

**Rakli**

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Ajankohtaista taloudesta

Talotekniikka NEXT

1.10.2024

Julia Ruotsi

Pääekonomisti, Rakli



# Sisällys

- Suomen talousnäkymät – **vihdoin suhdannekäänteen äärellä**
- Rakentaminen – **ensimmäisiä valopilkkuja näköpiirissä**
- Suunnittelu- ja konsultointiyrietykset – **uusissa tilauksissa virkistymisen merkkejä**

# Tiivistettynä

## Suomen taloudessa vihdoin piristymisen merkkejä

- Talous kääntyy kasvuun korkojen laskun ja viennin siivittämänä
- Alkuvuoden talouskasvu yllätti positiivisesti
- Yritysten ja kuluttajien luottamus on edelleen heikkoa, mikä jarruttaa toipumista

## Rakentaminen vaikeuksissa, mutta luvassa helpotusta

- Laskeva korkotasoa, hitaampi inflaatio ja taloustilanteen kohentuminen tukevat toipumista
- Muutamia valopilkkuja uusimmissa tilastoissa
- Rakentaminen kääntyy noin 6 prosentin kasvuun 2025

## Suunnittelu- ja konsultointialan uudet tilaukset nousussa Q2 2024

- Tilauskanta edelleen laskussa Q2 2024
- Suunnittelu- ja konsultointialan yritysten liikevaihdon odotetaan laskevan loppuvuodesta
- Kuitenkin suunnittelu- ja konsultointialalla talonrakentamisen uudet tilaukset piristyivät Q3 2024

**Rakli**

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Suomen talousnäkymät

- Vihdoin suhdannekäänteeseen äärellä

# Suomen talouden näkymät

## Taantumasta ulos korkojen laskun ja vientimaiden piristymisen myötä

Muutos edellisestä vuodesta (%)	2023	2024e	2025e	2026e
BKT	-1,2	-0,5	1,1*	1,8*
Työttömyysaste (%)	7,2	8,3*	8,1*	7,8*
Inflaatio	4,3	1,1*	1,8*	1,6*
Yksityinen kulutus	0,4	0,6	0,7	1,3
Yksityiset kiinteät investoinnit	-4,1	-5,0	2,3	4,2
Suomen vienti	-1,7	-1,7	2,8	3,0
Suomen tuonti	-7,1	-2,0	2,8	2,7
Suomen vientimarkkinoiden kasvu	-0,1	1,6	3,1	3,1

### 2024:

- Maailmankauppa piristyy ja vienti heräilee
- Yksityinen kulutus piristyy
- Korot tulossa alas

### MUTTA:

- Kuluttajien ja yritysten luottamus edelleen heikkoa
- Työllisyystilanne heikkenee
- Rakentamisen vaikeudet jatkuvat

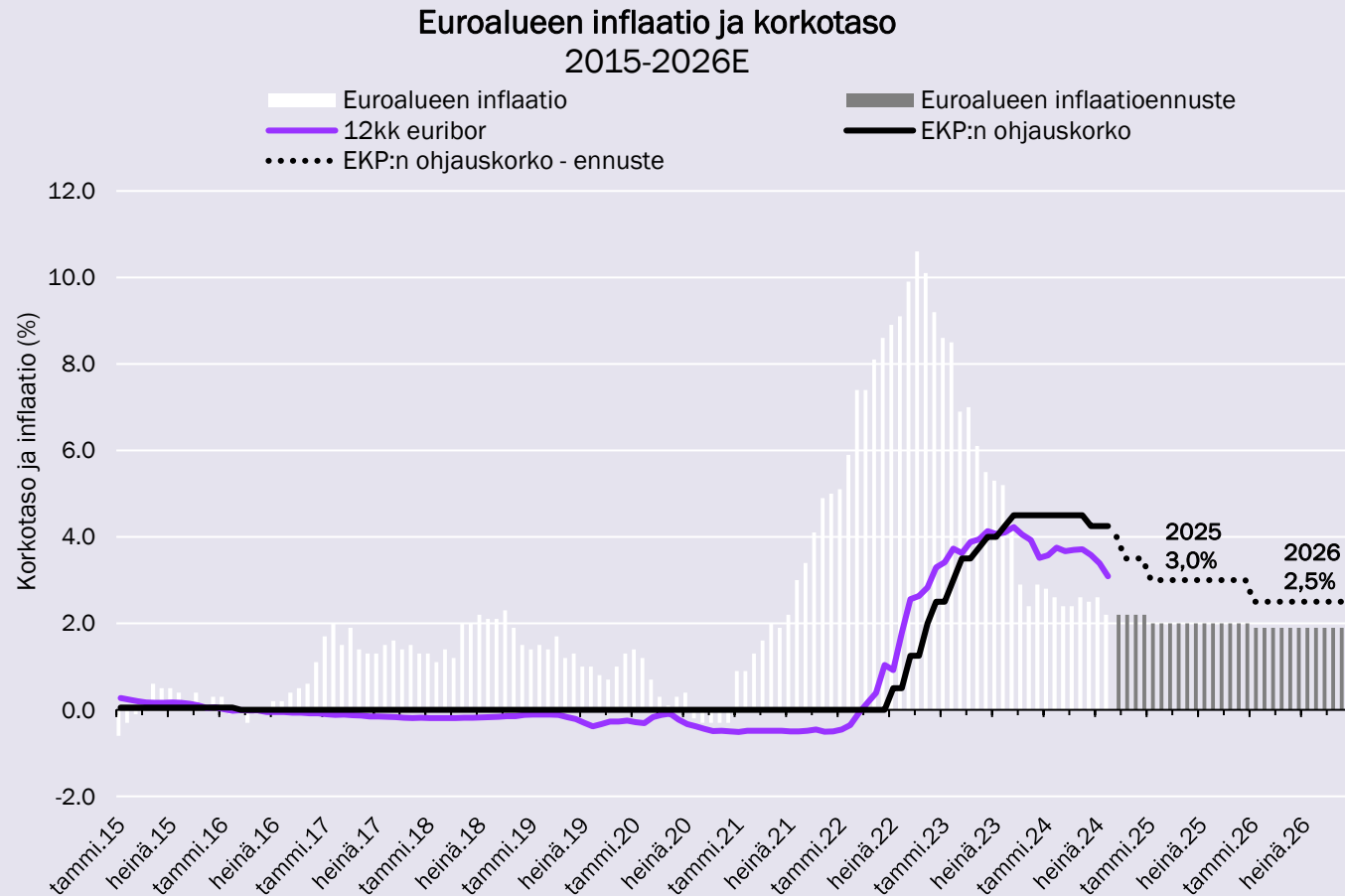
### 2025-2026:

- Viennin kasvu kiihtyy, kun vientimarkkinat elpyvät 2025
- Investoinnit piristyvät / rakentaminen elpyy
- Työllisyystilanne alkaa kohentua

Lähde: Suomen Pankki ja Tilastokeskus  
\*Suomen Pankin syyskuun väliennusteeseen korjatut luvut 2024.

# Euroalueen korkonäkymät

## Markkina odottaa korkojen laskevan – korot päätyvät noin 2,5 prosenttiin 2026



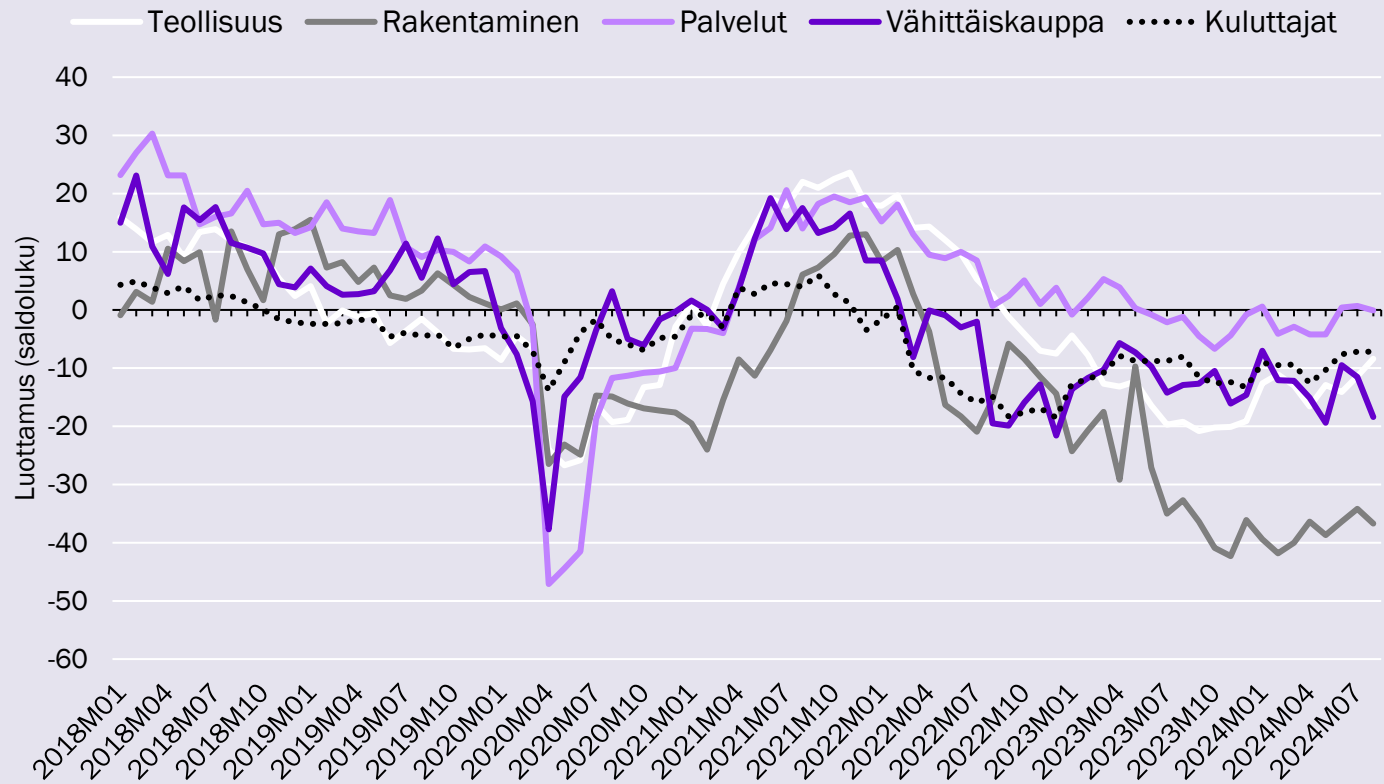
Lähde: Suomen Pankki, Eurostat ja ECB Survey of Professional Forecasters

- EKP:ltä saatiin **toinen koronlaskupäätös 12.9.2024** – korkoja laskettiin 25 peruspisteellä
- Euroalueen inflaatio elokuussa 2024: **2,2%** (vs. heinäkuu 2,6%).
  - Pohjainflaatio elokuussa **2,8%** (vs. heinäkuu 2,9%)
- EKP:n **loka- ja joulukuun korkopäätökset?**
  - Laskeeko EKP korkoja?
  - Milloin?
  - Kuinka paljon?

# Elinkeinoelämän luottamusindikaattoreissa ei suurta parannusta elokuussa – myös kuluttajien luottamus heikkoa

## Elinkeinoelämän ja kuluttajien luottamus

1/2018–8/2024



Lähde: EK, Tilastokeskus ja Euroopan komissio

## Tiivistettynä - Suomen talous suhdanteen käännekohtassa:

### Positiivisia merkkejä:

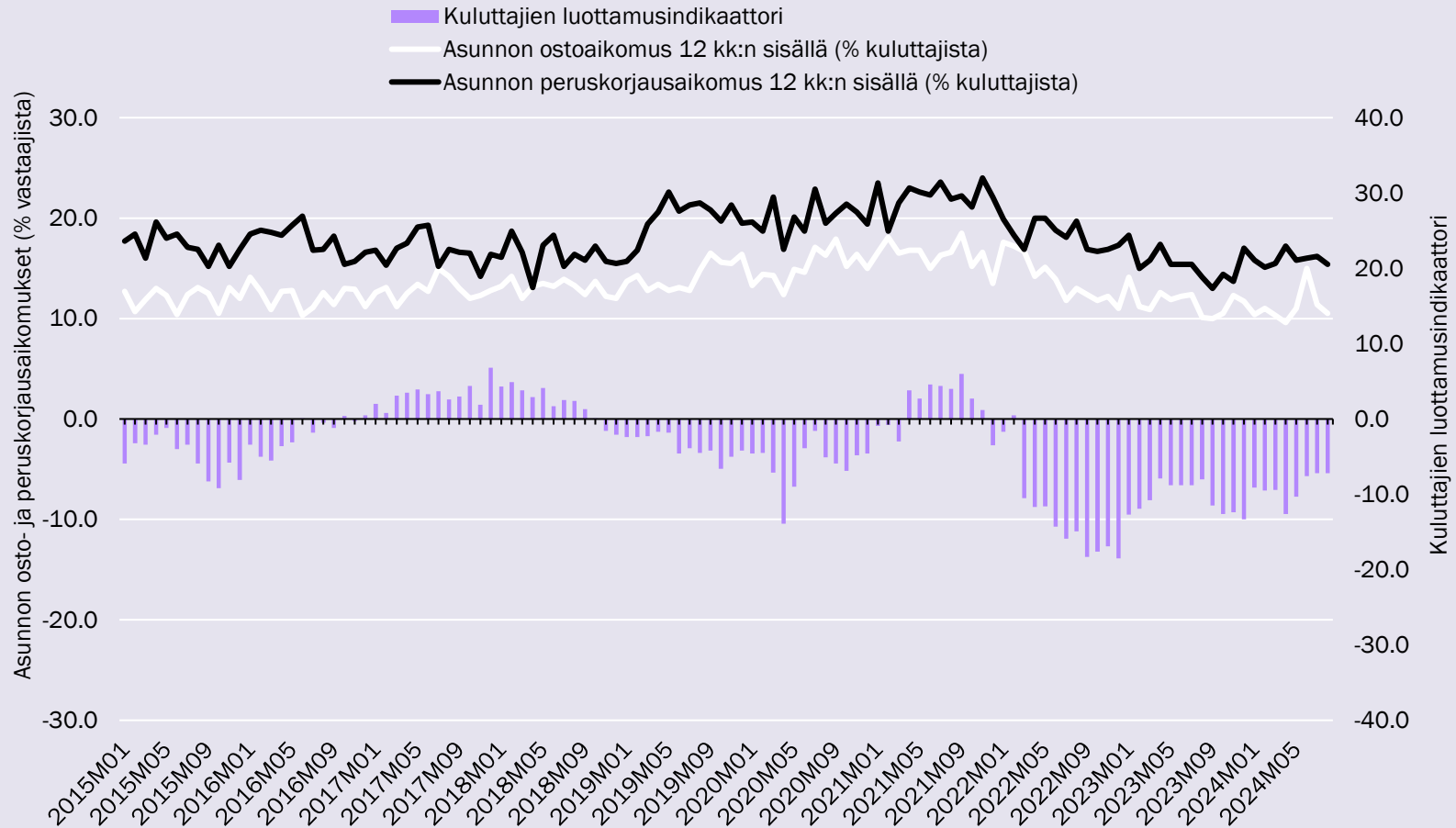
- Alkuvuoden kasvu yllätti positiivisesti
- Yksityinen kulutus / ostovoima kasvaa
- Vienti piristynyt
- Teollisuuden luottamus kohentui elokuussa

### Heikkenemisen merkkejä:

- Muut luottamusindikaattorit heikkenivät
- Työllisyystilanne; konkurssitilastot
- Julkisen talouden sopeustoimet hidastavat toipumista?
- Investoinnit ja erityisesti rakentaminen yhä miinuksella

# Asunnon peruskorjausaikomukset edelleen asunnonostoaikeita korkeammalla tasolla – kuluttajien luottamus laahaa

Kuluttajien luottamus ja asunnon osto- ja peruskorjausaikomukset  
2015-2024 (YTD - elokuu)



Lähde: Tilastokeskus



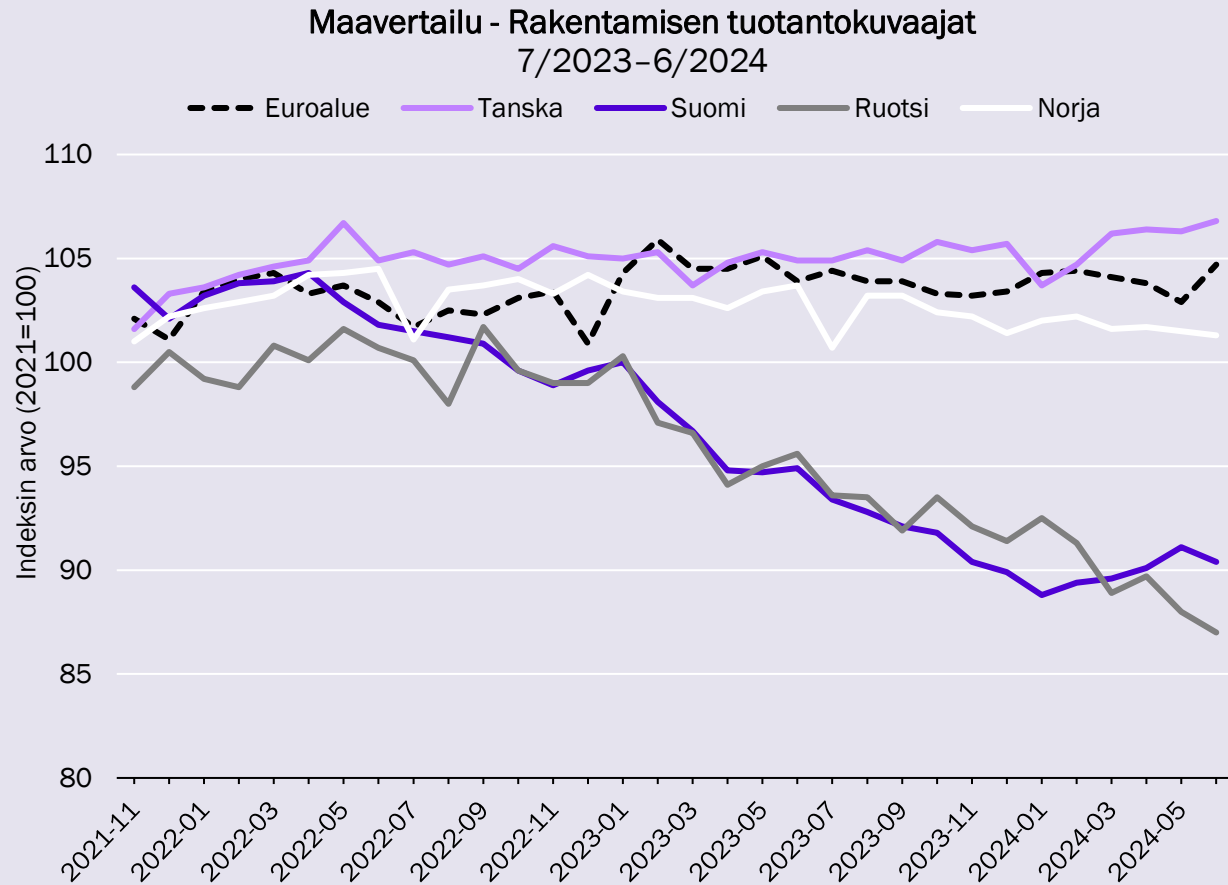
**Rakli**

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Rakentaminen

- Ensimmäisiä valopilkkuja näköpiirissä

# Suomessa rakentaminen kuopaisi syvemmältä kuin verrokkimaissa - meillä kuitenkin pahin alamäki ehkä takanapäin...

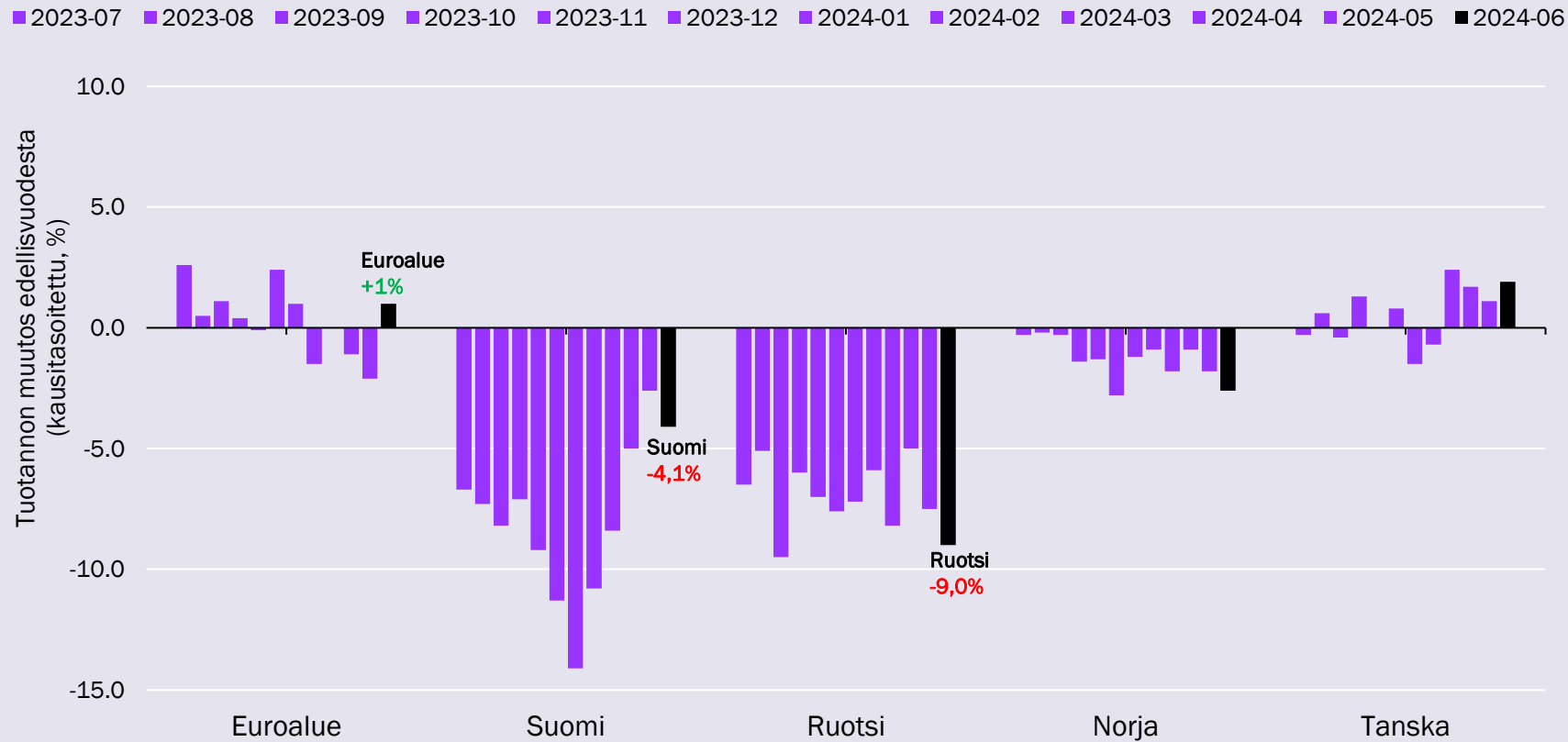


Lähde: Eurostat

- **Euroalueella** korkeat korot ja heikko taloustilanne painoivat rakentamisen kysyntää 2023
  - Asuinrakentamisen toipuminen hidasta – alkuvuoden luvat sahaavat matalalla tasolla
  - Korjaus- ja maa- & vesirakentamisen kehitys pysynyt paremmalla tasolla
- **Tanskassa** rakentamiseen odotetaan positiivista kasvua kuluvana vuonna
  - Ajurina infrarakentamishankkeet ja hallituksen toimet
- **Ruotsissa** alamäki jatkuu ja toipuminen tulee olemaan hidasta
  - Suomen tapaan asuinrakennussektori herkkä suhdannevaihtelulle ja korkotason muutoksille

# ...kun taas Ruotsissa alamäki jyrkkenee edelleen

Maavertailu - Rakentamisen tuotannon volyyymi-indeksin muutos vuodentakaisesta  
7/2023-6/2024



Forecon:

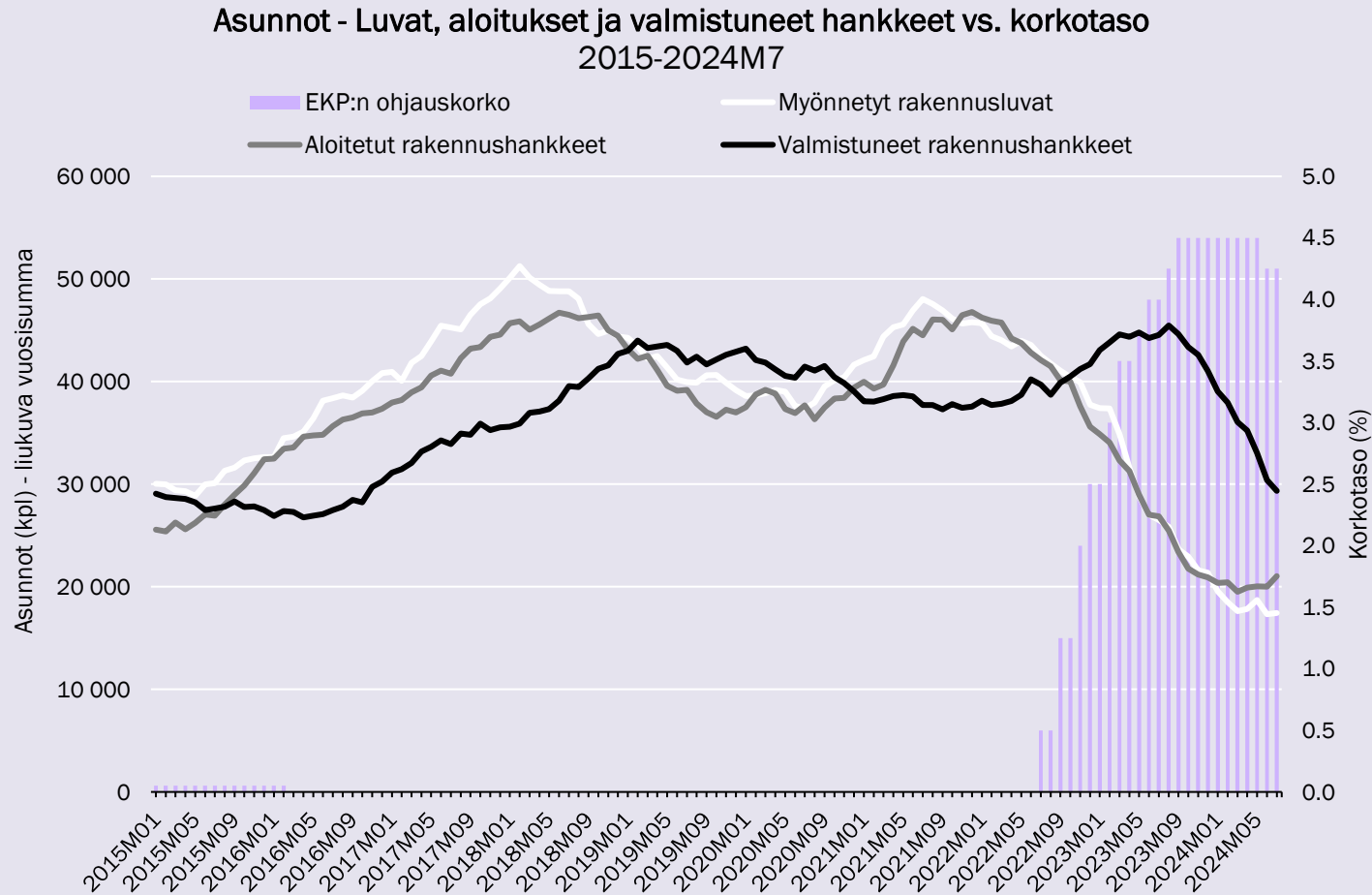
**Suomi** - Rakentamisen tuotannon arvon muutos:

- 2023: -13%
- 2024: -5-6%
- 2025: +6%

Lähde: Eurostat

# Asuinrakentaminen ja korkotaso

## Pahin alamäki takanapäin - positiiviseen kasvuun vasta ensi vuonna



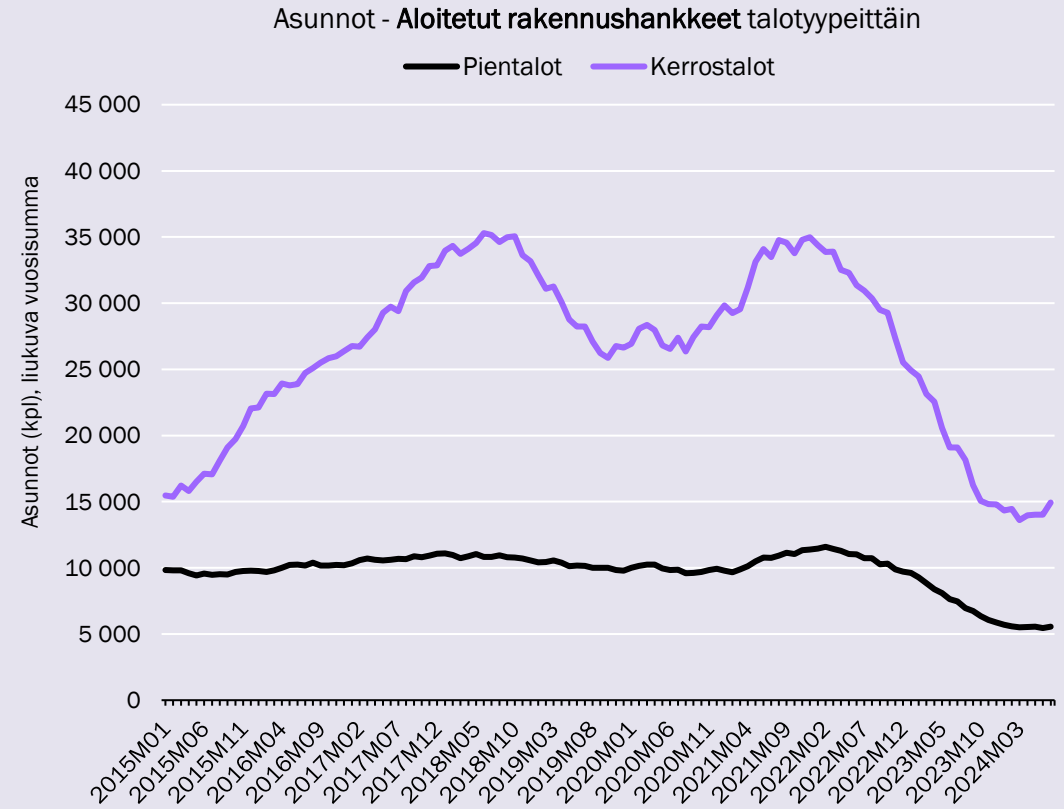
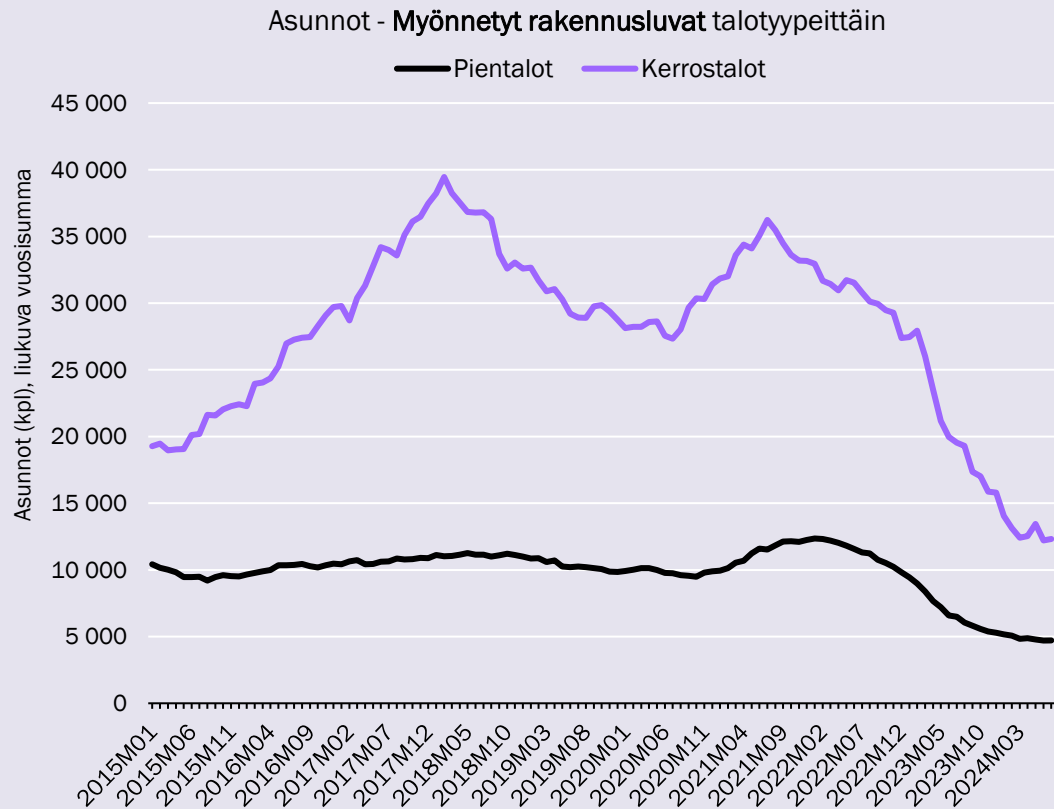
Forecon:

**Asuntojen**  
uudisrakentamisen  
tuotannon arvon muutos:

- 2023: -35%
- 2024: -28%
- 2025: +26%

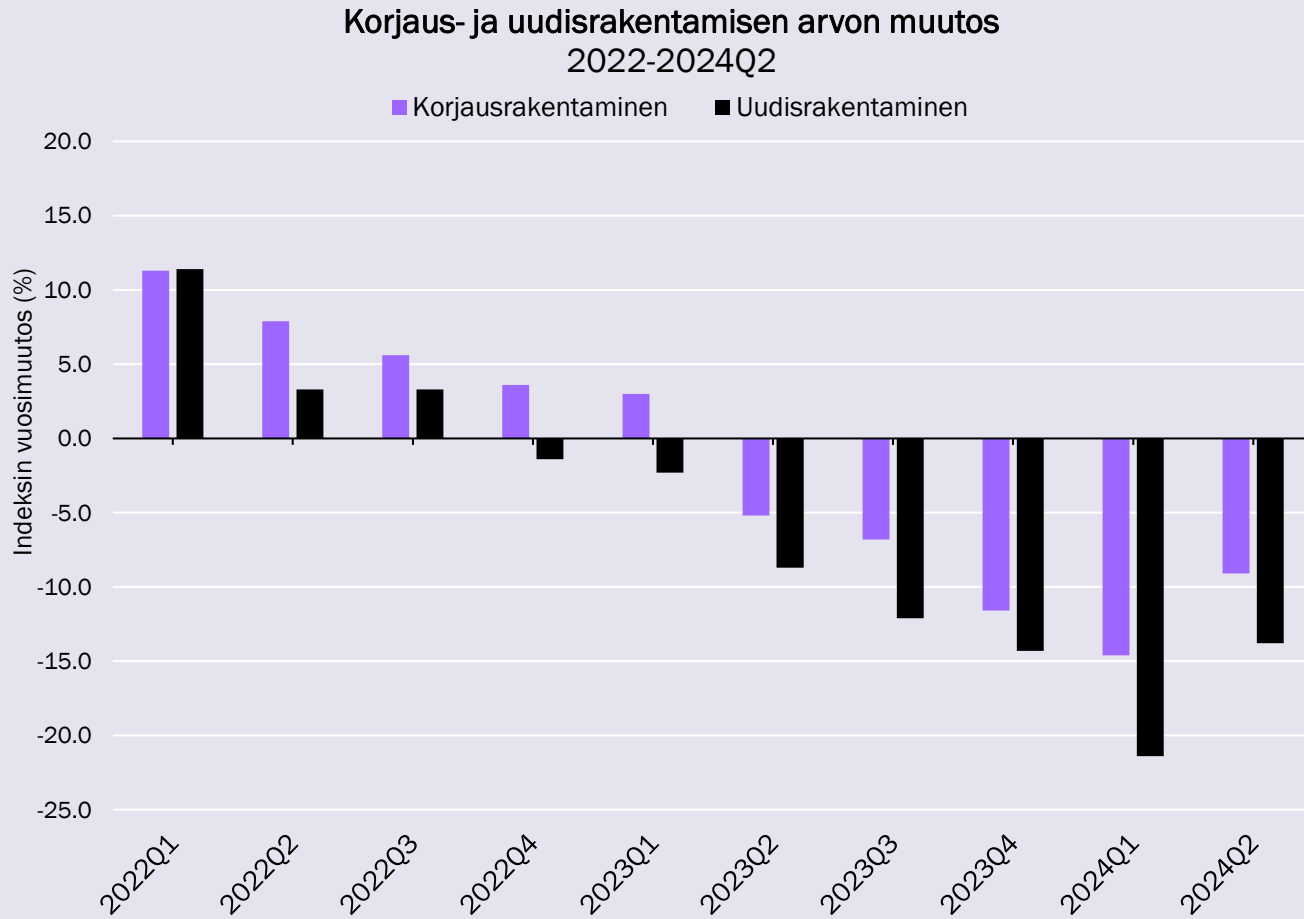
# Asuinrakentaminen talotyypeittäin

## Kerrostaloaloitukset piristymässä – luvissa ei vielä käännettä



Lähde: Tilastokeskus

# Korjausrakentamisen alamäki on ollut loivempi kuin uudisrakentamisen



Lähde: Tilastokeskus

- Korjausrakentamisen on vähentynyt vuodesta 2022 alkaen: korkeat korot, remonttien korkea hintataso ja ylläpitokustannusten kasvu.
- Kuitenkin korjausrakentamisen alamäki on ollut uudisrakentamisen alamäkeä loivempi.
- Talonrakennusyrietyksen tekemän korjausrakentamisen arvo laski 9,1% Q2 2024.

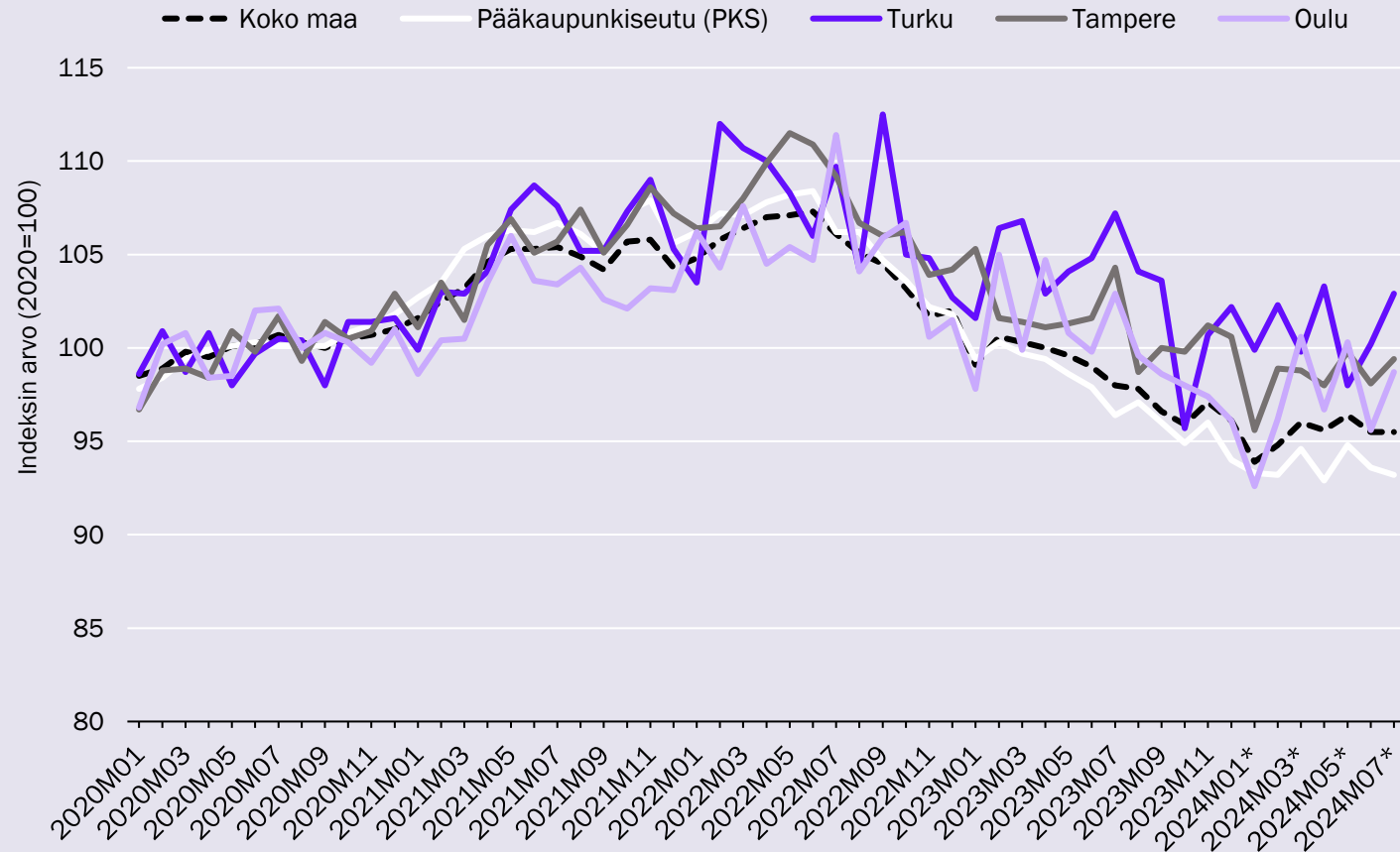
Forecon:

**Korjausrakentamisen** tuotannon arvon muutos:

- 2023: -1,6%
- 2024: -0,9%
- 2025: +0,3%

# Asuntojen hintakehitys heikompaa pääkaupunkiseudulla

Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit  
Koko maa vs. suurimmat kaupungit 2020M1-2024M7



# Milloin asuntomarkkina piristyy?

## Milloin kuluttajat palaavat asuntomarkkinaan?

Positiivisia indikaattoreita:

- EKP:n kesä- ja syyskuun koronlaskut hyvä alku
- Inflaatio; palkkojen kasvu kohtuullisella tasolla
- Patoutuneet asunnonosto- ja vaihtotarpeet?
- Kauppamäärät nousussa & myyntiajat laskussa; joidenkin pankkien asuntolainahakemukset ja myönnetyt asuntolainat nousussa
- Asuntojen hintojen lasku mahdollisesti pysähtynyt

Riskejä:

- Korkojen laskun viivästyminen
- Kuluttajien luottamus ja Suomen yleinen taloustilanne
- Työllisyystilanne

## Milloin asuinrakentaminen lähtee uuteen kasvuun?

Viime vuoden haasteita:

- Asuntojen liikatarjonta
- Kireät rahoitusolot & korkeat rakentamisen kustannukset
- Kysynnän puute / sijoittajien poistuminen markkinoilta

Milloin uuteen kasvuun?

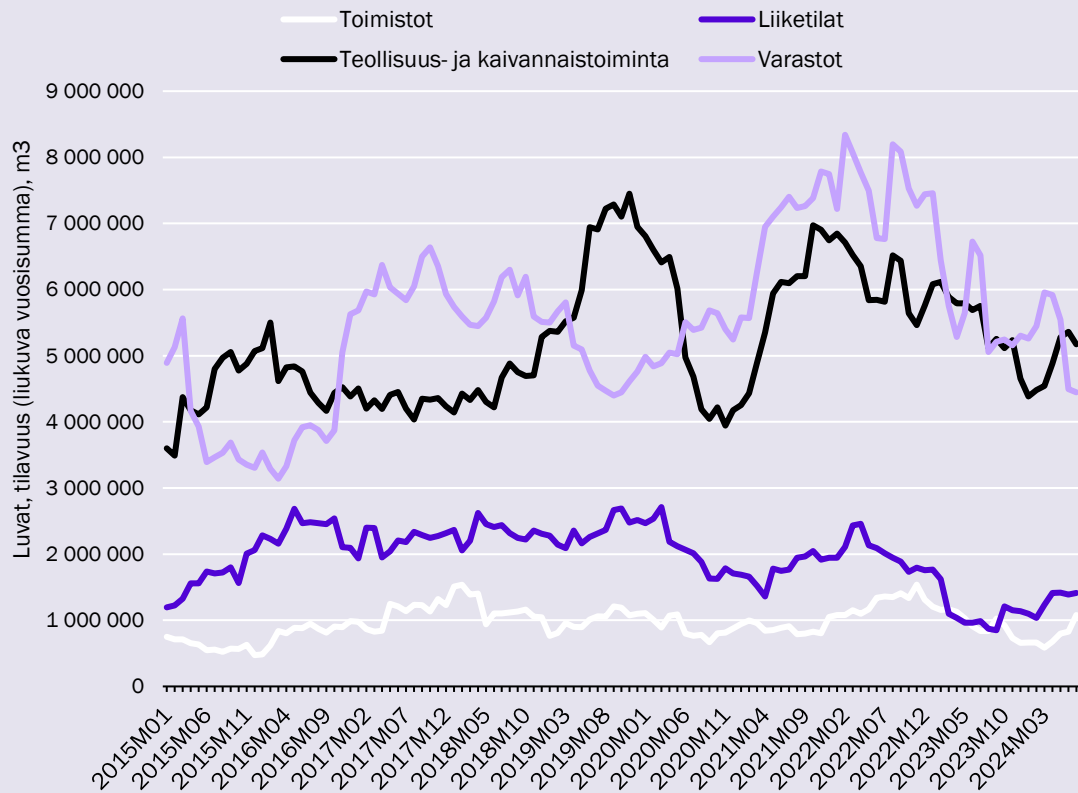
- Asuntokaupan pitää lähteä ensin käyntiin
- Asuinrakentamisessa jo piristymisen merkkejä
- Kustannusten nousun pysähtyminen tukee toipumista



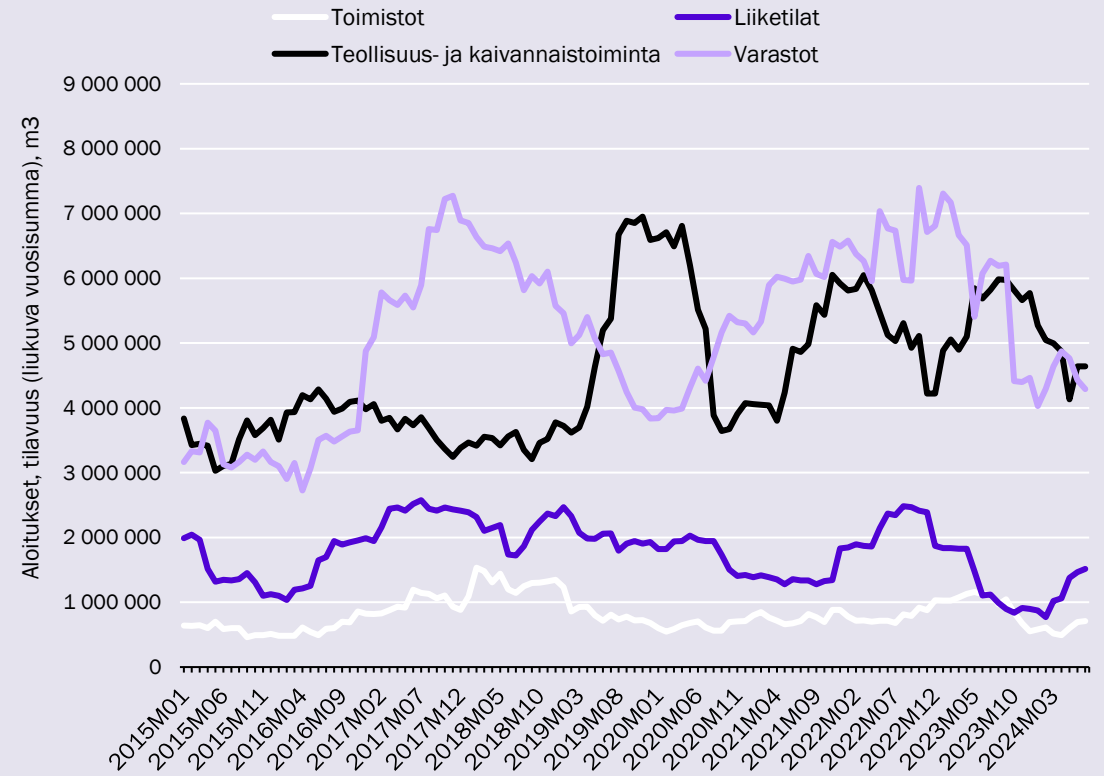
# Toimitilat

## Pientä piristymistä teollisuus-, toimisto- ja liike-tilarakentamisessa

Rakennusluvut - Toimitilat



Aloitettut hankkeet - Toimitilat



Lähde: Tilastokeskus

**Rakli**

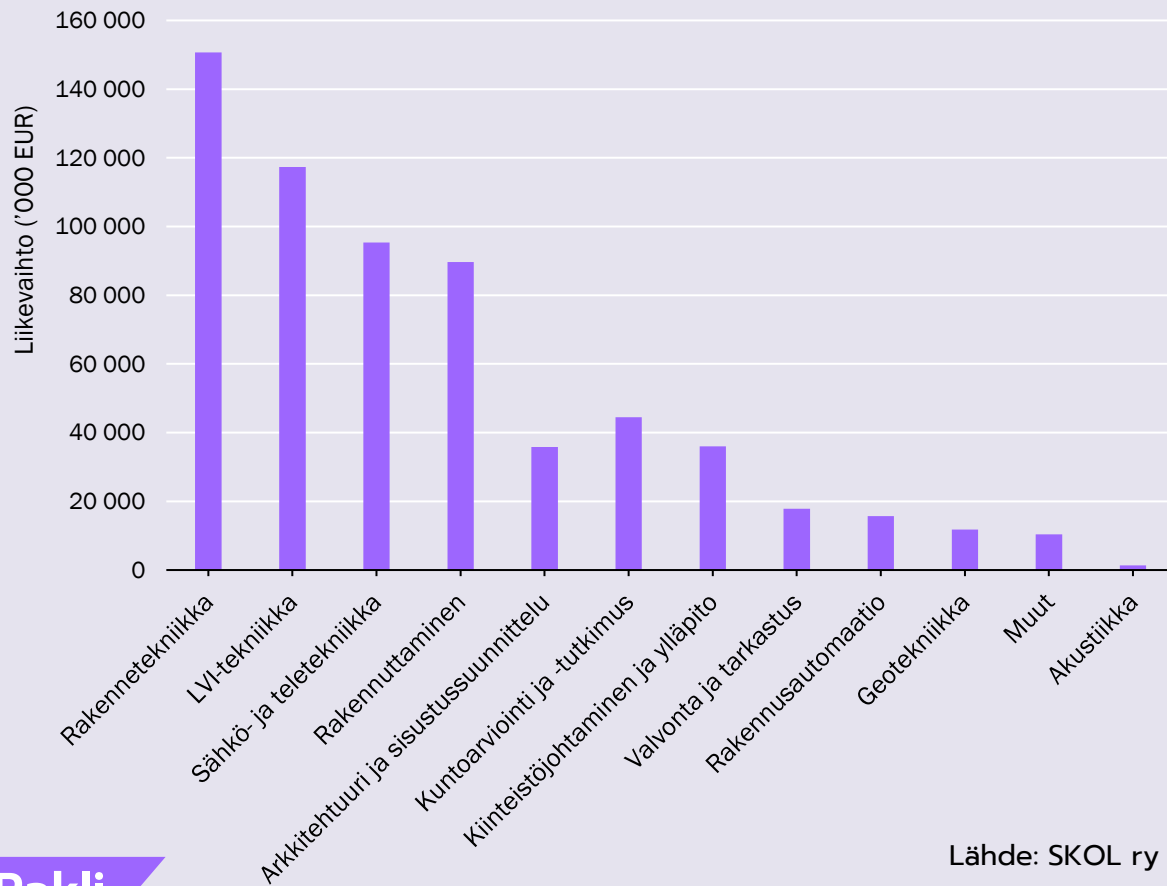
Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

# Suunnittelu- ja konsultointiala

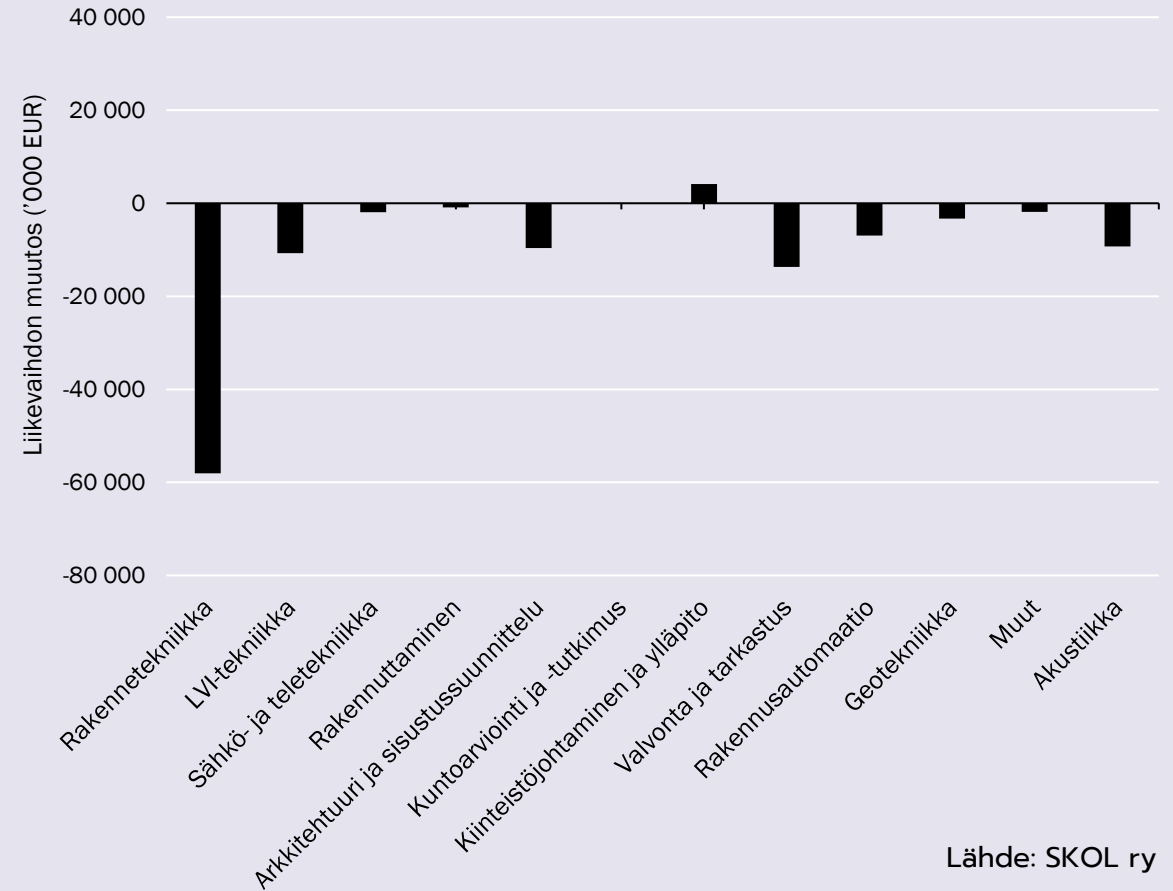
- Talonrakentamisen uusissa tilauksissa virkistymisen  
merkkejä

# SKOL-in jäsenyritysten talonrakentamisen liikevaihto laski noin 13 prosenttia 2023 verrattuna vuodentakaiseen

Suunnittelu- ja konsultointiyritykset:  
Vastaajien talonrakentamisen liikevaihto 2023 ('000 EUR)

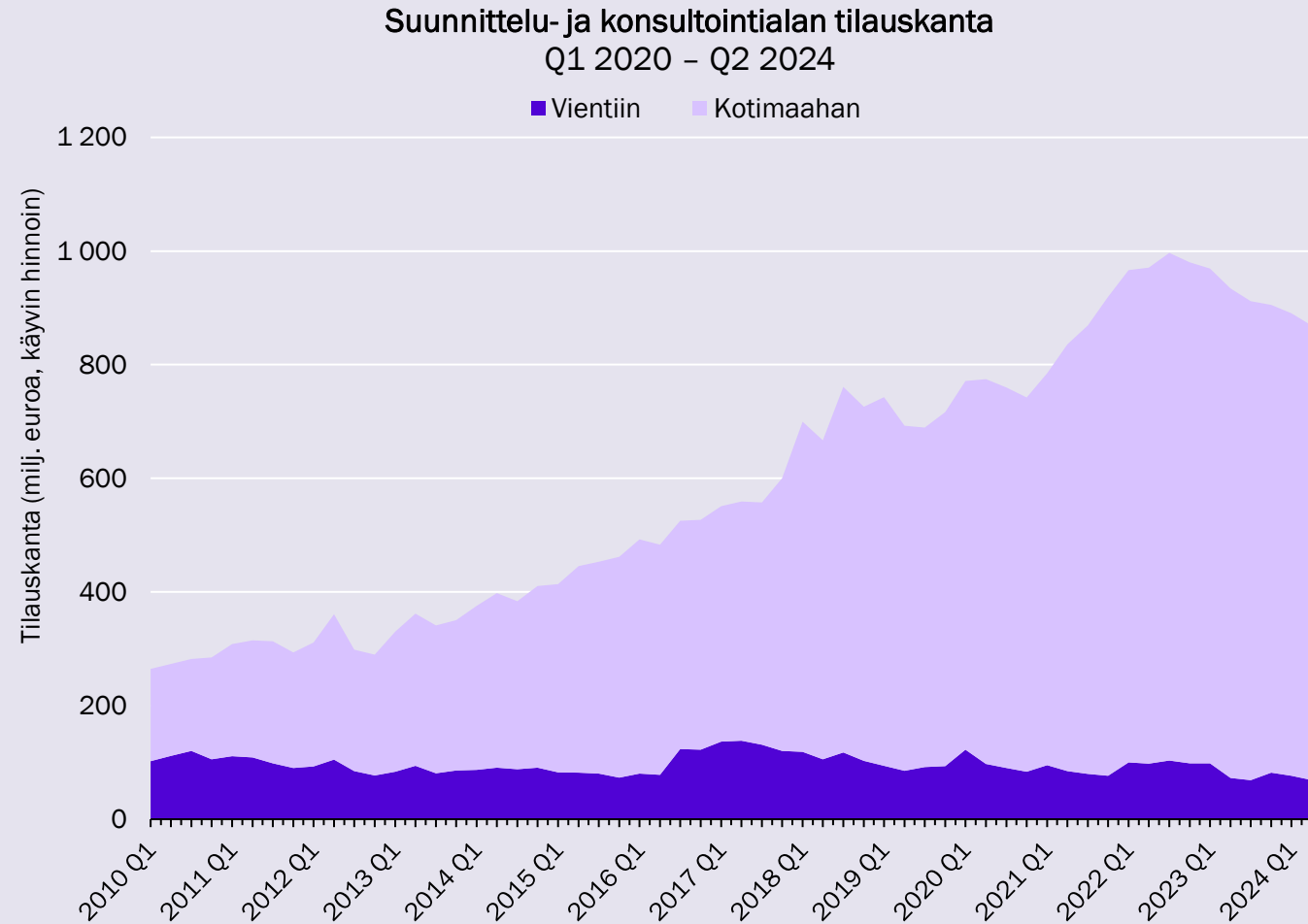


Suunnittelu- ja konsultointiyritykset:  
Vastaajien talonrakentamisen liikevaihdon muutos 2022-2023



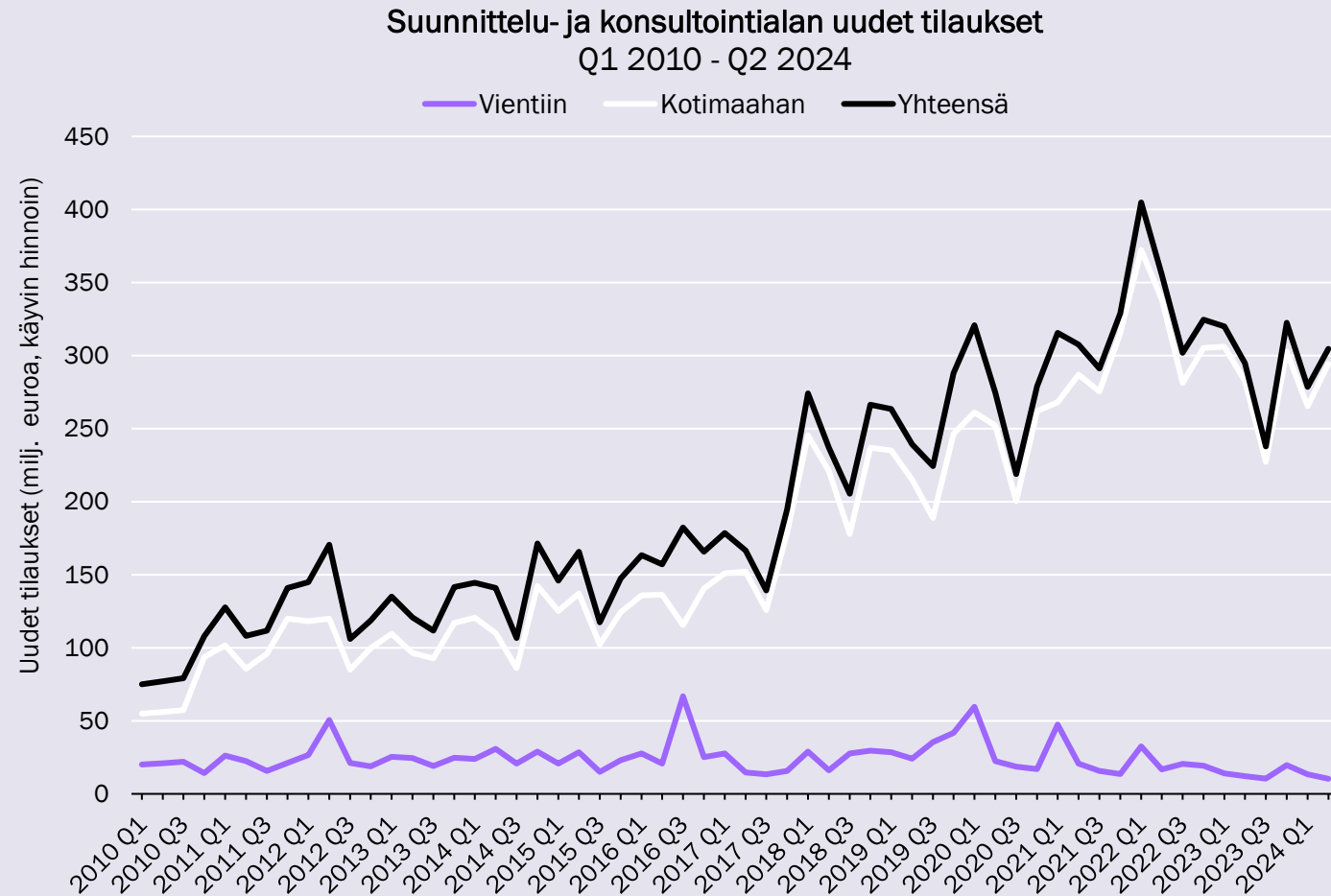
# Suunnittelu- ja konsultointiyriytysten tilauskanta edelleen laskussa

- Sekä kotimainen että ulkomainen tilauskanta laskussa Q2 edelliseen neljännekseen verrattuna
- Tilauskannan arvo on laskenut tasaisesti jo lähes 2 vuotta
- SKOL: Alkuvuoden tilauskehityksen perusteella suunnittelu- ja konsultointialan yritysten liikevaihdon arvioidaan laskevan seuraavan puolen vuoden aikana



Lähde: Teknologiateollisuus ry, SKOL ry

# Suunnittelu- ja konsultointiyritysten uusissa kotimaisissa tilauksissa nähdään pientä piristymistä



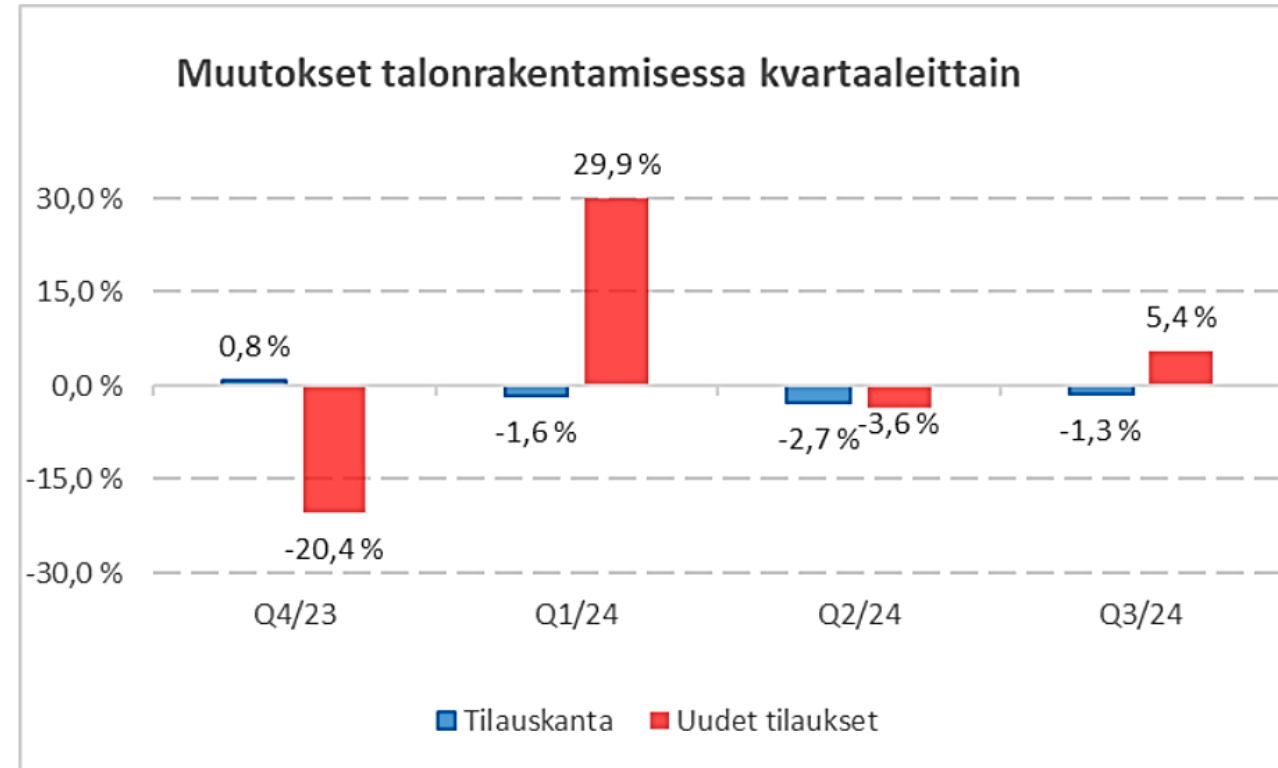
Lähde: Teknologiateollisuus ry, SKOL ry

# Talonrakentamisen tilauskannan lasku jatkuu, mutta Q3 2024 uusissa tilauksissa nähdään kasvua edellisestä kvartaalista

Suunnittelu- ja konsultointiyritykset: **talonrakentamisen uudet tilaukset mahdollisesti piristyneet Q2 2024** verrattuna edelliseen kvartaaliin

- Vuodentakaiseen verrattuna talonrakentamisen tilauskanta laski toisella kvartaalilla -4,8%
- Uudet tilaukset kasvoivat 5,0% vuodentakaisesta

## Talonrakentaminen



Lähde: SKOL ry

The logo for Rakli, featuring the word "Rakli" in white, bold, sans-serif font on a purple, trapezoidal background.

Kiinteistönomistajat  
ja rakennuttajat

Kiitos!

Julia Ruotsi  
Pääekonomisti

0503273660, [julia.ruotsi@rakli.fi](mailto:julia.ruotsi@rakli.fi)

Seuraa meitä [LinkedInissä](#), [Instagramissa](#) ja [X:ssä](#)!