



Rakennusteollisuus

Edessä pari vuotta kasvua

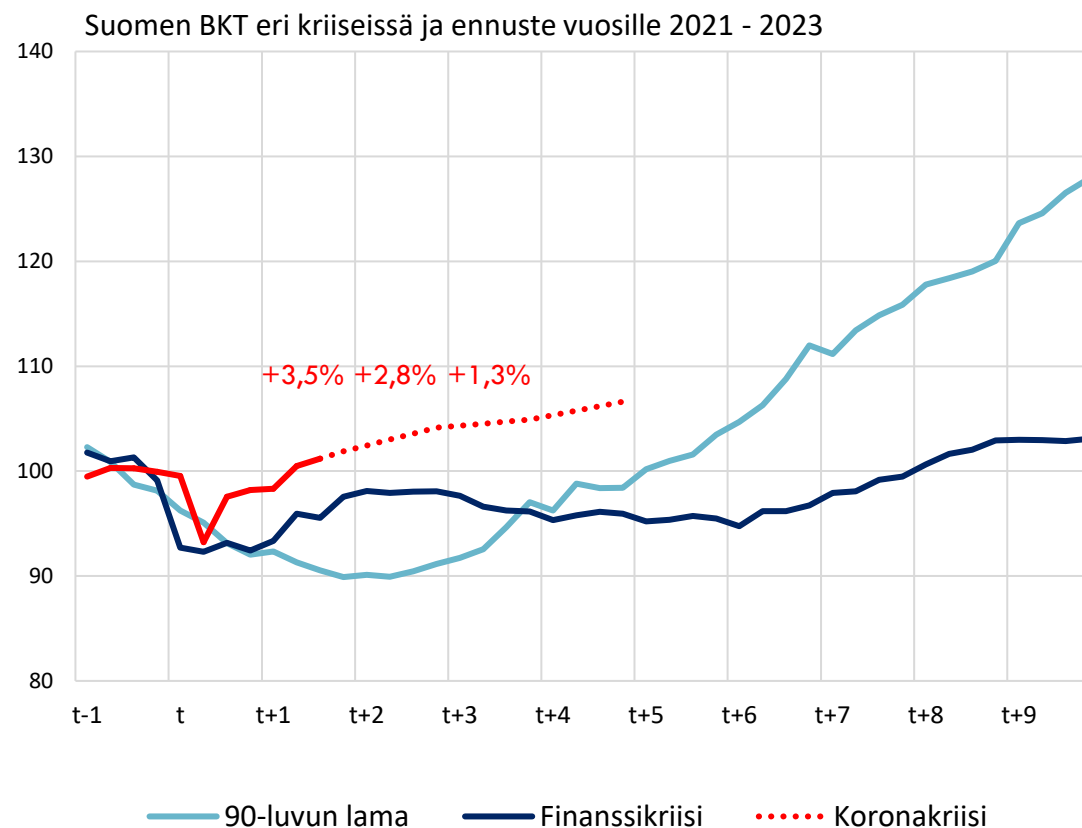
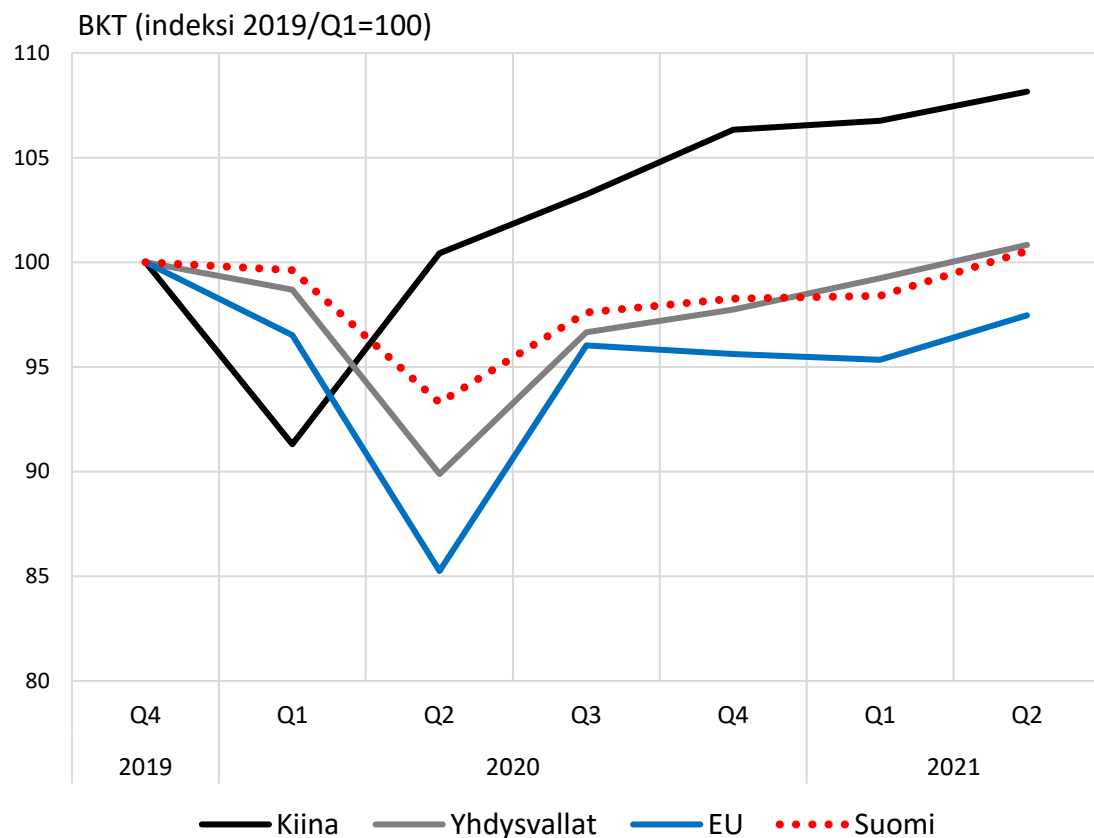
Rakentamisen momentum on nyt

Suhdannekatsoaus 13.10.2021

Pääekonomisti Jouni Vihmo

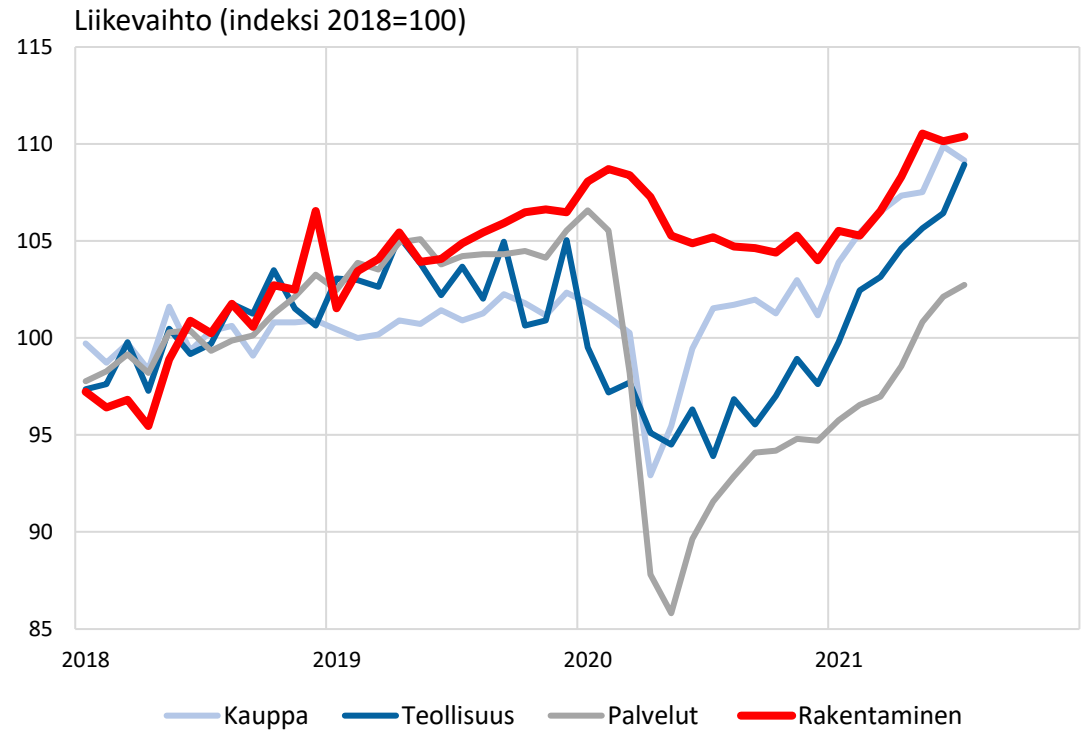
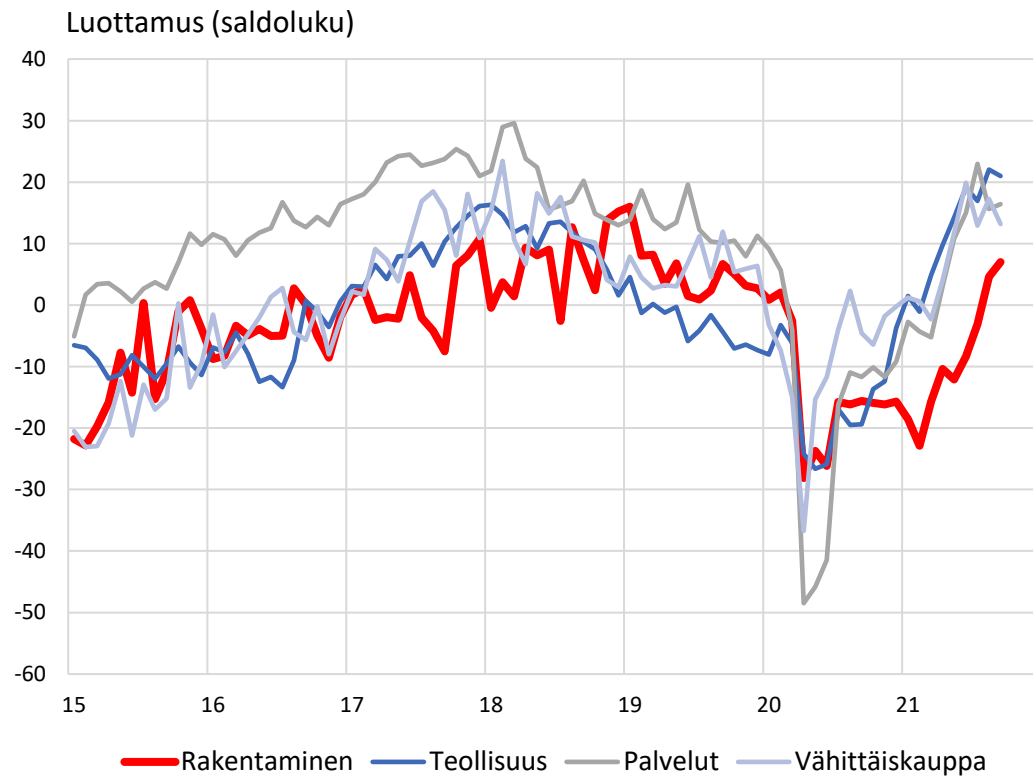
Suomi toipuu pari vuotta vauhdilla – 2023 hidastuu taas

Pandemiaa edeltävä taso saavutettu ja edellinen suhdannehuippu saavutetaan kohta



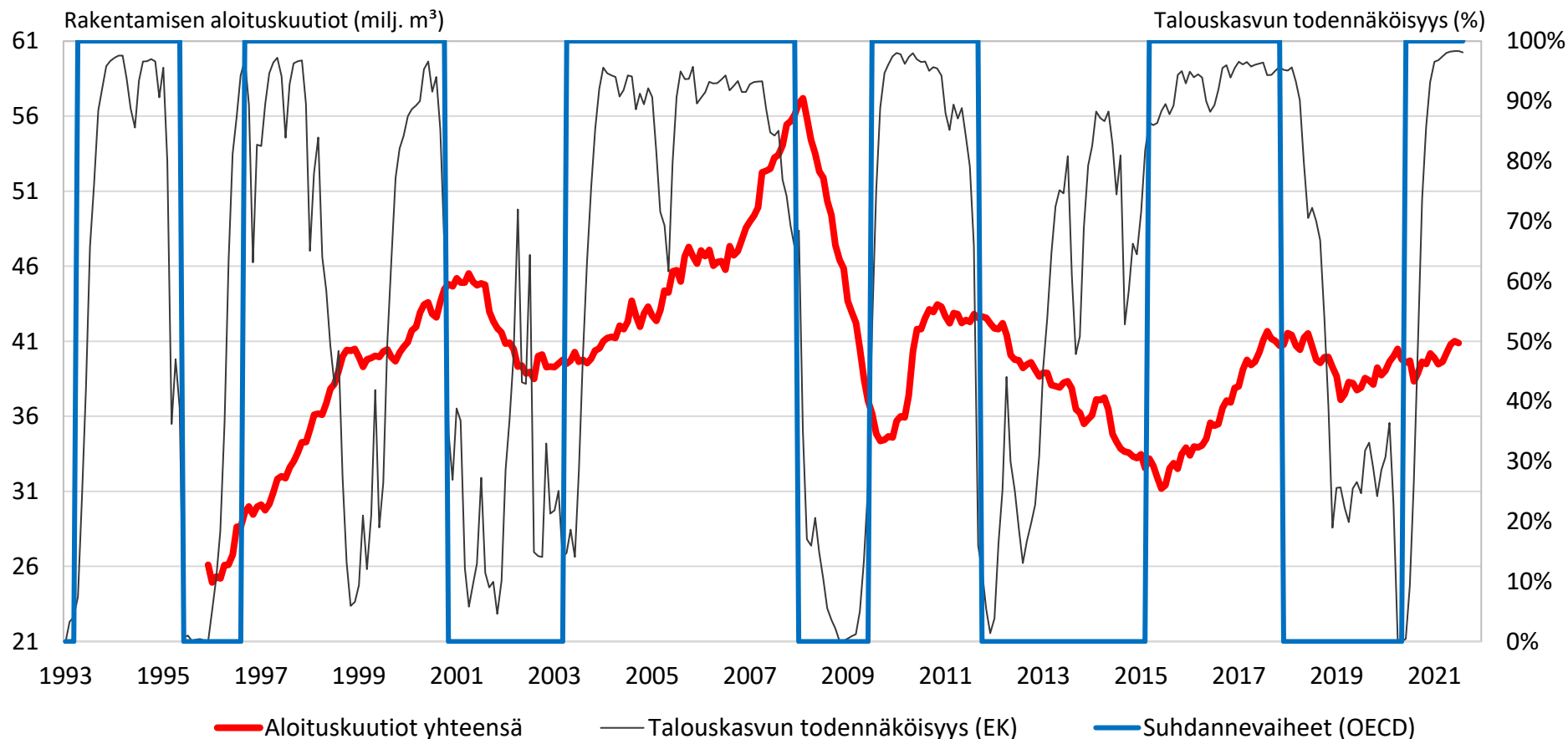
Rakentamisen luottamus yli pitkän aikavälin tason

Alkuvuosi oli tahmea



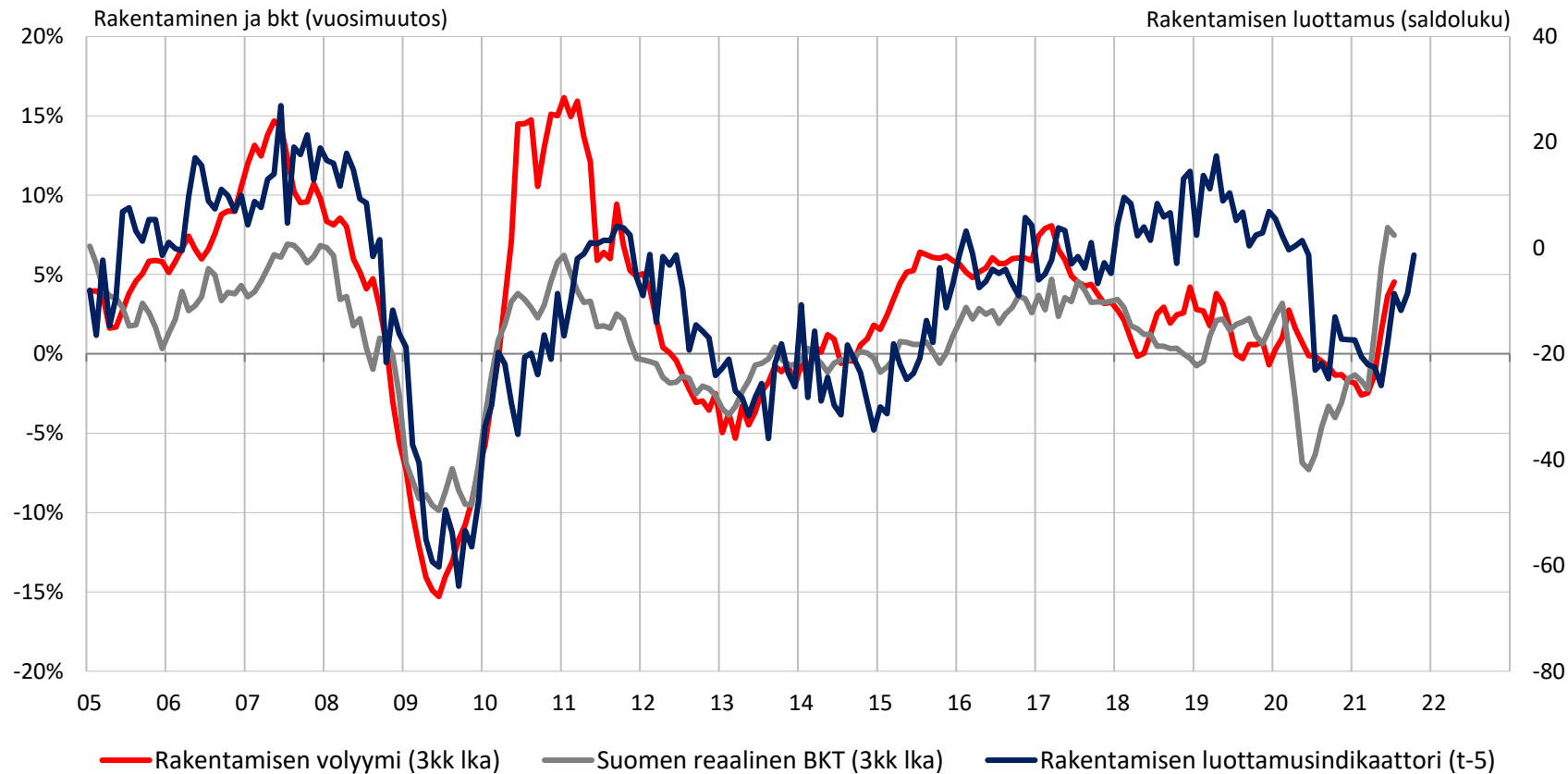
Suomen talous vetää rakentamisen kasvuun

Työllisyys kääntyy kasvuun, mutta työvoimapulan rajoittamana



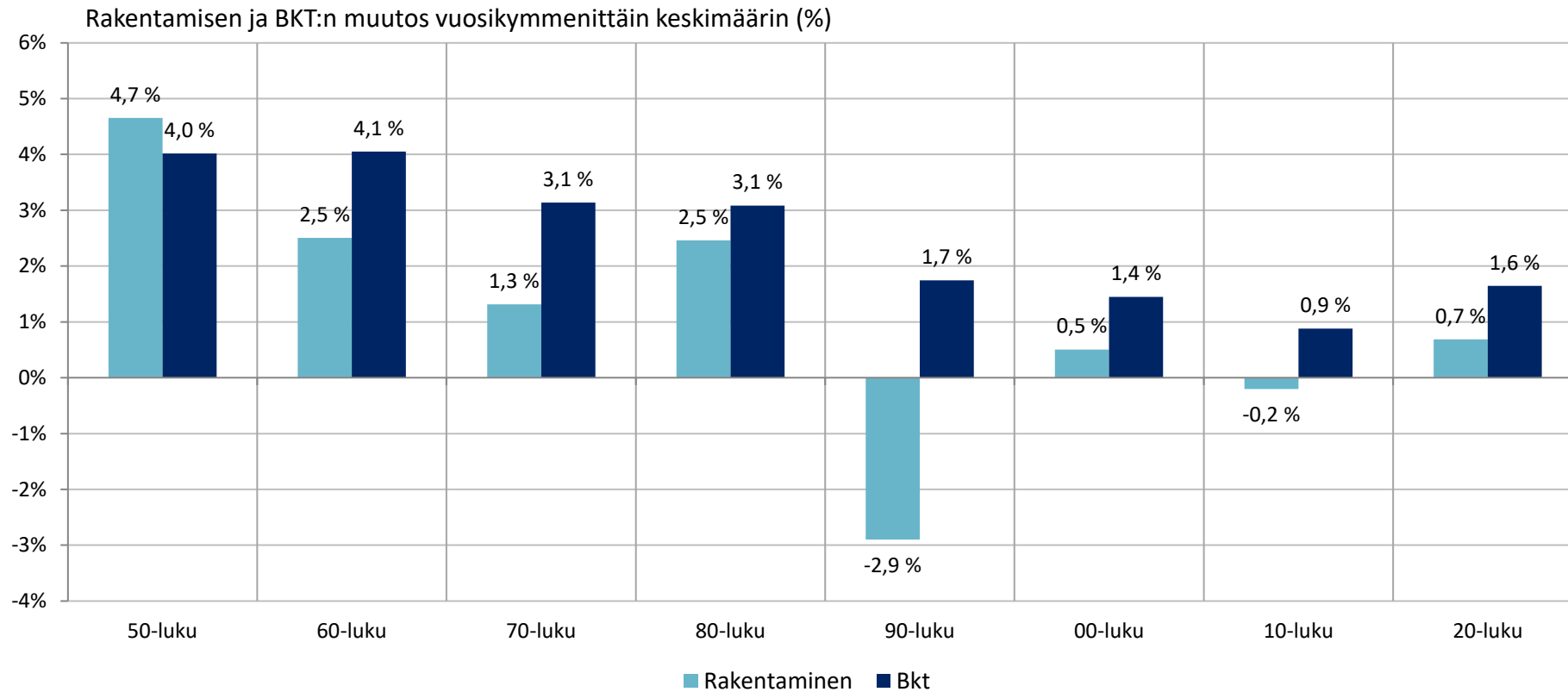
Rakentaminen kasvattaa taloutta jo loppuvuonna

Kasvu nopeutuu ensi vuonna



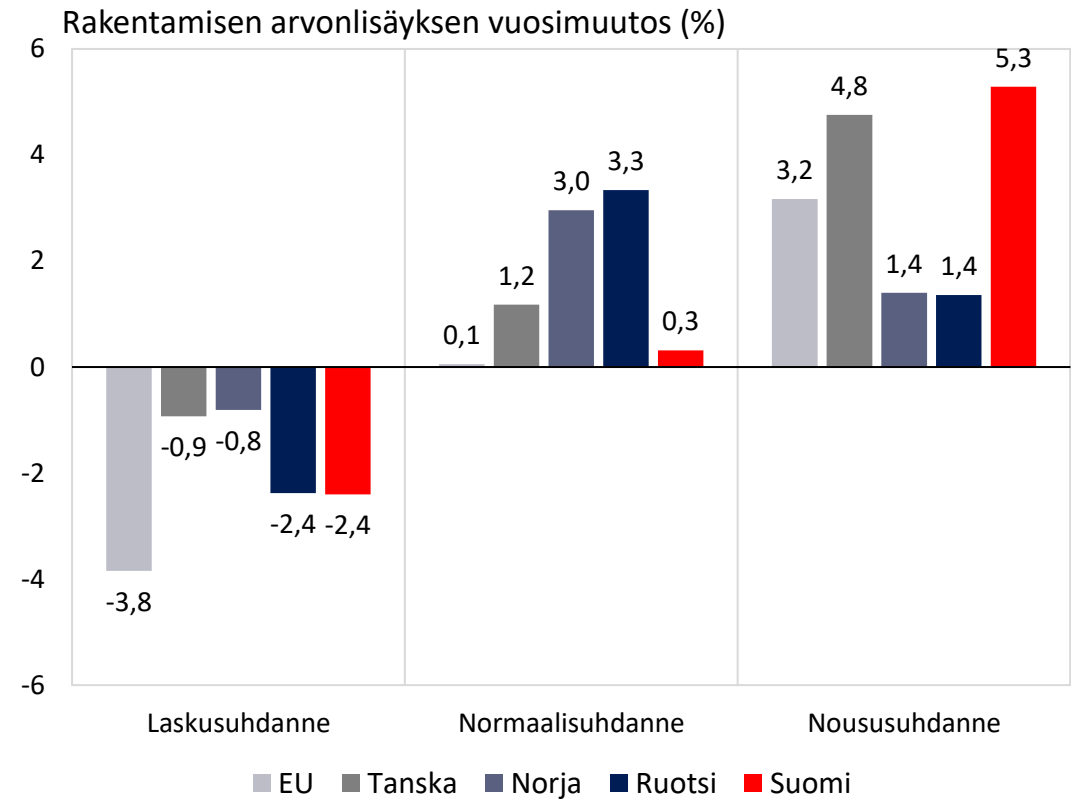
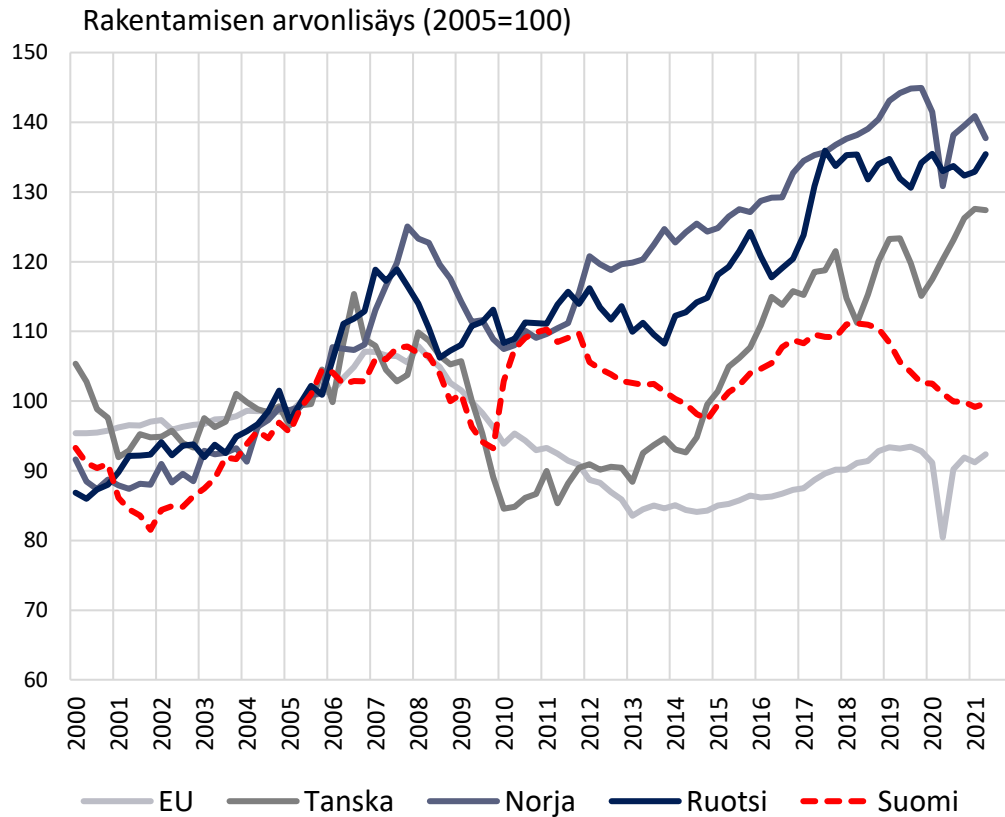
	Vuosimuutos (%)	
	BKT	Rakentamisen arvonlisäys
2020 ¹	-2,9	-4,1
2021e ²	+3	+1,5
2022e ²	+3	+2,5

Rakentaminen kasvaa pidemmällä aikavälillä verkkaisesti hitaan talouskasvun takia



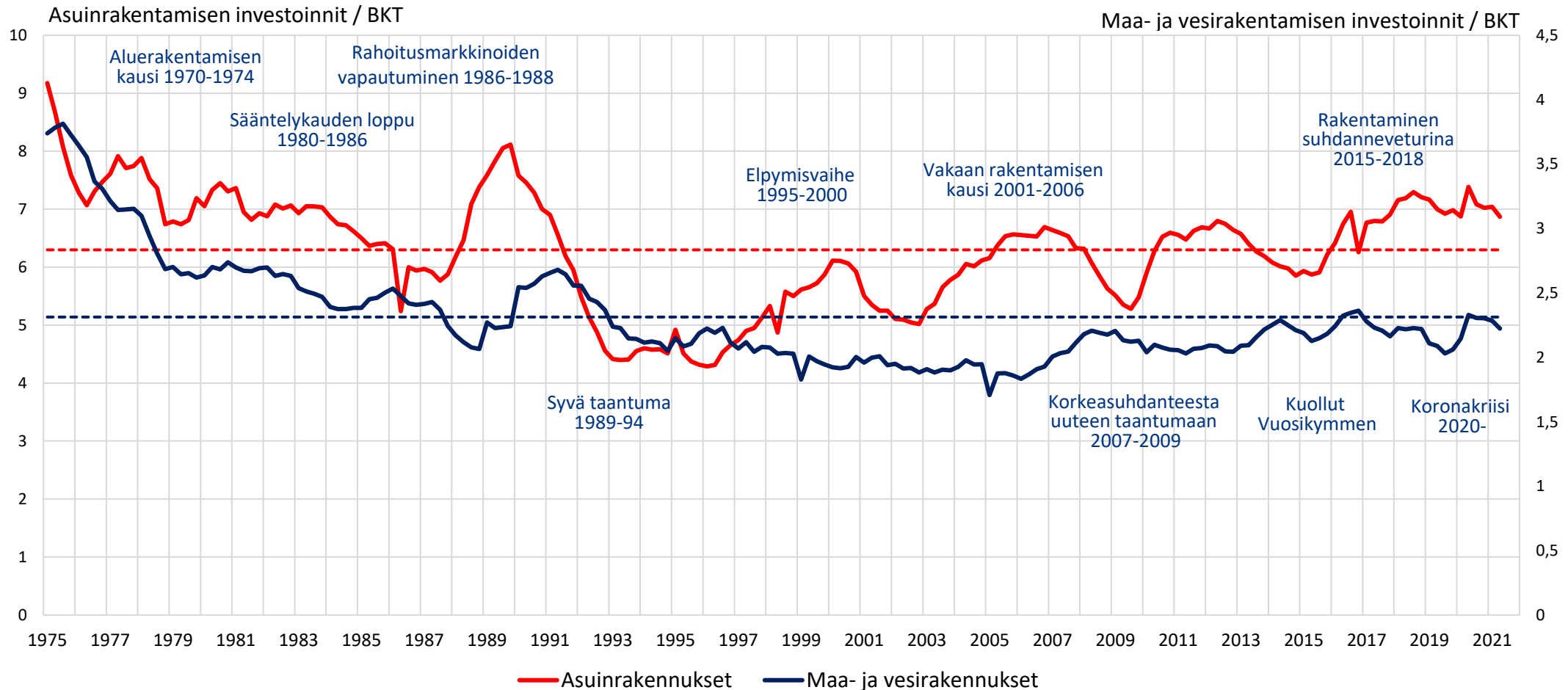
Suomen rakentaminen on ääri-ilmio

Normaalisuhdanteessa Suomen rakentamisen kasvu jää muista Pohjoismaista



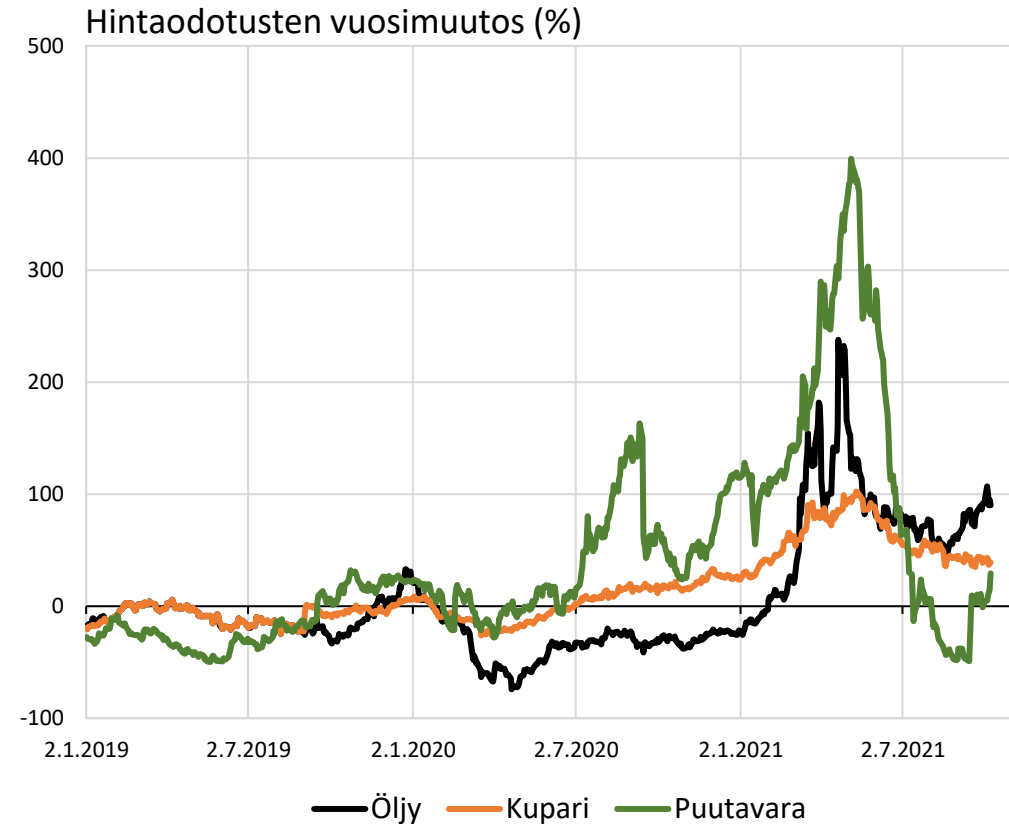
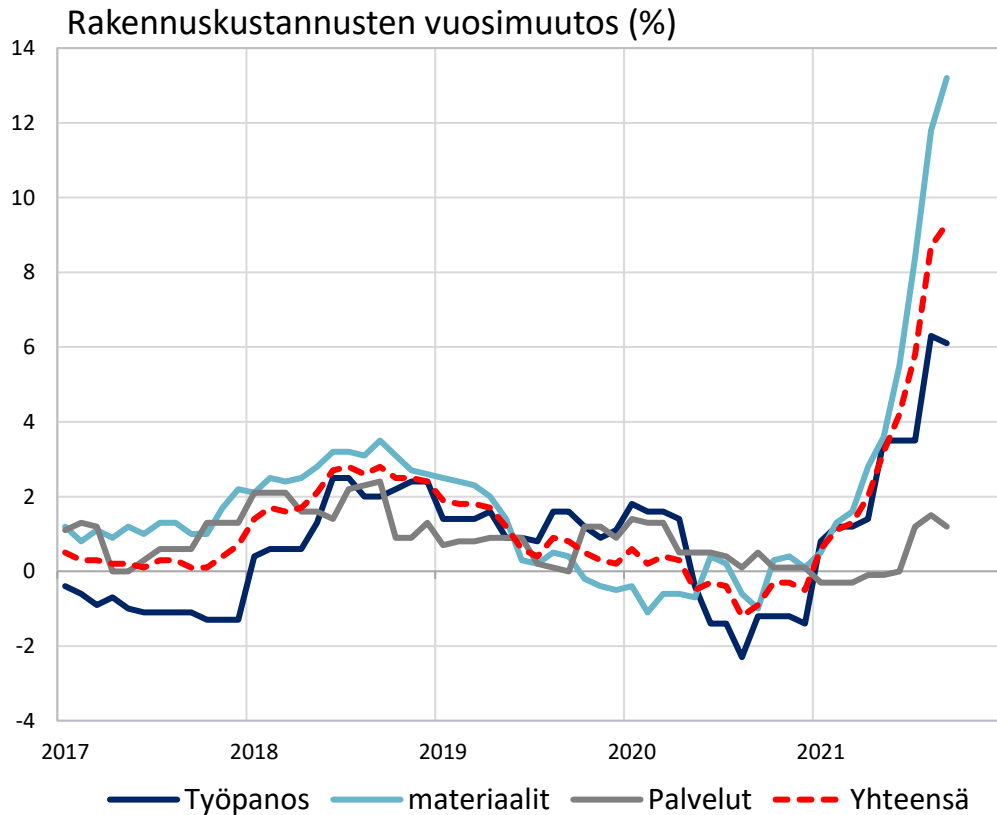
Asuntorakentaminen poukkoilee – infra matelee

Rakentamiselle ennakoitavampi toimintaympäristö pitkäjänteisillä infrahankkeilla ja sujuvalla kaavoituksella



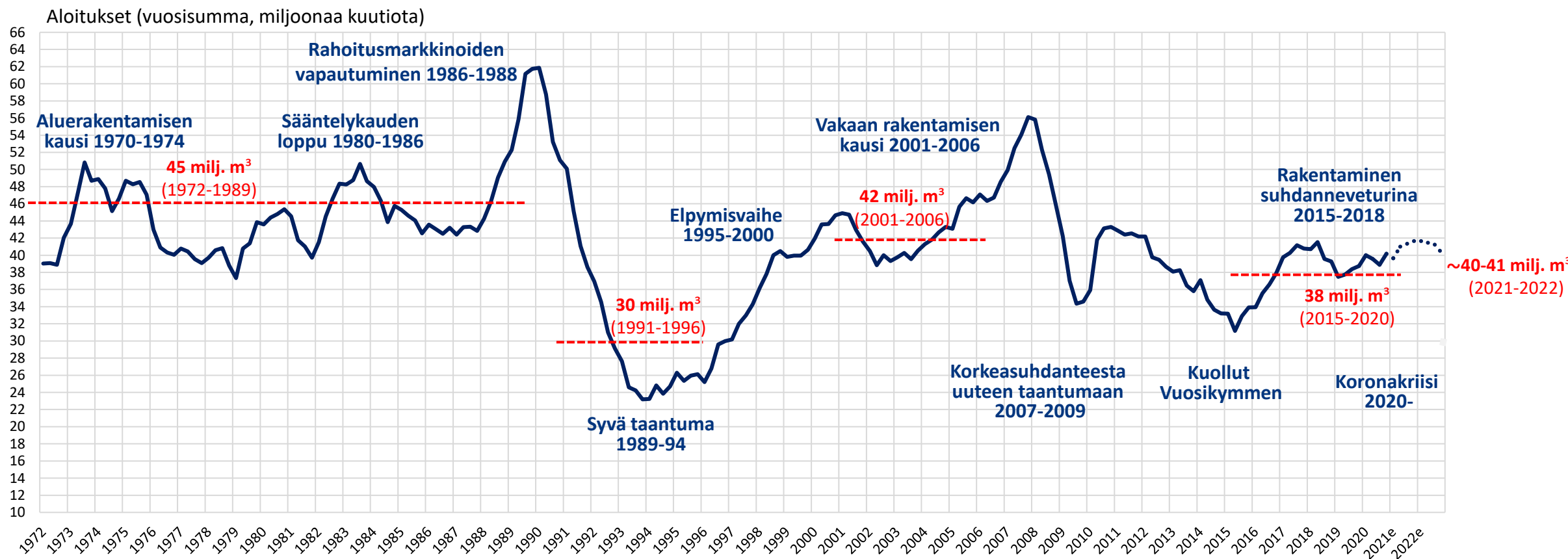
Kustannusten nousu on suurin yksittäinen uhka

Hankkeiden kustannuslaskenta on hankalaa – osa hankkeista siirtyy



Aloituskoot pysyvät pari vuotta hyvällä tasolla

Vuonna 2023 hidastuva talouskasvu painaa aloitukset laskuun



Rakentamisen momentum on nyt

Asuntorakentamisen lisäksi myös toimitilapuoli kääntyy vuoden loppupuolella kasvuun. Korjaaminen toipuu tänä vuonna. Kustannuskehitys on suurin yksittäinen riski. Edessä on pari vuotta kasvua.

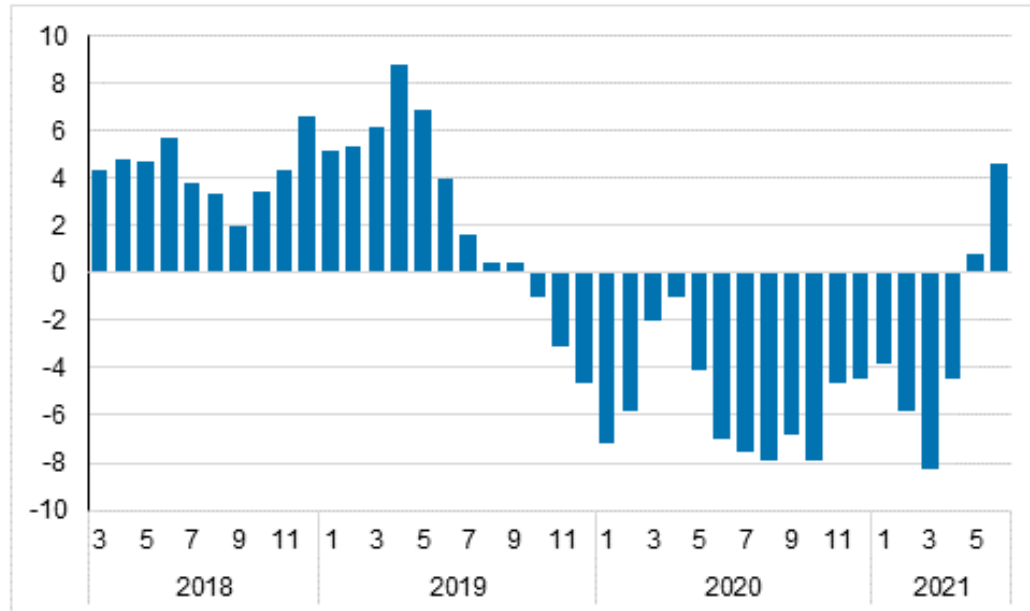


Rakennusteollisuus

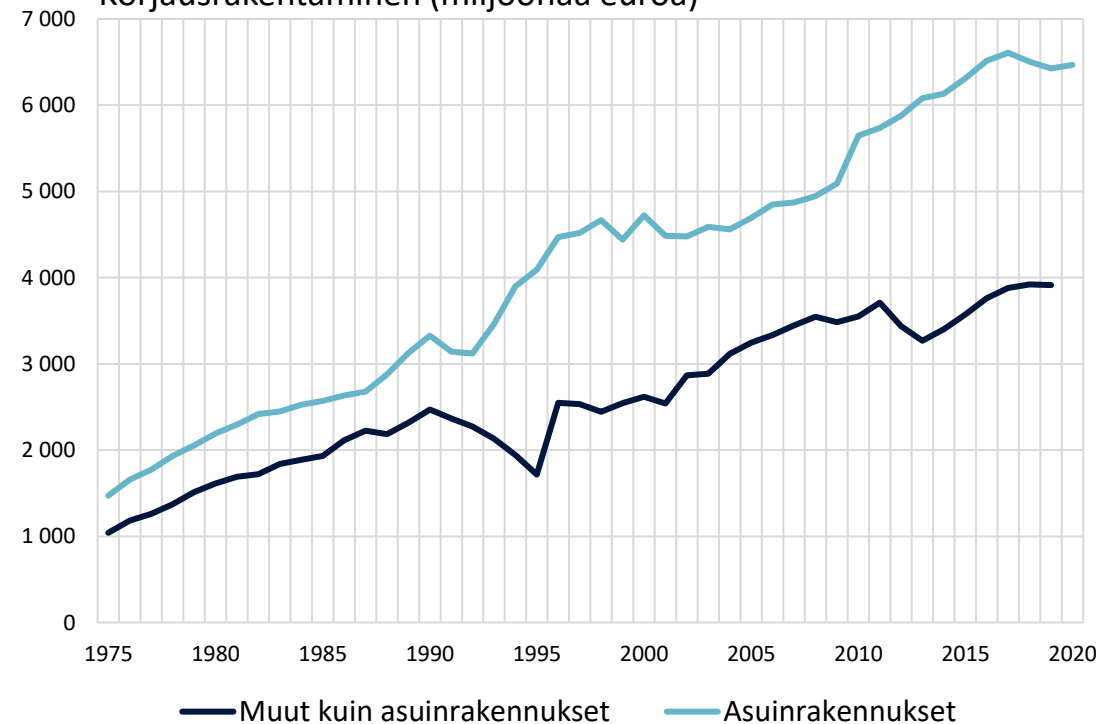
Korjausrakentaminen kääntyi keväällä vihdoinkin kasvuun

60-70-lukujen putkiremonttien rinnalle julkisivut – 90-luvun vilkas toimistorakentaminen ja korona vauhdittavat

Korjausrakentamisen suhdannekuvaajan kolmen kuukauden liukuvan keskiarvon vuosimuutos, %



Korjausrakentaminen (miljoonaa euroa)



Korjausrakentamisen nykytaso ei riitä kestävä kehityksen tavoitteiden saavuttamiseen

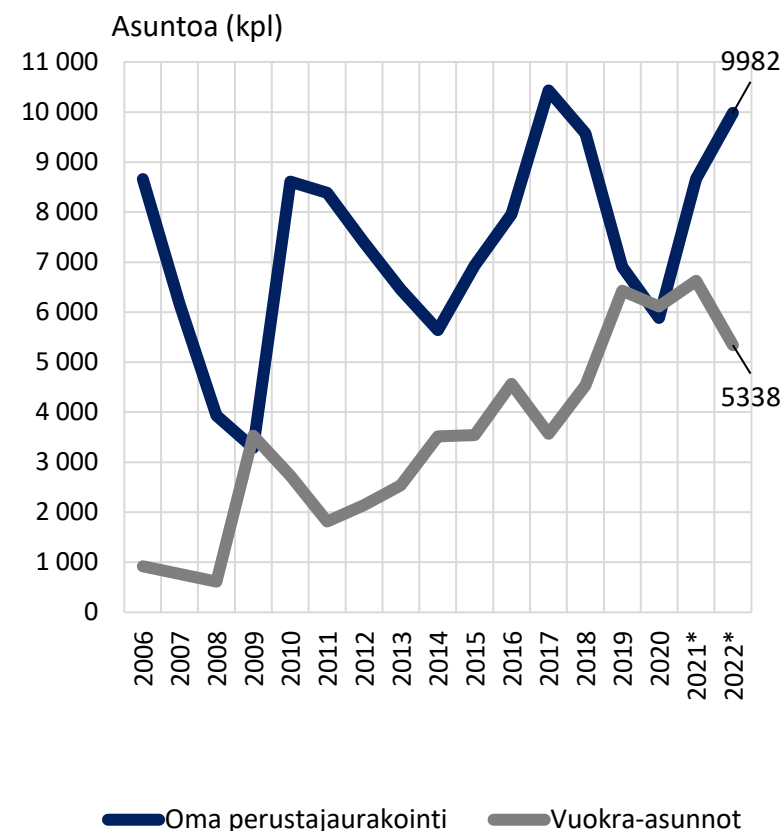
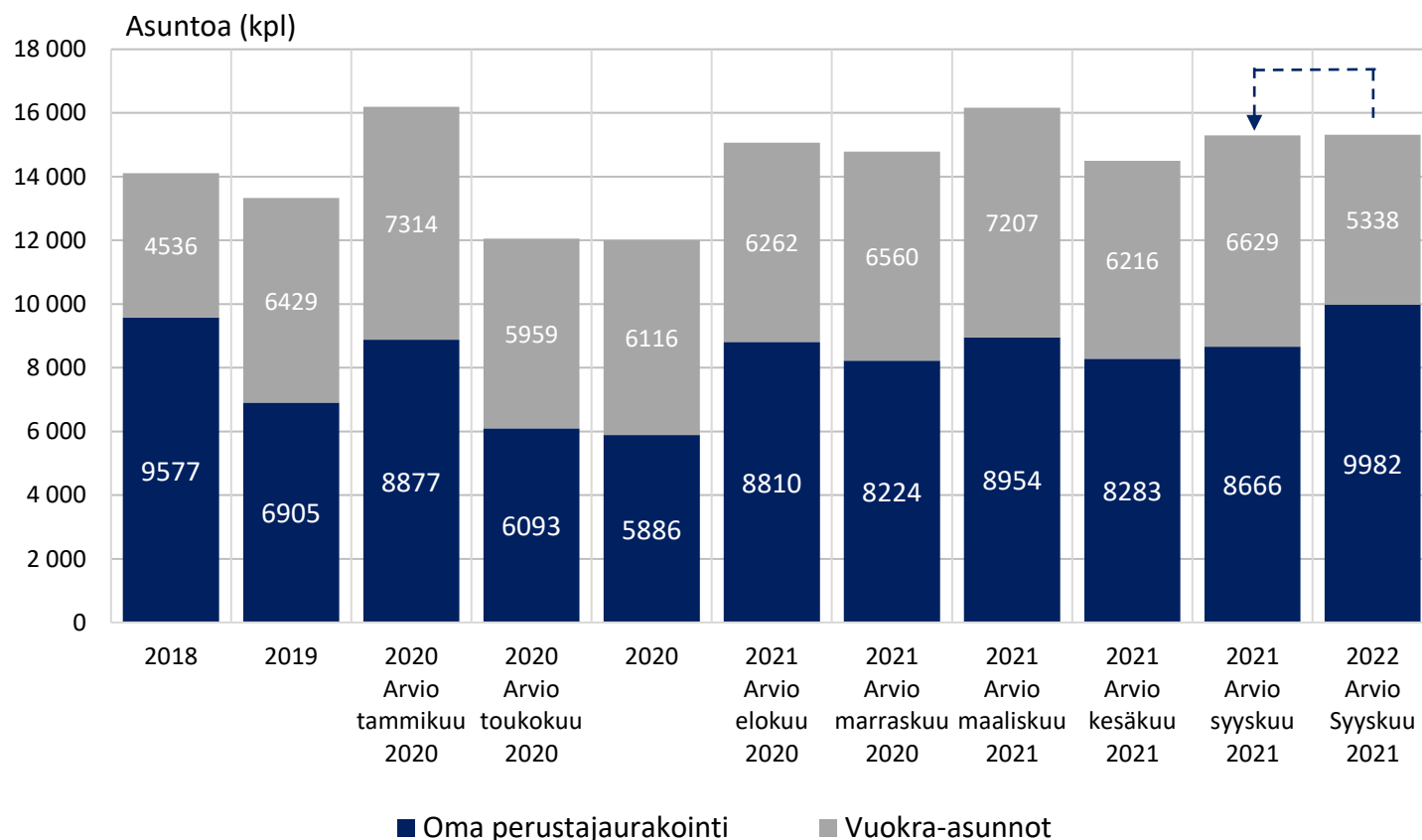
Käyttötarpeet ja vaatimukset muuttuvat nopeammin kuin käyttöikä



Rakennusteollisuus

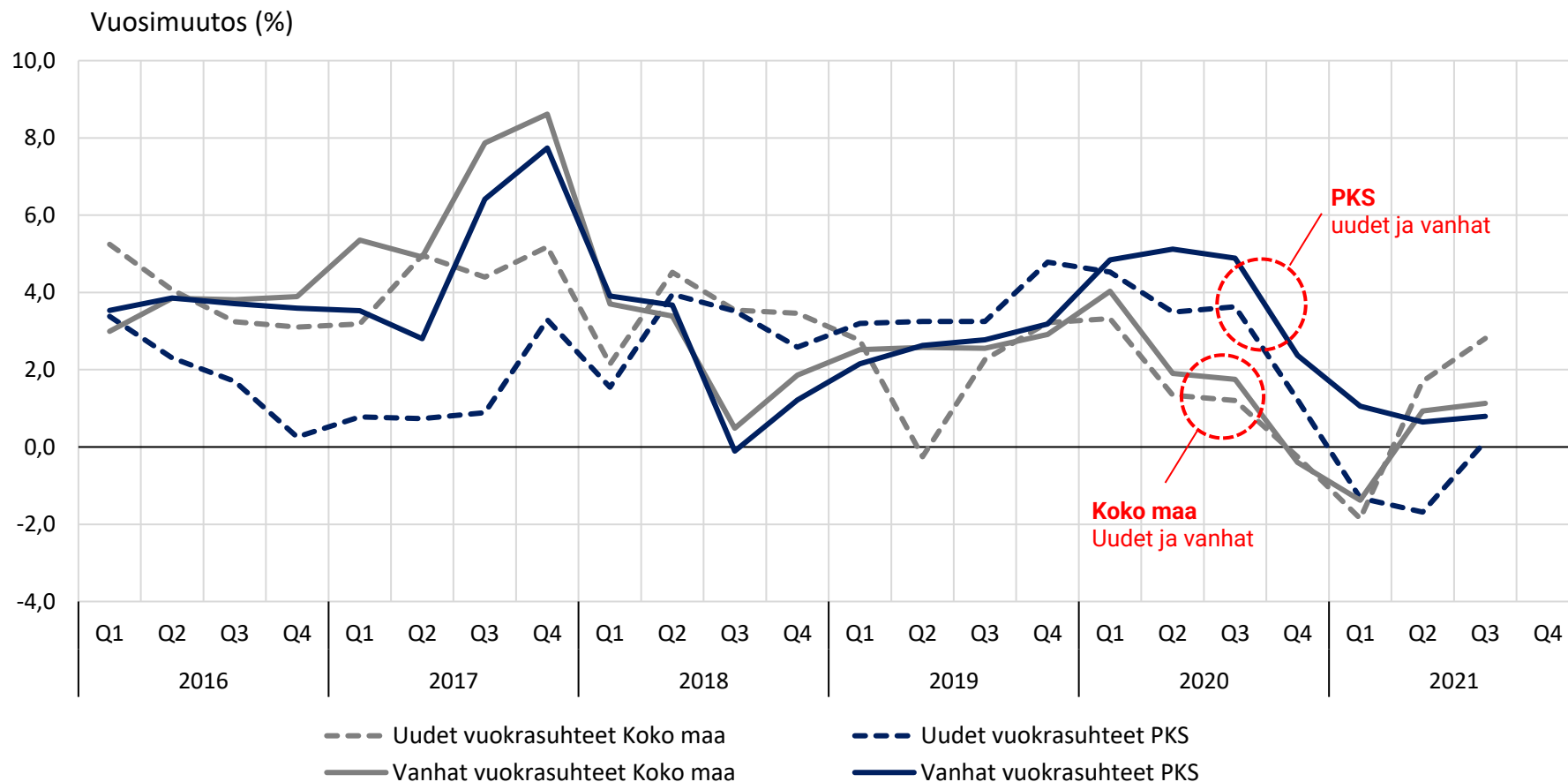
Kerrostalarakentaminen pysyy korkealla tasolla

Vuokra-asuntotuotanto vähenee



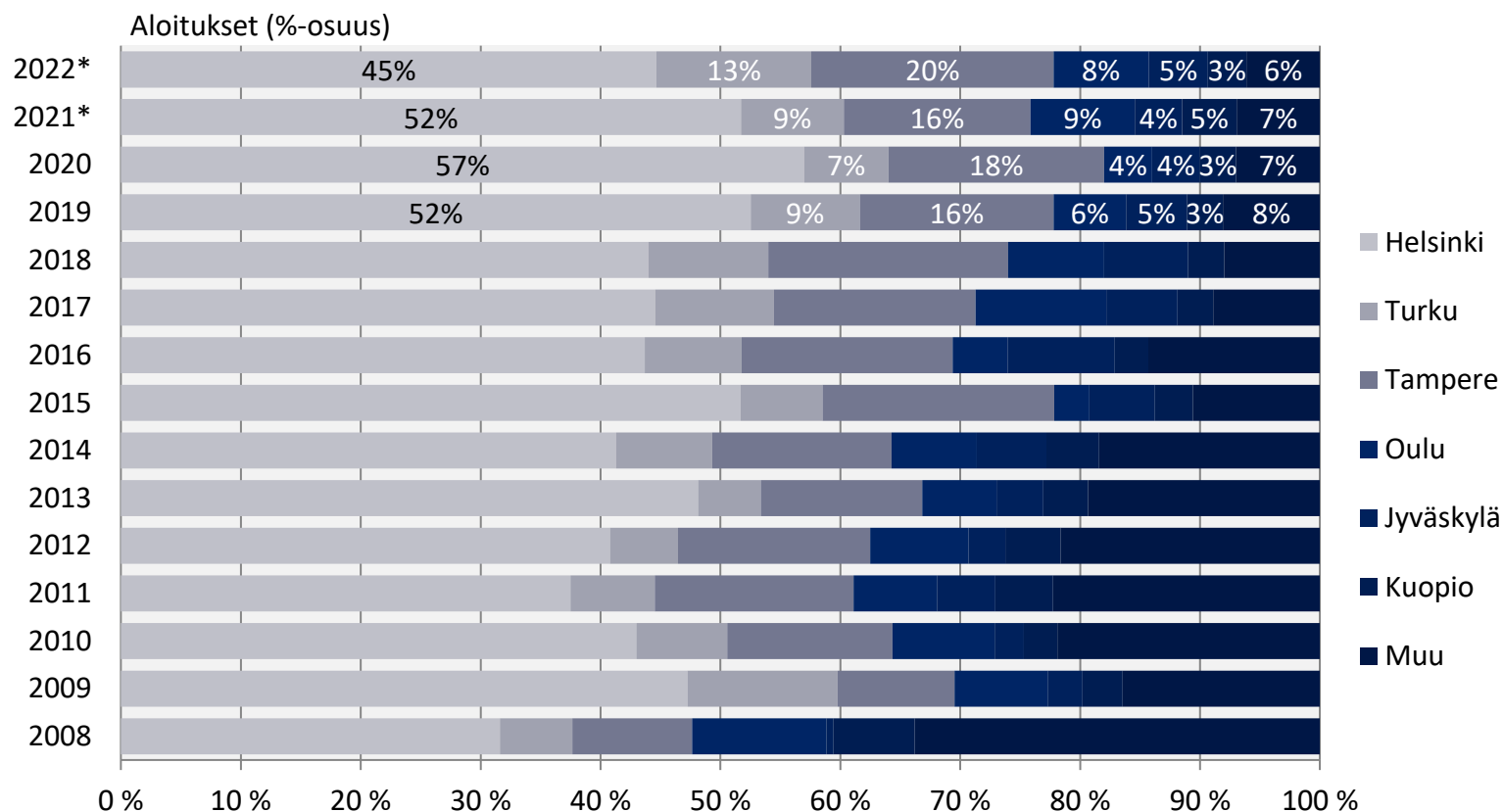
Vuokrien lasku pysähtyi koko maan tasolla

Pääkaupunkiseudulla uudet vuokrasuhteet solmitaan edelleen vanhoja halvemmalla



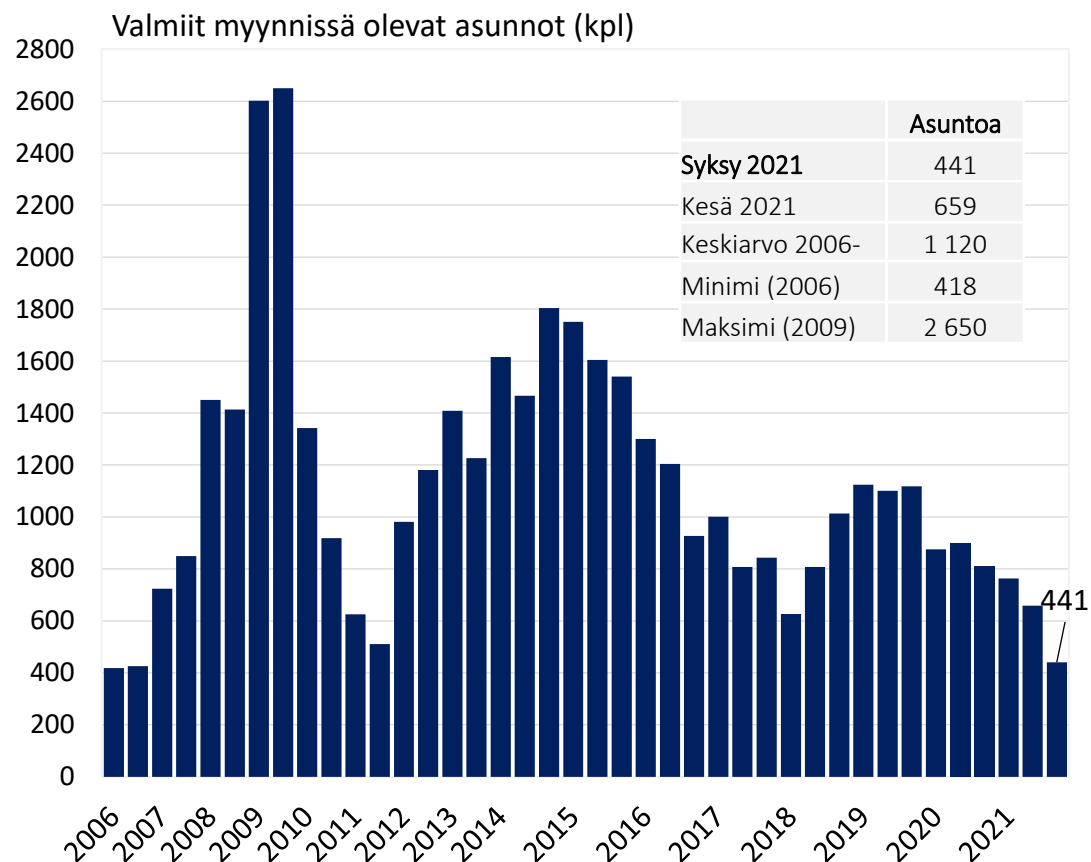
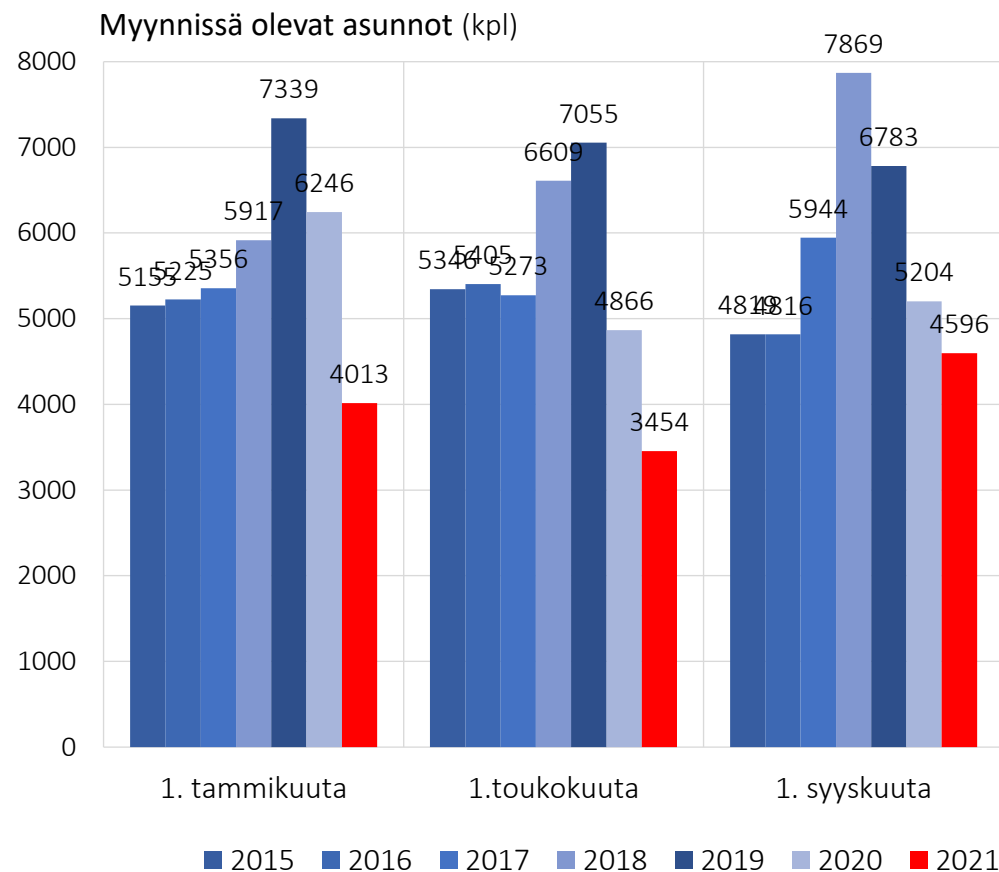
Turku ja Tampere nostavat kasvukolmiota

Helsingin osuus asuntotuotannosta pienenee vuokra-asuntotuotannon hidastuessa



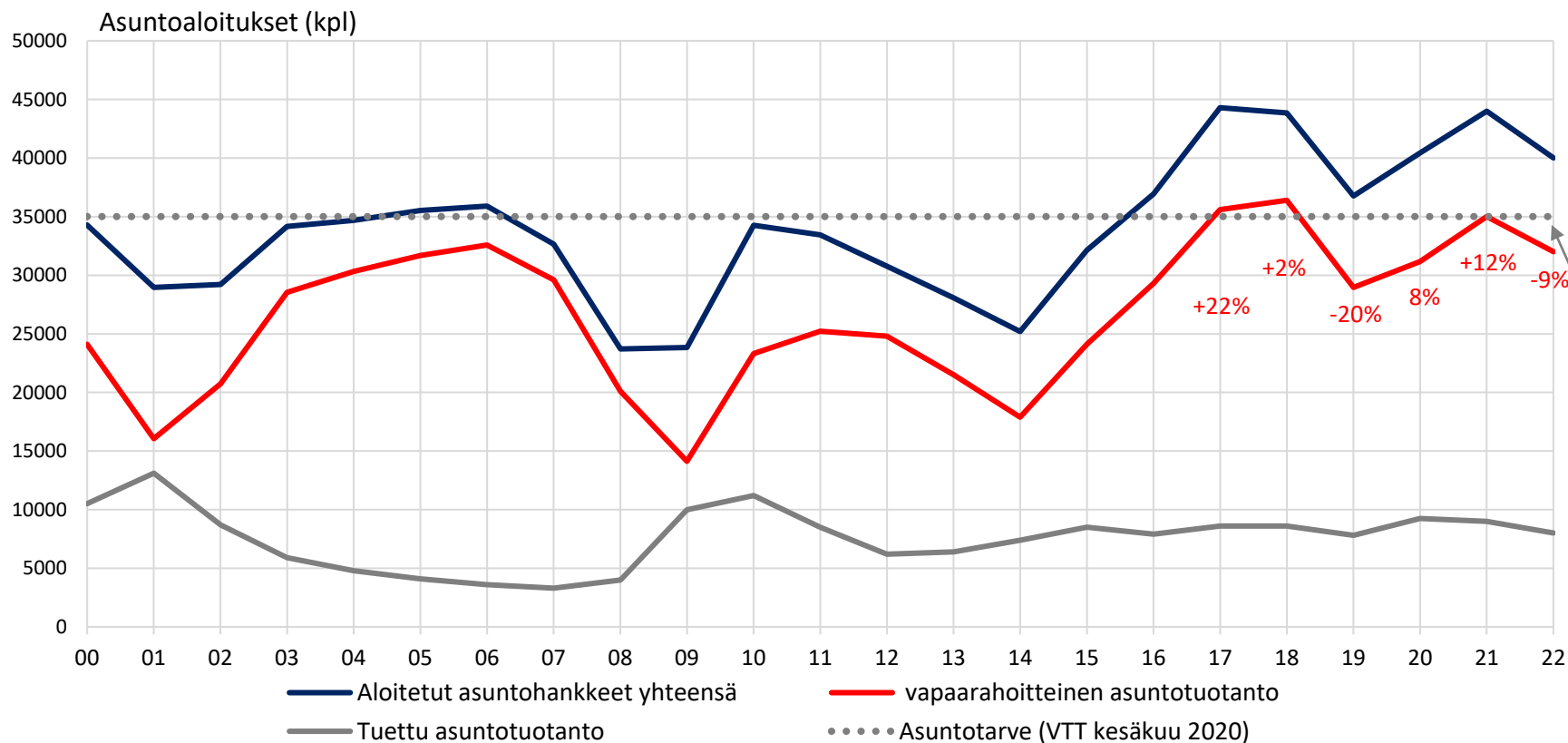
Tarjolla vähän uusia asuntoja

Tarjonta lähti laskuun ennen koronaa



Asuntorakentaminen pysyy korkealla tasolla

Tuotanto vastaa matalalle pudonneeseen tarjontaan ympäri Suomen



	Asunto-aloitukset	%
2020	40 900	+10
2021e	44 000	+9
2022e	40 000	-9

VTT:n asuntotuotantotarvelaskelmien (kesäkuu 2020) mukaan kahden seuraavan vuosikymmenen aikana uusia asuntoja tarvitaan yhteensä 700 000 eli vuosittain 35 000 kappaletta. Tarpeesta 90 prosenttia kohdistuu neljälletoista suurimmalle kaupunkiseudulle. Helsingin seutukunnan osuus on puolet.

Rakennusteollisuus RT ennuste 2021-2022*

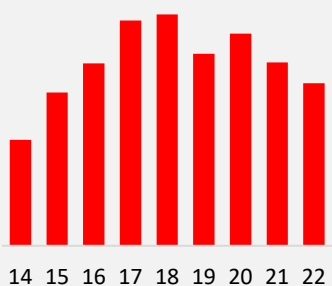
Asuntorakentaminen



Yhteensä

2019: 37 400
2020: 40 300
2021: 44 000
2022: 40 000

*Asuntorakentaminen hidastuu
vapaarahoitteen tuotannon
laskun vuoksi.*



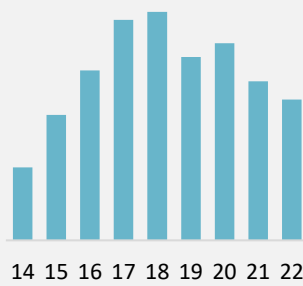
Kerrostalot



Vapaarahoitteiset

2019: 19 600
2020: 20 700
2021: 23 000
2022: 20 000

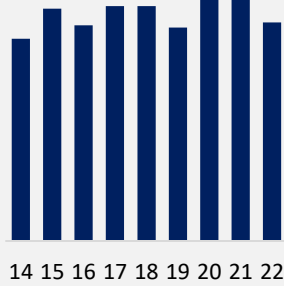
*Kuluttajien ostohalut
korkealla ja korot matalalla.
Alueellinen eriytyminen
jatkuu. Sijoittajakysyntä
pysyy yllä.*



ARA-asunnot

2019: 7 800
2020: 9 200
2021: 9 000
2022: 8 000

*ARA-tuotanto pysyy
ennustejaksolla
elvyttävänä.
Tuotannon määrään
laskupaineita.*

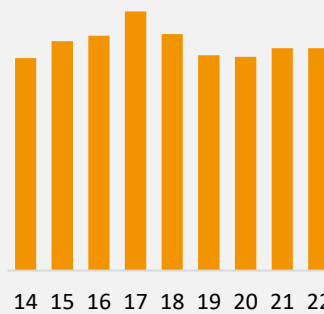


Rivitalot



2019: 3 000
2020: 3 200
2021: 3 400
2022: 3 200

*Rivitalojen rakentaminen
kasvaa hieman.*

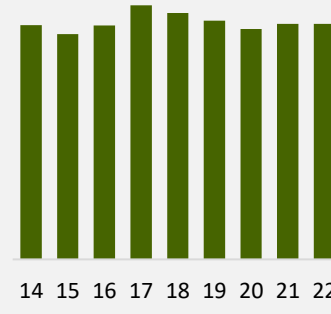


Omakotitalot



2019: 6 800
2020: 6 900
2021: 8 100
2022: 8 300

*Pientalojen kysyntää
selvä kasvu viiveellä.
Tonttitarjonta rajoittaa.
Kasvu kehityskuntiin*

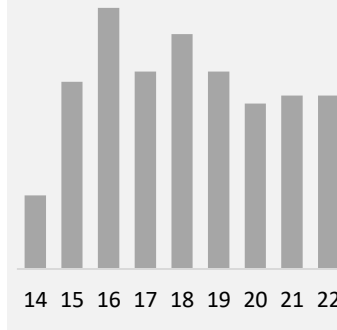


Muut rakennukset



2019: 600
2020: 500
2021: 500
2022: 500

*Muu rakentaminen
vähenee koko
asuntorakentamisen
mukana.*



*uudet aloitukset

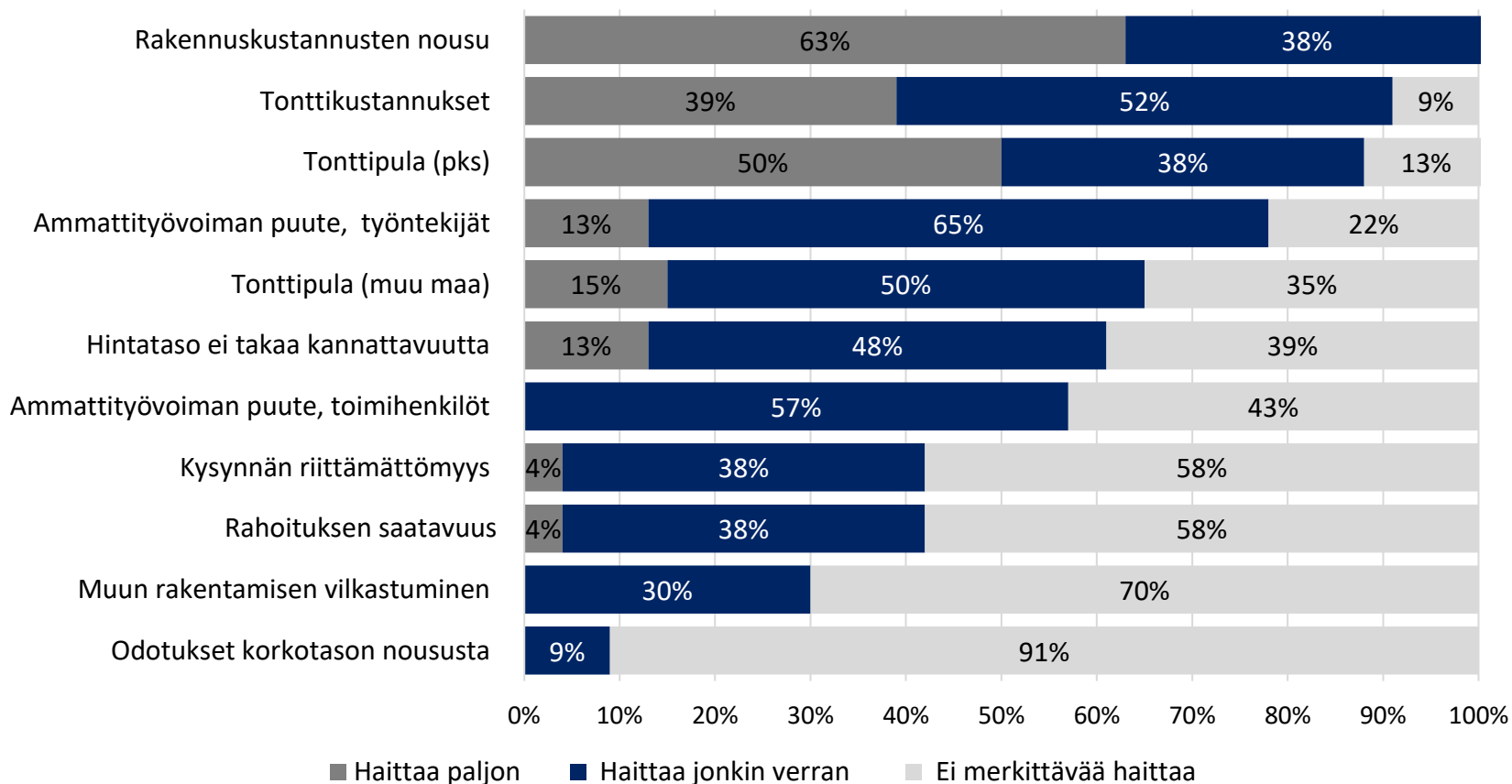
Suomen asuntomarkkinoiden tilanne on vakaa

Suomessa ei ole asuntojen hintakuplaa, suomalaispankit ovat hyvässä kunnossa, taloyhtiöt ovat vähäriskisiä, EU:n pankkisääntelyä on jo kiristetty ja se uhkaa kiristyä asuntolainojen osalta edelleen, runsas asuntorakentaminen on pitänyt hinnat kurissa, Suomessa on Euroopan parhaat asuinolot

1. Suomalaispankkien toimintakyky on vahva (Finanssiala ry)
2. Pankit arvioivat sekä kotitalouksien että rakennusliikkeiden vakuudet ja maksukyvyyn jo nyt (Finanssivalvonta)
3. EU:n sääntely on tiukentanut rakennusaikaisen rahoituksen ehtoja ja taloyhtiöiden lainansaantia ja Finanssivalvonnan päätös palauttaa asuntolainakatto 85 prosenttiin kiristää myös osaltaan asuntolainoitusta (Finanssivalvonta / Finanssiala ry)
4. Ehdotettu Basel III –sääntely uhkaa kiristää erityisesti asunto- ja yritysluottoja edelleen (Finanssiala ry)
5. Suomen Pankin mukaan asuntovelkoja koskevat kotitalouksien korkomenot ja pankkien luottotappiot ovat olleet viime vuosina hyvin pienet, vaikka asuntovelkaa on ennätysellisen paljon (Suomen Pankki)
6. Edelleen analyysin mukaan viime vuosien runsas asuntorakentaminen on jarruttanut asumisen hinnan nousua (Suomen Pankki)
7. Asuntojen hinnat ovat nousseet Suomessa erittäin maltillisesti muihin Pohjoismaihin verrattuna (Pohjoismaiset tilastokeskukset)
8. Viime vuosina rakennetut asunnot ovat syntyneet kasvukeskuksiin – riski laajamittaiselle arvonalentumiselle on pieni (Suomen pankki)
9. Asuntotarjonta on monipuolistunut viime vuosina ja tarjoaa eri elämäntilanteisiin enemmän vaihtoehtoja (Tilastokeskus)
10. Suomessa asuinolot ovat Euroopan parhaat – katon vuotaminen on harvinainen harmi (Eurostat)
11. Suomen asuntomarkkinat ovat mahdollistaneet tavallisille palkansaajalle pääsyn vähäriskiseen sijoittamiseen (Vuokranantajat)
12. Yhteisvastuu toimii - pankit ovat perinteisesti pitäneet asunto-osakeyhtiöitä vähäriskisinä kohteina (Suomen Pankki)

Kustannukset, tontit ja tontit

Myös työvoimapula häiritsee rakentajia



Asuntorakentaminen pysyy vilkkaana

Matalana jatkuva korkotaso ja kuluttajien hyvät tunnelmat tukevat kuluttajakysyntää. Isojen kaupunkien dynamiikka hoitaa lievän ylitarjonnan. Asuntojen tuotto kiinnostaa sijoittajia jatkossakin. Riskit kumpuavat kovasta kustannuskehityksestä, rahoituksen saatavuudesta ja lainsäätäjän toimista.



Rakennusteollisuus

Infra vetää Euroopan rakentamista

Asuntorakentamisen ennätysvauhti hiipuu 2023

Infrarakentaminen vauhdittaa koko rakentamista

- Maanpäällinen ja –alainen infra kasvaa ripeästi

Muu kuin asuinrakentaminen supistui eniten ja toipuu hitaiten

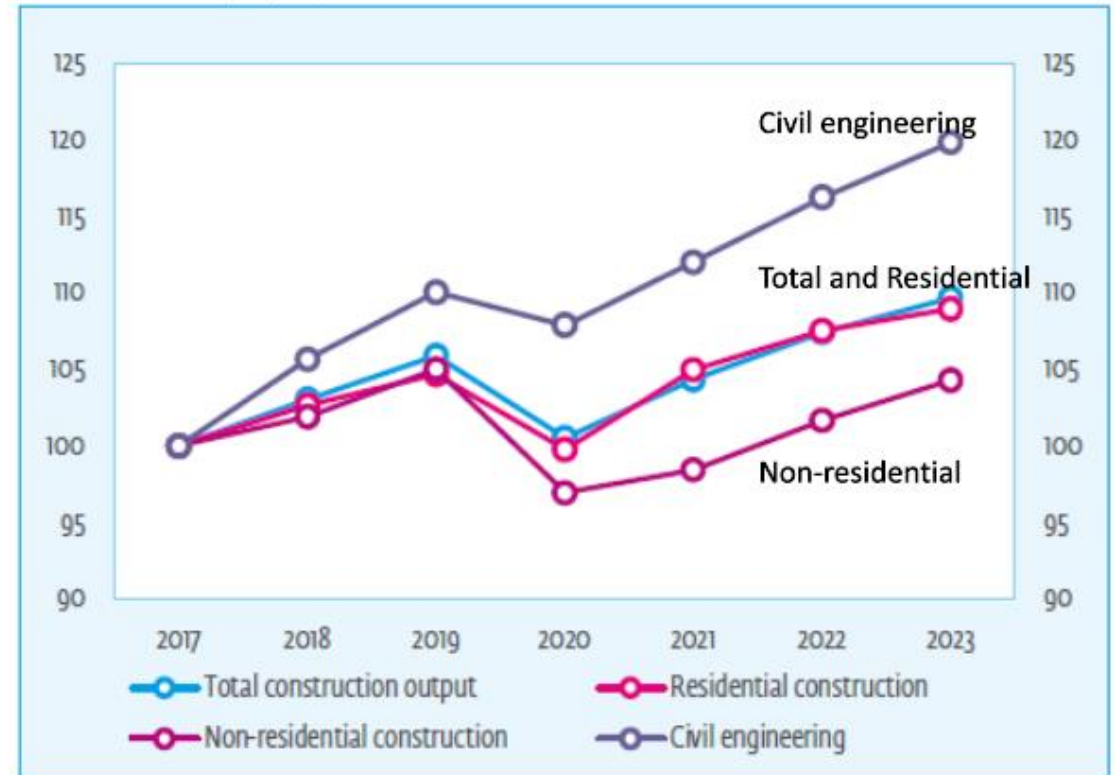
- Liike- ja toimisto ei pääse kriisiä edeltävälle tasolle

Asuntorakentaminen toipuu vauhdilla

- Kasvu hitaampaa 2023 alkaen

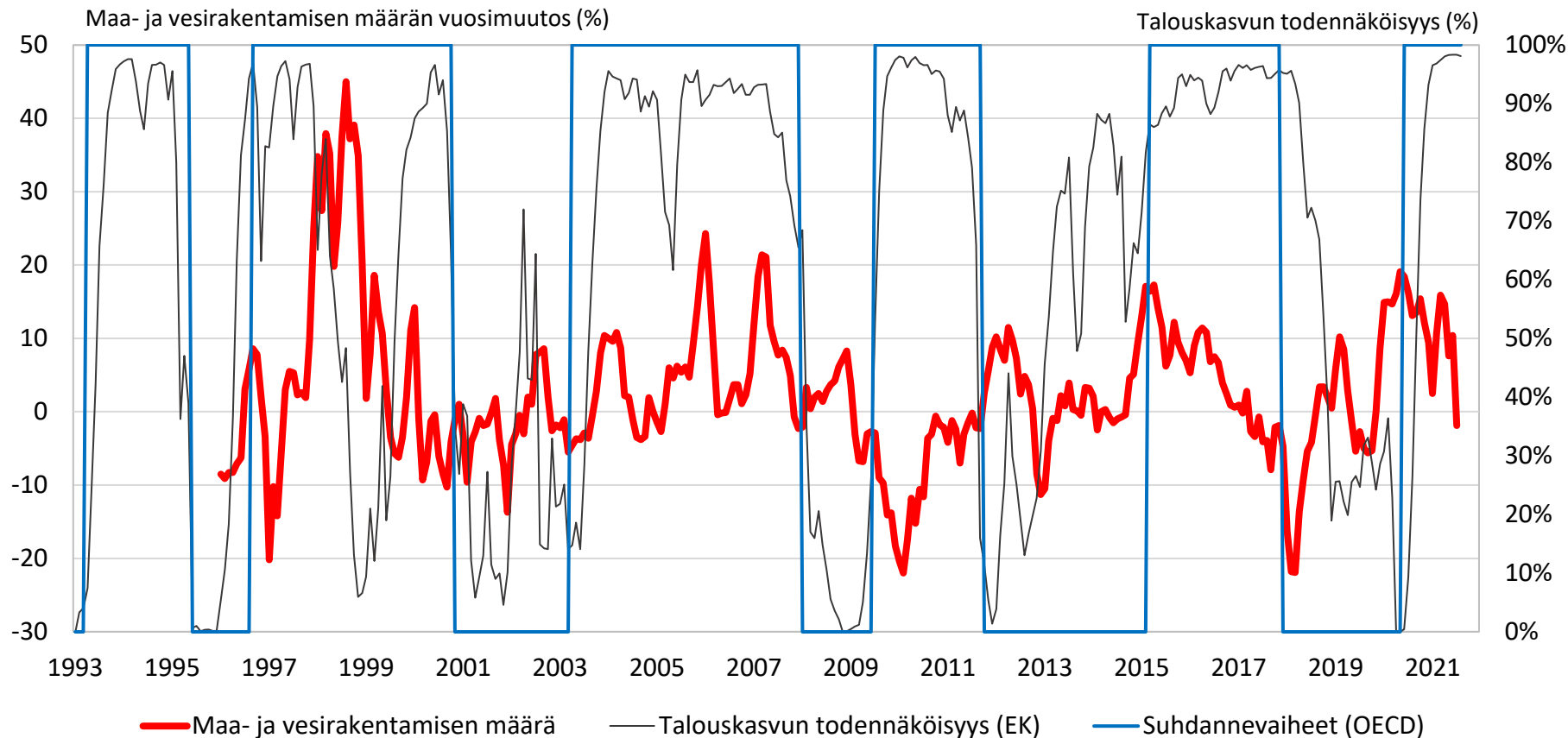
Construction output by sector (EC-19)

index at constant price, 2017=100



Maa- ja vesirakentaminen ei käänny talouden mukana

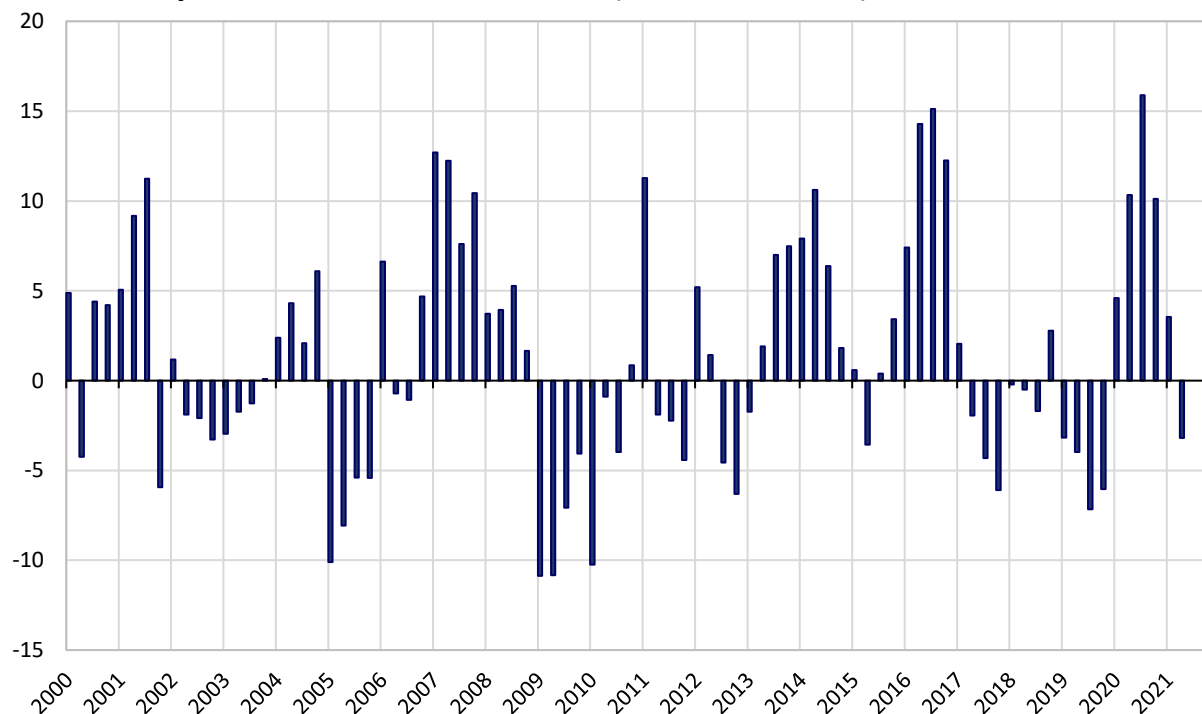
Edessä pientä laskua korkealta tasolta



Täydestä resurssikäytöstä pieneen miinukseen

Infrarakentaminen supistuu muutaman prosentin vuonna 2022

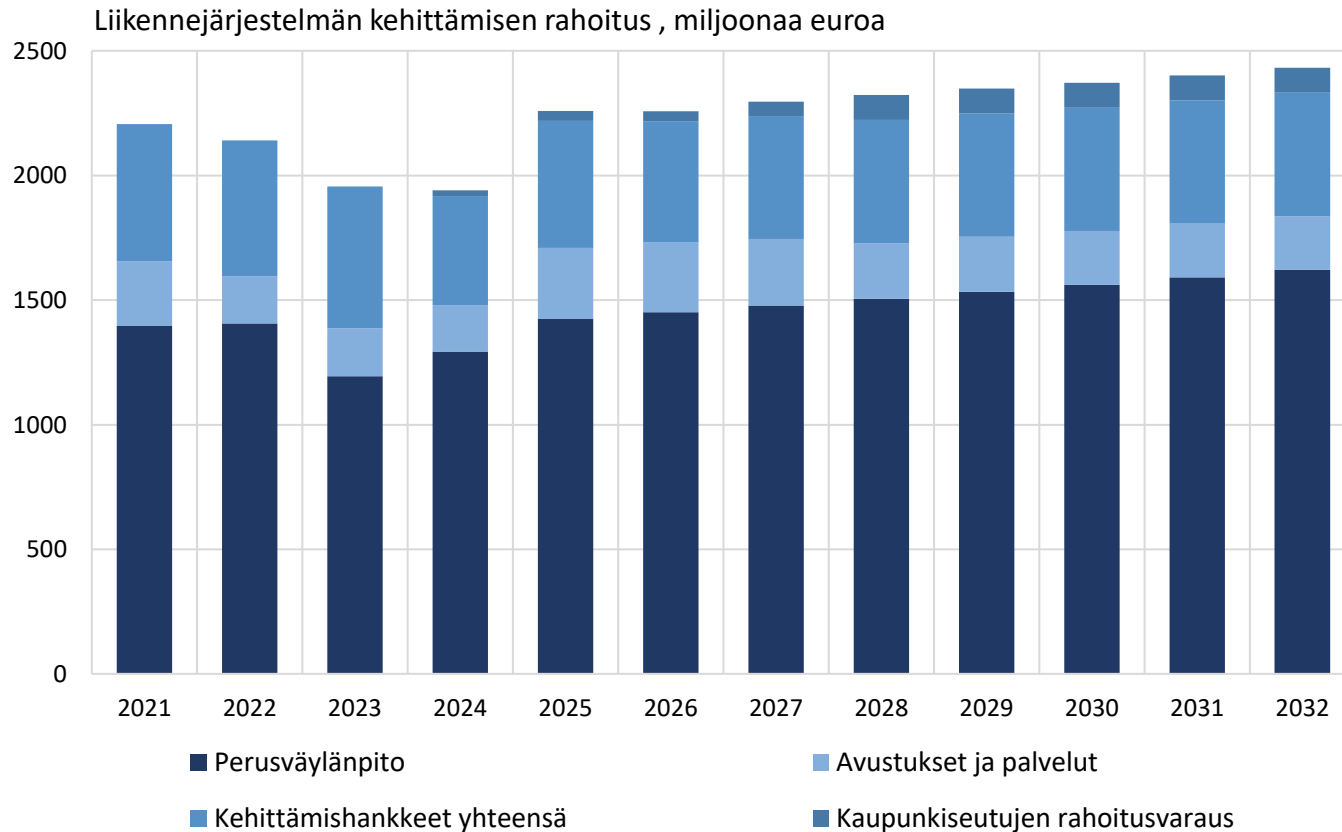
Maa- ja vesirakennusinvestoinnit (vuosimuutos %)



Sektori	Investoinnin muutos 2022
Maantiet	Supistuu lievästi
Kadut + raitiotiet	Kasvaa
Radat	Kasvaa
Tietoliikenne	Kasvaa lievästi
Energiahuolto	Supistuu lievästi
Vesihuolto	Supistuu
Muut väylä- ja ympäristöhankkeet	Ennallaan
Kaivosten avaaminen	Kasvaa
Talorakentamisen alueosat	Supistuu
Kiinteistöjen ulkoalueiden hoito	Ennallaan
YHTEENSÄ	Supistuu lievästi

Löytyykö budjetin ulkopuolelta rahaa?

Valtion rooli on rakentaa infraa – rahat eivät riitä tekemään kunnollista



Suomessa Liikenne 12-ohjelman rahoitusraami vuosille 2021–2032 on vajaat 27 miljardia euroa.

Ruotsi parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä liikenneinfrastruktuurin avulla yli kolminkertaisesti Suomeen verrattuna.

Suomelta puuttuu iso kuva ja rahat.

Suomeen tarvittaisiin 30 vuoden päähän kantava visio, johon nostettaisiin Suomen kannalta strategiset pääväylätason yhteysvälit ja niille tavoitteellinen palvelutaso ja aikataulu.



Eurooppa rakentaa kilpailukykyistä ja kestävää tulevaisuutta infralla

Suomelta puuttuu iso kuva, yhteisymmärrys ja rahat



Rakennusteollisuus

Rakennusteollisuus RT ennuste 2021-2022*

Rakentaminen
2020 yhteensä
36,9
MRD. €

Uudistalonrakentaminen

15,9
MRD. €

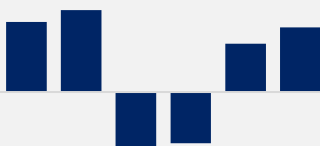


7,4
MRD. €

Asunnot

2019: -8,4 %
2020: -5,6 %
2021: 6,0 %
2022: 8,0 %

Asuntorakentaminen pysyy korkealla tasolla myös ensi vuonna. Kerrostalojen rakentaminen hidastuu hieman. Pientalojen kovin kasvu ajoittuu ensi vuodelle.



17 18 19 20 21 22



8,5
MRD. €

Toimitilat

2019: 3,2 %
2020: -0,2 %
2021: -2,0 %
2022: 4,0 %

Teollisuuden investoinnit kääntyvät kasvuun. Talouden kasvu ei tartu liiketiloihin. Toimistorakentaminen kasvaa. Julkiset hankkeet kasvavat taas ensi vuonna.



17 18 19 20 21 22

+

Korjausrakentaminen

14,0
MRD. €



2019: -0,8 %
2020: -0,4 %
2021: 1,0 %
2022: 2,0 %

Korjausrakentaminen kääntyy kasvu-uralle. Patoutunut kysyntä purkautuu pääosin ensi vuonna. Kuntien heikko taloustilanne hidastaa julkisia korjaushankkeita.



17 18 19 20 21 22

+

Maa- ja vesirakentaminen

7,0
MRD. €



2019: -0,7 %
2020: 2,0 %
2021: 1,0 %
2022: -1,0 %

Maa- ja vesirakentaminen supistuu isojen hankkeiden päättyessä samaan aikaan. Kuntien heikko investointikyky painaa.



17 18 19 20 21 22

= Rakentaminen yhteensä*: 2020e: -4 % 2021e: +1,5 % 2022e: +2,5 %

*määrän muutos

Valtion rooli on rakentaa infraa

Kaupungit eivät odottele kasvua vaan tekevät sitä

Toimitusjohtaja Aleksi Randell 12.10.2021



Rakennusteollisuus

Oulu patoaa kasvua Pohjoisessa

Tampere ei odottele kasvua vaan tekee sitä

Turku haluaa raitiotien ja isoja investointeja

Raitiotie viimeistelee vuosien kehittämistyön

Espoo kasvaa raiteiden varassa

Espoo kasvaa ja tiivistyy metron ja rantaradan varteen

Vantaa haluaa maailman luokan kaupungiksi

Vantaa panostaa sisäiseen ja ulkoiseen saavutettavuuteen

Helsinki haluaa lisää kaupunkia

Helsinki tiivistää ja laajentaa keskustaa

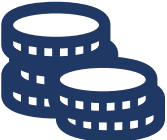
Pienemmät kasvukeskukset laajenevat ja tiivistyvät

Lahden ohitustie vapauttaa rakennusmaata, Kuopion Savilahti ja Joensuun asemanseutu laajentavat keskustaa, Jyväskylän Lutakko tiivistää keskustaa



Raidejokeria rakennetaan vipuvaikutuksen takia

1. Valtio investoi Raide-Jokeriin

84 m€ 

eli 30 prosenttia kokonaiskustannuksista

2. Aiheuttaa 80 000 asunnon rakentamisen

 **80 000**

jonka arvo on yhteensä 16 miljardia euroa
ja verotulot 6,4 – 7,2 miljardia euroa

**Verotulot
Työllisyys
Työvoiman liikkuvuus
Kestävä kehitys
Kilpailukyky
Hyvinvointi**

4. Saa takaisin rahansa yli 20 kertaisena

20x 

pelkästään asuntorakentamisen verotuloina

Lisäksi infrainvestoinneista noin 90 M€ verotuloja sekä töitä 3 600 – 4 200 htv

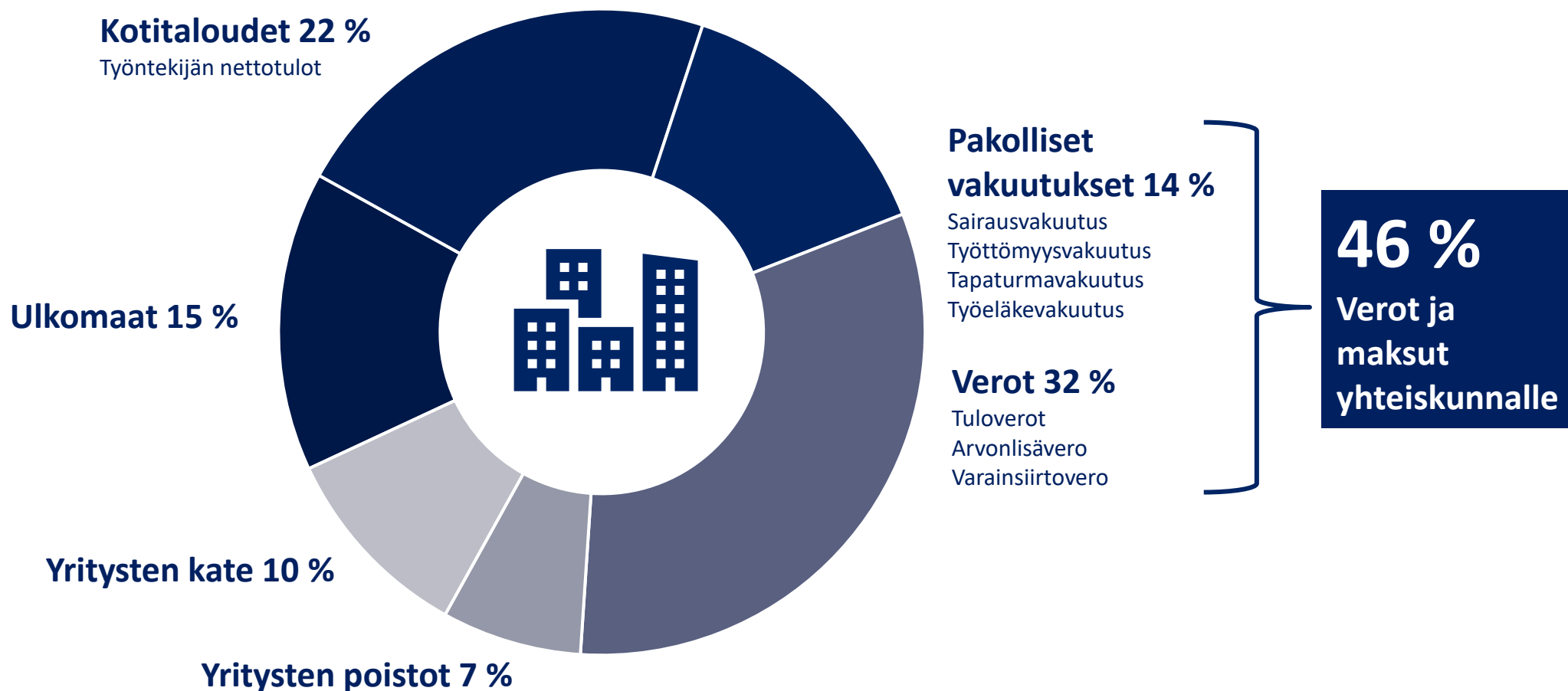
3. Työllistää vuodeksi

 **256 000**

suomalaista

Asuntorakentaminen on työllistävää ja verointensiivistä

Asuntorakentamiseen sijoitetun euron jakautuminen tuloiksi



Rakennettuun ympäristöön kohdistuu valtavia paineita

Kaikilla on oikeus taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestäväan elämään postinumerosta riippumatta

Kasvukeskusten täytyy ratkaista
uudisrakentamisen haasteet

ASUNTOTUOTANTO

Riittävä ja laadukas
asuntotuotanto

Koko Suomen pitää uudistua
kestävästi korjausrakentamalla

KORJAUSRAKENTAMINEN

Ilmastomuutokseen
vastaaminen, muuttuvat
käyttötarpeet ja eliniän
pidentäminen,
arvon säilyminen

Suomi pitää yhdistää
sisäisesti ja ulkoisesti

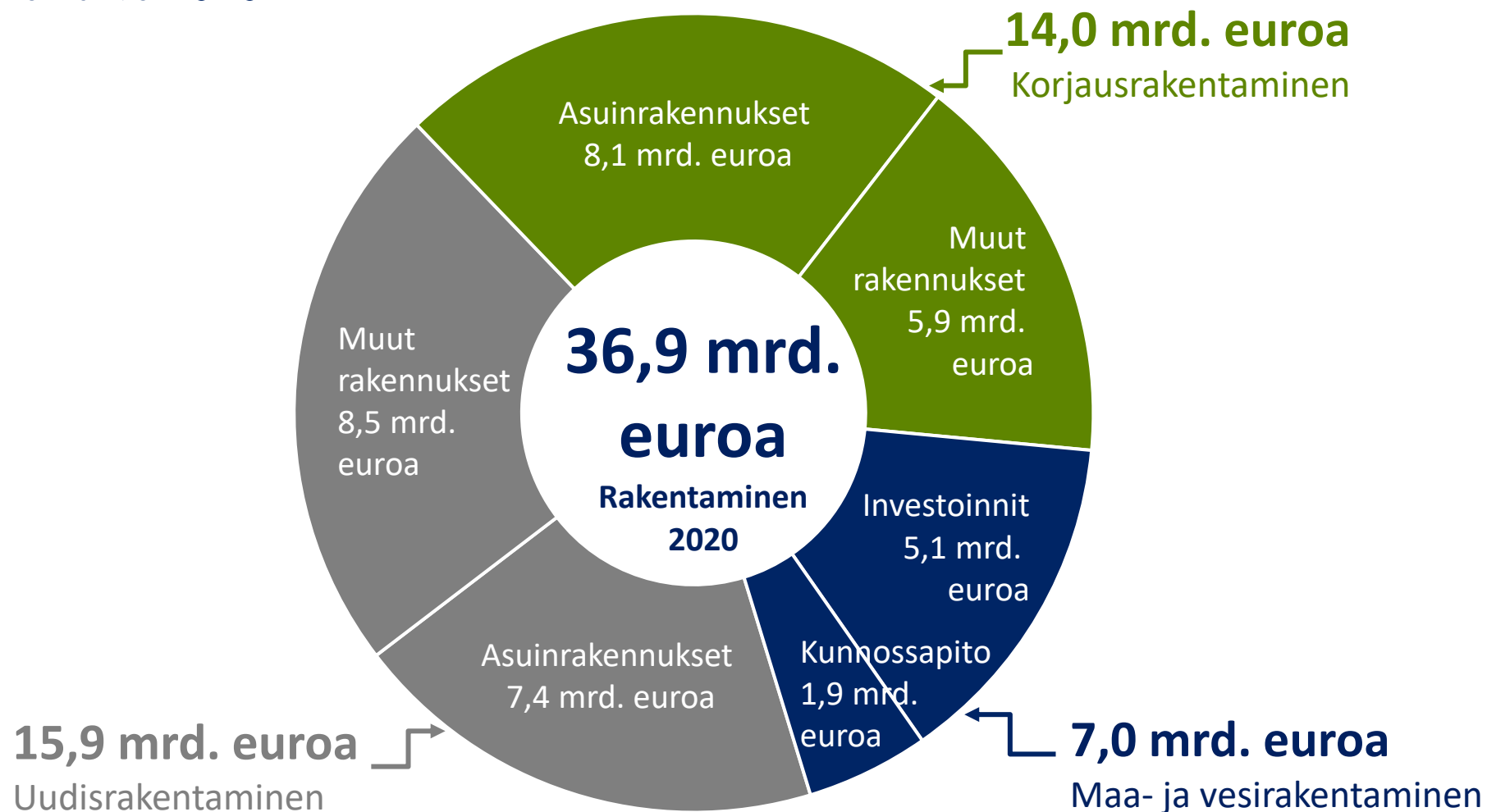
INFRA

Pitkäjärjestyisyys ja riittävä
rahoituksen taso,
kilpailukykyinen ja
saavutettava Suomi
postinumerosta riippumatta

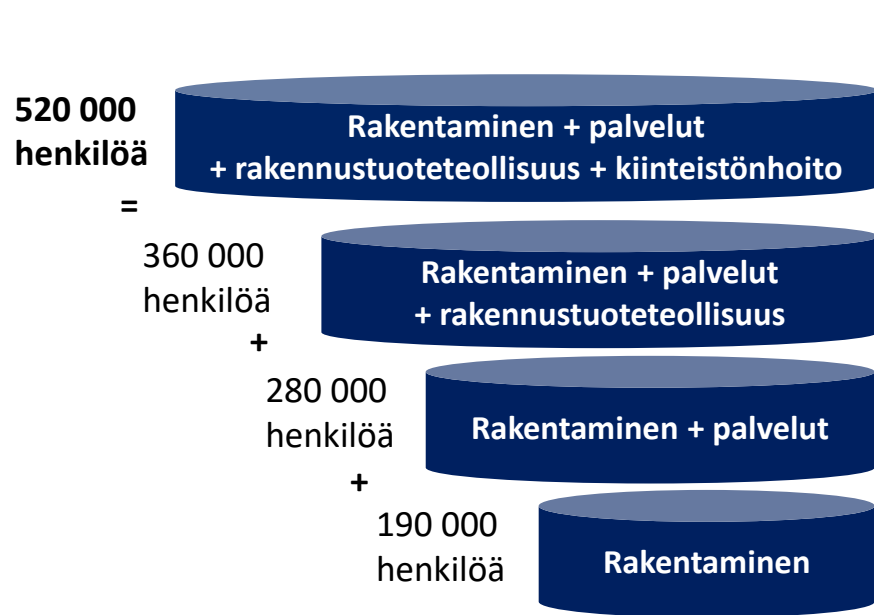
Liitteet

Rakentamisen jakautuminen päätoimialoittain

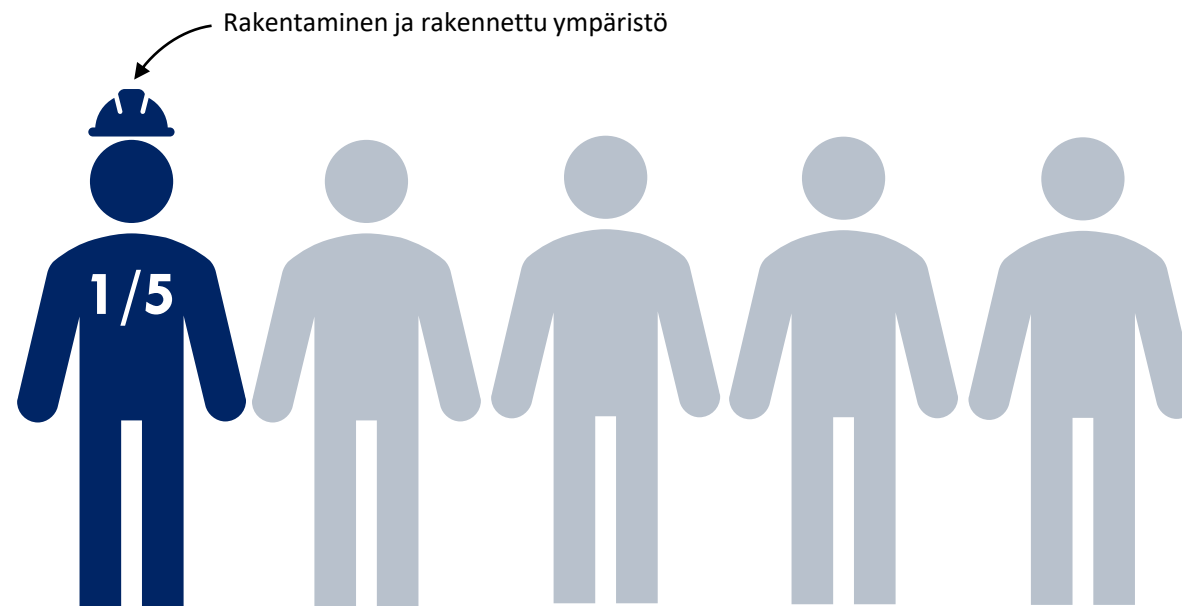
Rakennustuotannon arvo 2020



Joka viides suomalainen työllistyy uuden rakentamisesta tai rakennetun ympäristön hoidosta



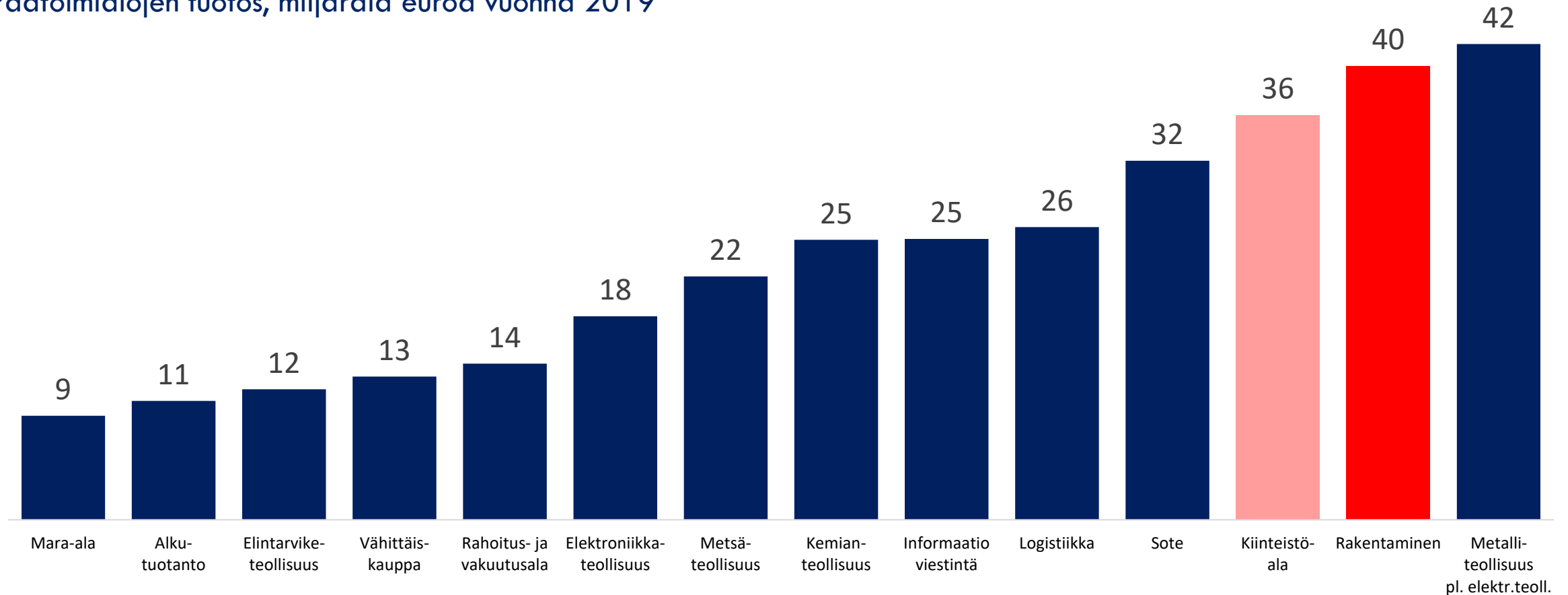
Lähde: VTT (2011)



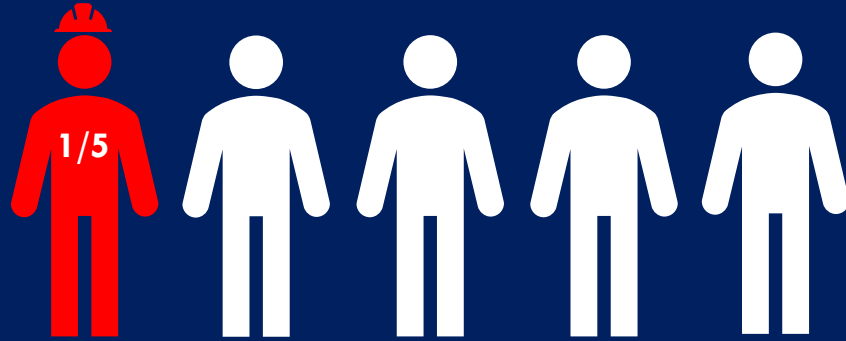
Suomessa on noin 2,5 miljoonaa työllistä, joista joka viides työllistyy uuden rakentamisesta tai olemassa olevan kiinteistön hoidosta.

Rakentaminen ja kiinteistöala ovat isoja koko taloutta palvelevia toimialoja

Päätoimialojen tuotos, miljardia euroa vuonna 2019



Joka viides suomalainen työllistyy uuden rakentamisesta tai olemassa olevan kiinteistön hoidosta



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

Kaikkien kallein vaihtoehto on olla tekemättä mitään

Suomen kansallisvarallisuudesta 83 prosenttia on rakennetussa ympäristössä

Korjausvelkaa



3,4 – 5,7 mrd.€

Rakennetun ympäristön kunnossapidon laiminlyönti maksaa vuosittain 3,4-5,7 miljardia euroa

Kasvua



1 € → 2€

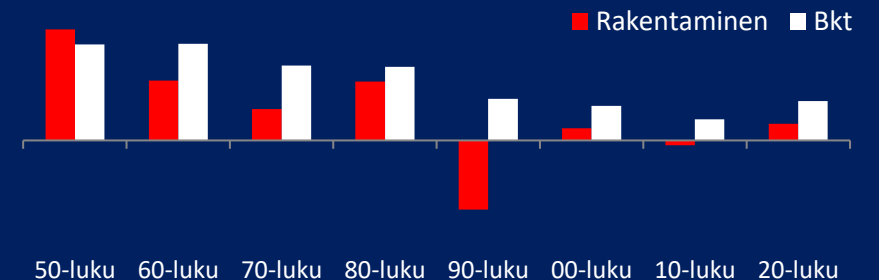
Jokainen rakennettuun ympäristöön investoitu euro tuottaa itsensä kaksinkertaisesti takaisin

Talouskasvu hidastuu – tarve uusille asunnoille ja kasvualueet yhdistävälle infralle ei häviä

150 000

utta asuntoa tämän hallituskauden aikana

Suomi ei ole vielä valmis - kestävä kehitys ja kaupungistuminen toinen aalto vaativat investointeja



Rakennusteollisuus

Viisi syytä miksi rakentaminen on vaikuttava keino elvyttää taloutta

Välitön vaikutus

Pitkän aikavälin vaikutus (MAL)

1. Työllisyys



Miljoona euroa rakentamiseen työllistää 13–16 henkilöä. Rakentamisen kotimaisuusaste on suuri verrattuna muihin aloihin. Esimerkki: Espoon kaupunkiradan rakentamiseen käytettävät 275 milj. euroa työllistäisi 4 125 henkilöä.

2. Verotulot



Verojen osuus on 40-45 prosenttia rakentamiseen sijoitetuista euroista. Esimerkki: Espoon kaupunkirataan sijoitettu veroeuro palautuu takaisin yhteiskunnalle yksin asuntorakentamisen verotuloina yli kymmenkertaisesti.

3. Kilpailukyky



Asunto- ja infrarakentaminen parantavat työvoiman ja rahdin liikkuvuutta. Pitkän aikavälin kasvuedellytyksiä parannetaan tehokkaimmin parantamalla kotimaista ja kansainvälistä saavutettavuutta.

4. Vipu



Hyvin valittu rakennuskohde vivuttaa moninkertaisesti muuta rakentamista. Esimerkki: Espoon kaupunkirata sysää liikkeelle miljardien eurojen rakennusurakat, mukaan lukien yli 25 000 asunnon rakentamisen.

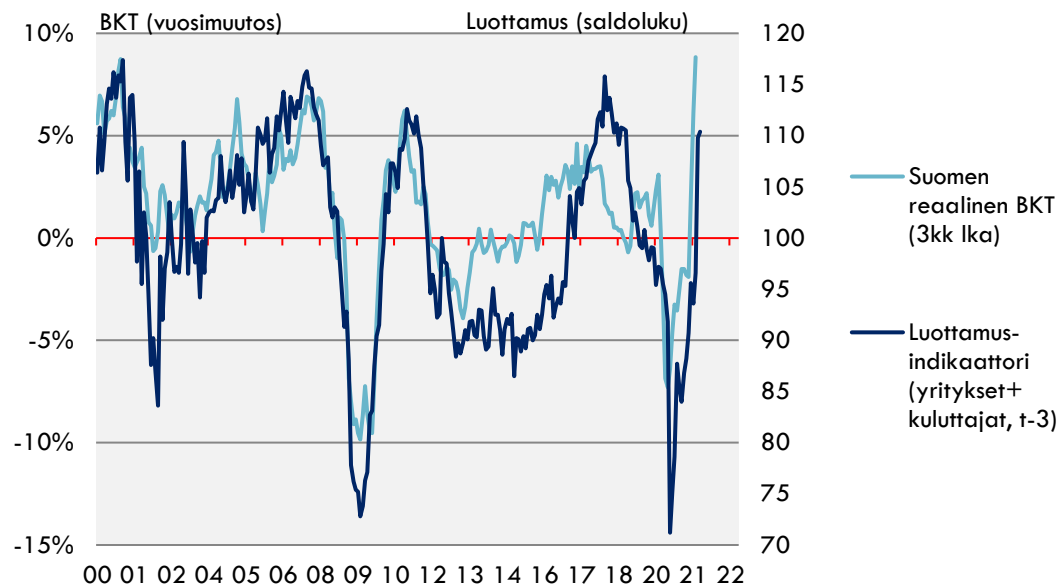
5. Kestävä kasvu



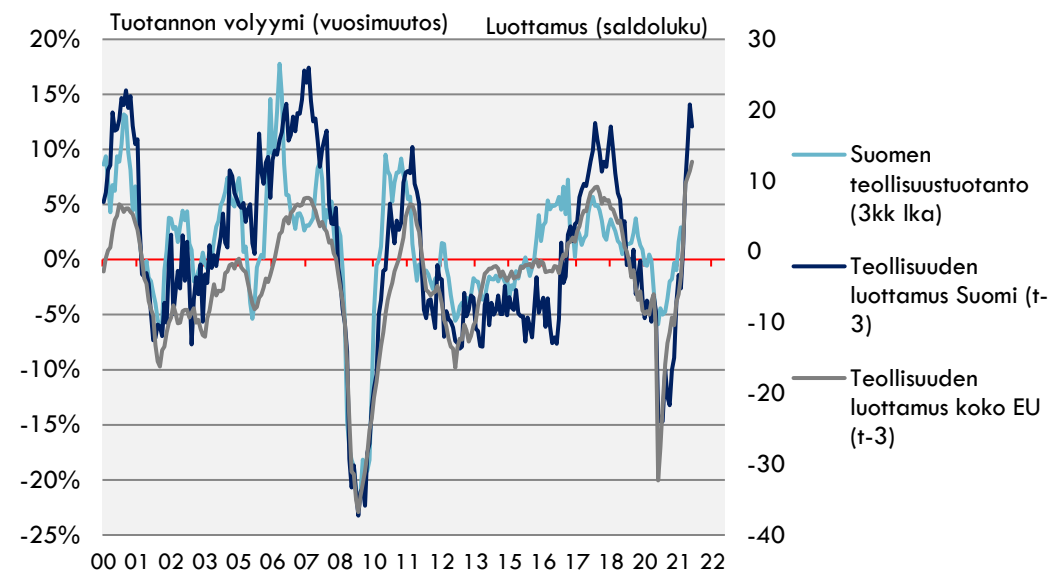
Rakentaminen ylläpitää ja kasvattaa talouden tuotantopotentiaalia, jonka on oltava kunnossa talouden kääntyessä kasvu-uralle koronakriisin jälkeen. Rakentamisella on mahdollisuus vähentää päästöjä.

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

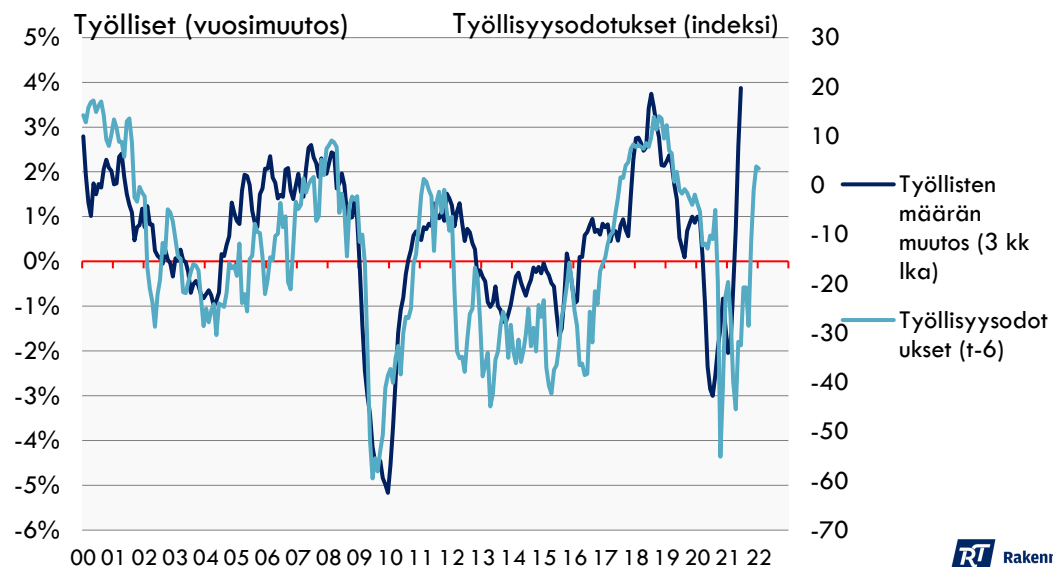
Suomen talous: kasvu nopeutui odotuksia kovemmaksi



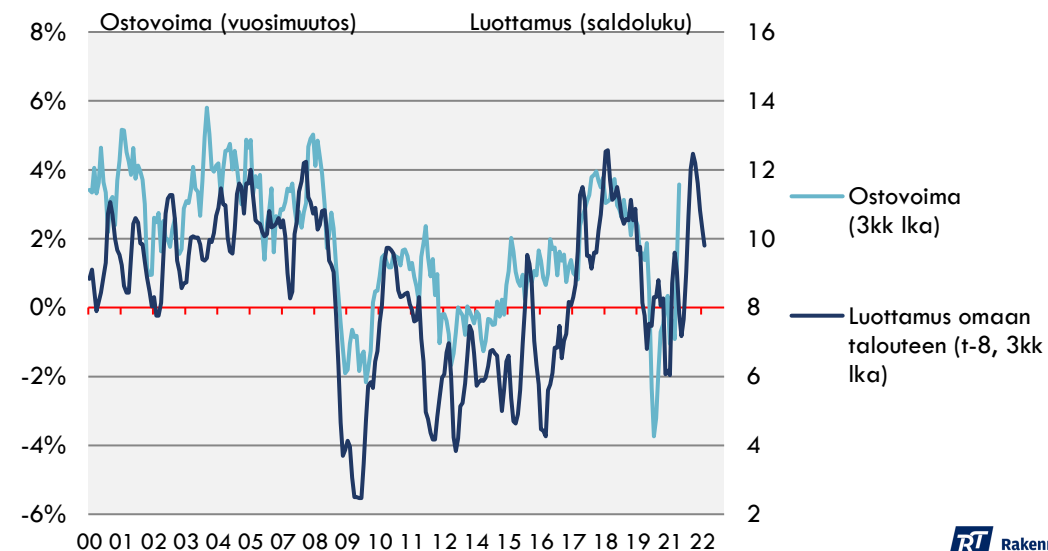
Suomen teollisuus: viennissä vielä kasvun varaa



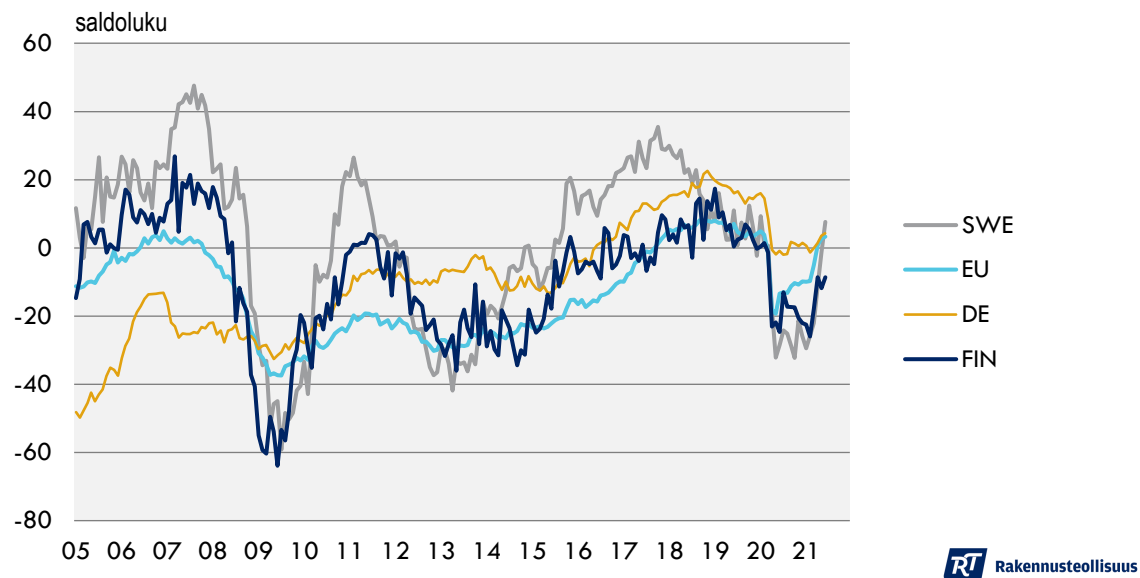
Työmarkkinat: työllisyys paranee nopeasti



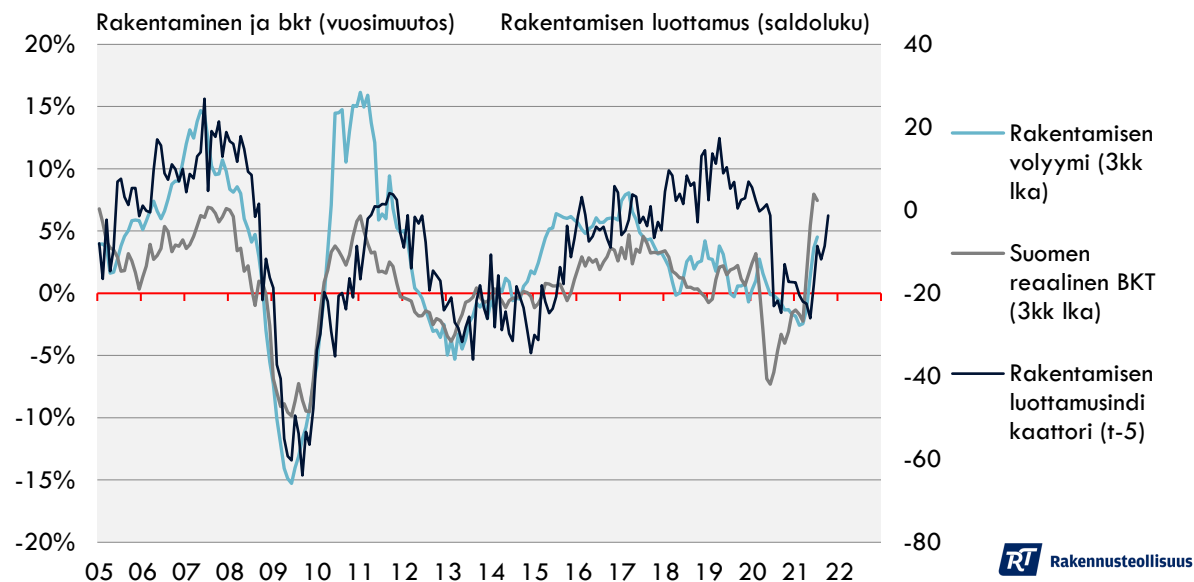
Kuluttajat: ostovoiman nopea kasvu normalisoituu



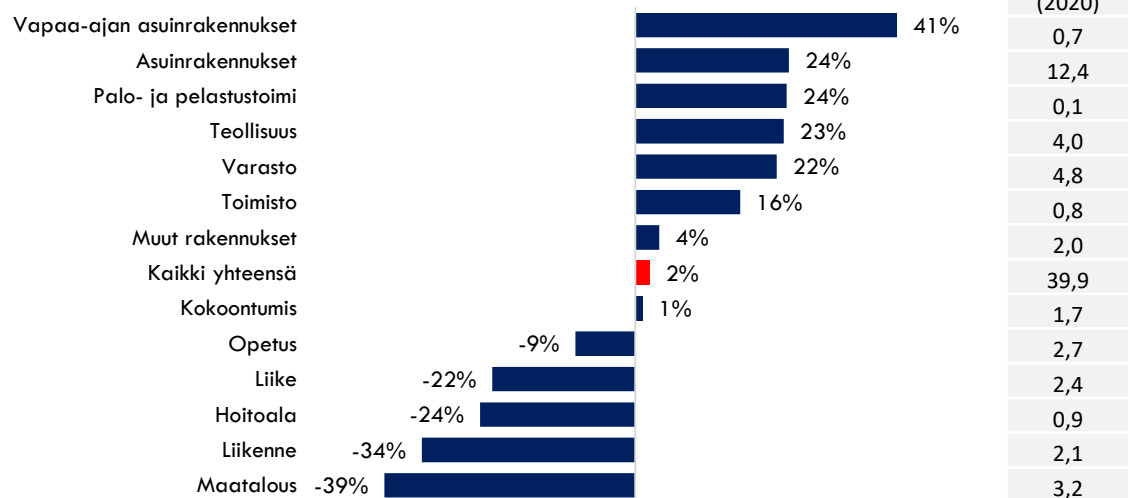
Rakentaminen EU: toipuminen jatkuu – Suomi kirii perään



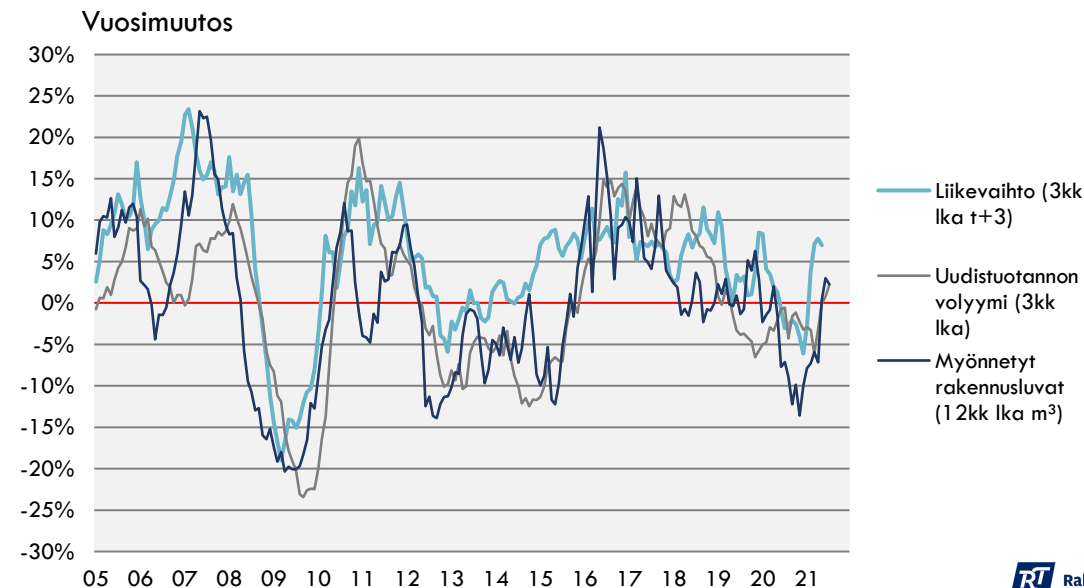
Rakentaminen Suomi: volyyymi kääntyi kasvuun kesällä



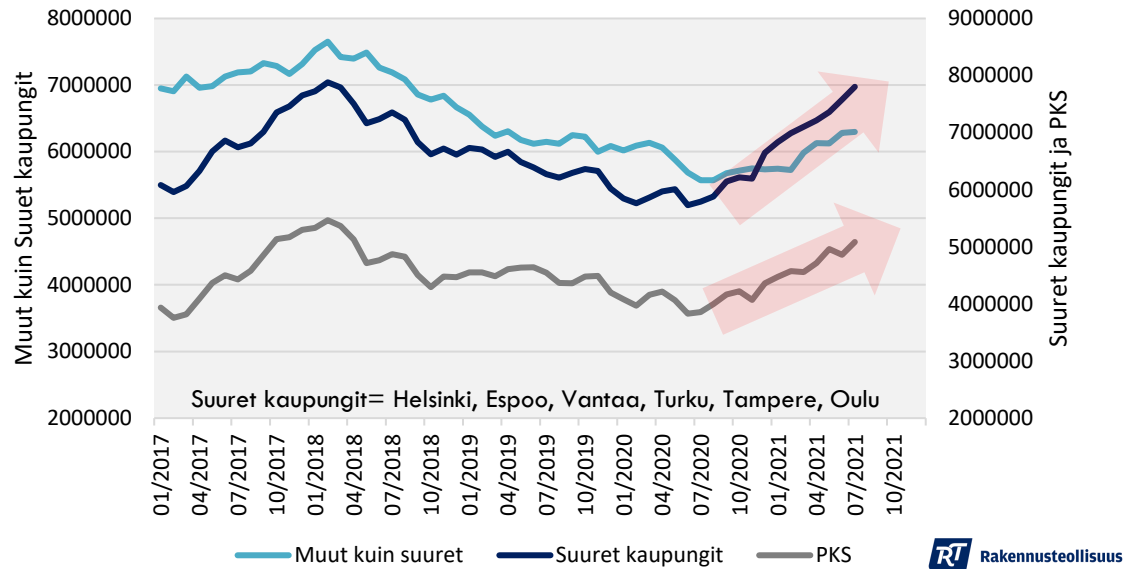
Lupakuutiot 12 kk vuosimuutos 2021/7: +2 %



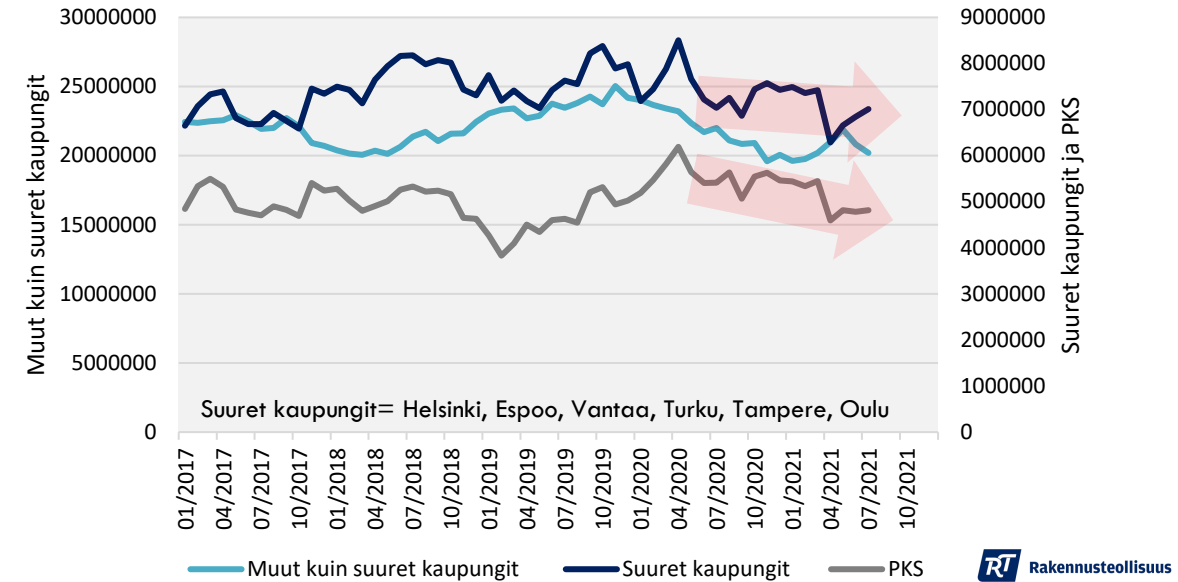
Uudistuotanto ja liikevaihto kääntyivät kasvuun



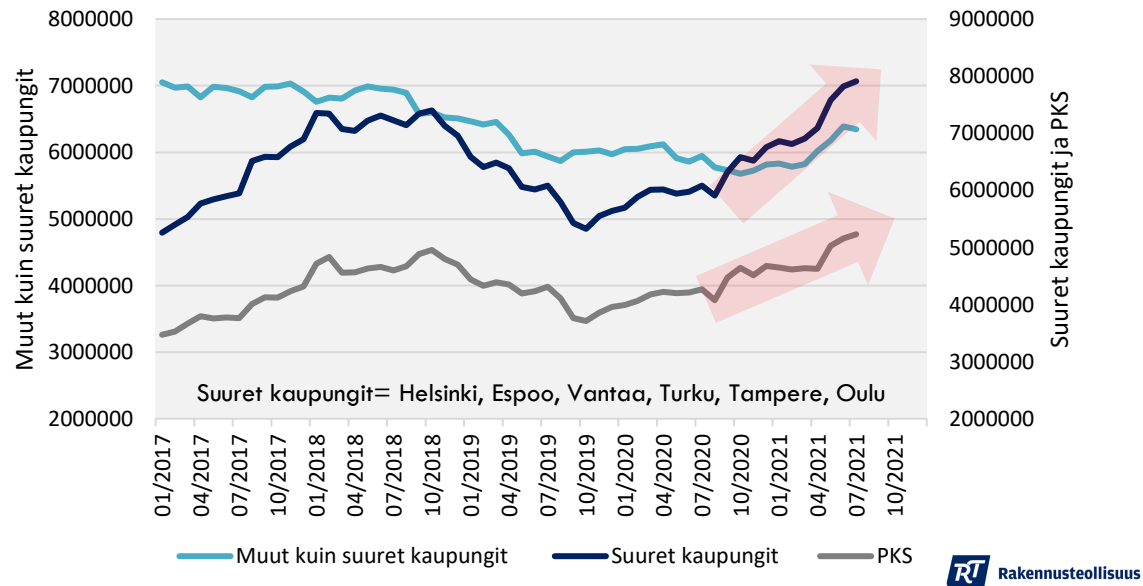
Asuinrakentamisen luvat (m³, 12 kk)



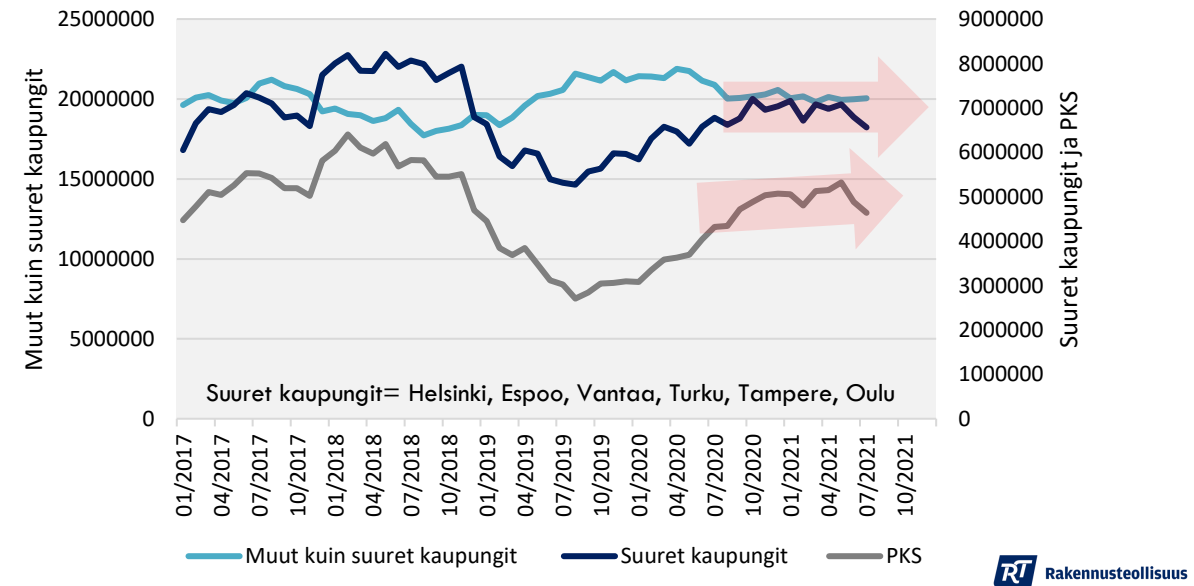
Muun kuin asuinrakentamisen luvat (m³, 12 kk)



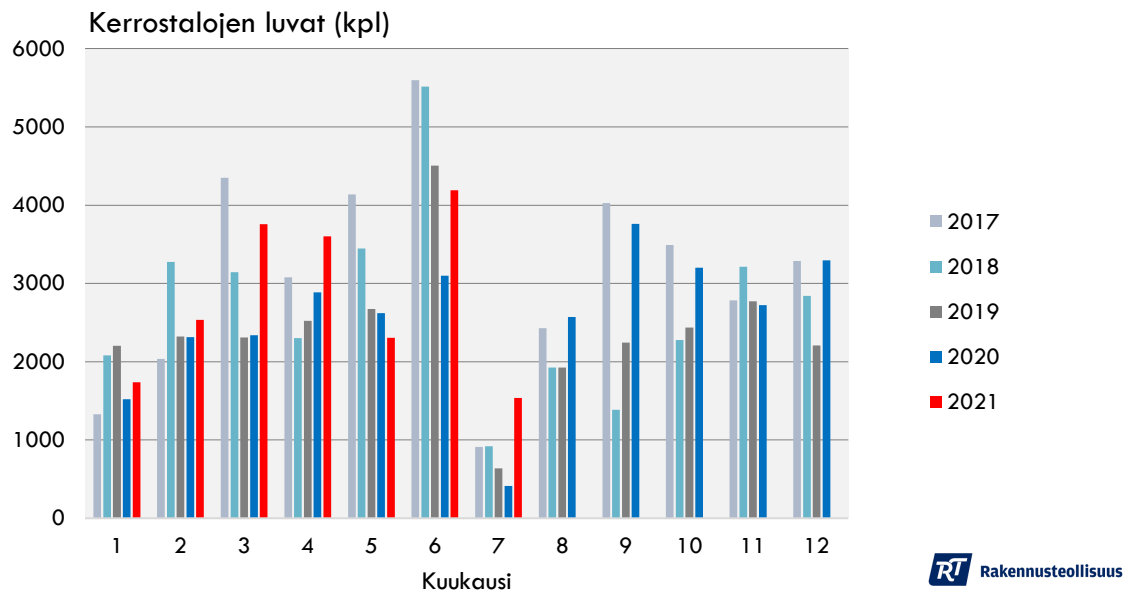
Asuinrakentamisen aloitukset (m³, 12 kk)



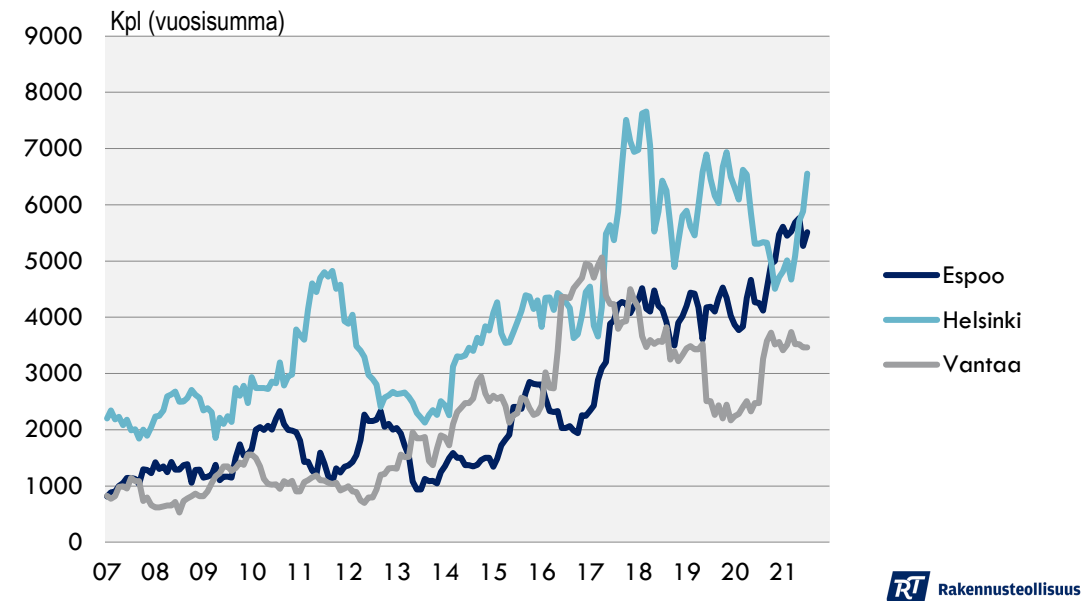
Muun kuin asuinrakentamisen aloitukset (m³, 12 kk)



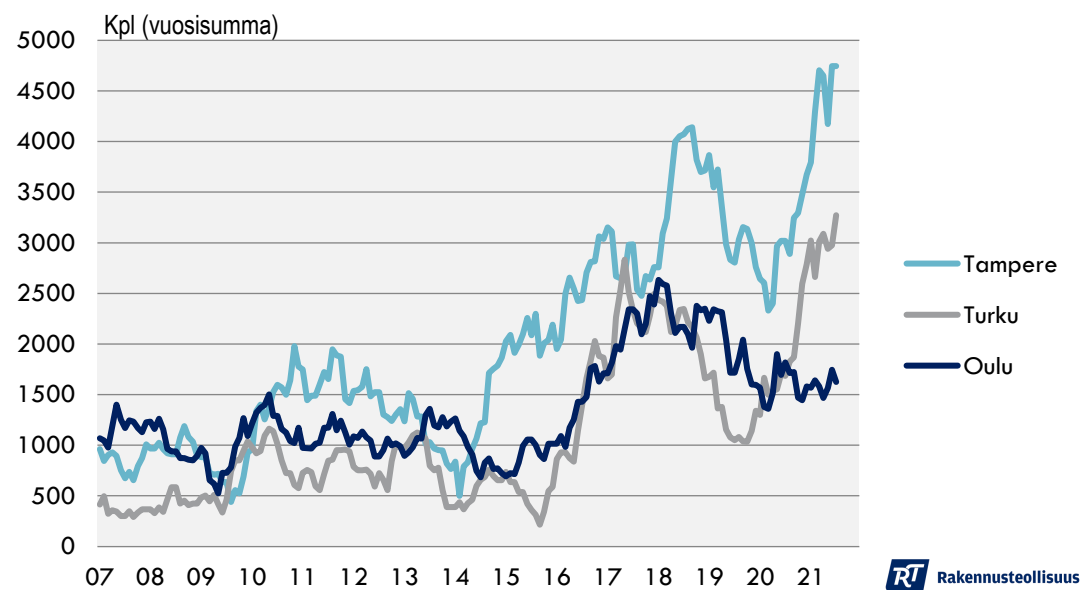
Kerrostalojen luvat kuukausittain 2017-2021



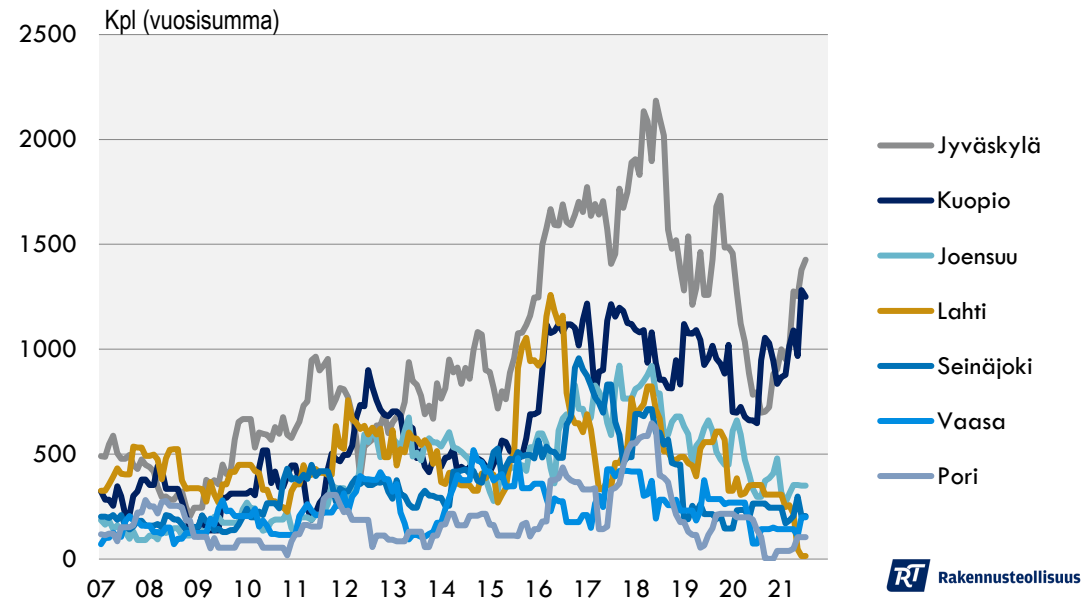
Kerrostalojen luvat pääkaupunkiseutu



Kerrostalojen luvat muut suuret kaupungit

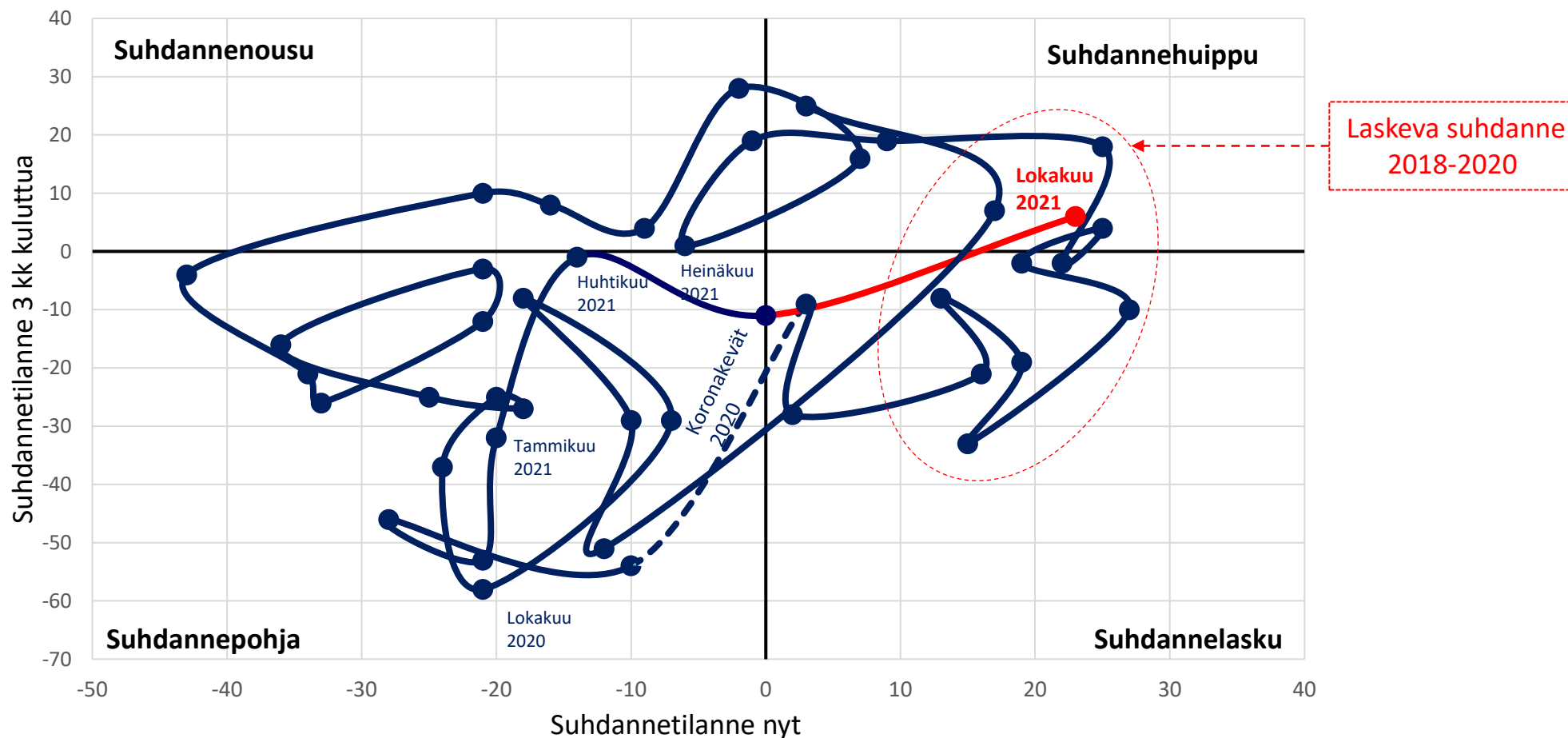


Kerrostalojen luvat kasvukeskukset



Suhdannekello soi nousukauden säveliä

Suhdanne tilanne paranee edelleen – näkymät kääntyivät kasvun puolelle



Kustannusten nousu on suurin yksittäinen uhka

Hankkeiden kustannuslaskenta on hankalaa – osa hankkeista siirtyy

