



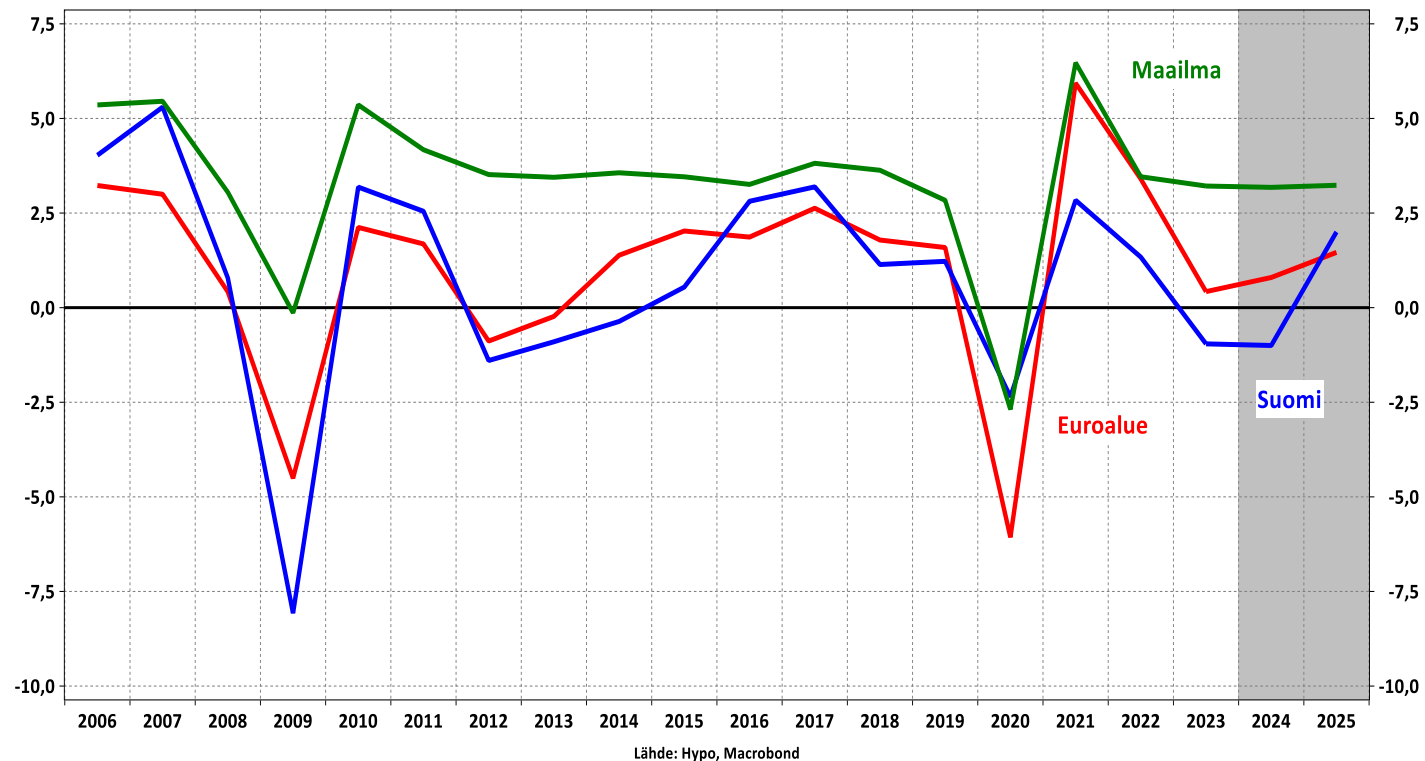
Asuntomarkkinoiden ja rakentamisen näkymät

Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle 16.10.2024

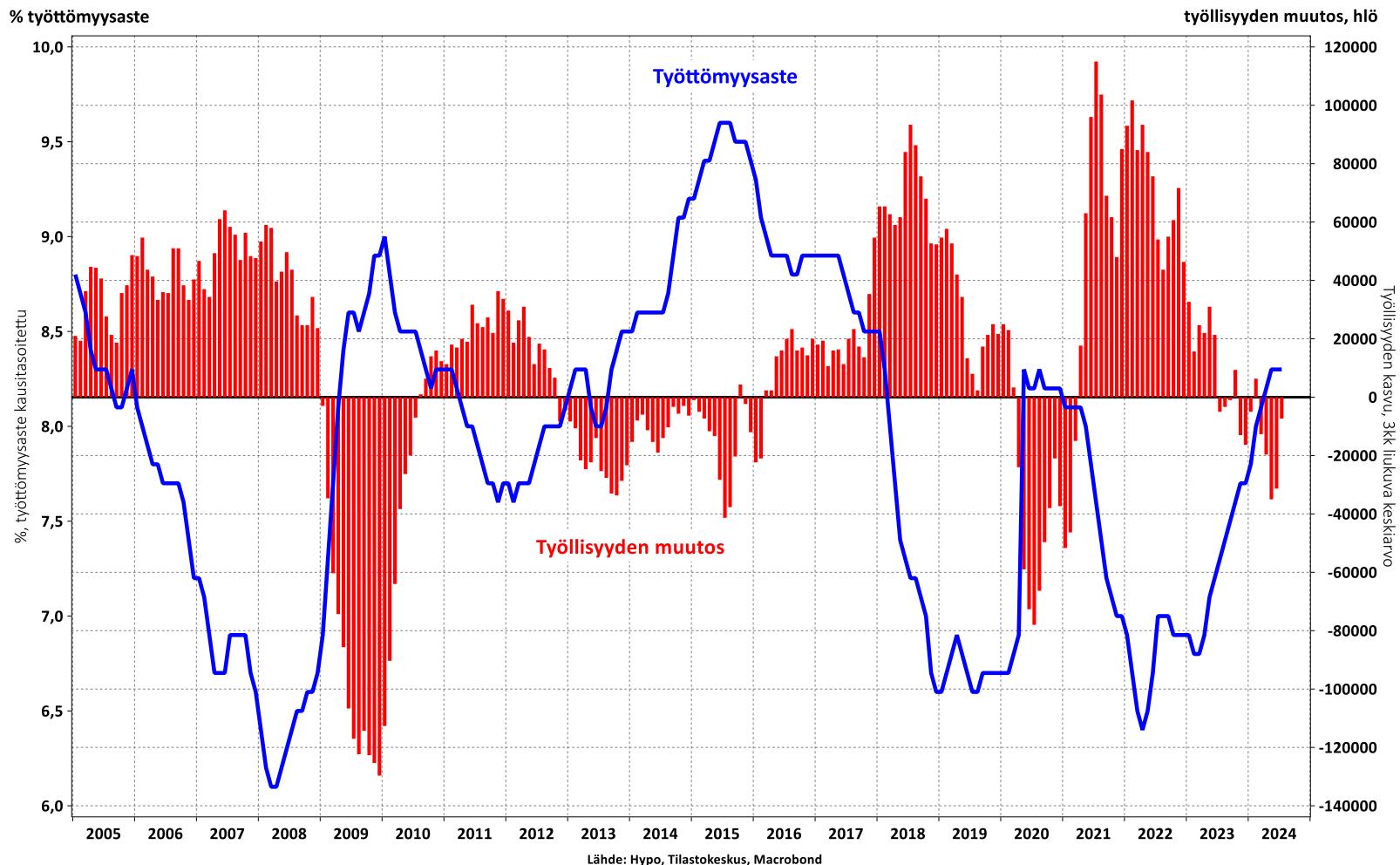
Juho Keskinen
Pääekonomisti

Kasvun käänne käsillä

%, BKT vuosimuutos, ennuste IMF/Hypo



Oman työn säilymiseen ei luoteta



Talousarvion päälinja asuntotuotannon ja rakentamisen tuesta kohdallaan



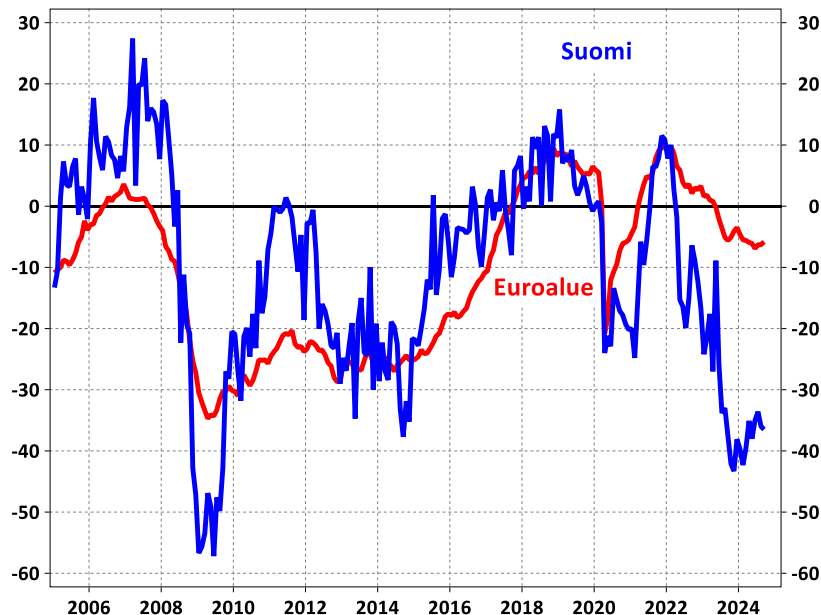
- Rakennusala elää vahvasti suhdanteiden mukaan ja tarjontaa on yleensä joko liian vähän tai toisinaan liikaa jopa kasvavan väestön alueilla. Asunnot voivat myös olla vääränlaisia suhteessa vallitsevaan kysyntään. Hinnat ovat hiipuneet kasvukaupungeissa varsin toivotusti ja oston paikkoja riittää nyt useammalle kaupunkikodista haaveilevalle. Asuntopulan sijaan kohtaamme parin vuoden päästä niukkuutta, mikä kohottaa paitsi asuntojen hintoja, myös uusia asuntoaloituksia.
- Ara-tuotannossa on hyvä tavoitella vastasyklisyyttä, kunhan se toimii molempiin suuntiin. Ara-korkotukivaltuuksien lasku on siten perusteltua rakennustuotannon jälleen elpyessä.
- Historian opein ei ole järkevää tukea yksittäistä toimialaa erillisillä tukipaketeilla, kun valtiontalouden sopeutustarve pysyy. Kaupunkien puuttumisessa asuntojen hinnoitteluun piilee hankaluutensa, mutta rakennusala voidaan sen sijaan tukea parantamalla tonttihintojen joustoa alaspäin tehokkailla tarjouskaupoilla.
- Infrahankkeilla voidaan kompensoida rakennusalaan yleisesti matalasuhdanteessa.
- Varainsiirtoveron poisto jäi puolitiehen. Empiirinen tutkimustieto Suomesta ja maailmalta tukee havaintoa, jonka mukaan prosenttiyksikön muutos varainsiirtoveroon vaikuttaa muuttoalttiuteen 10–20 prosenttia. Verotulon menetystä tarvitse kompensoida täysimääräisesti asuntokaupan vauhdittumisen ja työmarkkinavaikutusten vuoksi.

Luottamusta ei vielä löydy

Palvelut pitävät vielä pintansa teollisuudenaloja paremmin

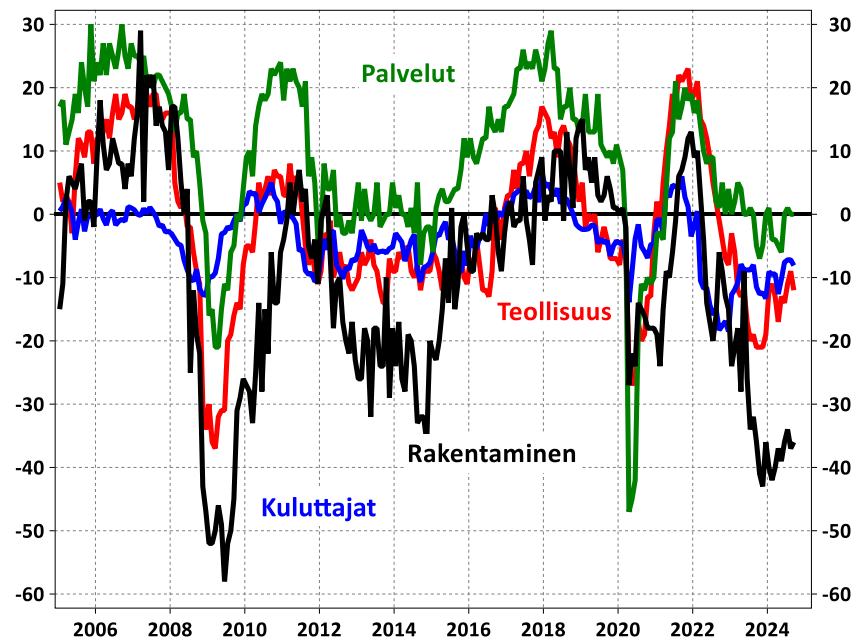


Saldoluku, rakennusalan luottamusmittari, kausitasoitettu



Lähde: Hypo, Macrobond

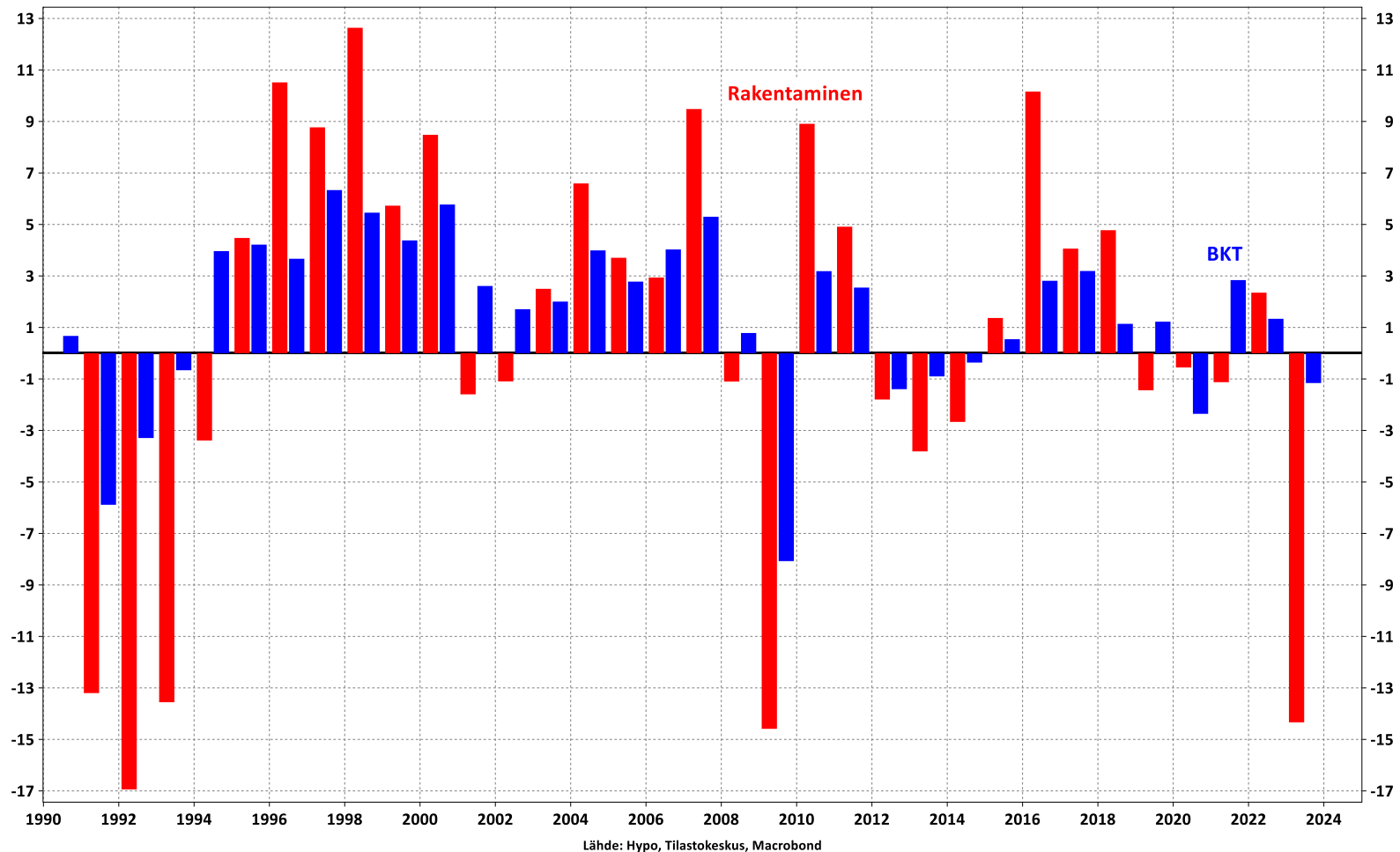
Saldoluku, luottamusmittari



Lähde: Hypo, Macrobond

Rakentaminen painaa kasvua

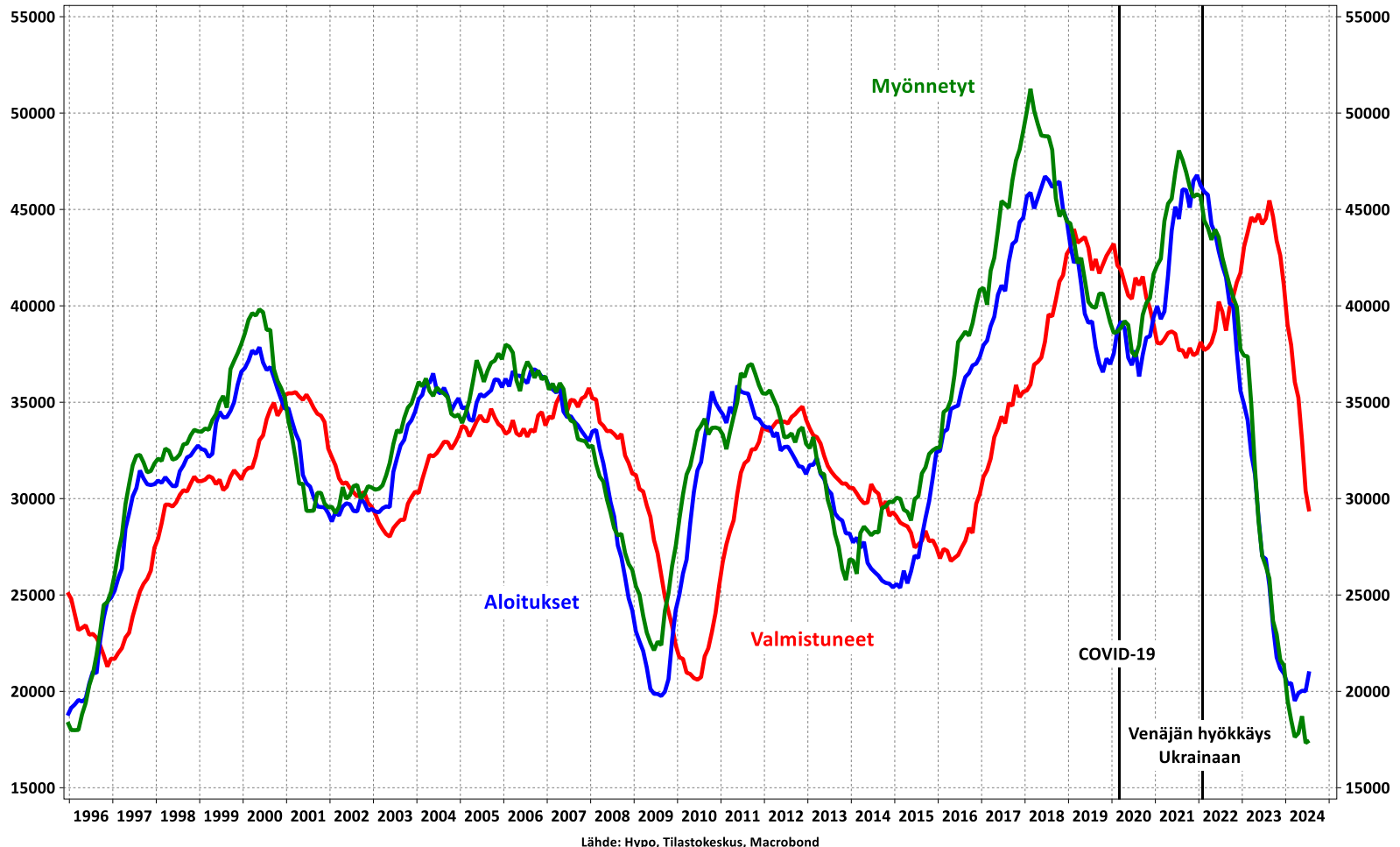
%, Kokonaistuotannon ja rakentamisen vuosimuutos



Rakentamisen alakulo jatkuu vielä

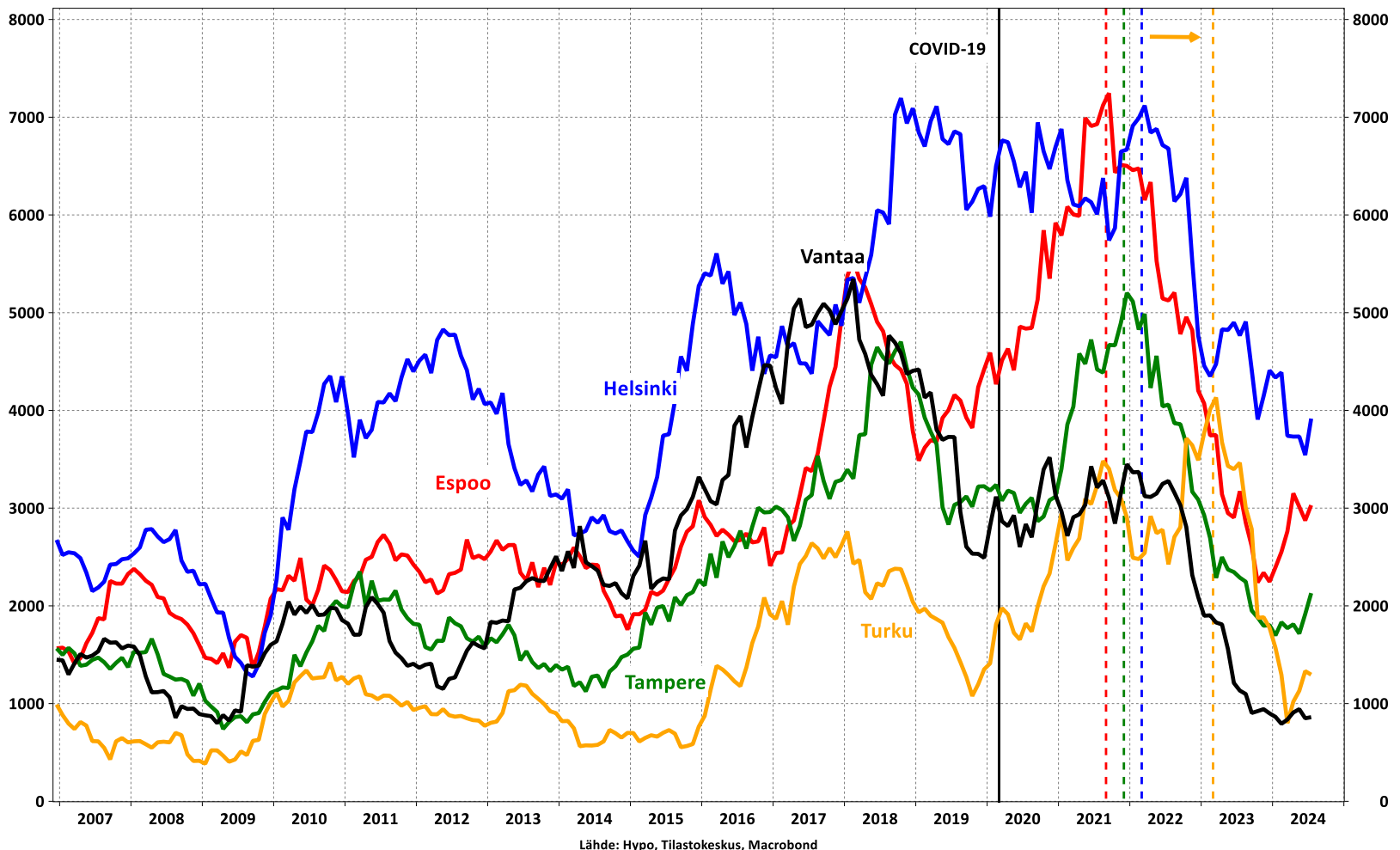


kpl, liukuva vuosisumma, asuinrakentaminen Suomi



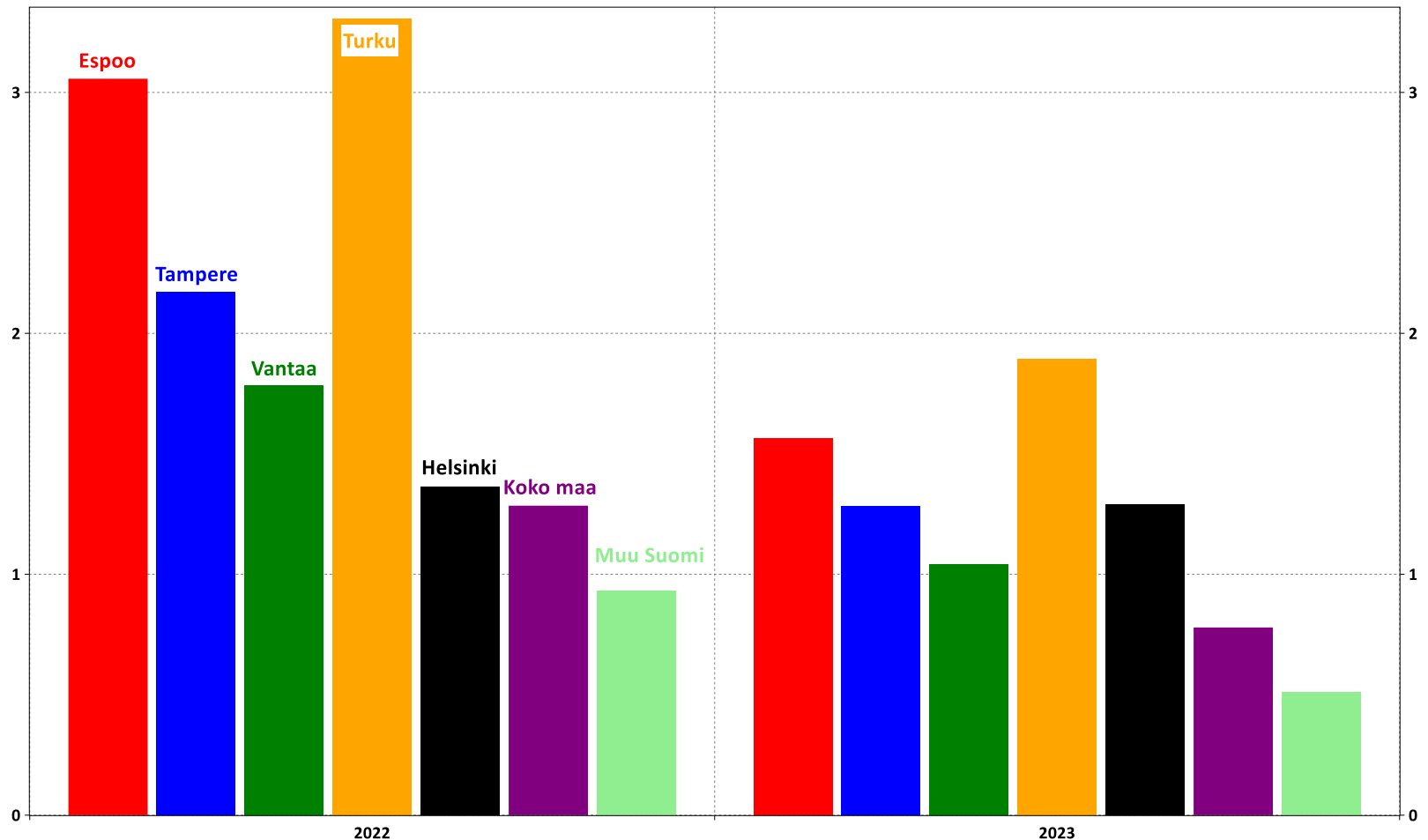
Rakentamisen alakulo jatkuu vielä

kpl, liukuva vuosisumma, Asuntoaloitukset



Espoo ja Turku rakentamisen ajurit

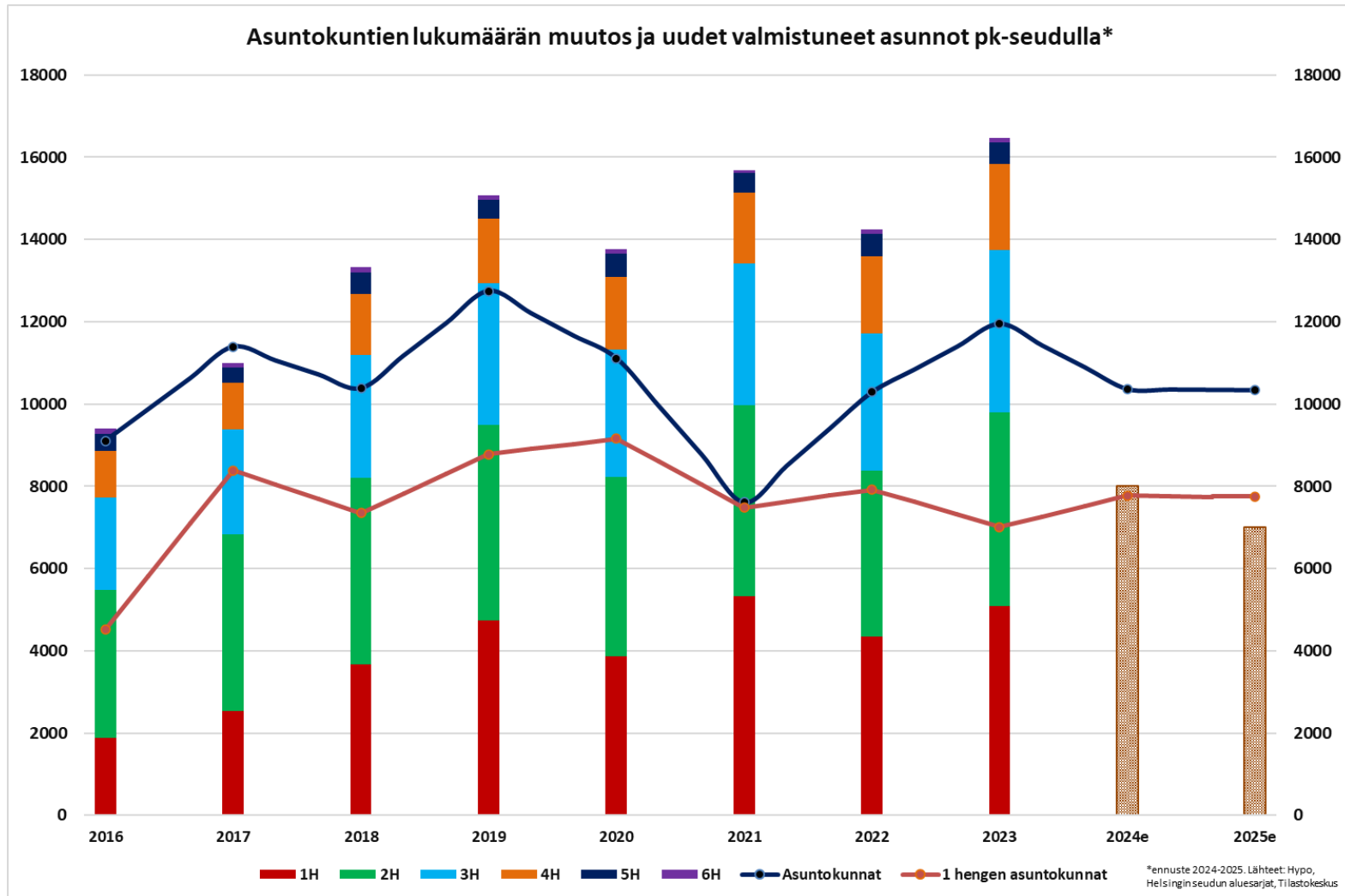
Asuntoaloitukset suhteessa asuntokantaan, %



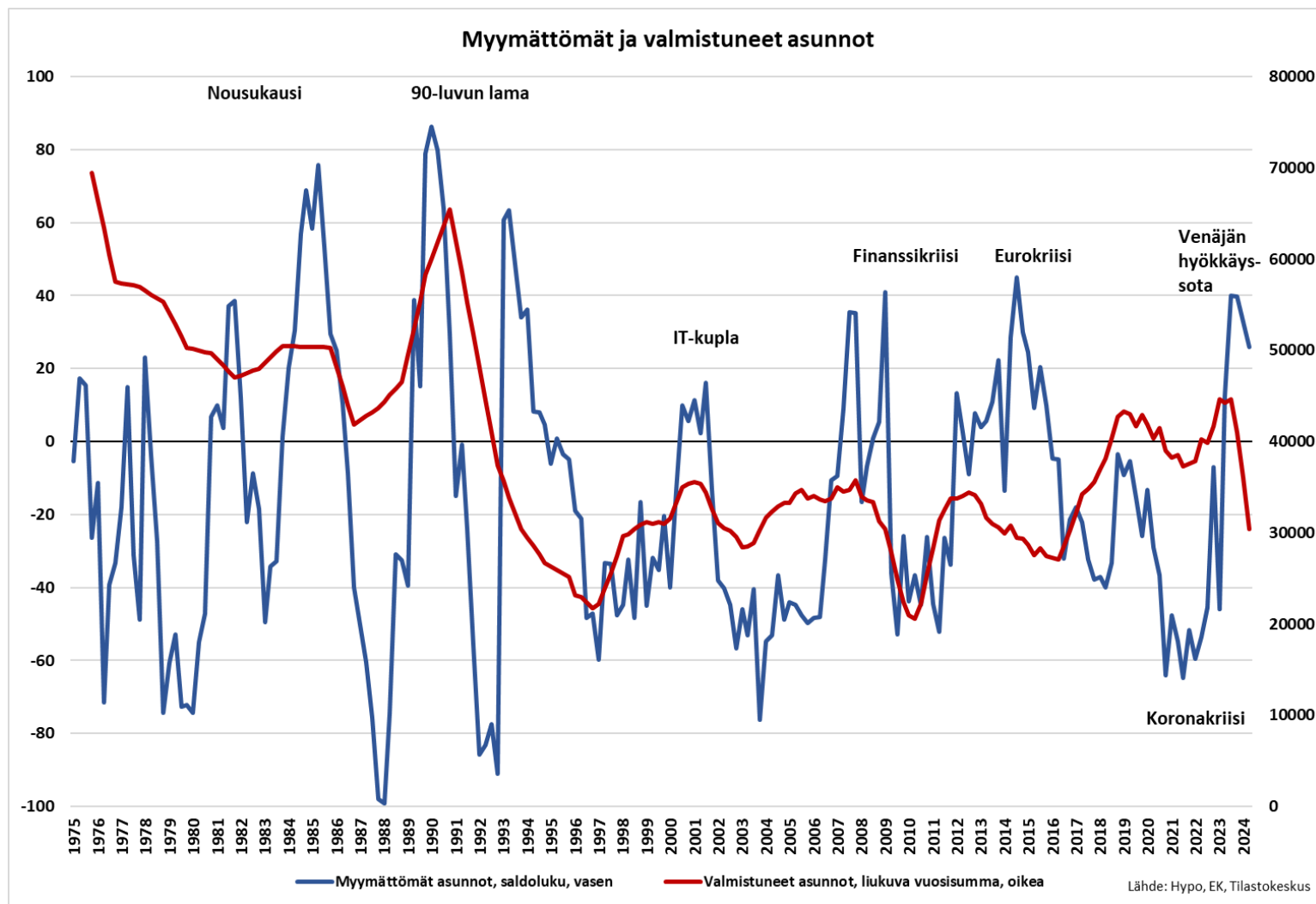
Lähde: Hypo, Macrobond

Tarjonta supistuu, kysyntä kasvaa

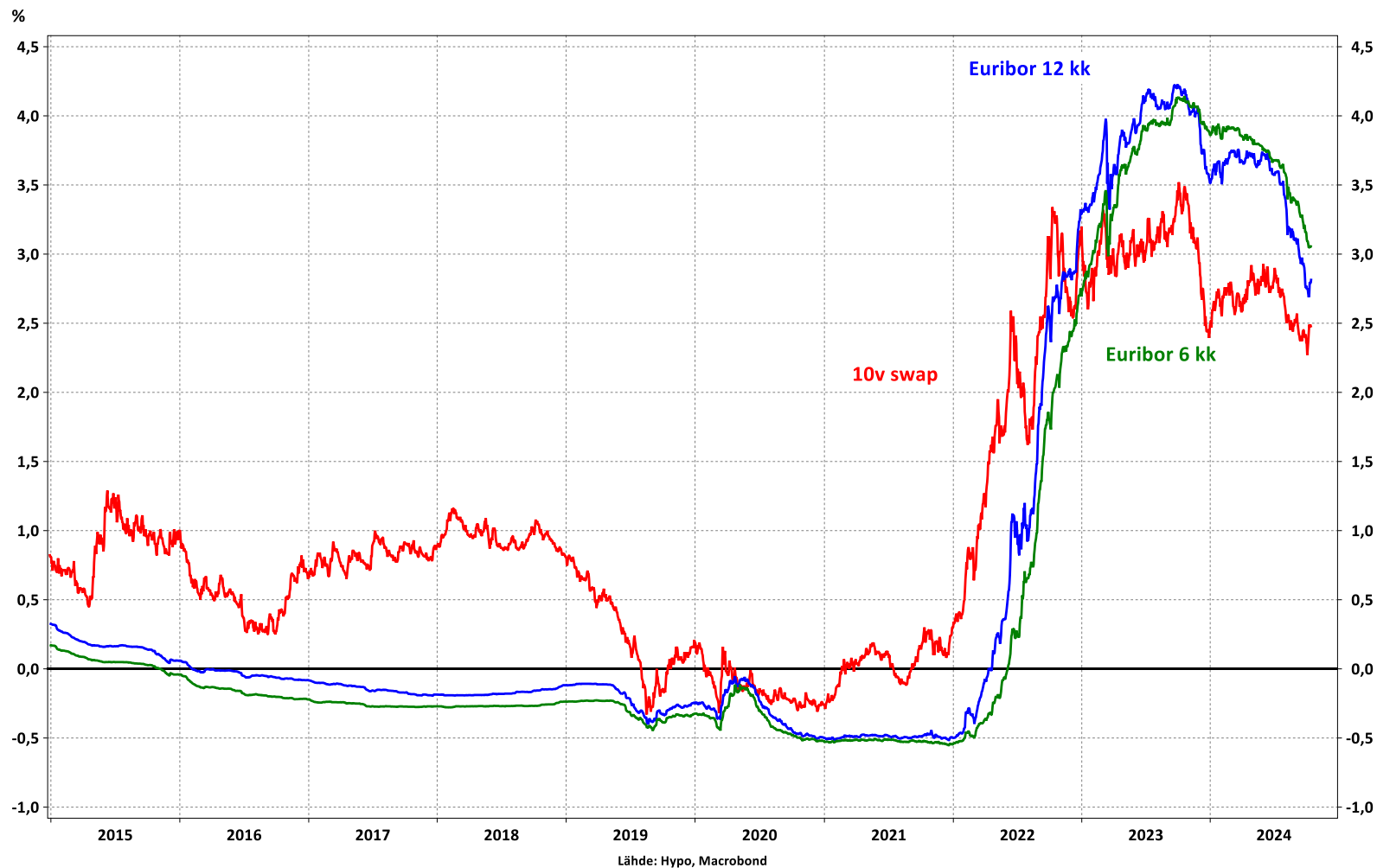
Pk-seudulla puretaan vielä aiempia varastoja pitkin ensi vuotta



Rakentaminen toipuu kysynnän kasvaessa



Korko-odotukset kovassa laskussa

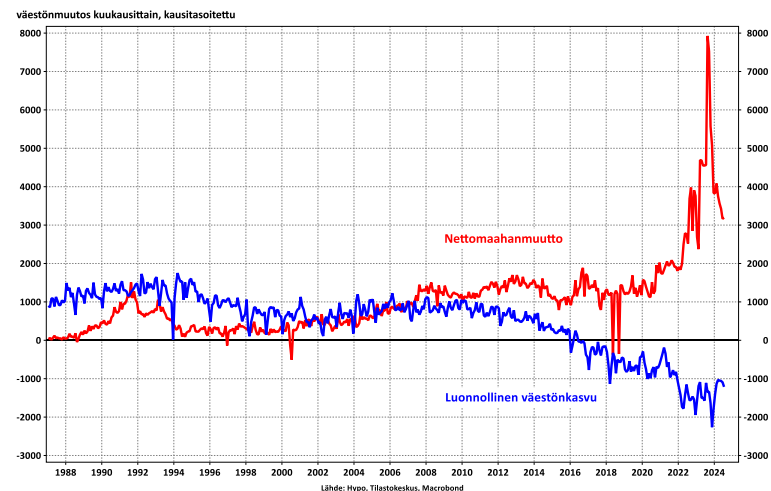
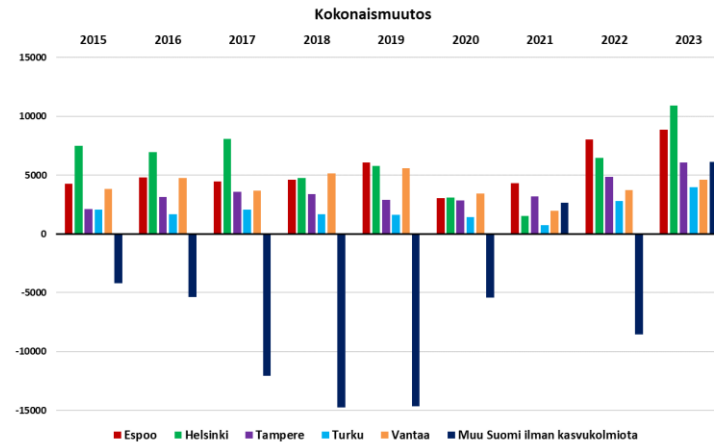
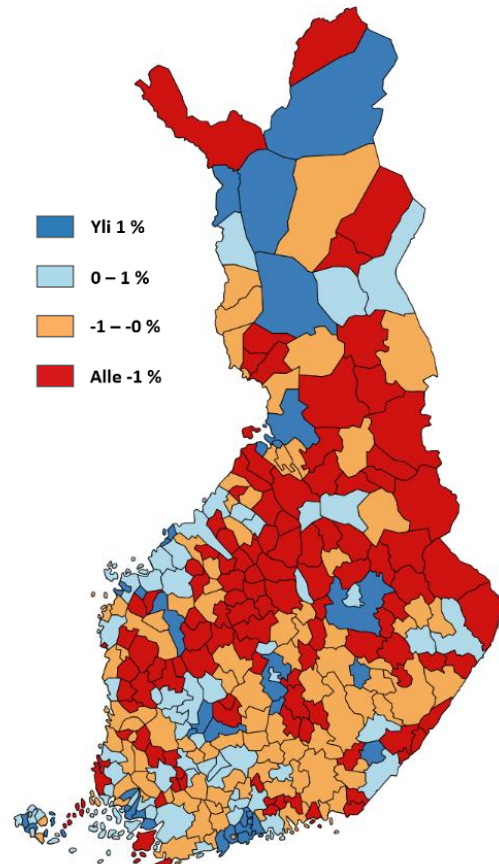


Väestönkasvu tukee asuntokysyntää



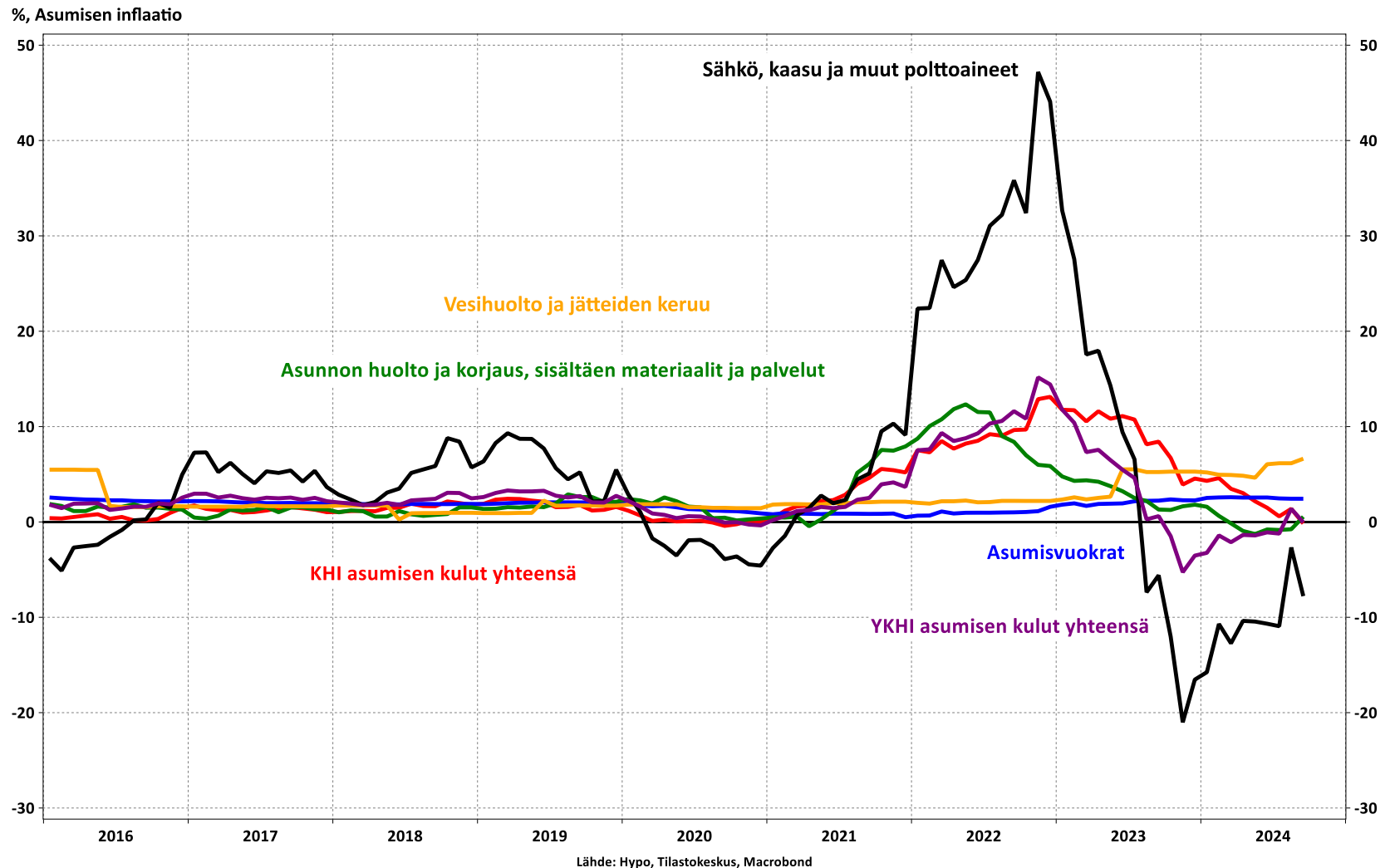
Viime vuosi historiallinen kahtalaisuudessaan, ikääntyvä väestö yhä rakenteellinen ongelma

Väestönkasvu 2023



Lähde: Hyppo, Tilastokeskus, Macrobond

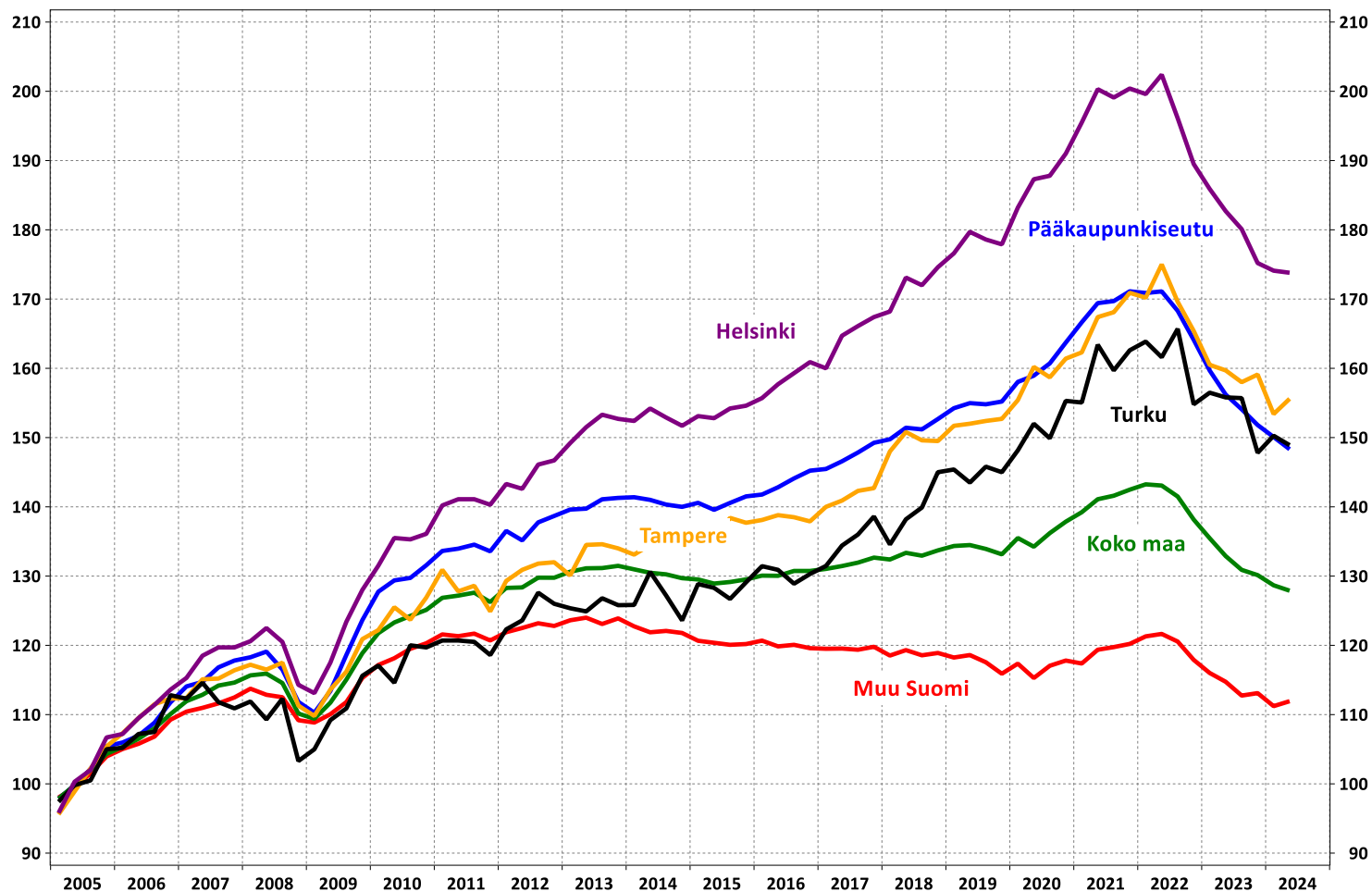
Asumisen deflaatio jatkuu



Hintojen lasku tasaantunut



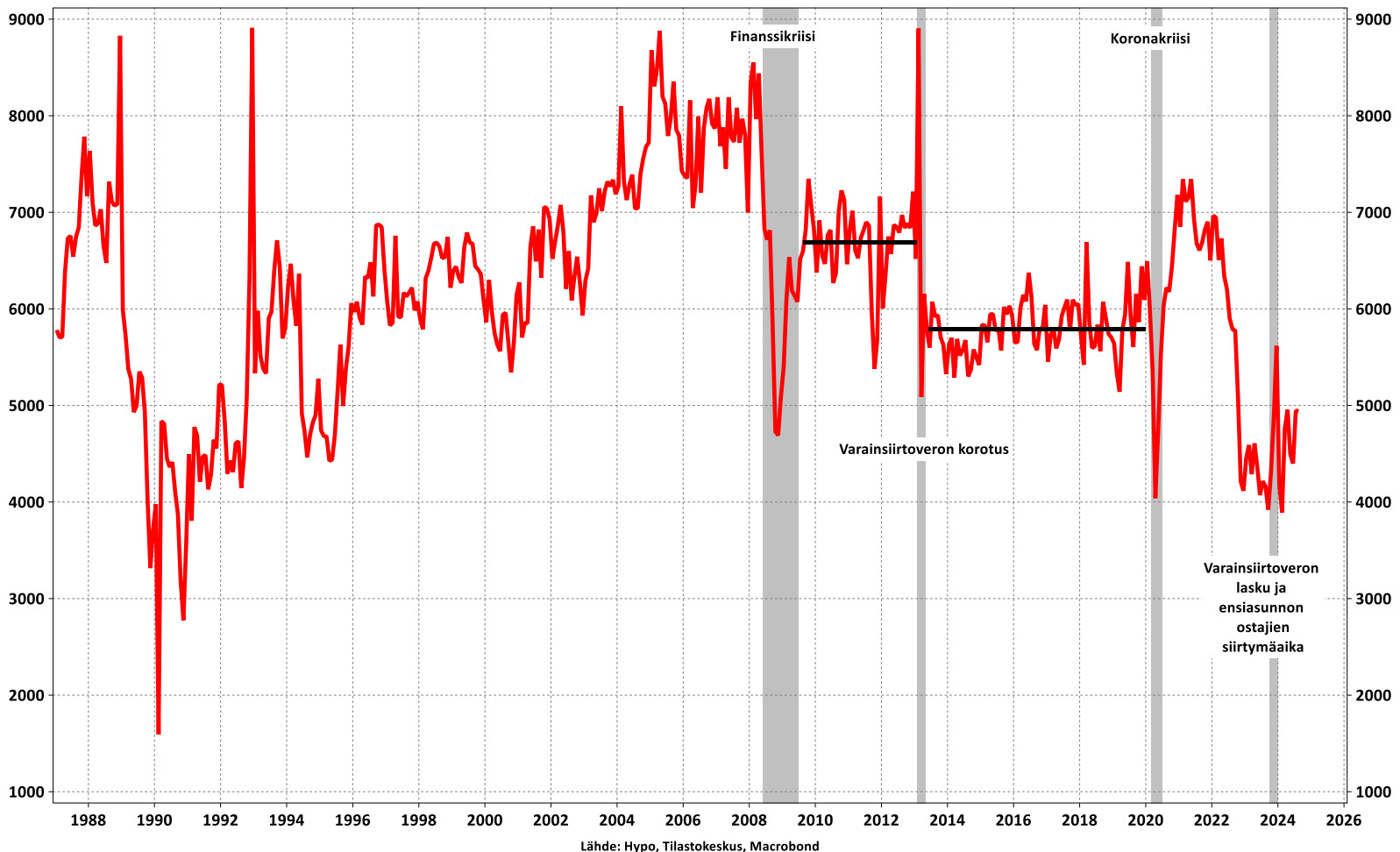
2005 = 100, vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat, kausitasoitettu



Lähde: Hypo, Tilastokeskus, Macrobond

Kaupasta leikkaantui neljäsosa, mutta pohjat ohitettiin jo keväällä

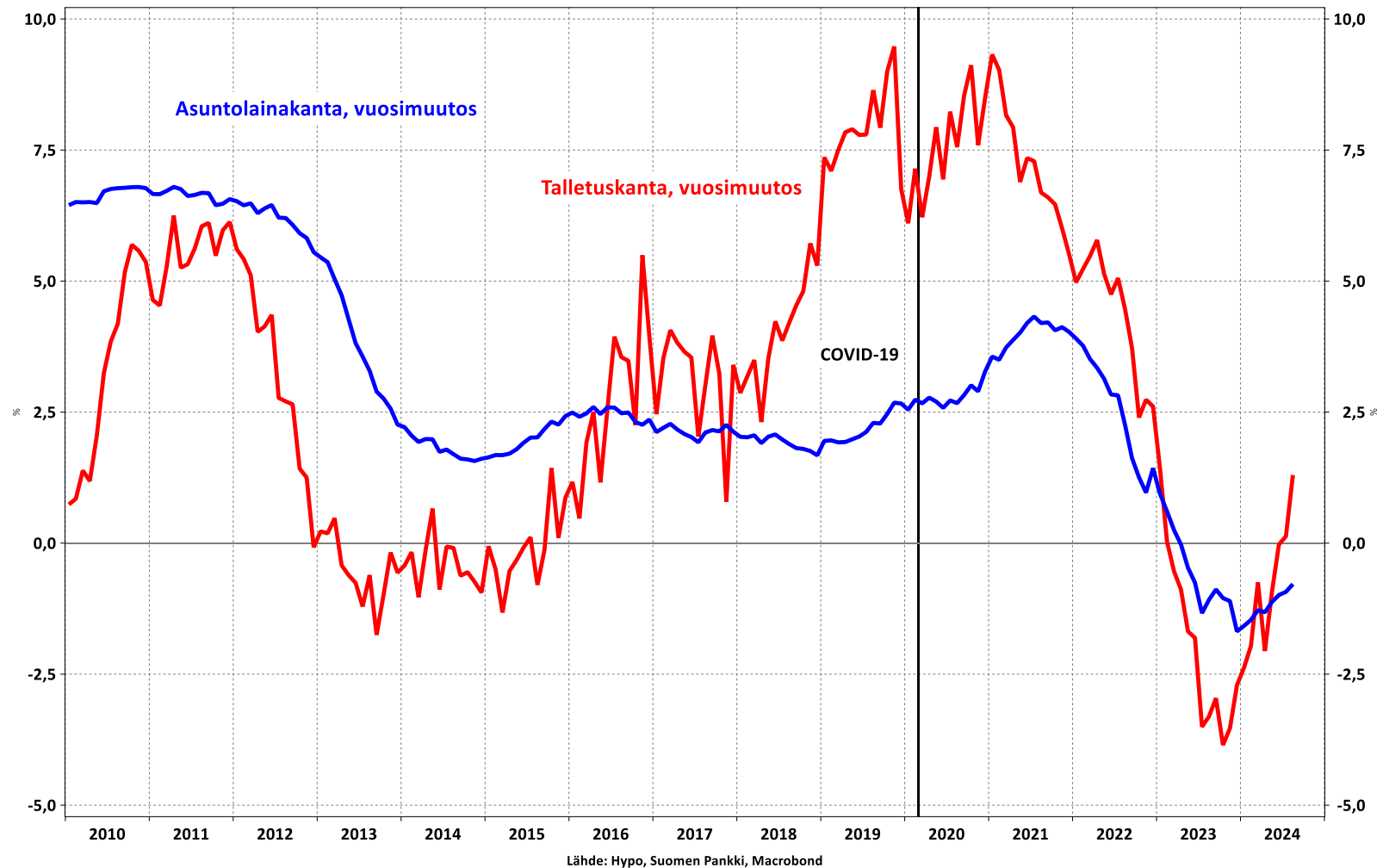
Asuntokauppojen määrä, vanhat kerros- ja rivitaloasunnot, kausitasoitettu



Lainakanta laskenut toista vuotta



Suomalaisten kotitalouksien asuntolainakannan ja talletuskannan vuosimuutokset



Asuntojen hinnat nousevat ensi vuonna



- Myyntivarastojen purku ottaa aikansa. Tarjonnan rooli korostuu nyt asuntojen hintojen taustalla.
- Elinkeinoelämän ja rakennusalan tuotantokapeikot ja -haasteet liittyvät poikkeuksellisen voimakkaasti riittämättömään kysyntään, eivätkä niinkään rahoituksen saantiin tai raaka-ainepulaan. Rahoitusta saa, mutta alue-, kohde- ja asiakaskohtaisin ehdoin.
- Sijoittaja- ja rakennusyhtiöriski vaivaa vielä uusia yhtiöitä, kun vanhoissa kohteissa saatetaan kipuilla korjausvelan kanssa.
- Kansantalous kääntynyt varovaiseen kasvuun vuoden aikana ja laskevat korot kohentavat kuluttajien luottamusta. Kuluva vuosi on silti asuntorakentamisen välivuosi.
- Ansiotason nousu ja inflaation helpottaminen tuovat toivoa. Työmarkkinoiden suunta heikkenevä.
- Lainsäätäjän voima vain rajallinen suhdanteisiin verrattuna.
- Alueet eriytyvät edelleen. Sijoittajat eivät ole kadonneet, mutta oman kodin ostajat viitoittavat tietä valinnoillaan.