

1.6.2009

RAJU ALAMÄKI JATKUU PÄÄKAUPUNKISEUDUN KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSMARKKINOILLA

Pääkaupunkiseudun kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden heikkojen kehitysodosten taustalla ovat nopeasti synkistyneet talousnäkömät, tilakysynnän nopea heikkeneminen ja tarjonnan samanaikainen kasvu, luotonsaannin vaikeudet, kiinteistöjen arvojen väheneminen sekä myös hyvin korkea lähtötaso vuodelta 2008. Rakentamisen puolella voimakas lasku kohdistuu uusiin toimitiloihin, asuntopuolella alamäki on pääosin takana.

Rahoitusmarkkinoilla lieviä myönteisiä ilmiöitä

Euroopan keskuspankki on laskenut edelleen ohjauskorkoaan. Talouskehityksen takia matalat korot kestävät melko pitkään, vaikka keskuspankilla on jo taustalla halu nostaa korkoa. Viiden vuoden korko on kuitenkin jo noususuunnassa. Yrityslainamarkkinat ovat alkaneet syksyn pysähdyksen jälkeen taas toimia. Uusien asuntolainojen määrä on kääntynyt lievästi ylöspäin. Asuntoluotot käyvät kaupaksi, vaikka ehtoja on kiristetty.

Kuluttajien tilanne on tällä hetkellä hyvin polarisoitunut. Taloustilanne on hyvä niillä kuluttajilla, joita ei työpaikan menetys uhkaa. Matalat korot, palkankorotukset ja verojen keveneminen tukevat ostovoimaa. Toisaalta taas työttömyys on edelleen kasvussa ja yhä suurempi osa kuluttajista vähentää kulutustaan.

Kiinteistökauppa lähes pysähdyksissä, toimitilavuokrat laskussa

Kiinteistökauppojen määrä on alkuvuonna lähes pysähtynyt ja rahoituksen saatavuus on heikko. Harvat ostajat ovat pääosin kotimaisia sijoittajia. Hintatason kehityksestä on vaikea saada kuvaa, kun kauppa ei käy. Myyjillä ja ostajilla on kiinteistöjen hinnoista suuret näkemyserot. Toimitiloissa sijoittajien tuottovaatimukset ovat nousseet vajaalla prosentilla. Asuntopuolella tuottovaatimuksissa ei ole merkittävää nousua. Keväällä tehdyn sijoittajakyselyn mukaan ulkomaiset sijoittajat ovat vähentämässä aktiviteettia Suomessa seuraavan vuoden aikana, mutta mielenkiinto Suomen kiinteistömarkkinoihin pidemmällä aikavälillä on hyvä.

Toimistotilamarkkinoilla näkyy kysynnän selvä heikkeneminen tarjonnan kuitenkin vielä kasvaessa. Tämä merkitsee tyhjien toimitilojen määrän nousua sekä vuokrien laskusuuntaa. Vuokralaisilla on tällä hetkellä vahva neuvotteluasema. Liiketilojen puolella kuva on positiivisempi kuin toimistotiloissa. Tyhjien liiketilojen määrä on pienempi, mutta silti vuokrien odotetaan laskevan.

Toimistotilojen keskimääräinen vuokrataso Helsingin keskustan uusissa vuokrasopimuksissa on noin 24 €/m². Vuokrat ovat selvimminkin laskeneet Espoossa. Vantaalla vuokrataso on jopa hieman noussut, kun uusia toimistotiloja on otettu käyttöön. Vantaan vuokrataso on noin 15 €/m².

Myymlävuokrien taso Helsingin keskustassa on noin 70 €/m², haarukka on kuitenkin suuri, 40–100 €/m². Asuntopuolella Helsingin keskustan vuokrataso on noin 23 €/m².

1.6.2009

Heikko taloustilanne on saanut yritykset tyytymään nykyisiin toimitiloihin. Muuttohalukkuus on vähentynyt isojen organisaatioiden vähentäessä työvoimaa ja yritysten leikatesa kustannuksia.

Uusien rakennushankkeiden aloitusmäärä romahtanut

Pääkaupunkiseudulla uusien rakennushankkeiden aloitusmäärät vähenevät edelleen rajusti. Uusien asuntojen aloitusmäärä on jo laskenut hyvin matalalle tasolle. Ensimmäisellä vuosineljänneksellä uusia asuntoja aloitettiin noin neljännes edellisvuotta vähemmän. Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten alueella aloitettiin viime vuonna noin 4600 asuntoa. Määrä on samoissa lukemissa kuin 1990-luvun alun lama-aikana. Hanketiedostoissa asuntohankkeita on jatkuvasti kohtuullisen paljon, mutta uskallusta niiden käynnistämiseen ei ole. Asuntohankkeille on melko runsaasti voimassa olevia rakennuslupia ja luvan saaneita hankkeita muutetaan nyt Aran tuotantoon soveltuviksi. Kohtuuhintaisen vuokra-asuntojen käyntiin saaminen onkin hyvin tärkeää pääkaupunkiseudun rakentamisen ja asuntotilanteen kannalta.

Korjausrakentamishankkeissa on uudisrakentamiseen verrattuna kohtuulliset näkymät, joskin odotettavissa on suunnittelija- ja tekijätulppa erityisesti putkiremonttien puolella. Korjausrakentamisen kokonaismäärä ei kuitenkaan ole kasvussa toimitilojen korjausten vähentyessä. Kasvussa olevien taloyhtiöremonttien osuus koko korjausrakentamisesta on vain n. 10 prosenttia. Julkisten rakennusten korjaamiseen odotetaan lievää kasvua.

Liike- ja toimistorakentamisen aloitukset sukelsivat

Toimitilarakentamisen aloitusmäärä pääkaupunkiseudulla oli 2008 I-vuosineljänneksellä kaikkien aikojen huipputasolla. Sen jälkeen aloitusmäärä on puolittunut ja suunta on edelleen voimakkaasti alaspäin. Toimitilahankkeita on siirretty tulevaisuuteen tai pienennetty. Tällä hetkellä hanketiedostojen mukaan uusien hankkeiden käynnistymistä on lykätty kuluvan vuoden viimeiselle neljännekselle, mutta käynnistyminen on kuitenkin hyvin epävarmaa.

Rajuinta supistuminen on ollut toimistorakennusten aloituksissa, joiden määrä on vain kolmannes vuoden 2008 alun määrästä. Toistaiseksi toimistohankkeita on vielä käynnissä kohtuullisen paljon, mutta loppuvuodesta markkinat hiljenevät rajusti kohteiden valmistuessa. Myymälärakennuksissa aloitukset puolittuivat 2008 I-vuosineljänneksen luvuista, eikä uusien kohteiden käynnistymisiä ole juurikaan näköpiirissä.

Julkisten rakennusten aloitusmäärät nousivat viime vuonna selvästi ja nämä hankkeet työllistävät pääkaupunkiseudun rakennusalaan kuluvana vuonna. Erityisesti uusia hankkeita käynnistettiin kokoontumisrakennusten ryhmässä.

Kaikkiaan talonrakentamisen aloitusmäärät vähenevät pääkaupunkiseudulla kuluvana vuonna muuta maata enemmän. Lähtötaso alkuvuonna 2008 oli myös poikkeuksellisen korkea.

Rakentamisen lama puree rautakaupan myyntiin

Rauta- ja sisustustarvikekaupan myynti on vuoden 2009 alkupuolella vähentynyt edellisvuodesta yli neljänneksellä. Koko vuodelle rautakauppa odottaa noin 20 prosentin vähenemistä. Suurimmat pudotukset ovat rakennustarvikemyynnin puolella, sisustus- ja

1.6.2009

maalauspuolen myynti on pienentynyt suhteessa vähemmän. Kuluttajien asuntojen peruskorjaus- ja kunnostusaikomukset ovat jatkuvasti kohtuullisen hyvällä tasolla, jopa hieman kasvaneet viime vuodesta. Valtion elvytys edistää asuntoyhtiökorjauksia ja kotitalousvähennys asuntoremontteja.

Tarjoushinnat ovat kääntyneet laskuun

Pääkaupunkiseudun tarjoushintaindeksi on laskenut noin 5 prosenttia edellisvuodesta. Tällä hetkellä indeksin laskemista vaikeuttaa se, että hankkeita on vähän.

Tarjoushinnat ovat tälle hetkellä hieman alle kustannusarvioiden, joskin myös kalliita tarjouksia on edelleen liikkeellä. Pääurakoitsijoiden tarjousaktiivisuus on noussut selvästi. Tarjouksiin vastaa 70 prosenttia tarjouspyynnön saaneista. Vastausprosentti on sama myös aliurakoitsijoilla. Hintahajonnat alkavat pääurakoissa olla kohtuullisen pienet, mikä kuvaa koventuvaa kilpailua urakoista. Aliurakoitsijoiden suuremmat hajonnat kuvaavat sitä, että joidenkin yritysten työkanta on vielä hyvä.

Rakennusyritysten suhdanneodotukset heikot, mutta eivät enää heikkene

Parin viime kuukauden aikana rakennusliikkeiden suhdanneodotuksia koskeva indeksi ei ole enää sukeltanut viime syksyn ja alkuvuoden tapaan. Pääkaupunkiseudun tilanne on synkin vertailtaessa rakennusteollisuuden eri alueita. Syynä tähän on hyvin korkea vuodentakainen lähtötaso. Uudenmaan piirin urakoitsijoiden suhdannebarometri kertookin, että tilauskanta on supistunut voimakkaasti, näkymät ovat heikot ja henkilökuntaodotukset vähenevät. Vielä käynnissä olevien hankkeiden valmistuessa loppuvuodesta tulee rakennusalan työttömyys kasvamaan voimakkaasti.

Rakennustuoteteollisuuden menekki alkuvuonna on ollut heikko. Paalutoimitukset ovat supistuneet yli 60 prosenttia, betonielementtitoimitukset lähes 50 prosenttia ja valmisbetonitoimitukset yli kolmanneksella edellisvuoden alun lukemista. Ikkunoissa ja keittiökaluksissa vähenemistä on ollut noin viidennes. Tätä selittää korjausrakentamisen suuri osuus toimituksissa.

Suosituks

1. Kiinteistö- ja rakennusalan toimijoiden tulee varautua edelleen jatkuvaan alamäkeen ja jopa useita vuosia kestävään hiljaiseen kauteen. Toimitilojen ylitarjonnan arvioidaan jatkuvan pitkään ja rakennusalalla on ylikapasiteettia lähivuosien arvioituun kysyntään verrattuna.
2. Kiinteistömarkkinoilla tulee varautua edelleen jatkuvaan laskusuuntaan vuokratasois- ja kiinteistökauppojen määrässä ja hinnoissa. Vuokralaisista kannattaa pitää kiinni ja kassavirran merkitys korostuu, kun kiinteistöjen myynti on yhä selvästi vaikeutunut.
3. Rakentamismarkkinoiden heiketessä edelleen voimakkaasti odotetaan valtiovallan elvytystoimenpiteiden lisäämisestä ja jatkamisesta. Elvytystoimenpiteitä tulee kohdistaa myös tärkeiksi tunnistettujen osa-alueiden edistämiseen, joita ovat mm. energia- ja ekotehokkuus, uusiutuvat energialähteet, sisäilman laatu ja rakennusten ennakkoiva kunnossapito- ja korjauskulttuuri.
4. Pääkaupunkiseudulla tulee asuntorakentamisen uudistuotannon ja tonttitarjonnan kasvattamiseksi tehdä kaikki voitava. Kohtuuhintaisten asuntojen tarve on edelleen suuri ja ylitarjontaa ei markkinoilla ole.

1.6.2009

5. Asuntokorjaushankkeissa tarvitaan nyt malttia, kun avustukset ovat saaneet kysynnän korkealle. Hankkeita ei tule väkisin pyrkiä suunnittelemaan ja käynnistämään ku- luvan vuoden aikana ja tarjoajien osaaminen kannattaa ehdottomasti varmistaa. Il- meistä on, että kaikki suunnitellut hankkeet eivät mene läpi päätöksentekoprosessis- ta tämän vuoden aikana. Talous- ja työllisyystilanteen heikentyessä korjaustöiden hintataso saattaa laskea ja korjaushankkeiden suunnitteluun ja kilpailuttamiseen tu- lee varata riittävästi aikaa ja osaavat resurssit.
6. Uudisrakentamisen pysyessä pitkään matalalla tasolla tulee korjausrakentamisen pal- velujen ja osaamisen sekä koko toimialan tuottavuuden kehittämiseen panostaa omia kehitysresursseja ja hyödyntämään julkista tutkimusrahoitusta.
7. Kiinteistö- ja rakennusalan on kannettava erityistä huolta pystyvien nuorten pitämi- sestä ja kouluttamisesta alalle. 1990-luvun alun kaltainen joukkopako on estettävä, joskin tilanne on nyt hieman helpompi, kun imua ei ole nyt muillakaan toimialoilla.

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 proses- sit -tutkimusalueen tiedostot, Kiinteistötalouden Instituutin KTI:n vuokra- ja toimitilabarometritie- dot, Rakennusteollisuus RT:n tiedostot, Rakennus- ja sisustustarvikekauppa RaSi ry:n tiedostot sekä yleiset talousennusteet.

Seuraava RAKLI:n suhdannetiedote ilmestyy syyskuussa 2009.

Lisätietoja:

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

- tekninen johtaja Ilpo Peltonen, puh. 040 551 9404