

RAKLIN SUHDANNEKATSAUS

SYKSY 2024

- Suomen taloudessa vihdoin piristymisen merkkejä
- Korkojen lasku avainasemassa kiinteistö- ja rakennusalan toipumiselle
- Rakentamisen vaikeudet jatkuvat, mutta positiivisia merkkejä vihdoin näkyvillä
- Eurooppalaisen kiinteistösijoitusmarkkinan käänne tapahtuu pian
- Suomessa kiinteistösijoitusaktiiviteettiä ennustetaan kasvua loppuvuodesta



Tiivistelmä

Suomen taloudessa nähdään vihdoinkin piristymisen merkkejä. Talousnäkömien parantuminen, laskeva korkotaso ja alhaisempi inflaatio tukevat myös kiinteistö- ja rakentamisalan toipumista. Rakentamisen vaikeudet jatkuvat, mutta pahin vaikuttaisi olevan takanapäin. Kiinteistösijoitusaktiviteetin ennustetaan piristyvän hitaasti loppuvuodesta.

- **Euroalueen talous toipuu kuluvana vuonna.** Palvelualan hyvä vire ja odotettua korkeampi nettovienti tukivat kasvua alkuvuodesta. EKP:n odotetaan laskevan korkoja edelleen syyskuussa. Alhaisempi inflaatio ja kevyemmät rahoitusolot tukevat monen toimialan toipumista. Euroalueen ostopäällikköindeksit ennakoivat kuitenkin hitaampaa kasvua loppuvuodelle.
- **Suomen talous on virkoamassa** viime vuosien ongelmien jälkeen. Alkuvuoden talouskasvu yllätti positiivisesti. Alhaisempi inflaatio ja laskeva korkotaso tukevat yksityistä kulutusta ja vienti piristyy loppuvuodesta. Yritysten ja kuluttajien luottamus on edelleen heikkoa, mikä jarruttaa toipumista.
- **Suomessa rakentamisen alamäki on ollut muita euroalueen maita syvempi.** Kotimaassa alan vaikeudet jatkuvat kuluvan vuoden puolella. Laskeva korkotaso, alhaisempi inflaatio ja taloustilanteen kohentuminen tukevat rakentamisen toipumista. Toipuminen tulee kuitenkin olemaan hidasta, kun rakentaminen palautuu kuopan pohjalta. Rakentamisen määrän ennustetaan supistuvan edelleen 5–6 prosenttia kuluvana vuonna ja kääntyvän noin 6 prosentin kasvuun 2025. Rakentamisessa voidaan jo nähdä muutamia valopilkkuja. Asuinrakentamisen pohja vaikuttaa olevan takanapäin. Teollisuus- ja toimistorakentamisessa nähdään hienoista kasvua kesäkuun tilastojen perusteella.
- **Eurooppalaisen kiinteistösijoitusmarkkinan käänteen uskotaan tapahtuvan lähikuukausina.** Kiinteistösijoitusten likviditeettitilanne on parantunut ja markkinaosapuolten hintanäkemyserot ovat kaventuneet alkuvuoden aikana.
- **Suomessa kiinteistösijoittajat ovat varovaisen optimistisia** loppuvuoden suhteen. Markkinan odotetaan kääntyvän hitaaseen kasvuun loppuvuodesta ja käänne ajoittuu eniten viimeiselle vuosineljännekselle.

Lisätietoa:



Julia Ruotsi

Pääekonomisti

+358503273660

julia.ruotsi@rakli.fi

Kiinteistönomistajat ja rakennuttajat Rakli ry

Maailman ja euroalueen talousnäkymät kohentuneet

Maailmantalouden kasvu on tasaantunut ja globaalissa aktiviteetissa aletaan nähdä positiivisia merkkejä. Maailmankauppa piristyi vuodenvaihteessa Aasian teknologiasektorin viennin vetämänä. Palvelut kannattelevat globaalia kasvua, mutta teollisuuden kasvunäkymät heikentyivät uudelleen kesän aikana. Alhaisempi korkotasoa ja reaali-palkkojen voimakkaampi kasvu tukevat taloudellista aktiviteettia. Inflaatio on hidastumassa ja kuluttajien luottamus on parantumassa. Inflaation hidastumista jarruttaa voimakas palveluinflaatio, mikä hankaloittaa keskuspankkien rahapoliittista päätöksentekoa. Rahapolitiikka on edelleen kireää ja vaikutukset näkyvät asunto- ja luottomarkkinoilla. Geopoliittinen epävarmuus ja Yhdysvaltojen marraskuun presidentinvaalit muovaavat maailmankaupan pelikenttää.

Maailmantalous kasvaa reilut kolme prosenttia 2024 ja kasvuvauhdin ennustetaan pysyvän samansuuruisena 2025 ja 2026 (taulukko 1). Euroopassa kasvun odotetaan kiihtyvän, kun taas Yhdysvalloissa ja useissa nousevissa talouksissa kasvu hidastuu. Kuluvan vuoden ensimmäisen kvartaalin kasvu yllätti yläsuuntaan Euroopassa ja Kiinassa, mutta alasuuntaan Japanissa ja Yhdysvalloissa. Yhdysvaltain keskuspankki Fedin odotetaan käynnistävän koronleikkaukset syyskuussa. Fedin korkopäätöksellä on suuri merkitys maailmantalouteen, myös Suomeen. Kiinteistö- ja rakentamisan kysynnän näkökulmasta koronlaskut ovat erittäin tärkeitä ja näiden alojen kysynnän odotetaan alkavan parantua loppuvuonna 2024.

Euroalueen talouskasvu hidastui 2023 johtuen alhaisesta yksityisestä kulutuksesta, kireistä pääomamarkkinoista ja viennin heikosta kasvusta. Korkea inflaatio ja korkea korkotasoa hidastivat kotimaisen kysynnän kasvua. Ulkoista kysyntää painoi globaalien tavarakaupan nopea hidastuminen. Euroalueen kasvu yllätti positiivisesti alkuvuonna johtuen palvelusektorin positiivisesta kehityksestä ja odotettua korkeammasta nettoviennistä. Loppuvuodesta alhaisemmat korot, alhaisempi inflaatio ja maailmankaupan piristymisen tukevat kasvua. Kasvu kiihtyy 1,5 prosenttiin 2025, kun yksityinen kulutus vahvistuu, investoinnit piristyvät ja viennin kasvu kiihtyy.

1 Maailmantalouden ennuste

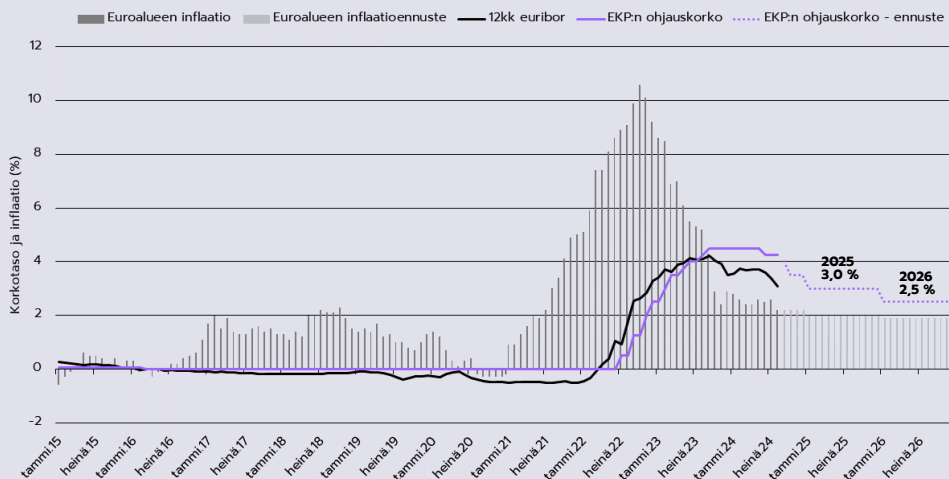
Muutos (%)	2022	2023	2024	2025
Maailman BKT	3,5	3,3	3,2	3,3
Euroalueen BKT	3,4	0,5	0,9	1,5
Yhdysvaltain BKT	1,9	2,5	2,6	1,9
Japanin BKT	1,0	1,9	0,7	1,0
Kiinan BKT	3,0	5,2	5,0	4,5
Intian BKT	7,0	8,2	7,0	6,5
Maailmankaupan volyymi	5,6	0,8	3,1	3,4

Lähde: IMF.

Inflaatio on hidastunut euroalueella 2,2 prosenttiin elokuun ennakkotietojen mukaan (2,6 prosenttia heinäkuussa 2024). Inflaatiota ylläpitävä palveluhintojen nousu alkaa maltillistua tulevina vuosina ja inflaatio hidastuu 2,1 ja 2,0 prosenttiin 2025 ja 2026 (kuvio 2). Inflaation hidastuminen elokuussa vahvistaa käsitystä siitä, että EKP todennäköisesti jatkaa korkojen leikkaamista syyskuussa 2024. Korkotason ennakoitaan maltillistuvan noin 2,5 prosenttiin 2026 mennessä. Alhaisempi korkotasoa tukee monen toimialan toipumista.

Euroalueen ostopääällikköindeksien ennakkotiedot antavat ristiriitaisia viestejä tulevasta kehityksestä. Taloudellinen aktiviteetti piristyi ja tuotannon kasvu kiihtyi elokuussa. Suurimmassa osassa euromaita nähtiin nopeampaa kasvua. Tuotannon kasvua ajoivat kuitenkin osittain väliaikaiset tekijät, kuten Pariisin olympialaisten tuoma kasvupyrähdys Ranskassa. Palvelualojen kasvu jatkui pirteänä, mutta teollisuuden vaikeudet jatkuivat. Teollisuuden tuotanto ja uudet tilaukset tippuivat johtuen heikosta kysynnästä. Yritysten luottamus laski kuluvan vuoden alimmalle tasolle sekä teollisuudessa että palvelualoilla.[1] Luottamusindikaattorit viittaavat kasvun hidastumiseen tulevina kuukausina. Loppuvuoden odotetaan jatkuvan hitaan, mutta positiivisen kasvun merkeissä euroalueella.

2 Euroalueen inflaatio ja korkotasoa 2015-2026E



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

Suomen talousnäkymät – vihdoin suhdannekäänteen äärellä

Suomen talous supistui reilulla prosentilla 2023. Kireät rahoitusolot ja korkea inflaatio painoivat yksityistä kulutusta ja investointeja. Vientimaiden hidastunut talouskasvu heikensi suomalaisten tavaroiden ja palveluiden ulkoista kysyntää. Suomen talousnäkymät alkavat kuitenkin kohentua kuluvana vuonna. Vientimarkkinoiden piristyminen, laskeva korkotaso ja alhainen inflaatio nostavat Suomen takaisin positiiviseen kasvuun. Suomen Pankin ennusteen mukaan Suomen talous supistuu noin puoli prosenttia 2024 (taulukko 3). Kuluvan vuoden kasvuennusteet vaihtelevat prosentin supistumisen ja nollakasvun välillä [2]. Maailmantalouden piristyminen ja yksityinen kulutus tukevat kasvu 2024. Toisaalta rakennusinvestointien väheneminen jarruttaa talouskehitystä vielä kuluvana vuonna.

Suomen talouskasvu yllätti alkuvuonna positiivisesti. Talous kasvoi 0,3 prosenttia ensimmäisellä ja 0,3 prosenttia toisella neljänneksellä edelliseen neljännekseen verrattuna. Toisella neljänneksellä talous kasvoi viennin, julkisen kulutuksen ja julkisten investointien siivittämänä. Tavaravienti kääntyi kasvuun alkuvuoden työtaisteluiden jälkeen. Yksityinen kulutus ja investoinnit supistuivat verrattuna edelliseen neljännekseen. Rakennusinvestointien supistuminen jatkui asuinrakentamisen ajamana.

Inflaatio on hidastunut euroalueella. Elokuun ennakkotietojen perusteella Suomessa hintojen nousu oli huomattavasti hitaampaa kuin euroalueella keskimäärin (kuvio 4). Suomessa inflaatio kiihtyi elokuussa 1,1 prosenttiin heinäkuun 0,5 prosentista. Suomessa inflaation odotetaan kiihtyvän syksyn aikana. Elokuussa sähkön hinnan mittaukseen tehty korjaus näkyi tilastoissa kuluttajahintojen kiihtymisenä. Lisäksi syyskuun arvonlisäveron korotus tulee nostamaan inflaatiota. Veronkorotus siirtyy kuluttajahintoihin joko täysmääräisesti tai osittain. Hallituksen arvion mukaan alv-korotus nostaisi korotuksen alaisten hyödykkeiden hintoja 1,2 prosenttia, mikäli korotukset siirtyvät täysmääräisinä kuluttajahintoihin. Tällöin veronkorotuksen arvioidaan nostavan inflaatiota 0,59 prosenttiyksikköä.

Taloudessa havaitaan tällä hetkellä sekä piristymisen että heikkenemisen merkkejä, mikä voi viitata siihen, että olemme suhdanteen käännekohdassa. Toisaalta alhainen inflaatio, alhaisempi korkotaso ja kohtuulliset palkankorotukset tukevat ostovoimaa ja yksityistä kulutusta. Kotitalouksien korkomenojen ennustetaan laskevan tulevina vuosina ja kuluttajien realitulojen kasvu tukee yksityistä kulutusta. Hinnat nousevat kuluvana vuonna keskimäärin noin 1,2 prosenttia [3] ja palkkojen ennustetaan nousevan noin 3,3 prosenttia [4]. Toisaalta kuluttajien luottamus pysyi edelleen heikolla tasolla elokuussa, joten kuluttajat saattavat olla varovaisempia kulutus päätöksissään.

Elinkeinoelämän luottamusindikaattoreissa ei myöskään nähty suurta parannusta elokuussa (kuvio 5). Ainoastaan teollisuuden luottamus kohentui merkittävästi ja muiden päätoimialojen tilanne heikkeni. Teollisuuden tilauskanta kohentui hieman, mutta pysyi silti merkittävästi alle pitkän aikavälin keskiarvon. Palveluiden luottamus pysyi vakaana muita toimialoja korkeammalla tasolla. [5] Maailmantalouden virkistyminen voi tuoda vetoa teollisuuteen ja palveluihin. Tullin ennakkotietojen mukaan Suomen vienti piristyi kesäkuussa alkuvuoden vaikeuksien jälkeen. Kotimaan kehityksestä riippuvaisilla aloilla eli vähittäiskaupassa ja rakentamisessa luottamus heikkeni elokuussa.

Talouden aikaisempi heikko kehitys painaa yrityksiä. Tilastokeskuksen konkurssitilastoissa nähdään nouseva

trendi yritysten vireille pannuissa konkurssissa 2021 eteenpäin. Työllisyys heikkenee kuluvana vuonna ja avoimien työpaikkojen määrä on vähentynyt jyrkästi 2022 alusta. 15–74-vuotiaiden työttömyysaste nousi heinäkuussa 7,9 prosenttiin [6]. Työllisyystilanteen heikkeneminen ja julkisen talouden sopeustoimet voivat hidastaa yksityisen kulutuksen toipumista.

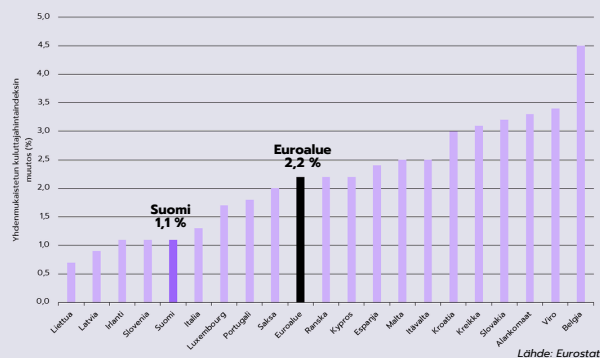
Investointien supistuminen jatkuu loppuvuoden aikana. Rakentaminen muodostaa merkittävän osan Suomen kiinteistä investoinneista ja asuinrakentamisen väheneminen näkyy investointiluvuissa. Kireät rahoitusolot ja taloudellinen epävarmuus supistavat myös tuotannollisia investointeja kuluvana vuonna [7]. Rahoitusolojen keventyessä ja talouskasvun piristyessä myös investoinnit lähtevät kasvuun tulevina vuosina.

3 Suomen talouden ennuste

Muutos (%)	2023	2024e	2025e	2026e
BKT (vuosikasvu, %)	-1,2	-0,5	1,2	1,7
Työttömyysaste (%)	7,2	8,1	7,8	7,6
Inflaatio*	4,3	1,2	2,0	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

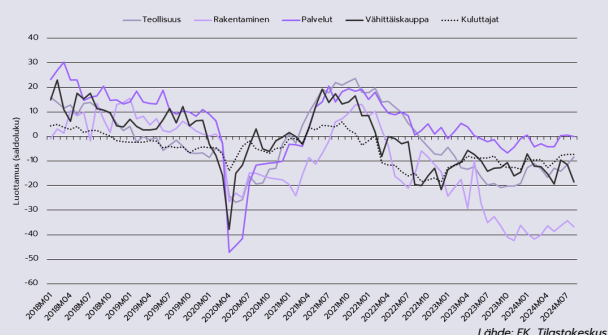
*Yhdenmukaistettu kuluttajahintaindeksi
Lähde: Suomen Pankki, Tilastokeskus

4 Euroalueen inflaatiovertailu - Elokuu 2024 (ennakkotiedot)



Lähde: Eurostat

5 Elinkeinoelämän ja kuluttajien luottamus 1/2018–8/2024



Lähde: EK, Tilastokeskus

[2] Suomen Pankki, VM, PTT, Nordea.
[3] Suomen Pankki.
[4] PTT.

[5] Elinkeinoelämän keskusliitto.
[6] Tilastokeskus.
[7] Suomen Pankki.

Rakentamisen alamäki saattaa olla takanapäin - ensimmäisiä valopilkkuja näköpiirissä

Rakentamisen tuotannon arvo supistui noin 13 prosenttia 2023 [8]. Odotettua pidempään jatkunut korkea korkotaso, kireät pääomamarkkinat sekä kohonneet kustannukset painoivat rakentamisen laskuun. Jyrkin pudotus nähtiin asuinrakentamisessa, kun taas toimitilarakentamisen alamäki oli huomattavasti loivempi. Rakentamisen volyyymi väheni edelleen selvästi alkuvuonna 2024, mutta sen odotetaan kääntyvän lievään kasvuun vuoden lopussa. Rakentamisen määrän ennustetaan vähenevän 5–6 prosenttia 2024 ja kääntyvän noin 6 prosentin kasvuun 2025 [9]. Laskeva korkotaso, alhaisempi inflaatio ja taloustilanteen kohentuminen tukevat rakentamisen toipumista. Asuinrakentaminen alkaa nousta viime vuosien kuopasta ja vetää rakentamisen kasvuun. Toipuminen tulee kuitenkin olemaan hidasta, kun rakentaminen palautuu kuopan pohjalta. Aikaisempaa korkeampi korkotaso ja Suomen talouden ennustettu 1–2 prosentin kasvuvauhti merkitsevät sitä, että rakentamisen määrä tulee asettumaan nollakorkoaikaa alhaisemmalle tasolle tulevina vuosina.

Kuviot 6 ja 7 havainnollistavat Suomen rakentamisen kehitystä verrattuna verrokkimaiden kehitykseen. Rakentaminen supistui Suomessa jyrkemmin verrattuna euroalueen keskimääräiseen tasoon. Pahin alamäki saattaa kuitenkin Suomessa olla ohi, kun taas esimerkiksi Ruotsissa nähtiin syvempää miinusta kesäkuulle verrattuna alkuvuoteen.

Asuinrakentamisen volyyymi väheni Suomessa 35 prosenttia vuonna 2023. Pääkaupunkiseudulla väheneminen on ollut vielä voimakkaampaa (-40 prosenttia). Kuvio 8 havainnollistaa asuinrakentamisen myönnettyjen rakennuslupien, rakennusaloitusten ja valmistuneiden rakennushankkeiden kehitystä. Lupaavan huhti-toukokuun jälkeen myönnetty rakennusluvat notkahtivat takaisin hienoiseen laskuun kesäkuussa 2024. Pohja vaikuttaa silti olevan takanapäin ja asuntoaloituksissa nähdään kasvua huhti-kesäkuussa [10]. Aloitusten kasvua ajaa kuitenkin suurelta osin ARA-asuntojen tuotannon kasvu.

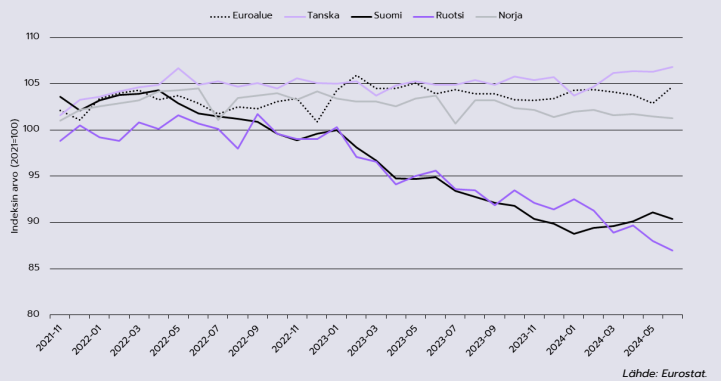
Asuntokaupan käynnistyminen on edellytys asuinrakentamisen toipumiselle. Korkea korkotaso hyödytti asuntokaupan 2023. Kireät rahoitusolot, kohonneet rakentamisen kustannukset ja alhainen kysyntä hidastivat asuntojen uudisrakentamista. Suomeen on valmistunut paljon asuntoja viime vuosien aikana. Asuntotarjonta nousi Suomessa väliaikaisesti ja painoi asuntojen hinnat laskuun ja heikensi uudisrakentamisen kannustimia. Pääkaupunkiseudulla kerrostaloasuntoaloitusten määrä on reippaasti ylittänyt kerrostaloissa asuvien uusien asuntokuntien määrän 2016–2022 [11]. Asuntojen uudisrakentaminen pääsee kunnolla vauhtiin vasta, kun vuokra- ja omistusasuntojen liikatarjontaa poistuu markkinalta. Uudisasuntotuotannon hidastuminen saattaa lopulta johtaa asuntopulaan, koska väestönkasvu on edelleen voimakasta kasvukeskuksissa ja uusien hankkeiden käynnistäminen vie aikaa.

Kuluttajien luottamus on keskeisessä asemassa asuntokaupan toipumisen kannalta. Kuluttajien luottamus pysyi edelleen heikolla tasolla elokuussa (kuvio 5). Luottamus oman talouden tilaan on kohentunut alkuvuodesta. Näkemykset Suomen talouden nykytilasta ja asunnonostoaikeet ovat selvästi alle viiden vuoden keskiarvotason.

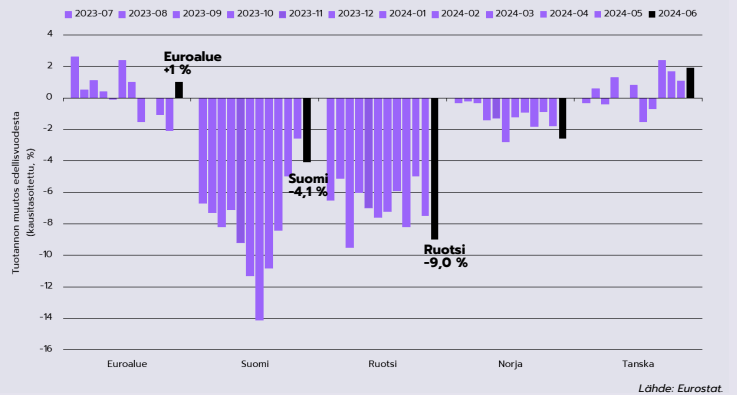
Pidemmillä aikavälillä asuinrakentamisen tulevaisuudennäkymät ovat kuitenkin lupaavat. Suomen väestönkasvu oli poikkeuksellisen voimakasta 2023.

Kasvu painottui suuriin kaupunkeihin ja koko maan väestönkasvusta yli puolet kohdistui pääkaupunkiseudulle. Pääkaupunkiseudun väestönkasvu jatkui nopeana vaikkakin hieman hitaampana tammi-heinäkuussa 2024. Pidemmällä aikavälillä asuntojen tarve kasvaa. MDI:n Suomi 2040 -selvityksen mukaan asuntojen tarve kasvaa Suomessa huomattavasti 2030- ja 2040-luvuilla. Asuntokuntien pieneneminen ja tuleva väestökehitys luovat eroja kuntien nykyisen asuntokannan ja tulevaisuuden asuntojen tarpeen välille. Uusien asuntojen tarpeesta suurin osa kohdistuu suuriin kaupunkeihin.

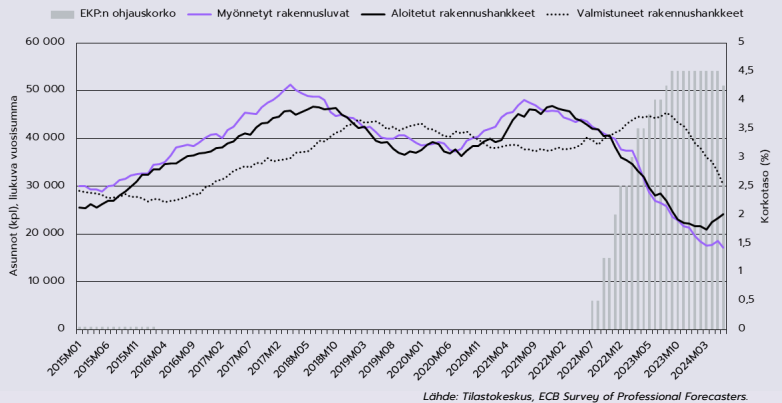
6 Maavertailu - Rakentamisen tuotantokuvaajat



7 Maavertailu - Rakentamisen tuotannon muutos vuodentakaisesta, 7/2023–6/2024



8 Asuinrakentaminen - Rakennusluvat, aloitukset ja valmistuneet hankkeet vs. korkotaso, 1/2015–6/2024



[8] Forecon.
[9] Forecon.

[10] Asuntoaloituksiin liittyy kuitenkin tilastollista epävarmuutta ja tilastot saattavat tarkentua jälkikäteen.
[11] Tilastokeskus, Forecon.

Toimitilarakentaminen on pysynyt asuntorakentamista vakaampana viime vuosien haasteiden läpi. Teollisuuskiinteistöjen ja toimistojen myönnettyissä rakennusluvuissa nähtiin kasvua huhti-kesäkuussa (kuvio 9). Toisaalta varastojen ja liiketilojen luvat ovat kääntyneet laskuun lupaavan alkuvuoden jälkeen. Rakennusaloitukset ovat kuitenkin kasvussa toimistoissa, liiketiloissa ja teollisuuskiinteistöissä (kuvio 10).

Pääkaupunkiseudulla toimitilarakentamisen volyymi kasvoi noin 10 prosenttia 2023. Voimakas kasvu poikkesi muun Suomen kehityksestä - koko maassa toimitilarakentaminen väheni yli 15 prosenttia. Pääkaupunkiseudun kasvun taustalla oli julkisten sekä liike- ja toimistorakennusten määrän kasvu [12]. Rakennuslupien määrä on laskenut reippaasti kuluvana vuonna. Lupia on kuitenkin runsaasti varastossa mahdollistaen uusia aloituksia.

Toimistomarkkina on edelleen hybridityön murroksessa. Uudet teknologiat mahdollistavat uusia työtapoja ja toimistotilan tarve vähenee. Toimistojen vajaakäyttö on ollut pitkään kasvussa pääkaupunkiseudulla. Helsinki Research Forum tilastojen perusteella pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttöaste nousi 14,7 prosenttiin vuoden toisella neljänneksellä. HRF ei kuitenkaan tarkastele koko markkinaa, vaan ainoastaan keskeisiä toimistoalueita, joten todellinen vajaakäyttö on tätäkin suurempaa. Toimistopuolella havaitaan merkkejä siitä, että yritykset pyrkivät saamaan työntekijöitään takaisin toimistolle. Tästä syystä yritykset etsivät laadukkaampia tiloja halutuilta sijainneilta. Keskeisten sijaintien ulkopuolella ja vanhanaikaisemmissa toimistokiinteistöissä vajaakäyttö on korkeammalla tasolla.

Liiketilamarkkina on kohdannut useita haasteita viime vuosina. Verkkokaupan kasvu ja koronapandemia vähensivät kivijalkakaupan kysyntää. Korkea inflaatio on painanut kuluttajien ostovoimaa ja siten vähittäiskaupan kysyntää. Liiketiloissa nähdään jako menestyvän ruoka- ja halpakaupan sekä vaikeuksissa olevan erikoiskaupan välillä. Sektorin vaikeuksien myötä luotettavien, vakavaraisten vuokralaisten merkitys on korostunut. Kiinteistösijoittajien kysyntä keskittyy päivittäistavara- ja big box -kiinteistöihin, kun taas esimerkiksi kauppakeskusten kysyntä on heikompaa [13].

Toimistojen ja liiketilojen vuokrien kasvu on pysynyt positiivisena heikosta markkinatilanteesta huolimatta.

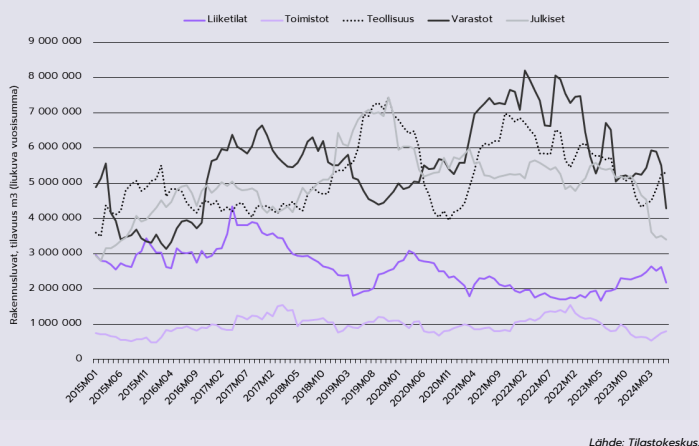
Vuokrien kasvu kuitenkin hidastui lähes nollassa vuoden toisella kvartaalilla ensimmäiseen kvartaaliin verrattuna [14]. Rakli-KTI Toimitilarakentamisen keväen tulosten mukaan toimistovuokrien kasvun ennustetaan kiihtyvän loppuvuonna ainoastaan Helsingin keskustassa ja hidastuvan muissa suurissa kaupungeissa. Liiketilavuokrilla ennustetaan lähes nollassa suurissa kaupungeissa ja hienoista positiivista kasvua ainoastaan Tampereella. Toimistoissa ja liiketiloissa tilan laatu ja sijainti vaikuttavat kuitenkin merkittävästi kohteen vuokrakehitykseen. Tuotannollisten tilojen vuokrien ennustetaan kasvavan kaikissa suurissa kaupungeissa kuluvan vuoden jälkipuoliskolla.

Korjausrakentaminen on vähentynyt vuodesta 2022 alkaen johtuen korkeista koroista, remonttien korkeasta hintatasosta ja ylläpitokustannusten kasvusta. Korjausrakentamisen määrä väheni Suomessa 1–2 prosenttia vuonna 2023 ja laskun ennakoidaan jatkuvan vuonna 2024. Taloyhtiöiden taloustilanne on kuluvana vuonna hieman kohentunut. Lisäksi aiempaa keveämmät rahoitusolot ja rakennuskustannusten nousun taittuminen tukevat korjausrakentamisen toipumista tulevina vuosina.

Rakennuskustannusten nousun huippu vaikuttaa olevan takanapäin, mikä tukee rakentamisen toipumista. Viime vuosien kustannusten nousu on heikentänyt monen rakennusalan toimijan kannattavuutta entisestään. Rakennuskustannusten vuosinousuvauhti on kääntynyt miinukselle. Tilastokeskuksen rakennuskustannusindeksi laski heinäkuussa 0,1 % vuodentakaisesta. Kustannusten nousun pysähtymisen taustalla on rakennustarvikkeiden osaindeksi, joka alkoi laskea maaliskuussa 2023. Kustannustaso on kuitenkin edelleen nollakorkovuosia korkeammalla tasolla. Rakliin Vuokra-asuntobarometrin keväen 2024 tulosten perusteella rakennuskustannusten ennustetaan hienoisesti laskevan loppuvuodesta. Ainoastaan työvoimakustannuksiin ennustetaan nousua, kun taas rahoituskustannusten, tonttien hintojen sekä tarvikkeiden ja materiaalien hintojen odotetaan laskevan.

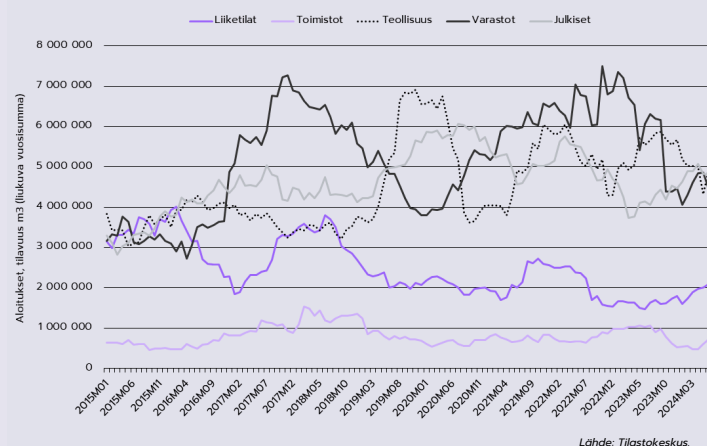
Haahtelan tarjoushintaaindeksin perusteella myös tarjoushintojen huippu vaikuttaisi olevan takanapäin. Kalliin rakentamisen alueilla tarjoushinnat olivat vuoden alussa laskeneet noin 10 prosenttia verrattuna vuoden 2022 huipun tasoon. Haahtelan mukaan tarjoushintojen lasku liittyy katteiden leikkaamiseen. Rakentamisanalan ahdinko ja se, että rakennustyömaita on aikaisempaa vähemmän käynnissä, on pakottanut urakoitsijoita leikkaamaan katteitaan.

9 Toimitilarakentaminen - Myönnetty rakennuslupa 1/2015–6/2024



Lähde: Tilastokeskus.

10 Toimitilarakentaminen - Aloitetut rakennushankkeet 1/2015–6/2024



Lähde: Tilastokeskus.

Kiinteistösijoittaminen – milloin sijoittajat palaavat markkinalle?

Korkea korkotaso, kohonnut inflaatio, kiinteistöjen arvostusten muutokset ja makrotaloudellinen epävarmuus painoivat globaalia kiinteistösijoitusmarkkinaa 2023. Kuvio 11 kuvaa käänteistä suhdetta kiinteistösijoittajien odotusten ja korkotason kehityksen välillä. Kuluvan vuoden alussa eurooppalaiset kiinteistösijoittajat uskoivat, että kiinteistöihin alokoituu aikaisempaa vähemmän pääomia seuraavan kahden vuoden aikana. 43 prosenttia eurooppalaisista sijoittajista uskoi, että pääomien määrä laskee ja vain 16 prosenttia uskoo pääomien kasvuun. [15] EKP:n uskotaan kuitenkin laskevan korkoja tulevina vuosina ja inflaatio on maltillistunut merkittävästi euroalueella [16]. Valoisimmat talousnäkömät, alhaisempi korkotaso ja hitaampi inflaatio tuovat nostetta myös kiinteistösijoittamiseen.

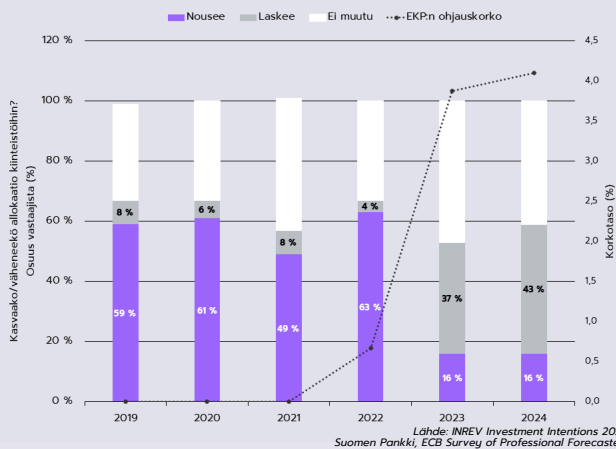
Kesäkuun tilastojen perusteella eurooppalaisen kiinteistösijoitusmarkkinan toipumisen uskotaan olevan lähellä. INREV:in Consensus Indicator -mittarin kesäkuun 2024 tulosten mukaan markkinatilanne kohentui vuoden kahdella ensimmäisellä kvartaalilla. Eurooppalaisen listaamattoman kiinteistömarkkinan käänteeseen uskotaan tapahtuvan lähikuukausina. Kiinteistösijoitusten likviditeettitilanne on parantunut toisella kvartaalilla ja myyjien ja ostajien hintanäkemyserot ovat kaventuneet. Lisäksi näkemykset taloudellisista olosuhteista ovat kohentuneet.

Suomen kiinteistökaupparakenninilla eletään edelleen odottavissa tunnelmissa. Kiinteistömarkkinan transaktiiovolyymi putosi viime vuonna merkittävästi (kuvio 12). Korkeat korot ja kireä pääomamarkkinatilanne hidastivat markkina-aktiviteettia. Tuottovaatimukset nousivat merkittävästi ja sijoittajia poistui markkinalta, mikä vähensi markkinan likviditeettiä. Kiinteistöjen arvostukset tippuivat ja näkemyserot kiinteistöjen hinnoista ovat hidastaneet elpymistä myös tämän vuoden puolella. Ensimmäisen vuosipuoliskon kokonaisvolyymi jäi KTI:n tilastojen mukaan alhaisimmaksi sitten vuoden 2013. Kaupankäyntivolyymia ylläpitivät keväällä etenkin asuntojen ja tuotannollisten kiinteistöjen kaupat. Vuokra-asuntokiinteistöt olivat ensimmäisellä vuosipuoliskolla kiinteistökaupparakenninoiden vaihdetuin sektori. Liikekiinteistöistä tehtiin keväällä mutama yksittäinen suurehko kauppa. Toimistokiinteistöjen kauppavolyymi oli puolestaan ennätyskellisen matala.

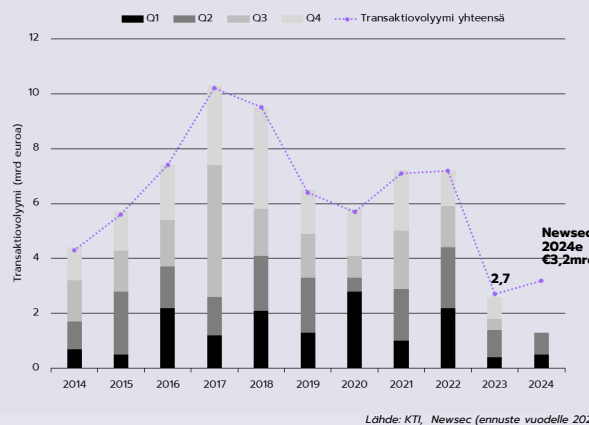
Sijoitusmarkkinan näkömät ovat kuitenkin parantuneet. Newsecin tutkimuksen mukaan suomalaiset sijoittajat ovat varovaisen optimismia loppuvuoden suhteen. Vuoden 2024 transaktiiovolyymien ennustetaan kasvavan noin 20 prosenttia edellisvuoteen verrattuna, jolloin volyyymi päättyisi noin 3,2mrd euroon [17]. Transaktiiovolyymi kasvaa asteittain ja kasvu ajoittuu eniten kuluvan vuoden viimeiselle kvartaalille. Transaktioaktiiviteetin palautumiseen vaikuttaa keskeisesti tuleva talouskehitys ja se, jatkaako EKP koronlaskuja loppuvuodesta. Markkinan ennustetaan piristyvän hitaasti loppuvuodesta eteenpäin.

Raklin tuottamat aineistot tukevat näkömystä siitä, että sijoittajakysyntä piristyy loppuvuodesta. Raklin Vuokra-asuntobarometrin kevään 2024 tulosten perusteella vuokra-asuntosijoittamisen houkuttelevuus kääntyi ensimmäistä kertaa positiiviseksi sitten kevään 2022. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton heinäkuun 2024 tietojen perusteella markkinalla aletaan nähdä merkkejä asuntosijoittajien palaamisesta. Sijoittajakysynnän odotetaan piristyvän myös toimitiloissa (kuvio 13). Rakli-KTI Toimitilabarometrin kevään 2024 tulosten mukaan 76 prosenttia vastaajista uskoo ulkomaisen sijoittajakysynnän kasvuun ja 50 prosenttia kotimaisen sijoittajakysynnän kasvuun vuoden loppupuolella ja ensi vuoden alussa.

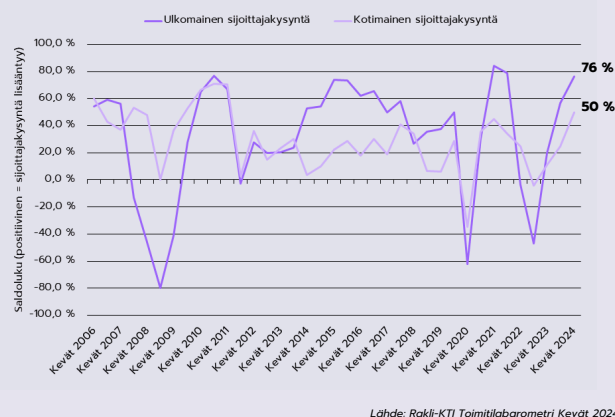
11 Odotetut muutokset kiinteistöihin alokoituvissa pääomissa seuraavan 2 vuoden aikana



12 Suomen kiinteistömarkkinan transaktiiovolyymi 2014–2024



13 Rakli-KTI Toimitilabarometri: Toimitilojen sijoittajakysynnän kehitys



Katsaus tarkastelee ensisijaisesti pääkaupunkiseudun kiinteistö- ja rakentamismarkkinoita rakennuttajien ja kiinteistönomistajien näkökulmasta. Lähtöaineistona ovat olleet muun muassa Nordea Pankki Suomi Oy:n aineistot, RPT Byggfakta Oy:n hanketiedot, Forecon Oy:n mallinnusmenetelmät ja tiedostot, KTI Kiinteistötieto Oy:n markkinatietokannat, Rakennusteollisuus RT:n tiedostot, Newsecin aineistot sekä yleiset talousennusteet.

[15] INREV Investment Intentions 2024.
[16] ECB Survey of Professional Forecasters.
[17] Newsec.