

Rakentamisen suhdannenäkymät Varsinais-Suomessa

Jouni Vihmo
Markku Leppälehto
Toukokuu 2021



Varsinais-Suomen asuntorakentaminen piristyy

Varsinais-Suomen talonrakentamisen suhdannetilanne on rakennusalan toimijoiden osalta koettu hyvänä. Rakennuttajat, suunnittelijat ja urakoitsijat odottavat töiden määrän pysyvän ennallaan tai kasvavan hieman kevään ja kesän aikana talvikauteen verrattuna. Lupakehityksen perusteella rakentaminen hidastuu hieman. Asuntorakentaminen piristyy kuitenkin selvästi.

Talousnäkymät

Globaalin talouden optimismi lisääntyy. Maailmantalous kääntyi kasvuun viime vuoden lopulla. Maailmankauppa on noussut koronakuopasta ja teollisuuden näkymät ovat parantuneet selvästi. Kasvun ennustetaan jatkuvan ripeänä myös ensi vuonna. Toipuminen on kuitenkin kesken ja saattaa vielä hidastua Suomen keskeisissä kauppakumppanimaissa. Raaka-aineiden maailmanmarkkinahinnoissa ja kuluttajahinnoissa on nähtävissä selvää nousua. Keskuspankit jatkavat silti laajaa elvytyspolitiikkaa.

Suomen talous kasvaa kuluvana vuonna 3 prosenttia. Alkuvuoden kasvua hidastivat verkkainen rokottamisen tahti ja laajat sulkutoimet. Kuluvan vuoden kasvu ajoittuu loppuvuoteen. Ensi vuonna talouskasvu jatkuu hidastuvana 2 prosentissa. Suomen talouskasvu hidastui jo ennen koronakriisiä eikä lähivuosille ole nähtävissä nopeaa kasvua.

Rakentaminen

Koronakriisin vaikutukset varsinaiseen rakennustuotantoon jäivät viime vuonna pieniksi. Optimismi taloudessa lisääntyy ja myös rakentamisen näkymä oikenee aiempaa paremmaksi. Laskeva lupakehitys ja yritysten heikko suhdannenäkymä pitävät näkymän toistaiseksi laimeana. Eri rakentamisen lajien kehitys eriytyy. Työllisyyden lasku hidastuu. Rakentamisella on edessä paluu hidastuvan Suomen talouden talutusnuoraan.

Vuonna 2020 rakennusinvestoinnit vähenivät 1,1 prosenttia. Talonrakennusinvestoinnit vähenivät 1,9 prosenttia ja maa- ja vesirakennusinvestoinnit kasvoivat 1,8 prosenttia. Talonrakennustöitä aloitettiin ennakkotietojen perusteella hieman yli 39 miljoonaa kuutiometriä.

Kuluvana vuonna aloitetaan arviolta 37 000 asunnon rakentaminen. Ensi vuonna aloitusten määrä laskee 34 000 asuntoon. Matalat korot tukevat sekä sijoittaja- että kuluttajakysyntää. Alueellinen eriytyminen jatkuu. Kasvuseutujen asuntorakentamista hidastaa tonttipula.

Viime vuosi oli asuntomarkkinoilla monen yllättävän käänteen vuosi. Odotukset laskevassa suhdanteessa sinnittelevälle asuntorakentamiselle olivat vuoden alussa kovalla tasolla. Koronakriisi pysäytti keväällä asuntoaloitukset ja romahdutti asuntauksen. Kuluttajien asunnon ostoaikomukset pysyivät kuitenkin koko vuoden korkealla tasolla ja asuntojen kauppamäärät normalisoituivat nopeasti yhteiskunnan avauduttua kesällä. Myynissä olevien uusien asuntojen määrä pysyi koko vuoden matalalla tasolla. Näkymien normalisoituminen ja niukkuus tarjonnassa käänsivät asuntojen aloitukset kesällä jälleen kasvuun. Loppuvuonna myös asuntorakentamisen lupamäärät kääntyivät selvään kasvuun.

Toimitilarakentaminen pysyi viime vuonna hyvällä tasolla pitkien rakennusaikojen johdosta. Rakennuslupien määrä sen sijaan laski selvästi. Muun kuin asuinrakentamisen aloitusten ennakoidaan vähenevän tänä vuonna 5 prosenttia vajaaseen 26 miljoonaan kuutiometriin. Ensi vuonna lähes kaikkien toimitilojen rakentaminen kääntyy pieneen kasvuun.

Rakentamisen kokonaismäärä laskee tänä vuonna pari prosenttia. Ensi vuonna pysytään kuluvan vuoden tasolla.

Talousnäkymät Varsinais-Suomessa

EK:n suhdannebarometrin mukaan Lounais-Suomen yritykset arvioivat suhdannetilanteen kohenneen vuoden 2021 alkukuukausina, mutta tämänhetkinen tilanne on edelleen normaaliaikoja huonompi. Lähikuukausien suhdanneodotuksissa on tapahtunut selkeää paranemista, sillä

huhtikuussa suhdannenäkymien saldoluku oli +14, kun vastaava saldoluku oli tammikuussa -8. Lounais-Suomen yritysten suhdannenäkymät ovat koko maan keskiarvoa kirkkaammat.

Tuotanto- ja myyntimäärät supistuivat hiveneren alkuvuodesta 2021, mutta tuotannon ennakoitaan vauhdittuvan selkeästi kesän lähestyessä. Henkilökunnan määrä supistui tammi-maaliskuussa. Lähi-kuukausille odotetaan kausivaihtelu huomioiden hienoista nousua.

Rakentaminen Varsinais-Suomessa

Varsinais-Suomen rakennusmarkkinoiden koko on reilut 3 miljardia eli noin 9 prosenttia koko maan markkinoista. Rakentaminen työllisti alueella viime vuonna keskimäärin 16 000 henkilöä. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan työllisyys heikkeni 600 hengellä edellisvuodesta.

Vuonna 2020 aloitettiin Varsinais-Suomessa 3,6 miljoonaa kuutiometriä erilaisia talonrakennustöitä, mikä oli 4 prosenttia edellisvuotta vähemmän. Rakennuslupia myönnettiin vastaavasti 5 prosenttia vähemmän. Lupien väheneminen ennakoitiin rakentamisen pientä hidastumisesta Varsinais-Suomessa.

Asuntotuotanto

Vuonna 2020 aloitettiin ennakkotietojen mukaan 3 568 asunnon rakentaminen, mikä oli 27 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Rakennusluvut kasvoivat 32 prosenttia. Omakotitalojen aloitusmäärät vähenivät 11 prosenttia edellisvuodesta. Asuinkerrostalohuoneistoja puolestaan aloitettiin 45 prosenttia enemmän ja niille myönnettyjen rakennuslupien määrä kasvoi 52 prosenttia edellisvuodesta. Turussa vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat viime vuoden aikana 3,8 prosenttia.

Toimitilarakentaminen

Muun talonrakentamisen aloitukset vähenivät 8 prosenttia viime vuonna. Liike- ja toimistorakennusten aloitusmäärät vähenivät 47 prosenttia.

Julkinen palvelurakentaminen väheni lähes 25 prosenttia. Teollisuus- ja varastorakentaminen sen sijaan kasvoi 9 prosenttia vuodesta 2019. Myönnettyt rakennusluvut ennakoivat rakentamisen hidastuvan edelleen etenkin liike- ja toimistorakentamisen puolella.

Talonrakentamisen suhdannenäkymät Varsinais-Suomessa

Rakennuttajien mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut hyvä. Teetettävien töiden määrä seuraavana puolivuotiskautena kasvaa hieman edellisen puolivuotiskauden tasolta. Rakennuttajien ja tilaajien arvioiden mukaan asuntotuotanto kasvaa selvästi. Myös korjaustoiminnan arvioidaan kasvavan. Toimitilarakentaminen sen sijaan vähenee hieman edelliseen puolivuotisjaksoon verrattuna. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä rakennuttajat pitävät ammattitaitoisen henkilöstön puutetta, tonttimaan puutetta sekä tarjousten korkeaa hintatasoa.

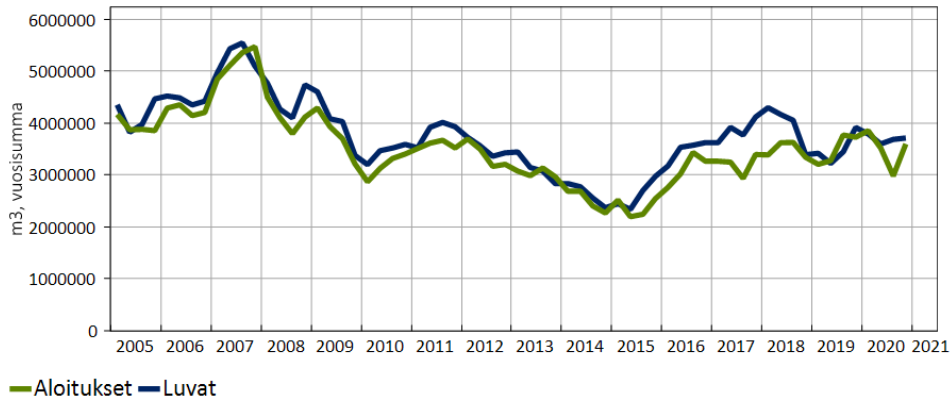
Suunnittelijoiden mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut hyvä. Suunnittelutöiden määrän odotetaan pysyvän ennallaan edelliseen puolivuotisjaksoon verrattuna. Myös suunnittelijoiden mukaan asuntotuotanto kasvaa ja toimitilarakentaminen vähenee. Korjaustoiminnan arvioidaan myös lisääntyvän. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä suunnittelijat pitävät kireitä aikatauluja sekä ammattitaitoisten suunnittelijoiden puutetta ja suunnittelupalkkioiden alhaista tasoa.

Talonrakennusurakoitsijat arvioivat talonrakentamisen suhdannetilanteen olleen viimeisen puolenvuoden aikana hyvä. Talonrakennustöiden määrän odotetaan kasvavan kevään ja kesän aikana hieman. Urakoitsijoiden mukaan asuntotuotannon ja korjausrakentamisen ennakoitaan kasvavan seuraavan puolen vuoden aikana. Myös urakoitsijat arvioivat toimitilarakentamisen vähenevän. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä urakoitsijat pitävät panoshintojen nousua, urakkahintojen laskua sekä ammattitaitoisen henkilöstön puutetta.

Rakentaminen piristyy Varsinais-Suomessa

Koko rakentaminen Varsinais-Suomessa, m³

Kaikki rakennukset

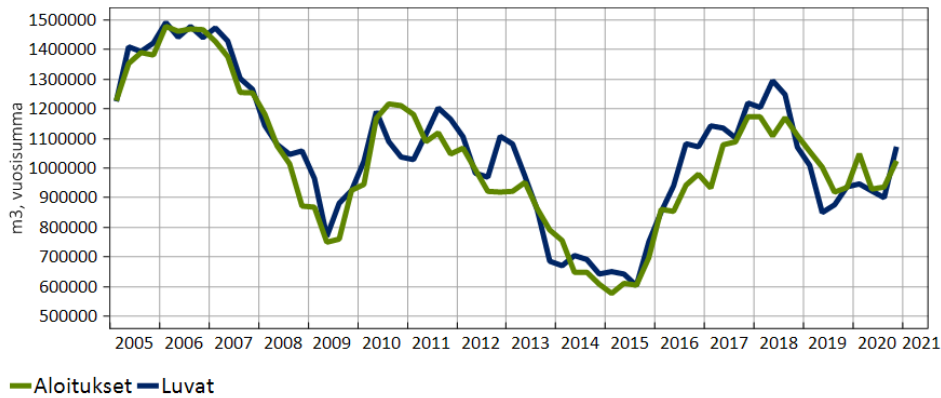


Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Asuntorakentaminen loppuvuonna kasvuun

Asuinrakentaminen Varsinais-Suomessa, m³

Asuinrakennukset

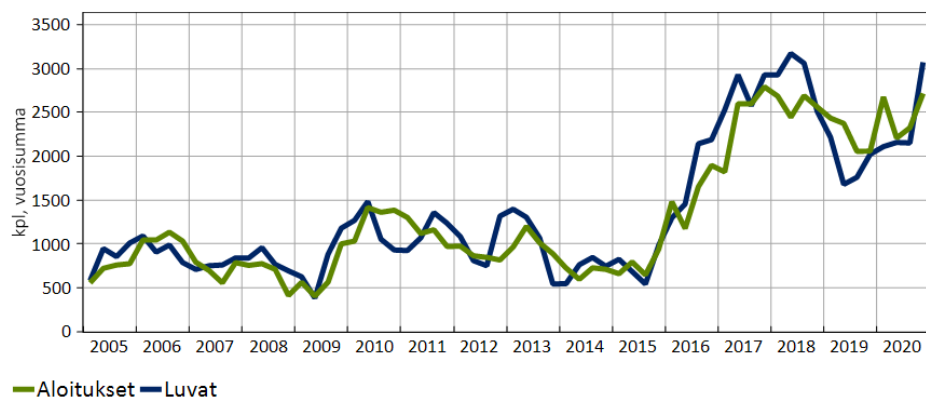


Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Kerrostalorakentaminen piristyy selvästi

Asuntotuotanto Varsinais-Suomessa, kerrostalot, kpl

Asuntotuotanto, kerrostalot

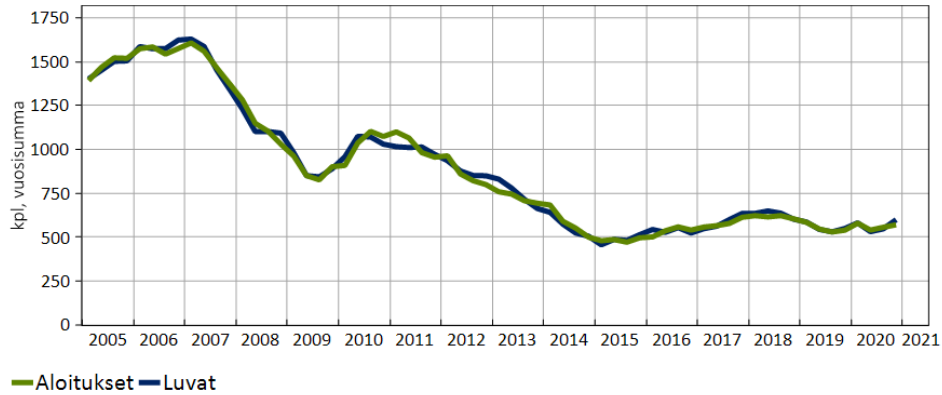


Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Omakotitalojen rakentaminen kääntyy kasvuun

Asuntotuotanto Varsinais-Suomessa, omakotitalot, kpl

Asuntotuotanto, erilliset pientalot

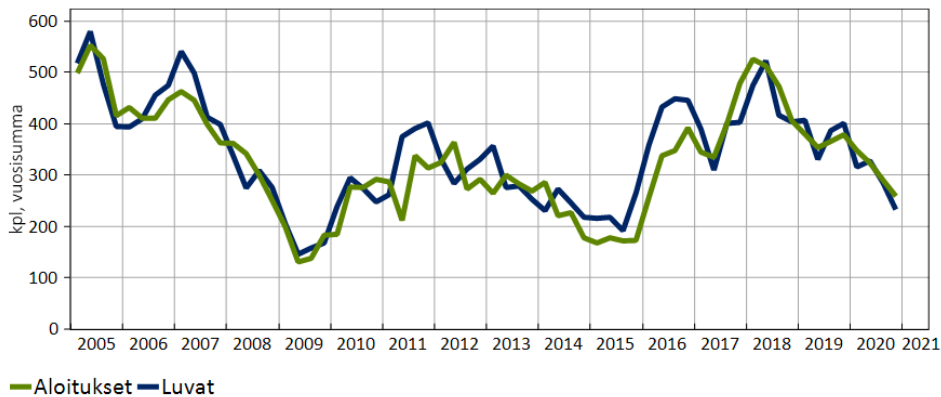


Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Rivitalojen rakentaminen hidastuu

Asuntotuotanto Varsinais-Suomessa, rivitalot, kpl

Asuntotuotanto, rivi- ja ketjutalot

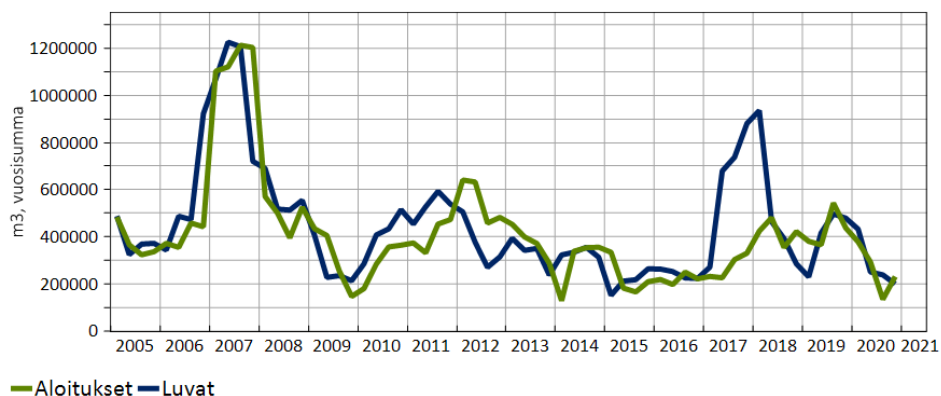


Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Liike- ja toimistorakentamista vaivaa epävarmuus

Liike- ja toimistorakentaminen Varsinais-Suomessa, m³

Liike- ja toimistorakennukset

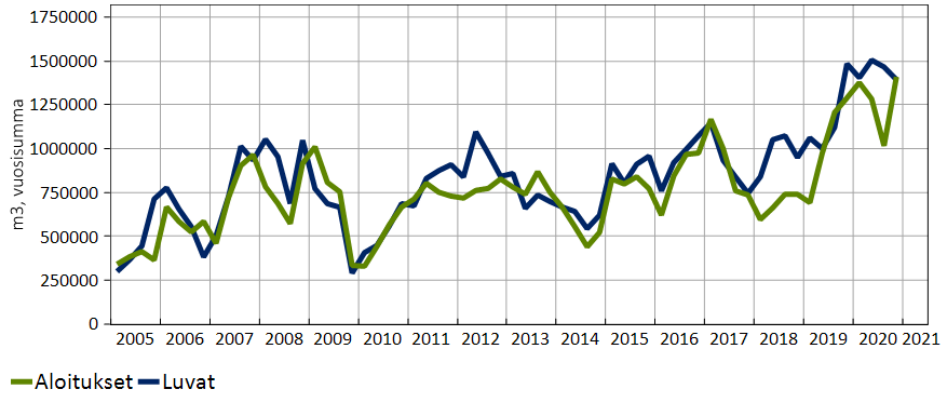


Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Teollisuusrakentamisessa nousua

Teollisuus- ja varastorakentaminen Varsinais-Suomessa, m³

Teollisuus- ja varastorakennukset

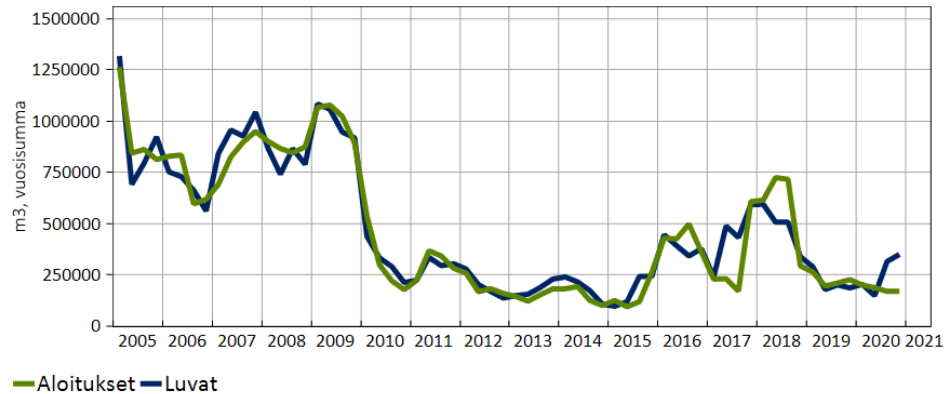


Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Julkinen palvelurakentaminen kääntyy kasvuun

Julkinen palvelurakentaminen Varsinais-Suomessa, m³

Julkiset palvelurakennukset

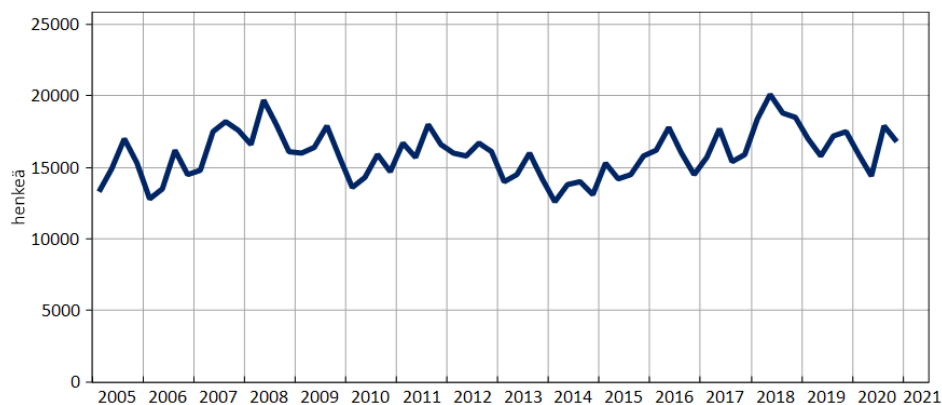


Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Rakentamisen työllisyys ei pudonnut

Rakentamisen työllisyys Varsinais-Suomessa, henkeä

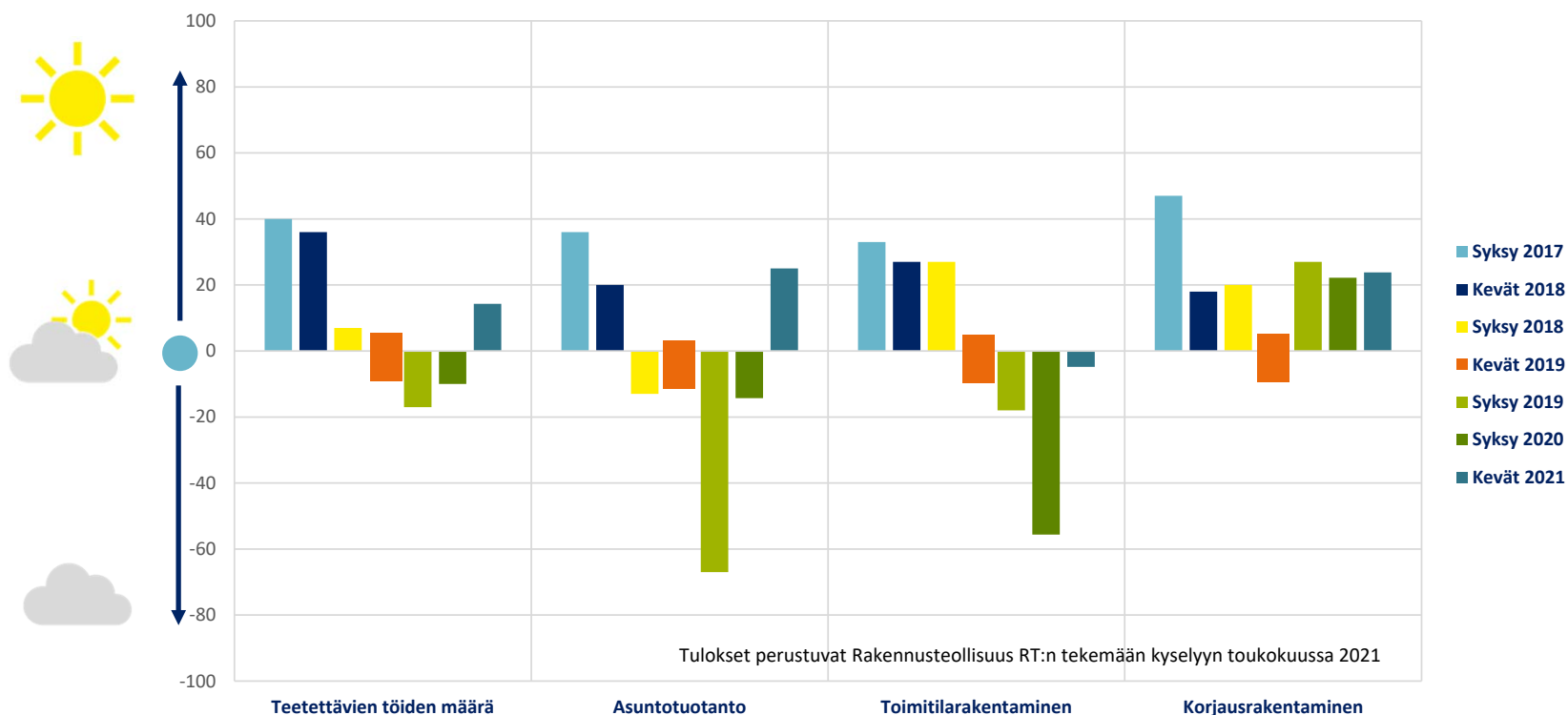
Rakentamisen työllisyys



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

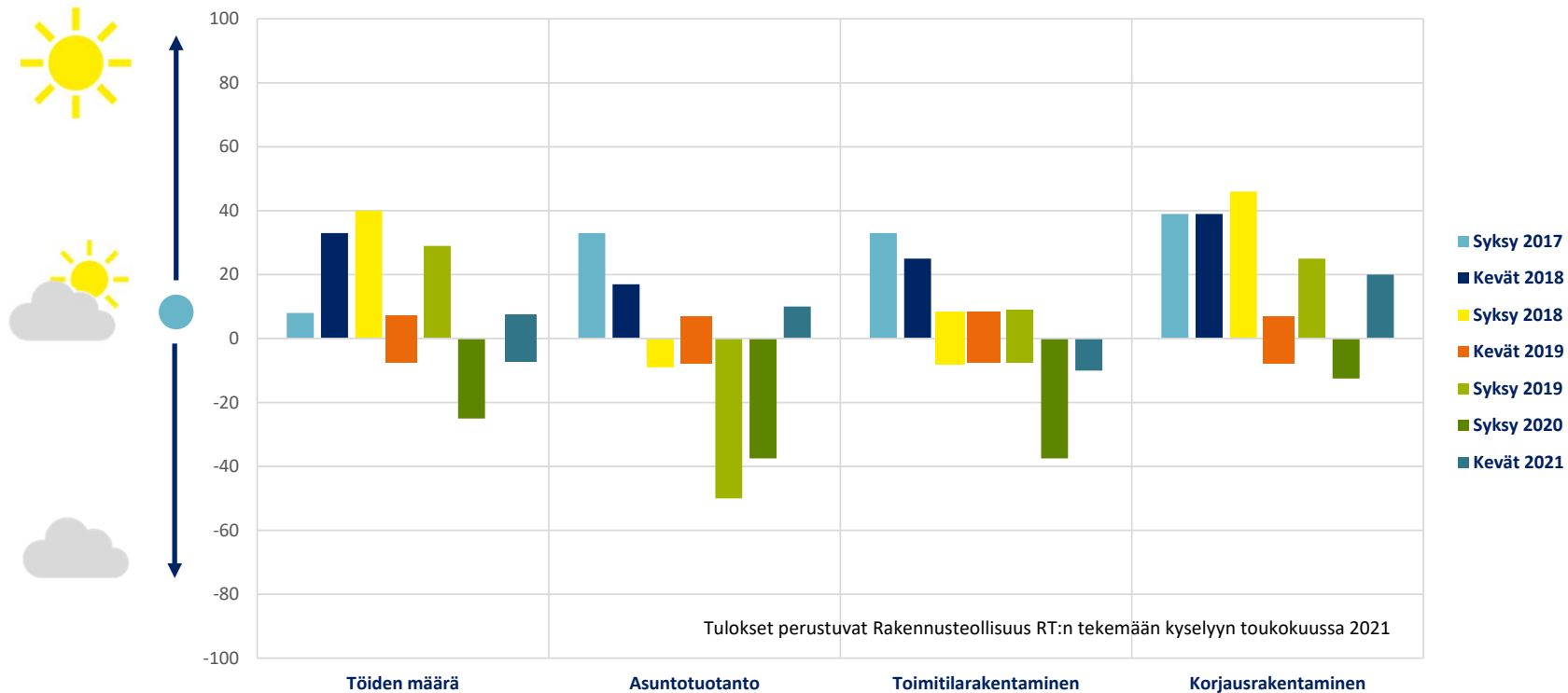
Rakennuttajien suhdannetilanne Varsinais-Suomessa on ollut hyvä

Arvio talonrakentamisen suhdannetilanteesta seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon (saldoluku)



Suunnittelijoiden suhdannetilanne Varsinais-Suomessa on ollut hyvä

Arvio talonrakentamisen suhdannetilanteesta seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon (saldoluku)



Urakoitsijoiden suhdannetilanne Varsinais-Suomessa on ollut hyvä

Arvio talonrakentamisen suhdannetilanteesta seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon (saldoluku)

