RAKENTAMISEN NÄKYMÄT

- PUURAKENTAMISEN NÄKÖKULMA

PUUPÄIVÄ-WEBINAARI

5.11.2020

PEKKA PAJAKKALA,

JOHTAVA NEUVONANTAJA, FORECON OY

Forecon

FORECON OY
ON
PUOLUEETON JA RIIPPUMATON RAKENTAMISEN TOIMINTAYMPÄRISTÖN JA RAKENNUSMARKKINOIDEN ASIANTUNTIJA- JA TUTKIMUSYRITYS

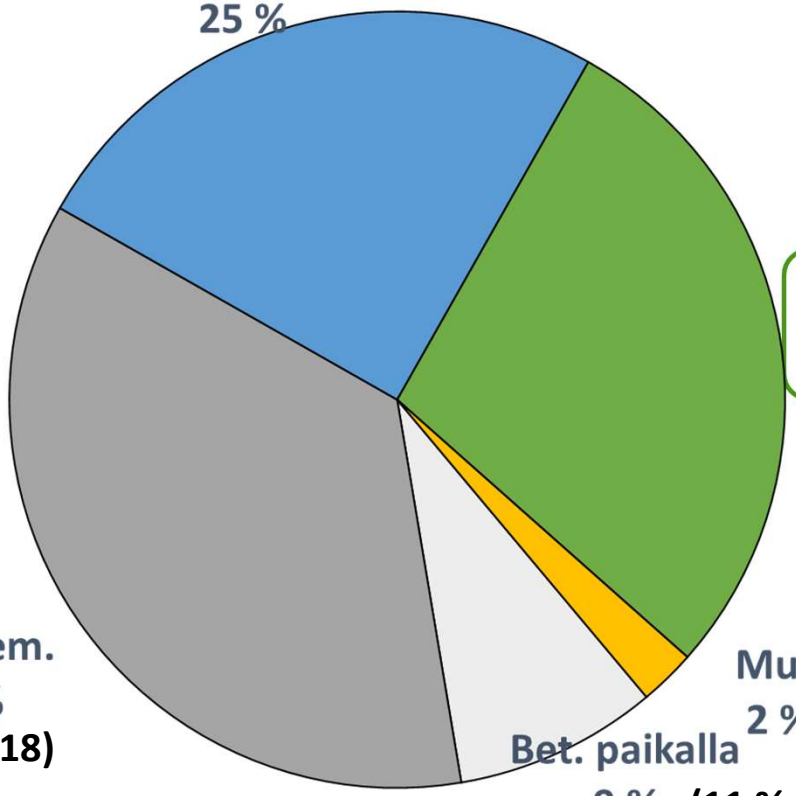
Forecon

RAKENTAMISEN NÄKYMÄT

- PUURAKENTAMISEN NÄKÖKULMA

1. **Puun rooli ja sen muutokset Suomen rakentamisessa**
   - **mitä puurakentamisen kansalliset tavoitteet tarkoittavat**
2. **Rakentamisen näkymät Suomessa**
3. **Rakentamisen näkymät Euroopassa**
4. **Yhteenveto ja johtopäätöksiä**

Runkomateriaalijakauma uudistalonrakentamisessa 2019 %-m3, aloitetut rakennukset,



Teräs (17 % 2018) Kasvua 8 prosenttiyksikköä 2019

Puu (31% 2018) Laskua 3 prosenttiyksikköä 2019

Bet. elem. 36 % (39 % 2018)

Muu 2 % (1 % 2018)

Bet. paikalla 9 % (11 % 2018)

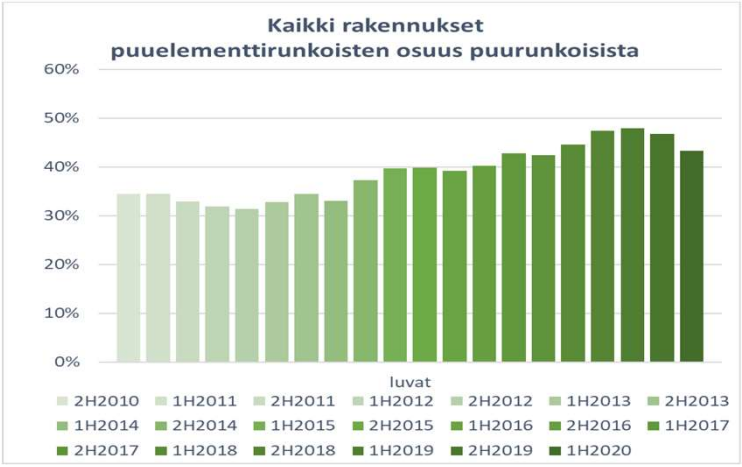
Betoni yhteensä 44 % (50% 2018) Laskua 6 prosenttiyksikköä 2019

Lähde: Tilastokeskus, Forecon

Forecon

Puurunkoisten osuus koko uudistalonrakentamisessa on ollut laskusuunnassa 2000-luvulla

- Muutos rakentamisen rakenteessa (sisällössä) on laskenut puun osuutta
- Esimerkkinä mm. asuntorakentamisessa tapahtunut muutos:
  - betonista tehtyjen kerrostalojen määrä ja osuus on kasvanut, kun taas
  - puusta tehtyjen omakotitalojen määrä on pienentynyt
- Teräksestä tehtyjen teollisuus- ja varastorakennusten kasvu 2019 pudotti sekä betonin että puun osuutta.
- Yksittäisissä talotyypeissä muutokset ovat olleet selvästi pienempiä (seuraavat kalvot)
- Puurunkoisten rakennusten osuus rakennusluvissa on kasvanut reippaasti koronakevään jälkeen, osuus on noussut 31 prosenttiin elokuussa 2020.



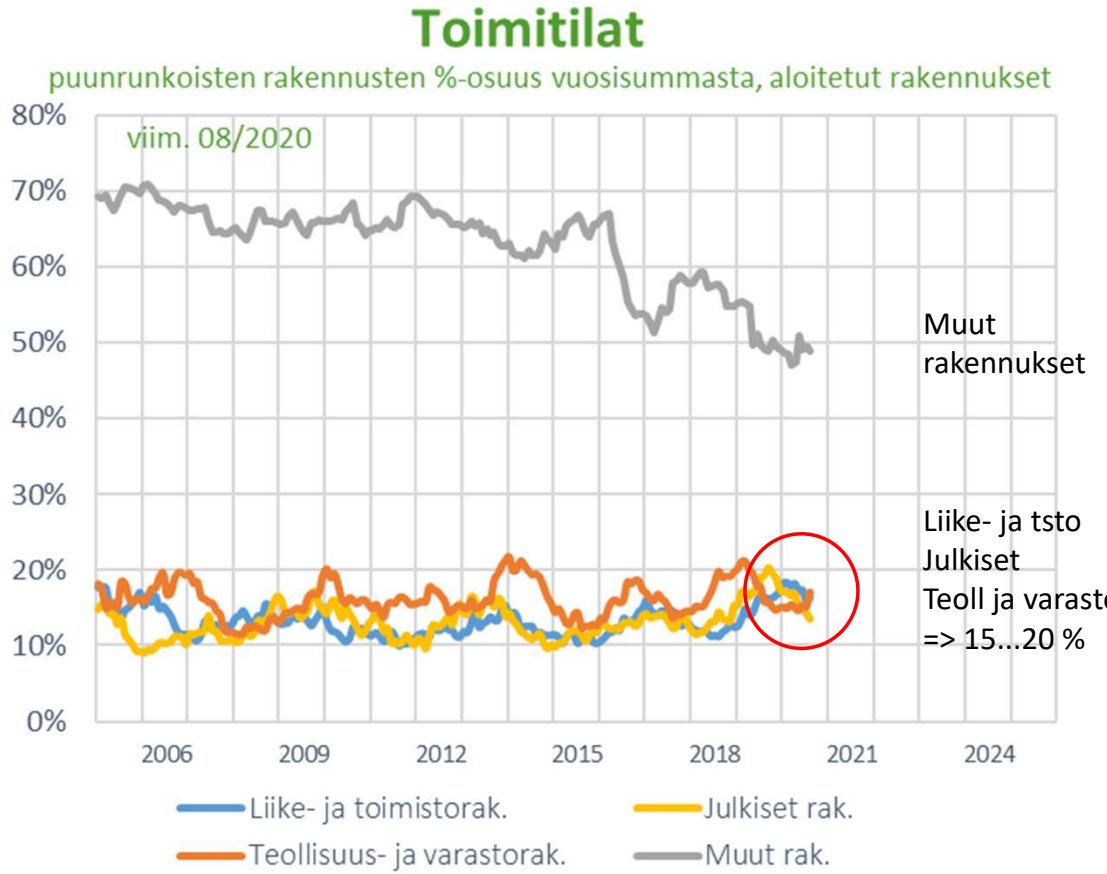
Elementtirakentamisen osuus kasvaa puurakentamisessakin

Forecon

Puurunkoisten osuus tärkeimmissä rakennustyypeissä

- talotyyppikohtaiset materiaalien markkinaosuudet uudisrakentamisessa ovat vaihtuneet tyypillisesti hitaasti
- toimitilapuolella suuret yksittäiset hankkeet heiluttavat markkinaosuuksia

Lähde: Tilastokeskus, Forecon



Forecon

Puun rooli kerrostalo-rakentamisessa

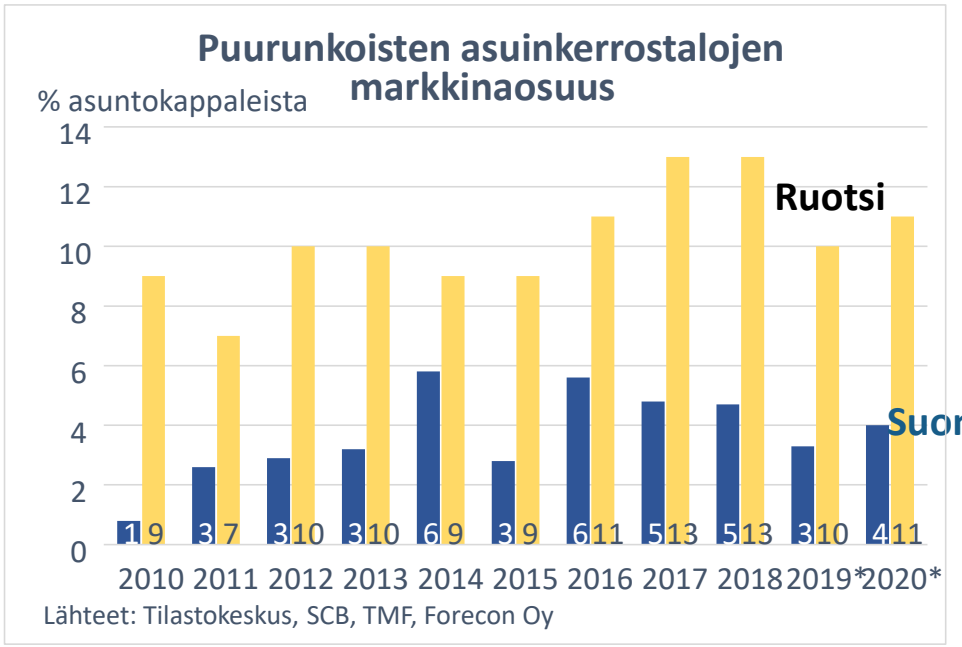
Kaikkien ja puurunkoisten kerrostalojen määrä
asuntoja kpl
rakennusluvat, tuorein elokuu 2020

Lähde: Tila

Puurunkoisten markkinaosuuden kehitys %

	2016	2017	2018	2019	2020
-rakennusluvista	5,2	4,0	5,1	3,7	5,1
-aloitetuista	5,6	4,8	4,6	4,1	3,8

Viiden vuoden sisällä puurunkoisilla mahdollisuus nousta osuus 15 prosenttiin



Lähteet: Tilastokeskus, SCB, TMF, Forecon Oy

Tilanne 11 / 2019

Tilanne 11 /2020

Ympäristöministeriö
Tampereen yliopisto / arkkitehtuurin yksikkö
Puuinfo Oy

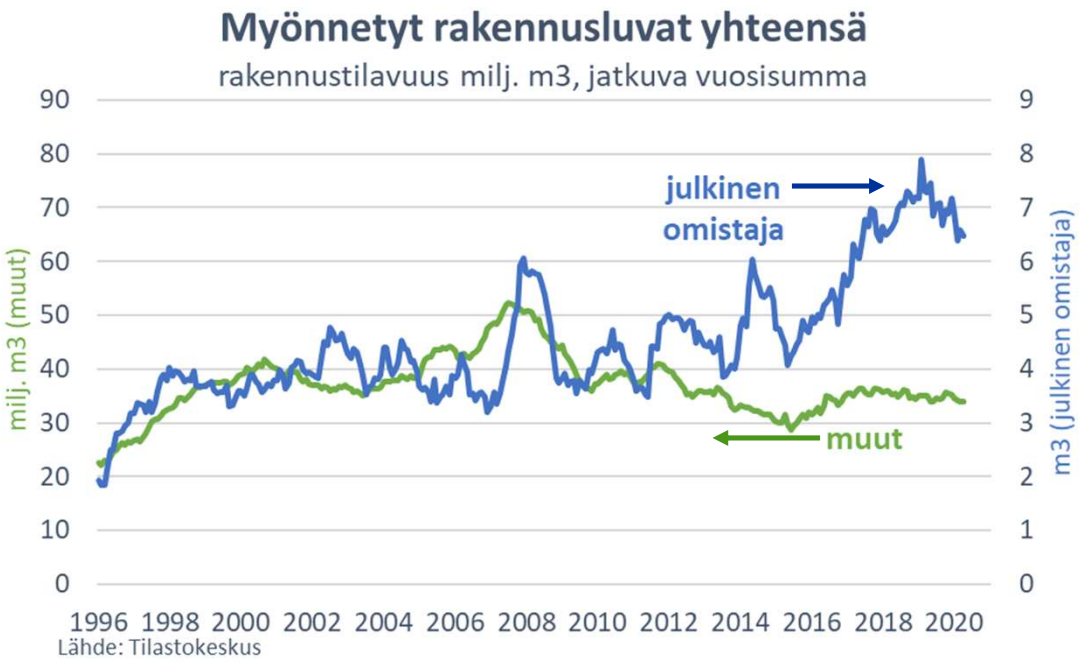
Hankekantakartoitus:

-	**Varmat: n. 1 230 asuntoa**	**2750 asuntoa**
-	**Todennäköiset: n. 5 200 asuntoa**	**5550 asuntoa**
-	**Mahdolliset: n. 3 700 asuntoa**	**3420 asuntoa**
-	**Yhteensä: n. 10 130 asuntoa**	**11 720 asuntoa**

Lisäystä vuodessa n. 1600 asuntoa

Forecon

Julkisen rakennuttajan rakentaminen on aktiivista ja osuus kasvanut viime vuosina



Julkisen omistajan rakennuttamien rakennusten määrä on kasvanut koko 2010 luvun ja erityisen nopeasti vuoden 2016 jälkeen. Osuus koko uudistalonrakentamisesta (lupa-m3) on nyt 16 %.

Forecon

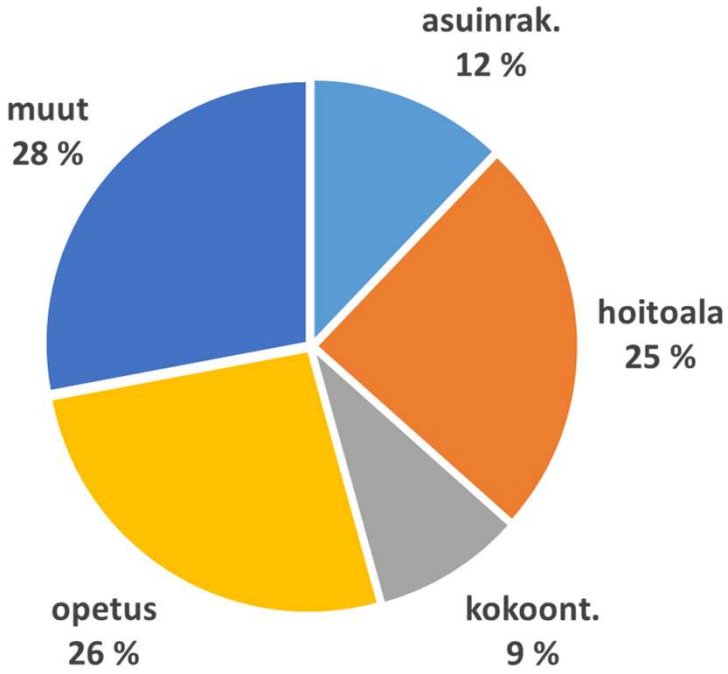
Julkisten rakennuttajien uudistalonrakentamisen määrä sekä ennuste koko määrälle ja asetettu tavoite puurunkoisille

	2019	2022	2025
Puurunkoisten kansallinen markkinaosuustavoite (YM) %	**15**	**31**	**45**

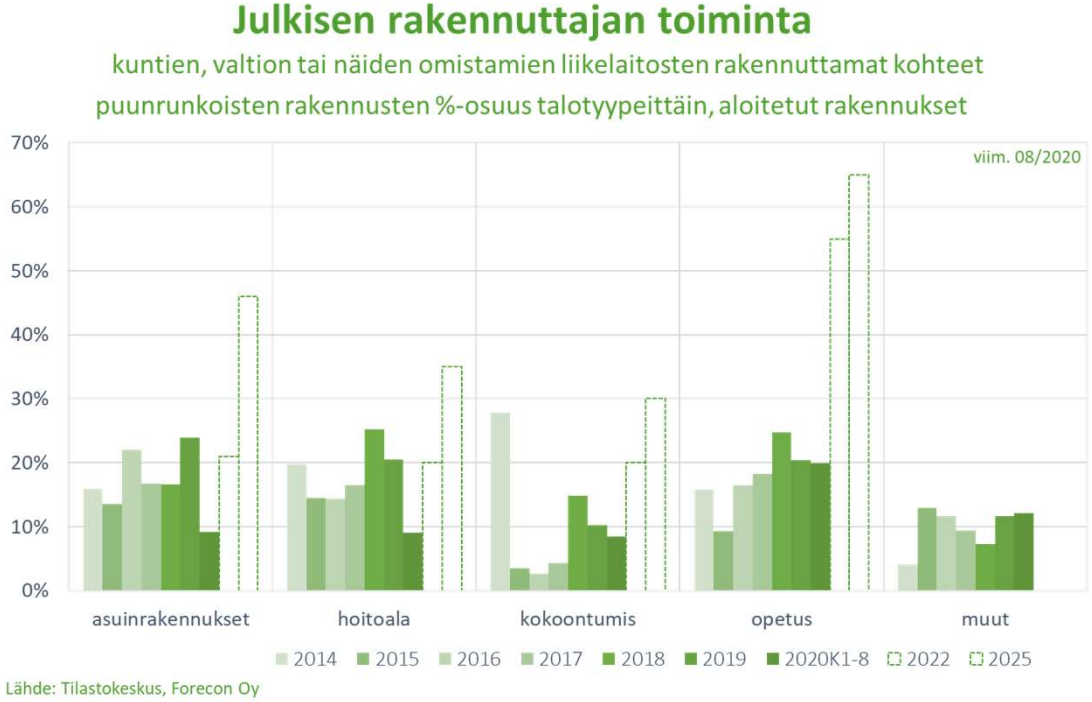
Forecon

Mitä rakennustyyppejä julkiset rakennuttajat rakentavat sekä tavoitteet puurunkoisten rakennusten osuudelle 2022 ja 2025

Kuntien, valtion ja näiden omistamien liikelaitosten rakennuttamat eri rakennustyypit uudistalonrakentamisessa,
kaikki kohteet yhteensä 6,5 milj.m3 2019,



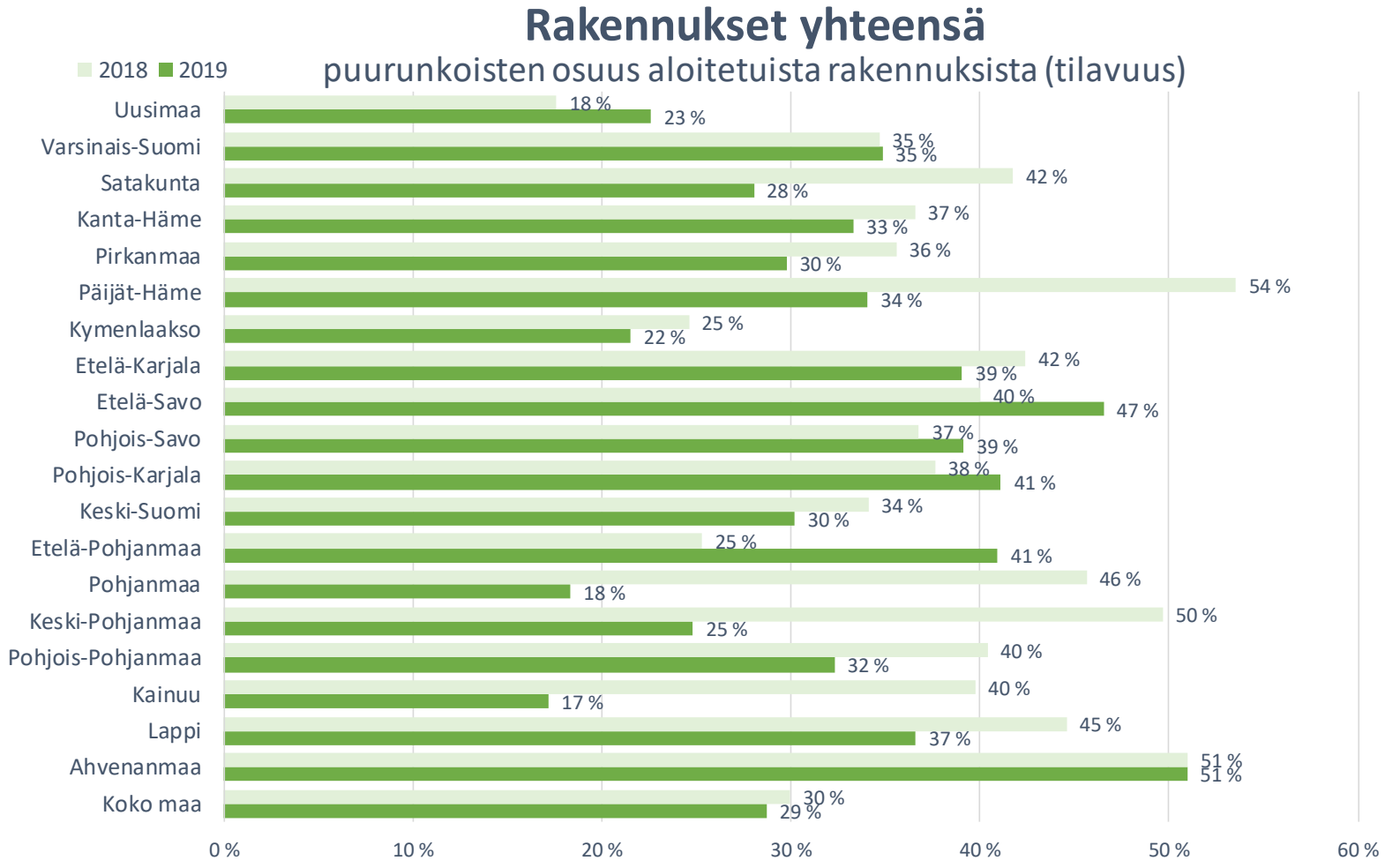
Toteutuneet sekä tavoitteet puurakentamisen markkinaosuuksille eri rakennustyypeissä



Lähde: Tilastokeskus, Forecon Oy

Forecon

Puurakennusten markkinaosuus vaihtelee reippaasti maakunnittain, vaihteluväli oli 2019 17 prosentista 51 prosenttiin



Forecon

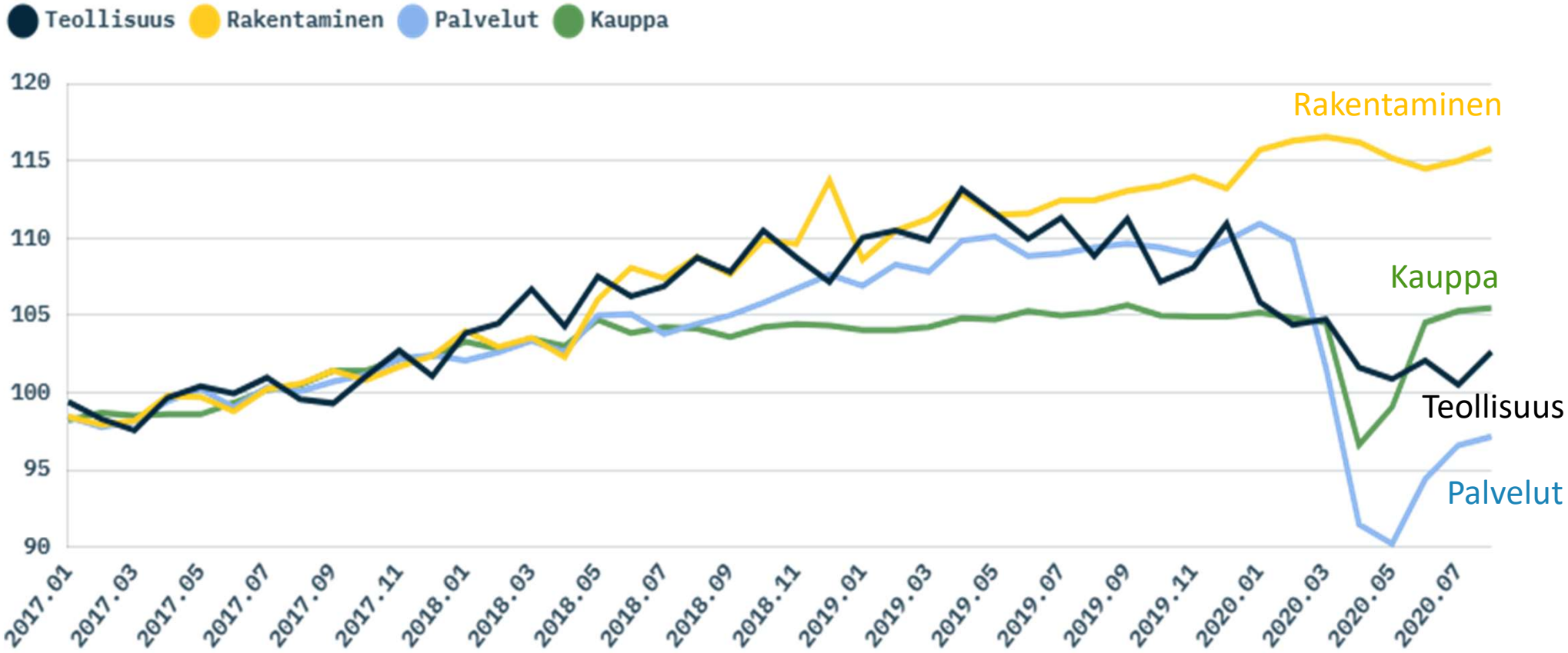
RAKENTAMISEN NÄKYMÄT

- PUURAKENTAMISEN NÄKÖKULMA

1. **Puun rooli ja sen muutokset Suomen rakentamisessa**
   - **mitä puurakentamisen kansalliset tavoitteet tarkoittavat**
2. **Rakentamisen näkymät Suomessa**
3. **Rakentamisen näkymät Euroopassa**
4. **Yhteenveto ja johtopäätöksiä,**

Mikä on ollut Suomen päätoimialojen kehitys 2017...elokuu2020

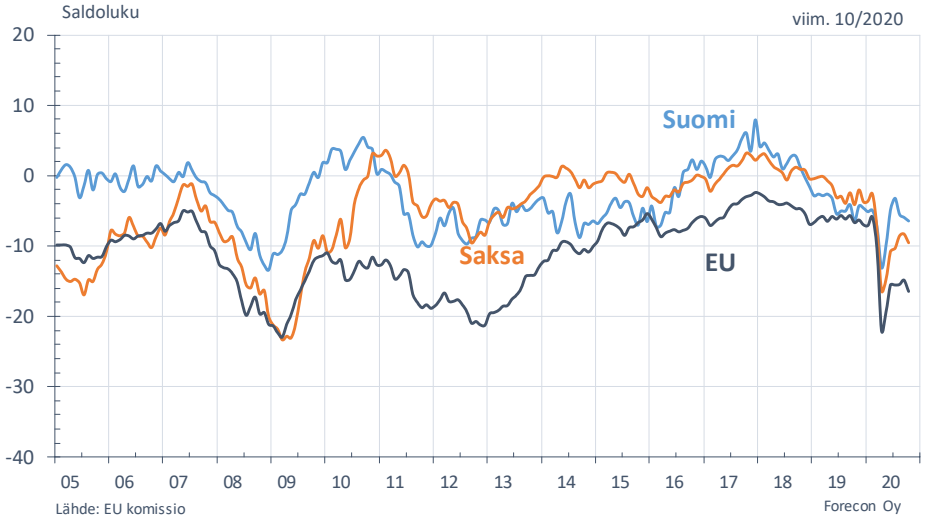
Liikevaihdon arvoindeksi, 2017=100, kausitasoitus, tuorein elokuu 2020



Lähde: Tilastokeskus (Macrobond)

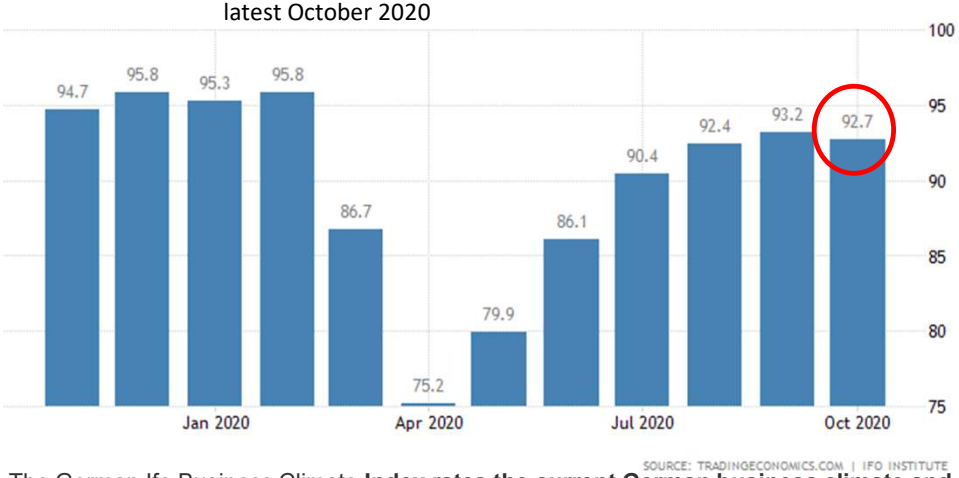
Forecon

Kuluttajien luottamusindikaattorit



Germany IFO Business Climate Index

latest October 2020



The German Ifo Business Climate **Index rates the current German business climate and measures expectations for the next six months.** It is a composite index based on a survey of manufacturers, builders, wholesalers and retailers.

Luottamus heikkeni lokakuussa koronatapausten kasvaessa niin EU:ssa, Saksassa kuin Suomessa

Luottamus oli EU:ssa ja Suomessa alimmillaan yhtä heikko kuin finanssikriisin aikana 2008...2009. Saksassa finanssikriisissä alempi kuin koronakriisissä

Kuluttajien luottamus Suomessa on korkeammalla kuin koko EU:ssa ja Saksassa.

Tilastokeskus, lokakuun 2020 luottamusindeksi :

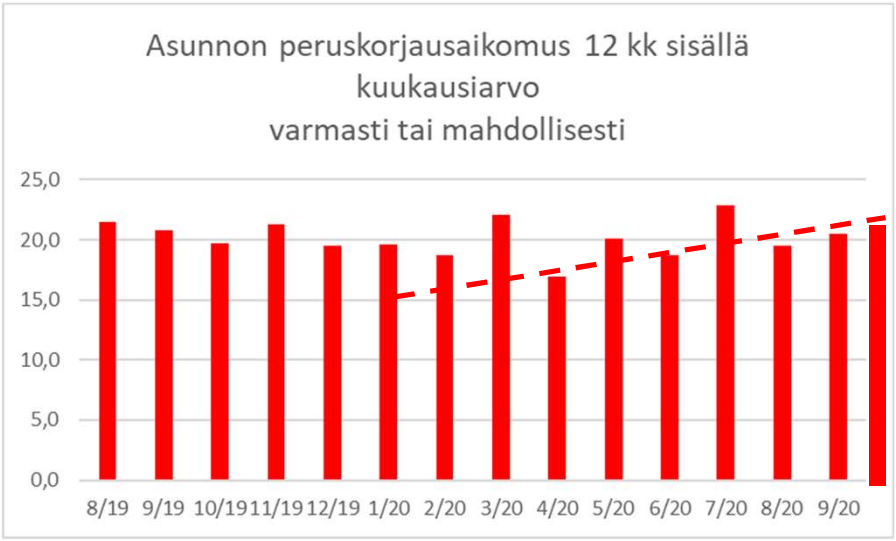
- **”Oman rahatilanteensa kuluttajat arvioivat lokakuussa edelleen erinomaiseksi.**
- **Ajankohtaa pidettiin melko suotuisana säästämiselle mutta huonona kestotavaroiden ostamiselle ja varsinkin lainanotolle.**
- **Kuitenkin lokakuussa yhä hyvin moni oli aikeissa ottaa lainaa.**
- **Myös asunnon ostosuunnitelmia oli kuluttajilla edelleen runsaasti.**
- **Lisäksi hyvin moni harkitsi kodin peruskorjaamista ja auton ostoa.**

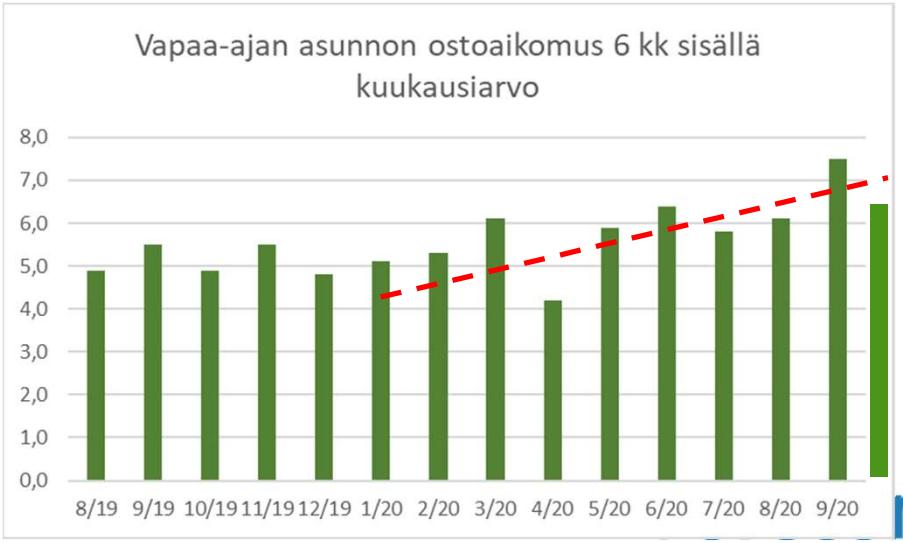
- **Suomen viennille tärkeä Saksan Business Climate indeksi on noussut nopeasti kevään pohjalukemista eikä juurikaan pienentynyt lokakuussa, vaikka Saksassa toinen aalto on ollut voimakas.**

Forecon

Kuluttajien aikomukset elokuu 2019...lokakuu 2020,

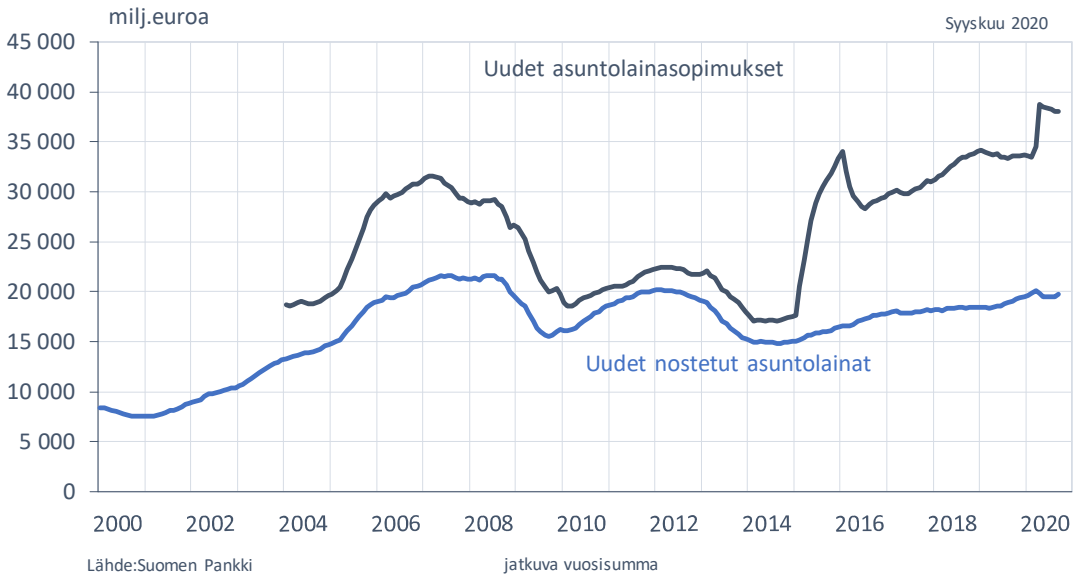
lähde: Tilastokeskus





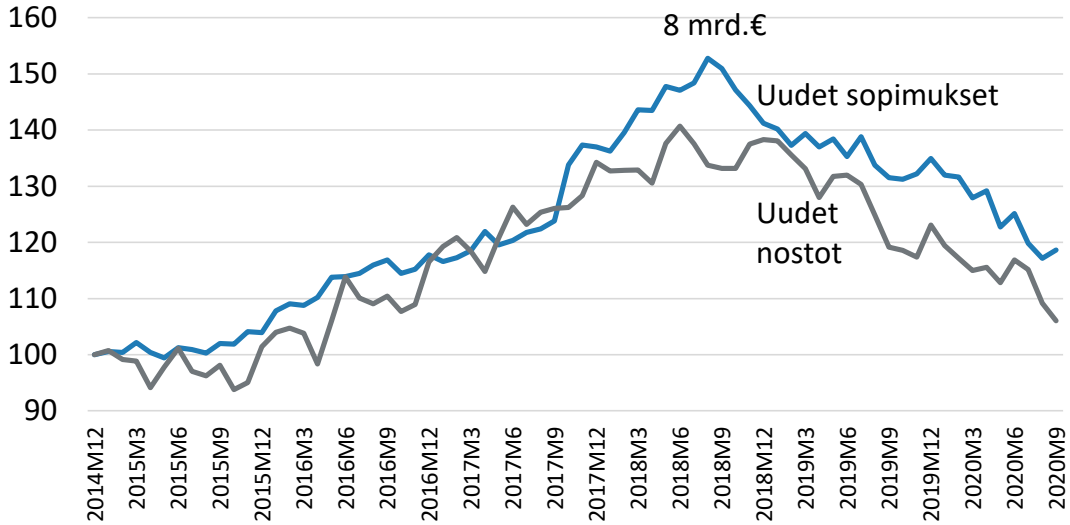
Asuntolainojen määrä, kuluttajat ja taloyhtiöt

Uusien asuntoluottojen määrä



Korona ei aiheuttanut suurta pudotusta asuntolainojen määrään.
Ylempi käyrä on peräisin lainojen uusimisesta pienempään marginaaliin ja vuoden 2020 keväällä lyhennysvapaiden hakemisesta koronan takia.

Asuntoyhtiölainojen aidot uudet sopimukset ja uudet nostot, indeksi 2014=100



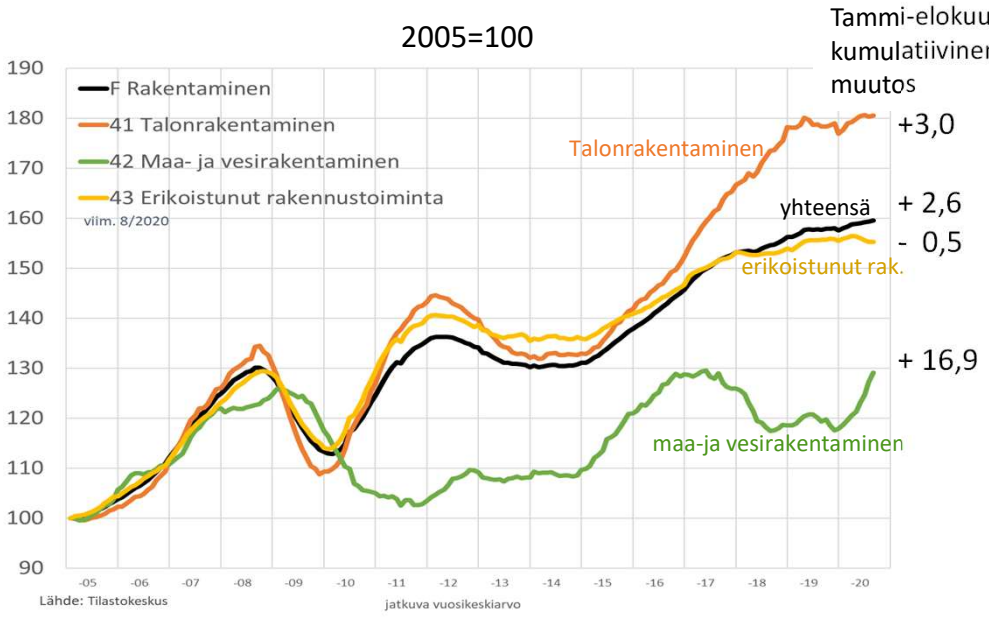
Sisältää sekä uudisrakentamis- että peruskorjauslainat
Lähde Suomen Pankki, tuorein syyskuu 2020

Taloyhtiölainojen lasku vuodesta 2018 kuvaa hyvin kerrostalorakentamisen kehitystä. Syyskuussa 2020 uusien sopimusten määrä kasvoi 18 %.

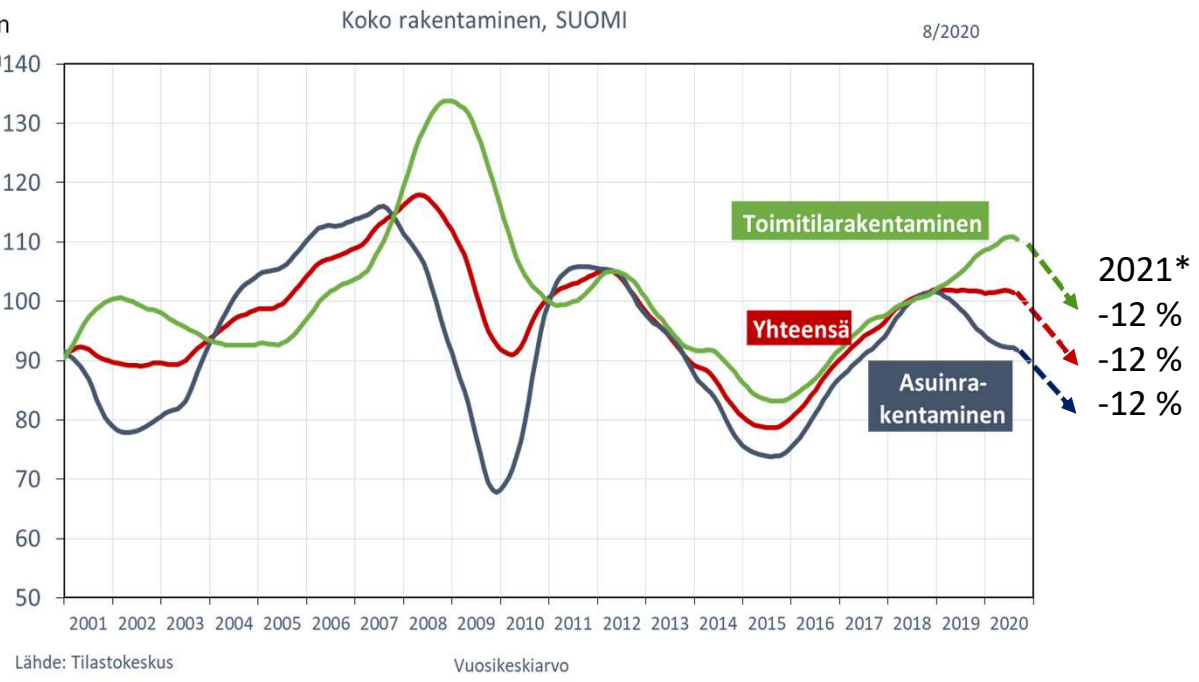
Forecon

Rakentamisen liikevaihdon ja uudistalonrakentamisen volyymin kehitys, tuorein elokuu 2020

Rakentamisen liikevaihdon määrä, indeksi



Uudisrakentamisen volyymi-indeksi, 2010=100

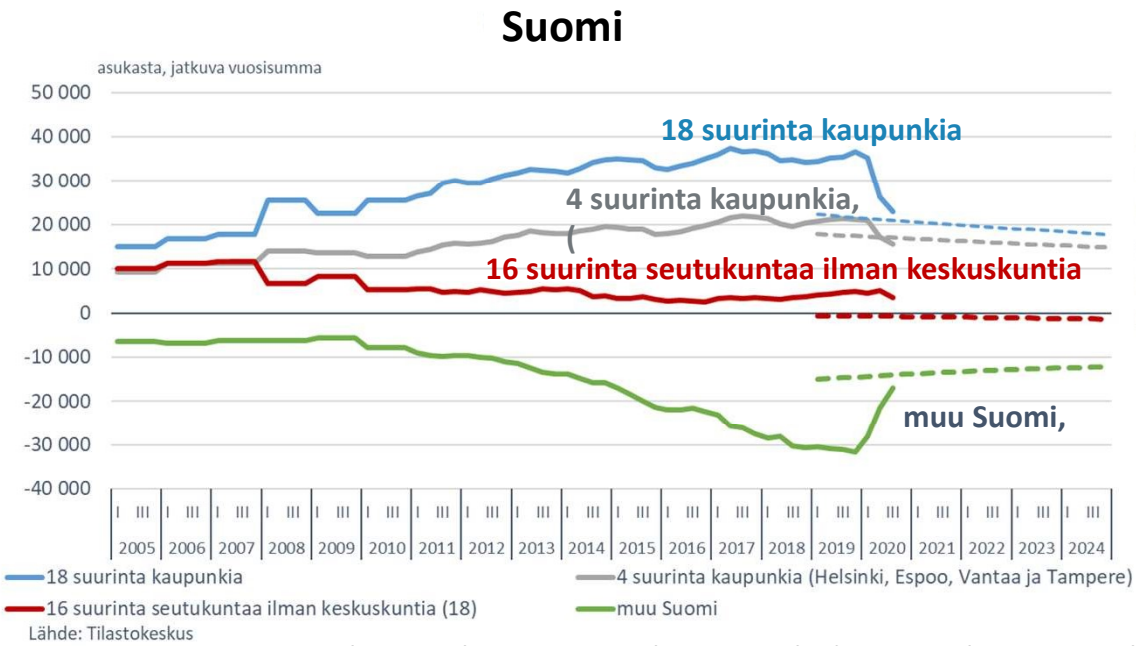


Hintojen muutosten vaikutus poistettu, alv ei mukana

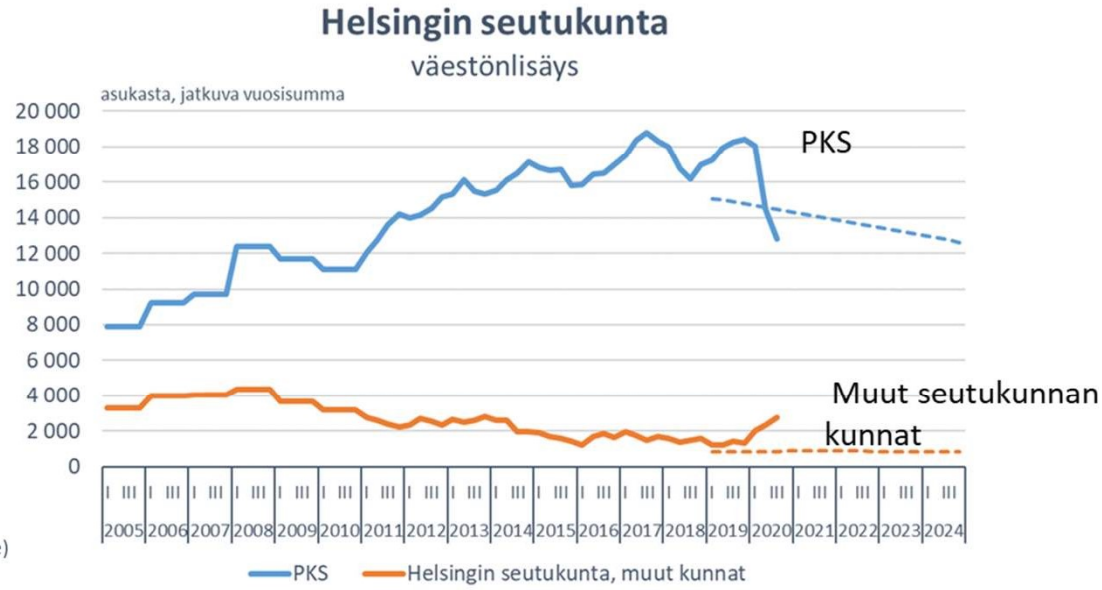
Talonrakentamisen liikevaihdon määrä on ollut vuonna 2020 hyvin korkealla tasolla. Lähivuosina on paluu normaalilukemiin erityisesti uudistalonrakentamisessa.

Forecon

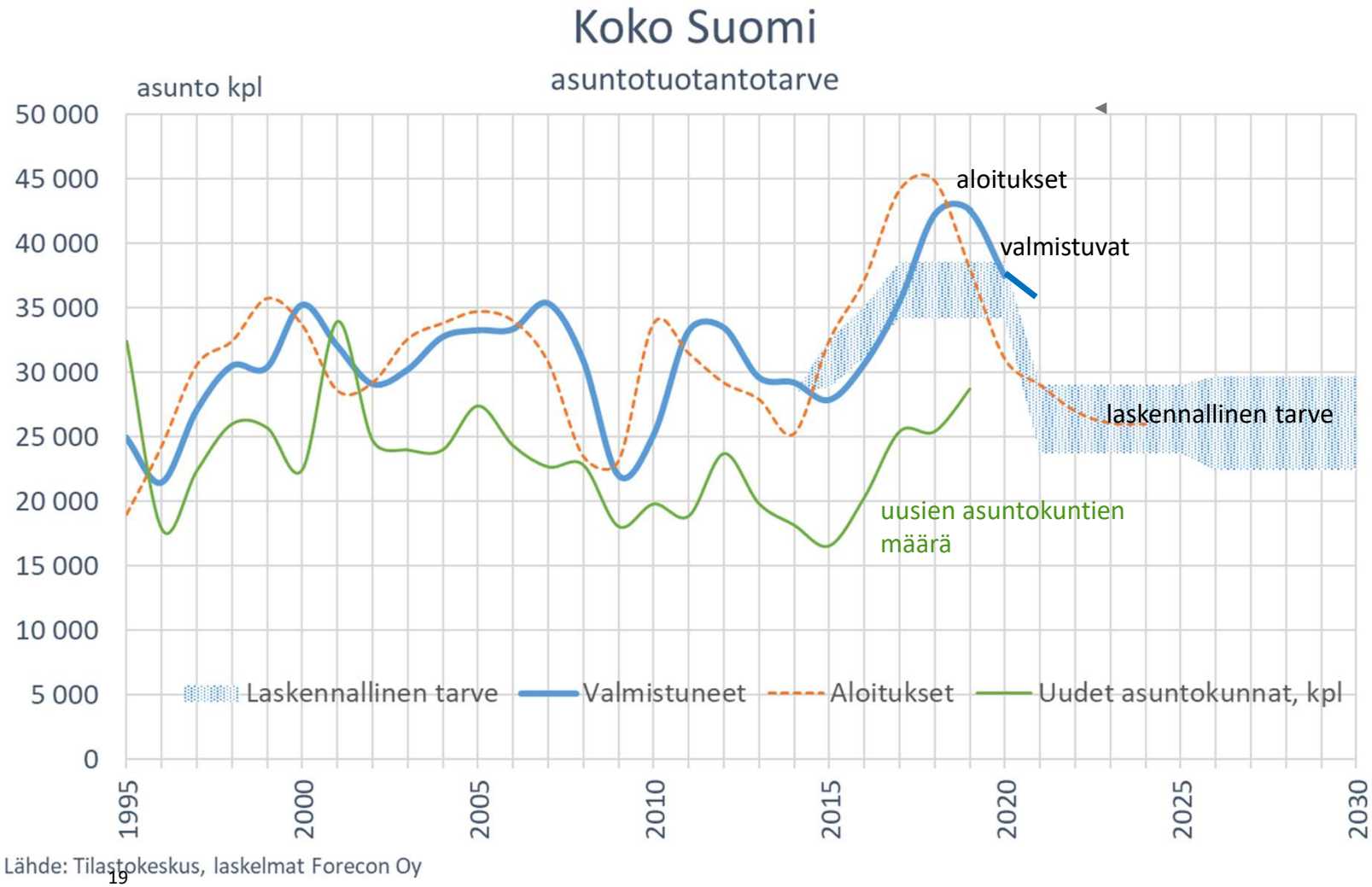
Väestökehitys eri kuntaryhmissä
tuorein Q3 2020



Lähde: Tilastokeskus



Suurten kaupunkien väestönkasvu on hidastunut koronan takia voimakkaasti.
Keskeinen kysymys on, mihin kehitys menee koronan jälkeen.
Monipaikkaisuus, etätyö, etäopiskelu, etäkokoukset, asuntojen halvemmat hinnat suurimpien kaupunkien kehyskunnissa.
Nyt kehitys on tullut nopeasti lähelle Tilastokeskuksen ennusteita.
Nyt toteutunut kehitys on merkinnyt kysyntää ok- ja rivitaloille erityisesti suurten kaupunkien kehyskunnissa.

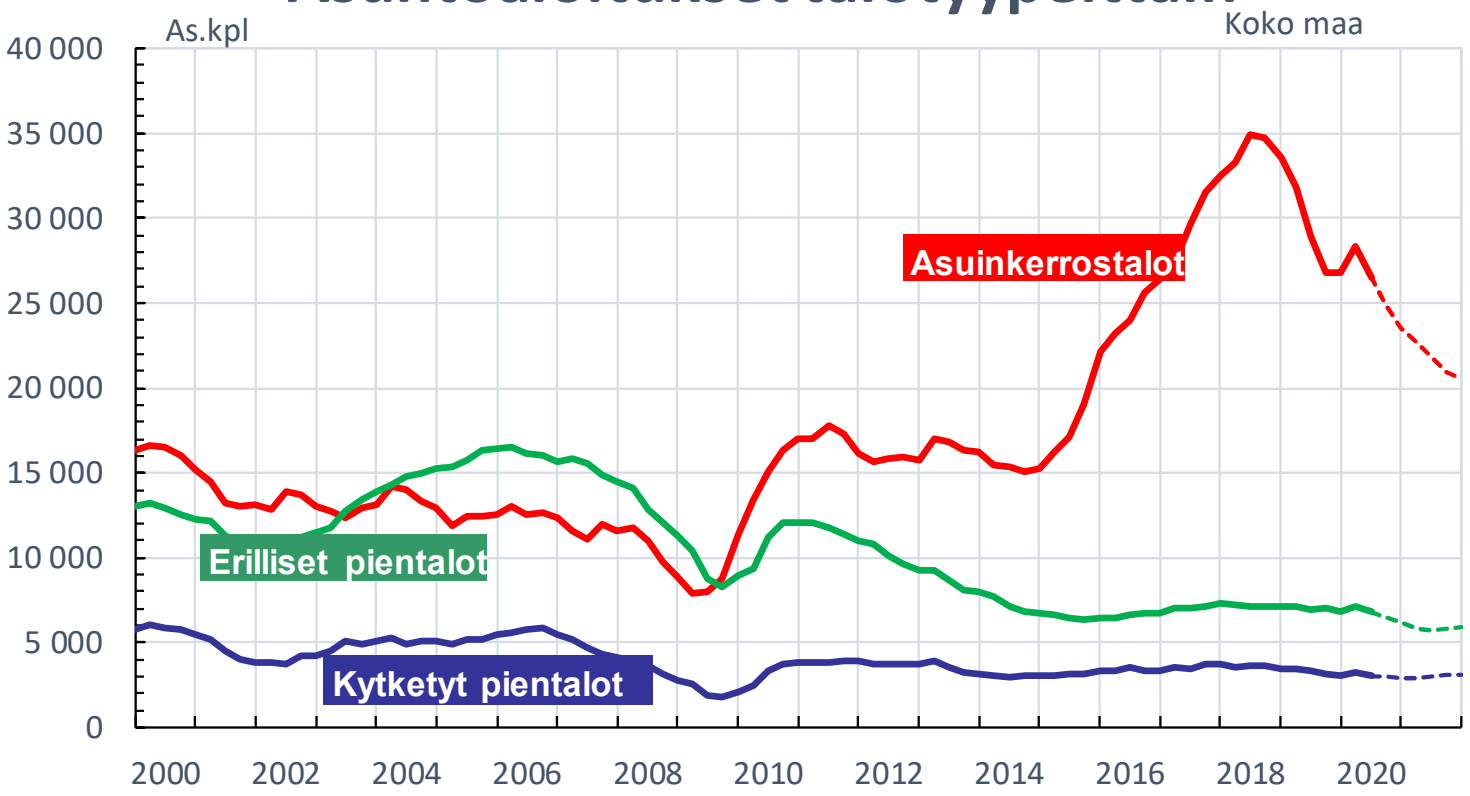


Lähde: Tilastokeskus, laskelmat Forecon Oy

- Koko maan tasolla asuntoja tarvitaan enemmän kuin uusia asuntokuntia syntyy, koska muuttoliike jatkuu ja asuntoja jää tyhjilleen. Kakkos- ja tilapäisasunnot ovat niin ikään ilman asuntokuntaa.
- Kaupungistumiskehitys on keskeinen tekijä asuntotarpeessa.
- Vuosina 2017... 2019 asuntokuntien määrä on kasvanut poikkeuksellisen paljon mm. opiskelijoiden siirryttyä KELAn asuntotuen piiriin sekä vuokra-asunto-tarjonnan vahvan kasvun takia.
- Kasvun takana on yhden hengen ruokakuntien määrän nopea kasvu, jonka ei ennakoida jatkuvan viime vuosien vauhtia, vaan palaa takaisin 20 000 kpl/a tai sen alle.

Forecon

Asuntoaloitukset talotyypeittäin



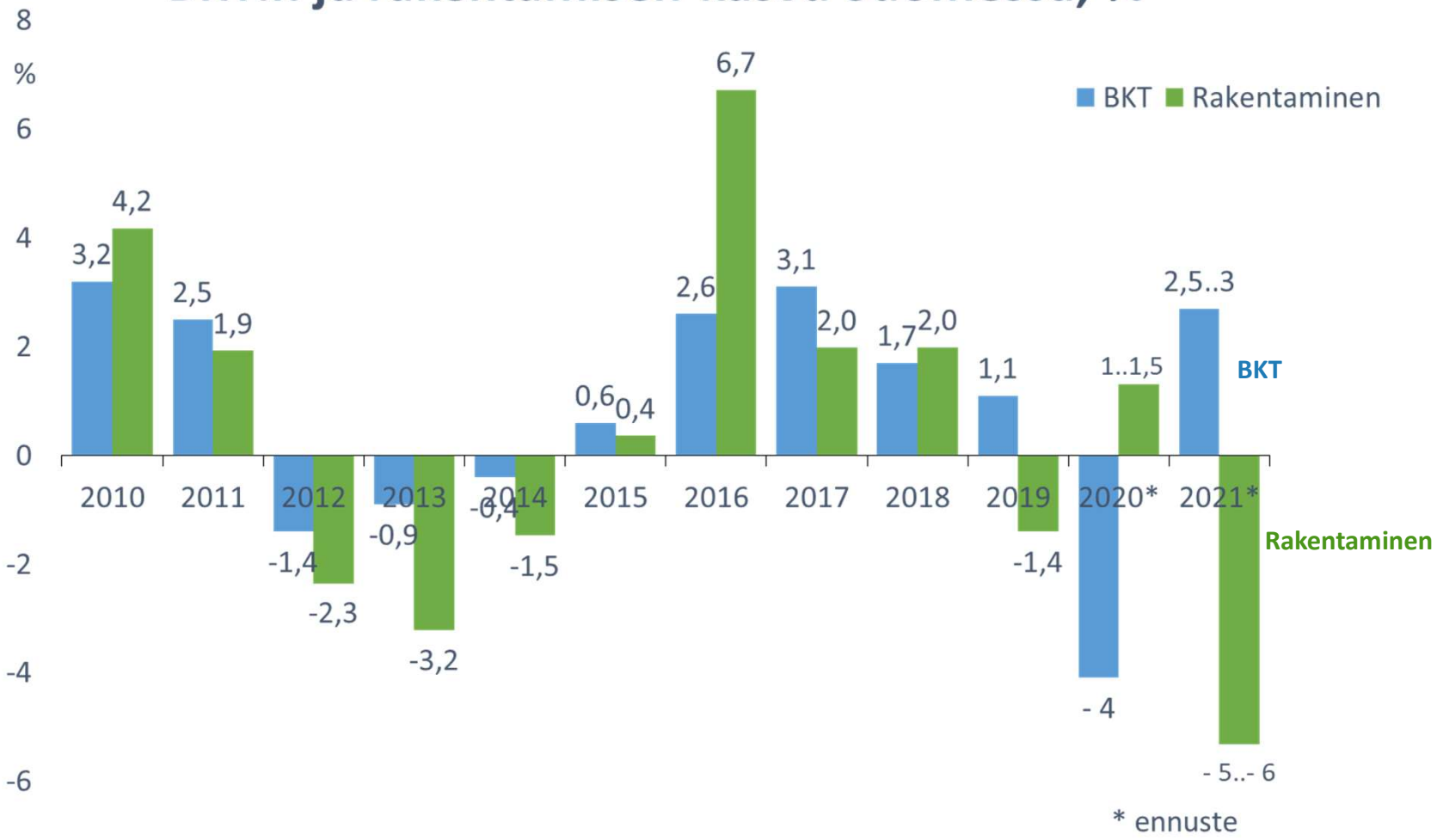
Lähde: Tilastokeskus, ennuste Forecon 9/2020

Jatkuva vuosiarvo

Kerrostalorakentaminen on palautumassa kestävälle tasolle lähivuosina.
Keskeinen syy kasvuun on sekä yksityisten että kiinteistösijoittajien suuri mielenkiinto sijoitusasuntoihin.
Mielenkiinto suurempiin asuntoihin ja omaan pihaan saattaa kasvattaa omakoti- ja rivitalojen rakentamista.

Forecon

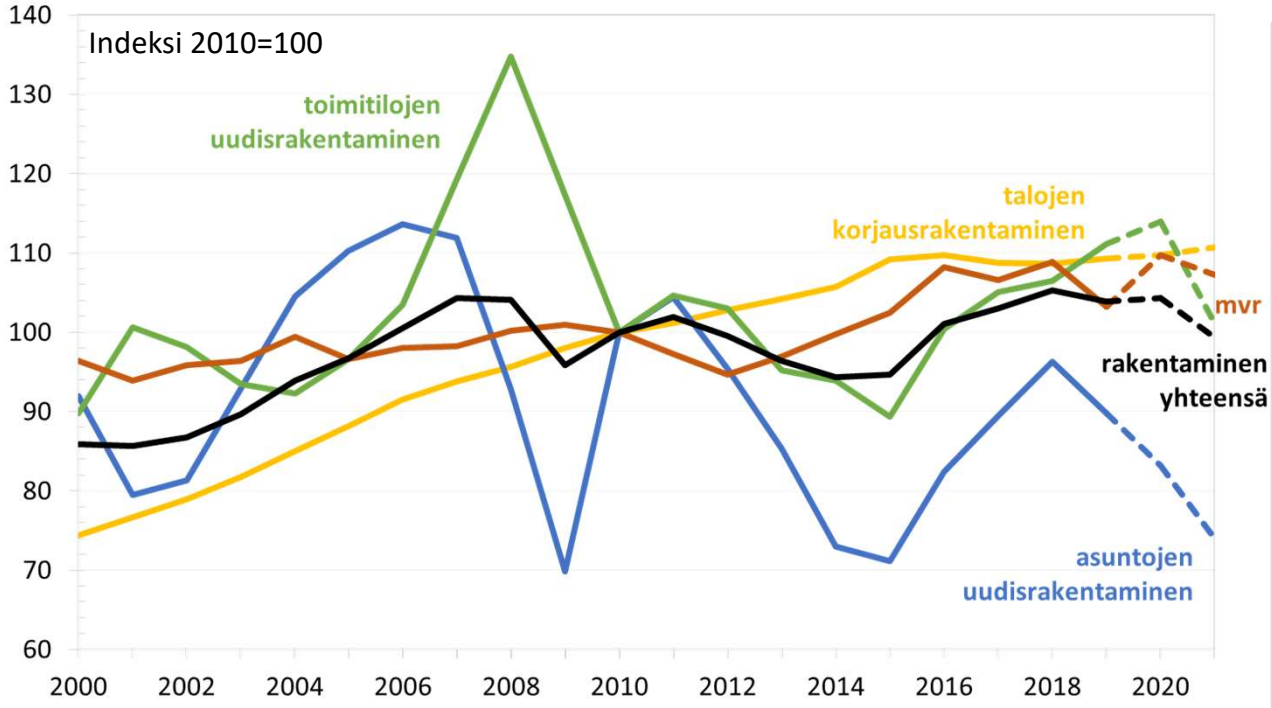
BKT:n ja rakentamisen kasvu Suomessa, %

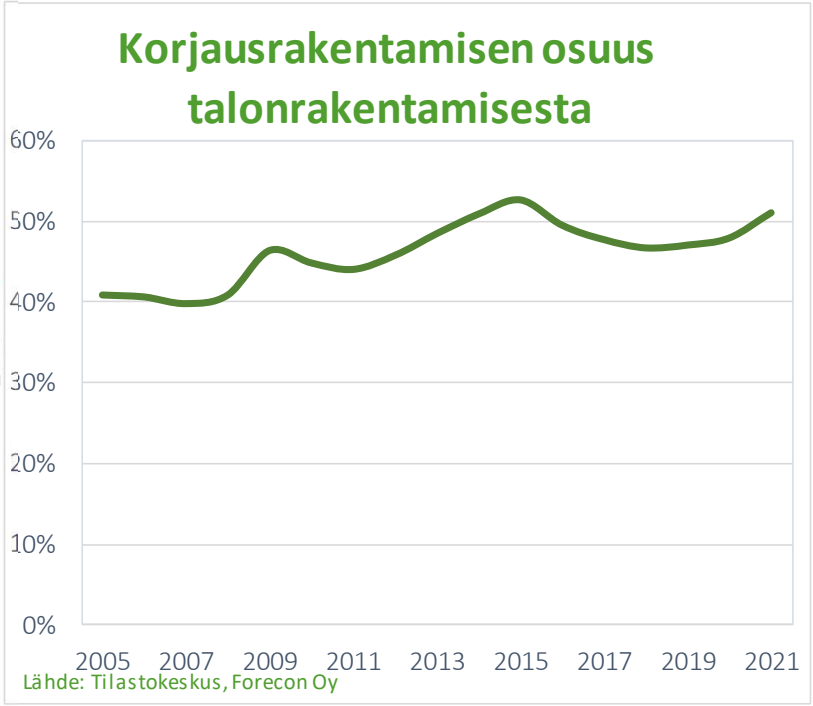


Lähde: Tilastokeskus, ennusteet Forecon

Forecon

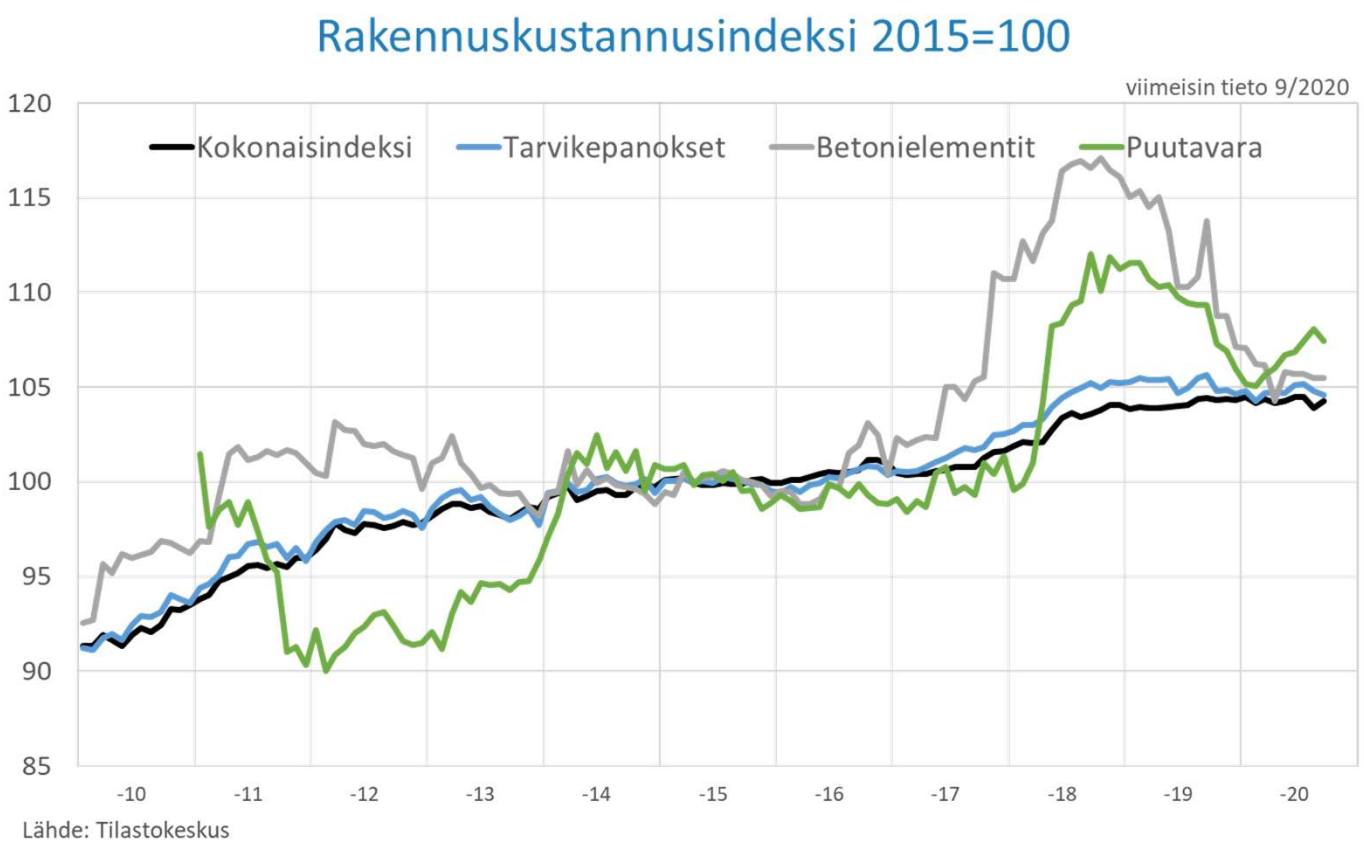
Eri rakentamissektoreiden volyymikehitys 2000...2021 sekä korjausrakentamisen osuus





Lähde: Tilastokeskus ja Forecon Oy

Rakennuskustannusindeksin nousuvauhti ollut hidasta



Lähde: Tilastokeskus

Puutavaran ja betonielementtien indeksien lasku on ollut voimakasta viime vuosina. Puutavaran hintaindeksi on palautunut vuoden 2017 tasolle. Betonielementtien indeksi on ollut vuonna 2020 taas nousussa pääkaupunkiseudun vilkkaan rakentamisen takia. Tarvikeindeksi on ollut lievästi miinuksella 2020. Rakennuskustannusindeksin nousu on ollut hyvin hidasta loppuvuodesta 2018.

Forecon

RAKENTAMISEN NÄKYMÄT

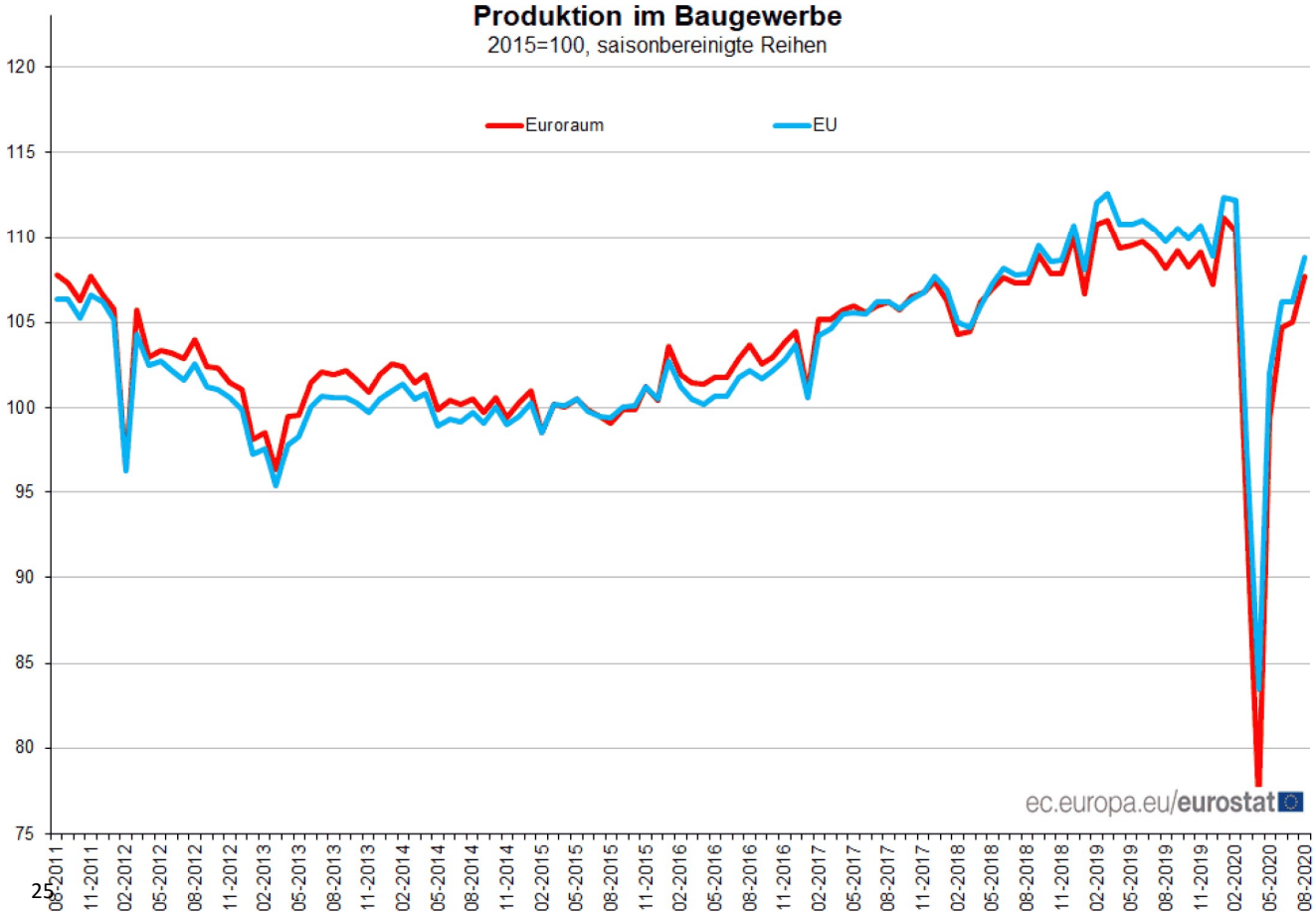
- PUURAKENTAMISEN NÄKÖKULMA

1. **Puun rooli ja sen muutokset Suomen rakentamisessa**
   - **mitä puurakentamisen kansalliset tavoitteet tarkoittavat**
2. **Rakentamisen näkymät Suomessa**
3. **Rakentamisen näkymät Euroopassa**
4. **Yhteenveto ja johtopäätöksiä**

Forecon

Euroopan rakentamisen liikevaihdon muutos - nopea pudotus, nopea elpyminen, mutta ei lähtötasolle

tuorein elokuu 2020



Die stärksten Rückgänge der Produktion im Baugewerbe in

- Slowakei (-18,0%),
- Ungarn (-13,6%) und
- Polen (-12,1%)

Anstiege wurden in

- Rumänien (+12,4%),
- Slowenien (+4,8%) und
- Finnland (+2,2%) registriert.

Forecon

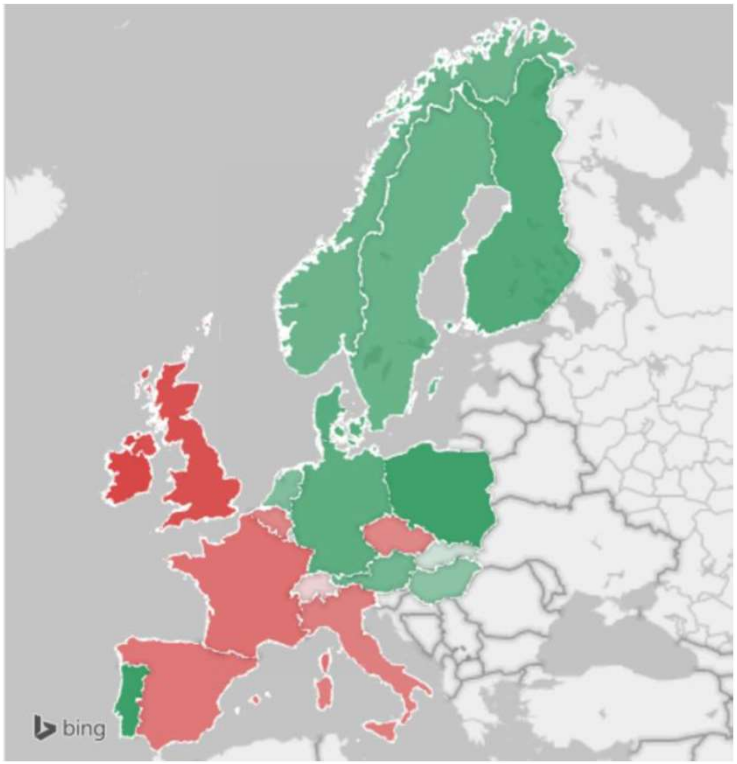
Työmaiden sulkeminen aiheutti suuret miinukset maan rakentamiselle 2020, punaiset maat sulkivat työmaat

EUROCONSTRUCT total :- 9 % 2020 ja + 4 % 2021

Source: EUROCONSTRUCT, August 2020

Hasn't closed sites, growth 2020

- Portugal +0 %
- Poland +0 %
- Finland +0 %
- Denmark -1 %
- Germany -3 %
- Sweden -2 %
- Norway -3 %
- Austria -4 %
- Netherlands -7 %
- Hungary -8 %
- Slovakia -10 %



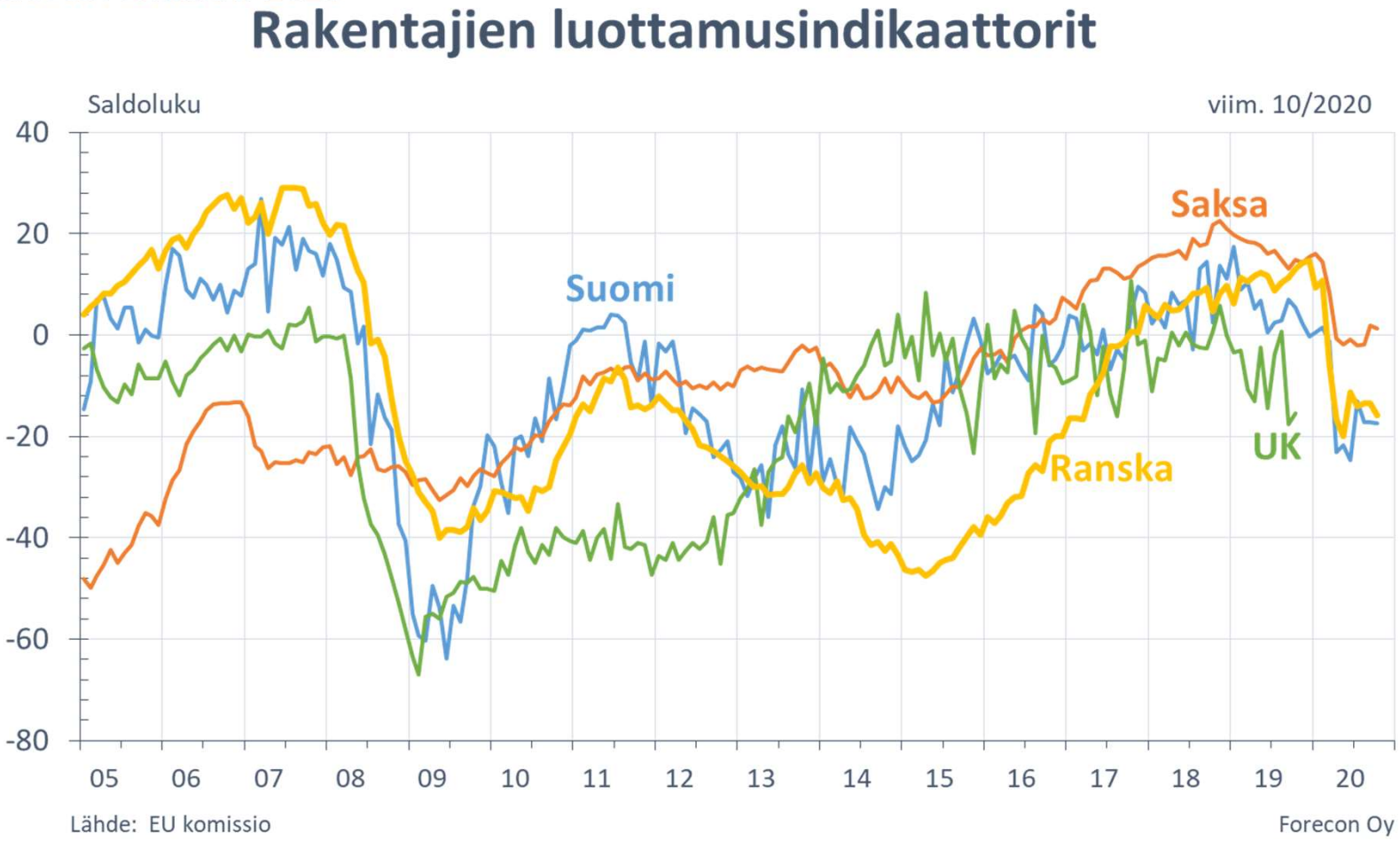
Has closed sites, growth 2020

- Ireland -26 %
- UK -25 %
- France -14 %
- Spain -15 %
- Italy - 7 %
- Czechia - 5 %
- Belgium - 11 %
- Switzerland - 2 %

Seuraava EUROCONSTRUCT- ennuste vuoteen 2023 julkaistaan 23.11.2020 Munchenissä

Rakentajien luottamus Suomelle tärkeissä vientimaissa

tuorein lokakuu 2020

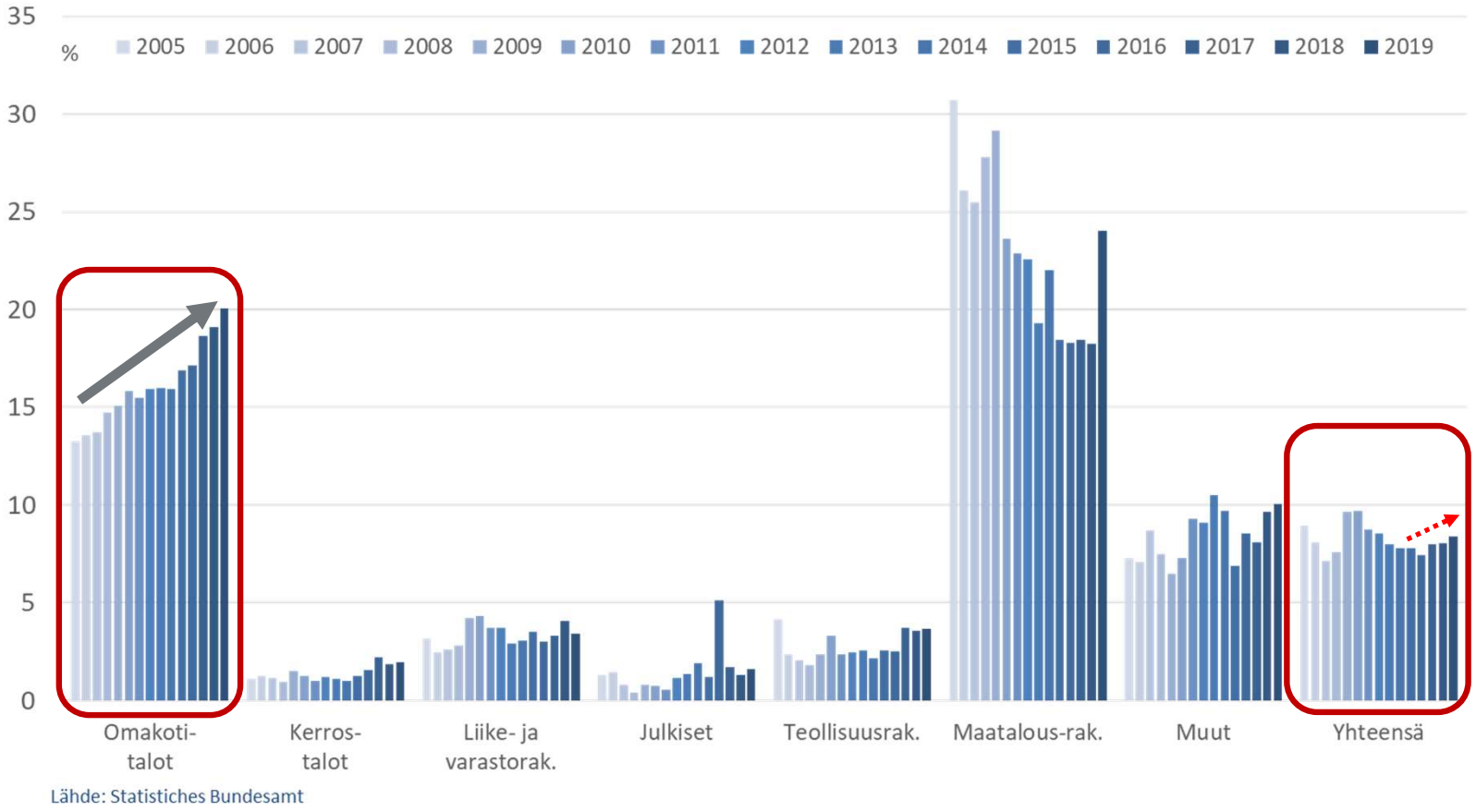


Kaikkien maiden luottamus putosi keväällä 2020 vähemmän kuin finanssikriisissä 2009. Saksassa luottamus on pysynyt melko korkealla. Suomen ja Ranskan luottamus ei ole juurikaan noussut kevään lukemista.

Forecon

Puurunkoisten rakennusten osuus Saksassa 2005…2019

rakennusluvan saaneet rakennukset (%-m3)



Lähde: Statistiches Bundesamt

Saksassa puurunkoisten rakennusten markkinaosuus on jatkanut nousuaan. Koko uudisrakentamisessa osuus on kasvanut 4 vuotta ja oli lähes 8 % vuonna 2019. (Suomessa 28 %)

Omakotitaloissa osuus on noussut 20 prosenttiin 2019.

Kerrostaloissa osuus oli 2019 1,8 %.

Julkisissa rakennuksissa osuu oli 2019 1,5 prosentin luokkaa.

Forecon

RAKENTAMISEN NÄKYMÄT

- PUURAKENTAMISEN NÄKÖKULMA

1. **Puun rooli ja sen muutokset Suomen rakentamisessa**
   - **mitä puurakentamisen kansalliset tavoitteet tarkoittavat**
2. **Rakentamisen näkymät Suomessa**
3. **Rakentamisen näkymät Euroopassa ja lähialueilla**
4. **Yhteenveto ja johtopäätöksiä**

Forecon

Puurakentaminen yhteenveto

- Puurakentamisen markkinaosuus koko uudisrakentamisessa oli 28 % (%-m3) 2019
- Puurakentamisen määrä ja osuus ovat olleet laskusuunnassa 2000-luvulla
  - Taustalla rakentamisen painottuminen kasvukeskuksiin, niihin tehdään vähän puutaloja
- Omakotitalojen rakentaminen on keskeinen puutuotteiden käytön kannalta
  - Puun markkinaosuus n. 90 %, osuus pienessä nousussa vuodesta 2015
  - Kasvukeskuksissa kova kilpailu kivitalojen kanssa, maaseudulla omakotitalot tehdään puusta
- Julkisten rakennuttajien osuus koko uudistalonrakentamisesta on kasvanut ja tasolla 16 %
  - Puun osuus pyritään kasvattamaan 45 prosenttiin v. 2025 nykyiseltä 15 prosentin tasolta, tavoite on haasteellinen
- Kerrostaloissa puurunkoisten rooli on 4 prosentin luokkaa, lupien määrä on ollut hyvässä kasvussa
  - Hankekanta on noussut 1600 asunnolla viime vuodesta ja on 12000 asuntoa. Niiden toteutuminen seuraavan 5 vuoden aikana nostaisi markkinaosuuden 10...15 prosentin tasolle. Tasolle, jolla Ruotsi on nyt.
- Kansainvälisesti puurakentamisen osuus on pieni muutamaa maata lukuun ottamatta.
  - Sen kasvattaminen on tavoitteena useissa maissa.

Yhteenveto, talous ja rakentaminen

Talousnäkymät ovat sumeat, lähiaikoina näkyy mihin luottamus maailmalla kääntyy

- USAn presidentinvaalit tärkeät maailmantalouden kannalta, monia päätöksiä on lykätty siihen saakka
- Koronatartunnat kasvavat rajusti ympäri maailmaa,
  - Taloutta pyritään pitämään pyörimässä, ihmiset tekevät töitä ja käyvät koulua, (esimerkkeinä Saksa ja USA)
- Maailmantalouden ennusteet vuodelle 2021 ovat plussalla
  - Pörssikurssit palautuneet maaliskuusta, levottomuus tyypillistä
- Velkaantuminen pitää talouksia pyörimässä

Suomi on pärjännyt kansainvälisesti hyvin sekä koronassa että taloudessa => näkyy rakentamisessa

- Voimakas elvytys (yli 10 % BKT:sta) tukee talouksia; yrityksiä ja kuntia ja sitä kautta kuluttajia ja rakentamista
- Kiinteistöt ja asunnot nähdään turvasatamana sijoituksille
- Kuluttajien hyvä luottamus omaan talouteen tukee taloutta ja rakentamista yhdessä lainarahan saannin ja matalien korkojen kanssa
  - Kotoilu kiinnostaa, näkyy mielenkiintona suurempiin ja halvempiin asuntoihin sekä remontoinnin ja sisustamisenkasvuna
- Rakentamisen määrä Suomessa on hieman plussalla 2020 ja vähenee 5...6 prosenttia 2021
  - Paluu normaalimpiin lukemiin, kuitenkin huono asia Suomen taloudelle ja työllisyydelle
  - Vähennys tulee pääosin uudistalonrakentamisesta, sekä asuntojen että toimitilojen rakentaminen vähenee (-10..-15 %)
  - Korjausrakentaminen kasvaa, infrarakentaminen miinuksella, mutta kasvua luvassa myöhemmin

Johtopäätöksiä puualan näkökulmasta

Keskeiset ajurit: talous, väestön ikä ja asuminen, missä, miten, matalat korot, energiadirektiivi

- Panostus puurakentamiseen on kasvattanut kiinnostusta
  - tietoa markkinoista, ilmastovaikutuksista ja tarjoomasta tarvitaan edelleen
- EU:n elvytyspaketin voimakas suuntautuminen rakentamiseen tulee hyödyntää
- Puualan on seurattava tarkasti kaupungistumiskehitystä
  - siitä riippuu minne rakennetaan ja millaisia rakennuksia ja tarjottava niitä
- Kansallisten tavoitteiden saavuttaminen julkisessa puurakentamisessa vaatii monia toimenpiteitä
- Kerrostaloaloitusten väheneminen merkitsee lisää kilpailua
  - puukerrostalojen suunnitellut hankkeet saatava liikkeelle, niissä on yhteensä 12 000 asuntoa
  - hankekannan perusteella kerrostaloissa on mahdollisuus 10...15 prosentin markkinaosuuteen n. 2025
- Korjausrakentamisen kasvu on kiihtymässä
  - rakennuskannan tavoitteellinen ilmastovaikutusten vähentäminen uusi kasvutekijä, EU:n Renovation Wave
  - Suomen toimenpiteet rakennuskannan energia-avustuksiin ja ilmeisimmin kotitalousvähennyksiin tulee hyödyntää puualalla
- Seniorit ovat yhä tärkeämpi asiakasryhmä puurakentamiselle ja puutuotteille
  - ainoa nopeasti kasvava väestöryhmä, ostovoima valtaosin kunnossa
  - jalostusaste ja palvelu ylös; tuote+palvelu+asennus, yksilöllisyys

KIITOS

Forecon