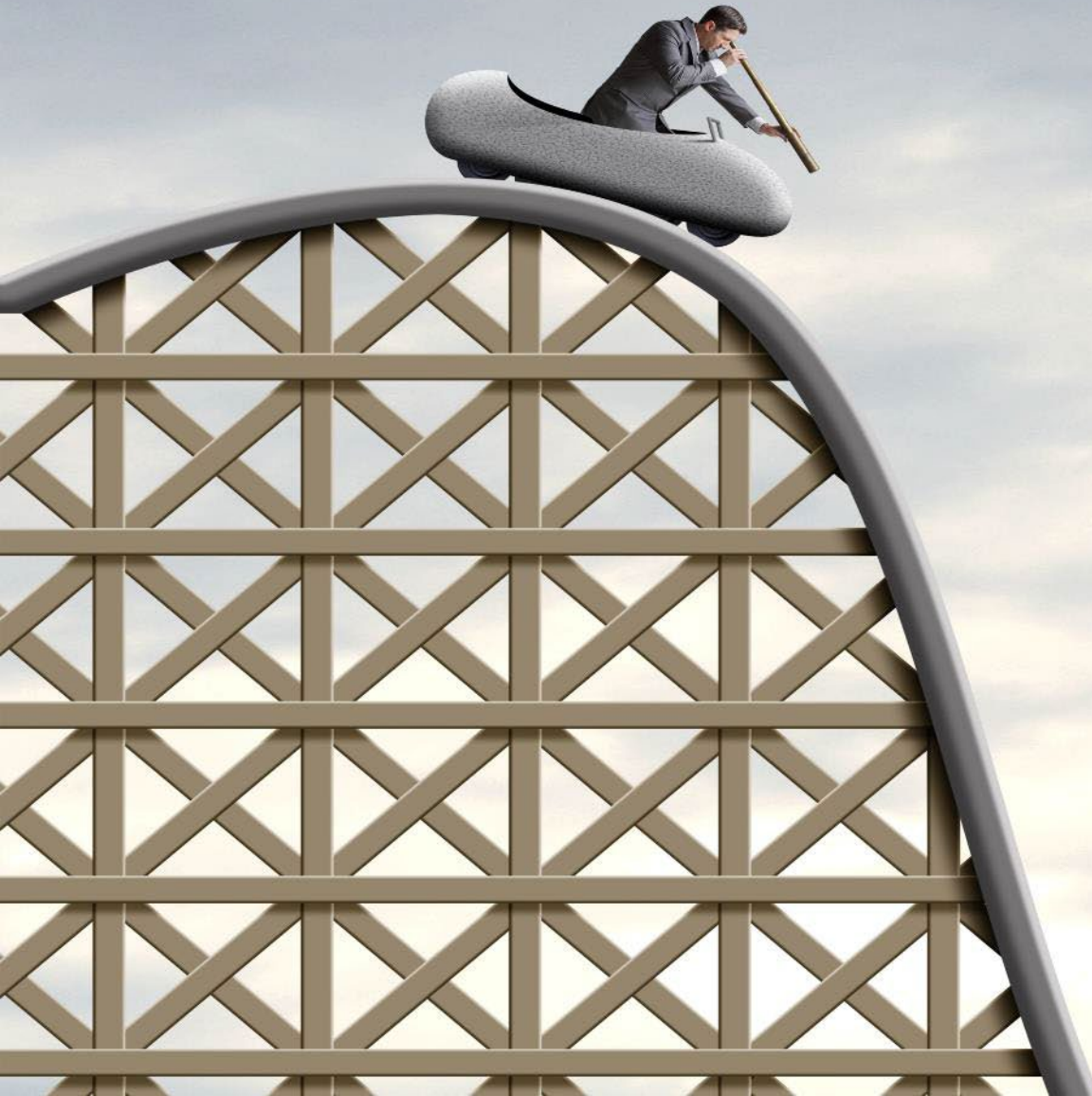


Asunnot  
Tuotanto puolittuu

Toimitilat  
Nousu siirtyy

Korjaaminen  
Kustannuskriisi jatkuu

Infra  
Pysyy pakkasella



# Pudotuksen jälkeen

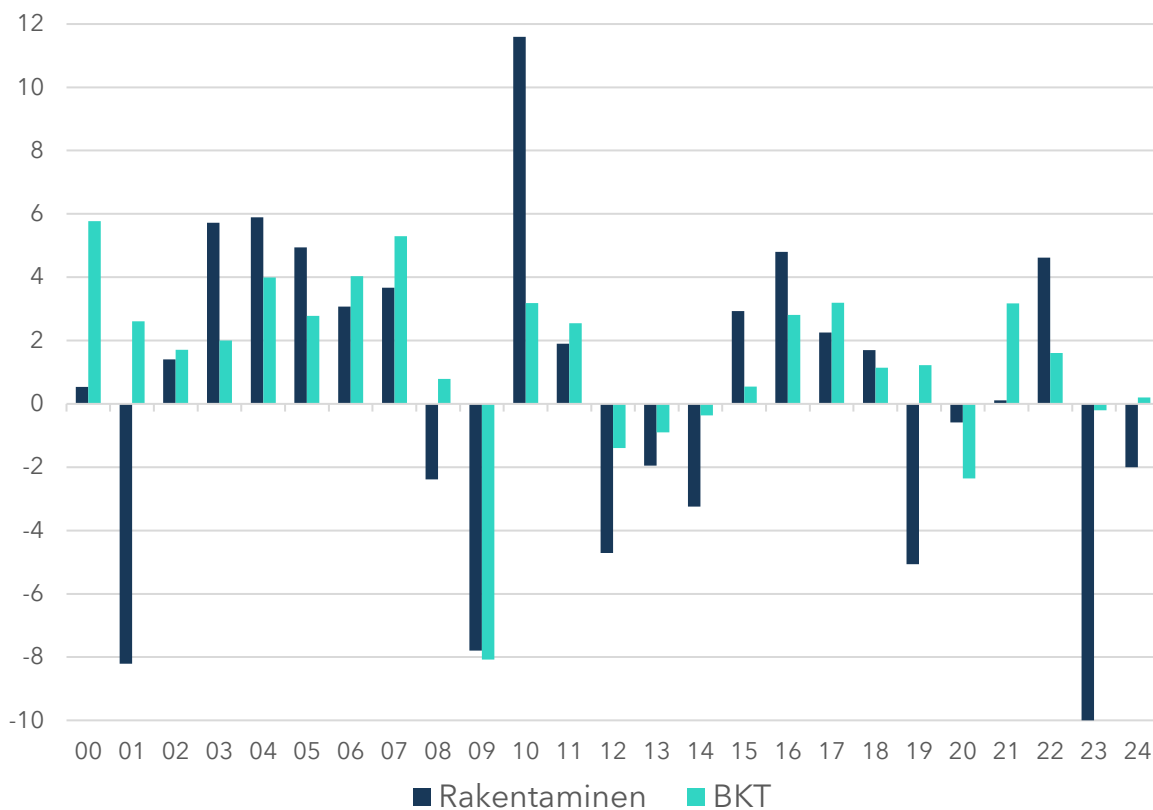
Asuntorakentaminen on buustannut Suomen taloutta ja työllisyyttä lähes 10 vuotta. Kuluvana vuonna rakentaminen putoaa alle finanssikriisin lukemien. Asuntotuotanto puolittuu ja jää heikolle tasolle. Kasvua on luvassa vasta 2025. Asuntomarkkinoilta lähteneet talouden ongelmat ovat yleensä osoittautuneet vaikutuksiltaan laaja-alaisiksi ja pitkäaikaisiksi. Mitä tapahtuu nyt, kun asuntorakentaminen romahtaa?

# Taloudessa ja rakentamisessa on iso epäsuhta

Asuntomarkkinoiden kriisit ovat aina olleet muita talouden kriisejä hankalampia

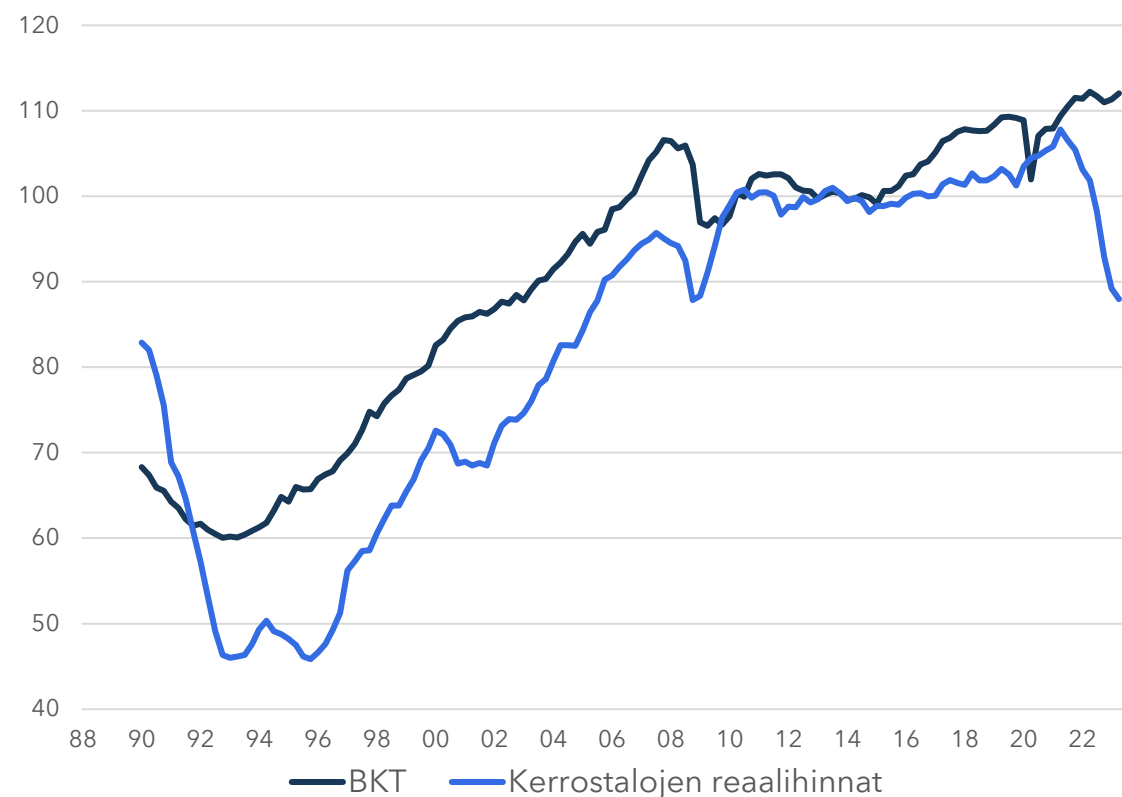
## Talous ja rakentaminen kulkevat eri suuntaan

Vuosimuutos (%)



## Talous ja asuntomarkkinat kulkevat eri suuntiin

BKT ja kerrostalojen hinnat (indeksi 2010=100)

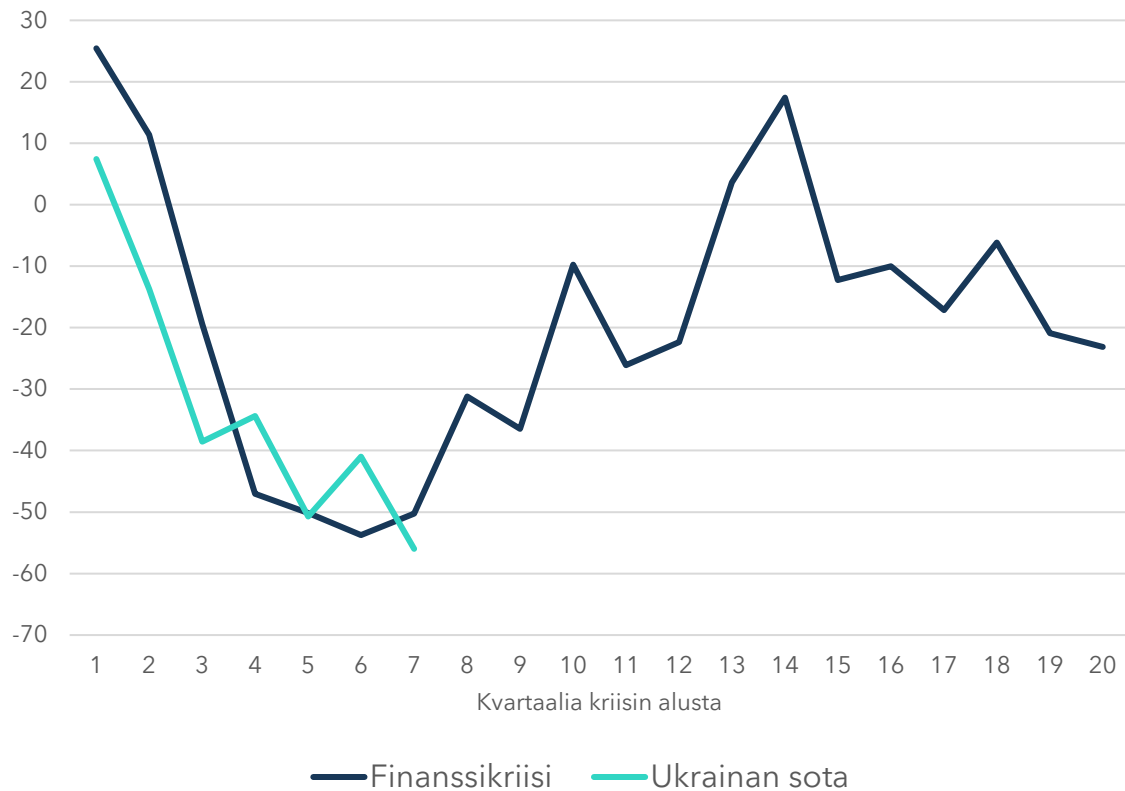


# Rakennusalan näkymät poikkeuksellisen heikot

Suhdannetta ennakoivat mittarit pudonneet alle finanssikriisin tason

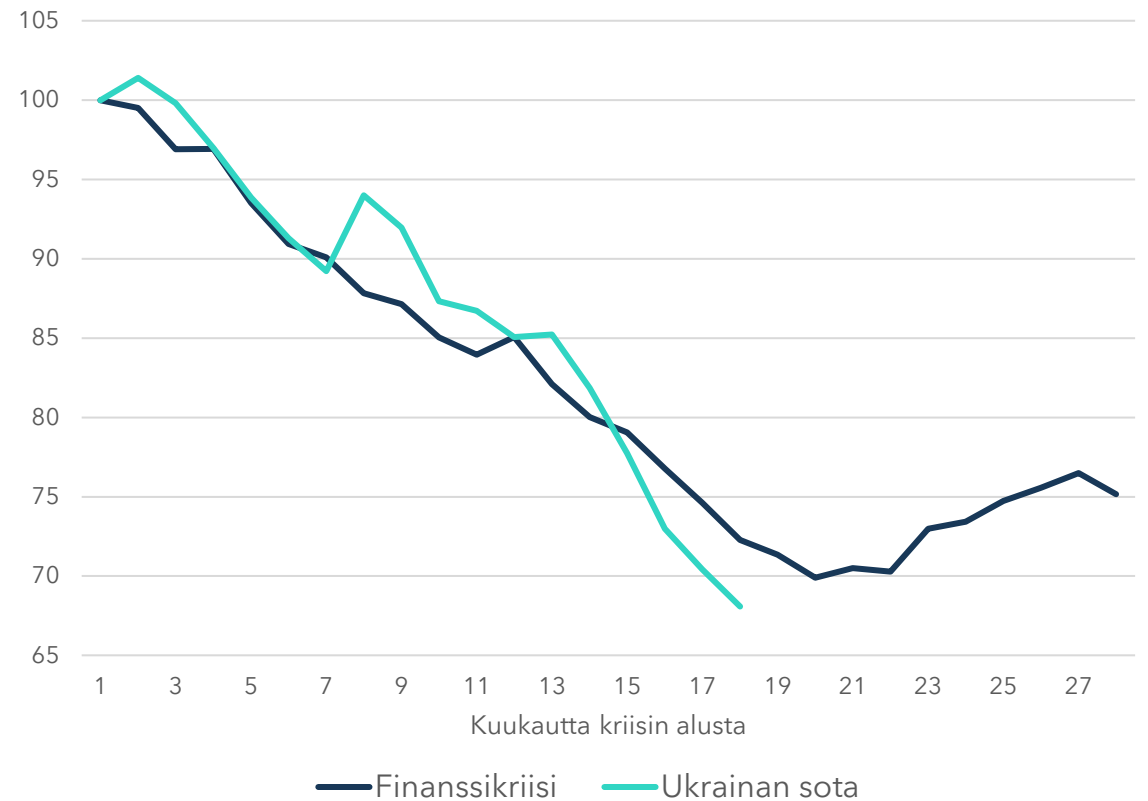
## Näkymät poikkeuksellisen heikot

Yritysten suhdannetilanne (indeksi)



## Lupien laskun jyrkkyys alittaa finanssikriisin

Myönnettyt luvat indeksit 01/2008=100 ja 01/2022=100

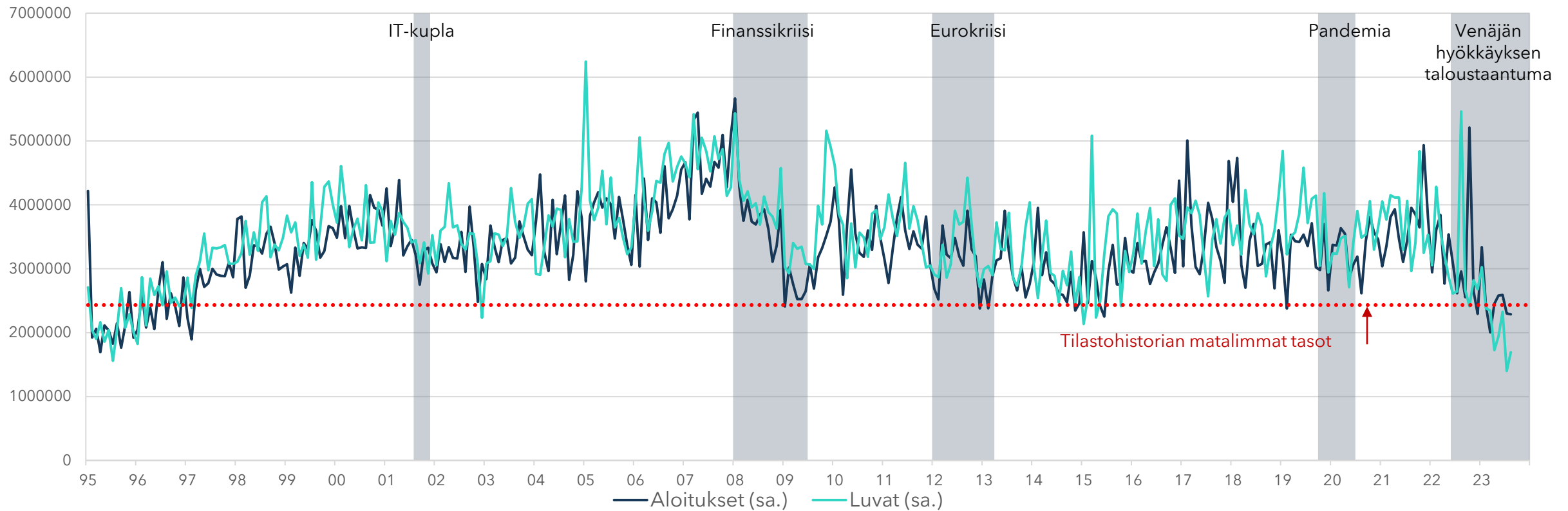


# Rakentamisessa ollaan historiallisen matalalla tasolla

Lupakuutiot jo finanssikriisiä matalammalla tasolla - vuositaso 8/2023 vain noin 27 miljoonaa kuutioita

## Rakentaminen ui poikkeuksellisen syvällä

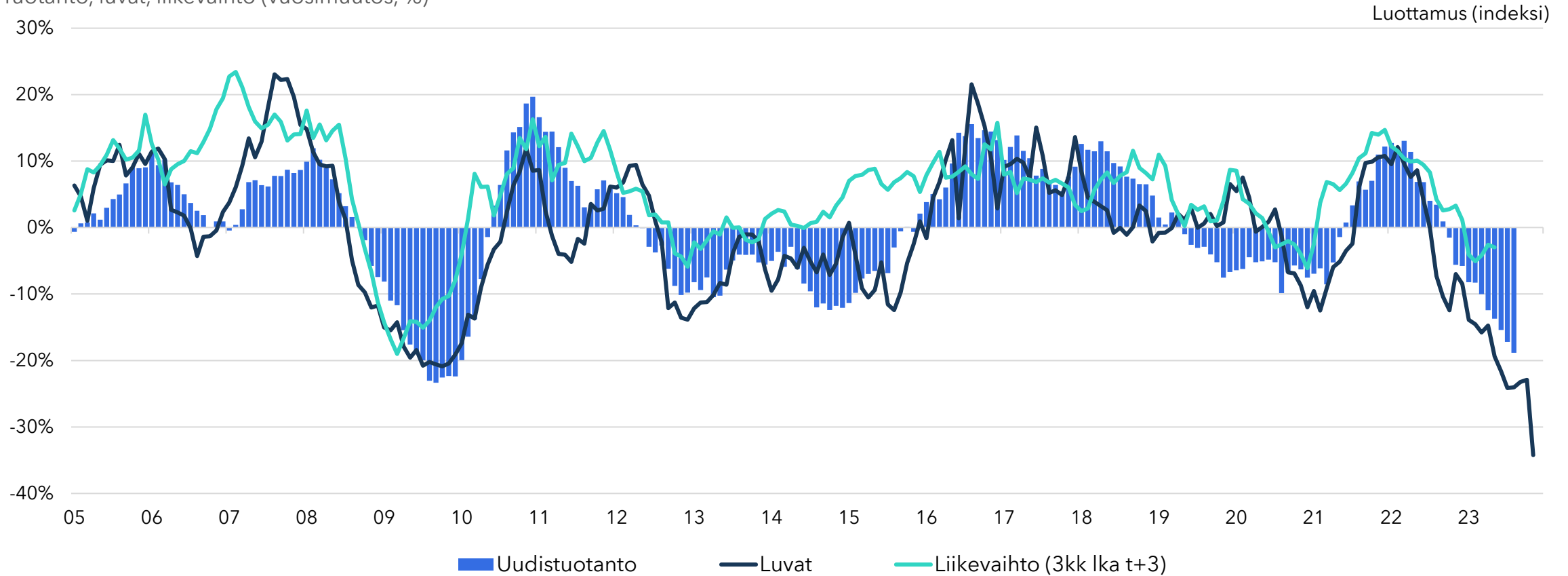
Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m<sup>3</sup>)



# Käynnissä olevan tuotannon jyrkkä lasku jatkuu pitkään

## Lupien pudotus ennakoi jyrkkää tuotannon laskua

Tuotanto, luvat, liikevaihto (vuosimuutos, %)

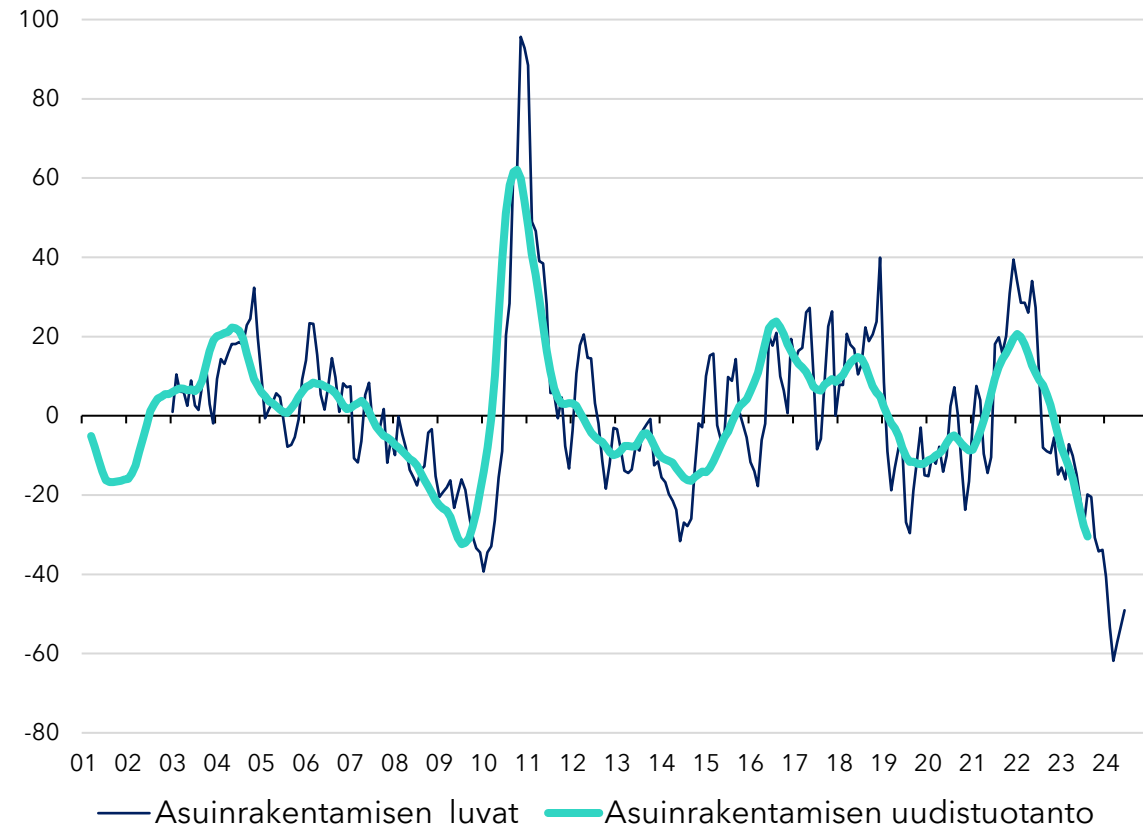


# Asuntotuotanto putoaa voimakkaasti vielä 2024

Lupakehitys ennakoi laskua myös toimitiloihin ainakin loppuvuoteen

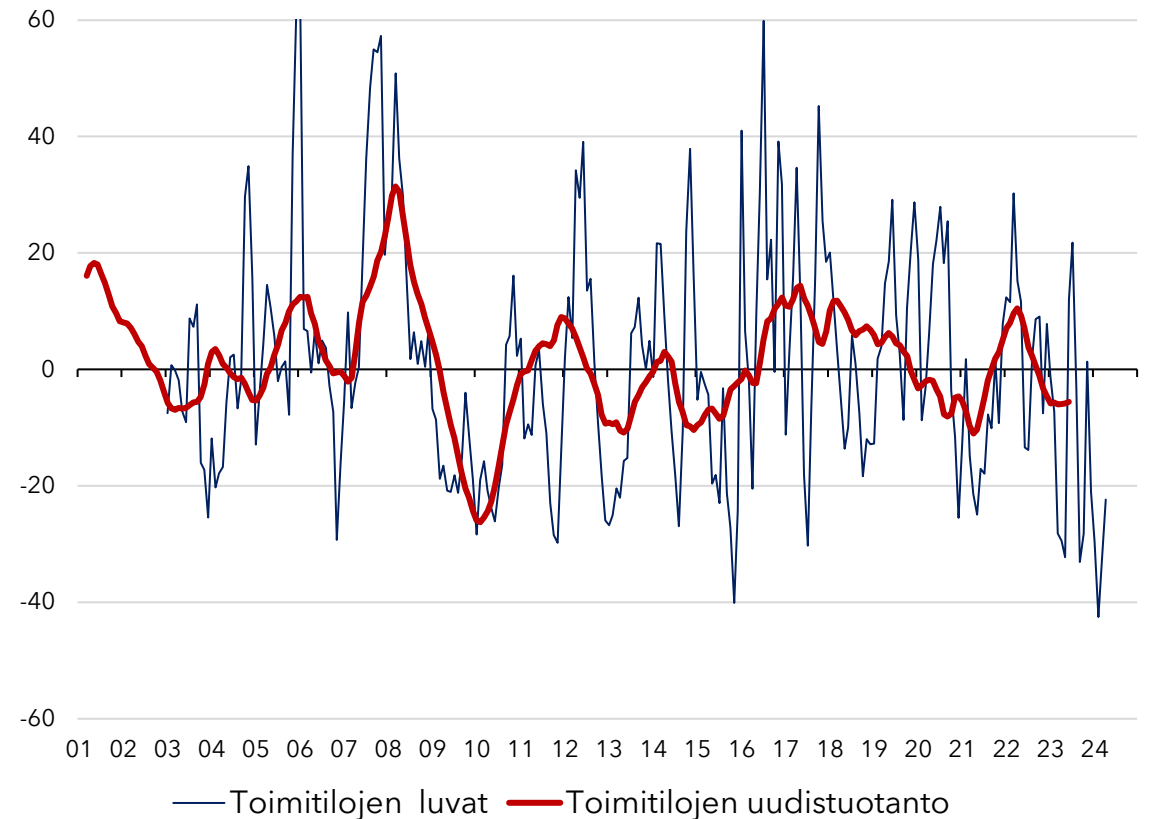
## Asuminen putoaa enemmän kuin finanssikriisissä

Lupien ja uudistuotannon vuosimuutos (%)



## Toimitilojen pudotus asumista pienempi

Lupien ja uudistuotannon vuosimuutos (%)

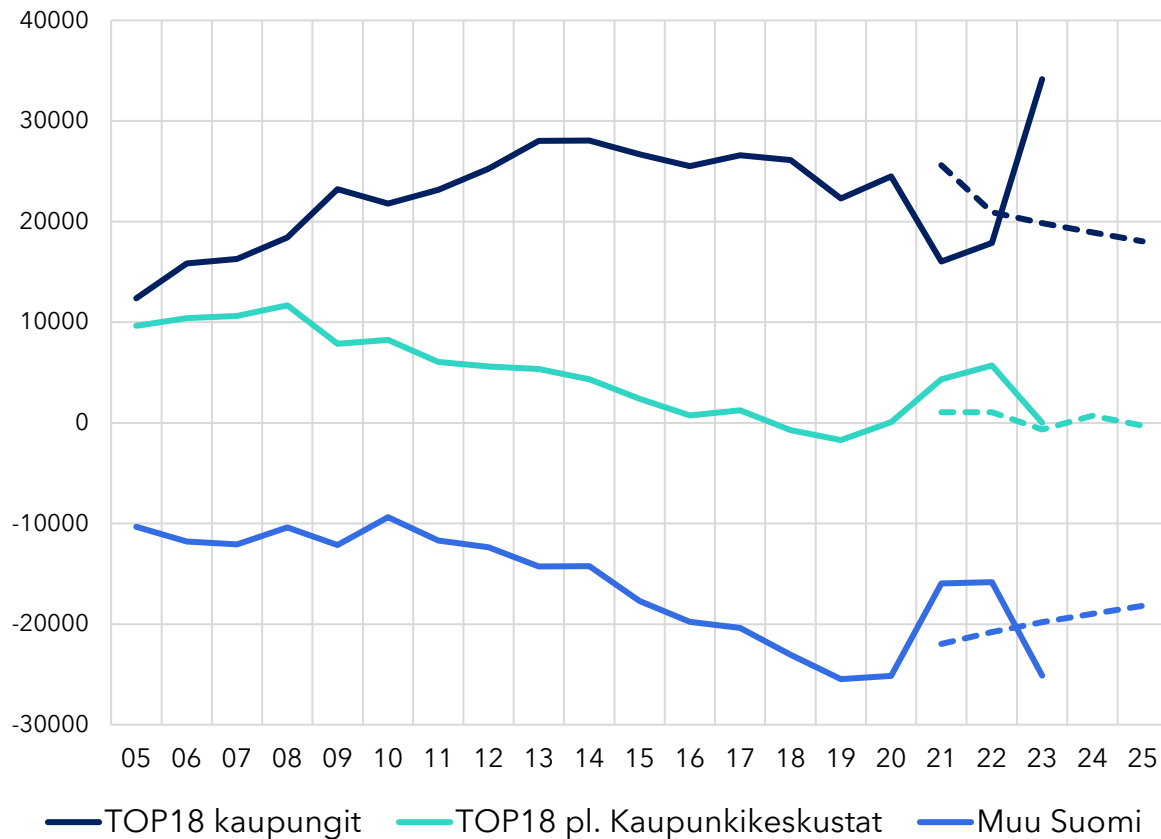


# Asuntojen peruskysyntä tulevina vuosina vahvaa

Kaupungistuminen jatkuu ja tulot kasvavat voimakkaasti

## Kaupungit kasvavat yli ennusteiden

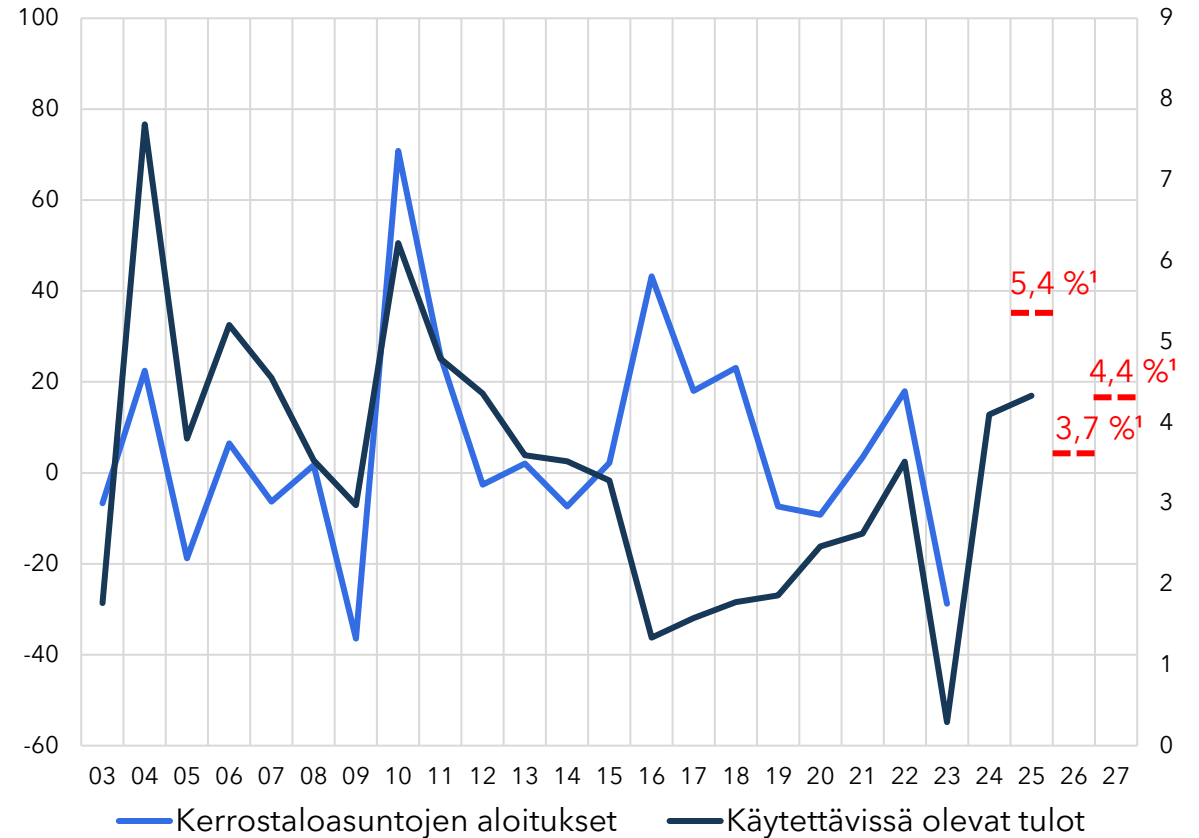
Väestönlisäys ja ennuste katkoviivalla (vuosisumma)



## Tulojen kasvu lisää asuntojen kysyntää viiveellä

Aloitukset (vuosisuutos %)

Tulot (vuosisuutos, %)

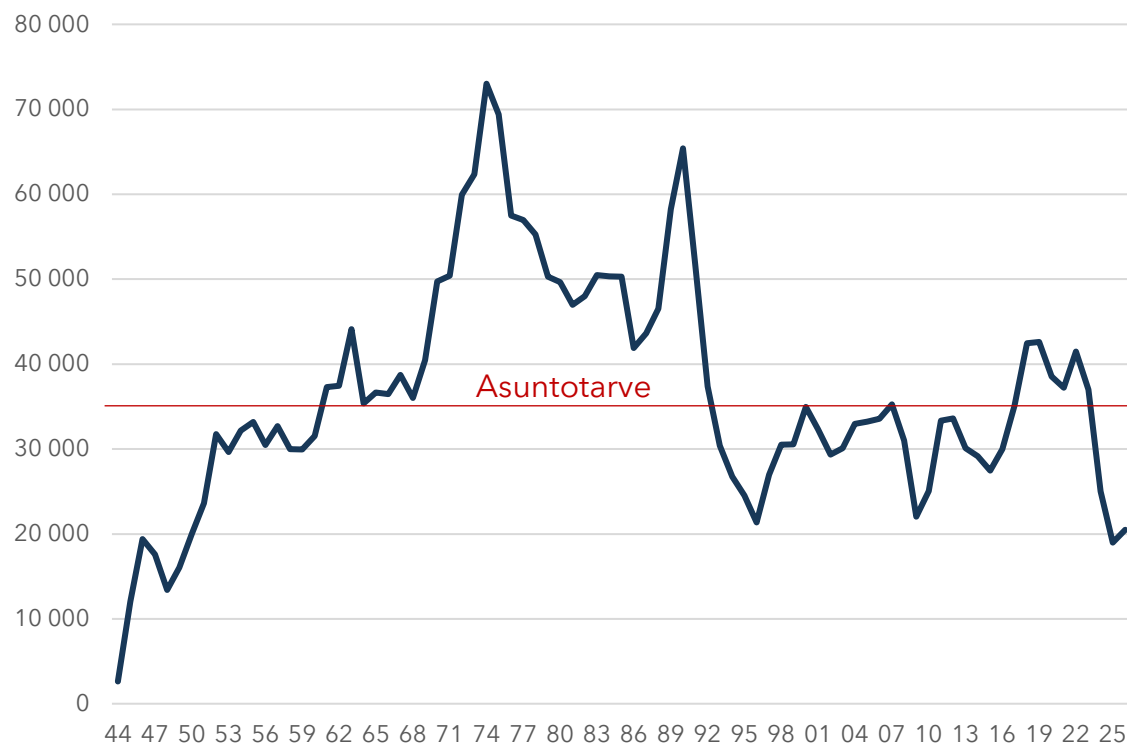


# Ongelmien juurisyy on niukkuus

Tarjonta ei pysy jatkossa kysynnän mukana

## Valmistuvien asuntojen määrä putoaa 40-luvulle

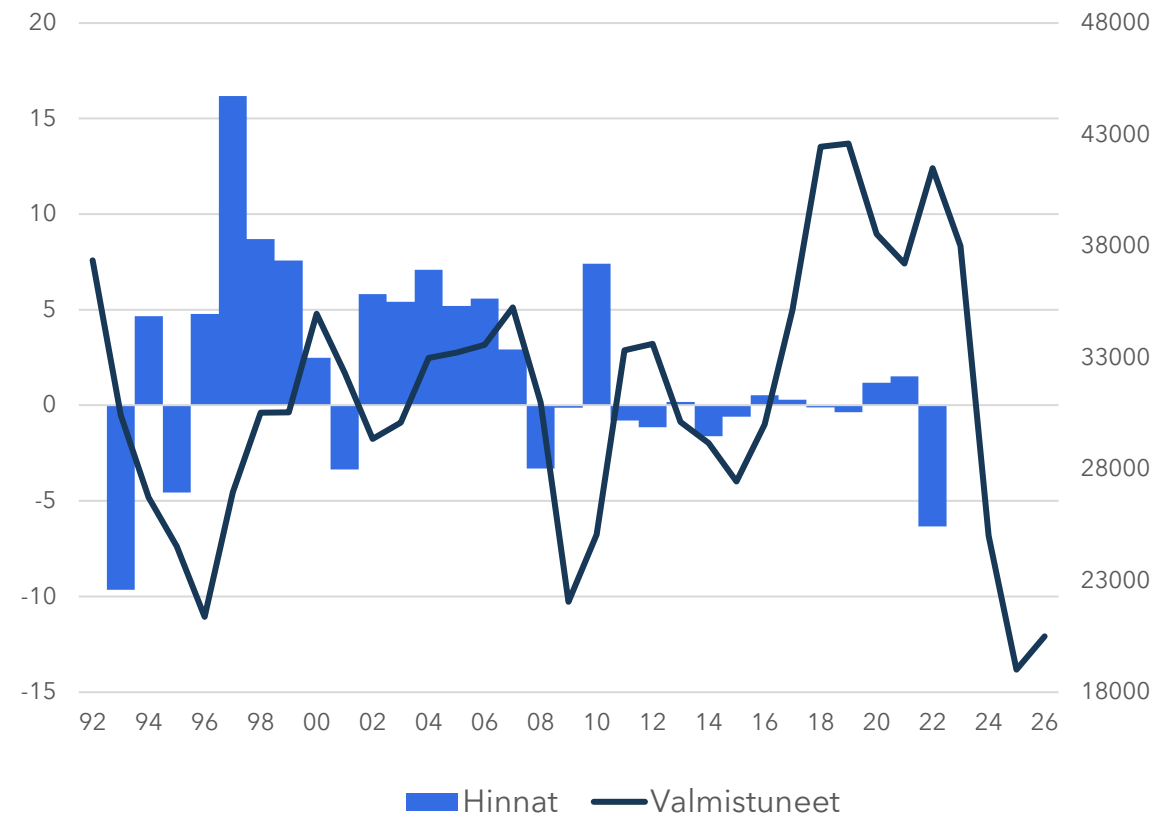
Valmistuneet asunnot (kpl)



## Niukkuus nostaa asumisen hintaa jatkossa

Vanhojen asuntojen hinnat (vuosimuutos, %)

Valmistuneet asunnot (kpl)





# Rakentamisen näkökulma 2023-24: rakentaminen vähenee rajusti - kasvua vasta 2025

2022  
yhteensä  
**41,5**  
MRD. €



8,7

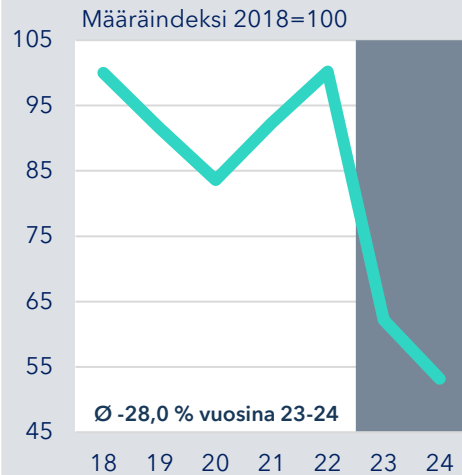
MRD. €

## Asunnot

**2021:** 8,7 %  
**2022:** 7,9 %  
**2023:** -38,0 %  
**2024:** -9,0 %

### Tuotanto puolittuu

Aloitusten romahdus supistaa tuotantoa etenkin tänä vuonna. Lasku jatkuu ensi vuonna. Kuluttajakysyntä voi toipua ensi vuoden alussa. Sijoittajakysyntä pysyy kanveesissa. Rahoituskriisi jatkuu.



10,1

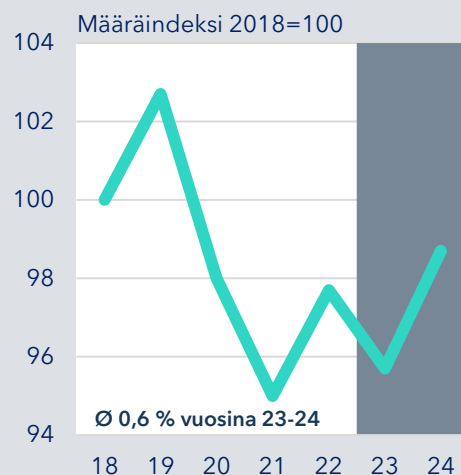
MRD. €

## Muu kuin asuinrakentaminen

**2021:** -3,0 %  
**2022:** 2,7 %  
**2023:** -2,0 %  
**2024:** 3,0 %

### Nousu siirtyy

Kiristynyt rahoitus hidastaa investointeja. Kuluvan vuoden näkökulma aiempaa heikompi. Kustannusten hiipuminen tukee ensi vuonna.



15,4

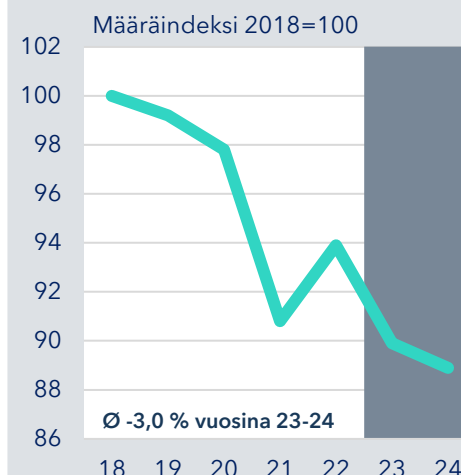
MRD. €

## Korjausrakentaminen

**2021:** -7,0 %  
**2022:** 3,1 %  
**2023:** -4,0 %  
**2024:** -1,0 %

### Kustannuskriisi jatkuu

Kustannusnousun kiihtyminen ja rahoituksen kiristyminen painavat korjaamisen selvästi pakkaselle. Koko 20-luvun alku harvinaisen tahmea.



7,4

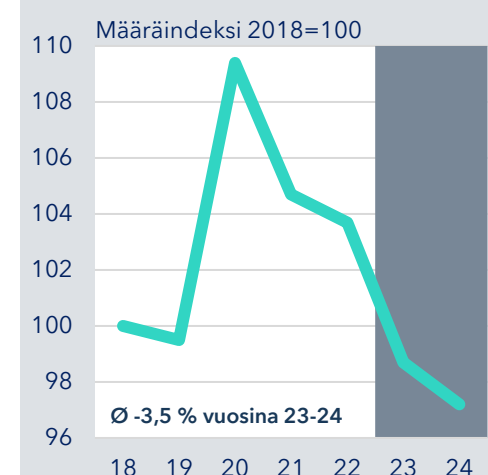
MRD. €

## Maa- ja vesirakentaminen

**2021:** -4,7 %  
**2022:** -1,0 %  
**2023:** -5,0 %  
**2024:** -1,5 %

### Pysyy pakkasella

Kustannusnousun pysähtyminen ei nosta tuotantoa kasvuun. Investointinäkökulma paranee. Kasvu jää pakkaselle vielä ensi vuonna.



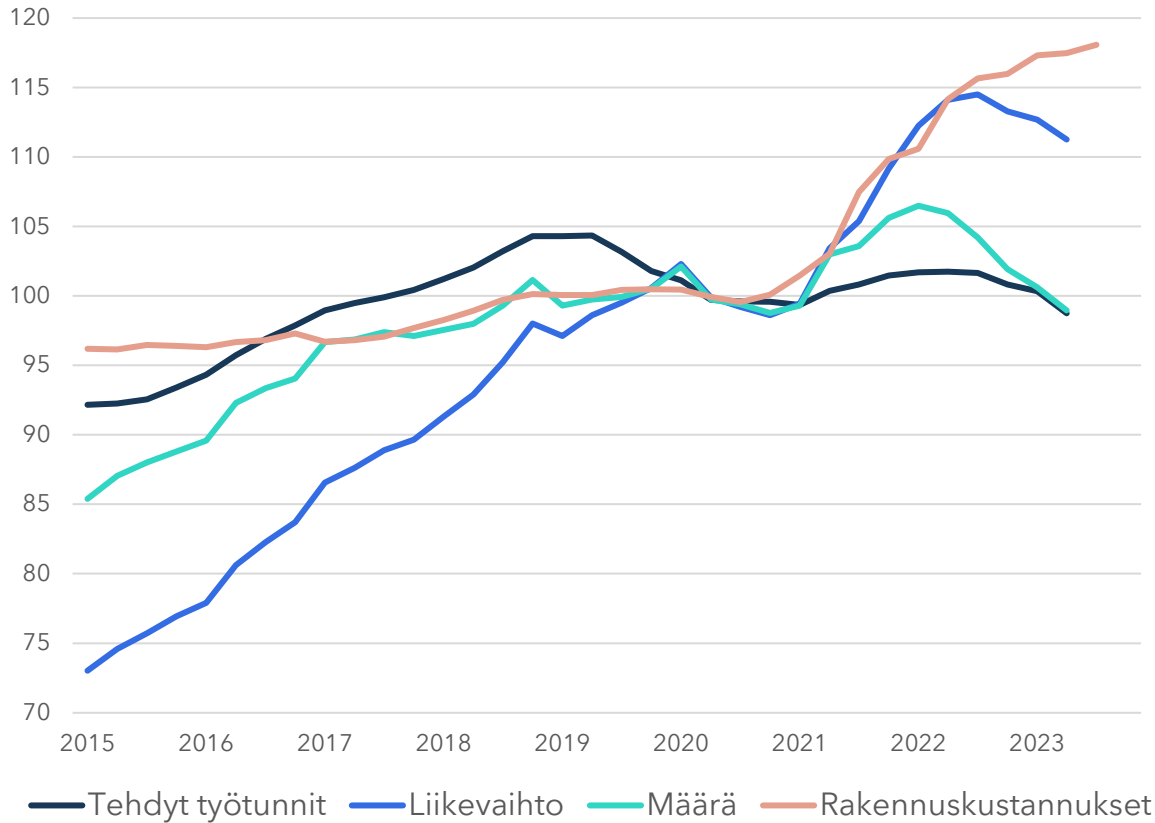
**= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ\*: 2022e: +4,6 % 2023e: -10,0 % 2024e: -2,0 %**

# Rakennusyrityksillä ei ole enää liikkumatilaa

Rakennusala on toimialan ulkopuolisten tekijöiden armoilla

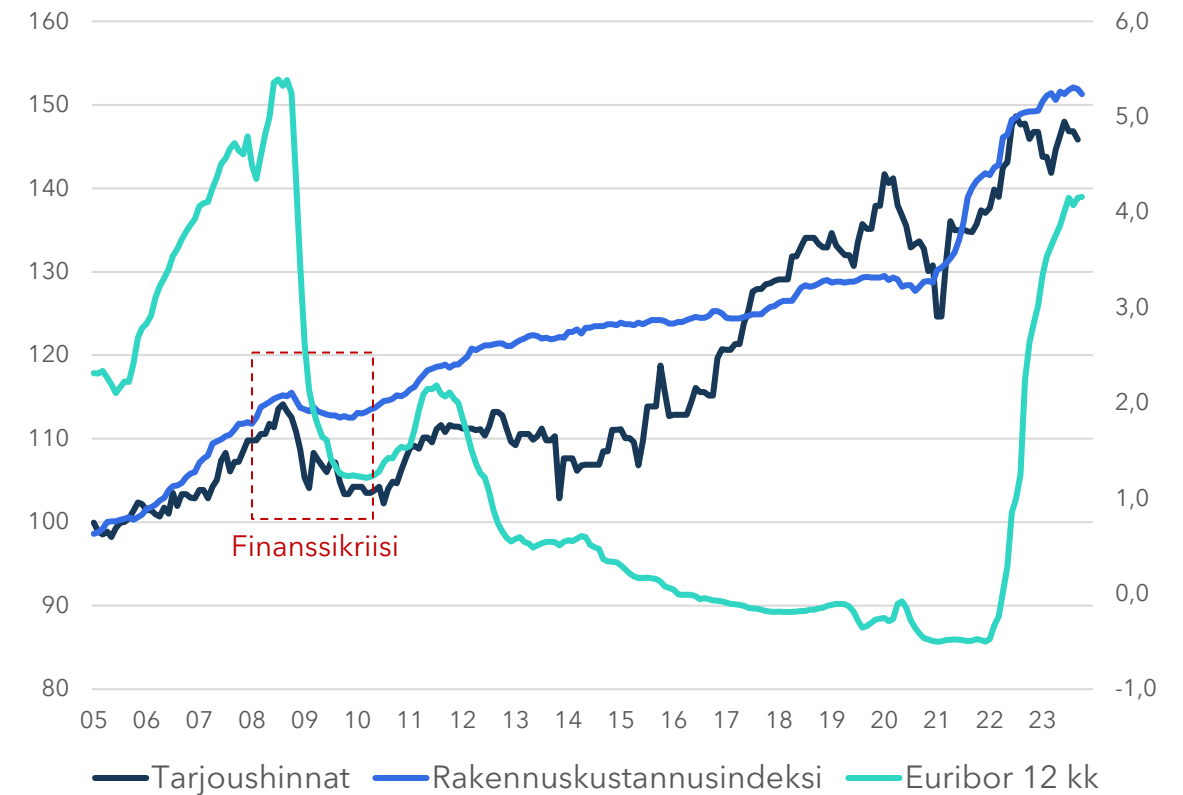
## Kustannukset elävät täysin omaa elämää

Indeksi (2020=100)



## Finanssikriisissä korot ja kustannukset sopeutuivat

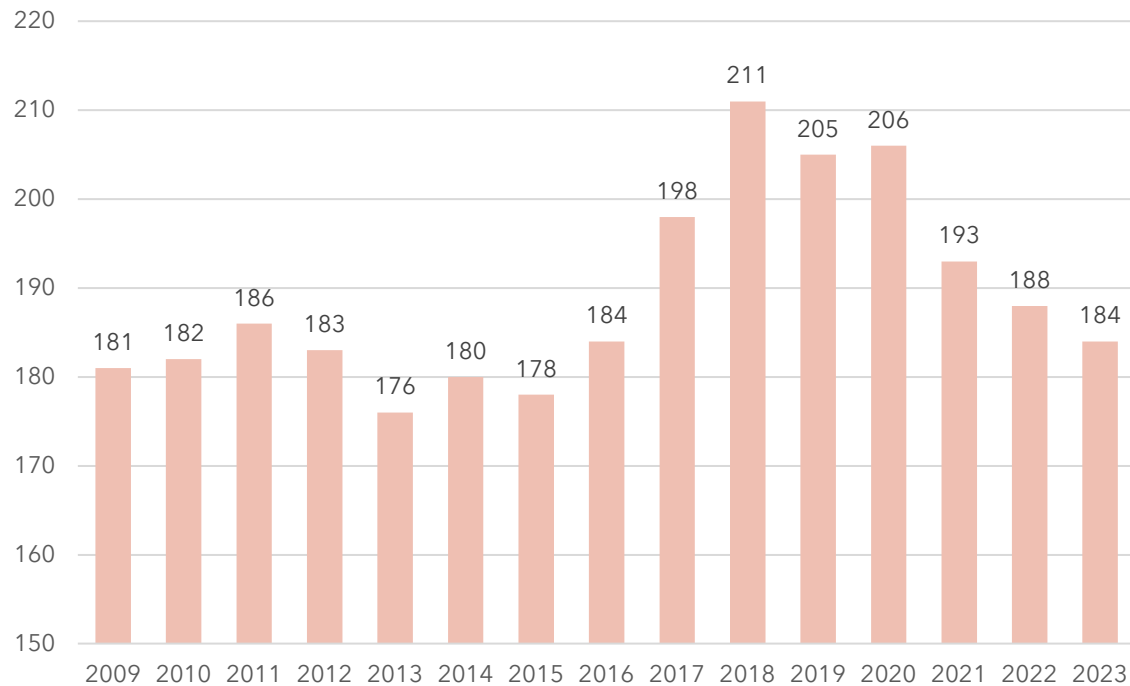
Tarjoushinnat ja kustannukset indeksi (2005=100)



# Rakentamisen työllisyys kääntyy selvään laskuun

## Rakentamisen työllisyyden lasku jatkuu

Työlliset kolmannella neljänneksellä, 1000 hlöä

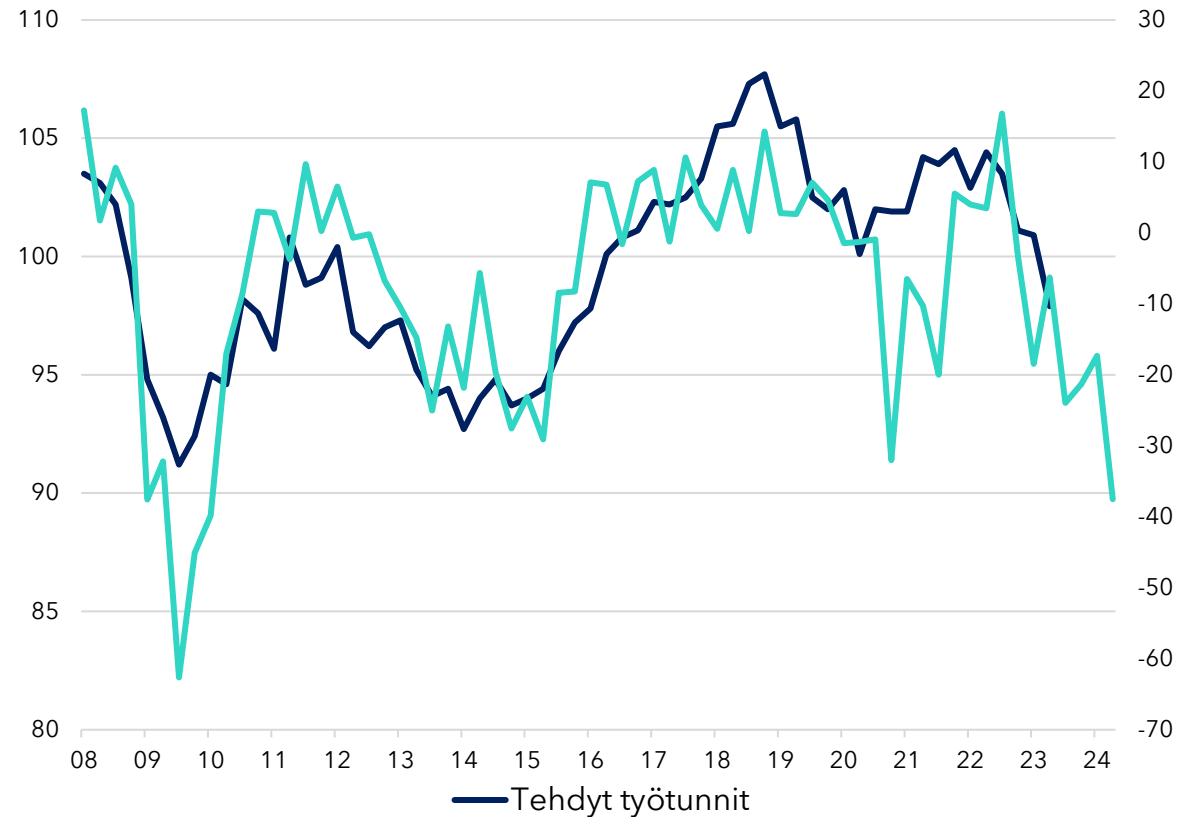


Lähde: Tilastokeskus

## Yritykset odottavat työllisyyden laskevan

Henkilöstöodotukset (indeksi)

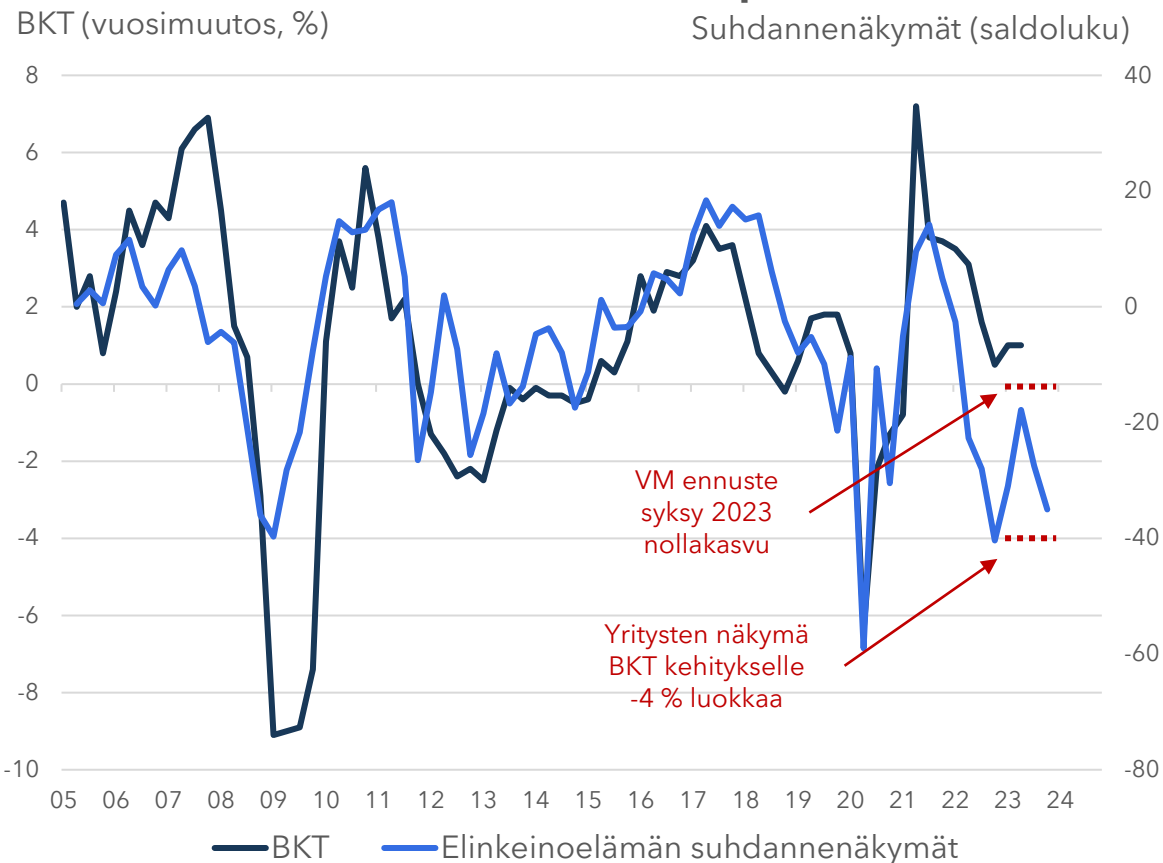
Tehdyt työtunnit (miljoonaa)



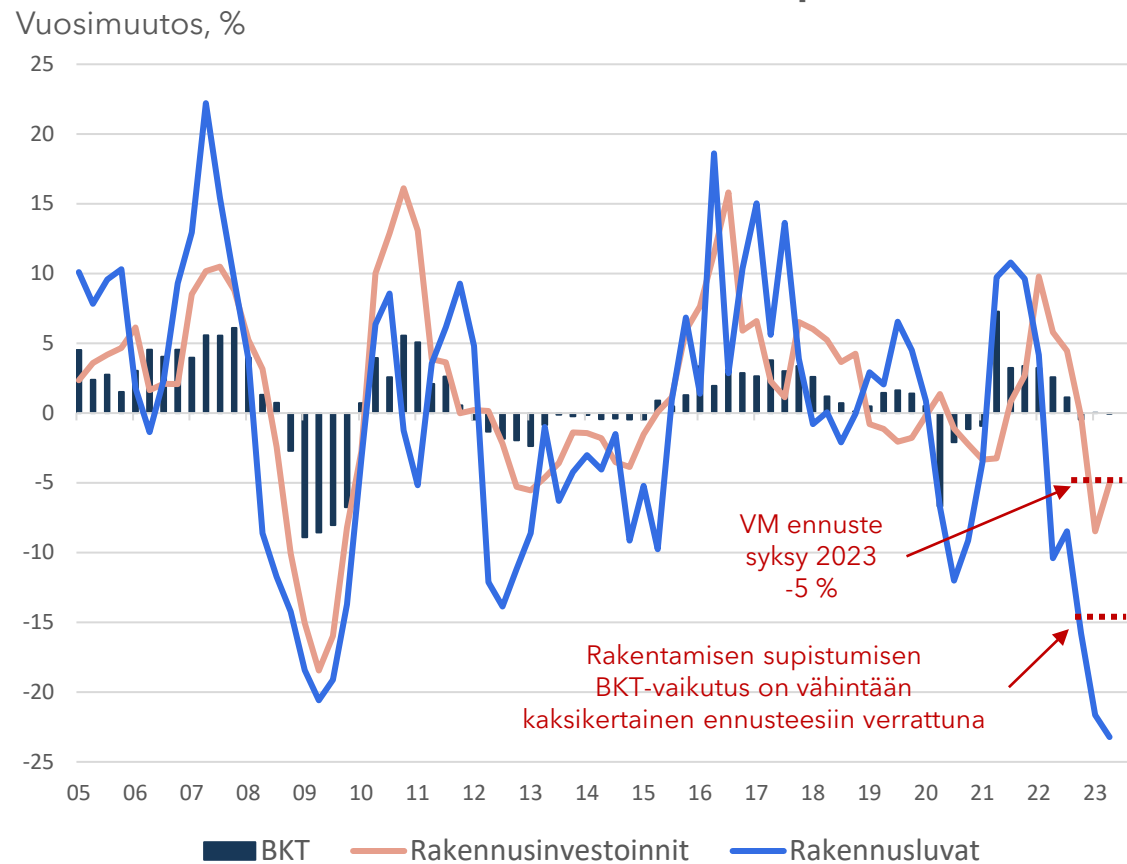
# Suomen talouden ennusteet eivät tule toteumaan

Suomen pitää tavoitella kovempaa kasvua

## Kasvu tulee olemaan ennusteita heikompaa



## Rakentamisen BKT-vaikutus ennusteita suurempi

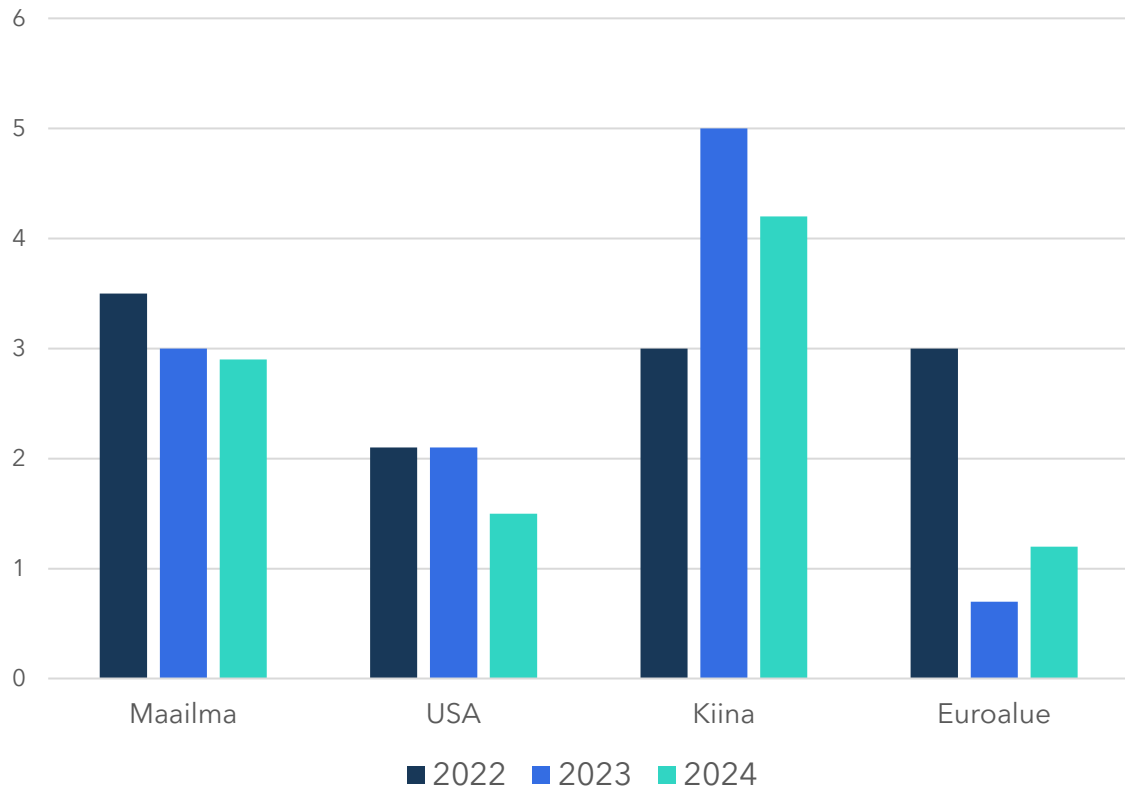


# Maailmantalous kasvaa

Eurooppa jää kyydistä

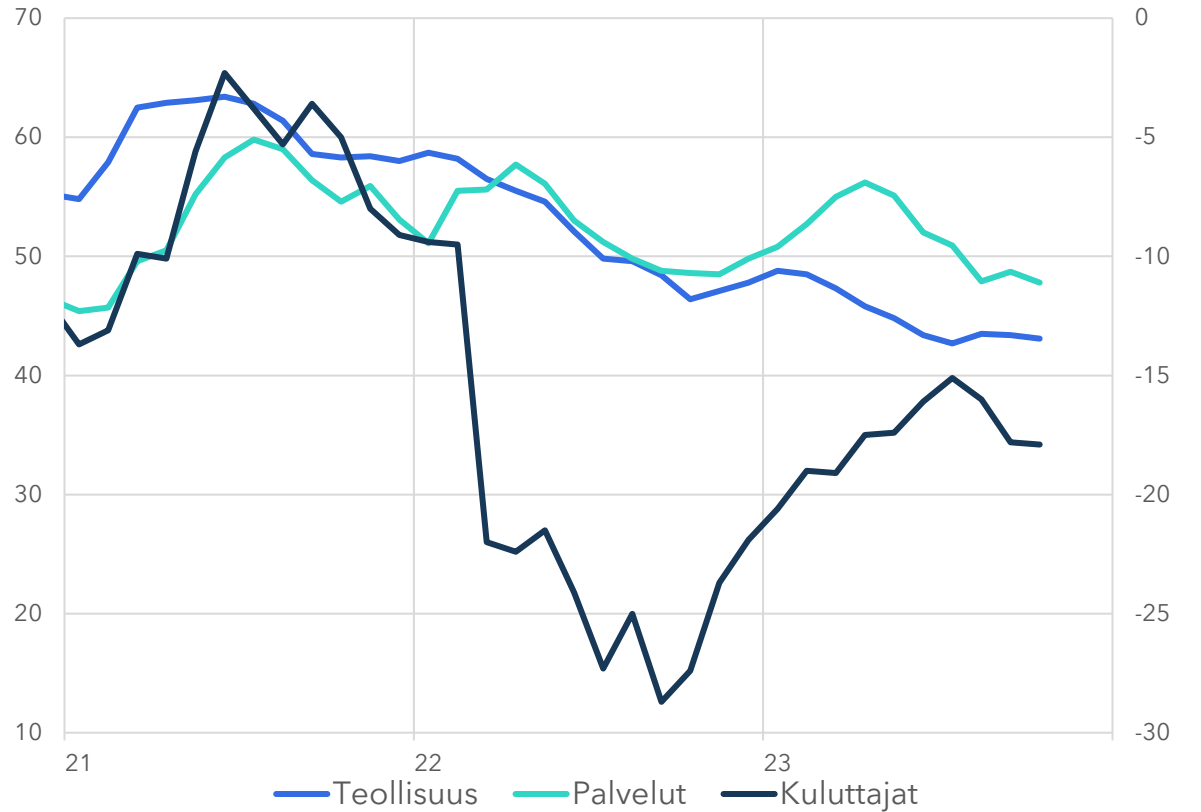
## Eurooppa jää maailmantalouden kyydistä

BKT-ennusteet (vuosimuutos, %)



## Suhdanne tukee rahapolitiikan keventämistä

Kuluttajien luottamus ja elinkeinoelämän aktiiviteetti (indeksi)



# Rakentaminen rahamarkkinoiden, finanssipolitiikan ja sääntelyn armoilla

Rahoitus ja rakennuskustannukset määrittelevät vallitsevalla hintatasolla kuinka moni tarjolla olevista rakennushankkeista on kannattava

<u>Kysyntätekijät</u>	<u>Toimenpide-ehdotukset</u>	<u>Vaikuttavuus 2023-26</u>	<u>Budjetti-vaikutus</u>	<u>Tarjontatekijät</u>	<u>Toimenpide-ehdotukset</u>	<u>Vaikuttavuus 2023-26</u>	<u>Budjetti-vaikutus</u>
Rahoitus-olosuhteet	Lisätään ARA-tuotannon kysyntää ns. välimallin avulla, helpotetaan ensiasunnon ostoa, tuetaan korjausrakentamista suhdanneluontoisilla avustuksilla	+++++	Kyllä	Rahoitus-olosuhteet	Varmistetaan asuntorakentamisen rahoituksen saatavuus ja tarvittaessa kehitetään RS-järjestelmää	+++++	Ei
Vero-/finanssipolitiikka	Palautetaan korkovähennysoikeus, poistetaan varainsiirtovero, laajennetaan kotitalousvähennys koskemaan taloyhtiöiden remonteja	++++	Kyllä	Finanssipolitiikka, ARA-tuotanto	Joustavoitetaan ARA:n ehtoja, rakennetaan malli täytetakauksille, parannetaan tuotantotukien toimivuutta erilaisissa suhdanteissa, lykätään kiinteistöverouudistusta	++++	Kyllä/Ei
Luottamus tulevaan talouskehitykseen ja asuntojen arvonnousuun	Tuetaan sijoittajakysyntää välimallin avulla, tuetaan kuluttajakysyntää ja asuntokauppaa palauttamalla korkovähennys ja poistamalla varainsiirtovero	++++	Kyllä	Kaavoitus, luvitus ja tonttimaa	Joustavoitetaan tontinluovutusehtoja ja maankäytösopimuksia, käsitellään kaavapoikkeamat ja luvat kiireellisinä	++	Ei
Makrovakaupolitiikka	Hyödynnetään taloyhtiölainoja, huojennetaan lainakattoa, minimoidaan sääntelystä kumpuavat rajoitteet	+++	Ei	Rakennus-Määräykset ym.,	Kiirehditään hallitusohjelman rakentamista koskevia lakihankkeita, minimoidaan hallinnolliset esteet	++	Ei
Kotitalouksien tulot	Vauhditetaan asuntokauppaa ja työvoiman liikkuvuutta palauttamalla korkovähennys ja poistamalla varainsiirtovero	+++	Kyllä	Rakennussektorin kilpailu	Hyödynnetään taloyhtiölainoja, rakennetaan malli valtion takauksille	++	Ei
Väestökehitys	Tuetaan kaupungistumista mm. tuotantoa tukevilla 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 2024-26	+	Ei
				Rakennussektorin tuottavuus	Kasvatetaan rakennusalan tk-panostuksia	+	Kyllä