

Rakentamisen suhdanteet, välitarkistus elokuu 2012

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

Talouskehitys

Kansainvälisen talouden näkymät ovat kevään ja kesän aikana pysyneet epävarmoina. Yhdysvaltain talouden kasvu on osoittautumassa odotettua vaimeammaksi. Euroopassa velkaantuneiden maiden aiheuttama rahamarkkinoiden epävarmuus varjostaa suhdannenäkymiä ja teollisuuden luottamus rakoilee. Heikkojen kasvunäkymien vuoksi korkotasoa on alennettu.

Suomen talouden kasvun arvioidaan hidastuneen selvästi vuoden toisella neljänneksellä, erityisesti vientiteollisuuden näkymät ovat vaimentuneet. Kuluttajien usko Suomen talouteen on yhä heikompi. Yleinen luottamus talouteen ja odotukset Suomen taloudesta heikkeni heinäkuussa edellisikuuhun verrattuna. Myös kuluttajien luottamus omaan talouteen vajosi lähes vuosien 2008-2009 lukemiin. Arviot tulevasta talouskasvusta ovatkin heikentyneet kesän aikana.

EK:n heinäkuussa tekemän Suhdannebarometrin mukaan suomalaisyritysten suhdannekehitys oli alkukesällä kohtalaista, ja tämänhetkistä tilannetta kuvataan vähän keskimääräistä heikommaksi. Teollisuudessa ja rakentamisessa uusia tilauksia saatiin varsin odotetusti, mutta tuotannon ja myynnin kehitys oli kaikilla toimialoilla varsin vaisua.

Kielteiset talousuutiset ovat pitäneet epävarmuutta yllä. Tällä hetkellä on vaikea arvioida tulevaa talouskehitystä. Odotettavissa on kuitenkin, että talouskasvu jäänee aiemmin arvioitua heikommaksi etenkin ensi vuonna, mikä osittain aiheutuu kansainvälisen talouskehityksen heikkoudesta.

Rakentaminen

Rakentamisen näkymät pysyivät alkuvuonna kohtuullisina. Tilastokeskuksen kesäkuussa

julkaistujen tilastojen mukaan rakentaminen kasvoi ensimmäisellä neljänneksellä vielä 2 prosenttia, kun tarkistettujen tietojen mukaan kasvu oli viime vuonna yli 3 prosenttia. Talonrakennusinvestoinnit supistuivat kuitenkin prosentin, mutta investoinnit maa- ja vesirakennuksiin kasvoivat 4 prosenttia. Talonrakennustöiden aloitukset vähenivät tammi-maaliskuussa 3 prosenttia. Rakennusluvut supistuivat tammi-toukokuussa 27 prosenttia osittain viime vuoden korkean vertailutason vuoksi. Uudisrakentaminen väheni tammi-toukokuussa vuodentakaisesta lähes 3 prosenttia. Asuinrakentamisen supistuminen oli 5 prosenttia ja toimitilarakentamisen prosentin. Rakentamisen liikevaihtodeksi osoitti, että tammi-toukokuussa kasvua oli noin 9 prosenttia vuodentakaiseen verrattuna.

Asuntoja aloitettiin viime vuonna 31 500 kappaletta. Valtion tuen turvin käynnistettiin arviolta 8 500 asuntoa. Tänä vuonna aloitetaan viimevuotista huomattavasti vähemmän ARA – asuntoja. Kiinnostus normaalien tuettujen vuokra-asuntojen rakennuttamiseen on ollut vähäistä tänä vuonna.

Vapaaarahoitteisen asuntotuotannon näkymät ovat pysyneet hyvinä alhaisten korkojen ja kohtalaisesti sujuneen alkuvuoden asuntokaupan takia. RT:n toukokuun asuntotuotantokyselyn mukaan vapaaarahoitteisia rivi- ja kerrostaloasuntoja lähtisi liikkeelle tänä vuonna jopa enemmän kuin viime vuonna. Ennusteen mukaan tänä vuonna aloitetaan vapaaarahoitteisia rivi- ja kerrostaloasuntoja perustajaurakointina kuitenkin hieman vähemmän eli 10 500. Myymättömien valmiiden asuntojen määrä on pysynyt pienenä.

Vuonna 2011 aloitettiin noin 11 000 erillispientalon rakentaminen, mikä oli 9 prosenttia vähemmän kuin edellisenä vuonna. Pientaloteollisuuden myynti on ollut jäljessä viimevuotisesta, joten kuluvana vuonna arvioidaan aloitettavan

10 500 omakotitaloa. Yhteensä arvioidaan tänä vuonna käynnistyvän 27 500 asunnon rakennustyöt, mikä on hieman vähemmän kuin kevään ennusteessa. Keväällä arvioitiin asuntotuotannon kääntyvän hienoiseen kasvuun ensi vuonna. Näillä näkymillä asuntotuotanto pikemminkin supistuu tai pysyy ennallaan.

Asuntojen hintataso on alkuvuonna jatkanut nousuaan, mutta hidastuneena. Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat huhtikuussa koko maassa 0,5 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat pysyivät ennallaan ja muualla maassa hinnat nousivat prosentin. Uusien asuntojen hinnat nousivat 4 prosenttia edellisestä neljänneksestä. Vuodentakaiseen verrattuna hinnat kohosivat 6 prosenttia.

Toimitilarakentamisen aloitukset kasvoivat ensimmäisellä neljänneksellä. Lupakehitys tammitoukokuussa viittaa siihen, että loppuvuonna vain julkisia palvelurakennuksia rakennetaan enemmän kuin viime vuonna. EK:n kesäkuisen investointikyselyn mukaan teollisuuden kuluvan vuoden investointinäkyvät ovat epävarmat, ja investointien kasvun arvioidaan hidastuvan runsaaseen prosenttiin.

Rakennuskustannukset nousivat 2,3 prosenttia vuoden 2012 kesäkuussa edellisen vuoden kesäkuuhun verrattuna. Rakentamisen työpanosten hinnat nousivat 2 prosenttia, tarvikepanosten hinnat 1,8 prosenttia ja muiden panosten hinnat 5,6 prosenttia.

Rakentamisen määrä vähenee tänä vuonna 2-4 prosenttia. Talonrakennusoiden aloitusmäärä supistuu noin 35 miljoonaan kuutiometriin. Asuntotuotantoennustetta on hieman pudotettu valtion tukeman tuotannon vaisuuden takia. Valtiovarainministeriön talousarvioehdotuksen mukaan hyväksymisvaltuutta on hieman korotettu ensi vuodeksi.

Toimitilarakentamisen ennustelukuja ei ole korjattu tämän vuoden osalta. Korjausrakentamisen odotetaan edelleen lisääntyvän, mutta maa- ja vesirakentamisessa kasvuluvut jäävät odottamaan ensi vuotta.

Maa- ja vesirakentamisen alkuvuoden myönteisen kehityksen vuoksi, ennustetta on korjattu ylöspäin kuluvan vuoden osalta.

Liitetaulukot

Vuoden 2013 rakentamisen määrän odotetaan pysyvän ennallaan tai supistuvan edelleen hieman lisääntyneen epävarmuuden vuoksi. Viime kevään ennusteeseen verrattuna sekä asuntotuotannon että toimitila-aloituksia on hieman tarkistettu alaspäin. Valtiovarainministeriön ehdottama varainsiirtoveron korotus ja muutos koskemaan myös velkaosuutta voi vaikuttaa paitsi asuntokauppaan myös toimitilojen rakentamiseen.

Rakennusteollisuuden suhdannetilanne

EK:n heinäkuussa tekemän tiedustelun mukaan rakennusalan yritykset arvioivat tämänhetkisen suhdannetilanteensa olevan lähellä keskimääräistä. Tuotannon kehitys oli alkukesällä odotuksia heikompaa, mutta tilauskanta on normaalin tuntumassa. Lähikuukausien tuotantokehityksestä odotetaan melko vaisua, ja suhdannenäkymät ovat miinuksella osin kausivaihtelustakin johtuen. Henkilöstöodotukset ovat melko vaisut, ja henkilöstömäärän ennustetaan laskevan jonkin verran. Rakennusalan työllisten määrä - Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan - oli kuluvan vuoden tammi-kesäkuussa keskimäärin 170 900 eli vain 1 300 henkilöä pienempi kuin vastaavaan aikaan vuonna 2011.

Rakennusyriyten saamien uusien tilausten määrä laski jonkin verran toisella neljänneksellä. Tilauskannan kuvataan pysyneen lähes ennallaan. RT:n tilauskantaseurannan mukaan talonrakennusyriyten tilauskanta hieman supistui vuoden ensimmäisellä neljänneksellä viime vuoden lopun tilanteeseen verrattuna. Tilauskanta oli kuitenkin arvoltaan yli 17 prosenttia yli viimevuotisen tason maaliskuun loppuun.

Rakennustuoteollisuuden yritykset arvioivat tämänhetkistä suhdannetilannettaan vähän tavanomaista heikommaksi. Uusia tilauksia saatiin alkukesällä aiempaa niukemmin ja myös tuotantomäärät laskivat vähän. Henkilöstön supistuminen hidastui. Näkymät lähitulevaisuuteen ovat myös varsin varovaiset, ja suhdannetilanteen nähdään heikentyvän jonkin verran loppuvuoden aikana.



Keskeiset suhdannekuvaajat	2009	2010	2011	2012	2013
Bruttokansantuote, määrän muutos, %	-8,5	3,3	2,7	1,0	2,0
Euribor, 3 kk, %	1,2	0,8	1,4	1,3	1,3
Ansiotasoindeksi, muutos, %	4,0	2,5	2,8	3,0	3,0
Rakennuskustannusindeksi, muutos, %	-1,1	1,1	3,3	2,5	2,5
Rakentaminen¹, määrän muutos, %	-8,7	8,8	4,6	-3,0	-2,0
Korjausrakentaminen	2,7	4,1	2,5	3,0	3,0
Rakennusinvestoinnit	-15,1	7,8	3,4	-3,0	-2,0
Talonrakennukset	-16,3	10,3	5,9	-4,0	-3,0
Maa- ja vesirakennukset	-7,9	-3,4	-10,9	1,0	0,0
Talonrakennustuotannon käynnistymisen, milj, m³	31,5	38,4	38,0	35,3	35,0
Asuinrakennukset	9,2	13,6	12,9	11,5	11,5
Liike- ja toimistorakennukset	5,8	6,4	6,9	6,0	6,0
Julkiset palvelurakennukset	2,9	3,1	2,6	3,0	3,0
Teollisuus- ja varastorakennukset	6,6	7,9	8,9	7,5	7,5
Maatalousrakennukset	3,6	3,7	3,1	3,5	3,5
Muut rakennukset	3,4	3,7	3,6	3,8	3,5
Asuntotuotannon käynnistyminen, kpl	23 100	33 700	31 500	27 500	27 500
Vaparaahoitteiset	13 100	22 500	23 000	21 500	21 500
Valtion tukemat asunnot	10 000	11 200	8 500	6 000	6 000
Työllinen työvoima, henkilöä	175 000	172 000	176 000	175 000	174 000
Rakennusliikkeiden kansainvälinen toiminta, mrd, €	2,5	2,4	3,2	3,3	3,4
Käyttökate, rakennusliikkeet, % liikevaihdosta	5,8	4,9	4,8	6,0	
Käyttökate, rakennustuoteteollisuus, % liikevaihdosta	10,0	9,8	10,7	10,0	

¹ Kiinteähintainen arvonlisäys

Lähde: Tilastokeskus, ARA, Suomen Pankki, RT.

ASUNTOTUOTANTO TALOTYYPIN JA RAHOITUSMUODON MUKAAN

ASUNTOJA (kpl)	ALOITUKSET						
	2007	2008	2009	2010	2011	2012 ennuste	2013 ennuste
RIVI- JA KERROSTALOT	15 700	11 600	13 500	20 700	20 100	17 000	17 000
vapaarahoitteiset asunnot	12 600	7 600	3 500	9 500	11 600	10 500	10 500
ARA-asunnot	3 100	4 000	10 000	11 200	8 500	6 000	6 000
OMAKOTITALOT	14 600	11 300	8 900	12 100	11 000	10 500	10 500
vapaarahoitteiset asunnot	14 400	11 300	8 900	12 100	11 000	10 500	10 500
MUUT RAKENNUKSET	600	600	700	900	400	500	500
YHTEENSÄ	30 900	23 500	23 100	33 700	31 500	27 500	27 500
vapaarahoitteiset asunnot	27 600	19 500	13 100	22 500	23 000	21 500	21 500
ARA-asunnot	3 300	4 000	10 000	11 200	8 500	6 000	6 000

ARA-asunnot sisälsivät myös välimallin asunnot 2009-2011.

Lähde: TK, ARA, ennuste RT.