

PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2005–2006



PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2005-2006



Tekijä	VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka
Tilaukset	PL 1802, 33101 TAMPERE Puh. 020-722 1111, telefax: 020-722 3497
ISBN	952-5004-70-8
Painopaikka	Tampere, lokakuu 2005
Kannen kuva	Kiinteistö Oy Ideapark Ab:n rakennustyömaa - Marjamäki, Lempäälä Kuva ©Tommi Karvonen

ALKUSANAT

Pirkanmaan rakennusbarometri 2005-2006 on yhdeksäs alueen rakennus- ja kiinteistöalan suhdannenäkymiä tarkasteleva raportti. Raportin tekemisen ovat rahoittaneet Hämeen rakennuskone, Lohja Rudus, Soraseula, NCC, Nekalan Rauta-Otra, Starkki, Sampo, Nordea, Tampereen Messut, Tampereen kaupunki, Rakennusteollisuus RT:n Sisä-Suomen piiri ja Pirkanmaan rakentajat.

Pirkanmaan rakennusbarometri 2005-2006 -raportti on tehty VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikassa Tampereella syys-lokakuussa 2005. 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 74 yritykseltä, joiden palveluksessa on 3 500 henkilöä. Arvionsa esittivät rahoittajat, rakennuttajat, suunnittelijat, urakoitsijat, talotekniikkaurakoitsijat, rakennustuoteollisuus, rakennustarvikekauppa, konevuokrausyritykset, kiinteistönvälittäjät ja isännöitsijät. Vastanneiden lukumäärä oli tänä vuonna suppeampi kuin edellisinä vuosina. Vastaajakatoon lienee syynä se, että tutun paperisen barometrikyselyn sijaan tiedustelu suoritettiin nettikyselynä.

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

Tampereella lokakuussa 2005

Pekka Pajakkala
tutkimuspäällikkö
VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka

PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2005 - 2006

S I S Ä L T Ö

PIRKANMAALLA VILKAS RAKENTAMISEN KAUSI	4
Kovan kasvun vuosi 2005	4
Myös edessä on hyvä vuosi	4
RAKENTAMINEN SÄILYY VILKKAANA SUOMESSA	5
Talouskasvu vakaata pienen notkahduksen jälkeen	5
Toimitilarakentaminen piristyy, asuinrakentaminen jatkuu	5
Korkotason säilyminen pitää asuntorakentamisen vilkkaana	6
Toimitilahankkeita on vireillä	6
Remontteja tarvitaan	7
Infrarakentamisen suhdannenäkymät vakaat	8
RAKENTAMINEN VAHVASSA NOUSSUSSA TAMPEREEN SEUDULLA	9
Mannaa Pirkanmaalle	9
Nousuun jo vuonna 2004	9
Kasvu jatkuu vahvana vuonna 2005	10
Edelleen vilkasta vuonna 2006	11
Asuntojen hinnoissa taas noususuunta	12
Pula ammattitaitoisesta työvoimasta on edelleen pahentunut	13
Asuntoja tarvitaan jatkossakin	14
Muuttoliike on pitänyt kiinteistökaupan vilkkaana	15
KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALAN TYÖLLISYYS KASVAA EDELLEEN	20
Kiinteistöala ennakoi suhdannetilanteen paranevan	22
Suunnittelu vastaa kireisiin aikatauluihin rekrytoinneilla	24
Urakointi uskoo kannattavuutensa kasvuun	26
Tuotemarkkinoilla paras suhdannetilanne	28

PIRKANMAALLA VILKAS RAKENTAMISEN KAUSI



Kovan kasvun vuosi 2005

Uudisrakentaminen on lisääntynyt vuonna 2005 yli viime syksyn odotusten. Tuolloin koko rakentamiselle ennakoitiin 10 prosentin ja talojen uudisrakentamiselle viidenneksen kasvua. Toteutuksessa näyttäisi olevan koko rakentamiselle 15 prosentin ja uudisrakentamiselle 25 prosentin kasvu. Kasvun lisäys tulee asuinrakentamisesta. Viime syksynä odotettu korkojen nousu ja sen perusteella ennakoitu pieni alamäki asuinrakentamisessa jäi toteutumatta ja asuinrakentaminen näyttääkin päätyvän noin 5 prosentin kasvuun. Muulle rakentamiselle jo viime vuonna ennakoitu puoli-toistakertaistuminen näyttää toteutuvan. Volyymia nostaa Lempäälän Ideapark.

Yrityksille tehty kysely tukee tilastotietoja Pirkanmaan rakennus- ja kiinteistöalan kysynnän vilkkaudesta. Barometrikyselyn mukaan kaikki vastaajaryhmät suunnittelua lukuun ottamatta ilmoittavat suhdannetilanteen vuodentakaista paremmaksi. Tuolloin ennakoitu suhdannenäkymien paraneminen näyttää toteutuneen paremmin kuin odotettiin.

Koko rakennus- ja kiinteistöalan liikevaihdon vuoden 2005 kasvuodotus oli viime vuoden vastausten perusteella 3,3 prosenttia, nyt kuluvan vuoden kasvuarvio on noin 4 prosenttia. Myös henkilökunnan määrä on lisääntynyt (+6%), vaikka edellisessä barometrissa sen odotettiin pysyvän jokseenkin entisellään. Toimintakapeikoista ammattitaitoisen työvoiman pula on edelleen pahentunut.

Myös edessä on hyvä vuosi

Rakentamisen kasvu jatkuu vuonna 2006, mutta hidastuu noin 5 prosentin vauhtiin. Asuinrakentaminen jatkaa vakaata kehitystään. Muussa talonrakentamisessa uusia hankkeita on alkanut tai alkaa siinä määrin, että volyyymi säilyy vuonna 2005 saavuttamallaan korkealla tasolla tai kasvaa edelleen. Korjausrakentaminen kärsii resurssipulasta, joten tarpeesta huolimatta kasvu jää 2..3 prosenttiin. Infrarakentamisessa 2005 tulee olemaan väli vuosi ennen läntisen kehätien II vaiheen käynnistymistä.

Yritysten ja VTT:n näkemykset edelleen hyvistä näkymistä tukevat toisiaan. Yrityskyselyn mukaan suhdannetilanne paranee edelleen, etenkin rakentajien ja kiinteistöalan edustajien mielestä. Liikevaihdon ja myös henkilökunnan määrän odotetaan koko alalla kasvavan lähes samaa vauhtia kuin edellisenä vuonna. Myös kannattavuuden uskotaan paranevan, tosin heikkenemistä odottavia osuus on hieman viimevuotista suurempi.

Sektoreista kiinteistöala (rakennuttajat, isännöitsijät, kiinteistönvälittäjät) näkee sekä nykyisen suhdannetilanteen, että näkymät valoisimpina. Liikevaihdon kasvuodotukset ovat kuitenkin kiinteistöalalla pienemmät, noin 2,5 prosenttia, kun muilla aloilla odotetaan yli 4 prosentin kasvua. Kannattavuuden odotetaan kehittyvän parhaiten rakentamisessa ja suunnittelussa. Suunnittelu ja kiinteistöala tarvitsevat eniten lisää väkeä. Kaiken kaikkiaan tuleva vuosi vaikuttaa valoisalta Pirkanmaan rakennus- ja kiinteistöalan yrittäjille. Myös alan asiakkaiden kannalta tilanne on pääosin kunnossa. Resurssit riittävät rakentamisen läpivientiin markkinoiden vilkkaudesta huolimatta, koska yritykset lupaavat rekrytoida lisää työvoimaa.



RAKENTAMINEN SÄILYY VILKKAANA SUOMESSA

Taloukasvu vakaata pienen notkahduksen jälkeen

Kansainvälinen talous jatkaa positiivista kehitystään. Kasvu jatkuu, mutta vähän heikompana kuin vuonna 2004, joka osoittautui maailmantalouden kasvun huippuvuodeksi. Kasvun moottoreita ovat edelleen Aasia ja Yhdysvallat. Euroopassa on vaisumpaa, mutta kasvun ennakoidaan kuitenkin tulevana vuonna piristyvän. Uhkakuvia muodostavat öljyn hinta ja muiden raaka-aineiden maailmanmarkkinahinnat ja edelleen heikoksi ennustettu Saksan kehitys.

Suomessa taloukasvun ennakoidaan edelleen jatkuvan Euroopan keskimääräistä kasvua nopeampana. BKT:n kasvu oli vuonna 2004 yllättävän suuri, 3,6 prosenttia. Paperiteollisuuden kevään työtaistelujen arvioidaan pienentävän kuluvan vuoden kasvua karkeasti ottaen yhdellä prosenttiyksiköllä, ennusteet ovat 2 prosentin tuntumassa. Vuodelle 2006 odotetaan suuruusluokkaa 3,5 prosentin kasvua, mistä osan selittää kuluvan vuoden alentunut vertailuluku. Pittemälläkin aikavälillä kasvun ennakoidaan Suomessa olevan lähellä kolmea prosenttia.

Kuluttajien luottamus tulevaan on edelleen vankka. Reaalinen ostovoima kasvaa sekä verokevennysten että myönteisen palkkakehityksen myötä. Myös Asunnonostoaikeet ovat korkealla ja jopa vahvistuneet. Lainanottoa pidetään edullisena ja lainoja nostetaankin edelleen ennätysmäärin. Investointiennusteissakin on positiivisuutta, tosin esim. teollisuuden investointisuunnitelmissa on enemmän kone- ja laiteinvestointeja kuin rakentamisaikomuksia.

Teollisuudessa luottamus tulevaan on selvästi parantunut kesän ja syksyn aikana kevään notkahduksen jälkeen. Tilauskanta on kohtuullisen hyvällä tasolla ja tuotannon odotetaan lähi-kuukausina selvästi kasvavan. Myös rakentamisen luottamusindikaattori osoittaa uskoa tulevaan. Suhdannetilanne todetaan hyväksi ja myös tilauskanta on varsin hyvällä tasolla.

Toimitilarakentaminen piristyy, asuinrakentaminen jatkuu

Talouden pienestä notkahduksesta huolimatta rakentaminen lisääntyy Suomessa vuonna 2005. Asuinrakentaminen jatkaa kasvuaan, mutta myös muu kuin asuinrakentaminen on usean vuoden vaisun kehityksen jälkeen kasvussa. Julkinen rakentaminen on laskussa, mutta liikeraennuksia rakennetaan edelleen, suurimpana niistä Ideapark Lempäälässä. Myös uusia toimistoja on aloitettu hieman aikaisempaa enemmän, joskin aloituksissa on vielä selvää varovaisuutta. Varastorakentamisessa tuntuu nyt olevan oikea buumi.

Kuluttajavetoinen rakentaminen on edelleen ollut talonrakentamisen veturi, infrapuolella muutamat suuret hankkeet vetävät sektorin volyymia ylöspäin. Osa kuluttajien omaehtoisesta ja heidän ostovoimastaan läheisesti riippuvasta rakentamisesta lisääntyy edelleen (asunnot, vapaa-ajan rakennukset, muut pienehköt rakennukset ja korjausrakentaminen).

Maan sisäinen muuttoliike on edelleen vilkasta. Kasvukeskuskaupunkien - kuten Tampereen - ympäristökunnat vetävät asukkaita osin keskuskaupunkien tonttitarjonnan vähyydestä johtuen. Asuinrakentaminen ympäristökunnissa on vilkasta, mutta myös liiketiloja ja julkisia palveluja tarvitaan.

Talonrakentamisen aloitusten ennakoidaan kuluvana vuonna yltävän 41 milj. m³:iin, mikä on selvästi enemmän kuin vuosi sitten ennakoitiin. Aloituslukemaa ovat kasvattamassa kaksi maamme oloissa jättikokoista lähes miljoonan kuutiometrin hanketta, ydinvoimala ja jo mai-

nittu Ideapark. Vuonna 2006 aloitusten ennakoidaan vähenevän jokseenkin noiden jättihankkeiden verran, aloitusennuste on 39 milj. m³.

INVESTOINTIENNUSTEET SUOMESSA SYKSYLLÄ 2005

MÄÄRÄN MUUTOS %	2005	2006
KOKONAISINVESTOINNIT*		
VM 7/2005	+2,0	+1,5
Suomen Pankki 9/2005	+0	+5,9
ETLA 9/2005	+2,5	+4,5
PT 8/2005	+2,6	+3,6
Nordea 9/2005	+0,8	+3,4
Sampo 9/2005	+0	+2,0
RAKENTAMINEN		
VTT 10/2005	+4,0	+2,5
Rakennusteollisuus RT 10/2005	+3,0	+3,0
RAKSU-ryhmä/VM 10/2005	+3...+4	+2...+3
ETLA 9/2005	+2,6	+4,1
Sampo 9/2005	+3,0	+3,0

*Rakennusinvestoinnit ovat 60 % kokonaisinvestoinneista.

Korkotason säilyminen pitää asuntorakentamisen vilkkaana

Korkojen noususta on varoiteltu, mutta nousuodotusten ajankohta on jatkuvasti siirtynyt, kun EKP on Euroopan suurten maiden talousvaikeuksista johtuen pitänyt ohjaukorkonsa ennallaan. Pankit uskovat korkotason pysyvän jatkossakin alhaisena, markkinoivathan ne kiinteäkorkoisia lainoja varsin alhaisella korolla ja pitkällä laina-ajalla. Niinpä asuntojen kysyntä on pysynyt vilkkaana, asuntoja on ostettu ja lainaa otettu jopa lisääntyvässä määrin.

Asuntoaloituksia kertyy vuonna 2005 noin 33 000 asunnon verran, vähän enemmän kuin viime vuonna. Tämä on enemmän kuin vuosi sitten varovaisesti ennakoitiin. Tuolloin korkokeskustelu oli vilkasta ja korkojen pikaistakin nousua odotettiin toisin kuin nyt.

Vuonna 2006 asuntoaloitusten odotetaan säilyvän jokseenkin kuluvan vuoden tasolla, ehkä niukasti alempana. Perusteluna kasvun taittumiselle on asuntohintojen varsin korkea taso ja korkojen lievä nousupaine. Omakoti- ja rivitaloasuntojen aloitukset säilyttänevät tasonsa, mutta kerrostaloille ennakoidaan lievää vähenemistä.

Toimitilahankkeita on vireillä

Liikerakentamisen taso on melko korkea. Viime vuoden raportissa todettiin: "Suurten kohteiden aloittamisajankohdat aiheuttavat heilahduksia, esim. käynnistyessään Lempäälän hanke nostaisi selvästi aloituskuutioita." Näin sitten todella tapahtuikin. Ilman em. hanketta liikerakentamisen suunta on lievästi alaspäin. Liikerakentaminen on jo vuosia ollut erittäin vilkasta ja vaikka hankkeita onkin suunnitelmassa, eivät ne enää riitä pitämään kasvua yllä. Näin siitä huolimatta, että kaupan myynti on kehittynyt varsin suotuisasti.

Toimistorakentamisen alamäki päättyi jo pari vuotta sitten, mutta merkittävää kasvua siinä ei ole vielä virinnyt. Aloitukset ovat vain hyvin lievässä nousussa. Ns. vacancy-rate on sekä pääkaupunkiseudulla, että muuallakin hieman alentunut, mikä antaa aiheen odottaa uusien aloituksille hienoista piristymistä. Uusia toimistoja 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.

Julkisten palvelurakennusten rakentaminen on viime vuosina ollut melko vilkasta. Varsinkin opetusrakennuksia on eri puolille rakennettu vilkkaasti. Kuluvana vuonna julkisen rakentamisen suunta on kuitenkin ollut selvästi alaspäin. Kunta- ja valtiontalouden tasapainottamissuunnitelmat karsivat myös rakentamista. Hoiva- ja hoitorakennuksia kuitenkin tarvitaan aikaisempaa enemmän väestön vanhentuessa. Niinpä julkisia rakennuksia aloitettaneen vuonna 2006 kokonaisuudessaan lähes samaa tahtia kuluvan vuoden kanssa.

Teollisuusrakentaminen on loivassa kasvusuunnassa. Ydinvoimalan rakentamisen alkaminen lisää määrää selvästi vuonna 2005, mutta myös muun teollisuuden rakennusinvestoinnit ovat lievässä kasvussa. Investoinnit ovat jo melko pitkään olleet vaisuja, mutta nykyinen teollisuuden hyvä suhdannetilanne antanee pontta piristymiselle. **Varastojen** rakentaminen on selvässä kasvussa, isojakin hankkeita on niin paljon vireillä että voidaan jopa puhua varastobuumista. Ns. logistiikkakeskukset ovat nyt päivän sana.

Maatalousrakentamisessa suunta on viime vuosina ollut "aaltoilevasti alaspäin" eli trendi on ollut laskeva, mutta välille on mahtunut myös kasvuvuosia. Kuluva vuosi näyttää taas olevan pienen kasvun vuosi, mutta aleneva trendi pätee myös jatkossa.

Vapaa-ajan asuntojen rakentamisessa suunta on varovaisen toiveikas. Kotitalouksien varallisuus kasvaa ja vapaa-ajan rakentamiseen on kiinnostusta ja mahdollisuuksia. Vaikka määrällisesti kesämökkejä ei rakenneta juuri aikaisempaa enemmän, ne ovat entistä tasokkaampia ja paremmin varusteltuja myös ympärivuotiseen käyttöön.

Remontteja tarvitaan

Asuntokorjaukset lisääntyvät edelleen, oman lisänsä tähän tuo vilkas asuntokauppa. Vanha asunto ostettaessa se usein remontoidaan ennen muuttoa. Korjausrakentamisen kasvava peruskuormitus tulee asuntokannan vanhenemisesta, tällöin remonttitarve lisääntyy väistämättä. Kun asumistason nykyaikaistaminen lisää remonttien laajuutta, korjausrakentamisen kasvu on tosiasia. Työstä saatavat verovähennykset ovat osaltaan auttamassa mahdollisuuksia asumistason nostamiseen. Yrittäjät ovat selvästi havainneet tämän, kotitalouksille remonttipalveluja tarjoavia on tullut runsaasti markkinoille.

VTT on laskenut, että asuinrakennusten perusparantamisen tulisi tulevien kymmenen vuoden aikana lisääntyä nykyisestä ainakin kolmanneksella. Joidenkin rakennusosien, esimerkiksi talotekniikkajärjestelmien ja julkisivujen korjaustarpeen lasketaan kuitenkin lisääntyvän keskimääräiseen perusparannustarpeeseen nähden jopa moninkertaisesti.

Myös muiden rakennusten korjaukset ovat kasvu-uralla. Ikärakenteen muutokset eivät näissä ole niin suuria kuin asuinrakennuksissa, sen sijaan rakennusten korjaaminen nykyajan toimintojen vaatimalla tasolle lisää korjauksia. Pitkän aikavälin kasvutrendi on ei-asuinrakennuksissa vuosittain luokkaa 3 prosenttia vuodessa.

Infrarakentamisen suhdannenäkymät vakaat

Maa- ja vesirakentamisen volyyymi on Suomessa vuonna 2005 noin prosentin kasvussa, tahti on sama kuin edellisenä vuonna. Suuret tie-, rata-, energia- ja satamahankkeet ylläpitävät investoinneissa kasvua. VTT:n tekemän tiedustelun mukaan suhdannetilanne on hyvä alkusyksyllä 2005. Vuodelle 2006 aiemmin ennakoitujen heikkenevien näkymät ovat väistymässä uusien hankepäätösten myötä. Investointien volyyymi säilyy vuoden 2005 tasolla, kunnossapito lisääntyy niukasti.

Tieinvestoinnit ovat kasvusta huolimatta edelleen matalalla tasolla. Vuonna 2005 ovat käynnissä E18 Lohja - Lohjanharju, käynnistynyt elinkaarihanke E18 Muurla - Lohja, Tampereen läntinen kehä vaihe I, Vt4 Lahti - Heinola, Vt4 Jyväskylä - Kirri, Vt5 Joroinen - Varkaus, Vt13 Nuijamaan raja-aseman tieyhteys ja Mt 100 Hakamäentie, Helsinki. Teiden hoidon rahoitus säilyy ennallaan. Ylläpito ja korvausinvestoinnit nousevat vuonna 2005 edellisvuoden tasolle, joskin öljyn korkean hinnan takia työmäärät uhkaavat jäädä pienemmiksi.

Ratainvestoinnit supistuvat 2006 lähinnä oikoradan maarakennustöiden valmistumisen myötä. Perusradanpidon rahoitus korvausinvestointien osalta on edelleen niukkaa eikä rahoitus vuoden 2006 budjetin mukaan kasva. Suurimmat käynnissä olevat ratahankkeet ovat Kerava-Lahti oikorata, Oulu-Iisalmi sähköistys ja Vuosaaren satamarata.

Energiahuollon investoinnit ovat korkealla ydinvoimalan ansioista. Porvoon öljynjalostamon maarakennustyöt ovat pääosin valmiit. Vesiliikenteen investointien taso on lähinnä Vuosaaren sataman ansioista korkea. Kuntien katuinvestoinnit ovat myös kohtuulliset, joskin kunnat investoivat velkarahalla.

RAKENTAMISEN MÄÄRÄN KEHITYS SUOMESSA 2003...2006						
	Tuotannon arvo 2004 mrd €	2003 %	2004 %	2005 %	2006 %	Indeksi 1985=100 2006
Asuntojen uudisrakentaminen	4,4	13	10	5	4	110
Muu uudistalonrakentaminen	5	-11	-1	6	1	106
Uudisrakentaminen yhteensä	9,0	-1	4	6	3	108
Korjausrakentaminen	6,9	4	4	4	4	202
Talorakentaminen yhteensä	15,9	1	4	5	3	135
Maa- ja vesirakentaminen	4,2	1	1	1	0	111
Rakentaminen yhteensä	20,2	1	3	4	2	129

Lähteet: Tilastokeskus, VTT/RTE:n ennusteet ja laskelmat, syyskuu 2005
VTT Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka, Tampere

RAKENTAMINEN VAHVASSA NOUSUSSA TAMPEREEN SEUDULLA

Mannaa Pirkanmaalle

Taloudellinen kehitys on Pirkanmaalla ollut viime aikoina varsin suotuisaa. Sisäasiainministeriön elokuussa julkaisemassa raportissa "Maakuntien suhdannekehitys 2001-2005" todetaan Pirkanmaan menestyneen viimeksi kuluneen vuoden aikana maakunnista parhaiten, kun niitä verrataan yritysten liikevaihdon, työllisyyden kasvun ja väestökehityksen suhteen.

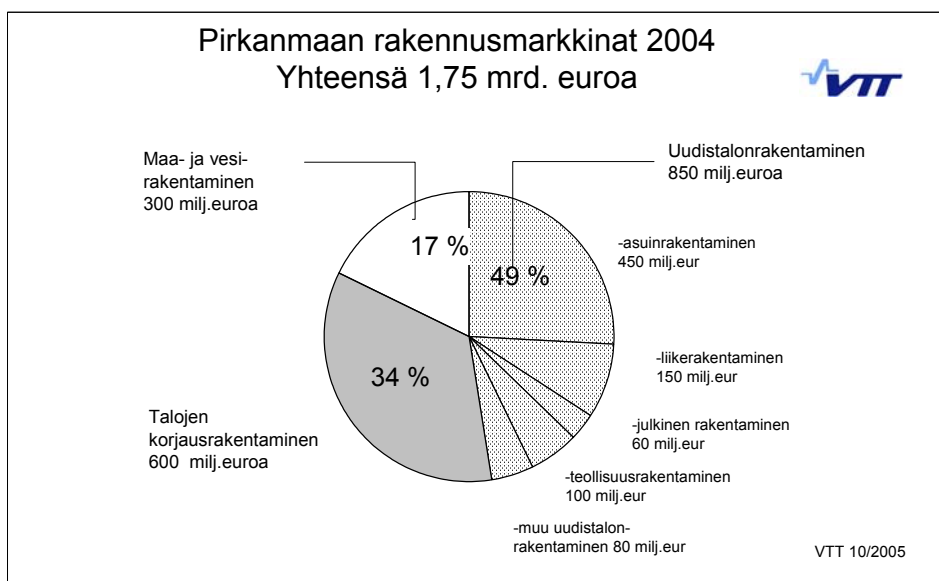
Raportin mukaan väkilukuun suhteutettuna maan sisäinen muuttovoitto on Pirkanmaalla maakunnista toiseksi suurinta Itä-Uudenmaan jälkeen. Työllisyystilanne on kohentunut selvästi, työttömyysaste oli keväällä 2005 prosenttisyksikön edellisvuotista alempana. Maakunnan yritysten kokonaisliikevaihdon kasvu on ollut vankkaa. Eniten on kasvanut kaupan liikevaihto, mutta myös muilla aloilla on mennyt hyvin. Teollisuuden vienti kasvoi vuonna 2004 maamme keskimääräistä enemmän.

Pirkanmaan väkiluku kasvaa väestöennusteiden mukaan reilulla 2 500 henkilöllä vuodessa tulevan kymmenen vuoden aikana. Tampereen ja ympäristökuntien väestönkasvu on tuotakin suurempi, sillä maakunnan reuna-alueet menettävät samaan aikaan selvästi väestöään.

Nousuun jo vuonna 2004

Uudisrakentaminen piristyi Pirkanmaalla selvästi vuonna 2004 edellisvuonna tapahtuneen notkahduksen jälkeen. Asuinrakentamisen kasvu jatkui, piristyneitä sektoreita olivat myös teollisuus-, julkinen ja liikerakentaminen. Kasvusta suurin osa tapahtui Tampereella, missä notkahduskin oli ollut suurin. Ympäristökunnissa asuntotuotanto lisääntyi selvästi, teollisuutta lukuun ottamatta muu uudistuotanto "veti henkeä" varsinkin uusien aloitusten osalta.

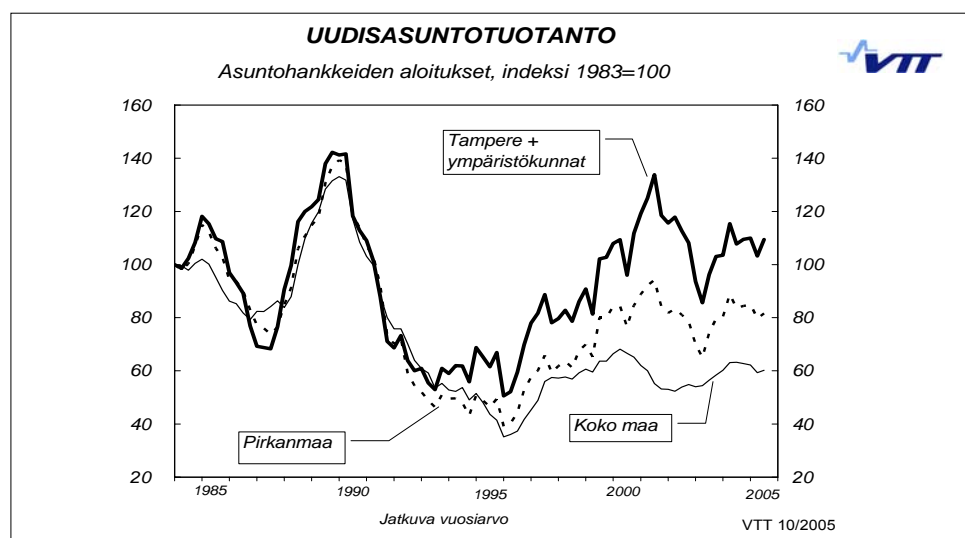
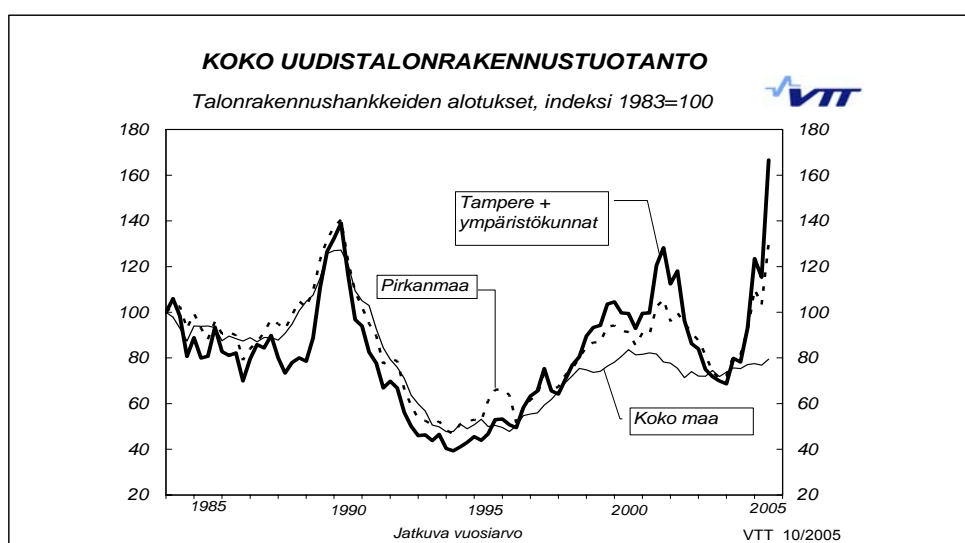
Uudistalonrakentamisen, korjausrakentamisen ja maa- ja vesirakentamisen yhteen laskettu arvo oli Pirkanmaalla vuonna 2004 noin 1,75 mrd. euroa. Uudistalonrakentamisen osuus kokonaismarkkinoista oli viime vuonna 49 prosenttia. Osuus on laskenut viime vuosien aikana.



Pirkanmaan uudisrakentamisen aloituksista sijoittui vuonna 2004 Tampereelle noin kolmannes, ympäristökuntiin vajaa puolet ja muualle Pirkanmaalle neljännes. Asunnoissa suhde oli Tampereen seudulla päinvastoin, Tampereen osuus oli vajaa puolet, ympäristökuntien kolmannes. Aiemmin 40 % koko talonrakentamisesta ja 60 % Pirkanmaan asuntotuotannosta on rakennettu Tampereelle, viime aikoina ympäristökunnissa on ollut vilkkaampaa.

Kasvu jatkuu vahvana vuonna 2005

Vuoden 2005 rakentaminen on osoittautumassa vielä viime syksynä odotettua vilkkaammaksi. Tuolloin ennakoitiin asuinrakentamisen tasaantumista, mutta korkotason pysyminen alhaalla ja kansalaisten hyvä taloudellinen asema on pitänyt asuntotuotannon kasvussa. Pirkanmaalle rakennetaan noin 3500 asuntoa vuosittain ja vilkas asuntotuotanto tulee edelleen jatkumaan. Omakotitalojen rakentaminen on ympäristökunnissa vilkasta, Tampereella kerrostalojen aloitukset ovat lisääntyneet.



Muun kuin asuinrakentamisen volyyymi näyttää kuluvana vuonna päätyvän sille korkealle tasolle, mitä viime syksynä ennakoitiinkin, eli kasvaa puolitoistakertaiseksi. Liikerakennussektorilla on ollut odotetusti paljon töitä, Ideapark tietenkin näkyvimpänä. Myös toimistopuolella

on ollut värinää. Useita uusia julkisia rakennuksia on ollut työn alla tai aloitettu. Teollisuudessa Nokian rakennus on selvästi lisännyt volyymia, mutta muuten sillä sektorilla on ollut vähän vaisumpaa.

Infrarakentamisessa kohtuullisen hyvä tilanne on jatkunut mm. läntisen ohikulkutien ensimmäisen vaiheen myötä. Vilkas talonrakentaminen on tuonut myös maanrakentajille töitä ja kaiken kaikkiaan Tampereen seudun kasvu vaatii kunnallistekniikkaa, katuja, teitä ja verkostoja.

Edelleen vilkasta vuonna 2006

Vuodesta 2006 tulee Pirkanmaalla vähintään yhtä vilkas rakentamisen vuosi kuin edellinenkin. Kasvusuunta jatkuu, mutta rahan käytössä mitattavan volyymin kasvuvauhti hidastuu selvästi, noin 5 prosenttiin. Uudispuolella asuinrakennuksissa kasvu jatkuu edellisvuoden suuruisena, muun kuin asuinrakentamisen volyyymi pääsee sekin vielä edellisen vuoden yläpuolelle.

Kun jättihankkeet (Lempäälä, Nokia) painottavat kuluvana vuonna rakentamista ympäristökuntien hyväksi, tulevana vuonna painotus on erityisesti liike- ja julkisessa rakentamisessa enemmän Tampereen suunnassa. Asuntopuolella ympäristökuntien vetovoima jatkuu.

Maa- ja vesirakentamisen arvo tulee hieman lisääntymään vuonna 2005. Läntisen kehätien 1 vaihe on valmistumassa mutta seuraavan vaiheen (Lakalaiva - Pirkkala, Kalkku - Ylöjärvi) työt pääsevät kunnolla käyntiin vasta 2007 vuoden puolella, joten 2006 tulee olemaan tierakentamisessa väli vuosi. Kunnallistekniikan rakennustyöt sen sijaan tulevat vilkastumaan, kun Vuoreksen ja Ratinan rakentaminen käynnistyy vuoden 2006 aikana.

RAKENTAMISEN ARVO PIRKANMAALLA JA MUUTOSENNUSTE 2004...2006			
	ARVO 2004, milj.€	MUUTOS-% 2005	MUUTOS-% 2006
Asuntorakentaminen	450	5 %	5 %
Muu talonrakentaminen	400	50 %	5 %
- liike- ja toimistorakentaminen	150		
- julkinen rakentaminen	60		
- teollisuus ja varastorakentaminen	100		
- muu uudisrakentaminen	90		
Uudisrakentaminen yhteensä	850	25 %	5 %
Talojen korjausrakentaminen	600	2 %	3 %
Maa ja vesirakentaminen	300	2 %	-2 %
Koko rakentaminen yhteensä	1 750	15 %	4 %

VTT 10/2005

Asuntojen hinnoissa taas noususuunta

Kaikki vastaajasektorit osasivat viime vuonna ennakoida vuoden 2005 hintojen nousun erittäin hyvin. Tuoteteollisuus ja rakennustarvikekauppa arvioivat hintojen nousuksi kuluvana vuonna reilut 5 prosenttia. Tulevan vuoden nousuodotukset ovat nyt pienet, alle prosentin. Suunnittelijat arvioivat vuoden 2005 hintojen nousun 3,5 prosentiksi. Vastausten mukaan suunnitteluhinnat nousevat noin 4 prosenttia vuonna 2006. Rakennuttajat ja isännöitsijät ovat ilmoittaneet oman hintatasonsa nousseen noin prosentilla ja nousevan ensi vuonna 2,5 %. Rakentajat arvioivat hintojensa nousuksi noin 3,5 prosenttia sekä kuluvana, että tulevana vuonna.

Rakennuskustannusindeksi osoittaa syksyllä 2005 noin 3,5 prosentin vuosikasvua. Tarvikepanosten samoin kuin suunnittelun hinnat ovat nousseet vähän kokonaisindeksiä enemmän, reilut 4 prosenttia. Barometrikyselyn vastaukset ovat näiden kanssa muuten linjassa, tarvikepuolella alueen yrittäjät arvioivat hintojen nousseen indeksiä enemmän.

Vanhojen asuntojen hinnat nousivat keväällä edellisestä kesästä jatkuneen tasaisen vaiheen jälkeen. Tilastokeskuksen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat Pirkanmaalla noin 6 % vuodentakaista ylempänä. Rivitaloissa nousu on ollut suurempi, noin 9,5 %. Kerrostaloasuntojen keskihinta on vajaat 1 700 €/m², rivitaloasuntojen noin 1 800 €/m². Reaalisesti vanhojen asuntojen hinnat ovat jokseenkin samalla tasolla kuin 1980- ja 1990-lukujen taitteessa. Uusien kerrostaloasuntojen hinnat ovat vastaavaan aikaan nousseet noin 5 % ja niiden keskihinta on vajaat 2 400 €/m².

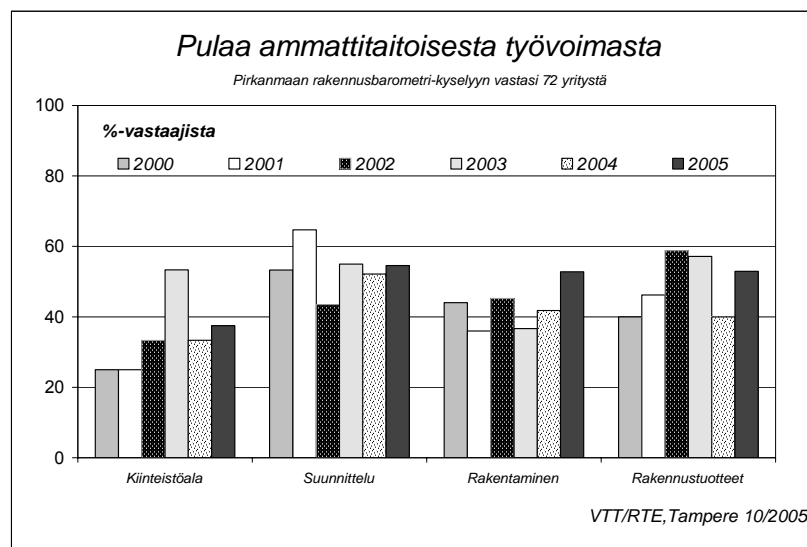
Pula ammattitaitoisesta työvoimasta on edelleen pahentunut

Pirkanmaan rakennusbarometriin vastanneista yrityksistä lähes puolet ilmoittanut kärsivänsä ammattitaitoisen työvoiman heikosta saatavuudesta. Työvoimapula on pahentunut kaikilla sektoreilla edellisvuodesta. Kiinteistöalalla pula työvoimasta on rakennusalan pulaa vähäisempi. Rakennusalan sektoreilla enemmän kuin joka toinen yritys ilmoittaa kärsivänsä työvoiman saatavuudesta ja tilanne on pahentunut erityisesti urakoinnissa ja tuoteteollisuudessa.

Rakentamisen piirissä on pulaa rakennusammattimiehistä (mm. kirvesmiehet, putkiasentajat) sekä työmaan työnjohtotehtäviin pätevistä henkilöistä.

Suunnittelusektorilla useampi kuin joka toinen yritys ilmoittaa ongelmakseen työvoimapulan. Suunnittelijapulan voi ennakoida edelleen pahenevan, koska samaan aikaan nämä yritykset näkevät tarpeelliseksi rekrytoida huomattavasti lisää työvoimaa (+ 8% vuonna 2006). Suunnitteluyrityksissä on pulaa erityisesti talotekniikka- ja MVR- suunnittelijoista.

Myös rakennustuoteteollisuudessa ja rakennustarvikekaupassa työvoimapula on jälleen pahentunut ja noussut pahimmaksi toimintakapeikoksi pari vuotta jatkuneen ylitarjonnan tilalle.



Asuntoja tarvitaan jatkossakin

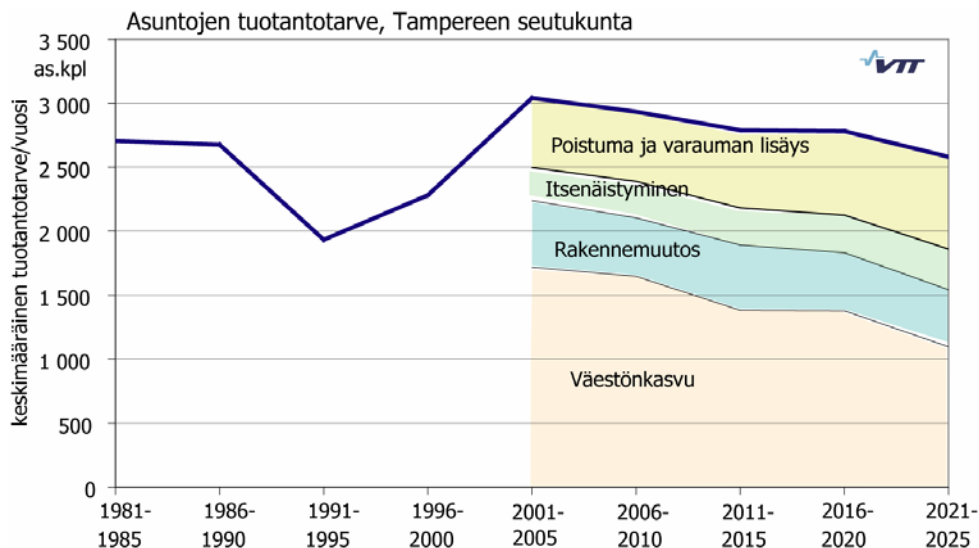
VTT:n kesällä 2005 julkaiseman tutkimuksen mukaan uusien asuntojen tarve säilyy Suomessa noin 30 000 asunnon vuositasolla vielä kymmenen vuotta. Senkin jälkeen tuotantotarve vähenee varsin maltillisesti.

Tutkimus perustuu kunnittain ennakoituun väkiluvun kehitykseen ja väestörakenteen muutokseen (Tilastokeskus 2004) sekä olemassa olevaan asuntokantaan ja siinä tapahtuviin muutoksiin.

Tampereen seutukunta osallistui tutkimukseen pilottialueena. Täällä tulevaa tuotannon tarvetta tarkasteltiin kunnittain, tulokset on luettavissa verkkojulkaisusta osoitteessa www.vtt.fi/rte/dms/2005/.

Tampereen ja ympäristökuntien yhteinen asuntotuotanto on 2000-luvun alkuvuosina ollut tasolla 3 000 asuntoa vuodessa. Tutkimuksen mukaan tarve säilyy pitkällä aikavälillä lähes nykyisellä tasolla, vain hieman vähentyen.

Väestönkasvu (muuttoliike) aiheuttaa tarpeesta reilut puolet. Väestön ikääntyminen ja sen myötä tapahtuva perherakenteen muutos selittää tarpeesta viidenneksen. Itsenäistyminen, mikä on lähinnä nuorten entistä aikaisempaa muuttoa itsenäiseen asumiseen, aiheuttaa myös tuotantotarvetta. Asuntojen lisääntyvän poistuman ja myös varauman kasvun (esim. ns. kakkosasunnot tai jostain syystä tyhjillään olevat asunnot) korvaaminen selittää sekkin noin viidenneksen tarpeesta.

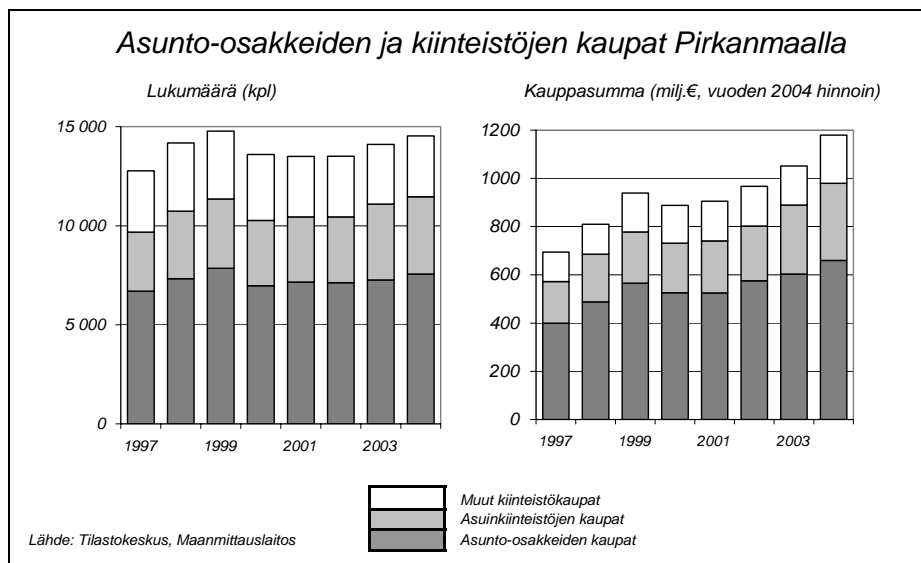


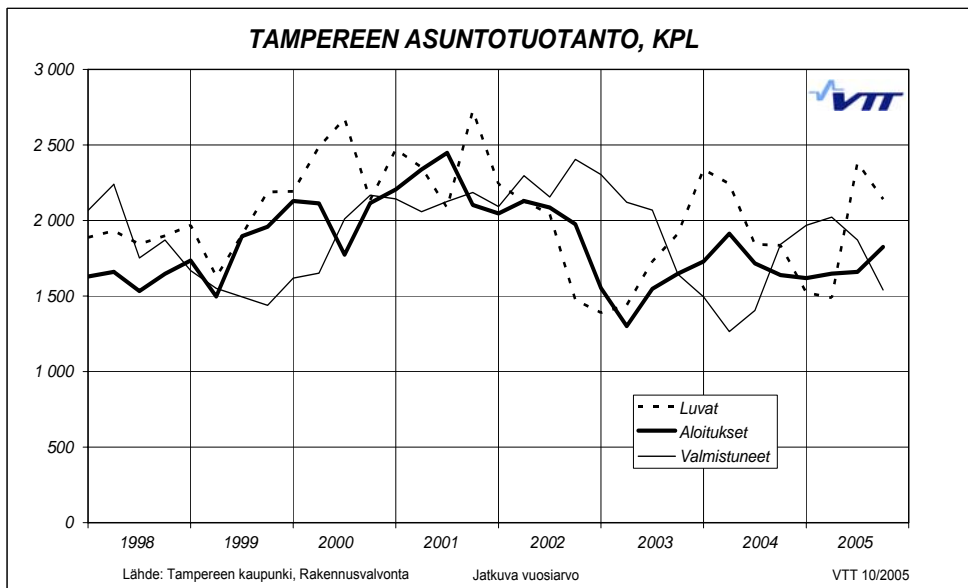
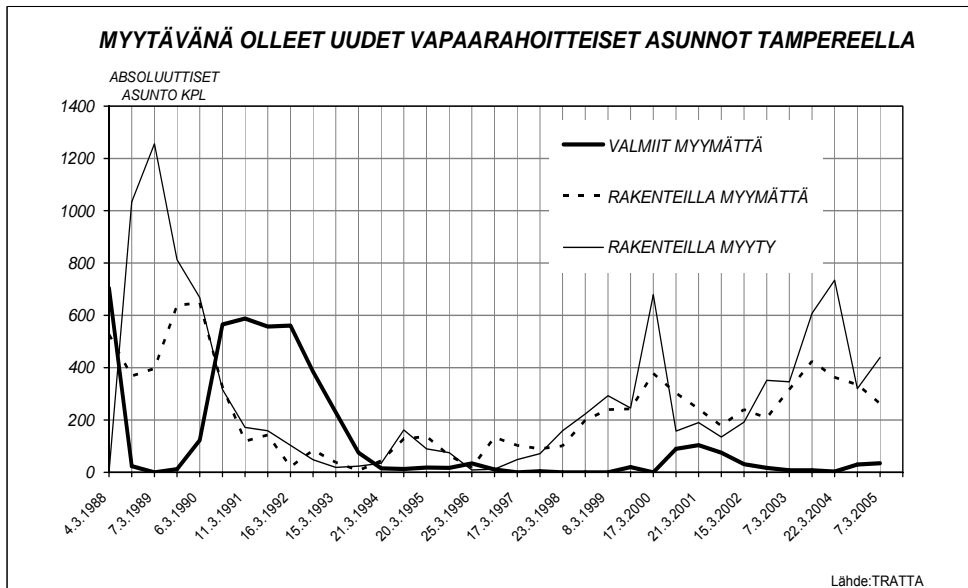
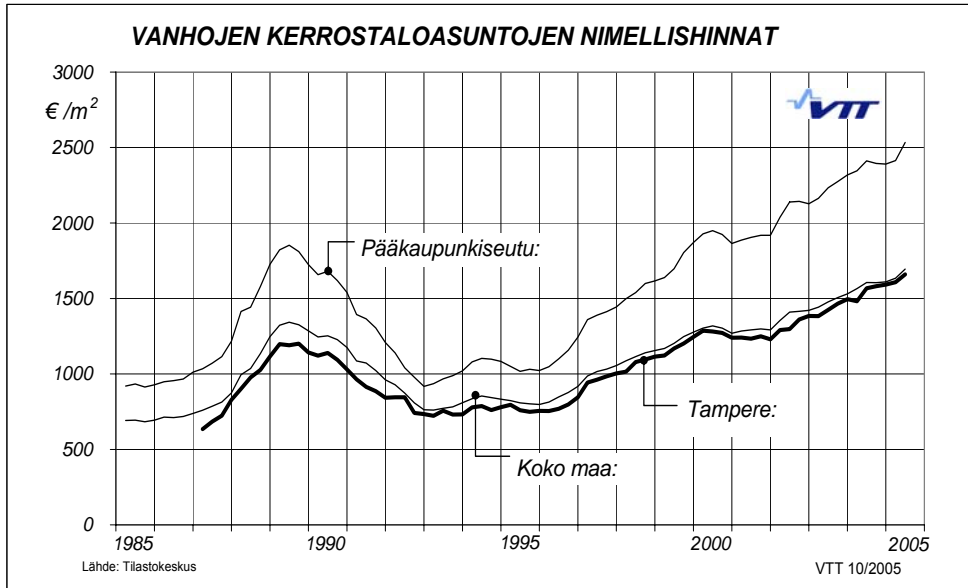
Muuttoliike on pitänyt kiinteistökaupan vilkkaana

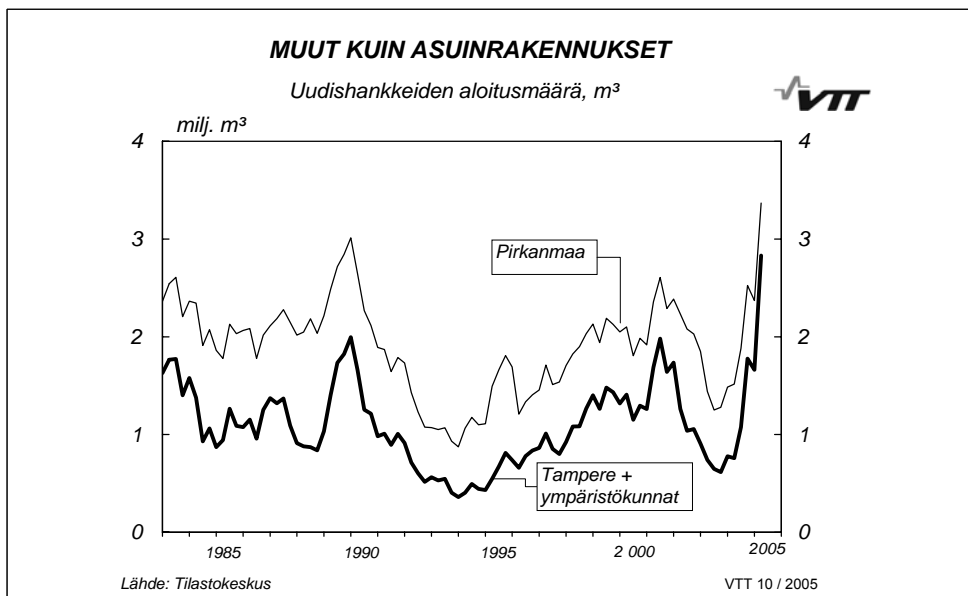
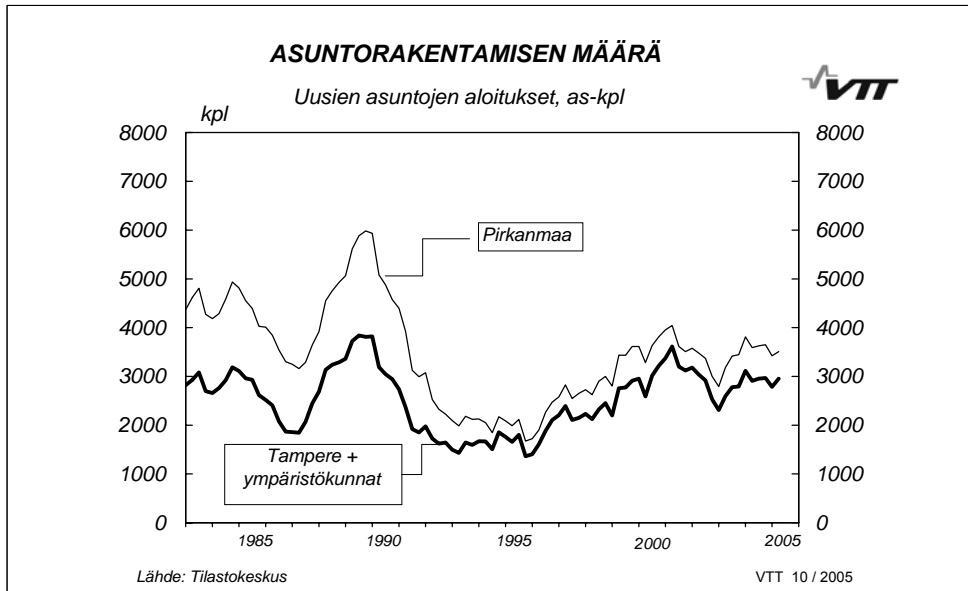
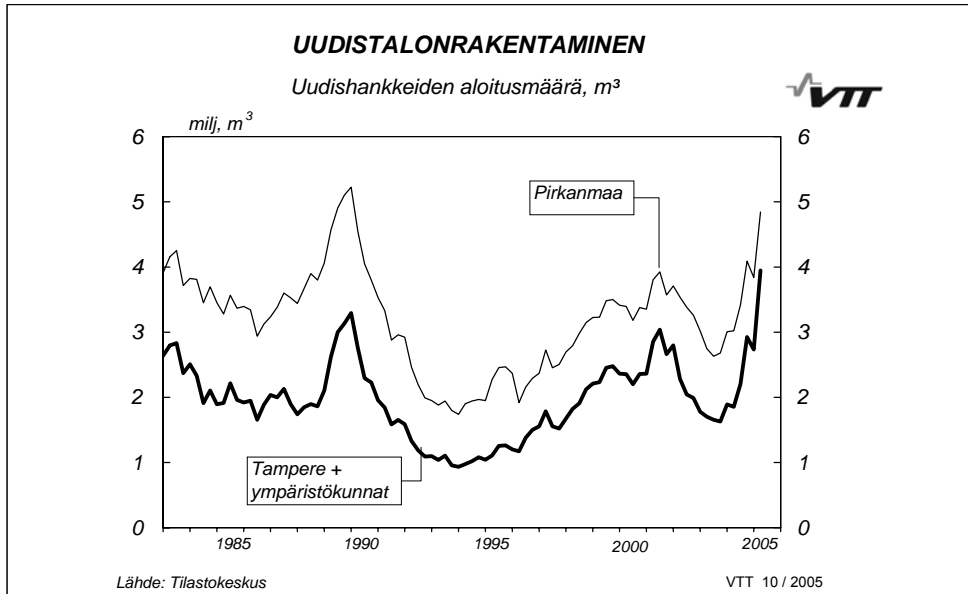
Pirkanmaalla tehtiin vuonna 2004 kiinteistökauppoja (kiinteistön luovutuksia) 6973 kohteen osalla. Lukumäärä on 2 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna. Kiinteistöjen kauppahintojen summa nousi 15 prosenttia ja oli yhteensä lähes 520 milj.euroa. Asunto-osakkeiden kauppoja tehtiin vuonna 2004 neljä prosenttia enemmän kuin edellisvuonna, 7570 kpl. Kauppasumma kasvoi edellisvuodesta 10 % ja oli yhteensä 660 milj.euroa. Kiinteistö- ja asuntokaupassa lähennyttiin vuonna 2004 jo 1,2 miljardin euron rajaa. Asunto-osakekaupassa liikkuu jonkin verran enemmän rahaa kuin kiinteistökaupassa. Vanhojen asunto-osakkeiden kauppojen ja asuinkiinteistöjen kauppojen yhteenlaskettu arvo oli vuonna 83 % sektorin kauppojen kokonaisarvosta.

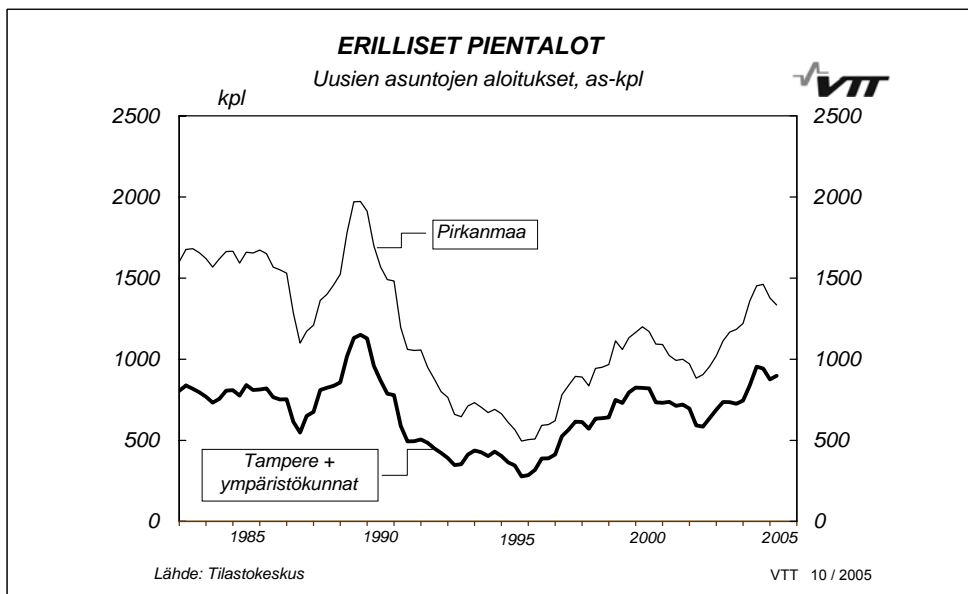
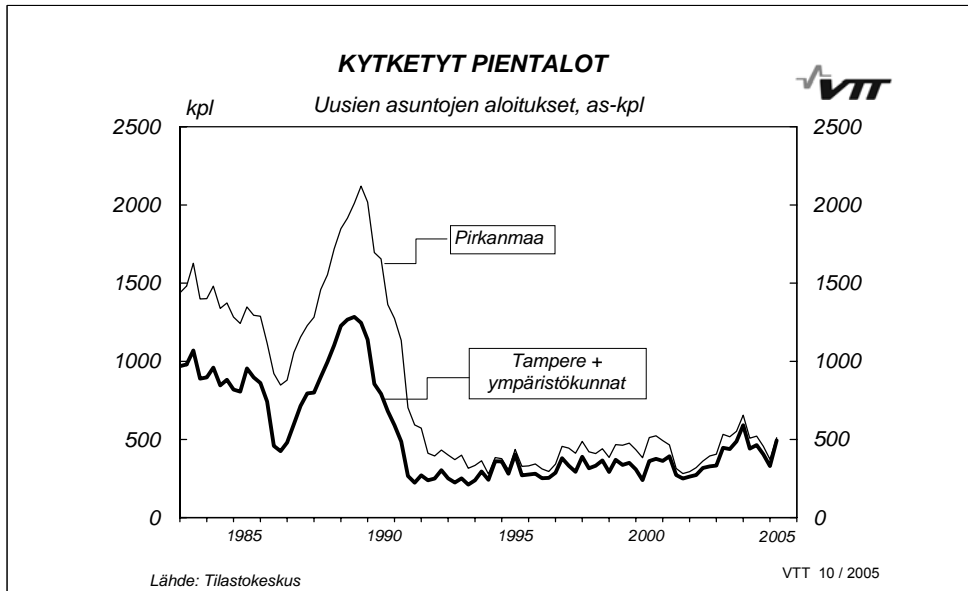
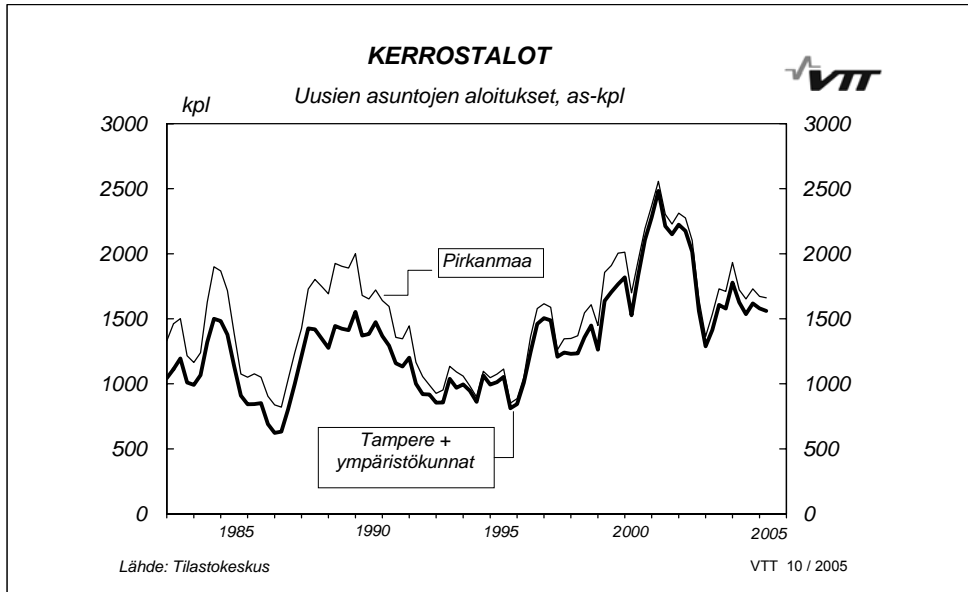
Pirkanmaalaiset kuluttajat ovat asunnonostoaikomusten suhteen kokomaan tason alapuolella. Kuluttajabarometriin vastanneilla asunnon osto-aikomuksia on 8,1 prosentilla Pirkanmaalaisista koitalouksista. Koko maassa osuus on 8,9 %. Asuntojen korjauksissa ja sisustuksessa Pirkanmaalaiset kotitaloudet sen sijaan ovat innokkaampia kuin kokomaassa keskimäärin.

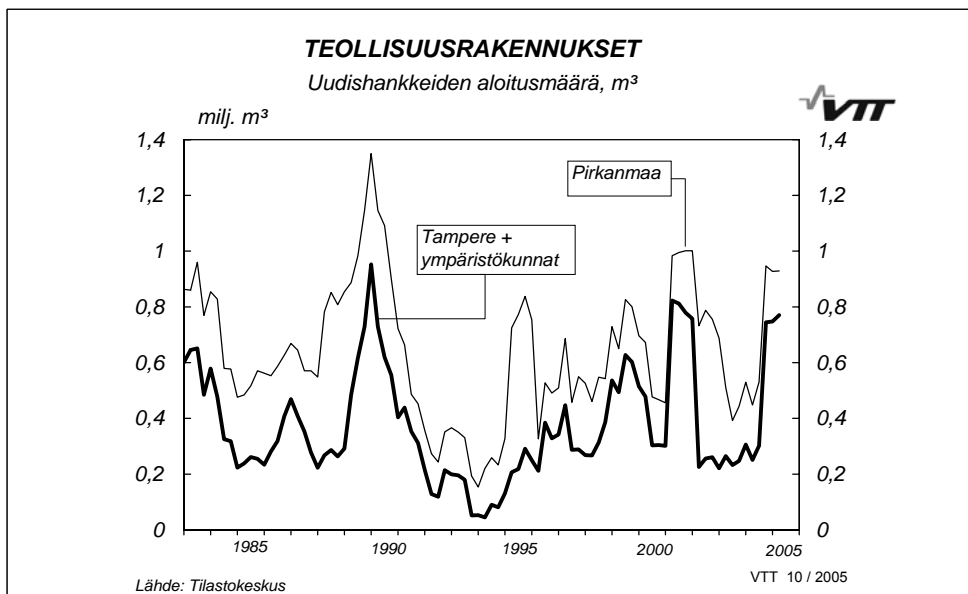
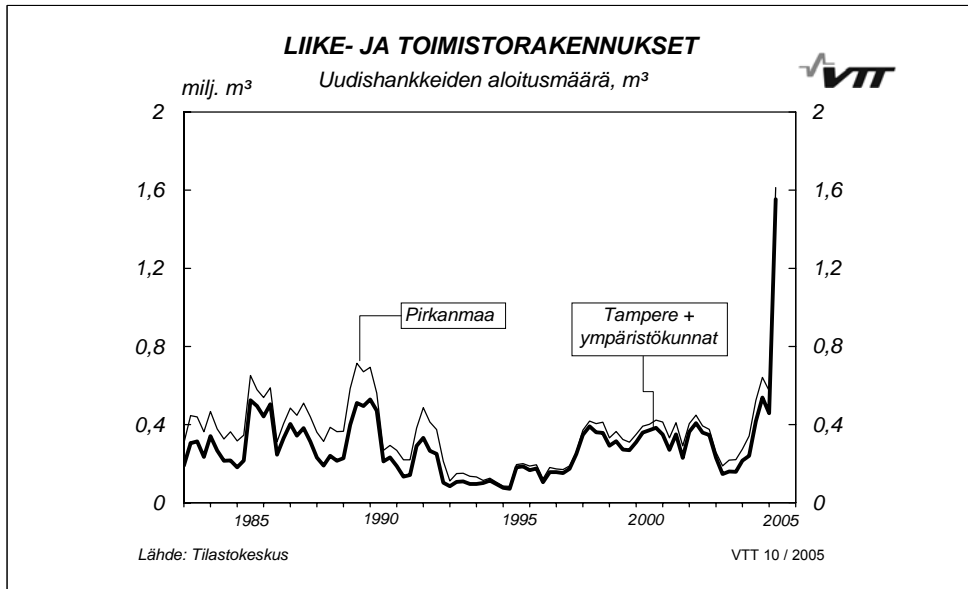
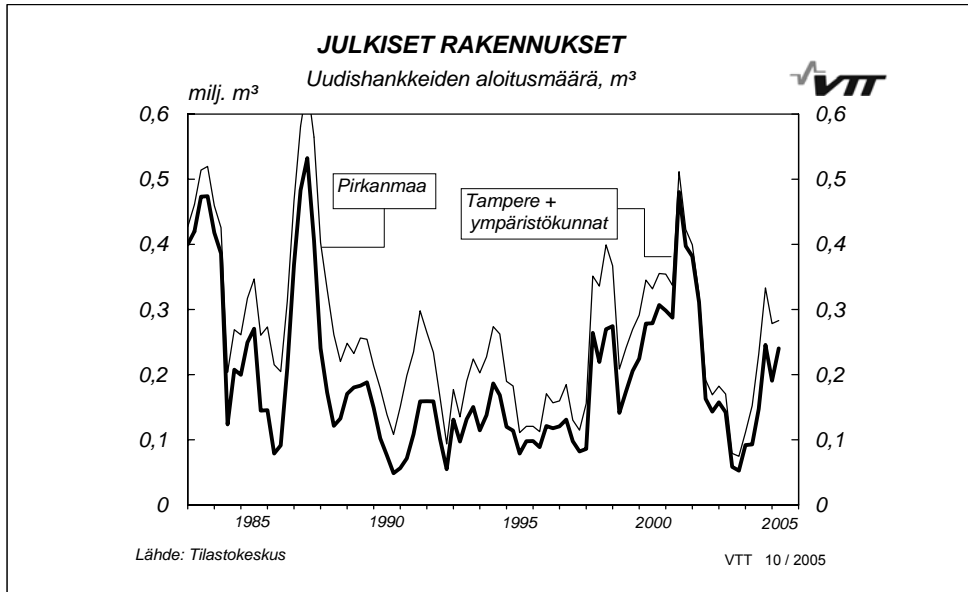
Kiinteistövälittäjät odottavat asuntokaupan jatkuvan vilkkaana. Asuntojen myyntiajat ovat lyhentyneet kesän jälkeen, mikä kuvaa asuntokaupan hyvää markkinatilannetta. Alueella todetaan olevan pulaa tarjottavista asunnoista.









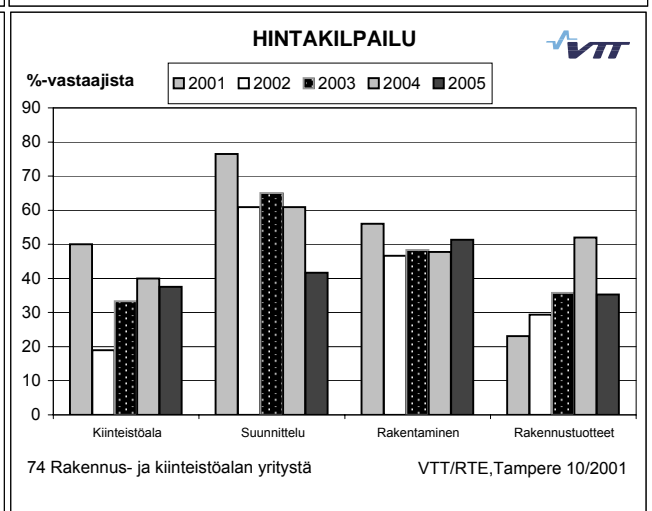
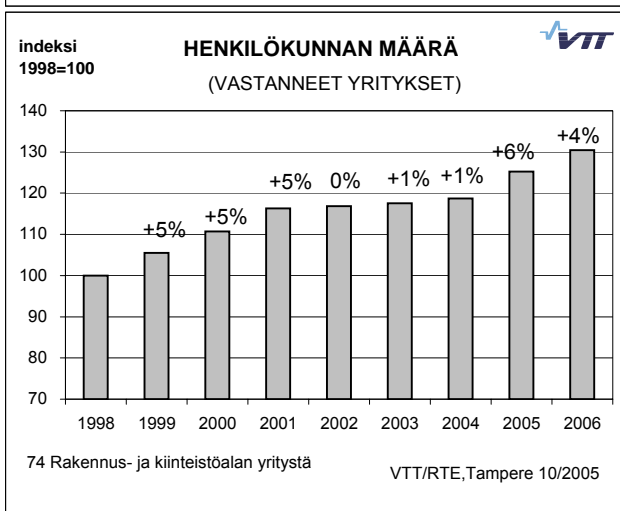
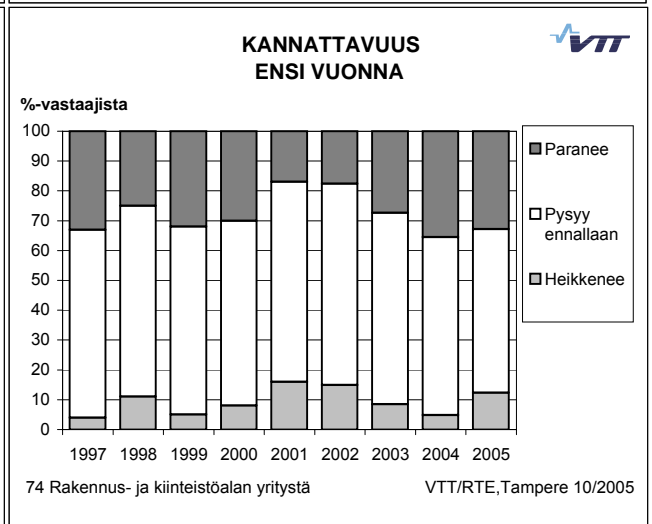
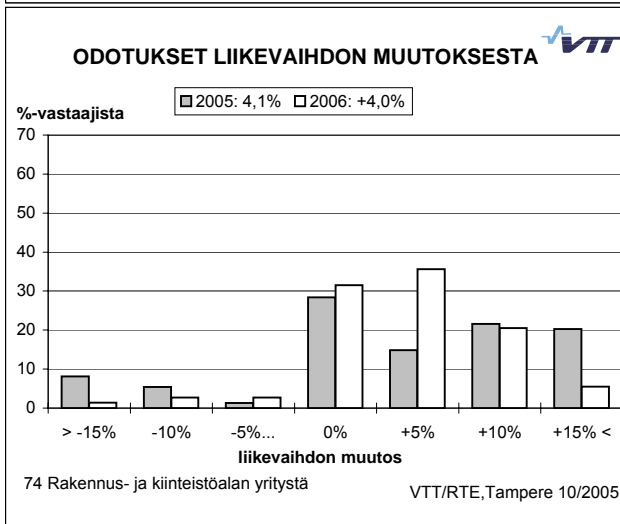
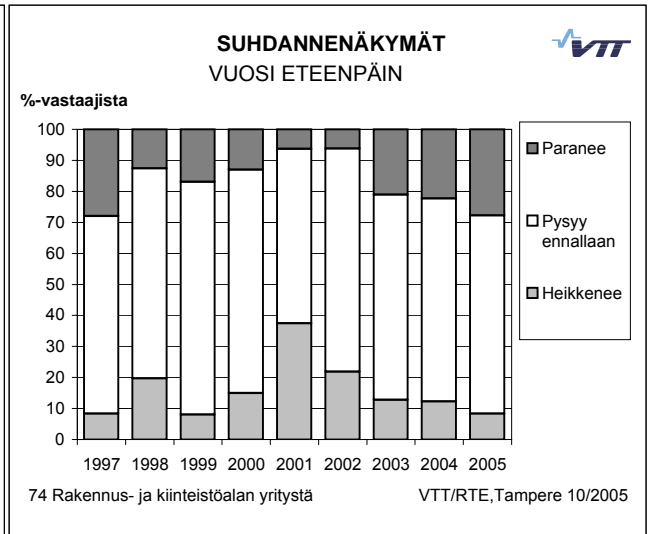
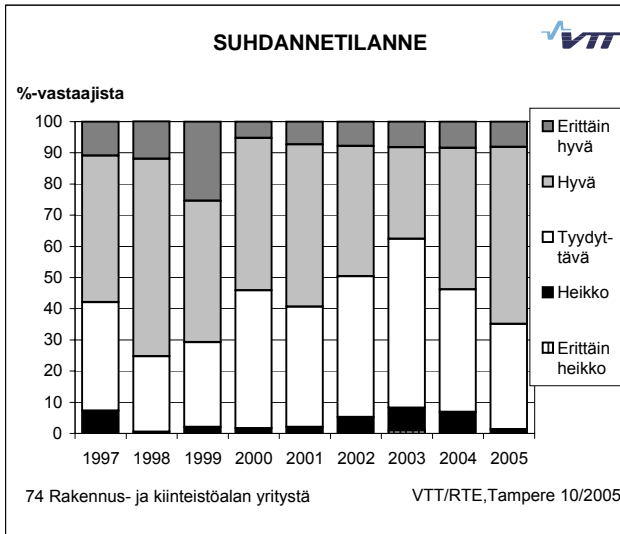


KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALAN TYÖLLISYYS KASVAA EDELLEEN

- Suhdannetilanne on parantunut edelleen viime vuodesta. 65 prosenttia vastaajista, toteaa suhdannetilanteen vähintään hyväksi. Vain alle 2 prosenttia vastaajista pitää nykyistä suhdannetilannetta heikkona. Kiinteistöalaa lukuun ottamatta suhdannetilanne on parantunut kaikilla sektoreilla.
- Ensi vuonna suhdannetilanteen ennakoitaan pysyvän ennallaan tai paranevan. Paranemista odottavien määrä on suurempi kuin tilanteen heikkenemistä ennakoivien määrä*). Saldoluku suhdannenäkymille on + 20. Odotukset ovat eri toimialoilla hyvin samanlaiset.
- Yritysten liikevaihto nousee vuonna 2005 selvästi, noin 4 prosenttia. Nousu on suurinta kiinteistöalalla ja rakennustuotesektorilla. Liikevaihdon selvää laskua (yli 10 %) ennakoi tälle vuodelle 13 prosenttia vastaajista. Liikevaihdon ennakoitaan jatkossakin kasvavan selvästi, kasvuennusteet ensi vuodelle ovat noin neljä prosenttia.
- Toiminnan kannattavuus oli lähes puolella vastaajista hyvä tai erittäin hyvä. Heikkona kannattavuuttaan piti vain 8 prosenttia eikä kukaan kerro erittäin heikosta tilanteesta. Kannattavuuden ennakoitaan jatkavan paranemista vuonna 2006. Saldoluku on +20.
- Henkilökunnan määrä kasvoi yrityksissä vuonna 2004 noin 1 prosentin, joka on viime syksynä ennakoitua tasoa. Työllisyys on kasvussa kaikilla sektoreilla. Vuonna 2005 henkilöstön määrän ennakoitaan kasvavan 6 prosentilla ja vuonna 2006 4 prosentilla.
- Kyselyyn vastasi kaikkiaan 74 Pirkanmaan kiinteistö- ja rakennusalan yritystä tai toimipaikkaa. Suunnittelusektorin yrityksiä vastasi 12, rakentajia 37, kiinteistöalalta 8 sekä alueen rakennustuotetoimittajia 17 kappaletta. Vastaajien yhteenlaskettu liikevaihto on 800 milj. euroa ja heidän palveluksessaan on 3500 työntekijää.

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

RAKENNUS- JA KIINTEISTÖALA

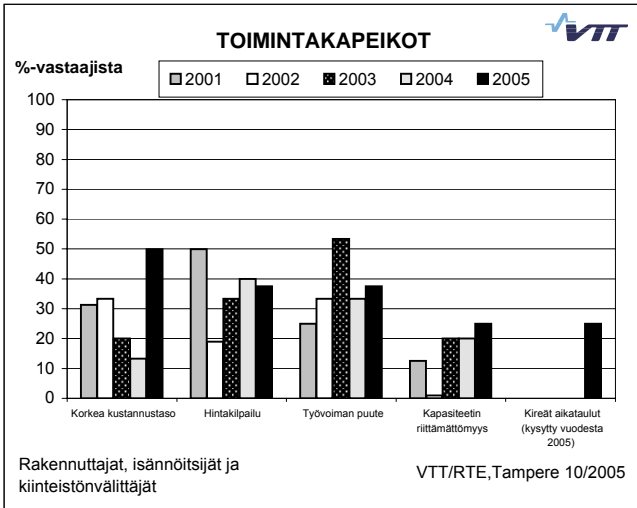
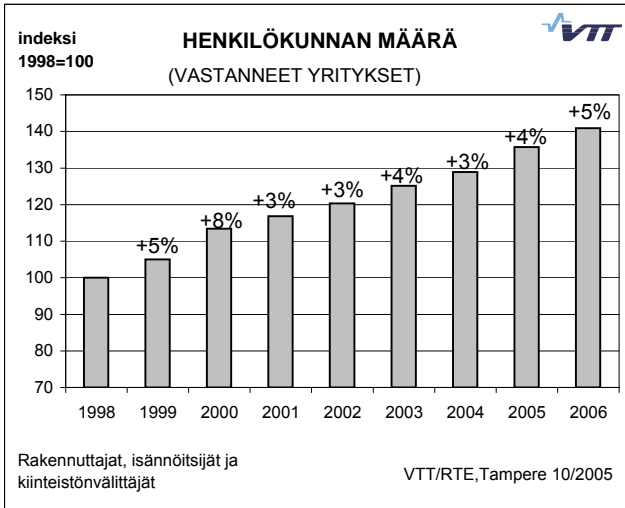
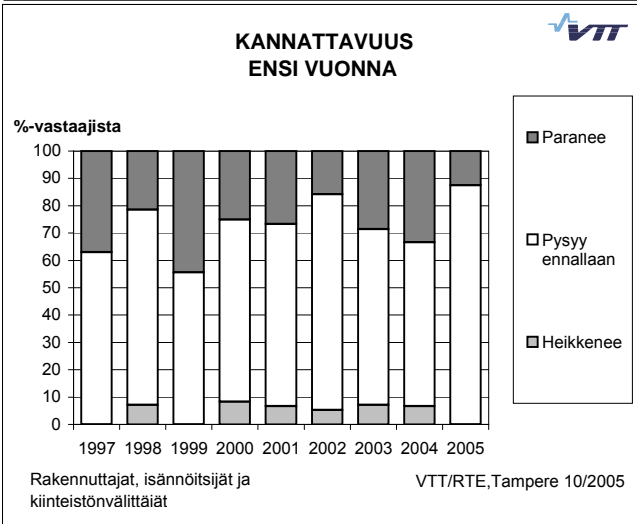
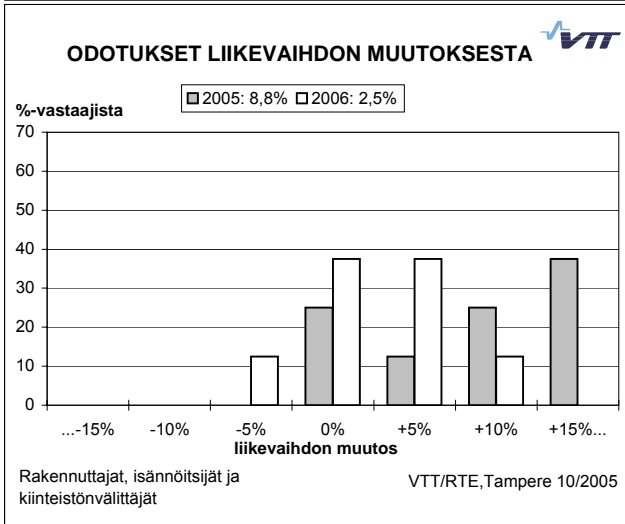
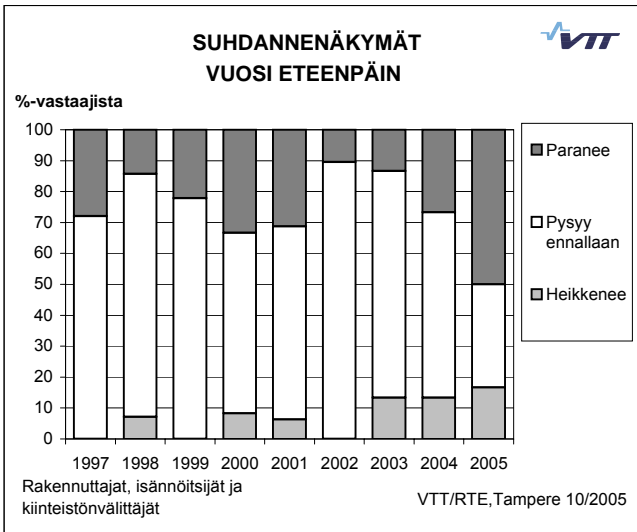
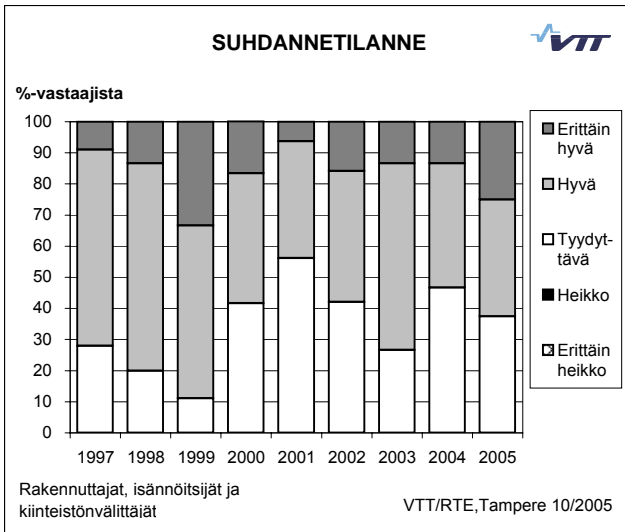


Kiinteistöala ennakoi suhdannetilanteen paranevan

- Nykyisen suhdannetilanteen kokee hyvänä tai erittäin hyvänä yli 60 prosenttia vastaajista. Tilanne on parantunut edelleen viime vuodesta, jolloin n. 50 prosenttia vastaajista koki tilanteen vähintään hyvänä. Suhdannenäkymät ensi vuodelle ennakoivat paranevista. Saldoluku* on ensi vuodelle +33.
- Liikevaihto tulee kasvamaan vuonna 2005 selvästi lähes 9 prosenttia. Toteuma ylittää viime syksyn odotukset. Vuodelle 2006 odotukset liikevaihdon kasvusta palaavat mallilliselle 2 - 3 prosentin kasvutasolle.
- Nykyistä kannattavuutta pitää hyvänä tai erittäin hyvä vastaajista n. 40 prosenttia. Tilanne on hieman heikentynyt viime vuodesta, jolloin vastaava osuus oli 50. Vuonna 2006 kannattavuuden odottaa pysyvän ennallaan lähes 90 prosenttia, vain 10 prosenttia odottaa sen paranevan. Kannattavuuden saldoluku vuodelle 2006 on +13.
- Useita vuosia jatkunut nopea henkilöstön kasvuvauhti jatkuu edelleen tänä vuonna, kun henkilökunnan määrän arvioidaan kasvavan tänä vuonna 5 prosenttia. Vuonna 2006 kasvu jatkuu yhä hyvää vauhtia, eli 4 prosenttia.
- Vuonna 2005 investoinnit pysyvät suurimmalla osalla vastaajista edellisen vuoden tasolla. Viidennes vastaajista ilmoitti kasvattavansa investointejaan tälle vuodelle. Ensi vuonna ennakoitaan investointien säilyvän yhä ennallaan.
- Hintojen arvioitiin nousseen viime vuodesta yhdellä prosentilla, kuten viime syksynä vastaajat arvioivat. Ensi vuonna hintatason odotetaan nousevan hieman enemmän 2,5 prosentilla.
- Toimintakapeikoista suurimmaksi nousi tänä vuonna korkea kustannustaso, joka nousi edellisistä vuosista selvästi isommaksi ongelmaksi. Työvoiman puute ja hintakilpailu vaikeavat yhä. Muita häiritseviä tekijöitä ovat kapasiteetin riittämättömyys ja uutena kysytty aikataulujen kireys.
- Suhdannekyselyyn vastasi yhteensä 8 kiinteistöalan yritystä, joista 3 isännöintitoimistoa, 3 rakennuttajaa ja 2 asunnonvälittäjää. Vastanneissa yrityksissä työskentelee 75 työntekijää. Vastanneiden yritysten yhteenlaskettu liikevaihto on 24 milj. euroa.

* [paranemista ja heikkenemistä ennakoivien vastaajien osuuksien erotus]

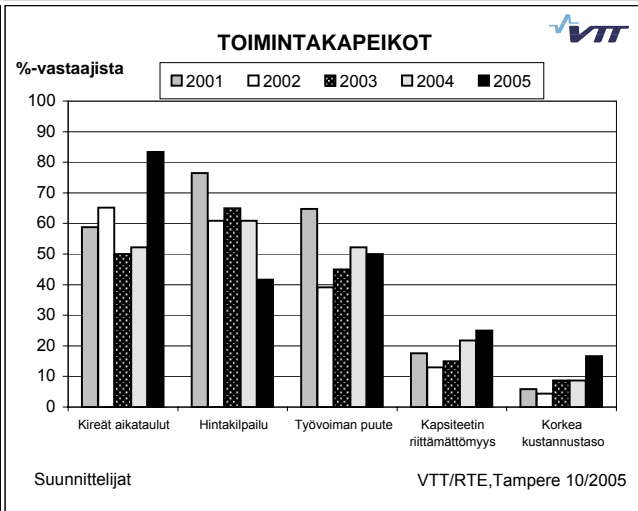
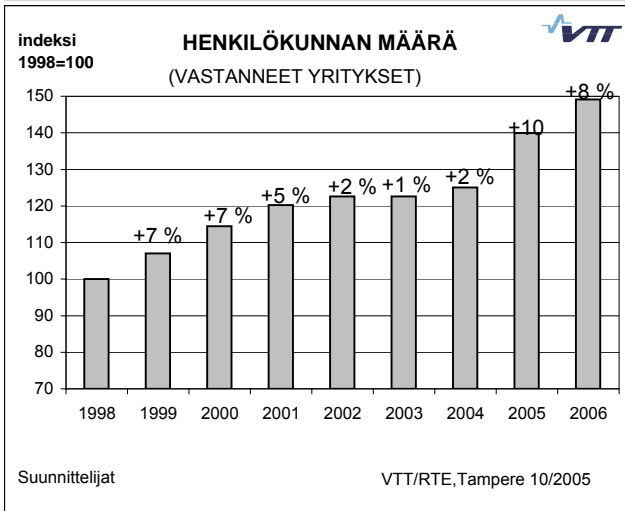
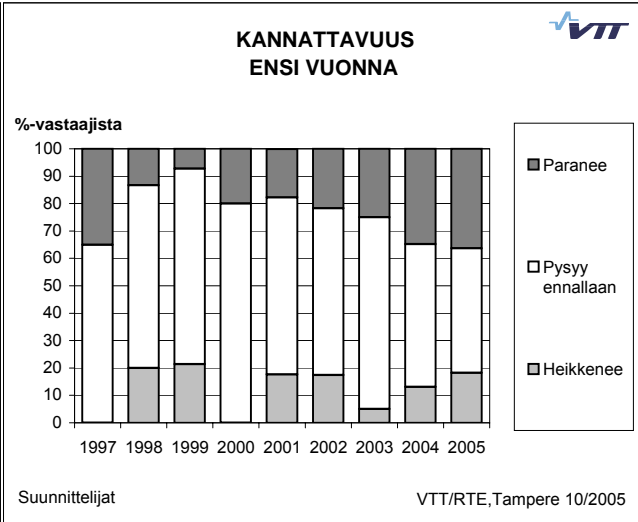
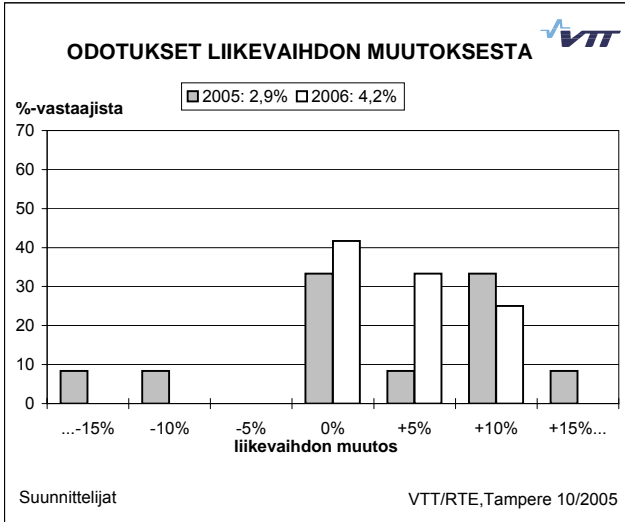
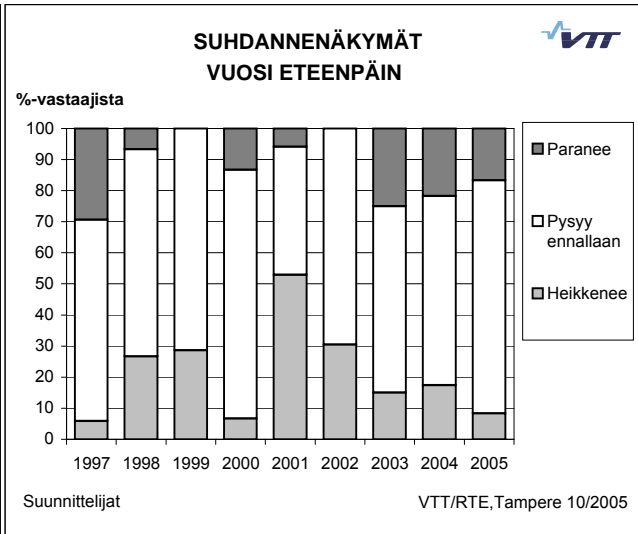
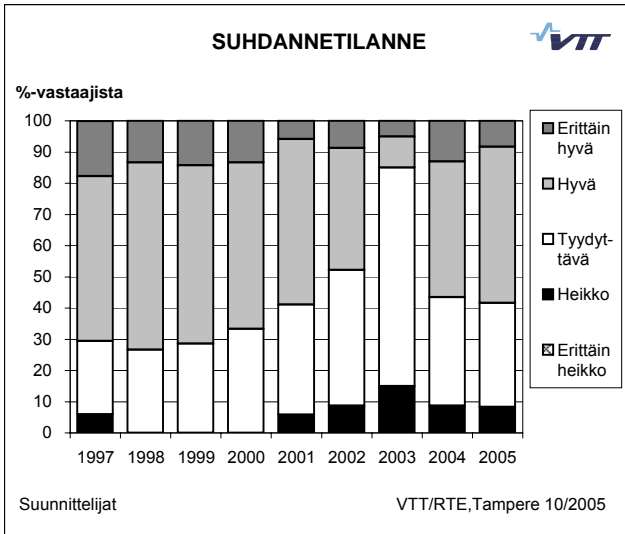
KIINTEISTÖALA



Suunnittelu vastaa kireisiin aikatauluihin rekrytoinneilla

- Suunnittelusektorilla suhdannetilannetta pidetään hyvänä (58 prosenttia vastaajista). Tilanne on pysynyt viime vuoden tasolla. Heikkona suhdannetilannetta pitää n. 10 prosenttia vastaajista.
- Suhdannetilanteen odotetaan pysyvän edelleen ennallaan tai hieman paranevan vuonna 2006. Tilanteen paranemista ennakoi 36 prosenttia ja heikkenemistä 18 prosenttia. Saldoluku on näin ollen 18.
- Suunnittelun laskutus kasvaa vuonna 2005 vastaajayrityksissä keskimäärin 3 prosenttia. Vuonna 2006 laskutuksen kasvun arvioidaan nousevan yli 4 prosenttiin.
- Suunnittelijoiden kannattavuus on hieman huonontunut viime vuodesta. Tänä vuonna 40 prosenttia piti kannattavuuttaan hyvänä ja 40 prosenttia tyydyttävänä. Vuonna 2006 kannattavuuden arvioidaan paranevan vain hieman; saldoluku oli 9.
- Henkilötyövuosien määrä jatkoi suotuisaa kehitystään. Kasvun odotetaan vuonna 2005 olevan noin 11 prosenttia. Vuodeksi 2006 kasvu jatkuu 8 prosentin vauhdilla.
- Hintatason arvioidaan kasvavan vuonna 2005 kolme prosenttia kuten viime syksynä arvioitiin. Ensi vuoden hintatason kasvuodotukset ovat 3,5 prosentin tasolla.
- Vuoden 2005 selvästi merkittävin toimintakapeikko on aikataulujen kireys. Sen mainitsi 80 prosenttia vastaajista. Muita häiriötekijöitä olivat hintakilpailu, työvoiman puute, kapasiteetin riittämättömyys sekä korkea kustannustaso.
- Suunnittelijakyselyyn vastasi 12 yritystä tai toimipaikkaa. Yritysten yhteenlaskettu laskutus oli viime vuodelta noin 17 milj. euroa ja yritysten palveluksessa oli n. 240 työntekijää.

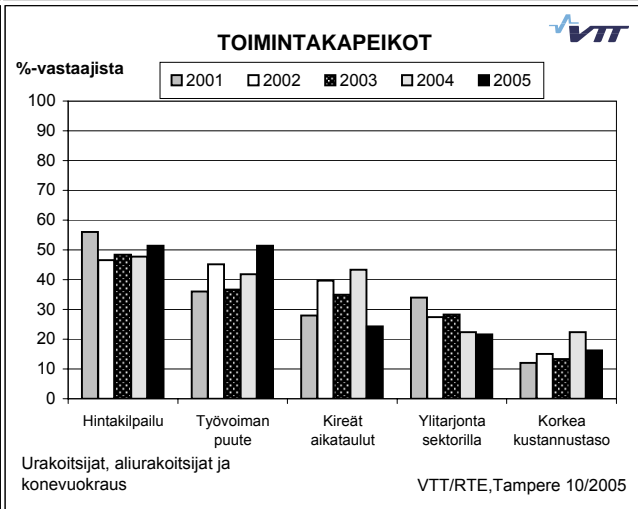
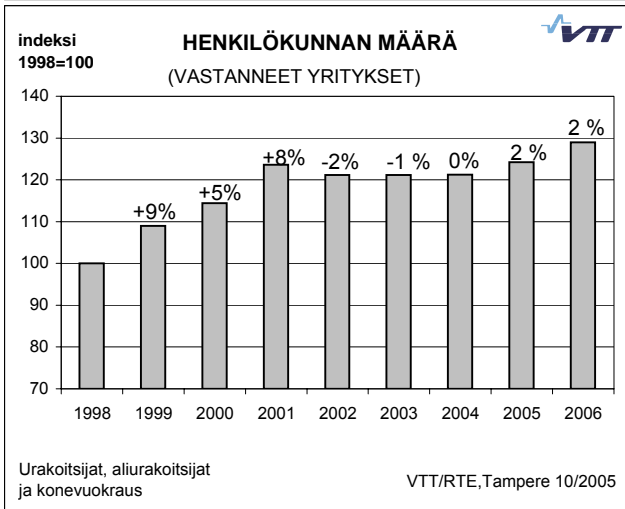
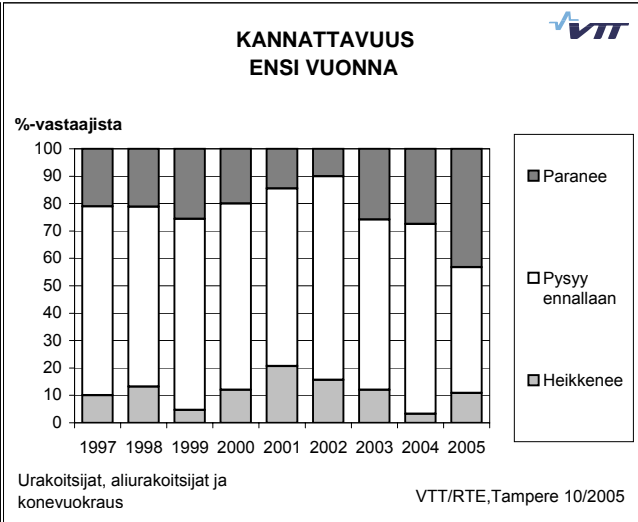
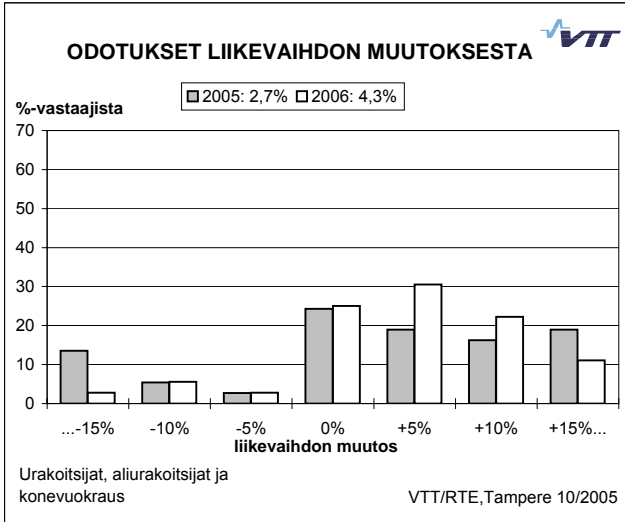
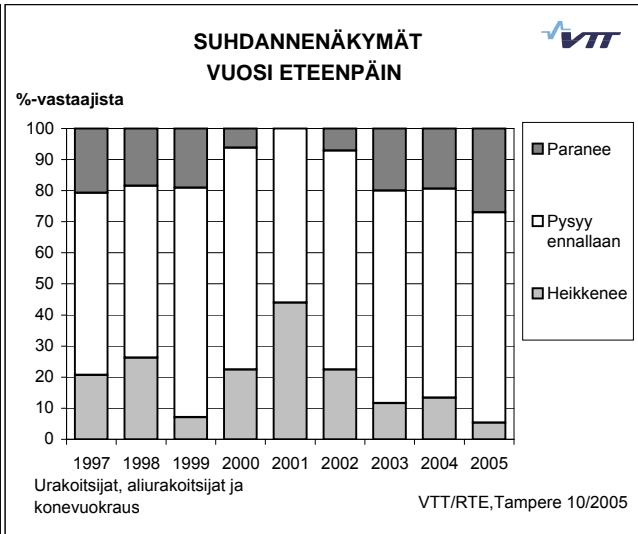
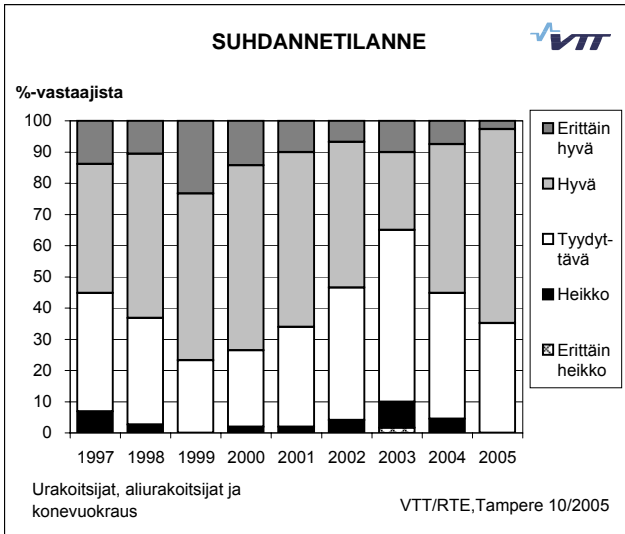
SUUNNITTELU



Urakointi uskoo kannattavuutensa kasvuun

- Urakoitsijoiden suhdannetilanne on edelleen parantunut viime vuodesta. Kaksi kolmasosaa vastaajista pitää nykyistä tilannetta joko hyvänä tai erittäin hyvänä. Heikkona tilannetta ei koe kukaan vastaajista. Ensi vuonna odotetaan tilanteen yhä paranevan. Saldoluku on nyt +22.
- Yritysten laskutus kasvaa tänä vuonna keskimäärin 2,7 %. Vuonna 2006 laskutuksen ennakoidaan kasvavan enemmän. Kasvun arvioidaan olevan hieman yli 4 prosenttia.
- Urakoitsijoiden kannattavuus vuonna 2004 oli vähintään tyydyttävä yli 90 prosentilla vastaajista. Hyvä kannattavuus oli 46 prosentilla vastaajista. Vain 8 prosenttia vastaajista piti kannattavuutta huonona.
- Yritysten kannattavuuden arvellaan paranevan vuonna 2006. Kannattavuuden kehitystä arvioiva saldoluku on nyt noussut +32 edellisvuoden +24 sijasta.
- Investoinnit näyttävät nousevan vuonna 2005 edellisvuosien tasosta, kolmannes vastaajista kasvattaa investointejaan tänä vuonna. Ensi vuonnakin näyttää investointien kasvulinja jatkuvan.
- Henkilökunnan määrä on vuonna 2005 noussut 2,5 prosenttia edellisvuodesta. Ensi vuodelle odotetaan määrän myös kasvavan. Ennakoitu kasvu vuodelle 2006 on +4 prosenttia.
- Urakoitsijoiden panoshinnat nousevat vuonna 2005 3,5 prosenttia, joka on viime syksynä ennakoitu taso. Ensi vuonna hintatason odotetaan kasvavan samaa 3,5 prosentin vauhtia.
- Alan toimintakapeikkoina erottuivat hintakilpailu, epäterve, kireät aikataulut, ammattityövoiman puute ja ylitarjonta. Lisäksi ongelmia aiheuttivat tonttipula ja korkea kustannustaso. Ammattityövoiman puute on yleistynyt aikaisemmista vuosista.
- Kyselyyn vastasi 37 yritystä tai toimipaikkaa, joista 2 edusti konevuokrausta. Vastaajien yhteenlaskettu liikevaihto on noin 330 milj. euroa, josta talonrakentamisen osuus oli 315 milj. euroa, maa- ja vesirakentamisen 10 milj. euroa ja konevuokrauksen 5 milj. euroa. Yritykset työllistävät yhteensä 1850 työntekijää.

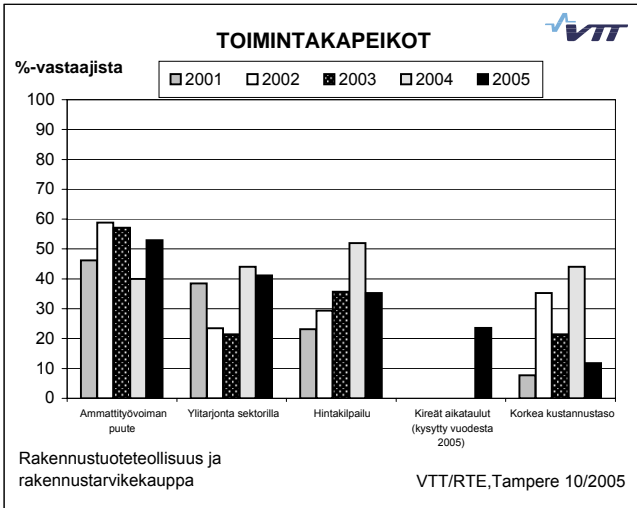
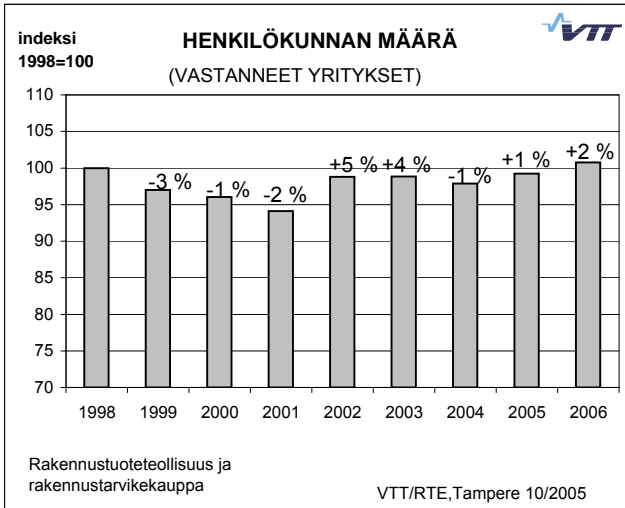
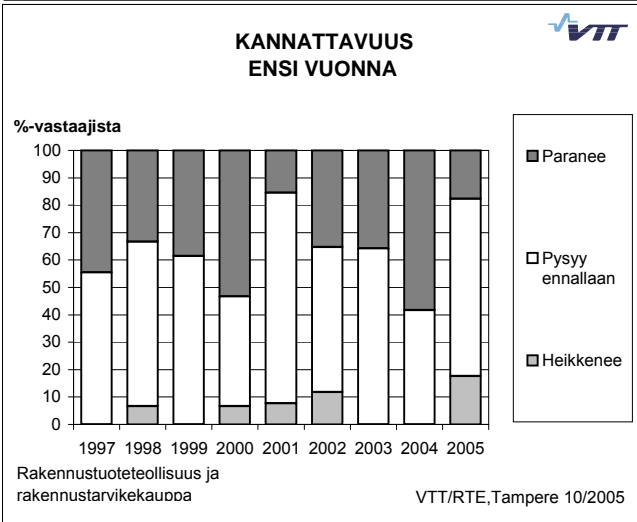
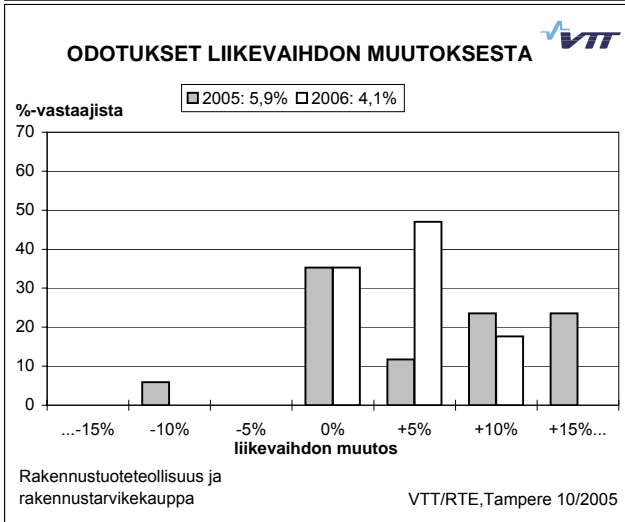
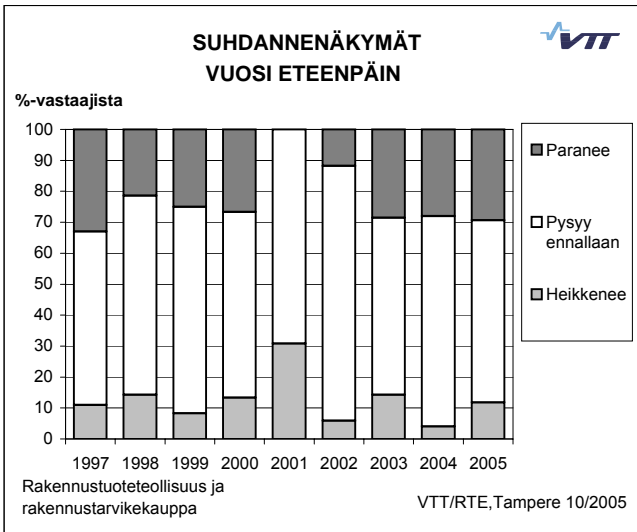
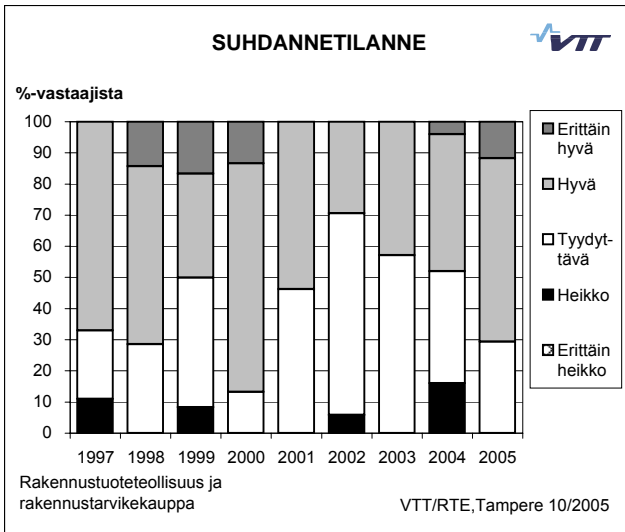
RAKENTAMINEN



Tuotemarkkinoilla paras suhdannetilanne

- Rakennustuotteiden osalla suhdannetilanne parani viime vuosista. 70 prosentista vastaajista tilanne on nyt hyvä tai erittäin hyvä. Heikossa suhdannetilanteessa olevia yrityksiä ei tänä syksynä ole. Tulevaisuuden odotukset ovat pysyneet lähes viime syksyn tasolla eli heikkene- mistä ei isosti olisi luvassa. Viime syksyn saldoluku +24 tulevaisuudennäkymistä on laskenut tänä syksynä lukuun +18.
- Vastanneiden rakennustuoteyritysten laskutus kasvaa noin 6 prosenttia vuonna 2005. Lähes kaikilla vastaajilla laskutus on pysynyt ennallaan tai kasvanut. Ensi vuodelle odotetaan lasku- tuksen kasvavan hieman hitaammin n. 4 % vauhtia.
- Yritysten kannattavuus on pysynyt viime vuosien tasolla. Lähes kaikista (94 % vastaajista) tilanne on vähintään tyydyttävä. Kannattavuuden odotetaan pysyvän ennallaan vuonna 2006. Saldoluku laski viime vuoden +58:sta tämän vuoden 0:aan.
- Työllisyystilanne rakennustuotteiden osalta kääntyi jälleen tänä vuonna loivaan nousuun. Kasvua odotetaan sekä tälle että ensi vuodelle 1,5 %/a. Viime vuoden kaltaisia isoja henkilös- tövähennyksiä ei näyttäisi nyt olevan näköpiirissä.
- Investoinnit ovat olleet tänä vuonna kasvusuunnassa vastaajayrityksissä, lähes puolet kertoi viime vuotta isommista investoinneista. Ensi vuonna investointien on odotettavissa pysyvän samalla tasolla.
- Kapasiteetin käyttöaste yrityksissä oli keskimäärin 80 prosenttia eli samaa luokkaa kuin edel- lisinä vuosina. Käyttöasteen odotetaan pysyvän samalla tasolla myös ensi vuonna.
- Hintataso kasvaa tänä vuonna selvästi aikaisempia vuosia enemmän. Kasvu on yli 5 prosent- tia, kuten jo viime syksynä osattiin ennakoida. Raaka-aineiden hinnannoususta johtuvat koro- tuspaineet ovat kuitenkin tasoittuneet ja ensi vuodelle kasvu palaa maltilliselle 1 prosentin ta- solle.
- Suurimmat toimintakapeikot syksyllä 2005 ovat edelleen ammattityövoiman puute, hintakil- pailu, ylitarjonta. Ensi kertaa kysyttävänä häiriötekijänä nousi esille muitakin alan toimijoita vaivaava aikataulujen kireys.
- Rakennustuoteteollisuuden suhdannekyselyyn vastasi 17 Pirkanmaan rakennustuoteteollisuu- den yritystä tai toimipaikkaa. Vastaajista 12 oli teollisuusyrityksiä ja 5 rakennustarvikekaup- paa. Yhteenlaskettu liikevaihto on lähes 400 milj. euroa. Henkilöstöä vastaajayritysten palve- luksessa vuonna 2004 oli 1300.

RAKENNUSTUOTTEET JA RAKENNUSTARVIKEKAUPPA



Rakentaminen

Asunto- ja toimialarakentaminen, maa- ja vesirakentaminen

■ ■ ■ Rakentamisen liikevaihto on Pirkanmaalla kasvanut vuoden 2004 alusta lähtien. Kasvu vuoden 2005 ensimmäisellä neljänneksellä oli 6,4 prosenttia. Liikevaihto on kasvanut hivenen palkkasumman kasvua nopeammin.

Väestönkasvu ja ikärakenteen muutos pitävät asuntorakentamisen vilkkaana Tampereen kaupunkiseudulla. VTT arvioi rakentamistarpeeksi lähivuosina noin 3 000 asuntoa vuodessa. Vuoteen 2025 mennessä lasketaan kaupunkiseudulla tarvittavan noin 55 000 uutta asuntoa. Myös korjausrakentamisen tarve kasvaa 1970- ja 1980-luvuilla rakennetun asuntokannan vanhentuessa.

Kauppa rakentaa lähivuosina merkittävästi uutta tilaa. Pirkanmaan liiton laskelmien mukaan eriasteisissa kaavoissa on tilavaraukset yhteensä noin 900 000 kerrosneliömetrin rakentamiseen. Luvussa on mukana myös jo rakenteilla olevat kohteet.

Työmarkkinat

Työllisten määrä on viime vuodet pysynyt tasaisena ja työttömien määrä on laskenut. Joka toinen rakennusyritys kertoo kärsivänsä ammattitaitoisen työvoiman puutteesta.

Suhdannenäkymät ja tulevaisuus

Uusien asuntojen tarpeesta johtuen alan kasvu jatkuu vakaana, mikäli kunnat pystyvät tarjoamaan riittävästi tontteja. Työvoiman saatavuuden lisäksi alan kasvun esteenä on kaavoituksen hitaus ja kaavoihin liittyvien valitusten pitkä käsittelyaika. Alalla jopa kiusantekona koettavat valitukset siirtävät hankkeiden toteuttamista vuosilla, mikä saattaa näkyä muun muassa menetettyinä työpaikkoina ja asuntojen hintojen nousuna.

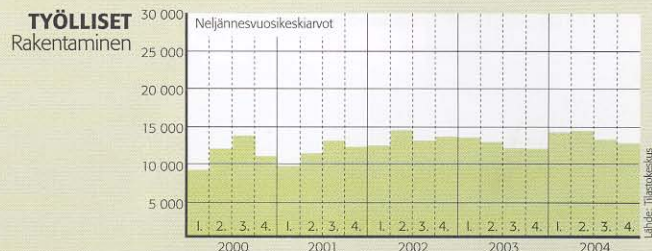
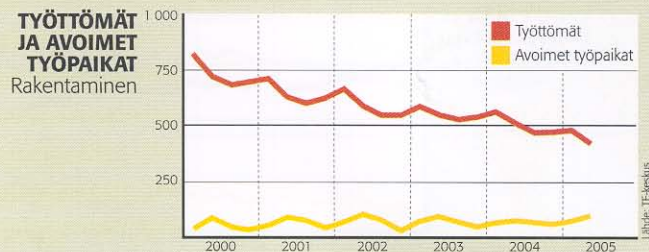
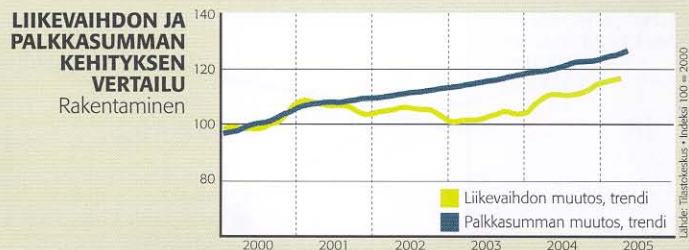
Alalla tarvitaan useiden toimialojen ja koulutustaustaltaan erilaisten työntekijöiden panosta. Toimihenkilötasolla sekä rakennesuunnittelijoista että työmaita johtavista tuotantoininsinööreistä on pulaa. Näillä aloilla työvoiman poistuma eläkkeelle on suurempi kuin valmistuvien määrä.

- rakennusala tehtävä houkuttelevaksi nuorille
- asennemuutos alan sisällä, yhdessä tekemisen kehittäminen. Koko ala yhdessä leirissä palvelemaan asiakasta
- kaavoitus ja valitusten käsittely nopeammaksi

/// Tuntuu siltä, että toistaiseksi alan toimijoiden ainoa yhteinen kieli on euro, ei osata keskustella muusta kuin hinnasta. ///

Jukka Terhonen, toimitusjohtaja
Rakennustoimisto Palmberg Oy

2004 ■ **LIIKEVAIHTO 1 530 M€**
■ **TYÖLLISIÄ 12 900**
■ **TOIMIPAIKKOJA 2 517** joulukuu 2004



Lähde: Pirkanmaan talous 2005



 **Tampereen Messut**
Tampere Trade Fairs



Rakennuskonevuokraamo
 **HÄMEEN
RAKENNUSKONE OY**

LOHJA RUDUS

 **LEMMINKÄINEN**
BETONITUOTEYKSIKKÖ

NCC 

 **K-RAUTA**
RAUTA-OTRA
Vinikankatu 38 NEKALA Puh. 250 3111 Palveluajat: ma-pe 8-20, la 9-18 www.k-rauta.com/rauta-otra

STARKKI

Nordea 

 **SAMPO**

 **PIRKANMAAN
RAKENTAJAT**