

# PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2009–2010



MARRASKUU 2009



## PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2009–2010



Tekijä VTT  
PL 1300, 33101 TAMPERE  
Puh. 020-722 1111

Painopaikka Tampere, marraskuu 2009

Kannen kuva Valkeakosken asuntomessujen yleisäänestyksen voittanut kohde 14

## PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2008 - 2009

<b>ALKUSANAT</b>	<b>1</b>
<b>RAKENTAMISEN SYÖKSY LOIVENEE ENSI VUONNA</b>	<b>2</b>
Positiivinen uutisointi taloudesta lisääntynyt	2
<b>RAKENTAMINEN EPÄVAKAISTA</b>	<b>4</b>
Vientiteollisuus välittää maailmantalouden tilanteen maakuntaan	4
Rakentamisessa tasomuutos 2009	4
Talonrakentaminen painottuu Tampereelle	6
Hintakilpailua ja kysynnän puutetta	8
Rakennuskustannukset laskussa, kiinteistönpidon kustannukset nousussa	8
Asuntokauppa hiljaista, mutta hintavaa?	9
<b>PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI – YHTEENVETO VASTAUKSISTA</b>	<b>11</b>
Kiinteistö- ja rakennusalan syöksy taittuu	12
Kiinteistöala potee edelleen työvoimapulaa	14
Suunnittelusektori pitää kiinni työntekijöistään	16
Rakennustyömaiden työvoimapula historiaa	18
Tuotemarkkinoilla asiakkaan ehdoilla	20
<b>Liite: Pirkanmaan talous 2009 / rakentaminen</b>	



## ALKUSANAT

Pirkanmaan rakennusbarometri 2009–2010 on kolmastoista katsaus maakunnan rakennus- ja kiinteistöalan suhdannenäkymiin. Raportin tekemisen ovat rahoittaneet NCC, Sampopankki, Rudus, Talonrakennusteollisuus ry, Tampereen Messut Tampereen kaupunki ja Pirkanmaan rakentajat.

Pirkanmaan rakennusbarometri 2009–2010 -raportti on tehty VTT:llä Tampereella 2009 loka-marraskuun vaihteessa. Raportin ovat laatineet projektipäällikkö Terttu Vainio, 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 sekä VTT:n suhdanneasiantuntijoiden analyysiin ja ennustemalliin. Barometrikyselyyn vastasi 57 yritystä, joiden palveluksessa on 3700 henkilöä. Yritykset edustivat rahoittajia, rakennuttajia, suunnittelijoita, urakoitsijoita, talotekniikkaurakoitsijoita, rakennustuote-  
teollisuutta, rakennustarvikekauppaa, konevuokrausyrityksiä, kiinteistönvälittäjiä ja isännöitsijöitä.

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

Tampereella lokakuussa 2009

Pekka Pajakkala  
asiakasjohtaja

Terttu Vainio  
projektipäällikkö



## RAKENTAMISEN SYÖKSY LOIVENEE ENSI VUONNA

### Positiivinen uutisointi taloudesta lisääntynyt

Kansainvälinen finanssikriisi konkretisoituu maailmanlaajuisesti reaalitalouden supistumisena Suomessakin. Teollisuustuotanto, vientikysyntä ja investoinnit ovat supistuneet rajusti. Tämä heijastuu voimakkaasti Pirkanmaalle, missä toimii paljon vientimarkkinoilla operoivia yrityksiä.

Taloustutkimuslaitosten arviot tulevasta kehityksestä vaihtelevat. Toiveikkaimmat tahot ennakoivat talouskasvun alkavan Yhdysvalloissa jo vuoden 2009 lopulla ja Euroopassa muutamaa kuukautta myöhemmin. Tätä arvioita tukevat alhaiset korot, laajat elvytystoimet, pörssikurssien nousu, energian ja muiden raaka-aineiden hintojen nousu ja kansalaisten ja osittain myös yritysten luottamuksen kohentuminen. Uutiset asuntomarkkinoilta ovat myönteisiä. Toinen koulukunta arvioi taloushistorian toistavan itseään ja laman jatkuvan vielä jonkin aikaa. Kummassakin tapauksessa talous kasvaa alkuun hitaasti.

Suomen talouden ennakoidaan supistuvan kuluvana vuonna 5-7 prosenttia. Taloustutkimuslaitokset Suomessa ennakoivat lyhyttä lamaa ja investointikysynnän kasvua jo 2010 ja sitä kautta -1,0...+2,5 % talouskasvua. VTT näkee vuoden 2010 rakentamisen ennusteen ohjaavan kokonaistalouden mieluummin supistumiseen kuin kasvuun.

### Elvytystoimet näkyvät vasta 2010

Rakentamisen rahassa mitattu volyymi vähenee vuonna 2009 lähes 15 prosenttia ja vuonna 2010 edelleen 5–6 prosenttia. Eniten vähenee uudistalonrakentaminen. Talouskurimus nipistää myös toimitilojen korjausrakentamista. Kotitalousvähennyksen nosto, kerrostalojen korjausavustukset ja muut elvytystoimet piristävät asuinrakennuskannan korjausrakentamista. Infrarakentaminen vähenee vuonna 2010 vaikka tuolloin käynnistyykin työt uusissa hankkeissa.

RAKENTAMISEN MÄÄRÄN KEHITYS SUOMESSA 2007...2010					
	Tuotannon arvo 2008 mrd €	2007 %	2008 %	2009 %	2010 %
Uudisrakentaminen yhteensä	15	11	-2	-28	-10
Korjausrakentaminen	9	2	2	-1	-1
Talonrakentaminen yhteensä	24	8	-1	-17	-6
Maa- ja vesirakentaminen	5	-1	0	0	-2
<b>Rakentaminen yhteensä</b>	<b>29</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>-14</b>	<b>-5</b>
Lähteet: Tilastokeskus, VTT:n ennusteet ja laskelmat, lokakuu 2009 VTT Rakentamisen markkinat ja vaikuttavuus, Tampere					

**Asuntorakentamisen** edelleen jatkuva hiipuminen alkoi jo vuonna 2006. Aloitusten lasku on taittunut kesän aikana ja kuluva syksy on viime vuotta parempi. Vuonna 2010 aloitetaan reilun 20 000 asunnon rakentaminen, joka on enemmän kuin 2009 aloitettujen määrä. Vuonna 2009 aloitettiin ARA tuotannon ansiota 19 000 asuntoa. Ensi vuoden kasvun selittäviä tekijöitä ovat matala korko, talouden lievä piristyminen sekä ARA asuntotuotannon hidastuminen, joka siirtää hankkeita tulevalle vuodelle.

Väestön muutto kasvukeskuksiin, uusien asuntoalueiden rakentaminen sekä hyvä kulutuskysyntä ja kuluttajien luottamus ovat näkyneet erittäin vilkkaana **liikerakentamisena**. Aloitettuna tilavuutena mitattuna liikerakentamisessa on käyty ennen kokemattomassa huipussa. Rakentamisen määrä on ollut niin korkea, että edessä olisi ollut väistämättä volyymin pieneneminen ilman talouden laskusuhdannettakin. Hankkeita on edelleen paljon valmisteltuina. Niitä kuitenkin suunnitellaan uudelleen, supistetaan ja siirretään ulkomaisten sijoittajien kiinnostuksen hiipumisen takia.

Ulkomaisten kiinteistösijoittajien aktiivisuus innosti myös **toimistorakentamiseen**. Uutta toimistotilaa on valmistumassa markkinoille, missä tyhjää tilaa on jo entisestään runsaasti. Uusilla, sijainniltaan ja laadultaan paremmilla toimistotiloilla on ollut hyvässä taloudellisessa tilanteessa kysyntää. Talouden taantuma lopetti kysynnän ja liikerakentamisen tavoin toimistorakentaminen tulee syöksymään edelleen alaspäin.

**Julkisia palvelurakennuksia** on jouduttu rakentamaan muuttovoittoalueille ja muutotappioalueilla tiloja on jäänyt tyhjiilleen. Rakentamis- ja korjaustarpeita kannattaisi julkisen sektorin tyydyttää rakentamalla edullisessa suhdannetilanteessa, mutta valitettavasti näin ei tule kuitenkaan käymään. Julkisten palvelurakennusten aloitukset tulevat vähenemään noin 20 prosentin vuosivauhdilla 2009 ja 2010.

**Teollisuusrakentamisessa** näkyy sekä kotimaisten, että ulkomaisten investointien vähentyminen ja kulutustavaroiden kysynnän kasvun hidastuminen. Laskusuhdanne pudottaa teollisuusrakentamisen aloituksia reilusti sekä 2009 että 2010. Viime vuonna on rakennettu paljon logistiikkaa palvelevia varastorakennuksia. Myös niiden rakentaminen tulee vähenemään reippaasti.

Kotitalousvähennys, energia- ja muut avustukset, energian säästö ja päästöjen vähentäminen, putkiremontit, korjaushankkeilla elvyttäminen (kerrostalojen putkiremontit, homekoulut ja sairaalat, korjausvelka), tarjoajien ja tekijöiden saatavuus ja kustannusten lasku ovat argumentteja korjausrakentamisen puolesta. **Korjausrakentamisen** ennakoitaankin pysyvän lähes ennallaan kansantalouden ongelmista huolimatta. Asuntokorjausten määrä kasvaa ja kompensoi toimitilakorjausten vähenemistä.

**Infrarakentamisen** määrä pysyy vuoden 2008 tasolla myös vuonna 2009. Talonrakentamisen aloitusten raju vähentyminen ja sen seurauksena pohjatöiden kysynnän pudotus, laskee kuitenkin alan urakoitsijoiden töiden määrää muutaman prosentin. Infrarakentamisen ennakoitaan vähenevän elvytystoimista huolimatta vuonna 2010. Taantuman vaikutukset, kuten kuntien kireä talous ja yhdyskuntainfraan liittyvien investointien karsiminen, ylittävät elvytyksen tuoman lisävolyymien.



## RAKENTAMINEN EPÄVAKAISTA

### Vientiteollisuus välittää maailmantalouden tilanteen maakuntaan

Työ- ja elinkeinoministeriön elokuussa julkaiseman "Maakuntien suhdannekehitys 2007–2009" raportin mukaan Pirkanmaan työllisyys, talous ja väestönkehitys ovat olleet lähihistoriassa positiivisia. Erityisesti Tampereen seutu on hyötynyt muuttovoi-  
tosta. Talouskriisin vaikutukset ovat kuitenkin heijastuneet voimakkaasti maakuntaan. Tämä näkyy työttömyysasteen nopeana kasvuna. Yritysten liikevaihdon kasvu on pysähtynyt. Teollisuuden ja kaupan liikevaihdot ovat kääntyneet laskuun vuoden 2008 lopulla.

"Pirkanmaan talous 2009" raportin mukaan maailman talouden taantuma alkoi näkyä Pirkanmaan taloudessa vuoden 2009 alussa. Vientimarkkinoiden pysähtyminen ja kiristynyt kansainvälinen kilpailu ovat heikentäneet maakunnan talouden perustaa. Muun muassa teknologiateollisuuden vienti väheni vuoden 2009 ensimmäisen neljänneksen aikana 36 prosenttia. Koko teollisuuden liikevaihto supistui samaan aikaan 27 prosenttia edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta. Teollisuuden kysynnän heikkeneminen heijastuu suoraan alueen työllisyyteen. Etenkin nuorisotyöttömyys on kasvanut jyrkästi. Pirkanmaalla luottamus tulevaisuuteen on silti vankka. Tampereen kauppakamarin syyskuussa 2009 tekemän kyselyn mukaan lähes puolet alueen teollisuusjohtajista uskoo tilauskannan kääntyvän nousuun keväällä 2010.

Elinkeinoelämän keskusliiton elokuussa julkaiseman PK-barometrin mukaan pienten ja keskisuurten yritysten suhdannekuva on pysynyt hyvin heikkona koko kuluvan vuoden alkupuolen. Uusia tilauksia on saatu edelleen niukasti. Sekä työllisyys että tuotanto ovat jatkaneet laskua. Suhdannelaskun odotetaan loivenevan loppuvuonna, mutta merkkejä nousukäänteestä ei vielä ole.

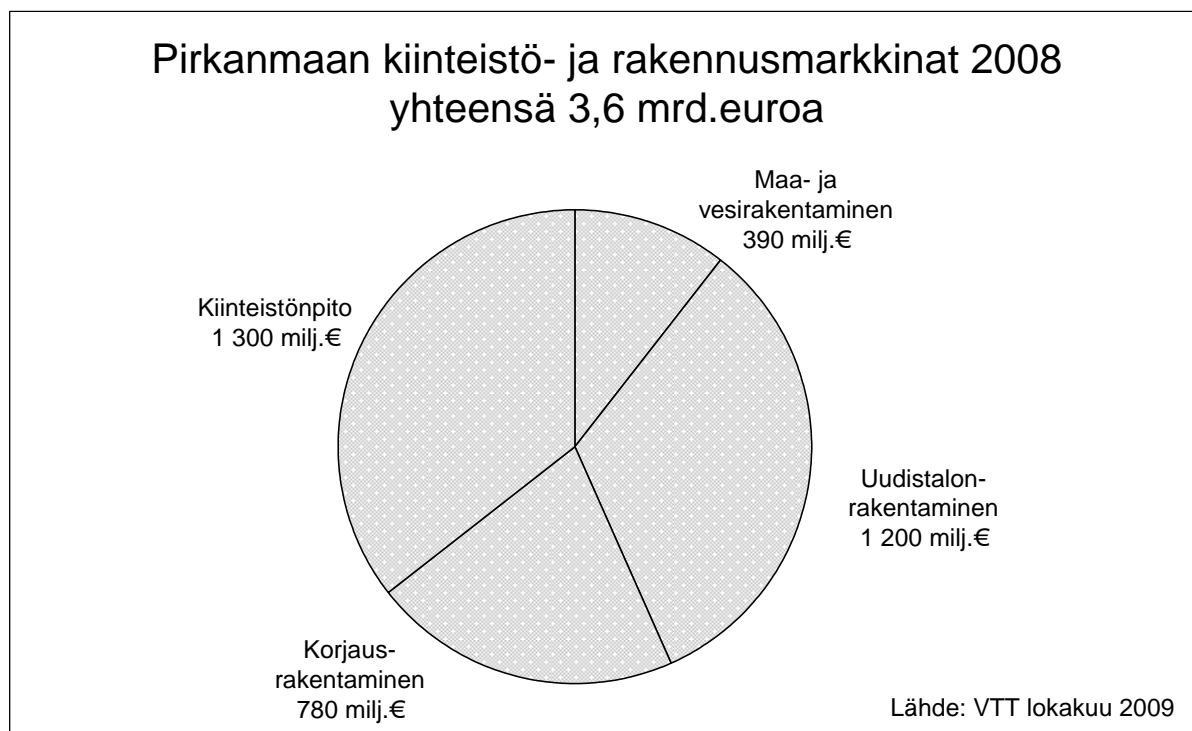
### Rakentamisessa tasomuutos 2009

Pirkanmaan kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden koko oli 3,6 miljardia euroa vuonna 2008. Volyymi pysyi lähes ennallaan suhteessa edellisvuoteen. Eniten rahaa käytettiin kiinteistöjen ylläpitoon ja toiseksi eniten talojen uudisrakentamiseen. Kiinteistöjen ylläpidon roolin korostuminen johtuu ylläpitokustannusten noususta samaan aikaan kun sekä rakentamisen määrä että kustannustaso on ollut laskussa.

Rakentamisen määrä tulee laskemaan kuluvana vuonna yli 10 prosenttia. Eniten vähenee asuntorakentaminen. Liikerakentaminen on vilkasta, mutta muiden toimitilarakennusten rakentaminen on lamassa. Toimitilojen heikko kysyntä näkyy myös korjausrakentamisen sektorilla.

Infrainvestointien taso putoaa Pirkanmaalla 2009 aikana mm. läntisen kehätien valmistumisen takia eikä vastaavan suuruista uutta investointia ole lähtenyt liikkeelle. Infrarakentamisen arvo säilyy samalla tasolla edelleen vuonna 2010. Vuoden 2010 aikana jatkuu Hämpin parkin rakentaminen ja Tampereen sähkölaitoksen patotyö. Vuoreksessa rakennetaan katuja ja keskuspuistoa. Muita merkittäviä investointeja ovat Ratinan liikenneväylät, Särkijärven silta ja eritasoliittymä. Tulevaisuuden hankkeista suunnittelu- ja valmisteluvaiheessa ovat rantaväylä, Tampereen ja Valkeakosken seudun tekopohjavesilaitos sekä Tampereen järjestelyratapiha.





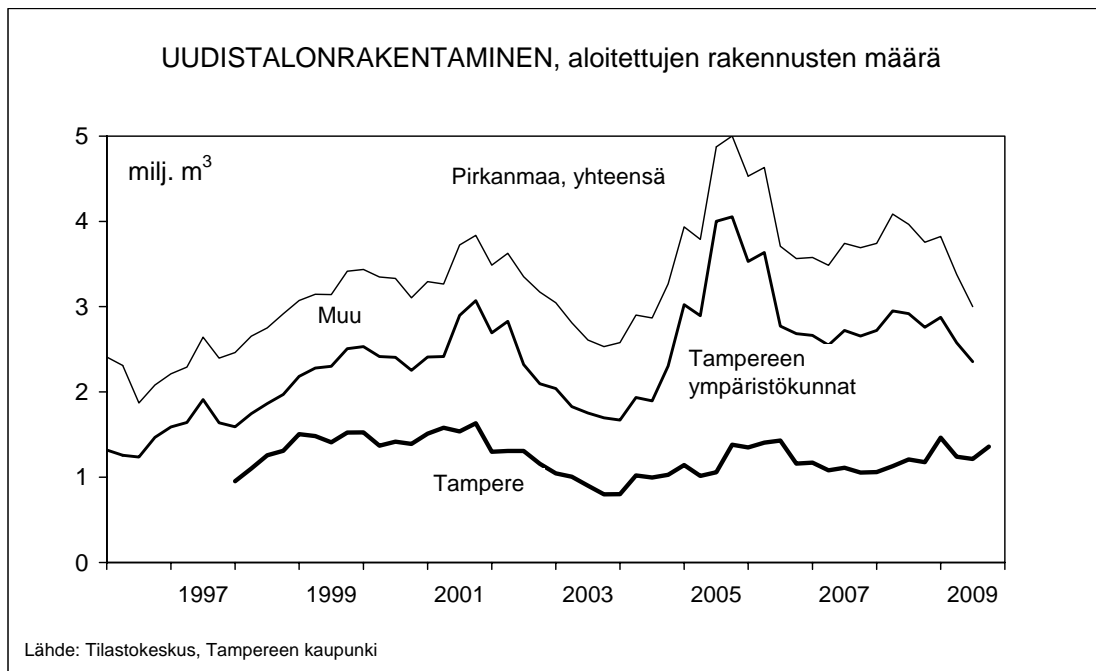
Lokakuun 2009 puolivälin jälkeen tehtyyn Pirkanmaan rakennusbarometrikyselyyn vastanneet yritykset uskovat, että rakentamisen laman pohja olisi saavutettu. Rakentamisen lama on koetellut erityisesti rakennustuoteteollisuutta ja -kauppaa. Suurimmat pudotukset ovat takanapäin. Liikevaihdon pudotus on ollut useilla yrityksillä niin suuri, ettei muuta suuntaa koeta olevan kuin ylöspäin. Kyselyyn vastanneet yritykset ennakoivat kysyntänsä pysyvän saavutetulla matalalla tasolla tai kasvavan hiukan. Yritysten näkemys tulevasta vuodesta 2010 on VTT:n näkemystä hieman positiivisempi.

<b>RAKENTAMISEN ARVO PIRKANMAALLA JA MUUTOSENNUSTE 2009...2010</b>				
	ARVO 2008, milj.€	MUUTOS-% 2007-08	MUUTOS-% 2008-09	MUUTOS-% 2009-10
<b>Asuntorakentaminen</b>	<b>540</b>	<b>-23 %</b>	<b>-29 %</b>	<b>0 %</b>
<b>Muu talonrakentaminen</b>	<b>660</b>	<b>-9 %</b>	<b>-10 %</b>	<b>-19 %</b>
- liike- ja toimistorakentaminen	230			
- julkinen rakentaminen	70			
- teollisuus ja varastorakentaminen	250			
- muu uudisrakentaminen	110			
<b>Uudisrakentaminen yhteensä</b>	<b>1 200</b>	<b>-2 %</b>	<b>-19 %</b>	<b>-12 %</b>
<b>Talojen korjausrakentaminen</b>	<b>780</b>	<b>2 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>-1 %</b>
<b>Maa ja vesirakentaminen</b>	<b>390</b>	<b>0 %</b>	<b>-8 %</b>	<b>0 %</b>
<b>Koko rakentaminen yhteensä</b>	<b>2 370</b>	<b>0 %</b>	<b>-11 %</b>	<b>-6 %</b>

Lähteet: Tilastokeskus, VTT ennusteet ja laskelmat, lokakuu 2009  
VTT rakentamisen markkinat ja vaikuttavuus

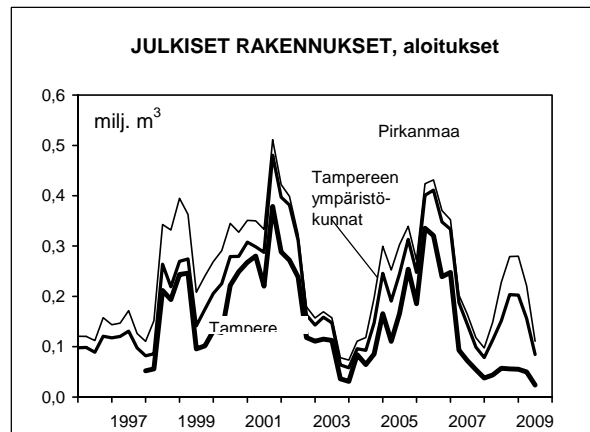
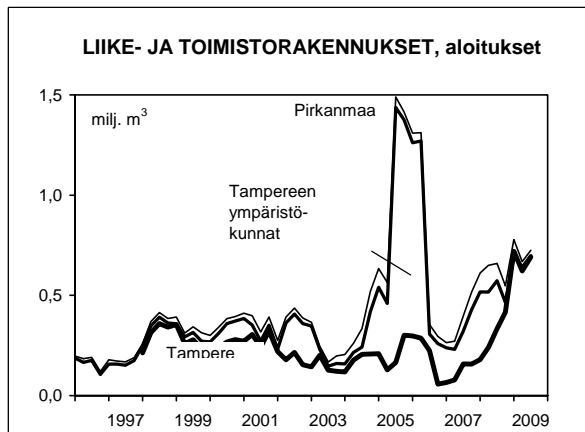
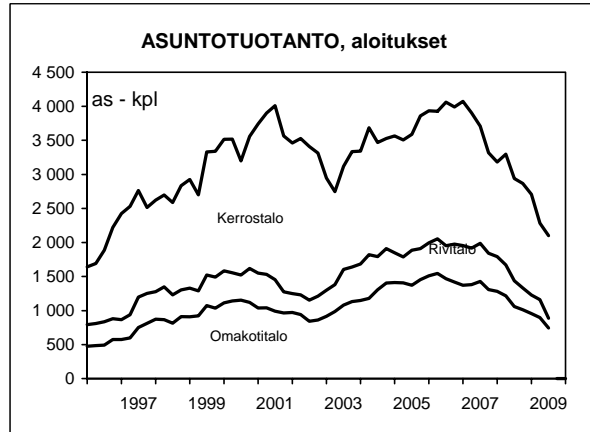
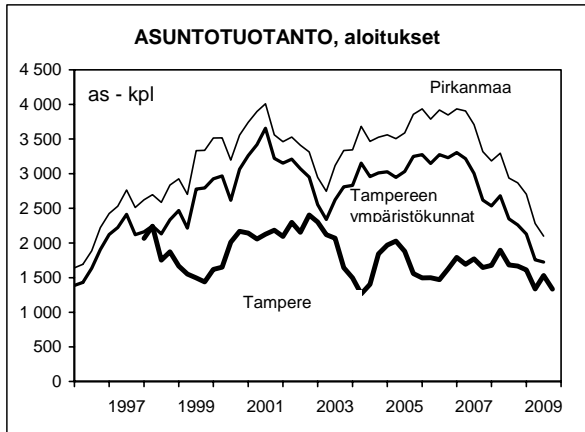
## Talonrakentaminen painottuu Tampereelle

Uudistalonrakentaminen painottuu Tampereen kaupungin alueelle. Tampereen kaupungin alueella on aloitettu runsaasti uusia liikerakennuksia ja nämä nostavat Tampereen rakentamisen lievään kasvuun vastoin rakentamisen yleistä kehityskuvaa. Tampereella on mm. aloitettu viimeinkin Ikean rakentaminen Lahdesjärvelle. Muita suuria kohteita ovat mm. Technopoliksen ja kaupan rakennushankkeet sekä rakennustöiden käynnistämistä odotteleva tuleva Ratinan kauppakeskus.



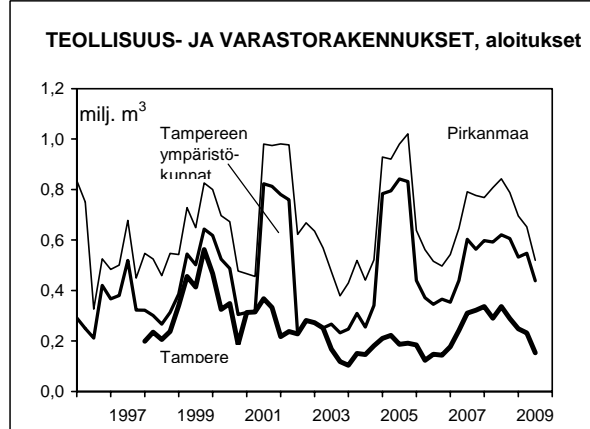
Asuntorakentamisen kuva on selkeästi kaksijakoinen. Tampereen kaupungin alueelle rakennetaan melko tasaiseen tahtiin uusia asuntoja, Tampereen ympäristökunnissa asuntotuotanto romahtaa. Asuntorakentamisessa on ollut hiljainen hetki ja sen johdosta yksittäistenkin kohteiden aloittaminen uutisoidaan näyttävästi merkinä markkinoiden elpymisestä.

Vuonna 2009 Pirkanmaalla aloitetaan 2 200 asunnon rakentaminen. Näistä yli 65 prosenttia rakennetaan Tampereelle, 15 prosenttia Tampereen ympäristökuntiin ja 20 prosenttia muualle Pirkanmaalle. Lamaa edeltäneessä korkeasuhdanteessa asuntojen rakentaminen painottui Tampereen ympäristökuntiin. Tampereen markkinaosuuden kasvu nostaa myös kerrostaloasuntojen osuutta. Asunnoista 55 prosenttia rakennetaan kerrostaloihin, 35 prosenttia omakotitaloihin ja 10 prosenttia rivitaloihin.



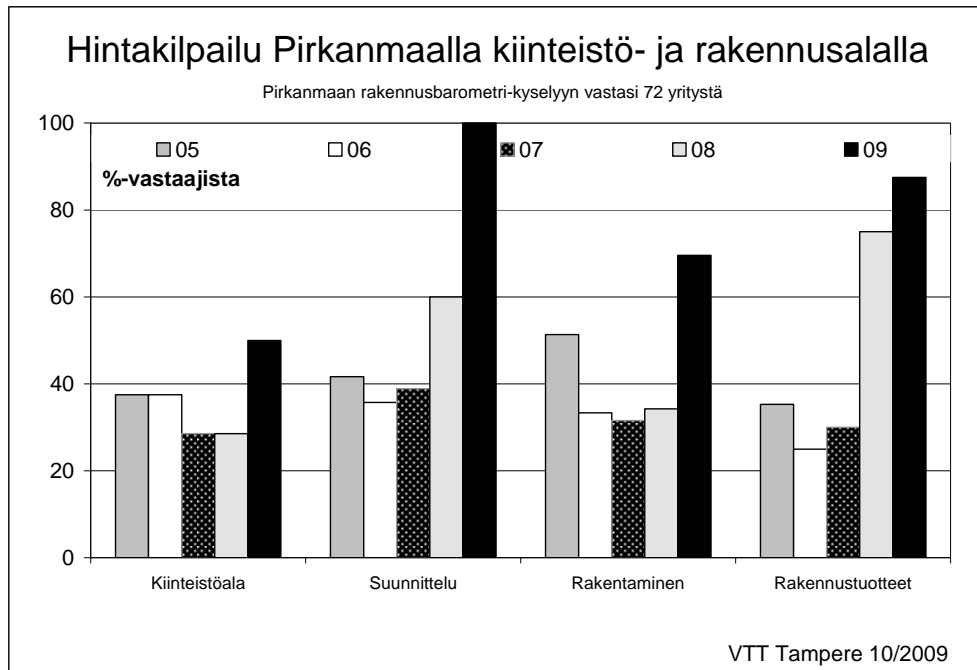
— ylin viiva Pirkanmaa  
 — keskimäinen viiva Tampere ja ympäristökunnat  
 — alin viiva Tampereen kaupunki

Lähteet: Talonrakennustilastot ja Tampereen kaupunki



## Hintakilpailua ja kysynnän puutetta

Rakennusbarometrikyselyyn vastanneet yritykset nostavat sektorista riippumatta suurimmiksi ongelmikseen lamalle tyypilliset ilmiöt: kysynnän puutteen ja hintakilpailun. Kiinteistöala kärsii lamassakin työvoimapulasta. Rakennustuotesektori nostaa esiin tuotetuonnin omana ongelmanaan.



Korkeasuhdanteessa suunnittelussa, rakentamisessa ja rakennustuoteteollisuudessa kärsittiin työvoimapulasta. Kuluvana vuonna rakentaminen ja tuoteteollisuus ovat vähentäneet työvoimaansa viidenneksellä. Suunnittelusektorilla työvoiman määrä on sen sijaan pysynyt lähes entisellään ja lisärekrutointia suunnitellaan. Suunnittelusektorin hyvä työllisyystilanne ja usko liikevaihdon kasvuun hintakilpailusta huolimatta ovatkin tämänkertaisen Pirkanmaan rakennusbarometrin positiivisimmat tulokset.

## Rakennuskustannukset laskussa, kiinteistönpidon kustannukset nousussa

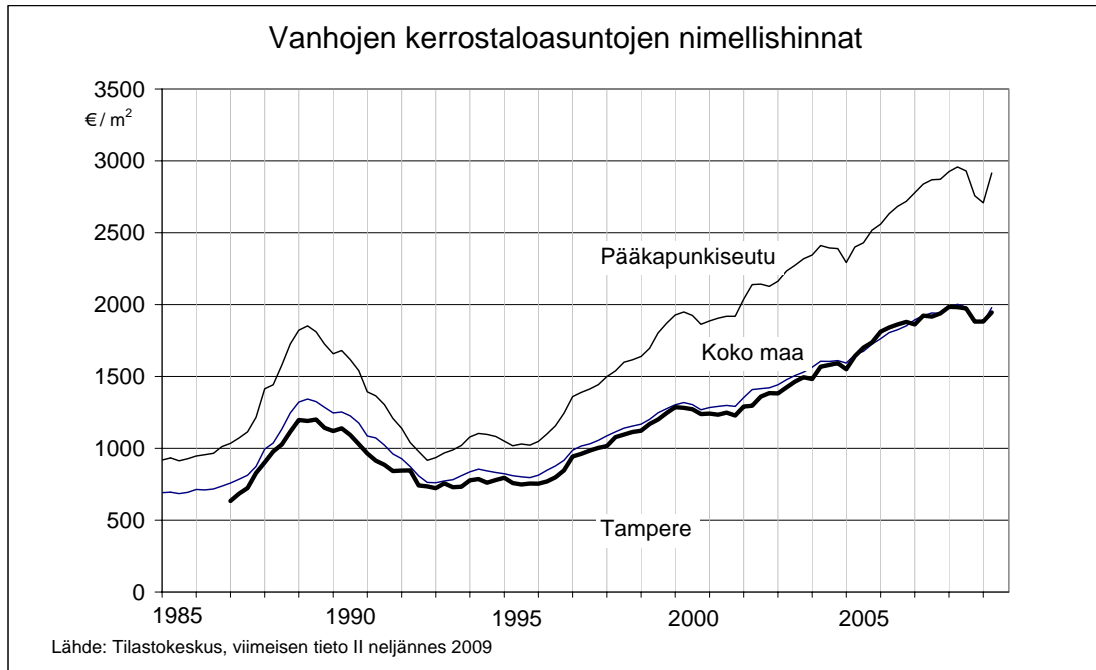
Maarakennusalan kustannukset laskivat 4,4 prosenttia vuoden 2008 syyskuusta vuoden 2009 syyskuuhun. Kustannusten vuosimuutos vaihteli osaindekseittäin päällysteiden -10,7 prosentista maarakenteiden -0,7 prosenttiin. Kokonaisindeksin laskuun vaikuttivat erityisesti bitumi- ja muovituotteiden, metallituotteiden sekä polttoaineiden ja energian halpeneminen ja korkojen lasku. Kustannusten laskua hillitsi etenkin työvoimakustannusten kasvu.

Rakennuskustannusindeksin mukaan rakennustarvikkeiden hinnat kääntyivät laskuun huhtikuussa 2009 ja käänivät samalla laskuun kokonaisindeksin. Kokonaisindeksi laski vuoden 2008 syyskuusta vuoden 2009 syyskuuhun 2,2 prosenttia. Työkustannukset nousivat vielä syyskuussa 2009. Rakennustarvikkeista eniten ovat laskeneet metallituotteiden mm. betoni- ja rakenneteräksen hinnat. Syksyn 2009 barometrikyselyn mukaan Pirkanmaalla kustannukset ovat laskeneet enemmän, 7 prosenttia. Ensi vuodelle rakentajat ennakoivat panoshintojen parin prosentin laskua.

Kiinteistön ylläpidon kustannukset ovat nousseet 4,2 prosenttia vuoden 2009 toisella neljänneksellä vuoden 2008 vastaavasta ajanjaksosta. Ylläpitokustannuksista vuodessa eniten kallistuivat kaukolämmön kustannukset, 19 prosenttia. Työkustannukset nousivat 6,4 prosenttia, hoitokustannukset 5,9 prosenttia, kunnossapitokustannukset 2,8 prosenttia ja muut kustannukset 5,0 prosenttia.

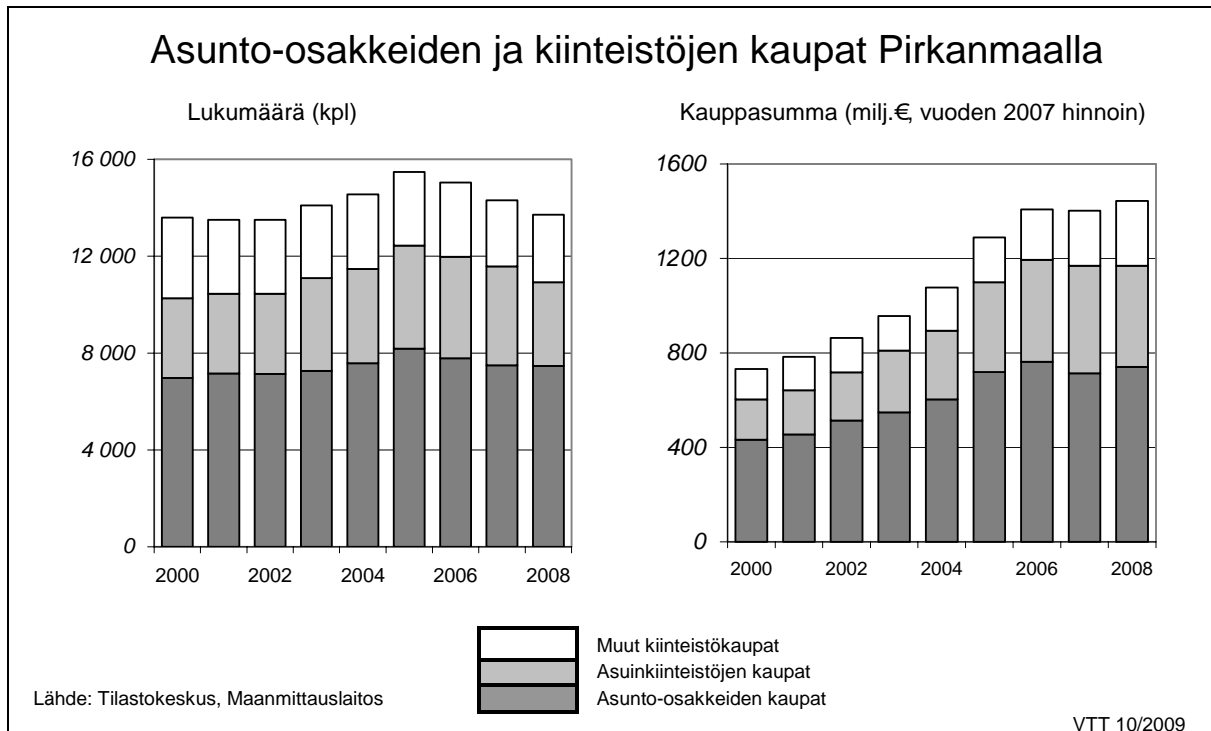
### Asuntokauppa hiljaista, mutta hintavaa?

Tilastokeskuksen asuntokauppatilaston mukaan vanhojen asuntojen hinnat nousivat loppukevällä 2009 vuoden vaihteessa maksetuista hinnoista. Tampereella asuntojen hinnat nousivat 3 prosenttia, koko maassa 5 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla noin 7,5 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna.



Hinnat jäivät kuitenkin alle siitä, mitä maksettiin samana ajankohtana vuonna 2008. Hintojen nousu-uutisen luotettavuutta kaventaa se, että kuluvana vuonna asuntokauppoja on tehty toisella neljänneksellä 60–65 prosenttia vähemmän kuin vertailuvuonna 2008. Kerrostaloasuntojen keskihinta oli II neljänneksellä Tampereella 1 950 €/m<sup>2</sup> ja koko Pirkanmaalla 1 733 €/m<sup>2</sup>. Pienasuntojen keskihinta oli Tampereella 2 078 €/m<sup>2</sup> Pirkanmaalla 1 722 €/m<sup>2</sup>.

Pirkanmaalla tehtiin asuntokauppoja ennätysmäärä vuonna 2005. Kauppojen lukumäärä on tuon vuoden jälkeen laskenut vuosi vuodelta. Vuonna 2008 asuntoosakekauppoja tehtiin 7500 kpl. Kauppasumma pysyi edellisvuoden tasolla ja oli 740 milj.euroa. Kiinteistökauppoja (kiinteistön luovutuksia) tehtiin 6250 kohteesta. Lukumäärä on 8 prosenttia vähemmän kuin edellisvuonna. Kiinteistöjen kauppahintojen summa laski vain hieman ja oli yhteensä noin 700 milj. euroa. Asuntokaupassa liikkui edelleen selvästi enemmän rahaa kuin muussa kiinteistökaupassa. Vanhojen asuntoosakkeiden kauppojen ja asuinkiinteistöjen kauppojen yhteenlaskettu arvo oli vuonna 2008 noin 1,4 miljardiin euroon.



Lokakuun 2009 kuluttajabarometrin mukaan kotitalouksien asunnonostoaikomukset ovat kasvussa. Vastanneista pirkanmaalaisista kotitalouksista 9,4 prosenttia aikoo ostaa asunnon. Koko maassa vastaava osuus on 8,1 prosenttia. Pirkanmaalaisista kotitalouksista lähes yhtä moni aikoo sijoittaa asunnon sisustamiseen (39,8 prosenttia) kuin asunnonkorjauksiin (36,9 prosenttia). Asunnon korjausinnostus on kasvanut viime vuodesta.

Catellan syksyn markkinakatsauksen mukaan Tampereella on yli terveeseen tason vapaata toimistotilaa. Tyhjien tilojen ennakoitua lisääntyvän uusien tilojen valmistumisen myötä. Liike-, tuotanto- ja varastotiloja on edelleen vain vähän tyhjillään. Tampereella on ollut vuonna 2009 vähän kiinteistökauppoja ja uusia liiketiloja ovat rakennuttaneet ja rakennuttamassa tulevat käyttäjäomistajat.

**PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI – YHTEENVETO VASTAUKSISTA**

<b>Kiinteistö- ja rakennusalan syöksy taittuu</b>	<b>12</b>
<b>Kiinteistöala potee edelleen työvoimapulaa</b>	<b>14</b>
<b>Suunnittelusektori pitää kiinni työntekijöistään</b>	<b>16</b>
<b>Rakennustyömaiden työvoimapula historiaa</b>	<b>18</b>
<b>Tuotemarkkinoilla asiakkaan ehdoilla</b>	<b>20</b>

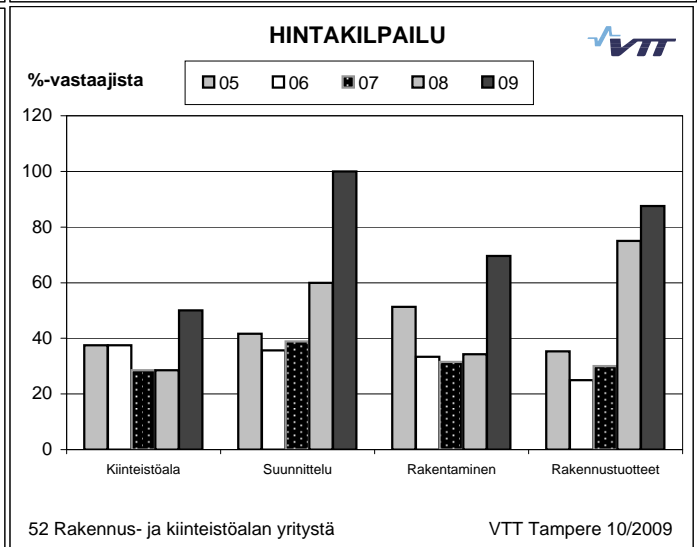
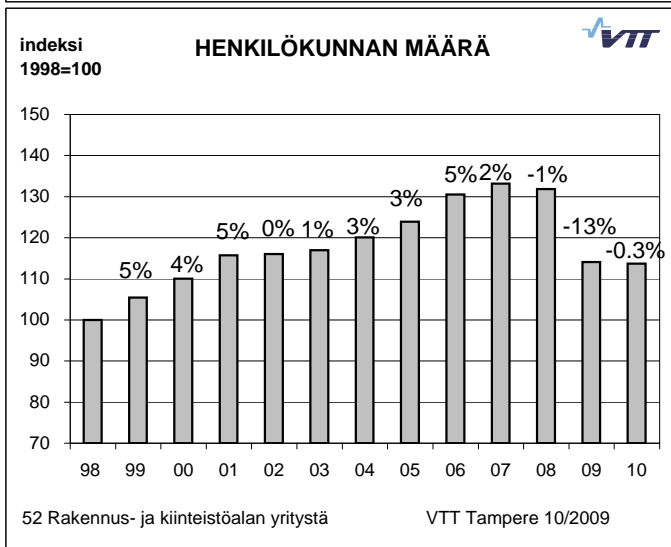
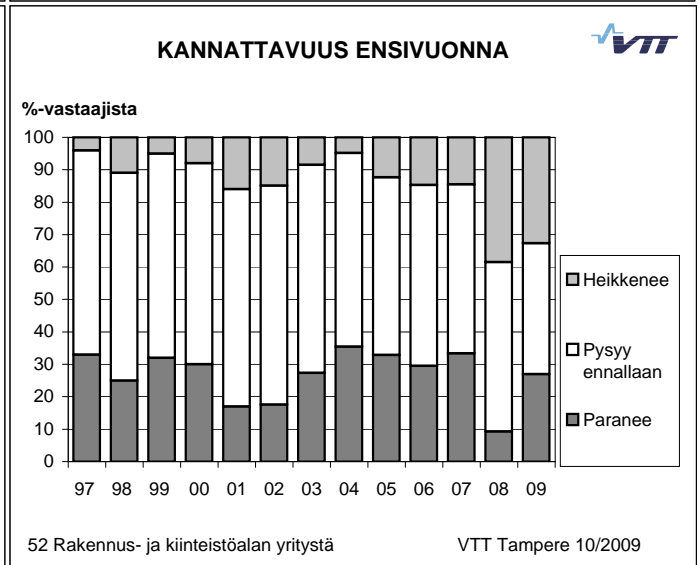
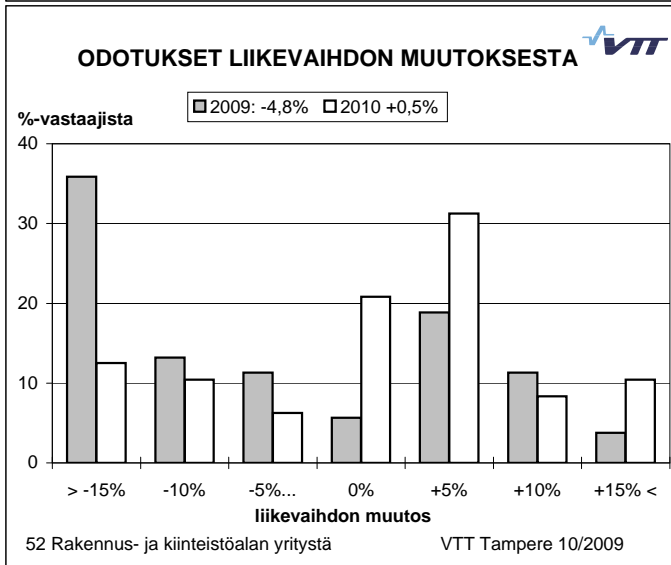
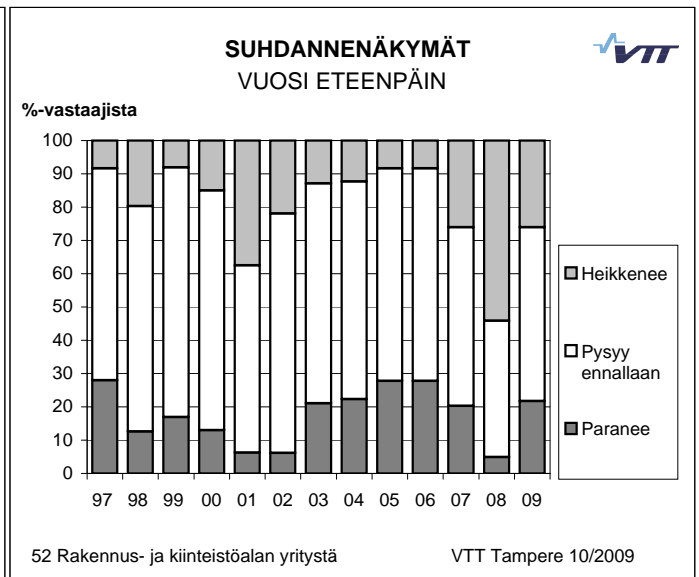
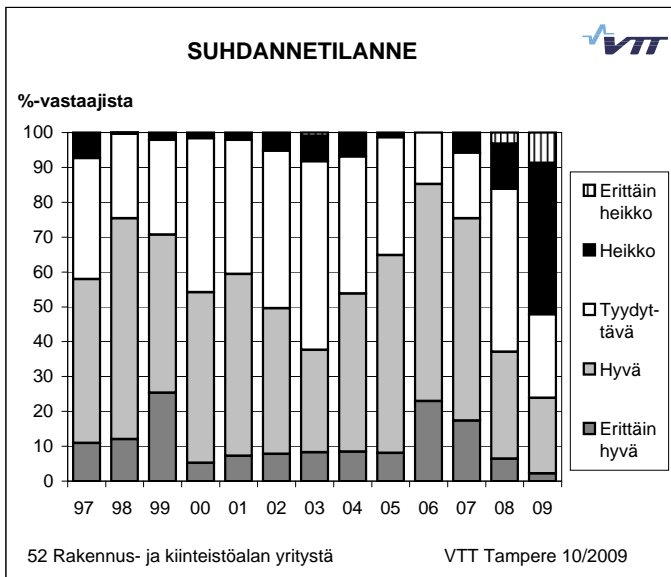
## Kiinteistö- ja rakennusalan syösky taittuu

- Finanssikriisi on konkretisoitunut reaalityaloudessa investointien lamaanumisena. Pitkään jatkunut nousukausi päättyi myös Pirkanmaan kiinteistö- ja rakennusalalla vuonna 2008.
- Tuoreen suhdannekyselyn mukaan 2007 alkanut suhdannetilanteen heikkeneminen on jatkunut kuluvana vuonna. 50 prosenttia vastaajista toteaa suhdannetilanteen heikoksi tai erittäin heikoksi. 10 prosenttia vastaajista pitää nykyistä suhdannetilannetta jopa erittäin heikkona. Suhdannetilanne on vähiten heikko kiinteistöalalla ja suunnittelussa. Huonoin se on rakennustuoteteollisuudessa ja rakennustarvikekaupassa.
- Ensi vuonna suhdannetilanteen ennakoitaan kuitenkin tasaantuvan saavuttamalleen matalalle tasolle. Paranemista odottavien määrä on enää vain lievästi pienempi kuin tilanteen heikkenemistä ennakoivien määrä\*). Saldoluku suhdannenäkymille on -4. Kiinteistöpuoli ja rakennusteollisuus jopa odottavat suhdannetilanteen paranevan ensi vuonna.
- Yritysten liikevaihto laskee tänä vuonna edellisen vuoden tasosta, Vähennemistä arvioidaan olevan keskimäärin -4,8 prosenttia. Ensi vuonna liikevaihdon ennakoitaan kääntyvän lievään nousuun. Ensi vuodelle ennuste on koko toimialalla +0,5 prosenttia.
- Toiminnan kannattavuus oli kolmanneksella vastaajista (33 prosenttia) heikko tai erittäin heikko Hyvästä tai erittäin hyvästä kannattavuuttaan piti 21 prosenttia. Kannattavuuden ennakoitaan jatkavan ensi vuonna laskua. Saldoluku on -4.
- Henkilökunnan määrä väheni vuonna 2009 selvästi, 13 prosenttia, joka on viime syksynä ennakoitua enemmän. Vain suunnittelualan työllisyys kasvoi hieman, mutta rakentamisen sekä rakennustuoteteollisuuden ja -kaupan aloilla oli laskua paljon. Vuonna 2010 koko alalla henkilöstön määrän ennakoitaan pysyvän tämän vuoden tasolla.
- Suhdannetilanne näkyi myös hintatason muutoksena. Vastaajayritysten keskimääräinen hintataso on viime vuodesta laskenut lähes 6 prosenttia. Ensi vuodelle ennakoitaan hintatason pysyvän tämän vuoden tasolla.
- Kyselyyn vastasi kaikkiaan 52 Pirkanmaan kiinteistö- ja rakennusalan yritystä tai toimipaikkaa. Suunnittelusektorin yrityksiä vastasi 13, rakentajia 23, kiinteistöalalta 8 sekä alueen rakennustuotetoimittajia 8 kappaletta. Vastaajien yhteenlaskettu liikevaihto vuonna 2008 oli 0,9 mrd. euroa ja heidän palveluksessaan on 3700 työntekijää.

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



# RAKENNUS- JA KIINTEISTÖALA

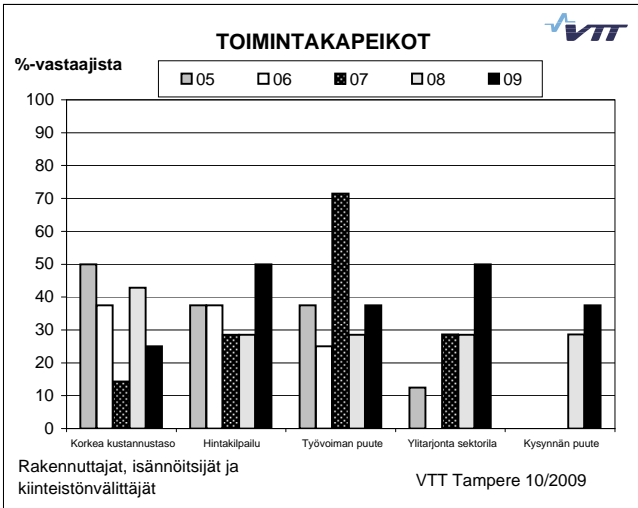
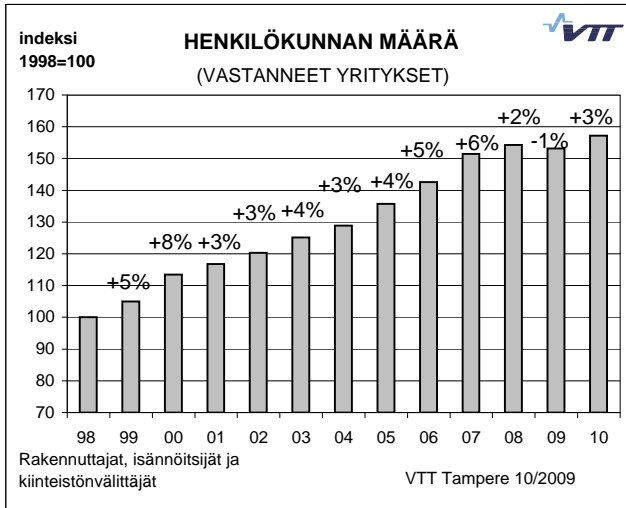
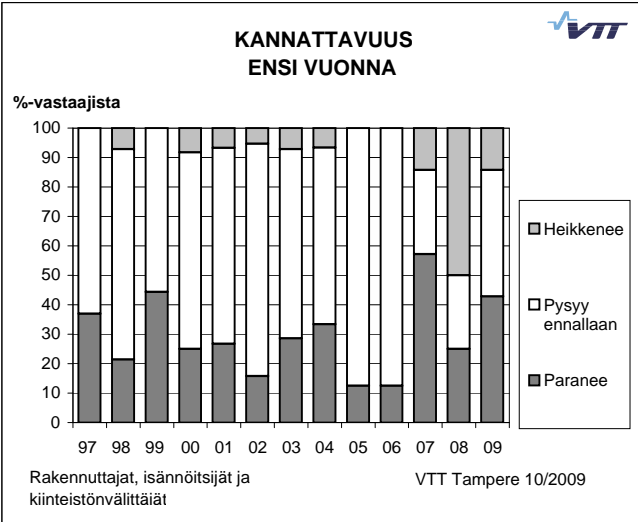
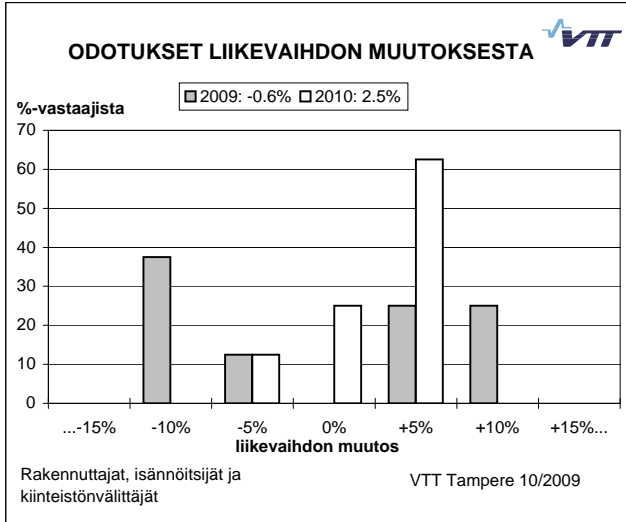
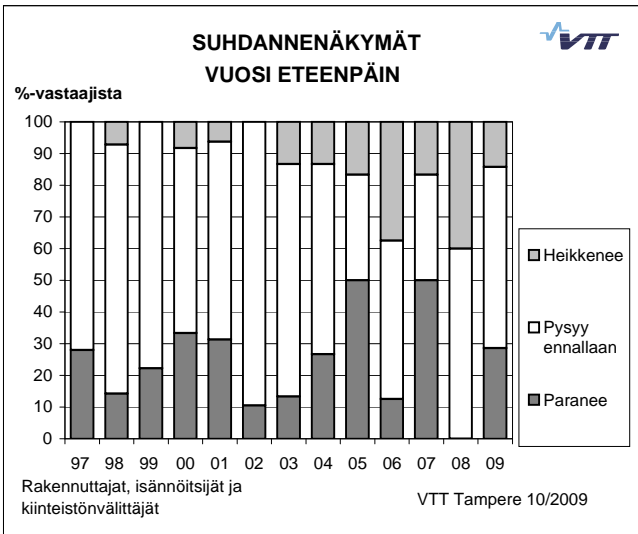
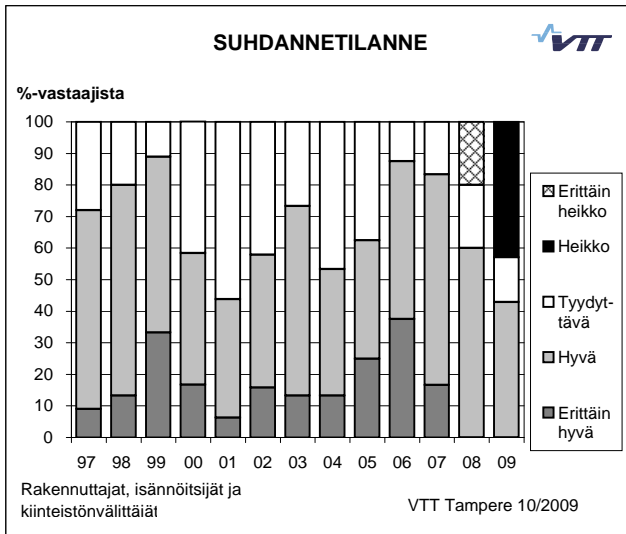


## Kiinteistöala potee edelleen työvoimapulaa

- Nykyinen suhdannetilanne koetaan aikaisempaa heikommaksi myös kiinteistöalalla, vaikka sillä kysyntä pysyykin vakaana. Tällä hetkellä yli puolet vastaajista kokee suhdannetilanteen vain tyydyttäväksi tai huonoksi. Suhdannenäkymien ennakoitaan kuitenkin jo ensi vuonna kääntyvän kohti parempaa. Saldoluku\* on ensi vuodelle +14.
- Liikevaihto tulee tänä vuonna laskemaan n. puoli prosenttia, kuten jo viime syksynä ennustettiin. Vuonna 2010 liikevaihdon odotetaan kyselyn mukaan jälleen kääntymään kasvuun (+2,5 %) tämän vuoden tasosta.
- Nykyistä kannattavuutta pitää hyvänä tai erittäin hyvänä kolmannes vastaajista. Tilanne on heikentynyt viime vuodesta. Vuonna 2010 kannattavuuden odotetaan kuitenkin kääntyvän takaisin nousuun. Kannattavuuden saldoluku vuodelle 2010 on +29.
- Henkilöstömäärä on tänä vuonna laskenut ensimmäisen kerran barometrin historiassa. Vähennys on kuitenkin ollut maltillista (-1 %). Vuonna 2010 odotetaan jälleen kasvua.
- Huono suhdannetilanne näkyy myös vastaajayritysten investoinneissa. Investoinnit vähentyvät tänä vuonna selvästi ja pysyvät ensi vuonna tämän vuoden tasolla.
- Kuluvana vuonna hintojen ilmoitettiin laskeneen viime vuodesta kolmella prosentilla, jota ei vielä viime syksynä osattu ennakoita. Ensi vuonna hintatason odotetaan kääntyvän maltilliseen (+2 %) kasvuun.
- Toimintakapeikoista suurimmiksi nousivat tänä vuonna hintakilpailu ja ylitarjonta sektorilla, jotka vaivaavat puolia vastaajayrityksistä. Muita häiritseviä tekijöitä ovat kysynnän puute, työvoiman puute ja korkea kustannustaso
- Suhdannekyselyyn vastasi yhteensä 8 kiinteistöalan yritystä. Vastanneissa yrityksissä työskentelee tänä vuonna 420 työntekijää. Vastanneiden yritysten yhteenlaskettu liikevaihto on 95 milj. euroa.

\* [paranemista ja heikkenemistä ennakoivien vastaajien osuuksien erotus]

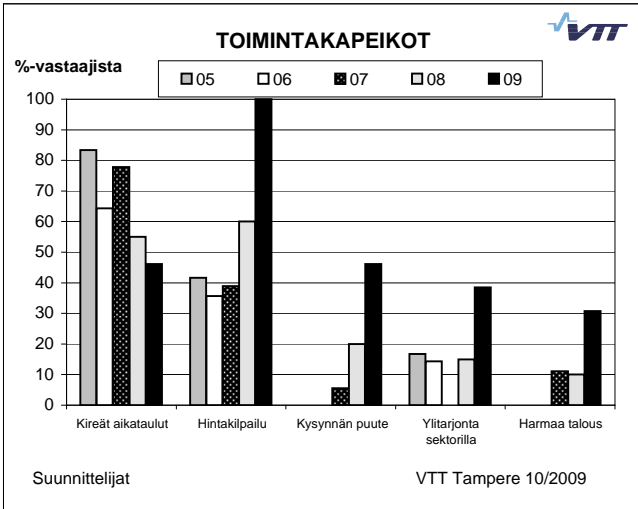
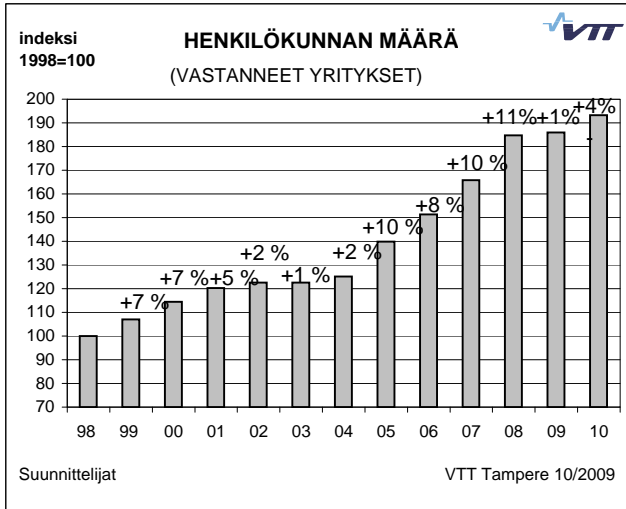
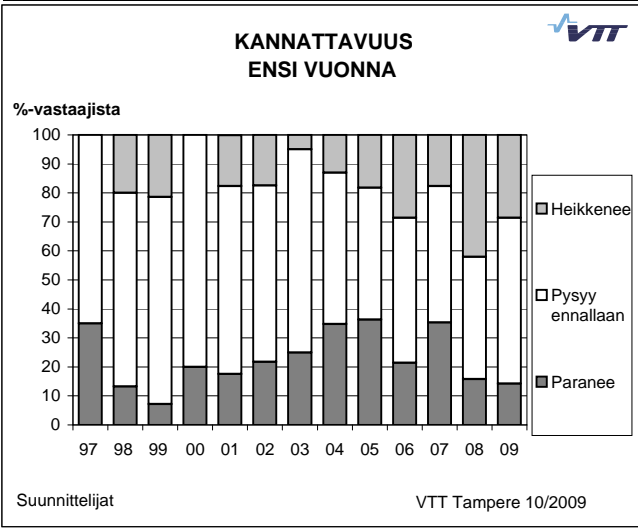
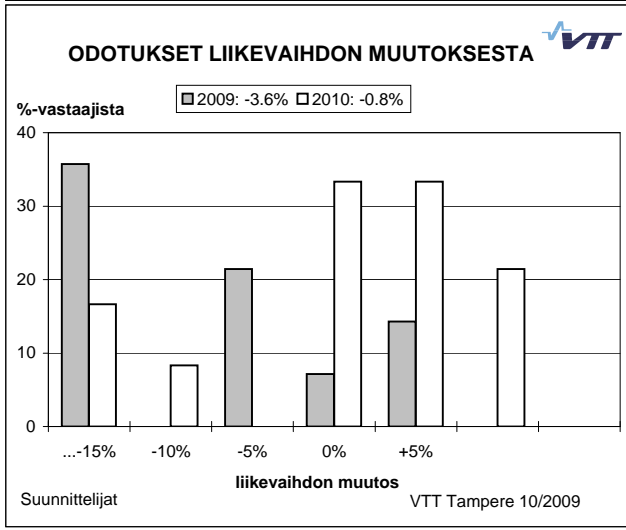
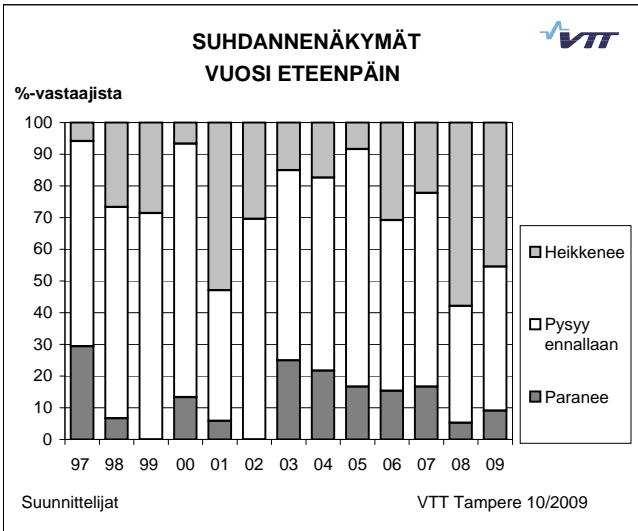
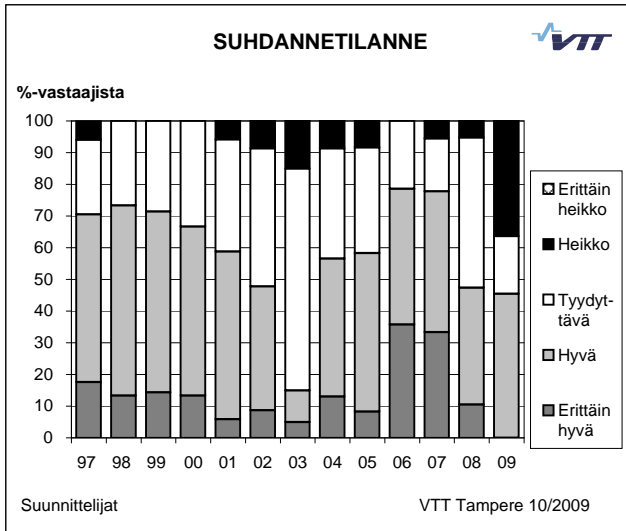
# KIINTEISTÖALA



## Suunnittelusektori pitää kiinni työntekijöistään

- Suunnittelusektorilla suhdannetilannetta pitää edelleen hyvänä puolet vastaajista. Tilanne on kuitenkin heikentynyt huippuvuosista ja nyt lähes 40 % vastaajista pitää tilannetta huonona.
- Suhdannetilanteen odotetaan jatkavan heikkenemistä vuonna 2010. Tilanteen paranemista ennakoiti 9 prosenttia ja heikkenemistä 46 prosenttia. Saldoluku on näin ollen -37.
- Suunnittelun laskutus vähenee kuluvana vuonna vastaajayrityksissä keskimäärin 3,6 prosenttia. Vuonna 2010 laskutuksen arvioidaan jatkavan laskua, mutta tätä vuotta vähemmän (-1 prosenttia).
- Suunnittelijoiden kannattavuus on heikentynyt viime vuoden tasosta. Tänä vuonna 43 prosenttia piti kannattavuuttaan hyvänä, 29 prosenttia tyydyttävänä ja 29 prosenttia huonona. Vuonna 2010 kannattavuuden arvioidaan jatkavan heikkenemistä; saldoluku oli -14.
- Henkilöstön määrä jatkoi myös tänä vuonna kasvua ainoana rakennusalan sektorina. Kasvua vuodelle 2009 tulee kuitenkin vain +1 prosenttia. Vuonna 2010 henkilöstön määrä arvioidaan jälleen kasvavan hieman ripeämmin arviolta 4 prosentin vuosivauhdilla.
- Hintatason arvioidaan vähenevän vuonna 2009 noin yhden prosentin. Ensi vuoden hintatason odotetaan pysyvän lähes ennallaan.
- Suunnittelualan kapasiteetin käyttöaste pysyi hyvällä tasolla. Vastaajilla se oli nyt keskimäärin 92 prosenttia. Sen ennakoitaan ensi vuonna pysyvän ennallaan laskevan hieman.
- Vuoden 2009 merkittävimpana toimintakapeikkona on hintakilpailu. Sen mainitsivat kaikki vastaajat. Myös kireät aikataulut, ylitarjonta sektorilla ja kysynnän puute aiheuttavat häiriötä. Harmaa talous nousi ensimmäistä kertaa merkittäväksi ongelmaksi.
- Suunnittelijakyselyyn vastasi 13 yritystä tai toimipaikkaa. Yritysten yhteenlaskettu laskutus oli viime vuodelta noin 33 milj. euroa ja yritysten palveluksessa oli 450 työntekijää.

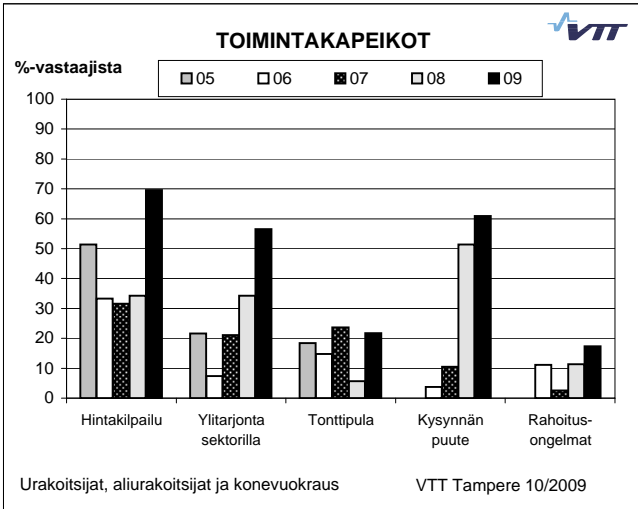
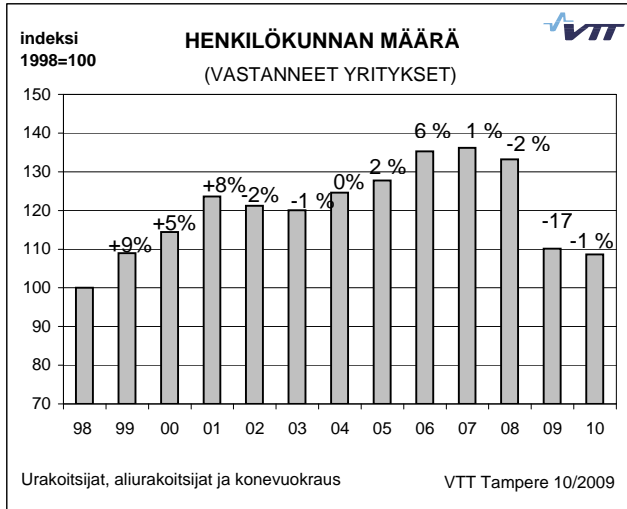
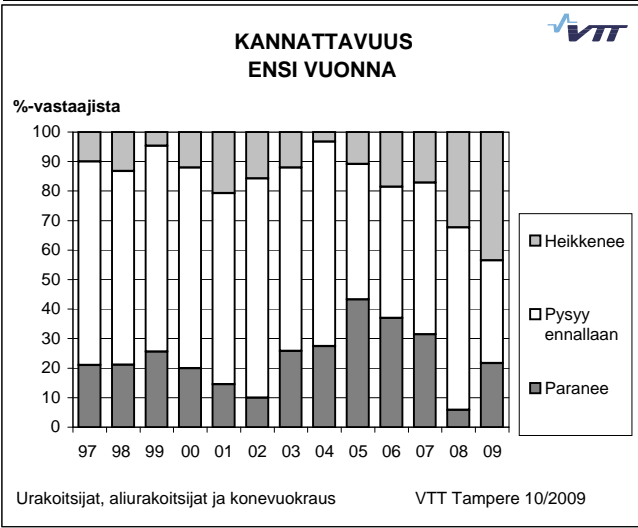
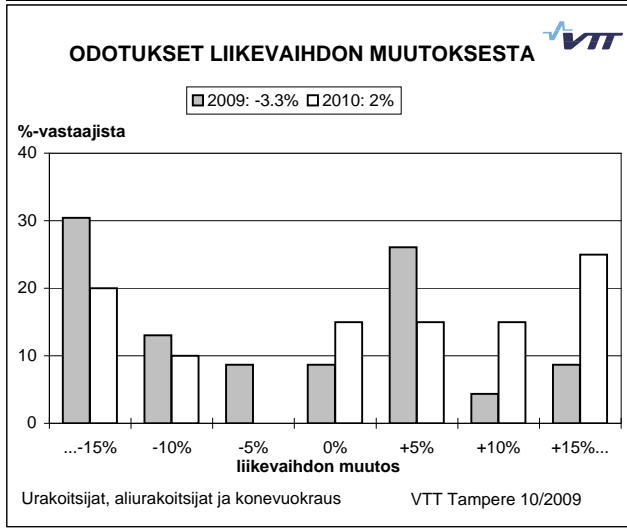
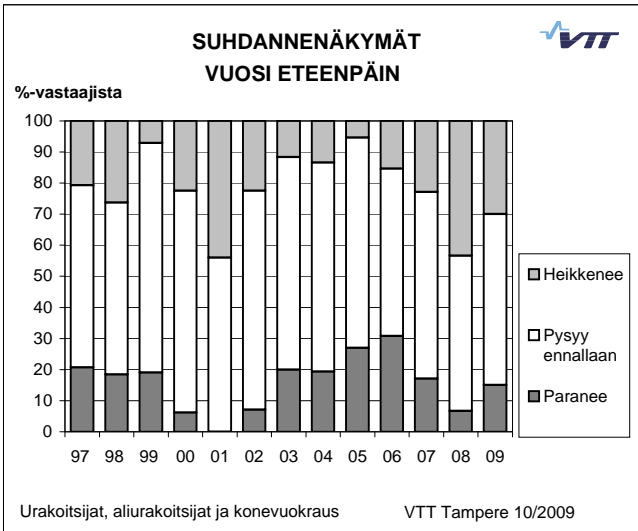
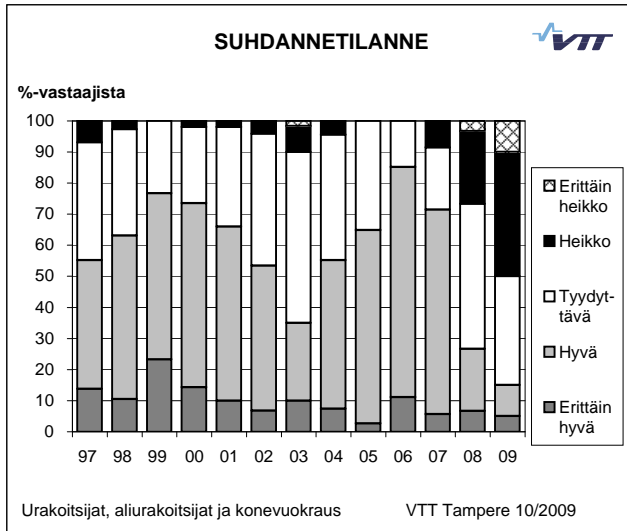
# SUUNNITTELU



## Rakennustyömaiden työvoimapula historiaa

- Urakoitsijoiden suhdannetilanne jatkoi kuluvan vuoden aikana heikkenemistään. Puolet vastaajista pitää nykyistä tilannetta heikkona tai erittäin heikkona. Hyvänä tai erittäin hyvänä tilanteen kokee enää 15 prosenttia vastaajista. Ensi vuonna ei tilanteen vielä odoteta kääntyvän parempaan, mutta ei suuresti enää heikkenevään. Saldoluku on nyt -15.
- Yritysten laskutus vähenee tänä vuonna keskimäärin -3,3 %. Vuonna 2010 laskutuksen ennakoidaan kuitenkin jo kasvavan (+2 prosenttia).
- Urakoitsijoiden kannattavuus laski vuonna 2009 edellisen vuoden tasosta. Kannattavuus oli huono tai enintään tyydyttävä yli puolella vastaajista. Huonona nykyistä kannattavuuttaan piti 32 prosenttia vastaajista.
- Yritysten arvioivat kannattavuuden jatkavan heikkenemistä vuonna 2010. Kannattavuuden kehitystä arvioiva saldoluku on nyt -22.
- Vuonna 2009 investoinnit vähenivät 50 prosentissa vastaajayrityksistä. 70 prosenttia vastaajista arvioi investointien pysyvän vuonna 2010 tämän vuoden tasolla. Vain 15 prosenttia vastaajista arvioi investointien kasvavan.
- Henkilökunnan määrä romahti vuonna 2009. Viime syksynä ennakoitun kuuden prosentin vähennyksen sijaan henkilöstö vähenee tänä vuonna -17 prosenttia. Ensi vuodelle odotetaan vähenemisen tasaantuvan. Ennakoitu muutos vuodelle 2010 on -1 prosenttia.
- Urakoitsijoiden panoshinnat laskivat kuluvana vuonna lähes 7 prosenttia. Se on enemmän kuin viime syksynä ennakoitiin ja myös enemmän kuin viralliset rakennuskustannusindeksit osoittavat. Ensi vuonna hintatason odotetaan laskevan 2 prosentin vauhtia.
- Huono suhdannetilanne näkyy alan toimintakapeikoissa. Tällä hetkellä toimintaa haittaavat erityisesti kysynnän puute, hintakilpailu ja ylitarjonta sektorilla. Myös tonttipula ja rahoitusongelmat haittaavat yritysten toimintaa.
- Kyselyyn vastasi 23 yritystä tai toimipaikkaa, joista 2 edusti konevuokrausta. Vastaajien yhteenlaskettu liikevaihto on lähes 500 milj. euroa. Vuonna 2009 yritykset työllistivät yhteensä 1200 työntekijää.

# RAKENTAMINEN

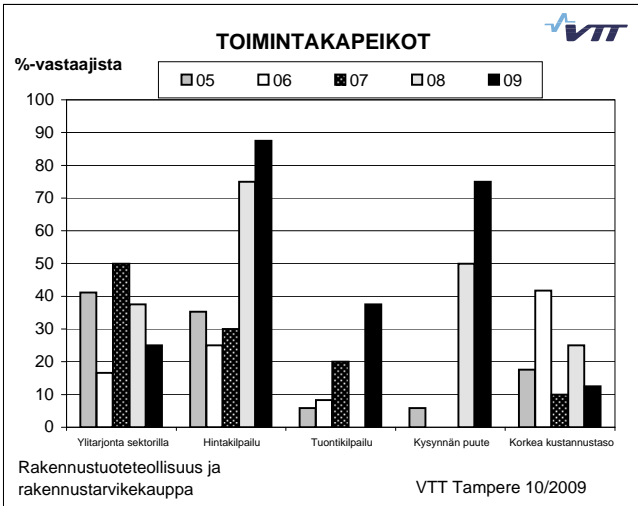
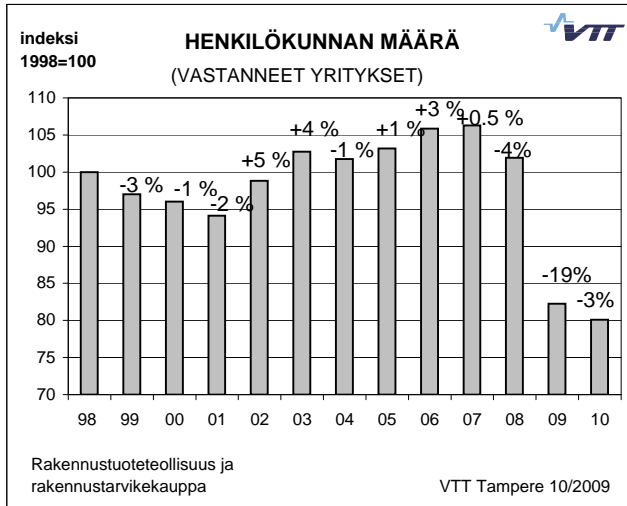
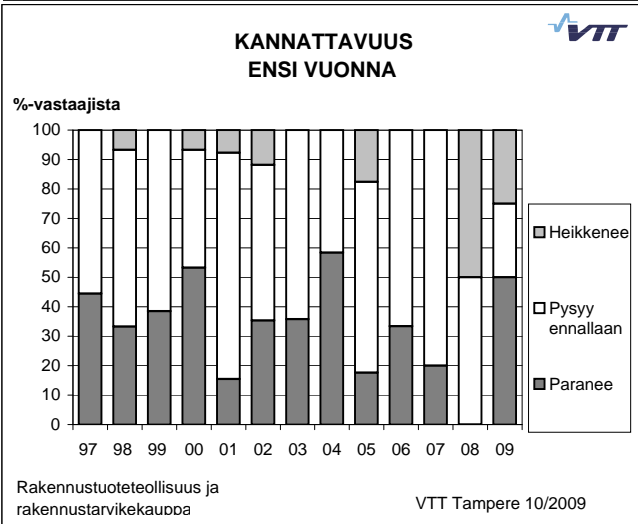
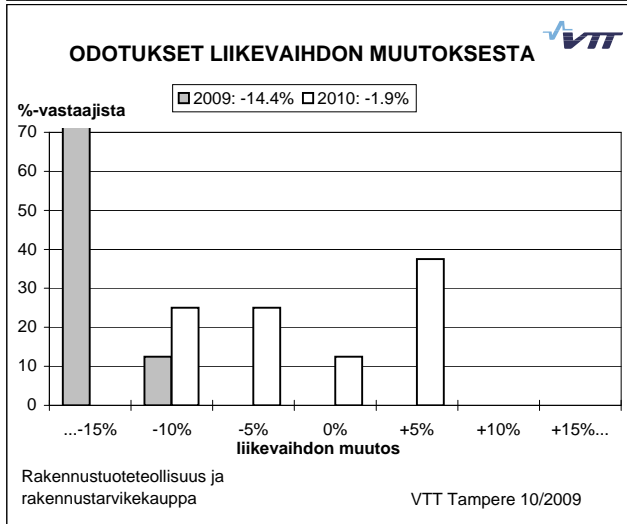
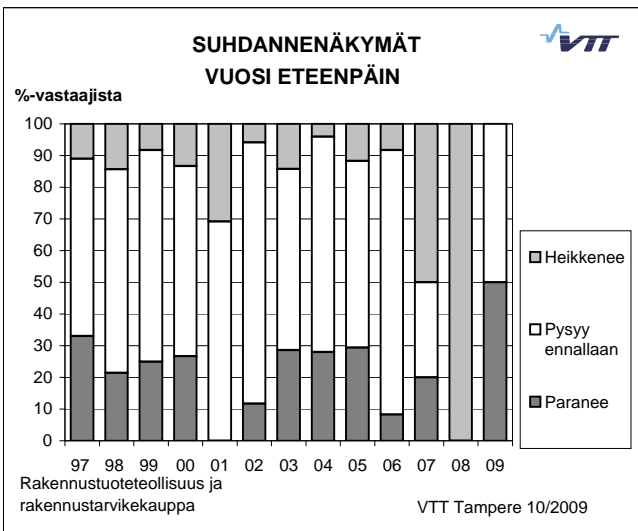
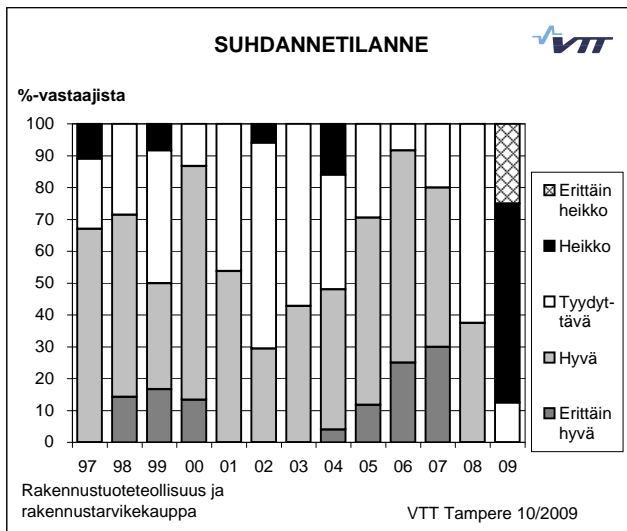


## Tuotemarkkinoilla asiakkaan ehdoilla

- Rakennustuotteiden osalla suhdannetilanne kääntyi kahdessa vuodessa erittäin hyvästä heikkoon. Heikkeneminen on jatkunut tänä vuonna viime syksynä ennakoidun mukaisesti. Tällä hetkellä kukaan vastaajista ei pidä tilannetta hyvänä saati erittäin hyvänä. 90 prosenttia vastaajista pitää tilannetta heikkona tai erittäin heikkona. Ensi vuonna on odotettavissa käänne parempaan ja suhdanne tilanne tulee paranemaan. Saldoluku on +50.
- Vuonna 2009 vastanneiden rakennustuoteyritysten laskutus vähenee edellisvuoden tasosta lähes 15 prosenttia. Vastanneista yrityksistä kenenkään laskutus ei kasva tänä vuonna. Ensi vuodelle yritykset odottavat laskutuksen yhä pienenevän n. 2 % vauhdilla.
- Yritysten nykyinen kannattavuus on laskenut. 75 prosenttia vastaajista pitää nykyistä tilannetta korkeintaan tyydyttävänä. Kannattavuuden odotetaan kuitenkin kääntyvän kasvuun vuonna 2010. Saldoluku on nyt +25.
- Vuonna 2009 työllisyystilanne rakennustuoteteollisuudessa ja -kaupassa jatkoi edellisenä vuonna alkanutta laskua. Vastaajayritysten työntekijämäärä laskee 19 prosenttia. Vuonna 2010 tulee myös olemaan vähennystä (-3%). Vähennystä on sekä teollisuuden että kaupan puolella. Kukaan vastaajista ei kertonut työvoiman lisäyksestä.
- Investoinnit laskivat tänä vuonna viime vuoden tasosta. Vain neljännes vastaajista kertoi viime vuotta isommista investoinneista, kun taas kaksi kolmasosaa viime vuotta pienemmistä. Ensi vuonna investointien odotetaan pysyvän ennallaan tai yhä vähentyvän.
- Kapasiteetin käyttöaste yrityksissä oli keskimäärin 78 prosenttia, joka on kyselyn normaalitasoa alempana. Käyttöaste tulee laskemaan yhä tänä vuonna mutta ensi vuonna sen odotetaan tasaantuvan tämän vuoden tasolle.
- Hintataso romahti tänä vuonna. Hintojen ilmoitetaan laskeneen lähes 13 prosenttia, joka ylittää selvästi viime syksynä ennakoidun. Ensi vuonna laskun ennakoidaan loppuvan ja hintatason kääntyvän lievään 1- 2 prosentin kasvuun.
- Suurimpana toimintakapeikkona syksyllä 2009 koettiin edelleen hintakilpailu. Myös kysynnän puute, ylitarjonta sektorilla ja tuontakilpailu aiheuttavat häiriötä alalla.
- Rakennustuoteteollisuuden suhdannekyselyyn vastasi 8 Pirkanmaan rakennustuoteteollisuuden yritystä tai toimipaikkaa. Vastaajista 6 oli teollisuusyrityksiä ja 2 rakennustarvikekauppaa. Yhteenlaskettu liikevaihto on 270 milj. euroa. Henkilöstöä vastaajayritysten palveluksessa vuonna 2009 oli 650.



# RAKENNUSTUOTTEET JA RAKENNUSTARVIKEKAUPPA



# Rakentaminen

TOL F (41 – 43): talonrakentaminen, maa- ja vesirakentaminen sekä erikoistunut rakennustoiminta



”Alamme kehittyminen riippuu Pirkanmaan vientiteollisuuden heräämisestä. Teollisuuden rakentamisinvestoinnit lähtevät liikkeelle vasta, kun vanha kapasiteetti on täysillä käytössä ja usko tulevaisuuteen niin suuri, että laajennuksia uskalletaan toteuttaa”, arvioi Rakennustoimisto Palmberg Oy:n toimitusjohtaja Jukka Terhonen.

”Kaupan hankkeet työllistävät juuri nyt ja matkailuhankkeet ovat varmasti pian nousussa, mutta toimistorakentaminen on vielä pitkään hiljaista. Asuntorakentaminen on vähäistä, mikä on huono asia Pirkanmaan kannalta. Pirkanmaa kasvaa ja väkiluku lisääntyy tänäkin vuonna melkoisesti, joten syntyvää asuntopulaa kiritään kiinni vuoden parin päästä alkavalla rakentamisbuumilla, mikä nostaa kustannuksia ja hintoja. Kuntien raskaat rakenteet ja isot kustannukset ovat uhka rakentajille: kun rahat menevät käyttömeneihin, järkeviin investointeihin ja rakenteen parantamiseen ei liikene rahaa. Samalla vaarantuvat isot yhdyskuntarakenteen investoinnit”, Terhonen jatkaa.

Taantuma on hiljentänyt asuntomarkkinoita, investointeja ja luotonantoa, mikä on iskenyt kovasti myös rakentamisen toimialaan. Vaikka rakentamisen näkymät ovat heikentyneet Pirkanmaalla asuntomarkkinoiden ja rahoituksenannon hiivuttua, Pirkanmaan keskusseudun vetovoima ja väestön lisääntyminen tulevat kuitenkin pitämään rakentamisen merkittävänä toimialana maakunnassa.

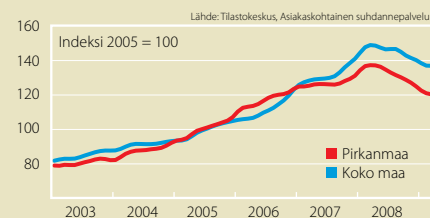
Liikevaihdon kasvu hidastui selvästi vuonna 2008, jolloin koko vuoden kasvuksi summautui lähes kuusi prosenttia. Vuoden 2009 ensimmäisellä neljänneksellä liikevaihto laski rivakasti, lähes 15 prosenttia vuodentakaisesta. Koko maassa rakentamisen liikevaihto kasvoi vielä reipasta 11 prosentin vauhtia. Pirkanmaan rakentamisen palkkasumma on kasvanut viime vuosina reippaasti. Vuonna 2008 kasvua kertyi vielä liki kahdeksan prosenttia ja koko maassa peräti 11 prosenttia. Keväällä 2009 kasvu jäi vähäiseksi ja koko maassa palkkasummakehitys kääntyi laskuun.

Rakentamisen painopiste on siirtynyt julkiseen rakentamiseen ja korjausrakentamiseen. Useat isot elvytysluonteiset kohteet käynnistyvät syksyn 2009 aikana, mikä hieman helpottaa alan työllisyyttä.

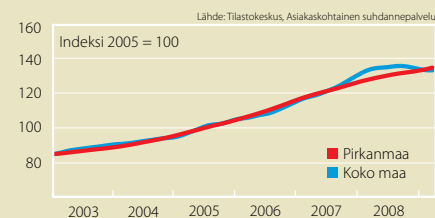
LIIVEVAIHTO 2008 arvio	2 283 M€
LIIVEVAIHDON MUUTOS	+ 5,8 %
TYÖLLISIÄ II/2009	17 000
TOIMIPAIKKOJA 2007	3 533



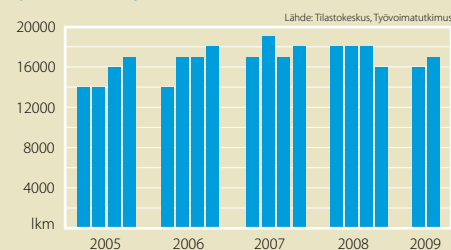
## Liikevaihdon trendikehitys



## Palkkasumman trendikehitys



## Työlliset vuosineljänneksittäin I/2005-II/2009



Raportin nimi Pirkanmaan rakennusbarometri 2009-2010	
Asiakkaan nimi, yhteyshenkilö ja yhteystiedot Pirkanmaanrakentajat PIRA	Asiakkaan viite
Projektin nimi Pira 09	Projektin numero/lyhytnimi 41269
Raportin laatija(t) Terttu Vainio, Liisa Jaakkonen, Pekka Pajakkala	Sivujen/liitesivujen lukumäärä 21
Avainsanat Pirkanmaa, rakentaminen, ennuste	Raportin numero VTT-R-08065-09
<p><b>Tiivistelmä</b></p> <p>Rakentamisen suhdannetilanne Pirkanmaalla on kaksijakoinen. Osa yrityksistä kuvaa suhdannetilannetta hyväksi ja toinen puoli heikoksi. Varsinkin toimitilojen uudistalonrakentaminen on ollut Pirkanmaalla niin vilkasta, että volyymin lasku oli väistämätön. Rakentamisen hiljentyminen on pakottanut yritykset vähentämään työvoimaansa. Erityisen paljon työvoimaa ovat vähentäneet urakoitsijat, rakennustuoteollisuus ja -kauppa.</p> <p>Pirkanmaalla rakentaminen keskittyy entistä enemmän Tampereelle, missä asuntotuotannon näkymät ovat muuta Pirkanmaata paremmat ja liikerakennushankkeita on edelleen vireillä ennätysmäärä. Hankkeiden aloitusaikataulu kuitenkin elää.</p> <p>Lokakuun puolivälin jälkeen tehdyssä barometrikyselyssä osa Pirkanmaan kiinteistö- ja rakennusalan yrityksistä näki jo laskusuhdanteen olevan taittumassa. Vastaajat näkevät ensi vuoden suhdannetilanteen jonkin verran tätä vuotta parempana. Viime syksynä huolestuneimmat rakennustuotteiden valmistajat ja rautakauppa ovat tänä syksynä kaikkein toiveikkaimpia suhdanteiden paranemisen suhteen. Yritykset ennakoivat tappiollisen liikevaihdon nousevan ensi vuonna voitolliseksi ja kannattavuuden paranevan. Työvoiman määrä tulee laskemaan ensi vuonna. Pirkanmaan rakennusbarometrin mukaan rakennuskustannusten nousuvauhti on hidastunut ja asuntojen myyntihinnat ovat kääntyneet laskuun. Pirkanmaan rakennusala ennakoi myös rakentamisen hintojen laskevan ensi vuonna.</p> <p>Ainakin toistaiseksi rakentamisessa on asiakkaan markkinat, sillä suuri osa yrityksistä raportoi kysynnän puutteesta ja hintakilpailusta.</p>	
Luottamuksellisuus	Julkinen
TAMPEREELLA 3.11.2009 Laatija	Hyväksyjä
Terttu Vainio, projektipäällikkö	Veijo Nykänen, asiakaspäällikkö
VTT:n yhteystiedot PL 1300, 33101 Tampere	
Jakelu (asiakkaat ja VTT) Pira 2009 päivään osallistujat, barometrikyselyyn vastanneet, Tekijät, arkisto	
<i>VTT:n nimen käyttäminen mainonnassa tai tämän raportin osittainen julkaiseminen on sallittu vain VTT:ltä saadun kirjallisen luvan perusteella.</i>	



Tampereen kaupunki, rakennusvalvonta  
Tampereen kaupunki, tilakeskus



**Tampereen Messut**

Tampere Trade Fairs



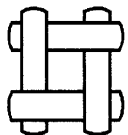
Talonrakennusteollisuus ry

**Rudus**

**NCC** 

**Sampo**

**Pankki**



PIRKANMAAN  
RAKENTAJAT