

# Rakentamisen suhdannenäkymät Satakunnassa

Jouni Vihmo  
Katja Suovo  
Marraskuu 2022



## Uudisrakentaminen vähenee Satakunnassa loppuvuonna

Satakunnan talonrakentamisen suhdannetilanne on rakennusalan toimijoiden osalta koettu hyvänä. Rakennuttajat ja suunnittelijat odottavat töiden määrän pysyvän ennallaan syksyn ja talven aikana kevätkauteen verrattuna. Urakoitsijat sen sijaan arvioivat töiden vähenevän. Sekä asuin- että toimitilarakentamisen arvioidaan vähenevän. Rakennuslupien kehitys viittaa myös uudisrakentamisen vähenemiseen loppuvuonna. Sen sijaan korjausrakentaminen kasvaa tai pysyy ennallaan kaikkien vastaajaryhmien arvioissa.

### Talousnäkömät

Maailmantalous kasvaa ennustejaksolla vuosina 2022–2023 hitaasti. Euroalueella taantumaton ennäköisyys 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 volyyymi kääntyi reippaaseen kasvuun jo viime vuoden alussa. Rakennuslupien määrä on selvässä laskussa, ja aloituskuutiot laskevat korkealta tasolta tänä ja ensi vuonna

Asuntotuotanto hidastuu ennätyskorkealta tasoltaan viime vuosien runsaan rakentamisen, nousvien korkojen ja heikentyneen talousnäkömän 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. Liiketilöjen aloitukset pysyvät matalalla tasolla. Hidastunut julkinen rakentaminen kasvaa ensi vuonna kokoontumisrakentamisen vetämänä. Sairaala- ja opetusrakentaminen kasvattaa ensi vuonna rakentamisen volyyymiä. 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 Lounais-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 Satakunnassa**

Satakunnan rakennusmarkkinoiden koko on noin miljardi euroa. Rakentaminen työllisti alueella kuluun vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla keskimäärin 7 850 henkilöä. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan työllisyys kasvoi 400 hengellä edellisvuodesta.

Vuoden 2022 toisella neljänneksellä aloitettiin Satakunnassa vuositasolla 1,7 miljoonaa kuutiometriä erilaisia talonrakennustöitä, mikä oli 25 prosenttia edellisvuotta enemmän. Rakennusluvut laskivat vastaavasti 18 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna tasolla. Lupien perusteella rakentaminen supistuu Satakunnassa.

### **Asuntotuotanto**

Vuoden 2022 toisella neljänneksellä aloitettiin vuositasolla ennakkotietojen mukaan 358 asunnon rakentaminen, mikä oli 14 prosenttia vähemmän kuin edellisenä vuonna. Rakennusluvut laskivat samaan aikaan 24 prosenttia. Pientalojen aloitusmäärät vähenivät 8 prosenttia edellisvuodesta. Asuinkerrostalohuoneistoja aloitettiin 23 prosenttia vähemmän ja niille myönnettyjen rakennuslupien määrä väheni 48 prosenttia edellisvuodesta. Porissa vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat kolmannella neljänneksellä 9,8 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

### **Toimitilarakentaminen**

Muun talonrakentamisen aloitukset kasvoivat toisella neljänneksellä 32 prosenttia. Liike- ja toimitilarakennusten aloitusmäärät kasvoivat 35 prosenttia. Julkinen palvelurakentaminen kasvoi peräti 105 prosenttia. Teollisuus- ja

varastorakentaminen kasvoi myös reippaasti, 88 prosenttia vuodesta 2021. Myönnetyt rakennusluvut ennakoivat kasvua liike- ja toimitilarakentamisissa ja teollisuus- ja varastorakentamisessa. Muun kuin asuinrakentamisen aloitukset vähenevät kuitenkin kokonaisuutena Satakunnassa julkisen rakentamisen vetämänä.

### **Talonrakentamisen suhdannenäkymät Satakunnassa**

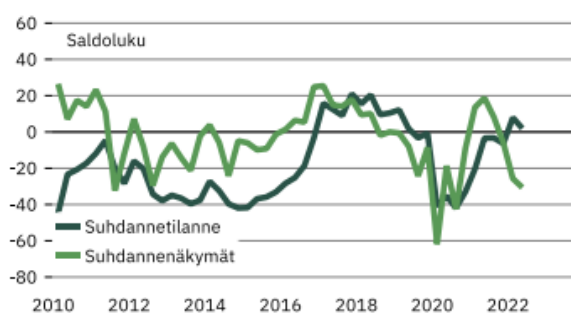
**Rakennuttajien** mielestä viimeisen puolenvuoden aikana talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut hyvä. Teetettävien töiden määrä seuraavana puolivuotiskautena pysyy ennallaan edelliseen puolivuotiskauteen verrattuna. Rakennuttajien ja tilaajien arvioiden mukaan sekä asuntotuotannon, toimitilarakentamisen että korjaustoiminnan arvioidaan pysyvän ennallaan edelliseen puolivuotiskausiin verrattuna. Ylivoimaisesti tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä rakennuttajat pitävät tarjousten korkeaa hintatasoa.

**Suunnittelijoiden** mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut hyvä. Suunnittelutöiden määrän odotetaan pysyvän ennallaan edelliseen puolivuotiskausiin verrattuna. Suunnittelijoiden mukaan sekä asuntotuotanto että toimitilarakentaminen vähenevät hieman. Korjaustoiminnan sen sijaan arvioidaan pysyvän ennallaan. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä suunnittelijat pitävät ammattitaitoisten suunnittelijoiden puutetta, ammattisuunnittelusektorin kovaa kilpailua ja kireitä aikatauluja.

**Talonrakennusurakoitsijat** arvioivat talonrakentamisen suhdannetilanteen olleen viimeisen puolenvuoden aikana hyvä. Talonrakennustöiden määrän odotetaan kuitenkin vähenevän syksyn ja talven aikana. Urakoitsijoiden mukaan asuntotuotanto vähenee selvästi seuraavan puolen vuoden aikana. Myös toimitilarakentamisen arvioidaan vähenevän. Korjausrakentamisen ennakoitaan pysyvän edellisen vuoden tasolla. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä urakoitsijat pitävät talonrakennustöiden vähäistä määrää sekä pulaa ammattitaitoisesta työvoimasta.



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



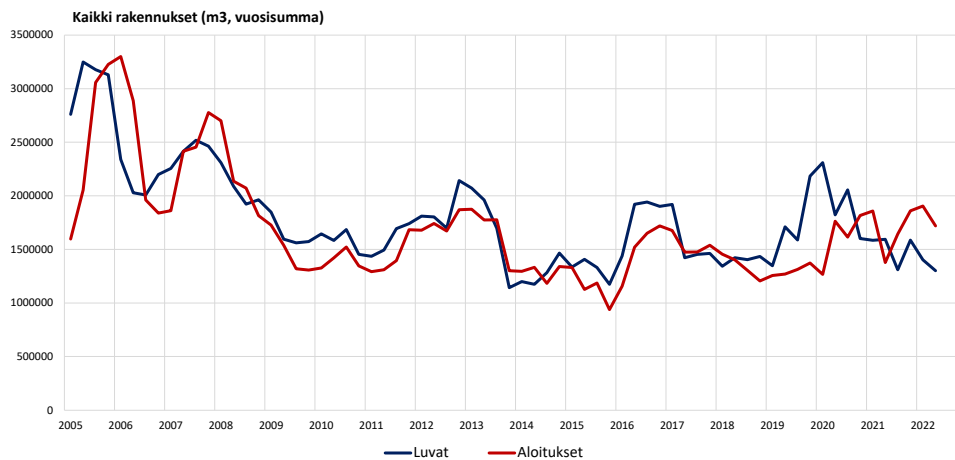
- Suhdannetilanne laski heinäkuussa likimain tavanomaisiin lukemiin
- Tuotannon ja henkilökunnan kasvun ennakoidaan päättyvän lähikuukausina
- Ammattityövoiman puute yleisin kapeikkotekijä
- Suhdannenäkymät tummenevat, saldoluku -30

## Uudisrakentaminen Satakunnassa vuoden 2022 toisella neljänneksellä

	Aloitukset	Luvat
	muutos ed. vuoteen, % (vuosisummasta)	
Kaikki rakennukset	25	-18
Asuinrakennukset	-20	-21
Muut kuin asuinrakennukset (kaikki)	32	-18
Liike- ja toimistorakennukset	35	53
Julkiset palvelurakennukset	105	-51
Teollisuus- ja varastorakennukset	88	74

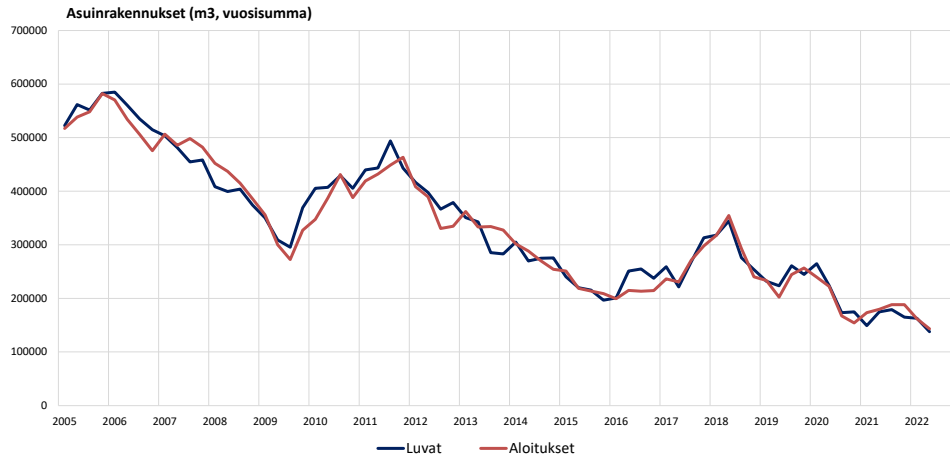
## Rakentaminen hidastuu Satakunnassa

Koko rakentaminen Satakunnassa, m<sup>3</sup>



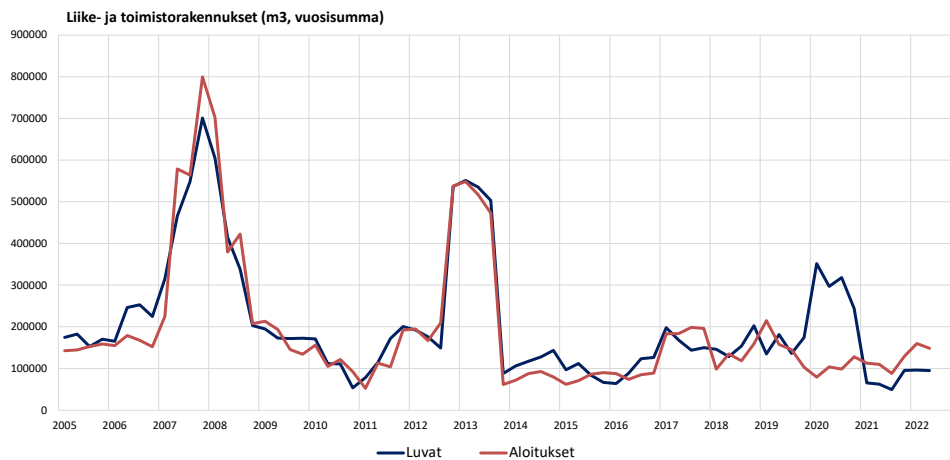
## Asuntorakentamisen lasku jatkuu pienen tauon jälkeen

Asuinrakentaminen Satakunnassa, m<sup>3</sup>



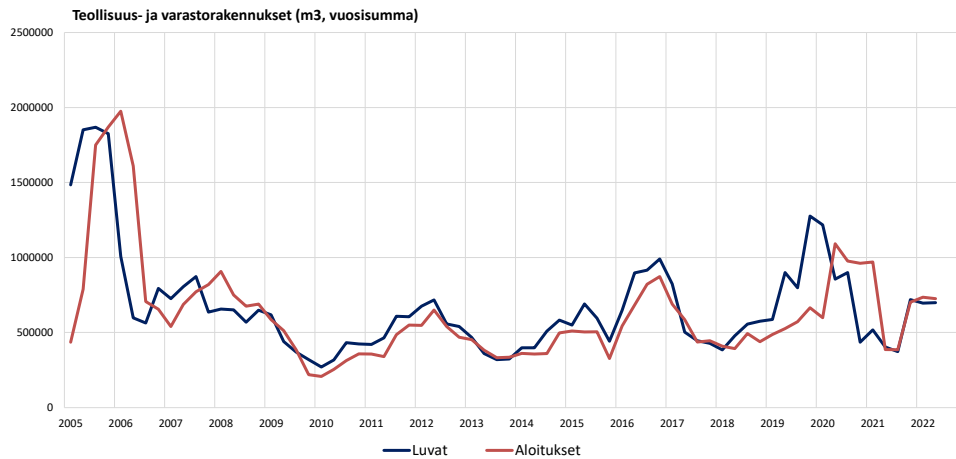
## Liike- ja toimistorakentamisen kasvu tasaantuu

Liike- ja toimistorakentaminen Satakunnassa, m<sup>3</sup>



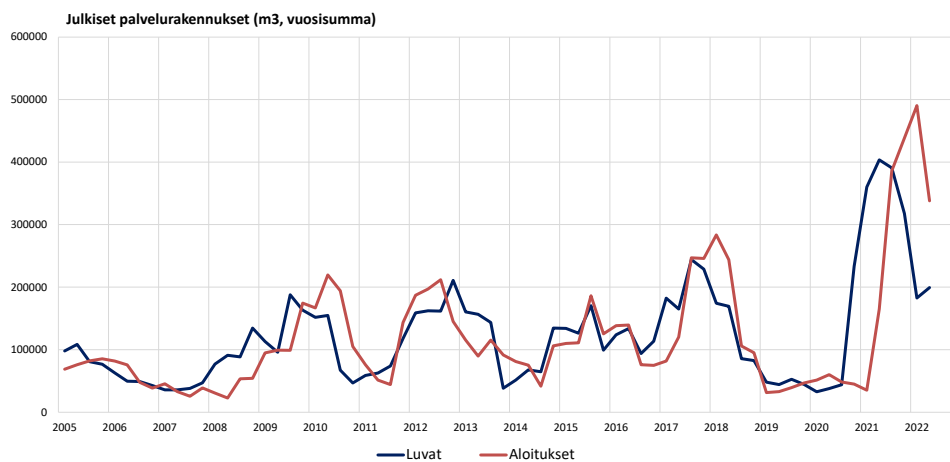
## Teollisuus- ja varastorakentaminen kasvaa

Teollisuus- ja varastorakentaminen Satakunnassa, m<sup>3</sup>



## Julkisen palvelurakentamisen voimakas kasvu tasaantuu

Julkinen palvelurakentaminen Satakunnassa, m<sup>3</sup>



## Rakentamisen työllisyys kasvoi alkuvuonna

Rakentamisen työllisyys Satakunnassa, henkeä

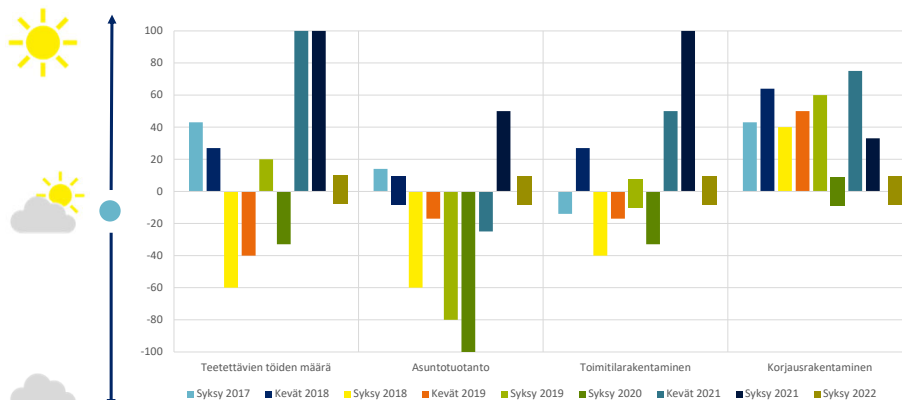
### Rakentamisen työllisyys



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

## Rakennuttajien suhdannetilanne Satakunnassa on hyvä

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

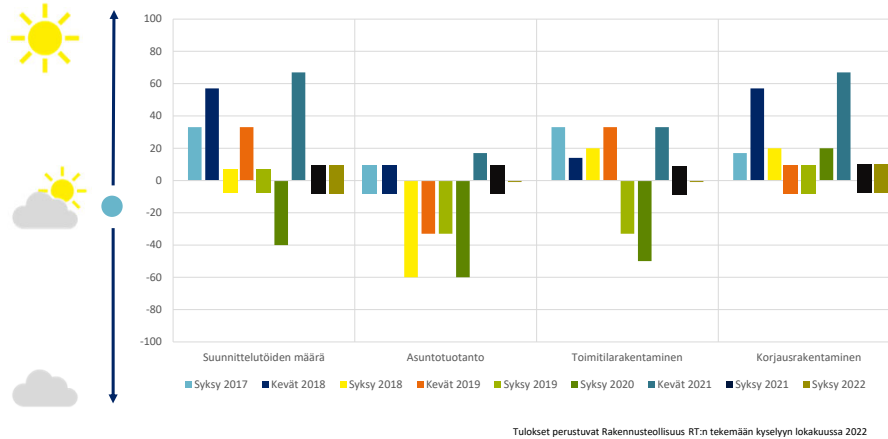


Tulokset perustuvat Rakennusteollisuus RT:n tekemään kyselyyn lokakuussa 2022



## Suunnittelijoiden suhdannetilanne Satakunnassa on tyydyttävä

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



## Urakoitsijoiden suhdannetilanne Satakunnassa on hyvä

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

