

# PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2004–2005



## PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2004-2005



Tekijä VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka

Tilaukset PL 1802, 33101 TAMPERE  
Puh. 03-3163 111, telefax: 03-3163 497

ISBN 952-5004-55-4

Painopaikka Tampere, lokakuu 2004

Kannen kuva Tammerin puisto, vuoden 2003 Ympäristörakenne - kilpailun kunniamaininta, kuva julkaistu Puutarhaliiton luvalla



## ALKUSANAT

Pirkanmaan rakennusbarometri 2004-2005 on kahdeksas alueen rakennus- ja kiinteistöalan suhdannenäkymiä tarkasteleva raportti. Raportin tekemisen ovat rahoittaneet Hämeen rakennuskone, Lohja Rudus, Soraseula, NCC, Rauta-Otra, Starkki, Sampo, Nordea, Tampereen Messut, Pirkanmaan TE-keskus, Tampereen kaupunki, Rakennusteollisuus RT:n Sisä-Suomen piiri ja Pirkanmaan rakentajat.

Pirkanmaan rakennusbarometri 2004-2005 -raportti on tehty VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikassa Tampereella syys-lokakuussa 2004. Raportin ovat koonneet projektipäällikkö Terttu Vainion johdolla Liisa Jaakkonen, Sisko Mäensivu, Erkki Lehtinen, Risto Rintanen ja Pekka Tienhaara.

Alueen rakennusmarkkinoiden kehitysarvio perustuu Tampereen ja sen ympäristökuntien rakennus- ja kiinteistöalalla toimiville yrityksille suunnattuun kyselyyn, VTT:n asiantuntijoiden näkemykseen sekä RAKMA-ennustemallin antamiin tuloksiin markkinoiden kehittymisestä. Kyselyyn saatiin vastaus noin 130 yritykseltä, joiden palveluksessa on 5 400 henkilöä. Arvionsa esittivät rahoittajat, rakennuttajat, suunnittelijat, urakoitsijat, talotekniikkaurakoitsijat, rakennustuoteteollisuus, rakennustarvikekauppa, konevuokrausyrietykset, kiinteistönvälittäjät ja isännöitsijät.

Kiitokset raportin rahoittajille, suhdannekyselyyn vastanneille yrityksille sekä Pirkanmaan rakennuspäivien järjestäjille. Toivomme raportin olevan hyödyksi analysoitaessa toteutunutta kehitystä ja suunniteltaessa tulevia toimintoja.

Tampereella lokakuussa 2004

Pekka Pajakkala  
tutkimuspäällikkö  
VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka

## PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2004 - 2005

### SISÄLLYS LUETTELO

<b>PIRKANMAAN RAKENTAJILLA HYVÄT NÄKYMÄT</b>	<b>5</b>
Talonrakentaminen vilkastuu vuonna 2004	5
Maa- ja vesirakentamisen vähenee 2005	5
<b>RAKENTAMINEN VILKASTUU SUOMESSA</b>	<b>6</b>
Odotettavissa talouskasvua	6
Asuntorakentaminen jatkuu vilkkaana, korkotason kehitys arveluttaa	7
Toimitilarakentaminen piristyy, mutta vaisusti	7
Ydinvoimalan rakentaminen ylläpitää infrarakentamisen kasvua	9
<b>KASVANEELLE VÄESTÖLLE RAKENNETAAN PALVELUJA</b>	<b>10</b>
Jokohan vienti virkistyisi	10
Uudistalonrakentamisen notkahdus vuonna 2003	10
Odotettua vilkkaampi rakentamisen vuosi 2004	11
Toimitilahankkeet painottuvat vuonna 2005	12
Hinnat nousseet ennakoitua enemmän	13
Pula ammattitaitoisesta työvoimasta on krooninen	14
Muuttoliike on pitänyt kiinteistökaupan vilkkaana	15
<b>KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALAN SUHDANNETILANNE HYVÄ</b>	<b>20</b>
Kiinteistöalan työllisyys ja kannattavuus kehittyvät myönteisesti	22
Suunnittelusektorille palkataan lisää työvoimaa	24
Rakentamisessa aikataulut kiristyneet	26
Rakennustuoteteollisuus ja -tarvikekauppa kärsivät korkeasta kustannustasosta	28

## PIRKANMAAN RAKENTAJILLA HYVÄT NÄKYMÄT



### Talonrakentaminen vilkastuu vuonna 2004

Vuoden 2003 notkahduksen jälkeen uudisrakentaminen on vilkastunut. Viime syksynä odotettiin vuoden 2004 rakentamiselle 3 prosentin kasvua, toteutumassa oleva kasvu on selvästi suurempi, jopa 8 prosenttia. Kasvamassa ovat rakentamisen sektoreista kaikki muut paitsi julkisten palvelutilojen rakentaminen. Erityisen paljon kasvaa liikerakentaminen.

Yrityksille tehty kysely tukee tilastotietoja Pirkanmaan rakennus- ja kiinteistöalan kysynnän vilkastumisesta. Myönteistä tulevaa kehitystä ennakoi erityisesti suunnittelun kasvu ja lisätyövoiman rekrytointi. Alan kannalta on myönteistä kannattavuuden parantuminen. Alalla podetaan edelleen pulaa ammattitaitoisesta työvoimasta. Toimintakapeikoiksi nostetaan edelleen myös hintakilpailu, kireät aikataulut sekä tonttipula.

### Maa- ja vesirakentamisen vähenee 2005

VTT:n mukaan asuntorakentamisen kasvu taittuu ensi vuonna, mutta muut talonrakentamisen sektorit kasvavat siinä määrin että talonrakentamisen arvo kasvaa viidenneksellä. Maa- ja vesirakentaminen tulee vähenemään, joten rakentamisen kokonaisvolyymien kasvu jää vuonna 2005 kymmeneen prosenttiin kuluvaan vuoteen verrattuna.

Pirkanmaan rakennusbarometriin vastanneiden yritysten näkemys ja VTT:n näkemys vuoden 2005 suhdannetilanteesta on yhtenevä. Suurin osa vastaajista näkee ensi vuoden kuluvan vuoden kaltaisena eli kasvavana markkinana. Kysynnän kasvu merkitsee myös työnvoimatarpeita. Erityisesti suunnittelusektori arvioi rekrytoivansa lisää työntekijöitä.

Kotimaan rakentamiseen sitoutuneiden yritysten kannalta Pirkanmaan rakennusmarkkinat näyttävät valoisilta. Rakennustuoteteollisuus, jonka markkinat ovat omaa maakuntaa laajemmalla maantieteellisellä alueella sen sijaan kokee nykyisen suhdannetilanteen sekä tulevan kehityksen muita yrityksiä heikommaksi.



## RAKENTAMINEN VILKASTUU SUOMESSA

### Odotettavissa talouskasvua

Odotukset kansainväliselle talouskehitykselle ovat positiiviset. Maailmantalouden ennakoidaan kasvavan kuluvana vuonna ripeimmin sitten vuoden 1997. Kasvun moottoreita ovat Aasia ja Yhdysvallat. Euroopassakin talouskasvun ennakoidaan piristyvän. Euroopassa talouskasvun jatkumista uhkaavat euron vahvistuminen ja raakaöljyn hinta ja hinnan heilahteluista johtuva inflaatio- ja korkoriski.

Suomen talous on selvinnyt heikohkon kansainvälisen kehityksen aikana melko hyvin, talouskasvu on ollut Euroopan keskimääräistä kasvua suurempi. Odotukset kuluvaan ja seuraavaan vuoden talouskehitykselle ovat jokseenkin valoisat ja kasvu ennakoidaan jatkossakin eurooppalaista tasoa suuremmaksi. Bruttokansantuotteen ennakoidaan kasvavan 2,5–3 prosenttia vuonna 2004 ja 3–3,5 prosenttia vuonna 2005.

Kuluttajien luottamus tulevaan on vankka. Reaalitulojen odotetaan kasvavan sekä verokevennysten että myönteisen palkkakehityksen myötä. Lainanottoa pidetään edullisena ja lainoja nostetaan edelleen ennätysmäärin. Myös asunnonostoaiheet ovat edelleen säilyneet vahvoina. Investointiennusteet sen sijaan ovat edelleen varovaisia. Toimitilainvestointien samoin kuin kone- ja laiteinvestointien ennakoidaan lisääntyvän piristyvän talouden myötä. Kuluttajavetoinen rakentaminen jatkaa veturina, teollisuusrakentaminen piristyy

Talouden elpymisen myötä rakentaminen lisääntyy vuonna 2004. Kuluttajavetoinen rakentaminen toimii edelleen talonrakentamisen veturina, infrapuolella muutamat suuret hankkeet vetävät sektorin volyyymia ylöspäin. Osa kuluttajien omaehtoisesta ja heidän ostovoimastaan läheisesti riippuvasta rakentamisesta lisääntyy edelleen (asunnot, vapaa-ajan rakennukset, muut pienehköt rakennukset ja korjausrakentaminen), yritysvetoinen toimitilarakentaminen ei vielä tänä vuonna pääse merkittävään kasvuun.

Maan sisäinen muuttoliike on säilynyt vilkkaana, erityisesti kasvukeskuskaupunkien - kuten Tampereen - ympäristökunnat saavat nyt muuttovoittoa. Tämä edellyttää asuinrakentamista, mutta saa samalla käyntiin myös liikerakentamista ja julkisten palvelujen rakentamista ao. paikkakunnilla.

### RAKENTAMISEN ENNUSTEET SUOMESSA SYKSYLLÄ 2004

<b>kokonaismäärän muutos % ennustelaitos ja ennusteajankohta</b>	<b>2004 %</b>	<b>2005 %</b>
<b>VTT 10/2004</b>	<b>+4</b>	<b>+3</b>
<b>Nordea 9/2004</b>	<b>+2,5</b>	<b>+3,5</b>
<b>ETLA 9/2004</b>	<b>+2,8</b>	<b>+4</b>
<b>Sampo 9/2004</b>	<b>+3,5</b>	<b>+4</b>
<b>Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU/VM) 10/2004</b>	<b>+3...+4</b>	<b>+2,5...+4</b>
<b>Rakennusteollisuus RT 10/2004</b>	<b>+3</b>	<b>+3</b>
<b>PTT 10/2004</b>	<b>+3</b>	<b>+2</b>

Muuttovoittoa pidetään jo joissakin kunnissa rasitteena, koska se velvoittaa kunnan rakennuttamaan palveluja ja infraa taloustilanteesta riippumatta. Rakentamisen painottuminen kasvukeskuksiin ja niiden ympäristökuntiin säilyy, vaikkakin kuluttajavetoinen, osin maakuntiin painottuva kevyempi rakentaminen on kasvattanut myös kasvukeskusten ulkopuolista rakentamista. Talonrakentamisen aloitusten ennakoitaan kokonaisuudessaan lisääntyvän kuluvana vuonna, ennuste on 37,5 milj. m<sup>3</sup> (+4%). Vuonna 2005 kokonaisaloitusten ennakoitaan pysyvän kuluvan vuoden tasolla.

### **Asuntorakentaminen jatkuu vilkkaana, korkotason kehitys arveluttaa**

Lainan saanti ja korkotaso, kuluttajien luottamus omaan talouteensa, ansiotulojen kasvu, verokevennykset, kansantalouden kasvuodotukset ja jatkuva maan sisäinen muuttoliike pitävät asuntorakentamisen kasvusuuntaisena. Vuonna 2004 asuntoaloituksia kertyy 33 000 asunnon verran. Vuonna 2005 ennakoitaan aloitettavan noin 31 000 asunnon rakennustyöt. Ennuste on varovainen. Kasvun päättymiseen kannattaa kuitenkin varautua mm. korkojen nousu-uhan takia. Yhdessä korkeahkon rakentamisen tason kanssa nämä vetäisivät asuntoaloitusten määrän alaspäin vakaankin talouskehityksen aikana. Uusia asuntoluottoja on nostettu edelleen vilkkaasti. Hinnat ovat nousussa, mutta nousuvauhti ei kuitenkaan ole kovin kova. Julkisuuksissa on esiintynyt varoituksia asuntomarkkinoiden ylikuumenemisestä ja nuorten suurista asuntolainoista. Varautumista korkotason muutoksiin painotetaan.

### **Toimitilarakentaminen piristyy, mutta vaisusti**

**Liikerakennusten** korkea taso taittunee kuluvana vuonna lieväksi laskuksi, osin joidenkin suurten kohteiden ajoittumisesta johtuen. Suurten kohteiden aloittamisajankohdat aiheuttavat heilahduksia, esim. käynnistyessään Lempäälän hanke nostaisi selvästi aloituskuutioita. Väestön muutto kasvukeskuksiin ja asiakkaiden ostovoiman kasvu ovat tärkeitä liikerakentamista vaativia tekijöitä. Kaupan kilpailu ja keskittyminen jatkuu edelleen. Myös ulkomaisten kaupapakettujen laajentuminen Suomeen lisää liikerakentamista. Talouden taantumassakin kotimainen kysyntä ja kaupan myynti on kehittynyt suotuisasti, mikä mahdollistaa liikerakentamisen jatkumisen vilkkaana.

Toimistojen alamäen ennakoitaan päättyvän. Kuluvan vuoden alussa toimistoja on käynnistynyt, mutta matalaan tasoon tulee kasvua tänä vuonna melko vaatimattomasti. Talouden piristymisen arvioidaan lisäävän kysyntää jatkossa ja vuonna 2005 aloitusten ennakoitaan lisääntyvän. Uusien tilojen valmistuminen on nostanut vacancy-raten useimmissa suurimmissa kaupungeissa yli normaalina pidettävän viiden prosentin rajan. Uusien toimistoja on suunnitteilla, mutta ne rakennetaan vain tarkan harkinnan ja onnistuneen ennakkomarkkinoinnin perusteella. Toimistojen kysyntää kuitenkin esiintyy, yritykset haluavat nykyaikaisia, sijainniltaan parempia ja varusteiltaan monipuolisempia tiloja. Vastaavasti tyhjilleen jääviä tiloja nykyaikaistetaan ja niille etsitään uusia käyttäjiä, mikä lisää korjausrakentamista.

Väestönlisäys muuttovoittoalueilla vaatii myös **julkisia palvelurakennuksia**. Väestön vanheneminen edellyttää lisäinvestointeja sosiaalipuolen rakentamiseen, vaikkakin hoitoalan aloitukset näyttäisivät olevan vähenemässä. Valtion ja muuttovoittoalueiden kuntien, jotka ovat sektorin suurimpia rakennuttajia, taloudellinen tila on ollut hyvä pitkään jatkuneen talouskasvun seurauksena. Kokoontumisrakennuksia, joita ovat esim. urheiluhallit, omistavat ja rakennuttavat nykyisin yksityiset tahot enenevässä määrin.



Opetusrakennusten rakentaminen on viime vuosina ollut erittäin vilkasta ja painottunut voimakkaasti yliopistokaupunkeihin kuten Tampereelle. Kokoonumisrakentaminen on vaihdellut voimakkaasti suurten urheilurakennusten ajoittumisen mukaan.

**Teollisuusrakentaminen** on alkuvuodesta osoittanut yllättävänkin vahvaa lisääntymistä, mm. ydinvoimala vetää aloituskuutioita ylös, muuten kasvu teollisuudessa on kohtuullisen vaatimatonta. Voimistuva talous lisää kapasiteetin tarvetta, mutta vankkaa uskallusta investointipäätöksiin ei vielä ole. **Varastorakennuksia** rakennetaan teollisuuden lisäksi kaupan tarpeisiin. Niiden aloitukset lisääntyivät jopa kolmanneksen vuonna 2003.

**Maatalousrakentamisessa** taso on viime vuosina ollut melko korkea, kun rakennemuutokset ja EU-tuet ovat edesauttaneet investointeja. Maatilojen lukumäärä vähenee tasaista tahtia, vuoteen 2015 mennessä puoleen nykyisestä. Samalla tilojen koko kasvaa. Tämä aiheuttaa jäljelle jääville tiloille investointitarpeita.

**Vapaa-ajan asuntojen** rakentaminen on ollut viime vuosina melko vakaata. Kotitalouksien varallisuus kasvaa ja vapaa-ajan rakentamiseen on kiinnostusta ja mahdollisuuksia. Rakennukset tehdään entistä useammin rakenteiltaan ja varustetasoltaan ympärivuotiseen käyttöön soveltuviksi.

#### **Uuteen asuntoon remontin kautta**

Vuonna 2003 **asuntokorjausten** kasvun arvioidaan olleen 4 prosenttia, vuosina 2004 ja 2005 kasvun ennakoitaan jatkuvan samansuuruisena. Asuntojen vaihdot vaikuttavat asukkaiden remonteihin, käytettyyn asuntoon muutettaessa tehdään usein varsinkin pintamateriaaliremontteja. Vanhojen asuntojen kauppa käy vilkkaana ja asuntojen ostoaikomukset ovat kuluttajabarometrin mukaan edelleen korkealla.

Asuinrakennuskannassa, erityisesti rivi- ja kerrostaloissa tulevan kymmenen vuoden aikana yli 30 vuoden ikäisten rakennusten osuus kasvaa selvästi. Tätä ikää pidetään sellaisena, jolloin monien suurempien korjausten, kuten julkisivujen, vesikaton ja talotekniikkajärjestelmien korjaus- ja uusimistarve lisääntyy merkittävästi. Myös korjausaikomukset ovat lisääntyneet, entistä suurempi osa asukkaista suunnittelee remonttien tekemistä. Asuinrakennusten korjauksia edistävät myös valtion avustukset, joita tiettyihin korjauksiin, mm. liikuntaesteiden poistamiseen ja energiakorjauksiin sekä asunto-osakeyhtiöiden korjauksiin erikseen määritellyissä lähiöissä myönnetään

**Ei-asuinrakennusten** korjaukset 1,5–2,5 prosenttia vuodessa. Ikärakenteen muutokset eivät tässä ryhmässä ole niin suuria kuin asuinrakennuksissa, sen sijaan rakennusten korjaaminen nykyajan toimintojen vaatimalla tasolle lisää korjauksia. Tällä hetkellä tyhjilleen jääneiden ja jäävien toimistojen korjaaminen on vilkasta, kun niitä ajanmukaistetaan houkuttelevuuden lisäämiseksi. Uudisrakentamisen notkahdus lisää korjausrakentamista, kun kapasiteettia on jälleen tarjolla myös korjausrakentamisen projekteihin. Talouden epävarmuus on näkynyt nimenomaan uudishankkeiden käynnistämisen varovaisuutena, riskit korjaushankkeissa ovat pienemmät.

## Ydinvoimalan rakentaminen ylläpitää infrarakentamisen kasvua

Maa- ja vesirakentamisen volyymi kasvoi Suomessa vuonna 2003 noin 2 prosentilla. Vuosina 2004–2006 ennakoitaan kasvun edelleen jatkuvan jokseenkin samaa tahtia. Suuret tie-, rata-, energia- ja satamahankkeet ylläpitävät kasvua. Infrainvestointien painopiste on selvästi eteläisessä Suomessa

Tieverkkoon kohdistuvan kokonaisvolyymin (rakentaminen, ylläpito ja hoito) ennakoitaan vuonna 2004 hieman vähenevän. Suurehkoja tiehankkeita on käynnissä useita. Radanpidon ja rakentamisen määrä on kasvussa, vaikkakin ratojen korvausinvestointien todetaan olevan riittämättömiä turvallisen ja kilpailukykyisen rataverkon turvaamiseksi. Pirkanmaalaisia väylähankkeita ovat mm. Tampereen läntisen kehätien vaihe 1 ja Tampere-Jyväskylä ratatyöt.

Teiden ja radan rakennustyöt ovat Suomessa kasvusuunnassa. Sen sijaan radan ja teiden ylläpito ja kunnossapito eivät juuri lisääntyne. Kunnallistekniikan investoinnit kadunrakentaminen mukaan lukien supistunevat lähivuosina kuntien heikentyvän rahoitusaseman vuoksi. Energiahuoltoverkoston rakentamisessa Suomen 5. ydinvoimala ja Porvoo aiheuttavat investointipiikin vuosina 2004 - 2006. Tietoliikenneverkon rakentaminen on lamassa, mutta vauhdittuminen on todennäköistä lähivuosina.

<b>RAKENTAMISEN MÄÄRÄN KEHITYS SUOMESSA 2002...2005</b>						
	Tuotannon arvo 2003 mrd €	2002 %	2003 %	2004 %	2005 %	Indeksi 1985=100 2005
Asuntojen uudisrakentaminen	3,9	0	13	10	0	101
Muu uudistalonrakentaminen	4	-7	-11	0	7	106
<b>Uudisrakentaminen yhteensä</b>	<b>8,4</b>	<b>-4</b>	<b>-1</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>103</b>
Korjausrakentaminen	6,5	3	3	4	4	196
<b>Talonrakentaminen yhteensä</b>	<b>14,9</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>130</b>
Maa- ja vesirakentaminen	3,9	2	2	3	2	113
<b>Rakentaminen yhteensä</b>	<b>18,8</b>	<b>-1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>126</b>

Lähteet: Tilastokeskus, VTT/RTE:n ennusteet ja laskelmat, syyskuu 2004  
VTT Rakennus- ja yhdyskuntateknikka, Tampere

## KASVANEELLE VÄESTÖLLE RAKENNETAAN PALVELUJA



### Jokohan vienti virkistyi

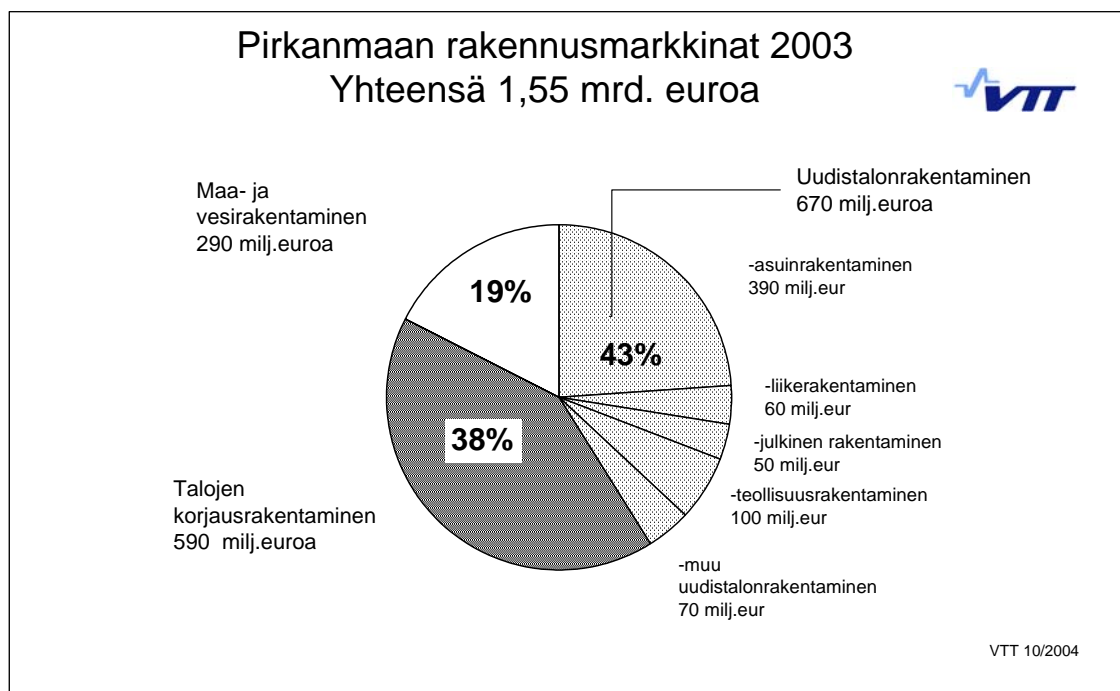
Pirkanmaan taloudellinen kehitys taantui 2003 mutta kääntyi vuoden 2004 aikana varovaiseen nousuun. Pirkanmaan taloudellista kehitystä ohjaa alueen teollisuus, joka on hyvin riippuvainen viennistä. Vientivoittoinen teollisuus on kärsinyt jo jonkin aikaa maailman talouden epävakaudesta.

Kokonaistyöttömyys laski Pirkanmaalla 11,9 prosenttiin (työttömien työnhakijoiden määrä suhteessa kokonaistyövoimaan elokuussa 2004). Se on jonkin verran suurempi kuin koko maan 10,7 prosentin työttömyysaste. Korkein työttömyysaste oli Länteläällä (13,8 %) ja alhaisin Luopioisissa (7,5 %). Työvoiman kysyntä on kasvanut hieman viime vuodesta kaikilla muilla aloilla paitsi maa- ja metsätaloustöissä.

Kuntien päättäjät suhtautuvat edelleen luottavaisesti tulevaisuuteen. Työllisyys on kohentunut, investointiaikeet lisääntyneet ja asuntorakentaminen jatkuu maakunnassa vilkkaana. Kunnat ovat kuitenkin huolissaan tulevaisuudesta, koska verotuloja ei kerry toivotusti ja väestön vanheneminen sekä pitkään jatkunut muuttoliike asettaa paineita kuntien investoinneille.

### Uudistalonrakentamisen notkahdus vuonna 2003

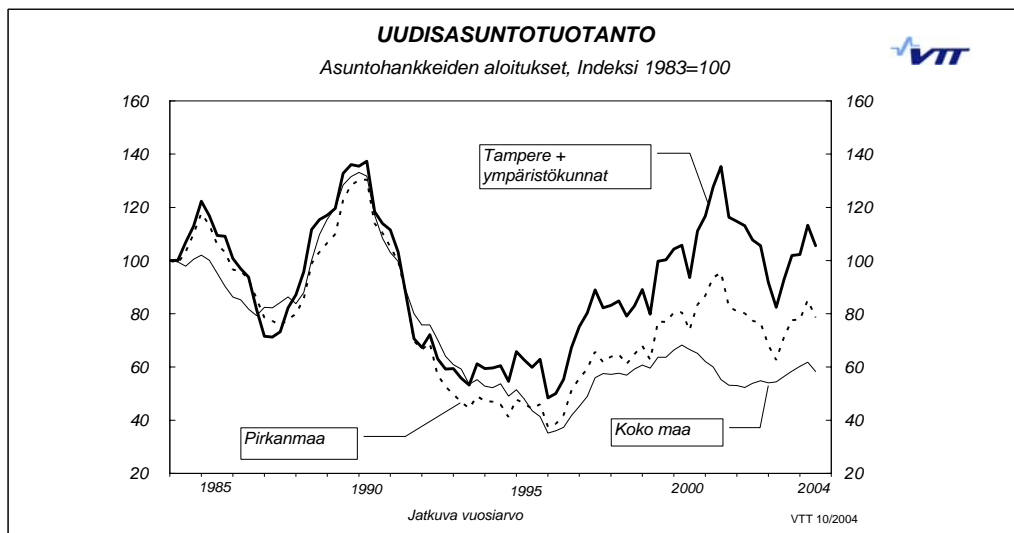
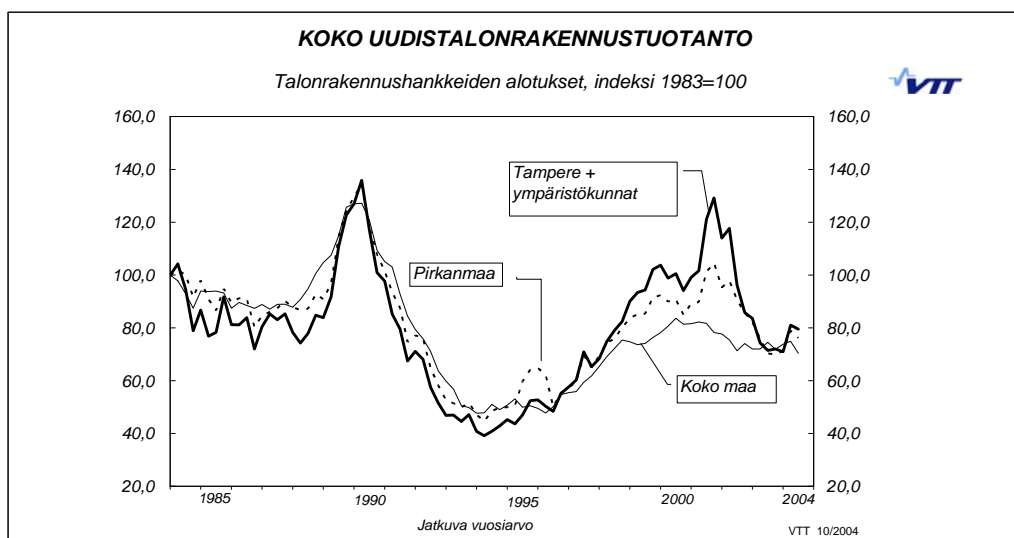
Uudistalonrakentamisen, korjausrakentamisen ja maa- ja vesirakentamisen yhteen laskettu arvo oli Pirkanmaalla vuonna 2003 noin 1,6 mrd. euroa. Uudistalonrakentamisen osuus kokonaismarkkinoista oli viime vuonna enää 47 prosenttia. Osuus on laskenut viime vuosien aikana. Kasvavia sektoreita ovat olleet maa- ja vesirakentaminen sekä talojen korjausrakentaminen.



Rakentamisen notkahduksesta suurin osa osui Tampereen kaupungin alueelle, koska sieltä puuttuivat toimitilakohteet ja osuus asuntotuotannostakin oli vähäinen. Aiemmin 40 % koko talonrakentamisesta ja 60 % Pirkanmaan asuntotuotannosta on rakennettu Tampereen alueelle, viime aikoina osuus on pudonnut koko talonrakentamisesta 30 % tuntumaan ja asuntotuotannosta 50 prosenttiin.

### Odotettua vilkkaampi rakentamisen vuosi 2004

Vuosi 2004 on osoittautumassa odotettua vilkkaammaksi rakentamisen vuodeksi. Viime syksynä ennakoitiin mm. omakotirakentamisen tasaantumista, mutta kohteita on rakennettu edelleen runsaasti Pirkanmaalle. Pirkanmaalle rakennetaan noin 3500 asuntoa vuosittain ja vilkas asuntotuotanto tulee edelleen jatkumaan. Asuntotuotannossa painottuvat rakennusliikkeiden rivi- ja kerrostalokohteet, omakotitalorakentaminen säilyy aiempien vuosien tasolla. Rakentaminen kasvaa erityisesti Tampereen ympäristökunnissa.



Kuluvana vuonna vilkastuu kaikkien muiden sektoreiden paitsi julkisten palvelurakennusten rakentaminen. Yhteensä rakentamisen volyymi kasvaa +8 %. Voimakkaimmin tulee lisääntymään liike- ja toimistorakentaminen, muut talonrakentamisen sektorit kasvavat tätä hillitymmin. Suuria käynnissä olevia kohteita ovat mm. Sammon lukio, Rautatiekadun/Hämeenkadun kulman hotellihanke ja Bauhaus. Maa- ja vesirakentaminen säilyttää vielä kuluvana vuonna tasonsa koska Valtatie 3:n kuuluvan Tampereen läntisen kehätien työmaalla on menossa vilkkain rakennusvaihe.

Infrarakentamisessa jatkuu tasainen markkinatilanne mm. läntisen ohikulkutien 1 vaiheen töiden, uusien asunto-alueiden kunnallistekniikan ja katujen rakentamisen ja infrarakenteiden (katujen ja teiden) uusimisinvestointien ansiosta.

### Toimitilahankkeet painottuvat vuonna 2005

Pirkanmaan rakentaminen tulee kehittymään myönteisesti. VTT:n ennusteen mukaan rakentamisen rahassa mitattava määrä tulee kasvamaan kymmenellä prosentilla vuonna 2005. Kasvu johtuu toimitilarakentamisesta. Edellisvuosina rakentamisessa ovat painottuneet kotitalouksien omajohtoiset hankkeet, nyt ovat vuorossa yritysten rakennusliikkeillä teettämät kohteet. Sekä liike- ja toimistotilojen, julkisten palvelurakennusten että teollisuusrakennusten rakentamiseen tullaan sitomaan rahaa vuonna 2005 enemmän kuin edellisvuosina. Kasvuodotukset perustuvat tällä kertaa sekä Tampereelle että sen naapurikuntiin suunniteltuihin rakennuskohteisiin. Tulevia suuria kohteita ovat mm. Lempäälään suunniteltu Ideapark, yliopiston kirjastorakennus ja Nokian renkaiden varastorakennus.

<b>RAKENTAMISEN ARVO PIRKANMAALLA JA MUUTOSENNUSTE 2003...2005</b>			
RAKENTAMISEN SEKTORI	ARVO v. 2003, milj.€	MUUTOS-% v. 2004	MUUTOS-% v.2005
<b>Asuntorakentaminen</b>	<b>390</b>	<b>10 %</b>	<b>-5 %</b>
<b>Muu talonrakentaminen</b>	<b>280</b>	<b>15 %</b>	<b>50 %</b>
- liike- ja toimistorakentaminen	60		
- julkinen rakentaminen	52		
- teollisuus ja varastorakentaminen	100		
- muu uudisrakentaminen	72		
<b>Uudisrakentaminen yhteensä</b>	<b>670</b>	<b>15 %</b>	<b>20 %</b>
<b>Talojen korjausrakentaminen</b>	<b>590</b>	<b>4 %</b>	<b>5 %</b>
<b>Maa ja vesirakentaminen</b>	<b>290</b>	<b>2 %</b>	<b>-3 %</b>
<b>Koko rakentaminen yhteensä</b>	<b>1 550</b>	<b>8 %</b>	<b>10 %</b>
VTT 10/2004			

Maa- ja vesirakentamisen (-3%) arvo tulee vähenemään vuonna 2005. Läntisen kehätien 1 vaihe valmistuu eikä seuraava vaihe (Lakalaiva - Pirkkala, Kalkku - Ylöjärvi) ole saanut rahoituspäätöstä. Suurin ratahanke tulee olemaan Orivesi - Jämsänkoski välin päällysrakenteen vaihto. Myös uusien asuntojen rakentamisen pitkään jatkunut kasvava ura tulee taittumaan vuonna 2005 ja tähän tuotantoon sitoutuva rahamäärä tulee vähenemään 4%.

## **Hinnat nousseet ennakoitua enemmän**

Yrityskyselyn mukaan rakentamisen panoshinnat ovat nousseet Pirkanmaalla tänä vuonna noin 2,8 %, hieman enemmän kuin viime syksynä odotettiin. Samantasoinen hintojen nousu tulee jatkumaan myös ensi vuonna. Suunnittelusektorilla hinnat ovat nousseet 4 %, joka on selvästi enemmän kuin viime syksynä odotettiin. Ensi vuonna hintojen odotetaan nousevan hieman maltillisemmin.

Rakennuttajat ja isännöitsijät ovat ilmoittaneet oman hintatasonsa nousseen vajaan 2 % ja nousevan ensi vuonna 1 %. Vertailutiedon näihin lukuihin tuo Tilastokeskuksen asuntoyhteisöjen tilinpäätöstilasto, jonka mukaan asuinkiinteistöjen hoitokulut pysyivät vuonna 2003 samalla tasolla kuin edellisvuonna 2002. Kerrostaloyhtiöiden hoitokulut ovat jopa laskeneet, koska korjauksiin on käytetty aiempaa vähemmän rahaa eivätkä energiakulujen nousu ole yltänyt yhtä suureksi kuin korjauskulujen lasku.

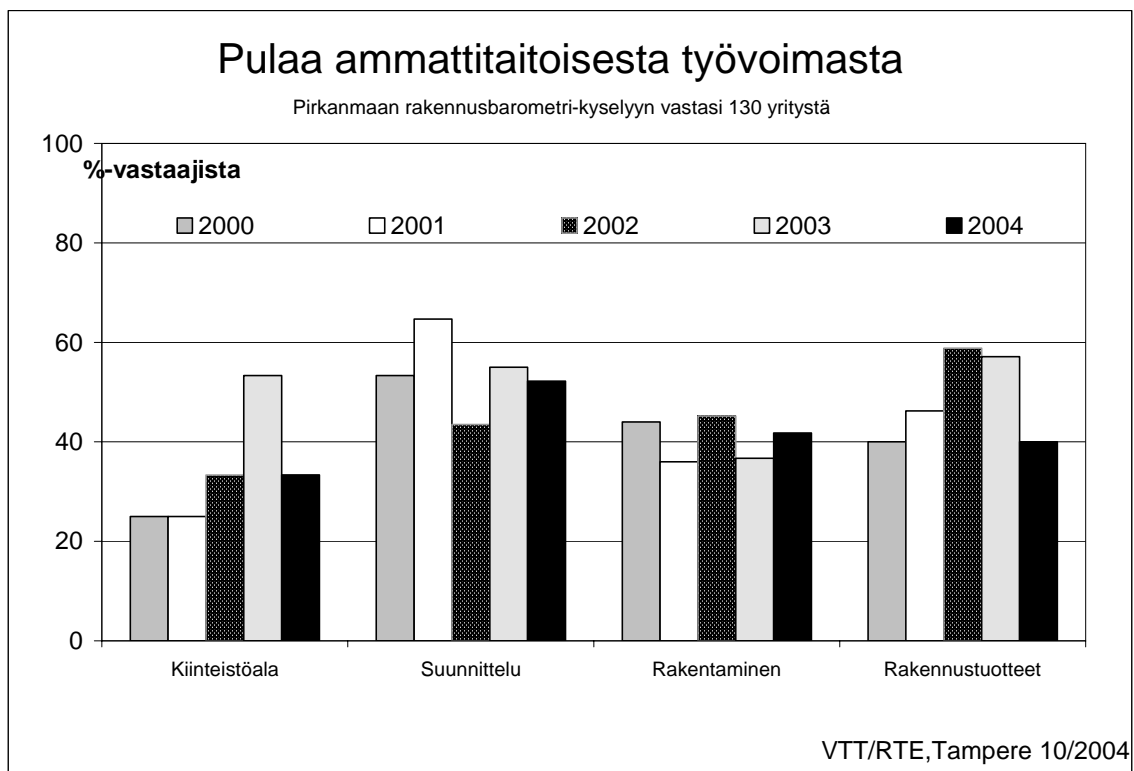
Vanhojen asuntojen hintojen nousu on jatkunut edelleen. Tilastokeskuksen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat nousseet Pirkanmaalla noin 8 % viime vuoden kesästä tämän vuoden kesään mennessä. Trattan keräämien tietojen mukaan uudisasunto-osakkeiden hinnat ovat nousseet vastaavana aikavälinä keskimäärin 7 %. Eniten ovat nousseet tällä kertaa aivan pienten asuntojen hinnat (15 %).

## Pula ammattitaitoisesta työvoimasta on krooninen

Pirkanmaan rakennusbarometriin vastanneista yrityksistä noin 40 % on viime vuosien aikana ilmoittanut ongelmakseen pulan ammattitaitoisesta työvoimasta. Kiinteistöalalle on palkattu koko ajan lisää työvoimaa ja työvoimatilanne on parantunut viime syksystä. Kiinteistöalalle kaivataan sekä taloudellisen että teknisen koulutuksen taustan omaavia työntekijöitä. Rakentamisen piirissä on pulaa rakennusammattimiehistä (mm. kirvesmiehet, putkiasentajat) sekä työmaan työnjohtotehtäviin pätevistä henkilöistä.

Suunnittelusektorilla joka toinen yritys ilmoittaa ongelmakseen työvoimapulan. Suunnittelijapulan voi ennakoida edelleen pahenevan, koska samaan aikaan nämä yritykset näkevät tarpeelliseksi rekrytoida huomattavasti lisää työvoimaa (+ 7% vuonna 2005). Suunnitteluyrityksissä on pulaa erityisesti talotekniikka- ja MVR- suunnittelijoista.

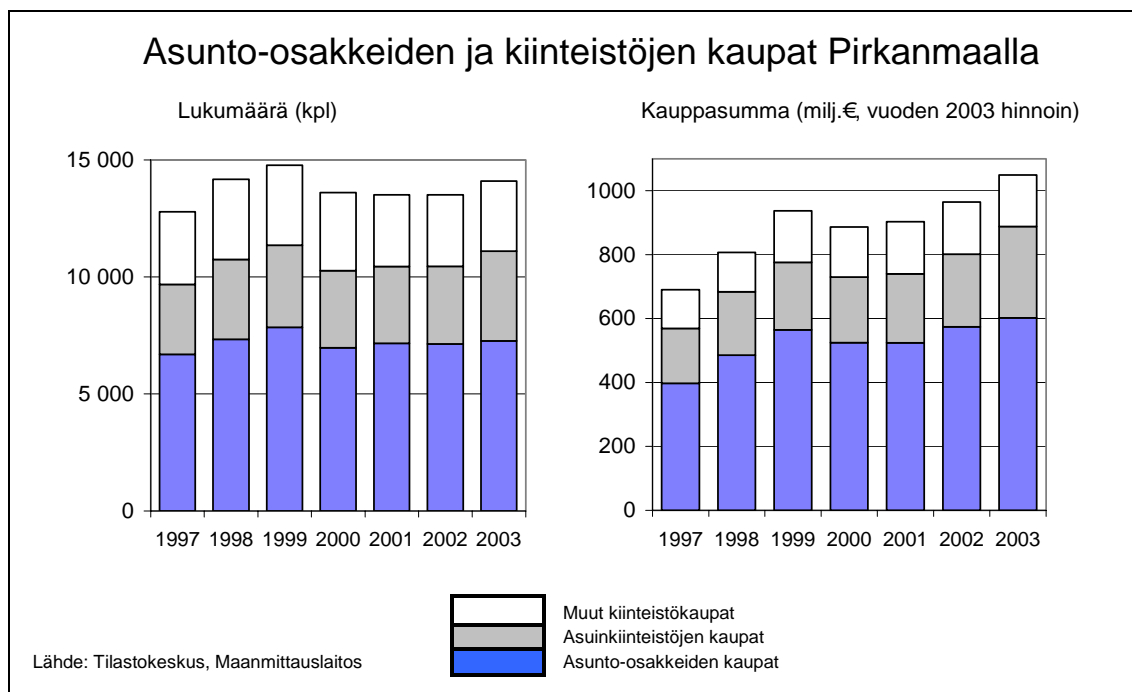
Rakennustuoteollisuudessa ja rakennustarvikekaupassa työvoimapula ei ole enää yhtä ankaraa kuin vielä muutama vuosi sitten. Työvoimapula lienee helpottunut koska tarjontaa suhteessa kysyntään on runsaasti. Tämä hetken ongelmiksi ilmoitetaankin tällä sektorilla ylitarjonta ja hintakilpailu.



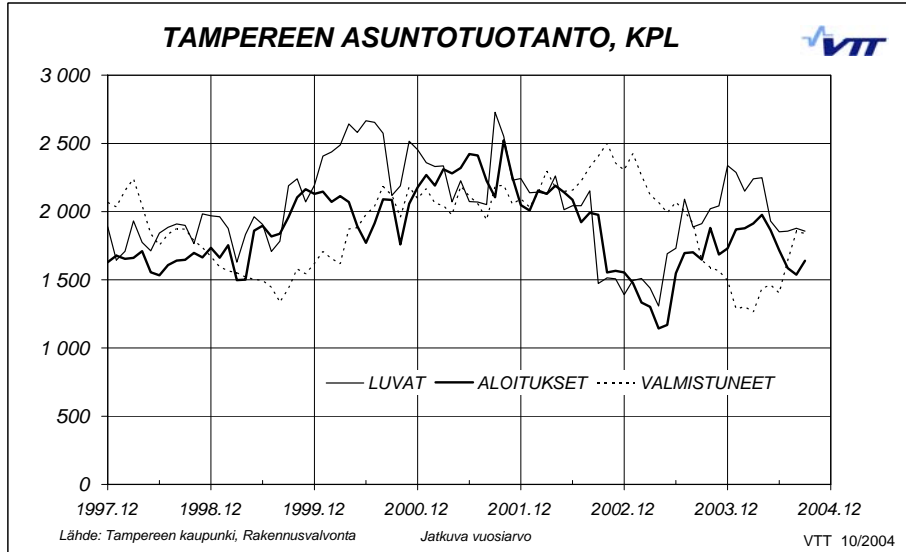
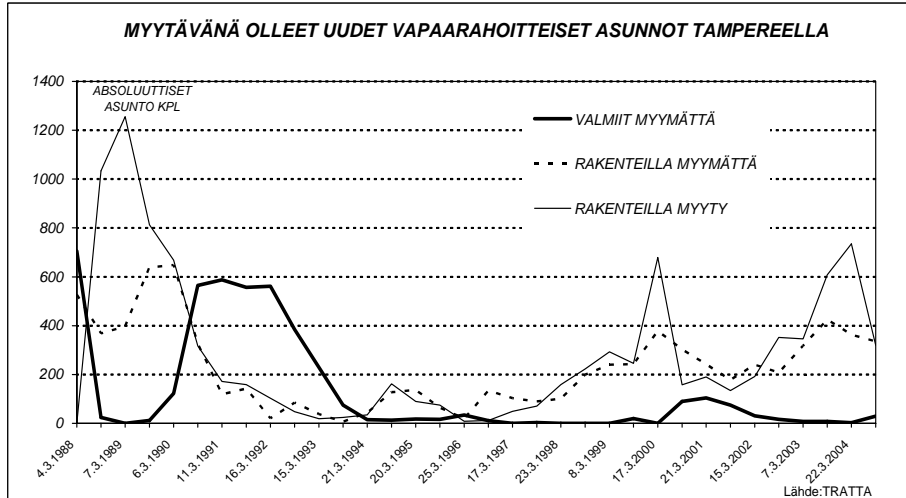
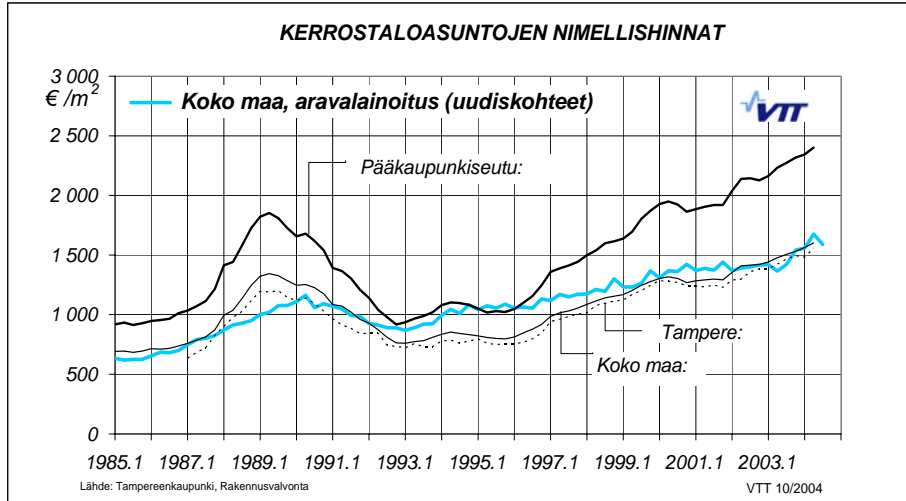
## Muuttoliike on pitänyt kiinteistökaupan vilkkaana

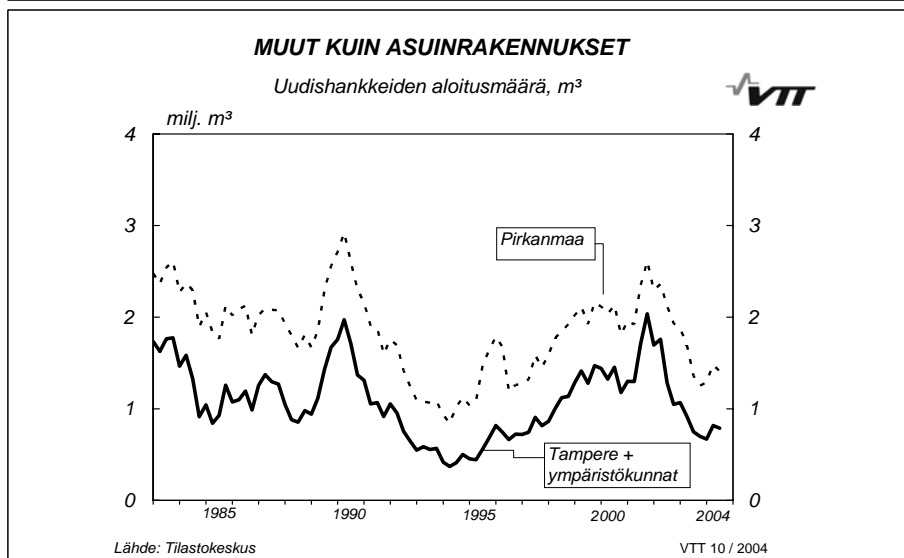
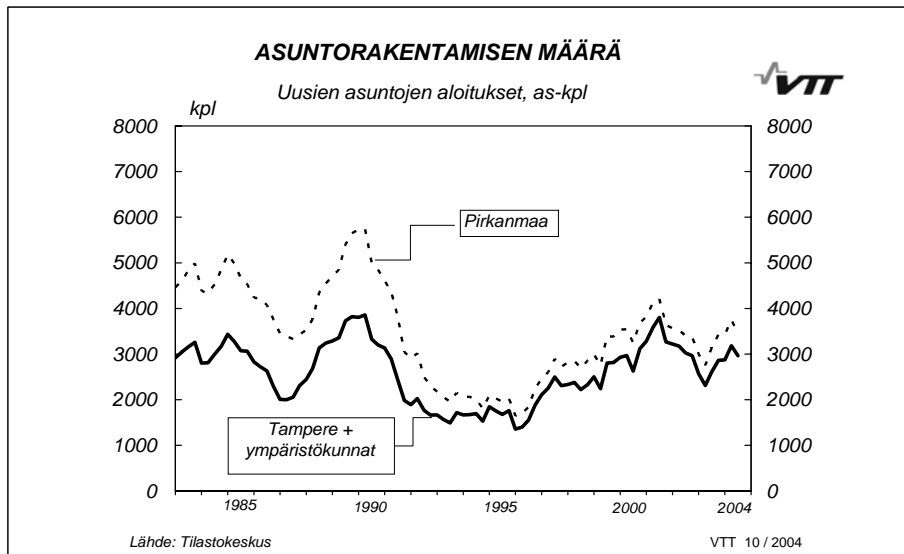
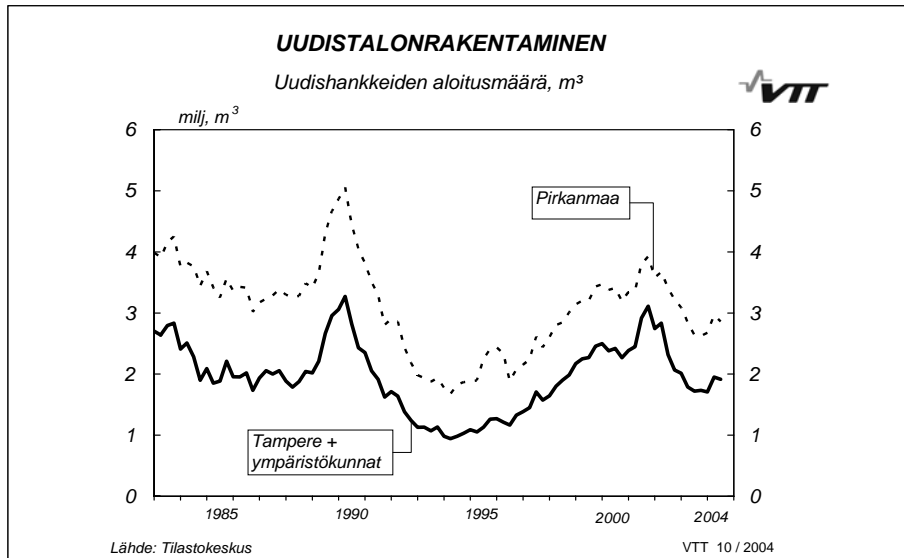
Pirkanmaalla tehtiin vuonna 2003 kiinteistökauppoja (kiinteistön luovutuksia) 6839 kohteen osalla. Lukumäärä on 7 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna. Kiinteistöjen kauppahintojen summa nousi 15 prosenttia ja oli yhteensä lähes 450 milj.euroa. Myös asunto-osakkeiden kauppoja tehtiin vuonna 2003 pari prosenttia enemmän kuin edellisvuonna, 7260 kpl. Kauppasumma kasvoi edellisvuodesta 6 % ja oli yhteensä 600 milj.euroa. Kiinteistö- ja asuntokaupassa rikottiin vuonna 2003 miljardin euron raja. Asunto-osakekaupassa liikkuu jonkin verran enemmän rahaa kuin kiinteistökaupassa. Vanhojen asunto-osakkeiden kauppojen ja asuinkiinteistöjen kauppojen yhteenlaskettu arvo oli vuonna 85 % sektorin kauppojen kokonaisarvosta.

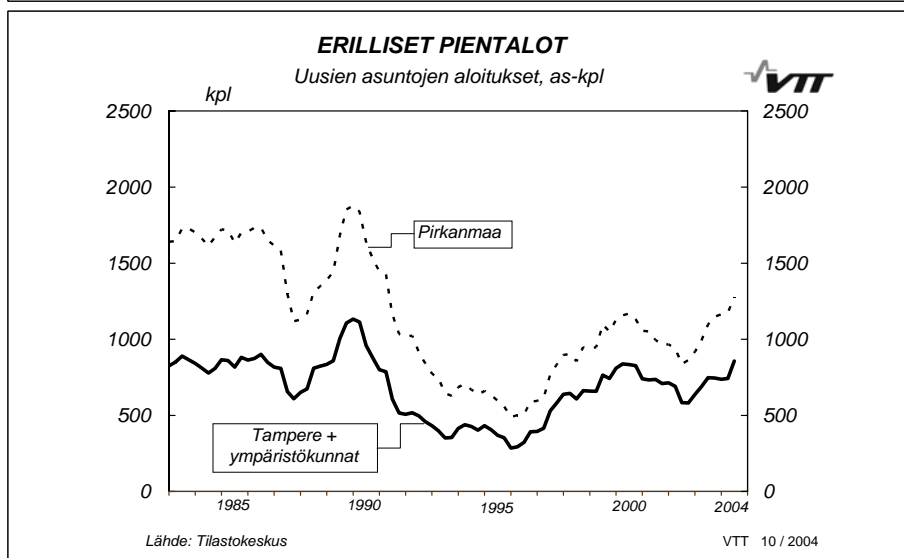
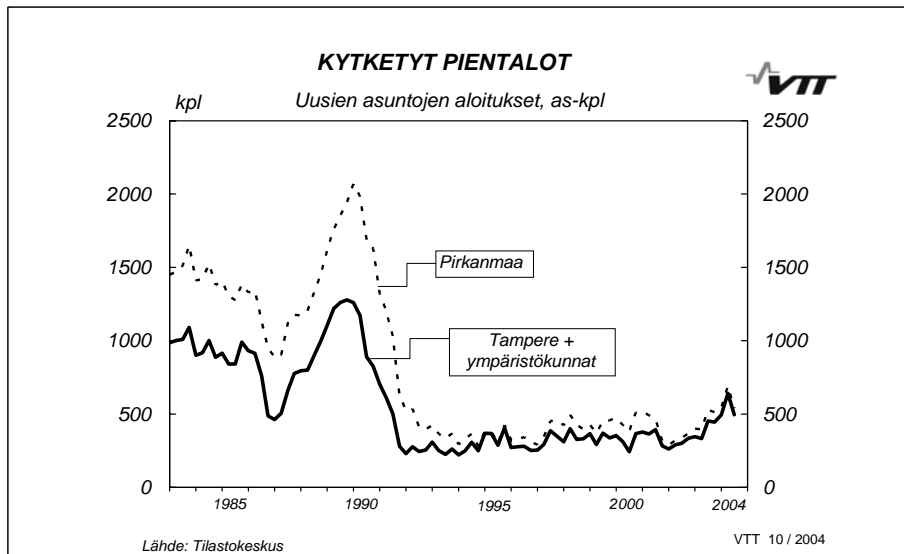
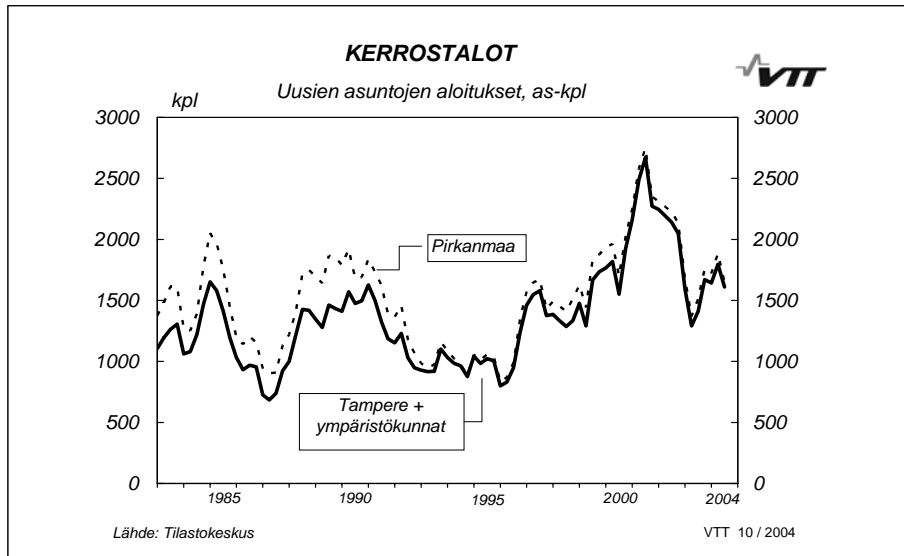
Asuntokauppa tulee jonkin verran vaimenemaan. Aiemmin Pirkanmaalaiset kuluttajat olivat asunnonostoaikomusten kärkimaakunta, tänä vuonna asuntoja aiotaan ostaa kuten kokomaassa keskimäärin. Kuluttajabarometriin vastanneilla asunnon osto-aikomuksia on 8 prosentilla Pirkanmaalaisista koitalouksista. Koko maassa osuus on 7,7 %. Kiinteistövälittäjät odottavat kuitenkin asuntokaupan jatkuvan vilkkaana. Tampereella asuntojen myyntiajat pitenivät vuoden 2003 lopussa mutta ovat lyhentyneet 30 vuorokauteen. Pitkään jatkuneen muuttoliikkeen johdosta Tampereella koetaan pulaa tilavista perheasunnoista.

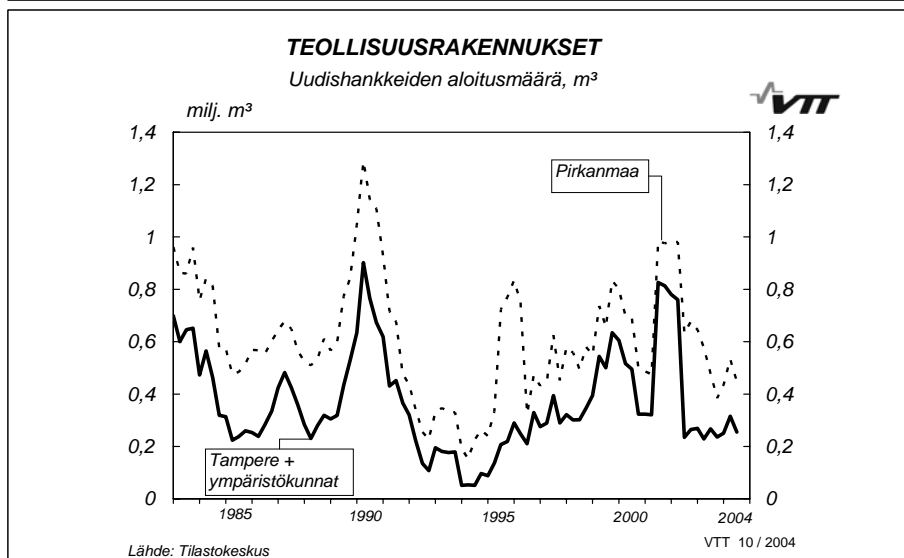
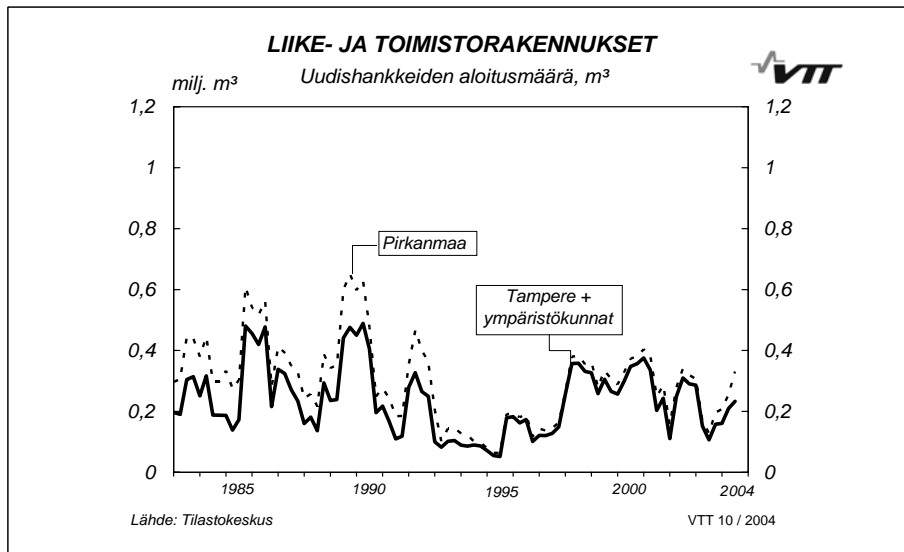
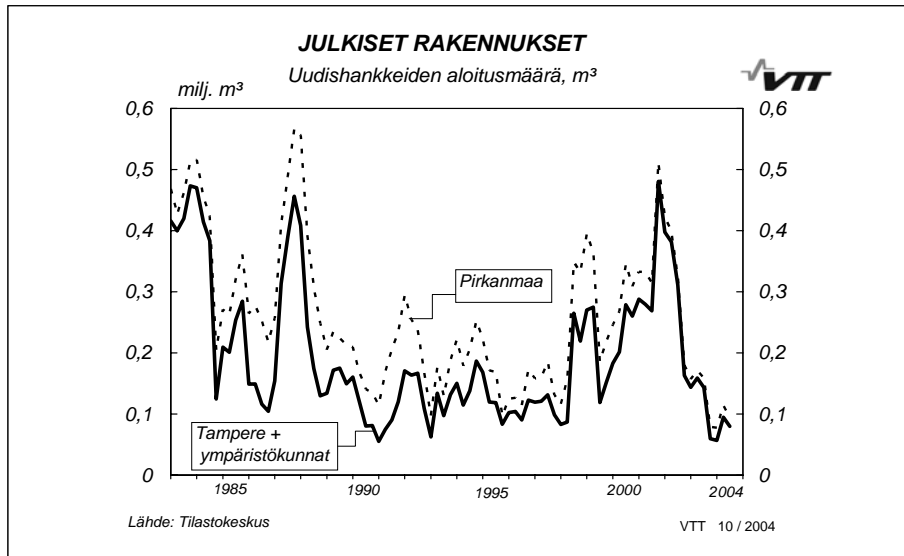










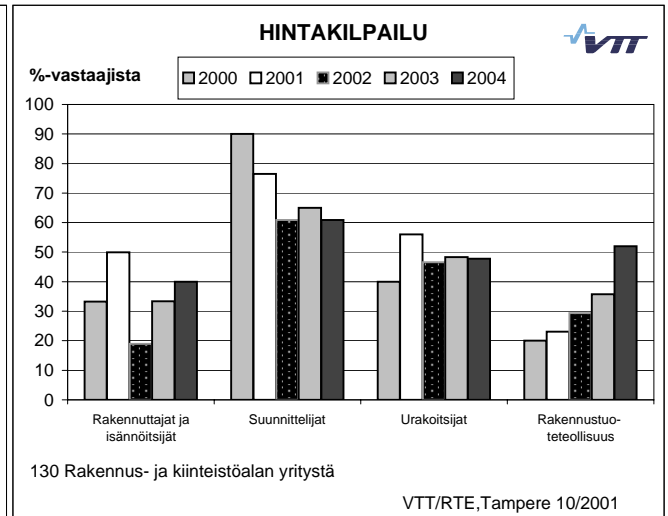
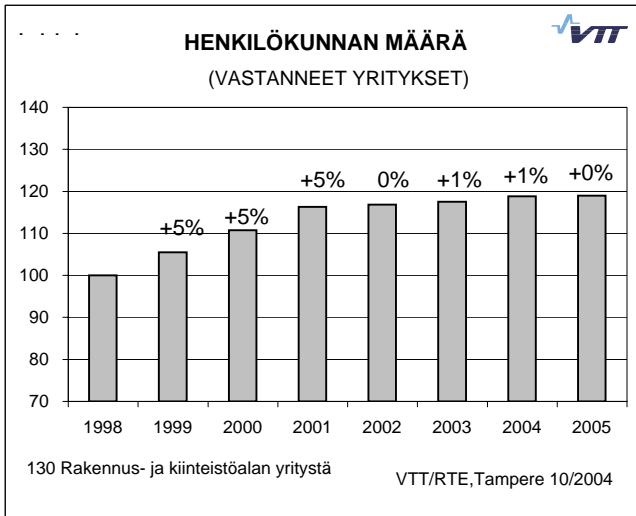
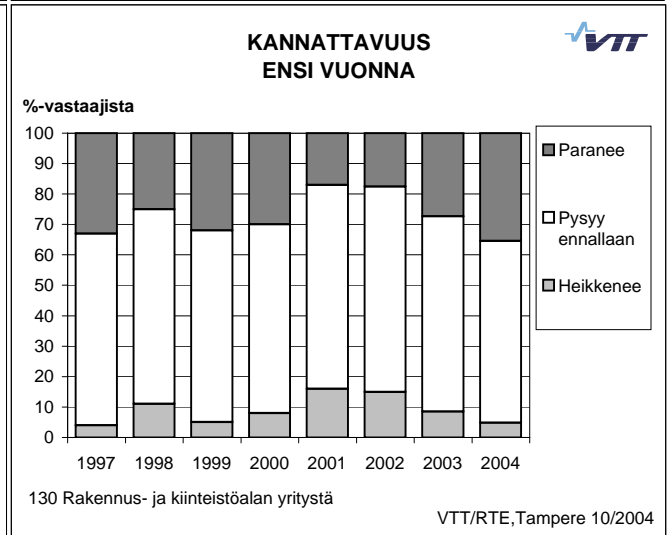
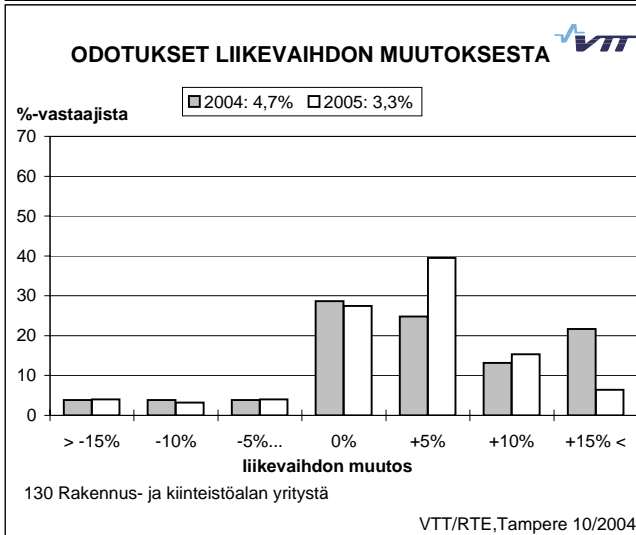
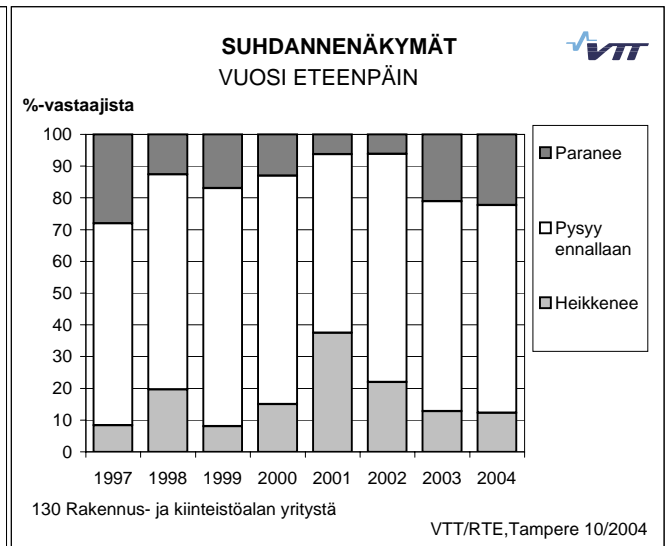
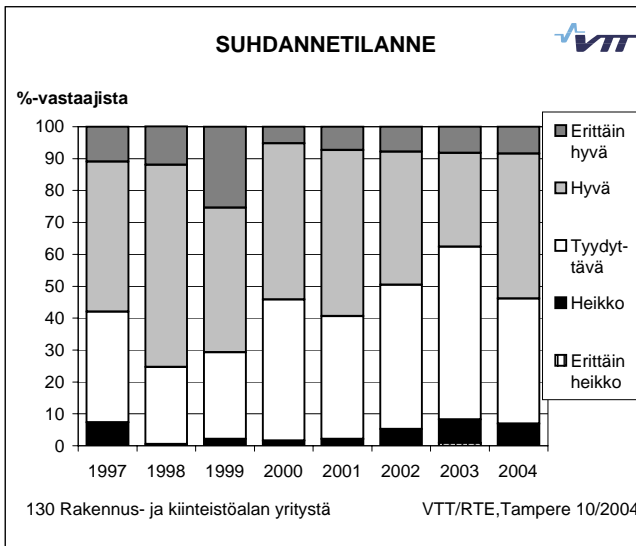


## KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALAN SUHDANNETILANNE HYVÄ

- Suhdannetilanne on parantunut viime vuodesta. Valtaosa, 53 prosenttia vastaajista, toteaa suhdannetilanteen vähintään hyväksi. 7 prosenttia vastaajista pitää nykyistä suhdannetilannetta heikkona. Kiinteistöalaa lukuun ottamatta suhdannetilanne on parantunut kaikilla sektoreilla.
- Ensi vuonna suhdannetilanteen ennakoitaan pysyvän ennallaan tai paranevan hieman. Paranemista odottavien määrä on suurempi kuin tilanteen heikkenemistä ennakoivien määrä.  
\*) Saldoluku suhdannenäkymille on + 10. Odotukset ovat eri toimialoilla hyvin samanlaiset.
- Yritysten liikevaihto nousee vuonna 2004 selvästi, lähes 5 prosenttia. Nousu on suurinta rakentamisen sektorilla. Muillakin toimijoilla on jonkin verran kasvua. Noin 10 prosentilla vastaajista liikevaihto pienenee yli 10 prosenttia tänä vuonna. Liikevaihdon ennakoitaan jatkosakin kasvavan selvästi, kasvuennusteet ensi vuodelle ovat noin kolme prosenttia.
- Toiminnan kannattavuus oli hyvä 40 prosentilla vastaajista. Heikkona tai erittäin heikkona kannattavuutta pitää vain 8 prosenttia. Kannattavuuden ennakoitaan paranevan vuonna 2004. Saldoluku on +30.
- Henkilökunnan määrä kasvoi yrityksissä vuonna 2003 noin 1 prosentin, joka on viime syksynä ennakoitua tasoa. Vain tuoteteollisuussektorilla henkilökunta vähenee tänä vuonna. Vuonna 2005 henkilöstön määrän ennakoitaan pysyvän tämän vuoden tasolla. Tuoteteollisuutta lukuun ottamatta muut sektorit lisäävät henkilökuntaa vuonna 2004.
- Kyselyyn vastasi kaikkiaan 130 Pirkanmaan kiinteistö- ja rakennusalan yritystä tai toimipaikkaa. Suunnittelusektorin yrityksiä vastasi 23, rakentajia 67, kiinteistöalalta 15 sekä alueen rakennustuotetoimittajia 25 kappaletta. Vastaajien yhteenlaskettu liikevaihto on 1,3 mrd euroa ja heidän palveluksessaan on 5400 työntekijää.

\* [Saldoluku kuvaa paranemista ja heikkenemistä ennakoivien vastaajien osuuksien erotusta. Saldoluku voi olla +100...- 100]

# RAKENNUS- JA KIINTEISTÖALA, VASTAAJAT YHTEENSÄ

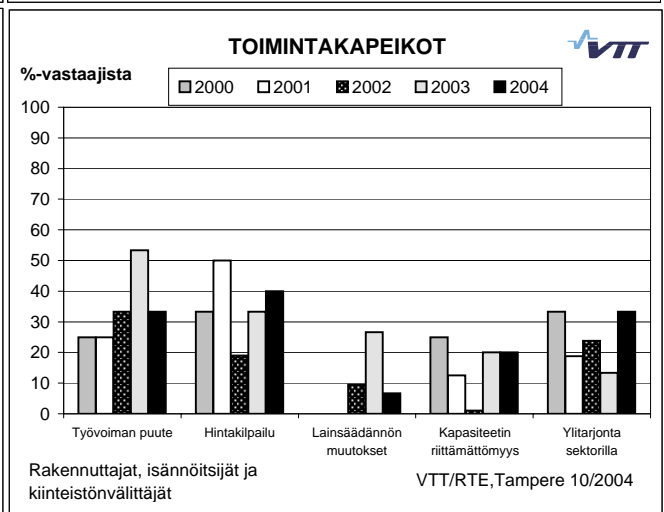
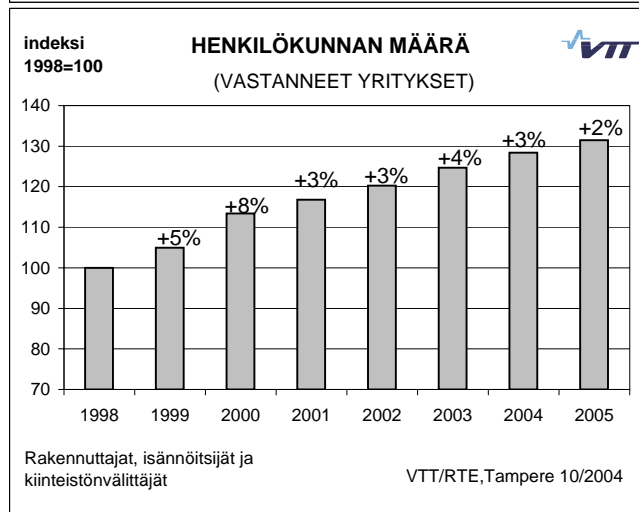
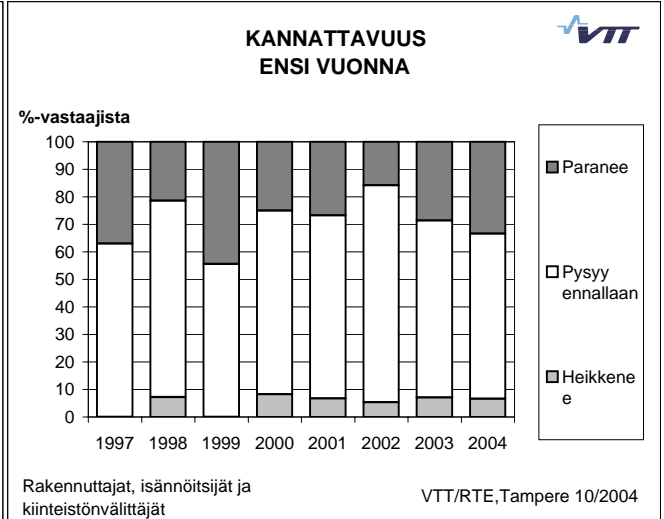
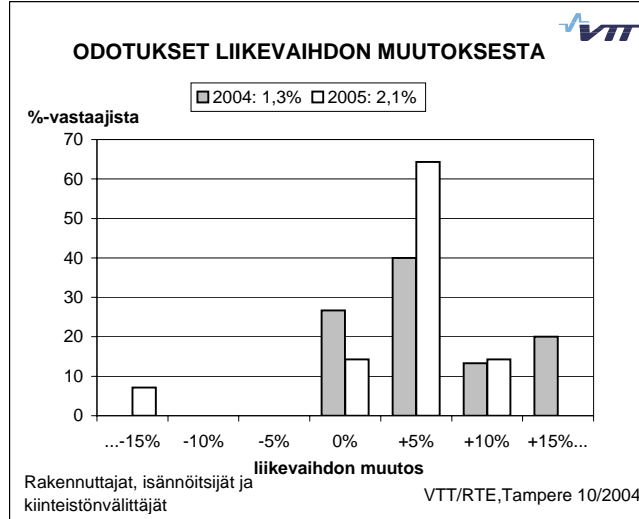
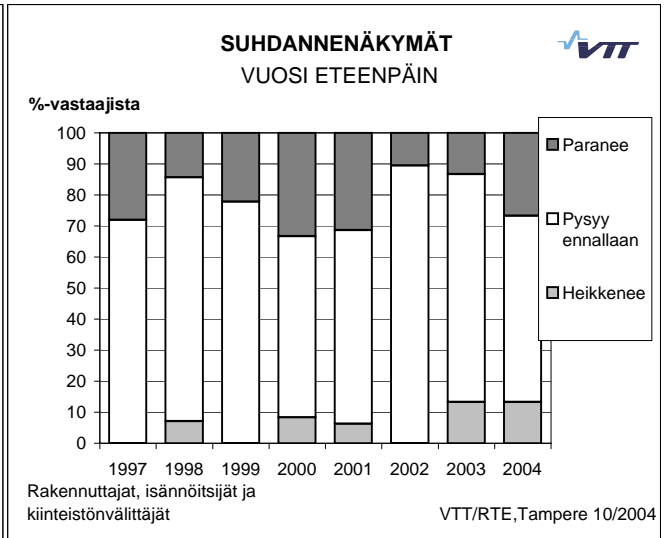
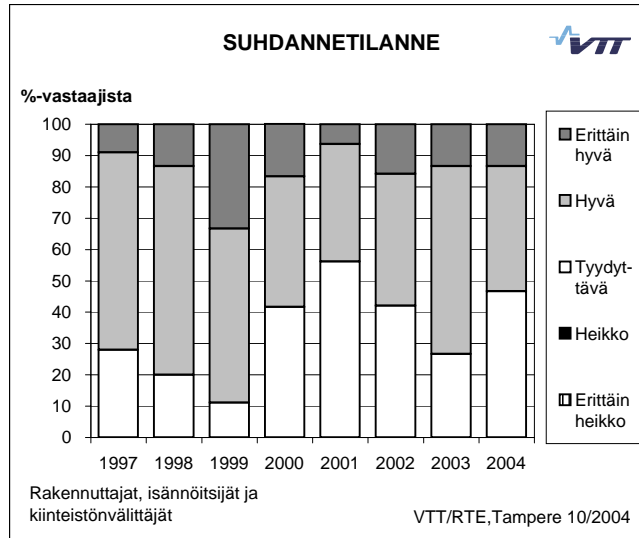


## Kiinteistöalan työllisyys ja kannattavuus kehittyvät myönteisesti

- Nykyisen suhdannetilanteen kokee hyvänä tai erittäin hyvänä yli 50 prosenttia vastaajista. Tilanne on heikentynyt viime vuodesta, jolloin lähes 70 prosenttia vastaajista koki tilanteen vähintään hyvänä. Suhdannenäkymät ensi vuodelle ennakoivat pientä paranemista. Saldoluku\* on ensi vuodelle +13.
- Liikevaihto tulee kasvamaan vuonna 2004 keskimäärin yhden prosentin. Toteuma on jälleen heikompi kuin odotukset viime syksynä. Vuonna 2005 liikevaihdon odotetaan jatkavan maltillista kasvua keskimäärin 2 prosentilla.
- Nykyinen kannattavuus on lähes puolella vastaajista joko hyvä tai erittäin hyvä. Tilanne on pysynyt viime vuoden tasolla. Vuonna 2005 kannattavuuden odotetaan paranevan tai pysyvän ennallaan. Kannattavuuden saldoluku vuodelle 2005 on +27.
- Useita vuosia jatkunut nopea henkilöstön kasvuvauhti jatkuu edelleen tänä vuonna, kun henkilökunnan määrän arvioidaan kasvavan tänä vuonna 3 prosenttia. Vuonna 2004 kasvun jatkuu mutta hieman hidastuvasti 2 prosenttia.
- Vuonna 2004 investoinnit pysyvät suurimmalla osalla vastaajista edellisen vuoden tasolla. Viidennes vastaajista ilmoitti pienentyneistä investoinneista tälle vuodelle. Ensi vuonna ennakoidaan investointien kasvavan tästä vuodesta.
- Hintojen arvioitiin nousseen viime vuodesta 2 prosentilla, joka on enemmän kuin vuosi sitten arvioitiin. Vuonna 2004 hintatason odotetaan nousevan 1 prosentilla.
- Toimintakapeikoista suurimmaksi nousi tänä vuonna hintakilpailu. Työvoiman puute vaivaa yhä, mutta ei yhtä pahana kuin viime vuonna. Muita häiritseviä tekijöitä ovat lainsäädännön muutokset, kapasiteetin riittämättömyys ja ylitarjonta.
- Suhdanekyselyyn vastasi yhteensä 15 kiinteistöalan yritystä, joista 6 isännöintitoimistoa, 4 rakennuttajaa ja 5 asunnonvälittäjää. Vastanneissa yrityksissä työskentelee noin 200 työntekijää. Vastanneiden yritysten yhteenlaskettu liikevaihto on 33 milj. euroa.

\* [paranemista ja heikkenemistä ennakoivien vastaajien osuuksien erotus]

# KIINTEISTÖALA

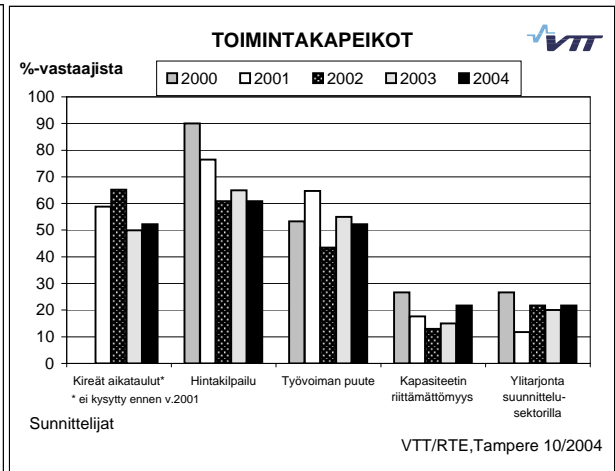
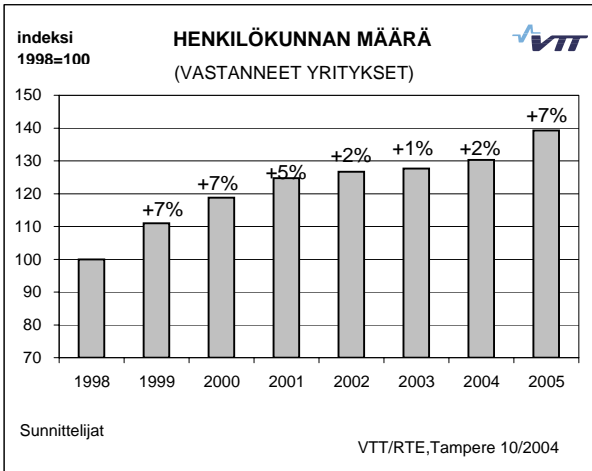
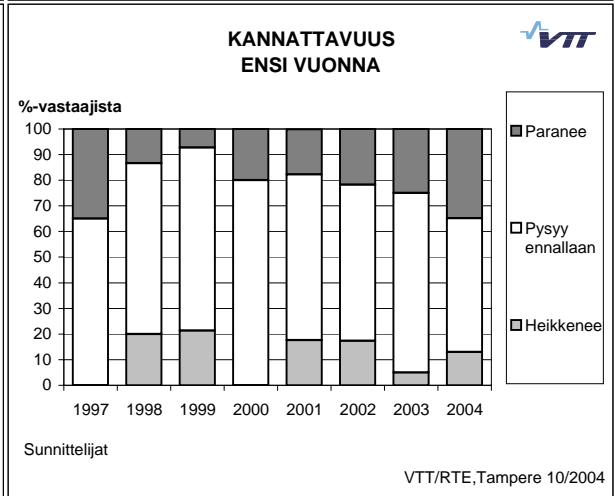
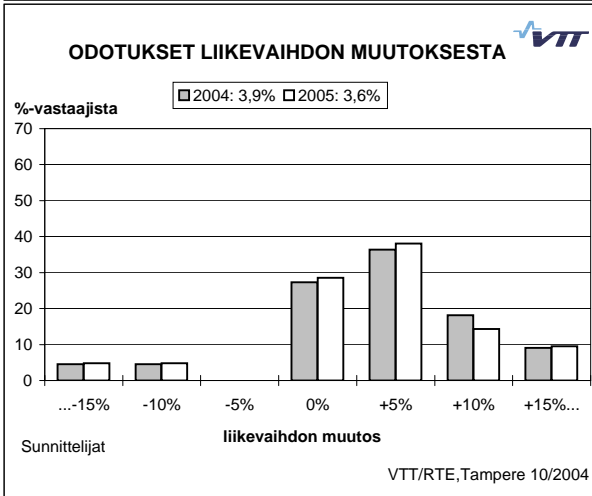
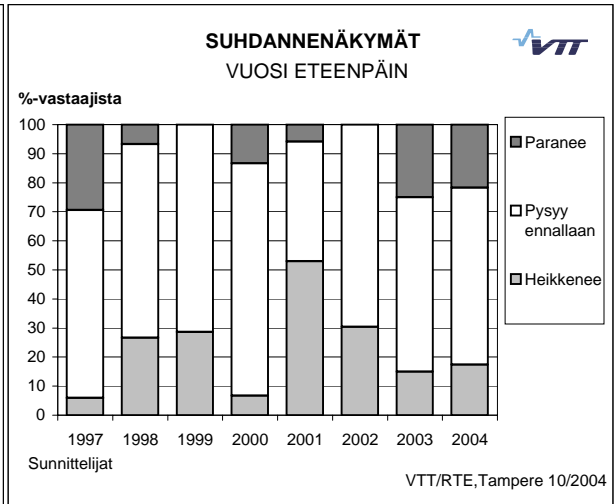
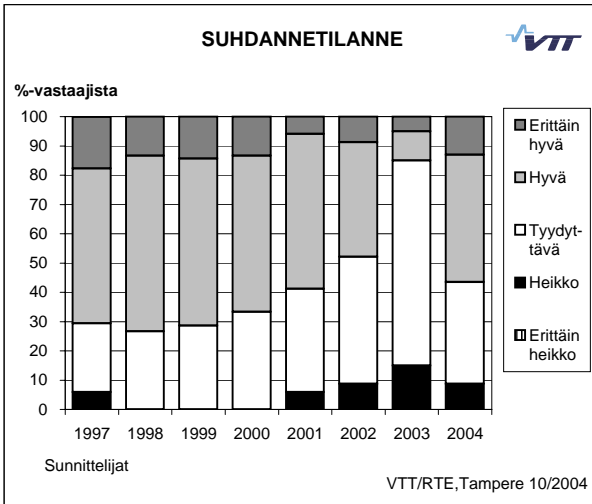




## Suunnittelusektorille palkataan lisää työvoimaa

- Suunnittelusektorilla suhdannetilannetta pidetään hyvänä (60 prosenttia vastaajista). Tilanne on parantunut selvästi viime vuoden heikosta tilanteesta takaisin kyselyn perustasolle. Viime vuonna saldoluku oli 0 ja tänä vuonna se on +43.
- Suhdannetilanteen odotetaan pysyvän ennallaan vuonna 2005. Tilanteen paranemista ennakoi 22 prosenttia ja heikkenemistä 18 prosenttia. Saldoluku on näin ollen 4.
- Suunnittelun laskutus kasvoi vuonna 2004 keskimäärin 4 prosenttia. Vuonna 2005 laskutuksen arvioidaan kasvavan saman verran
- Suunnittelijoiden kannattavuus on hieman parantunut viime vuodesta. Tänä vuonna 90 prosenttia piti kannattavuuttaan vähintään tyydyttävänä. Huonon kannattavuuden osuus vastaajista on laskenut alle 10 prosentin. Vuonna 2005 kannattavuuden arvioidaan paranevan jonkin verran; saldoluku on 22.
- Henkilötyövuosien määrä on kehittynyt suotuisasti koko kyselyn historian ajan. Kasvu vuonna 2004 toteutuu viime syksynä ennakoidulla 2 prosentilla. Vuodeksi 2005 on luvassa selvää kasvua (+7), jos ammattitaitoista henkilökuntaa on saatavilla.
- Hintatason arvioidaan kasvavan edellisvuosia enemmän vuonna 2004. Kasvu tulee olemaan n. 4 prosenttia. Ensi vuoden hintatason kasvuodotukset ovat lähes samaa tasoa.
- Vuoden 2004 suurimmat toimintakapeikot ovat hintakilpailu, työvoiman puute ja kireät aikataulut. Mainintoja saivat myös korkea kustannustaso, kapasiteetin riittämättömyys, ylitarjonta ja lyhyt tilauskanta.
- Suunnittelijakyselyyn vastasi 23 yritystä tai toimipaikkaa. Yritysten yhteenlaskettu laskutus oli viime vuodelta noin 28 milj. euroa ja yritysten palveluksessa oli n. 380 työntekijää.

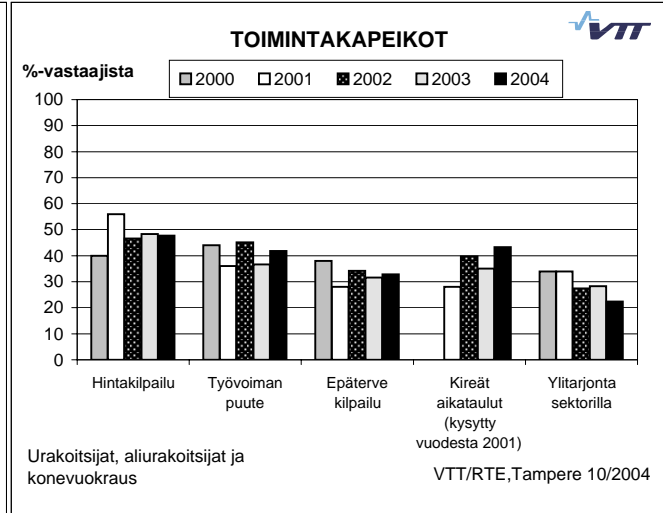
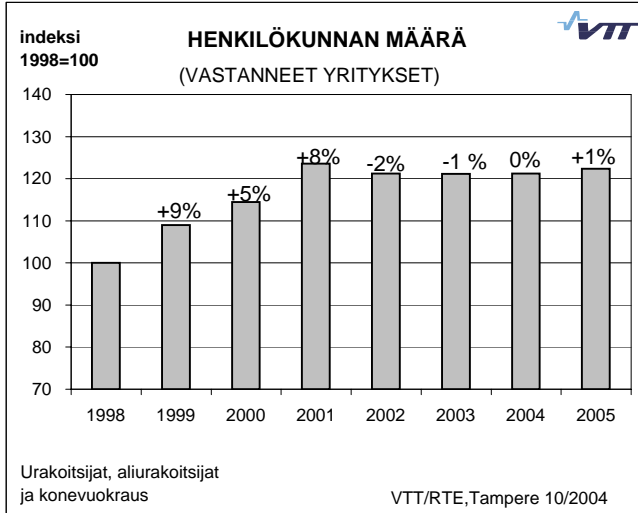
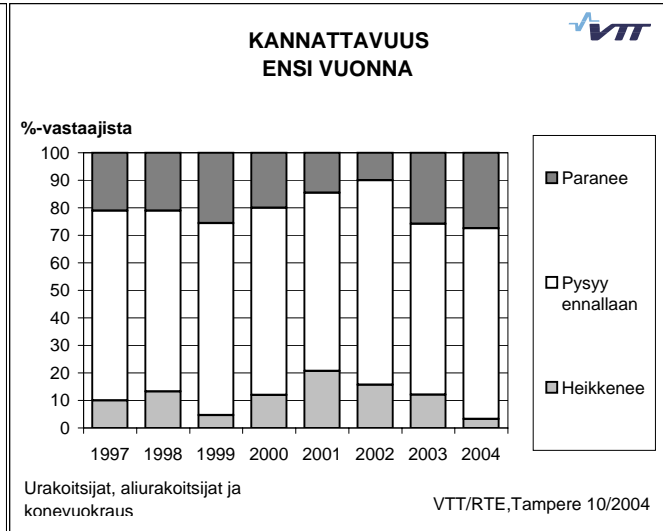
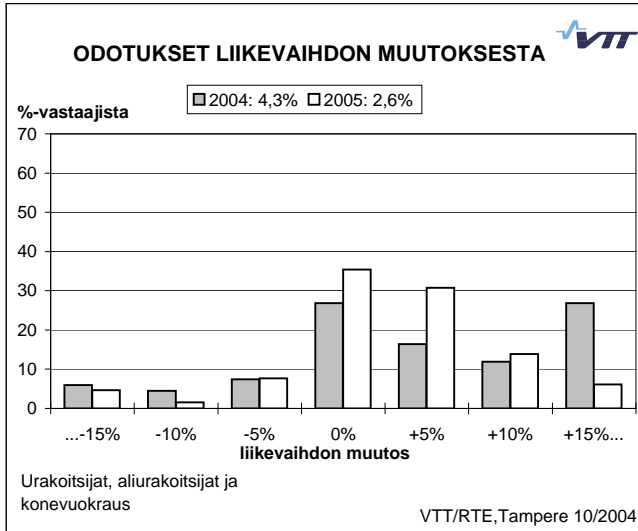
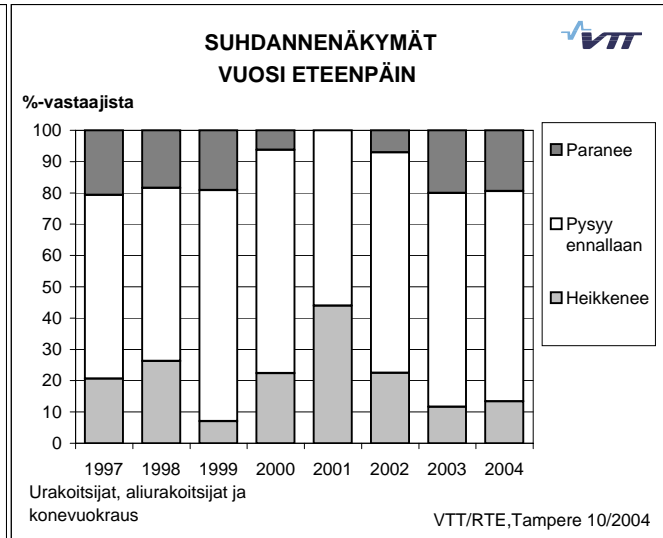
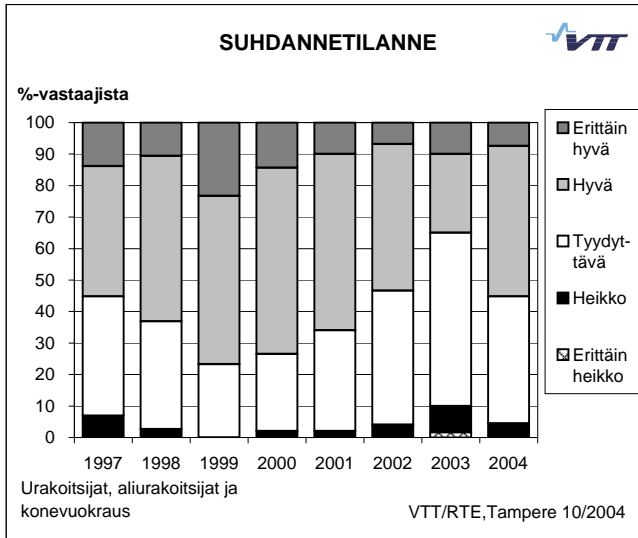
# SUUNNITTELU



### Rakentamisessa aikataulut kiristyneet

- Urakoitsijoiden suhdannetilanne on parantunut edellisvuodesta. Yli puolet vastaajista pitää nykyistä tilannetta joko hyvänä tai erittäin hyvänä. Heikkona tilanteen kokee vain viisi prosenttia vastaajista. Odotusten mukaan ensi vuonna tilanne jatkuu tämän vuoden kaltaisena. Saldoluku on nyt +8.
- Yritysten laskutus kasvaa vuonna 2004 keskimäärin 4 %. Vuonna 2005 laskutuksen ennakoidaan kasvavan samaa vauhtia.
- Urakoitsijoiden kannattavuus vuonna 2004 oli vähintään tyydyttävä kaikilla vastaajilla. Hyvä kannattavuus oli 39 prosentilla vastaajista.
- Yritysten kannattavuuden arvellaan paranevan vuonna 2005. Kannattavuuden kehitystä arvioidaan saldoluku on nyt +24 edellisvuoden +14 sijasta.
- Investoinnit pysyvät vuonna 2004 edellisvuosien tasolla, kuten viime syksynä ennakoitiin. Vakiintuneen tason arvioidaan jatkuvan yhä vuonna 2005.
- Henkilökunnan määrä on vuonna 2004 pysynyt samana. Ensi vuodelle odotetaan määrän hieman kasvavan. Ennakoitu kasvu vuodelle 2005 on +1 prosentti.
- Urakoitsijoiden panoshinnat nousevat vuonna 2004 noin kolme prosenttia, joka on enemmän kuin viime syksynä ennakoitiin. Ensi vuonna hintatason odotetaan kasvavan samaa lähes 3 prosentin vauhtia.
- Alan toimintakapeikkoina erottuivat hintakilpailu, epäterve kilpailu, kireät aikataulut, ammattityövoiman puute ja ylitarjonta. Lisäksi ongelmia aiheuttivat tonttipula, korkea kustannustaso ja suunnittelun puutteellisuus.
- Kyselyyn vastasi 67 yritystä tai toimipaikkaa, joista 4 edusti konevuokrausta. Vastaajien yhteenlaskettu liikevaihto on noin 565 milj. euroa, josta talonrakentamisen osuus oli 490 milj. euroa, maa- ja vesirakentamisen 65 milj. euroa ja konevuokrauksen 10 milj. euroa. Yritykset työllistävät yhteensä yli 2650 työntekijää.

# RAKENTAMINEN



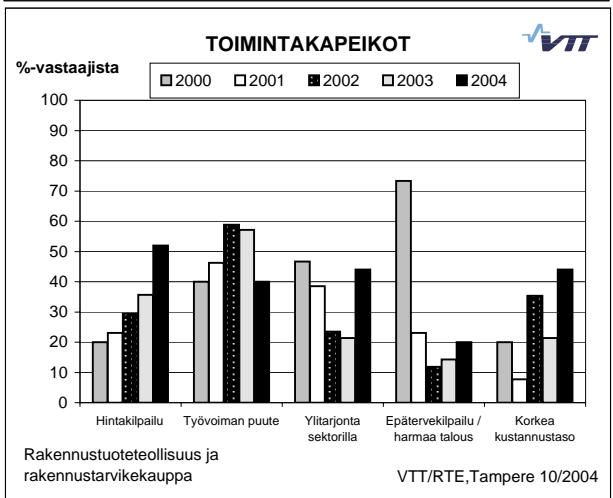
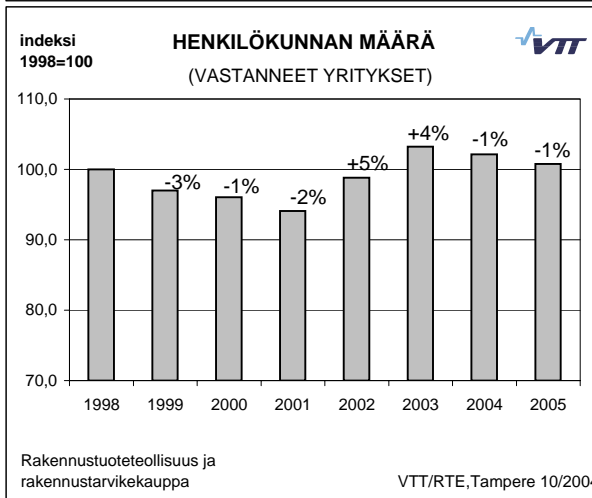
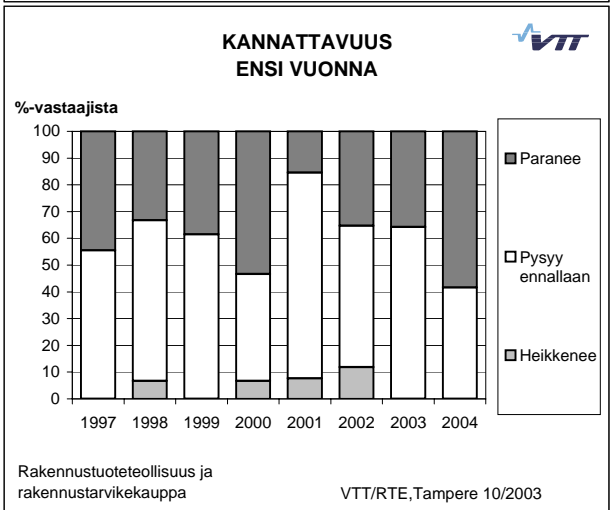
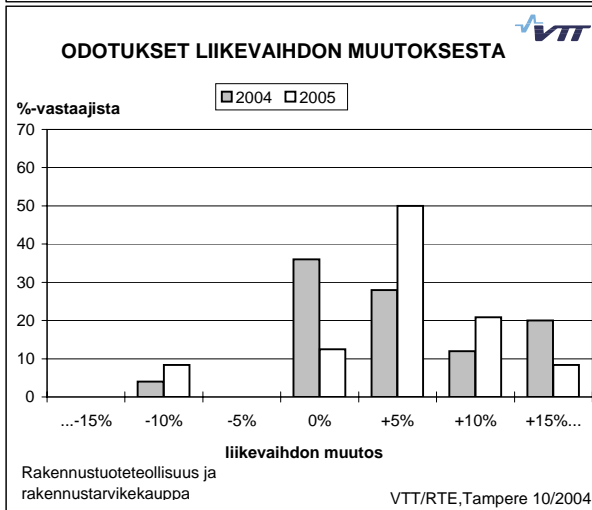
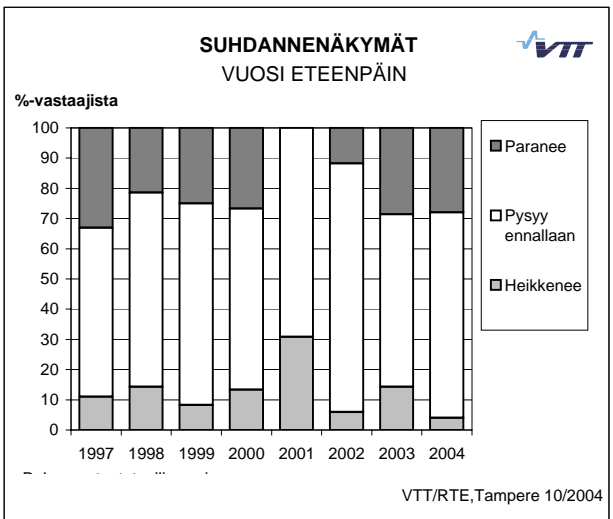
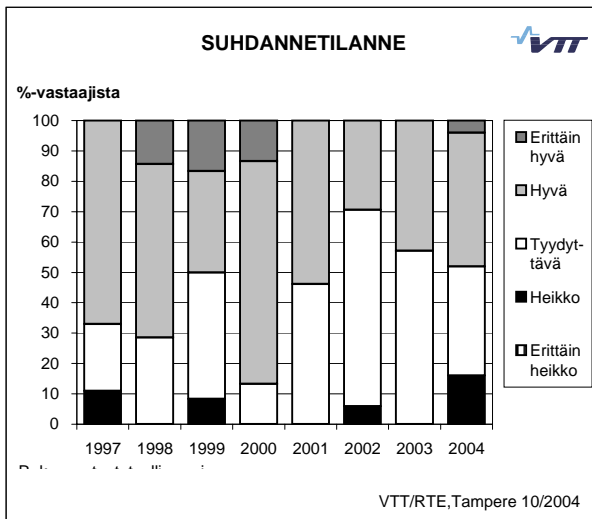
## PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI

### SUHDANNEKYSELY, SYKSY 2004

## **Rakennustuoteteollisuus ja -tarvikekauppa kärsivät korkeasta kustannustasosta**

- Rakennustuotteiden osalla suhdannetilanne on huononi viime vuosista. Puolella vastaajista tilanne on edelleen hyvä tai erittäin hyvä. Mutta vastaajissa on myös heikossa suhdannetilanteessa olevia yrityksiä. Tulevaisuuden odotukset ovat pysyneet viime syksyn tasolla eli käänne parempaan on luvassa. Viime syksyn saldoluku +15 tulevaisuudennäkymistä on nousut tänä syksynä lukuun +24.
- Vastanneiden rakennustuoteyritysten laskutus kasvaa noin 5 prosenttia vuonna 2004. Lähes kaikilla vastaajilla laskutus on pysynyt ennallaan tai kasvanut. Ensi vuodelle odotetaan laskutuksen kasvavan samaa vauhtia.
- Yritysten kannattavuus on pysynyt viime vuosien tasolla. Lähes kaikille (88 % vastaajista) tilanne on vähintään tyydyttävä. Kannattavuuden odotetaan edelleen paranevan vuonna 2004. Saldoluku parani viime vuoden +36:sta tämän vuoden +58:een.
- Työllisyystilanne rakennustuotteiden osalta huononi tänä vuonna hieman. Saman verran odotetaan vähennystä ensi vuodellekin. Kokonaisvähennykseen vaikuttaa selvästi muutamien vastaajien suuret henkilöstövähennykset. Vastaajista kolmannes on palkannut ja tulee ensi vuonnakin palkkaamaan lisää henkilökuntaa.
- Investoinnit ovat olleet tänä vuonna kasvusuunnassa vastaajayrityksissä, lähes puolet kertoi viime vuotta isommista investoinneista. Ensi vuonna investointien arvioidaan pysyvän samalla tasolla.
- Kapasiteetin käyttöaste yrityksissä oli 2004 keskimäärin 83 prosenttia eli sama kuin edellisinä vuosina. Käyttöasteen odotetaan olevan nousussa vuonna 2004.
- Hintataso kasvu jatkui tänä vuonna vielä maltillisesti ollen noin 1,9 prosenttia. Ensi vuonna hintatason odotetaan kasvavan selvästi enemmän n. 5 prosenttia. Raaka-aineiden hinnannoususta varsinkin metallipuolella aiheutuu selkeitä korotuspaineita.
- Suurimmat toimintakapeikat syksyllä 2003 ovat edelleen ammattityövoiman puute, hintakilpailu, ylitarjonta. Korkean kustannustason tason vaikutus on kasvanut edellisistä vuosista.
- Rakennustuoteteollisuuden suhdannekyselyyn vastasi 25 Pirkanmaan rakennustuoteteollisuuden yritystä tai toimipaikkaa. Vastaajista 20 oli teollisuusyrityksiä ja 5 rakennustarvikekauppaa. Yhteenlaskettu liikevaihto on lähes 600 milj. euroa. Henkilöstöä vastaajayritysten palveluksessa vuonna 2003 oli 2210.

# RAKENNUSTUOTTEET JA RAKENNUSTARVIKEKAUPPA





 **Tampereen Messut**  
Tampere Trade Fairs



**Rakennuskonevuokraamo**



**LOHJA RUDUS**



**LEMMINKÄINEN**  
BETONITUOTEYKSIKKÖ



PIRKANMAAN  
RAKENTAJAT