

PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2008–2009



MARRASKUU 2008



PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2008–2009



Tekijä VTT Rakentamisen markkinat ja vaikuttavuus

PL 1300, 33101 TAMPERE
Puh. 020-722 1111, telefax: 020-722 3497

Painopaikka Tampere, marraskuu 2008

Kannen kuva Ratina lokakuussa 2008 / Eero Nippala

PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2008 - 2009

ALKUSANAT	1
RAKENTAMISEN NÄKYMÄT OVAT HUOLESTUTTAVAT	3
Taloustaantuma tulee myös Pirkanmaalle	3
Rakentaminen käänneasteessa	3
Uudistalonrakentamisesta vapautuu resursseja korjausrakentamiseen	3
PIRKANMAAN HAASTEIDEN EDESSÄ	5
Vientiteollisuus välittää maailmantalouden muutokset paikallistasolle	5
Korkeasuhdanne taittuu rakentamisessa	5
Suhdannekäänteet tuo työttömyyttä	6
Rakentaminen painottuu Tampereelle	7
Rakennuskustannukset ja –hinnat laskussa, kiinteistöpidon kustannukset nousussa	8
Asuntojen hinnat ovat kääntyneet laskuun	9
PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI – YHTEENVETO VASTAUKSISTA	11
Kiinteistö- ja rakennusalan suhdannetilanne kääntynyt	12
Kiinteistöalalla tehdään töitä suhdanteista riippumatta	14
Kiire helpottaa suunnittelualalla	16
Suhdannekäänteet vähentää työpaikkoja rakennustyömailla	18
Tuotemarkkinoilla kysyntä tyydyttävä, mutta odotukset pohjalukemissa	20
Liite: Pirkanmaan talous 2008 / rakentaminen	

ALKUSANAT

Pirkanmaan rakennusbarometri 2008–2009 on kahdestoista alueen rakennus- ja kiinteistöalan suhdannenäkymiä tarkasteleva raportti. Raportin tekemisen ovat rahoittaneet Rudus, NCC, Sampopankki, Tampereen Messut, Tampereen kaupunki, Talonrakennusteollisuus ry ja Pirkanmaan rakentajat.

Pirkanmaan rakennusbarometri 2008–2009 -raportti on tehty VTT:llä Tampereella 2008 loka-marraskuun vaihteessa. Raportin laatimiseen ovat osallistuneet projektipäällikkö Terttu Vainion johdolla Liisa Jaakkonen (barometri), Risto Rintanen (tilastot) sekä Pekka Pajakkala ja Pekka Tienhaara (ennuste).

Alueen rakennusmarkkinoiden kehitysarvio perustuu Tampereen ja sen ympäristökuntien yrityksille lokakuun viimeisellä viikolla tehtyyn barometrikyselyyn, VTT:n suhdanneasiantuntijoiden näkemykseen sekä ennustemallin tuloksiin markkinoiden kehitymisestä. Barometrikyselyyn vastasi 70 yritystä, joiden palveluksessa on 3300 henkilöä. Yritykset edustivat rahoittajia, rakennuttajia, suunnittelijoita, urakoitsijoita, talotekniikkaurakoitsijoita, rakennustuoteteollisuutta, rakennustarvikekauppaa, konevuokrausyrityksiä, kiinteistönvälittäjiä ja isännöitsijöitä.

Kiitämme raportin rahoittajia, suhdannekyselyn vastaajia sekä Pirkanmaan rakennuspäivien järjestäjiä. Toivomme raportin hyödyttävän alalla toimivia tahoja tulevan suunnittelussa.

Tampereella marraskuussa 2008

Pekka Pajakkala
asiakasjohtaja
VTT Kiinteistöt ja rakentaminen

Terttu Vainio
projektipäällikkö
VTT Rakennusmarkkinat ja vaikuttavuus



RAKENTAMISEN NÄKYMÄT OVAT HUOLESTUTTAVAT

Taloustaantuma tulee myös Pirkanmaalle

Kuluvana vuonna Suomen talous kasvaa vielä 2-2,5 prosentilla. Käänte huonompaan on edessä. Vuonna 2009 bruttokansantuotteelle ennakoitaan korkeintaan nol-lakasvua, supistuminen ½...1 prosentilla on hyvinkin todennäköistä.

Taloukasvun taittuminen on seurausta muun maailman tapahtumista, erityisesti Yhdysvaltojen rahoituslaitosten kriisistä. Kriisin vaikutukset ovat levinneet myös Eurooppaan. Suorat vaikutukset Suomeen ovat vähäiset. Vaikutukset kuitenkin välittyvät Suomeen sekä vientiteollisuuden kysynnän heikentymisen että yleisen epävarmuuden, rahoituksen saatavuuden ja kulutuskysynnän leikkaantumisen kautta.

Rakentaminen käänneasteessa

Rakentamisen suhdannetilanne on Suomessa edelleen suhteellisen hyvä, vaikka käänne huonompaan onkin tosiasia. Rakentamisen määrä kasvaa vielä prosentin vuonna 2008, mutta kasvu jää edellisvuosiin verrattuna pieneksi. Vuonna 2009 rakentamisen kokonaismäärä vähenee VTT:n ennusteen mukaan 10 prosenttia. Näin suuri väheneminen pienentää kokonaistalouden kasvua 1 prosenttiyksiköllä.

RAKENTAMISEN MÄÄRÄN KEHITYS SUOMESSA 2006...2009					
	Tuotannon arvo 2007 mrd €	2006 %	2007 %	2008 %	2009 %
Asuntojen uudisrakentaminen	6,5	5	-3	-11	-16
Muu uudistalonrakentaminen	7,8	3	27	9	-22
Uudisrakentaminen yhteensä	14,3	4	11	0	-20
Korjausrakentaminen	8,7	4	2	2	2
Talonrakentaminen yhteensä	23,0	4	8	1	-11
Maa- ja vesirakentaminen	5,0	0	0	3	-2
Rakentaminen yhteensä	28,0	3	6	1	-10

Lähteet: Tilastokeskus, VTT:n ennusteet ja laskelmat, lokakuu 2008
VTT Rakentamisen markkinat ja vaikuttavuus, Tampere

Uudistalonrakentamisesta vapautuu resursseja korjausrakentamiseen

Uudisrakentaminen vähenee voimakkaasti poikkeuksellisen korkealta vuoden 2007 tasolta. Kuluvana vuonna aloitusten määrä vähenee 15-20 prosenttia. Lasku jatkuu yhtä voimakkaana edelleen vuonna 2009.

Vuonna 2008 aloitetaan n. 26 000 uuden asunnon rakentaminen, vuonna 2009 asuntoja aloitetaan 22 000-23 000. Asuntotuotannon vähentyminen oli aluksi seurausta korkotason noususta, korkeiksi kohonneista asuntojen hinnoista, niukasta tontti-tarjonnasta, korkeista tonttihinnoista ja myös työvoimapulasta. Näiden tekijöiden rinnalle on noussut merkittäviksi tekijäksi kotitalouksien epävarmuus tulevasta. Kuluttajien luottamusta mittaavan indikaattorin saldoluku on romahtanut vuoden takaisesta arvosta 18 arvoon 8. Lyhyellä aikavälillä epävarmuutta luo huonot uutiset yleisen ta-

louden kehittymisestä, pitkällä aikavälillä energiaan ja ilmastonmuutoksen vaikutuksiin liittyvät kysymykset.

Liikerakentaminen on ollut vuosina 2007 ja 2008 erittäin vilkasta, aloituskuutiometreillä mitaten kolminkertaisella tasolla pitkän aikavälin keskiarvoon nähden. Vaikka hankkeita on edelleen paljon pitkällekin valmisteltuina, edessä on suuri pudotus viime vuosien tasosta. Hankkeita suunnitellaan uudelleen, supistetaan ja siirretään odottamaan parempia aikoja. Ulkomaisten sijoittajien mielenkiinnon väheneminen ja rahoituksen kallistuminen sekä saatavuus estävät monen hankkeen toteuttamisen.

Toimistorakentaminen on lisääntynyt voimakkaasti vuodesta 2005, vaikka vajaa-käyttöasteet ovat pysyneet korkealla. Toimistorakentaminen kokeekin jälleen nopean syöksen alaspäin, rakentaminen vähenee alle puoleen kuluva vuodesta. Toimistojen lisätarve on perustunut osittain piristyneen talouden aiheuttamaan kysyntään sekä kiinteistösijoittajien aktiivisuuteen. Toimistotiloja on valmistumassa erittäin runsaasti ensi kesään saakka tilanteessa, jossa tilakysyntä on pysähtynyt. Vajaa-käyttöaste nouseekin selvästi. Vastaavasti vanhoissa toimitiloissa joudutaan miettimään uusia käyttötarkoituksia ja tilojen modernisointia.

Julkisen talouden tila on toistaiseksi siksi hyvässä kunnossa, että mahdollisuudet **julkisten palvelurakennusten** (hoitoalan rakennukset, kokoontumisrakennukset ja opetusrakennukset) rakentamiseen ovat olemassa. Nyt kasvu kohdistuu eniten kokoontumisrakennuksiin, osin myös opetusrakennuksiin. Vuonna 2009 julkisten palvelurakennusten aloitukset lisääntyvät kokoontumisrakennusten ansiosta edelleen.

Teollisuusrakentaminen on ollut vilkasta. Kasvu on nostanut teollisuusrakentamisen kaksinkertaiseksi vuosikymmenen alun notkahduksen jälkeen. Teollisuustuotteiden kysyntä on edellyttänyt runsaasti uudis- ja korvausinvestointeja. Sekä kotimaisten, että ulkomaisten investointien pienentyessä ja kulutustavaroiden kysynnän kasvun hidastuessa teollisuusrakentaminen on kääntynyt varsin jyrkkään laskuun. Laskusuhdanne pudottanee teollisuusrakentamisen volyymin lähes puoleen kuluvan vuoden huipusta.

Uudisrakentamisen rauhoittuminen vapauttaa resursseja **korjausrakentamiseen**. Varsinkin asuinrakennusten korjausrakentamisen ennakoitaan talouden ongelmista huolimatta pysyvän vireänä. Kasvuksi ennakoitaan keskimäärin vähän alle kolmea prosenttia siten, että vuonna 2009 kasvu olisi pienimmillään. Korjausrakentamisen kasvua pitävät yllä korkeasuhdanteen aikana patoutuneet korjaustarpeet (mm. julkisivu- ja putkiremontit) sekä yhteiskunnan tuki korjausrakentamiseen.

Maa- ja vesirakentaminen on edelleen vilkasta ja volyymi kasvaa hieman vuonna 2008. Investoinnit painottuvat pääkaupunkiseudulle. Monta suurta hanketta on päätymässä lähiaikoina. Uusia hankkeita on alkamassa, mutta niissä töiden painopiste osuu tämänhetkisten päätösten mukaan vasta 2010 puolelle. Suomessa ei ole toistaiseksi tehty päätöksiä elvytyksestä infrainvestointeja lisäämällä, vaikka rakennusteollisuus niitä onkin vaatinut. Niinpä volyymin kasvu on jäämässä vuonna 2009 miinusmerkkiseksi. Lisäksi voimakkaasti supistuvan uudistalonrakentamisen pohja- ja perustustyöt näkyvät maa- ja vesirakennusyritysten työkannan pienenemisenä.



PIRKANMAAN HAASTEIDEN EDESSÄ

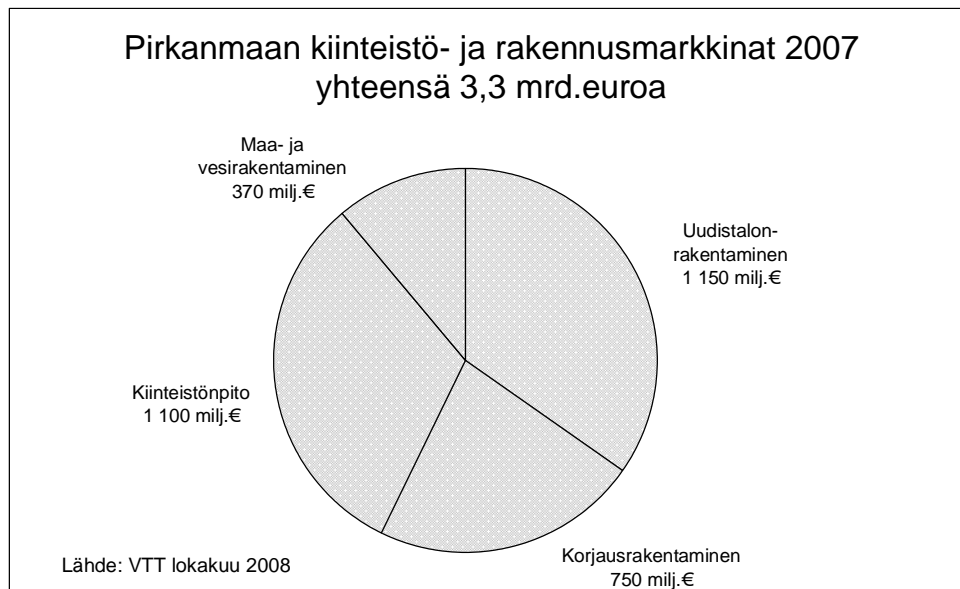
Vientiteollisuus välittää maailmantalouden muutokset paikallistasolle

Työ- ja elinkeinoministeriön elokuussa julkaiseman "Maakuntien suhdannekehitys 2004–2008" raportin mukaan heikentynyt talouskehitys ei vielä ole näkynyt maakunnissa. Pirkanmaa oli edelleen yksi Suomen menestyneimmistä maakunnista, kun maakuntia verrataan keskenään liikevaihdon ja työllisyyden kasvun sekä väestönkehityksen suhteen. Pirkanmaan maakunnan kehitys on ollut viime vuosina myönteistä. Väestö on kasvanut lähinnä nettomuuton ansiosta. Yritystoiminnan liikevaihto on kasvanut erityisesti rakentamisessa ja teollisuudessa.

"Pirkanmaan talous 2008" katsauksessa viesti on sama. Syyskuussa julkaistun katsauksen mukaan maakunnan talous säilytti hyvän kasvutahdin vuonna 2007. Kärjessä menestyivät metalli, rakentaminen ja liike-elämän palvelut. Pirkanmaan vetovoimaisuutta pidetään edelleen hyvänä, elinkeinorakennetta monipuolisena ja toimintaympäristöä innovatiivisena. Teollisuus nojaa kuitenkin vahvasti vientiin ja sitä kautta maailmantalouden vaikutukset välittyvät väistämättä Pirkanmaan talouteen. Myös PK-sektorilla ollaan huolestuneita tulevaisuudesta. Elinkeinoelämän keskusliiton elokuussa julkaiseman PK-barometrin mukaan suhdanneodotukset ovat heikentyneet ja suhdannekäänteen odotetaan jyrkkenevän lähikuukausina.

Korkeasuhdanne taittuu rakentamisessa

Pirkanmaan kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden koko oli 3,3 miljardia euroa vuonna 2007. Volyymi kasvoi 3 prosenttia edellisvuodesta. Eniten rahaa käytettiin talojen uudisrakentamiseen ja toiseksi eniten kiinteistöjen ylläpitoon.



Lokakuun 2008 puolivälin jälkeen tehtyyn Pira-barometrikyselyyn vastanneet yritykset suhtautuvat erittäin varovaisesti tulevaan vuoteen. Ensi vuoden suhdannetilanne ennakoidaan selvästi heikommaksi kuin tämän hetkinen tilanne. Useimmat yritykset odottavat liikevaihdon, kannattavuutensa ja henkilökunnan määrän kutistuvan vuonna 2009. Sektoreista myönteisimmin tulevaisuuteen suhtautuu kiinteistöala, joka suunnittelee rekrytoivansa lisää työntekijöitä.

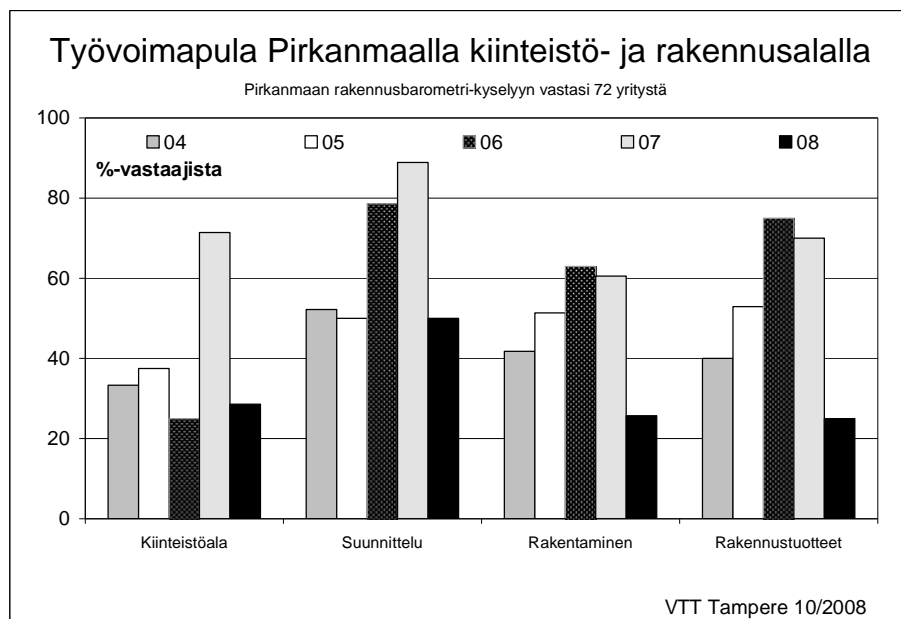
Rakentamisen määrä Pirkanmaalla tulee laskemaan 6 prosenttia. Eniten vähenee asuntorakentaminen. Koko maatakin tarkastellen liikerakentaminen Tampereella tulee olemaan mielenkiintoinen kysymys: aloitettuja rakennuksia on alueella enemmän kuin koskaan aikaisemmin. Lisäksi vireillä on lukuisia suuria hankkeita, jotka odottavat käynnistyspäätöstä. Tällä hetkellä ne eivät kuitenkaan riitä korvaamaan muun uudisrakentamisen supistumista.

RAKENTAMISEN ARVO PIRKANMAALLA JA MUUTOSENNUSTE 2008...2009				
	ARVO 2007, milj.€	MUUTOS-% 2006-07	MUUTOS-% 2007-08	MUUTOS-% 2008-09
Asuntorakentaminen	570	35 %	-13 %	-19 %
Muu talonrakentaminen	580	-18 %	15 %	-7 %
- liike- ja toimistorakentaminen	170			
- julkinen rakentaminen	60			
- teollisuus ja varastorakentaminen	210			
- muu uudisrakentaminen	140			
Uudisrakentaminen yhteensä	1 150	6 %	-1 %	-13 %
Talojen korjausrakentaminen	750	17 %	4 %	4 %
Maa ja vesirakentaminen	370	12 %	0 %	-8 %
Koko rakentaminen yhteensä	2 270	10 %	1 %	-6 %

Lähteet: Tilastokeskus, VTT ennusteet ja laskelmat, lokakuu 2008
VTT rakentamisen markkinat ja vaikuttavuus

Suhdannekäänne tuo työttömyyttä

Rakennusbarometrikyselyyn vastanneissa kiinteistö- ja rakennusalan yrityksissä ei nyt syksyllä kärsitä enää yhtä pahasta ammattitaitoisen työvoiman pulasta kuin parina aiempina vuotena. Työvoimatilanne on korjaantunut kaikilla sektoreilla. Tämä onkin yksi suhdannekäänteen hyvistä puolista, sillä kova kysyntä yhdessä suurten ikäluokkien eläköitymisen kanssa oli luomassa alalle kestävämpää tilannetta.

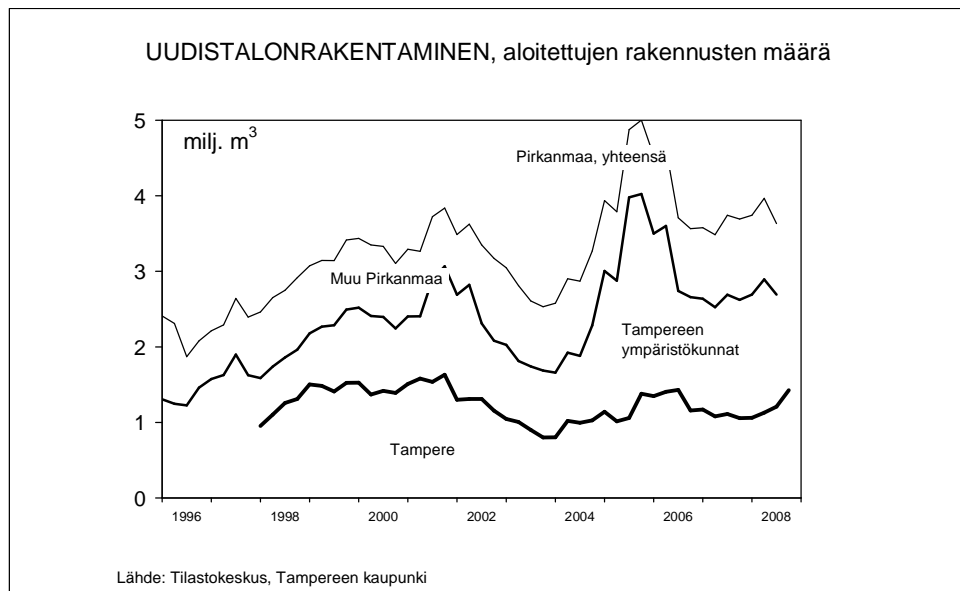


Ensi vuonna rakennusalan työllisyystilanne heikkenee merkittävästi. Korjausrakentamisen kasvu ei kykene luomaan läheskään vastaavaa määrää työpaikkoja, kuin nopeasti vähenevä uudistalonrakentaminen ja maa- ja vesirakentaminen tulevat niitä

vähentämään. Tämän barometrikyselyn vastausten mukaan henkilöstön määrä rakentamisessa vähenee 6 prosenttia ja koko kiinteistö- ja rakennusalalla 3 prosenttia. Ennuste on melko varovainen.

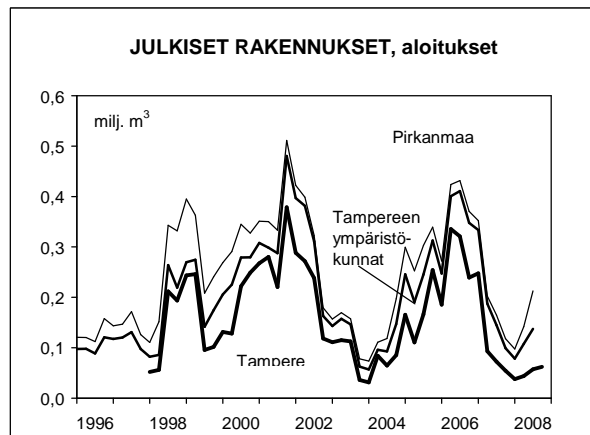
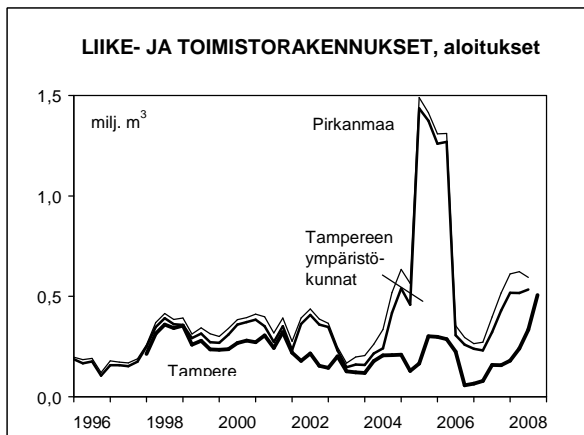
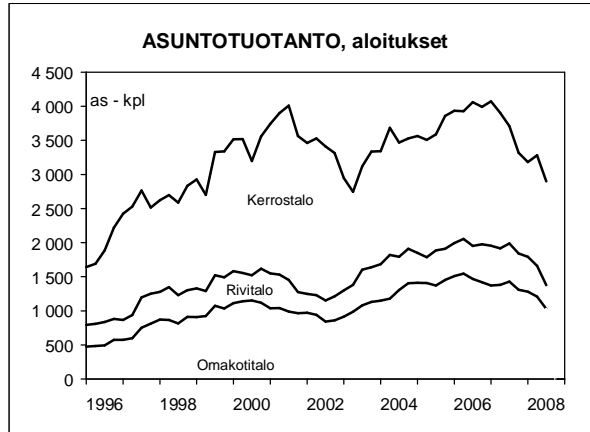
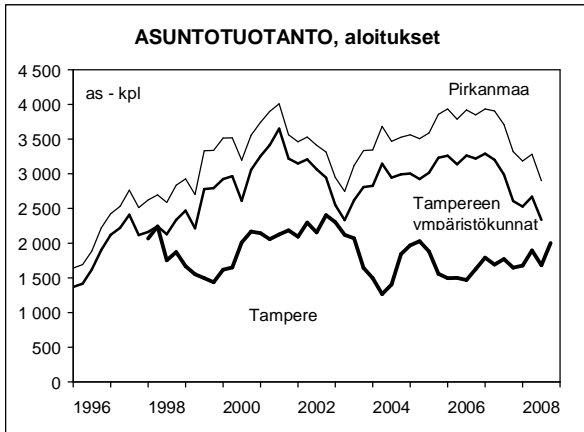
Rakentaminen painottuu Tampereelle

Aiempaa suurempi osa uudistalonrakentamisesta painottuu Tampereen kaupungin alueelle. Tampereen kaupungin alueelle rakennetaan sekä liike- ja toimistorakennuksia että asuntoja. Tullin ja Hervannan täydennysrakentaminen sekä Elovainion rakentaminen jatkuvat. Linnainmaalle on aloitettu sekä uuden Citymarketin että Prismän laajennuksen rakentaminen. Asuntoja rakennetaan poikkeuksellisen runsaasti Tampereen keskustan tuntumaan sekä Länsi-Tampereelle, Ylöjärvelle ja Nokialle. Muuttovoitto ja vilkas asuntorakentaminen näkyvät nyt ympäristökuntien julkisten palvelujen rakentamisessa.



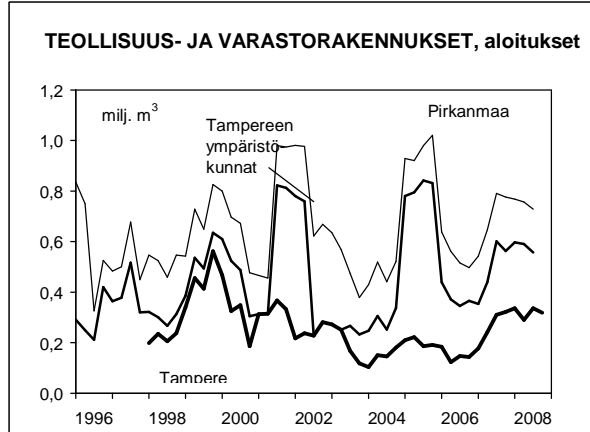
Tampereen alueella asuntotuotanto säilyy kohtuullisena, pudotukset asuntorakentamiseen tulevat ympäristökunnista. Vuonna 2007 Pirkanmaalle rakennettiin 3 200 asuntoa. Näistä 55 prosenttia rakennettiin Tampereelle, 25 prosenttia Tampereen ympäristökuntiin ja 20 prosenttia muualle Pirkanmaalle. Asunnoista 45 prosenttia on rakennettu kerrostaloihin, 40 prosenttia omakotitaloihin ja 15 prosenttia rivitaloihin.

Maa- ja vesirakentamisen määrä tulee pienentymään Pirkanmaalla vuonna 2009. Maa- ja vesirakentamisessa on vihdoin saatu käynnistettyä Vuoreksen rakentaminen ja sen mittavat yhdyskuntarakenteet. IKEAn rakentaminen viivästyy, mutta Lahdesjärvellä ovat käynnissä mittavat maanrakennustyöt, joihin sisältyy mm. maa-kaasuputken siirto ja liittymien rakentaminen. Nämä hankkeet eivät kuitenkaan yllä laajuudessaan samalle tasolla, mitä on ollut läntisen kehätien nyt päättyvä rakentaminen.



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

Lähteet: Talonrakennustilastot ja Tampereen kaupunki



Rakennuskustannukset ja –hinnat laskussa, kiinteistönpidon kustannukset nousussa

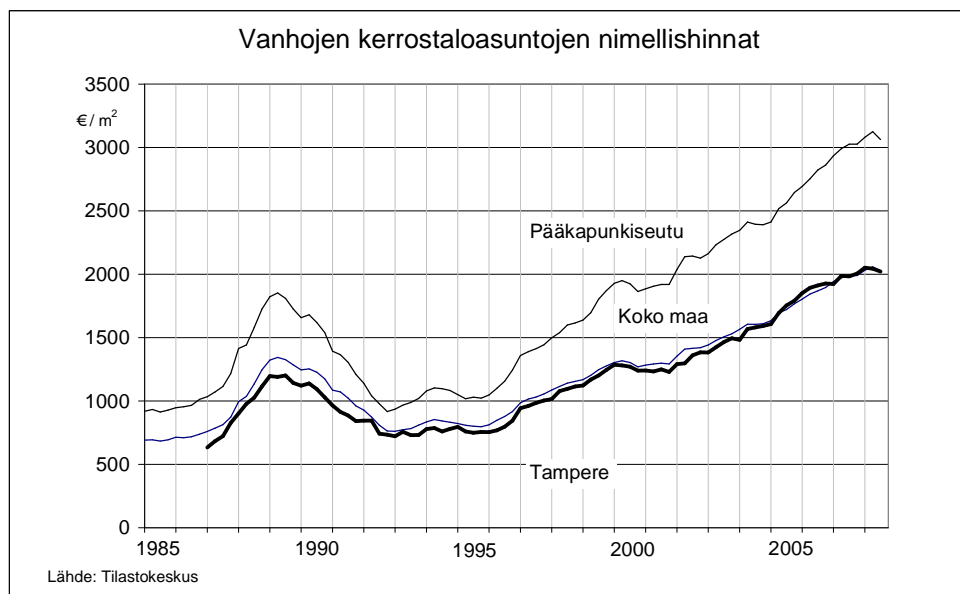
Rakennuskustannusindeksin mukaan rakentamisen panoskustannusten nousuvauhti oli suurimmillaan ja taittui kesällä 2007. Kiivaimmillaan tahti oli luokkaa 6 prosenttia vuodessa. Nyt syksyllä kustannukset nousivat vuoden aikana (syyskuusta 2007 syyskuuhun 2008) enää 3,6 prosenttia. Rakennustarvikkeiden hinnat nousivat nyt vähemmän (2,8 prosenttia) kuin työkustannukset (4,5 prosenttia). Syyskuussa 2008 rakennuskustannusindeksi pieneni elokuusta ensimmäistä kertaa pitkään aikaan. Syksyn 2008 barometrikyselyn mukaan Pirkanmaalla kustannukset ovat nousseet koko

maata vähemmän, 4 prosenttia. Ensi vuodelle rakentajat ennakoivat hintojen 3 prosentin laskua

Kiinteistönpidon kustannusindeksin mukaan kiinteistöjen ylläpidon kustannuskehitys on ollut päinvastainen. Kustannukset alkoivat nousta kiihtyvää tahtia kesällä 2007. Kustannukset nousivat jopa 9 prosenttia (kesäkuusta 2007 kesäkuuhun 2008). Syyinä nousuun ovat olleet lämmityskustannukset. Kevyen polttoöljyn hinnan 56 prosentin nousu aiheutti noin 20 prosentin lisäyksen indeksin lämmityskuluja seuraavaan muuttujaan.

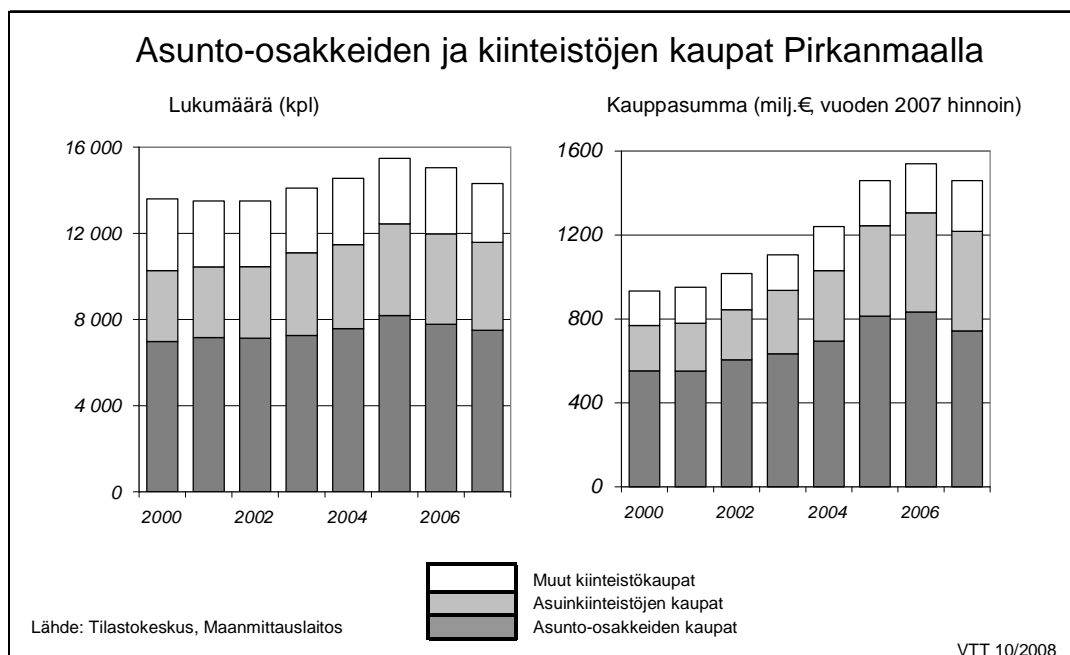
Asuntojen hinnat ovat kääntyneet laskuun

Tilastokeskuksen asuntokauppatilaston mukaan vanhojen asuntojen hinnat laskivat heinä-syyskuussa. Koko maassa hinnat laskivat 1,4 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 3,0 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Tampereella asuntojen hinnat pienenivät prosentin. Muualla maassa hinnat pysyivät entisellään. Asuntokauppojen määrä myös laski selvästi kolmannella neljänneksellä. Kauppoja tehtiin koko maassa noin 20 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla noin 30 prosenttia vähemmän kuin viime vuoden vastaavana ajankohtana. Kerrostaloasuntojen keskihinta oli III neljänneksellä Tampereella 2 021 €/m² ja koko Pirkanmaalla 1 813 €/m². Rivitaloasuntojen keskihinta oli Tampereella 2 147 €/m² Pirkanmaalla 1 847 €/m².



Pirkanmaalla tehtiin asunto-osakkeiden kauppoja vuonna 2007 vähemmän kuin edellisvuonna, 7500 kpl. Kauppasumma laski edellisvuodesta 9 prosenttia ja oli yhteensä 740 milj.euroa. Kiinteistökauppoja (kiinteistön luovutuksia) tehtiin 6800 kohteesta. Lukumäärä on 6 prosenttia vähemmän kuin edellisvuonna. Kiinteistöjen kauppahintojen summa nousi 4 prosenttia ja oli yhteensä lähes 720 milj. euroa. Asuntokaupassa liikkui selvästi enemmän rahaa kuin muussa kiinteistökaupassa. Vanhojen asunto-osakkeiden kauppojen ja asuinkiinteistöjen kauppojen yhteenlaskettu arvo oli vuonna 85 % sektorin kauppojen kokonaisarvosta. Kiinteistö- ja asuntokaupassa jäätii vuonna 2007 alle 1,5 miljardin euron.

Huomattavassa osassa toimitilakiinteistökauppoja ostajana on ollut ulkomaalainen kiinteistösijoitusyhtiö myös Pirkanmaalla. Maailmantalouden tilanne tulee näkymään tälläkin sektorilla.



Tuoreimman, lokakuussa 2008 julkaistun kuluttajabarometrin (III / 2008) mukaan kotitalouksista entistä harvempi suunnittelee asunnonostoa. Vastanneista pirkanmaalaisista kotitalouksista 7,1 prosenttia aikoo ostaa asunnon. Koko maassa vastaava osuus on 7,6 prosenttia. Lähes alle puolet (40,8 prosenttia) kotitalouksista aikoo sijoittaa asunnon sisustamiseen, kolmannes (33,1 prosenttia) remonteihin ja viidennes (21,6 prosenttia) asuntonsa peruskorjaamiseen. Innostus sisustamiseen on vähentynyt mutta asunnon korjausinnostus on pysynyt ennallaan.

Catellan markkinakatsauksen mukaan Tampereella on jo ollut yli terveeseen tason vaapaata toimistotilaa, mutta silti kysyntää modernille toimistotilalle. Hyvistä tuotanto- ja varastotiloista on ollut niukkuutta, jota korjattu tilojen vilkkaalla uudisrakentamisella.

PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI – YHTEENVETO VASTAUKSISTA

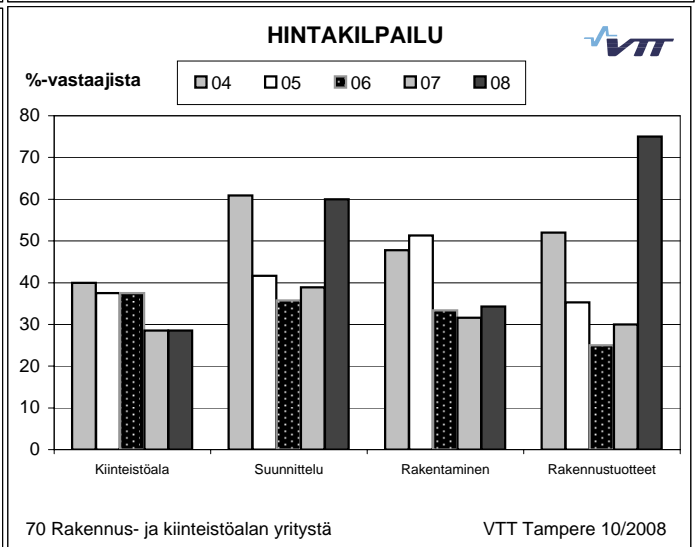
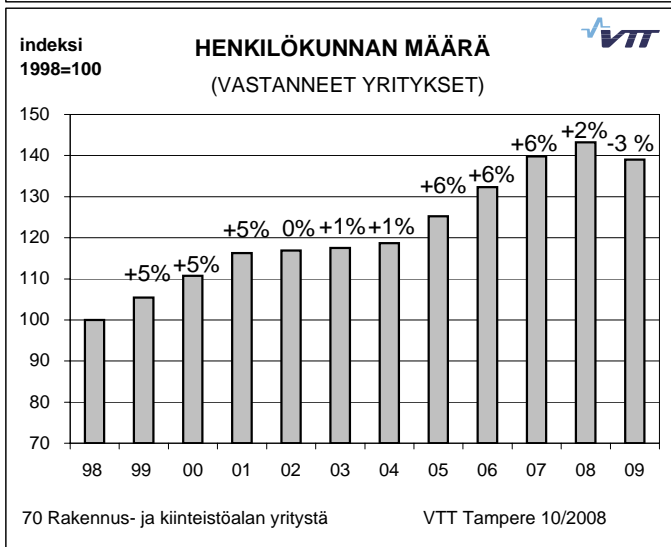
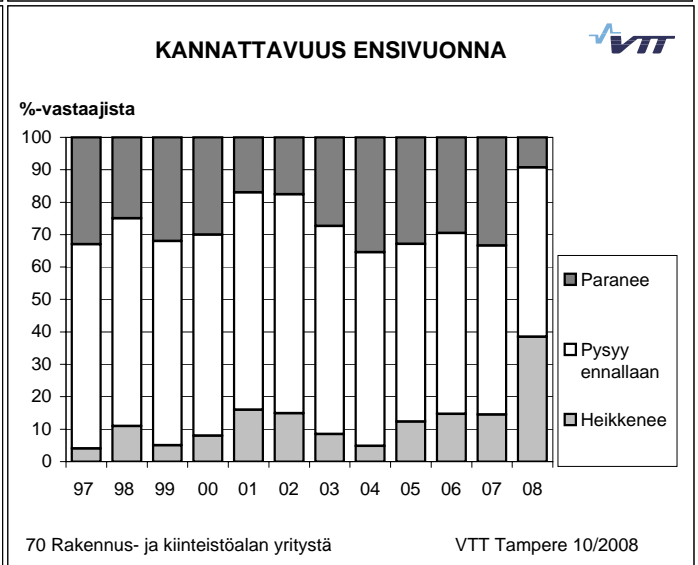
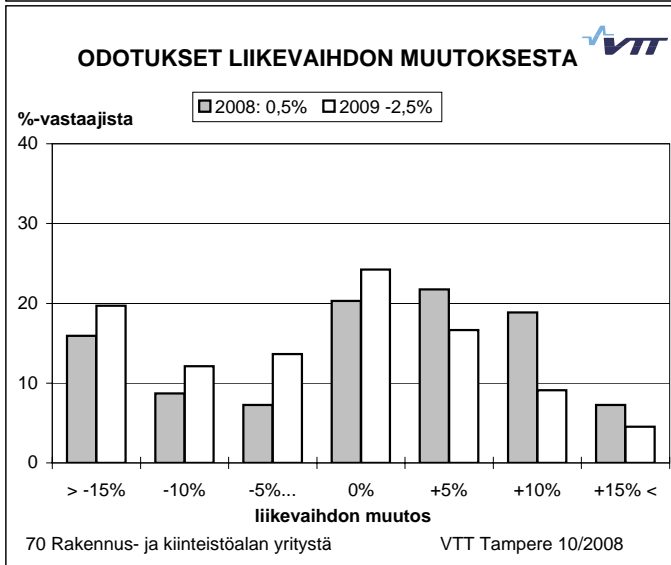
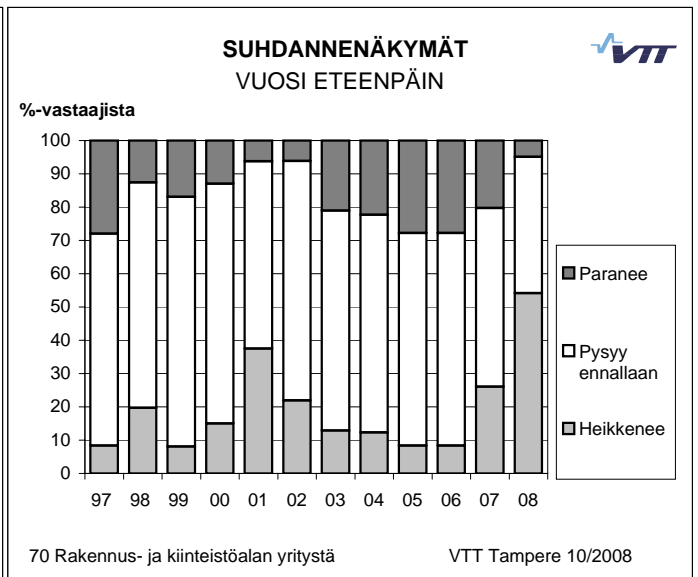
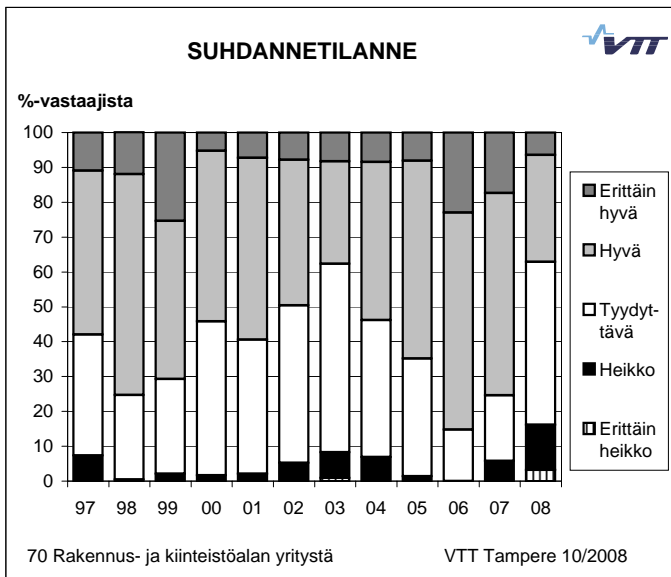
Kiinteistö- ja rakennusalan suhdannetilanne kääntynyt	12
Kiinteistöalalla tehdään töitä suhdanteista riippumatta	14
Kiire helpottaa suunnittelualalla	16
Suhdannekäännne vähentää työpaikkoja rakennustyömailla	18
Tuotemarkkinoilla kysyntä tyydyttävä, mutta odotukset pohjalukemissa	20

Kiinteistö- ja rakennusalan suhdannetilanne kääntynyt

- Kesän jälkeen maailmantalouden ongelmat ja finanssikriisi ovat kääntäneet myös kiinteistö- ja rakennusalan suhdannetilanteen selvään laskuun. Viime syksyn barometrissä tätä muutosta ei osattu ennakoida. Tämä kysely toteutettiin lokakuun 2008 puolivälin jälkeen, joten se kertoo yritysten reaktiosta maailmantalouden tilanteeseen.
- Suhdannetilanne on huonontunut selvästi viime vuosien erityisen hyvästä tasosta. 70 prosenttia vastaajista toteaa suhdannetilanteen enää korkeintaan kohtuulliseksi. Ensimmäistä kertaa barometrin historiassa 5 prosenttia vastaajista pitää nykyistä suhdannetilannetta jopa erittäin heikkona. Suhdannetilanne on paras kiinteistöalalla ja suunnittelussa. Huonoin se on rakentamisessa.
- Ensi vuonna suhdannetilanteen ennakoidaan heikkenevän edelleen. Paranemista odottavien määrä on selkeästi pienempi kuin tilanteen heikkenemistä ennakoivien määrä*). Saldoluku suhdannenäkymille on -50. Huonontumista ennakoidaan kaikilla toimialoilla. Rakennustuoteteollisuus ja rakennustarvikekauppa odottavat suhdannetilanteen heikkenevän selvemmin.
- Yritysten liikevaihto pysyy tänä vuonna edellisen vuoden tasolla, kasvua oli vain 0,5 prosenttia. Ensi vuonna liikevaihdon ennakoidaan huonosta suhdannetilanteesta johtuen kääntyvän laskuun. Ensi vuodelle ennuste on koko toimialalla -2,5 prosenttia.
- Toiminnan kannattavuus oli puolella vastaajista (51 prosenttia) hyvä tai erittäin hyvä. Heikkona kannattavuuttaan piti vain 10 prosenttia. Kannattavuuden ennakoidaan kääntyvän ensi vuonna laskuun. Saldoluku on -29.
- Henkilökunnan määrä jatkoi kasvua myös vuonna 2008. Henkilöstön määrä kasvoi noin 2 prosenttia, joka on viime syksyn kyselyssä ennakoitua vähemmän. Suunnittelualan työllisyys kasvoi selvästi, mutta rakentamisen sekä rakennustuoteteollisuuden ja -kaupan aloilla oli laskua. Vuonna 2009 henkilöstön määrän ennakoidaan vähenvän kaikilla sektoreilla.
- Suhdannetilanne ei vielä näy kapasiteetin käyttöasteessa, se vastaajilla on viime vuoden tapaan keskimäärin 91 prosenttia. Ensi vuodelle kaikki toimialat ennakoivat käyttöasteen laskevan.
- Kyselyyn vastasi kaikkiaan 70 Pirkanmaan kiinteistö- ja rakennusalan yritystä tai toimipaikkaa. Suunnittelusektorin yrityksiä vastasi 20, rakentajia 35, kiinteistöalalta 7 sekä alueen rakennustuotetoimittajia 8 kappaletta. Vastaajien yhteenlaskettu liikevaihto vuonna 2007 oli 1,1mrd. euroa ja heidän palveluksessaan on 3350 työntekijää.

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

RAKENNUS- JA KIINTEISTÖALA

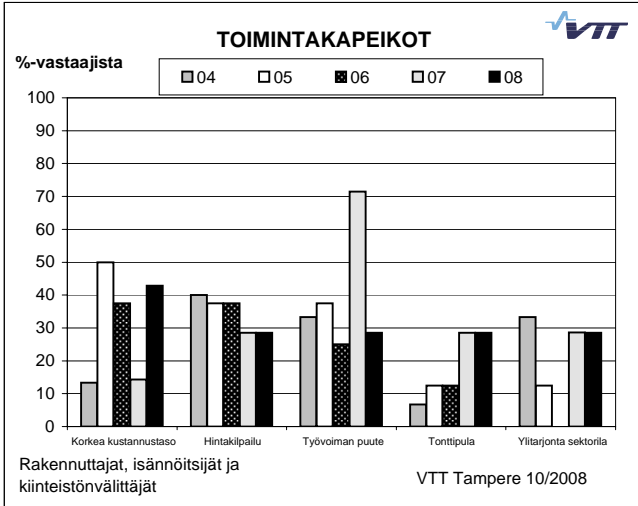
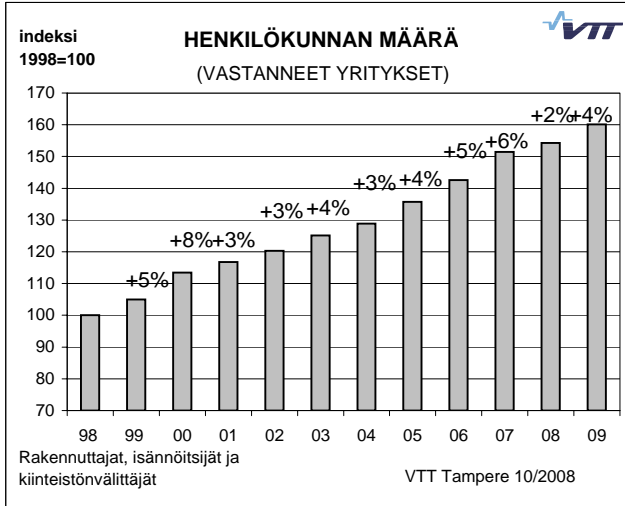
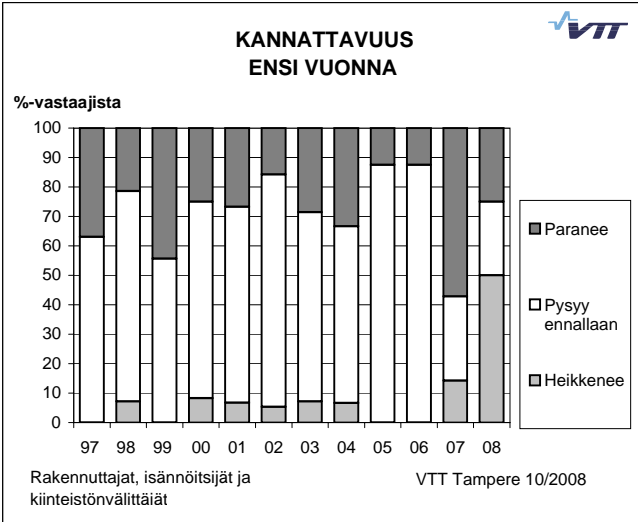
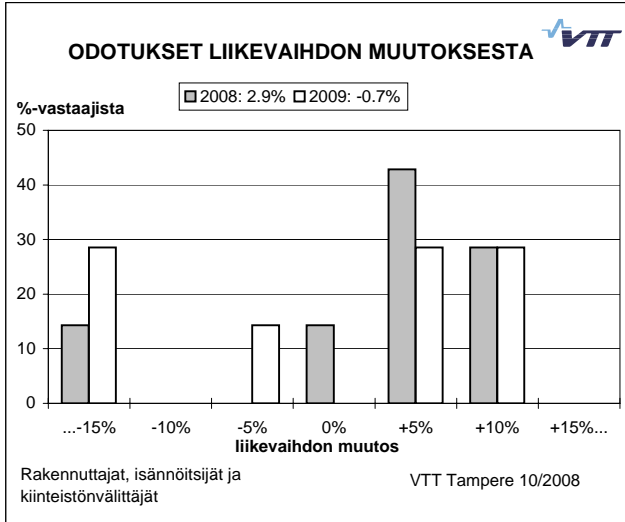
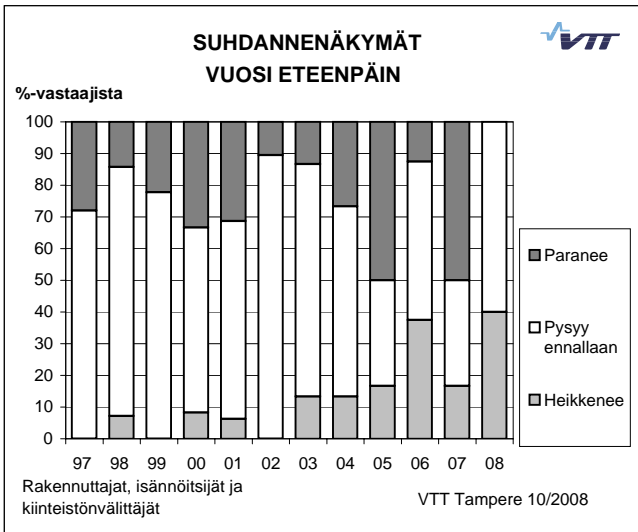
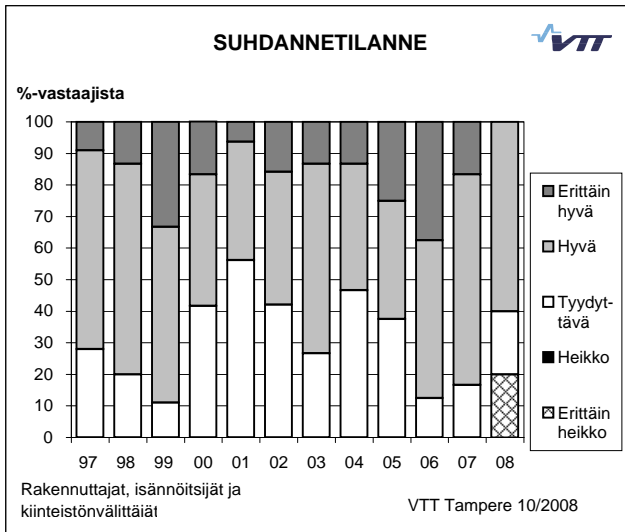


Kiinteistöalalla tehdään töitä suhdanteista riippumatta

- Nykyisen suhdannetilanne koetaan kahtia jakoisesti joko hyväksi tai erittäin huonoksi. Tilanne on huonontunut viime vuodesta. Suhdannenäkymien ennakoidaan ensi vuonna jatkavan heikkenemistä. Saldoluku* on ensi vuodelle -44.
- Liikevaihto jatkaa tänä vuonna vielä kasvua. Kasvun arvioidaan olevan 3 prosentin luokkaa. Vuonna 2009 liikevaihto tulee kyselyn mukaan hieman laskemaan (-0,7 %) tämän vuoden tasosta .
- Nykyistä kannattavuutta pitää hyvänä tai erittäin hyvänä lähes 50 prosenttia vastaajista. Tilanne on pysynyt lähes viime vuoden tasolla. Vuonna 2009 kannattavuuden odotetaan kuitenkin kääntyvän laskuun. Kannattavuuden saldoluku vuodelle 2009 on -25.
- Henkilöstömäärä on jatkanut myös tänä vuonna kasvua, tosin aikaisempia vuosia hitaammin (+2 %). Vuonna 2009 kasvun odotetaan jatkuvan toisin kuin muilla sektoreilla.
- Arvioiden mukaan vastaajayritysten investoinnit pysyivät tänä ja ensi vuonna edellisten vuosien tasolla.
- Kuluvana vuonna hintojen ilmoitettiin nousseen viime vuodesta kahdeksalla prosentilla. Nousu on selvästi isompi kuin viime syksynä ennakoitua taso. Ensi vuonna hintatason nousun odotetaan hidastuvan neljään prosenttiin.
- Toimintakapeikoista suurimmaksi nousi tänä vuonna korkea kustannustaso, joka vaivaa 40 prosenttia vastaajayrityksistä. Muita häiritseviä tekijöitä ovat ylitarjonta sektorilla, hintakilpailu, työvoiman puute ja varsinkin rakennuttajapuolella tonttipula.
- Suhdannekyselyyn vastasi yhteensä 7 kiinteistöalan yritystä. Vastanneissa yrityksissä työskentelee tänä vuonna 160 työntekijää. Vastanneiden yritysten yhteenlaskettu liikevaihto on 96 milj. euroa.

* [paranemista ja heikkenemistä ennakoivien vastaajien osuuksien erotus]

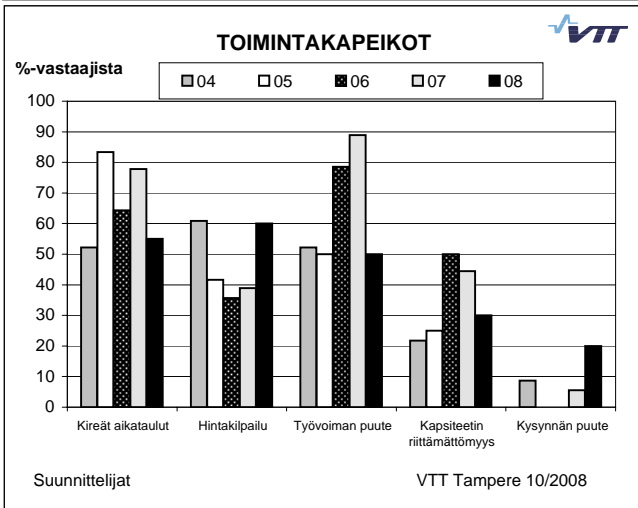
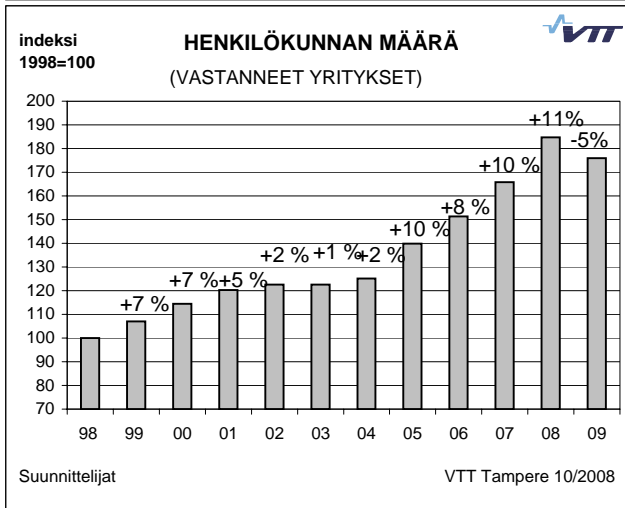
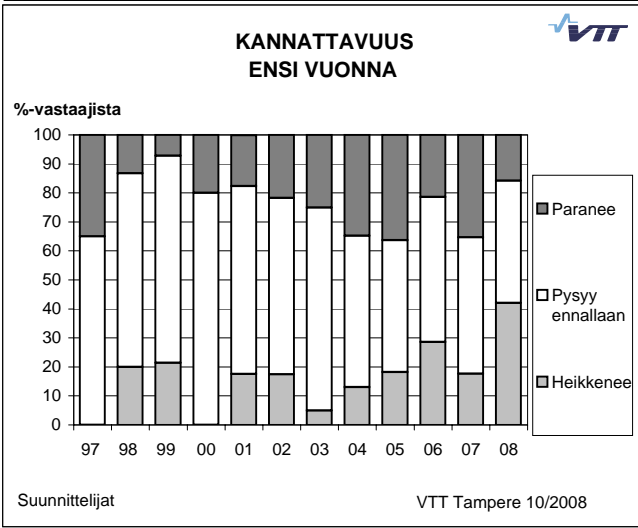
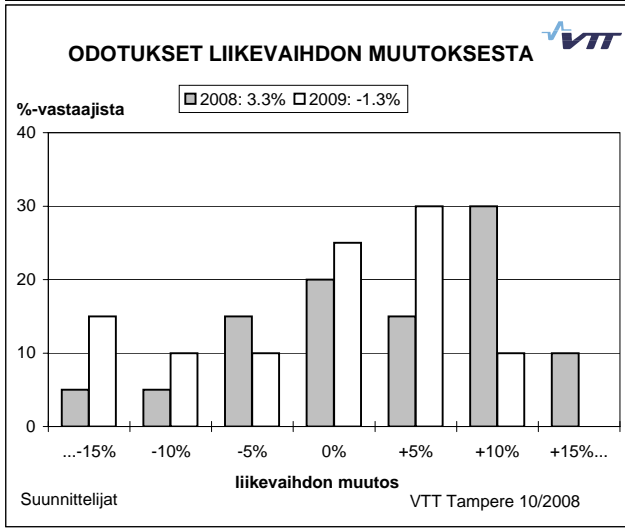
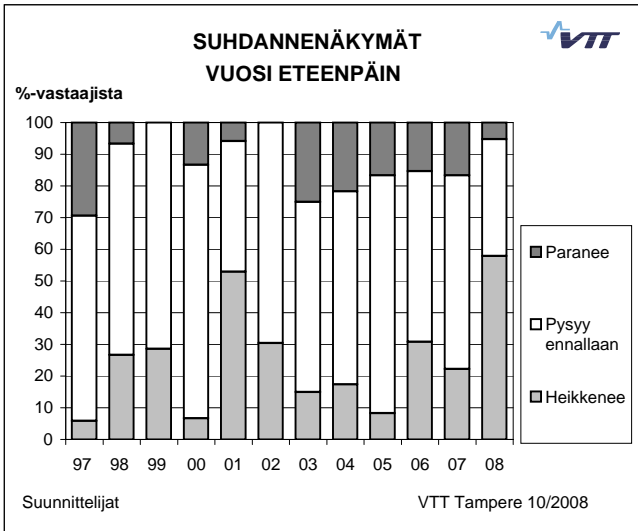
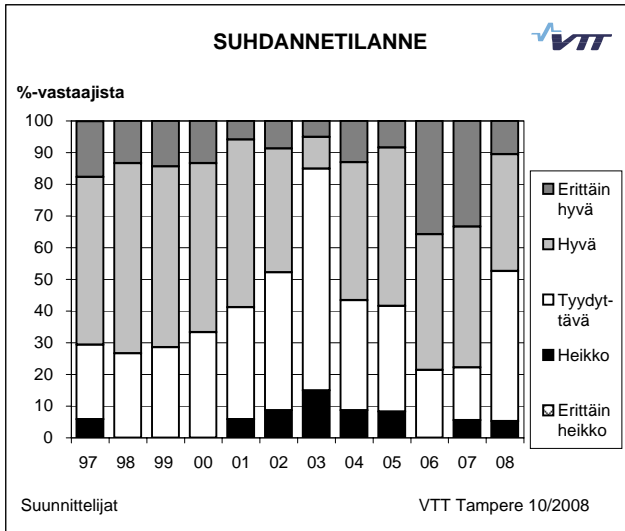
KIINTEISTÖALA



Kiire helpottaa suunnittelualalla

- Suunnittelusektorilla suhdannetilannetta pitää edelleen hyvänä puolet vastaajista. Tilanne on kuitenkin heikentynyt edellisvuosien ennätystasosta. Heikkona suhdannetilannetta tällä hetkellä pitää viisi prosenttia vastaajista ja tyydyttävänä 45 prosenttia.
- Suhdannetilanteen odotetaan kuitenkin selvästi heikkenevän vuonna 2008. Tilanteen paranemista ennakoiti enää 5 prosenttia ja heikkenemistä peräti 58 prosenttia. Saldo-luku on näin ollen -53.
- Suunnittelun laskutus kasvaa kuluvana vuonna vastaajayrityksissä keskimäärin 3.2 prosenttia. Vuonna 2009 laskutuksen arvioidaan kääntyvän laskuun (-1.6 prosenttia).
- Suunnittelijoiden kannattavuus on pysynyt viime vuoden tasolla. Tänä vuonna 52 prosenttia piti kannattavuuttaan hyvänä, 32 prosenttia tyydyttävänä ja 16 prosenttia huonona. Vuonna 2009 kannattavuuden arvioidaan kuitenkin heikkenevän; saldolu-ku oli -27.
- Henkilöstön määrä jatkoi myös tänä vuonna suotuisaa kehitystään. Kasvua vuodelle 2008 tulee jopa 11 prosenttia, joka ylittää viime syksynä ennakoitun määrän. Vuon-na 2009 henkilöstön määrä tulee kuitenkin vähenemään arviolta 4 prosentin vuosi-vauhdilla.
- Hintatason arvioidaan kasvavan vuonna 2008 noin kolme prosenttia. Ensi vuoden hintatasoon odotetaan laskua 1,6 prosentin verran.
- Suunnittelualan kapasiteetin käyttöaste jatkoi laskuaan. Vastaajilla se oli nyt keski-määrin 87 prosenttia. Sen ennakoitaan ensi vuonna huonosta suhdannetilanteesta johtuen laskevan.
- Vuoden 2008 merkittävimpänä toimintakapeikkona on hintakilpailu. Sen mainitsi 60 prosenttia vastaajista. Myös kireät aikataulut, kapasiteetin riittämättömyys ja kysyn-nän puute aiheuttavat häiriötä. Työvoiman puute koetaan yhä ongelmaksi, mutta ei samassa määrin kuin kahtena edellisenä vuotena.
- Suunnittelijakyselyyn vastasi 20 yritystä tai toimipaikkaa. Yritysten yhteenlaskettu las-kutus oli viime vuodelta noin 52 milj. euroa ja yritysten palveluksessa oli n. 760 työn-tekijää.

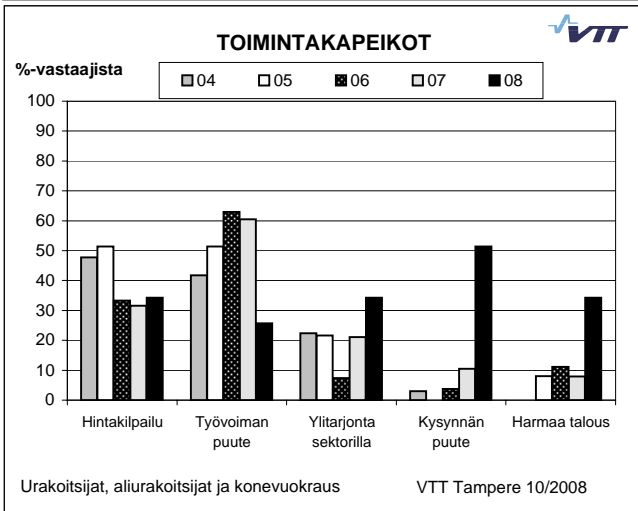
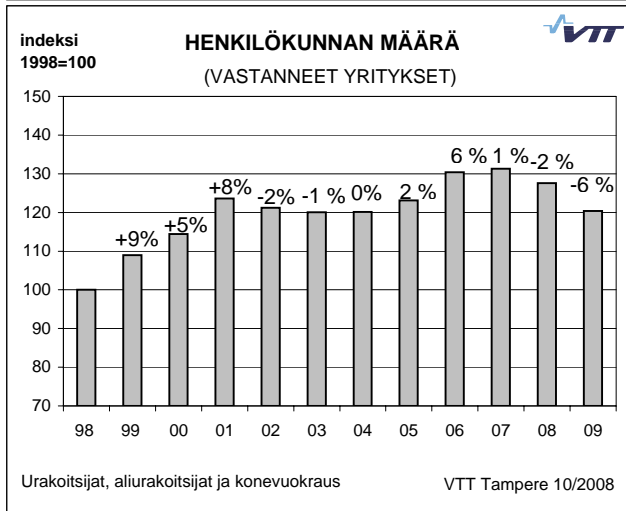
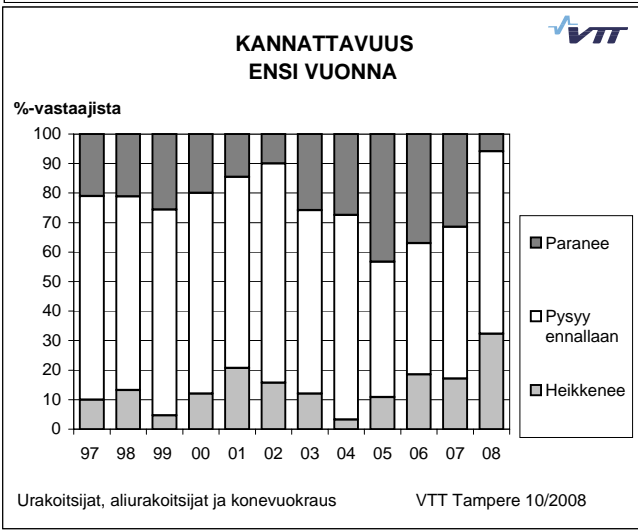
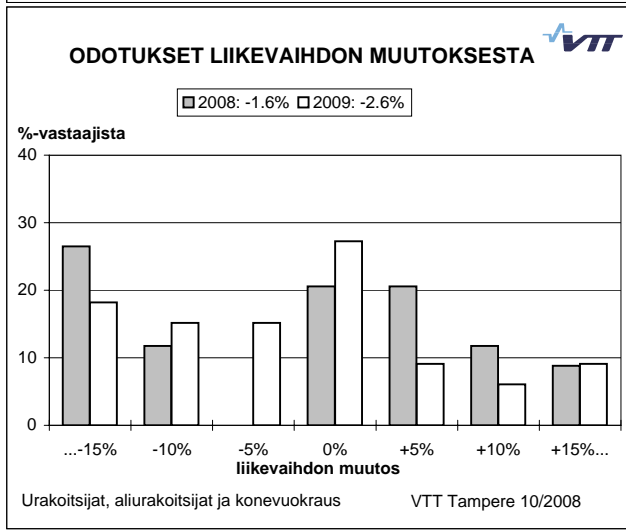
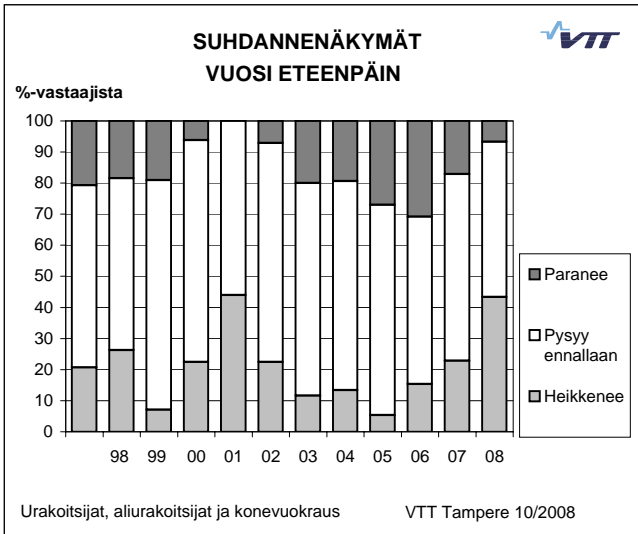
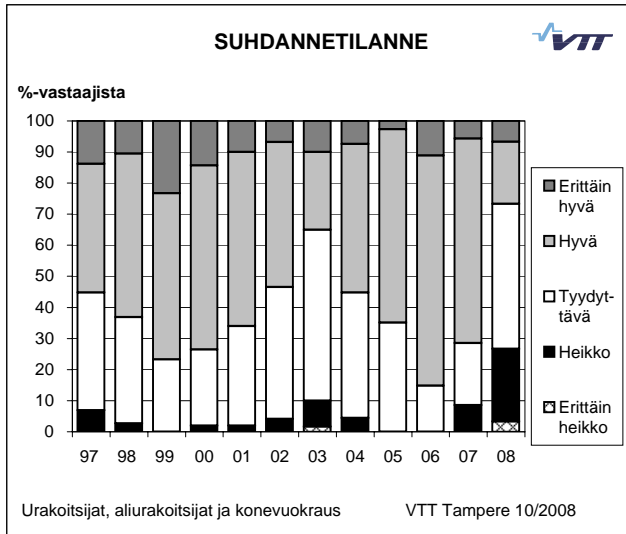
SUUNNITTELU



Suhdannekäännne vähentää työpaikkoja rakennustyömailla

- Urakoitsijoiden suhdannetilanne kääntyi kuluvan vuoden aikana hyvästä selvästi ennakoitua huonompaan. 80 prosenttia vastaajista pitää nykyistä tilannetta heikkona tai korkeintaan tyydyttävänä. Hyvänä tai erittäin hyvänä tilanteen kokee enää 20 prosenttia vastaajista. Ensi vuonna odotetaan tilanteen heikkenevän. Saldoluku on nyt -37.
- Yritysten laskutus vähenee tänä vuonna keskimäärin 1.6 %, mikä eroaa selvästi viime syksynä ennakoidusta kasvusta. Vuonna 2009 laskutuksen ennakoidaan vähenevän edelleen, nyt -2.6 prosenttia.
- Urakoitsijoiden kannattavuus säilyy vuonna 2008 edellisen vuoden tasolla. Kannattavuus oli vähintään hyvä lähes puolella vastaajista. Huonona nykyistä kannattavuuttaan piti 6 prosenttia vastaajista.
- Yritysten arvioivat kannattavuuden heikkenevän vuonna 2009. Kannattavuuden kehitystä arvioiva saldoluku on nyt -27.
- 60 prosenttia vastaajista arvioi investointien pysyvän vuosina 2008 ja 2009 edellisvuoden tasolla. Vain alle 10 prosenttia vastaajista arvioi investointien kasvavan.
- Henkilökunnan määrä kääntyi laskuun vuonna 2008. Viime syksynä ennakoitun kasvun sijaan henkilöstö väheni 2 prosenttia. Ensi vuodelle odotetaan vielä selvempää laskua. Ennakoitu muutos vuodelle 2009 on -6 prosenttia.
- Urakoitsijoiden panoshinnat nousevat kuluvana vuonna 4 prosenttia, joka on hieman vähemmän kuin viime syksynä ennakoitiin. Ensi vuonna hintatason odotetaan nousun sijaan laskevan 3 prosentin vauhtia.
- Suhdannetilanteen muutos näkyy alan toimintakapeikoissa. Tällä hetkellä toimintaa haittaa erityisesti kysynnän puute, hintakilpailu ja ylitarjonta sektorilla. Myös kireät aikataulut, ammattityövoiman puute ja korkea kustannustaso koetaan toimintaa haittaavaksi. Tällä kertaa ongelmana tiedostettiin myös harmaa talous.
- Kyselyyn vastasi 35 yritystä tai toimipaikkaa, joista 3 edusti konevuokrausta. Vastaajien yhteenlaskettu liikevaihto on lähes 700 milj. euroa. Vuonna 2008 yritykset työllistivät yhteensä 1750 työntekijää.

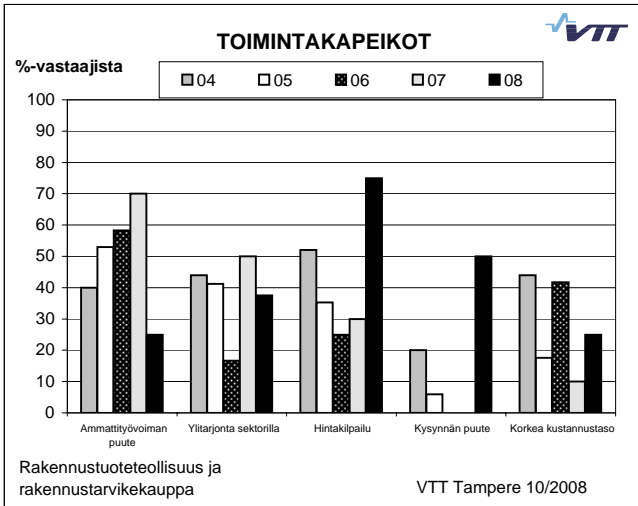
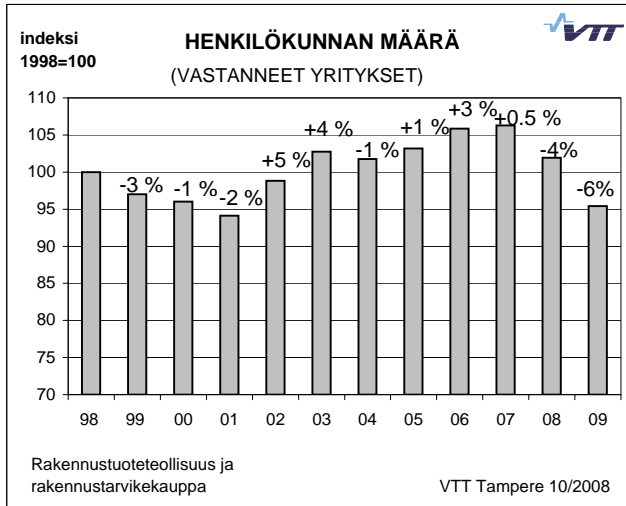
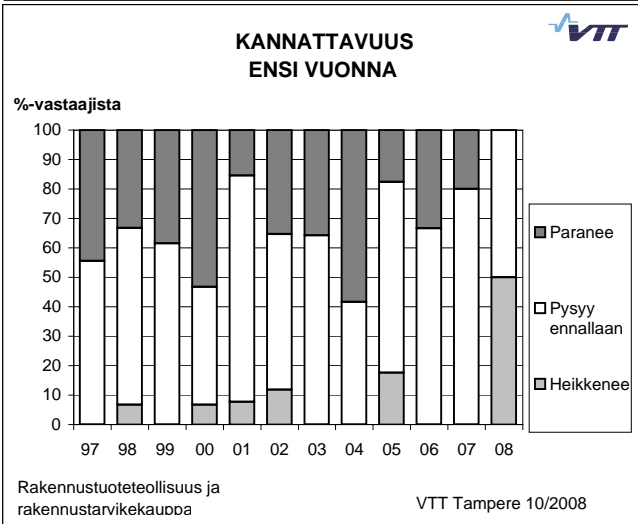
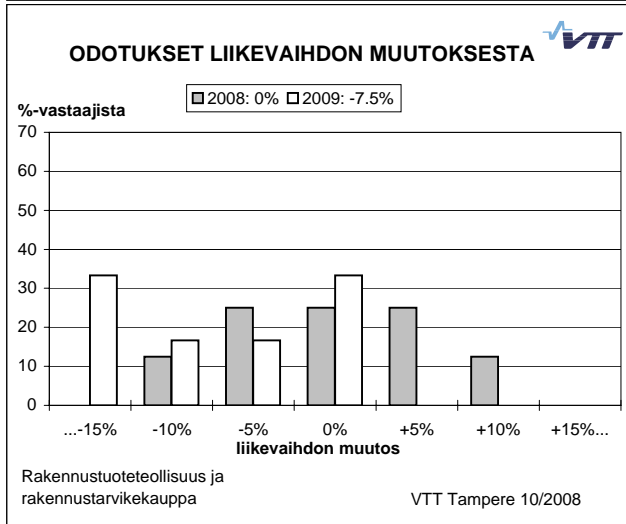
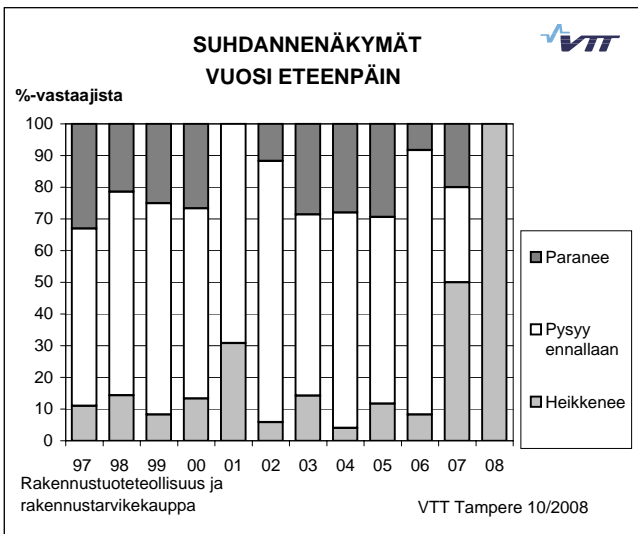
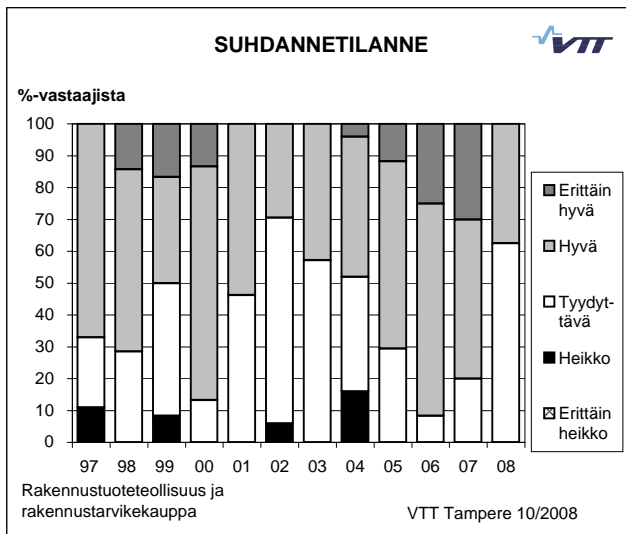
RAKENTAMINEN



Tuotemarkkinoilla kysyntä tyydyttävä, mutta odotukset pohjalukemissa

- Rakennustuotteiden osalla suhdannetilanne kääntyi vuodessa erittäin hyvästä tyydyttävään. Muutosta osattiin viime syksynä jo ennakoida, mutta tuskin näin merkittävästi. Enää alle 40 prosenttia vastaajista piti tilannetta hyvänä, erittäin hyvänä sitä ei pitänyt kukaan. Heikossa suhdannetilanteessa olevia yrityksiä ei vielä tänä syksynäkään ole. Ensi vuonna kaikki vastaajat odottavat tilanteen yhä heikkenevän. Saldoluku on -100.
- Vuonna 2008 vastanneiden rakennustuoteyritysten laskutus pysyy edellisen vuoden tasolla. Ensi vuodelle yritykset odottavat laskutuksen pienenevän tästä vuodesta n. 7 % vauhdilla. Vastanneista yrityksistä ei kukaan arvioi laskutuksensa kasvavan ensi vuonna.
- Yritysten nykyinen kannattavuus on pysynyt hyvällä tasolla. 75 prosenttia vastaajista pitää nykyistä tilannetta vähintään hyvänä. Kannattavuuden odotetaan kuitenkin selvästi heikentyvän vuonna 2009. Saldoluku on nyt -50.
- Työllisyystilanne rakennustuotteiden osalta kääntyi laskuun kuluvan vuoden aikana. Vastaajayritysten työntekijämäärä laskee 5 %. Ensi vuonna vähennyksen odotetaan olevan vielä isompi, eli -6 %. Vähennystä on sekä teollisuuden että kaupan puolella. Kukaan vastaajista ei kertonut merkittävästä työvoiman lisäyksestä.
- Investoinnit pysyvät tänä vuonna viime vuoden tasolla. Puolet vastaajista kertoi viime vuotta isommista investoinneista ja puolet viime vuotta pienemmistä. Ensi vuonna investointien odotetaan selvästi vähentyvän.
- Kapasiteetin käyttöaste yrityksissä oli keskimäärin 85 prosenttia, joka voidaan pitää kyselyn normaalitasona. Käyttöaste tulee laskemaan jo tänä vuonna ja lasku jatkuu myös ensi vuonna.
- Hintataso kasvaa tänä vuonna edellisten vuosien tahtiin. Kasvu on lähes 7 prosenttia, joka jälleen ylittää viime syksynä ennakoidun. Ensi vuonna nousun ennakoidaan loppuvan ja hintatason laskevan n. -2 prosenttia.
- Suurin toimintakapeikko syksyllä 2008 on hintakilpailu. Myös kysynnän puute, ylitarjonta sektorilla ja korkea kustannustaso aiheuttavat häiriötä alalla. Aikaisempien vuosien suurinta häiriötekijää, ammattityövoiman puutetta, ei nykyisessä suhdannetilanteessa enää pidetä kovin suurena ongelmana.
- Rakennustuoteteollisuuden suhdannekyselyyn vastasi 8 Pirkanmaan rakennustuoteteollisuuden yritystä tai toimipaikkaa. Vastaajista 5 oli teollisuusyrityksiä ja 3 rakennustarvikekauppaa. Yhteenlaskettu liikevaihto on 283 milj. euroa. Henkilöstöä vastaajayritysten palveluksessa vuonna 2007 oli 730.

RAKENNUSTUOTTEET JA RAKENNUSTARVIKEKAUPPA



Rakentaminen

Asunto- ja toimialarakentaminen, maa- ja vesirakentaminen sekä rakennuskonevuokraus käyttäjiineen



Vaikka rakentamisen toimialalla liikevaihto on kasvanut Pirkanmaalla kohtalaisen reippaasti viime vuosina, maakunnassa ei vuonna 2007 saavutettu koko Suomen tasoa. Vuonna 2006 rakentamisen liikevaihdon kasvu kohosi 16,6 prosenttiin, mutta vuonna 2007 kasvu kertyi ainoastaan 12 prosenttiin, mikä on koko maan tasoa runsaat 6 prosenttia vähemmän. Merkittävintä kasvu oli toisella neljänneksellä (14,4 %) ja vähäisintä kolmannella neljänneksellä (8 %). Vuoden 2008 tammi-maaliskuussa liikevaihto kasvoi Pirkanmaalla 9 prosenttia, kun koko Suomessa liikevaihto kohosi jopa 15 prosenttiin.

Rakentamisen palkkasumma on kasvanut Pirkanmaalla edelleen hyvin. Vuoden 2006 aikana palkkasumman lisäystä kertyi 9,7 prosenttia ja vuonna 2007 vastaava kasvu ylsi jo lähes 10 prosenttiin. Alkuvuoden 2008 aikana kehitys hidastui hieman, mutta oli kuitenkin edelleen hyvä 6,6 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Koko maan tasolla rakentamisen palkkasumma kasvoi vuoden 2007 aikana 11 prosenttia ja alkuvuoden kehitys oli samansuuntainen.

Asuntorakentaminen on hiljussa. Liiketoimien rakentaminen pysyy silti edelleen vahvana. Kaupan investoinnit jatkuvat ja kauppa-keskushankkeita on vielä. Liikarakentamisen merkittävimmät kohteet ovat Linnalinnan ja Uelahden alueet sekä Ikea-tavaratalo Lahdesjärven alueella. Tulevista investoinneista suurin on 14 000 asukkaan ja 5 000 työpalkan kahden kunnan alueelle levitettävä Vuoreksen kaupunginosa.

Yleismaailmallinen tilanne tuo haasteita, korkeahko inflaatio pitää korkotasoa yllä ja joudumme varautumaan ainakin hitaamman kasvun aikaan. Pirkanmaan kehitysnäkymät ovat kuitenkin hyvät, väestökasvuennusteet merkitsevät asuntorakentamisen pysymistä hyvällä tasolla. Kasvukeskuksena oleminen, kaupungistumisen lisääntyminen, Pirkanmaan hyvä koulutuskeskittymä sekä monipuolinen osaamiskeskittymä turvaavat toimialarakentamisen jatkuvan myös tulevaisuudessa. Haasteena näen Pirkanmaan kuntien saumattoman yhteistyön onnistumisen. Alueen elinkeinopolitiikan yhdistäminen joustavaan maankäyttöön ja kaavoitukseen sallii monipuolisen rakentamisen sekä asumisen että toimittajien osalta.

Aluejohtaja Ilkka Kääräinen, YIT Rakennus Oy, Talonrakennus Tampere

SUURIMMAT YRITYKSET Pirkanmaalla olevien henkilötyöpaikkojen mukaan
 - YIT Rakennus - Skanska Talonrakennus - NCC Rakennus - Rakennustoimisto Palmberg



Tampereen kaupunki, rakennusvalvonta
Tampereen kaupunki, tilakeskus



Talonrakennusteollisuus ry

Rudus

NCC 

Sampo **Pankki**

 PIRKANMAAN
RAKENTAJAT