



Kiinteistömaailma

**Juhlajulkaisu:  
25 vuotta suomalaista  
asumista ja kodinvaihtoa**

**Kiinteistömaailman 50. Kiinteistön-  
välittäjäbarometri 25.4.2019**



# Tervetuloa tutustumaan suomalaisen asumisen ja kodinvaihdon 25 viime vuoteen!

Suomalaista asuntokauppaa jo 25 vuoden ajan ennustanut Kiinteistömaailman Kiinteistönvälittäjäbarometri julkaistaan tänään 50. kerran. Barometri on ennakoanut vuodesta 1994 asuntokaupan nousut ja laskut sekä markkinoiden eriytymisen niin alueittain kuin asuntotyypeittäinkin.

Barometrin kantava idea on katsoa eteenpäin: koota yhteen se joukkoäly, joka useissa sadoissa välittäjissämme asuu. Tässä juhlaulkaisussa katsomme poikkeuksellisesti hetkeksi myös taaksepäin. Miten suomalainen asuminen on muuttunut barometrin julkaisuvuosina, entä asuntokauppa ja välitystyö ammattina? Juhlakatsaus on syntynyt yhteistyössä Danske Bankin pääekonomisti Pasi Kuoppamäen kanssa, jonka käsialaa asumisen katsausosio on. Kuvaus asuntokaupan ja kiinteistönvälitystyön muutoksista on syntynyt yli 350 välittäjämme vastauksista.

Vaikka hetkeksi katsomme taaksepäin, myös barometri itsessään jatkaa vahvasti kohti seuraavia kymmenlukuja. Tänään julkaistu 50. kiinteistönvälittäjäbarometri ennakoi vakaata asuntokauppakesää: markkinassa ei ole luvassa suuria heilahduksia sen enempää kauppamäärien kuin hintakehityksenkään suhteen. Kokonaisuudessaan barometri on luettavissa verkkopalvelussamme [kiinteistomaailma.fi/tiedotteet](https://www.kiinteistomaailma.fi/tiedotteet).

Helsingissä 25.4.2019  
Erkki Heikkinen  
toimitusjohtaja, Kiinteistömaailma Oy

# Suomalainen asuminen vuosina 1994-2019

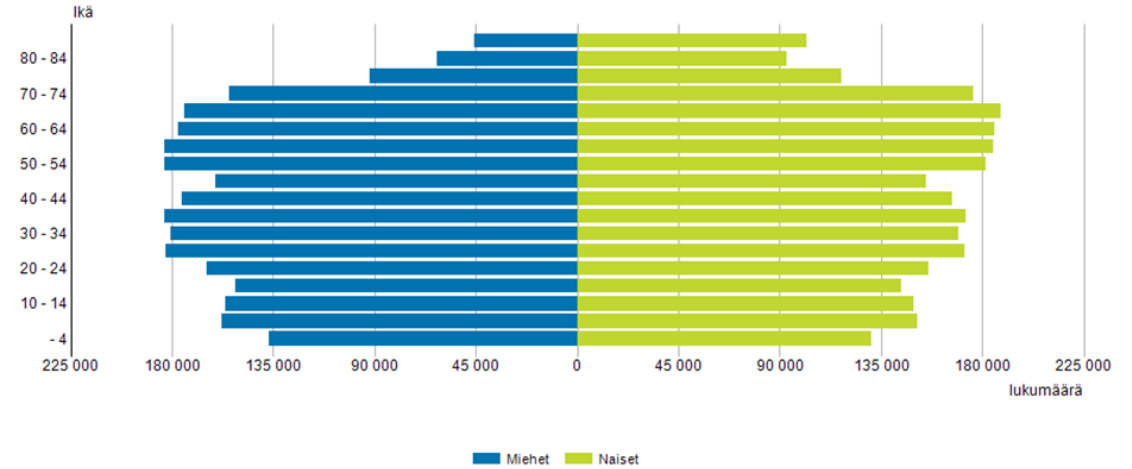
**Pasi Kuoppamäki**  
pääekonomisti  
Danske Bank Suomi



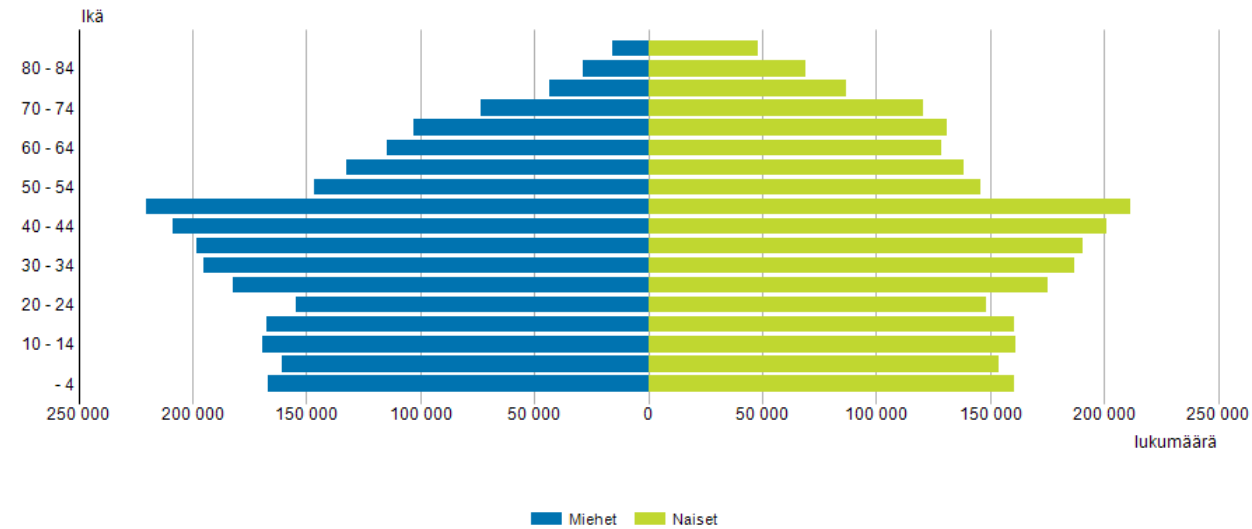
# Väestö on kasvanut ja ikääntynyt

Väestörakenne ja asuminen ovat tiiviisti yhteydessä: eri kokoinen ja –ikäinen väestö asuu eri tavalla. Suomessa väestö on kasvanut 25 vuodessa noin 440 000 hengellä. Väestön lisääntymistä pitää yllä maahanmuutto. Samalla väestö on myös vanhentunut. Perheeseen pienentyminen ja väestön ikääntyminen vaikuttavat asumistarpeisiin.

Väestö 31.12. muuttujina Sukupuoli, Ikä, Tiedot ja Vuosi



Väestö 31.12. muuttujina Sukupuoli, Ikä, Tiedot ja Vuosi



Lähde: Väestörakenne, Tilastokeskus

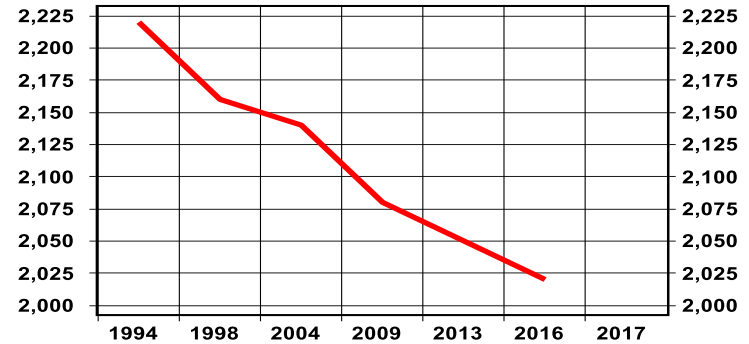
# Kotitaloudet ovat pienentyneet

Urbanisaatio on ollut melko voimakasta, ja se on muokannut suomalaisten asumista. Kotitaloudet ovat pienempiä: kotitalouksien keskimääräinen koko on laskenut tasaisesti 25 vuoden ajan.

Samalla kuuden suurimman kaupungin osuus väestöstä on kivunnut. Vuonna 1994 reilu neljännes väestöstä asui Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Tampereella, Turussa ja Oulussa. Nyt tämä on osuus on kolmannes.

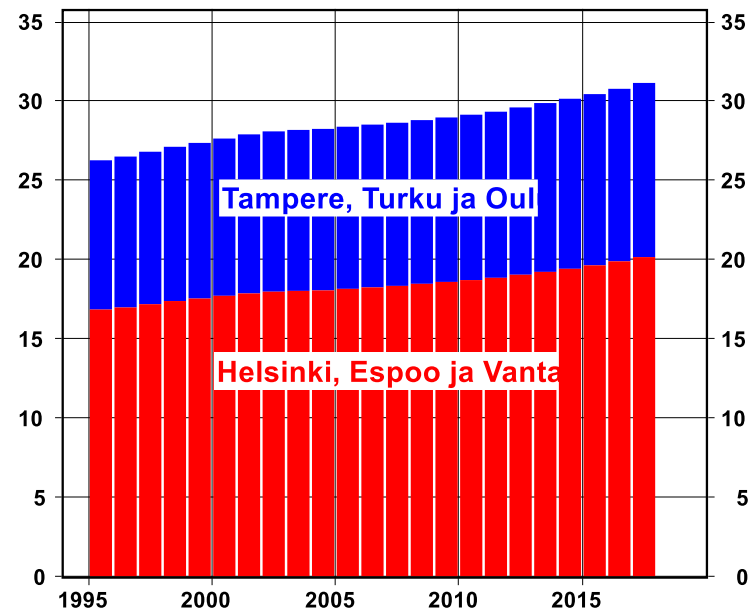
Pienemmät kotitaloudet ja muuttoliike ovat nostaneet kysyntää pienille asunnoille kaupungeissa.

Kotitalouden keskimääräinen koko



Source: Macrobond

Osuus Suomen väestöstä %



Source: Macrobond

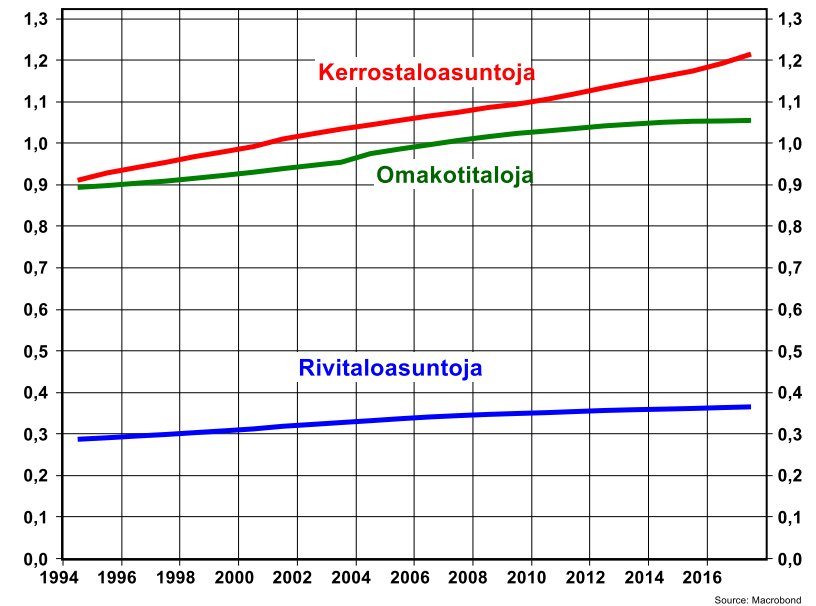
# Suomalaisista valtaosa asuu edelleen omakotitaloissa

Omakotitaloasuntojen ja kerrostaloasuntojen määrä oli vielä lähellä toisiaan vuonna 1994. Kerrostaloasuntojen määrä on kuitenkin kasvanut jatkuvasti nopeammin kuin omakotitalojen. Asuntojen määrän kasvu vauhdittui finanssikriisin myötä. Silti valtaosa suomalaisista asuu edelleen omakotitalossa.

Asumisväljyys on lisääntynyt samalla, kun kotitaloudet ovat pienentyneet. Suomalaisella oli vuonna 1994 keskimäärin 33 neliötä käytössään. Nyt tuo luku on keskimäärin 40,5 neliötä.

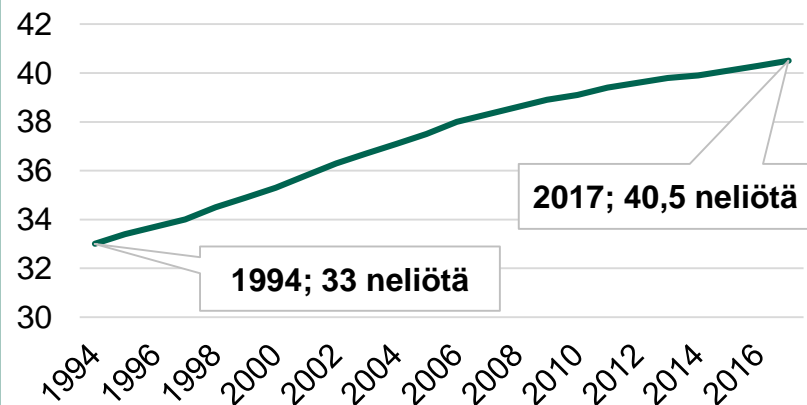
Unelma omasta kodista on joutunut joustamaan finanssikriisin jälkeen, sillä vuokra-asuminen on yleistynyt aavistuksen vuoden 2008 jälkeen.

Miljoonaa asuntoa



Source: Macrobond

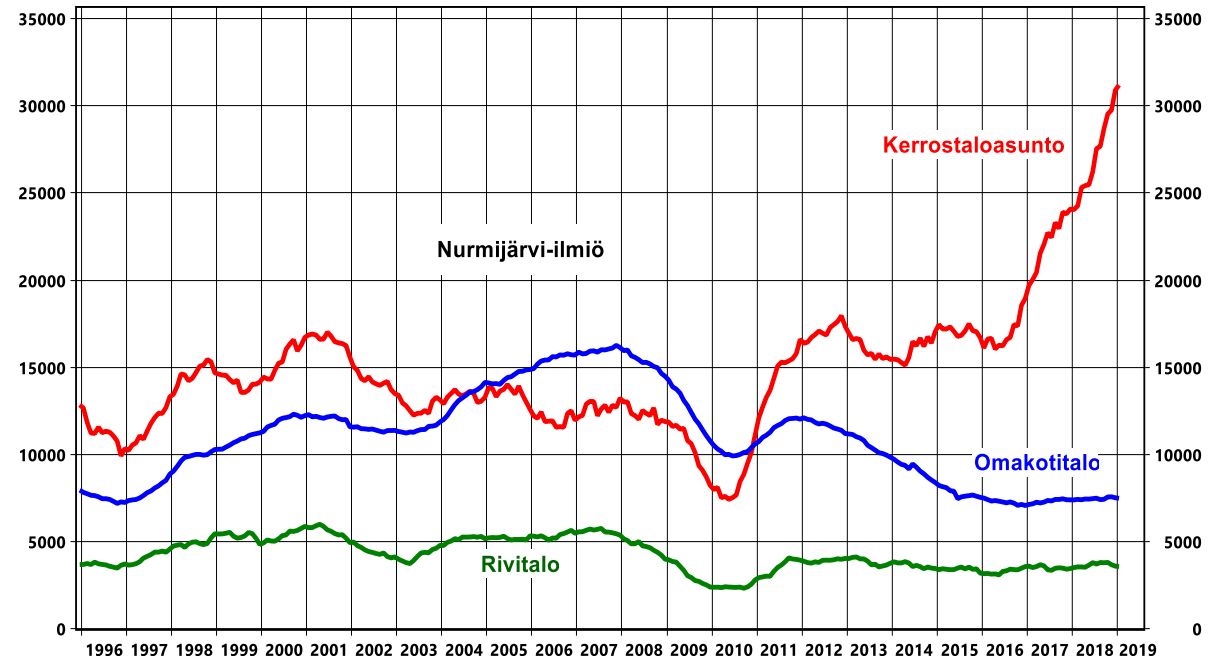
Asumisväljyys neliötä per asukas



# Nurmijärvi-ilmiö hävisi kerrostaloille rakentamisessa

Kerrostalorakentaminen oli edullista vuonna 1994 ja Suomi kaupungistui: siksi kerrostaloja rakennettiin 1990-luvulla kovaa vauhtia. 2000-luvulla vaikutti kuitenkin siltä, että suomalainen haluaa asua omassa talossa. Nurmijärvi ilmiö keikautti useaksi vuodeksi rakentamisen omakotitaloihin. Finanssikriisi pudotti kaikkea rakentamista, mutta omakotitalojen rakentamisen hiipuminen jäi pysyväksi. Nyt urbanisaatio lisää kerrostalojen rakentamista.

Valmistunutta asuntoa, liukuva vuosisumma



Source: Macrobond

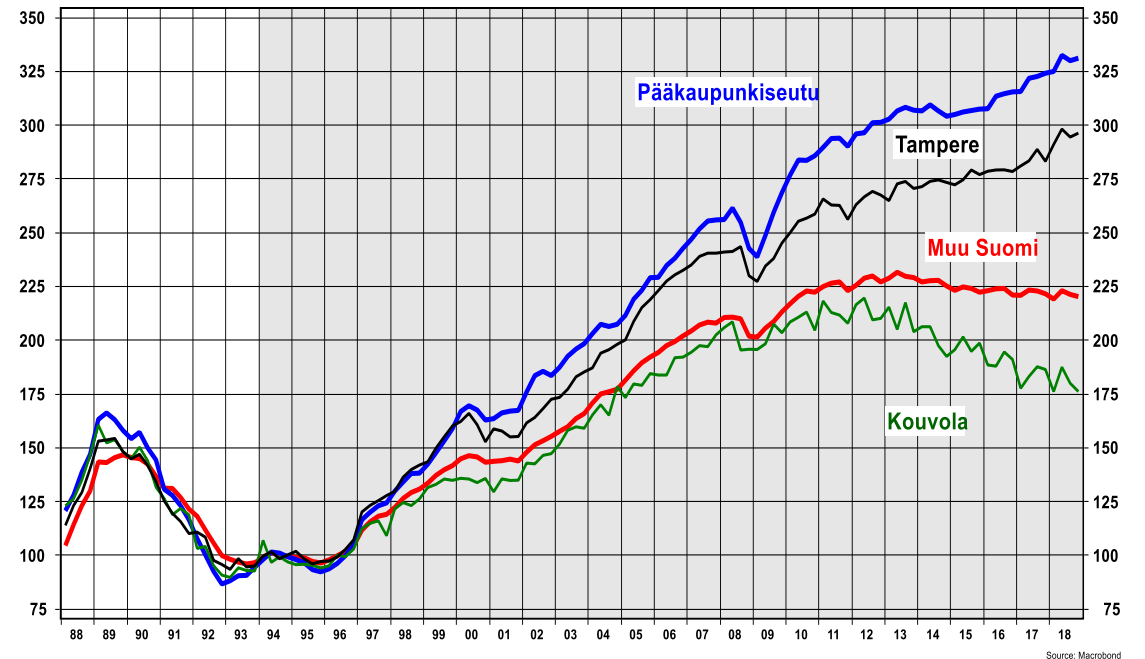
# Muuttoliike on eriyttänyt asuntomarkkinat

25 vuodessa suomalaisten asuntojen hinnat ovat keskimäärin nousseet. Vuonna 1994 Suomessa vasta alettiin toipua lamasta, joten nousu on ollut reipasta. Asuntojen hintojen nousu oli lähes jatkuvaa finanssikriisiin saakka. 2000-luvun alussa hinnat notkahtivat hieman. Tämän jälkeen koko maassa hinnat vielä nousivat maltillisesti.

Finanssikriisi aiheutti 25 vuoden ajan suurimman notkahduksen. Silloin hinnat laskivat kaikkialla hieman. Finanssikriisin jälkeen alkoi hintakehityksen voimakas eriytyminen, jossa suurimpien kasvukeskusten hinnat ovat nousseet, osassa maata pysyneet samoina ja joillain alueilla jopa laskeneet.

25 vuoden aikajänteellä tarkasteltuna hinnat ovat kuitenkin nousseet kaikkialla. Esimerkiksi viime vuosina hintojen laskusta kärsineessä Kouvolaassa hinnat ovat edelleen 75 prosenttia korkeammat kuin vuonna 1994.

Hintaindeksi 1994 =100, osakeasunnot

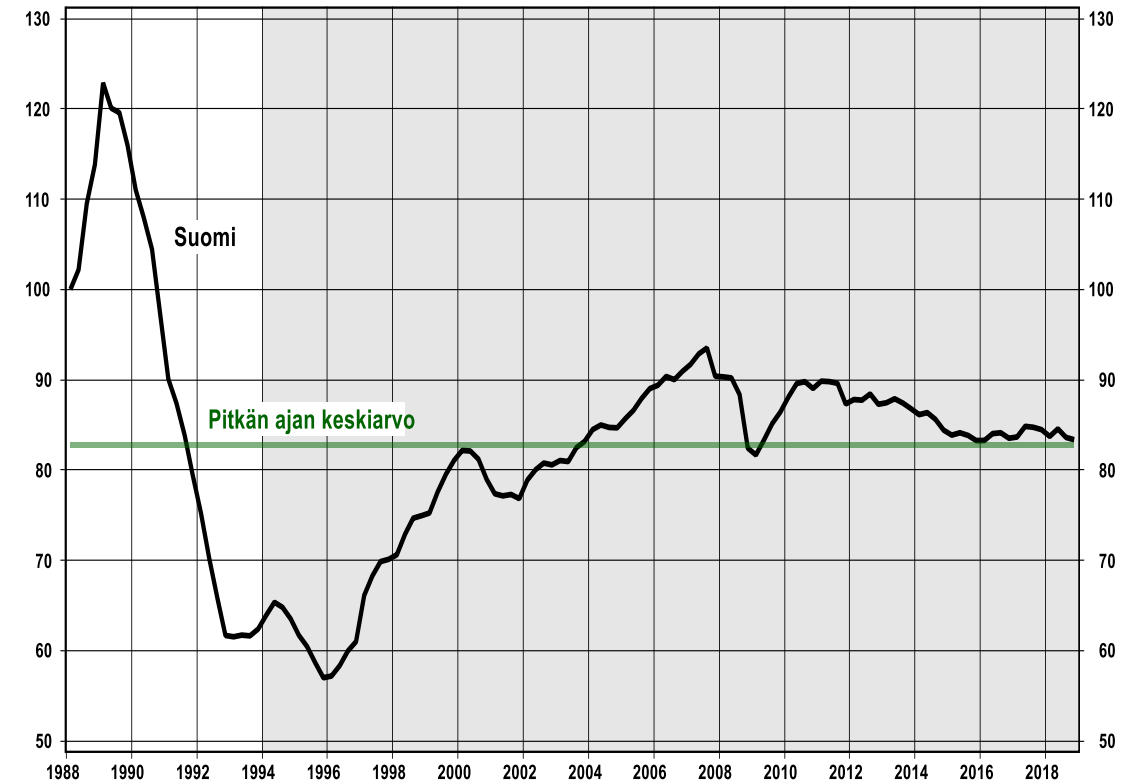




# Asunnot eivät ole kallistuneet suhteessa tuloihin

Asuntojen hintoja verratessa usein ajatellaan hintojen kallistuneen voimakkaasti. Hinnat ovat nousseet, mutta suhteutettuna tuloihin hinnat eivät ole karanneet käsistä. Itse asiassa hinnat ovat nyt lähellä pitkän ajan keskiarvoa. 25 vuoden tarkastelujakson aikana asunnot olivat aluksi edullisia tuloihin nähden. Myöhemmin hinnat nousivat palkkoja nopeammin, mutta viime vuosina tulot ovat nousseet hintoja nopeammin. Toki tarkastelussa on hyvä muistaa asuntomarkkinoiden eriytyminen.

Asuntojen hinnat (kerros- ja rivitalot) suhteessa ansiotasoindeksiin



Source: Macrobond

# Lainanhoitokustannukset ovat nyt erittäin matalat

Asunnonostaja vuonna 1994 ja vuonna 2019 elävät yhdessä mielessä täysin eri maailmassa. 1990-luvun alussa asuntovelalliset tiesivät, mitä korko on. Lamassa korot olivat nousseet ja pysyivät pitkään korkealla. Lainanhoitokustannukset olivat iso asumiskuluja. 2010-luvulla on alettu puhua, että tunnistavatko asunnonostajat enää koron merkitystä. Tätä on tukenut se, että korot ovat pysyneet matalina jo 10 vuoden ajan. Samalla myös keskimarginaalit ovat laskeneet.



# Mikä on muuttunut 25 vuodessa

## Vuonna 1994

Vuonna 1994 pariskunta, jonka nuorin lapsi oli alle 7-vuotias, sai vuotuisilla käytettävissä olevilla tuloillaan noin 51 neliötä. Käytännössä asumisväljyys oli noin 33 neliötä per henkilö. Korkoa lainasta maksettiin 8,5 prosenttia ja lainaa maksettiin 10-15 vuodessa pois. Asuntomarkkinoiden näkymä oli synkän laman jälkeen kääntymässä parempaan. Vuodesta 1996 eteenpäin hintanousu oli nopeaa.

## Vuonna 2019

Vuonna 2019 pariskunta, jonka nuorin lapsi oli alle 7-vuotias, saa vuotuisilla käytettävissä olevilla tuloillaan noin 29 neliötä. Käytännössä asumisväljyys on noussut noin 41 neliöön per henkilö. Korkoa lainasta maksetaan 0,8 prosenttia ja lainaa maksellaan takaisin yli 20 vuotta. Asuntomarkkinoiden näkymä on hajanainen. Kasvukeskuksissa asuntojen hinnat nousevat maltillisesti, mutta suuressa osassa maata hintataso laskee.

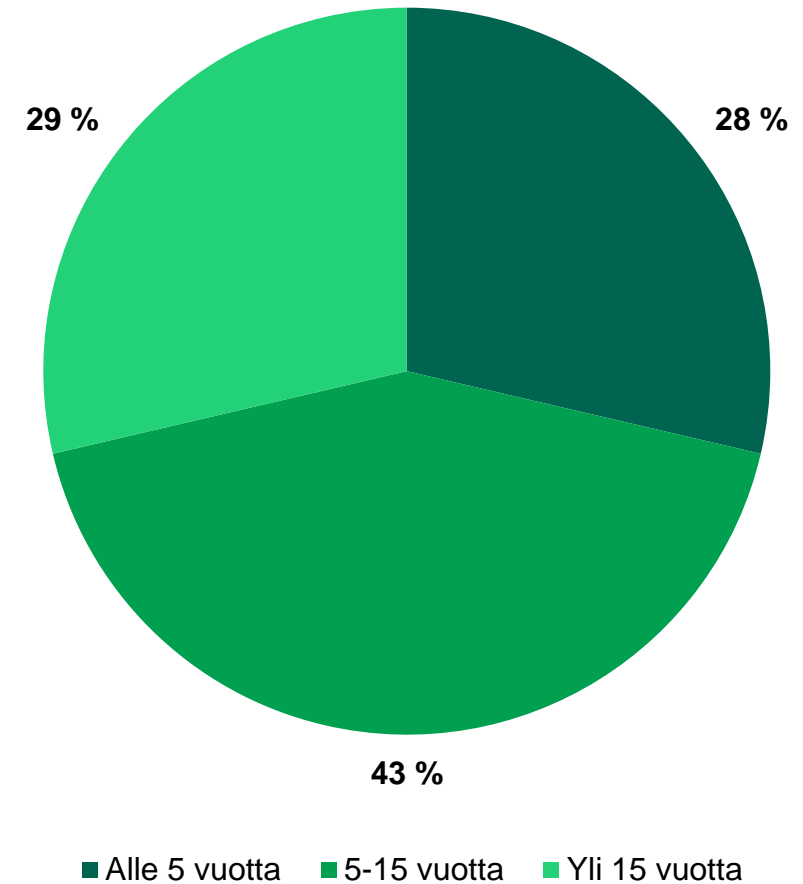
# Asuntokaupan muutokset välittäjien silmin

Näin yli 350 Kiinteistömaailman välitys-  
ammattilaista kuvaa asuntokaupan ja  
työnsä muutoksia

# 356 Kiinteistömaailman välittäjää vastasi kyselyyn välittäjän työn ja kodinvaihdon muutoksista

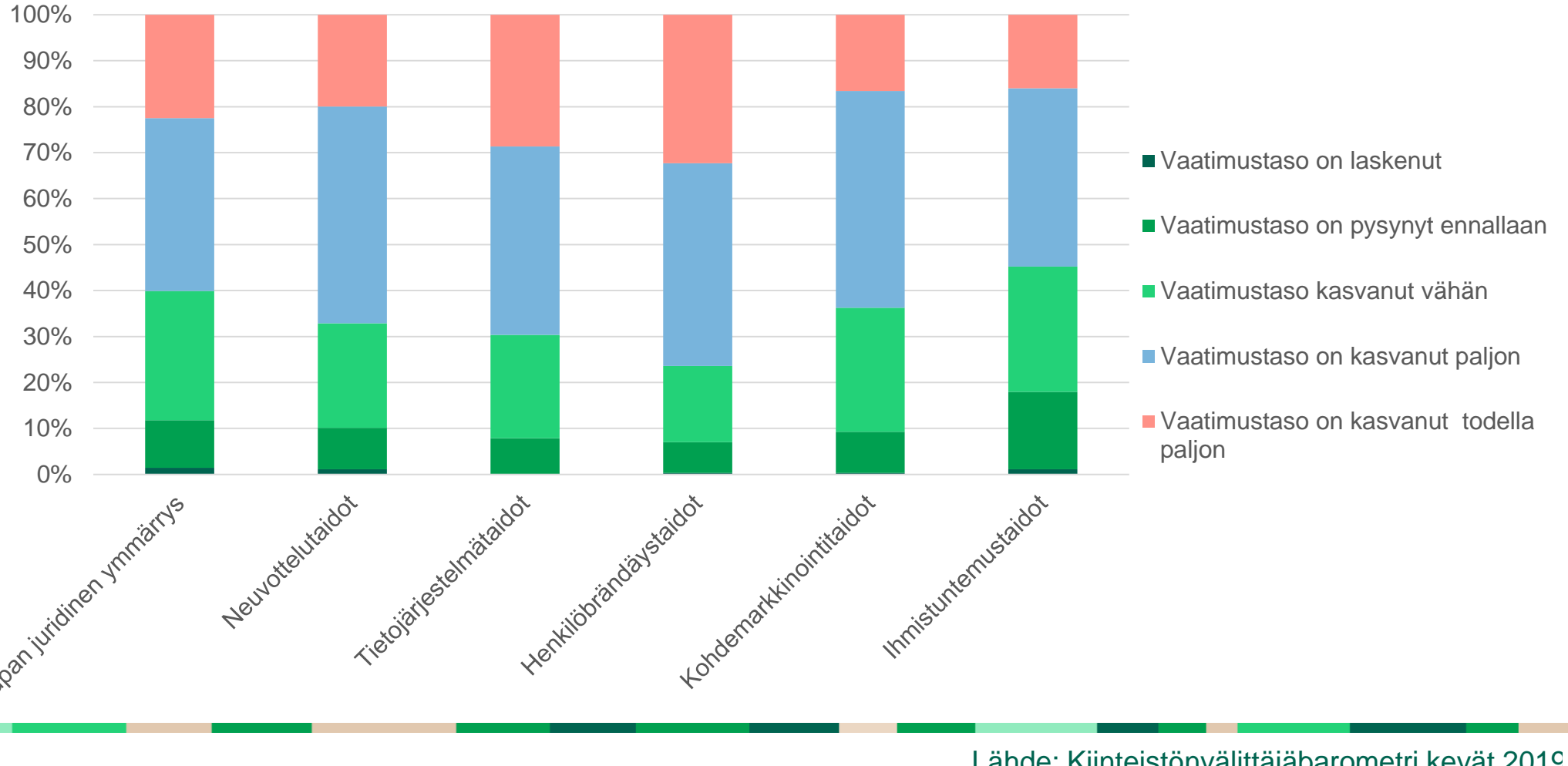
Miten suomalainen asuminen on muuttunut barometrin julkaisuvuosina 1994-2019, entä asuntokauppa ja välitystyö ammattina?

Vastaajien jakautuminen alallaolovuosien mukaan



# Välittäjän työn vaatimukset ovat koventuneet

# Välittäjät kokevat työnsä eri osa-alueiden vaatimustason kasvaneen – kärjessä henkilöbrändäystaidot



## Muutokset välittäjän työssä kokonaisvaltaisia ja nopeita

Yli 15 vuotta alalla olleiden keskuudessa vaatimustason kasvu nähtiin merkittävänä, mutta myös suurin osa alle 5 vuotta alalla olleista koki vaatimustason kasvaneen kaikilla osa-alueilla

Lähde: Kiinteistönvälittäjäbarometri kevät 2019





# Vaatimustason muutoksen nähdään nostavan kiinteistönvälittäjän työn arvostusta:

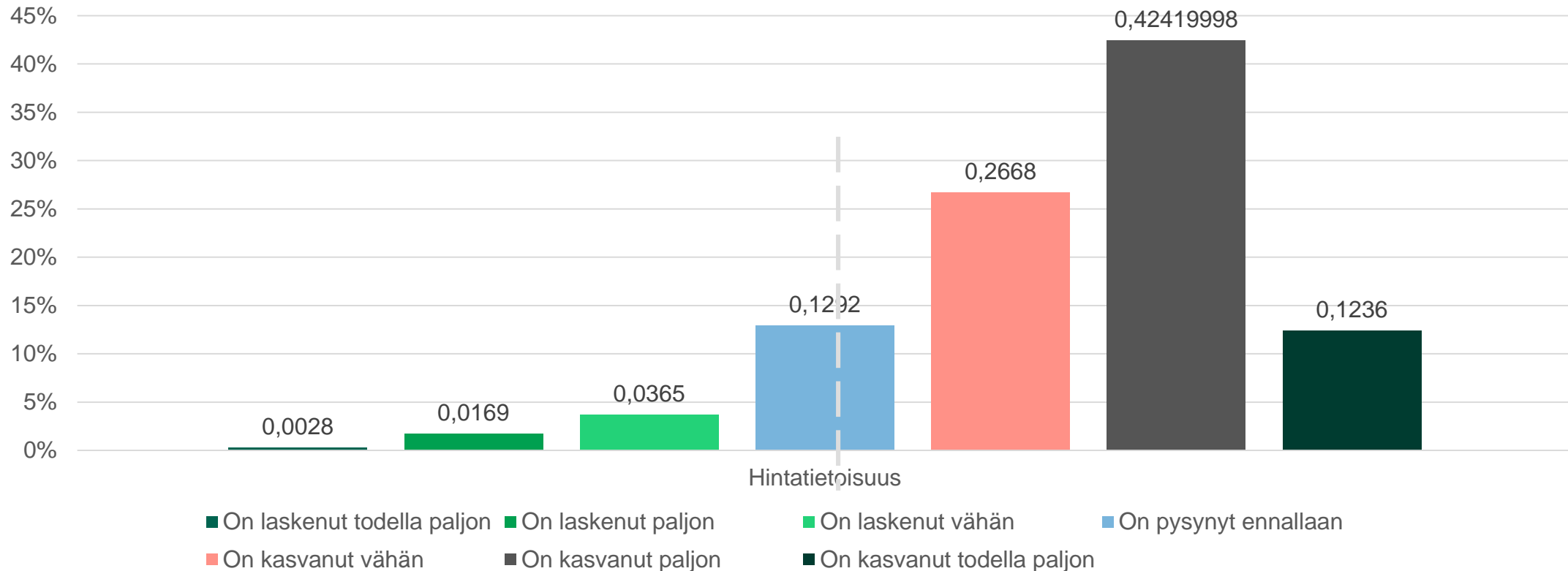
”Visuaalisuus on kasvanut niin määrältään kuin merkitykseltäänkin. Mielikuvat ovat tärkeitä niin asunnon kuin välityspalvelunkin myynnissä. Digitaalisuus vähentää turhaa juoksemista ja tekee muutenkin työstä mielekkäämpää ja tasalaatuisempaa. Virheiden mahdollisuus on vähentynyt teknologian myötä. Toisaalta työhöemme vaikuttava lainsäädäntö on lisääntynyt ja vaatimukset tuntuvat osin jopa kohtuuttomilta. Kiinteistönvälittäjän työn arvostus on nousussa”

- Välittäjä, alalla 5-15 vuotta

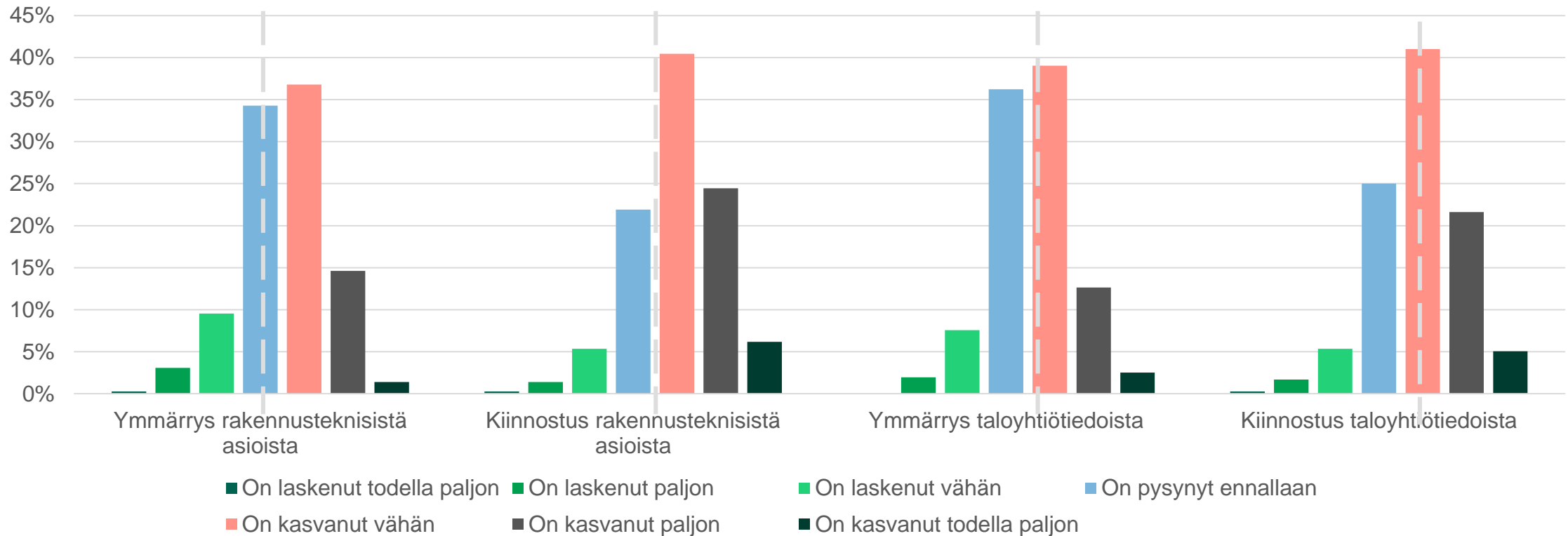
# Suomalaiset yhä valistuneempia asuntokaupoilla



# Yli 80 prosenttia välittäjistä kokee, että asiakkaiden hintatietoisuus on kasvanut – ja yli 50 prosenttia näkee sen kasvaneen paljon tai erittäin paljon

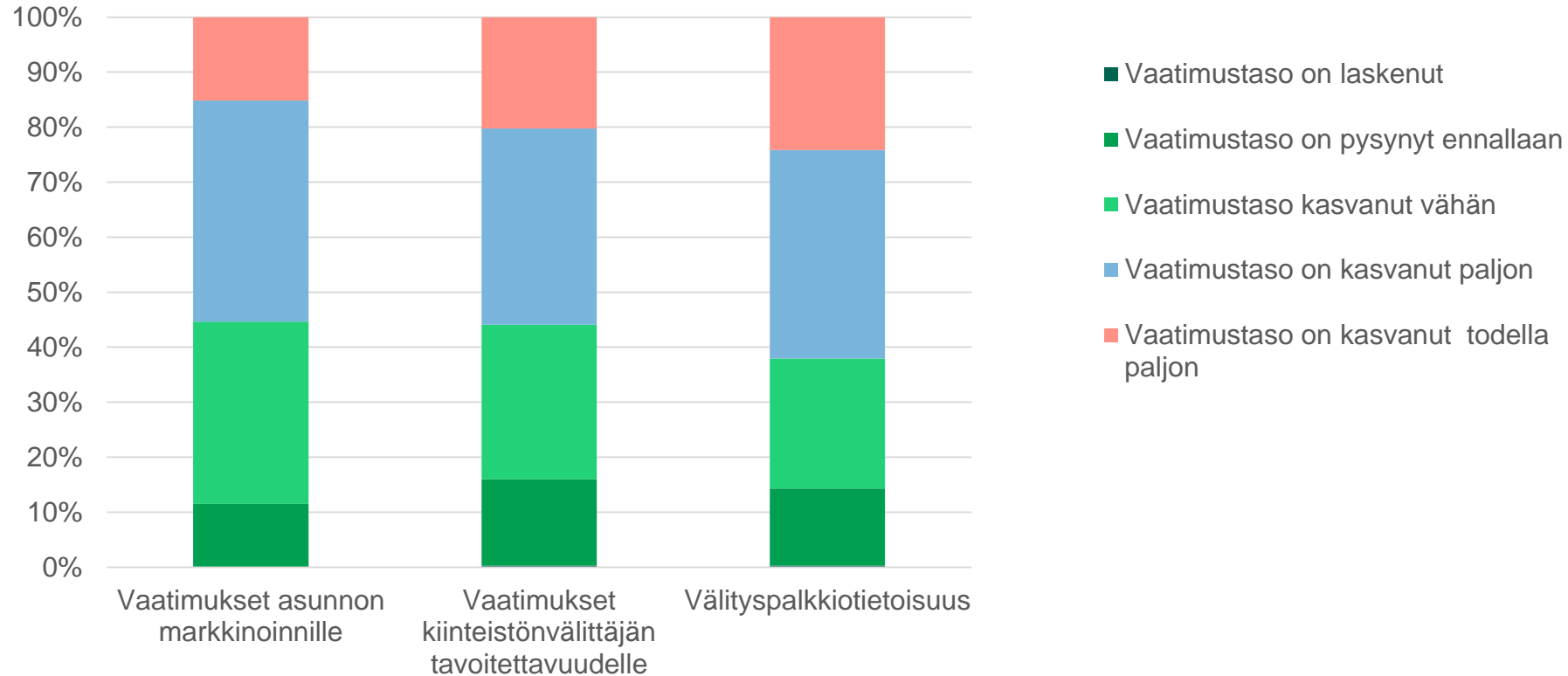


# Asiakkaiden kiinnostus rakennusteknisiin asioihin ja taloyhtiötietoon kasvanut enemmän kuin ymmärrys – asiantuntemukselle on tarvetta



# Yli puolet välittäjistä näkee, että myyjäasiakkaiden vaatimustaso on kasvanut paljon tai todella paljon

Myyjäasiakkaiden vaatimustason muutos

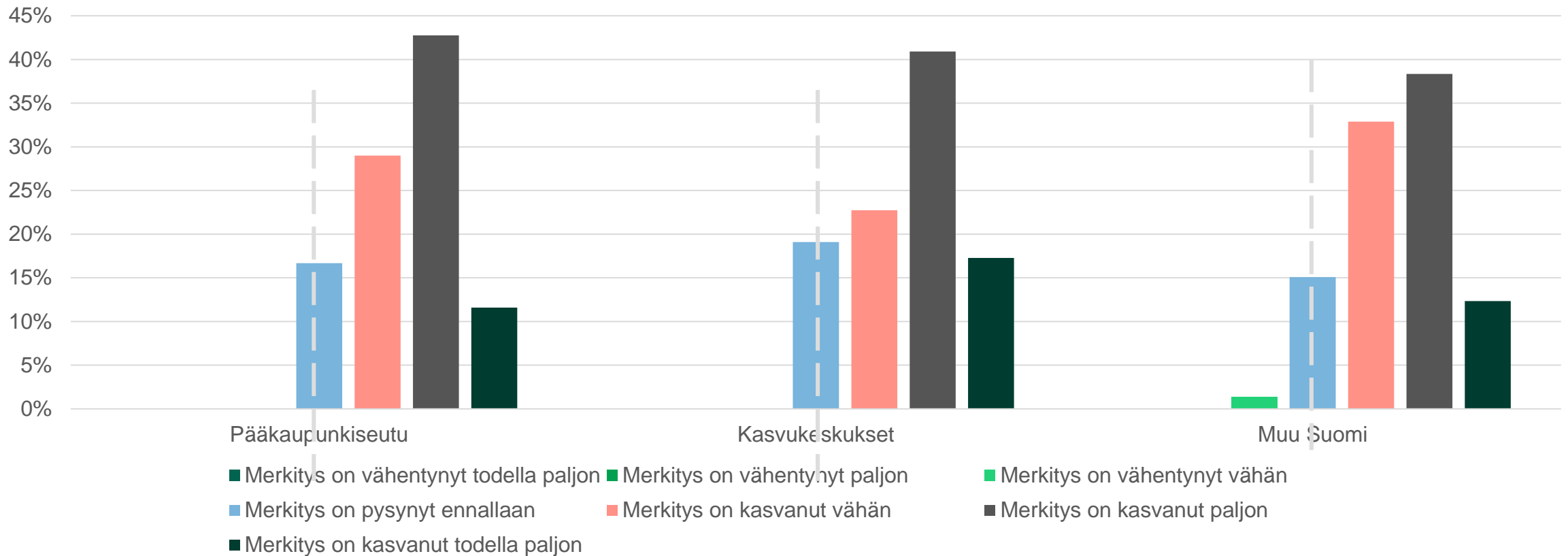


# Välittäjä asuntokaupan muutoksesta:

**”Aktiivisuutta vaaditaan koko ajan enemmän, nopeampaa reagointia. Yhteydenottoja tulee mihin aikaan tahansa. Asiakkaat tietävät paremmin mitä haluavat ja se on myös hyvä asia. Toisaalta tekniikka ja some helpottavat työtä, koska esimerkiksi kohdemarkkinointi on muuttunut jopa helpommaksi, lehti-ilmoittelun vähenemisen myötä.”**

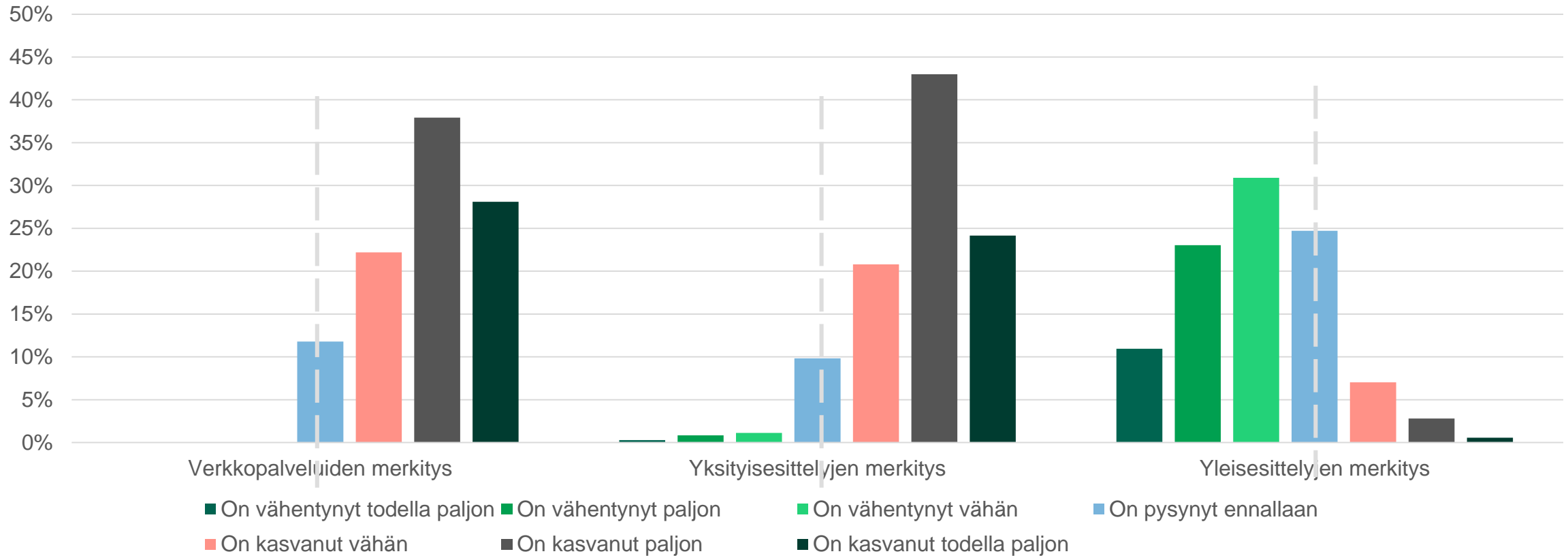
# 3. Sijainnin, verkkopalveluiden sekä yleis- ja yksityisesittelyjen merkitykset muutoksessa

# Asunnon sijainnin merkitys asuntokaupoilla alueittain: joka puolella Suomea asunnon sijainnin merkityksen nähdään kasvaneen





# Yksityisesittelyjen ja verkkopalveluiden merkityksen kasvaessa yleisesittelyn merkitys vähenee



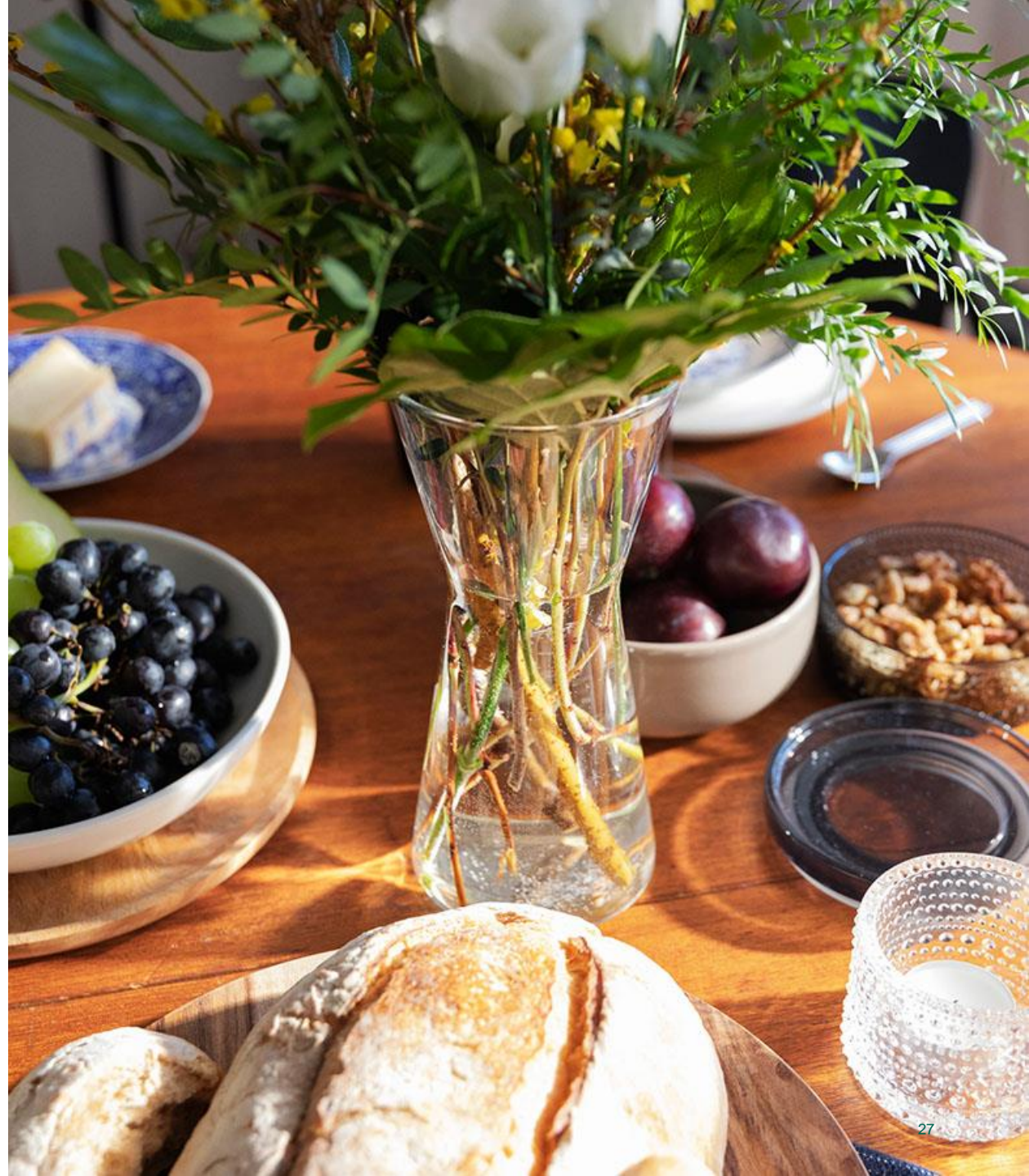
# Välittäjä asuntokaupan muutoksesta:

”Isoimmat muutokset ovat asiakkaiden hintatietoisuudessa ja yleisesittelyjen merkityksen vähentymisessä. Asiakkaat ovat nykypäivänä todella hintatietoisia. Tähän vaikuttaa varmasti se, että nykyisin kaikki tieto on hyvin helposti saatavilla. Tämän lisäksi yleisesittelyt ovat vähentyneet huomattavasti. Ostajat haluavat esittelyt juuri heille sopivana ajankohtana. Myös myyjäasiakkaat arvostavat hyvin käytettyä aikaa. Ei enää turhia siivouksia ja kotoa pakenemista.”

# Asuntokaupan ja välittäjän työn muutokset pähkinänkuoressa

- Välittäjän työn vaatimustaso on kasvanut, etenkin vaatimukset tietojärjestelmä- ja henkilöbrändäystaidoissa
- Suomalaiset ovat entistä valistuneempia ja vaativampia asuntokaupoilla
- Asunnon sijainnin merkitys on kasvanut kaikkialla Suomessa
- Yksityisesittelyjen ja verkkopalveluiden merkitys on kasvanut

Lähde: Kiinteistönvälittäjäbarometri kevät 2019





**Kiitos.**

