

## Rakentamisen suhdannenäkymät Satakunnassa

Jouni Vihmo  
Huhtikuu 2023

## Uudisrakentaminen supistuu Satakunnassa

Satakunnan talonrakentamisen suhdannetilanne on rakennusalan toimijoiden osalta koettu tyydyttävänä. Rakennuttajat ja suunnittelijat odottavat töiden määrän pysyvän ennallaan kevään ja kesän aikana talvi-kauteen verrattuna. Urakoitsijat sen sijaan arvioivat töiden vähenevän. Sekä asuin- että toimitilarakentamisen arvioidaan vähenevän. Rakennuslupien kehitys viittaa myös uudisrakentamisen selvään supistumiseen kevään ja kesän aikana. Sen sijaan korjausrakentaminen kasvaa tai pysyy ennallaan kaikkien vastajaryhmien 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 kehittyy molempina vuosina heikosti.

Kasvunäkymiä painaa edelleen nopea inflaatio ja korkojen nousu sekä toisaalta parantaa hidastuvat rakennuskustannukset ja suurimpien taantumapelkojen hälventyminen. Ennusteen isoin alasuuntaainen 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 luekmat 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 ennakoidaan 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 Satakunnassa**

Satakunnan rakennusmarkkinoiden koko on noin miljardi euroa. Rakentaminen työllisti alueella viime vuonna keskimäärin 7 700 henkilöä. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan työllisyys väheni 325 hengellä edellisvuodesta.

Vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä aloitettiin Satakunnassa vuositasolla 1,2 miljoonaa kuutiometriä erilaisia talonrakennustöitä, mikä oli 44 prosenttia edellisvuotta vähemmän. Rakennusluvut laskivat vastaavasti 47 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Lupien perusteella rakentaminen supistuu Satakunnassa.

### **Asuntotuotanto**

Vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä aloitettiin vuositasolla ennakkotietojen mukaan 320 asunnon rakentaminen, mikä oli 31 prosenttia vähemmän kuin edellisena vuonna. Rakennusluvut laskivat samaan aikaan 32 prosenttia. Pientalojen aloitusmäärät vähenivät 32 prosenttia edellisvuodesta. Asuinkerrostalohuoneistoja aloitettiin 46 prosenttia vähemmän, ja niille myönnettyjen rakennuslupien määrä väheni 60 prosenttia edellisvuodesta. Porissa vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat viimeisellä neljänneksellä lähes 14 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

### **Toimitilarakentaminen**

Muun talonrakentamisen aloitukset laskivat viime vuoden viimeisellä neljänneksellä 46 prosenttia.

Liike- ja toimistorakennusten aloitusmäärät laskivat 18 prosenttia. Julkinen palvelurakentaminen supistui 51 prosenttia. Teollisuus- ja varastorakentaminen laski myös reippaasti, 57 prosenttia vuodesta 2021. Myönnetty rakennusluvut ennakoivat reipasta laskua kokonaisuutena myös toimitilarakentamiseen.

### **Talonrakentamisen suhdannenäkymät Satakunnassa**

**Rakennuttajien** mielestä viimeisen puolenvuoden aikana talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut tyydyttävällä tasolla. Teetettävien töiden määrä seuraavana puolivuotiskautena pysyy ennallaan edelliseen puolivuotiskautteen verrattuna. Rakennuttajien ja tilaajien arvioiden mukaan sekä asuntotuotanto että toimitilarakentaminen vähenevät hieman. Korjaustoiminnan arvioidaan kasvavan hieman ennallaan edelliseen puolivuotisjaksoon verrattuna. Ylivoimaisesti tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä rakennuttajat pitävät tarjousten korkeaa hintatasoa.

**Suunnittelijoiden** mielestä viimeisen puolen vuoden aikana talonrakentamisen suhdannetilanne on koettu tyydyttävänä. Suunnittelutöiden määrän odotetaan pysyvän ennallaan edelliseen puolivuotisjaksoon verrattuna. Suunnittelijoiden mukaan sekä asuntotuotanto että toimitilarakentaminen vähenevät hieman. Korjaustoiminnan sen sijaan arvioidaan pysyvän ennallaan. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä suunnittelijat pitävät ammattitaitoisten suunnittelijoiden puutetta, talonrakentamisen heikkoa suhdannetilannetta sekä suunnittelutöiden vähäistä määrää.

**Talonrakennusurakoitsijat** arvioivat talonrakentamisen suhdannetilanteen olleen viimeisen puolenvuoden aikana tyydyttävä. Talonrakennustöiden määrän odotetaan kuitenkin vähenevän kevään aikana. Urakoitsijoiden mukaan asuntotuotanto ja toimitilarakentaminen vähenevät seuraavan puolen vuoden aikana. Korjausrakentamisen ennakoidaan pysyvän suurin piirtein edellisen vuoden tasolla. Ylivoimaisesti tärkeimpänä toimintaan vaikuttavina tekijänä urakoitsijat pitävät talonrakennustöiden vähäistä määrää.

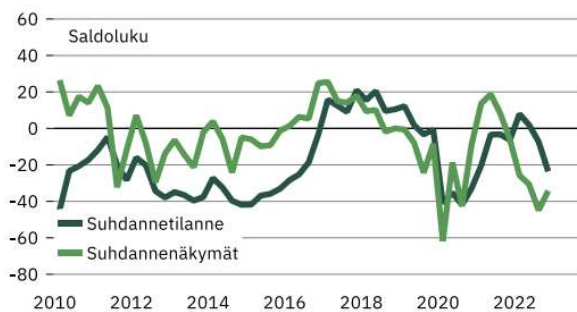
# Rakentamisen suhdannetilanne Satakunnassa

Rakennusteollisuus RT suhdannekatsaus 14.4.2023

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 vaikeita, saldoluku -34

## Uudisrakentaminen Satakunnassa vuoden 2022 viimeisellä neljänneksellä

	Aloitukset	Luvat
	muutos ed. vuoteen, % (vuosisummasta)	
Kaikki rakennukset	-44	-47
Asuinrakennukset	-23	-23
Muut kuin asuinrakennukset (kaikki)	-46	-49
Liike- ja toimistorakennukset	-18	-18
Julkiset palvelurakennukset	-51	-76
Teollisuus- ja varistorakennukset	-57	-54

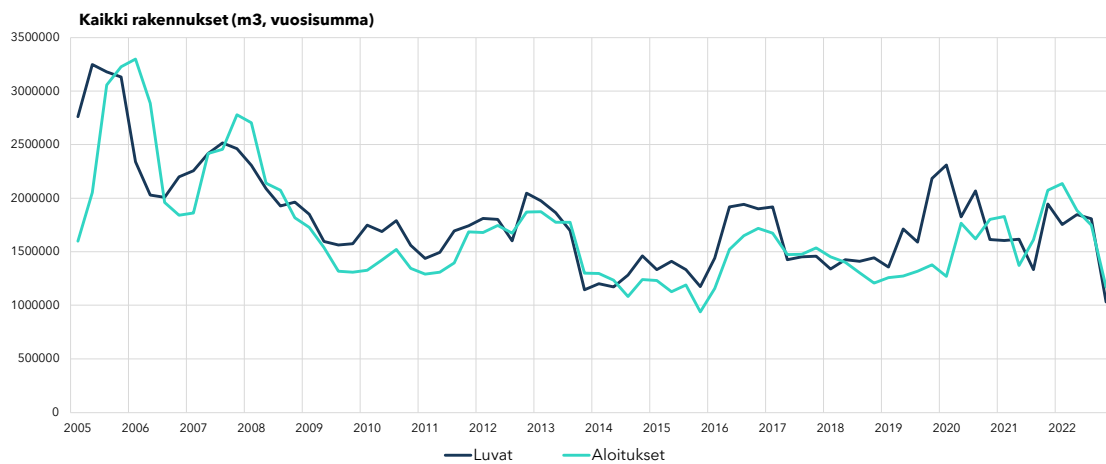
3

Lähde: Tilastokeskus



## Rakentaminen supistuu voimakkaasti Satakunnassa

Koko rakentaminen Satakunnassa, m3



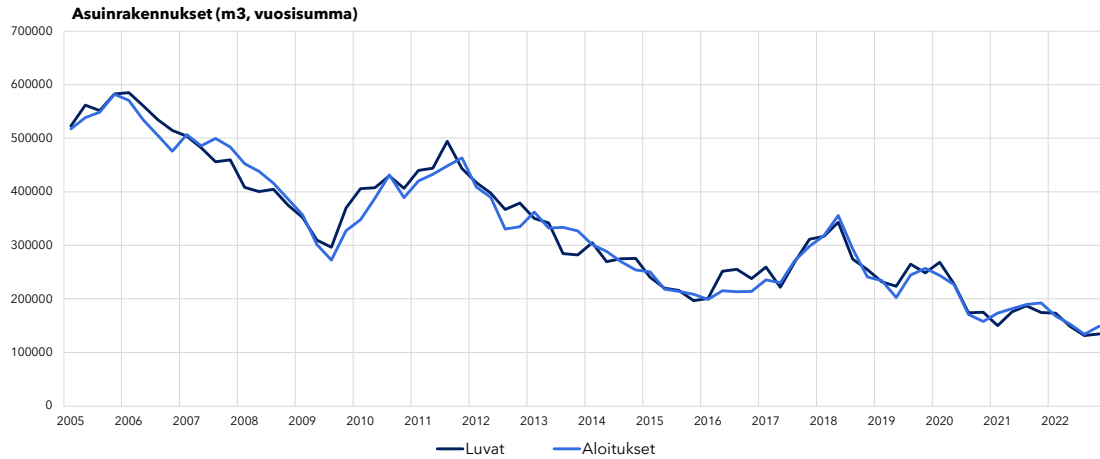
4

Lähde: Tilastokeskus



## Asuntorakentaminen hidastuu

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



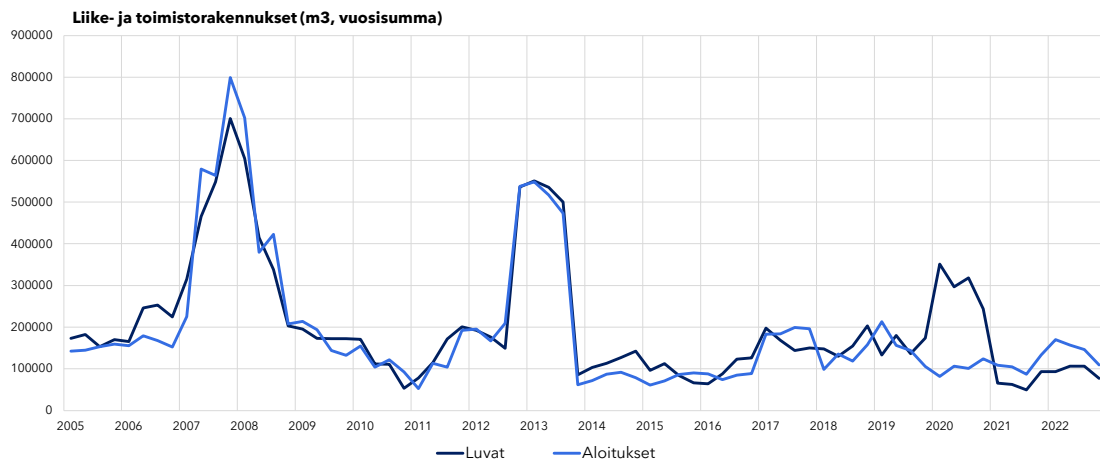
5

Lähde: Tilastokeskus



## Liike- ja toimistorakentamisen kasvu hiipuu

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



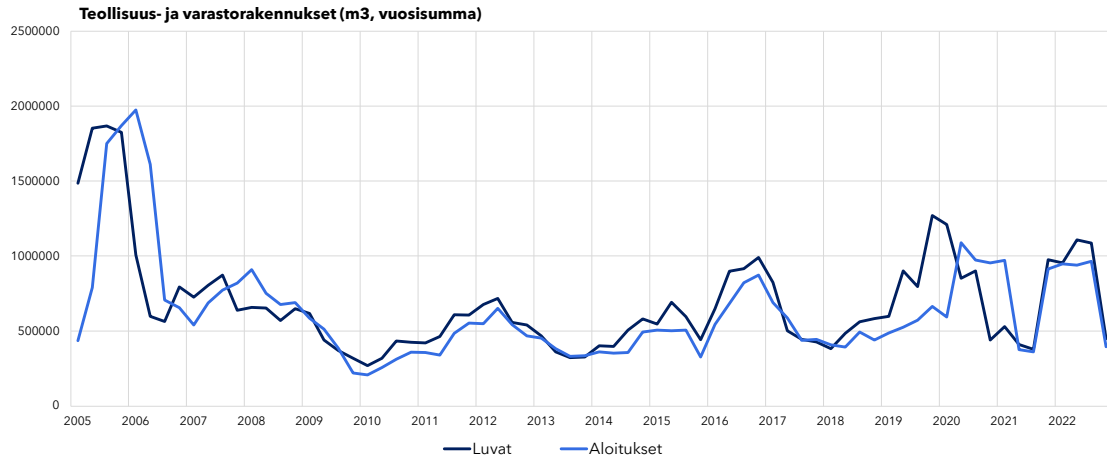
6

Lähde: Tilastokeskus



## Teollisuus- ja varastorakentaminen supistuu voimakkaasti

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



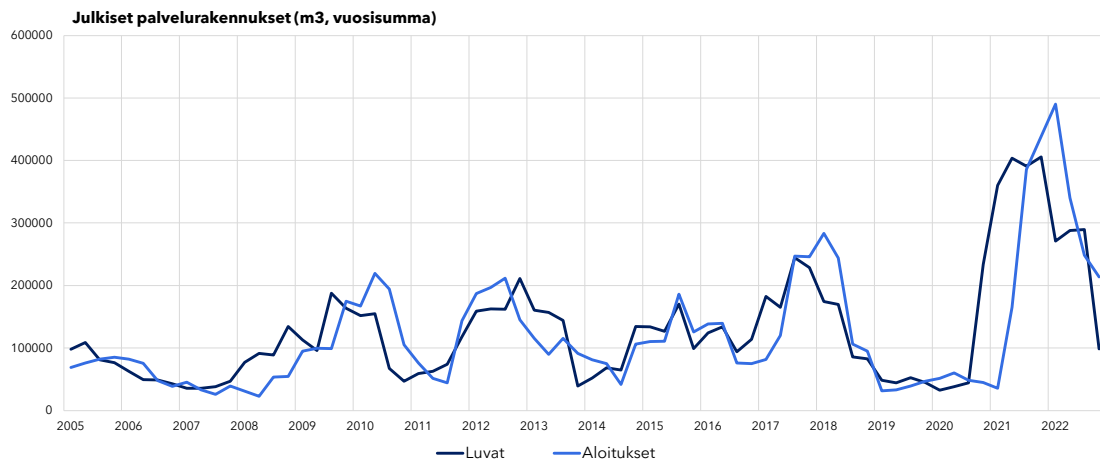
7

Lähde: Tilastokeskus



## Julkisen palvelurakentamisen voimakas kasvu tasaantuu

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



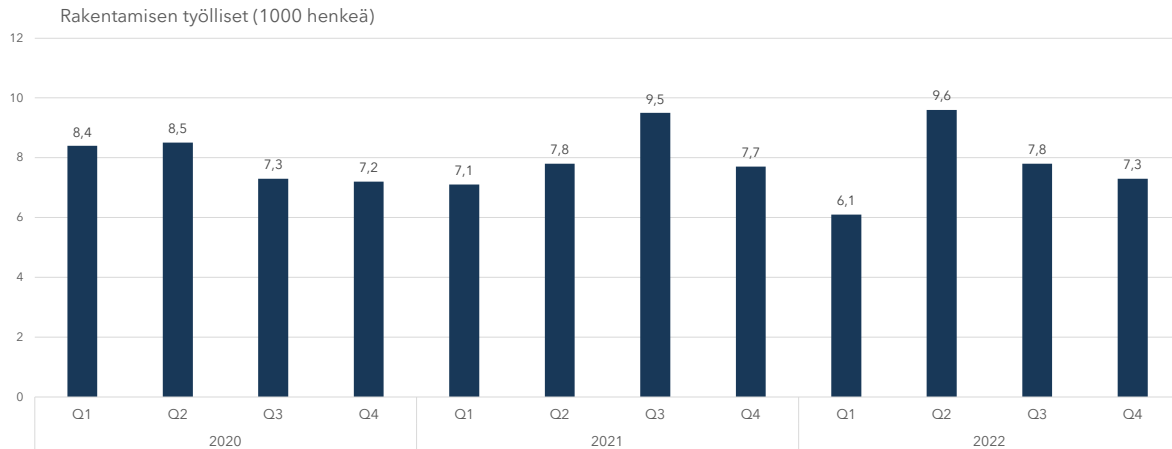
8

Lähde: Tilastokeskus



## Työllisyys supistui viime vuonna

### Rakentamisen työllisyys Satakunnassa, 1000 henkeä



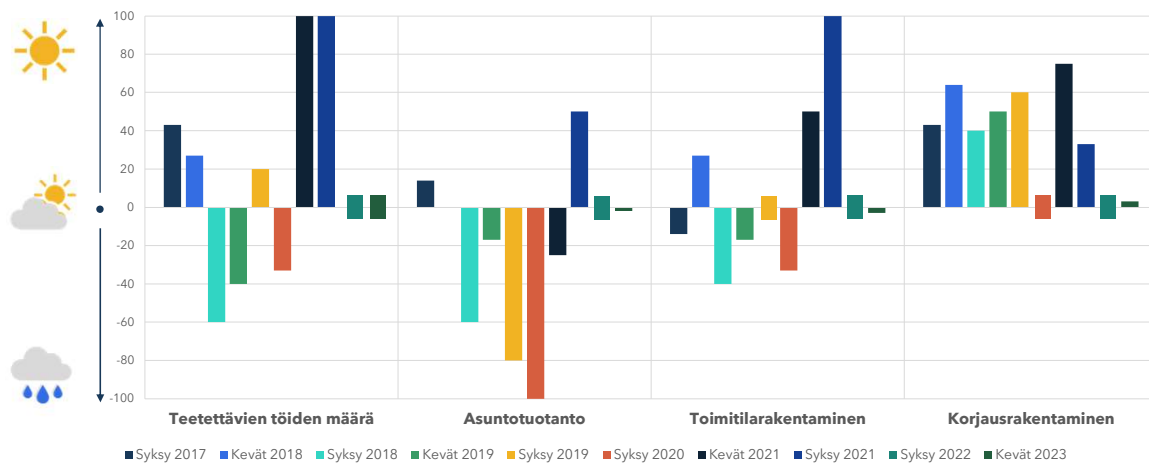
9

Lähde: Tilastokeskus



## Rakennuttajien suhdannetilanne Satakunnassa on tyydyttävä

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



10

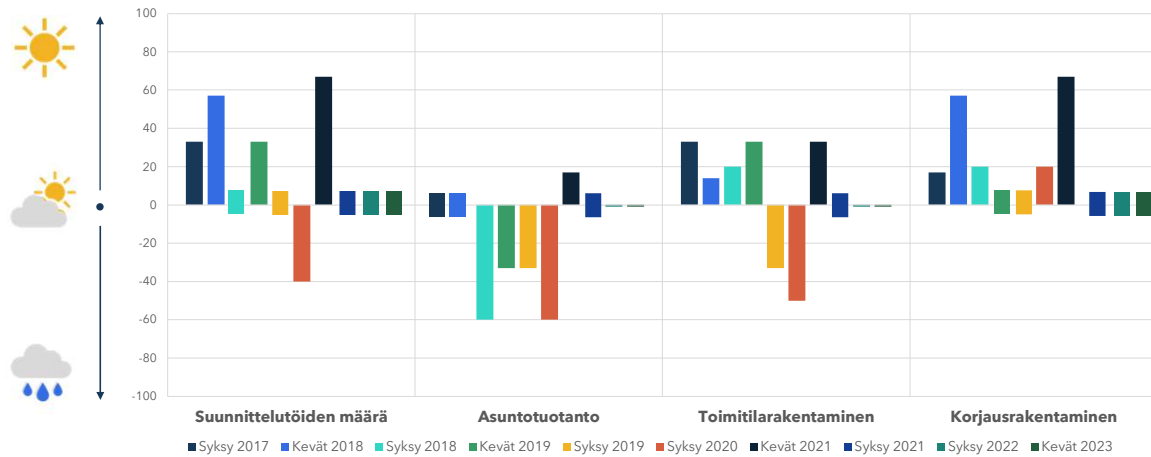
Lähde: Rakennusteollisuus





## Suunnittelijoiden suhdannetilanne Satakunnassa on tyydyttävä

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



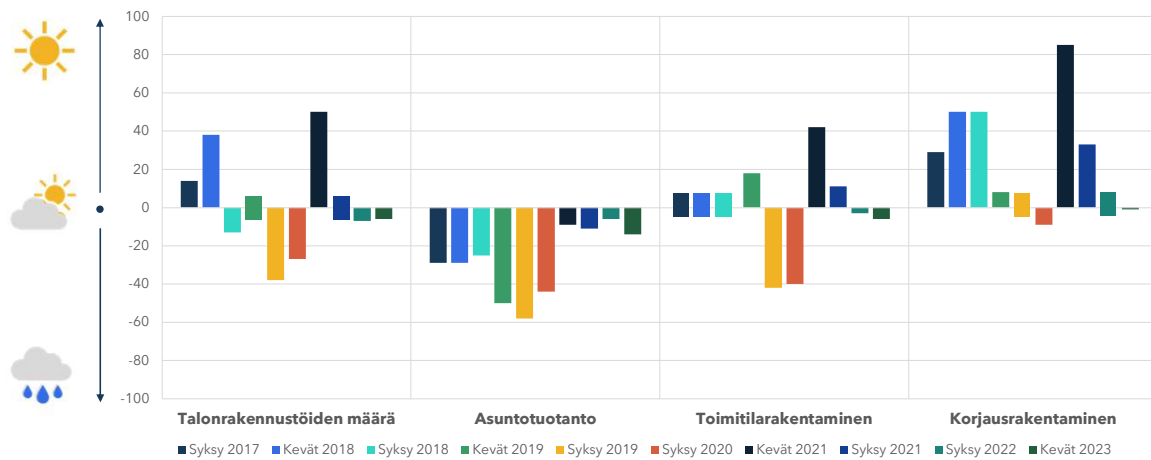
11

Lähde: Rakennusteollisuus



## Urakoitsijoiden suhdannetilanne Satakunnassa on tyydyttävä

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



12

Lähde: Rakennusteollisuus

