

24.9.2008

Pääkaupunkiseudun kiinteistö- ja rakennusmarkkinat suhdannetiedote 3/2008

Kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden huippukausi päättyössä pääkaupunkiseudulla

Kiinteistö- ja rakennusalan suhdanteiden suunta on alaspäin, vaikka käyttöasteet ja rakentamisen volyymi ovat vielä korkealla. Erityisesti uusien asuntojen ja toimitilojen rakentamisen aloitukset vähenevät. Uusia toimitiloja valmistuu markkinoille valtavasti, mikä merkitsee vajaakäyttöasteen kasvua. Tuottovaatteet ovat kasvussa, mikä on merkki riskien lisääntymisestä. Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinat vetävät edelleen muuhun Suomeen verrattuna kohtuullisesti. Valmiiden myymättömien uusien asuntojen määrä ei ole kasvanut viime vuodenvaihteesta. Myönteiset näkymät ovat korjausrakentamisessa ja infrarakentamisessa. Niihin onkin nyt vapautumassa resursseja.

Talousnäkymien heikkeneminen vähentää tilojen ja rakentamisen kysyntää

Talousnäkymät ovat kuluvan vuoden kuluessa merkittävästi heikentyneet eri puolilla maailmaa. Korkeana pysynyt inflaatio ja erityisesti Saksan korkeat palkkavaatimukset merkinnevät sitä, että Euroopan keskuspankki EKP ei tule laskemaan korkoa lähiaikoina. Siten asuntolainakorot laskevat ilmeisesti vasta ensi vuoden syksyllä. Rahamarkkinoiden epävarmuus on saanut pankit korottamaan myös lainamarginaalejaan. Tällä hetkellä asuntolainojen korko on noin 5,5 prosenttia. Talousnäkymien heikentymisen myötä kotitalouksien luottamus on laskenut matalalle. Kaikkiaan taloustilanne on nyt heikkenemässä jyrkemmin kuin viime vuosikymmenen vaihteessa.

Kiinteistösijoitusten markkinat hiljentyneet

Kiinteistökauppojen määrä on vähentynyt voimakkaasti kuluvan vuoden toisella ja kolmannella neljänneksellä. Aiempiin laskusuhdanteisiin verrattuna kiinteistökauppa käy silti edelleen melko hyvin, myös uusia sijoittajia on tullut markkinoille. Koko vuoden kiinteistökaupat jäänevät noin kolmanneksen viime vuodesta. Useat yritykset ovat myyneet toimitilansa ja siirtyneet niihin vuokralle saadakseen tilat irti omasta taseestaan. Hyvillä paikoilla olevat kohteet käyvät kaupaksi, muissa on selvästi odottava tunnelma. Ostajina on vähemmän kansainvälisiä yrityksiä kuin kahtena edellisellä vuonna ja kotimaiset instituutiot ovat palanneet ostajiksi. Kiinteistösuhdanteiden heikkenemisestä kertoo se, että kohteiden tuottovaatimukset ovat nousemassa. Toimistovuokrat ovat yhä nousussa ydinkeskustan parhaissa kohteissa, mutta laskusuunnassa vanhoissa, sivummalla olevissa kiinteistöissä. Vajaakäyttöaste on nyt noin 8 % ja tulee nousemaan loppuvuonna, kun uusia tiloja valmistuu valtavasti markkinoille. Liiketilojen vuokrissa on edelleen noususuunta ja tyhjien liiketilojen määrä on vähäinen.

Pääkaupunkiseudun rakentaminen edelleen kohtalaisessa vauhdissa

Käynnistettäväksi suunniteltujen rakennushankkeiden määrä seuraavan puolen vuoden aikana on pääkaupunkiseudulla jatkuvasti melko korkea. Käynnistettäväksi suunnitellaan

24.9.2008

sekä asunto- että liikerakennushankkeita. Nykyisessä epävarmassa taloustilanteessa on kuitenkin ilmeistä, että suunniteltuja aloituksia lykätään tuonnemmaksi.

Uusien asuntojen aloitusmäärä kasvoi viime vuoden jälkipuoliskolla selvästi, eikä viime vuoden lukemia ylitettäne. Rakennuslupien määrä asuntopuolella on kohtuullisen vakaa, ja lupamäärä jopa kasvoi kuluvan vuoden alkupuoliskolla noin 10 % edellisvuodesta. Tilanne poikkeaa selvästi muun Suomen kehityksestä.

Liike- ja toimistorakennusten aloitukset vähenevät

Vaikka hanketiedostossa on runsaasti käynnistettäväksi suunniteltuja hankkeita, on tässä tilanteessa realismia todeta, että liike- ja toimistorakentaminen vähenee pääkaupunkiseudullakin hyvin korkealta tasoltaan. Muutos tapahtui keväällä. Toimitilarakennusten lupamäärä kasvoi vielä I-neljänneksellä, mutta kääntyi selvään laskuun toisella. Luvasta huolimatta monet hankkeet jäivät odottamaan parempia aikoja käynnistyäkseen.

Julkisten rakennusten aloitusmäärä kasvussa

Julkisten rakennusten aloitusmäärät ovat kasvaneet pääkaupunkiseudulla kuluvana vuonna. Viime vuosina julkisen rakentamisen määrä onkin ollut melko matalalla. Lähi-kuukausina erityisesti kokoontumisrakennushankkeita on käynnistymässä runsaasti. Musiikkitalo, jalkapallohalli, liikuntahalleja, hiihtoputki ym. tuovat runsaasti uusia aloituksia alkavana puolivuotiskautena, vaikka kaikki hankkeet eivät lähtisikään liikkeelle.

Teollisuus- ja varastorakentamisen määrät ovat vähenemässä selvästi. Viime vuosina taso onkin ollut pääkaupunkiseudulla poikkeuksellisen korkea.

Urakkatarjoushinnat edelleen nousussa

Elokuussa 2008 rakennuskustannusindeksi oli 4,2 prosenttia ja pääkaupunkiseudun tarjoushintaindeksi 7,6 prosenttia korkeammalla kuin vuosi sitten. Asuinrakennusten tarjoushinnat olivat hieman alempana kuin vuosi sitten, mutta toimitilahankkeiden tarjoushinnat olivat yli 12 % vuodentakaista korkeammalla.

Tarjouksia on pyydetty edelleen vilkkaasti ja pääurakoitsijoiden tarjoushalukkuus on edelleen alle pitkäaikaisen keskiarvon. Tarjouksia on saatu 63 prosenttiin pyydetystä. Aliurakoitsijoiden tarjoushalukkuus on suurempi ja ylittää pidemmän aikavälin keskitason ollen luokkaa 70 prosenttia. Pääurakoitsijoiden tarjoushalukkuudessa on kuitenkin nähtävissä kasvava trendi. Tarjoushajonnat olivat elokuussa pääurakoissa keskitasoa ja aliurakoissa alle keskitason.

Rakennusliikkeiden henkilökuntaodotukset kääntyneet negatiivisiksi

Rakennusliikkeiden työllisyysnäkökymät ovat heikkenemässä. Osa yrityksistä on käynnistänyt jopa yt-neuvottelut. Tilauskanta on jatkuvasti melko vahva, vaikkakin loppukesällä heikentynyt. Rakentamisen kehitystä hyvin kuvaava sementin myynti on selkeästi kääntynyt miinusmerkkiseksi kesän aikana. Heikentyvistä työllisyysnäkökymistä huolimatta ammattityövoiman puute nähdään rakennusliikkeissä tuotannon kasvun esteenä.

24.9.2008

Myyttömiä asuntojen ongelma ei ole pahentunut kuluvana vuonna

Pääkaupunkiseudulla valmiita myymättömiä asuntoja oli loppukesällä vähemmän kuin tammikuussa. Kaikkiaan myynnissä olevista asunnoista oli valmiita myymättömiä 15-16 prosenttia pääkaupunkiseudulla ja 24 prosenttia koko maassa. Asuntokauppa on näin ollen käynyt jatkuvasti kohtuullisesti pääkaupunkiseudulla. Myös asuntojen tarjonta on supistunut erityisesti muualla Suomessa. Uudenmaan alueella olevien talonrakennusyri-tysten suhdannenäkymät ovat hieman heikenneet. Näkymät Uudellamaalla ovat kuitenkin paremmat kuin muualla Suomessa. Kaikkiaan rakentajien suhdannetilanne on edel-leen melko hyvä, vaikka näkymät ovat heikkenemässä.

Rautakaupan myynnissä turbulenssia

Rautakaupan myynti on ollut jatkuvassa kasvussa yli 10 vuoden ajan. Kuluvan vuoden tammi-elokuussa myynnin kasvu oli 1,5 prosenttia. Kuukausivaihtelut ovat olleet poik-keuksellisen suuria. Puutavaran hintojen lasku 10-15 prosenttia edellisesän huippulu- kemista näkyy myös rautakaupan myynnissä. Muiden tuotteiden hintamuutoksilla ei ole rautakaupan myyntiin yhtä merkittäviä vaikutuksia.

Uusien pientalojen aloitusmäärien väheneminen näkyy myös rautakaupassa. Toisaalta korjausrakentamisen aktiivisuus ja kasvavat kotitalousvähennykset näkyvät rautakaupan kysyntänä ensi vuonna. Kaikkiaan rautakaupan tulos jäänee kuluvana vuonna alle budje- toidun. Myös henkilöstömääräodotukset ovat miinuksella ensi kertaa pitkään aikaan. Odotus vuodelle 2009 on lievästi negatiivinen, myynnin ennakoidaan laskevan hieman. Pääkaupunkiseudun tilanne on rautakaupassakin muuta Suomea positiivisempi. Netto- muutto on runsasta ja kotitalouksien odotukset tulevaisuudesta ovat pääkaupunkiseu- dulla keskiarvoa myönteisemmät.

Talouden epävarmuus näkyy rakennus- ja kiinteistömarkkinoilla

Rakennus- ja kiinteistömarkkinat ovat olleet poikkeuksellisen vilkkaat pääkaupunkiseu- dulla viime vuosina. Nyt nähtäneen hintakorjauksia sekä asuntopuolella että toimitila- puolella. Kiinteistömarkkinoilla arvonmuutokset tullevat olemaan miinuspuolella. Talous- kasvu on edelleen kohtuullista, mutta selvästi heikenneet näkymät merkitsevät sitä, että alamäki on alussa monella kiinteistö- ja rakentamisen sektorilla. Käytettävissä olevien tulojen kasvu on myönteinen asia, mutta kasvu mennee epävarmassa tilanteessa sääs- töihin. Toimitilamarkkinoilla on syntymässä turbulenssia, kun uusia toimitiloja tulee run- saasti markkinoille niiden valmistumisen myötä.

Suosituks

1. Vuokrankorotuksiin malttia. Kiinteistönomistajien kannattaa nyt pitää kiinni vuokra- laisistaan. Tarjonta kasvaa ja vuokrat laskevat.
2. Kiinteistökaupoissa ei tule kiirehtiä. Monien hyvin vuosien jälkeen kiinteistöjen hinnat ovat kääntymässä laskuun. Suomi ei liene poikkeus tässä suhteessa verrattuna mui- hin Euroopan maihin.
3. Rakennusliikkeiden mielenkiinto uusiin hankkeisiin kasvaa. Rakennushankkeiden mit- tava valmistumisaalto merkitsee kapasiteetin vapautumista. Tämä ennakoi urakka- hintatason laskua myös toimitilahankkeissa. Näin on tapahtunut 2000-luvun alussa ja puolivälissä ja nyt tilanne on heikompi kuin silloin. Rakennushankkeiden käynnistämi- sellä ei ole kiire. Edullisia tarjouksia alkaa saada lähiaikoina lähes kaikilta urakoitsi- joilta ja toimittajilta.

24.9.2008

4. Korjauksiin riittää paremmin resursseja. Rakentamisen resurssit ovat viime vuodet olleet kiinni uudisrakentamisessa. Sen hiljentyessä nyt merkittävästi vapautuu resursseja korjausrakentamisen puolelle ja mielenkiinto urakoihin myös sillä puolella on kasvussa.
5. Varmista toimituskyky. Vaikka yritykset ovat nyt hyvässä kunnossa, tuloksetekokyky tulee heikkenemään oleellisesti, vaikka myös rakentamisen koko ketjussa hintojen voidaan odottaa putoavan. Hankinnoissa kannattaa varmistaa toimittajien toimituskyky.
6. Infrapuolen hankintoja tulee limittää. Edellä esitetyt heikkenevät suhdanteet koskevat nimenomaan uudistalonrakentamista. Pääkaupunkiseudun infrapuolella on runsaasti suuria hankkeita. Rakennuttajien tulee välttää resurssikapeikkoja ja yhtäaikaista tarjouspyyntöjä.

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 joulukuussa 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