

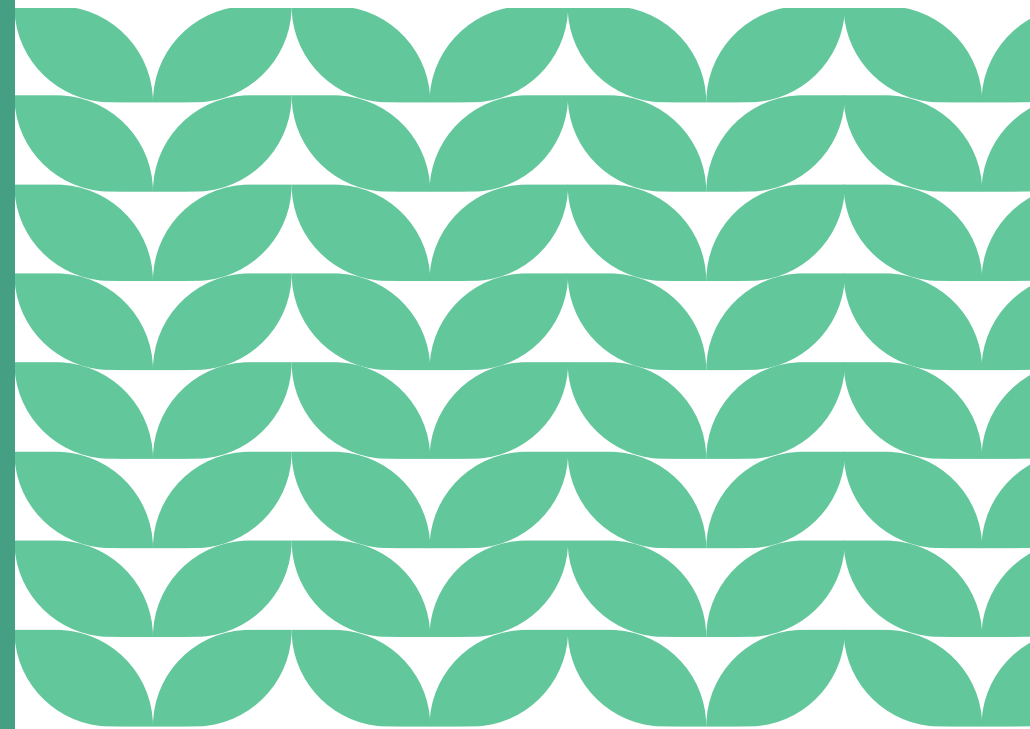
Kustannusten nousun vaikutukset investointiohjelman

Jani Kervinen
Mestari toiminta Oy

Lähde: <https://www.haahtela.fi/fi/haahtela-tarjoushintaindeksi/>



Järvenpää



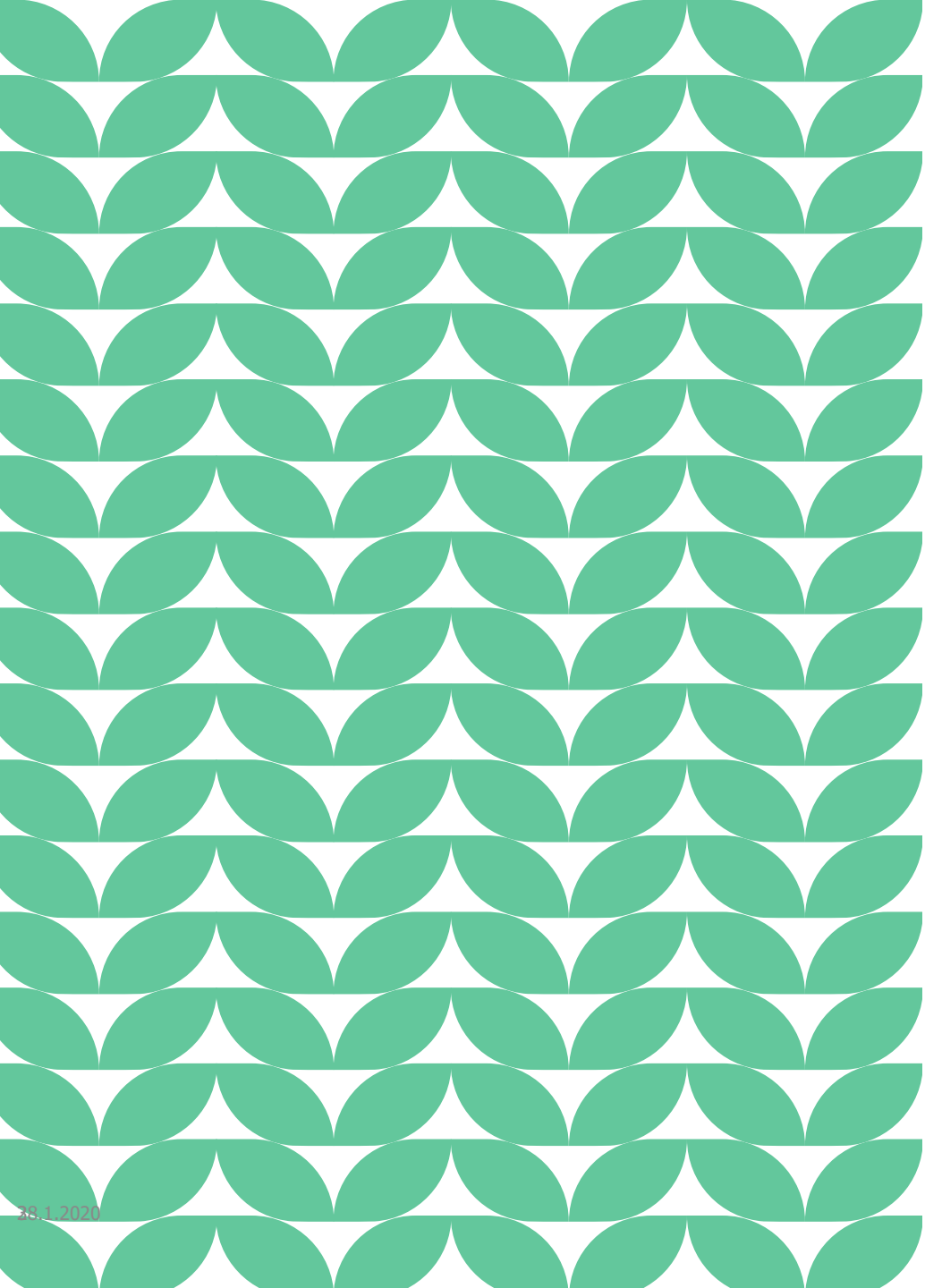
Säästötoimenpiteiden vaikutukset

Tulevilla vuosilla esitetyt säästötoimenpiteet toteutetaan pääosin siirtämällä suunniteltuja toimenpiteitä tuleville vuosille.

Toimenpiteiden kustannukset tulevat siis realisoitumaan myöhemmin ja kasaantuvat lyhyemmälle ajalle.

Jokainen tehty toimenpiteen siirto lisää riskiä rakennuksen elinkaaren näkökulmasta.

Säästötoimenpiteiden vaikutukset palveluverkkoon on arvioitava palvelualueiden toimesta



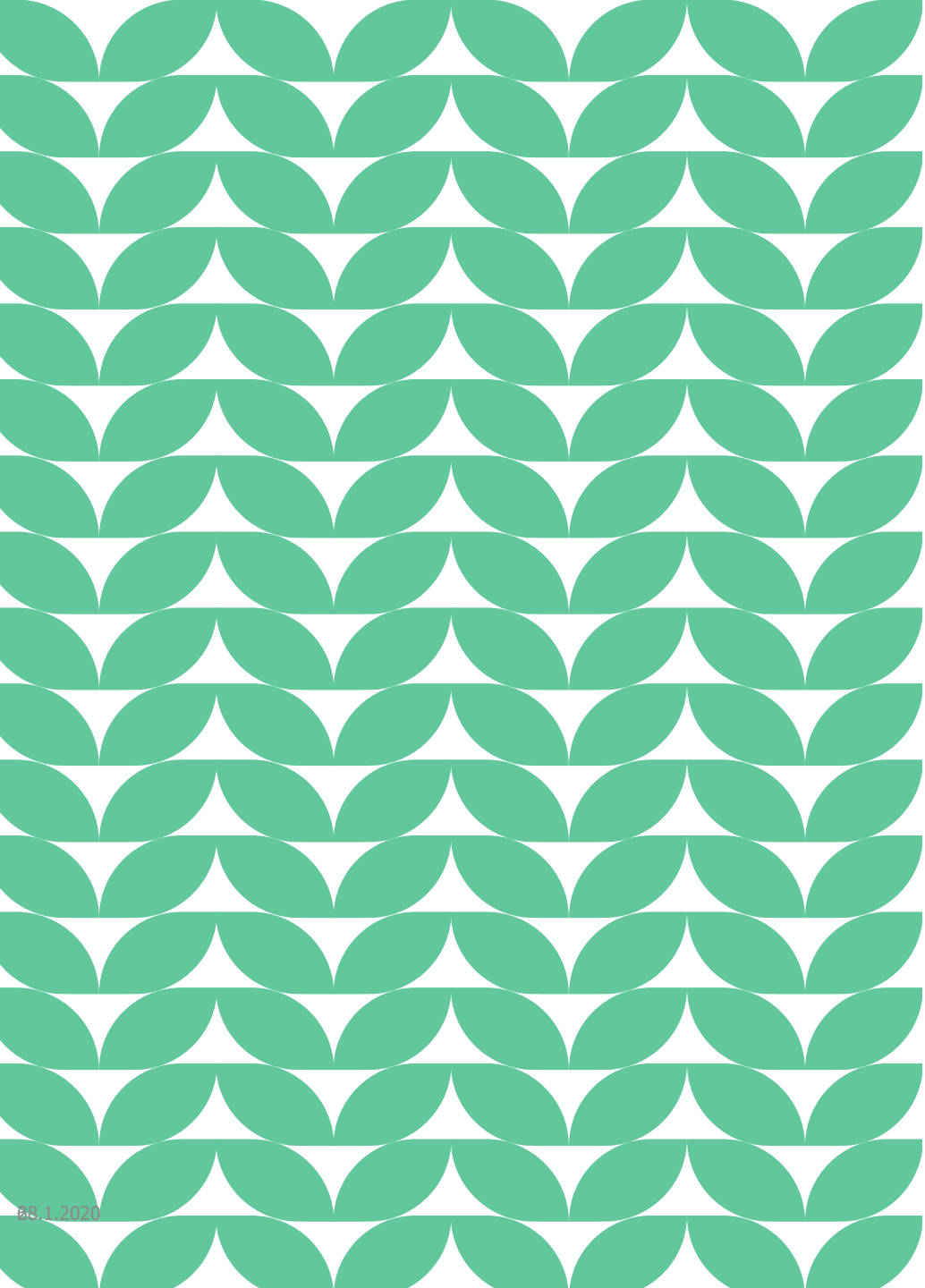
Investointiohjelma

Voimassa oleva investointiohjelma 2022-31

Talonrakennusinvestoinnit netto 1000 €	Hanke- budjetti	TPE 22	INV 23	INV 24	INV 25	INV 26	INV 27	INV 28	INV 29	INV 30	INV 31	INV 32
Allianssin investoinnit		7 800	7 800	5 700	5 700	5 700	5 500	5 000	5 000	5 000	5 000	
Allianssin tekniset investoinnit		6 400	6 400	4 700	4 700	4 700	4 500	4 000	4 000	4 000	4 000	
Allianssin toiminnalliset investoinnit		1 400	1 400	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	
Korjaushankkeet	60 760	100	6 110	11 850	15 700	2 040	780	5 080	8 000	1 000	10 100	
Koulut												
JYK ja Juhola - Kansakoulunkatu	15 300		1 000	5 500	8 000	640	80	80				
Mankalan koulu, peruskorjaus	5 550			2 350	2 100	1 100						
Päiväkodit												
Kyrölään koulun muutos (pk)	1 210	100	1 110									
Vihtakadun yksikkö, peruskorjaus	4 000		4 000									
Urheilu- ja liikuntarakennukset												
Uimahallin perusparannus	14 000					300	700	5 000	8 000			
Muut rakennushankkeet												
Järvenpää-talo peruskorjaus	7 700			3 300	4 400							
Järvenpää-talo taidemuseon laajennus	9 700									1 000	8 700	
Kirjaston Talotekniset laitteet	1 400										1 400	
Kirjaston julkisivu ja salaojaremontti	1 900			700	1 200							
Uudisrakennushankkeet	85 810	28 985	889	134	2 194	15 000	3 000					
Koulut												
Uusi Harjula	22 200	4 510	40	40	100							
JYK ja Juhola - uudisrakennus	22 060	15 035	662	94	94							
Tulo	-750	-375	-150									
Meno	22 810	15 410	812	94	94							
Kartanon yhtenäiskoulu	20 000					2 000	15 000	3 000				
Väistötilavaraus	1 000	500										
Päiväkodit												
Hyvinvointikampuksen pvk	8 600	40	187									
Oinaskadun hanke	8 200	6 200										
Keskusta ja Kinnari korvaava (Närekatu ja pikkuvanha siirto)												
Urheilu- ja liikuntarakennukset												
Uusi liikuntahalli (yksit.)												
Muut rakennushankkeet												
Kaupungin varikko	3 750	2 700										
Hankevalmistelu ja riskivaraus		1 200	700	700	700	700	700	700	700	700	700	
Hankevalmistelu		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	
Riskivaraus		1 000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	
Kaikki yhteensä	146 570	38 085	15 499	18 384	24 294	23 440	9 980	10 780	13 700	6 700	15 800	0

Kustannusnousujen skenaariot: 10%, 15%, 20% v. 2023-26

	2022	2023	2024	2025	2026	YHT
Nykyohjelma (2022 korjattu)	38 085	15 499	18 384	24 294	23 440	176 662
10%-korotus	38 085	16 110	19 569	26 064	25 144	181 948
15%-korotus	38 085	16 416	20 162	26 949	25 996	184 591
20%-korotus	38 085	16 721	20 754	27 834	26 848	187 234
Karsintatarve nykyohjelmaan verrattuna						
10%-korotus	0	611	1 185	1 770	1 704	5 286
15%-korotus	0	917	1 778	2 655	2 556	7 929
20%-korotus	0	1 222	2 370	3 540	3 408	10 572



Skenaariotarkastelut

Alustava 10% tarkastelu

- Säästettävä osuus 5,3M€
- Toimenpiteet
 - Järvenpää-talon PTS:n osalta osa korjauksista siirretään max. 5v, säästöpotentiaali 4,4 M€
 - Kirjaston PTS:n osalta osa korjauksista siirretään max. 5v, säästöpotentiaali 0,7 M€
 - Kummassakin kohteessa ulkovaipan korjaus toteutetaan suunnitelman mukaan. Nykyinen julkisivu murenee
- Säästöpotentiaali näiden toimien osalta on noin 5.1 M€

Talonrakennusinvestoinnit netto 1000 €	Hanke- budjetti	TPE 22	INV 23	INV 24	INV 25
Allianssin investoinnit		7 800	7 800	5 700	5 700
Allianssin tekniset investoinnit		6 400	6 400	4 700	4 700
Allianssin toiminnalliset investoinnit		1 400	1 400	1 000	1 000
Korjaushankkeet	60 760	100	6 110	11 850	15 700
Koulut					
JYK ja Juhola - Kansakoulunkatu	15 300		1 000	5 500	8 000
Mankalan koulu, peruskorjaus	5 550			2 350	2 100
Päiväkodit					
Kyrölään koulun muutos (pk)	1 210	100	1 110		
Vihtakadun yksikkö, peruskorjaus	4 000		4 000		
Urheilu- ja liikuntarakennukset					
Uimahallin perusparannus	14 000				
Muut rakennushankkeet					
Järvenpää-talo peruskorjaus	7 700			3 300	4 400
Järvenpää-talo taidemuseon laajennus	9 700				
Kirjaston Talotekniset laitteet	1 400				
Kirjaston julkisivu ja salaojaremontti	1 900			700	1 200
Uudisrakennushankkeet	85 810	28 085	880	131	2 101

Alustava 15% tarkastelu

- Säästettävä osuus 8 M€
- Toimenpiteet
 - Järvenpää-talon PTS:n osalta osa korjauksista siirretään max. 5v, säästöpotentiaali 4,4 M€
 - Kirjaston PTS:n osalta osa korjauksista siirretään max. 5v, säästöpotentiaali 0,7 M€
 - Kummassakin kohteessa ulkovaipan korjaus toteutetaan suunnitelman mukaan. Nykyinen julkisivu murenee
 - Kyrölän koulun muutostöiden siirtäminen palvelualueen laatiman suunnitelman mukaan 1M€
 - Säästö toiminnallisista investoinneista 4 vuoden tarkastelujaksolla 500t€/vuosi, yhteensä 2M€

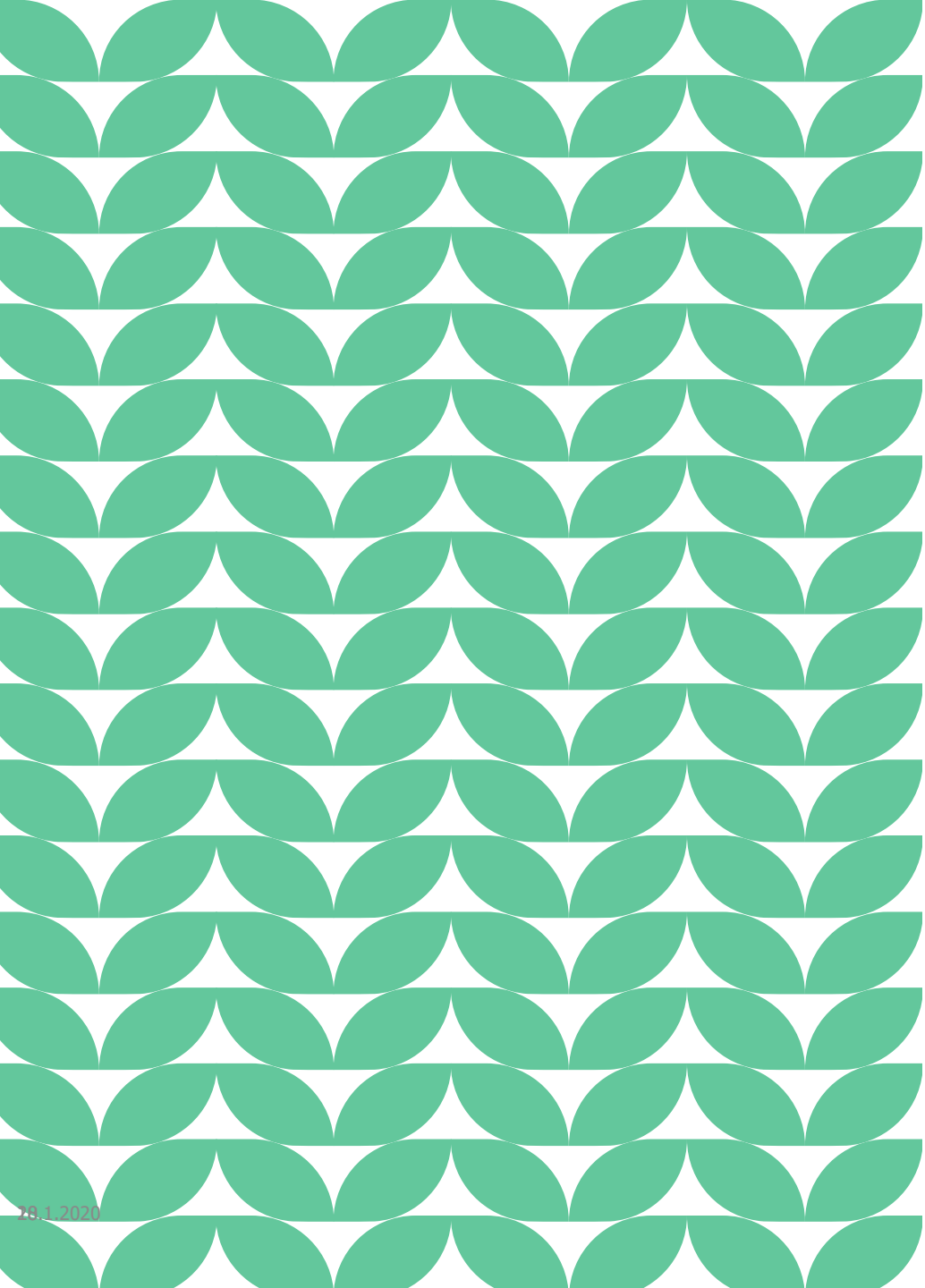
- Säästöpotentiaali näiden toimien osalta on noin 8.1 €

Talonrakennusinvestoinnit netto 1000 €	Hanke- budjetti	TPE 22	INV 23	INV 24	INV 25
Allianssin investoinnit		7 800	7 800	5 700	5 700
Allianssin tekniset investoinnit		6 400	6 400	4 700	4 700
Allianssin toiminnalliset investoinnit		1 400	1 400	1 000	1 000
Korjaushankkeet	60 760	100	6 110	11 850	15 700
Koulut					
JYK ja Juhola - Kansakoulunkatu	15 300		1 000	5 500	8 000
Mankalan koulu, peruskorjaus	5 550			2 350	2 100
Päiväkodit					
Kyrölän koulun muutos (pk)	1 210	100	1 110		
Vihtakadun yksikkö, peruskorjaus	4 000		4 000		
Urheilu- ja liikuntarakennukset					
Uimahallin perusparannus	14 000				
Muut rakennushankkeet					
Järvenpää-talo peruskorjaus	7 700			3 300	4 400
Järvenpää-talo taidemuseon laajennus	9 700				
Kirjaston Talotekniset laitteet	1 400				
Kirjaston julkisivu ja salaojaremontti	1 900			700	1 200
Uudisrakennushankkeet	85 810	28 985	889	134	2 194

Alustava 20 % tarkastelu

- Säästettävä osuus 10,6 M€
- Toimenpiteet
 - Järvenpää-talon PTS:n osalta osa korjauksista siirretään max. 5v, yhteensä 4,4 M€
 - Kirjaston PTS:n osalta osa korjauksista siirretään max. 5v, yhteensä 0,7 M€
 - Kummassakin kohteessa ulkovaipan korjaus toteutetaan suunnitelman mukaan. Nykyinen julkisivu murenee
 - Kyrölän koulun muutostöiden siirtäminen palvelualueen laatiman suunnitelman mukaan, yhteensä 1M€
 - Toiminnallisista investoinneista 4 vuoden tarkastelujaksolla 500t€/vuosi, yhteensä 2M€
 - Allianssin teknisistä investoinneista leikataan 500t€/vuosi 4 vuoden ajan, yhteensä 2M€
 - Toiminnallisista ja teknisistä (edellisten lisäksi) allianssin investoinneista karsitaan yhteensä 500t€ 4 vuoden aikana, yhteensä 500t€
 - Säästöpotentiali näiden toimien osalta on noin 10.6 €

Talonrakennusinvestoinnit netto 1000 €	Hanke- budjetti	TPE 22	INV 23	INV 24	INV 25	INV 26
Allianssin investoinnit		7 800	7 800	5 700	5 700	5 700
Allianssin tekniset investoinnit		6 400	6 400	4 700	4 700	4 700
Allianssin toiminnalliset investoinnit		1 400	1 400	1 000	1 000	1 000
Korjaushankkeet	60 760	100	6 110	11 850	15 700	2 040
Koulut						
JYK ja Juhola - Kansakoulunkatu	15 300		1 000	5 500	8 000	640
Mankalan koulu, peruskorjaus	5 550			2 350	2 100	1 100
Päiväkodit						
Kyrölän koulun muutos (pk)	1 210	100	1 110			
Vihtakadun yksikkö, peruskorjaus	4 000		4 000			
Urheilu- ja liikuntarakennukset						
Uimahallin perusparannus	14 000					300
Muut rakennushankkeet						
Järvenpää-talo peruskorjaus	7 700			3 300	4 400	
Järvenpää-talo taidemuseon laajennus	9 700					
Kirjaston Talotekniset laitteet	1 400					
Kirjaston julkisivu ja salaojaremontti	1 900			700	1 200	
Uudisrakennushankkeet	85 810	28 095	880	124	2 104	15 000



Hankkeet

Allianssi

- Kuluvan vuoden ongelmat kohdistuu pääasiassa materiaalin tai laiteiden saatavuuteen. PTS toimenpiteiden osalta tehdään tarvittaessa säätöä investointihankkeisiin jos näyttää siltä että kustannukset karkaavat. Näin ollen investointikehitys saadaan ylläpidettyä allianssin puolella.
- Huolto: polttoainekustannukset ovat huollon osalta noin 25 000€/vuosi ja näin ollen polttoainehintojen kasvu aiheuttaa 3,5M€ budjettiin noin 25 000€ kustannusnousun
- Komponentti pulan takia ennakointi korostuu tiettyjen rakennusosien esim Ilmanvaihtokoneiden osalta -> Jos osa rikkoutuu niin sen toimitusaika saattaa olla 12kk tai jopa pidempi

JYK

- Järvenpään yhteiskoulun uudishanke etenee aikataulussa ja budjetissa. Hankkeen mittavimmat hankinnat tehdään nyt kevään aikana jonka jälkeen selviää kustannusnousun vaikutus viimeisiin hankintoihin. Tällä hetkellä ennustettavuus on erittäin huono.
- Jykin hankkeen osalta on varauduttava toinnassa hankkeen luovutuksen siirtymiseen johtuen materiaali ja komponenttipulasta

Harjulan Kampus

- Vastaanotettu puuttein 31.3.2022
- Pihatyöt valmistuvat toukokuun aikana
- Komponenttipulan takia esimerkiksi liikuntasin valaisimet edelleen puuttuvat. Toimitus on luvattu huhtikuun loppuun -> toimittaja on siirtänyt toimitusaikaa jo useasti
- Hanke valmistuu budjetissa

Oinaskadun Pk/koulu

- Hanke on kiinteähintainen KVR urakka
- Päätoteuttaja on ilmoittanut mahdollisesta luovutuksen siirtämisestä johtuen ukrainan sodan seurauksista ja komponenttipulasta.
- Toistaiseksi näyttää siltä että hanke valmistuu ajallaan
- Moduulituotanto on pitkällä näin ollen myös rakentamisen aikatauluun liittyvät riskit ovat pienemässä.
- Nykyinen maailmantilanne aiheuttaa kustannusriskejä. Venäjän hyökkäys Ukrainaan 24.2.2022 on johtanut tilanteeseen, jossa tuotanto- ja hankintakustannukset ovat nousseet yllättäen ja merkittävästi. Tilanteesta johtuen urakoitsijoilta voi tulla force majeure- perusteeseen eli ylivoimaiseen esteeseen perustuvia vaatimuksia koskien suoritusaikaa ja suorituksen viivästymisestä aiheutuvia korvauksia. Urakoitsijat viittaavat tällöin YSE:n 20 §:n mukaisiin ylivoimaisiin esteisiin. Urakoitsija voi esittää myös YSE:n 50 §:n mukaisia taloudellisia vaatimuksia.

Levysepän kadun varikko

- KVR-urakkatarjouksen ja KVR-urakkasopimuksen teon välillä ehti kulua aikaa 12 kk johtuen markkinaoikeuteen jätetystä valituksesta. Rakentamisen kustannukset nousivat hyvin voimakkaasti tuona odotusaikana korona-pandemiasta johtuen. Jotta KVR-urakkasopimus saatiin aikaiseksi, oli välttämätöntä tarkistaa KVR-urakan urakkahintaa vastaamaan rakennuskustannusten hinnannousua.
- Rakennettavalta tontilta löytyi merkittävä määrä asfalttijätettä pintamaan alle kätkeytyneenä. Asfalttijätteen olemassaoloa ei voitu ennakoida, eikä sen olemassaolo paljastunut maaperätutkimuksissa. Asfalttijätettä ei voitu jättää rakennuksen alle, vaan se piti poistaa ja korvata murskeella. Asfalttijätteen kokonaismäärä on arvioin mukaan 6020 tonnia.
- Toiminnallisuustavoitteiden varmistamiseksi on tehty asioita alkuperäistä tarjouspyyntötasoa korkeampitasoisena (esim. Järvenpään Veden tarkkaamoiden sijoittaminen toimistotilojen yhteyteen ja katos pääsisäänkäynnin yhteyteen).
- Pihan asfaltointi on sovittu tilaajan hankinnaksi. Bitumituotteiden hinnat on nousseet voimakkaasti Ukrainan sodan johdosta. Korkeammat asfalttoinnin kulut nostavat suoraan rakentamisen kokonaiskustannuksia.
- Nykyinen maailmantilanne aiheuttaa kustannusriskejä. Venäjän hyökkäys Ukrainaan 24.2.2022 on johtanut tilanteeseen, jossa tuotanto- ja hankintakustannukset ovat nousseet yllättäen ja merkittävästi. Tilanteesta johtuen urakoitsijoilta voi tulla force majeure- perusteeseen eli ylivoimaiseen esteeseen perustuvia vaatimuksia koskien suoritusaikaa ja suorituksen viivästymisestä aiheutuvia korvauksia. Urakoitsijat viittaavat tällöin YSE:n 20 §:n mukaisiin ylivoimaisiin esteisiin. Urakoitsija voi esittää myös YSE:n 50 §:n mukaisia taloudellisia vaatimuksia.
- Hankkeen osalta tulee varautua noin 300 000€ kustannusylitykseen. Kustannusylitys johtuu pääasiassa maahan haudatusta rakennusjätteestä (noin 215 000€) ja 85 000€ on varauduttava sodan aiheuttamiin yllätyksiin.

Energia

- Sähkö :
 - Tämän hetken vuoden 2022 hankintahinnan odotusarvo on 34,3 €/MWh (alv0%). Vastaava markkinahinta on tällä hetkellä 103,2 €/MWh.
 - Tammi-helmikuun keskihinta on 32,7 €/MWh ja vastaava markkinahinta oli 96,8 €/MWh.
 - Aluehintaeroon liittyy paljon epävarmuuksia ja vuoden sisällä nähtäneen voimakkaitakin hintavaihteluja mutta tällä hetkellä näyttäisi siltä, että avoimeksi jätetty aluehintaeron osuus ei aiheuttaisi vuositasolla merkittävää hintariskiä. (meillä aluehintaeron suojausaste on 40%, Laskutushinta = systeemihinta + aluehintaero, systeemin suojaustaso on 100%)
 - Normaalista poikkeavaa hintariskiä aiheuttaa Venäjältä tuotavan sähkön tulevaisuus. Venäjän tuonti 2021 kattoi noin 10% suomen kulutuksesta. Tätä riskiä ”pehmentää” Suomen sähköntuotannon omavaraisuuden kasvu ydinvoiman (Olkiluoto3) ja tuulituotantokapasiteetin lisääntymisen myötä.

Tuote	suojaustaso	keskihinta
Systeemi	100 %	25,42 €/MWh
Aluehintaero	40 %	7,67 €/MWh

Kaukolämpö

- Kaukolämpö:
 - Kaukolämmön osalta budjetoitiin noin 5% hinnan nousua mutta todellisuudessa hinnan nousu on ollut 7% näin ollen on odotettavaa että myös loppuvuonna lämmityskustannukset ylittävät budjetin.
 - Tulevina vuosina hinnan korotukset tulevat noudattelemaan inflaatio+ yleinen kustannusten nousu taso.

Lisätietoa



Järvenpää

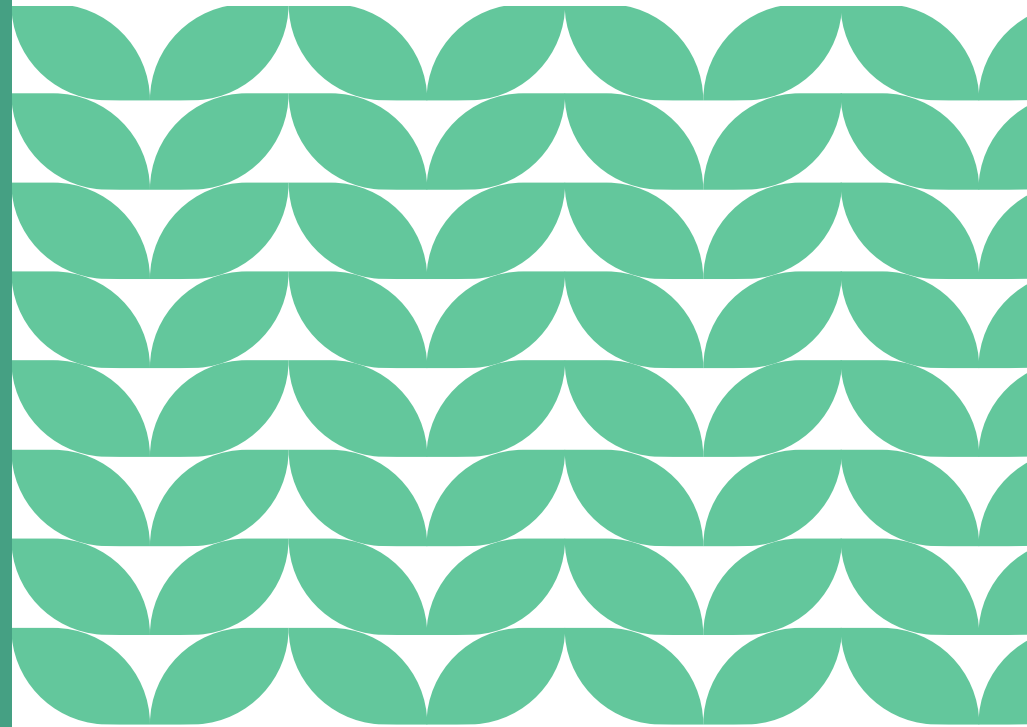
Kustannusten nousu yleisesti

Jani Kervinen
Mestari toiminta Oy

Lähde: <https://www.haahtela.fi/fi/haahtela-tarjoushintaaindeksi/>



Järvenpää

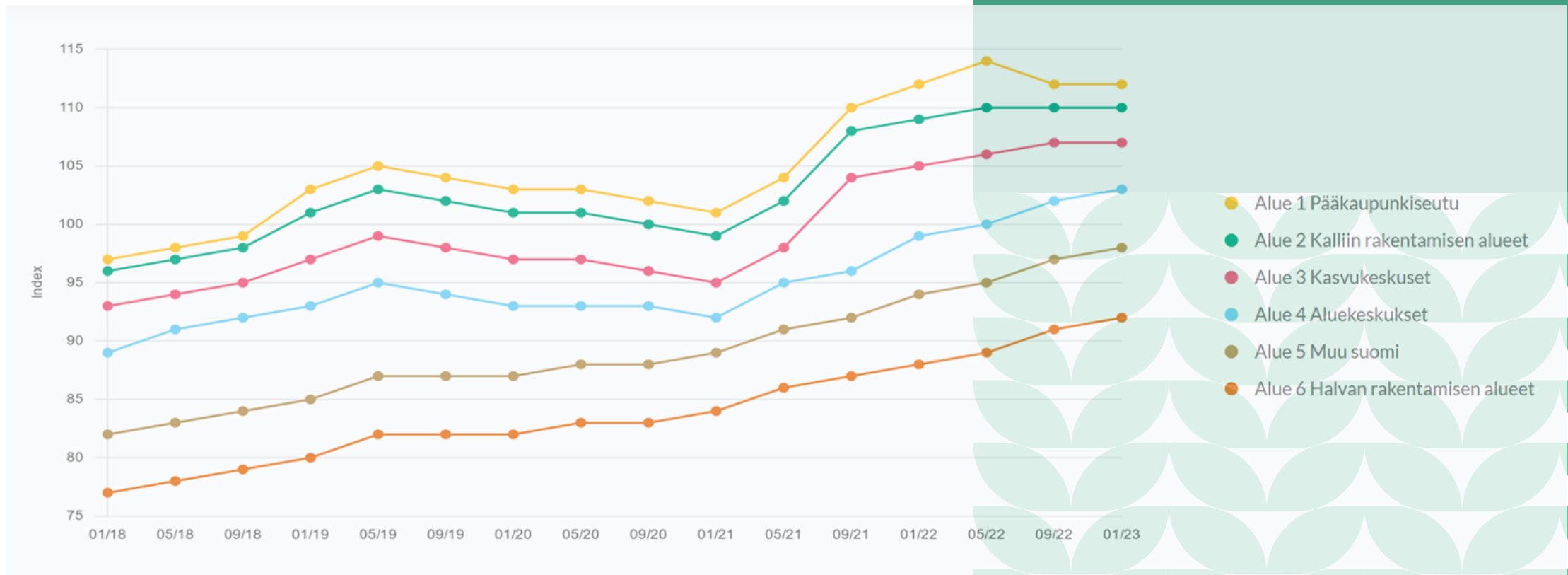


- *”Rakentamisen hintojen nousu on ollut Haahtela-indeksin yli 30 vuotta kestäneessä historiassa ennätysuuri ennätysajassa. Tilastokeskuksen julkaisemassa, yleensä vakaata kehitystä kuvaavassa, rakennuskustannusindeksissä on suurin vuosimuutos 30 vuoteen indeksin hypähtäessä uudelle korkeammalle tasolle. Inflaatio on rakennusalan ulkopuolellakin kovassa nousussa. Hintojen nousu on raaka-ainelähtöistä keskeisenä perussyynä ilmastokriisi ja sen myötä energian kallistuminen.”*
- Rakennusteollisuus on siirtänyt omien indeksinsä julkaisun toukokuun loppuun johtuen epävarmasta maailman tilanteesta.

”Rakentamisen hintojen nousu on ollut Haahtela-indeksin yli 30 vuotta kestäneessä historiassa ennätysuuri ennätysajassa.”

Rakentamisen kustannukset

Kustannustaso on noussut välillä 1/2021(101)- 1/2022(112) siis noin 10%



PANOSHINNAT: Talonrakentamisen tuotantopanosten kustannukset ovat nousseet jyrkästi

Tilastokeskuksen rakennuskustannusindeksin mukaan rakennuskustannusten kasvu on kiihtynyt

- Joulukuussa 2021 rakennuskustannukset nousivat 10,2 % vuodentakaisesta lukemasta. Tarvikepanoksien kustannukset nousivat vuodessa 14,8 % ja työkustannukset 6,5 %. Palveluiden hinnat pysyivät vuodentakaisissa lukemissa.

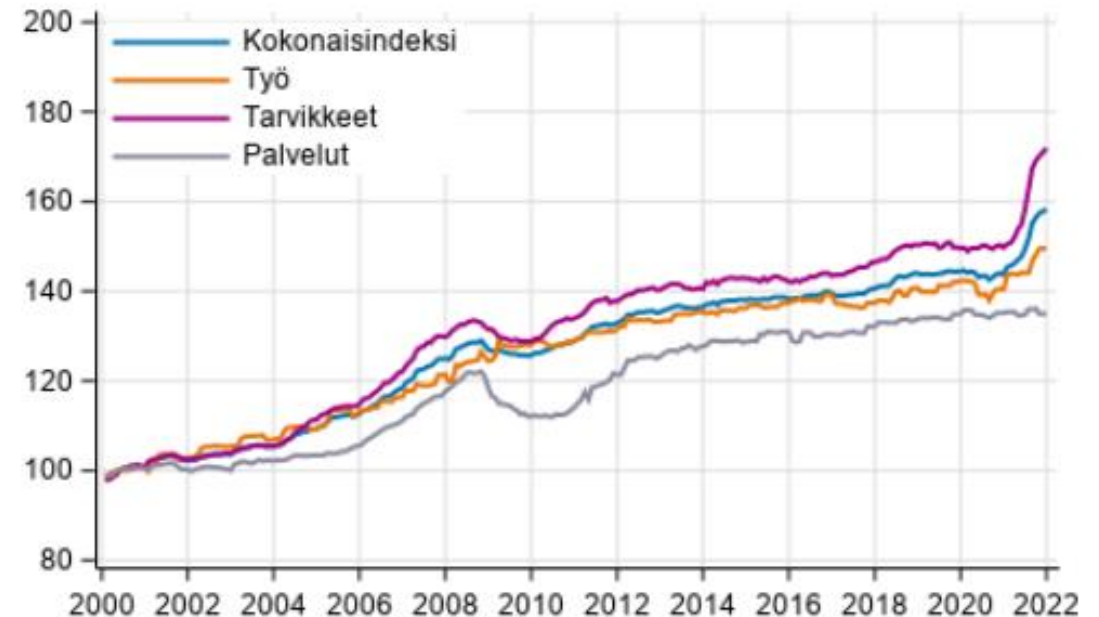
Etenkin rakennustuotteiden hintakehitys on ollut voimakasta

- Puu- ja terästuotteiden hinnat ovat merkittävässä kasvussa. Puutavaran hinnan vuosimuutos joulukuussa 2021 on ollut tilastokeskuksen mukaan 50,7 %. Teräsrakenteille vastaava lukema on ollut 41,6 %. Lähes kaikkien muiden rakennusmateriaalien kustannukset ovat kasvaneet myös.
- Hinnannousu on tullut näkyviin myös TATE-puolella kesällä 2021. Esimerkiksi ilmanvaihdon hinnan vuosimuutos joulukuussa 2021 on ollut 16,3 %, jonka taustalla on mm. teräksen hinnan kohoaminen

Kustannusten nousun lisäksi myös materiaalitoimitusten viivästyminen hankaloittaa rakentamista

- Materiaalien toimitusten vaikeudet on muodostanut haasteita ennakkohintojen asettamiselle urakkatarjousten tueksi
- Saatavuusongelmia on esiintynyt erityisesti puutavarassa ja elementeissä. Lisäksi Materiaalien heikko saatavuus on aiheuttanut ongelmia tuotantoon

Rakennuskustannusindeksin kehitys vuosina 2000-2022. (Tilastokeskus)



Kustannusten nousuun on monta syytä

Rakennusmateriaalien kysyntä on ollut korkeampaa kuin tarjonta

- Rakennusmateriaaliteollisuus valmistautui vuoden 2020 toisen puoliskon matalaan kysyntään viemällä tuotevarastot alhaiselle tasolle. Kysyntä oli kuitenkin odotettua voimakkaampaa 2020 kesän jälkeen, jolloin varastot eivät riittäneet vastaamaan kysyntään
- Nopea siirtyminen Hiilineutraalimpien tuotteiden, kuten puun käyttöön on johtanut raaka-aine pulaan. Lisäksi rakennusaineiteollisuuden tavoite hiilineutraaliin valmistukseen on kiihdyttänyt lopputuotteiden hinnannousua
- Lisäksi esim. Ilmastokriisin myötä toteutunut energian hinnannousu näkyy etenkin rakennustuotteissa, joiden valmistukseen vaaditaan paljon energiaa. Hinnannousun taustalla on myös mm. rahdin hintaa nostanut konttipula, Kanadassa tapahtuneet metsäpalot ja hyönteisuhot, tullit ja koronapandemia
- Materiaalien hinnannousun odotetaan yleisesti tasoittuvan vuoden 2022 aikana. Suomessa varsinaista hintojen laskua on odotettavissa mahdollisesti ensi vuoden puolella

Korkea kysyntä on myös näkynyt yleisesti rakentamisessa, ja täten myös tarjoushintaindekseissä

- Materiaalien hintojen nousun lisäksi myös pula ammattitaitoisesta työvoimasta on nostanut työvoimakustannuksia etenkin korkeamman kysynnän alueilla. Ulkomailta saapuvan työvoiman saatavuus on vähentynyt vallitsevan pandemian seurauksena. Lisäksi suomalaisen työvoiman hinta voi olla jopa kymmeniä prosentteja kalliimpaa, minkä lisäksi saatavuus voi olla heikkoa
- Nopeasti kasvava korkea inflaatio yhdistettynä kohonneeseen kysyntään on nostanut rakentamisen hintoja entisestään. Välttääkseen liian halvalla myydyt urakat, urakoitsijat pyrkivät hinnoittelemaan riskin pidempiaikaisesta inflaatiosta omaan katteeseensa

”Puu- ja terästuotteiden 30-50 % hinnannousu näytti alkusyksyllä jo palautuvan, mutta loppuvuonna tuotteet maksoivat entistä enemmän. Betonituotteet ovat myös kallistuneet kymmeniä prosentteja kuten kaikki valmistuksessa paljon energiaa tarvitsevat tuotteet energian hinnannousun myötä. Toimitusajat ovat pidentyneet ja tavallisistakin materiaaleista on pulaa”

Inflaatio on nopeassa kasvussa

- Teollisuuden murroksen synnyttämästä suuresta kysynnästä aiheutuvia tuotantokapeikkoja on syntynyt monille sekä uusille että perinteisille aloille. Rahan tarjonta on mahdollistanut omaisuusarvojen nousun, ja odotusarvoihin perustuvat omaisuudet vaihtavat omistajaa välillä käsittämättömän korkein hinnoin. Pörssiin on tungosta ja kurssit nousevat uusiin ennätyksiin. Bruttokansantuotteiden kasvuun sisältyy lisääntyvässä määrin spekulatiivisuutta. Ylivelkaantuminen on yritysten ohella tarttunut yksityistalouksiin, kun velalla sijoittaminen on tuottavaa ja nollakorkoisuus sumentaa velan suuruuden ymmärtämisen. Työllisyys kohenee, talouselämä käy länsimaissa ylikierroksilla ja inflaatio on nopeassa kasvussa. Ulospääsyä ilmaisen rahan aiheuttamasta kierteestä ei edelleenkään tunnu tietävän kukaan.

”Ylivelkaantuminen on yritysten ohella tarttunut yksityistalouksiin, kun velalla sijoittaminen on tuottavaa ja nollakorkoisuus sumentaa velan suuruuden ymmärtämisen”

Yhteenveto kustannusnoususta yleensä.

Lähes kaikkien rakennusmateriaalien, mutta etenkin puu- ja metallituotteiden hinnat ovat nousseet merkittävästi. Hinnannousu näkyy myös rakennuskustannusten ja tarjoushintojen nousuna

- Tarjoushintojen nousemisen taustalla on myös muita tekijöitä, kuten puute ammattitaitoisesta työvoimasta ja siitä johtuva työvoiman hinnannousu, ilmastokriisi sekä inflaatio

Rakennusmateriaalien hinnannousu on seurausta rakennusmateriaalien pulasta ja odotettua korkeammasta rakennusmateriaalien kysynnästä. Vähäiset materiaalivarastot eivät vastaa kohonneeseen kysyntään

- Rakennusmateriaaliteollisuus odotti matalaa kysyntää viemällä tuotevarastot alhaiselle tasolle. Kysyntä osoittautuikin yllättävän suureksi, johon alhaiset materiaalivarastot eivät pystyneet vastaamaan. Korkea kysyntä on jatkunut ja kohdistunut etenkin hiilineutraalimpiin tuotteisiin, kuten puutavaraan, mikä on edistänyt raaka-aine pulaa. Lisäksi energian hinnannousu näkyy rakennustuotteissa

Materiaalien hinnannousun odotettiin tasoittuvan vuoden 2022 aikana, jonka odotetaan hillitsevän myös tarjoushintojen kohoamista mutta tämän hetkisen tiedon valossa tähän on vaikea uskoa ja odotettavaa on että hinnat jatkavat nousuaan johtuen merkittävästä materiaalipulasta.

- Urakoitsijat todennäköisesti varautuvat mahdolliseen kustannusten nousuun jättämällä uusien hankkeiden tarjoushintoihin puskuria. Vaikka panoshintojen hintakehitys siis tasoittuisi, niin tarjoushinnat eivät todennäköisesti ole kääntymässä laskuun. Tarjoushintojen nousun odotetaan kuitenkin yleisesti tasoittuvan ja pääkaupunkiseudulle odotetaan pientä korjausliikettä alaspäin. Urakoitsijat pyrkivät huomioimaan riskin panoshintojen kasvusta uusien hankkeiden tarjoushinnoissa

Sodan vaikutus

Ukrainan sota lisää materiaalien saatavuusongelmia ja nostaa materiaalien, raaka-aineiden ja energian hintoja entisestään

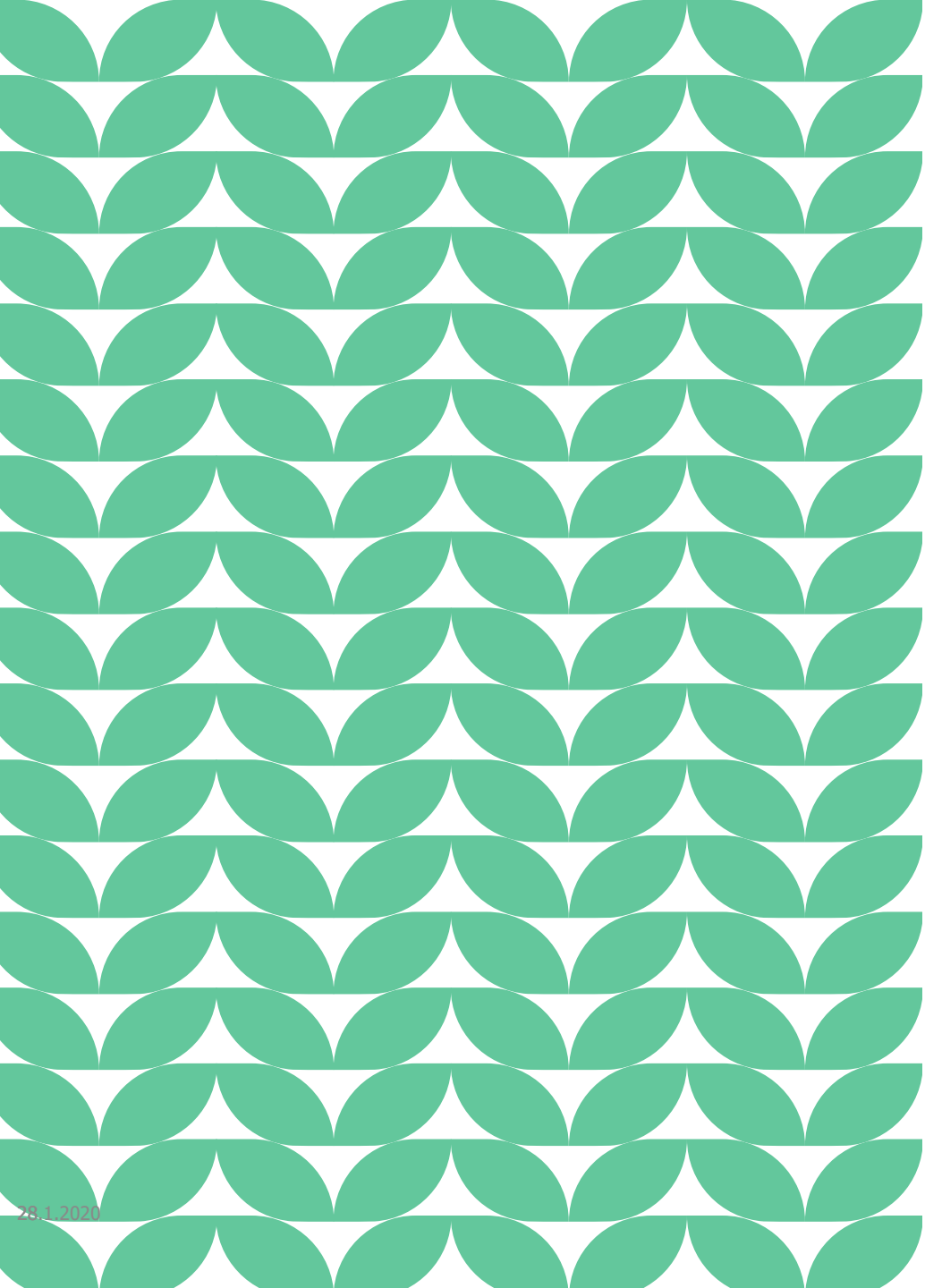
- Venäjällä ja Ukrainassa tuotetaan merkittävästi rautaa ja terästä (n. 7,5 % maailman tuotannosta). Venäjä on lisäksi maailman kolmanneksi suurin öljyntuottaja. Ukrainan sodan seurauksena Venäjälle asetetut pakotteet ja tuotanto-ongelmat Ukrainassa rajoittavat materiaalien saatavuutta entisestään, nostaten mm. rauta- ja terästuotteiden sekä polttoaineiden hintoja. Harjateräksien hintojen odotetaan nousevan jopa kymmeniä prosentteja kevään 2022 aikana. Hinnannousu näkyy myös betonielementeissä.
- Öljyn hinta on kasvanut yli 70 % vuoden takaisesta (21.03.2022). Öljyn hinnannousu näkyy myös kohonneina polttoaineiden hintoina, joka lisää rakentamisen kustannuksia
- Suomen metsäteollisuuden puun kokonaiskulutuksesta n. 10 % tuotiin Venäjältä vuonna 2021. Puun tuonnin rajoittaminen Venäjältä voi näkyä puun hinnannousuna. Puun tuonnin vähentymistä pyritään korvaamaan lisäämällä hakkuita kotimaassa
- Ukrainan sota voi lisätä kiinteistösijoittajien varovaisuutta Suomessa, joka voi näkyä mm. madaltavana asuntojen kysyntänä

Inflaation kasvu nopeutuu Ukrainan sodan seurauksena

- Inflaatio helmikuussa 2022 on ollut 4,5 %. Ukrainan sodan vaikutukset tulevat näkymään laajemmin maaliskuun ja huhtikuun tilastoissa
- Korkojen odotetaan nousevan lähivuosina. Inflaation kasvaminen on kääntänyt etenkin 12 kuukauden euriborin nousuun

Talousvaikutusten suuruuteen tulevaisuudessa vaikuttaa mm. Ukrainan sodan kesto ja laajuus sekä Venäjän kanssa käytävän kaupan korvaamisen onnistuminen

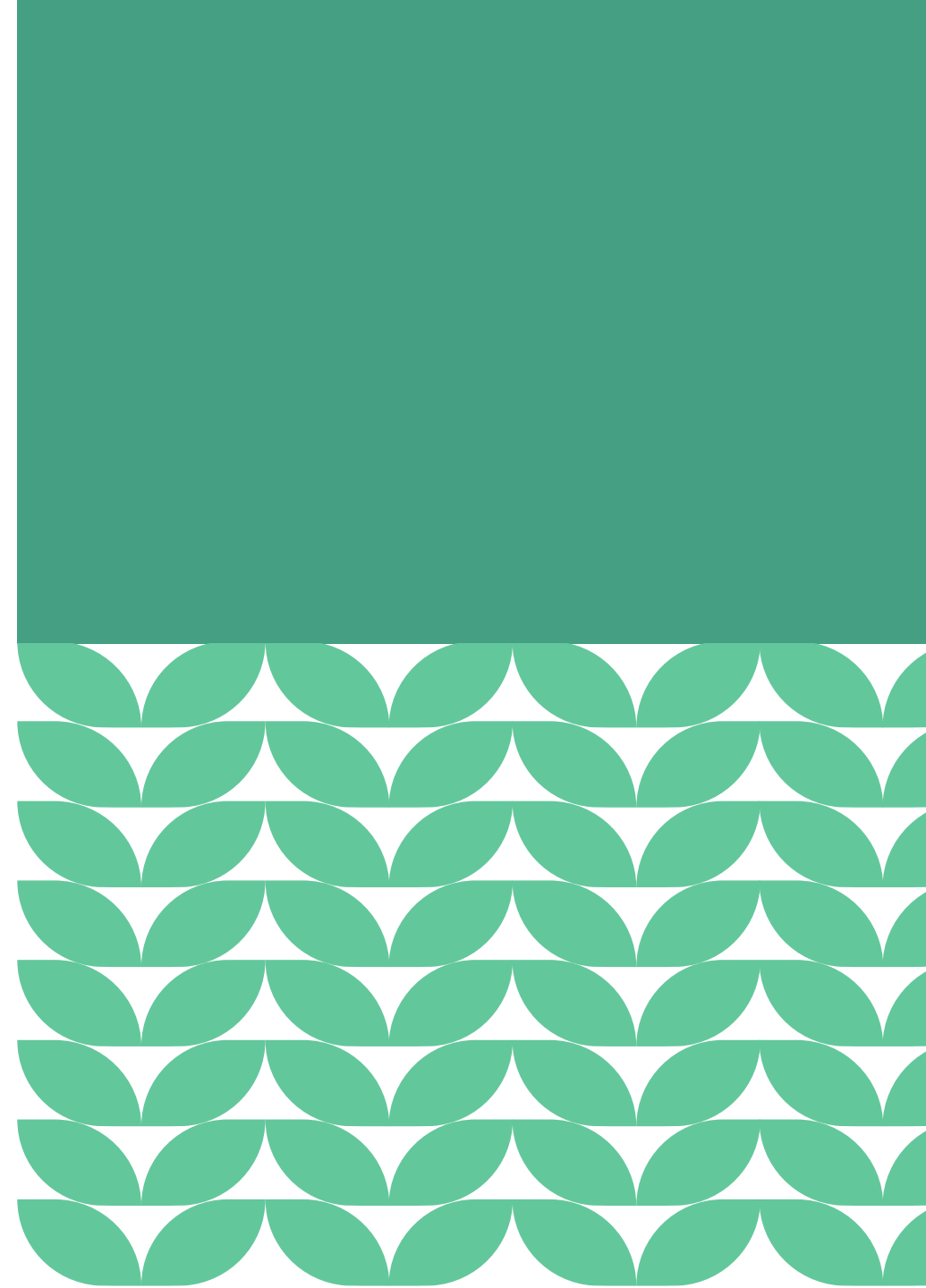
- Tulevaisuudessa toimitusajat voivat pidentyä ja rakennusprojektit viivästyä
- Urakoitsijoiden voi olla järkevää hankkia terästuotteita varastoon sekä arvioida uusien kohteiden aloittamisen kannattavuutta



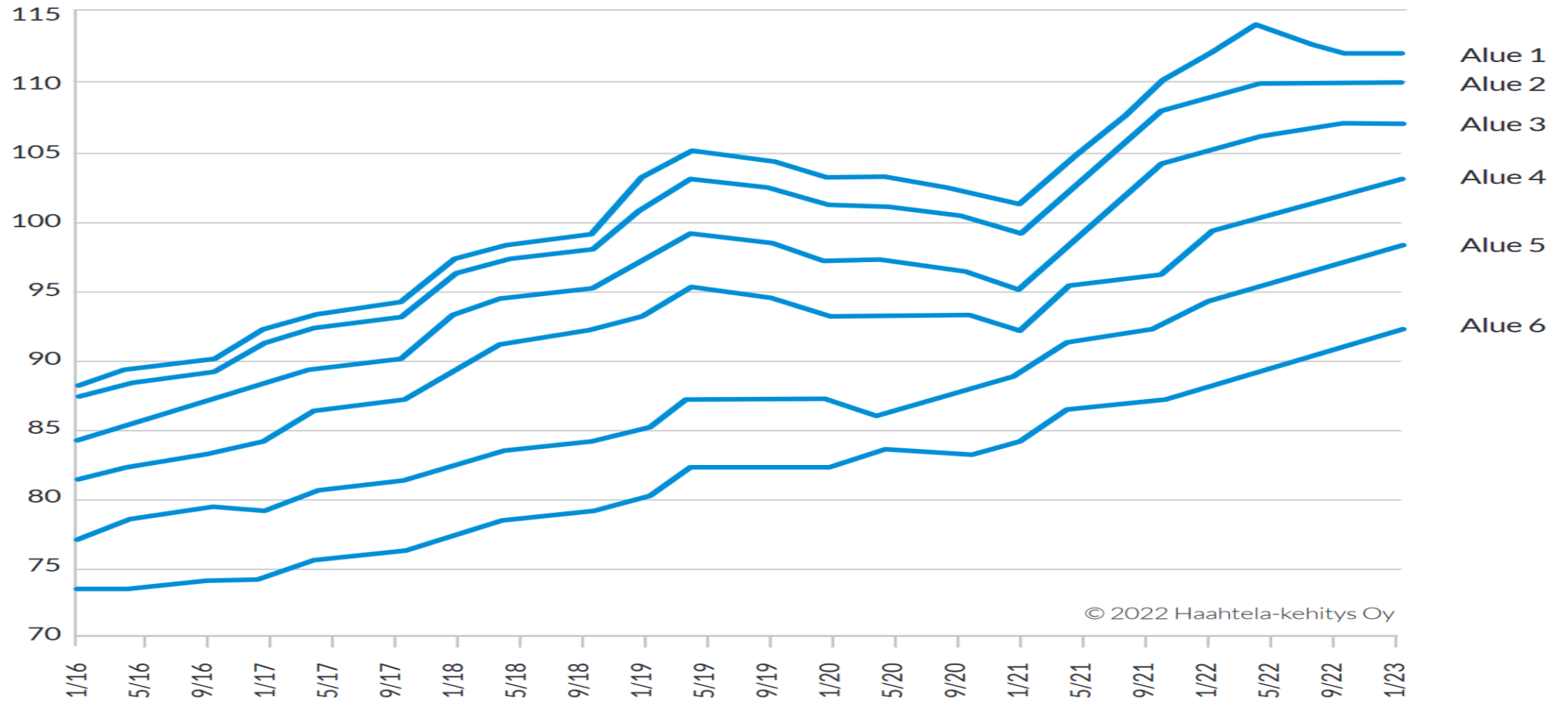
Lisätietoja

Tilastoista

- Rakennustuotannon volyymi kasvanut 5,2 %
- Asuinrakentamisen volyymi kasvanut 13,8 %
- Rakennusluvut kääntyneet hetken notkahduksen jälkeen kasvuun.
- Myönnettyjen rakennuslupien kuutiomäärä vuositasolla noin 40-45 milj. kuutiometriä.
- Asuinrakennusten aloituksia oli kuutioilla mitattuna yli 8 % edellisvuotta enemmän.
- Käynnissä olevan rakennustuotannon kiinteähintainen arvo eli volyymi kasvoi elo- ja lokakuun aikana noin 5,2 % vuodentakaisesta.
- Tilauskanta on kasvanut ja tuotantokapasiteetti on lähes täydessä käytössä.
- Rakennusyritysten luottamusindikaattori oli syksyllä +13, kun pitkän ajan keskiarvo on -6.

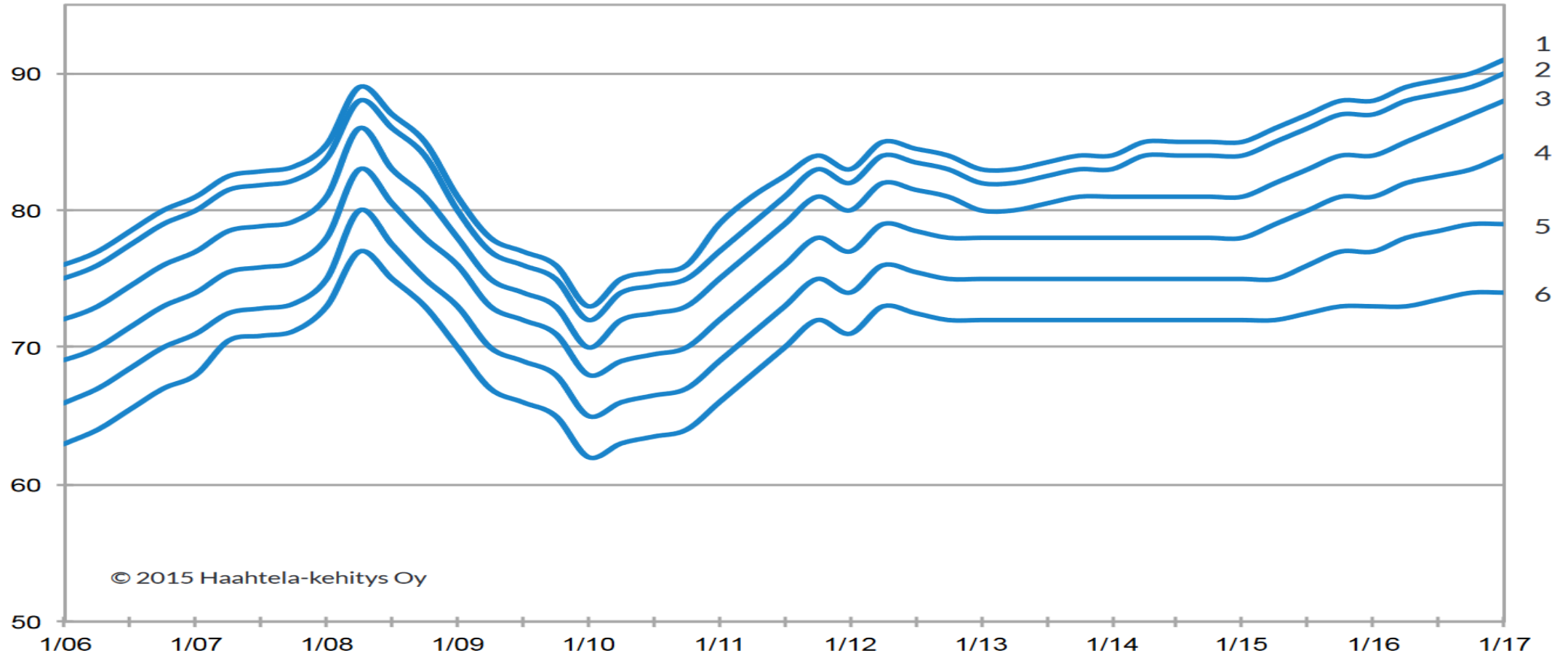


Haahtelan kustannusindeksi 1/2016-1/2023



© 2022 Haahtela-kehitys Oy

Kustannusindeksi 1/2006-1/2007



Lähde:

<https://www.haahtela.fi/fi/haahtela-tarjoushintaindeksi/>



HAAHTELA-tarjoushintaindeksi™