

FIFTY-SIXTY

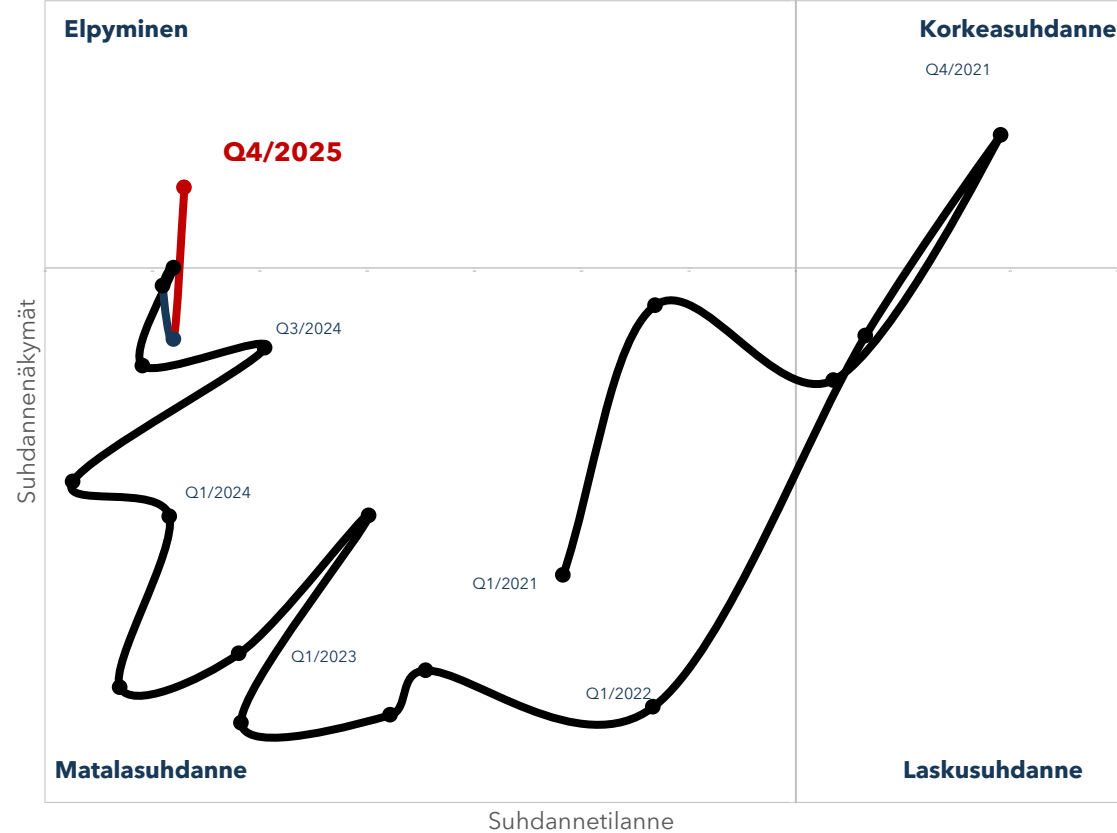
Talous ja politiikka ovat yllättäneet viime vuosina nopeammin kuin puuska hyppymäessä. Syksyn ennustemme kallistuu edelleen hienoisesti kasvun puolelle. Vauhtia lähdetään kuitenkin kiihdyttämään tilanteessa, jossa ei ole kunnollista näkymää edes hyppyrin nokalle. Nähtäväksi jää kuinka pitkälle hyppy kantaa.



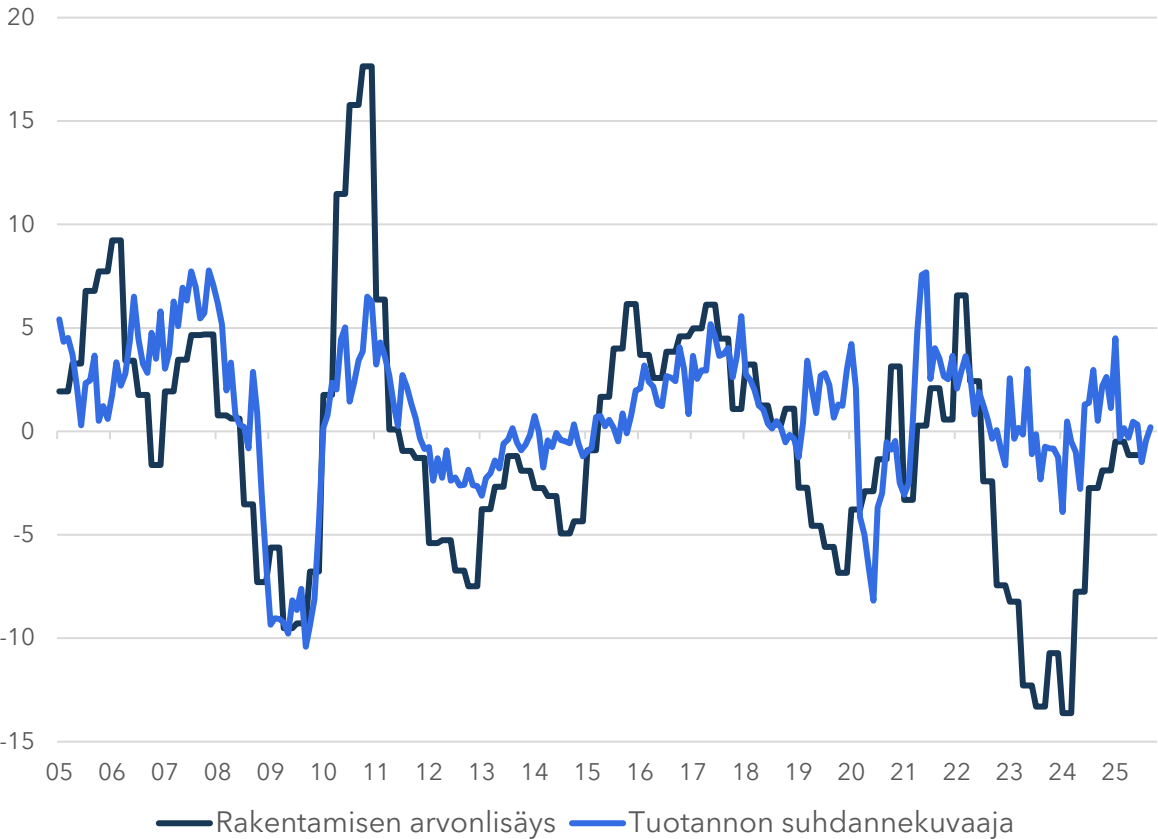
Nykytila edelleen hyvin heikko – nousuodotukset vahvistuvat

Suomen talous ei toistaiseksi mahdollista kuin nollakasvua

Odotukset vahvistuvat
Rakentamisen luottamus (indeksi)



Suomen talous mahdollistaa nollakasvun
Vuosimuutos (%)

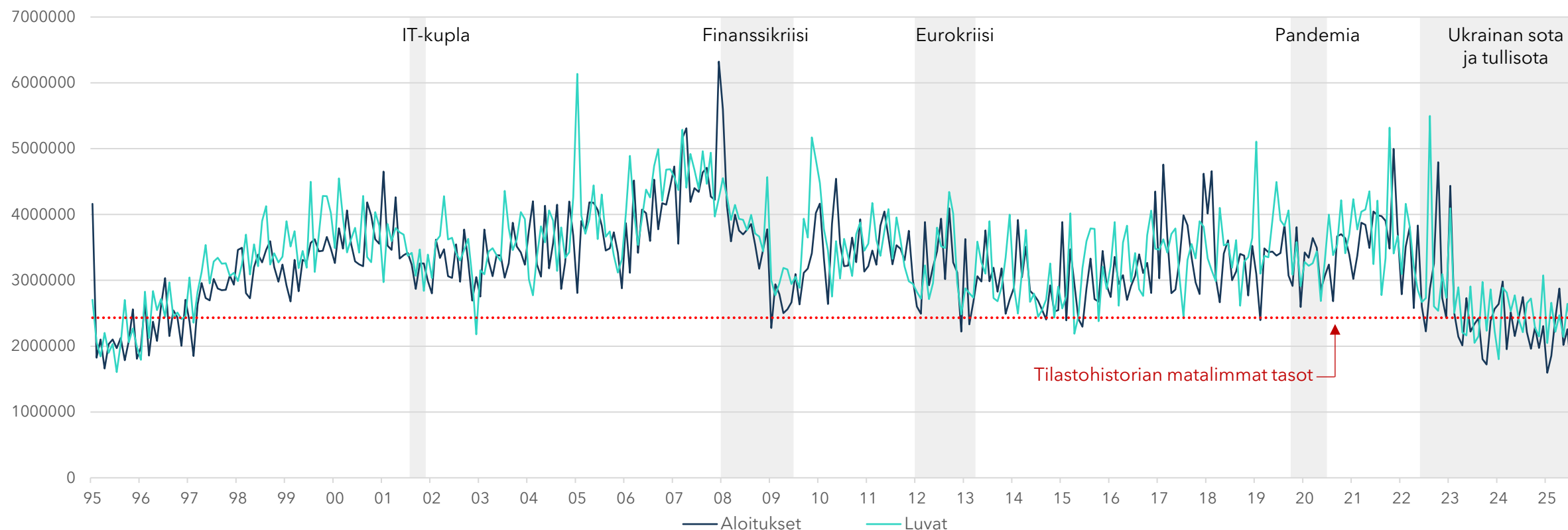


Uudisrakentamisessa ei käännettä

Rakentaminen edelleen tilastohistoriallisen matalalla tasolla myös aikaisempiin kriiseihin verrattuna

Rakentaminen ui poikkeuksellisen syvällä

Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m³)

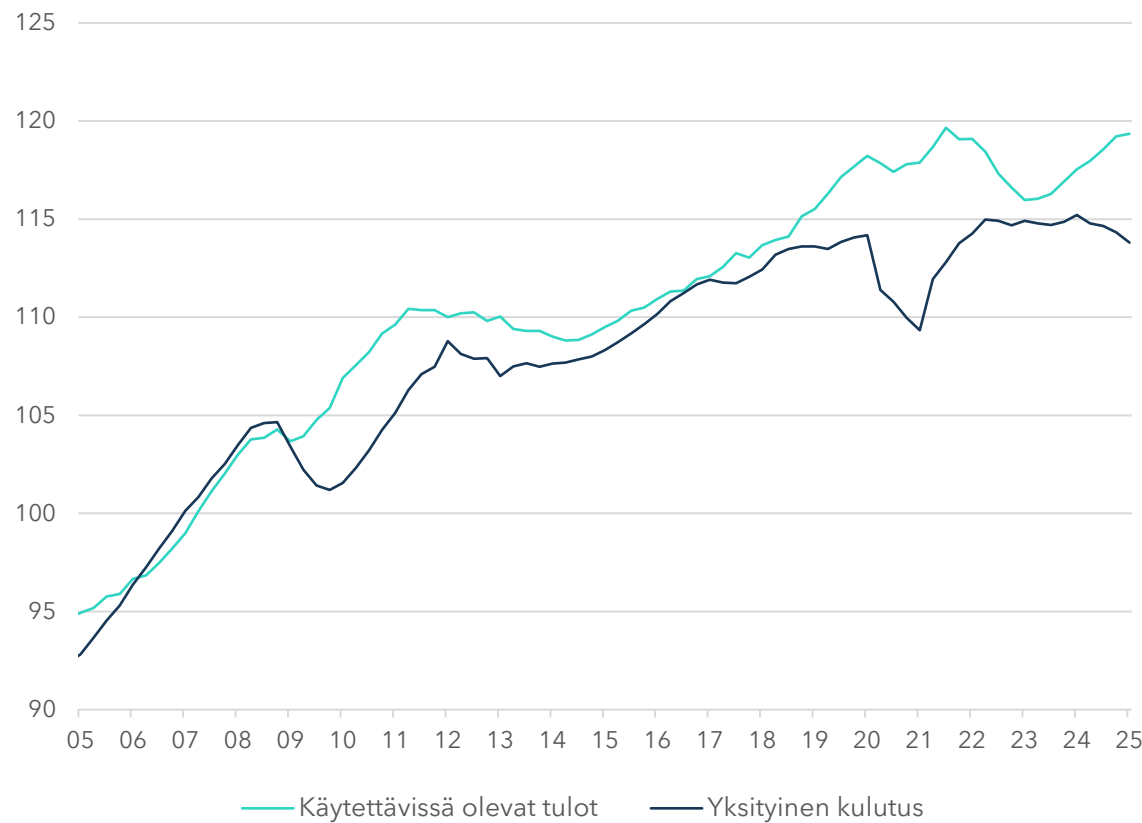


Rahaa on

Se vaan ei välity kulutukseen eikä uudisrakentamiseen

Tulot kasvavat ja kulutus laskee

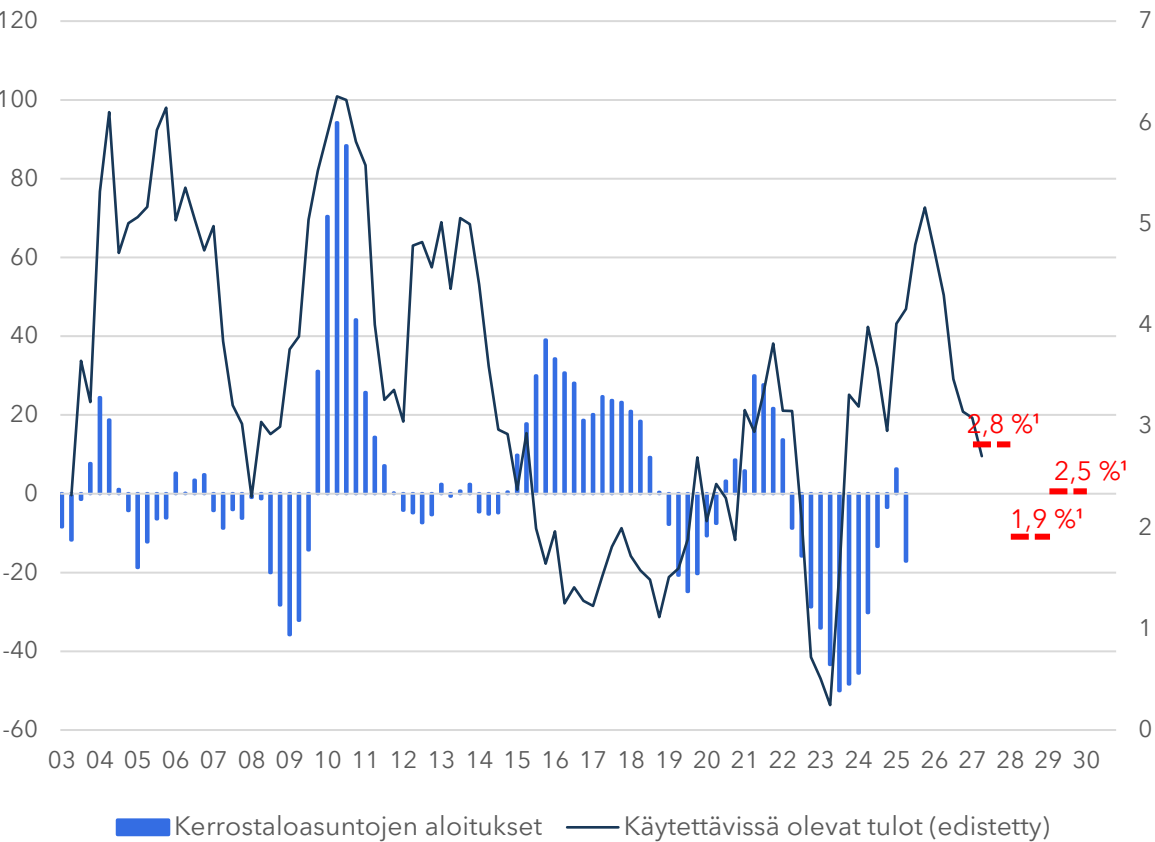
Mrd. euroa



Tulojen kasvu tukee aloituksia

Aloitukset (vuosimuutos, %)

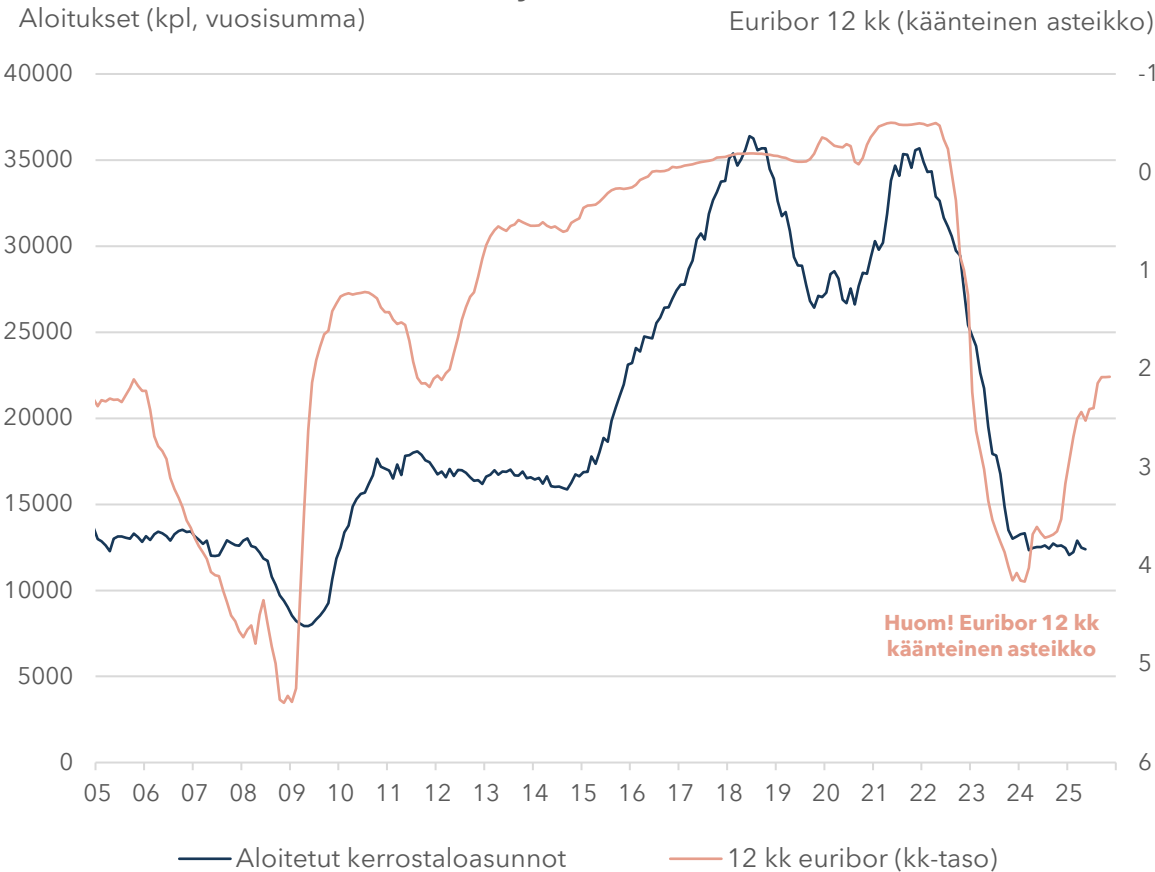
Tulot (vuosimuutos, %)



Korko on mahdollistava tekijä

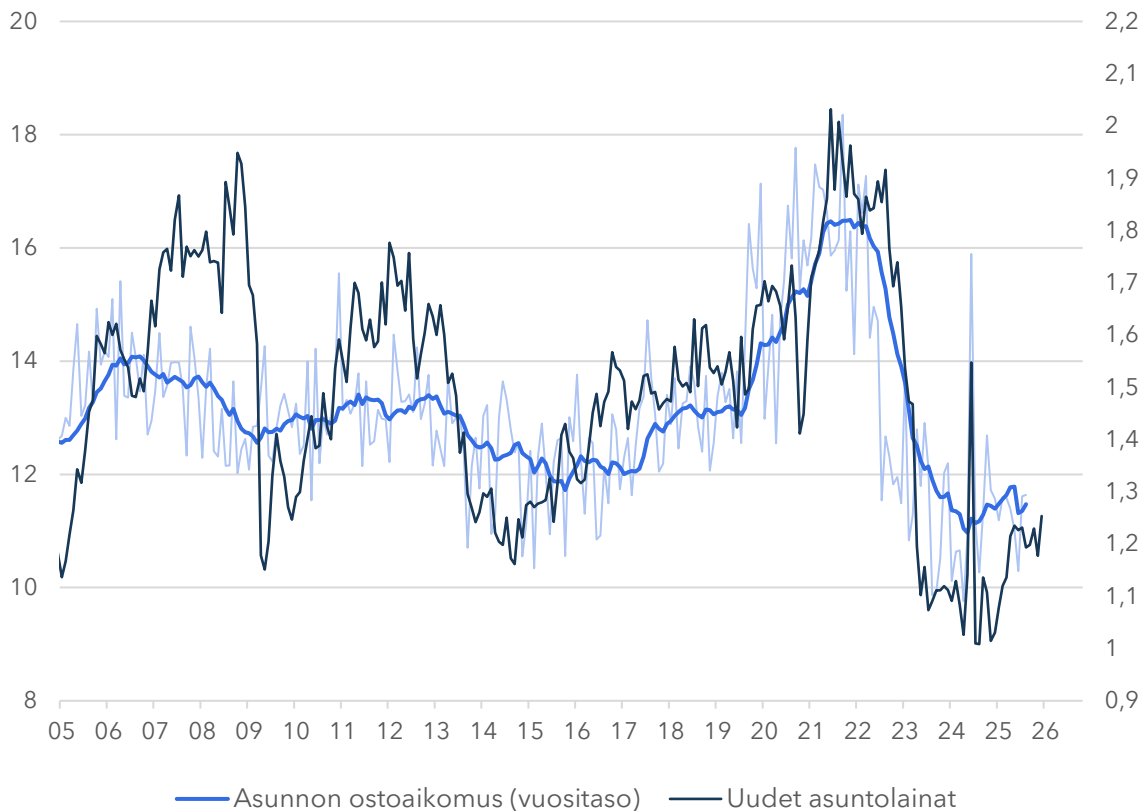
Lainaaminen kasvu on jatkunut

Korkotaso on mahdollistava tekijä



Lainaamisen kasvu on jatkunut

Kuluttajien asunnon ostoaikomus (%-osuus kuluttajista)



Asuntomarkkinoiden toipuminen on kesken

Kauppamäärät kasvavat hintojen kustannuksella

Asuntomarkkinoiden toipuminen on kesken

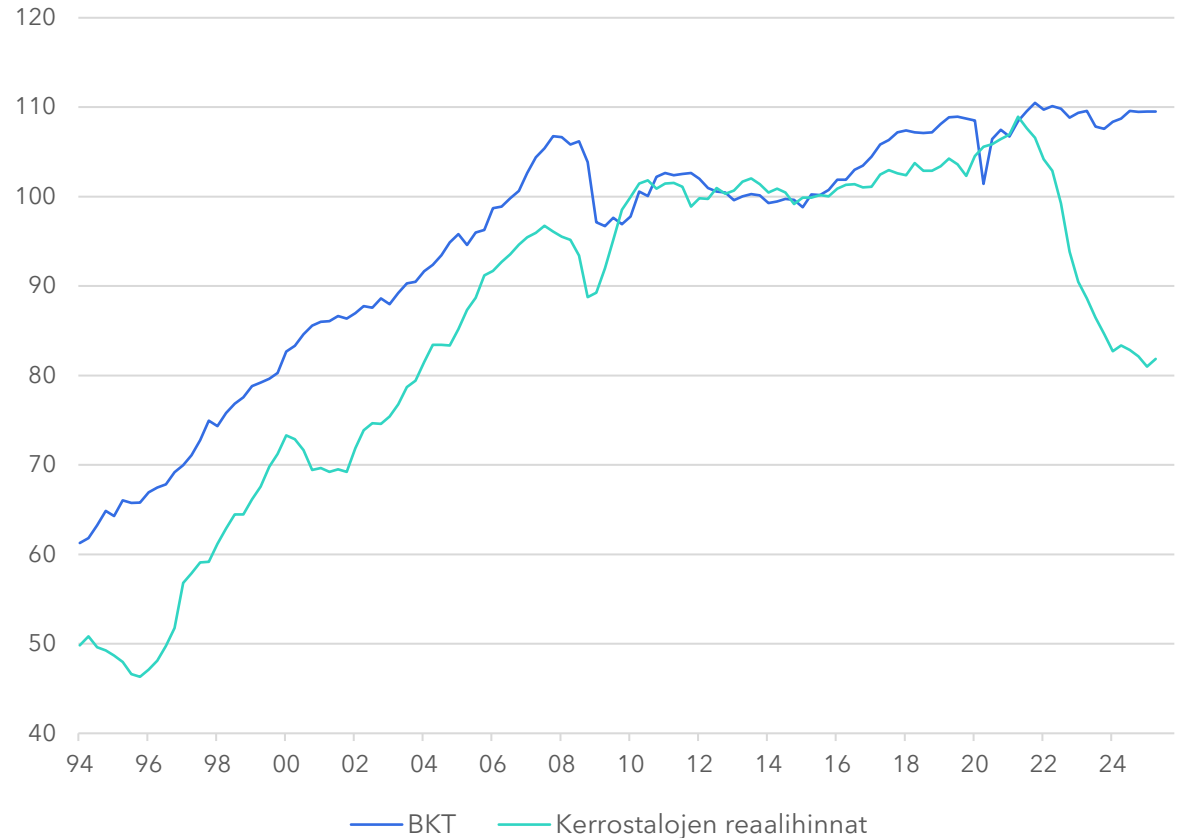
Asuntokaupat (kpl)

Asuntojen hinnat (indeksi)



Korkeampiin hintatasoihin palaaminen kestää useamman

Indeksi 2015=100

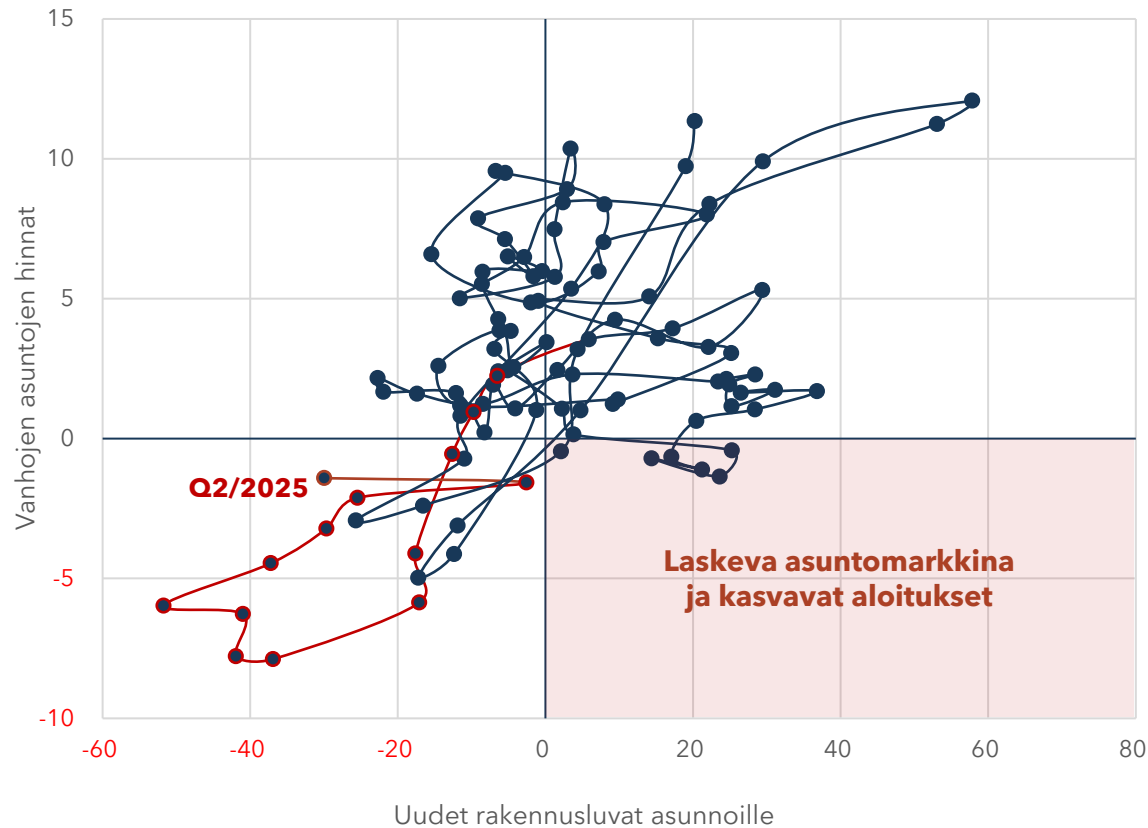


Asuntorakentaminen ei käynnisty laskevassa asuntomarkkinassa ilman varavirtaa

Asuntohintojen ja uudisrakentamisen toipuminen edellyttää kauppamäärien kovempaa kasvua

Laskevassa asuntomarkkinassa ei rakenneta

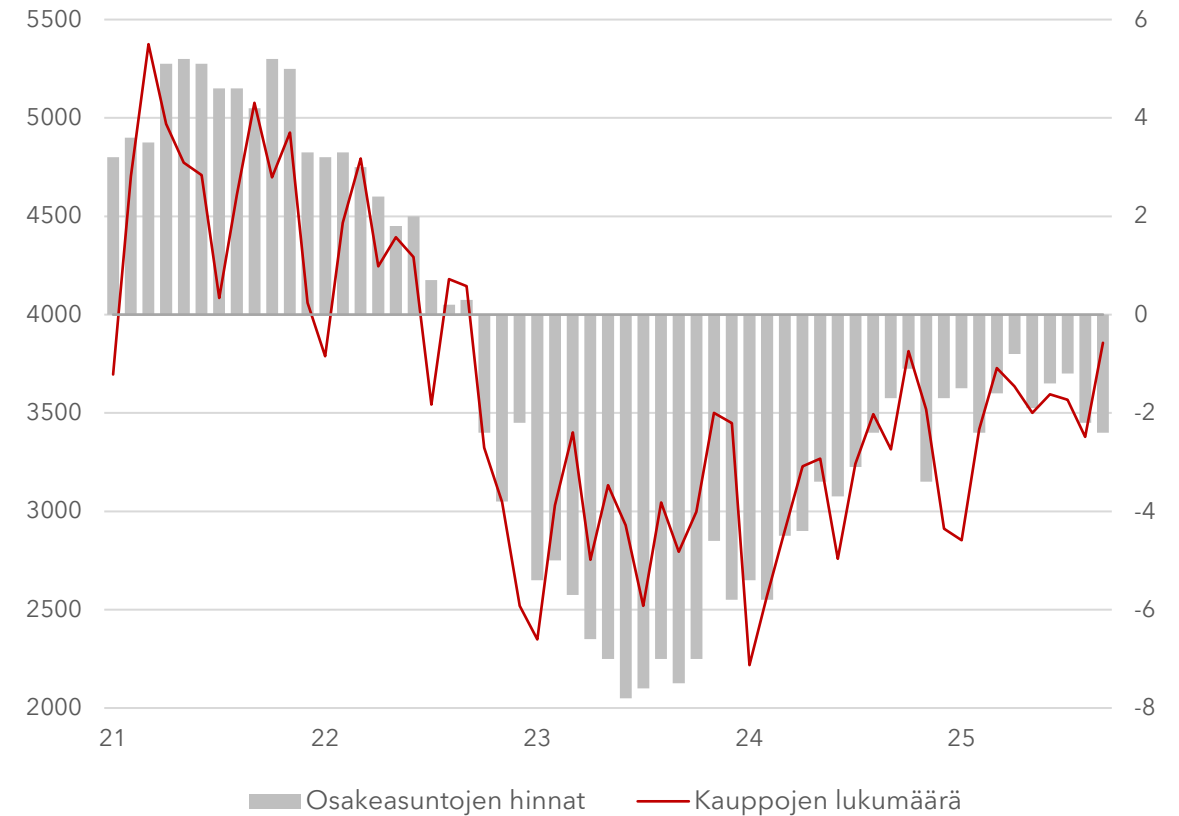
Vuosi muutos (%)



Asuntojen hintojen nousu edellyttää isompia kauppamääriä

Osakeasuntojen kaupat (kpl)

Hinnat vuosimuutos (%)

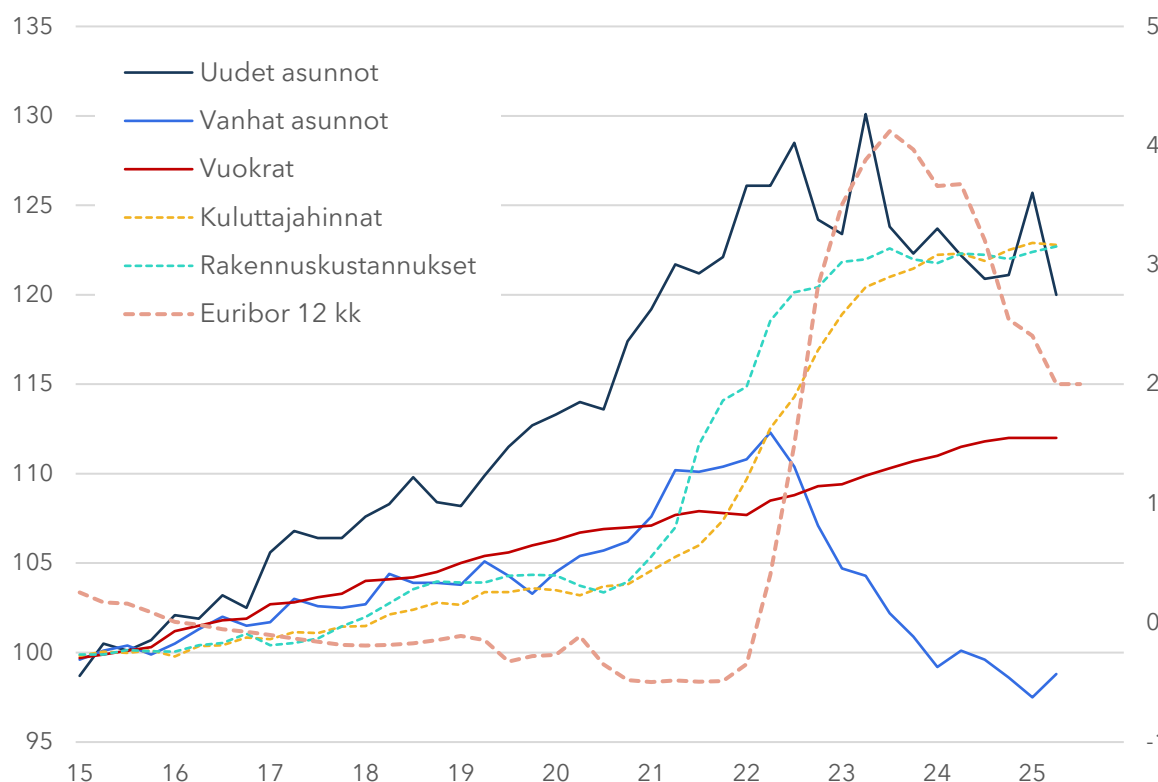


Sijoittajan yhtälö umpeutuu viimeistään asuntovajeeseen

Valtion tukeman tuotannon voimakas supistuminen helpottaa tilannetta

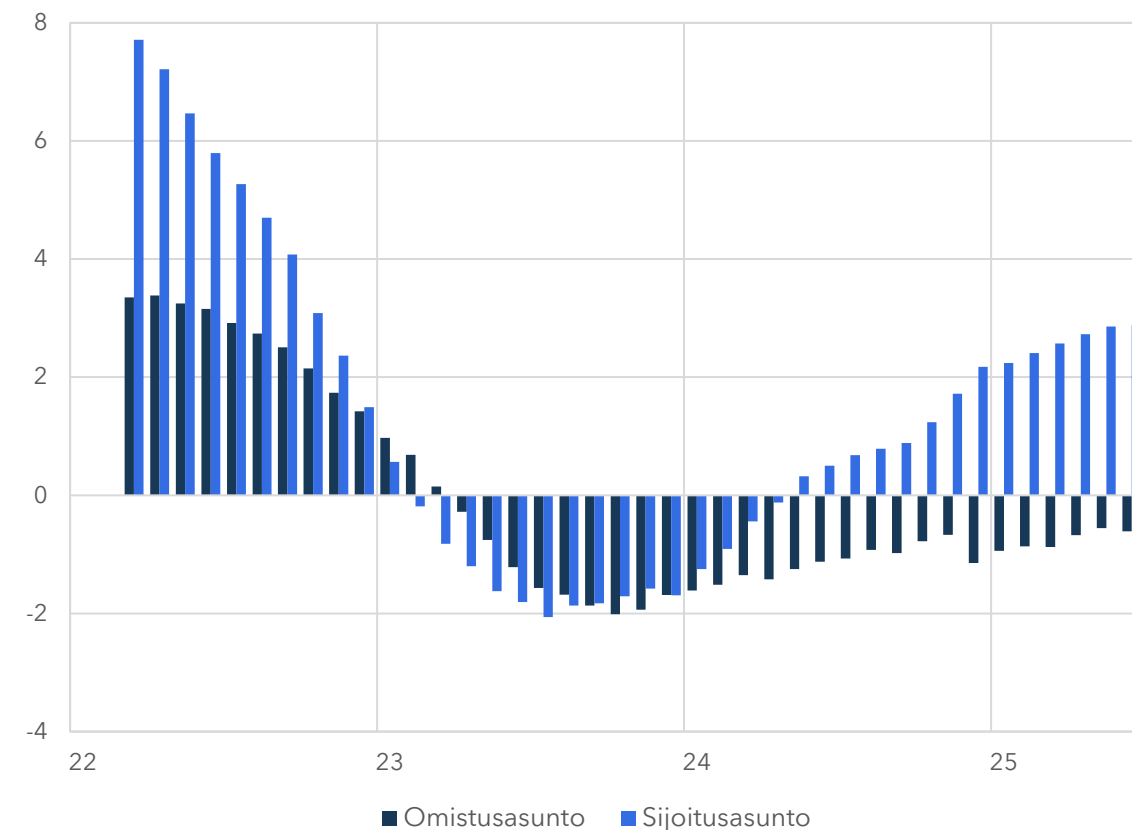
Asuntosijoittajan yhtälö ei umpeudu

Indeksit 2015=100



Piensijoittajien kysyntä kasvussa jo yli vuoden

Kotitalouksien nostetut asuntolainat, vuosimuutos (%)

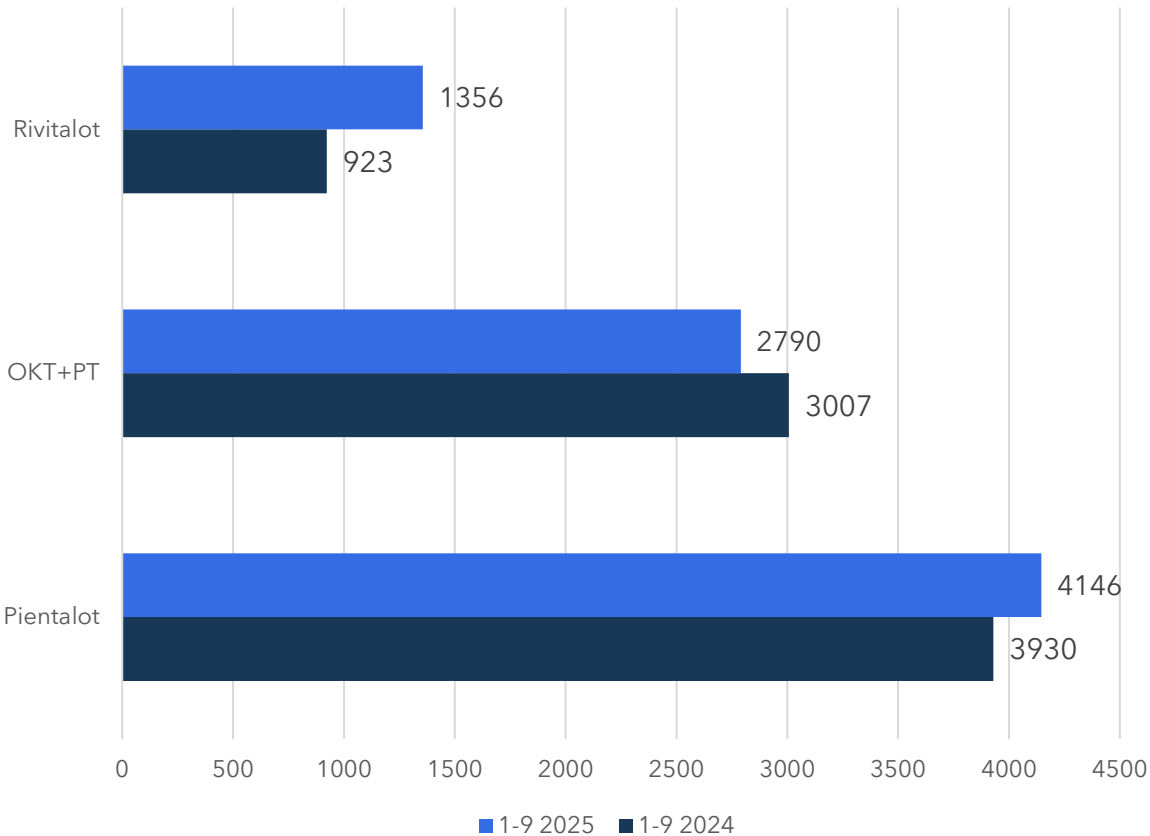


Pientalotuento edelleen matalalla tasolla

Vain rivitaloissa päästy viime vuoden heikon tason yläpuolelle

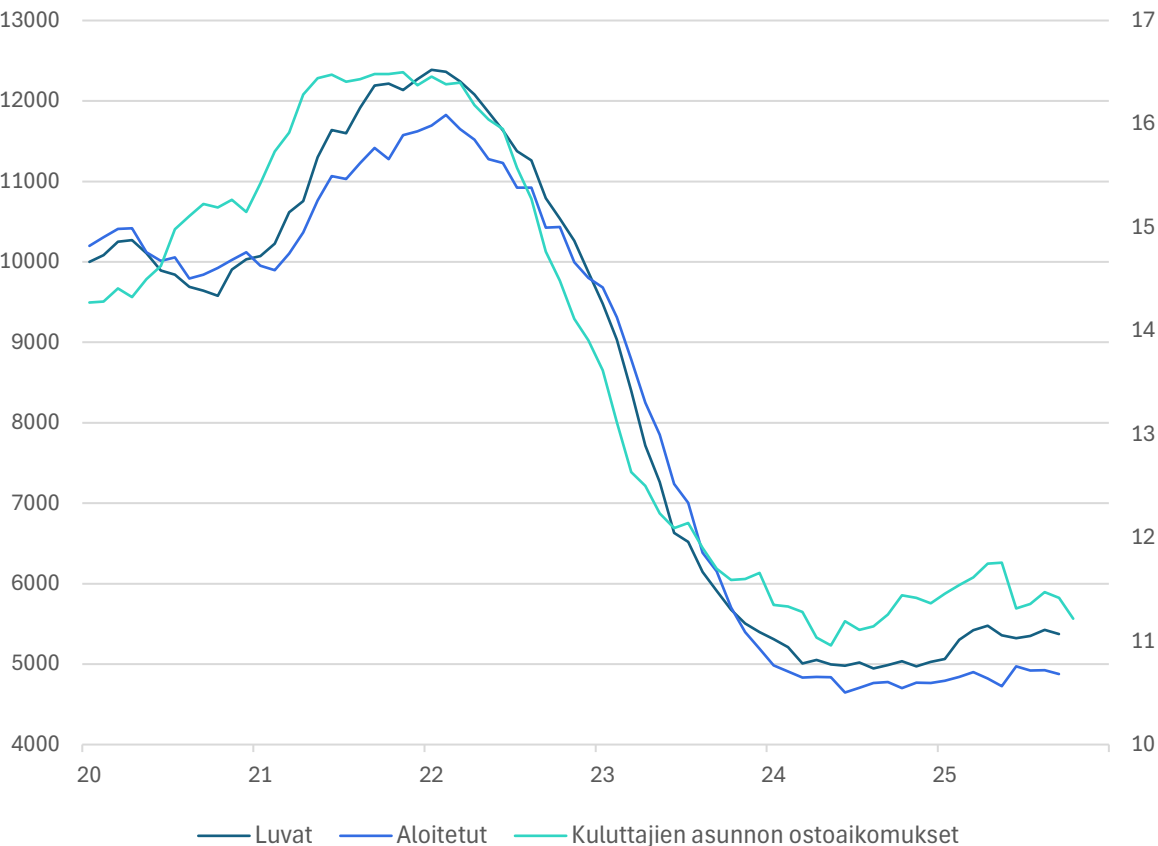
Omakoti- ja paritaloissa jäädään viime vuodesta

Asuntojen luvat (kpl)



Toipuminen on vielä hidasta

Pientalojen aloitukset ja luvat

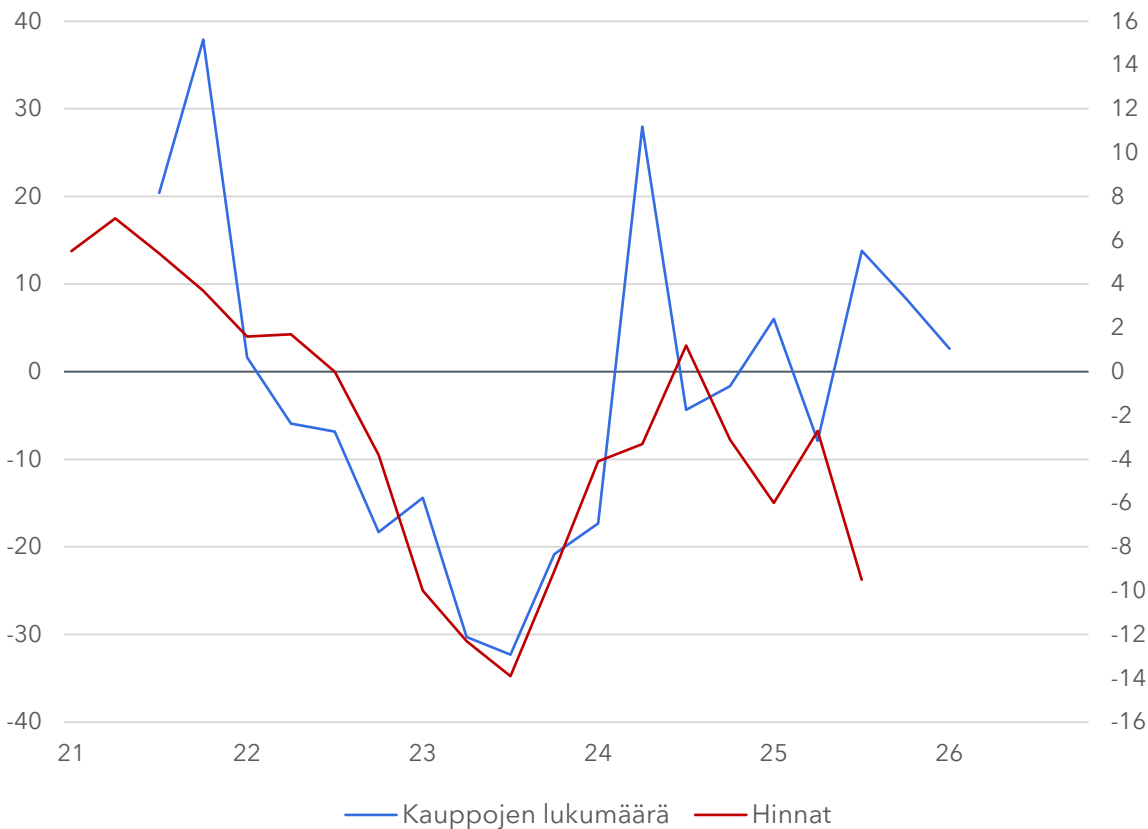


Pientalomarkkina ei vielä tue uusien pientalojen rakentamista

Kauppamäärät eivät tue hintojen nousua - laskevat hinnat eivät tue uusia aloituksia

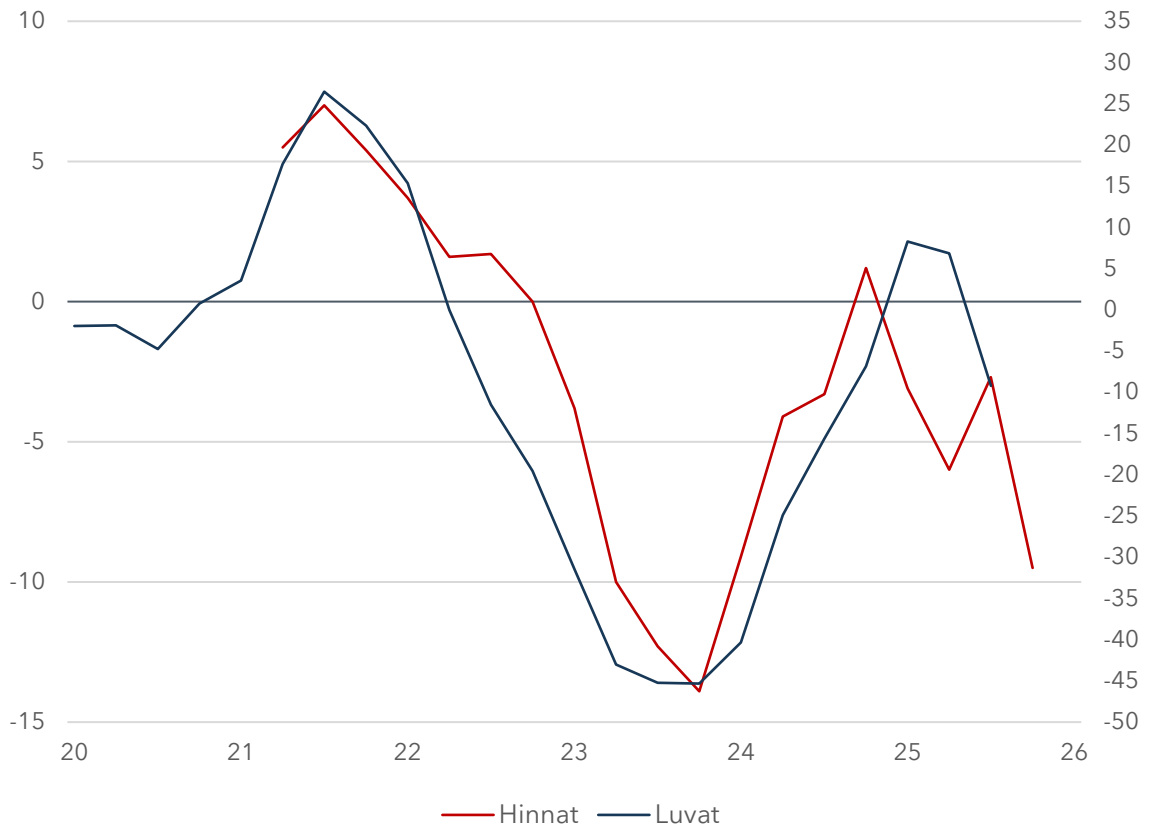
Kauppojen lukumäärä ei tue hintojen nousua

Pientalokauppojen lukumäärä (vuosimuutos, %)



Hintakehitys ei tue uuden rakentamista

Pientalokauppojen lukumäärä (vuosimuutos, %)

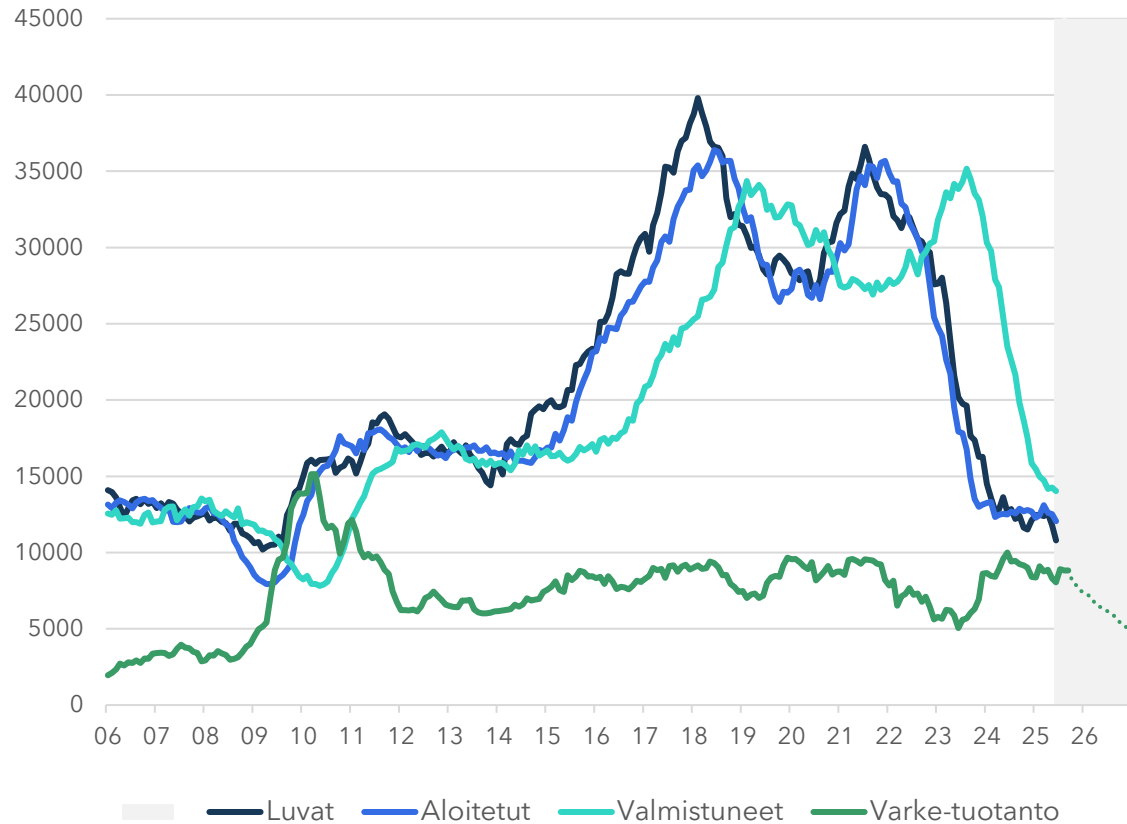


Asuntotuotanto ei kasva kuluvana vuonna

Tuotanto jää kolmena vuonna alle 20 000 asuntoon

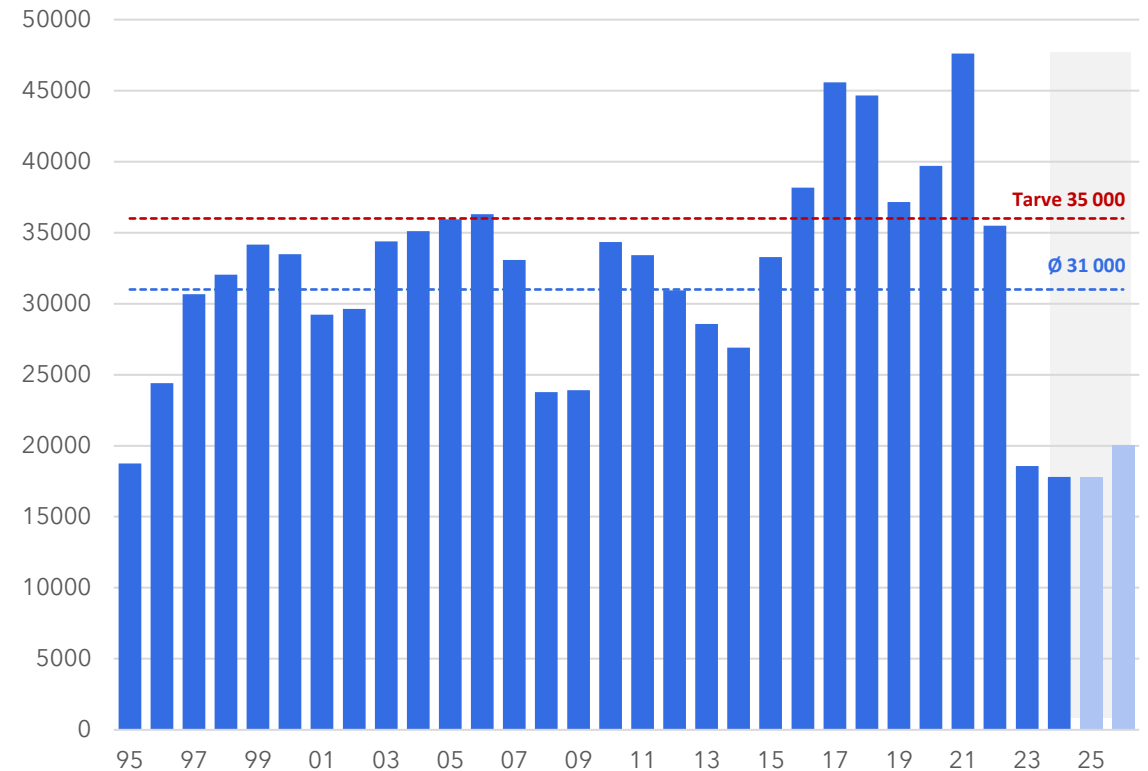
Asuntoaloitusten pohja on löytynyt

Kerrostaloaloitukset (kpl)



Asuntoaloitukset kasvavat vain hieman

Asuntoaloitukset (kpl)



Samaan aikaan mahtuu...

Pelkoa ja epävarmuutta

Sota

Hidas talouskasvu

Lisääntynyt sääntely

Muuttuva toimintaympäristö

Toimintakykyä ja varautumista

Huoltovarmuus

Talouden uudistukset ja elvytys

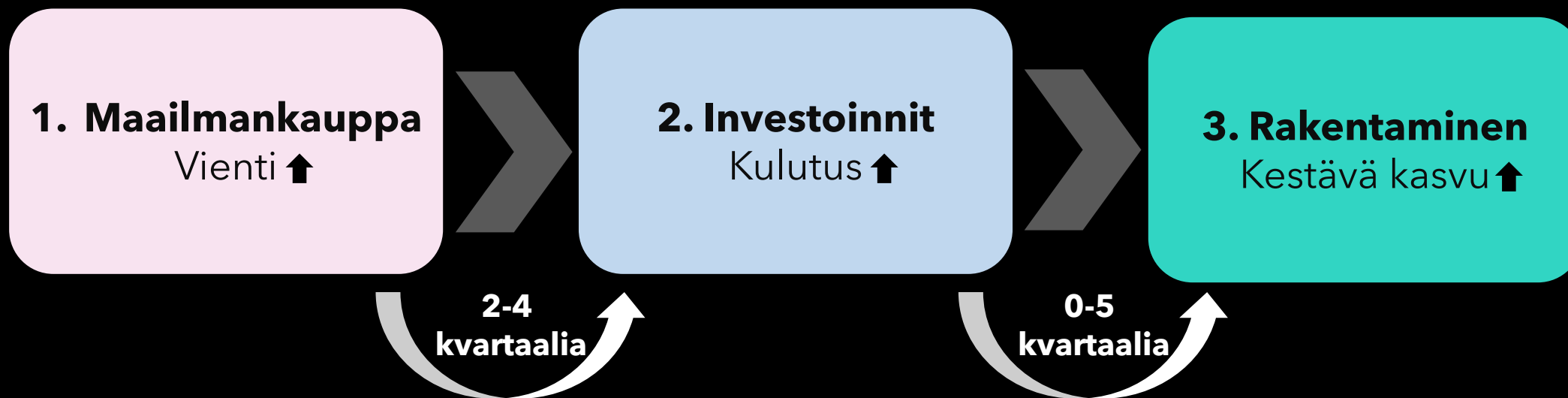
Kohdennettu edunvalvonta

Päivitetty strategia

Uusi kylmäsota on politiikan viitekehys. Talouskasvu on hidasta ja elvytysvara kuluu varautumiseen. Varautuminen tuo myös kasvua. Poikkeukselliset ajat tekevät tilaa fiksuille ratkaisuille.

Kolme askelta kasvuun

Toipumisen polut - miten rakentaminen yleensä käynnistyy



Poikkeus

90-luvun lama

IT-kupla

Finanssikriisi

Eurokriisi

Koronakriisi

Venäjän hyökkäyssota

Vientivetoinen käänne - investoinnit ja rakentaminen kasvuun pitkällä viiveellä

Talous ja vienti kasvussa läpi kriisin - rakentaminen kasvuun viiveellä investointien käynnistyttyä

Vienti, investoinnit ja kulutus ripeään kasvuun - rakentaminen käynnistettiin varavirralla

Kulutus ja rakentaminen heräsivät matalaan korkotasoon - muu talous seurasi perässä

Kotitaloudet vauhdittivat asuntorakentamisen kasvuun - vienti ja investoinnit mukaan vasta viiveellä

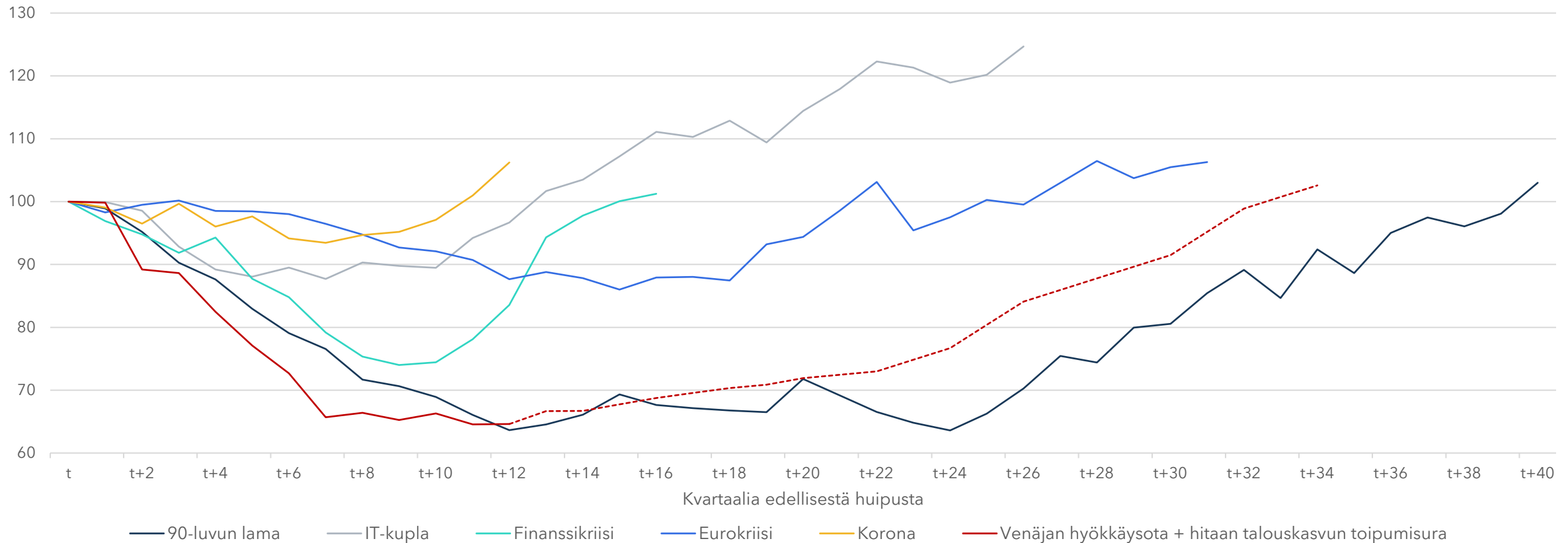
Vientiteollisuusvetoinen kasvu - asuntorakentaminen käynnistyy nopeasti vain varavirralla?

Asuntorakentaminen ei toivu nopeasti ilman varavirtaa tai kovaa talouskasvua

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

Rahoitusolojen muutokset heiluttavat asuntorakentamista

Asuntorakentamisen investointisyklit huipusta huippuun



Rakentamisen näkymä 2025-26: Toiveiden varassa – kovempaa kasvua vasta 2027

2024
yhteensä
35,7
MRD. €



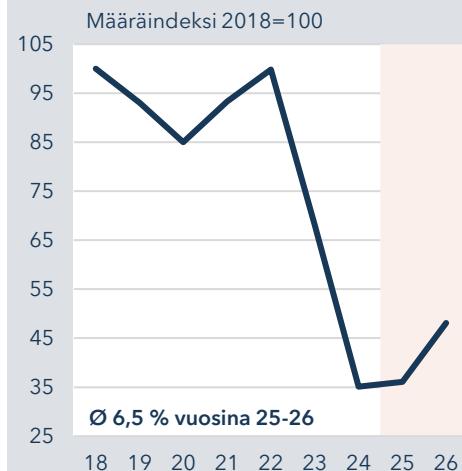
3,9
MRD. €

Asunnot

2023: -31,7 %
2024: -33,0 %
2025: 1,0 %
2026: 12,0 %

Pakkoraossa

Asuntomarkkinoiden toipuminen on kesken eikä vielä tue uudisrakentamista. Tuetun tuotannon supistuessa kasvu edellyttäisi valtavaa loikkaa vapaarahoitteiselta tuotannolta epävarmassa taloustilanteessa.



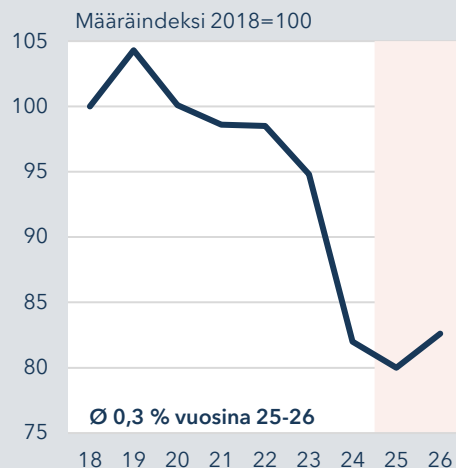
8,7
MRD. €

Muu kuin asuinrakentaminen

2023: -3,7 %
2024: -12,8 %
2025: -2,0 %
2026: 3,0 %

Lähtö viivästyy

Tullikiistojen siirtämät hankkeet lähtevät käyntiin. Puhdas siirtymä näkyy vihdoinkin rakentamisessa. Pysyvämpään kasvuun tarvittaisiin kuitenkin uusia investointipäätöksiä.



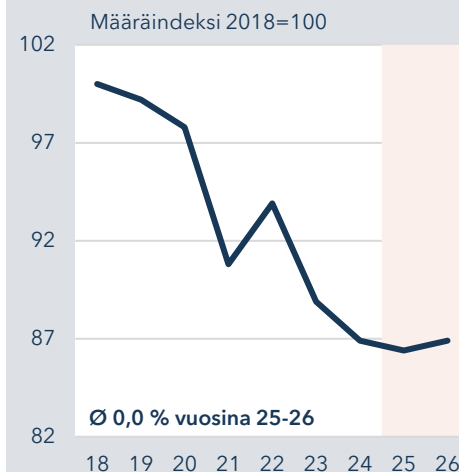
15,9
MRD. €

Korjausrakentaminen

2023: -5,0 %
2024: -2,0 %
2025: -0,5 %
2026: 0,5 %

Surullinen 20-luku

Korjaamisen näkymä taittui uudelleen laskuun. Mitkään indikaattorit eivät tue kunnollista käännettä. Yleensä tasainen kasvu on kääntynyt 20-luvulla parin prosentin laskuksi.



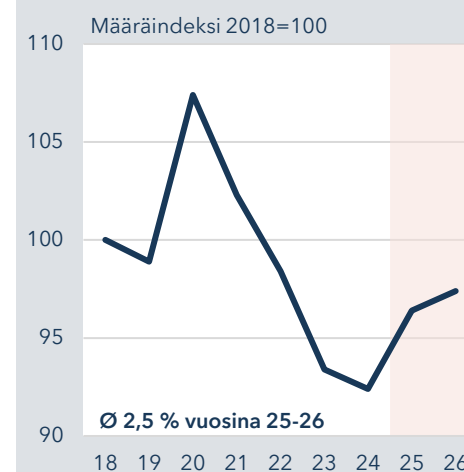
7,1
MRD. €

Maa- ja vesirakentaminen

2023: -7,0 %
2024: -1,0 %
2025: 4,0 %
2026: 2,0 %

Pysyy kasvussa

Viime vuoden kasvu jäi odotuksia heikommaksi. Kuluvana vuonna kasvu voimistuu selvästi puhtaan siirtymän ja raidehankkeiden vetämänä. Ensi vuonna kasvu puolittuu.



= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2023e: -11 % 2024e: -7 % 2025e: +0,8 % 2026e: +3,5 %

*kiinteähintainen arvonlisäys

© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste syyskuu 2025