

# PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2007–2008



MARRASKUU 2007



## PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2007–2008



|             |   |
|-------------|---|
| Tekijä      | VTT liiketoimintatieto  |
| Tilaukset   | PL 1300, 33101 TAMPERE<br>Puh. 020-722 1111, telefax: 020-722 3497  |
| ISBN        | 978-951-38-6359-3   |
| Painopaikka | Tampere, marraskuu 2007   |
| Kannen kuva | Kalevan uintikeskuksen laajennus, Arkkitehtitoimisto Eero Lahti Oy. |



**PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2007 - 2008****SISÄLTÖ**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. RAKENTAMINEN SÄILYY EDELLEEN VILKKAANA SUOMESSA</b>                          | <b>4</b>  |
| Taloukasvu hidastuu  | 4         |
| Rakentaminen jatkuu vilkkaana  | 4         |
| Uudistalonrakentaminen taittuu 2008  | 4         |
| <br>   |           |
| <b>2. MENESTYVÄ PIRKANMAA</b>  | <b>6</b>  |
| Menestyvä Pirkanmaa potee työvoimapulaa  | 6         |
| Isojen hankkeiden valmistuminen näkyy markkinoiden notkahduksena                   | 7         |
| Kustannukset nousseet  | 10        |
| <br>   |           |
| <b>3. PIRKANMAAN KIIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALA ENNAKOI KORKEASUHDANTEEN JATKUVAN</b> | <b>12</b> |
| Kiinteistöalalla menee hyvin   | 14        |
| Suunnittelualan tilanne ennakoi rakentamisen korkeasuhdanteen jatkumista           | 16        |
| Urakoinnin pullonkauloja: aikataulut, kustannustaso, tonttipula                    | 18        |
| Rakennustuote- ja kauppasektori varovainen odotuksissaan                           | 20        |

**Liite: Pirkanmaan talous 2007 / rakentaminen**



## ALKUSANAT

Pirkanmaan rakennusbarometri 2007-2008 on yhdestoista alueen rakennus- ja kiinteistöalan suhdannenäkymiä tarkasteleva raportti. Raportin tekemisen ovat rahoittaneet Lohja Rudus, NCC, Starkki, Sampo-pankki, Tampereen Messut, Tampereen kaupunki, Talonrakennusteollisuus ry ja Pirkanmaan rakentajat.

Pirkanmaan rakennusbarometri 2007-2008 -raportin on tehnyt VTT:n liiketoimintatietoiimi Tampereella loka-marraskuussa 2007. Raportin laatimiseen ovat osallistuneet projektipäällikkö Terttu Vainion johdolla Liisa Jaakkonen (barometri), Risto Rintanen (tilastot) ja Pekka Tienhaara (ennuste) VTT:ltä.

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. Barometrikyselyyn vastasi ennätysmäärä, 80 yritystä, joiden palveluksessa on 3300 henkilöä. Yritykset edustivat rahoittajia, rakennuttajia, suunnittelijoita, urakoitsijoita, talotekniikkaurakoitsijoita, rakennustuoteteollisuutta, rakennustarvikekauppaa, konevuokrausyrityksiä, kiinteistönvälittäjiä ja isännöitsijöitä.

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

Tampereella marraskuussa 2007

Pekka Pajakkala  
asiakasjohtaja  
VTT Kiinteistöt ja rakentaminen

Terttu Vainio  
projektipäällikkö  
VTT Liiketoimintatieto



## 1. RAKENTAMINEN SÄILYY EDELLEEN VILKKAANA SUOMESSA

### Taloukasvu hidastuu

Suomessa jatkuu erittäin hyvä talouskehitys vuosina 2007 ja 2008, vaikkakin kasvu on hitaampaa kuin vuonna 2006. Vuoden 2007 ennusteet ovat nostetut syksyn kuluessa 4–4,5 prosenttiin ja 2008 ennusteet 3–3,5 prosenttiin.

Uhkana Suomen positiiviselle kehitykselle voisivat olla rahoitusmarkkinaongelmien laajamittainen leviäminen USA:sta, korkotason ennakoitua suurempi nousu, öljyn ja raaka-aineiden jatkuva hintojen nousu tai Euroopan talouskehityksen yllättävä hidastuminen. Uhkana on myös kansainvälisten poliittisten jännitysten kehityssuunta ja vaikutukset.

### Rakentaminen jatkuu vilkkaana

Syksyllä 2007 rakentamisen suhdannetilanne on Suomessa hyvä. Rakentamisen volyymi kasvaa 6 prosenttia. Kasvu johtuu vilkkaasta toimitilarakentamisesta ja korjausrakentamisesta. Asuntotuotannon ja infrarakentamisen volyymin ennakoidaan pysyvän ennallaan. Vuonna 2008 rakentamisen volyymi kasvaa hieman.

| <b>RAKENTAMISEN MÄÄRÄN KEHITYS SUOMESSA 2005...2008</b> |                           |          |          |           |            |
|---|---------------------------|----------|----------|-----------|------------|
|   | Tuotannon arvo 2006 mrd € | 2005 %   | 2006 %   | 2007 %    | 2008 %     |
| Asuntojen uudisrakentaminen                             | 5,4                       | 6        | 7        | 0         | -2         |
| Muu uudistalonrakentaminen                              | 6                         | 11       | 5        | 22        | 5          |
| <b>Uudisrakentaminen yhteensä</b>                       | <b>11,2</b>               | <b>8</b> | <b>6</b> | <b>11</b> | <b>3</b>   |
| Korjausrakentaminen                                     | 8,1                       | 4        | 4        | 3         | 2          |
| <b>Talonrakentaminen yhteensä</b>                       | <b>19,3</b>               | <b>6</b> | <b>5</b> | <b>7</b>  | <b>2</b>   |
| Maa- ja vesirakentaminen                                | 4,7                       | -1       | 0        | 0         | 3          |
| <b>Rakentaminen yhteensä</b>                            | <b>24,0</b>               | <b>5</b> | <b>4</b> | <b>6</b>  | <b>2-3</b> |

Lähteet: Tilastokeskus, VTT:n ennusteet ja laskelmat, lokakuu 2007  
VTT Rakentamisen liiketoimintatieto, Tampere

### Uudistalonrakentaminen taittuu 2008

Vuoden 2007 rakentamisen aloitusten kokonaismäärä on lähes 50 milj. m<sup>3</sup>, jossa on kasvua edellisvuodesta 12 prosenttia. Vuonna 2008 aloitusten ennakoidaan jäävän tasolle 45 milj. m<sup>3</sup>. Kasvun hidastuminen volyymissa (rahassa) mitattuna tulee talonrakentamisessa viipeellä verrattuna aloitusten kehitykseen.

Vuonna 2007 aloitetaan 32 000 **uuden asunnon rakentaminen**, vuonna 2008 asuntoja aloitetaan noin 30 000. Lasku johtuu korkotason noususta, korkeiksi kohonneista asuntojen hinnoista, niukasta tonttitarjonnasta, korkeista tonttihinnoista ja myös työvoimapulasta. Eniten vähenee kerros- ja rivitalojen rakentaminen. Näiden talontyyppien rakentamista rajoittavat erityisesti Helsingin seudun rakentamisen kapeikot.

Asuntorakentamista pitävät edelleen yllä maan ja alueiden sisäinen muuttoliike sekä edulliset korot, helppo lainan saanti, kuluttajien luottamus omaan ja Suomen talouteen, työllisyyden kasvu, ansiotulojen kasvu, verokevennykset ja kansantalouden kasvuodotukset. Kuluttajabarometrin mukaan asunnonostoaikomuksia oli 7,8 prosentilla kotitalouksista.

**Liikerakennushankkeita** on käynnistetty runsaasti loppuvuodesta 2006 ja edelleen kasvavia määriä vuonna 2007. Vuonna 2008 aloitusten ennakoidaan vähenevän reilusti. Liikerakentamista pitävät yllä väestön muutto kasvukeskuseuduille, työllisyyden lisääntyminen, asiakkaiden tulotason ja ostovoiman kasvu, kaupan edelleen jatkuva keskittyminen sekä kauppakeskittymien viihde- ja elämysominaisuuksien lisääntyminen. Ulkomaiset kauppaketjut ja ulkomaisten sijoittajien mielenkiinto lisäävät osaltaan keskittymistä ja suuryksiköiden suosiota.

**Toimistorakennusten** aloitukset kääntyivät jyrkkään nousuun vuoden 2006 alussa. Aloitukset lisääntyivät edelleen vuonna 2007. Kaksi vuotta jatkuneen kasvun ennakoidaan kääntyvän vuonna 2008 lievästi laskusuuntaan.

**Julkisten palvelurakennusten** (hoitoalan rakennukset, kokoontumisrakennukset ja opetusrakennukset) aloitusmäärä on lisääntynyt vuonna 2007 ja tulee lisääntymään vuonna 2008. Väestönlisäys muuttovoittoalueilla vaatii myös julkisia palvelurakennuksia, mm. vapaa-aikaan liittyviä urheilu- yms. halleja. Lisäksi väestön vanheneminen edellyttää lisäinvestointeja sosiaalipuolen rakentamiseen. Kilpailu resursseista rajoittaa rakennusinvestointeja.

**Teollisuusrakennusten** aloitusten kasvutrendi jatkuu vielä vuonna 2008. Voimistuva talous ja viennin lisääntyminen lisäävät vanhan kapasiteetin uusimistarvetta ja myös lisäkapasiteettia. Logistiikkarakennusten rakentaminen on erittäin vilkasta.

**Asuntokorjausten** jo pitkään kestänyt kasvusuunta jatkuu mm. vilkkaan asuntokaupan takia. Rivi- ja kerrostaloyhtiöiden korjaustoimintaa lisää seuraavan kymmenen vuoden aikana 1970-luvulla rakennettujen talojen korjaustoiminta. **Muiden rakennusten korjaustoiminnan** korjaustoiminta on ollut vilkasta. Korjausrakentamisen kasvua rajoittaa vilkas uudisrakentaminen, joka sitoo käyttöönsä rakentamisen resurssit.

**Maa- ja vesirakentamisen** investoinnit säilyvät korkealla tasolla, koska useat suuret hankkeet pääsevät käyntiin 2008. Tiehankkeista käynnissä ovat mm. Vt 100 Hakamäentie Helsingissä, E18 moottoritiehanke Lohja-Muurla, Ilmalan ratapiha ja Tampereen läntinen kehä II -vaihe. Käynnistymässä olevista tiehallinnon suurhankkeista ei yksikään osu Pirkanmaalle. Kunnat investoivat heikosta taloudellisesta tilanteestaan huolimatta vilkkaasti katuihin ja vesihuoltoon.



## 2. MENESTYVÄ PIRKANMAA

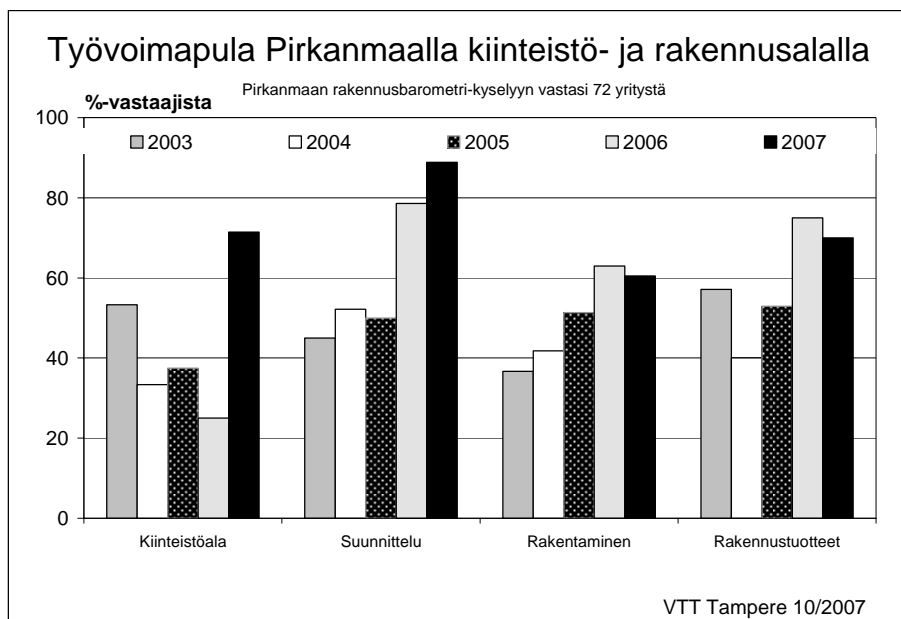


### Menestyvä Pirkanmaa potee työvoimapulaa

Sisäasiainministeriön "Maakuntien suhdannekehitys 2003–2007" raportin mukaan Pirkanmaa on menestynyt maakunnista parhaiten, kun maakuntia verrataan liikevaihdon ja työllisyyden kasvun sekä väestönkehityksen suhteen. Yritysten liikevaihdot ovat kasvaneet palvelualoilla tasaisesti koko 2000-luvun ajan. Vuodesta 2004 lähtien myös rakentamisen liikevaihto on ollut kasvussa. Vuotta myöhemmin myös teollisuuden liikevaihto kääntyi kasvu-uralle. Pirkanmaan väestö lisääntyy maassamuuton ansiosta. Työvoiman ja työllisten määrät ovat kasvaneet viime vuosina ja työttömien määrä on laskenut. Vuonna 2007 Pirkanmaan työttömyysaste on ollut selvästi koko maan työttömyysastetta matalampi. Erityisen positiivista on ollut alle 25 -vuotiaiden työttömien määrän väheneminen.

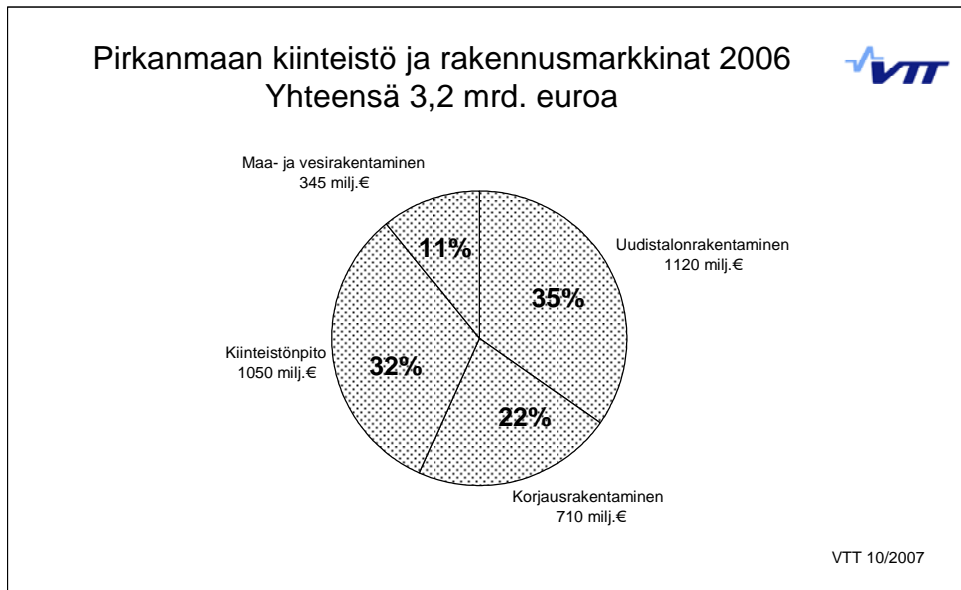
"Pirkanmaan talous 2007" katsauksessa viesti on sama. Kauppakamarin toukokuussa tekemän Pirkanmaan yritysbarometrin mukaan pirkanmaalaiset yritykset näkevät lähitulevaisuuden edelleen positiivisena. Yritysten tulosten ennakoitaan paranevan ja henkilöstöä rekrytoidaan lisää. Myönteisimmin tulevaisuuteen suhtautuu teollisuus. "Pirkanmaan talous 2007" nostaa avainkysymykseksi ammattitaitoisen työvoiman saatavuuden. Rekrytointiongelmia ovat nousseet kasvun esteiksi metalli- ja rakennusteollisuudessa sekä liikenteen toimialalla. Siivoojien ja sairaanhoitajien työvoimapula on jatkunut jo useamman vuoden ajan. Ratkaisukeinoiksi esitetään mm. työvoiman välityksen tehostamisesta, oppisopimuskoulutusta sekä aikuisten täsmäkoulutusta.

Barometrikyselyyn vastanneista kiinteistö- ja rakennusalan yrityksistä yli 60 prosenttia ilmoittaa kärsivänsä ammattitaitoisen työvoiman heikosta saatavuudesta. Työvoimapulaa kärsivien yritysten määrä on lisääntynyt erityisesti kiinteistöalalla ja suunnittelussa. Yritykset ennakoivat rekrytoivansa lisää työntekijöitä ensi vuonna, joten työvoiman saatavuusongelmat jatkuvat.



Pirkanmaan kiinteistö- ja rakennusalan yhteenlaskettu volyymi oli 3,2 miljardia euroa vuonna 2006. Volyymi kasvoi 3 prosenttia edellisvuodesta. Barometrin mukaan yritysten volyymi kasvoi tätäkin enemmän, 5 prosenttia. Eniten rahaa käytettiin talojen uudisrakentamiseen ja toiseksi eniten kiinteistöjen ylläpitoon.

Barometrikyselyyn vastanneet yritykset suhtautuvat varovaisesti tulevaan vuoteen. Ensi vuoden suhdannetilanne ennakoidaan aavistuksen verran heikommaksi kuin tämänhetkinen, vaikka yritykset odottavat liikevaihdon, kannattavuutensa ja henkilökunnan määrän kasvavan lähes edellisvuosien tahtiin myös ensi vuonna 2008. Sektoreiden välillä ei ole juurikaan näkemyseroja tämän hetken tilanteen ja tulevien odotusten välillä. Ainoastaan rakennustuote- ja kaupan sektorin ovat arvioissa muista varovaisempia.



### Isojen hankkeiden valmistuminen näkyy markkinoiden notkahduksena

Pirkanmaan vuoden 2007 rakentamisen rahassa mitattu määrä eli volyymi tulee laskemaan edellisvuoden huipputasolta noin 6 prosenttia. Erityisesti liikerakentamisessa vedetään henkeä suurten kohteiden valmistuttua ennen tiedossa olevien uusien kohteiden alkamista. Myös maa- ja vesirakentamisen ennakointia vaikeuttaa se, ettei kaikkia hankkeita päästä aloittamaan vaikka päätökset ja rahoitus olisi jo kunnossa. Esimerkiksi tänä vuonna (2007) ei päästy rakentamaan Vuoreksen yhdyskuntatekniikkaa kaavavalituksen takia.

Notkahdus jää kuitenkin vain vuoden mittaiseksi, mikäli suunnitelluista hankkeista edes osa käynnistyy. Tampereen alueelle on vireillä paljon erilaisia liikerakennushankkeita.

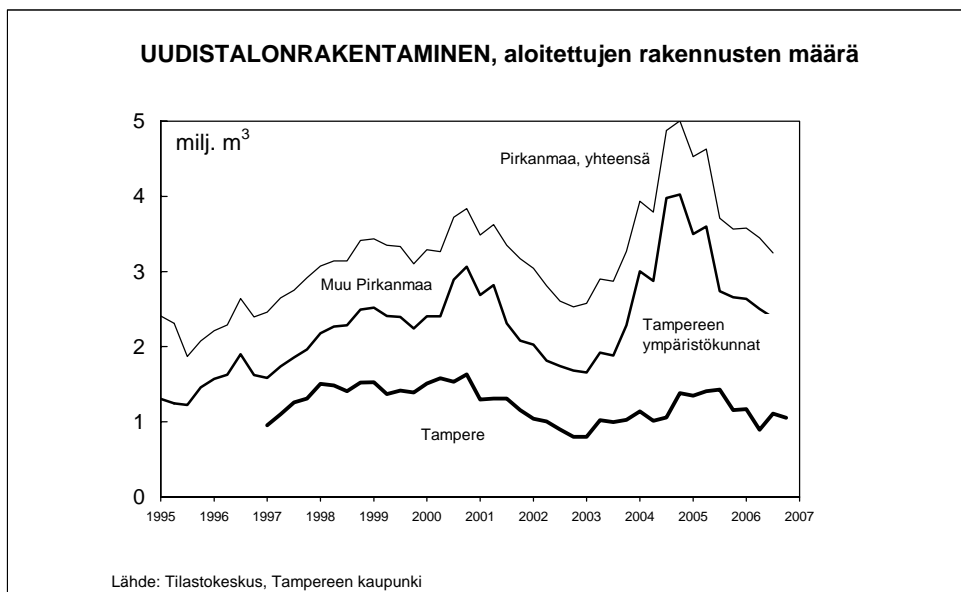
| RAKENTAMISEN ARVO PIRKANMAALLA JA MUUTOSENNUSTE 2006...2008 |                      |                     |                     |                     |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|   | ARVO<br>2006, milj.€ | MUUTOS-%<br>2005-06 | MUUTOS-%<br>2006-07 | MUUTOS-%<br>2007-08 |
| <b>Asuntorakentaminen</b>                                   | <b>537</b>           | <b>11 %</b>         | <b>-4 %</b>         | <b>-1 %</b>         |
| <b>Muu talonrakentaminen</b>                                | <b>582</b>           | <b>-5 %</b>         | <b>-22 %</b>        | <b>18 %</b>         |
| - liike- ja toimistorakentaminen                            | 239                  |                     |                     |                     |
| - julkinen rakentaminen                                     | 127                  |                     |                     |                     |
| - teollisuus ja varastorakentaminen                         | 122                  |                     |                     |                     |
| - muu uudisrakentaminen                                     | 94                   |                     |                     |                     |
| <b>Uudisrakentaminen yhteensä</b>                           | <b>1 119</b>         | <b>2 %</b>          | <b>-13 %</b>        | <b>8 %</b>          |
| <b>Talojen korjausrakentaminen</b>                          | <b>711</b>           | <b>15 %</b>         | <b>0 %</b>          | <b>4 %</b>          |
| <b>Maa ja vesirakentaminen</b>                              | <b>346</b>           | <b>5 %</b>          | <b>4 %</b>          | <b>0 %</b>          |
| <b>Koko rakentaminen yhteensä</b>                           | <b>2 176</b>         | <b>6 %</b>          | <b>-6 %</b>         | <b>5 %</b>          |

Lähteet: Tilastokeskus, VTT ennusteet ja laskelmat, lokakuu 2007  
VTT liiketoimintatieto

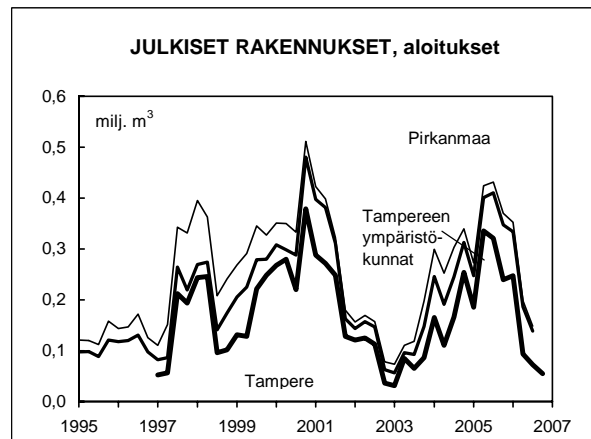
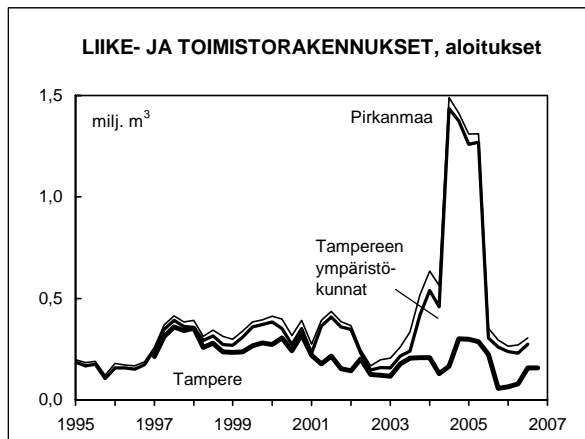
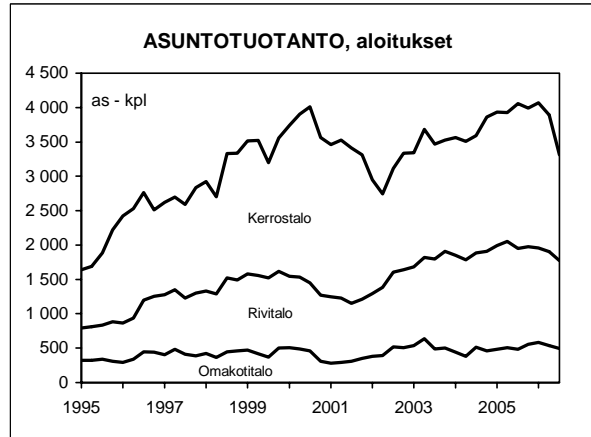
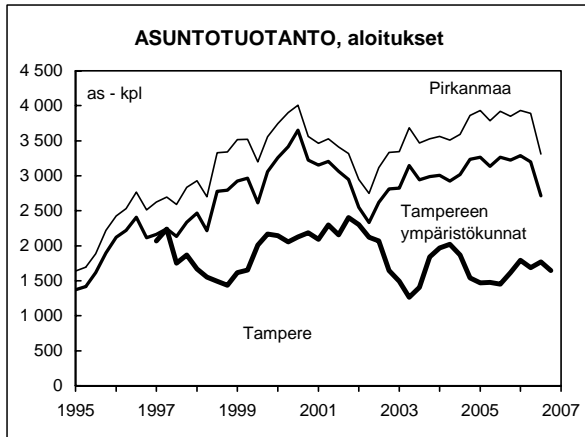
### Pirkanmaalla on rakennettu Tampereen ympäristökuntiin

Tampereen ympäristökunnissa on rakennettu 2000-luvun puolivälissä useita suuria rakennuskohteita. Nämä näkyvät piikkeinä liikerakentamisen ja teollisuuden rakentamisen tilastoissa. Tampereelle on rakennettu julkisia rakennuksia. Yhteenlaskettuna ne tuottivat usean vuoden kestäneen rakentamisen korkeasuhdanteen. Vuonna 2007 ovat valmistuneet tai valmistumassa mm. poliisioppilaitos (opetusrakennus) ja Hervannan Duo (liikerakennus). Vuoden 2007 aikana on aloitettu toimistoja Tullin alueelle ja Hervantaan. Vuonna 2008 on suunniteltu aloitettaviksi mm. Ratinan kaupakeskuksen, Ikean, Lempäälän Areenan, Elovainion kaupakeskuksen, Linnainmaan Citymarketin, Radisson SAS-hotellin ja Lempäälän Tornihotellin rakentaminen.

Korkotason pysyminen alhaalla ja kansalaisten hyvä taloudellinen asema on pitänyt asuntotuotannon kasvussa. Vuonna 2006 Pirkanmaalle rakennettiin 5 300 asuntoa. Näistä 55 prosenttia rakennettiin Tampereelle, 30 prosenttia Tampereen ympäristökuntiin ja 15 prosenttia muualle Pirkanmaalle. Asunnoista puolet on rakennettu kerrostaloihin, 35 prosenttia omakotitaloihin ja 15 prosenttia rivitaloihin.

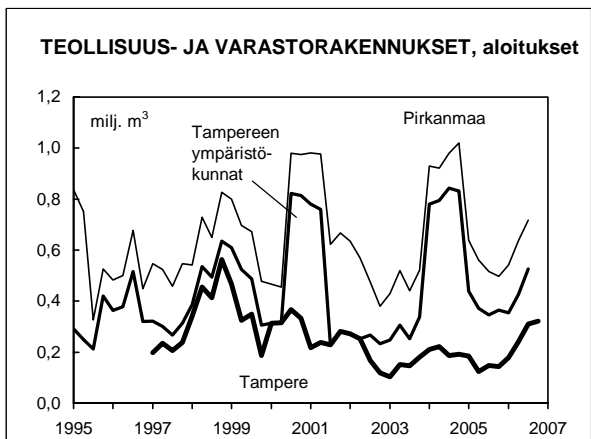


Maa- ja vesirakentamisen arvo tulee pysymään Pirkanmaalla vuonna 2008 samalla tasolla kuin vuonna 2007. Käynnissä olevia töitä ovat mm. Kehätien II vaiheen rakentaminen, rautatieaseman alikulkutunnelit ja Ratinan bulevardi. Vuoreksen alueelle oli suunniteltu töitä jo vuodelle 2007, mutta niitä ei ole päästy aloittamaan suunnitellusti. Vuodelle 2008 on suunniteltu mm. Ratinan, Särkijärven ja Vuoreksen eritasoliittymien rakentaminen, Vuoreksen yhdyskuntatekniikka sekä Hämpin parkki.



— ylin viiva Pirkanmaa  
 — keskimäinen viiva Tampere ja ympäristökunnat  
 — alin viiva Tampereen kaupunki

Lähteet: Talonrakennustilastot ja Tampereen kaupunki



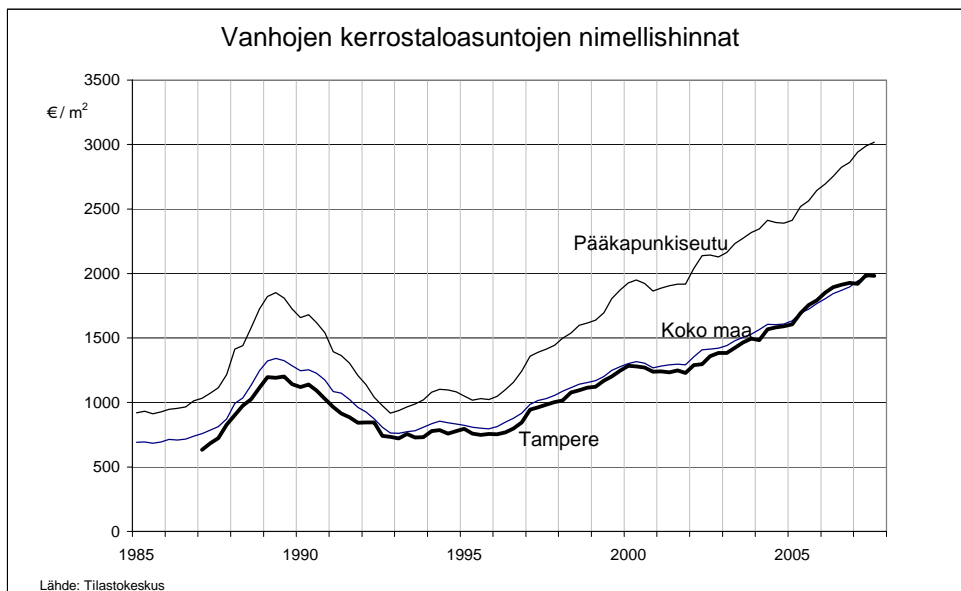
## Kustannukset nousseet

Rakennuskustannusindeksin mukaan rakennuskustannukset ovat nousseet vuoden aikana (syyskuusta 2006 syyskuuhun 2007) 6,1 prosenttia. Rakentamisessa käytettyistä resursseista ovat nousseet rakennustarvikkeiden hinnat (7,8 prosenttia) enemmän kuin työkustannukset (3,4 prosenttia). Syksyn 2007 barometrikyselyn mukaan Pirkanmaalla kustannukset ovat nousseet koko maata enemmän, 7 prosenttia. Ensi vuodelle rakentajat ennakoivat reilun 6 prosentin kustannusnousua.

Kiinteistönpidon kustannusindeksin mukaan kiinteistöjen ylläpito on kallistunut useita vuosia noin 5 prosenttia vuodessa. Vuonna 2007 kiinteistönpidon kustannusnousu on hidastunut 3 prosenttiin vuodessa. Vilkas rakentaminen näkyy kiinteistönpidon kustannuskehityksessä siinä, että kunnossapitokustannukset ovat nousseet muita kustannuseriä enemmän, yli 6 prosenttia. Myös kaukolämmön hinta on noussut reippaasti, vajaan 6 prosenttia. Työkustannukset ovat nousseet vain 2,4 prosenttia edellisen vuoden vastaavaan neljännekseen verrattuna. Barometrikyselyssä kiinteistöalan edustajat ilmoittavat kustannusnousun olleen Pirkanmaalla 5 prosenttia ja ennakoivat vuoden 2008 kustannusnousuksi reilun 4 prosenttia.

## Muuttoliike pitää asunto- ja asuinkiinteistökaupan vilkkaana

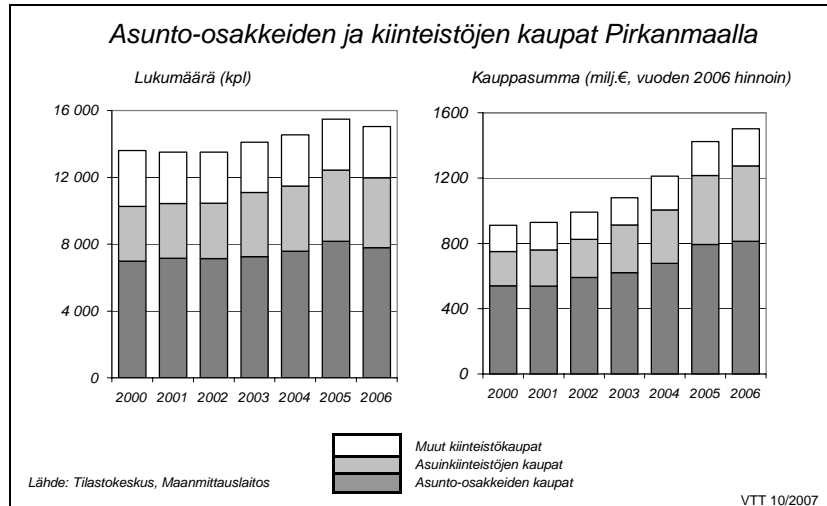
Tilastokeskuksen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhintojen nousuvauhti on puolittunut. Vuosina 2002 - 2006 vuotuinen nousu oli keskimäärin 9 prosenttia. Syyskuussa 2007 hinnat olivat nousseet 4 prosenttia vuodentakaisesta. Koko maan tasolla asuntojen hintojen nousun odotetaan tasaantuvan ja myyntiaikojen pitenevän. Kerrostaloasuntojen keskihinta oli III neljänneksellä Tampereella 1 983 €/m<sup>2</sup> ja koko Pirkanmaalla 1757 €/m<sup>2</sup>. Rivitaloasuntojen keskihinta oli Pirkanmaalla 1 770 €/m<sup>2</sup>.



Pirkanmaalla tehtiin asunto-osakkeiden kauppvoja vuonna 2006 vähemmän kuin edellisvuonna, 7780 kpl. Kauppasumma kuitenkin kasvoi edellisvuodesta 4 % ja oli yhteensä 815 milj.euroa. Kiinteistökauppvoja (kiinteistön luovutuksia) tehtiin 7264 kohteesta. Lukumäärä on 2 prosenttia vähemmän kuin edellisvuonna. Kiinteistöjen kauppahintojen summa nousi 11 prosenttia ja oli yhteensä lähes 690 milj.euroa.

Asuntokaupassa liikkui jonkin verran enemmän rahaa kuin kiinteistökaupassa. Vanhojen asunto-osakkeiden kauppojen ja asuinkiinteistöjen kauppojen yhteenlaskettu arvo oli vuonna 85 % sektorin kauppojen kokonaisarvosta. Kiinteistö- ja asuntokaupassa ylitettiin vuonna 2006 jo 1,5 miljardin euron raja.

Huomattavassa osassa toimitilakiinteistökauppoja ostajana on ollut ulkomaalainen kiinteistösijoitusyhtiö. Kiinnostuksen kohteena ovat olleet yleensä pääkaupunkiseudun kiinteistöt. Vuonna 2007 ulkomaalaiset sijoittajat ovat ostaneet kiinteistöjä myös Pirkanmaalta.



Tuoreimman, lokakuussa 2007 julkaistun kuluttajabarometrin (III / 2007) mukaan useat kotitaloudet harkitsevat asunnonostoa. Vastanneista pirkanmaalaisista kotitalouksista 8,2 prosenttia aikoo ostaa asunnon. Koko maassa osuus on kasvanut syyskuusta lokakuuhun ja oli 7,8 prosenttia. Lähes puolet (48,5 prosenttia) kotitalouksista aikoo sijoittaa asunnon sisustamiseen ja viidennes (21 prosenttia) asuntonsa peruskorjaamiseen. Sisustamisesta pirkanmaalaiset kotitaloudet ovat muita suomalaisia innostuneempia, mutta peruskorjaajina laiskempia.

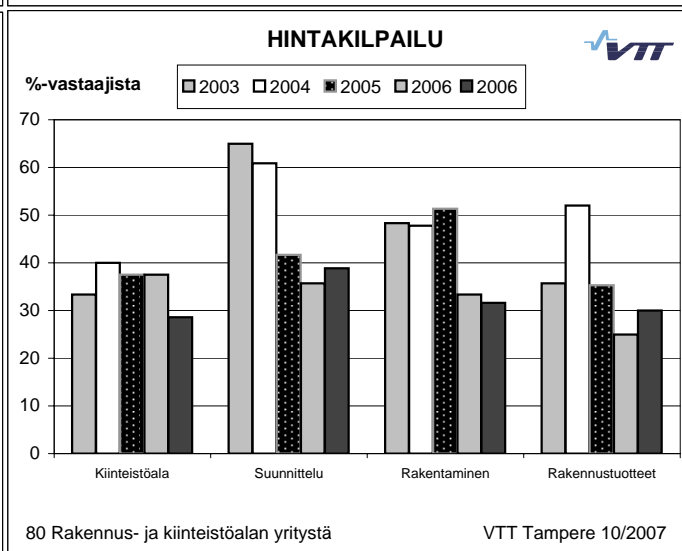
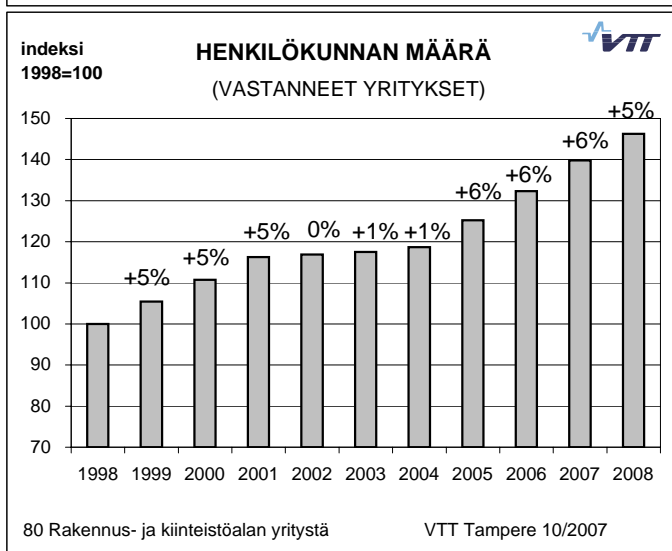
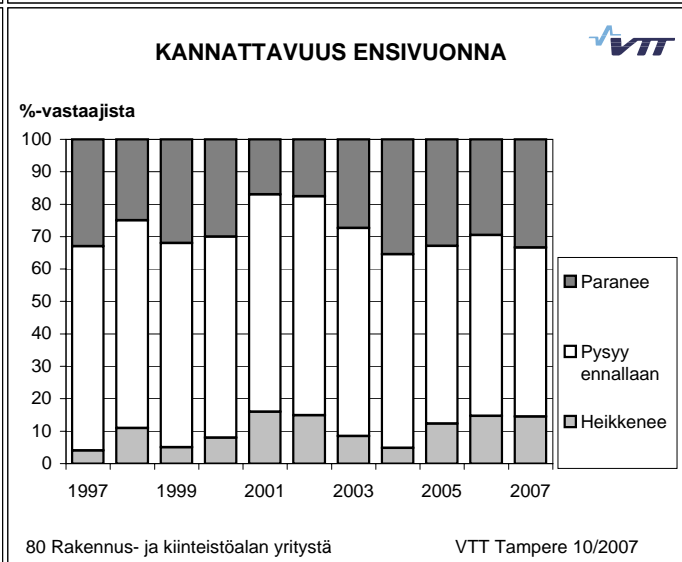
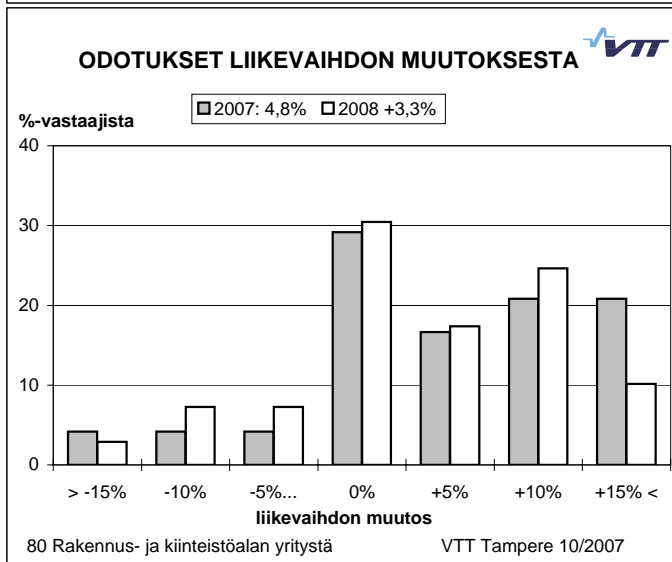
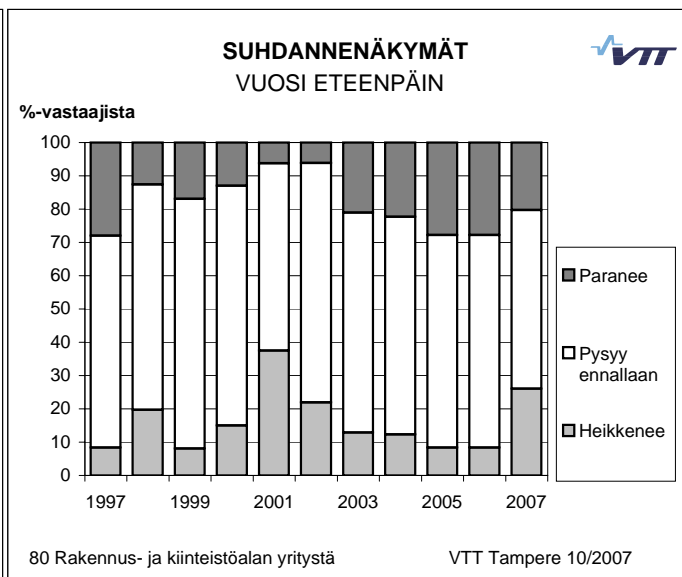
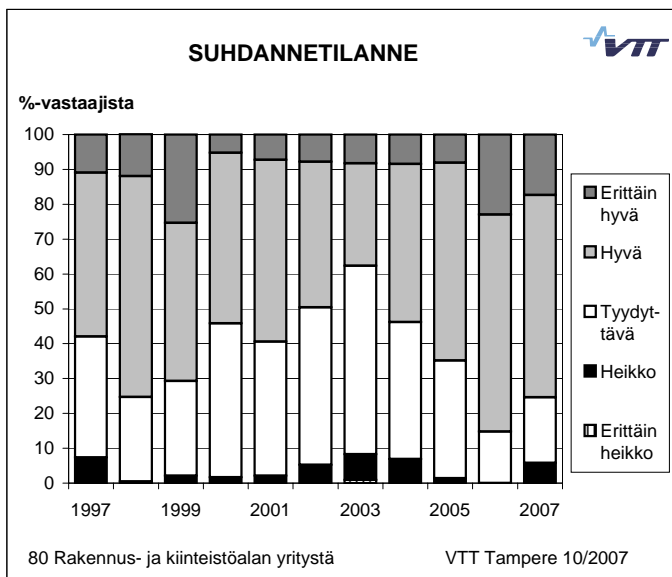
Catellan mukaan Tampereella on edelleen kysyntää modernista toimistotilasta, jota on erittäin vähän vapaana. Uutta liiketilaa on rakenteilla. Myös hyvistä tuotanto- ja varastotiloista on niukkuutta ja näiden uudisrakentaminen vilkastunee lähivuosina.

### 3. PIRKANMAAN KIINTEISTÖ- JA RAKENNUSALA ENNAKOI KORKEASUHDANTEEN JATKUVAN

- Suhdannetilanne on pysynyt lähes viime vuoden ennätysellisellä tasolla. 75 prosenttia vastaajista, toteaa suhdannetilanteen vähintään hyväksi. Vain 5 prosenttia vastaajista pitää nykyistä suhdannetilannetta heikkona. Suhdannetilanne on paras kiinteistöalalla ja rakennustuoteteollisuudessa ja -kaupassa.
- Ensi vuonna suhdannetilanteen ennakoitaan lievästi heikkenevän. Paranemista odottavien määrä on hieman pienempi kuin tilanteen heikkenemistä ennakoivien määrä\*). Valtaosa odottaa suhdanteiden pysyvän ennallaan. Saldoluku suhdannenäkymille on -6. Kiinteistöalalla näkymien odotellaan selvästi paranevan. Rakentamisen ja suunnittelun toimialoilla odotetaan suhdanteiden hieman heikentyvän. Rakennustuoteteollisuus ja rakennustarvikekauppa odottavat suhdannetilanteen heikkenevän selvemmin.
- Yritysten liikevaihto jatkaa nousuaan vuonna 2007 selvästi, lähes 5 prosenttia. Liikevaihdon suurta kasvua (yli 10 %) ennakoiti tälle vuodelle 40 prosenttia vastaajista. Liikevaihdon ennakoitaan jatkossakin kasvavan vaikka hieman hitaammin, kasvunnuste ensi vuodelle on koko toimialalla noin 3 prosenttia.
- Toiminnan kannattavuus oli yli puolella vastaajista (55 prosenttia) hyvä tai erittäin hyvä. Heikkona tai erittäin heikkona kannattavuuttaan piti vain 7 prosenttia. Kannattavuuden ennakoitaan jatkavan paranemista vuonna 2007. Saldoluku on +19.
- Henkilökunnan määrä jatkaa vuonna 2004 alkanutta tasaista 5-6 % kasvua myös vuonna 2007-08. Kasvua on kaikilla toimialoilla. Pienintä se on rakennustuoteteollisuudessa ja rakennustarvikekaupassa ja nopeinta kiinteistöalalla ja suunnittelussa.
- Työtilanne alan yrityksillä on hyvä ja kapasiteetin käyttöaste on keskimäärin 91 prosenttia. Rakentajilla se on korkein, keskimäärin 96 prosenttia. Työvoiman puute ja kapasiteetin riittämättömyys ovat alan toimintakapeikot syksyllä 2007.
- Kyselyyn vastasi kaikkiaan 80 Pirkanmaan kiinteistö- ja rakennusalan yritystä tai toimipaikkaa. Suunnittelusektorin yrityksiä vastasi 19, rakentajia 39, kiinteistöalalta 10 sekä alueen rakennustuotetoimittajia 12 kappaletta. Vastaajien yhteenlaskettu liikevaihto vuonna 2006 oli 920 milj. euroa ja heidän palveluksessaan on 3300 työntekijää.

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

# RAKENNUS- JA KIINTEISTÖALA



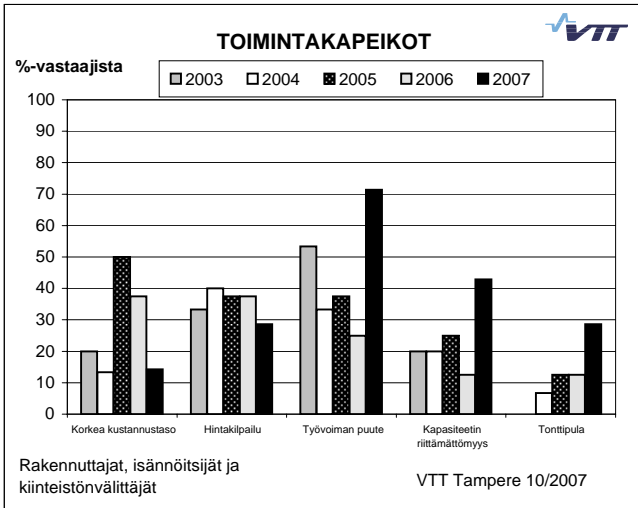
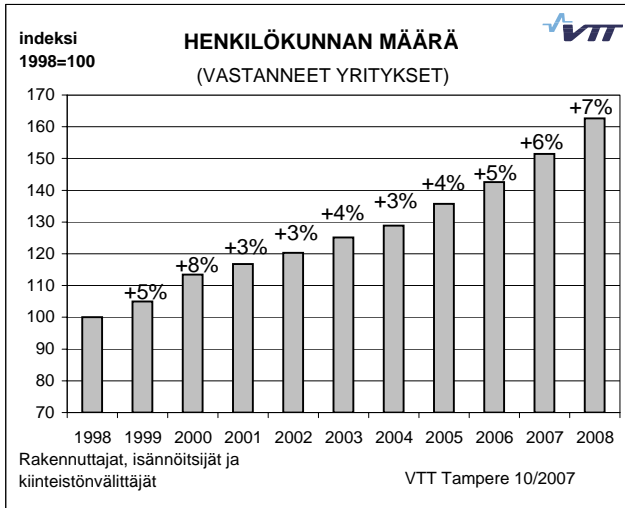
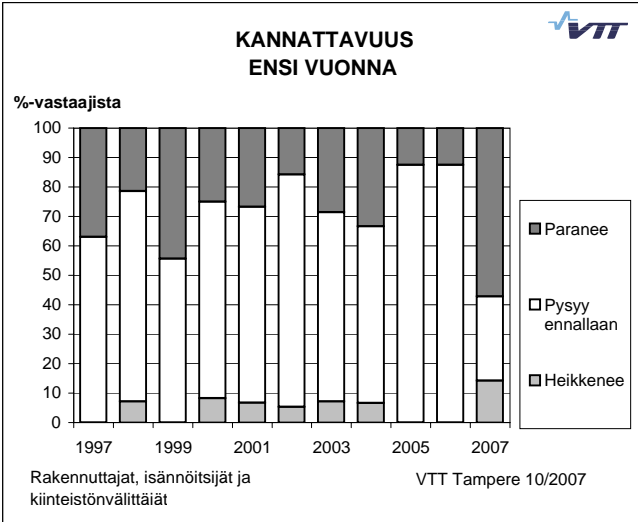
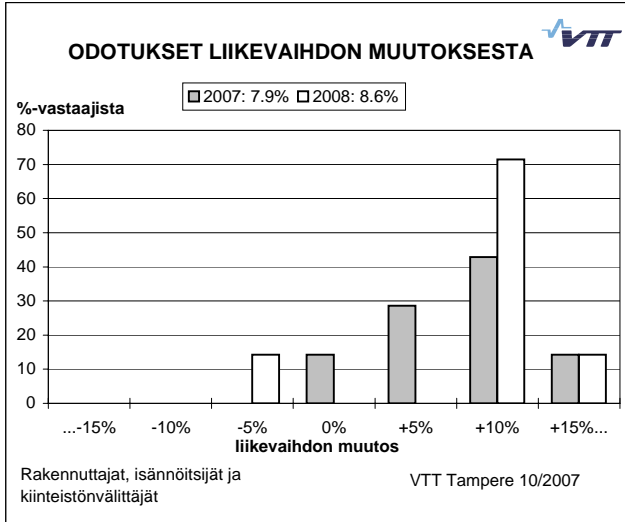
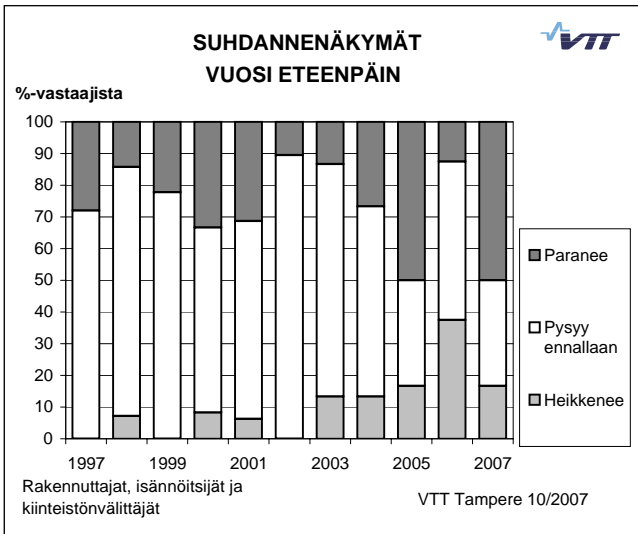
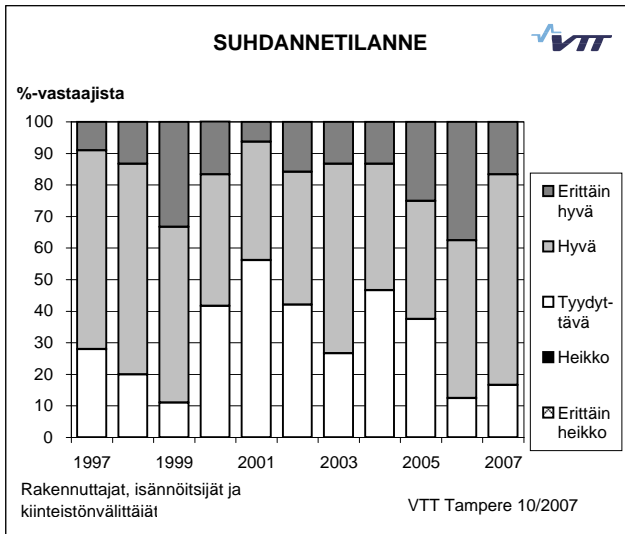


## Kiinteistöalalla menee hyvin

- Nykyisen suhdannetilanteen kokee hyvänä tai erittäin hyvänä 85 prosenttia vastaajista. Tilanne on parantunut lähes edellisen vuoden tasolla. Suhdannenäkymien ennakoitaan ensi vuonna vielä paranevan. Saldoluku\* on ensi vuodelle +33.
- Liikevaihto jatkaa selvää kasvuaan. Kasvua tulee olemaan vuonna 2007 lähes 8 prosenttia. Toteuma on viime syksyn odotuksien tasoa. Vuodelle 2008 odotukset liikevaihdon kasvusta jatkuvat samalla tasolla.
- Nykyistä kannattavuutta pitää hyvänä tai erittäin hyvänä lähes 60 prosenttia vastaajista. Tilanne on edelleen parantunut viime vuodesta, jolloin vastaava osuus oli 50. Vuonna 2008 kannattavuuden odotetaan yhä paranevan. Kannattavuuden saldoluku vuodelle 2008 on +43.
- Useita vuosia jatkunut nopea henkilöstön kasvuvauhti jatkuu edelleen tänä vuonna, kun henkilökunnan määrän arvioidaan kasvavan tänä vuonna 6 prosenttia. Vuonna 2007 kasvu jatkuu kiihtyvää vauhtia, eli 7 prosenttia.
- Vuonna 2007 investoinnit olivat edellisen vuoden tasolla suurimmalla osalla vastaajista. Ensi vuodelle puolet vastaajista ennakoivat investointien laskua.
- Hintojen arvioitiin nousseen viime vuodesta viidellä prosentilla. Nousu on kuin viime syksynä ennakoitua tasoa. Ensi vuonna hintatason odotetaan nousevan saman verran eli 4-5 prosenttia,
- Toimintakapeikoista suurimmaksi nousi tänä vuonna työvoiman puute, joka vaijaa 70 prosenttia vastaajayrityksistä. Muita häiritseviä tekijöitä ovat kapasiteetin riittämättömyys, hintakilpailu ja varsinkin rakennuttajapuolella tonttipula.
- Suhdannekyselyyn vastasi yhteensä 10 kiinteistöalan yritystä, joista 4 isännöintitoimistoa, 3 rakennuttajaa ja 3 asunnonvälittäjää. Vastanneissa yrityksissä työskentelee 240 työntekijää. Vastanneiden yritysten yhteenlaskettu liikevaihto on 60 milj. euroa.

\* [paranemista ja heikkenemistä ennakoivien vastaajien osuuksien erotus]

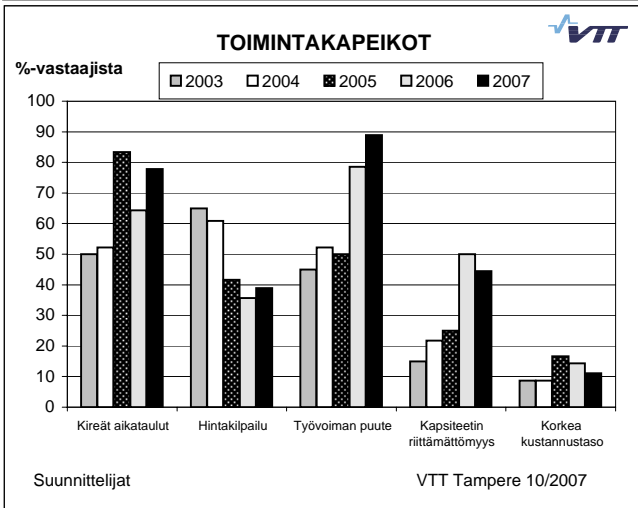
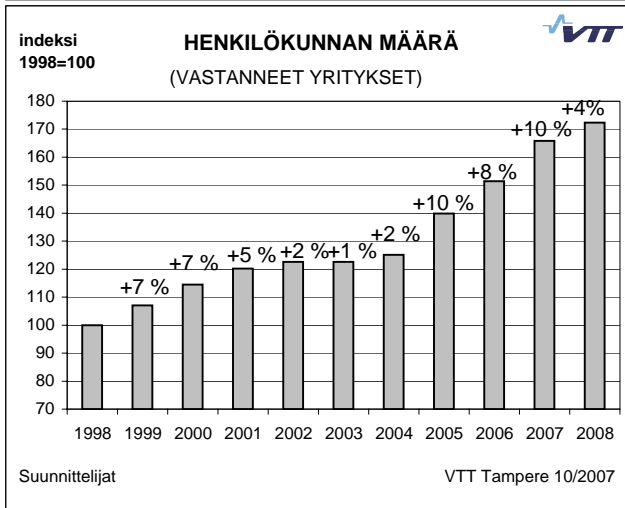
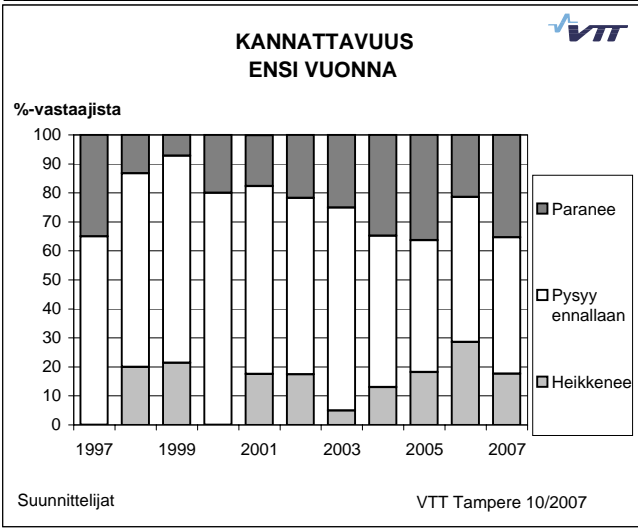
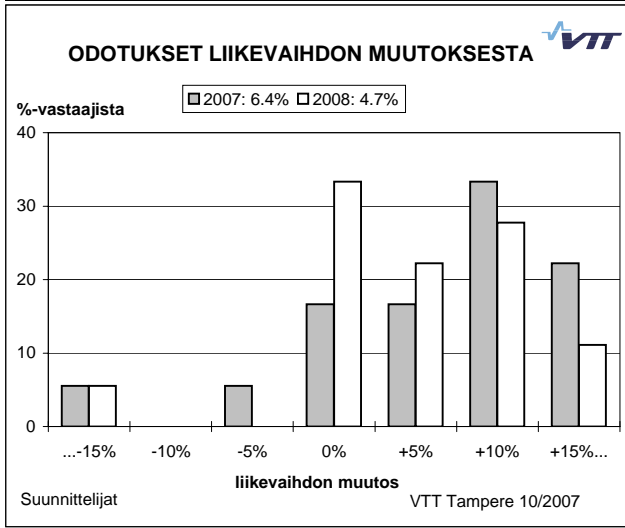
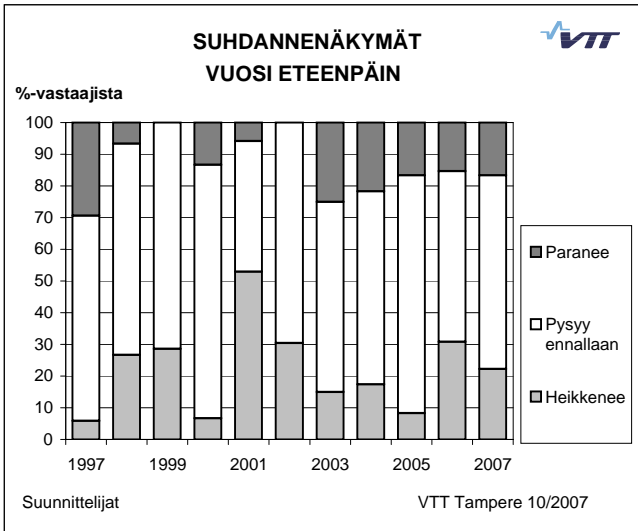
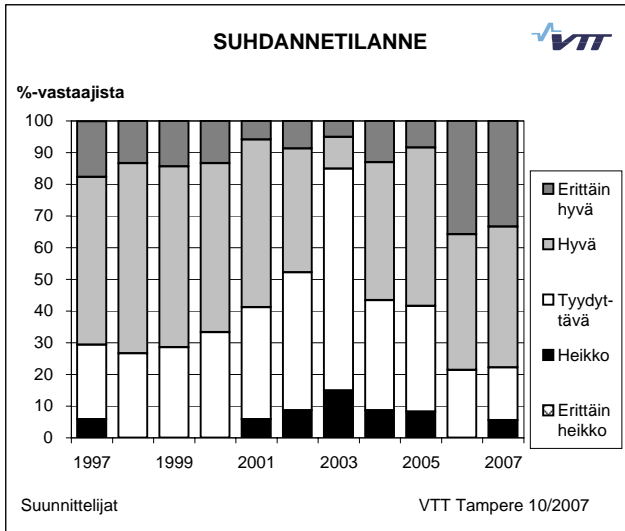
# KIINTEISTÖALA



## Suunnittelualan tilanne ennakoi rakentamisen korkeasuhdanteen jatkumista

- Suunnittelusektorilla suhdannetilannetta pidetään edelleen hyvänä (80 prosenttia vastaajista). Tilanne on pysynyt lähes viime vuoden ennätysellisellä tasolla. Heikkona suhdannetilannetta tällä hetkellä pitää viisi prosenttia vastaajista.
- Suhdannetilanteen odotetaan pysyvän edelleen ennallaan tai hieman heikkenevän vuonna 2008. Tilanteen paranemista ennakoi 16 prosenttia ja heikkenemistä 22 prosenttia. Saldoluku on näin ollen -6.
- Suunnittelun laskutus kasvaa kuluvana vuonna vastaajayrityksissä keskimäärin 6.4 prosenttia. Vuonna 2008 laskutuksen kasvun arvioidaan olevan lähes viisi prosenttia.
- Suunnittelijoiden kannattavuus on laskenut hieman viime vuoden tasosta. Tänä vuonna 50 prosenttia piti kannattavuuttaan hyvänä ja 45 prosenttia tyydyttävänä. Vuonna 2008 kannattavuuden arvioidaan paranevan taas hieman; saldoluku oli +18.
- Henkilötyövuosien määrä jatkoi edelleen kasvuaan. Kasvun odotetaan vuonna 2007 olevan jopa 10 prosenttia, joka ylittää viime syksynä ennakoidun määrän. Vuonna 2008 kasvun odotetaan hidastuvan 4 prosentin vuosivauhtiin.
- Hintatason arvioidaan kasvavan vuonna 2007 lähes viisi prosenttia. Ensi vuoden hintatason kasvuodotukset ovat 4 prosentin tasolla.
- Suunnittelualan kapasiteetin käyttöaste laski edellisen vuoden huipputasosta. Vastaajilla se oli nyt keskimäärin 90 prosenttia. Sen ennakoidaan ensi vuonna taas nousevan.
- Vuoden 2007 merkittävimpänä toimintakapeikkona on työvoiman puute. Sen mainitsi 90 prosenttia vastaajista. Myös kireät aikataulut aiheuttavat häiriötä lähes 80 prosentille vastaajista. Muita häiriötekijöitä olivat hintakilpailu sekä kapasiteetin riittämättömyys.
- Suunnittelijakyselyyn vastasi 19 yritystä tai toimipaikkaa. Yritysten yhteenlaskettu laskutus oli viime vuodelta noin 54 milj. euroa ja yritysten palveluksessa oli n. 690 työntekijää.

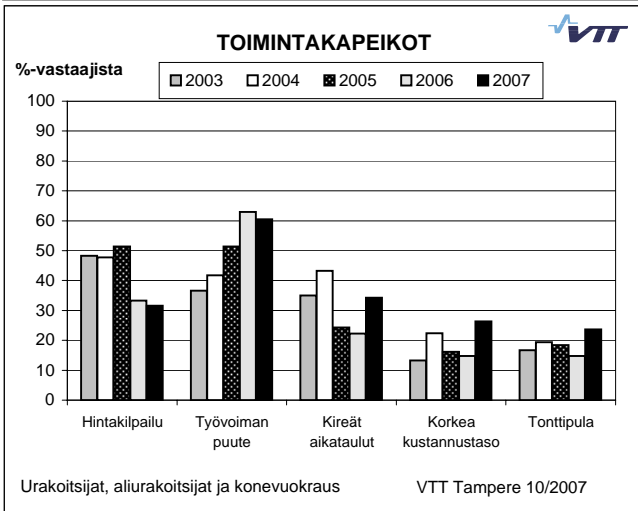
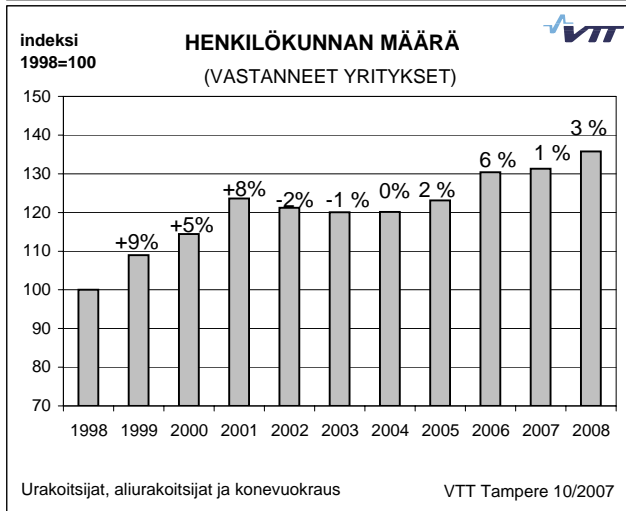
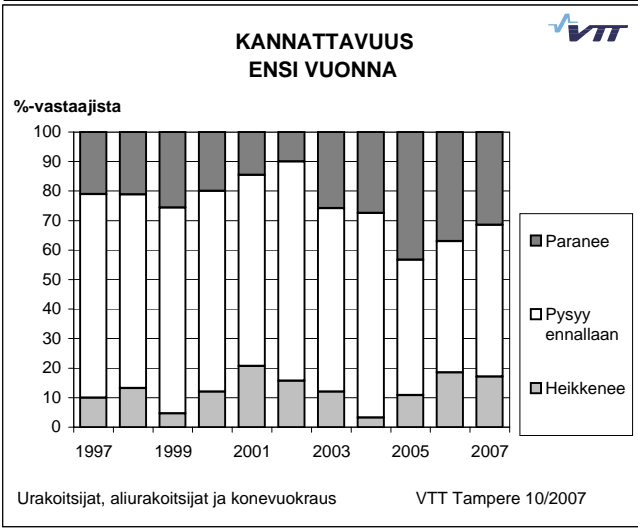
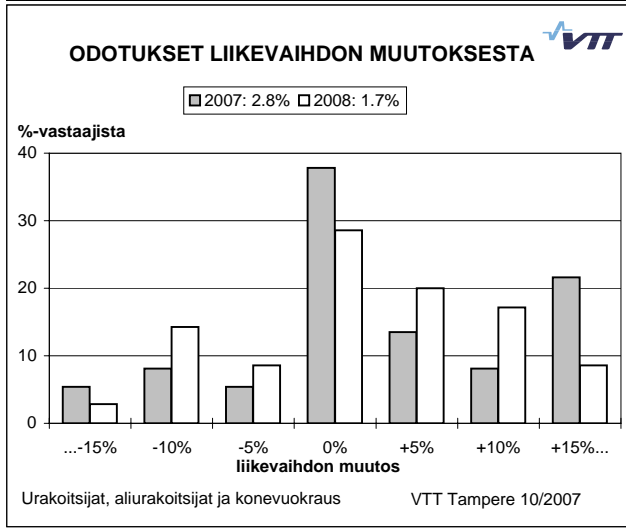
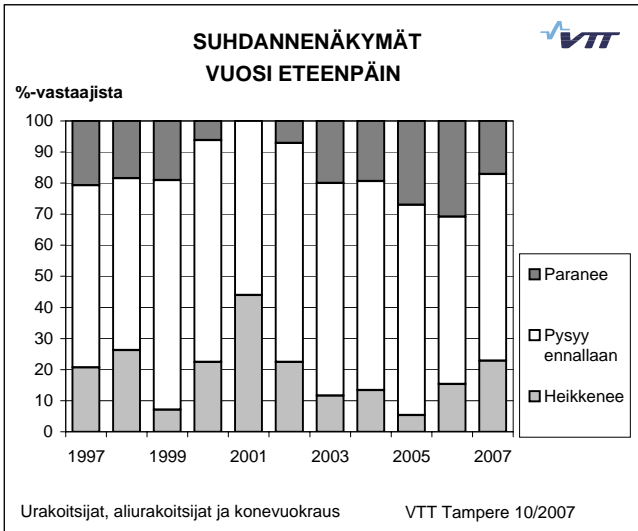
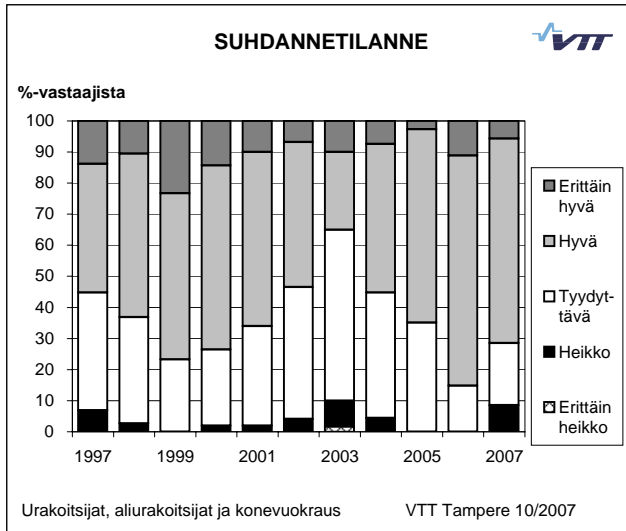
# SUUNNITTELU



**Urakoinnin pullonkauloja: aikataulut, kustannustaso, tonttipula**

- Urakoitsijoiden suhdannetilanne on hieman heikentynyt viime vuoden ennätystasosta. 70 prosenttia vastaajista pitää nykyistä tilannetta joko hyvänä tai erittäin hyvänä. Heikkona tilanteen kokee kymmenen prosenttia vastaajista. Ensi vuonna odotetaan tilanteen pysyvän lähes ennallaan. Saldoluku on nyt -6.
- Yritysten liikevaihto kasvaa tänä vuonna keskimäärin 2.8 %, mikä on vähemmän kuin viime syksynä ennakoitiin. Vuonna 2008 liikevaihdon ennakoidaan kasvavan hieman vähemmän. Kasvun arvioidaan olevan 1.7 prosenttia. Verrattuna tilastokeskuksen julkaisemaan liikevaihdon kehitysindeksiin, tuntuvat vastaajat aliarvioivan liikevaihtonsa kehityksen.
- Urakoitsijoiden kannattavuus vuonna 2007 oli vähintään hyvä puolella vastaajista. Huonona nykyistä kannattavuuttaan piti 6 prosenttia vastaajista.
- Yritysten kannattavuuden arvellaan paranevan vuonna 2008. Kannattavuuden kehitystä arvioiva saldoluku on nyt +14.
- Investointien ennakoidaan pysyvän vuosina 2007 ja 2008 edellisvuoden tasolla.
- Henkilökunnan määrä on vuonna 2007 nousemassa yhden prosentin edellisvuodesta, mikä on viime syksynä ennakoitua vähemmän. Ensi vuodelle odotetaan kasvun taas hieman nopeutuvan. Ennakoitu kasvu vuodelle 2008 on +3 prosenttia.
- Urakoitsijoiden panoshinnat nousevat kuluvana vuonna 7 prosenttia, joka on selvästi enemmän kuin viime syksynä ennakoitiin. Ensi vuonna panoshintojen odotetaan kasvavan lähes samaa vauhtia (6.2 %).
- Alan toimintakapeikkoina erottuivat ammattityövoiman puute, kireät aikataulut, ja korkea kustannustaso. Lisäksi ongelmia aiheuttivat tonttipula ja ylitarjonta sektorilla.
- Kyselyyn vastasi 39 yritystä tai toimipaikkaa, joista 3 edusti konevuokrausta. Vastaajien yhteenlaskettu liikevaihto on noin 500 milj. euroa, josta talonrakentamisen osuus oli 485 milj. euroa, maa- ja vesirakentamisen 10 milj. euroa ja muun 5 milj. euroa. Yritykset työllistävät yhteensä 1700 työntekijää.

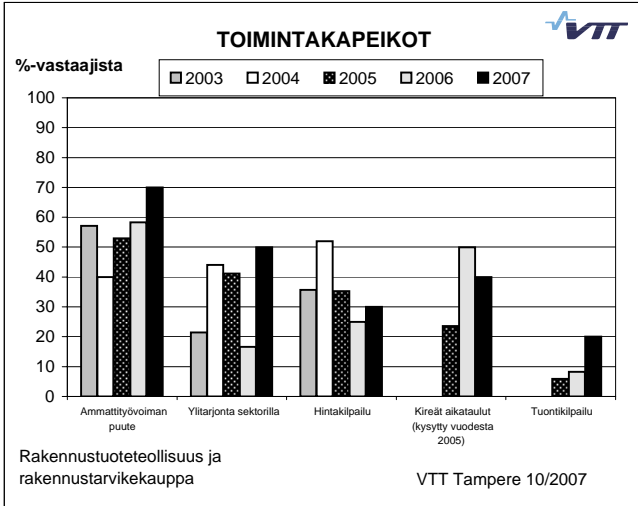
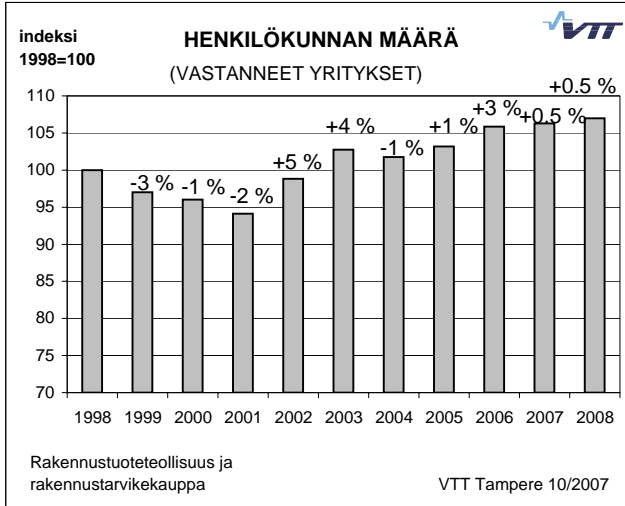
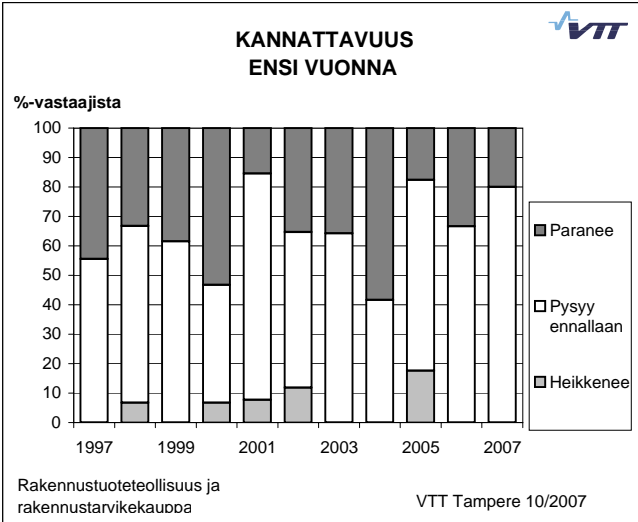
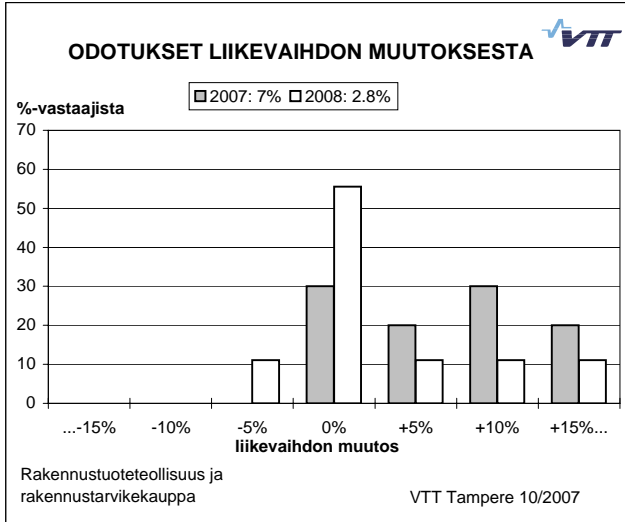
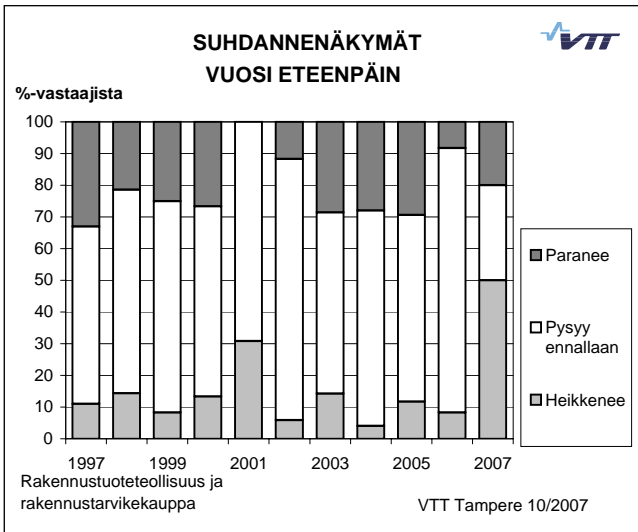
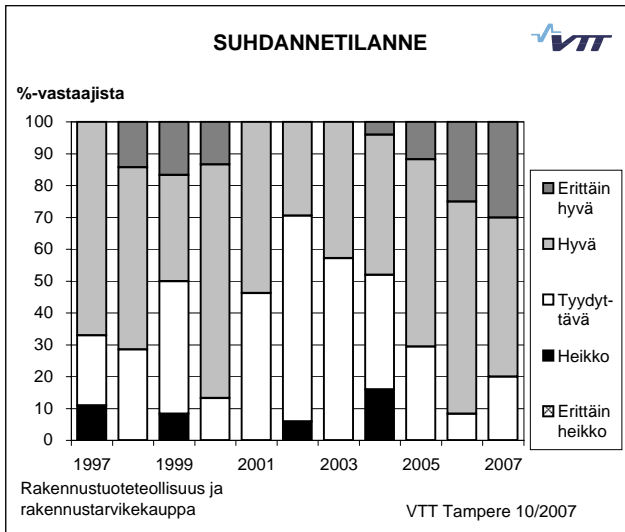
# RAKENTAMINEN



## Rakennustuote- ja kauppasektori varovainen odotuksissaan

- Rakennustuotteiden ja –kaupan osalla suhdannetilanne pysyi lähes edellisen vuoden huipputasolla, kuten ala viime syksynä ennakoi. Noin 80 prosentista vastaajista tilanne on nyt hyvä tai erittäin hyvä. Heikossa suhdannetilanteessa olevia yrityksiä ei tänäkään syksynä ole. Ensi vuonna tilanteen odotetaan kuitenkin selvästi heikkenevän. Saldoluku on -30.
- Vastanneiden yritysten liikevaihto kasvaa 7 prosenttia vuonna 2007. Kaikilla vastaajilla liikevaihto on pysynyt ennallaan tai kasvanut. Ensi vuodelle odotetaan kasvun hidastuvan n. 3 % vauhtiin.
- Yritysten kannattavuus on parantunut viime vuosien tasosta. Kaikki vastaajat pitävät nykyistä tilannetta vähintään tyydyttävänä. Kannattavuuden odotetaan yhä paranevan vuonna 2008. Saldoluku on nyt +20.
- Henkilöstön määrä rakennustuotteiden osalta on kasvamassa viime vuodesta vain hieman (0.5%). Ensi vuonna kasvua odotetaan saman verran.
- Investoinnit ovat olleet myös tänä vuonna kasvusuunnassa, kolmannes vastaajista kertoi viime vuotta isommista investoinneista. Ensi vuonna investointien odotetaan sen sijaan hieman vähentyvän.
- Kapasiteetin käyttöaste yrityksissä oli keskimäärin 80 prosenttia, joka on hieman matalampi kuin edellisinä vuosina. Käyttöasteen odotetaan kasvavan ensi vuonna.
- Hintataso kasvaa tänä vuonna edellisen vuoden tahtiin. Kasvu on noin 7 prosenttia, joka ylittää viime syksynä ennakoidun. Ensi vuonna kasvun ennakoidaan hieman hidastuvan ollen n. 4 prosenttia.
- Suurin toimintakapeikko syksyllä 2007 on edelleen ammattityövoiman puute. Myös kireät aikataulut, hintakilpailu ja ylitarjonta sektorilla ovat kapeikkoja alalla. Kasvaneen tuontakilpailun nähdään tuovan edellisvuosia enemmän ongelmia.
- Rakennustuoteteollisuuden suhdannekyselyyn vastasi 12 Pirkanmaan rakennustuoteteollisuuden yritystä tai toimipaikkaa. Vastaajista 8 oli teollisuuden ja 4 rakennustarvikekaupan yrityksiä. Yhteenlaskettu liikevaihto on 306 milj. euroa. Henkilöstöä vastaajayritysten palveluksessa vuonna 2006 oli 780.

# RAKENNUSTUOTTEET JA RAKENNUSTARVIKEKAUPPA

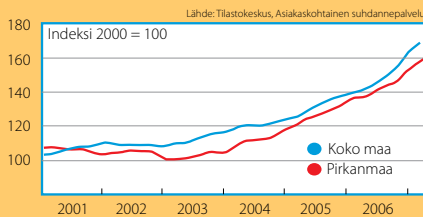




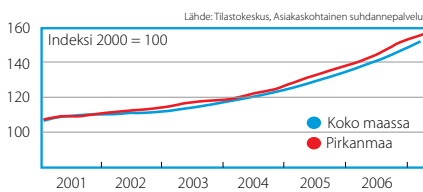
2006

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| LIIVEVAIHTO           | 1 857 M€ |
| LIIVEVAIHDON MUUTOS   | +12,1 %  |
| TYÖLLISIÄ II/2007     | 18 400   |
| TOIMIPAIKKOJA 12/2006 | 2 927    |

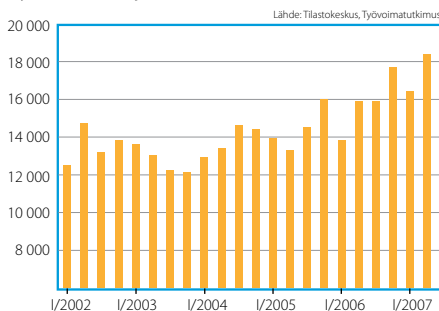
## Liikevaihdon trendikehitys



## Palkkasumman trendikehitys



## Työlliset vuosineljänneksittäin I/2002-II/2007



Rakennustoimisto Palmberg Oy:n toimitusjohtajan **Jukka Terhosen** mielestä toimialalla työllisyys on nyt kohtuullinen, mutta materiaalikustannuksissa on ollut kovia nousuja ja työvoimakustannuksetkin alkavat nousta. Pirkanmaa on hyvä markkina-alue, sillä kauppa ja teollisuus investoivat ja muuttoliikekin ruokii kasvua. Kasvuun vastaaminen vaatisi uusien tonttien kaavoittamista, joka nykyvauhdilla ei kuitenkaan pysy vauhdissa mukana.



Rakentamisen kasvu on näkynyt Pirkanmaalla vuoden 2003 jälkeen. Liikevaihto on kasvanut vahvasti ja kehitys on ollut valtakunnan keskimääräistä kasvua nopeampaa. Vuoden 2006 liikevaihto nousi 12,1 prosenttia edellisestä vuodesta. Kasvu oli reilun prosenttiyksikön koko maata nopeampaa. Vuoden 2007 ensimmäisellä neljänneksellä kasvu oli koko maassa 20 prosenttia, Pirkanmaalla se oli 13 prosenttia.

Rakentamisen palkkasumma on kasvanut maakunnassa lähes yhtäjaksoisesti koko 2000-luvun. Vuonna 2006 kasvu oli 9,1 prosenttia. Vuoden 2007 ensimmäisellä neljänneksellä palkkasumma kohosi jopa 11,1 prosenttia edellisvuoden vastaavaan jaksoon verrattuna. Koko Suomessa kehitys on ollut nopeaa, vuonna 2006 noin 7,5 ja vuoden 2007 ensimmäisellä neljänneksellä 11,3 prosenttia.

## TYÖLLISYYS

Vuonna 2004 alkanut voimakas työllisten lukumäärän lisääntyminen on laskenut työttömyyttä voimakkaasti. Alaa vaivaa rakenteellinen työttömyys: työvoiman voimakkaasta kysynnästä huolimatta työttömiä on Pirkanmaalla edelleen yli tuhat, eivätkä työvoimatoimistot ole pystyneet täyttämään kaikkia niille ilmoitettuja työpaikkoja. Rekrytointivaikeuksia on ollut kirvesmiesten ja lvi- ja sähköasentajien paikoissa, mikä kertoo kokeneiden työntekijöiden tarpeesta. Puute osaavasta työvoimasta on suurimpia alan kasvun uhkatekijöitä.

## INVESTOINNIT

Tampereella ja Pirkanmaalla investoidaan runsaasti täydennysrakentamiseen ja uudisrakennushankkeissa panostetaan isoihin alueisiin. Pirkanmaan suuria rakennushankkeita ovat olleet muun muassa Järvensivun kerrostaloalue, Tampellan ja Finlaysonin alueet, Kaukajärven Keskenkadun ympäristö sekä Lempäälän Ideapark.

Käynnissä olevista rakennushankkeista suurimpia ovat Tampereen Ratinan alue toimito- ja asuinrakennuksineen, Tulli Business Park Tampereen rautatieaseman vieressä sekä Kolmenkulman teollisuusalue. Asuinrakentamisen suurimpia työmaita ovat Tampereella Kalkun kerrostaloalue ja Muotialan pientaloalue. Lisäksi vuoden 2008 lopussa valmistuva läntinen ohikulkutie on yksi Suomen suurimpia tiehankkeita tällä hetkellä.

Tulevista investoinneista suurin on Hervannan kokoluokkaa oleva Vuoreksen kaupunginosa. Liikerakentamisen merkittävimpiä kohteita on Ilean tavaratalo Lahdesjärven alueella. Suunnitteilla on myös kerrostaloalue Härmälään sekä Lielahteen. Myös Nurmi-Sorilaan kaavoitetaan asuinrakennuksia.

## SUHDANNENÄKYMÄT JA TULEVAISUUS

Rakentamisen suhdannetilanne Pirkanmaalla oli EK:n suhdannebarometrin mukaan heinäkuussa 2007 normaalia parempi. Suhdanteiden ennakoidaan pysyvän lähitulevaisuudessa ennallaan. Tuotanto on kasvanut vuoden takaisesta ja kasvuodotukset ovat edelleen luottavaiset. Ammattityövoimapolua on noin kolmanneksella yrityksistä.

Rakentamisen arvioidaan edelleen kasvavan Pirkanmaalla. Kasvutekijöinä ovat mm. Tampereen seudun vetovoimaisuus, maakunnan väkiluvun kasvu sekä rakennetun ympäristön ikääntyminen.



Tampereen kaupunki, rakennusvalvonta  
Tampereen kaupunki, tilakeskus



Talonrakennusteollisuus ry

**LOHJA RUDUS**



**STARKKI**

