

# PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2006–2007



LOKAKUU 2006



## PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2006–2007



Tekijä	VTT liiketoimintatieto
Tilaukset	PL 1300, 33101 TAMPERE Puh. 020-722 1111, telefax: 020-722 3497
ISBN	951-38-5538-4
Painopaikka	Tampere, lokakuu 2006
Kannen kuva	Valtatie 3 Tampereen läntinen kehätie, Pitkäniemen eritasoliittymä. Tiehallinnon kuvapankki.



## ALKUSANAT

Pirkanmaan rakennusbarometri 2006-2007 on kymmenes alueen rakennus- ja kiinteistöalan suhdannenäkymiä tarkasteleva raportti. Raportin tekemisen ovat rahoittaneet Lohja Rudus, NCC, Starkki, Sampo, Nordea, Tampereen Messut, Tampereen kaupunki, Rakennusteollisuus RT:n Sisä-Suomen piiri ja Pirkanmaan rakentajat.

Pirkanmaan rakennusbarometri 2006-2007 -raportin on tehnyt VTT:n liiketoimintatietotiimi Tampereella loka-marraskuussa 2006. Raportin laatimiseen ovat osallistuneet projektipäällikkö Terttu Vainion johdolla Liisa Jaakkonen (barometri), Sisko Mäensivu (graafit), Risto Rintanen (tilastot) ja Pekka Tienhaara (ennuste) VTT:ltä sekä Eero Nippala (infra) Tampereen ammattikorkeakoulusta.

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 61 yritykseltä, joiden palveluksessa on 2 700 henkilöä. Arvionsa esittivät rahoittajat, rakennuttajat, suunnittelijat, urakoitsijat, talotekniikkaurakoitsijat, rakennustuoteteollisuus, rakennustarvikekauppa, konevuokrausyritykset, kiinteistönvälittäjät ja isännöitsijät. Vastanneiden lukumäärä on ollut pienempi kuin aikaisempina vuosina. Syynä katoon lienee se, että kysely on toteutettu nettikyselynä, kun barometrikysely toteutettiin aiemmin kirjeitse.

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

Tampereella lokakuussa 2006

Pekka Pajakkala  
asiakasjohtaja  
VTT Kiinteistöt ja rakentaminen

**PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2006 - 2007**

**S I S Ä L T Ö**

<b>RAKENTAMINEN SÄILYY EDELLEEN VILKKAANA SUOMESSA</b>	<b>3</b>
Taloukasvu ylittää ennustetun	3
Rakentaminen jatkuu vilkkaana	3
Uudistalonrakentaminen taantumassa?	3
Infra-alalla vireillä runsaasti uusia hankkeita	5
<b>PIRKANMAALLA RAKENNETAAN VILKKAASTI</b>	<b>6</b>
Pirkanmaalla vahva talouskehitys	6
Kovan kasvun vuosi 2005 rakentamisessa	6
Kasvu taittuu mutta kysyntä jatkuu edelleen vilkkaana	7
Pula ammattitaitoisesta työvoimasta on edelleen pahentunut	9
Asuntojen hintojen nousu jatkuu	10
Muuttoliike pitää kiinteistökaupan vilkkaana	11
<b>KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALA LÄHES YLIKUUMENTUNUT</b>	<b>16</b>
Kiinteistöalaa arveluttaa ensi vuosi	18
Suunnittelualaa huolestuttaa työvoiman saatavuus	20
Urakoinnissa suhdannetilanne parempi kuin koskaan barometrin historiassa	22
Tuotemarkkinoilla kiire	24

**Liite: Pirkanmaan talous 2006 / rakentaminen**



## RAKENTAMINEN SÄILYY EDELLEEN VILKKAANA SUOMESSA

### Taloukasvu ylittää ennustetun

Suomen talous on kesän 2006 loppuun mennessä julkaistuja talousennusteita (n. 3,5 %) selvästi nopeammassa kasvussa eli kasvua onkin 5 % vuonna 2006. Syksyn ennusteissa ennusteet tulevat ilmeisimmin nousemaan. Suureen kasvuun vaikuttaa osaltaan vuoden 2005 metsäteollisuuden työtaistelujen vuoksi normaalikehitystä alhaisemmaksi jäänyt vertailuluku, 2,9 prosenttia. Lähivuosien kasvu-uraksi ennakoidaan vajaata kolmea prosenttia. Tämä on selvästi Euroopan keskimääräistä kasvua suurempi.

Kotimaan hyvä kysyntätilanne kuluttajien suotuisan taloudellisen aseman ansiosta, kuluttajien ja yritysten vahva luottamus tulevaan kehitykseen, sen myötä asunto- ja rakennusinvestointien hyvä kehitys sekä vireä ulkomaankauppa ovat talouden kehityksen taustalla. Investoinnit ovat selvässä kasvussa, kun myös teollisuuden kone- ja laiteinvestoinnit piristyvät.

Talouden kehityksen uhkina ovat inflaation kiihtymisestä seuraava ennakoitua suurempi korkotason nousu ja öljyn ja metallien hinnan uusi nousu. Euroopan keskuspankki on nostanut neljä kertaa ohjaukorkoaan. Kehityssuunnan arvioidaan jatkuvan loppuvuonna mutta ei enää sen jälkeen. Vauhdittuva talous luo inflaatiopaineita. Kolmen kuukauden euribor on noussut noin puolitoista prosenttiyksikköä. Korot ovat kuitenkin edelleen suhteellisen alhaisia ja nousuodotukset maltillisia.

### Rakentaminen jatkuu vilkkaana

Vuonna 2005 rakentamisen kolmatta vuotta jatkunut kasvu kiihtyi, koko rakentamisen volyymikasvu oli noin 5 prosenttia. Vuonna 2006 rahassa mitattuna rakentaminen lisääntyy edelleen samaa vauhtia. Vuonna 2007 rakentaminen jatkuu vilkkaana vaikka kasvu alkaakin hidastua.

RAKENTAMISEN MÄÄRÄN KEHITYS SUOMESSA 2004...2007					
	Tuotannon arvo 2005 mrd €	2005 %	2006 %	2007 %	Indeksi 1985=100 2007
Asuntojen uudisrakentaminen	4,9	6	9	-2	113
Muu uudistalonrakentaminen	5	11	6	4	120
<b>Uudisrakentaminen yhteensä</b>	<b>10,2</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>116</b>
Korjausrakentaminen	7,5	4	4	3	207
<b>Talonrakentaminen yhteensä</b>	<b>17,8</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>143</b>
Maa- ja vesirakentaminen	4,4	0	-2	-1	106
<b>Rakentaminen yhteensä</b>	<b>22,2</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>134</b>

Lähteet: Tilastokeskus, VTT:n ennusteet ja laskelmat, lokakuu 2006  
VTT Rakentamisen liiketoimintatieto, Tampere

### Uudistalonrakentaminen taittumassa?

Kasvun hidastuminen volyymissa (rahassa) mitattuna tulee talonrakentamisessa viipeellä verrattuna aloitusten kehitykseen. VTT:n vuoden 2006 aloitusennuste on 43,5 milj. m<sup>3</sup> (+1% edellisvuodesta) ja vuoden 2007 aloitusennuste 42,0 milj. m<sup>3</sup> (-3% edellisvuodesta). Lasku johtuu asuntorakentamisessa mm. korkotason noususta sekä siitä, ettei tonttitarjontaa ole kysyntää vastaavasti. Liike- ja toimistorakentamisen aloitukset tulevat alaspäin, vaikka toimisto-

ja aloitettaneenkin edellisvuotta enemmän. Julkinen rakentaminen samoin kuin teollisuus- ja varastorakentaminen pysyvät kohtuullisen vakaina.

Edulliset korot, lainan helppo saanti, kuluttajien luottamus omaan talouteensa, ansiotulojen kasvu, verokevennykset, kansantalouden kasvuodotukset sekä jatkuva maan sisäinen muutto- liike ovat pitäneet **asuinrakentamisen kasvusuuntaisena** pitkän aikaa. Uusia asuntoluottoja on nostettu edelleen vilkkaasti ja asunnonostoaiemukset ovat edelleen vahvat. Asuntojen aloitusmäärän odotetaan vähenevän 32 000 asunnon tasolle vuonna 2007.

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

Väestön muutto kasvukeskuseuduille, asiakkaiden tulotason ja ostovoiman kasvu sekä kaupan edelleen jatkuva keskittyminen ovat pitäneet **liikerakentamisen** vilkkaana. Ideapark nosti liikerakentamisen arvoa poikkeuksellisesti ja sen valmistuminen tulee näkymään ensivuonna liikerakentamisen vähenemisenä.

**Toimistorakennusten** aloitustaso on kääntymässä nousuun jyrkän pudotuksen jälkeen. Palvelusektorin työpaikkojen kasvu merkitsee toimistotilojen kysyntää. Vuonna 2005 odotettiin aloitusten kasvua koska vajaakäyttö väheni hieman ja rakennuslupakehitys oli nouseva. Luvan saaneita kohteita ei kuitenkaan aloitettu.

**Julkisten palvelurakennusten** (hoitoalan rakennukset, kokoontumisrakennukset ja opetusrakennukset) rakentaminen on viime vuosina ollut vilkasta, vaikka vuosittaiset vaihtelut ovat olleet suuria. Väestönlisäys muuttovoittoalueilla vaatii myös julkisia palvelurakennuksia. Lisäksi väestön vanheneminen edellyttää lisäinvestointeja **hoitoalan** rakentamiseen. Valtion ja muuttovoittoalueiden kuntien, jotka ovat sektorin suurimpia rakennuttajia, taloudellinen tila on suhteellisen hyvä pitkään jatkuneen talouskasvun seurauksena, mutta kilpailu resursseista rajoittaa rakennusinvestointeja.

**Kokoontumisrakentaminen** on vaihdellut voimakkaasti suurten urheilurakennusten ajoittumisen mukaan. Rakennuslupareserviä on runsaasti mahdollistamaan aloitusten kasvun. Kulutuksen kasvu merkitsee erilaisten vapaa-ajan ja messutilojen tarjoamien palvelujen lisääntymää kysyntää.

**Opetusrakennusten** rakentaminen on viime vuosina ollut erittäin vilkasta. Vuonna 2005 aloituksissa tapahtui kuitenkin raju, lähes 50 prosentin pudotus. Alamäen ennakoitaan taittuvan lievään kasvuun vuosina 2006 ja 2007. Opetusrakennusten rakentaminen on painottunut voimakkaasti yliopistokaupunkeihin, mutta myös muut kasvukeskuskaupunkien kasvavat ympäristökunnat joutuvat rakentamaan kouluja.

Talous ja viennin lisääntyminen lisäävät kapasiteetin tarvetta **teollisuudessa**, mutta EK:n kevään investointikyselyn mukaan rakennusinvestoinnit eivät kuitenkaan ole yritysten investointilistojen kärjessä. Olkiluodon ydinvoimalasta "puhdistettuna" teollisuusrakentamisen kehitys oli viime vuonna varsin vakaata, hieman kasvusuuntaista.

Asuinrakennusten ja asuntojen **korjaukset** lisääntyvät Suomessa vakaasti. Asuinrakennuskannassa, erityisesti rivi- ja kerrostaloissa tulevan kymmenen vuoden aikana yli 30 vuoden ikäisten rakennusten osuus kasvaa selvästi. Tätä ikää pidetään sellaisena, jolloin monien suu-

rempien korjausten tarve (julkisivut, katot, ikkunat, talotekniikkajärjestelmät) lisääntyy merkittävästi.

Pienempiä korjauksia tehdään tasaisesti paljon asunnon vaihtojen yhteydessä, joita mm. vilkas maan sisäinen muuttoliike on lisännyt. Vanhojen asuntojen kauppa on jo pitkään käynyt vilkkaana, tämä näkyy kuluttajabarometrissa korjausaikomusten lisääntymisenä ja rautakauppatuotteiden vilkastuneena kysyntänä. Peruskorjaamisen kysyntä kasvaa nopeammin kuin pienempien korjausten. Muiden kuin asuinrakennusten korjaamiseen rakennuskannan ikärakenne ei vaikuta yhtä paljon, koska rakennusten nykyaikaistamiseen sijoitetaan rakennusten iästä riippumatta huomattavia summia.

### **Infra-alalla vireillä runsaasti uusia hankkeita**

**Maa- ja vesirakennustuotanto** notkahtaa hieman vuonna 2007. Lievän notkahduksen aiheuttaa useiden suurten tiehankkeiden päättyminen 2006 sekä uusien tiehankkeiden hidas/viivästynyt käynnistyminen. Yli 300 miljoonan euron Kerava-Lahti oikorata valmistui syksyllä 2006 ja uudet suuret ratahankkeet käynnistyvät vasta 2007 - 2008. Infrarakentamisen volyyymi kääntyy kasvuun 2008 kun suurten hankkeitten työt pääsevät täyteen vauhtiin.

Tällä hetkellä käynnissä olevia suuria tiehankkeita ovat mm. Vt100 Hakamäentie Helsingissä, E18 moottoritiehanke Lohja-Muurla, Ilmalan ratapiha, Vuosaaren liikennejärjestelyt ja Tampereen läntinen kehä II vaihe. Uusia suuria hankkeita on käynnistymässä poikkeuksellisen paljon. Uusia tiehankkeita ovat Vt2 Vihti-Pori, Kt51 Kivenlahti - Kirkkonummi, Vt6 Imatra - Lappeenranta, Mt101 Turunväylä - Vallikallio, Vt4 Kemin kohta, Vt14 Savonlinnan keskusta ja Vt4 Lusi - Vaajakoski. Uusia ratahankkeita ovat Keski-Pasilan ratajärjestelyt, Lahti-Luumäki ja Seinäjoki-Oulu (vaihe I) parannukset. Näiden suurten hankkeiden töiden painopiste osuu vain pieneltä osin vuoteen 2007 ja pääpaino on vuosilla 2008 - 2009.

Vesiliikenneinvestoinneissa vuonna 2006 suurin hanke on Vuosaaren sataman varastoalueet ja laiturirakenteet. Satama otetaan käyttöön loppuvuodesta 2008. Ilmailuliikenteen investoinnit ovat matalla eikä suuria kenttähankkeita ole käynnissä. Työt ovat pääosin normaalia kiito-ten päällystämisiä.

Kuntien katuinvestoinnit ja vesihuollon investoinnit ovat korkealla tasolla huolimatta kuntien heikosta taloudellisesta tilanteesta. Katuinvestoinnit ovat kasvaneet koko 2000-luvun ja säilyvät vilkkaina edelleen vuonna 2007.



## PIRKANMAALLA RAKENNETAAN VILKKAASTI



### Pirkanmaalla vahva talouskehitys

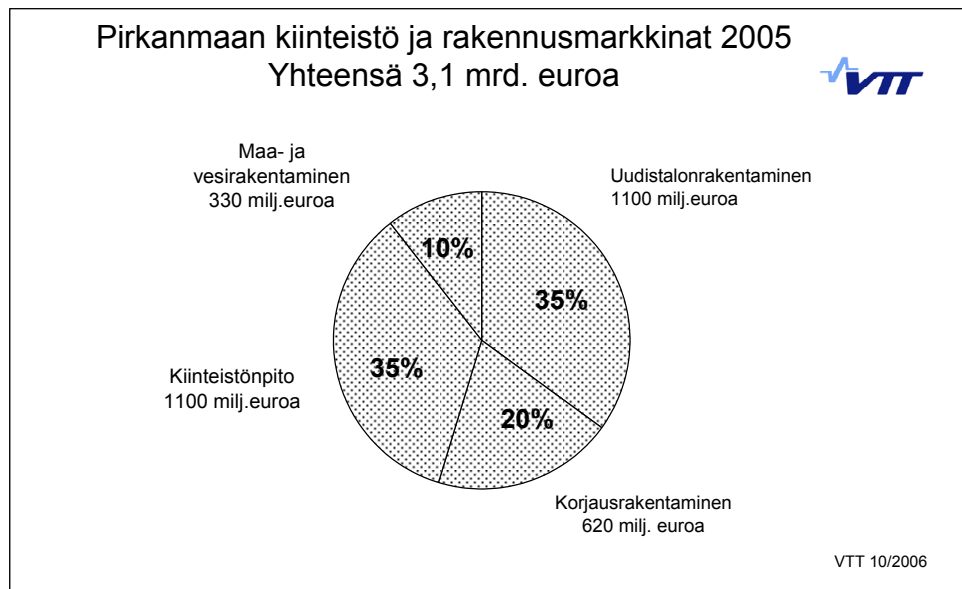
Sisäministeriön "Maakuntien suhdannekehitys 2002–2006" raportin mukaan Pirkanmaan väestönkasvu on ollut viime vuosina varsin voimakasta. Kasvu johtuu sekä muuttovoitosta että luonnollisesta väestönkasvusta. Työikäisten määrä on kasvanut ja työikäisistä myös työssäkäyvien osuus on kasvanut eli työttömyys vähentynyt. Kaikkien yritysten, mutta erityisesti kaupan ja palveluiden sekä hyvinvointiteknologia alojen liikevaihto kasvanut.

Vuosi sitten samaisessa raportissa hehkuttiin ”mannaa Pirkanmaalle”. Vaikka kehitys onkin ollut myönteistä, ei maakunta yltänyt enää tänä syksynä kärkisijoille maakuntien välisessä kilpailussa. Syynä on se, ettei kasvukeskuksiin keskittyneellä elektroniikka- ja ohjelmistoalalla ole mennyt yhtä hyvin kuin aikaisempina vuosina.

”Pirkanmaan talous 2006” katsauksessa viesti on sama. Katsauksessa nostetaan menestyvien toimialojen joukkoon myös koneenrakennus, missä erityisesti vienti on kehittynyt suotuisasti. Katsaus kiinnittää huomionsa myös kohtaanto-ongelmaa, jossa samaan aikaan on runsaasti avoimia työpaikkoja kuin myös runsaasti työttömiä. Tämä ilmiö on tuttu myös Pirkanmaan kiinteistö- ja rakennusalailla. Työvoimapulan epäillään aiheuttavan jatkossa talouskasvun hidastumisen vaikka muutoin edellytykset kasvuun olisivat olemassa.

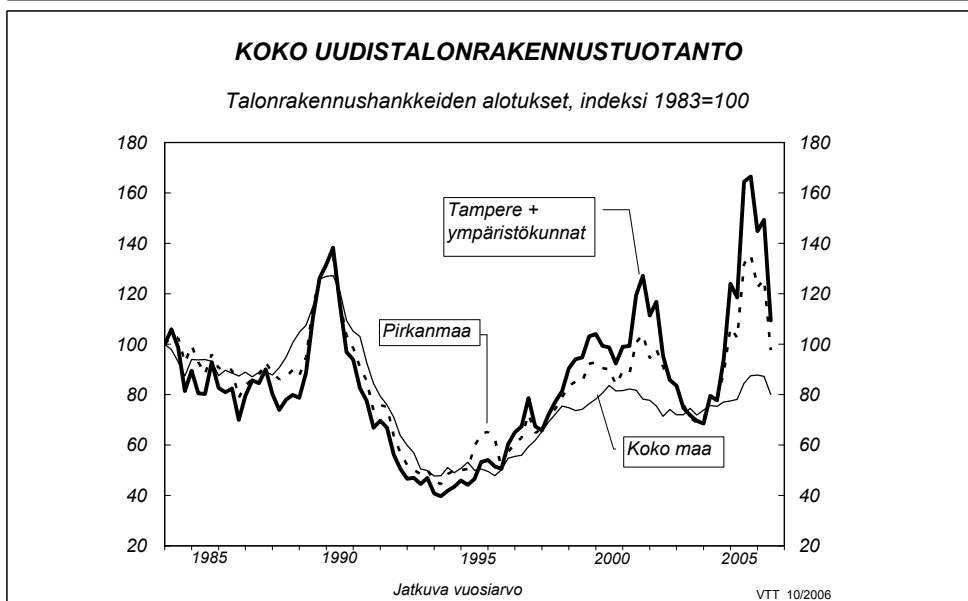
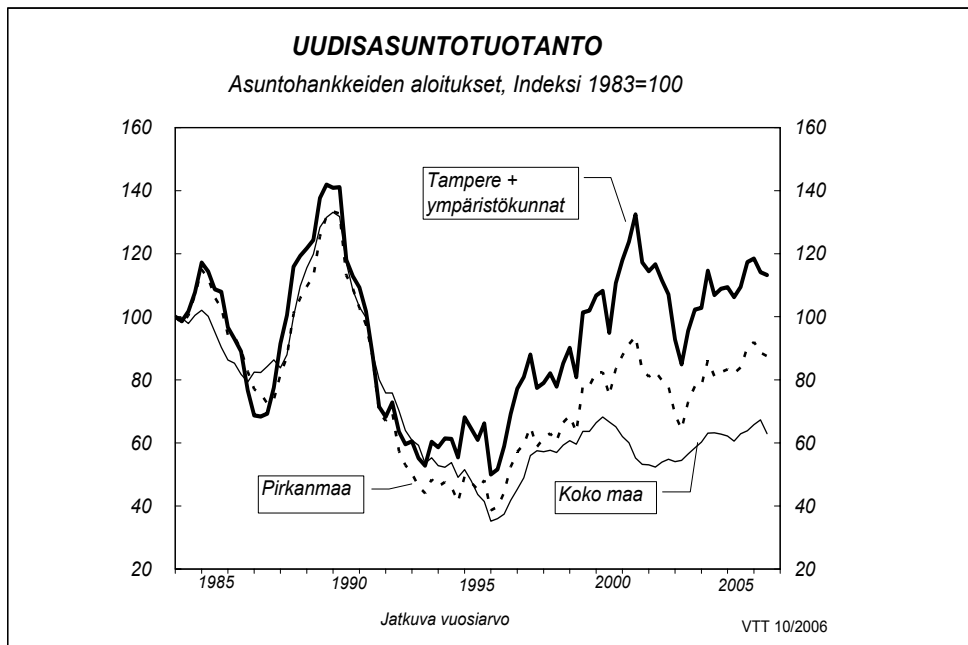
### Kovan kasvun vuosi 2005 rakentamisessa

Kiinteistönpidon, uudistalonrakentamisen, korjausrakentamisen ja maa- ja vesirakentamisen yhteen laskettu arvo oli Pirkanmaalla vuonna 2005 noin 3 100 milj. euroa. Uudistalonrakentamisen osuus kokonaismarkkinoista oli edellisvuonna (2004) 30 prosenttia, mutta nousi vilkkaan rakentamisen johdosta 35 prosenttiin. Samalla kiinteistönpidon merkitys väheni.



Kiinteistönpidolle ominaista on ollut pitkän aikaa energianhinnasta johtuva kustannustason nousu. Kiinteistönpidon kustannusindeksi on näyttänyt pitkän aikaa 5-6 prosentin kokonaiskasvua. Energian osuus kiinteistönpidon kustannuksista on 30 - 40 prosentin välillä. Toinen suuri kiinteistönpidon erä on siivous, jonka kustannusosuus julkisissa palvelurakennuksissa

nousee 40 – 45 % kiinteistönpidon kustannuksista. Energian hinnan nousua ei olla valmiita viemään suoraan ylläpituvuokriin, joten riskinä on, että kunnossapidosta tingitään.



### Kasvu taittuu mutta kysyntä jatkuu edelleen vilkkaana

Syksyn 2005 barometrissä ennakoitiin Pirkanmaan rakentamiselle 15 prosentin kasvua, toteuma oli 11 prosenttia vuonna 2005. Jääminen alle ennustetun johtuu odotettua hieman vähemmän asuntorakentamisesta. Muut rakentamisen sektorit sen sijaan toteutuivat ennustetun mukaisesti.

Viime syksynä koko rakennus- ja kiinteistöala odotti vuodelle 2006 noin 4 prosentin kasvua, mutta koska osa vuodelle 2005 ennakoidusta rakentamisesta viivästyi, toteutumassa on syksyn 2006 barometrin mukaan 6 prosentin kasvu. Barometrikyselyn mukaan tämän vuoden suhdannetilanne on parempi kuin koskaan aikaisemmin Pirkanmaan rakennusbarometrin 10 vuotisen historian aikana. Samalla pula ammattitaitoisesta työvoimasta on pahempi kuin kos-

kaan aikaisemmin tarkastelukaudella 1995 - 2006. Yritysten näkemys suhdannetilanteesta on hieman valoisampi kuin VTT:n.

Yrityskyselyn mukaan suhdannetilanne pysyy hyvällä tasolla. Yritykset odottavat liikevaihdon, kannattavuutensa ja henkilökunnan määrän kasvavan edellisvuosien tahtiin myös ensi vuonna 2007. Sektoreiden välillä ei ole juurikaan näkemyseroja tämän hetken tilanteen ja tulevien odotusten välillä. VTT ennakoii ensi vuodelle miinusmerkkistä volyymikehitystä (-2%). Miinus tulee toimitilarakentamisesta, missä vertailuarvona on Ideaparkin aikaansaama kova volyyymi. Myös uusien infrahankkeiden käynnistyminen todenteolla vie aikaa.

Korkotason pysyminen alhaalla ja kansalaisten hyvä taloudellinen asema on pitänyt asuntotuotannon kasvussa. Vuonna 2006 asuntotuotanto hipoo 4000 asunnon rajaa. Valtaosa asunnoista rakennetaan Tampereelle ja sen ympäristökuntiin. Myös muualla Pirkanmaalla asuntotuotanto on piristynyt. Ilmiö on sama kuin muuallakin Suomessa: asuntotuotanto on levinnyt kasvuseutukunnista laajemmalle maantieteelliselle alueelle.

Muussa rakentamisessa näkyvä piikki ja pudotus johtuvat Ideaparkista. Muita 2006 valmistuneita ja käynnissä olevia isoja hankkeita ovat TAYS:n laajennus (hoitoalan rakennus), poliisiopisto (opetusrakennus), Pirkkahallin laajennus ja Ylöjärven liikuntahanke (kokoontumisrakennus), Hervannan liikekeskus (liikerakennus), A-kulma ja Pendolino (toimistorakennuksia) sekä Kiillon laajennus (teollisuusrakennus). Vuoden 2007 aikana aloitetaan Tampereen keskustassa kohteita sekä Ratinan alueelle (liikerakennus) että Tullin alueelle (toimistorakennus ja hotelli). Valkeakoskella rakennetaan opetusrakennuksia sekä teollisuusrakennuksia paikalliseen teknologiakeskukseen. Myös Ylöjärven liikerakennus aloitetaan.

Maa- ja vesirakentamisen arvo tulee kasvamaan Pirkanmaalla selvästi vuonna 2007. Kasvu perustuu mm. läntisen kehätien II vaiheen rakennustöiden pääsemisestä kunnolla vauhtiin 2007 aikana. Tampereen kaupungilla merkittäviä hankkeita ovat mm. Vuores, rautatieaseman uudet tunnelit sekä Ratinan alue.

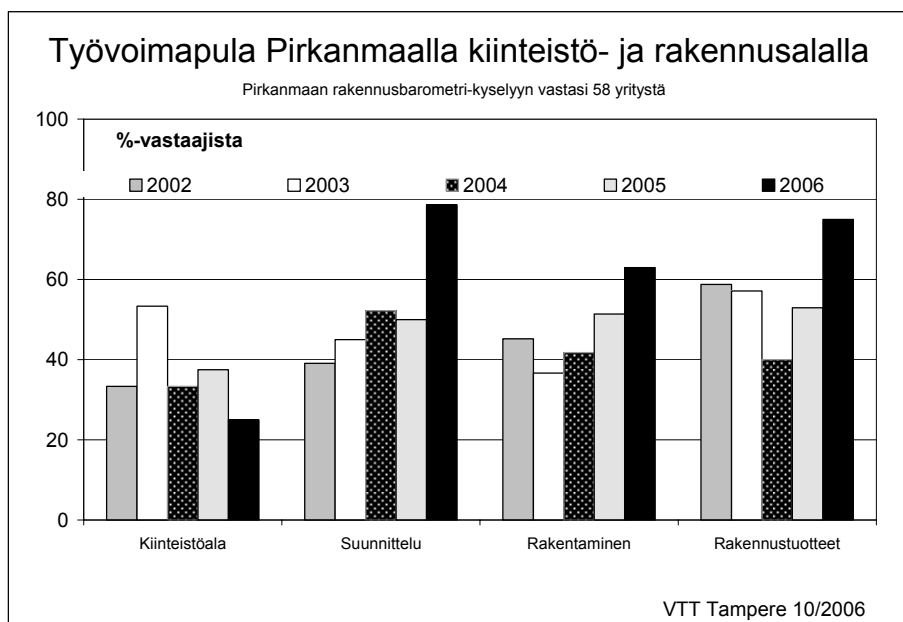
<b>RAKENTAMISEN ARVO PIRKANMAALLA JA MUUTOSENNUSTE 2005...2007</b>				
	ARVO 2005, milj.€	MUUTOS-% 2004-05	MUUTOS-% 2005-06	MUUTOS-% 2006-07
<b>Asuntorakentaminen</b>	<b>485</b>	<b>0 %</b>	<b>4 %</b>	<b>5 %</b>
<b>Muu talonrakentaminen</b>	<b>615</b>	<b>60 %</b>	<b>-4 %</b>	<b>-15 %</b>
- liike- ja toimistorakentaminen	230			
- julkinen rakentaminen	90			
- teollisuus ja varastorakentaminen	200			
- muu uudisrakentaminen	95			
<b>Uudisrakentaminen yhteensä</b>	<b>1 100</b>	<b>25 %</b>	<b>0 %</b>	<b>-7 %</b>
<b>Talojen korjausrakentaminen</b>	<b>620</b>	<b>-2 %</b>	<b>6 %</b>	<b>3 %</b>
<b>Maa ja vesirakentaminen</b>	<b>330</b>	<b>-1 %</b>	<b>0 %</b>	<b>3 %</b>
<b>Koko rakentaminen yhteensä</b>	<b>2 050</b>	<b>11 %</b>	<b>2 %</b>	<b>-2 %</b>

VTT 10/2006

## Pula ammattitaitoisesta työvoimasta on edelleen pahentunut

Pirkanmaan rakennusbarometriin vastanneista yrityksistä yli puolet ilmoittaa kärsivänsä ammattitaitoisen työvoiman heikosta saatavuudesta. Työvoimapula on pahentunut kaikilla rakentamisen sektoreilla edellisvuodesta. Kiinteistöalalla pula työvoimatilanne on hieman helpottunut. Rakennusalan sektoreilla jopa 7 tai 8 kymmenestä yrityksestä ilmoittaa kärsivänsä työvoiman saatavuudesta ja tilanne on pahentunut erityisesti suunnittelussa urakoinnissa ja tuote-teollisuudessa. Rakentamisen piirissä on pulaa sekä rakennusammattimiehistä (mm. kirvesmiehet, putkiasentajat) sekä työmaan työnjohtotehtäviin pätevistä henkilöistä.

Suunnittelusektorilla työvoimapula koetaan vaikeimmaksi. Suunnittelijapulan voi ennakoida edelleen pahenevan, koska samaan aikaan nämä yritykset näkevät tarpeelliseksi rekrytoida huomattavasti lisää työvoimaa (+ 6% vuonna 2007).

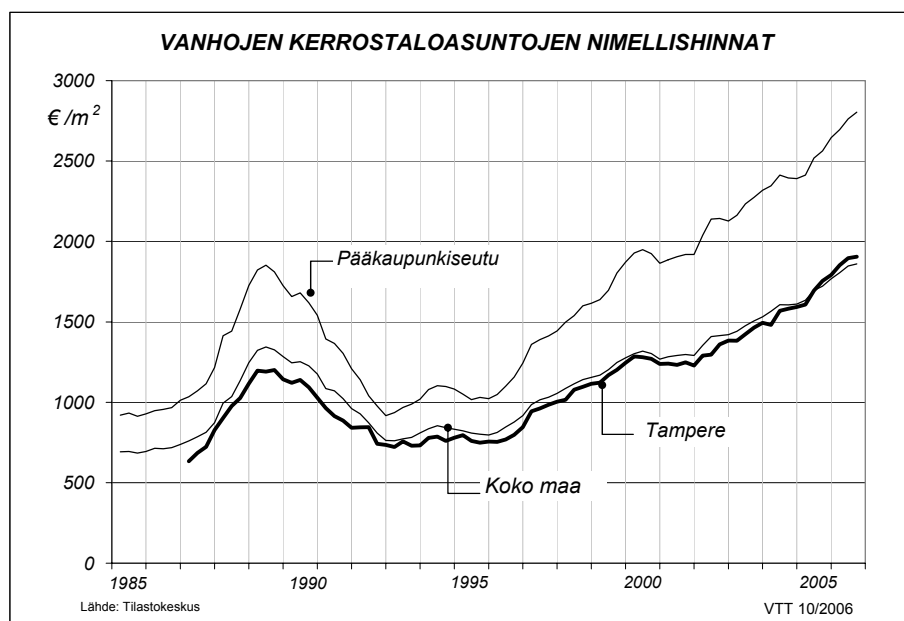


## Asuntojen hintojen nousu jatkuu

Rakennuskustannusindeksi osoittaa syksyllä 2006 noin 4,1 prosentin vuosikasvua. Tarvikepanosten samoin kuin suunnittelun hinnat ovat nousseet työkustannuksia enemmän, yli 5 prosenttia. Kiinteistöpidon panoskustannukset ovat nousseet tuoreimman tiedon mukaan 5,3 prosenttia vuoden aikana. Syksyn 2006 barometrikyselyn vastaukset ovat kokomaan tilastotietoihin verrattuna rakentamisen osalta korkeammalla tasolla ja kiinteistöpidossa matalammalla tasolla. Rakentamisessa kova kysyntä on nostanut varsinkin tarvikkeiden hintoja.

Tulevan vuoden 2007 hinnannousu arviot ovat 3 – 4 prosentin luokkaa. Suunnittelijat arvioivat vuoden 2007 hintojen nousun eli työhinnan nousevan 3,1 prosentiksi, mikä on selvästi vähemmän kuin tänä vuonna toteutumassa oleva 4,7 prosenttia. Rakennuttajat ja isännöitsijät ovat ilmoittaneet oman hintatasonsa nousseen 4,3 prosenttia ja ensi vuodelle odottavat tätä suurempaa 4,6 prosentin nousua. Rakentajat arvioivat panoshintojensa nousuksi noin 3,9 prosenttia, joka olisi jonkin verran vähemmän kuin kuluvan vuoden lähes 5 prosentin panoshintojen nousu.

Vanhojen asuntojen hinnat ovat nousseet. Tilastokeskuksen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat syyskuussa 2006 Tampereella 9,5 % vuodentakaista ylempänä. Kerrostaloasuntojen keskihinta oli III neljänneksellä Tampereella 1 905 €/m<sup>2</sup> ja koko Pirkanmaalla 1670 €/m<sup>2</sup>. Rivitaloasuntojen keskihinta oli koko Pirkanmaalla noin 1 620 €/m<sup>2</sup>. Hintojen nousuvauhti on hiipumassa. Hinnat nousivat III-neljänneksellä vielä 1,4 prosenttia, mikä vastaa noin 5,5 prosentin vuosivauhtia. II neljänneksellä vuosinousuvauhti oli vielä 12 prosenttia.

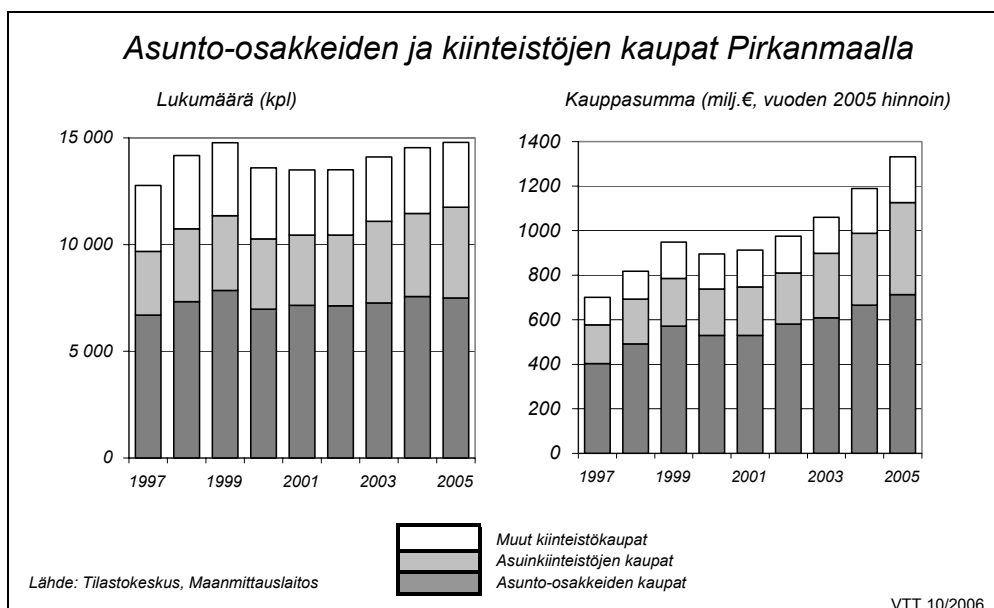


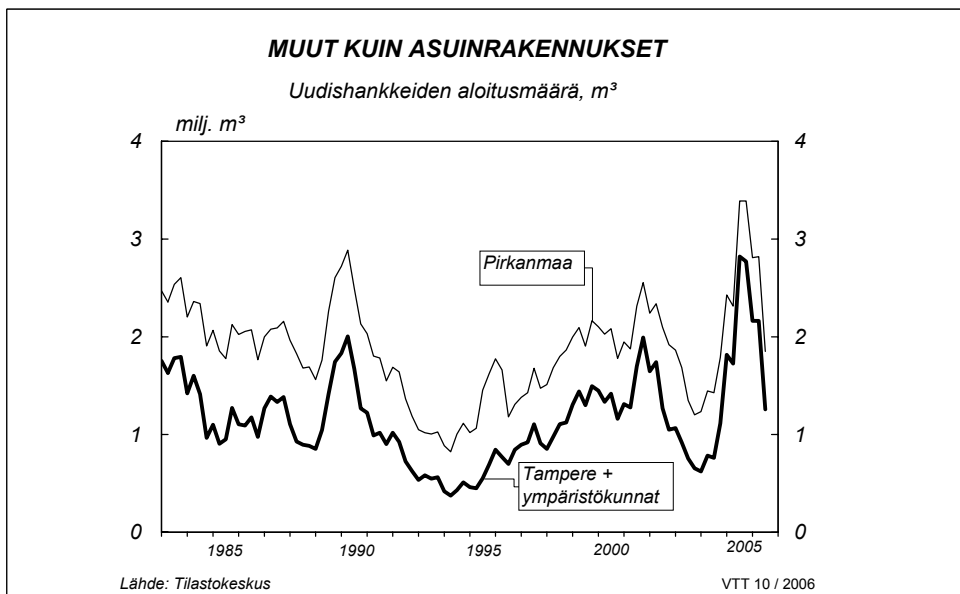
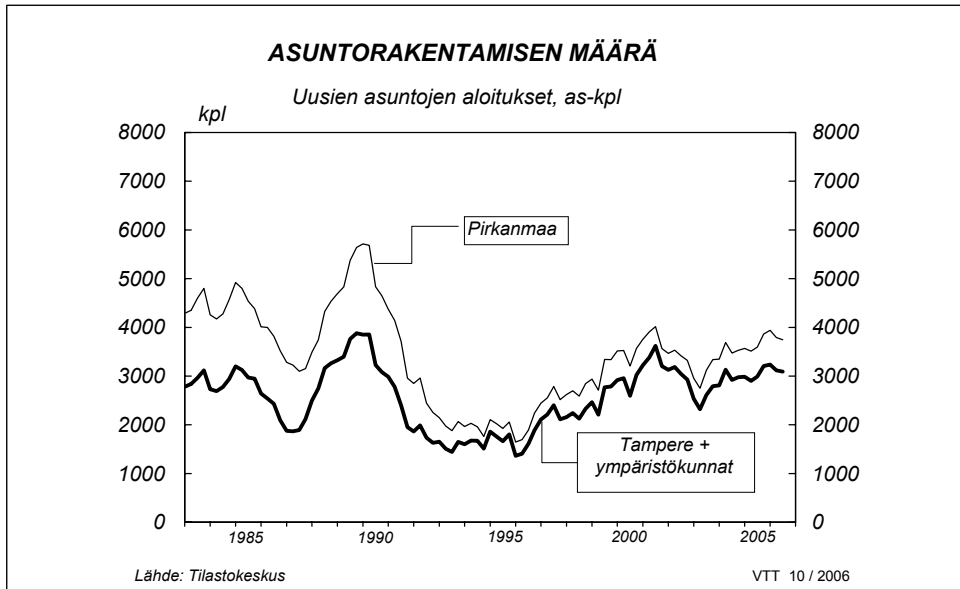
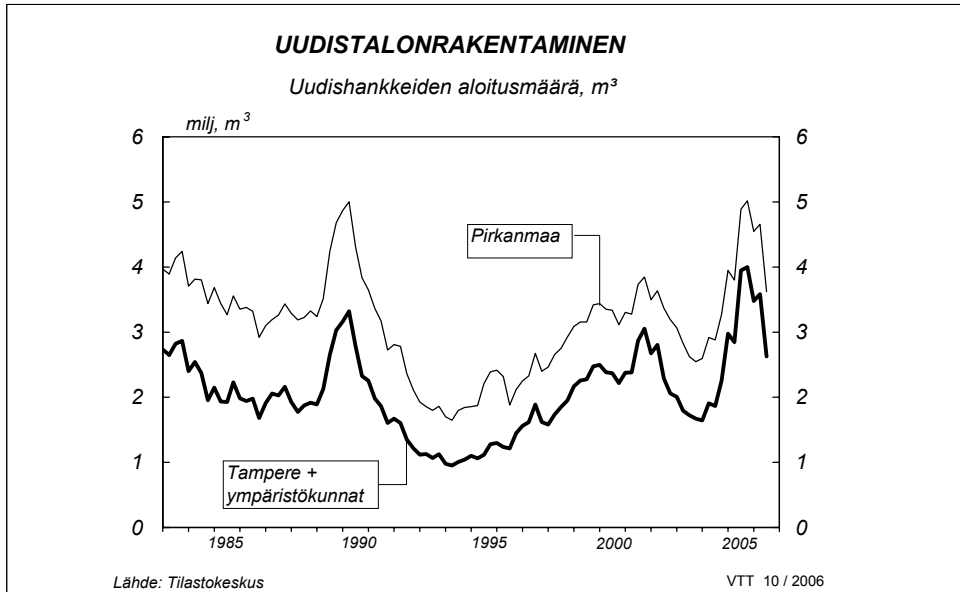
## Muuttoliike pitää kiinteistökaupan vilkkaana

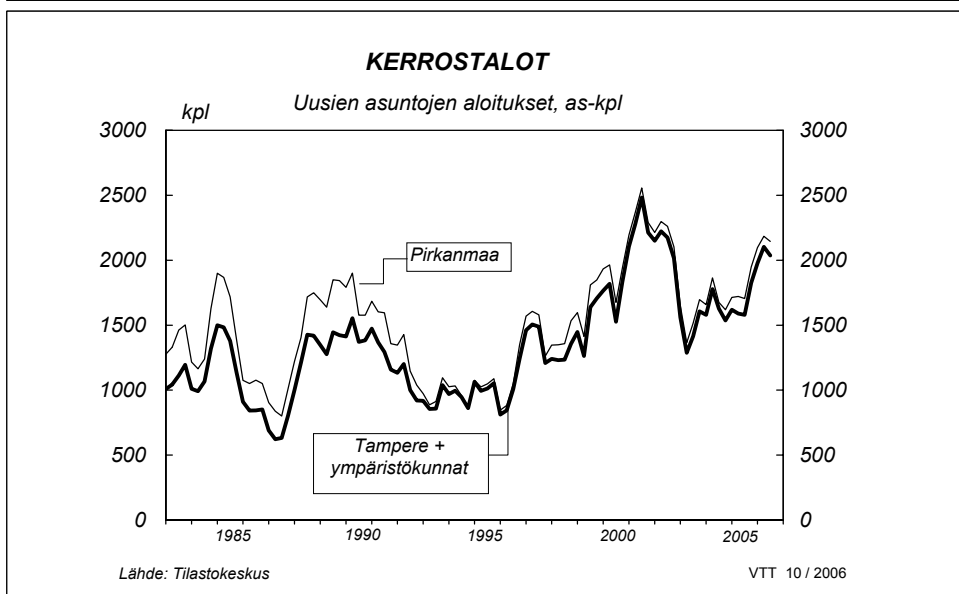
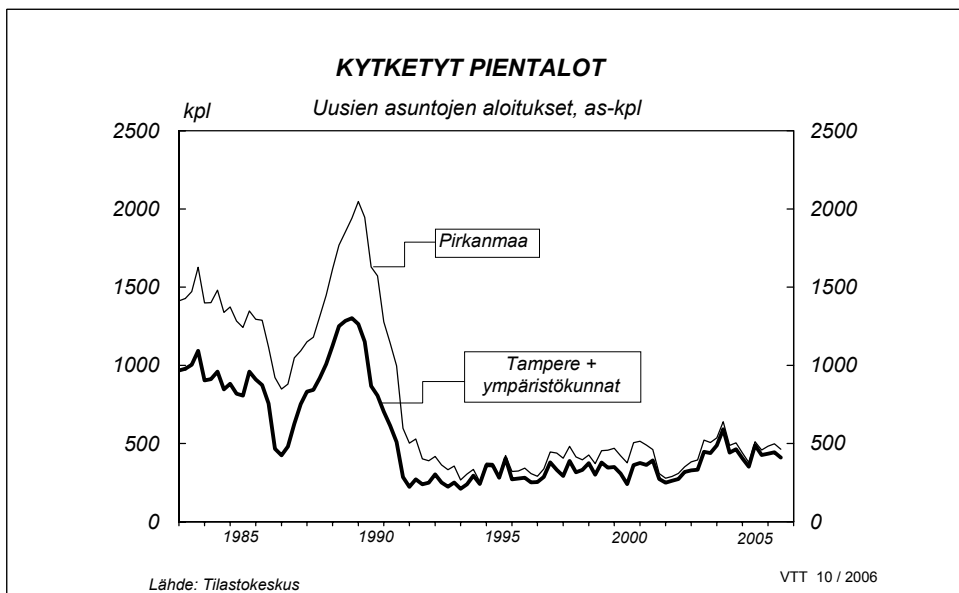
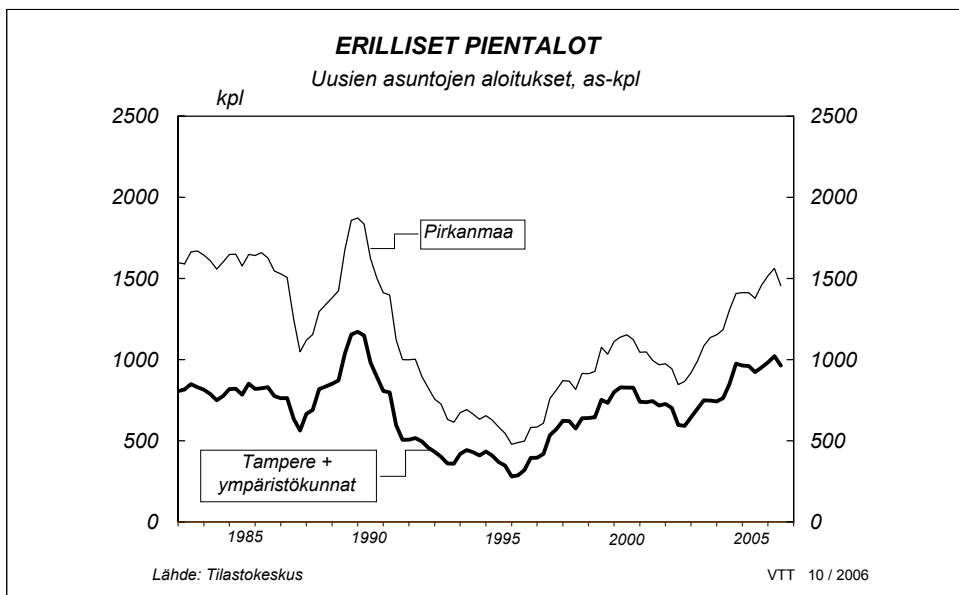
Pirkanmaalla tehtiin vuonna 2004 kiinteistökauppoja (kiinteistön luovutuksia) 7300 kohteen osalla. Lukumäärä on 5 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna. Kiinteistöjen kauppahintojen summa nousi 19 prosenttia ja oli yhteensä lähes 620 milj.euroa. Asunto-osakkeiden kauppooja tehtiin vuonna 2005 vähemmän kuin edellisvuonna, 7500 kpl. Kauppasumma kuitenkin kasvoi edellisvuodesta 8 % ja oli yhteensä 710 milj.euroa. Kiinteistö- ja asuntokaupassa ylitettiin vuonna 2005 jo 1,2 miljardin euron raja. Asunto-osakekaupassa liikkui jonkin verran enemmän rahaa kuin kiinteistökaupassa. Vanhojen asunto-osakkeiden kauppoojen ja asuinkiinteistöjen kauppoojen yhteenlaskettu arvo oli vuonna 84 % sektorin kauppoojen kokonaisarvosta.

Pirkanmaalaiset kuluttajat ovat asunnonostoaikomusten suhteen juuri ja juuri kokomaan tason yläpuolella. Kuluttajabarometriin vastanneilla asunnon osto-aikomuksia on 8,6 prosentilla Pirkanmaalaisista kotitalouksista. Koko maassa osuus on 8,5 %. Asuntojen korjauksissa ja sisustuksessa Pirkanmaalaiset kotitaloudet sen sijaan ovat innokkaampia kuin koko maassa keskimäärin.

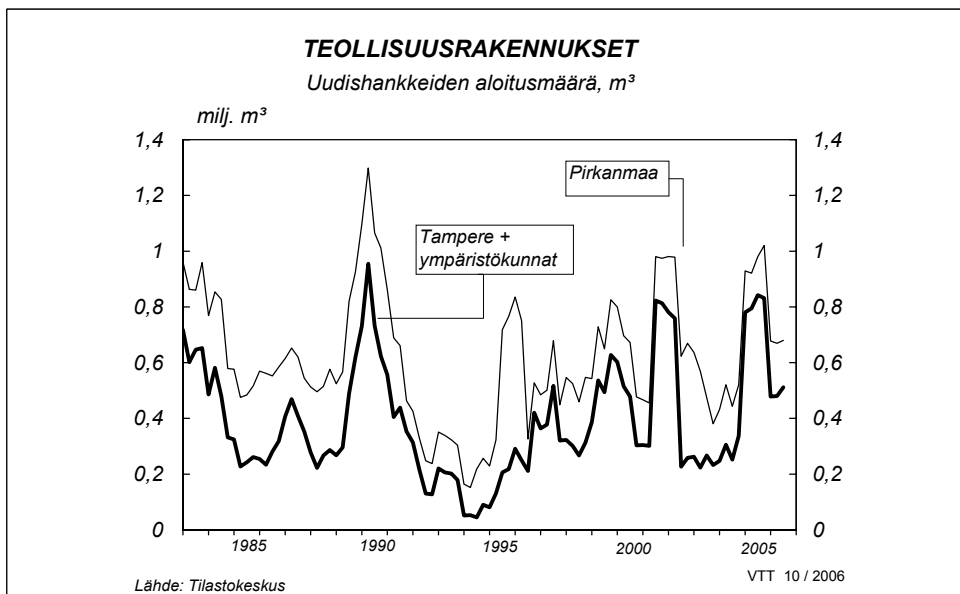
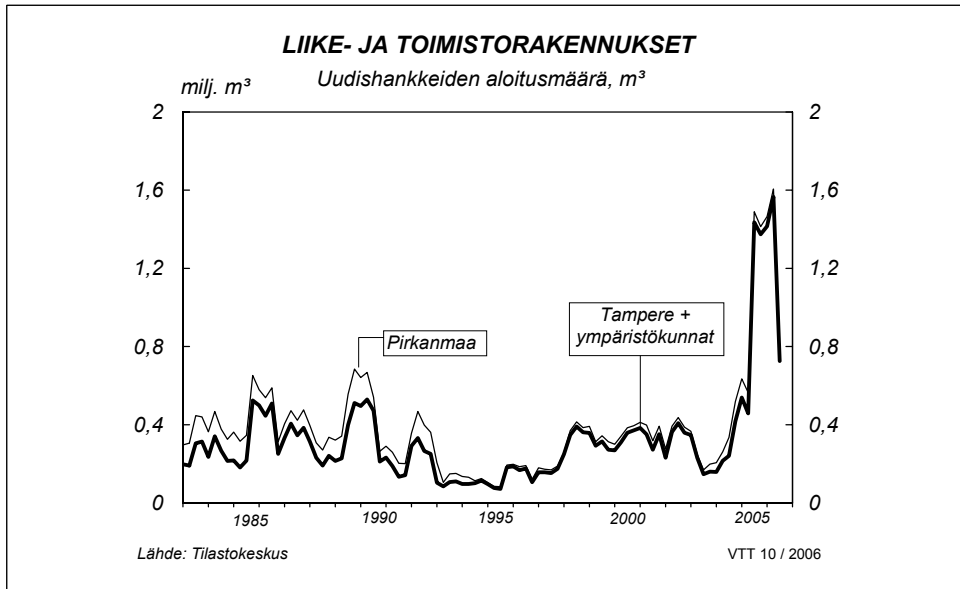
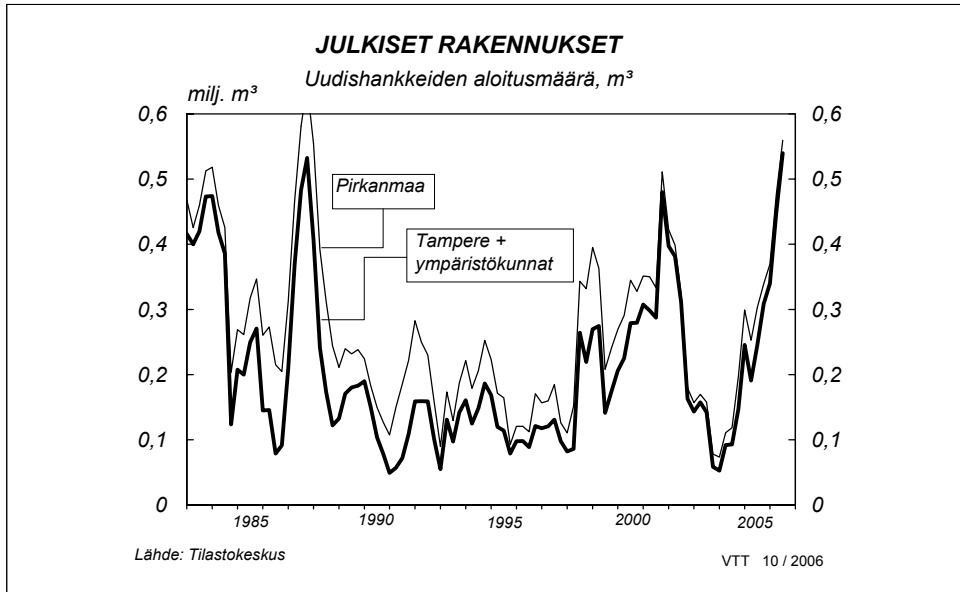
Kiinteistövälittäjät odottavat asuntojen hintojen nousun jatkuva seuraavan puolen vuoden aikana – tosin maltillisena. Odotukset niin hintojen kehityksen, kauppoojen määrien kuin myyntiaikojenkin suhteen ovat maltilliset.











**PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI-KYSYLYN TULOKSET**

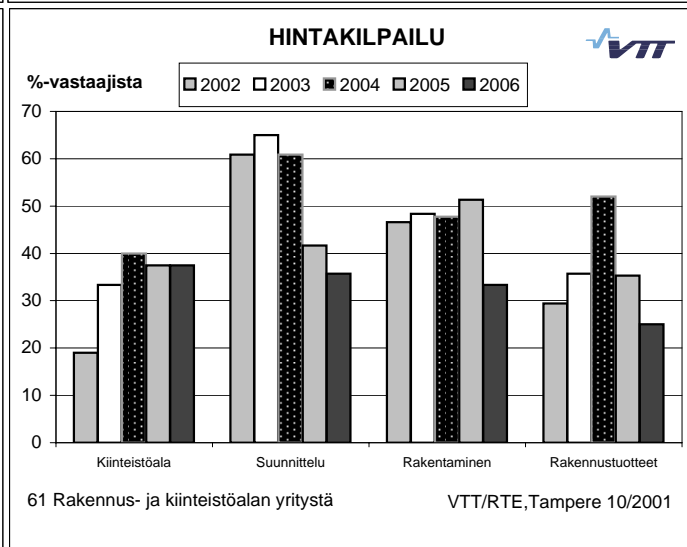
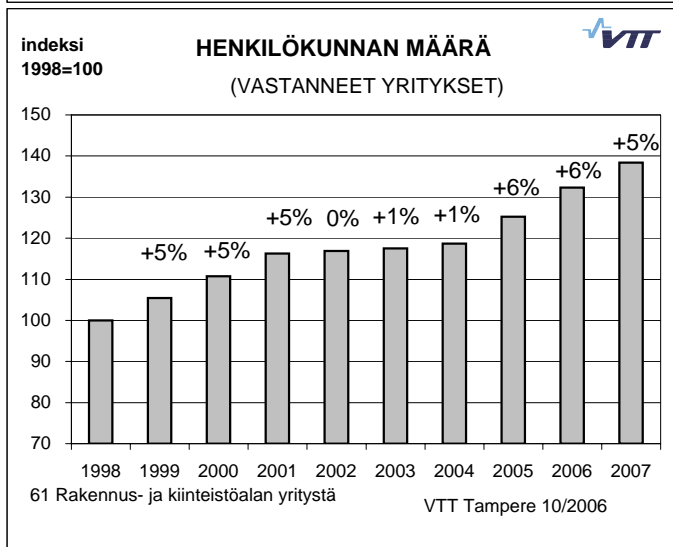
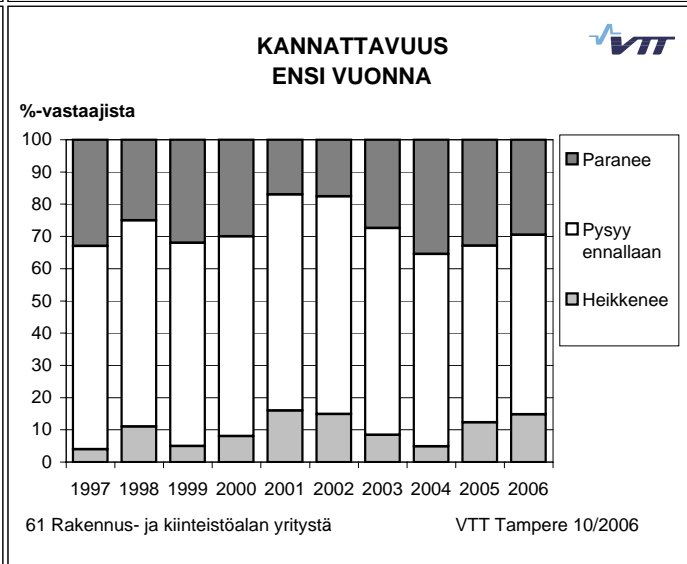
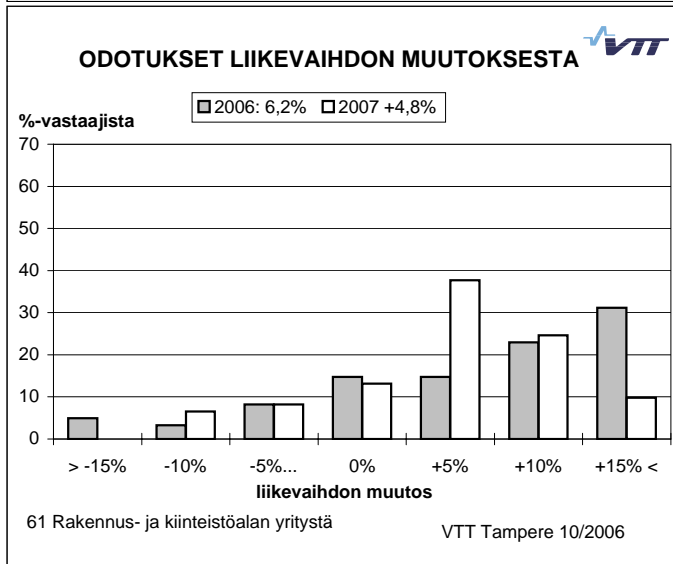
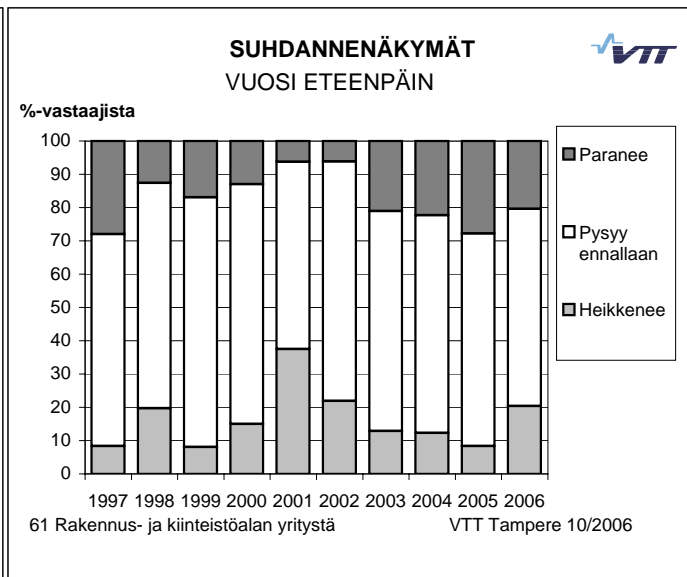
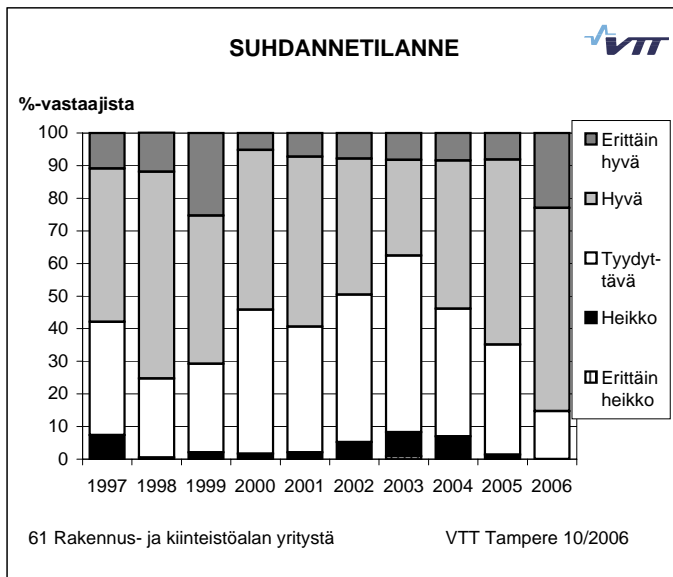
Kiinteistö- ja rakennusalalla lähes ylikuumentunut suhdannetilanne	16
Kiinteistöalaa arveluttaa ensi vuosi	18
Suunnittelualaa huolestuttaa työvoiman saatavuus	20
Urakoinnissa suhdannetilanne parempi kuin koskaan barometrin historiassa	22
Tuotemarkkinoilla kiire	24

## KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALALLA LÄHES YLIKUUMENTUNUT TILANNE

- Suhdannetilanne on edelleen jatkanut paranemistaan viime vuodesta. 85 prosenttia vastaajista, toteaa suhdannetilanteen vähintään hyväksi. Kukaan vastaajista ei pidä nykyistä suhdannetilannetta heikkona. Suhdannetilanne on parantunut kaikilla sektoreilla.
- Ensi vuonna suhdannetilanteen ennakoitaan pysyvän ennallaan. Paranemista odottavien määrä on yhtä suuri kuin tilanteen heikkenemistä ennakoivien määrä\*). Saldoluku suhdannenäkymille on 0. Rakentamisen toimialalla näkymien odotellaan paranevan, mutta suunnittelu- ja kiinteistöalalla odotetaan jo suhdanteiden hieman heikentyvän.
- Yritysten liikevaihto nousee vuonna 2006 selvästi, noin 6 prosenttia. Nousu on suurinta kiinteistöalalla ja rakennustuotesektorilla. Liikevaihdon suurta kasvua (yli 10 %) ennakoi tälle vuodelle yli puolet vastaajista. Liikevaihdon ennakoitaan jatkossakin kasvavan selvästi, kasvuennusteet ensi vuodelle ovat noin viisi prosenttia.
- Toiminnan kannattavuus oli lähes puolella vastaajista hyvä tai erittäin hyvä. Heikkona tai erittäin heikkona kannattavuuttaan piti vain 5 prosenttia. Kannattavuuden ennakoitaan jatkuvan paranemista vuonna 2007. Saldoluku on +15.
- Henkilökunnan määrä kasvoi yrityksissä vuonna 2005 noin 6 prosentin, joka on viime syksynä ennakoitua tasoa. Työllisyys on kasvussa kaikilla sektoreilla. Vuonna 2006 henkilöstön määrän ennakoitaan kasvavan samaa vauhtia ja vuonna 2007 kasvu jatkuu 5 prosentin vauhdilla.
- Työtilanne alan yrityksillä on hyvä ja kapasiteetin käyttöaste on keskimäärin 92 prosenttia. Suunnittelijoilla se on korkein, keskimäärin 98 prosenttia.
- Kyselyyn vastasi kaikkiaan 61 Pirkanmaan kiinteistö- ja rakennusalan yritystä tai toimipaikkaa. Suunnittelusektorin yrityksiä vastasi 14, rakentajia 27, kiinteistöalalta 8 sekä alueen rakennustuotetoimittajia 12 kappaletta. Vastaajien yhteenlaskettu liikevaihto on 620 milj. euroa ja heidän palveluksessaan on 2700 työntekijää.

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

# RAKENNUS- JA KIINTEISTÖALA

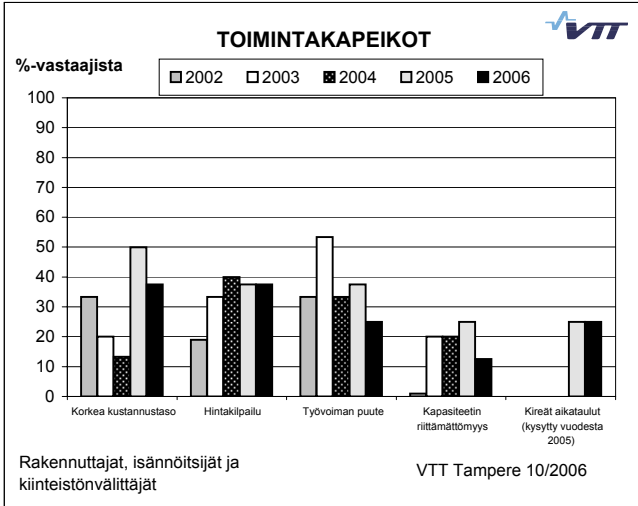
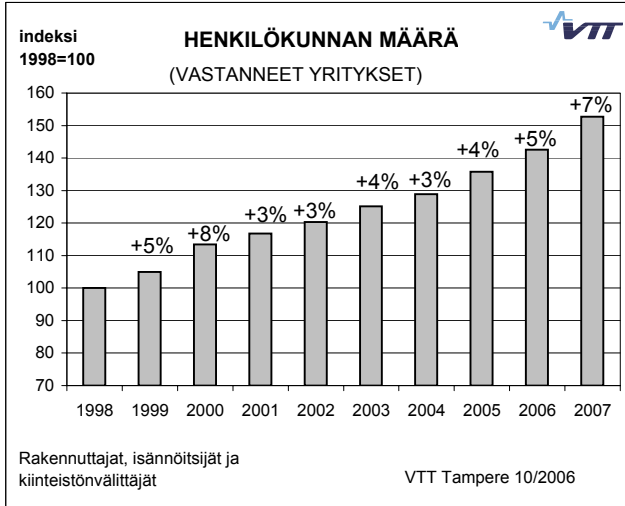
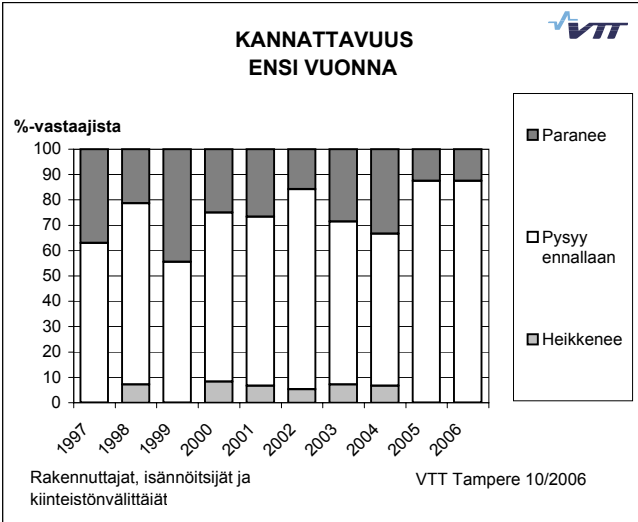
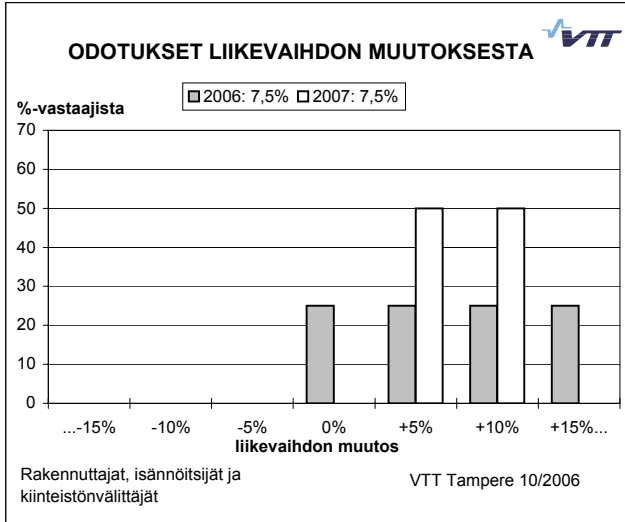
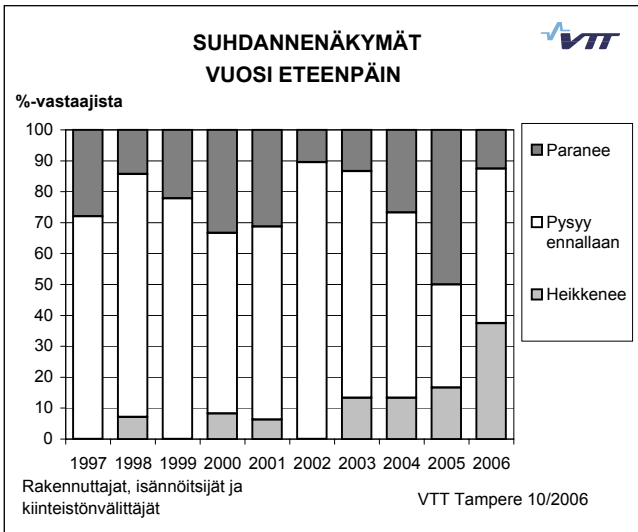
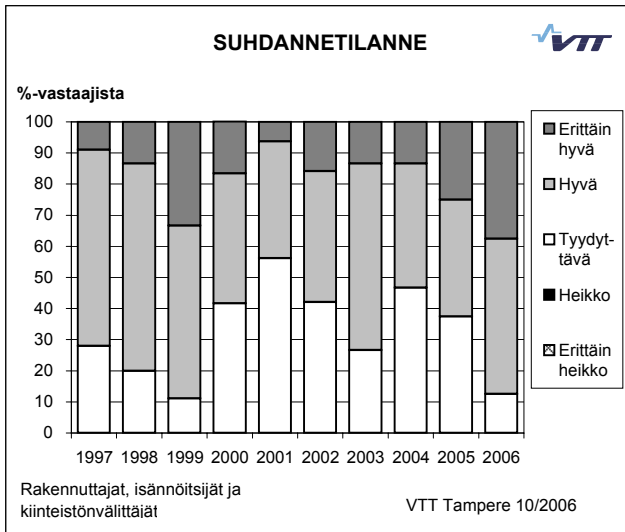


### Kiinteistöalaa arveluttaa ensi vuosi

- Nykyisen suhdannetilanteen kokee hyvänä tai erittäin hyvänä lähes 90 prosenttia vastaajista. Tilanne on parantunut edelleen viime vuodesta, jolloin n. 60 prosenttia vastaajista koki tilanteen vähintään hyvänä. Suhdannenäkymät ensi vuodelle ennakoivat kuitenkin jo heikkenemistä. Saldoluku\* on ensi vuodelle -25.
- Liikevaihto tulee kasvamaan vuonna 2006 selvästi 7,5 prosenttia. Toteuma ylittää viime syksyn odotukset. Vuodelle 2007 odotukset liikevaihdon kasvusta jatkuvat samalla tasolla.
- Nykyistä kannattavuutta pitää hyvänä tai erittäin hyvänä puolet vastaajista. Tilanne on hieman parantunut viime vuodesta, jolloin vastaava osuus oli 40. Vuonna 2007 kannattavuuden odottaa pysyvän ennallaan, vain n. 10 prosenttia odottaa sen paranevan. Kannattavuuden saldoluku vuodelle 2007 on +13.
- Useita vuosia jatkunut nopea henkilöstön kasvuvauhti jatkuu edelleen tänä vuonna, kun henkilökunnan määrän arvioidaan kasvavan tänä vuonna 5 prosenttia. Kasvu toteutui viime syksynä ennakoitulla tasolla. Vuonna 2007 kasvu jatkuu yhä hyvää vauhtia, eli 7 prosenttia.
- Vuonna 2006 investoinnit olivat kasvussa suurimmalla osalla vastaajista edellisen vuoden tasoon verrattuna. Ensi vuodelle ennakoidaan investointien yhä kasvavan.
- Hintojen arvioitiin nousseen viime vuodesta neljällä prosentilla. Nousu on korkeampi kuin viime syksynä vastaajat arvioivat. Ensi vuonna hintatason odotetaan nousevan saman verran eli 4-5 prosenttia,
- Toimintakapeikoista suurimmaksi nousi tänä vuonna korkea kustannustaso ja hintakilpailu. Myös työvoiman puute vaivaa yhä. Muita häiritseviä tekijöitä ovat kapasiteetin riittämättömyys ja aikataulujen kireys.
- Suhdannekyselyyn vastasi yhteensä 8 kiinteistöalan yritystä, joista 3 isännöintitoimistoa, 3 rakennuttajaa ja 2 asunnonvälittäjää. Vastanneissa yrityksissä työskentelee 80 työntekijää. Vastanneiden yritysten yhteenlaskettu liikevaihto on 15 milj. euroa.

\* [paranemista ja heikkenemistä ennakoivien vastaajien osuukien erotus]

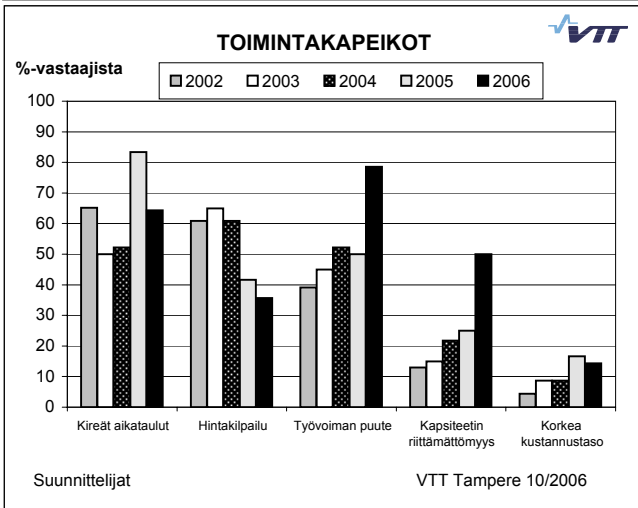
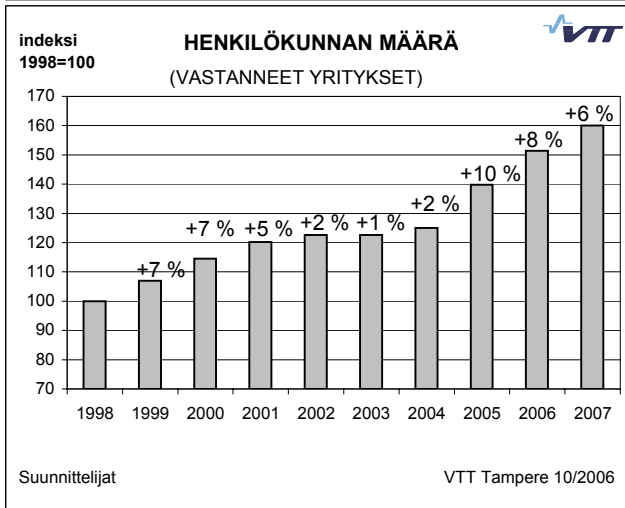
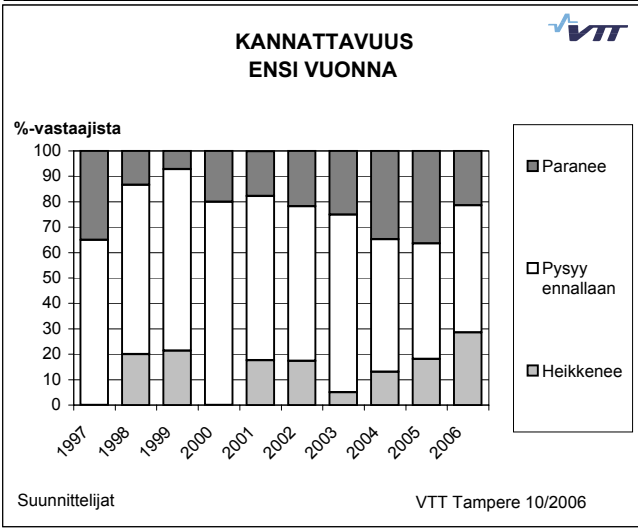
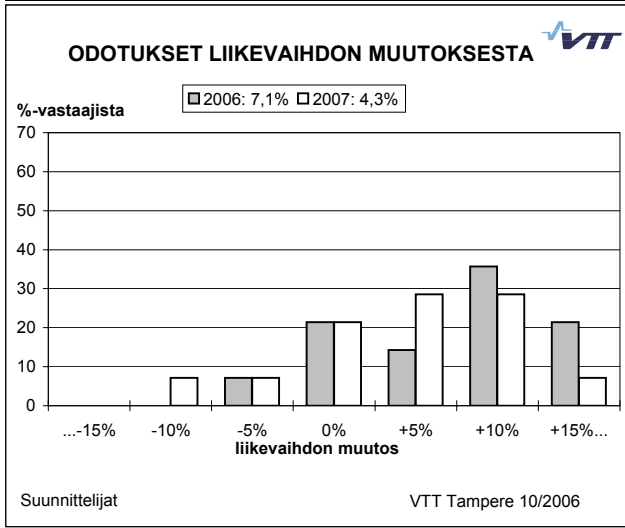
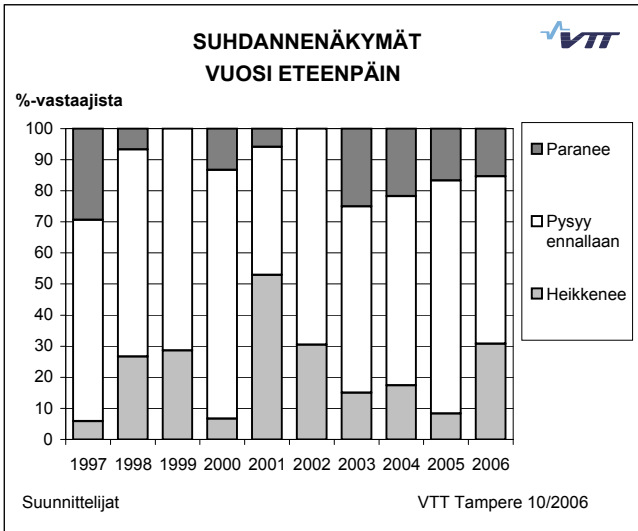
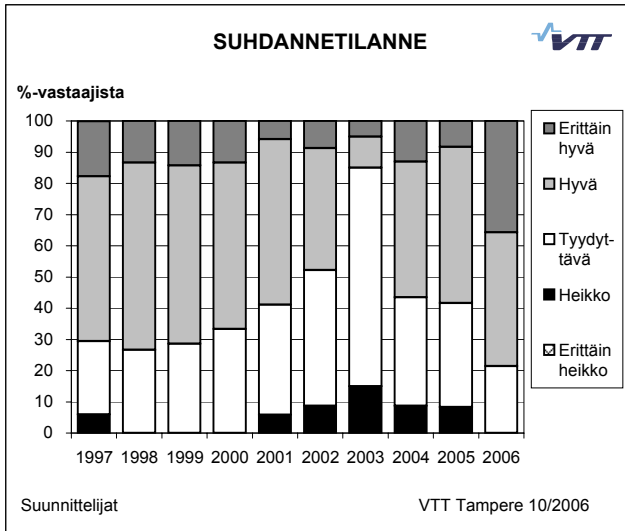
# KIINTEISTÖALA



### **Suunnittelualaa huolestuttaa työvoiman saatavuus**

- Suunnittelusektorilla suhdannetilannetta pidetään hyvänä (80 prosenttia vastaajista). Tilanne on parantunut viime vuodesta. Heikkona suhdannetilannetta ei tällä hetkellä pidä kukaan vastaajista. Suhdannetilanne on barometrin historian paras.
- Suhdannetilanteen odotetaan pysyvän edelleen ennallaan tai hieman heikkenevän vuonna 2007. Tilanteen paranemista ennakoitiin 15 prosenttia ja heikkenemistä 30 prosenttia. Saldoluku on näin ollen -15.
- Suunnittelun laskutus kasvaa kuluvana vuonna vastaajayrityksissä keskimäärin 7 prosenttia. Vuonna 2006 laskutuksen kasvun arvioidaan olevan n. 4 prosenttiin.
- Suunnittelijoiden kannattavuus on parantunut viime vuodesta. Tänä vuonna 65 prosenttia piti kannattavuuttaan hyvänä ja 35 prosenttia tyydyttävänä. Vuonna 2007 kannattavuuden arvioidaan heikkenevän hieman; saldoluku oli -7.
- Henkilötyövuosien määrä jatkoi suotuisaa kehitystään. Kasvun odotetaan vuonna 2006 olevan noin 8 prosenttia, kuten viime syksynä ennakoitiin. Vuonna 2007 kasvu tulee jatkumaan 6 prosentin vauhdilla.
- Hintatason arvioidaan kasvavan vuonna 2006 viisi prosenttia. Ensi vuoden hintatason kasvuodotukset ovat 3 prosentin tasolla.
- Hyvästä suhdannetilanteesta kertoo myös suunnittelualan korkea kapasiteetin käyttöaste. Vastaajilla se oli keskimäärin 98 prosenttia. Sen ennakoitaan pysyvän myös ensi vuonna samalla tasolla.
- Vuoden 2006 selvästi merkittävin toimintakapeikko on työvoiman puute. Sen mainitsi 80 prosenttia vastaajista. Muita häiriötekijöitä olivat kireät aikataulut, hintakilpailu sekä kapasiteetin riittämättömyys.
- Suunnittelijakyselyyn vastasi 14 yritystä tai toimipaikkaa. Yritysten yhteenlaskettu laskutus oli viime vuodelta noin 50 milj. euroa ja yritysten palveluksessa oli n. 570 työntekijää.

# SUUNNITTELU

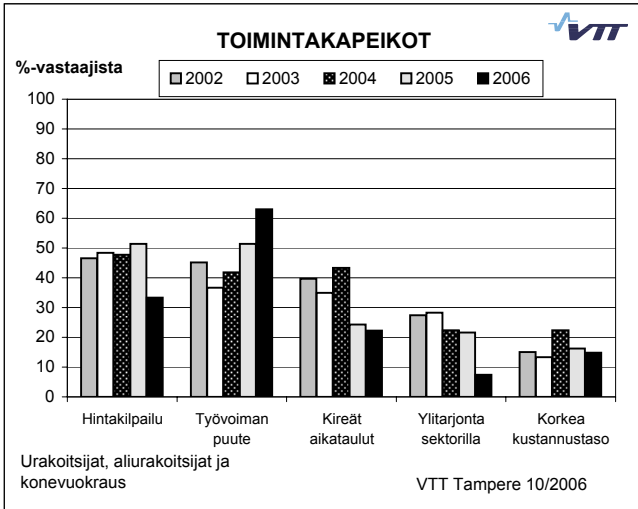
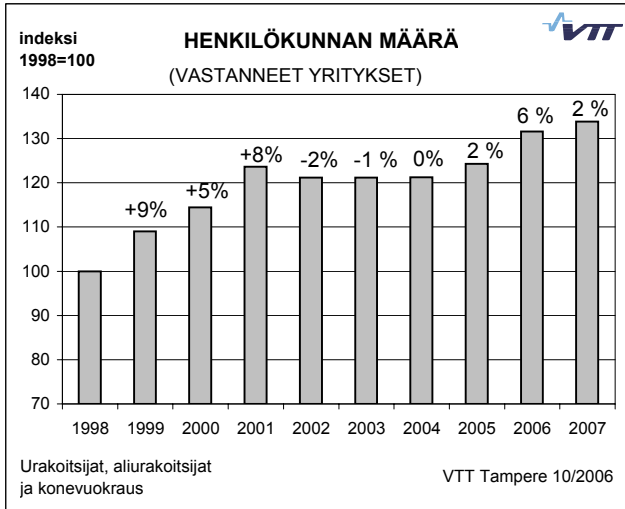
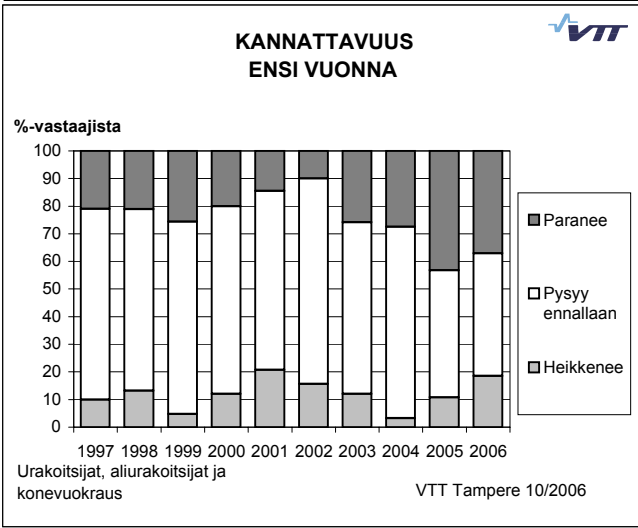
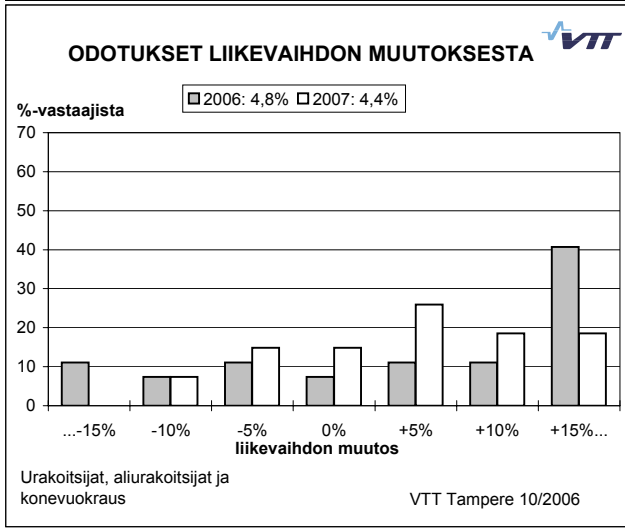
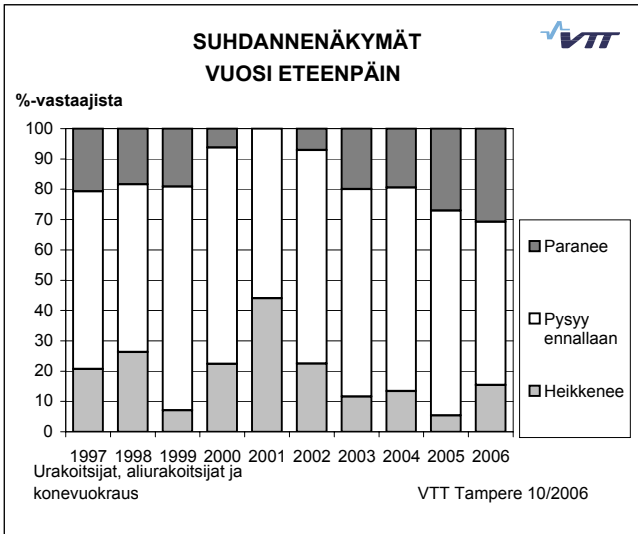
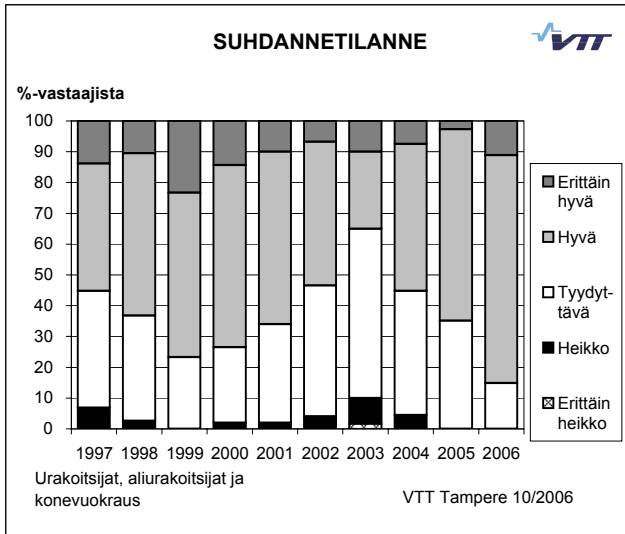




### **Urakoinnissa suhdannetilanne parempi kuin koskaan barometrin historiassa**

- Urakoitsijoiden suhdannetilanne on edelleen parantunut viime vuodesta ollen kyselyn historian parhalla tasolla. 85 prosenttia vastaajista pitää nykyistä tilannetta joko hyvänä tai erittäin hyvänä. Heikkona tilannetta ei koe kukaan vastaajista. Ensi vuonna odotetaan tilanteen yhä paranevan. Saldoluku on nyt +15.
- Yritysten laskutus kasvaa tänä vuonna keskimäärin lähes 5 %. Vuonna 2007 laskutuksen ennakoidaan kasvavan melkein yhtä paljon. Kasvun arvioidaan olevan hieman yli 4 prosenttia.
- Urakoitsijoiden kannattavuus vuonna 2006 oli vähintään hyvä puolella vastaajista. Huonona nykyistä kannattavuuttaan ei pitänyt kukaan vastaajista.
- Yritysten kannattavuuden arvellaan paranevan vuonna 2007, mutta maltillisemmin kuin kuluvana vuonna. Kannattavuuden kehitystä arvioiva saldoluku on nyt +19 edellisvuoden +32 sijasta.
- Investoinnit näyttävät nousevan vuonna 2006 edellisvuosien tasosta, 44 prosenttia vastaajista kasvattaa investointejaan tänä vuonna. Ensi vuonnakin näyttää investointien kasvulinja jatkuvan.
- Henkilökunnan määrä on vuonna 2006 noussut 5 prosenttia edellisvuodesta. Ensi vuodelle odotetaan pienempää kasvua. Ennakoitu kasvu vuodelle 2007 on 2 prosenttia.
- Urakoitsijoiden panoshinnat nousevat kuluvana vuonna 5,5 prosenttia, joka on enemmän kuin viime syksynä ennakoitiin. Ensi vuonna hintatason odotetaan kasvavan 4 prosentin vauhtia.
- Alan toimintakapeikkoina erottuivat hintakilpailu, epäterve, kireät aikataulut, ammattityövoiman puute ja ylitarjonta. Lisäksi ongelmia aiheuttivat tonttipula ja korkea kustannustaso. Ammattityövoiman puute on yhä yleistynyt aikaisemmista vuosista.
- Kyselyyn vastasi 27 yritystä tai toimipaikkaa, joista 2 edusti konevuokrausta. Vastaajien yhteenlaskettu liikevaihto on noin 345 milj. euroa, josta talonrakentamisen osuus oli 335 milj. euroa, maa- ja vesirakentamisen 5 milj. euroa ja muun 5 milj. euroa. Yritykset työllistävät yhteensä 1350 työntekijää.

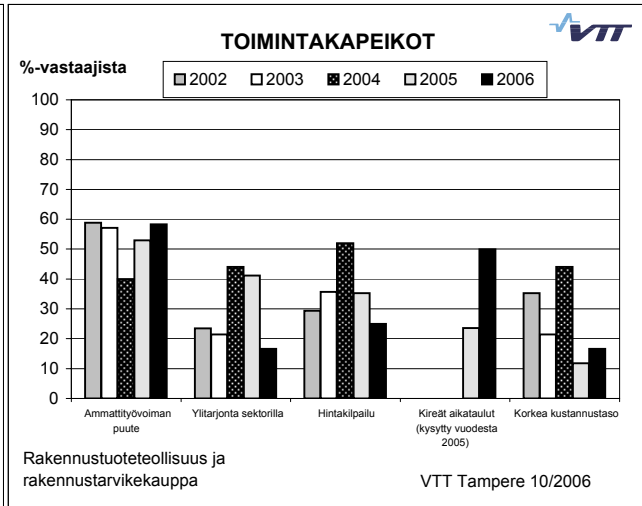
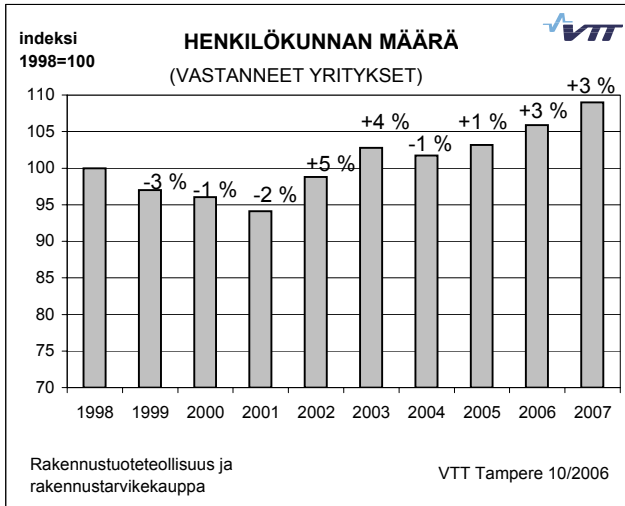
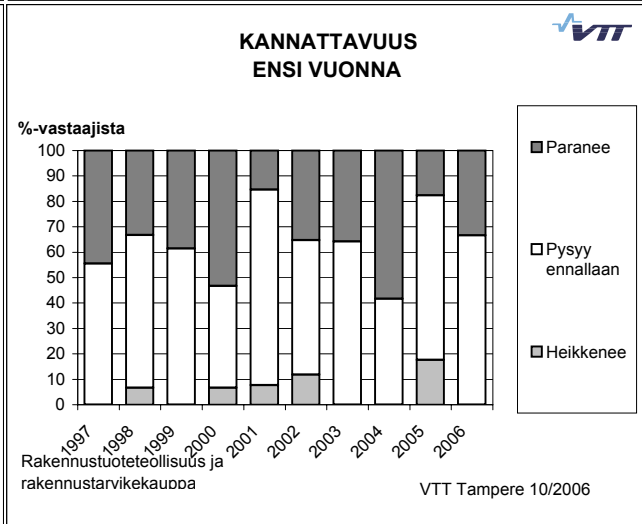
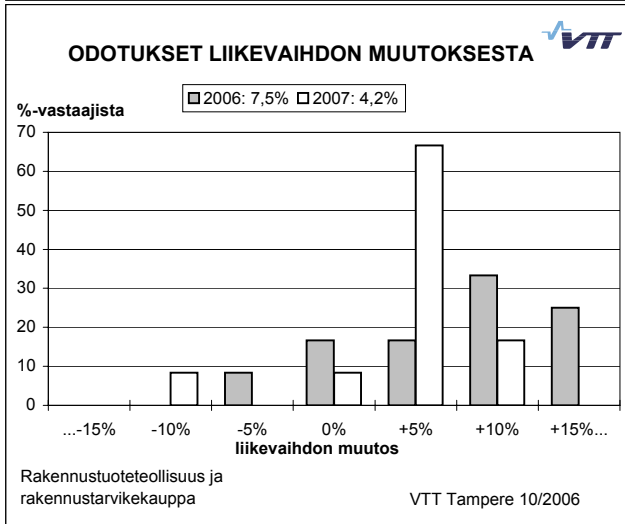
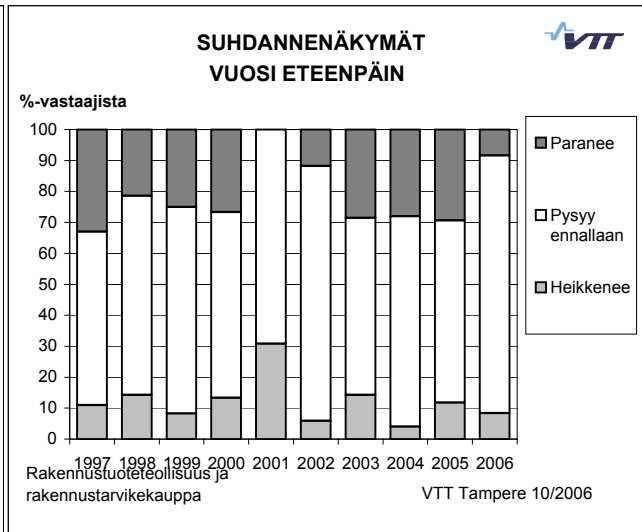
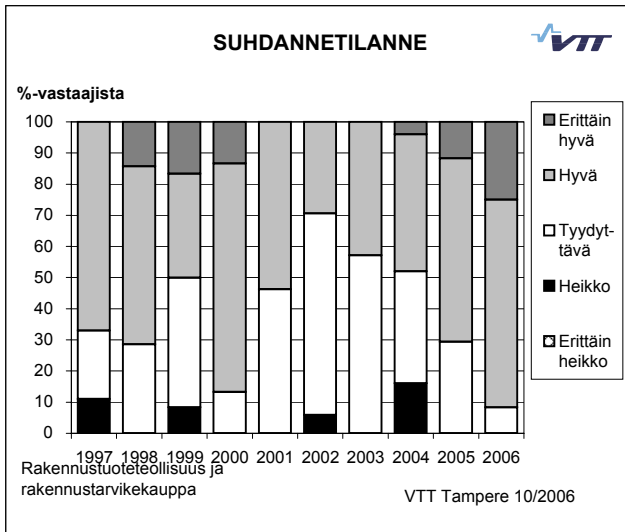
# RAKENTAMINEN



## Tuotemarkkinoilla kiire

- Rakennustuotteiden osalla suhdannetilanne parani edelleen viime vuosista. Yli 90 prosentista vastaajista tilanne on nyt hyvä tai erittäin hyvä. Heikossa suhdannetilanteessa olevia yrityksiä ei tänä syksynä ole. Tulevaisuudessa tilanteen odotetaan pysyvän nykyisellä tasolla. Saldoluku on 0.
- Vastanneiden rakennustuoteyritysten laskutus kasvaa 7,5 prosenttia vuonna 2006. Lähes kaikilla vastaajilla laskutus on pysynyt ennallaan tai kasvanut. Ensi vuodelle odotetaan laskutuksen kasvavan hieman hitaammin n. 4 % vauhtia.
- Yritysten kannattavuus on heikentynyt viime vuosien tasosta. Vieläkin 85 % vastaajista pitää tilanne on vähintään tyydyttävänä. Kannattavuuden odotetaan paranevan vuonna 2007. Saldoluku nousi viime vuoden 0:sta tämän vuoden +33:aan.
- Työllisyystilanne rakennustuotteiden osalta parani viime vuodesta. Henkilökunnan määrä kasvaa tänä vuonna 3 %. Ensi vuonna kasvun odotetaan olevan saman verran.
- Investoinnit ovat olleet tänä vuonna kasvusuunnassa vastaajayrityksissä, kolmannes kertoi viime vuotta isommista investoinneista. Ensi vuonna investointien on odotettavissa pysyvän samalla tasolla.
- Kapasiteetin käyttöaste yrityksissä oli keskimäärin 85 prosenttia, joka on korkeampi kuin edellisinä vuosina. Käyttöasteen odotetaan pysyvän samalla tasolla myös ensi vuonna.
- Hintataso kasvaa tänä vuonna selvästi aikaisempia vuosia enemmän. Kasvu on yli 7 prosenttia, joka ylittää viime syksynä ennakoitun. Ensi vuonnakin kasvu tulee olemaan n. 4 prosenttia.
- Suurimmat toimintakapeikot syksyllä 2006 ovat ammattityövoiman puute ja kireät aikataulut. Myös hintakilpailu vaivaa. Sen sijaan ylitarjontaa sektorilla ei tällä hetkellä olisi ainakaan haitaksi asti.
- Rakennustuoteteollisuuden suhdannekyselyyn vastasi 12 Pirkanmaan rakennustuoteteollisuuden yritystä tai toimipaikkaa. Vastaajista 8 oli teollisuusyrityksiä ja 4 rakennustarvikekauppaa. Yhteenlaskettu liikevaihto on 210 milj. euroa. Henkilöstöä vastaajayritysten palveluksessa vuonna 2005 oli 820.

# RAKENNUSTUOTTEET JA RAKENNUSTARVIKEKAUPPA



# Rakentaminen

Asunto- ja toimialarakentaminen, maa- ja vesirakentaminen

■ ■ ■ Pirkanmaalla, erityisesti Tampereen seudulla rakennetaan asuntoja ja kaupan tiloja. Rakentajia työllistää myös vielä pari vuotta jatkuva Tampereen läntisen kehätien rakentaminen. Sekä asuntorakentamista että kaupan rakentamista siivittää seutukunnan nopea väestönkasvu.

Vilkas rakentaminen näkyy vuoden 2004 alusta jatkuneena kasvuna. Vuonna 2005 liikevaihto oli 10,8 prosenttia korkeampi kuin vuonna 2004 ja noin prosenttisyksikön koko maan liikevaihdon kehitystä korkeampi. Vuoden 2006 ensimmäisellä neljänneksellä rakentamisen liikevaihto kasvoi Pirkanmaalla 13,5 prosenttia ja koko maassa 17,1 prosenttia vuoden 2005 ensimmäiseen neljännekseen verrattuna.

Rakentamisen palkkasumma on kasvanut Pirkanmaalla lähes yhtäjaksoisesti koko 2000-luvun. Kasvu jatkui myös vuonna 2005, samoin vuoden 2006 ensimmäisellä neljänneksellä, jolloin palkkasumman kasvu oli 11,3 prosenttia edellisen vuoden vastaavaa aikaa korkeampi. Koko maassa kasvu on ollut selvästi Pirkanmaata hitaampaa.

## Työmarkkinat

Rakennusalan työllisten määrä on noussut vuodesta 2002 alkaen. Työttömien työnhakijoiden määrä on puolittunut kuudessa vuodessa, mutta on edelleen noin 400 henkeä. Noin puolet alan yrityksistä ilmoittaa kärsivänsä työvoimapulasta. Vuokratyövoiman käyttö on lisääntynyt. Työvoimapulasta ja työvoiman pienestä vaihtuvuudesta johtuen erityisesti suurilla työmailla työskentelee myös muun muassa virolaisia ja puolalaisia rakentajia.

## Suhdannenäköymät ja tulevaisuus

Rakennusalan aluebarometrin mukaan Tampereen kehitysnäköymät ovat valoisampia kuin maassa keskimäärin. Rakentamisen suhdannetilanne oli alkukesästä 2006 Pirkanmaalla hyvä ja tuotanto kasvoi edelleen kesän aikana. Rakentamisen tilauskirjat olivat normaalia täydempiä. Tuotannon arvioidaan kasvavan myös loppuvuoden aikana, myös henkilökuntaa aiotaan lisätä.

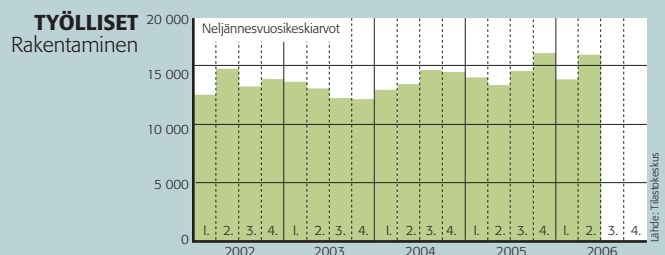
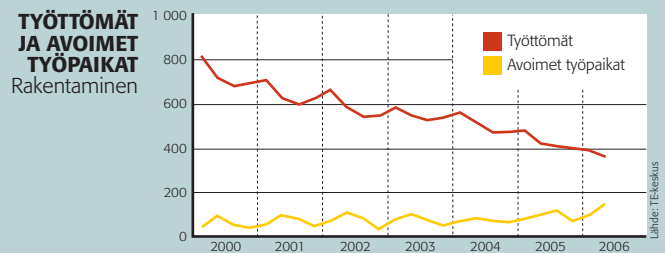
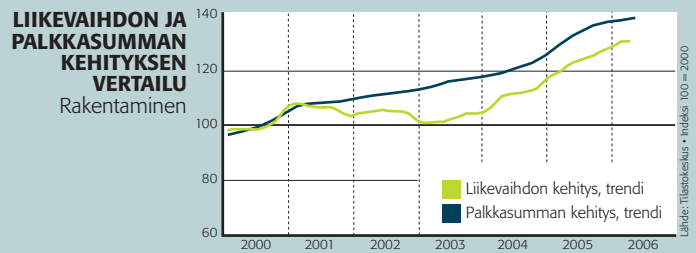
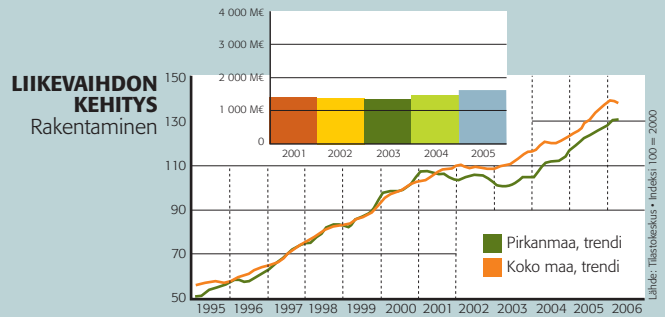
Suunnittelijoiden työtilanne oli syksyllä 2005 ja talvella 2006 hyvä tai erittäin hyvä. Loppukesästä 2006 töiden määrä oli kuitenkin pienessä laskussa. Useat suunnittelutoimistot ovat alkaneet tarjota palvelujaan myös Suomen rajojen ulkopuolisiin hankkeisiin.

Suunnittelijoiden arvion mukaan asuntotuotanto pysyy ennallaan ja toimitilarakentaminen hieman supistuu. Korjausrakentamisen arvioidaan kasvavan selvästi.

Myös rakennuslupakehitys viittaa siihen, että talonrakentaminen jatkuu vähintään ennallaan. Asuntotuotannon luvut ovat kasvussa. Erityisesti erillisten pientalojen ja asuinkerrostalojen lupamäärät lisääntyivät. Myös liike- ja toimistorakentaminen lisääntyy. Useita suuria liikerakennushankkeita on alkamassa vuosina 2006 ja 2007. Sen sijaan teollisuus- ja varastorakentaminen on supistumassa.

Muuttovoiton johdosta asuntorakentaminen jatkunee Pirkanmaalla vilkkaana myös lähivuodet. Muuttoliikkeestä ja syntyvyydestä johtuva väestönkasvu, ikärakenteen muutos ja ruokakuntien koon pieneneminen merkitsevät VTT:n arvion mukaan noin 55 000 uuden asunnon tarvetta Tampereen kaupunkiseudulla vuoteen 2025 mennessä.

**2005 ■ LIIKEVAIHTO 1 643 M€**  
**■ TYÖLLISIÄ 15 900 (II/2006)**  
**■ TOIMIPAikkoja 2 534 joulukuun 2005, laskennassa mukana olevat yritykset**



Lähde: Pirkanmaan talous 2006, lokakuu 2006



Tampereen kaupunki, rakennusvalvonta  
Tampereen kaupunki, tilakeskus



**LOHJA RUDUS**



**STARKKI**

Nordea

**SAMPO**

**PIRKANMAAN  
RAKENTAJAT**