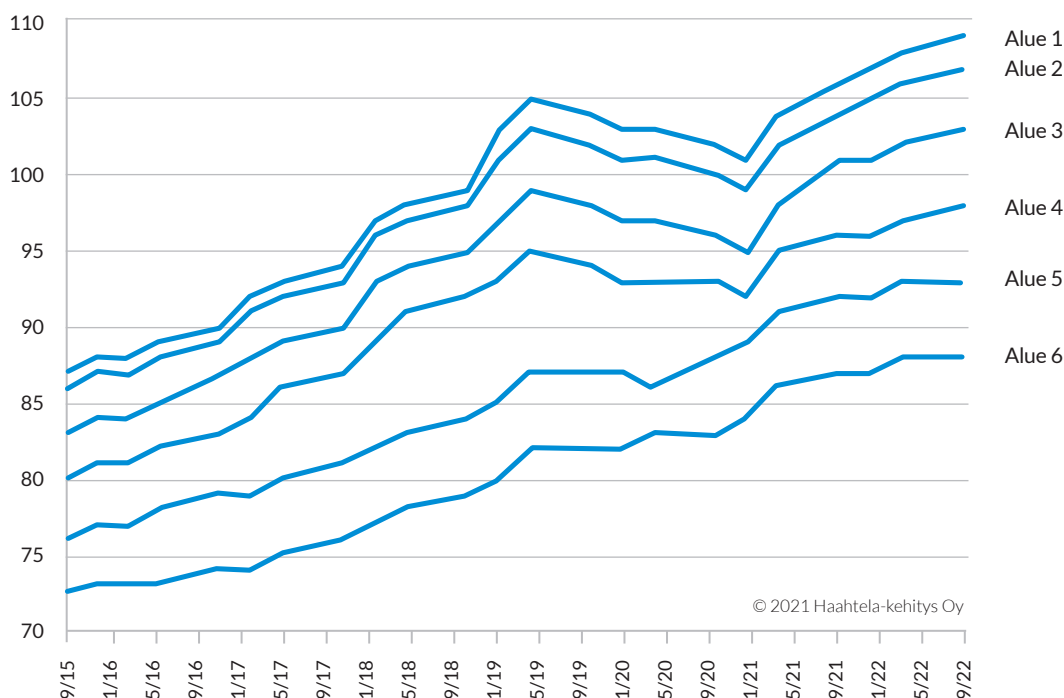


# HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ kesäkuu 2021

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 budjetointia 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™ 9/2022 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

Koronapandemian väistyessä talouselämän aktiviteetti kasvaa. Bruttokansantuotteen ennusteita on korjattu pitkin kevättä ylöspäin. Keskuspankit elvyttävät edelleen massiivisesti ja pitävät korkotason nollassa tuntumassa. Rahan tarjonta on poikkeuksellisen suurta. Kotitalouksiin on kertynyt huomattavia säästöjä ja patoutunutta kysyntää. Pörssikurssit ovat koko kevään olleet nousussa. Inflaatio ja inflaatio-odotukset ovat kasvussa. Raaka-aineista on alkanut olla pulaa.

Investointeja ja kulutusta rahoitetaan elvytysvelalla. Talouselämän lainlaisuudet ovat kääntyneet aika lailla ylösalaisin. Rahanarvon heikkeneminen ja korkojen nousu johtavat kaikki rakenteelliseen murrokseen ja mahdolliseen taantumaa. Digitalisaatio, ilmastonmuutos, uuden teknologian tuottamat innovaatiot, työpaikkojen ja työskentelytapojen sekä kotitalouksien kassavirtojen suunnan muutokset muuttavat arvoja, ajattelutapaa ja toimintaa johtaen nekin rakenteellisiin muutoksiin, mutta eivät välttämättä taantumaa kautta.

## Talonrakentamisen määrä

Talonrakentamisen kuutiomäärä on kasvussa. Tammi-maaliskuussa rakennuslupia myönnettiin reilut 6 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Asuinrakennuslupien kuutiomäärä kasvoi neljänneksellä, mutta muun rakentamisen laski hieman. Talonrakennushankkeita on aloitettu noin 4 % edellisvuotta enemmän, mutta samaan aikaan rakennustuotannon kiinteähintainen volyyymi-indeksi on laskenut noin 4 %. Rakentamisen liikevaihto on edelleen pitkän ajan keskiarvon alapuolella. Tilauskanta on kasvanut, mutta tuotantokapasiteetti on hieman vajaakäytössä. Rakennusyriyten luottamusindikaattori on pitkän ajan keskiarvon alapuolella.

Nurmijärvi-ilmiö, jossa etätyön mahdollistuminen ja lisääntyminen on luonut muuttoliikettä keskustoisista maaseudulle, on vielä merkitykseltään vähäinen. Kasvukeskuksissa kiivaan asuinrakentamisen kausi jatkuu. Merkkejä on vuokra-asuntojen ylitarjonnasta. Tiivistä ja kasvavaa kaupunkiympäristöä puoltavat aluepoliittiset kannanotot ovat lieventyneet eikä kaupunkien kasvua, kaupungistumista ja asumisen keskittymistä enää pidetä itsestään selvänä arvona.

Pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa muuttoliike tuo kasvavan palvelurakentamisen tarpeen. Arvopohjaiset kiinteistöstrategiat muuttavat painopistettä uudisrakentamisesta enemmän säilyttävään peruskorjaukseen. Ilmastomuutoksen ja olemassa olevan rakennuskannan kunnioittamisen vauhdittamana rakennusten pitkäikäisyydestä ja reaaliopioista muodostuu toimintaa ohjaava arvo, joka vaikuttaa kaa-voituksesta alkaen koko rakennusteollisuuden toimintaan.

Kaupunkiympäristöjen tiivistyminen ja asuntojen kiihtyvä uudisrakentaminen ovat vauhdittaneet kaupunkirakentamiseen tehtäviä investointeja. Uudet kaava-alueet, kaupunkirakenteen tiivistäminen, joukkoliikennetarkaisut, kevyen liikenteen väylät, keskustojen autottomuus; ne kaikki ovat tuottaneet lukuisia infrarakentamishankkeita. Maa- ja vesirakentaminen pysyykin vähintäänkin nykytasolla niin kauan kuin kaupungeja näin voimakkaasti kehitetään.

Puurakentamisen suosio on ilmastomuutoksen vuoksi lisääntynyt. Puun käyttö runkorakenteisiin edellyttää hyvin kurinalaista suunnittelun- ja tuotannon ohjausta. Osaamisen ja kokemuksen puutteet saattavat johtaa rakennusaikojen pidentymiseen ja talonrakentamisen hintojen yllätykselliseen nousuun. Puun käytön pitkäaikaisvaikutuksista rakennuskannan ylläpitoon ja korjaamistarpeeseen on vain vähän tietoa, mutta oletettavaa on, että kunnossapidon ja korjauksen tarve lisääntyy. Puurakentamisen ilmastovaikutuksia koskeva tutkimustyö on vielä alkutekijöissään.

Koronakriisin helpottuminen ja yhteiskuntien avautuminen yhdessä elvyttävän talouspolitiikan ja patoutuneen kysynnän kanssa johtavat rakentamisen kasvuun. Velalla rakentaminen taas hillitsee rakennusalaan. Kysyntään luottaen asuinrakennuksia aloitetaan nyt kuitenkin paljon ja aloituspäätöksiä odottavia kiinteistökehityskohteita on lukuisia. Kansainvälisten kiinteistösijoittajien kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan on edelleen suurta. Toimitilojen käyttö on etätöiden lisääntymisen ja videotyötyyppisten kokousten takia murroksessa ja houkutus muuttaa nykyisistä epäkäytännöllisiksi muuttuneista toimitiloista tilankäytöltään tehokkaampiin ja etätöihin paremmin soveltuviin uudiskohteisiin lisääntyy. Korjaamisen määrä jatkaa kasvuaan. Velalla investoiminen, inflaatio ja korkojen nousu ovat yhdistelmä, joka taittaneen ennen pitkää rakentamisen kasvun.

### **Talonrakentamisen tarjoushinnat**

Koronakriisin ajan rakennusala on toimialana ollut poikkeuksellinen. Rakennustyöt ovat jatkuneet lähes keskeytyksittä ja uusia hankkeita on käynnistetty runsaasti. Rakentamisen määrä, vaikka ei olekaan tuotantokapasiteettinsa ylärajoilla, on pitänyt rakennusalan kiireisenä. Ammattitaitoisesta työvoimasta on pulaa ja sitä on lisännyt koronakriisiin mukanaan tuomat ulkomaalaisia työntekijöitä koskevat rajoitukset. Suuret infrahankkeet ovat heikentäneet maarakennus- ja perustustöiden tekijöiden saatavuutta. Tarjoushinnat ovat talven jälkeen olleet nousussa.

Raaka-aineiden hinnat ovat maailmanlaajuisesti kohonneet osin jyrkästikin. Esimerkiksi puutuotteissa hinnannousu on paikoin ollut jopa 40 % ja terästuotteissa yli 20 %. Myös betonin ja betonielementtien hinnat ovat nousset merkittävästi. Toisaalta aivan tuoreita havaintoja on puu- ja terästuotteiden jopa rajusta laskusta. Ilmastomuutos on lisännyt puun kysyntää ja pakottanut uusiin innovaatioihin muun muassa teräksen ja sementin valmistuksessa. Materiaalien toimitusajat ovat pidentyneet ja joistakin materiaaleista on pulaa. Kuluttajatuotteiden vuosi-inflaatio on kohonnut yli kahden prosentin ja viimeisin kuukausi-inflaatio on ollut jo 0,4 %. Inflaatiovauhti kiihtyy kesällä pandemian väistyessä ja kulutuksen lisääntyessä hyppäksenomaisesti.

Talonrakentamisen tarjoushinnat kohoavat nyt inflaatiosta, raaka-aineiden hintojen heittelemisestä, niiden osittaisesta pulasta ja ammattitaitoisen työvoiman puutteesta. Tulevaisuuden sumeat näkymät luovat epävarmuutta tarjoustoimintaan ja uusien hankkeiden kannattavuuden arviointiin. Kun hintatason nousu on raaka-ainelähtöistä, se kohdistuu koko maan rakennustoimintaan, mutta vähäisen rakentamisen alueilla vähäinen rakentamisen kysyntä kompensoi hinnannousua kasvattaen näin alueellisia eroja.

Nyt on jo nähtävissä, että materiaalien hinnannousu tasoittuu syksyyn ja talveen mennessä. Tällöin myös tarjoushintojen nousu hiipuu, koska rakentamisen kysyntä ei kasva tuotantokapasiteettia suuremmaksi. Ilmeisen pysyväksi jäävät inflaatio-odotukset kuitenkin luovat tarjoushintoihin jatkuvaa ja tasaisesti korotuspainetta.

Asuntojen hinnat ovat pääkaupunkiseudulla kohonneet jo useissa kaupunginosissa kuluttajien reaalitalouden ulottumattomuuteen. Vuokramarkkinan kyllästyminen indikoi vuokrien laskua. Molempien tuleva hintakehitys on täysin sidonnainen luotonannon löysyyteen ja korkokehitykseen.

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

Paikkakunta	Hintataso		Hintaennuste			Indeksialue
	5/2021	9/2021	1/2022	5/2022	9/2022	
<b>ETELÄ-SUOMI</b>						
Helsinki	104,0	106,0	107,0	108,0	109,0	1
Espoo	104,0	106,0	107,0	108,0	109,0	1
Vantaa	104,0	106,0	107,0	108,0	109,0	1
Kauniainen	104,0	106,0	107,0	108,0	109,0	1
Järvenpää	102,0	104,0	105,0	106,0	107,0	2
Kerava	102,0	104,0	105,0	106,0	107,0	2
Sipoo	102,0	104,0	105,0	106,0	107,0	2
Tuusula	102,0	104,0	105,0	106,0	107,0	2
Kirkkonummi	102,0	104,0	105,0	106,0	107,0	2
Hyvinkää	98,0	101,0	101,0	102,0	103,0	3
Vihti	98,0	101,0	101,0	102,0	103,0	3
Nurmijärvi	98,0	101,0	101,0	102,0	103,0	3
Lohja	98,0	101,0	101,0	102,0	103,0	3
Porvoo	98,0	101,0	101,0	102,0	103,0	3
Riihimäki	98,0	101,0	101,0	102,0	103,0	3
Lahti	98,0	101,0	101,0	102,0	103,0	3
Hämeenlinna	98,0	101,0	101,0	102,0	103,0	3
Forssa	95,0	96,0	96,0	97,0	98,0	4
Muu Uusimaa	95,0	96,0	96,0	97,0	98,0	4
Heinola	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
Kotka	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
Kouvola	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
Imatra	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
Lappeenranta	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
Muu Etelä-Suomi	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
<b>LÄNSI-SUOMI</b>						
Tampere	102,0	104,0	105,0	106,0	107,0	2
Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat	102,0	104,0	105,0	106,0	107,0	2
Turku	98,0	101,0	101,0	102,0	103,0	3
Turkuun rajoittuvat ympäristökunnat	98,0	101,0	101,0	102,0	103,0	3
Naantali	98,0	101,0	101,0	102,0	103,0	3
Raisio	98,0	101,0	101,0	102,0	103,0	3
Nokia	98,0	101,0	101,0	102,0	103,0	3
Valkeakoski	98,0	101,0	101,0	102,0	103,0	3
Jyväskylä	95,0	96,0	96,0	97,0	98,0	4
Jyväskylään rajoittuvat ymp. kunnat	95,0	96,0	96,0	97,0	98,0	4
Sastamala	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
Muu Pirkanmaa	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
Salo	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
Uusikaupunki	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
Muu Varsinais-Suomi	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
Pori	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
Rauma	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
Vaasa	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
Kokkola	86,0	87,0	87,0	88,0	88,0	6
Pietarsaari	86,0	87,0	87,0	88,0	88,0	6
Seinäjoki	86,0	87,0	87,0	88,0	88,0	6
Muu Länsi-Suomi	86,0	87,0	87,0	88,0	88,0	6

Paikkakunta	Hintataso		Hintaennuste			Indeksialue
	5/2021	9/2021	1/2022	5/2022	9/2022	
<b>ITÄ-SUOMI</b>						
Kuopio	95,0	96,0	96,0	97,0	98,0	4
Joensuu	95,0	96,0	96,0	97,0	98,0	4
Kuopioon rajoittuvat ympäristökunnat	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
Mikkeli	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
Joensuuhun rajoittuvat ymp. kunnat	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
Savonlinna	86,0	87,0	87,0	88,0	88,0	6
Iisalmi	86,0	87,0	87,0	88,0	88,0	6
Varkaus	86,0	87,0	87,0	88,0	88,0	6
Lieksa	86,0	87,0	87,0	88,0	88,0	6
Muu Itä-Suomi	86,0	87,0	87,0	88,0	88,0	6
<b>OULU JA KAINUU</b>						
Oulu	95,0	96,0	96,0	97,0	98,0	4
Ouluun rajoittuvat ympäristökunnat	95,0	96,0	96,0	97,0	98,0	4
Kajaani	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
Raahe	86,0	87,0	87,0	88,0	88,0	6
Muu Oulu ja Kainuu	86,0	87,0	87,0	88,0	88,0	6
<b>LAPPI</b>						
Pello-Kemijärvi -linjan pohjoispuoli	98,0	101,0	101,0	102,0	103,0	3
Kemi	95,0	96,0	96,0	97,0	98,0	4
Tornio	95,0	96,0	96,0	97,0	98,0	4
Rovaniemi	95,0	96,0	96,0	97,0	98,0	4
Muu Lappi	91,0	92,0	92,0	93,0	93,0	5
<b>AHVENANMAA</b>						
Maarianhamina	98,0	101,0	101,0	102,0	103,0	3
Muu Ahvenanmaa	95,0	96,0	96,0	97,0	98,0	4

Ajankohta	Indeksialue					
	Alue 6	Alue 5	Alue 4	Alue 3	Alue 2	Alue1
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
5/2021	86,0	91,0	95,0	98,0	102,0	104,0
<b>HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™ ennuste 9/2021 - 9/2022</b>						
9/2021	87,0	92,0	96,0	101,0	104,0	106,0
1/2022	87,0	92,0	96,0	101,0	105,0	107,0
5/2022	88,0	93,0	97,0	102,0	106,0	108,0
9/2022	88,0	93,0	98,0	103,0	107,0	109,0

## INDEKSIALUEET

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