Rakennusteollisuus

Rakentamisen suhdannenäkymät Varsinais-Suomessa

Sami Pakarinen
Markku Leppälehto
Lokakuu 2017

Varsinais-Suomen talonrakentamisen suhdannetilanne jatkuu hyvänä

Varsinais-Suomen talonrakentamisen suhdannetilanne on rakennusalan toimijoiden osalta koettu yhä hyvänä. Talonrakennusurakoitsijat odottavat talonrakennustöiden vähenevän hieman kevääseen mentäessä. Siitä huolimatta asuntorakentamisen näkymät ovat myönteiset ja toimitilarakentamisenkin nähdään lisääntyvän. Korjausrakentamisen ennakoidaan pysyvän entisellä tasolla. Ammattitaitoisen henkilöstön puute estää tuotannon kasvua.

Talousnäkymät

Maailmantalous kasvaa tänä ja ensi vuonna noin kolmen prosentin vauhtia. Maailmankauppa on kasvanut jo viime vuoden lopulta lähtien. Kasvua ylläpitävät erityisesti kehittyvät taloudet, mutta myös euroalueen talous on nyt hyvässä kasvussa. Viime vuosien tapaan epävarmuustekijöitä riittää. Yhdysvaltain noususuhdanteen päätös, Kiinan velkaantuminen, Ruotsin asuntomarkkinat sekä Korean niemimaan tilanne väijyvät hyvän talouskehityksen taustalla.

Suomen talous kasvaa tänä vuonna ja ensi vuonna selvästi ennakoitua nopeammin. Nyt yksityisen kulutuksen että investointien lisäksi vientikysyntä on kääntynyt nousuun. Yksityisen kulutuksen kasvua tukee työllisyyden kasvu, joka jatkuu ensi vuoden puolelle. Investoinnit kasvavat nyt eniten kone- ja laiteinvestointien vetämänä, mutta rakennusinvestoinnitkin kasvavat hyvää vauhtia. Vienti saa vetoapua Euroopan myönteisestä talouskehityksestä. Suomen talous kasvaa tänä vuonna 3-4 prosenttia ja ensi vuonnakin noin 3 prosenttia.

Rakentaminen

Rakennusinvestoinnit kasvoivat vuoden toisella neljänneksellä ennakkotietojen mukaan 8,6 prosenttia edellisvuodesta. Investoinnit asuinrakennuksiin lisääntyivät 7,6 prosenttia ja toimitiloihin vastaavasti 12,9 prosenttia. Maa- ja vesirakennusinvestoinnit kasvoivat puolestaan 5,5 prosenttia. Talonrakennustöiden aloitukset nousivat vuosisummana toisella neljänneksellä 39 miljoonaan kuutiometriin.

Asuntojen aloitukset ovat jatkaneet kovaa nousuaan kuluvan vuoden aikana. Aloitusten kasvu on kohdistunut yhä pieniin kerrostaloasuntoihin kasvukeskuksissa. Asuntorahastot ovat olleet yhä aktiivisia, mutta niiden osuus uudisasuntotuotannosta on hivenen laskenut. Talouden kasvun myötä kuluttajakysyntä on piristynyt selvästi. Talouskasvun myötä on käynnistynyt myönteinen kehä, jossa korkea luottamus ja koheneva työllisyys ruokkivat toisiaan. Valtion tukema asuntotuotanto nousee hieman tänä vuonna, mutta kasvua rajoittaa vapaarahoitteisen tuotannon hyvä imu. Uusia asuntoja arvioidaan aloitettavan tänä vuonna huimat 43 000. Asuntomarkkinoita siivittää yhä ennätysmatalat korot. Asuntomarkkinoille valmistuu vuoden 2019 alkuun mennessä runsaasti uusia vuokra-asuntoja, joka voi vähentää asuntorahastojen halukkuutta investoida markkinoille. Uudisasuntotuotannon näkymät ensi vuodelle ovat kuitenkin historiaan nähden hyvät nimenomaan kuluttajakysynnän ansiosta. Vuonna 2018 asuntoaloituksia ennakoidaan kertyvän hieman tätä vuotta vähemmän, yhteensä 40 000.

Toimitilarakentaminen on myös kasvussa. Parhaiten talouden noususuhdanne näkyy uusien toimistotilojen aloituksissa, jotka ovat kääntyneet kasvuun. Teollisuusrakentaminen ei ole vielä osoittanut piristymisen merkkejä, mutta aloitusten ennakoidaan kasvavan ensi vuonna viennin hyvän vedon ansiosta. Koko talonrakentamisen kuutiot kasvavat tänä vuonna 39 miljoonaan. Korjausrakentamisen kasvuvauhti hidastuu aiemmasta 1,5 prosentin tasolle. Syynä on uudisrakentamisen hyvä vire, joka luo resurssirajoitteita myös korjauspuolelle.

Rakentamisen kokonaismäärä kasvanee tänä vuonna 4 prosenttia. Ensi vuonna kasvu hidastuu 2 prosenttiin.

Talousnäkymät Varsinais-Suomessa

EK:n aluebarometrin mukaan Lounais-Suomen teollisuuden ja rakentamisen suhdannetilanne oli

kesällä tavanomaista parempi. Myös suhdanne-odotukset lähikuukausille voimistuivat. Tuotanto kasvoi alkukesän aikana ja tuotanto-odotukset syksylle ovat myös myönteiset. Heinäkuussa tuotantokapasiteetti oli kokonaan käytössä 91 prosentilla vastaajista. Työvoiman määrä kasvoi alkukesän aikana ja sen arvioidaan pysyvän ennallaan. Suurin tuotannon kasvueste on tällä hetkellä ammattitaitoisen työvoiman saanti.

Lounais-Suomen palvelujen suhdannetilanne nousi tavanomaista paremmaksi. Myös lähikuukausia koskevat suhdannenäkymät ovat valoisia. Sekä myyntimäärien että henkilökunnan määrän arvioidaan jatkavan kasvuaan syksyyn mentäessä.

Rakentaminen Varsinais-Suomessa

Varsinais-Suomen rakennusmarkkinat olivat noin 2,6 miljardia euroa viime vuonna, eli noin 8 prosenttia koko maan markkinoista. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan rakentaminen työllisti alueella kuluvan vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana keskimäärin 16 700 henkilöä. Työllisyys väheni 300 henkilöllä viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

Kuluvan vuoden toisella neljänneksellä talonrakennustöiden aloitusten vuosisumma oli ennakkotietojen mukaan Varsinais-Suomessa 3,5 miljoonaa kuutiometriä, mikä on 16 prosenttia enemmän kuin edellisvuoden vastaavana ajankohtana. Myönnettyjen rakennuslupien määrä oli vastaavasti 6 prosenttia edellisvuotta korkeammalla tasolla.

Asuntotuotanto

Asuntojen aloitukset olivat toisella neljänneksellä vuositasolla 3 612 kappaletta, mikä on peräti 70 prosenttia edellisvuotta enemmän. Myös rakennusluvat jatkoivat kasvuaan ollen 53 prosenttia edellisvuotta korkeammalla. Omakotitaloja aloitettiin 2 prosenttia vähemmän. Rivitaloja aloitettiin 7 prosenttia vähemmän suhteessa edellisen vuoden toisen neljänneksen vuosisummaan. Sen sijaan asuinkerrostalohuoneistoja aloitettiin 124 prosenttia enemmän ja luvatkin olivat kaksinkertaistuneet edellisvuodesta. Turun vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat toisella neljänneksellä 3 prosenttia edellisvuodesta.

Toimitilarakentaminen

Muun talonrakentamisen aloitukset lisääntyivät vuosisummana 11 prosenttia toisella neljänneksellä. Liike- ja toimistorakennusten aloitusmäärät kasvoivat 15 prosenttia ja julkisten palvelurakennusten aloitukset vastaavasti 31 prosenttia edellisvuodesta. Teollisuus- ja varastorakennusten aloitukset sen sijaan vähenivät 7 prosenttia.

Talonrakentamisen suhdannenäkymät Varsinais-Suomessa

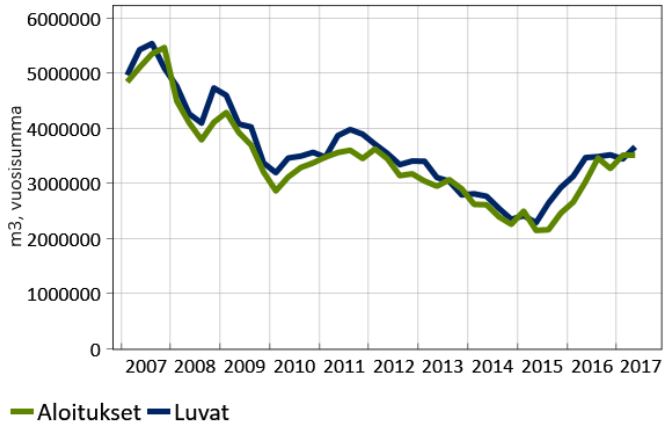
Rakennuttajien mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut hyvä. Teetettävien töiden määrä seuraavana puolivuotiskautena lisääntyy verrattuna edeltävään puolivuotiskauteen. Rakennuttajien ja tilaajien arvioiden mukaan sekä asuntotuotanto että toimitilarakentaminenkin lisääntyvät seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon. Myös korjaustoiminnan arvioidaan kasvavan. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä rakennuttajat pitävät tarjousten korkeaa hintatasoa ja ammattitaitoisen henkilöstön puutetta.

Suunnittelijoiden mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut hyvä. Suunnittelutöiden määrän odotetaan varovaisesti lisääntyvän kevääseen mentäessä. Suunnittelijoiden mielestä asuntotuotanto kasvaa, samoin toimitilarakentaminenkin ja korjaustoiminta. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä suunnittelijat pitävät ammattitaitoisten suunnittelijoiden puutetta sekä kireitä aikatauluja.

Talonrakennusurakoitsijat arvioivat talonrakentamisen suhdannetilanteen olleen viimeisen puolenvuoden aikana hyvä. Talonrakennustöiden määrän odotetaan kuitenkin vähentyvän hieman kevääseen mentäessä. Urakoitsijat odottavat asuntotuotannon kasvavan. Myös toimitilarakentamisen ennakoidaan lisääntyvän seuraavan puolen vuoden aikana. Korjausrakentamisen ennakoidaan pysyvän ennallaan. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä urakoitsijat pitävät pulaa ammattitaitoisista toimihenkilöistä sekä tonttimaan puutetta.

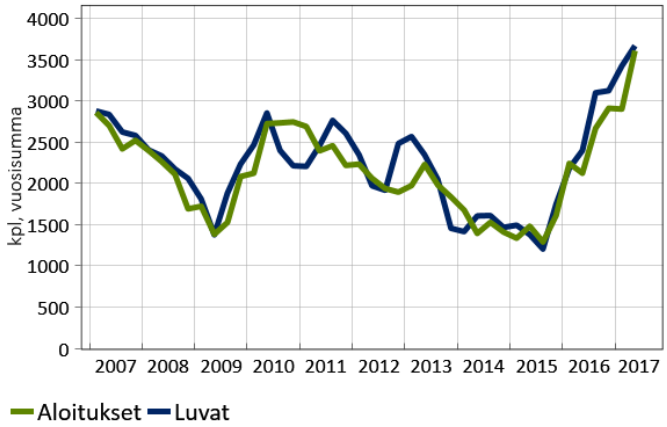
Varsinais-Suomen rakentaminen

Kaikki rakennukset



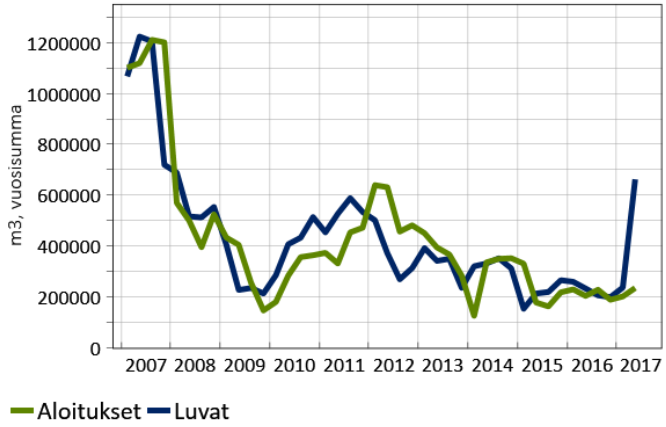
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Asuntotuotanto



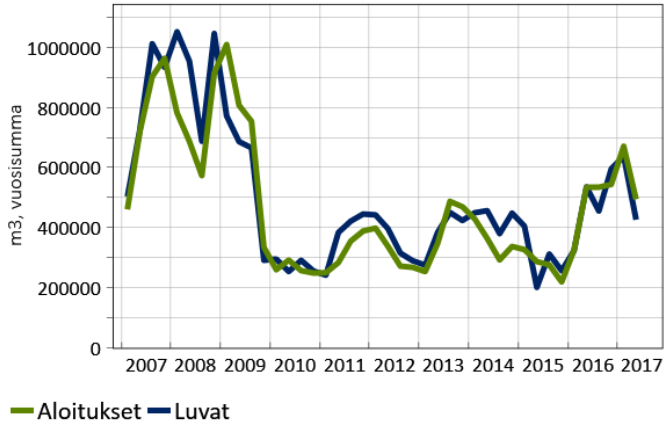
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Liike- ja toimistorakennukset



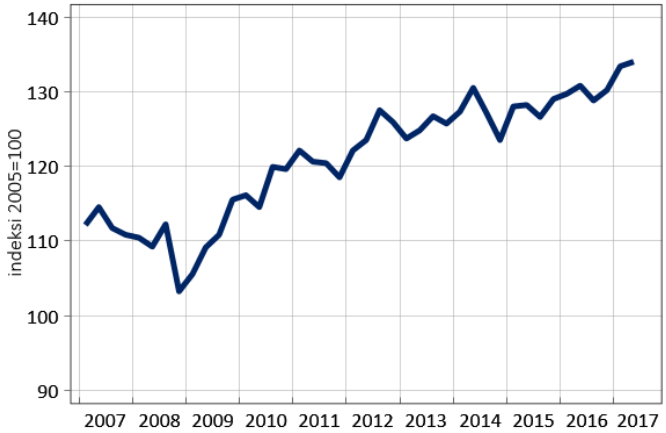
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Teollisuus- ja varastorakennukset



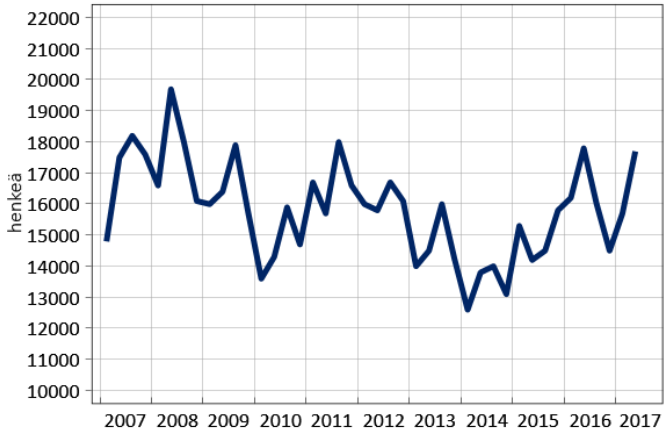
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintaindeksi, Turku



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Rakentamisen työllisyys



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Rakennuttajien suhdannetilanne Varsinais-Suomessa, lokakuu 2017

Talonrakentamisen suhdannetilanne on viimeisen puolenvuoden aikana ollut hyvä

Arvio teetettävien töiden määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio asuntotuotannon määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio toimitilarakentamisen määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio korjausrakentamisen määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä rakennuttajat pitävät tarjousten korkeaa hintatasoa sekä ammattitaitoisen henkilöstön puutetta.

Vähenee | Pysyy samana | Kasvaa

Syksy 2016
Kevät 2017
Syksy 2017

Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn lokakuussa 2017

Suunnittelijoiden suhdannetilanne Varsinais-Suomessa, lokakuu 2017

Talonrakentamisen suhdannetilanne on viimeisen puolenvuoden aikana ollut hyvä

Arvio suunnittelutöiden määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio asuntotuotannon määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio toimitilarakentamisen määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio korjausrakentamisen määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä suunnittelijat pitävät ammattitaitoisten suunnittelijoiden puutetta sekä kireitä aikatauluja.

Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn lokakuussa 2017

Urakoitsijoiden suhdannetilanne Varsinais-Suomessa, lokakuu 2017

Talonrakentamisen suhdannetilanne on viimeisen puolenvuoden aikana ollut hyvä

Arvio talonrakennustöiden määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio asuntotuotannon määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio toimitilarakentamisen määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio korjausrakentamisen määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä urakoitsijat pitävät pulaa ammattitaitoisista toimihenkilöistä ja tonttimaan puutetta.

Vähenee | Pysyy samana | Kasvaa

Syksy 2016
Kevät 2017
Syksy 2017

Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn lokakuussa 2017