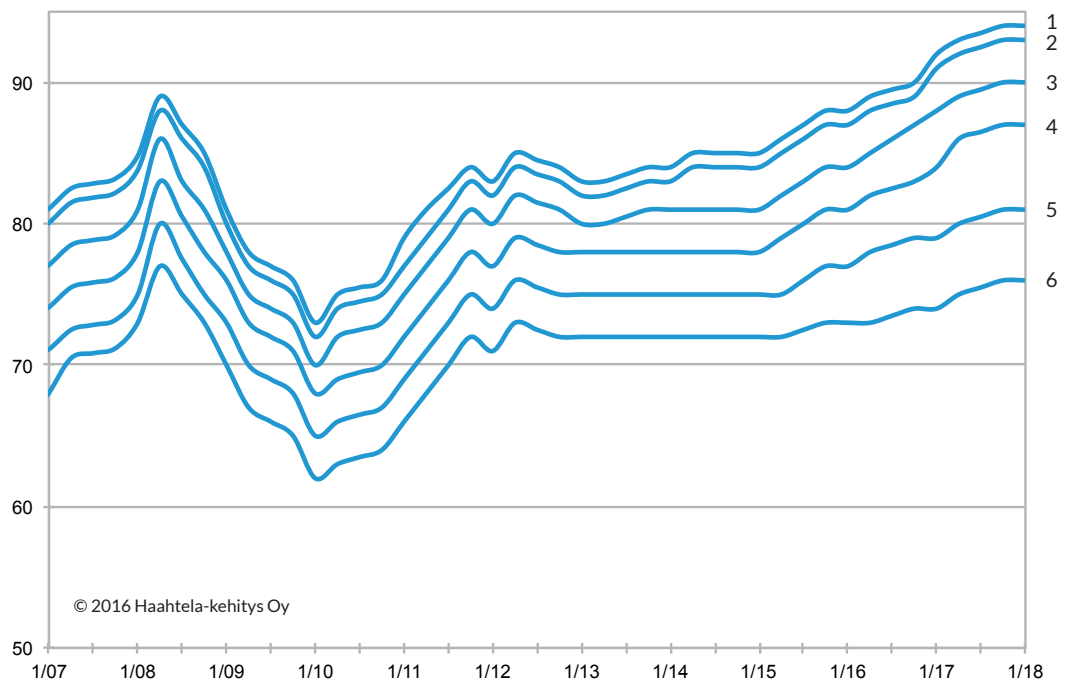


Haahtela-hintaindeksi 1/2017

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™ 1/2018 asti

INDEKSIALUEET

Alue 1	Pääkaupunkiseutu
Alue 2	Kalliin rakentamisen alueet
Alue 3	Kasvukeskukset
Alue 4	Aluekeskukset
Alue 5	Muu Suomi
Alue 6	Halvan rakentamisen alueet

1. Suhdannekuva

Suomen talouskuva on hiljalleen kääntymässä ja selkiintymässä useamman epävakaa taantumavuoden jälkeen. Kasvu on vielä vähäistä, kilpailukyky heikkoa ja vienti alamaissa. Toimenpiteitä työllisyyden ja kilpailukyyn parantamiseksi sekä viennin edistämiseksi on kuitenkin jo tehty. Yritysten kulukuuri tulee tehostamaan yritystoimintaa ja parantamaan kannattavuutta. Bruttokansantuote on kääntynyt lievään kasvuun.

Euroopan talous on vuoden 2016 kehittynyt yllättävän positiivisesti useista poliittisista ja taloudellisista uhkavista huolimatta. Elvytysrahaa virtaa edelleen markkinoille. Euroopan taloudet ovat ajautuneet negatiivisten korkojen tilaan, joka on poikkeuksellinen, vaikutuksiltaan tuntematon ja siksi vaarallinen ilmiö. Kriisimaat ovat Euroopassa pääosin elpymässä vähentäen talouden epävakautta.

2. Talonrakentamisen määrä

Talonrakentamisen uudisaloitukset ovat vuoden 2016 aikana kasvaneet merkittävästi. Usean vuoden kestänyt vähäisen rakentamisen aika loppui jo vuoden 2015 syksyllä asuinrakennusten aloitusten lisääntymisellä. Käänteeseen taustalla on paitsi talouskasvun käynnistyminen myös useamman vuoden aikana patoutunut asuntojen kysyntä Etelä-Suomeen suuntautuvan muuttoliikkeen ja vähäisen rakentamisen seurauksena. Kuluvana vuonna talonrakentamisen uudiskohteita aloitettaneen 38 Mm³:iä, josta asuntotuotannon osuus on vajaa 12 Mm³ ja 36.000 asuntoa. Vuoteen 2015 verrattuna kasvua on koko talonrakennustoiminnan osalta noin 15 % ja asuntoaloitusten osalta noin 10 %. Tuotannon kasvu on kohdistunut kaikkiin talonrakentamisen osa-alueisiin. Merkittävää on, että myös liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten palvelurakennusten aloitukset ovat lisääntyneet vaikka tyhjiä toimistotiloja ja kokonaisia toimitilarakennuksia on ennätysmäärä tyhjinä.

Digitaalisuus mahdollistaa uusien työympäristö- ja oppimismallien kehittämisen. Etätyö ja verkkopalvelujen käyttö lisääntyy. Palvelut tuodaan asiakkaalle. Toimitilojen ja julkisten toimintojen tilankäytön tehostuminen kiihtyy. Siten olemassa olevien tilojen ja uudistuotannon tarve tulevaisuudessakin vähenee.

Uudisrakentamiselle on kuitenkin kysyntää kun toimitilarakennusten uudelleenkäyttö vastaamaan muuttuneita työympäristövaatimuksia on osoittautunut ongelmalliseksi. Useissa tapauksissa käyttäjän on helpompi vaihtaa uusiin tiloihin kuin pyrkiä saneeraamaan olemassa olevat tilat käyttökelpoiksi. Kiinteistöomistajille tilanne on ongelmallinen. Kun käyttäjä yhä harvemmin omistaa käyttämiään tiloja, tyhjenevät talot muodostuvat kiinteistöomistajille yhä kasvavaksi rasitteeksi ja paine alaskirjata vanhojen rakennusten tasearvoja kasvaa.

Korjausrakentaminen on pysynyt vuonna 2016 suunnilleen edellisvuoden tasolla suuntauksen ollessa hieman laskeva. Kun uudisaloitukset ovat merkittävästi kasvaneet, korjausrakentamisen osuus koko talonrakennustoiminnan volyyminä on laskenut.

Talonrakennustuotanto on keskittymässä dynaamisiin, kehittyviin kaupunkeihin, kuten pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja muihin isompiin yliopistokaupunkeihin. Näissä keskuksissa syntyy investointeja muuta maata enemmän ja hankkeet ovat monipuolisia asuntorakentamisesta suuriin liike- ja palvelukeskuksiin. Terveystuotoalaa palvelevia hankkeita on paljon, mutta vasta sosiaalialan ja terveydenhuollon valmisteilla oleva toiminnallinen ratkaisu tulee näyttämään suuntaa tulevalle terveydenhuoltorakentamiselle. Asuntojen kysyntä ylittää pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa jatkuvasti tarjonnan ja myyntihinnat nousevat. Asuntorahastoihin virtaa koko ajan uutta pääomaa ja rahastoista on tullut keskeinen toimija asuntomarkkinoilla. Hyvä kuluttajakysyntä on vaikuttanut siihen, että rahastojen aikaisemmat suuret asuntohintoihin kohdistuneet paljousalennukset ovat vuoden aikana pienentyneet ja siten asuntojen tosialliset myyntihinnat selvästi kasvaneet.

3. Talonrakentamisen tarjoushinnat

Tarjoushinnat vuonna 2016 ovat pysyneet ennusteen mukaisina. Hinnat ovat kasvukeskuksissa olleet koko vuoden ajan nousussa nousun hieman kiihtyessä loppuvuotta kohti. Rakennusala on usean vuoden kestäneen vähäisen rakentamisen kautena sopeuttanut tuotantoaan. Tuotantokapasiteettia on varovaisesti kasvatettu johtaen siihen, että rakentamispalvelujen kysyntä ylittää monilta osin ja monilla alueilla tarjonnan. Hintatason nousu on kuitenkin pysynyt maltillisena ulkomaisten rakentajien suuren määrän vuoksi. Rakennustarvikkeiden hinnat ovat nousseet vain vähän. Esivalmisteiden toimitusajat ovat pidentyneet ja yksikköhinnat nousseet. Suunnittelijoilla ja keskeisillä rakentamisen ammattiryhmillä on täystyöllisyys ja osaavista toimijoista on puutetta.

Talonrakentamisen aloitukset kääntyvät ensi vuonna laskuun, mutta rakentamisen kokonaismäärä säilyy suurena keskeneräisten työmaiden vuoksi. Asuntotuotannolle on edelleen voimakasta kysyntää, mutta liike- ja toimitilarakentamiselle ei ole kuluvaan vuoteen vastaavaa tarvetta. Korjaaminen on enemmän riippuvaista talouden suhdannekuvasta. Vaurastuminen yleensä lisää korjausrakentamista. Käyttötarkoitusten muutokset vajaakäyttöisistä toimitiloista asunnoiksi ovat houkuttelevia ja kansantaloudellisesti perusteltavissa, mutta nykymääräyksillä ja kaavavaatimuksilla vaikeita ja kalliita, ja ne rajoittuvat vain suuren kysynnän ja korkeiden myyntihintojen osa-alueille.

Asuntotuotannosta ja vuosien 2015...2016 varovaisesta tuotantokapasiteetin kasvattamisesta johtuen rakentamisessa vallitsee korkeasuhdanne ja suuri kysyntä. Toisaalta esimerkiksi suunnittelijoiden ja talotekniikkatoimijoiden työmäärät ovat pienemässä, koska asuntotuotannossa erikoisosaamista edellyttäviä tehtäviä on vähän. Rahoitus on edelleen melko kevyttä ja korkotaso poikkeuksellisen alhainen. Raaka-ainehinnoissa ei ole näköpiirissä nopeaa muutosta. Alueelliset hintaerot kasvavat rakentamisen edelleen keskittyessä kehittyviin kaupunkeihin.

Rakentamisen painopistemutoksista johtuen kasvukeskukset pitää tulevaisuudessa jakaa Pääkaupunkiseutuun, Kalliin rakentamisen alueisiin ja Kasvukeskuksiin. **Haahtela-hintaindeksin paikkakuntakohtaiset ja alueelliset pisteluvut sekä ennuste vuodelle 2017 on esitetty oheisissa taulukoissa.**

Paikkakunta	Hintataso	Hintaennuste				Indeksialue
	9/2016	1/2017	5/2017	9/2017	1/2018	
ETELÄ-SUOMI						
Helsinki	90,0	92,0	93,0	94,0	94,0	1
Espoo	90,0	92,0	93,0	94,0	94,0	1
Vantaa	90,0	92,0	93,0	94,0	94,0	1
Kauniainen	90,0	92,0	93,0	94,0	94,0	1
Järvenpää	89,0	91,0	92,0	93,0	93,0	2
Kerava	89,0	91,0	92,0	93,0	93,0	2
Sipoo	89,0	91,0	92,0	93,0	93,0	2
Tuusula	89,0	91,0	92,0	93,0	93,0	2
Kirkkonummi	89,0	91,0	92,0	93,0	93,0	2
Hyvinkää	87,0	88,0	89,0	90,0	90,0	3
Vihti	87,0	88,0	89,0	90,0	90,0	3
Nurmijärvi	87,0	88,0	89,0	90,0	90,0	3
Lohja	87,0	88,0	89,0	90,0	90,0	3
Porvoo	87,0	88,0	89,0	90,0	90,0	3
Riihimäki	87,0	88,0	89,0	90,0	90,0	3
Lahti	87,0	88,0	89,0	90,0	90,0	3
Hämeenlinna	87,0	88,0	89,0	90,0	90,0	3
Forssa	83,0	84,0	86,0	87,0	87,0	4
Muu Uusimaa	83,0	84,0	86,0	87,0	87,0	4
Heinola	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
Kotka	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
Kouvola	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
Imatra	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
Lappeenranta	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
Muu Etelä-Suomi	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
LÄNSI-SUOMI						
Tampere	89,0	91,0	92,0	93,0	93,0	2
Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat	89,0	91,0	92,0	93,0	93,0	2
Turku	87,0	88,0	89,0	90,0	90,0	3
Turkuun rajoittuvat ympäristökunnat	87,0	88,0	89,0	90,0	90,0	3
Naantali	87,0	88,0	89,0	90,0	90,0	3
Raisio	87,0	88,0	89,0	90,0	90,0	3
Nokia	87,0	88,0	89,0	90,0	90,0	3
Valkeakoski	87,0	88,0	89,0	90,0	90,0	3
Jyväskylä	83,0	84,0	86,0	87,0	87,0	4
Jyväskylään rajoittuvat ymp. kunnat	83,0	84,0	86,0	87,0	87,0	4
Sastamala	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
Muu Pirkanmaa	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
Salo	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
Uusikaupunki	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
Muu Varsinais-Suomi	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
Pori	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
Rauma	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
Vaasa	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
Kokkola	74,0	74,0	75,0	76,0	76,0	6
Pietarsaari	74,0	74,0	75,0	76,0	76,0	6
Seinäjoki	74,0	74,0	75,0	76,0	76,0	6
Muu Länsi-Suomi	74,0	74,0	75,0	76,0	76,0	6

Paikkakunta	Hintataso	Hintaennuste				Indeksialue
	9/2016	1/2017	5/2017	9/2017	1/2018	
ITÄ-SUOMI						
Kuopio	83,0	84,0	86,0	87,0	87,0	4
Joensuu	83,0	84,0	86,0	87,0	87,0	4
Kuopioon rajoittuvat ympäristökunnat	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
Mikkeli	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
Joensuuhun rajoittuvat ymp. kunnat	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
Savonlinna	74,0	74,0	75,0	76,0	76,0	6
Iisalmi	74,0	74,0	75,0	76,0	76,0	6
Varkaus	74,0	74,0	75,0	76,0	76,0	6
Lieksa	74,0	74,0	75,0	76,0	76,0	6
Muu Itä-Suomi	74,0	74,0	75,0	76,0	76,0	6
OULU JA KAINUU						
Oulu	83,0	84,0	86,0	87,0	87,0	4
Ouluun rajoittuvat ympäristökunnat	83,0	84,0	86,0	87,0	87,0	4
Kajaani	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
Raahe	74,0	74,0	75,0	76,0	76,0	6
Muu Oulu ja Kainuu	74,0	74,0	75,0	76,0	76,0	6
LAPPI						
Pello-Kemijärvi -linjan pohjoispuoli	87,0	88,0	89,0	90,0	90,0	3
Kemi	83,0	84,0	86,0	87,0	87,0	4
Tornio	83,0	84,0	86,0	87,0	87,0	4
Rovaniemi	83,0	84,0	86,0	87,0	87,0	4
Muu Lapin lääni	79,0	79,0	80,0	81,0	81,0	5
AHVENANMAA						
Maarianhamina	87,0	88,0	89,0	90,0	90,0	3
Muu Ahvenanmaa	83,0	84,0	86,0	87,0	87,0	4

Ajankohta	Indeksialue					
	Alue 6	Alue 5	Alue 4	Alue 3	Alue 2	Alue1
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
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

HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ ennuste vuodelle 2017 ja 1/2018

1/2017	74,0	79,0	84,0	88,0	91,0	92,0
5/2017	75,0	80,0	86,0	89,0	92,0	93,0
9/2017	76,0	81,0	87,0	90,0	93,0	94,0
1/2018	76,0	81,0	87,0	90,0	93,0	94,0

INDEKSIALUEET

Alue 1	Pääkaupunkiseutu
Alue 2	Kalliin rakentamisen alueet
Alue 3	Kasvukeskukset
Alue 4	Aluekeskukset
Alue 5	Muu Suomi
Alue 6	Halvan rakentamisen alueet