

4.12.2009

ASUNTO-, TOIMITILA- JA RAKENNUTTAJALIITTO RAKLI RY

PÄÄKAUPUNKISEUDUN KIINTEISTÖ- JA RAKENTAMISMARKKINAT SUHDANNETIEDOTE 4/2009

PÄÄKAUPUNKISEUDUN KIINTEISTÖ- JA RAKENTAMISMARKKINOIDEN ERIITYMINEN JATKUU - Asuntomarkkinat elpyvät, toimitilamarkkinoiden haasteet lisääntyvät

Pääkaupunkiseudun kiinteistö- ja rakentamismarkkinoilla on nähtävissä monenlaisia kehityssuuntia. Asuntomarkkinat ovat lievästi piristymässä. Toimitilojen aloitukset ovat vähentyneet rajusti. Korjausrakentaminen keskittyy asuntoihin, mutta muu korjaaminen on hiipunut. Infrastruktuuria on käynnissä runsaasti. Matalat korot, kuluttajien hyvä ostovoima sekä kasvanut luottamus tulevaisuuteen ovat näkyneet loppuvuoden aikana pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoilla. Asuntojen hinnat ovat kääntyneet nousuun ja valmiiden myymättömien asuntojen määrä on selvästi vähentynyt. Toimistomarkkinoilla näkymät ovat heikkommat: kaupankäynti on vähäistä, vuokrat laskevat ja tyhjien tilojen määrä on kasvussa.

Maailman kauppa on selvästi elpymässä. Esimerkiksi Aasiassa suhdannekehitys näyttäisi etenevän jyrkän laskun jälkeen nopeaan nousuun. Luottamus on parantunut eri puolilla maailmaa. Korot ovat matalalla. Suomessa talouden jyrkän laskun odotetaan pysähtyvän kuluvan vuoden viimeisellä neljänneksellä. Bruttokansantuotteen laskun odotetaan asettuvan seitsemän, kahdeksan prosentitasolle vuoteen 2008 verrattuna. Vientiteollisuuden heikkojen näkymien vuoksi BKT:n kasvun lähelle vuoden 2008 lukemia arvioidaan kuitenkin kestäväksi useita vuosia.

Euribor-korkojen odotetaan kääntyvän ensi vuoden puolella vähitellen nousuun ja Euroopan keskuspankin odotetaan nostavan ohjauskorkoaan ensi vuoden jälkipuoliskolla. Korkotasoa on edelleen matala, mikä on keskeinen ero 1990-luvun alun taloustilanteeseen nähden. Alhaisesta korkotasosta ja deflaatiosta johtuen kuluttajien ostovoima on selvästi kasvanut kuluvan vuoden aikana niillä, joita työttömyys ja lomautukset eivät ole koskeneet.

Asuntomarkkinat ovat piristymässä

Asuntojen hintojen nousu on jatkunut loppuvuoden aikana. Vuoden alkupuolella asuntoja myytiin paljon sijoittajille, kun kuluttajakysyntä oli vähäistä. Keväällä vilkastui erityisesti pienten asuntojen kauppa ja kesän aikana myös suurempien. Viime kuukaudet ovat olleet vilkkaita asuntokauppakuukausia, mikä johtuu matalista koroista ja kuluttajien parantuneesta luottamuksesta.

Toimitilamarkkinoilla edelleen ongelmia

Toimitilamarkkinoilla sijoittajien kiinnostus odotetaan heräävän uudelleen. Kuitenkin kuluvana vuonna kiinteistökaupan kokonaismäärät ovat supistuneet rajusti ja ostajina ovat olleet lähinnä kotimaiset instituutiosijoittajat. Toimitilakiinteistöjen tuotto-vaatimusten nousun uskotaan nyt tasaantuneen parhaissa kohteissa. Enemmän riskiä sisältävissä kohteissa kaupankäynnin viriäminen saattaa edellyttää vielä sopeutumista. Barometrikyselyn mukaan kaupan odotetaan vähitellen vilkastuvan.

4.12.2009

Toimitilavuokrien lasku on jatkunut ja vajaakäyttöaste on kasvanut. Toimistovuokrien ennakoidaan laskevan seuraavan kuuden kuukauden aikana myös Helsingin keskustassa, joskin lasku jäänee parhailla alueilla varsin maltilliseksi. Huonoimmilla alueilla ja heikoimmissa kohteissa joustoa tarvitaan enemmän, jotta vuokralainen löytyy. Vajaakäyttöaste on pääkaupunkiseudulla noussut yli kymmenen prosentin ja tyhjiä toimistotilojen määrä on edelleen kasvussa.

Liiketilöiden vuokramarkkinoilla tilanne on selkeästi parempi. Vuokrat ovat olleet vakaampia kuin toimistoissa ja tyhjiä liiketilöiden määrä on oleellisesti pienempi kuin toimistojen.

Rakentamisen markkinat edelleen alamässä

Pääkaupunkiseudun uudisrakentamisen määrässä oli 2006-2007 hyvin voimakas nousu ja 2008-2009 hyvin voimakas lasku, joka jatkuu edelleen. Uudistalonrakentamisen aloitusmäärät ovat viimeisen kahden vuoden aikana pudonneet pääkaupunkiseudulla yli 60 % ja supistuminen on kohdistunut kaikkiin rakennustyyppeihin.

Suomessa asuntoaloitusten määrä on pudonnut tammi-syyskuussa 2009 edellisestä vuodesta noin 30 %, liike-, toimisto-, teollisuus- ja varistorakennusten noin 50 % sekä julkisten rakennusten yli 20 %.

Koko maan asuntotuotannon aloitusten arvioidaan jäävän vuonna 2009 noin 20 000 asunnon tasolle, josta aloitetun ARA-tuotannon osuus on arviolta yli 10 000 asuntoa. ARA-tuotannosta yli 4 000 asuntoa on aloitettu pääkaupunkiseudulla.

Myymättömien vapaarahoitteisten asuntojen määrä on pienentynyt ja uusia vapaarahoitteisia hankkeita on pikku hiljaa käynnistymässä. Kuluvan vuoden kolmannella neljänneksellä rakennuslupien määrä on kääntynyt pääkaupunkiseudulla kasvuun asuin- ja liikerakentamisessa, mutta aloitusten määrä oli edelleen laskussa.

Rakennusalan hanketiedoston mukaan käynnistysvalmiita asuinrakennushankkeita on melko paljon, mutta kynnyksen niiden käynnistämiseen on korkea.

Aloitussuunnitelluista toimistorakennushankkeista on hanketiedostossa runsaasti, mutta toimistojen ylitarjontaa on markkinoilla vielä pitkään. Asiakkaiden vaatimustaso on noussut merkittävästi ja vaikka nyt on tyhjillään runsaasti toimistotilaa, on hyvin suunnitelluilla ja hyvillä paikoilla sijaitsevilla tehokkailla tiloilla kuitenkin kysyntää. Niinpä myös uusia toimistohankkeita käynnistetään jonkin verran heikosta kysyntätilanteesta huolimatta.

Julkisten palvelurakennusten rakentamisen odotetaan vähenevän ensisijaisesti kuntien kiristyvän taloudellisen tilanteen vuoksi.

Korjausrakentamisen näkymät ovat asuntosektorilla positiiviset. Valtion suhdanneluonteinen avustus kerros- ja rivitalojen korjauksiin sekä rakennuskannan tuleminen korjausikäen ovat näkyneet erityisesti julkisivu- ja putkiremonttien selvänä kasvuna pääkaupunkiseudulla. Pienimuotoista korjausrakentamista vauhdittaa myös kuluvan vuoden alussa korotettu kotitalousvähennys. Suhdanneluonteinen korjausavustus jatkuu ensi vuoden maaliskuun loppuun ja sen jälkeen tuki kohdistetaan energiatehokkuuden parantamiseen.

4.12.2009

Kokonaisuutena korjausrakentamisen määrän arvioidaan kuitenkin jäävän hieman viivemuotista pienemmäksi toimitilojen korjausten selvästi vähentyessä.

Pääkaupunkiseudulla inframarkkinat ovat vilkkaat ja suuria hankkeita on käynnissä useita. Työt jatkuvat edelleen muun muassa Kehä I:llä ja Ilmalan ratapihalla. Syksyn aikana käynnistyneitä hankkeita ovat muun muassa Kehärata, Länsimetro ja Kiven-lahti-Kirkkonummitieosuuden parantaminen.

Hintataso ja tarjousaktiiviteetti kannustavat rakentamaan

Rakennuttajien kannalta markkinatilanne on positiivinen. Tarjouksia saa ja tarjous-hinnat ovat noin 10 prosenttia vuodentakaisista matalammat. Tarjousaktiiviteetti talonrakennushankkeiden pääurakoissa on nyt hyvinkin korkealla. Tarjouspyyntöihin vastaa pääurakoissa noin 75 prosenttia urakoitsijoista ja aliurakoissa 73 prosenttia urakoitsijoista.

Halvimpien tarjousten ero on pääurakoissa vain parin prosentin luokkaa ja aliurakoissa 5–6 prosenttia. Infrarakentamisessa maarakennuskustannusindeksi on ollut selvässä laskussa viime kuukausina, mutta öljyn hinnan nousu on tasoittanut päällysteurakoiden hintojen laskua.

Yhteenveto

Suomen heikko taloustilanne näkyy voimakkaasti pääkaupunkiseudun kiinteistö- ja rakentamismarkkinoilla. Talouden odotukset ovat kuitenkin joillakin osa-alueilla aiempaa myönteisemmät. Kuitenkin esimerkiksi lisääntyvä työttömyys aiheuttaa haasteita vielä pitkään, mikä näkyy laajalti myös kiinteistö- ja rakentamisalalla.

Kiinteistösijoitusmarkkinoilla kaupankäynti on jatkuvasti matalalla tasolla, mutta piristymistä on näköpiirissä. Markkinoiden veturina toimivat kotimaiset sijoittajat.

Toimitilavuokramarkkinoilla näkymät ovat selkeästi heikommat. Toimistovuokrat ovat laskussa ja vajaakäyttö kasvaa edelleen. Liiketilojen vuokramarkkinoille on suuri merkitys työttömyyden ja yksityisen kulutuksen kehityksellä.

Uudisrakentamisen markkinat ovat edelleen laskusuunnassa. Aloitukset ovat kuluvana vuonna vähentyneet rajusti, mikä näkyy ensi vuonna rakentamisen työllisyydessä ja monilla rakentamiseen liittyvillä sektoreilla heikentyvänä kysyntänä. Asuntojen aloitusmäärän odotetaan kääntyvän kuitenkin lievään kasvuun jo loppuvuonna 2009.

Seuraava RAKLI:n suhdannetiedote ilmestyy maaliskuussa 2010.

Katsaus tarkastelee pääkaupunkiseudun kiinteistö- ja rakentamismarkkinoita rakennuttajien ja kiinteistönomistajien näkökulmasta. Lähtöaineistona ovat muun muassa RAPAL Oy:n hanke- ja hintarekisterit, RPT Docu Oy:n (ent. RBI) hanketiedot, VTT:n Rakentamisen ennakointiryhmän tiedostot, KTI Kiinteistötieto Oy:n markkinatietokannat, Rakennusteollisuus RT:n tiedostot sekä yleiset talousennusteet.