

julkaisuvapaa 2.7.2024 klo 6:00

Alueelliset kommentit SKVL asuntomarkkinaennuste 3/2024

Helsinki ja Helsingin kantakaupunki, muu pääkaupunkiseutu sekä yleistä analyysia

Asuntomarkkinat Helsingissä ovat tällä hetkellä edelleen jonkin verran haastavat, erityisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja reuna-alueilla. Ostajien epäröinti ja varovaisuus ovat edelleen vahvasti läsnä, mikä vaikuttaa kaupankäynnin hitauteen. Myyjät ovat myös sopeutuneet uusiin hintatasoihin, mutta se ei ole riittänyt elvyttämään markkinoita merkittävästi.

Tässä on muutamia keskeisiä havaintoja tilanteesta:

1. Kysyntä ja tarjonta:

- Kevään aikana markkinat ovat paikoin hidastuneet. Kauppa ei etene, koska potentiaaliset ostajat eivät saa omia asuntojaan myytyä.
- Pääkaupunkiseudulla ostajat ovat rohkaistuneet hieman, eivätkä enää keskity korkojen nousuun ja hintojen laskuun, mutta kaupankäynti on silti haastavaa.
- Kysytyimmillä alueilla kaupankäynti on vilkkaampaa ja hintapyynnöt ovat nykytasoa vastaavia.

2. Aluekohtaiset erot:

- Helsingin reuna-alueilla tilanne on hiljaisempi: paljon katselijoita, mutta vain tarjouksia, jotka eivät johda kauppaan. Osa ostajista ei vielä ole ymmärtänyt, että hinnat eivät enää laske.
- Itä-Helsingissä ostajien varovaisuus jatkuu ja luottamus omaan talouteen on heikkoa.
- Espoossa ei ole ollut suurta kysyntää juhannuksen aikaan tai sen jälkeen. Lintuvaarassa paljon yhteydenottoja.
- Koillisessa Helsingissä (esim. Tapanila, Puistola) on paljon kysyntää ja ihmisiä näytöillä.
- Alle viisi vuotta vanhat Vantaan omakoti- ja paritalot kohtuullisella hinnoittelulla liikkuvat hyvin. Hyviä alueita ovat Tammisto, Tikkurila, Hiekkaharju ja Ruskeasanta.
- Tammistossa tarjonta on vähäistä, ja rivitalot menevät kaupaksi jopa viikossa.
- Tuusula: Lahelassa on kysyntää perheasunnoista.
- Yleistä: Siistikuntoiset ja oikein hinnoitellut kohteet menevät kaupaksi, kunhan yhtiö tai rakennus on kunnossa. Oikea hinnoittelu on edelleen tärkein kriteeri.
- Lauttasaarassa ja keskustassa katsojien määrä on kasvanut, mutta ostopäätöksen tekeminen on edelleen vaikeaa.

3. Taloudelliset vaikutukset:

- Suomen yleinen taloudellinen tilanne ja luottamus hallituksen toimiin vaikuttavat markkinoiden elpymiseen enemmän kuin korkopäätökset.

4. Erityiskohteet:

- Hyviltä alueilta hyvät asunnot menevät kaupaksi hyvällä hinnalla, kun taas muilta alueilta asunnot eivät mene kaupaksi edes alhaisella hinnalla.

julkaisuvapaa 2.7.2024 klo 6:00

5. Ostajien ja myyjien näkökulmat:

- Myyjät ovat halukkaita myymään ja markkinoilla on paljon tarjontaa, mutta ostajat epäröivät tehdä päätöksiä.
- Tilastokeskuksen asunnon hankinta 12 kk sisällä -indeksi on noussut paljon kevään aikana.
- Patoutunutta kysyntää on paljon, mutta ostajat eivät uskalla tehdä kauppvoja nykyisessä taloustilanteessa.

Markkinoiden elpyminen vaatii luottamuksen kasvua työllisyyteen, omaan talouteen ja yleiseen makrotalouteen. Lisäksi uudiskohteiden hinnankorjaukset markkinatasolle ovat tarpeen. Markkinat elpyvät hitaasti, mutta tämä vaatii useiden tekijöiden yhtäaikaista toteutumista.

Itä-Uusimaa

Loma-asuntojen kauppamäärät ovat pysyneet hyvin alhaisina alkuvuoden 2024. Hyväkuntoiset ja modernit perheasunnot sekä senioreille soveltuvat kerrostaloasunnot käyvät kaupan, mutta tarjonta rajoittaa.

Loviisassa uudisrakentaminen todella vähäistä, ollut jo pitkään. Toisaalta taas uudehkoja omakotitaloja tulee aivan liian vähän markkinoille kysyntään nähden, samaten omatonttisia vapaa-ajanasuntoja.

Keski-Uusimaa

Tunnelma on melko paikoillaan seisova, ostajien kyselyt kohteista ovat vähentyneet selvästi. Myyjät ovat innokkaita myymään ja kuvittelevat hintojen olevan nyt merkittävästi paremmat ja myyntiaikojen olevan lyhyehköjä. Myytävää tulee niin paljon, kun vain ehtii sisään ottaa. Vuokra-asunnot liikkuvat suhteellisen reippaasti.

Helsinki, Espoo, Vantaa, Keski-Uusimaa, Kirkkonummi. Asuntoja tulee myyntiin paljon (myyntivarastot ovat isot) ja ostajiakin käy näytöillä, mutta ostopäätöksiä ei tehdä.

Läntinen Uusimaa

Hangossa kesäsesonki on täydessä vauhdissa. Ostajat ovat nyt tosimelellä liikkeellä, sillä moni uskoo hintojen laskun pysähtyneen ja hintojen lähtevän seuraavaksi nousuun. Omakotitaloista kiinnostavat eniten hyväkuntoiset kohtuuhintaiset uudet ja vanhat talot. Kerrostaloasunnoissa taloyhtiön kuntoon kiinnitetään entistä enemmän huomiota. Rivitaloasunnoista on pula. Puutalo-osakkeet kiinnostavat aina markkinatilanteesta huolimatta, mutta niissäkin hinta täytyy olla kohdillaan.

Vihti

Kauppa käy tosi mukavasti.

Lohja

Pienissä asuinnoissa jonkin verran kysyntää. 90-luvun asunnot liikkuvat huonosti.

julkaisuvapaa 2.7.2024 klo 6:00

Muutama viikko ennen koronlaskua ja sen jälkeen ilmapiiri asunnon ostajien suhteen on muuttunut. Väliin tuli vain helle ja juhannus. Asiakkaita tulee tipoittain ja tarjouksia tehdään helpommin kuin alkuvuonna, ostajat kyllä löysivät asunnon, mutta jättivät tarjoamatta. (Läntinen Uusimaa).

Kirkkonummi

2000-luvun pihalliset kohteet, etenkin maalämmölliset kiinnostavat erityisesti.

Viimeisen kuukauden aikana Länsi-Uudellamaalla kehyskunnissa on tullut myyntiin paljon ja ollut arvioita muutaman vuoden vanhoissa uusissa kohteissa.

Yksi ilmiö on myös koronan aikana muuttaneet kaupunkilaiset palaavat nyt kaupunkiin ja lähtevät ostamaan kaupunkiasuntoa.

Korkojen nousu ja kulujen nousu on kiihdyttänyt sukupolvenvaihdosta ja on tullut enemmän isoja asunto-osakeyhtiö muotoisia esim. erillistaloja myyntiin. Nämä on saatu myytyä poikkeuksellisen nopeasti.

Viimeisten kuukausien aikana siltarahoituksen ottaminen jopa isompiinkin asuntoihin on lisääntynyt.

Järvenpää

Uudemmat rivitalo kolmiot myydään nopeasti.

Nurmijärvi

Tarjonta on lisääntynyt 40 % verrattuna tammikuuhun. Myyjien halukkuus lisääntynyt, ostajien kiinnostus lisääntynyt mutta ei vielä ostohalukkuus.

Turku

Asuntoja tulee myyntiin kiitettävästi. Ostajat vasta heräilevät.

Ehkä pientä virkistymistä verrattuna ensimmäiseen neljännekseen.

Kauppaa kyllä tehdään, jos hinta on kohdillaan. Remonttia vaikka vain pientä, niin tilanne muuttuu hankalaksi. Pankit eivät rahoita, vaikka kohde olisi muuten hyvä.

Turku, Kaarina, Naantali alueilla kohteita tulee mukavasti myyntiin. Ostajilla vakuuksissa yleensä ongelmia ja oman asunnon myynti kestää, jos pyyntihinta on väärä.

Turussa uudistuotanto kerrostalokauppa erittäin hidasta, mutta uudet rivitalot ja omakotitalot menevät. Kaikki perheasunto kauppa käy.

Opiskelijasesonki käynnistynyt rauhallisesti ja esittelyistä tulee paremmalla todennäköisyydellä hakemuksia. Eniten kiinnostaa pienet keskustan vuokra-asunnot Turussa. Tarjontaa on kuitenkin vielä kovin paljon, ja odotan että opiskelijasesonki vähentää tarjontaa olennaisesti, jotta myös loppuvuoden hiljaisempi markkina olisi paremmin tasapainossa. Myös isommat perheasunnot menevät mukavasti, näissä kysyntä ja tarjonta on aika lailla kohdallaan. Kimppa-asuntojen kysyntä ei ole vielä käynnistynyt, mutta todennäköisesti heinäkuussa tilanne muuttuu.

julkaisuvapaa 2.7.2024 klo 6:00

Muu Varsinais-Suomi ja Salo

Saaristossa kysyntä loma-asunnoista on laskenut jonkin verran.

Salo

Uudehkot omakotitalot ja uudehkot, kaupungin keskustassa sijaitsevat kerrostalohuoneistot ovat kysytyjä. Rivitalohuoneistoilla on kohtuullisen hyvä kysyntä. Vanhojen omakotitalojen hinta on laskenut voimakkaasti. Keskusta-alueen ulkopuolella lähes kaikki kerrostalohuoneistot myydään sijoittajille, mutta sijoittajien ostomäärät ovat pieniä verrattuna edellisiin vuosiin. Omakotitalotonteilla ei ole kysyntää.

Tampere ja muu Pirkanmaa

Joissakin asuntotyypeissä on hyvin kysyntää Tampereella, kuten isommissa hyväkuntoisissa, remontoituissa rivitaloissa ja omakotitaloissa.

Keskusta-asuntojen myynti on vaikeaa talousalueemme hyvästä kehityksestä huolimatta. Tällä hetkellä hinnoittelu on erittäin tärkeää. Ihmiset ovat hintatietoisia.

Tampereen, Pirkkalan ja Lempäälän alueilla kysyntä uudehkoille tai remontoituille perheasunnoille on suurta. Toteutuvat hinnat ovat usein hyvin lähellä pyyntihintoja.

Odotellaan, myyjät haaveilevat korona-ajan huippuhinnoista ja ostajat odottavat aina tarjouksen menevän läpi.

Oulu

Kohdemäärät käytettyjen asuntojen tarjonnan osalta on 1800 kpl Oulussa, eli tarjontaa on. Toki todella iso osa on 2017 jälkeen valmistuneita pieniä sijoitusasuntoja. Perheasuntojen tarjonta on kohtuudella tasapainossa. Kauppahinnat ovat edelleen melko alhaisia ja todennäköisesti hinnat lähtevät maltilliseen ja hitaaseen nousuun 2024 aikana.

Oulun seudulla perheet ja yksin ostajat ovat ostaneet koko ajan asuntoja omaan käyttöönsä mukavasti. Ostajilla on todella paljon valinnanvaraa.

Oulussa kiinnostus asuntoja kohtaan on kasvanut. Ostopäätökset ovat kuitenkin tiukassa kuluttajien epävarmuuden takia, ei uskalleta tehdä ostopäätöstä.

Muu Pohjois-Suomi

Rovaniemellä kesä ei ole tuonut vielä toivottua piristymistä kaupankäyntiin täysimääräisesti, mutta asuntoja tulee paljon myyntiin, joka indikoi siitä, että kun kauppa lähtee käymään, on markkinassa positiivista menoa. Uudiskohteiden osalta on pientä herännyttä kysyntää, mutta vielä ei kaupoille saakka päästä asiakkaiden kanssa. Ennuste on, että syksyä kohti tilanne tulisi hiukan jo purkautumaan. Rakennusliikkeillä on edelleen runsaasti myytävää, mutta ennustamme että Rovaniemen osalta tullaan vuoden 2025 aina joutumaan tarjontapulaan koska uudiskohteita ei ole käynnistymässä.

julkaisuvapaa 2.7.2024 klo 6:00

Tunturien loma-asuntomarkkina: Myyntiin tarjontaa on ollut hyvin, tilanne ollut vastaavalla tasolla 1,5 vuotta. Lievästi enemmän on nyt kesän alussa tullut myyntiin, kun talvella. Alle 200 000 euron loma-asunnot liikkuvat hyvin tai kohtuullisesti. Arvokkaammissa 250 000+ € markkina ei ole vetänyt yhtä hyvin, mutta nyt viimeisen kuukauden aikana on arvokkaammista kohteista tullut muutamia tiedusteluja ja joku kauppakin. Toivottavasti markkinat piristyvät myös arvokkaampien kohteiden osalta. Poikkeuksena on, että erittäin arvokkaita kohteita on myyty kuitenkin.

Etelä-Savo

Kaupan käynti on haastavaa. Ostajat tinkivät ja ostopäätöksen teko on vaikeaa. Lisäksi rahoituksen saaminen on vaikeutunut. Kerrostaloasuntojen kauppa on hiljaista.

Mikkelissä asuntokauppa on kovin vaihtelevaa ja kohderiippuvaista. Pienet kerrostaloasunnot eivät tunnu liikkuvan ja sijoittajien ajatukset hinnoista eivät vielä kohtaa myyjien näkemyksiä. Remontoiduille perheasunnoille on kysyntää, etenkin 2000-luvulla rakennetuille omakotitaloille.

Kaakkois-Suomi

Kouvolassa markkina edelleen hiljainen.

Itä-ajan tuntumassa Venäläisen pääoman liikkumattomuus ylläpitää edelleen paikallisesti asuntokaupan aipeutta. Asuntosijoittajat saadaan toivon mukaan liikkeelle pian koron laskusuunnan ansiosta.

Lappeenranta: markkina hiljainen ja samankaltainen kuin viime vuonna - raja ongelma.

Tilanne itärajan tuntumassa (Imatralla) on erityisen hankala jo maantieteellisesti ja matkailun vähenemisen myötä. Toivottaisiin elvytystoimia ja tukipakettia valtiolta Itä-Karjalaan.

Hämeenlinna ja muu Kanta-Häme

Alueilla Lammi-Tuulos-Hauho-Hämeenkoski ja osin Padasjoki kuivanmaanmökkejä myynnissä. Selkeästi kysyntää enemmän ja niiden kysyntä rauhoittunut vielä vuoteen 2023 verrattuna. Muuten koko alkuvuosi on ollut yllättävänkin pirteä.

Forssassa asuntokauppa on paikoin vilkastunut selvästi.

Hyväkuntoiset rivitaloasunnot ja 2000-luvun omakotitalot menisivät nopeasti. Remontoitavat asunnot vaikeita myydä. Pankkien kanssa haasteita.

Myyntiin tulossa kohteita ja oikean myyntihinnan ymmärtäminen myyjillä tuottaa haasteita. Kalliita kohteita, ellei huippukunnossa ja huippusijainti, ei juuri kysytä.

Omakotitalot menneet hyvin, Hämeenlinnan Rengon alueella. Itäosassa Hämeenlinnassa huono kysyntä omakotitalojen osalta, kerrostalojen kysyntä hiljaista.

Keski-Suomi

Kauppa käy kohtuullisesti. Selvästi paremmin kuin viimeiset puolitoista vuotta.

julkaisuvapaa 2.7.2024 klo 6:00

Taloja ja paritaloja on myynnissä tällä hetkellä ennätysmäärä. Pyyntihinnat ovat hieman laskeneet verrattuna aikaisempiin vuosiin. Omakotitaloja etsii suhteellisen pieni joukko ja eri talojen esittelyissä näkyy samat henkilöt. Hinnoitteluun ja kiinnostavuuteen vaikuttaa tällä hetkellä aiempaa enemmän sijainti. Kerrostaloihin vähäinen kysyntä, ellei pyyntihintaa ole viety todella alhaiselle tasolle. Kiinnostus rivitaloasumiseen on säilynyt ennallaan, mutta ostajat ovat tarkkoina sen suhteen, milloin tiloja on uusittu. Vanhojen kiinteistöjen myynti on hankalaa ja pankit katsovat kohteen erityisellä tarkkuudella ja vakuusarvojen tasot ovat huonoja.

Uudehkot, neljän makuuhuoneen talot ja rivitalot kiinnostavat ostajia. Yksiöiden, kaksioiden ja kolmioisen kysyntä edelleen pientä.

Etelä-Pohjanmaa

Ostajat ovat selvästi alkaneet tehdä ostopäätöksiä. Kauppoja saadaan erityisesti hyväkuntoisista omakoti- ja rivitaloasunnoista.

Lainansaanti todella vaikeaa pienempiinkin hankintoihin.

Lapualla satunnaisia kauppoja (omakotitalot), Kauhavalla joitain näyttö pyyntöjä, ei juuri kauppoja. Evijärvi, Lappajärvi, ei kauppoja. Seinäjoella kaupat toteutuvat 80-luvun omakotitaloista noin 30 % matalammalla hinnalla verrattuna 2021 ja 2022 vuosiin.

Kauppa käy verkkaisesti, ainoastaan hyväkuntoisista omakotitaloista kilpaillaan. Käytetyt osakkeet ja remontoitavat omakotitalot eivät kiinnosta ostajia - vakuusasia on oleellinen hidaste remonttihankeissa.

Keski-Pohjanmaa

Vuoden 2024 alkupuolisko oli selvästi vuoden 2023 alku- ja loppuvuotta vilkkaampi. Patoutuma alkoi purkaantua ja jopa pitkään myynnissä olleet vanhat omakotitalot löysivät ostajan. Ja uutena toimeksiantona tulleet hyvät enintään 10 vuotta vanhat omakotitalot menivät nopeasti.

Pohjanmaa

Markkinat ovat edelleen hitaat. Kesän korvalla on tyypillisesti tullut enemmän myytävää, mutta ostajat ovat vähän niukassa.

Vaasan ja Mustasaaren alueilla on hiljaista.

Vaasassa tilanne parantunut selvästi. Viime vuotta selvästi parempi tilanne.

Pohjois-Savo

Hiljaista on, sijoittajat ovat ihan kiven alla. Talouden epävarmuus heijastuu kaikkiin päätöksiin.

Maalis-huhtikuun jälkeen selvä piristyminen.

Selkeästi 2000-luvulla rakennetuilla omakotitaloilla hyvä kysyntä, tarjontaa saisi olla enemmän. Vanhemmille omakotitaloille ja remonttikohteille ei tahdo löytyä ostajia, vaikka hintapyyntöjä oli laskettu

julkaisuvapaa 2.7.2024 klo 6:00

selkeästikin. Myös rahoituksen saaminen kyseessä oleviin kohteisiin on tiukassa. Näissä kohteissa on vakuusvaje ja omarahoitusta pitää olla enemmän. Kerrostalokolmiot ja suuremmat huoneistot menevät hitaasti kaupaksi, varsinkin ennen vuotta 2000 rakennetuissa yhtiöissä. Vapaa-ajankiinteistöjen markkinat eivät ole vielä kunnolla käynnistyneet.

Lahti ja muu Päijät-Häme

Kohteita tulee hyvin myyntiin - mutta kysyntä edelleen huonoa. Odotettiin että kevät, kesä ja pieni koronlasku olisi vilkastuttanut markkinaa, mutta näin ei käynyt. Odotukset syksystä ovat kovat. Patoutunut kysyntä, kun purkautuu, niin kauppoja tullaan tekemään nousevissa hinnoissa ja pulaa tulee taas myytävästä. Nyt kannattaa siis ostaa, kun hinnat ovat vielä alhaalla - mutta kuinka kauan. Uusi sijoittajasukupolvi tullut markkinoille. Nuoret kolmikymppiset ovat nyt markkinoilla, kun ovat huomanneet että ”nyt saa halvalla hyvää”, kun vanhempi eläköityvä sijoittaja ottaa asunnosta saadut rahat eläkkeensä lisäksi käyttöönsä.

Nastolassa tilanne on heikko, ei juuri kysyntää.

Päijät-Hämeen alueella tullut vähän loma-asuntoja myyntiin tänä vuonna. Lahdessa olisi kysyntää 2000-luvun rivitaloista.

Satakunta

Pori ja reunakylät: hiljainen tilanne. Pankit jarruttavat omalta osaltaan kauppaa reunakylissä ja muuallakin.

Porissa tilanne pysynyt samanlaisena eli kysyntä edelleen melko laimeaa.

Rauma

Ostajat ovat tosimelellä liikkeellä. Yksityisnäyttöpöytä tulee runsaasti, ja myös yleisesittelyssä käy asiakkaita mukavasti. Näytölle tullaan ostomielessä. Hyvin remontoidut, hyväkuntoiset ja uudemmat omakotitalot kaupungin pohjoispuolella ovat edelleen haluttua tavaraa. Hintatason on oltava oikein ja perusteltu. Ostajat ovat aiempaa valistuneempia toteutuneiden hintojen suhteen, joka saattaa osaltaan johtua siitä, että moni ostaja on etsinyt kotia jo useamman vuoden ajan, ja markkina on tullut heille tutuksi. Hankalimmin kiinnostusta löytyy remonttikuntoisiin 1970-luvun omakotitaloihin, joissa riskirakenteet koetaan liian pelottavaksi tai remontin kokonaisuus liian suureksi. On myös tullut vastaan tapauksia, joissa pankki ei lähde lainoittamaan hanketta, koska ostettava kohde ei kelpaa pankille lainan vakuudeksi.

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 yli 1700 asuntokaupan paikallista asiantuntijaa.