

22.3.2010

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry

PÄÄKAUPUNKISEUDUN KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSMARKKINAT SUHDANNETIEDOTE I/2010

ASUNTORAKENTAMINEN VILKASTUU, TOIMITILA- MARKKINOILLA EDELLEEN HILJAISTA

Pääkaupunkiseudun kiinteistömarkkinoilla kaupankäynnin odotetaan vilkastuvan vuoden 2010 aikana. Vuokramarkkinoilla on kuitenkin yhä haasteita, toimistojen vajaakäyttöaste kasvaa vielä jonkin verran ja markkinoiden eriytyminen jatkuu. Rakennusmarkkinoilla asuntorakentaminen vilkastuu kuluvan vuoden aikana, mutta toimitilarakentamisen nousua saadaan yhä odottaa. Vuokra-asuntotuotannon pelätään vähentyvän, kun valtion elvytystoimenpiteet vuodenvaihteessa päättyvät ja vapaarahoitteinen asuntotuotanto samanaikaisesti kasvaa. Toimitilahankkeet painottuvat julkiselle sektorille. Inframarkkinoilla suhdannetilanne heikkenee.

Maailmantalouden kasvu on käynnistymässä. Kasvun kestävyys liittyy kuitenkin edelleen epävarmuustekijöitä. Euroopassa haasteita aiheuttaa muun muassa verotulojen heikkeneminen ja väestön ikääntyminen. Koronnosto-odotukset ovat lykkääntyneet, koska kasvun käynnistyminen on ollut hidasta. Korkojen nousun arvioidaan alkavan aikaisintaan syksyllä.

Viime vuoden kokonaistalouden lähes 8 prosentin pudotus tuli viennistä ja varastojen pienenemisestä. Talouden pudotuksen taustalla olivat eri tekijät kuin 1990-luvun alussa, silloin sukelsivat nykyistä rajummin sekä investoinnit että kulutus. Tällä kertaa myös työttömyyden kasvu on ollut melko maltillista. Kuluttajien luottamus on tällä hetkellä korkealla, teollisuuden luottamus on kohentunut, mutta rakentajien luottamus on edelleen matalalla tasolla.

Kiinteistösijoitusmarkkinat edelleen hiljaiset

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden kaupankäyntivolyymi jäi vuonna 2009 alle 1,8 miljardin euron, mikä merkitsee jopa 58 prosentin pudotusta edelliseen vuoteen. Ulkomaisten sijoittajien osuus kaupankäyntivolyymistä jäi 17 prosenttiin. Aktiivisimpia toimijoita hiljaisilla markkinoilla olivat kotimaiset instituutiot ja kiinteistörahastot. Kaupankäynnin uskotaan kuitenkin hieman piristyvän vuonna 2010. Vuoden ensimmäiset kuukaudet ovat kuitenkin vielä olleet varsin hiljaisia, ja tehdyt kaupat kooltaan pääosin pieniä. Vuoden 2010 kahden ensimmäisen kuukauden kaupankäyntivolyymi nousi vain hieman toiselle sadalle miljoonalle.

Kiinteistösijoitusten tuottovaatimusten nousu näyttäisi parhaissa kohteissa pysähtyneen – vaikkakaan aitoja markkinahavaintoja ei siis juurikaan ole saatavissa. Esimerkiksi Helsingin keskustan toimistojen tuottovaatimuksen arvioidaan asettuvan tällä hetkellä hieman yli kuuden prosentin tasolle. Ostajia etenkin parhaille, niin sanotuille prime-kohteille löytyisi, mutta näiden kohteiden omistajat eivät ole halukkaita myymään kiinteistöjään. Enemmän riskiä sisältävien kohteiden sijoituskysyntä on sen sijaan edelleen vähäistä, ja näissä kohteissa hinnoista joudutaan todennäköisesti joustamaan. Kaupankäynti näillä kohteilla saattaakin lähteä liikkeelle rahoittajien painostuksesta lähinnä korkeasti lainoitetuilla kohteilla ja kiinteistösalkuilla.

22.3.2010

Toimitilavuokramarkkinoiden haasteet jatkuvat

Vaikka sijoitusmarkkinoilla pahin näyttäisikin jo olevan ohi, jatkuvat haasteet toimitilavuokramarkkinoilla edelleen. Etenkin pääkaupunkiseudun toimistomarkkinoilla sijoittajien kassavirtoja nakertaa tyhjien tilojen suuri määrä. Catellan mukaan pääkaupunkiseudun toimistojen vajaakäyttö oli vuoden 2009 lopussa 12,3 prosenttia, mikä tarkoittaa yli miljoona neliömetriä tyhjää tilaa. Pahimmilla alueilla, muun muassa Pitäjänmäellä ja Otaniemi-Keilaniemi-Pohjois-Tapiola-alueella vajaakäyttö nousee yli 20 prosentin, kun taas esimerkiksi keskustassa ja Ruoholahdessa tyhjän tilan määrä pysyttelee kohtuullisissa lukemissa. Tampereella, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä tyhjän tilan osuus on selkeästi alhaisemmalla, 7-8 prosentin tasolla, vaikkakin vajaakäyttö on Turkuu lukuun ottamatta noussut kaikissa kaupungeissa viime kuukausina. Vuokratasojen kehitys noudattelee kysynnän ja tarjonnan tasapainoa: niillä markkina-alueilla, joilla tyhjää tilaa on runsaasti, on vuokralaisen neuvotteluasema varsin vahva ja vuokrat selkeästi laskusuuntaisia. Toisaalta esimerkiksi keskustojen toimistovuokrat ovat joustaneet vain hienoisesti alaspäin.

Toimistomarkkinoiden lähitulevaisuus riippuu pitkälti yleisen taloustilanteen kehityksestä. Tilakysyntä kääntyy nousuun vasta työllisyyden kasvaessa ja yritysten tulevaisuuden uskon vahvistuessa. Mikäli talouden positiiviset viestit osoittautuvat paikkaansa pitäviksi, voi vajaakäyttöaste kääntyä laskuun jo kuluvana vuonna. Hyvien ja huonimpien tilojen tilanteen eriytyminen jatkunee kuitenkin taloustilanteen parantuessa. Hyvien tilojen markkina-asemaa vahvistaa myös se, että talouskriisin alkaessa uudistuotanto lähes pysähtyi, mistä johtuen uutta tilaa ei ole odotettavissa markkinoille lähiaikoina.

Liiketilamarkkinoiden tilanne on huomattavasti toimistomarkkinoita tasapainoisempi. Tyhjän liiketilan määrä on kaikissa kasvukeskuksissa edelleen maltillisella tasolla. Pääkaupunkiseudun vajaakäyttöaste on – viime kuukausien noususta huolimatta – Catellan mukaan edelleen alle neljän prosentin tasolla. Suurista kaupungeista tyhjää liiketilaa löytyy eniten Vantaalta ja Turusta. Jyväskylässä tilat ovat sen sijaan lähes täyskäytössä. Vuokratasot ovat parhailla sijainneilla pysytelleet ennallaan. Suurimpia haasteita vähittäiskaupan alalla ovat kohdanneet suuria ja kalliita hyödykkeitä, esimerkiksi autoja ja huonekaluja, myyville yrityksille tarjottavat tilat. Liiketilamarkkinoiden lähitulevaisuus riippuu vähittäiskaupan eri alojen kehitysnäkymistä, ja on sitä kautta tiiviisti sidoksissa kuluttajien luottamukseen sekä kuluttamisen ja säästämisen kehitykseen.

Pienten asuntojen vuokrat yhä lievässä nousussa

Pienten asuntojen vuokratasot pysyttelevät edelleen ennallaan ja jopa jatkavat loivaa nousuaan kaikissa kasvukeskuksissa. Vain Oulussa pientenkin asuntojen vuokratasoihin kohdistuu lieviä laskupaineita. Suurten asuntojen vuokraaminen sen sijaan on edelleen vaikeata ja niissä vuokratasojen ennakoitaan jopa laskevan hienoisesti lähitulevaisuudessa.

Pääkaupunkiseudun rakennusmarkkinoilla suurimpia vaihteluita

Pääkaupunkiseudun talonrakennusmarkkinoiden arvo oli 4 miljardia euroa vuonna 2009. Markkinoiden osuus koko maan rakentamisesta oli 16 prosenttia. Suomen asuinkerrostaloista rakennettiin pääkaupunkiseudulle yli 40 prosenttia, toimistoista

22.3.2010

lähes 50 ja julkisista rakennuksista lähes 30 prosenttia. Vuotta aiemmin pääkaupunkiseudun osuus koko maan rakentamisesta oli 22 prosenttia ja asuinkerrostaloista rakennettiin pääkaupunkiseudulle yli 40 prosenttia, toimistoista lähes 75 ja julkisista rakennuksista 35 prosenttia.

Asuntorakentaminen selkeässä nousussa

Pääkaupunkiseudulla aloitettiin vuonna 2009 noin 5 500 uuden asunnon rakentaminen, joista kerrostaloasuntoja oli noin 4 500 asuntoa. Helsingin seudun kuntien ja valtion välisessä aiesopimuksessa pääkaupunkiseudun ja sen kehyskuntien yhteiseksi asuntotuotantotavoitteeksi on asetettu 12 000-13 000 asuntoa/vuosi vuosina 2008-2011.

Uusien vuokra-asuntojen rakennuttaminen kasvoi vuonna 2009 valtion elvytystoimien ja alentuneiden rakennuskustannusten myötävaikutuksella. Määräaikaiset tukitoimenpiteet, välimallin korkotuki ja korotettu käynnistysavustus päättyvät vuoden lopussa. Kun samanaikaisesti omistusasuntorakentaminen viriää uudelleen, on pelkona, että edellytykset uusien vuokra-asuntojen rakennuttamiselle heikkenevät nopeasti. Tätä tukevat RAKLI:n maaliskuussa 2010 toteutetun Vuokra-asuntobarometrin tulokset.

Rakennuslupia oli viime vuodenvaihteessa haettu 5 700 kerrostaloasunnolle. Rakennusalan projektitiedoston hanketietojen mukaan käynnistettäväksi suunniteltuja hankkeita on tällä hetkellä selkeästi viime vuotta enemmän. Kun asuntojen kysyntä on nyt runsasta, on luultavaa, että aloitusten kasvusuunta jatkuu.

Uudisrakentamisessa asuntoaloituksia näkyi RAKLI:n joulukuussa 2009 toteuttamassa hankekyselyssä aikaisempia vuosia enemmän. Asuntoaloituksista yli 60 % oli ARA-tuotantoa. Alalla ilmennyt huoli asuntotuotannon vähäisestä kilpailuttamisesta näyttäisi olevan aiheeton sillä hankekyselyn mukaan 90 % asuntohankkeista oli kilpailu-urakoita ja vain 10 % neuvottelu-urakoita.

Toimitilarakentamisen nousua saadaan odottaa

Pääkaupunkiseudulla toimistorakentamisen määrä nousi erittäin korkealle tasolle vuosina 2007-2008. Vauhdittajina olivat hyvä kysyntä ja aktiiviset ulkomaiset sijoittajat. Niinpä aloitukset ovat vähentyneet vuoden 2008 huippulukemista siten, että viime vuonna uusia toimistotaloja aloitettiin vain 10 prosenttia huippuvuosien tasosta.

Pääkaupunkiseudulla liikerakentamisen aloitukset puolittuivat huipputasolta jo vuonna 2008. Viime vuonna oli lievää kasvua tältä matalalta tasolta. Vuoden 2009 lopulla myönnettiin runsaasti rakennuslupia liikerakennushankkeille, mutta hanketiedostojen mukaan hankkeiden käynnistysaktiiviteetti on kuitenkin vähäistä alkaneena vuonna.

RAKLI:n vuoden 2009 joulukuussa toteuttama hankekysely vahvisti toimistorakentamisen jyrkän vähenemisen. Toimistohankkeita oli vain 2 % kaikista toimitilahankkeista. Toimitilahankkeista yli kolme neljännestä oli julkisen sektorin hankkeita.

Julkisen rakentamisen määrä ja kuntien investointisuunnitelmat ovat kohtuullisen korkealla. Yksittäisiä suuria kokoontumisrakennushankkeita on käynnistymässä. Hoito- ja opetusrakennusten rakentaminen on melko matalalla tasolla. Julkisen rakentamisen aktiviteetissa näkyy koko maan tasolla kuntien heikko taloustilanne. Pääkaupunkiseudun tilanne on hieman muuta maata parempi.

22.3.2010

Teollisuus- ja varastorakentamisen määrä on vähäistä, eikä nähtävissä ole kasvavaa kysyntää. Muutama suuri kaupan varasto on käynnistymässä pääkaupunkiseudun lähikunnissa.

Korjausrakentaminen kasvussa

Korjausrakentamisen arvo pääkaupunkiseudulla oli vuonna 2009 noin 2,2 miljardia euroa. Vuonna 2009 asuinrakennusten korjaukset vilkastuivat selvästi sekä valtion elvytystoimena toteutetun suhdanneluonteisen korjausavustuksen että laajennetun kotitalousvähennyksen ansiosta. Kasvu jatkuu kuluvana vuonna. Vielä vuonna 2008 korjausrakentamisen määrä jakautui suunnilleen puoliksi asunto- ja toimitilakorjauksiin. Toimitilakorjausten määrä on kuitenkin nyt vähentynyt. RAKLI:n joulukuussa 2009 toteuttaman hankekyselyn mukaan korjausrakentamisen suhteellinen osuus kokonaisrakentamisen volyymistä kasvaa vuoden 2010 aikana.

Urakoitsijoiden tarjousinto edelleen korkealla tasolla

Tarjoushintaindeksi oli pääkaupunkiseudulla tammikuussa prosentin vuosinousussa. Toimistopuolella, jossa rakentaminen on hyvin vähäistä, tarjoushinnat ovat selvästi edellisvuoden alapuolella. Rakennuttajien kannalta hyvää tilannetta kuvaa se, että tarjousten hinnat ovat noin 5 prosenttia kustannusarvioiden alapuolella. Urakoitsijoiden tarjousaktiivisuus on jatkuvasti korkealla tasolla, tosin se on hieman laskenut viime vuoden lopulta.

Pääurakoitsijoiden tarjousaktiivisuus, 73 prosenttia, on hyvinkin korkea aiempiin vuosiin nähden. Tuolloin, kun rakennusliikkeillä oli käynnissä runsaasti omaperusteisia hankkeita, oli tarjousaktiiviteetti alle 50. Myös aliurakoitsijoiden tarjousaktiiviteetti on korkea, 70 prosenttia. Kovaa hintakilpailua kuvaa se, että kaksi halvinta pääurakkarajousta on noin prosentin päässä toisistaan ja viidenneksi halvin on 15 prosenttia kalliimpi kuin edullisin. Aliurakoitsijoiden tarjoushajonta on melko vakaata ja normaallilla tasolla. Toiseksi halvin tarjous on noin 4 prosenttia halvinta kalliimpi.

Rakennusliikkeet kokevatkin tällä hetkellä riittämättömän kysynnän suurimmaksi ongelmakseen. Rakennusliikkeiden tilanteessa näkyy luonnollisesti uusien hankkeiden aloitusmäärän raju supistuminen nimenomaan pääkaupunkiseudulla. Rakennusteollisuus RT:n Uudenmaan piirin urakoitsijoiden tilanne ja näkymät ovat heikommat kuin muissa rakennusteollisuuden piireissä.

Pääkaupunkiseudulla runsaasti suuria infrahankkeita

VTT:n MVR suhdanteet -raportin kyselyn mukaan infrarakentamisen suhdannetilanne Suomessa oli hyvä syksyllä 2009. Suhdannetilanne oli muuta maata parempi Länsi-Suomessa ja pääkaupunkiseudulla. Suhdannetilanne oli selvästi heikompi pääkaupunkiseudun ulkopuolisessa Etelä-Suomessa sekä Itä-Suomessa. Näkymät vuodelle 2010 heikkenevät muualla paitsi Itä-Suomessa.

Tilanteeseen vaikuttaa suurten hankkeiden alueellinen sijoittuminen. Pääkaupunkiseudulla on käynnissä useita suuria hankkeita, muun muassa Kehä III:n parantaminen, Ilmalan ratapihan järjestelyt ja Kehä I:n parantaminen. Uudet suuret hankkeetkaan, kuten Länsimetro, Kehärata ja Kivenlahti-Kirkkonummi-tiehanke, eivät riitä nostamaan pääkaupunkiseudun suhdanneodotuksia. Infraurakoitsijoiden suhdannetilanteeseen heijastuu pääkaupunkiseudun talonrakentamisen pohjarakennus- ja perustustöiden volyymin romahdus.

22.3.2010

Kapasiteetin käyttöasteen lasku ja lyhyt tilauskanta ovat lisänneet infraurakoitsijoiden tarjoushalukkuutta. Rakennuttajien mukaan tarjouksia saatiin syksyllä jopa kolminkertainen määrä aiempaan verrattuna. Urakkahintojen arvioidaan hieman nousevan kuluvana vuonna, mihin vaikuttaa panoskustannusten nousu. Pääkaupunkiseudun suuret hankkeet ovat näkyneet syksyllä 2009 urakoitsijoiden tarjoushalukkuuden heikentymisenä.

Rakentamisen näkymät muissa kasvukeskuksissa

Rakentamisen tilanne ja näkymät eri kasvukeskuksissa ovat vastaavat kuin pääkaupunkiseudulla: asuntojen rakentaminen on piristymässä, mutta toimitilarakentaminen ei. Eroja löytyy muun muassa siitä, kuinka korkealle rakentamisen määrä nousi 2000-luvun jälkipuoliskolla.

Tampereen seudulla rakentaminen ei pudonnut pääkaupunkia vastaavasti vuosina 2008 ja 2009. Viime vuoden päättyessä rakentaminen oli kohtuullisen hyvällä tasolla toimitilarakentamisen ansiosta. Asuntorakentamisen määrä oli matalalla. Kuluvana vuonna suunnitellaan RT:n asuntotuotantokyselyn mukaan reipasta vapaarahoitteisten asuntohankkeiden käynnistämisen kasvua. Liikerakentaminen ja korjausrakentaminen pysyy kohtuullisen hyvällä tasolla.

Turun seudulla talonrakentamisen määrä on melko matalalla tasolla, ei kuitenkaan suhteessa yhtä alhaalla kuin pääkaupunkiseudulla. Asuntohankkeita käynnistettiin melko runsaasti viime vuoden jälkipuoliskolla. Kuluvana vuonna suunniteltu kasvu on jäämässä melko pieneksi verrattuna pääkaupunkiseutuun ja Tampereen seutuun. Toimitilojen rakentaminen pysyy matalalla tasolla.

Jyväskylän seudulla uusia hankkeita käynnistyi viime vuonna lähes yhtä paljon kuin vuonna 2008. Asuntopuolella on hyvät kasvunäkymät alkaneelle vuodelle. Toimitilapuolella viime vuosi oli kohtuullisen hyvällä tasolla, mutta näkymät kuluvalla vuodelle ovat heikot.

Oulun seudulla talonrakentamisen aloitukset puolittuivat viime vuonna ja päättyivät lähes yhtä alas kuin 1990-luvun laman aikana. Asuntorakentaminen kääntyi kasvuun viime vuoden lopulla ja aloitussuunnitelmia on paljon myös kuluvalla vuodelle. Julkisia hankkeita suunnitellaan käynnistettäväksi, mutta muutoin toimitilapuolen näkymät ovat heikot.

Lisätietoja:

Tekninen johtaja Ilpo Peltonen, puh. 040 551 9404

Seuraava RAKLI:n suhdannetiedote ilmestyy elokuussa 2010.

Katsaus tarkastelee ensisijaisesti 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.