

Rakentamisen suhdannenäkymät Satakunnassa

Jouni Vihmo
Markku Leppälehto
Huhtikuu 2019



Satakunnan rakentamisen suhdannetilanne on ollut melko hyvällä tasolla

Satakunnan rakentamisen suhdannetilanne on viimeisen puolen vuoden aikana koettu melko hyvänä suunnittelijoiden ja rakennuttajien keskuudessa. Urakoitsijat kokivat suhdannetilanteen hyväksi. Suunnittelijat odottavat rakennustöiden kasvavan. Rakennuttajat odottavat rakennustöiden vähenevän. Urakoitsijat odottavat rakennustöiden säilyvän ennallaan. Kaikki toimijat odottavat asuntotuotannon vähenevän. Rakennuttajat ja urakoitsijat odottavat korjausrakentamisen kasvavan.

Talousnäkymät

Kansainvälisestä taloudesta on saatu viime aikoina lähinnä negatiivisia uutisia. Suomen suurimman vientimarkkinan Euroopan taloutta ennakoivat indikaattorit viittaavat jopa voimakkaaseen hidastumiseen. Epävarmuutta lisäävät kauppasota, Yhdysvaltain ja Kiinan talouden hidastuminen sekä poliittiset riskit ympäri maailmaa. Maailmantalouden kasvu jatkuu, mutta ennusteita reivataan alaspäin.

Suomen talouskasvu hidastuu tänä vuonna 1,5 prosenttiin ja ensi vuonna edelleen noin prosenttiin. Suomen tavaraviennin määrän kasvu pysähtyi jo viime vuonna ja kasvun painopiste siirtyy kotimaahan. Yksityinen kulutus kehittyi suotuisasti työllisyyden ja ostovoiman kasvaessa vielä kuluvana vuonna. Investoinnit hidastuvat kautta linjan.

Rakentaminen

Vuonna 2018 rakennusinvestoinnit kasvoivat 4,5 prosenttia. Talonrakennusinvestoinnit lisääntyivät 5,1 prosenttia ja maa- ja vesirakennusinvestoinnit kasvoivat 0,7 prosenttia. Talonrakennustöitä aloitettiin ennakkotietojen perusteella hieman alle 40 miljoonaa kuutiometriä.

Ennakkotietojen perusteella asuntoja aloitettiin viime vuonna yhteensä vajaat 46 000, mikä oli noin 4 prosenttia enemmän kuin edellisellä vuonna. Kasvu painottui yhä vahvasti vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin. Vuoden 2018 ARA-tuotanto muodostui 7 052 vuokra-asunnosta ja 1 575 asumisoikeusasunnosta. Tuotanto kasvoi 6 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Kappalemääräisiä aloituksia nosti tuotannon painottuminen pie-niin kerrostaloasuntoihin.

Uusia asuntoja aloitetaan tänä vuonna viimevuotista vähemmän, arviolta 39 000. Laskua odotetaan asuntorahastojen käynnistämisiin vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin. Omakotitalojen aloitusten ennakoidaan kasvavan tänä vuonna edelleen hieman. Valtion tukema tuotanto pysyttelee suurin piirtein ennallaan. Vuonna 2020 asuntotuotannon ennakoidaan laskevan edelleen. Korot jatkavat ennätysmatalalla tasolla.

Toimitilarakentamisen ennakoidaan vähenevän tänä vuonna selvästi. Liikerakentaminen vähenee, kun suuret käynnissä olevat hankkeet valmistuvat eikä tilalle ole tulossa uusia isoja hankkeita. Teollisuusrakentamisen ennakoidaan kääntyvän laskuun Suomen viennin hidastuessa tänä vuonna edelleen. Julkisen rakentamisen ennakoidaan kasvavan kuluvana vuonna. Julkinen sairaalarakentaminen vähenee, mutta koulujen uudisrakentaminen lisääntyy. Korjausrakentaminen jatkaa taasaista kasvuaan.

Rakentamisen kokonaismäärä ei tänä vuonna enää kasva. Ensi vuonna rakentamisen ennakoidaan kääntyvän laskuun. Rakennusalan työllisyyden kasvu pysähtyy tänä vuonna.

Talousnäkymät Satakunnassa

Lounais-Suomen teollisuuden, rakentamisen ja palveluiden yritysten suhdannetilanne säilyi alkutalven aikana tavanomaista parempana. Suhdannenäkymät ovat olleet hienoisessa laskussa jo jonkin aikaa. Suhdanteiden ennakoidaan kuitenkin pysyvän ennallaan lähikuukausien aikana. Tuotannon ja myynnin arvioidaan lisääntyneen hieman viime kuukausina. Nousun ennakoidaan jatkuvan myös alkuvuoden aikana. Henkilökunnan määrä säilyi vuoden 2018 neljännellä neljänneksellä lähes ennallaan, mutta lähikuukausien henkilöstö-odotukset ovat loivassa laskussa. Riittämätön

kysyntä oli tammikuussa yleisin tuotannon kasvun este 35 %:n osuudella. Rekrytointivaikeuksia oli 31 %:lla yrityksistä ja kapasiteetista oli pulaa 6 %:lla alasta.

Rakentaminen Satakunnassa

Satakunnan rakennusmarkkinoiden koko oli noin miljardi euroa vuonna 2018. Rakentaminen työllisti lähes 11 000 henkilöä, joka on vajaa 1 000 henkeä enemmän kuin edellisvuonna. Rakentamisen työllisyys on kasvanut Satakunnassa viime vuosina voimakkaasti. Työllisyys ylsi viime vuonna vuosittain korkeimmalle tasolle.

Vuonna 2018 Satakunnassa aloitettiin ennakkotietojen mukaan noin 1,3 miljoonaa kuutiometriä erilaisia talonrakennustöitä. Määrä on 16 prosenttia vähemmän kuin edellisenä vuonna. Rakennuslupia myönnettiin vastaavasti 10 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2017.

Asuntotuotanto

Vuonna 2018 asuntotuotannon aloitukset vähenivät 19 prosenttia edellisvuodesta. Ennakkotietojen perusteella aloitettiin yhteensä 665 asunnon rakentaminen. Myös rakennuslupien määrä asunnoille väheni yhteensä 35 prosenttia. Asuinkerrostalohuoneistojen aloitusmäärät vähenivät 30 prosenttia ja luvat vastaavasti 56 prosenttia. Omakotitaloaloituksia tehtiin 18 prosenttia vähemmän ja luvatkin jatkoivat laskuaan. Rivitalojen rakentaminen sen sijaan kasvoi, kun aloituksia kertyi 54 prosenttia enemmän kuin vuonna 2017.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat Porissa viime vuoden aikana prosentin edellisvuotisesta. Raumalla hinnat laskivat 1,7 prosenttia edellisvuodesta.

Toimitilarakentaminen

Vuonna 2018 muiden kuin asuinrakennusten aloituskuutiot olivat vajaa 1,1 miljoonaa. Laskua edellisvuodesta kertyi 17 prosenttia. Liike- ja

toimistorakennusten aloitukset vähenivät viime vuonna 18 prosentin verran. Julkisessa palvelurakentamisessa aloitukset vähenivät peräti 29 prosenttia vuodesta 2017. Teollisuus- ja varastorakennusten aloitukset sen sijaan kasvoivat yhteensä 10 prosenttia edellisvuodesta.

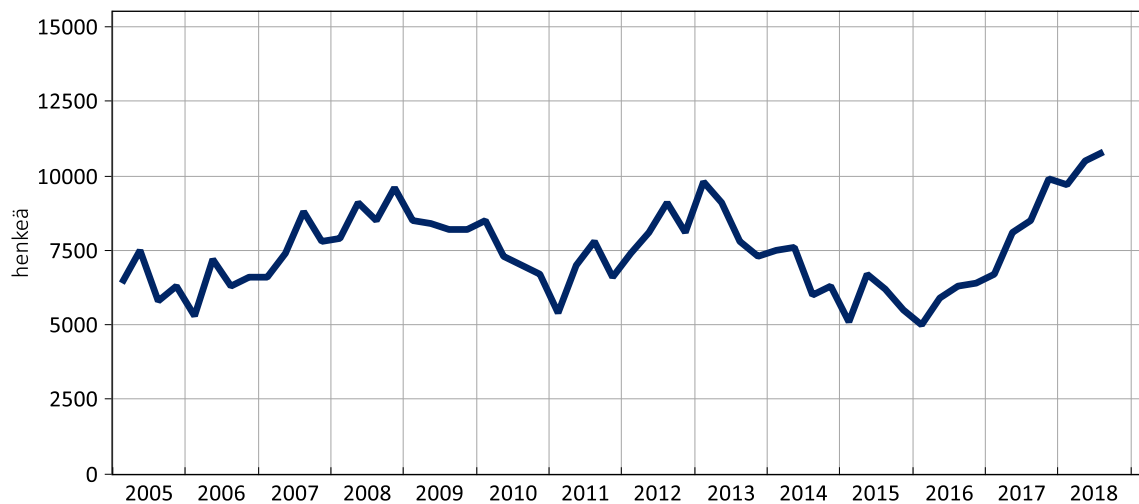
Talonrakentamisen suhdannenäkymät Satakunnassa

Rakennuttajien mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut melko hyvä. Teetettävien töiden määrän arvioidaan seuraavana puolivuotiskautena kuitenkin vähentyvän. Rakennuttajien arvioiden mukaan asuntotuotanto ja toimitilarakentaminen vähenevät seuraavan puolenvuoden aikana. Korjausrakentamisen arvioidaan kasvavan edelleen. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä rakennuttajat pitävät talonrakentamisen heikkoa suhdannetilannetta ja kireitä aikatauluja.

Suunnittelijoiden mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut melko hyvä. Suunnittelutöiden määrän odotetaan kasvavan seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon. Suunnittelijoiden mielestä asuntotuotanto laskee. Toimitilarakentamisen ennakoitaan lisääntyvän syksyyn mentäessä. Suunnittelijoiden mielestä korjaustoiminnan määrä pysyy ennallaan. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä suunnittelijat pitävät kireitä aikatauluja sekä ammattitaitoisten suunnittelijoiden puutetta.

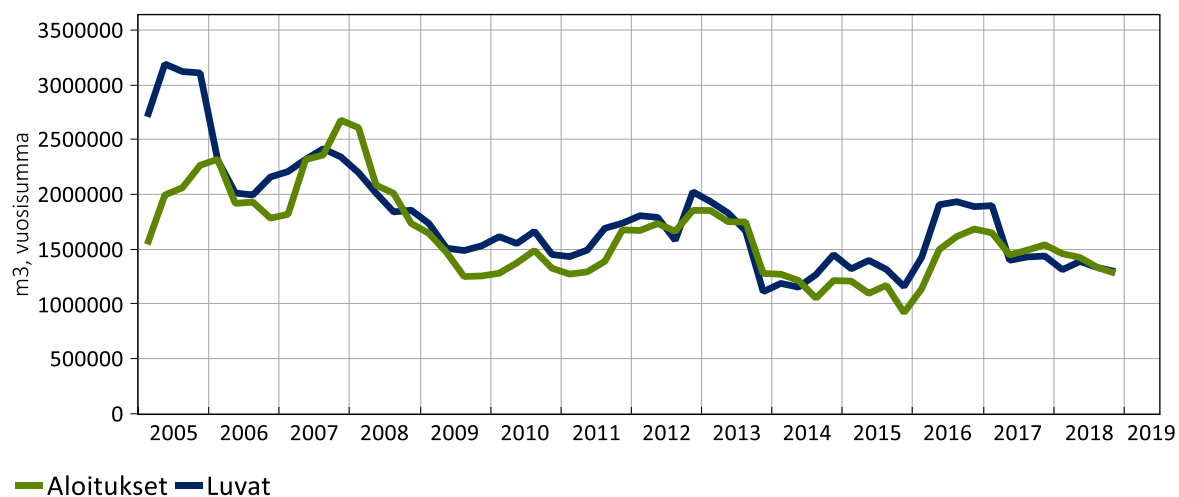
Talonrakennusurakoitsijat arvioivat talonrakentamisen suhdannetilanteen olleen viimeisen puolenvuoden aikana hyvä. Talonrakennustöiden määrän odotetaan pysyvän ennallaan. Muiden toimijoiden tavoin urakoitsijat arvioivat asuntotuotannon vähentyvän. Suunnittelijoiden tavoin urakoitsijat arvioivat toimitilarakentamisen kasvavan seuraavan puolen vuoden aikana. Korjaustoiminnan arvioidaan kasvavan. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä urakoitsijat pitävät urakkahintojen laskua ja talonrakennustöiden vähäistä määrää.

Rakentamisen työllisyys



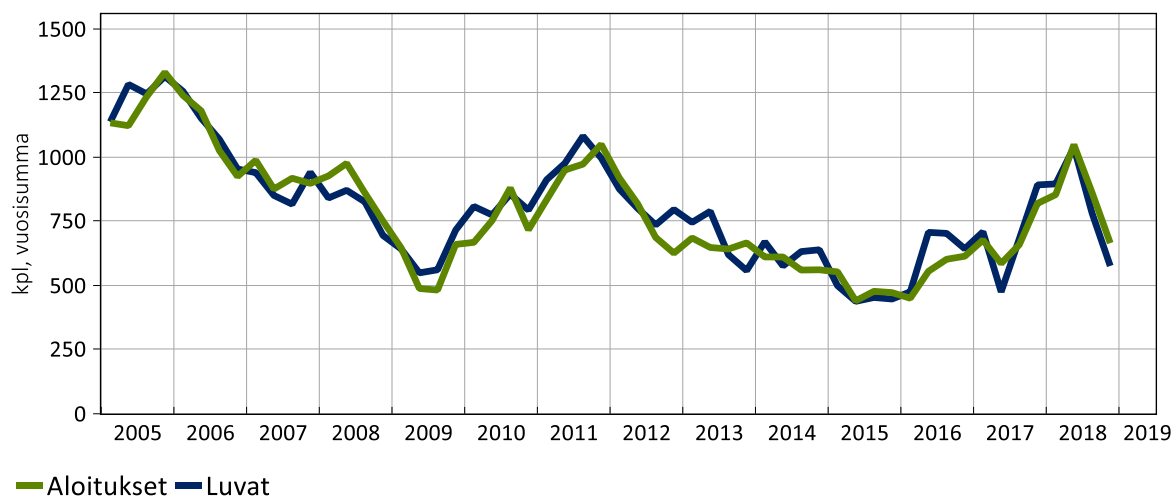
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Kaikki rakennukset



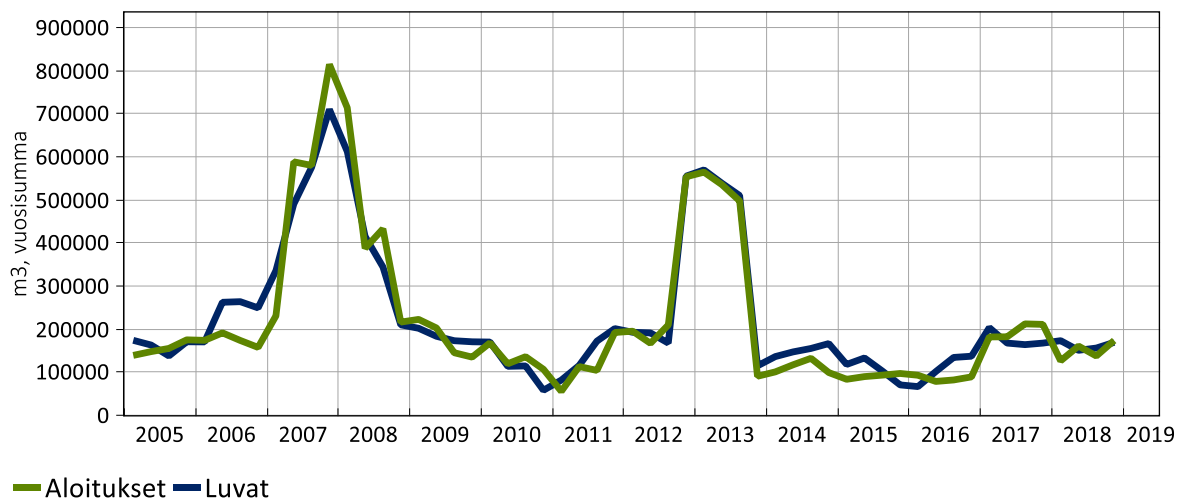
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Asuntotuotanto



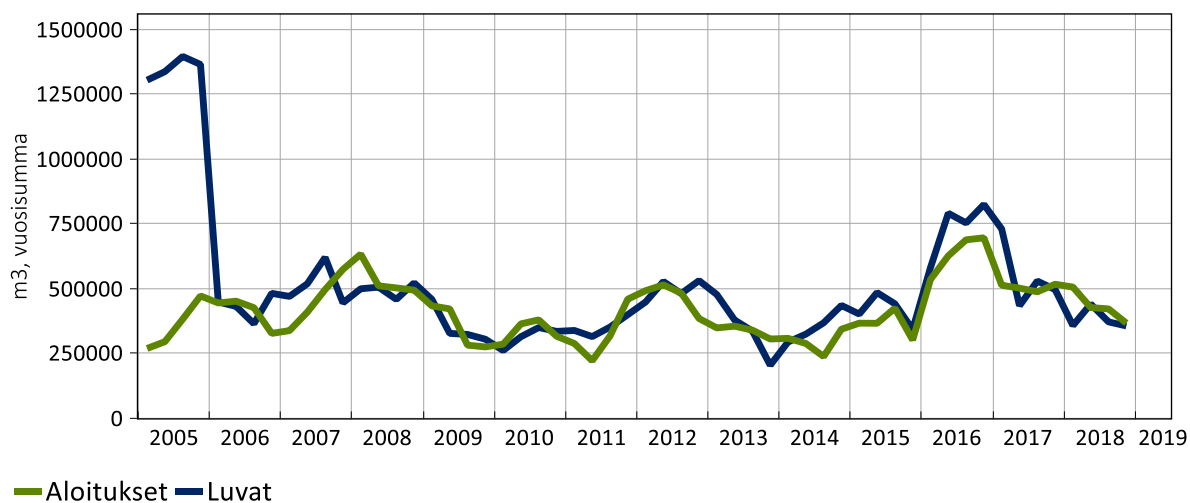
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Liike- ja toimistorakennukset



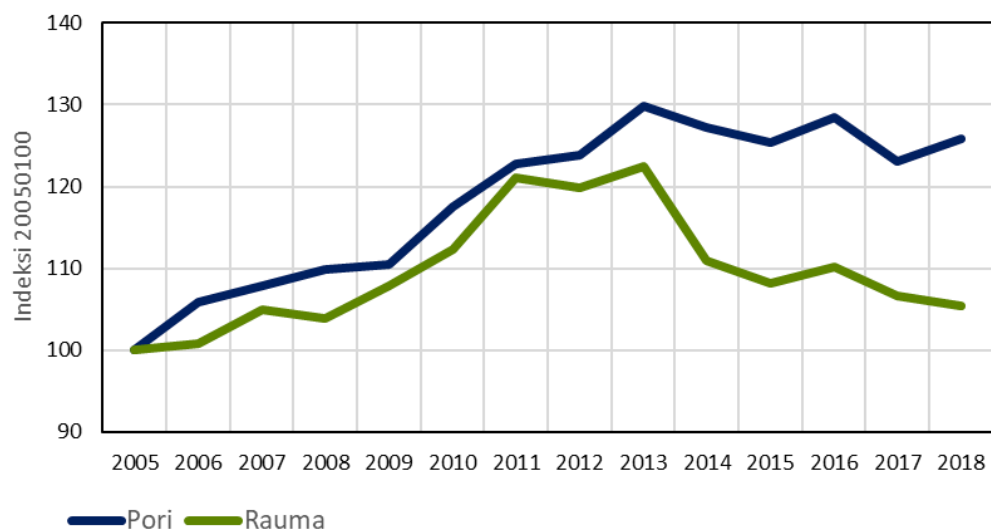
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Julkiset palvelurakennukset



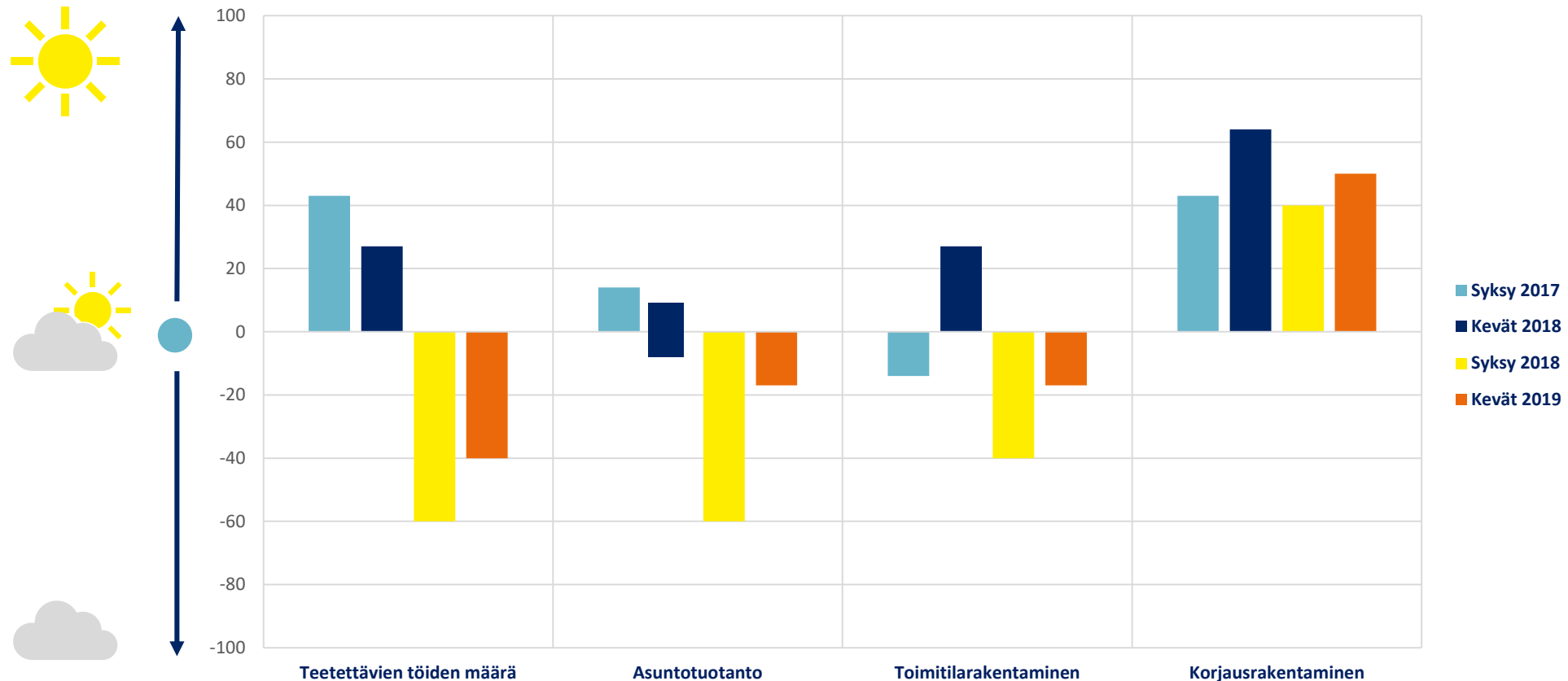
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksi



Rakennuttajien suhdannetilanne Satakunnassa on ollut melko hyvä

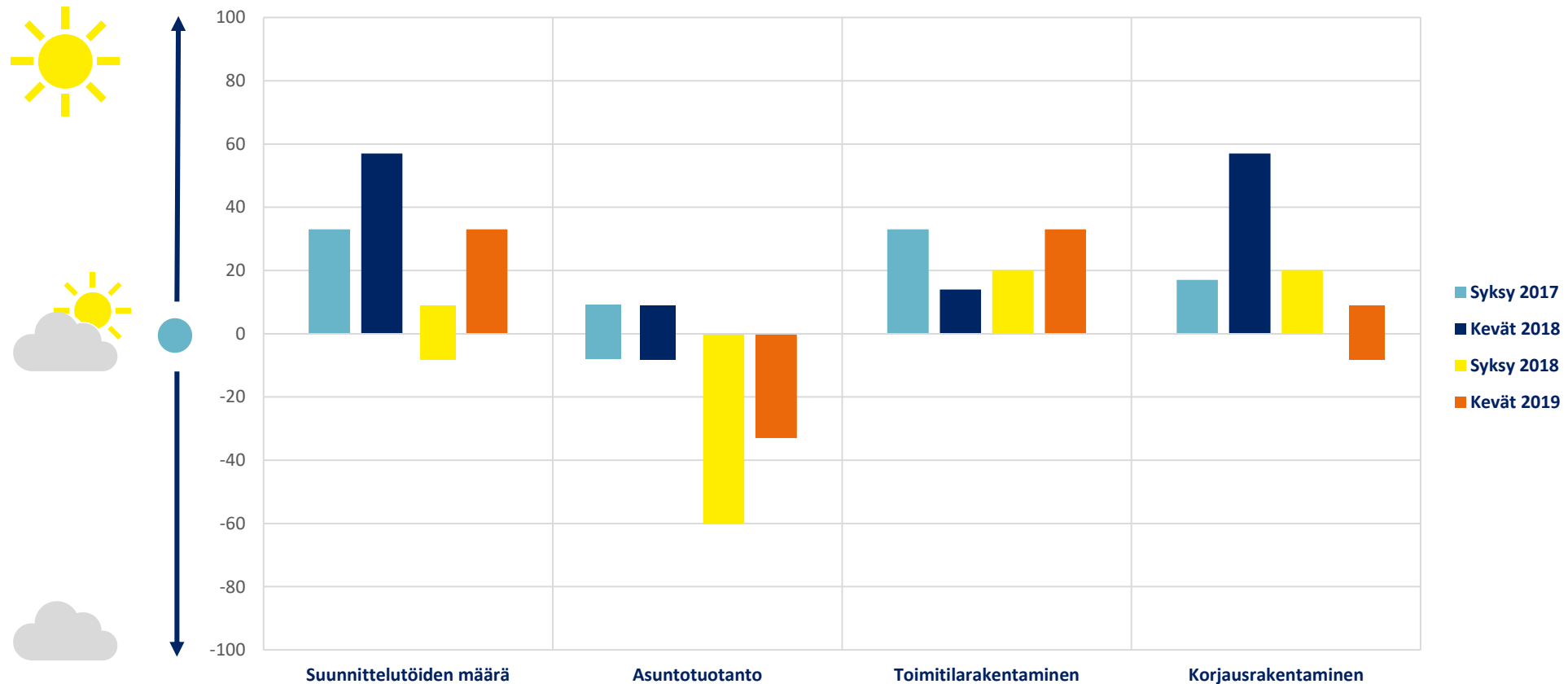
Arvio talonrakentamisen suhdannetilanteesta seuraavan puolen vuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon (saldoluku)



Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn maaliskuussa 2019

Suunnittelijoiden suhdannetilanne Satakunnassa on ollut melko hyvä

Arvio talonrakentamisen suhdannetilanteesta seuraavan puolen vuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon (saldoluku)



Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn maaliskuussa 2019

Urakoitsijoiden suhdannetilanne Satakunnassa on ollut hyvä

Arvio talonrakentamisen suhdannetilanteesta seuraavan puolen vuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon (saldoluku)



Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn maaliskuussa 2019