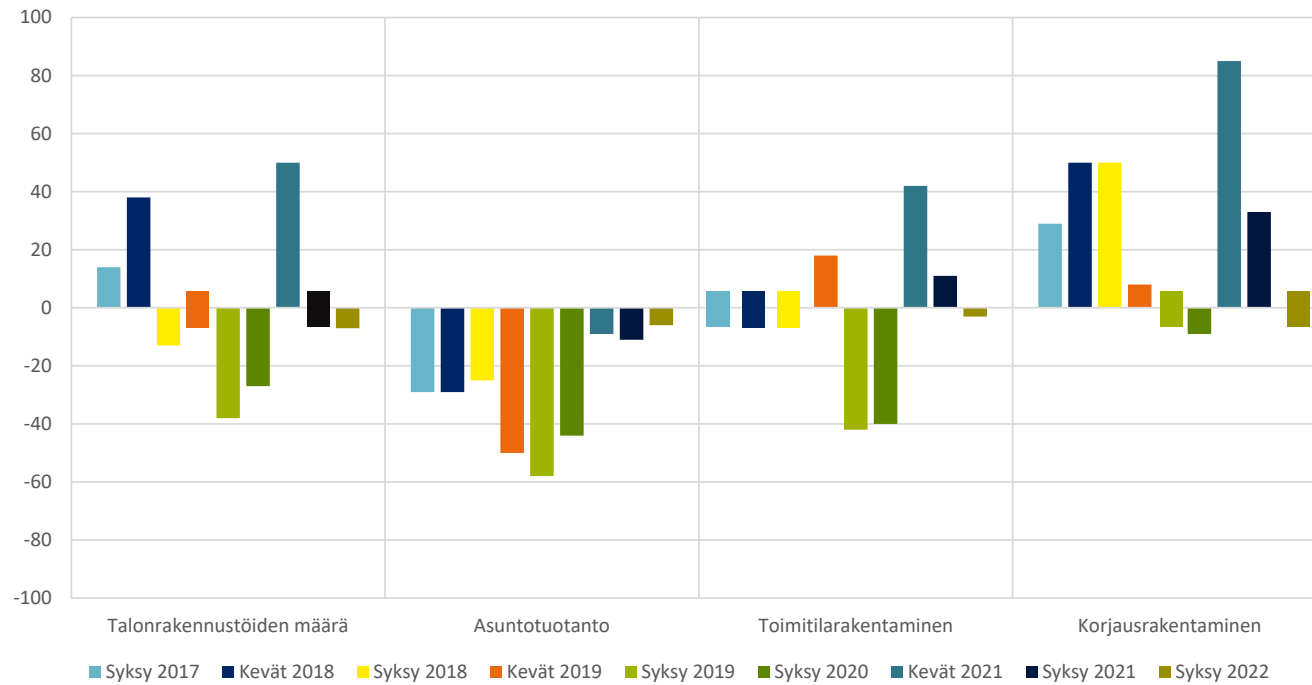
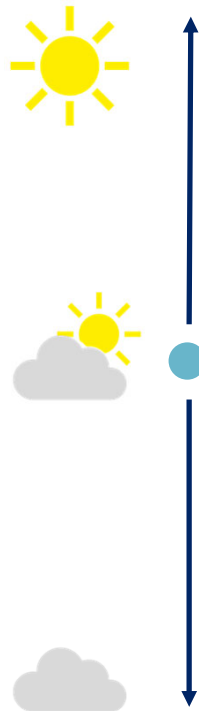
Arvio talonrakentamisen suhdannetilanteesta viimeisen puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon (saldoluku)



Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn lokakuussa 2022

Urakoitsijoiden suhdannetilanne Satakunnassa on hyvä

Arvio talonrakentamisen suhdannetilanteesta viimeisen puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon (saldoluku)



Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn lokakuussa 2022