

13.3.2008

Pääkaupunkiseudun kiinteistö- ja rakennusmarkkinat suhdannetiedote 1/2008

Suhdannehuippu ohitettu pääkaupunkiseudun kiinteistö- ja rakennusmarkkinoilla

Pääkaupunkiseudun kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden näkymät ovat hyvät, vaikka suhdannehuippu on nyt ohitettu.

Talousnäkymät ovat edelleen kohtuulliset ja kuluttajien luottamus melko hyvä. Pääkaupunkiseudulla tilanne säilyy muuta maata myönteisempänä, kun muutoliike jatkuu ja työpaikat alueella lisääntyvät, vaikkakin hidastuen. Toimitilarakentaminen on edelleen vilkasta viime vuonna aloitettujen rakennushankkeiden myötä. Uusien tilojen valmistuminen kasvattanee erityisesti toimistotilojen vajaakäyttöastetta. Vuokrien noususuunta jatkuu pääkaupunkiseudulla, joten kiinteistöjen nettotuotot säilyvät arvonmuutoksen hidastumisesta huolimatta. Rakentamisen hinnat ovat edelleen nousussa vaikka tarjousten saanti paraneekin.

Taloukasvun odotetaan jatkuvan kohtuullisena

USA:n asuntomarkkinoilta kantautuvat uutiset eivät kuvaa maan koko taloutta. Asuntomarkkinoilla on lama, mutta maan talous kasvaa edelleen, vaikkakin taantuen. Heikko dollari tukee vientiä ja teollisuuden luottamus on kohtuullisen hyvä.

Suomen talouden kasvuvauhti hidastuu viimevuotisesta, mutta pysyy edelleen kohtuullisena. Korot ovat lievästi laskussa ja asuntoluottojen kysyntä jatkuu hyvänä. Kuluttajien kyky tehdä asuntokauppaa on jopa parantumassa, kun asuntojen hintojen nousu on samalla hiipumassa. Pääkaupunkiseudun talous kasvaa työpaikkojen lisääntyessä ja kun alueen muuttovoitto edelleen kasvaa.

Kiinteistöt ovat tuottaneet hyvin

KTI:n kiinteistöindeksin mukaan kiinteistöjen kokonaistuotto oli viime vuonna 11,3 prosenttia, josta nettotuottojen osuus oli 6,4 prosenttia ja arvonmuutoksen osuus 4,7 prosenttia. Parhaiten tuottivat liikerakennukset, joiden kokonaistuotto oli lähes 16 prosenttia. Arvonmuutoksen osuus tästä oli yli 8 prosenttia. Arvonmuutokset olivat positiivisia kaikissa rakennustyypeissä ja arvonmuutos kiihtyi edellisvuodesta asuntoja lukuun ottamatta. Kiinteistöjen nettotuotot olivat puolestaan laskussa voimakkaan kiinteistöjen arvonnousun vuoksi. Vuonna 2007 kiinteistöt tuottivat paremmin kuin muut sijoitusmuodot eli ylittivät muun muassa osakkeiden tuoton.

Myös toimitilojen vuokrat nousivat ja kiihtyivät edellisvuodesta. Kiinteistömarkkinoille on syntynyt uusi tilanne, kun vuokrien noustessa on kasvanut myös tilojen vajaakäyttöaste. Markkinoille valmistuu vielä runsaasti uutta tilaa kuluvan vuoden aikana. Kiinnostus uusiin tiloihin säilyy, vaikka niiden vuokrataso on melko korkea. Vuokrien odotetaan kuitenkin edelleen nousevan ja tilojen vajaakäyttöasteen kasvavan.

Asuntomarkkinoilla erikoinen tilanne

Pääkaupunkiseudulla käynnistettiin viime vuoden lopulla uusia asuntohankkeita jopa ennustettua enemmän. Asuntokaupan hidastuminen loppuvuonna kasvatti uusien myymättömien asuntojen määrän noin 600:aan, mikä on noin 300 enemmän kuin vuosi sit-

13.3.2008

ten vastaavana ajankohtana. Lisäksi uusien asuntojen hinnat nousivat selvästi käytettyjä nopeammin – yli 7 % vuodessa.

Asuntotuotannon volyyymi on pysynyt edelleen melko matalalla tasolla, jossa tuotannon määrä on pysytellyt koko 2000-luvun ajan. Valmistuvien asuntojen määrää on kuitenkin tarkoitus nostaa nykyisestä noin 8000 asunnosta yli 1,5-kertaiseksi 12000-13000 asuntoon. Hanketiedustelujen mukaan seuraavan puolen vuoden aikana suunnitellaan käynnistettävään aiempaa enemmän hankkeita. Tavoitteen toteuttamista rajoittaa kuitenkin vielä toistaiseksi tonttimaan saatavuus.

Vuosaaren sataman valmistuminen ja Sipoon alueen rakentaminen tuovat molemmat laajoja alueita asuntorakentamisen piiriin. Asuntojen hintojen nousun taittuminen sekä korkojen lasku parantavat kuluttajien asunnonostokykyä. Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoiden notkahduksen ei odoteta jäävän kovin pitkäaikaiseksi. Myöskään hintojen ei odoteta putoavan.

Liike- ja toimistorakentaminen huippuvauhdissa

Liike- ja toimistorakentaminen ylitti pääkaupunkiseudulla viime vuonna kaikkien aikojen huippulukemat. Tuoreet tiedot suunnitelluista hankkeista viittaavat odotetusti uusien hankkeiden aloitusvauhdin hiljenemiseen. Rakentamisen volyyymi kuitenkin säilyy korkealla, kun viime vuonna aloitetut hankkeet työllistävät markkinoita vielä alkuvuoden. Loppuvuodesta 2008 uutta liike- ja toimistotilaa tulee markkinoille ennätysmäärä.

Myös julkinen rakentaminen vilkasta

Myös julkisia rakennushankkeita käynnistyi runsaasti viime vuoden lopulla. Nyt suunnitelmassa ei ole vastaavaa hankemäärää, mutta rakentamisen taso pysyy korkeana. Muusikkitalon merkitys kuluvan vuoden julkisen rakentamisen määrään on merkittävä, vaikka sen käynnistämisestä ei ole vielä tehty päätöstä.

Toimitilarakentamisen volyyymiä ovat nostaneet myös teollisuus-, varasto- ja liikennerekennushankkeet, joita kaikkia käynnistyi viime vuonna paljon. Myös näkymät uusien hankkeiden aloituksille ovat kohtuulliset. Kyse on pitkään jatkuneen myönteisen talouskehityksen näkymisestä uusina tilatarpeina ja toimintojen tehostamisena uusien tilojen avulla.

Hallitus käynnistää ennätysmäärän liikennehankkeita

Infrarakentaminen jatkuu vilkkaana, vaikka uusien suurten hakkeiden aloitus siirtyi hallituksen kehysriihipäätöksen mukaan vuosiin 2009-2010. Vuosaaren sataman työt jatkuvat lähes kuluvan vuoden ja tie- ja ratatöitä on käynnissä runsaasti. Lisäksi hallitus lisää kuluvan vuoden perusväylänpidonrahoitusta 50 milj. euroa.

Hallitus antaa liikennepoliittisen selonteon eduskunnalle 27. maaliskuuta. Tarkempi hankkeiden aikataulutus esitettäneen tässä yhteydessä.

Kehäradan rakentaminen alkaa hallituksen päätöksen mukaan vuonna 2009 ja Länsimetron rakentaminen vuonna 2010. Suurin tiehanke lähivuosina tulee olemaan E18-moottoritien Helsinki-Vaalimaa osuuden kunnostaminen. Ensivaiheessa toteutetaan kolme hanketta, Haminan ohikulku, Kehä III –peruskorjauksen I vaihe ja Koskenkylä-Kotka osuus. Vt5 Mikkeli-Lusi aloitetaan 2009. Kt51 Kirkkonummi-Kivenlahti, Vt14 Savonlinnan keskustan järjestelyt toteutuvat vuonna 2010.

13.3.2008

Muita tällä vaalikaudella toteutettavia hankkeita ovat muun muassa Vt8 Sepänkylän ohikulkutie, Vt5 Päivärinta-Vuorela (Kallan sillat), Vt12 Tampereen rantaväylä, Vt6 Joensuuun kohta ja Vt19 Seinäjoen itäinen ohitustie.

Uusista meriväylähankkeista Uudenkaupungin meriväylä toteutetaan vaalikauden 2007-2011 aikana. Raideliikenteen sähköistämishjelmaa jatketaan hallituskaudella sähköistämällä Rovaniemi-Kemijärvi välinen yhteys ja Vaasa-Seinäjoki-rata.

Urakkatarjoushinnat nousseet noin 6 prosenttia

Pääkaupunkiseudun tarjoushintaindeksin vuosinousu tammikuussa 2008 oli 5,7 prosenttia. Tarjoushintaindeksin laskennassa on kuitenkin ollut kohtuullisen vähän hankkeita. Merkittävä osa hankkeista tehdään pääosin rakennusliikkeiden omana tuotantona tai projektinjohtototeutuksena, jolloin urakkatarjoushintoja ei ole saatavilla. Tarjoushintaindeksin kehitys on mukaillut viime aikoina rakennuskustannusindeksiä. Urakkatarjoukset ylittävät vuoden 2007 tason kustannusarviot muutamalla prosentilla. Korkeasuhdanteen myötä luonnollisesti myös kustannusarvioita on nostettu.

Tarjoushalukkuus jatkuvasti melko matala

Edellä kuvatun suhdannetilanteen perusteella voi odottaa, ettei urakoitsijoiden tarjoushalukkuus ole kovin korkea. Vain hieman yli joka toiseen tarjouspyyntöön vastataan. Aliurakointien tarjoushalukkuus on viime kuukausina noussut 80 prosentin luokkaan. Urakoiden tarjoushintojen hajonnat ovat kohtuulliset. Pääurakoinnissa toiseksi halvimmat tarjoukset ovat olleet noin 3 prosenttia edullisinta urakkaa kalliimpia ja aliurakoissa noin 4 prosenttia kalliimpia. Hankkeet saadaan näin ollen kohtuullisesti liikkeelle.

Rakennusliikkeillä hyvä tilauskanta ja työvoimapulaa

Rakennusliikkeillä oli vuodenvaihteessa 14 prosenttia korkeampi tilauskanta kuin vuotta aiemmin nimellishinnoin mitattuna. Koko maan rakennusliikkeistä työvoimapulaa on 38 prosentilla, mutta Uudenmaan alueella jopa 60 prosentilla. Rakennusmateriaalien menekki-indeksi ja esimerkiksi sementin myynti kasvoivat viime vuonna selvästi kuvatun rakentamisen määrällistä kasvua. Työvoimapulan ohella rakennusliikkeiden ongelmana ovat valmiit myymättömät asunnot, joita alkoi kertyä kesän jälkeen. Koko maassa näiden osuus kaikkiaan myynnissä olevista uusista asunnoista oli 26 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla luvut ovat odotetusti koko maata pienemmät, Helsingissä 16, Vantaalla 20 ja Espoossa 17 prosenttia.

Koko maan tasolla rakennusliikkeet arvioivat aloittavansa kuluvana vuonna hieman enemmän uusia asuntoja kuin viime vuonna aloitettiin. Arvio kuluvalle vuodelle on 8200, kun viime vuonna jäätiin 8000 asunnon tasolle. Rakentamisen määrällinen taso on korkea, tilauskanta on hyvä, tuotanto kasvaa ja lisää väkeä tarvitaan. Rakennusliikkeiden suhdannenäkymät ovat kuitenkin alaspäin.

Rakentamisen kasvu vauhditti myös rautakaupan myyntiä

Rautakaupan myynnin kasvu vuonna 2007 oli 11,7 prosenttia. Kun hinnat kasvoivat 6-6,5 prosenttia, jää volyymin kasvuksi noin 5 prosenttia. Rautakaupan kasvu on ollut hyvä jo vuodesta 2003. Siihen ovat vaikuttaneet paitsi uudisrakentamisen, myös korjausrakentamisen kasvu. Tammikuussa myynnin kasvu oli 6 prosenttia.

Rautakauppa on noussut kaupan alalla kolmanneksi suurimmaksi sektoriksi päivittäistavarakaupan ja tavaratalokaupan jälkeen. Rautakauppiat arvioivat tammikuussa tehdyn

13.3.2008

kyselyn mukaan myyntinsä kasvavan myös vuonna 2008. Tähän uskoivat sekä vähittäiskaupat että tukkukaupat ja maahantuojat. Myös tuloskehitys rautakaupassa oli erittäin hyvä viime vuonna. Odotukset ovat edelleen positiiviset.

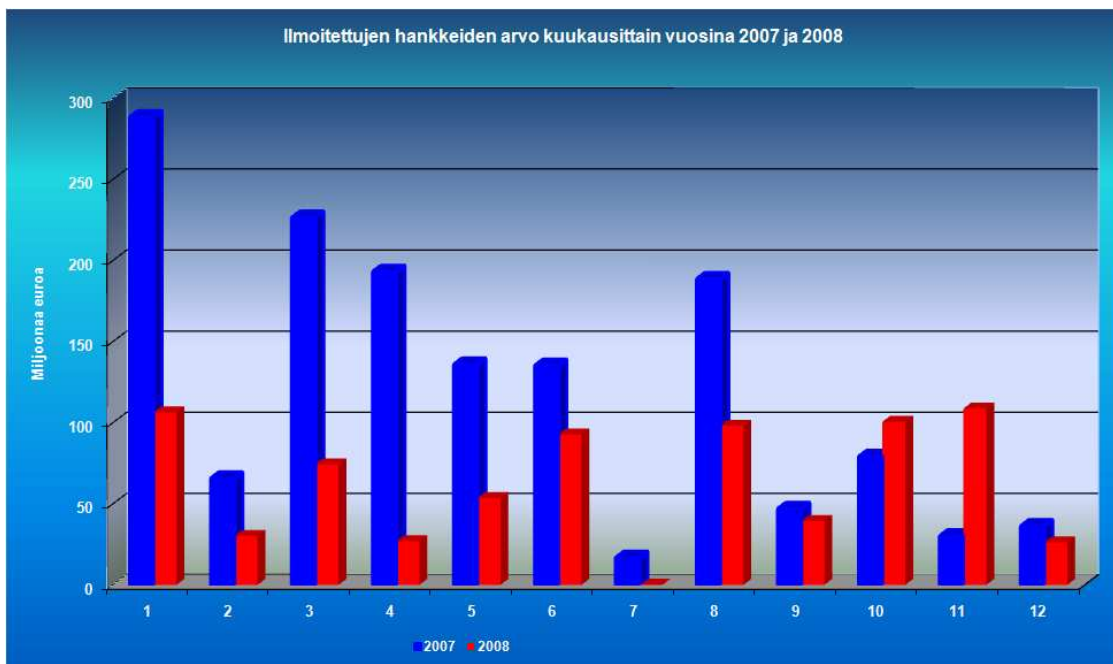
Rautakauppaan on tulossa jatkuvasti uusia kauppoja. Sen myyntiarvossa näkyy luonnollisesti myös eräiden tuotteiden voimakas hinnannousu viime vuonna. Tunnetuin oli puutavaran hintojen voimakas nousu, vaikka loppuvuonna hinnat jo hieman laskivat.

Yhteenveto

Suomen talouden ja rakentamisen näkymät ovat edelleen kohtuulliset. Kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden aktiviteetti on jatkuvasti korkealla pääkaupunkiseudulla. Vuokrien odotetaan nousevan ja kiinteistökaupan olevan vilkasta, mutta suhdannehuippu on kuitenkin ohitettu. Toimitilamarkkinoille on valmistumassa runsaasti tilaa kuluvan vuoden kesän jälkeen. Kiinteistöpuolella kotimaisia ostajia on aiempaa enemmän.

Myös rakentamisessa suhdannehuippu on ohitettu, vaikka uusia hankkeita on käynnistymässä edelleen runsaasti. Talonrakentamisen ohella infrarakentaminen on lähivuosina aktiivista pääkaupunkiseudulla vaikka uusien hankkeiden aloittaminen siirtyy vuosille 2009-2010.

Epävarmuus leimaa lähinnä asuntomarkkinoita. Toistaiseksi kansainväliseen talouteen liittyvän epävarmuuden ei odoteta näkyvän pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoilla. Tilanne heijastuu luonnollisesti myös toimitilamarkkinoille ja toimitilarakentamiseen. Eräissä Euroopan maissa, muun muassa Englannissa, toimitilamarkkinoiden kehitys oli jo viime vuonna miinusmerkkistä, tosin monien poikkeuksellisen nopeiden kasvuvuosien jälkeen.



RAKLIn hankekysely: Alkavien hankkeiden volyymin jakautuminen kuukausittain vuosina 2007-2008

13.3.2008

Toimenpiteet

1. Suomen talouden näkymät ja sijoitus tuoreissakin kilpailukykytutkimuksissa merkitsevät kansainvälisten sijoittajien mielenkiinnon pysymistä suurena Suomen kiinteistömarkkinoilla. Osa kansainvälisistä kiinteistösijoittajista on lisäämässä myyntiään. Ostohinnoissa kannattaa noudattaa varovaisuutta.
2. Uusien toimitilojen valmistuminen lisää painetta vanhojen tilojen korjaamiseen asiakkaiden ja käyttäjien uusia vaatimuksia vastaaviksi. Erityistä huomiota on kiinnitettävä energiatehokkuuteen, joka parantaa sekä vuokrattavuutta että kiinteistöjen arvoa.
3. Rakennuttajien tulee seurata aktiivisesti asuntojen myyntitilannetta ja omarahoitteisten toimitilojen myynti- ja vuokrausastetta. Uusien hankkeiden aloituksessa kannattaa käyttää harkintaa vaikka suhdanneryhmän mielestä asuntokysynnän notkahdus ei olekaan pitkäaikainen.
4. Hankekyselyn mukaan tänä keväänä ei ole syntymässä niin sanottua juhannusruuhkaa, joten urakkatarjouksia voidaan pyytää vielä ennen lomakautta. Hankkeiden aloitukseen kannattaa kuitenkin jättää runsas mobilisaatioaika, sillä vasta loppuvuonna monien hankkeiden valmistuminen vapauttaa työvoimaa käyttöön.
5. Rakentamisen, erityisesti asuntorakentamisen hiljeneminen muualla Suomessa merkitsee sitä, että tarjouspyyntöjä kannattaa lähettää alueellisesti laajemmalle.
6. Rakentajien työtilanne huomioiden on edelleen syytä kiinnittää huomiota tarjouspyyntöjen selkeyteen, yksiselitteisyyteen sekä riittävään laskenta-aikaan.

Katsaus tarkastelee pääkaupunkiseudun talonrakennus- sekä kiinteistömarkkinoita rakennuttajien ja kiinteistönomistajien näkökulmasta. Lähtöaineistona ovat muun muassa RAPAL Oy:n hanke- ja hintarekisterit, Reed Business Information Oy:n (RBI) hanketiedot, VTT Liiketoiminnat ja prosessit -tutkimusalueen tiedostot, Kiinteistötalouden Instituutin KTI:n vuokra- ja toimitilabarometritiedot, Rakennusteollisuus RT:n tiedostot, Rakennus- ja sisustustarvikekauppa RaSi ry:n tiedostot sekä yleiset talousennusteet.

Seuraava RAKLI:n pääkaupunkiseudun kiinteistö- ja rakennusmarkkinoita koskeva suhdannetiedote ilmestyy kesäkuussa 2008.

Lisätietoja:

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
toimitusjohtaja Jani Saarinen, 0400 625 670
tekninen johtaja Raimo Seppälä, 040 550 5587