

*Fritt offentligtgörande 9.4.2024 kl. 6:00*

## Regionala kommentarer SKVL bostadsmarknadsprognos 2/2024

### Helsingfors, innerstaden

- I södra Helsingfors har försäljningsvolymen av bostäder ökat klart under och efter februari, vilket tyder på att den uppdämda efterfrågan håller på att avta.
- Efterfrågan på nya bostäder är fortsatt låg, vilket hänger samman med byggföretagens situation.
- Under första kvartalet jämfört med 2023 var läget i södra innerstaden bra, och man bedömer att läget kommer att förbli minst lika bra fram till sommaren.
- I Helsingfors innerstad är det fler aktiva bostadsbytare än tidigare.
- Stora och värdefullare bostäder säljs bättre i innerstaden och på Drumsö.
- Tölö har ett stort utbud i förhållande till efterfrågan.
- Familjebostäder med tre rum eller fler är något mer efterfrågade än för ett år sedan (Helsingfors centrum).

### Övriga Helsingfors

- Köparna tvekar och det blir inte mycket affärer, vilket väcker oro.
- I Helsingfors är efterfrågan koncentrerad till byggnader från 2000-talet, medan fördomar om äldre bostäder och de risker som nämns vid konditionsgranskningar har en negativ inverkan.
- Konditionsinspektionsprotokoll över framtida reparationsbehov upplevs ofta som negativa.
- Reparationsskulden för hus byggda på 70- och 90-talen växer. Köparna letar efter lägenheter som erbjuder en bra kombination av prisvärdhet, läge, välskött bostadsrättsförening, egen tomt och minimala renoveringsbehov.
- Bostadsförsäljningar är kedjade och riskaversion är vanligt. Marknaden förväntas återhämta sig när räntorna sjunker under 3 %.
- Det finns intresse för gamla bostäder i Degerö på grund av väntan på att Kronbroarna ska bli klara, men försäljningen av nya fastigheter är blockerad.
- Köpare väntar på en räntesänkning innan de aktivt köper en bostad.
- Det finns gott om lediga bostäder och uppdämda behov i huvudstadsregionen. I Vanda, Helsingfors och Esbo bjuds nya bostäder snabbt ut, men ofta är de erbjudna priserna för låga för att man ska kunna sälja. En uppgång på marknaden kan observeras i slutet av mars.

### Esbo

- I Esbo och västra Helsingfors är läget på bostadsmarknaden utmanande, eftersom säljarnas och köparnas syn på priserna skiljer sig mycket åt.
- I Esbo är köparna försiktiga och väntar på marknadsutvecklingen. De som köper sin första bostad är särskilt intresserade av tvåor och treor, medan ettorna inte väcker samma intresse. Många förväntar sig lägre räntor och en förbättring av marknaden.
- Osäkerheten i arbetslivet och de omställningsförhandlingar som inletts i företagen påverkar planerna på att byta bostad i Esbo.

*Fritt offentligtgörande 9.4.2024 kl. 6:00*

- Efterfrågan på inflyttningsklara familjebostäder som färdigstälts under 2000-talet är stor, särskilt i lägenheter på över 100 kvadratmeter. Viljan att genomföra renoveringar är låg, då renoveringskostnaderna upplevs som höga och finansiering är dyr och svår att få tag på.
- I Esbo finns det en växande säljvilja bland säljarna, vilket tyder på att det finns en köpvilja, men det är svårt att kedja butikerna.
- Det är svårt att sälja nya flerbostadshus och kunderna är försiktiga när de fattar köpbeslut. Helsingfors västra centrum och Esbo strandområden. Små lägenheter väcker knappast några frågor. På samma sätt finns det efterfrågan på större rad- och parhus i Esbos strandområden och längs Västerleden. Priset måste bara vara rätt. Den största kundbasen ligger i budgeten mellan 500 000 och 800 000 euro.
- Bankerna blir allt försiktigare i bostadsaffärer och kräver ofta konditionsgranskningar även av bostadsaktiebolag, vilket gör det svårare att göra en affär.

## Vanda

- Börjar lite. Det kommer att finnas mer att sälja.
- Det finns många villkorade erbjudanden.
- Mycket märklig situation och osäker.
- Stor spänning och försiktighet märks
- Säljare vill inte sälja sina egna fina hem när de inte har ett fint nytt hem till salu.
- Några områden med hög bebyggelse, som Kivistö och Dickursby. Bryter gradvis ut när det inte finns någon ny. I slutet av året kan du inte längre köpa det du vill ha när du inte är till salu. I mars 2025 börjar det råda verklig bostadsbrist, eftersom det inte kommer att finnas några nya bostäder i tillväxtcentrumen för flyttningsrörelsen.

## Östra Nyland

- Handeln i Lovisa har varit rätt så god trots konjunkturläget. Inledningen av året var lugn, men marknaden har nu återhämtat sig både vad gäller efterfrågan och försäljning.
- Marknadsläget i Borgå är ungefär på samma nivå som 2019. I Borgå innerstad har marknaden blivit livligare. En ökning av inköpsförfrågningar, försäljningsorder, demonstrationer och offerter kan observeras. Kunderna har fått en ökad förståelse för den förändrade prisnivån, men de är ofta ovilliga att acceptera de anbud som kommer in i det sista skedet. Stugförsäljningssäsongen har ännu inte börjat och starten kommer att skjutas upp till april på grund av väderförhållandena.
- I Borgå väntas försäljningen av bostäder och egnahemshus ta fart under våren. Antalet kontakter har redan ökat och man kan se en uppgång på marknaden under våren. Vårens handelsvolym väntas bli betydligt bättre än under föregående kvartal.
- De nya fastigheterna i Söderkulla i södra Sibbo har många väntande kunder. Köparna följer upp bostadsaktiebolagens situation och antalet osålda bostäder, och det är särskilt svårt att sälja fastigheter på hyrestomter. Köparna förbinder sig till sitt köpbeslut.
- Marknadsläget för fritidsbostäder i Borgå är förväntansfullt och köparna fattar beslut endast i undantagsfall som är exceptionellt fördelaktiga.
- I den omgivande kommunen Askola är marknaden fortfarande relativt stillastående och efterfrågan är koncentrerad till nya, välskötta och förmånliga fastigheter.

*Fritt offentligtgörande 9.4.2024 kl. 6:00*

## Västra Nyland

- Esbo-Ekenäs-området, klart fler förfrågningar om värderingar och lägger ut sina hus till försäljning under våren.
- Hangö: Vårsäsongen har fått en snabb start. Köparna är redo att fatta snabba beslut och de erbjudna transaktionspriserna ligger närmare utropspriset än förra året. Köparna har helt klart följt prisutvecklingen och väntat på rätt tillfälle att köpa – och det verkar vara nu. Det kommer också att finnas många fler fastigheter till salu och de flesta av säljarna har förstått rätt prisnivå. Vissa köpare hinner inte reagera tillräckligt snabbt och populära resmål passerar redan.
- Vichtis: Försäljningen är livlig och snart kommer det att råda brist på de populäraste bostadstyperna.
- I Kyrkslätt är handeln livlig. Radhus, parhus, egnahemshus och egnahemshus med gårdar från 2000-talet är eftertraktade och nu har de börjat gå jämnt från första presentationen och till fullpris. Från enrumslägenheter går delikatesser, andra väntar.

## Norra och mellersta Nyland

- Mellersta Nyland: Det finns väldigt få köpare i rörelse, men överraskande nog kan fastigheter som varit till salu länge säljas till rimliga priser. Bankernas beslut blockerar handeln. En mer hoppfull situation än i våras. Tecken på en ökning av antalet visningar av artiklar, vilket återspeglas i demos och därmed erbjudanden.
- I Mäntsälä började man se en tydlig skillnad i köparnas ökade intresse i mitten av mars, då säljarna också vaknade upp och erbjöd sina egna bostäder. Många värderingsbesök gjordes under första halvåret och när bra fastigheter lades ut till försäljning såldes de mycket snabbt. Köparnas intresse för fastigheter som färdigställts efter 2010-talet, särskilt egnahemshus, har ökat betydligt.
- I Nurmijärvi säljs inte äldre lägenheter i flervåningshus, radhus och egnahemshus som behöver renoveras, och inte heller nyare 1–2-timmarsbostäder, det vill säga ingen efterfrågan på dem.

## Åbo och övriga Egentliga Finland

- Bostadsmarknaden i Åbo som helhet har förbättrats något, även om början av året var ännu bättre. Effekterna av det allmänna ekonomiska läget i Finland, såsom strejker, kommer också att märkas i Åboregionen. Handeln har dock visat tecken på att ta fart när vädret blir varmare och solen skiner mer.
- Bankerna är långsamma att fungera, vilket försenar affärerna. Detta gäller ett stort antal banker.
- Det råder brist på alla typer av bostäder i familjelägenheter. Vårens och sommarens räntefall väntas stimulera marknaden.
- I Kakola och Docksstranden i Åbo är bostadsförsäljningen lugn och priserna i Kakola har sjunkit. Köpare väntar och det finns ett stort utbud.
- Förstagångsköpare är i rörelse, som snabbt fattar ett köpbeslut om en lämplig bostad. Handeln i förorterna har nästan upphört, och investerarna flyttar inte in i de mindre lägenheterna i centrum.
- Åbo och närliggande kommuner har haft fler besökare på visningarna än i fjol, och besluten fattas bättre.

*Fritt offentligtgörande 9.4.2024 kl. 6:00*

- På andra håll i Egentliga Finland och Salo har marknadsläget förbättrats något, men är fortfarande svagt.
- I S:t Karins säljs envåningsradhus och större aktielägenheter går långsamt. Genomtänkta och hopplöst låga erbjudanden kan också observeras i regionen.

## Satakunta

- Gamla flervåningshus är de svåraste i Björneborgsregionen, och det får inte finnas någon reparationskund i bostaden eller företaget. Även nyare säljs till ett lägre pris och att vara i gott skick är ett stort plus. Alla perifera byar i området är äldre och fulla av renoveringsplatser som funnits länge. Säljarna har inte velat sänka priset och väntar på en höjning. Banker lånar inte lätt ut till gamla hus, det är lättare med rätt prissatta hus i gott skick.
- I Björneborgs ekonomiska område har antalet köpare och utställningar minskat klart till följd av strejken.
- Raumo: Säljarna är aktivt i rörelse och till en sund och rimlig prisnivå. Köparna har försiktigt vaknat och förfrågningar om visningar och tittare kommer in fint. Att fatta ett köpbeslut verkar vara lättare än för till exempel 12 eller 6 månader sedan. De välskötta och rymliga familjebostäderna norr om Raumo säljer bra och det finns mer efterfrågan än utbudet. I övriga områden är försäljningen av egnahemshus och bostäder i reparationskick lugnast.
- Stugförsäljningen tar fart i Satakunta.

## Tammerfors och resten av Tammerforsregionen

- I Tammerfors och Birkaland är bostadsmarknaden ovanlig. Säljarna förväntar sig förra årets priser, medan köparna vill ha hälften så låga priser. Strejker har lett till att arbetstillfällena har gått förlorade, vilket har påverkat människors önskan att undvika stora ekonomiska beslut.
- Det tar nu längre tid att fatta köpbeslut, och många köpare lägger djärva underbud. Investerare är försiktiga och köper knappt bostäder.
- Tammerfors är en bra marknad för köpare, eftersom det finns gott om utbud. Att sätta rätt pris är särskilt viktigt nu, eftersom människor är mer prismedvetna än tidigare.
- I februari var marknaden mycket svår, men sedan dess har det skett en återhämtning.
- Det finns en liten ljusglimt i Tammerforsregionen och kranskommunerna, och det har kommit fler förfrågningar om presentationer efter årsskiftet.
- På andra håll i Birkaland är situationen varierande: i Kangasala har marknaden nästan stannat av, i Lempäälä har det skett en återhämtning, i Sastamala är handeln trögare och i Nokia är situationen hälsosam, men stämningen bland köparna är mer förväntansfull. Att strejkerna fortsätter skapar osäkerhet.
- Utvecklingen av köpvolymer och priserna på nya flervåningshus är för närvarande osäker, och det byggs inte lika mycket nya flervåningshus som tidigare.

## Uleåborg

- I Uleåborg har kontakterna och besöken på presentationer ökat. Det finns också helt klart mer privata presentationer.

*Fritt offentligtgörande 9.4.2024 kl. 6:00*

- Det finns ett omedelbart intresse för lägenheter byggda på 2000-talet när fastigheten släpps till försäljning, men köpbesluten är snäva. Erbjudandena motsvarar inte heller säljarnas önskemål.
- Köparna har redan börjat vänja sig vid räntenivån, men hotet om en upptrappning av kriget, liksom strejker och den därav följande rädslan för det egna jobbet, har blivit ett större hot än räntorna och därmed en broms för köpbesluten.

## Övriga Norra Finland

- Sentimentet med en räntesänkning fortsätter, men det finns en tydlig uppgång både vad gäller säljare och köpare jämfört med början av året.
- I Rovaniemi-området har försäljningen börjat öka i försäljningen, vilket tyder på en förbättring av marknadsriktningen, även om detta ännu inte återspeglas i försäljningsvolymerna. Efterfrågan på nya bostäder är fortsatt mycket dämpad, nästan obefintlig.
- Prognosen för nya fastigheter är dock oförändrad för hela året: Om eller när försäljningen börjar komma igång kommer det att bli brist på nya fastigheter. I det här skedet bör byggföretagen redan nu sätta igång projekten, och eftersom affären inte har ägt rum kommer inte heller projekten att starta. Detta kommer att leda till en situation där endast de snabbaste på grund av den ökade efterfrågan nu kommer att få färdiga eller färdiga bostäder för sig själva, och nya bostäder kommer att finnas tillgängliga tidigast 2025, snarare 2026.
- Försäljningen av begagnade bostäder pågår fortfarande inte normalt, men i andra änden av tunneln skymtar ljuset lite i taget.

## Norra Karelen

- Det största problemet i Joensuu och de omgivande kommunerna är bristen på utbud på marknaden. Säljarna vågar inte lägga ut sina lägenheter till försäljning när det inte finns någon information om nästa lägenhet, det vill säga helheten fungerar inte.
- Med andra ord, de som flyttar till en mindre lägenhet lägger inte ut sina stora lägenheter eller hus till försäljning och lägger inte heller ut de mindre lägenheterna hos de som köper större lägenheter till försäljning när det inte finns något större att köpa.
- Det är svårt att sälja renoveringsfastigheter, eftersom bankerna inte börjar låna ut pengar till renoveringskostnader, även om säkerhetsvärdet på det objekt som köpts genom renoveringen skulle öka betydligt. Gamla renoverade fastigheter är alltså inte tillgängliga för många att köpa, vilket då direkt påverkar deras prisnivå.
- Strejker har också en tydlig inverkan på människors köpbeteende. När strejkerna började bromsade marknaden in. Men nu verkar marknaden ta fart igen.

## Södra Österbotten

- Det är svårt att sälja nya bostäder i Seinäjoki centrum. Barnfamiljer vill flytta lite längre bort från centrum till bostadsområden.
- Egnahemshus från början av 2000-talet är mest efterfrågade, men intresset för affären tar 1–2 månader, det vill säga det tar lång tid att ta ställning till.
- Det finns efterfrågan i Seinäjoki-Lappo-Kauhava-området, den uteblivna försäljningen beror främst på att köparna inte får finansiering.

*Fritt offentligtgörande 9.4.2024 kl. 6:00*

- Bostadsförsäljningen är god i Seinäjoki Shelf Rock, Kertunlaakso, Karhuvuori, Tanelinranta och Nurmo centrum.

## Österbotten

- Vasa: det finns få gamla fastigheter till salu i Vasa och Korsholm. Det skulle vara lite fler köpare i trafik nu.
- Vasa: försäljningen av nya fastigheter mycket lugn.

## Mellersta Finland

- I Mellersta Finland, särskilt i Jyväskylä, besöker kunderna bostadsvisningar, men inga beslut fattas och det finns en tvekan på marknaden.
- Under början av året och i höstas har det inte skett några större förändringar, med undantag för aktiviteten bland dem som köper sin första bostad.
- Nedskärningarna i bostadsbidragen väntas påverka hyrestillväxtpotentialen för hyresfastigheter i Jyväskylä, vilket kan driva bort investerare från marknaden.
- I Jyväskylä finns det en viss efterfrågan på större, nyare eller nya bostäder, såsom rad-, par- och egnahemshus. Februari var lugnare, men det har skett en liten uppgång i mars.
- I Muurame har radhusmarknaden fått ett litet uppsving och invånarna överväger att sälja egnahemshus eller byta ut dem mot ett nytt radhus.
- Överlag har marknaden i Jyväskylä sjunkit efter en glad jul och januari. Köpviljan har minskat och försiktigheten har ökat vid bostadsköp.
- Småhusmarknaden i Jyväskylä ser ut att återhämta sig när våren närmar sig, och det finns efterfrågan särskilt på hus byggda på 2000-talet. Men när man väl har hittat ett lämpligt hus är det få som är redo att lägga ett direkt bud.

## Södra Savolax

- Fler småhus från 2000-talet skulle säljas om de fanns. Bra, renoverade lägenheter sticker ut bra på marknaden, och deras inköpspris är bra och försäljningstiden är kort.
- Priserna på flervåningshusbostäder har sjunkit på 70- och 80-talen.
- Sommarstugesäsongen är på väg att börja och det är till och med brist på saker att sälja.

## Sydöstra Finland

- I Imatra befinner vi oss precis vid den östra gränsen, där det råder osäkerhet om jobben och situationen vid gränsen.
- I Kouvola stads område har handelsvolymen klarat sig förvånansvärt bra. Handeln har varit större under de två första månaderna i år än förra året. Men det som kännetecknar dagens marknad är att människor handlar med mycket billiga tillgångar.
- Villmanstrand: Det är svårt att få till en försäljning, men det finns redan en del ljus. Centrum och västra området är funktionella och det finns ganska nya egnahemshus. Gamla hus är ointressanta och ju längre från centrum, desto svårare är det att sälja, med undantag för enfamiljshus
- Villmanstrand: Närheten till östgränsen skrämmer marknaderna, och strejker och stora skogsjättar har lamslagit handeln. Efter att strejkerna är över väntas en ökning när våren kommer.



Fritt offentligtgörande 9.4.2024 kl. 6:00

## Tavastehus och resten av Egentliga Tavastland

- Egentliga Tavastland, Tavastehus stad, Renko: Handelsvolymen har ökat klart jämfört med sista kvartalet i fjol.
- Pigga upp.
- I Riihimäki ökar antalet försäljningsbeställningar snabbt. Det finns nu betydligt fler köpare i rörelse än under de föregående 6 månaderna. Beslutsfattandet är dock fortfarande långsamt för dem. Till en början stora fynd innan de stiger till en realistisk nivå. Störst efterfrågan på bra familjebostäder, dvs. radhus och egnahemshus. Det finns ett överutbud av tvårumslägenheter.

## Lahtis och resten av Päijänne-Tavastland

- Päijänne-Tavastland, särskilt Lahtis, har fortfarande utmanande tider på bostadsmarknaden. Utbud och efterfrågan möts inte. Strejker och allmän osäkerhet påverkar köpviljan, och rädslan för att fatta ett felaktigt köpbeslut eller kritisera andra är närvarande.
- I Lahtis väntar marknaden och köparna tvekar att fatta ett beslut. Att hitta lämpliga fastigheter för kunder är svårt och köparnas uppfattning om att pruta på pengar är överklig.
- I östra Tavastland, vid stranden av sjön Päijänne och andra sjöar, finns det fortfarande efterfrågan särskilt på bra kvällssoltomter och högklassiga villor. Efterfrågan överstiger utbudet för dessa artiklar.
- I Lahtis-Hollola-området har antalet utvärderingsbesök ökat och försäljningsvolymerna ökar något. Säljarnas prisförväntningar är dock fortsatt höga.
- I Nastola är marknadsläget lugnt.
- Päijänne-Tavastland präglas av en atmosfär av återhållsamhet och hänsyn.
- Det finns en god efterfrågan på egnahemshus byggda på 2000-talet i prisklassen under 350 000 euro, men få av dem är till salu.
- Hus från 1980- och 1990-talen har ökat i popularitet. Det finns också efterfrågan på fastigheter över 350 000 euro, men köparbasen är mindre.
- För gamla hus i prisklassen cirka 100 000 euro har man hittat köpare under 1–3 månaders handelsperioder, särskilt i Lahtis och Hollola, men också i andra närliggande kommuner.

---

### Ytterligare information:

#### Jussi Mannerberg

Verkställande direktör för Finlands Fastighetsmäklarförbund (SKVL)

tfn 050 339 6214, [jussi.mannerberg@skvl.fi](mailto:jussi.mannerberg@skvl.fi)

*Finlands Fastighetsmäklarförbund SKVL. Samarbete för ett tryggt bostadsutbyte. SKVL:s medlemsföretag arbetar i hela landet för att främja en pålitlig och rättvis fastighetsförmedling. Vi är Finlands äldsta och största nätverk för bostadsförsäljning, med nästan 500 kontor och över 1700 lokala experter på bostadsförsäljning.*