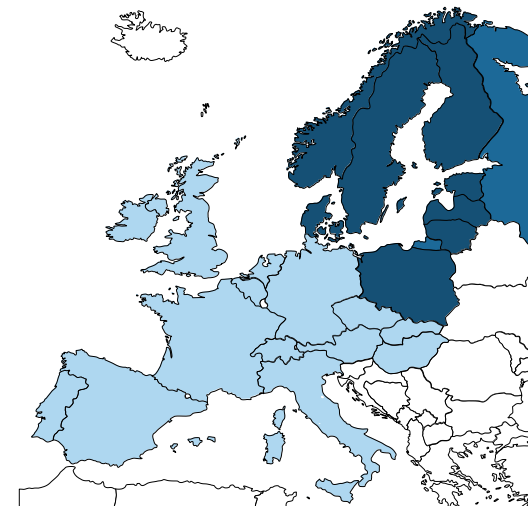


RAKENTAMISEN NÄKYMÄT

SUOMEN TALOUDEN AJANKOHTAISTEN ILMIÖIDEN
VAIKUTUS ASUNTOMARKKINOIHIN JA RAKENTAMISEEN

KOVAN AJANKOHTAISSEMINAARI 16.11.2022

PEKKA PAJAKKALA,
JOHTAVA NEUVONANTAJA, FORECON OY



Keitä olemme?

- Rakentamisen tutkimus- ja ennakointipalveluita tarjoava yritys.
- Puolueeton ja itsenäinen
- Toiminta käynnistynyt 1970-luvulla
- Osa Byggfakta Group -konsernia
- Toimisto: Technopolis Hermia Tampere
- Henkilöstö: 8
- Jäsenenä:
 - Suomen jäsen EUROCONSTRUCT® -rakentamisen ennakointiverkostossa
 - Valtiovarainministeriön johtaman rakennusalan suhdanneryhmän RAKSUn jäsen
 - RAKLI:n suhdanneryhmän jäsen

Mitä teemme?

- Tarjoamme analyysiin ja asiantuntemukseen perustuvia näkemyksiä ja ennusteita päätöksenteon tueksi
 - Rakentamisen markkina- ja kysyntäanalyysit sekä -ennusteet
 - Budjetointi, strateginen suunnittelu, uudet toiminta-alueet, yritysostot, benchmarking, työllisyys, talous
 - Kysyntä- ja tarjontatilanteen vaikutus rakentamisen hinta- ja kustannuskehitykseen
 - Rakennuskanta- ja kiinteistöportfolioanalyysit, korjaustarpeet ja korjausvelka
 - Toiminta-alueet: Suomi, Pohjoismaat, Baltian maat, Eurooppa

Foreconin henkilöstö



Markku Riihimäki

- Leading expert, CEO, M.Sc. (Tech)
- Construction materials market forecasts
- Business development
- EUROCONSTRUCT® net work



Pekka Pajakkala

- Senior advisor, M.Sc. (Tech)
- Macro economy, construction in the economy
- Construction related business environment



Tuomas Laitinen

- Marketing and Business Development, M.Sc. (Tech)
- Construction market forecasts
- Russia and the Baltic States
- EUROCONSTRUCT® net work



Timo Koskinen

- Head of Product (Prix), M.Sc. (Tech)
- Price forecasts
- Construction market forecasts
- Renovation



Liisa Jaakkonen

- Statistics analyst
- Databases, calculation models, resource calculations
- EUROCONSTRUCT® sales and marketing surveys



Pekka Tienhaara

- Senior expert, M.Sc. (Tech)
- Construction forecasts - incl. project level monitoring
- Materials usage - forecasts and expertise
- Forecast modelling



Kenneth Aro

- Data analyst, M.Sc. (Tech)
- Data modeling and programming
- Database processing



Janne Puustelli

- Data analyst, M.Sc. (Tech)
- Database processing
- Building stock related modelling

RAKENTAMISEN NÄKYMÄT

1. Talouden ja kaupungistumisen näkymät
2. Asuntomarkkinoiden näkymät
3. Rakentamisen näkymät
4. Yhteenveto ja johtopäätöksiä

Talouden kasvuennusteet maailmalla pysyneet plussalla

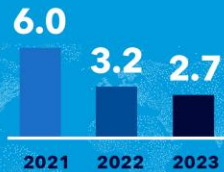
- kuluva ja ensi vuosi ovat hidaskasvuisia, kasvu kiihtyy 2024
- ostopäällikköindeksit ovat 50 pisteen alapuolella sekä teollisuudessa että palveluissa => tuotanto vähenee
- tuotannossa edelleen saatavuusongelmia
- korkojen nopea nosto hidastaa talouskasvua

WORLD ECONOMIC OUTLOOK OCTOBER 2022

GROWTH PROJECTIONS BY REGION

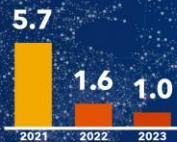
(PERCENT CHANGE)

World

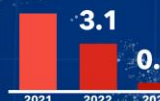


(real GDP growth, percent change)

UNITED STATES



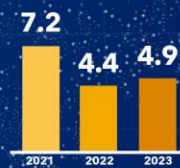
EURO AREA



MIDDLE EAST AND CENTRAL ASIA



EMERGING AND DEVELOPING ASIA



LATIN AMERICA AND THE CARIBBEAN



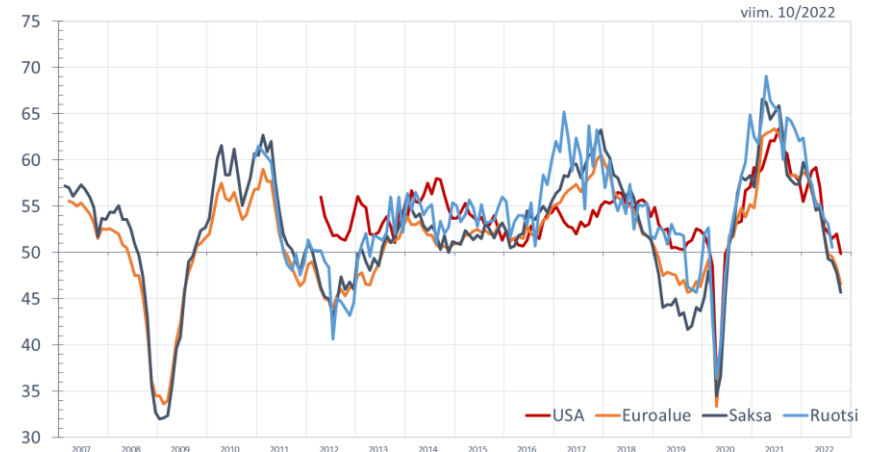
SUB-SAHARAN AFRICA



Source: IMF, World Economic Outlook, October 2022.

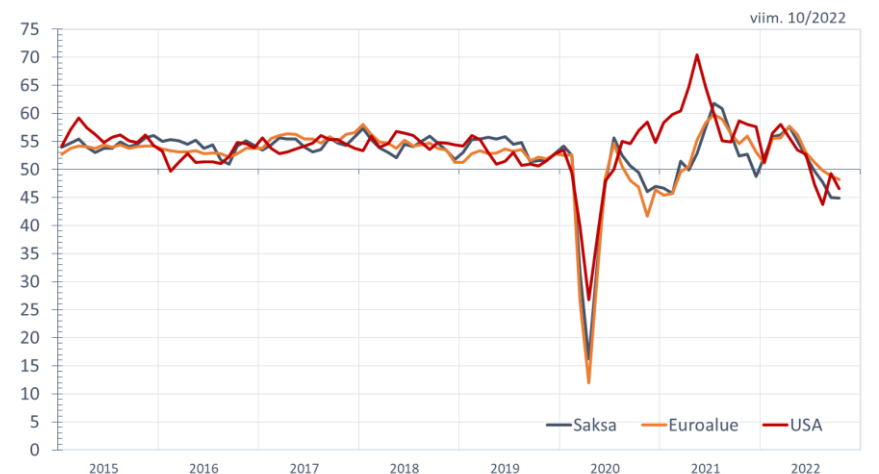
Note: Order of bars for each group indicates (left to right): 2021, 2022 projections, and 2023 projections.

Teollisuuden ostopäällikköindeksit



Lähde: Markit ja Sif and FöreningsSparbanken

Palveluiden ostopäällikköindeksit

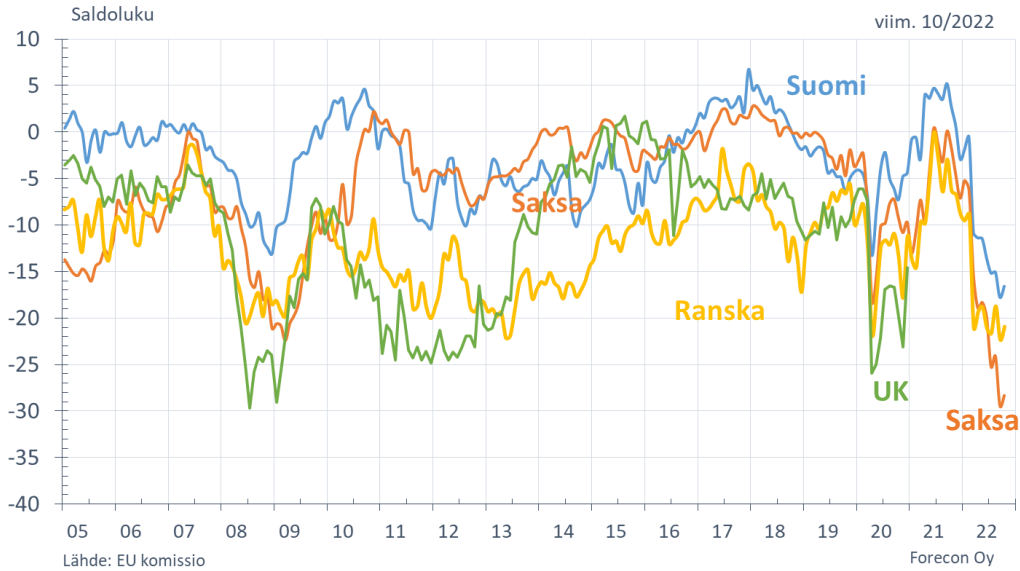


Lähde: IHS Markit

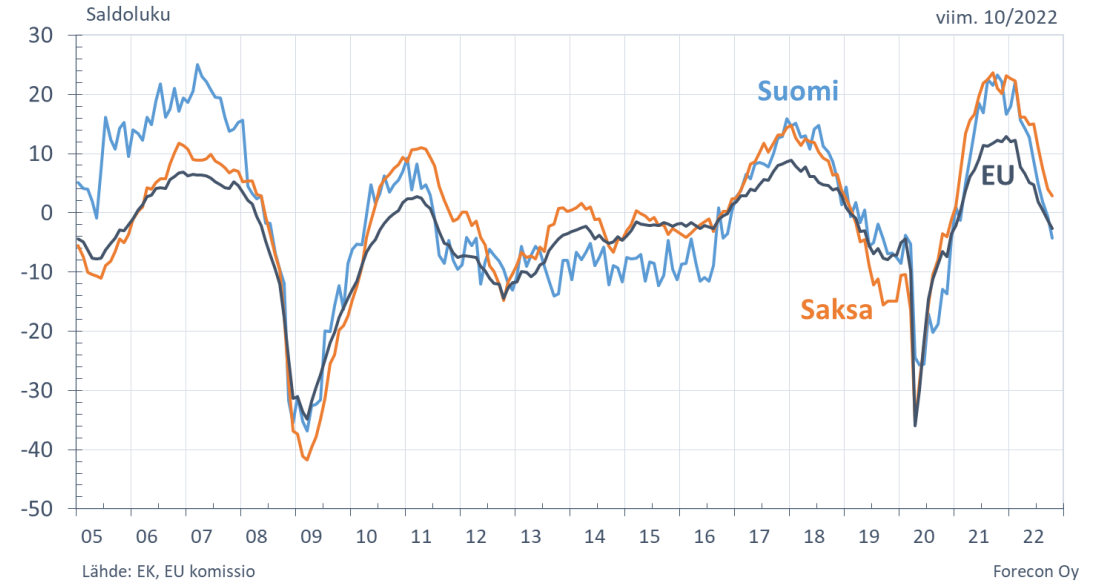
Luottamus tulevaisuuteen on heikentynyt kaikkialla

kuluttajilla luottamus ennätysmatalalla, teollisuudessa noin keskiarvossa,

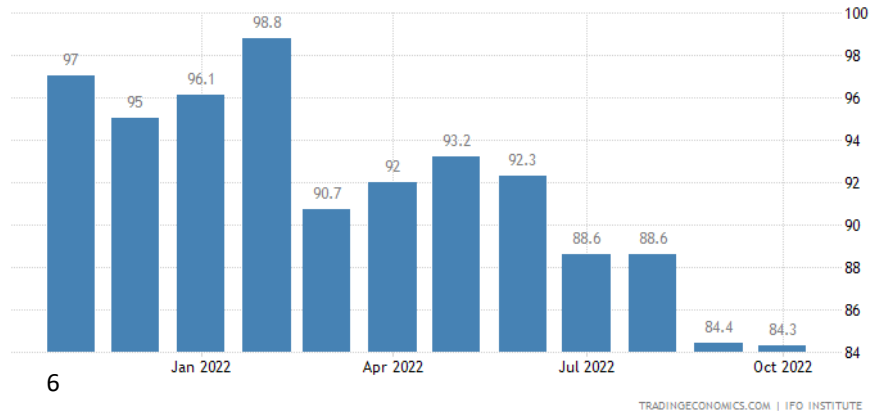
Kuluttajien luottamusindikaattorit



Teollisuuden luottamusindikaattorit



Germany IFO Business Climate Index latest October 2022



BKT-ennusteet 2023

Suomen tuoreimpien BKT ennusteiden keskiarvo on nollassa, +0,5...-0,5 %

Ruotsin tuoreet BKT ennusteet ovat miinuksella, 0...-1 %

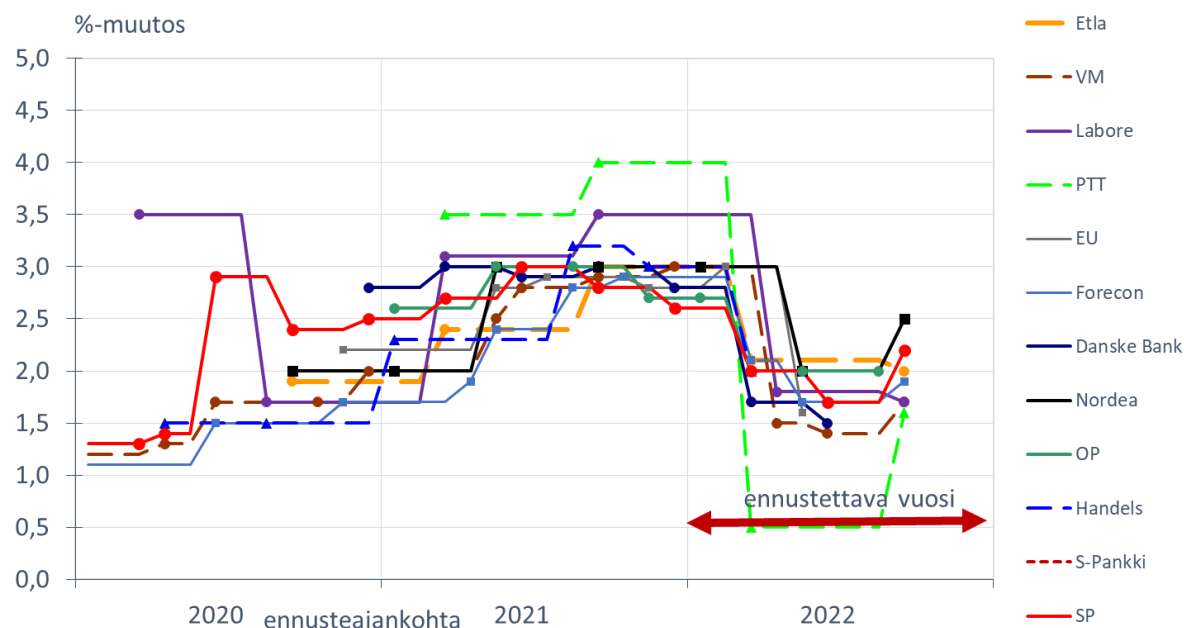
Saksan tuoreet BKT-ennusteet ovat miinuksella, -0,5...-1 %

The German Ifo Business Climate Index rates the current German business climate and measures expectations for the next six months. It is a composite index based on a survey of manufacturers, builders, wholesalers and retailers.

Talousoennusteet Suomelle vuosille 2022 ja 2023

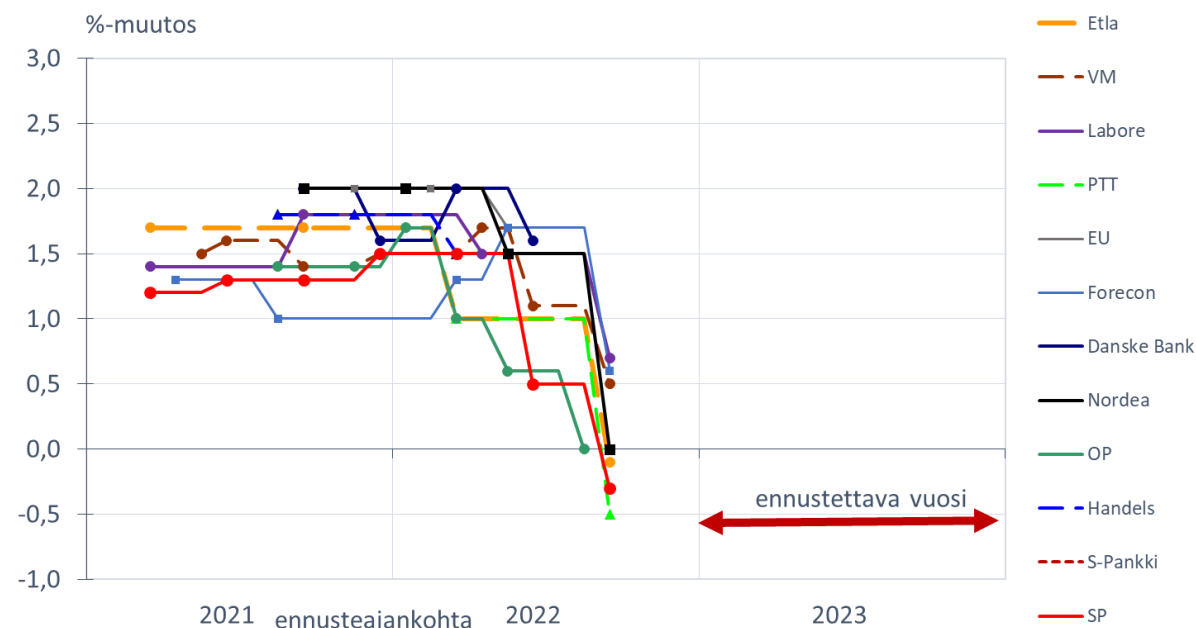
- Talous kasvanut hyvin aina kesään saakka
- Ensi vuoden ennusteet laskeneet. Hintojen nousu, korkojen nousu, kiristytävä rahapolitiikka
- Taantuman mahdollisuus talven aikana kasvanut

vuosi 2022



2022: +1,5..+2,5 %

vuosi 2023

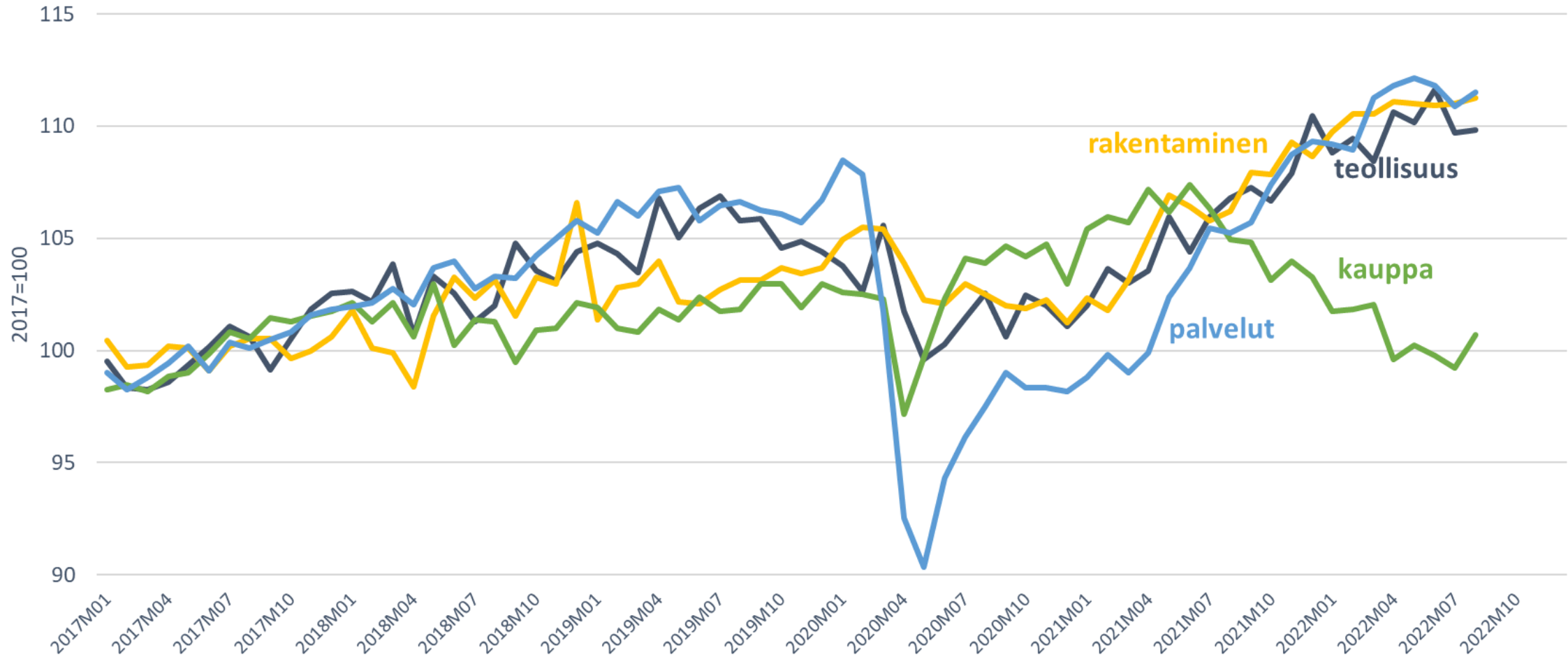


2023: -0,5..+0,5 %

2024: n. + 1,5 %

Suomen päätoimialoilla menee edelleen hyvin - näkymät kuitenkin heikentyneet

Liikevaihdon määräindeksi, 2017=100, kausitasoitus, tuorein elokuu 2022



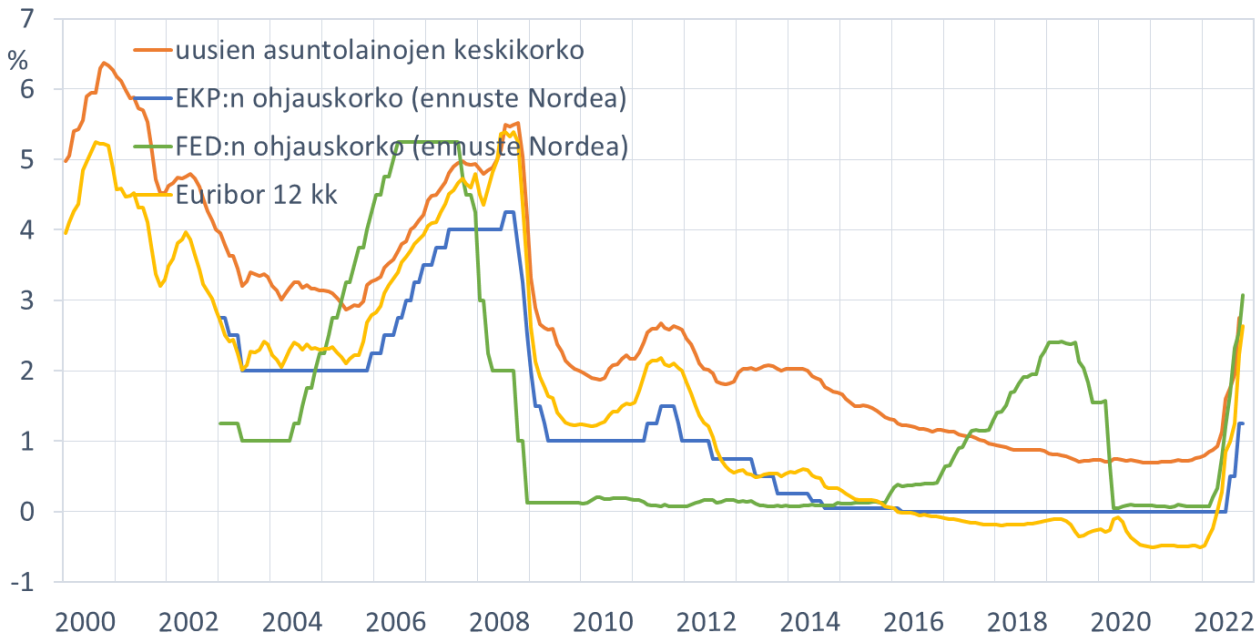
Lähde: Tilastokeskus, viimeisin 8/2022

Korot ja inflaatio nousseet nopeasti kaikkialla

- Korot nousseet, nousu tasaantuu talven aikana, asuntolainojen korkoennusteet tasolla 3,5..4 %
- Suomen inflaatio 8,3 % lokakuussa
- Taloustutkimuslaitosten inflaatioennusteet ensi vuodelle 3,2...4,5 %

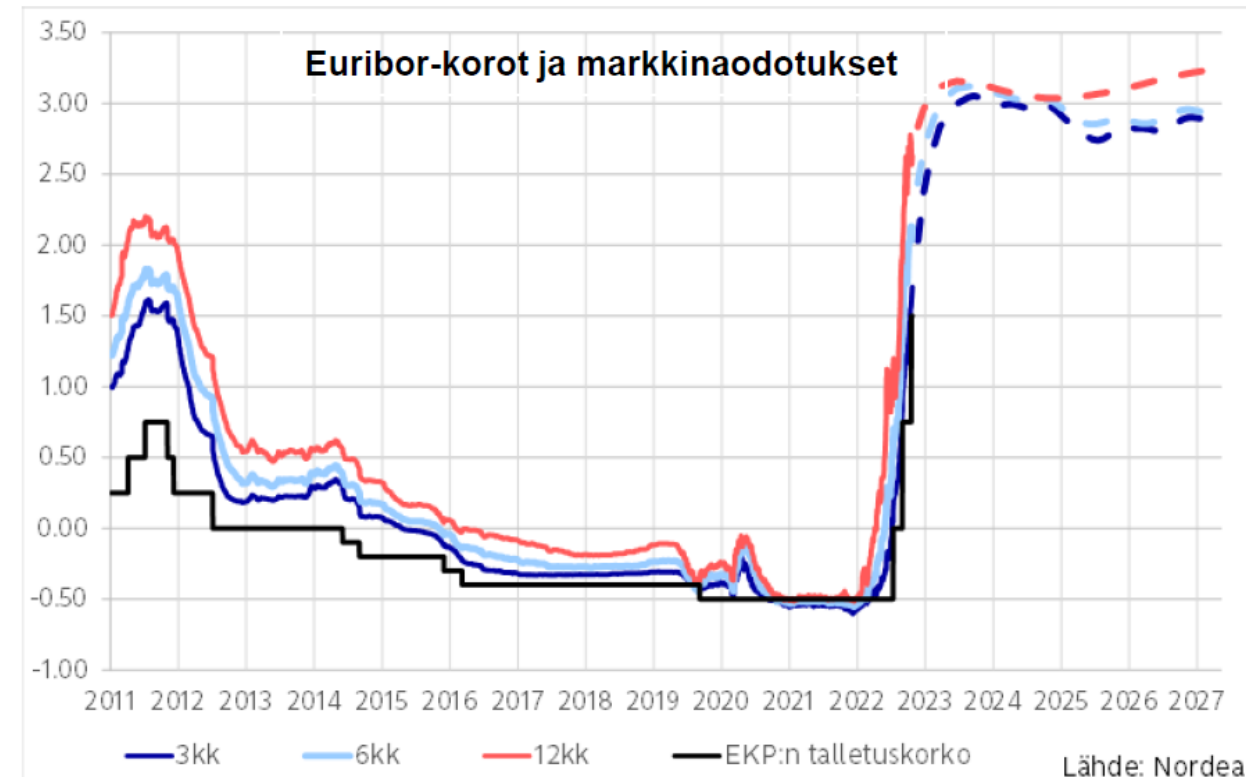
Korot

Lokakuu 2022



Lähde: Suomen Pankki

Pankkien marginaalit ovat pienentyneet korkojen noustessa, syyskuussa keskiarvo 0,62



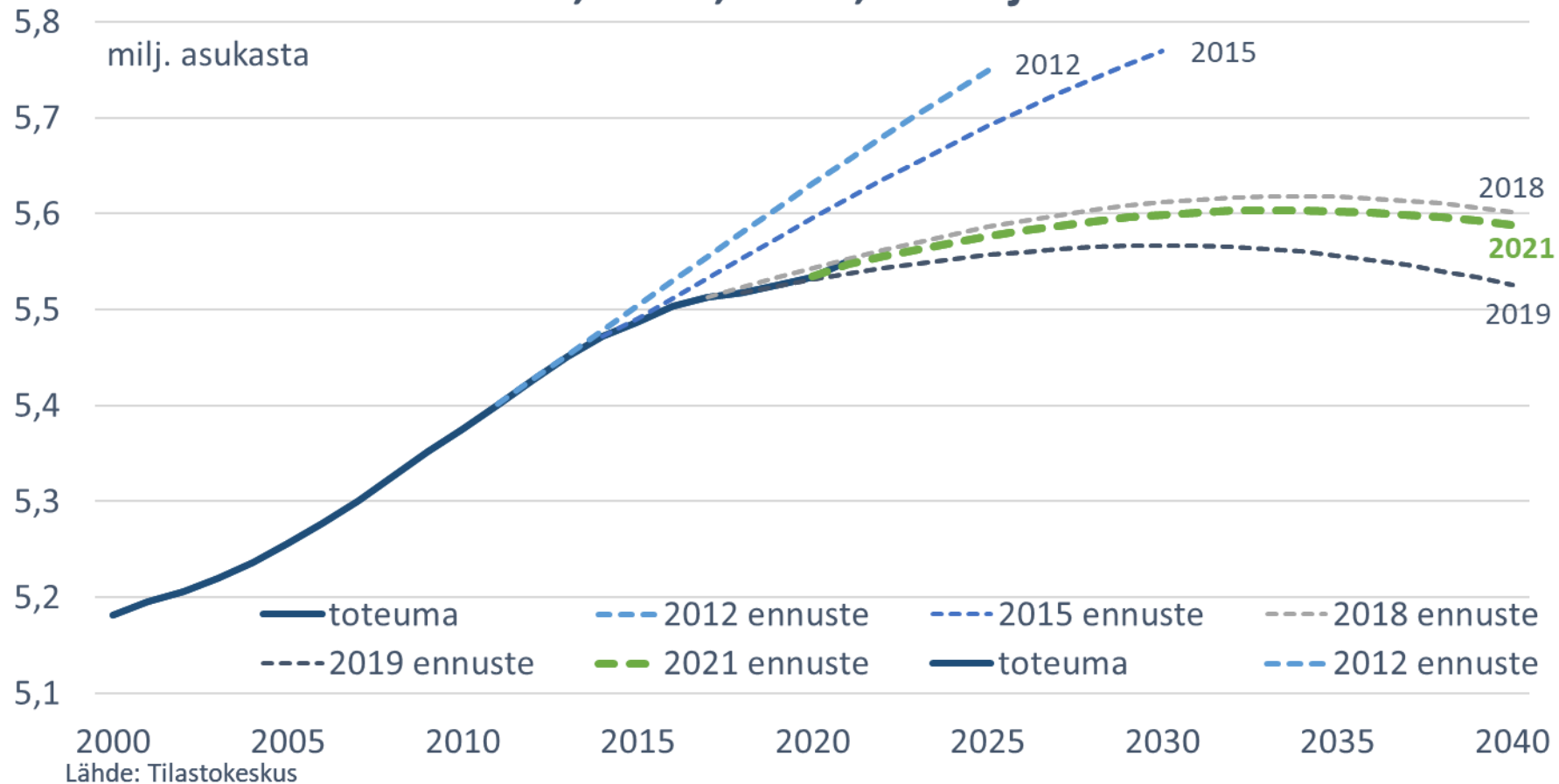
Lähde: Nordea

RAKENTAMISEN NÄKYMÄT

1. Talouden ja kaupungistumisen näkymät
2. **Asuntomarkkinoiden näkymät**
3. Rakentamisen näkymät
4. Yhteenveto ja johtopäätöksiä

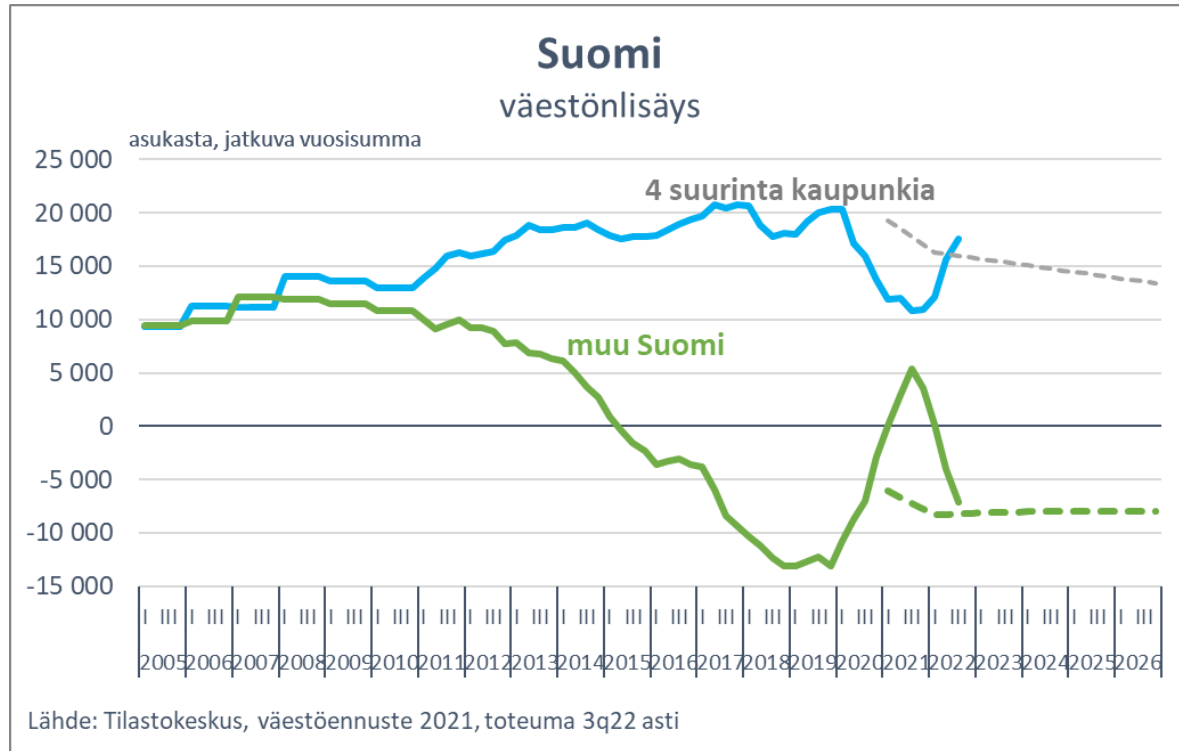
Suomen väestö kasvaa hitaasti ja kääntyy laskuun 2035

Suomen väkiluku ja väestöennusteet 2012, 2015, 2018, 2019 ja 2021

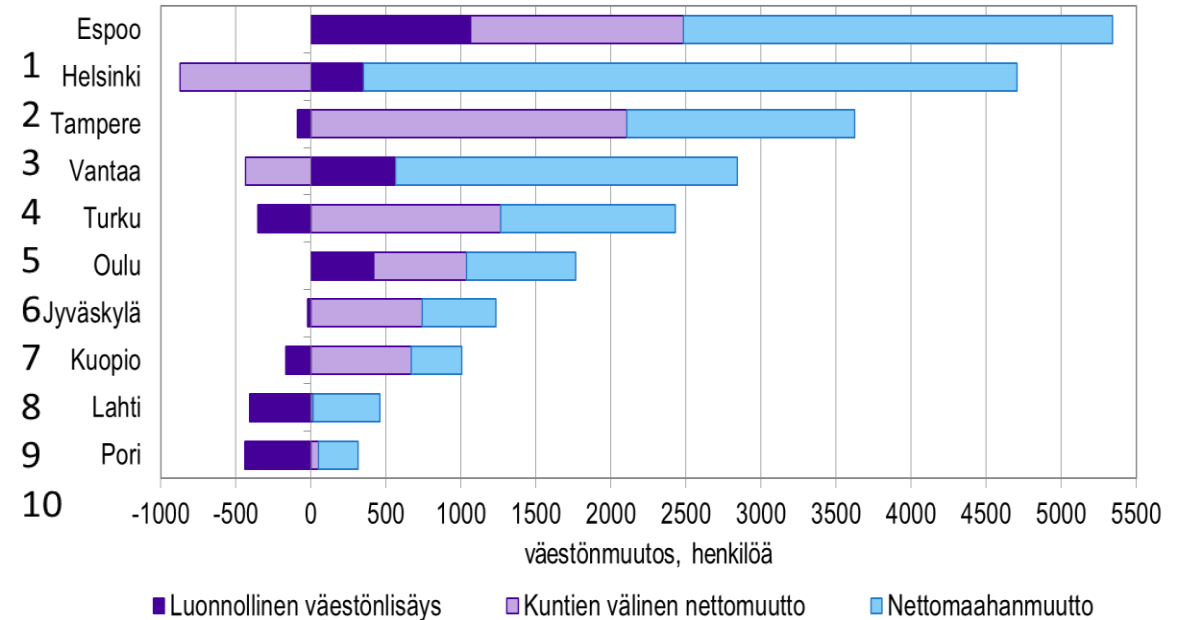


Suuret kaupungit kärsivät väestönkasvun hidastumisesta korona-aikana

- kasvu on kiihtynyt reippaasti kevään 2022 jälkeen
- väestömuutoksilla on suuri vaikutus rakentamiseen



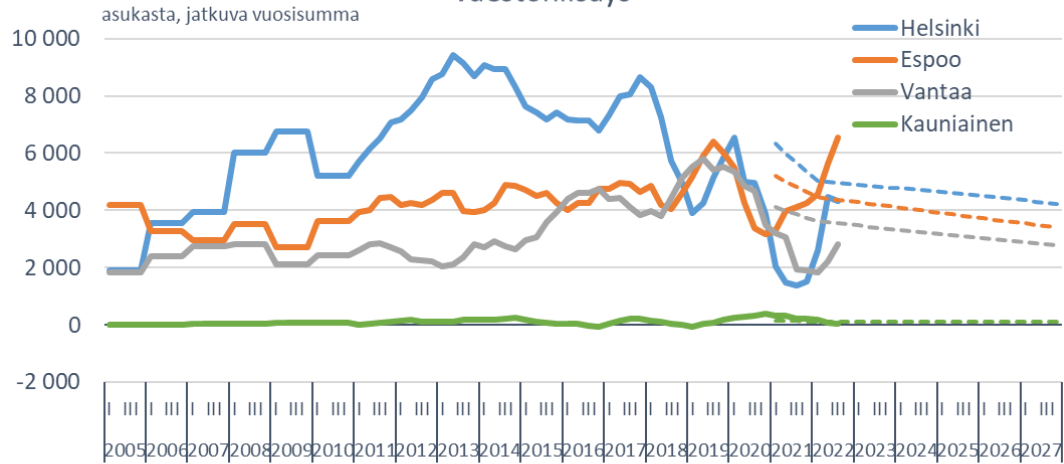
Väestömuutosten ennakkotiedot 10 suurimmassa kaupungissa tammi-syyskuussa 2022 (Kuviossa mukana väkiluvun korjaukset)



- Espoo on kasvanut nopeimmin vuonna 2022
- Helsingissä ja Vantaalla kuntien välinen nettomuutto on miinuksella.
- Helsingissä, Vantaalla ja Espoossa suurin kasvutekijä on nettomaahanmuutto
- Luonnollinen väestönlisäys on suurinta Espoossa.
- Tampere kasvaa eniten Suomessa kuntien välisen nettomuuton takia

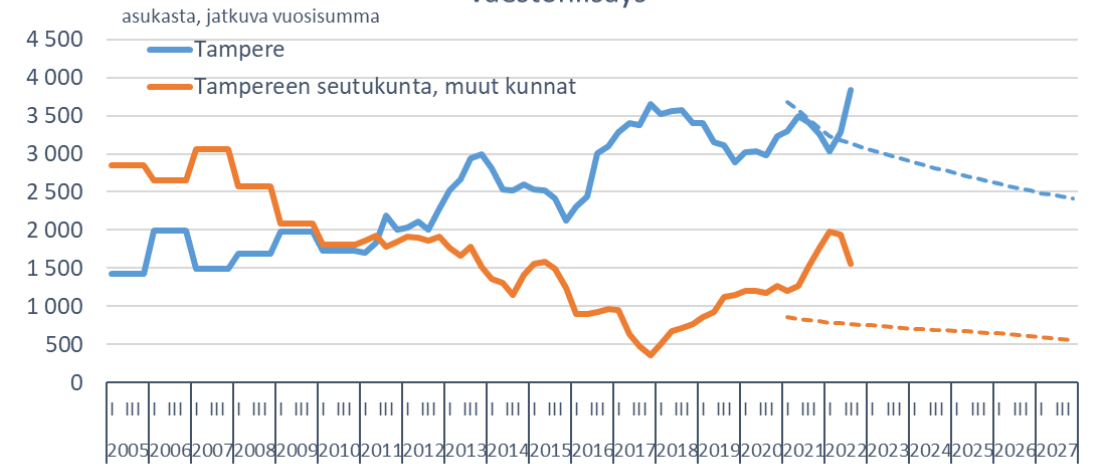
Väestön kasvu kiihtynyt kevästä 2022 suurissa seutukunnissa

Pääkaupunkiseutu väestönlisäys



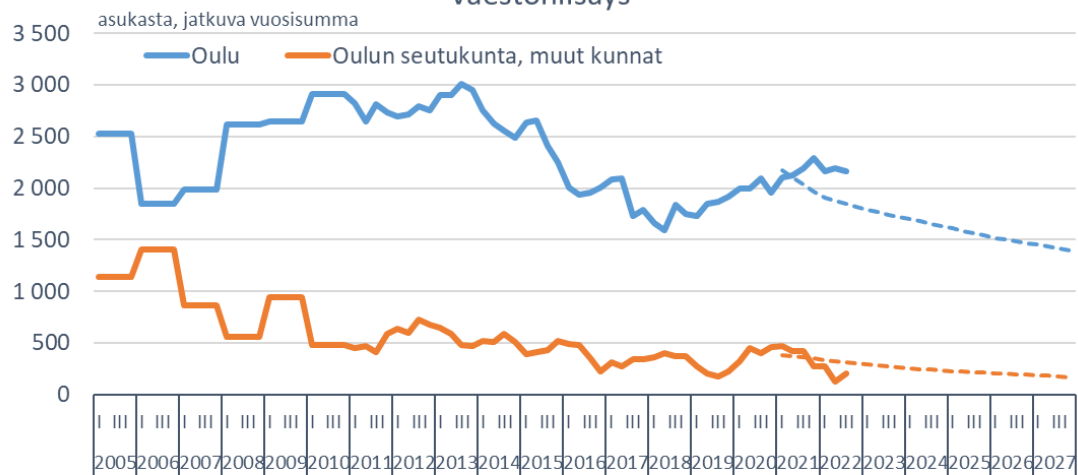
Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste 2021, toteuma 3q22 asti

Tampereen seutukunta väestönlisäys



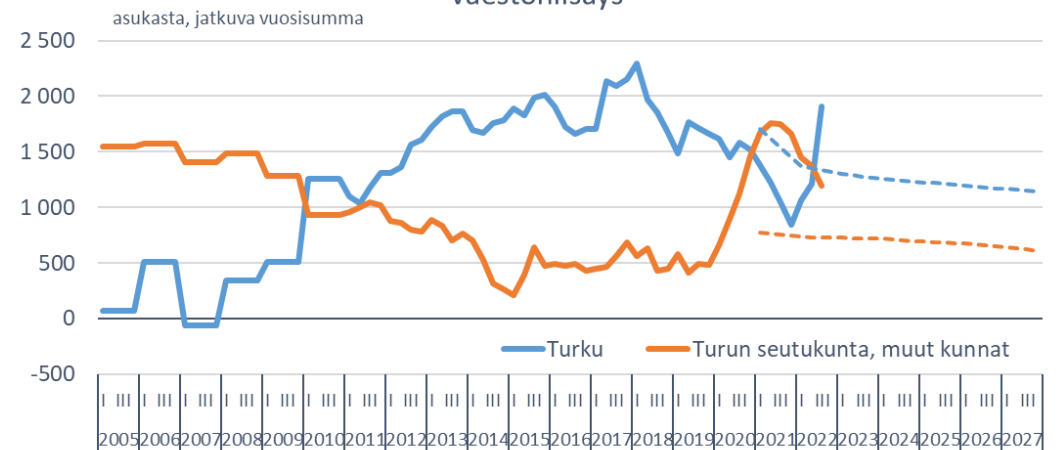
Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste 2021, toteuma 3q22 asti

Oulun seutukunta väestönlisäys



Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste 2021, toteuma 3q22 asti

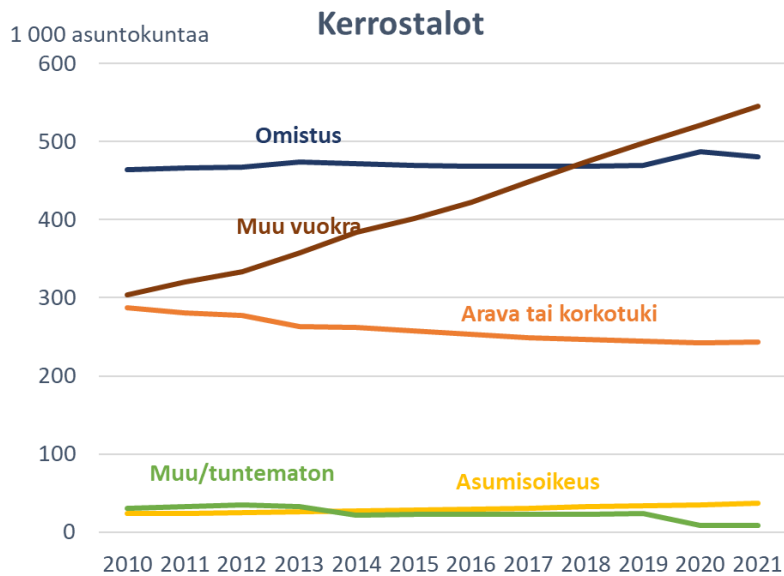
Turun seutukunta väestönlisäys



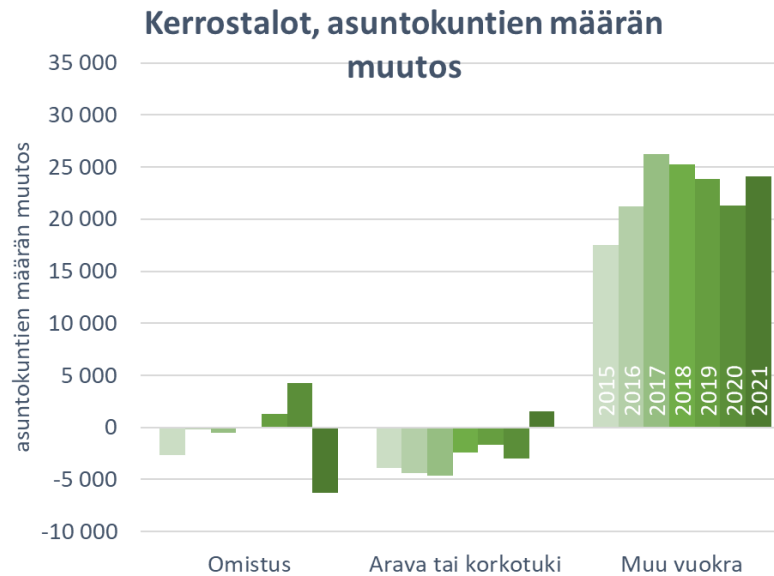
Lähde: Tilastokeskus, väestöennuste 2021, toteuma 3q22 asti

Kerrostaloissa eniten asuntokuntia asuu vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa

Asuntokuntien määrä hallintaperusteen mukaan koko maa, kerrostalot



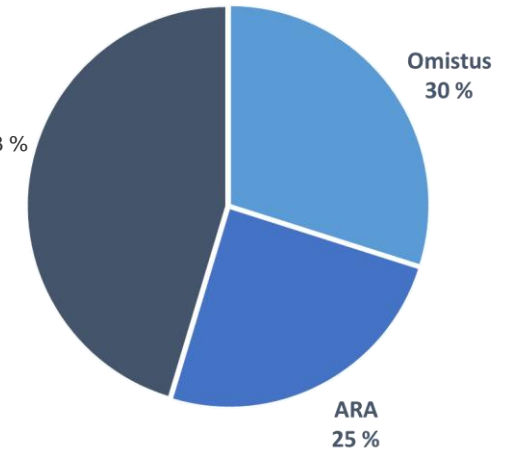
Lähde: Tilastokeskus



Valmistuneet kerrostaloasunnot vuonna 2021

jakautuminen omistusasumiseen sekä vuokratuotantoon

Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot 45 %
ammattisijoittajat 33 %
yksityiset 12 %

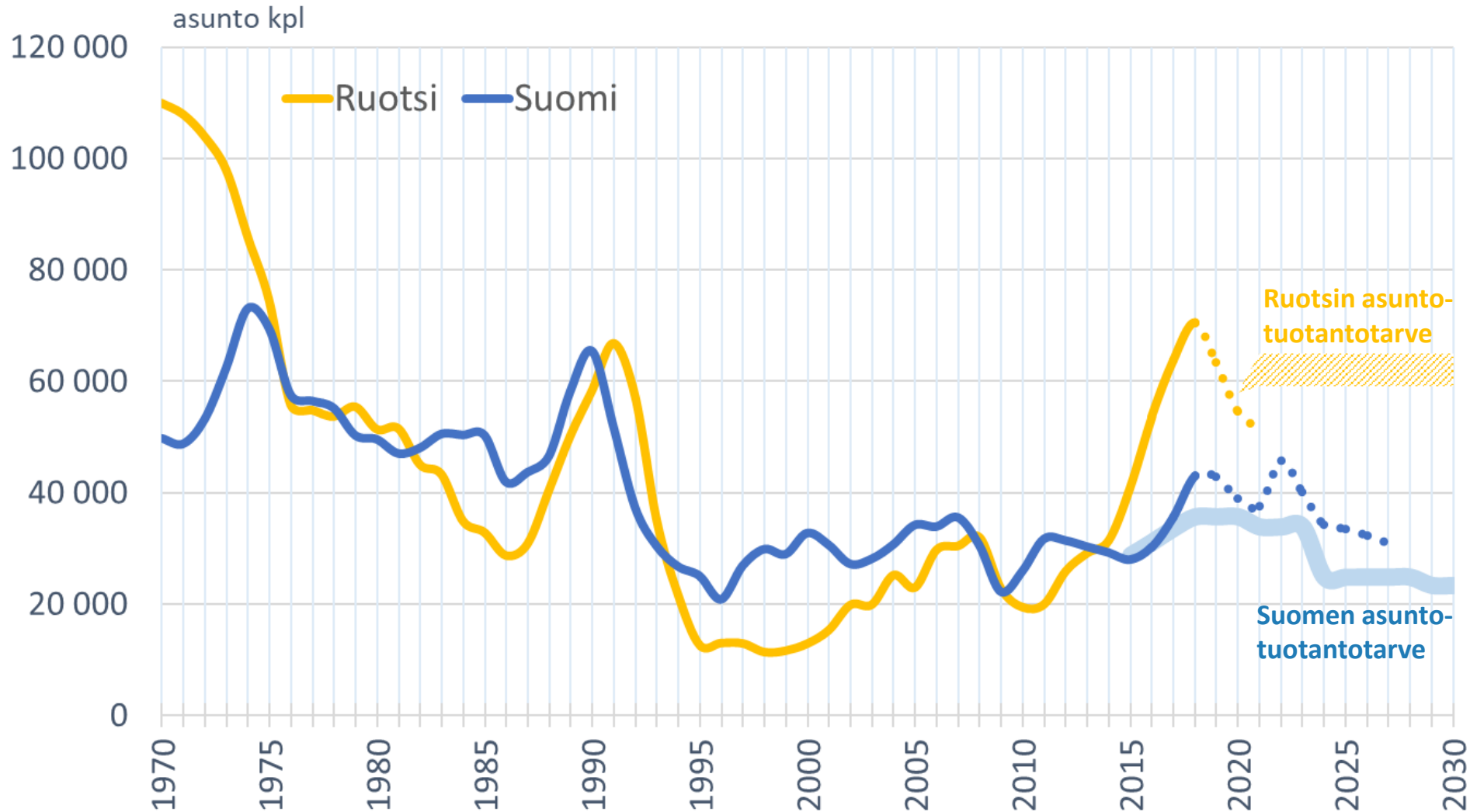


Lähde: Tilastokeskus, Forecon

Yhteensä 27 000 asuntoa

Forecon

Asuntotuotantotarve Suomessa ja Ruotsissa



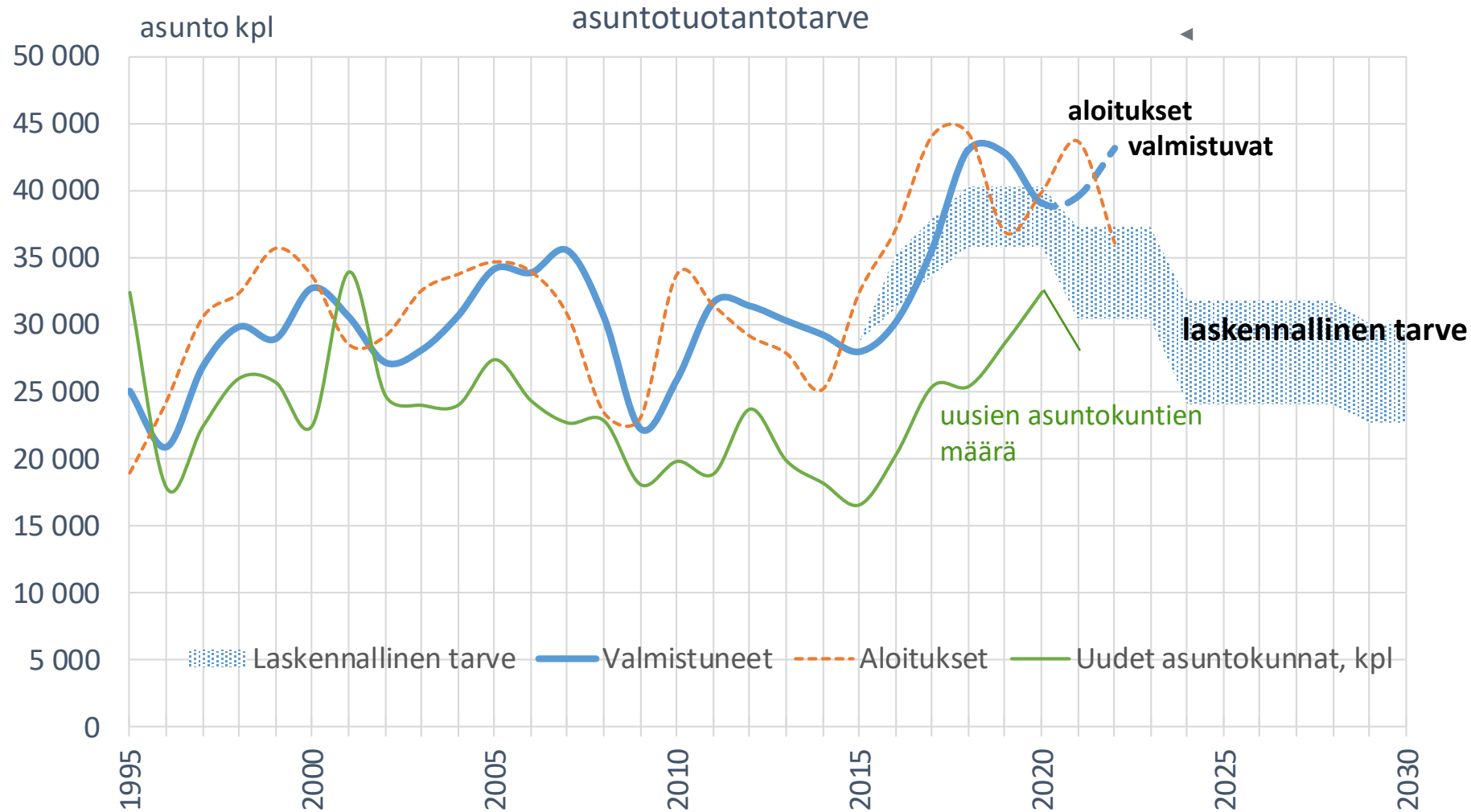
Lähde: Boverket, Behov av bostadsbyggnade till 2030 (6/2022), EUROCONSTRUCT, Forecon Oy

Tuotantotarve: Suomessa ongelma edelleen ylituotanto, Ruotsissa jatkossa alituotanto

Suomessa on viime vuosina rakennettu asuntoja selvästi tarvetta enemmän. Syynä ovat sekä ammattisijoittajien että kuluttajien voimakas kiinnostus asuntosijoittamiseen sekä kuluttajien erittäin vahva asunnon ostovoima. Lisäksi markkinoille on tullut runsaasti uusia kansainvälisiä asuntosijoittajaryityksiä. Kuluttajien vahva asunnon ostovoima on ollut peräisin matalista koroista, pitkistä laina-ajoista, sijoittajien veroeduista sekä suurista taloyhtiölainoista lyhennysvapaineen. Nyt tilanne on kuitenkin muuttunut. Lähivuosina asuntotuotanto laskee, mutta pysynee tuotantotarpeen yläpuolella. Ruotsissa asuntotuotanto putoaa tuotantotarpeen alapuolelle.

Asuntojen rakentaminen ylittää pitkän aikavälin tarpeen

- parin vuoden jälkeen palataan normaalilukemiin n. 30 000 asunnon tasolle
Koko Suomi

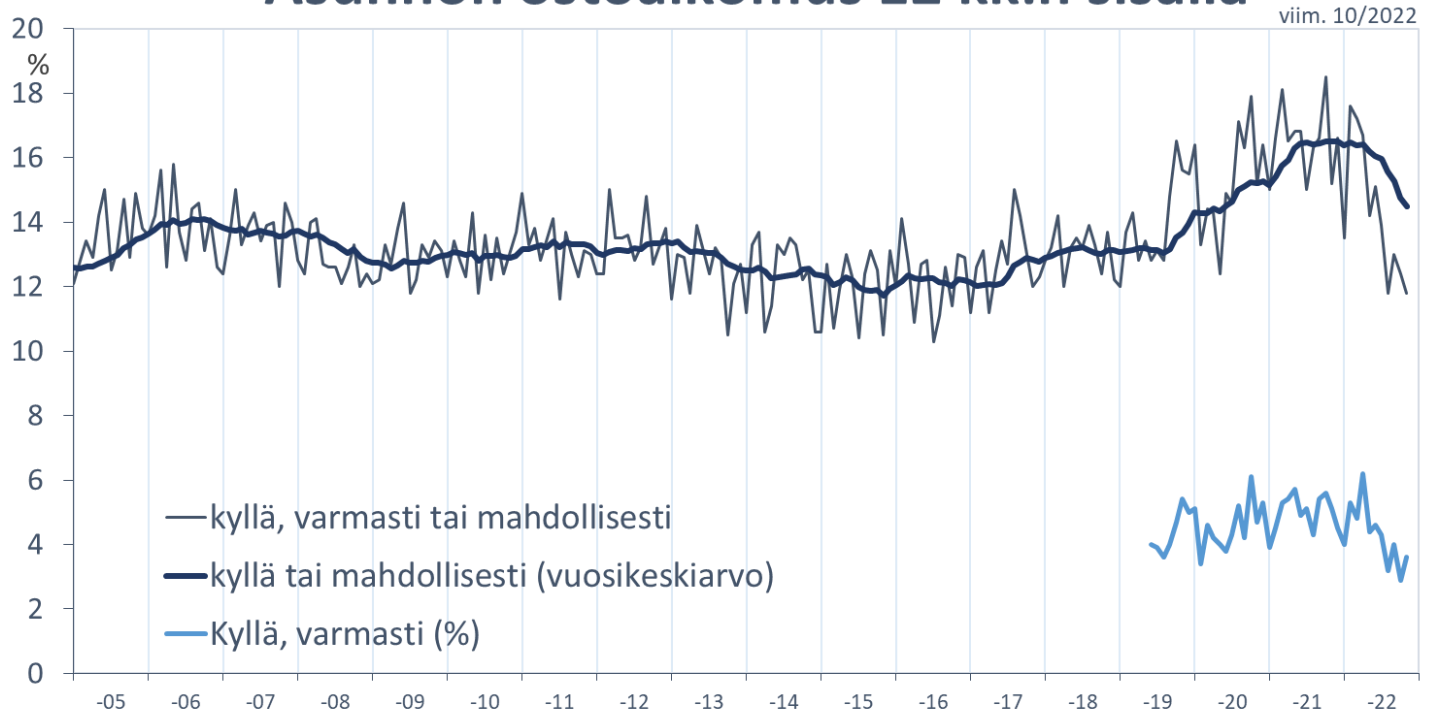


- Koko maan tasolla asuntoja tarvitaan enemmän kuin uusia asuntokuntia syntyy, koska muuttoliike jatkuu ja asuntoja jää tyhjilleen. Kakkos- ja tilapäisasunnot ovat niin ikään ilman asuntokuntaa.
- Kaupungistumiskehitys on keskeinen tekijä asuntotarpeessa.
- Vuosina 2017... 2019 asuntokuntien määrä on kasvanut poikkeuksellisen paljon mm. opiskelijoiden siirryttyä KELAn asuntotuen piiriin sekä vuokra-asunto-tarjonnan vahvan kasvun takia.
- Kasvun takana on yhden hengen ruokakuntien määrän nopea kasvu, jonka ei ennakoida jatkuvan viime vuosien vauhtia, vaan palaa takaisin 20 000 kpl/a tai sen alle.

Lähde: Tilastokeskus, laskelmat Forecon Oy

Ukrainan sota ei romahduttanut heti asunnonostoaikomuksia, mutta hintojen ja korkojen nousu teki sen kesän jälkeen

Asunnon ostoaikomus 12 kk:n sisällä



Lähde:Tilastokeskus

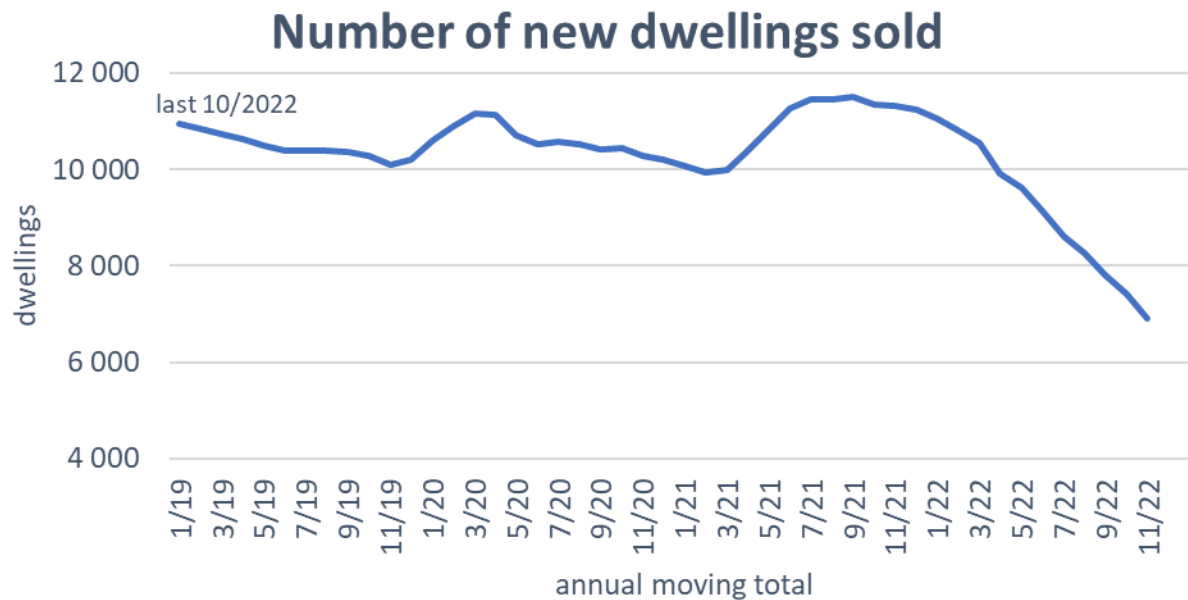
Forecon Oy

- ”Varmasti tai mahdollisesti”-asunnon ostoaikomukset vuositasolla olivat nopeassa kasvussa kesästä 2019 kesään 2021, pysyivät sen jälkeen ennallaan ja kääntyivät kiihtyvään laskuun maaliskuussa 2022.
- *Kuluttajien todella heikko luottamus ja matalat aikomukset ovat ristiriidassa tuoreiden talousennusteiden ja yritysten suhdannenäkymien kanssa. Ne molemmat heikkenevät, mutta kuluttajien negatiivinen reagointi on paljon voimakkaampaa.*
- *Nollakorkoajan päättymisen ja hintojen nousu (energia, ruoka,..) näkyvät voimakkaasti kuluttajien tulevaisuudenuskossa. Työpaikkansa pysyvyyteen kuluttajat kuitenkin uskovat edelleen.*

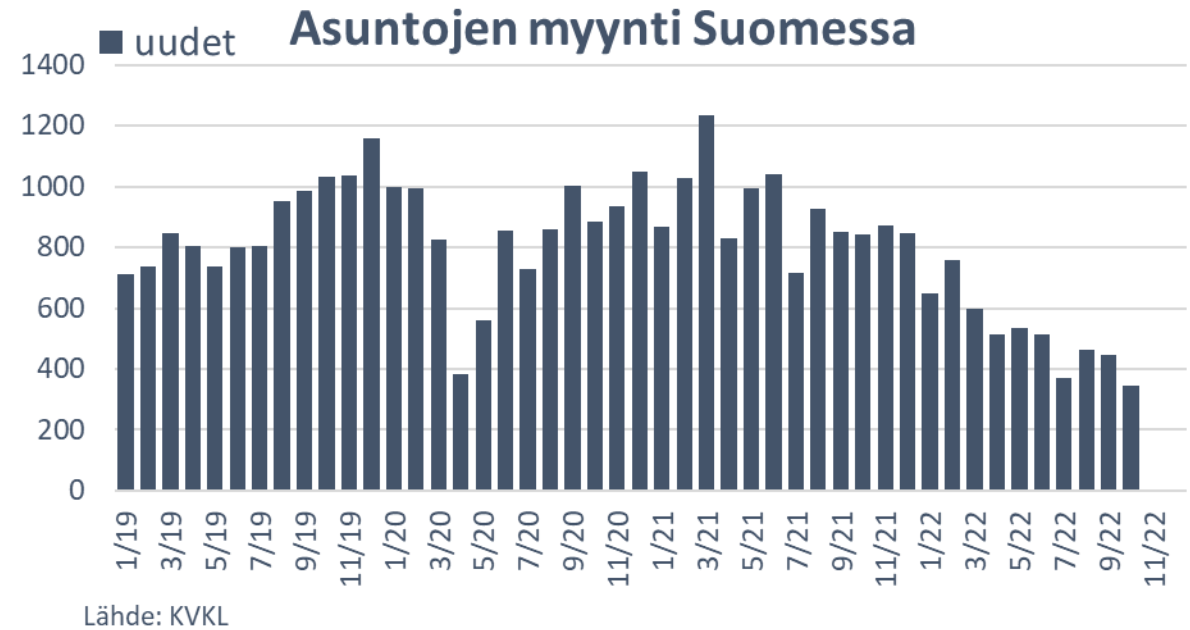
Uusien asuntojen myyntimäärä

tuorein lokakuu 2022, lähde KVKL

Vuosimyynti



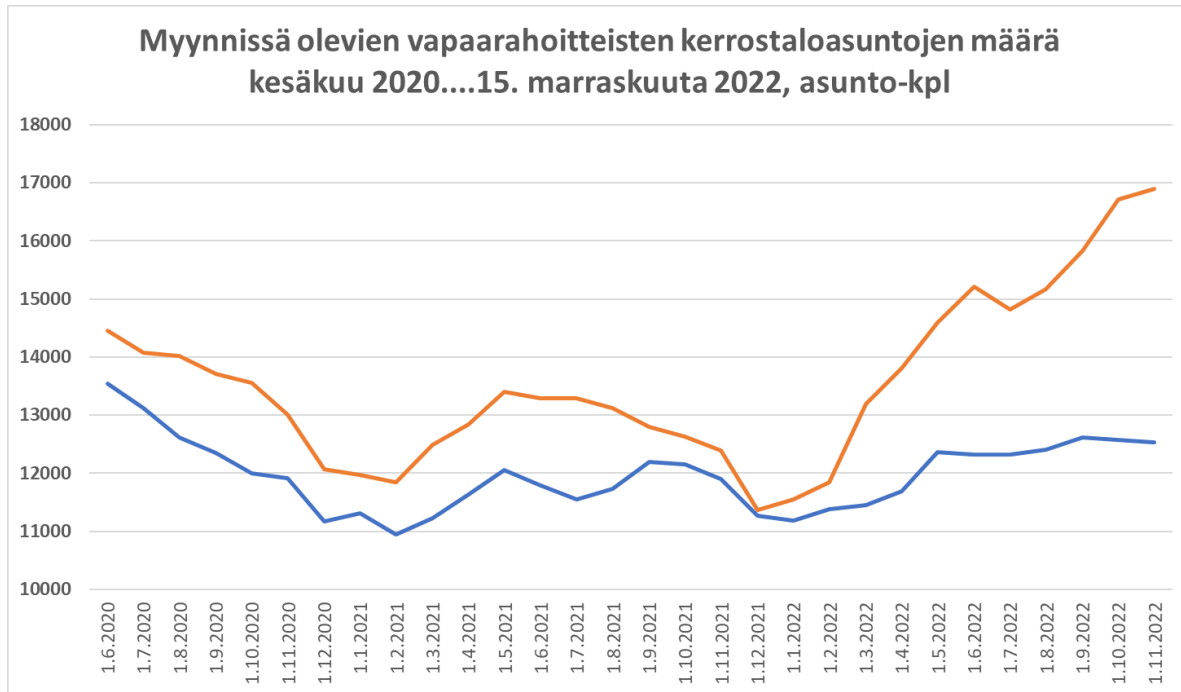
Kuukausimyynti



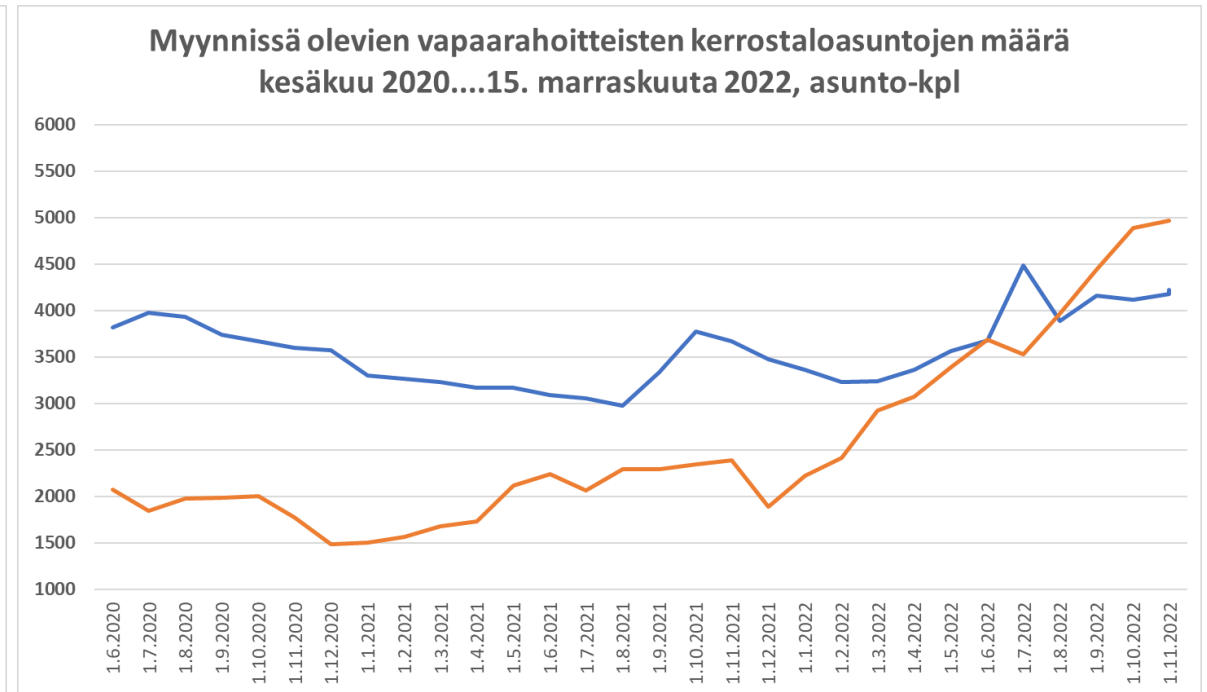
Käytettyjä vapaarahoitteisia kerrostaloasuntoja on tullut myyntiin valtavasti vuoden 2022 aikana

- koko maassa kasvua 50 % , pääkaupunkiseudulla 170 %
- seurauksena myyntiaikojen pidentyminen ja hintojen lasku
- uusien määrä on pysynyt korkealla, vastaa koko maassa lähes 2 vuoden vuosimyyntiä nykyisellä myyntivauhdilla

Koko maa



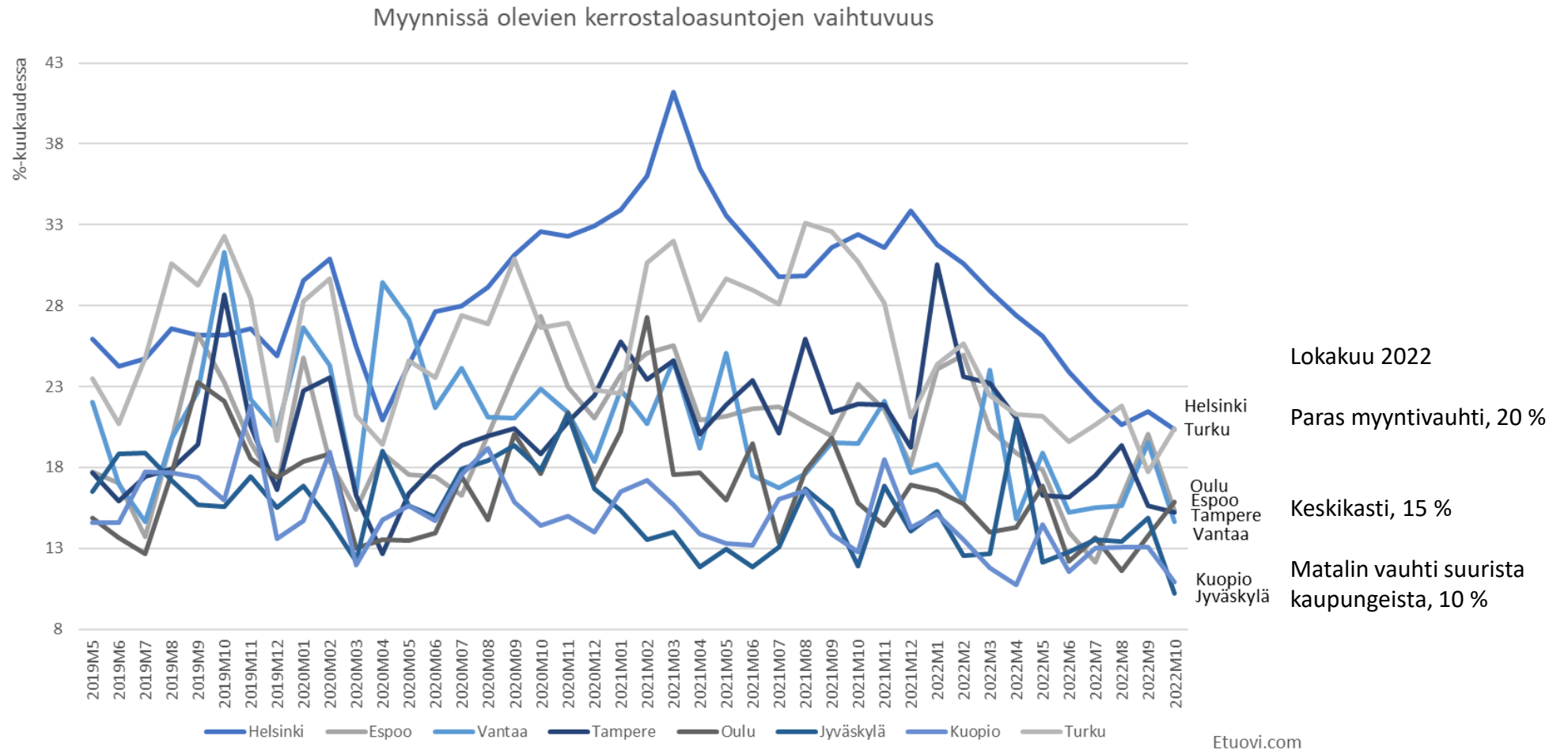
Pääkaupunkiseutu



Lähde: ETUOVI

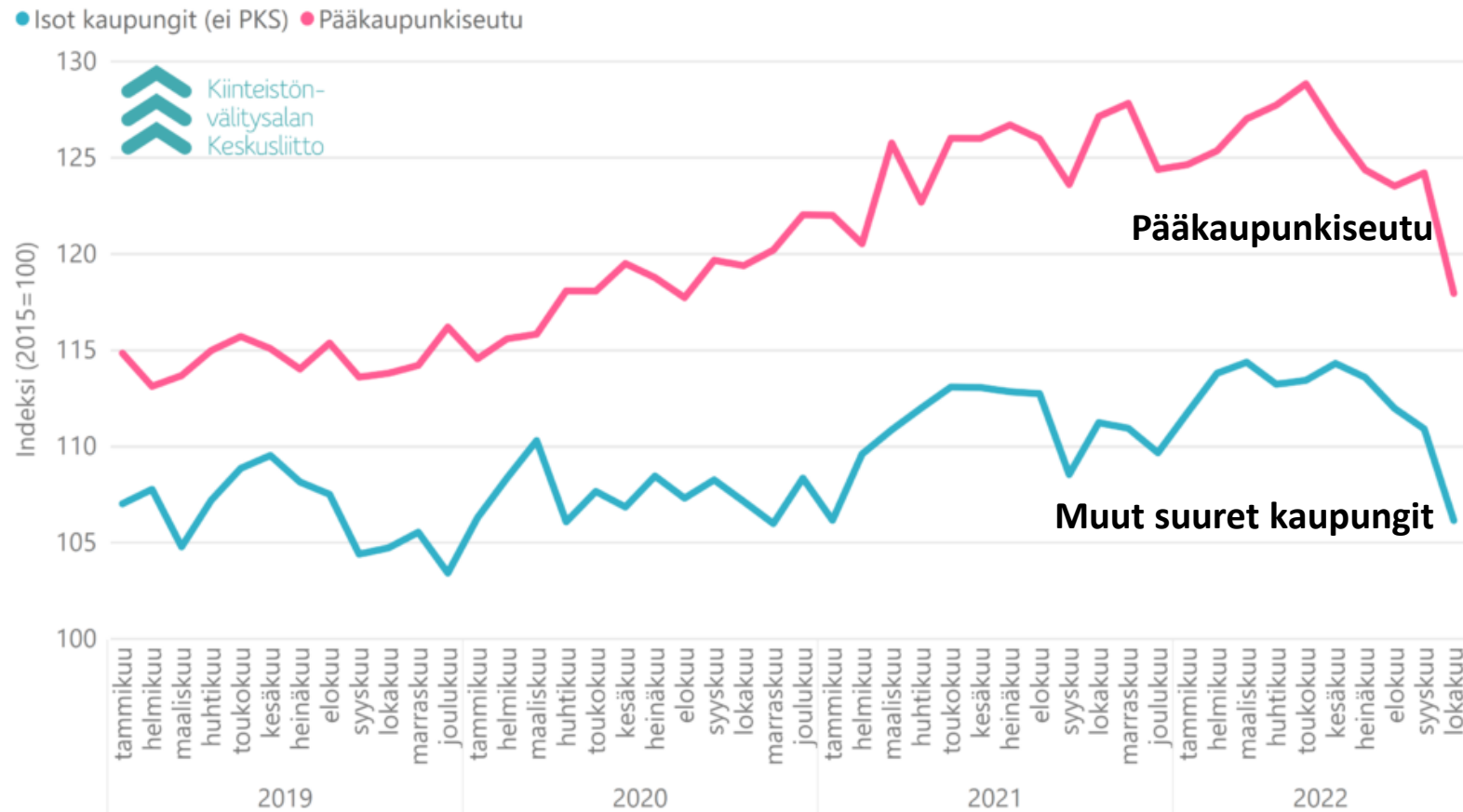
Kerrostaloasuntojen kaupankäynnin vauhti on hiipunut rajusti suurissa kaupungeissa

- Myynnissä olleiden asuntojen kuukausittainen vaihtuvuus, %, (uudet + käytetyt asunnot)



Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat putosivat kaikissa suurissa kaupungeissa reippaasti lokakuussa 2022

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys PK-seutu ja muut suuret kaupungit (indeksi 2015=100)



Pääkaupunkiseutu

- -9,2 % 12 kk muutos
- -6,3 % 1 kk muutos
- -6,7 % tammi-lokakuu 22/21

Tampere

- -3,7 % 12 kk muutos
- -4,4 % 1 kk muutos

Oulu

- -1,0 % 12 kk muutos
- -5,2 % 1 kk muutos

Turku

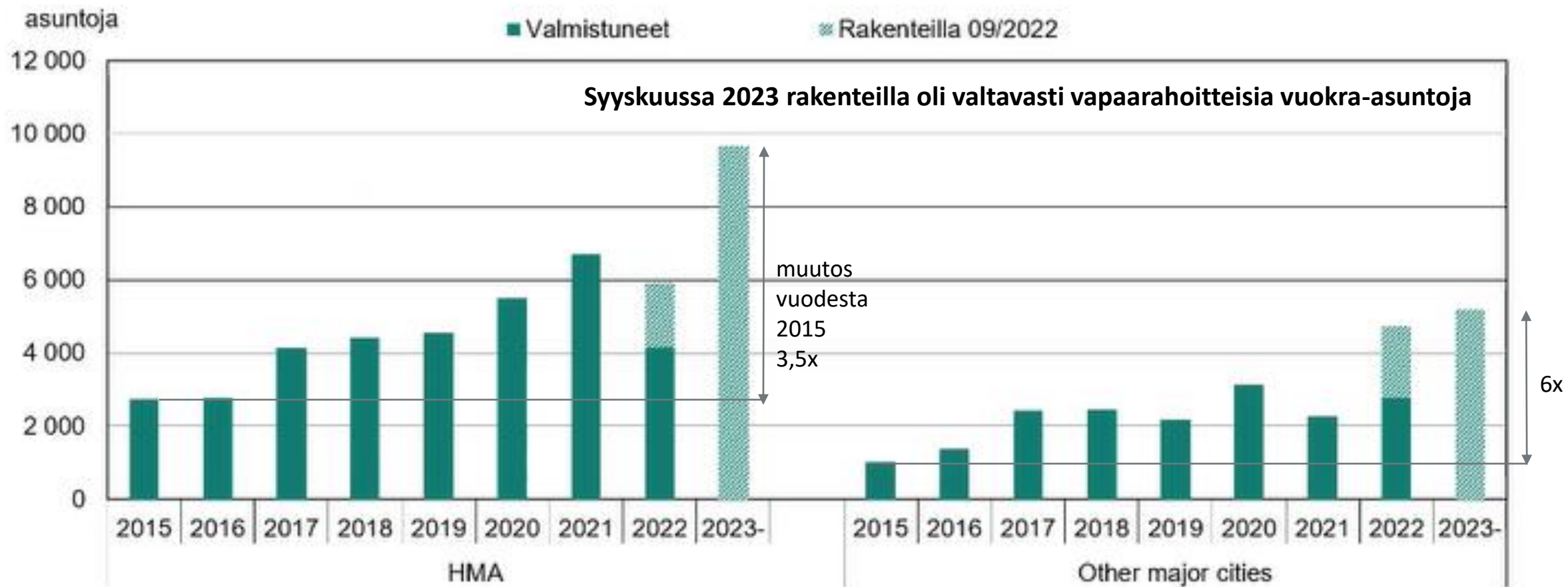
- -5,2 % 12 kk muutos
- -12,8 % 1 kk muutos

Muut suuret kaupungit

- -5,1 % 12 kk muutos
- -4,8 % 1 kk muutos

*) Isot kaupungit (ei PKS) = 10 PK-seudun ulkopuolista suurinta kaupunkia

Vuokra-asuntorakentamisessa pientä hiljenemistä, mutta edelleen vilkasta



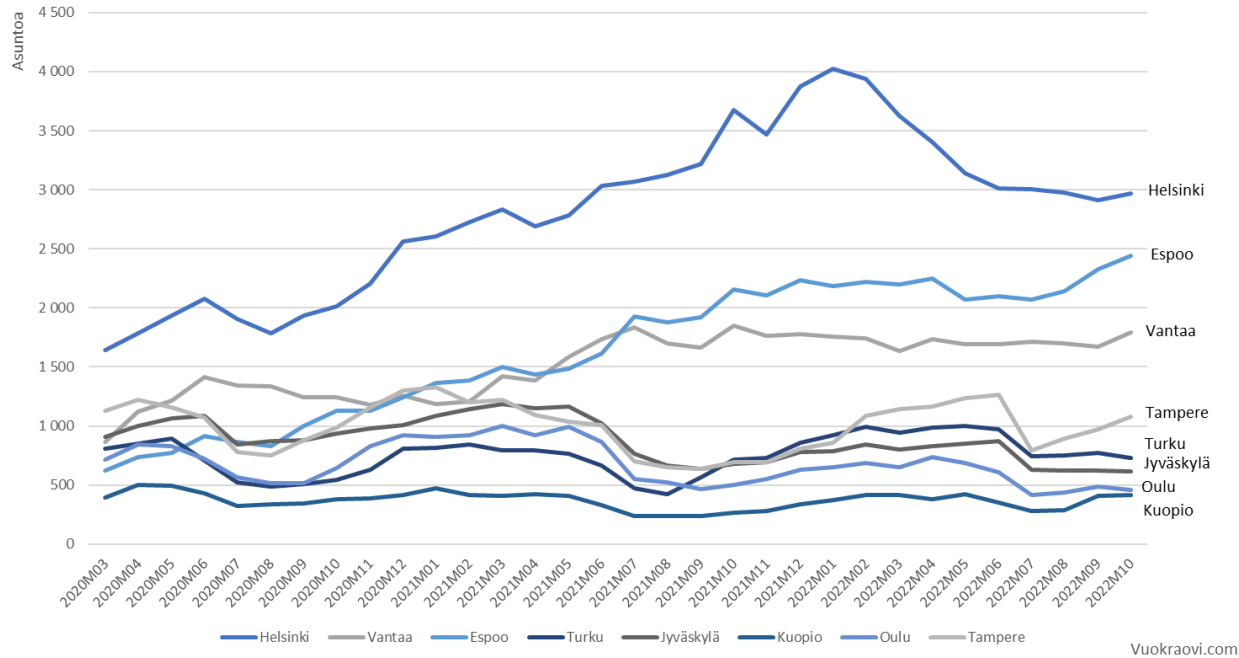
Vuonna 2021 ammattimaisille omistajille valmistui pääkaupunkiseudulla 6 700 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa ja vuonna 2022 valmistuu 6000 asuntoa.

Other major cities: Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Lahti and Kuopio regions

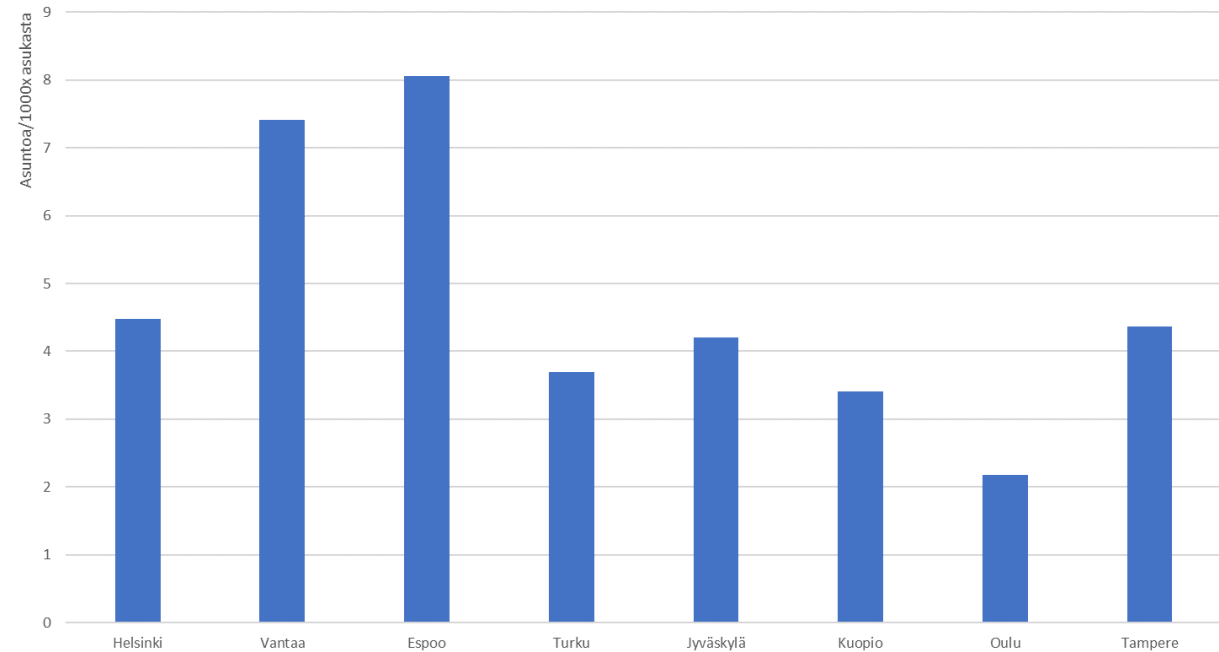
Vaparahoitteisten kerrostaloasuntojen vuokramarkkina keskeisissä kaupungeissa

- määrä on kääntynyt syksyllä kasvuun useissa kaupungeissa, Espoo, Tampere, Vantaa, Helsinki
- uusia asuntoja tulee markkinoille enemmän kuin vuokralaisia, vaikka uusia vuokrasopimuksia on tehty paljon

Vaparahoitteisten kerrostaloasuntojen vuokra-asuntotarjonta asunto-kpl



Vaparahoitteisten kerrostaloasuntojen vuokra-asuntotarjonta suhteessa väkilukuun



PK-seutu erottuu suurella vuokra-asuntotarjonnalla. Vuokralla asuminen on muita kaupunkeja yleisempää PKS:lla ja Tampereella

RAKENTAMISEN NÄKYMÄT

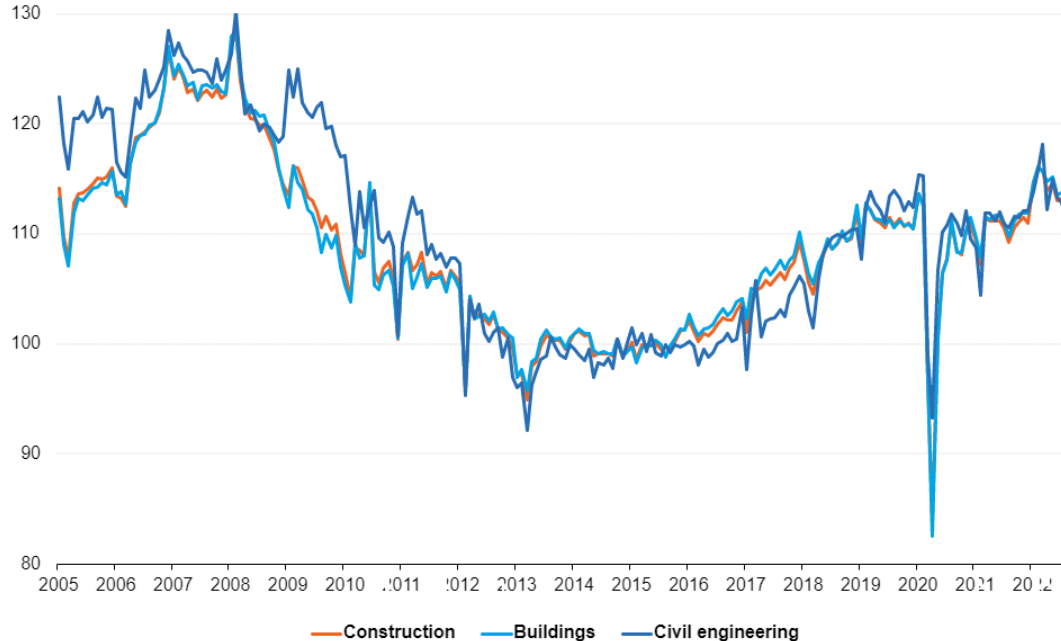
1. Talouden ja kaupungistumisen näkymät
2. Asuntomarkkinoiden näkymät
3. **Rakentamisen näkymät**
4. Yhteenveto ja johtopäätöksiä

Euroopan rakentaminen edelleen korkealla elokuussa 2022

- muutos EU-alueella vuonna 2020 -4,9 %, 2021 + 4,4%,
- vuonna 2022 rakentaminen on selvästi plussalla (kuten Suomessa)
- Suomessa rakentajien luottamus on matalalla Eurooppaan verrattuna

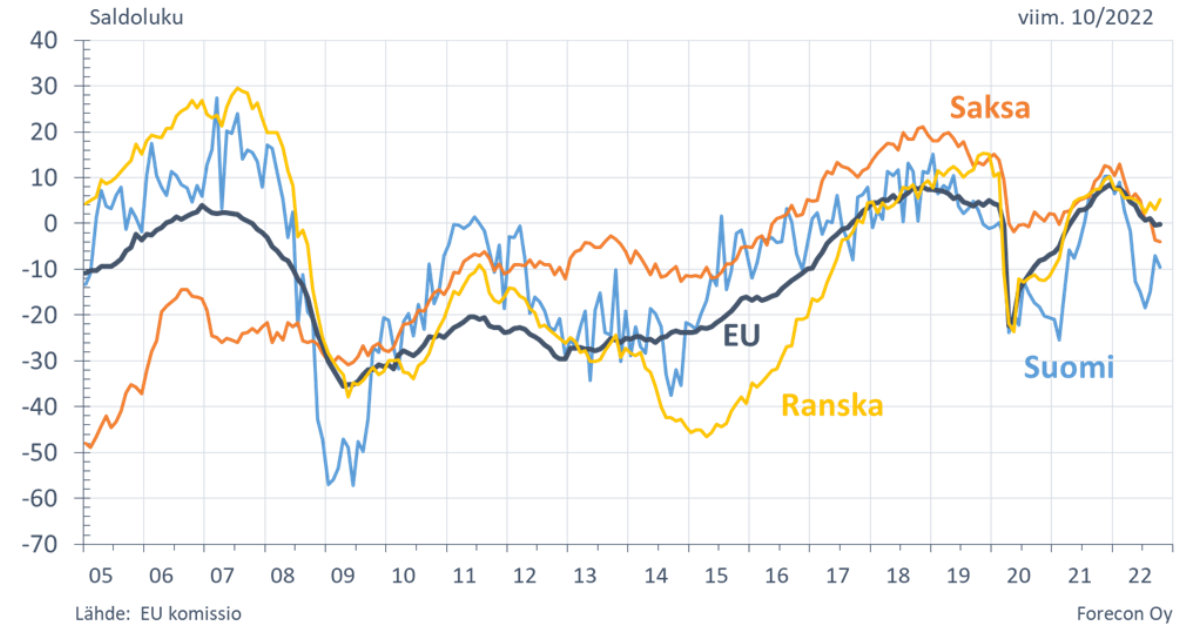
Euroopan rakennustuotannon volyymikehitys

EU, Construction production per type of construction 2005 - 2022, calendar and seasonally adjusted data (2015 = 100) tuorein elokuu 2021



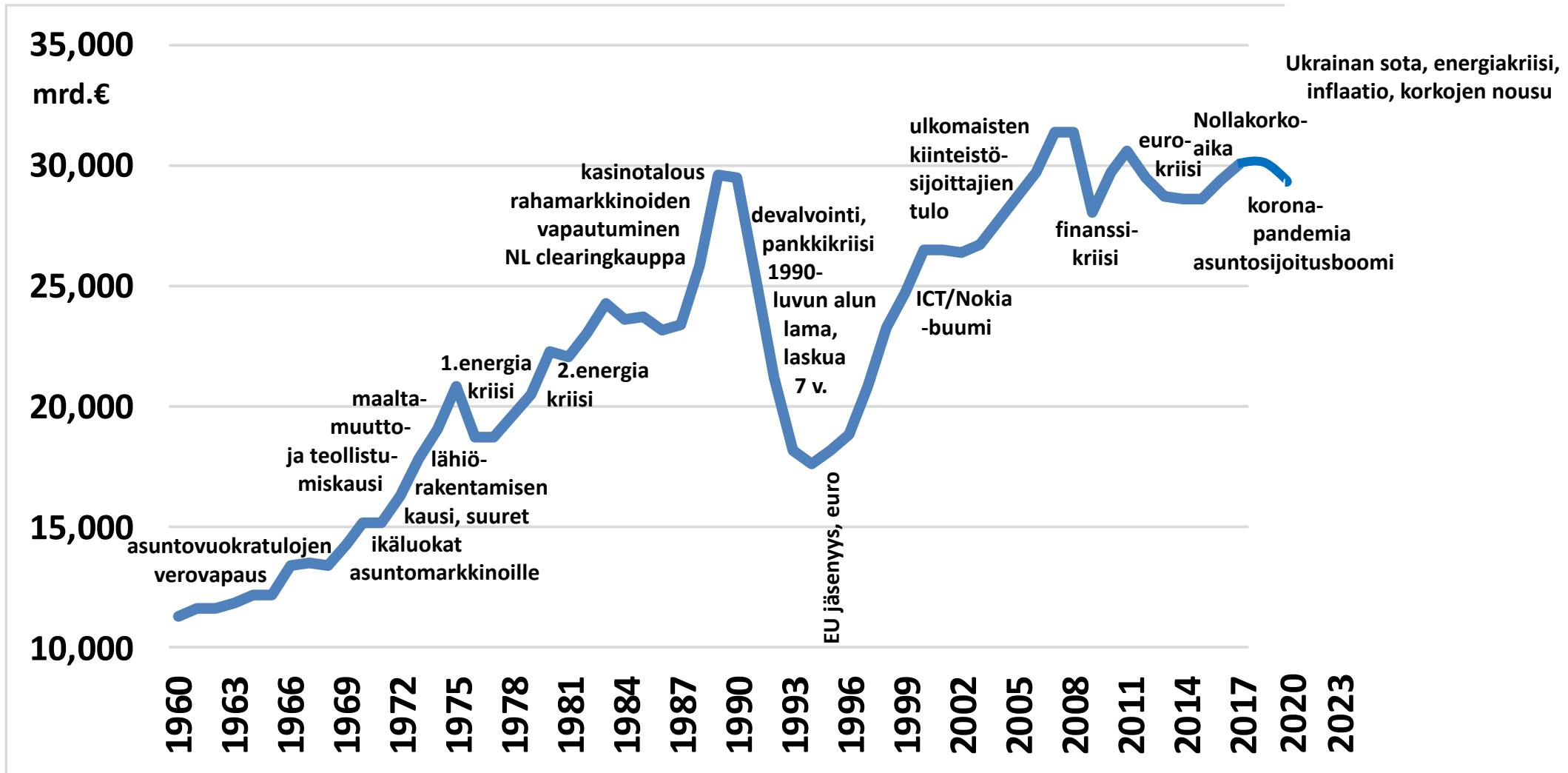
Lähde: Eurostat, European Commission

Rakentajien luottamusindikaattorit



Rakentamisen kokonaismäärä vuodesta 1960

kiintein vuoden 2013 hinnoin, uudis+korjaus+infra

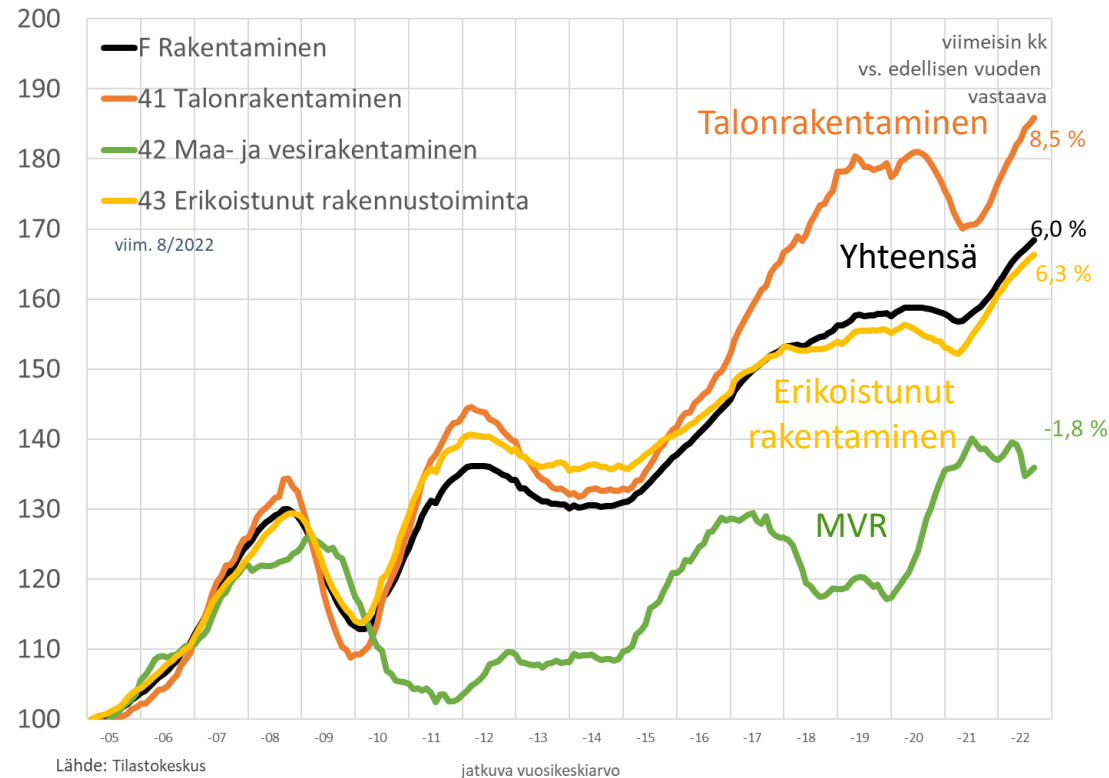


Rakentamisen liikevaihdon määrä, tuorein elokuu 2022

- Rakentamisen liikevaihdon määrä oli korkealla ja edelleen nopeassa kasvussa
- Rakentamisen hintojen nousun vaikutus poistettu kuvasta

Rakentamisen liikevaihdon määrä, indeksi

2005=100



Hintojen muutosten vaikutus poistettu, alv ei mukana. Rakentamisen liikevaihdon määrä oli elokuussa 2022 edelleen kasvussa ja hyvin korkealla tasolla. Maa- ja vesirakentamisessa on ollut lievää laskua alkuvuoden 2022 jälkeen.

Suomi rakentaa Euroopassa eniten uusia asuntoja per capita

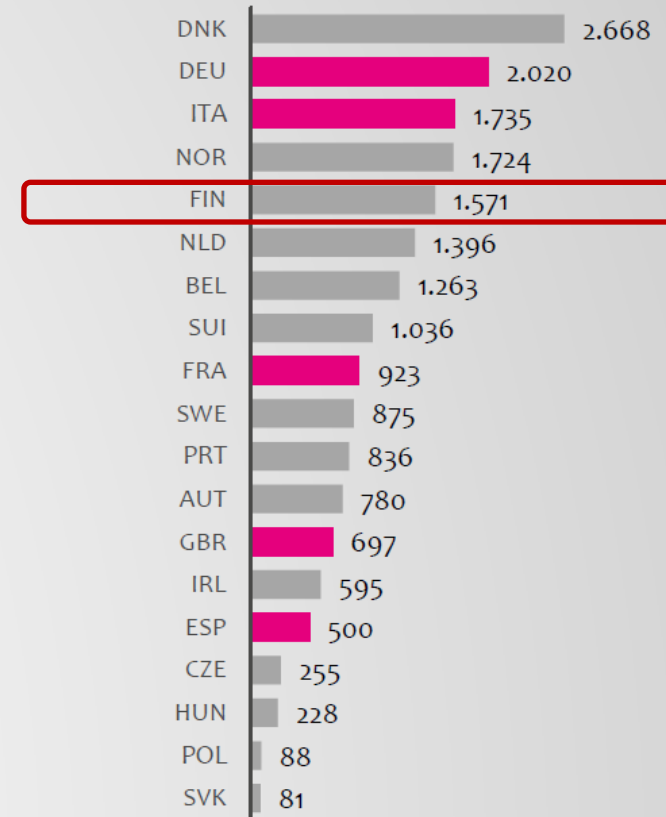
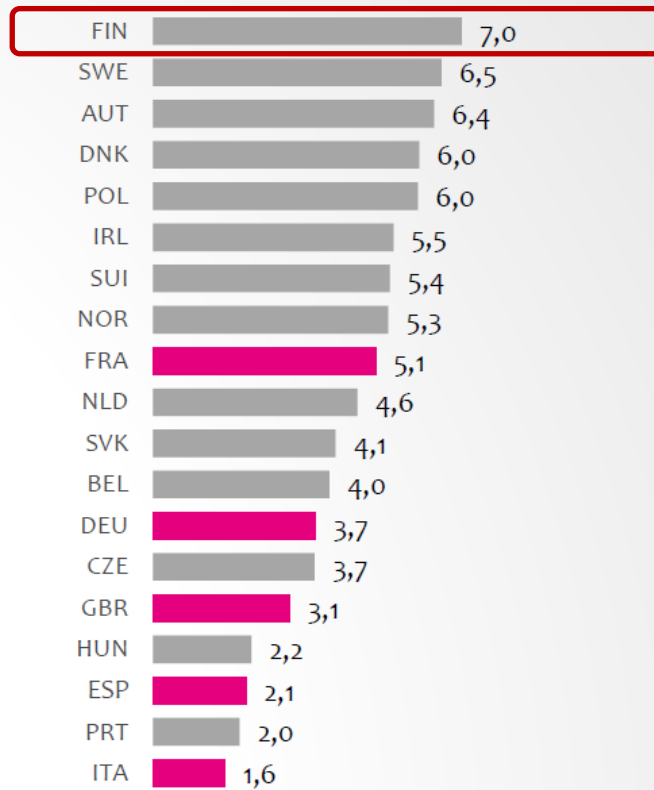
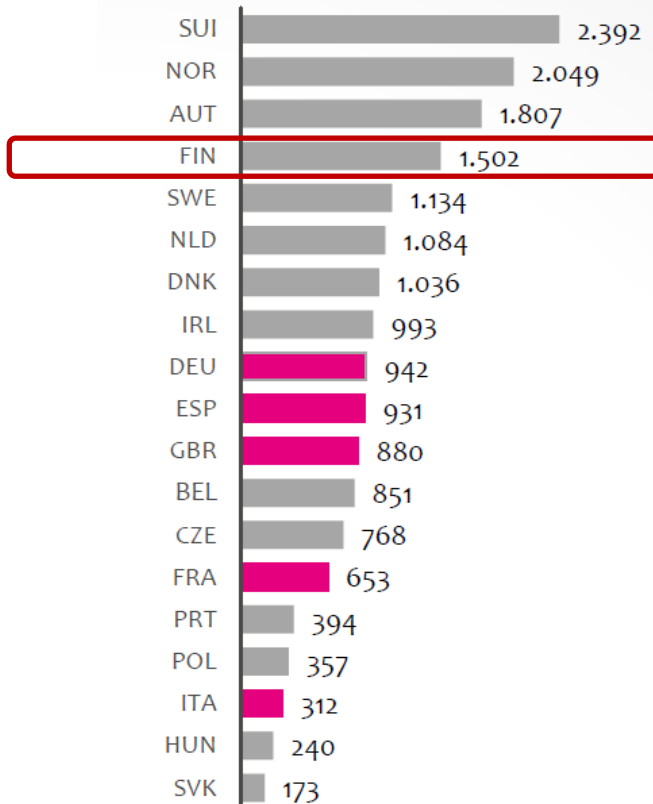


Per-capita ranking

New residential construction:
output per capita 2021 in EUR

housing completions per 1,000
inhabitants – Dwelling unit
average 2022-2024

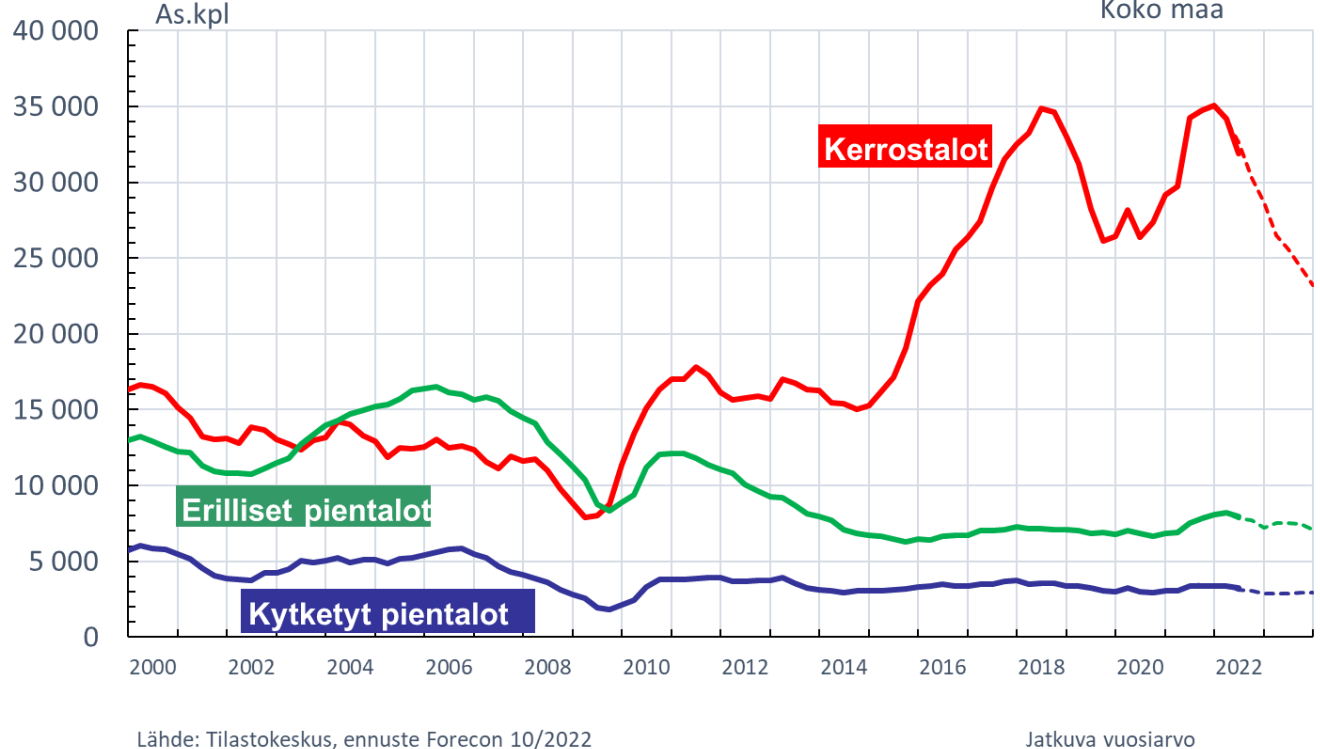
Residential R&M:
output per capita 2021 in EUR



Asuntorakentamisen suuret vaihtelut ovat peräisin kerrostalorakentamisesta

- taustalla halpa raha ja sen saatavuus sekä asuntosijoitusboomi

Asuntoaloitukset talotyypeittäin



Kerrostalorakentaminen on palautumassa kestäväälle tasolle lähivuosina. Keskeinen syy kasvuun on ollut sekä yksityisten että kiinteistösijoittajien suuri mielenkiinto sijoitusasuntoihin. Koronan tuoma mielenkiinto suurempiin asuntoihin ja omaan pihaan kasvatti omakoti- ja rivitalojen rakentamista 2020 ja 2021, mutta rakennuskustannusten energian ja korkojen nousu käänisivät rakentamisen laskuun.

	2020	2021	2022	2023
Asuntoaloitukset, 1000 kpl	39 800	46 900	39 000	33 500
- Omakotitaloissa	6 800	8 100	7 200	7 100
- Rivitaloissa	3 100	3 400	2 900	2 900
- Kerrostaloissa	29 400	35 100	28 700	23 200
- Muissa rakennuksissa	500	300	200	300



Kolmanneksen vähennys vui

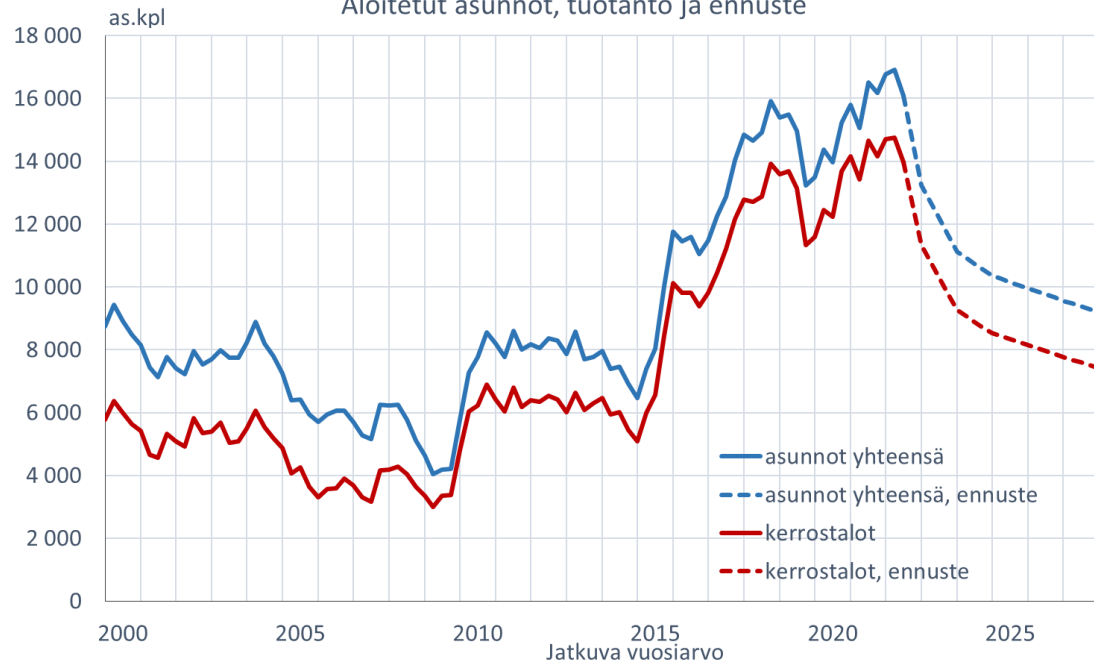


Uusien asuntojen rakentaminen vähenee suurissa kasvukeskuksissa reippaasti lähivuosina

- velkavetoinen nollakorko-aika nosti asuntojen rakentamisen todella korkealle
- asuntosijoittajilla keskeinen rooli, sijoittajat ostivat yli puolet asunnoista
- sijoitusasunnoista on ylitarjontaa

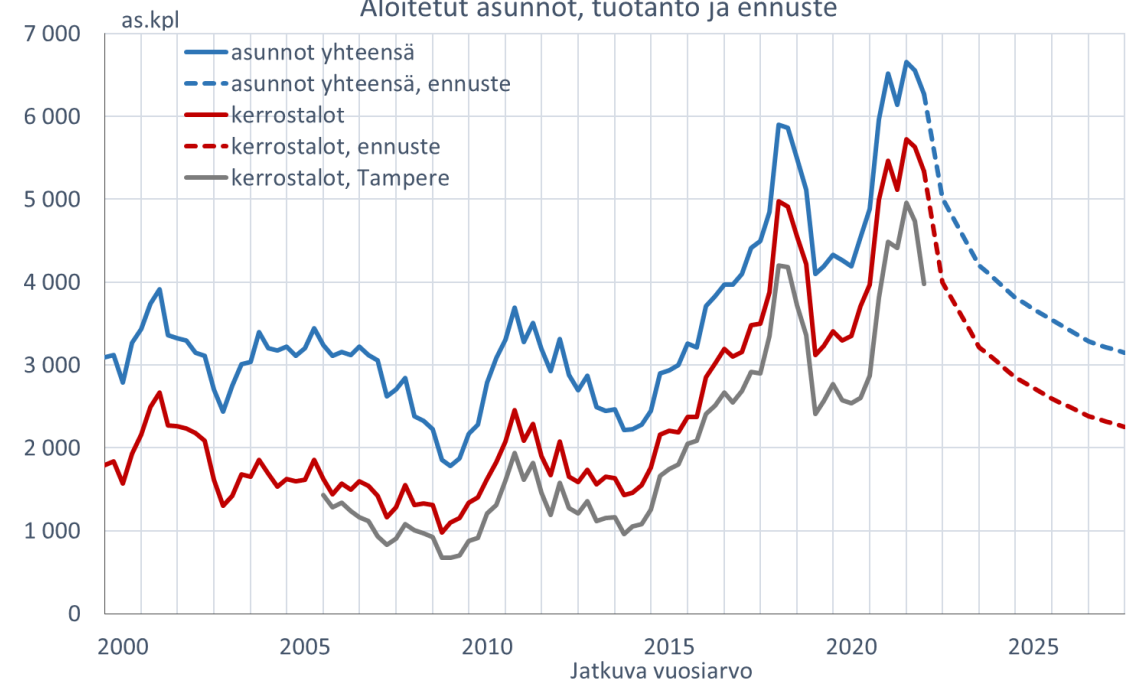
Pääkaupunkiseutu

Aloitettut asunnot, tuotanto ja ennuste



Tampereen seutukunta

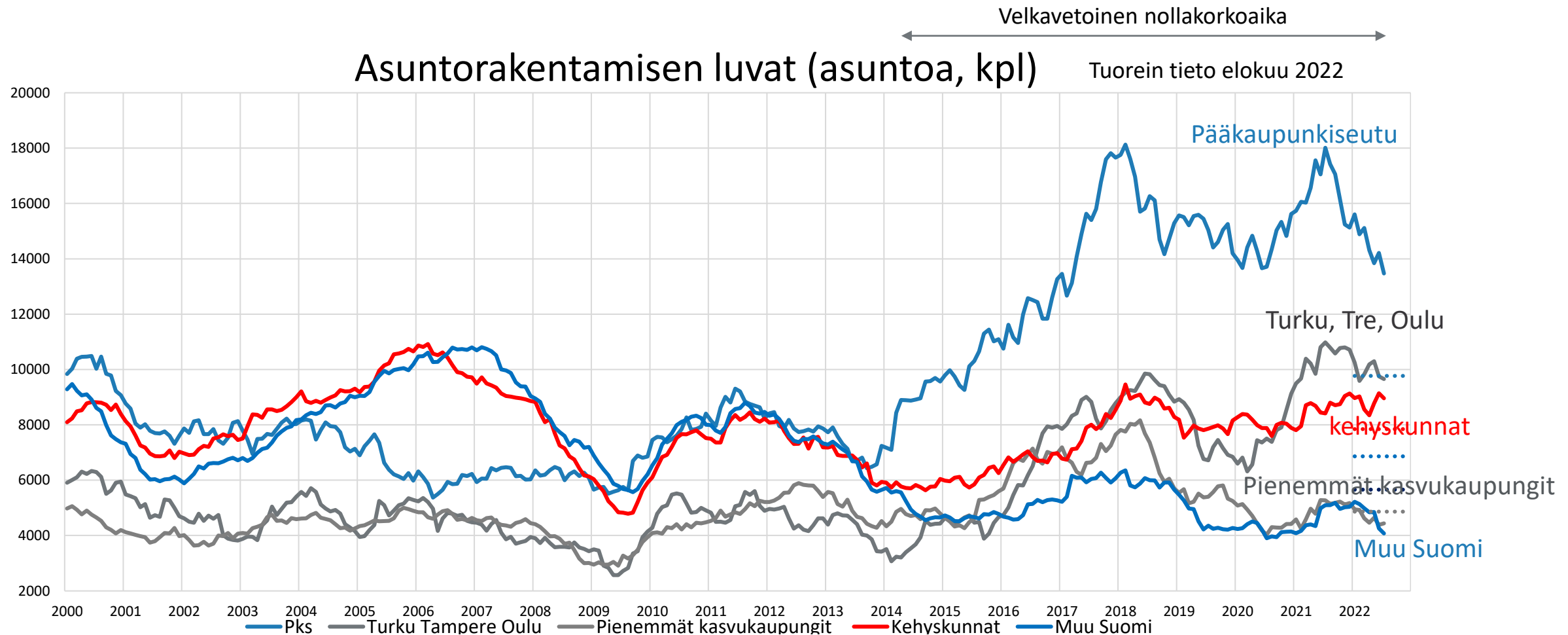
Aloitettut asunnot, tuotanto ja ennuste



Lähteet: Tilastokeskus, Forecon

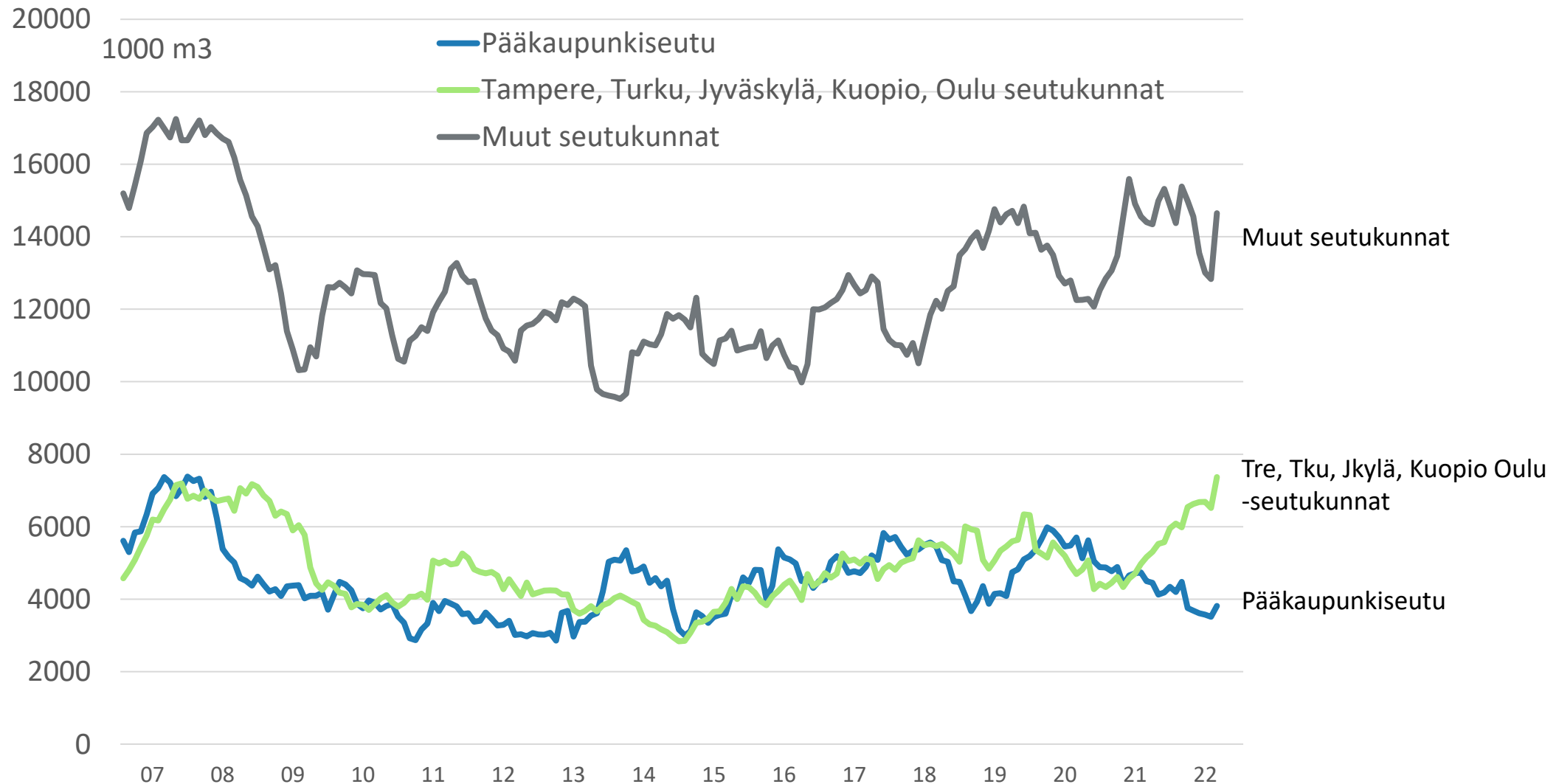
Nollakorkoaika ja hyvä rahoituksen saatavuus kiihdyttivät asuntorakentamista erityisesti kalliilla alueilla

- nyt miinukset ovat niillä suuremmat



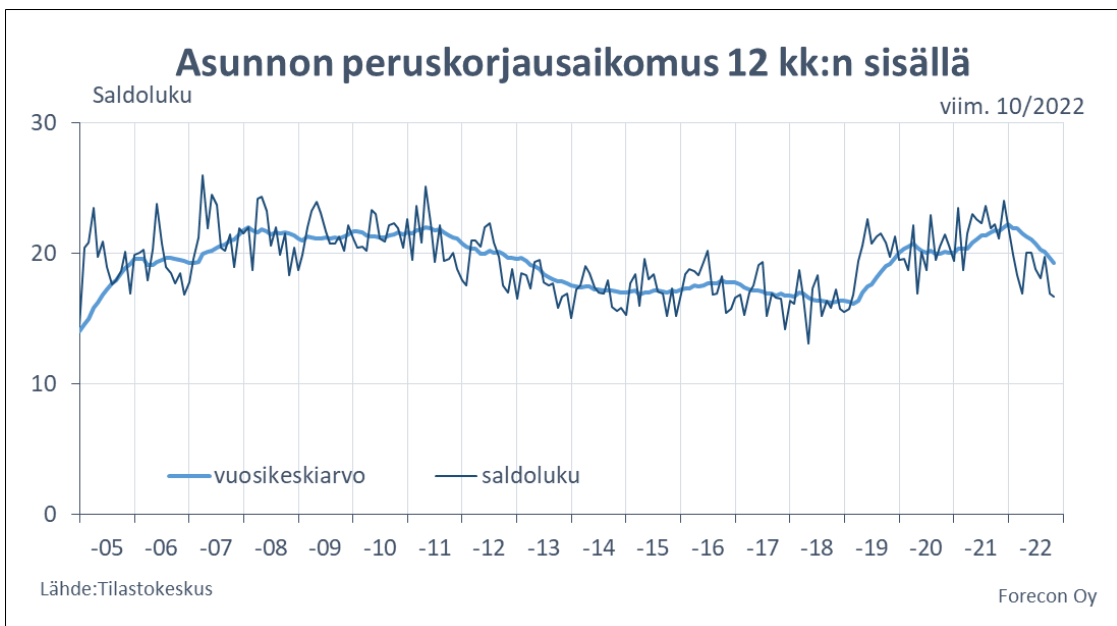
Lähde: Tilastokeskus

Toimitilarakentamisen (new non-residential) rakennusluvut keskeisissä seutukunnissa



Kuluttajien aikomukset asunnon peruskorjaamiseen ovat myös laskeneet reippaasti 2022

Taloyhtiöiden korjausaikomukset ovat hiipuneet, ei isoa pudotusta



- Vähentämisen syynä ilmeisimmin nousseet remonttikustannukset ja lainan korot
- lasku on ollut pienempää kuin asunnon ostoaikeissa
- korona-aikana 2020..2021 erityisesti DIY korjaukset kasvoivat

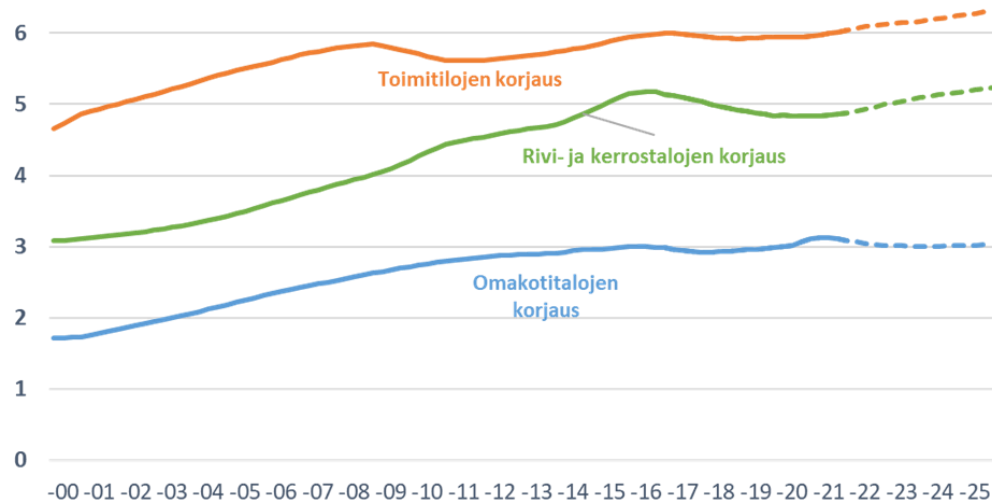
Taloyhtiöiden korjausaikomukset vuodelle 2023 ovat hiipuneet (Korjausbarometri 1.11.2022)

- ”Barometrin tuloksista on poistunut ensimmäisen koronavuoden jälkeisen ajan kasvutoiveisuus. Kasvua on kuitenkin selvästi havaittavissa energiaan liittyvissä hankkeissa. Energiahankkeet vauhdittavat taloyhtiöiden korjausrakentamista.”
- Vuonna 2022 korjausrakentaminen on pienessä kasvussa. Putkistohankkeet, lämmitysjärjestelmän uudistaminen, latausinfran rakentaminen ja rakennusten ulkokuoren hankkeet ovat yleisimmät korjaushankkeet kerrostaloissa tänä vuonna.
- Taloustilanne vaikuttaa heikentävästi korjaushankkeiden ja ylläpitotoimenpiteiden toteutumiseen. Vaikutus on suurin v. 2014 aloitetussa mittaushistoriassa.
- Taloyhtiöt odottavat heikentyviä ja kiristyneitä lainaehtoja
 - **lainamarginaalin mediaani on vastaajien mukaan nyt 0,93 % (kevällä 0,85).**

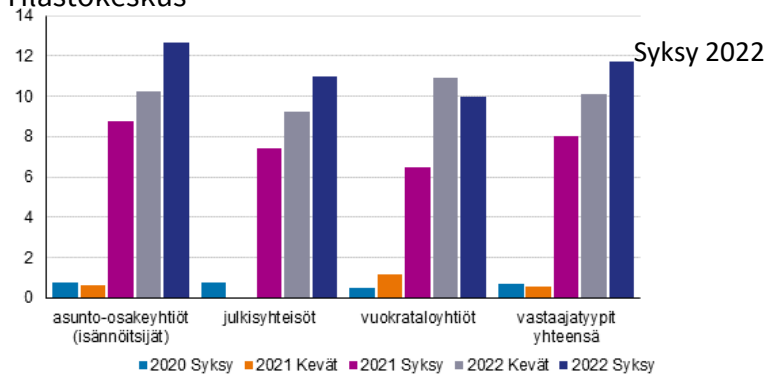
Korjausrakentaminen on ainoa rakentamisen kasvusektori lähivuosina

- talonrakentamisen arvosta lähes puolet on korjausrakentamista
- kerros- ja rivitaloja korjataan 5 mrd.eurolla

Korjausrakentamisen arvo

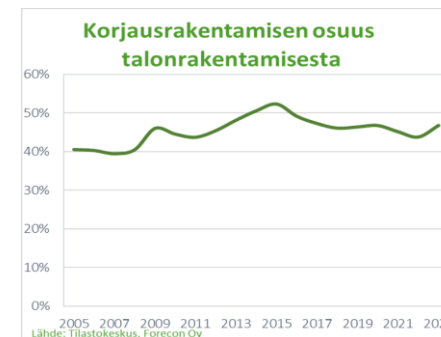
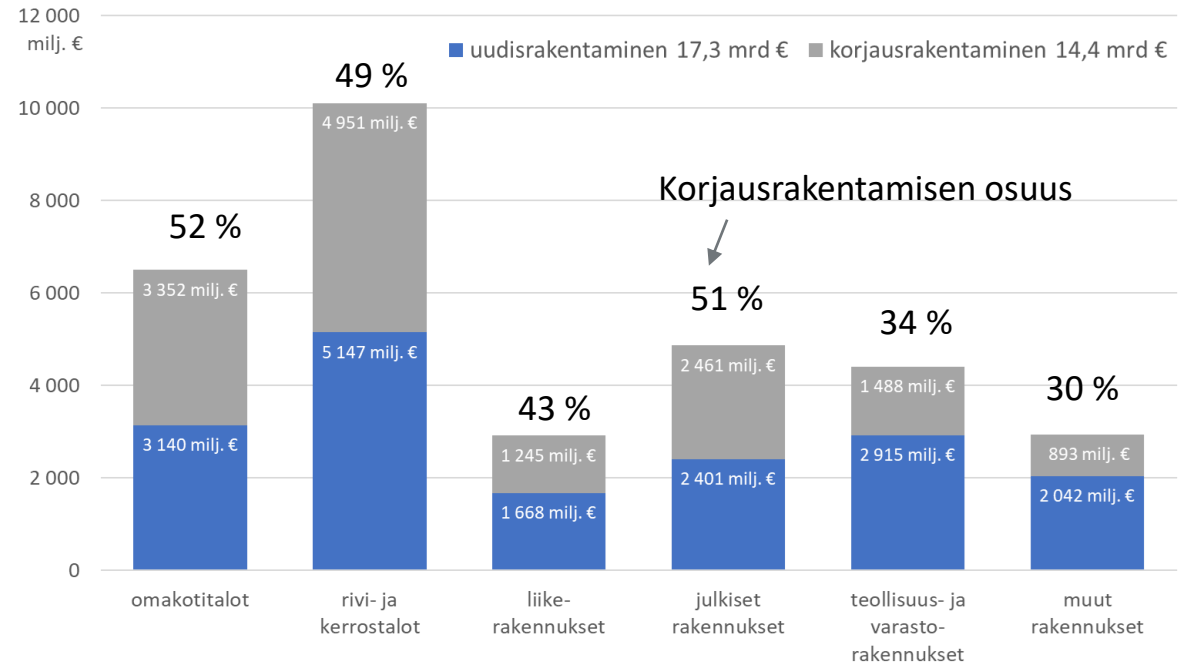


Korjausrakentamisen hinnan vuosimuutokset prosenttia, Tilastokeskus



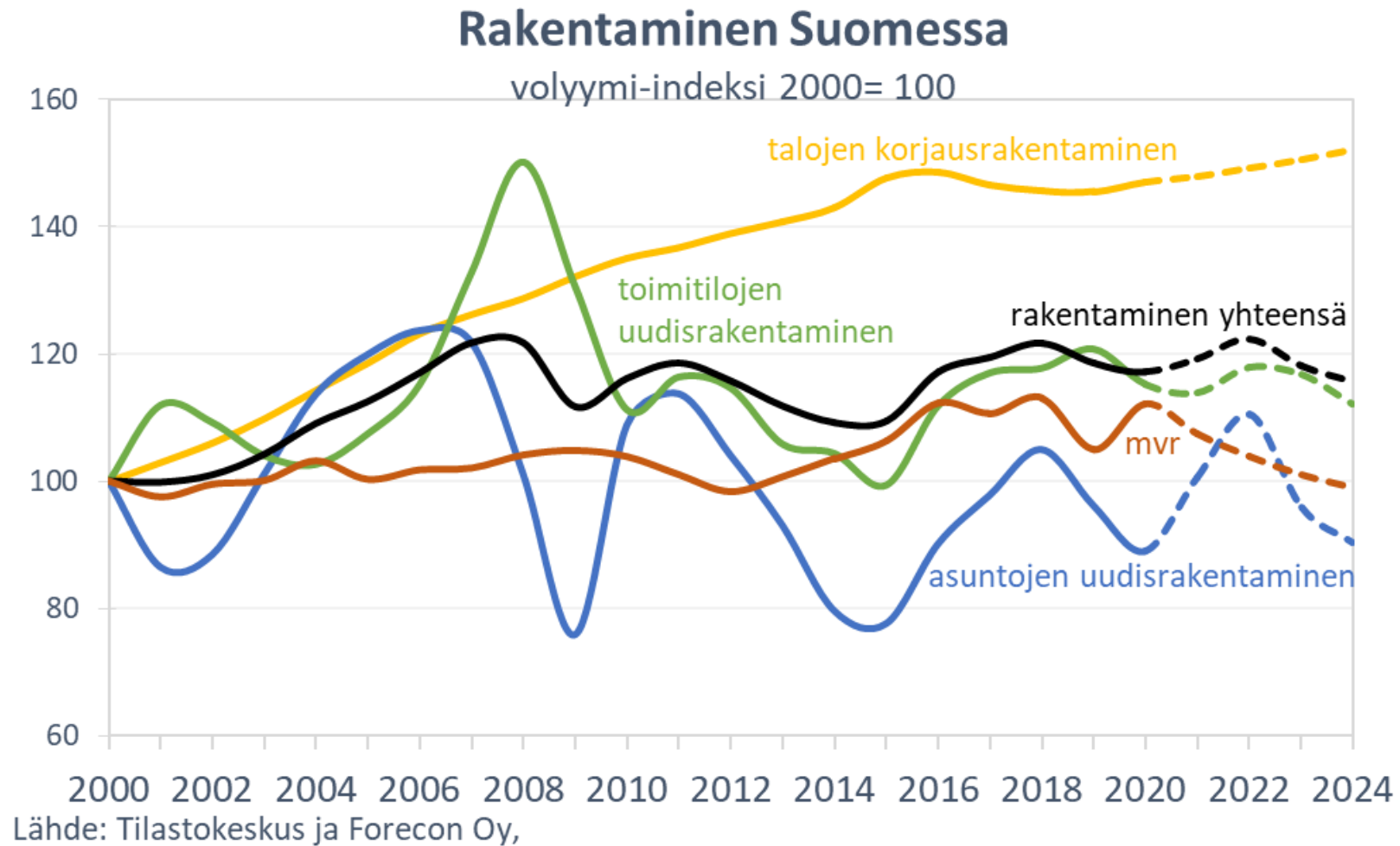
Talonrakentamisen arvo vuonna 2021

yhteensä 31,6 mrd. €



Korjausrakentamisen osuus koko talonrakentamisesta vuonna 2021 oli 46 % ja uudisrakentamisen 54 %. Korjausrakentaminen kasvaa lähivuosina taas uudisrakentamista suuremmaksi, kun uudisrakentaminen vähenee.

Rakentamisen volyymikehitys 2000...2024



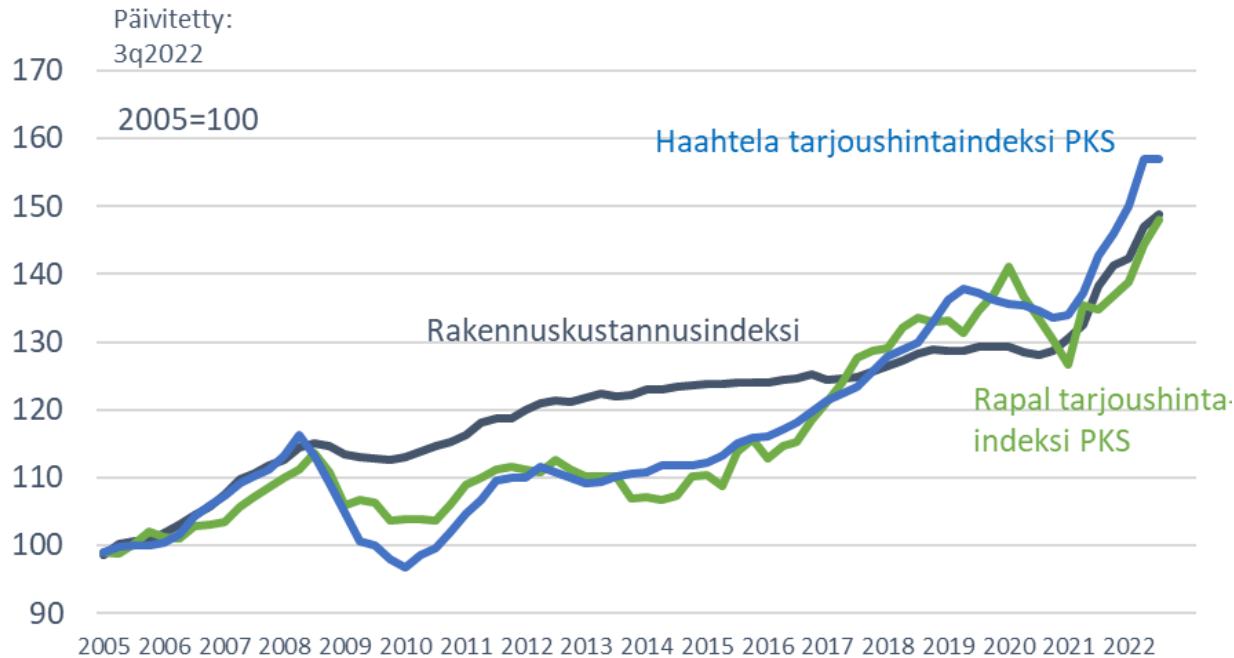
Eri rakentamissektoreiden volyymikehitys 2019...2023

ASUNTOTUOTANNON VOLYYMIKEHITYS SUOMESSA 2020...2023					
	Tuotannon arvo 2021 mrd €	2020 %	2021 %	2022 %	2023 %
Omakotitalot	2,6	-2	9	7	-5
Rivitalot	0,6	-5	9	-5	-5
Kerrostalot	4,4	-12	13	13	-20
Uudisasuntorakentaminen	7,6	-8	11	9	-14
Muut uudisrakentaminen	9,5	-4	1	5	-1
Uudisrakentaminen yhteensä	17,1	-6	5	7	-7
Korjausrakentaminen	13,9	1	1	1	1
Talonrakentaminen yhteensä	31,0	-3	3	4	-4
Maa- ja vesirakentaminen	7,0	7	-4	-3	-3
Rakentaminen yhteensä	38,0	-1	2	3	-4

Lähteet: Tilastokeskus, Forecon Oy:n ennusteet ja laskelmat
Forecon Oy, marraskuu 2022

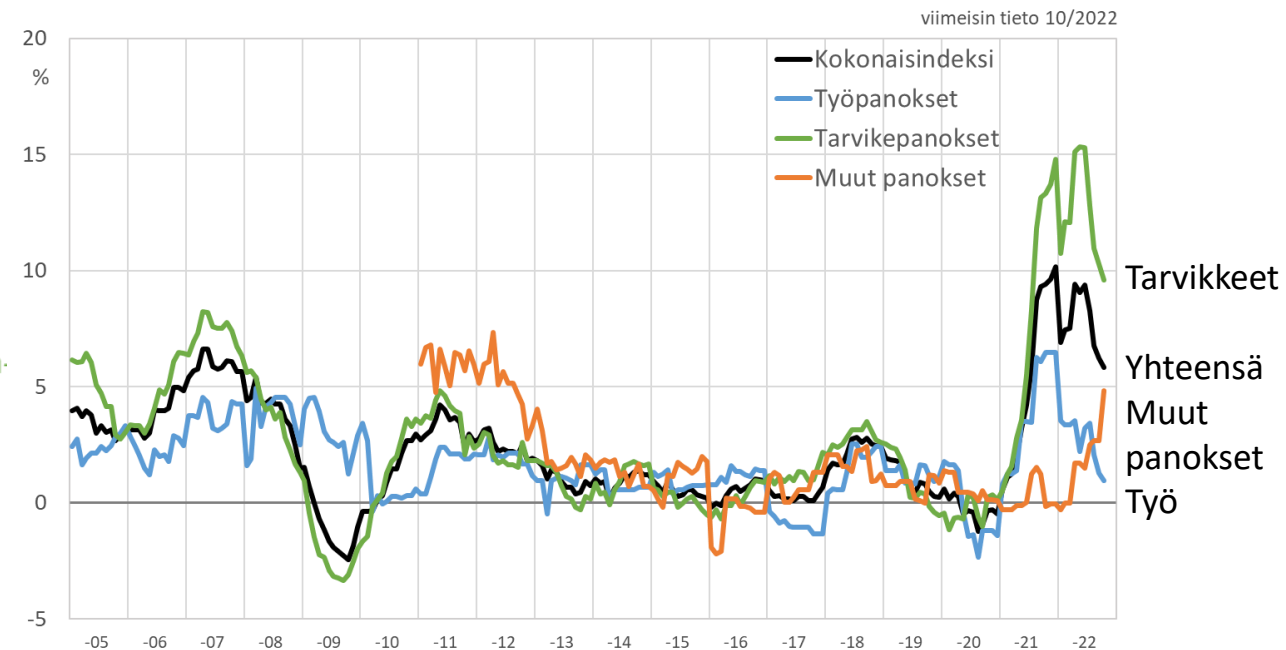
Rakennuskustannusten nousuvauhti on hiipunut kesästä alkaen

- nolatasolta 10 prosenttiin v. 2021, nousuvauhti hiipunut alle 6 % tasolle lokakuussa 2022
- tarvikkeissa nousu on jatkunut, mutta hiipunut lokakuussa 9,6 prosenttiin
- tarjoushintaindeksin vuosinousu syyskuussa 9,7 %, huhtikuussa 6,1 % (PKS, Rapal)



Lähteet: Tilastokeskus, Rapal, Haahtela

Rakennuskustannusindeksi 2021=100



Lähde: Tilastokeskus

RAKENTAMISEN NÄKYMÄT

1. Talouden näkymät
2. Asuntomarkkinoiden näkymät
3. Rakentamisen näkymät
4. Yhteenveto ja johtopäätöksiä

Yhteenveto, asuntomarkkinat

Hintojen ja korkojen nousu, epävarmuus tulevaisuudesta sekä heikentyneet talousnäkymät ovat vähentäneet asuntokysyntää rajusti erityisesti syksyllä 2022.

Asuntokauppa

- ⇒ Nollakorkoaika ja kevyet rahamarkkinat vuodesta 2015 vuoteen 2022 vauhdittivat asuntomarkkinoita erityisesti suurissa kaupungeissa
 - ⇒ taustalla pääosin sekä ammattimaiset että kuluttajasijoittajat, vähemmän asunnon omaan käyttöön ostaneet kuluttajat
- ⇒ Asuntokauppaa vauhdittivat suuret taloyhtiölainat, niiden lyhennysvapaat sekä vuokratonttien yleistyminen
 - ⇒ Asunnon hankintahinta ja kulut (hoito- ja rahoitusvastike) olivat pienet alkuvuosina, nyt asumiskulut nousevat nopeasti
- ⇒ asuntokauppa on hidastunut vahvasti erityisesti lokakuussa 2022
- ⇒ asuntojen hinnat ovat laskeneet reippaasti lokakuussa, lasku on ollut nopeaa, n. 5..6 % kuukaudessa kaikissa suurissa kaupungeissa,
 - ⇒ Omaisuusarvoille on tyyppillistä, että korkojen noustessa arvo vähenee
- ⇒ Korona-aikana muuttoliike ja asuntokauppa painottuivat kehyskuntiin etätyön yleistymisen myötä. Vuonna 2022 väestönkasvu on kiihtynyt suurissa kaupungeissa

Asuntojen vuokramarkkinat

- ⇒ Kerrostaloissa asuu tällä hetkellä eniten ruokakuntia vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa, kasvu on jatkunut tasaisena
- ⇒ vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa on vahva ylitarjonta (vuokralaisen markkinat). Tilanne jatkuu pari vuotta, koska jo aloitettujen hankkeiden valmistuminen ulottuu vuoden 2023 loppuun ..vuoden 2024 puolelle
- ⇒ Tilanne on ongelmallinen vuokranantajille; kulut nousevat (vastikkeet, korot, lyhennykset), mutta vuokrien nosto saattaa merkitä vuokralaisen lähtöä
- ⇒ Vuokralla olleita asuntoja on pantu myyntiin
- ⇒ Vuokrien lasku todennäköistä

Yhteenveto, rakentaminen

Rakentamiseen ei romahdusta, asuntorakentaminen vähenee kuitenkin voimakkaasti

- ⇒ Talouden näkymät ovat kohtuulliset, BKT:n mahdollinen miinus jäänee pieneksi, selvästi pienemmäksi kuin koronavuonna 2020, yritysten taloudellinen tilanne on edelleen kohtuullisen hyvä
- ⇒ Työllisyyden odotetaan pysyvän hyvänä, tärkeä asia sekä kulutuskysynnälle että rakentamiselle
- ⇒ Korkotason nousun odotetaan päättyvän alkuvuonna 2023
- ⇒ Kuluttajien luottamus on todella heikko (liian heikko) verrattuna yleiseen taloustilanteeseen sekä yritysten tilanteeseen ja luottamukseen, taustalla nousseet korot ja hinnat, ei talousnäköy
- ⇒ Rakennuskustannusten nousu on hidastunut, nyt alle inflaation, aiempaa helpompi tehdä tarjouksia, tarjousaktiivisuus edelleen matala
- ⇒ Vuoden 2024 talousennusteet ovat taas plussalla

Rakentamisen määrä Suomessa laskee vuonna 2023, arvio -4..-5 %,

- korkea kustannustaso koetaan keskeiseksi rakentamista rajoittavaksi tekijäksi
- suurin miinus uusien asuntojen rakentamisessa, tullaan alas ylikorkealta nollakorkotasolta ”normaaleille lukemille” koko asuntorakentamisen volyymi -14 % 2023, kerrostalot -20 %, aloituksissa selvästi suuremmat miinukset
- nollakorkoaikana rakentamisen määrän nousuvauhti on ollut nopeinta korkeiden asunto- ja rakentamishintojen alueilla Pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun seutukunnissa. Niissä myös laskuvauhti on keskimääräistä nopeampaa, kun palataan ”normaalien” korkojen rakentamismääriin
- lasku jatkuu hidastuvana 2024

Rakennuskustannusten nousuvauhdin hidastuminen on tärkeä asia rakentamisen kysynnälle

Talouden näkymät ovat jatkuvasti sumeat ja riskejä on paljon

Johtopäätöksiä

Voimakas inflaatio syö kuluttajien ostovoimaa, kuluttajat kustannusshokissa

⇒ Sähkön/energian ja ruuan korkea hinta sekä nousseet korot jarruttavat asunnon ostoaikomuksia, tilanne helpottunee 1-2 vuodessa, vain korot pysyvät

⇒ vuokratasolla entistä suurempi vaikutus, ARA asuntojen kysyntä kasvaa

Asuntomarkkinat ja –rakentaminen ovat ongelmallisessa murrostilanteessa

Velkavetoinen nollakorkoaika kiihdytti rakentamista siten, että nyt on voimakas ylitarjonta vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa

⇒ pystyvätkö vuokralaiset hintojen nousun takia maksamaan vuokriaan, vaihtavatko pienempään

Uusien ARA-asuntojen vuokrat saattavat ylittää vapaarahoitteisten vuokrat

⇒ vuokrien lasku tuo kilpailua ARA-vuokramarkkinoille monilla paikkakunnilla

Eniten ylitarjontaongelmia nopeasti kasvavissa kaupungeissa,

=> poistuvat kuitenkin muutamassa vuodessa väestönkasvun takia

⇒ asuntorakentajat ongelmassa, toimitilapuoli vetää paremmin

Käytettyjä asuntoja on tullut myyntiin todella paljon

⇒ hinnat laskevat, jarruttavat uusien asuntojen aloituksia

⇒ gryndiasuntoja tarjotaan ARA-hankkeiksi ja mielenkiinto ARA-hankkeiden rakentamiseen tulee kasvamaan reippaasti lähiaikoina

⇒ vielä syyskuussa mietitytti onko asuntoaloitukset pudotettu liian matalalle, marraskuun puolivälissä voi todeta, että ei

Korjausrakentamisen rooli kasvaa

=> vuokra-asuntoja on tarpeeksi ja lisää tulee, painopiste korjaamiseen

=> korjaamiseen ja asuntokannan toimenpiteisiin tulee varautua ajoissa, korjaustarvelaskenta antaa pohjaa korjausten priorisointiin

⇒ ARAn rooli korjauksissa kasvaa, sekä vapaarahoitteisissa että tuetuissa asunnoissa

Asumismuodot hakevat vielä suuntaansa, lähityö on palannut, mutta etätyön rooli aiempaa suurempi

⇒ Energian hinta on tällä hetkellä tärkeä, mutta toivottavasti ohimenevä tekijä; lämmitys, liikkumismuodot,...

KIITOS

TÄSMÄTIEDOLLA TULOSSIIN

Forecon