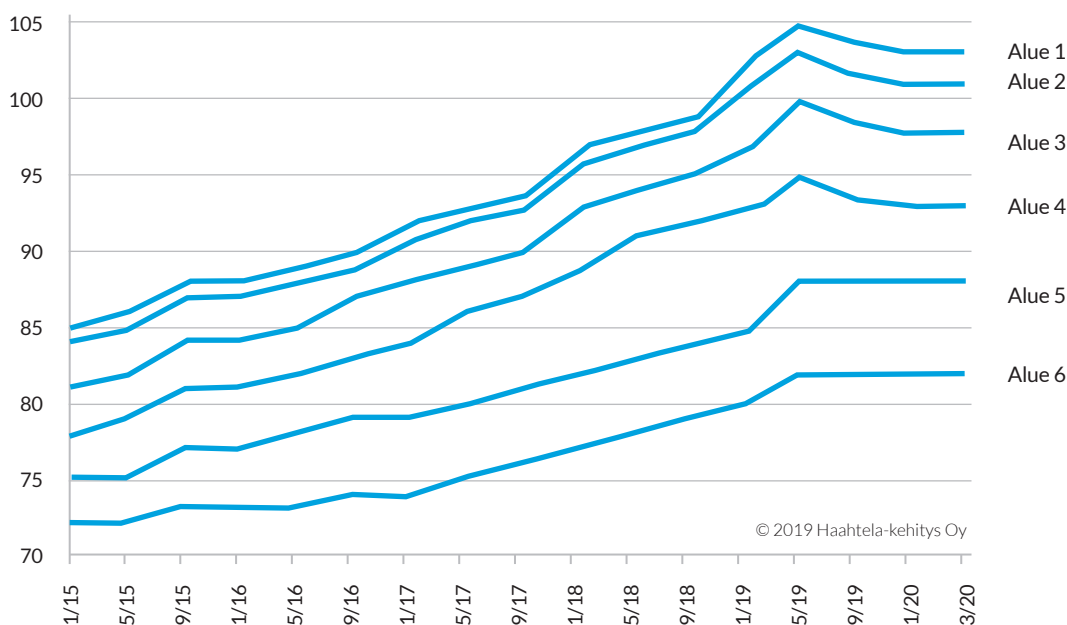


Haahtela-hintaindeksi 2/2019

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™ 3/2020 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 kasvaa, mutta kasvuvauhti hiipuu. Uhkakuvia on paljon; kasvava protektionismi, Britannian epäselvä erotilanne Euroopan unionista, epävakaa poliittinen tilanne unionin jäsenmaissa sekä valtioiden, yhteisöjen ja yksilöiden velkaantuminen. Korot ovat pysyneet alhaalla keskuspankkien vaikutuksesta. Suomen kuluvan ja seuraavan vuoden bruttokansantuotteen kasvuennustetta on yleisesti alennettu vaihteluväliin 1...1,5 %. Inflaatio on pysynyt Suomessa ja koko Euroopassa matalana. Asuminen on edelleen kallistunut inflaatiota enemmän pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa. Kiinteistökauppojen volyymin kuvaava transaktioiden määrä alkuvuonna on ollut noin 35% edellisvuotta pienempi.

Talonrakentamisen määrä

Taloja rakennetaan Suomessa edelleen paljon, mutta suunta niin lupien määrässä kuin uudisaloituksissa on selvästi aleneva. Viime vuonna talonrakennushankkeita valmistui noin 40 Mm³. Tänä vuonna selvästi vähemmän. Tuotantokapasiteetti on lähes täysin käytössä kaikkialla rakennusyhteisöissä ja rakennustuoteteollisuudessa.

Rakennusyhtyritysten työkanta pysyy vuonna 2019 hyvänä viime vuoden suuren aloitusmäärän takia. Asuntojen myyntiajat ovat pidentyneet tuoden uusien kohteiden käynnistämiseksi varovaisuutta, jota lisää velkaantuminen ja talouden kasvun hiipuminen. Asuntoyhtiöissä yhtiölainojen osuus asuntojen myyntihinnasta on ollut jo pitkän aikaa huolestuttavan korkea. Viime vuonna uusia asuntoja aloitettiin noin 44 000 kpl. Tänä vuonna aloituksia on noin 38 000 kpl. Liikerakentaminen supistuu selvästi. Tammikuusta maaliskuuhun volyymi on edellisvuoden vastaavasta ajanjaksosta pienentynyt yli 40 %. Teollisuudessa saatetaan aloittaa vielä tänä vuonna muutamia suurhankkeita. Talonrakentaminen keskittyy edelleen voimakkaasti pääkaupunkiseudulle ja suuriin kasvukeskuksiin.

Korjausrakentamisen arvo nousee tänä vuonna viime vuoteen verrattuna keskittyen asuntojen korjaamiseen, kun 1960- ja 1970-luvuilla rakennetut suuret asuntomäärät ovat tulossa teknisen käyttöikänsä loppuun. Muissa kuin asuinrakennuksissa korjausrakentaminen on samalla tasolla kuin viime vuosina. Julkisessa käytössä olevissa kouluissa, päiväkodeissa ja sosiaali- ja terveydenhuollon rakennuksissa on sisäilmaongelmien muodostama massiivinen korjausvelka, joka ennen pitkää purkautuu omistajamuutoksina, korjaamisena, purkamisena ja uudisrakentamisena.

Talonrakentamisen tarjoushinnat

Talonrakentamisen kustannukset ovat nousseet kevään aikana pari prosenttia. Erityisesti puutavara on nyt kallistunut. Rakennusmateriaaleja saa hyvin markkinoilta. Esimerkiksi teräsbetonelementtien toimitusajat ovat lyhentyneet jopa pariin kuukauteen. Rakentamisen työllisyysaste on erittäin korkealla tasolla ja ammattitaitoisen henkilökunnan rekrytointivaikeudet muodostavat esteen rakentamisen ja rakennusyhtyritysten kasvulle. Ulkomaisen työvoiman osuus on pysynyt aiemmalla tasolla keskittyen pääkaupunkiseudulle ja muutamiiin kasvukeskuksiin.

Asuntojen hintojen nousua on kasvukeskuksissa pyritty hillitsemään lisäämällä asuntojen tarjontaa muun muassa nopeuttamalla kaavoitusta ja asettamalla asuntotuotantotavoitteita. Asuntojen tarjonnan lisääminen on toisaalta merkittävältä osin aiheuttanut rakennustuotantoon voimakkaan kysynnän kasvun ja talonrakentamisen hintatason kasvun kansantalouden yleistä hintojen kasvua selvästi nopeammaksi. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla talonrakentamisen tarjoushinnat ovat nousseet 2010 vuodesta vuoden 2019 alkuun asti yli 40 prosenttia. Pelkästään viime vuonna nousua oli noin 7 prosenttia.

Tarjoushinnat ovat nyt historiallisesti ennätysellisen korkeita ja kokonaisurakkamuotoisia tarjouksia on vaikea saada. Myöhäisyyksyllä ne alkavat maltillisesti laskea rakentamisen määrän vähentyessä, tuotantokapasiteetin vapautuessa ja rakennusyriytysten tarjoushalukkuuden kasvaessa. Ensi vuonna suunta jatkuu, kun rakentamisen määrä vähenee edelleen. Maailman talouteen vaikuttavien uhkakuvien realisoituessa tarjoushintojen aleneminen voi olla merkittävää.

Rakentaminen keskittyy edelleen pääkaupunkiseudulle ja suuriin kasvukeskuksiin. 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 ennusteet 9/2019, 1/2020 ja 3/2020 on esitetty oheisissa taulukoissa.

Paikkakunta	Hintataso		Hintaennuste			Indeksialue
	1/2019	5/2019	9/2019	1/2020	3/2020	
ETELÄ-SUOMI						
Helsinki	103,0	105,0	104,0	103,0	103,0	1
Espoo	103,0	105,0	104,0	103,0	103,0	1
Vantaa	103,0	105,0	104,0	103,0	103,0	1
Kauniainen	103,0	105,0	104,0	103,0	103,0	1
Järvenpää	101,0	103,0	102,0	101,0	101,0	2
Kerava	101,0	103,0	102,0	101,0	101,0	2
Sipoo	101,0	103,0	102,0	101,0	101,0	2
Tuusula	101,0	103,0	102,0	101,0	101,0	2
Kirkkonummi	101,0	103,0	102,0	101,0	101,0	2
Hyvinkää	97,0	99,0	98,0	97,0	97,0	3
Vihti	97,0	99,0	98,0	97,0	97,0	3
Nurmijärvi	97,0	99,0	98,0	97,0	97,0	3
Lohja	97,0	99,0	98,0	97,0	97,0	3
Porvoo	97,0	99,0	98,0	97,0	97,0	3
Riihimäki	97,0	99,0	98,0	97,0	97,0	3
Lahti	97,0	99,0	98,0	97,0	97,0	3
Hämeenlinna	97,0	99,0	98,0	97,0	97,0	3
Forssa	93,0	95,0	94,0	93,0	93,0	4
Muu Uusimaa	93,0	95,0	94,0	93,0	93,0	4
Heinola	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
Kotka	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
Kouvola	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
Imatra	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
Lappeenranta	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
Muu Etelä-Suomi	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
LÄNSI-SUOMI						
Tampere	101,0	103,0	102,0	101,0	101,0	2
Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat	101,0	103,0	102,0	101,0	101,0	2
Turku	97,0	99,0	98,0	97,0	97,0	3
Turkuun rajoittuvat ympäristökunnat	97,0	99,0	98,0	97,0	97,0	3
Naantali	97,0	99,0	98,0	97,0	97,0	3
Raisio	97,0	99,0	98,0	97,0	97,0	3
Nokia	97,0	99,0	98,0	97,0	97,0	3
Valkeakoski	97,0	99,0	98,0	97,0	97,0	3
Jyväskylä	93,0	95,0	94,0	93,0	93,0	4
Jyväskylään rajoittuvat ymp. kunnat	93,0	95,0	94,0	93,0	93,0	4
Sastamala	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
Muu Pirkanmaa	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
Salo	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
Uusikaupunki	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
Muu Varsinais-Suomi	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
Pori	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
Rauma	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
Vaasa	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
Kokkola	80,0	82,0	82,0	82,0	82,0	6
Pietarsaari	80,0	82,0	82,0	82,0	82,0	6
Seinäjoki	80,0	82,0	82,0	82,0	82,0	6
Muu Länsi-Suomi	80,0	82,0	82,0	82,0	82,0	6

Paikkakunta	Hintataso		Hintaennuste			Indeksialue
	1/2019	5/2019	9/2019	1/2020	3/2020	
ITÄ-SUOMI						
Kuopio	93,0	95,0	94,0	93,0	93,0	4
Joensuu	93,0	95,0	94,0	93,0	93,0	4
Kuopioon rajoittuvat ympäristökunnat	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
Mikkeli	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
Joensuuhun rajoittuvat ymp. kunnat	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
Savonlinna	80,0	82,0	82,0	82,0	82,0	6
Iisalmi	80,0	82,0	82,0	82,0	82,0	6
Varkaus	80,0	82,0	82,0	82,0	82,0	6
Lieksa	80,0	82,0	82,0	82,0	82,0	6
Muu Itä-Suomi	80,0	82,0	82,0	82,0	82,0	6
OULU JA KAINUU						
Oulu	93,0	95,0	94,0	93,0	93,0	4
Ouluun rajoittuvat ympäristökunnat	93,0	95,0	94,0	93,0	93,0	4
Kajaani	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
Raahe	80,0	82,0	82,0	82,0	82,0	6
Muu Oulu ja Kainuu	80,0	82,0	82,0	82,0	82,0	6
LAPPI						
Pello-Kemijärvi -linjan pohjoispuoli	97,0	99,0	98,0	97,0	97,0	3
Kemi	93,0	95,0	94,0	93,0	93,0	4
Tornio	93,0	95,0	94,0	93,0	93,0	4
Rovaniemi	93,0	95,0	94,0	93,0	93,0	4
Muu Lappi	85,0	87,0	87,0	87,0	87,0	5
AHVENANMAA						
Maarianhamina	97,0	99,0	98,0	97,0	97,0	3
Muu Ahvenanmaa	93,0	95,0	94,0	93,0	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
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
HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™: ennuste 9/2019 – 3/2020						
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
3/2020	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