

6.6.2008

Pääkaupunkiseudun kiinteistö- ja rakennusmarkkinat suhdannetiedote 2/2008

Huippusuhdanne laantuu pääkaupunkiseudun kiinteistö- ja rakennusmarkkinoilla

Maailman talousnäköymien heikentyminen alkaa näkyä myös Suomen kiinteistö- ja rakennusmarkkinoilla, mutta markkinat ovat syksyä kohti normalisoitumassa. Rakentamisen volyymi on edelleen huippukorkealla. Pääkaupunkiseudulla talouskasvu on alkuvuonna ollut selvästi muuta maata voimakkaampaa.

Talousnäköymät heikkenevät ja korot nousevat

Yleiset talousnäköymät ovat heikentyneet selvästi kevään aikana. Huipputasolle nousut öljyn hinta on viemässä maailmantaloutta taantumaan ja kuluttajien luottamus tulevaisuuteen heikkenee kaikkialla maailmassa. Vuoden 2008 toisella neljänneksellä luottamus talouteen on heikentynyt eniten Aasiassa. Siksi näyttää, että talouden taantumasta "ei päästä ohi". Samanaikainen korkea korko ja heikko talouskehitys on kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden kannalta huono asia. Toistaiseksi sekä Suomen taloudella että kiinteistö- ja rakennusmarkkinoilla menee hyvin, myönteistä on myös työllisyyden kehitys. Pääkaupunkiseudun talouskasvu on alkuvuonna ollut muuta maata voimakkaampaa.

Kiinteistömarkkinoilla hiljenemisen merkkejä

Suomen kilpailukyky kiinteistömarkkinoilla on jatkuvasti hyvä. Ulkomaiset yritykset ovat aktiivisia Suomen markkinoilla. Rahoituksen saatavuus ja ehdot ovat kuitenkin kiristyneet. Kiinteistömarkkinoiden vauhti on viime vuosina ollut kova. Nyt olosuhteet heikkenevät ensi kertaa kiinteistömarkkinoiden uudessa, kansainvälisessä toimintaympäristössä. Nettotuottovaatimukset kiinteistömarkkinoilla ovatkin hieman nousussa, vaikka marginaalit ovat ennallaan. Kotimaisten ostajien osuus kiinteistömarkkinoilla on nyt vuorostaan kasvanut.

Viime vuosien hyvä kysyntä on nostanut vuokria kiinteistömarkkinoilla. Toimistovuokrien nousuvauhti on ollut noin 6 % vuodessa. Tyhjätilat ovat vähentyneet, mutta niiden määrän ennakoitaan nousevan uusien toimistotilojen valmistuessa kuluvan vuoden lopulla ja ensi vuoden alussa.

Liiketilöiden vuokrat ovat myös nousseet eikä tyhjiä liiketiloja juuri ole. Vuokrien nousun ennakoitaan taittuvan talouden näköymien hiipussa ja tarjonnan lisääntyessä. Suomen vuokrakehityksen ennakoitaan kuitenkin olevan vakaan verrattuna moniin Euroopan maihin, koska hiipumisesta huolimatta talousnäköymät ovat selkeästi paremmat kuin Euroopassa yleensä. Sijoituskysynnän odotetaan heikkenevän vaikka kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomeen pysyy melko vahvana.

Asuntokysyntä jatkuu vilkkaana pääkaupunkiseudulla

Pääkaupunkiseudulla on herätty tietoisuuteen tarpeeseen verrattuna liian vähäisestä asuntojen rakentamisesta. Niinpä toimenpiteitä asuntorakentamisen määrän nostamiseksi on suunniteltu ja tavoitteista on sovittu valtion ja kuntien kesken. Pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen onkin sekä viime vuoden lopussa että kuluvan vuoden alussa hieman vilkastunut vuoden takaiseen tilanteeseen nähden edellisissä tiedotteissa ennakoitun mukaisesti. Pääkaupunkiseudun kehitys poikkeaa koko maan kehityksestä. Asuntorakentamisen määrä koko Suomessa on tullut selvästi alaspäin, kun pääkaupunkiseudulla on ollut lievää kasvua uusien rakennushankkeiden, erityisesti kerrostalojen

6.6.2008

aloituksissa. Myös loppuvuonna 2008 on suunniteltu käynnistettäväksi kohtuullisen runsaasti uusia asuinrakennushankkeita. Pääkaupunkiseudun kasvava väestömäärä pitää rakentamistarpeita jatkossakin korkealla verrattuna muuhun Suomeen.

Toimitilarakentaminen normalisoituu

Pääkaupunkiseudulla on parhaillaan menossa voimakas toimitilarakentamisen buumi. Loppuvuonna ollaan edelleen käynnistämässä kohtuullisen runsaasti toimitilahankkeita. Palautuminen nykytasoa "normaalimpiin" lukemiin on kuitenkin edessä. Viime vuonna erityisesti toimisto-, varasto- ja logistiikkarakentaminen on ollut vilkasta. Liikerakentamistakin on ollut runsaasti, mutta se ei pääkaupunkiseudulla ole ollut poikkeuksellisen korkealla. Myös julkisten rakennusten aloitusmäärä on ollut suuri ja taso on edelleen korkealla. Loppuvuonna aloituksia on selvästi vähemmän kuin vuotta aiemmin. Hyvän taloustilanteen myötä myös teollisuusrakentaminen on ollut runsasta, mutta loppuvuonna se vähenee.

Rakennuskustannusindeksi ja tarjoushintaindeksi nousevat käsi kädessä

Rakennuskustannusindeksin nousuvauhti on jatkuvasti selkeästi suurempi kuin kuluttajahintojen eli rakentaminen kallistuu suhteessa muihin hyödykkeisiin. Pääkaupunkiseudun tarjoushintaindeksin kehitys on kuluvan vuoden aikana ollut selvästi kaksijakoinen. Toimitilarakentamisen tarjoushinnat ovat jopa noin 20 %:n nousussa, kun taas asunorakentamisen tarjoushinnat ovat hieman vuoden takaista matalammalla tasolla.

Urakoitsijoiden tarjoushalukkuus on paranemaan päin ja mielenkiinto urakkatarjouksien tekemiseen on kasvanut. Pääurakoissa vastausprosentti on noin 65, missä on nousua aiemmasta tilanteesta, mutta aktiivisuus on edelleen alle keskiarvotason. Aliurakkapuolella vastausprosentti oli huhtikuussa 77 eli tarjoushalukkuus ylittää pitkäaikaisen keskitason. Tarjoushintojen hajonnat lähestyvät keskitasoa, mikä merkitsee myös mielenkiinnon lisääntymistä uusiin urakkahankkeisiin. Pääkaupunkiseudulla on viime vuosina valtaosa uusista hankkeista toteutettu yritysten omina perustajaurakointi- ja kiinteistökehityshankkeina.

Rakentajilla edelleen runsaasti töitä

Rakennusyrietysten tilauskanta on keväällä 2008 edelleen keskiarvon yläpuolella. Yritykset tarvitsevat työvoimaa lisää. Muutamien keskeisten rakennusmateriaalien menekit ovat kuitenkin kääntyneet lievästi laskusuuntaisiksi kuluvana vuonna. EK:n toukokuun suhdannebarometrin mukaan rakennusalan työvoimapula on kuluvan vuoden aikana lieventynyt. Koko maassa noin 30 % rakennusyrytyksistä kärsii työvoimapulasta ja Uudenmaan alueella luku on 50 %. Rakennusteollisuuden Uudenmaan alueen huhtikuun barometrissa sekä tuotanto-odotukset, tilauskanta että työvoimatarve olivat edelleen positiiviset. Suhdanne tilanne nähtiin hyväksi, mutta suhdannenäkymät olivat aiempaa heikommat.

Aktiivinen korjaaminen näkyy rautakaupan myynnissä

Kuluttajien kunnostus- ja korjausaikomukset ovat jatkuvasti korkealla. Rautakaupan alkuvuosi on mennyt hyvin ja kasvua tammi-huhtikuussa oli lähes 7 %. Leuto talvi suosi rakentamista ja rautakaupan odotukset ovat edelleen varsin myönteiset. Tämä koskee niin myyntiä, tulosodotusta ja työllisyyden kehitystä.

6.6.2008

Suosituksset

1. Eri indikaattorit kertovat selkeästi vilkkaalla tasolla olevan kiinteistö- ja rakennusmarkkinan hiljenemisestä. Vaikka tarjousaktiivisuus on jo nyt paranemaan päin, on viisasta lykätä hankkeiden aloituksia ensi syksyyn tai jopa ensi vuoden alkuun.
2. Hiljenemisestä huolimatta pääkaupunkiseudulla on lähivuosinakin jatkuvasti runsaasti suuria, mm. infrahankkeita. Tämä edellyttää toimenpiteitä resurssien riittävyyden turvaamiseksi, mm. koulutuksessa. Ongelma ei ole yhtä suuri kuin muutamana aiempänä vuonna, koska muualla Suomessa rakentaminen hiljenee ja myös Baltiasta on mielenkiintoa tulla Suomen markkinoille.
3. Käynnistymässä olevien suurten infrahankkeiden resurssikysyntää on koordinoitava. Kehäradan ja Länsimetron louhinta- ja muita erikoistöitä on ajoitettava toisistaan poikkeaviksi.
4. Hiljenevä uudisrakentaminen voidaan hyödyntää korjausrakentamisessa. Uusien tilojen valmistuminen merkitsee tyhjien tilojen määrän kasvua. Tyhjän tilan riskiä voidaan pienentää parantamalla tilat vuokralaisten vaatimuksia vastaaviksi.
5. Öljyn ja metallien nousevat hinnat näkyvät suurella painolla rakentamisen kustannuksissa, eikä niihin ole juuri vaikutusmahdollisuuksia. Sen sijaan rakentamisen kustannustehokkuutta ja tuottavuutta kyetään parantamaan. Suurimman kiireen väistyessä tulee hyödyntää uusien teknologioiden tuomat mahdollisuudet rakentamisen toimintatapojen ja prosessien parantamiseksi. Kiinteistö- ja rakennusalan strategisen huippuosaamisen keskittymän SHOKin aikaansaaminen on turvattava. Asia on keskeinen alan tulevaisuuden ja kansainvälisen kilpailukyvyn kannalta.
6. Kuluttajien ja asiakkaiden ympäristötietoisuuden paraneminen sekä eko- ja energia- tehokkuuteen liittyvien määräysten kiristyminen merkitsevät uusia vaatimuksia niin uusille kuin olemassa oleville asuin- ja toimitiloille. Muutokset tulee huomioida niin omistajien ja käyttäjien kuin palvelutuottajien ja rakentajien toiminnassa.

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 syyskuussa 2008.

Lisätietoja:

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
toimitusjohtaja Jani Saarinen, 0400 625 670
tekninen johtaja Raimo Seppälä, 040 550 5587
johtava asiantuntija Jaakko Leinonen, 044 305 3883