

Rakentamisen suhdannenäkymät Satakunnassa

Sami Pakarinen
Markku Leppälehto
Huhtikuu 2016



Satakunnan rakentamisen suhdannetilanne jatkuu yhä heikkona

Satakunnan rakentamisen suhdannetilanne on talvikautena koettu vain korkeintaan tyydyttävänä. Rakennuttajat odottavat talonrakennustöiden vielä vähenevän. Suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden mielestä töiden määrä kehittyy myönteisemmin. Korjausrakentamisen näkymät ovat selvästi uudisrakentamista valoisammat. Asuntorakentamisen arvioidaan pysyvän ennallaan. Toimitilarakentamisen sen sijaan ennakoitaan lisääntyvän hieman kesän ja alkusyksyn aikana. Talonrakennusurakoitsijat ovat huolestuneita talonrakennustöiden vähäisestä määrästä ja urakkahintojen laskusta.

Talousnäkymät

Viimeisimpien kuukausien aikana maailmantalouden kasvunäkymät ovat heikentyneet. Vaikka positiivista viirettä on edelleen, epävarmuus vaijaa tulevastakin. Esimerkiksi Yhdysvalloissa kasvu on jatkunut hyvänä jo usean vuoden ajan, mutta keskuspankki on entistä varovaisempi koronnotojen suhteen. Euroopassa talous kasvaa, mutta poliittiset riskit ovat kasvaneet. Turvapaikanhakijoiden tilanne, Britannian mahdollinen ero EU:sta sekä lisääntynyt terrorismi luovat varjon tulevalle kehitykselle. Euroopan keskuspankki pyrkii samaan aikaan nopeuttamaan hintojen nousua löysäämällä edelleen rahapolitiikkaansa.

Suomen talous kasvoi viime vuonna ennakkotietojen mukaan 0,5 prosenttia. Tänä vuonna kasvun arvioidaan jatkuvan prosentin vauhtia. Yksityinen kulutus sekä investoinnit vauhdittavat taloutta tänä vuonna. Yksityinen kulutus kasvaa työttömyystilanteen helpottaessa. Mutta inflaatio kiihtyy tänä vuonna öljyn suurimman hinnan laskun ollessa jo takanapäin, mikä syö kotitalouksien ostovoimaa kuluvana vuonna. Viennistä vetoapua ei tänäkään vuonna tule. Maltillisen kasvun ennakoitaan jatkuvan myös vuonna 2017.

Rakentaminen

Vuonna 2015 rakennusinvestoinnit supistuivat 1,1 prosenttia. Talonrakennusinvestoinnit vähenivät 2,9 prosenttia ja maa- ja vesirakennusinvestoinnit kasvoivat 6,6 prosenttia. Talonrakennustöitä aloitettiin arviolta 31,5 miljoonaa kuutiometriä.

Asuntoja aloitettiin viime vuonna arviolta yhteensä 30 500, mikä oli noin 16 prosenttia enemmän kuin edellisellä vuonna. Sekä vapaarahoitteisten asuntojen että ARA-asuntojen aloitukset kasvoivat. Kappalemääräisiä aloituksia nosti tuotannon

painottuminen pieniin kerrostaloasuntoihin. ARA-asuntojen tuotanto kasvoi normaalien vuokra-asuntojen palautuessa normaalille tasolle. Uusia asuntoja aloitetaan tänä vuonna viimevuotista enemmän, arviolta 31 500. Kuluttajat ovat luottavaisempia talouden suhteen ja asuntolainojen nostettu jo viime vuodesta lähtien edellisvuosia enemmän. Tuotanto painottuu kuluvanakin vuonna kerrostaloasuntoihin. Pientaloaloitusten alamäki pysähtyy viimein. Asuntorahoitus säilyy matalan korkotason vuoksi edullisena vielä pitkään. Valtion tukemassa tuotannossa on luvassa välihuusi, sillä porkkanoita tänä vuonna ei ole ja odotukset ovat ensi vuodessa. Vuonna 2017 asuntotuotannon ennakoitaan laskevan hieman.

Toimitilarakentaminen on viriämässä. Liikerakentaminen kasvaa suurilla kaupunkiseuduilla, joissa muuttoliike luo kysyntää. Teollisuusrakentaminen kasvaa myös suurten hankkeiden myötä, mutta investointien käynnistyminen tekee kasvusta myös laaja-alaista. Julkista rakentamista vauhdittavat koulujen rakentaminen. Korjausrakentamisen kasvu hidastuu hieman kysynnän siirtyessä uudisrakentamiseen.

Rakentamisen kokonaismäärä kasvaa tänä vuonna 3-4 prosenttia. Ensi vuodelle odotetaan maltillisempaa, 1-2 prosentin kasvua.

Talousnäkymät Satakunnassa

Lounais-Suomen teollisuuden ja rakentamisen suhdannetilanne heikkeni hieman vuoden 2015 loppua kohden. Suhdannenäkymät ovat tämän vuoden puolella kohentuneet aavistuksen, mutta tilanteen ei ennakoita oleellisesti paranevan. Alueen näkymät ovat hieman koko maan keskiarvoa harmaammat. Tuotannon arvioidaan yhä vähenevän hieman. Työvoiman odotetaan yhä supistuvan.

Lounais-Suomen palvelujen suhdannetilanne on yhä vaikea. Myyntimäärien ennakoidaan kuitenkin kasvavan kuluvaan vuoden alkupuolella hie- man. Palvelualaa koskevat lähikuukausien suh- dannenäkymät ovat varovaisen myönteiset.

Rakentaminen Satakunnassa

Satakunnan rakennusmarkkinoiden koko oli noin miljardi euroa vuonna 2015. Rakentaminen työl- listi keskimäärin 5 875 henkilöä, joka on 14 pro- senttia edellisvuotta vähemmän. Tähän lukuun ei sisälly ulkomainen työvoima, jota Tilastokeskuk- sen työvoimatutkimus ei kata.

Vuonna 2015 Satakunnassa aloitettiin ennako- tietojen mukaan noin 0,9 miljoonaa kuutiometriä erilaisia talonrakennustöitä. Määrä on 28 pro- senttia vähemmän kuin edellisenä vuonna. Ra- kennuslupia myönnettiin vastaavasti 23 prosent- tia vähemmän kuin vuonna 2014.

Asuntotuotanto

Vuonna 2015 asuntotuotannon aloitukset supis- tuivat 30 prosenttia edellisvuodesta. Ennakotie- tojen perusteella aloitettiin yhteensä 448 asun- non rakentaminen. Myös rakennuslupien määrä asunnoille väheni, yhteensä 41 prosenttia. Asuin- kerrostalohuoneistojen aloitusmäärät vähentyi- vät 39 prosenttia ja luvat laskivat vastaavasti 47 prosenttia. Omakotitaloaloituksia tehtiin 11 pro- senttia vähemmän. Myös rivitalojen rakentami- nen laski, aloituksia kertyi 38 prosenttia vähem- män kuin vuonna 2014.

Vanhojen osakehuoneistojen hinnat laskivat Po- rissa viime vuoden aikana 1,7 prosenttia ja Rau- malla 3,8 prosenttia edellisvuodesta.

Toimitilarakentaminen

Vuonna 2015 muiden kuin asuinrakennusten aloituskuutiot olivat reilut 0,7 miljoonaa ja määrä supistui 29 prosenttia vuodesta 2014. Rakennus- luvat vähenivät vastaavasti 21 prosenttia. Liike- ja toimistorakennusten aloitukset vähenivät viime vuonna 11 prosenttia. Myös julkisia palvelura-

kennuksia aloitettiin edellisvuotta vähemmän. Laskua kertyi yhteensä 17 prosenttia. Teollisuus- ja varastorakennusten aloitukset vähenivät suh- teellisesti eniten, 42 prosenttia edellisvuotta vä- hemmän.

Talonrakentamisen suhdannenäkymät Satakun- nassa

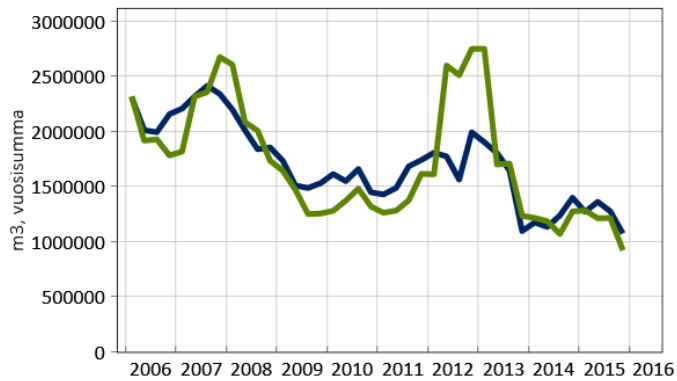
Rakennuttajien mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut tyy- dyttävä. Teetettävien töiden määrän arvioidaan seuraavana puolivuotiskautena vähenevän. Tilan- ne on jatkunut samanlaisena jo pidemmän ajan. Rakennuttajien ja tilaajien arvioiden mukaan asuntotuotannon arvioidaan supistuvan seura- van puolenvuoden aikana. Toimitilarakentamisen ennakoidaan pysyvän ennallaan. Sen sijaan korja- ustoiminnan arvioidaan yhä kasvavan. Tärkeimpi-nä toimintaan vaikuttavina tekijöinä rakennutta- jat pitävät talonrakentamisen heikkoa suhdanne- tilannetta sekä tarjousten vähyyttä.

Suunnittelijoiden mielestä viimeisen puolenvuo- den talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut heikko. Suunnittelutöiden määrän odotetaan kasvavan seuraavan puolenvuoden aikana verrat- tuna edelliseen puolivuotisjaksoon. Suunnitteli- joiden mielestä sekä asuntotuotanto että toimiti- larakentaminen supistuvat syksyyn mentäessä. Korjaustoiminnan sen sijaan arvioidaan yhä kas- vavan. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina teki- jöinä suunnittelijat pitävät suunnittelutöiden vähäistä määrää, suunnittelusektorin kovaa kil- pailua sekä suunnittelupalkkioiden alhaista tasoa.

Talonrakennusurakoitsijat arvioivat talonraken- tamisen suhdannetilanteen olleen viimeisen puol- envuoden aikana jokseenkin heikko. Talonraken- nustöiden määrän odotetaan kuitenkin lisäänty- vän kesän ja alkusyksyn aikana. Urakoitsijoiden mukaan asuntotuotanto pysyttelee paikallaan. Sen sijaan toimitilarakentamisen arvioidaan kas- vavan seuraavan puolen vuoden aikana. Myös korjaustoiminta kasvaa. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä urakoitsijat pitävät talonra- kennustöiden vähäistä määrää sekä urakkahinto- jen laskua.

Satakunnan rakentaminen

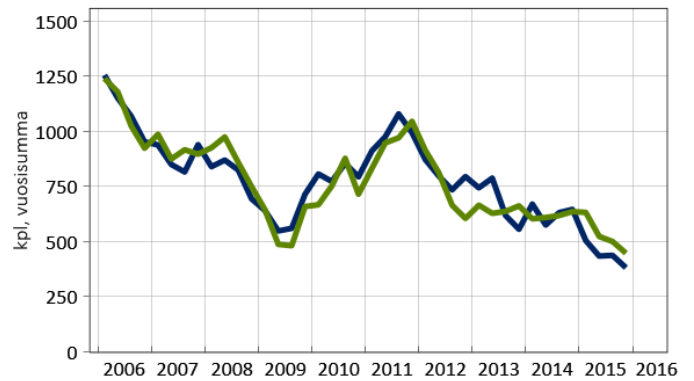
Kaikki rakennukset



— Aloitukset — Luvat

Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

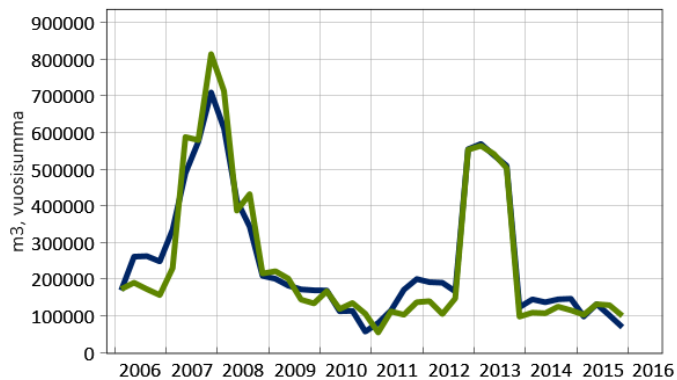
Asuntotuotanto



— Aloitukset — Luvat

Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

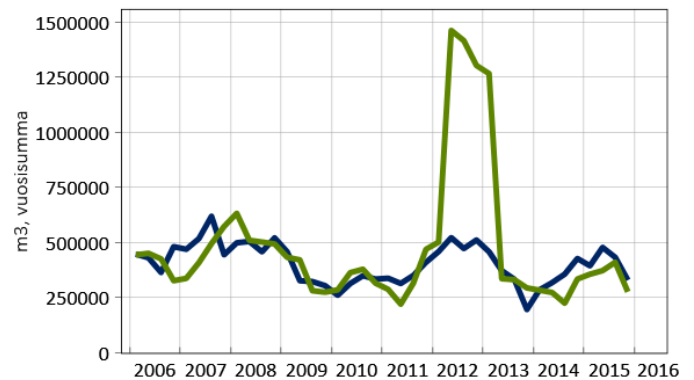
Liike- ja toimistorakennukset



— Aloitukset — Luvat

Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

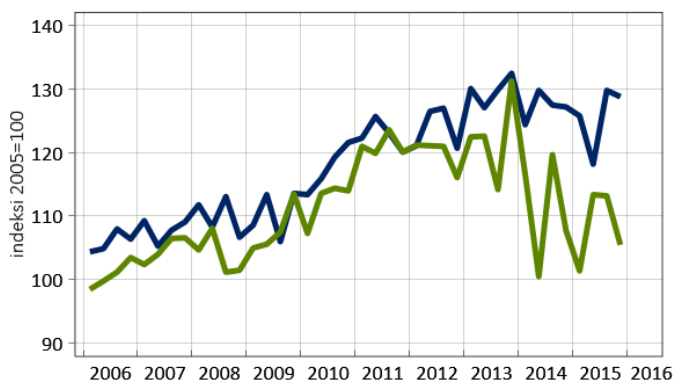
Julkiset palvelurakennukset



— Aloitukset — Luvat

Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

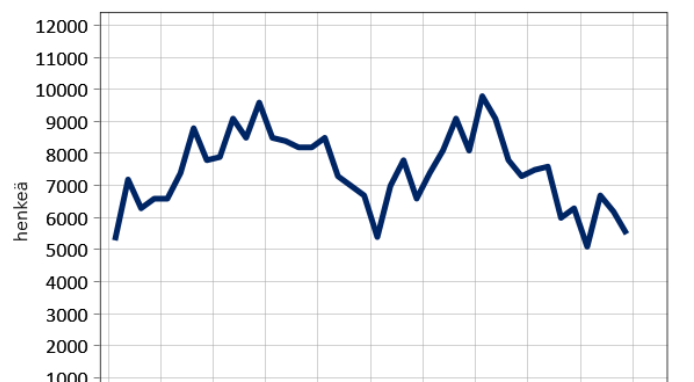
Vanhojen kerrostaloasuntojen hintaindeksi



— Rauma — Pori

Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Rakentamisen työllisyys



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Rakennuttajien suhdannetilanne Satakunnassa, huhtikuu 2016

Talonrakentamisen suhdannetilanne on viimeisen puolenvuoden aikana ollut tyydyttävä

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 pitävät talonrakentamisen heikkoa suhdannetilannetta sekä tarjousten vähyyttä.



Vähenee



Pysyy samana



Kasvaa



Kevät 2015



Syksy 2015



Kevät 2016

Suunnittelijoiden suhdannetilanne Satakunnassa, huhtikuu 2016

Talonrakentamisen suhdannetilanne on viimeisen puolenvuoden aikana ollut heikko

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 suunnittelutöiden vähäistä määrää, suunnittelusektorin kovaa kilpailua sekä suunnittelupalkkioiden alhaista tasoa.



Vähenee



Pysyy samana



Kasvaa



Kevät 2015



Syksy 2015



Kevät 2016

Urakoitsijoiden suhdannetilanne Satakunnassa, huhtikuu 2016

Talonrakentamisen suhdannetilanne on viimeisen puolenvuoden aikana ollut jokseenkin heikko

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 talonrakennustöiden vähäistä määrää sekä urakkahintojen laskua.



Vähenee



Pysyy samana



Kasvaa



Kevät 2015



Syksy 2015



Kevät 2016