

31.3.2009

KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALA LÄHES PYSÄHTYNEESSÄ TILASSA PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

Kiinteistökauppa on pysähtynyt eikä uusia asuntohankkeita tässä tilanteessa käynnistetä. Toimitiloja valmistuu kevään ja kesän aikana markkinoille, joilla ei ole kysyntää. Kysyntä pienistä vuokra-asunnoista ja remonttien suunnittelijoista ja tekijöistä kasvaa. Infrastruktuurirakentamisen volyymi säilyy kohtuullisella tasolla ja uusia käynnistyy lisää.

Rahamarkkinoiden kireys jatkuu

Rahamarkkinoiden tilanne on kaksijakoinen. Korot laskevat edelleen ja kuluttajien ja yritysten lainanottokyky kasvaa. Toisaalta lainamarkkinoiden tila jatkuu kireänä. Tilanteesta kärsivät erityisesti investointirahoitusta tarvitsevat yritykset.

Myös asuntolainoituksen ehdot ovat tiukentuneet. Pankit eivät lainoita uusia asuntoja ellei vanhaa ole ensin myyty. Lainansaantiin vaikuttavat myös työpaikka ja sen pysyvyys. Asunnonostajilla on nyt hyvät markkinat, jos oma talous ja vakuudet ovat kunnossa. Tilanne suosii erityisesti ensiasunnon ja suurempien asuntojen ostajia.

Kiinteistökauppa lähes pysähtynyt

Kiinteistökauppojen määrä on edelleen laskenut vuoden 2008 ensimmäisestä neljänneksestä. Kuluvan vuoden ensimmäisen neljänneksen kiinteistökaupat jäävät pienimmiksi 9-10 vuoteen. Kiinteistökaupoissa myyjän ja ostajan hintanäkemykset eroavat tällä hetkellä voimakkaasti ja kaupat ovat lähes pysähtyneet.

Kiinteistöt tuottivat vielä viime vuonna

Vuonna 2008 kiinteistöjen kokonaistuotto oli Suomessa 5,1 prosenttia. Nettotuotto oli 6,4 prosenttia, mutta arvonmuutos oli 1,2 prosenttia negatiivinen. Kiinteistöjen arvonmuutos oli kokonaisuudessaan negatiivinen lukuun ottamatta asuntokiinteistöjä. Arvot laskivat eniten kasvukeskuksissa pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja vähiten Helsingissä.

Aiemmin hyvin tuottaneiden liiketilojen tuotto putosi viime vuonna 3 prosenttiin. Asuntojen vuokratuotot nousivat edelleen ja niiden arvonmuutos oli vielä positiivinen. Parhaiten viime vuonna tuottivat joukkovelkakirjat. Pörssiosakkeiden tuotot jäivät pahasti miinukselle. Myös kiinteistösijoitusyhtiöiden pörssi-arvot laskivat voimakkaasti.

Kiinteistöt ovat silti tuottaneet melko tasaisesti moniin muihin sijoitusvaihtoehtoihin verrattuna.

Vuokrien nousu Helsingin keskustassa on nyt tasaantunut, mutta kääntynyt laskuun kantakaupungin ulkopuolella. Negatiivinen arvonmuutos laskee kiinteistötuottoja, vaikka nettotuotot säilyisivät ennallaan.

Toimitilojen vajaakäyttöaste on kääntynyt pääkaupunkiseudullakin selvään nousuun. Toimistohankkeita aloitettiin vuosi sitten ennätysmäärä ja ne valmistuvat kevään ja kesän aikana markkinoille, joilla kysyntä on lähes pysähtynyt.

31.3.2009

Uudisrakennushankkeet jäihin

Rakennushankkeita on noususuhdannetta seuranneessa markkinatilanteessa tyypillisesti runsaasti vireillä ja suunniteltuna, mutta niiden käynnistäminen ei nyt enää ole realistista. Suunniteltuja hankkeita alettiin lykätä jo viime kesän jälkeen, joten hanketiedostojen ja rakennuslupien määrät kuvaavat nyt huonosti lähiajan kehitystä.

Pääkaupunkiseudun asuntorakennushankkeiden aloitukset vähenivät viime vuonna 26 %, toimistorakentamisen 65 % ja liikerakentamisen lähes 40 %. Julkisten rakennusten aloitusten määrä sen sijaan kasvoi 75 %. Määrä ei kuitenkaan enää kasva tänä vuonna.

Teollisuus- ja varastorakentamisessa on käynnissä vielä muutama suuri hanke, joten niiden volyymi säilyy toistaiseksi ennallaan.

Asuntohankkeita käynnistettiin vuoden vaihteen molemmin puolin poikkeuksellisen vähän. Asuntokauppojen määrä jäi samaan aikaan liki puoleen vuoden takaisesta tilanteesta. Myymättömien valmiiden asuntojen määrä on edelleen poikkeuksellisen suuri, joten kovan rahan asuntotuotantoa ei tässä tilanteessa käynnistä käytännössä kukaan.

RAKLI:n tammikuussa jäsenilleen tekemän hankekyselyn mukaan pääkaupunkiseudulla käynnistettäneen hankkeita saman verran kuin vuonna 2003. Aloitukset jakautuvat melko tasaisesti koko vuodelle. Aloituksissa painottuvat julkiset hankkeet ja tuetut asunto-kohteet. Kyselyn mukaan painopiste siirtyy nyt selvästi uudisrakentamisesta korjausrakentamiseen ja peruskorjauksiin.

Tuettu asuntotuotanto elpyy hieman

Asuntojen kysyntä on kuluvan vuoden alussa hienokseltaan elpynyt. Etenkin pienten keskusta-asuntojen kauppa käy nyt kohtuullisesti ja pula pienistä vuokra-asunnoista kasvaa edelleen.

Valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa käynnistyy nyt jopa enemmän kuin vuotta aiemmin. Valtioneuvoston elvytyspaketissa päättämä välimalli lisää mielenkiintoa vuokra-asuntotuotantoon ja saattaa houkutelaa alalle uusia toimijoita. Sen sijaan valtioneuvoston vastikään vahvistaman lain vuokra-asuntoihin sijoittavien kiinteistörahastojen verohuojennuksista ei uskota vaikuttavan asuntotuotantoon kovin nopeasti tässä suhdannetilanteessa.

Kysyntä korjausrakentajista kasvaa

Korjausrakentamisen kysyntä kasvaa erityisesti asuinkiinteistöissä. Kasvua vauhdittavat kotitalousvähennys ja asunto-osakeyhtiöiden korjausavustus. Tarjouspyyntöjen lisääntyminen työllistää jo nyt alan suunnittelutoimistoja, mutta varsinainen korjausrakentaminen kasvaa vasta syksyllä ja ensi vuonna.

Kuluttajien luottamuksen heikentyminen heijastuu myös korjausrakentamiseen. Korjausaikomukset ovat pysyneet ennallaan, vaikka niiden tulisi jatkuvasti kasvaa.

Urakoiden hintataso putoaa

Urakoinnin hintataso kääntyi viime vuoden syksyllä selvään laskuun. Kuluneen vuoden tarjoushinnat ovat alittaneet jo noin 5 prosentilla vuoden takaisen hintatason. Tarjous-

31.3.2009

hintojen odotetaan laskevan kesään mennessä noin 10 prosenttia ja koko vuonna noin 15 prosenttia. Tarjoushinnat alittavat jo osittain kustannusarviot.

Tarjousaktiivisuus kasvaa nyt sekä pää- että aliurakoissa. Pääurakoissa saadaan vastaus jo lähes 70 prosenttiin ja aliurakoissa jo 73 prosenttiin tarjouspyynnöistä. Myös tarjoushintojen hajonta pienenee, mikä osoittaa hintakilpailun kiristyvän.

Urakkatarjousten perusteella käynnistyvien hankkeiden määrä kasvaa tässä markkinatilanteessa. Rakennusliikkeet eivät nyt juuri käynnistä omalla riskillä toteutettavia asunto- tai toimitilahankkeita.

Rakennusliikkeiden tilauskanta pienenee nopeasti

Rakennusliikkeillä on ollut töitä runsaasti koko viime vuoden ja hankkeita on edelleen kohtuullisesti käynnissä. Käynnissä olevien hankkeiden määrä vähenee kuitenkin nopeasti. Yritysten suhdannenäkymät ovat nyt heikot ja tilanteen odotetaan edelleen heikenevän.

Myyttömien valmiiden asuntojen määrä nousee edelleen, mutta jää selvästi alle 1990-luvun alun lukemista. Pääkaupunkiseudulla on nyt myynnissä valmiita asuntoja noin 1100 kappaletta ja koko maassa vajaat 3000 kappaletta. Pääkaupunkiseudun tilanne on jopa suhteellisesti muuta maata parempi.

Viime vuonna rakennusliikkeet käynnistivät vain noin 4500 vapaarahoitteen asunnon rakentamisen, vaikka ne suunnittelivat jopa 8000 – 9000 asunnon tuotantoa. Kuluvan vuoden aloitusten ennakoitua jäävän nyt vain noin 1600 asuntoon koko maassa. Summasta noin 40 prosenttia on pääkaupunkiseudulla. Nämäkin hankkeet käynnistyvät vain, jos asunnoilla on ennakkomyyntiä.

Rautakaupan myynti sukeltaa

2000-luvulla rautakaupan myynti kasvoi viime vuoteen asti. Viime vuonna myynti supistui noin prosentin sen kääntynyt loppuvuonna selkeästi miinukselle. Kuluvana vuonna rautakauppa odottaa noin 15 prosentin myynnin vähenemistä. Alkuvuoden lukemat ovat olleet tätäkin heikkommat. Tammi-helmikuussa myynti väheni yli 27 prosenttia.

Rautakaupassa käänne on ollut nopea ja ensimmäisen kerran 8 vuoteen rautakauppa-ala on vähentämässä työvoimaa. Kaupalle tärkeä kuluttajien luottamus on ollut laskusuunnassa. Korjaus- ja peruskorjausaikomukset ovat edelleen kuitenkin kohtuullisen hyvällä tasolla, helmikuussa 2009 jopa edellisen vuoden yläpuolella.

Suosituks

1. Pääkaupunkiseudulla tulee edelleen lisätä vuokra-asuntotuotantoa. Alueen väestö kasvoi viime vuonna 15 000 henkilöllä, josta puolet oli muuttovoittoa. Erityisen suuri tarve on pienemmistä vuokra-asunnoista.
2. Toimi- ja liiketilojen vuokralaisista kannattaa nyt pitää kiinni talousnäkömien edelleen heikentyessä. Vuokrat ovat kääntymässä laskuun erityisesti toimistoissa.
3. Kiinteistömarkkinoilla on nyt ostajan markkinat. Omalla pääomalla toimivilla sijoittajilla on nyt mahdollisuus tehdä edullisia hankintoja. Kiinteistöjen pakkomyynnit saattavat lisääntyä, kauppa ei nyt tehdä velkavivulla ja joidenkin kiinteistöjen hinnat puhtaavat ilmeisen voimakkaasti.

31.3.2009

4. Korjausrakentamisen kasvu edellyttää tilaajilta valppautta tekijöiden valinnassa. Tilaajien kannattaa valita RALA-hyväksytyjä tai vastaavan hyväksynnän saaneita palveluntuottajia. Toimittajilta on syytä tarkistaa kaikki tilaajavastuulain edellyttämät tiedot sekä lisäksi muut referenssit, resurssit ja toimintatavat.
5. Rakennuttajien kannattaa hyödyntää suhdannetilanne resurssiensa puitteissa käynnistämällä hankkeitaan. Lähivuosien matala hintataso mahdollistaa vaativienkin kohteiden käynnistämisen.

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.

Lisätietoja:

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

- toimitusjohtaja Jani Saarinen, 0400 625 670
- tekninen johtaja Raimo Seppälä, 040 550 5587