

Onko rakentamisen huippu jo ohi?

Betoniteollisuuden Paaluseminaari 2018
15.11.2018
Sami Pakarinen

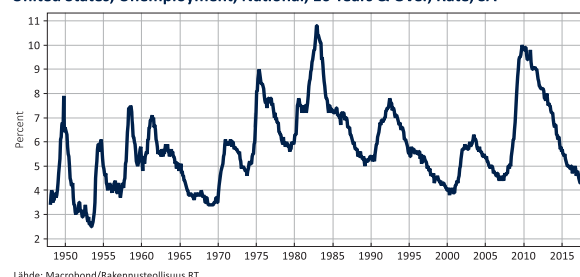


Maailmantalous jatkaa kasvuaan, kauppasota ja kiristytvä rahapolitiikka keskeisimmät kysymysmerkit

Ennakoivia indikaattoreita Yhdysvaltojen taloudesta



United States, Unemployment, National, 16 Years & Over, Rate, SA



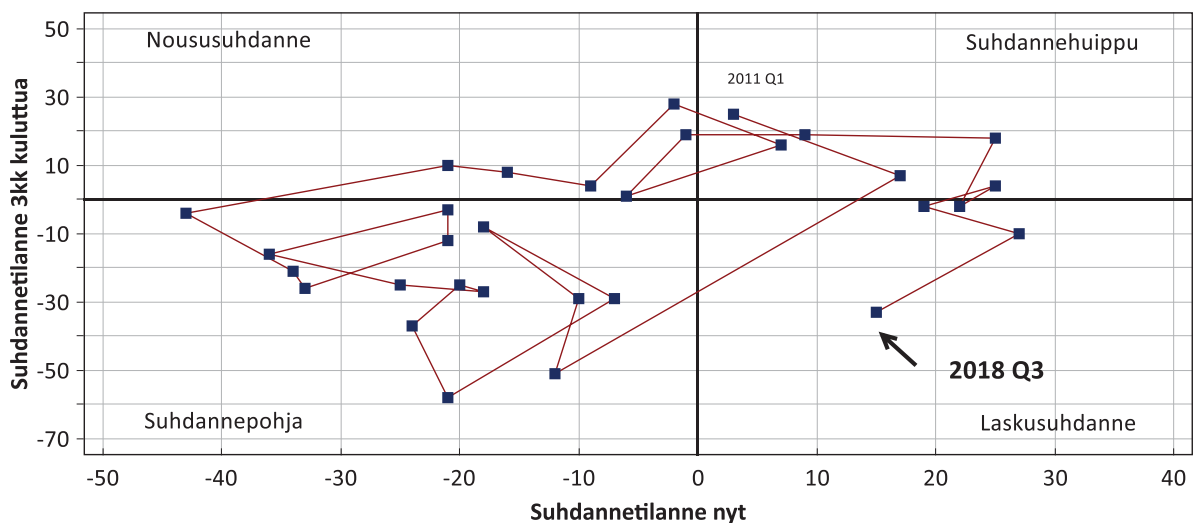
Suomen talous jatkaa parin prosentin kasvussa

Keskeiset ennusteluvut	2016 mrd. €	2017 määrän muutos, %	2018	2019
Yksityinen kulutus	119	1,3	2,3	2,0
Julkinen kulutus	52	-0,5	0,5	0,9
Investoinnit	47	4,0	3,5	1,5
joista rakennusinvestoinnit	27	5,1	4,0	0,0
Vienti	78	7,5	4,0	3,8
Tuonti	80	3,5	3,0	3,0
Bruttokansantuote	216	2,8	2,5	2,0

Kuluttajahintaindeksi, muutos, %		0,7	1,2	1,6
Asuntojen nimellishinnat, muutos, %		2,8	1,5	1,5
Ansiotasoindeksi, muutos, %		0,2	2,0	2,5
Työttömyysaste, %		8,6	7,5	7,1

EK:n barometrissa rakentamisen näkymät heikkenivät entisestään

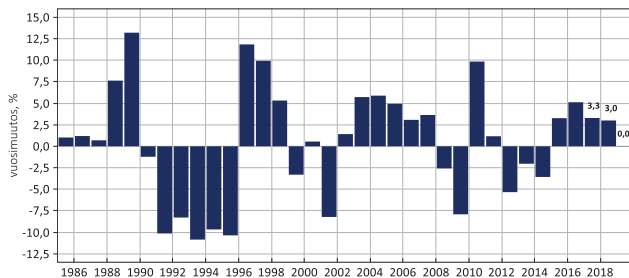
Rakentamisen suhdannekello



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

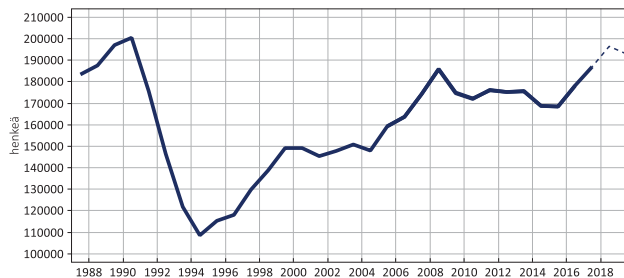
Rakentamisen määrän ja työllisten kasvu pysähtyneenä ensi vuonna

Rakentamisen määrä (arvonlisäys) ja ennuste RT



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

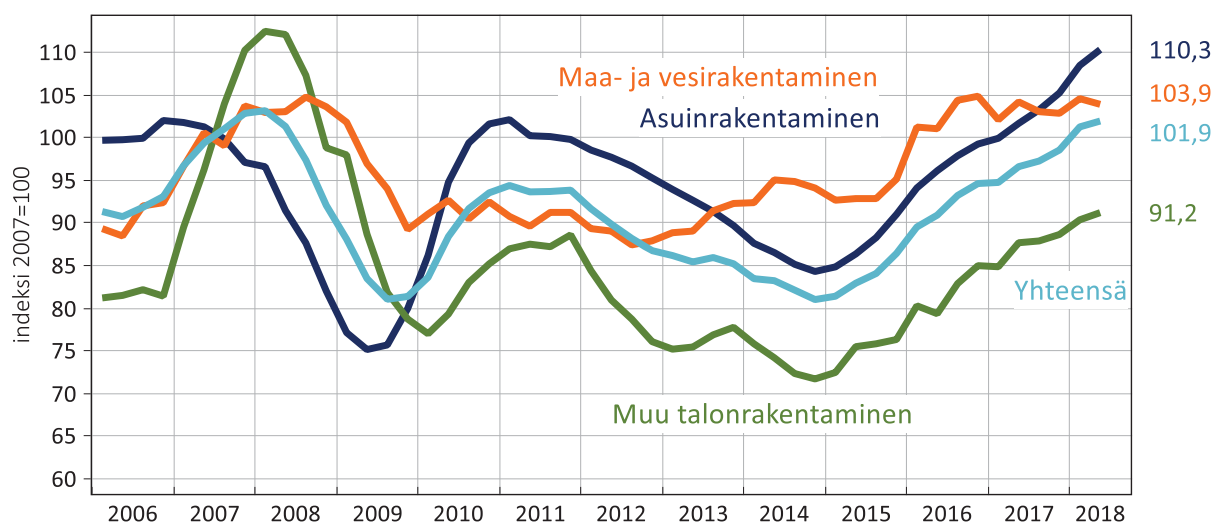
Rakentamisen työlliset ja ennuste RT



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Suhdannennousu tapahtunut asuntorakentamisen vetämänä

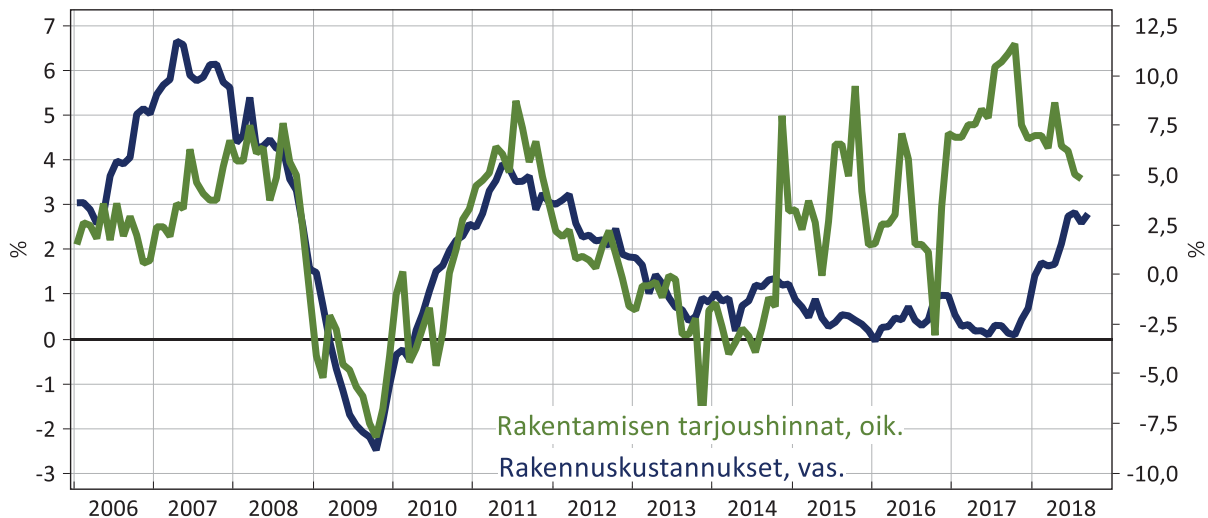
Rakennusinvestoinnit (kausitasoitettu)



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Rakentamisen tarjoushinnat pk-seudulla yhä nousussa, nyt myös rakennuskustannukset

Rakennuskustannukset ja rakentamisen tarjoushinnat



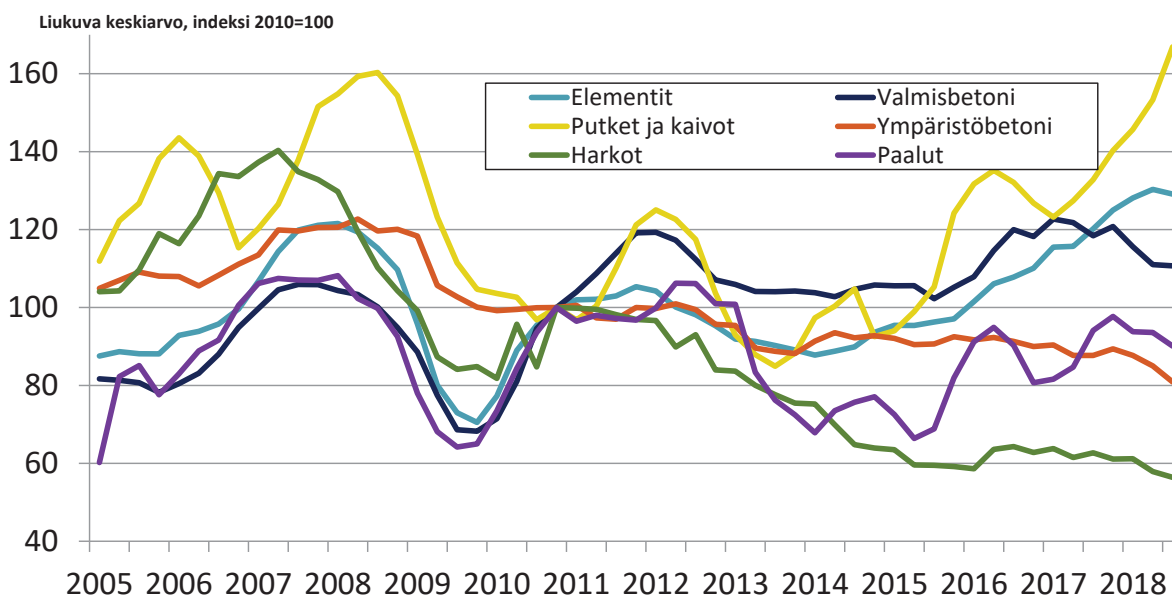
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT, Rapal

Rakennusteollisuus RT

15.11.2018

7

Betoniteollisuuden menekki-indeksi



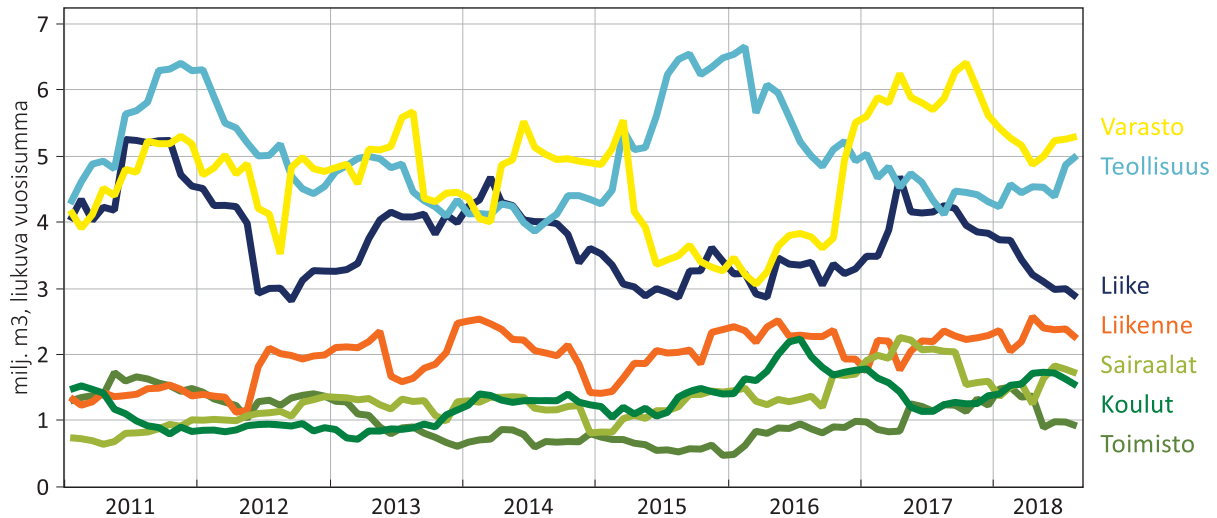
Rakennusteollisuus RT

15.11.2018

8

Julkinen rakentaminen säilynyt yhä vahvana

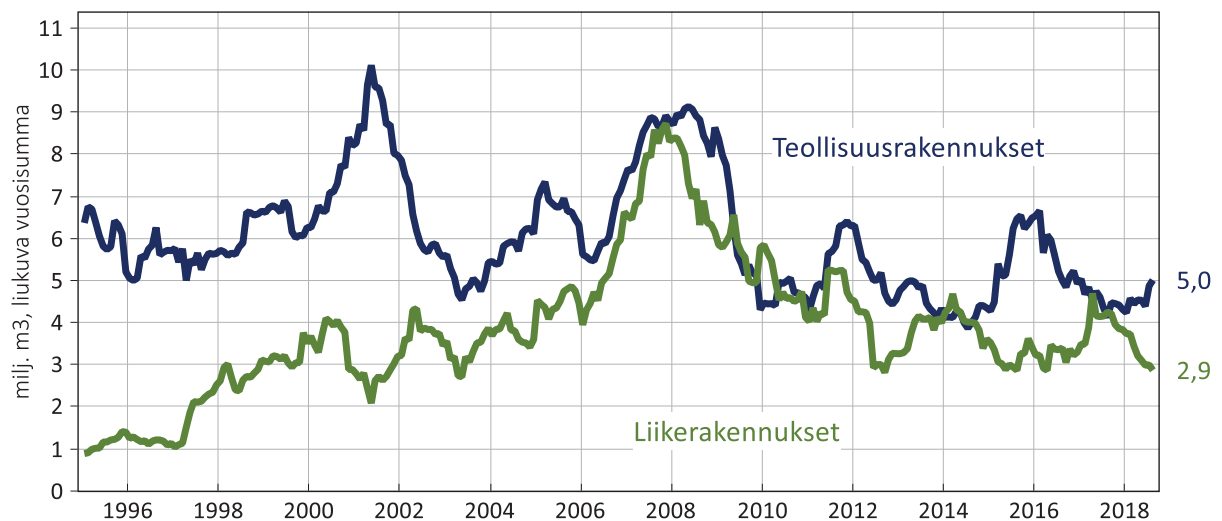
Myönnettyt rakennusluvut



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Teollisuusrakentaminen ei ole virinnyt

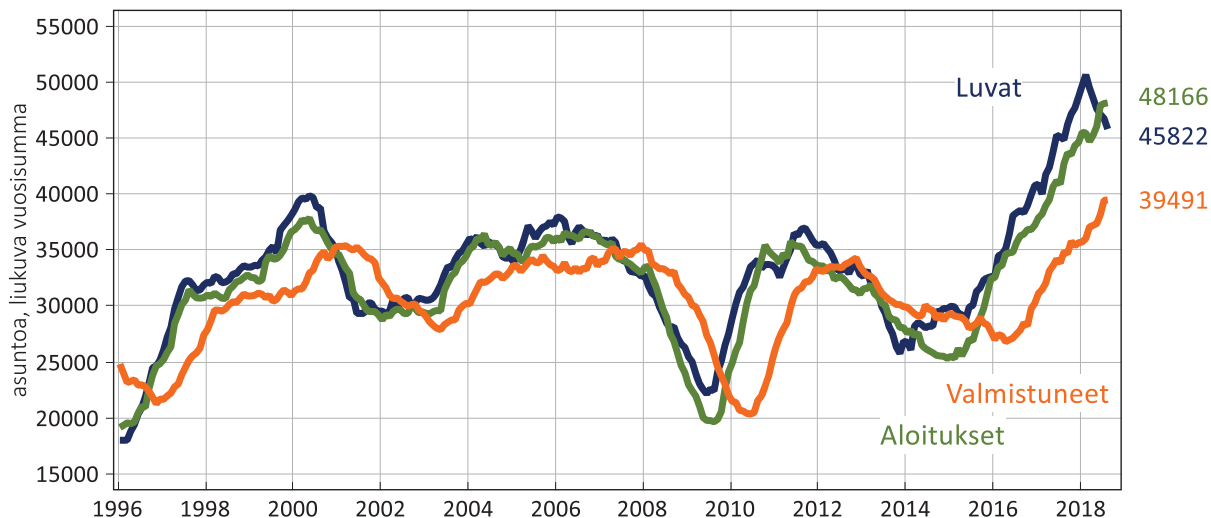
Rakennusluvut



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Uudisasuntojen tarjontaan 2019 vielä 10 000 lisää tänä vuonna valmistuviin verrattuna

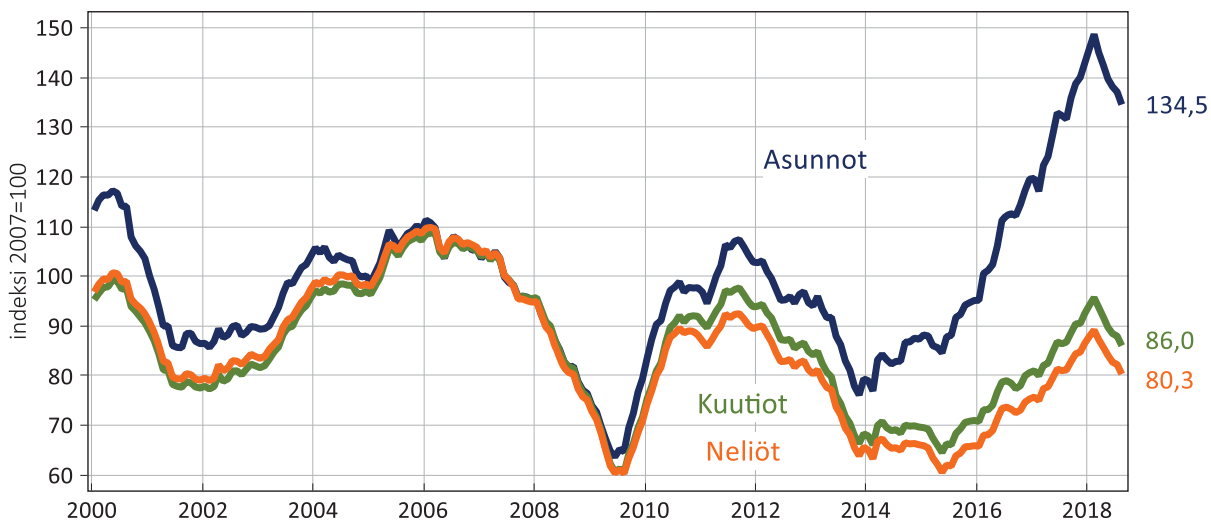
Asuntotuotanto



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

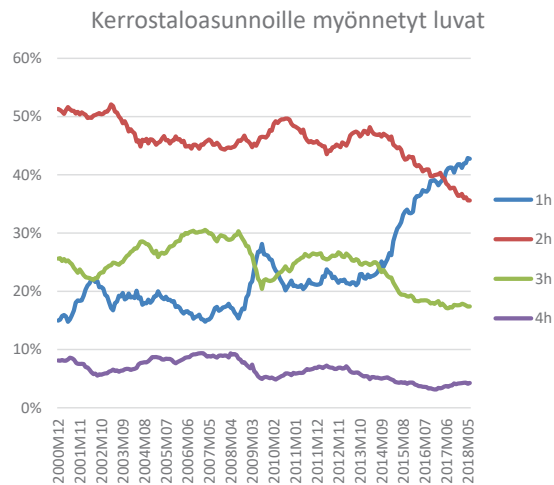
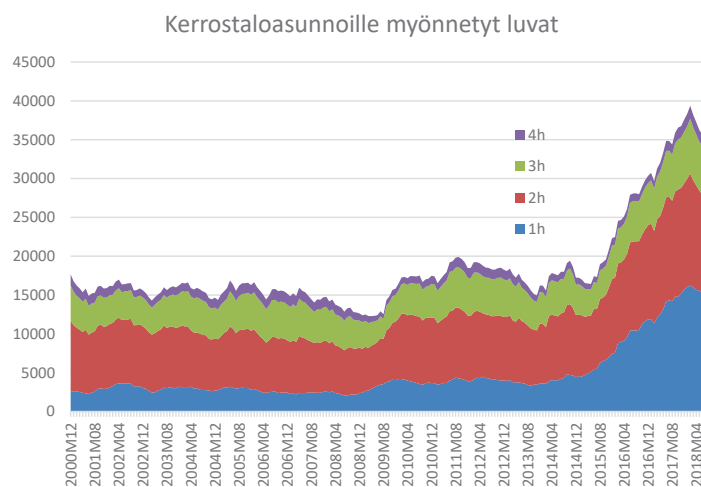
Asuntotuotanto painottunut pieniin asuntoihin

Asuntotuotanto, luvat



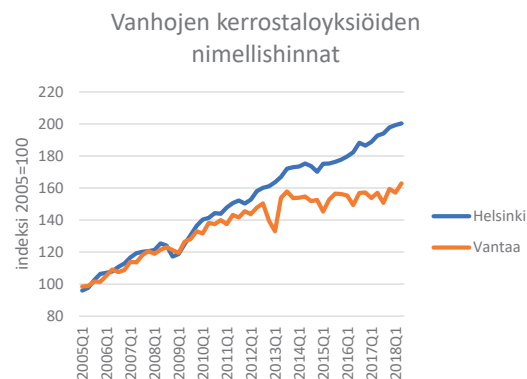
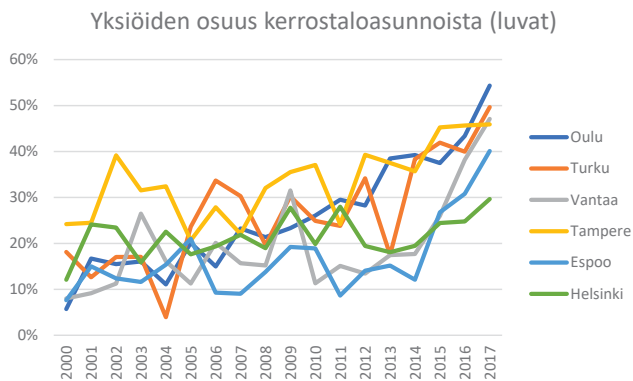
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Koko maassa kerrostaloasuntojen tuotanto painottuu nyt eniten yksiöihin



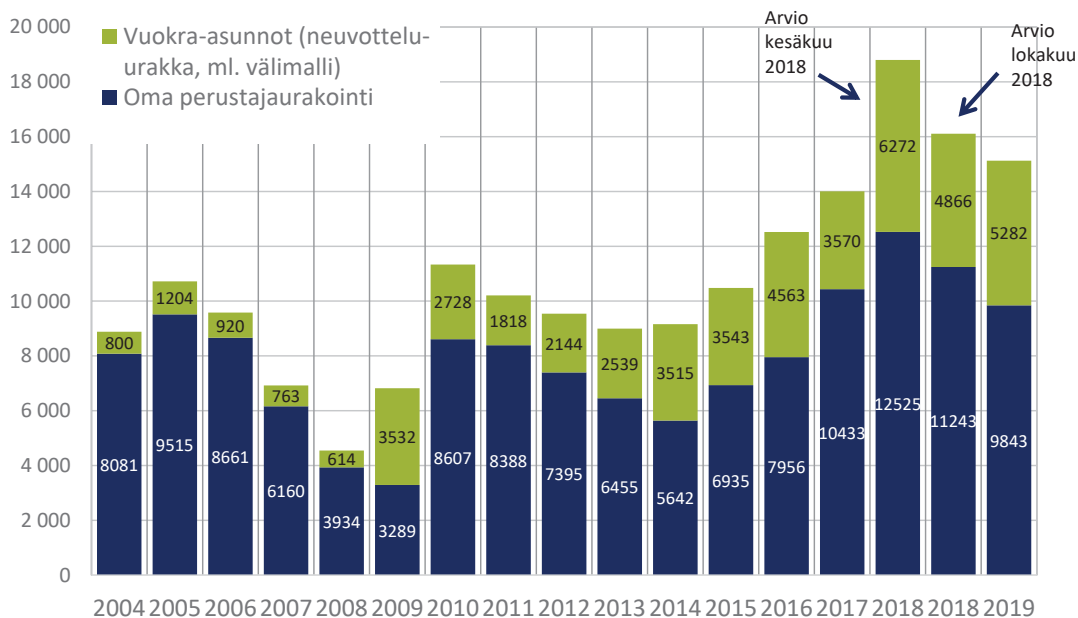
Lähde: Tilastokeskus

Yksiöiden osuus tuotannosta kasvanut merkittävästi muualla kuin Helsingissä



Lähde: Tilastokeskus

Urakoitsijat laskeneet arvioitaan vapaarahoitteisten rivi- ja kerrostaloasuntojen aloituksista



Lähde: RT:n asuntotuotantokyselyt

RT:n ennuste, lokakuu 2018

Asuntoaloitukset, asuntoja kpl	2015	2016	2017	2018	2019
Kerrostalot	22 100	26 500	32 500	32 600	27 500
Vapaarahoitteiset asunnot	13 600	18 600	23 900	24 100	19 000
ARA-asunnot	8 500	7 900	8 600	8 500	8 500
Rivitalot	3 300	3 400	3 700	3 400	3 500
Omakotitalot	6 500	6 700	7 200	7 500	7 500
Muut rakennukset	600	700	500	500	500
Yhteensä	32 500	37 300	43 900	44 000	39 000
Vapaarahoitteiset asunnot	24 000	29 400	35 300	35 500	30 500
ARA-asunnot	8 500	7 900	8 600	8 500	8 500

ARA-asunnot sisältävät myös takauslaina-asunnot

Lähde: Tilastokeskus, ARA, RT

Uusien asuntojen "piilovelka" kasvaa niin nopeasti, että Nordea toivoo lisää valvontaa – "Taloyhtiölainat saatava hallintaan"

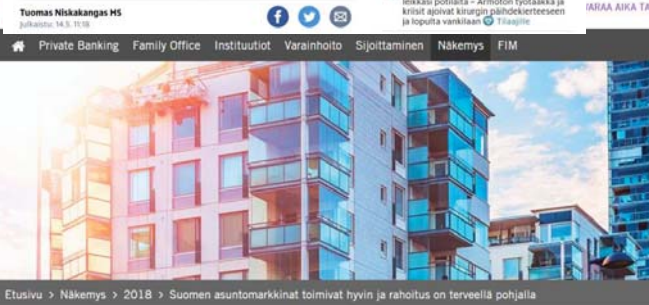
Nykyään monissa uusissa yhtiöissä ensimmäisten vuosien aikana yhtiölainoja ei yhennetä lainkaan.



Luetuimmat

1. Helsingin kaupungin auto saatiin traktorilla Nukkien - "Täpöön sumputtaja" Lucas Heimisch perheeseen kertoo nyt, mikä kaupunkilaisten käytössä mittaa
2. Virgi käytti huomaavien lääkkeitä ja leikkasi potilasta - Armonon työaika ja kirsut ajoivat kirurgin päätöksentekseen ja lopulta vanhaan Tiesin

AIKAA AIKA TAI



MARKKINAKOMMENTIT - 7.9.2018 - Petri Jokinen

Suomen asuntomarkkinat toimivat hyvin ja rahoitus on terveellä pohjalla

Kotimaisten asuntomarkkinoiden kommentointi julkisuudessa on nykyisin pääasiassa parin kolmen aktiivisen kirjoittajan varassa. Palstamillemme tuntuu saavan, kun on riittävän huolissaan jostain tai maalaillee uhkakuvia. Todellisuus on kuitenkin toisenlainen.

Rakennusteollisuus RT



Käykö taloyhtiölainakeskustelulle kuin kesäiselle rusketukselle?

Posted on 1.8.2018



Taloyhtiölainojen ympärillä käytävä keskustelu on saanut kesäheiteillä jatkoa. Valtiovarainministeri Petteri Orpo ilmoitti asettavansa alkusyksystä työryhmän pohtimaan taloyhtiölainojen mukanaan tuomia riskejä. Lisäksi Suomen Pankin pääjohtaja Olli Rehn varoitti yhtiölainojen kautta tapahtuvan velkaantumisen lisäävän talouden makrovaikariskejä.

15.11.2018

17

Lainanotto oman kodin hankintaan ja remontointiin kiinnostaa, mutta yleistyykö vuokra-asuminen?

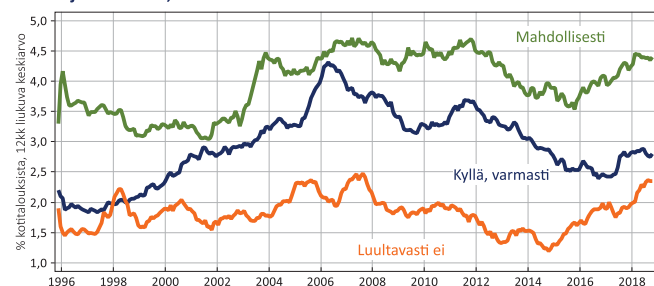
Kuvio 2. Odotukset kotitalouksien luotonottohalukkuudesta luoton käyttöä tarkoituksittain seuraavalla vuosineljänneksellä

saldoluku (3 kk:lla edistetty)



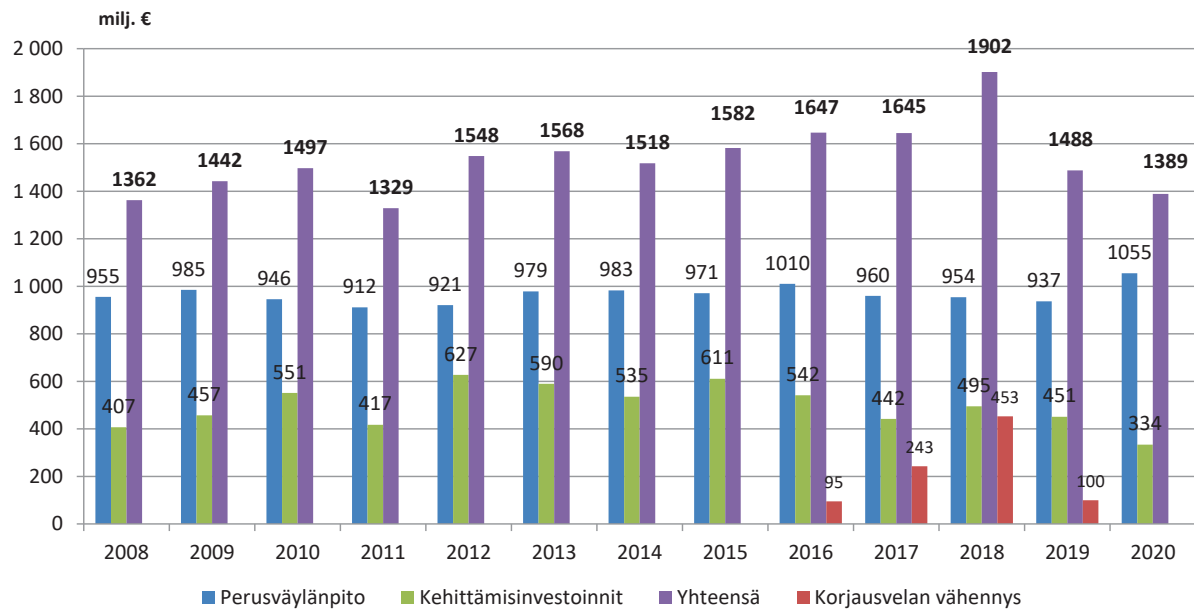
Lähde: Finanssialan Pankkibarometri

Kuluttajabarometri, Ostaa asunnon seuraavan 12kk aikana

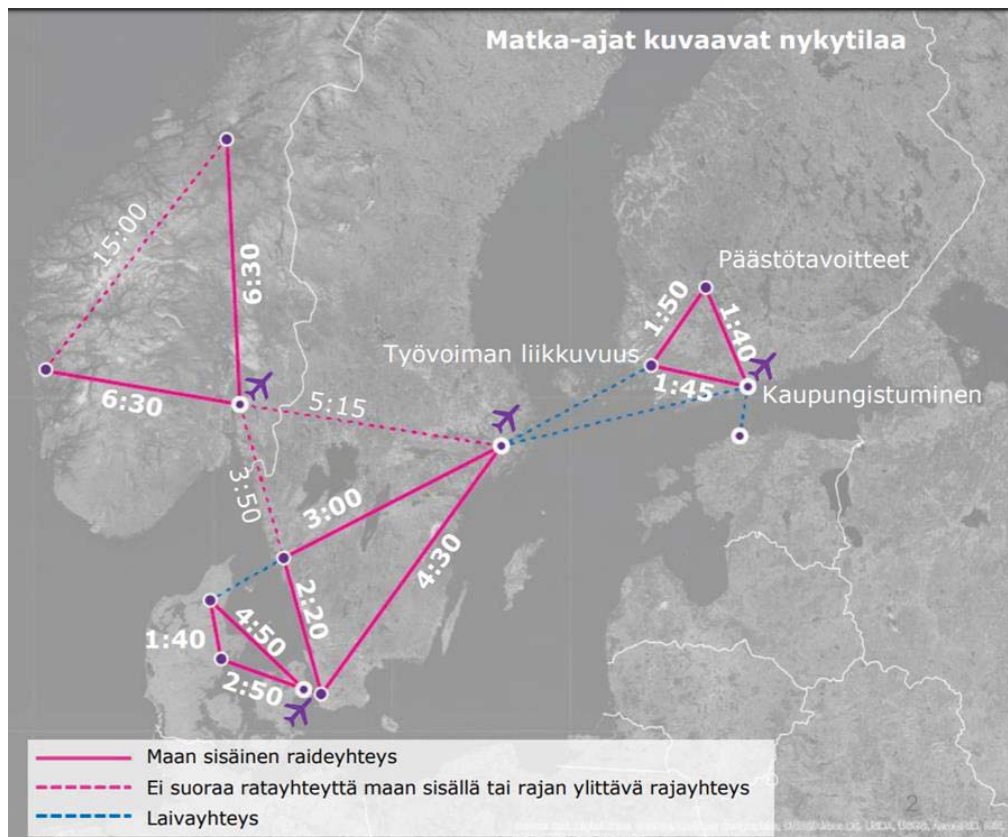


Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Valtion liikennerahoituksen taso laskee ensi vuonna runsaat 400M€ ilman lisäpäättöksiä



Lähde: Talousarvioesitykset, Hallitusohjelma 2015, Liikennevirasto



Lähde: <http://www.ramboll.fi/projektit/rfi/raideliikenne-mahdollistaa-selvitys>

RT:n ennuste, lokakuu 2018

Rakentaminen, määrän ¹ muutos, %	2017	2018	2019
Talonrakentaminen, yhteensä	3,6	4,0	1,1
Uudisrakentaminen	10,0	6,3	0,7
Asuntojen uudisrakentaminen	9,5	10,0	0,0
Muu uudisrakentaminen	10,5	3,1	1,3
Korjausrakentaminen	2,5	1,5	1,5
Maa- ja vesirakentaminen	2,1	0,0	-3,0
Rakentaminen, yhteensä	3,3	3,0	0,0

¹ Kiinteähintainen arvonlisäys.

