



Kiinteistömaailma

Kiinteistömaailma Baro 7.10.2021

# Kiinteistömaailman hinnankehitysennuste tulevalle 12 kk ajanjaksolle

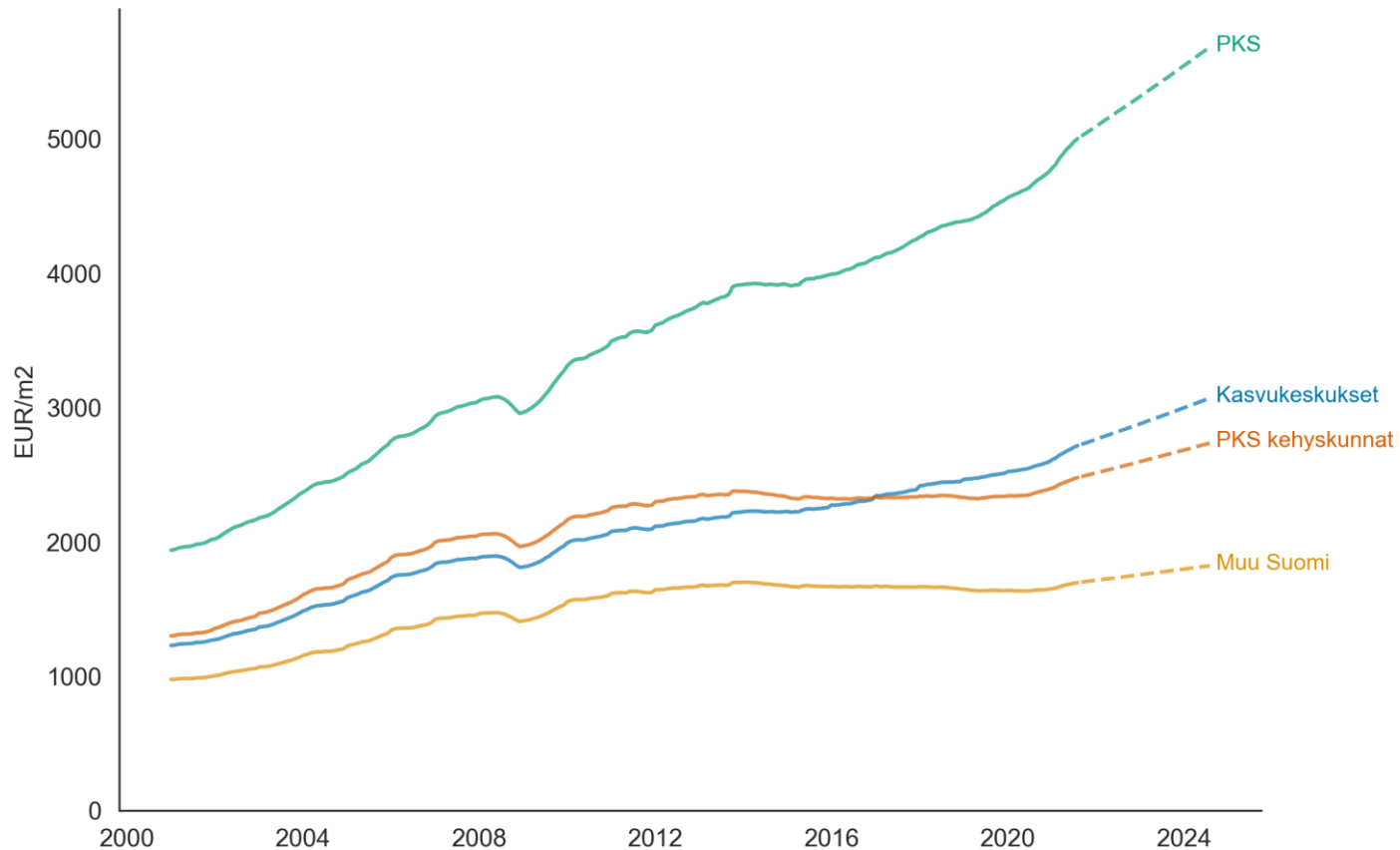


# Sisältää ennusteet

- **Koko maa s. 3-6**
- **Alueelliset katsaukset s. 7 -16**
  - **Helsinki, Espoo-Kauniainen, Vantaa, PKS-kehyskunnat, Kasvukeskukset ja muu Suomi**
- **Paikkakuntaakohtaiset katsaukset s. 17 – 59**

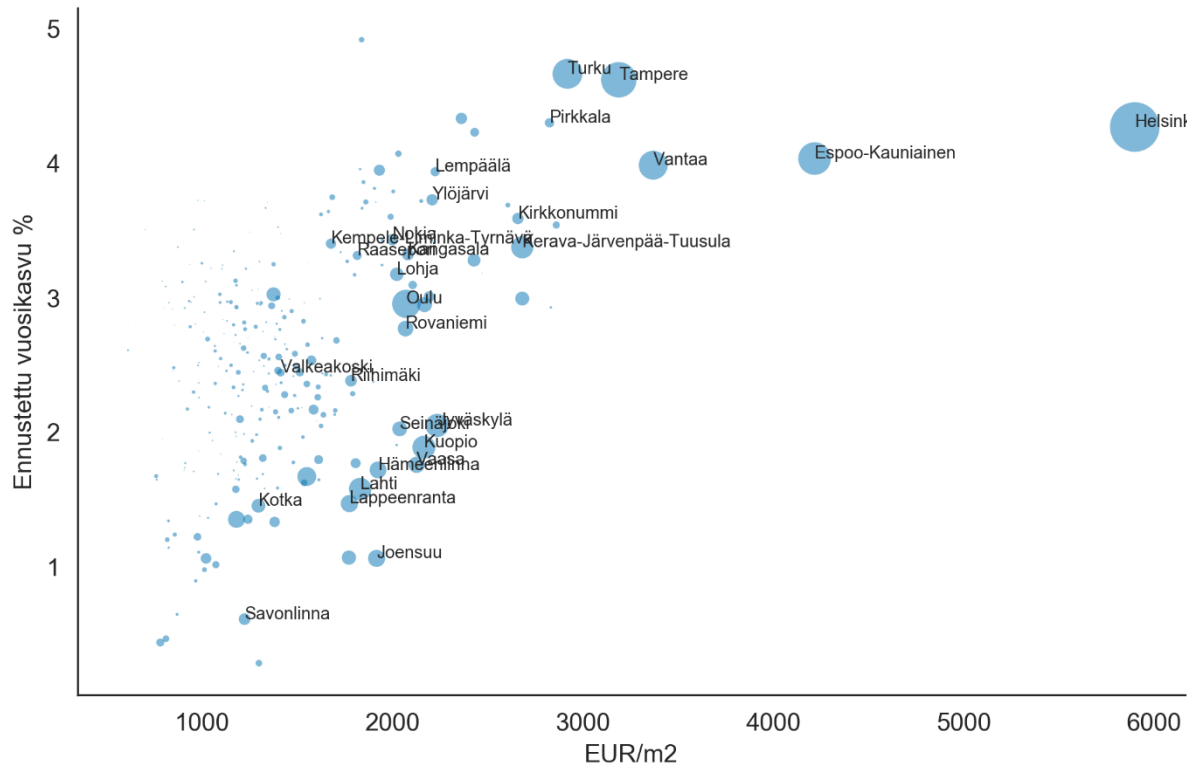
Turku s. 18 ->	Kirkkonummi s. 32 ->	Jyväskylä s. 46 ->
Tampere	Raasepori	Kotka
Nokia	Kerava-Tuusula-Järvenpää	Savonlinna
Lempäälä	Riihimäki	Kuopio
Kangasala	Hämeenlinna	Joensuu
Pirkkala	Lahti	Oulu
Valkeakoski	Lohja	Kempele-Liminka-Tyrnävä

# Kiinteistömaailman asuntojen arvonnekehitysennuste tulevalle 12 kuukauden ajanjaksolle



- **Koko maan** uusi ennuste neliöhintojen vuosikasvuksi seuraavalla 12 kk ajanjaksolla +3,1% (viim. 12kk toteuma +4,5%)
- **Pääkaupunkiseutu** jatkaa eriytymistään muusta Suomesta edelleen, uusi ennustettu vuosikasvu +4,2% (+6,6%)
- **Suurimpien kasvukeskusten** vetovoimailmiön ennustetaan jatkuvan vahvana tulevana vuosina tarjonnan ja kysynnän tasapainottumisen jälkeenkin, uusi ennustettu vuosikasvu +3,8% (+5,4%)
- **PKS-kehyskunnissa** päästään myös positiiviseen kehitykseen kiinni sekä nyt että jatkossa, mutta kasvukeskusten vauhdissa ei pysytä aivan mukana, uusi ennustettu vuosikasvu +3,3% (+4,9%)
- **Muussa Suomessa** viimeisen vuoden toteumat ja ennuste kokonaistasolla kääntynyt positiiviseksi mutta alueelliset erot kaupunkien sisällä ja ääripäiden välillä jatkuvat edelleen, uusi ennustettu vuosikasvu +2,2% (+3,2%)

# Asuntojen neliöhintojen nousu ollut ennätyskorkealla ja lähes saman tahdin ennustetaan jatkuvan

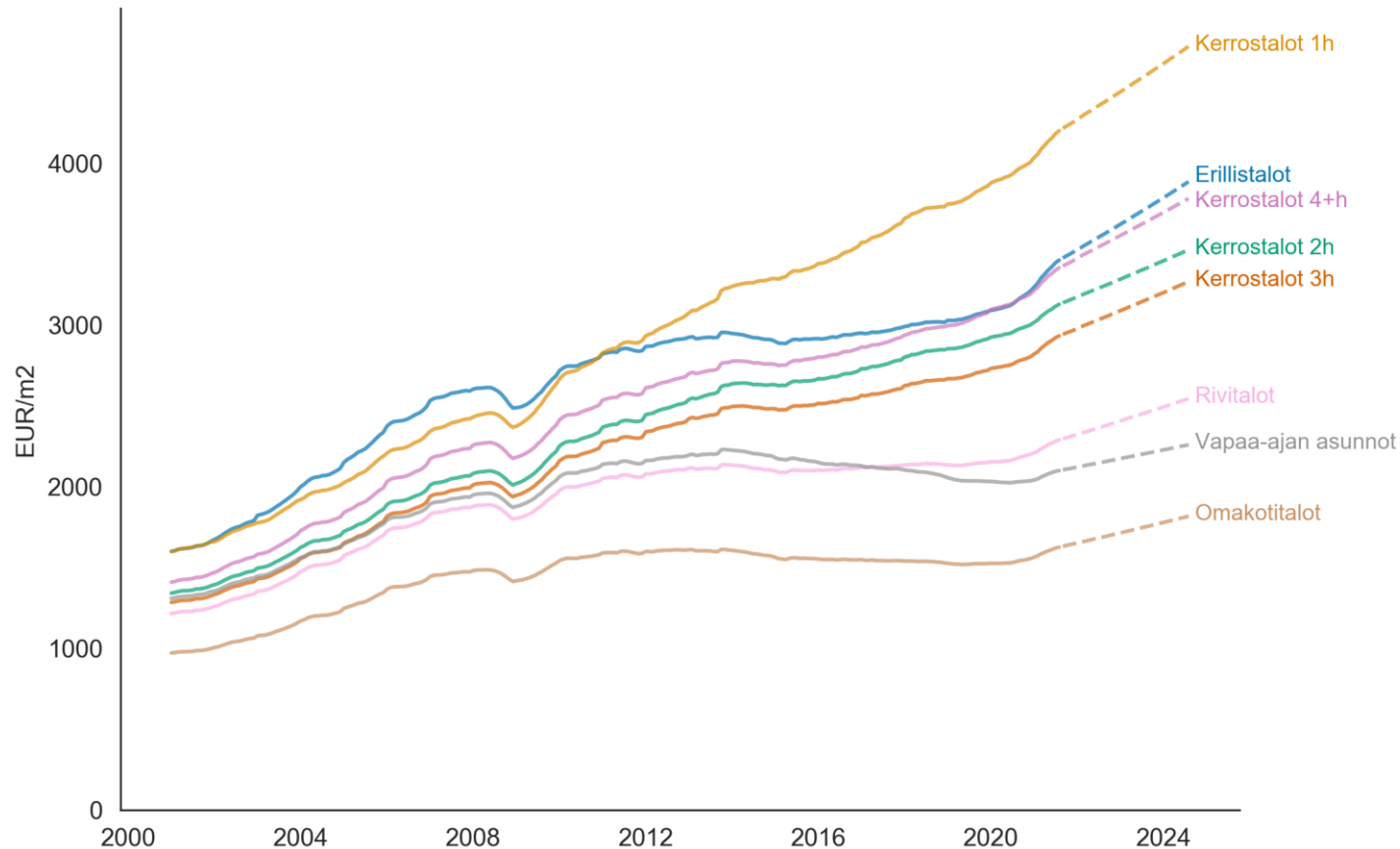


- Turku ja Tampere maan vahvimmat nousijat uudessa ennusteessa
- Helsingin hintojen nousu ei enää suhteellisesti yhtä voimakasta muihin nähden
- Korona ei ole muuttanut kaupungistumista, mutta vetovoima säteilyt laajemmille alueille
- Korona-ajan muuttovetovoima valui pks-alueen ulkopuolelle (pl. Vantaa)
- Kotimaan matkailu näkyy myös paikoin hinnoissa, erityisesti Hanko kesäkaupunkina nostanut näkymiään

## Hintaennusteet suurimpiin kaupunkeihin/keskeisiin asuntomarkkinoihin:

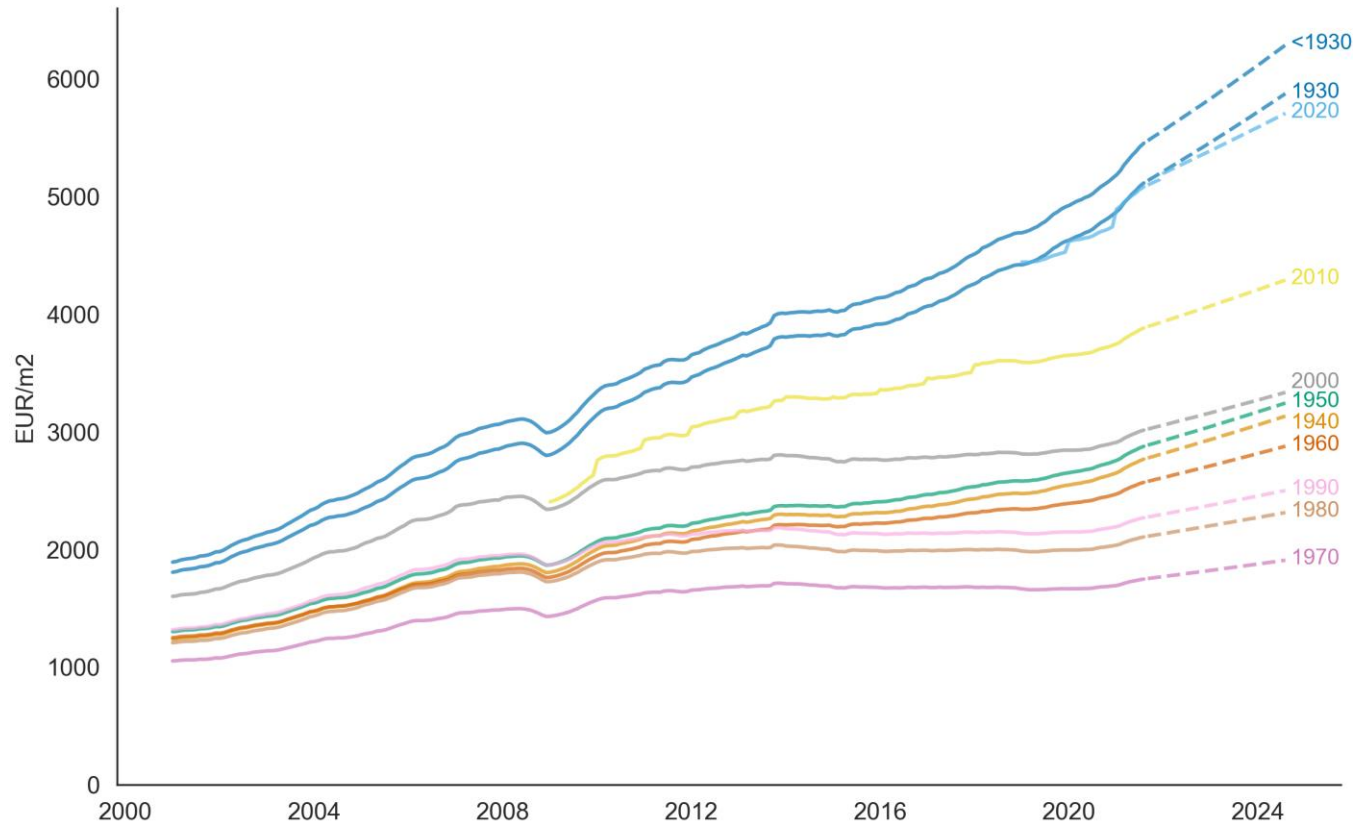
Kaupunki	Ennuste 12 kk (%)	Viim. 12kk toteuma (%)
Turku	4,7	7,1
Tampere	4,6	6,0
Helsinki	4,3	6,8
Espoo-Kauniainen	4,0	6,9
Vantaa	4,0	5,8
Kerava-Järvenpää-Tuusula	3,4	5,1
Oulu	3,0	4,0
Jyväskylä	2,1	3,1
Kuopio	1,9	2,7
Lahti	1,6	2,1

# Perheasunnot kirivät sijoitusasuntojen hinnankehitystä kiinni



- Asuntomarkkinoilla kaksi eri kasvu-uraa:
  - Omistusasuminen:** hinnat kasvavat ennätysnopeaa vauhtia, omistusasujilla varaa maksaa jopa pyyntihintoja suurempia summia kovan kilpailun ja matalien korkojen markkinassa
  - Vuokra-asuminen:** vuokrien nousu kokenut stagnaation (+0,9% vuosimuutos). Tarjonnan ollessa suurta vuokralaisilla on ollut valinnan varaa, paluu lähiopiskeluun ja palvelualueiden pirstyminen tulee tasaamaan tilannetta monella paikkakunnalla
  - Markkinassa pulaa isommista myytävistä kohteista ja myös vuokralaisista**
- Kerrostaloyksien suhteellinen vuosikasvu tippui kärkisijalta ensimmäisen kerran v. 2007 jälkeen koko Suomea tarkasteltaessa
  - Kevään ennuste kasvavasta erillistalotrendistä kääntynyt tilastollisesti todeksi +8,1 % vuosikasvulla
  - Myös rivi- ja omakotitalojen sekä isompien kerrostaloasuntojen hintaennuste parantunut edelleen – kiinnostus asumisväljyyteen jatkuu

# 70-90 -luvun asunnot kokevat renessanssin remonttien ja aktiivisen aluekehityksen myötä

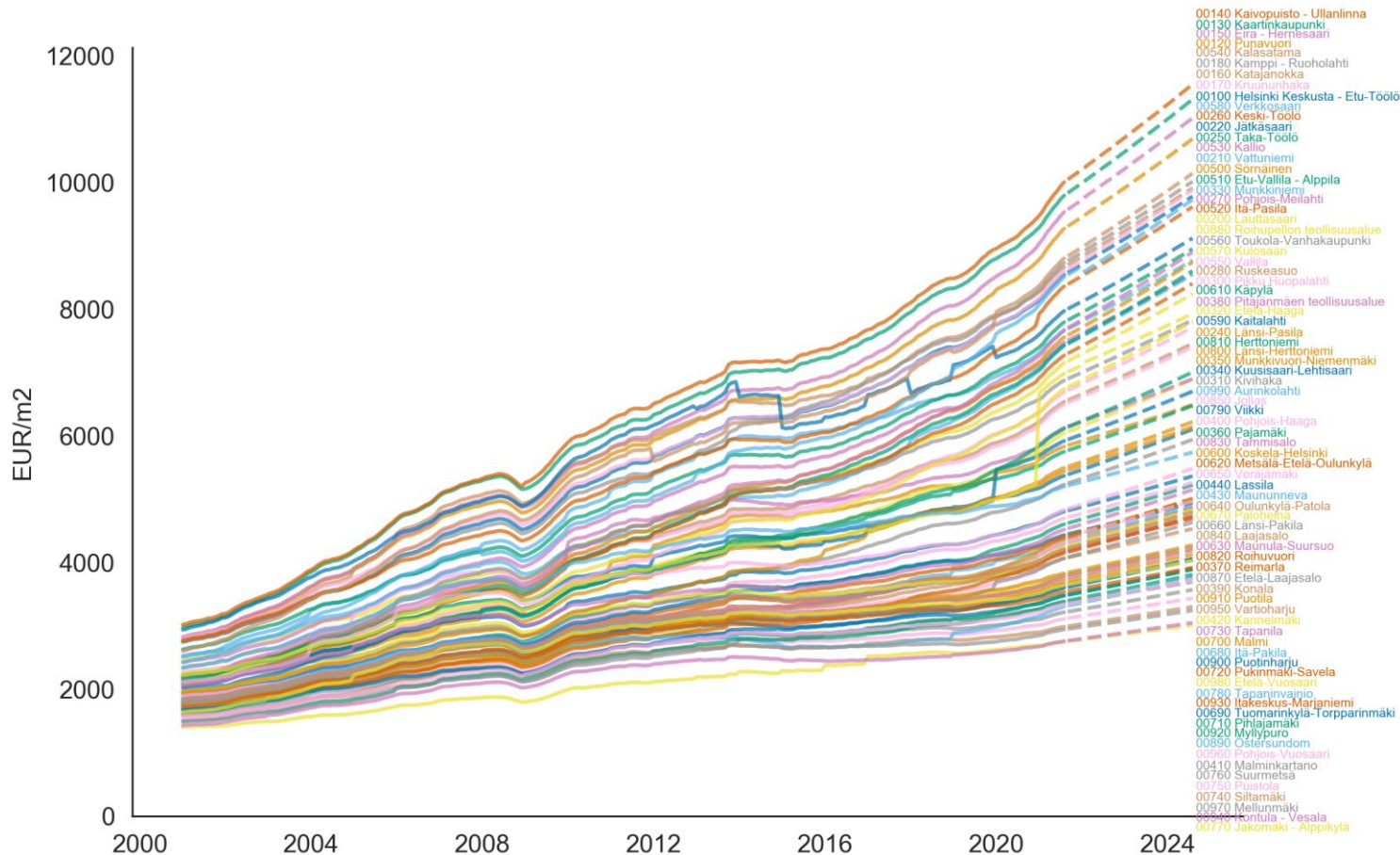


- Parhaat hinnannousun kulmakertoimet (yli +4%) saavat valtakunnallisessa ennusteessa 50-luvun ja sitä vanhemmat arvokohteet sekä uusimmat asunnot
- 70-90 -luvun asunnoissa peruskorjaukset tulevat ajankohtaisiksi, mutta moni aikakauden lähiö on kokemassa suuria muutoksia aluekehitysprojektien myötä → Alueiden kehitys tulee säteilemään myös vanhempaan asuntokantaan positiivisesti (ennuste yli +3%)
- 2000-luvun asuntokannan voimakkain arvonkehitys tulee tasaantumaan tulevina vuosina (ennuste +3,5%)
- Uusimmissa rakennusvuosikymmenissä on korostuneesti keskikooltaan pienempiä asuntoja, mikä nostaa neliöhinnat korkealle tasolle. Markkinassa olisi tilaa isommille tehokkaiden neliöiden asunnoille
- Ostajien fokus on uudehkoissa, tekniikaltaan moderneimmissa asunnoissa. Niukkuuden vallitessa kiinnostus sekä uutta että vanhempaa kantaa kohti parantunut
- Rakennuskustannusten nousu vaikuttaa uudistuotantoon ja korjausrakentamiseen

# Alueelliset katsaukset PKS, kasvukeskukset ja muu Suomi



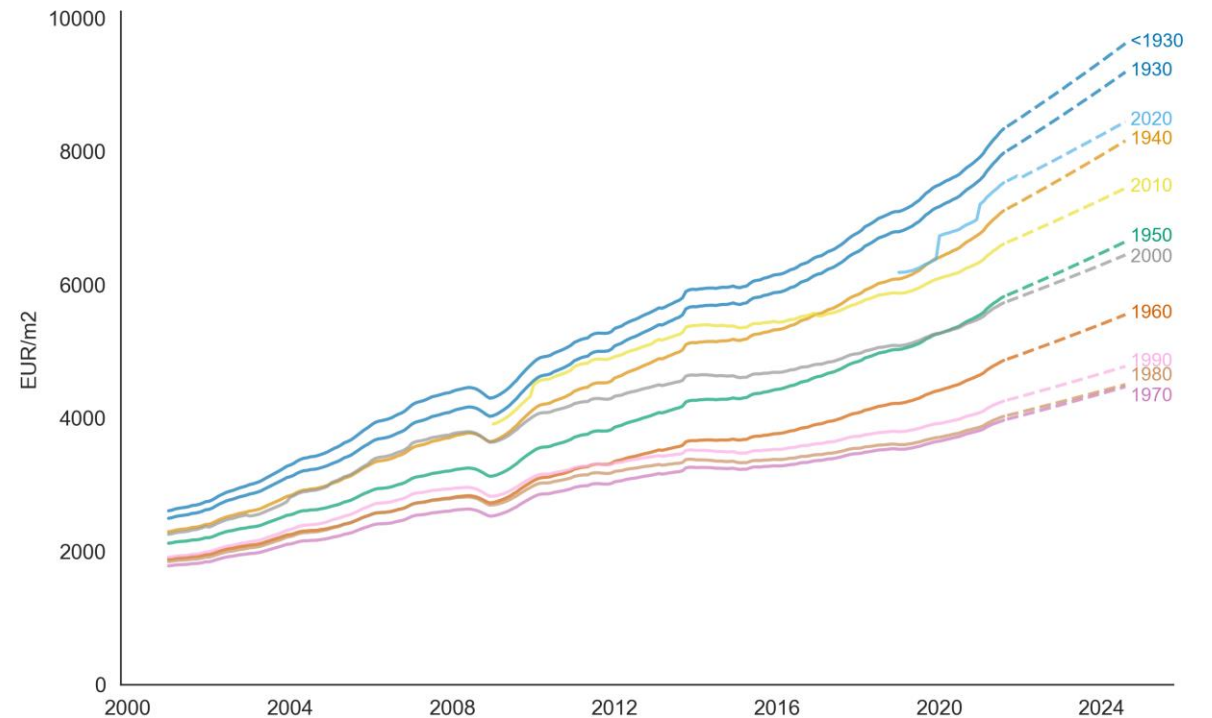
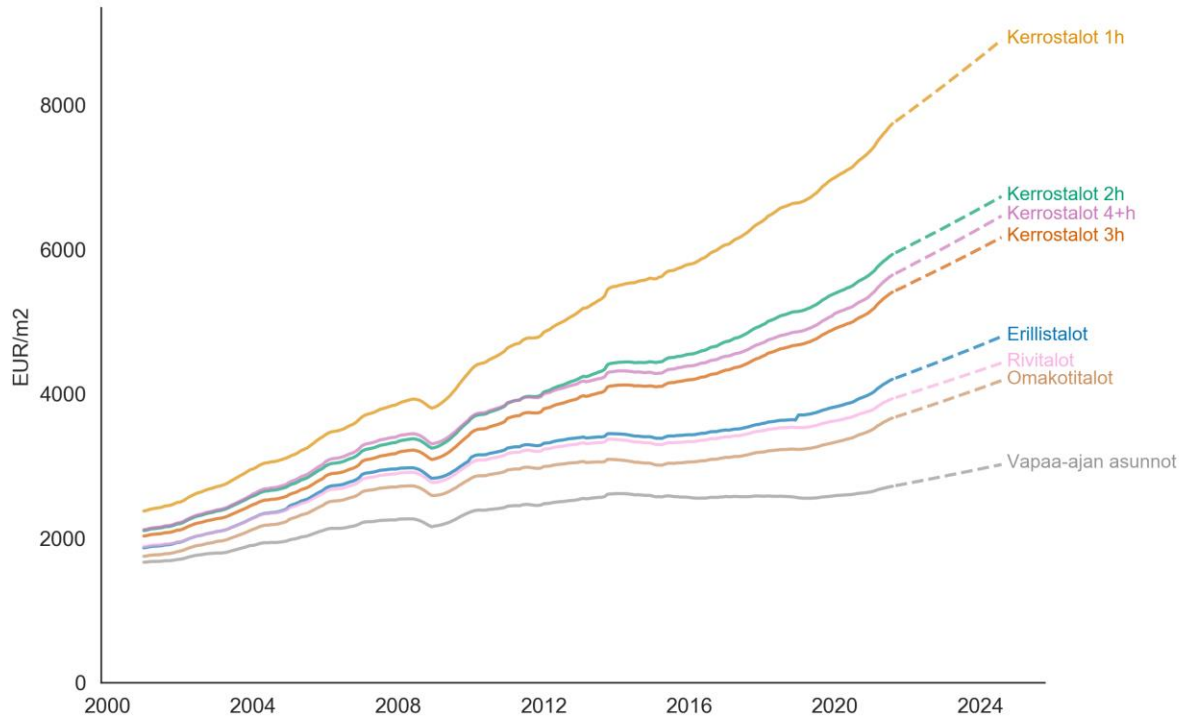
# Helsingin kasvu ja aluekehitys jatkuu vahvana



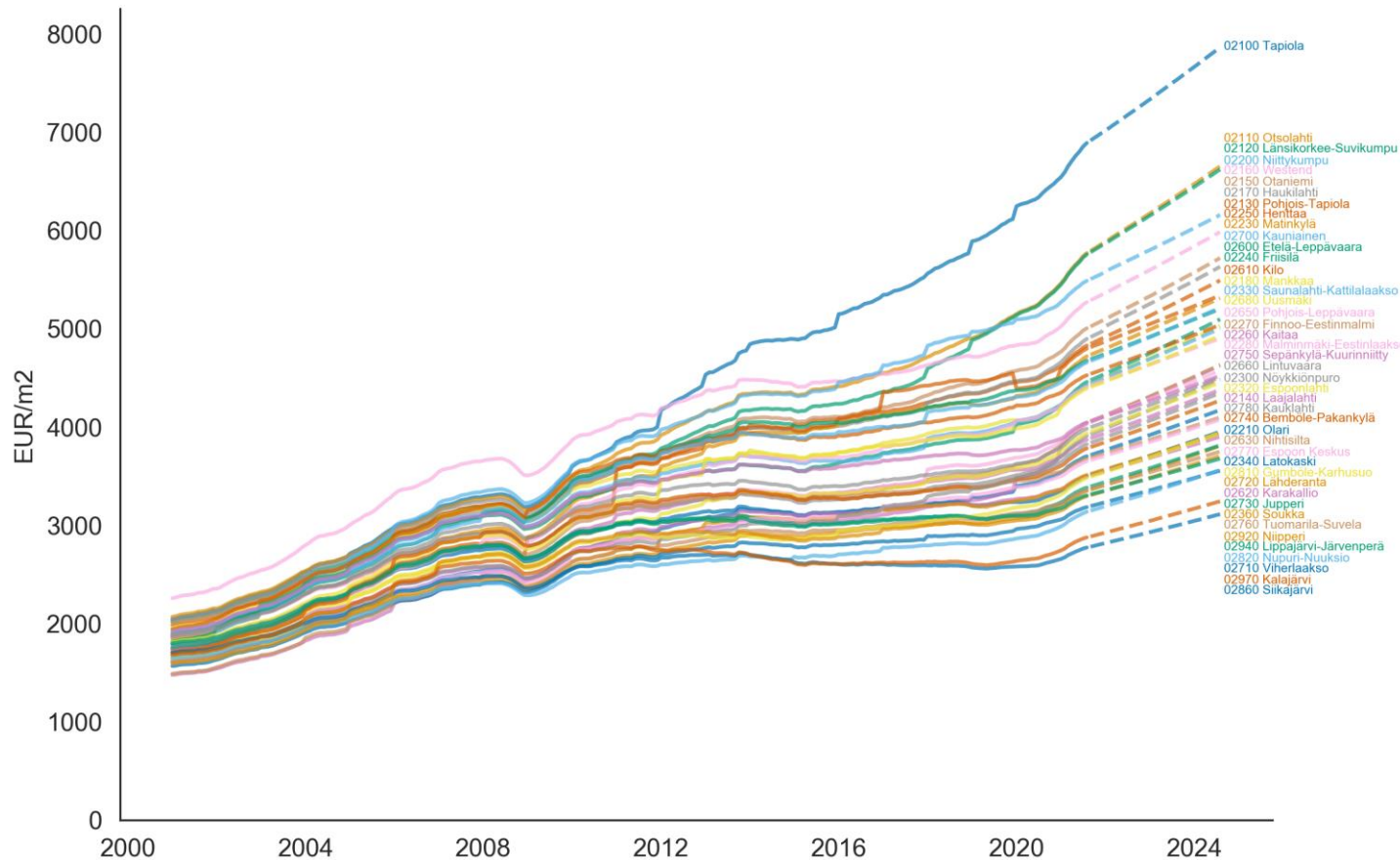
- Helsingin postinumeroalueitten keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet viimeisen 12 kk aikana **+6,8%**. Uusi ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on **+4,3%**.
- Suurimpina nousijoina viimeisen 12 kk aikana mm. Roihupelto ja Veräjämäki (uudiskohteita), Töölö, Eira-Hernesaari sekä Lauttasaari **+9%** ja yli
- Parhaat ennusteet saavat mm. Veräjämäki, Kallio, Eira-Hernesaari, Kulosaari ja Etu-Vallila-Alppila, ennuste **+5-6%**
- Raide-Jokerin läheisyys vetää puoleensa aluekehitystä ja nostaa myös kysyntää
- Oulunkylä, Pakila ja Paloheinä ovat Suomen suurin pientaloalue. Asuntokanta on 60-80 lukua; sijainti sekä ikärakenne luo suuren kysynnän alueen uudiskohteisiin, ennuste yli **+4%**
- Pihlajamäen ostoskeskuksen uusiutuminen ja täydennysrakentaminen käynnistymässä, nostaa alueen uuteen suosioon, ennuste **+3,7%**
- Mellunkylä yksi Helsingin täydennysrakentamisen painopisteistä lähitulevaisuudessa, ennuste **+3,5%**
- Helsingissä myönnettyjen rakennuslupien määrä nopeassa kasvussa, asuntojen aloitukset myös kasvamassa toisella vuosipuoliskolla (**+42%**), suurimpana pullonkaulana nähdään tonttipula ja -kustannukset (RT 6/2021)
- Isommissa kerrostaloasunnoissa kovin kysyntä, ja 4h+k hinnat nousseet arvonkehityksessä jopa yksiöiden edelle hetkellisesti



# Helsingissä kiinnostus lisäneliöihin näkyy arvonkehityksessä tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



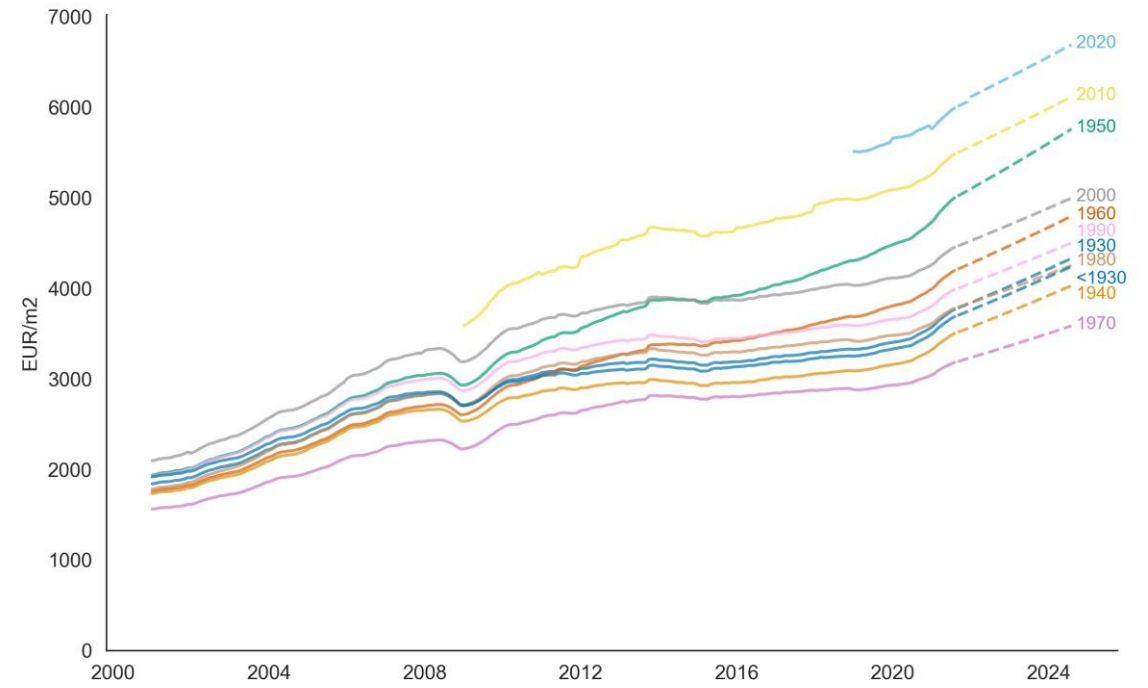
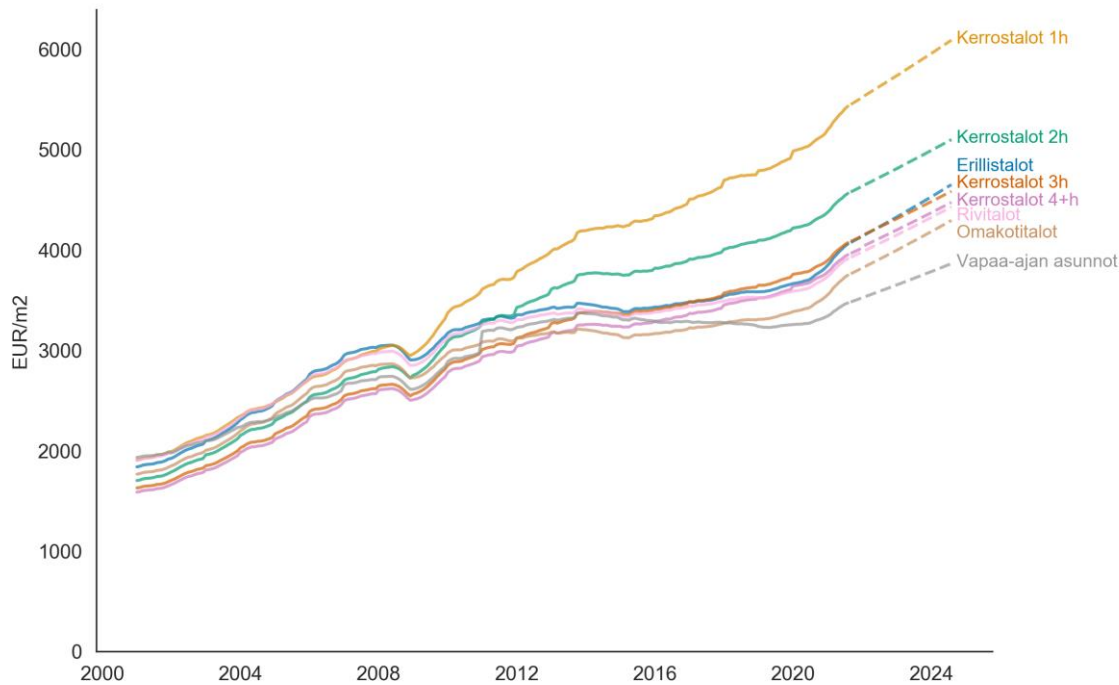
# Espoo ja Kauniainen: Tapiola hintatasoltaan ykkösen, Haukilahdessa vahvimmat kasvunäkymät



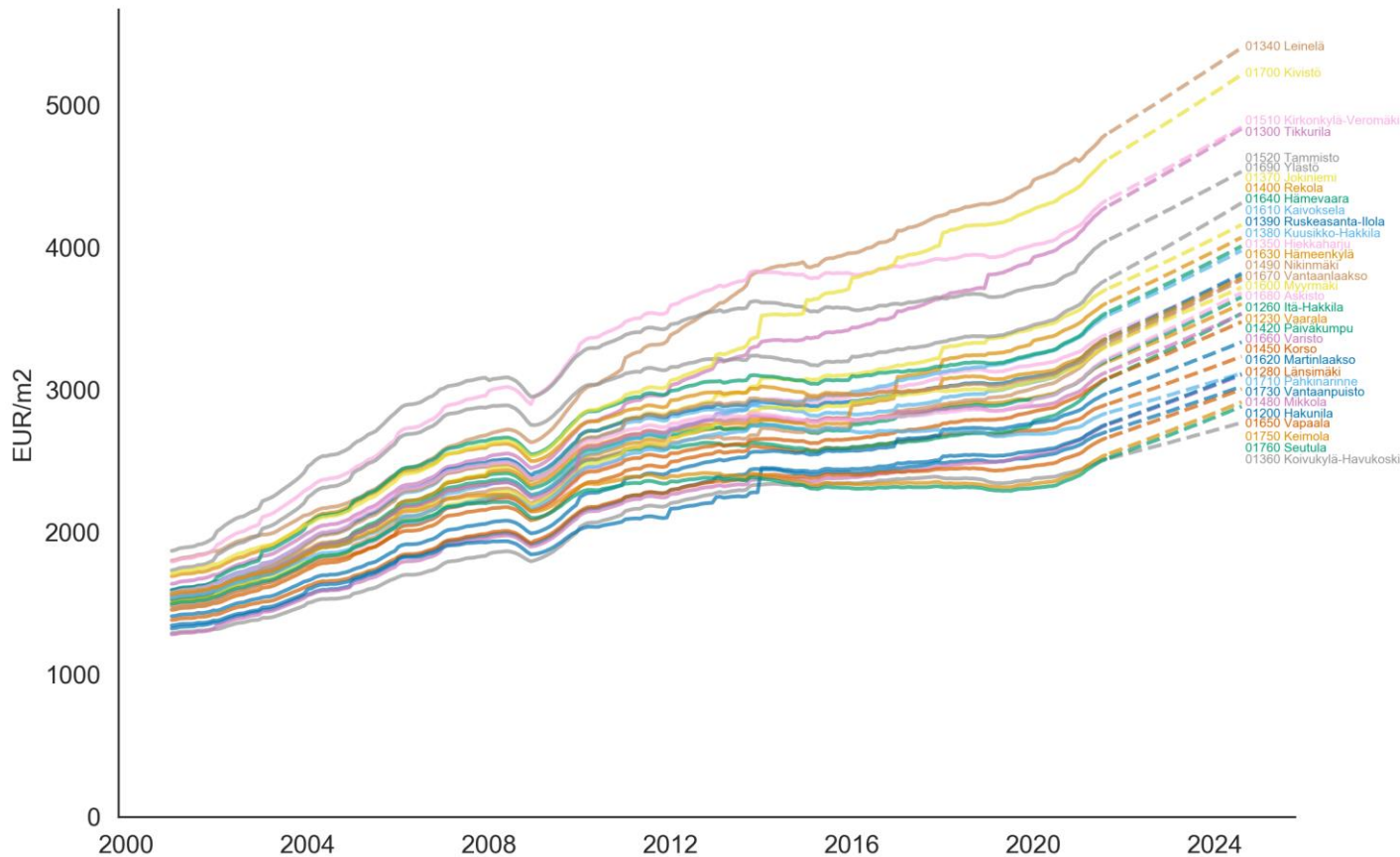
- Espoon ja Kauniaisten postinumeroalueitten keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet viimeisen 12 kk aikana +6,9%. Uusi ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on +4,0%.
- Tapiola jatkaa totutusti hintatasoltaan Espoon ykkösenä, ennuste +4,5% (edellinen 12 kk: +8%)
- Vahvin kasvuprosentti Haukilahdessa, ennuste +5,3% (+7,9)
- Muita erityisen kiinnostavia alueita
  - Finnoo ensimmäinen uusi metrasema Länsimetro 2:n osalta. Uudistuotantovetoinen alue, jossa ei aikaisemmin juuri asuinrakentamista, ennuste +4,7% (+9,5%)
  - Espoonlahti Länsimetro 2 yhteydessä ja Lippulaivan valmistuessa 2022, ennuste +4,2% (+7,8%)
  - Saunalahti on nostanut arvoa kahdesta syystä: Kummelivuori jää sopivasti kilometrin päähän Kivenlahden metroasemasta, ja Saunalahden pientalovaltaista aluetta ruokkii etätöyt, meri ja rantaraitti, ennuste +4,2% (+7,2%)
  - Kauklahten brändi on viihtyisänä kaupunginosana parantunut yhdessä palveluiden kehittymisten kanssa luoden poikkeuksellisen kylämäisen tunnelman, sekoittaen uutta ja vanhaa. Kauklahti on ylittänyt 10 000 asukkaan rajan, ennuste +4,4% (+7,5%)
- Perheasunnoissa vahvimmat näkymät, erot kuitenkin pieniä eri huoneistotyyppien välillä

# Espoossa ja Kauniaisissa perheasumisen arvo vahvimmassa nousussa

## tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

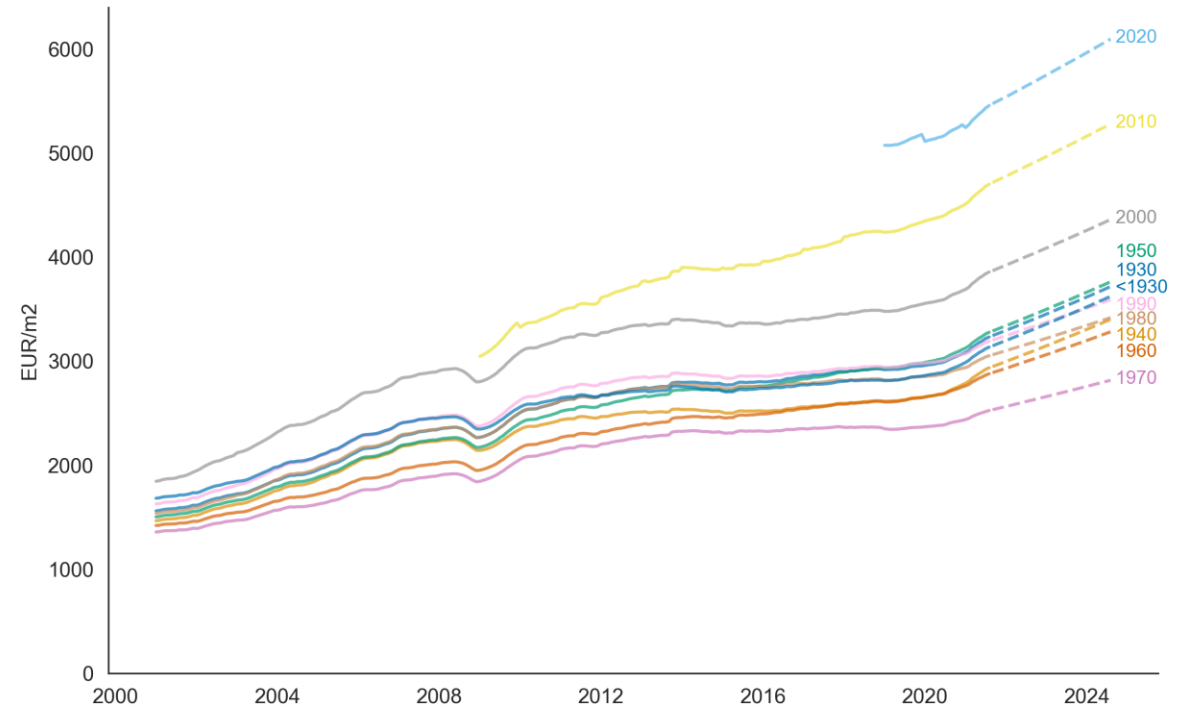
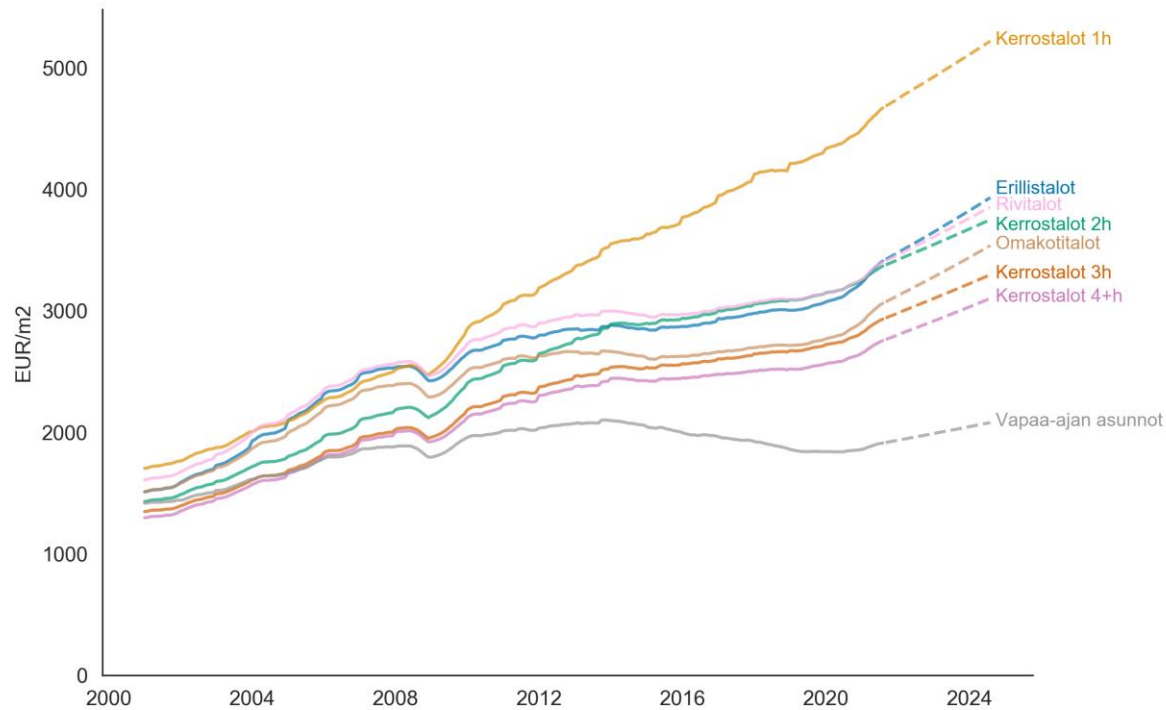


# Vantaa tarjoaa monimuotoista asumista eri kohderyhmille



- Vantaan postinumeroalueitten keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet viimeisen 12 kk aikana **+5,8%**. Uusi ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on **+4,0%**.
- Leinälä erottuu runsaan uudistuotannon myötä, ennuste yli **+4,1%** (+5,1%)
- Helsingistä ja Espoosta muutetaan keski-Vantaalle (Ylästö, Kartanonkoski ja Tammisto), ennuste **+3,9-4,6%** (+7%)
- Kivistön kauppakeskuksen valmistuminen loppuvuodesta 2022 herättänyt alueen kiinnostuksen uudestaan, ennuste **+4,2%** (+6%)
- Itä-Hakkila, Kuninkaanmäki ja Päiväkumpu ovat erityisen haluttuja alueita perheiden keskuudessa, ennuste **+4,5-4,8%** (+7,1-8,1%)
- Nikinmäessä on vielä tontteja ja mahdollisuuksia rakentaa, ennuste **+4,6%** (+7,5%)
- Vantaan raitiovaunun tuleminen näkyy maan arvossa ja pysäkkien läheisyydessä olevien asuntojen hinnassa, lopullinen päätös rakentamisesta 2023
  - Erityisesti Hakunila, Länsimäki, Vaarala ja Kaskelan alueet tulevat nousemaan raitiovaunun toteutuessa, ennuste tällä hetkellä **+3,8-4,2%** (+5,3-6,4%)

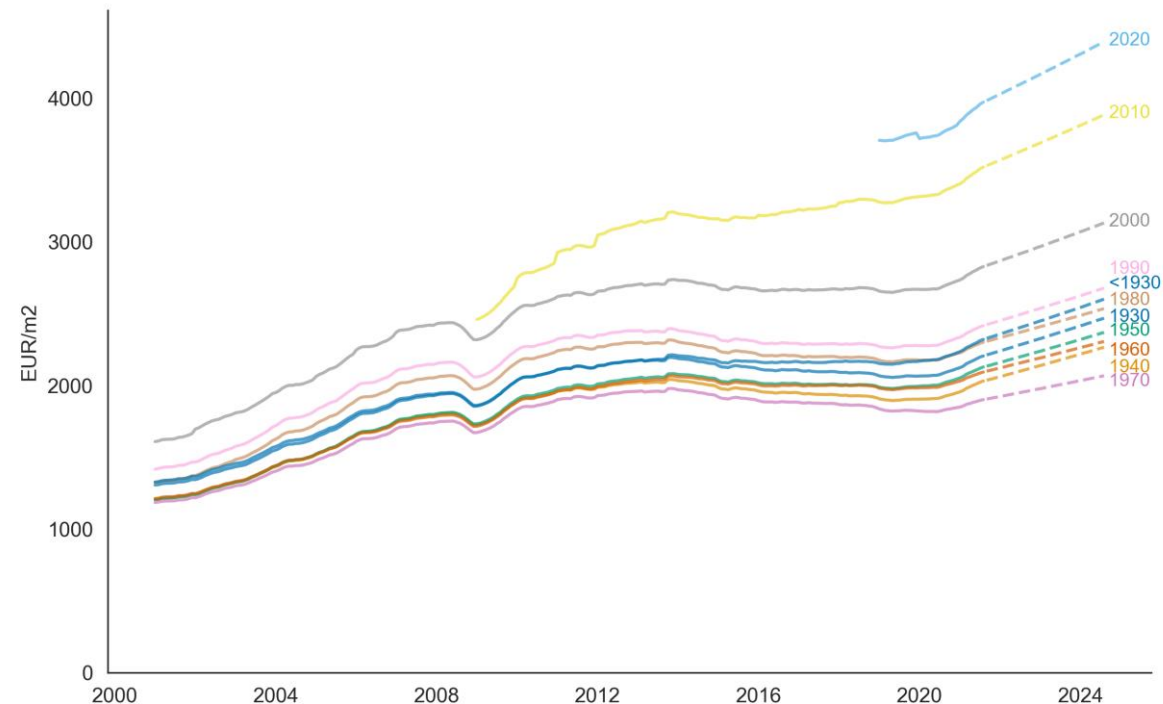
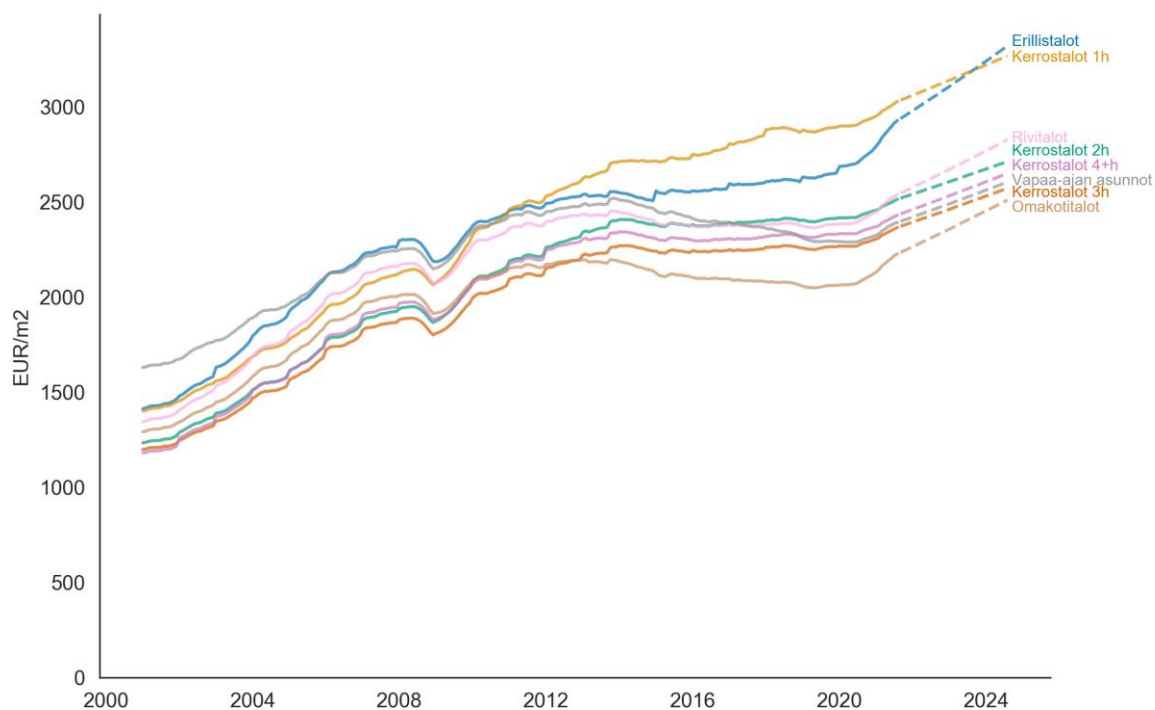
# Vantaalla erillis- ja omakotitaloissa suurin kasvuennuste tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin





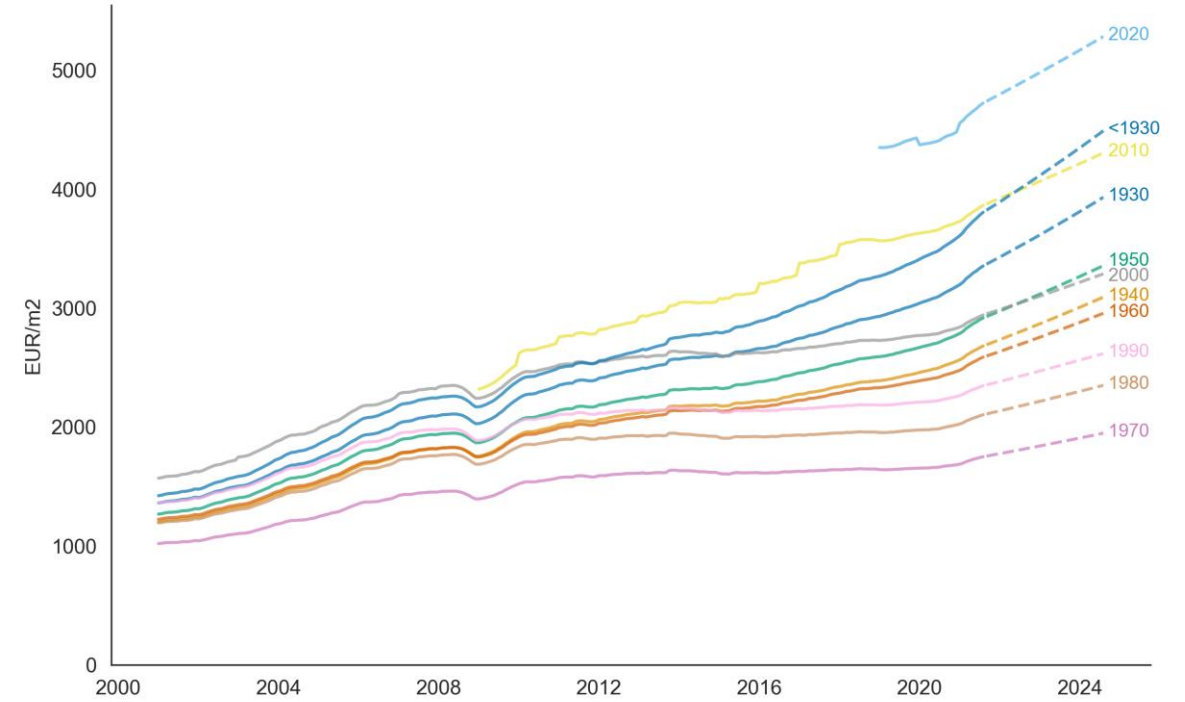
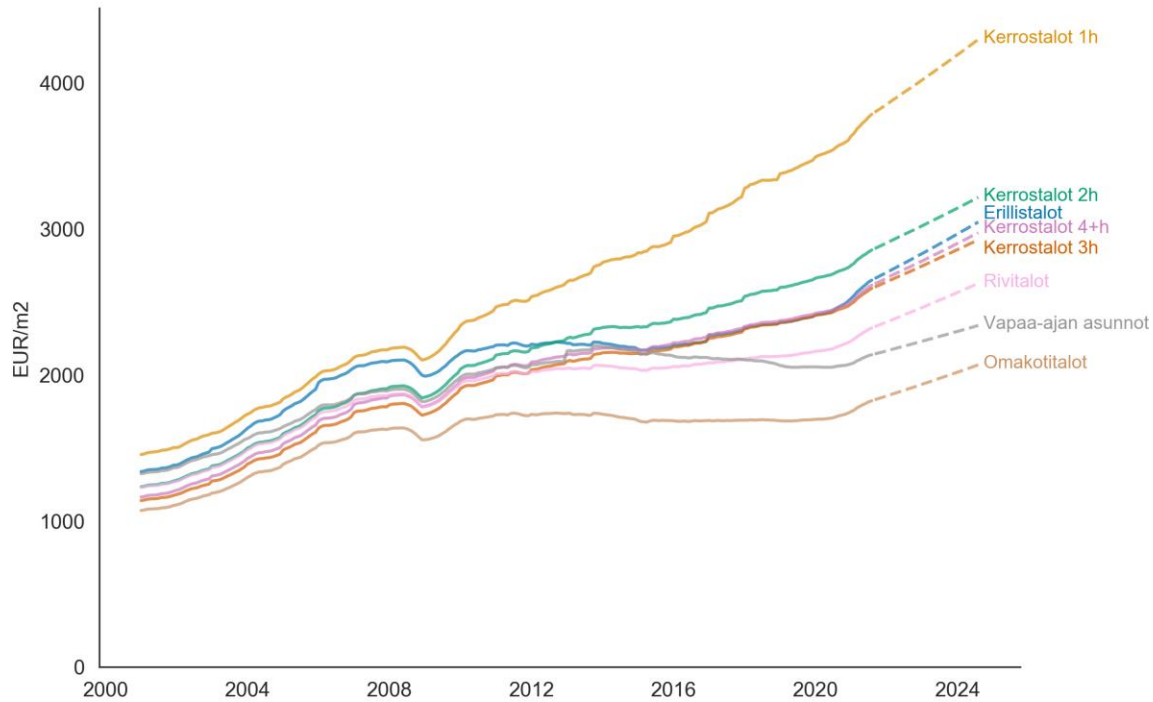
# PKS Kehyskunnat

## tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



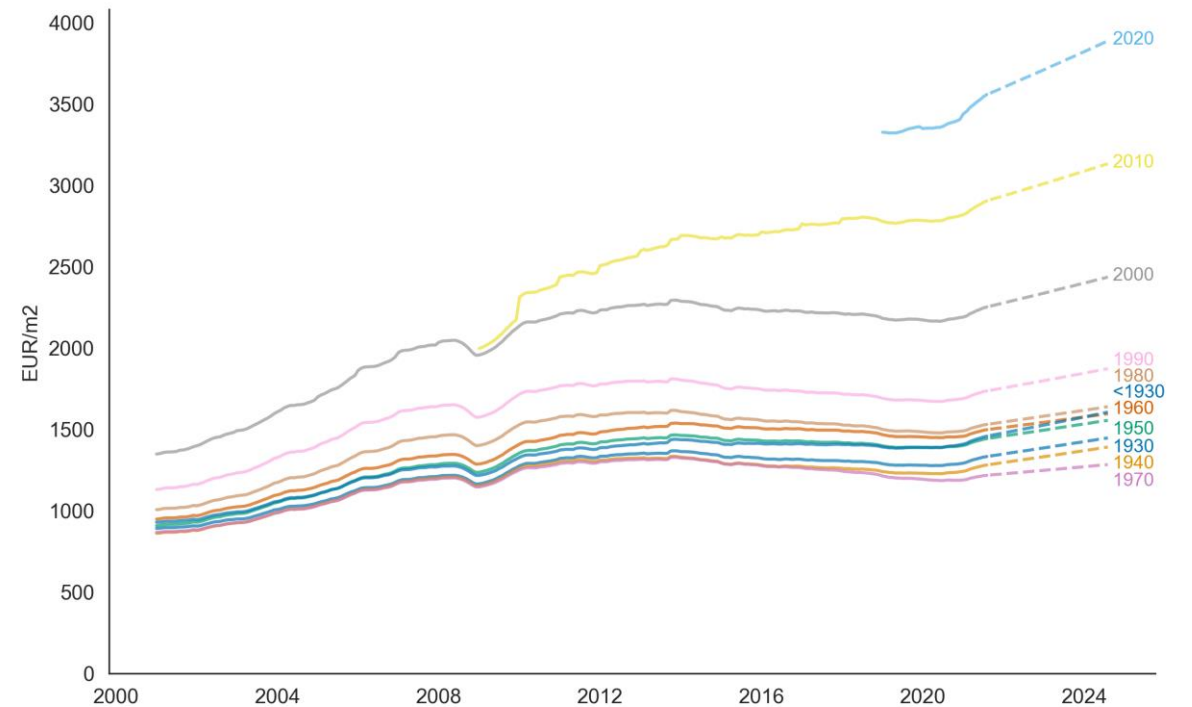
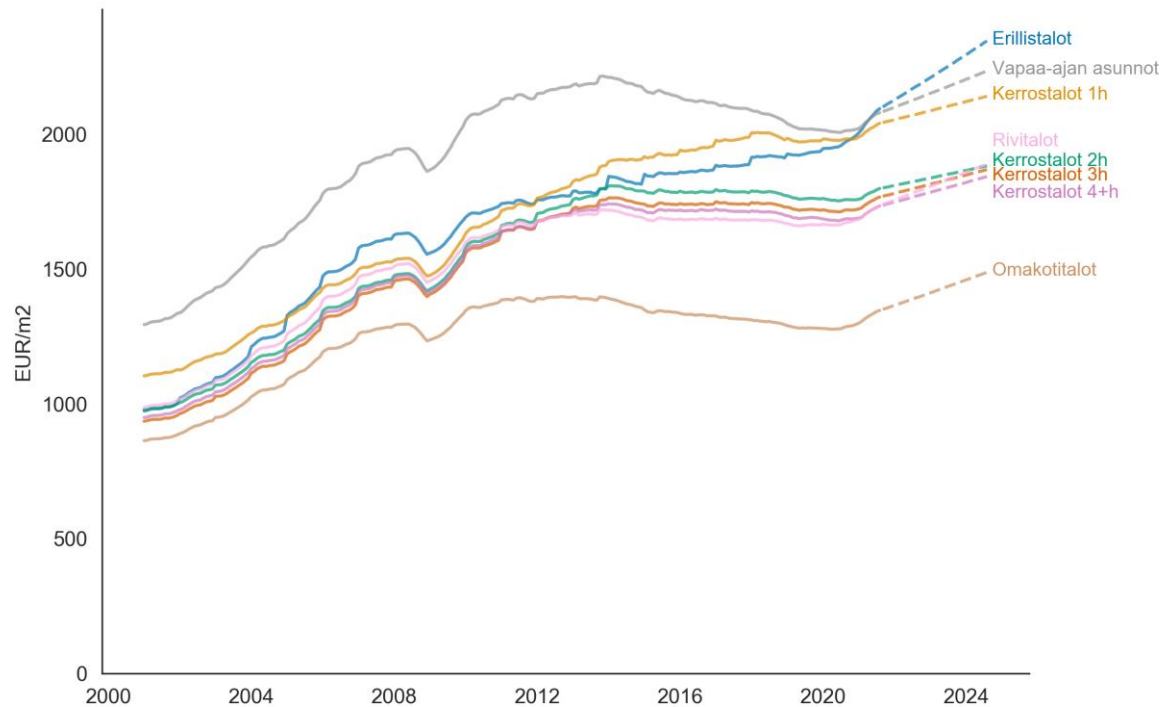
# Kasvukeskukset

## tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin





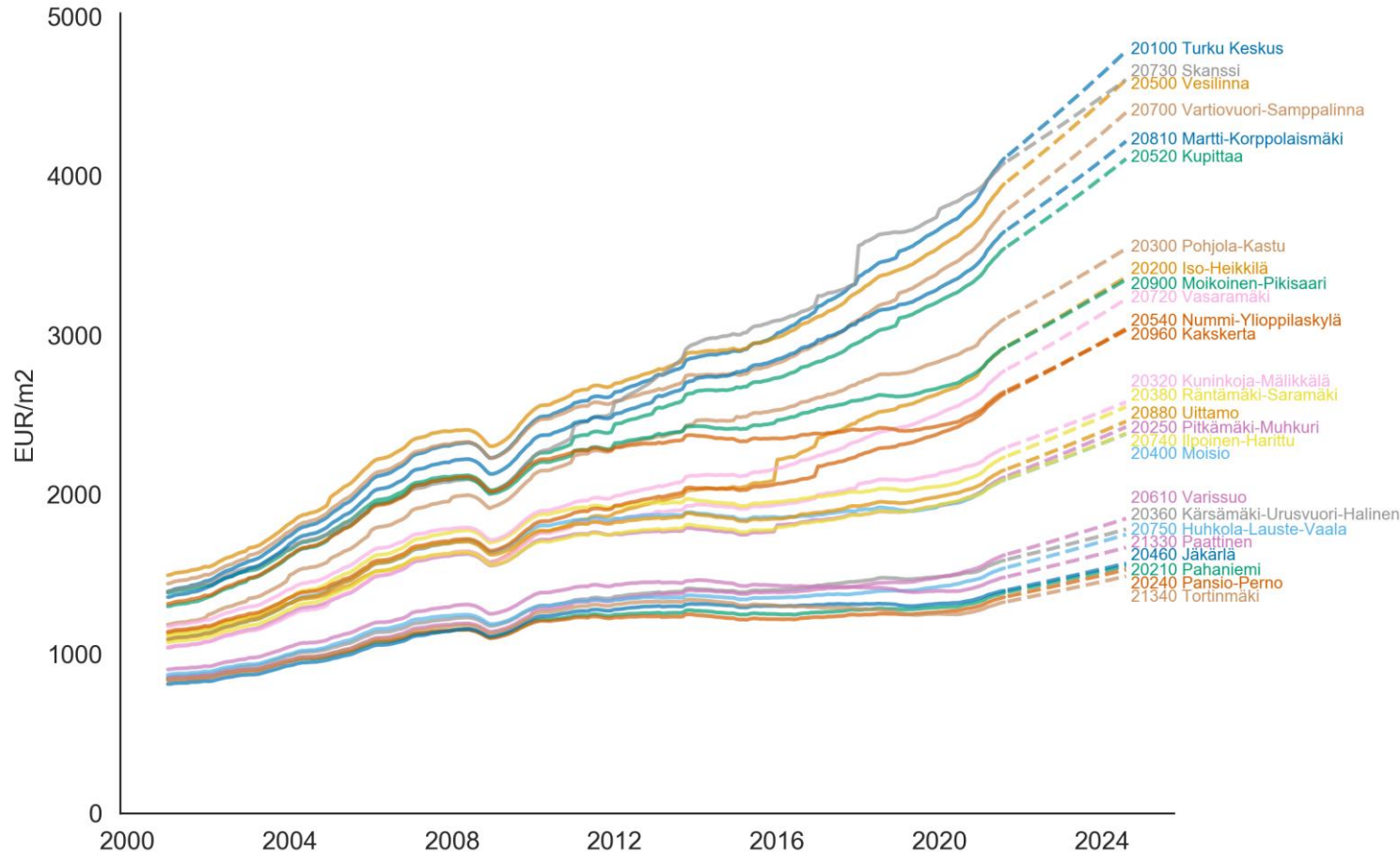
# Muu Suomi (pl. kasvukeskukset ja PKS-kehyskunnat) tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



# Paikkakuntakohtaiset katsaukset

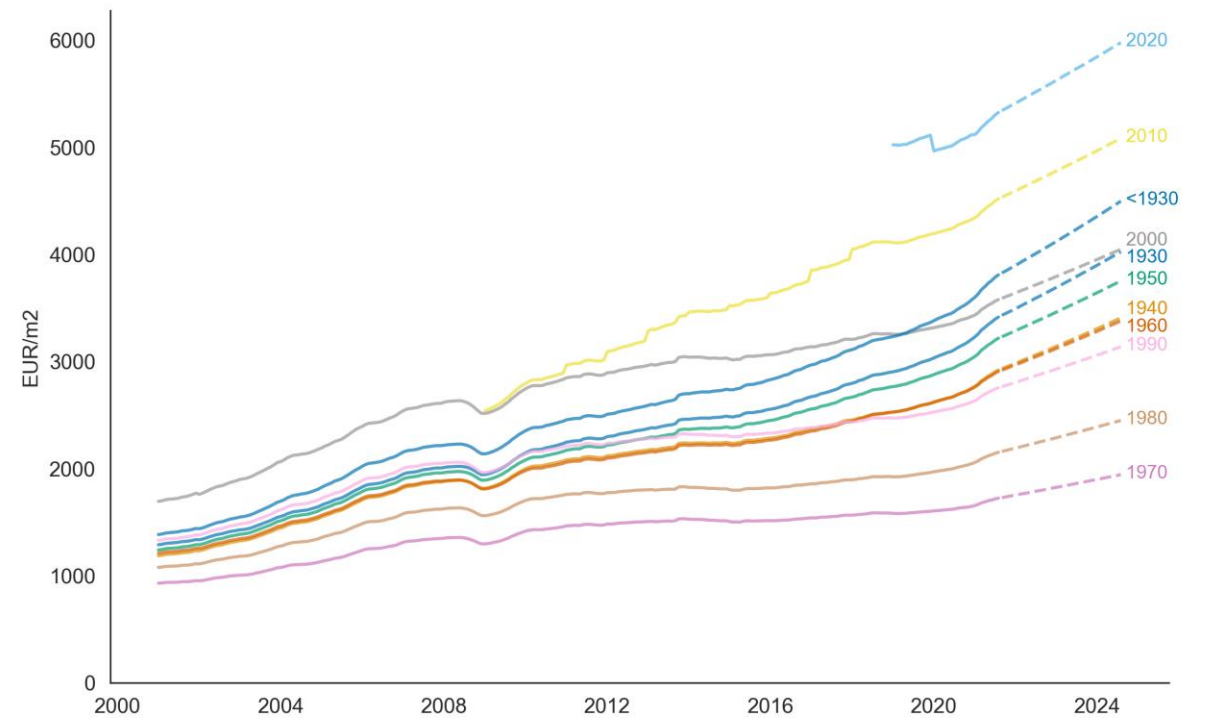
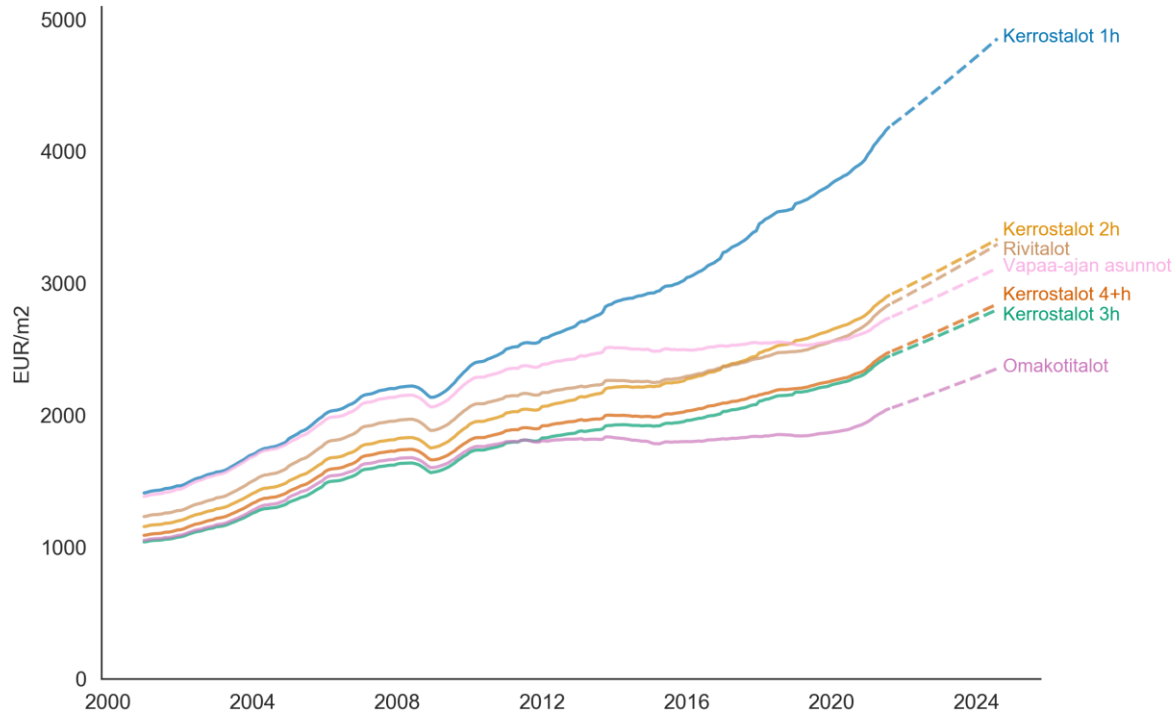


# Turun asuntomarkkinoilla voimakas arvonnousu jatkuu

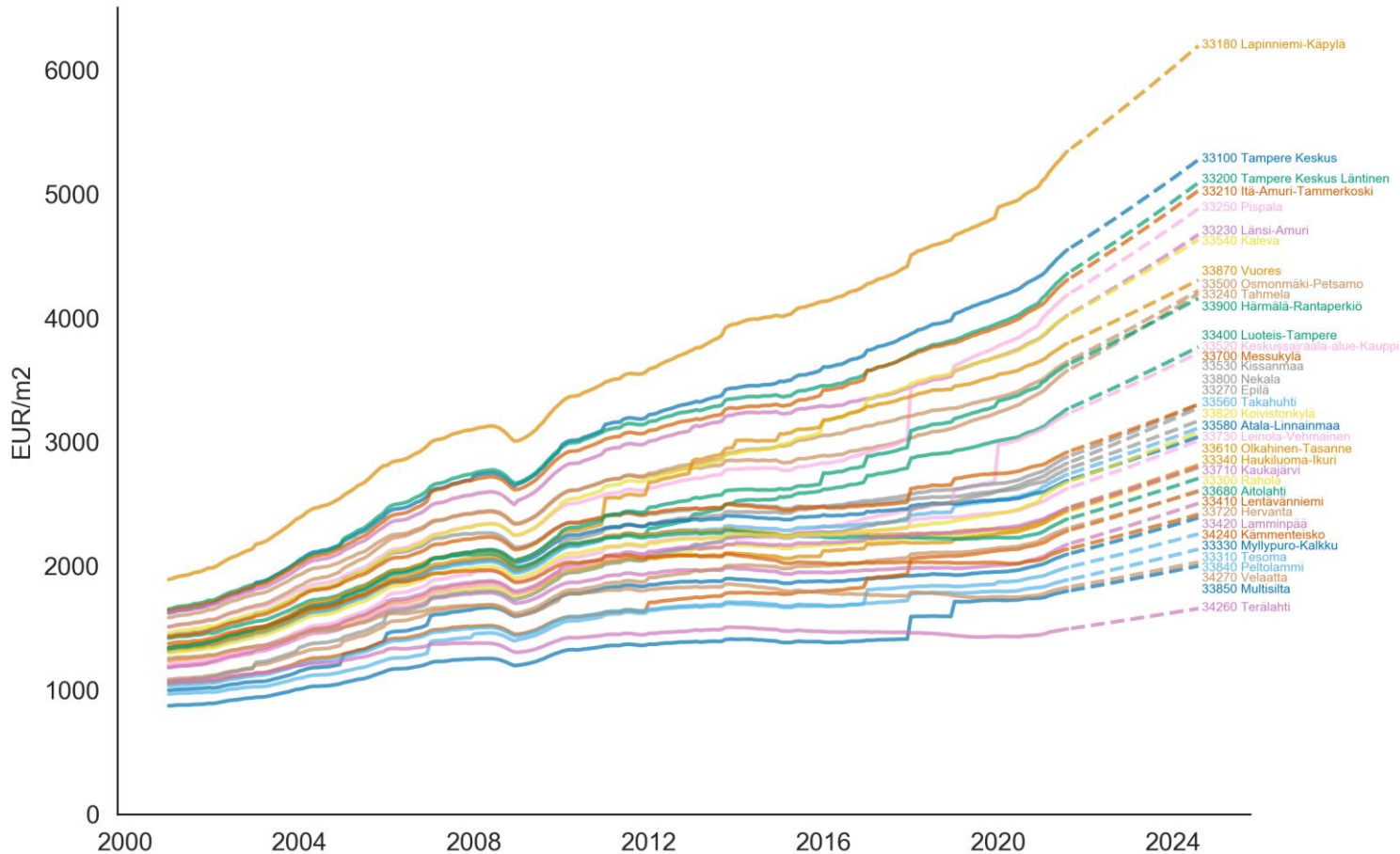


- Turun postinumeroalueitten keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet viimeisen 12 kk aikana +7,1%. Uusi ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on +4,7%, mikä on suurimmista kaupungeista vahvin.
- Skanssin hintataso perustuu pelkästään uudistuotantoon
- Kaupungin keskusta tulee laajenemaan Iso-Heikkilään ja Sataman alueelle
- Pohjola-Kastu nähdään myös kasvavana alueena
- Turussa asuntojen aloitukset kasvamassa loppuvuonna +50% alkuvuoteen nähden (RT)
- Myös Turun lähialueilla Raisiossa, Liedossa, Kaarinassa ja Naantalissa kysyntää riittää ja ennuste tuleville vuosille myös +4% tuntumassa

# Turussa arvonnousukehityksen eriytyminen tasoittunut tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

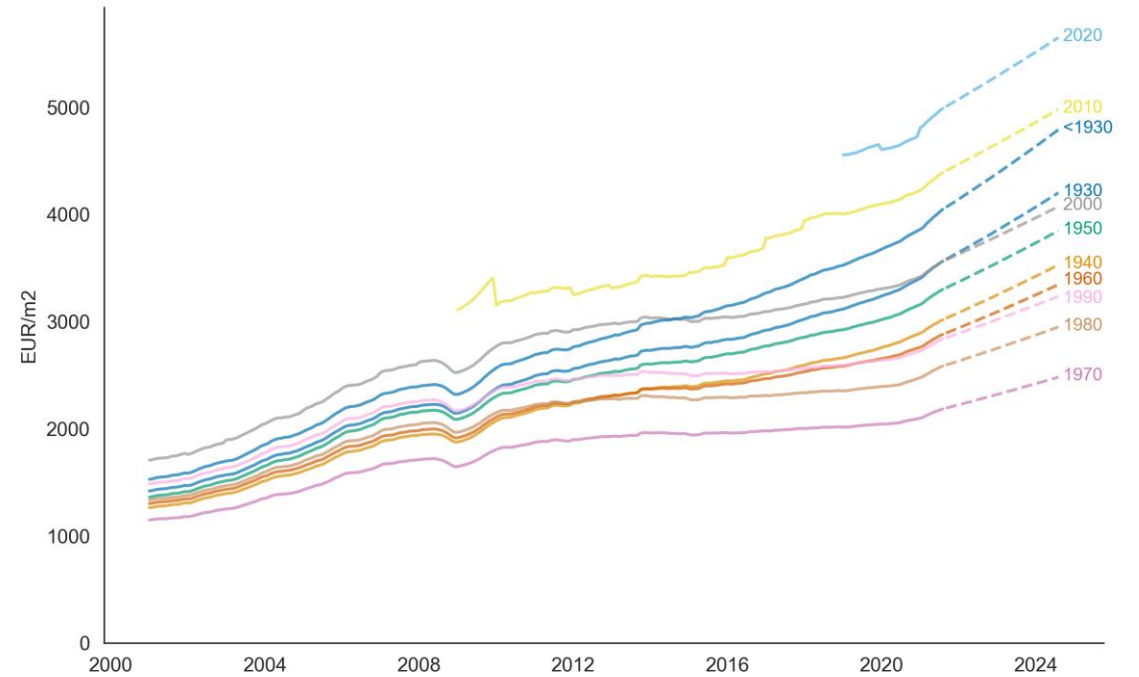
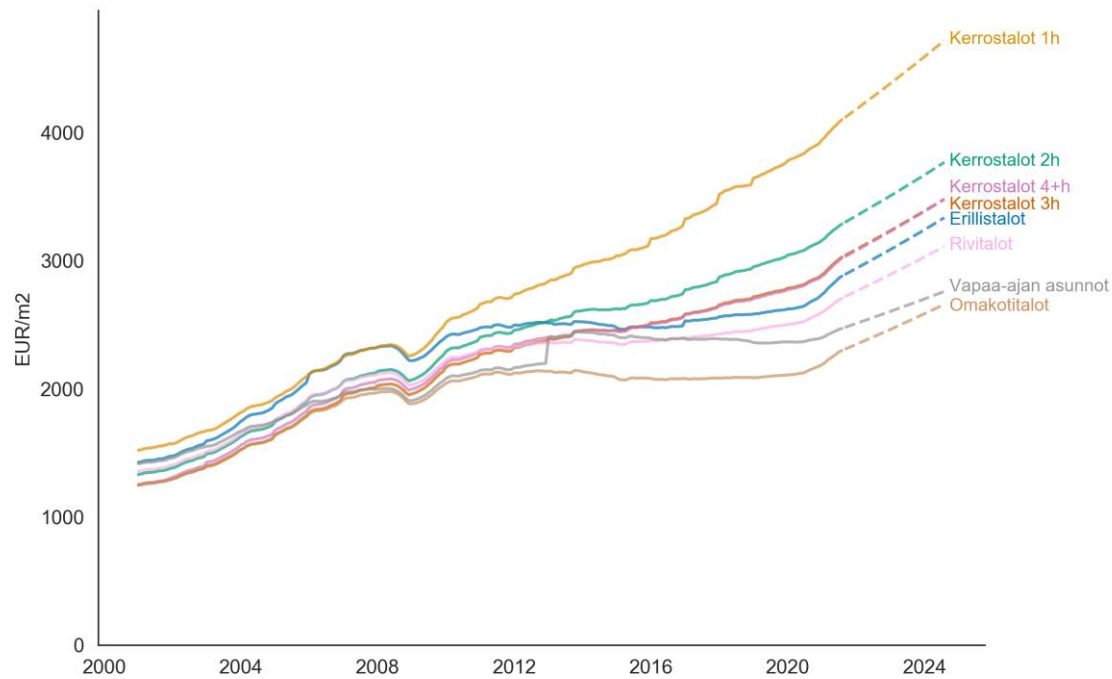


# Tampere kuntien välisessä nettomuutossa edelleen ykkönen



- Tampereen arvonkehityksen ennustetaan kasvavan +4,6% vuositasolla, mikä on maamme toiseksi korkein lukema (viim. 12kk toteuma +6%)
- Kuntien välisessä nettomuutossa Tampere jatkoii kärjessä korona ajan yli (Tilastokeskus)
- Raitovaunun kakkosvaihe tulee kulkemaan Santalahteen v. 2023, ennuste +5,3% (+8,2%) ja Lentävänniemeen v. 2024, ennuste +4,5% (+6,2%). Vaikutukset tulevat olemaan samanlaisia kuten Kalevassa ja Hervannassa
  - Kalevan ennuste +4,9% (+6,6%)
  - Hervannassa kauppa käy vilkkaasti. Hintakehitys ollut positiivinen, alueen suosio on kasvanut peruskorjauksien ja raitiovaunun myötä, ennuste +4,1% (+6,1%)
- Kalevan palloiluhalli / Hakametsä nähdään haluttuna alueena, ennuste +4,7% (+6,2%)
- Ojala - Lamminrahka on kysytty ja uusi nouseva alue. Nähdään tulevan uusi Vuoreksen alue, ennuste +4,5% (+6,4%)

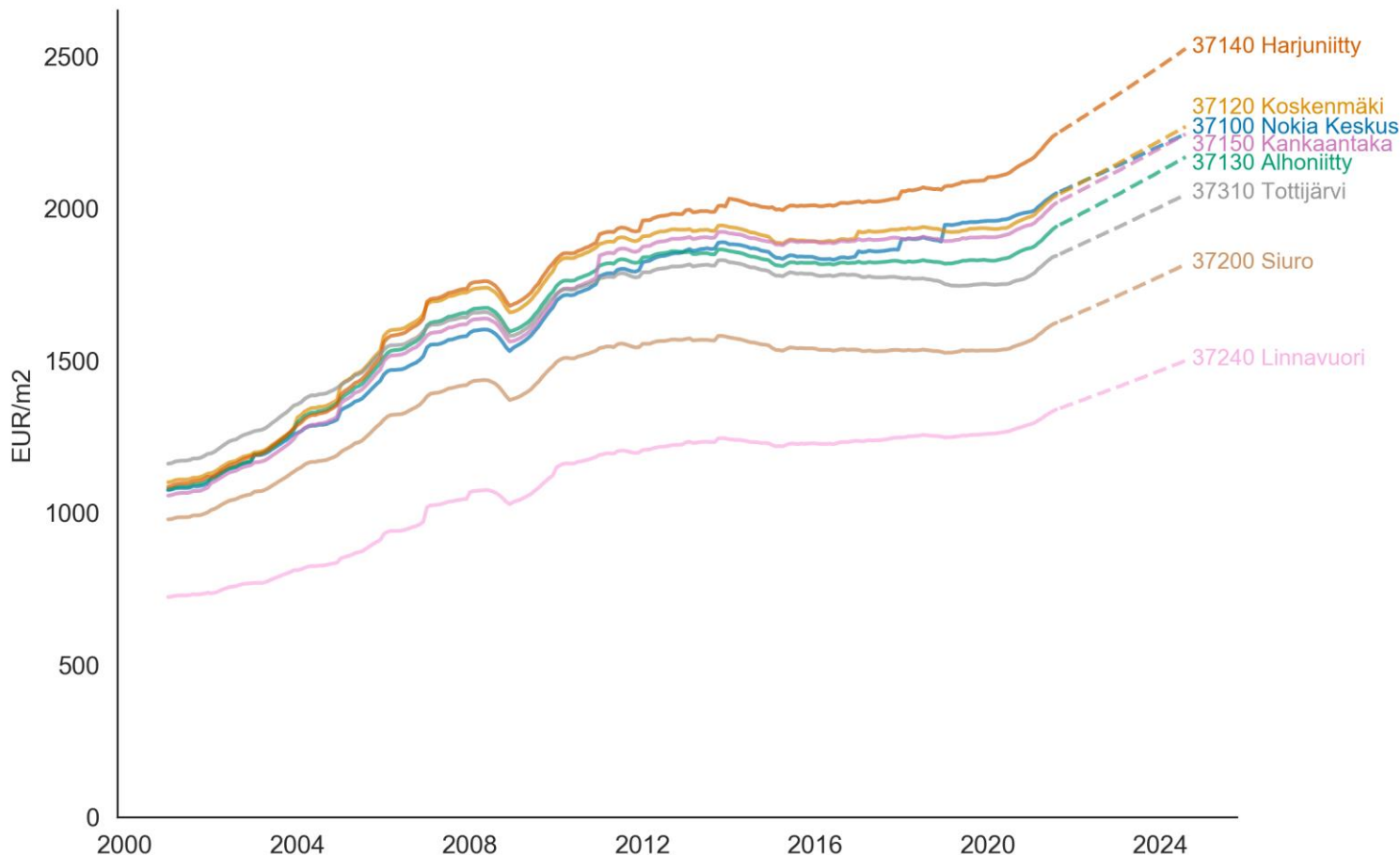
# Tampereella perheasunnot kovassa suosiossa tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin





# Nokian vahvin arvonkehitysennuste Harjuniittyyn

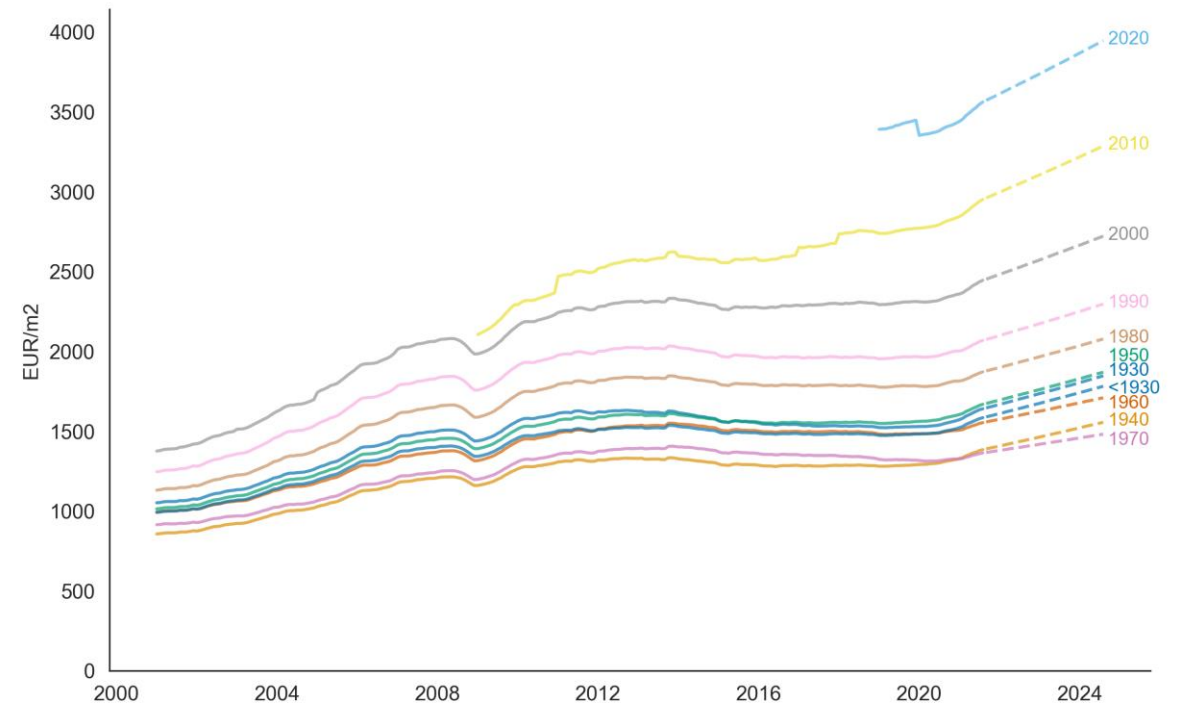
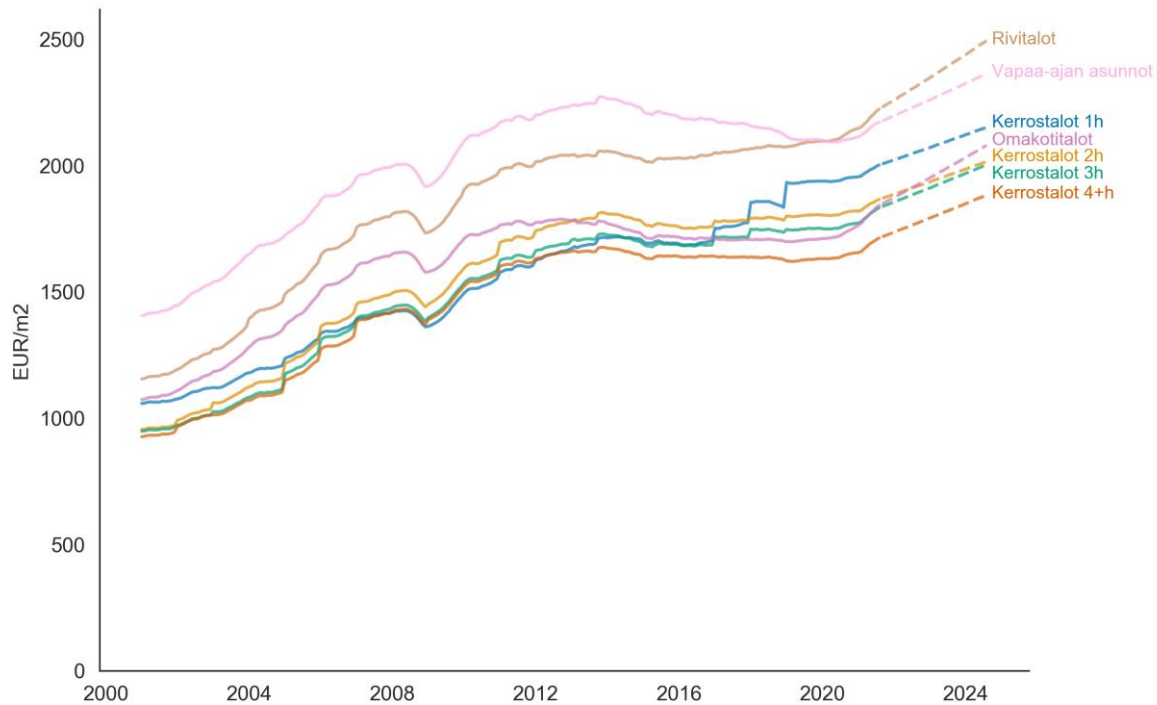
## arvonkehitysennuste postinumeroittain



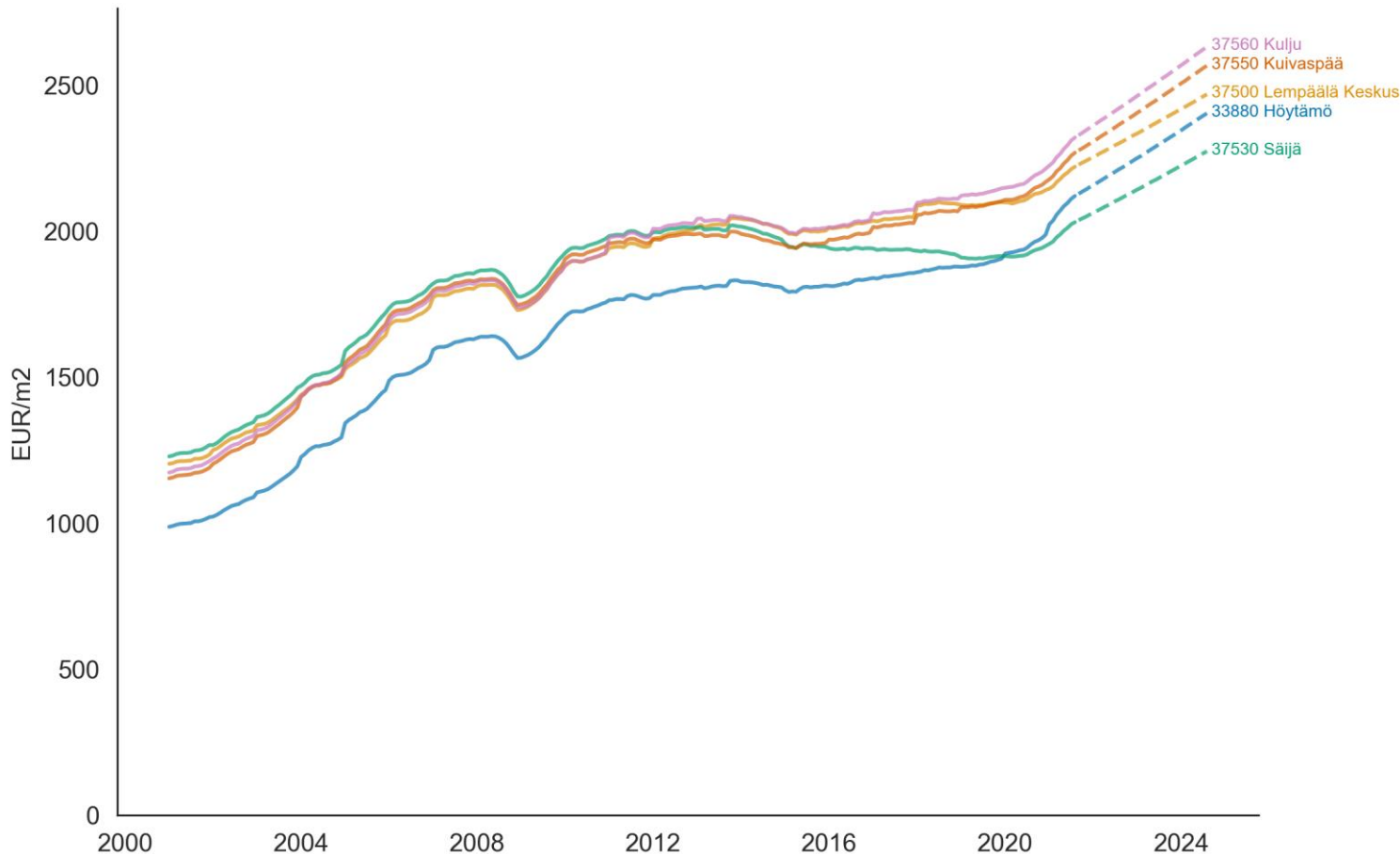
- **Nokialle ennustetaan +3,4% neliöhintojen vuosikasvua (viim. 12kk toteuma +4,6%)**
- Nokian kaupunki myy omarantaisia arvotontteja ja keskustaa kehitetään. Nanson vanha tehdasalue muutetaan kerrostaloasunnoiksi. Kasvua tänä vuonna käytettyjen asuntojen kauppamäärissä 34 %
- Kasvu jakautuu alueittain hyvin tasaisesti:
  - Vahvin arvonkehitysennuste Harjuniittyyn +4,1% (+5,6%)
  - Vaikka Linnavuoressa hintataso on reilusti maltillisempi, ennustetaan alueelle +3,9% vuosikasvua (+5,2%)
  - Lopuille alueille ennuste +3,1 - 3,8% (+3,9 - 5,1%)
  - 50-luvun ja sitä vanhempien asuntojen ennuste paras +4% (+6% tuntumassa)
  - 70-luvun kohteilla saneeraukset pitävät ennusteen hieman maltillisempänä +2,8% (+3,4%)
  - Omakoti- ja rivitalojen ennuste +4% (yli +5%), kerrostalokohteille ennuste isoimmista pienimpään +2,4-3,2% (+2,9-4,3%)
  - Mökkien ennuste +2,9% (+3,4%)



# Nokialla paras arvонkehitys uudehkoissa omakoti- ja rivitaloissa tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

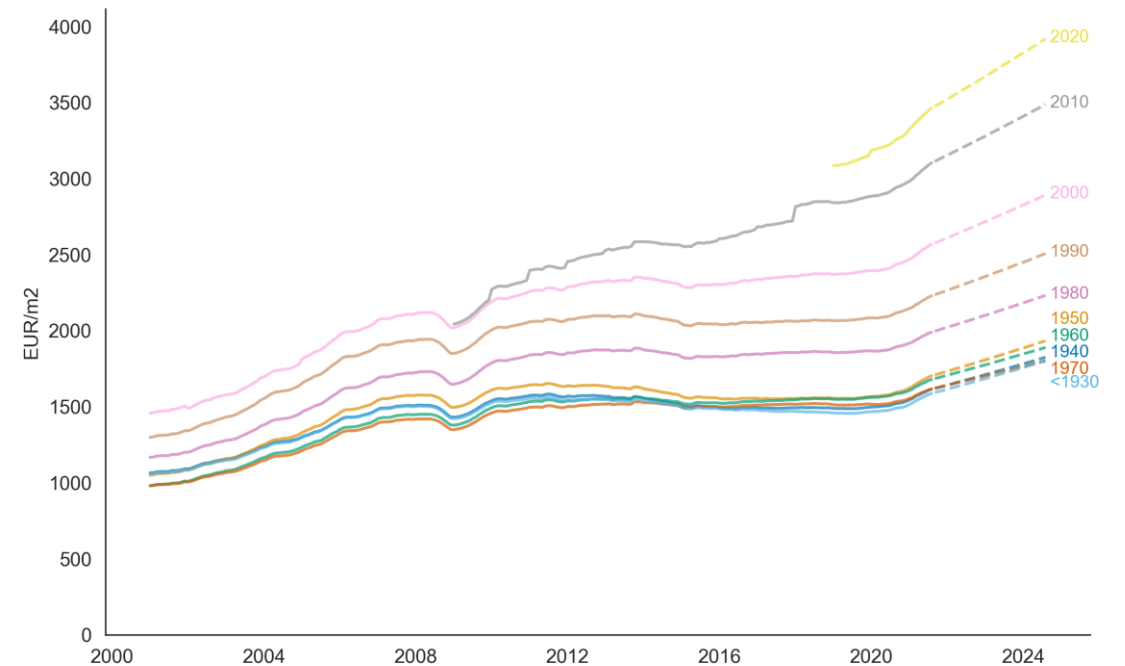
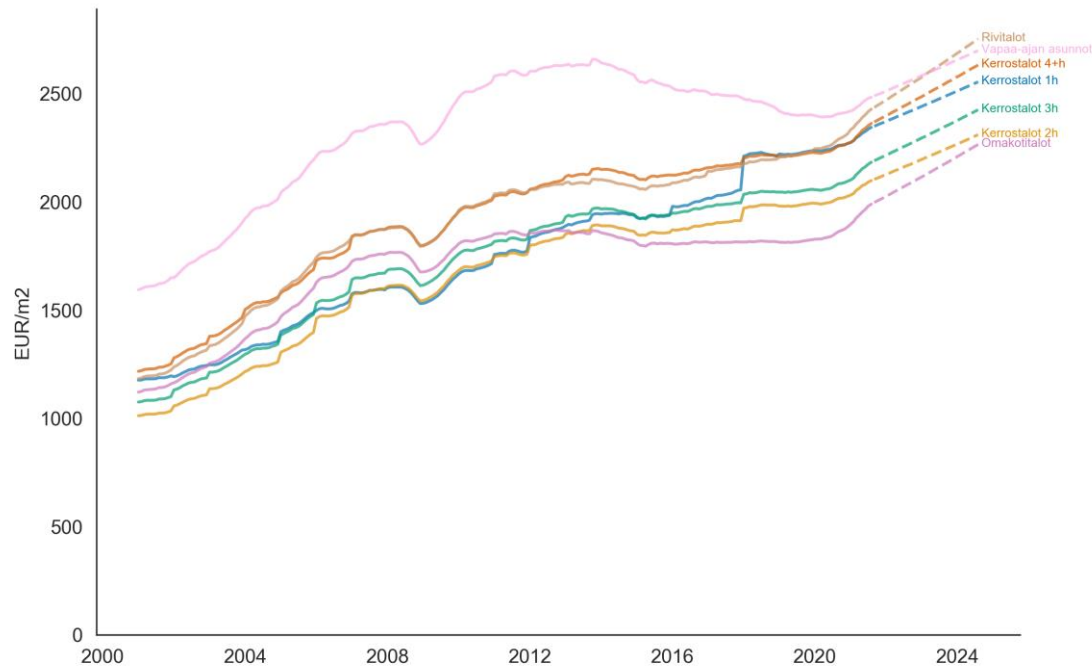


# Lempäälässä useilla postinumeroalueilla yli +4% ennuste tilanne postinumeroittain

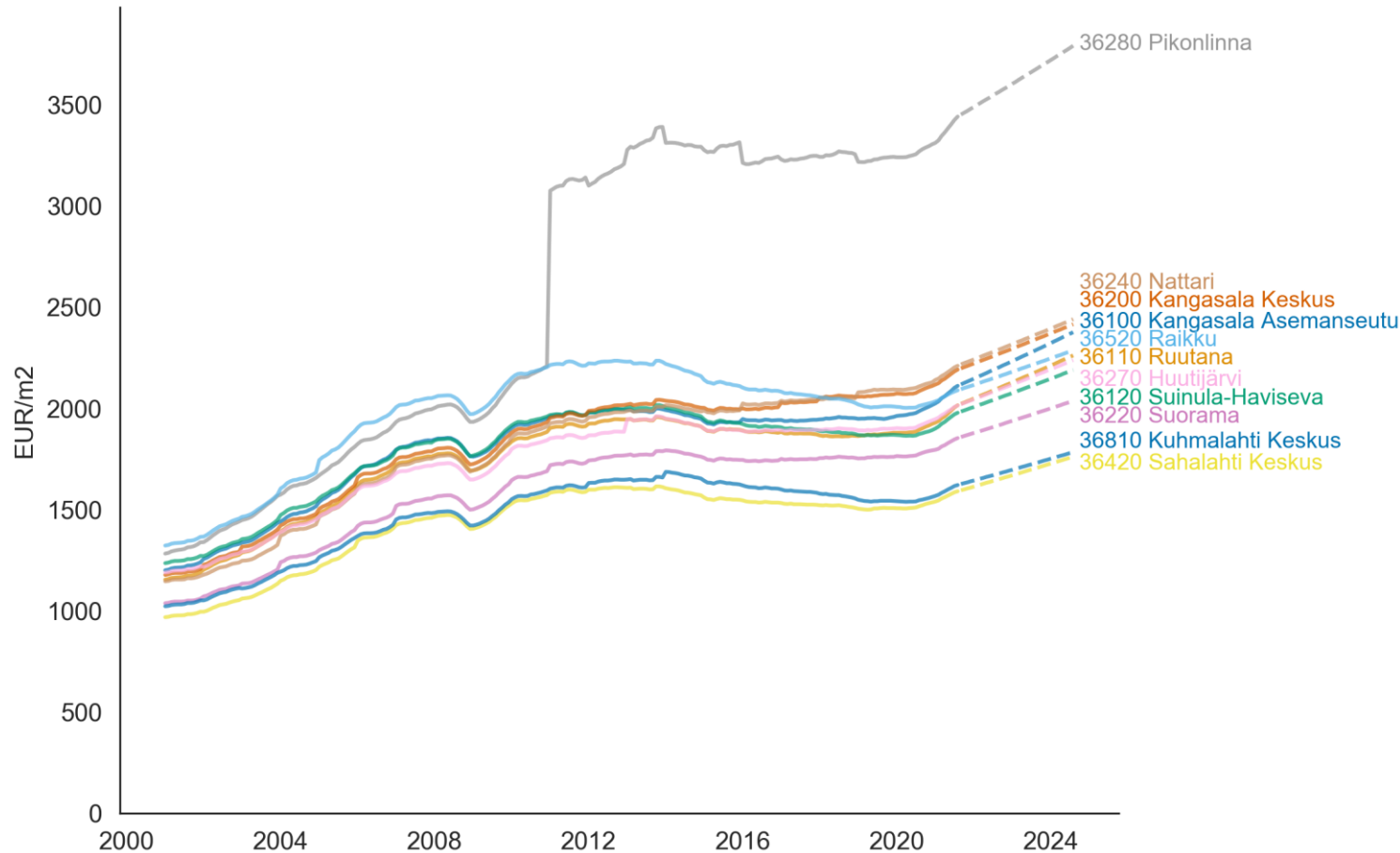


- Viim. 12kk aikana hinnat kääntyvät +5,8% kasvuun ja ennustettu vuosikasvu tulevalle 12kk jaksolle on reilusti positiivinen: +3,9%
- Lempäälän kasvunäkymät alueittain:
  - Höytämön, Kuljun ja Kuivaspään hintojen ennustetaan nousevan yli +4% (viim. 12kk yli +6%, Höytämö +8,5%)
  - Myös Säijän näkymät positiiviset, ennuste +3,8%/v. (+5,3%)
  - Lempäälän Keskukselle ennuste +3,6% (+4,8%)
- Asuntotyypeittäin perheasunnot nosteessa:
  - Omakoti- ja rivitalot yli +4% (+7,3%, +6,5%)
  - Kerrostaloasunnot suurimmista pienimpiin ennuste +3-4% (+4-5%)
  - Myös mökkien näkymät parantuneet, ennuste +2,8% (+3,3%)
- Rakennusvuosikymmenten kasvuerot kapeat:
  - 60-luku ja vanhemmat sekä 90-luku ja uudemmat yli +4% (+6% ja yli)
  - 70- ja 80-luku alle +4% (+5,5%)

# Lempäälän arvon ennustetaan nousevan Tampereen imussa tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



# Kangasalan vahvimmat arvonkehitysennusteet Asemanseudulle ja Ruutanaan - tilanne postinumeroittain

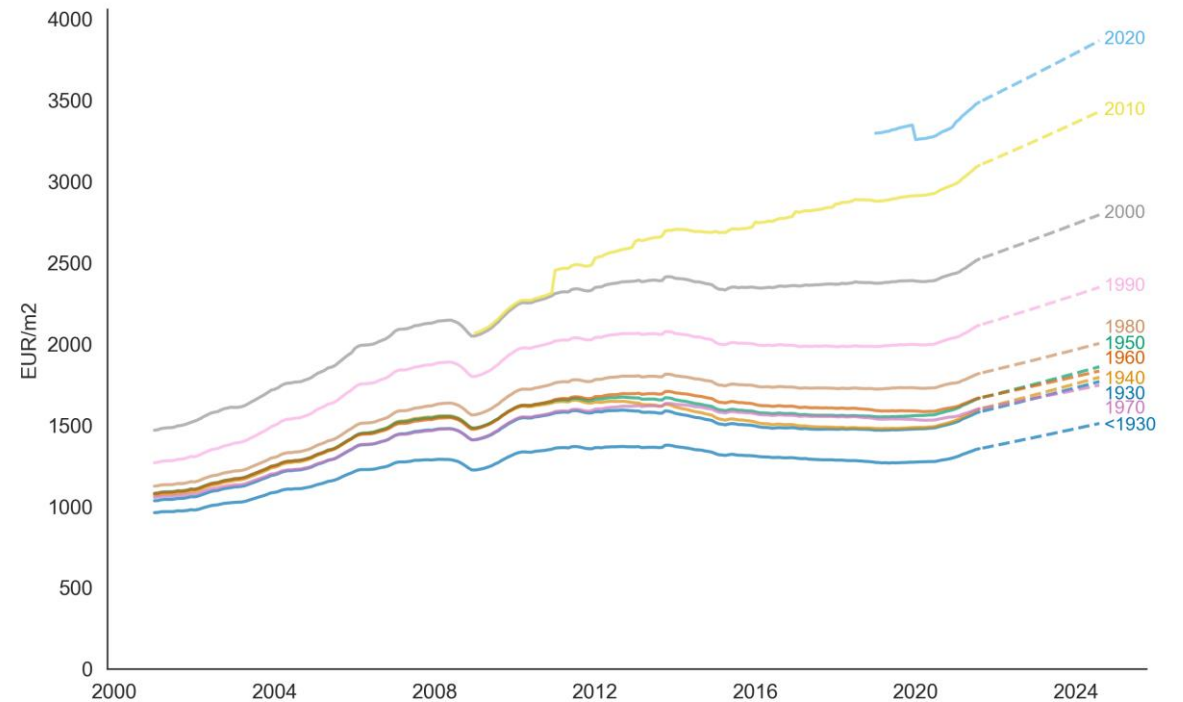
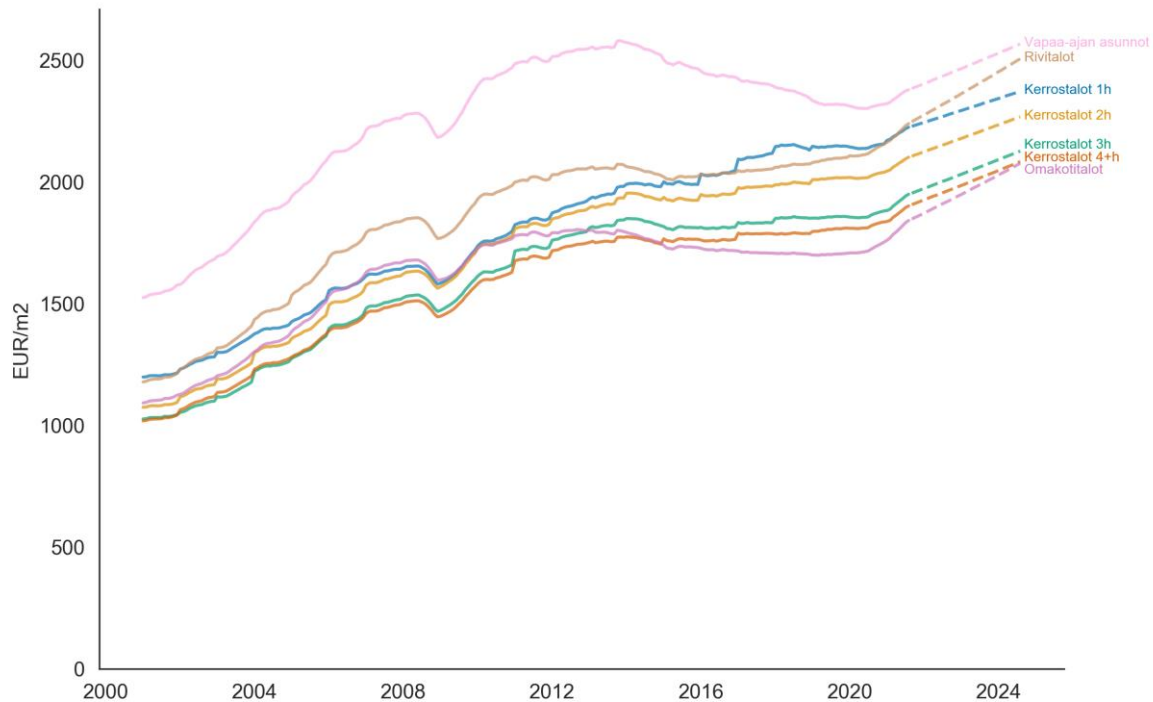


- Kangasalalle ennustetaan **+3,3%** vuosikasvua tuleville vuosille (viim. 12 kk **+4,9%**)
  - Vahvimmat ennusteet Asemanseudulle ja Ruutanaan **+4%** (yli **+6%**)
  - Pilkonlinnan uudempi asuntokanta nostanut alueen arvon omalle tasolleen, ennuste **+3,3%** (**+5,3%**)
  - Ruutanassa pääsee kohtuu neliöhinnoilla alueen toiseksi parhaimpaan suhteelliseen arvonkehitykseen kiinni, ennuste **+3,9%** (**+6,4%**)
  - Nattarissa ja Kangasalan keskuksen tuntumassa ennuste yli **+3%** (**+5%** ympärillä)
  - Sahalahden ja Kuhmalahden arvonkehitys noussut uusiin lukemiin laajan vapaa-ajan-asuntokannan myötä yli **+3%** (**+4,9%**)

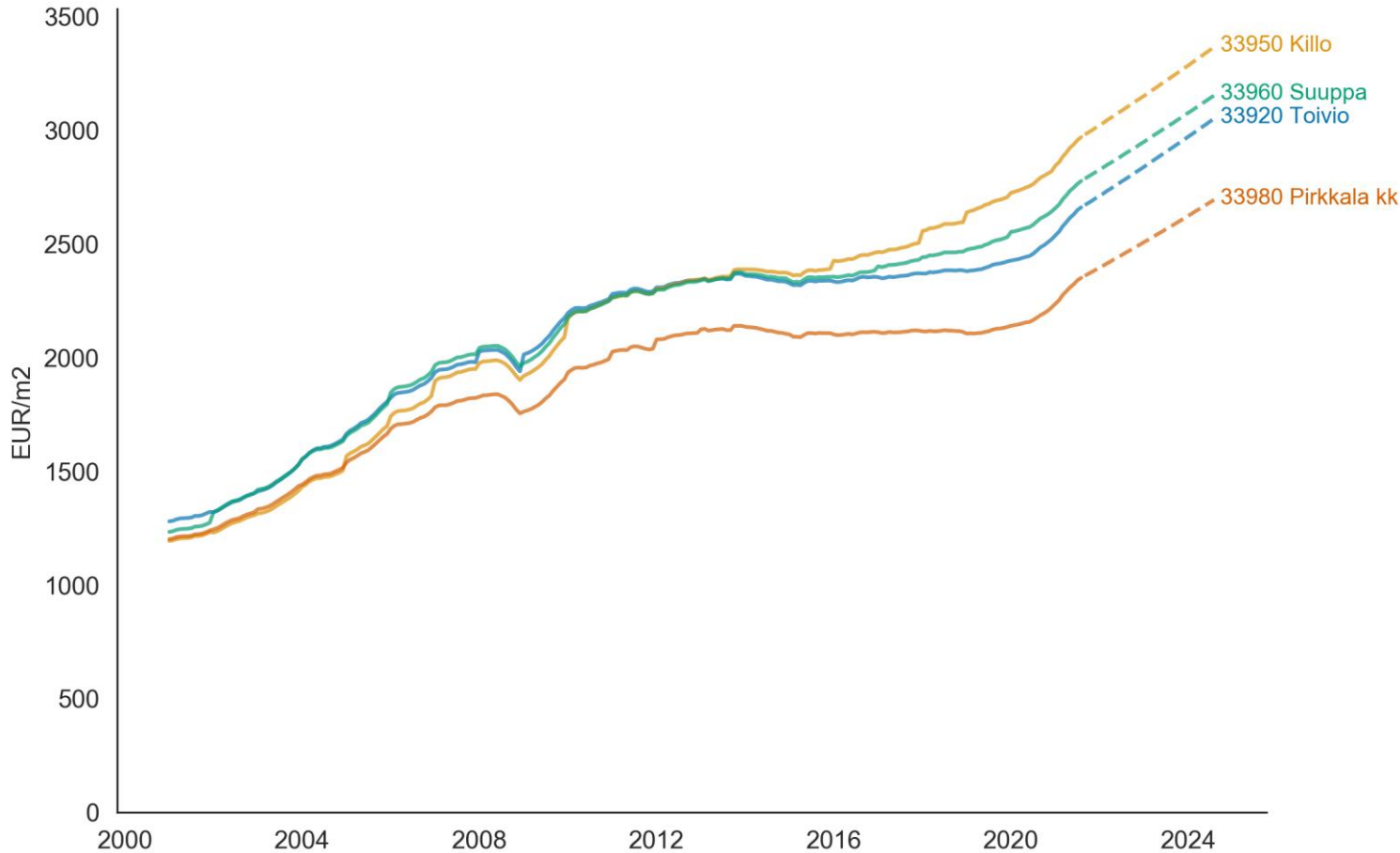
Asunnon ikä ja kunto korreloivat arvonkehitysennusteiden kanssa:

- 50-luku ja vanhemmat **+4%** (**+6%** ja yli)
- 90-luku ja uudemmat **+3,5%** (yli **+5%**)
- 60-80-luku ja vanhemmat **+3%** (alle **+5%**)

# Kangasalan arvonkehitys vahvinta perheasunnoissa tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

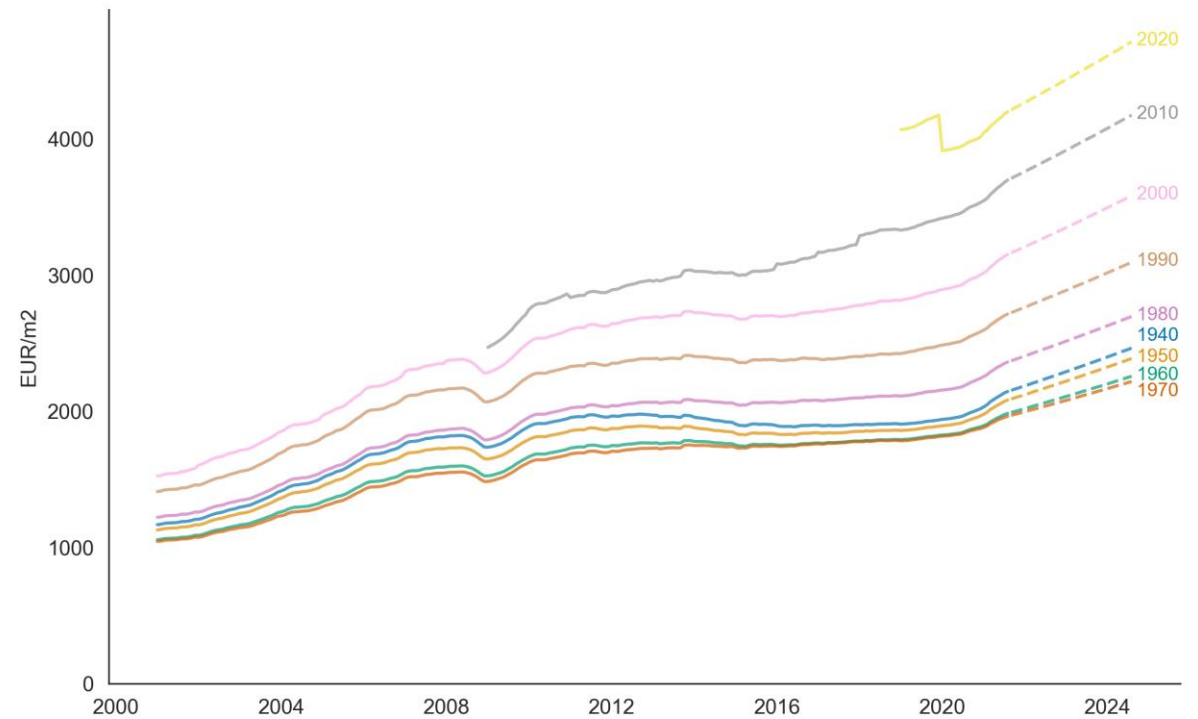
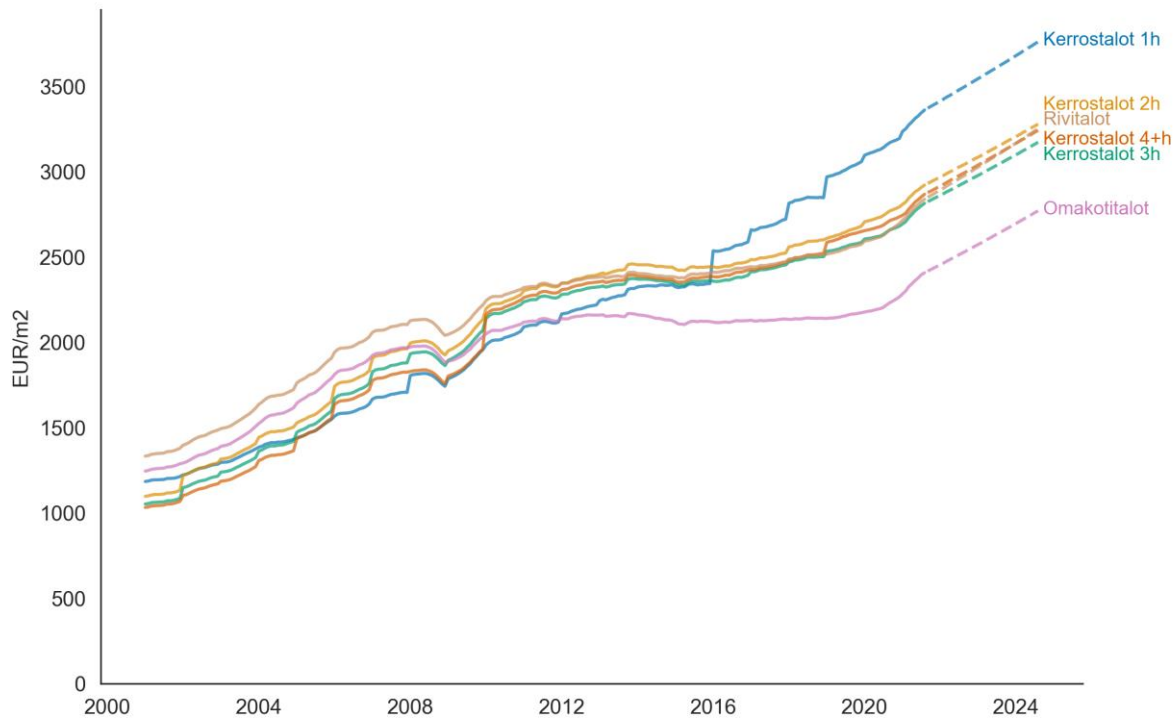


# Pirkkalan hintaennuste Tampereen kehyskuntien vahvin tilanne postinumeroittain



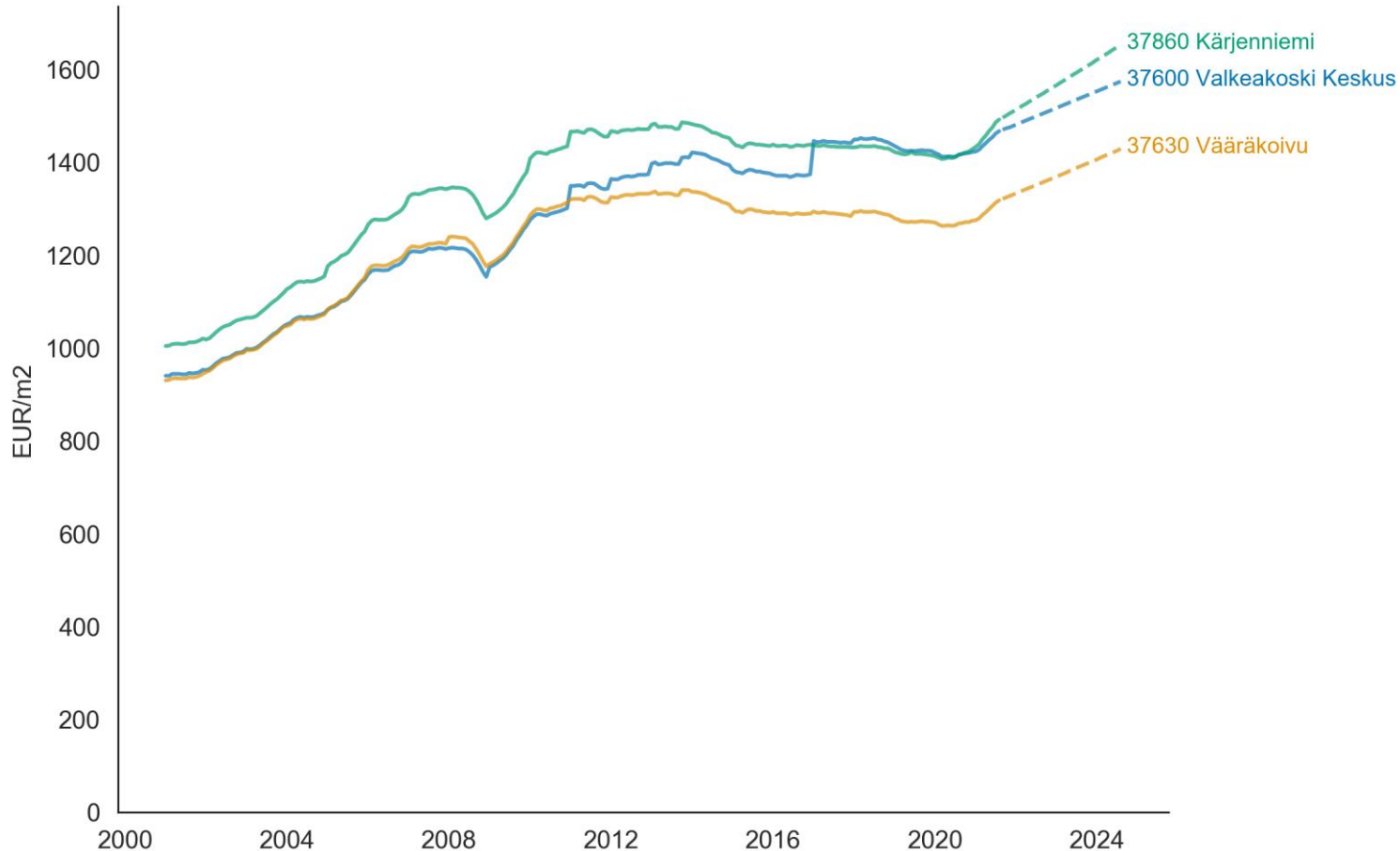
- Pirkkalan hintojen ennustetaan kasvavan keskimäärin +4,3 % tulevina vuosina, viimeisen 12kk toteuma jopa Tamperetta suurempi +6,7%
- Alueelliset erot ennusteessa pieniä:
  - Pirkkala kk +4,7% (+8%)
  - Toivio +4,7% (+7,7%)
  - Suuppa +4,4% (+6,9%)
  - Killo +4,3% (+6,9%)
- Rakennusvuosikymmenissä erot sidoksissa ikään ja kuntoon, erot kuitenkin pienentyneet:
  - 1960-70- sekä 2000-luvun ennuste alle +4,5% (alle +7%)
  - 80- ja 90-luku sekä 40-50-luku yli +4,5% (yli +7%)
- Asuntotyypeittäin parhaat kulmakertoimet saavat isoimmat perheasunnot, erot jäävät kuitenkin 1% sisään yksiöihin nähden, ennuste +3,8 - 4,8% (+5,9 - 8,5%)

# Pirkkalan hintaennuste Tampereen kehyskuntien vahvin tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



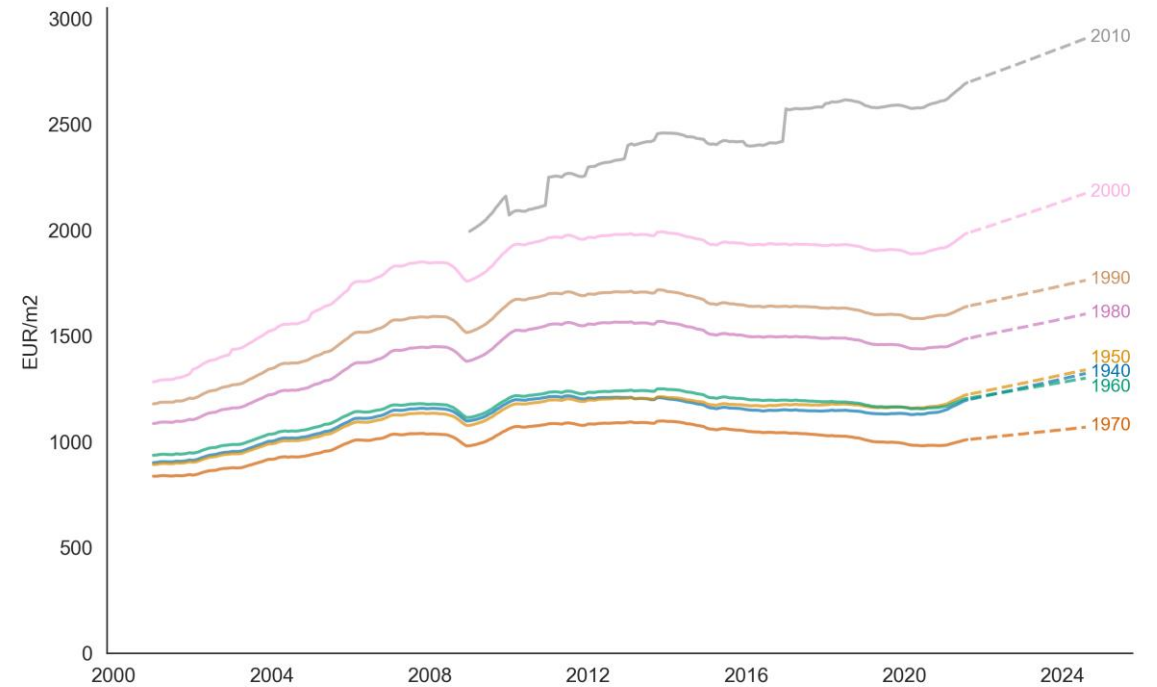
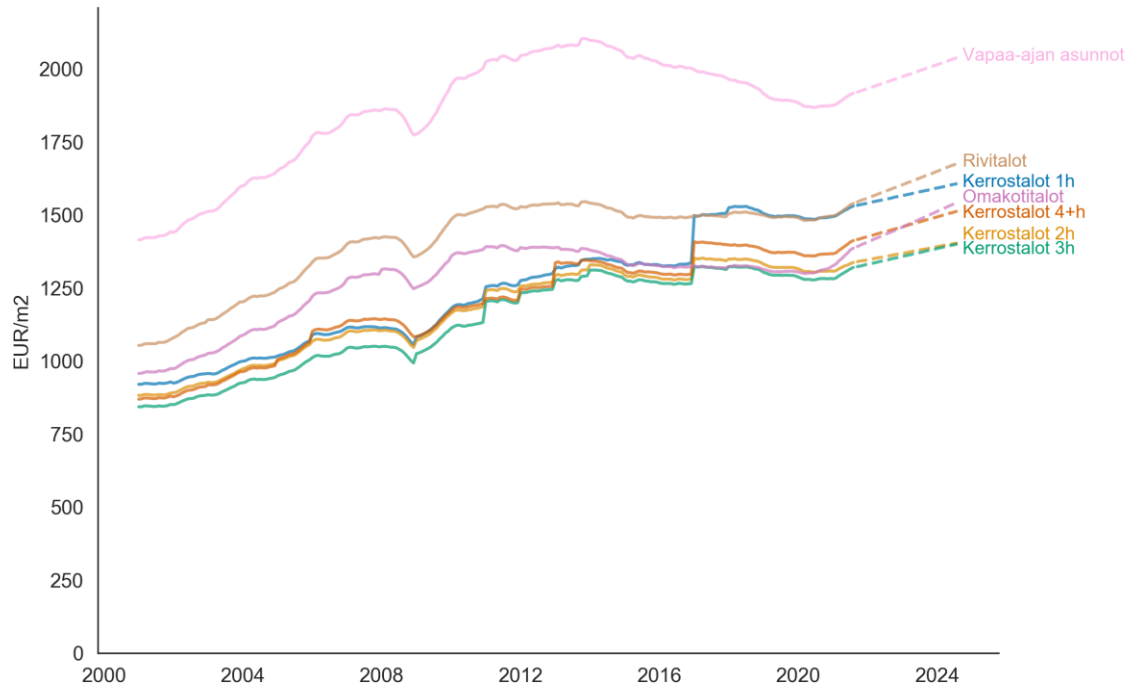


# Valkeakosken asuntojen arvonkehitysnäkymä kääntynyt selvästi positiiviseksi tilanne postinumeroittain

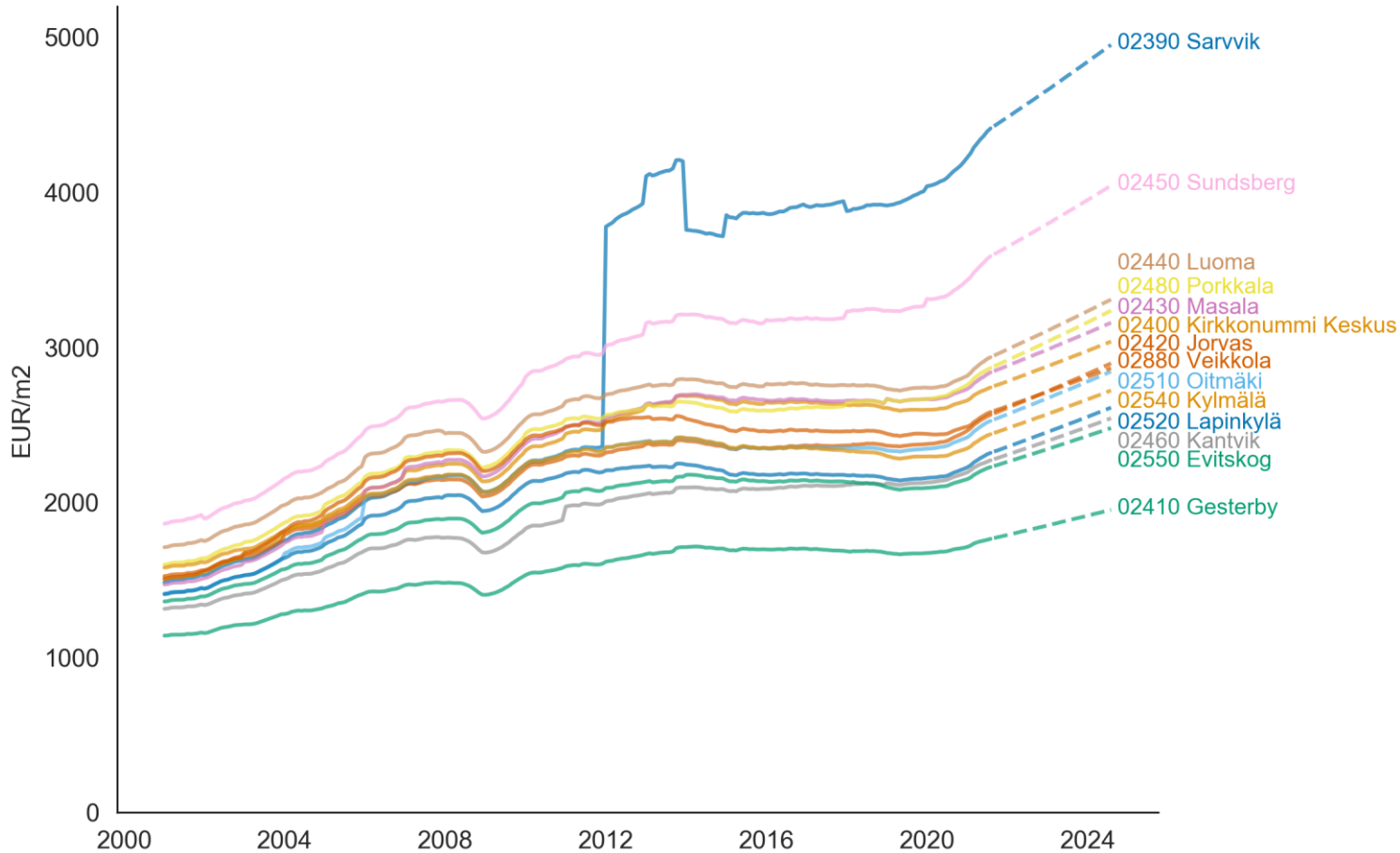


- **Valkeakosken hintojen ennustetaan kasvavan tulevan 12kk aikana +2,4% (viim. 12kk toteuma +3,6%)**
  - Paras kasvuennuste Kärjenniemelle +3,5% (+5,4%)
  - Vääräkoivun ennuste +2,7% (+3,9%)
  - Valkeakosken keskuksen ennuste +2,4% (+3,6%)
- Rakennusvuosikymmenittäin tarkasteltuna korostuvat rakennusten elinkaaren tila:
  - 40-50- sekä 2000-luku ennuste yli +3% (+5% ympärillä)
  - 60-90- sekä 2010-luvut ennuste +2,6% ja alle (+4% ja alle)
- Asuntotyypeittäin tarkasteltuna perheasunnot saavat parhaat ennusteet +2,3 - 3,7% (+3,4 - 6%)
- Vapaa-ajan asunnot ennuste +2,1 (+2,4%)

# Valkeakosken arvonkehitysnäkymät parantuneet tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



# Kirkkonummen vetovoima vahvistunut edelleen tilanne postinumeroittain



- **Kirkkonummen ennuste parantunut reilusti: uusi ennuste seuraavalla 12 kk jaksolle on +3,6 % (viim. 12kk toteuma +5,1%)**

Luoma arvostettu pientaloalue, jonka nousussa näkyy perheasuntojen vahva kysyntä, ennuste +4,1% (+6,1%)

Sarvikkiä ruokkii meri, luonto ja huippu golfkenttä, ennuste +3,9% (+7,2%)

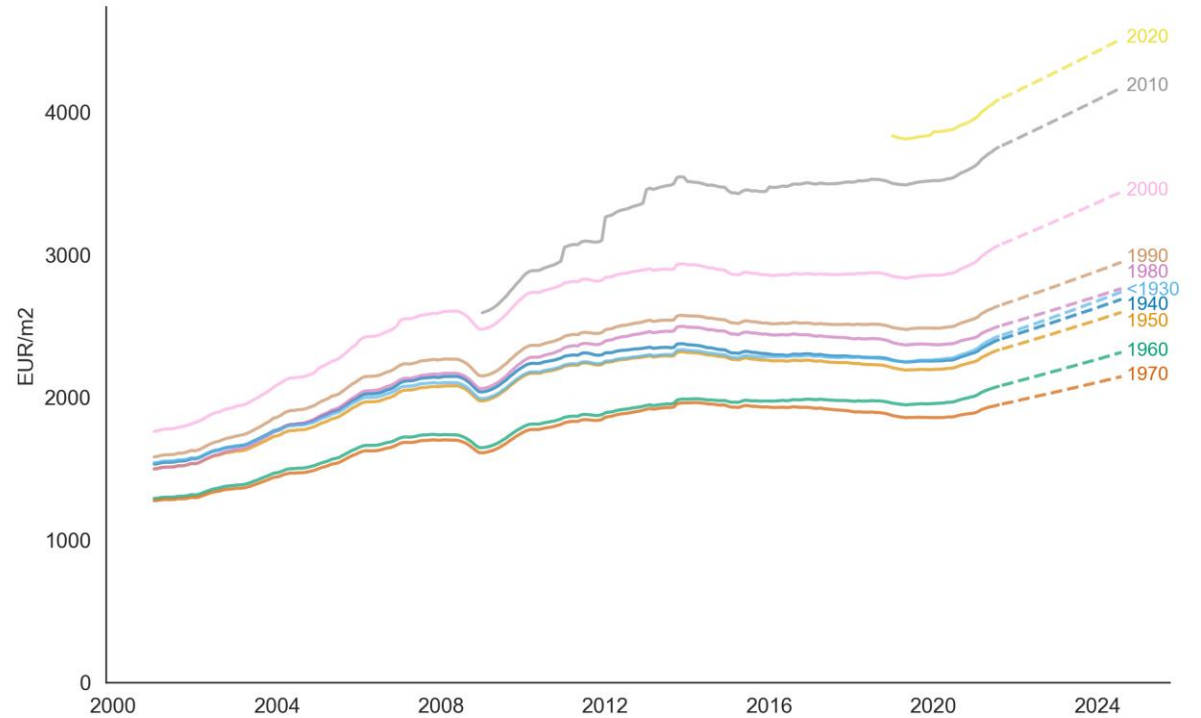
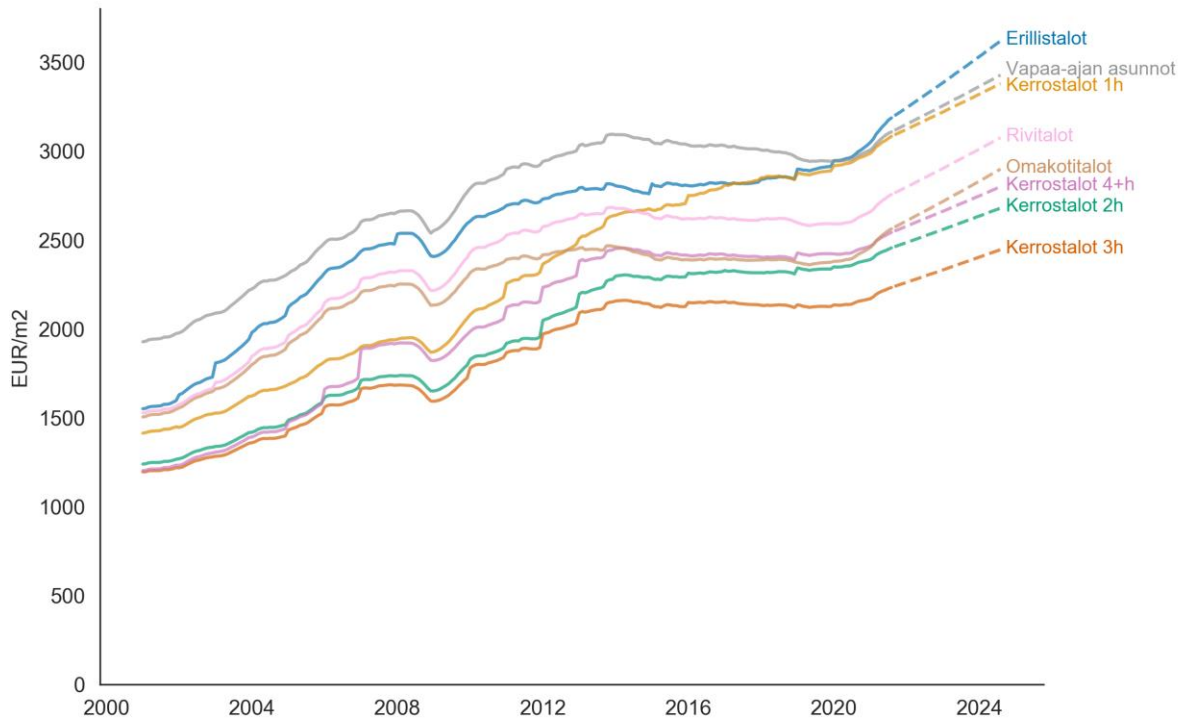
Myös Sundsberg edelleen perheiden suosiossa, ennuste +4,1 (+7,1%)

Myös maaseutuidylli (Oitmäki, Kylmäla, Lapinkylä, Evitskog) näyttää puhuttelevan ihmisiä perheasumisbuumin myötä, ennuste +4% ympärillä (+5,3 - 6,4%)

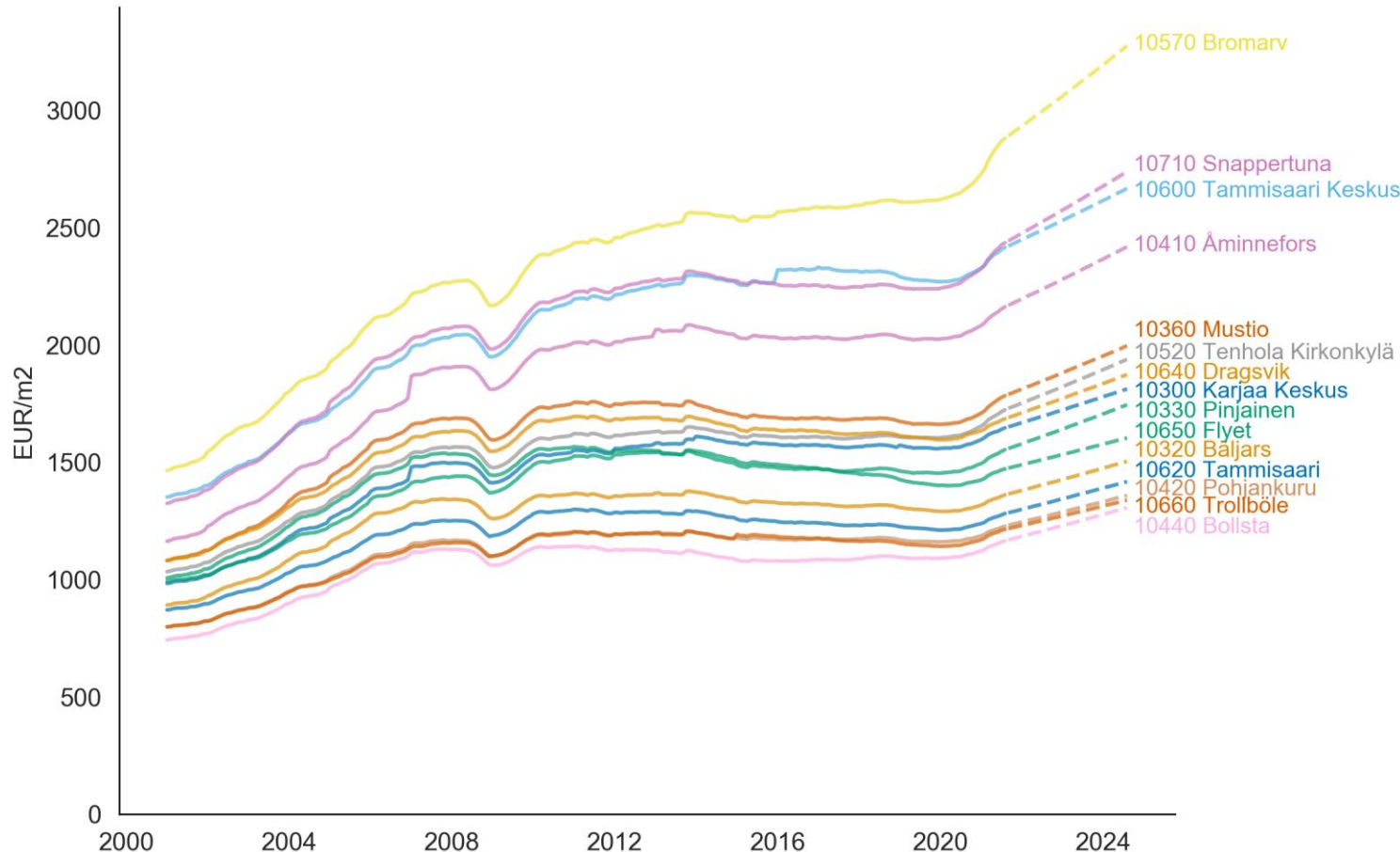
Etätöiden lisääntyessä pysyvästi luonnonrauha näyttää voittavan jopa julkisten palveluiden puuttumisen läheltä Kirkkonummea hyödyttää nyt ja tulevaisuudessa hyvät liikenneyhteydet (juna ja Länsiväylä)

Kylmäla on pieni maaseutuidylli, jonka arvoa perheiden silmissä nostaa Sjököulla Skola. Koulun maine on yleisesti ottaen lapsiperheille yhä tärkeämpi valintakriteeri

# Kirkkonummi vetää perheitä puoleensa: erillis-, omakoti- ja rivitaloasumisen näkymät huipussaan tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



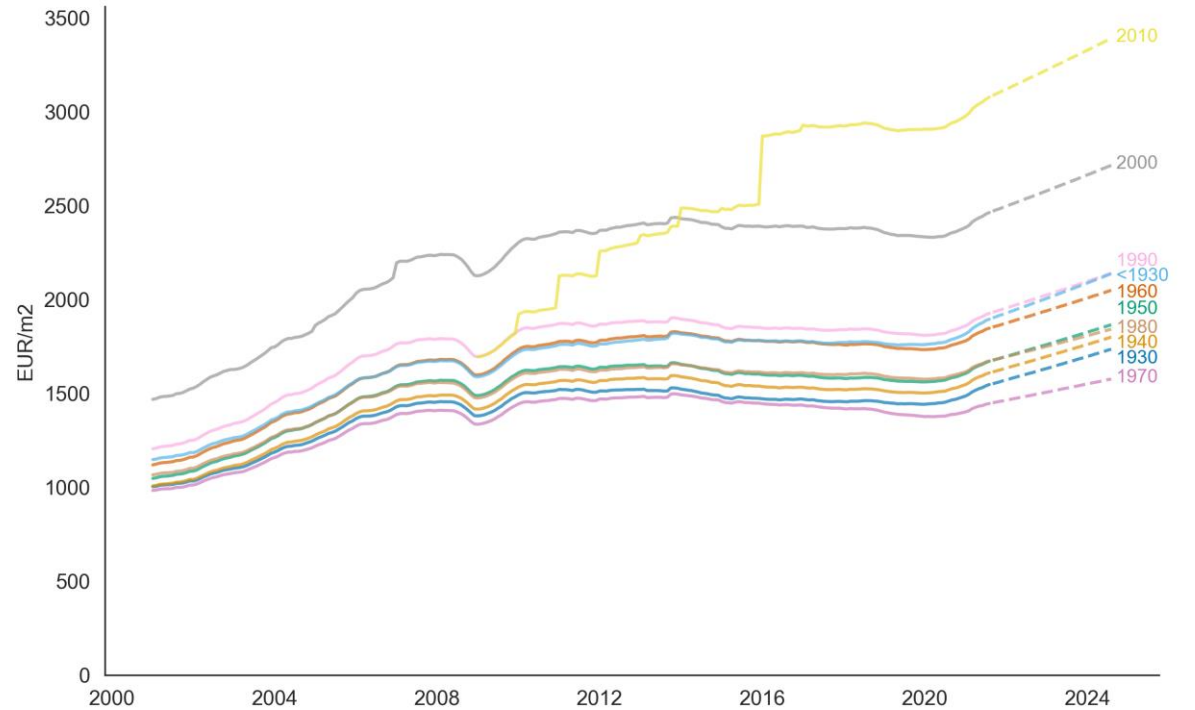
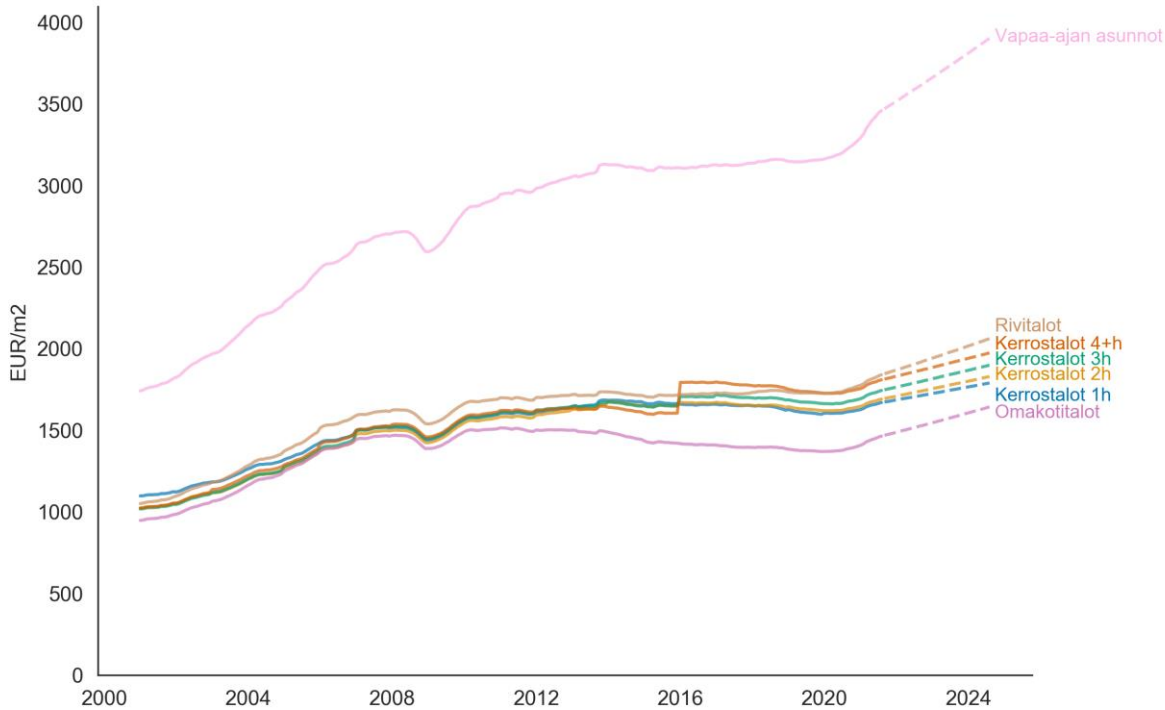
# Raaseporiin ennustetaan +3,3% keskim. hinnannousua tilanne postinumeroittain



- Raaseporissa asuntojen arvo nousut +5% viim. 12 kk aikana, tuleva 12 kk ennuste on nyt +3,3%
- Raaseporin korkeimman arvonkehityksen ennusteet Bromarviin, Snappertunaan, Tenholaan sekä Pinjaiseen, ennuste +4% (edelliset 12 kk +6%, paitsi Bromarv +8,2%)
- Myös Mustiossa ja Bollstassa ennuste +3,9% (+6,3% ja +5,7%)
- Raaseporille leimallista on, että vapaa-ajan asuntojen hintataso ja arvonkehitysennusteet liikkuvat merkittävästi ykköskodiksi hankittavien asuntojen hintojen yläpuolella, 12kk toteuma +7,6%. Kuitenkin rivi- ja omakotitalojen arvonkehityksen näkymät ovat nousseet ennusteessa vapaa-ajan asuntojen kanssa samalle tasolle, ennuste kaikille kolmelle +4% (toteumat +5,4% ja +5,9%)
- Kerrostaloasuntojen arvonkehitysennusteet liikkuvat Raaseporissa poikkeuksellisen samoilla tasoilla, ennusteet +3% tuntumassa (+4%); vain yksiöiden ennuste jää muista hieman +2,3% (+3,7%)

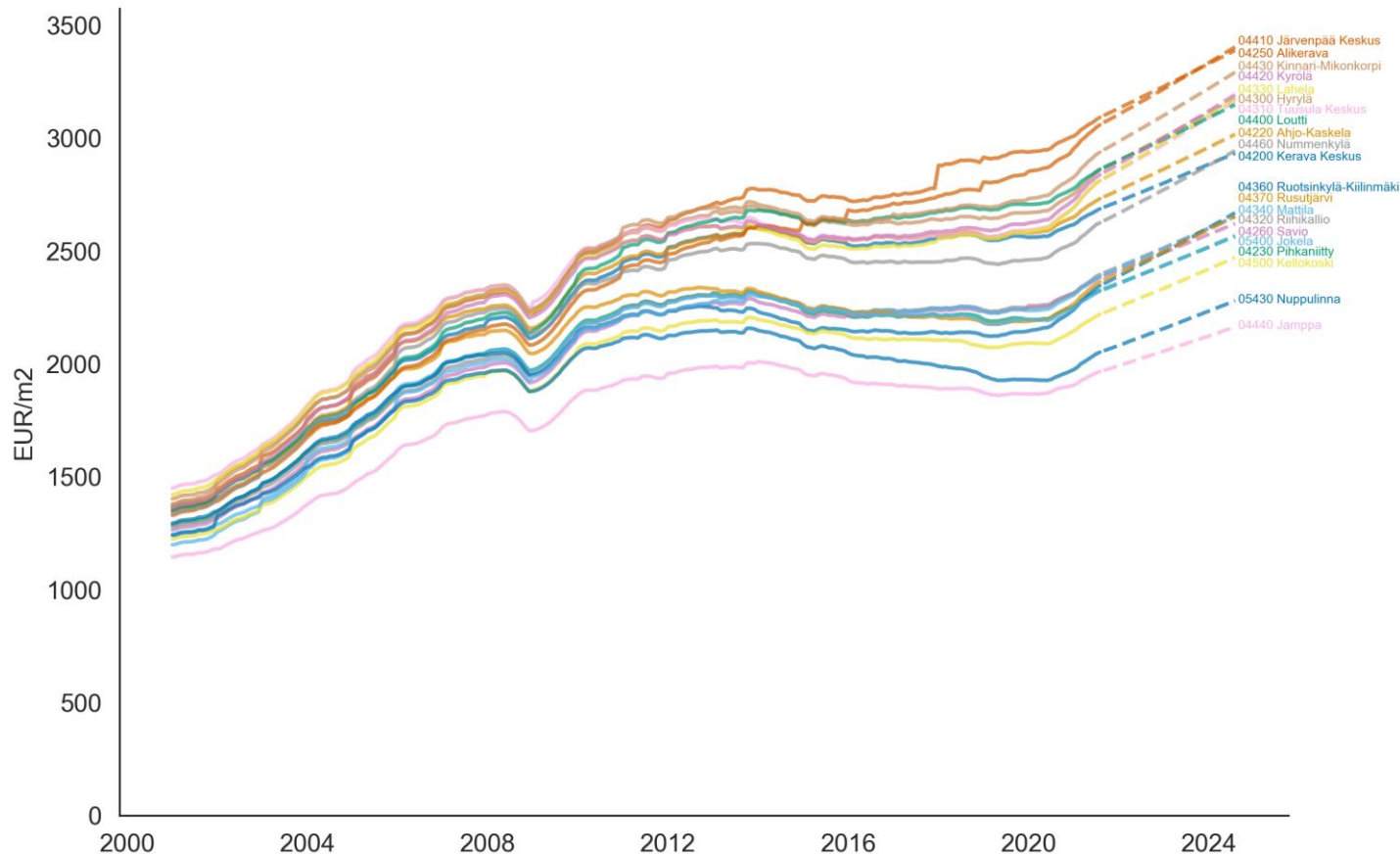
# Perheasunnot nostaneet näkymiään Raaseporissa

## tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin





# Keravalla, Tuusulassa ja Järvenpäässä kasvuennusteet parantuneet entisestään

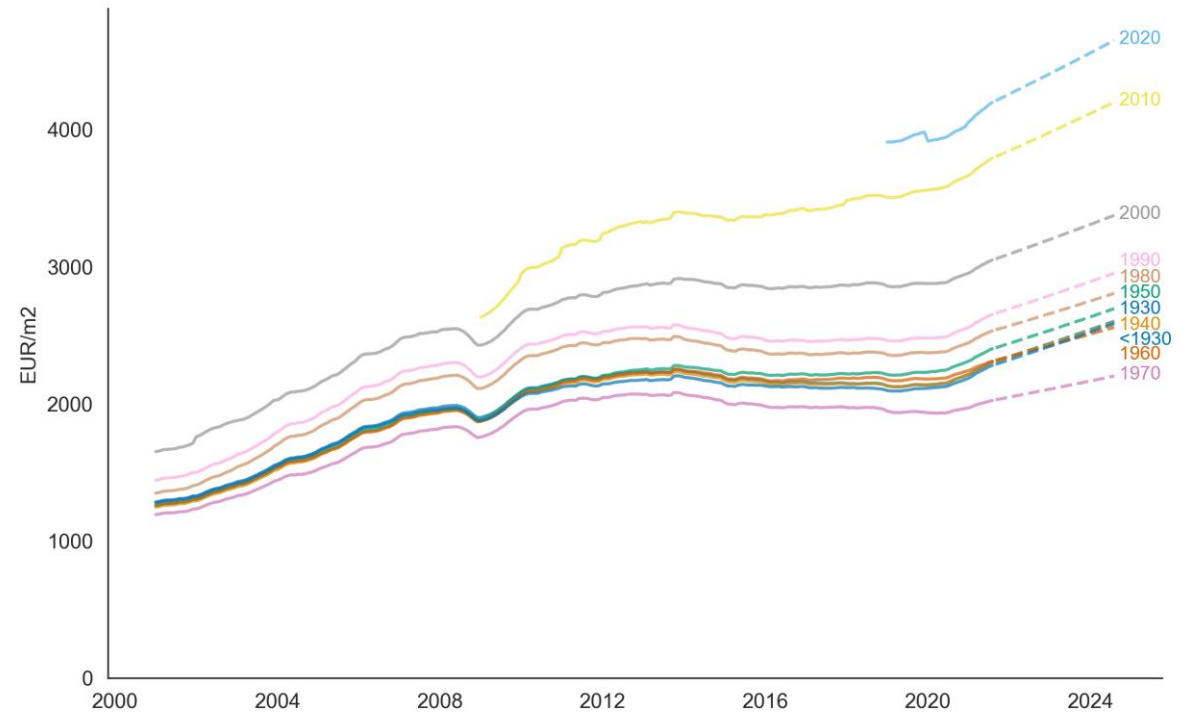
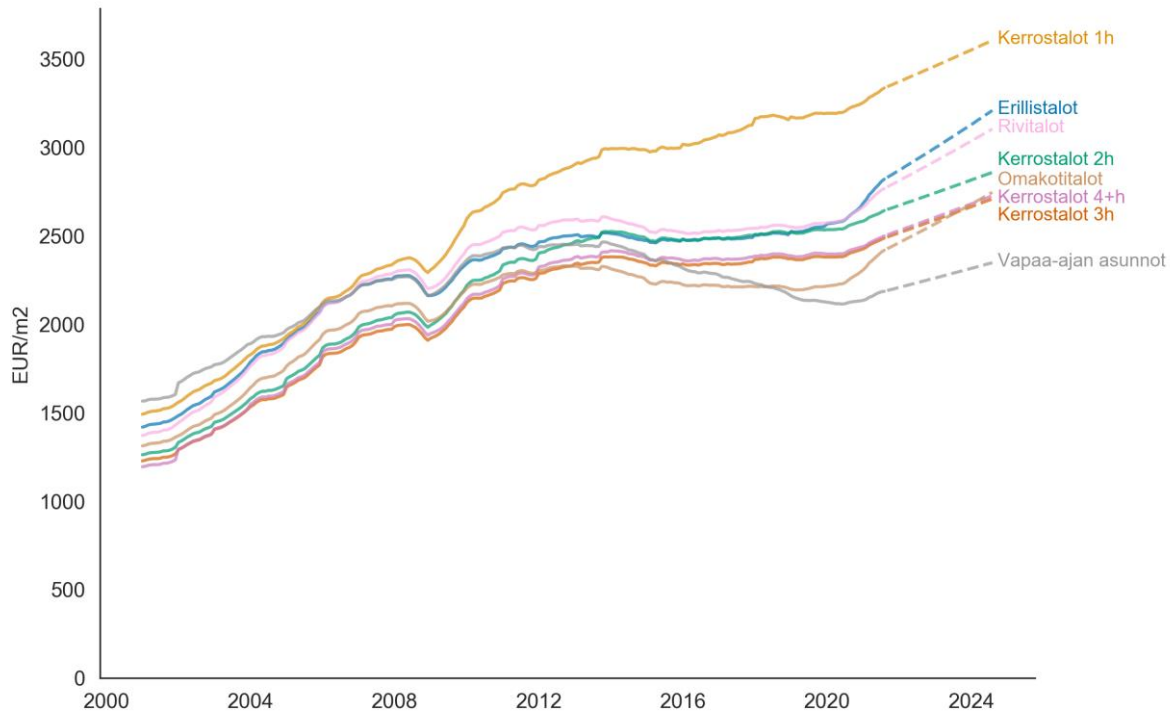


- Keravan, Tuusulan ja Järvenpään keskimääräinen neliöhintojen kasvu viimeisen 12 kk aikana on ollut **+5,1%**; hintaennuste seuraavalle 12 jaksolle on nyt **+3,4%**
- Kovimpia nousijoita ovat olleet Ruotsinkylä ja Lahela yli **+7%**; ennuste niille on nyt yli **+4%**
- Kehyskunnissa vuokra-asuntojen vuokraindexin vuosimuutos **+0,9%** (Tilastokeskus)
- Kinnari Järvenpäässä suosittu asuinalue hyvien palveluiden lähellä, ennuste **+3,9%** (**+6%**)
- Tuusula kasvanut nuorilla asukkailla vuokramarkkinoiden perässä, ennuste **+4,1%** (**+6,8%**)
- Hyvillä paikoilla Järvenpäässä rivitalorakentamista on liian vähän, Järvenpään keskuksen ennuste **+3,6%** (**+5,7%**)

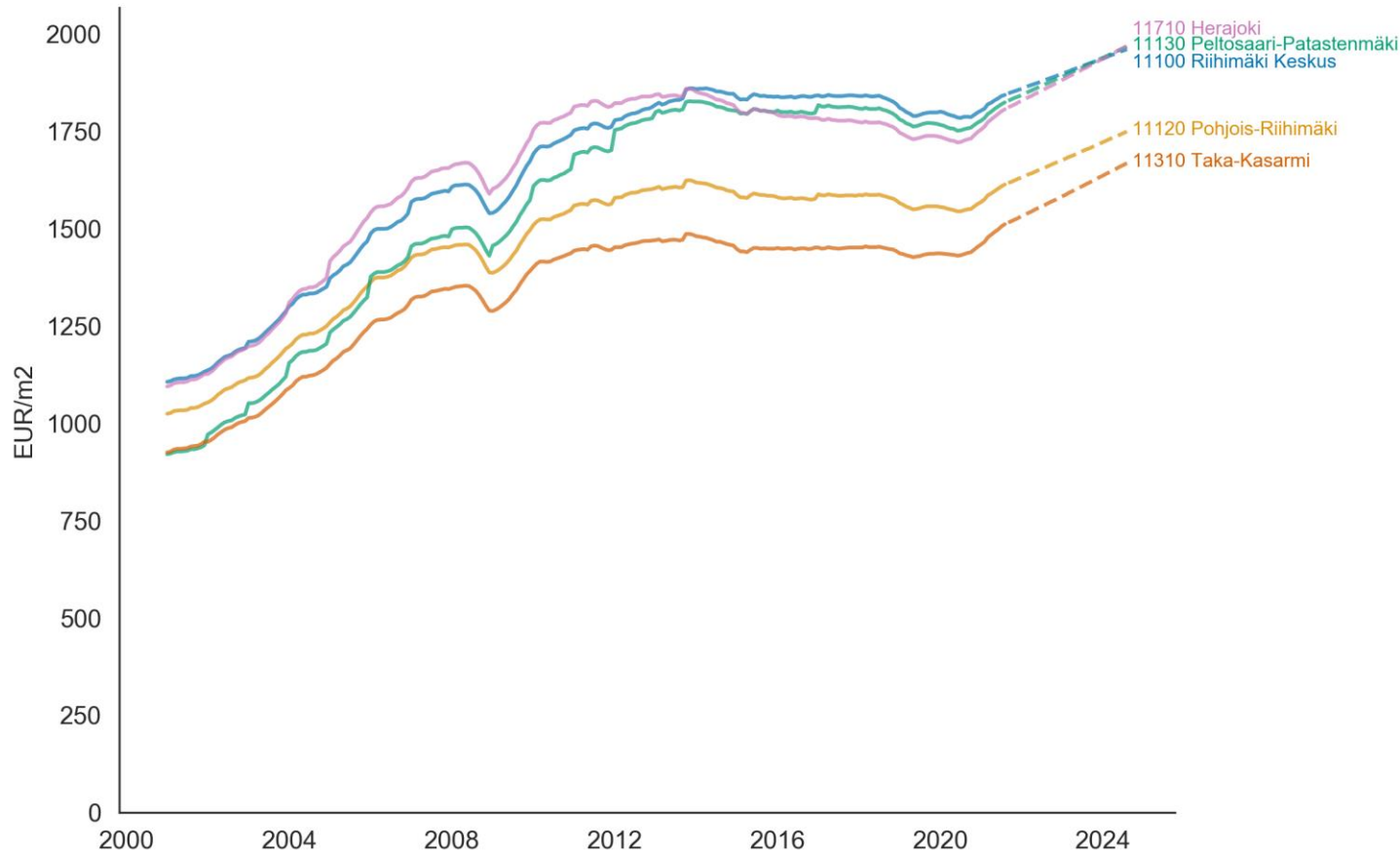


# Keravalla, Tuusulassa ja Järvenpäässä perheasunnoissa parhaat kasvunäkymät

## tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

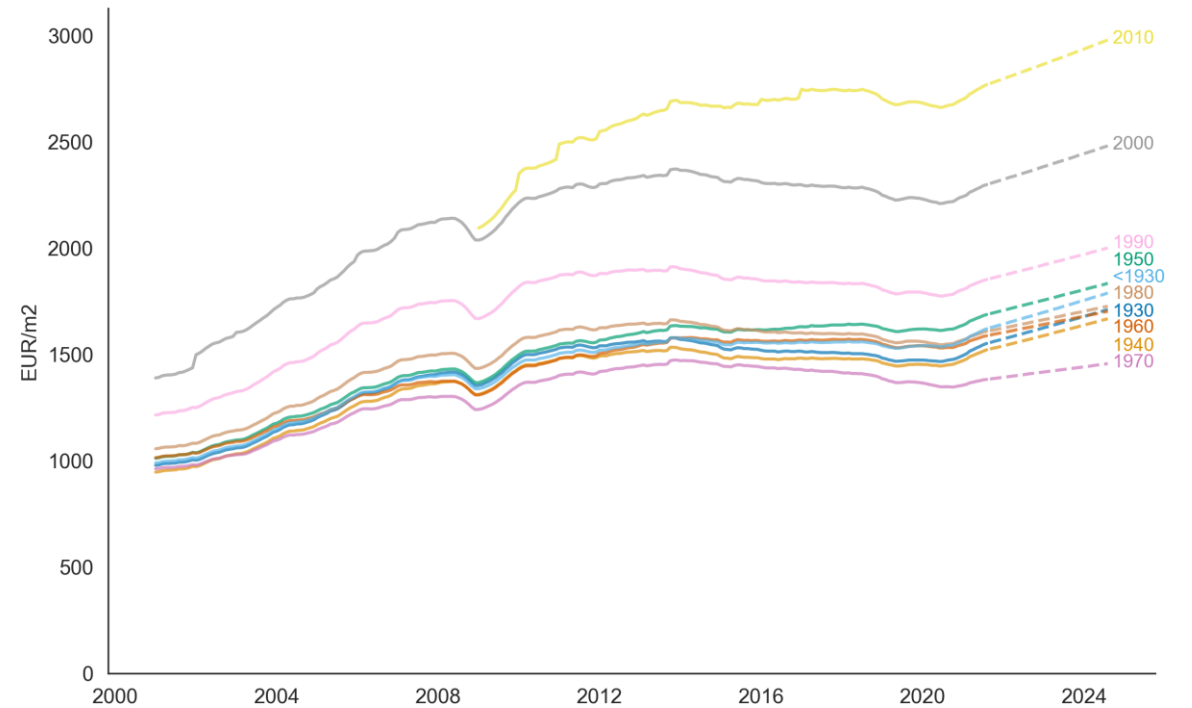
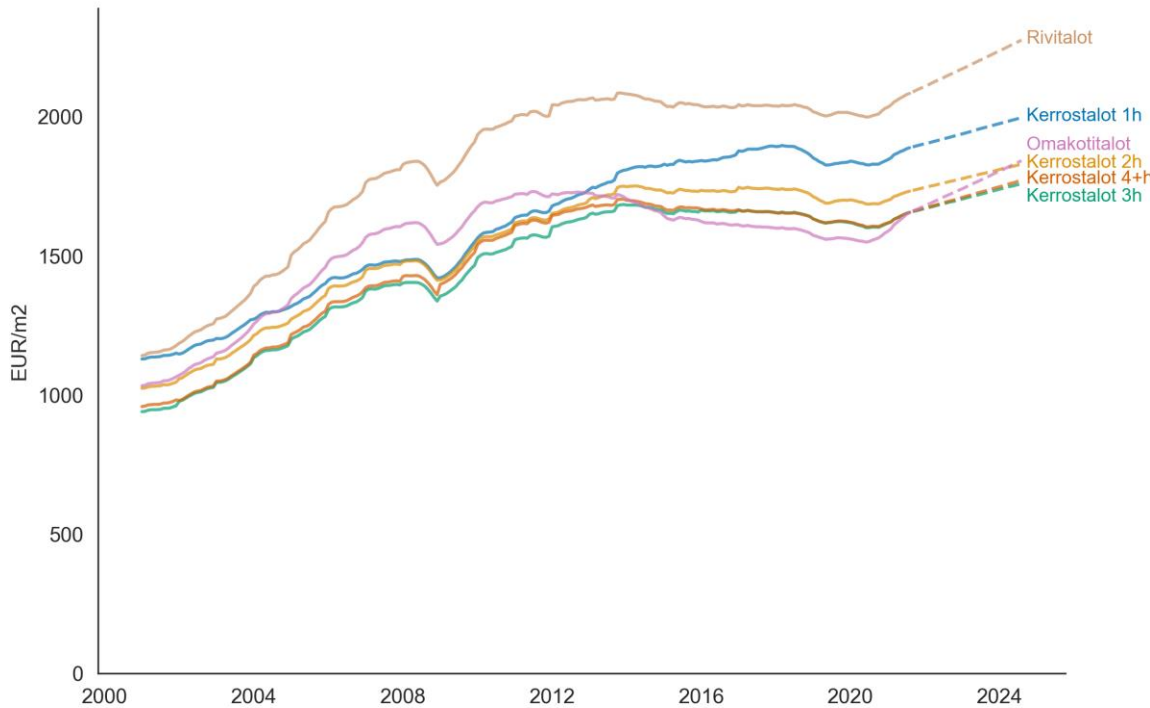


# Riihimäen arvonkehitysennuste kääntynyt positiiviseksi tilanne postinumeroittain

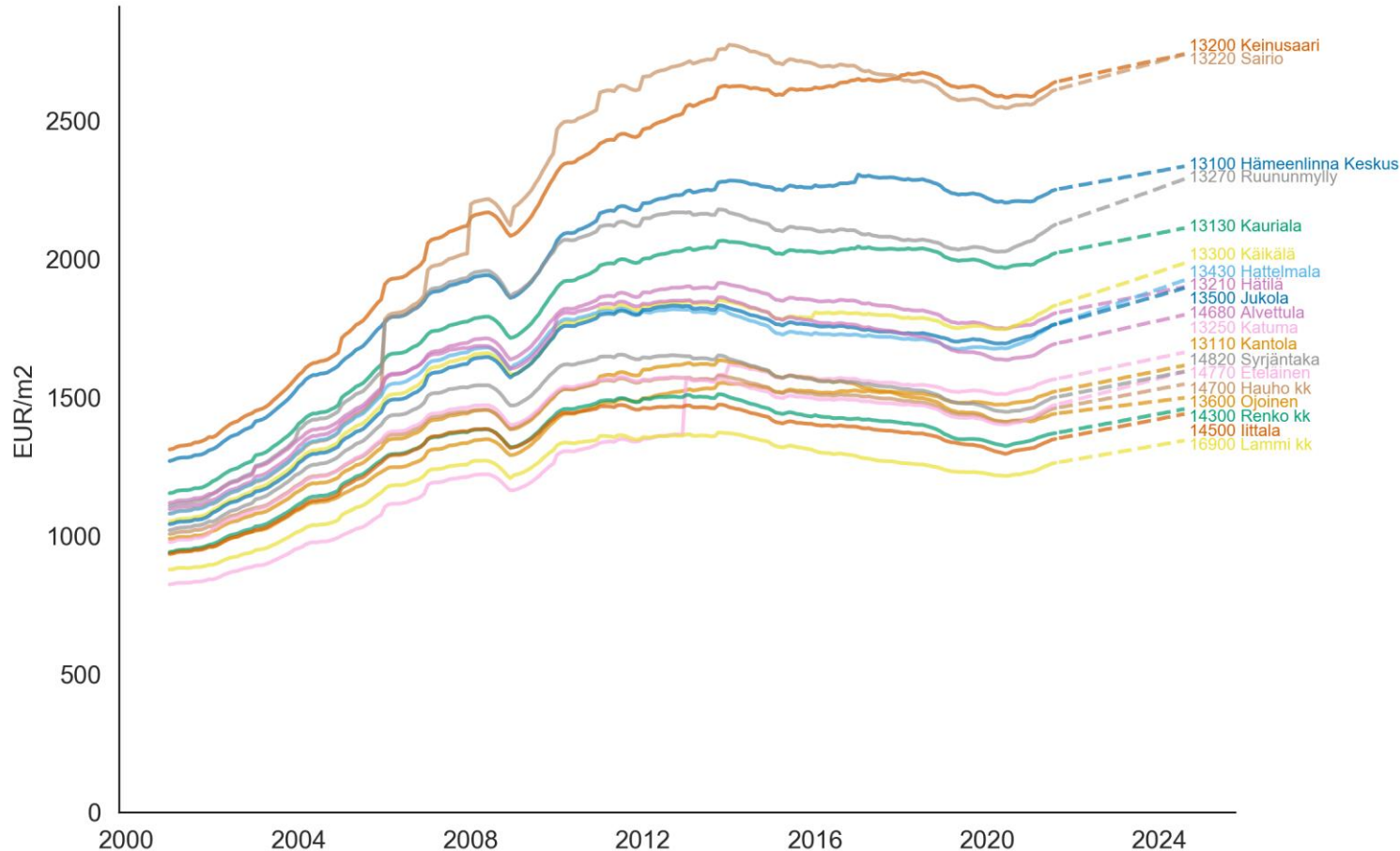


- Voimakas kysyntä nostanut viimeisen 12 kk ajanjaksolla Riihimäellä hintoja +3,7%. Ennuste seuraavalle 12 kk ajanjaksolle on nyt +2,4%.
- Peltosaari-Patastenmäki ja Herajoki ovat nousemassa Keskustan ohi arvonkehityksessä, ennuste Herajoelle +2,9% (edellinen 12 kk +4,6%) ja Peltosaareen +2,6% (+3,9%).
- Myös Taka-Kasarmin alueen näkymät ovat parantuneet ja alue saakin jyrkimmän kasvuennusteen +3,3% (+5,4%)
- Rivi- ja omakotitalojen suosio huipussaan. Niissä suhteellisesti jyrkin kasvupotentiaali, ennuste OKT +3,7% (+6,4%) ja RT +3% (+4%)
- 2000-luvun talot käyvät hyvin kaupaksi ja nostavat hintoja, mutta samanaikaisesti kaikkein vanhimmat <50-luku ovat nostaneet eniten näkymiään, ennuste +3%.
- Myös kerrostaloasuntojen näkymät parantuneet reilusti ja lasku taittunut, ennusteet +2% ympärillä.

# Riihimäen arvonkehitysennuste kääntynyt positiiviseksi tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

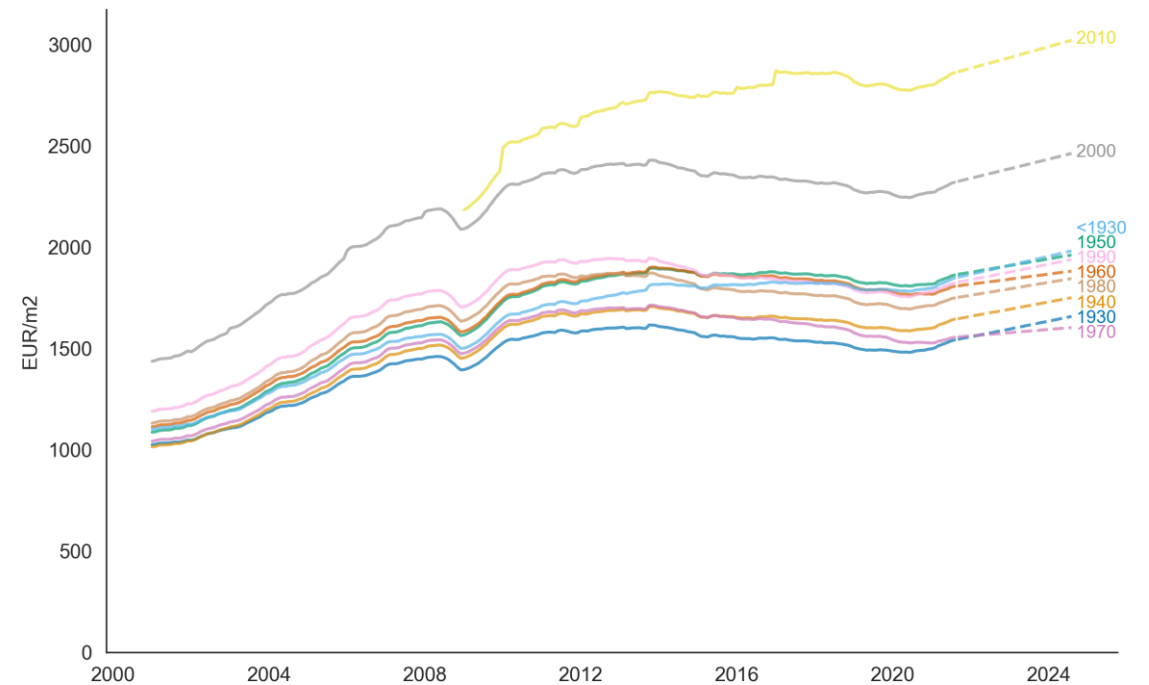
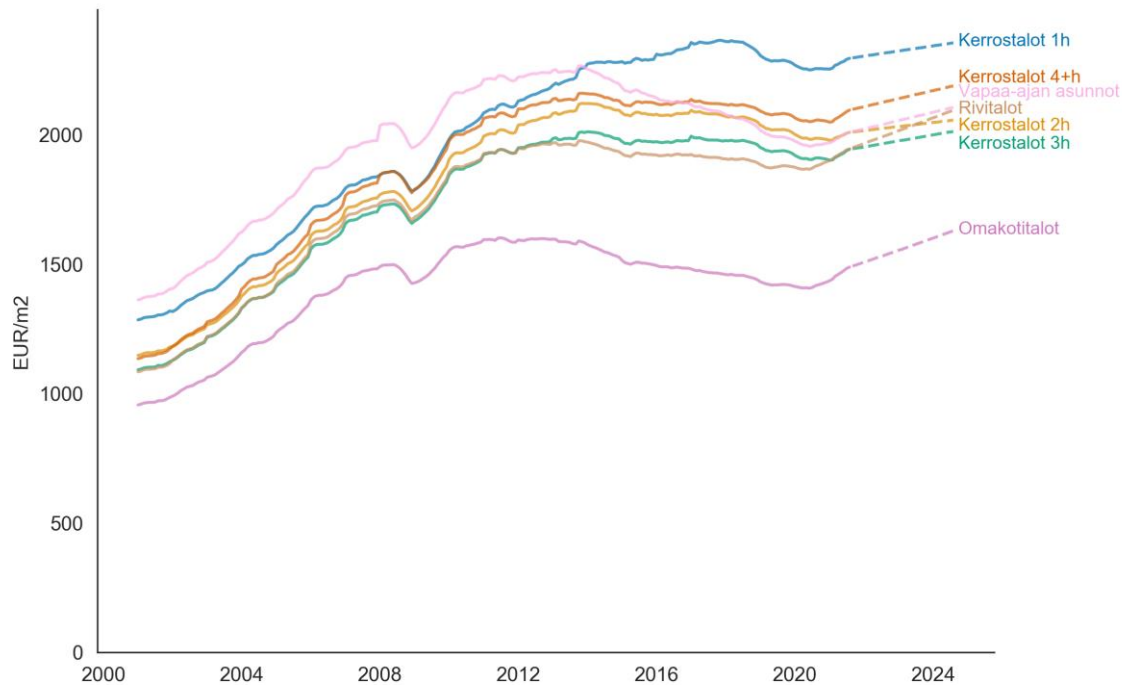


# Hämeenlinnan arvonkehitysennuste kääntynyt positiiviseksi - tilanne postinumeroittain



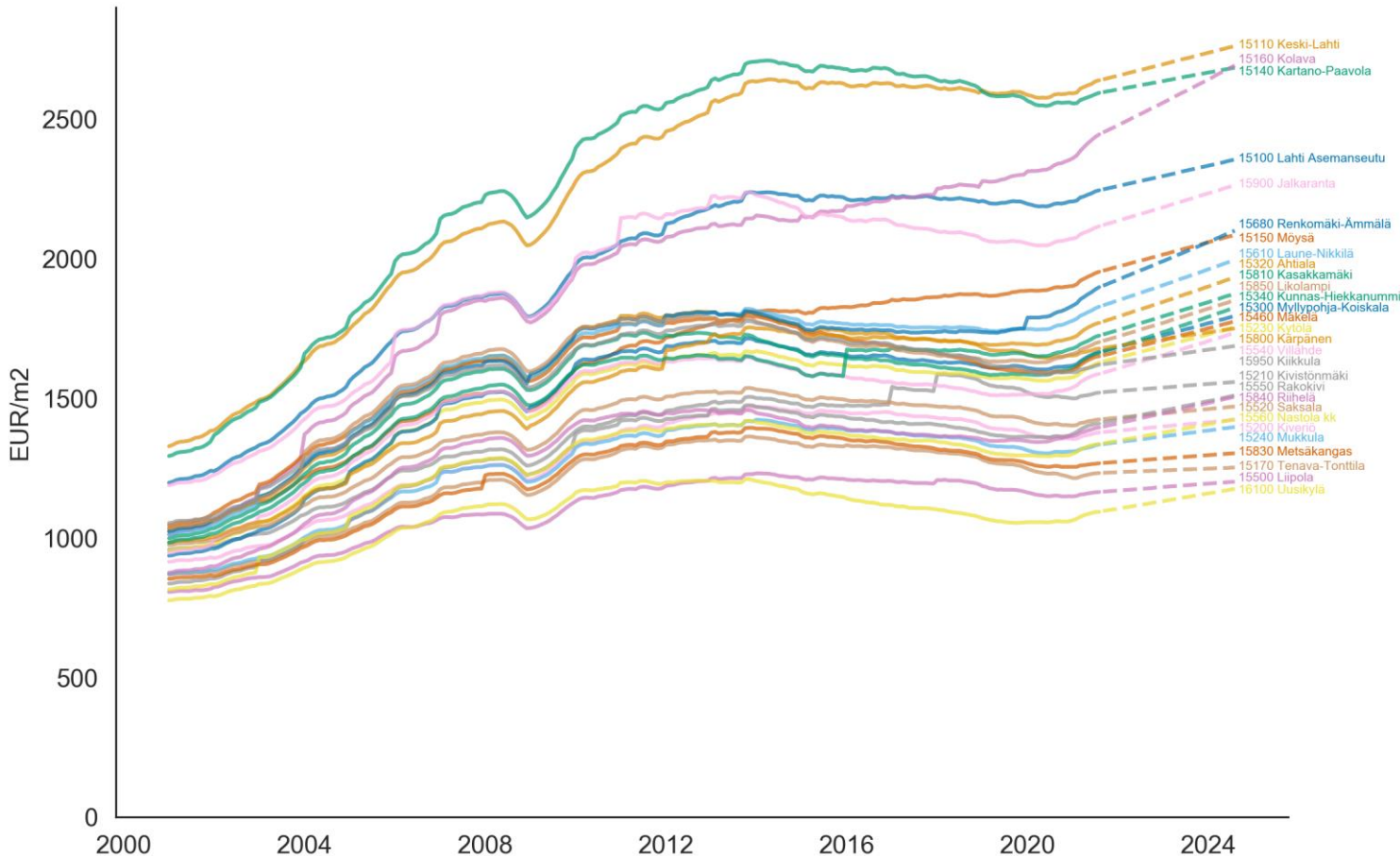
- Viim. 12kk aikana hinnat kääntyvät **+2,7% kasvuun**, ja ennustettu vuosikasvu tulevalle 12 kk jaksolle on myös positiivinen: **+1,7%**
- Arvonkehityksessä Ruununmylly, Käikälä sekä Hattelmala ovat nousseet yli **+4%** ja saavat myös korkeimman ennusteen: yli **+2,5%**
- Asuntotyypeistä omakoti- ja rivitalojen sekä vapaa-ajan asuntojen arvo on kehittynyt suotuisammin viimeisen vuoden aikana (**+5,2% - 2,4%**), ja niiden kehityksen ennustetaan jatkuvan hyvänä myös tulevaisuudessa (**+3% - 1,6%**)
- 1930-luku ja sitä vanhemmat ovat olleet vahvimpia nousijoita (**+3,5%**), ja myös ennuste on niille suosiollisin, ennuste **+2,5%**
- Myös 1990-2010 -lukulaiset pääsevät toteumissa **+3%** ja ennusteessa **+2%** tuntumaan

# Hämeenlinnan arvонkehitysennuste kääntynyt positiiviseksi - tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin





# Lahdessa kehätie parantanut Etelä-Lahden ja Hollolan alueiden asemaa

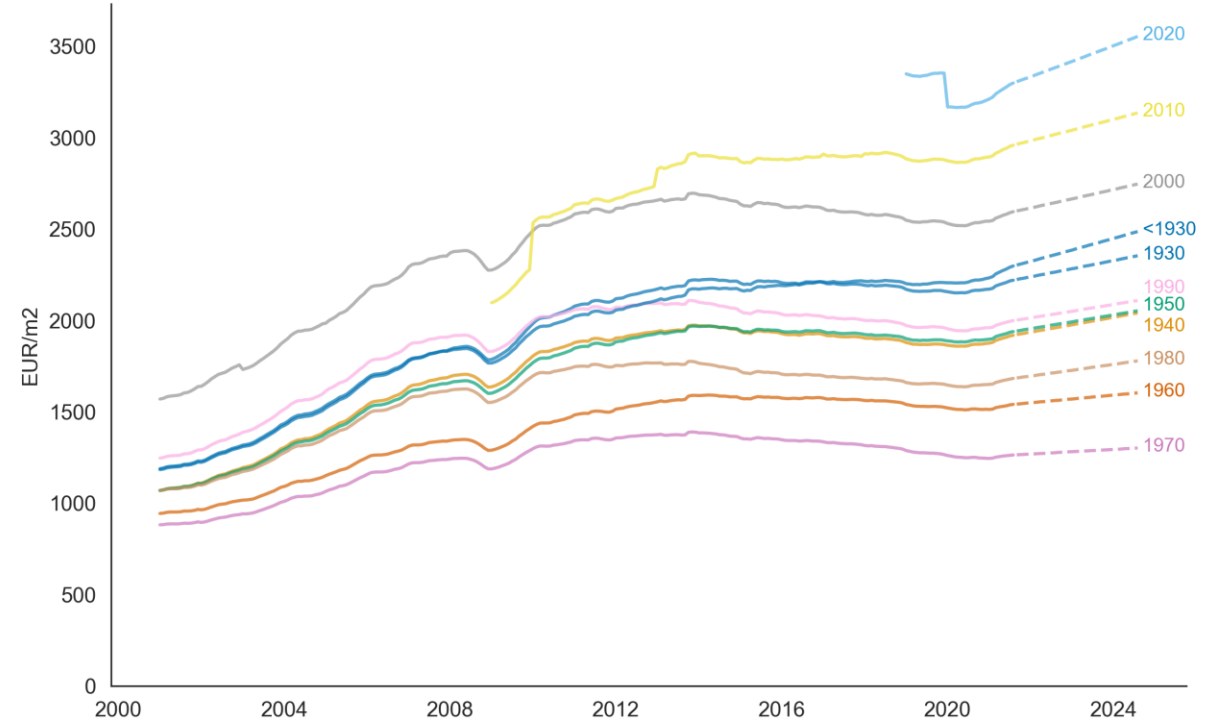
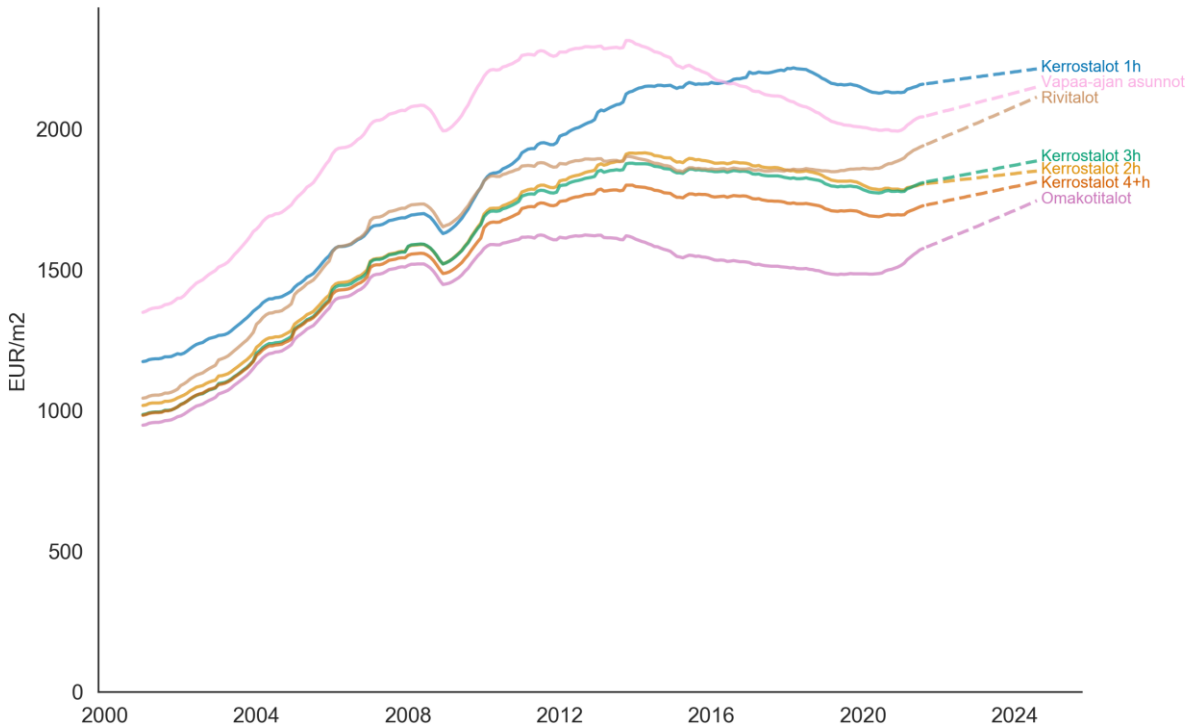


- Lahden näkymät kääntyneet positiivisiksi, ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle +1,6 % (viim. 12kk toteuma +2,1%)
- Kehätie on parantanut merkittävästi Launeen, Nikkilän ja Hollolan kuntakeskuksen yhteyksiä, Laune-Nikkilä ennuste +3% (+4,1%), Hollola +2,2% (+2,8%)
- Renkomäki nähdään hyvänä alueena rivitalorakentamiselle kehätien hyödyntämisen myötä, ja se onkin alueen vahvin nousija +3,4% (+5,3%)
- Myös Kasakkamäki Lahden ja Hollolan välissä kiinnostuksen kohde kehätien myötä, ennuste +2,8% (+3,9%)
- Kolava (Karisto) on ollut jo vuosia suosittu perheiden keskuudessa ja kasvaa edelleen, ennuste +3,3% (+4,8%)
- Kartano-Paavolan vanha linja-autoaseman alue nähdään keskustan houkuttelevimpana, ennuste +1,2% (+1,4%)
- Möysä on noussut viimeisen kymmenen vuoden sisällä, ennuste +2,2% (+3%)
- Villähteessä okt ja rt kysyntää riittää hyvin varsinkin verrattuna vieressä olevaan Nastolaan, ennuste +3% (+4,3%)

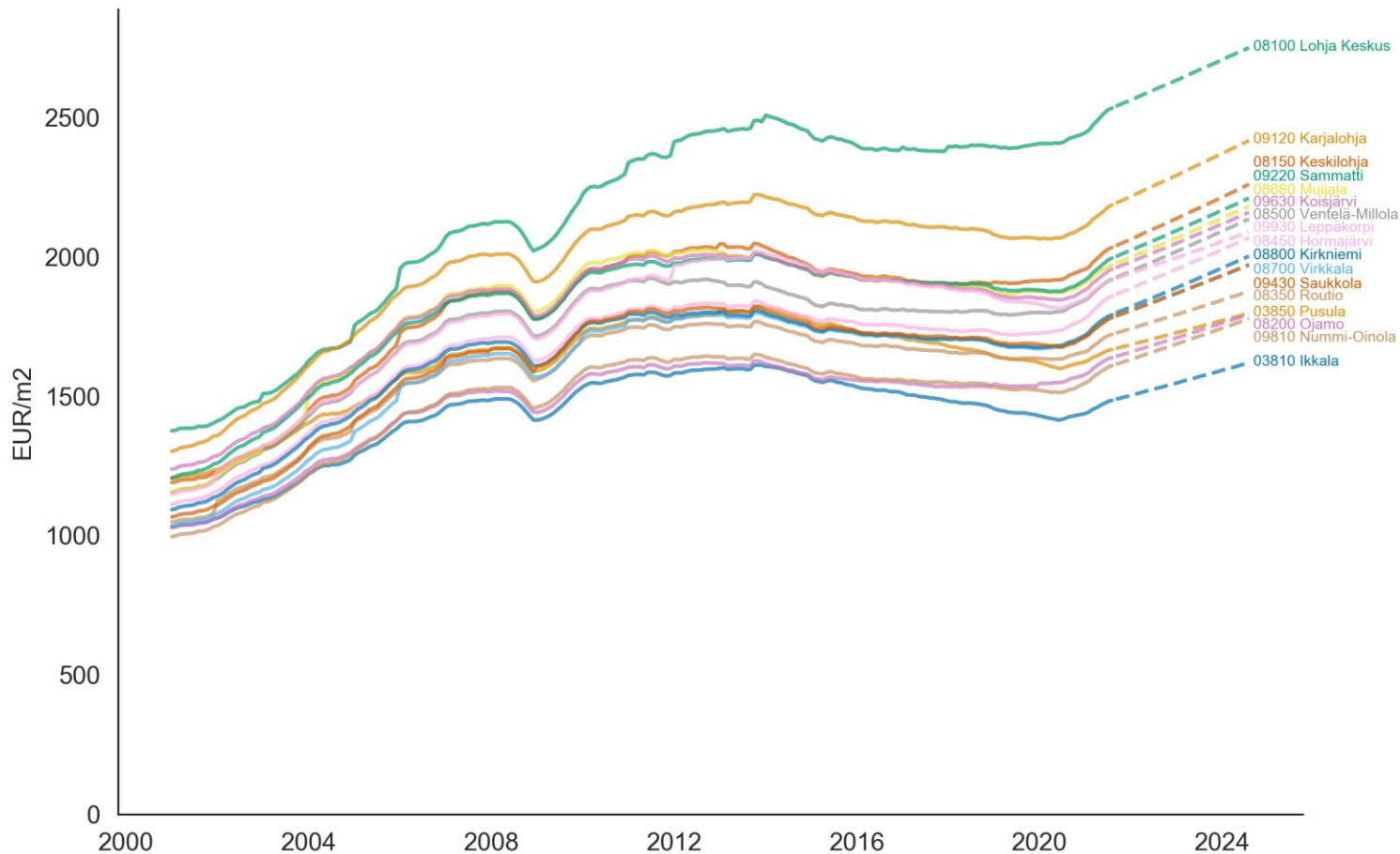


# Lahdessa omakoti- ja rivitaloasumisen kiinnostus kasvanut voimakkaasti

## tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

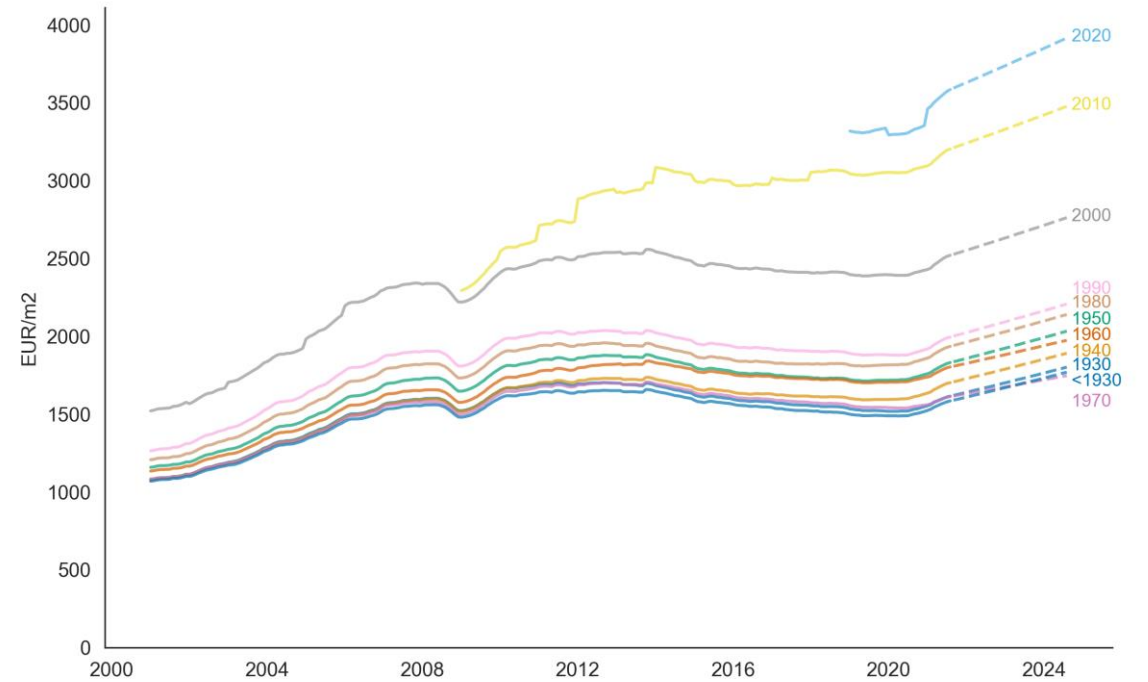
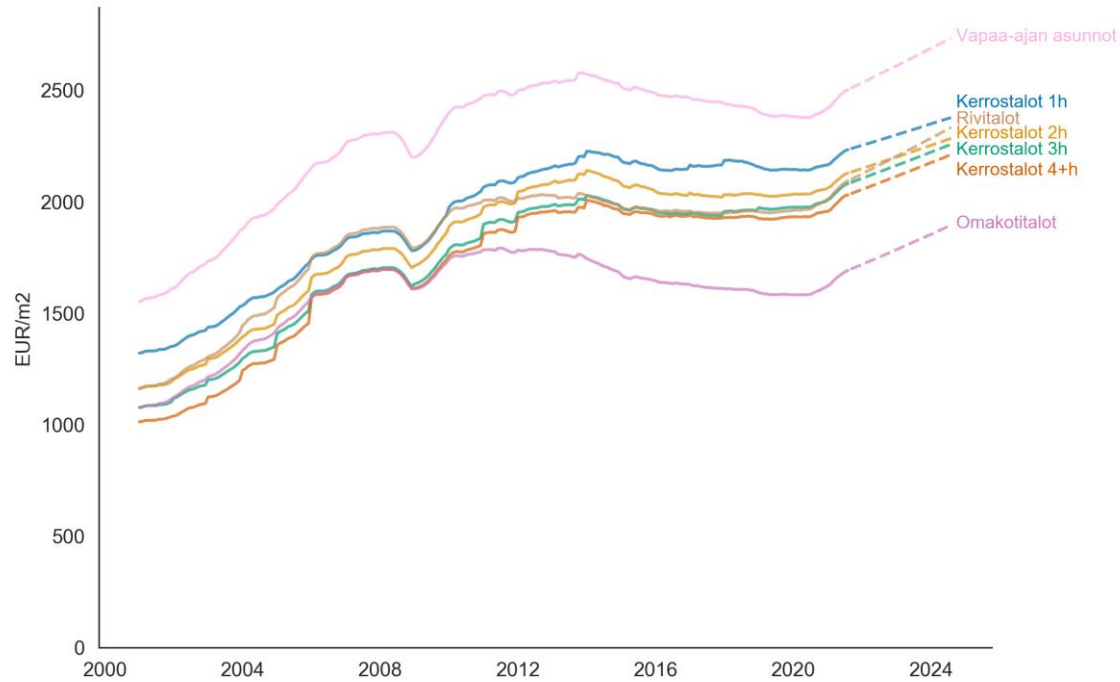


# Lohjalla voimakas kysyntä heijastunut hintakehitykseen tilanne postinumeroittain

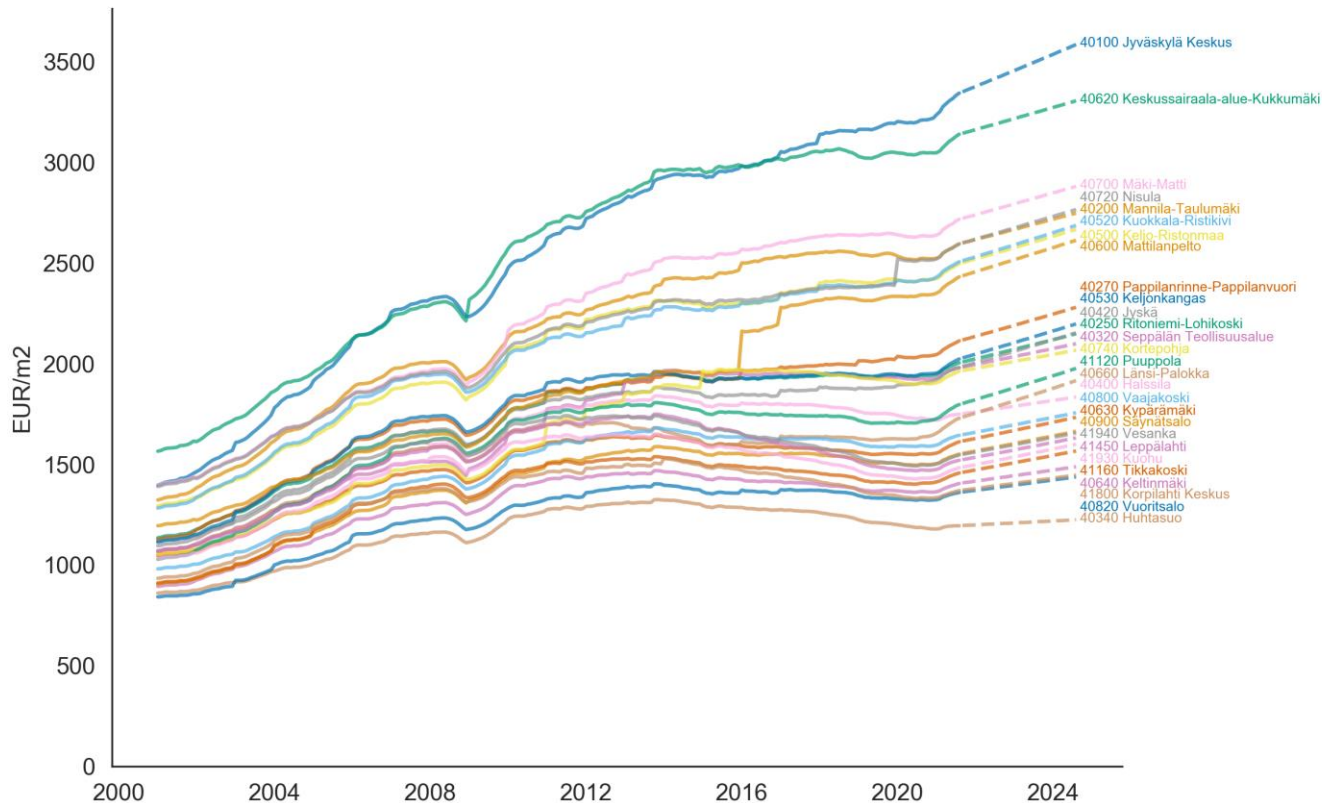


- Lohjalla neliöhinnat ovat nousseet +5,3% viimeisen 12 kk aikana. Ennuste seuraavan 12 kk jaksolle on +3,2% mikä on linjassa koko Suomen ennusteen +3,1% kanssa.
- Lohjalla vahvin arvonkehitys on omakoti- ja rivitaloasunnoilla, joiden ennuste on lähes +4% (viim. 12kk toteuma yli +6%)
- Kirkniemi ja Lohjansaari saavat runsaan vapaa-ajan asuntokaupan myötä suhteellisesti alueen korkeimman ennusteen +3,8% (+6,1%); vapaa-ajan asunnot Lohja +3% (+4,9%)
- Vaikka Lohjan Keskuksessa ovat korkeimmat neliöhinnat, alueen ennusteessa kulmakerroin jää vaatimattomimpaan päähän +2,8% (+4,8%)
- 2020-luvun uudiskohteet ovat nousseet viim. 12kk aikana voimakkaasti, +8%, asuntomessujen myötä, mutta niiden ennuste on maltillisempi 3%.
- Kaikkein vanhimmat rakennusvuosikymmenet <50-luku vetävät ennusteessa pisimmän korren yli +3,6% hinnankehitysenennusteellaan.

# Lohjalla perheasumisen ja mökkien kysyntä nosteessa tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

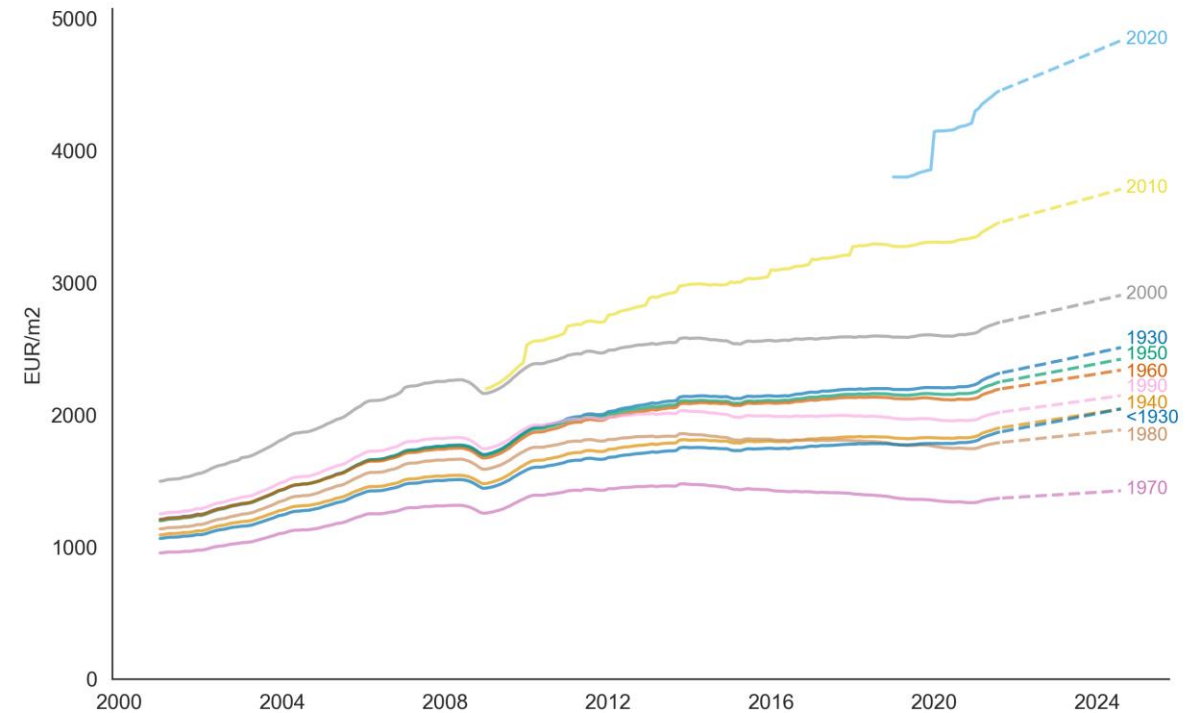
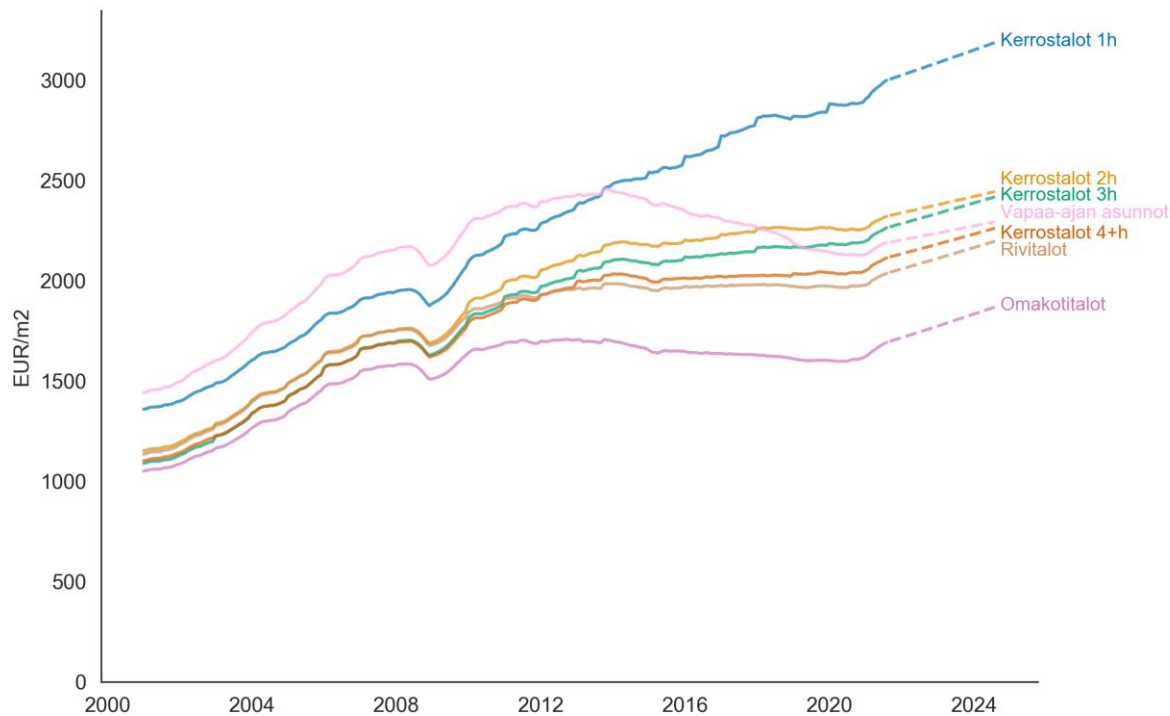


# Jyväskylässä asuntojen hinnat nousseet kautta linjan



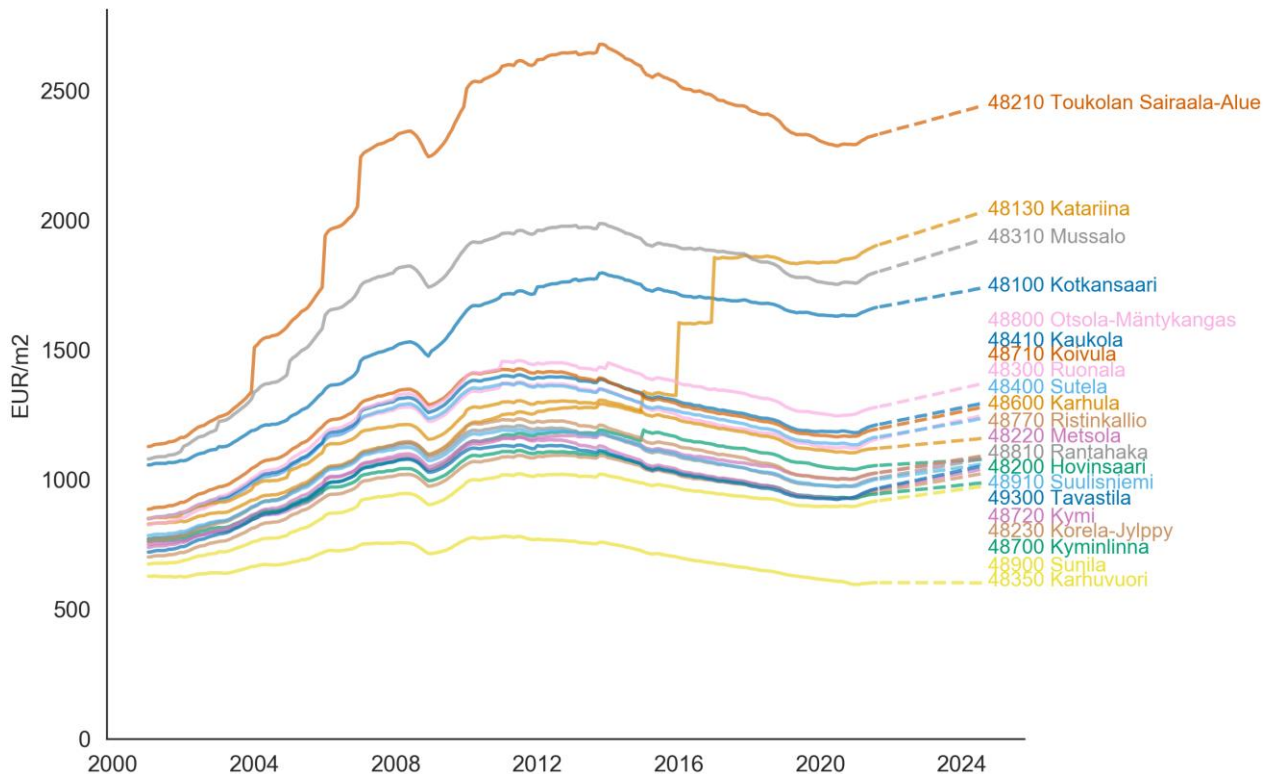
- Jyväskylän asuntomarkkina on kokenut viimeisen 12 kk aikana positiivisen nosteen: hinnannousu on ollut +3,1%. Uusi ennuste tulevalle 12 kk jaksolle on +2,1%.
- Postinumeroittain kovimmat nousijat ovat olleet Palokka, jossa toteuma +5,8% ja uusi ennuste on +3,5% sekä Puuppola, jossa toteuma +5% ja uusi ennuste +3,2%.
- Isoimmat trendimuutokset hintojen kehityksessä on nähty viim. 12kk aikana omakotitaloissa: toteuma +5,4% ja ennuste +3,4% sekä yksiöissä: toteuma +4,0% ja ennuste +2%.
- Rivitalot nousevat ennusteessa sijalle 2: toteuma + 3,2% ja ennuste +2,6%.
- Kerrostalokaksiossa ja vapaa-ajan asunnoissa heikoin ennuste, mutta nekin kuitenkin yltävät nyt plusmerkkisiin lukemiin: kerrostalokaksiot toteuma +2,8% ja ennuste +1,8%; vapaa-ajanasunnot toteuma +2,7% ja ennuste +1,6%.
- Kankaan alue tulee kasvamaan ja houkuttelee alle kilometrin sijainnillaan keskustasta, ennuste +2% (+2,8%).
- Tikkakoski ja Puuppola hyötyvät nelostien parannuksesta, mikä on heijastunut alueiden hintakehitykseen, Tikkakoski +2,5% (+3,6%).
- Keskustan täydennysrakentamishankkeet ovat haluttuja.

# Jyväskylässä asuntojen hinnat nousseet kautta linjan tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin





# Kotkan hintakehitys kääntynyt positiiviseksi tilanne postinumeroittain

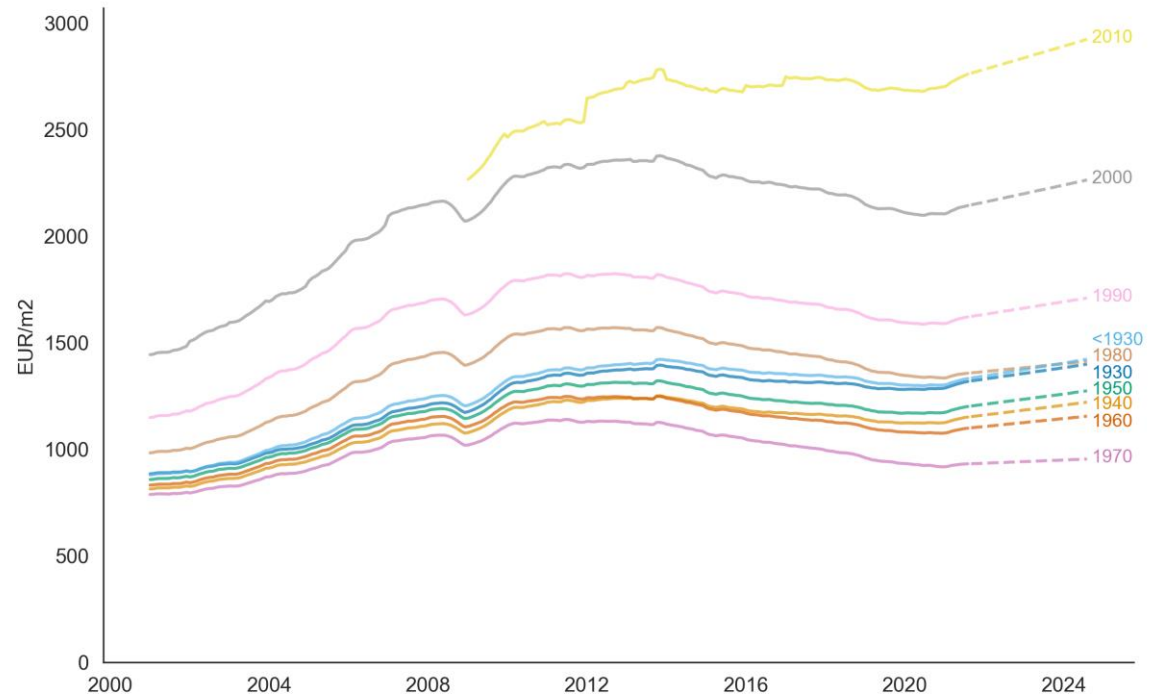
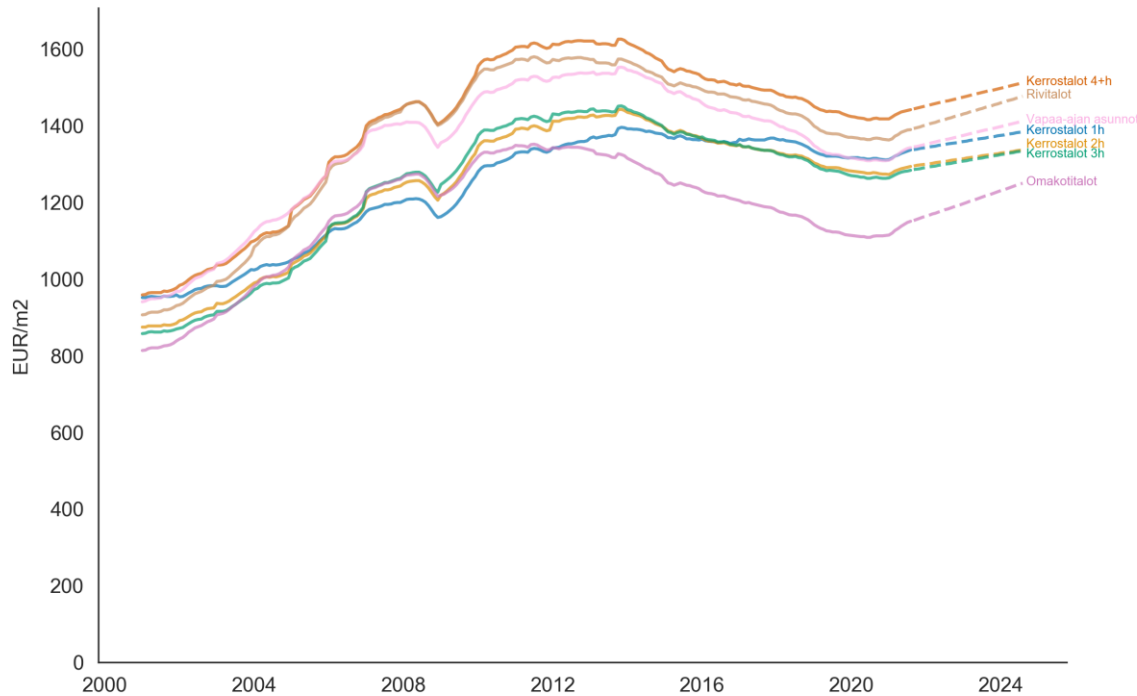


- **Kotkassa hinnat ovat kääntyneet viimeisen 12kk ajanjaksolla kasvuun: +1,6%. Uusi ennuste tulevalle 12 kk jaksolle on +1,5%.**
- Tavastila, Kymi ja Ruonala saavat korkeimman ennusteen +2,6 - 3% (viim. 12 toteuma ollut +2,8 - +4,2%)
- Katariinassa myyty uusia kerrostaloja 2016-2018. Tämä on nostanut alueen hintatasoa, viim. 12kk toteuma ollut +3,1%. Ennuste +2,2%.
- Toukolan alue 2010-luvun rivi- ja kerrostaloasuntoineen kääntynyt takaisin positiiviselle uralle, toteuma +1,7% ja uusi ennuste +1,6%.
- Mussalon omakotitaloalue pysyy edelleen suosittuna asuinalueena 1990-luvun ja sitä uudempien asuntojen myötä; toteuma +2,4% ja uusi ennuste nousut +2,3%:iin.
- Keskustaan haluaa yhä useampi asumaan myös Kotkassa. Tämä heijastuu Kotkansaaren arvonkehitykseen, toteuma +1,9% ja ennuste +1,5%.
- Parhaat näkymät ovat Kotkassa omakotitaloissa +2,8% ja rivitaloissa +2,1%.
- Tasaisimmat ennusteet kerrostalokaksioille +1,1% ja -yksiöille +1,2%.

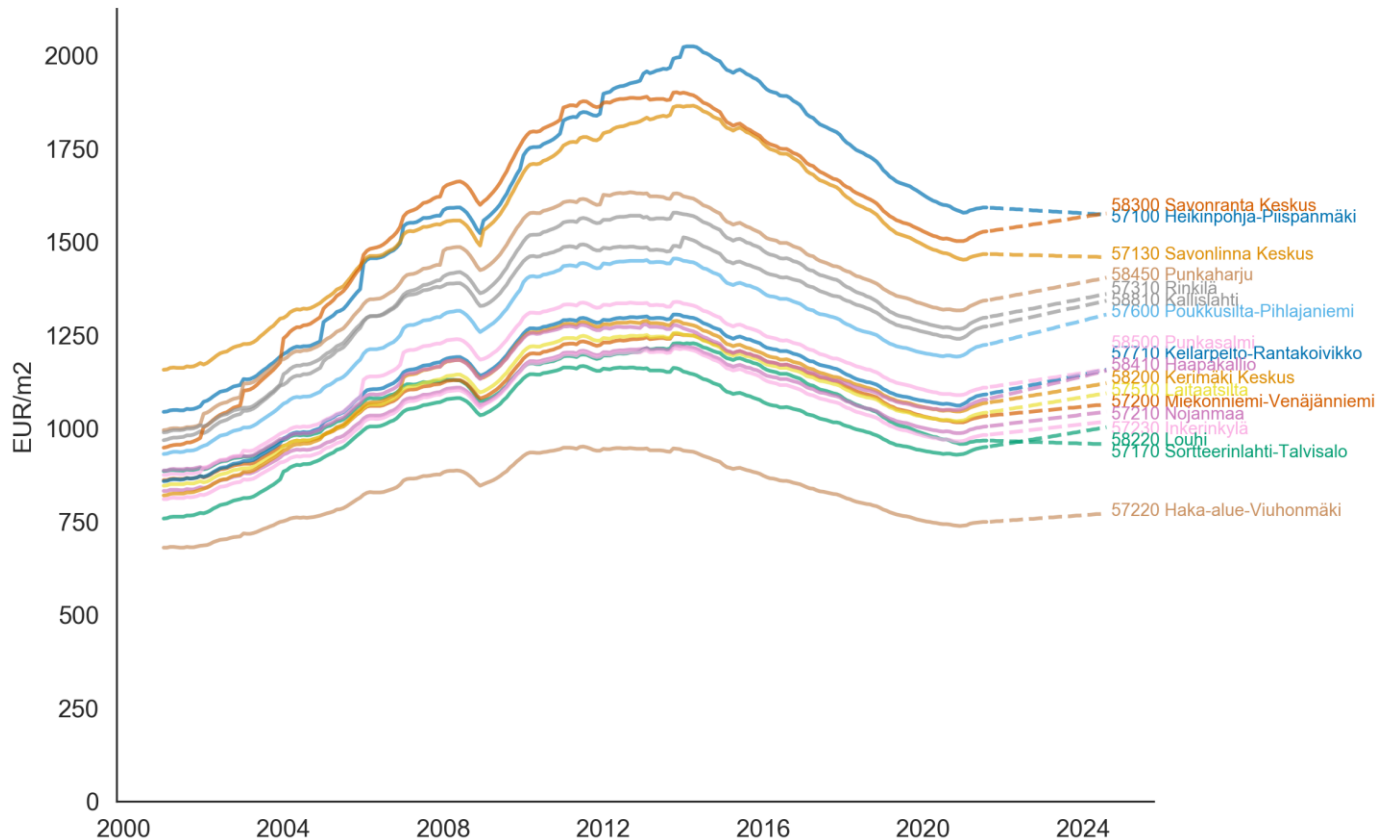


# Kotkassa parhaat näkymät omakoti- ja rivitaloissa

## tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

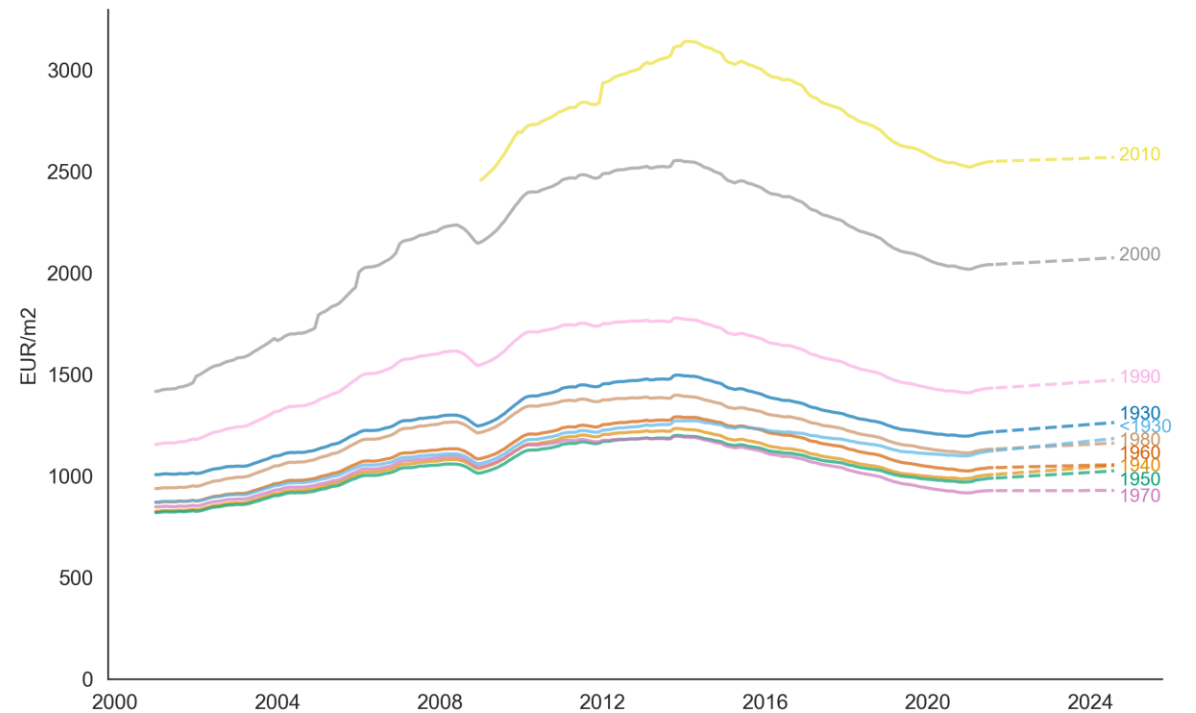
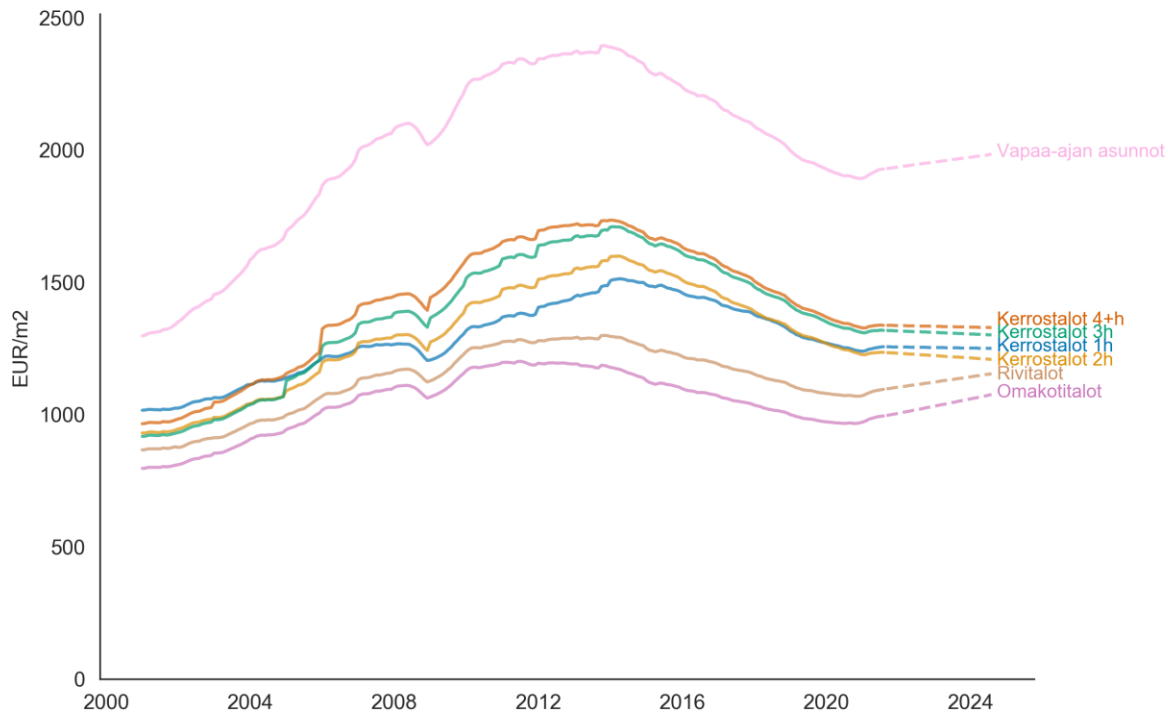


# Savonlinnassa hinnankehitysennuste muuttunut positiiviseksi tilanne postinumeroittain

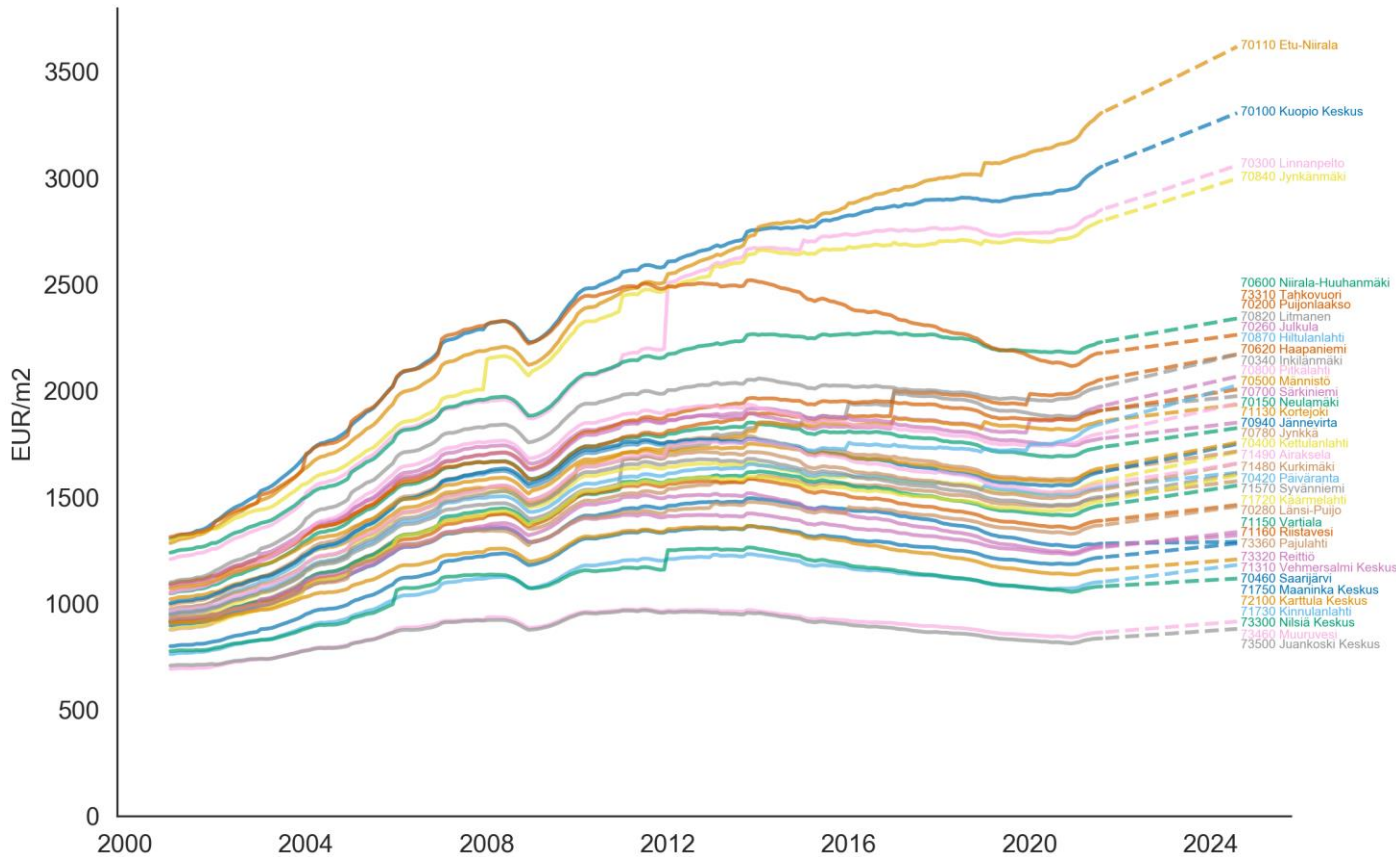


- Savonlinna keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet viimeisen 12 kk aikana **+0,8%**. Uusi ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on **+0,6%**.
- Parhaimmat ennusteet saavat:
  - Haapakallio +2,4% (ed. 12 kk toteuma +2,6%)
  - Poukkusilta-Pihlajaniemi +2,1% (+2,4%)
  - Kellarpelto-Rantakoivikko +2% (+2,3%)
- Asuntotyypeittäin parhaat ennusteet saavat:
  - Omakotitalot +2,6% (+2,8%)
  - Rivitalot +1,7% (+2,1%)
  - Vapaa-ajan asunnot +1% (+1,3%)
  - Kerrostalojen osalta lasku myös taittunut hieman parempaan
- Rakennusvuosikymmenittäin tarkasteltuna:
  - Parhaat ennusteet saavat 1950-luku ja sitä vanhemmat kodit +1,2 - +1,9% (+1,2 - +1,8%)
  - Loput vuosikymmenistä: ennusteet asettuvat alle +1%:iin

# Savonlinnassa hinnankehitysennuste muuttunut positiiviseksi tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

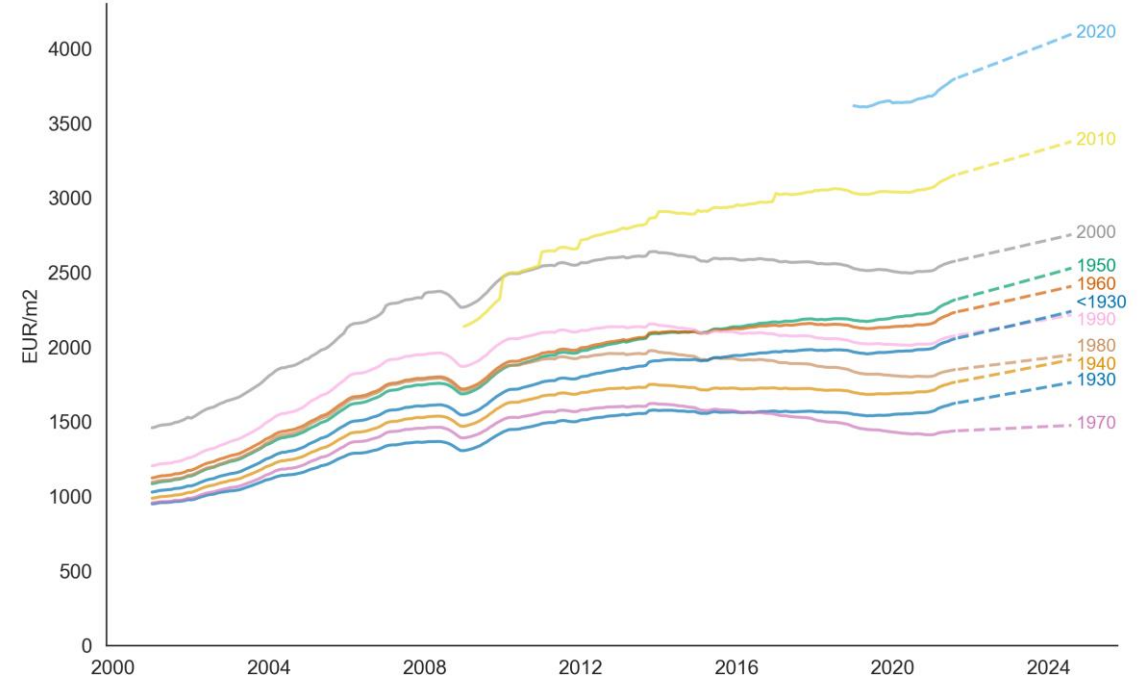
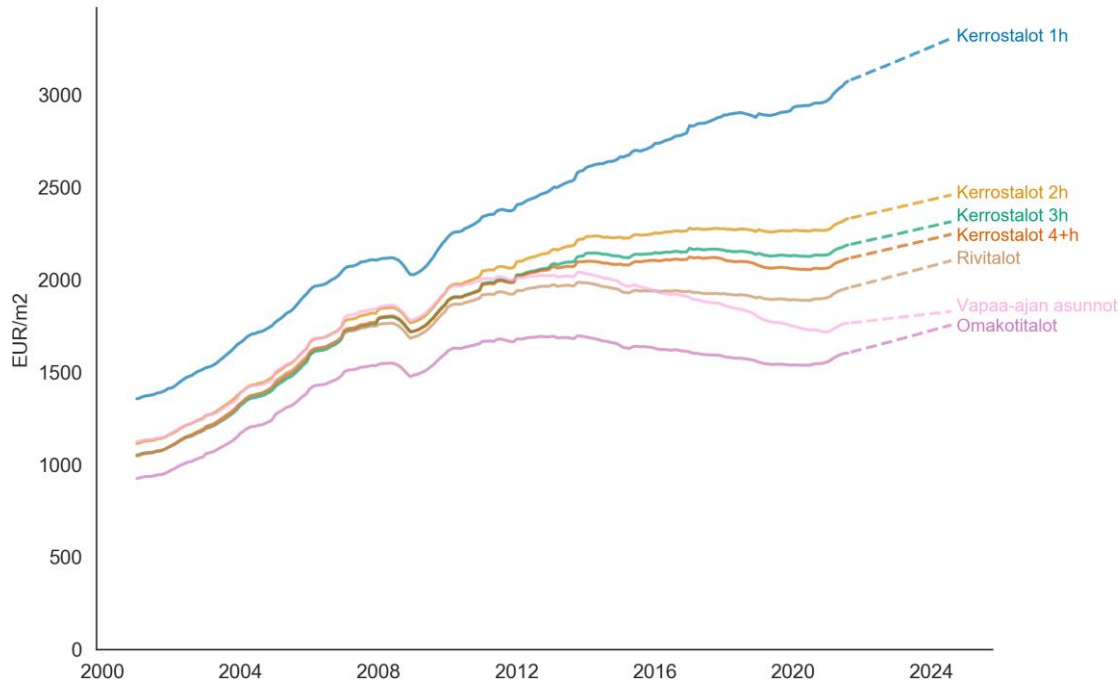


# Kuopiossa hinnat kääntyneet takaisin kasvuun

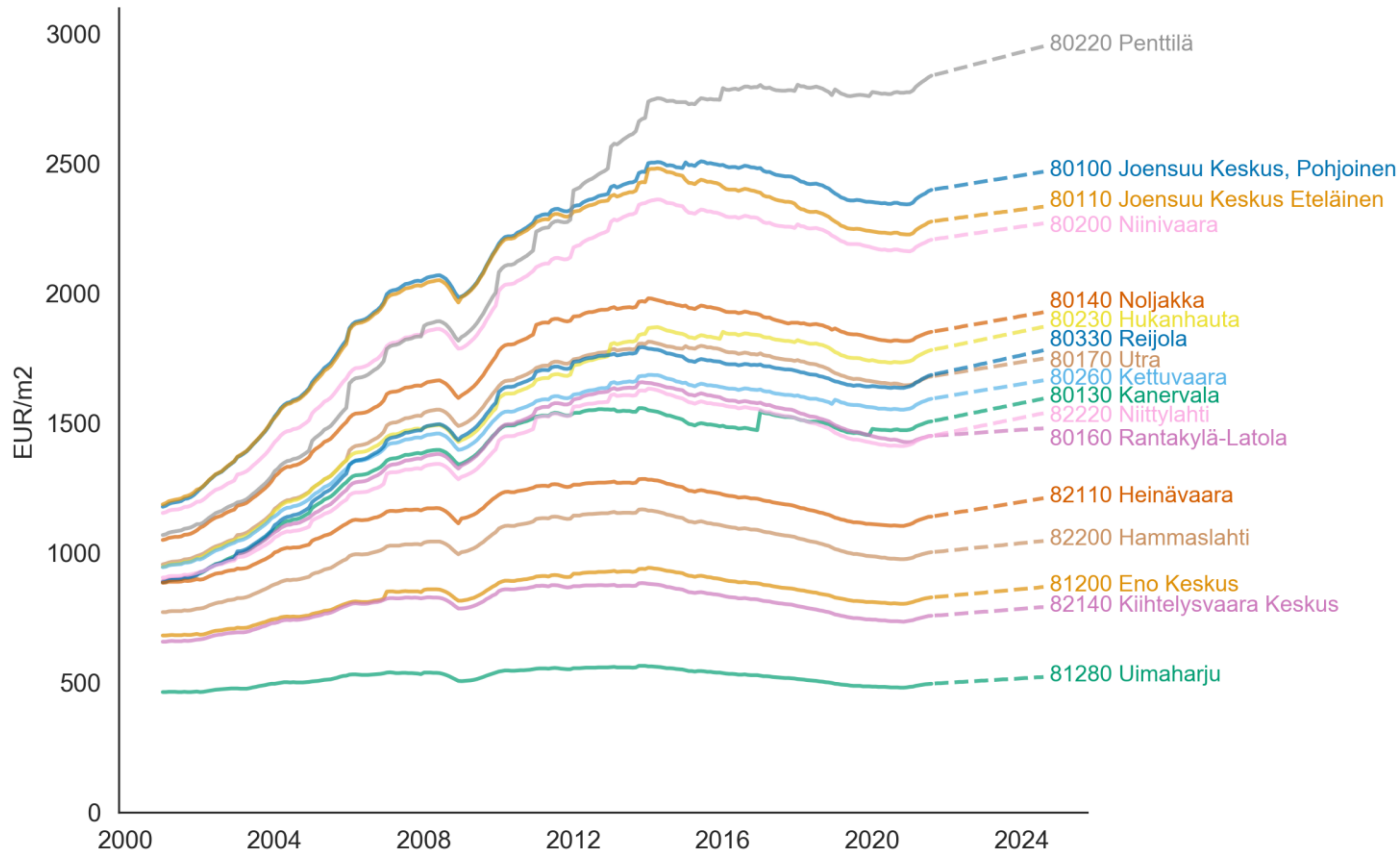


- Kuopion keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet viimeisen 12 kk aikana +2,7%; ilmiötä on tukenut positiivinen nettimuuttovirta. Uusi ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on +1,9%.
- Huoneistotyypeittäin parhaat ennusteet saavat:
  - Omakotitalot +3,1% (edellinen 12 kk: +3,9%)
  - Kerrostaloyksiöt +2,5% (+4,1%)
  - Rivitalot +2,5% (+3,2%)
- Kuopion keskustassa on täydennysrakentamista runsaasti, ja uusi asuinalue Puijon Kuppee alkaa nousta lähiaikoina. Se nähdään yhtenä kärkialueena lähellä ydinkeskustaa, kilpaillen suosiosta Savilahden kanssa.
- Saaristokaupunki, mm. Jynkänmäki +2,3% (+3,3%) ja Hiltulanlahti +3,2% (+5%), ovat uusimmat kasvavat pientaloalueet.
- Puijonlaakson alueella rakentaminen jatkuu, ja se mielletään sijaintinsa johdosta hyväksi asuinalueeksi, ennuste +1,9% (+3,5%).
- Saaristokaupunki kokonaisuudessaan on edelleen kasvava asuinalue kaikkien asuntotyyppien ja kotitalouksien osalta; ensiasunnon ostajat, sinkut, pariskunnat ja perheet sekä asuntosijoittajat löytävät alueelta tarvitsemansa
- 70100, 70110, 70200 ja 70840 postinumeroalueet ovat sijoittajien suosiossa.

# Kuopio on perheiden ja sijoittajien suosiossa tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



# Joensuun hintakehitys kääntynyt positiiviseksi

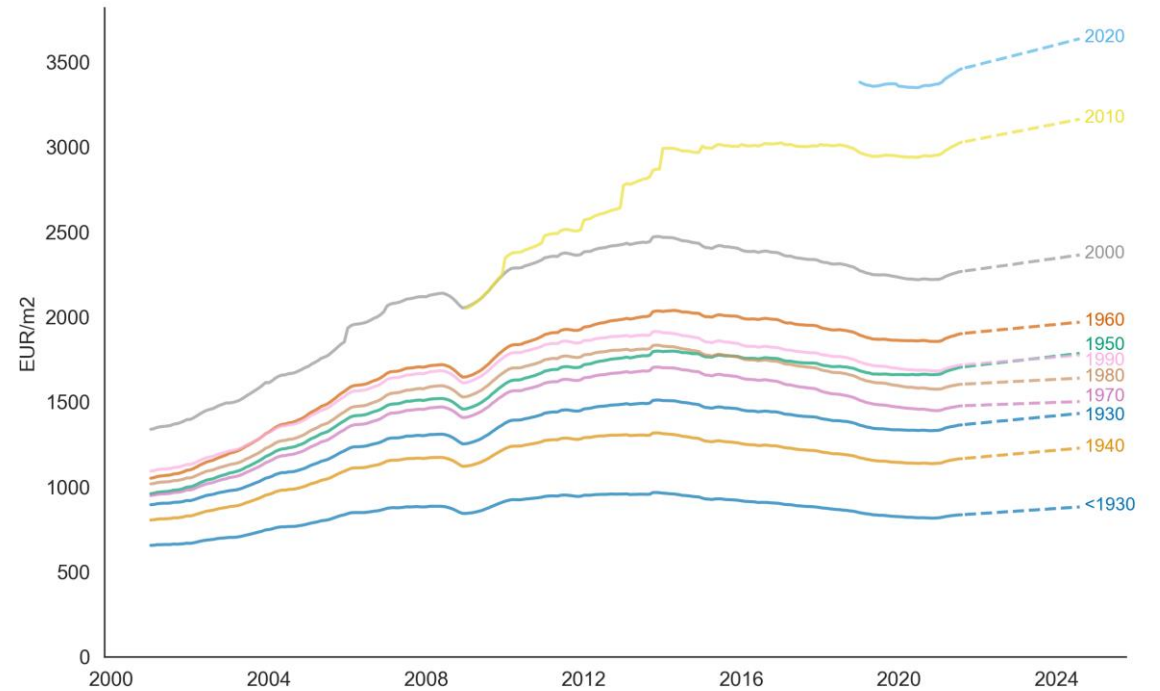
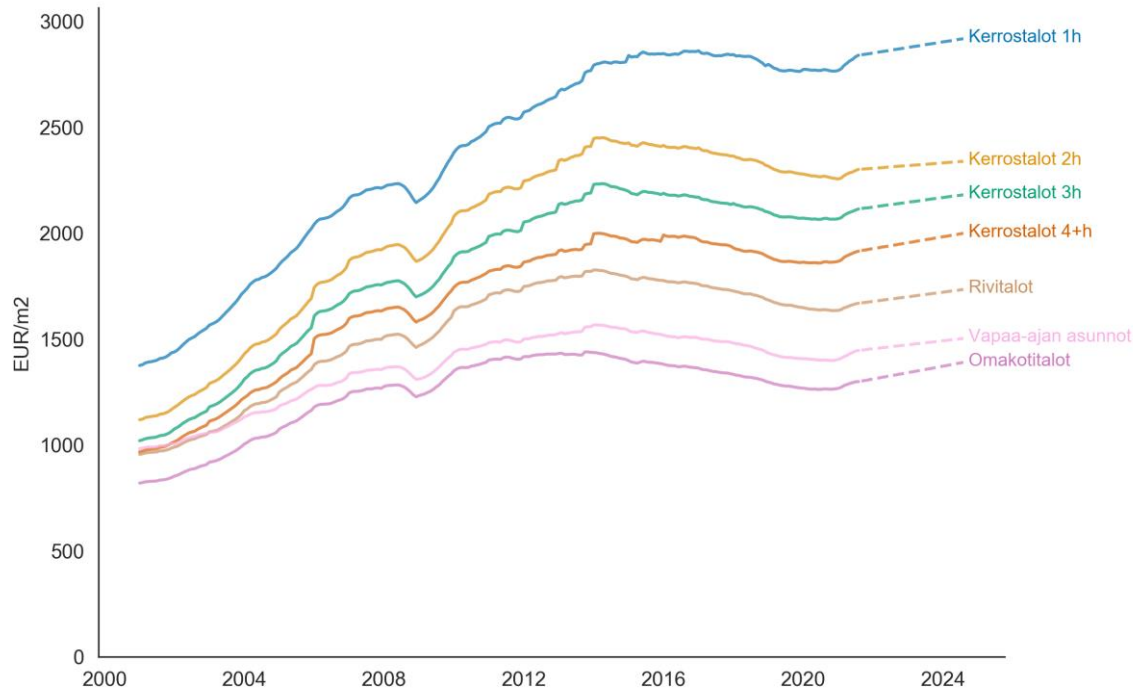


- Joensuun keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet viimeisen 12 kk aikana +1,8%. Uusi ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on +1,1%.
- Postinumeroittain hintataso jakautuu kolmeen ryhmään:
  - Penttilä, keskusta ja Niinivaara, joissa korostuvat kerrostalokohteet uudistuotantoinen: ennuste +1% (viim. 12 kk toteuma +2%)
  - Taajama-alueet sopivien etäisyyksien päässä saavat parhaat, +1,5 ennusteet (+2,2%)
  - Kuntaliitosalueet, joissa maltillisempi hintataso, mutta kehitys kääntynyt myös positiiviseksi
- Asuntotyypeittäin parhaat arvonkehitysennusteet ovat perheasunnoilla +1,3 - +2,3% (+1,8 - +2,8%)
- Kerrostalot yksiöt ja kolmiot saavat ennusteeksi +1% (yli +2%); kaksioissa ennuste +0,6% (+1,4%)
- Vapaa-ajan asunnoissa nostetta viimeisen 12kk aikana: ennuste +1,3 (+3,2%)

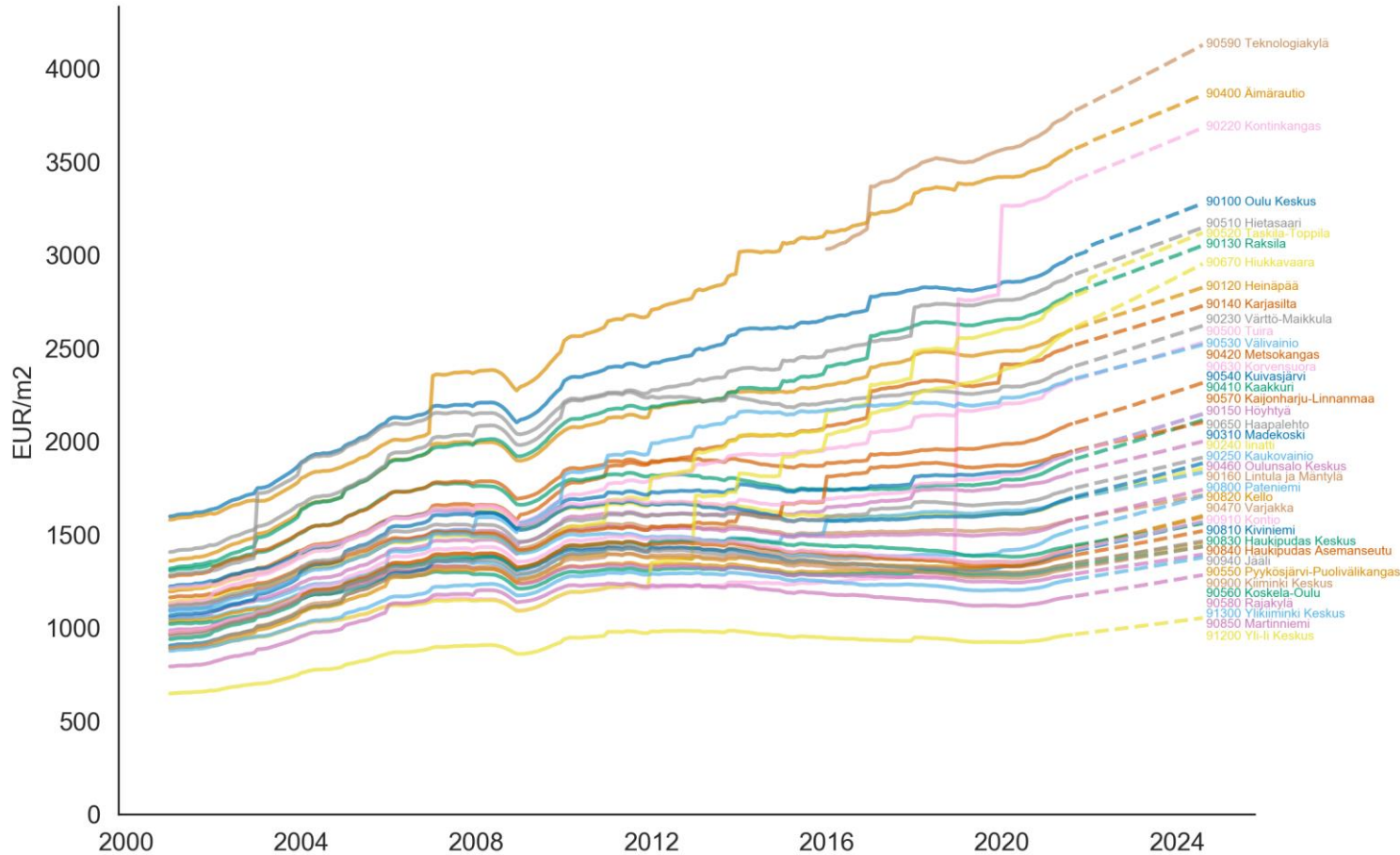
(suluissa aina edellisen 12 kk toteuma)



# Joensuun hintakehitys kääntynyt positiiviseksi tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

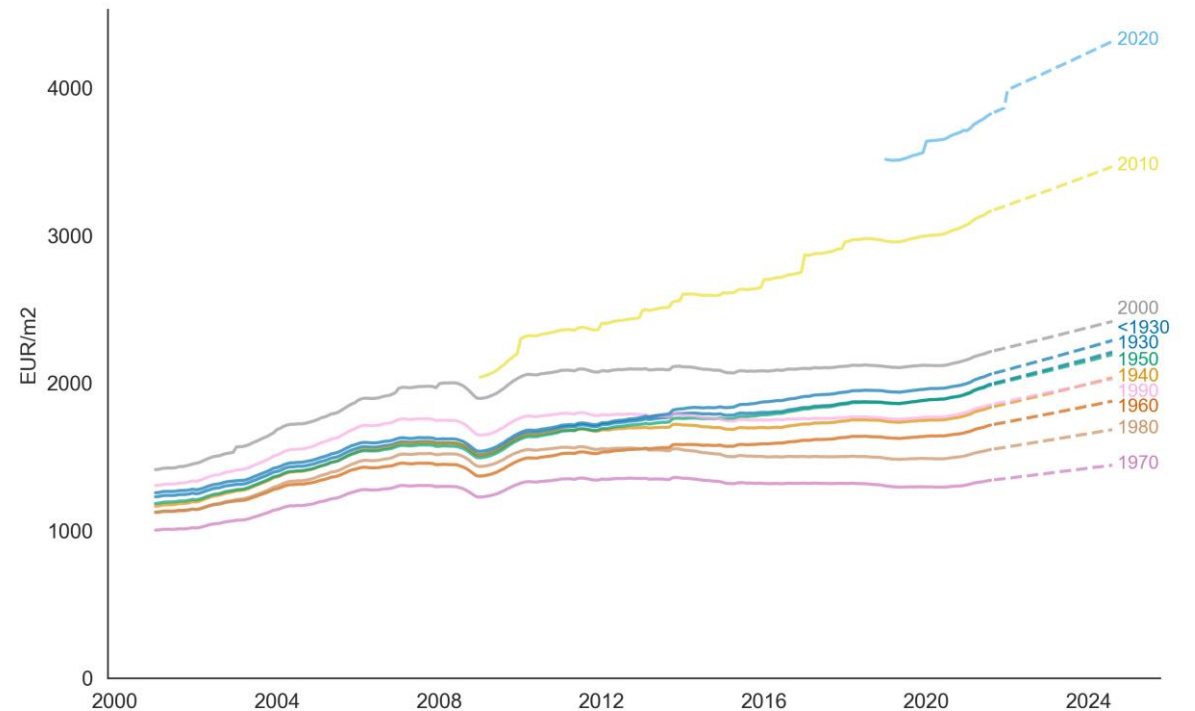
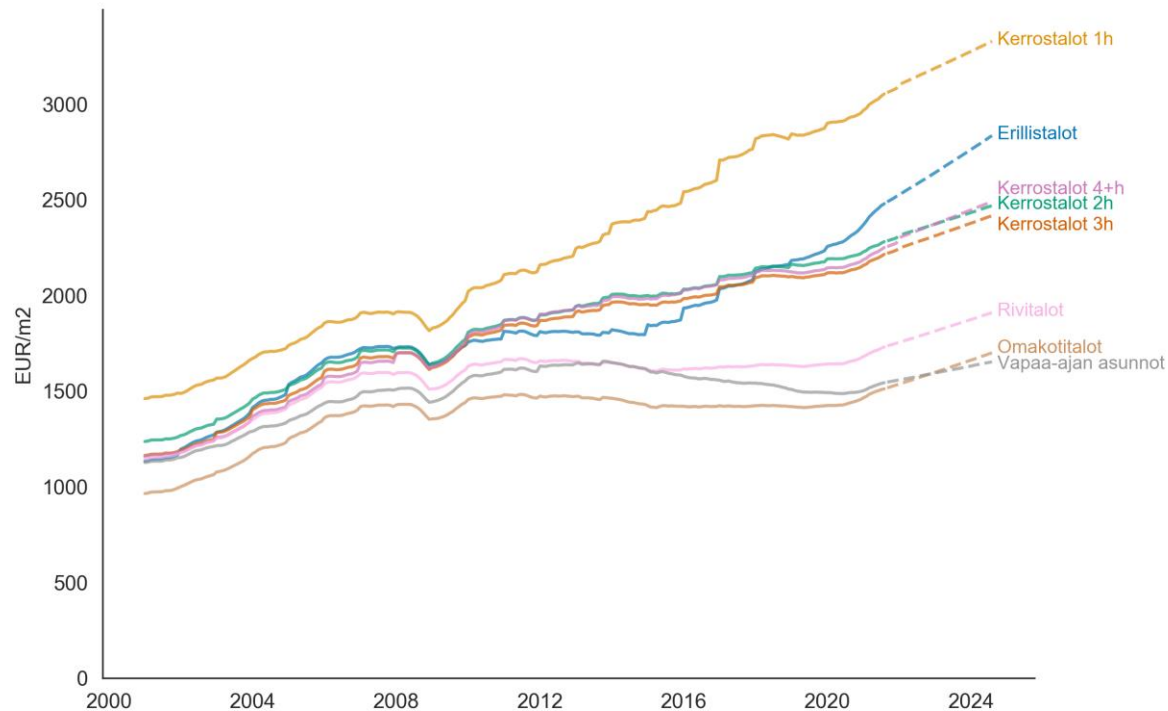


# Oulussa hintaennuste parantunut

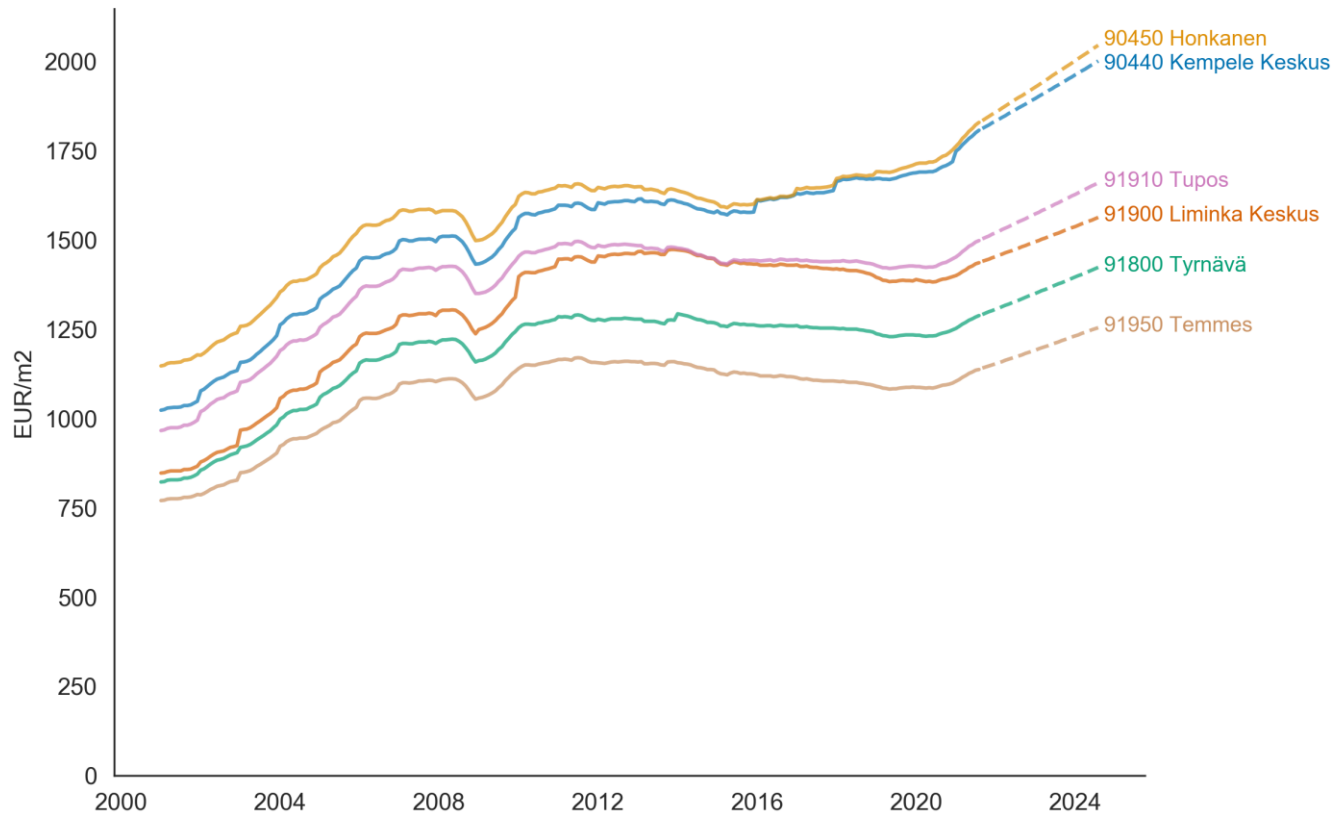


- Oulun keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet viimeisen 12 kk aikana +4% positiivisen väestönkehityksen tukemana. Uusi ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on +3%.
- Pateniemen ranta-alue on vahvan kehityksen kohteena, ja sinne rakennetaan nyt laadukkaita pientaloja sekä rivitaloja, ennuste +3,9% (edellisen 12 kk toteuma +6,4%)
- Meri-Toppilan rantaa kaavoitettu, ja alueen infra rakentuu kovaa vauhtia. Alue nähdään mielenkiintoisena uutena seurattavana tulevien vuosien aikana, ennuste +5,5% (+5,6%)
- Tuiran tuleva asuntomessualue näkyy jo nyt asiakkaiden ostopäätöksissä. Asuntomessut on Oulussa 2025, ennuste +2,9% (+5%)
- Sijoittajien keskuudessa kysytyjä alueita ovat Toppilansalmi, Tuira ja Limingantullissa erityisesti Etu-Lyötty, Äimäraution ennuste +2,8% (+3,5%)
- Huoneistotyypeittäin parhaat ennusteet saavat perheasunnot +3,4 - +4,6% (+4,8 - +7,7%)
- Rakennusvuosikymmenittäin parhaat ennusteet tulevat sekä kaikkein uusimmille että vanhimmille asunnoille, ennuste yli +3% (yli +4%). 70-80-luvun kodit elävät uudistuksen aikaa parhaillaan.

# Oulussa perheasuntojen kysyntä vahvinta tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

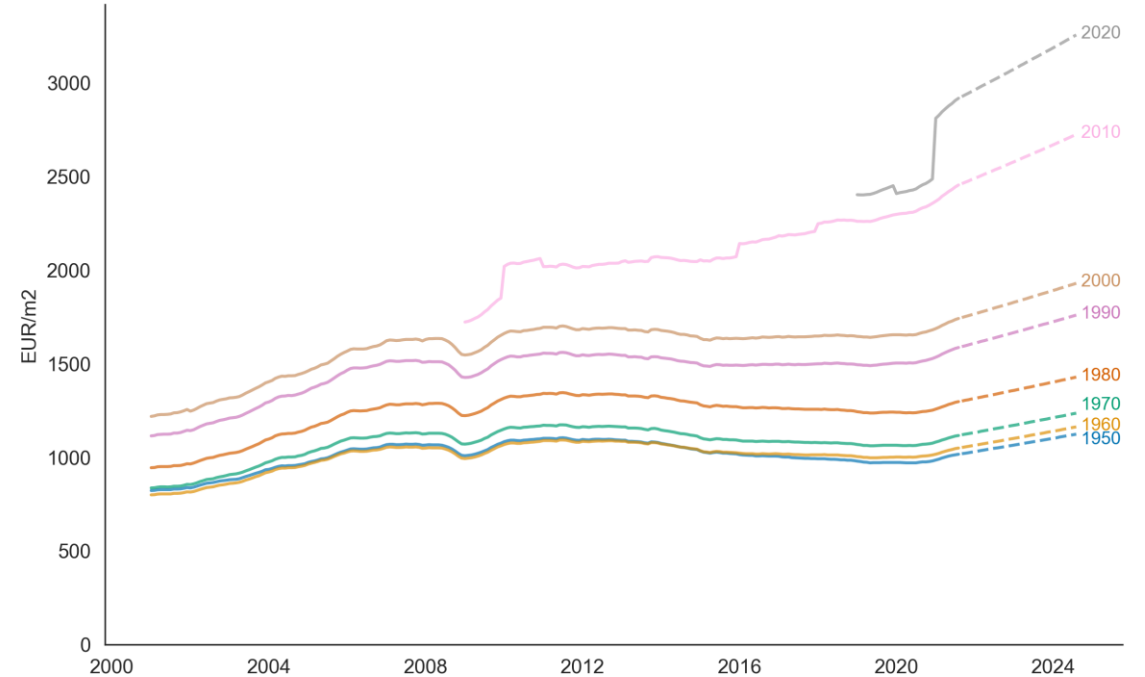
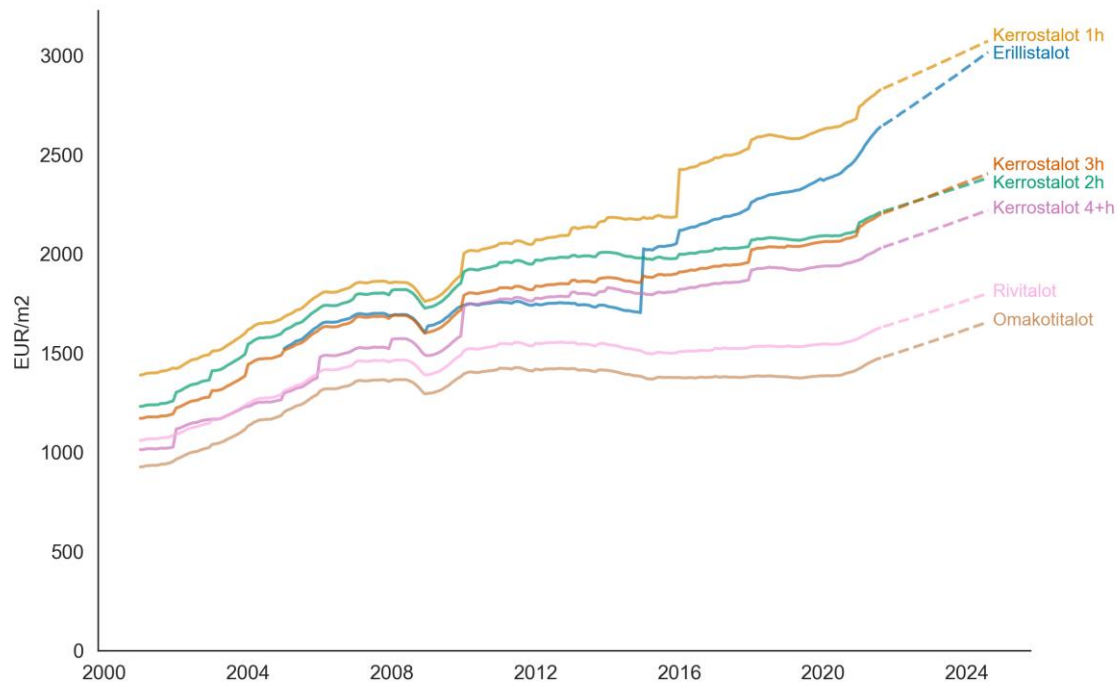


# Oulun lähikunnissa (Kempele-Liminka-Tyrnävä) kehitys jopa Oulua vahvempaa tilanne postinumeroittain



- Oulun kehyskuntien neliöhintojen nousu on ollut viimeisen 12 kk aikana jopa Oulua voimakkaampaa, +4,8%. Uusi ennuste tulevalle 12 kk jaksolle on +3,4%.
- Liminka ja Kempele ovat olleet Suomen eniten kasvavia kuntia 2000-luvulla.
- Postinumeroittain tarkasteltuna ennusteet:
  - Honkainen +3,8% (edellinen 12 kk: +5,8%)
  - Tupos +3,5% (+4,7%)
  - Kempele keskus +3,5% (+6,3%)
  - Temmes +3,3% (+4,3%)
  - Tyrnävä +3,3% (+4,2%)
  - Liminka keskus +2,9% (+3,5%)
- Huoneistotyypeittäin ennusteet:
  - Erillistalot +4,6 (+8,9%)
  - Omakotitalot +4% (+5,7%)
  - Rivitalot +3,4% (+4,9%)
  - Kerrostalot +2,6-3,1% (+4,1-6,4%)
- Rakennusvuosikymmenittäin ennusteet hyvin tasaisia +3,3 - +3,7% (+4,4% - +5,6%), poikkeuksena 2020-luvun uudiskohteiden arvonnousuhyppäys

# Oulun lähikunnissa (Kempele-Liminka-Tyrnävä) kehitys jopa Oulua vahvempaa tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



# Miten ennusteet tehtiin?

## Asuntopuntari-asuntohintaennuste\* (tekoäly)

Ennusteessa käytetyssä, eCraftin kehittämässä ja Alma Talentin omistamassa Asuntopuntari- asuntohintaennusteessa asuntojen historiallinen hintakehitys laskettiin 1 miljoonalle asunnolle koneoppimismallin avulla, joka oli opetettu Kiinteistövälittäjien Keskusliiton Hintaseurantapalvelun toteutuneilla kauppahinnoilla 2000-2021 (HSP).

Asuntojen hintakehitystä analysoitiin postinumeroittain, kohdetyypeittäin ja rakennusvuosittain (min 50 asuntoa kussakin tarkasteluyksikössä)

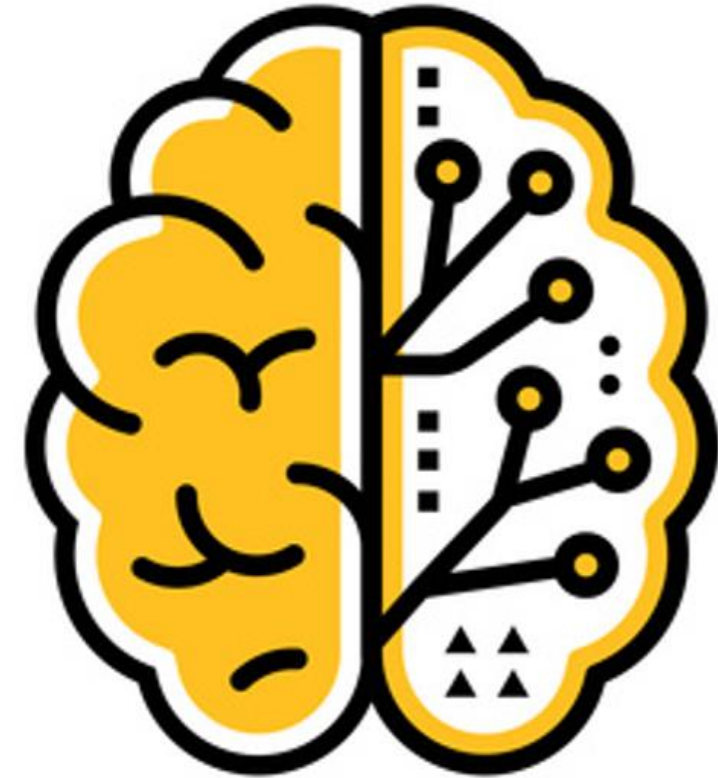
Tulevaisuuden hinta-ennusteissa otettiin lisäksi huomioon:

- Asuntojen viimeaikaiset hintatrendit ja myyntiajat (HSP)
- Asuntojen perustiedot: koko, ikä, tyyppi (HSP)
- Kuntien taloustilanteen ja demografian kehitys: väestönkasvu, muuttoliike, aikuisväestön ja eläkeläisten osuus, työttömyys, kaupungistumisaste (Tilastokeskus)
- Suomen taloustilanteen kehitys: rakennusluvut, bruttokansantuote ja kuluttajahintaindeksi (Tilastokeskus, Eläketurvakeskus)

## Kiinteistömaailma (asiantuntijat)

Tekoälyn tuottamien ennusteiden oikeellisuus validoitiin ja tulkinnat täydennettiin Kiinteistömaailman toimesta. Lisäksi ennusteet kalibroitiin valtakunnan tasolla hieman konservatiivisemmiksi +4.5% -> 3.1% perustuen Danske Bankin ekonometriisiin malleihin, Kiinteistömaailman asiantuntemukseen ja tuoreimpiin uutisiin kansantalouden, työttömyyden ja covid-19 -epidemian tilanteesta

Lisätietoja analytiikasta ja ennusteista voi pyytää  
[tony.korkala@kiinteistomaailma.fi](mailto:tony.korkala@kiinteistomaailma.fi)



Ihmisyä ja tekoäly yhdessä  
tuottaa parhaan ennusteen





**Kiitos!**

