

julkaisuvapaa 24.9.2024 klo 6:00

## Alueelliset kommentit SKVL asuntomarkkinaennuste 4/2024

### Helsinki

Asuntomarkkinoiden tilanne Helsingin ja sen lähialueiden osalta vaikuttaa hyvin vaihtelevalta eri kaupunginosien ja asuntotyyppien välillä. Kantakaupungissa, erityisesti vanhoissa taloissa, kuten Jugendtyylisissä rakennuksissa, kiinnostus on edelleen vahvaa, erityisesti arvokohteiden ja ullakkoasuntojen osalta. Korkean hintaluokan perheasunnot ovat houkutelleet ostajia ja monissa tapauksissa on havaittu jopa useita tarjouksia. Tämä näkyy esimerkiksi yli 1,2 miljoonan euron kohteiden aktiivisuudessa. Sijoittajia ei kuitenkaan ole toistaiseksi paljoa näkyvissä pienempien asuntojen markkinoilla.

Toisaalta Helsingissä ja sen reuna-alueilla kaupankäynti on monin paikoin hidasta. Esimerkiksi Kallion, Itä-Helsingin sekä Pohjois- ja Koillis-Helsingin alueilla myynti ei vedä toivotulla tavalla, ja kantakaupungin ulkopuolella, kuten Töölössä, kaupankäynti on lähes pysähtynyt. Monissa tapauksissa kaupat jäävät kiinni pienistä summista, ja tarjontaa on markkinoilla niin paljon, että ostajilla on vaikeuksia tehdä päätöksiä.

### Espoo ja Vantaa

Espoossa yksityisesittelyt näyttävät toimivan parhaiten, mutta yleisten esittelyjen odotetaan piristyvän syksyn aikana. Espoossa ja pääkaupunkiseudulla laajemmin erityisesti kaksioiden kauppa on hyvin hiljaista, vaikka katsojamäärät esittelyissä ovat nousseet. Myös Vantaalla markkinatilanne on kaksijakoinen: osa alueista, kuten Tikkurila, ovat pärjänneet kohtuullisen hyvin, kun taas heikommat alueet eivät ole vetäneet. Vantaalla kaupankäynti on kuitenkin hiljalleen elpymässä, vaikka hinnat ovat laskeneet ja osa myyjistä joutuu myymään tappiolla.

### Vuokramarkkinat, pääkaupunkiseutu

Vuokramarkkinat kärsivät ylitarjonnasta, mikä on aiheuttanut kilpailua vuokranantajien kesken. Tämä on tyyppillistä koko pääkaupunkiseudun alueella, jossa vuokralle tarjottavia asuntoja on markkinoilla paljon.

Tilanteen voi tulkita olevan matkalla kohti "uutta normaalia", mutta markkinassa on edelleen paljon epävarmuustekijöitä, kuten pankkien tiukentuneet lainaehdot, korkojen liikkeet ja yleinen taloudellinen epävarmuus.

### Itä-Uusimaa

Itä-Uudenmaan asuntomarkkinoilla tietyt alueet ovat edelleen kysytyjä, mutta erityisesti 1970-luvulla rakennetut lähiöt tarjoavat edullisia omakoti- ja kerrostalokohteita. Rivitaloasunnot ovat hieman suosituimpia. Porvoossa kauppojen syntymistä on nähty kesän jälkeen. Alueella ei ole paljoa kovan rahan uudistuotantoa, mikä tasapainottaa markkinoita. Suurten kerrostaloasuntojen kaupankäynti on hidasta, sillä vaikka ostajia on liikkeellä, päätöksiä tehdään vähän. Sijoittajien tuloa markkinoille odotetaan loppuvuonna, mutta tähän mennessä heitä ei ole vielä näkynyt.

*julkaisuvapaa 24.9.2024 klo 6:00*

## **Keski- ja Pohjois-Uusimaa**

Asuntomarkkinat ovat vilkkaat tietyillä alueilla, kuten Vihdin/Nummelan seudulla, missä kaupankäynti on hyvin aktiivista. Myyjien odotukset ovat korkealla. Ostajilla on jonkin verran valinnanvaraa, ja huonokuntoiset tai vuokratontilla sijaitsevat kohteet ovat olleet vähemmän kysytyjä. Jokelassa on kysyntää erityisesti kohtuuhintaisista omakotitaloista, tonttien kysyntä on elpymässä, ostopäätöksiä toki pohditaan edelleen pääsääntöisesti pitkään. Poikkeuksellisen paljon kauppvoja, jossa ostaja ei ota lainaa. Mäntsälässä ei ole tällä hetkellä kysyntää, vaikka myytävää on paljon tarjolla.

Heinäkuu oli hektinen, mutta elo- ja syyskuu ovat olleet rauhallisempia, ja ostajat miettivät päätöksiään pitkään. Kohtuuhintaiset omakotitalot ja alle 5 vuotta vanhat paritalot liikkuvat hyvin oikeaan hintaan.

## **Läntinen Uusimaa**

Kirkkonummella markkinat ovat piristyneet datakeskushankkeen myötä, vaikka lämpimät säät ovat hidastaneet kaupankäyntiä. Hangossa kesän vilkkain kausi on ohi, mutta kakkosasuntoja etsitään edelleen. Moni myyjä on ymmärtänyt uuden alhaisemman hintatason, jos kohde on ollut pitkään myynnissä.

## **Turku ja lähialueet**

Turussa ja sen lähikunnissa hyväkuntoiset rivi-, pari-, ja omakotitalot käyvät hyvin kaupaksi, mutta kerrostaloasuntojen kysyntä on heikompaa. Ensiasunnon ostajia on paljon liikkeellä. Mayerin telakan uudet laivatilaukset lisäävät edullisempien asuntojen kysyntää.

Etätyömahdollisuudet ovat lisänneet kysyntää maaseutukeskusten ja niiden läheisyydessä sijaitsevien hyväkuntoisten omakotitalojen osalta, ja noin puolen tunnin etäisyys kaupungista on monille sopiva. Maaseudulla on kuitenkin pulaa uudehkoista taloista.

Pienten vuokra-asuntojen tarjonta on edelleen ylitarjonnassa, ja asumistukien leikkaukset vaikuttavat vuokrien tasoon. Vuokrat eivät nouse. Markkinoiden odotetaan tasapainottuvan vasta pidemmällä aikavälillä.

## **Tampere ja Pirkanmaa**

Tampereella ja Pirkanmaalla asuntokauppa sujuu suhteellisen hyvin, erityisesti perheasunnot, kuten rivitalokolmiot ja -neliöt ovat haluttuja. Myös pienet asunnot menevät kaupaksi, jos myyjät ovat valmiita tinkimään hinnasta. Vanhojen isojen rivitaloasuntojen ja lähiöiden kerrostaloasuntojen myynti on kuitenkin haasteellisempaa. Ostopäätösten teko on hidasta ja tarjontaa on paljon eri segmenteillä. Pankkien tiukat ehdot, erityisesti väliaikaisen rahoituksen puuttuminen, ovat suuri este kaupanteolle, erityisesti uudiskohteiden osalta.

Positiivista on, että Tampere ja sen lähikunnat (+-20 minuutin ajomatka keskustasta) vetävät ostajia. Alueita, kuten Kaleva (kerrostalot) ja Koivistonkylä (isommat perheasunnot), pidetään suosittuina, samoin Lempäälä ja sen ympäristö, erityisesti Sääksjärvi, Kulju ja Ideaparkin läheisyys. Kangasalalla kauppa on vilkastunut hieman, mutta tilanne ei ole vielä täysin normalisoitunut.

*julkaisuvapaa 24.9.2024 klo 6:00*

**Muu Pirkanmaa:** Ylöjärvi Tampereen lähellä on houkutteleva alue, ja uusi iso päivittäistavarakauppa on lisännyt alueen kiinnostusta.

## Oulu

Oulun asuntomarkkinoilla aktiivisuus on lisääntynyt ja esittelyissä käy enemmän väkeä. Tarjontaa on ollut koko vuoden ajan riittävästi ja myös ostajien määrä on kasvanut. Kilpailu asunnoista ja taloista on alkanut jälleen. Kuitenkin prosessi on usein hidas, sillä monet ostajat tekevät ehdollisia tarjouksia, koska omat asunnot eivät mene kaupaksi yhtä nopeasti kuin aiemmin. Suurempien pankkien toiminta hidastaa prosesseja entisestään, mikä aiheuttaa turhautumista asuntokaupan muille osapuolille.

Kysyntä on piristynyt erityisesti heinäkuusta lähtien niin pienempien kuin isompien osakehuoneistojen kohdalla. Osa vuokrattujen asuntojen omistajista on valmis laskemaan hintoja, mikä on edistänyt kaupantekoa. Edullisimpien asuntojen hinnat ovat jopa hieman nousseet, mutta toteutuvat hinnat ovat alueesta riippuen alle vuoden 2021 huipputasojen.

## Muu Pohjois-Suomi

Pohjois-Suomen asuntomarkkinat osoittavat elpymisen merkkejä, erityisesti Tornion ja Rovaniemen alueilla. Tornion markkinoilla kaupankäynti on vilkastunut korkojen laskun myötä, ja asiakkaat tekevät nyt nopeampia päätöksiä, vaikka kesällä kysyntää oli ilman selkeitä päätöksiä.

Rovaniemellä markkina on elpynyt merkittävästi ja elokuussa lähestyttiin jopa ennätystasoja käytettyjen asuntojen kaupassa. Syyskuu näyttää palautuvan pitkän aikavälin normaalitasolle tai jopa paremmaksi. Rovaniemen markkinoilla on kuitenkin pulaa myytävistä asunnoista, ja vuokramarkkinat kärsivät myös tarjonnan vähyydestä. Vaikka käytettyjen asuntojen kauppa on vilkastunut, uudiskohteiden markkina on edelleen haastava, mutta toiveena on, että myös se alkaisi elpyä lähiaikoina.

## Etelä-Savo

Suomen Nato-esikunnan todennäköinen sijoitus Mikkeliin tulee olemaan alueelle merkittävä piristysruiske. Suuremmat pankit vaikeuttavat kaupantekoa ja se on todella haastavaa kaupan muille osapuolille. Kauppaa tehtäisiin hieman enemmän ja huomattavasti nopeammin, jos asiakkaat saisivat palvelua.

## Kaakkois-Suomi

Kaakkois-Suomen asuntomarkkinoilla on paljon myyntikohteita tarjolla, mutta katsojia on vähän, vaikka hinnat olisivat markkinatasolla. Lähiöissä hintataso on alhaalla, ja vuokra-asuntoja on liikaa tarjolla, mikä on johtanut vuokrien laskuun. Huonokuntoisiin asuntoihin ei löydy vuokralaisia.

Lappeenrannassa markkinatilanne on parantunut huomattavasti viime vuoteen verrattuna. Pienten asuntojen kauppa on ollut opiskelijasesongin ansiosta aktiivista heinä-syyskuussa, mutta opiskelijasesongin päättyessä kysyntä tasoittuu. Korkojen lasku ja inflaation taittuminen saattavat kuitenkin lisätä oman käytön asuntojen kysyntää loppuvuonna. Uudisasuntomarkkinat kärsivät vielä ylitarjonnasta, ja hintaerot eri alueiden välillä kasvavat, mikä johtaa asuntomarkkinoiden polarisoitumiseen mikrosijaintien mukaan.

*julkaisuvapaa 24.9.2024 klo 6:00*

Pankkien hidas toiminta ja heikentynyt asiakaspalvelu ovat merkittävä este kaupankäynnille, ja ostajat ovat turhautuneita pankkien vaatimuksiin, kuten korkeaan oman pääoman tarpeeseen ja asunnon matalaan vakuusarvoon. Tämä viivästyttää prosesseja ja voi estää toiveasunnon saannin.

## **Hämeenlinna ja muu Kanta-Häme**

Kanta-Hämeen asuntomarkkinat ovat tällä hetkellä haastavat. Lammi, Tuulos, Hauho ja Hämeenkoski kärsivät kuivanmaan mökkien ylitarjonnasta, ja lainaehtoisten tarjousten viivästyminen pankkien takia on vaikeuttanut omakotitalokauppaa. Erityisesti Kanta-Hämeen Lopella on ongelmana vakuusarvojen eriarvoisuus verrattuna Uudenmaan puolelle. Uudenmaan kohteisiin saa lainaa helpommin, mutta Lopella sijaitseviin kohteisiin lainan saanti on vaikeampaa, vaikka etäisyys pääkaupunkiseudulle on alle tunti. Tämä estää potentiaalisten ostajien muutttoa maaseudulle, vaikka omakotitalojen hinnat Lopella ovat jopa nousseet viime vuosina.

Hämeenlinnassa markkina on erityisen vaikea, ja kaupankäynti on hidasta. Kaupungissa on ylitarjontaa pienistä kerrostaloasunnoista ja pulaa uudehkoista omakotitaloista.

Riihimäellä kauppa käy kohtuullisesti, mutta erityisesti 2000-luvun omakotitaloista on pulaa.

Forsassa kaupankäynti on lähes pysähtynyt muuttotappion, lomautusten ja konkurssien vuoksi. Pankit vaativat nyt kuntotarkastuksia lähes kaikista kohteista, mikä hidastaa ja vaikeuttaa lainansaantia.

Pankit ovat yleisesti suuri ongelma koko alueella, koska käsittelyajat ovat pitkiä, vakuusarvot usein nollassa ja asiakaspalvelu on heikentynyt. Tämä on johtanut siihen, että potentiaalisia kauppvoja jää toteutumatta.

## **Keski-Suomi**

Keski-Suomen, erityisesti Jyväskylän ja Muuramen asuntomarkkinat ovat alkaneet elpyä syksyn myötä. Käytettyjen asuntojen kaupan piristymisen myötä myös uudiskohteiden kysyntä on herännyt, vaikkakin ostopäätöksiä harkitaan normaalia pidempään. Valmiit ja pian valmistuvat kohteet kiinnostavat tällä hetkellä eniten, vaikka niissä ei ole enää mahdollisuutta vaikuttaa materiaalivalintoihin.

Omakotitalotonttien kysyntä on kasvanut ja monet kevään rakentajat ovat aktivoituneet. Omakoti- ja paritalotarjonta oli kesällä suurta, erityisesti 2000-luvun omakotitaloissa. Elokuusta lähtien kauppamäärät ovat nousseet, mikä johtuu osittain korkojen laskusta, myyntiehtoisten tarjousten purkautumisesta ketjuna sekä tarjonnan kaventumisesta syksyllä. Tilavien rivitaloasuntojen kysyntä on säilynyt hyvänä koko kesän, mutta uudempien asuntojen hinnat ovat monille liian korkeita. Asuntosijoittajia on ollut vähän liikkeellä ja he ostavat vain, jos hinnat ovat edullisia.

Myyntiin tulevat kohteet menevät kaupaksi nopeasti, jos ne ovat hyväkuntoisia. Pankit edellyttävät lainaehdoisia tarjouksia ja tarkastavat kohteen asiakirjat mikä voi hidastaa kaupankäyntiä. Pankkien haluttomuus rahoittaa vanhempia taloja, vaikka peruskorjaukset olisi tehty, estää usein vanhempien talojen myyntiä. Palokka säilyy edelleen perheiden suosikkialueena.

*julkaisuvapaa 24.9.2024 klo 6:00*

## **Etelä-Pohjanmaa**

Etelä-Pohjanmaalla asuntokauppa on edelleen vaihtelevaa. Alueella kauppaa tehdään hyvin ja syyskuussa on syntynyt useita kauppoja, mutta kysyntä ei ole täysin palautunut normaalille tasolle. Monissa muuttotappiokunnissa kiinteistöjen vakuusarvot ovat huonoja, mikä vaikeuttaa ostajien rahoituksen saamista. Seinäjoella keskustan kalleimmat kerrostaloasunnot eivät liiku ja hintoja on laskettu jopa kymmeniä tuhansia euroja. Sen sijaan 2000-luvun omakoti-, rivi- ja paritalot liikkuvat paremmin keskustan ulkopuolisilla alueilla.

Kauppa Seinäjoella on edelleen hidasta, vaikka pientä vireyttä on havaittavissa. Tarjoukset ovat usein pieniä ja osa myyjistä, kuten perikunnat myyvät, kun kyllästyvät odottamaan. Hintanäkemyserot, jopa 5000–20000 euron erolla ovat estäneet useita kauppoja. Pankkien rahoituspäätökset kestävät kauan ja vakuusvaatimukset ovat tiukat, mikä ajaa ostajia jopa korkeakorkoisiin pikavippityyppisiin ratkaisuihin. Tämä vaikeuttaa kaupankäyntiä erityisesti maaseudulla. Käteisostajat ovat erityisen arvokkaita, koska kaupat saadaan nopeasti ja vaivattomasti päätökseen.

## **Keski-Pohjanmaa**

Keski-Pohjanmaalla, erityisesti Kokkolassa markkinatilanne ei ole yhtä hyvä kuin odotettiin, vaikka alueelle rakennetaan paljon ja uusia työpaikkoja syntyy. Vuokramarkkinat ovat kuitenkin vilkkaat teollisuusalueelle tulevien työntekijöiden ansiosta, jotka vuokraavat asuntoja paikallisesti. Kokkolan teollisuusinvestoinnit ja Kaustisen seudun hankkeet ovat tuoneet asuntomarkkinoille lisää aktiviteettia ja uusia yrittäjiä erityisesti vuokraustoimintaan.

## **Pohjanmaa**

Vaasassa opiskelijoiden tulo on lisännyt pienten asuntojen kauppaa, erityisesti keskustassa ja Palosaaren alueella, jossa vuokra-asunnoista on pulaa.

## **Pohjois-Karjala**

Pohjois-Karjalan asuntomarkkinat erityisesti Kiteen alueella (Kitee, Kesälahti, Tohmajärvi, Rääkkylä) ovat kohdanneet haasteita rahoituksen saannissa. Useat ostajat, joilla on jo ollut lainapäätökset valmiina ovat kokeneet pankkien vetäytyvän rahoituksesta ilman selkeää syytä, kuten eräässä tapauksessa hyväkuntoisessa omakotitalossa Kiteellä. Pienhintaisia kohteita myydään kuitenkin edelleen alueella, mutta rahoitusongelmat hankaloittavat kaupankäyntiä.

## **Pohjois-Savo**

Pohjois-Savossa, erityisesti Siilinjärvellä on nähty lievää elpymistä asuntomarkkinoilla. 2000-luvun kohteiden kysyntä on parantunut ja myyntiajat ovat lyhentyneet. Kuitenkin yli 300 000 euron hintaluokan kohteilla kysyntä vähenee huomattavasti, ja vanhemmissa 1960–70-luvun taloissa myyntiajat ovat entisestään pidentyneet. Näille kohteille on vaikea saada lainaa, koska niiden vakuusarvo on alhainen. Metsäpalstoille ja omarantaisille tonteille keskustan lähellä on kuitenkin kysyntää, mutta kesämökkien kauppa on hiljentynyt viime vuodesta.

julkaisuvapaa 24.9.2024 klo 6:00

Kuopiossa kerrostaloasuntojen kysyntä on parantunut selvästi hiljaisemman kevään jälkeen ja markkinat ovat palautuneet normaalille tasolle. Sijoittajia on alkanut näkyä jälleen markkinoilla.

## Lahti ja muu Päijät-Häme

Lahden ja Päijät-Hämeen asuntomarkkinoilla markkinat ovat vilkkaat, mutta pankkien toiminta on aiheuttanut ennennäkemättömiä haasteita tänä kesänä. Kaupat, joissa käytetään digitaalista asuntokaupan järjestelmää ovat viivästyneet toistuvasti pankkien käsittelyjen takia. Monet pankit ovat usein väittäneet, että ostajat eivät ole hoitaneet tarvittavia papereita, vaikka todellisuudessa asiakirjat ovat olleet kunnossa.

Nämä pankkivirheet ja viivästykset vaikuttavat merkittävästi kaupankäyntiin ja välittäjät ovat joutuneet vaatimaan asioiden hoitamista ajallaan. Kaupankäynnin sujuvoittamiseksi toivotaan parannuksia pankkien toimintaan ja laadunvalvontaan, jotta aikataulut pitäisivät paremmin ja kaupanteko olisi luotettavampaa.

Markkinoilla on pulaa ilta-aurinkoon avautuvista tonteista ja mökeistä, jotka ovat jatkuvasti kysytyjä. Niillä ostajilla, joilla on riittävästi varallisuutta, on selkeä kiinnostus näitä kohteita kohtaan. Markkina käy kohtuullisen hyvin, mutta haasteina ovat hinnoittelun suuret vaihtelut.

## Satakunta

Satakunnan asuntomarkkinoilla suurena ongelmana ovat laskeneet hinnat, joita myyjät eivät ole täysin hyväksyneet ja pankkien lainoituksen jarrutus erityisesti reunakylissä ja remonttikohteissa hidastaa kaupankäyntiä. Myytävää on paljon, vaikka hinnat ovat jo laskeneet. Kauppa on kuitenkin vilkastunut jonkin verran.

Muuttoliike isoihin kasvukeskuksiin on lisännyt myyntiin tulevien kohteiden määrää ja erityisesti kuolinpesät ovat aktivoituneet myyjinä.

---

### Lisätiedot:

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