

Rakentamisen suhdannenäkymät Varsinais-Suomessa

Sami Pakarinen
Markku Leppälehto
Lokakuu 2018



Varsinais-Suomen talonrakentamisen suhdannetilanne jatkuu hyvänä

Varsinais-Suomen talonrakentamisen suhdannetilanne on rakennusalan toimijoiden osalta koettu yhä hyvänä. Talonrakennusurakoitsijat odottavat talonrakennustöiden vähenevän hieman kevääseen mentäessä. Asuntorakentamisen näkymät ovat heikentyneet, mutta toimitila- ja korjausrakentamisen nähdään lisääntyvän. Urakoitsijoiden näkökulmasta ammattitaitoisten toimihenkilöiden puute sekä panoshintojen nousu estävät tuotannon kasvua.

Taloussnäköymät

Maailmantalous kasvaa tänä ja ensi vuonna 3-4 prosentin vauhtia. Kasvuvauhti on kuitenkin hidastumaan päin erityisesti kahdesta syystä. Ensiksi suurvaltojen välisessä kauppasodassa ei ole kuin häviöitä ja sen vaikutukset kasvuun ovat jo nyt nähtävissä. Toiseksi, kiristynyt rahapolitiikka erityisesti Yhdysvalloissa heikentää rahoitusolosuhteita ja leikkaa kasvunäkymiä. Ohjauksorkojen nostaminen luo epävarmuutta erityisesti kehittyviin talouksiin, sillä dollarin vahvistuessa kyseisten maiden vaihtotase-, velka- ja inflaatio-ongelmien hoito heikkenee. Euroopassa rahapolitiikan kiristyminen odottaa vielä tuloaan noin vuoden verran.

Suomen talous kasvaa tänä ja ensi vuonna hyvää vauhtia. Nyt yksityisen kulutuksen että investointien lisäksi vientikysyntä vetää. Yksityisen kulutuksen kasvua on tukenut työllisyyden kasvu, joka jatkuu ensi vuoden puolelle. Investoinnit kasvavat yhä, mutta ripeästi kasvaneet kone- ja laiteinvestoinnitkin rauhoittuvat. Suomen talous kasvaa tänä vuonna 2,5 prosenttia ja ensi vuonna noin 2 prosenttia. Kasvunäkymät ovat tulleet hieman keväältä alaspäin, mutta pitkän aikavälin potentiaaliin nähden nykyinen kasvu on hyvällä tasolla.

Rakentaminen

Rakennusinvestoinnit kasvoivat vuoden toisella neljänneksellä ennakkotietojen mukaan 6,2 prosenttia edellisvuodesta. Investoinnit asuinrakentamiseen lisääntyivät 8,5 prosenttia ja toimitiloihin vastaavasti 5,1 prosenttia. Maa- ja vesirakennusinvestoinnit kasvoivat puolestaan 0,8 prosenttia. Talonrakennustöiden aloitukset olivat vuosisummana toisella neljänneksellä noin 40 miljoonaan kuutiometriä.

Asuntojen uudisrakentaminen on ollut tämän vuoden aikana yhä kasvussa. Kasvu on tapahtunut

pääasiassa vain kerrostaloasunnoissa, joissa aloitukset ylsivät viime vuonna 44 000 asuntoon. Tänä vuonna aloituksen ovat kesäkuukausien aikana ylläneet tätä korkeammalle, mutta rakennuslupien käänne kevään aikana painanee asuntoaloitukset viime vuoden tasolle vuoden loppuun mentäessä.

Asuntojen keskikoko on painunut viimeisten vuosien aikana hyvin nopeasti alaspäin. Tuotannon painottuminen entistä pienempiin asuntoihin on seurausta useasta tekijästä. Yhden ja kahden hengen kotitalouksien suuri osuus väestöstä, sijoittajakysyntä sekä taloudellisen liikkumavaran kapeeneminen pitkittyneen taantuman seurauksena ovat osaltaan vaikuttaneet kehitykseen. Parin viime vuoden aikana talous on kuitenkin kääntynyt kasvuun ja kotitalouksilla on keskimäärin paremmat mahdollisuudet siirtyä asunnosta toiseen. Ensi vuonna asuntoaloituksia ennakoidaan kertyvän koko maassa yhteensä 39 000 asuntoa.

Muun kuin asuinrakentamisen aloitusten ennakoidaan vähenevän tänä vuonna runsaat pari prosenttia noin 26,5 miljoonaan kuutiometriin. Lasku painottuu käyttötarkoituksissa halvempaan rakentamiseen kuten varastoihin ja maatalousrakennuksiin. Sen sijaan arvokkaammassa rakennuskohteissa kuten toimisto-, sairaala- ja kouluhankkeissa kuutiomäärät kasvavat ja nostavat tuotannon volyymin vielä ensi vuonna plus-salle. Korjausrakentaminen jatkaa tasaista puolen-toista prosentin kasvuaan tänä ja ensi vuonna. Asuntojen korjaukset kasvavat kasvuseuduilla. Pula ammattitaitoisesta työvoimasta rajoittaa korjausrakentamisenkin kasvua.

Rakentamisen kokonaismäärä kasvaneen tänä vuonna 3 prosenttia. Ensi vuonna kasvu painuu nolliin.

Talou näkymät Varsinais-Suomessa

EK:n aluebarometrin mukaan Lounais-Suomen teollisuuden, rakentamisen ja palveluiden suhdannetilanne koheni hieman kesän alussa. Suhdanneodotukset ovat pysyneet ennallaan. Tuotanto kasvoi alkukesän aikana ja tuotanto-odotukset syksyllä ovat myös myönteiset. Työvoiman määrä kasvoi alkukesän aikana ja sen arvioidaan jatkavan kasvuaan myös syksyn aikana. Suurin tuotannon kasvuste on tällä hetkellä yhä ammattitaitoisen työvoiman saanti. Myös kysynnän heikkous vaivasi noin neljänneistä vastaajista. Kannattavuuden arvioidaan kohentuvan hieman vuodentakaiseen verrattuna.

Rakentaminen Varsinais-Suomessa

Varsinais-Suomen rakennusmarkkinat olivat noin 3 miljardia euroa viime vuonna, eli noin 9 prosenttia koko maan markkinoista. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan rakentaminen työllisti alueella kuluvan vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana keskimäärin 19 250 henkilöä. Työllisyys kasvoi peräti 2 550 henkilöllä viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.

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

Asuntotuotanto

Asuntojen aloitukset olivat toisella neljänneksellä vuositasolla 3 687 kappaletta eli vajaat neljä prosenttia edellisvuotta korkeammalla tasolla. Myös rakennusluvat jatkoivat kasvuaan ollen 13 prosenttia edellisvuotta korkeammalla. Omakotitaloja aloitettiin 2 prosenttia enemmän. Rivitaloja aloitettiin vastaavasti 62 prosenttia enemmän suhteessa edellisen vuoden toisen neljänneksen vuosisummaan. Sen sijaan asuinkerrostalohuoneistoja aloitettiin 3 prosenttia vähemmän, mutta luvat olivat vielä 7 prosentin kasvussa edellisvuodesta. Turun vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat toisella neljänneksellä 1,8 prosenttia edellisvuodesta.

Toimitilarakentaminen

Muun talonrakentamisen aloitukset lisääntyivät vuosisummana 6 prosenttia toisella neljänneksellä. Liike- ja toimistorakennusten aloitusmäärät kasvoivat 111 prosenttia. Julkisten palvelurakennusten aloitukset vähenivät vastaavasti 3 prosenttia edellisvuodesta ja teollisuus- ja varastorakennusten aloitukset laskivat puolestaan 21 prosenttia.

Talonrakentamisen suhdannenäkymät Varsinais-Suomessa

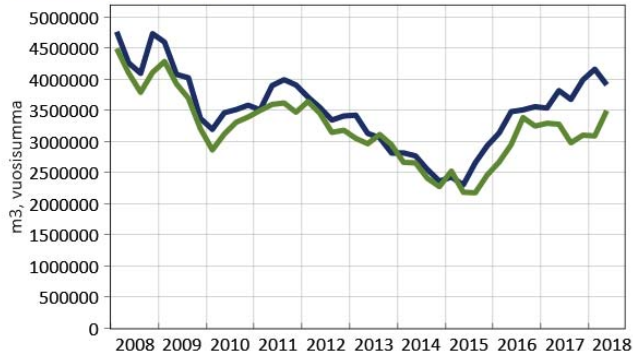
Rakennuttajien mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut hyvä. Pieni enemmistö näkee teetettävien töiden määrän seuraavana puolivuotiskautena lisääntyvän verrattuna edeltävään puolivuotiskauteen. Rakennuttajien ja tilaajien arvioiden mukaan asuntotuotanto vähenee, mutta toimitilarakentaminen lisääntyy seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon. Myös korjaustoiminnan arvioidaan yhä kasvavan. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä rakennuttajat pitivät tarjousten korkeaa hintatasoa ja tarjousten vähyyttä.

Suunnittelijoiden mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut todella hyvä. Suunnittelutöiden määrän odotetaan lisääntyvän kevääseen mentäessä. Suunnittelijoiden mielestä asuntotuotanto vähenee ja toimitilarakentaminen polkee paikallaan. Korjaustoiminnan nähdään kasvavan. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä suunnittelijat pitivät ammattitaitoisten suunnittelijoiden puutetta sekä kireitä aikatauluja.

Talonrakennusurakoitsijat arvioivat talonrakentamisen suhdannetilanteen olleen viimeisen puolenvuoden todella hyvä. Talonrakennustöiden määrän odotetaan kuitenkin vähentyvän hieman kevääseen mentäessä. Muiden toimijoiden tavoin myös urakoitsijat odottavat asuntotuotannon vähenevän. Sen sijaan toimitilarakentamisen ja korjausrakentamisen ennakoitaan lisääntyvän seuraavan puolen vuoden aikana. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä urakoitsijat pitivät pulaa ammattitaitoisista toimihenkilöistä sekä pannonhintojen kasvua.

Varsinais-Suomen rakentaminen

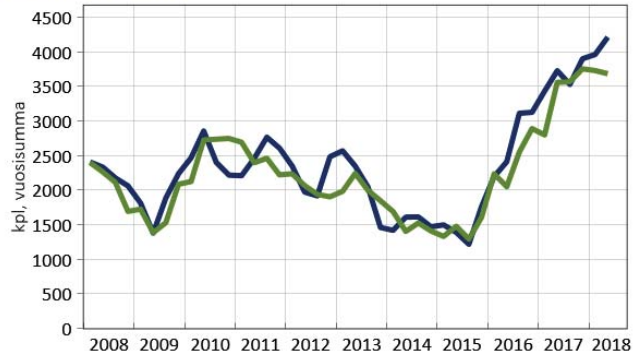
Kaikki rakennukset



— Aloitukset — Luvat

Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Asuntotuotanto



— Aloitukset — Luvat

Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

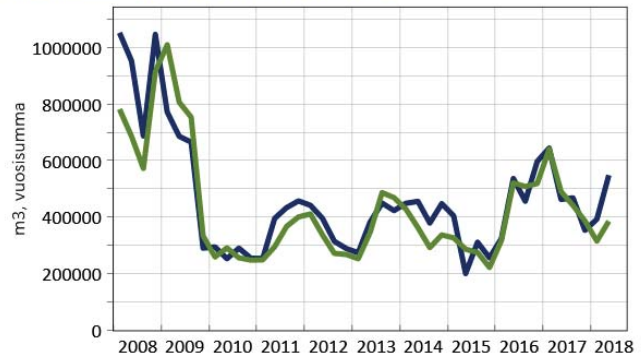
Liike- ja toimistorakennukset



— Aloitukset — Luvat

Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

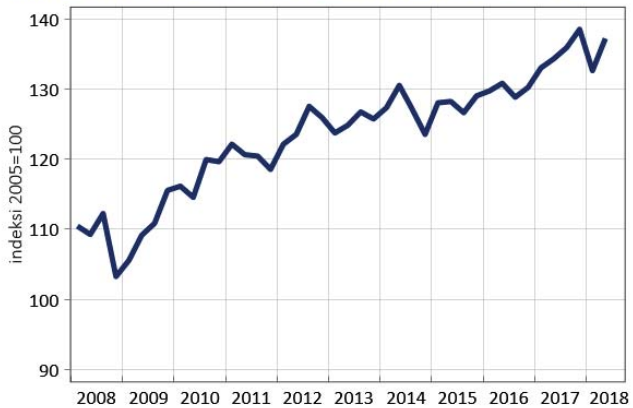
Teollisuus- ja varastorakennukset



— Aloitukset — Luvat

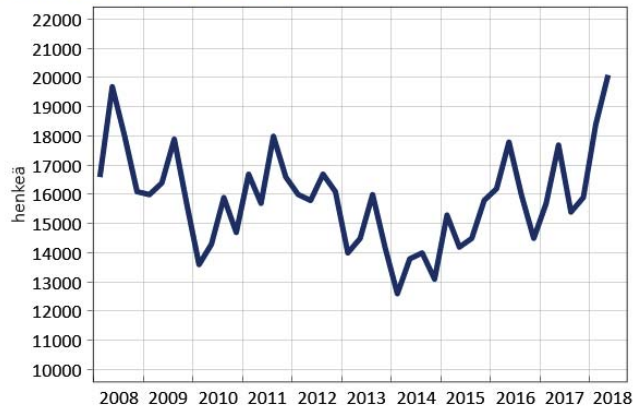
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintaindeksi, Turku



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Rakentamisen työllisyys



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Rakennuttajien suhdannetilanne Varsinais-Suomessa, lokakuu 2018

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 pitivät tarjousten korkeaa hintatasoa sekä tarjousten vähyyttä.



Vähenee



Pysyy samana



Kasvaa



Syksy 2017
 Kevät 2018
 Syksy 2018

Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn lokakuussa 2018

Rakennusteollisuus RT

11.10.2018

4



Suunnittelijoiden suhdannetilanne Varsinais-Suomessa, lokakuu 2018

Talonrakentamisen suhdannetilanne on viimeisen puolenvuoden aikana ollut todella 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 pitivät ammattitaitoisten suunnittelijoiden puutetta sekä kireitä aikatauluja.



Vähenee



Pysyy samana



Kasvaa



Syksy 2017



Kevät 2018



Syksy 2018

Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn lokakuussa 2018

Rakennusteollisuus RT

11.10.2018

5



Urakoitsijoiden suhdannetilanne Varsinais-Suomessa, lokakuu 2018

Talonrakentamisen suhdannetilanne on viimeisen puolenvuoden aikana ollut todella 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 panoshintojen kasvua.



Vähenee



Pysyy samana



Kasvaa



Syksy 2017



Kevät 2018



Syksy 2018

Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn lokakuussa 2018
Rakennusteollisuus RT

11.10.2018

6

