

Haahtela



Tarjoushintaindeksi

HELMIKUU 2024

H Poikkeuksellisen
rakentavaa ajattelua

2 111 111 7 111 111 2 8 111 111 4 77 111 111
027 115 111 994 110 111 15 02 111 111 155 m² 111 023 111
749 111 799 002 111 111 17 5748 111 111 3799 00 111 111 111
640 111 2 111 m² 007 02 111 76453 111 9 07640 111 762 111 290070 111 76453 111
467 111 706 4 111 111 5077644 111 111 111 10559467 111 111 70642 111 111 5077644 111 111 4672 111

SISÄLTÖ

1. Suhdannekuva 3
2. Talonrakentamisen määrä 7
3. Tarjoushinnat 9
4. Tarjoushintaindeksin pisteluvut 2024–2025 12

Haahtelan urauurtavan tutkimustyön pohjalta on kehitetty Suomen ainoa ja yleisesti alalla käytössä oleva indeksi, jonka avulla voidaan ennustaa ja arvioida tulevien rakennushankkeiden kustannuksia.

Haahtelan tarjoushintaindeksi on muuttuvapainoinen ja -hintainen rakentamisen tarjoushintaindeksi. Indeksillä kuvataan tarjoushintatason kehittymistä indeksialueilla ja sitä käytetään Haahtelan Realaiser -ohjelmistossa ja 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. Indeksien kehittymistä ja tulevaisuuden ennustetta päivitetään tarvittaessa vuoden aikana.



1. SUHDANNEKUVA

Kiinteistömarkkinoiden kupla puhjennut: rakentamisen hintataso on vuodessa pudonnut 15 %

Rakennusalan tulevaisuuden odotukset vuodelle 2024 ovat aivan alamaissa, hintataso on vuodessa pudonnut 15 %. Uudis- tai korjausrakentamiselle ei ole kysyntää. Talonrakentaminen on laskenut vuodessa yli 20 % ja laskee edelleen. Ahdinko on seurausta kaaokseen ajautuneesta kiinteistömarkkinasta. Uusia työmaita käynnistyy harvakseltaan ja keskeneräisten rakennusten valmistumisen myötä rakennusallalla työskenteleviä työntekijöitä lomautetaan ja irtisanotaan. Vuosi 2024 on muutosten aikaa ja terveen talouden lainalaisuudet palaavat.

Talous on vajonnut taantumaan ja Suomi muuta Eurooppaa syvemmälle. Teollisuustuotteita tilataan aiempaa vähemmän. Rakentaminen on kysynnän romahdettua alamaissa. Työvoimapulasta tuskailu on kääntynyt kasvavan työttömyyden hoitoon. Julkiset taloudet velkaantuvat entisestään eikä rahaa riitä palveluihin siten kuin on totuttu. Talouden hiljenemisen myötä inflaatio on pienentynyt mutta kovin pieneksi se ei kuitenkaan taltu, sillä rahanarvon heikennystä on kompensoitu suurilla palkankorotuksilla. Energian hintojen heilahtelut seurauksineen heijastuvat edelleen epävarmuutena kulutukseen ja luovat rahanarvon ja ostovoiman vaihtelua.

Taloudellisen toimeliaisuuden hiljeneminen, työttömyyden kasvu, lisääntyneet konkurssit ja yritystoiminnan vaikeudet ovat luoneet painetta korkojen laskulle.

Kun keskuspankit ovat vuosien jatkailun jälkeen reagoineet kymmenen vuoden ajan harjoitetun nollakorkoisuuden negatiivisiin vaikutuksiin, nopeaa korkojen laskua tuskin näemme. Terveen talouden tunnusmerkkejä ovat kohtuullinen inflaatio, inflaatiota alemmat talletuskorot ja sen ylittävät velkojen korot. Tällöin on kannattavampaa sijoittaa tuotantoon kuin pitää pääomaa pankissa eikä velalla voi passiivisesti ansaita. Keskuspankit kyllä alentavat ennen pitkää korkotasojaan, mutta hitaasti eivätkä lähellekään nollakorkoisuutta ja tuskin edes lähelle vakaan talouselämän mittariksi asetettua kahden prosentin inflaatiovauhtia.

Ukrainan sota jatkuu. Lähi-idässä syksyllä käynnistynyt sodan kaltainen tilanne on vetänyt suoraan tai välillisesti mukaansa useita valtioita ja toimijoita. Apua tarvitsevien määrä kasvaa. Apua antavien keskuudessa taas yhteiskunnallinen kritiikki, hajaannus, protektionismi ja sotien eskaloitumisen pelko luovat eripuraisuutta tuoden pidäkkeitä avun tarjonnalle ja heikentäen tahtoa puuttua kriisien syihin.

Tulevaisuudessa rakennetaan paljon, mutta mitä?

Ilmastomuutoksen torjunta pakottaa irrottautumaan hiilidioksidipäästöistä. Energiaa pitää oppia keräämään, tuottamaan ja käyttämään uusilla tavoilla. Kiire pakottaa lisäämään panostuksia kehittämiseen, teknologiaan ja tuotantoon luoden kasvua uusille toimialoille. Tuuli- ja aurinkovoimalat, akkutehtaat, uudenlaiset ydin- ja vetyvoimalat, sähköautojen latausasemaverkostot: teollinen rakentaminen lisääntyy.

Korona toi buustin lääketeollisuudelle, työskentelytapojen muutokselle ja loi toisenlaisen tavan kommunikoida. Työpaikoilta siirryttiin hetkessä kaikkialla missä se oli mahdollista kotitöihin, tietojen vaihto sähköistyi ja tietokoneavusteiset etäkokoukset tulivat pakon edessä osaksi arkipäivää.

Ukrainan sota käynnisti puolustusteollisuuden kasvun ja tilaa uusille sodankäynnin innovaatioille, joista monet tulevat muuttamaan myös rauhanajan toimintaa. Droonit, tekoälysovellukset ja jopa sotapelikokemukset ovat saaneet sotatantereella lentävän lähdön käytäntöön. Yhdysvalloille avustaminen on halpaa sotimiseen verrattuna ja Eurooppa kaukana Amerikasta. Samanaikaisesti kun Eurooppa käy keskinäistä debattia taantumien keskellä, Atlantin takana on täystyöllisyys, pörssikurssit nousevat ja Piilaakson teknologiyrityksillä ei ole rahoituksesta pulaa. Ennen pitkää alkaa jälleenrakennus, joka sotien jäljiltä on massiivinen buusti rakennusosalalle.

Kiinteistömarkkina on avainasemassa

Velalla toimiva kiinteistö- rakennusala on hyvin riippuvainen talouden sykleistä ja päinvastoin. Maailmanlaajuisesti pankkien luotonannosta yli kaksi kolmasosaa on tavalla tai

Tilat tyhjenevät, veloilla on korko, kassavirta ei riitä ja rahantarve kasvaa akuutisti.

toisella kytkeytynyt kiinteistöihin ja rakentamiseen. Nollakorkoisuuden aikana ajateltiin, että kiinteistöihin sijoittaminen tuottaa vakaata kassavirtaa ja on osakemarkkinoita immuunimpi talouden heilahteluille. Vuokratulo on toki tasaista ja kun vuokralaisten irtisanoutuminen tiloista on vaivalloista, niin tulo on myös jossain määrin ennakoitavaa.

Vähemmälle huomiolle on kuitenkin nollakorkoisuuden takia jäänyt pääomaan kohdistuva riski. Osakemarkkinoilla eri suhdannevaiheissa aina joillain talouden aloilla menee huonosti ja toisilla paremmin. Kiinteistömarkkinassa korkojen noston ja siitä aiheutuneen kysynnän romahtamisen seurauksena kaikilla menee huonosti. Kun kassavirran vakautta ovat auttaneet muutosten hitausvoimat, niin nyt ne jarruttavat tyhjien rakennusten käyttöönottoa. Hitausvoimaa erityisesti asuntomarkkinassa lisää vielä suomalaisena erikoisuutena yhtiöiden keskinäisyys, jossa asunnon ostaja omistaa asuntonsa sijasta asuntoyhtiön osakkeita ollen vastuussa paitsi omista niin osaltaan myös yhtiön veloista.

Kiinteistösijoittajat ympäri maailman ovat kokeneet rakentamisen hinnan vaihtelun suureksi riskiksi ja vaatineet rakennusalan toimijoilta kiinteähintaisuutta. Tämä on johtanut korkeisiin tarjoushintoihin, jolloin sijoituskohteista on tullut hyvin kalliita. Rakentamisen riskien välttely onkin tosiasiasa luonut pohjan pääomariskien toteutumiselle, kun korkojen noustessa ja kysynnän laskiessa suurille menoille ei enää olekaan helppoa saada pääomatuottoa ja vakaata kassavirtaa.

Valtavirrasta poikkeavat yksittäiset toimijat ovatkin jo keskittyneet rakennusten käyttäjien tarpeiden ja arvojen mukaisten tilojen tuottamiseen kiinteähintaisuuden sijasta suunnittelua ja rakentamista ohjaamalla. Tyytyväisten asiakkaiden ja kohtuullisten menojen myötä kassavirrasta on alkanut näin tulla vakaampaa, ennakoitavampaa ja tuottavampaa.

Pääomamarkkinoiden nouseva suhdanne on antanut tilaa mekanismille, jossa valmistuva kiinteistö on arvostettu menoja korkeampaan markkina-arvoon. Nyt tilat tyhjenevät, veloilla on korko, kassavirta ei riitä ja rahantarve akuutisti kasvaa. Omaisuutta

ei kuitenkaan voi myydä arvostustasoaan halvemmalla, koska tällöin myyjän muikin omaisuus arvostettaisiin alennettuun arvoon ja velkojen katteeksi tarvittaisiin uusia varoituksia. Alennuksella ei toisaalta voi alaskirjauksen pelosta ostaakaan.

Kun arvoa ei voi alentaa, mutta kassavirta tarvitsee myyntejä, ratkaisuksi on kehitelty erilaisia kaupanpäällisiä. Ostajille voi antaa autoja, televisioita, kylpylälomia, ruokapalveluita ja vastikemaksutonta tulevaisuutta. Vuokralaiselle taas voidaan antaa vapaa-kuukausia, kunhan sopimusvuokra pidetään arvostusten perustana olevassa tasossa. Kiinteistörahastot taas ovat sulkeneet rahasto-osuuksien kaupan, vaikka koko rahastojärjestelmän luomisen ydin on ollut vaihdantaan tarkoitettun osuuden jokahetkinen noteeraus.

Vaaralliseksi on osoittautunut kohtuuhintaisuuden saavuttamisen toivossa kehoitus rakentaa aina vain lisää asuntoja markkinoille. Tämä on johtanut ylituotantoon ja rakennusalan kuumentuessa entistä kalliimpaan rakentamiseen. Ostajina ovat olleet erityisesti yksityiset sijoittajat, jotka kysynnän hiipuesssa ovat nyt vaikeuksissa. Asunnoista ei ole pulaa, kohtuuhintaisuus taas on karannut entistä kauemmas.

Nyt käydään kilpajuoksua. Alenevatko korot ja herääkö kysyntä riittävän paljon ja nopeasti vai nääntyvätkö sijoittajat velkataakkansa alle? Puhkeako kiinteistöjen yliarvostamisen kupla vai ennättävätkö nouseva talous ja inflaatio korottaa riittävästi kiinteistöjen arvoja? Kysymyksessä ovat valtavat rahassummat ja usein globaalit toimijat, joiden konkurssit heiluttaisivat pankkeja, korkoja ja maailmantaloutta. Pörssikurssit reagoivatkin ympäri maailman hyvin herkästi pieniinkin kiinteistötalouden ja korkojen kehittymiseen liittyviin huhuihin aika lailla riippumatta niiden todenperäisyydestä tai vaikuttavuudesta.

Rakennusala on lopulta sivustaseuraaja

Kiinteistö- ja rakennusala ovat tiukasti yhteen kytkettyjä. Rakennusala tuottaa rakennuksia ja tiloja, joita kiinteistömarkkinoilla myydään, ostetaan ja vuokrataan. Suuret rakennusalan toimijat ovat kaikkialla maailmassa syvällä kiinteistömarkkinassa ja rakentavat velkarahalla myytäväksi valtaosan asunnoista ja lisääntyvässä määrin itse kehittämää liike- ja toimitilaratkaisuja. Kun kiinteistömarkkinoilla tuulee, niin sillä on välitön vaikutus rakennusalaan. Mutta rakennusalalla on myös toiset kasvot.

Rakennustyön tekevät lukuisten yhteisöjen palveluksessa maarakentajat, muurarit, timpurit, raudoittajat, betonin valajat, maalarit, asentajat. Rakennusaineteollisuus tuottaa lukemattomissa tehtaissaan rakennusaineet. Rakennukset pitää suunnitella ja rakennustyötä valvoa ja johtaa. Nämä kaikki voivat vain seurata sivusta maailmantaloudessa ja kiinteistömarkkinoilla tapahtuvaa peliä ja odottaa jännityksellä rakennetaanko tulevaisuudessa vai ei.



2. TALONRAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Syksyn edetessä talonrakentaminen on hiljentynyt sitä mukaa kuin keskeneräiset rakennustyöt ovat loppuneet. Asuntoja on valmistunut edellisen vuoden verran, mutta uusia työmaita ei montakaan ole käynnistynyt. Tilastokeskuksen mukaan asuin-
hankkeiden rakennusluvut ovat puolittuneet vuodentakaiseen verrattuna.

Liike- ja toimistorakentamisen tilanne on vähän parempi, mutta kun hankkeita on harvoja, niin jo yksittäinen kohde saattaa heiluttaa tilastoja. Teollisuushankkeita on yleensä aika vähän, mutta niiden kokoluokka ja työllistävyys ovat usein merkittäviä. Odotukset uusille teollisille investoinneille ovat suuret. Kun kysymyksessä ovat pääosin aietasolla olevat ulkomaiset investoinnit Suomeen, niiden toteutuminen on epävarmaa eikä mahdollisesta aikataulusta ole tarkempaa tietoa.

Julkisen rakentamisen määrä on aika vakaata. Lakimuutokset tuovat uutta rakennettavaa ja olemassa olevaa rakennuskantaa pitää korjata kehittyviä toimintoja paremmin palveleviksi. Uusien hankkeiden hidasteena on nyt julkisen talouden paisuva velkaisuus sekä neuvottomuus. Miten sotepalvelut pitäisi järjestää ja mitä tehdä soteuudistuksen mukanaan tuomille sadoille tyhjeneville taloille? Opetus on kriisissä, kun oppimistulokset huolestuttavalla nopeudella heikentyvät? Kun ei osata päättää, miten ja millä tavalla pitäisi opettaa, ei pidä investoida.

Korjausrakentamisen moottorina on jo muutaman vuoden toiminut vanhenevien taloyhtiöiden lisääntyvän korjausvelan kuittaaminen. Nyt tätä hillitsee asukkaiden huoli

vastikkeiden noususta ja toimeentulosta. Huoli vielä pahenee, jos taloyhtiöiden velkojen maksajia menee konkurssiin. Infrarakentamista on edelleen paljon. Loppusyksyllä ja talven tullen sekin hiljenee kevään ajaksi.

Rakentaminen on aivan alamaissa

Rakentamisen kiinteähintainen arvo eli volyyymi on Tilastokeskuksen mukaan vuodentakaisesta laskenut syksyllä parikymmentä prosenttia. Talonrakentamisen liikevaihto vähän vähemmän, kun keskeneräisiä valmistumisvaiheessa olevia rakennuksia on vielä paljon. Maa- ja vesirakentamisen liikevaihto on sentään kohonnut kymmenkunta prosenttia vuodentakaisesta. Elinkeinoelämän keskusliiton suhdanneindikaattorin mukaan rakennusalan odotukset ovat aivan alamaissa.

Joulukuussa tosin hieman marraskuuta paremmat, kun julkisuuteen tuli tieto asuntojen myynnin pienestä piristymisestä. Vaikka piristyminen johtui trendin muuttumisen sijaan lähinnä varainsiirtoveron vapautuksen poistumisesta ensi asunnon ostajalta vuodenvaihteessa, niin se osoittaa, kuinka pienetkin muutokset tai niiden odotukset voivat tällä hetkellä vaikuttaa kiinteistö- ja rakennusosalalla toimivien tunnelmiin.

Rakennusalan edellisessä suuressa murroksessa 90-luvun alussa rakentamisen intensiteetti aleni neljänneksellä ja johti nopeasti dominona edenneeseen rakennusalan toimijoiden uusjakoon. Nyt käsillä oleva liikevaihdon pudotus on toistaiseksi pienempi. Vaikka uusien asuntohankkeiden aloitukset ovat pysähtyneet kuin seinään, asunnot eivät mene kaupaksi eikä muunkaan rakentamisen kysynnässä ole suuria valonpilkahduksia, pudotusta ja alentunutta markkinakysyntää ilmeisesti keuhketaan aiempaa paremmin.

Strategiana on irtisanomisten sijaan kouluttaa ja lomauttaa osaavaa työvoimaa odottaen, että kysyntätilanne elpyy. Pienempiä toimijoita on syksyllä kuitenkin ennätysmäärä lopettanut toimintansa ja trendi jatkuu. Monen ongelmana ei ole töiden vähäisyys tai sopeuttamisen vaikeus, vaan velkojen tuoma kasvava taloudellinen taakka.

Liikevaihdon ja tuloksen nopeasti laskeutuminen ja myyntivaraston kasvaessa ongelmilla on taipumus kasaantua. Jokainen markkinoille valmistuva rakennus kasvattaa myymättömyyden tuskaa, vähentää tuotantokantaa, lisää velkaantuneisuutta ja alentaa luottoluokitusta. Velkojen korko nousee, kertamaksulainoja on yhä vaikeampi kohtuullisin ehdoin uusida. Rahoitus kiristyy, keskeneräisten töiden varasto purkautuu, urakoita saa vain alihintaan ja kassavirta kriisiytyy. Lähitulevaisuuden näkymillä on nyt ratkaiseva merkitys tulevan toiminnan suuntaamiselle.

3. TARJOUSSHINNAT

Rakentamisen hinnoittelu noudattaa kysynnän ja tarjonnan lainalaisuutta. Kun ei ole kysyntää, ei tarvita rakentajia ja päinvastoin. Kysyntä ja tarjonta pyrkivät tasapainoon, jossa hintataso vakiintuu ja alkaa kansantalouden nousun vanavedessä hiljalleen nousta. Volyymin muutosnopeus säättää hinnan muutoksen suuruutta. Nousevassa suhdanteessa ensin tehdään ylitöitä ja sitten kasvatetaan resursseja. Matalaan mentäessä rakentajat hakeutuvat muihin töihin ja rakennusaineteollisuus sulkee tuotantolinjojaan. Jälkimmäinen näkyy markkinoilla hintatason alenemisena.

Materiaalihinnat ovat huipputasoiltaan laskeneet ja nyt myös joustavat markkinatilanteen mukana. Materiaalien tuotanto on kuitenkin kansainvälistä ja tuotteiden kysyntään vaikuttaa rakentaminen ja sen muutokset paljon Suomea laajemmalla alueella. Esimerkiksi puu- ja terästuotteiden huomattava hinnannousu koronan jälkeen johtui ennen kaikkea suuresta globaalista kysynnästä. Eurooppa on nyt alamaissa ja Suomi muita syvemmällä, mutta vaikkapa Amerikassa tuotanto käy täysillä.

Työehtosopimusten mukainen rakennustyön hinta on noussut sovittujen palkkatarkaisujen myötä, mutta kun tekemistä on viime vuoteen saakka ollut paljon, palkatkin ovat olleet työehtosopimuksia korkeampia. Nyt työn hinta on alkanut joustaa. Kun rakennusalalla on hiljaista, töihin voi mennä vähän halvemmallakin. Huomattavan paljon rakennustyötä suomalaisia halvemmalla tekevät ulkomaiset toimijat. Näille Suomi on ollut toistaiseksi houkutteleva, mutta matalasuhdanne tarjoaa nyt yhä harvemmillä töitä entistä pienemmillä ansioilla.

Tarjoushintojen aleneminen ei kuitenkaan liity materiaalien tai työn hintaan vaan katteiden romauttamiseen. Kun alihankintaketjut voivat olla pitkiä, kertyvä aleneva katerakenne vaikuttaa suuresti ketjun yläpään antamiin urakkatarjouksiin.

Urakoiden tarjoushinnoissa on näkynyt merkkejä jopa negatiivisista tarjouskatteista uskoen, että alihankintahintojen laskujen myötä tarjotusta urakasta saadaan lopulta voittoa tuottava. Samalla tuotantovolyyymia ylläpitämällä yritetään kattaa kiinteitä kuluja ja varmistaa yritystoiminnan jatkuvuus. Ilmiö on vaarallinen, sillä kun urakat ovat pitkäkestoisia, suhdanteet voivat urakan aikana myös nopeasti kääntyä tarjonasta kysynnäksi, jolloin niin materiaalien kuin työnkin hinnat laskuodotusten sijaan alkavatkin nousta. Tästä koronapandemian jälkeinen aika äkisti ja hurjasti nousseine materiaalihintoineen muistuttaa rakennusyrittäjiä ikävällä tavalla.

Kun ei rakenneta, rakentamisen hinnat laskevat ennen kuin ala on sopeutunut pienentyneeseen volyyymiin. Velkaisuus taas hidastaa hintojen suurta laskua, ellei rakennusalan yritystoimintaa jaeta uudelleen.

Pienessä mittakaavassa tästä on jo esimerkkejä. Konkurssi on tarjonnut työntekijöille oivan mahdollisuuden perustaa uusia yrityksiä ilman velan tuomaa taakkaa ja tarjota palvelujaan halvemmalla. Rakentamisessa on paljon käden taitoja vaativia tehtäviä ja niitä voi tehdä lukipa selässä minkä yrityksen nimi tahansa. Konkurssi voi tehdä myös velattomista yrityksistä velkaisia, kun rakennusalan hankintaketjuille on tyypillistä pitkät maksuajat.

Tilaajalle alhaiset tarjoushinnat tuovat usein ongelmia, kun alihintaisuus voi johtaa hankalaan ketjureaktioon työmaalla. Ensin työn laatu heikkenee, sitten viivästyy ja lopulta jää kesken. Kun rakentamisessa on kymmeniä tai joskus satoja toimijoita, työmaan hallinta ja urakoiden koordinaatio tulee koko ajan vaikeammaksi. Aikataulu pettää ja kiire ja rahan tarve lisääntyy. Jos keskeneräinen kohde on omaperusteinen ja tilaaja on ostaja, töiden viivästyminen, laadun heikkeneminen ja töiden jääminen keskeneräisiksi johtaa usein vuosien ongelmiin, riitoihin ja vaikeasti hallittavaan lisääntyvään rahanmenoon.

Rakennusaineteollisuus sitoo pääomia eivätkä suhdannemuutokset ole helppoja. Valmistusteollisuus on ollut aika varovainen liittymään nollakorkoisuuden mukanaan tuomaan rakentamisen huuman. Mieluummin on tehty yli- ja viikonlopputöitä kalliilla kuin laajennettu toimintaa. Monella toimijalla on silti käynnissä murros, kun velat painavat eivätkä tuotteet käy kaupaksi.

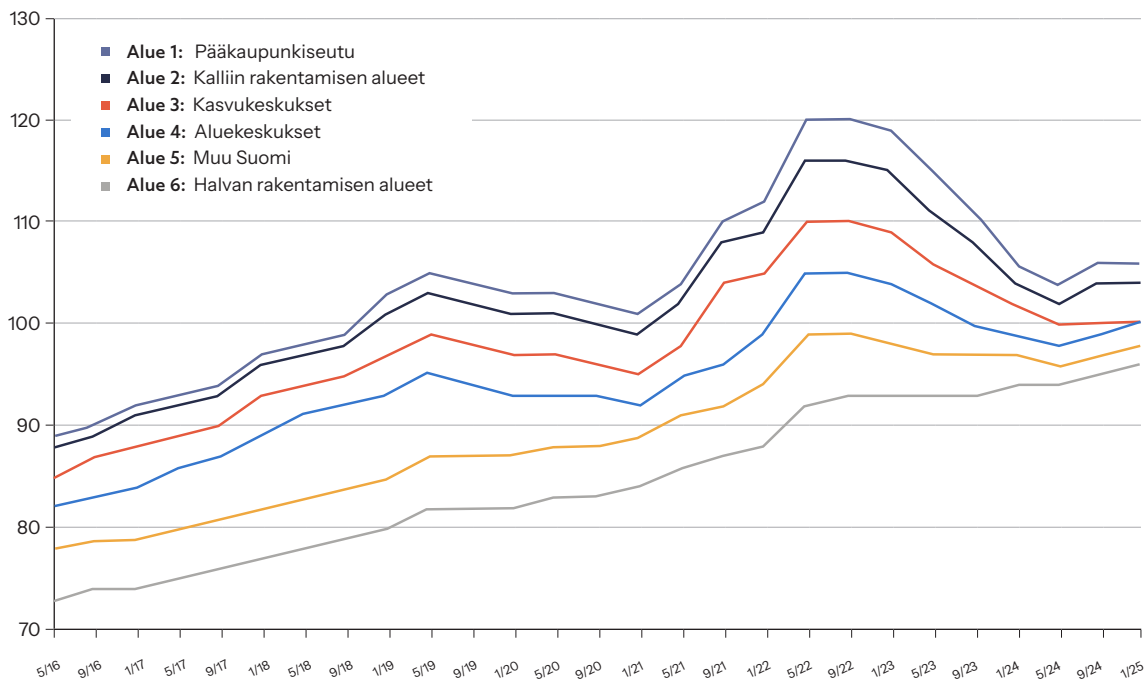
Matalasuhdanteeseen yleensä ajaudutaan nopeasti, kun taas nouseva suhdanne kehittyy hitaasti.

Kevät ja kesä ovat talonrakentamisessa vaikeita. Syksykään ei tuo helpotusta. Matalasuhdanteeseen yleensä ajaudutaan nopeasti, kun taas nouseva suhdanne kehittyy hitaasti. Rakentamisen aloittamisessakin on hitautta. Kun rahoitus on saatu kuntoon, ensin pitää suunnitella, saada rakennuslupa ja sitten vasta alkaa rakentaminen. Toki lupia on varastossa, joka tekee käynnistymisestä vähän nopeampaa. Vallitsevaan tilaan pitää siis sopeutua ja sopeuttaa. Sen jälkeen vähäinenkin volyyymiä nostava trendi alkaa kohottaa hintatasoa.

Alueelliset hintaerot kaventuvat matalasuhdanteessa kate-erojen pienentyessä eri paikkakuntien välillä. Materiaalihinnat ovat huipputasoltaan laskeneet, mutta tällä hetkellä ne pikemminkin ovat inflatorisessa nousussa. Paikkakunnilla, jossa ennestäänkin on vähän rakennettu, tämä aiheuttaa tarjoushintojen kohoamista, kun taas alueilla, joissa rakentamisen on ollut vilkasta, katteiden romauttaminen kompensoi materiaalihintojen lievän nousun.

4. TARJOSHINTAINDEKSIIN PISTELUVUT 2024–2025

Haahtela tarjoushintaindeksi 1/2025 asti



Alue	Hintataso										Hintaennuste		
	1/21	5/21	9/21	1/22	5/22	9/22	1/23	5/23	9/23	1/24	5/24	9/24	1/25
Alue 1	101	104	110	112	120	120	119	115	111	106	104	106	106
Alue 2	99	102	108	109	116	116	115	111	108	104	102	104	104
Alue 3	95	98	104	105	110	110	109	106	104	102	100	100	100
Alue 4	92	95	96	99	105	105	104	102	100	99	98	99	100
Alue 5	89	91	92	94	99	99	98	97	97	97	96	97	98
Alue 6	84	86	87	88	92	93	93	93	93	94	94	95	96

Haahtela tarjoushintaindeksin paikkakuntaakohtaiset ja alueelliset pisteluvut sekä ennusteet 5/2024, 9/2024 ja 1/2025 on esitetty oheisissa taulukoissa.

Paikkakunta	Hintataso		Hintaennuste			Indeksialue
	9/2023	1/2024	5/2024	9/2024	1/2025	
ETELÄ-SUOMI						
Helsinki	111,0	106,0	104,0	106,0	106,0	1
Espoo	111,0	106,0	104,0	106,0	106,0	1
Vantaa	111,0	106,0	104,0	106,0	106,0	1
Kauniainen	111,0	106,0	104,0	106,0	106,0	1
Järvenpää	108,0	104,0	102,0	104,0	104,0	2
Kerava	108,0	104,0	102,0	104,0	104,0	2
Sipoo	108,0	104,0	102,0	104,0	104,0	2
Tuusula	108,0	104,0	102,0	104,0	104,0	2
Kirkkonummi	108,0	104,0	102,0	104,0	104,0	2
Hyvinkää	104,0	102,0	100,0	100,0	100,0	3
Vihti	104,0	102,0	100,0	100,0	100,0	3
Nurmijärvi	104,0	102,0	100,0	100,0	100,0	3
Lohja	104,0	102,0	100,0	100,0	100,0	3
Porvoo	104,0	102,0	100,0	100,0	100,0	3
Riihimäki	104,0	102,0	100,0	100,0	100,0	3
Lahti	104,0	102,0	100,0	100,0	100,0	3
Hämeenlinna	104,0	102,0	100,0	100,0	100,0	3
Forssa	100,0	99,0	98,0	99,0	100,0	4
Muu Uusimaa	100,0	99,0	98,0	99,0	100,0	4
Heinola	97,0	97,0	96,0	97,0	98,0	5
Kotka	97,0	97,0	96,0	97,0	98,0	5
Kouvola	97,0	97,0	96,0	97,0	98,0	5
Imatra	97,0	97,0	96,0	95,0	96,0	5
Lappeenranta	97,0	97,0	96,0	95,0	96,0	5
Muu Etelä-Suomi	97,0	97,0	96,0	95,0	96,0	5
LÄNSI-SUOMI						
Tampere	108,0	104,0	102,0	104,0	104,0	2
Tampereeseen rajoittuvat ymp. kunnat	108,0	104,0	102,0	104,0	104,0	2
Turku	104,0	102,0	100,0	100,0	100,0	3
Turkuun rajoittuvat ympäristökunnat	104,0	102,0	100,0	100,0	100,0	3
Naantali	104,0	102,0	100,0	100,0	100,0	3
Raisio	104,0	102,0	100,0	100,0	100,0	3
Nokia	104,0	102,0	100,0	100,0	100,0	3
Valkeakoski	104,0	102,0	100,0	100,0	100,0	3
Jyväskylä	100,0	99,0	98,0	99,0	100,0	4
Jyväskylään rajoittuvat ymp. kunnat	100,0	99,0	98,0	99,0	100,0	4
Sastamala	97,0	97,0	96,0	97,0	98,0	5
Muu Pirkanmaa	97,0	97,0	96,0	97,0	98,0	5
Salo	97,0	97,0	96,0	97,0	98,0	5
Uusikaupunki	97,0	97,0	96,0	97,0	98,0	5
Muu Varsinais-Suomi	97,0	97,0	96,0	97,0	98,0	5
Pori	97,0	97,0	96,0	97,0	98,0	5
Rauma	97,0	97,0	96,0	97,0	98,0	5
Vaasa	97,0	97,0	96,0	97,0	98,0	5
Kokkola	93,0	94,0	94,0	95,0	96,0	6
Pietarsaari	93,0	94,0	94,0	95,0	96,0	6
Seinäjoki	93,0	94,0	94,0	95,0	96,0	6
Muu Länsi-Suomi	93,0	94,0	94,0	95,0	96,0	6

Paikkakunta	Hintataso		Hintaennuste			Indeksialue
	9/2023	1/2024	5/2024	9/2024	1/2025	
ITÄ-SUOMI						
Kuopio	100,0	99,0	98,0	99,0	100,0	4
Joensuu	100,0	99,0	98,0	99,0	100,0	4
Kuopioon rajoittuvat ympäristökunnat	97,0	97,0	96,0	97,0	98,0	5
Mikkeli	97,0	97,0	96,0	97,0	98,0	5
Joensuuhun rajoittuvat ymp. kunnat	97,0	97,0	96,0	97,0	98,0	5
Savonlinna	93,0	94,0	94,0	95,0	96,0	6
Iisalmi	93,0	94,0	94,0	95,0	96,0	6
Varkaus	93,0	94,0	94,0	95,0	96,0	6
Lieksa	93,0	94,0	94,0	95,0	96,0	6
Muu Itä-Suomi	93,0	94,0	94,0	95,0	96,0	6
OULU JA KAINUU						
Oulu	100,0	99,0	98,0	99,0	100,0	4
Ouluun rajoittuvat ympäristökunnat	100,0	99,0	98,0	99,0	100,0	4
Kajaani	97,0	97,0	96,0	97,0	98,0	5
Raahe	93,0	94,0	94,0	95,0	96,0	6
Muu Oulu ja Kainuu	93,0	94,0	94,0	95,0	96,0	6
LAPPI						
Pello-Kemijärvi -linjan pohjoispuoli	104,0	102,0	100,0	100,0	100,0	3
Kemi	100,0	99,0	98,0	99,0	100,0	4
Tornio	100,0	99,0	98,0	99,0	100,0	4
Rovaniemi	100,0	99,0	98,0	99,0	100,0	4
Muu Lappi	97,0	97,0	96,0	97,0	98,0	5
AHVENANMAA						
Maarianhamina	104,0	102,0	100,0	100,0	100,0	3
Muu Ahvenanmaa	100,0	99,0	98,0	99,0	100,0	4

Alue 1: Pääkaupunkiseutu

Alue 2: Kalliin rakentamisen alueet

Alue 3: Kasvukeskukset

Alue 4: Aluekeskukset

Alue 5: Muu Suomi

Alue 6: Halvan rakentamisen alueet

Ajankohta	Indeksialue					
	Alue 6	Alue 5	Alue 4	Alue 3	Alue 2	Alue 1
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
9/2022	93,0	99,0	105,0	110,0	116,0	120,0
1/2023	93,0	98,0	104,0	109,0	115,0	119,0
5/2023	93,0	97,0	102,0	106,0	111,0	115,0
9/2023	93,0	97,0	100,0	104,0	108,0	111,0
1/2024	94,0	97,0	99,0	102,0	104,0	106,0

Haahtela tarjoushintaindeksin ennuste 5/2024 – 1/2025

5/2024	94,0	96,0	98,0	100,0	102,0	104,0
9/2024	95,0	97,0	99,0	100,0	104,0	106,0
1/2025	96,0	98,0	100,0	100,0	104,0	106,0

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

Haahtela

Bulevardi 16 B, 00120 Helsinki
Puhelin: 0201101200* (ma-pe klo 08.00-16.00)
etunimi.sukunimi@haahtela.fi
haahtela.fi