

Markkinakatsaus

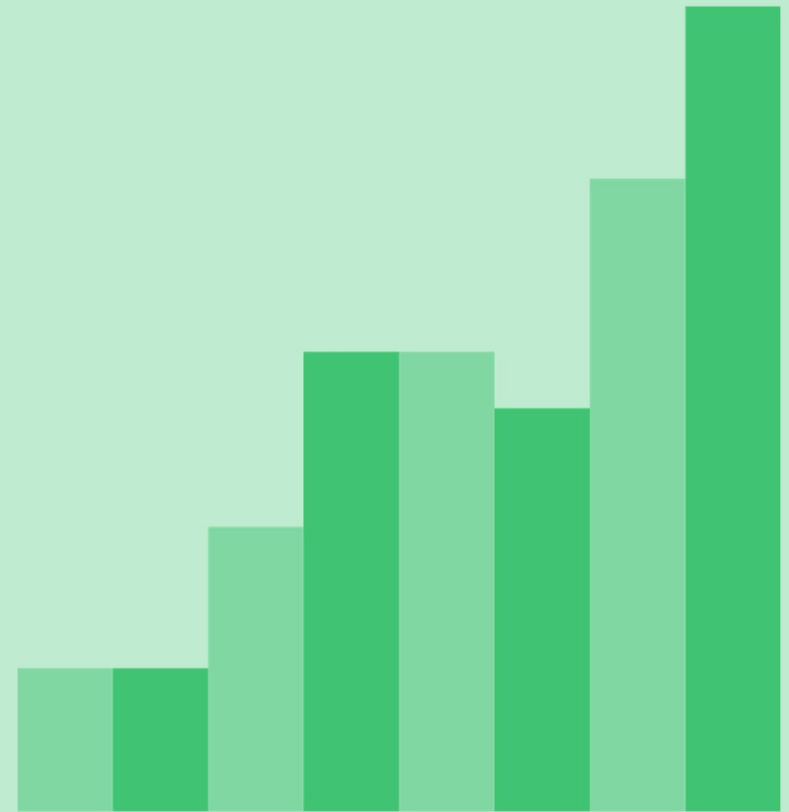
Pääekonomisti Timo Vesala

02
2024



Kuntarahoitus

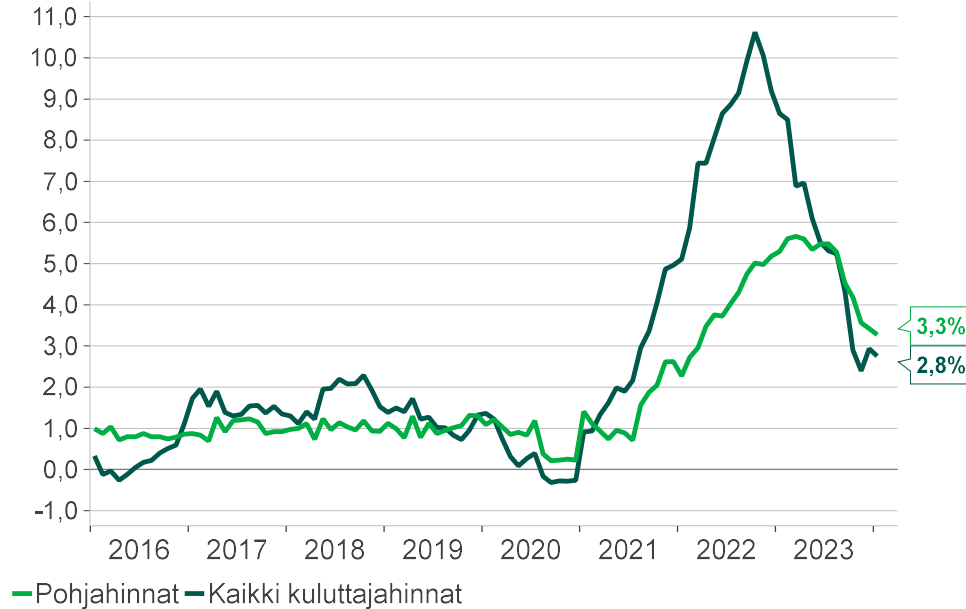
Maailmantalous ja markkinaympäristö



Euroalueella inflaatio taittunut EKP:n odotuksia nopeammin: kevään 2023 jälkeen hintojen nousu ollut varsin vaimeaa

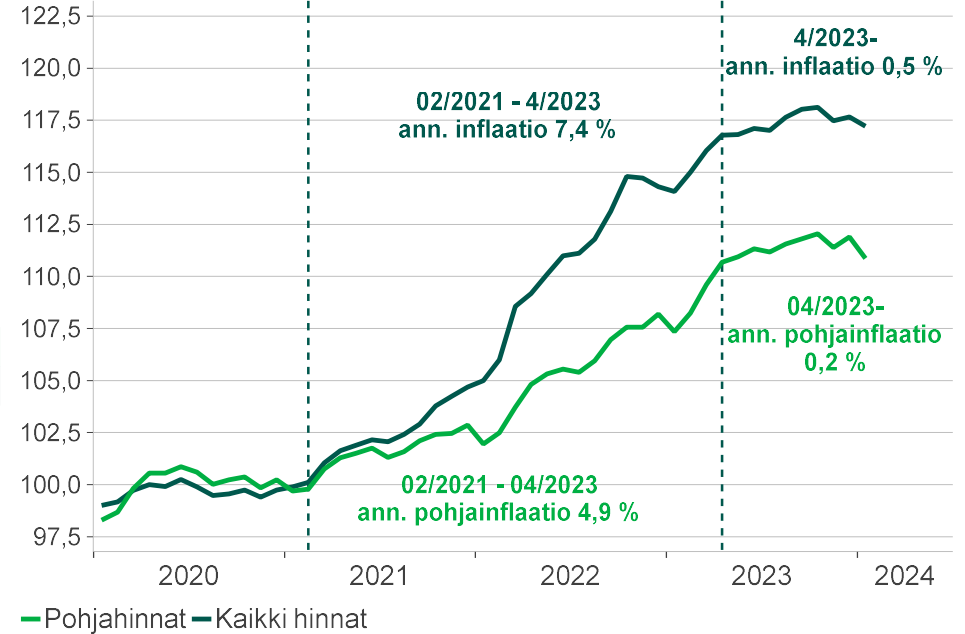
Euroalueen inflaatio

Vuosimuutos, %



Lähde: Eurostat, Macrobond, Kuntarahoitus

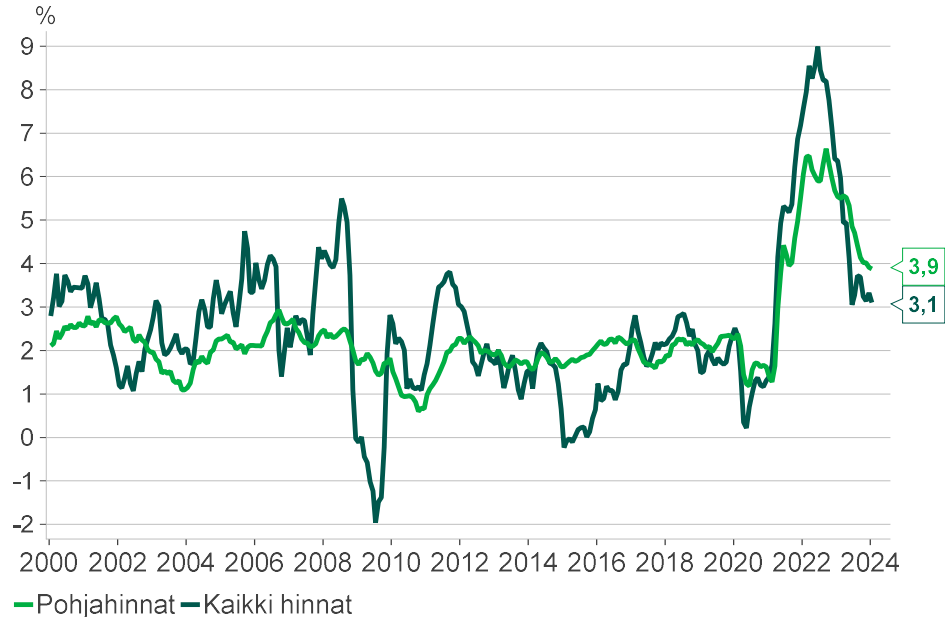
Euroalueen kuluttajahintaindeksi, 12/2019 = 100



Lähde: BLS, Dallas Fed, Eurostat, StatFin, DESTATIS, Macrobond, Kuntarahoitus

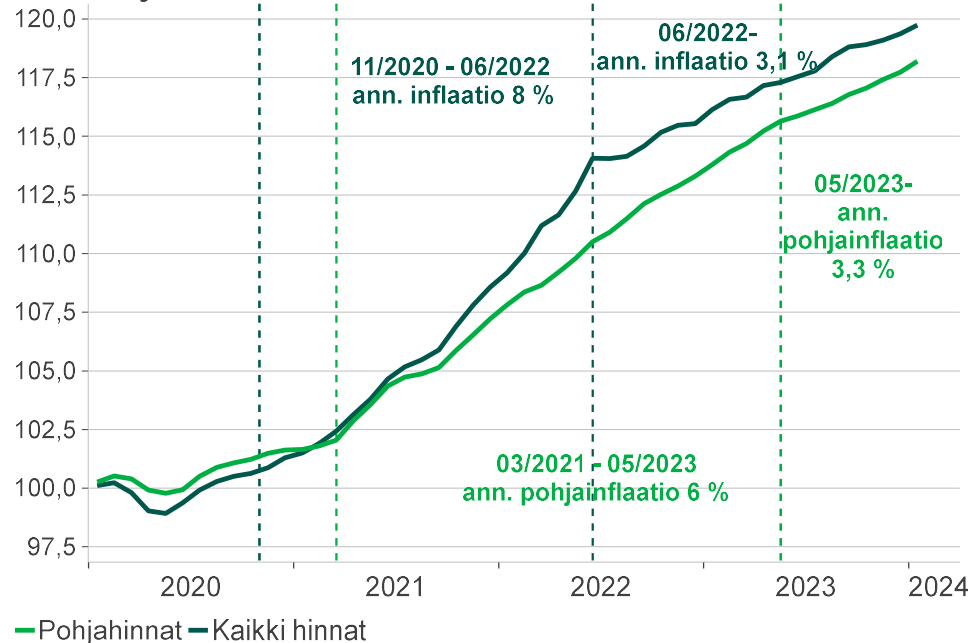
USA:ssa tilanne on kiharaisempi – hintaindeksien nousukulmassa ei vielä vastaavaa taitetta kuin euroalueella

USA, kuluttajahintainflaatio



Lähde: BLS, Dallas Fed, Eurostat, StatFin, DESTATIS, Macrobond, Kuntarahoitus

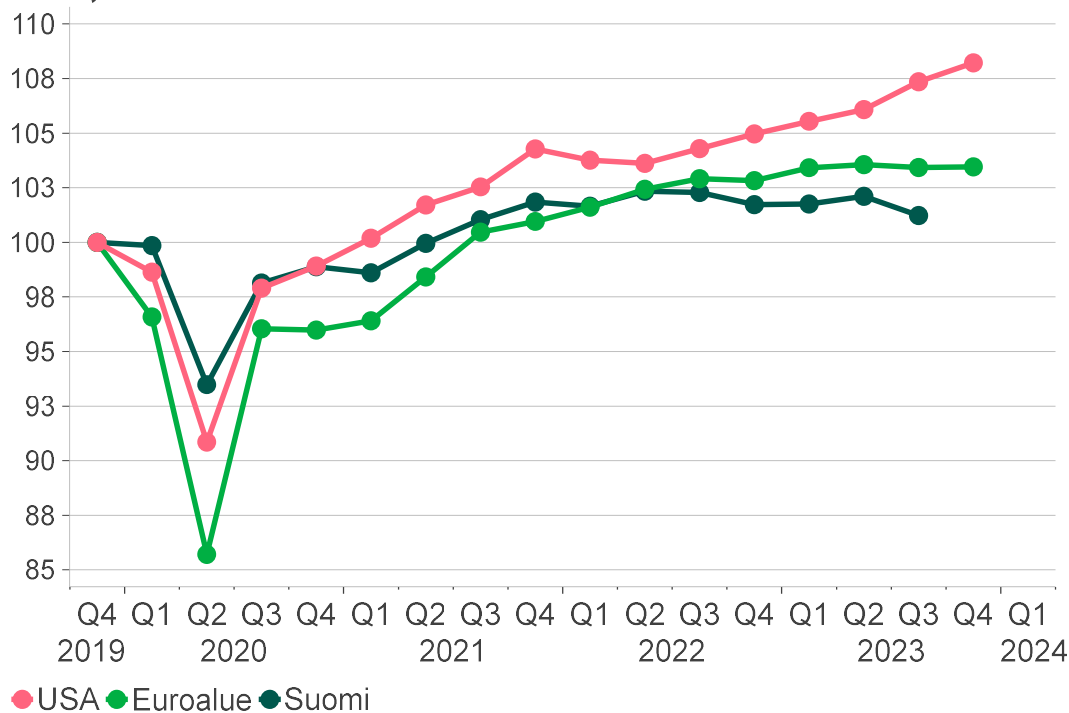
Kuluttajahintaindeksi, USA, 12/2019 = 100



Lähde: BLS, Dallas Fed, Eurostat, StatFin, DESTATIS, Macrobond, Kuntarahoitus

Eroa selittää USA:n vahvempi talouskehitys – tosin euroalueen näkymäkin ehkä jo vakautumassa

BKT, 100 = vuoden 2020 lähtötaso



Vuoden 2023 sisäinen kasvu:

USA: 3,1 %

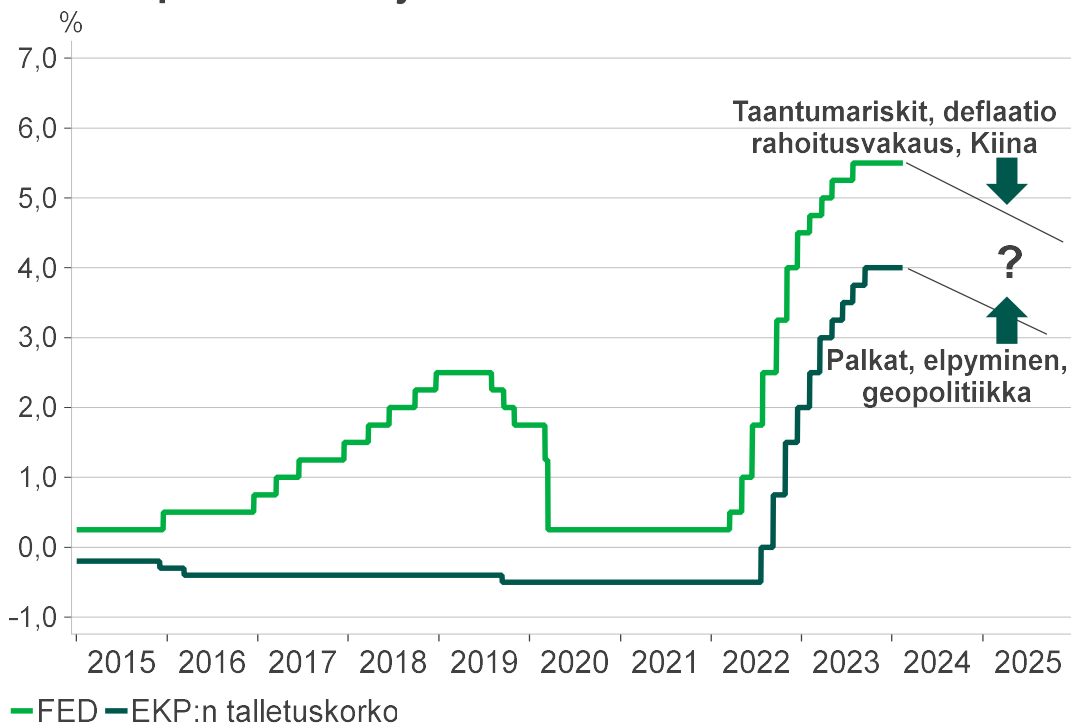
Euroalue: 0,6 %

Suomi: -0,5 % (Q1-Q3)

Lähde: BEA, Eurostat, StatFin, Macrobond, Kuntarahoitus

Varsinkin EKP:lla vahvat perusteet laskea korkoja selvästi, mutta oikean korkopolun löytäminen on silti haastavaa

Keskuspankkien ohjauskorot



Lähde: ECB, Fed, BoE, Macrobond, Kuntarahoitus

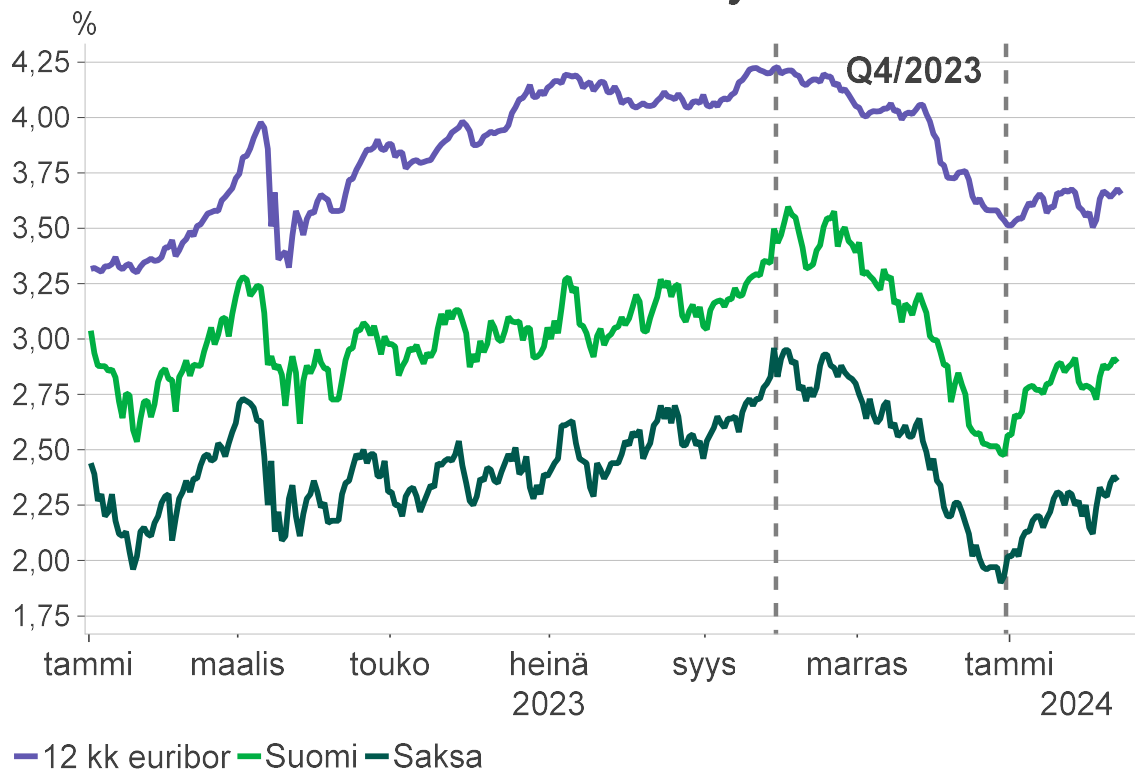


EKP:n Isabel Schnabel:

Palkkojen nousu ei toistaiseksi välity kuluttajahintoihin, mutta tilanne voi muuttua, jos talous elpyy odotettua voimakkaammin

Viime vuoden lopulla markkinat hinnoittelivat rahapolitiikan nopeaa käännettä – alkuvuoden korkoliikkeet horjuvampia

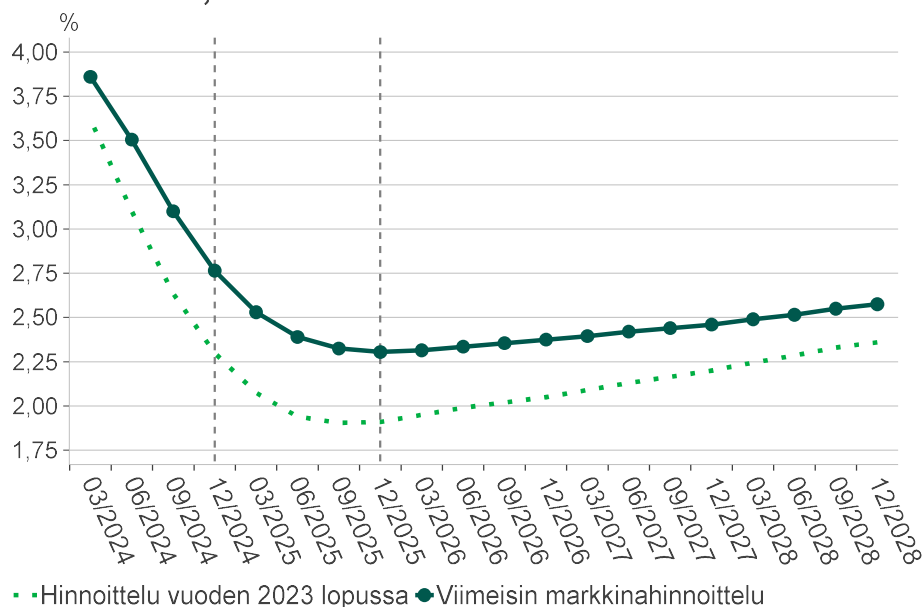
Saksan & Suomen 10v. lainakorot ja 12 kk euribor



Lähde: Macrobond, European Money Markets Institute (EMMI), Kuntarahoitus

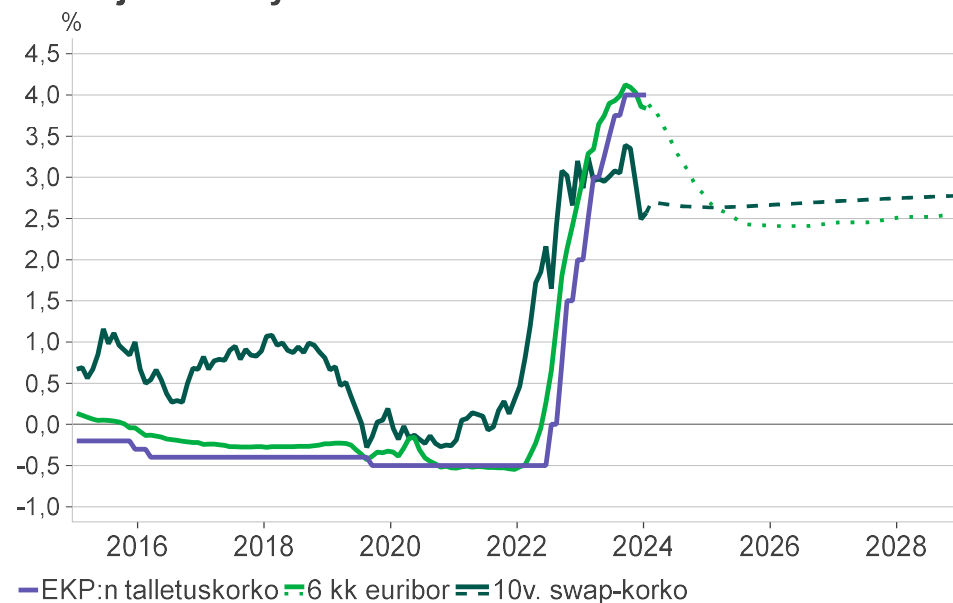
Markkinoiden koronlaskuodotukset maltillistuneet ja myös pidemmän aikavälin näkymä korkotasosta hieman noussut

Euribor 3kk, EUREX futuurihinnoittelu



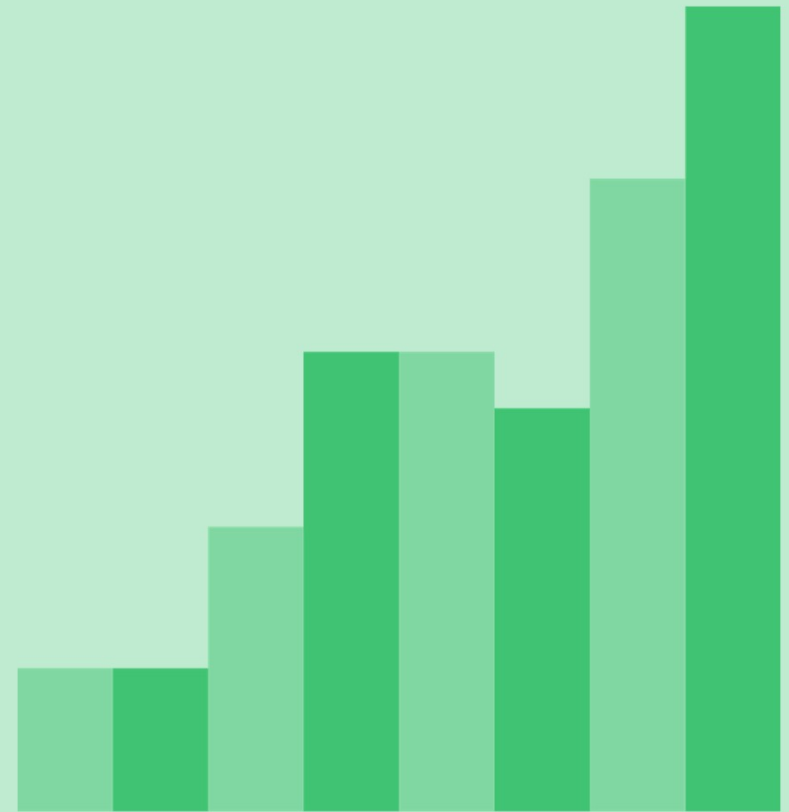
Lähde: Eurex Exchange, European Money Markets Institute (EMMI), Macrobond, Kuntarahoitus

Markkinoiden odotukset (9.2.2024) euroalueen korkojen kehityksestä seuraavan 5v. aikana

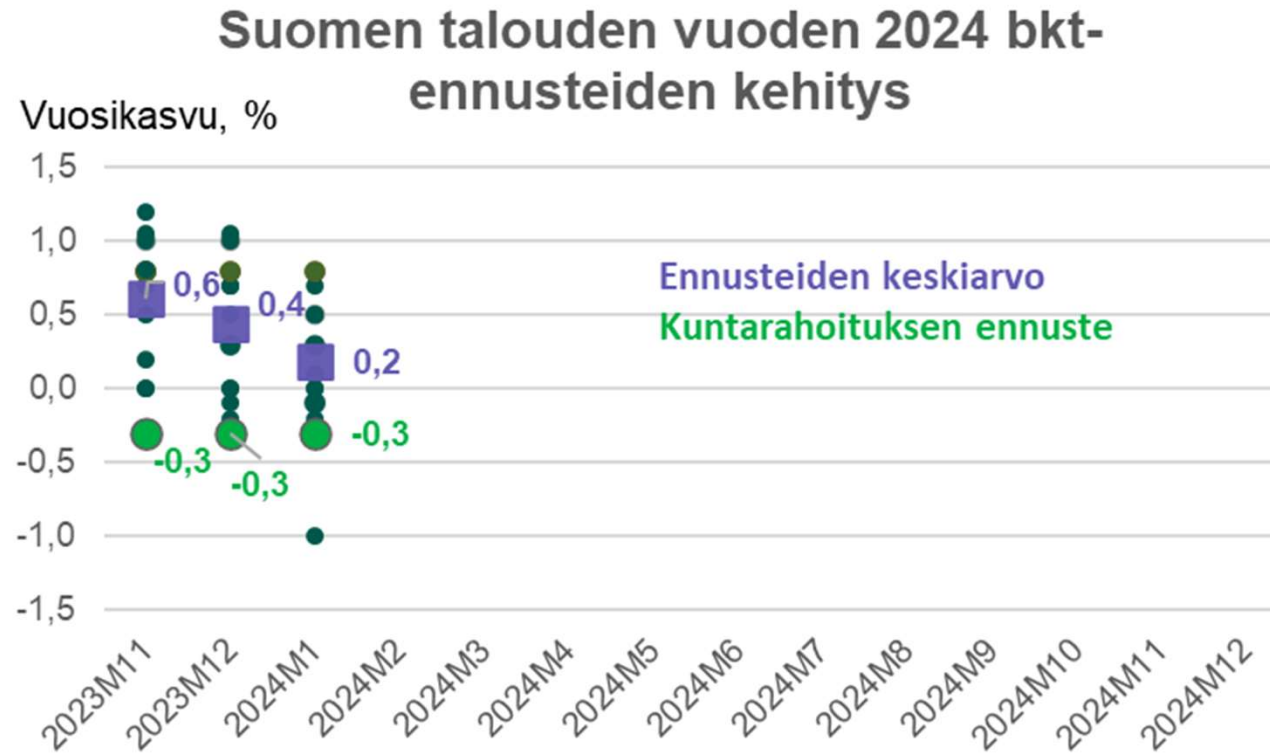


Lähde: Macrobond, European Money Markets Institute (EMMI), ECB, Kuntarahoitus

Kotimaan talous

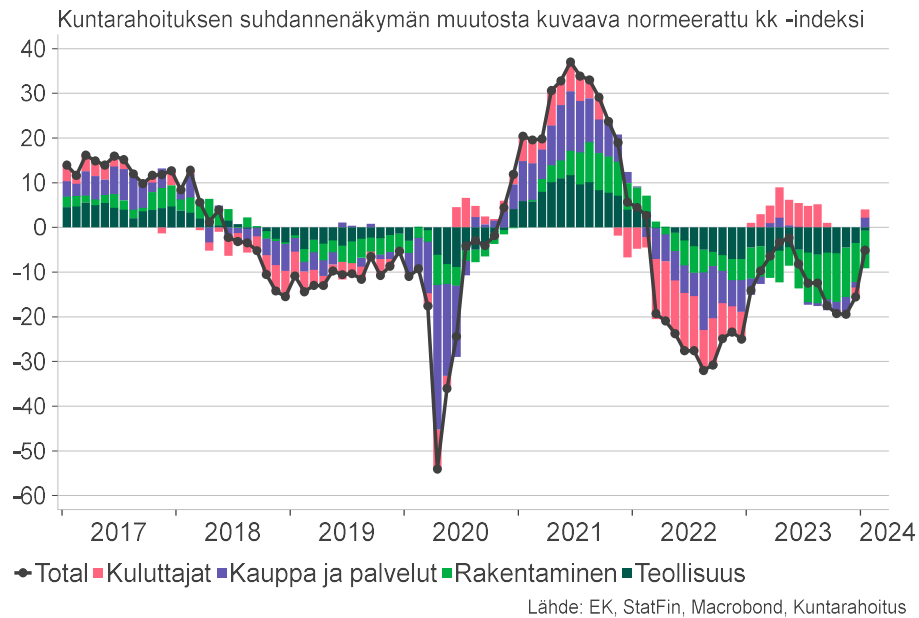


Suomen talouden bkt-ennusteet vuodelle 2024 edelleen hieman heikentyneet

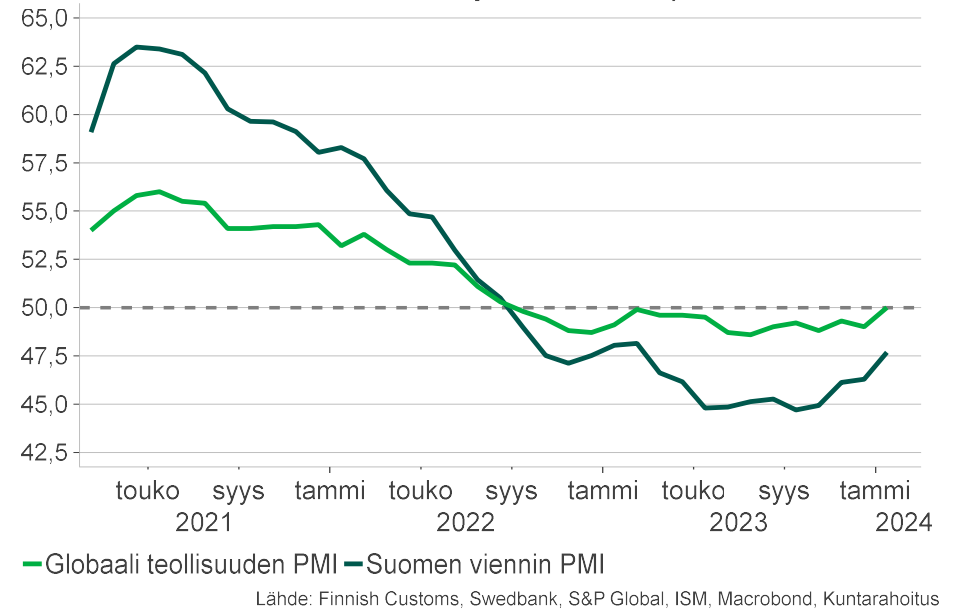


Heiveröisiä valonpilkahduksiakin on silti jo näköpiirissä – talouden luottamusmittareissa pohja ohitettu?

Suomen talouden "makropulssi"

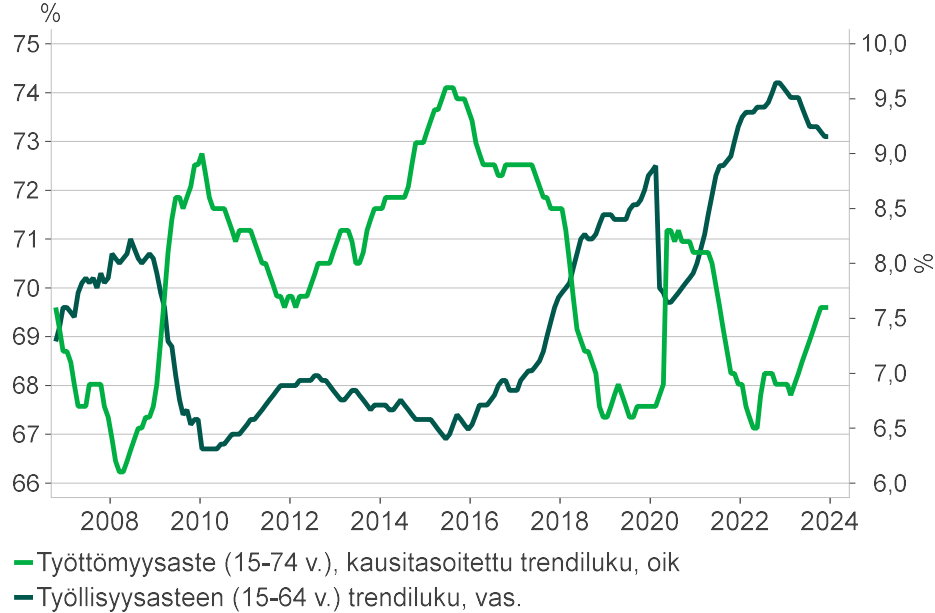


"Suomen viennin PMI" (TOP-8 vientimaiden teollisuuden PMI:t, tavaravientiosuuksilla painotettuna)



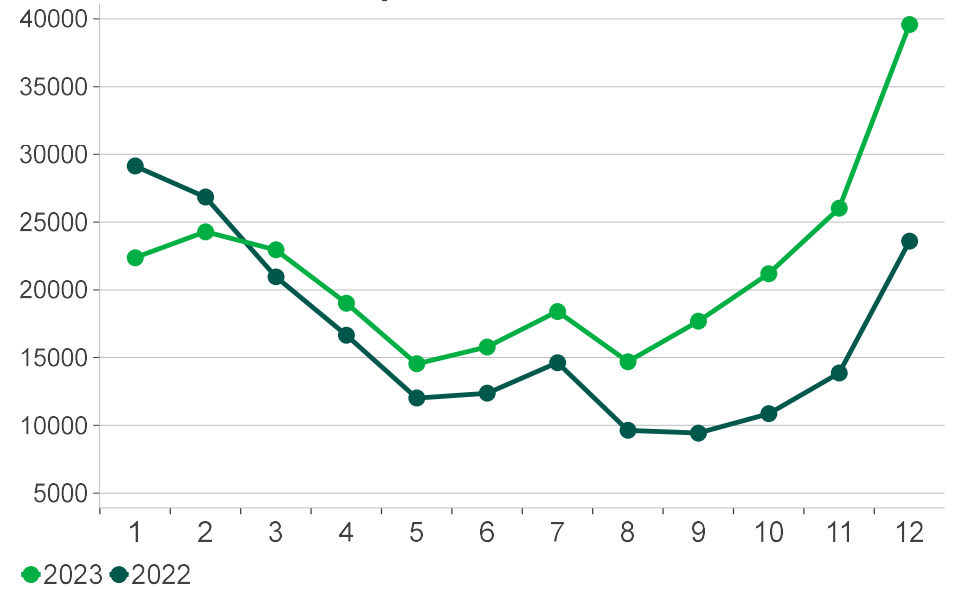
Työllisyys on kääntynyt laskuun – lomautukset toimivat varaventtiilinä ja hillitsevät työttömyyden nousua

Työllisyys- ja työttömyysaste



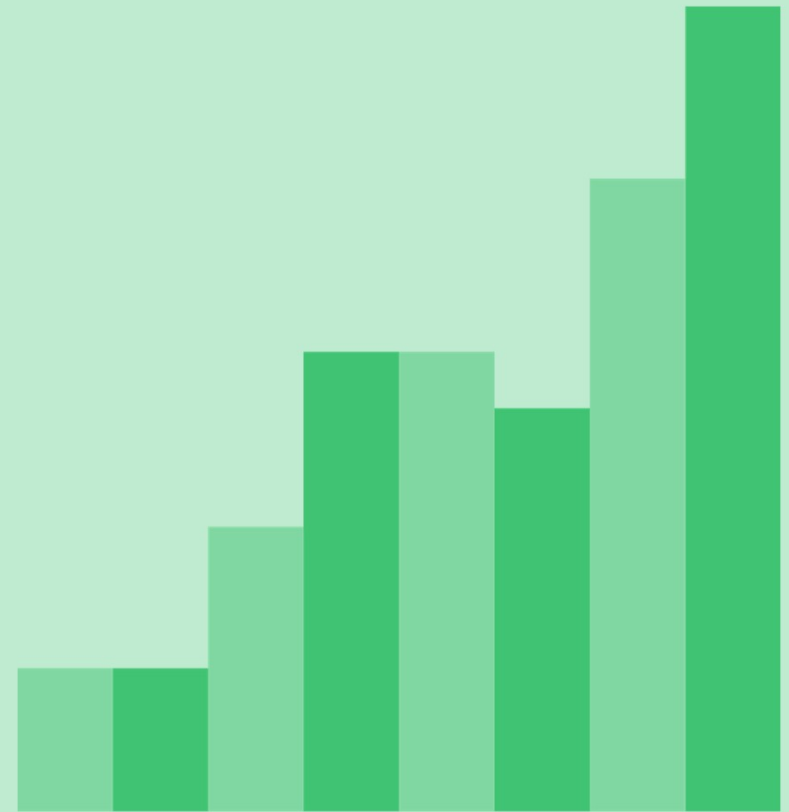
Lähde: StatFin, Eurostat, Macrobond, Kuntarahoitus

Lomautettujen määrä TEM:n rekisteritietojen mukaan, kunkin kuukauden lopussa



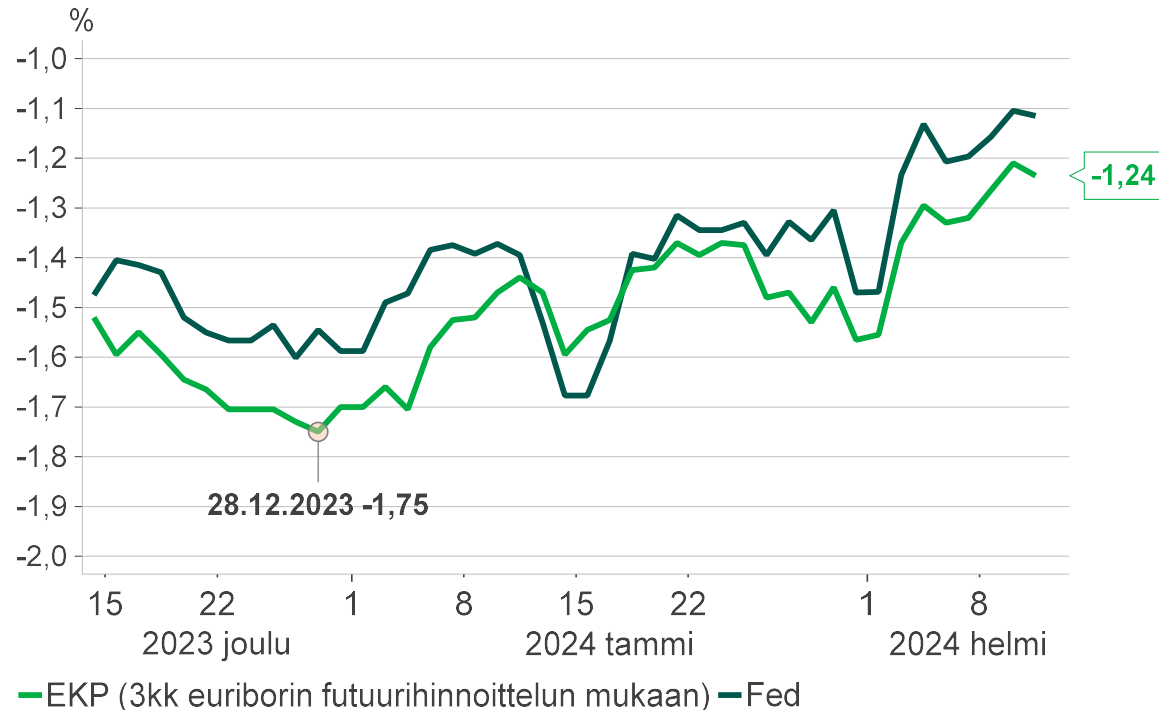
Lähde: TEM, Macrobond, Kuntarahoitus

Kysymyksiä ja keskustelua



Kuinka paljon keskuspankit laskevat korkoja 2024? Markkinaodotukset tulleet realistisemmiksi

Markkinaodotus keskuspankkien koronlaskuista
vuoden 2024 aikana



Lähde: CME Group, Fed, Eurex Exchange, ECB, S&P Global, Macrobond, Kuntarahoitus

Geopoliittinen mittelo nähty uhkana koronlaskuille – rahtiliikenteen ylikapasiteetti kuitenkin pehmentää riskiä?

Häiriötä toimitusketjuissa, energiahuollossa ja kauppasuhteissa



Inflaatio voimistuu uudelleen



Korot laskevat ennakoitua hitaammin



Suhdanteen elpyminen viivästyy

Maersk suspends share buyback and warns on shipping outlook

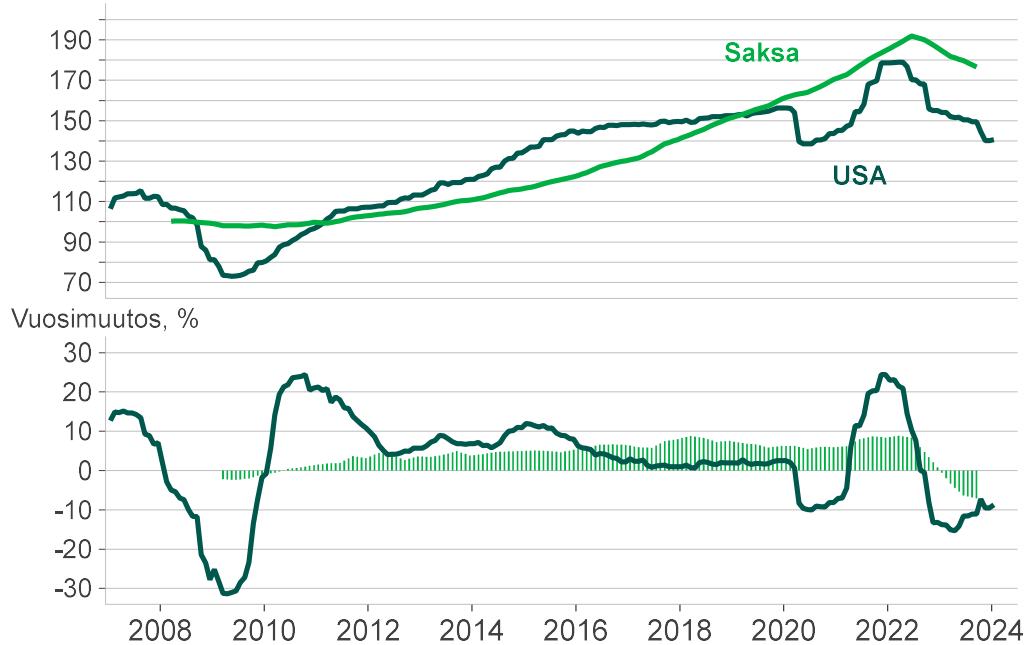
World's second-largest container shipping group says industry is confronting oversupply

Lähde: Financial Times 8.2.2024

Kiinteistömarkkinoiden voimakas jäähtyminen saattaa pakottaa jyrkempiin koronalennuksiin?

Liikekiinteistöjen hinnat

2008 = 100



Bank losses revive fears over US commercial property market

Lenders in US, Asia and Europe hit by exposure to sector struggling with lower occupancy and higher interest rates

Regional US lender New York Community Bancorp on Wednesday revealed it had taken large losses on loans tied to commercial property, while Japan's Aozora Bank and Deutsche Bank on Thursday warned about the risks from their exposure to US real estate.

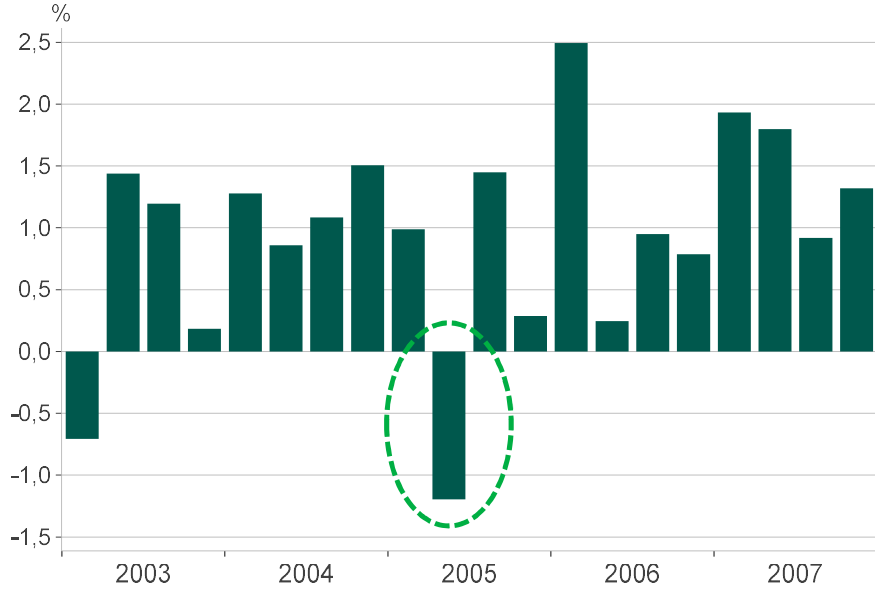
The losses mark the latest fallout from the US [commercial property](#) market's dual problems of fewer people working in offices since the pandemic and more expensive borrowing costs.

Lähde: Financial Times 1.2.2024

Työtaisteluiden vaikutus kansantalouteen

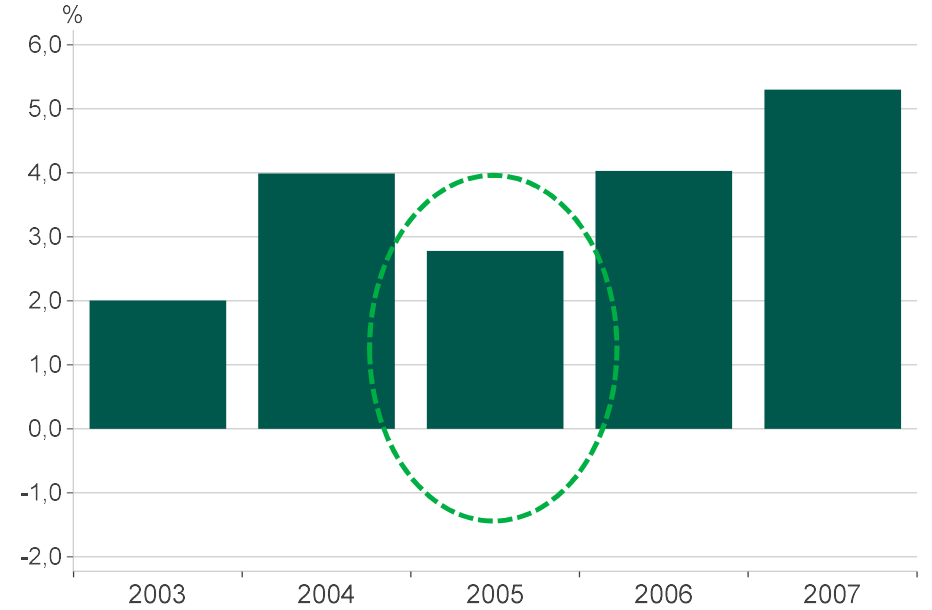
Case: Metsäteollisuuden työsulku 2005

Suomen bkt-kasvu vuosineljänneksinä



Lähde: StatFin, Macrobond, Kuntarahoitus

Suomen bkt-kasvu vuositasolla

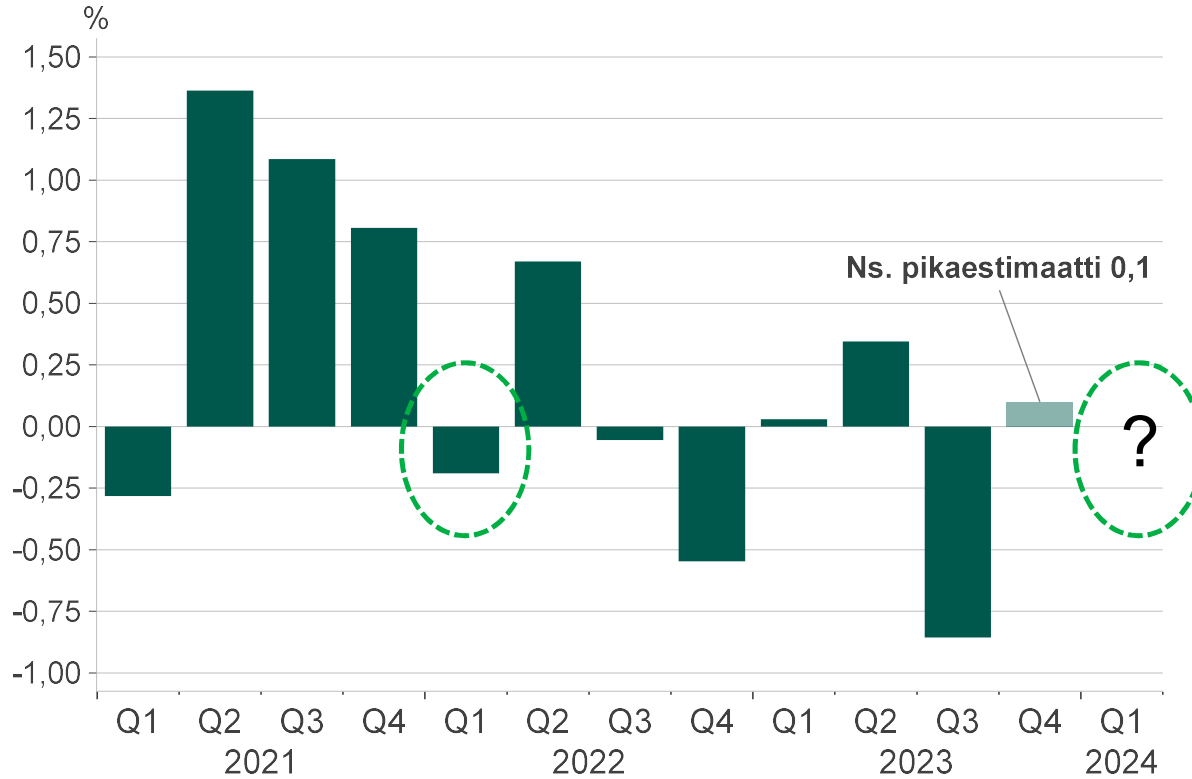


Lähde: StatFin, Macrobond, Kuntarahoitus

Työtaisteluiden vaikutus kansantalouteen

Case: Metsäteollisuuden lakko tammikuussa 2022

Suomen bkt-kasvu vuosineljänneksellä

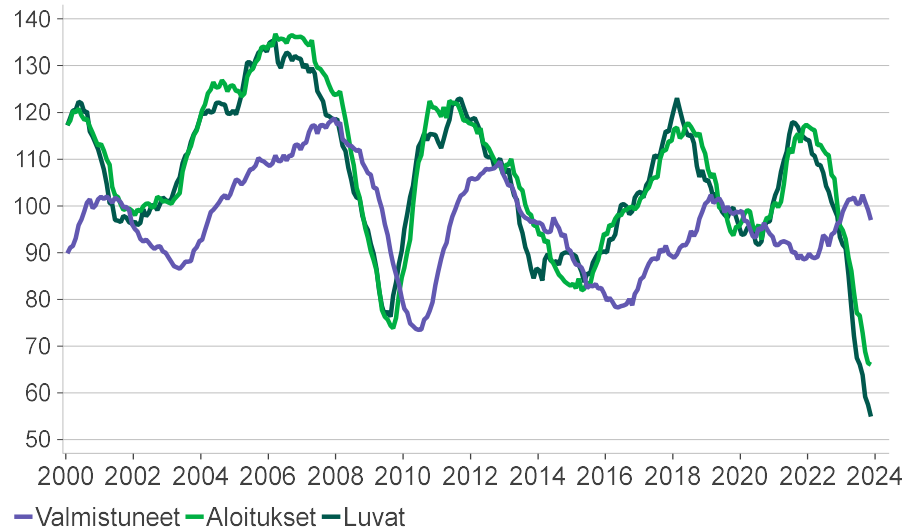


Lähde: StatFin, Macrobond, Kuntarahoitus

Asuinrakentamisen luvissa ja aloituksissa historiallinen pudotus – elpyminen edellyttää myymättömän uudisasuntokannan oleellista pienenemistä

Asuinrakentaminen: rakennusluvut, aloitukset ja valmistuneet asunnot, kuutiometriä vuosittain

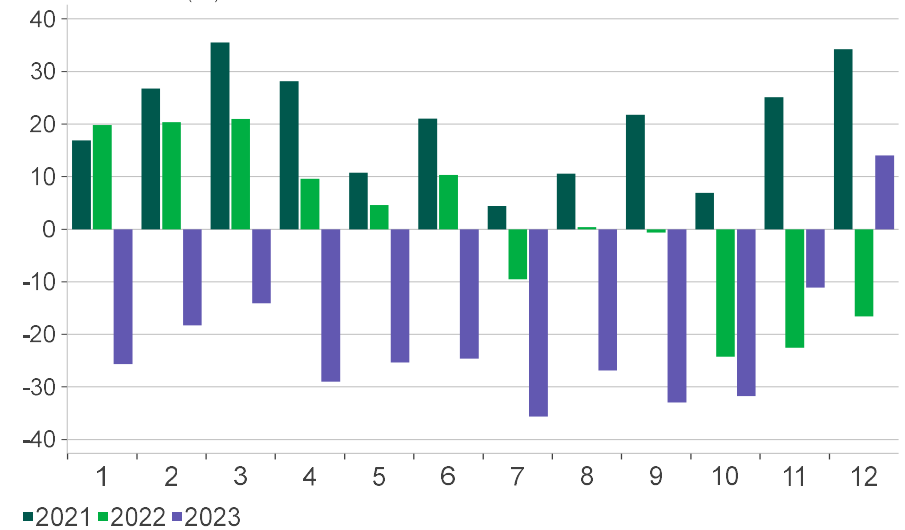
2019=100



Lähde: StatFin, Macrobond, Kuntarahoitus

Vanhojen asuntojen kauppamäärät (kiinteistönvälittäjien aineisto) kuukausittain

Poikkeama (%) 2015-2019 kuukausikeskiarvoista



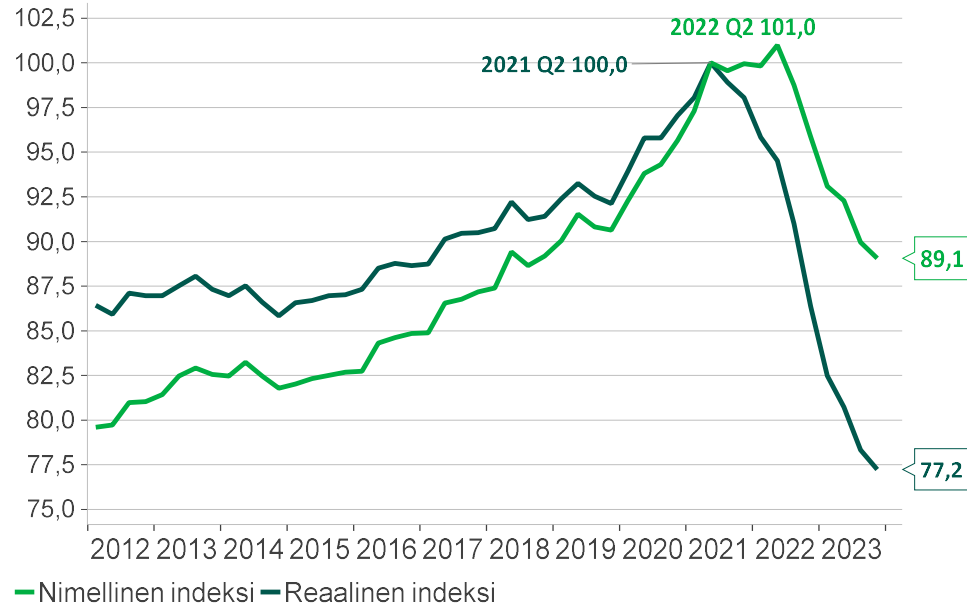
Lähde: StatFin, Macrobond, Kuntarahoitus

Uudiskohteiden kauppamäärissä ei ilmeisesti vielä ole nähty vastaavaa elpymistä

Lainakorkojen ja arvostustasojen lasku alkaa vähitellen piristää asuntomarkkinoita

Osakeasuntojen hinnat, pääkaupunkiseutu

Q2/2021 = 100



Lähde: StatFin, Macrobond, Kuntarahoitus

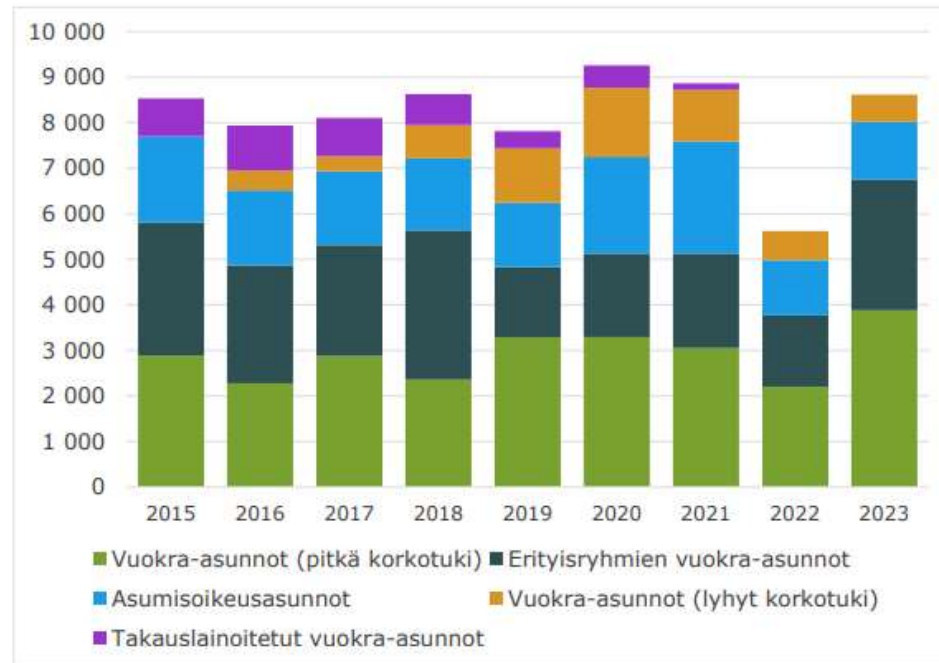
Asuntojen hinnat / palkansaajien ansiot

2000 = 100



ARA-tuotanto elpyi voimakkaasti 2023 – vuokra-asuntotuotanto jopa historiallisen korkealla

Kuvio 2. Aloitettu ara-tuotanto 2015–2023 hanke- ja lainamuodon mukaan



Taulukko 1. Ara-uudistuotanto 2021–2023, asunnot hankemuodoittain

Hankemuoto	2021	2022	2023	muutos	osuus
Vuokra-asunnot, pitkä korkotuki	3 051	2 199	3 880	76 %	45 %
Vuokra-asunnot, lyhyt korkotuki	1 134	634	593	-6 %	7 %
Erityisryhmien asunnot	2 079	1 573	2 869	82 %	33 %
Ara-vuokra-asunnot yhteensä	6 264	4 406	7 342	67 %	85 %
Asumisoikeusasunnot	2 456	1 213	1 270	5 %	15 %
Ara-asunnot yhteensä	8 720	5 619	8 612	53 %	100 %

Lähde: ARA, selvitys 1/2024, Ara-tuotanto 2023 –kalvosarja
[https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Aratuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2023\(66409\)](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Aratuotanto/Vuosikatsaus/ARAtuotanto_2023(66409))

Kiinnostavatko tulkinnat talouden näkymistä?



Kuntarahoituksen suhdanne-ennuste vuoden 2024 ensimmäiseltä kvartaalilta julkaistaan 12.3.2024 klo 10.

Ilmoittaudu julkaisutapahtumaan [täällä](#) tai tilaa esitysmateriaali [täällä](#).



Muista myös: Huomisen talous -podcast

6.2. julkaistussa podcastissa aiheena on [sotekiinteistöjen kohtalo](#): pääekonomisti **Timo Vesalan** vieraina ovat Kuntaliiton tilapalvelupäällikkö **Mikko Simpanen** ja Inspiran johtava konsultti **Ville Riihinen**.

Seuraava podcast julkaistaan 20.2: **Timo Vesalan** johdolla **vihreästä siirtymästä** keskustelevat Syken erikoistutkija **Katriina Alhola** ja tutkimusjohtaja **Olli-Pekka Ruuskanen** Pellervon taloustutkimus PTT:stä.

Kuuntele ja seuraa podcastia [Spotifyssa](#), [SoundCloudissa](#) tai [Applen](#) tai [Googlen](#) podcastit-sovelluksissa.



Timo Vesala
Pääekonomisti

 @TimoVesala

Kuntarahoitus





Vastuuvapauslauseke

Kuntarahoitus on laatinut tämän esityksen. Sen tiedot perustuvat esityksen laatimishetken tilanteeseen ja voivat muuttua ilman erillistä ilmoitusta.

Kuntarahoituksella ei ole velvollisuutta päivittää, muokata tai täydentää julkaisua. Esitystä ei ole laadittu erityisesti kenellekään henkilölle tai yhteisölle. Mitään siinä olevaa ei voi tulkita sijoitusneuvoksi tai tarjoukseksi ostaa tai myydä arvopapereita. Esityksen tai sen osan käyttäminen tai kopiointi on sallittua edellyttäen, että lähde mainitaan esitystä tai sen osaa käytettäessä tai kopioitaessa. Tätä esitystä tai sen kopioita ei saa levittää Yhdysvaltoihin eikä yhdysvaltalaisille vastaanottajille vastoin Yhdysvaltain laissa asetettuja rajoituksia. Myös muiden maiden lait ja säännökset voivat rajoittaa tämän esityksen levittämistä.