

julkaisuvapaa 21.6.2023 klo 6:00

Alueelliset kommentit SKVL asuntomarkkinaennuste 2023 kesä ja alkusyksy

Helsinki, kantakaupunki

Tilanne on edelleen hiljainen, paljon ostajia liikkeellä ja hintoja haetaan pitkään. Myyjät maltillisempia ja tilanne on odottava. Arvoasuntoja myydään edelleen, osin jopa vilkasta. Keskustan isojen asuntojen hinnat pudonneet jonkin verran, poikkeuksellista aikaisempaan ajanjaksoon nähden.

Eteläisessä **Helsingissä** ainoastaan on kysyntää, yli miljoona euroa maksavien asuntojen kysyntä on heikentynyt.

Kallion pienet asunnot eivät käy kaupaksi, saati Vallilan tai Alppilan. Tällä hetkellä esimerkiksi Kalliossa menevät kaupaksi tilavat, kivat kaksiot, joissa on parveke. Hinnan pitää olla järkevällä tasolla. Töölössä tarjonta on lisääntynyt selvästi. Lauttasaassa hintataso on tullut selvästi alas, vanhat huonokuntoiset asunnot ja korjausvelka painavat hintoja. Iso yhtiölaina yhtiöllä näkyy todella paljon tarjouksissa. Sijainti ei määritä hintaa niin paljon kuin ennen, sillä on vaikeampi perustella hintaa.

Tarjonta lisääntyy nopeasti. Ostajat ovat liikkeellä mutta päätöksenteko vielä rauhallista.

Muu pääkaupunkiseutu

Espoossa asuntokauppa on rauhallista, myyjät hakevat edelleen markkinan toteutuvia korkeampia hintoja. Ostajat epävarmoja ja tarjouksien tekeminen vaatii pitkää harkintaa. Espoon perheasunnoista uudemmista kuin 2000-luvun asunnoista on edelleen pulaa. Espoon Westendissa on kysyntää, mutta hinnat eivät miellytä ostajia tai sitten oman asunnon myynti estää tarjouksien tekemisen. Siltarahoituksia ei haluta ottaa tai saada.

Helsinki (Pohjois-Helsinki) sekä **Espoo** (Suur-Tapiola, Länsiväylä) alueilla kiinnostusta on, ja näytöillä käy ihmisiä, mutta ostopäätöksiä ei tehdä saman tien. Eläköityneitä, kerrostalokolmion hakijoita varsinkin Espoon suunnalla on liikkeellä. Lapsiperheet hakevat tarpeeseen nyt isompia asuntoja, muuttovalmiita ja hyväkuntoisia asuntoja. Remontoitavat kohteet ovat haasteellisia myytäviä, koska rahoitusta remonttiin on vaikea saada kohtuuhintaan.

Kirkkonummella pienemmät rivitalot tai hyväkuntoiset vanhemmat taloyhtiöasunnot käyvät kaupan. Mikäli rahoitus tarve on isompi, ei remonttikohteet kiinnosta. Vanhempaa sukupolvea siirtyy omakotitalomuotoisesta asumisesta rivitaloihin tai kerrostaloihin. Kirkkonummella omakotitaloista on hyvää kysyntää.

Vantaalla kiinnostus varsinkin rivitaloihin ja omakotitaloihin on hieman parantunut. Kerrostaloasuntoihin ei vielä ole lisääntynyt kysyntä. Tikkurilan markkina paranee kohisten. Kivistössä ja Keimolassa on haastetta.

Myös halvemmat omakotitalot herättävät kiinnostusta, mutta isoja remontteja ei haluta tehdä.

Kauniaisessa kauppoja tehdään hitaasti. Hyvä valikoima ostajille.

julkaisuvapaa 21.6.2023 klo 6:00

Kirkkonummi, Inko, Karjaa suunnalla ostajat joutuvat odottamaan useita viikkoja pankin yhteydenottoa lainatarjousta varten. Pankit jarruttavat ja sakkaavat asuntokauppaa. Perheasunnoista kysyntää hieman, hyvät osoitteet kysyttyjä, erikoisasunnot kysyttyjä.

Loma-asuntojen myynti käy Uudellamaalla.

Tuusulassa kauppa uudehkoista kerrostalo- tai rivitaloista hiljaisempaa. Jokelassa kauppa käy hyvin. **Keravalla** ollut hiljaista kysyntää, lähinnä eläkkeelle siirtyneitä asiakkaita, jotka muuttavat omakotitalosta pois joko rivitaloon tai kerrostaloon. Myös omakotitalotaloudet, joissa lapset muuttaneet pois etsivät pienempiä rivi- tai kerrostaloasuntoja jonkin verran. **Järvenpäässä** hiljaista kysynnän suhteen ja paljon tarjontaa. Kaikenlaisia asuntoja tulee paljon myyntiin, mutta kysyntä on hiljaisempaa. Poikkeuksena 2000-luvulla rakennetut omakotitalot.

Muu Uusimaa

Raaseporissa kaikki ennallaan jopa enemmän kauppoja kuin viime vuonna.

Hangossa markkinat käyvät melkein kuumana, kun ostajat ovat lähteneet tosissaan liikkeelle ja haluavat oman Hanko-kodin (yleensä kakkoskoti, jossa oleillaan ympäri vuoden) vielä täksi kesäksi. Eli kauppa todellakin käy Hangossa, mutta toki hinnan täytyy olla kohdillaan.

Loviisassa markkinat jatkuneet suhteellisen vilkkaina koko ajan. Loviisa löydettiin korona-aikaan ja tilanne jatkunut nyt hyvänä.

Mäntsälässä kerrostaloasuntojen kysyntä on hiljaista. Rivitalokolmioille on kivasti kysyntää, mutta kaksioille vähemmän. Hyväkuntoiset omakotitalot (alle 250 000 € hintaiset) menevät hyvin kaupaksi. Uudiskohteissa ei ole juuri mitään kysyntää. Myyntiin tulee hyvin asuntoja, mutta ostajat ovat selvästi aiempaa harkitsevaisempia tarjousten kanssa.

Porvoossa omakotitalokauppa sekä lomakohteiden kauppa on normalisoitunut. Pienet asunnot ovat hankalia, mutta selvästi huomaa, että ihmiset rupeavat kylästä odottamiseen.

Nurmijärvellä kohteita tulee tällä hetkellä myyntiin selkeästi viime kuukausia enemmän. Kysyntää toistaiseksi vähemmän, mutta potentiaalisia ostajia on myös liikkeellä ja hintataso on pysynyt asiallisena.

Hyvinkäällä vanhemmat kerrostaloasunnot eivät vielä ole herättäneet kiinnostusta. Rivitaloista on kysyntää.

Hämeenlinna ja Kanta-Häme

Riihimäellä kauppa käynnistynyt vauhdilla pitkän hiljaiselon jälkeen. Kesäkuussa enemmän kauppoja kuin viimeisen puolen vuoden aikana. Järvenrantamökkit (alle 150 000 €) menevät hyvin kaupaksi. Myös kerrostalokauppoja tehty, niitä oli aiemmin todella hankala saada kaupaksi. Kesästä tulee hyvä.

julkaisuvapaa 21.6.2023 klo 6:00

Hämeenlinnan ympäristön omakotitalot ja hyväkuntoiset rivitaloasunnot käyneet hyvin esimerkiksi Janakkalassa. Hämeenlinnan ja myös ympäristön pienillä kerrostaloasunnoilla on vähän kysyntää. Hämeenlinnan alueella huhti- toukokuulla pieniä piristymisen merkkejä verrattuna tammi-maaliskuun väliseen aikaan.

Forsan seudulla markkinatilanne hyvä.

Tampere

Tampereen keskustassa **Ylöjärvellä** ja **Pirkkalassa** hyvä tilanne. **Nokiolla** ja **Kangasalalla** hiljaisempi tilanne.

Tampereella piristymistä. Ensiasuntoa hakevia on tullut yllättävän paljon tilanteeseen nähden viimeisien viikkojen aikana. Edullisemmille asunnoille edelleen nouseva kysyntä, uudiskohteiden kauppa pysähtynyt. Vuokra-asuminen kiinnostaa.

Kerrostalokaksioista myös vanhemmilla lähiöalueilla normaaleilla myyntiajoilla. Pirkanmaan mökeissä hiljaisempaa. Vanhemmat omakotitalot seisovat, elleivät ole kokonaan remontoituja nykytasoon. Remonttikohteille ei ole kysyntää. Pienten asuntojen kauppa hiljaisempaa. Hyväkuntoisia kolmioita tai isompia kerros- ja rivitaloja ei saada tarpeeksi myyntiin.

Ihmiset käyvät näytöillä ja ovat kiinnostuneita, mutta päätöksenteko vaikeampaa. Oikein hinnoitellut kohteet tekevät kauppansa.

Muu Pirkanmaa

Ylöjärvellä 100 000 euron ympärillä olevat asunnot ja mökit kiinnostavat enemmän sekä myös 200 000 € hintaiset olevat omakotitalot. Lentävänniemi, johon raitioliikenne tulossa kiinnostaa ja myös vanhemmat yhtiöt.

Lahti ja Päijät-Häme

Lahdessa siistit talot omalla tontilla kiinnostavat ostajia. Päätöksenteko kestää vielä ja myyntiajat hieman pudonneet. Markkina mennyt selkeästi parempaan päin. Haastava tilanne, etenkin kerrostaloasunnoissa lähiöissä sekä taloyhtiöissä, joissa remontit tekemättä. Kysyntää hyväkuntoisista omakotitaloista, sekä rivitalohuoneistoista. Yksiöt ei liiku juuri yhtään. Rintamiestaloissa tai 70-luvun taloissa, jotka vaativat remonttia on vähän kysyntää. Lahti ja **Hollola** vetää selkeästi nyt paremmin verrattuna kuukauden takaiseen aikaan.

Asikkalassa maaseutu kiinnostaa. Vanhat hirsirakennukset, tilat, metsä- ja peltotilat kiinnostavat kovasti, ja omarantaiset paikat, eritoten aurinkoiset länsirantaiset, joita tulee erittäin harvemmin myyntiin.

julkaisuvapaa 21.6.2023 klo 6:00

Turku

Turussa ajankohtaan nähden on normaali kysyntä, mutta 1–2 huoneen asuntoja on paljon tarjolla. Asunnoista ei ole pulaa, joten opiskelijoille löytyy luultavasti koko sesongin ajan hyviä vaihtoehtoja.

Ostajia on vähän liikkeellä, mutta ne, jotka ovat ja tulevat näytöille ovat valmiit ostamaan kohteen.

Edelliset 3 kuukautta on ollut piristymisen merkkejä mutta nyt toukokuun loppu, ja kesäkuun alku on ollut hiljaista. Asuntoja tulee myyntiin, mutta kauppa ei vielä käy.

Turun alueella myytävää on paljon, hinnat eivät kohtaa. Myyjien odotusarvo vieläkin liian korkealla.

Turun ja lähikuntien yleisesittelyissä käy hyvin vähän väkeä. Runosmäki, Varissuo, Hurttivuori ja Hepokulta alueiden hinnat ovat selvästi laskeneet.

Muu Varsinais-Suomi ja Salo

Salossa muiden omakotitalojen kuin uudehkojen (2010-) kysyntä on hiipunut ja hinnat laskevat.

Omakotitalotonttien kysyntä minimaalista. Sijoittajat ostavat kerrostalohuoneistoja, mutta hinnan pitää olla todella sopiva. Uusilla ja uudehkoilla kerrostalohuoneistoilla on kysyntää aivan kaupungin keskustassa.

Rantakiinteistöjen kysyntä yllättävän vähäistä – hinnat laskevat.

Omakotitalot haastavimpia, loma-asunnoissa ostajat valikoivia. Asiakkaat ovat varovaisia.

Oikeahintaiset tai edulliset loma-asunnot omalla rannalla menevät kaupaksi.

Keski-Suomi

Jyväskylässä käytettyjen asuntojen kauppa elpymässä, uusia rivitaloasuntoja kysytään jonkin verran.

Selvästi perheasunnot (alle 300 000 €) liikkuvat paremmin kuin kalliimmat. Uudehkot ja uudet kiinnostavat selkeästi. Sijainti on tärkeä kriteeri, palveluiden läheisyys tärkeä.

Jyväskylässä oikein hinnoitellut asunnot menevät kaupaksi, hintataso on kuitenkin alentunut.

Keskimääräistä enemmän kysyntää 2010–2020 rakennetuille rivi- ja kerrostaloille, jonne tuntuvat muuttavan ne, jotka aiemmin haikailivat omakotiasumista. Tuoreiden omakotitalojen kysyntä hiipuu olennaisesti, jos hinta menee yli 300 000 €. Taloja ja paritaloja myös verrattain aika paljon myynnissä, mutta ostajat ovat vaativampia kuin korona-aikana.

Paljon myynnissä remontoitavia asuntoja, jotka eivät mene kaupaksi.

2000-luku kiinnostaa melkein alueesta riippumatta ja hinnat pitävät.

Vanhempia kohteita etsivälle löytyy hyviä asuntoja halvemmalla kuin vuosi sitten.

Jyväskylän alueella selvästi alkanut piristyä, paitsi uudiskohteiden markkina on täysin jäissä. Nyt etsitään järkevää, muuttovalmista ja ennen kaikkea budjettiin sopivaa asuntoa.

Ostajia on liikkeellä, mutta ostopäätöstä on vaikea tehdä.

Kolmiot ja isommat asunnot kiinnostavat, jos kunto ja sijainti hyvä ja hinta 200 000 € +/- 20 %.

julkaisuvapaa 21.6.2023 klo 6:00

Keuruulla paljon omakotitaloja, jotka rakennettu 1960–1980 eivät mene kaupaksi. Vähän uudempia omakotitaloja myynnissä, jotka ovat sitten liian kalliita ja nuorilla ei maksuvara riitä eikä vakuudet. Kalliimpia, uudehkoja omakotitaloja myydään kauan.

Kaakkois-Suomi

Kouvola eri kaupunginosilla suuria eroja hinnoissa. Kaupungin laitamilta ei saa kauppooja aikaiseksi eräistä osakehuoneistoista käytännössä millään. Hintojen laskua on havaittu korkeiden vastikkeiden vuoksi myös kaupungin ydinkeskustassa. Ylipäättään hintojen "sukeltaminen" johtuu monesta tekijästä eli kohteen kunto, tehdyt remontit ja asumiskulut lisättynä korkotasoon, johon ei olla totuttu moniin vuosiin.

Etelä-Savo

Mikkelissä omakotitaloissa normaali kysyntä. Kerrostaloista vähemmän, rivitaloissa neutraali tilanne. Mokeissa ja tonteissa rannalla on markkinat normaalissa hintaluokassa +/- 100 000 €. Kalliissa kiinteistöissä ostajia satunnaisesti, ei suurempaa kysynnän ryntäystä.

Vapaa-ajanasuntojen kauppa on käynyt yllättävän hyvin. Hyväkuntoisten omakotitalojen kauppa on käynyt hyvin. Pienien kuntien kuntataajamissa olevat kohteet ja haja-asutusalueella olevat ei rannalliset kohteet eivät oikein käy kaupaksi edes edullisella hinnalla.

Pohjois-Savo

Kuopiossa on hyvin hiljaista asuntomarkkinoilla. Kuopiossa kesäksi pienten, muuttovalmiiden opiskelija-asuntojen kysyntä elpyy hieman. Hinnat nousevat hetkellisesti.

Siilinjärven ja sen lähialueiden asuntomarkkinat ovat osoittaneet elpymistä toukokuulta alkaen. Yleisnäytöissä ei ole juurikaan väkeä liikkunut. mutta yksittäisnäytöt ovat lisääntyneet. Myös kauppamäärissä on viime kuukauden kuluessa ollut nousua. Alueemme kalliimpien kohteiden, kuten omakotikiinteistöjen kysyntä on ollut vielä varsin vähäistä johtuen muun muassa pankkien tiukentuneiden lainanmyöntämisperusteista. Myös vakuusarvoja ovat pankit tiukentaneet.

Kesämökkien kauppa ei vielä ole lähtenyt kunnolla liikkeelle, odotusarvot ovat kuitenkin paremmat verrattuna edellisessä.

Ulkopaikkakuntalaisia muuttaa paljon perheasuntoihin, pääasiassa omakotitalot ja rivitaloasunnot +100 m2 menevät hyvin kaupaksi, mutta niissäkin hinta tulee olla markkinatilannetta vastaava eli nyt on mahdollista myydä se, mikä ei ole mennyt koko talvena kaupaksi. Hinnat ovat laskeneet 5–10 % keskimäärin viime vuodesta.

Asuntoja ja kiinteistöjä on tullut kesän alussa hyvin paljon myyntiin.

julkaisuvapaa 21.6.2023 klo 6:00

Satakunta

Raumalla myyjät ovat aktiivisia ja asuntoja tulee myyntiin paljon. Ostajiakin on, mutta päätöksen tekeminen on vaikeaa.

Porissa ja **Raumalla** toukokuussa kauppamäärät palautuivat jopa koronavuosien tasolle oltuaan alkuvuodesta -40–50 % alhaisempia, mutta nyt ostetaan edullisempia asuntoja, keskikauppahinta on vuodentakaista -20 %. Sijoittajia ei ole markkinoilla, kalliita asuntoja ei haluta ostaa. Kesäkuun kauppamäärä tulee pysymään hyvällä tasolla.

Etelä-Pohjanmaa

Seinäjoella asuntoja myydään ja ostetaan aktiivisesti. Asunnot menevät yllättävän hyvin kaupaksi. Kerrostaloasunnoissa kysyntä selkeästi laskenut. Hintataso asunnoissa vielä sellainen, että pankit myöntävät lainoja

Myynnissä aikaisempaa enemmän kalliimpia omakotitaloja, kiinnostuneita on, mutta useasti kauppaa ei uskalleta viedä loppuun asti.

Keski-Pohjanmaa

Markkinatilanne on **Kokkolassa** hiljainen. Vanhojen asuntojen hinnat laskeneet toteutuneiden kauppojen myötä poikkeuksellisen paljon. Kauppa käy keskustassa ja muutamissa kaupunginosissa kohtuullisesti.

Kokkolan seudulla hiljaisinta 15 vuoteen. Myyjät hieman lisänneet aktiivisuutta. Kaupunkiin julkistetut suuret investoinnit teollisuuteen ei vielä näy markkinoilla.

Pohjanmaa, Vaasa

Vaasassa on ostajia kyllä liikenteessä. Hinnat on hieman laskeneet viimeisen vuoden aikana, mutta ihan hyvin silti kauppaa on tehty. Pienten asuntojen kohdalla kysyntä on hyvin vähäistä. Remonttia vaativat talot ovat menettäneet kiinnostusta.

Myytävää tulee lähes entisten vuosien tahtiin vuodenaika huomioiden. Tähän aikaan vuodesta tulee eniten. Kauppa käynyt vähän paremmin touko- ja kesäkuussa.

julkaisuvapaa 21.6.2023 klo 6:00

Oulu

Kohteita tulee paljon markkinoille.

Oulu on iso kaupunki ja kauppaa tehdään aina jonkin verran, mutta täysin normaaliin tahtiin (esim. v.2018–2019) päästään todennäköisemmin vasta vuosina 2024–2025.

Oulun alueella uudiskohde kauppa on vilkastunut selvästi.

Markkinatilanne on pikkuhiljaa elpymässä. Vuokramarkkina vetää edelleen hyvin ja asunnon tarvitsijoita on paljon, joten nyt uudehkoja sijoitusasuntoja saa ostaa kohtuullisilla hinnoilla.

Ostajat tyytyvät nyt usein vähän pienempään tai vähän halvempaan asuntoon kuin vielä vuosi sitten. Ostajia on paremmin nyt myös vanhemmille ja edullisemmille taloille eli vaatimustason suhteen rimaa on monen kohdalla laskettu, jotta saadaan järkevillä kuukausikuluilla oma koti. Ostajia on ollut koko ajan liikkeellä vaikkakin määrä on vain murto-osa huippuvuosien määrästä.

Vetovoima ihmisten normaaleihin perhekoteihin. 150 000–400 000 € pihalliset kohteet rakennusvuodesta 2000 ylöspäin haluttuja. Myös vanhat kerrostalo-osakkeet (remontoidut 2010 ylöspäin). Paluumuuttajia etelästä Oulun talousalueelle on paljon.

Muu Pohjois-Suomi

Rovaniemellä osassa asuntoja haastava tilanne. Vanhat rivitaloasunnot, vanhat kerrostaloasunnot ja vanhemmat omakotitalot eivät tahdo mennä kaupaksi. Uudet rivitaloasunnot menneet yllättävän hyvin kaupaksi, mutta johtunee osittain tarjonnan vähyydestä. Uusien asuntojen aloituksia lähdössä erittäin vähän rakenteille, se tarkoittaa markkinoiden elyessä niukkuutta ja ostajien pitää olla nopeita, mikäli haluavat saada mieleisen. 2000-luvun omakotitalot menneet kaupaksi myös erittäin hyvin, myyntiajat ovat olleet alle 1 kuukausi ja ostajia olisi oikean hintaiselle talolle.

Kauppa on käynyt tasaisesti. Erityisesti uudistuotannon kaupankäynti on vahvaa.

Meri-Lapin alueella keskusta-alueiden lisäksi on monia, vireitä kyliä haja-asutusalueilla, jossa muun muassa palvelut, kaupat, koulut jne.

Kuusamossa kauppa käy normaaliin tapaan nyt kun kesäkausi alkoi.

Lisätiedot:

Jussi Mannerberg
Suomen Kiinteistönvälittäjät ry:n (SKVL) toimitusjohtaja
p. 050 339 6214, jussi.mannerberg@skvl.fi

Suomen Kiinteistönvälittäjät ry SKVL. Yhteistyötä turvallisen asunnonvaihdon hyväksi. SKVL jäsenyritykset toimivat koko maassa luotettavan ja reilun kiinteistönvälityksen edistämiseksi. Olemme Suomen vanhin ja suurin asuntokaupan verkosto, jossa on lähes 500 toimistoa ja lähes 1800 asuntokaupan paikallista asiantuntijaa.