

Rakentamisen suhdannenäkymät Varsinais-Suomessa

Jouni Vihmo
Toukokuu 2023

JULKAISUVAPAA 11.5.2023 KLO 12.00

Uudisrakentamisen lasku jatkuu Varsinais-Suomessa

Varsinais-Suomen talonrakentamisen suhdannetilanne on rakennusalan toimijoiden osalta koettu tyydyttävänä. Toimijat odottavat kuitenkin töiden määrän vähenevän kevään ja kesän aikana talvikauteen verrattuna. Sekä asuin- että toimitilarakentamisen arvioidaan vähenevän. Myös rakennuslupien kehitys viittaa myös uudisrakentamisen laskun jatkumiseen alkuvuonna. Sen sijaan korjausrakentamiselle ennakoidaan kasvua kaikkien vastaajaryhmien arvioissa.

Talousnäkymät

Suomen talous painui viime vuoden loppupuolella taantumaan. Kuluvana vuonna talous supistuu vajaa puoli prosenttia. Ensi vuonna Suomen talous kasvaa vajaa 1,5 prosenttia. Monet Suomen taloutta ennakoivat mittarit ovat finanssikriisin tasolla. Sekä kuluttajien että yritysten luottamus talouteen on matalalla. Talouden tunnelma on kuitenkin yleisesti ottaen rauhallinen.

Inflaatio on yhä nopeaa ja laaja-alaista. Yhdessä korkojen nousun ja epävarman näkymän kanssa yksityinen kulutus kehittyi heikosti. Ostovoiman pohjat ovat silti takanapäin. Myös kansainvälisen talouden aiheuttamat kustannuspaineet ovat helpottaneet.

Maailmantaloudesta on saatu viime aikoina lähinnä positiivisia viestejä, vaikka mahdollisen pankkikriisin riski on herättänyt huolta. Kasvu jatkuu tänä ja ensi vuonna näkymien pysyessä globaalisti vaisuina. Energian hinta on laskenut voimakkaasti ja tuotannon pullonkaulat ovat helpottaneet. Inflaation huiput on nähty. Korkoralli kuitenkin jatkuu ja aiheuttaa epävarmuutta. Pahimmat pelot taantumasta ovat väistyneet, mutta riskit ovat kuitenkin edelleen selvästi alasuuntaiset.

Rakentaminen

Rakentaminen kasvoi viime vuonna vajaa 1,5 prosenttia. Toimialaa kannatteli uudistalonrakentamisen edellisvuodelta periytynyt suuri työkuorma. Vuoden sisäinen kasvu jäi heikoksi. Poikkeuksellisen nopea rakennuskustannusten nousu ja suuri epävarmuus talouskehityksestä siirsivät hankkeita. Talonrakentamisen aloitukset ja luvat laskivat lähes koko vuoden. Asuntorakentaminen jarrutti voimakkaasti Ukrainan sodan syttymisen jälkeen. Asuntoaloitukset vähenivät viime vuonna lähes 9 000 asunnolla.

Muussa kuin asuinrakentamisessa aloituskuutiot putosivat yli 5 miljoonalla. Uudistuotannon

volyyymi kääntyi kesän jälkeen merkittävään laskuun. Korjausrakentamisen liikevaihto jatkoi riipeää kasvua. Kustannusten nousun vuoksi määrällinen kasvu jäi vähäiseksi. Historiallisen kova kustannusten nousu hidasti myös maa- ja vesirakentamista. Työllisyyden lasku jatkui.

Rakentaminen supistuu kuluvana vuonna 3,5 prosenttia. Lasku jatkuu ensi vuonna 0,5 prosentissa. Hidastuva kustannuskehitys tukee uusia hankkeita. Työllisyyden heikko kehitys jatkuu vielä. Asuntorakentamisen volyyymi hidastuu kuluvana vuonna voimakkaasti, ja lasku jatkuu ensi vuonna.

Asuntoaloitusten määrä laskee tänä vuonna 27 000 asuntoon. Toimitilarakentaminen kannattelee uudisrakentamista ennustejakson molempina vuosina. Korjausrakentaminen kasvaa tänä ja ensi vuonna. Maa- ja vesirakentaminen kääntyy ensi vuonna pieneen kasvuun. Rakennusalan työllisyys kehittyi molempina vuosina heikosti.

Kasvunäkymiä painaa edelleen nopea inflaatio ja korkojen nousu sekä toisaalta parantaa hidastuvat rakennuskustannukset ja suurimpien taantumapelkojen hälventyminen. Ennusteen isoin alasuuntainen epävarmuus liittyy asuntomarkkinoihin. Teollisuuden vihreän siirtymän lisäinvestoinneilla voi puolestaan olla ennustejaksolla ennakoitua positiivisempi vaikutus.

Talousnäkymät Lounais-Suomessa

Lounais-Suomen yritysten suhdanteet hiipuivat tammikuussa EK:n suhdannebarometrin mukaan. Tämänhetkistä suhdannetilannetta kuvaavat lueumat olivat hieman normaalia heikommalla tasolla. Suhdannenäkymät kesään olivat edelleen harmaat. Lounais-Suomen yritysten suhdannenäkymät ovat aavistuksen koko maan keskiarvoa varovaisemmat.

Tuotanto ja myynti supistui hieman loka-joulukuun aikana. Tuotannon ennakoitaan vähenevän edelleen hieman lähikuukausina. Henkilökunnan määrä säilyi likimain ennallaan loka-joulukuussa. Henkilöstön odotetaan pysyvän kausivaihtelu huomioiden likimain ennallaan lähikuukausien kuluessa. Heikko kysyntä oli tammikuussa yleisin kasvun este 49 %:n osuudella. Ammattityövoiman puute oli ongelmana 26 %:lla vastaajista. Kannattavuus huonontui 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 viime vuoden toisella vuosipuoliskolla keskimäärin 15 700 henkilöä. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan työllisyys väheni 1250 hengellä edellisvuodesta. Vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä aloitettiin Varsinais-Suomessa vuositasolla 3,7 miljoonaa kuutiometriä erilaisia talonrakennustöitä, mikä oli 15 prosenttia edellisvuotta vähemmän. Rakennusluvut vähenevät vastaavasti 26 prosenttia. Lupien perusteella rakentamisen ennakoitaan supistuvan Varsinais-Suomessa.

Asuntotuotanto

Vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä aloitettiin vuositasolla ennakkotietojen mukaan 5 026 asunnon rakentaminen, mikä oli 19 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Rakennusluvut kasvoivat samaan aikaan 10 prosenttia. Pientalojen aloitusmäärät vähenevät 20 prosenttia edellisvuodesta. Asuinkerrostalohuoneistoja puolestaan aloitettiin 35 prosenttia enemmän ja niille myönnettyjen rakennuslupien määrä kasvoi 24 prosenttia edellisvuodesta. Turussa vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 4,1 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

Toimitilarakentaminen

Muun talonrakentamisen aloitukset vähenivät viimeisellä neljänneksellä 24 prosenttia. Julkinen palvelurakentaminen kasvoi peräti 97 prosenttia. Liike- ja toimistorakennusten aloitusmäärät vähenivät 50 prosenttia ja teollisuus- ja varastorakentamisen aloitukset 32 prosenttia vuodesta 2021. Myönnetyt rakennusluvut ennakoivat rakentamisen vähenevän jatkossa myös muussa kuin asuinrakentamisessa.

Talonrakentamisen suhdannenäkymät Varsinais-Suomessa

Rakennuttajien mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut hyvä. Teetettävien töiden määrä seuraavana puolivuotiskautena laskee hieman edellisen puolivuotiskauden tasosta. Rakennuttajien ja tilaajien arvioiden mukaan toimitilarakentaminen ja asuntotuotanto vähenevät. Korjaustoiminnan arvioidaan sen sijaan kasvavan edelliseen puolivuotisjaksoon verrattuna. Ylivoimaisesti tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä rakennuttajat pitävät tarjousten korkeaa hintatasoa ja talonrakentamisen heikkoa suhdannetilannetta.

Suunnittelijoiden mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut tyydyttävä. 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 talonrakentamisen heikkoa suhdannetilannetta ja suunnittelupalkkioiden alhaista tasoa.

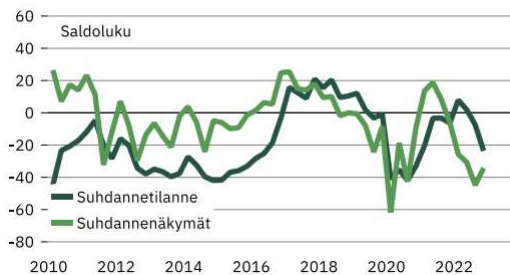
Talonrakennusurakoitsijat arvioivat talonrakentamisen suhdannetilanteen olleen viimeisen puolenvuoden aikana tyydyttävä. Talonrakennustöiden määrän odotetaan vähenevän syksyn ja talven aikana hieman. Urakoitsijoiden mukaan asuntotuotanto vähenee selvästi seuraavan puolen vuoden aikana. Myös toimitilarakentamisen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

Rakentamisen suhdannetilanne Varsinais-Suomessa

Rakennusteollisuus RT suhdannekatsaus 11.5.2023
pääekonomisti Jouni Vihmo

Lounais-Suomen teollisuuden ja rakentamisen suhdannetilanne heikkenee - näkymä kevääseen oikeni hieman

Suhdanteet



- Suhdannetilanne hiipui vuoden 2022 lopussa
- Tuotanto- ja myyntimäärät vähenivät viime vuoden viimeisellä neljänneksellä
- Riittämätön kysyntä on yhä selvemmin yleisin kasvun este
- Suhdanneodotukset ovat hienoisesta kohentumisesta huolimatta yhä vaihteita, saldoluku -34

Uudisrakentaminen Varsinais-Suomessa vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä

	Aloitukset	Luvat
	muutos ed. vuoteen, % (vuosisummasta)	
Kaikki rakennukset	-15	-26
Asuinrakennukset	8	4
Muut kuin asuinrakennukset (kaikki)	-24	-39
Liike- ja toimistorakennukset	-50	-43
Julkiset palvelurakennukset	97	-40
Teollisuus- ja varastorakennukset	-32	-28

3

10.5.2023

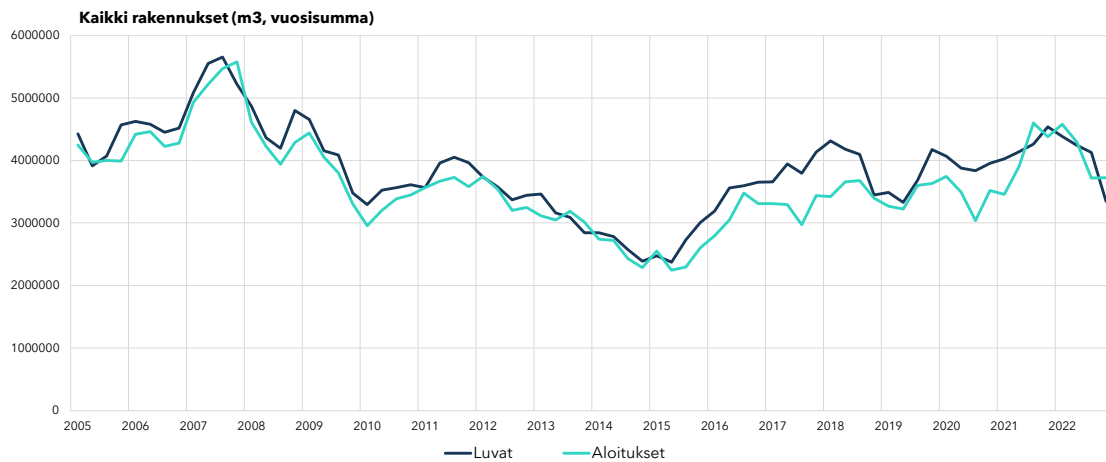
© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Tilastokeskus



Rakentaminen hidastuu Varsinais-Suomessa

Koko rakentaminen Varsinais-Suomessa, m³



4

10.5.2023

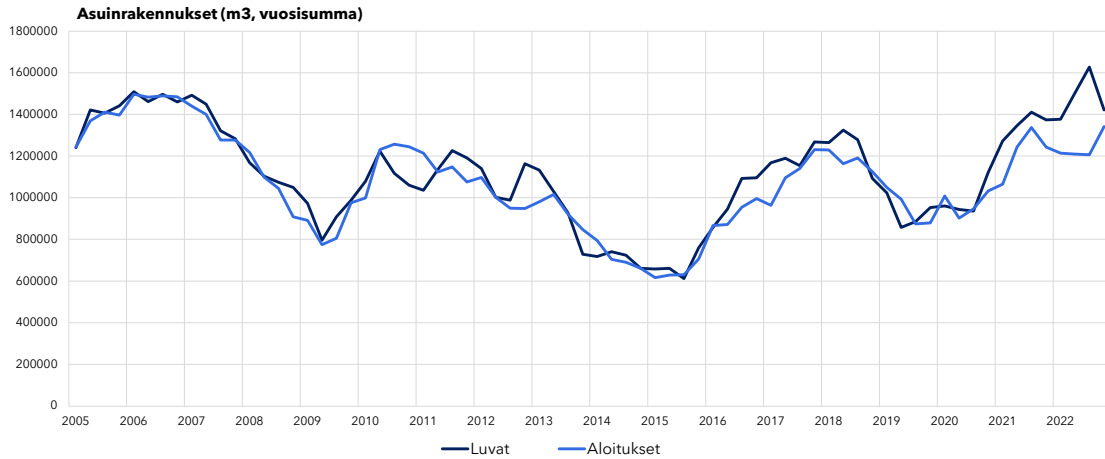
© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Tilastokeskus



Asuntorakentamisen nousu tasaantuu

Asuinrakentaminen Varsinais-Suomessa, m³



5

10.5.2023

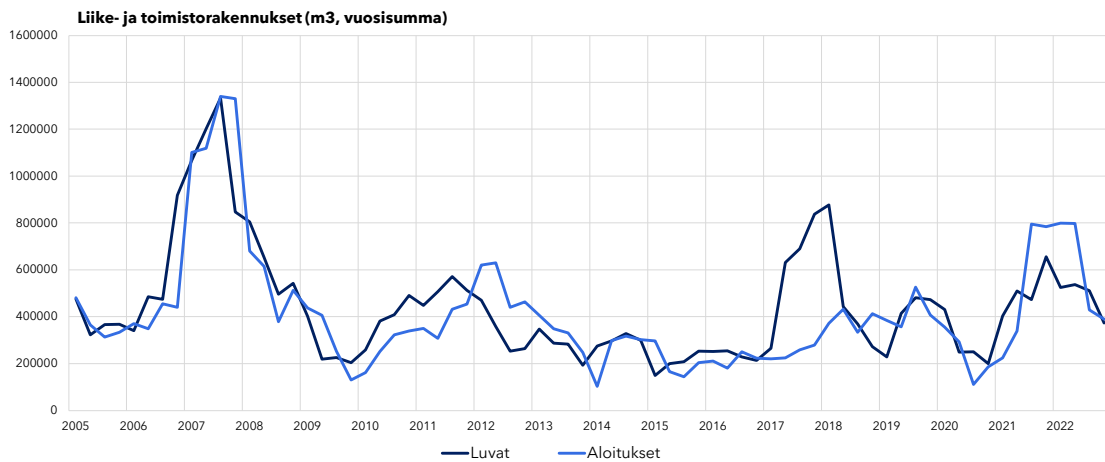
© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Tilastokeskus

RT

Liike- ja toimistorakentamisen kasvu hiipuu

Liike- ja toimistorakentaminen Varsinais-Suomessa, m³



6

10.5.2023

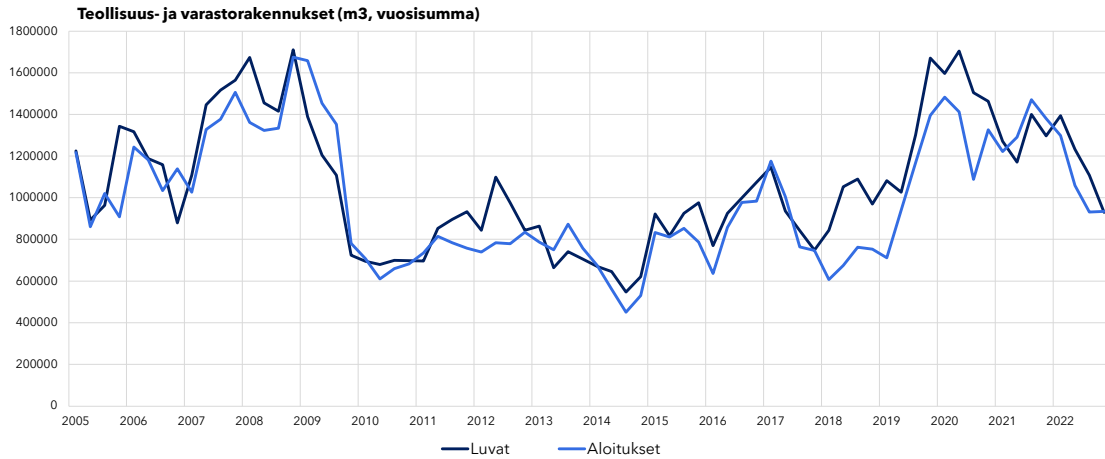
© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Tilastokeskus

RT

Teollisuus- ja varastorakentaminen supistuu voimakkaasti

Teollisuus- ja varastorakentaminen Varsinais-Suomessa, m³



7

10.5.2023

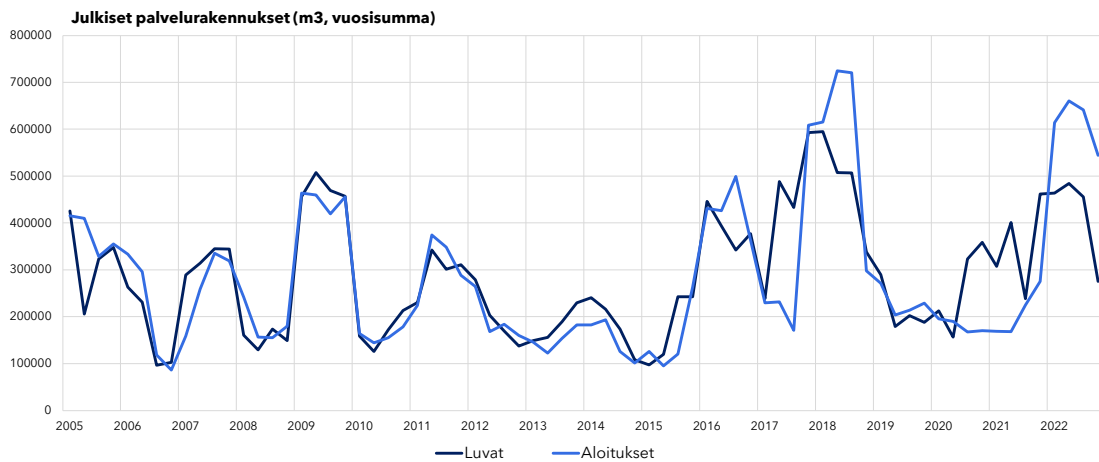
© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Tilastokeskus



Julkisen palvelurakentamisen voimakas kasvu tasaantuu

Julkisen palvelurakentaminen Varsinais-Suomessa, m³



8

10.5.2023

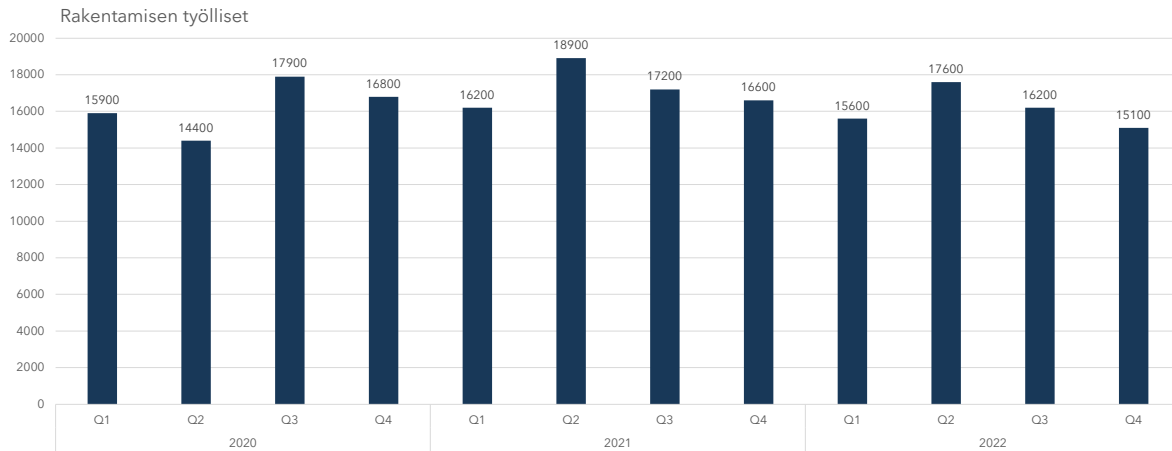
© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Tilastokeskus



Rakentamisen työllisyys väheni viime vuoden loppua kohti

Rakentamisen työllisyys Varsinais-Suomessa



9

10.5.2023

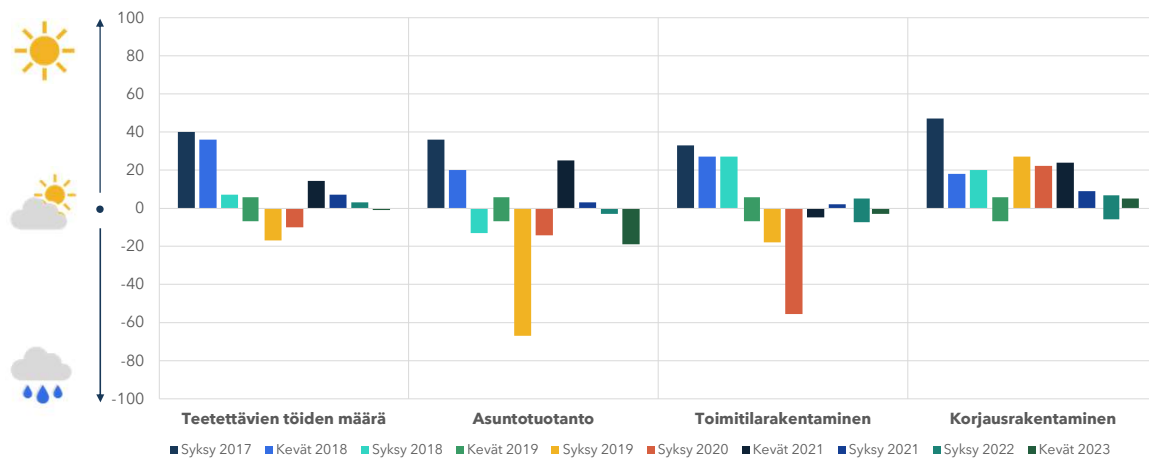
© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Tilastokeskus



Rakennuttajien suhdannetilanne Varsinais-Suomessa on hyvä

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



10

10.5.2023

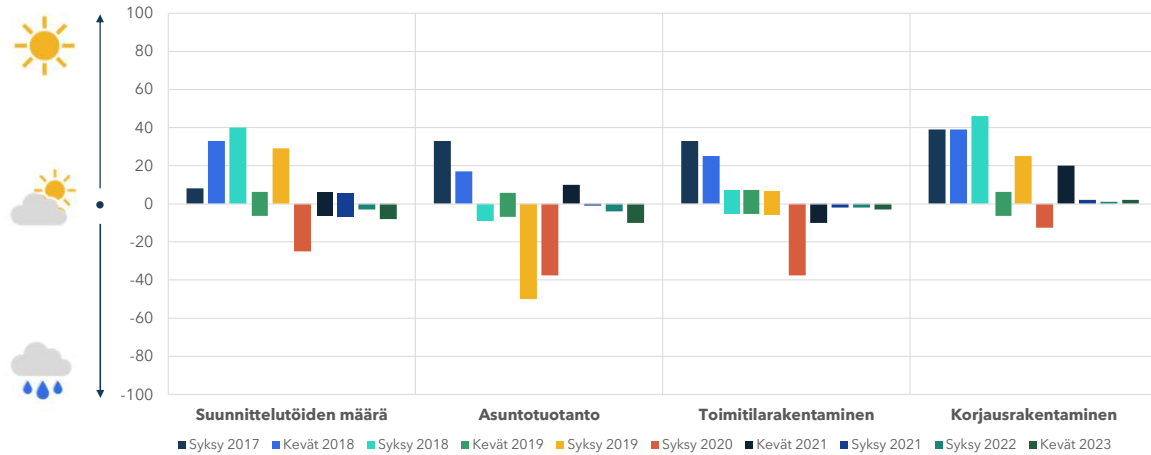
© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Rakennusteollisuus



Suunnittelijoiden suhdannetilanne Varsinais-Suomessa on tyydyttävä

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



11

10.5.2023

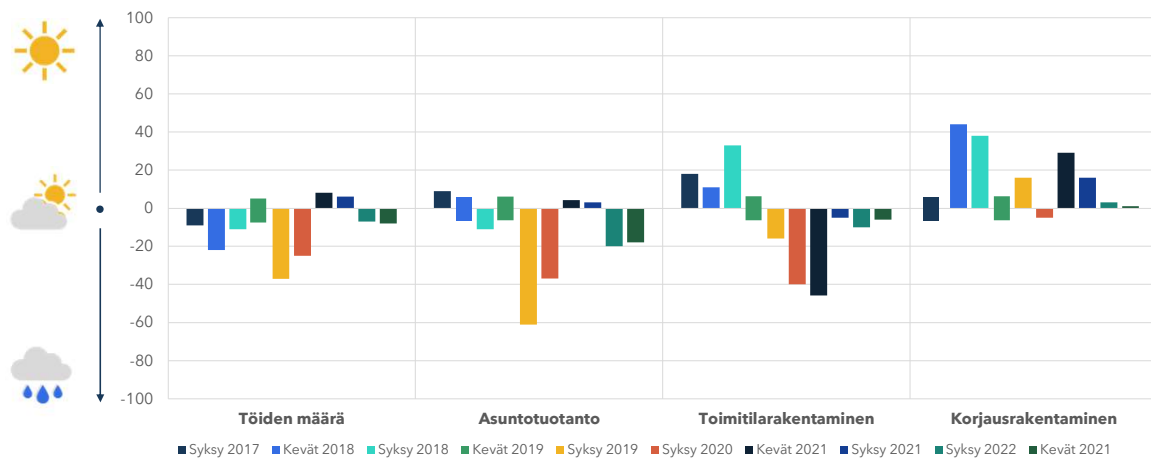
© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Rakennusteollisuus



Urakoitsijoiden suhdannetilanne Varsinais-Suomessa on tyydyttävä

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



12

10.5.2023

© Rakennusteollisuus RT

Lähde: Rakennusteollisuus



RT RAKENNUS-
TEOLLISUUS

Kysyttävää?

Jouni Vihmo

Pääekonomisti

jouni.vihmo@rt.fi

+358 50 5201636

Twitterissä @jounivihmo