

Rakentamisen suhdannenäkymät Varsinais-Suomessa

Jouni Vihmo
Markku Leppälehto
Toukokuu 2019



Varsinais-Suomen talonrakentamisen suhdannetilanne jatkuu hyvänä

Varsinais-Suomen talonrakentamisen suhdannetilanne on rakennusalan toimijoiden osalta koettu hyvänä. Rakennuttajat, suunnittelijat ja urakoitsijat odottavat töiden määrän pysyvän ennallaan kevään ja kesän aikana talvikauteen verrattuna. Lupakehityksen perusteella rakentaminen näyttää hidastuvan Varsinais-Suomessa muun Suomen tapaan.

Talousnäkömät

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

Suomen talouskasvu hidastuu tänä vuonna 1,5 prosenttiin ja ensi vuonna edelleen hieman yli prosenttiin. Suomen tavaraviennin määrän kasvu hidastui viime vuonna selvästi. Kasvun painopiste siirtyy kotimaahan. Yksityinen kulutus kehittyi suotuisasti työllisyyden ja ostovoiman kasvaessa. Investoinnit hidastuvat kautta linjan. Asuntomarkkinoiden peruskuva säilyy edelleen positiivisena.

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.

Markkinoille valmistui viime vuonna runsaasti asuntoja. Aloitukset säilyivät tänä vuonna edelleen korkealla tasolla. Asuntomarkkinoiden kokonaiskuva säilyy edelleen positiivisena. Korot jatkavat ennätysmatalalla tasolla. Työllisyys kehittyy myönteisesti ja kuluttajat ovat edelleen luottavaisia oman talouden suhteen.

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 % edellisvuoteen (2017) verrattuna. Kappalemääräisiä aloituksia on nostanut tuotannon painottuminen pieniin kerrostaloasuntoihin. Uusia asuntoja aloitetaan tänä vuonna viimevuotista vähemmän, arviolta 39 000. Ensi vuonna aloitetaan arviolta 36 000 asunnon rakentaminen. Aloitusten väheneminen johtuu vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen aloitusten vähenemisestä. ARA-tuotannon, rivitalojen ja omakotitalojen aloitusten ennakoidaan pysyvän ennallaan.

Liikerakentaminen putoaa historiallisen matalalle tasolle, sillä suurten käynnissä olevien hankkeiden tilalle ei ole tulossa uusia vastaavia hankkeita. Toimitilarakentaminen vähenee hidastuvan talouskasvun myötä. Teollisuusrakentamisen ennakoidaan piristyvän, mutta varastorakentaminen vähenee. Julkinen rakentaminen on kohonnut ennätyskorkealle tasolle ennen kaikkea isojen sairaalahankkeiden myötä. Aloitusten taso vähenee ennustejaksolla. Korjausrakentaminen jatkaa taasaista kasvuaan. Kasvun painopiste on asuntojen korjauksessa. Korjausrakentamisen työvoimapula helpottuu, kun uudisrakentaminen hidastuu.

Rakentamisen kokonaismäärä pysyy tänä vuonna ennallaan. Ensi vuonna rakentamisen ennakoidaan kääntyvän 2,0 prosentin laskuun. Rakentamisen siirtyy ensimmäisenä isona toimialana laskevaan suhdanteeseen.

Talousnäkömät Varsinais-Suomessa

EK:n suhdannebarometrin mukaan Lounais-Suomen teollisuuden, rakentamisen ja palveluiden yritysten suhdannetilanne säilyi huhtikuussa hieman tavanomaista parempana. Arviot suhdannetilanteesta kohenivat tammikuusta hieman. Suhdannenäkömät ovat kuitenkin olleet hienoisessa laskussa jo jonkin aikaa. Suhdanteiden ennakoidaan pysyvän ennallaan

lähikuukausien aikana. Tuotannon ja myynnin arvioidaan lisääntyneen vuoden ensimmäisellä neljänneksellä hieman. Nousun ennakoitaan jatkuvan myös kesän aikana. Henkilökunnan määrä on pysynyt kausivaihtelu huomioon ottaen likimain ennallaan viime kuukausina. Kesällä työvoimaa lisättäneen normaalin kausivaihtelun verran. Riittämätön kysyntä oli huhtikuussa yleisin tuotantokaupikko 34 %:n osuudella. Ammattitaitoisesta työvoimasta oli pulaa 29 %:lla alueen vastaajista.

Rakentaminen Varsinais-Suomessa

Varsinais-Suomen rakennusmarkkinoiden koko on reilut 3 miljardia eli noin 9 prosenttia koko maan markkinoista. Rakentaminen työllisti alueella viime vuonna keskimäärin 19 000 henkilöä. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan työllisyys kohentui lähes 3 000 hengellä edellisvuodesta.

Vuonna 2018 aloitettiin Varsinais-Suomessa 3,5 miljoonaa kuutiometriä erilaisia talonrakennustöitä, mikä vastasi suurin piirtein edellisen vuoden tasoa. Rakennuslupia sen sijaan myönnettiin vastaavasti 20 prosenttia vähemmän. Lupien väheneminen ennakoii rakentamisen hidastumista Varsinais-Suomessa.

Asuntotuotanto

Asuntotuotanto on ollut Varsinais-Suomessa viime vuosina ennätyskorkealla tasolla. Vuonna 2018 aloitettiin ennakkotietojen mukaan 3 544 asunnon rakentaminen, mikä oli silti 9 prosenttia vähemmän kuin edellisenä vuonna. Rakennusluvat puolestaan laskivat 13 prosenttia. Omakotitalojen aloitusmäärät vähenivät 6 prosenttia edellisvuodesta. Rivitalojen aloitukset vähenivät vastaavasti 16 prosenttia vuodesta 2017. Asuinkerrostalohuoneistoja puolestaan aloitettiin 8 prosenttia vähemmän ja niille myönnettyjen rakennuslupien määräkin laski 15 prosenttia edellisvuodesta. Turussa vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat viime vuoden aikana 2,4 prosenttia.

Toimitilarakentaminen

Muun talonrakentamisen aloitukset kasvoivat 2,3 prosenttia viime vuonna. Julkisen palvelurakentamisen aloitukset vähenivät lähes 40 prosenttia,

mutta yksityisellä puolella kaikissa rakentamisen pääluokissa oli selvää kasvua. Eniten kasvua kertyi teollisuus- ja varastorakentamisessa, jossa aloitukset kasvoivat peräti 35 prosenttia vuodesta 2017. Liike- ja toimistorakennusten aloitusmäärät kasvoivat 24 prosenttia. Viime vuoden lopun myönnettyt rakennusluvat ennakoivat rakentamisen hidastuvan etenkin liike- ja toimistorakentamisen puolella.

Talonrakentamisen suhdannenäkymät Varsinais-Suomessa

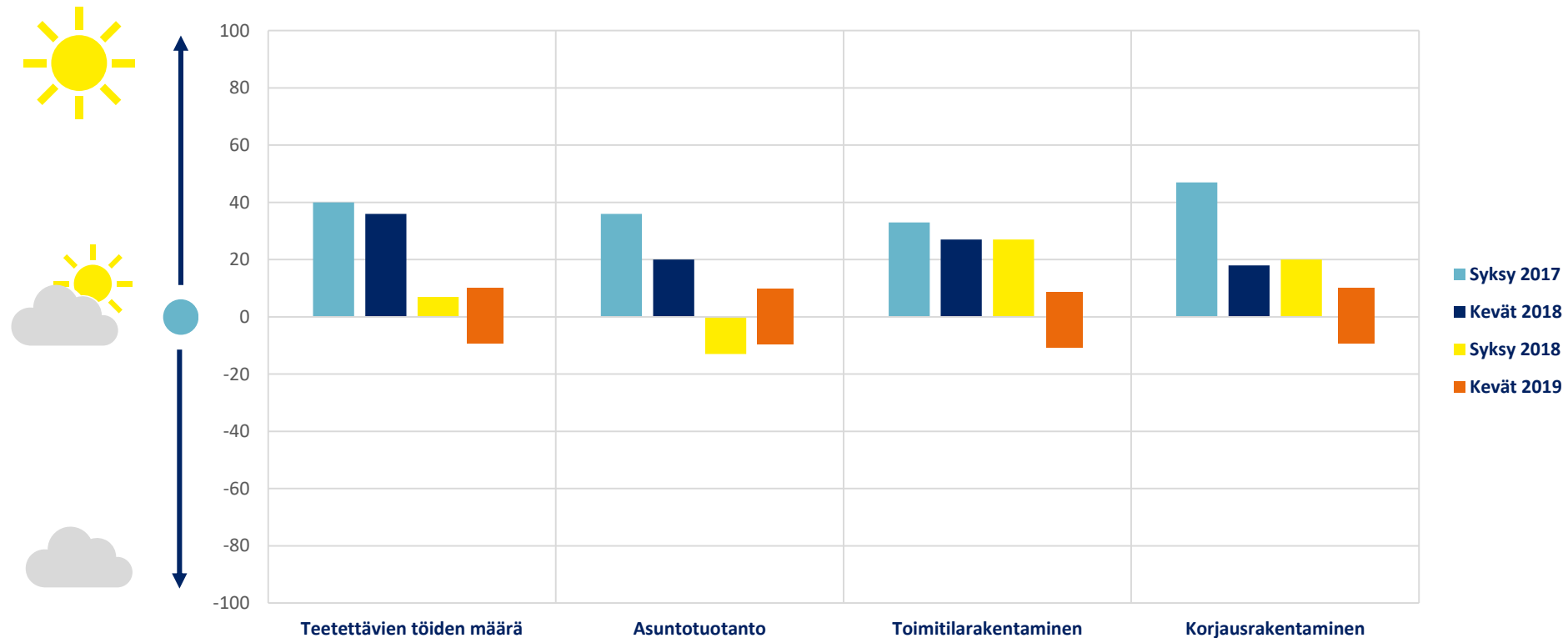
Rakennuttajien mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut melko hyvä. Teetettävien töiden määrä seuraavana puolivuotiskautena pysyy edellisen puolivuotiskauden tasolla. Rakennuttajien ja tilaajien arvioiden mukaan myös sekä asuntotuotanto että toimitilarakentaminen pysyvät seuraavan puolenvuoden aikana ennallaan edelliseen puolivuotiskausiin verrattuna. Niin ikään myös korjaustoiminnan arvioidaan pysyvän ennallaan. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä rakennuttajat pitävät tarjousten korkeaa hintatasoa.

Suunnittelijoiden mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut hyvä. Suunnittelutöiden määrän odotetaan pysyvän ennallaan edelliseen puolivuotiskausiin verrattuna. Suunnittelijoiden mielestä myös asuntotuotanto pysyy ennallaan yhdessä toimitilarakentamisen kanssa. Uudisrakentamisen lisäksi myös korjaustoiminnan arvioidaan pysyvän ennallaan. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä suunnittelijat pitävät ammattitaitoisten suunnittelijoiden puutetta ja kireitä aikatauluja.

Talonrakennusurakoitsijat arvioivat talonrakentamisen suhdannetilanteen olleen viimeisen puolenvuoden aikana hyvä. Talonrakennustöiden määrän odotetaan pysyvän kevään ja kesän aikana ennallaan. Urakoitsijoiden mukaan asuntotuotannon ennakoitaan polkevan paikallaan seuraavan puolen vuoden aikana. Myös toimitila- sekä korjausrakentamisen arvioidaan pysyvän edellisen puolivuotiskauden tasolla. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä urakoitsijat pitävät talonrakennustöiden vähäistä määrää, kireitä aikatauluja, hankesuunnittelun heikkoa tasoa ja aliurakoitsijoiden saatavuutta.

Rakennuttajien suhdannetilanne Varsinais-Suomessa on ollut melko hyvä

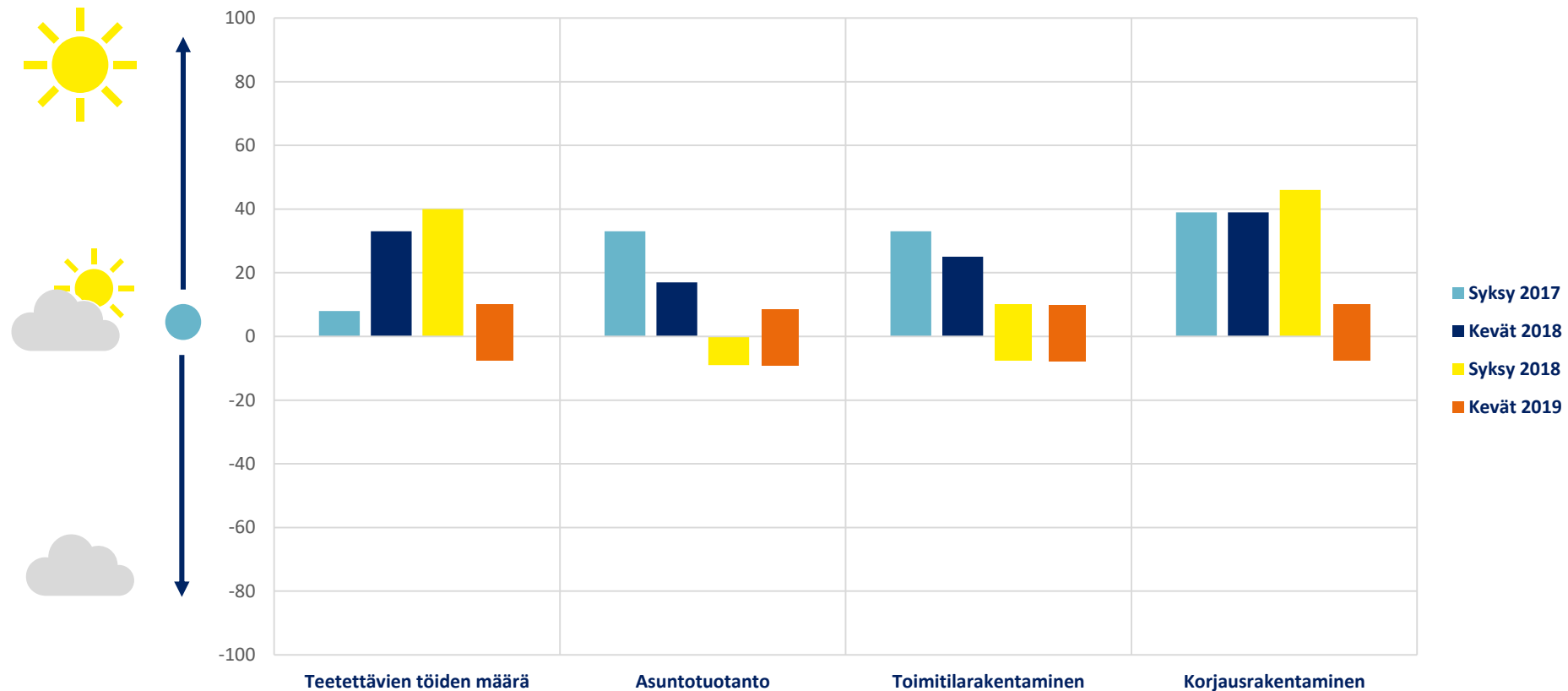
Arvio talonrakentamisen suhdannetilanteesta seuraavan puolen vuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon (saldoluku)



Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn huhtikuussa 2019

Suunnittelijoiden suhdannetilanne Varsinais-Suomessa on ollut hyvä

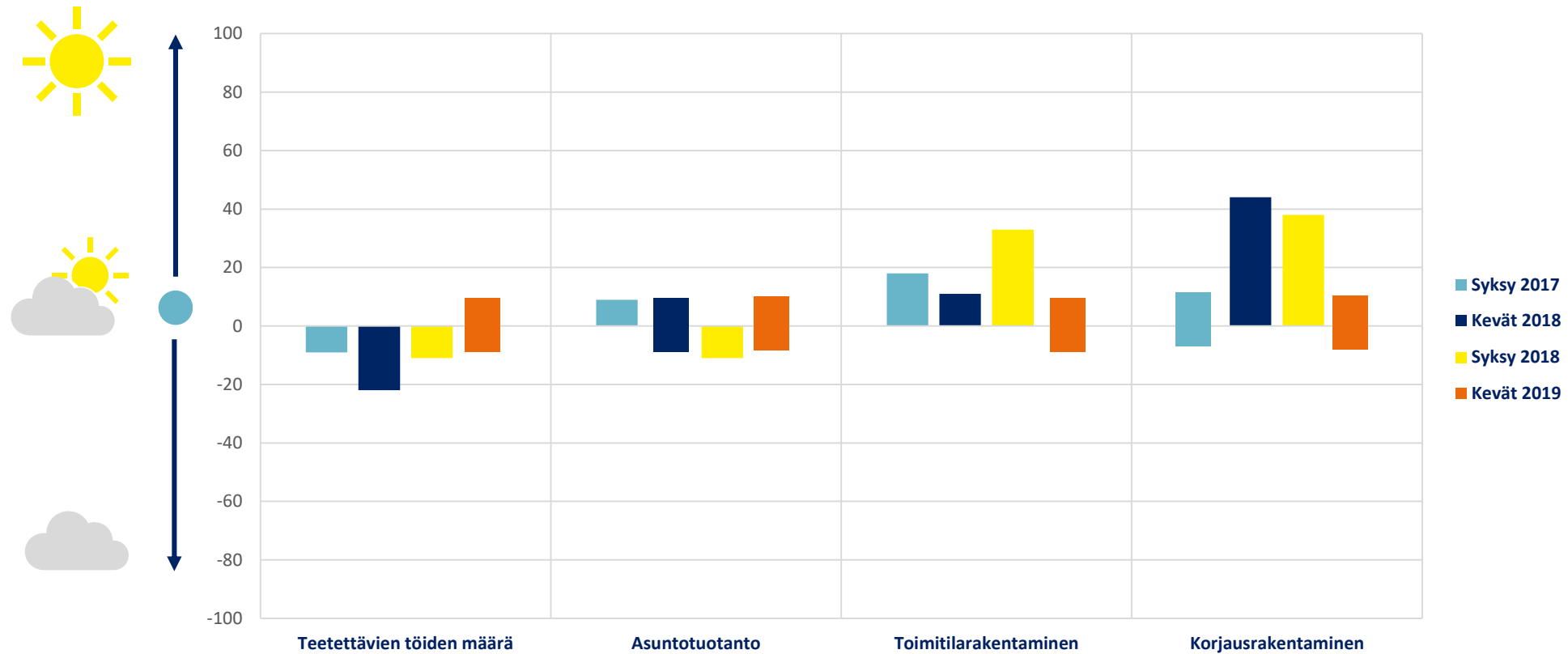
Arvio talonrakentamisen suhdannetilanteesta seuraavan puolen vuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon (saldoluku)



Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn huhtikuussa 2019

Urakoitsijoiden suhdannetilanne Varsinais-Suomessa on ollut hyvä

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



Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn huhtikuussa 2019