

# Rakentamisen suhdannenäkymät Varsinais-Suomessa

Sami Pakarinen  
Markku Leppälehto  
Huhtikuu 2017



## **Varsinais-Suomen talonrakentamisen suhdannetilanne on hyvässä nosteessa**

**Varsinais-Suomen talonrakentamisen suhdannetilanne on talvikautena rakennusalan toimijoiden osalta koettu hyvänä. Töiden määrä kasvaa kevään ja kesän aikana talvikauteen verrattuna. Talonrakennusurakoitsijoiden odotukset ovat nyt korkeimmillaan useaan viime vuoteen verrattuna. Suhdanteen kohe-  
nemisen myötä toimintaa vaikeuttavat eniten tällä hetkellä pula ammattitaitoisista toimihenkilöistä sekä panoshintojen nousu.**

### **Talousnäkömät**

Maailmantalouden kasvunäkymät ovat kohentuneet viimeisimpien kuukausien aikana. Kasvu on kiihtynyt myös Euroalueella, joka lupaa parempaa vientikehitystä myös Suomelle. Positiivisesta viireestä huolimatta negatiivisia riskejä riittää paljon. Yhdysvaltain talouspolitiikka, Kiinan talous, Euroopan vaalitulokset ja Ruotsin asuntomarkkinoiden ylikuumentuminen varjostavat hyvin alkunutta vuotta.

Suomen talous kasvoi viime vuonna ennakkotietojen mukaan 1,4 prosenttia. Tänä vuonna kasvu jatkuu parin prosentin vauhtia. Vielä tänäkin vuonna kasvu syntyy pääasiassa investointien ja kulutuksen ansiosta, mutta vuoden kuluessa Suomen viennin ennakoitaan myös kääntyvän nousuun. Luottamus talouteen on korkealla tasolla ja optimismia ruokkii työllisyyden kääntyminen nousuun. Kuluttajien ostovoimaa kuluvana vuonna heikentää inflaation vauhdittuminen. Myönteisen parin prosentin talouskasvun ennakoitaan jatkuvan myös ensi vuonna viennin saadessa enemmän vetoapua maailmalta.

### **Rakentaminen**

Vuonna 2016 rakennusinvestoinnit kasvoivat 8,2 prosenttia. Talonrakennusinvestoinnit lisääntyivät 9,1 prosenttia ja maa- ja vesirakennusinvestoinnit kasvoivat 3,8 prosenttia. Talonrakennustöitä aloitettiin arviolta 37 miljoonaa kuutiometriä.

Ennakkotietojen perusteella asuntoja aloitettiin viime vuonna yhteensä 37 400, mikä oli noin 13 prosenttia enemmän kuin edellisellä vuonna. Kasvu painottui vahvasti vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin. ARA-asuntojen aloitukset laskivat hieman edellisvuodesta. Kappalemääräisiä aloituksia nosti yhä tuotannon painottuminen pieniin

kerrostaloasuntoihin. Uusia asuntoja aloitetaan tänä vuonna viimevuotista vähemmän, arviolta 35 000. Laskua odotetaan ennen kaikkea asuntorahastojen käynnistämisiin vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin, sillä markkinoille valmistuu tänä vuonna runsaasti asuntoja. Kuluttajat ovat sen sijaan luottavaisempia talouden suhteen, joka näkyy vilkkautena asuntolainatiseilla samalla kun korot jatkavat ennätysmatalalla tasolla. Kuluttajien optimismi näkyy myös patoutuneen kysynnän purkautumisena ja omakotitalojen aloitusten kasvuna tänä vuonna. Valtion tukemassa tuotannossa on luvassa pientä nousua viime vuonna pidetyn väli vuoden jälkeen. Vuonna 2017 asuntotuotannon ennakoitaan edelleen laskevan hieman.

Toimitilarakentamisen suhdannekin on parantunut. Liikerakentaminen kasvaa suurilla kaupunkiseuduilla, mutta laajapohjaista kasvua ei ole odotettavissa. Teollisuusrakentaminen on ollut ennakoitua vaisumpaa ja tällä haavaa isoa investointiaaltoja ei ole näköpiirissä. Julkinen rakentaminen on jo korkealla tasolla sairaala- ja koulurakennusten myötä. Korjausrakentaminen jatkaa tasaista kasvuaan.

Rakentamisen kokonaismäärä kasvaa tänä vuonna 2-3 prosenttia. Ensi vuonna rakentamisen kasvun ennakoitaan polkevan paikallaan.

### **Talousnäkömät Varsinais-Suomessa**

Lounais-Suomen teollisuuden ja rakentamisen suhdannetilanne koheni vuoden 2016 loppua kohden. Suhdannetilanne on noussut normaalille tasolle ja suhdannenäkymät ovat nousussa. Tästä huolimatta alueen näkymät ovat hieman koko maan keskiarvoa varovaisemmat. Tuotanto on kääntynyt kasvuun ja tuotantomäärien arvioidaan kehittyvän myönteisesti myös jatkossa. Myös työvoiman odotetaan jatkavan kasvuaan.

Lounais-Suomen palvelujen suhdannetilanne on parantunut selvästi. Myyntimäärien ennakoitaan jatkavan kasvuaan kuluvaan vuoden alkupuolella. Palvelualaa koskevat lähikuukausien suhdannenäkymät ovat kirkastuneet merkittävästi.

### **Rakentaminen Varsinais-Suomessa**

Varsinais-Suomen rakennusmarkkinat olivat 2,9 miljardia euroa viime vuonna, eli noin 9 prosenttia koko maan markkinoista. Rakentaminen työllisti alueella viime vuonna keskimäärin 16 100 henkilöä. Tilastokeskuksen työvoimatutkimuksen mukaan työllisyys kohentui noin 8 prosenttia edellisvuodesta.

Vuonna 2016 aloitettiin ennakkotietojen mukaan Varsinais-Suomessa 3,3 miljoonaa kuutiometriä erilaisia talonrakennustöitä, mikä oli 36 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Rakennuslupia myönnettiin vastaavasti reilut 20 prosenttia enemmän.

#### **Asuntotuotanto**

Vuonna 2016 aloitettiin ennakkotietojen mukaan asuntoja 2 841 kappaletta, mikä oli peräti 78 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Rakennusluvut puolestaan kasvoivat 84 prosenttia. Omakotitalojen aloitusmäärät pysyivät edellisvuoden tasolla, kun taas rivitalojen aloitukset lisääntyivät 107 prosenttia vuodesta 2015. Asuin-kerrostalohuoneistoja puolestaan aloitettiin 115 prosenttia enemmän ja niille myönnettyjen rakennuslupien määräkin kasvoi 137 prosenttia edellisvuodesta. Turussa vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat viime vuoden aikana 1,8 prosenttia.

#### **Toimitilarakentaminen**

Muun talonrakentamisen aloitukset lisääntyivät kolmanneksella viime vuonna. Eniten kasvua kertyi teollisuus- ja varastorakentamisessa, jossa aloitukset lisääntyivät peräti 131 prosenttia vuo-

desta 2015. Suurta muutosta selittää edellisvuoden erittäin matala vertailutaso. Julkisten palvelurakennusten aloitukset lisääntyivät 4 prosenttia edellisvuodesta. Liike- ja toimistorakennusten aloitusmäärät sen sijaan supistuivat 16 prosenttia.

### **Talonrakentamisen suhdannenäkymät Varsinais-Suomessa**

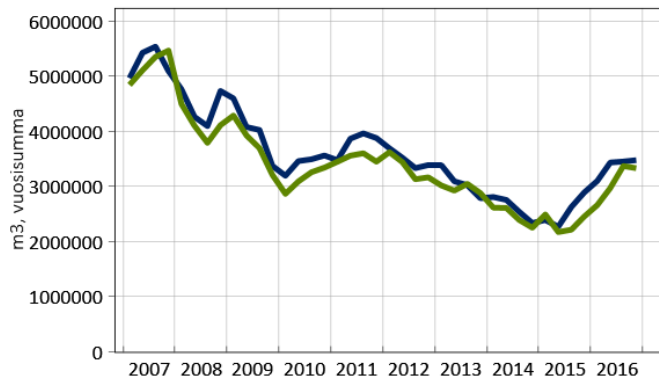
**Rakennuttajien** mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut hyvä. Teetettävien töiden määrä seuraavana puolivuotiskautena kasvaa verrattuna edeltävään puolivuotiskauteen. Rakennuttajien ja tilaajien arvioiden mukaan sekä asuntotuotanto että toimitilarakentaminen kasvaa seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon. Myös korjaustoiminnan arvioidaan yhä kasvavan. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä rakennuttajat pitävät tarjousten korkeaa hintatasoa sekä ammattitaitoisen henkilöstön puutetta.

**Suunnittelijoiden** mielestä viimeisen puolenvuoden talonrakentamisen suhdannetilanne on ollut todella hyvä. Suunnittelutöiden määrän odotetaan lisääntyvän keväällä ja kesällä verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon. Suunnittelijoiden mielestä asuntotuotanto kasvaa yhdessä toimitilarakentamisen kanssa. Uudisrakentamisen lisäksi myös korjaustoiminnan arvioidaan lisääntyvän. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä suunnittelijat pitävät ammattitaitoisten suunnittelijoiden puutetta ja kireitä aikatauluja.

**Talonrakennusurakoitsijat** arvioivat talonrakentamisen suhdannetilanteen olleen viimeisen puolenvuoden aikana pitkästä ajasta hyvä. Talonrakennustöiden määrän odotetaan kasvavan kevään ja kesän aikana. Urakoitsijoiden mukaan asuntotuotannon ennakoitaan lisääntyvän yhä seuraavan puolen vuoden aikana. Myös toimitilasekä korjausrakentamisen arvioidaan kasvavan. Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä urakoitsijat pitävät pulaa ammattitaitoisista toimihenkilöistä sekä panoshintojen kasvua.

# Varsinais-Suomen rakentaminen

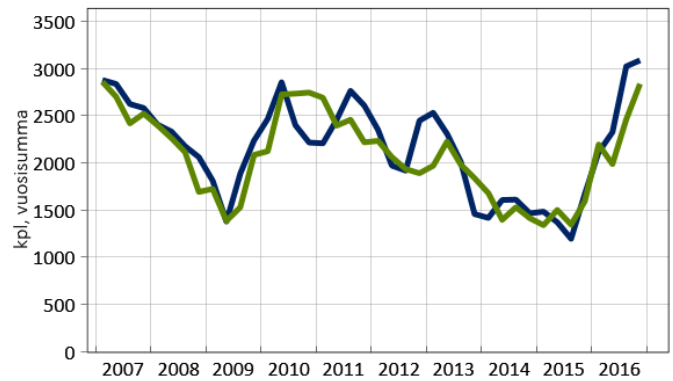
## Kaikki rakennukset



— Aloitukset — Luvat

Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

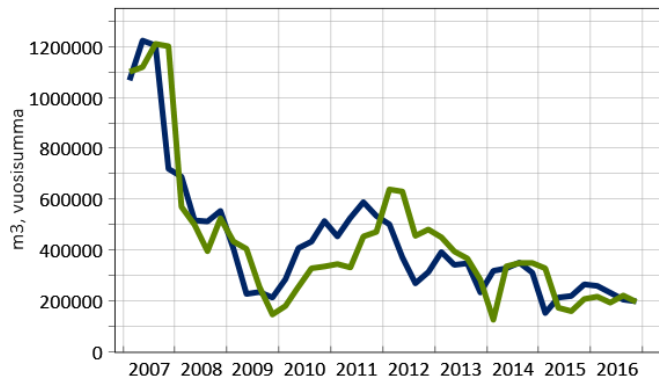
## Asuntotuotanto



— Aloitukset — Luvat

Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

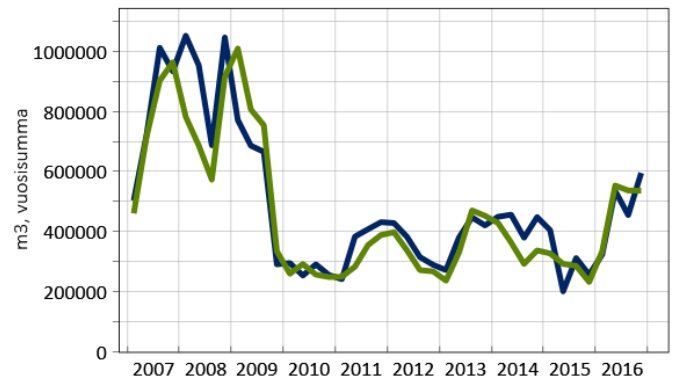
## Liike- ja toimistorakennukset



— Aloitukset — Luvat

Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

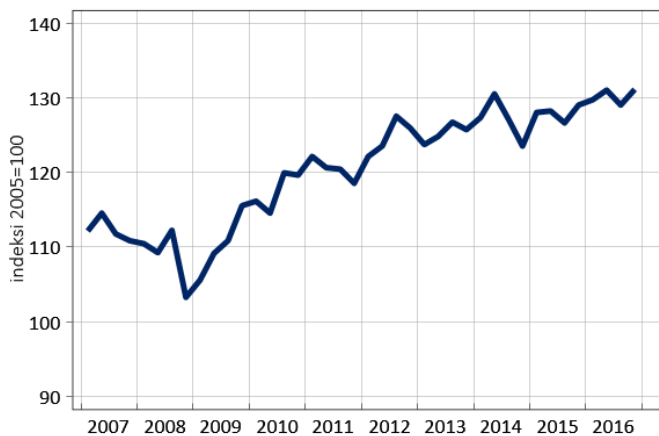
## Teollisuus- ja varastorakennukset



— Aloitukset — Luvat

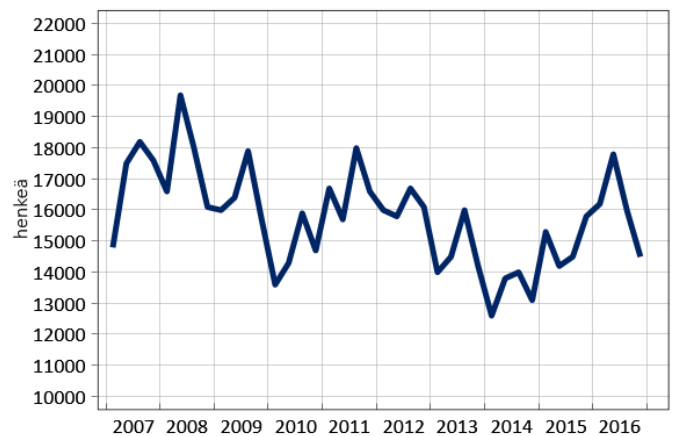
Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

## Vanhojen kerrostaloasuntojen hintaindeksi, Turku



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

## Rakentamisen työllisyys



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

# Rakennuttajien suhdannetilanne Varsinais-Suomessa, huhtikuu 2017

Talonrakentamisen suhdannetilanne on viimeisen puolenvuoden aikana ollut hyvä

Arvio teetettävien töiden määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio asuntotuotannon määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio toimitilarakentamisen määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio korjausrakentamisen määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä rakennuttajat pitävät tarjousten korkeaa hintatasoa sekä ammattitaitoisen henkilöstön puutetta.



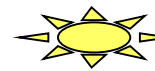
Vähenee



Pysyy samana



Kasvaa



Kevät 2016



Syksy 2017



Kevät 2017



# Suunnittelijoiden suhdannetilanne Varsinais-Suomessa, huhtikuu 2017

Talonrakentamisen suhdannetilanne on viimeisen puolenvuoden aikana ollut todella hyvä

Arvio suunnittelutöiden määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio asuntotuotannon määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio toimitilarakentamisen määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio korjausrakentamisen määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä suunnittelijat pitävät ammattitaitoisten suunnittelijoiden puutetta sekä kireitä aikatauluja.



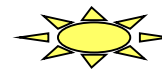
Vähenee



Pysyy samana



Kasvaa



Kevät 2016



Syksy 2016



Kevät 2017



# Urakoitsijoiden suhdannetilanne Varsinais-Suomessa, huhtikuu 2017

Talonrakentamisen suhdannetilanne on viimeisen puolenvuoden aikana ollut hyvä

Arvio talonrakennustöiden määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio asuntotuotannon määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio toimitilarakentamisen määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Arvio korjausrakentamisen määrästä seuraavan puolenvuoden aikana verrattuna edelliseen puolivuotisjaksoon.

Tärkeimpinä toimintaan vaikuttavina tekijöinä urakoitsijat pitävät pulaa ammattitaitoisista toimihenkilöistä ja panoshintojen kasvua.



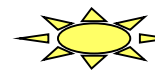
Vähenee



Pysyy samana



Kasvaa



Kevät 2016



Syksy 2016



Kevät 2017

