

Rakentamisen suhdannenäkymät Varsinais-Suomessa

Jouni Vihmo
Katja Suovo
Lokakuu 2022



Uudisrakentaminen hidastuu Varsinais-Suomessa loppuvuonna

Varsinais-Suomen talonrakentamisen suhdannetilanne on rakennusalan toimijoiden osalta koettu hyvänä. Rakennuttajat odottavat töiden määrän kasvavan hieman syksyn ja talven aikana kevätkauteen verrattuna. Suunnittelijat ja urakoitsijat sen sijaan arvioivat töiden vähenevän. Sekä asuin- että toimitilarakentamisen arvioidaan vähenevän. Rakennuslupien kehitys viittaa myös uudisrakentamisen kasvun pysähtymiseen loppuvuonna. Sen sijaan korjausrakentaminen kasvaa tai pysyy ennallaan kaikkien vastaajaryhmien arvioissa.

Talousnäkömät

Maailmantalous kasvaa ennustejaksolla vuosina 2022–2023 hitaasti. Euroalueella taantumien todennäköisyys on ensi vuoden alussa suuri. Suomenkin talouskasvu pysähtyy jossain vaiheessa hetkeksi, mutta pysynee koko ennustejakson positiivisena.

Ensi vuonna Suomen talous kasvaa rimaa hipoen 0,5 prosenttia, jonka jälkeen kasvu nopeutuu vajaan 1,5 prosenttiin. Nopeasti kiihtynyt inflaatio rauhoittuu ensi vuonna. Työllisyystilanne pysyy hyvänä.

Sota Euroopan suurimpien maiden kesken aiheuttaa talouteen suurta epävarmuutta ja hidastaa investointipäätöksiä koko Euroopassa. Riski heikommasta kehityksestä on suuri.

Rakentaminen

Rakennusala valmistautuu talven tullen energia-kriisiin ja laskevaan suhdanteeseen. Rakentamisen suhdannenäkymät kääntyivät keväällä Venäjän hyökkäyssodan seurauksena nopeasti pakkaselle. Käynnissä oleva tuotanto pitää rakentamisen kuluvana vuonna 2 prosentin kasvussa. Ensi vuonna päädytään niin ikään 2 prosentin laskuun.

Uudisrakentamisen tuotanto kasvoi kuluvan vuoden tammi-heinäkuussa hieman yli 7 prosenttia. Asuinrakennusten uudistuotannon volyymi kääntyi reippaaseen kasvuun jo viime vuoden alussa. Rakennuslupien määrä on selvässä laskussa, ja aloituskuutiot laskevat korkealta tasolta tänä ja ensi vuonna

Asuntotuotanto hidastuu ennätyskorkealta tasolta viime vuosien runsaan rakentamisen, nousevien korkojen ja heikentyneen talousnäkömät

vuoksi. Kerrostalojen omaperusteinen tuotanto vähenee kuluvan vuoden lopulla selvästi. Vuokra-asuntotuotannon väheneminen painottuu ensi vuoteen. Omakotitaloaloitukset kasvavat vielä tänä vuonna.

Toimitilarakentaminen vähenee ennustejakson molempina vuosina. Teollisuusrakentaminen kääntyy pieneen kasvuun ensi vuonna. Liiketilöiden aloitukset pysyvät matalalla tasolla. Hidastunut julkinen rakentaminen kasvaa ensi vuonna kokoontumisrakentamisen vetämänä. Sairaala- ja opetusrakentaminen kasvattaa ensi vuonna rakentamisen volyymin. Maatalousrakentaminen vähenee edelleen.

Korjausrakentamisen ennustetaan kasvavan ainoana rakentamisen lajina koko ennustejakson lisääntyvästä epävarmuudesta huolimatta. Sekä asuinrakennusten että toimitilöiden korjaaminen kasvaa. Kasvua rajoittavat nopea kustannusten ja korkojen nousu

Nopea kustannusten nousu painaa maa- ja vesirakentamisessa kuluvan vuoden pakkaselle. Ensi vuonna lasku jatkuu. Infrarakentamisen kannalta tärkeät teollisuuden investoinnit kasvavat ensi vuonna, mutta kerrostalojen rakentaminen ja sen myötä pohjatyöt hidastuvat koko ennustejakson. Kustannuskehitys jatkuu reippaana.

Talousnäkömät Varsinais-Suomessa

Lounais-Suomen yritysten suhdanteet laskivat EK:n suhdannebarometrin mukaan. Tämänhetkistä suhdannetilannetta kuvaavat lukemat olivat heinäkuussa kuitenkin normaalilla tasolla. Suhdannenäkymät sen sijaan heikkenivät selvästi. Lounais-Suomen yritysten suhdanneodotukset ovat hieman koko maan keskiarvoa varovaisemmat. Tuotannon ja myynnin arvioidaan kasvaneen hieman huhti-kesäkuun aikana. Tuotannon

odotetaan pysyvän kausivaihtelu huomioiden lähes muuttumattomana lähikuukausien kuluessa. Henkilökunnan määrä kasvoi melko yleisesti huhti-kesäkuussa. Henkilöstön odotetaan pysyvän likimain ennallaan lähikuukausien kuluessa.

Ammattityövoiman puute oli heinäkuussa yleisin kasvun este 40 %:n osuudella. Heikko kysyntä oli ongelmana 26 %:lla vastaajista. Kannattavuuden arvioidaan huonontuneen hieman verrattuna vuodentakaiseen tilanteeseen.

Rakentaminen Varsinais-Suomessa

Varsinais-Suomen rakennusmarkkinoiden koko on reilut 3 miljardia eli noin 9 prosenttia koko maan markkinoista. Rakentaminen työllisti alueella kuluvan vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla keskimäärin 16 600 henkilöä. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan työllisyys väheni 950 hengellä edellisvuodesta.

Vuoden 2022 toisella neljänneksellä aloitettiin Varsinais-Suomessa vuositasolla 4,1 miljoonaa kuutiometriä erilaisia talonrakennustöitä, mikä oli 7 prosenttia edellisvuotta enemmän. Rakennusluvut pysyivät vastaavasti edellisen vuoden tasolla. Lupien perusteella rakentamisen kasvu ei jatku Varsinais-Suomessa.

Asuntotuotanto

Vuoden 2022 toisella neljänneksellä aloitettiin vuositasolla ennakkotietojen mukaan 4 490 asunnon rakentaminen, mikä oli 4 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Rakennusluvut kasvoivat samaan aikaan 13 prosenttia. Pientalojen aloitusmäärät vähenivät 6 prosenttia edellisvuodesta. Asuinkerrostalohuoneistoja puolestaan aloitettiin 10 prosenttia enemmän ja niille myönnettyjen rakennuslupien määrä kasvoi 24 prosenttia edellisvuodesta. Turussa vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat toisella neljänneksellä 1,9 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

Toimitilarakentaminen

Muun talonrakentamisen aloitukset kasvoivat toisella neljänneksellä 8 prosenttia. Liike- ja

toimistorakennusten aloitusmäärät kasvoivat 97 prosenttia. Julkinen palvelurakentaminen kasvoi peräti 270 prosenttia. Teollisuus- ja varastorakentaminen sen sijaan väheni 31 prosenttia vuodesta 2021. Myönnetyt rakennusluvut ennakoivat rakentamisen kasvavan julkisessa rakentamisessa, liike- ja toimistorakentamisessa ja teollisuus- ja varastorakentamisessa. Muun kuin asuinrakentamisen aloitukset vähenevät kuitenkin kokonaisuutena maatalouden rakentamisen vetämänä.

Talonrakentamisen suhdannenäkymät Varsinais-Suomessa

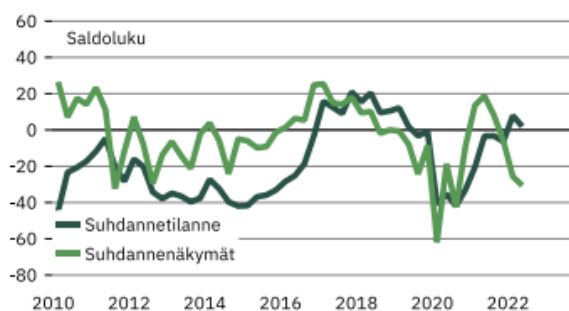
Rakennuttajien mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut hyvä. Teetettävien töiden määrä seuraavana puolivuotiskautena kasvaa edellisen puolivuotiskauden tasosta hieman. Rakennuttajien ja tilaajien arvioiden mukaan asuntotuotanto vähenee. Toimitilarakentamisen ja korjaustoiminnan arvioidaan sen sijaan pysyvän ennallaan edelliseen puolivuotisjaksoon verrattuna. Ylivoimaisesti tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä rakennuttajat pitävät tarjousten korkeaa hintatasoa.

Suunnittelijoiden mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut hyvä. Suunnittelutöiden määrän odotetaan laskevan edelliseen puolivuotisjaksoon verrattuna. Suunnittelijoiden mukaan sekä asuntotuotanto että toimitilarakentaminen vähenevät. Korjaustoiminnan sen sijaan arvioidaan lisääntyvän hieman. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä suunnittelijat pitävät suunnittelusektorin kovaa kilpailua ja suunnittelupalkkioiden alhaista tasoa.

Talonrakennusurakoitsijat arvioivat talonrakentamisen suhdannetilanteen olleen viimeisen puolenvuoden aikana hyvä. Talonrakennustöiden määrän odotetaan vähenevän syksyn ja talven aikana hieman. Urakoitsijoiden mukaan asuntotuotanto vähenee selvästi seuraavan puolen vuoden aikana. Myös toimitilarakentamisen arvioidaan vähenevän. Korjausrakentamisen ennakoitaan kasvavan. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä urakoitsijat pitävät panoshintojen nousua sekä talonrakennustöiden vähäistä määrää.



Lounais-Suomen teollisuuden ja rakentamisen suhdannetilanne hyvä – näkymä heikkenee kovaa vauhtia



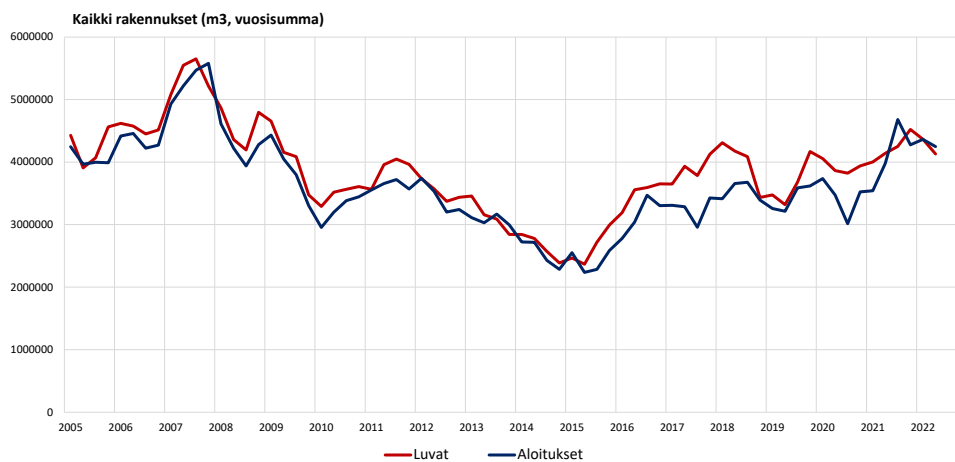
- Suhdannetilanne laski heinäkuussa likimain tavanomaisiin lukemiin
- Tuotannon ja henkilökunnan kasvun ennakoidaan päättyvän lähikuukausina
- Ammattityövoiman puute yleisin kapeikkotekijä
- Suhdannenäkymät tummenevat, saldoluku -30

Uudisrakentaminen Varsinais-Suomessa vuoden 2022 toisella neljänneksellä

	Aloitukset	Luvat
	muutos ed. vuoteen, % (vuosisummasta)	
Kaikki rakennukset	7	0
Asuinrakennukset	4	8
Muut kuin asuinrakennukset (kaikki)	8	-4
Liike- ja toimistorakennukset	97	1
Julkiset palvelurakennukset	270	18
Teollisuus- ja varastorakennukset	-31	4

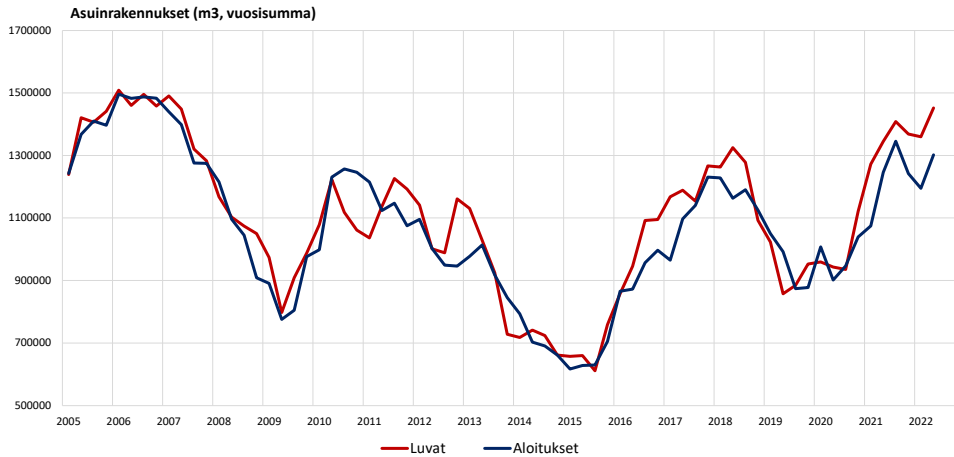
Rakentaminen hidastuu Varsinais-Suomessa

Koko rakentaminen Varsinais-Suomessa, m³



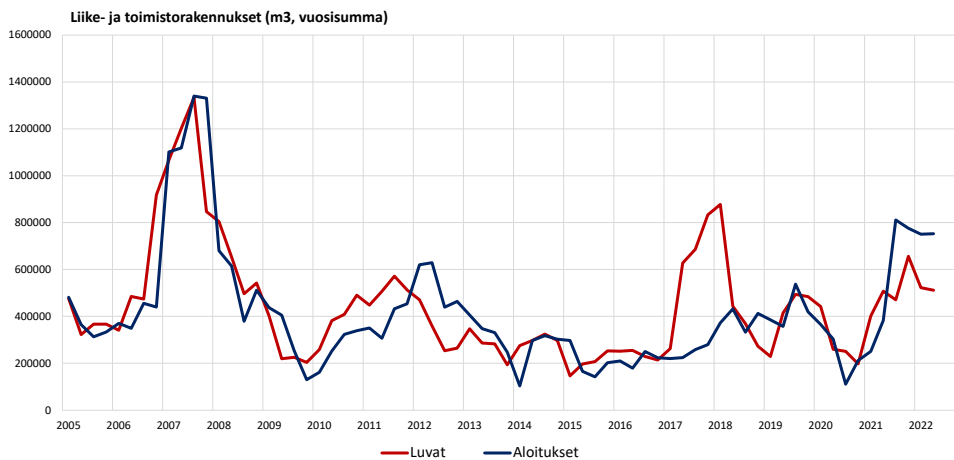
Asuntorakentaminen vetää edelleen ennätyslukemissa

Asuinrakentaminen Varsinais-Suomessa, m³



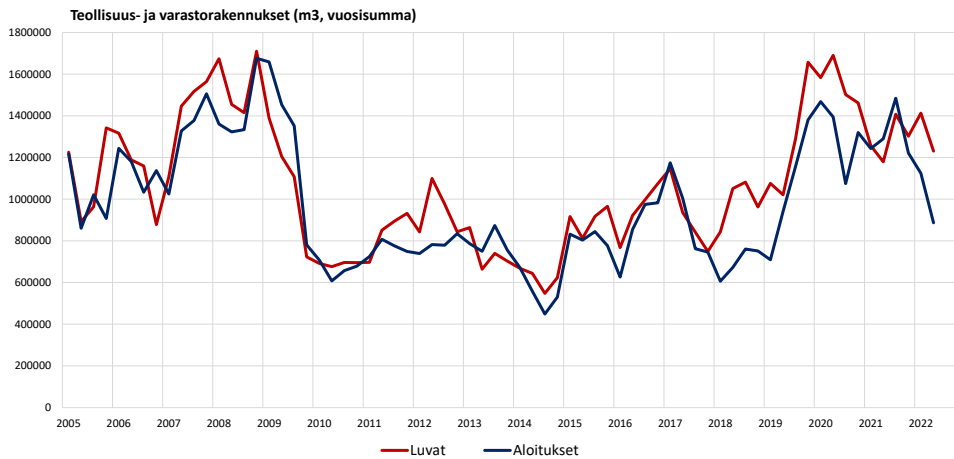
Liike- ja toimistorakentaminen hidastuu nousun jälkeen

Liike- ja toimistorakentaminen Varsinais-Suomessa, m³



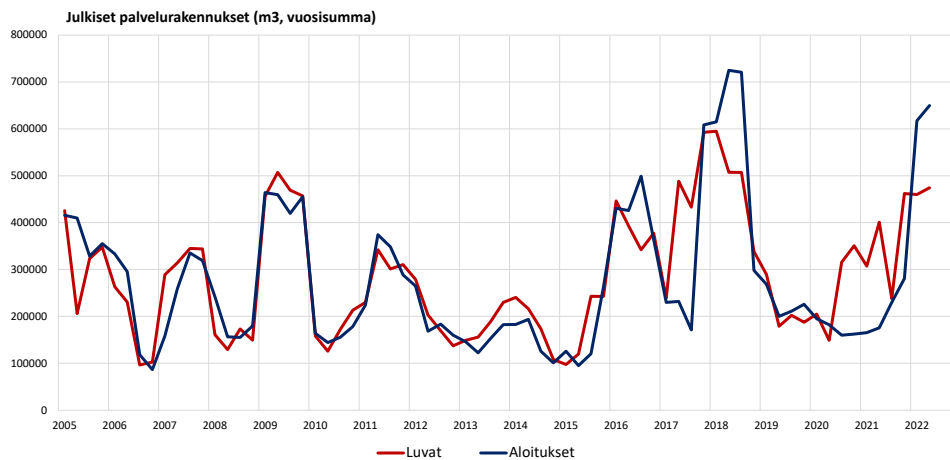
Teollisuus- ja varastorakentaminen hidastuu

Teollisuus- ja varastorakentaminen Varsinais-Suomessa, m³



Julkinen palvelurakentaminen pysyy hyvällä tasolla

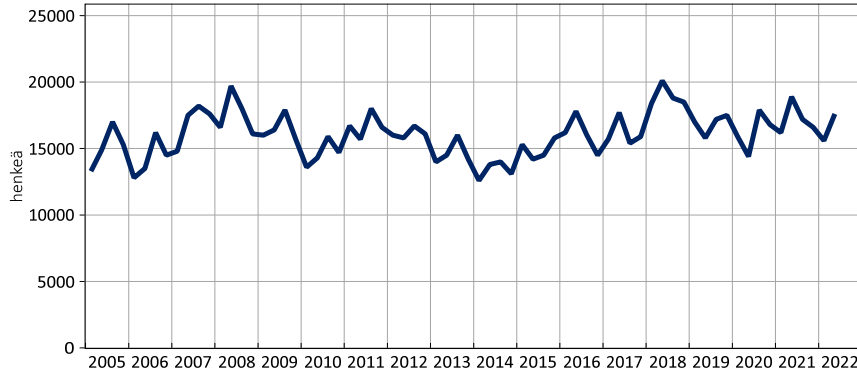
Julkinen palvelurakentaminen Varsinais-Suomessa, m³



Rakentamisen työllisyys heikkeni alkuvuonna

Rakentamisen työllisyys Varsinais-Suomessa, henkeä

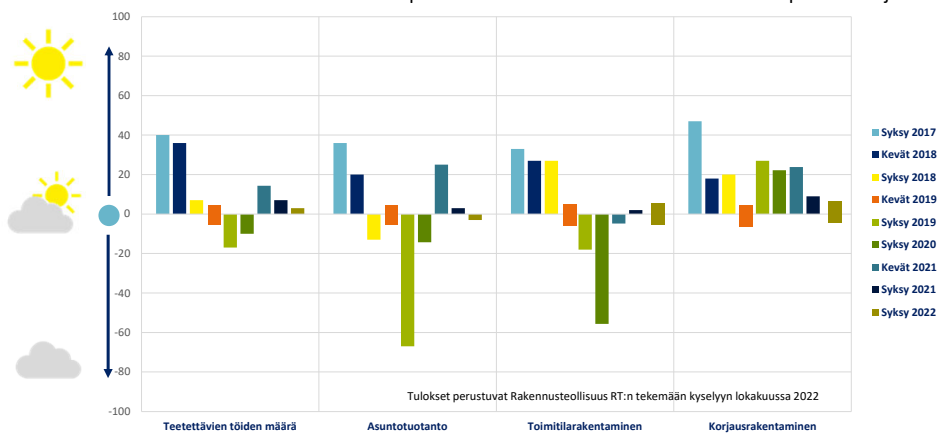
Rakentamisen työllisyys



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

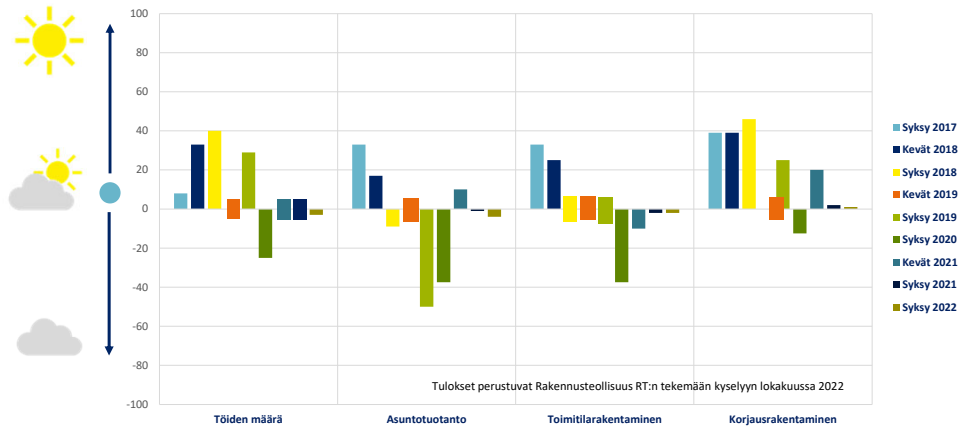
Rakennuttajien suhdannetilanne Varsinais-Suomessa on ollut hyvä

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



Suunnittelijoiden suhdannetilanne Varsinais-Suomessa on ollut hyvä

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



RT Rakennusteollisuus

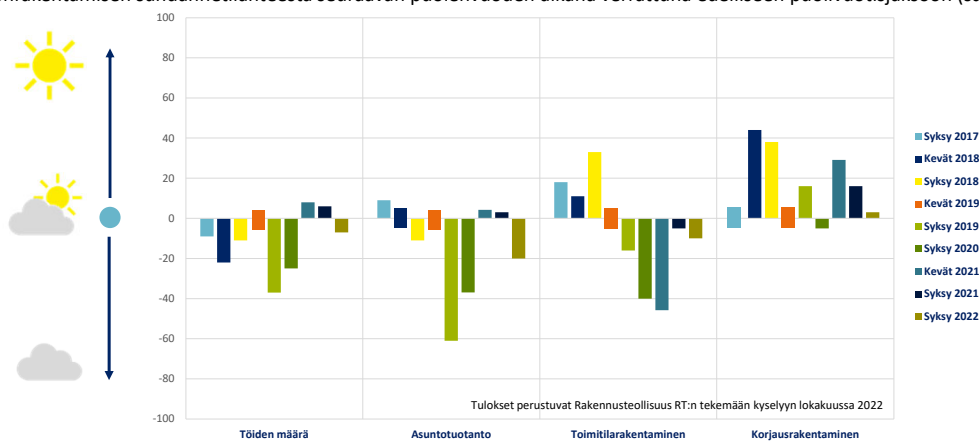
Lähde: Rakennusteollisuus RT

19.10.2022

38

Urakoitsijoiden suhdannetilanne Varsinais-Suomessa on ollut hyvä

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



RT Rakennusteollisuus

Lähde: Rakennusteollisuus RT

19.10.2022

39