

Markkinaehtoisia ratkaisuja on juuri nyt vähän

Rakentamisesta tulee talouskasvun pullonkaula

Pääministerin pyöreä pöytä 30.1.2024

Rakennusteollisuuden toimenpide-ehdotukset

Rakennusteollisuuden toimenpide-ehdotukset 1/2

Kasvun edellyttämä asuntotuotanto ja riittävä korjaaminen

Valtion tukeman asuntorakentamisen lisääminen

1. Korkotukivaltuuden kasvattaminen 2 miljardiin euroon vuonna 2024
2. Korkotukiehtojen edelleen parantaminen ja joustavoittaminen
3. ASO-tuotannon korkotuen määräaikainen jatkaminen
4. Asunto-osakeyhtiöiden perusparantamisen takauslainaehdojen uudistaminen

Vaparahoitteisen asuntotuotannon mahdollistaminen

5. Asuntojen riittävän tarjonnan varmistaminen valtion täytetakaussmallilla
6. Ensiasunnon ostajien aseman parantaminen korkotuella ja valtion täytetakauksella
7. Varainsiirtoveron poistaminen

Korjausrakentamisen vauhdittaminen

8. Asuinyhteisöjen korjausrakentamisen tukeminen määräaikaisella 10 prosentin avustuksella
9. Rakentamisen palveluiden kotitalousvähennyksen korottaminen ja vähennyksen laajentaminen koskemaan taloyhtiöiden remontteja

Rakennusteollisuuden toimenpide-ehdotukset 2/2

Kilpailukykyinen Suomi ja kasvua tukeva rahoitus

Infra-investointien etupainotteinen käynnistäminen

10. Hallituksen investointiohjelman ja väyläviraston suunnitelman mukaisten hankkeiden etupainotteinen toimeenpano

MAL-sopimusten laatimisen vauhdittaminen

11. Lisätään valtion osuutta kuntien liikennehankkeiden rahoituksessa

12. Ohjataan kuntia vastasyklisiin maapoliittisiin toimiin

13. Tuetaan kuntien korjausrakentamista

Turvataan investointeja ja kasvua tukevat rahoitusmarkkinat

14. Toteutetaan viipymättä rahoitusmarkkinasäätelyn kokonaisarviointi, jossa tulee tarkastella asuntorakentamisen rahoitus

15. Mahdollistetaan perustajaurakonnin rahoittaminen Finnveraa koskevan lainsäädäntöuudistuksen yhteydessä

Katsaus suhdannetilanteeseen

Rakennusalan toimijoiden keskeiset viestit

Rakennusalan painuminen finanssikriisin tasolle jarruttaa koko taloutta ja työllisyyttä

- Rakentaminen on painunut tilastohistoriallisen matalalle tasolle ja uudisasuntotuotanto on romahtanut
- Poikkeuksellisen heikon suhdanteen taustalla on rakentamisen toimialan ulkopuolelta tulevat tekijät
- Keskeisimmät syyt ovat nopeasti nousseet korot ja kiristynyt luottopolitiikka
- Laskua voimistavat pitkään jatkunut kustannusten nousu sekä kotimaiset erityispiirteet asuntomarkkinoilla ja rakentamisessa

Suomi ajautuu asuntovajeeseen ja kohtuuhintaisen asumisen ja talouskasvun ura katkeaa

- Asuntorakentamisen aloitukset nousevat aikaisintaan 2025 ja asuntojen tarjonta vasta 2027
- Asuntojen ja rakentamisen peruskysyntä ei ole poistunut
- Heikosta asuntorakentamisesta tulee ongelma talouskasvulle ja työllisyydelle
- Samaan aikaan rahoituksen kiristyminen ja vakuuksien eriytyminen uhkaa polarisoida Suomea entisestään

Lyhyellä aikavälillä tilanne ratkeaa vain julkisen sektorin toimilla - markkinaehtoiset keinot vaikuttavat aikaisintaan 2025/2026

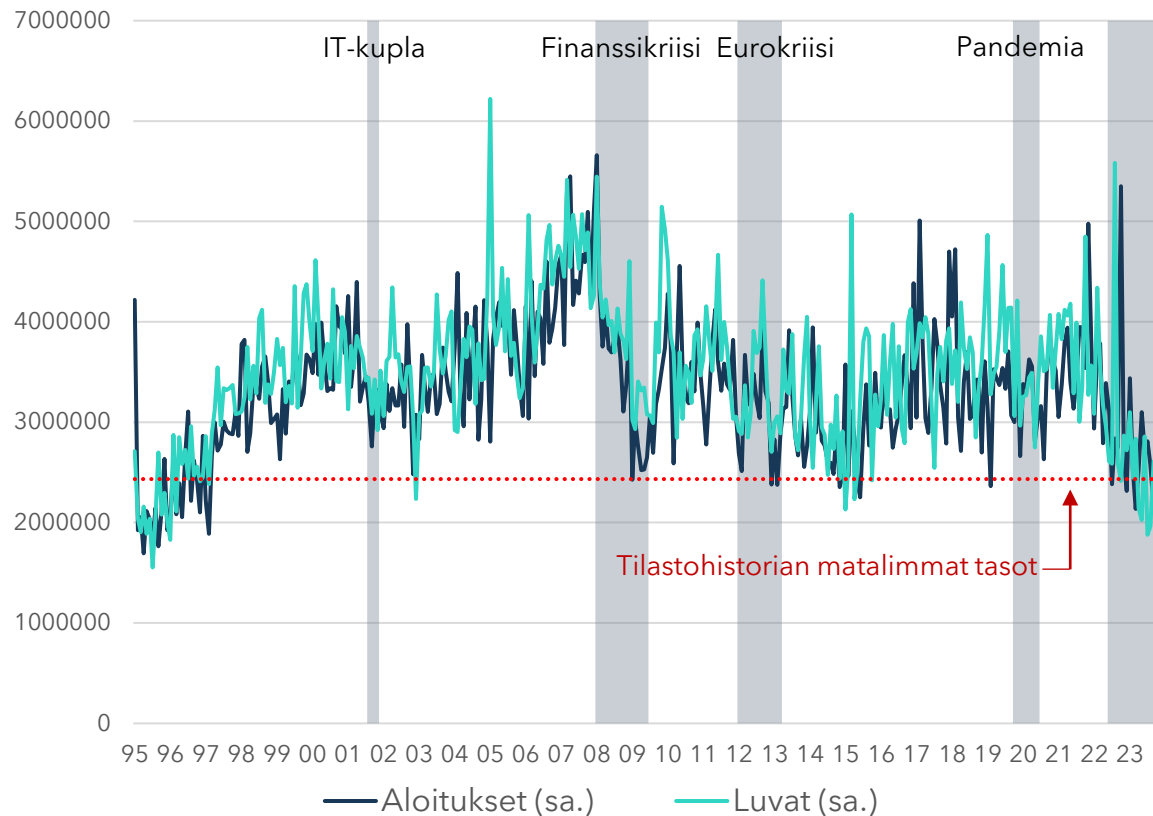
- Suomen on rakennettava 600 000 asuntoa suurimpiin kaupunkikeskuksiin vuoteen 2040 mennessä, korjattava vuosittain 7 miljardilla eurolla ja kirittävä 30 - 50 miljardin euron korjausvelkaa muun muassa energiatehokkuusvaatimusten takia
- Asumisen projekti vuoteen 2040: uudisasuntoja 170 mrd. euroa + korjaaminen 125 mrd. euroa + korjausvelka 30-50 mrd. euroa, joista verotuloja 46 prosenttia
- Valtavasta ja joka tapauksessa pakollisesta urakasta on luvassa työtä ja hyvinvointia Suomeen
- Markkinaehtoisia ratkaisuja on juuri nyt vähän ja valtion väliintuloa kaivataan
- Julkisen sektorin nopea ja tehokas väliintulo nyt nopeuttaa markkinaehtoisten ratkaisujen löytymistä jatkossa

Rakentamisesta tulee ongelma tulevalle kasvulle

Rakentamisen pudotus finanssikriisin luokkaa - nousukauden kasvu leikkautunut tuotannosta pois

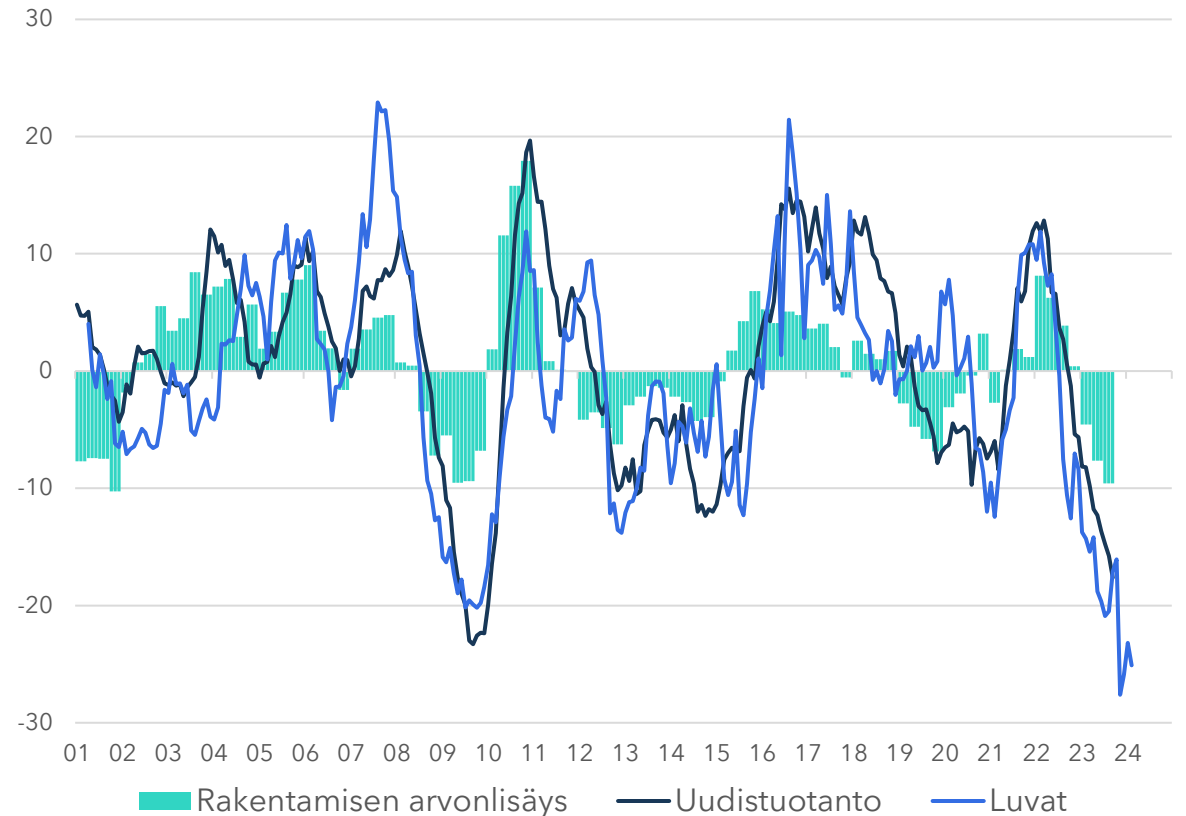
Rakentaminen ui tilastohistoriallisen syvällä

Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m³)



Arvonlisäyksen pudotus kiihtyy

Rakentamisen keskeisten indikaattoreiden vuosimuutos (%)

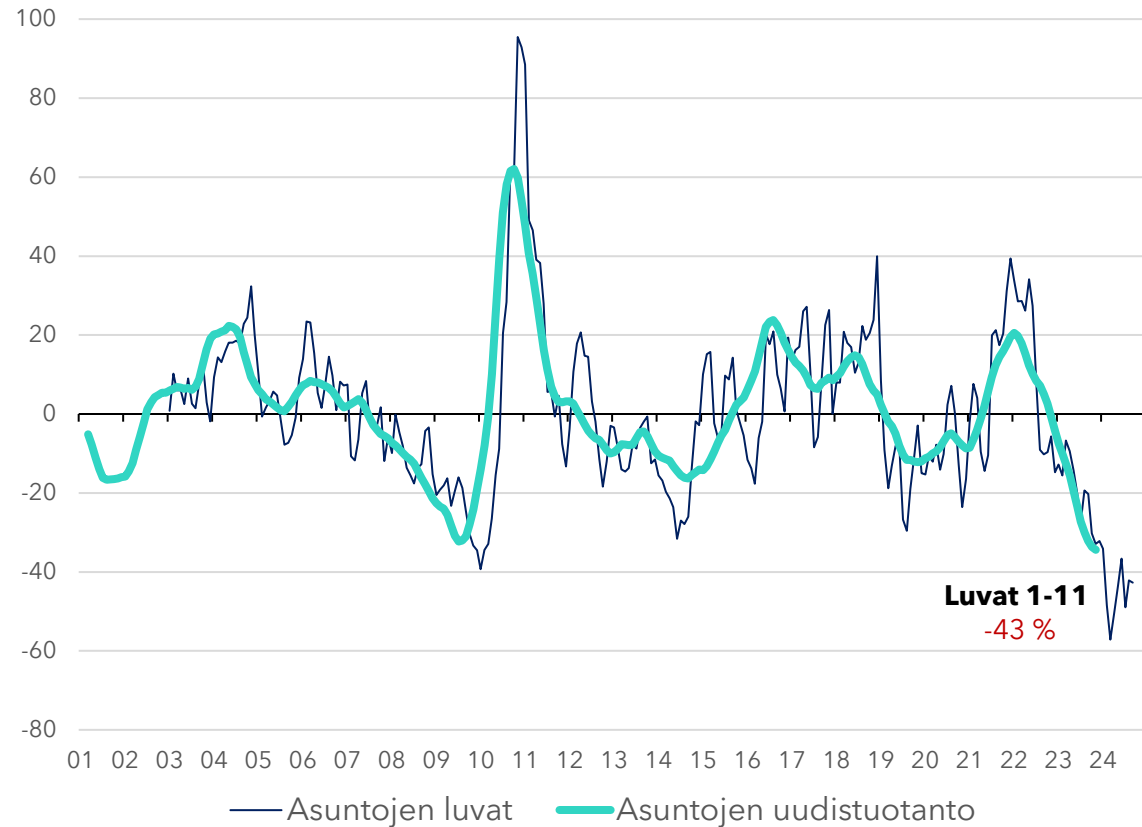


Uudistuotannossa ei näy toipumisen merkkejä

Asuntorakentaminen sukeltaa koko vuoden - toimitiloissa elää vielä hiipuva toivo

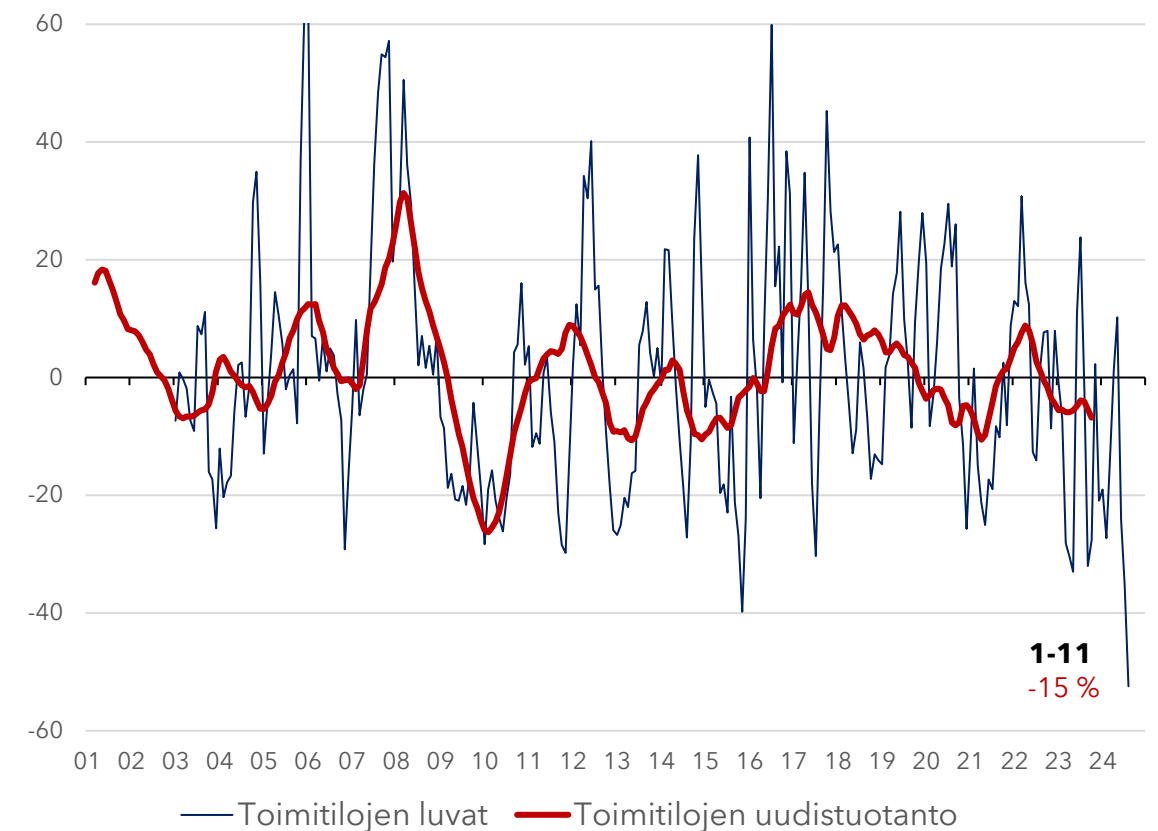
Asuminen putoaa enemmän kuin finanssikriisissä

Lupien ja uudistuotannon vuosimuutos (%)



Toimitilojen luvat edelleen pakkasella

Lupien ja uudistuotannon vuosimuutos (%)

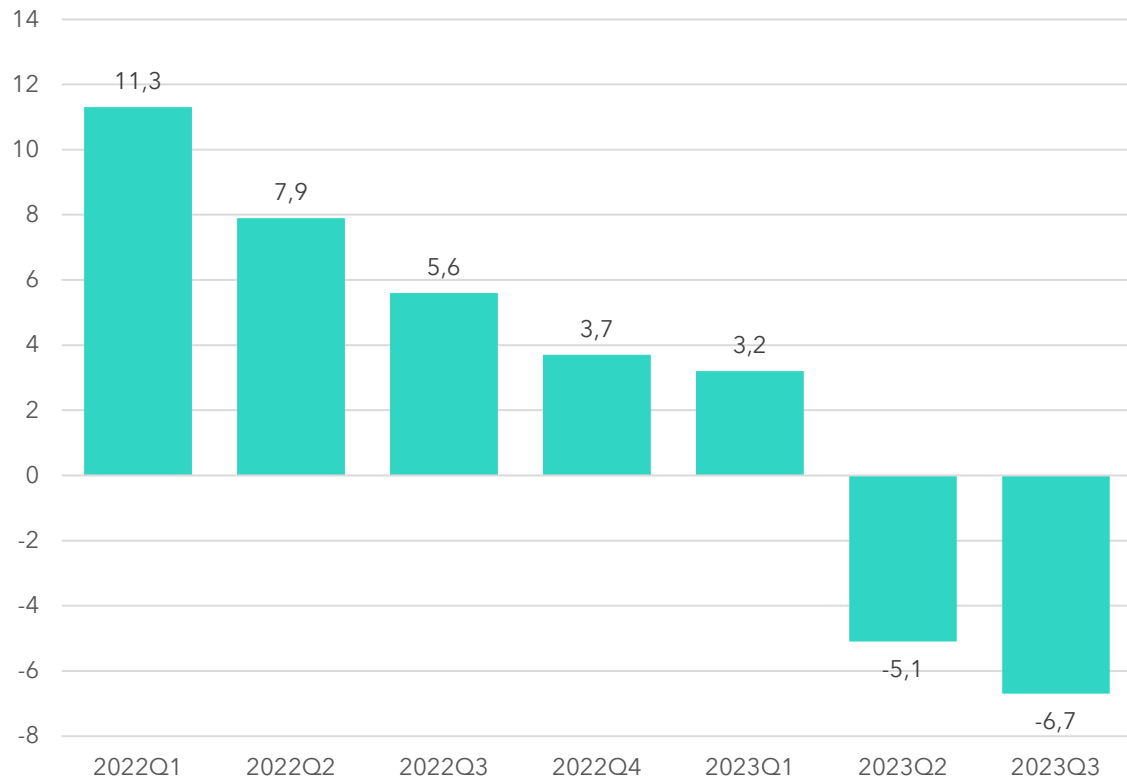


Korjaamisen määrä supistuu kaksinumeroista tahtia

Korjaamisen kustannusten nousu on jatkunut muuta rakentamista ripeämpänä

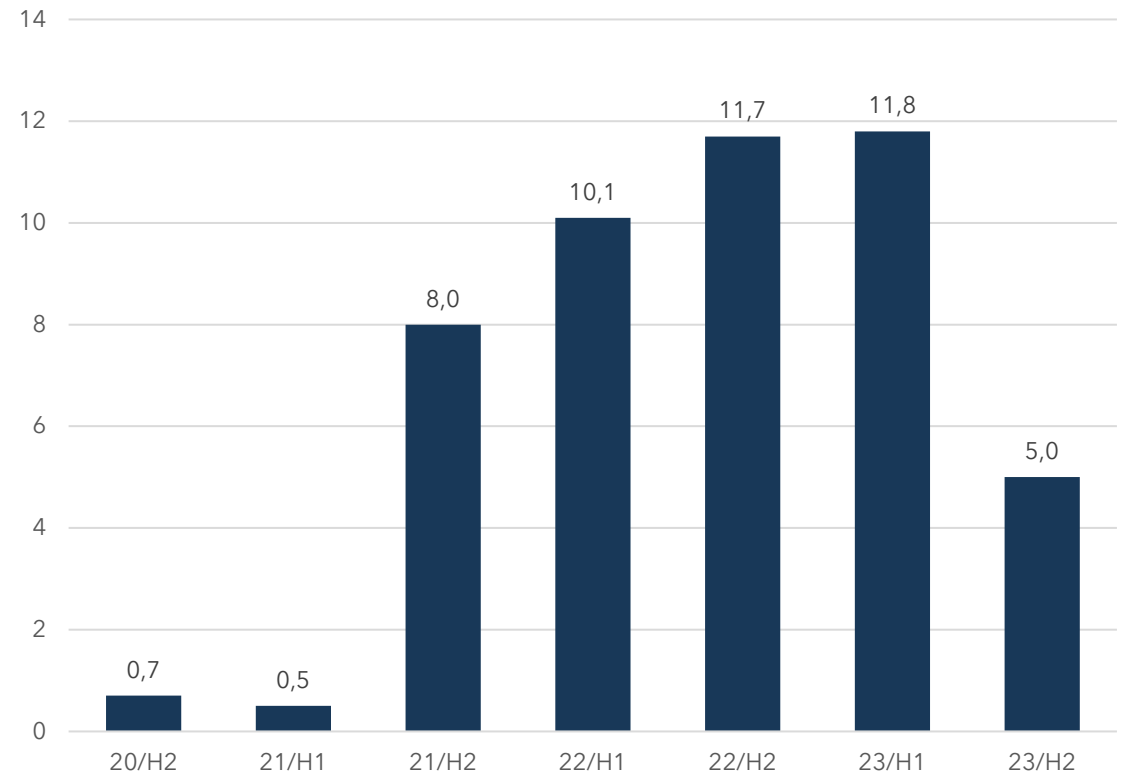
Korjaaminen supistuu voimakkaasti

Korjausrakentamisen arvo (vuosimuutos, %)



Kustannusten nousu on jatkunut ripeänä

Korjausrakentamisen hintaindikaattori (vuosimuutos, %)

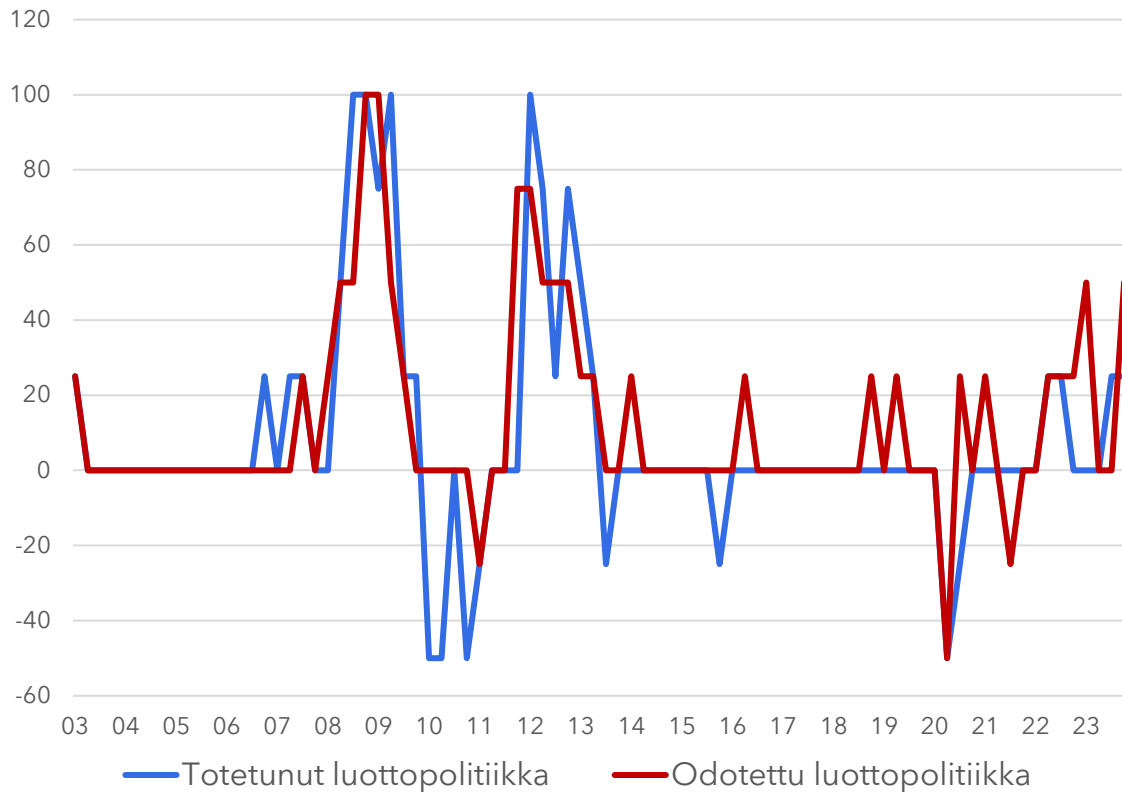


Luottopolitiikan yleinen kiristymisen käänsi rakentamisen rahahanan kiinni

Taustalla pankkien riskinsietokyky ja näkemys tulevista riskeistä

Pankkien luottopolitiikka kiristyy edelleen

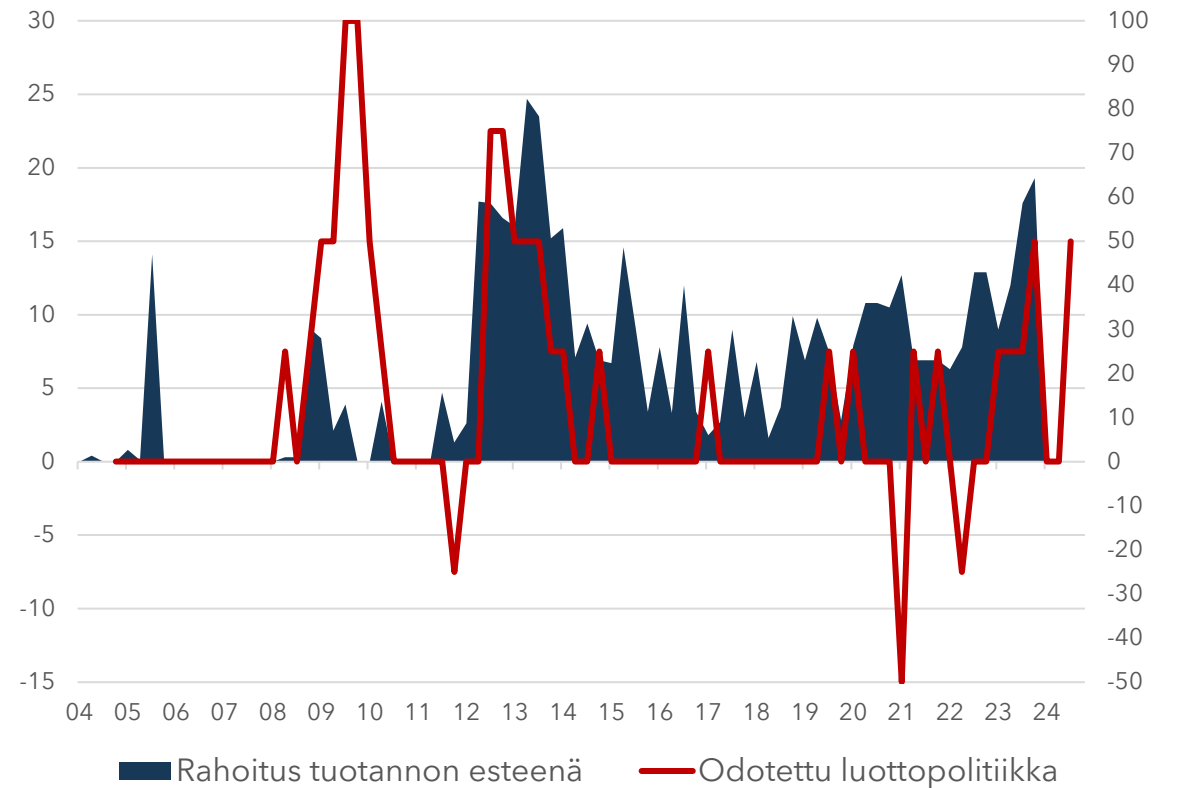
Yritysluottopolitiikan muutokset (netto-osuus, %)



Rahoitus tiukemmassa kuin finanssikriisissä

Tuotannon esteet (Indeksi)

Luottopolitiikka (netto-osuus, %)



Rakentaminen globaalin kustannuskriisin etulinjassa

Rakentaminen on rahamarkkinoiden, finanssipolitiikan ja sääntelyn armoilla



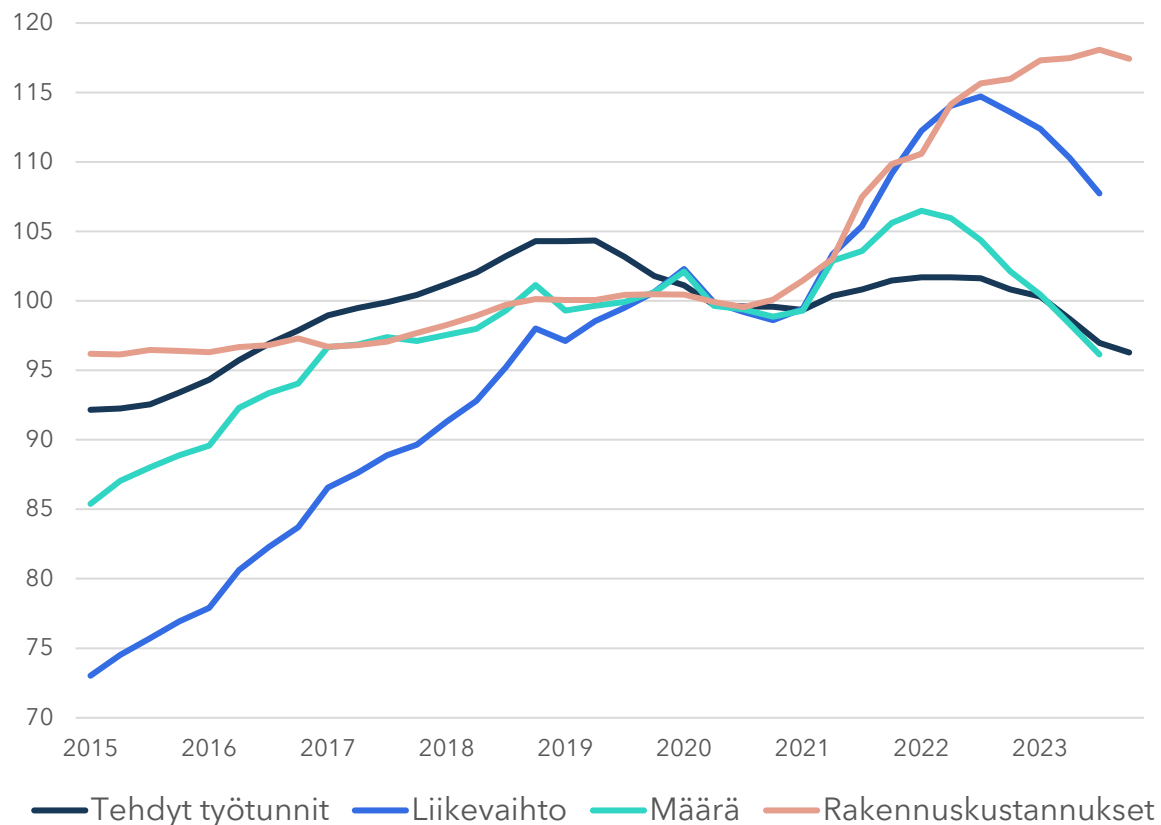
Liikerakentamisen kannattavuusyhtälö on yllä kuvatuista syistä yhtä haasteellinen

Tuhoa tulee, mutta se ei ole luovaa

Rakennusala on toimialan ulkopuolisten tekijöiden armoilla

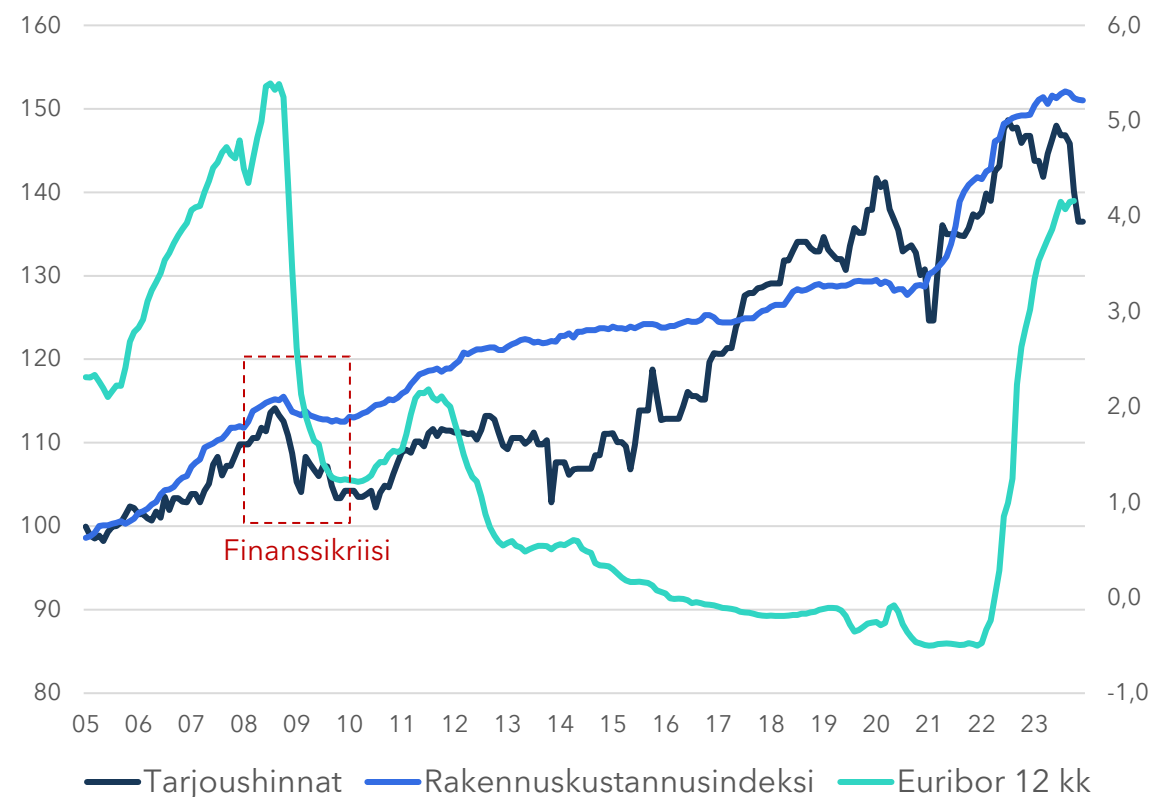
Rakennusyrityksillä ei ole enää liikkumatilaa

Indeksi (2020=100)



Finanssikriisissä korot ja kustannukset sopeutuivat

Tarjoushinnat ja kustannukset indeksi (2005=100)

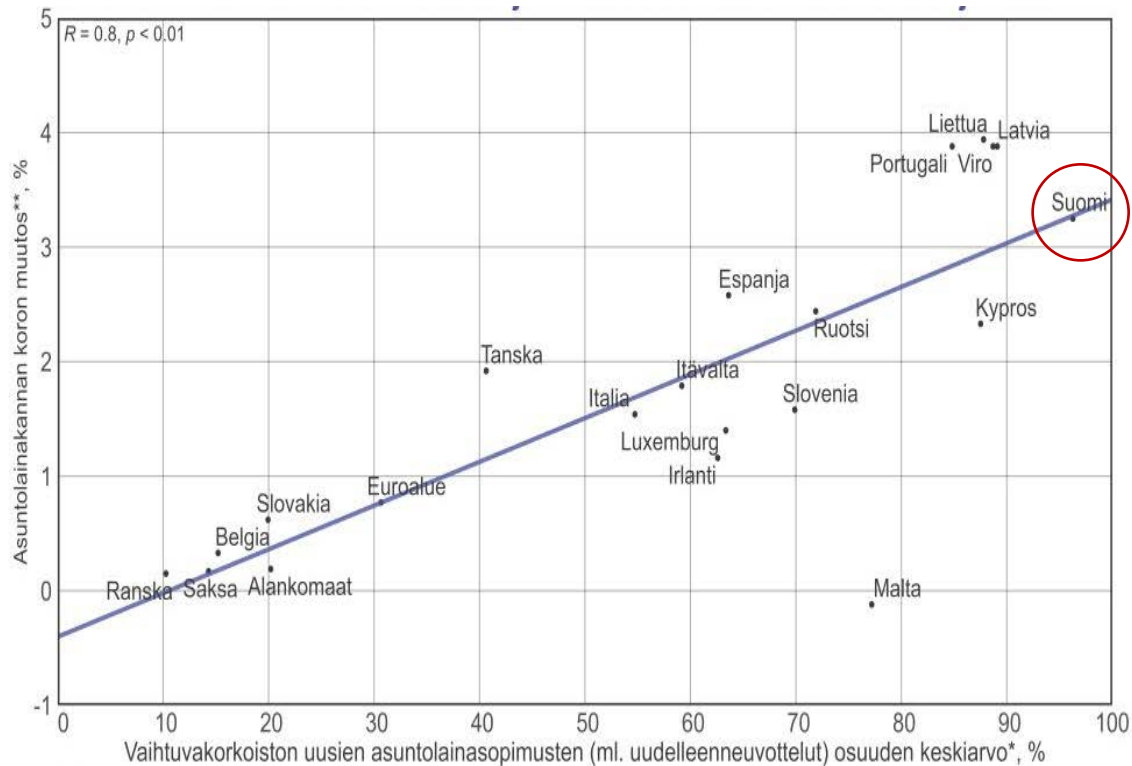


Suomen erityispiirteet näkyvät nopeasti asuntojen kysynnässä

Suomalainen ei ota kiinteää lainaa eikä siedä suurta velkataakkaa eikä korkeaa hintatasoa asuntomarkkinoilla

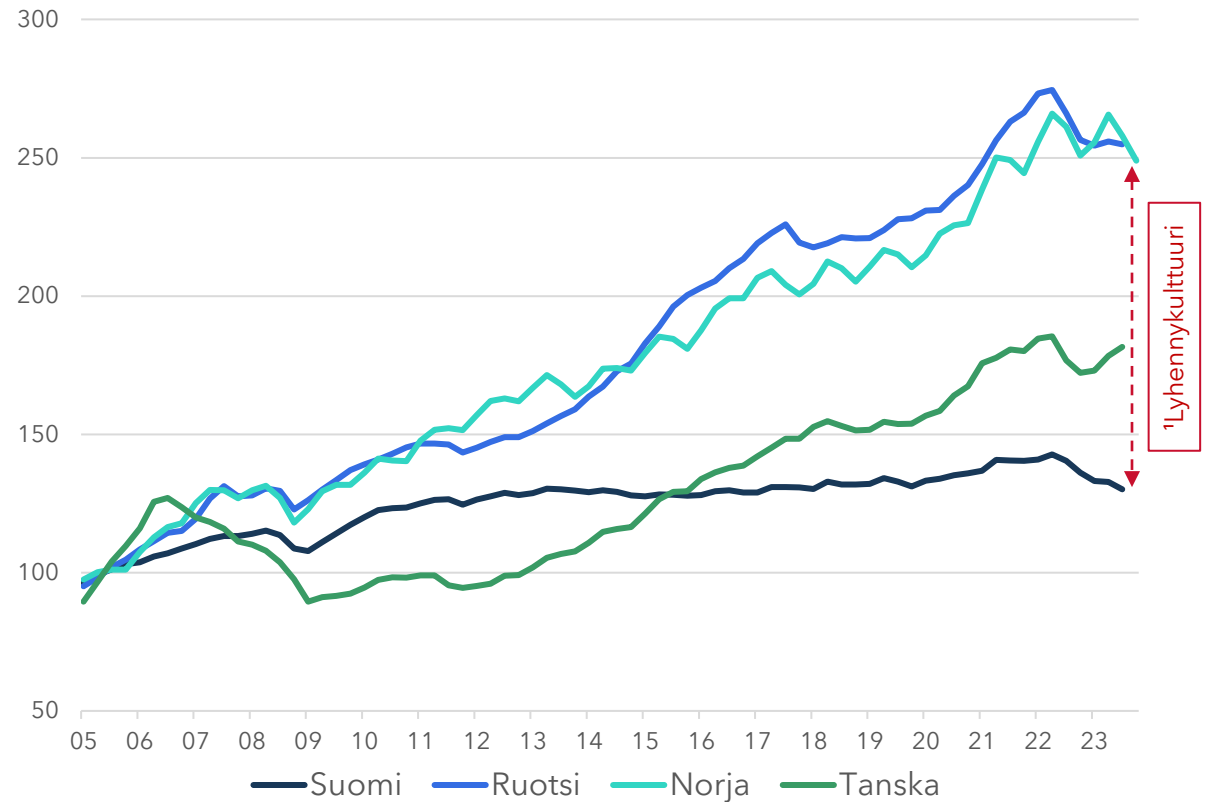
Suomalaisten korot nousivat muita maita korkeammalle

Asuntolainakannan koron muutos ja vaihtuvakorkoisten lainojen osuus (%)



Suomessa asuntojen hintakehitys on olematon

Asuntojen hinnat pohjoismaissa (indeksi 2005=100)



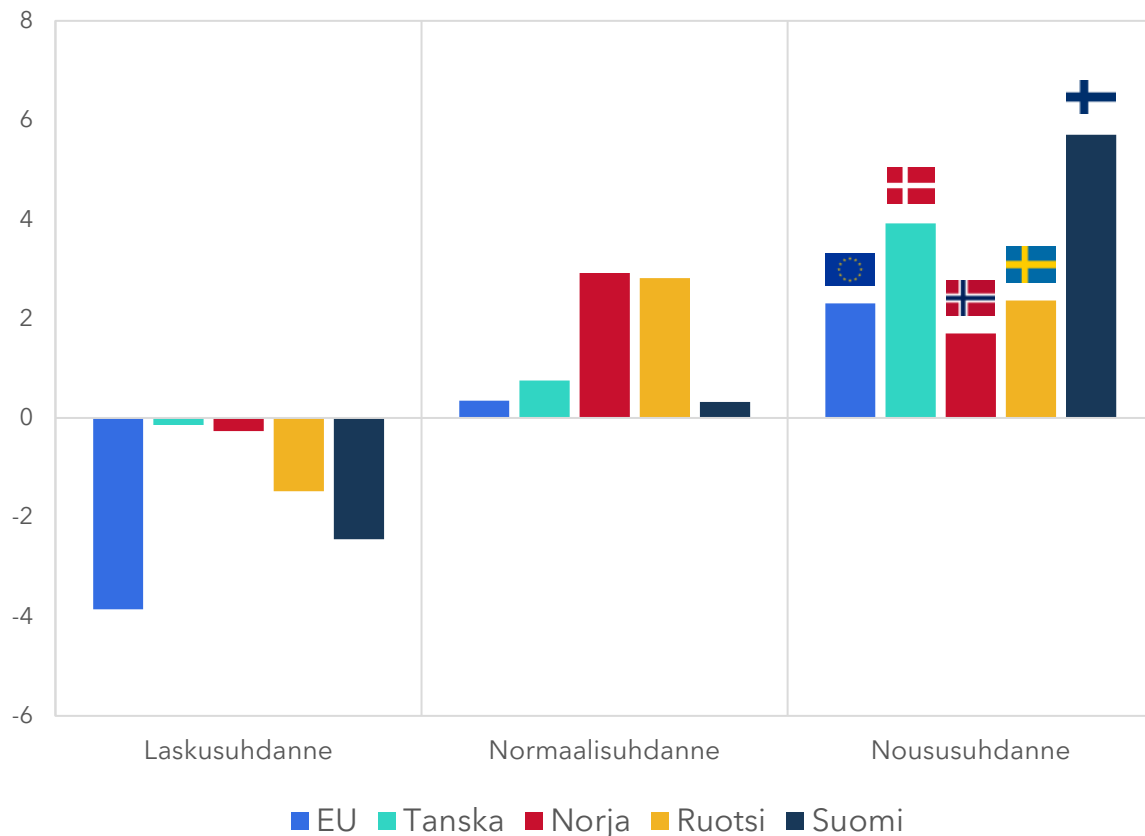
¹ Lyhennyskulttuuri = laina-aika + lyhennysaste. Pohjoismaat eroavat selvästi toisistaan asuntolainojen lyhennyskulttuurissa. Lyhennysaste tyypillisesti vaikuttaa hintatasoon ja siten asunnon ostokykyyn- ja haluun.

Suomen erityispiirteet näkyvät tuotannossa ja työmarkkinoilla

Tuotanto kehitty ääripäiden kautta ja työvoimasta on aina krooninen pula

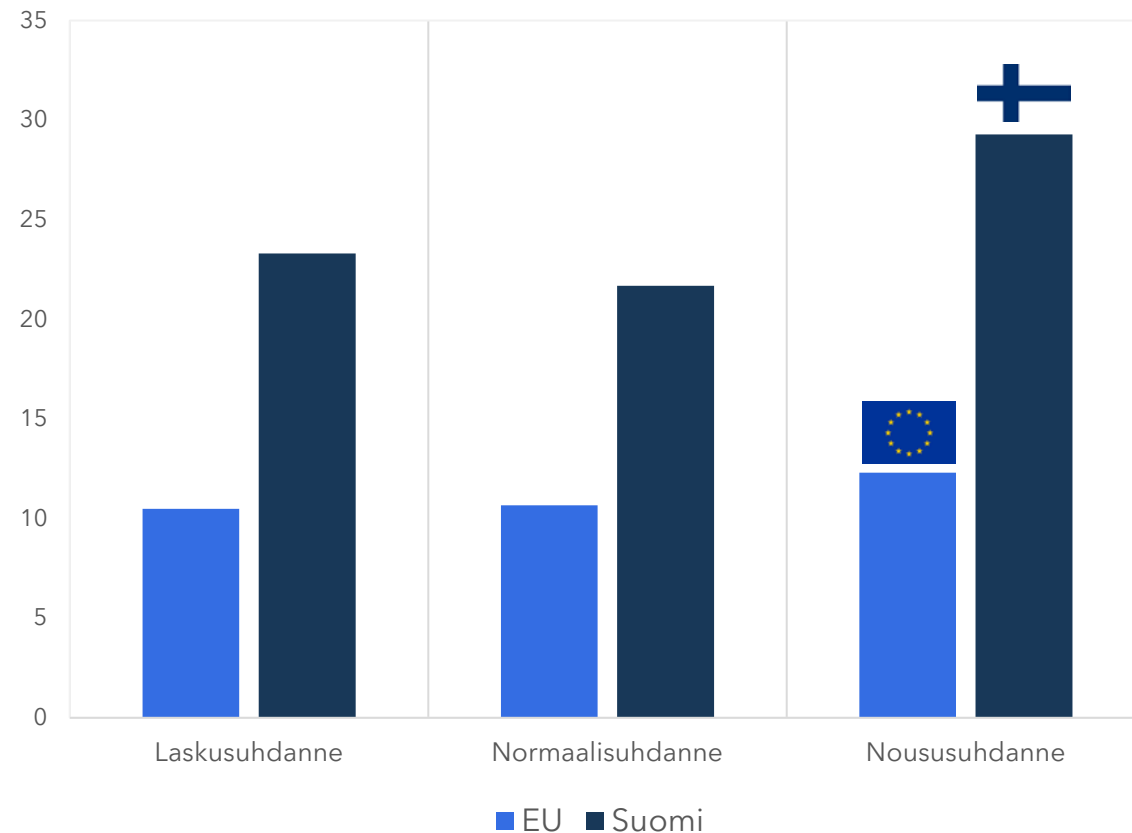
Suomessa rakentaminen on volatiilia

Rakentamisen arvonlisäys eri suhdanteissa (vuosimuutos, %)



Suomessa rakennusalan osaajapula on krooninen

Osaajapula kasvun esteenä erisuhdanteissa, % yrityksistä

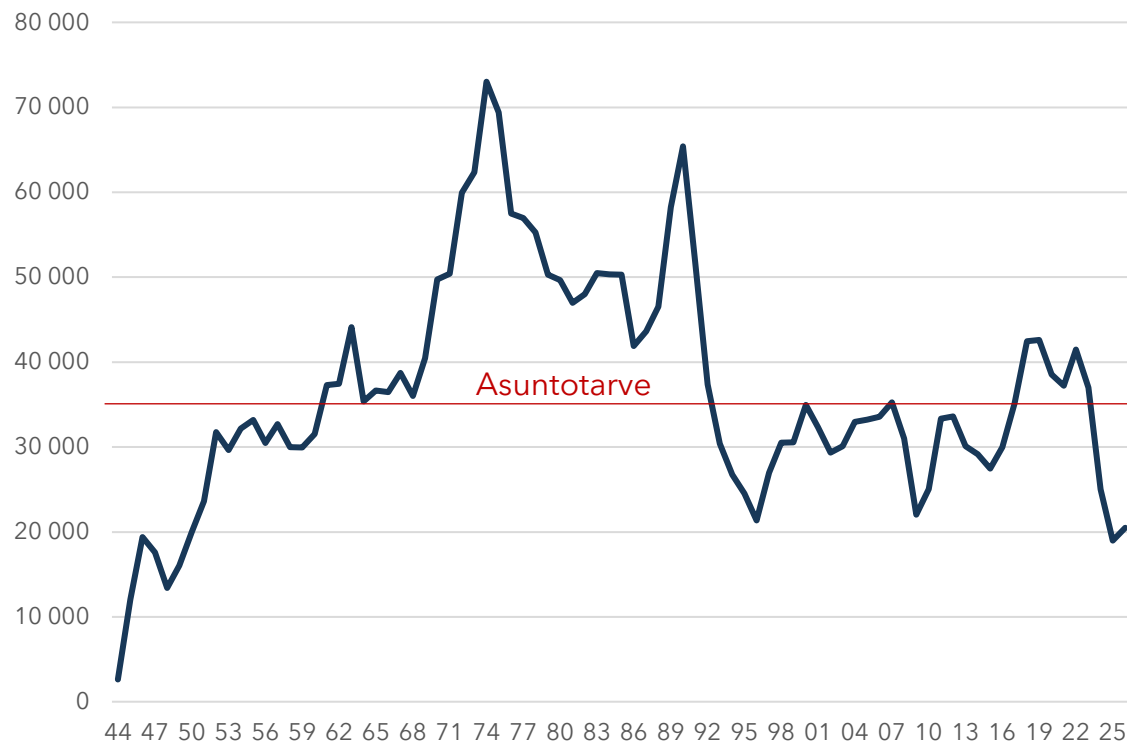


Pääomaköyhä Suomi ajautuu taas asuntopulaan

Nollakorkoaika oli vain lyhyt poikkeus – jatkossa Suomen erityispiirteet dominoivat

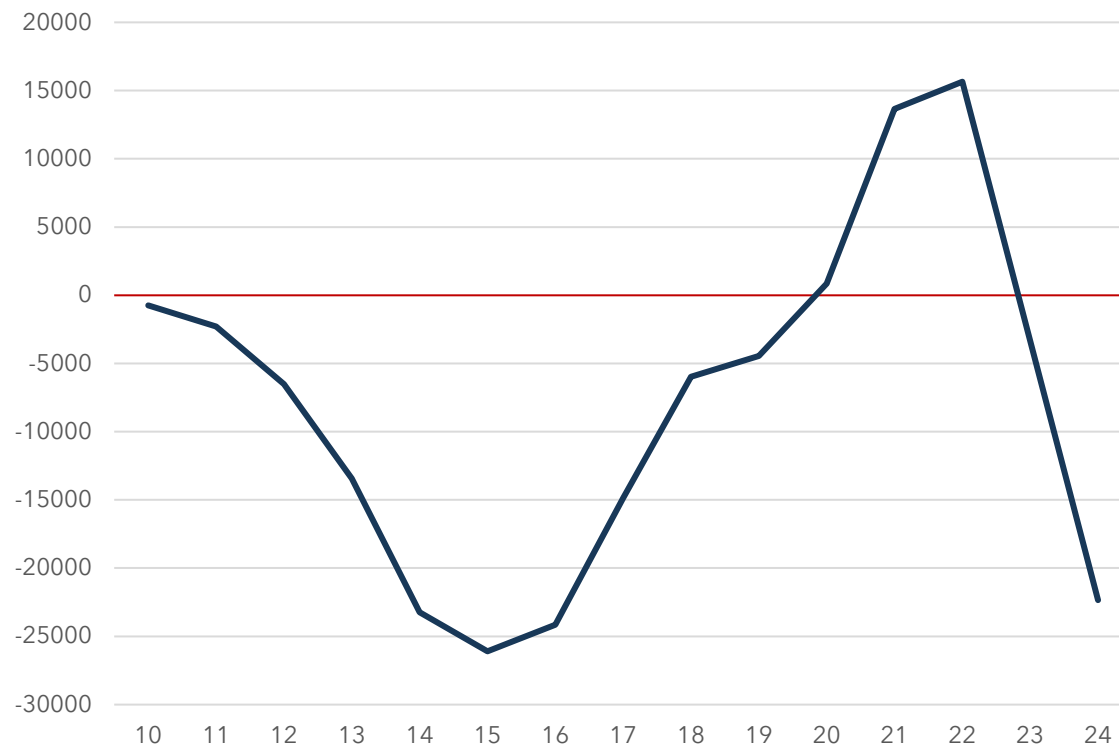
Valmistuvien asuntojen määrä putoaa 40-luvulle

Valmistuneet asunnot (kpl)



Runsaus vaihtuu niukkuuteen

Asuntotarpeen (35 000 kpl) ylittävä tuotanto (kum., kpl)

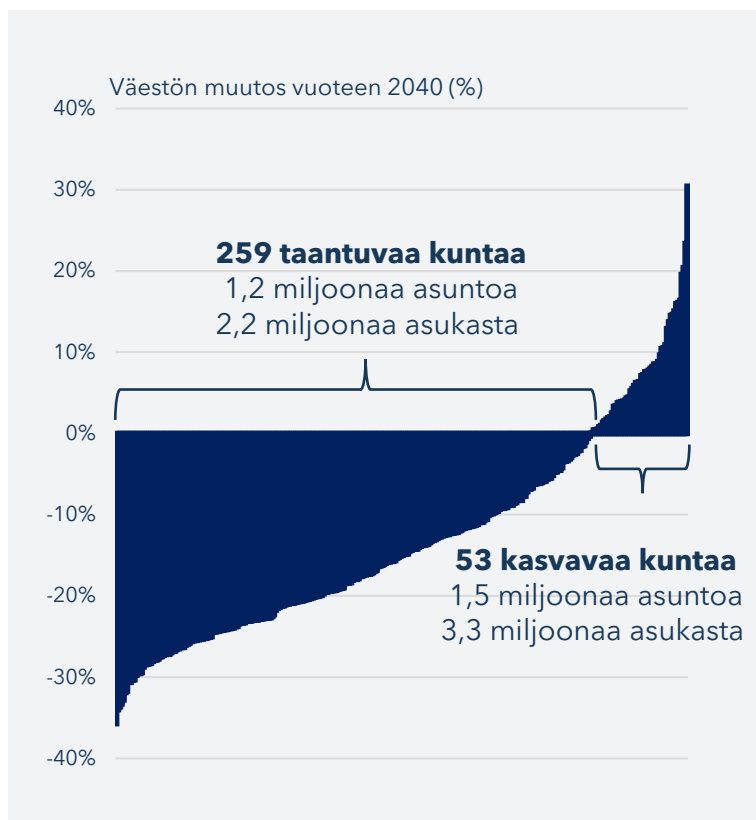


Tarve asunnoille ei ole hävinnyt

Kasvukeskuksiin pitää rakentaa uutta, muualla pitää vähintään korjata ja koko Suomi pitää yhdistää logistisesti

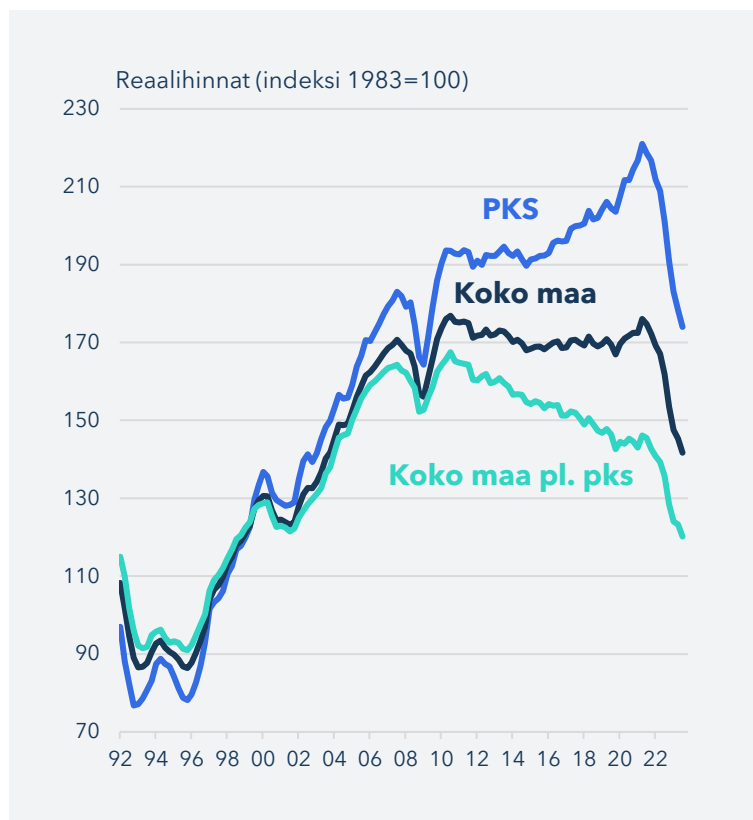
Kaupungistuminen jatkuu

"Asunnoista puolet väärissä paikoissa"



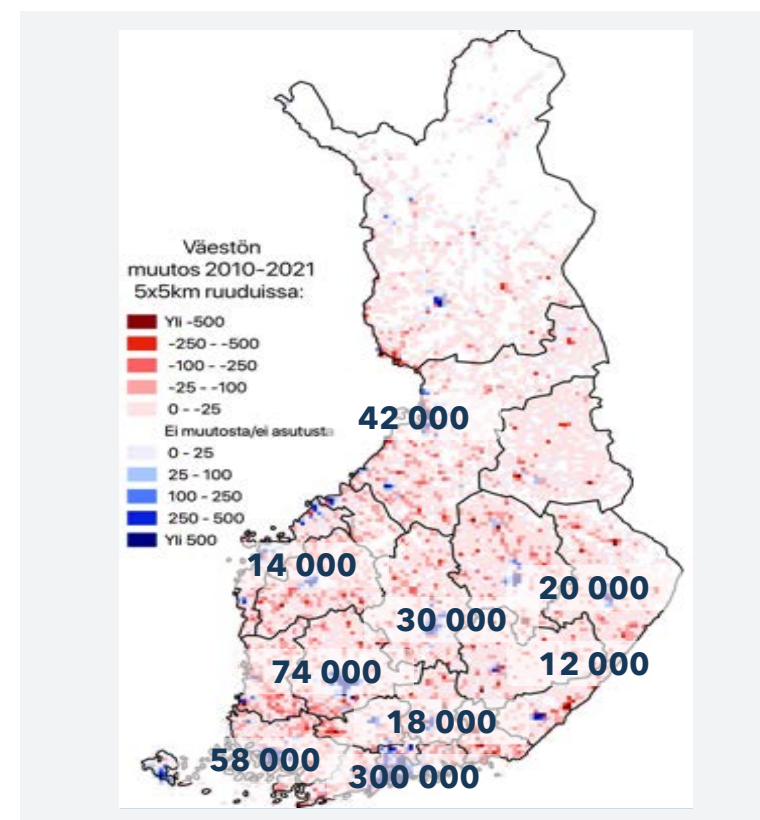
Vakuudet eivät riitä

Asuntokaupan lainoitusaste 90 %



600 000 asuntoa vuoteen 2040

90 prosenttia 9 kasvukeskukseen



Maa, jota rakennetaan hyvin, voi hyvin

Lisätiedot:

Alexi Randell, puh. 0400 500 822

Jouni Vihmo, puh. 050 520 1636

etunimi.sukunimi@rt.fi