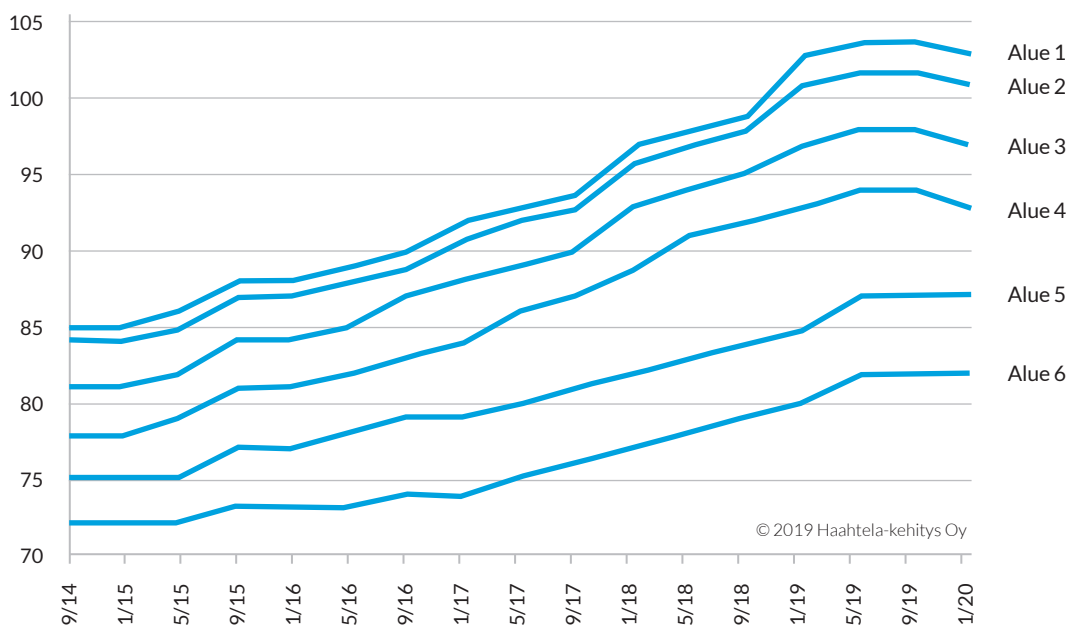


Haahtela-hintaindeksi 1/2019

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 budjetointia varten indeksin kehittyminen ennustetaan vuodeksi eteenpäin. Vuoden aikana indeksin kehittymistä ja tulevaisuuden ennustetta tarvittaessa päivitetään. HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ julkaistaan kokonaisuutena 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

Talous on vuonna 2018 kasvanut lähes kaikkialla maailmassa ja kasvun ennustetaan jatkuvan. Uhkakuvia on kuitenkin olemassa. Inflaation myötä korot ovat nousussa. Rahoitusmarkkinat ovat kiristymässä. Kauppasotien ja projektionismin riski on kasvanut. Populististen kansanliikkeet horjuttavat taloudellista vakautta Euroopassa. Venäjän ja Ukrainan tilanne on arvaamaton. Johtavien maiden poliittiset erimielisyydet luovat markkinoihin epävarmuutta. Osin jo toteutuneiden uhkakuvien vuoksi ensi vuoden kasvunusteita on alennettu eri puolilla maailmaa. Suomen bruttokansantuotteen ennustetaan kasvavan tänä vuonna vajaa 3 %. Ensi vuonna bruttokansantuotteen kasvu jää alle 2 %:iin. Inflaatio on maltillisesti noussut.

Talonrakentamisen määrä

Suomessa rakennetaan enemmän kuin vajaaseen kymmeneen vuoteen. Kuutioissa ei edelleenkään yllätä vuosien 2007 ja 2008 tasolle, mutta uudis- ja korjausrakentaminen suhteessa rakennusmarkkinoiden kapasiteettiin on ennätyksellinen.

Talouden suotuisa kehitys sekä pääkaupunkiseudulle ja kasvukeskuksiin suuntautuva muuttoliike johtaa edelleen talonrakentamisen korkeaan aktiviteettiin kasvualueilla. Asuntotuotannon uudisaloituksissa on jo jarrutusta maa-alueiden ja rakentamisen hintojen nousun heijastuessa asuntojen myyntihintoihin ja vuokratason jossain määrin jo kestävämmällä tavalla. Velkaantuminen, inflaatio ja korkotason nousun odotukset tuovat asuntomarkkinoille varovaisuutta. Asuntoyhtiöissä yhtiölainojen osuus asuntojen myyntihinnoista on ollut jo pitkän aikaa huolestuttava.

Vuonna 2018 asuntojen uudisaloituksia on muutama tuhat vähemmän kuin edellisenä vuonna. Toimitilarakentamisessa ei näy merkittävää muutosta. Liikerakentaminen on keskittynyt kasvukeskuksiin ja on edelleen yllättävän suurta. Teollisuusinvestoinnit ovat lisääntyneet vientitalouden elpymässä. Vuonna 2019 uusien talonrakennusaloitusten kuutiomäärä laskee, mutta hintojen nousun vuoksi uudisrakentamisen arvo kasvaa. Rakentamisen aktiviteettia indikoiva haettujen rakennuslupien määrä on selvästi laskenut 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 materiaalien hinnat ovat nousseet vuonna 2018 aikana maltillisesti. Rakentamisessa paljon käytetyt teräs- ja betonituotteet ovat kuitenkin nyt merkittävästi alkuvuotta kalliimpia. Työmaalla tehdyn työn hinta on noussut ja työmaatehtävien määrän ja vaatavuuden kasvu on lisännyt työmenekkiä. Rakentamisen työllisyysaste on korkea. Ulkomaisen työvoiman osuus työmailla on edelleen suuri. Useissa hankkeissa on vaikeuksia löytää ammattitaitoista työvoimaa, ja useissa rakennustuotteissa joudutaan varautumaan pitkiin toimitusaikoihin.

Rakentamisen hinnat ovat nousseet muusta Suomen talouden kehityksestä poiketen rakentamisen lisääntyntä aktiviteettia seuraten jo usean vuoden ajan. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla kolmen vuoden aikana hinnat ovat nousseet yli 15 % ja kahden viimeisen vuoden aikana vajaa 12 %. Kuluvan vuoden tammi-kuusta joulukuuhun rakentamisen tarjoushinnat ovat kohonneet 4...6 % alueesta riippuen. Kasvualueilla on ollut tarjoushalukkuuden vähentymisen seurauksena vaikeuksia saada ylipäätään kokonaisurakkatarjouksia. Näiden hinnat ovatkin nousseet osurakoiden tarjoushintojen kehitystä selvästi enemmän.

Vaikka rakentamisen määrä kääntyy laskuun, hintatason nousu jatkuu ensi vuoden kevääseen tuotantokapasiteetin (yli)korkean käyttöasteen vuoksi. Kehitykseen vaikuttaa myös hinnan nousua tasanneen ulkomaisen työvoiman kallistuminen. Tarjoushalukkuus kuitenkin kasvaa ja kääntää hinnat ennen pitkää laskuun. Muutoksen voimakkuus riippuu paljon talouteen kohdistuvien uhkakuvien toteutumisesta.

Alueelliset hintaerot kasvavat edelleen alkuvuodesta, mutta supistuvat loppuvuonna 2019. Osassa Suomea rakennetaan hyvin vähän. Näillä alueilla hintatason muutokset ovat vähäisiä, ellei jokin suuri paikallinen kohde muuta tilannetta.

Haahtela-hintaindeksin paikkakuntaakohtaiset ja alueelliset pisteluvut sekä ennuste vuodelle 2019 on esitetty oheisissa taulukoissa.

Paikkakunta	Hintataso		Hintaennuste			Indeksialue
	9/2018	1/2019	5/2019	9/2019	1/2020	
ETELÄ-SUOMI						
Helsinki	99,0	103,0	104,0	104,0	103,0	1
Espoo	99,0	103,0	104,0	104,0	103,0	1
Vantaa	99,0	103,0	104,0	104,0	103,0	1
Kauniainen	99,0	103,0	104,0	104,0	103,0	1
Järvenpää	98,0	101,0	102,0	102,0	101,0	2
Kerava	98,0	101,0	102,0	102,0	101,0	2
Sipoo	98,0	101,0	102,0	102,0	101,0	2
Tuusula	98,0	101,0	102,0	102,0	101,0	2
Kirkkonummi	98,0	101,0	102,0	102,0	101,0	2
Hyvinkää	95,0	97,0	98,0	98,0	97,0	3
Vihti	95,0	97,0	98,0	98,0	97,0	3
Nurmijärvi	95,0	97,0	98,0	98,0	97,0	3
Lohja	95,0	97,0	98,0	98,0	97,0	3
Porvoo	95,0	97,0	98,0	98,0	97,0	3
Riihimäki	95,0	97,0	98,0	98,0	97,0	3
Lahti	95,0	97,0	98,0	98,0	97,0	3
Hämeenlinna	95,0	97,0	98,0	98,0	97,0	3
Forssa	92,0	93,0	94,0	94,0	93,0	4
Muu Uusimaa	92,0	93,0	94,0	94,0	93,0	4
Heinola	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
Kotka	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
Kouvola	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
Imatra	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
Lappeenranta	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
Muu Etelä-Suomi	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
LÄNSI-SUOMI						
Tampere	98,0	101,0	102,0	102,0	101,0	2
Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat	98,0	101,0	102,0	102,0	101,0	2
Turku	95,0	97,0	98,0	98,0	97,0	3
Turkuun rajoittuvat ympäristökunnat	95,0	97,0	98,0	98,0	97,0	3
Naantali	95,0	97,0	98,0	98,0	97,0	3
Raisio	95,0	97,0	98,0	98,0	97,0	3
Nokia	95,0	97,0	98,0	98,0	97,0	3
Valkeakoski	95,0	97,0	98,0	98,0	97,0	3
Jyväskylä	92,0	93,0	94,0	94,0	93,0	4
Jyväskylään rajoittuvat ymp. kunnat	92,0	93,0	94,0	94,0	93,0	4
Sastamala	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
Muu Pirkanmaa	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
Salo	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
Uusikaupunki	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
Muu Varsinais-Suomi	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
Pori	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
Rauma	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
Vaasa	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
Kokkola	79,0	80,0	82,0	82,0	82,0	6
Pietarsaari	79,0	80,0	82,0	82,0	82,0	6
Seinäjoki	79,0	80,0	82,0	82,0	82,0	6
Muu Länsi-Suomi	79,0	80,0	82,0	82,0	82,0	6

Paikkakunta	Hintataso		Hintaennuste			Indeksialue
	9/2018	1/2019	5/2019	9/2019	1/2020	
ITÄ-SUOMI						
Kuopio	92,0	93,0	94,0	94,0	93,0	4
Joensuu	92,0	93,0	94,0	94,0	93,0	4
Kuopioon rajoittuvat ympäristökunnat	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
Mikkeli	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
Joensuuhun rajoittuvat ymp. kunnat	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
Savonlinna	79,0	80,0	82,0	82,0	82,0	6
Iisalmi	79,0	80,0	82,0	82,0	82,0	6
Varkaus	79,0	80,0	82,0	82,0	82,0	6
Lieksa	79,0	80,0	82,0	82,0	82,0	6
Muu Itä-Suomi	79,0	80,0	82,0	82,0	82,0	6
OULU JA KAINUU						
Oulu	92,0	93,0	94,0	94,0	93,0	4
Ouluun rajoittuvat ympäristökunnat	92,0	93,0	94,0	94,0	93,0	4
Kajaani	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
Raahe	79,0	80,0	82,0	82,0	82,0	6
Muu Oulu ja Kainuu	79,0	80,0	82,0	82,0	82,0	6
LAPPI						
Pello-Kemijärvi -linjan pohjoispuoli	95,0	97,0	98,0	98,0	97,0	3
Kemi	92,0	93,0	94,0	94,0	93,0	4
Tornio	92,0	93,0	94,0	94,0	93,0	4
Rovaniemi	92,0	93,0	94,0	94,0	93,0	4
Muu Lappi	84,0	85,0	87,0	87,0	87,0	5
AHVENANMAA						
Maarianhamina	95,0	97,0	98,0	98,0	97,0	3
Muu Ahvenanmaa	92,0	93,0	94,0	94,0	93,0	4

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

HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ ennuste vuodelle 2019 ja 1/2020

1/2019	80,0	85,0	93,0	97,0	101,0	103,0
5/2019	82,0	87,0	94,0	98,0	102,0	104,0
9/2019	82,0	87,0	94,0	98,0	102,0	104,0
1/2020	82,0	87,0	93,0	97,0	101,0	103,0

INDEKSIALUEET

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