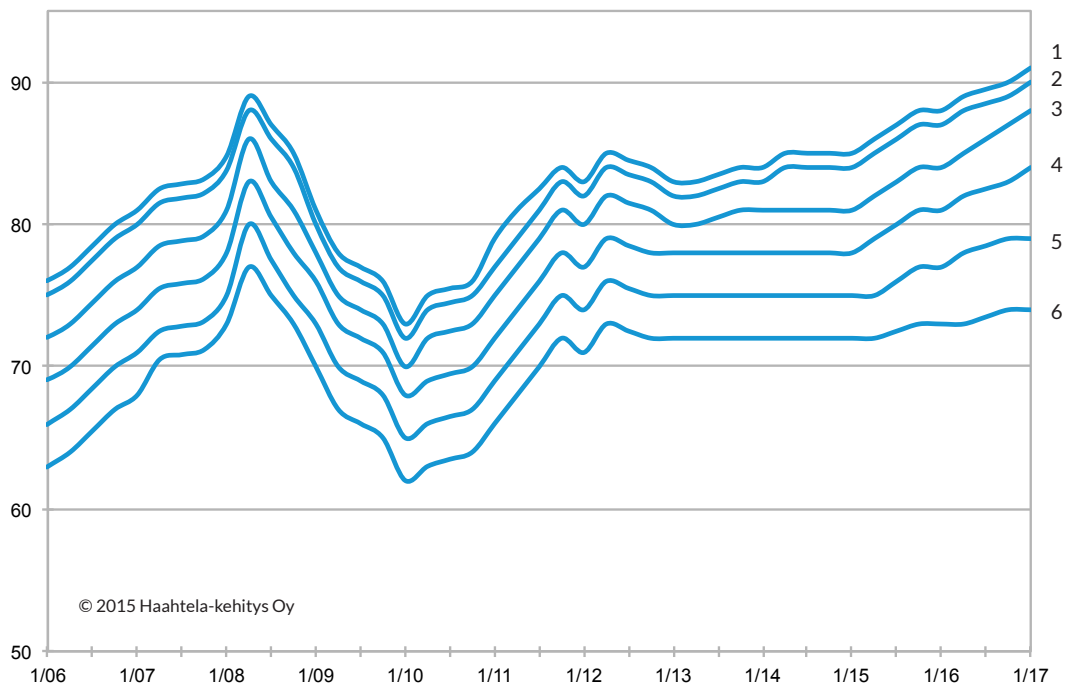


Haahtela-hintaindeksi 1/2016

HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ on muuttuvapainoinen ja muuttuvahintainen rakentamisen tarjoushintaindeksi. Indeksillä kuvataan tarjoushintatason kehittymistä indeksialueilla ja sitä käytetään TALONRAKENNUKSEN KUSTANNUSTIETO® (TAKU®) -järjestelmässä uudis-, korjaus- ja nykyhintoja arvioitaessa. Indeksialueita on kuusi alkaen pääkaupunkiseudusta ja päättyen halvan rakentamisen paikkakuntiin.

Tarjoushintaindeksin aluekohtaiset pisteluvut julkaistaan TALONRAKENNUKSEN KUSTANNUSTIETO® -järjestelmässä vastaamaan kunkin vuoden tammikuuta. Rakennushankkeiden budjetointia varten indeksin kehittyminen ennustetaan vuodeksi eteenpäin. Vuoden aikana indeksin kehittymistä ja tulevaisuuden ennustetta tarvittaessa päivitetään. HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ julkaistaan www.haahtela.fi -sivustolla.



HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ 1/2017 asti

INDEKSIALUEET

Alue 1	Pääkaupunkiseutu
Alue 2	PKS:n ympäristökunnat
Alue 3	Kasvukeskukset
Alue 4	Aluekeskukset
Alue 5	Muu Suomi
Alue 6	Halvan rakentamisen alueet

1. *Suhdannekuva*

Suomen taloudella on meneillään on neljäs taantumavuosi. Teollinen pohja on kaventunut, kilpailukyky heikentynyt, julkinen talous velkaantunut ja työttömyys lisääntynyt. Ulkomaankaupan vuosia jatkunut ylijäämä on muutaman vuoden tasapainotilan jälkeen kääntynyt alijäämäksi tuonnin ylittäessä selvästi viennin arvon. Kansainvälinen tilanne on kärjistynyt. Länsimaiden pakotteet ja Venäjän vastapakotteet ovat jäädyttäneet Suomen ja Venäjän taloussuhteet ja heikentäneet merkittävästi Suomen idänvientiä. Talouden odotettu käänne on siirtynyt ensi vuodelle ja siihen liittyy epävarmuuksia. Yritystasolla liikevaihdot ovat alentuneet, mutta tuloksetekokyky on säilynyt. Syyskuussa teollisuustuotannossa on tilastoitu lievää kasvua edelliseen vuoteen. Euroalueella talouskasvu on käynnistynyt ja kriisimaista osa on hitaasti elpymässä.

Työttömyys ja työllisten osuus väestöstä ovat Suomen keskeinen ongelma. Kesällä 2014 työttömyys jo kohosi korkeimmilleen 15 vuoteen ja työttömyyden kasvu näyttää jatkuvan ensi talvena. Julkisen talouden velka on vuodesta 2009 lähes kaksinkertaistunut. Talouden kriisi on kestänyt jo niin monta vuotta, että kuluttajien ostovoima on heikkenemässä. Määrätietoinen työ julkisen taloudenpidon tervehdyttämiseksi on alkanut.

Suomen talouskehitys on hyvin riippuvainen maailman taloudesta. Poliittisten kärjistymisilmioiden lisäksi suuria kysymyksiä ovat Kiinan talouden korjausliikkeet, Lähi-idän sodat ja kasvava pakolaisuus Eurooppaan, Venäjän laajentumisliike ja talouspakotteet länsivaltojen kanssa.

2. *Talonrakentamisen määrä*

Talonrakentamisen uudisaloitukset ovat vähentyneet neljän vuoden aikana neljänneksen. Vähentäminen on ollut tasaista laskua yhtäkkisen romahtamisen sijaan ja antanut rakentajille ja rakennusaineteollisuudelle mahdollisuuden sopeuttaa tuotantoaan. Vuonna 2015 talonrakentaminen on edellisvuoteen verrattuna hieman lisääntynyt ja tänä vuonna aloitettaneen noin 32 Mm³:iä ja 28.000 asuntoa. Vapaa-rahoiden asuntojen kauppa on ensin hiljentynyt ja syksyllä taas vauhdittunut. Nopeasti kasvavat asuntorahastot ovat paikanneet myyntivajetta ja kiihdyttäneet uudisaloituksia. Asuntojen keskimääräiset myyntihinnat ovat huomattavasti laskeneet asuntorahastojen ostaessa asuntoja kuluttajahintoja halvemmalla. Korjausrakentaminen ylittää toista vuotta uudisrakentamisen arvon.

Syksyllä on käynnistetty ja käynnistetään pääkaupunkiseudulla useita poikkeuksellisen suuria liike- ja asuinrakennushankkeita kuten esimerkiksi Helsingin Kalasataman ja Keski-Pasilan aluerakentamiskohteet ja Vantaalla lentokenttäalueen laajennus. Suuria julkisia investointeja ovat muun muassa sairaalahankkeet ja Helsingin keskustakirjasto. Muissa kasvukeskuksissa useita suuria rakennushankkeita on suunnitteilla tai rakenteilla. Kasvukeskusten ulkopuolella rakentaminen on vähäistä.

Vuoden 2016 keväällä talonrakentamisen uudisaloitukset kasvavat 33...34 Mm³:iin ja 30.000 asuntoon. Asuntojen kysyntä pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa säilyy suurena. Ostovoiman heikentyminen vähentää yksityistalouksien mahdollisuuksia asunnon hankintaan, mutta asuntorahastojen omistukset kasvavat edelleen. Nykyaikaiset tehokkaat toimitilaratkaisut ovat yrityksille yhä enemmän kilpailutekijä ja ne ovat usein edullisempia toteuttaa uudishankkeina kuin vanhaa tyhjäksi jäänyttä tilakantaa korjaamalla. Tämä johtaa usein tyhjiksi jääneiden rakennusten purkamiseen ja pääoma-arvojen alaskirjaukseen. Tyhjien tilojen ongelma purkautuukin uusiokaavoituksen ja uudisrakentamisen kautta.

Sairaalaverokoston toiminnallinen ja tekninen vanheneminen tulee edellyttämään lisääntyvässä määrin uusinvestointeja. Yksityinen sektori terveydenhuollon toimialalla rakentaa enenevässä määrin uusia hoitotiloja. Teollisuus on varovasti investoinut kotimaahan, mutta investointihalukkuus on nyt kohoamassa. Logistiikkatilojen tarve lisääntyy ja laajenee koskemaan paitsi kauppaa myös valmistavaa teollisuutta ja it-sektoria.

3. Talonrakentamisen tarjoushinnat

Tarjoushinnat ovat vuonna 2015 pysyneet ennusteen mukaisina. Rakennusalan sopeutuksen seurauksena kapasiteetti vastaa tällä hetkellä kysyntää tuotannon vajaakäytön ollessa vähäistä. Raaka-ainehintojen lasku ja laimea kysyntä ovat pitäneet rakennustuotteiden hinnat vakaina. Ulkomaisen rakentamisen suuri osuus on hillinnyt urakkahintojen nousua. Syksyllä rakennustuotteiden toimitusajat ovat pidentyneet ja joistakin ammattiryhmistä on ollut puutetta. Toisaalta talotekniikkatoimijat ovat kärsineet vajaatyöllisyydestä.

Rakentamisen lisääntyessä tarjoushinnat kohoavat ensi vuonna. Talvikaudella muutos on vielä vähäinen ja rakennusalan kotimainen työttömyys jopa lisääntyy, mutta keväällä ja kesällä kasvavaan kysyntään vastataan enemmänkin kohoavilla tarjoushinnoilla kuin kapasiteetin lisäyksillä. Toisaalta raaka-ainehinnat pysyvät alhaisina ja ulkomaiset rakentajat tasaavat tarjoushintojen muutosta. Alueelliset hintaerot kasvavat, koska Suomessa on paljon paikkakuntia, joilla ei juurikaan rakenneta.

Rakentamisen painopistemutoksista johtuen kasvukeskukset pitää tulevaisuudessa jakaa ”Kasvukeskuksiin” ja ”Aluekeskuksiin”. Tällöin rakentamisen suhteen aktiivit kaupungit kuten esimerkiksi Turku ja Tampere siirtyvät kalliimmalle indeksialueelle.

Haahtela -hintaindeksin paikkakuntaakohtaiset ja alueelliset pisteluvut sekä ennuste vuodelle 2016 ja 1/2017 on esitetty oheisissa taulukoissa.

Paikkakunta	Hintataso	Hintaennuste				Indeksialue
	9/2015	1/2016	5/2016	9/2016	1/2017	
ETELÄ-SUOMI						
Helsinki	88,0	88,0	89,0	90,0	91,0	1
Espoo	88,0	88,0	89,0	90,0	91,0	1
Vantaa	88,0	88,0	89,0	90,0	91,0	1
Kauniainen	88,0	88,0	89,0	90,0	91,0	1
Järvenpää	87,0	87,0	88,0	89,0	90,0	2
Kerava	87,0	87,0	88,0	89,0	90,0	2
Sipoo	87,0	87,0	88,0	89,0	90,0	2
Tuusula	87,0	87,0	88,0	89,0	90,0	2
Kirkkonummi	87,0	87,0	88,0	89,0	90,0	2
Hyvinkää	84,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Vihti	84,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Nurmijärvi	84,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Lohja	84,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Porvoo	84,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Riihimäki	84,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Lahti	84,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Hämeenlinna	84,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Forssa	81,0	81,0	82,0	83,0	84,0	4
Muu Uusimaa	81,0	81,0	82,0	83,0	84,0	4
Heinola	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
Kotka	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
Kouvola	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
Imatra	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
Lappeenranta	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
Muu Etelä-Suomi	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
LÄNSI-SUOMI						
Tampere	81,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat	81,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Turku	81,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Turkuun rajoittuvat ympäristökunnat	81,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Naantali	81,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Raisio	81,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Jyväskylä	81,0	81,0	82,0	83,0	84,0	4
Nokia	81,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Jyväskylään rajoittuvat ymp. kunnat	81,0	81,0	82,0	83,0	84,0	4
Valkeakoski	81,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Sastamala	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
Muu Pirkanmaa	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
Salo	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
Uusikaupunki	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
Muu Varsinais-Suomi	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
Pori	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
Rauma	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
Vaasa	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
Kokkola	73,0	73,0	73,0	74,0	74,0	6
Pietarsaari	73,0	73,0	73,0	74,0	74,0	6
Seinäjoki	73,0	73,0	73,0	74,0	74,0	6
Muu Länsi-Suomi	73,0	73,0	73,0	74,0	74,0	6

Paikkakunta	Hintataso	Hintaennuste				Indeksialue
	9/2015	1/2016	5/2016	9/2016	1/2017	
ITÄ-SUOMI						
Kuopio	81,0	81,0	82,0	83,0	84,0	4
Joensuu	81,0	81,0	82,0	83,0	84,0	4
Kuopioon rajoittuvat ympäristökunnat	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
Mikkeli	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
Joensuuhun rajoittuvat ymp. kunnat	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
Savonlinna	73,0	73,0	73,0	74,0	74,0	6
Iisalmi	73,0	73,0	73,0	74,0	74,0	6
Varkaus	73,0	73,0	73,0	74,0	74,0	6
Lieksa	73,0	73,0	73,0	74,0	74,0	6
Muu Itä-Suomi	73,0	73,0	73,0	74,0	74,0	6
OULU JA KAINUU						
Oulu	81,0	81,0	82,0	83,0	84,0	4
Ouluun rajoittuvat ympäristökunnat	81,0	81,0	82,0	83,0	84,0	4
Kajaani	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
Raahe	73,0	73,0	73,0	74,0	74,0	6
Muu Oulu ja Kainuu	73,0	73,0	73,0	74,0	74,0	6
LAPPI						
Pello-Kemijärvi -linjan pohjoispuoli	84,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Kemi	81,0	81,0	82,0	83,0	84,0	4
Tornio	81,0	81,0	82,0	83,0	84,0	4
Rovaniemi	81,0	81,0	82,0	83,0	84,0	4
Muu Lapin lääni	77,0	77,0	78,0	79,0	79,0	5
AHVENANMAA						
Maarianhamina	84,0	84,0	85,0	87,0	88,0	3
Muu Ahvenanmaa	81,0	81,0	82,0	83,0	84,0	4

Ajankohta	Indeksialue					
	Alue 6	Alue 5	Alue 4	Alue 3	Alue 2	Alue1
1/2006	63,0	66,0	69,0	72,0	75,0	76,0
5/2006	64,0	67,0	70,0	73,0	76,0	77,0
9/2006	67,0	70,0	73,0	76,0	79,0	80,0
1/2007	68,0	71,0	74,0	77,0	80,0	81,0
5/2007	71,0	73,0	76,0	79,0	82,0	83,0
9/2007	72,0	74,0	77,0	80,0	83,0	84,0
1/2008	72,0	75,0	78,0	81,0	84,0	85,0
5/2008	77,0	80,0	83,0	86,0	88,0	89,0
9/2008	73,0	75,0	78,0	81,0	84,0	85,0
1/2009	70,0	73,0	76,0	78,0	80,0	81,0
5/2009	67,0	70,0	73,0	75,0	77,0	76,0
9/2009	65,0	68,0	71,0	73,0	75,0	76,0
1/2010	62,0	65,0	68,0	70,0	72,0	73,0
5/2010	63,0	66,0	69,0	72,0	74,0	75,0
9/2010	64,0	67,0	70,0	73,0	75,0	76,0
1/2011	66,0	69,0	72,0	75,0	77,0	79,0
5/2011	68,0	71,0	74,0	77,0	79,0	81,0
9/2011	72,0	75,0	78,0	81,0	83,0	84,0
1/2012	71,0	74,0	77,0	80,0	82,0	83,0
5/2012	73,0	76,0	79,0	82,0	84,0	85,0
9/2012	72,0	75,0	78,0	81,0	83,0	84,0
1/2013	72,0	75,0	78,0	80,0	82,0	83,0
5/2013	72,0	75,0	78,0	80,0	82,0	83,0
9/2013	72,0	75,0	78,0	81,0	83,0	84,0
1/2014	72,0	75,0	78,0	81,0	83,0	84,0
5/2014	72,0	75,0	78,0	81,0	84,0	85,0
9/2014	72,0	75,0	78,0	81,0	84,0	85,0
1/2015	72,0	75,0	78,0	81,0	84,0	85,0
5/2015	72,0	75,0	79,0	82,0	85,0	86,0
9/2015	73,0	77,0	81,0	84,0	87,0	88,0
HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ ennuste vuodelle 2016 ja 1/2017						
1/2016	73,0	77,0	81,0	84,0	87,0	88,0
5/2016	73,0	78,0	82,0	85,0	88,0	89,0
9/2016	74,0	79,0	83,0	87,0	89,0	90,0
1/2017	74,0	79,0	84,0	88,0	90,0	91,0

INDEKSIALUEET

Alue 1	Pääkaupunkiseutu
Alue 2	PKS:n ympäristökunnat
Alue 3	Kasvukeskukset
Alue 4	Aluekeskukset
Alue 5	Muu Suomi
Alue 6	Halvan rakentamisen alueet