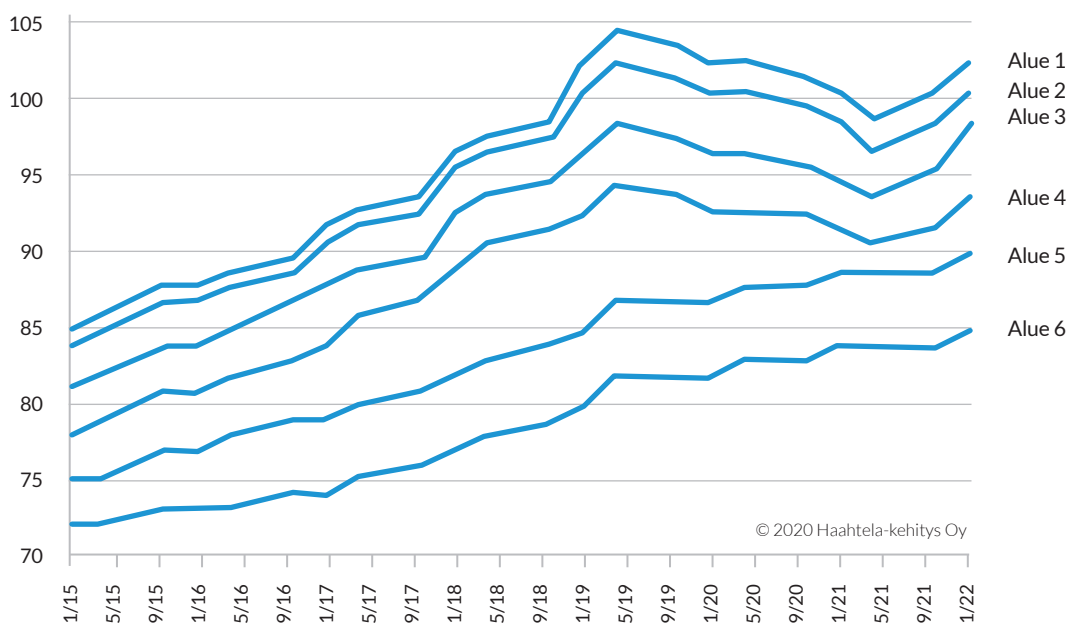


HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ joulukuu 2020

HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ on muuttuvapainoinen ja muuttuvahintainen rakentamisen tarjoushintaindeksi. Indeksillä kuvataan tarjoushintatason kehittymistä indeksialueilla ja sitä käytetään TAKU®-järjestelmässä ja Haahtela TVD® -palvelussa 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 -sivustolla.



HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ 1/2022 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

Koronakriisi jatkuu oletettua pidempään. Kesällä talouselämään virinnyt optimismi on haihtunut syksyn edetessä. Väsymys ja turhautuminen poikkeusoloihin on kaikkialla lisääntynyt. Bruttokansantuote on vuoden 2020 aikana alentunut huomattavasti lähes kaikkialla maailmassa. Toisaalta kriisi on yhdistänyt. Poliittinen tilanne on monilta osin vakautunut. Koronarokotteesta on tullut yhteinen ilon aihe. Keskuspankit elvyttävät ja valtiot velkaantuvat jyrkästi pyrkiessään vähentämään kriisin talousvaikutuksia. Yrityksiä on tuettu ja autettu sopeutumaan. Luottotappioiden pelko on kiristänyt yritysrahoitusta ja rajoittanut yksityistä velkaantumista. Pandemia on myös muuttanut työnteon tapoja. Viestintäteknologia on korostunut ja sosiaalinen kanssakäyminen on siirtynyt verkkoon.

Talous supistuu, mutta negatiivisiksi painuneet korot ja olematon inflaatio yhdessä rahan ylitarjonnan kanssa ovat luoneet talouselämään historiallisesti ennennäkemättömän tilanteen, josta ulospääsyn seurausvaikutuksia ei tunneta. Pörssikurssien jatkuva nousu viittaa rahanarvon heikkenemiseen ja velkojen jonkinlaiseen mitätöintiin.

Talonrakentamisen määrä

Koronakriisi on osoittanut, että monia töitä voi tehdä etänä. Pääkaupunkiseudun ja kasvukeskusten vetovoima on säilynyt, mutta väljemmän asumisen ja luonnon arvostaminen on kääntänyt muuttoliikkeen myös toiseen suuntaan näiltä alueilta pois. Uusia asuntoja ja asumista tukevia palveluita tarvitaan kuitenkin edelleen paljon pääkaupunkiseudulle ja muutamaan kasvukeskukseen. Asuntojen hintojen ja maa-alueiden arvojen nousu on rajoittanut omistamisen kysyntää ja lisännyt vuokra-asumisen suosiota. Korkeat myyntihinnat ja kalliit vuokrat ovat pienentäneet edelleen asuntojen keskikokoa.

Taloja on rakennettu kuluvana vuonna lähes edellisvuoden verran. Uusia talonrakennushankkeita aloitettiin paljon ennen koronakriisin alkua ja niitä rakennetaan vielä ensi vuonnakin. Uudistuotanto on tosin jo vähentynyt mutta korjausrakentaminen kasvaa hieman tänä vuonna. Kesän jälkeen rakennusalan näkymät tulevalle talvelle ja keväälle ovat entisestään synkistyneet. Keskeneräiset talotyömaat ja suuret maa- ja vesirakennushankkeet pitävät tänä vuonna rakennusyriyten liikevaihdon lievässä kasvussa. Sekä rakennustuoteteollisuuden että rakentamisen tuotantokapasiteetti on ollut lähes koko vuoden hyvin käytössä. Valmistuvien kohteiden myötä rakennusalan liikevaihto ja työllisyys kääntyvät kuitenkin selvään laskuun. Uusien talojen rakentamisen luvat, aloitukset ja kiinteähintainen arvo ovat kaikki selvässä laskussa. Myönnettyt rakennusluvut ovat pudonneet lähes neljänneksen ja talohankkeiden aloitukset noin 10 prosenttia.

Aleneva trendi on ollut näkyvässä jo ennen koronakriisiä ja olisi joka tapauksessa ehkä vähän loivempaan jatkunut. Koronakriisillä näyttää olevan kuitenkin rakenteellisia seurausvaikutuksia. Talous ja teollisuus toipuvat nopeasti koronakriisin hellitettyä, mutta työskentelytapojen muutos jäänee osin pysyväksi. Samoin kriisin vaikutus ihmisten arvoihin. Muuttoliike voi hidastua. Asumisväljyyden ja luonnonläheisyyden arvostus voi lisääntyä. Vuokra-asumisen osuus kasvane. Ilmastomuutos palaa jälleen keskiöön. Vanhojen rakennusten korjaamisen arvostus nousee.

Rakennusalan tulevaan volyyymiin ja kehitykseen vaikuttaa miten hyvin suunnanmuutoksiin osataan vastata. Haasteita on nyt paljon: asumisen ahtaus, toimitilojen sopeuttaminen uusiin työtapoihin, muuttuneiden kaupankäynti- ja palvelumuotojen vaikutus logistiikkaan ja tiloihin, rakennusten pitkäikäisyys ja muunneltavuus, rakentamisen ja käytön hiilijalanjälki, olemassa olevien rakennusten korjausvelan purkautuminen.

Talorakentamisen tarjoushinnat

Ensi talvena ja keväänä talorakentamisen väheneminen alentaa hintoja ja lisää kilpailua. Matalasuhdanteelle tyypillisesti alueelliset hintaerot supistuvat. Hintatason muutokset eivät kuitenkaan ole suuria. Uudistuotanto alenee, mutta korjausrakentaminen vähän elpyy. Rakennustuotteiden ylikysyntä palautuu, saatavuus paranee, toimitusajat lyhenevät ja hinnat normalisoituvat kiihkeän rakentamisen vuosista. Työttömyys lisääntyy ensi talvena riippuen tosin ulkomaisen työvoiman saatavuudesta. Vaikutusta loiventaa se, että ulkomaalaisten tekemä työ ainakin osin korvaantuu kalliimmalla suomalaisella. Talorakentamisen volyymin supistuessa työt vähenevät ensin suunnittelussa ja maarakentamisessa. Nyt suunnittelua kuormittavat kuitenkin lukuiset kiinteistökehityshankkeet ja maarakentajia taas suuret infrahankkeet.

Kysynnän alentuessa ja muuttaessa muotoaan asuntojen myyntihinnat ja toimitilojen vuokrat pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa alenevat ja näin ero kiinteistö- ja rakennusmarkkinan välillä supistuu.

Tilastolliset ennusmerkit viittaavat rakentamisen alenevan trendin jatkumiseen. On kuitenkin hyvin mahdollista, että poikkeuksellinen pandemia yhdessä pahenevan ilmastomuutoksen kanssa aiheuttaa kuitenkin totuttuihin ajattelutapoihin muutoksen. Koronarokotteen tulo palauttaa talouselämän sykkeen nopeasti. Pandemian mukanaan tuomat muutokset asumiseen ja toimitiloihin vauhdittavat muutosta tilaympäristöihin. Työpaikkojen attraktiivisuutta ja muuntojoustoa kaivataan yhä enemmän. Toimitiloille syntyy uudenlainen sosiaaliseen kohtaamiseen perustuva ulottuvuus. Ilmastomuutoksen huomioon ottaminen pakottaa uudenlaiseen ajatteluun niin julkisissa kuin yksityisissäkin investoinneissa. Rakennusalan tulevaan kehitykseen vaikuttaakin talouselämän toipumista vielä enemmän paineet muuttaa tila- ja infrastruktuuria vastaamaan muuttuvia tarpeita.

Kiinteistökehitys- ja infrahankkeita on tällä hetkellä lukuisia odottamassa käynnistymistä. Massiivisen elvytyksen seurauksena sijoitettavaa rahaa on valtavasti. Jos ne osataan suunnata vastaamaan muuttuvia tarpeita, rakentaminen kasvaa vauhdilla. Trendejä tulevat olemaan muun muassa asumisen ja asuin- ympäristöjen muutokset, uudenlaiset työympäristöt ja niiden mahdollistama tehokkuus etätyömahdollisuuksineen, julkisten palvelujen tuottaminen vähähiilisisä rakennuksissa ja suomalaista uusiutuvaa luonnonvaraa käyttävä puurakentaminen. Alueelliset erot jälleen kasvavat, mutta työskentelytapojen muuttuessa mahdollista on, että rakentaminen levittyy suurempaan osaan maata.

Haahtela-hintaindeksin paikkakunta-kohtaiset ja alueelliset pisteluvut sekä ennusteet 5/2021, 9/2021 ja 1/2022 on esitetty oheisissa taulukoissa.

Paikkakunta	Hintataso		Hintaennuste			Indeksialue
	9/2020	1/2021	5/2021	9/2021	1/2022	
ETELÄ-SUOMI						
Helsinki	102,0	101,0	99,0	101,0	103,0	1
Espoo	102,0	101,0	99,0	101,0	103,0	1
Vantaa	102,0	101,0	99,0	101,0	103,0	1
Kauniainen	102,0	101,0	99,0	101,0	103,0	1
Järvenpää	100,0	99,0	97,0	99,0	101,0	2
Kerava	100,0	99,0	97,0	99,0	101,0	2
Sipoo	100,0	99,0	97,0	99,0	101,0	2
Tuusula	100,0	99,0	97,0	99,0	101,0	2
Kirkkonummi	100,0	99,0	97,0	99,0	101,0	2
Hyvinkää	96,0	95,0	94,0	96,0	99,0	3
Vihti	96,0	95,0	94,0	96,0	99,0	3
Nurmijärvi	96,0	95,0	94,0	96,0	99,0	3
Lohja	96,0	95,0	94,0	96,0	99,0	3
Porvoo	96,0	95,0	94,0	96,0	99,0	3
Riihimäki	96,0	95,0	94,0	96,0	99,0	3
Lahti	96,0	95,0	94,0	96,0	99,0	3
Hämeenlinna	96,0	95,0	94,0	96,0	99,0	3
Forssa	93,0	92,0	91,0	92,0	94,0	4
Muu Uusimaa	93,0	92,0	91,0	92,0	94,0	4
Heinola	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
Kotka	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
Kouvola	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
Imatra	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
Lappeenranta	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
Muu Etelä-Suomi	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
LÄNSI-SUOMI						
Tampere	100,0	99,0	97,0	99,0	101,0	2
Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat	100,0	99,0	97,0	99,0	101,0	2
Turku	96,0	95,0	94,0	96,0	99,0	3
Turkuun rajoittuvat ympäristökunnat	96,0	95,0	94,0	96,0	99,0	3
Naantali	96,0	95,0	94,0	96,0	99,0	3
Raisio	96,0	95,0	94,0	96,0	99,0	3
Nokia	96,0	95,0	94,0	96,0	99,0	3
Valkeakoski	96,0	95,0	94,0	96,0	99,0	3
Jyväskylä	93,0	92,0	91,0	92,0	94,0	4
Jyväskylään rajoittuvat ymp. kunnat	93,0	92,0	91,0	92,0	94,0	4
Sastamala	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
Muu Pirkanmaa	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
Salo	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
Uusikaupunki	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
Muu Varsinais-Suomi	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
Pori	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
Rauma	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
Vaasa	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
Kokkola	83,0	84,0	84,0	84,0	85,0	6
Pietarsaari	83,0	84,0	84,0	84,0	85,0	6
Seinäjoki	83,0	84,0	84,0	84,0	85,0	6
Muu Länsi-Suomi	83,0	84,0	84,0	84,0	85,0	6

Paikkakunta	Hintataso		Hintaennuste			Indeksialue
	9/2020	1/2021	5/2021	9/2021	1/2022	
ITÄ-SUOMI						
Kuopio	93,0	92,0	91,0	92,0	94,0	4
Joensuu	93,0	92,0	91,0	92,0	94,0	4
Kuopioon rajoittuvat ympäristökunnat	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
Mikkeli	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
Joensuuhun rajoittuvat ymp. kunnat	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
Savonlinna	83,0	84,0	84,0	84,0	85,0	6
Iisalmi	83,0	84,0	84,0	84,0	85,0	6
Varkaus	83,0	84,0	84,0	84,0	85,0	6
Lieksa	83,0	84,0	84,0	84,0	85,0	6
Muu Itä-Suomi	83,0	84,0	84,0	84,0	85,0	6
OULU JA KAINUU						
Oulu	93,0	92,0	91,0	92,0	94,0	4
Ouluun rajoittuvat ympäristökunnat	93,0	92,0	91,0	92,0	94,0	4
Kajaani	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
Raahe	83,0	84,0	84,0	84,0	85,0	6
Muu Oulu ja Kainuu	83,0	84,0	84,0	84,0	85,0	6
LAPPI						
Pello-Kemijärvi -linjan pohjoispuoli	96,0	95,0	94,0	96,0	99,0	3
Kemi	93,0	92,0	91,0	92,0	94,0	4
Tornio	93,0	92,0	91,0	92,0	94,0	4
Rovaniemi	93,0	92,0	91,0	92,0	94,0	4
Muu Lappi	88,0	89,0	89,0	89,0	90,0	5
AHVENANMAA						
Maarianhamina	96,0	95,0	94,0	96,0	99,0	3
Muu Ahvenanmaa	93,0	92,0	91,0	92,0	94,0	4

Ajankohta	Indeksialue					
	Alue 6	Alue 5	Alue 4	Alue 3	Alue 2	Alue1
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
1/2019	80,0	85,0	93,0	97,0	101,0	103,0
5/2019	82,0	87,0	95,0	99,0	103,0	105,0
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
5/2020	83,0	88,0	93,0	97,0	101,0	103,0
9/2020	83,0	88,0	93,0	96,0	100,0	102,0
1/2021	84,0	89,0	92,0	95,0	99,0	101,0
HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ ennuste 5/2021 - 1/2022						
5/2021	84,0	89,0	91,0	94,0	97,0	99,0
9/2021	84,0	89,0	92,0	96,0	99,0	101,0
1/2022	85,0	90,0	94,0	99,0	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