

Asunnot
Tarve kasvaa

Toimitilat
Tilaa piristyy

Korjaaminen
Velkakriisissä

Infra
Vetovastuussa

Kasvun tiellä

Ennuste kaikille rakentamisen lajeille on positiivinen. Kunnollisen kasvun tiellä on kuitenkin vielä paljon esteitä. Talous pysyy politisoituneena ja kasvu hitaana ja epävarmana. Kauppasodan kiristyminen voi jättää rakentamisen elpymisen hyvin lyhyeksi. Toisaalta korko alkaa olla jo mahdollistava tekijä. Ennakoitua hitaampaan ja nopeampaan kasvuun kannattaa nyt varautua.



RT RAKENNUS-
TEOLLISUUS

Suhdannekatsaus
1/2025

KASVUA

+

-

ESTEITÄ

- +Suhdanteiden elpyminen
- +Odotukset rahapolitiikan kevennyksistä
- +Väestönkasvu

- +Patoutunut kysyntä
- +Taloudellisten puskurien toipuminen
- + Riskinottohalukkuuden kasvu
- + Piensijoittajien paluu
- + Vihreät hankkeet
- + Geopolitiikka
- + Energiasiirtymä

- + Kasvukeskustelu &-halu
- + Työmarkkinauudistukset
- + Kuntien investointihalukkuus

TALOUS

MARKKINA

POLITIikka

- Kotitalouksien korkomenot
- Työttömyys ja ostovoima ~ heikko luottamus
- Kotimaisen pääoman vähyys
- Suomen ja Euroopan kilpailukyky
- Valtioiden velkakriisi
- Asuntojen ylitarjonta pääkaupunkiseudulla
- Uudistuotannon kustannustaso
- Nousevat rakennuskustannukset
- ARA-tuotannon lasku
- Yritysten heikko tila ja tarjonnan rajoitteet
- Pienemmät pääomat kiinteistömarkkinoilla
- Kauppasota
- Geopolitiikan kiristyminen
- Kotitalousvähennyksen poisto
- Rahoituksen sääntelyn kiristyminen

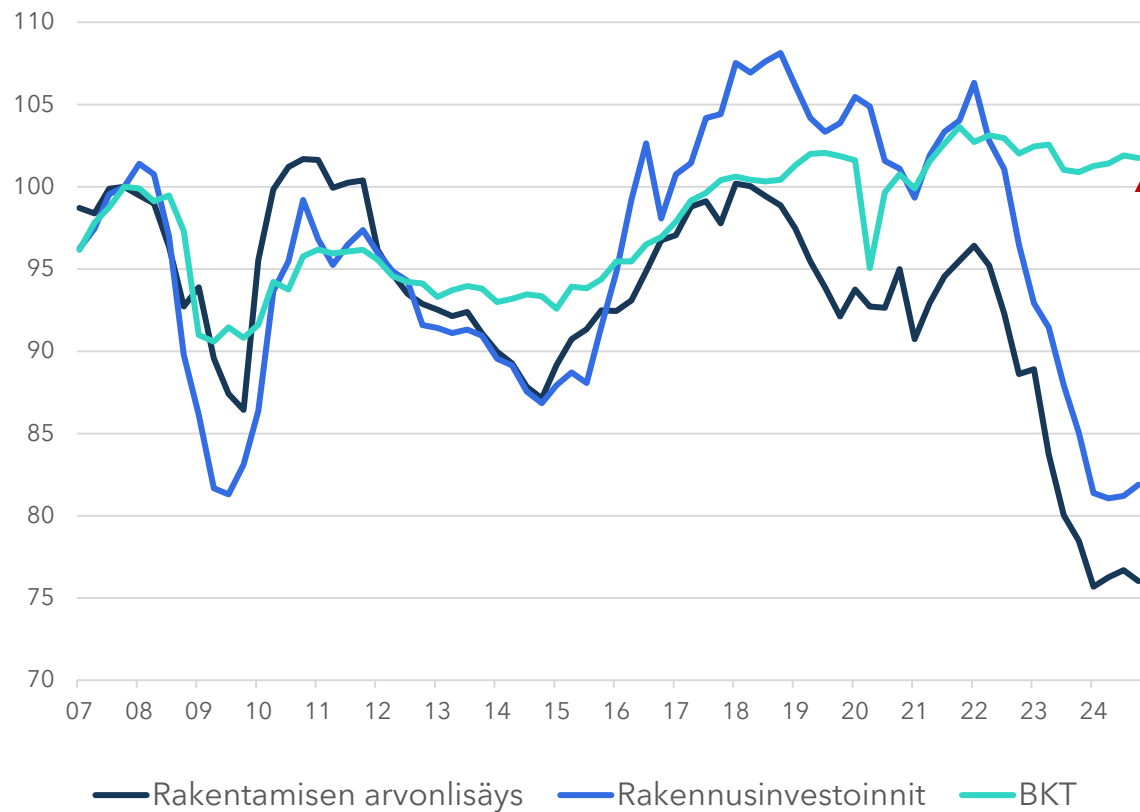
Talous pysyy politisoituneena ja kasvu epävarmana ja hitaana.
Ennakoitua hitaampaan ja nopeampaan kysyntään pitää varautua.

Vapaapudotus pysähtyi viime vuoden lopulla

Kirittävää riittää

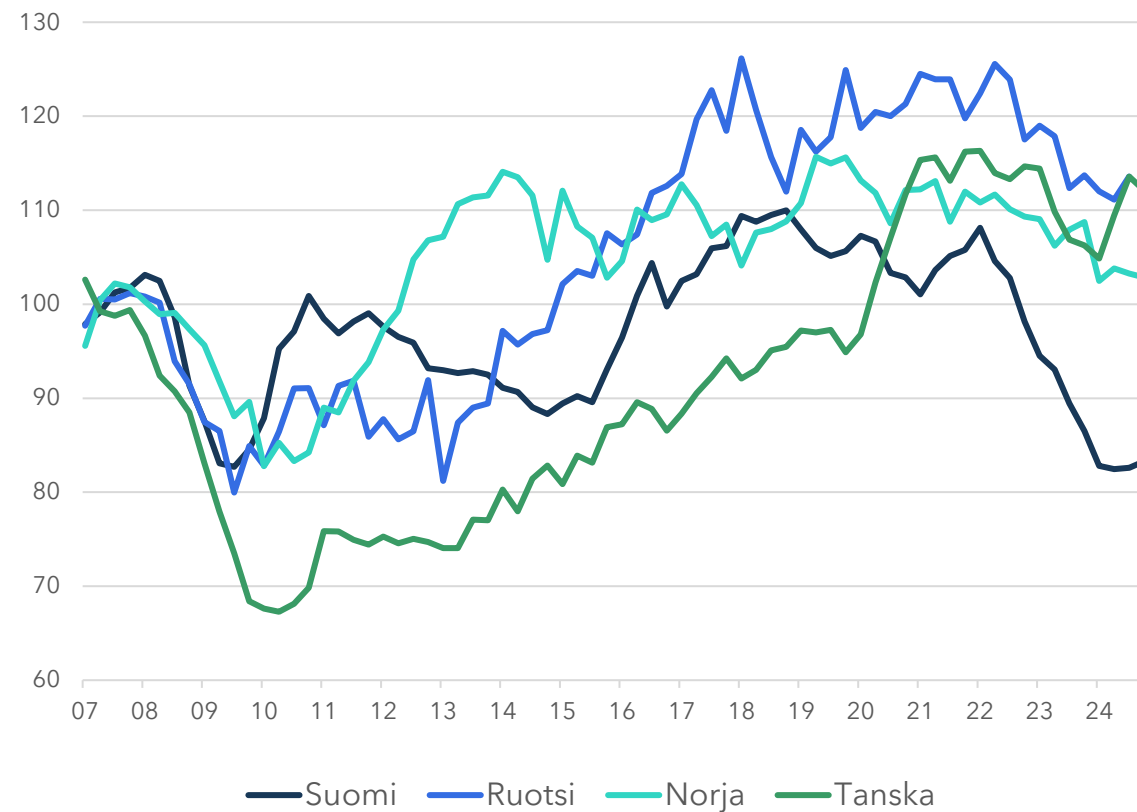
Rakentaminen ei enää supistu

Indeksi 2007=100



Suomi pudonnut Pohjoismaiden kelmasta

Rakennusinvestoinnit indeksi 2007=100

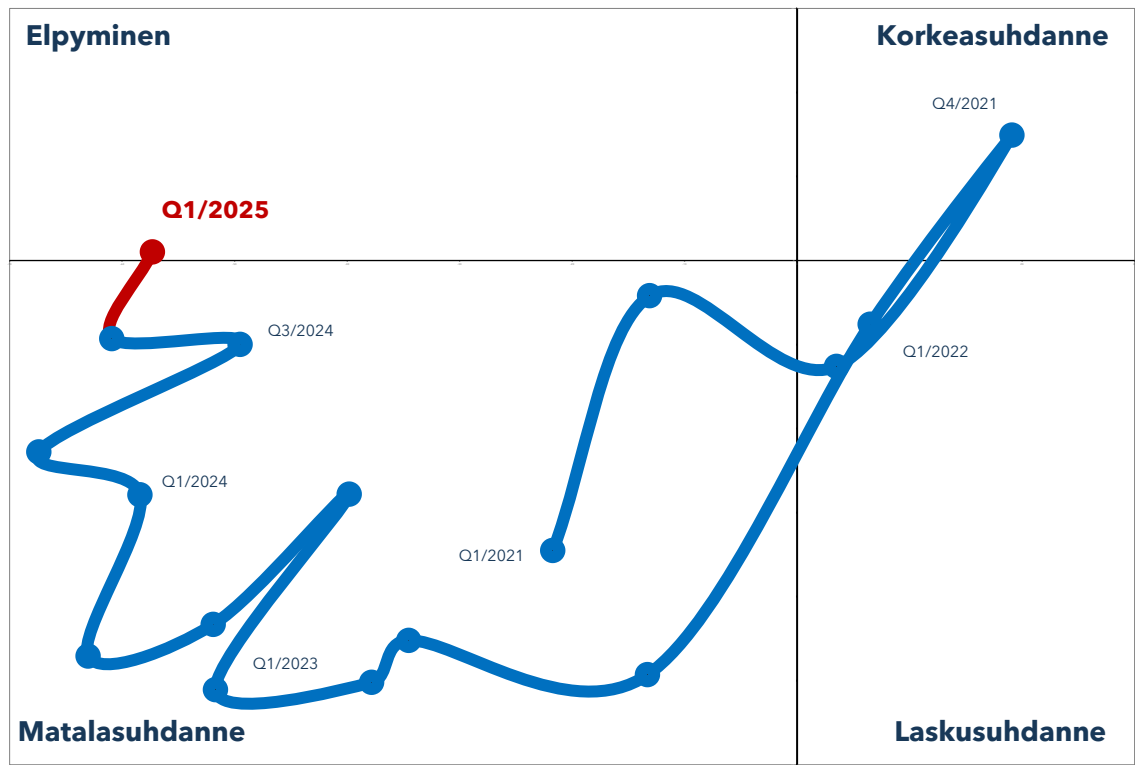


Näkymä kasvun puolelle tuotannon laskun loiventuessa

Yritykset eivät usko tuotannon kasvavan vielä alkuvuonna

Periskooppi näkyy pitkän sukelluksen jälkeen

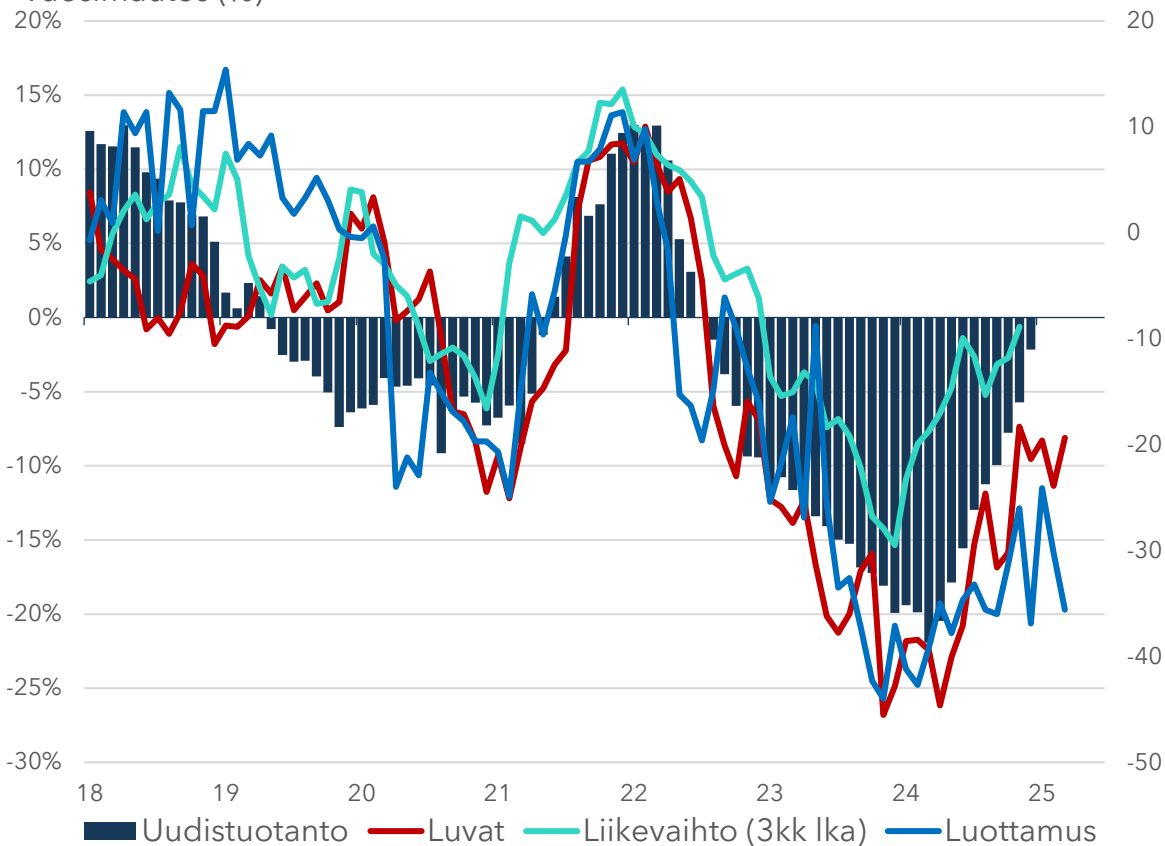
Suhdannekello (indeksi)



Tuotanto laskee vielä alkuvuonna

Vuosisuunnitus (%)

Luottamus (indeksi)

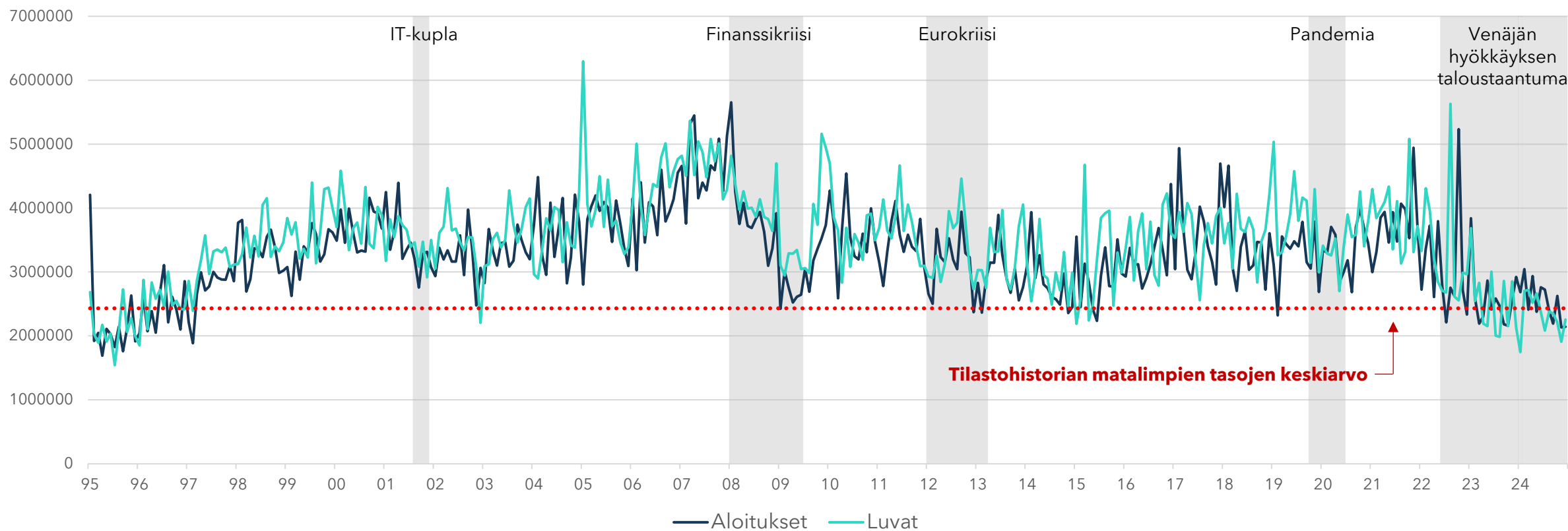


Kunnollista käännettä ei ole vielä nähty

Uudisrakentaminen edelleen tilastohistoriallisen matalalla tasolla

Finanssikriisiä matalammalla tasolla

Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m³)



Asuntorakentaminen ei toivu nopeasti ilman varavirtaa tai kovaa talouskasvua

Heikossa talouskasvussa elpymisen korko- ja inflaatio-shokista tulee olemaan hidasta

2020 Koronakriisi

Talouskasvun ja työmaiden pysähtyminen

2022 Venäjän hyökkäys

Materiaali- ja energia- ja kustannusshokki

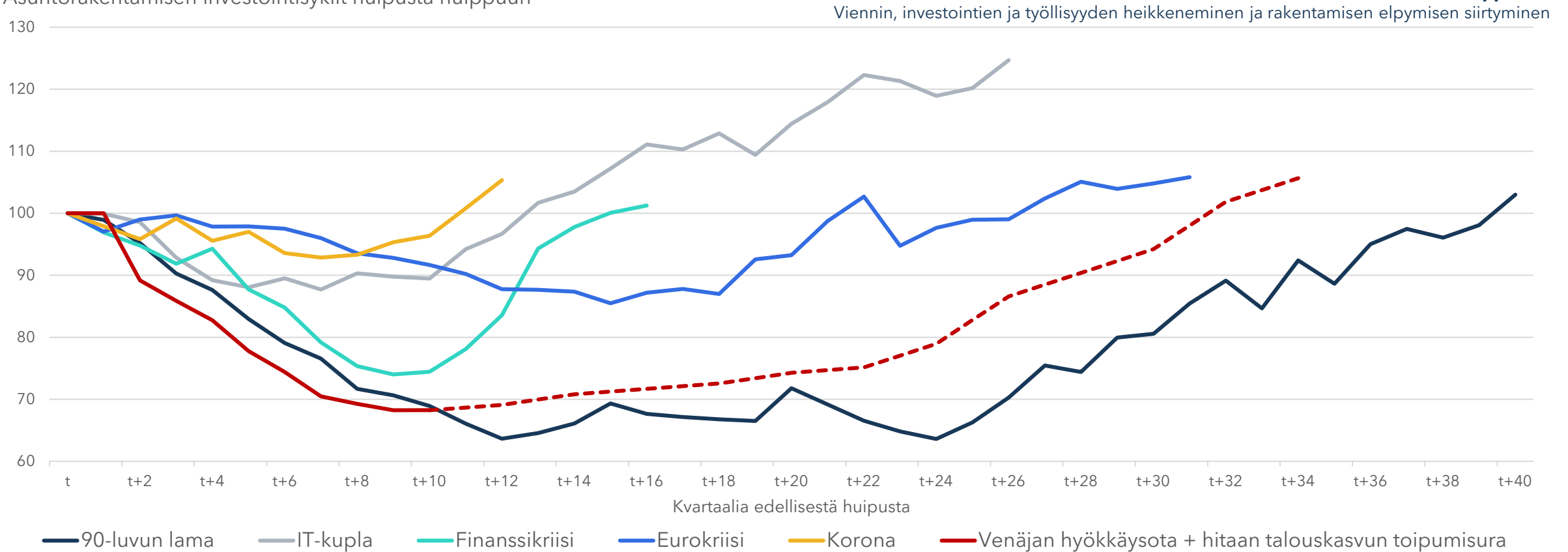
2022-2024 Inflaatio- ja korkoshokki

Rakentamisen voimakas taantuma

2025 Kauppasota

Rahoitusolojen muutokset heiluttavat asuntorakentamista

Asuntorakentamisen investointisyklit huipusta huippuun

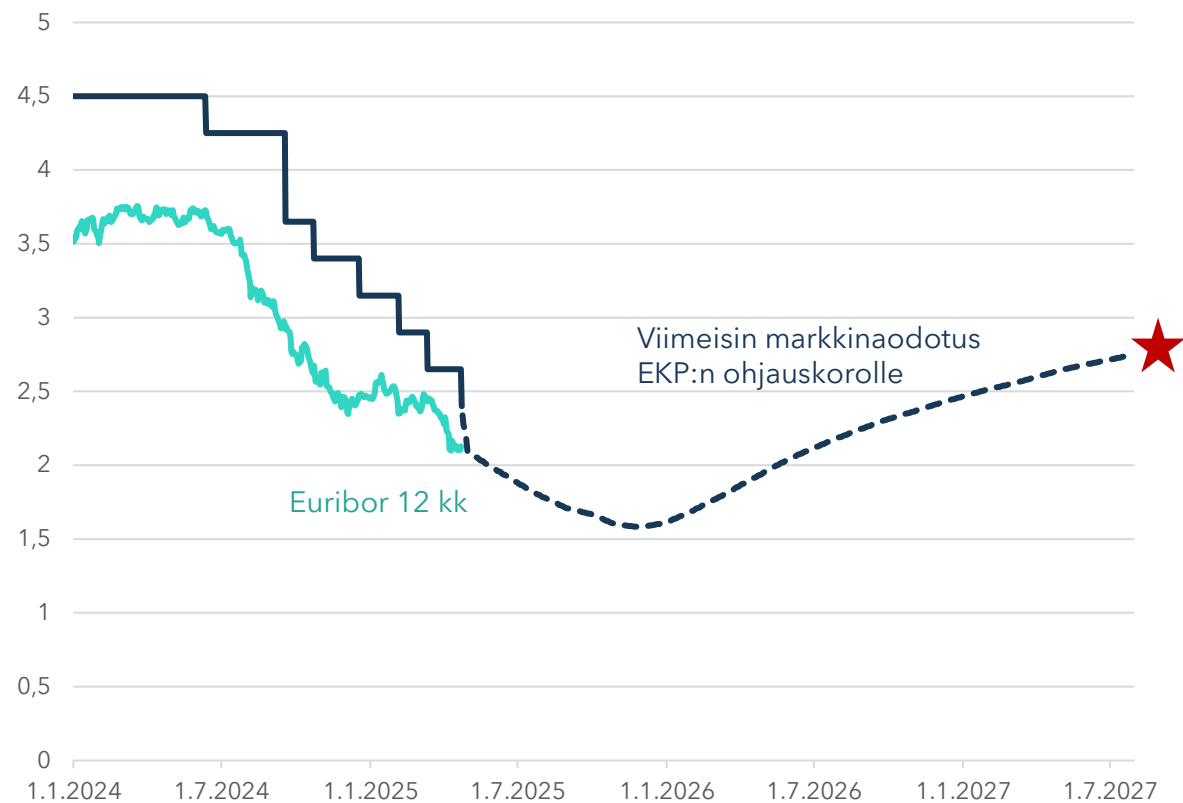


Laskeva korkonäkymä on ja mahdollistava tekijä

Monenlaiset korkopolut ovat nyt kuitenkin mahdollisia

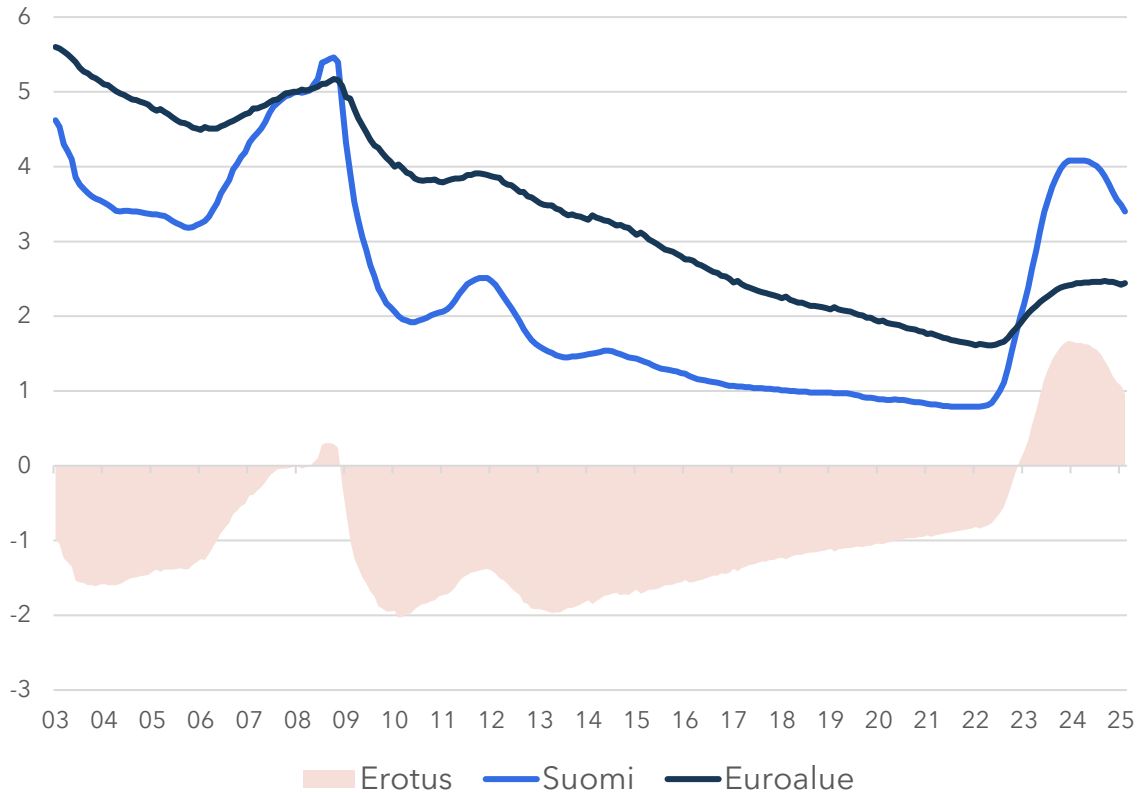
Ilman uusia shokkeja korot 2,75 % tuntumaan

Euribor 12 kk ja ohjauskoron markkinaodotus (%)



Korkomenot laskevat tänä vuonna 2 mrd. euroa

Asuntolainakannan keskikorko (%)

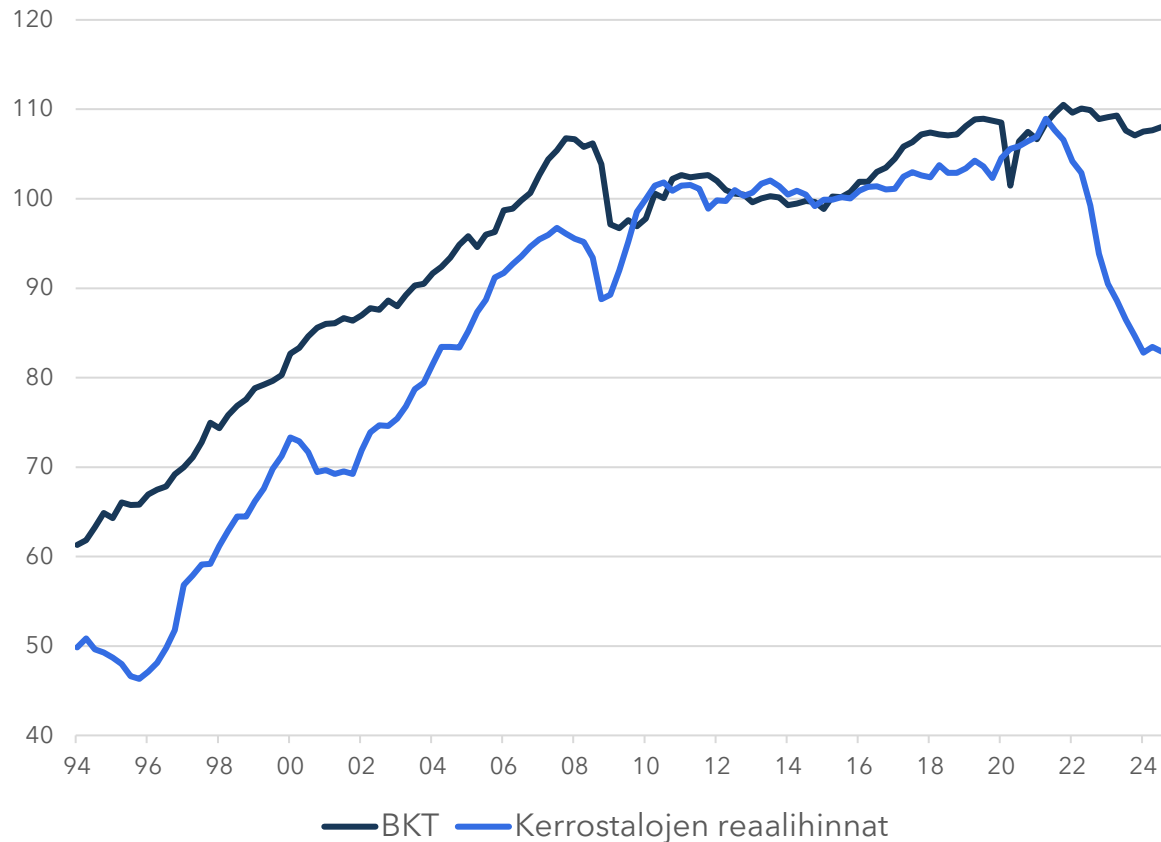


Asuntomarkkinoiden tilanne on edelleen täysin poikkeuksellinen

Lainaaminen kääntyy kasvuun vasta luottamuksen toipuesssa

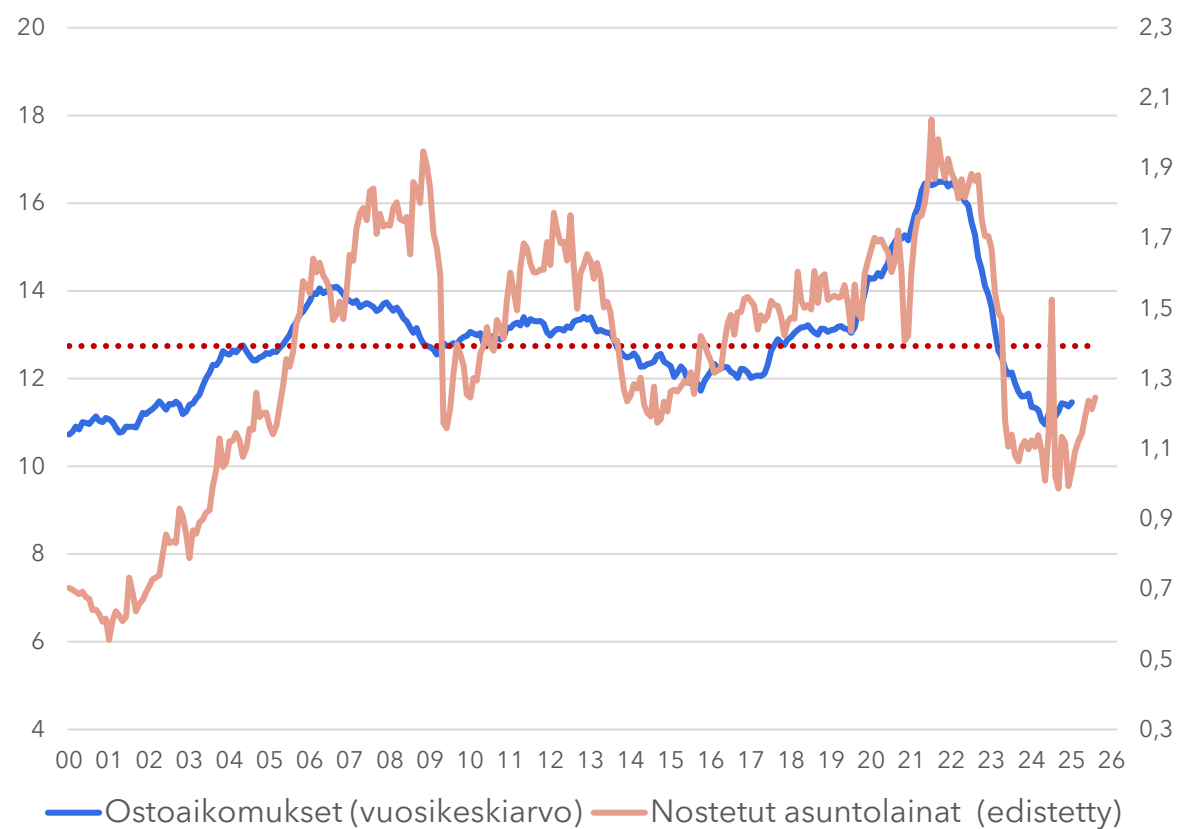
Asuntomarkkinoilla poikkeuksellinen epäsuhta

Indeksi 2015=100



Asuntomarkkinat 20 vuoden takaisella tasolla

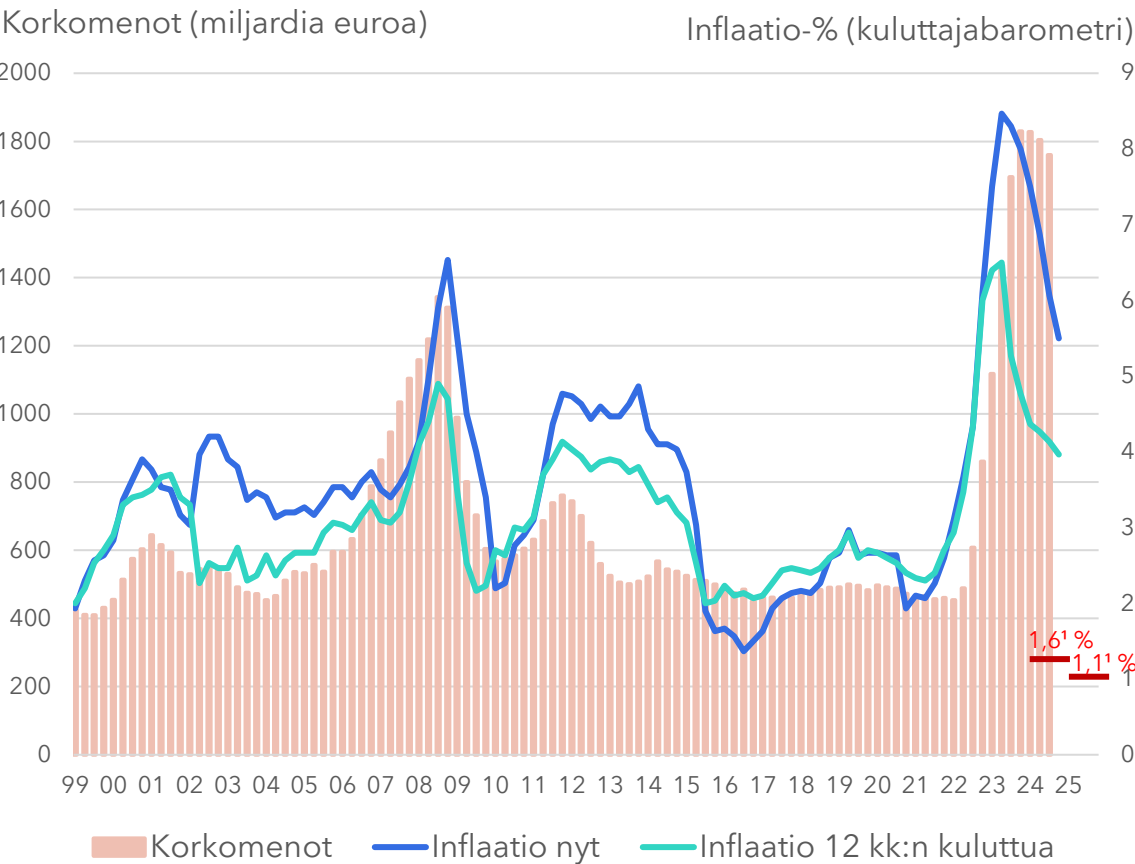
Asunnon ostoaikomus (indeksi)



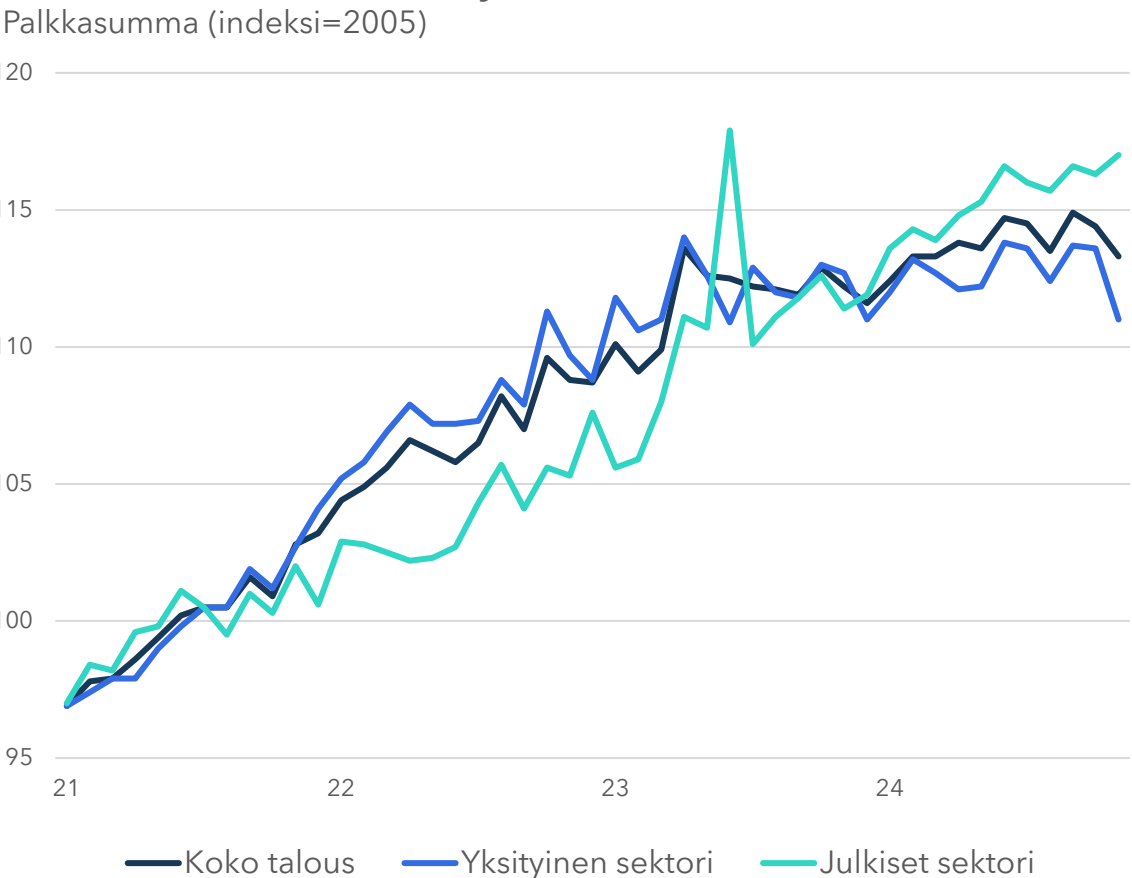
Korkovähennysoikeus olisi maksanut itsensä takaisin

Korkomenojen historiallisen kova nousu iski kuluttajien tunnelmiin ja talouskasvuun

Korkomenot sumentavat kuvaa inflaatiosta



Palkkasumma kasvaa vain julkisella sektorilla

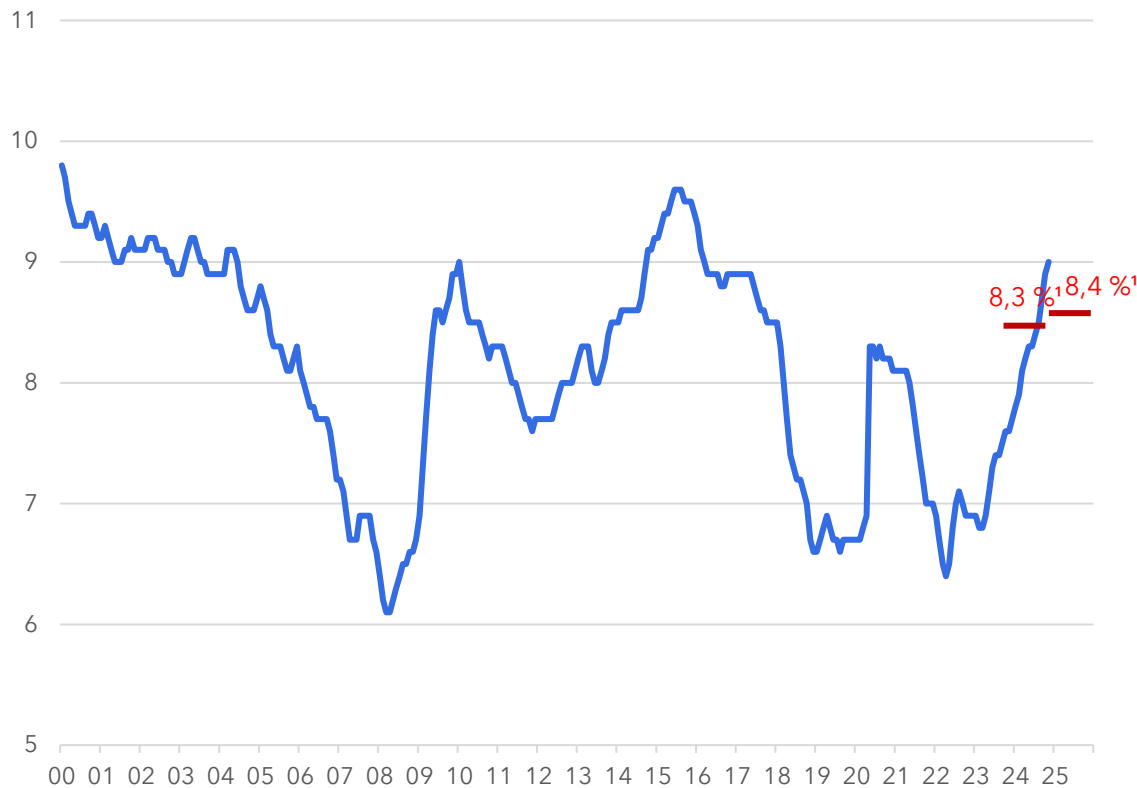


Jännitys työpaikan suhteen säilyy ja säästäminen pysyy agendalla

Aiemmat säästöt on syöty ja sosiaaliturvan leikkaukset vähentävät kulutusta myös vuonna 2025

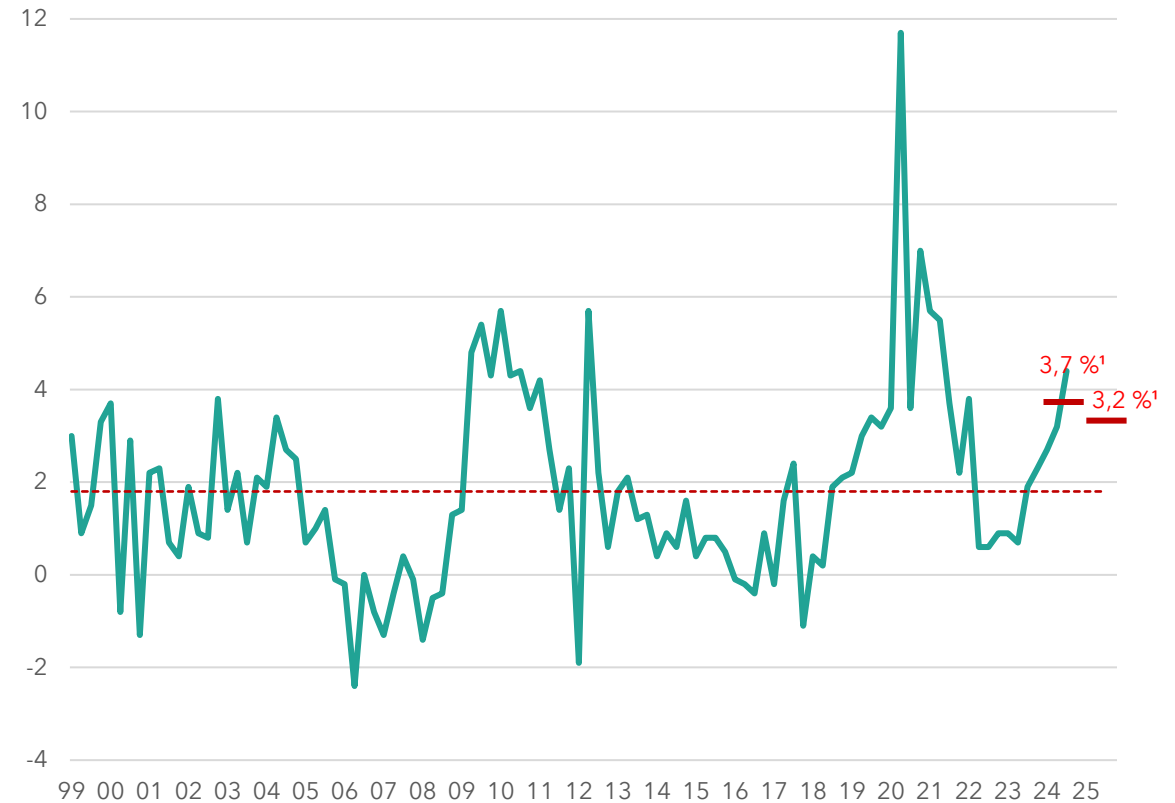
Työttömyys pysyy ensi vuonna korkealla

Työttömyysaste (%-yksikköä)



Puskureita kerätään myös ensi vuonna

Säästämisaste (%-yksikköä)



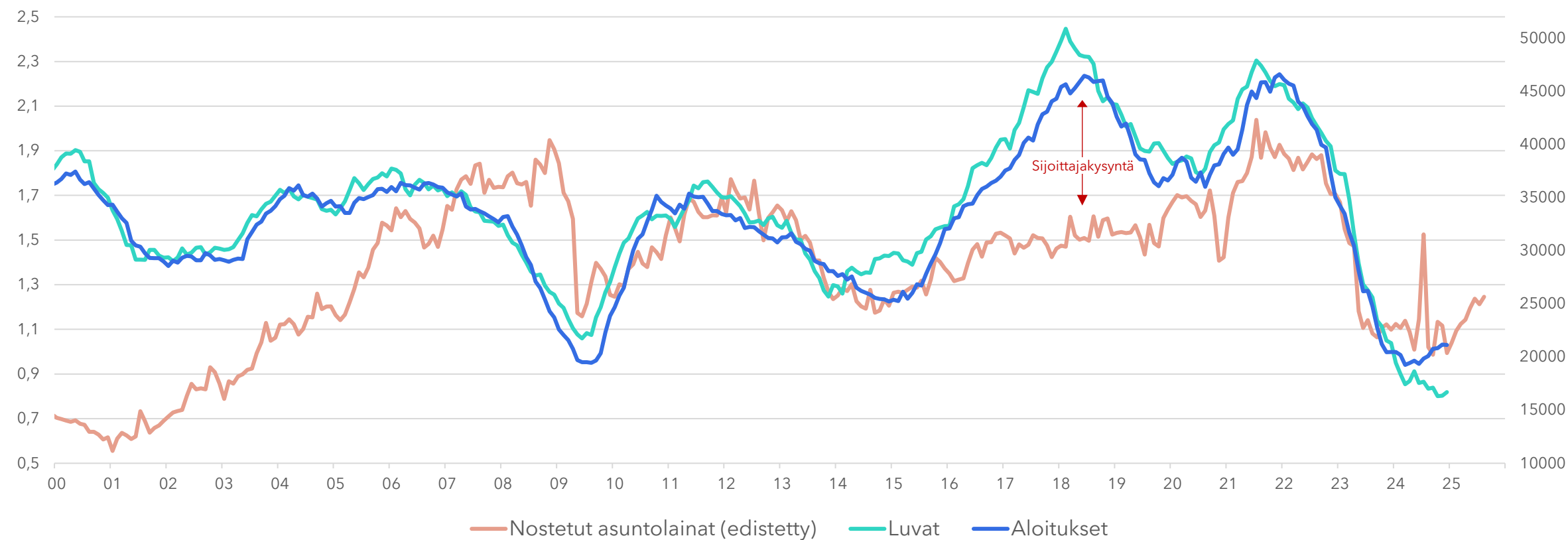
Kuluttajakysyntä toipuu hitaasti loppuvuotta kohti

Asuntorakentamisen elpyminen siirtyy mikäli työttömyys ei lähde sulamaan loppuvuonna

Kotitalouksien kysyntä ei riitä kunnolliseen käännteeseen

nostetut asuntolainat (miljardia euroa)

Asuntoa (kpl, vuositaso)

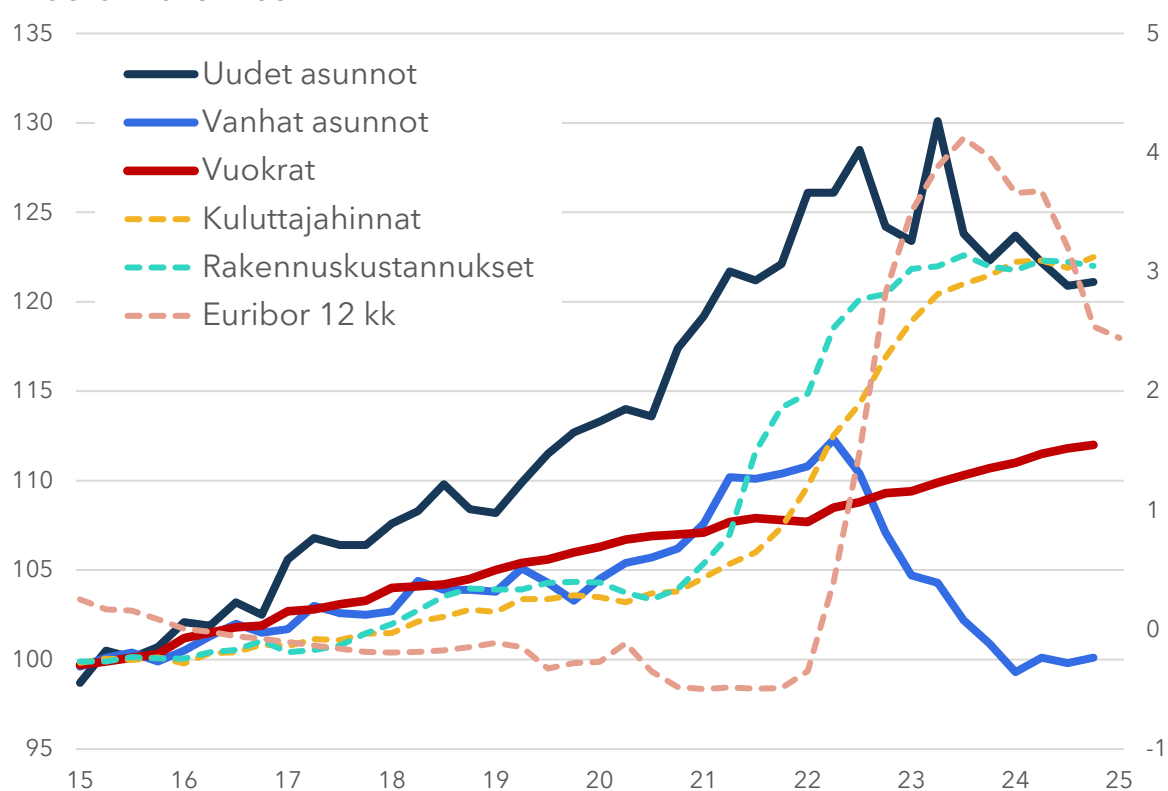


Sijoittajan yhtälö on vielä levällään

Kiinteistömarkkinoiden pohja ja tuottovaatimusten huippu todennäköisesti jo takana

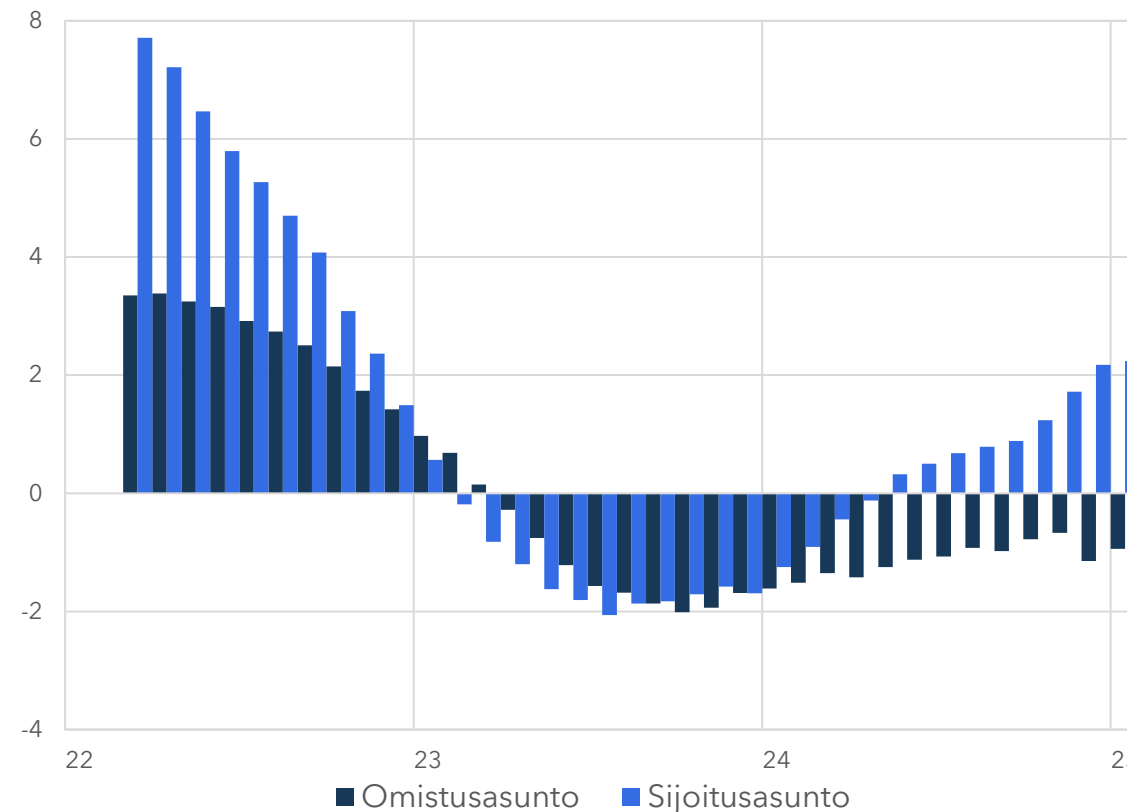
Asuntosijoittajan yhtälö ei umpeudu

Indeksit 2015=100



Piensijoittajien kysyntä kasvussa jo lähes vuoden

Kotitalouksien nostetut asuntolainat, vuosimuutos (%)



Aloitusten lasku loppui ara-tuotannon avulla toistaiseksi

Lupien lasku jatkuu edelleen - toipuminen vapaarahoitteisen varassa hitaana

Aloitusten pohja löytyi lupien laskiessa edelleen

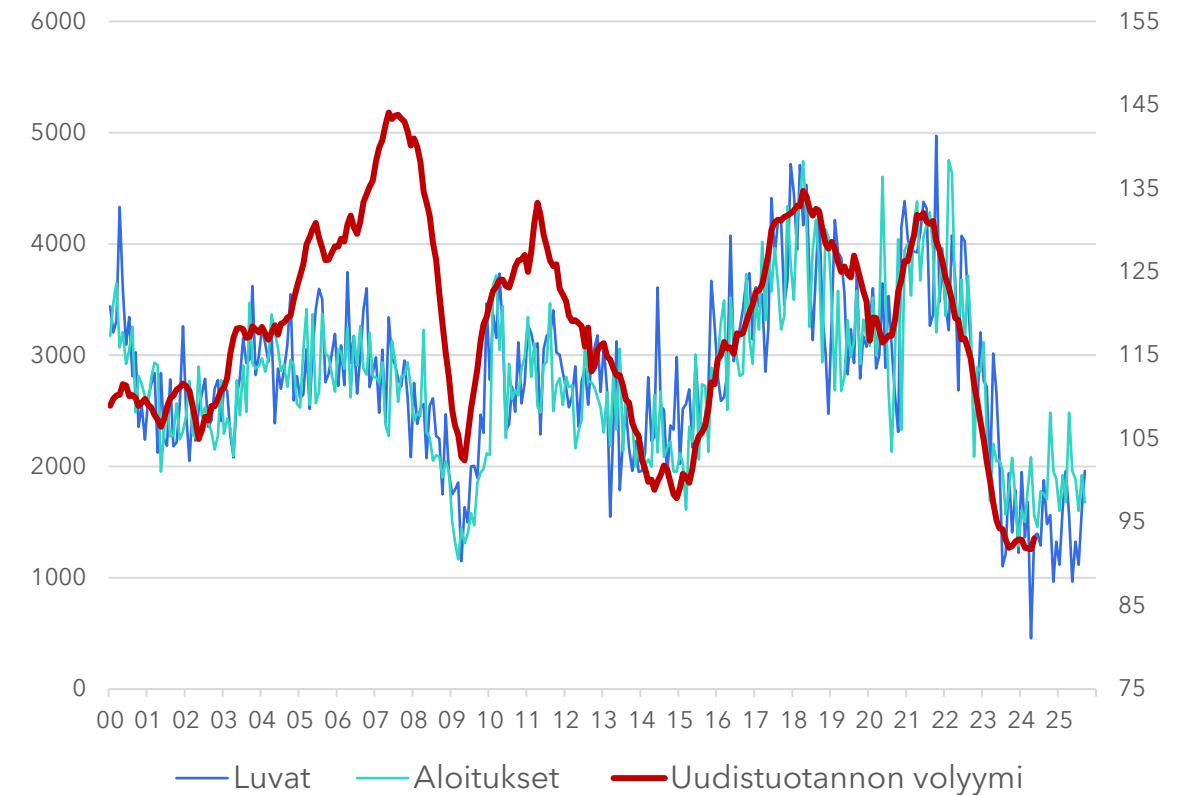
Kerrostaloaloitukset (kpl)



Uudistuotannon lasku hidastuu toistaiseksi

Asuntotuotanto kausitasoitus (kpl)

Uudistuotanto kausitasoitus (indeksi)

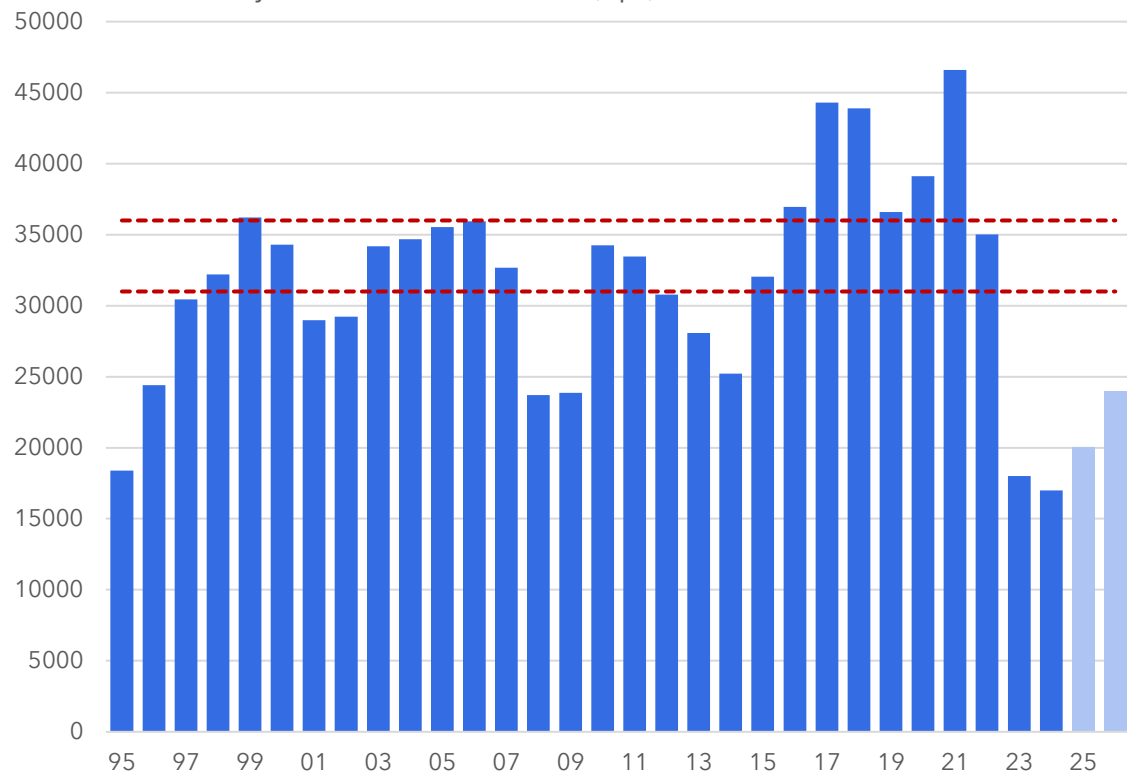


Asuntotuotanto pysyy matalalla tasolla

Tarve uusille asunnoille kasvaa uusien väestöennusteiden myötä

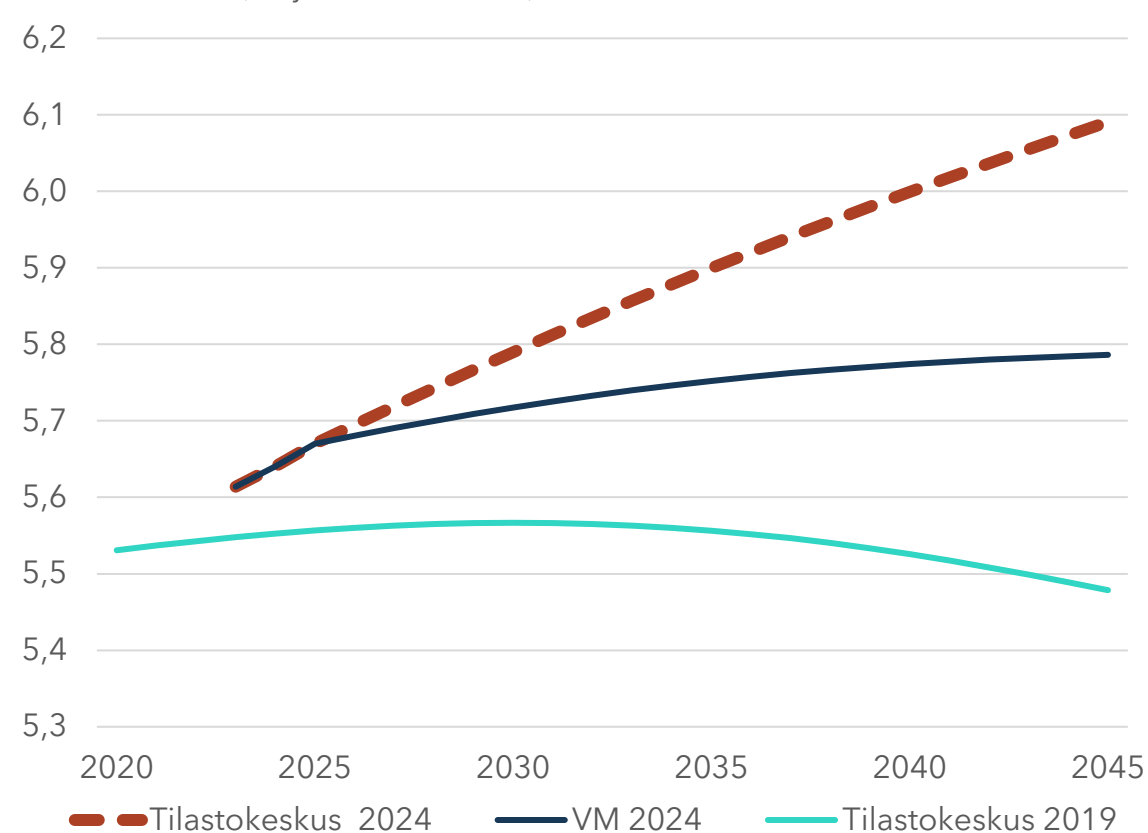
Asuntoaloitukset jäävät tarpeesta

Asuntoaloitukset ja asuntotuotantarve (kpl)



Väestö kasvaa kaikissa uusissa ennusteissa

Väestöennuste (miljoonaa henkilöä)

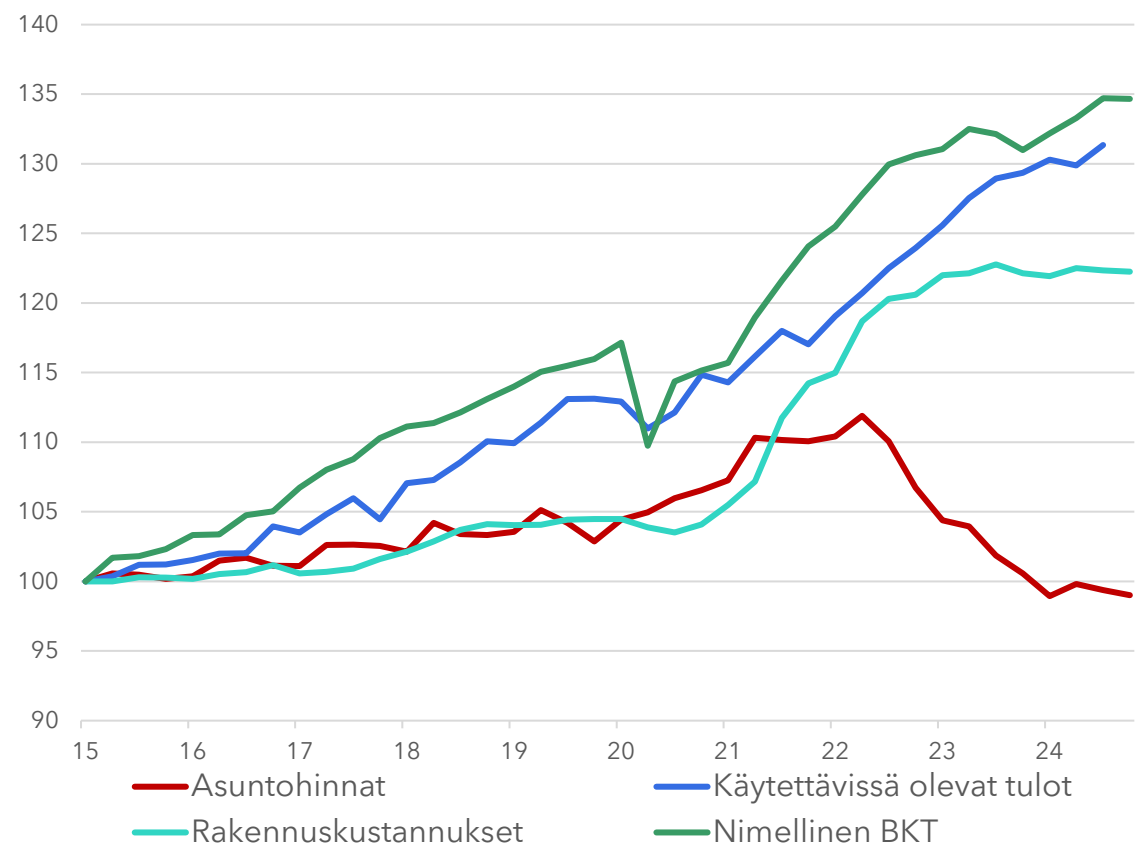


Riski asumisen hinnan nousulle ja tuotannon voimakkaalle vaihtelulle

Talous on jatkanut kasvuaan ja kotitalouksien tulot eivät ole pudonneet – kustannukset kääntyvät jo uuteen nousuun

Asumisen hinta suhteessa kysyntätekijöihin matala

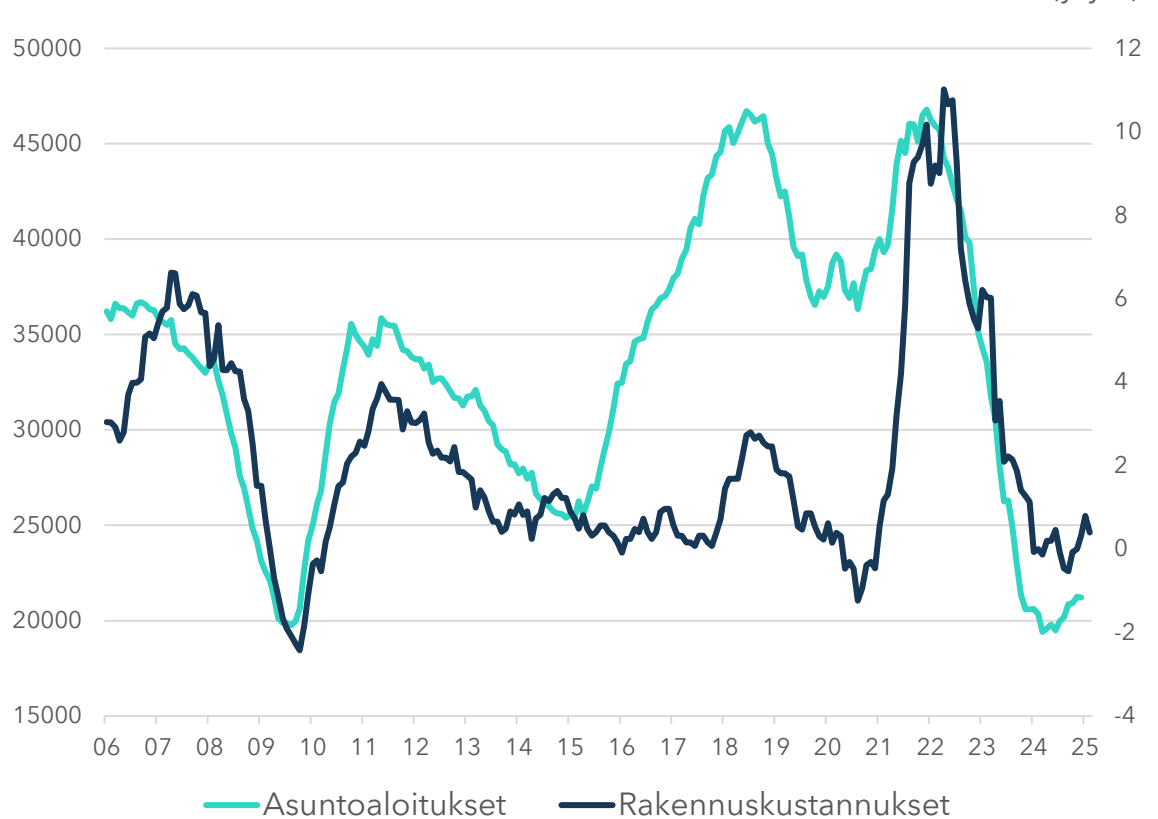
Indeksi 2015=100



Kustannusten lasku jo takana

Asuntoaloitukset (kpl)

Rakennuskustannukset (y/y%)

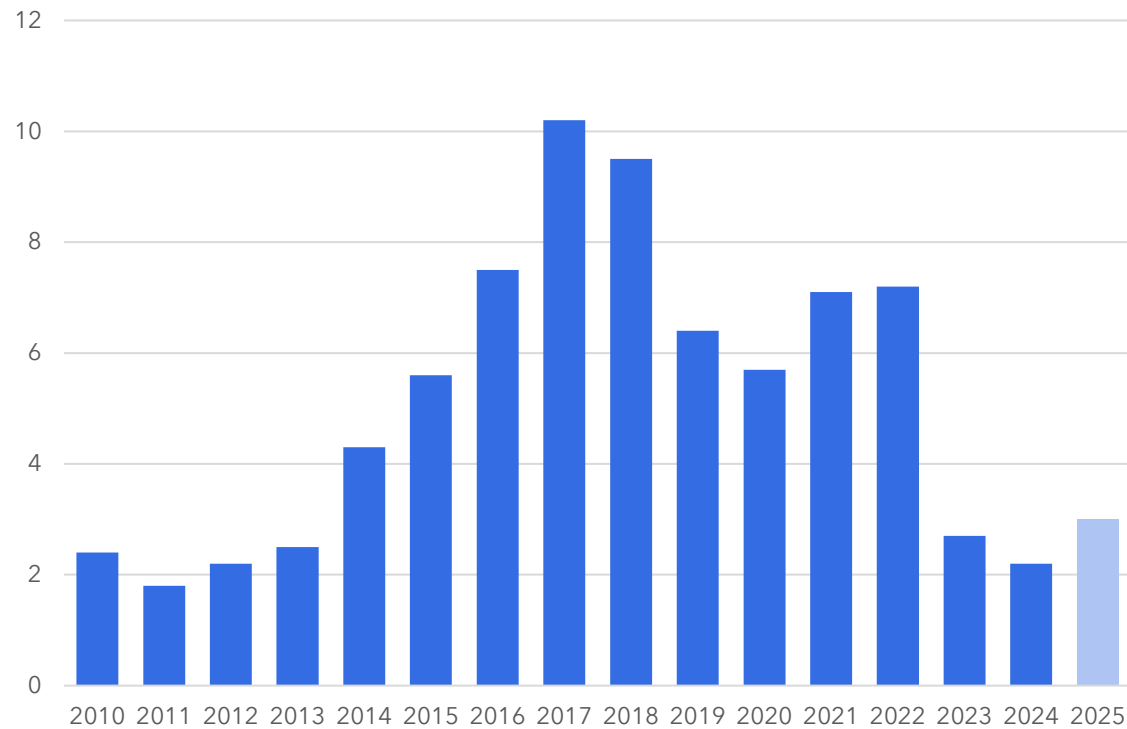


Tilaa piristystä

Kansainvälisten kiinteistömarkkinoiden pohjat nähty – teollisuuden hankkeet etenevät

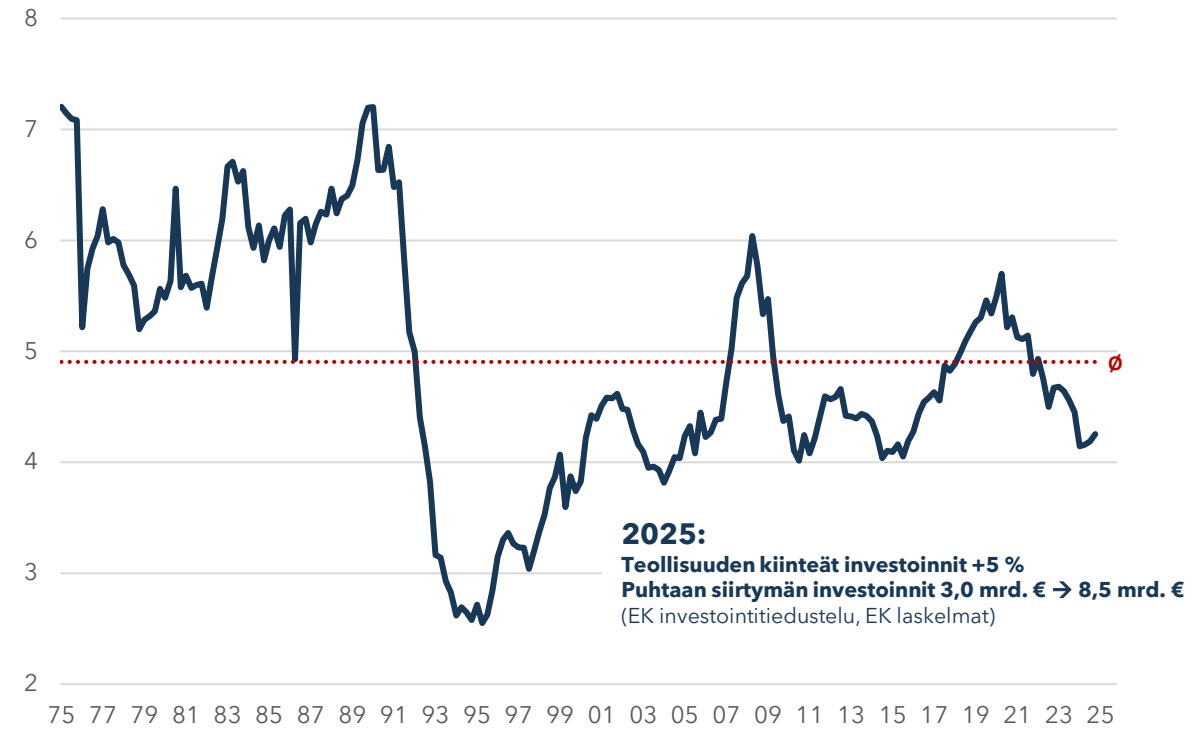
Kiinteistömarkkinoilla pohjakosketus

Merkittävät kiinteistökaupat ja ennuste 2025 (mrd. €)



Toimitilainvestoinnit vielä kriisien tasoilla

Investoinnit / BKT

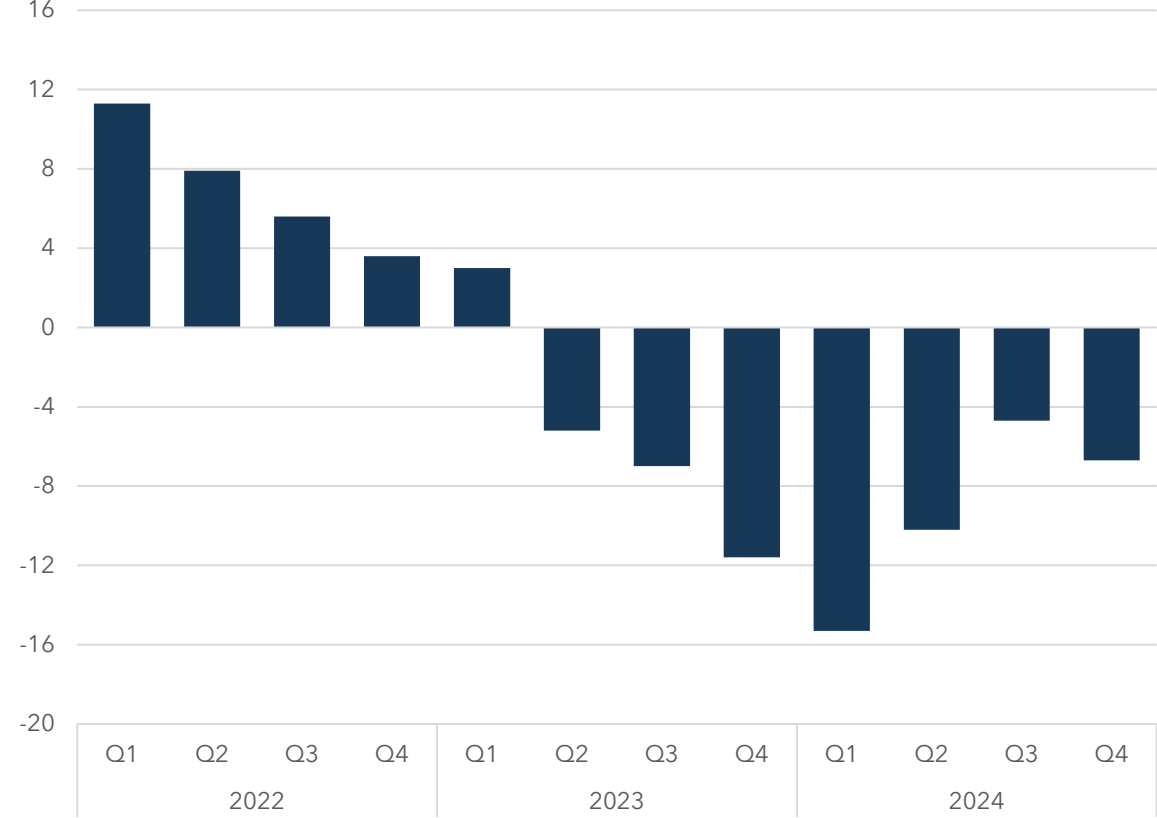


Infra kannattelee rakentamista

20-luku poikkeuksellisen tahmea korjaamiselle

Korjaaminen on supistunut seitsemän neljännestä

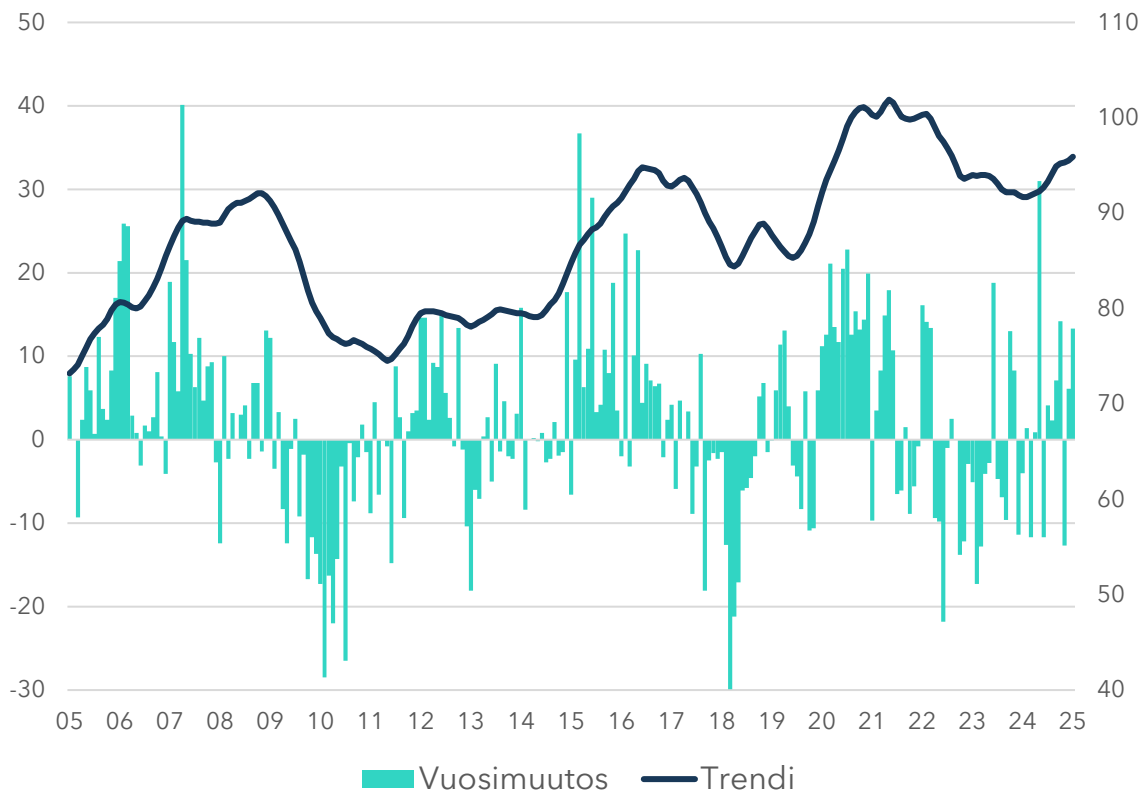
Arvon vuosimuutos (%)



Infrassa selvä trendikäännö kasvuun

Määrän vuosimuutos (%)

Määrän trendi (2021=100)



Rakentamisen näkymä 2025-26: Maltillinen elpyminen käynnistyy epävarmuudessa

2024
yhteensä
35,7
MRD. €



3,9

MRD. €

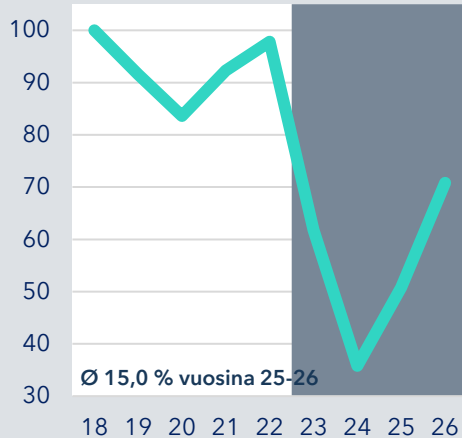
Asunnot

2023: -36,0 %
2024: -26,0 %
2025: 10,0 %
2026: 20,0 %

Tarve kasvaa

Asuntomarkkinoiden hidas elpyminen vauhdittaa uudisrakentamista maltillisesti vasta loppuvuonna. Tuotanto pysyy kolmatta vuotta matalalla tasolla. Paine suuremmille tuotantomäärille kasvaa.

Määräindeksi 2018=100



8,7

MRD. €

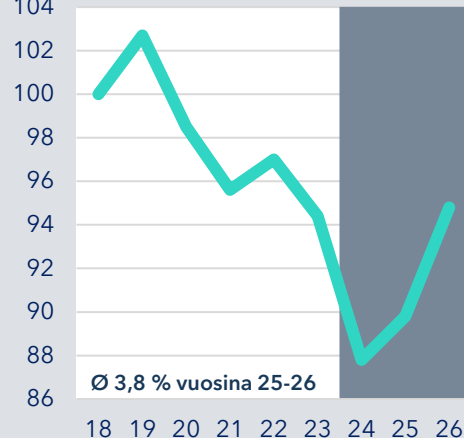
Muu kuin asuinrakentaminen

2023: -2,6 %
2024: -6,6 %
2025: 3,5 %
2026: 4,0 %

Tilaa piristyy

Kiinteistömarkkinan pohja on käsillä. Teollisuuden hankkeet etenevät turvallisuuden ja datan ajamina. Pysyvämpään kasvuun tarvittaisiin uusia investointipäätöksiä sekä kansainvälisten sijoittajien paluu Suomeen.

Määräindeksi 2018=100



15,9

MRD. €

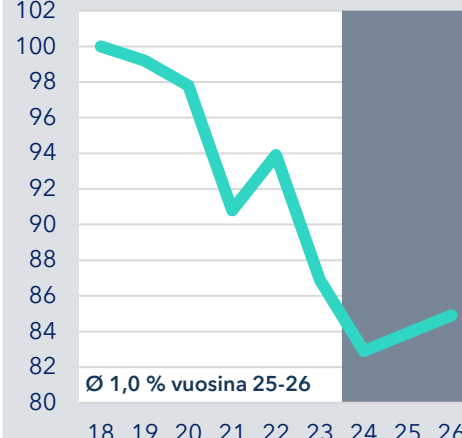
Korjausrakentaminen

2023: -7,0 %
2024: -4,0 %
2025: 1,0 %
2026: 1,0 %

Velkakriisissä

Rahoituksen saatavuuden heikentyminen jarruttaa hankkeita. Luvassa on vain vaisua kasvua. Korjausvelan kasvu jatkuu etenkin väestöään menettäville alueilla.

Määräindeksi 2018=100



7,1

MRD. €

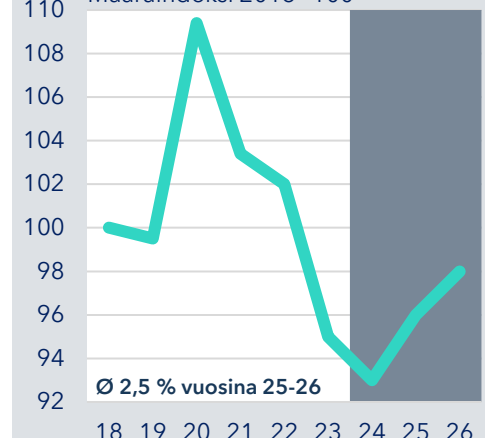
Maa- ja vesirakentaminen

2023: -7,0 %
2024: -2,0 %
2025: 3,0 %
2026: 2,0 %

Vetovastuussa

Viime vuonna käynnistynyt kasvu nopeutuu. Geopolitiikan ja energiamurroksen ajamien hankkeiden rakentaminen kestää useita vuosia. Toimialan osaaajapula kärjistyy.

Määräindeksi 2018=100



= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2023e: -14 % 2024e: -8 % 2025e: +4 % 2026e: +6,0 %

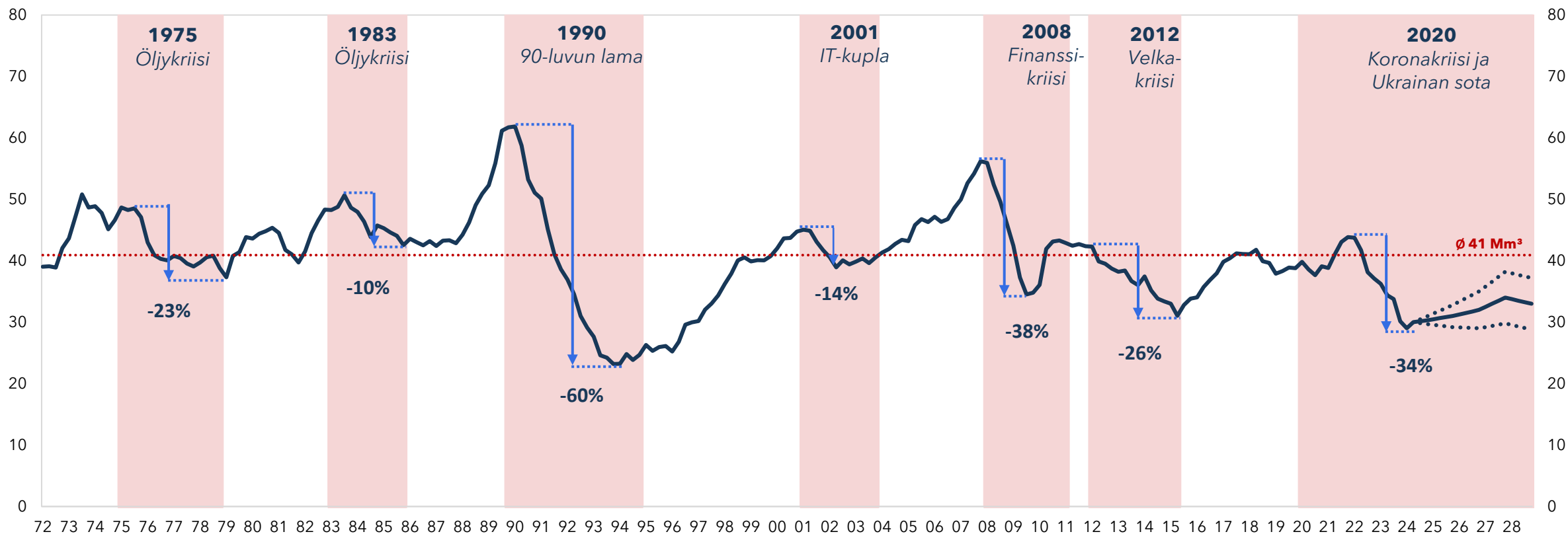
*kiinteähintainen arvonlisäys

Rakentamisen taso jää epävarmoina lähivuosina totutusta

Talous kasvaa hitaasti, korkotaso on aikaisempaa korkeampi ja rahoituksen sääntely on kiristynyt

Rakentaminen toipuu hitaasti

Aloituskautiot (Mm³)



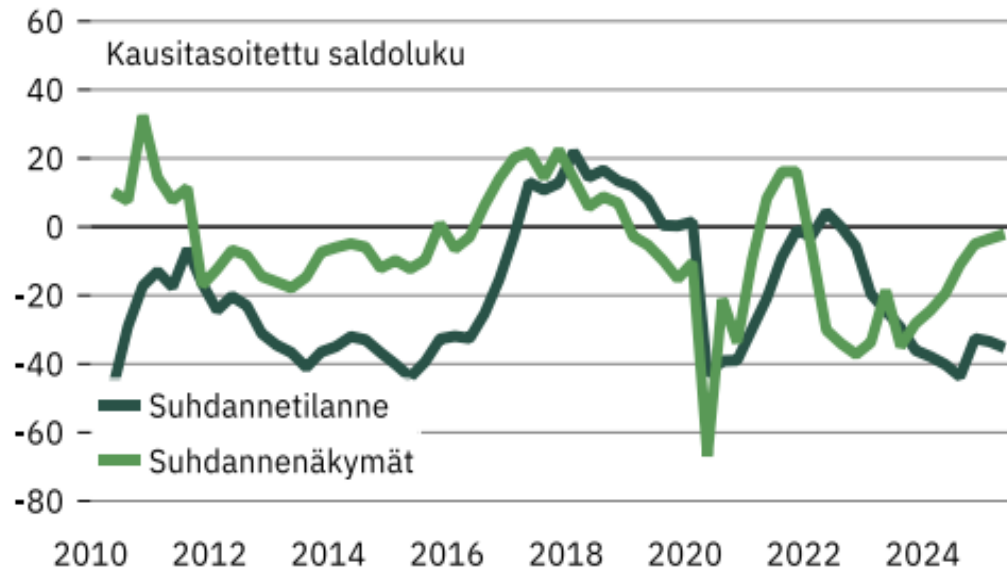
Rakentamisen suhdannetilanne Varsinais-Suomessa

Rakennusteollisuus RT

pääekonomisti Jouni Vihmo

Lounais-Suomen teollisuuden ja rakentamisen suhdannetilanne edelleen huono – näkymät enää hienoisesti miinuksella

Suhdanteet



- Suhdannetilanne pysyi huonona vuoden 2025 alkukuukausina.
- Tuotanto on hienoisessa kasvussa
- Henkilöstön määrä säilynee lähikuukausina ennallaan.
- Kysyntä on yleisesti heikkoa.
- Suhdanneodotukset ovat hienoisesti miinuksella, saldoluku -2.
- LounaisSuomen suhdannenäkymät ovat lähellä koko maan keskiarvoa.

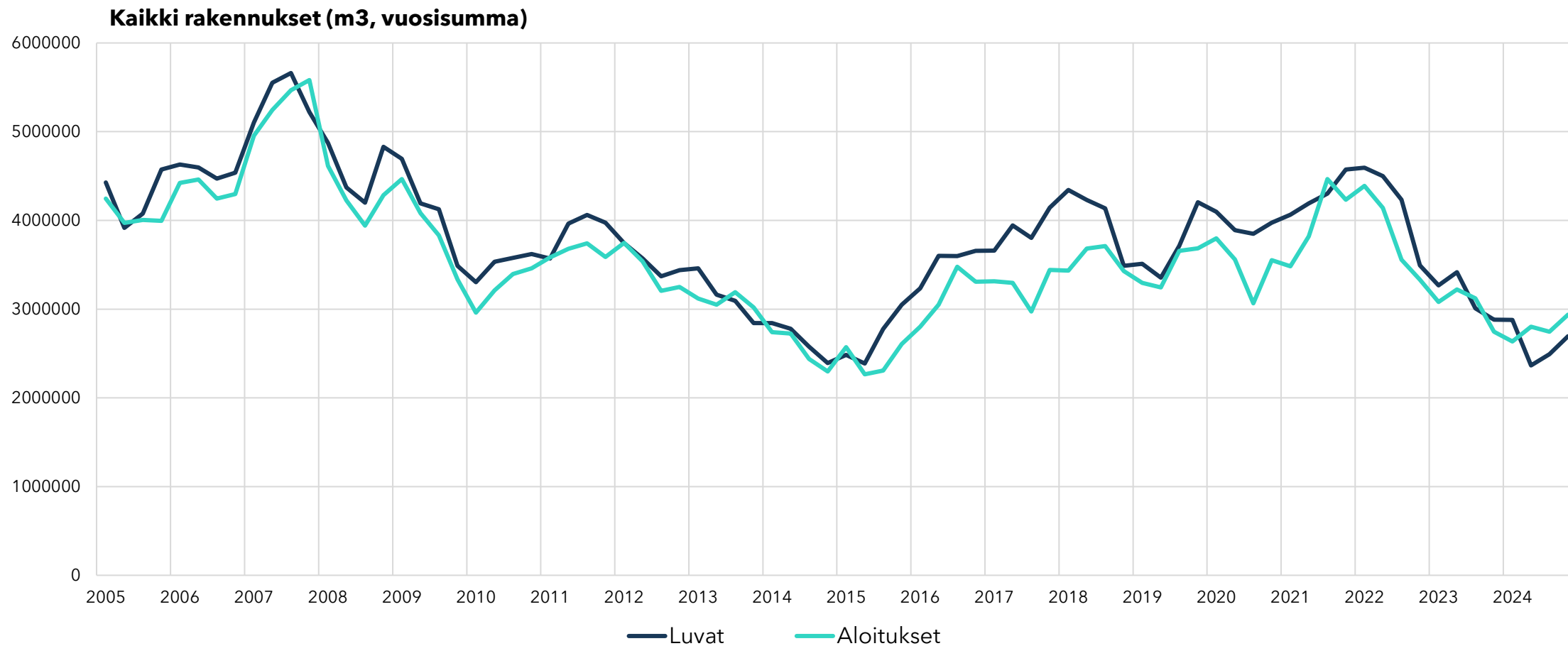
Uudisrakentaminen Varsinais-Suomessa vuoden 2024 viimeisellä neljänneksellä

	Aloitukset (m³)	Luvat (m³)
	muutos ed. vuoteen, % (vuosisummasta)	
Kaikki rakennukset	7	-7
Asuinrakennukset	-3	15
Muut kuin asuinrakennukset (kaikki)	4	-8
Liike- ja toimistorakennukset	104	126
Julkiset palvelurakennukset	-39	-39
Teollisuus- ja varastorakennukset	19	-13

	Aloitukset (kpl)	Luvat (kpl)
	muutos ed. vuoteen, % (vuosisummasta)	
Kaikki asuinrakennukset	9	-18
Kerrostalot	12	-22
Pientalot	-0,4	12

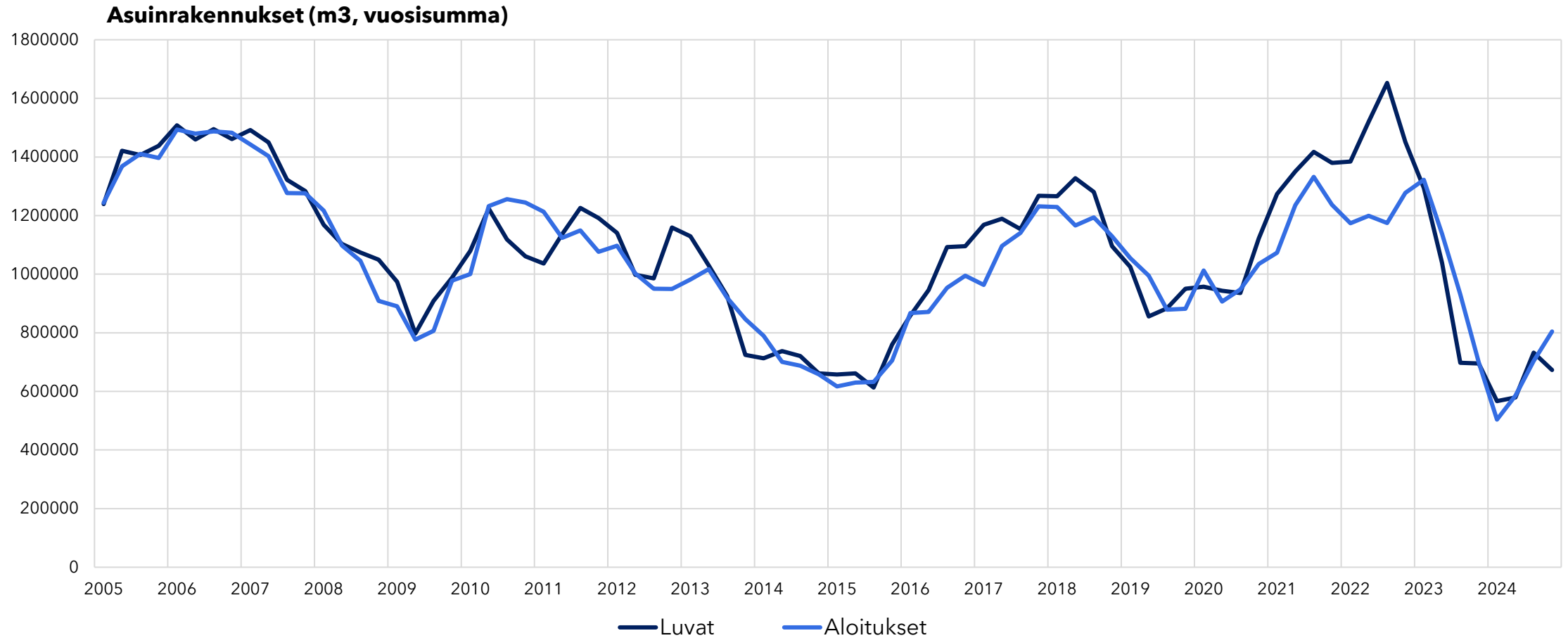
Rakentamisen pohjakosketus Varsinais-Suomessa takana

Koko rakentaminen Varsinais-Suomessa, m3



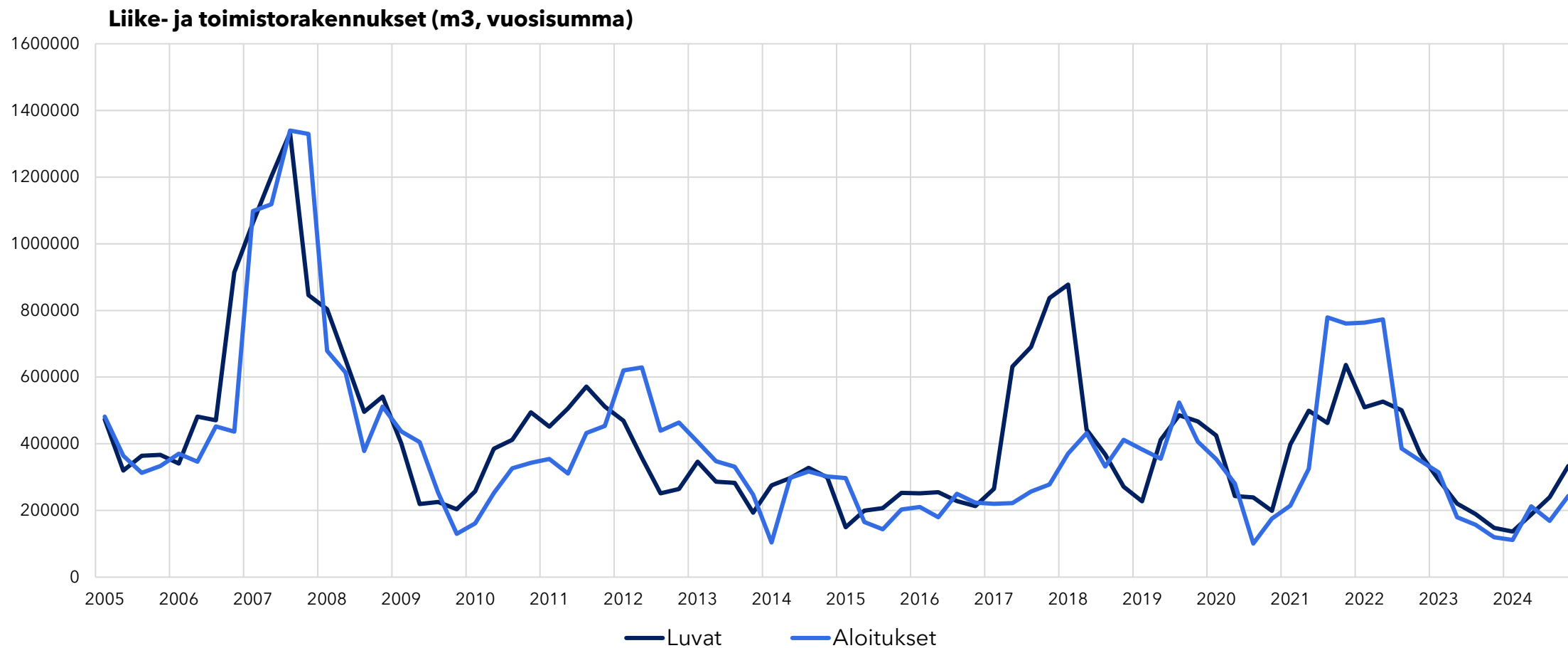
Asuntorakentamisen hauras pohja vahvistuu

Asuinrakentaminen Varsinais-Suomessa, m³



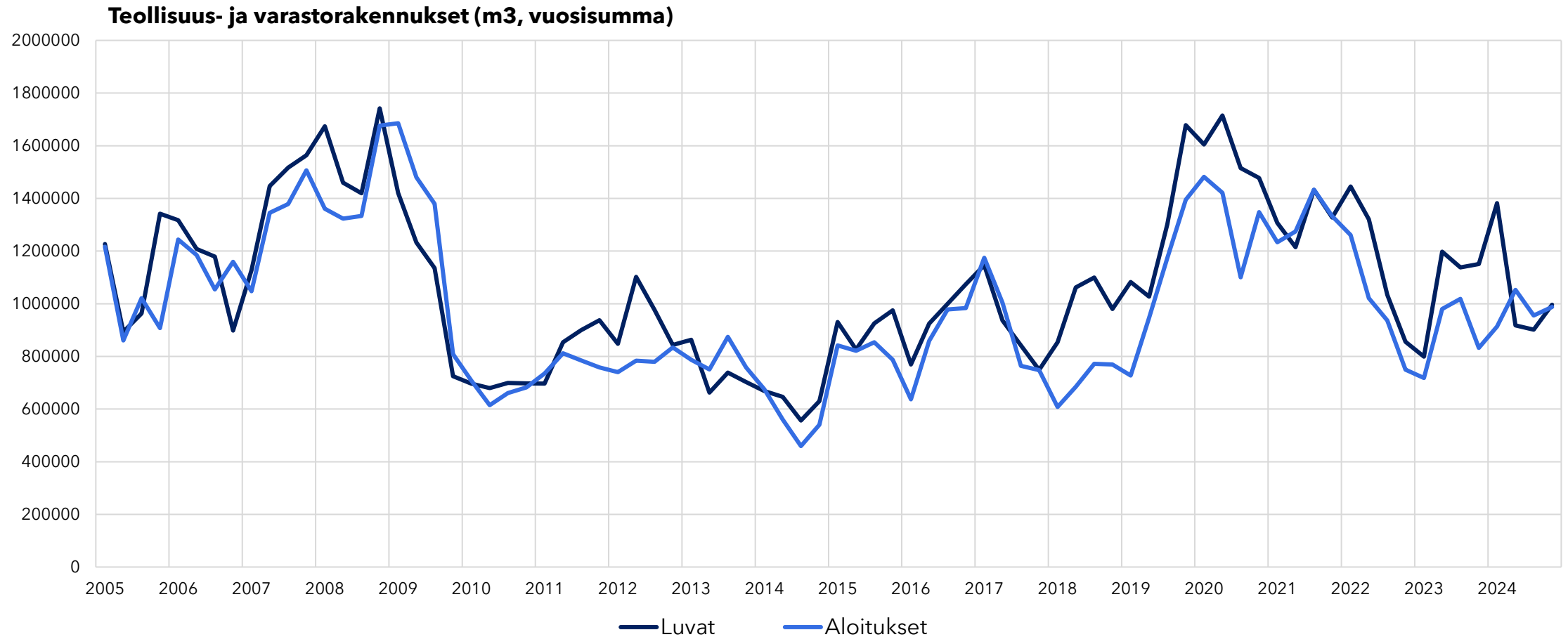
Liike- ja toimistorakentamisessa käänne voimistuu

Liike- ja toimistorakentaminen Varsinais-Suomessa, m³



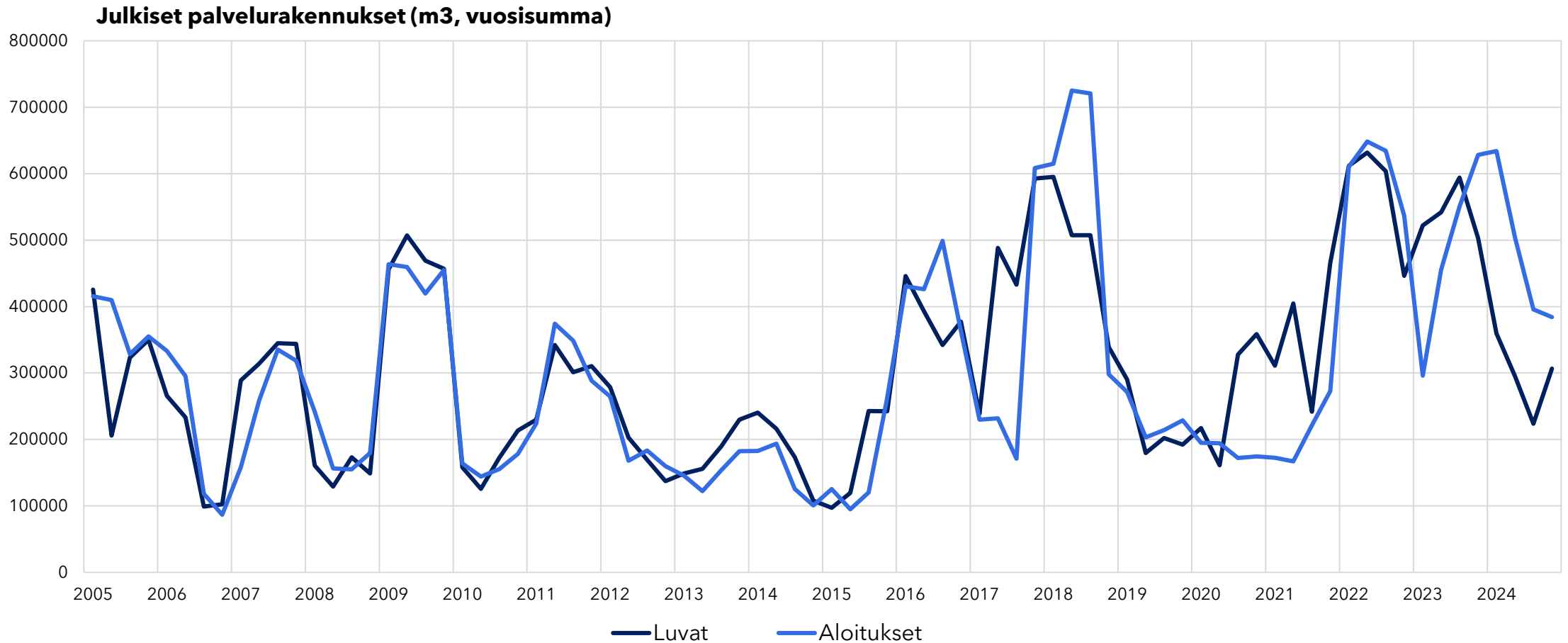
Teollisuus- ja varastorakentamisen kasvu hyytyy toistaiseksi

Teollisuus- ja varastorakentaminen Varsinais-Suomessa, m3



Julkisen palvelurakentamisen supistuu voimakkaasti

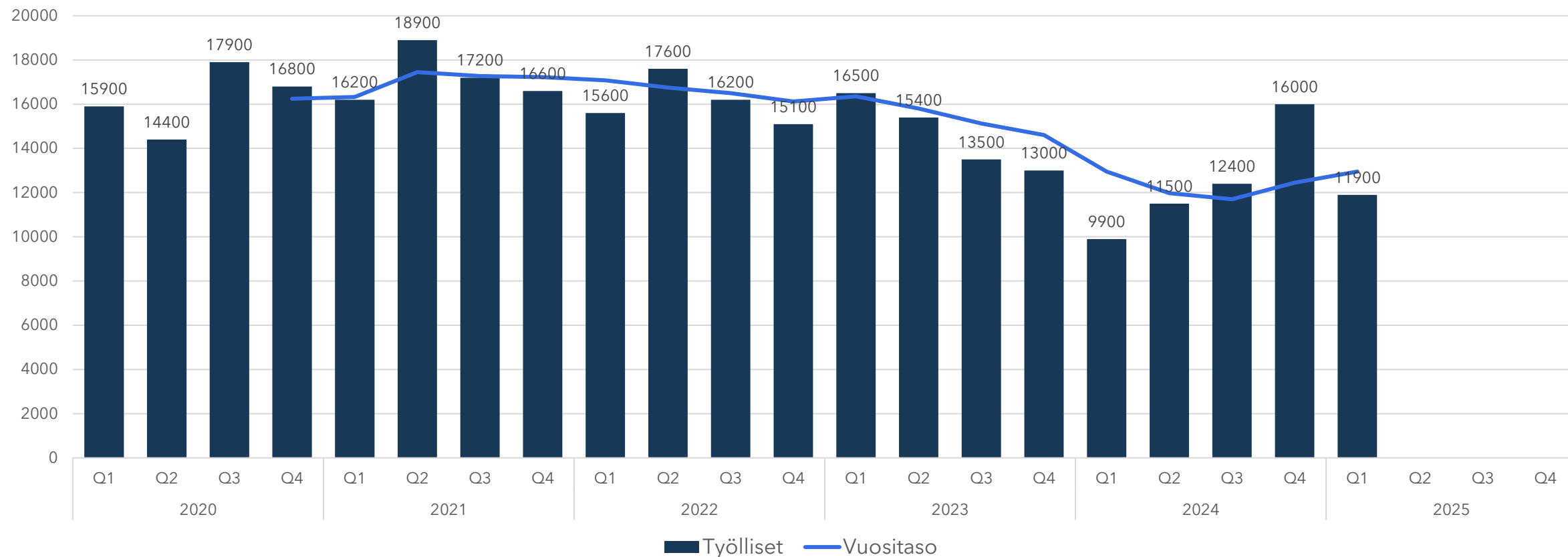
Julkinen palvelurakentaminen Varsinais-Suomessa, m³



Rakentamisen työllisyys pieneen kasvuun

Rakentamisen työllisyys Varsinais-Suomessa

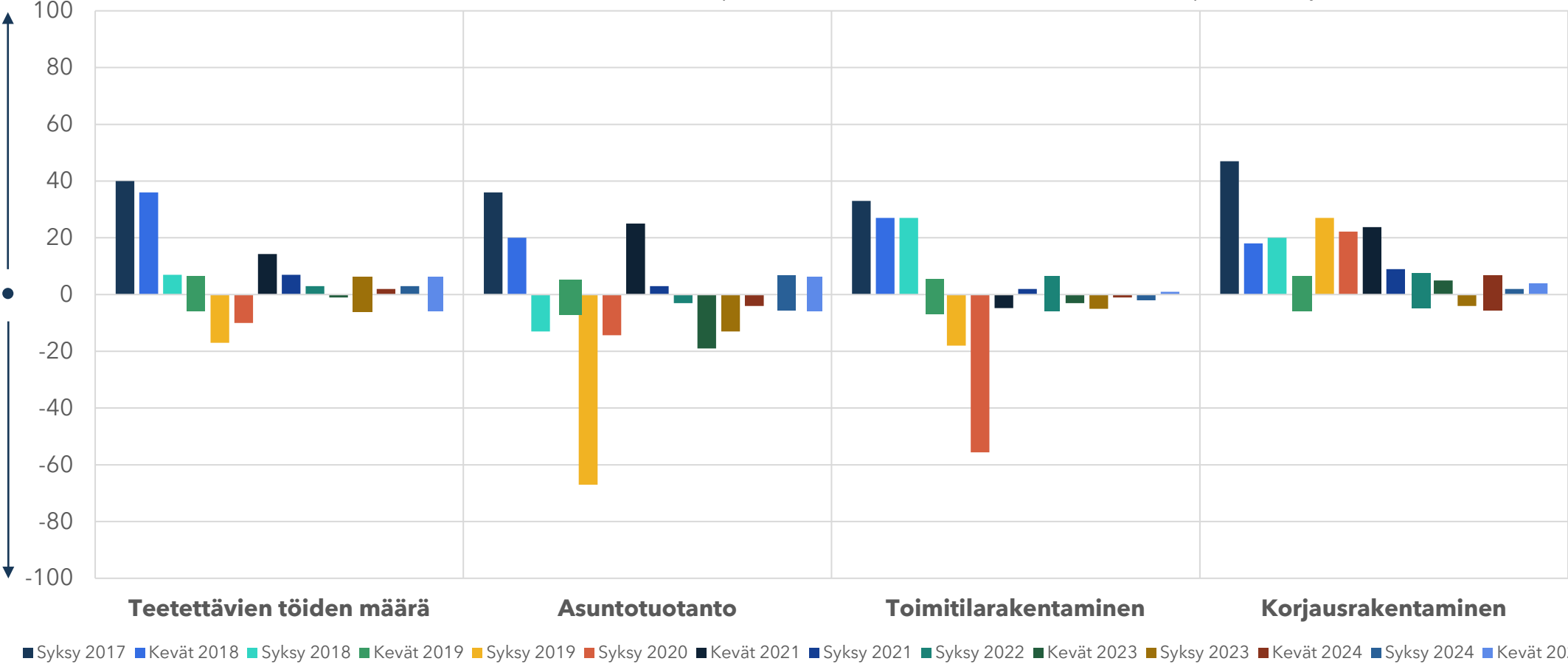
Rakentamisen työlliset



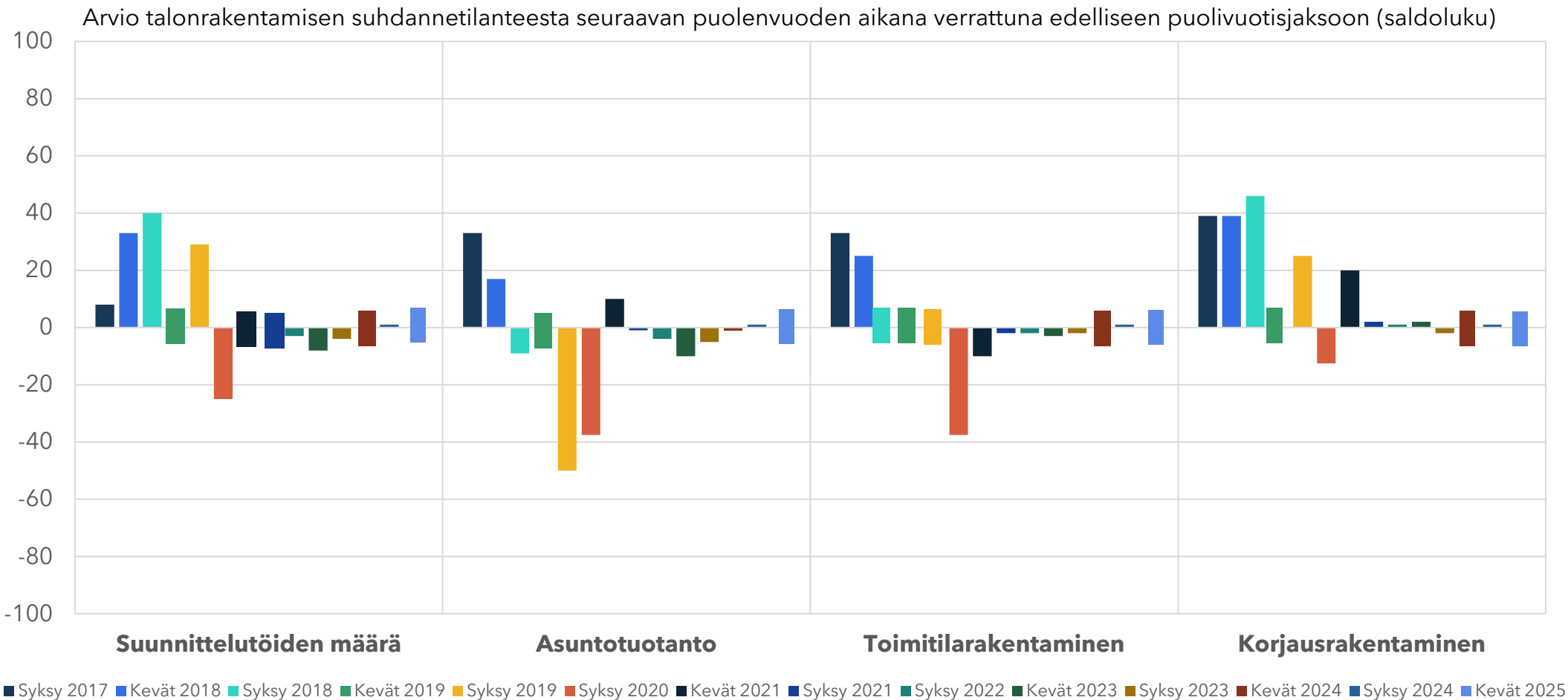
Rakennuttajien suhdannetilanne Varsinais-Suomessa on melko hyvä



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



Suunnittelijoiden suhdannetilanne Varsinais-Suomessa on tyydyttävä



Urakoitsijoiden suhdannetilanne Varsinais-Suomessa on heikko

