

# Yleistä

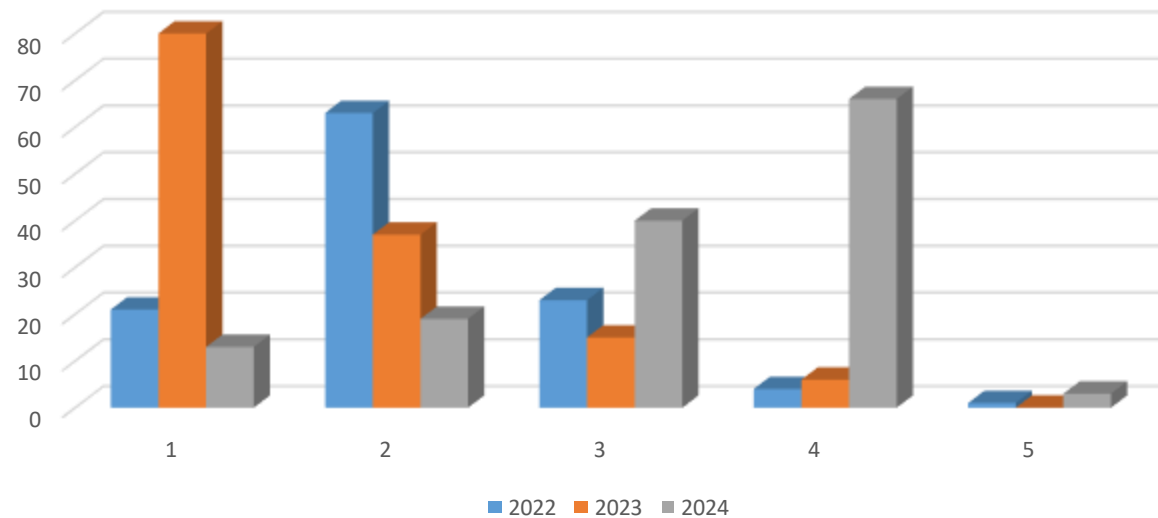
- Suomessa toimii noin 290 auktorisoitua kiinteistöarvioijaa
  - Asuntoauktorisoidut
  - Maa- ja metsätalouskiinteistöauktorisoidut
  - Yleisauktorisoidut
- Kysely toteutetaan vuosittain Kiinteistönarviointipäivän yhteydessä
  - Vastausprosentti vuonna 2024 49 %

# Markkinakysely arvioijille

- Miten markkina on kehittynyt vuoden aikana?

1 = hiljentynyt paljon, 2 = hiljentynyt vähän, 3 = pysynyt ennallaan, 4 = vilkastunut vähän, 5 = vilkastunut paljon. Kyselyssä myös edellisten vuosien vastaavat tulokset.

Markkinatilanne 2022 - 2024



# Markkinakysely arvioijille

- Asuntoauktorisoitujen kommentteja
  - "Halvat ja hyvät menee kaupaksi"
  - Osto omaan tarpeeseen, ei niinkään sijoittajakysyntää
  - Kysytyimmät: hyväkuntoiset perheasunnot, myös sijainti tärkeää
  - Heikoin kysyntä: linjasaneerausssä oleva kerrostalo-osake, huonokuntoiset ja syrjäisemmän sijainnin omakotitalot
  - Lainansaannin vaikeus näkyy: tiukentuneet vakuusarvovaatimukset, laajojen remonttien kohteita ei haluta lainoittaa

# Markkinakysely arvioijille

- Maa- ja metsätaloustuotehuuhtelusektorin kommentteja
  - Metsämaan kysyntä noussut, sijoittajakysyntää on myös
  - Peltomarkkina elpynyt jonkun verran, toki kysyntä riippuu kohdetta lähellä olevien aktiiviviljelijöiden määrästä, hintataso on aleneva.
  - Kohtuuhintaiset kesämökit käyvät kaupaksi.
  - Maaseudun rakennusten markkina hiljainen - rakennuskanta on jopa ongelma, koska vakuusarvoa ei usein ole. Rakennukset ovat este maan myynnille.
  - MML:n toimitustuotannossa vireille tulleiden toimitusten määrä vähentynyt

# Markkinakysely arvioijille

- Yleisauktorisoitujen kommentteja
  - Näistä kysyntää: teollisuus, asuntoportfoliot, yhteiskuntakiinteistöt, varastot, "sopivat" hallit
    - Varma kassavirta vähintään 5 vuodeksi, joissa tuottotaso ylittää lainoituskustannukset
    - Myös kehitettävät kohteet
  - Toimistojen kysyntä on "kuollut" – säästöpainneet, etätyö
    - Hyvilläkin sijainneilla kysyntä on hiljaista – rakenteelliseen vajaakäyttöön ajautuu hyviäkin kohteita
    - Helsingissä keskustan liiketilat tyhjenevät edelleen, ravintolatoiminta ei enää pelasta
  - ESG entistä tärkeämpää

# Markkinakysely arvioijille

- Rahoituksen saatavuus ”yhtä vaikeaa kuin aiemminkin”, lainoituspäätöksissä kestää todella kauan
- Markkina jatkaa polarisoitumistaan – hyvät kohteet pitävät pintansa, mutta huonot eivät kiinnosta ketään
- Epävarmuus: konkurssit, lomautukset ja työttömyys
- Ulkomaiset sijoittajat ovat alkaneet jälleen liikehtiä markkinoilla
- Asuntojen osalta samat havainnot kuin asuntoauktorisoiduilla: hyväkuntoiset perheasunnot menevät, LVI-saneerauksen tarpeessa olevat kerrostaloasunnot ja huonokuntoiset omakotitalot eivät kiinnosta