



# Katsaus rakentamisesta ja asuntomarkkinoista

Juhana Brotherus  
Pääekonomisti

# ♪ ♪ **Pikkulinnut laulavat** ♪ ♪



## Kaupungistuminen kuoli – kauan eläköön suurkaupungistuminen

- Alueellinen väestöennuste kertoo karua kieltä: vanheneva ja vähenevä Suomi nojaa vain muutaman kasvukeskukseen

## Veroedut ratkaisevia rakentamisessa

- Ensinäyttöjen yleisin kysymys: ”tuloutetaanko vai rahastoidaanko rahoitusvastike”?

## Taistelu taloyhtiölainoista jatkuu

- Hajautettua kotitalousriskiä vai keskittynyttä sijoittajariskiä?
- Orpon työryhmän esityksiä odotetaan huhtikuussa

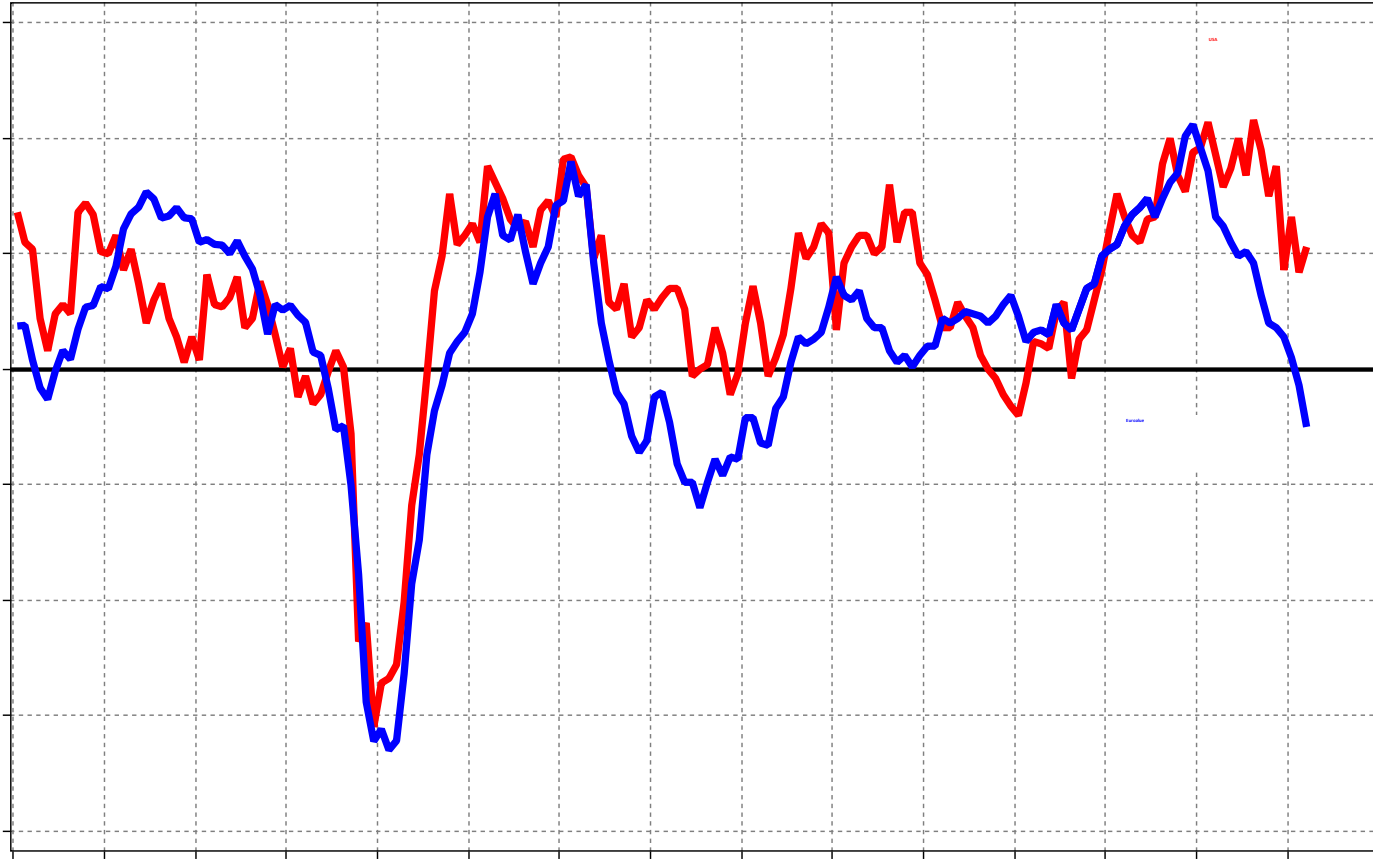
## Asuntomarkkinat uhattuina

- ARA:n ylijohtaja: ”80-90% asunnoista pitäisi rakentaa säänneltyinä”

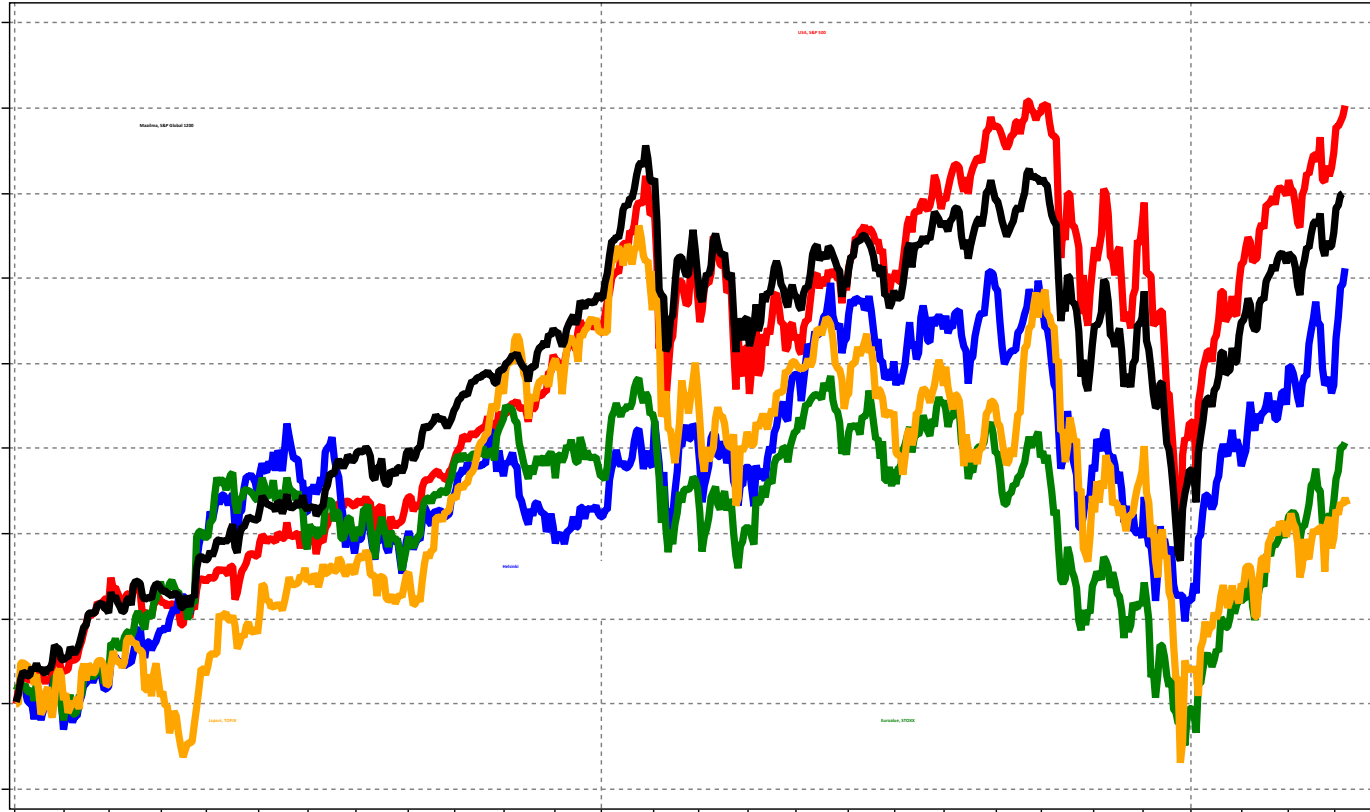
## Pysäköinnistä joutuu tulevaisuudessa maksamaan

- Helsinki muuttaa pysäköinnin markkinaehtoiseksi
- Hinta vaihtelee lentolippujen tavoin kysynnän vaihdellessa?

# Euroalueen talouskasvu huolena

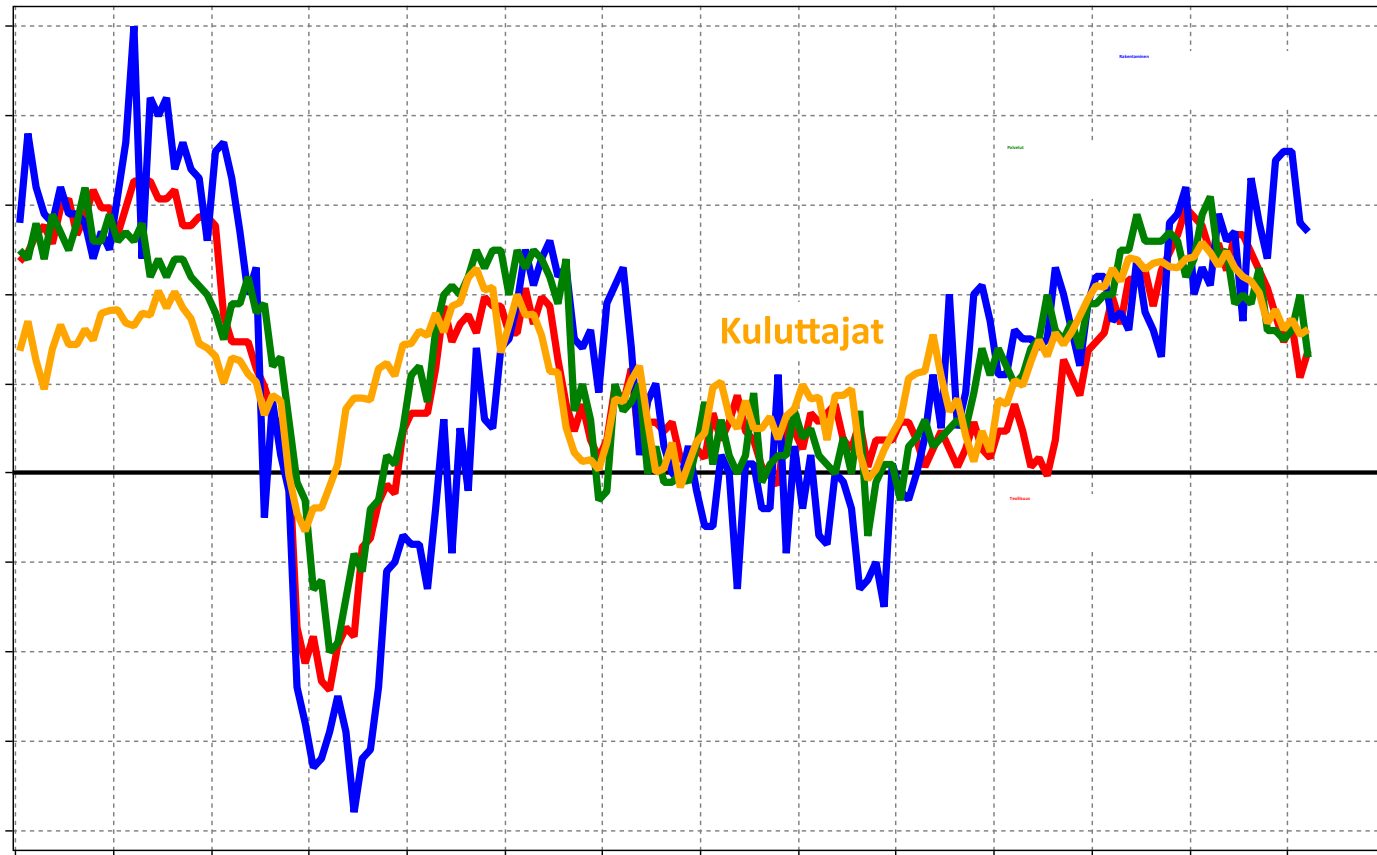


# Pörssipaniikki laantui, onneksi!



# Suunta huolettaa, taso huojentaa

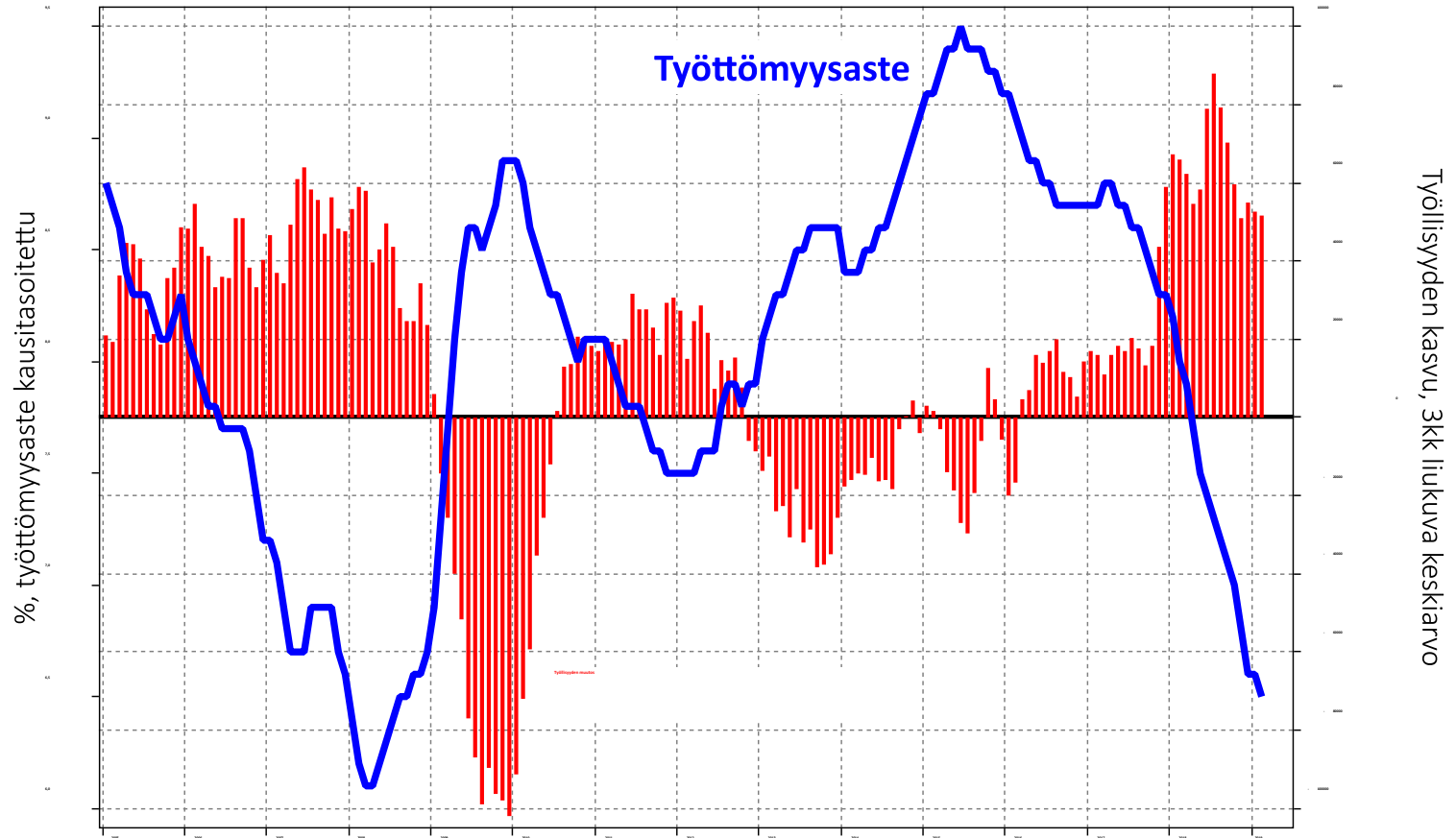
Saldoluku, luottamusmittari, kausitasoitettu, standardisoitu



# Työmarkkinat toipuvat

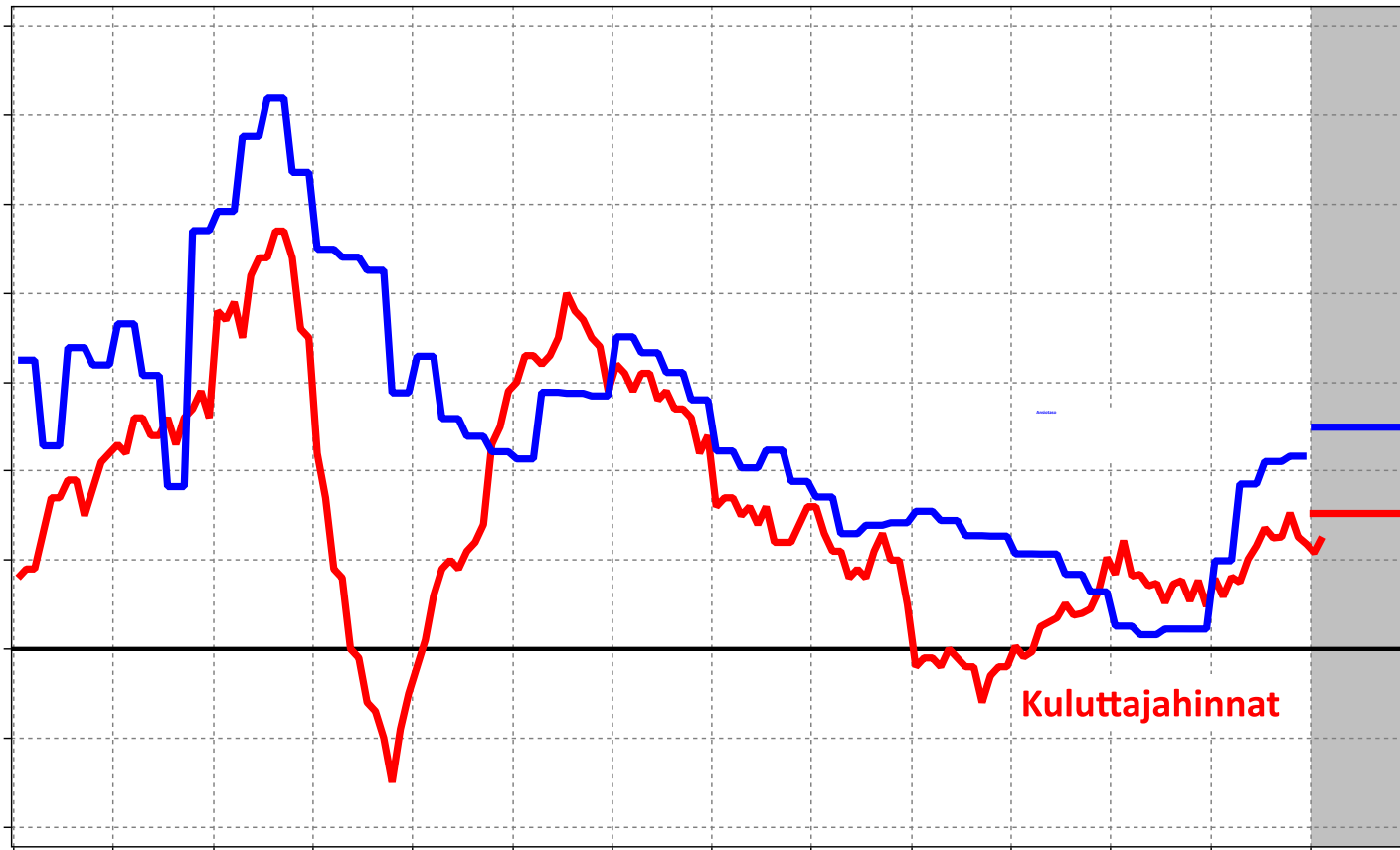


% työttömyysaste

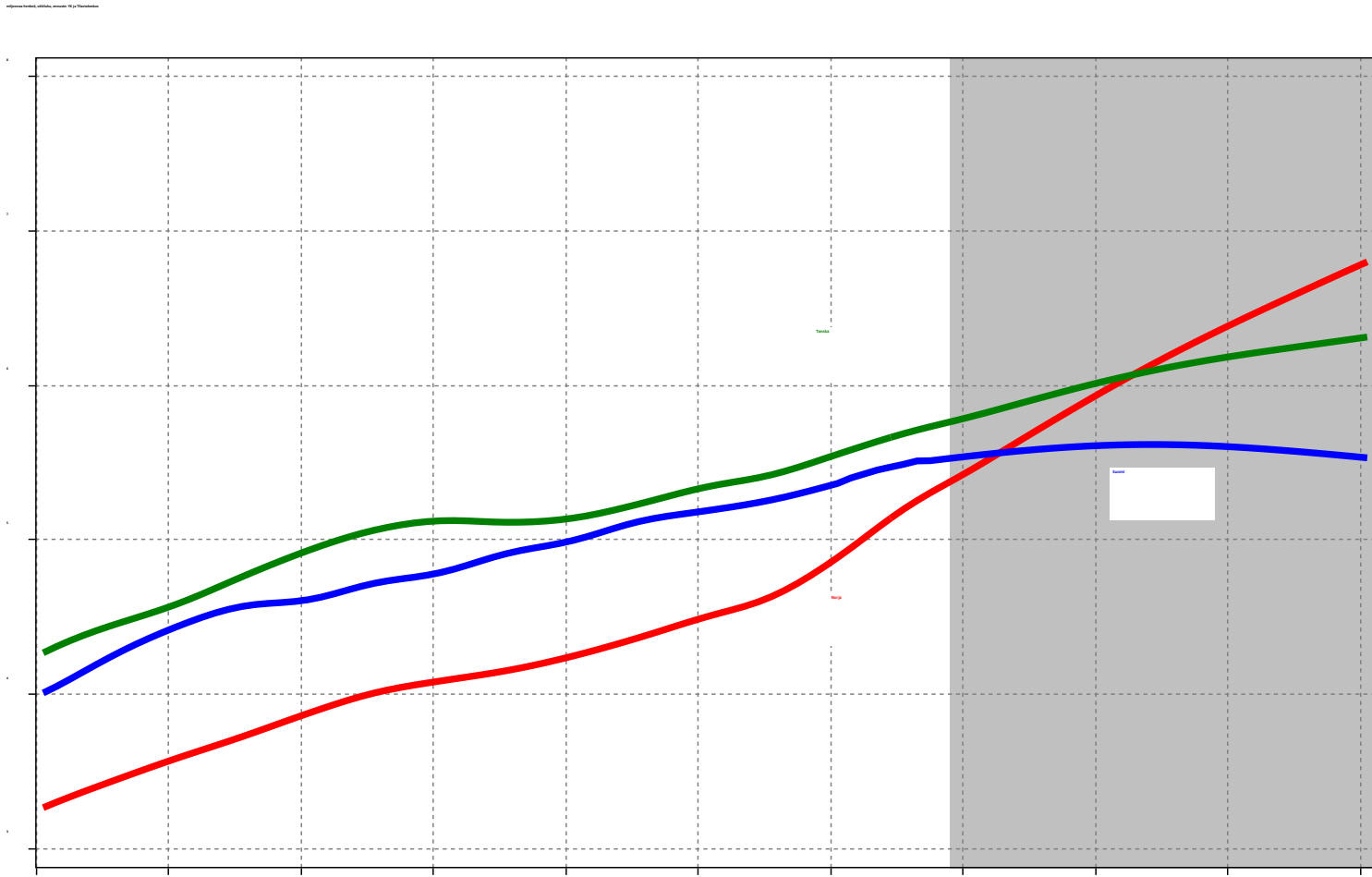


PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

# Palkat paranevat



# Suomi vanhenee ja vähenee

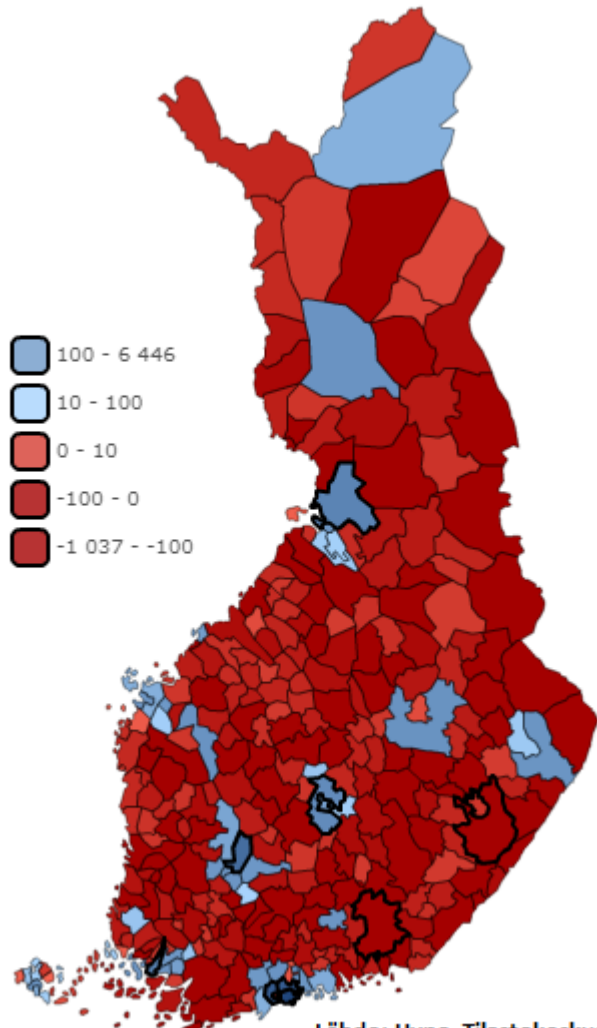


PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

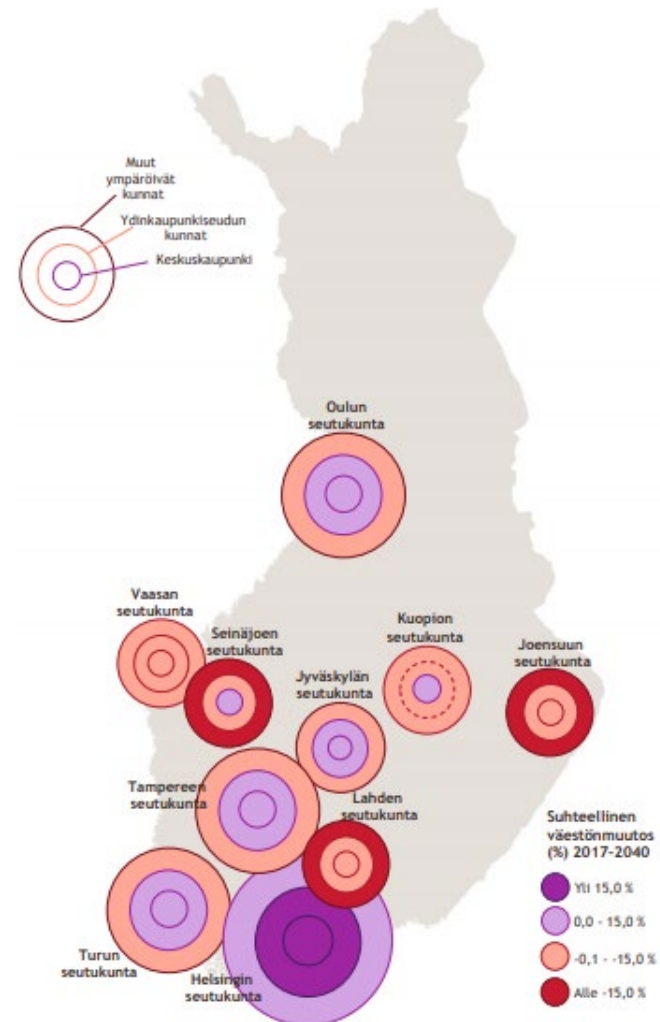


# Kaupungistuminen polarisoi

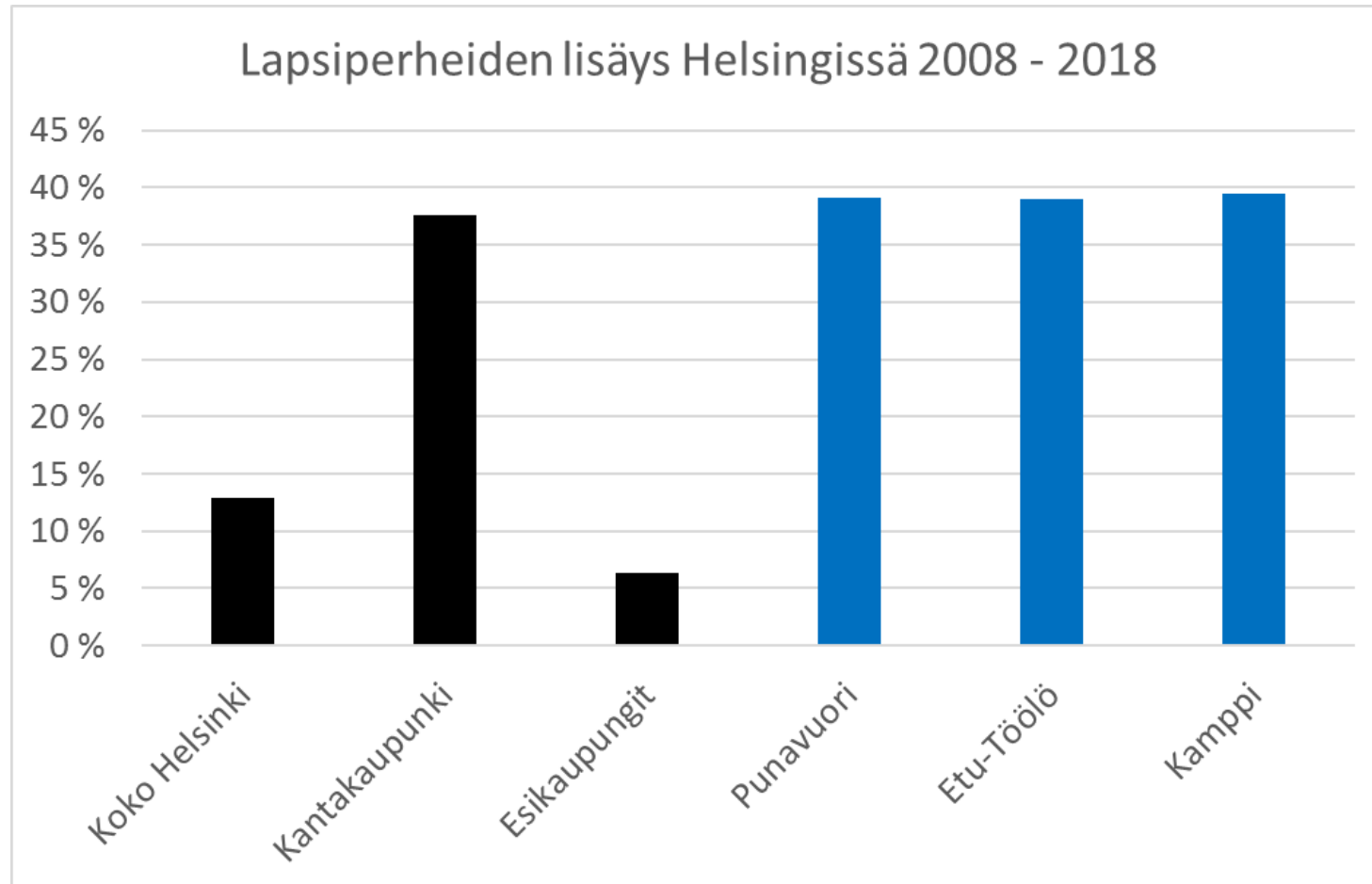
## Väestökehitys 2018 aikana



## Ennuste vuoteen 2040

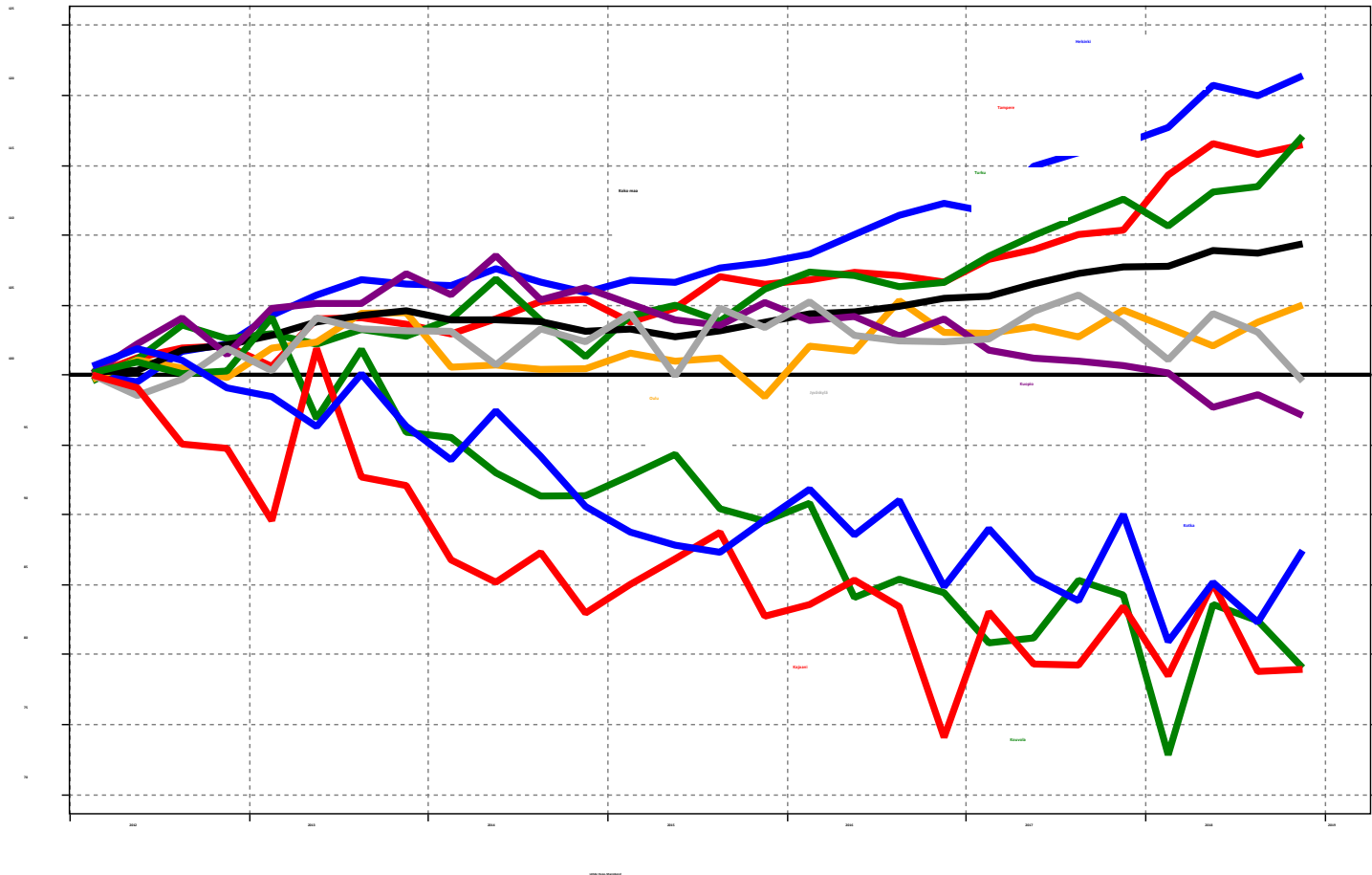


# Myös lapsiperheet kohti keskustoja

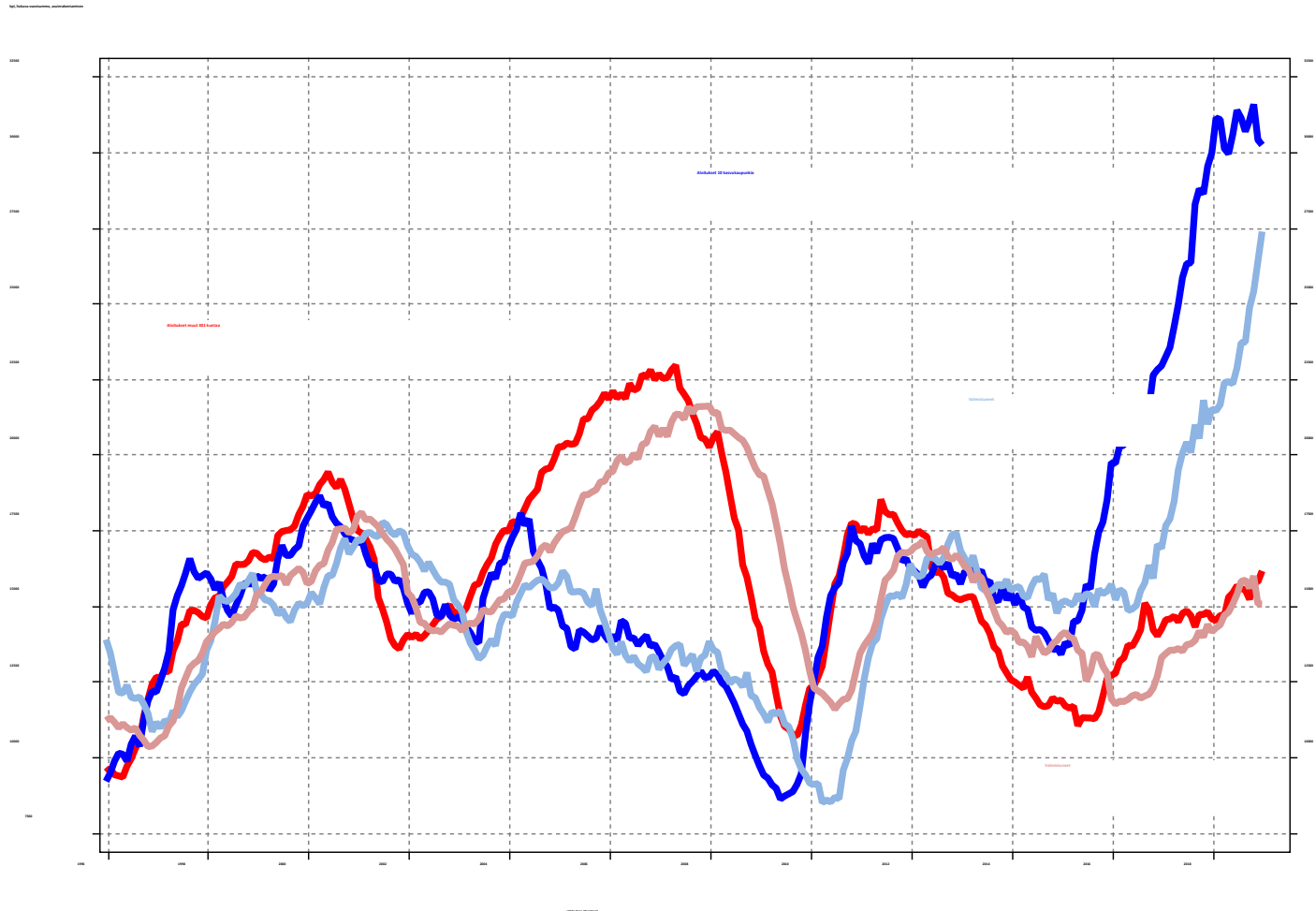


# Hinnat osoittavat yhä eri suuntiin

2012 = 100, kerrostaloasuntojen hintaindeksi, kausitasoitettu



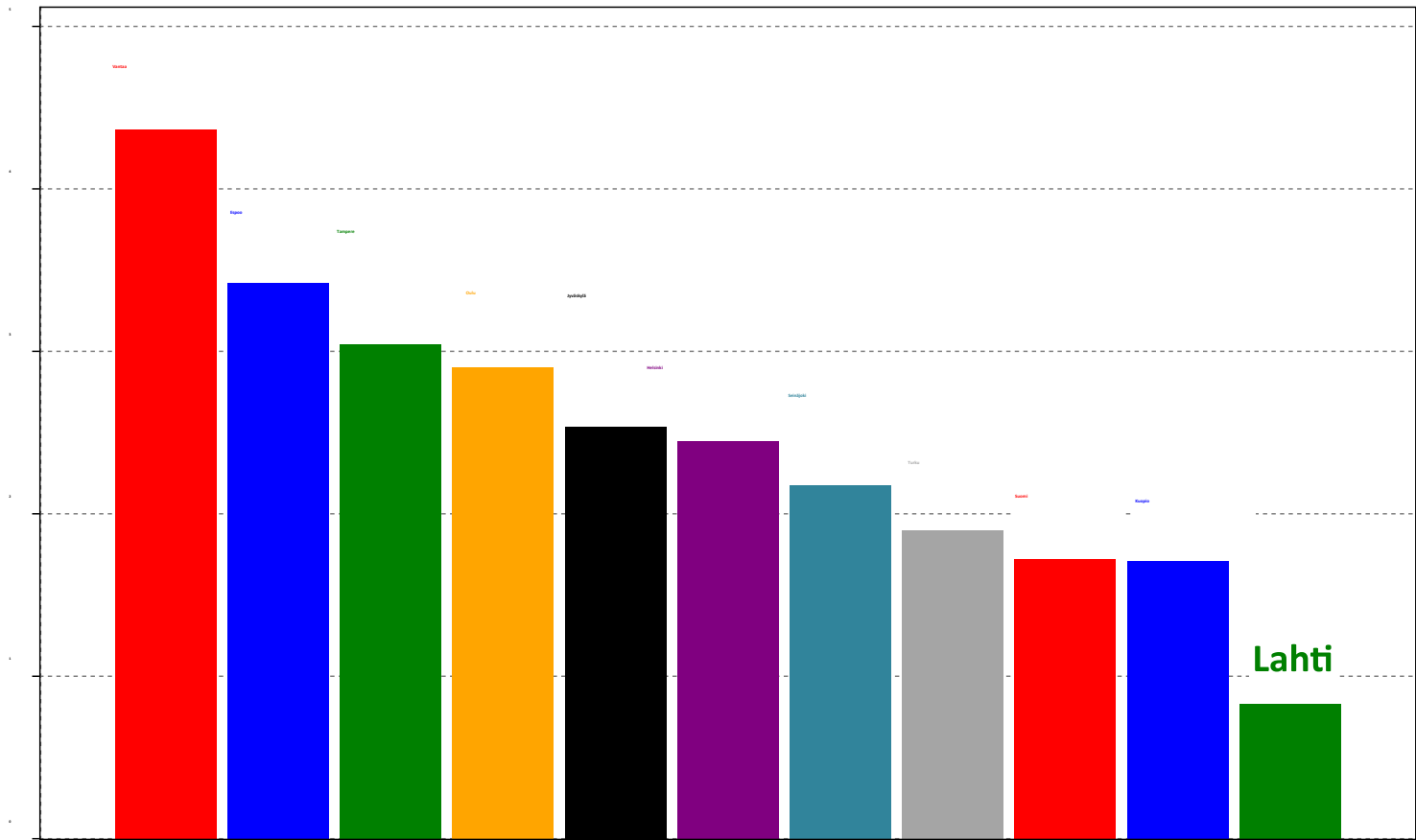
# Rakennusbuumi ei osu tasan



10 kasvikaupunkia: Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Kuopio, Joensuu, Seinäjoki

PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

# Vantaa ottaa vastuuta Helsingiltä

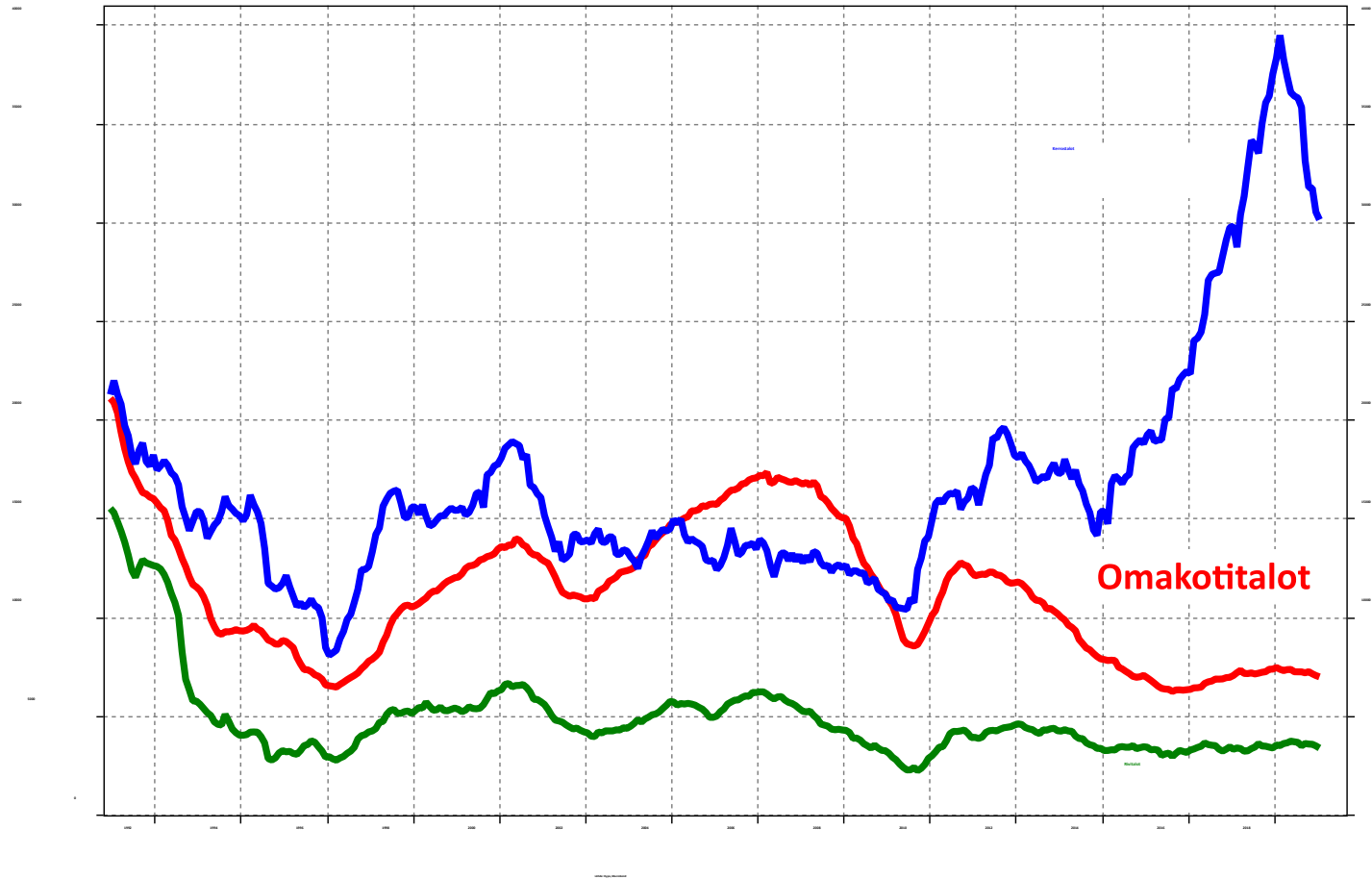


PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

# Rakentaminen rauhoittuu, ei romahda

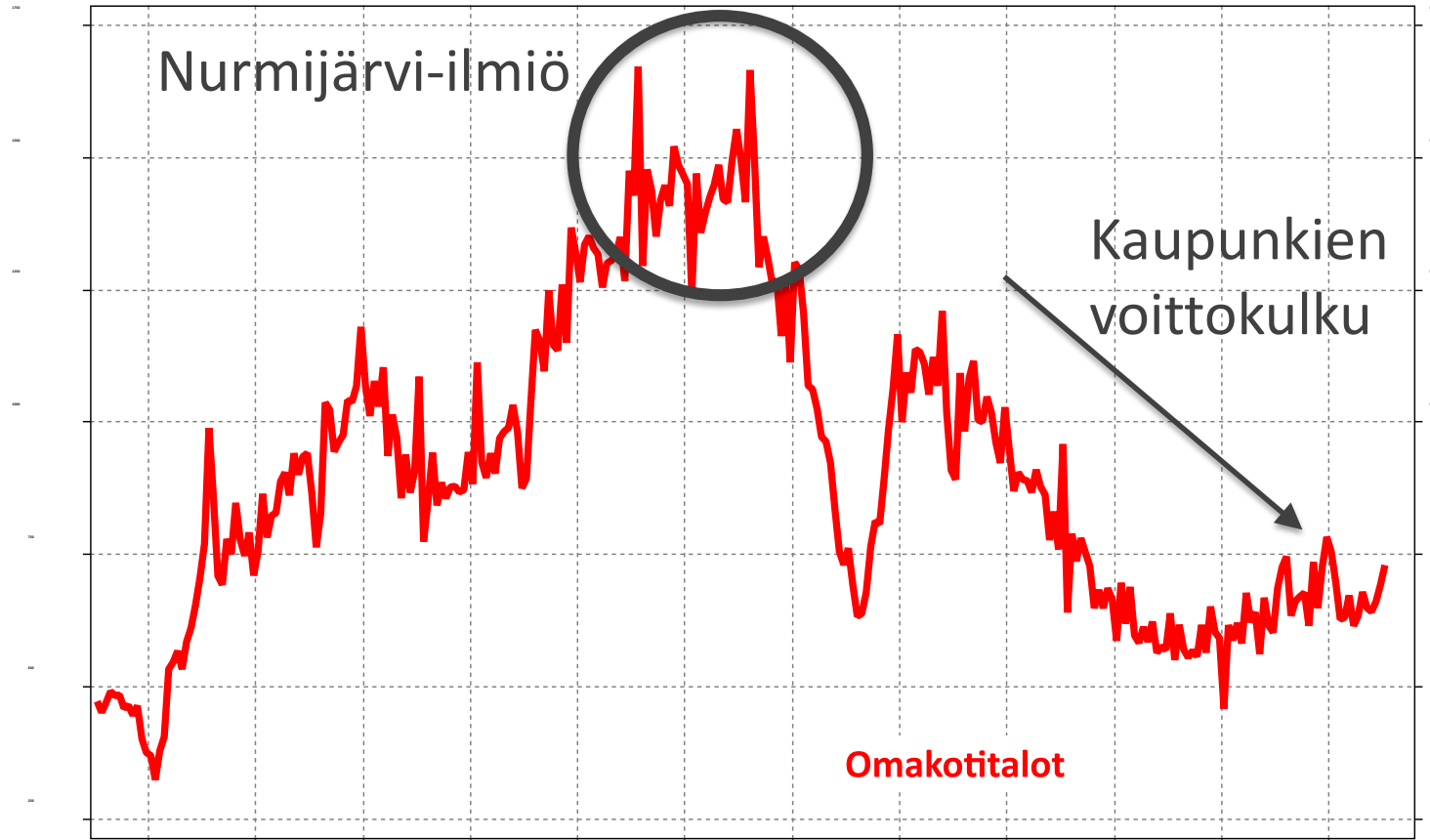


kpl, Rakennuslupahakemukset asuintyypeittäin, 12kk liukuva vuosisumma

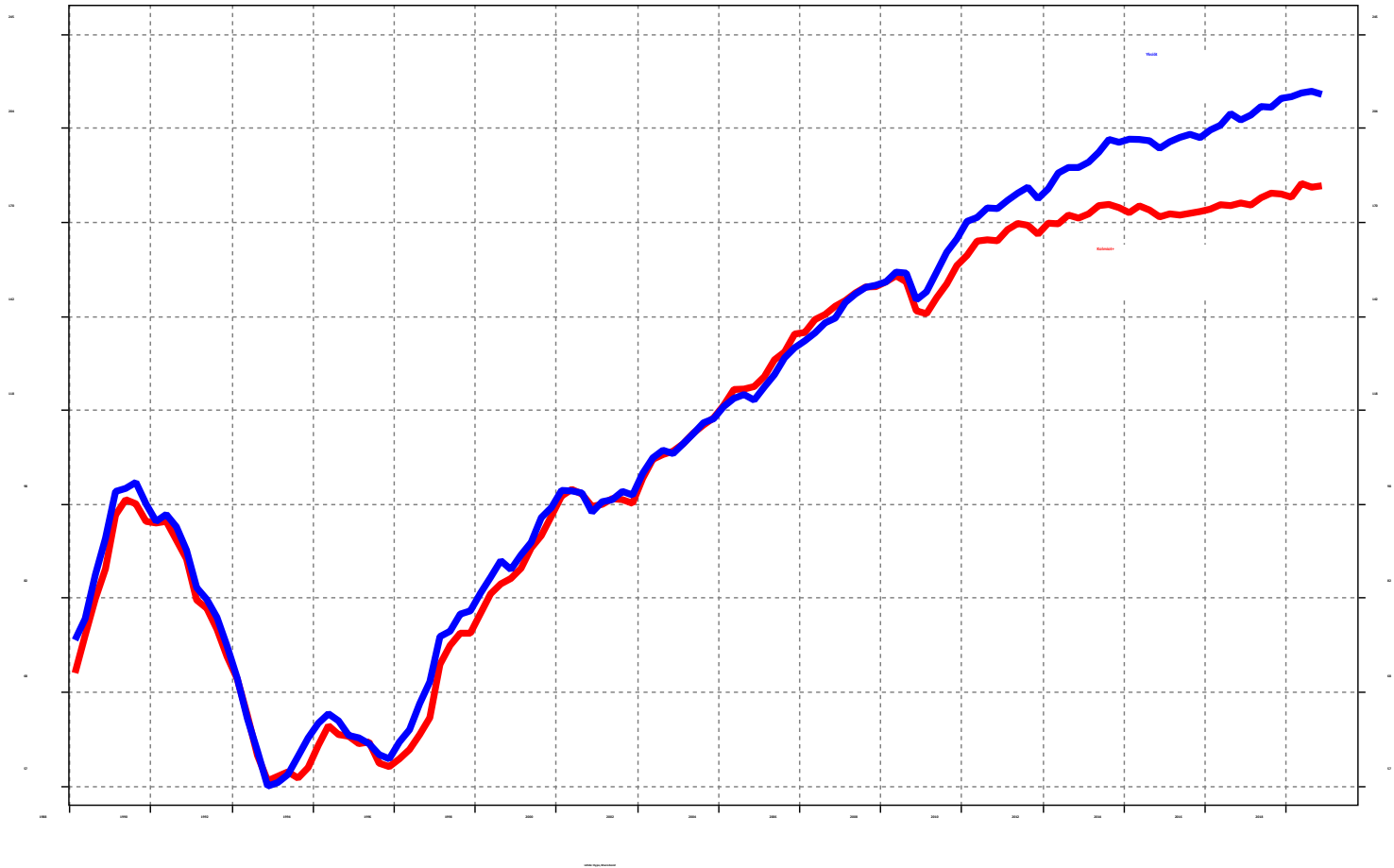


# Omakotitalojen aika tuli ja meni?

kpl, aloitetut rakennukset asuntotyypeittäin kausitasoitettu



# Yksiöiden hinnat yhä erillään

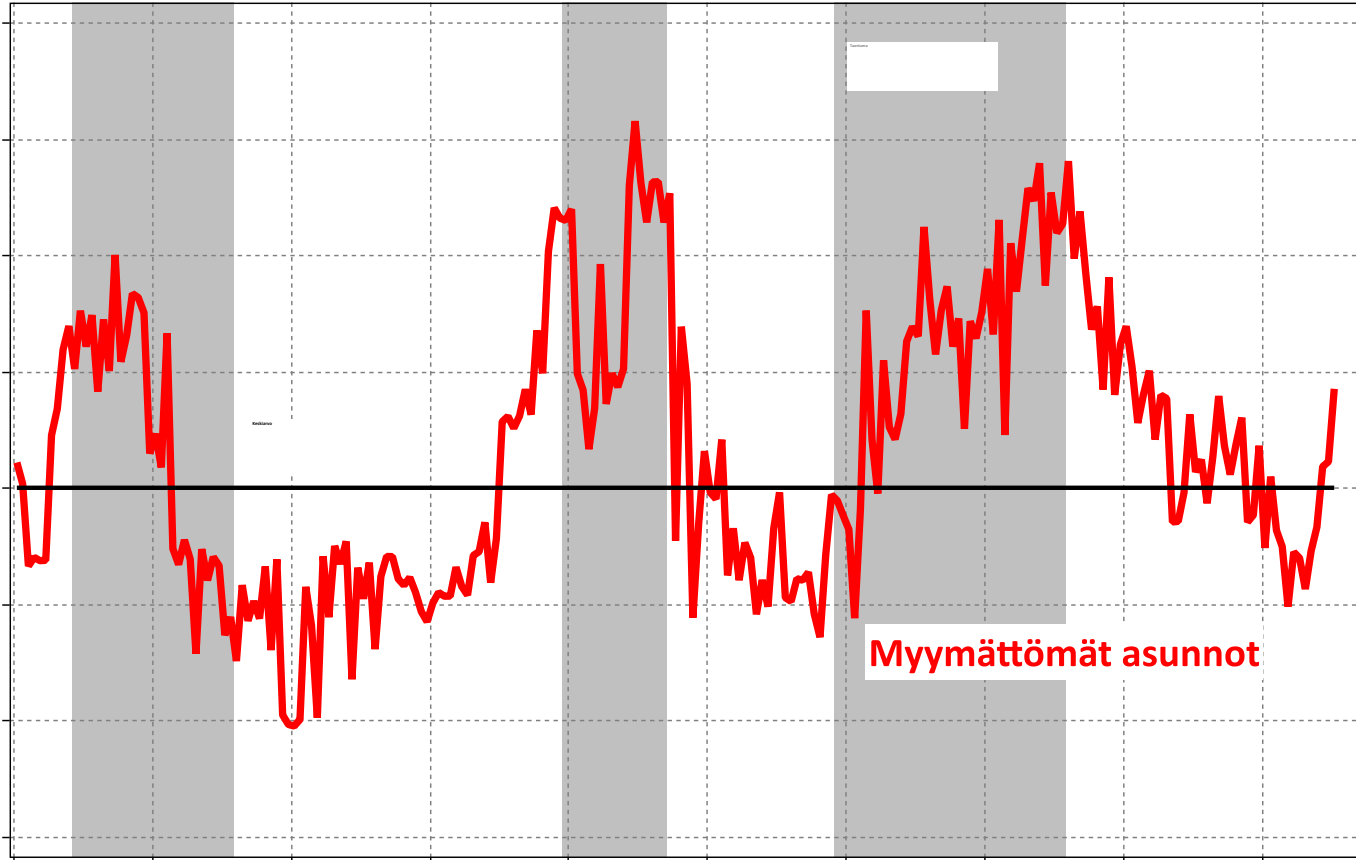




# Myymättömiä uusia asuntoja tarjolla



Saldoluku, myymättömät uudet asunnot



# Hiljaisia signaaleja



**Rakennuslehti** UUTISET AVOIMET TYÖPAIKAT TYÖELÄMÄ BLOGIT YHTEYSTIEDOT

TALOUS KIIINTEISTÖT KORJAUSRAKENTAMINEN UUTISET Mikko Kortelainen | 17.03.2017 klo 6:00 | Yksi kommentti

## Asunto-osakeyhtiö konkurssiin Juankoskella – katastrofitalossa meni kaikki pieleen

Konkurssi ei ole ainutlaatuinen, sillä vuodesta 2000 alkaen on Asiakastiedon mukaan asetettu 23 asunto-osakeyhtiötä konkurssiin.

PÄIJÄT-HÄME 13.6.2018

Kiinteistösoitku

## Lahden Aleksi 5:n taloyhtiötä haetaan konkurssiin, poliisille tehty tutkintapyyntö tonttikaupoista ja vuokrasopimuksesta

Salpausselän Rakentajien ja Nuorisosäätiön yhteistyöllä syntynyt taloyhtiö ei ole maksanut korkeita maanvuokria. Kiinteistösijoitusyhtiö on viime perjantaina hakenut Nuorisosäätiön omistamaa As Oy Lahden Aleksanterinkatu 5:ttä konkurssiin.

**Tiesitkö, että taloyhtiö voi mennä konkurssiin? Nämä ovat riskitekijät**

KOTIMAA 14.6.2018

Kysymys ja vastaus

## Miten vuokralaisen käy, jos taloyhtiö menee konkurssiin?

Päivän lehti 10.2.2018 | Mielipide

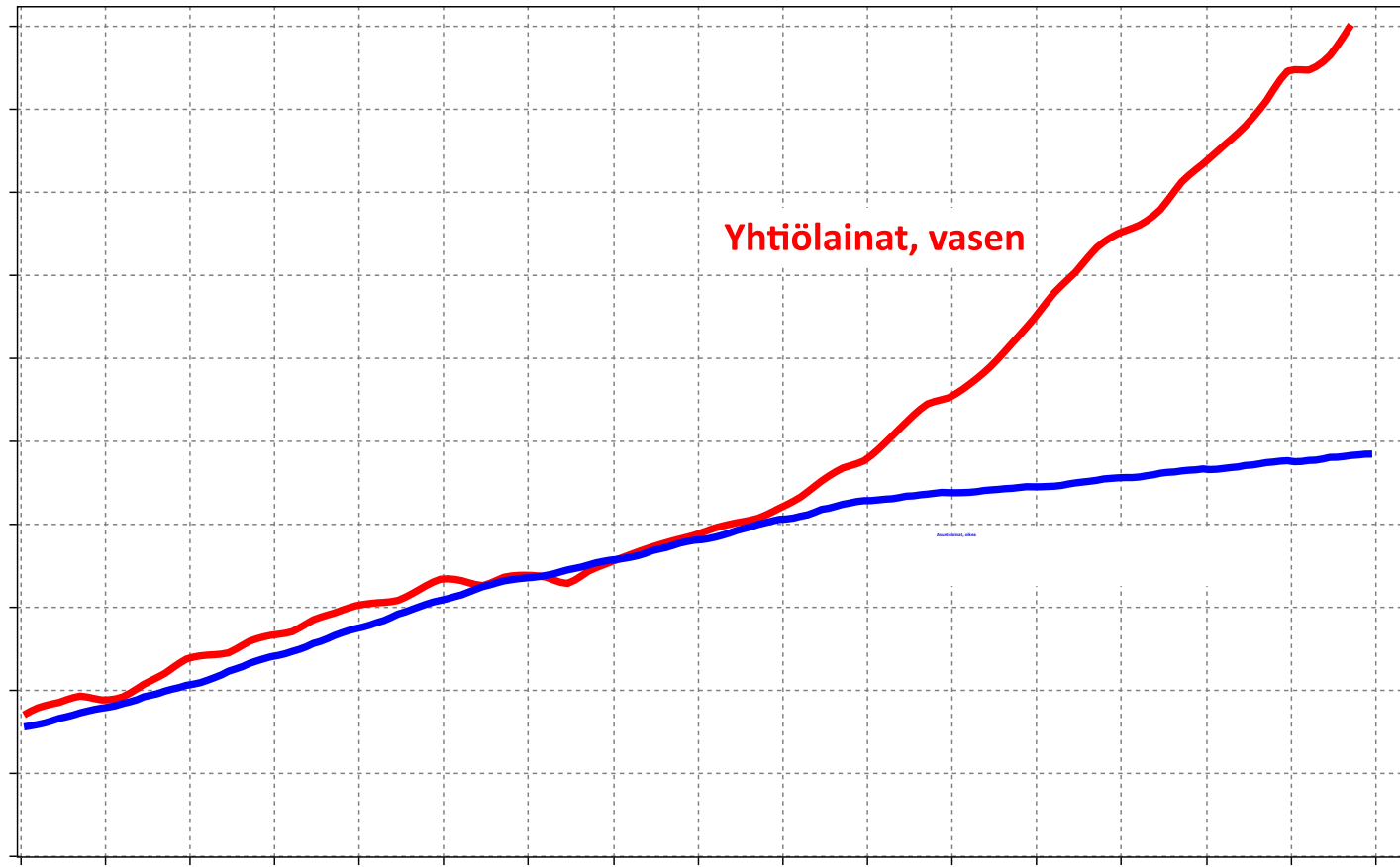
## Talousvaikeudet voivat ajaa taloyhtiön konkurssiin

## Kun taloyhtiön rahat hävisivät

# Taloyhtiölainat kovassa kasvussa

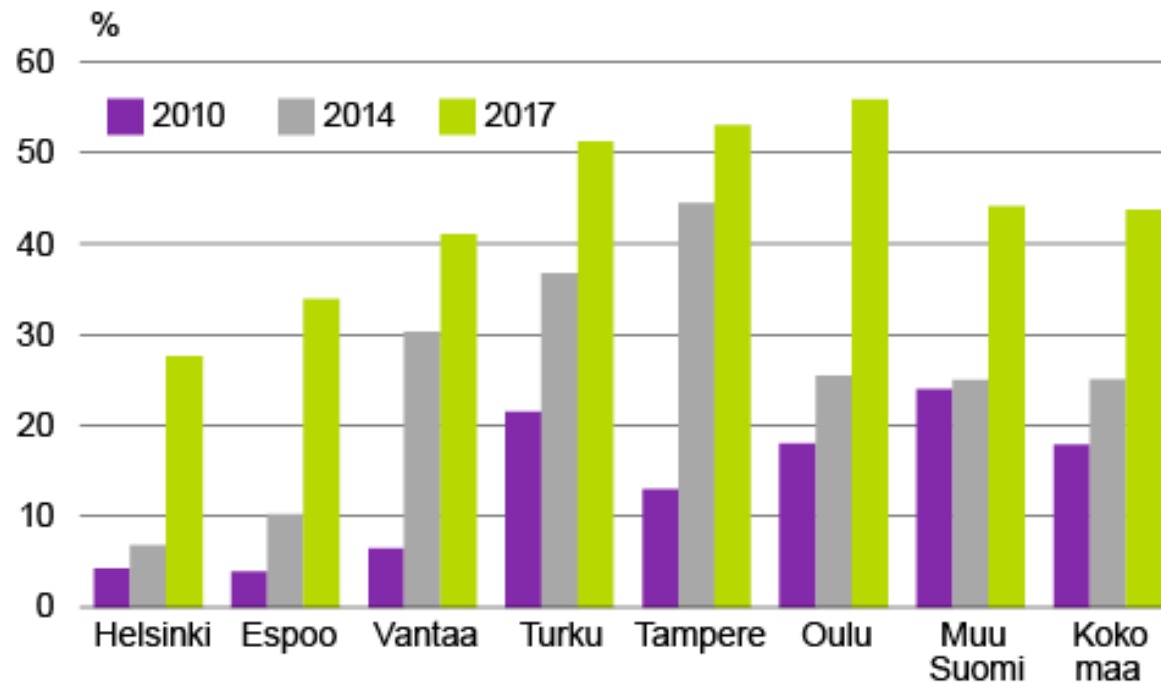


mrd. euroa, kotitalouksien asuntolainakanta ja kotitalouksien yhtiölainat



# Uudet asunnot nyt täynnä velkaa

**Kuvio 1. Suurten (vähintään 70 %) velkaosuuksien osuus kaikista velkaosuuksista 2010–2017**



Lähde: Tilastokeskus, KVKL

# Syyt huolille



## 1. Taloyhtiölainojen räjähdysmäinen kasvu

- Lisää velkaantumista koko taloudessa
- Lisää riskejä taloyhtiöissä
- Korjauslainoissa ja uudiskohteen lainoissa eroja

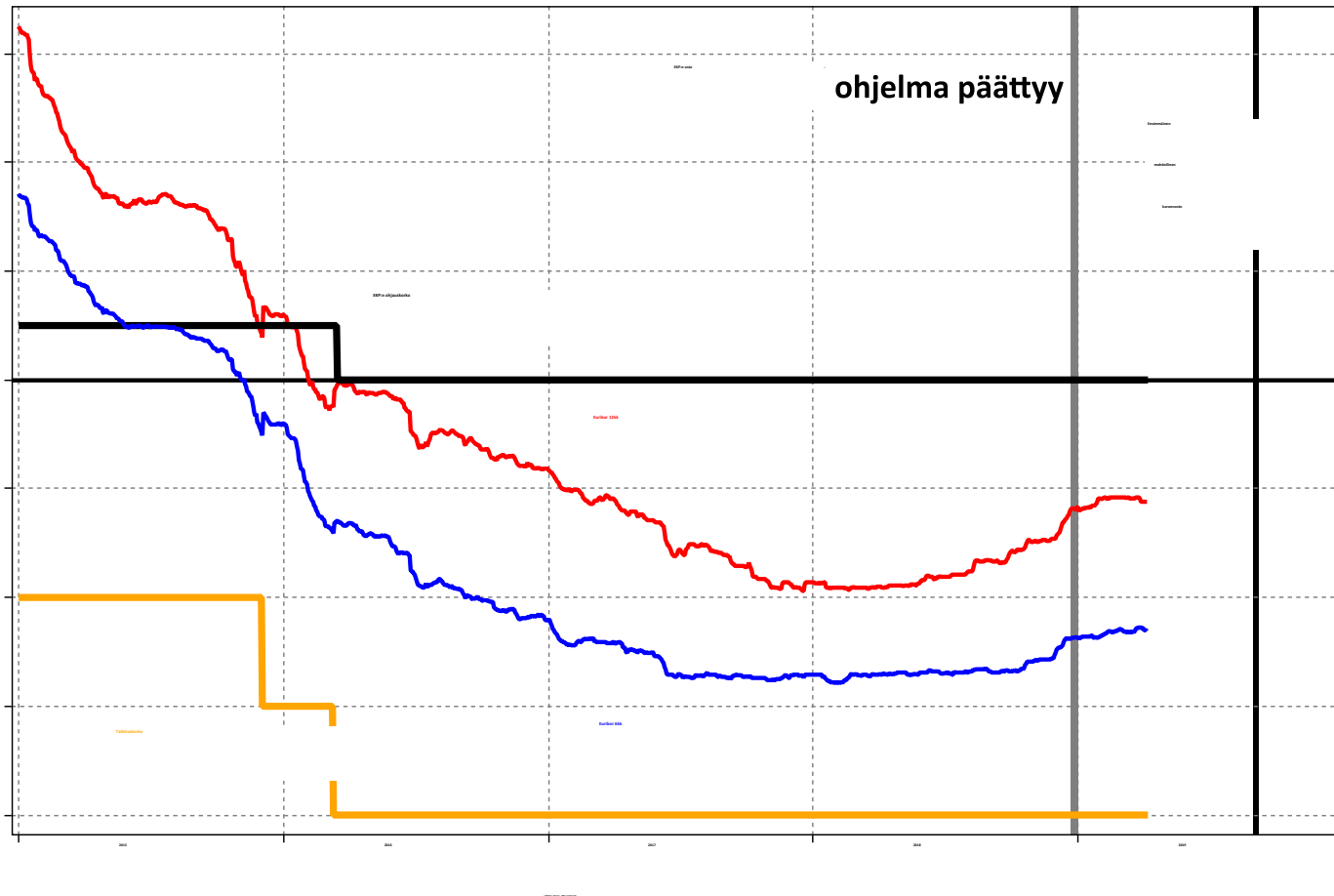
## 2. Taloyhtiöiden omistajakunnan muutos

- Ennen omistusasujia, nyt sijoittajia
- Ennen pitkäjänteisiä sijoittajia, nyt uusia toimijoita

## 3. Ymmärrys taloyhtiöistä

- Taloyhtiöiden välillä eroja
- Yhteisvastuullisuus
- Konkurssiriski

# Vaimeaa nousua näkyvissä



# Vastuunrajoitus



Tähän esitykseen sisältyvät ja sen esittelyn yhteydessä suullisesti tai muutoin annetut tiedot, kannanotot, analyysit, arviot ja suositukset ("Tiedot") perustuvat julkisiin lähteisiin ja esittäjän omiin näkemyksiin ja mielipiteisiin. Esittäjä voi muuttaa Tietoja sekä omia näkemyksiään ja mielipiteitään ilman ennakoilmoitusta. Tietojen hyödyntäminen tapahtuu kaikilta osin hyödyntäjän omalla vastuulla. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserniin kuuluvat yhtiöt eivät takaa Tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä eivätkä vastaa vahingoista, joita Tietojen käyttämisestä voi käyttäjälle tai kolmannelle taholle seurata. Tietoja ei ole tarkoitettu sijoitusneuvoksi taikka suositukseksi tai kehotukseksi ostaa tai myydä kiinteistö, asunto-osake tai rahoitusväline.

Esityksen tai sen osan kopioiminen tai suora lainaaminen on kielletty ilman Suomen Hypoteekkiyhdistyksen lupaa.