

Fritt offentligtgörande 2.7.2024 kl. 6.00 EEST

Regionala kommentarer SKVL bostadsmarknadsprognos 3/2024

Helsingfors och Helsingfors centrum, resten av huvudstadsregionen och allmän analys

Bostadsmarknaden i Helsingfors är för närvarande fortfarande något utmanande, särskilt utanför huvudstadsregionen och i perifera områden. Köparnas tvekan och försiktighet är fortfarande starkt närvarande, vilket bidrar till den långsamma handeln. Säljarna har också anpassat sig till de nya prisnivåerna, men det har inte varit tillräckligt för att återuppliva marknaden nämnvärt.

Här är några viktiga resultat från situationen:

1. Utbud och efterfrågan:

- Under våren har marknaden mattats av på vissa håll. Affären framskrider inte eftersom potentiella köpare inte kan sälja sina egna bostäder.
- I huvudstadsregionen har köparna blivit lite uppmuntrade och fokuserar inte längre på stigande räntor och sjunkande priser, men handeln är fortfarande utmanande.
- I de mest efterfrågade områdena är handeln mer livlig och prisförfrågningarna är i linje med nuvarande nivåer.

2. Regionala skillnader:

- I utkanten av Helsingfors är läget lugnare: mycket åskådare, men bara erbjudanden som inte leder till försäljning. Vissa köpare har ännu inte insett att priserna inte längre sjunker.
- I östra Helsingfors är köparna fortsatt försiktiga och förtroendet för den egna ekonomin är svagt.
- I Esbo har det inte varit någon större efterfrågan under eller efter midsommar. Lintuvaara har många kontakter.
- I nordöstra Helsingfors (t.ex. Mosabacka, Parkstaden) är mycket efterfrågad och människor på displayer.
- Egnahems- och parhus i Vanda som är mindre än fem år gamla till rimliga priser rör sig bra. Bra områden är Tammisto, Dickursby, Sandkulla och Brunastrand.
- I Tammisto är utbudet lågt och radhusen säljs på så lite som en vecka.
- Tusby: Det finns efterfrågan på familjebostäder i Lahela.
- Allmänt: Fastigheter som är i rent skick och korrekt prissatta kommer att säljas så länge företaget eller byggnaden är i gott skick. Korrekt prissättning är fortfarande det viktigaste kriteriet.
- Antalet åskådare på Drumsö och i centrum har ökat, men det är fortfarande svårt att fatta ett köpbeslut.

3. Ekonomiska konsekvenser:

- Det allmänna ekonomiska läget i Finland och förtroendet för regeringens åtgärder kommer att ha en större inverkan på återhämtningen på marknaden än räntebesluten.

4. Specialområden:

Fritt offentligtgörande 2.7.2024 kl. 6.00 EEST

- I bra områden säljs bra lägenheter till ett bra pris, medan lägenheter i andra områden inte säljs ens till ett lågt pris.

5. Köparens och säljarens perspektiv:

- Säljarna är villiga att sälja och det finns ett stort utbud på marknaden, men köparna är tveksamma till att fatta beslut.
- Statistikcentralens index över köp av bostad inom 12 månader har stigit betydligt under våren.
- Det finns en stor uppdämd efterfrågan, men köparna är rädda för att göra affärer i det rådande ekonomiska klimatet.

En återhämtning på marknaden kräver ökat förtroende för sysselsättningen, den egna ekonomin och den allmänna makroekonomin. Dessutom är prisjusteringar för nya fastigheter till marknadsnivå nödvändiga. Marknaden återhämtar sig långsamt, men det kräver att flera faktorer beaktas samtidigt.

Östra Nyland

Försäljningsvolymerna för fritidsbostäder har varit mycket små i början av 2024. Moderna familjebostäder i gott skick och lägenheter i flervåningshus som lämpar sig för seniorer finns till salu, men utbudet är begränsat.

Nybyggnationen i Lovisa är mycket låg, har funnits länge. Å andra sidan är det alldeles för få nya småhus som kommer in på marknaden i förhållande till efterfrågan, liksom fritidshus med friliggande tomter.

Mellersta Nyland

Stämningen är ganska stillastående, köparnas förfrågningar om objekt har minskat markant. Säljarna är sugna på att sälja och tycker att priserna nu är betydligt bättre och försäljningstiderna kortare. Det kommer att finnas så mycket att sälja som du kan ta in. Hyresbostäderna rör sig relativt snabbt.

Helsingfors, Esbo, Vanda, Mellersta Nyland, Kyrkslätt. Många lägenheter läggs ut till försäljning (försäljningslagren är höga) och köpare är också på display, men inga köpbeslut fattas.

Västra Nyland

I Hangö är sommarsäsongen i full gång. Köparna är nu på allvar då många tror att priset har stannat av och att priserna kommer att stiga närmast. Av egnahemshusen är de mest intressanta nya och gamla husen i gott skick till ett rimligt pris. I lägenheter i flervåningshus fästs allt större uppmärksamhet vid husbolagets skick. Det råder brist på radhus. Trähusaktier är alltid intressanta oberoende av marknadsläget, men även i dem måste priset vara rätt.

Vichtis

Transaktionen är riktigt trevlig.

Fritt offentligtgörande 2.7.2024 kl. 6.00 EEST

Lojo

I små lägenheter finns det en del som efterfrågar. Lägenheter från 90-talet rör sig dåligt. Några veckor före och efter räntesänkningen har inställningen till bostadsköpare förändrats. Däremellan var det bara värme och midsommar. Kunderna kommer droppe för droppe och det är lättare att lägga bud än i början av året, köparna hittade en bostad men erbjöd den inte. (Västra Nyland).

Kyrkslätt

Platser med varv på 2000-talet, särskilt geotermiska sådana, är av särskilt intresse.

Under den senaste månaden har det sålts en hel del nya fastigheter i kranskommunerna i Västra Nyland, och det har gjorts uppskattningar för nya fastigheter som är några år gamla.

Ett fenomen är att stadsbor som flyttat under coronapandemin nu återvänder till staden och köper en stadslägenhet.

Stigande räntor och stigande kostnader har påskyndat generationsväxlingar och det har till exempel skett en ökning av fler stora bolagsformer. Fristående hus till salu. Dessa har sålts exceptionellt snabbt.

Under de senaste månaderna har användningen av bryggfinansiering för ännu större lägenheter ökat.

Träskända

Nyare radhuslägenheter med tre rum säljer slut snabbt.

Nurmijärvi

Utbudet har ökat med 40% jämfört med januari. Säljarnas köpvilja har ökat, köparnas intresse har ökat, men ännu inte köpviljan.

Åbo

Antalet lägenheter till salu är berömvärdt. Köparna håller precis på att vakna upp.

Kanske en liten förfriskning jämfört med första kvartalet.

Affärer kommer att göras om priset är rätt. Även vid en liten renovering blir situationen svår. Banker finansierar inte, även om målet i övrigt är bra.

I områdena Åbo, S:t Karins och Nådendal kommer fastigheterna att säljas fint. Köpare har vanligtvis problem med säkerheter och att sälja sin egen bostad varar om det begärda priset är fel.

I Åbo går nyproduktionen av flervåningshus mycket långsamt, men nya radhus och egnahemshus är på gång. Vilken familjehusförsäljning som helst duger.

Studentsäsongen har börjat lugnt och det finns en större sannolikhet att ansökningar kommer från presentationerna. Mest intressanta är de små hyresbostäderna i centrum i Åbo. Det finns dock fortfarande mycket att erbjuda, och jag förväntar mig att studentsäsongen kommer att minska utbudet avsevärt så att

Fritt offentligtgörande 2.7.2024 kl. 6.00 EEST

den lugnare marknaden i slutet av året också skulle vara bättre balanserad. Större familjelägenheter går också bra, där utbud och efterfrågan är ganska lagom. Efterfrågan på studentrum har ännu inte börjat, men situationen kommer sannolikt att förändras i juli.

Övriga Egentliga Finland och Salo

I skärgården har efterfrågan på fritidshus minskat något.

Salo

Det finns en efterfrågan på relativt nya egnahemshus och nyare bostäder i flervåningshus i centrum. Radhusen är ganska efterfrågade. Priset på gamla egnahemshus har sjunkit kraftigt. Utanför centrum säljs nästan alla lägenheter i flervåningshus till investerare, men investerarnas köpvolymer är små jämfört med tidigare år. Småhustomter är inte efterfrågade.

Tammerfors och resten av Tammerforsregionen

Det finns en stor efterfrågan på vissa bostadstyper i Tammerfors, till exempel större, välskötta, renoverade radhus och egnahemshus.

Försäljningen av lägenheter i centrum är svår trots den goda utvecklingen av vårt ekonomiska område. För närvarande är prissättningen mycket viktig. Människor är prismetvetna.

I Tammerfors, Birkala och Lempäälä är efterfrågan på relativt nya eller renoverade familjebostäder stor. De faktiska priserna ligger ofta mycket nära fångstpriserna.

Låt oss vänta, säljare drömmer om topppriser under coronavirusperioden och köpare förväntar sig alltid att erbjudandet ska gå igenom.

Uleåborg

Antalet fastigheter när det gäller utbudet av begagnade bostäder är 1800 i Uleåborg, vilket innebär att det finns utbud. En mycket stor andel är naturligtvis små investeringslägenheter som färdigställt efter 2017. Utbudet av familjebostäder är någorlunda balanserat. Handelspriserna är fortfarande ganska låga och priserna kommer sannolikt att börja stiga måttligt och långsamt under 2024.

I Uleåborgsregionen har familjer och ensamköpare alltid köpt bostäder för eget bruk på ett bekvämt sätt. Köpare har verkligen mycket att välja mellan.

I Uleåborg har intresset för bostäder ökat. Köpbesluten är dock snäva på grund av konsumenternas osäkerhet och människor vågar inte fatta ett köpbeslut.

Övriga Norra Finland

I Rovaniemi har sommaren ännu inte fört med sig den önskade uppgången i handeln, men många bostäder är på väg ut till försäljning, vilket tyder på att det kommer att finnas en positiv aktivitet på marknaden när

Fritt offentligtgörande 2.7.2024 kl. 6.00 EEST

försäljningen börjar. Efterfrågan på nya fastigheter har ökat något, men vi har ännu inte lyckats nå butikerna med kunder. Prognosen är att situationen kommer att nystas upp lite framåt hösten. Byggföretagen har fortfarande mycket att sälja, men vi förutspår att det alltid kommer att finnas en utbudsbrist i Rovaniemi år 2025 eftersom det inte finns några nya projekt som startar.

Fjällstugmarknaden: Utbudet för försäljning har varit bra, situationen har legat på en liknande nivå i 1,5 år. Något mer har nu blivit tillgängligt för försäljning i början av sommaren, medan det är vinter. Fritidsbostäder under 200 000 euro rör sig bra eller rimligt. Marknaden på €250 000+ har inte varit lika bra, men nu under den senaste månaden har det kommit några förfrågningar om mer värdefulla föremål och till och med en affär. Förhoppningsvis kommer marknaden också att ta fart för mer värdefulla fastigheter. Undantaget är att mycket värdefulla föremål har sålts ändå.

Södra Savolax

Handel är utmanande. Köpare prutar och det är svårt att fatta ett köpbeslut. Dessutom har det blivit svårare att få tillgång till finansiering. Handeln med lägenheter i flervåningshus är lugn.

I S:t Michel är bostadsförsäljningen mycket varierad och platsberoende. Små lägenheter i flervåningshus verkar inte röra på sig, och investerarnas tankar om priserna motsvarar ännu inte säljarnas åsikter. Det finns efterfrågan på renoverade familjebostäder, särskilt för egnahemshus byggda på 2000-talet.

Sydöstra Finland

I Kouvola är marknaden fortfarande lugn.

Nära den östra gränsen fortsätter det ryska kapitalets orörlighet att upprätthålla den lokala stagnationen i bostadsförsäljningen. Förhoppningsvis kommer bostadsinvestorer att mobiliseras snart tack vare den nedåtgående trenden i räntorna.

Villmanstrand: marknaden lugn och liknande som förra året - gränsproblem.

Situationen nära östgränsen (i Imatra) är särskilt svår redan geografiskt och på grund av den minskade turismen. Vi vill se stimulansåtgärder och ett stödpaket från staten för Östkarelen.

Tavastehus och resten av Egentliga Tavastland

I områdena Lammi-Tuulos-Hauho-Hämeenkoski och delvis Padasjoki, torde stugor till salu. Klart större efterfrågan, och efterfrågan på dem har lugnat ner sig ytterligare jämfört med 2023. I övrigt har hela början av året varit förvånansvärt livlig.

I Forssa har bostadsförsäljningen ökat klart på sina håll.

Radhus i gott skick och egnahemshus från 2000-talet skulle gå åt snabbt. Renoverade lägenheter svåra att sälja. Bankerna står inför utmaningar.

Varor som kommer ut till försäljning och att förstå rätt försäljningspris för säljare är utmanande. Dyra resmål, om de inte är i toppskick och har ett utmärkt läge, är knappast efterfrågade.

Fritt offentligtgörande 2.7.2024 kl. 6.00 EEST

Egnahemshus har gått bra i Renko-området i Tavastehus. I östra delen av Tavastehus är efterfrågan på egnahemshus svag, efterfrågan på flervåningshus är lugn.

Mellersta Finland

Handeln är rimlig. Klart bättre än de senaste ett och ett halvt åren.

Det finns för närvarande ett rekordstort antal villor och parhus till salu. Fångstpriserna har sjunkit något jämfört med tidigare år. Ett relativt litet antal människor letar efter egnahemshus, och samma personer kan ses i presentationerna av olika hus. Prissättning och attraktivitet påverkas för närvarande mer av platsen. Låg efterfrågan på flerbostadshus, såvida inte utropspriset har tagits till en mycket låg nivå. Intresset för radhusboende har varit oförändrat, men köparna är försiktiga med när lokalerna har renoverats. Försäljning av gamla fastigheter är svårt och bankerna tittar på fastigheten med särskild uppmärksamhet och nivåerna på säkerhetsvärdena är dåliga.

Nya hus med fyra sovrum och radhus är av intresse för köpare. Efterfrågan på ettor, tvåor och treor är fortfarande låg.

Södra Österbotten

Köparna har helt klart börjat fatta köpbeslut. Köpen görs särskilt för egnahemshus och radhus i gott skick.

Att få ett lån är verkligen svårt även för mindre inköp.

I Lappo finns det sporadiska butiker (egnahemshus), i Kauhava några visningsförfrågningar, inte många butiker. Evijärvi, Lappajärvi, inga affärer. I Seinäjoki kommer försäljningen av egnahemshus från 80-talet att vara cirka 30 procent lägre än 2021 och 2022.

Handeln går trögt, det är bara konkurrensen om småhus i gott skick. Begagnade lägenheter och egnahemshus som ska renoveras är inte av intresse för köparna – säkerhetsfrågan är ett betydande hinder i renoveringsprojekt.

Mellersta Österbotten

Första halvåret 2024 var klart livligare än början och slutet av 2023. Eftersläpningen började nystas upp och till och med gamla egnahemshus som varit till salu länge hittade en köpare. Och de fina småhusen upp till 10 år gamla, som kom som ett nytt uppdrag, gick snabbt.

Österbotten

Marknaden är fortfarande trög. Sommaren har vanligtvis blivit mer att sälja, men det är lite ont om köpare. Områdena kring Vasa och Korsholm är lugna.

I Vasa har situationen klart förbättrats. Situationen är klart bättre än i fjol.

Norra Savolax

Det är tyst, investeringarna är precis under en sten. Den ekonomiska osäkerheten återspeglas i alla beslut.

Fritt offentligtgörande 2.7.2024 kl. 6.00 EEST

Efter mars-april en tydlig uppgång.

Det finns helt klart en god efterfrågan på egnahemshus byggda på 2000-talet, utbudet borde öka. Det fanns inga köpare till äldre egnahemshus och renoveringsobjekt, även om prisförfrågningarna hade sänkts betydligt. Tillgången till finansiering för de aktuella projekten är också knapp. Det finns en brist på säkerheter i dessa projekt och det måste finnas mer självfinansiering. Treor och större lägenheter säljs långsamt, särskilt i företag byggda före år 2000. Fritidsfastighetsmarknaden har fortfarande inte riktigt fått en bra start.

Lahtis och resten av Päijänne-Tavastland

Varor är på god väg att säljas - men efterfrågan är fortfarande dålig. Det var väntat att våren, sommaren och en liten räntesänkning skulle ha lyft marknaden, men så blev det inte. Förväntningarna på hösten är höga. Uppdämd efterfrågan, när den avtar, affärer kommer att göras till stigande priser och det kommer återigen att bli brist på saker att sälja. Så nu är det dags att köpa medan priserna fortfarande är låga - men hur länge. En ny generation investerare kom in på marknaden. Unga människor i trettioårsåldern är nu ute på marknaden när de har märkt att "man kan få bra saker billigt" när en äldre pensionssparare använder pengarna från lägenheten utöver sin pension.

I Nastola är situationen svag, det finns knappt någon efterfrågan.

I Päijänne-Tavastland har det sålts få fritidsbostäder i år. I Lahtis skulle det finnas efterfrågan på radhus från och med 2000-talet.

Satakunta

Björneborg och de perifera byarna: ett lugnt läge. Bankerna å sin sida håller tillbaka handeln i perifera byar och på andra håll.

I Björneborg har situationen förblivit oförändrad, det vill säga efterfrågan är fortfarande ganska dämpad.

Raumo

Köparna är verkligen i rörelse. Det finns gott om önskemål om privata visningar, och den allmänna presentationen besöks också av kunder. Du kommer att vara på skärmen med ett köp i åtanke. Välrenoverade, välskötta och nyare villor norr om staden är fortfarande eftertraktade varor. Prisnivån ska vara korrekt och motiverad. Köparna är mer medvetna om de faktiska priserna, vilket delvis kan bero på att många köpare har letat efter en bostad i flera år och har blivit bekanta med marknaden. Mest intressant är det för egnahemshus från 1970-talet som är i renoveringsdugligt skick, där riskkonstruktioner upplevs som alltför skrämmande eller renoveringen som helhet för stor. Det har också förekommit fall där en bank inte lånar ut ett projekt på grund av att objektet som ska köpas inte lämpar sig för banken som säkerhet för lånet.

Fritt offentliggörande 2.7.2024 kl. 6.00 EEST

Ytterligare information:

Jussi Mannerberg

Verkställande direktör för Finlands Fastighetsmäklare rf (SKVL)

tfn 050 339 6214, jussi.mannerberg@skvl.fi

Finlands Fastighetsmäklare rf SKVL. Samarbeta 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.