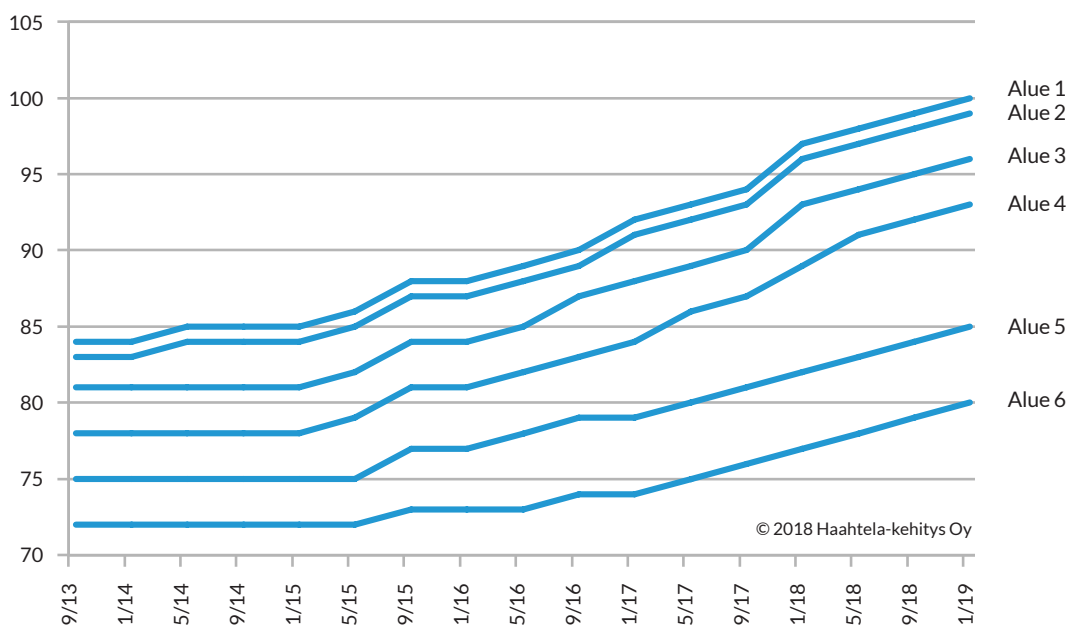


# Haahtela-hintaindeksi 1/2018

HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ on muuttuvapainoinen ja muuttuvahintainen rakentamisen tarjoushintaindeksi. Indeksillä kuvataan tarjoushintatason kehittymistä indeksialueilla ja sitä käytetään TAKU®-järjestelmässä uudis-, korjaus- ja nykyhintoja arvioitaessa. Indeksialueita on kuusi alkaen pääkaupunkiseudusta ja päättyen halvan rakentamisen paikkakuntiin. Tarjoushintaindeksin aluekohtaiset pisteluvut julkaistaan vastaamaan kunkin vuoden tammikuuta. Rakennushankkeiden budjetoitua varten indeksin kehittyminen ennustetaan vuodeksi eteenpäin. Vuoden aikana indeksin kehittymistä ja tulevaisuuden ennustetta tarvittaessa päivitetään. HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ julkaistaan kokonaisuutena [www.haahtela.fi](http://www.haahtela.fi) -sivustolla.



## HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ 1/2019 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

## Suhdannekuva

Maailman talouden suhdannekuva on kääntynyt vuoden 2017 aikana hyvin positiiviseksi ennustelaitosten korottaessa jatkuvasti kasvuennusteita. Kasvu on ollut voimakkainta kehittyvissä talouksissa, mutta myös perinteisissä teollisuusmaissa vakaata. Bruttokansantuotteiden nopea nousu tasaantuu vuonna 2018 ja suhdannekäänteen mahdollisuus on kasvanut. Uhkakuvaksi talouden kasvulle on muodostunut jättimäinen velkaantuminen. Kestävän kehityksen vastainen epäterve ilmiö on keskuspankkien elvyttämisen seurauksena rahan määrän lisääntyminen ilman inflaatiota ja korkovaikutusta. Mahdollisuudet talouden nousun äkilliseen katkeamiseen eri konfliktien seurauksena ovat lisääntyneet.

Maailman ja erityisesti Euroopan talouden positiivinen kehitys ja omat sisäiset toimet ovat vaikuttaneet suotuisasti Suomen talouteen ja parantaneet maan kilpailukykyä. Talouden kasvu on ollut Suomessa nopeampaa kuin Euroopassa keskimäärin. Bruttokansantuotteen kasvu on ollut vuonna 2017 2...3 % ja vuonna 2018 sen ennustetaan olevan yli 2 %, mikäli maailmantalouden uhkakuvat eivät konkretisoidu. Sisäisinä uhkakuvina ovat työvoimakustannuksia nostavat työmarkkinaratkaisut ja julkisen talouden velkaantumisen jatkuminen korkeasuhdanteesta huolimatta.

## Talonrakentamisen määrä

Suomessa rakennetaan nyt enemmän kuin vajaaseen kymmeneen vuoteen. Kuutioissa ei ylletä vuosien 2007 ja 2008 tasolle, mutta uudis- ja korjausrakentaminen suhteessa rakennusmarkkinoilla käytettävissä olevaan kapasiteettiin on ennätysellinen. Tämän on mahdollistanut ulkomaisen työvoiman lisääntyneet käyttö.

Talonrakentamisen uudisaloitukset ovat vuonna 2017 olleet yli 40 miljoonaa kuutiometriä eli vajaa 6 % edellisvuotta enemmän. Uusien asuntojen rakentamisaloituksia on ollut viime vuoden aikana ennätyselliset yli 40.000 kappaletta. Ammattimaisten asutussijoittajien varovaisuus on lisääntynyt ja asuntojen hankintamäärät ovat laskussa, mutta kuluttajat ja kuluttajasijoittajat ovat paikanneet kasvaneella kysynnällä syntyneitä vajetta. Toimitilarakentamisen aloitusmäärät ovat säilyneet ennallaan, liikerakentaminen on ollut vilkasta ja teollisuusrakennusten aloituksissa on kasvua. Suuria paikallisia talonrakennusinvestointeja on ollut käynnissä, uusia on aloitettu ja ollaan aloittamassa. Korjaustoiminta on ollut kasvussa, mutta arvolla mitattuna vielä uudisrakentamista vähäisempää.

Talouden suotuisa kehitys luo edellytykset säilyttää edelleen talonrakentamisen korkea aktiiviteetti. Asuntotuotannon uudisaloituksissa on kuitenkin jo jarrutusta maa-alueiden ja rakentamisen hintojen nousun heijastuessa asuntojen myyntihintoihin ja vuokratasoon jossain määrin jo kestävämmällä tavalla. Velkaantuminen, inflaatio ja korkotason nousun odotukset lisäävät asuntomarkkinoilla varovaisuutta.

Vuonna 2018 asuntojen uudisaloituksia on muutama tuhat vähemmän kuin edellisenä vuonna. Toimitilarakentamisessa ei näy merkittävää muutosta, liikerakentaminen on paikallista, mutta edelleen yllättävän suurta. Teollisuusinvestoinnit saattavat lisääntyä vientitalouden elpyessä. Kokonaisuutena vuonna 2018 uusien talonrakennusaloitusten kuutiomäärä laskee jonkin verran, mutta hintojen nousun vuoksi uudisrakentamisen arvo edelleen hieman kasvaa. Rakentamisen aktiiviteettia indikoiva haettujen rakennuslupien määrä on laskenut toistakymmentä prosenttia vuoden takaiseen verrattuna ja tämä tulee heijastumaan talonrakennusmarkkinoille lähivuosien aikana.

Korjausrakentamisen arvo nousee edelleen ensi vuonna, mutta ei saavuta uudisrakentamista. Julkisessa käytössä olevissa kiinteistöissä kuten kouluissa, päiväkodeissa ja sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksissa on sisäilmaongelmien muodostama massiivinen korjausvelka, joka ennen pitkää purkautuu omistajamuutoksina, korjaamisena, purkamisena ja uudisrakentamisena.

### **Talonrakentamisen tarjoushinnat**

Rakentamisen panoshinnat ovat nousseet yleisesti ottaen melko vähän vuoden 2017 aikana. Kuitenkin rakentamisessa paljon käytetyt teräs ja betonituotteet ovat nyt merkittävästi alkuvuotta kalliimpia. Työmarkkinaratkaisut tulevat nostamaan työpanosten hintaa tänä vuonna 1...3 prosenttia heijastuen sekä rakennustyömaalla tehdyn työn että myös materiaalin ja varsinkin esivalmistettujen rakennusosien hintaan. Rakentamisen työllisyys on hyvä ja sen ennustetaan kohenevan edelleen ensi vuonna. Ulkomaisen työvoiman osuus työmailla on edelleen suuri. Paikkakunta ja toimialakohtaisesti on vaikeuksia löytää ammattitaitoista työvoimaa ja joissakin rakennustuotteissa joudutaan varautumaan pitkiin toimitusaikoihin.

Kokonaisurakoiden tarjoushinnat ovat nousseet merkittävästi syksyn aikana. Osurakoiden tarjoushinoissa nousu on ollut maltillisempaa. Pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen ja Turun alueilla on ollut vaikeuksia saada kokonaisurakkatarjouksia. Myös muissa kasvu- ja aluekeskuksissa halukkuus tarjota kokonaisurakoita on laskenut. Muualla Suomessa rakentamisen määrä on edelleen vähäistä. Hintatason nousu jatkuu ensi vuoden alussa aina loppuvuoteen asti työmarkkinaratkaisujen ja rakentamisen suuren kysynnän vuoksi. Alueelliset hintaerot ovat kasvaneet ja tulevat kasvamaan edelleen.

**Haahtela-hintaindeksin paikkakuntakohtaiset ja alueelliset pisteluvut sekä ennuste vuodelle 2018 on esitetty oheisissa taulukoissa.**

Paikkakunta	Hintataso		Hintaennuste			Indeksialue
	9/2017	1/2018	5/2018	9/2018	1/2019	
<b>ETELÄ-SUOMI</b>						
Helsinki	94,0	97,0	98,0	99,0	100,0	1
Espoo	94,0	97,0	98,0	99,0	100,0	1
Vantaa	94,0	97,0	98,0	99,0	100,0	1
Kauniainen	94,0	97,0	98,0	99,0	100,0	1
Järvenpää	93,0	96,0	97,0	98,0	99,0	2
Kerava	93,0	96,0	97,0	98,0	99,0	2
Sipoo	93,0	96,0	97,0	98,0	99,0	2
Tuusula	93,0	96,0	97,0	98,0	99,0	2
Kirkkonummi	93,0	96,0	97,0	98,0	99,0	2
Hyvinkää	90,0	93,0	94,0	95,0	96,0	3
Vihti	90,0	93,0	94,0	95,0	96,0	3
Nurmijärvi	90,0	93,0	94,0	95,0	96,0	3
Lohja	90,0	93,0	94,0	95,0	96,0	3
Porvoo	90,0	93,0	94,0	95,0	96,0	3
Riihimäki	90,0	93,0	94,0	95,0	96,0	3
Lahti	90,0	93,0	94,0	95,0	96,0	3
Hämeenlinna	90,0	93,0	94,0	95,0	96,0	3
Forssa	87,0	89,0	91,0	92,0	93,0	4
Muu Uusimaa	87,0	89,0	91,0	92,0	93,0	4
Heinola	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
Kotka	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
Kouvola	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
Imatra	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
Lappeenranta	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
Muu Etelä-Suomi	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
<b>LÄNSI-SUOMI</b>						
Tampere	93,0	96,0	97,0	98,0	99,0	2
Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat	93,0	96,0	97,0	98,0	99,0	2
Turku	90,0	93,0	94,0	95,0	96,0	3
Turkuun rajoittuvat ympäristökunnat	90,0	93,0	94,0	95,0	96,0	3
Naantali	90,0	93,0	94,0	95,0	96,0	3
Raisio	90,0	93,0	94,0	95,0	96,0	3
Nokia	90,0	93,0	94,0	95,0	96,0	3
Valkeakoski	90,0	93,0	94,0	95,0	96,0	3
Jyväskylä	87,0	89,0	91,0	92,0	93,0	4
Jyväskylään rajoittuvat ymp. kunnat	87,0	89,0	91,0	92,0	93,0	4
Sastamala	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
Muu Pirkanmaa	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
Salo	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
Uusikaupunki	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
Muu Varsinais-Suomi	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
Pori	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
Rauma	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
Vaasa	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
Kokkola	76,0	77,0	78,0	79,0	80,0	6
Pietarsaari	76,0	77,0	78,0	79,0	80,0	6
Seinäjoki	76,0	77,0	78,0	79,0	80,0	6
Muu Länsi-Suomi	76,0	77,0	78,0	79,0	80,0	6

Paikkakunta	Hintataso		Hintaennuste			Indeksialue
	9/2017	1/2018	5/2018	9/2018	1/2019	
<b>ITÄ-SUOMI</b>						
Kuopio	87,0	89,0	91,0	92,0	93,0	4
Joensuu	87,0	89,0	91,0	92,0	93,0	4
Kuopioon rajoittuvat ympäristökunnat	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
Mikkeli	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
Joensuuhun rajoittuvat ymp. kunnat	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
Savonlinna	76,0	77,0	78,0	79,0	80,0	6
Iisalmi	76,0	77,0	78,0	79,0	80,0	6
Varkaus	76,0	77,0	78,0	79,0	80,0	6
Lieksa	76,0	77,0	78,0	79,0	80,0	6
Muu Itä-Suomi	76,0	77,0	78,0	79,0	80,0	6
<b>OULU JA KAINUU</b>						
Oulu	87,0	89,0	91,0	92,0	93,0	4
Ouluun rajoittuvat ympäristökunnat	87,0	89,0	91,0	92,0	93,0	4
Kajaani	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
Raahe	76,0	77,0	78,0	79,0	80,0	6
Muu Oulu ja Kainuu	76,0	77,0	78,0	79,0	80,0	6
<b>LAPPI</b>						
Pello-Kemijärvi -linjan pohjoispuoli	90,0	93,0	94,0	95,0	96,0	3
Kemi	87,0	89,0	91,0	92,0	93,0	4
Tornio	87,0	89,0	91,0	92,0	93,0	4
Rovaniemi	87,0	89,0	91,0	92,0	93,0	4
Muu Lappi	81,0	82,0	83,0	84,0	85,0	5
<b>AHVENANMAA</b>						
Maarianhamina	90,0	93,0	94,0	95,0	96,0	3
Muu Ahvenanmaa	87,0	89,0	91,0	92,0	93,0	4

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

#### HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ ennuste vuodelle 2018 ja 1/2019

1/2018	77,0	82,0	89,0	93,0	96,0	97,0
5/2018	78,0	83,0	91,0	94,0	97,0	98,0
9/2018	79,0	84,0	92,0	95,0	98,0	99,0
1/2019	80,0	85,0	93,0	96,0	99,0	100,0

#### INDEKSIALUEET

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