

Helsingin seudun Suhdannepulssi (3/2023): Teemana toimitila- ja asuntorakentaminen

12.12.2023

Vaikuttamistyön johtaja Markku Lahtinen,
Helsingin seudun kauppakamari
markku.lahtinen@chamber.fi
+358 50 571 3564

Helsingin seudun yritysten näkemykset 3 kuukautta eteenpäin

Muuttujat	Liikevaihto	Kannattavuus	Työllisyys	Suhdannenäkymät
Arvio 1-5 (vähenee paljon- kasvaa paljon)	2,7	2,7	2,8	2,6
Saldoluku	-21	-28	-13	-30

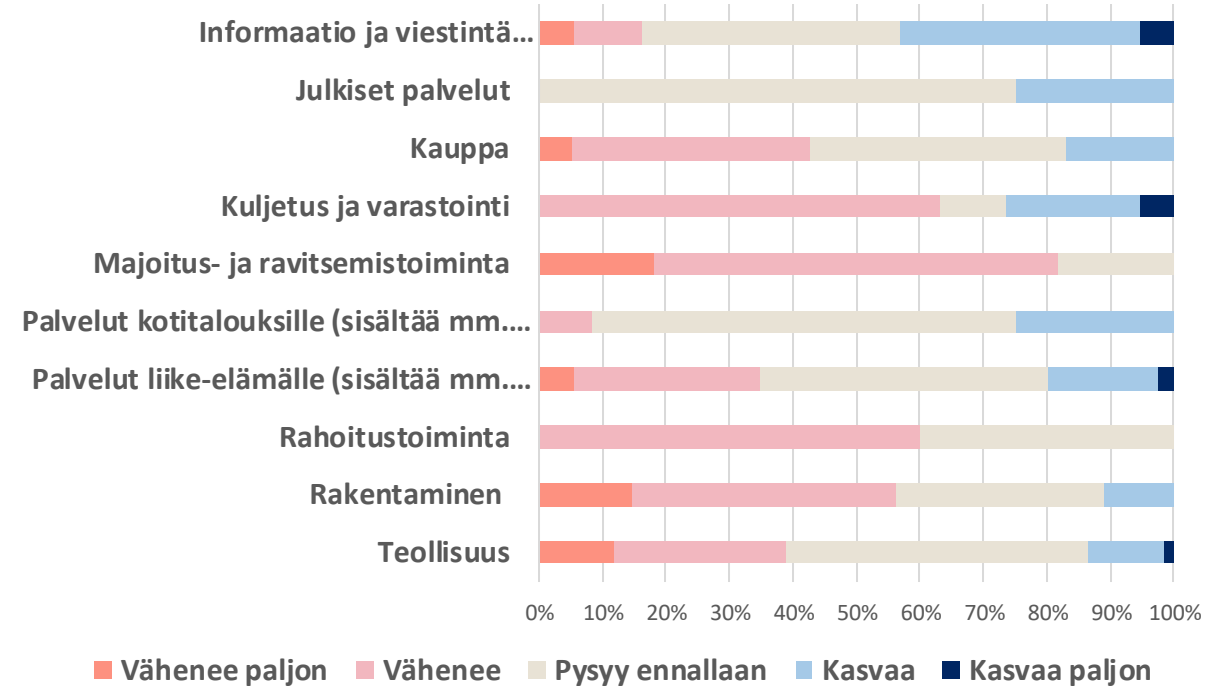
HELSINGIN SEUDUN
KAUPPAKAMARI

Liikevaihdon kehitys 3 kuukautta eteenpäin

Liikevaihto (1= vähenee paljon, 5= kasvaa paljon)



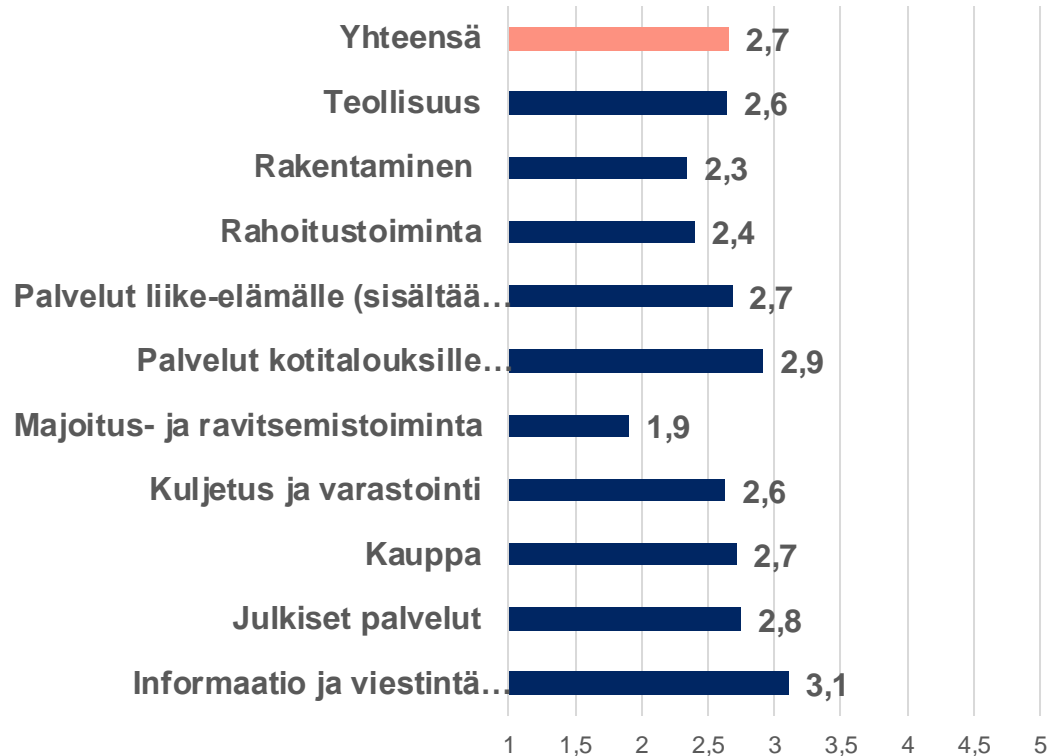
Liikevaihto



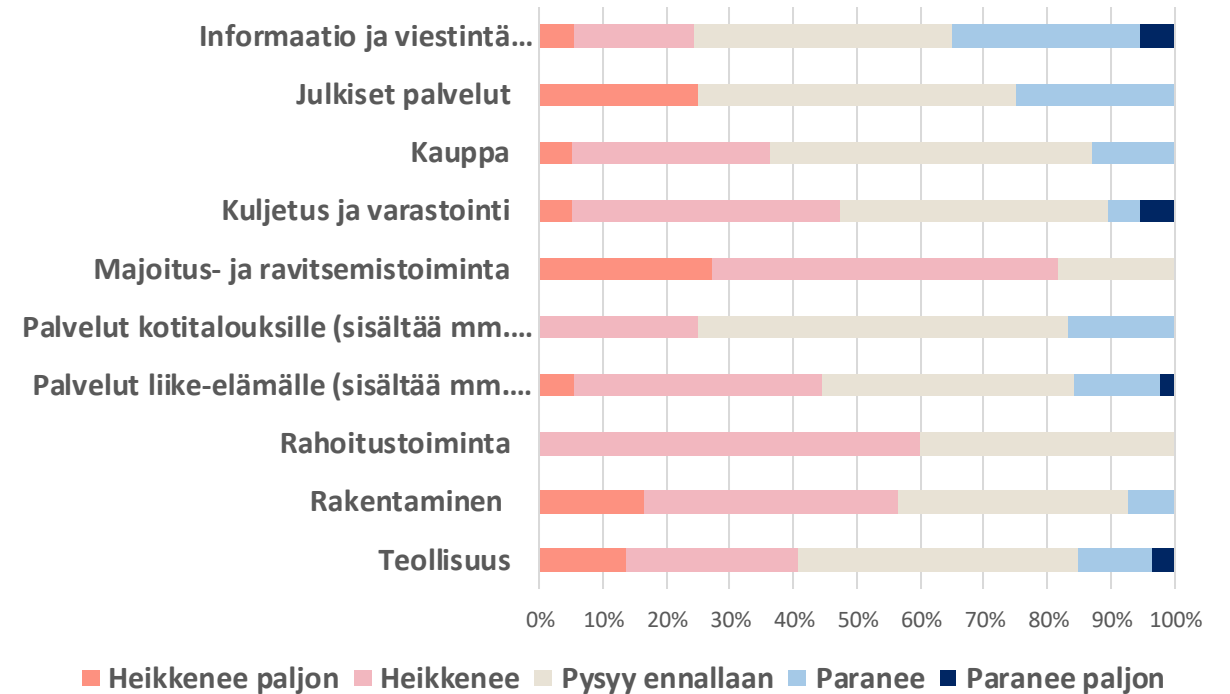
- Liikevaihdon kehitysnäkymä on vahva negatiivinen neutraali (2,7). Saldoluku on heikennyt elokuun tilanteesta merkittävästi (-21)
- Toimialoista julkisissa palveluissa (3,3), palveluissa kotitalouksille (3,2) ja informaatioissa ja viestinnässä (3,3) liikevaihto kasvaa. Viestintä ja informaatioalan odotukset jopa vahvistuneet jonkin elokuuhun verrattuna.
- Majoitus- ja ravitsemistoiminnan liikevaihto-odotukset ovat vajonneet huomattavan alas verrattuna muihin toimialoihin. Rakentamisen ja rahoitustoiminnan luku on alhaalla (2,4), mitä tukee myös saldolukuarvio (-45 ja -60).
- Huom. Mara-alan ja rahoituksen vastaajia on vähän, joten arviot ovat tulkinnallisia.

Kannattavuus 3 kuukautta eteenpäin

Kannattavuus (1= heikkenee paljon, 5= paranee paljon)



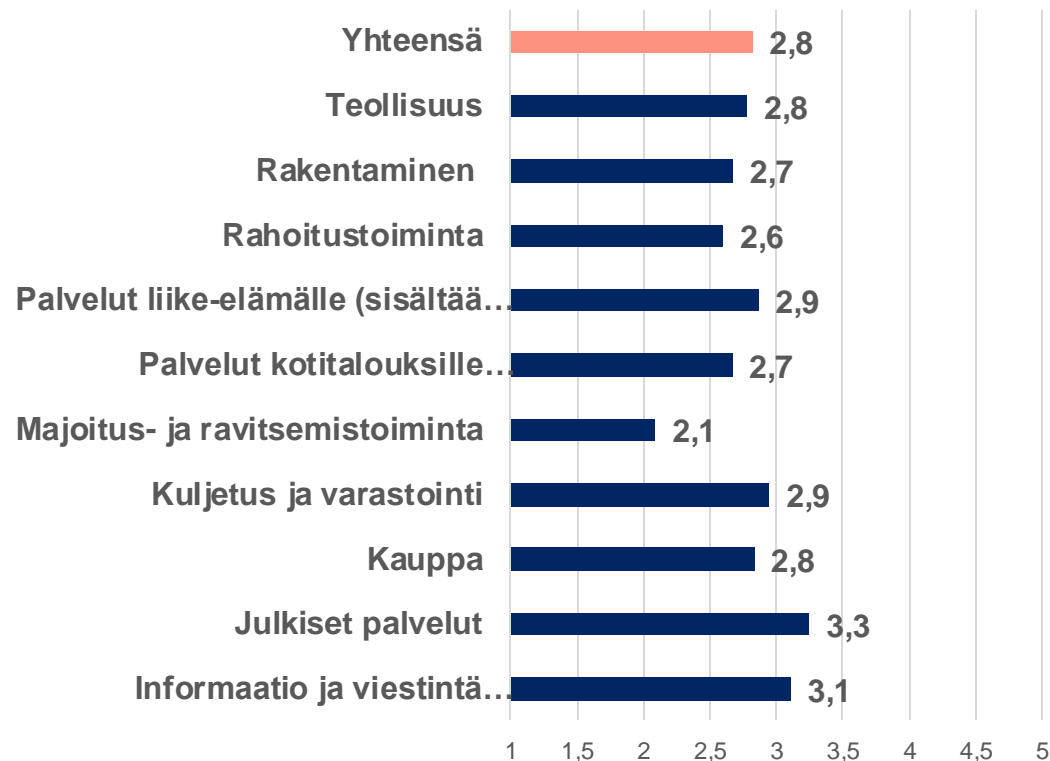
Kannattavuus



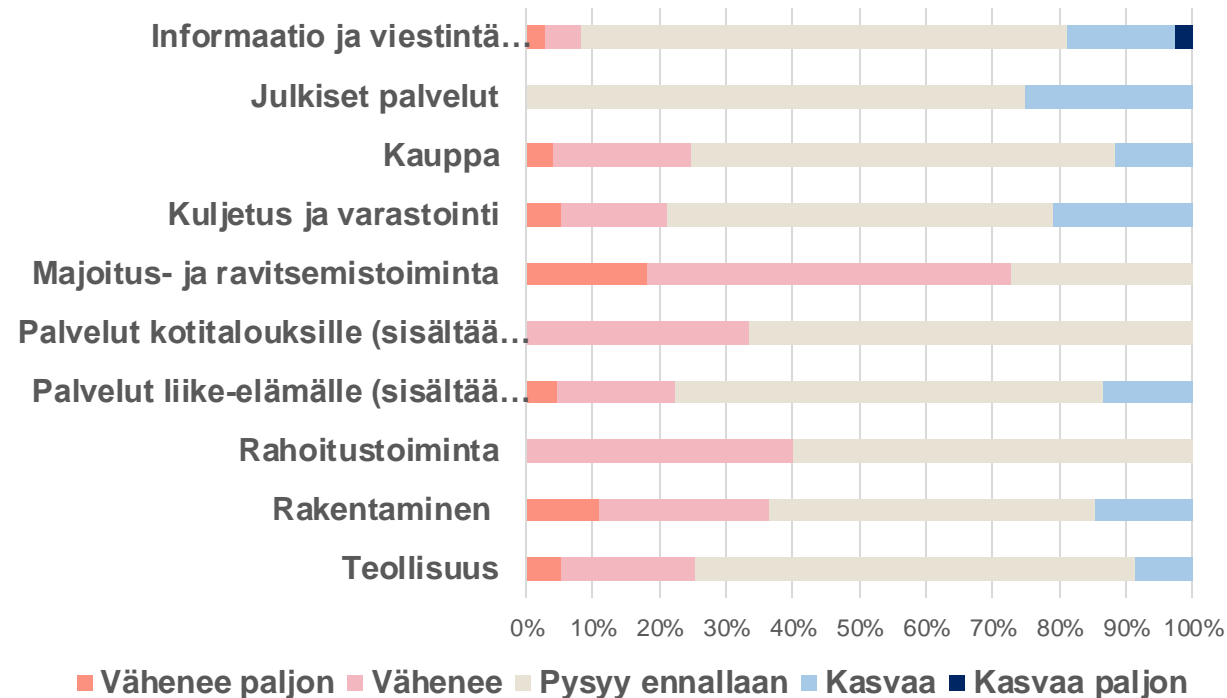
- Kannattavuusarvio on pysynyt elokuuhun verrattuna samalla tasolla (2,7), mutta saldoluulla mitattuna kannattavuus on heikentymässä (-28).
- Mikään toimialoista ei yllä neutraaliin arvioon pl. informaatio- ja viestintäala, joka on lievästi plussan puolella (3,1; saldoluku +11). Majoitus- ja ravitsemisala on liikevaihdon kehitystäkin alemmalla tasolla (1,9) saldoluulla ollessa sama (-82).
- Huom. Mara-alan ja rahoituksen vastaajia on vähän, joten arviot ovat tulkinnallisia.

Henkilöstömäärän muutokset 3 kuukautta eteenpäin

Henkilöstömäärä (1= vähenee paljon, 5= kasvaa paljon)



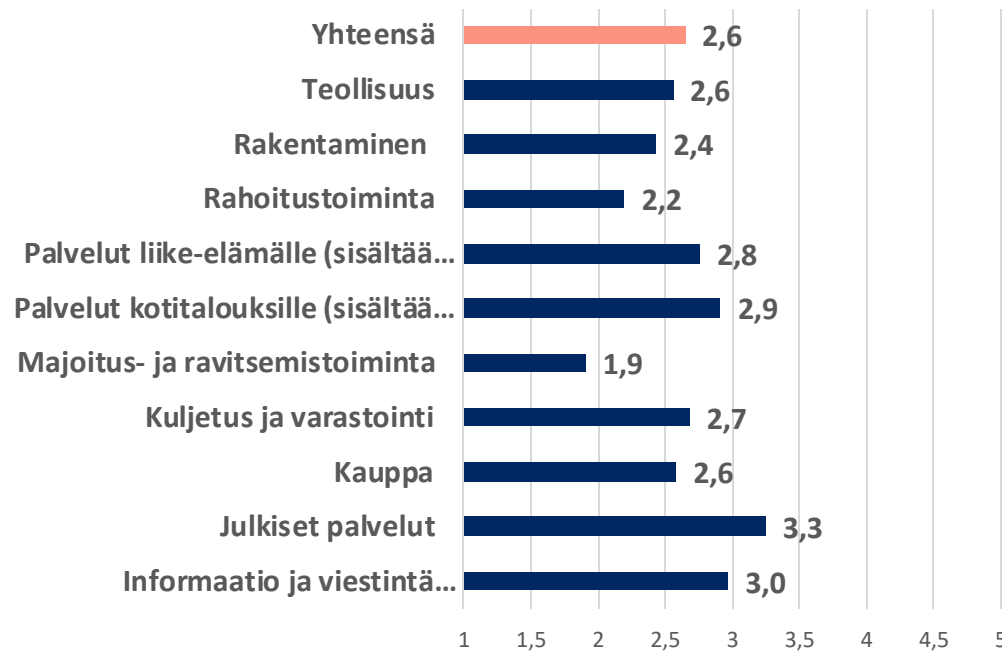
Henkilöstömäärän muutokset



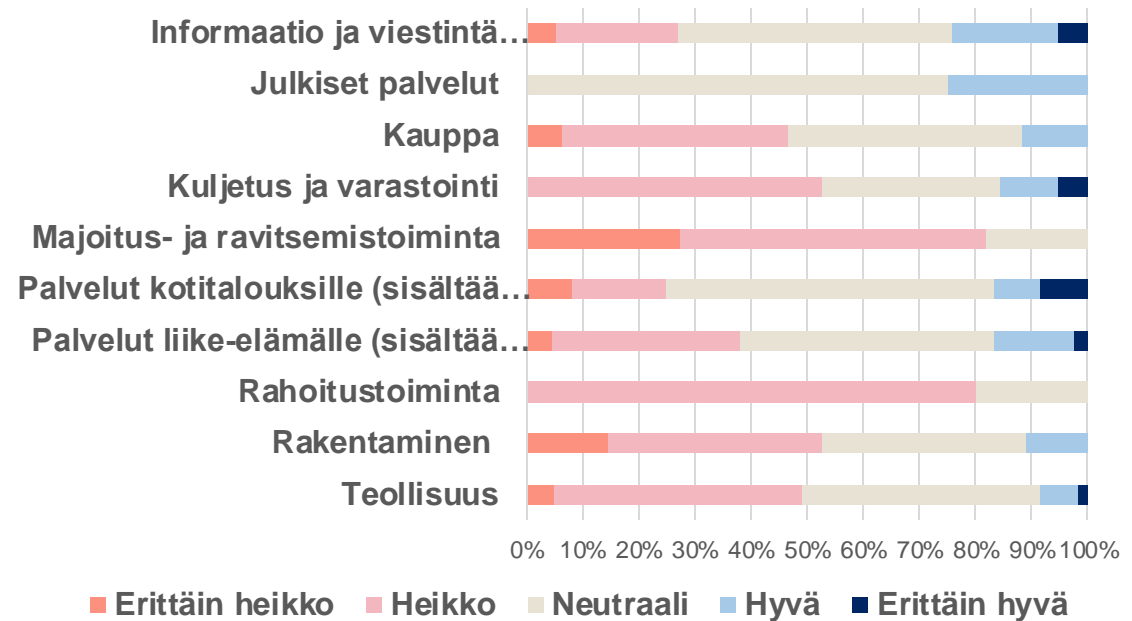
- Yritysten henkilöstön kysyntä on liikevaihtoa ja kannattavuutta jonkin verran korkeammalla tasolla. Elokuuhun verrattuna on arviot henkilötarpeet ovat pysyneet lähes ennallaan (2,8, saldoluku -13), mutta selvää on, että työllisyysnäkymät ovat heikkenemässä.
- Toimialoista majoitus- ja ravitsemisalalan tilanne on heikko, muut toimialat ovat lähellä neutraalia tilannetta, työvoiman kysyntä näyttää pysyvän kohtuullisella tasolla julkisissa palveluissa sekä informaatioissa ja viestinnässä (saldoluvut 25 ja 11).
- Huom. Mara-alan ja rahoituksen vastaajia on vähän, joten arviot ovat tulkinneita.

Suhdannenäkymät 3 kuukautta eteenpäin

Suhdannenäkymät (1= erittäin heikko, 5= erittäin hyvä)



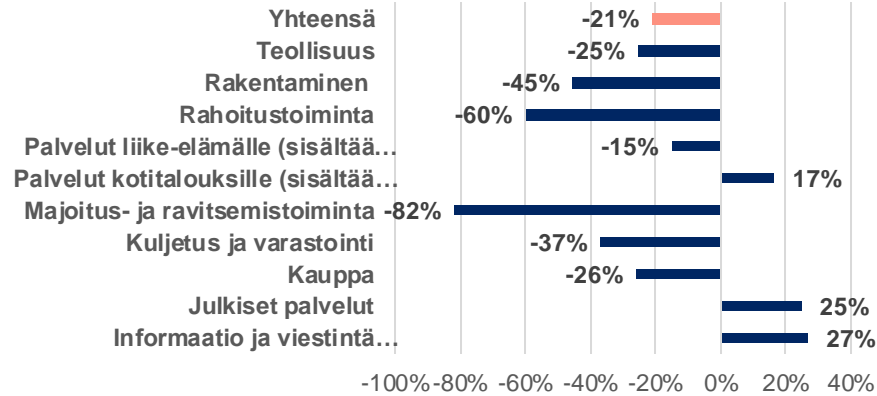
Suhdannenäkymät



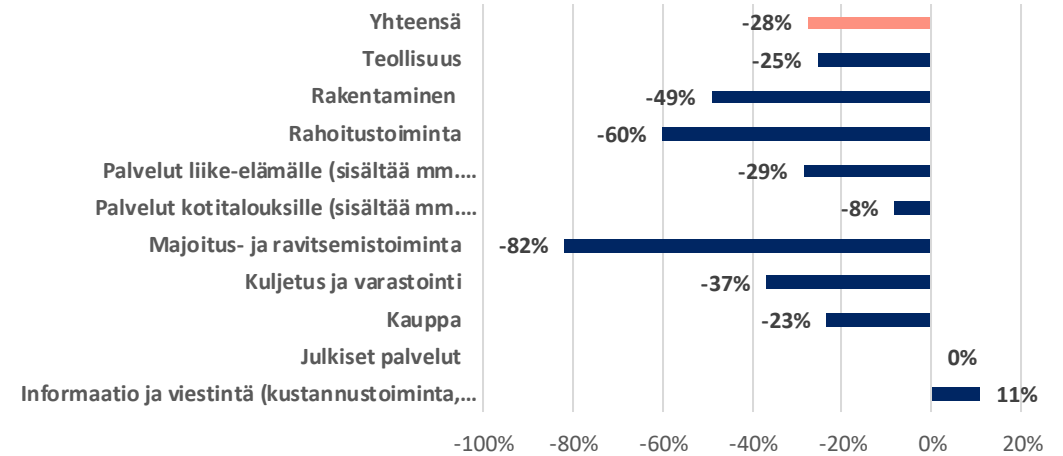
- Suhdannenäkymät kokonaisuudessaan ovat heikentyneet elokuusta hieman (2,6, saldoluku -30).
- Rahoituksen (2,2, saldoluku -73) sekä majoitus- ja ravitsemistoiminnan 1,9, saldoluku -82) arviot ovat synkkiä, mutta tulosten tulkinnessa on otettava huomioon vastaajien pieni määrä.
- Majoitus- ja ravitsemisalalan kysyntään vaikuttaa vahvasti kuluttajien ostovoima ja luottamus tulevaisuuteen, joihin vaikuttaa korkeat korot, kohonneet elinkustannukset. Syy nousee vahvasti esiin yritysten avoimissa vastauksissa. Samoin ulkomaisten turistien määrä näkyy hotellien ja muiden palveluiden kysynnässä. Rahoitusosalalla yleensä korkeat korot nostavat alan liikevaihtoja ja odotuksia, mutta matalasuhdanne näkyy investoin tirahoituksen kysynnän vähenemisenä esimerkiksi rakentamisessa, joka on esimerkiksi asuntorakentamisen osalta kovin vähäistä. Rahoitusalan vastaajissa voi myös olla henkilöstöetuuksia tarjoavia yrityksiä, joiden tilanteessa näkyy vähentynyt työpaikkalounastelu lisääntyneen etätyön takia.
- Rakennusosalalla korkeat korot ja tiukentunut rahapolitiikka ovat vähentäneet investointeja, samoin Helsingin seudun asuntorakentamisen pitkäaikainen suuri volyyymi on pitänyt tarjonnan korkealla, mikä kuluttajien varovaisuuden lisääntyessä on johtanut matalasuhdanteeseen alalla. Avoimissa vastauksissa korjaus-, teollisuus- ja maarakentamisessa näkymät näyttävät olevan jonkin verran valoisammat. Alan epävarmuus on suurta ja tunnelma odottava, mutta varmaa on, että Helsingin seudun vahva väestön kasvu edellyttää myös tulevaisuudessa kasvavaa asuntorakentamista.
- Huom. Mara-alan ja rahoituksen vastaajia on vähän, joten arviot ovat tulkinallisia.

Saldoluvut: liikevaihto, kannattavuus ja työllisyys ja suhdanne 3 kk eteenpäin

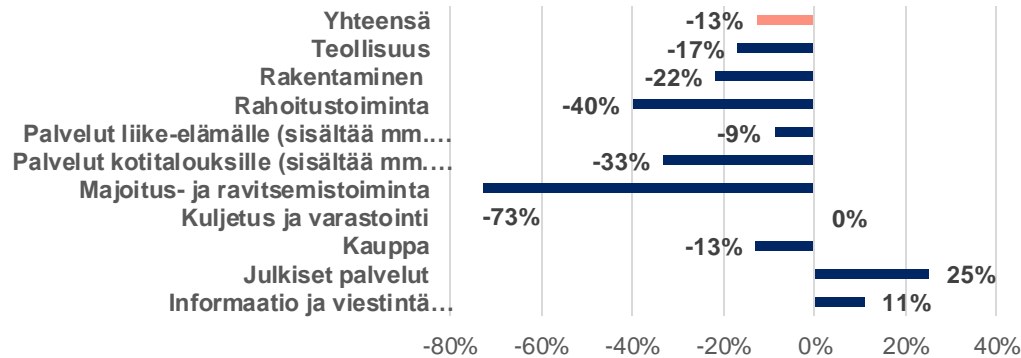
Liikevaihdon kehitys, saldoluku



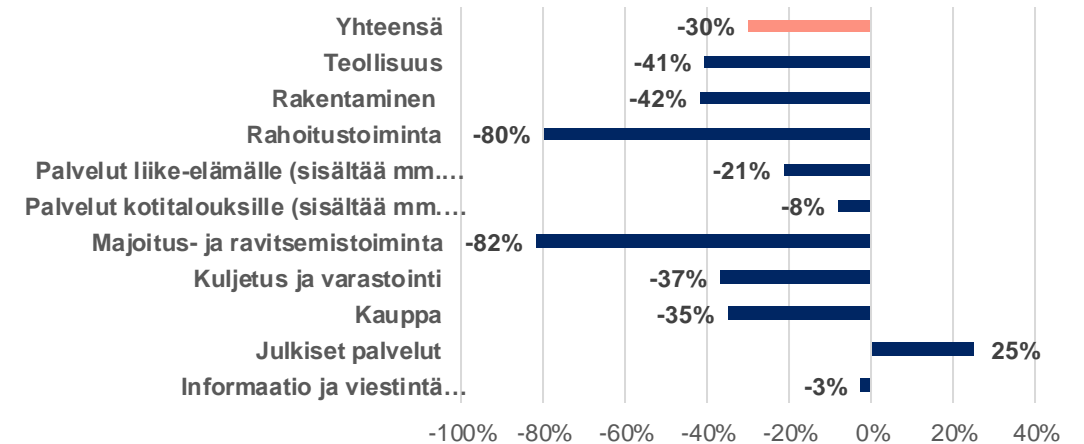
Kannattavuus, saldoluku



Henkilöstömäärän muutokset, saldoluku



Suhdannenäkymät, saldoluku

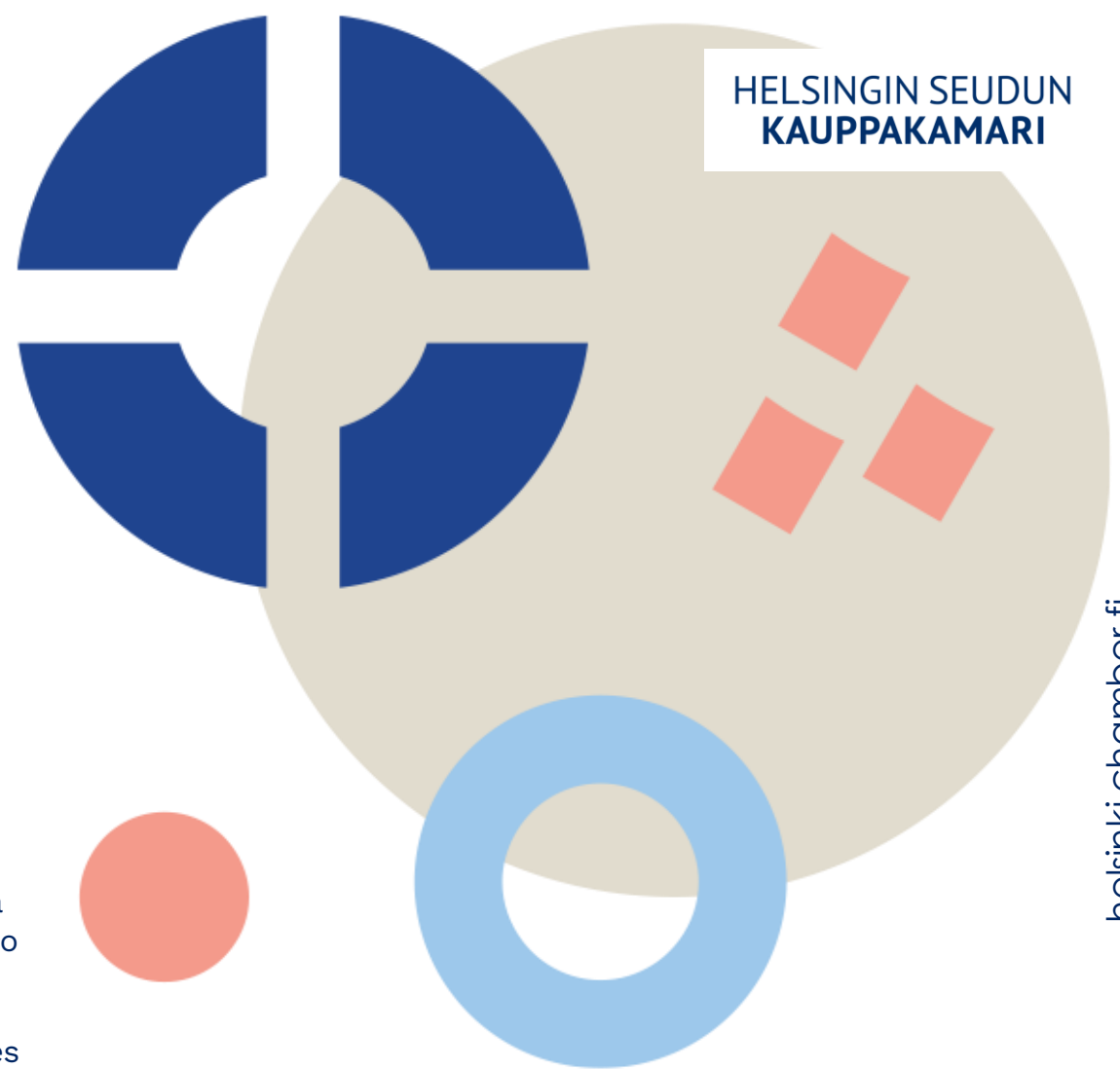


Helsingin seudun Suhdannepulssi (3/2023): Erikoisteema: Helsingin seudun asunto- ja toimitilarakentaminen

12.12.2023

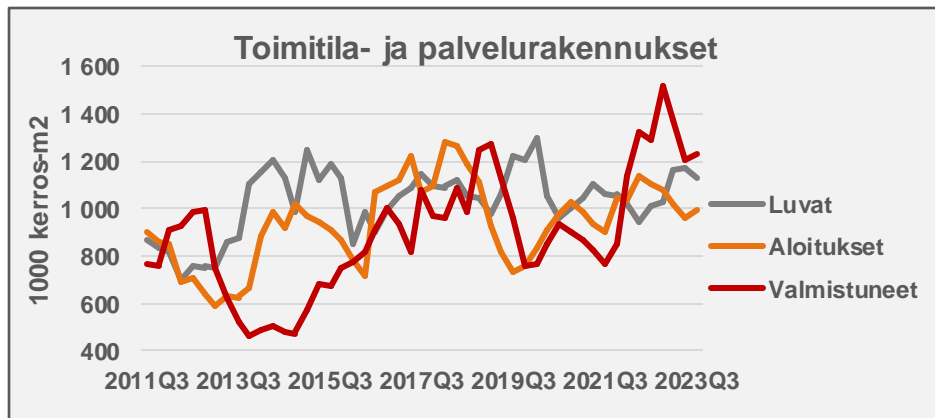
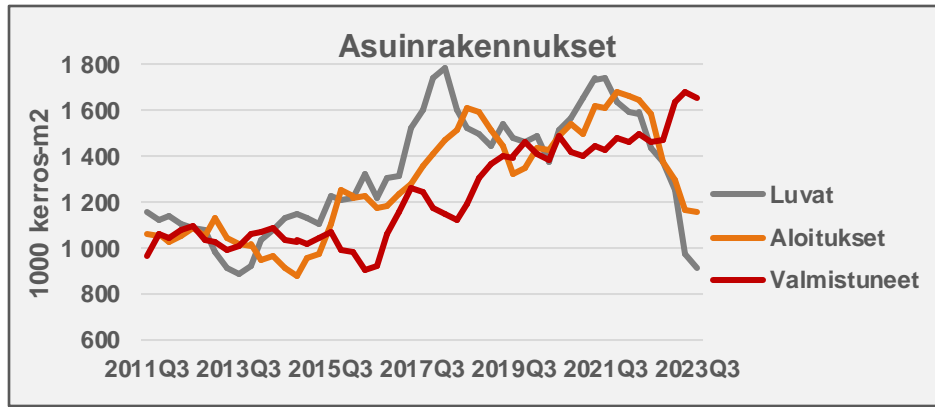
Nostoja asunto- ja toimitilarakentamisesta

- Asuntotuotanto nousi Helsingin seudulla viime vuosikymmenen puolivälin jälkeen uudelle tasolle. Seudulla valmistuneiden asuntojen lukumäärä nousi viime vuosikymmenen alkupuolen noin 10 000 asunnosta/vuosi jälkimmäisen jakson yli 17 000 asuntoon.
- Vuoden 2023 kolmanteen neljännekseen ulottuvalla vuoden pituisella jaksolla asuinrakennuksia valmistui lähes 1,7 miljoonan kerrosneliömetrin edestä. Koko maassa valmistuneesta asuinrakennusten kerrosalasta 44 % sijaitsi Helsingin seudulla.
- Asuinrakennuksille myönnettyjen rakennuslupien volyymi on romahtanut lähes puoleen vuoden 2021 huipputasosta.
- Asuntotuotannon kasvu suuntautui Helsingin seudulla erityisesti kerrostalohankkeisiin.



Rakentamisen luvat, aloitukset ja valmistuneet Helsingin seudulla

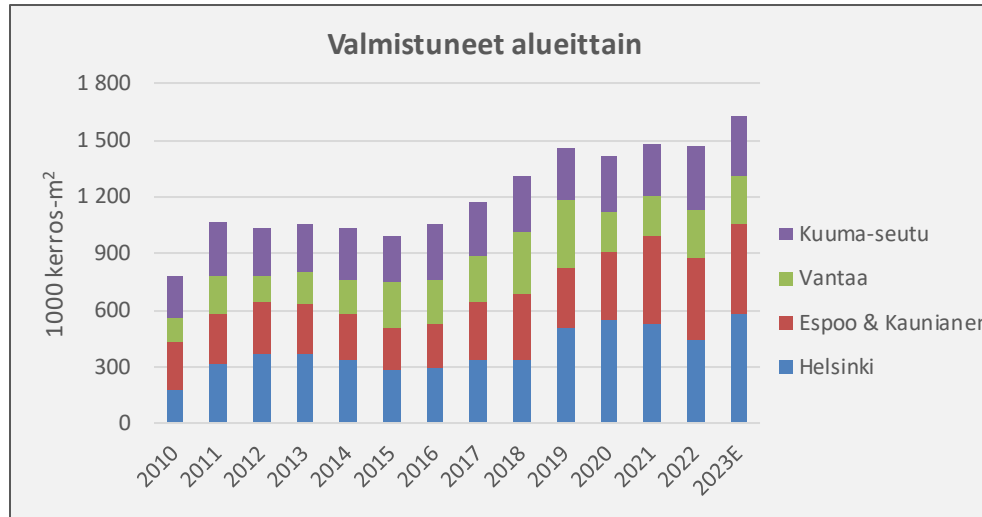
neljännesvuosittain, kerrosalan liukuva vuosisumma



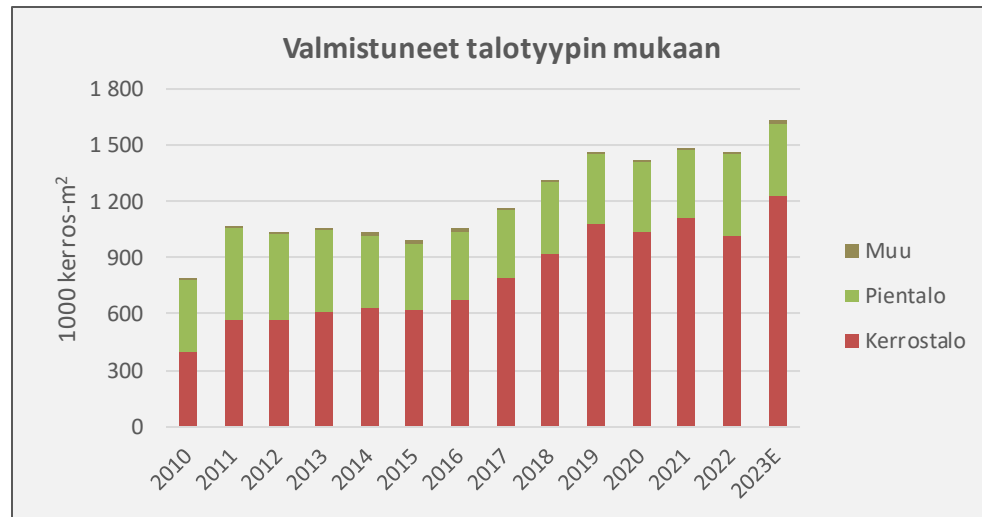
- Valmistuneet asuinrakennukset ovat saavuttaneet huippunsa vuoden 2023 lopussa.
- Vuoden 2023 kolmanteen neljännekseen ulottuvalla vuoden pituisella jaksolla asuinrakennuksia valmistui lähes 1,7 miljoonan kerrosneliömetrin edestä.
- Uudet asuinrakennusten luvitukset ja aloitukset ovat tämän vuoden aikana pudonneet jyrkästi, joten vuoden 2024 asuntotuotannon määrät jäävät kauas MAL-suunnitelmassa olevasta 16 500 asunnon vuosituotannon määrästä.
- Toimitila- ja palvelurakennusten tuotanto on noussut Helsingin seudulla 2010-luvun puolivälin jälkeen, mutta kasvu ei ole ollut yhtä jyrkkää kuin asuinrakennuksissa. Valmistuneiden rakennusten kerrosalaa kertyi 1,2 miljoonaa kerrosneliötä kuluvan vuoden kolmanteen neljännekseen ulottuvalla vuoden jaksolla. Valmistuneiden rakennusten volyyymi on laskenut edellisen vuoden huipputasosta. Myös rakennusten aloitusten ja lupien kerrosala on käänntynyt laskuun, mutta ei läheskään yhtä jyrkästi kuin asuntorakentamisessa. Toimitila- ja palvelurakentamisen vuosittaiset muutokset ovat huomattavia. Volyymin vuosittaisen vaihtelun taustalla vaikuttaa erityisesti suurten, useita kymmeniä tuhansia kerrosneliömetrejä kattavien rakennushankkeiden ajoittuminen

Valmistuneet asuinrakennukset Helsingin seudulla

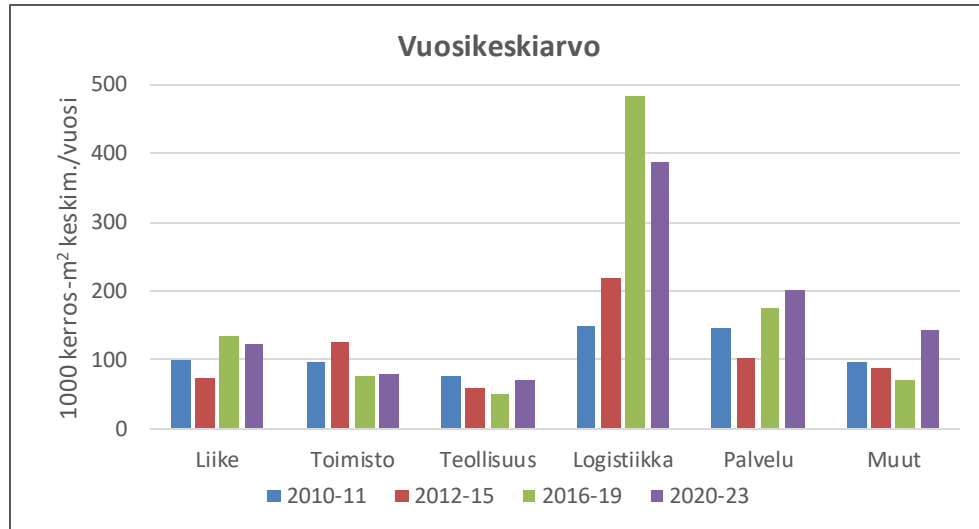
(v. 2023 ennuste)



- Asuntotuotanto nousi Helsingin seudulla viime vuosikymmenen puolivälin jälkeen uudelle tasolle. Valmistuneiden asuinrakennusten volyymi jaksolla 2017–2023 on yli 40 % korkeampi kuin jaksolla 2010–2016. Voimakkainta kasvu oli Helsingissä ja Espoossa, joissa valmistunut kerrosala yli puolitoistakertaistui jälkimmäisellä jaksolla. Vantaalla volyymi nousi yli 40 % ja Kuuma-seudulla noin 15 %. Helsingin seudulla valmistuneiden asuntojen lukumäärä nousi viime vuosikymmenen alkupuolen noin 10 000 asunnosta/vuosi jälkimmäisen jakson yli 17 000 asuntoon.
- Asuntotuotannon kasvuun vaikutti erityisesti kaksi tekijää: Kaavoitetun tonttimaan tarjonta kasvoi uusilla ja kehittyvillä raideliikennevyöhykkeillä sekä Helsingin vanhoilla satama-alueilla. Samaan aikaan kansainväliset ja kotimaiset sijoittajat rahoittivat aktiivisesti asuntotuotantoa ja kaupallista toimitilatuotantoa.
- Asuntotuotannon kerrostalovaltaistuminen johti myös valmistuvien asuntojen keskikoon pienenemiseen. Seudulla valmistuneiden asuntojen keskimääräinen huoneistoala oli 2010-luvun alussa noin 80 m², mutta laski vuosikymmenen kuluessa alle 60 m²:iin vuodesta 2018 alkaen.



Valmistuneet toimitila- ja palvelurakennukset käyttötarkoituksen mukaan



- Helsingin seudulle valmistuneesta toimitilakerrosalasta suuri osuus on logistiikkarakennuksia (liikenne ja varastointi), joihin lukeutuu erittäin suuria hankkeita. Jaksolla 2016–2019 lähes puolet seudun toimitilakerrosalasta koostui logistiikkarakennuksista. Palvelurakennusten (koulutus-, sosiaali- ja terveydenhuolto- sekä kokoontumisrakennukset) volyyymi on kasvanut tuntuvasti, ja vuosina 2020–2023 niiden osuus valmistuneesta kerrosalasta oli viidennes.
- Liikerakennusten volyyymi nousi viime vuosikymmenen jälkipuolella alkaen mm. kauppakeskushankkeiden myötä. Sen sijaan toimisto- ja teollisuusrakentamisen kerrosalat ovat jääneet suhteellisen vaatimattomiksi muihin käyttötarkoituksiin verrattuna.

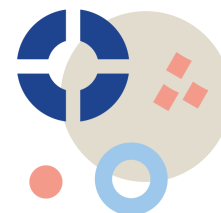
Helsingin seudun kauppakamarin Suhdannepulssi

Kyselyn taustatiedot

- Vastaajina 409 Helsingin seudun kauppakamarin jäsenyritysten toimitusjohtajaa. Vastaajat edustavat eri kokoisia ja eri toimialojen yrityksiä. Tiedot kerättiin 28.11.-5.12.2023. Huom. Mara-alan ja rahoituksen vastaajia on vähän, joten arviot ovat tulkinnallisia.
- Helsingin seudun kauppakamarin Suhdannepulssi-kysely kuvaa Uudenmaan yritysten arvioita suhdanteista nyt ja kolmen kuukauden päästä.
- Helsingin seudun kauppakamarin Suhdannepulssi toteutetaan 3 kertaa vuodessa. Vuosi 2023: 26.4.(teema työllisyyskatsaus), 30.8. (väestökatsaus) ja 12.12. (asunto- ja toimitilarakentaminen).

Kysymykset

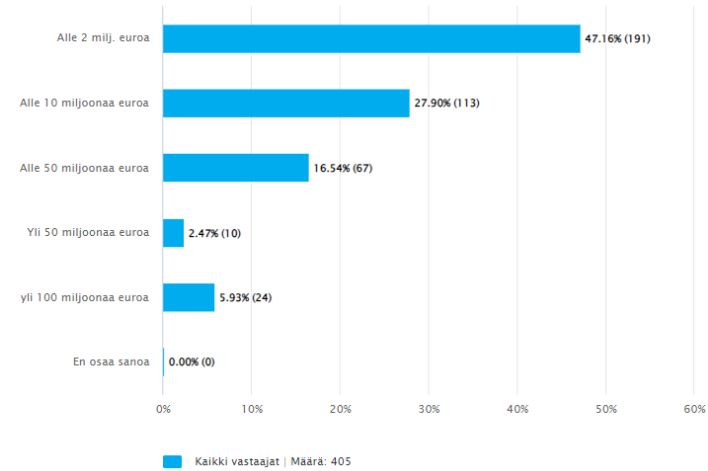
- Suhdannetilanne tänään (erittäin heikko=1, heikko=2, neutraali=3, hyvä=4, erittäin hyvä=5)
- Liikevaihto 3 kuukautta eteenpäin (vähenee paljon=1, vähenee=2, pysyy ennallaan=3, kasvaa=4, kasvaa paljon=5)
- Kannattavuus 3 kuukautta eteenpäin (heikkenee paljon=1, heikkenee=2, pysyy ennallaan=3, paranee=4, paranee paljon=5)
- Henkilöstömäärä 3 kuukautta eteenpäin (vähenee paljon=1, vähenee=2, pysyy ennallaan=3, kasvaa=4, kasvaa paljon=5)
- Suhdannenäkymät 3 kuukautta eteenpäin (erittäin heikko=1, heikko=2, neutraali=3, hyvä=4, erittäin hyvä=5)



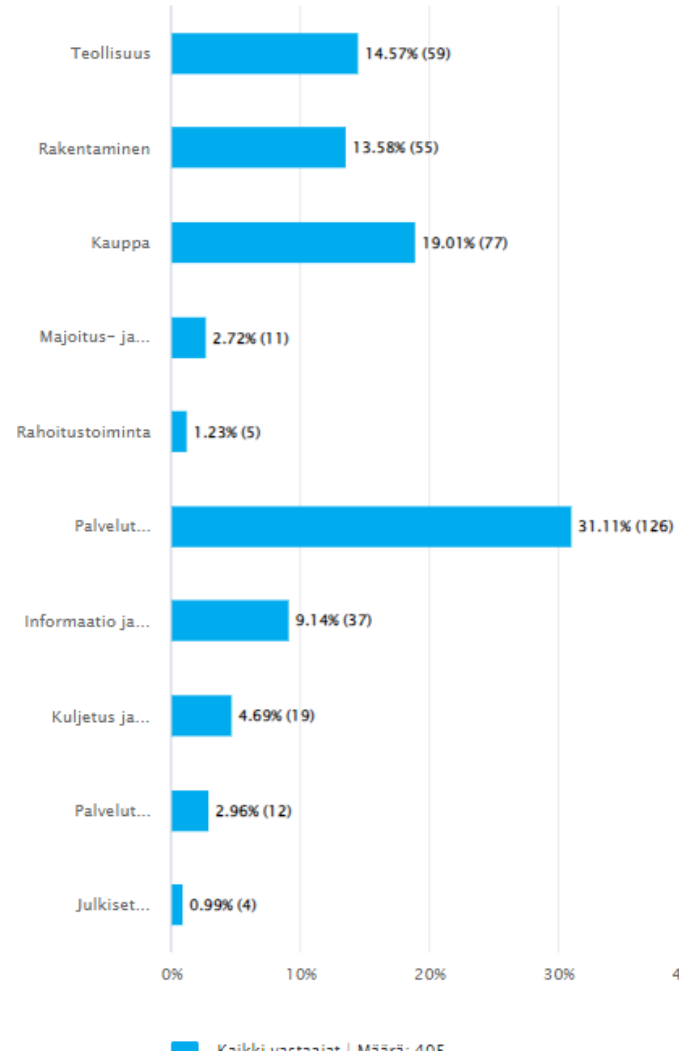
Suhdannepulssin vastaajatiedot

Yrityksen liikevaihto

Vastaukset



Vastaukset



Yrityksen henkilöstömäärä

Vastaukset

