

Asunnot
Pysyy kanveesissa

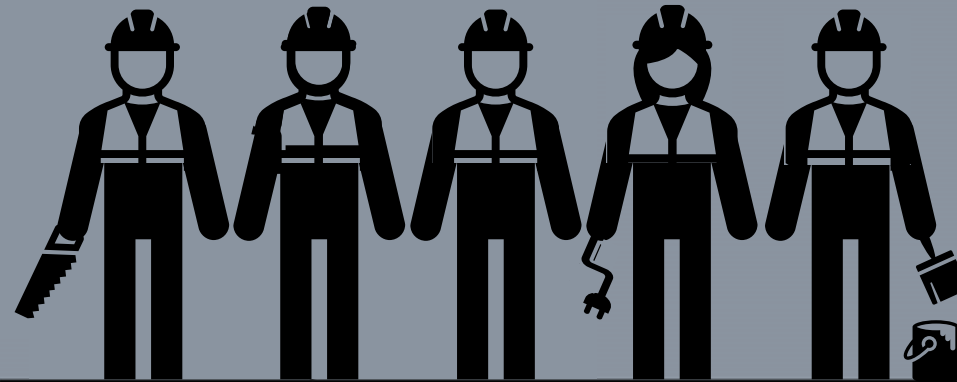
Toimitilat
Julkisen varassa

Korjaaminen
Kasvu hukassa

Infra
Kiskot vievät

Pahimman yli

Rakentamisen kriisi jatkuu. Asuntotuotanto pysyy kanveesissa. Teollisuuden Investointibuumi ei näy vielä ainakaan rakentamisen tilastoissa. Kohtuuhintaisen asumisen ja talouskasvun ura uhkaa karata. Markkinaehtoisia ratkaisuja tilanteen korjaamiseksi on juuri nyt vähän.



Pahimman yli

Hyvät uutiset ensin. Ymmärrys asuntorakentamisen tukemisen välttämättömyydestä jaetaan nyt laajasti. Valtion tukeman asuntotuotannon valtuudet on nostettu ennätyskorkealle tasolle. ASO-tuotanto saa jatkoa. Varainsiirtoverossa liikutaan oikeaan suuntaan. Ensiasunnonostajia autetaan alkuun paremmilla ASP-ehdoilla. Infrahankkeita etsitään käynnistettäväksi etujassa. Kaavoitusta ja luvitusta pyritään aidosti joustavoittamaan. Suomessa on hallitus, jossa asumisen ja rakentamisen merkitys ymmärretään.

Sitten huonot. Valitettavasti kysymys alkaa olla jo siitä, kuinka paljon meillä on enää ensi vuonna pysytyssä sellaisia rakennusliikkeitä, joita pankit pystyvät ja haluavat rahoittaa. Historiallisen nopea kustannusten ja korkojen nousu, kiristynyt luottopolitiikka ja rahoituksen sääntely ovat kaventaneet rakennusyriyten liikkumatilan ja rahoituksen lähes olemattomaksi. Lisäksi kotimaiset erityispiirteet ovat hydyttäneet asuntomarkkinat.

Vaikeassa tilanteessa rakennusliikkeet ovat reagoineet voimalla. Uudet asuntohankkeet ovat jäissä, mutta runsaalle käynnissä olevalle ja valmistuneelle tuotannolle yritykset eivät mahda mitään. Asuntoja on nyt tarjolla runsaasti, mutta näköpiirissä oleva tuotannon taso pitkine läpimenoaikoineen johtaa asuntovajeeseen. Markkinaehtoisia ratkaisuja tilanteeseen on juuri nyt vähän.

Tätä taustaa vasten puheet luovan tuhon ratkaisuista koetaan alalla lyhytnäköisinä. Samasta syystä poliittisten ratkaisujen löytäminen on hankalampaa kuin esimerkiksi finanssikriisin aikaan.

Vaikea kysymys siis kuuluu: miten tukea vapaarahoitteista asuntorakentamista runsaan tarjonnan tilanteessa mahdollisimman vähillä veroeuroilla, niin että asuntojen valmistuminen osuu juuri oikeaan hetkeen? Rakentajien vastaus on yksiselitteinen. Runsa tarjolla olevien asuntojen määrä ei ole yhteiskunnan ongelma. Se on rakentajien ongelma. Tilastojen mukaan suurimman osan ajasta tarjolla on niukkuutta. Tästä päättäjien pitäisi olla huolissaan. Yhteiskunnan vastausta pitäisi pohtia kaupungistumisen, talouskasvun ja kohtuuhintaisen asumisen uran kautta.

Toimitilarakentamisessa tilanne on toiveikkaampi, mutta julkisuudessa iloitusta investointibuumista ei ainakaan vielä rakentamisen tilastoissa näy jälkeäkään. Monet hyvät hankkeet ovat nyt jumissa. Teollisen vihreän siirtymän markkinaa jaetaan parhaillaan. Investoreilla on monta hyvää vaihtoehtoa Euroopassa ja sen ulkopuolella. Samaa hanketta kilpailutetaan kylmästi eri maiden kesken. Suomella ei ole varaa jäädä hurskaiden aikeiden varaan. Valtion kannattaisi nyt kättilöidä isoja hankkeita eteenpäin samaan tapaan kuin Ruotsissa on menestyksekkäästi tehty.

Rakennusalan romahdus oli käytännössä yksin vastuussa Suomen talouden prosentin supistumisesta viime vuonna. Suomen pankki arvioi hiljattain asuntorakentamisen laman jatkumisen talouden suurimmaksi uhaksi tänä vuonna. Asuntorakentamisen ennustemme tälle ja ensi vuodelle on todella masentava, koska selvää käännettä ei ole näköpiirissä. Toivomme kovasti olevamme väärässä. Kaikista tylsintä olisi olla yksin oikeassa.

”Rakentamisen kriisi jatkuu.
Markkinaehtoisia ratkaisuja
tilanteen korjaamiseksi
on juuri nyt vähän”



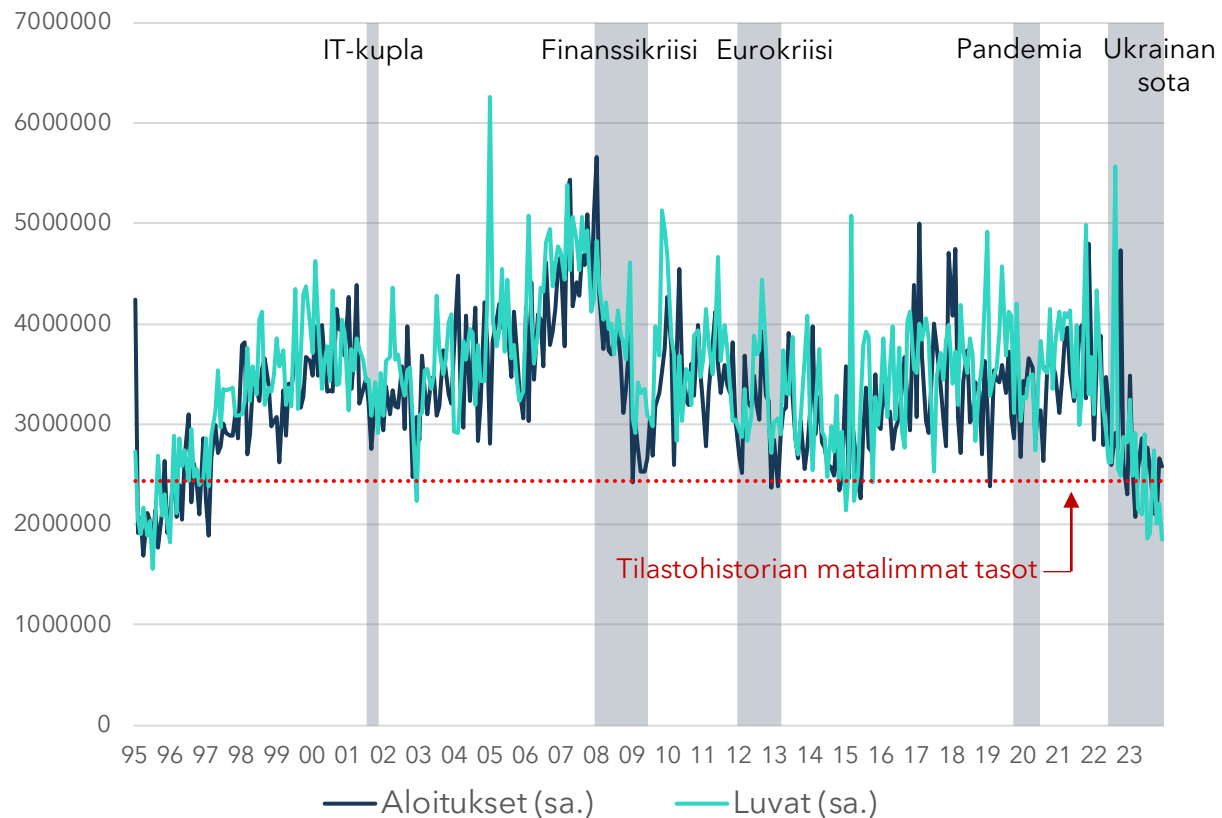
Jouni Vihmo
Pääekonomisti
jouni.vihmo@rt.fi
+358 50 5201636
Twitterissä: @jounivihmo

Rakentamisen heikkous pysyy talouskasvun suurimpana uhkana

Rakentamisen romahdus oli käytännössä yksin vastuussa Suomen talouden taantumasta viime vuonna

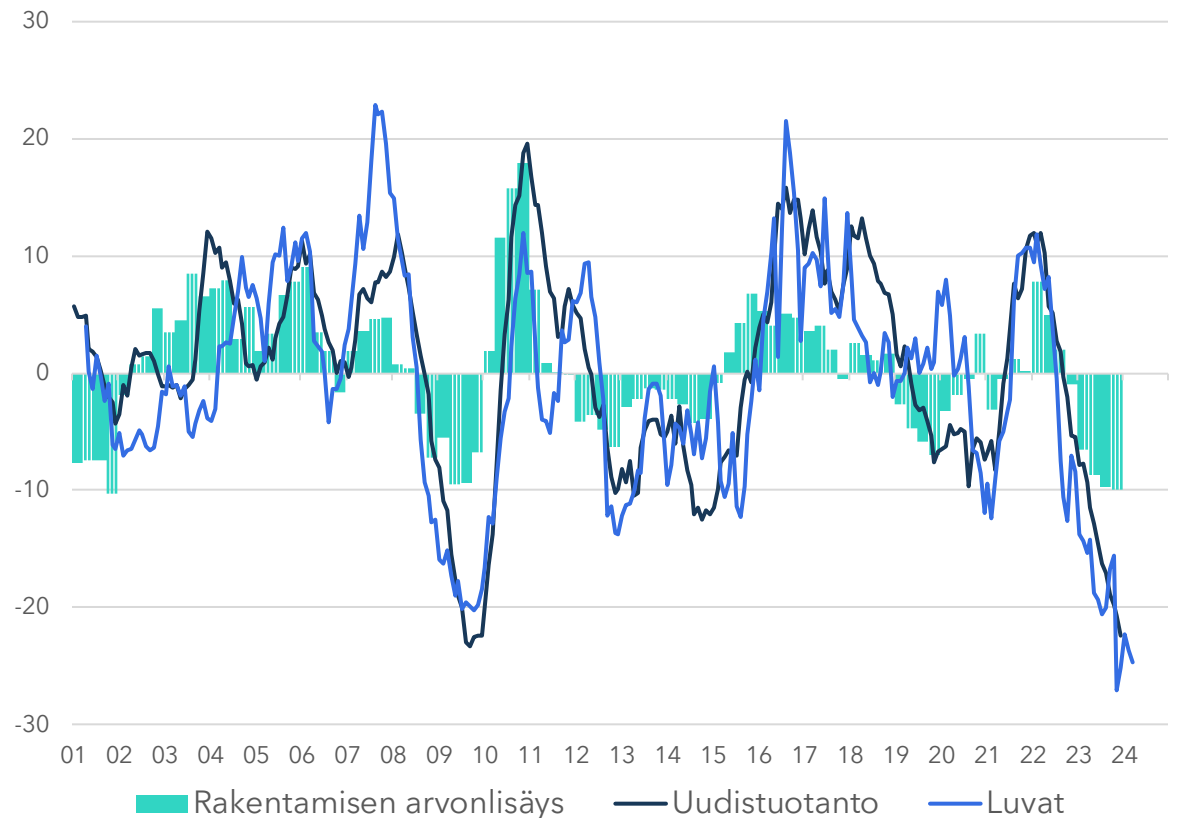
Rakentaminen ui tilastohistoriallisen syvällä

Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m³)



Rakentaminen vetää taloutta taantumaan

Rakentamisen keskeisten indikaattoreiden vuosimuutos (%)

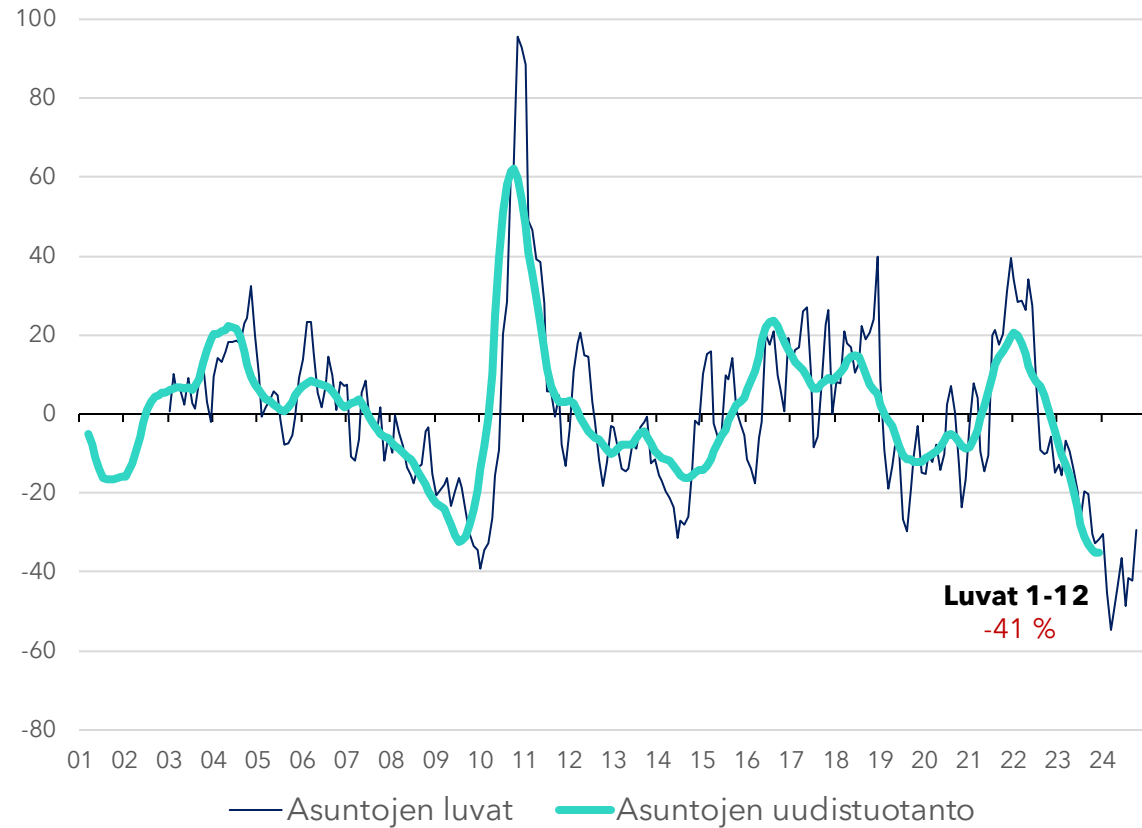


Uudistuotannossa ei näy toipumisen merkkejä

Asuntorakentaminen sukeltaa koko vuoden - toimitiloissa elää vielä hiipuva toivo

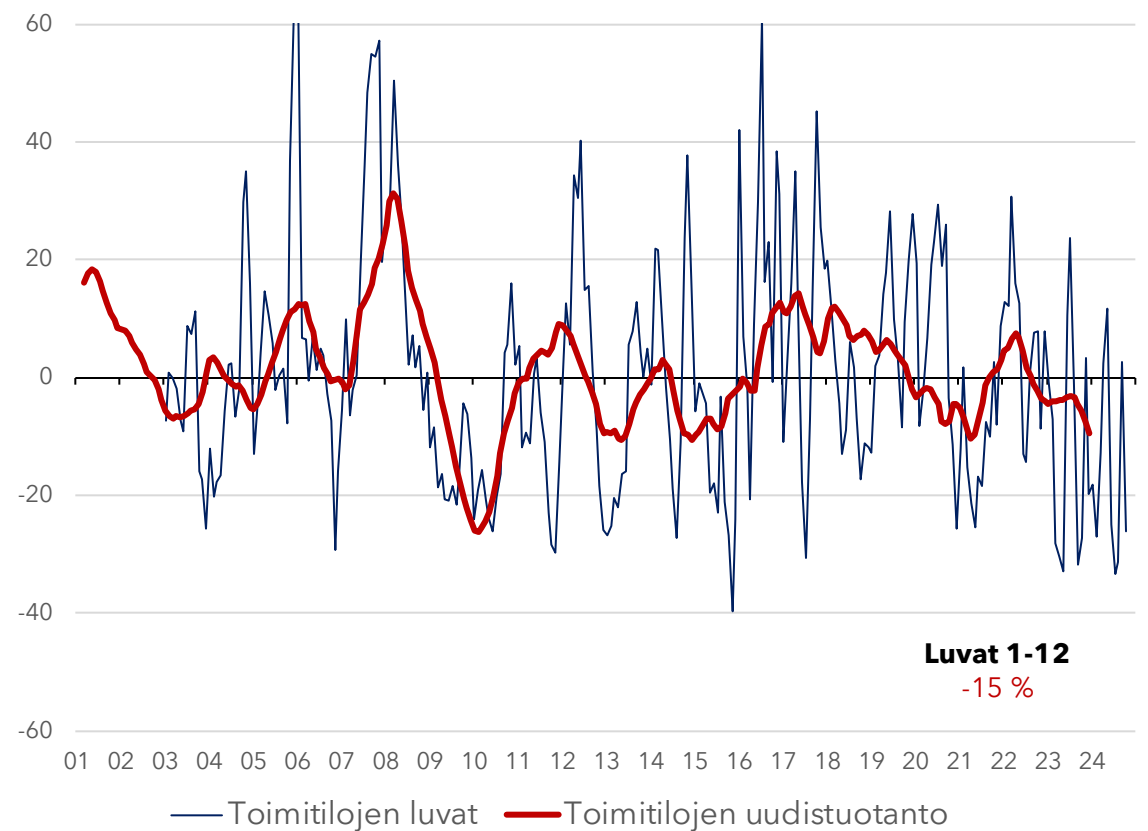
Asuminen putoaa enemmän kuin finanssikriisissä

Lupien ja uudistuotannon vuosimuutos (%)



Investointibuumia ei näy

Lupien ja uudistuotannon vuosimuutos (%)

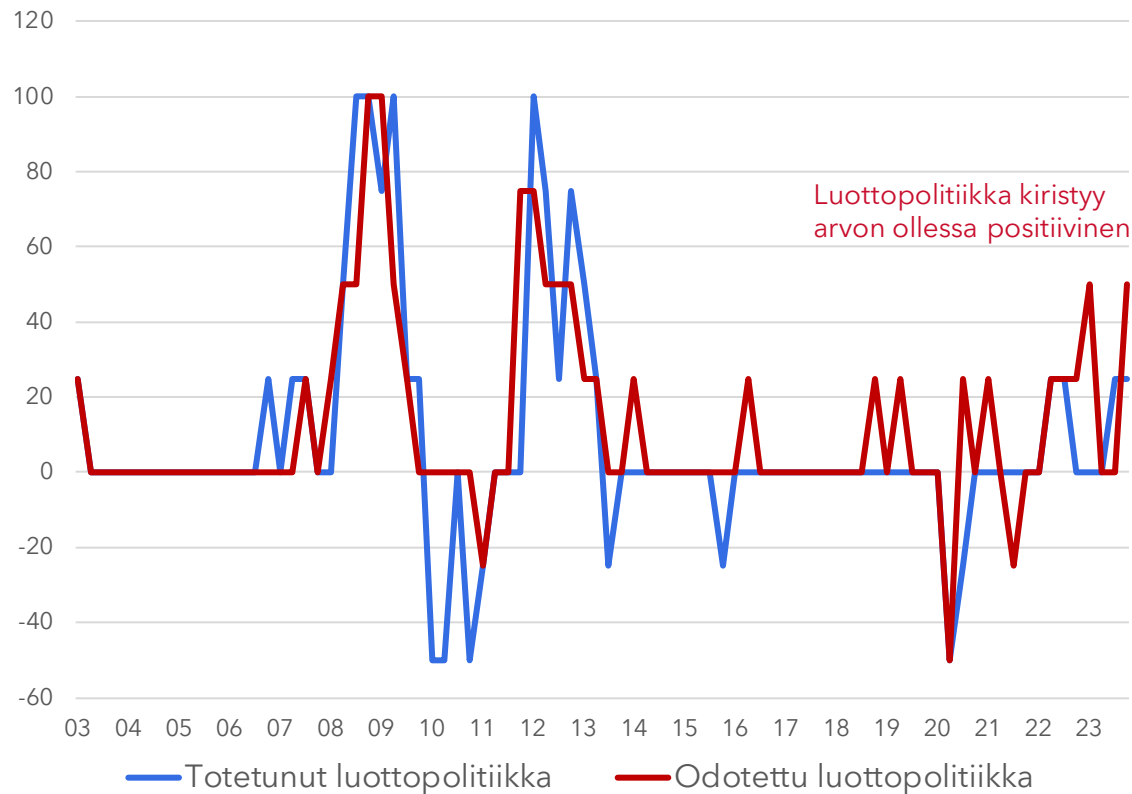


Luottopolitiikan yleinen kiristyminen käänsi rakentamisen rahahanan kiinni

Taustalla pankkien riskinsietokyky ja näkemys tulevista riskeistä

Pankkien luottopolitiikka kiristyy edelleen

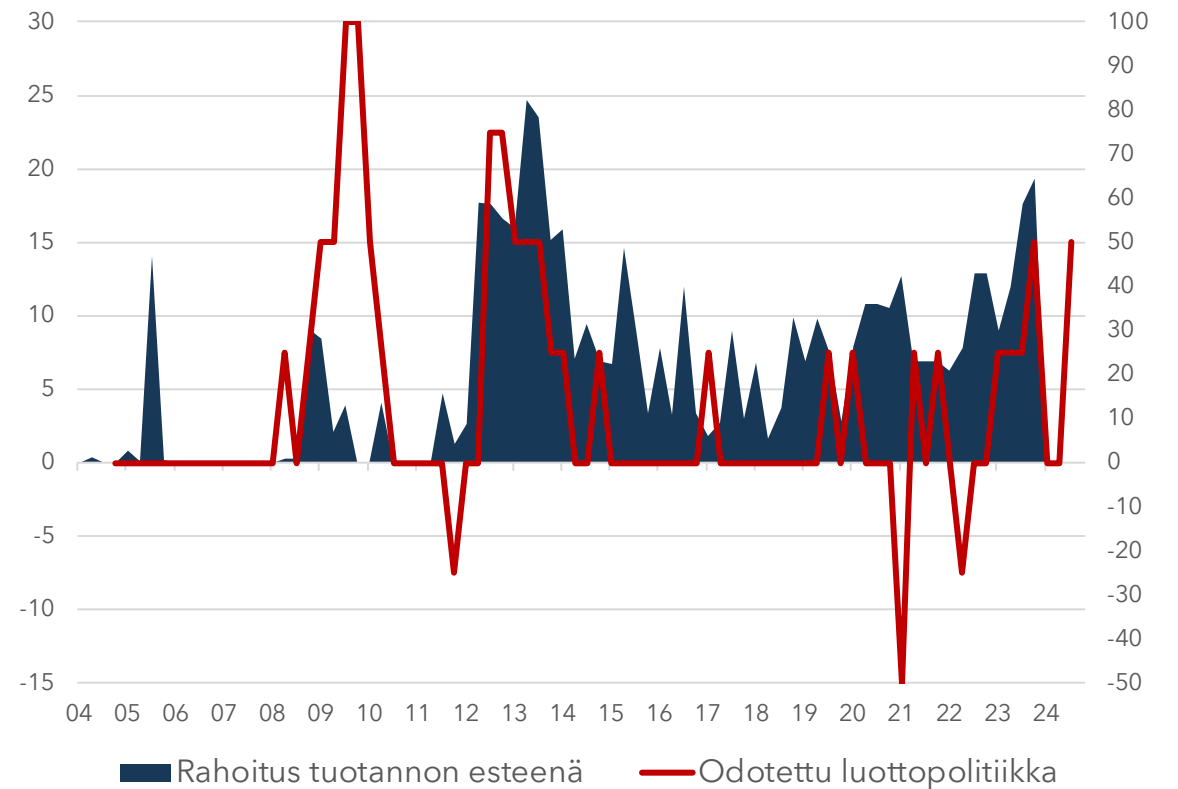
Yritysluottopolitiikan muutokset (netto-osuus, %)



Rahoitus tiukemmassa kuin finanssikriisissä

Tuotannon esteet (Indeksi)

Luottopolitiikka (netto-osuus, %)



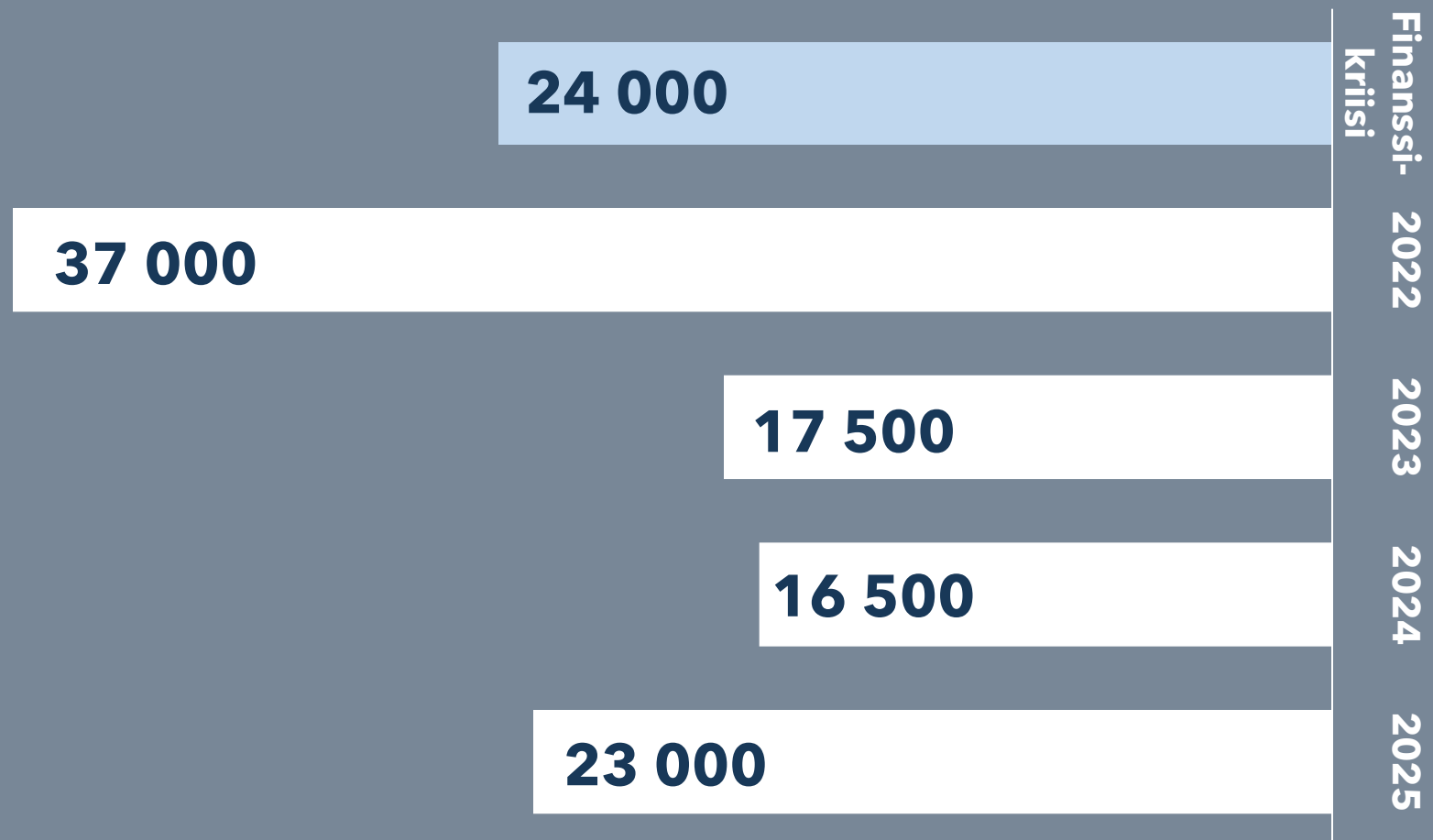
Rakentaminen globaalin kustannuskriisin etulinjassa

Rakentaminen on rahamarkkinoiden, finanssipolitiikan ja sääntelyn armoilla



Liikerakentamisen kannattavuusyhtälö on yllä kuvatuista syistä yhtä haasteellinen

Asuntoaloitukset

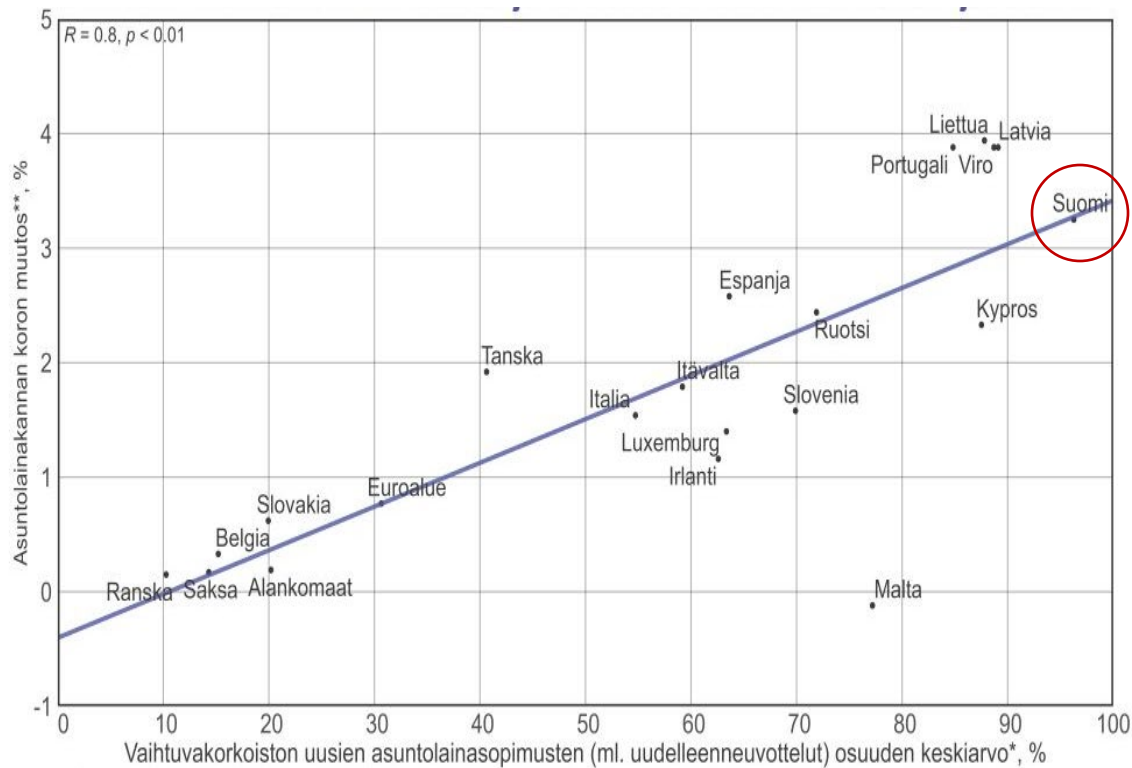


Suomen erityispiirteet näkyvät nopeasti asuntojen kysynnässä

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

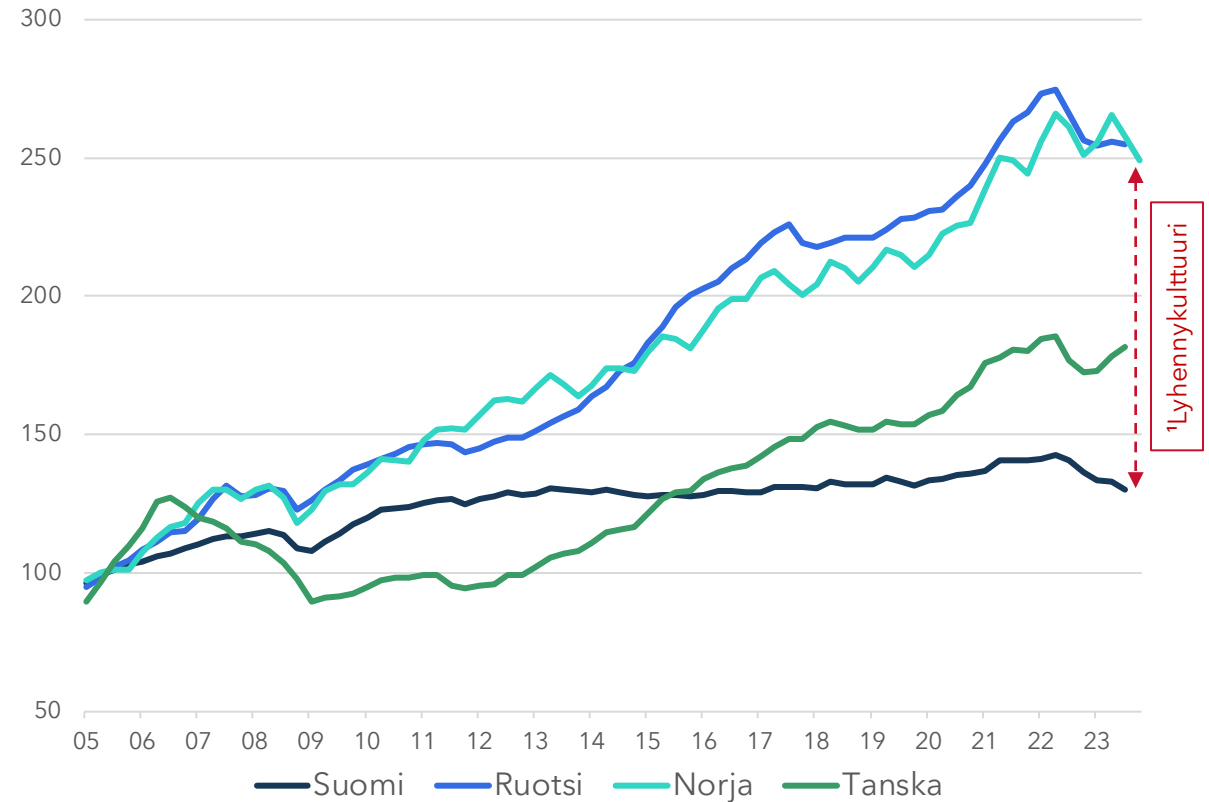
Suomalaisten korot nousivat muita maita korkeammalle

Asuntolainakannan koron muutos ja vaihtuvakorkoisten lainojen osuus (%)



Suomessa asuntojen hintakehitys on olematon

Asuntojen hinnat pohjoismaissa (indeksi 2005=100)



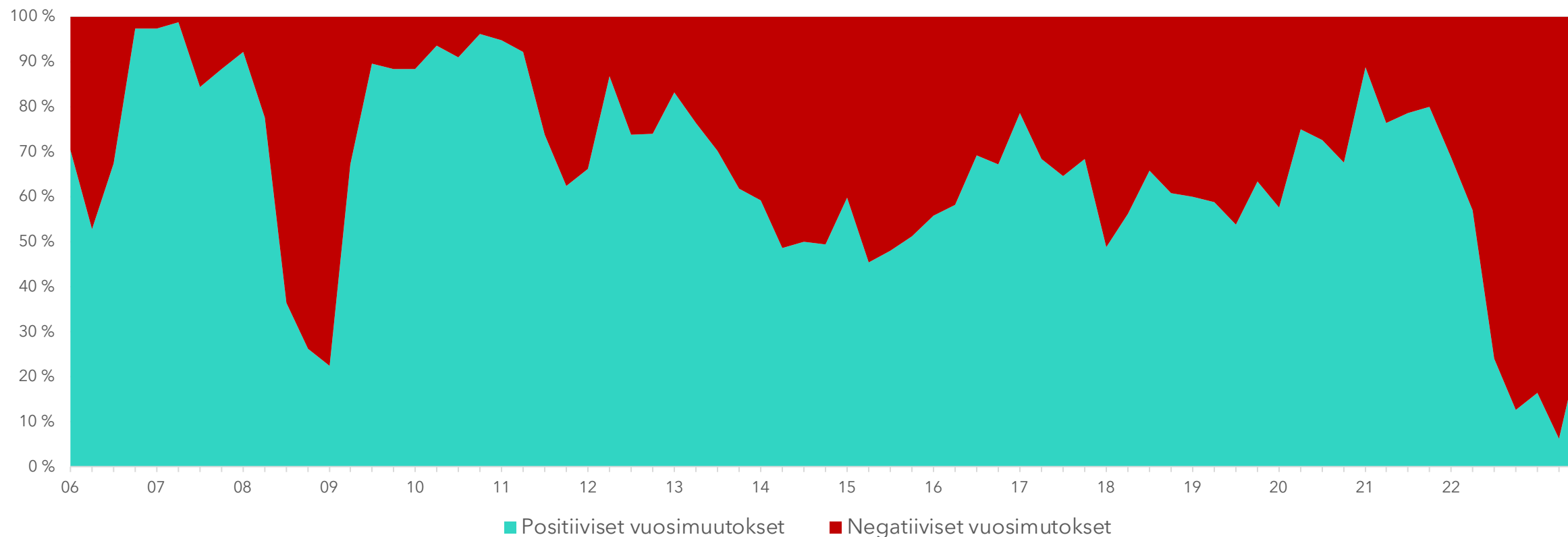
¹ Lyhennykulttuuri = laina-aika + lyhennysaste. Pohjoismaat eroavat selvästi toisistaan asuntolainojen lyhennykulttuurissa. Lyhennysaste tyypillisesti vaikuttaa hintatasoon ja siten asunnon ostokykyyn- ja haluun.

Asuntomarkkinoiden sopeutuminen on kesken

Asuntojen hintojen lasku on jatkunut jo yli puolitoista vuotta

Asuntojen hintojen lasku pyyhkäisi koko Suomen yli

Vanhojen asuntojen hinnat alueittain (vuosimuutos)

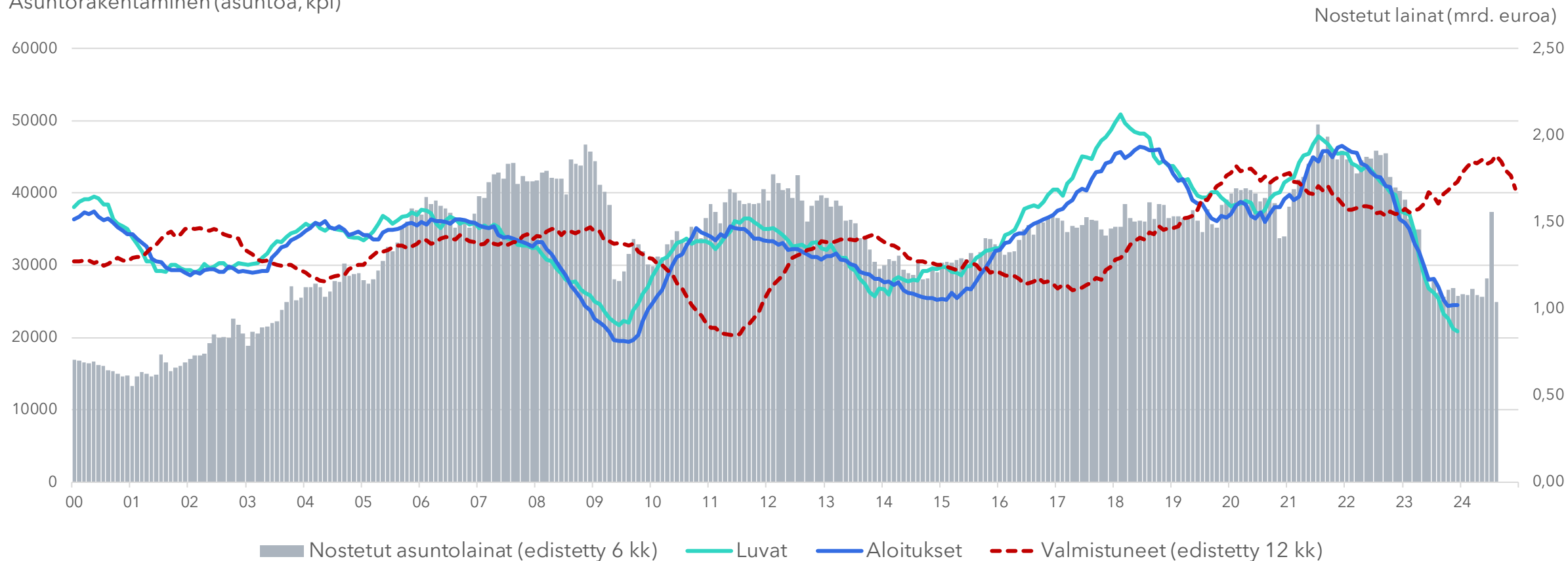


Rakennusalan reagoinnin vasteaika on pitkä

Yritysten nopeasta reagoinnista huolimatta käynnissä olevalle tuotannolle ei voi mitään

Lainamarkkina putosi rakentajien alta

Asuntorakentaminen (asuntoa, kpl)

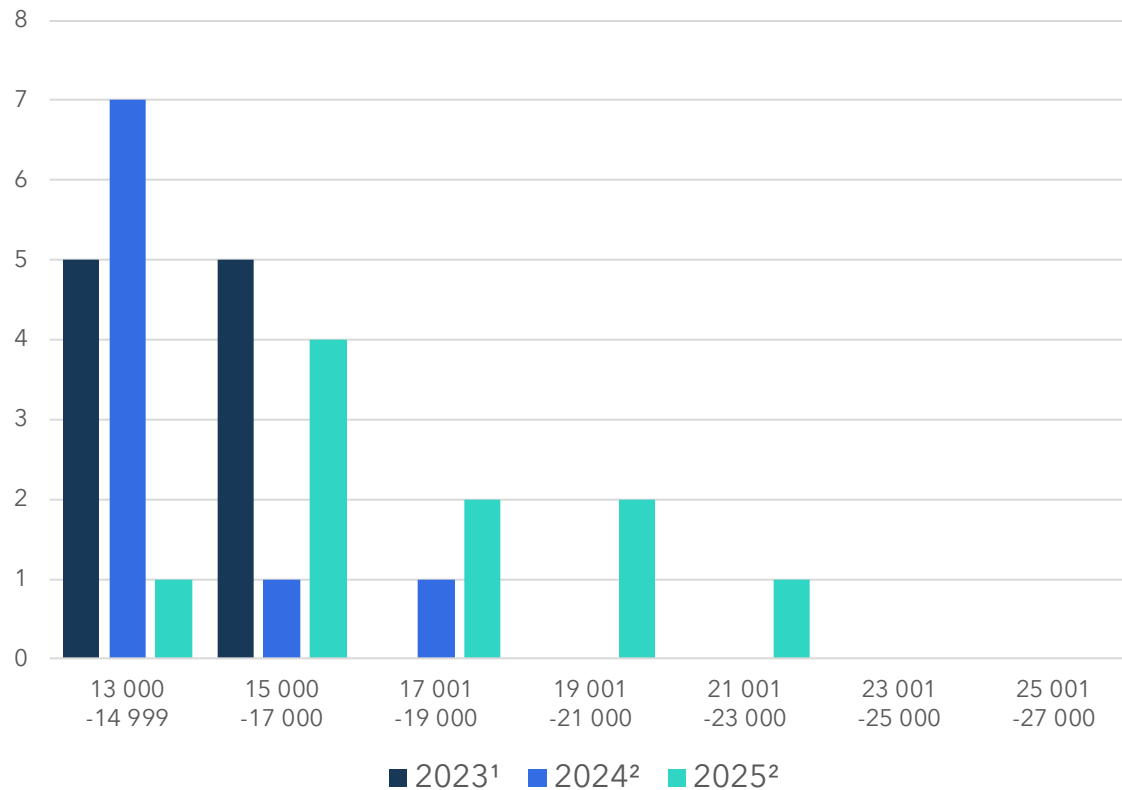


Asuntorakentaminen kasvaa vain laiskasti vuonna 2025

Asuntolainakanta laskee - arviolta 5 -10 prosenttia projekteista saa RS-lainaa

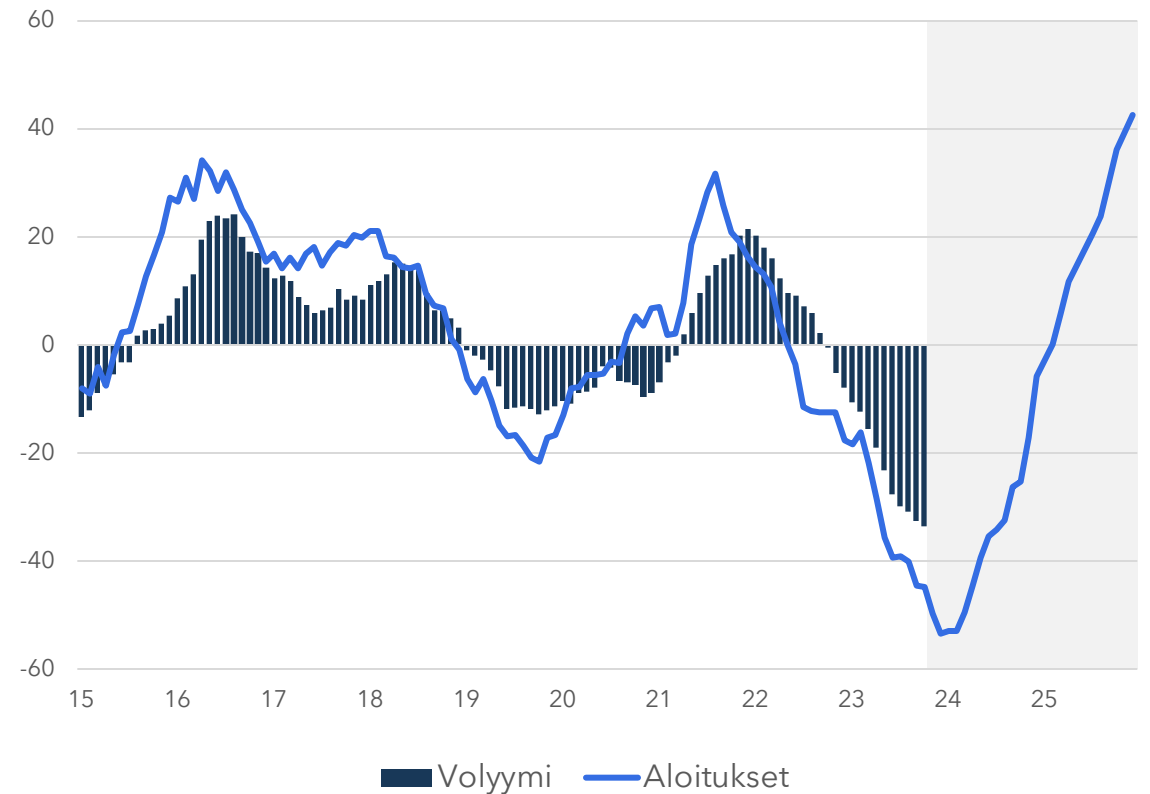
Asuntoaloitukset pysyvät kanveesissa 2024

RT:n kysely asuntoaloitusten määristä vuosina 2023-25 (kpl)



Asuntorakentamisen volyyymi tukevasti pakkasella

Asuntorakentamisen volyyymi (vuosimuutos, %)

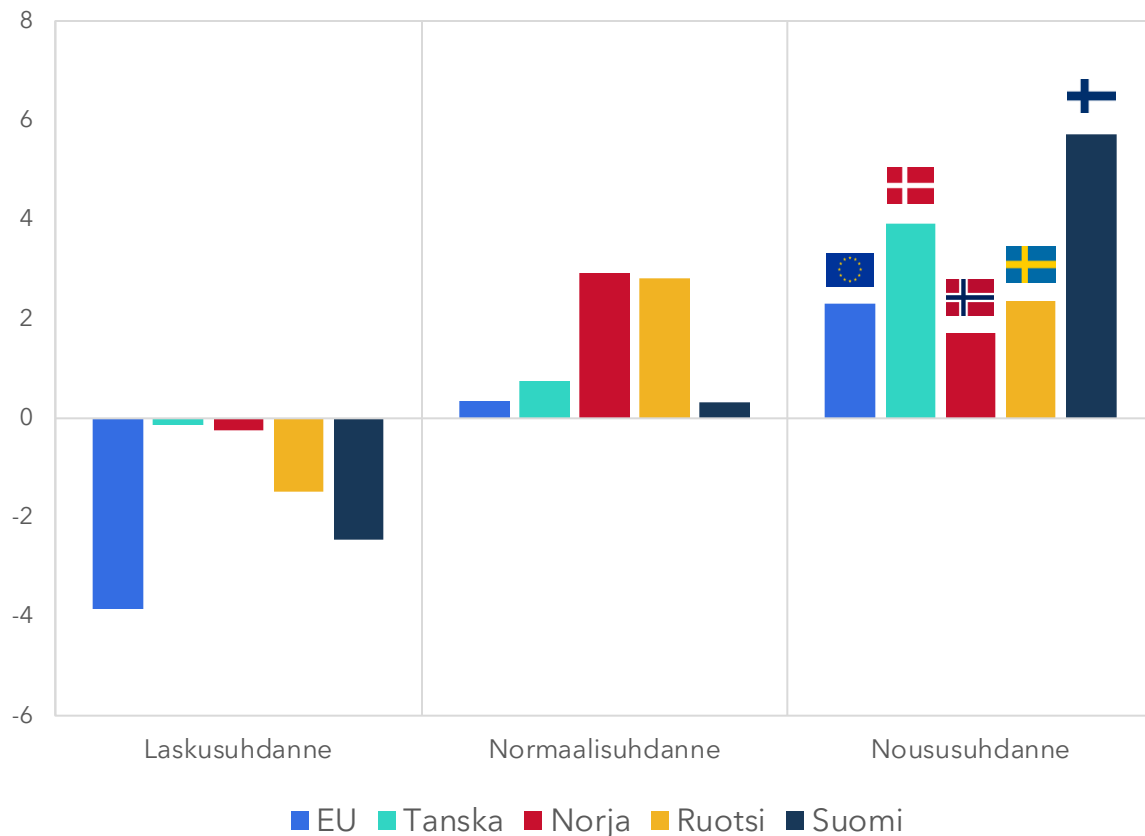


Suomen erityispiirteet näkyvät tuotannossa ja työmarkkinoilla

Tuotanto kehitty ääripäiden kautta ja työvoimasta on aina krooninen pula

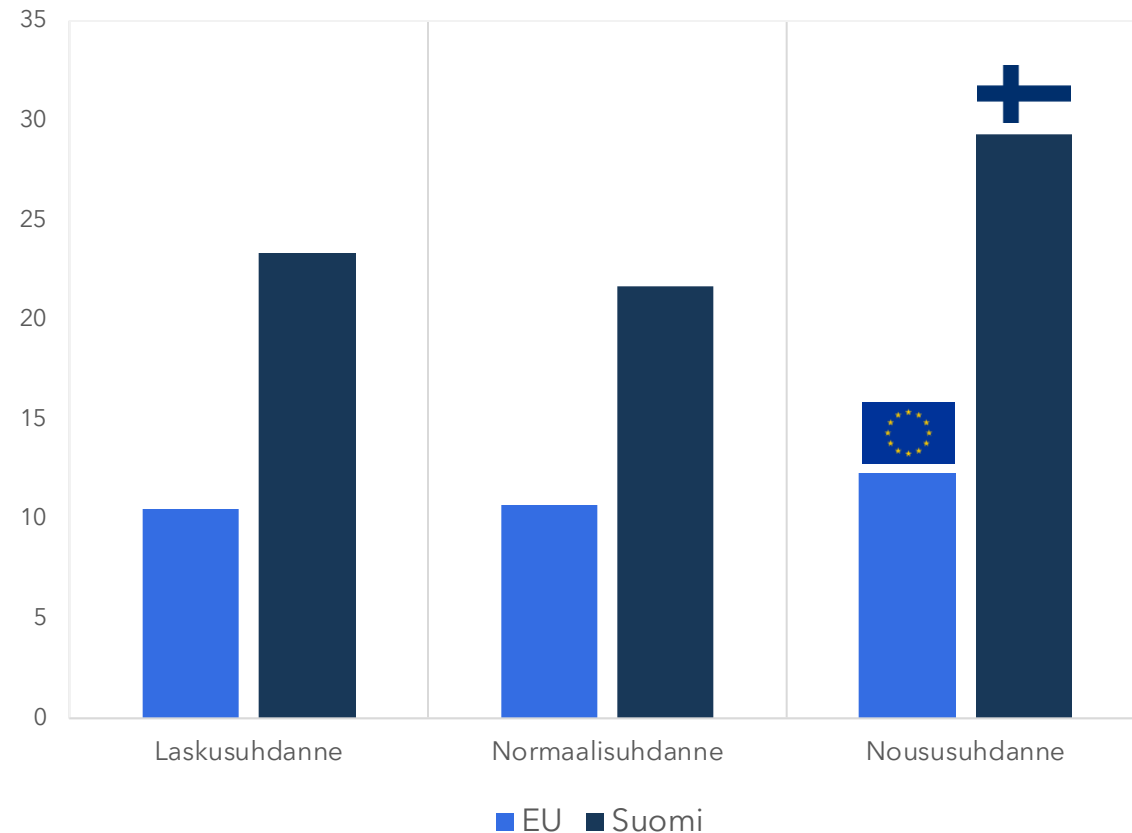
Suomessa rakentaminen on volatiilia

Rakentamisen arvonlisäys eri suhdanteissa (vuosimuutos, %)



Suomessa rakennusalan osaajapula on krooninen

Osaajapula kasvun esteenä erisuhdanteissa, % yrityksistä

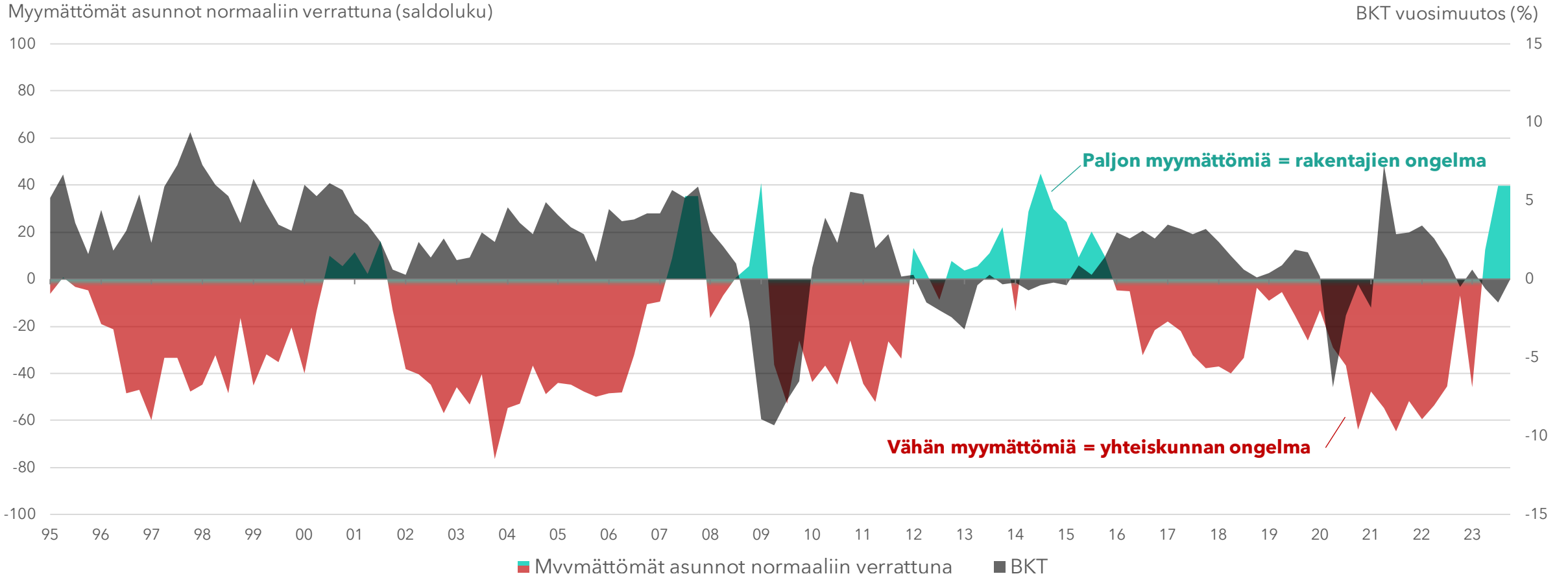


Niukkuus on asuntorakentamisen suurin ongelma

Myytävää on suhdanteeseen nähden runsaasti vain hetken

Myymättömiä asuntoja on harvoin liikaa

Myymättömät asunnot normaaliin verrattuna (saldoluku)

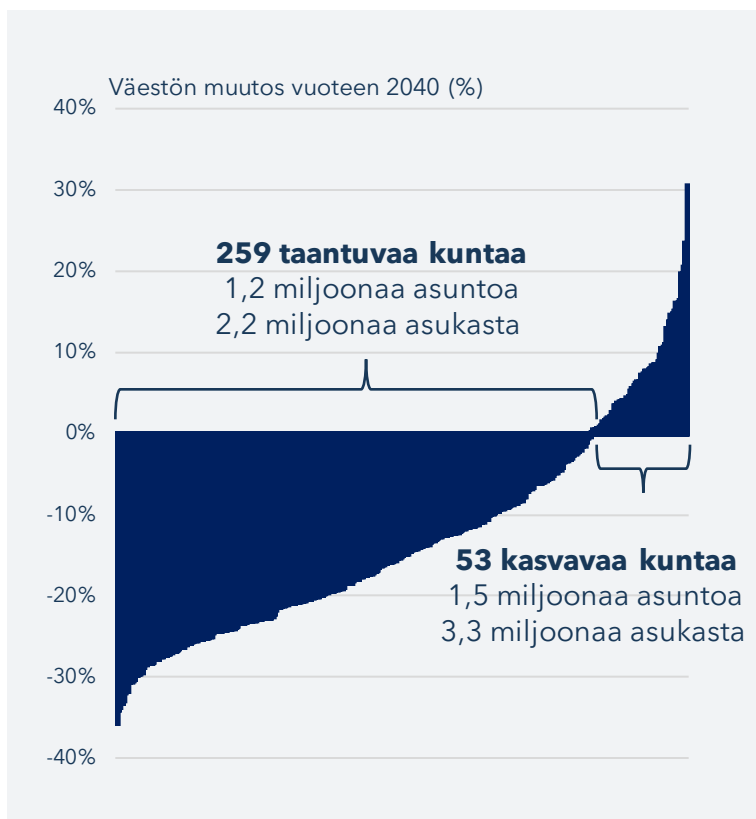


Tarve asunnoille ei ole hävinnyt

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

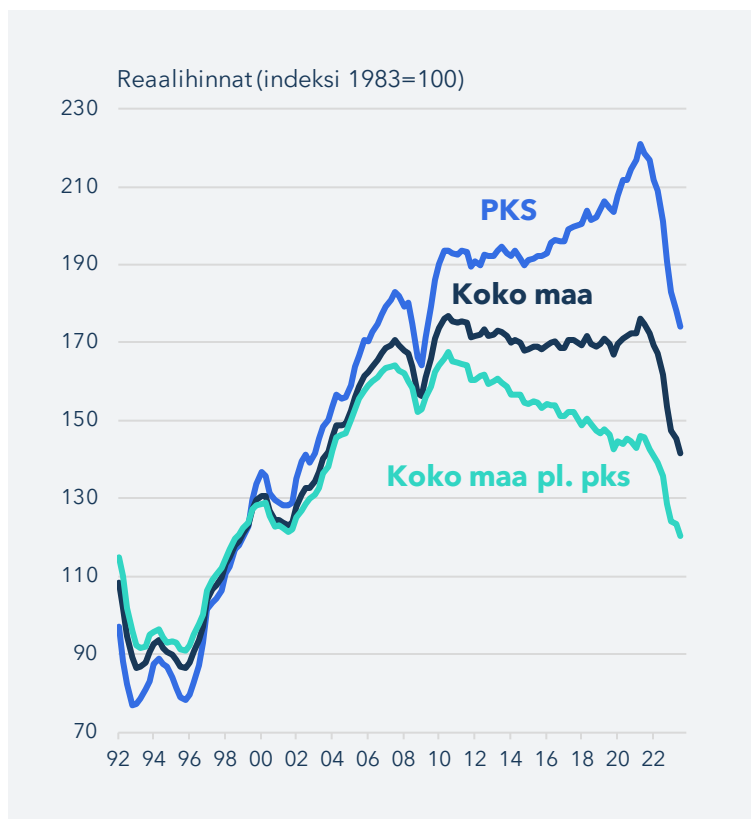
Kaupungistuminen jatkuu

"Asunnoista puolet väärissä paikoissa"



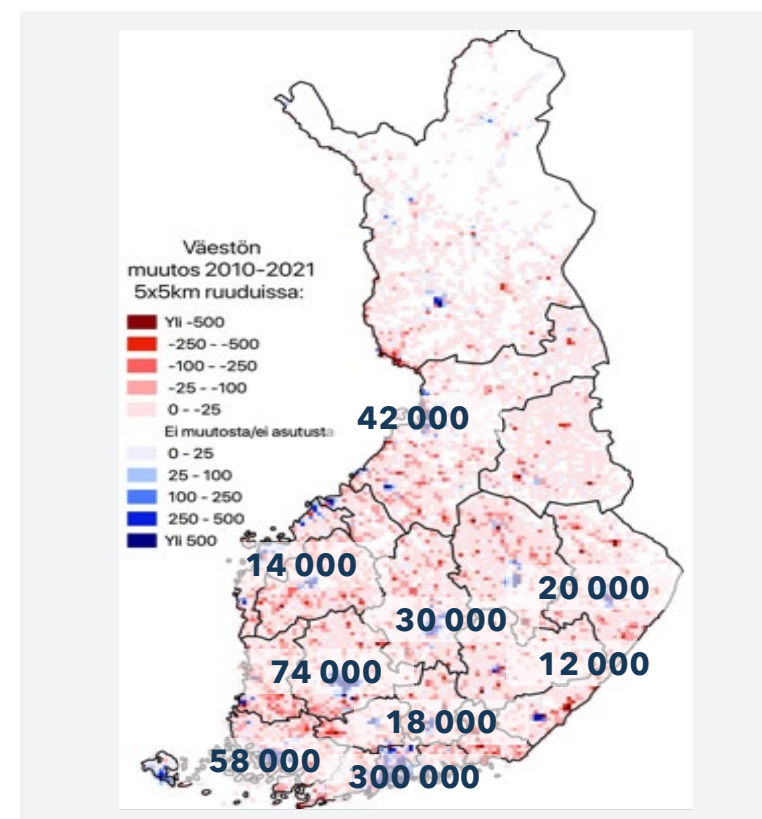
Vakuudet eivät riitä

Asuntomarkkinat polarisoituvat



600 000 asuntoa vuoteen 2040

90 prosenttia 9 kasvukeskukseen



Rakentamisen näkökulma 2024-25: kriisi jatkuu – rakentaminen pysyy talouskasvun suurimpana uhkana

2022
yhteensä
41,5
MRD. €



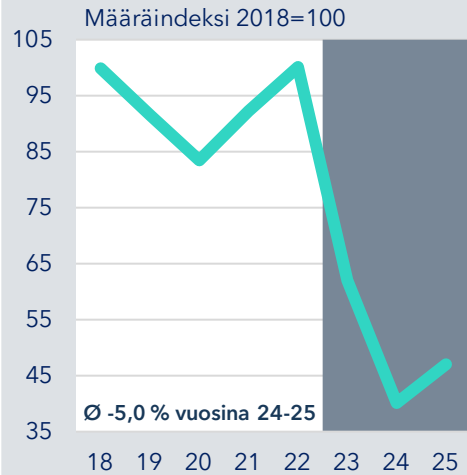
8,7
MRD. €

Asunnot

2022: 7,9 %
2023: -38,0 %
2024: -22,0 %
2025: 12,0 %

Pysy kanveesissa

Aloitusten määrä laskee edelleen. Romahdus supistaa käynnissä olevaa tuotantoa voimakkaasti vielä kuluvanakin vuonna. Rahoituskriisi jatkuu.



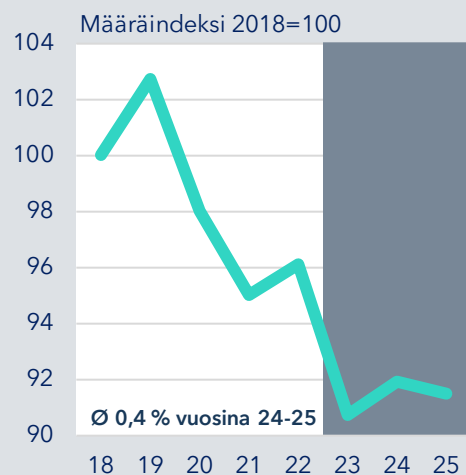
10,1
MRD. €

Muu kuin asuinrakentaminen

2022: 1,1 %
2023: -5,4 %
2024: 1,2 %
2025: -0,4 %

Heikkoa kasvua

Sopeutuminen muuttuneisiin rahoitusolosuhteisiin on kesken. Teollisuuden investointibuumi ei näy vielä ainakaan rakentamisen tilastoissa.



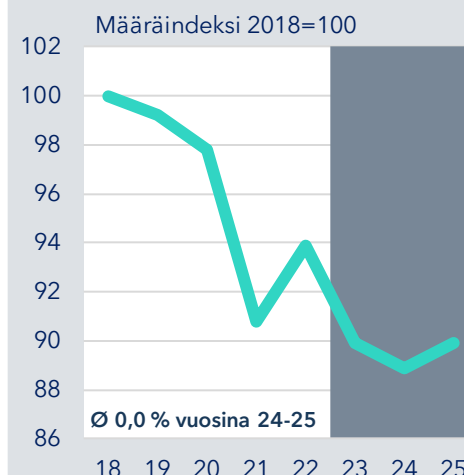
15,4
MRD. €

Korjausrakentaminen

2022: 3,1 %
2023: -4,0 %
2024: -1,0 %
2025: 1,0 %

Kasvu hukassa

Korjaamista rasittaa heikko taloustilanne ja energia avustusten loppuminen. Patoutunut kysyntä kääntää ensi vuoden loivaan kasvuun.



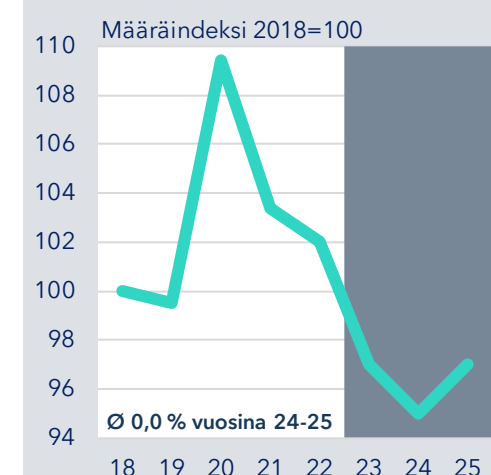
7,4
MRD. €

Maa- ja vesirakentaminen

2022: -1,4 %
2023: -5,0 %
2024: -2,0 %
2025: 2,0 %

Ensi vuonna kasvua

Kuluvana vuonna jäädään vielä pakkaselle. Liikenne ja asuminen nostavat ensi vuonna kasvuun. Kustannusten rauhoittuminen jatkuu.

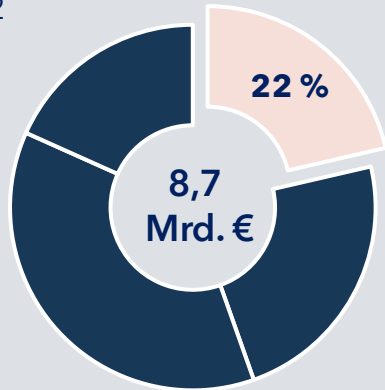


= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2022e: +3,4 % 2023e: -11,0 % 2024e: -5 % 2025e: +3 %

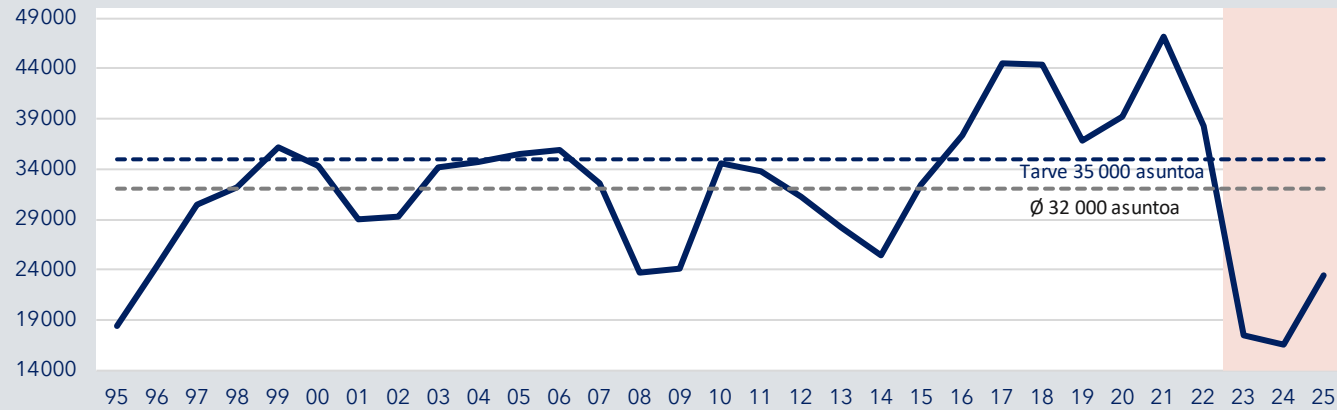
Asuntorakentamisen näkömä: pysyy kanveesissa – vasta ensi vuonna laiskaan kasvuun

Markkinaosuus

2022



Pitkä aikaväli asuntojen aloitukset (kpl)



2023e -52 %

2024e -6 %

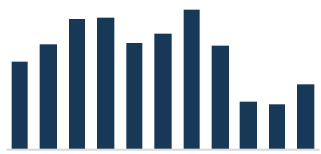
2025e +42 %



Asuntojen aloitukset

yhteensä (kpl)

2022: 36 400
2023: 17 500
2024: 16 500
2025: 23 500



15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25



Kerrostalot

Vaparaohitteiset

2022: 20 600
2023: 3 600
2024: 2 000
2025: 8 000

Tuetut

2022: 5 600
2023: 8 600
2024: 9 500
2025: 8 500

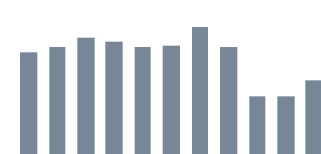


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25



Omakotitalot

2022: 6 800
2023: 3 700
2024: 3 700
2025: 4 700

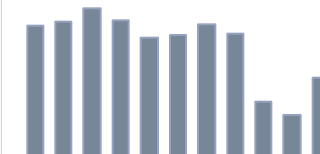


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25



Rivitalot

2022: 3 100
2023: 1 400
2024: 1 100
2025: 2 000

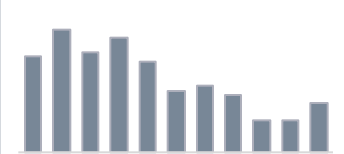


15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25



Muut rakennukset

2022: 400
2023: 200
2024: 200
2025: 300



15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25

Asuntomarkkina tarvitsee luottamuksen ja rahoituksen vahvistamista

Kohtuuhintaisen asumisen ja talouskasvun ura on karkaamassa

Toimitusjohtaja Aleksi Randell
20.3.2024

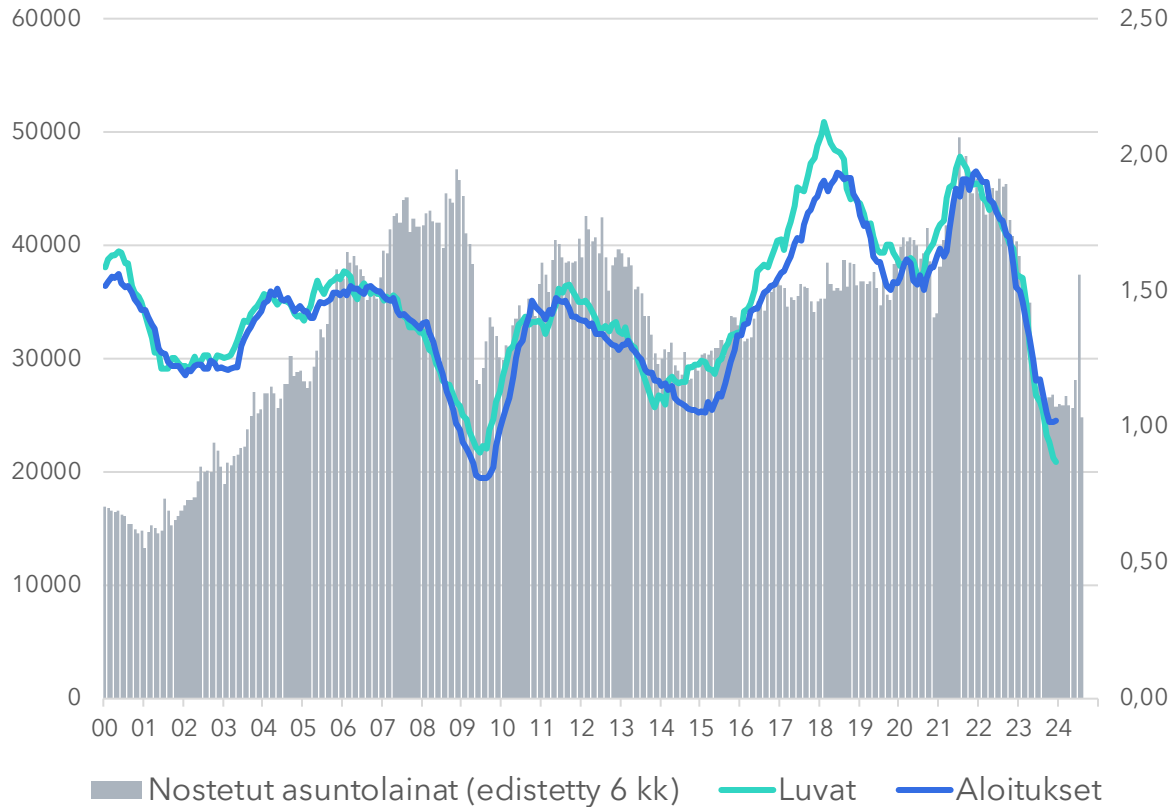
Rahoitus putosi rakentajien alta

Sopeutuminen uuteen rahoitustilanteeseen kesken - pääomat ovat pysyvästi matalammalla tasolla

Lainamarkkina putosi rakentajien alta

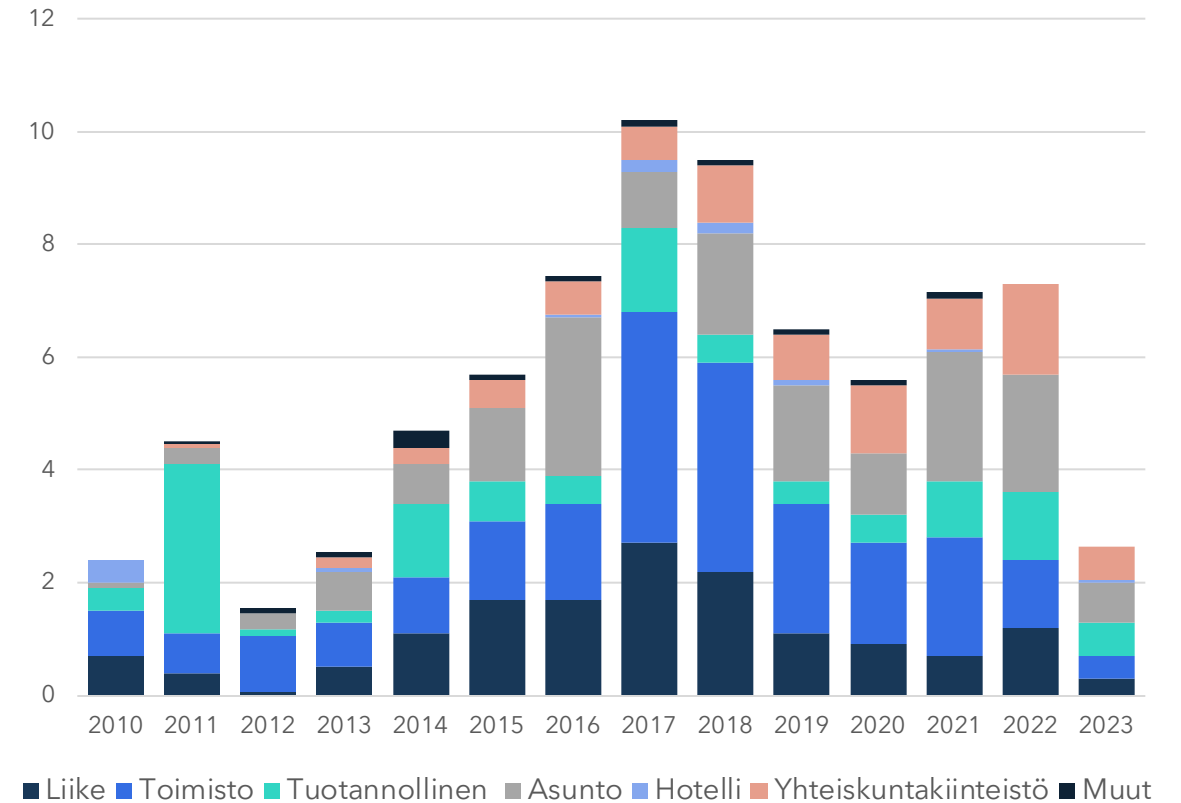
Asuntorakentaminen (asuntoa, kpl)

Nostetut lainat (mrd. euroa)



Kiinteistökaupat romahtivat finanssikriisin tasolle

Kauppavolyymit (miljardia euroa)



Rakennusteollisuuden ehdotukset rakennusalan tukemiseksi 2024-2027

✗ = Pääministeri Petteri Orpon hallituksen toimia

<u>Kysyntätekijät</u>	<u>Toimenpide- ehdotukset</u>	<u>Vaikuttavuus 2024-27</u>	<u>Budjetti- vaikutus</u>	<u>Tarjontatekijät</u>	<u>Toimenpide- ehdotukset</u>	<u>Vaikuttavuus 2024-27</u>	<u>Budjetti- Vaikutus</u>
Rahoitus- olosuhteet ✗	Lisätään ARA-tuotannon kysyntää välimallin avulla, rakennetaan asuntorakentamiselle valtion takausmalli, nopeutetaan korjaamisen takausmallin käyttöönottoa, lykätään ASOn alasajoa	+++++	Kyllä	Rahoitus- olosuhteet ✗	Varmistetaan asuntorakentamisen rahoituksen saatavuus ja tarvittaessa kehitetään RS-järjestelmää, asuntorakentamiselle valtion takausmalli, nopeutetaan korjaamisen takausmallin käyttöönottoa	+++++	Ei
Vero- /finanssipolitiikka ✗	Palautetaan korkovähennysoikeus, poistetaan varainsiirtovero, laajennetaan kotitalousvähennys koskemaan taloyhtiöiden remonteja, tuetaan korjausrakentamista suhdanne- luontoisilla avustuksilla, turvataan kuntien investointikyky	++++	Kyllä	Vero- ja finanssipolitiikka, ARA-tuotanto	Joustavoitetaan ARAn ehtoja, rakennetaan malli täytetakauksille, parannetaan tuotantotukien toimivuutta kaikissa suhdannetilanteissa, lykätään kiinteistöverouudistusta, alennetaan arvonlisäveroa	++++	Kyllä/Ei
Luottamus tulevaan talouskehitykseen ja asuntojen arvonnousuun ✗	Tuetaan sijoittajakysyntää välimallin avulla, tuetaan kuluttajakysyntää ja asuntokauppaa palauttamalla korkovähennys ja poistamalla varainsiirtovero, helpotetaan rahoituksen saatavuutta	++++	Kyllä	Kaavoitus, luvitus ja tonttimaa	Joustavoitetaan tontinluovutusehtoja ja maankäytösopimuksia, käsitellään kaavapoikkeamat ja luvat kiireellisinä	++	Ei
Makrovakaus- politiikka ✗	Hyödynnetään taloyhtiölainoja, huojennetaan lainakattoja, minimoidaan sääntelystä kumpuavat rajoitteet	+++	Ei	Rakennus- Määräykset ym., ✗	Kiihdytetään hallitusohjelman rakentamista koskevia lakihankkeita, minimoidaan hallinnolliset esteet	++	Ei
Kotitalouksien tulot ✗	Vauhditetaan asuntokauppaa ja työvoiman liikkuvuutta palauttamalla korkovähennys ja poistamalla varainsiirtovero, helpotetaan ensiasunnon ostoa	+++	Kyllä	Rakennussektorin kilpailu	Hyödynnetään taloyhtiölainoja, rakennetaan malli valtion takauksille	++	Ei
Väestökehitys	Tuetaan kaupungistumista mm. tuotantoa tukevalla 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 2024-27	+	Ei
				Rakennussektorin tuottavuus	Kasvatetaan rakennusalan tk-panostuksia	+	Kyllä

Kohtuuhintaisen asumisen ja talouskasvun ura karkaa

Markkinaehtoisia ratkaisuja ei ole juuri nyt – julkisen sektorin väliintulo nopeuttaa markkinaehtoisten ratkaisujen löytymistä jatkossa

	Rakentaminen tilastohistoriallisen matalalla	Suomen erityispiirteet syventävät asumisen laskusuhdannetta	Suomi asuntovajeeseen ja maltillinen hintakehitys historiaan	Alueiden polarisaatio ja työvoiman jämähtäminen uhkaa
Mitä?	<ul style="list-style-type: none">Uudistuotannossa ei näy toipumisen merkkejä. Asuntorakentaminen supistuu edelleen vuonna 2024Korjaaminen supistuu nopeaa tahtia ja infra pysyy pakkasellaPitkään jatkunut kustannusten nousu on syönyt rakennusyriyten liikkumatilanRakentamisen rahoitus on käytännössä jäissäRakennusala on alan ulkopuolisten tekijöiden armoillaArvonlisäys ja verotulot supistuvat kiihtyvää tahtia. Rakentaminen uhkaa tulevaa talouskasvua	<ul style="list-style-type: none">Rakentaminen ja asuntomarkkinat pyörivät velkarahallaSuomalainen asuntolainan maksukulttuuri hyvin tiukka ja lainat ovat vaihtuvakorkoisiaKorkojen nousu näkyy muita euromaita voimakkaamminSuomalaiset eivät siedä isoja asuntolainoja eivätkä korkeita hintoja asuntomarkkinoillaAsuntomarkkinoiden heikkous näkyy välittömästi tuotannossaRakentaminen on Suomessa volatiilimpaa kuin muissa Pohjoismaissa	<ul style="list-style-type: none">Nollakorkoajan runsas rakentaminen oli vain poikkeusJatkossa Suomen erityispiirteet dominoivat ja aloitukset ovat tiukassaNopeutunut kaupungistuminen ja tulokehitys nostavat asuntokysyntääAsuntoaloitukset pysyvät kanveesissa vuonna 2024 ja asuntojen tarjonta nousee vasta 2027Valmistuvien asuntojen määrä putoaa lähivuosina 40-luvulleKohtuuhintaisen asumisen ura karkaa sekä omistusasumisessa että vuokra-asumisessa	<ul style="list-style-type: none">Tarve asunnoille ei ole poistunutAsumisen saavutettavuus heikkenee rahoituksen kiristyessä ja vakuuksien heiketessäPaine kasvukeskusten ja ulkopuolisten alueiden välillä kasvaa entisestäänMarkkinaehtoisia ratkaisuja ei oleSuomeen rakennettava 600 000 asuntoa vuoteen 2040 mennessä, korjattava vuosittain 7 miljardilla eurolla ja kirittävä korjausvelkaa energiatehokkuusvaatimusten takiaRatkaisut tulevat lopulta valtion ja kuntien syliin
Miten?	Rahoituksen saatavuus kuntoon valtion toimilla: kysyntä palaa - rahoitus ei ARA-tuotannon lisääminen, valtion täytetäkaus asuntorakentamiseen, varainsiirtoveron alentaminen, korkovähennysoikeuden palautus, korkotuki ensiasuntoon, ASO-tuotannon jatkaminen, as. Oy:lle suunnatun perusparantamisen takauslainan parantaminen, avustus korjausrakentamiseen			
Miksi?	Markkinaehtoisia ratkaisuja ei juuri nyt ole – julkisen sektorin väliintuloa tarvitaan Julkisen sektorin nopea ja tehokas väliintulo nyt nopeuttaa markkinaehtoisten ratkaisujen löytymistä jatkossa			
	Asuminen 2040 projekti: työtä ja verotuloja Suomeen mahdollisimman markkinaehtoisesti joka tapauksessa pakollisesta asiasta Uudisrakentaminen 170 mrd. euroa + korjaaminen 125 mrd. euroa + korjausvelka 30 – 50 mrd. euroa, joista verotuloja 46 prosenttia			

Maa, jota rakennetaan hyvin, voi hyvin

Aleksi Randell

Toimitusjohtaja

Aleksi.randell@rt.fi

+358 400 500 822

Twitterissä @aleksirandell

Jouni Vihmo

Pääekonomisti

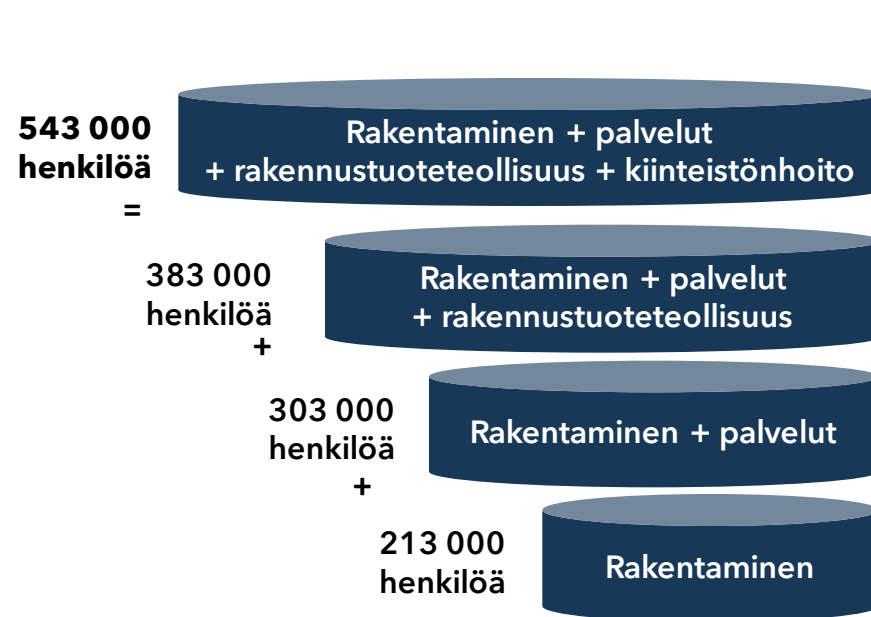
jouni.vihmo@rt.fi

+358 50 5201636

Twitterissä @jounivihmo

Liitteet

Joka viides suomalainen työllistyy uuden rakentamisesta tai rakennetun ympäristön hoidosta



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

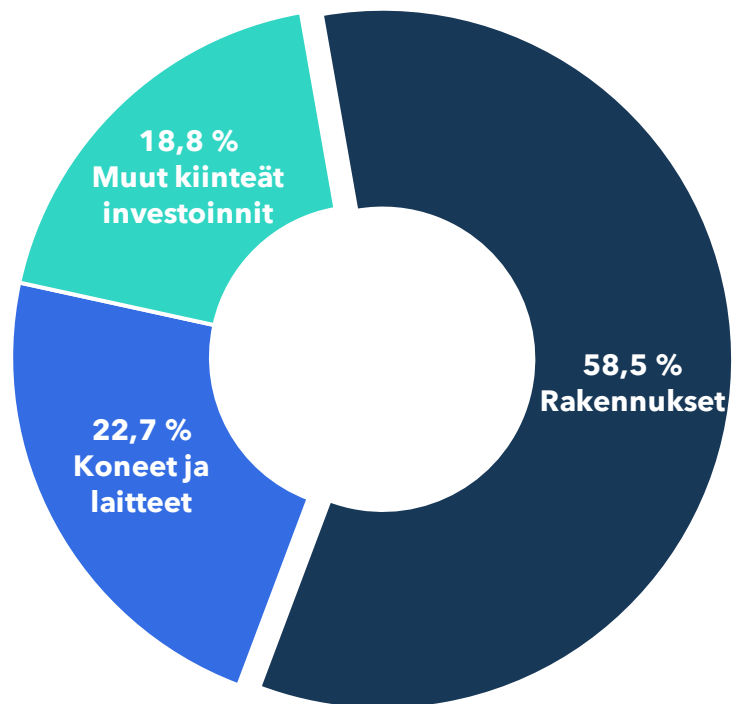
Investointi rakentamiseen työllistää aina

Miljoonan euron investoinnin työllistävyys rakennusalalla

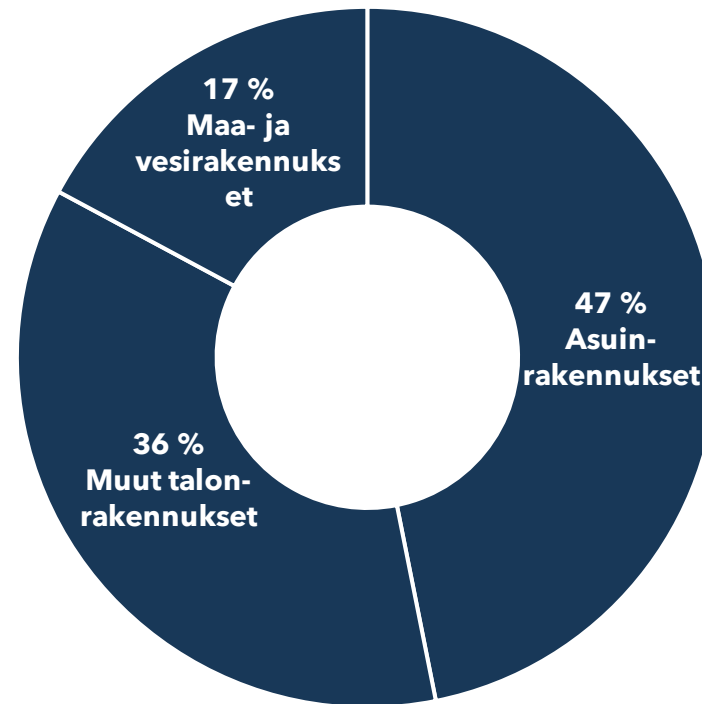
		Infrarakentaminen HTV/miljoonaa euroa	Talonrakentaminen HTV/miljoonaa euroa
	Rakennuttaminen, suunnittelu, muut palvelut	3	3
	Työmaalle ostettavat tuotteet ja palvelut	3	5
	Rakentaminen	5	6
	Yhteensä	11	14

Rakennusinvestoinnit kattavat 60 % investoinneista

Kiinteät investoinnit yhteensä

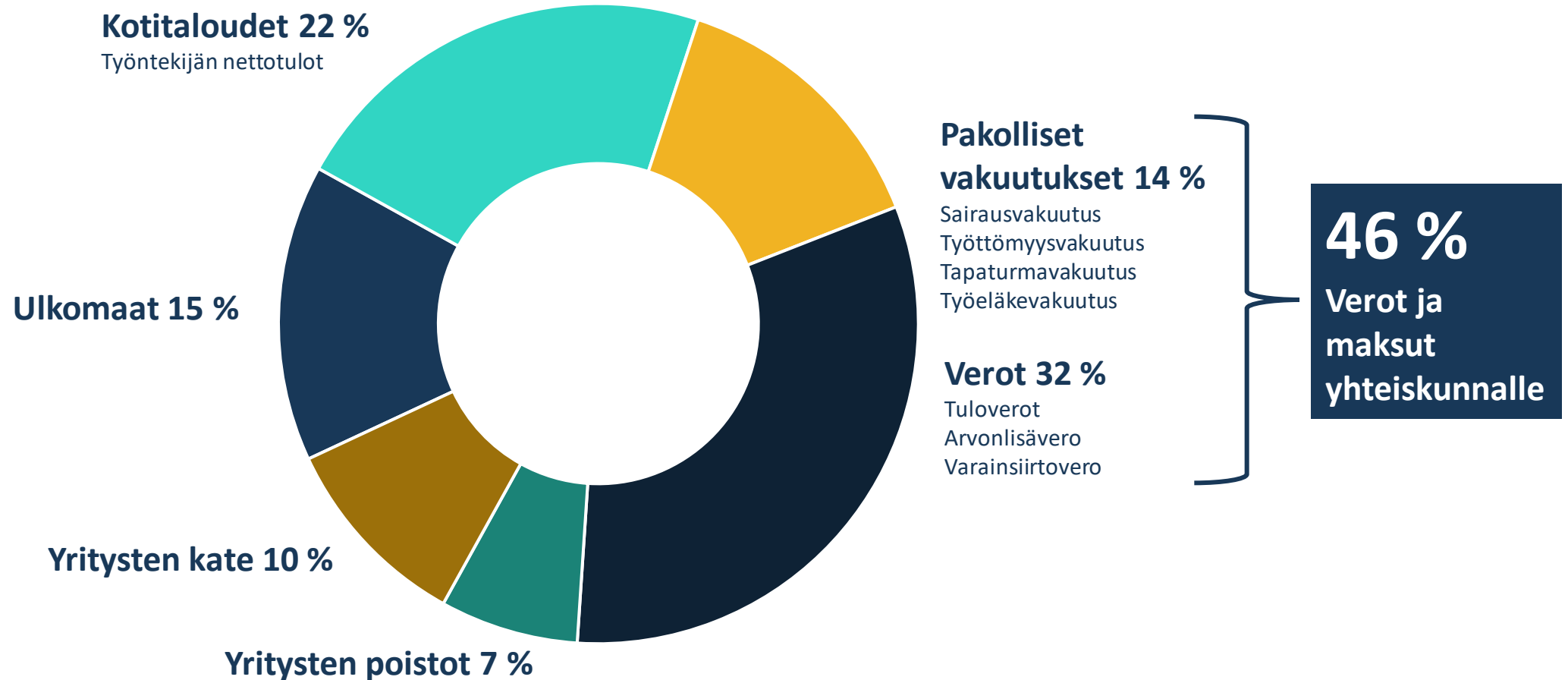


Rakennusinvestoinnit



Rakentaminen on verointensiivistä

Asuntorakentamiseen sijoitetun euron jakautuminen tuloiksi



Viisi syytä miksi rakentaminen on kestävä taloudellisen kasvun lähde



Pitkän aikavälin kasvupotentiaalin hyödyntämiseksi maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) suunnittelu pitää yhdistää ja laajentaa nykyistä kunnianhimoisemmin.