



Rakentaminen navigoi läpi kolmatta kriisiä

# Vieläkin jaloillaan

Rakennusteollisuus RT suhdannekatsaus 20.10.2022

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

Etätö 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*



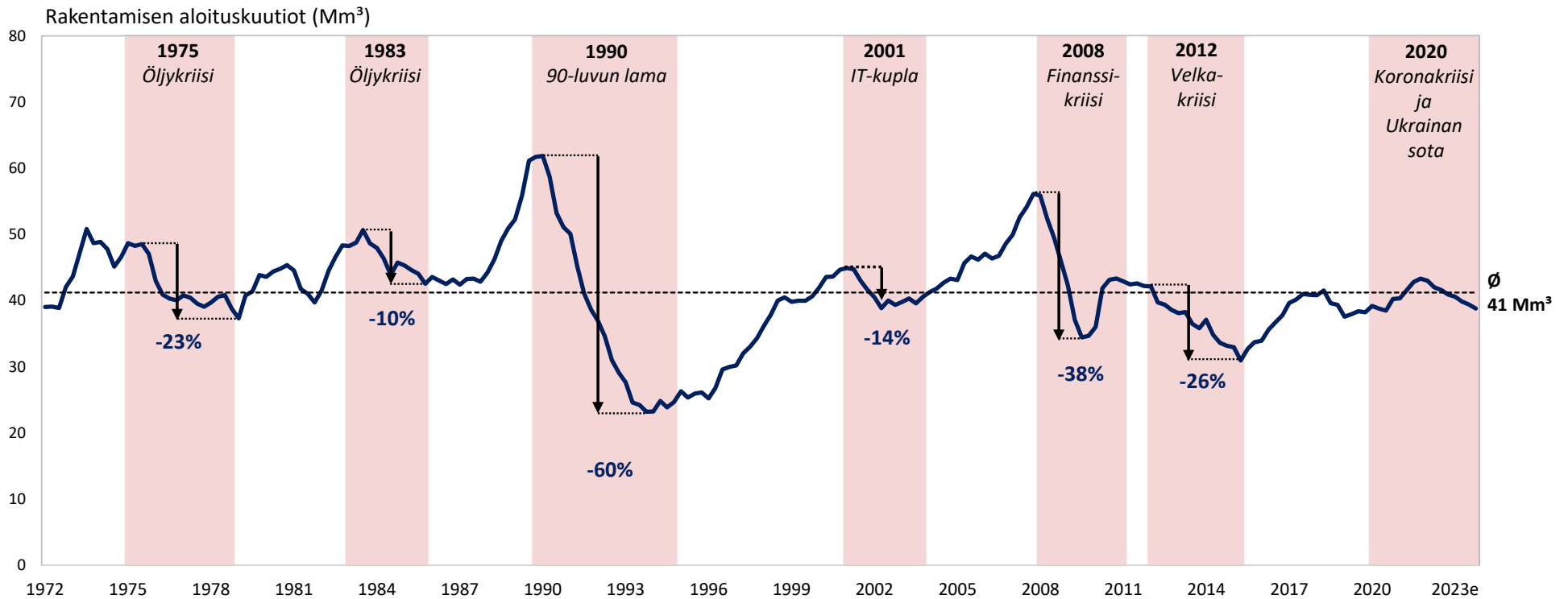
**2023 Energiakriisi**

Talvi tulee  
Kasvu pysähtyy  
Varmaa vain yllätykset  
*Laskua vai lamaa?*

Rakentamisen pitkä aikaväli

# Kriisit osuvat rakentamiseen aina

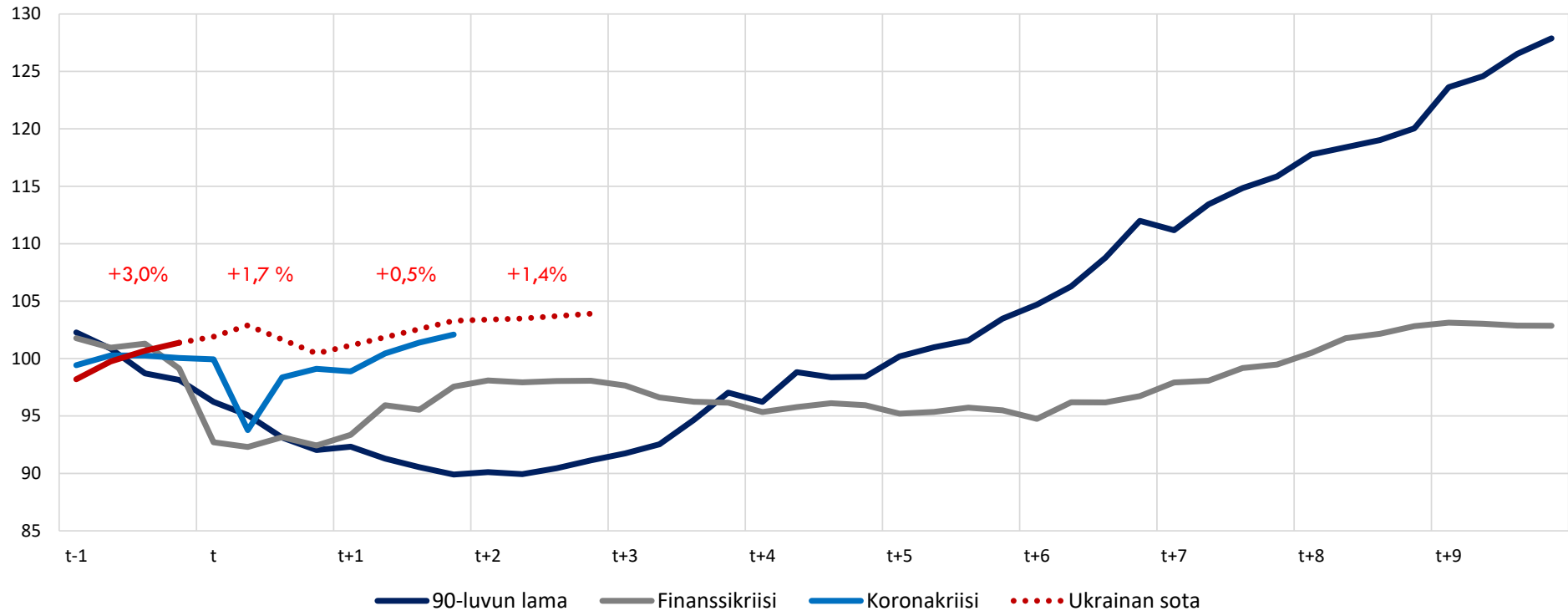
Keskimäärin -30 %, maksimissaan -60 % mutta vähintään -10 % - nykytilanne muistuttaa lähinnä öljykriisejä



# Talous pysyy kasvussa – jos maailma jatkaa radallaan

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

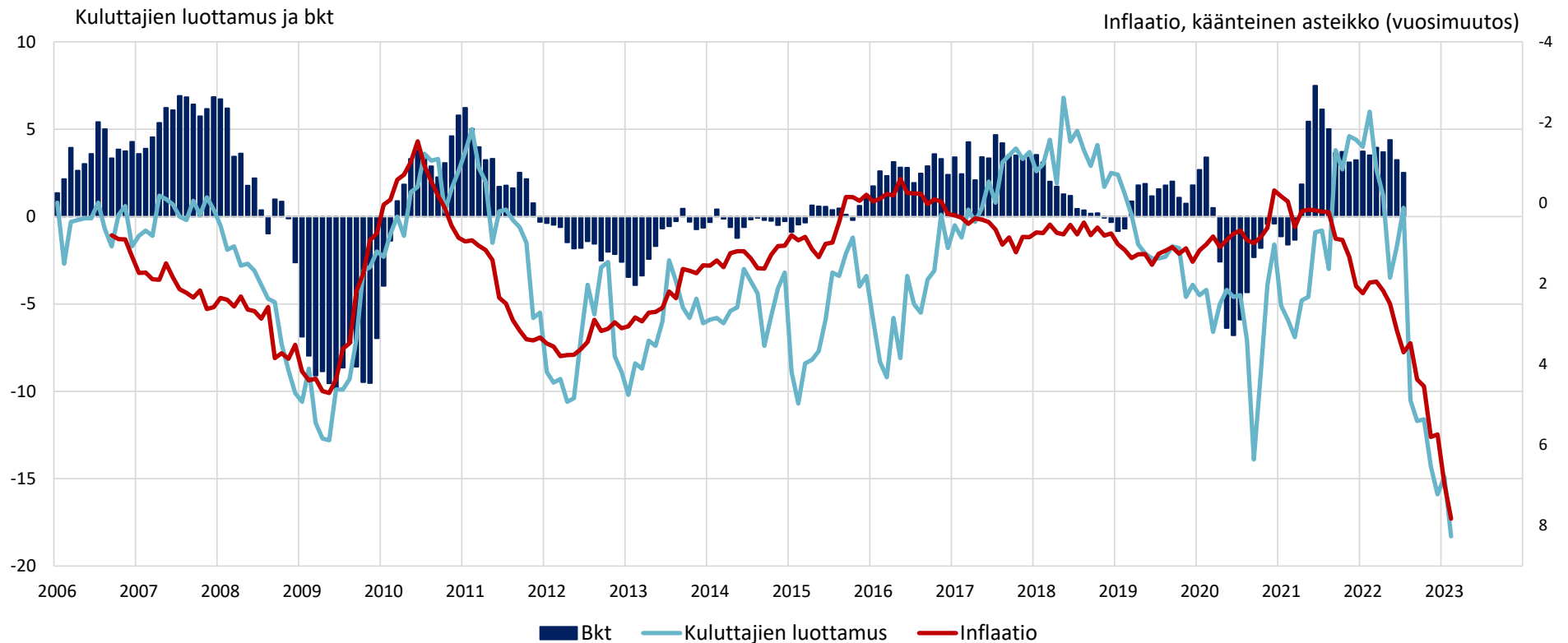
Suomen BKT eri kriiseissä ja ennuste vuosille 2021 - 2024



Kuluttajien luottamus

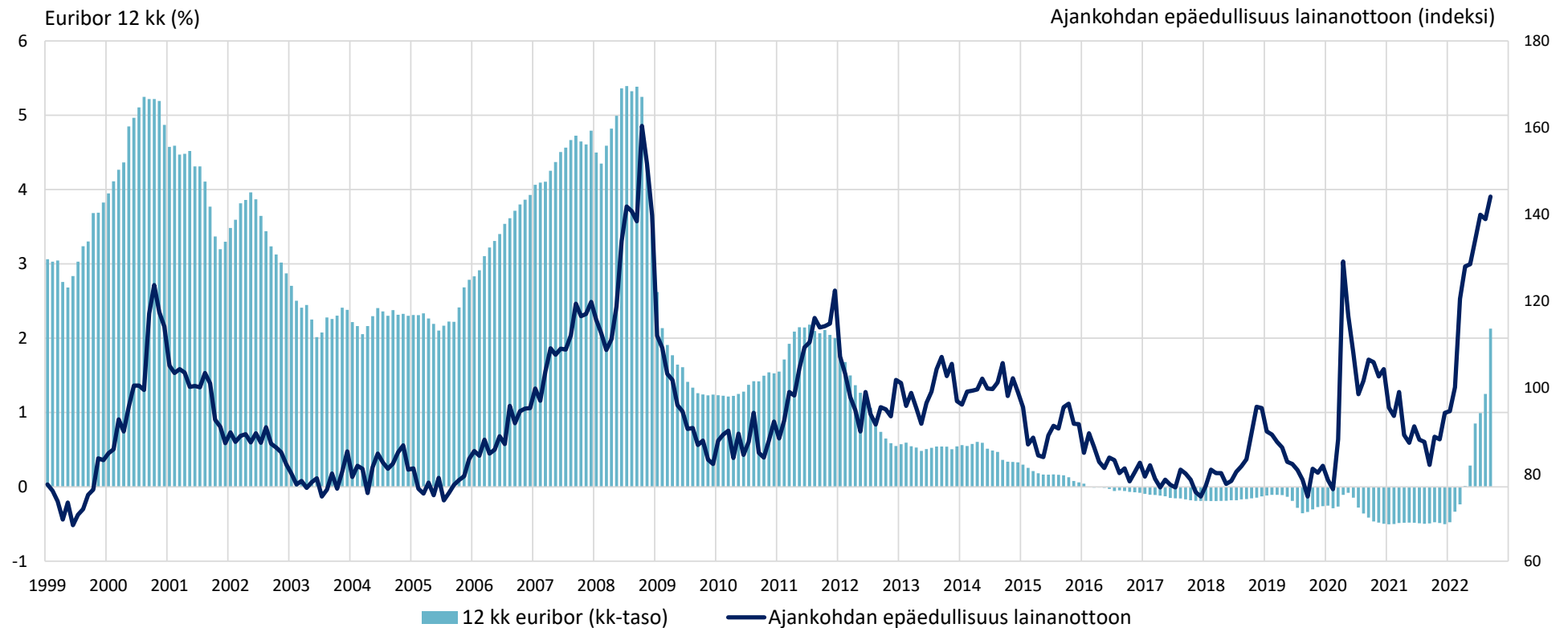
# Kuluttajia harmittaa eniten hintojen nousu

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

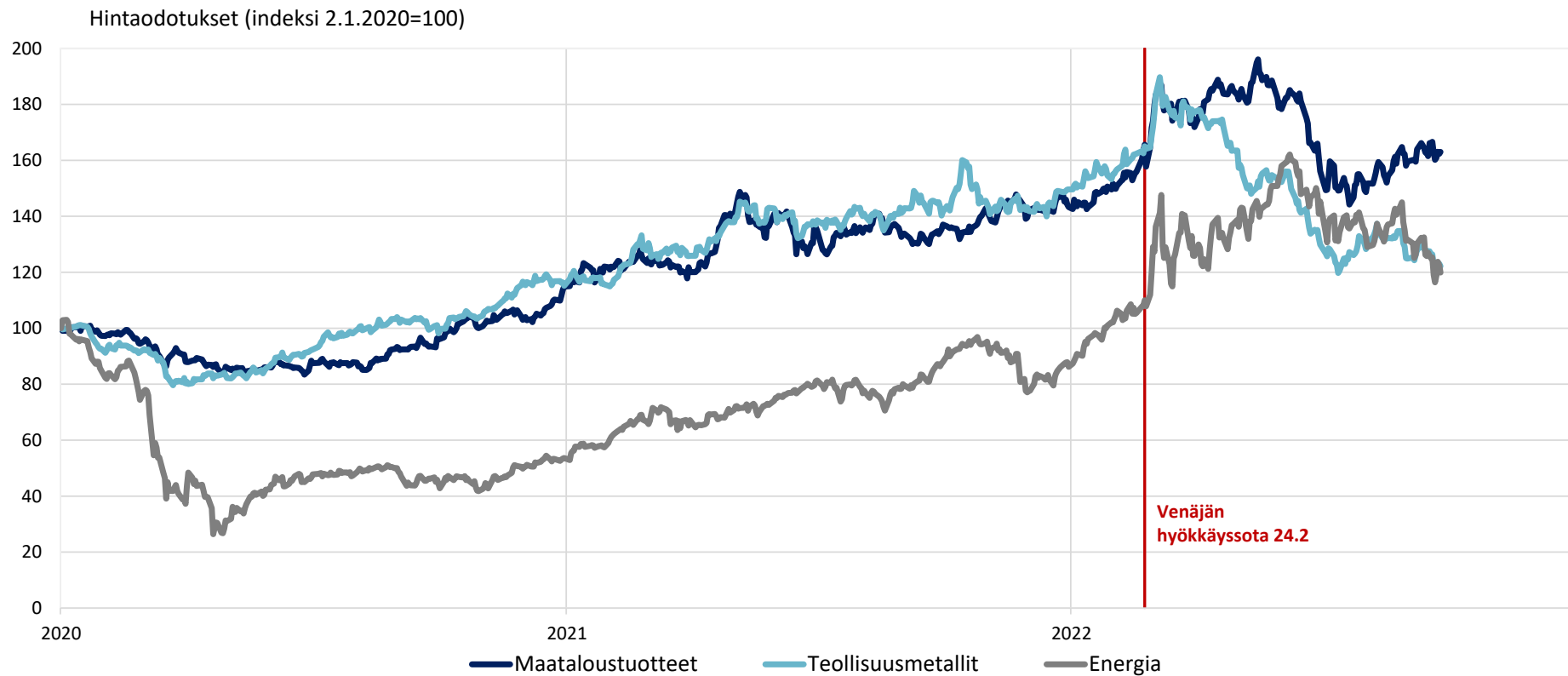




Inflaatio

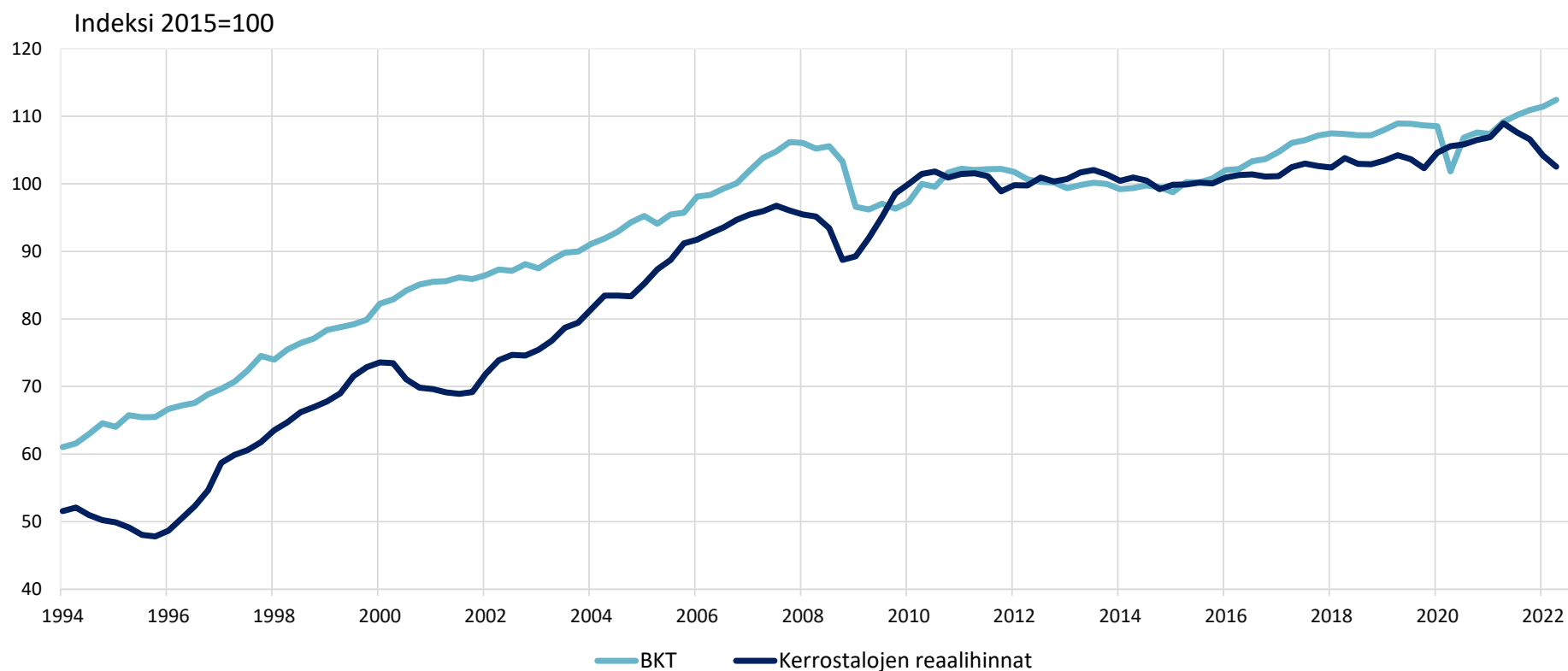
# Inflaatiopiikki syksyllä

Kuluttajahintojen rauhoittuminen tukee kuluttajien luottamusta – tuleeko niukkuudesta elämäntapa rakennusalalle?



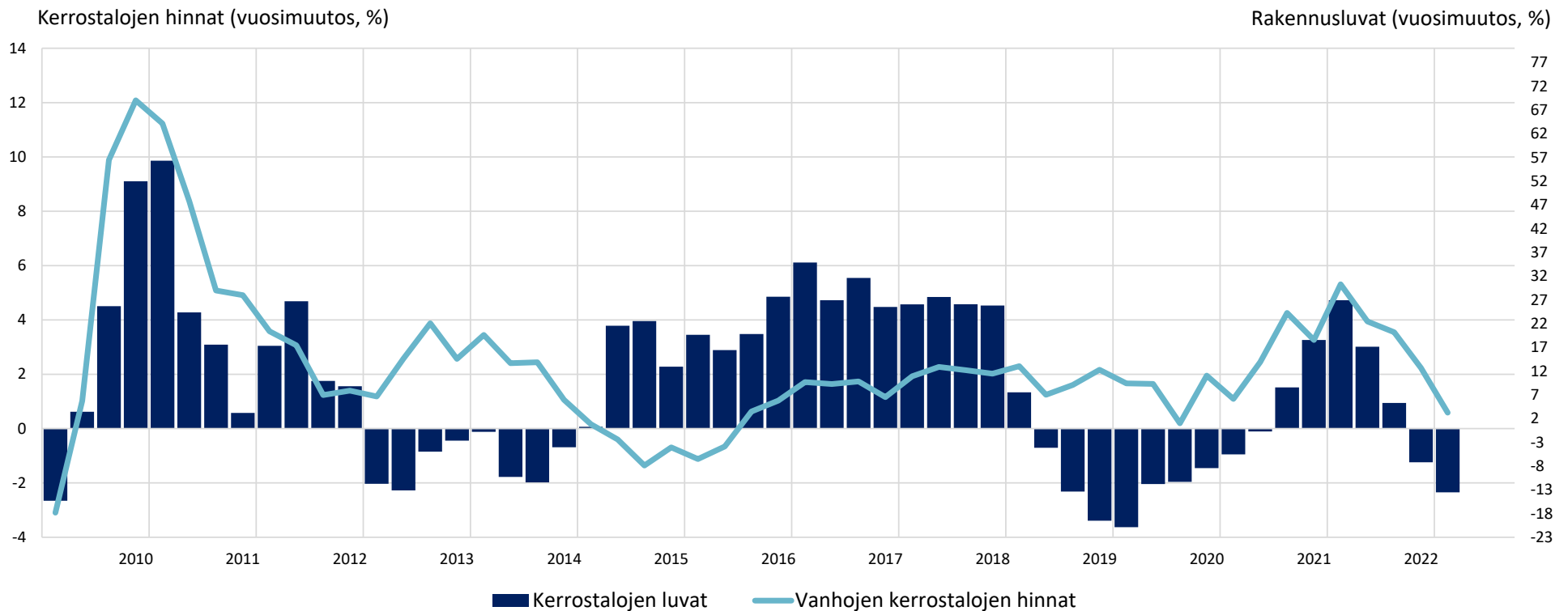
## Ruotsin ongelmat eivät ole Suomen ongelmia

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



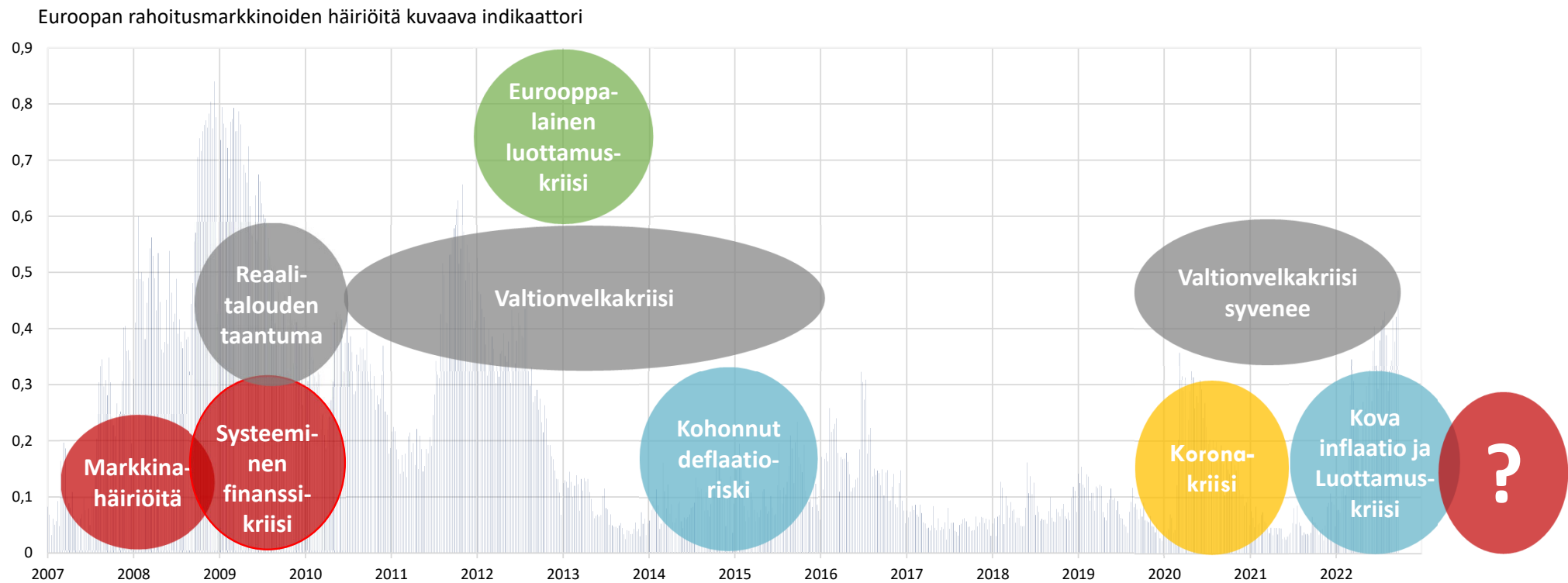
# Inflaatio nakertaa hankkeita poikkeuksellisen voimakkaasti

Vanhojen asuntojen heikko hintakehitys ei kannusta rakentamaan uutta



# Rahoitusmarkkinoiden tunnelma on kiristynyt

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

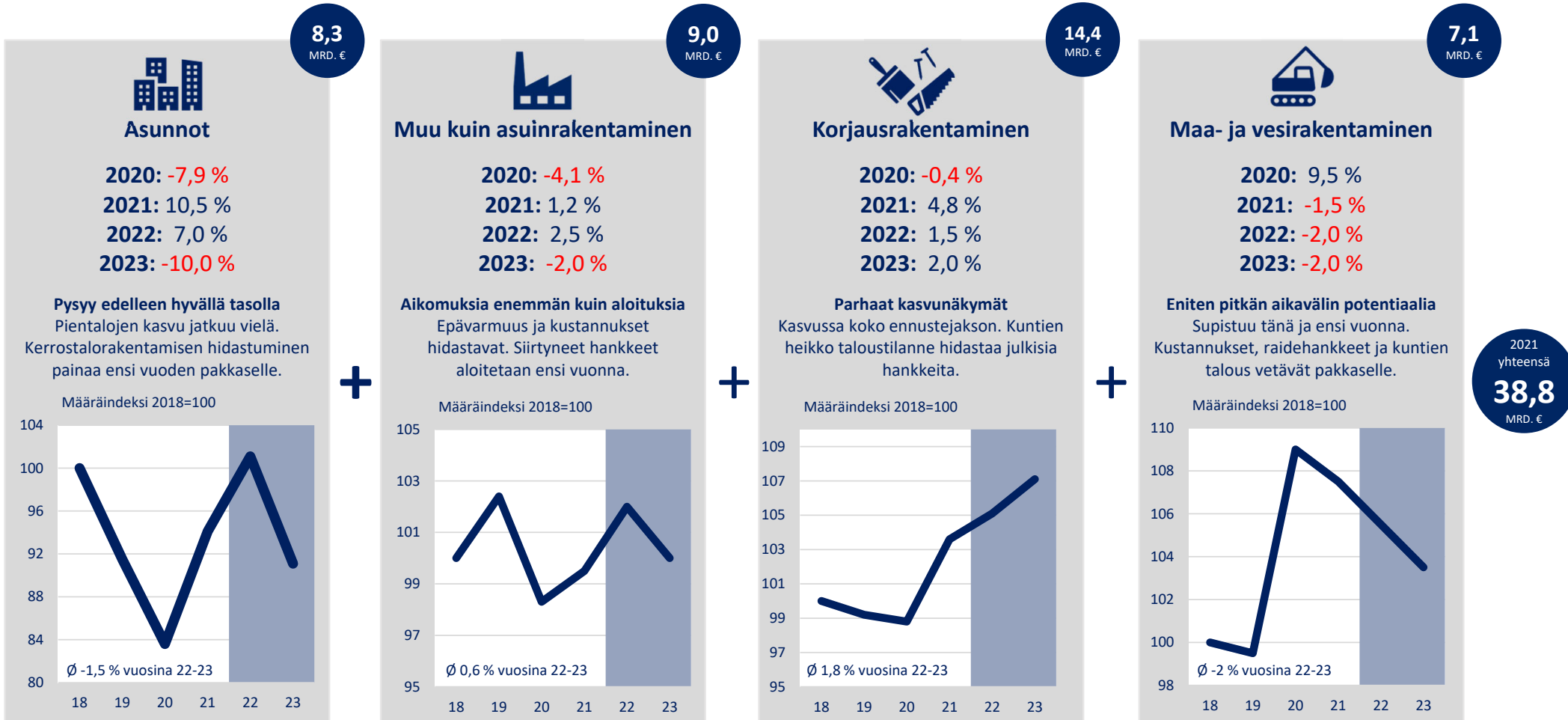


# Näkymä rakentamiseen 2022-2023

Rakennusteollisuuden suhdanne-ennuste  
Lokakuu 2022



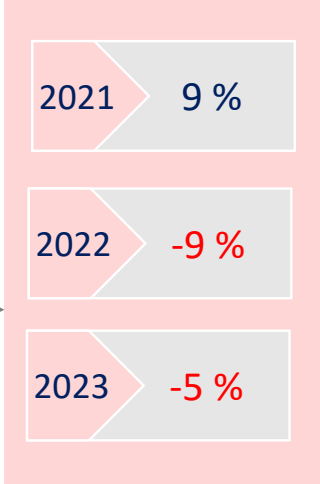
# Rakentamisen näkömä 2022-2023: työkuorma kantaa kuluvan vuoden – ensi vuonna veto loppuu



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

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

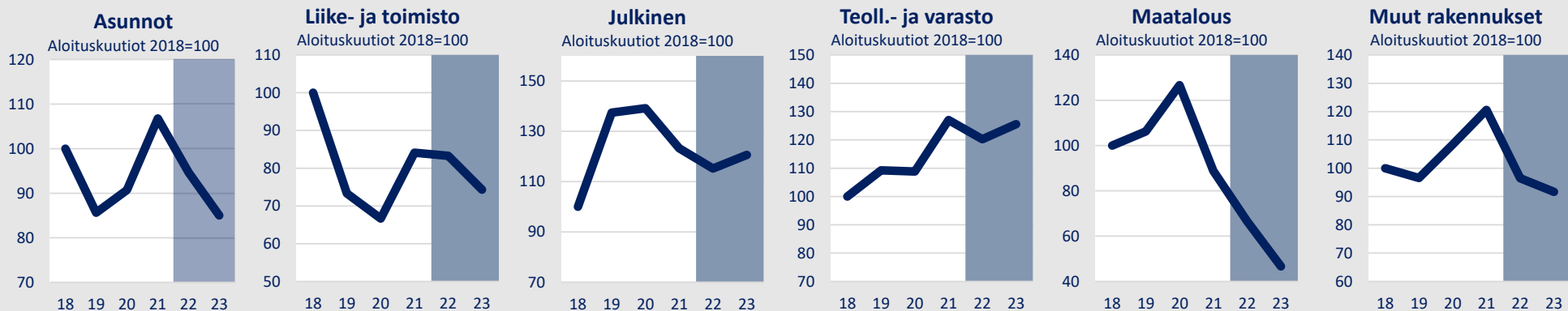
## Pitkä aikaväli aloituskuutiot (milj. m<sup>3</sup>)



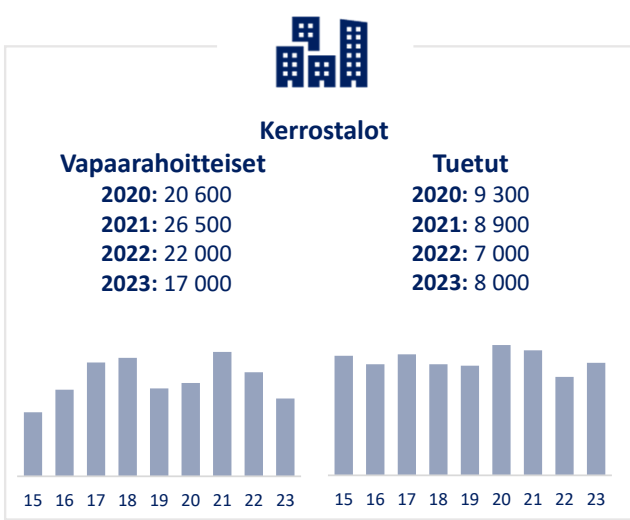
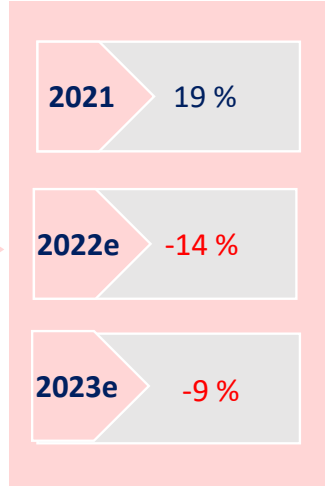
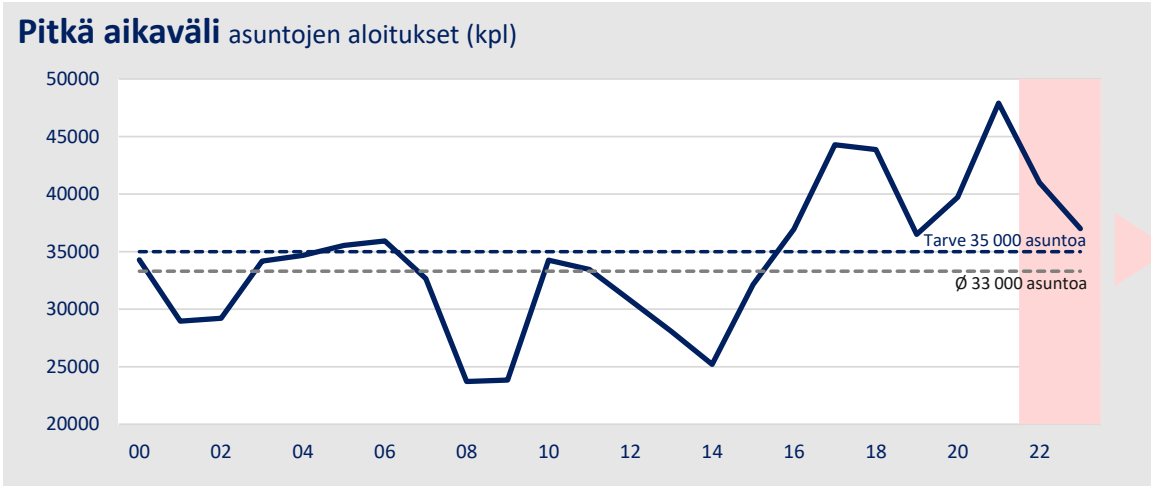
## Markkinaosuudet %-yks. (m<sup>3</sup>)



## Näkymä rakentamisen lajeihin: laskua kautta linjan eri lähtökohdista



# Asuntorakentamisen näkökulma: hidastuu voimakkaasti pysyen keskimääräisen asuntotarpeen tasolla

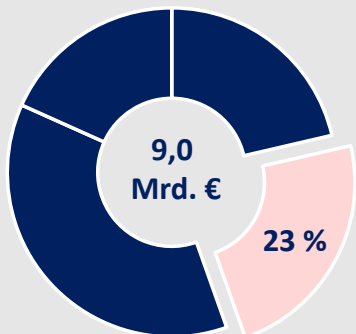




# Muun kuin asuinrakentamisen näkömä: hidastuu vasta ensi vuonna – investointiaikomuksissa iso potentiaali

## Markkinaosuus

2021



## Pitkä aikaväli toimitilojen uudistuotanto



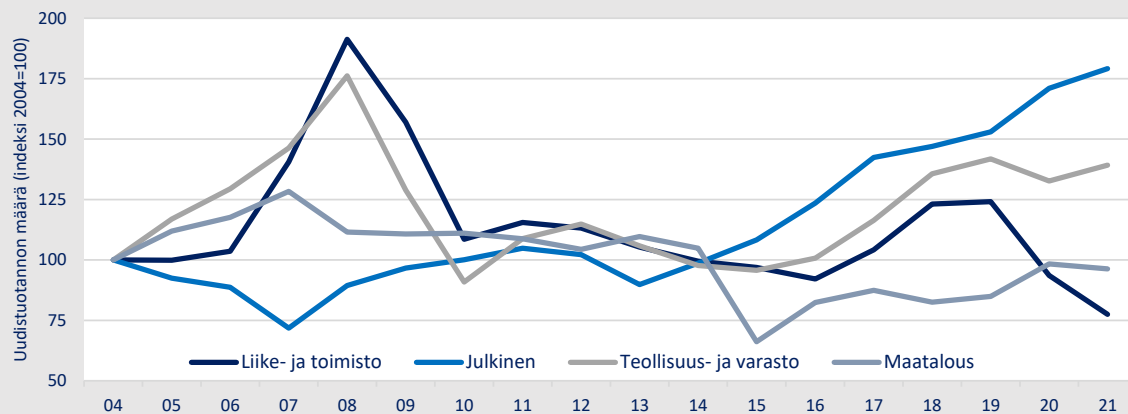
2021 1,2 %

2022e 2,5 %

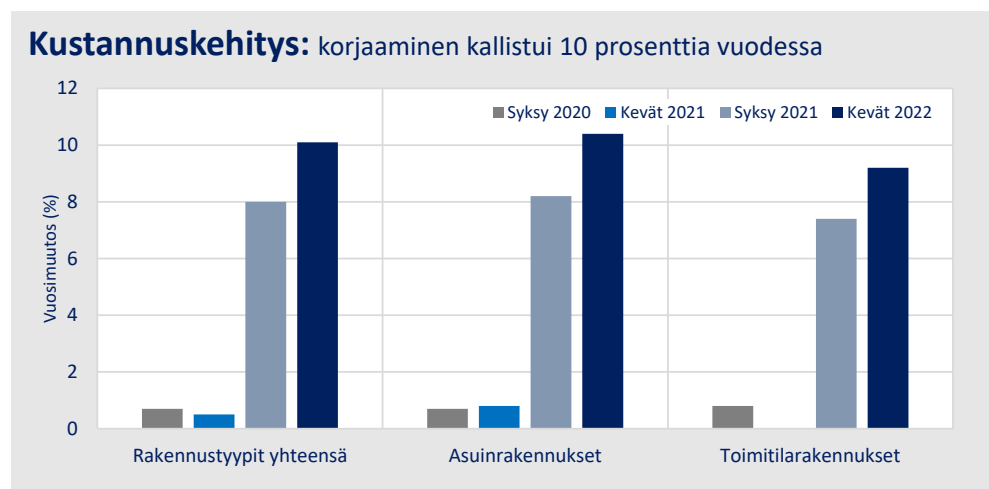
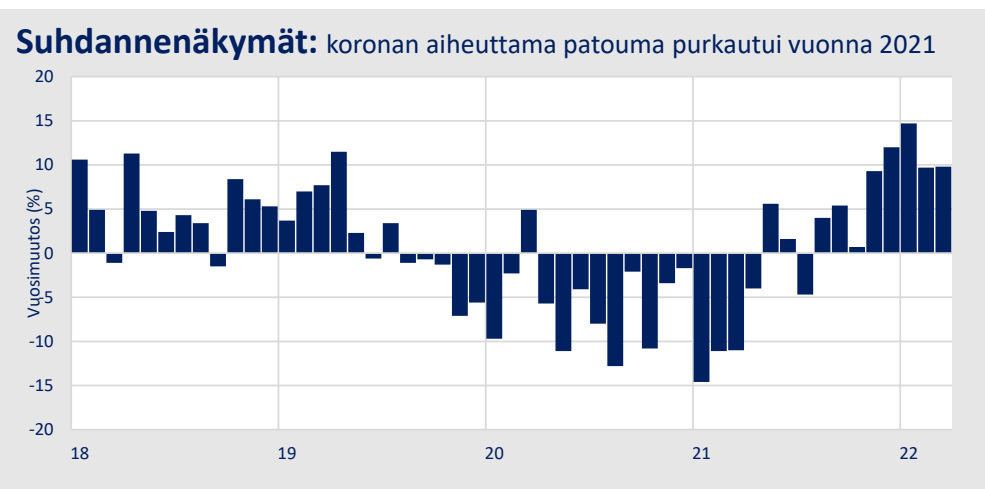
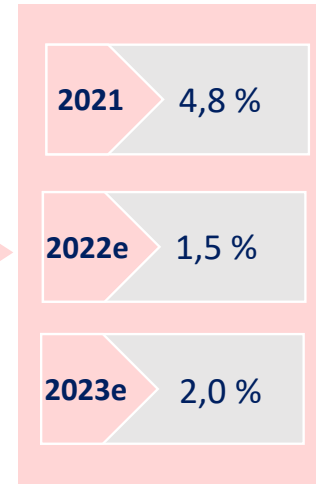
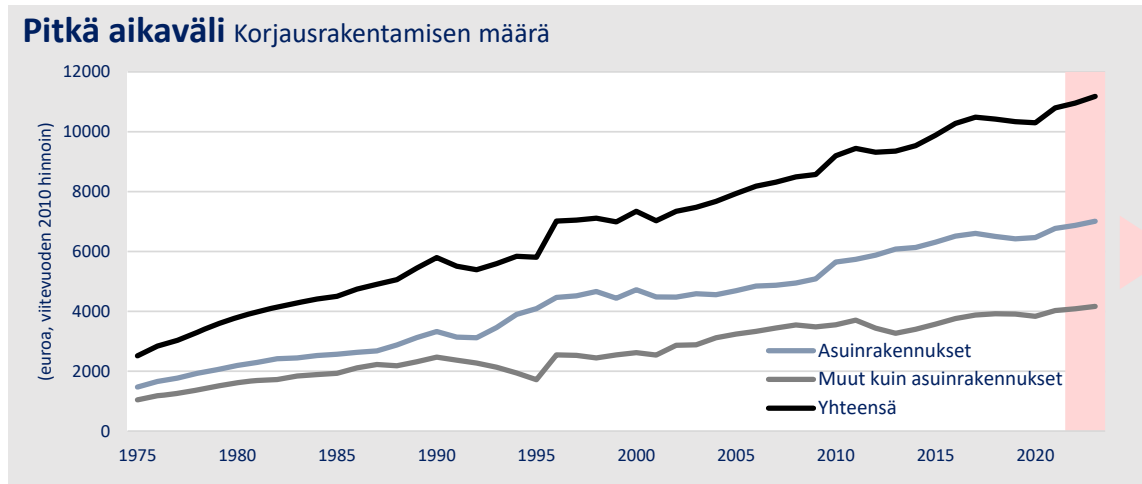
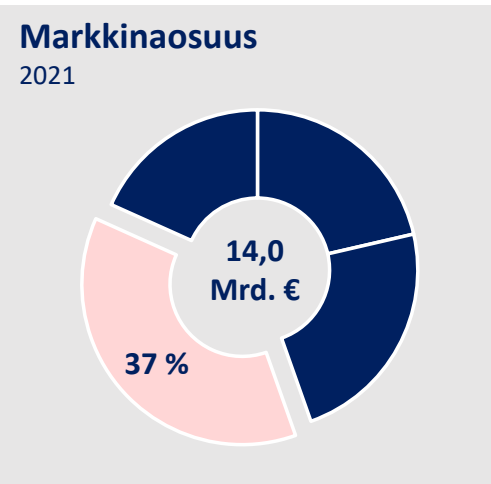
2023e -2,0 %

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
<b>Rakennukset</b>	<b>772</b>	<b>1 275</b>	<b>1 762</b>	<b>65,2</b>	<b>38,1</b>
Muut	911	811	1 011	-10,9	24,6
Tutkimus- ja kehitysmenot	2 832	2 951	3 099	4,2	5
<b>Yhteensä</b>	<b>6 812</b>	<b>8 427</b>	<b>10 457</b>	<b>23,7</b>	<b>24,1</b>

## Uudistuotannon määrä: nousukausi nosti määrät matalalta tasolta



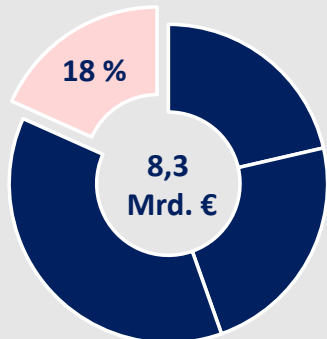
# Korjausrakentamisen näkymä: sota hidastaa vihreää siirtymää – kustannusten nousu jarruttaa hankkeita



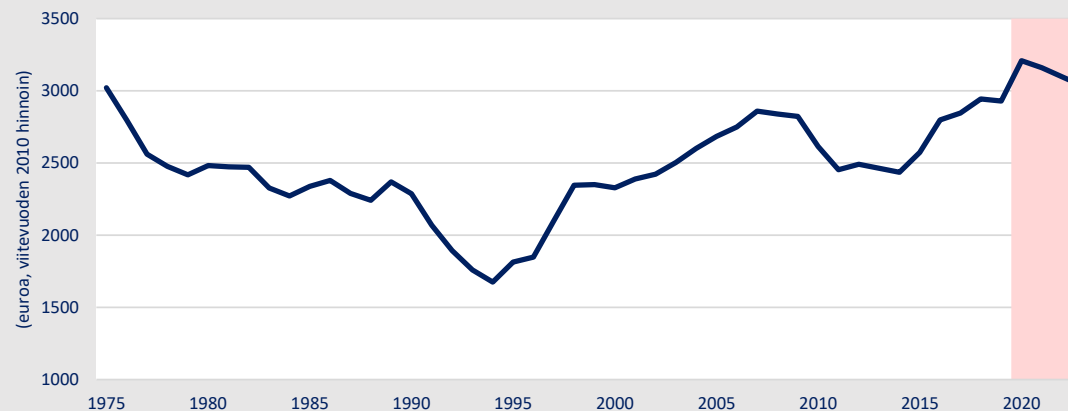
# Maa- ja vesirakentamisen näkömä: laskeva näkömä ei tue Suomen kasvua ja huoltovarmuutta

## Markkinaosuus

2021



## Pitkä aikaväli maa- ja vesirakentamisen määrä

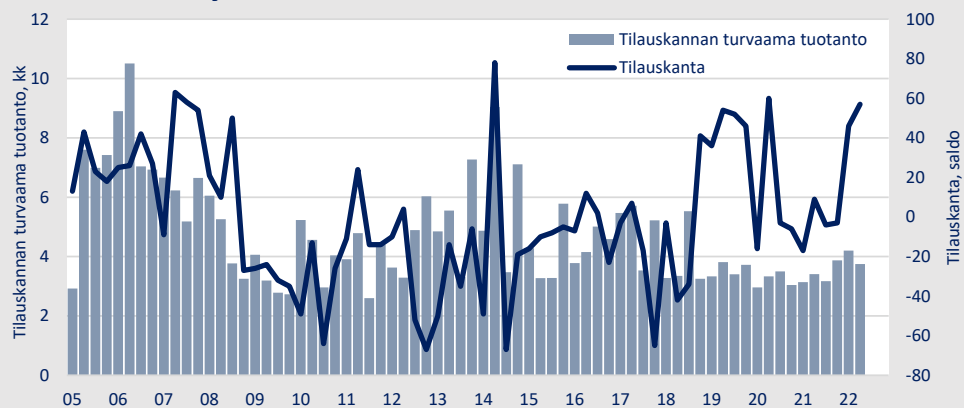


2021 -1,5 %

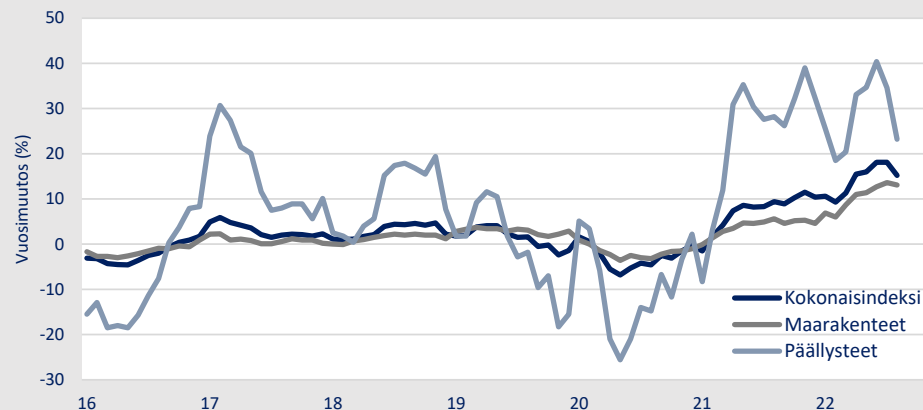
2022e -2,0 %

2023e -2,0 %

## Suhdannenäkymät: tilauskanta korkealla – pituus hieman alle keskiarvon

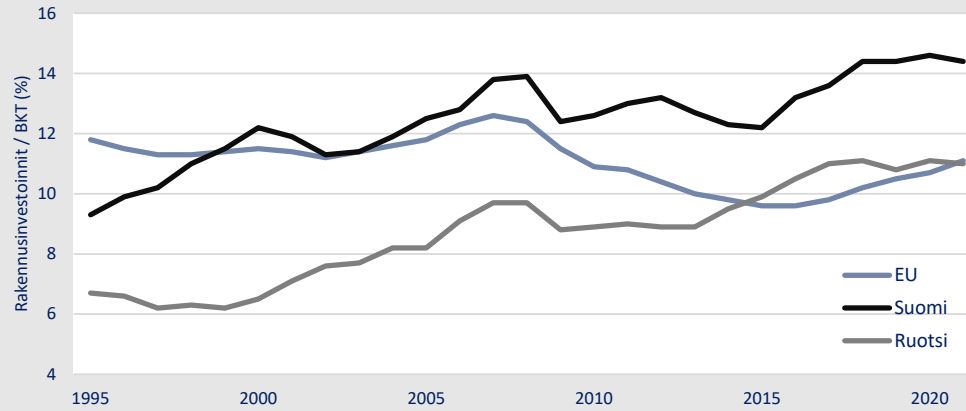


## Kustannuskehitys: maanrakentaminen on kallistunut voimakkaasti

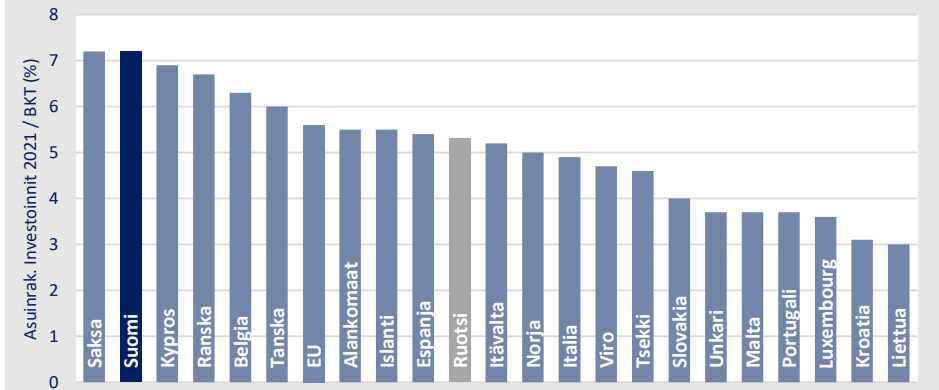


# Näkymä investointeihin: Suomen rakennusinvestoinnit eurooppalaisittain korkealla tasolla

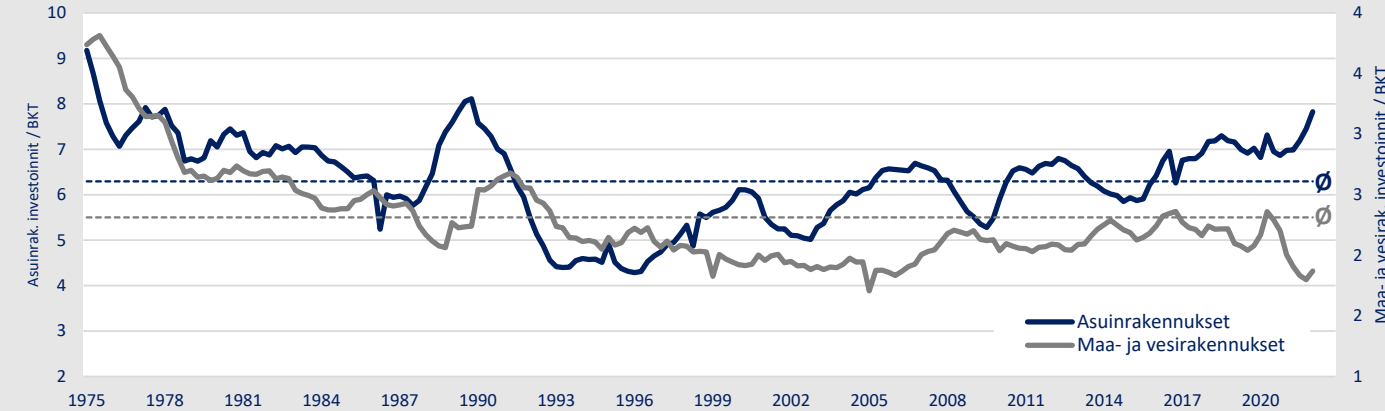
**Rakennusinvestoinnit Euroopassa:** Suomi muita korkeammalla tasolla pitkään



**Asuinrakentamisen investoinnit:** Suomi investoi asumiseen muita enemmän

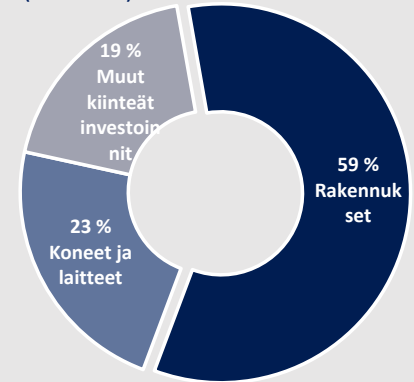


**Rakennusinvestoinnit Suomessa:** asuininvestoinnit poukkoilevat – infrainvestoinnit laahaavat matalalla



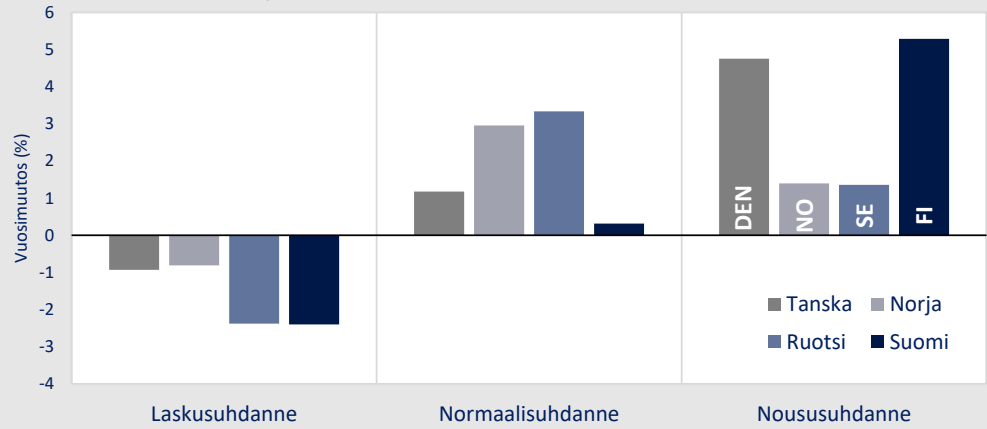
**Investoinnit Suomessa**

2021 (%-osuus)

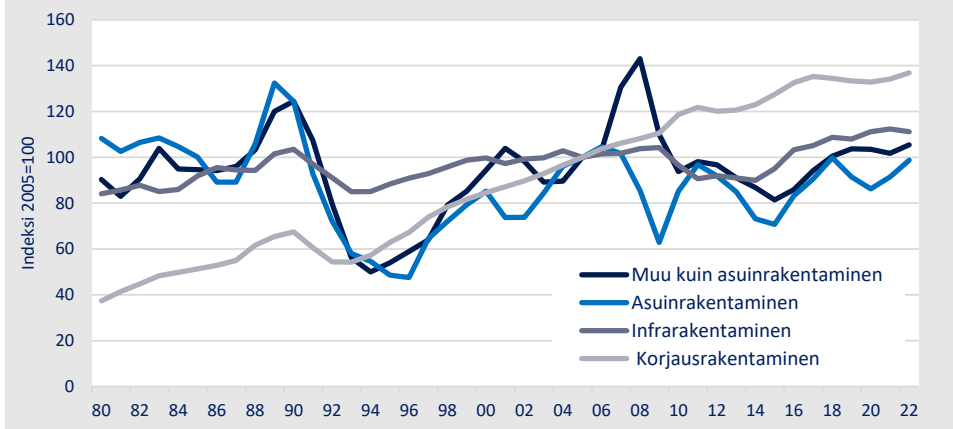


# Näkymä investointeihin: Suomen rakentaminen poukkoilee – tavoitteena ennakoitavampi toimintaympäristö

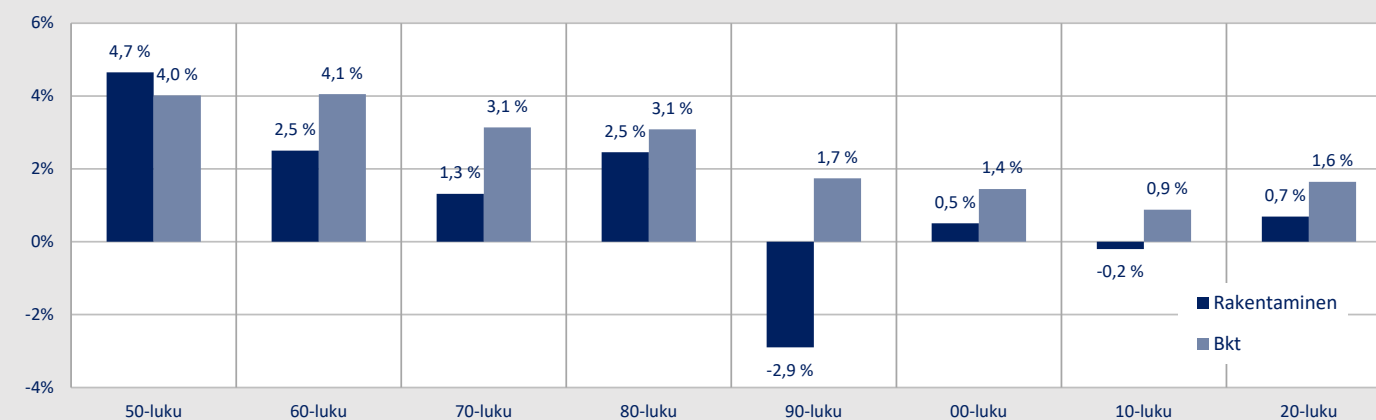
**Rakentaminen Pohjoismaissa:** Suomen rakentaminen kehittyä ääripäiden kautta



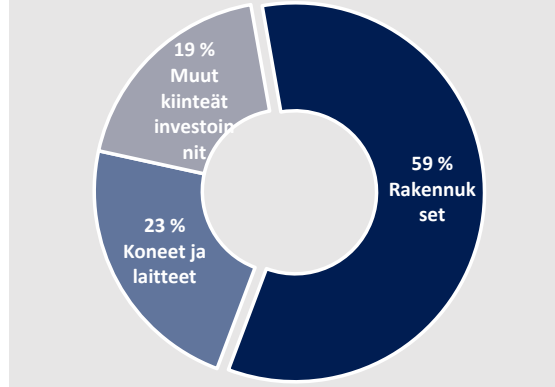
**Rakentaminen lajeittain:** Uudistalonrakentaminen heiluttaa



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



**Investoinnit Suomessa (%-osuus) 2021**

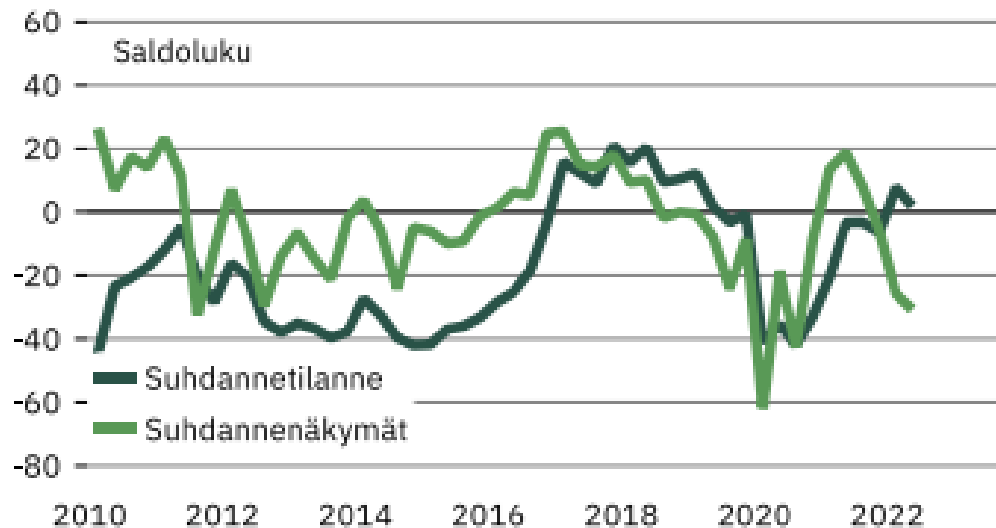


An aerial photograph of a city at sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm orange glow over the scene. A river flows through the center of the city, with a bridge crossing it. In the background, a prominent church spire is visible against the sky. The city is filled with various buildings, including residential blocks and commercial structures. The overall atmosphere is peaceful and scenic.

# Rakentamisen suhdannetilanne Varsinais-Suomessa

Rakennusteollisuus RT suhdannekatsaus 20.10.2022  
pääekonomisti Jouni Vihmo

# 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**

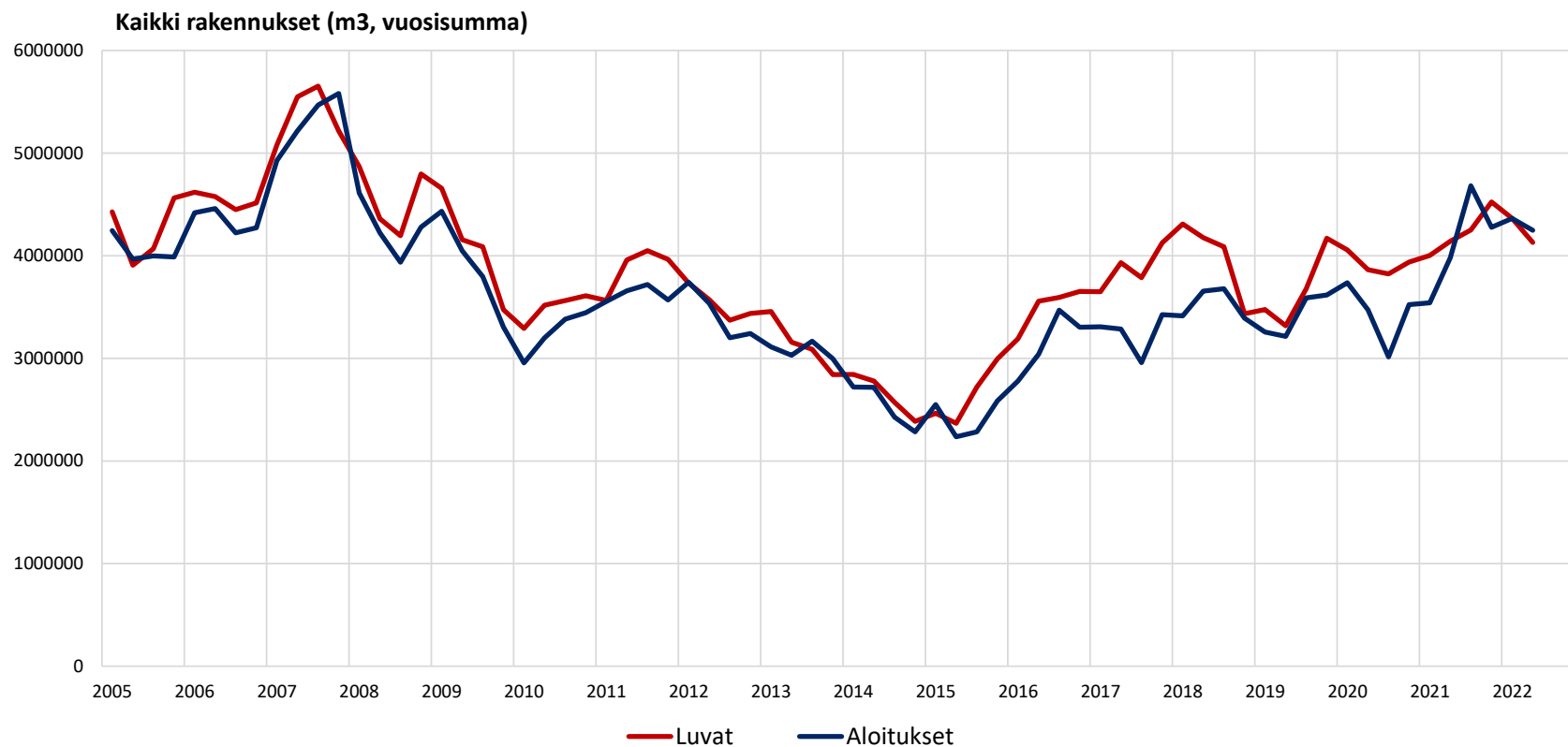
# Uudisrakentaminen Varsinais-Suomessa vuoden 2022 toisella neljänneksellä

	Aloitukset	Luvat
	muutos ed. vuoteen, % (vuosisummasta)	
Kaikki rakennukset	7	0
Asuinrakennukset	4	8
Muut kuin asuinrakennukset (kaikki)	8	-4
Liike- ja toimistorakennukset	97	1
Julkiset palvelurakennukset	270	18
Teollisuus- ja varastorakennukset	-31	4



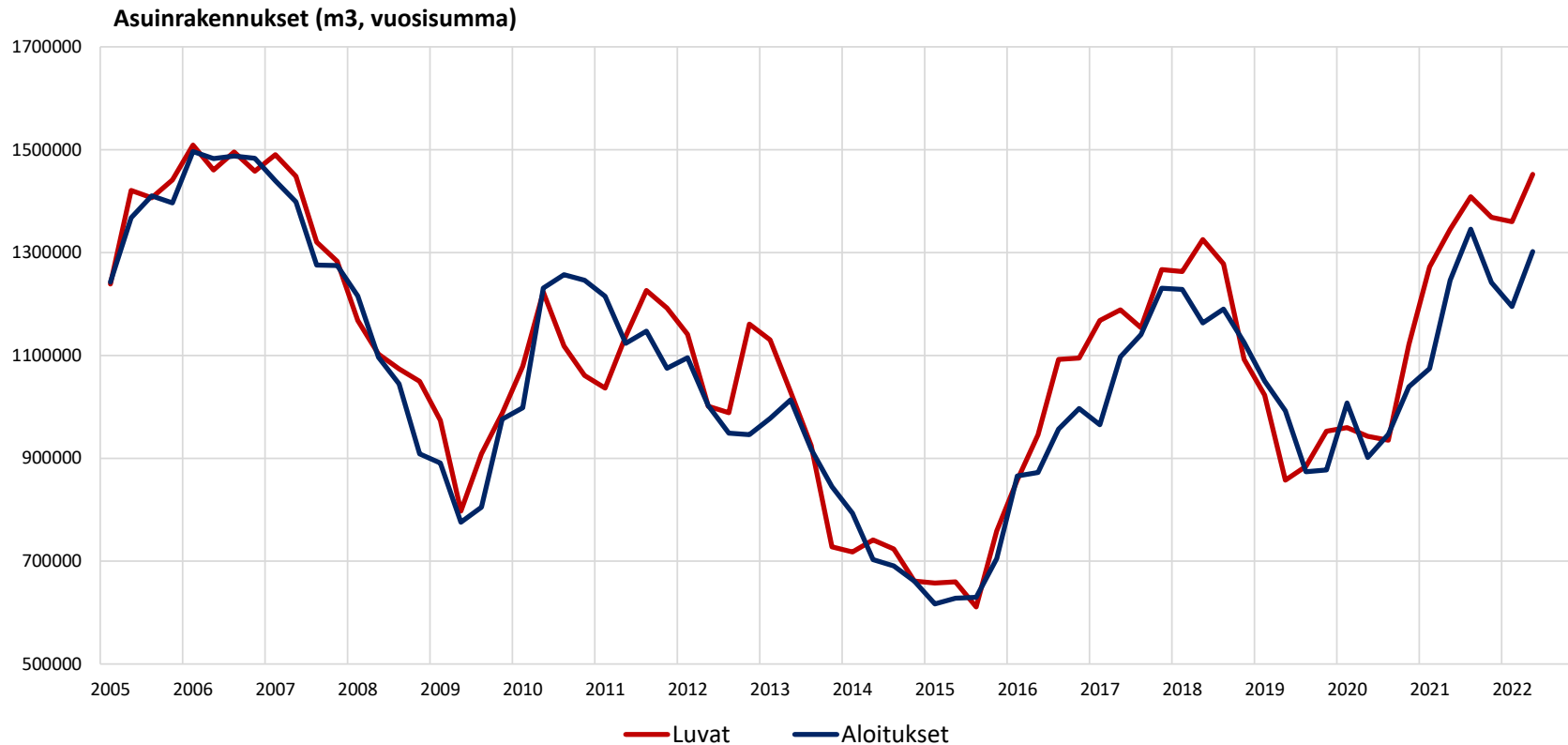
# Rakentaminen hidastuu Varsinais-Suomessa

Koko rakentaminen Varsinais-Suomessa, m<sup>3</sup>



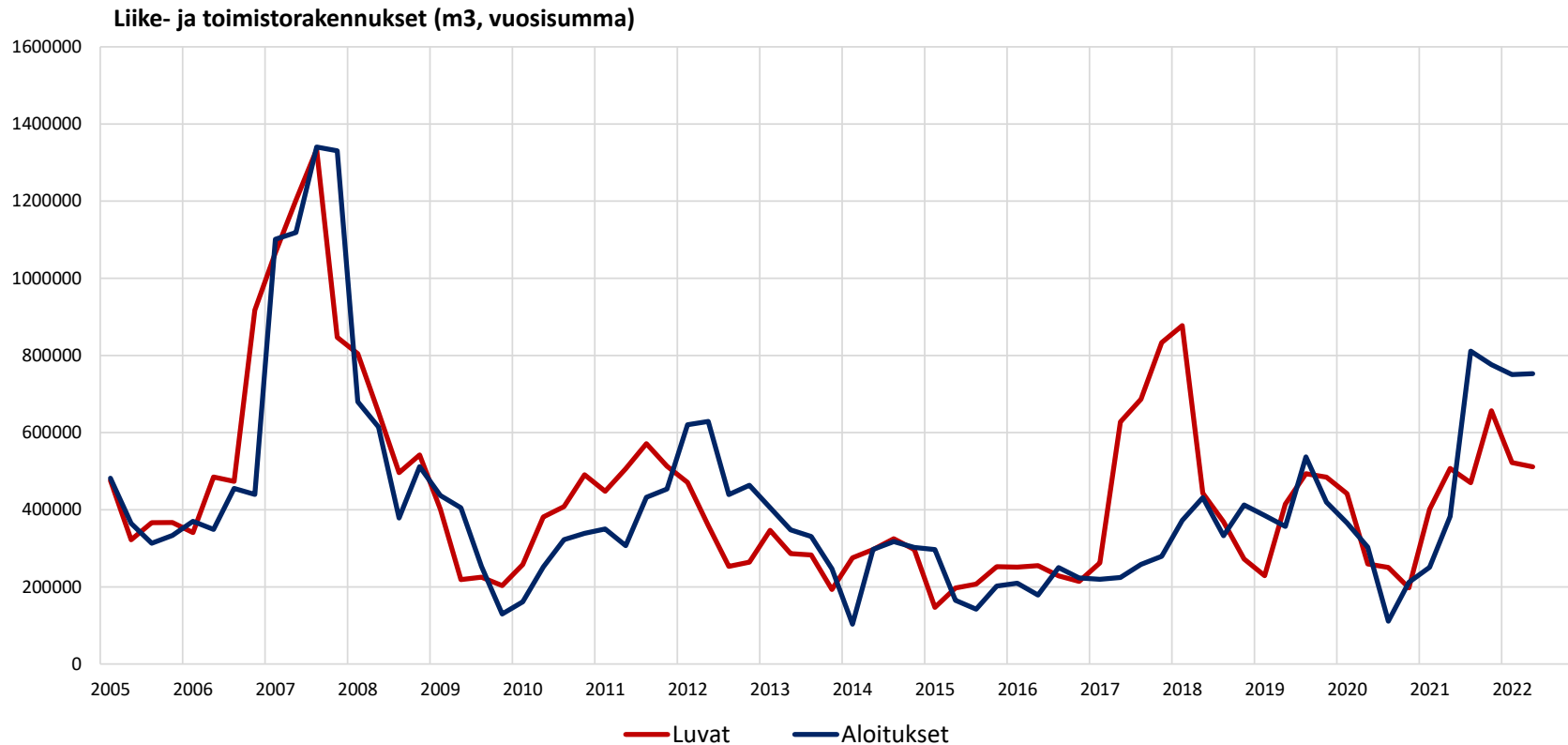
# Asuntorakentaminen vetää edelleen ennätyslukemissa

Asuinrakentaminen Varsinais-Suomessa, m<sup>3</sup>



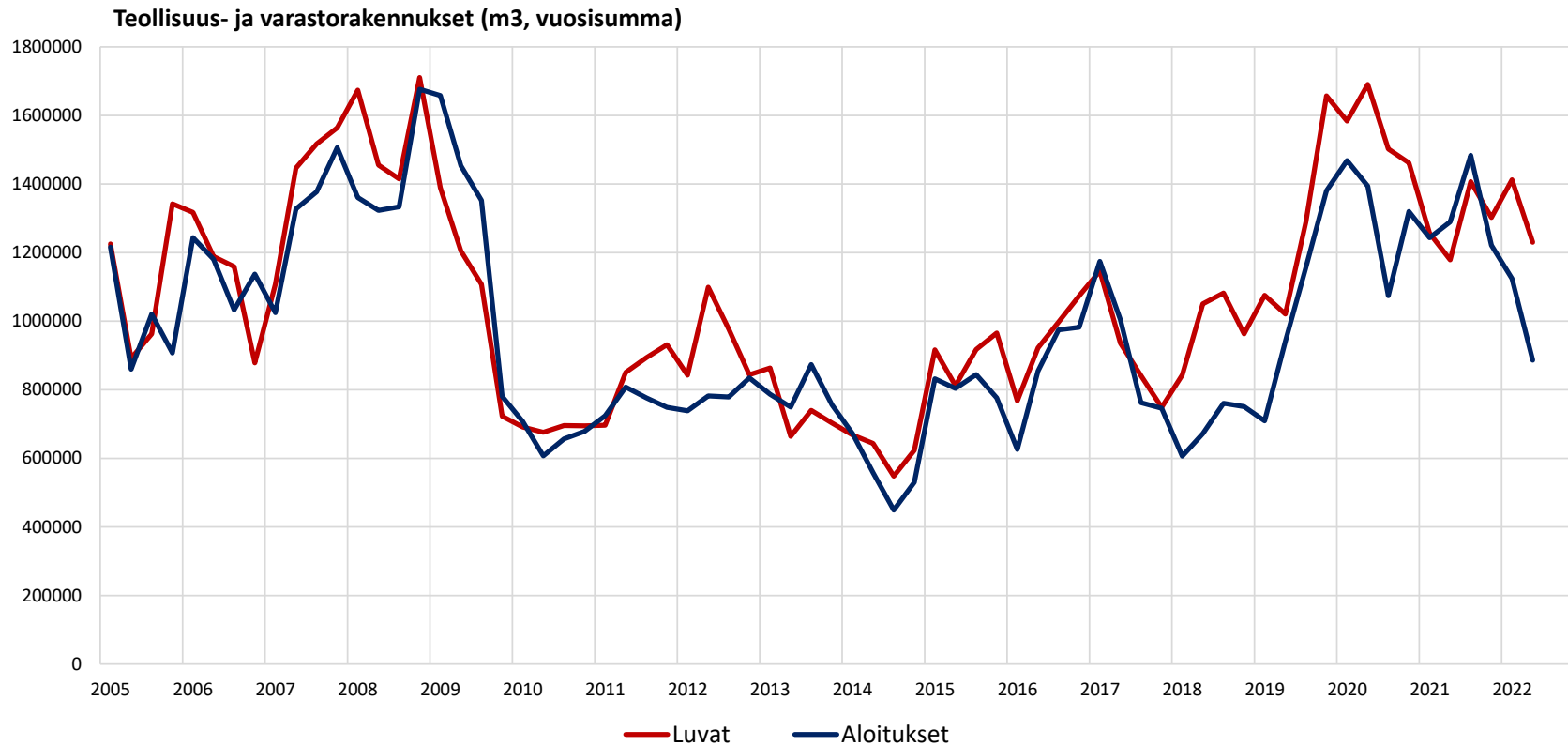
# Liike- ja toimistorakentaminen hidastuu nousun jälkeen

Liike- ja toimistorakentaminen Varsinais-Suomessa, m<sup>3</sup>



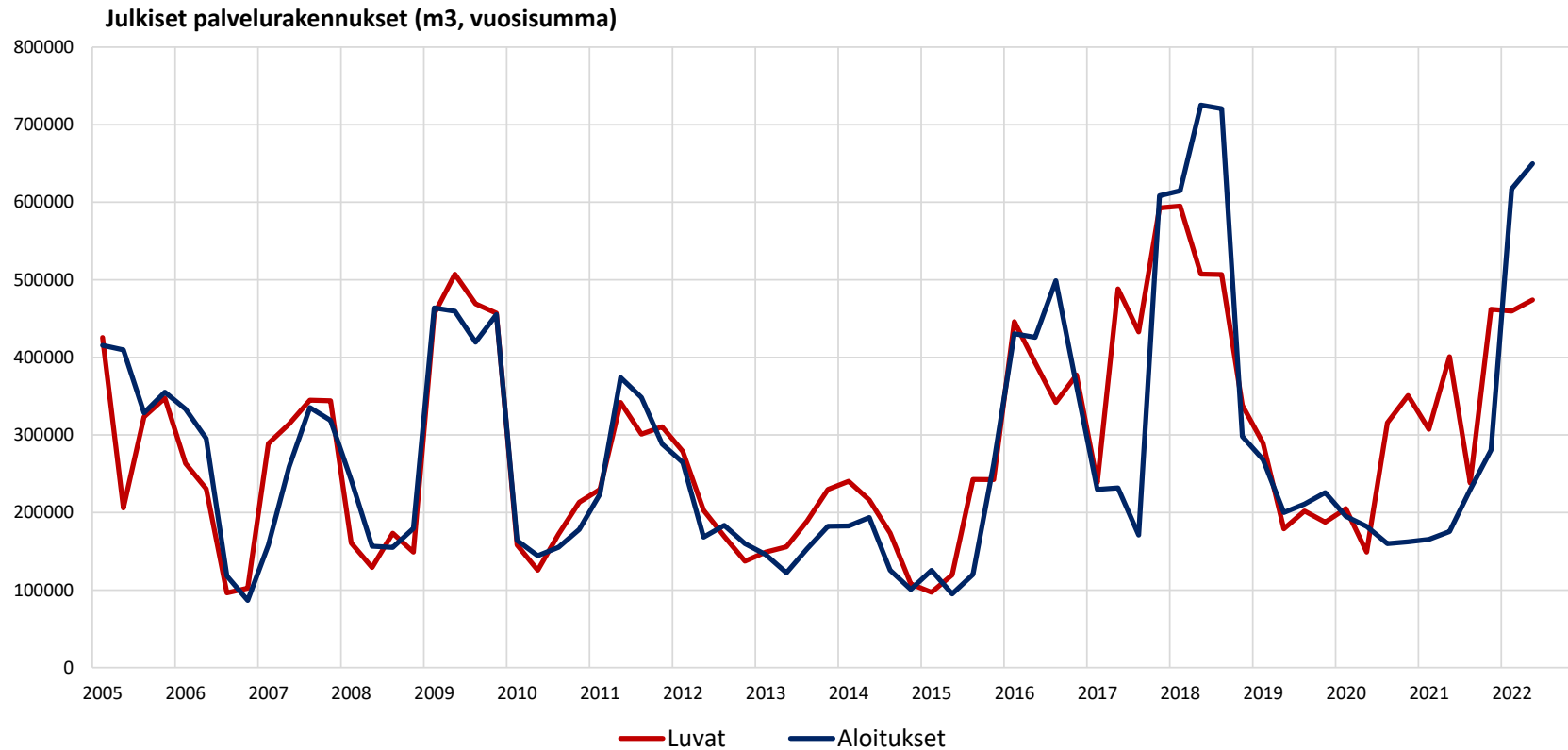
# Teollisuus- ja varastorakentaminen hidastuu

Teollisuus- ja varastorakentaminen Varsinais-Suomessa, m<sup>3</sup>



# Julkinen palvelurakentaminen pysyy hyvällä tasolla

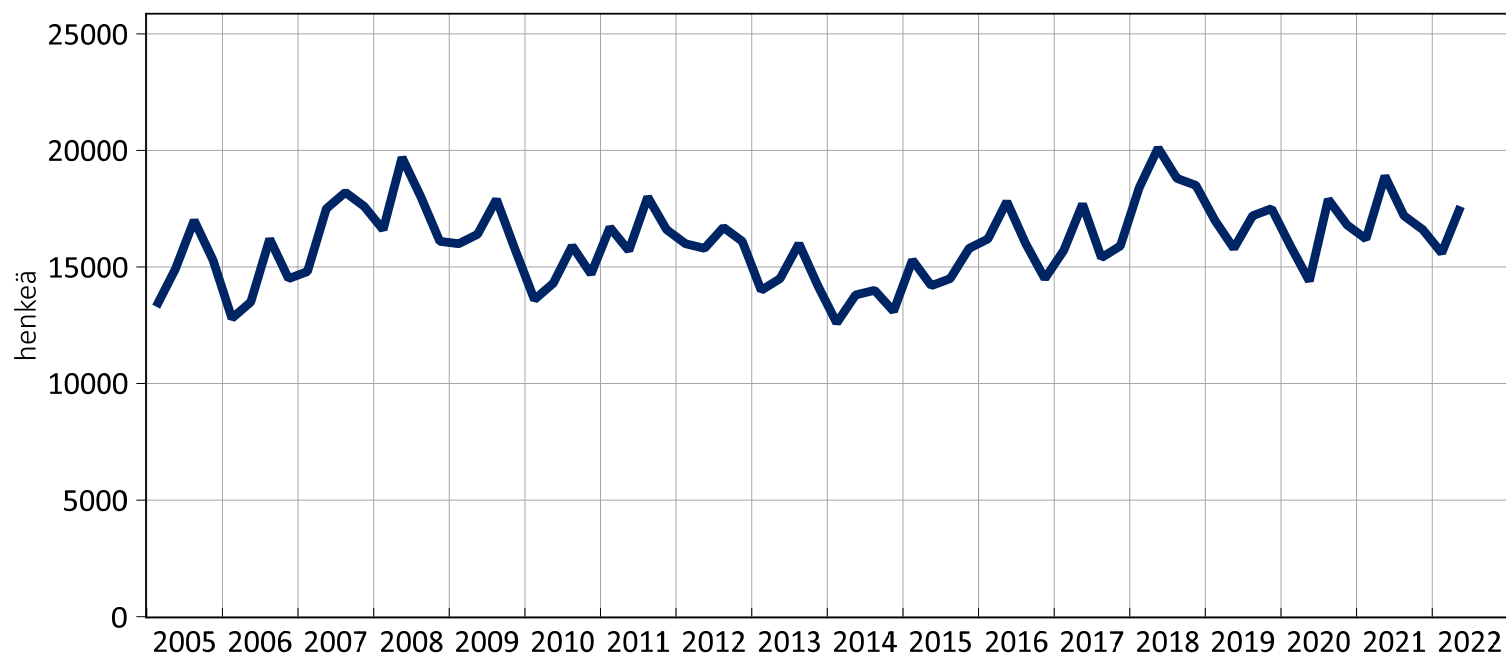
Julkinen palvelurakentaminen Varsinais-Suomessa, m<sup>3</sup>



# Rakentamisen työllisyys heikkeni alkuvuonna

Rakentamisen työllisyys Varsinais-Suomessa, henkeä

## Rakentamisen työllisyys

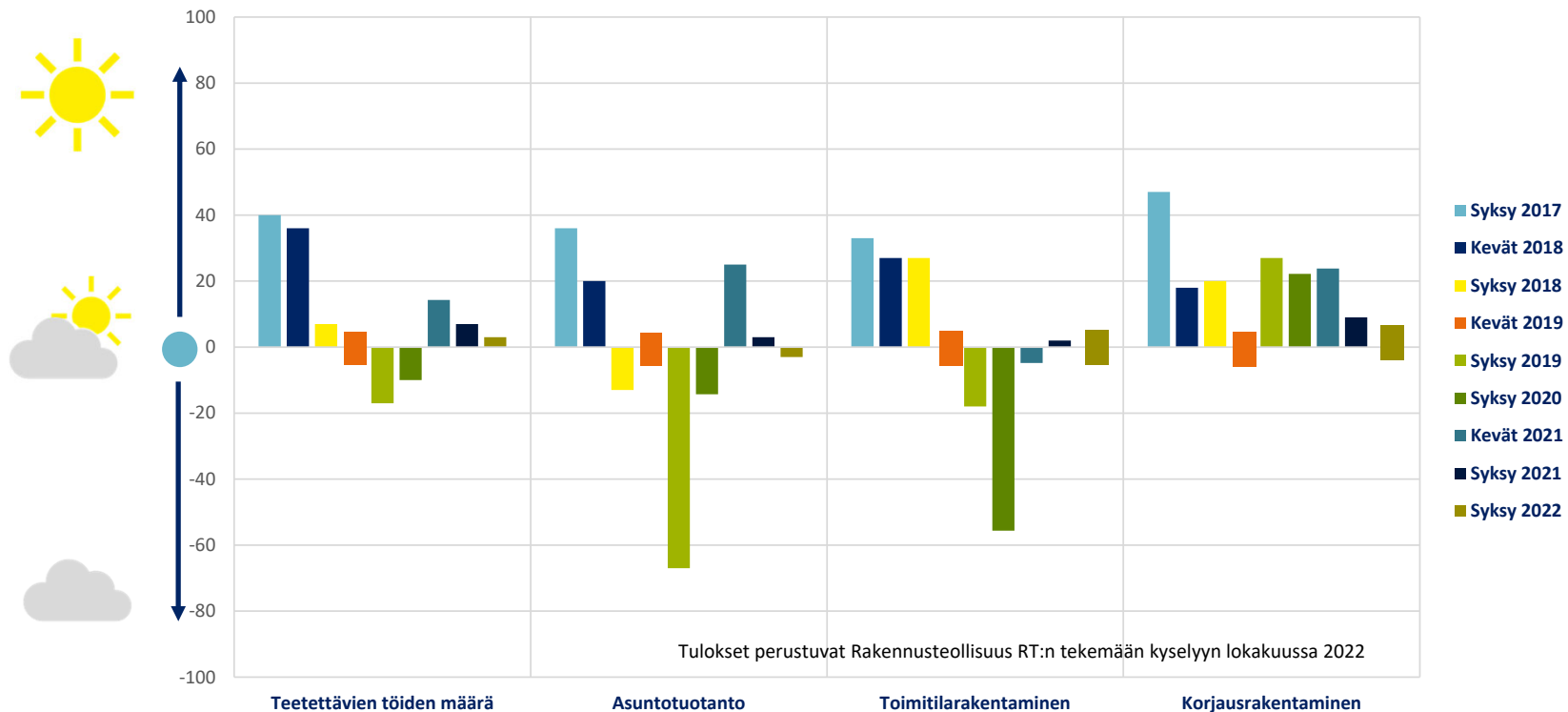


Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

# Rakennuttajien suhdannetilanne

## Varsinais-Suomessa on ollut hyvä

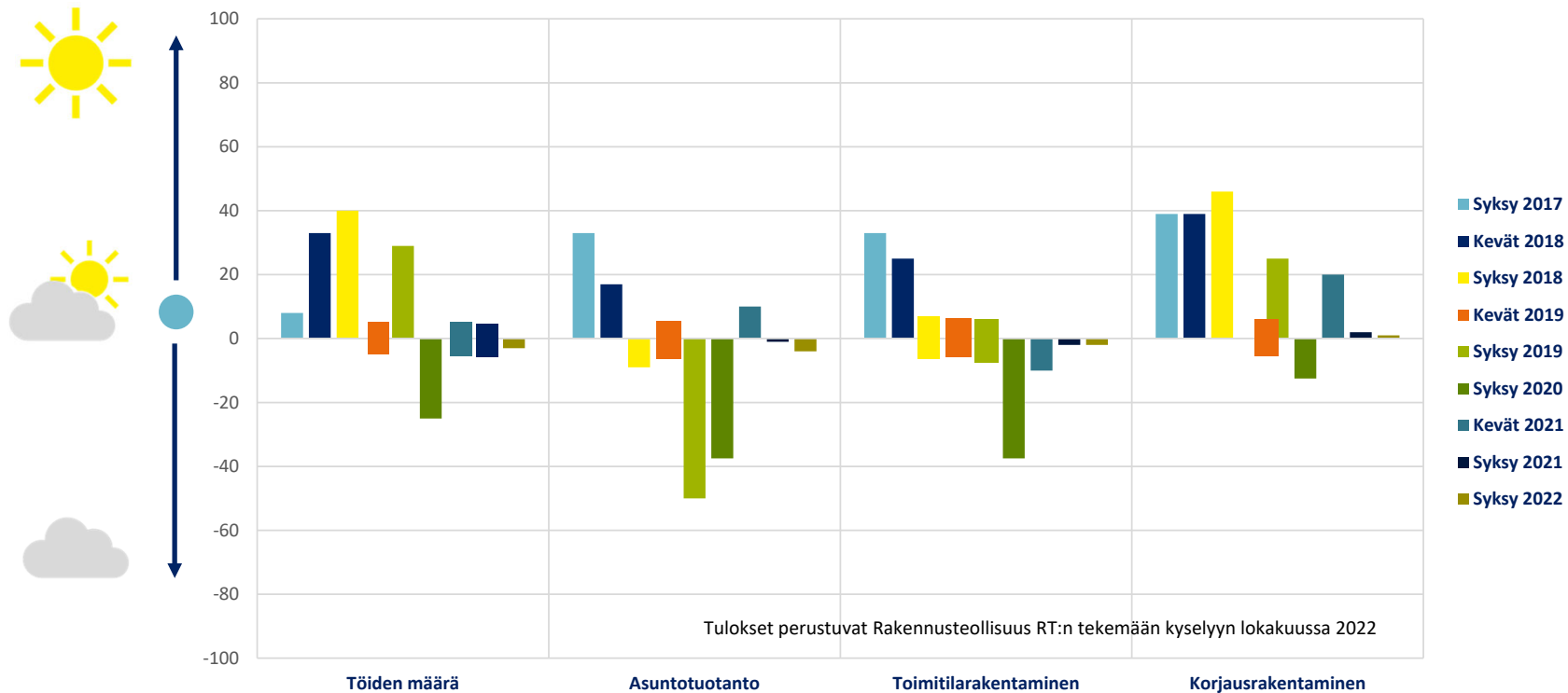
Arvio talonrakentamisen suhdannetilanteesta seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon (saldoluku)



# Suunnittelijoiden suhdannetilanne

## Varsinais-Suomessa on ollut hyvä

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





# Urakoitsijoiden suhdannetilanne Varsinais-Suomessa on ollut hyvä

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

