

julkaisuvapaa 8.1.2025 klo 6:00

Alueelliset kommentit SKVL asuntomarkkinaennuste 1/2025

Helsinki, kantakaupunki

Asuntokaupan vilkastumista odotetaan erityisesti keväällä 2025.

Töölö-Kallio-akselilla kaupankäynti on hieman piristynyt alkuvuoteen 2024 verrattuna, mutta yleinen epävarmuus, kuten korkojen kehitys ja geopoliittinen tilanne, hidastavat ostopäätöksiä. Ostajat alkavat kuitenkin varovasti harkita kauppoja, sillä hinnat koetaan pohjakosketuksen saavuttaneiksi. Kantakaupungissa tarjontaa on runsaasti, mutta kysyntää vielä jonkin verran vähemmän. Pienetkin puutteet tai ylihinnottelu estävät kauppojen syntymisen. Arvokkaiden perheasuntojen ja hyvien kulkuyhteyksien varrella sijaitsevien pienempien asuntojen kysyntä on kuitenkin vilkastunut viime kuukausina.

Lauttasaassa asuntotarjonta on runsas. Ostajat harkitsevat päätöksiään pitkään, käyvät useissa näytöissä. Korjaushankkeet hidastavat merkittävästi myyntiä, mutta korkojen lasku auttaa alentamaan taloyhtiöiden pääomavastikkeita, mikä nopeuttaa myyntiä jatkossa.

Tunnelma asuntomarkkinoilla on odottava. Halua ja tarvetta asunnonvaihdolle on, mutta päätökset venyvät. Senioreiden kiinnostus uudehkoihin esteettömiin asuntoihin on kasvanut, mutta pienten asuntojen kysyntä on jäänyt odotuksia vaisummaksi. Ensiasunnon ostajat etsivät usein isompia kaksioita tai kolmioita. Monet Helsingin 50- ja 60-luvun lähiöt ovat erityisen kiinnostavia hyvän suunnittelunsa ansiosta ja näissä alkaa suuret peruskorjaukset olla tehty. Näiden alueiden hyväkuntoisten asuntojen arvonnousu tulee olemaan lähivuosina nopeaa.

Muun **Helsingin** asuntomarkkinat ovat parantumassa:

1. Hintataso ja myyjien odotukset:

- Myyjät pitävät kiinni korkeista hintatoiveista, vaikka ostajat eivät ole valmiita maksamaan pyydettyjä summia. Esimerkiksi 5 000–10 000 euron erot ovat estäneet kauppojen syntymistä.
- Myyjät eivät aina ymmärrä välirahan merkitystä ja sen vaikutusta kaupantekoon.

2. Ostajien käyttäytyminen:

- Ensiasunnon ostajat ovat tuoneet hieman liikettä markkinoille ja ketjuihin.

3. Kaupankäynnin nykytilanne:

- Lokakuussa markkinoilla oli vilkastumisen merkkejä, mutta sen jälkeen on ollut loppuvuoden hiljaisempaa.
- Kantakaupungin ja arvoalueiden kysyntä on alkanut elpyä, mutta heikommilla alueilla kysyntä on edelleen jonkin verran hiljaisempaa.

4. Myyjien ja ostajien neuvottelut:

- Viime kuukausina ostajat ovat alkaneet tehdä nopeampia ostopäätöksiä, mikä on hienoista positiivista kehitystä.

julkaisuvapaa 8.1.2025 klo 6:00

- Myyjät ovat entistä valmiimpia neuvottelemaan hinnoista, mikä voi helpottaa kaupankäyntiä tulevaisuudessa.

5. Pankkien rooli:

- Rahoituksen saaminen on tiukentunut, mikä rajoittaa ostajien mahdollisuuksia erityisesti remontoitavissa kohteissa, joissa vakuuksissa ei huomioida arvonnousua.
- **Tämä vaikuttaa erityisesti ensiasunnon ostajiin ja pienituloisiin perheisiin, jotka muodostavat merkittävän osan kysynnästä.**

Yhteenvetona Helsingin asuntomarkkinat ovat edelleen rauhalliset, mutta kantakaupungin ja arvoalueiden kysynnän elpyminen sekä nopeutuneet ostopäätökset antavat toivoa tilanteen selvästä paranemisesta. Myyjien realistinen hinnoittelu ja pankkien rahoitusehtojen lieventäminen olisivat ratkaisevia markkinan vilkastumiseksi.

Espoo

Espoon asuntokauppa näyttää tasaiselta tietyillä osa-alueilla, mutta kysynnässä ja tarjonnassa on selkeitä painotuksia:

1. Perheasunnot ja pientalot:

- 500 000–800 000 euron hintaluokan perheasunnot (omakoti-, rivi- ja paritalot) ovat suosittuja.
- Hyväkuntoisten 80–110 m² perheasuntojen kysyntä ylittää tarjonnan.
- Alle 10 vuotta vanhat erillistalot ja kiinteistöt kiinnostavat ostajia. Taloyhtiöiden hyvä korjaushistoria lisää myyntimahdollisuuksia, kun taas riskirakenteet herättävät ostajissa epäilyksiä.

2. Pienemmät asunnot:

- Yksiöiden ja kaksioiden kysyntä on kasvanut, erityisesti vuokra-asujien siirtyessä omistusasuntoihin korkojen laskun myötä.

3. Myyjien aktiivisuus:

- Myyjien myyntihalukkuus on lisääntynyt. Moni on odottanut sopivaa hetkeä, ja nyt nähdään mahdollisuus myydä ja ostaa samassa markkinassa ennen mahdollisia hinnannousuja.
- Pankit tarjoavat nykyään hyvätuloisille päällekkäisiä ns. siltalainoja, mikä helpottaa uuden kodin hankintaa ennen vanhan myyntiä. Lainapäätökset tulevat nyt Espooseen nopeammin jopa viikossa tai kahdessa.

4. Markkinatrendit:

- Uudistuotanto koetaan riskialttiiksi, mikä vähentää sen houkuttelevuutta ostajien keskuudessa.
- **Vanhempien kohteiden kysyntä on kasvussa, jos ne on hyvin hoidettu.**
- Espoossa on nähtävissä vakaa, mutta tasainen kaupankäynti ilman merkittäviä muutoksia markkinatilanteessa.

Yhteenvetona Espoossa markkina on monipuolinen, mutta oikea hinnoittelu on edelleen ratkaisevan tärkeää myynnin onnistumiseksi.

julkaisuvapaa 8.1.2025 klo 6:00

Vantaa

- **Selkeitä heräämisen merkkejä.** Hyvät uudet valmiit myydään, niistä on jo kohta pula. Myymättä jää markkinaa liian kalliit uudet asunnot. Rakentaminen käynnistyy, ja aletaan tuottaa kysyntää vastaavaa edullisempia asuntoja ja niiden kauppa alkaa käydä.
- Uudehkot pientalot, edulliset asuinkustannukset ja **lentokentän läheisyys** lisäävät kysyntää.

Vantaalla etenkin alueilla Tikkurila/Viertola on hieman kysyntä parantunut, mutta vielä vähän jäädään harkitsemaan päätöstä.

Keski-Uusimaa

- **Kaupan tilanne:** Ensiasunnon ostajat ovat edelleen aktiivisia, ja sijoittajat ovat alkaneet kiinnostua markkinoista.
- **Kohteet:** Omakotitaloille on kysyntää, mutta yleisesittelyt vetävät joulukuussa erittäin vähän ihmisiä. Yksitysnäyttöjen määrä on myös laskenut.
- **Ajankohdan vaihtelut:** Lokakuu oli aktiivinen, ja marraskuussa tehtiin runsaasti kauppvoja, mutta joulukuussa markkina on hiljentynyt huomattavasti.

Länsi-Uusimaa

Yleinen markkinatilanne:

- **Kauppa elpyy:**
 - Vuoden loppua kohden ostajien aktivoituminen on selvästi lisääntynyt. Patoutunut kysyntä alkaa purkautua ja ostajat rohkaistuvat tekemään päätöksiä.
 - Kauppaa tehdään hyvin erityisesti laadukkaista ja hyväkuntoisista kohteista, mutta tarjontaa näissä on liian vähän.
- **Pankkien vaikutus:**
 - Pankkien pitkät käsittelyajat hidastavat kaupankäyntiä, mikä vaikuttaa erityisesti ensiasunnon ostajiin, jotka ovat kuitenkin olleet aktiivisia markkinoilla.

Aluekohtaiset havainnot:

- **Vihti:**
 - Kauppa käy hyvin, mutta hyväkuntoisista kohteista on pulaa. Ostajia olisi tarjontaa enemmän.
- **Kirkkonummi:**
 - Omakotitalojen sekä pihallisten rivi-, pari- ja erillistalojen kauppa käy hyvin, erityisesti 2000-luvulla rakennetuissa asunnoissa.
 - Positiivisesti kauppaan vaikuttavat kodin ja pihan suojaisuus sekä hyvät oleskelutilat.
 - Kirkkonummen Veikkolassa on tasaista kysyntää 400 000–500 000 euron perheasunnoille, jotka ovat alle 10 vuotta vanhoja. Veikkola houkuttelee edullisemman neliöhinnan, isompien tonttien sekä läheisen Nuuksion kansallispuiston ja hyvien yhteyksien vuoksi.
 - Negatiivisia vaikutuksia kauppaan aiheuttavat esimerkiksi lämmitysmuodon epävarmuudet, huonot yhtiön taloudelliset tilanteet, rakennuttajan konkurssit ja korkeat vastikkeet.

julkaisuvapaa 8.1.2025 klo 6:00

- **Lohja:**
 - Loppuvuosi on ollut hyvin hiljainen. Alkavalle vuodelle odotetaan pientalokysynnän elpymistä.
- **Hanko:**
 - Ostajista suurin osa tulee pääkaupunkiseudulta ja etsii joko kakkosasuntoa tai arkikotia naapurikunnissa työskenteleville.
 - Sijoittajat ovat aktivoituneet, ja Hangon sesonki alkaa perinteisesti helmi-maaliskuussa.
 - Tarjontaa on hyvin, ja vuoden lopussa on ollut nähtävillä positiivinen ostovire.

Yhteenveto

Läntisen Uudenmaan kiinteistömarkkinoilla kauppa käy hyvin tietyillä alueilla ja kohteilla, erityisesti Vihdissä ja Kirkkonummella. Hyväkuntoisista ja suojaisista kodeista on pulaa, vaikka ostajia olisi tarjolla. Lohjalla loppuvuosi on ollut hiljainen, mutta Hangossa markkina aktivoituu perinteiseen tapaan alkuvuoden sesongin lähestyessä. Pankkien pitkät käsittelyajat hidastavat edelleen kaupankäyntiä, mutta ostajien rohkaistuminen ja patoutuneen kysynnän purkautuminen luovat positiivisia näkymiä vuodelle 2025.

Yleisnäkymä Uudellamaalla:

- **2015 ja uudemmat omakotitalot ja paritalot:** Näitä kohteita liikkuu markkinoilla hyvin, jos ne on hinnoiteltu realistisesti.

Johtopäätökset:

- Keski- ja Länsi-Uudenmaan asuntokaupassa on selviä alueellisia eroja: Vihdin alueella kysyntä on vahvaa, mutta Lohjan alue on erittäin hiljainen.
- Ensiasunnon ostajat pitävät markkinoita jossain määrin liikkeellä, mutta pankkien hitaus hidastaa kaupankäyntiä.
- Sesongin vaikutus näkyy selvästi, sillä loppuvuoden hiljaisuus on laajalti levinnyt, erityisesti joulukuussa.
- Oikea hinnoittelu on edelleen keskeistä kauppojen onnistumiseksi, erityisesti uudempien pientalokohteiden osalta.

Tämä tilanne heijastaa, että alkuvuosi saattaa tuoda aktiivisuutta markkinoille, kun ostajat ja myyjät asettuvat uuteen tilanteeseen.

Järvenpää:

- **Haasteet:** Tarjonta on liian runsasta, mikä luo haastavan markkinatilanteen.
- **Vaikutus:** Ylitarjonta johtaa siihen, että ostajat voivat valita pidempään, mikä pidentää myyntiaikoja ja lisää kilpailua tarjolla olevien asuntojen kesken.

Itä-Uusimaa

Markkinatrendit ja yleisnäkymä Porvoossa:

1. Korkotasot ja rahoitus:

julkaisuvapaa 8.1.2025 klo 6:00

- Korkotaso on laskussa, mutta pankit pysyvät hankalina lainanantajina. Tämä vaikeuttaa kaupantekoa erityisesti ostajille, jotka tarvitsevat lainaa myös peruskorjauksiin.
- Peruskorjausta vaativien omakotitalojen myynti on edelleen erittäin heikkoa, sillä ostajilla ei ole taloudellista liikkumavaraa remonttikustannusten kattamiseen.

2. Ostajien käyttäytyminen:

- Ostajien valmius tehdä tarjouksia on parantunut. Monet ostajat ovat olleet "ostovalmiita" pitkään, mutta rohkeus kaupantekoon on puuttunut tähän asti.
- Tämä trendi voi indikoida positiivista kehitystä kevään markkinoille, kun korkojen lasku ja kysynnän elpyminen vahvistuvat.

3. Loma-asunnot:

- Loma-asuntojen kysyntä elpyi merkittävästi syksyllä 2024 alkuvuoteen verrattuna. Tämä osoittaa kausivaihtelua ja erityisesti kohdennettua kysyntää.

Loviisa:

- **Markkinatilanne:** Asuntokauppa yllätti vilkkauksellaan juuri ennen joulua. Kauppoja tehtiin jopa pitkään myynnissä olleista kohteista.
- **Erityispiirre:** Loviisan markkinat näyttävät ainakin hetkellisesti piristyneen, vaikka yleinen hiljaisuus on vallinnut muualla.

Johtopäätökset Itä-Uusimaa:

Itä-Uudenmaan asuntomarkkinoilla nähdään toisaalta piristymisen merkkejä, kuten Loviisan vilkastuminen ja loma-asuntojen kysynnän nousu. Korkojen lasku voi luoda paremmat edellytykset keväälle 2025, mutta pankkien rahoituskäytännöt ja ostajien taloudelliset rajoitteet ovat edelleen merkittäviä hidasteita. Oikein hinnoitellut ja hyväkuntoiset kohteet voivat pärjätä kevään markkinoilla paremmin, mutta peruskorjausta vaativien kohteiden myynti pysyy haasteellisempana.

Turun ja muun Varsinais-Suomen asuntomarkkinoiden tilanne

Pienet asunnot (1-2 huonetta)

- **Vuokra-asunnot:** Liikkuu hitaasti, mutta perinteiseen ajankohtaan nähden normaalisti. Näytöillä vähän kävijöitä, mutta niistä syntyy hakemuksia korkealla prosentilla.
 - Edulliset ja hyvin hinnoitellut pienet asunnot kiinnostavat eniten.
 - Asumistukien leikkaukset vähentävät pienten asuntojen kysyntää.
 - Alkuperäis- ja huonokuntoiset asunnot ovat vähemmän kysytyjä, koska markkinoilla on paljon hyväkuntoisia vaihtoehtoja.
 - Uudiskohteita tarjolla runsaasti, mikä tekee markkinoista vuokralaiselle suotuisat.
 - Vuokranantajat joustavat ehdoissa, kuten vakuuksissa ja ensimmäisen kuukauden vuokrassa.
- Yksiöiden ja alle 40 m² kaksioiden myynti 2015 jälkeen rakennetuista taloista on lähes mahdotonta.
 - Tiiviisti rakennetut alueet, kuten Satama ja Herttuankulma, koetaan vähemmän kiinnostaviksi ja suhteellisilta hinnoiltaan melko korkeiksi.
 - Näytöillä vähän ostajia, ja päätöksenteko on hidasta.

Suuret ja laadukkaat asunnot

julkaisuvapaa 8.1.2025 klo 6:00

- **Vuokra-asunnot:** Premium-kohteet liikkuvat hyvin, koska vuokralaisina ovat maksukykyiset ostajat, mutta tarjonta on rajallista. Vuokratuotot ovat heikot, joten markkinoille tulee tällaisia asuntoja vain erityistilanteissa.
- **Myyntiasunnot:** Tarjonta suurista kerros- ja rivitalohuoneistoista, jotka vaativat remonttia, on vähäistä ja haastavaa myydä. Pankkirahoituksen ehdot remonttikustannuksiin ovat merkittävä este.

Markkinan yleinen tila

- **Turku:** Markkina on hitaasti käynnistymässä, jossa sekä osa myyjistä että ostajista odottavat vielä tilanteen paranemista. Pankkien hitaus rahoitusprosessissa hidastaa kaupantekoa merkittävästi.
 - Sijoittajat ovat aktivoituneet pienissä asunnoissa, mutta tarjontaa suurista kerrostaloasunnoista ja omakotitaloista on liian vähän.
 - Keskustan alueella hyvä kysyntä, mutta Raisiossa ja Mynämäessä markkina on hitaampi, ja hinnat ovat alhaiset.
 - Myyjät odottavat hintojen nousua, mikä pidentää myyntiaikoja.
- **Naantali:** Omakotitalot liikkuvat hyvin.
- **Salo ja muu Varsinais-Suomi:** Salossa markkina on vaikea heikentyvän työpaikkatilanteen ja huonojen kaavoitusratkaisujen vuoksi. Ensiasunnon ostajat eivät uskalla sitoutua, ja pankit ovat rajoittivat lainoituksia loppuvuodelle 2024.

Yhteenveto

Lounais-Suomen alueen asuntomarkkinoilla on nähtävissä selviä haasteita. Pienet vuokra-asunnot ja suuret laadukkaat asunnot ovat kysytyjä, mutta markkinatilanne on erityisesti myyntipuolella hidas. Ostajien varovaisuus, pankkien rahoituskäytännöt ja vuokralaismarkkinoiden kilpailu vaikuttavat merkittävästi sekä vuokraus- että myyntidynamiikkaan. Naantalien ja Turun keskusta-alueen kysyntä osoittaa kuitenkin paikallista elpymistä, kun taas Salon markkina on toistaiseksi hiljaisempi.

Tampere ja muu Pirkanmaa

- **Näytöt ja päätöksenteko:**
 - Näytöillä on kävijöitä kohtalaisesti, mutta päätöksenteko on asiakkaille hankalaa.
 - Myyntiajat ovat pitkiä, ja kaupat etenevät hitaasti.
 - Tilanne koetaan sekavaksi, mikä hämmentää sekä myyjiä että ostajia.
- **Sijoittaja-asunnot:**
 - Tampereen keskustan pienet asunnot eivät houkuttele sijoittajia, vaikka nyt olisi hyvä hetki ostaa asuntojen hintojen laskettua ja vuokratuottojen parannuttua (yli 5 %).
 - Kahden vuoden takainen ”hype” asuntosijoittamisesta on kadonnut, ja mediassa painotetaan vuokralla asumista.
 - Sijoittajien tunteellinen suhtautuminen ja vähäinen mediahuomio estävät markkinoiden aktivoitumista, vaikka tämä olisi otollinen hetki tehdä edullisia kauppia.
- **Pankkien rooli:**

julkaisuvapaa 8.1.2025 klo 6:00

- Pankkien toiminta hidastaa kaupantekoa ja koetaan ongelmalliseksi. Pankkivirkailijat edelleen kyseenalaistavat hintoja ja kommentoivat teknisiä arvioita, mikä vaikeuttaa asuntokauppaa.
- **Kuumat alueet:**
 - Tietyt Tampereen alueet sekä Lempäälä ja Pirkkala ovat kysytyjä, erityisesti perheiden keskuudessa.
 - Näiltä alueilta haetaan aktiivisesti asuntoja.

Muu Pirkanmaa

- **Ylöjärvi:** Lapsiperheet etsivät alueelta koteja, mutta tarjontaa 2000-luvulla rakennetuista asunnoista on erittäin vähän.

Yhteenveto

Tampereen asuntomarkkinat ovat rauhalliset, mutta myynti on hieman piristynyt. Sijoittajat eivät ole aktivoituneet, vaikka markkinoilla olisi hyvät mahdollisuudet hyödynnettäväksi. Kuumat alueet, kuten Tampereen tietyt osat, Lempäälä ja Pirkkala, vetävät perheostajia, mutta muualla kysyntä on maltillista. Pankkien rooli kaupanteon hidastajana ja markkinoiden yleinen epävarmuus estävät markkinoiden täyden elpymisen.

Oulu

- **Yleinen tilanne:**
 - Kauppa on hiljaista, mutta syksyllä 2024 kysyntä on kasvanut merkittävästi.
 - Ostopäätösten tekeminen on hidasta, vaikka näytöillä käydään hyvin.
 - Kohtuuhintaisille asunnoille löytyy ostajia nopeasti, mutta kiinnostus hiipuu ensimmäisten päivien jälkeen. Ensimmäiset tarjoukset ovat usein parhaita.
 - Vaikka korkotasoa on laskenut, monilla ei ole taloudellisia puskuroiden tyhjentymisen vuoksi resursseja tehdä kauppvoja.
- **Kohteet:**
 - Uudehkoihin rivitaloihin, paritaloihin ja erillistaloihin on hyvä kysyntä.
 - Haja-asutusalueiden uudehkot omakotitalot ovat erityisen haluttuja.
- **Ennuste:**
 - Vuosi 2025 näyttäytyy tasaisena, mutta ei odoteta huippuvuodeksi.
 - Tarjonta on vähäistä, ja uudistuotanto alkaa helpottaa tilannetta vasta 2026–2027.

Muu Pohjois-Suomi

- **Loma-asunnot:**
 - Tunturikohteissa (esim. matkailukeskuksissa) loma-asuntojen myynti on kasvanut selvästi lokakuusta 2024 alkaen.
 - Loppuvuosi 2024 oli erinomainen, ja alkuvuonna 2025 kauppamäärät näyttävät pysyvän hyvällä tasolla.

julkaisuvapaa 8.1.2025 klo 6:00

- **Metsäkauppa:**
 - Metsäkohteita on paljon tarjolla. Ostajat valitsevat parhaimmat, ja huonommat tai ylihinnoitellut kohteet jäävät myymättä.
- **Rovaniemi:**
 - Asuntomarkkinoilla on historiallisen vähän tarjontaa.
 - Vanhojen asuntojen kauppa on hyvässä vauhdissa, mutta kysyntää rajoittaa vähäinen tarjonta.
 - Työsuhdeasuntojen kysyntä on kasvanut, erityisesti kausityöntekijöille. Myös vuokra-asuntojen kysyntä on suuri, mutta tarjonta on rajallista.
 - Omistusasunnon myyjät hakevat vuokra-asuntoja, mutta tarjonnan puutteen vuoksi hallinnan siirtymäajat ovat venyneet jopa kolmeen kuukauteen.
 - **Kysyntää tukevat** matkailun kasvu, oppilaitokset, julkinen hallinto ja **lisääntyvät maanpuolustukseen liittyvät työpaikat ja investoinnit.**

Yhteenveto

Oulussa asuntokauppa on piristynyt, mutta taloudellinen epävarmuus ja säästöjen sulaminen viime vuosina hidastavat kasvua. Kohtuuhintaisille ja uudehkoille asunnoille on selvästi kysyntää. Pohjois-Suomessa loma-asuntomarkkina on vahvassa nousussa, erityisesti tunturikohteissa. Rovaniemellä markkinat kärsivät myyntikohteiden puutteesta, vaikka kysyntä on korkealla. Yliopistojen, matkailun ja maanpuolustukseen liittyvien investointien vaikutus näkyy selvästi Rovaniemellä, kun taas Oulussa markkinoiden elpyminen etenee hitaammin.

Etelä-Savon asuntomarkkinoiden tilanne

Mökkikauppa

- **Markkinatilanne:**
 - Mökkikauppa on vakiintunut pandemiavuosien hintapiikin jälkeen, ja hintataso on palautunut pandemiaa edeltävälle tasolle.
 - Korkojen nousu ei ole vaikuttanut mökkikauppaan yhtä voimakkaasti kuin asuntokauppaan.
 - Valtaosa kysynnästä kohdistuu:
 - Omaa rantaa omaaviin kesämökkeihin.
 - Alle 100 000 euron hintaluokkaan.
 - Kohteisiin, joiden ajoaika pääkaupunkiseudulta on alle 2,5 tuntia.
 - Toiveina länsiranta ja erillinen rantauna.

Omakotitalot

- **Rahoitushaasteet:**
 - Asemakaava-alueen ulkopuoliset, rannattomat omakotitalot ovat rahoituksen osalta erittäin haasteellisia. Pankit asettavat tiukat ehdot vakuuden ja maksukyvyyn suhteen.
- **Kysyntä:**
 - Hyväkuntoisille ja remontoituille omakotitaloille olisi merkittävästi enemmän kysyntää, mutta tarjonta ei vastaa tarpeita.
 - 2000-luvun omakotitaloja kaivataan erityisesti Mikkelin alueelle.

julkaisuvapaa 8.1.2025 klo 6:00

Vuokra-asunnot

- **Pieksämäki:**
 - Tuulivoimalapuiston rakentaminen on lisännyt vuokra-asuntojen kysyntää, mikä on aktivoinut sijoittajia alueella.

Yleinen markkinatilanne

- **Pankkien vaikutus:**
 - Pankkien hitaus on ahdistanut sekä ostajia että myyjiä, mikä hidastaa kaupankäyntiä huomattavasti.

Yhteenveto

Etelä-Savon mökkikauppa on vakaalla tasolla, ja erityisesti edulliset, omarantaiset mökit houkuttelevat ostajia pääkaupunkiseudulta. Omakotitalomarkkinat kärsivät rahoituksen tiukkuudesta ja sopivien kohteiden vähäisyydestä, erityisesti Mikkelin alueella. Pieksämäellä vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa tuulivoimalapuistoprojektin myötä, ja sijoittajat ovat aktivoituneet. Pankkien hitaus hidastaa koko markkinan toimintaa, mikä on merkittävä haaste alueella.

Kaakkois-Suomen kiinteistömarkkinoiden tilanne

Yleinen markkinatilanne

- Vuosi on ollut edellisvuotta pirteämpi, vaikka alkuvuosi sai notkahduksen ensiasunnon ostajien verovapauden poiston piikin vuoksi.
- Kokonaisuutena kauppamäärät ovat kohtuullisella tasolla, ja vuosi on edellisvuoteen verrattuna positiivinen.

Alueelliset erot ja kysyntä

- **Etelä-Karjala:**
 - Kysyntä ja hinnat polarisoituvat:
 - Uudehkot (2000-2015) kohteet Lappeenrannan keskustassa ja järvenrannoilla kiinnostavat ja säilyttävät hintansa.
 - Syrjäseutujen ja lähiöiden vanhempien kohteiden hinnat jatkavat laskuaan.
 - Vanhat omakotitalot ovat haastavia myydä rahoitusongelmien vuoksi.
 - 2000-luvun ja nuoremmat omakotitalot ovat kysytyimpiä.
 - Pienten 2-3 huoneen asuntojen kysyntä kasvaa alkuvuodesta eropiikin vuoksi.
 - Lappeenrannan markkina on vakaa mutta edelleen haasteellinen, erityisesti pankkien hitaus vaikuttaa kaupankäynnin sujuvuuteen.
- **Kotka-Hamina:**
 - Alueella vallitsee epävarmuus, erityisesti odotukset akkutehdasinvestoinneista vaikuttavat markkinoiden dynamiikkaan.
 - Kotkansaarella on kova tarve kaiken kokoisille vuokra-asunnoille.

Haasteet

- Vanhojen omakotitalojen rahoitusongelmat haittaavat myyntiä koko alueella.
- Uudiskohteiden hinnoissa rakentajien ja markkinoiden näkemykset eivät kohtaa, mikä vaikeuttaa myyntiä.
- Pankkipalvelujen hitaus hidastaa asuntokauppaa erityisesti nuorten perheiden ja ensiasunnon ostajien kohdalla.

julkaisuvapaa 8.1.2025 klo 6:00

Yhteenveto

Kaakkois-Suomen asuntomarkkinat ovat kohtuullisella tasolla, mutta alueelliset erot ovat suuria. Etelä-Karjalassa uudehkot, keskeisillä sijainneilla sijaitsevat kohteet ovat kysytyjä, kun taas vanhempien ja syrjäisten kohteiden hinnat laskevat. Kotkansaarella vuokra-asuntojen kysyntä on voimakasta, mutta epävarmuus akkutehdasinvestoinneista varjostaa alueen markkinoita. Pankkien hitaus ja rahoitusongelmat vaikeuttavat kaupankäyntiä erityisesti vanhojen omakotitalojen kohdalla.

Keski-Suomen asuntomarkkinoiden tilanne

Yleinen tilanne

- **Markkinan epävarmuus:**
 - Jyväskylän alueella kuluttajien epävarmuus näkyy ostopäätöksissä, mikä johtuu heikoista työllisyysuutisista ja yleisestä varovaisuudesta.
 - Tilanne paranee hitaasti korkojen laskun myötä, mutta vaikutus on toistaiseksi maltillinen.
- **Pankkien vaikutus:**
 - Pankkien käsittelyajat ovat erittäin pitkiä, mikä hidastaa asuntokauppaa. Tarjouksesta kaupantekoon kuluu usein yli kuukausi.
 - Pankkien ruuhkat aiheuttavat ongelmia lainaehtojen tarkistuksessa, mikä tekee kaupankäynnistä haasteellista.

Kysyntä ja tarjonta

- **Ylitarjonta:**
 - Useimmissa asuntotyypeissä on edelleen jonkin verran ylitarjontaa, ja samoja kohteita on ollut pitkään myynnissä.
 - Vuokratontilliset kohteet ovat haastavassa tilanteessa, koska kaupungin vuokrat ovat nousseet merkittävästi.
- **Kysyntä:**
 - Parhaiten kiinnostavat uudehkot, vuosina 2010–2020 rakennetut omakotitalot sekä isommat rivitaloasunnon tyyppiset kohteet.
 - Energiatohokkuus ja lämmitysjärjestelmien muutokset korostuvat asuntojen houkuttelevuudessa.
- **Hintakehitys:**
 - 2000-luvun alussa rakennetut talot koetaan jo teknisen käyttöiän puolesta vanhentuneiksi, mikä painaa niiden hintoja.
 - Työllisyystilanteen heikentyminen Äänekosken ja Suolahden alueilla on laskenut kysyntää ja vaikuttanut myös hintatasoon.

Yhteenveto

Keski-Suomen asuntomarkkinat, erityisesti Jyväskylässä, ovat hitaassa elpymisvaiheessa. Ostajat ovat varovaisia, ja pankkien pitkät käsittelyajat sekä lainaehtoihin liittyvät viiveet vaikeuttavat kaupankäyntiä. Ylitarjonta ja kohteiden pitkät myyntiajat painavat markkinaa, erityisesti vanhemmissa taloissa ja

julkaisuvapaa 8.1.2025 klo 6:00

vuokratontillisissa kohteissa. Kysyntä keskittyy uudehkoihin omakotitaloihin ja energiatehokkaisiin kohteisiin. Alueella tapahtuvat muutokset, kuten lämmitysmuodon päivitykset ja työpaikkojen väheneminen, vaikuttavat markkinoiden dynamiikkaan merkittävästi.

Pohjanmaan asuntomarkkinoiden tilanne

Etelä-Pohjanmaa

- **Kysyntä:**
 - Vanhemmat ja edullisemmat asunnot, kuten kohtuuhintaiset rivitaloasunnot ja omakotitalot liikkuvat hyvin.
- **Rahoitusongelmat:**
 - Pankit myöntävät asuntolainoja nihkeästi, jopa kahdelle työssäkäyvälle ostajalle.
 - Sijoittajat kohtaavat usein kielteisiä luottopäätöksiä.
 - Lainaneuvotteluaikojen saaminen pankeista kestää liian kauan, ja prosessit ovat hitaita. Tämä viivästyttää kaupankäyntiä ja aiheuttaa ongelmia esimerkiksi rahoitusketjuissa.
- **Markkinahaasteet:**
 - Tiukka luotonmyöntöpolitiikka on suurin este markkinoiden elpymiselle, ja tilanne on jatkunut liian pitkään ilman näkyvää parannusta.

Keski-Pohjanmaa

- **Vaikutukset suurteollisuushankkeista:**
 - Kaustisen ja Kokkolan alueilla suurteollisuushankkeet ovat lisänneet vuokra-asuntojen kysyntää.
 - Toiveena on, että tämä positiivinen vaikutus heijastuu myös asuntokauppaan vuoden 2025 aikana.

Pohjanmaa

- **Talousalueet:**
 - Vaasa-Mustasaari alue elää parasta vuottaan sitten vuoden 2020 ja markkinatilanne on erinomainen.
- **Hintakehitys:**
 - Vaasassa asuntojen keskimääräiset hinnat ovat nousseet, mutta tämä johtuu pitkälti hyväkuntoisten ja uudehkojen omakotitalojen ja asuntojen kaupasta.
- **Myynti ja kysyntä:**
 - Hyväkuntoiset asunnot liikkuvat, mutta remonttikohteiden kauppa on haasteellisempaa.

Yhteenveto

Etelä-Pohjanmaan asuntomarkkinat kärsivät pankkien tiukasta lainapolitiikasta ja hitaista prosesseista, mikä vaikeuttaa kaupankäyntiä, vaikka edullisille asunnoille on kysyntää. Keski-Pohjanmaalla suurteollisuushankkeiden vaikutus vuokramarkkinoille on merkittävä, ja toivotaan, että tämä ulottuu myös asuntokauppaan lähitulevaisuudessa. Pohjanmaalla Vaasa-Mustasaari alueella markkinat ovat vahvat,

julkaisuvapaa 8.1.2025 klo 6:00

mutta hintojen nousu keskittyy hyväkuntoisiin kohteisiin, kun taas remonttia vaativat asunnot myydään huomattavasti edullisemmin.

Lahti ja muu Päijät-Häme

Yleinen markkinatilanne

- **Markkina piristyy:**
 - Lahti-Hollola alueella kaupat ja näyttökävijämäärät ovat kasvaneet loppuvuonna 2024. Kaupantekovauhti on kiihtymässä, mutta ostajat ovat edelleen varovaisia ja päätöksenteossa kestävä.
 - Hollolassa markkinat ovat selvästi elpymässä.
- **Epävarmuus ja neuvottelut:**
 - Lahden alueella kaupankäynti on aktiivista, mutta neuvottelut ovat usein pitkiä ostajien varovaisuuden ja epävarmuuden vuoksi.

Lahden asuntomarkkinoiden erityispiirteet

- **Kerrostaloasunnot:**
 - Lahdessa on liikaa tarjontaa pienistä kerrostaloasunnoista (1-2 huonetta), mikä johtaa ylitarjontaan ja hintojen laskuun.
 - Isoista kerrostaloasunnoista (vähintään 4h+k) on kuitenkin pulaa.
- **Vuokramarkkinoiden vaikutus:**
 - Lahden Talojen viime vuosien vuokra-asuntojen yllirakentaminen on luonut merkittävää ylitarjontaa vuokramarkkinoille, erityisesti pienistä asunnoista.
 - Yllirakentaminen on johtanut siihen, että yksityiset vuokranantajat eivät saa asuntoihinsa vuokralaisia, ja moni pieni asunto on siirtynyt myyntiin.
 - Lahden Talojen sijoittajille myymät kerrostalokokonaisuudet ovat tulleet markkinoille yksittäisinä asuntoina edullisemmin, mikä painaa hintatasoa yleisesti.

Päijät-Hämeen tilanne

- **Vauhti kiihtyy:**
 - Alueen kiinteistömarkkinoiden toiminta on aktiivisempaa ja kaupankäynti näyttää selviä merkkejä elpymisestä.

Yhteenveto

Päijät-Hämeen asuntomarkkinat osoittavat elpymisen merkkejä, ja erityisesti Lahden ja Hollolan alueella kaupankäynti on piristynyt loppuvuodesta 2024. Lahdessa kerrostaloasuntojen markkina on polarisoitunut: pienissä asunnoissa ylitarjonta painaa hintatasoa, kun taas isommista asunnoista on pulaa. Vuokramarkkinoiden ylitarjonta vaikuttaa suoraan myyntimarkkinoihin, erityisesti pieniin asuntoihin. Kokonaisuutena markkinoiden kehitys Päijät-Hämeessä näyttää positiiviselta, vaikka ostajien varovaisuus edelleen hidastaa kaupantekoa.

julkaisuvapaa 8.1.2025 klo 6:00

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 yli 500 toimistoa ja lähes 1600 asuntokaupan paikallista asiantuntijaa.