Eduskunnan valtiovarainvaliokunnalle

Kuulemistilaisuus 23.5.2024

Asia:: VNS 2/2024 vp Valtioneuvoston selonteko julkisen talouden suunnitelmasta vuosille 2025-2028.
Teema: Erityisesti JTS ja alan näkymät: rakennusala ja asuntorakentaminen

Anu Kärkkäinen

Johtaja, elinkeinoasiat

Rakennusteollisuus RT ry

Rakennusteollisuus RT edustaa laajasti koko rakennusalaa

Rakennusteollisuus RT

- Rakennusteollisuus RT on elinkeinoelämän järjestö, joka edustaa rakennusalan yrityksiä elinkeinopoliittisissa, teknisissä ja työmarkkina-asioissa
- RT-liittoyhteisöön kuuluu kuusi toimialaa:
  Talonrakennusteollisuus, Infra, Rakennustuoteteollisuus,
  LVI-tekninen urakointi, Talotekninen teollisuus ja kauppa sekä Pinta
- RT on yksi Elinkeinoelämän keskusliiton (EK) suurimmista jäsenjärjestöistä
- RT:n jäseninä ovat kaikki keskeiset talonrakennustoimintaa, rakennustuoteteollisuutta ja erikoisurakointia harjoittavien yritysten järjestöt
- Lähes 3 000 jäsenyritystä, joiden palveluksessa noin 60 000 henkilöä ja liikevaihto on yhteensä 20 miljardia euroa

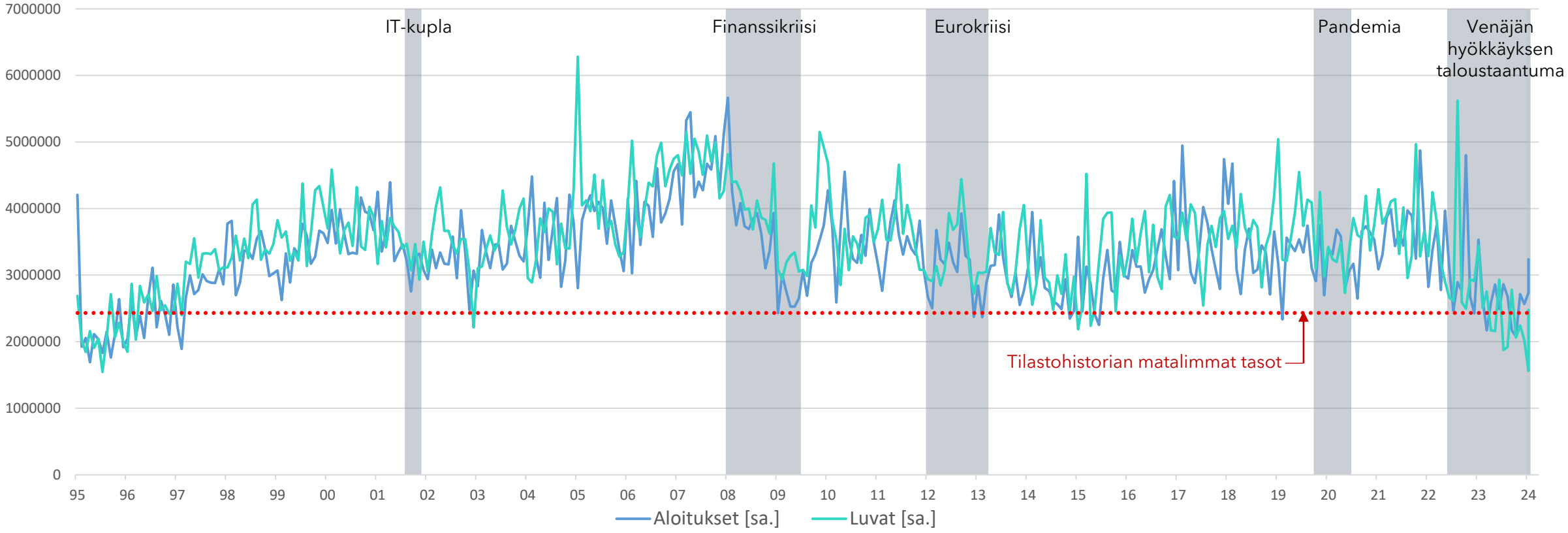
Rakennusalan suhdannetilanteesta

Rakentaminen tilastohistoriallisen matalalla tasolla

Myös aikaisempiin kriiseihin verrattuna

Rakentaminen ui poikkeuksellisen syvällä

Aloitus- ja lupakuutiot (kausitasoitus, m³)



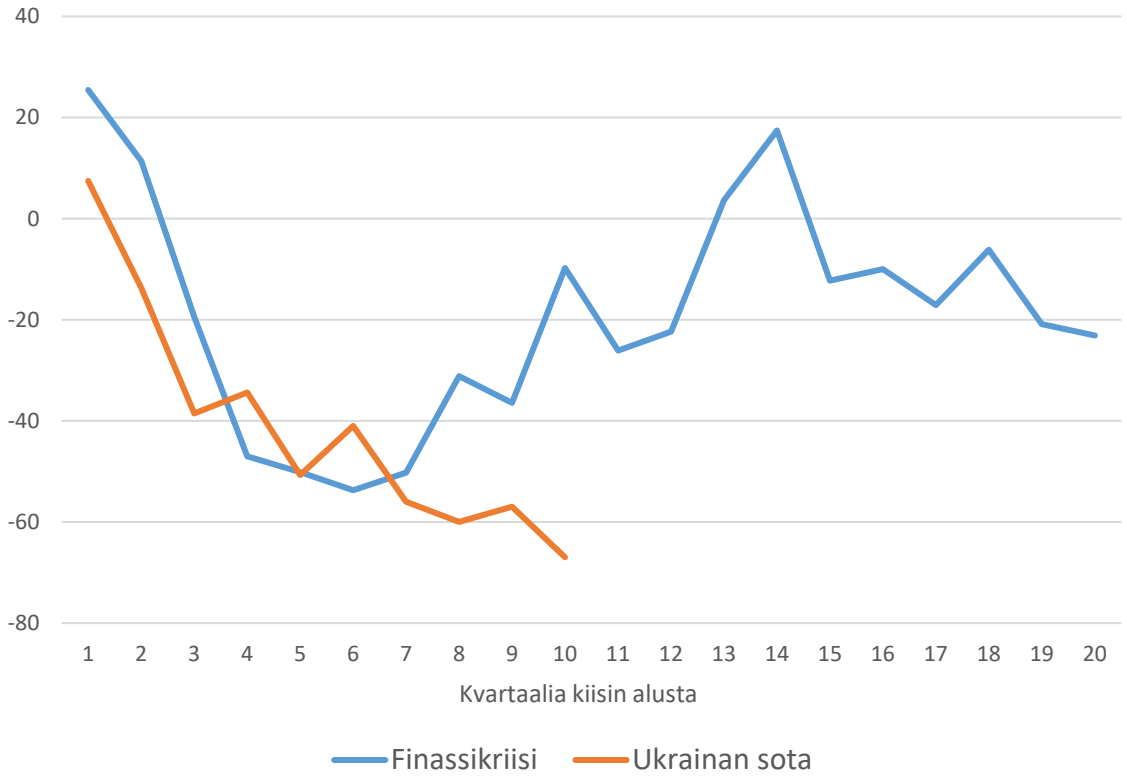
Lähde: Tilastokeskus, RT

© Rakennusteollisuus RT

Yritysten näkymät ja rakennusluvat poikkeuksellisen heikolla tasolla

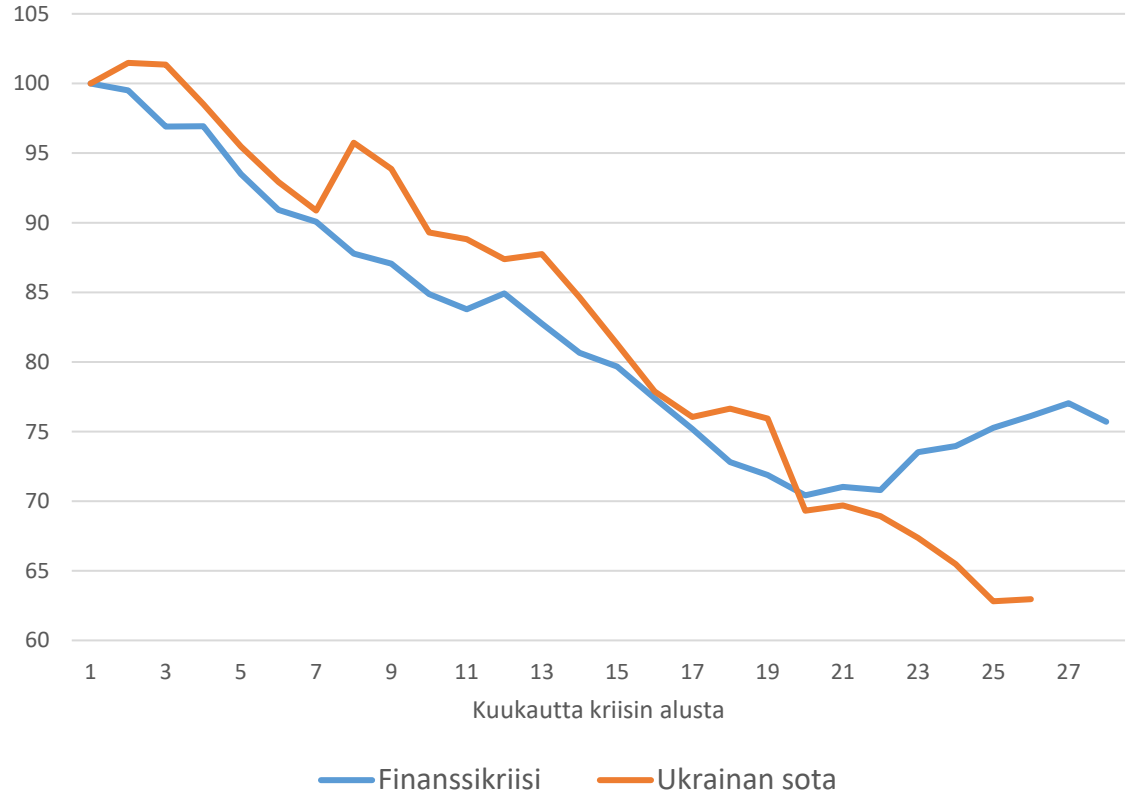
Näkymät poikkeuksellisen heikot

Yritysten suhdannetilanne (indeksi)



Lupien laskun jyrkkyys ohitti finanssikriisin

Luvat indeksit 01/2008=100 ja 01/2022=100



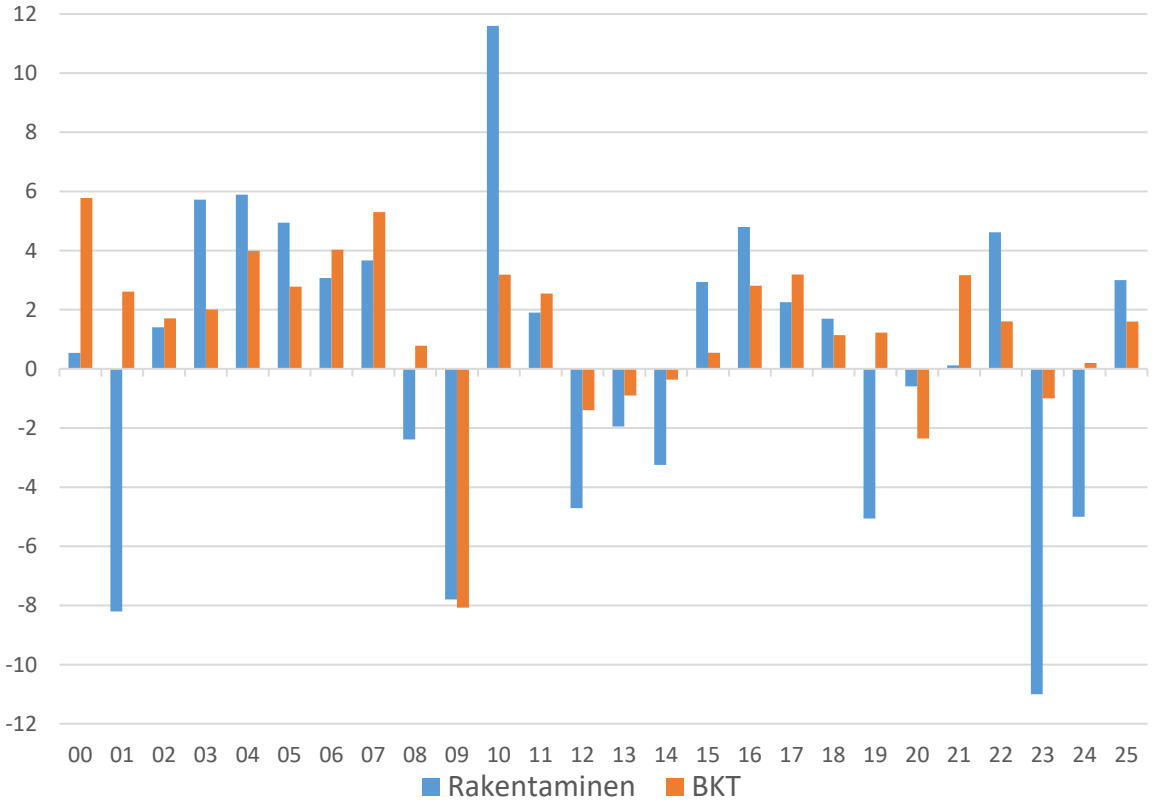
Lähde: Tilastokeskus

Taloudessa ja rakentamisessa on iso epäsuhta

Asuntomarkkinoiden kriisit ovat aina olleet muita talouden kriisejä hankalampia

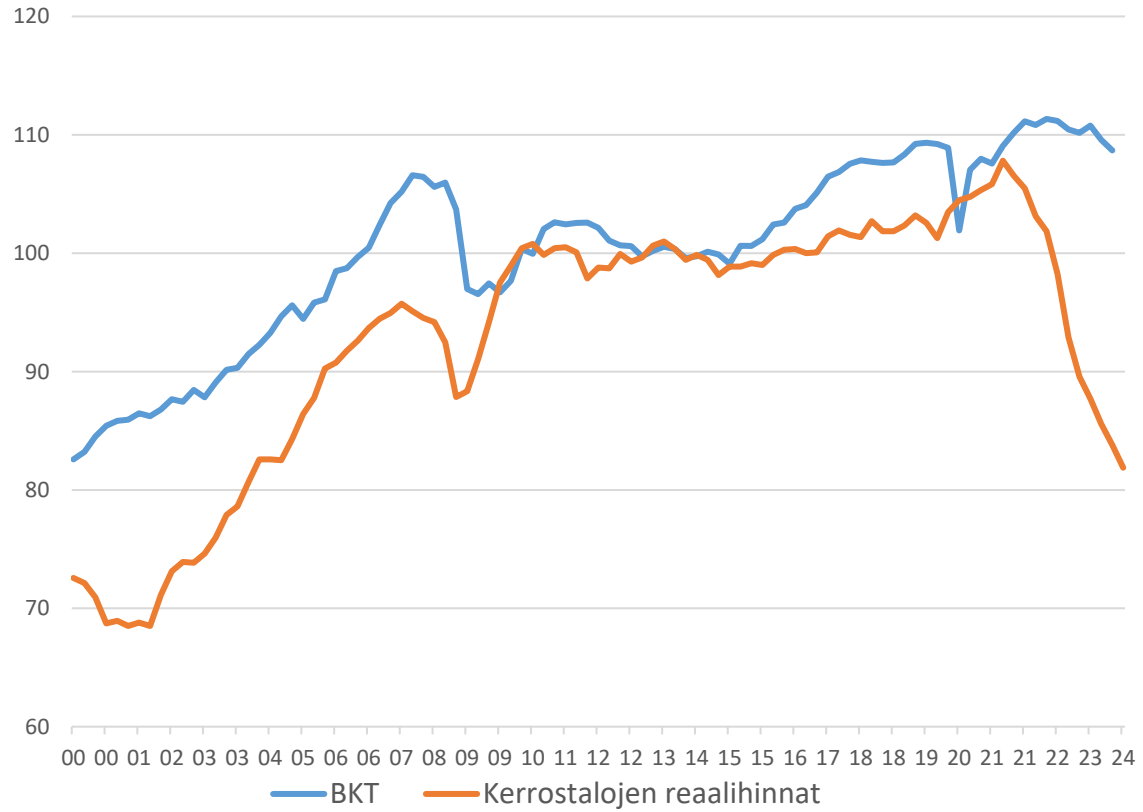
Talous ja rakentaminen kulkevat eri suuntaan

Vuosimuutos (%)



Talous ja asuntomarkkinat kulkevat eri suuntiin

BKT ja kerrostalojen hinnat (indeksi 2010=100)



Lähde: Tilastokeskus, ennusteet VM ja RT (kevät 2024)

Rakentamisen näkymä 2024-25: kriisi jatkuu – rakentaminen pysyy talouskasvun suurimpana uhkana

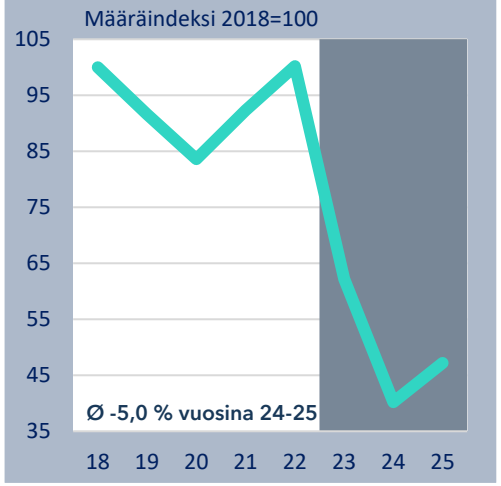
2022 yhteensä 41,5 MRD. €

Asunnot

8,7 MRD. €

2022: 7,9 %
2023: -38,0 %
2024: -22,0 %
2025: 12,0 %

Pysyy kanveesissa
Aloitusten määrä laskee edelleen. Romahdus supistaa käynnissä olevaa tuotantoa voimakkaasti vielä kuluvanakin vuonna. Rahoituskriisi jatkuu.



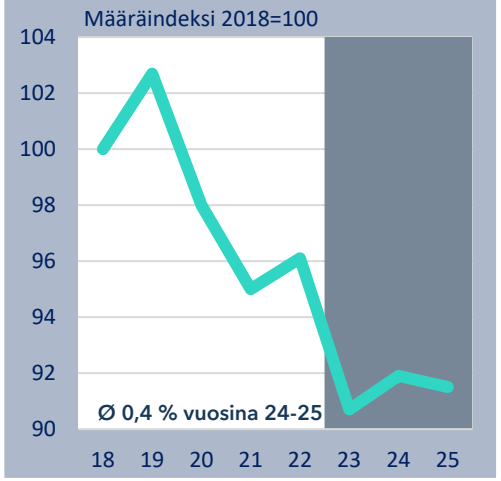
+

Muu kuin asuinrakentaminen

10,1 MRD. €

2022: 1,1 %
2023: -5,4 %
2024: 1,2 %
2025: -0,4 %

Heikkoa kasvua
Sopeutuminen muuttuneisiin rahoitusolosuhteisiin on kesken. Teollisuuden investointibuumi ei näy vielä ainakaan rakentamisen tilastoissa.



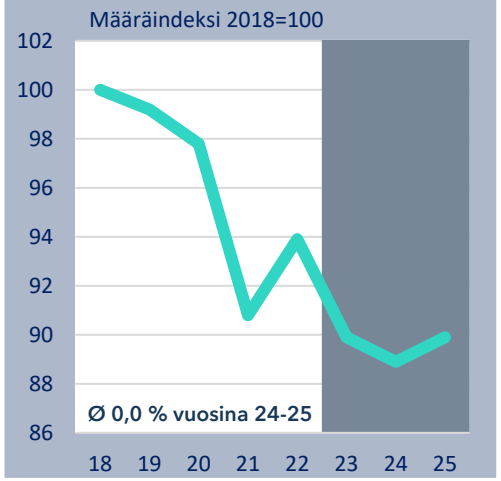
+

Korjausrakentaminen

15,4 MRD. €

2022: 3,1 %
2023: -4,0 %
2024: -1,0 %
2025: 1,0 %

Kasvu hukassa
Korjaamista rasittaa heikko taloustilanne ja energia avustusten loppuminen. Patoutunut kysyntä kääntää ensi vuoden loivaan kasvuun.



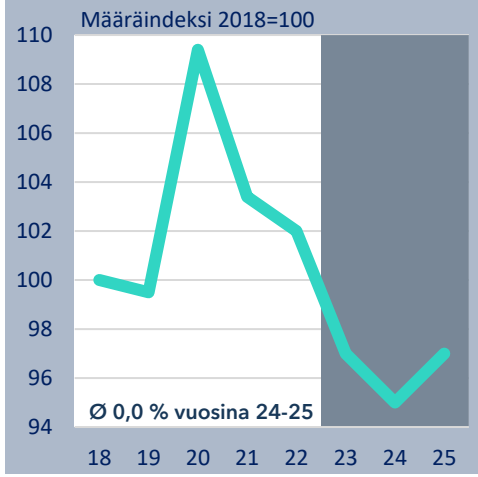
+

Maa- ja vesirakentaminen

7,4 MRD. €

2022: -1,4 %
2023: -5,0 %
2024: -2,0 %
2025: 2,0 %

Ensi vuonna kasvua
Kuluvana vuonna jäädään vielä pakkaselle. Liikenne ja asuminen nostavat ensi vuonna kasvuun. Kustannusten rauhoittuminen jatkuu.



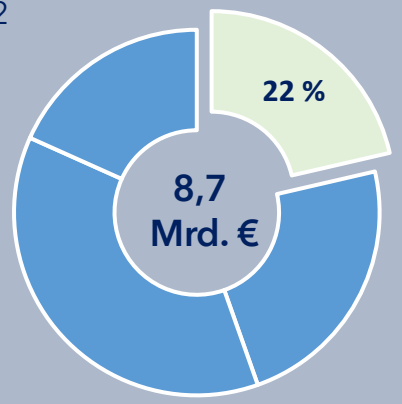
= RAKENTAMINEN YHTEENSÄ*: 2022e: +3,4 % 2023e: -11,0 % 2024e: -5 % 2025e: +3 %

*kiinteähintainen arvonlisäys

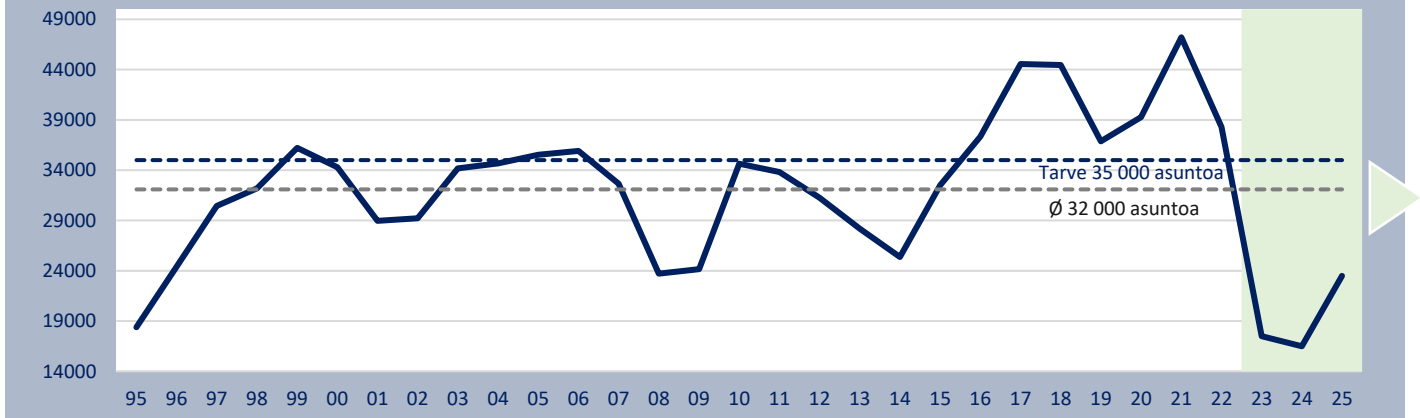
Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste maaliskuu 2024

Asuntorakentamisen näkymä: pysyy kanveesissa – vasta ensi vuonna laiskaan kasvuun

Markkinaosuus
2022



Pitkä aikaväli asuntojen aloitukset (kpl)

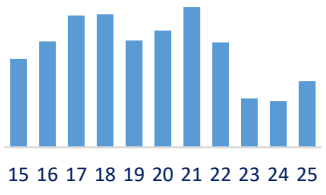


2023e **-52 %**

2024e **-6 %**

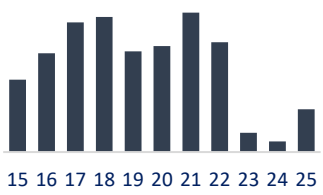
2025e **+42 %**

Asuntojen aloitukset
yhteensä (kpl)
2022: 36 400
2023: 17 500
2024: 16 500
2025: 23 500

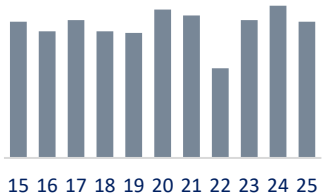


Kerrostalot

Vapaarahoitteiset
2022: 20 600
2023: 3 600
2024: 2 000
2025: 8 000

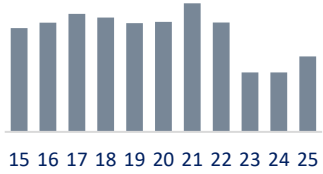


Tuetut
2022: 5 600
2023: 8 600
2024: 9 500
2025: 8 500



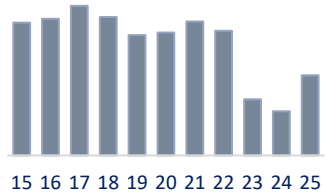
Omakotitalot

2022: 6 800
2023: 3 700
2024: 3 700
2025: 4 700



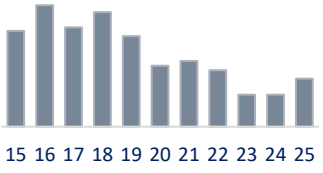
Rivitalot

2022: 3 100
2023: 1 400
2024: 1 100
2025: 2 000



Muut rakennukset

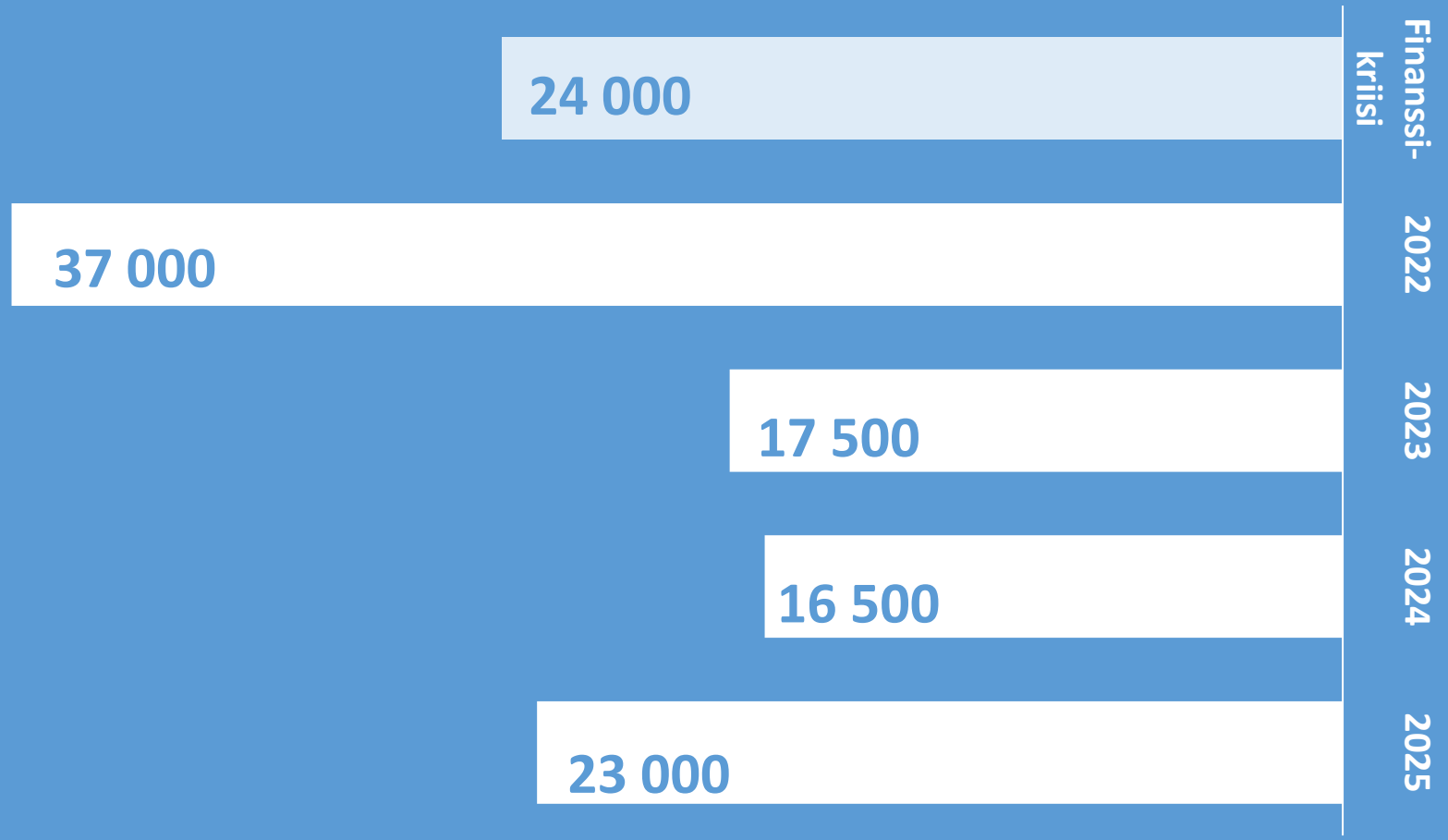
2022: 400
2023: 200
2024: 200
2025: 300



© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Tilastokeskus, RT ennuste maaliskuu 2024

Asuntoaloitukset

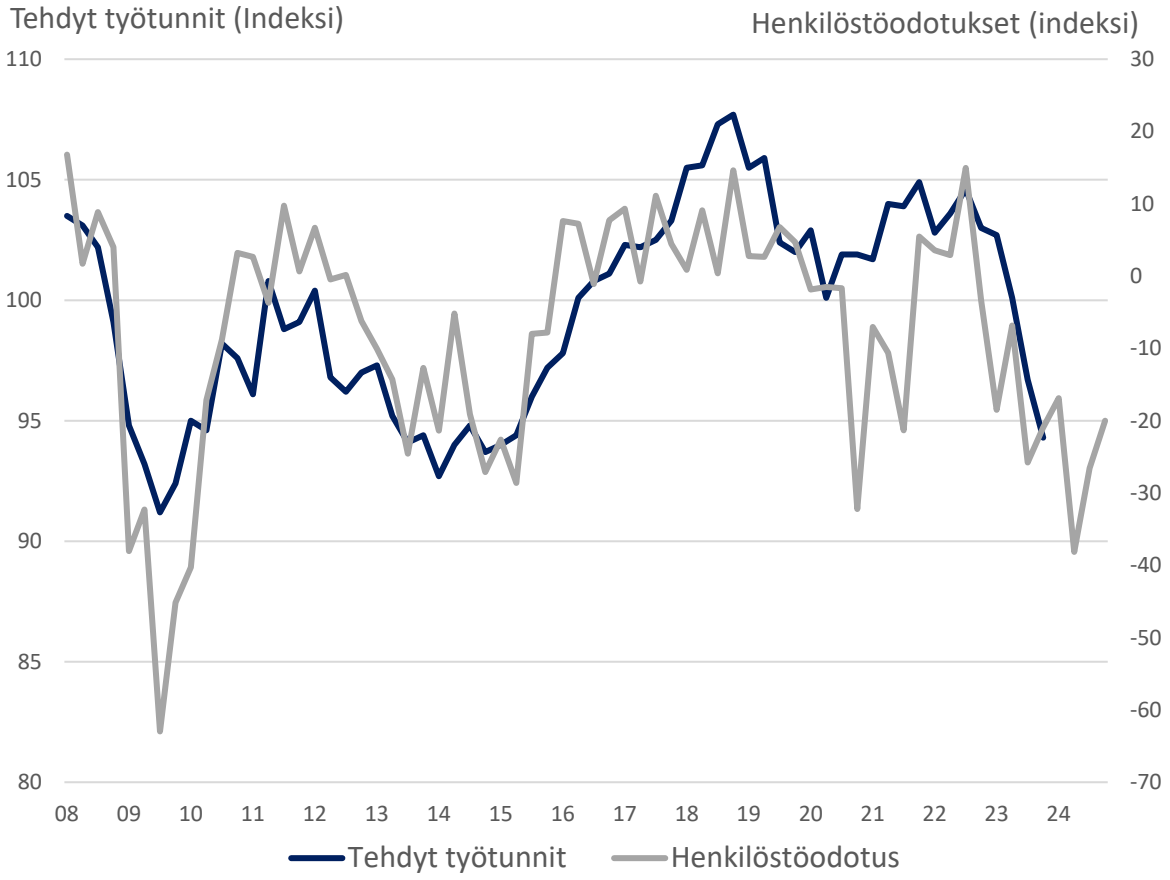


© Rakennusteollisuus RT

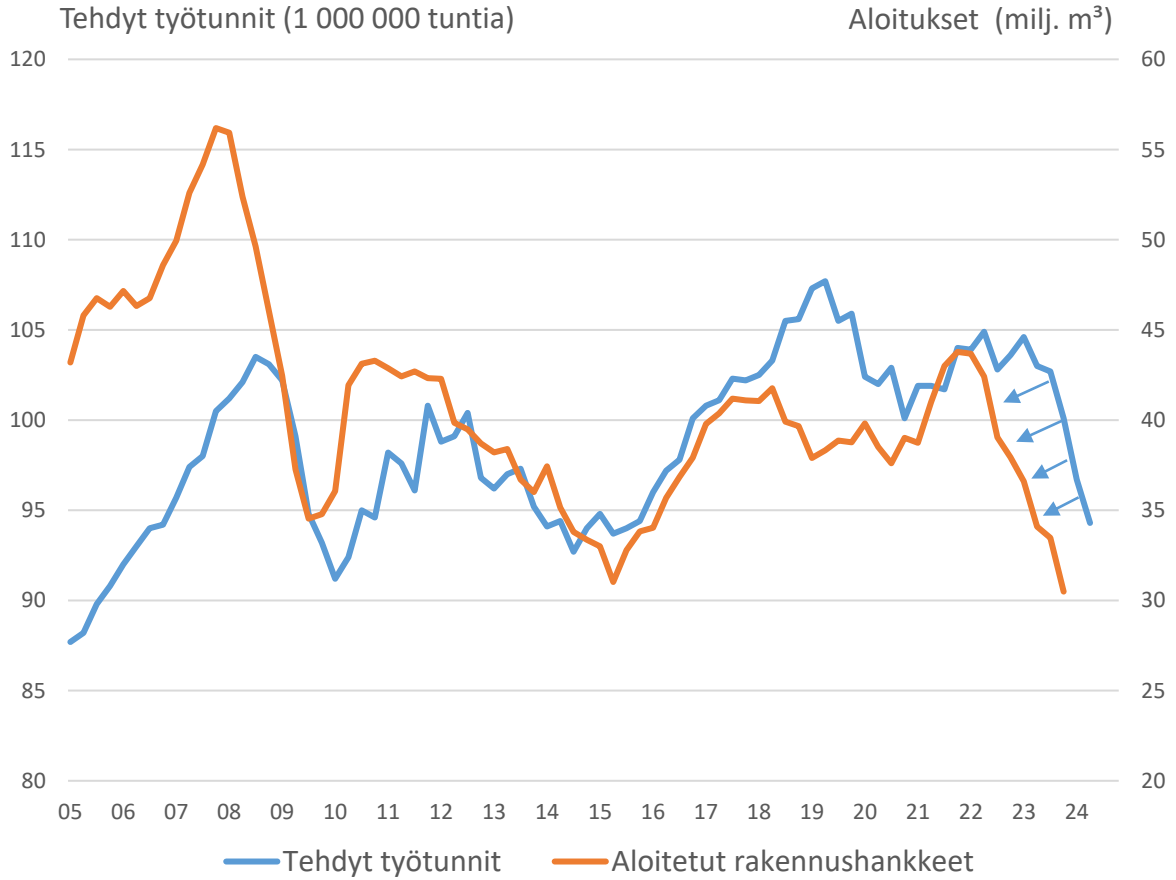
Rakentamisen työllisyyden heikkeneminen voimistuu kesästä alkaen

Työllisyys palaa nousukauden alkuun

Yritykset odottavat työllisyyden heikentyvän



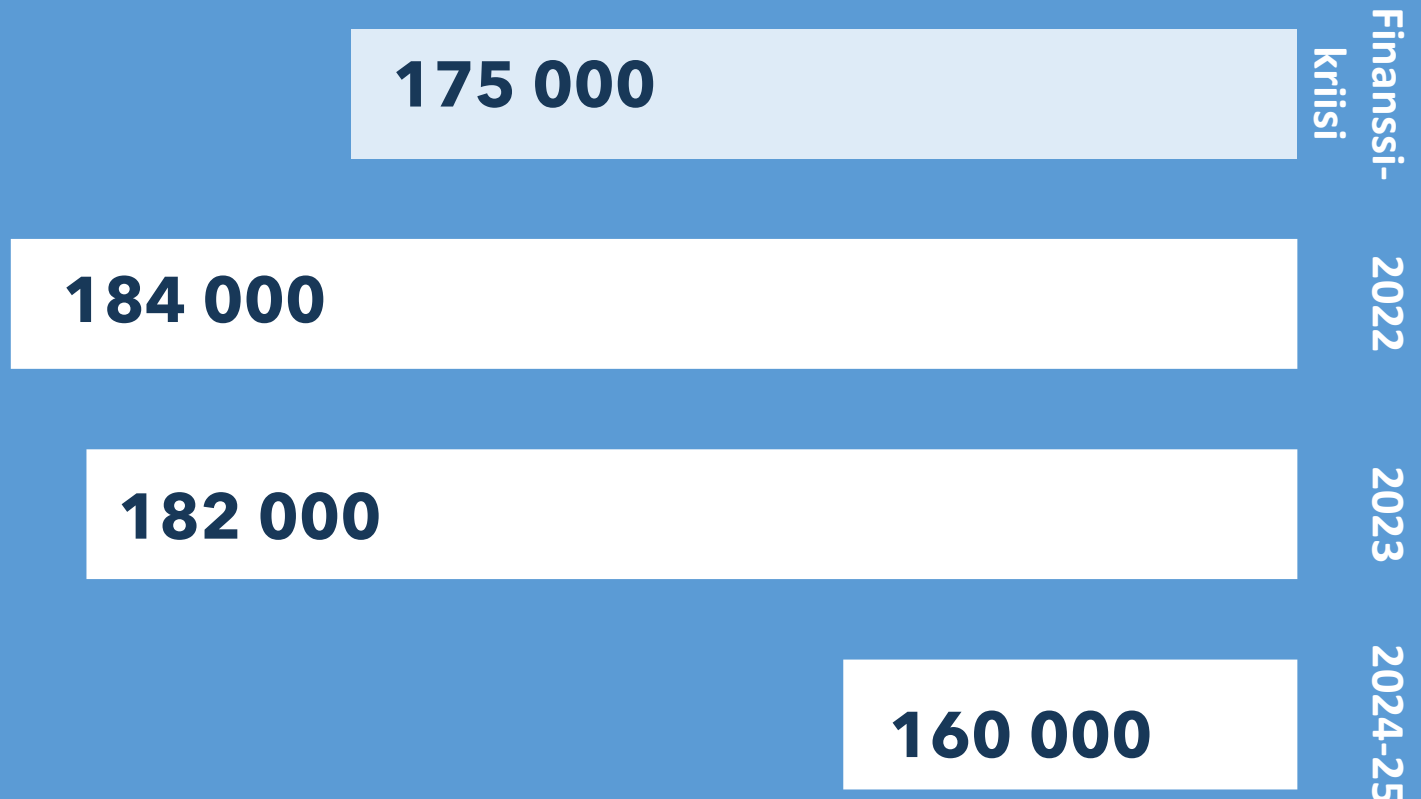
Työllisyys putoaa viiveellä



Lähde: Tilastokeskus, EK (huhtikuu 2024)

© Rakennusteollisuus RT

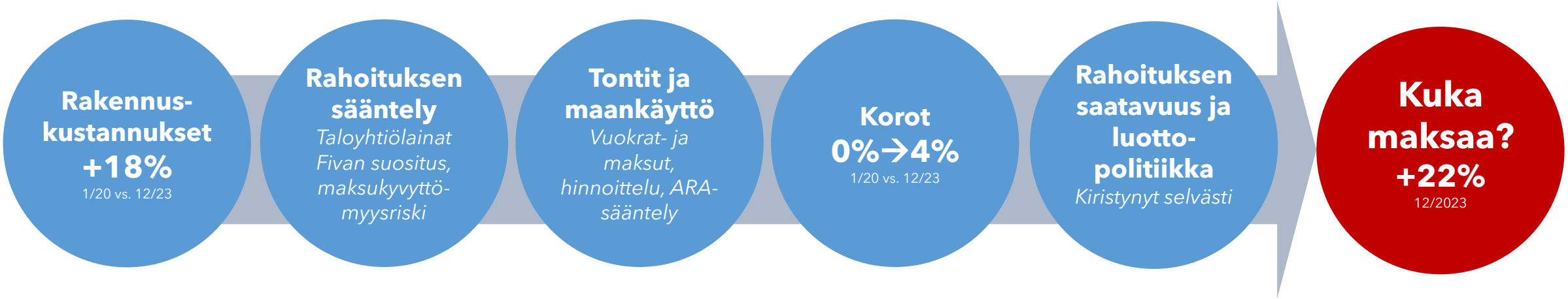
Rakentamisen työllisyys



© Rakennusteollisuus RT

Rakentaminen globaalin kustannuskriisin etulinjassa

Rakentaminen on rahamarkkinoiden, finanssipolitiikan ja sääntelyn armoilla



Rakennuskustannusten pitkään jatkunut nousu on globaalien markkinoiden takana

Lainanhoitorasitteen yläraja, taloyhtiölainojen enimmäisosuus rajoitus ja lyhennysvapaiden poisto

Maankäyttömaksut ja tonttivuokrat nousussa, tonttien hinnat nollakorkomaailmassa, ARAn säännöt eivät jousta

Kotitalouksien lisäksi myös yrityslainojen korko on noussut historiallisen nopeasti.

Kiinteistö- ja rakennusalan lainojen saanti ja ehdot kiristyneet, allokaatiot täynnä

Uusien ja vanhojen asuntojen hintaindeksin pistelukujen erotus

Liikerakentamisen kannattavuusyhtälö on yllä kuvatuista syistä yhtä haasteellinen

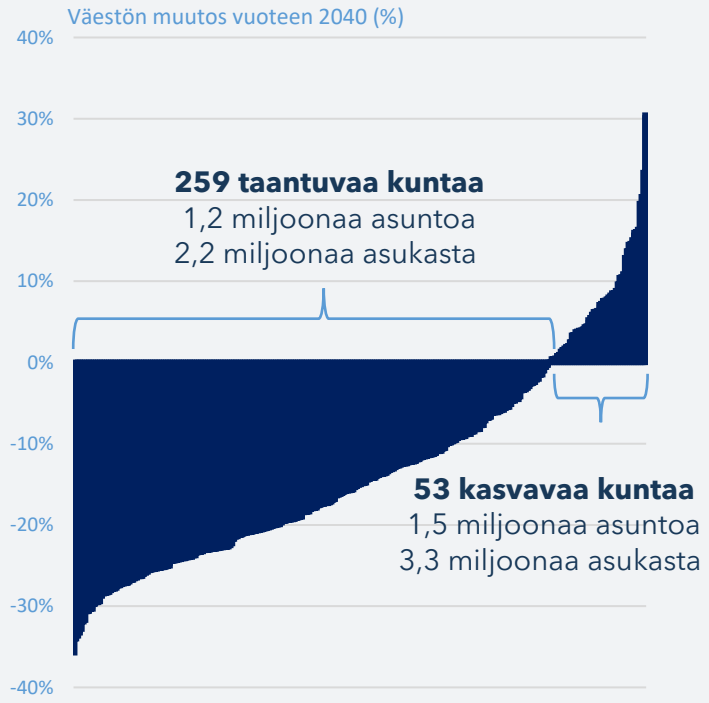
Lähde: Tilastokeskus, Suomen Pankki, RT

© Rakennusteollisuus RT

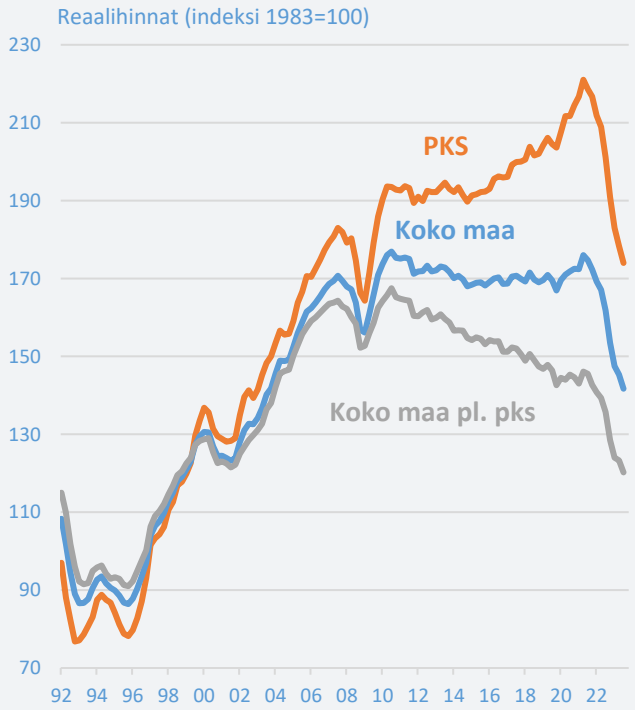
Tarve asunnoille ei ole hävinnyt

Kasvukeskuksiin pitää rakentaa uutta, muualla pitää vähintään korjata ja koko Suomi pitää yhdistää logistisesti

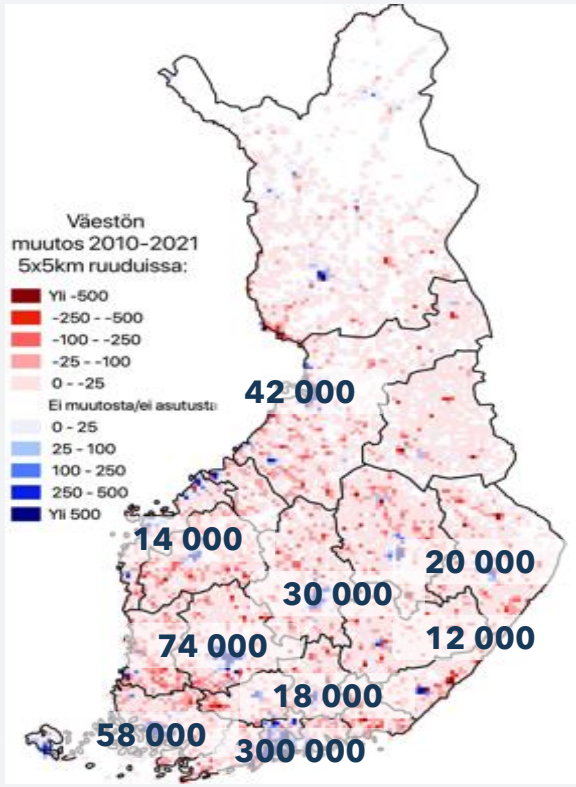
Kaupungistuminen jatkuu
”Asunnoista puolet väärissä paikoissa”



Vakuudet eivät riitä
Asuntomarkkinat polarisoituvat



600 000 asuntoa vuoteen 2040
90 prosenttia 9 kasvukeskukseen



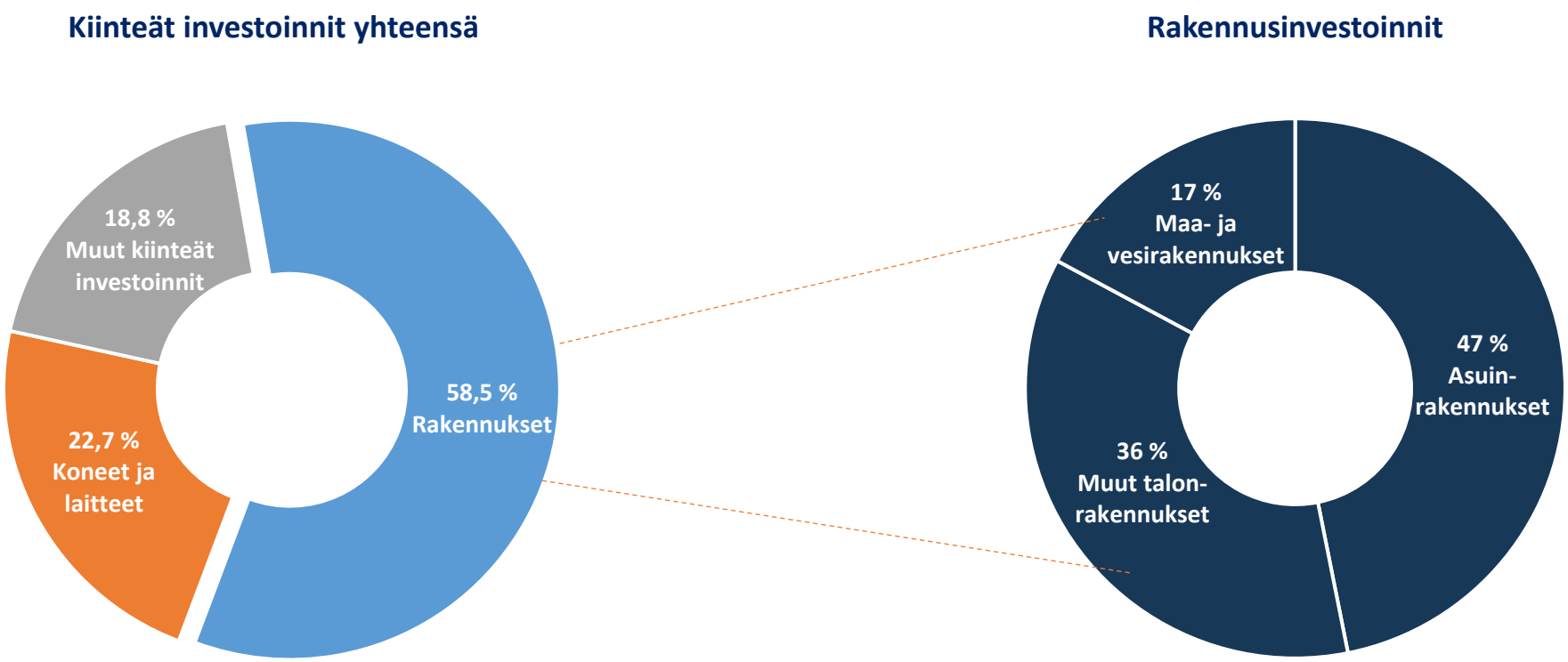
Lähde: Tilastokeskus, VTT

© Rakennusteollisuus RT

Rakentamisen yhteiskunnallisista vaikutuksista

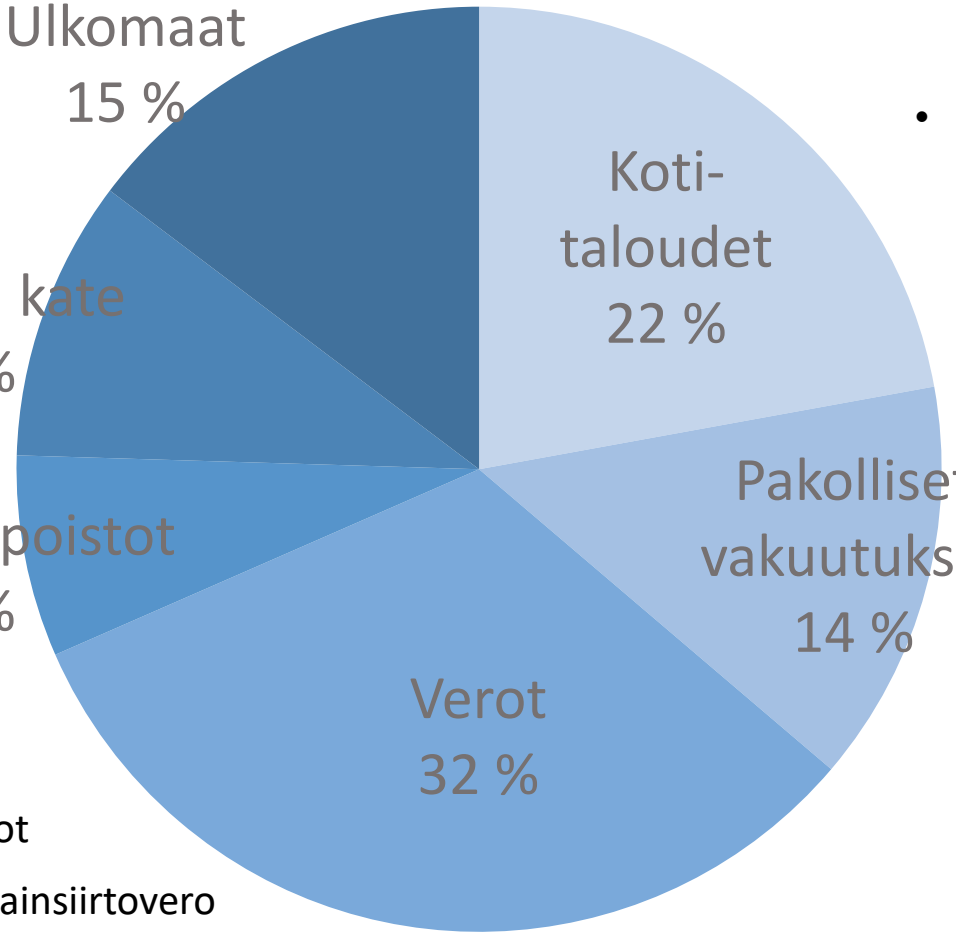
Rakentamisen vaikutus koko talouteen on suuri

Rakennusinvestoinnit kattavat 60 % investoinneista



Lähde: Tilastokeskus, ennusteet VM ja RT (kevät 2024)

Asuntorakentamisessa verojen ja veroluonteisten kulujen osuus 46 %



- Rakentamisen palvelut
- Rakennustuote-teollisuus
- Rakennusurakoitsijat

- Työntekijöiden nettotulot

- Sairausvakuutus
- Työttömyysvakuutus
- Tapaturmavakuutus
- Työeläkevakuutus

- Tuloverot
- ALV, varainsiirtovero

Lähde: Tilastokeskus, VTT 2021

Investointi rakentamiseen työllistää aina

Miljoonan euron investoinnin työllistävyys rakennusalalla

	Infrarakentaminen HTV/miljoonaa euroa	Talonrakentaminen HTV/miljoonaa euroa
Rakennuttaminen, suunnittelu, muut palvelut	3	3
Työmaalle ostettavat tuotteet ja palvelut	3	5
Rakentaminen	5	6
Yhteensä	**11**	**14**

Lähde: VTT (2021

Rakennusteollisuuden huomioita

- Asuntojen tarve ei ole hävinnyt
  - VTT:n Asuntotuotantotarve 2040 -tutkimuksen mukaan Suomeen tulee rakentaa 30.000-35 000 asuntoa vuosittain eli yhteensä 700 000 asuntoa vuoteen 2040 mennessä.
  - Myymättömien asuntojen varanto sulaa korkojen laskiessa
- Rakennusliikkeiden rahoituksen saatavuus vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon on jo nyt haasteellista – myös jatkossa suhdannetilanteen kääntyessä
  - Valtion täytetakaus edistäisi rahoituksen saatavuutta
- ARA:n myöntämisvaltuuksien nosto suhdanneluonteisesti on perusteltua ja tulisi arvioida tarve lähivuosina tilanteen niin vaatiessa
  - 2024 = 2,25 mrd = yli 10.000 asuntoa
  - 2025 = 1,75 mrd
  - 2026-2027 = yhteensä 2 mrd



Lisätietoja:

anu.karkkainen@rt.fi
050-3376699