

2.11.2021



## PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2021–2022

Marraskuu 2021

Forecon Oy



päivämäärä: 2.11.2021

tekijät: Markku Riihimäki ja Liisa Jaakkonen

**PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2021–2022**

- Tekijä** Forecon Oy  
Hermiankatu 6–8 G, 33720 Tampere  
Puh. 040 704 1187
- Painopaikka** Tampere, lokakuu 2021
- Kannen kuva** Tampereen keskustan työmaita kesällä 2020. Kuva Janne Puustelli.

## PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI 2021–2022

ALKUSANAT	5
RAKENTAMINEN SUOMESSA – SUHDANNE VAHVISTUNUT	6
Taloukasvu vahvaa tänä ja ensi vuonna	6
Rakentamisen aloitukset uudelleen kasvuun – teollisuudessa suuria hankkeita	7
MAAKUNNAN RAKENTAMINEN VILKASTA	8
Maakunta – Pirkanmaan elinkeinoelämässä voimakasta elpymistä	8
Rakentamisen kasvu hurjaa juuri nyt	9
Uudistalonrakentamisen aloitusten määrä korkealla, laskee ensi vuonna selvästi	10
Asuntojen kauppa hyvin vilkasta	12
Hurja kustannusten nousu tänä vuonna – hinnat jäänee aiempaa korkeammalle	13
Suhdannotilanne edelleen erittäin vahva – odotukset painuneet negatiivisiksi	14
PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI – YHTEENVETO VASTAUKSISTA	15
LIITE: PIRKANMAAN TALOUS 2021 / RAKENTAMINEN	26



Tampereen kaupunki, rakennusvalvonta  
Tampereen kaupunki, tilakeskus



**Rakennusteollisuus**  
TALONRAKENNUSTEOLLISUUS



**Rudus**  
A CRH COMPANY



**tredu**  
TAMPEREEN SEUDUN AMMATTIOPISTO

## ALKUSANAT

Pirkanmaan rakennusbarometri 2021–2022 on 24. katsaus maakunnan rakennus- ja kiinteistöalan suhdannenäkymiin. Raportin tekemisen ovat rahoittaneet NCC, Rudus, Talonrakennusteollisuus ry, Tampereen Messut, Tampereen kaupunki, Tredu ja Pirkanmaan rakentajat PIRA ry.

Pirkanmaan rakennusbarometri 2021–2022 -raportti on tehty Forecon Oy:ssa Tampereella lokakuussa 2021. Raportin ovat laatineet Markku Riihimäki, Liisa Jaakkonen (barometri) sekä Pekka Tienhaara (ennuste). Infrarakentamisen ennuste on tehty yhteistyössä Eero Nippalan kanssa.

Alueen rakennusmarkkinoiden suhdannebarometrin tulokset perustuvat Tampereen ja sen ympäristökuntien yrityksille lokakuussa 2021 tehtyyn kyselyyn sekä rakentamisen ennusteet Foreconin asiantuntijoiden analyysihin ja ennustemalleihin.

Barometrikyselyyn vastasi 35 yritystä, joiden palveluksessa on noin 3 000 henkilöä. Yritykset edustivat rahoittajia, rakennuttajia, suunnittelijoita, rakennusurakoitsijoita, 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 2021

Markku Riihimäki  
Johtava asiantuntija

## RAKENTAMINEN SUOMESSA – SUHDANNE VAHVISTUNUT

### Taloukasvu vahvaa tänä ja ensi vuonna

Maailmantaloudelle on ennakoitu vahvaa kehitystä vuosina 2021 ja 2022, mikä merkitsee ulkomaankaupasta elävälle Suomelle hyvää kehitysjaksoa näinä vuosina. Kesän 2021 aikana Suomen taloustilanne ja näkymät ovat parantuneet selvästi. Talousnäkyviä on tukenut koronatilanteen helpottuminen.

Vuonna 2020 Suomen BKT supistui 2.8 %. Erityisesti supistui yksityinen kulutus ja palveluiden vienti. Talouden pudotus oli ennakoitua pienempi.

Suomen BKT:n ennakoidaan kasvavan vuonna 2021 noin 3,5 %. Kasvun vetureina ovat yksityinen kulutus ja vienti. Myös rakentaminen tukee kasvua. Lähes kaikki ennustelaitokset ovat nostaneet ennusteitaan kesän 2021 jälkeen. Hyvän kasvun ennakoidaan jatkuvan vuonna 2022. Ennusteet ovat lähes samaa luokkaa kuin vuodelle 2021.

Voimakas finanssi- ja rahapoliittinen elvytys on tukenut työllisyyttä ja teollisuutta monissa maissa. Kulutustuotteiden vahva kysyntä on myös tukenut teollisuutta. Teollisuus on elpynyt nopeasti ja tänä vuonna myös palvelusektorin luottamus on palannut hyvälle tasolle. Teollisuuden toipumisen myötä investoinneille odotetaan selvää kasvua myös vuonna 2022. Investointihalukkuus on suurta.

Syksyllä kaikki tärkeimmät luottamusindikaattorit ovat nousseet takaisin ennen koronaa vallinneelle tasolle, monet ovat korkeammalla kuin kertaakaan aiemmin 2000-luvulla.

Suomessa kuluttajien luottamus omaan talouteen on pysynyt korkealla koko ajan koronasta huolimatta. Kuluttajien luottamus Suomen talouteen on myös noussut hyvälle tasolle. Kuluttajien hyvä luottamus tulevaisuuteen on nostanut asunnon ostoaikomukset ennätystasolle. Myös luottamus työpaikan säilymiseen sekä lainanottoaikomukset ovat korkealla.

Rakentamisen luottamus heikkeni huomattavasti covid-19 tartuntojen alettua ja pysyi matalalla vuoden 2021 alkuun. Luottamus alkoi parantua myöhemmin kuin muissa pääelinkeinoissa ja on lähes saavuttanut muiden tason syyskuussa 2021.

Myös Barometrin vastaajat pitävät rakentamisen suhdannetilannetta varsin hyvänä. Vain hieman heikompina kuin huippuvuosina 2016–19. Myös suhdanneodotukset ensi vuodelle ovat positiiviset. Rakentamisessa on liikevaihdon kasvuodotuksia tälle ja ensi vuodelle. Myös henkilöstön määrän uskotaan kasvavan, erityisesti ensi vuonna.

## Rakentamisen aloitukset uudelleen kasvuun – teollisuudessa suuria hankkeita

Vuonna 2020 Suomen rakentamisen kokonaisvolyymi kasvoi noin 1,3 %. Tänä vuonna rakentamisen kasvu kiihtyy ja päättyy noin +3 % kasvuun. Uudistalonrakentaminen kasvaa 4 prosenttia – asuntorakentaminen peräti 17 %. Ensi vuonna rakentamisen kasvu jatkuu noin 1...2 prosentissa. Asuntojen uudisrakentamisen kääntyy kuitenkin laskuun.

**Asuinrakentaminen** on kääntynyt voimakkaaseen kasvuun ja tuotanto on vahvaa. Viimeisen 12 kk aikana on ollut huomattavan isoja aloituskuukausia. Suurimmat piikit olivat vuosi sitten syksyllä ja tänä kesänä. Aloitukset kääntyvät laskuun syksyllä, mutta koko vuoden aloitusmäärä on hurjan iso. Kasvu on ollut kovinta pääkaupunkiseudulla sekä Tampereella ja Turussa. Tampereella määrä on noussut hyvin korkealle. Asuntoaloitusten määrä päättynee noin 43 000 asuntoon tänä vuonna (39 800 as. v. 2020). Myös ensi vuosi tulee olemaan hyvä. Aloitusten käänne normaalimpiin lukemiin lykkääntyy.

Sijoittajien kysyntä palasi koronan jälkeen ja myös uusia sijoittajia on tullut markkinoille. Kuluttajakauppa on pirteää. Vilkkaus jatkuu, mutta kovin kasvuvaihe on jo takana. Uusien asuntojen tarjontaa on paljon. Erityisesti vuokra-asuntotarjonta on kasvanut ja ylittää kysynnän pääkaupunkiseudulla. Tampereella tilanne on säilynyt hyvänä.

**Toimitilarakentamisen** aloitusmäärä on ollut hyvä vuodesta 2016 lähtien. Aloitusmäärä nousi suureksi talvella 2019/20 vilkkaan teollisuus- ja julkisen rakentamisen takia. Aloitusten huippu ajoittui huhtikuulle 2020, koronan akuuttiin vaiheeseen, jonka jälkeen aloitukset kääntyivät laskuun. Aloitusten lasku on jatkunut syksyyn 2021 saakka. Koronan vaikutus aloitusten laskuun oli vähäinen, olisivat laskeneet muutenkin. Talouden ja teollisuuden hyvä tilanne kääntää toimitilarakentamisen uudelleen kasvuun. Aloitukset kasvavat loppuvuodesta ja hyvä aloitustahti jatkuu vahvana ensi syksyyn saakka.

**Korjausrakentamisen** kasvu piristyy. Koronakriisistä huolimatta korjausrakentaminen pysyi plussalla viime vuonna ja korjaaminen kasvoi noin 0,7 %. Kuluttajakorjaaminen kasvoi, ammattimainen korjaaminen hieman supistui. Tänä vuonna korjaaminen kasvaa edelleen. DIY on alkanut hiipua, mutta ammattimainen elpyy. Sama jatkuu ensi vuonna.

Ammattimaisen korjaamisen laskusta huolimatta talotekniikkakorjauksia on ollut erittäin hyvin, mutta toisaalta esim. julkisivukorjauksia erittäin vähän. Korjaaminen väheni Tampereella vuosina 2017–18 ja korjaamisella meni koko maata heikommin. Korjaaminen näkymä Tampereella on vahvistunut ja kasvaa nyt koko maata enemmän.

**Infrarakentaminen** alavireisyys jatkuu ja määrä laskee tänä vuonna, -2 %. Uusia hankkeita alkaa vain vähän. Pienestä laskusta huolimatta maa- ja vesirakentaminen on vilkasta ja investointien taso ihan hyvä. Tampereella maa- ja vesirakentamisessa menee koko maata selvästi paremmin, suurhankkeiden takia.

## MAAKUNNAN RAKENTAMINEN VILKASTA

Maakunta – Pirkanmaan elinkeinoelämässä voimakasta elpymistä

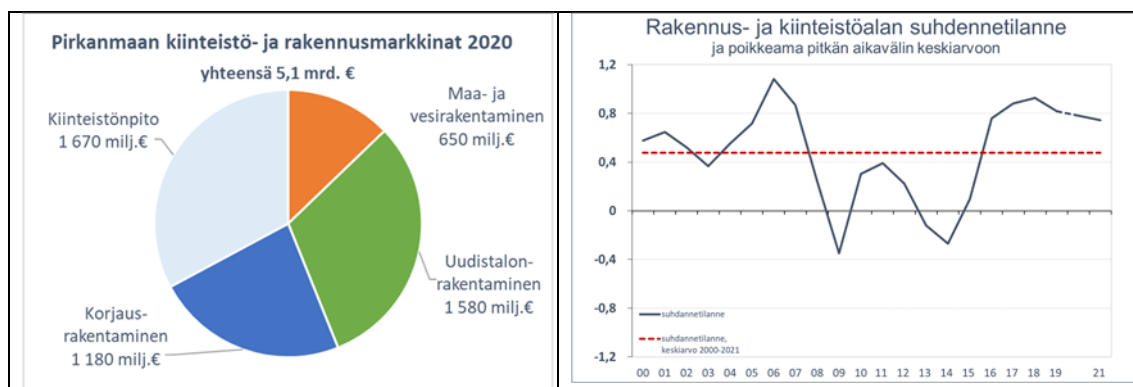
Työ- ja elinkeinoministeriön lokakuussa julkaiseman Alueelliset kehitysnäkymät raportin mukaan elinkeinoelämän tilanne on kohentunut tämän vuoden aikana huomattavasti Pirkanmaalla. Pirkanmaan yritysten liikevaihto supistui vain 0,4 % vuonna 2020. Matkailu- ja ravintola-alalle vuosi oli kuitenkin erittäin vaikea. Elpymistä on kuitenkin ollut, kesällä 2021 matkailu- ja majoitusala teki Tampereella ennätyksen. Vienti supistui 1,4 %, mutta viennin taso on hyvä. Pirkanmaalla menestyvät useat toimialat. Pirkanmaan liikevaihdosta teollisuuden osuus on 34 %, kaupan alojen 27 %, palveluiden 15 % ja rakentamisen 10 %. Mikroyritysten vaikutus liikevaihtoon ja bkt-kertymään on iso, yli 20 %. Alueen vahvuudet ovat entisellään. Pirkanmaan sijainti valtakunnan keskiössä, ja varsinkin Tampere on vuodesta toiseen suosituimpien asuinkuntien joukossa.

Työllisyyden kasvu on jatkunut Suomessa ja työttömien määrä on laskenut ripeästi. Pirkanmaalla työllisyys on kääntynyt kasvuun ja työttömien määrä vähentynyt maakunnista eniten. Myös avointen työpaikkojen määrä on kasvanut paljon. Yritykset rekrytoivat aktiivisesti tällä hetkellä. Työttömien määrä on laskenut koronaa edeltävälle tasolle.

Suomen teollisuuden tuotanto on kasvanut lähes 3 % alkuvuonna. Tampereen kauppakamarin mukaan Pirkanmaalla kasvu on ollut myös noin 7 %.

EK:n Suidannebarometrin mukaan Pirkanmaan yritysten suhdannetilanne kohentui talouden avaamisen myötä syksyllä 2021. Lähikuukausien suhdannenäkymät ovat positiiviset ja vahvistuneet edelleen. Pirkanmaalaisten yritysten suhdannearviot ovat lähellä koko maan keskiarvolukemia. Tuotanto- ja myyntimäärät lisääntyivät Q3/2021 aikana. Tuotannon kasvun ennakoidaan jatkuvan seuraavan puolen vuoden aikana. Henkilökunnan määrä on noususuunnassa, huoli työvoiman saatavuudesta kasvaa.

Pirkanmaan rakennus- ja kiinteistöalan yritysten suhdannetilanne on barometrikyselyn mukaan edelleen hyvä, hieman vuotta 2019 heikommat. Suhdanneodotukset ovat nousseet positiivisiksi.



## Rakentamisen kasvu hurjaa juuri nyt

Pirkanmaan kiinteistö- ja rakennusmarkkinoiden koko oli noin 5,1 mrd. € vuonna 2020. Eniten rahaa käytettiin kiinteistöpitoon ja toiseksi talojen uudisrakentamiseen.

Rakentamisen määrä kasvaa tänä vuonna peräti 9 %. Uudistalonrakentaminen kasvaa 16 % ja korjaus 4 % prosenttia. Maa- ja vesirakentaminen vähenee -1 prosenttia. Asuinrakentamiseen kohdistuu hyvin voimakas kasvu tälle vuodelle (+31 %), mutta volyyymi laskee ensi vuonna (-10 %). Asuntojen aloituksissa on hyvin voimakas piikki tälle vuodelle. Toimitilojen rakentaminen kasvaa tänä vuonna 6 prosenttia – erityisesti kasvaa teollisuus- ja varastorakentaminen ja julkiset vielä Kannen areenan myötä. Toimitilarakentaminen pysyy ennallaan ensi vuonna. Korjaaminen väheni Pirkanmaalla vuosina 2017–18, mutta nyt korjausrakentaminen kasvaa +3 % vuodessa.

Maa- ja vesirakennustoiminta on parhaillaan vilkasta Pirkanmaalla ja resurssit ovat hyvin käytössä. Tuotannon kasvu vuonna 2020 oli noin 10 %. Vuonna 2021 Pirkanmaan maa- ja vesirakennustoiminta supistuu hieman. Vuonna 2022 palataan jälleen lievään 2–3 % kasvuun. Kunnallistekniikan rakentaminen on ollut vilkasta talonrakentamisen vilkkauten ansiosta. Raitiotie- ja jätevedenpuhdistamohankkeet jatkuvat täysillä.

Väyläviraston iso kehittämishanke on Hämeenkyrönväylä. Pienempiä hankkeita ovat VT9, joka mahdollisesti laajenee Linnainmaa-Orivesi välille sekä ratahankkeet, Tampere-Pori tasoristeykset, Tampere-Jyväskylä radan parantaminen sekä Tampere-Seinäjoki radan turvalaitteet. Vuosina 2021 ja 2022 päällystysrahoitus on supistumassa.

Vuoden 2022 rakentamisen määrä kääntyy pieneen laskuun (-1 %). Lasku tulee ennen kaikkea asuntojen uudisrakentamisesta.

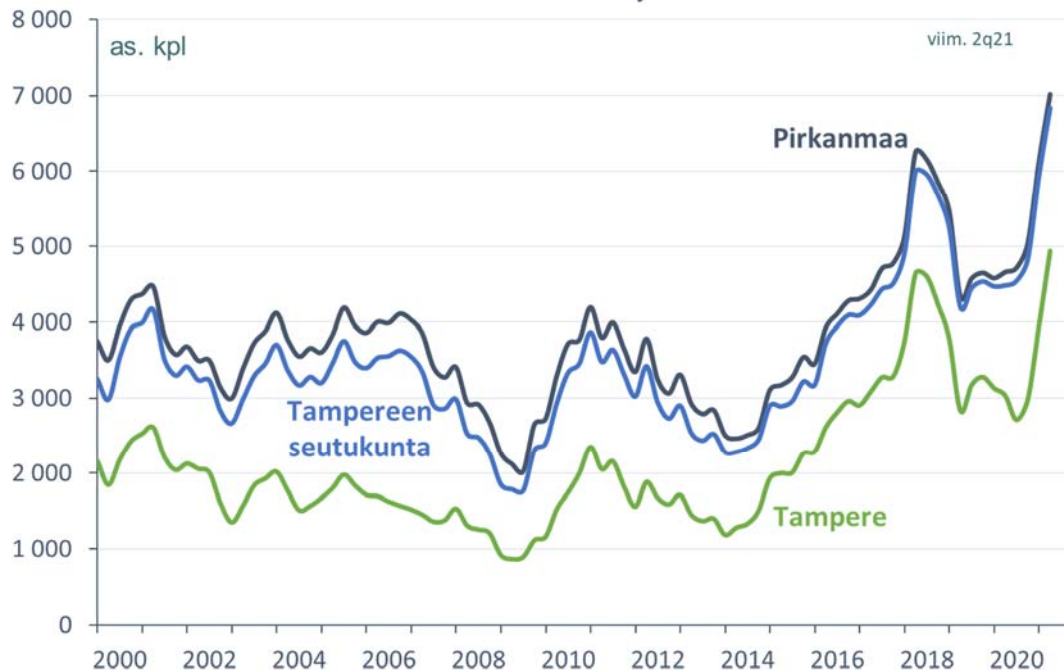
RAKENTAMISEN ARVO PIRKANMAALLA JA MUUTOSENNUSTE 2017...2019				
	ARVO 2020, milj.€	MUUTOS-% 2020	MUUTOS-% 2021	MUUTOS-% 2022
<b>Asuntorakentaminen</b>	<b>780</b>	<b>-2 %</b>	<b>31 %</b>	<b>-10 %</b>
<b>Muu talonrakentaminen</b>	<b>800</b>	<b>1 %</b>	<b>2 %</b>	<b>1 %</b>
- liike- ja toimistorakentaminen	210			
- julkinen rakentaminen	230			
- teollisuus ja varastorakentaminen	220			
- muu uudisrakentaminen	140			
<b>Uudisrakentaminen yhteensä</b>	<b>1 580</b>	<b>-1 %</b>	<b>16 %</b>	<b>-5 %</b>
<b>Talojen korjausrakentaminen</b>	<b>1 180</b>	<b>3 %</b>	<b>4 %</b>	<b>3 %</b>
<b>Maa ja vesirakentaminen</b>	<b>650</b>	<b>10 %</b>	<b>-1 %</b>	<b>2 %</b>
<b>Koko rakentaminen yhteensä</b>	<b>3 410</b>	<b>2 %</b>	<b>9 %</b>	<b>-1 %</b>

Lähteet: Tilastokeskus, Forecon ennusteet ja laskelmat, marraskuu 2021  
Forecon Oy, Tampere

Uudistalonrakentamisen aloitusten määrä korkealla, laskee ensi vuonna selvästi

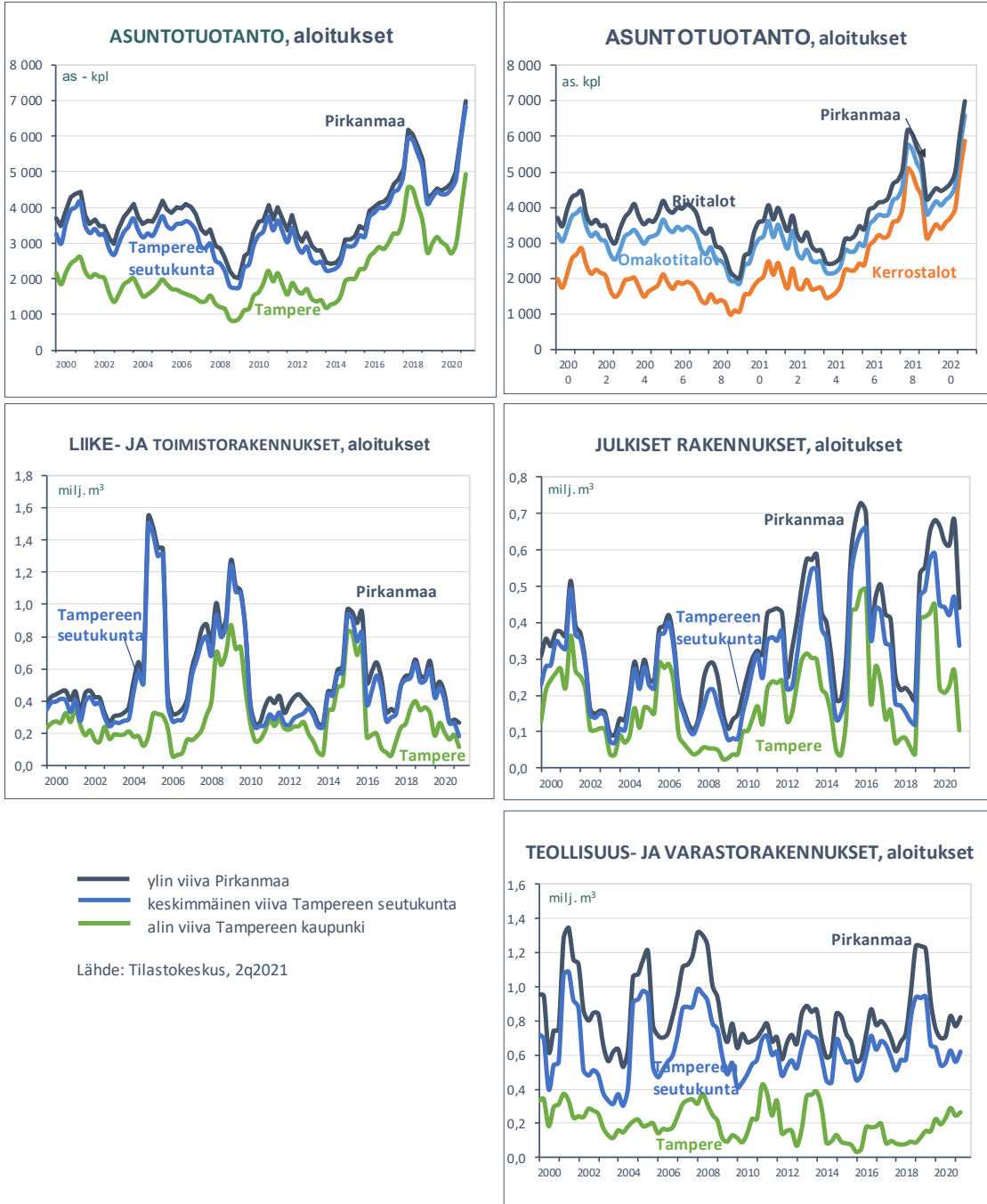
Rakentamisen aloitukset laskivat viime vuonna ja kävivät vuosina 2019-20 melko matalalla. Tänä vuonna aloitusten määrä kasvaa paljon. Asuntoaloituksia on paljon. Toimitilahankkeiden aloitusten määrä kasvaa tänä vuonna selvästi ja taso on varsin hyvä. Kasvua on erityisesti teollisuus- ja varastorakennuksissa. Aloitusten määrä kuitenkin vähenee ensi vuonna selvästi ja putoaa varsin matalalle.

### Uudisasuinrakentaminen, aloitetut asunnot



Asuntojen rakentaminen kääntyi vuonna 2015 selvään kasvuun Pirkanmaalla. Asunto-  
rakentamisen kasvu on kohdistunut paljolti Tampereelle ja asuinkerrostaloihin.

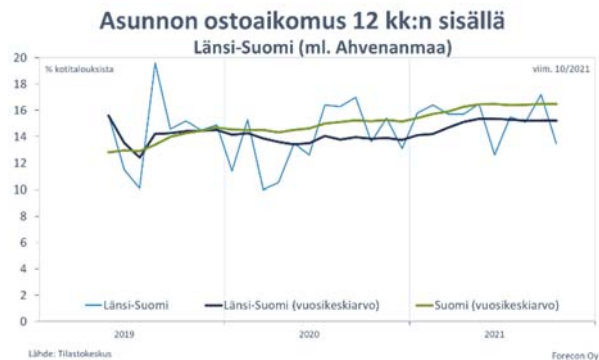
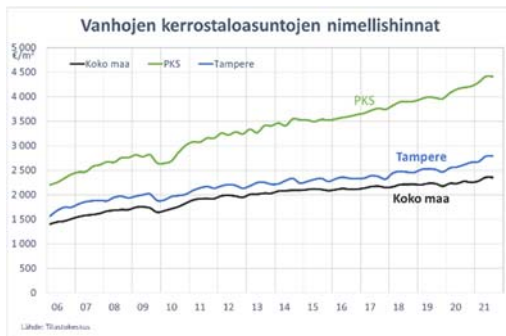
Vuonna 2020 Pirkanmaalla aloitettiin noin 5 000 asunnon rakentaminen (4 500 vuonna 2019). Tänä vuonna aloitusten määrä on noussut paljon ja asuntoja aloitetaan noin 6 000 kpl. Kaikkien aikojen ennätysmäärä. Asunnoista noin 75 % rakennetaan Tampereelle, noin viidennes Tampereen ympäristökuntiin ja alle 5 prosenttia muualle Pirkanmaalle. Tämä vuonna aloitukset kasvoivat erityisesti Tampereella (viime vuonna Tampereen osuus oli poikkeuksellisen matala, 60 %). Aloitusmäärä kasvaa nyt ympäri Pirkanmaata. Asunnoista noin 85 prosenttia rakennetaan tällä hetkellä kerrostaloihin, vajaa 10 prosenttia omakotitaloihin ja vajaa 5 prosenttia rivitaloihin. Pientalojen rakentaminen on vähentynyt paljon, kymmenen vuoden takaisesta 1 500 pientalon huipusta 650–700. Pientaloissa on ollut noin 15 % kasvu tänä vuonna. Pientalojen rakentaminen näkymä on partantunut ja määrä on aiempaa suurempi tänä ja ensi vuonna. Ensi vuonna Pirkanmaalla ennakoidaan aloitettavan noin 5 000 asuntoa.



Rakentamisella on edellytyksiä pysyä hyvällä tasolla Tampereella jatkossakin. Suunnitteilla ja käynnistymässä on useita hankkeita. Tampereen Kannen -hankkeet ovat tuotannossa vielä pitkään. Ranta-Tampellan talonrakentaminen ja Vuores kasvaa vielä. Tampereen raitiotien laajennusten pohdinta on aloitettu ja suunnittelu käynnistyneen 2023 tienoilla. Muita suunnitteilla olevia hankkeita ovat mm. Kunkun parkki sekä Eteläpuiston alue ja Hiedanranta. Lisäksi Sulkavuoren valmistuttua vapautuu laaja Viinikan alue.

## Asuntojen kauppa hyvin vilkasta

Tilastokeskuksen asuntokauppatilaston mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat koko Suomessa vuoden kolmannella neljänneksellä 3,9 prosenttia. Tampereella vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen vuosinousu oli kolmannella neljänneksellä 6,3 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 2,5 prosenttia. Syyskuussa hinnat nousivat Tampeella edellisestä kuukaudesta 5,1 prosenttia.



Vanhojen kerrostaloasuntojen keskihinta oli III neljänneksellä Tampereella 2 832 €/m<sup>2</sup>.

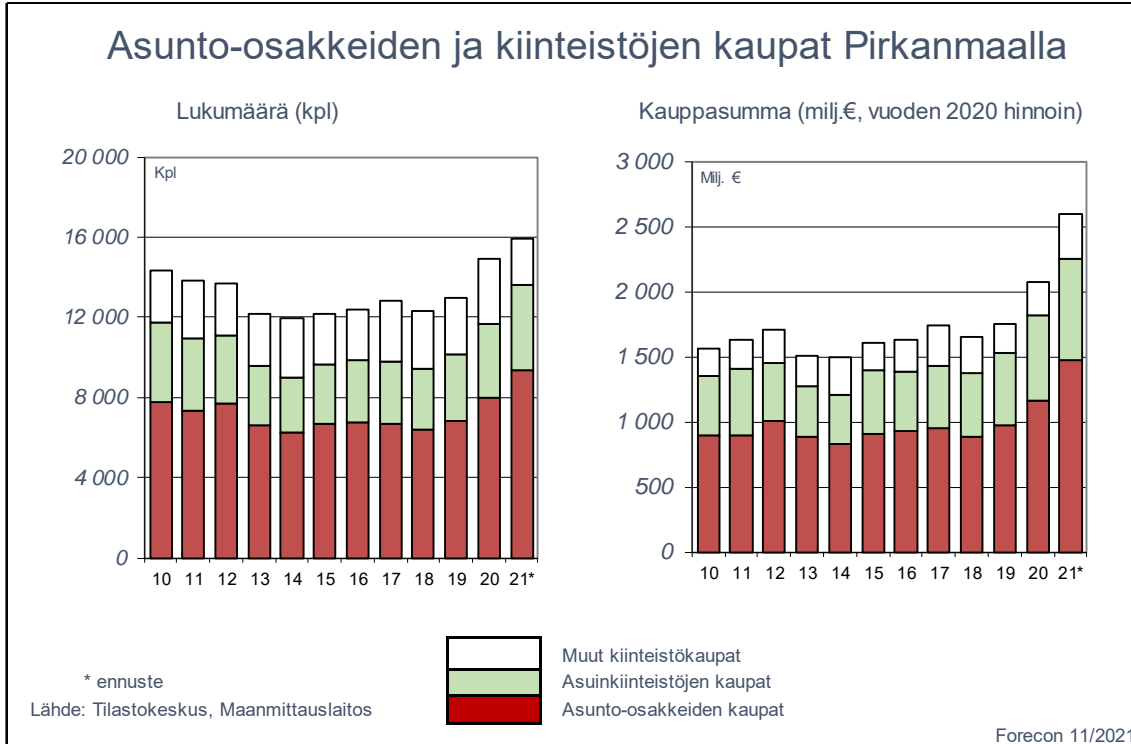
Asunnonostoaikomukset alkoivat nousta syksyllä 2019 ja ovat olleet koronan jälkeen hyvin korkealla. Syyskuun kuluttajabarometrin mukaan kotitalouksien ostoaikomukset tekivät jälleen kaikkien aikojen ennätysten. Kuluttajien asunnonostosedellytykset ovat muutoinkin hyvin suotuisat, mutta korkojen mahdollisesta noususta on jo alettu puhua.

Alkuvuonna asuntokauppa on jatkunut vilkkaana Suomessa, vanhojen osakehuoneistojen kauppa on kasvanut +27 % ja uusien asuntojen +15 % prosenttia. Myös pientalokauppa on kasvanut noin +27 %. Tampereella asuntokauppa on kasvanut (vanhat +17, uudet +14 %). Asuntokaupan vilkkaus jatkuu, mutta ei enää kasva yhtä voimakkaasti. Sijoittajat ovat olleet hyvin aktiivisia, mutta vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu alkane näkyä sijoittajakiinnostuksessa. Myös mahdolliset muutokset yhtiölainaan voivat vähentää sijoittajien kiinnostusta.

Vuonna 2020 Pirkanmaalla tehtiin asunto-osakekauppoja lähes 8 000 kpl. Asuntokauppa kasvoi 17 %, enemmän kuin koko maassa. Kauppasumma oli 1 170 milj. euroa. Kiinteistökauppoja (kiinteistön luovutuksia) tehtiin yli 6 500 kohteesta, 12 % enemmän kuin edellisvuonna. Viime vuonna kiinteistökauppojen transaktiot vähentyivät. Tampere on ollut sijoittajien kakkoskeskus. Erityisesti yksityissijoittajat ovat Tampereella aktiivisia.

Kiinteistöjen kauppahintojen summa kasvoi myös paljon ja oli yhteensä 910 milj. euroa. Asuntokaupassa liikkui edelleen enemmän rahaa kuin muussa kiinteistökaupassa. Kiinteistö- ja asuntokaupan yhteenlaskettu arvo oli vuonna 2020 2,1 miljardia euroa.

Alkuvuoden kehityksen perusteella ennakoimme asunto-osakekauppojen määrän kasvavan Pirkanmaalla edellen paljon (+18 %), ja asuinkiinteistökauppojen lähes 15 %. Muiden kiinteistökauppojen määrä näyttäisi vähenevän tänä vuonna kuutisen prosenttia. Kauppojen kokonaisarvo kasvaa silti paljon, jopa neljänneksellä.



Catellan syksyn 2019 markkinakatsauksen mukaan Tampereen toimistotilojen vajaakäyttöaste on edelleen korkea. tyhjän tuotanto- ja varastotilojen vajaakäyttö on pienentynyt. Tänä kesänä Tampereen toimistotilojen vajaakäyttöaste oli 11 (-0,7 viime talvista vähemmän), myymälätilojen 4,4 (-0,7 vähemmän) sekä tuotanto- ja varastotilojen noin 2,0 % (-0,8 vähemmän).

#### Hurja kustannusten nousu tänä vuonna – hinnat jäänee aiempaa korkeammalle

Rakennuskustannusindeksin mukaan rakennuskustannukset olivat syyskuussa peräti 9,3 % vuodentakaista ylempänä – työkustannukset +6,1 % ja tarvikehinnat +13,2 %. Yleinen inflaatio on tällä hetkellä 2,5 %. Rakentamisen hintanousu on levinnyt sahatavarasta ja teräksestä muihinkin materiaaleihin. Kustannusnousun takana on ennen kaikkea tuotannolliset ongelmat, kasvanut kysyntä ja viime aikoina myös logistiset ongelmat.

Maarakennusalan kustannukset olivat syyskuussa Tilastokeskuksen mukaan 8,9 prosenttia vuodentakaista ylempänä. Päällysteet ovat nousseet jopa 26 %.

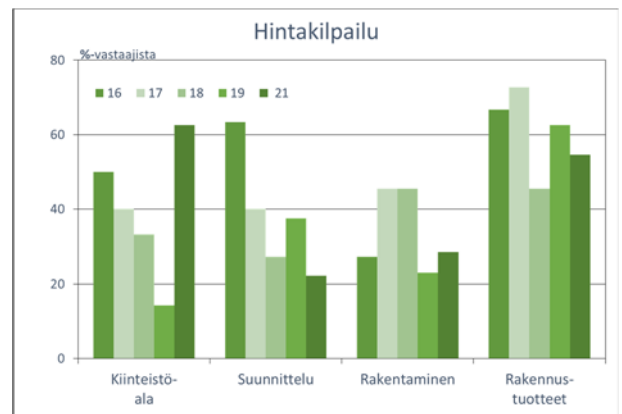
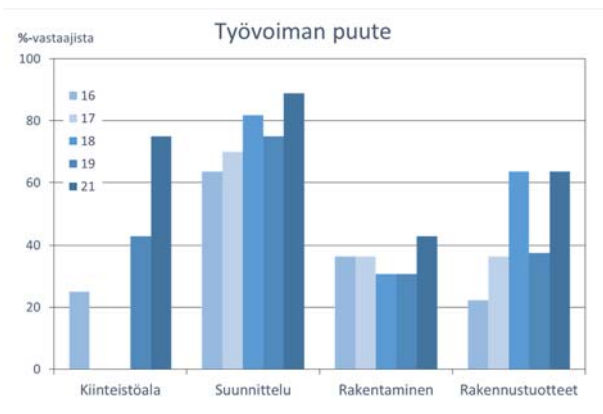
Kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 2,1 prosenttia vuoden 2021 toisella neljänneksellä edellisvuodesta.

## Suhdannetilanne edelleen erittäin vahva – odotukset painuneet negatiivisiksi

Pirkanmaan rakennus- ja kiinteistöalan yritysten **suhdannetilanne** on barometrikyselyn mukaan varsin vahva, heikentyneet vain hieman vuodesta 2019. Viime vuonna barometriä ei tehty. Suhdannetilanne ei vielä juuri poikkea vuosista 2016–19. Suhdannetilanne on kyselyn mukaan varsin hyvä kaikilla toimialoilla – paras suunnittelussa sekä rakennustuote- ja -tarvikekaupassa, heikoin rakentamisessa. Henkilöstön määrä kasvaa tänä vuonna 3 prosenttia. Ensi vuonna henkilöstön määrän odotetaan kasvavan paljon peräti 8 prosenttia. Henkilökunnan määrän odotetaan kasvavan erityisesti suunnittelussa ja rakentamisessa. Kiinteistöalalla henkilöstön määrä pysyy lähes ennallaan.

**Suhdanneodotukset** rakennus- ja kiinteistöalan yrityksissä ovat yleisesti positiiviset. Kaikilla toimialoilla on lievästi paraneva tai ennallaan oleva suhdanneodotus. Yleisesti tilanteen heikkenemistä odottaa noin 10 prosenttia vastaajista. Paranemista ennakoii noin 20 prosenttia yrityksistä. Heikoimmat suhdanneodotukset ovat kiinteistöalalla ja suunnittelussa.

Yritykset odottavat liikevaihdon kasvavan tänä ja ensi vuonna. Kyselyyn vastanneiden yritysten liikevaihto-odotus on +3 % sekä tänä että ensi vuonna. Rakentajien odotukset painottuvat enemmän ensi vuodelle, kun Foreconin ennusteessa kasvu on vahvinta jo tänä vuonna. Foreconin ennusteessa rakentamisen kiinteähintaisen volyymin muutos on +9 % ja hinnanmuutos huomioiden selvästi yli kymmenen.



Rakennusbarometrikyselyyn vastanneet yritykset nostivat suurimmaksi yhteiseksi ongelma-alueekseen työvoiman puutteen. Varsinkin suunnittelualalla yritykset kärsivät työvoiman saannista. Työvoiman saatavuus koetaan ongelmaksi, mutta ainakin tähän saakka työvoiman määrä on kasvanut hyvin suunnittelussa ja lähes yritysten arvioiden mukaisesti. Hintakilpailu on toiseksi suurin ongelma-alue ja hintakilpailu on noussu selvästi vuodesta 2019. Kysynnän puute pieneni vuodesta 2019, osoittaa hyvää suhdannetilannetta. Kysynnän puutetta on esiintynyt noin 10 prosentista vastaajista.

## PIRKANMAAN RAKENNUSBAROMETRI – YHTEENVETO VASTAUKSISTA

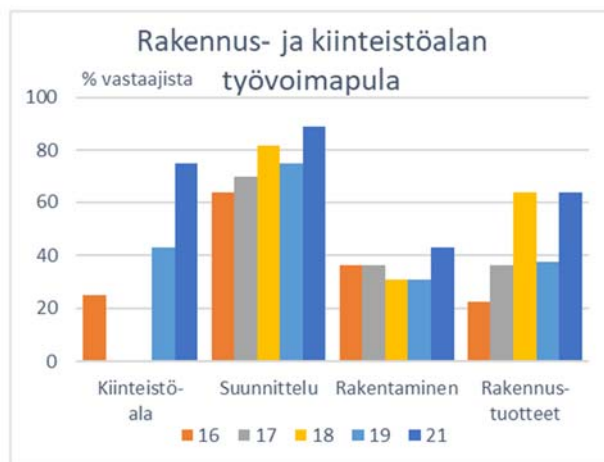
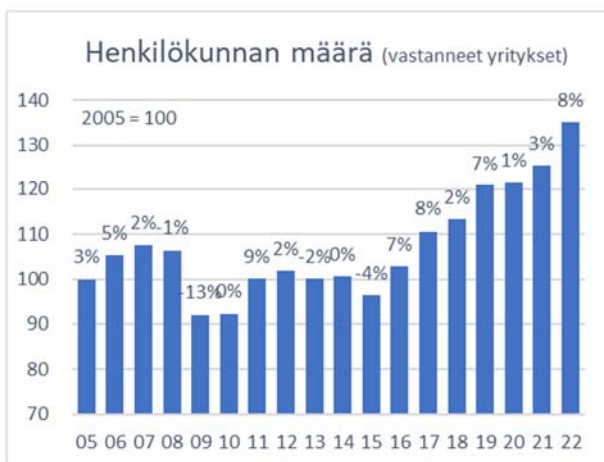
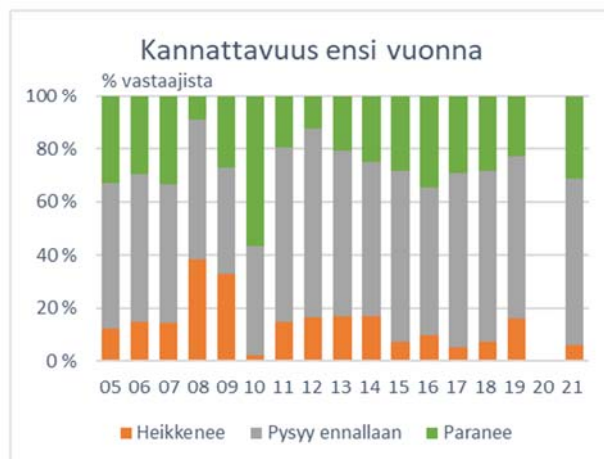
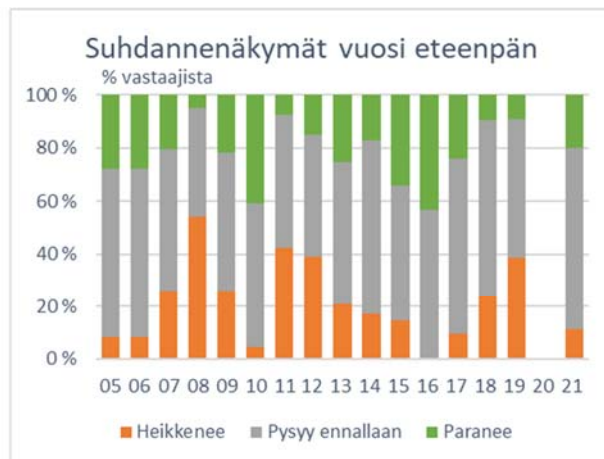
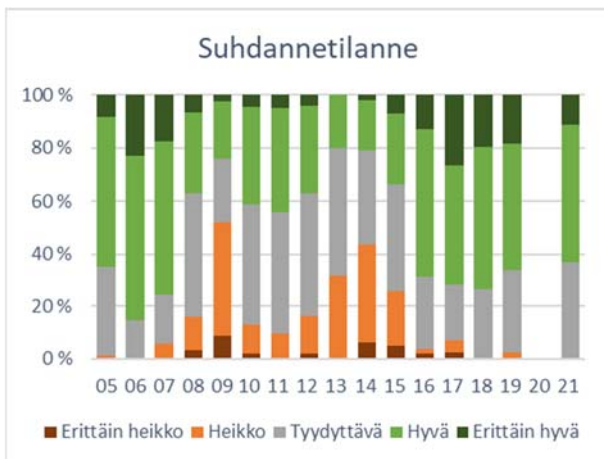
Kiinteistö- ja rakennusalan suhdannetilanne on varsin hyvä, odotuksissa tilanteen säilyminen ennallaan	16
Kiinteistöalan suhdannetilanne hyvä – muutos ei näköpiirissä	18
Suunnittelusektorin suhdannetilanne edelleen hyvä	20
Rakentajien suhdannetilanne hyvä – eikä muutosta huonompaan ole näköpiirissä	22
Tuotemarkkinoilla haittana hintojen nousu ja materiaalipula	24

## Kiinteistö- ja rakennusalan suhdannetilanne on varsin hyvä, odotuksissa tilanteen säilyminen ennallaan

- Tuoreen suhdannekyselyn mukaan alan yritysten suhdannetilanne on tänä vuonna hyvä. Lähes kaksikolmasosa vastaajayrityksistä kokee tilanteen hyvänä tai erittäin hyvänä ja loputkin tyydyttävänä. Isoja eroja toimialojen välillä ei ole. Paras tilanne on suunnittelijoilla ja heikoin tuotealalla. Nykyisen suhdannetilanteen saldoluku \*) on nyt +63.
- Ensi vuonna suhdannetilanteen ennakoitaan pysyvän edelleen hyvällä tasolla. Tilanteen paranemista odottaa vastaajista 20 prosenttia vastaajista ja heikkenemistä 11 prosenttia. Täten saldoluku suhdannenäkymille on +9.
- Yritysten liikevaihto kasvaa tänä vuonna 3 prosenttia. Ensi vuodelle ennustetaan liikevaihdon kasvun jatkuvan samaa vauhtia.
- Hinnan muutos koko alalla on tänä vuonna +5 %. Ensi vuonna hintatason odotetaan nousevan, mutta tätä vuotta maltillisemmin (+2 %).
- Toiminnan kannattavuus oli 91 prosentilla vastaajista vähintään tyydyttävä, heistä 63 prosenttia arvioi kannattavuuden hyväksi tai erittäin hyväksi. Kannattavuuden ennakoitaan ensi vuonna paranevan edelleen. Saldoluku on +26.
- Henkilökunnan määrä kasvoi tänä vuonna jonkin verran (+3 %). Vuonna 2022 koko alalla henkilöstön määrän ennakoitaan jatkavan kasvua tätä vuotta enemmän (+8 %). Eri toimialojen henkilöstökehitys on positiivista lukuunottamatta kiinteistöalan tätä vuotta.
- Kyselyyn vastasi kaikkiaan 35 Pirkanmaan kiinteistö- ja rakennusalan yritystä tai toimipaikkaa. Suunnittelusektorin yrityksiä vastasi 9, rakentajia 7, kiinteistöalalta 8 sekä alueen rakennustuotetoimijoita 11 kappaletta. Vastaajien yhteenlaskettu liikevaihto vuonna 2020 oli 600 milj. euroa ja heidän palveluksessaan on tänä vuonna 3 000 työntekijää.

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

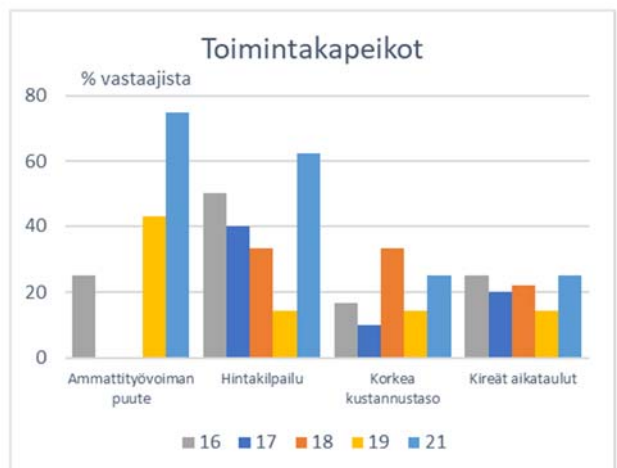
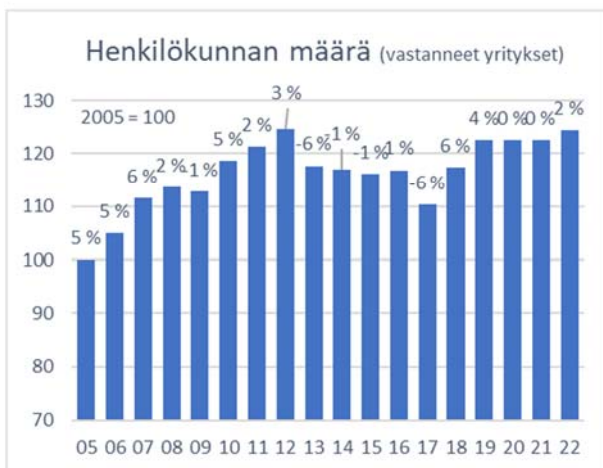
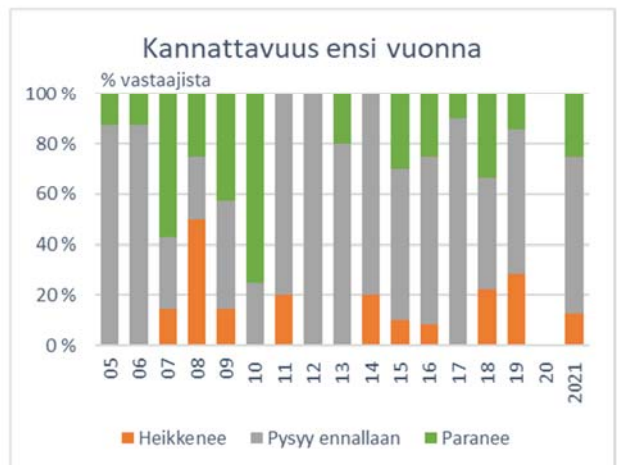
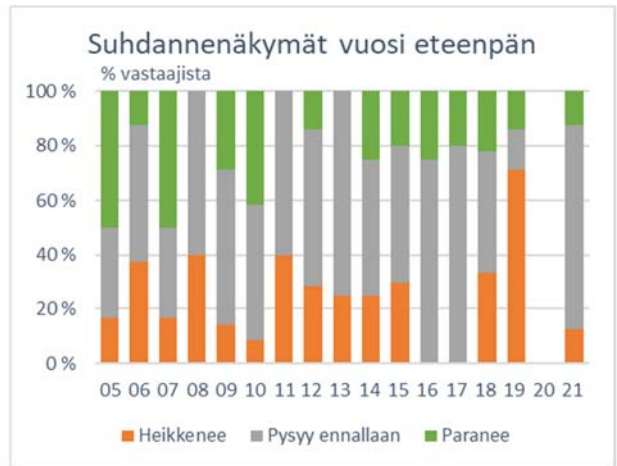
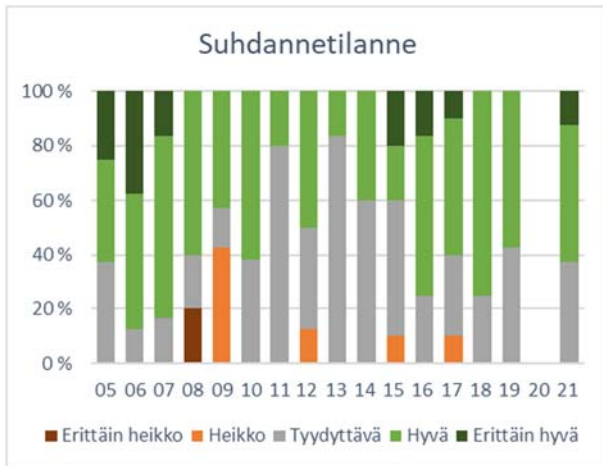
## Rakennus- ja kiinteistöala



## Kiinteistöalan suhdannetilanne hyvä – muutos ei näköpiirissä

- Kiinteistöalan suhdannetilanne on kuluvan vuoden aikana pysynyt hyvällä tasolla. 63 prosenttia vastaajista piti tilannetta hyvänä ja loputkin 37 prosenttia tyydyttävänä. Nykyisen suhdannetilanteen saldoluku on +63.
- Suhdanneodotuksien mukaan tulevana vuonna tilanne tulee jatkumaan samanlaisena. Saldoluku on nyt 0.
- Suhdannetilanteen tärkeimpänä tekijänä nähdään alueen vetovoima ja yleinen talouden hyvä kehitys. Pandemia, työvoiman saatavuus, hintojen nousu ja vuokrahintojen laskupaineet saattavat aiheuttaa alalle ongelmia.
- Liikevaihto kiinteistöalan yrityksillä kasvaa kuluvana vuonna 3 prosenttia. Vuoden 2022 odotukset liikevaihdon kasvulle ovat nyt hieman korkeammat (+4 %).
- Yritysten kannattavuus kuluvana vuotena arvioidaan olevan tyydyttävä tai heikko. 25 prosenttia vastaajista pitää sitä heikkona ja loput 75 prosenttia tyydyttävänä. Ensi vuonna kannattavuuden uskotaan jonkun verran paranevan saldoluvun ollessa +13.
- Henkilöstömäärä kiinteistöalan yrityksissä pysyy tänä vuonna viime vuoden tasolla (+0 %). Ensi vuodelle odotetaan pientä kasvua (+2 %).
- Investointien osalta ensi vuosi on lievästi tätä vuotta parempi. 25 prosenttia odottaa investointien kasvavan ja loput 75 prosenttia pysyvän ennallaan.
- Hintataso on kuluvan vuonna noussut 2 %. Ensi vuonna nousun odotetaan olevan jonkun verran enemmän (+2,5 %).
- Kapasiteetin käyttöaste on kuluvana vuonna ollut korkea 25 prosentilla vastaajista, sopiva 62 prosentilla vastaajista ja matala 13 prosentilla. Ensi vuonna sen odotetaan pysyvän tämän vuoden tasolla tai hieman paranevan.
- Toimintakapeikoista eniten haittaaviksi osoittautui tänä vuonna selvästi työvoiman puute ja hintakilpailu.
- Suhdannekyselyyn vastasi yhteensä 8 kiinteistöalan yritystä. Vastanneissa yrityksissä työskentelee tänä vuonna 400 työntekijää. Vastanneiden yritysten yhteenlaskettu liikevaihto oli viime vuonna 30 milj. euroa.

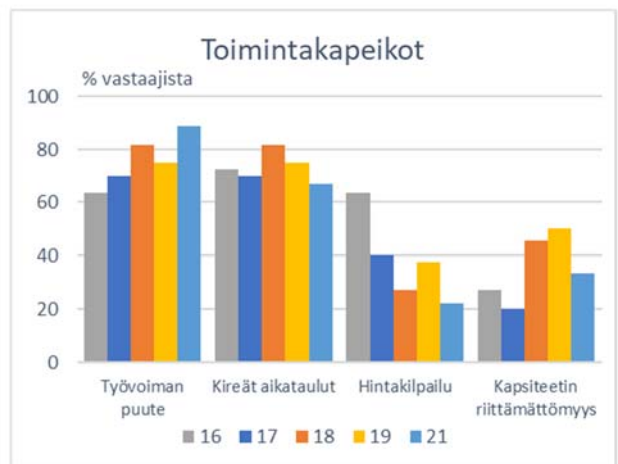
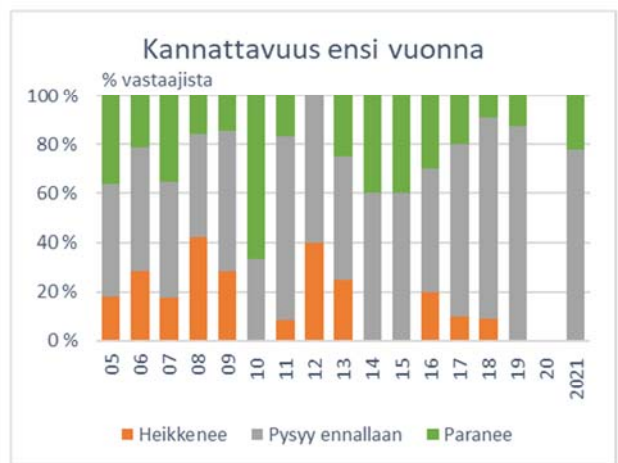
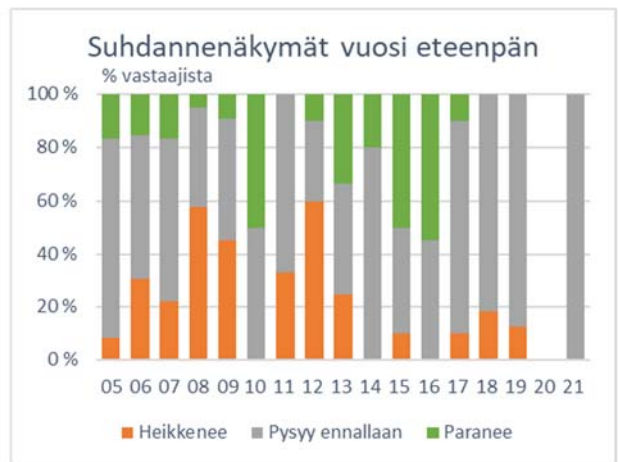
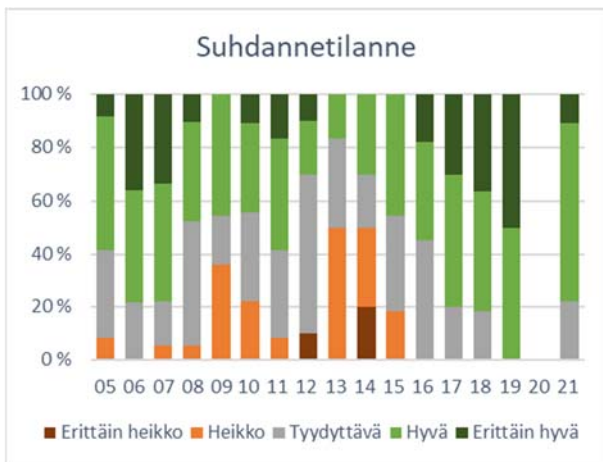
## Kiinteistöala



## Suunnittelusektorin suhdannetilanne edelleen hyvä

- Suunnittelusektorilla suhdannetilanne jatkuu ennätysellisen hyvänä, vaikka laskua ennätystasosa onkin. Vastaajista 11 prosenttia pitää sitä joko erittäin hyvänä ja 67 prosenttia hyvänä. Saldoluku on +78.
- Suhdannetilanteen odotetaan pysyvän ennallaan tulevana vuonna. Tilanteen paranemiseen tai huononemiseen ei uskota. Tulevan vuoden suhdanneodotusten saldoluku on nyt 0.
- Suhdannetilanteeseen selvimmin vaikuttavat tekijät ovat yleinen talouden positiivinen kehitys sekä Pirkanmaan myönteinen kehitys ja vetovoima. Kuluttajakysyntä pysyy hyvänä esim. matalan korkotason ansiosta. Ilmastonmuutoksen ja ympäristöasioiden voimakas esiinnouseminen rakennusalalla tuo suunnittelupuolelle töitä .
- Suunnittelun laskutuksen arvioidaan laskevan tänä vuonna prosenttin verran. Vuonna 2022 arvioidaan laskutuksen jälleen kääntyvän kasvuun (+3 %).
- Suunnittelijoiden kannattavuus on pysynyt hyvänä. Tänä vuonna 56 prosenttia vastaajista pitää kannattavuuttaan hyvänä tai erittäin hyvänä ja loput 44 prosenttia tyydyttävänä. Ensi vuonna kannattavuuden oletetaan parantuvan saldoluvun ollessa +22.
- Suunnittelusektorilla henkilöstömäärä on jatkanut reipasta kasvuaan vastaajaryityksissä. Tänä vuonna lisäystä alalle tuli +11 prosenttia. Vuonna 2022 kasvun uskotaan edelleen jatkuvan (+6 %).
- Hintatason arvioidaan nousevan tänä vuonna 1,5. Ensi vuoden hintatason odotetaan kasvavan hieman enemmän (+3) %.
- Kuluvana vuonna kapasiteetin käyttöaste on hyvä. 44 prosenttia piti kapasiteettinsa käyttöastetta korkeana ja 56 prosenttia sopivana. Käyttöasteen odotetaan pysyvän ennallaan tai edelleen nousevan ensi vuonna. Saldoluku on +22.
- Vuoden 2021 merkittävimiksi toimintakapeikoksi nousi edelleen työvoiman puute ja kireät aikataulut. Myös hintakilpailu ja kapasiteetin puute aiheuttavat häiriötä.
- Suunnittelijakyselyyn vastasi 9 yritystä tai toimipaikkaa. Yritysten yhteenlaskettu laskutus oli viime vuodelta noin 130 milj. euroa ja yritysten palveluksessa on tänä vuonna 1500 työntekijää.

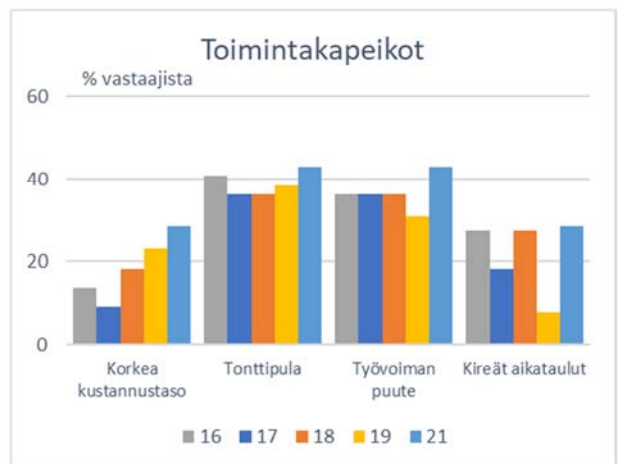
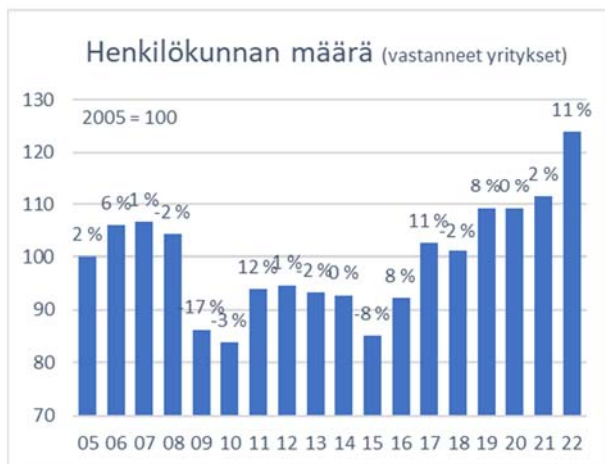
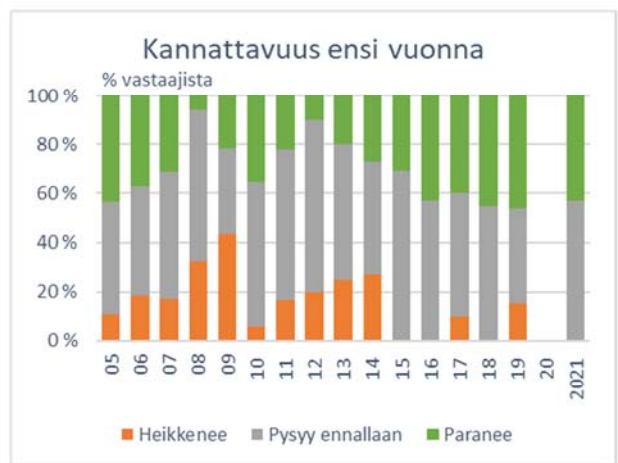
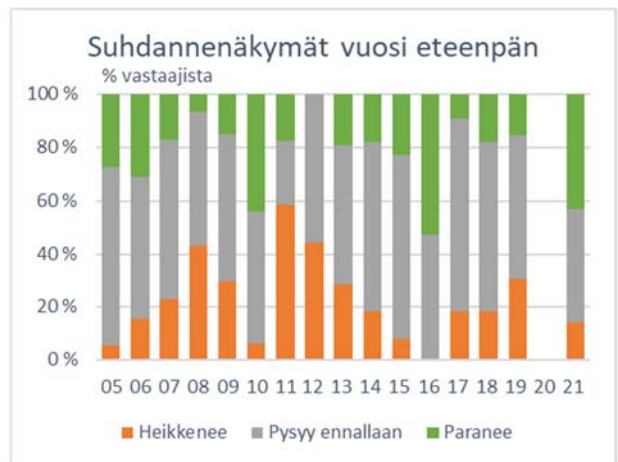
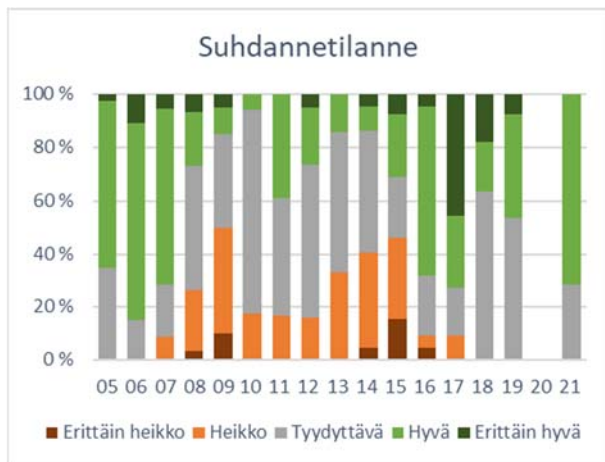
## Suunnittelu



## Rakentajien suhdannetilanne hyvä – eikä muutosta huonompaan ole näköpiirissä

- Urakoitsijoiden suhdannetilanne on hyvä, 71 prosenttia vastaajista on sitä mieltä. Heikkona tilannetta ei pidä kukaan vastaajista. Saldoluku on tänä vuonna +72. Barometrin historiassa on vain kaksi kertaa ollut parempi tilanne (1999 ja 2006).
- Ensi vuonna tilanteen odotetaan edelleen paranevan. Saldoluku on nyt +29.
- Suhdannetilanteen paranemiseen selvimmin vaikuttava seikka on yleinen hyvä rakentamisen kysyntä. Pirkanmaan vetovoimaisuus lisää investointeja ja asuntokysyntää. Rahoituksen kiristyminen, tonttipula ja hintojen nousu vaikuttavat tilanteeseen negatiivisesti.
- Yritysten liikevaihto arvioidaan tänä vuonna laskevan 2 prosentin verran edellisvuodesta. Vuonna 2022 liikevaihdon ennakoitaan kääntyvän reippaaseen kasvuun (+8 %).
- Urakoitsijoiden kannattavuus vuonna tänä vuonna on pääosin hyvällä tasolla. Hyvänä tai erittäin hyvänä kannattavuus oli 71 prosentilla vastaajista. Ennusteen mukaan vuonna 2022 kannattavuus paranee edelleen. Saldoluku vuodelle 2022 on +43.
- Investoinnit pysyvät ensi vuonna edellisten vuosien tasolla 57 prosentilla vastaajista. 29 prosenttia uskoi investointiensä kasvavan ja 14 prosenttia investointien laskuun.
- Alan työllisten määrä on tänä vuonna kasvanut hieman (+2%). Ensi vuonna henkilöstön määrän arvioidaan kasvavan selvästi enemmän. Arvio henkilöstön kasvuun vuodelle 2022 on 11 prosenttia.
- Urakoitsijoiden panoshinnat nousevat kuluvana vuonna 6 prosentin verran. Ensi vuonna hinnannousun uskotaan jatkavan nousuaan (+4 %).
- Urakoitsijoiden mukaan alan toimintakapeikoista toimintaa haittaavat edelleen eniten tonttipula ja työvoiman saatavuus. Korkea hintataso ja kireät aikataulut ovat tänä vuonna nousseet haitaksi.
- Kyselyyn vastasi 7 yritystä tai toimipaikkaa. Vastaajien yhteenlaskettu liikevaihto vuonna 2020 oli 100 milj. euroa. Yritykset työllistävät tänä vuonna yhteensä 150 työntekijää.

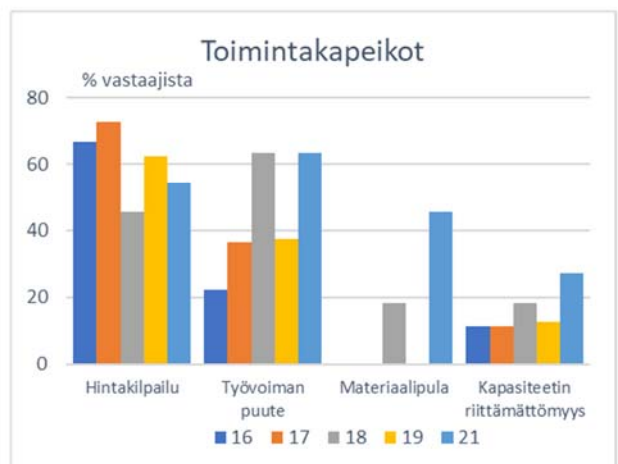
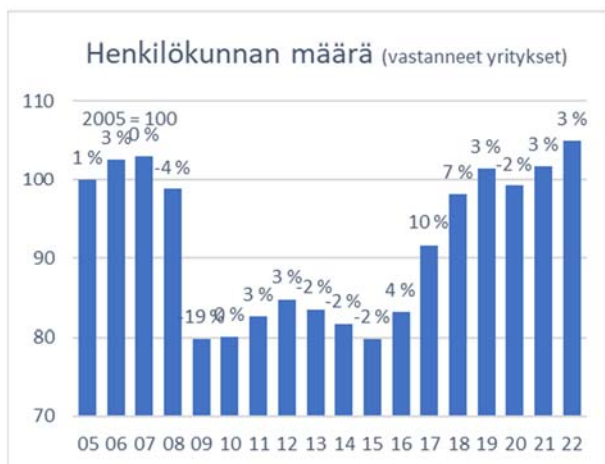
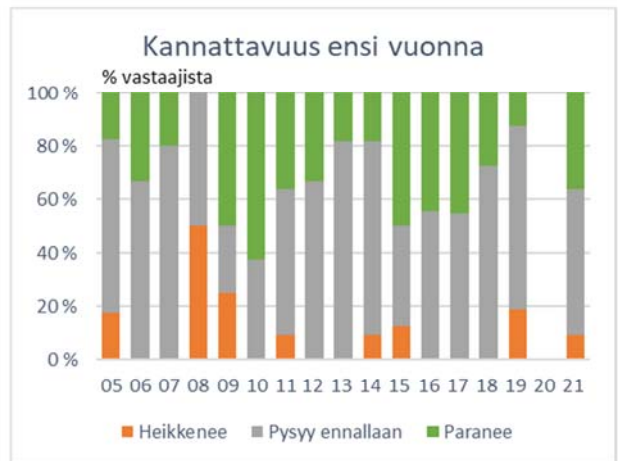
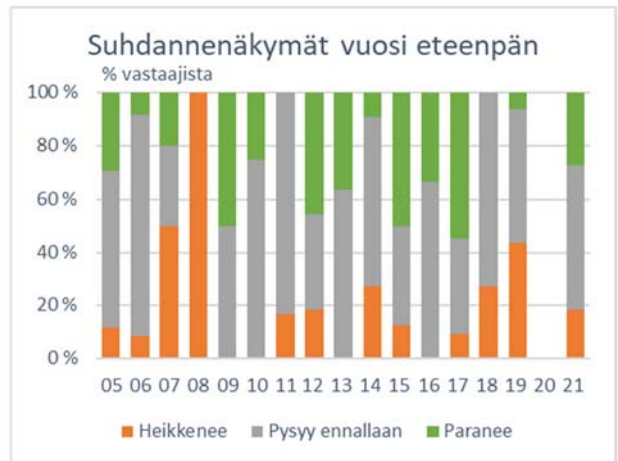
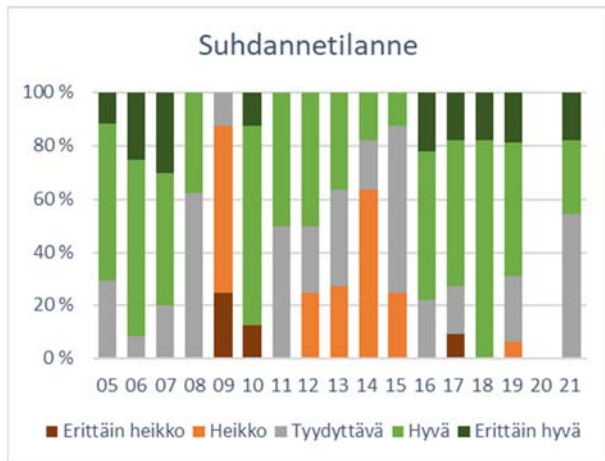
## Rakentaminen



## Tuotemarkkinoilla haittana hintojen nousu ja materiaalipula

- Rakennustuotteiden osalla nykyinen suhdannetilanne on heikentynyt vuoden 2019 syksystä. Nykyistä tilannetta pidetään edelleen hyvänä. Erittäin hyvänä suhdannetilannetta pitää 18 prosenttia vastaajista ja hyvänä 27 prosenttia. Saldoluku on nyt +45.
- Ensi vuonna suhdanteiden odotetaan hieman paranevan. Saldoluku on +9.
- Tuoteteollisuudessa suhdanneodotuksiin positiivisena vaikuttaa pääosin rakentamisen yleinen hyvä tilanne ja pandemian vaikutusten väheneminen. Pirkanmaan taloustilanne myös edesauttaa kuluttajakysynnän ylläpidossa. Huolta aiheuttavat materiaalien hintojen nousu sekä toimitusvaikeudet.
- Rakennustuoteyritysten laskutuksen arvioidaan kasvavan tänä vuonna 8 prosenttia. Ensi vuonna liikevaihdon kasvun uskotaan hidastuvan ja nousua on odotettavissa 3 prosenttia.
- Yritysten kannattavuus on hyvällä tasolla. 55 prosenttia vastaajista pitää nykyistä tilannetta hyvänä tai erittäin hyvänä. 36 prosenttia arvioi kannattavuutensa tyydyttäväksi. Kannattavuuden odotetaan paranevan vuonna 2022. Saldoluku on +27.
- Vuonna 2021 työllisyystilanne rakennustuoteteollisuudessa ja -kaupassa paranee, nousua edellisestä vuodesta on 3 prosenttia. Ensi vuonna arvioidaan kasvun jatkuvan samaa vauhtia.
- Investointien odotetaan ensi vuonna pysyvän nykyisellä tasolla. Vuoden 2022 investointien kasvuun uskoo 18 prosenttia, 73 pysyvän ennallaan ja 9 laskevan.
- Kapasiteetin käyttöaste on vastaajien mukaan tällä hetkellä vastaajista 36 prosentin mukaan korkealla ja loppuilla 64 prosentilla tyydyttävällä tasolla. Ensi vuonna sen arvioidaan pysyvän samalla tasolla.
- Hintatason nousu on kuluvana vuonna yli 10 prosenttia, mikä on barometrin historian suurin. Ensi vuodelle hintatason odotetaan kääntyvän hienoseen laskuun (-1%).
- Toimintakapeikoista erottui tänä vuonna erityisesti työvoiman puute. Myös hintakilpailu ja materiaalipula vaikuttavat negatiivisesti.
- Rakennustuoteteollisuuden suhdannekyselyyn vastasi 11 Pirkanmaan rakennustuoteteollisuuden yritystä tai toimipaikkaa. Yhteenlaskettu liikevaihto on noin 400 milj. euroa. Henkilöstöä vastaajayritysten palveluksessa vuonna 2021 oli 900.

## Rakennustuotteet ja -tarvikekauppa



## Liite: Pirkanmaan talous 2021 / rakentaminen

JULKAISTU 11.10.2021 Pirkanmaan talous 2021 / Pirkanmaan talousfoorumi





**Forecon Oy**

Hermiankatu 6-8 G

33720 Tampere

[markku.riihimaki@forecon.fi](mailto:markku.riihimaki@forecon.fi), 040 704 1187