

Rakentamisen suhdanteet, välitarkistus helmikuu 2012

Oheinen katsausteksti sekä Keskeiset suhdannekuvaajat- ja asuntotuotantotaulukko tarkentuvat huhtikuussa julkaistavassa RT:n suhdanne-ennusteessa.

Talouskehitys

Kansainvälisen talouden näkymät heikentyivät viime syksynä entisestään. Odotettavissa onkin maailmantalouden kasvun hidastuminen ainakin tilapäisesti. Euroalueen ja EU:n talouskasvu on pysähtynyt miltei täysin, ja tälle vuodelle ei ole odotettavissa kasvua juuri lainkaan. Eri maiden velkakriisi ja epävarmuus ovat heikon talouskasvun taustalla. Maailmantalouden kasvun painopiste on kehittyvissä maissa. Myös Yhdysvaltain talouden kasvu on osoittautumassa odotettua vaimeammaksi. Raaka-aineiden hinnannousu on laantunut, ja keskuspankit ovat pystyneet siten alentamaan ohjaukorkojaan entisestään.

Vuoden 2011 alkupuoliskolla Suomen talous kasvoi hyvää vauhtia ja vielä kesällä talouskasvun odotettiin kehittyvän suotuisasti koko vuoden osalta. Loppukesästä lisääntynyt koskien erityisesti euroaluetta on välittynyt nopeasti reaalityalouden puolelle. Suomen talous kasvoi arvioiden mukaan viime vuonna 2,5 prosenttia eli aikaisemmin arvioitua vaatimattomammin. Tänä vuonna talouden arvioidaan kasvavan vain puoli prosenttia ja kasvu tulee painottumaan vuoden loppupuolelle. Vuoden 2012 kasvu on miltei kokonaan kotimaisen kysynnän varassa, sillä vienti jää vaimeaksi. Yritysten sopeuttaessa toimintaansa aiempaa heikompiin kasvunäkymiin työllisyystilanne heikkenee. Hintojen nousu hidastuu tänä vuonna mutta jatkuu edelleen nopeana. Tämän seurauksena kotitalouksien ostovoima lisääntyy vain hieman. Heikkenevä kansainvälinen ja kotimainen kysyntä vähentää investointitarvetta.

Rakentaminen

Rakentamisen näkymät huononivat viime vuoden lopulla hieman. Joulukuun rakentamisen luottamusindikaattori laski selvästi, mutta tammikuussa luottamus palautui takaisin pitkän

aikavälin keskiarvonsa lähelle. Tilastokeskuksen joulukuussa julkaistujen kolmannen neljänneksen tilastojen mukaan rakentaminen kasvoi tammi-syyskuussa 2011 vielä 4 prosenttia. Talonrakennusinvestoinnit lisääntyivät 5 prosenttia, mutta investoinnit maa- ja vesirakennuksiin vähenivät lähes 4 prosenttia. Asuinrakennusinvestoinnit olivat kääntyneet jo yli yhden prosentin laskuun kolmannella neljänneksellä vuodentakaiseen verrattuna. Rakennuslupia myönnettiin siitä huolimatta tammi-marraskuussa 6 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Talonrakennustöiden aloitukset kasvoivat tammi-syyskuussa kuitenkin vain prosentin. Kesken-eräisten töiden suuren määrän vuoksi uudisrakentaminen lisääntyi tammi-marraskuussa vuodentakaisesta 7 prosenttia. Sekä asuinrakentamisen että toimitilarakentamisen kasvu oli 7 prosenttia. Rakentamisen liikevaihtoindeksi osoitti, että tammi-lokakuussa kasvua oli noin 12 prosenttia vuodentakaiseen verrattuna. Maa- ja vesirakentamisessa liikevaihto kasvoi samanaikaisesti yli 2 prosenttia.

Rakentamisen työllisyys jatkoi paranemistaan viime vuonna. Työllisten määrä oli keskimäärin 176 000 henkilöä eli 5 000 enemmän kuin vuotta aiemmin. Työttömien työnhakijoiden määrä oli marraskuussa 20 100, mikä oli lähes 2 000 henkilöä vähemmän kuin 2010.

Asuntotuotanto

Asuntoja aloitettiin tammi-syyskuussa 26 300 kappaletta ja aloitusten vuosisumma oli 34 000 asuntoa syyskuun lopussa.

Valtion tuen turvin käynnistettiin arviolta 8 500 asunnon rakentaminen. Välimallin asuntoja käynnistyi vielä jonkin verran, sillä vuoden 2010 loppukuukausina tehtiin runsaasti rahoituspäätöksiä. Kiinnostus normaalien tuettujen vuokra-asuntojen rakentamiseen oli vähäistä viime

vuonna, vaikka myöntämisvaltuuksia oli riittävästi.

Vaparaahoitteisen asuntotuotannon näkymät heikkenivät hieman syksyn mittaan, vaikka korot kääntyivät laskuun ja asuntokauppa sujui kohtuullisen hyvin. RT:n tammikuussa 2012 tekemän asuntotuotantokyselyn mukaan viime vuonna RT:n jäsenet aloittivat 10 206 rivi- ja kerrostaloasunnon rakentamisen, mikä oli 10 prosenttia vähemmän kuin edellisenä vuonna. Yhteensä aloitettiin viime vuonna vaparaahoitteisia rivi- ja kerrostaloasuntoja perustajaurakointina arviolta 11 200. Myynnissä olevien uusien valmiiden asuntojen määrä on kääntynyt nousuun. Vuodenvaihteessa myytävänä oli lähes 1 000 uutta valmista asuntoa, mikä on 15 prosenttia kaikista myynnissä olevista uusista asunnoista

Vuonna 2011 aloitettiin arvioiden mukaan 32 000 asunnon rakennustyöt eli vain 2 000 asuntoa vähemmän kuin vuotta aiemmin. Näistä noin 11 500 oli erillispientaloja, mikä oli noin 7 prosenttia vähemmän kuin edellisenä vuonna. Sekä vanhojen että uusien asuntojen kauppa sujui syksyllä hyvin, vaikka kuluttajien luottamus alkoi horjua jo loppukesästä. Asunnonostoaiheet eivät ole heikentyneet samassa määrin kuin yleinen luottamus. Vuonna 2012 asuntotuottajat arvioivat käynnistävänsä yli 10 000 rivi- ja kerrostaloasunnon rakennustyöt, joista 8 590 asuntoa olisi omaperustaista ja neuvottelurakkakohteiden määrä olisi 1 500 asuntoa. Tälle vuodelle suunniteltu määrä on vähentynyt 1 150 asunnolla viime syksyn kyselyyn verrattuna. Kun otetaan mukaan ei-jäsenten ja yleishyödyllisten yhteisöjen aloitukset, vaparaahoitteisia rivi- ja kerrostaloasuntoja aloitetaan tänä vuonna noin 10 500 kappaletta. Omakotitalojen aloitukset supistuvat hieman viimevuotisesta. Valtion tukema tuotanto vähenee edelleen, vaikka aloitusmäärä on nostettu viime syksyn ennusteesta. Kuluvana vuonna arvioidaan aloitettavan yhteensä 28 000 asunnon rakennustyöt. Määrä on hieman korkeampi kuin syksyn ennusteessa.

Vanhojen asuntojen hinnat kääntyivät laskuun muualla paitsi pääkaupunkiseudulla kesällä 2011. Viimeisellä vuosineljänneksellä myös pääkaupunkiseudun asuntojen hinnat alenivat edelliseen neljännekseen verrattuna.

Liitetäulukot

Toimitilarakentaminen

Toimitilarakentamisen aloitukset pysyivät tammi-syyskuussa ennallaan edellisvuoteen verrattuna. Lupakehitys tammi-marraskuussa viittaa kuitenkin siihen, että etenkin teollisuus- ja varastorakentaminen pysyy vilkkaana. Myös toimistorakennuksille myönnettiin runsaasti uusia rakennuslupia.

Rakennuskustannukset nousivat 2,7 prosenttia vuoden 2011 joulukuussa edellisen vuoden joulukuuhun verrattuna. Rakentamisen työkuus- tannukset nousivat 2,1 prosenttia, tarvikepanosten hinnat 2,3 prosenttia ja muiden panosten hinnat 6,0 prosenttia.

Rakentamisen määrän arvioidaan kasvaneen viime vuonna 3-4 prosenttia eli viime syksyn ennusteen mukaisesti. Talonrakennustöiden aloitusmäärä oli arvioiden mukaan 38,5 miljoonaa kuutiometriä. Syksyn ennusteeseen verrattuna vain asuntotuotannon lukuja on hieman korotettu sekä viime että tämän vuoden osalta. Sen sijaan toimitilarakentamisen aloitusmäärät pysyivät kutakuinkin syksyn ennusteessa. Korjausrakentamisen odotetaan edelleen lisääntyvän, mutta maa- ja vesirakentaminen supistuu vielä tänä vuonna.

Vuoden 2012 rakentamisen määrän odotetaan supistuvan hieman, ja talonrakennustöiden aloitukset vähenevät jonkin verran viime vuodesta lisääntyneen epävarmuuden vuoksi.

Rakennusteollisuuden suhdannetilanne

EK:n tammikuussa tekemän tiedustelun mukaan rakennusalan yritykset kuvasivat alkutalven suhdannetilannettaan melko tavanomaiseksi. Tuotanto kasvoi alkutalvesta ja kapasiteetin käyttöaste oli melko korkea. Sen sijaan näkymät ovat heikentyneet osin kausitekijöistäkin johtuen.

Rakennustuoteteollisuuden yritykset kokivat alkutalven suhdannetilanteen tavanomaista heikommaksi. Suhdanneodotukset olivat myös vaisut lähikuukausille. Uusia tilauksia on saatu aiempaa heikommin ja tilauskanta heikkeni. Tuotanto- ja henkilöstömäärät pysyivät kuitenkin melko vakaina.



Keskeiset suhdannekuvaajat	2008	2009	2010	2011	2012
Bruttokansantuote, määrän muutos, %	1,0	-8,2	3,6	2,5	0,5
Euribor, 3 kk, %	4,6	1,2	0,8	1,4	1,3
Ansiotasoindeksi, muutos, %	5,5	4,0	2,5	2,8	3,0
Rakennuskustannusindeksi, muutos, %	3,9	-1,1	1,1	3,3	2,5
Rakentaminen¹, määrän muutos, %	-2,7	-6,5	9,4	4,0	-2,0
Korjausrakentaminen	3,7	4,0	4,2	3,0	3,0
Rakennusinvestoinnit	-1,6	-15,3	7,3	4,0	-2,0
Talonrakennukset	-2,2	-16,5	10,2	7,0	-2,0
Maa- ja vesirakennukset	1,9	-8,3	-8,1	-3,0	-2,0
Talonrakennustuotannon käynnistymisen, milj, m³	41,9	31,5	38,4	38,0	35,5
Asuinrakennukset	10,6	9,2	13,6	13,2	11,7
Liike- ja toimistorakennukset	8,5	5,8	6,4	6,7	6,0
Julkiset palvelurakennukset	3,1	2,9	3,1	2,5	3,0
Teollisuus- ja varastorakennukset	12,5	6,6	7,9	8,5	7,5
Maatalousrakennukset	3,5	3,6	3,7	3,5	3,5
Muut rakennukset	3,7	3,4	3,7	3,6	3,8
Asuntotuotannon käynnistyminen, kpl	23 500	23 100	33 700	32 000	28 000
Vaparaahoitteiset	19 600	13 100	22 500	23 500	21 500
Valtion tukemat asunnot	3 900	10 000	11 200	8 500	6 500
Työllinen työvoima, henkilöä	186 000	175 000	172 000	176 000	175 000
Rakennusliikkeiden kansainvälinen toiminta, mrd, €	3,2	2,5	2,4	2,9	3,0
Käyttökate, rakennusliikkeet, % liikevaihdosta	5,8	5,8	4,9	6,0	
Käyttökate, rakennustuoteteollisuus, % liikevaihdosta	14,1	10,0	9,8	11,0	

¹ Kiinteähintainen arvonnalisäys

Lähde: Tilastokeskus, ARA, Suomen Pankki, RT.

ASUNTOTUOTANTO TALOTYYPIN JA RAHOITUSMUODON MUKAAN

ASUNTOJA (kpl)	ALOITUKSET						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011 ennuste	2012 ennuste
RIVI- JA KERROSTALOT	17 800	15 700	11 600	13 500	20 700	19 700	17 000
vapaarahoitteiset asunnot	14 300	12 600	7 600	3 500	9 500	11 200	10 500
ARA-asunnot	3 500	3 100	4 000	10 000	11 200	8 500	6 500
OMAKOTITALOT	15 700	14 600	11 300	8 900	12 100	11 500	10 500
vapaarahoitteiset asunnot	15 600	14 400	11 300	8 900	12 100	11 500	10 500
MUUT RAKENNUKSET	500	600	600	700	900	800	500
YHTEENSÄ	34 000	30 900	23 500	23 100	33 700	32 000	28 000
vapaarahoitteiset asunnot	30 400	27 600	19 500	13 100	22 500	23 500	21 500
ARA-asunnot	3 600	3 300	4 000	10 000	11 200	8 500	6 500

ARA-asunnot sisältävät myös välimallin asunnot.

Lähde: TK, ARA, ennuste RT.