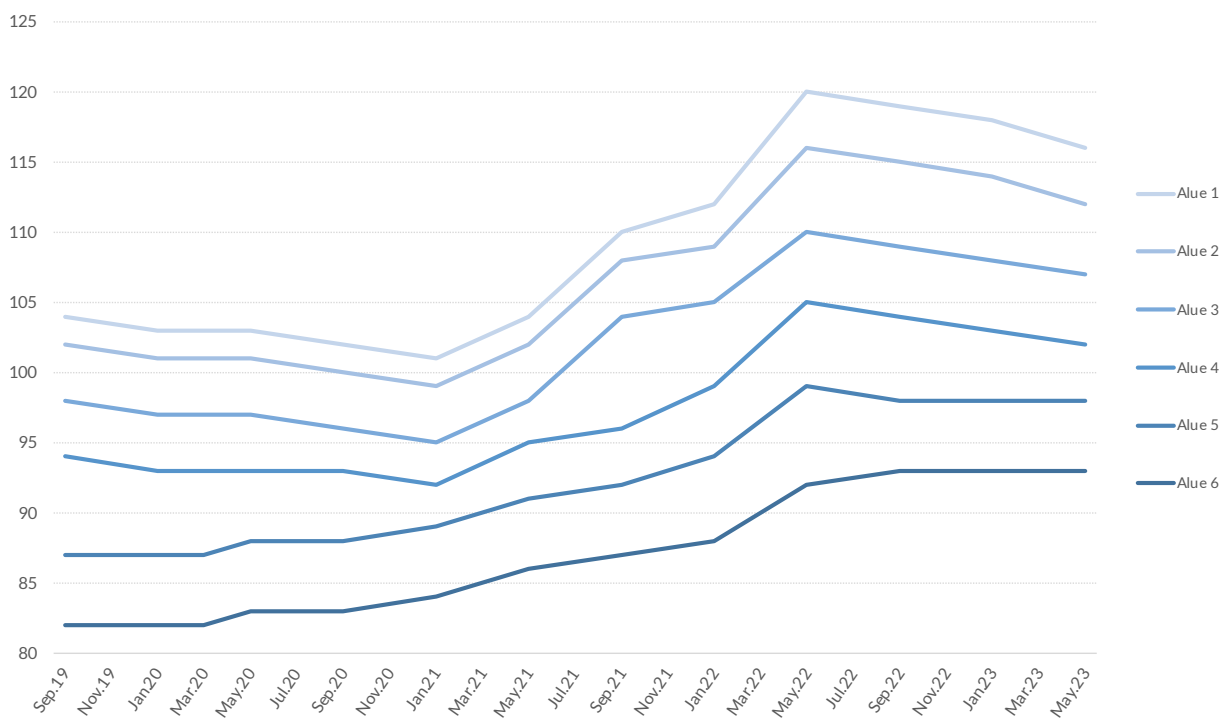


HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ kesäkuu 2022

HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ on muuttuvapainoinen ja -hintainen 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. Indeksien kehittymistä ja tulevaisuuden ennustetta päivitetään tarvittaessa vuoden aikana. HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ julkaistaan kokonaisuutena haahtela.fi -verkkosivustolla.

HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ 5/2023 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: Talouden korjaavat toimenpiteet pahasti myöhässä

Kahden vuoden koronapandemian akuutein vaihe on takana ja sulkutilan aiheuttama patoutunut kysyntä purkaantuu. Sota Ukrainassa pitkittyy ja vaikeutuu. Ilmastokriisi pahenee. Tuloksena pommitukset ja tuho, rajumyrskyt ja helleaallot, pula ruuasta ja tavarasta, rahan arvon nopea heikkeneminen, elintapamuutosten välttämättömyys, elintason väjäämätön lasku ja ennen kaikkea epävarmuus ja huoli tulevasta. Tapahtumia analysoivat ovat aliarvioineet vaikutukset ja muutosten välttämättömän nopeuden ja taloudesta vastaavat ovat korjaavissa toimenpiteissään pahasti myöhässä.

Perusta inflaatiolle ja velkaantumiselle on toki luotu jo kauan ennen pandemiaa ja sotaa. Talouden pitkäaikainen elvyttäminen rahaa painamalla ja sosiaaliset uudistukset velkarahalla eivät ole mitenkään aikaa kestäviä. Kun poliittista uskallusta puuttua väjäämättömään kehitykseen ei ole ollut, odottamattomat ja historiallisesti poikkeukselliset tapahtumat muovaavat nyt tulevaa päättäjien puolesta. Yli kymmenen vuoden kestänyt taloustieteessä vaikutuksiltaan tuntematon rahan tarjoaminen, nollakorko ja näiden seurauksena hurja julkinen ja yksityinen velkaantuminen on pakko pysäyttää, mutta ilmaisen rahan kiertästä ulospääsyä ei ole helppoa hallita. Talouden ohjaajista on tullut matkustajia.

Keskuspankkien nostamat korot, luototuksen kiristäminen ja tulevaisuuden näkymien epävarmuus tuhkahuttavat ennen pitkää inflaation. Velallisille koronnosto ja rahahanojen sulkeutuminen voi kuitenkin olla tuhoisaa. Odotettavissa on, että ilman aivan uudenlaista talouspoliittista ajattelua inflaation torjunta vie tuotannon lamaan ja velkaantuneet pulaan. Pitemmällä tähtäimellä talouselämä voi tervehtyä ja työn ja säästämisen arvot palautua ja talouden pito tasapainottua. Ukrainan sodan jälkeen alkaa valtaisa jälleenrakennus ja ilmastokriisi johtaa uudenlaisen toiminnan ja tuotannon syntymiseen.

Talonrakentamisen määrä

Trendinä on ollut jo viime vuodesta ollut tuotannon määrän aleneminen

Koronapandemian aikana rakennusalalla on vallinnut yllättävän vahva korkeasuhdanne. Trendinä on ollut jo viime vuodesta kuitenkin tuotannon määrän aleneminen. Tätä on jo jonkin aikaa indikoinut myönnettyjen rakennuslupien määrä, joka on vähentynyt tammi-maaliskuussa edellisvuoden vastaavaan ajanjaksoon verrattuna koko rakentamisen osalta 20 % ja asuinrakentamisen 25 %. Kevään aikana trendi on jatkunut ja lupien määrä on kuutioilla mitattuna edelleen vähentynyt 10 %.

Uhkakuvista huolimatta rakennusalalla hankkeita aloitettu paljon

Viime vuonna alkanut panoshintojen lähes hallitsematon nousu, tavaratoimitus-ten pidentyneet toimitusajat ja sumeat tulevaisuuden näkymät ovat kevään edetessä hillinneet uusien talonrakennushankkeiden käynnistymistä. Rakentamisen pitkistä toteutusajoista johtuen keskeneräiset rakennushankkeet ovat kuitenkin pitäneet rakennusalan täystyöllistettynä ja uhkakuvista huolimatta uusia erityisesti asuinrakennushankkeita on keväällä myös paljon aloitettu.

Tätä kuvaa rakentamisen kiinteähintainen volyyymi, joka on tammi-maaliskuussa kasvanut vuositasolla noin 10 %. Edelleen siis rakennetaan selvästi pitkäaikaista keskiarvoa enemmän. Tilastokeskuksen mukaan rakentamisen työpäiväkorjattu liikevaihto kasvoi 2022 maaliskuussa 13,8 % vuodentakaiseen verrattuna ja 8,3 % kun hintojen muutosten vaikutus on poistettu. Uusien talonrakennushankkeiden aloitukset ovat jo hieman vähentyneet edellisvuodesta.

Markkinatunnelma on odottava rakennusalalla

Kesän alkaessa rakennusalan suhdannekuva on kuitenkin muuttunut. Vaikka edelleen rakennetaan paljon, rakentamisen odotukset ovat kääntyneet laskuun. Elinkeinoelämän keskusliiton mukaan tilauskanta supistui toukokuussa selvästi edelliskuukaudesta ja on nyt jo paljon alle tavanomaisen tason. Myös rakentamisen tehtävissä toimivan henkilöstön määrän arvioidaan laskevan tulevien kuukausien aikana. Toukokuussa luottamusindikaattori romahti huhtikuuhun verrattuna ja on painunut selvästi pitkänajan keskiarvon alapuolelle. Indikaattorin pisteluku oli vielä loppusyksyllä +13 ja huhtikuussakin -4, kun se toukokuussa oli pudonnut -15 pisteeseen pitkän ajan keskiarvon ollessa -6.

Uusien perustajaurakkamuotoisten asuintalojen käynnistykseen on tullut huomattavaa varovaisuutta ja markkinatunnelma on odottava. Suurta epävarmuutta tuovat valmiiden asuntojen markkinahintakehitys sekä rakentamisen panoshintojen tulevaisuuden muutokset.

Rakennushankkeiden käynnistymistä jarruttavat myös aika yhtäkkisesti tapahtunut rahan kallistuminen, lainaehtojen kiristyminen ja rahoitusmahdollisuuksien kaventuminen. Kokonaishintainen urakointi on törmännyt huomattavan korkeisiin urakkatarjoushintoihin ja tarjouksiin usein sisällytettyihin maailmanmarkkinoiden kehittymiseen sidottuihin ehtoihin.

Ilmastokriisin tuoma teollinen murros tuo uusia investointimahdollisuuksia

Liike- ja toimisto- sekä kaupan alan rakentamisen odotetaan vähenevän kysynnän hiipuesssa. Ilmastokriisin tuoma teollinen murros oletettavasti taas tuo uusia huomattaviakin investointeja. Perinteisessä teollisuudessa tuotannon muuttaminen hiilineutraaliksi edellyttää paitsi innovaatioita myös tulevaisuuden investointeja. Korjausrakentaminen olisi jatkanut kasvuaan ilman inflaation nopeaa nousua ja talouden näkymien heikkenemistä. Nytkin korjataan paljon, mutta suuria ja vaativia korjauksia saatetaan siirtää selkeämpien näkymien aikaan.

Rakentamiselle sinänsä on kysyntää. Rakennukset pitää korjata toiminnallisesti koronan mukanaan tuomia työskentelytapoja ja ilmastotavoitteiden vaatimuksia vastaaviksi. On paljon vanhaa rakennuskantaa, jota on järkevä korvata uudistuotannolla. Kaupunkirakennetta pitää ja kannattaa tiivistää kaavoituksen keinoin. Asuntopula ei ole minnekään hävinnyt. Muuttoliike tuo edelleen paineita asumisen järjestämiseen. Euroopan keskuksiin verrattuna pääkaupungin ja kehittyvien paikkakuntien hyvillä paikoilla toimitilavuokrien ja asumisen hintataso on edelleen maltillinen, mikä tuo houkuttelevuutta sijoittaa.

Infrarakentamisen tarve on edelleen suuri. Tiestön ja rataverkon korjausvelka kasvaa. Kaupungistuminen tuo uusia vaatimuksia liikenteelle. Ilmastokriisi muuttaa liikkumisen rakenteen. Asennemuutos liikkumista kohtaan tuo joukko-liikenteelle ja kevyen liikenteen ratkaisuille uusia vaatimuksia, uudenlaista ajattelua ja investointeja. Toki koronapandemia on myös osoittanut, että on paljon työtä, jonka tekemiseksi ei enää tarvitse liikkua entiseen tapaan.

Talonrakentamisen tarjoushinnat

Hinnan nousu jatkunut koko kevään ja toimitusajat pidentyneet

Materiaalien hinnannousu on jatkunut koko kevään. Kaikki keskeiset rakennus-tarvikkeet kuten puu, betoni, teräs ja tiilituotteet ovat hurjasti kallistuneet. Vielä alkuvuonna toiveena oli, että materiaalihintoihin olisi pandemian jälkeisen ajan kysyntäinflaatiota, mutta päinvastoin nyt poikkeuksellisen suuri inflaatio on levinnyt laajalti talouteen. Materiaalien ja esivalmisteiden toimitusajat ovat pidentyneet huomattavasti. Tavaratoimittajia on vaikea saada sitoutumaan sen enem-pää hintaan kuin toimitusai-kaankaan. Elinkeinoelämän Keskusliiton mukaan rakennusalan suurin tuotannon kasvuste on lisäksi yhä ammattitaitoisen työvoiman saatavuus.

Epävarmuus varjostaa tarjoustoimintaa

Tarjoustoimintaan materiaalien hinnannousu ja tuotteiden saatavuusongelmat ovat luoneet syvän epävarmuuden ja haluttomuuden sitoutua kiinteällä hinnalla vähänkin pitkäkestoisempaan urakkasuoritukseen. Rakennusosalalle tilanne on hyvin pulmallinen. Omaperusteisessa rakentamisessa urakoitsijat siirtävät rakentamisen aloittamista ja urakkamuotoisessa rakentamisessa urakkatarjouksiin on lisättävä riskilisiä ja laitettava ehtoja.

Käynnissä olevissa tai juuri aloitetuissa rakennushankkeissa rakentamisen hinnan ja aikataulun hallinta on muodostunut vaikeaksi. Uhkana on heikkenevä katetaso ja jopa tappiollinen toiminta. Tämä taas täytyy siirtää uusien hankkeiden tarjouksiin tai omaperusteisen tuotannon myyntihintoihin. Ensimmäisiin siirtäminen saattaa jäädä hankkeen ja jälkimmäisiin siirtäminen ei luultavimmin ole mahdollista korkojen nousun alentaessa markkinahintoja.

Uhkana on myös tilaajien ja urakoitsijoiden väliset hintaa ja aikataulua koskevat sopimusriidat, joissa ratkaistavana on kysymys siitä, milloin alihankintahintojen nousu ja tavaratoimitusten viivästyminen johtuu sopimuksen osapuolista riippu-mattomista odottamattomista ja poikkeuksellisista tapahtumista estäen sovittujen velvollisuuksien täyttämisen (Force majeure).

Rakentamisen määrä laskee

Inflaation ollessa vielä materiaali- ja raaka-ainepohjaista, rakentamisen alueelliset erot eivät tästä johtuen kasva. Sen sijaan eroa kasvattaa pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa vallitseva rakentamisen suuresta määrästä johtuva kysyntäinflaatio, joka uusien hankkeiden aloitusten vähentyessä pienenee.

Hintojen nousun perussyynä on alun perin ilmastokriisi ja sen myötä energian kallistuminen. Ukrainan sota on kehitystä voimistanut ja laajentanut. Koronapandemia vähensi kulutusta ja sen akuutin vaiheen loppuminen johti yhtäkkiseen kysyntäpiikkiin ja tavarapulaan.

Kysyntäpiikki tasaantuu aikanaan, mutta energiakriisi ja ehkä myös sota jatkuvat pitkään luoden inflaatiolle kasvualustan ja tulevaisuudelle epävarmuuden. Ta-louden perusfundamenteihin palaaminen rauhoittaa hintakehityksen, mutta kymmenen vuoden velkaantumisen johtuen saattaa ajaa kansantaloudet la-maan. Rakentamisen määrä joka tapauksessa alenee ja tasaannuttaa hintatason nousun ja kääntää sen laskuun kysyntäinflaation hiipuesssa.

Haahtela-hintaindeksin paikkakunta-kohtaiset ja alueelliset pisteluvut sekä ennusteet 9/2022, 1/2023 ja 5/2023 on esitetty oheisissa taulukoissa.

Paikkakunta	Hintataso		Hintaennuste			Indeksialue
	1/2022	5/2022	9/2022	1/2023	5/2023	
ETELÄ-SUOMI						
Helsinki	112,0	120,0	119,0	118,0	116,0	1
Espoo	112,0	120,0	119,0	118,0	116,0	1
Vantaa	112,0	120,0	119,0	118,0	116,0	1
Kauniainen	112,0	120,0	119,0	118,0	116,0	1
Järvenpää	109,0	116,0	115,0	114,0	112,0	2
Kerava	109,0	116,0	115,0	114,0	112,0	2
Sipoo	109,0	116,0	115,0	114,0	112,0	2
Tuusula	109,0	116,0	115,0	114,0	112,0	2
Kirkkonummi	109,0	116,0	115,0	114,0	112,0	2
Hyvinkää	105,0	110,0	109,0	108,0	107,0	3
Vihti	105,0	110,0	109,0	108,0	107,0	3
Nurmijärvi	105,0	110,0	109,0	108,0	107,0	3
Lohja	105,0	110,0	109,0	108,0	107,0	3
Porvoo	105,0	110,0	109,0	108,0	107,0	3
Riihimäki	105,0	110,0	109,0	108,0	107,0	3
Lahti	105,0	110,0	109,0	108,0	107,0	3
Hämeenlinna	105,0	110,0	109,0	108,0	107,0	3
Forssa	99,0	105,0	104,0	103,0	102,0	4
Muu Uusimaa	99,0	105,0	104,0	103,0	102,0	4
Heinola	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
Kotka	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
Kouvola	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
Imatra	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
Lappeenranta	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
Muu Etelä-Suomi	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
LÄNSI-SUOMI						
Tampere	109,0	116,0	115,0	114,0	112,0	2
Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat	109,0	116,0	115,0	114,0	112,0	2
Turku	105,0	110,0	109,0	108,0	107,0	3
Turkuun rajoittuvat ympäristökunnat	105,0	110,0	109,0	108,0	107,0	3
Naantali	105,0	110,0	109,0	108,0	107,0	3
Raisio	105,0	110,0	109,0	108,0	107,0	3
Nokia	105,0	110,0	109,0	108,0	107,0	3
Valkeakoski	105,0	110,0	109,0	108,0	107,0	3
Jyväskylä	99,0	105,0	104,0	103,0	102,0	4
Jyväskylään rajoittuvat ymp. kunnat	99,0	105,0	104,0	103,0	102,0	4
Sastamala	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
Muu Pirkanmaa	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
Salo	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
Uusikaupunki	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
Muu Varsinais-Suomi	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
Pori	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
Rauma	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
Vaasa	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
Kokkola	88,0	92,0	93,0	93,0	93,0	6
Pietarsaari	88,0	92,0	93,0	93,0	93,0	6
Seinäjoki	88,0	92,0	93,0	93,0	93,0	6
Muu Länsi-Suomi	88,0	92,0	93,0	93,0	93,0	6

Paikkakunta	Hintataso		Hintaennuste			Indeksialue
	1/2022	5/2022	9/2022	1/2023	5/2023	
ITÄ-SUOMI						
Kuopio	99,0	105,0	104,0	103,0	102,0	4
Joensuu	99,0	105,0	104,0	103,0	102,0	4
Kuopioon rajoittuvat ympäristökunnat	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
Mikkeli	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
Joensuuhun rajoittuvat ymp. kunnat	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
Savonlinna	88,0	92,0	93,0	93,0	93,0	6
Iisalmi	88,0	92,0	93,0	93,0	93,0	6
Varkaus	88,0	92,0	93,0	93,0	93,0	6
Lieksa	88,0	92,0	93,0	93,0	93,0	6
Muu Itä-Suomi	88,0	92,0	93,0	93,0	93,0	6
OULU JA KAINUU						
Oulu	99,0	105,0	104,0	103,0	102,0	4
Ouluun rajoittuvat ympäristökunnat	99,0	105,0	104,0	103,0	102,0	4
Kajaani	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
Raahe	88,0	92,0	93,0	93,0	93,0	6
Muu Oulu ja Kainuu	88,0	92,0	93,0	93,0	93,0	6
LAPPI						
Pello-Kemijärvi -linjan pohjoispuoli	105,0	110,0	109,0	108,0	107,0	3
Kemi	99,0	105,0	104,0	103,0	102,0	4
Tornio	99,0	105,0	104,0	103,0	102,0	4
Rovaniemi	99,0	105,0	104,0	103,0	102,0	4
Muu Lappi	94,0	99,0	98,0	98,0	98,0	5
AHVENANMAA						
Maarianhamina	105,0	110,0	109,0	108,0	107,0	3
Muu Ahvenanmaa	99,0	105,0	104,0	103,0	102,0	4

Ajankohta	Indeksialue					
	Alue 6	Alue 5	Alue 4	Alue 3	Alue 2	Alue 1
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
5/2021	86,0	91,0	95,0	98,0	102,0	104,0
9/2021	87,0	92,0	96,0	104,0	108,0	110,0
1/2022	88,0	94,0	99,0	105,0	109,0	112,0
5/2022	92,0	99,0	105,0	110,0	116,0	120,0
HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ ennuste 9/2022 - 5/2023						
9/2022	93,0	98,0	104,0	109,0	115,0	119,0
1/2023	93,0	98,0	103,0	108,0	114,0	118,0
5/2023	93,0	98,0	102,0	107,0	112,0	116,0

INDEKSIALUEET

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