

4.9.2009

## **RAKENTAMISEN PUDOTUS LOIVENEE PÄÄKAUPUNKISEUDULLA**

***Pääkaupunkiseudun rakennusmarkkinat ovat supistuneet muuta maata nopeammin. Rakentamisen näkymissä on suuret sektorikohtaiset erot. Korjaus-, asunto- ja infrarakentamisen näkymät ovat kohtuulliset. Uusien toimitilojen rakentamismäärät supistuvat voimakkaimmin. Kiinteistömarkkinoilla tilanne alkaa tasaantua, erityisesti sijoitusmarkkinoilla näkyy pieniä elpymisen merkkejä. Toimitilakauppojen määrä on edelleen pieni, vuokrat laskusuunnassa ja vajaakäyttöaste nousussa.***

### **Rahamarkkinat normalisoitumassa**

Kiinteistö- ja rakennusalan kannalta rahamarkkinat ovat kehittyneet viime kuukausina alkuvuotta myönteisemmin. Korot ovat laskeneet hyvin matalalle tasolle ja matalien korkojen ajanjakson odotetaan jatkuvan ainakin loppuvuoden ajan. Uusissa lainoissa marginaalien huippu lienee jo saavutettu.

### **Kiinteistömarkkinoilla jatkuu hiljaiselo**

Kiinteistökauppojen määrä pääkaupunkiseudulla on ollut kuluvana vuonna viime vuosiin nähden hyvin pieni. Toimistojen vuokrat ovat prime-kohteissa olleet melko vakaat, mutta niidenkin osalta on vuokrien laskua odotettavissa. Samanaikaisesti toimitilojen vajaakäyttö kasvaa. Vajaakäyttöasteen ennakoidaan toimistoissa nousevan jopa tasolle 11-12 prosenttia. Vuokranantajan näkökulmasta kassavirran turvaaminen on tärkeää, mikä voi edellyttää joustamista vuokrasuhteen ehdoissa. Tarvetta määräaikaisiin vuokranalennuksiin, vapaakuukausiin tai alivuokrauslupiin voi ilmetä. Liiketoimissa vuokratason kehitys on ollut tasaisempaa. Reaalitalouden ja vuokralaisten maksukyvyyn muutokset tulevat kuitenkin heijastumaan myös liiketilojen vuokriin. Asunto- puolella vuokrat ovat kovan kysynnän ja kasvavien ylläpitokustannusten vuoksi nousevat erityisesti pienissä asunnoissa. Asuntojen vuokrausaste on pääkaupunkiseudulla suhteellisen korkea ja vuokralaisten vaihtuvuus on alhainen.

### **Käynnistystä odottavia rakennushankkeita on paljon**

Rakennuslupia on myönnetty runsaasti asuntohankkeille, joita ei vielä ole käynnistetty. Odottavien hankkeiden määrä on kasvanut, kun uusien omistusasuntohankkeiden aloitus on markkinatilanteen vuoksi ollut hyvin vähäistä. Kun kysyntä lähtee kasvuun, voidaan hankkeita aloittaa nopeallakin aikataululla. Valtion tukemaa vuokra-asunto- tuotantoa käynnistyy tänä vuonna huomattavasti aikaisempia vuosia enemmän.

Uusien toimistohankkeiden määrät ovat olleet lähes pysähdyksissä. Myös liikepuolella käynnistettäväksi suunniteltujen hankkeiden määrä on vähentynyt. Kuluvan vuoden viimeisellä ja ensi vuoden ensimmäisellä neljänneksellä arvioidaan käynnistyvän noin 30 prosenttia vähemmän hankkeita kuin vuotta aiemmin.

4.9.2009

## **Julkinen rakentaminen lisääntymässä**

Rakennushanketarkastelu osoittaa, että käynnistyviä julkisia hankkeita on alkavalle puolivuotisjaksolle suunnitteilla viime vuoden lopun tasoa vastaava määrä. Ennustetarkkuutta heikentää se, että muutaman suuren hankkeen käynnistyminen loppuvuonna 2009 näkyy tilastoissa, ja yhdenkin hankkeen siirtyminen vaikuttaa voimakkaasti kokonaistasoon.

Julkisessa infrarakentamisessa käynnissä olevat tai juuri käynnistyneet hankkeet ovat pitäneet tason suhteellisen vakaana. Suurimpia hankkeita ovat muun muassa Kehäraata, Kehä I Leppävaarassa ja Hakamäentien risteuksen työt.

## **Rakentamisen hinnat laskusuunnassa**

Rakennuskustannusindeksi on ollut laskussa vuoden 2008 syksystä lukien. Heinäkuussa taso oli noin 2 prosenttia edellisvuoden heinäkuuta alempana. Myös tarjoushinnat ovat tulleet alaspäin ja tarjoukset menevät pääsääntöisesti alle kustannusarvioiden. Tarjoushintojen laskutrendin odotetaan jatkuvan.

Sekä pää- että aliurakoitsijoiden tarjoushalukkuus on noussut oleellisesti kuluvan vuoden aikana. Tarjouspyyntöjen vastausprosentti pääurakoiden osalta oli keväällä alle 70 prosenttia. Tällä hetkellä se on lähes 85 prosenttia. Myös alaurakoitsijoiden tarjousaktiivisuus on tällä hetkellä korkealla tasolla: 90 prosenttia, kun se vielä keväällä oli alle 75 prosenttia. Tarjoushintojen hajonta on pienentynyt, mikä kuvaa mielenkiinnon lisääntymistä.

### **Lisätietoja:**

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry  
Tekninen johtaja Ilpo Peltonen, puh. 040 551 9404  
Toimitusjohtaja Helena Kinnunen, puh. 050 555 8177

Seuraava RAKLI:n suhdannetiedote ilmestyy joulukuussa 2009.

*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 Liiketoimintat 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.*