

Rakentamisen suhdannenäkymät Satakunnassa

Jouni Vihmo
Markku Leppälehto
Toukokuu 2021



Satakunnan koronavuosi meni hyvin ja näkymä on luottavainen

Satakunnan talonrakentamisen suhdannetilanne on rakennusalan toimijoiden osalta koettu tyydyttävänä tai jopa hyvänä. Ennen koronakriisiä aloitetut hankkeet ja työmaiden pysyminen auki kannatteli Satakunnan rakentamisesta koronavuonna 2020. Rakennuttajat, suunnittelijat ja urakoitsijat odottavat töiden määrän kasvavan kevään ja kesän aikana talvikauteen verrattuna. Lupakehityksen perusteella uudisrakentaminen näyttäisi kuitenkin hidastuvan. Korjaustoiminnan arvioidaan kasvavan. Asuntorakentaminen hidastunee edelleen.

Talousnäkömät

Globaalin talouden optimismi lisääntyy. Maailmantalous kääntyi kasvuun viime vuoden lopulla. Maailmankauppa on noussut koronakuopasta ja teollisuuden näkömät ovat parantuneet selvästi. Kasvun ennustetaan jatkuvan ripeänä myös ensi vuonna. Toipuminen on kuitenkin kesken ja saattaa vielä hidastua Suomen keskeisissä kauppakumppanimaissa. Raaka-aineiden maailmanmarkkinahinnoissa ja kuluttajahinnoissa on nähtävissä selvää nousua. Keskuspankit jatkavat silti laajaa elvytyspolitiikkaa.

Suomen talous kasvaa kuluvana vuonna 3 prosenttia. Alkuvuoden kasvua hidastivat verkkainen rokottamisen tahti ja laajat sulkutoimet. Kuluvan vuoden kasvu ajoittuu loppuvuoteen. Ensi vuonna talouskasvu jatkuu hidastuvana 2 prosentissa. Suomen talouskasvu hidastui jo ennen koronakriisiä eikä lähivuosille ole nähtävissä nopeaa kasvua.

Rakentaminen

Koronakriisin vaikutukset varsinaiseen rakennustuotantoon jäivät viime vuonna pieniksi. Optimismi taloudessa lisääntyy ja myös rakentamisen näkömät oikenee aiempaa paremmaksi. Laskeva lupakehitys ja yritysten heikko suhdannenäkymä pitävät näkömän toistaiseksi laimeana. Eri rakentamisen lajien kehitys eriytyy. Työllisyyden lasku hidastuu. Rakentamisella on edessä paluu hidastuvan Suomen talouden talutusnuoraan.

Vuonna 2020 rakennusinvestoinnit vähenivät 1,1 prosenttia. Talonrakennusinvestoinnit vähenivät 1,9 prosenttia ja maa- ja vesirakennusinvestoinnit kasvoivat 1,8 prosenttia. Talonrakennustöitä

aloitettiin ennakkotietojen perusteella hieman yli 39 miljoonaa kuutiometriä.

Kuluvana vuonna aloitetaan arviolta 37 000 asunnon rakentaminen. Ensi vuonna aloitusten määrä laskee 34 000 asuntoon. Matalat korot tukevat sekä sijoittaja- että kuluttajakysyntää. Alueellinen eriytyminen jatkuu. Kasvuseutujen asuntorakentamista hidastaa tonttipula.

Viime vuosi oli asuntomarkkinoilla monen yllättävän käänteen vuosi. Odotukset laskevassa suhdanteessa sinnittelevälle asuntorakentamiselle olivat vuoden alussa kovalla tasolla. Koronakriisi pysäytti keväällä asuntoaloitukset ja romahdutti asunonkaupan. Kuluttajien asunnon ostoaikomukset pysyivät kuitenkin koko vuoden korkealla tasolla ja asuntojen kauppamäärät normalisoituivat nopeasti yhteiskunnan avauduttua kesällä. Myynissä olevien uusien asuntojen määrä pysyi koko vuoden matalalla tasolla. Näkömien normalisoituminen ja niukkuus tarjonnassa käänsivät asuntojen aloitukset kesällä jälleen kasvuun. Loppuvuonna myös asuntorakentamisen lupamäärät kääntyivät selvään kasvuun.

Toimitilarakentaminen pysyi viime vuonna hyvällä tasolla pitkien rakennusaikojen johdosta. Rakennuslupien määrä sen sijaan laski selvästi. Muun kuin asuinrakentamisen aloitusten ennakoitaan vähenevän tänä vuonna 5 prosenttia vajaaseen 26 miljoonaan kuutiometriin. Ensi vuonna lähes kaikkien toimitilojen rakentaminen kääntyy pieneen kasvuun.

Rakentamisen kokonaismäärä laskee tänä vuonna pari prosenttia. Ensi vuonna pysytään kuluvan vuoden tasolla.

Talousnäkymät Satakunnassa

EK:n suhdannebarometrin mukaan Lounais-Suomen yritykset arvioivat suhdannetilanteen kohentuneen vuoden 2021 alkukuukausina, mutta tämänhetkinen tilanne on edelleen normaaliaikoja huonompi. Lähikuukausien suhdanneodotuksissa on tapahtunut selkeää paranemista, sillä huhtikuussa suhdannenäkymien saldoluku oli +14, kun vastaava saldoluku oli tammikuussa -8. Lounais-Suomen yritysten suhdannenäkymät ovat koko maan keskiarvoa kirkkaammat.

Tuotanto- ja myyntimäärät supistuivat hivenen alkuvuodesta 2021, mutta tuotannon ennakoitaan vauhdittuvan selkeästi kesän lähestyessä. Henkilökunnan määrä supistui tammi-maaliskuussa. Lähikuukausille odotetaan kausivaihtelu huomioiden hienoista nousua.

Rakentaminen Satakunnassa

Satakunnan rakennusmarkkinan koko on noin miljardi euroa. Rakentaminen työllisti alueella viime vuonna keskimäärin 7 850 henkilöä. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan työllisyys heikkeni vajaalla 400 hengellä edellisvuodesta.

Vuonna 2020 aloitettiin Satakunnassa 1,9 miljoonaa kuutiometriä erilaisia talonrakennustöitä, mikä oli 31 prosenttia edellisvuotta enemmän. Rakennuslupia myönnettiin vastaavasti 34 prosenttia vähemmän. Lupien väheneminen ennakoi uudisrakentamisen hidastumisesta Satakunnassa.

Asuntotuotanto

Vuonna 2020 aloitettiin ennakkotietojen mukaan 374 asunnon rakentaminen, mikä oli 42 prosenttia vähemmän kuin edellisenä vuonna. Rakennusluvat vähenivät 43 prosenttia. Omakotitalojen aloitusmäärät vähenivät 8 prosenttia edellisvuodesta. Asuinkerrostalohuoneistoja puolestaan aloitettiin 70 prosenttia vähemmän ja niille myönnettyjen rakennuslupien määrä väheni 66 prosenttia edellisvuodesta. Porissa vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat viime vuoden aikana 3,7 prosenttia.

Toimitilarakentaminen

Muun talonrakentamisen aloitukset kasvoivat 42 prosenttia viime vuonna maatalouden rakentamisen voimakkaan kasvun ansioista. Myös teollisuus- ja varastorakentamisessa nähtiin 29 prosentin kasvu vuodesta 2019. Liike- ja toimistorakennusten aloitusmäärät kasvoivat 3 prosenttia. Julkinen palvelurakentamisen aloitukset sen sijaan vähenivät 30 prosenttia. Myönnettyt rakennusluvat ennakkoivat rakentamisen hidastuvan etenkin asuinrakentamisen ja teollisuus- ja varastorakentamisen puolella.

Talonrakentamisen suhdannenäkymät Satakunnassa

Rakennuttajien mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut hyvä. Teetettävien töiden määrä seuraavana puolivuotiskautena kasvaa selvästi edelliseen puolivuotiskautteen verrattuna. Rakennuttajien ja tilaajien arvioiden mukaan asuntotuotanto vähenee edelleen Korjaustoiminnan ja toimitilarakentamisen sen sijaan arvioidaan kasvavan. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä rakennuttajat pitävät ammattitaitoisen henkilöstön puutetta, tarjousten korkeaa hintatasoa ja kireitä aikatauluja.

Suunnittelijoiden mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut hyvä. Suunnittelutöiden määrään odotetaan kasvavan edelliseen puolivuotisjaksoon verrattuna. Suunnittelijoiden mukaan asuntotuotanto kasvaisi hieman. Myös suunnittelijat arvioivat korjaustoiminnan ja toimitilarakentamisen kasvavan. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä suunnittelijat pitävät kireitä aikatauluja sekä ammattitaitoisten suunnittelijoiden puutetta ja suunnittelupalkkioiden alhaista tasoa.

Talonrakennusurakoitsijat arvioivat talonrakentamisen suhdannetilanteen olleen viimeisen puolenvuoden aikana tyydyttävä. Talonrakennustöiden määrään odotetaan kasvavan kevään ja kesän aikana selvästi. Urakoitsijoiden mukaan asuntotuotannon ennakoitaan supistuvan seuraavan puolen vuoden aikana hieman. Myös urakoitsijat arvioivat korjausrakentamisen ja toimitilarakentamisen kasvavan. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä urakoitsijat pitävät panoshintojen nousua, sekä ammattitaitoisten henkilöstön ja aliurakoitsijoiden puutetta.

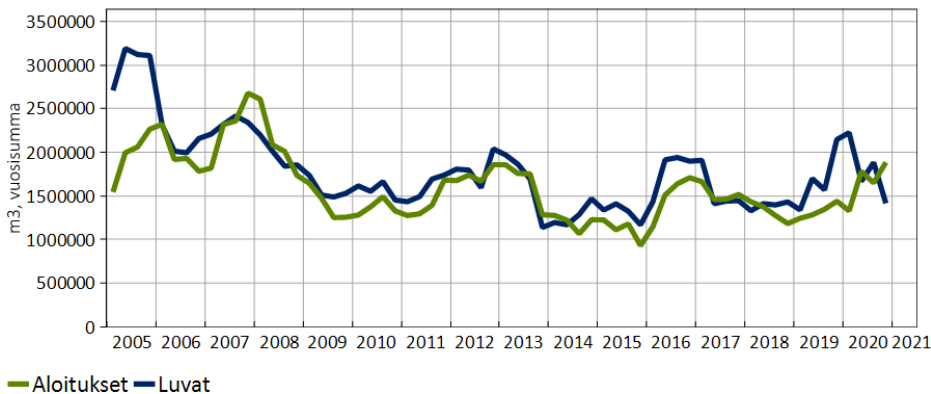
Uudisrakentaminen Satakunnassa vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä

	Aloitukset	Luvat
	muutos ed. vuoteen, % (vuosisummasta)	
Kaikki rakennukset	31	-34
Asuinrakennukset	-29	-34
Liike- ja toimistorakennukset	3	20
Julkiset palvelurakennukset	-30	394
Teollisuus- ja varastorakennukset	29	-71
Maatalousrakennukset	196	39

Rakentaminen piristyi viime vuonna Satakunnassa

Koko rakentaminen Satakunnassa, m³

Kaikki rakennukset

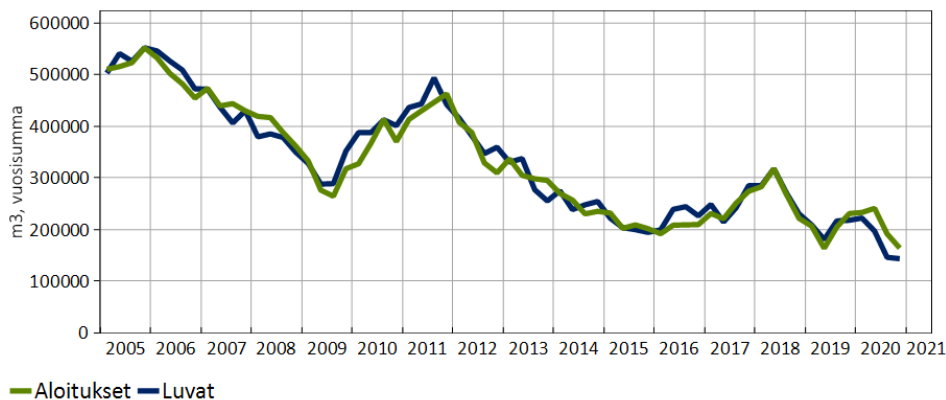


Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Asuntorakentaminen kääntyi loppuvuonna laskuun

Asuinrakentaminen Satakunnassa, m³

Asuinrakennukset

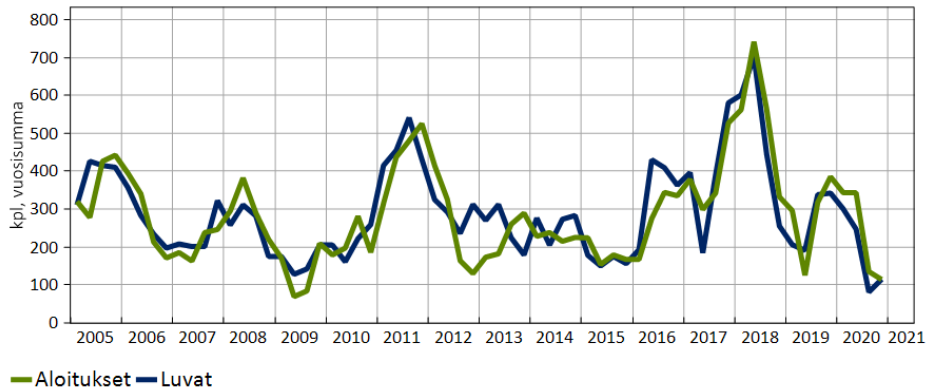


Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Kerrostalorakentaminen hidastuu selvästi

Asuntotuotanto Satakunnassa, kerrostalot, kpl

Asuntotuotanto, kerrostalot

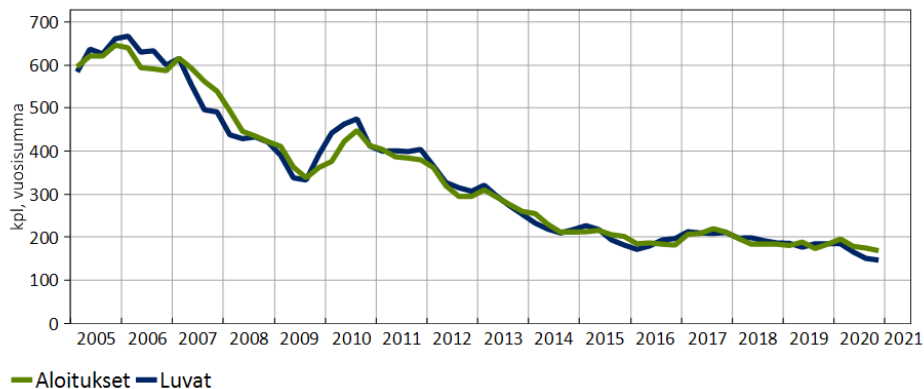


Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Omakotitalojen rakentaminen pieneen laskuun

Asuntotuotanto Satakunnassa, omakotitalot, kpl

Asuntotuotanto, erilliset pientalot

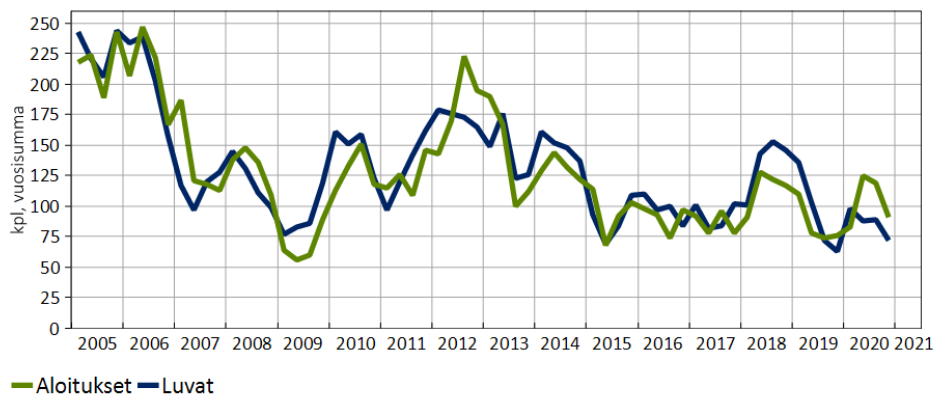


Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Rivitalojen rakentaminen piristyi viime vuonna

Asuntotuotanto Satakunnassa, rivitalot, kpl

Asuntotuotanto, rivi- ja ketjutalot

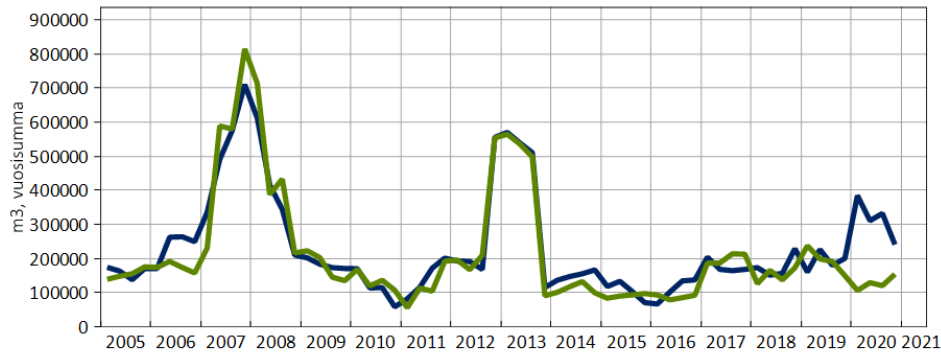


Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Liike- ja toimistorakentamista vaivaa epävarmuus

Liike- ja toimistorakentaminen Satakunnassa, m³

Liike- ja toimistorakennukset



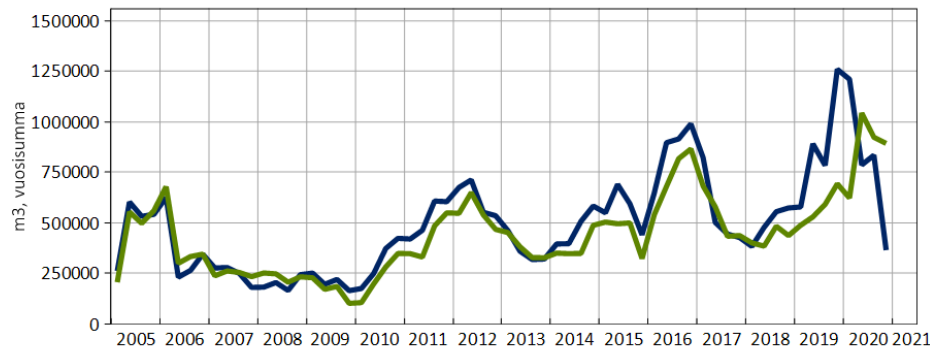
— Aloitukset — Luvat

Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Teollisuusrakentamiseen hiljaisempi jakso

Teollisuus- ja varistorakentaminen Satakunnassa, m³

Teollisuus- ja varistorakennukset



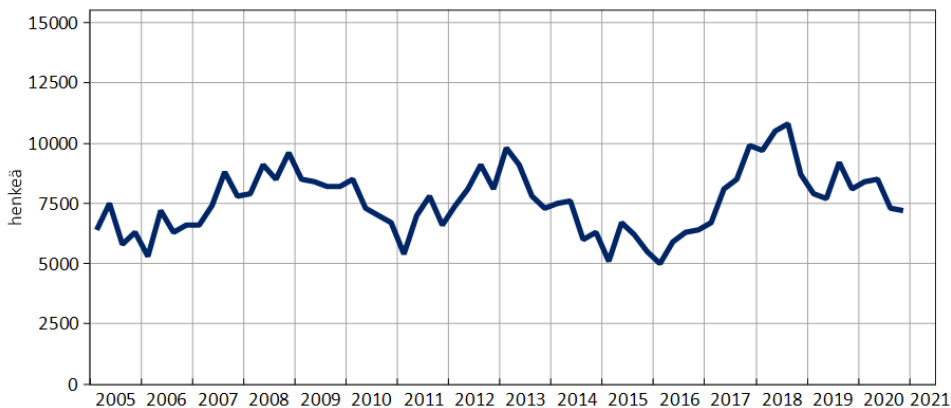
— Aloitukset — Luvat

Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Rakentamisen työllisyys ei pudonnut

Rakentamisen työllisyys Satakunnassa, henkeä

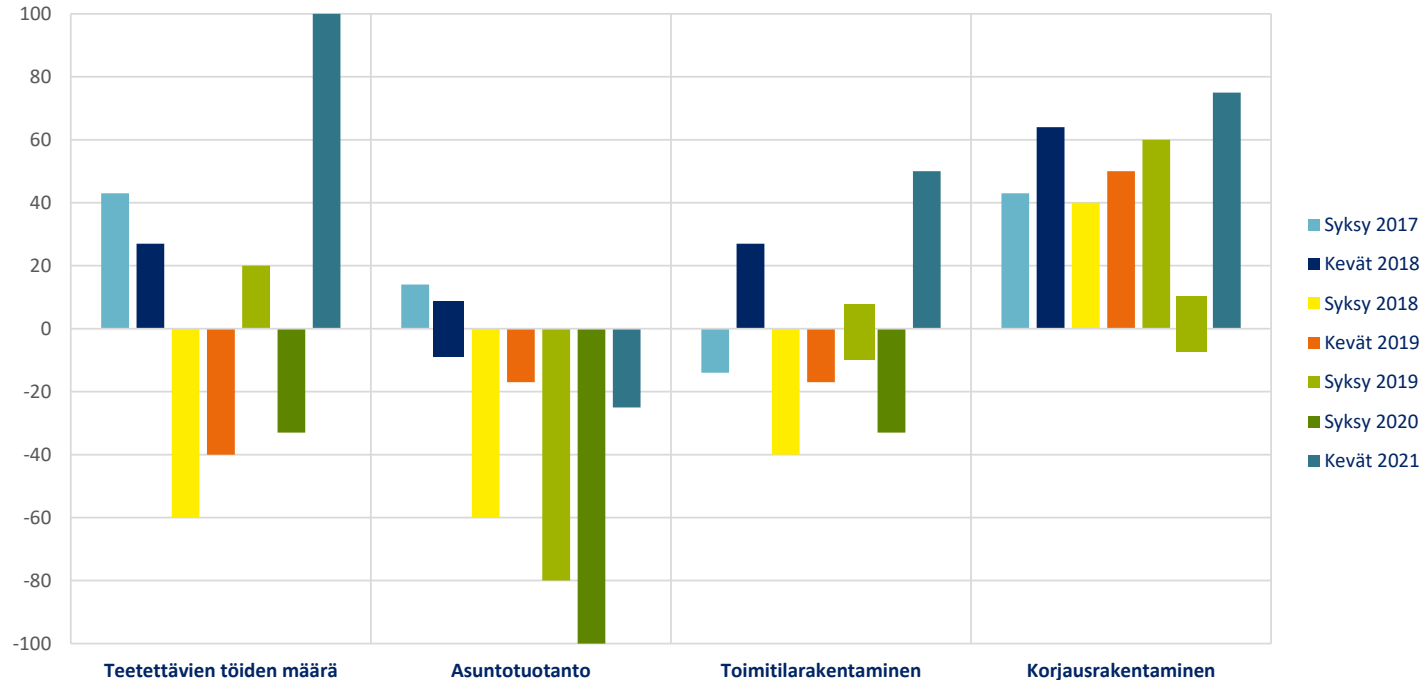
Rakentamisen työllisyys



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Rakennuttajien suhdannetilanne Satakunnassa on ollut hyvä

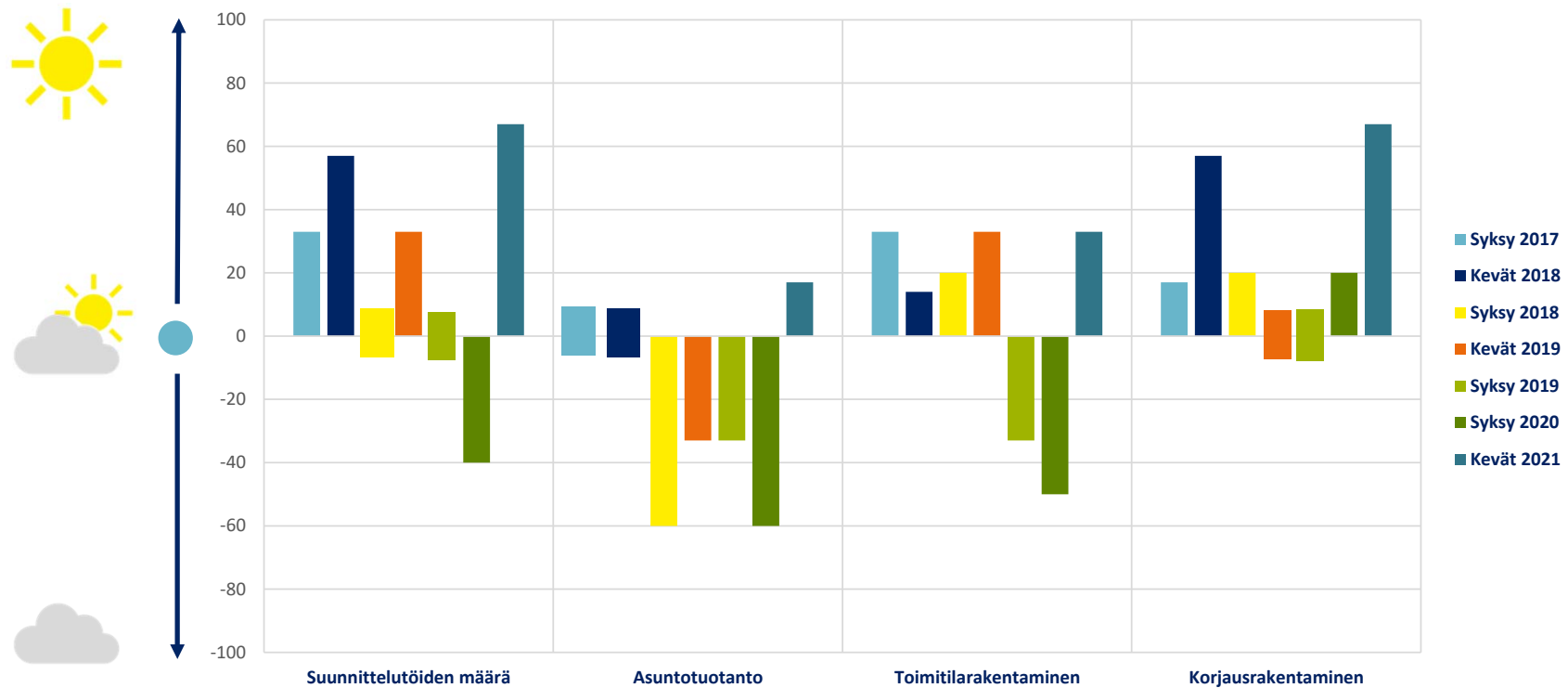
Arvio talonrakentamisen suhdannetilanteesta viimeisen puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon (saldoluku)



Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn toukokuussa 2021

Suunnittelijoiden suhdannetilanne Satakunnassa on ollut hyvä

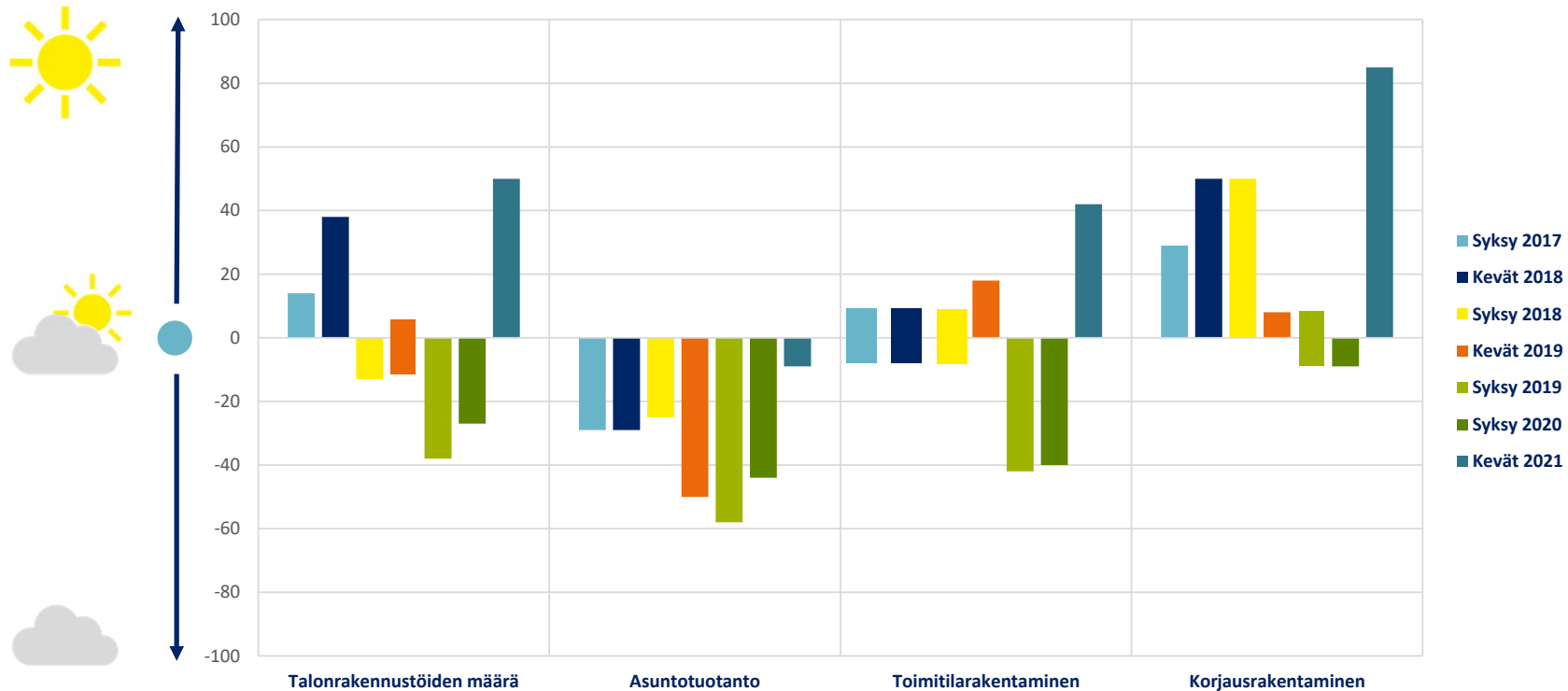
Arvio talonrakentamisen suhdannetilanteesta viimeisen puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon (saldoluku)



Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn marraskuussa 2020

Urakoitsijoiden suhdannetilanne Satakunnassa on ollut tyydyttävä

Arvio talonrakentamisen suhdannetilanteesta viimeisen puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon (saldoluku)



Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn toukokuussa 2021