



Kiinteistömaailma

Kiinteistömaailma Baro 7.4.2022

Kiinteistömaailman hinnankehitysennuste tulevalle 12 kk ajanjaksolle

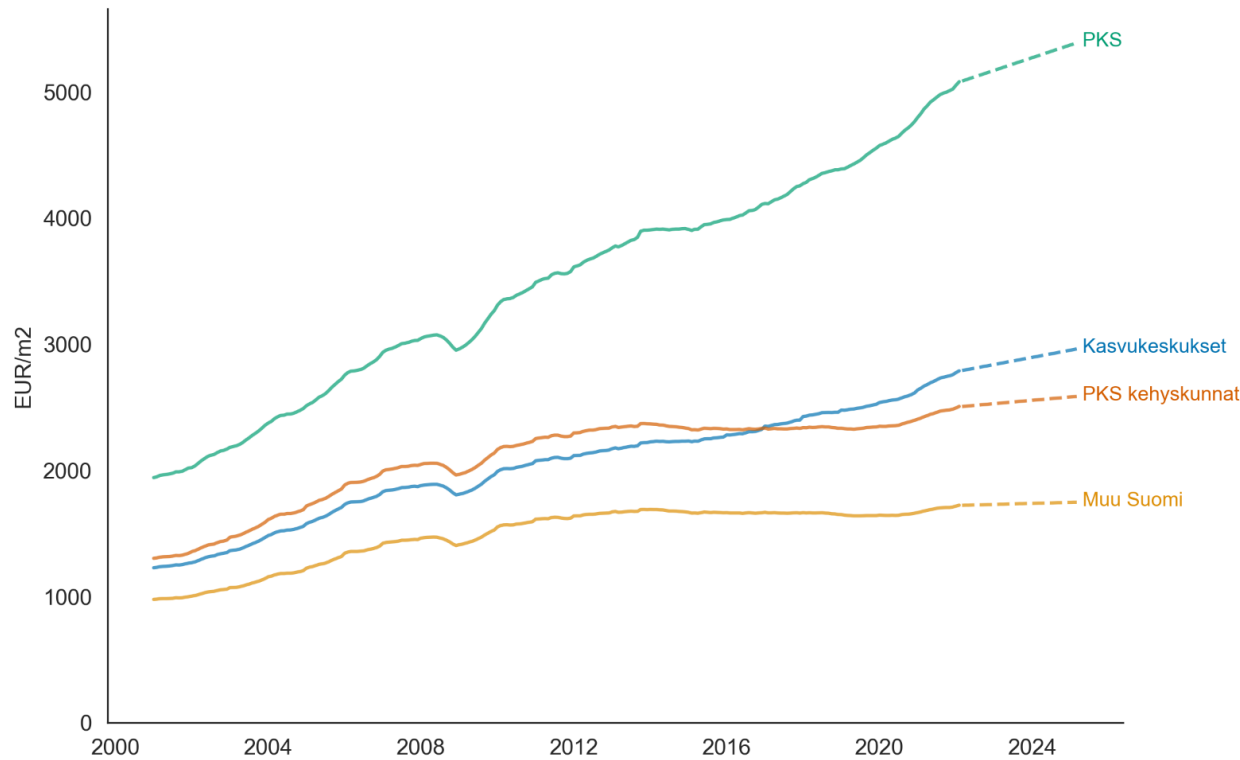


Sisältää ennusteet

- **Koko maa s. 3-6**
- **Alueelliset katsaukset s. 7 -16**
 - **Helsinki, Espoo-Kauniainen, Vantaa, PKS-kehyskunnat, Kasvukeskukset ja muu Suomi**
- **Paikkakuntaakohtaiset katsaukset s. 17 – 57**

Turku s. 18 ->	Valkeakoski s. 24 ->	Jyväskylä s. 42 ->
Tampere	Kirkkonummi	Mikkeli
Tampereen	Raasepori	Kotka
kehyskunnat:	Kerava	Kuopio
Nokia	Tuusula	Kajaani
Lempäälä	Järvenpää	Kokkola
Ylöjärvi	Hämeenlinna	Oulu
Kangasala	Lahti	Oulun kehyskunnat:
Pirkkala	Lohja	Kempele-Liminka-Tyrnävä

Alueelliset ääripääerot konkretisoituvat neliöhinnoissa: PKS 1m² - PKS-kehyskunnat 2m² - muu Suomi 3m²



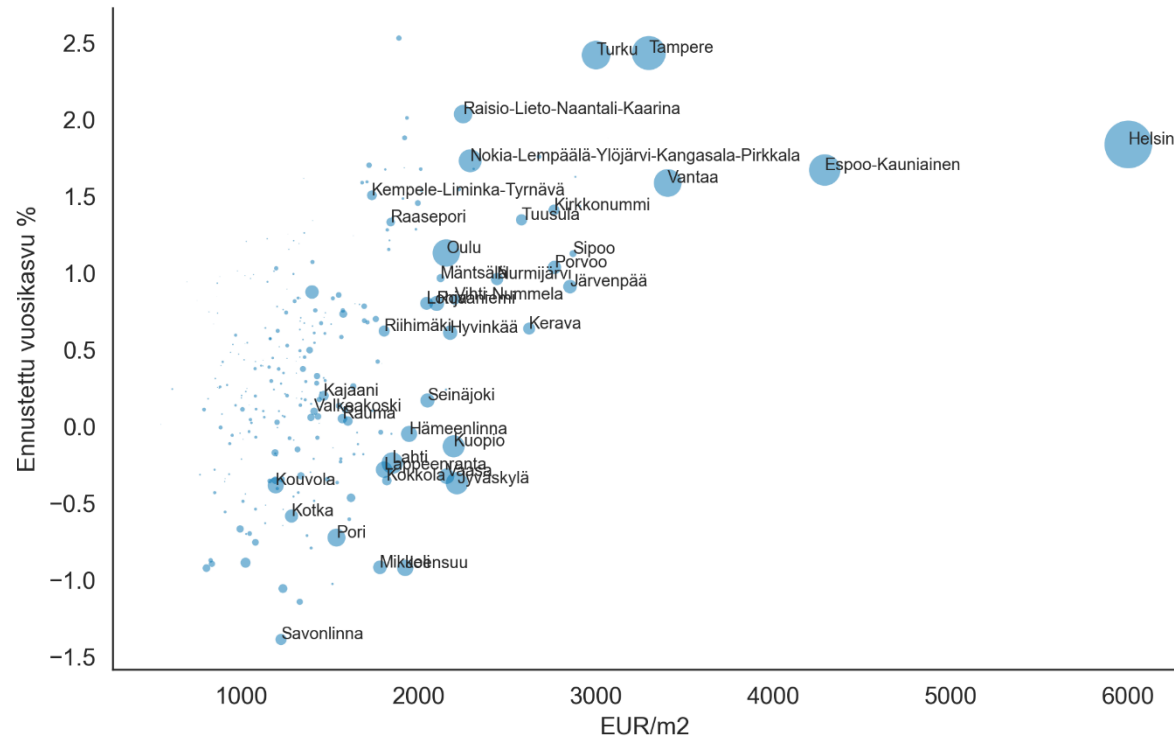
- **Koko maan** uusi ennuste neliöhintojen vuosikasvuksi seuraavalle 12 kk ajanjaksolle leikkaantunut vallitsevien olosuhteiden myötä. Uusi ennuste: +1,5% (viim. 12kk toteuma +4,1%).
- **Pääkaupunkiseudun** hintojen eriytyminen kasvukeskuksista on pysähtynyt koronavuosien aikana. Uusi ennuste seur. 12kk jaksolle: +2,0% (+4,6%).
- **Suurimpia kasvukeskuksia** tukee myönteinen väestönkehitys, ja se näkyy myös hintakehityksessä. Uusi ennuste seur. 12 kk jaksolle: +2,0% (+4,6%).
- **PKS-kehyskunnista** etsitään yhä väljyyttä elämiselle, mikä pitää hintaennusteen positiivisena. Uusi ennuste seur. 12 kk jaksolle: +1,1% (+3,3%).
- **Muun Suomen** positiivinen vire tasaantumassa. Eri asuntotyypeillä hyvinkin erilaisia hinnankehitysnäkymiä eri kunnissa. Uusi ennuste seur. 12 kk jaksolle: +0,5% (+2,7%).

Asuntojen neliöhintojen nousu tasaantui, geopoliittinen häiriö toi tummat pilvet talousnäköymien ylle

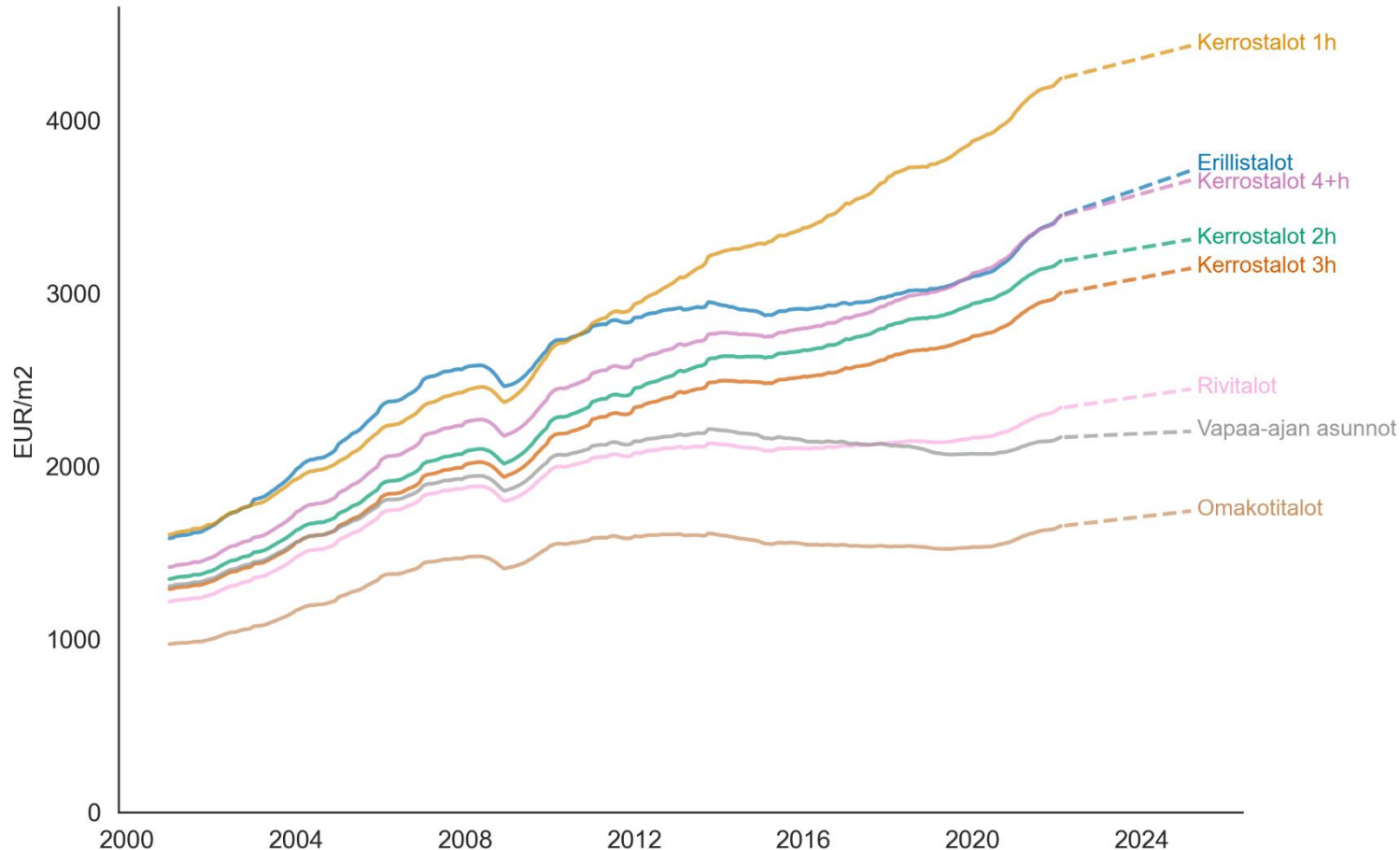
- **Turku ja Tampere** jatkavat koko maan kärjessä uudessakin ennusteessa
- **Kehyskuntailmiöt** vahvistuneet erityisesti Turun, Tampereen ja Oulun ympärillä. Kasvu ja ennuste paikoittain jopa pääkaupunkiseutua suurempaa, mm. Pirkkalassa ja Naantalissa.
- **Pääkaupunkiseudun** näköymät edelleen vahvat, mutta viimeaikainen kehitys ei aivan yhtä suotuisaa kuin Turussa ja Tampereella
- Väestö- ja työllisyysdynamiikka tulee jakamaan nousijat sekä laskijat eri leireihin myös jatkossa

Hintaennusteet suurimmille alueille:

Kaupunki	Vuosikasvuennuste tulevat 12 kk
Turku	+2,6% (viim. 12kk kehitys: 5,3%)
Tampere	+2,6% (5,2%)
Turku kehyskunnat	+2,2% (4,8%)
Helsinki	+2,1% (4,6%)
Tampere kehyskunnat	+1,9% (4,5%)
Espoo-Kauniainen	+1,8% (4,6%)
Vantaa	+1,7% (4,3%)
Oulu	+1,3% (4,3%)
Kuopio	+0,2% (2,7%)
Lahti	-0,1% (+2,0%)
Jyväskylä	-0,1% (1,9%)

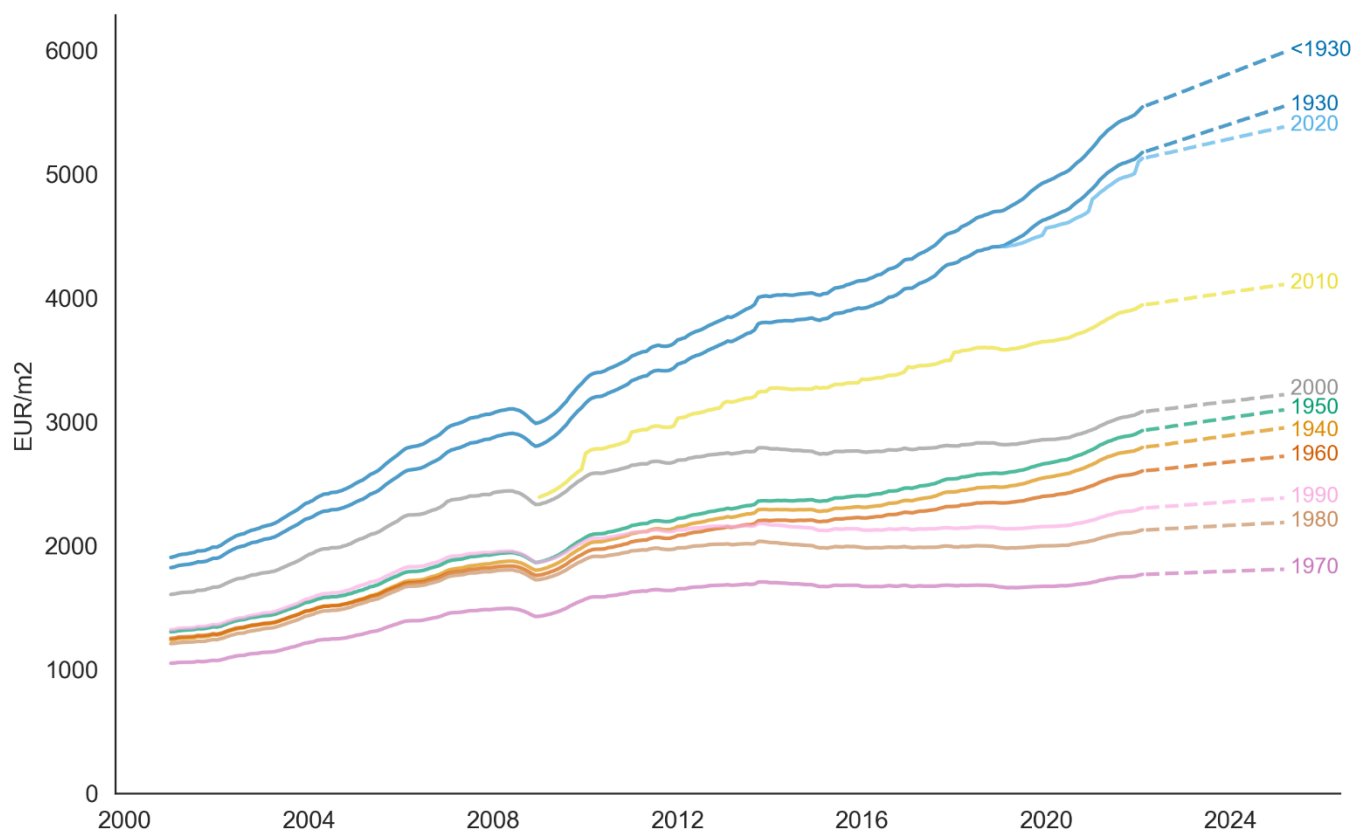


Tarvevetoinen asuntokauppa säilyy - kriisissä päätöksenteko pätkee



- **Asuntomarkkinoilla kaksi eri kehitysuraa:**
 - **Perheasuminen:** kiinnostus väljempään asumiseen jatkuu edelleen. Tarvevetoisen asumisen näkymät edelleen positiiviset → korkojen nousu voi muuttaa dynamiikan kohti ostajan markkinaa.
 - **Sijoitusasunnot ja vuokra-asuminen:** isompien vuokra-asuntojen kysyntä kasvanut. Pienistä vuokra-asunnoissa paikoin runsastakin tarjontaa. Kun tarjonta kasvaa, samalla ihannevuokralaisen kuva laajenee. Pienten ja heikkokuntoisten asuntojen hinnankehitys ottamassa tuumaustaukoa pks:n ja kasvukeskusten ulkopuolella.
- **Markkinassa yhä monin paikoin pulaa isommista myytävistä kohteista.**
- **Asunnon osto- tai rakentamisaikheet** ovat kuluttajilla edelleen hyvällä tasolla, mutta erityisesti energiatehokkuuteen kiinnitetään huomiota.

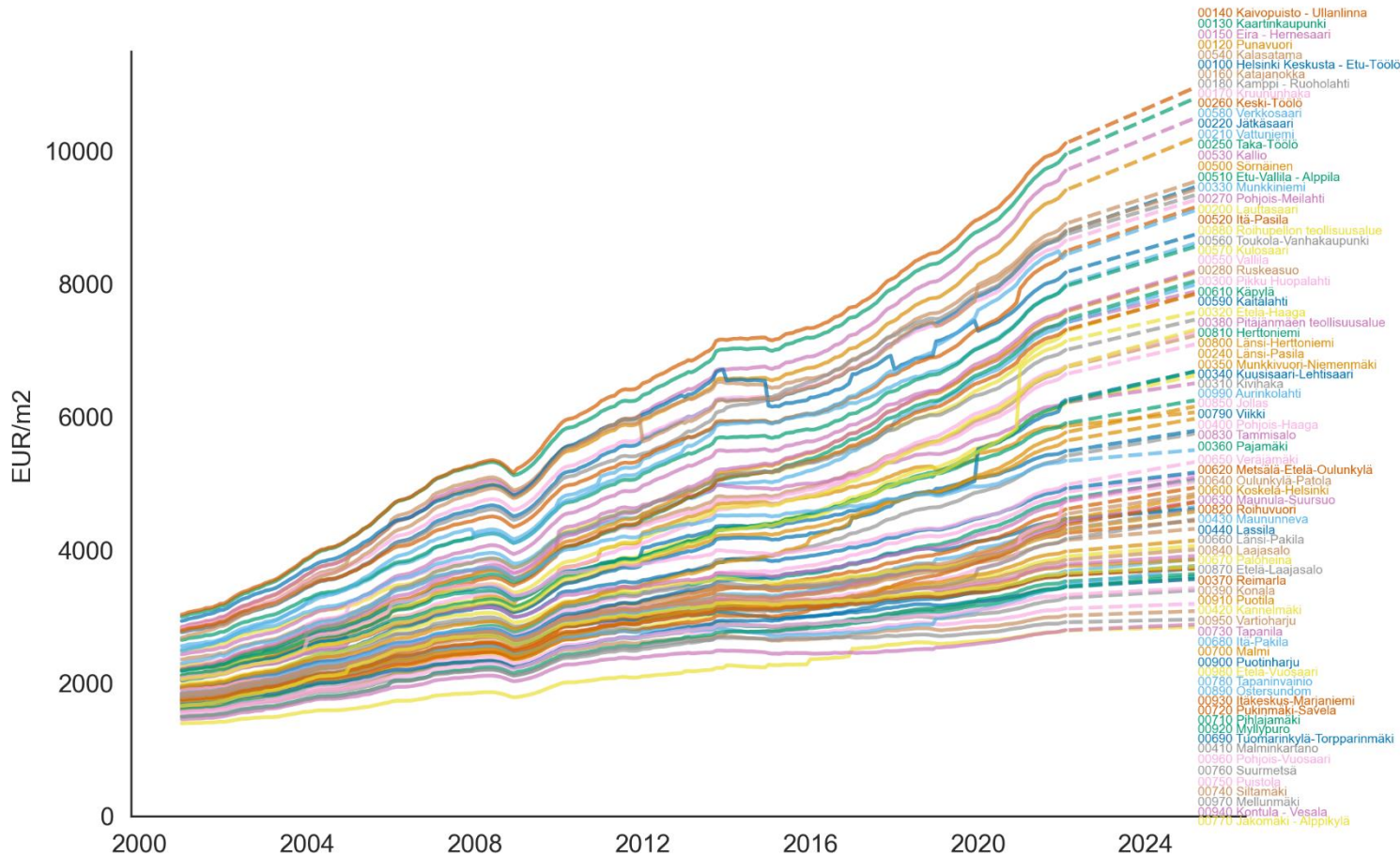
Raha hakee turvasatamia historiallisista arvokohteista, ennuste heikentynyt peruskorjauksikäisissä kohteissa



- **Kaikkein vanhimmat rakennusvuosikymmenet** kaupunkien keskustoissa koetaan suhdanteista riippumatta turvasatamina. Isot arvoasunnot vaihtaneet omistajia vilkkaasti. Ennuste yli +2% seur. 12 kk jaksolle.
- **2000-luvun** asuntokannan voimakkain arvonkehitys on näyttänyt jo viitteitä tasaantumisestaan. Ennuste +1,5%.
- **Myös peruskorjauksikäisissä olevien 70-90 -luvun** asuntojen hinnat ovat nousseet vilkkaan kaupankäynnin myötä hyvin, mutta osassa Suomea saatetaan nähdä haasteita mm. korjausten rahoituksen kanssa. Korkeimmat riskit osuvat sekä sijoittajan että omistusasujan näkökulmasta tähän ikäluokkaan, mikä painaa ennusteen +1% tuntumaan. Kuitenkin valmiiksi remontoituille asunnoille löytyy ostajakuntaa myös jatkossa.
- **Uusien** asuntojen tarjonta kääntymässä hetkellisesti kasvuun vilkkaan rakentamistahdin jäljiltä, mikä hillitsee hinnannousupaineita. Haasteina taustalla ovat rakennuskustannusten nousu ja talouskehityksen myötä mahdollisesti rahoituksen kiristyminen pidemmällä aikavälillä. Uudistuotannon osalta markkinassa on edelleen tilausta loppukäyttäjille suunnatulle tuotannolle. Ennuste 2020-luvun kodeille +1,6%.

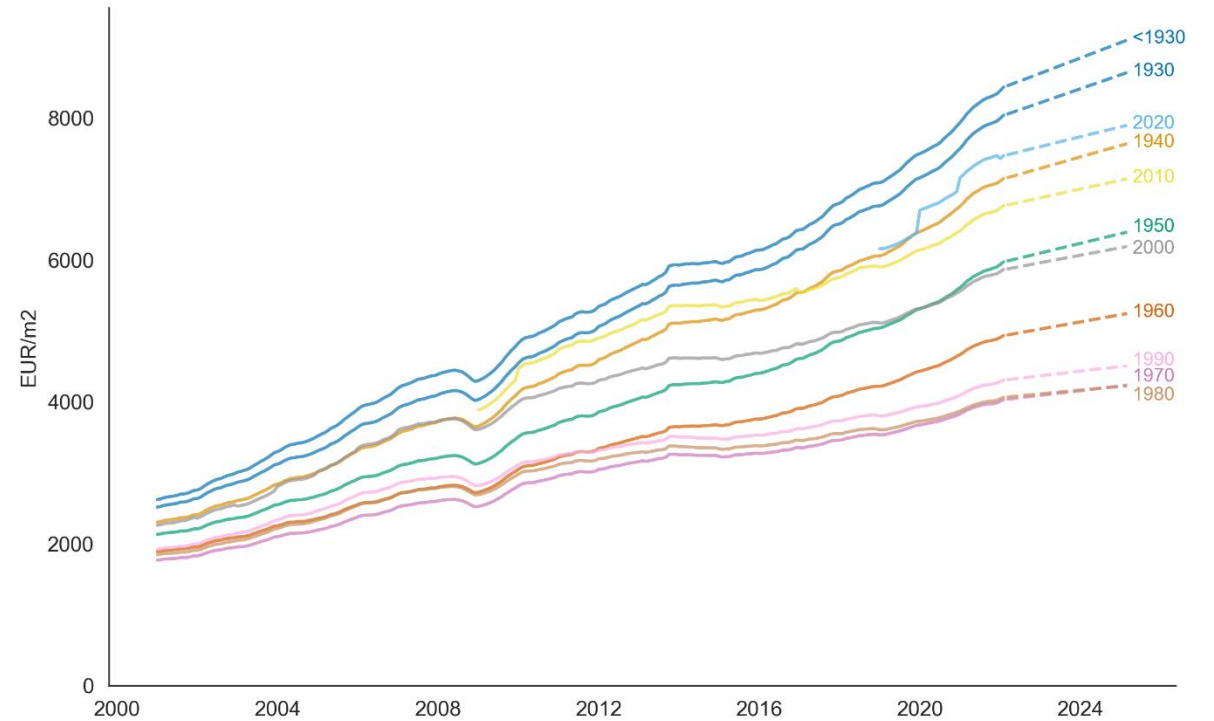
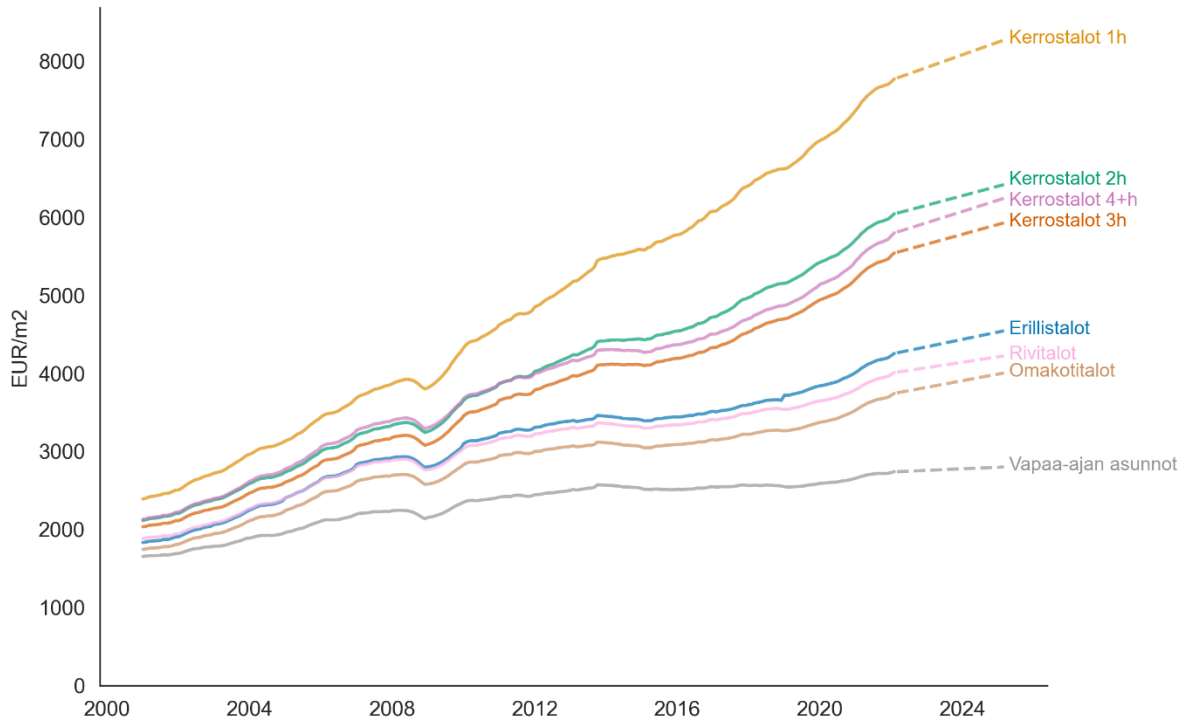
Alueelliset katsaukset PKS, kasvukeskukset ja muu Suomi

Helsingin vahvin kehitys ollut raidehankkeiden varrella; käänne nähtävissä kohti turvasatamia

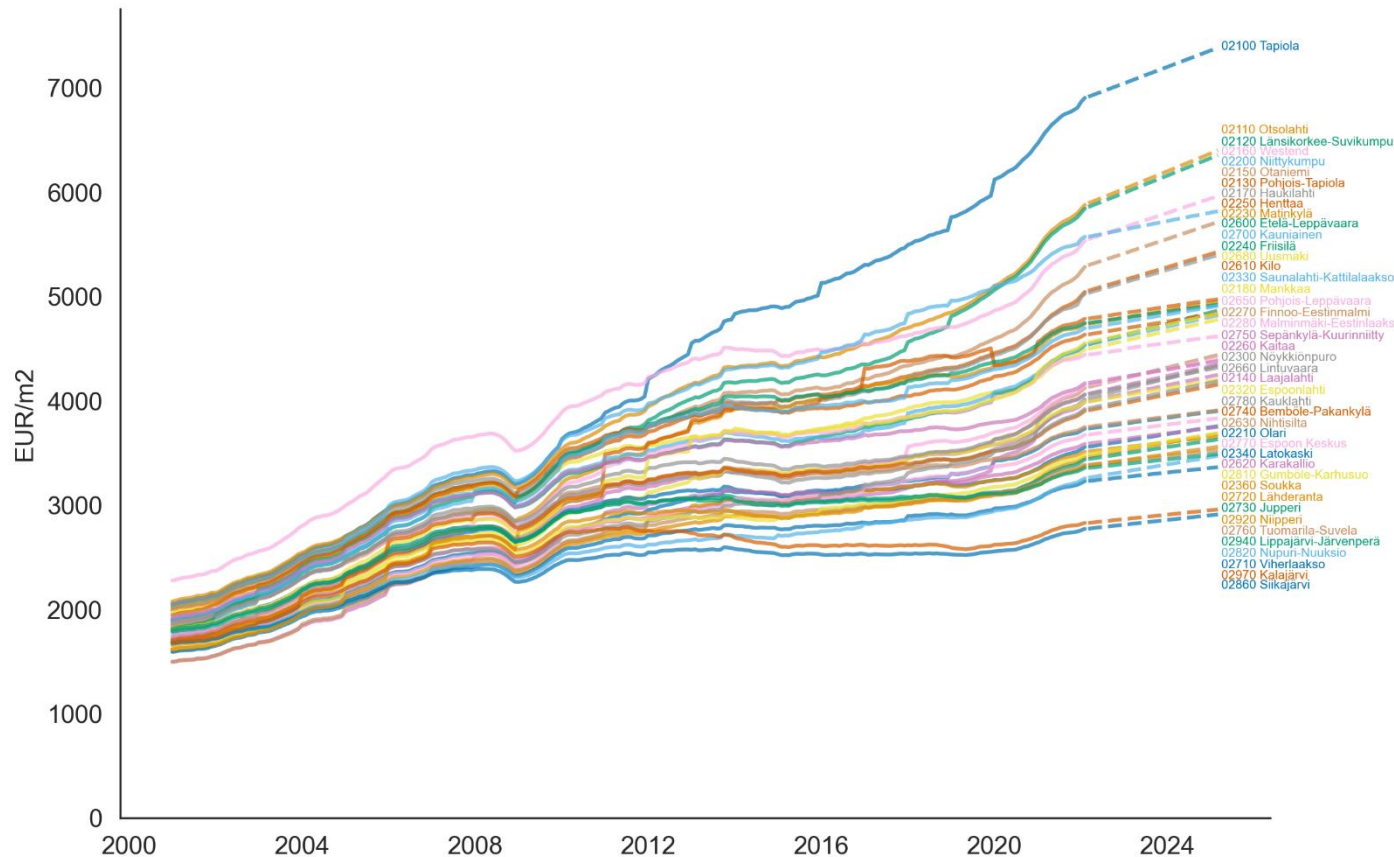


- Helsingin postinumeroalueitten keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet viimeisen 12 kk aikana **+4,6%**. Uusi ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on **+2,1%**.
- Suurimpina nousijoina viimeisen 12 kk aikana mm. Veräjämäki ja Kaitalahti (uudiskohteet ja siltahanke), Roihuvuori, Oulunkylä-Patola sekä Maunula-Suursuo nousua **+6%** ja yli
- Parhaat ennusteet menevät ns. perinteikkäisiin turvasatama-alueisiin kuten Kaartinkaupunki, Punavuori, Kulosaari, Kaivopuisto-Ullanlinna sekä Eira-Hernesaari, ennuste yli **+2,5%**
- Verkkosaaren ennustetaan nousevan myös alueen jatkokehityksen myötä **+2,5%**, vaikka viimeisen vuoden aikana alueen hintataso kehittyi maltillisemmin koko kaupungin mittakaavassa
- Mielenkiintoisia pientaloalueita ennusteen ylimmässä neljänneksessä ovat Tammisalo ja Östersundom, joiden ennuste **+2,4%** on lähes samaa tasoa kantakaupungin halutuimpien alueiden kanssa
- Isommissa kerrostaloasunnoissa ja omakotitaloissa kovin kysyntä edelleen, ennuste yli **+2%**, mutta erot pienten asuntojen hintakehitykseen kaventumassa
- Pääkaupunkiseudun väestökasvun viime aikaisessa hidastumisessa Helsinki ollut suurin kärsijä. Asuntojen rakentamisessa (luvat ja aloitukset) Helsinki ylivoimaisesti suurin, mutta kasvu painottumassa muihin suurimpiin kasvukeskuksiin viimeisissä ennusteissa (*VM Rakentaminen 2022*)

Helsingissä kovin kysyntä edelleen isoissa kerros- ja pientaloissa, rivitaloissa kasvun hidastumista näköpiirissä tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

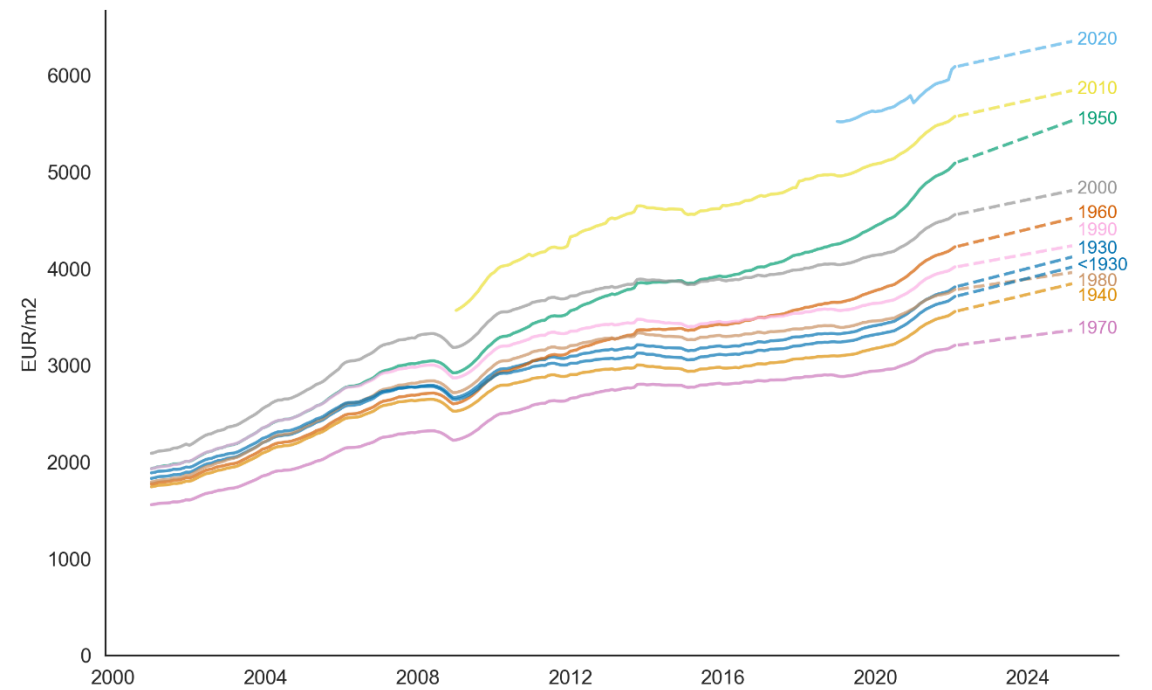
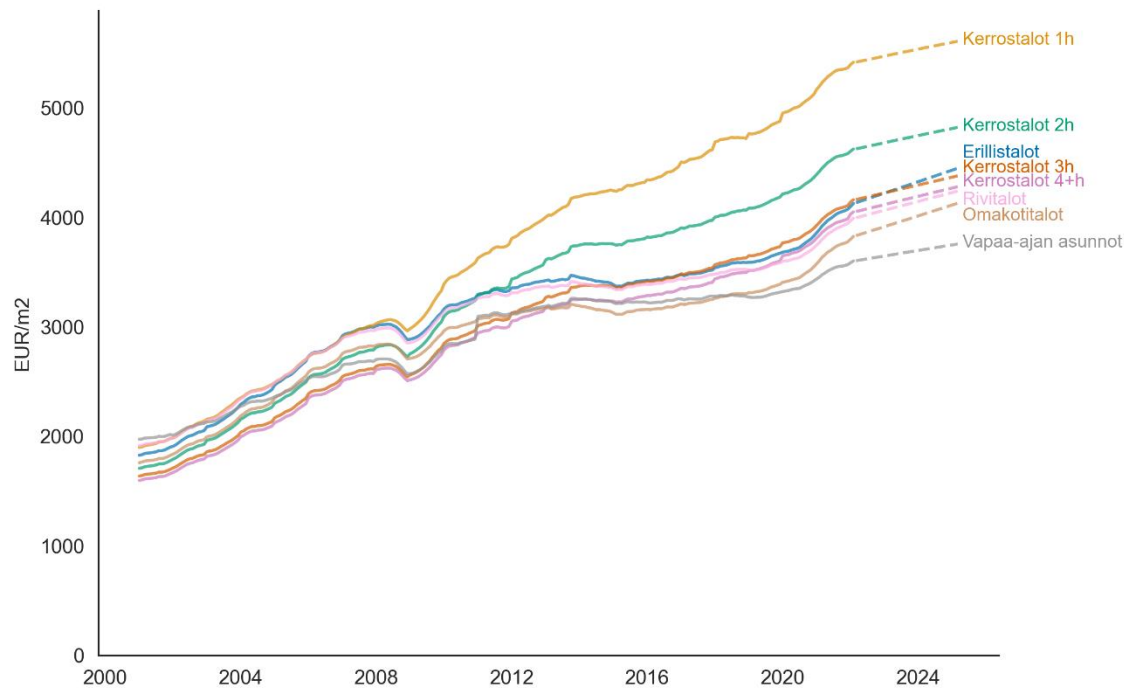


Espoon pohjois- ja keskiosat tulevat jatkossa olemaan mielenkiintoisia kehityksen painopisteitä

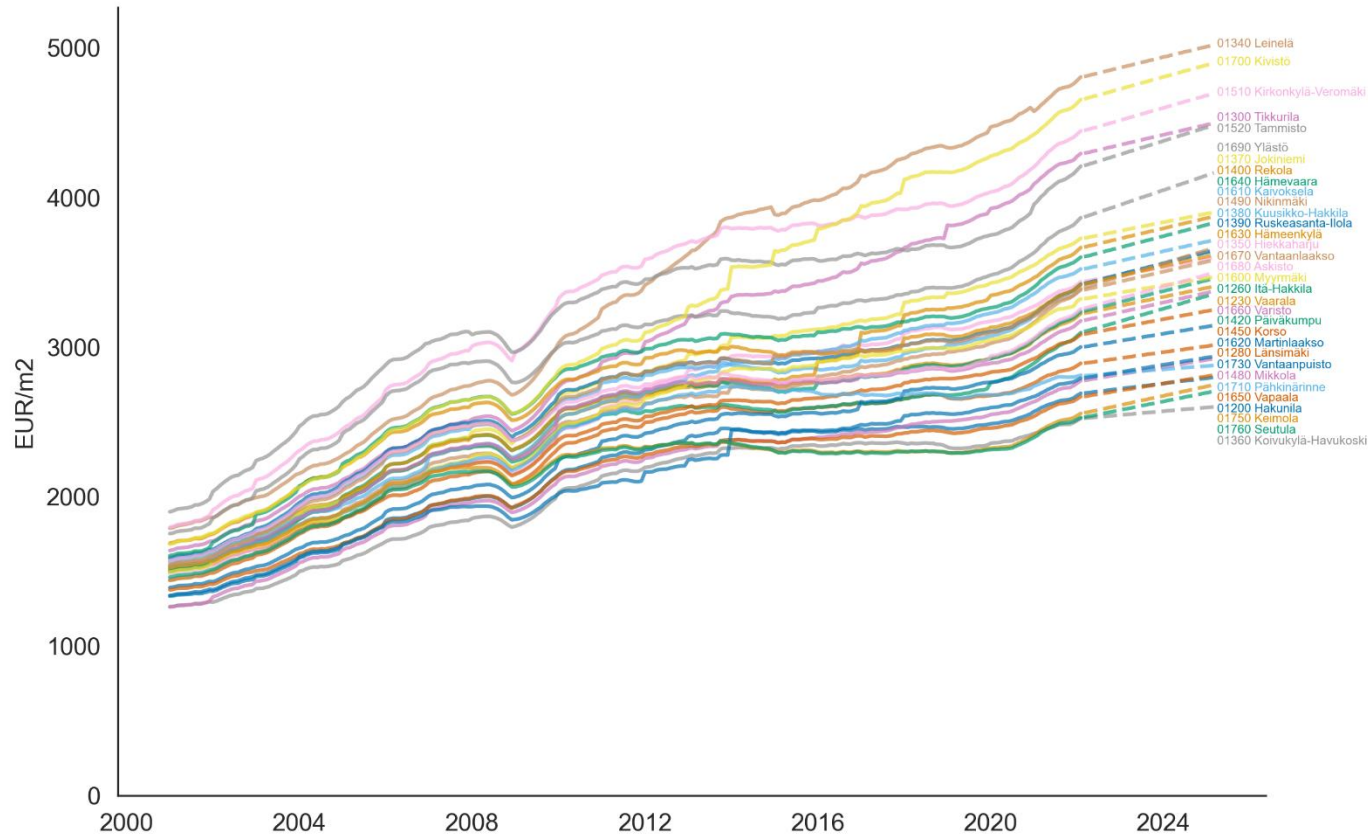


- Espoon ja Kauniaisten postinumeroalueitten keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet viimeisen 12 kk aikana **+4,6%**. Uusi ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on **+1,8%**.
- Kolmen kärkeä viimeisen 12kk kasvussa yli +6% pitävät Otaniemi, Pohjois-Tapiola ja Nöykkiönpuuro
- Vahvimmat ennusteet, yli +2,5%, menevät Otsolahteen, Länsikorkee-Suvikumpuun, Nöykkiönpuuroon ja Otaniemeen
- Espoon pohjois- ja keskiosat tulevat jatkossa olemaan mielenkiintoisia kehityksen painopisteitä painottuen pientaloasumiseen hyväksytyn yleiskaavan myötä vuoteen 2050 mennessä
- Muita erityisen kiinnostavia alueita:
 - Bemböle-Pakankylä on nostanut näkymiään reilusti +5,4% ja ennuste +2,1%
 - Uusmäki on nostanut arvoaan runsaan uudistuotannon myötä +5,2%, ennuste +2%
 - Pohjois-osien kiinnostavat pidemmän aikavälin seurannan alueet 02920 sekä 02940
- Espoossa ja Kauniaisissa pientaloasunnot jatkavat arvonkehityksen kärjessä, ennuste +2,5%, mutta isoimmat kerros- ja rivitalot ottavat eniten korjausliikettä viimeisiin toteumiin nähden
- 2020-luvun asuntojen ennusteessa suuri käänne vain +1,4%, jonka taustalla kasvanut tarjonta pienissä uusissa asunnoissa

Espoo-Kauniaisten pientaloasunnot pysyvät arvonkehityksen kärjessä, 2020-luku kasvu hidastumassa eniten - tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

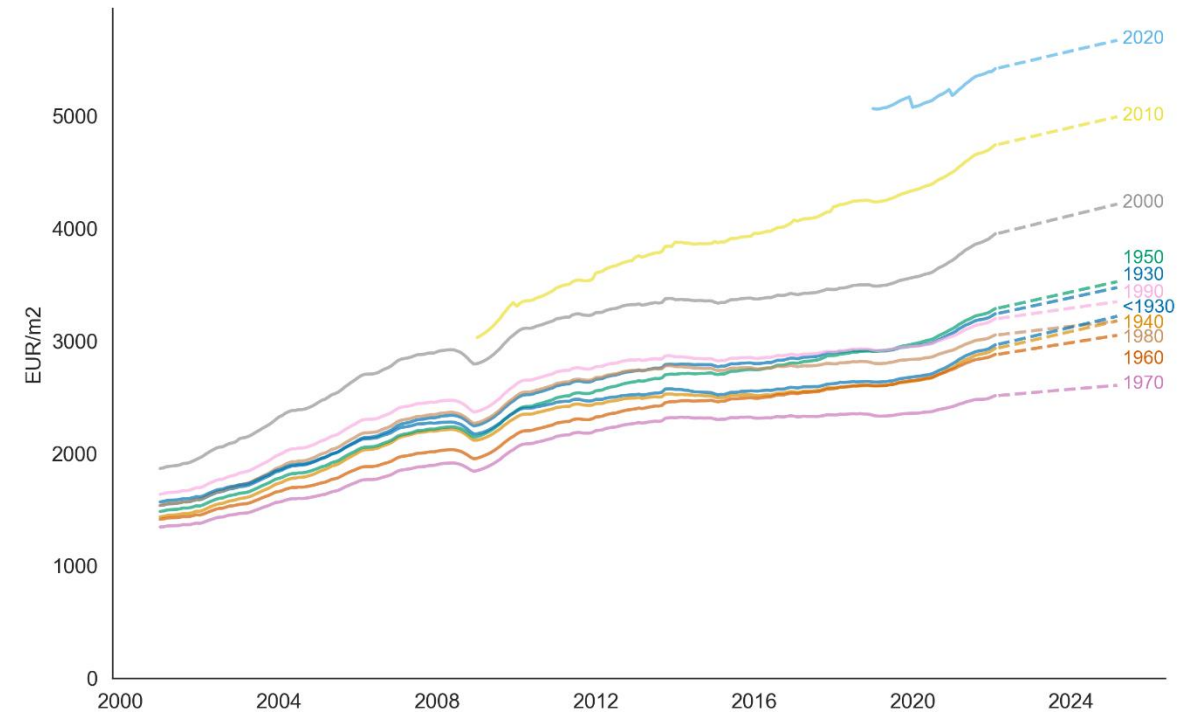
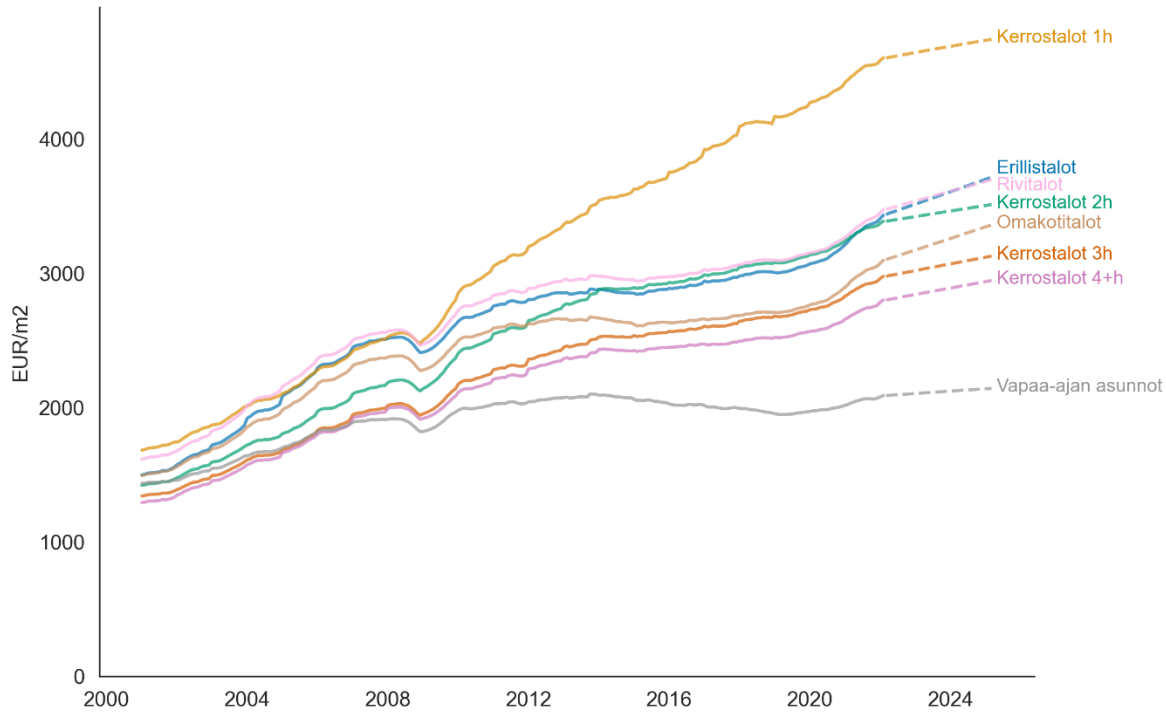


Vantaalle tullaan isompien neliöiden perässä, tarjontaa riittää eri asuntotyypeissä



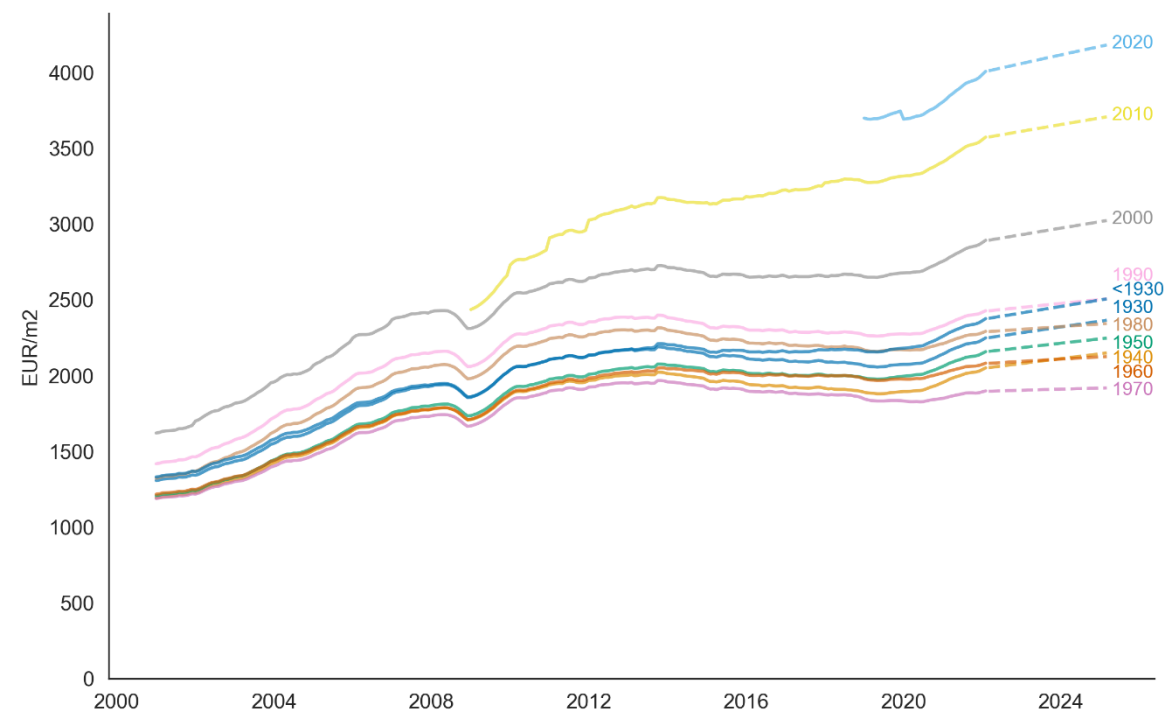
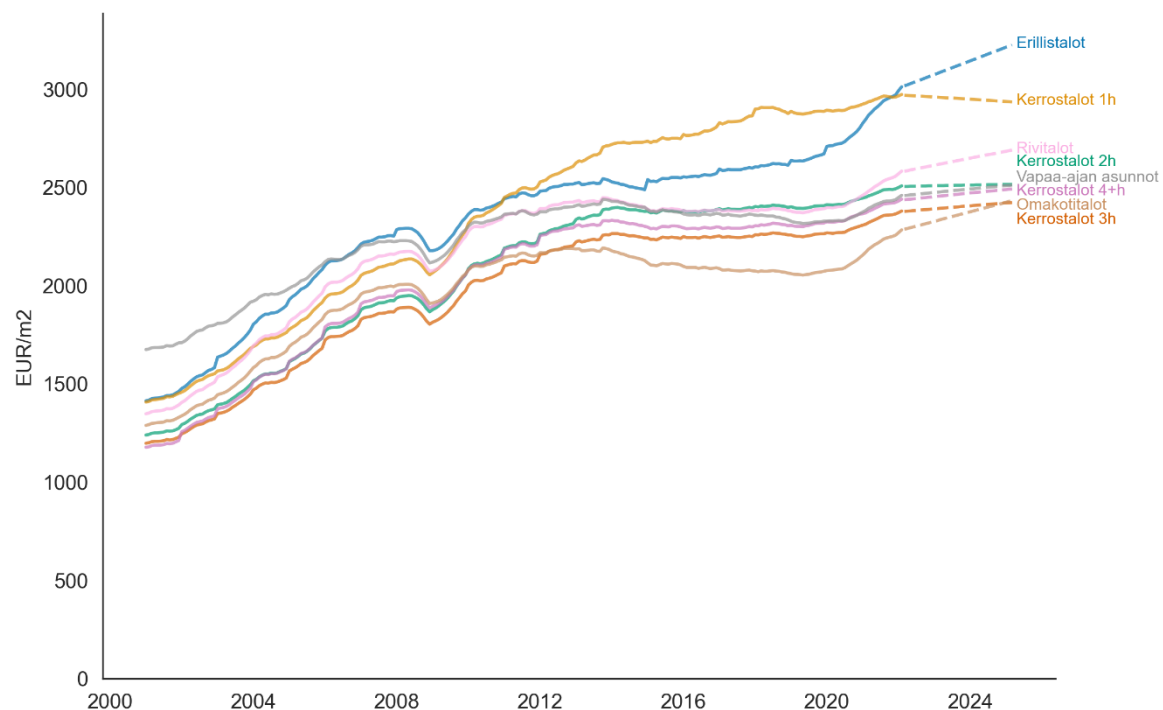
- Vantaan postinumeroalueitten keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet viimeisen 12 kk aikana +4,3%. Uusi ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on +1,7%.
- Alueen top 3 nousija ovat Nikinmäki, Päiväkumpu ja Ruskeasanta-Ilola viimeisen 12kk aikana yli +5%
- Ennusteessa kärkikahinoihin nousevat myös Ylästö, Askisto, Keimola, Seutula sekä Hakkilan seutu, yli +2%
- Kivistöstä ja Kannistosta haetaan paljon perheasuntoja. Kivistön tulevat palvelut ja uudet koulut lisäävät perheiden keskuudessa lähialueiden suosiota, ennuste +1,7%
- → Omakoti- ja erillistalojen hinnat nousseet noin 5,5% ja ennuste alueen vahvinta +2,7%
- Isompia kerrostaloasuntoja haetaan tällä hetkellä enemmän kuin aikaisemmin, joka myös heijastuu hintojen kehitykseen, ennuste +1,7%. Yksiöiden ja kaksioiden näkymät maltilliset +1% tuntumassa runsaamman tarjonnan myötä
- Rivitalot ovat olleet hyvässä nosteessa viimeisen vuoden aikana +5,2%, mutta voimakkaasti nousseet energiakustannukset rokottavat varsinkin vanhempaa kantaa, ennuste +2,1%
- Vantaan raitiovaunun mahdollisen toteutumisen ympärillä on myös useita eri kaavoituksia vireillä, lisäksi Länsi-Vantaalla Myyrmäen ja Pähkinärinteen alueilla suunnitelmia on vireillä

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



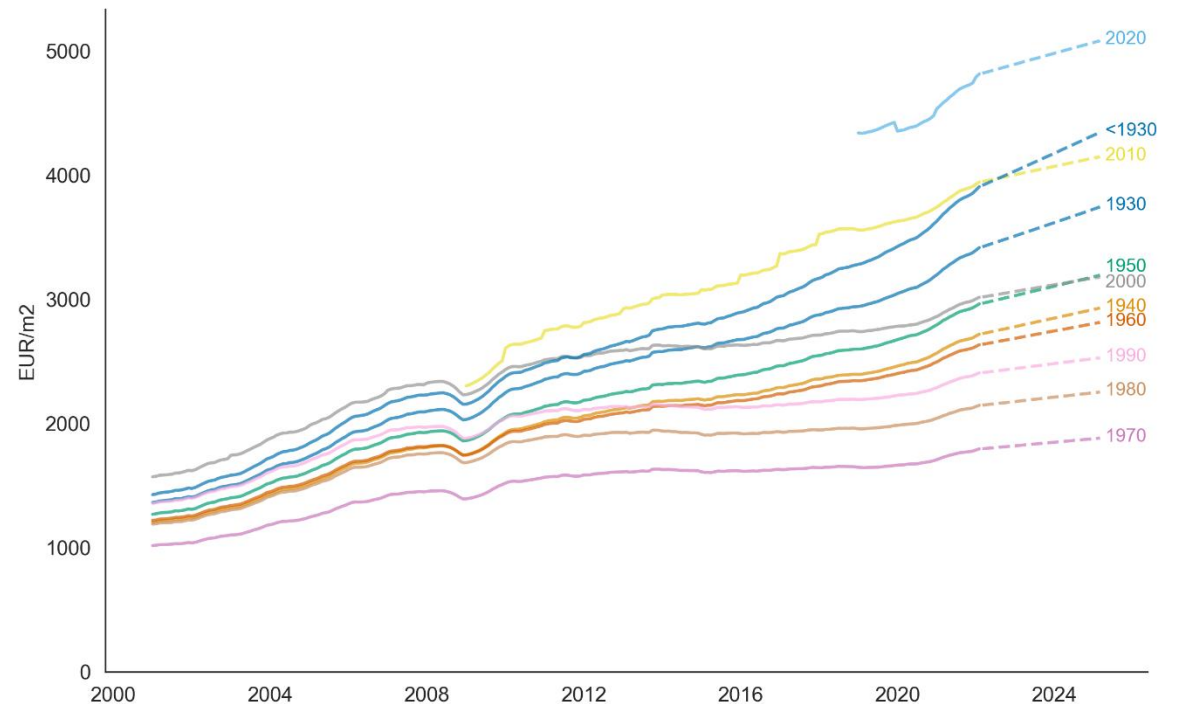
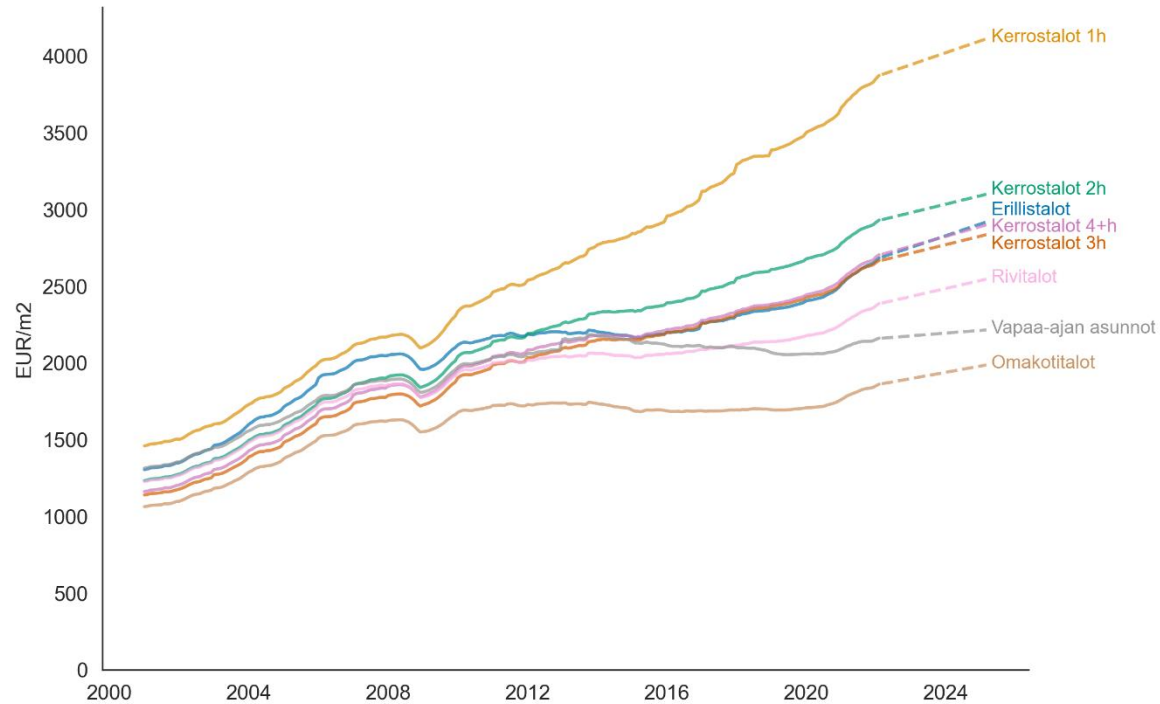
PKS Kehyskunnat

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

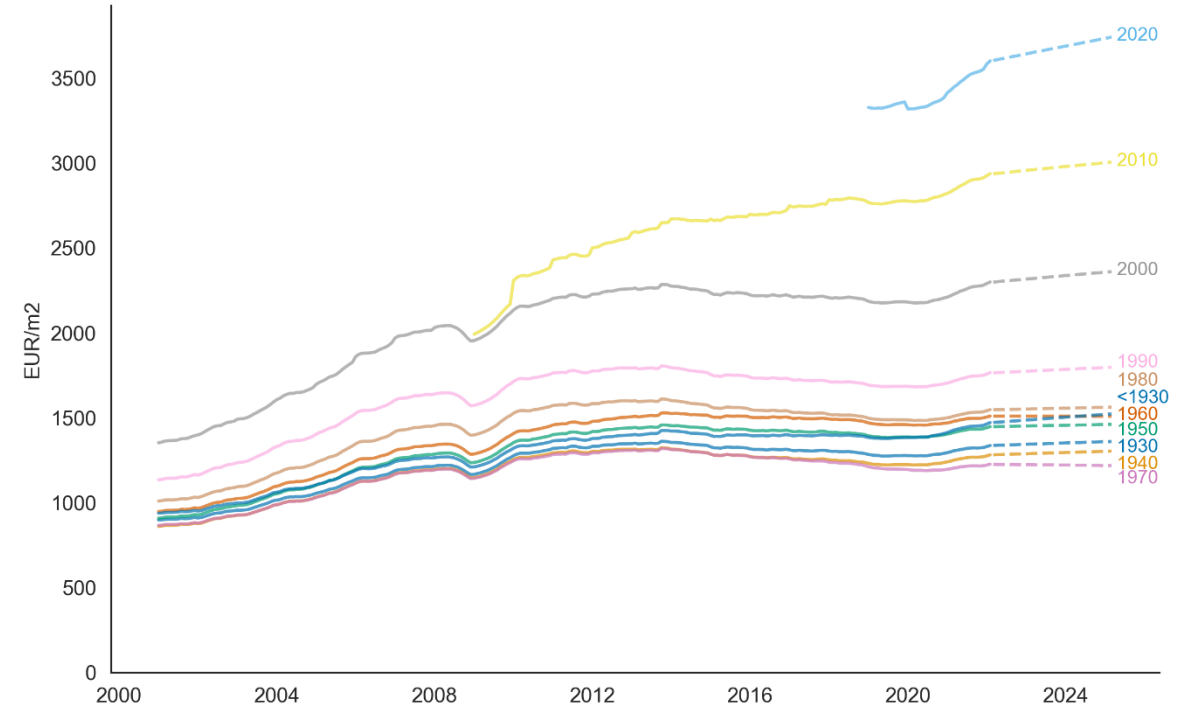
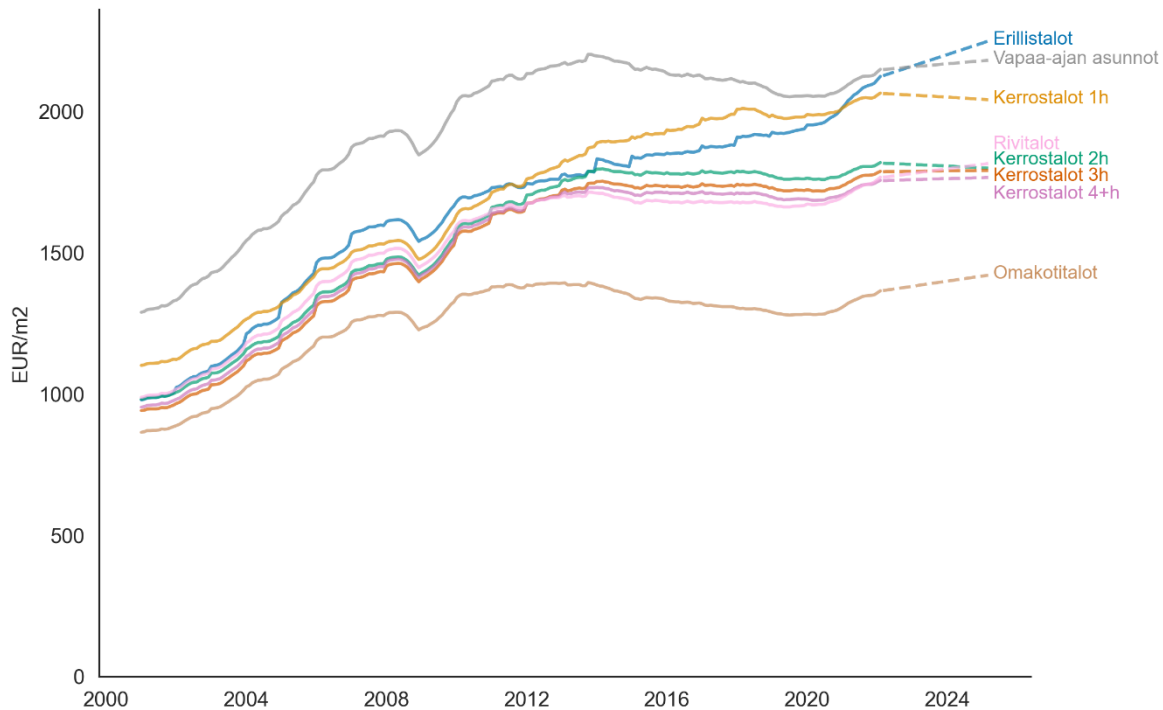


Kasvukeskukset

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

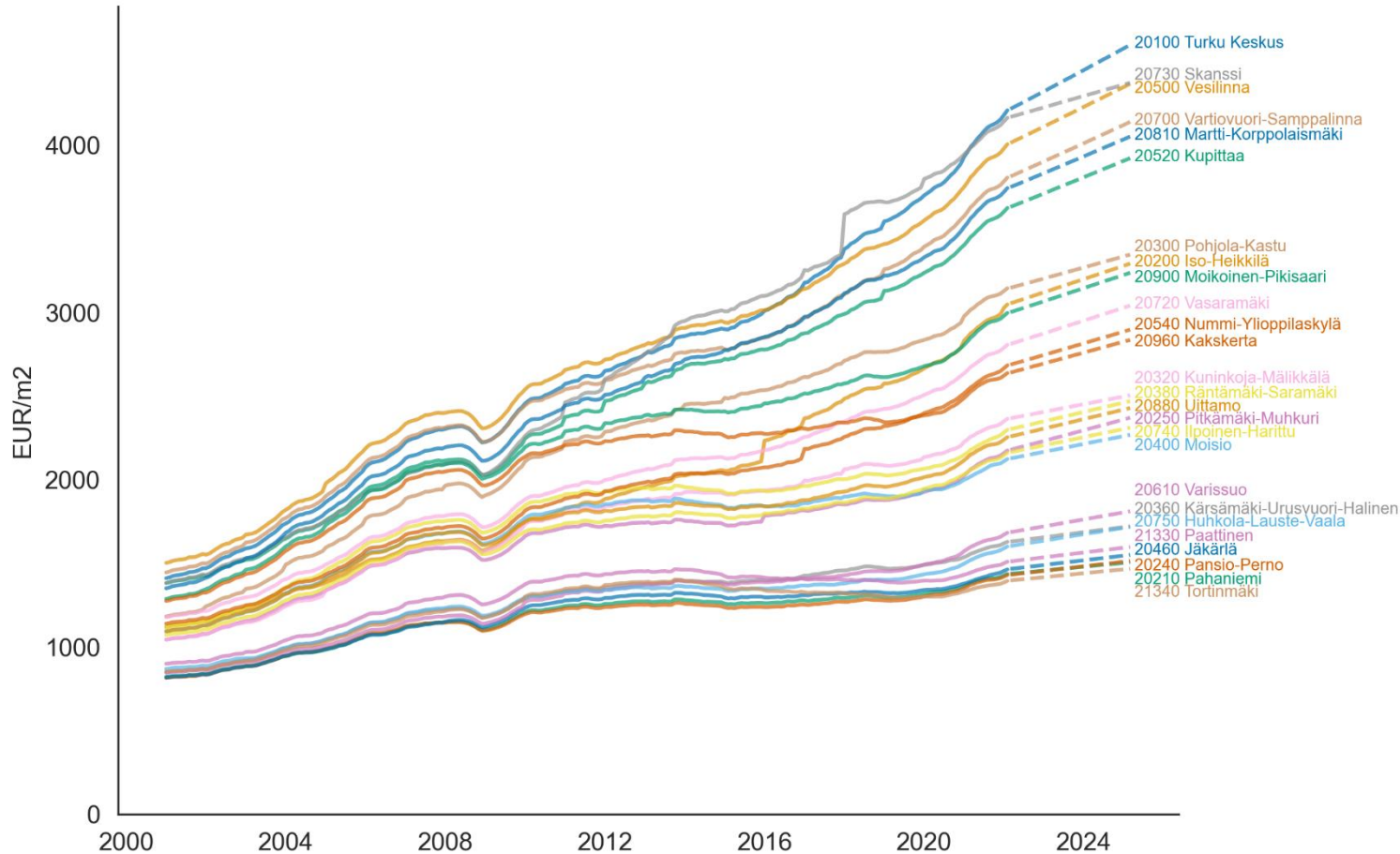


Muu Suomi (pl. kasvukeskukset ja PKS-kehyskunnat) tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



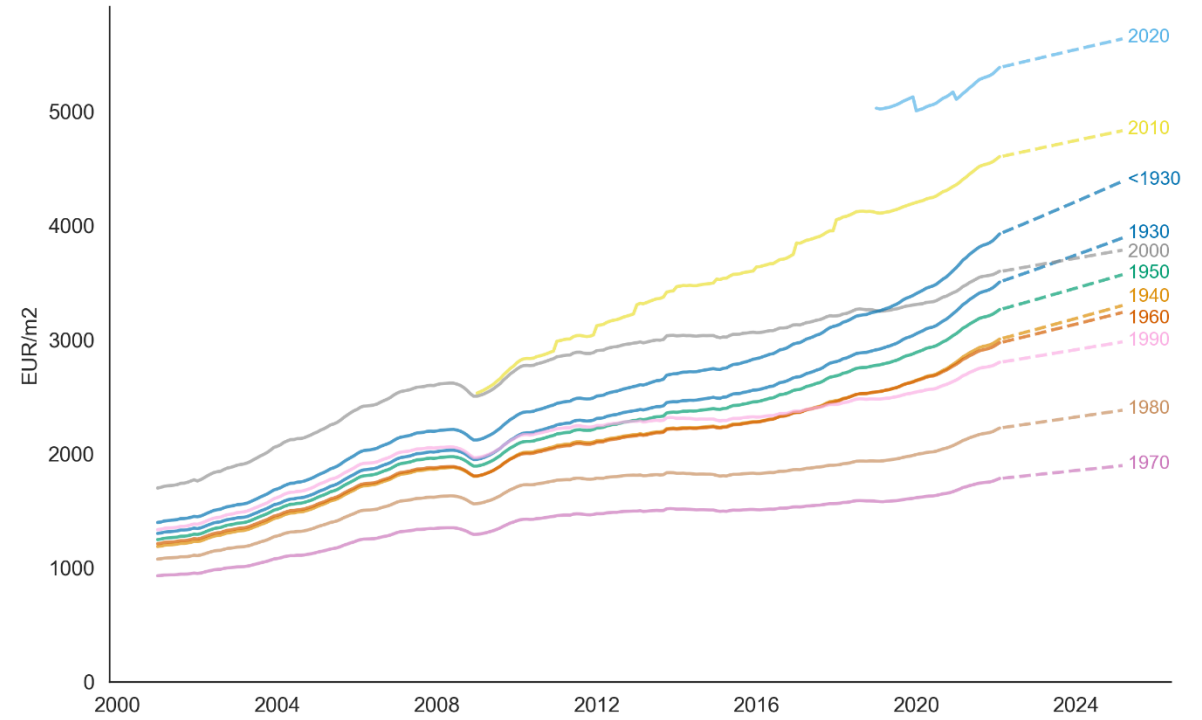
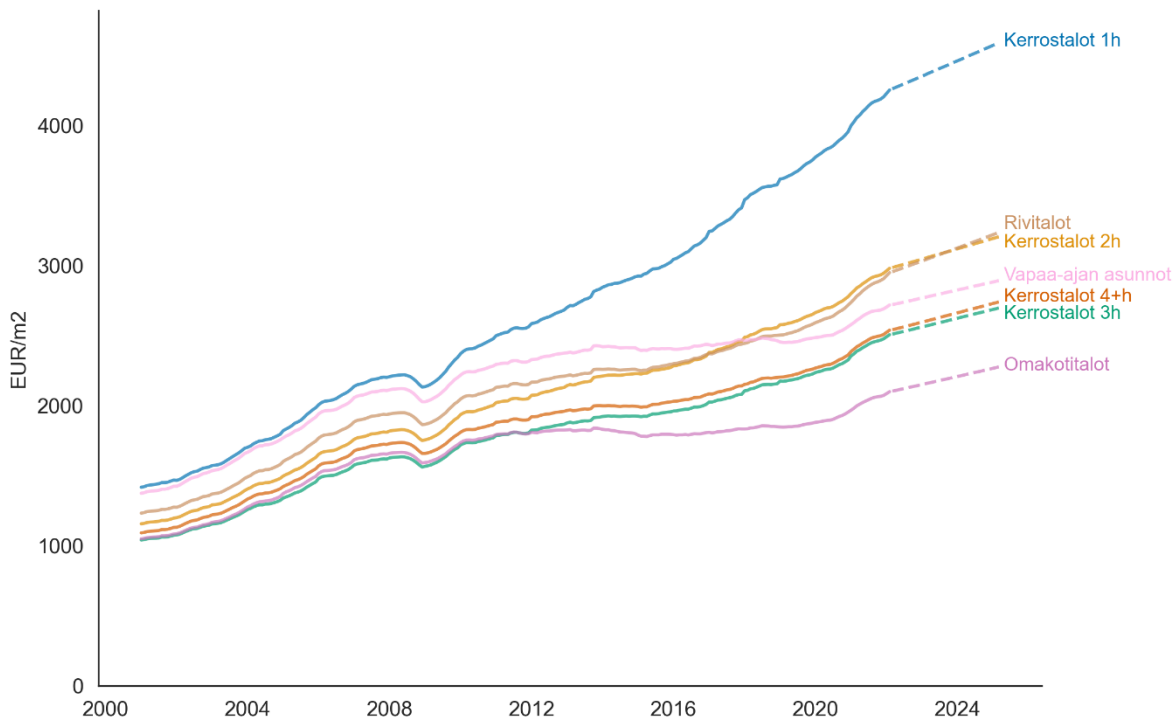
Paikkakuntakohtaiset katsaukset

Turku ja sen kehyskunnat ovat arvonnousun kärkikastia

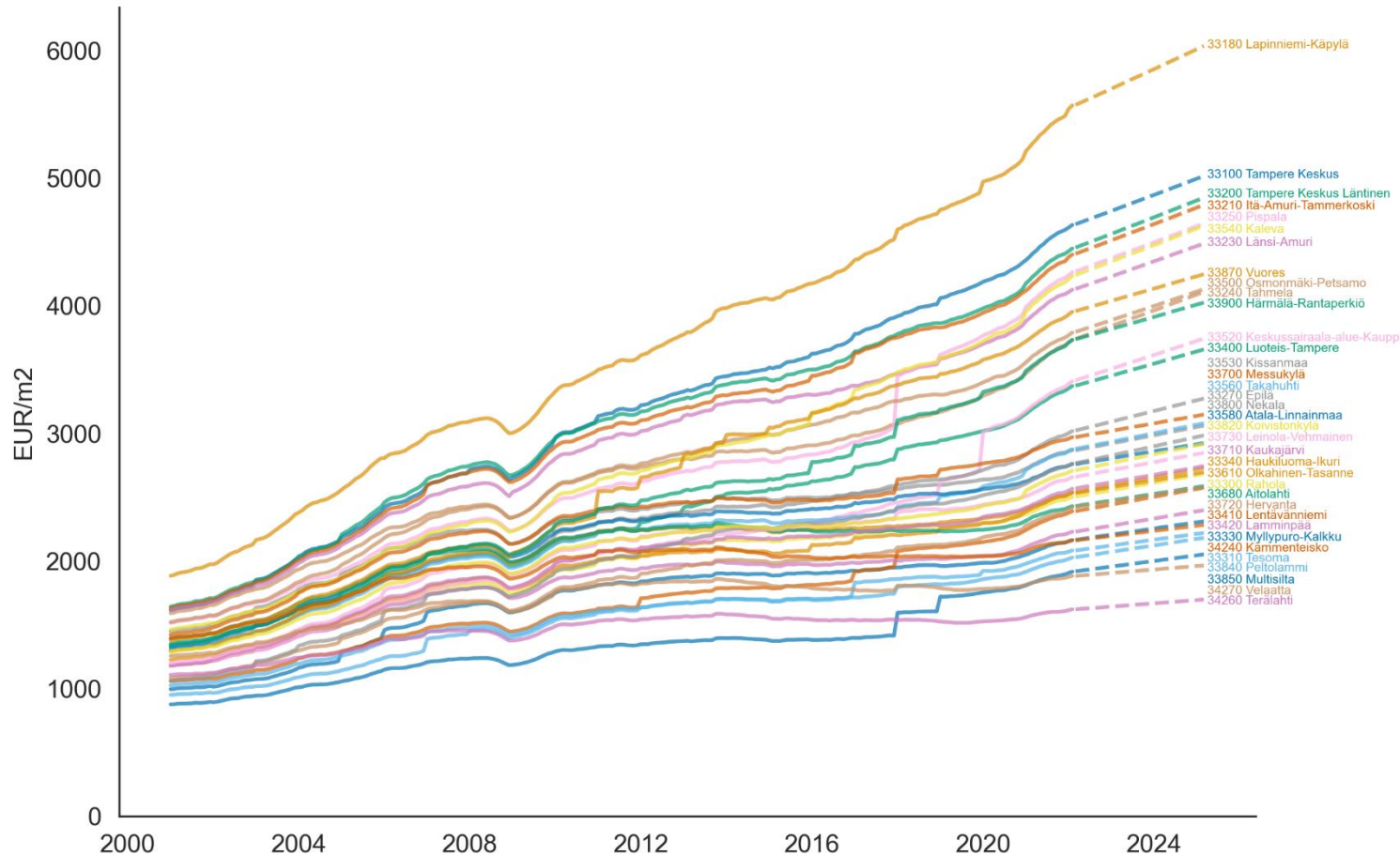


- Turun postinumeroalueitten keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet viimeisen 12 kk aikana +5,3%. Uusi ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on +2,6%, mikä on suurimmista kaupungeista jaetulla kärkisijalla.
- Turun kehyskunnat yhdessä ylsivät koko valtakunnan sijalle kolme +4,8% nousulla: Ruskossa ja Maskussa kasvua on jopa nähty enemmän kuin Turussa, +5,8% ja +5,3% → ennuste kehyskuntiin +2,2%.
- Turussa parhaat ennusteet saavat Turun Keskus, Vesilinna ja Pitkämäki-Muhkuri +3%. Keskustan alueelle on tekeillä asemakaavamuutos, jonka myötä alueelle tulisi huomattavasti täydennysrakentamista itäiseen keskustaan.
- Turku on vuosien 2020-2021 aikana kasvanut kuntien välisenä nettomuuttona kolmanneksi eniten, myös vuokrat ovat nousseet eniten koko Suomessa +1,4% viimeisen 12 kk aikana.
- Uudistuotantopainotteinen Skanssi on näkemässä käännetten ja ennuste on linjassa edullisempien Pahaniemen ja Tortinmäen kanssa, ennuste +1,6%

Turussa rivitaloilla parhaat näkymät, erot eri asuntotyyppien välillä kaventumassa, peruskorjauksikäiset kehittyvät jopa 2000-lukua paremmin - tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



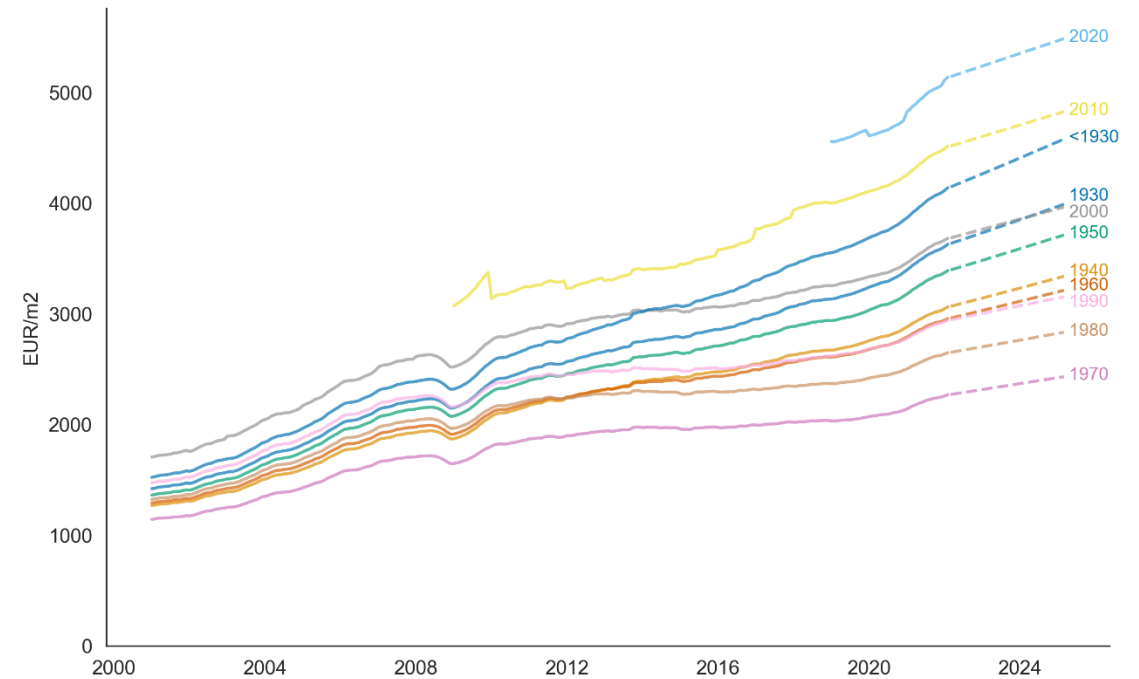
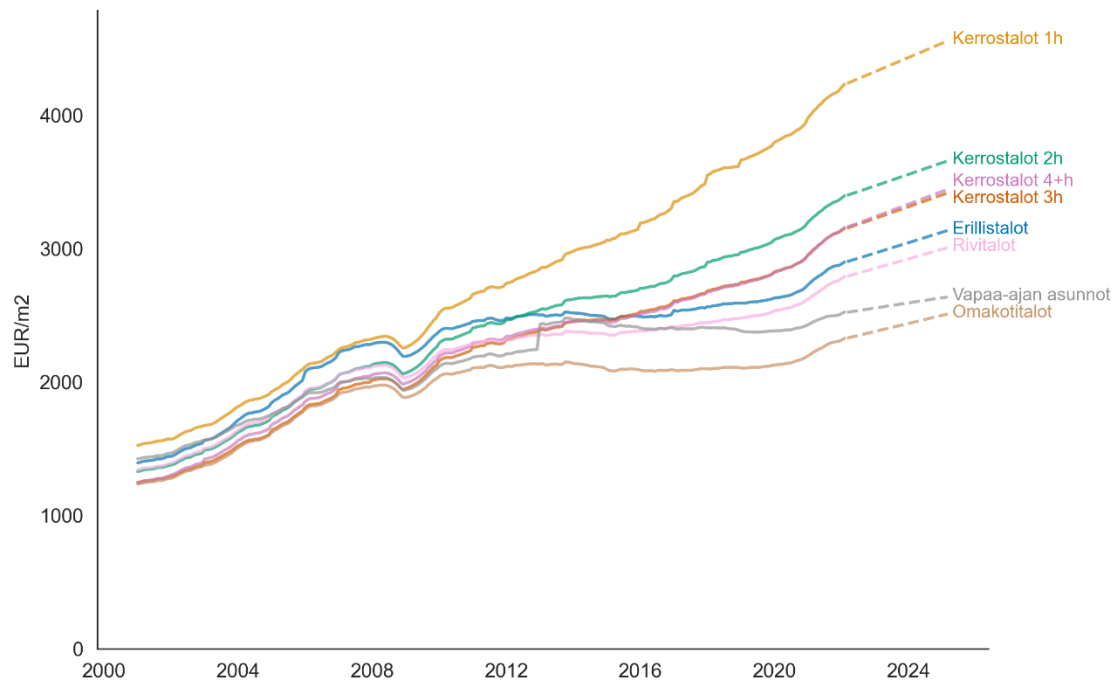
Tampereen kasvuun uskotaan jatkossa sijoittajia myöten



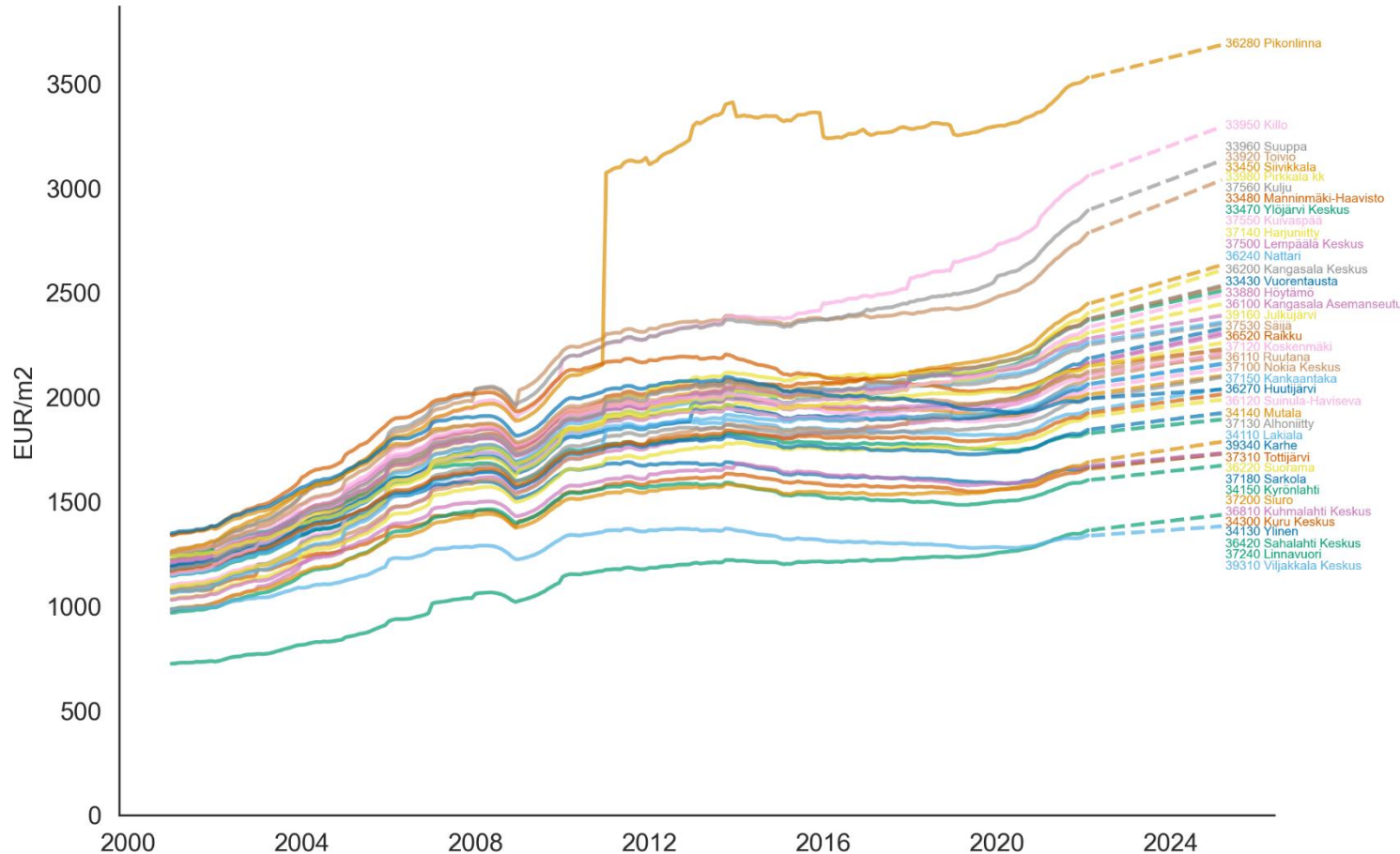
- Tampereen arvonkehityksen ennustetaan kasvavan +2,6% vuositasolla, mikä on maamme jaetulla kärkisijalla (viim. 12kk toteuma +5,2%)
- Alueista eniten ovat nousseet viim. 12kk aikana Tahmela, Keskussairaala-alue-Kauppi sekä Härmälä-Rantaperkiö +6% molemmin puolin
- Parhaat ennusteet +3% ja yli menevät Tahmelaan, Keskussairaala-alue-Kauppiin sekä Kalevaan
- Asuntotyypeittäin suurimmat kerrostaloasunnot ovat nousseet eniten 5,3-5,8% ja saman ennustetaan jatkuvan lähes +3% ennuste. Kuitenkin arvonkehityserojen eri asuntotyyppien välillä uskotaan kaventuvan
- Tampere on vastannut hyvin väestönkehitykseen kaavoittamalla ja suosimalla täydennysrakentamista, mm. Luoteis-Tampereen ja Särkänniemen kehitystä on mielenkiintoista seurata

Tampereella kasvuerot eri asuntotyyppien välillä kaventumassa ja vanhimmat rakennusvuosikymmenet kurovat 2000-lukua kiinni

- tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



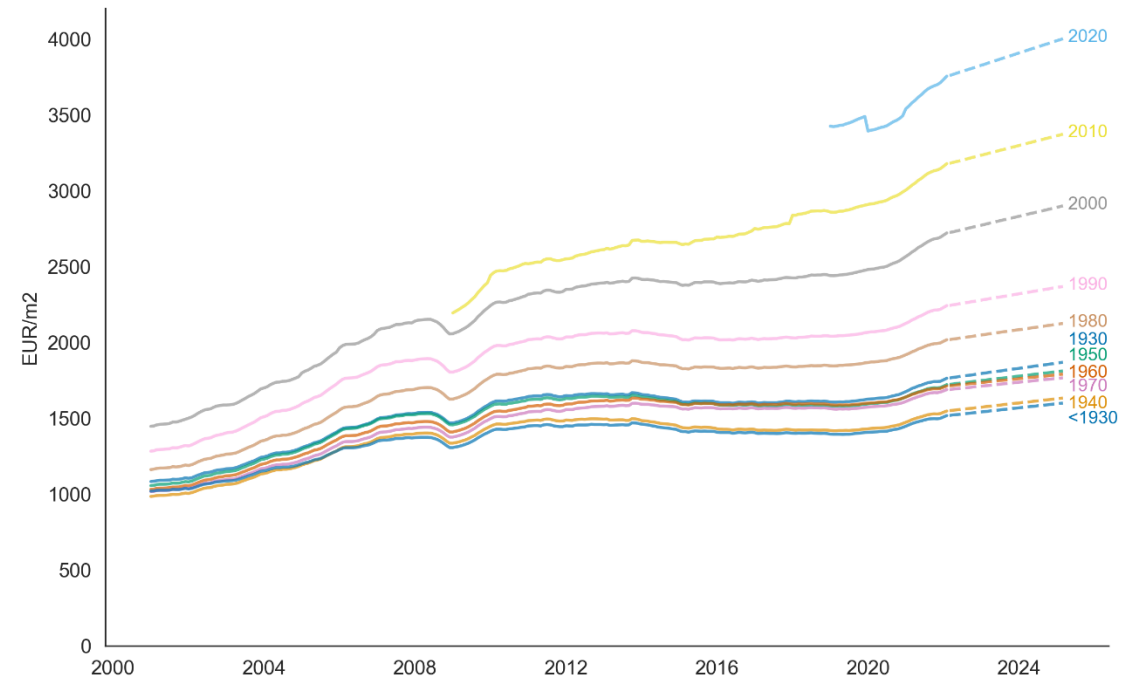
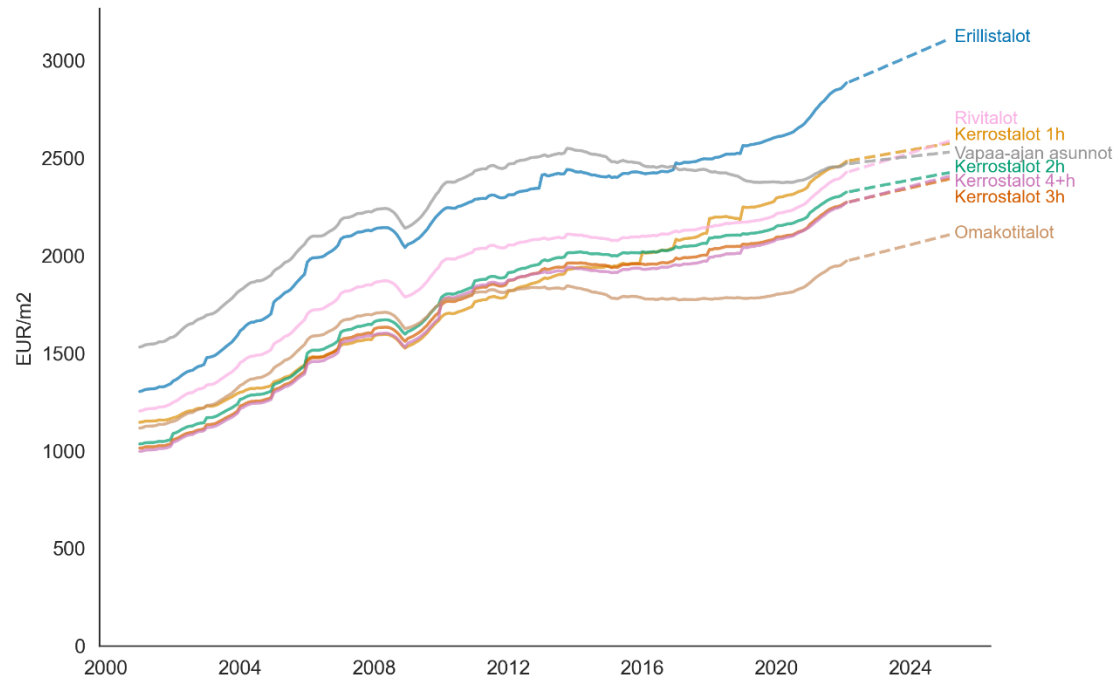
Tampereen kehyskunnat: Pirkkalan kehitys jopa Tamperetta nopeampaa



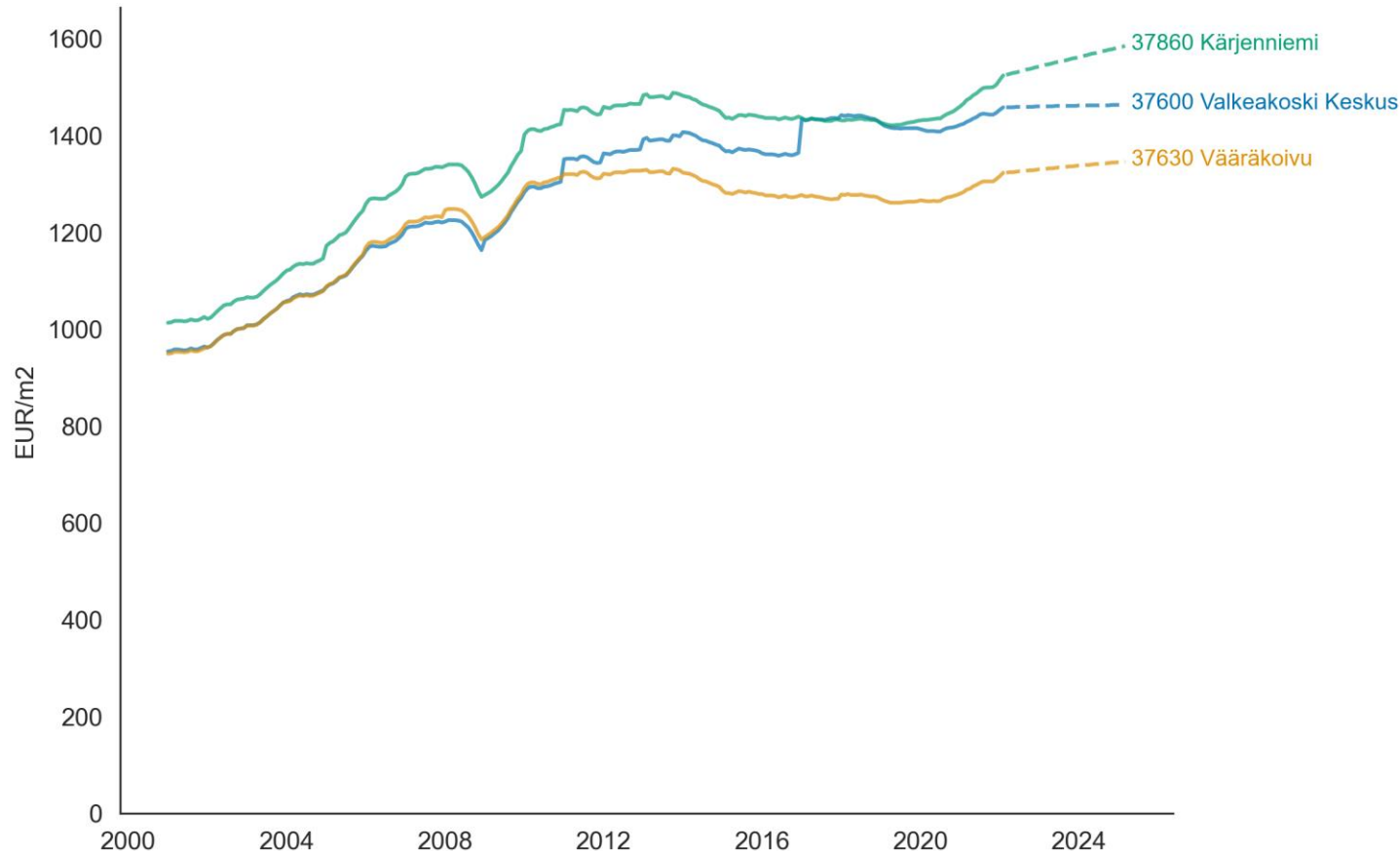
- Tampereen kehyskunnissa ennustetaan +1,9% neliöhintojen vuosikasvua (viim. 12kk toteuma +4,5%)
- Kehitys paikkakunnittain:
 - Pirkkala on toiminut erityisesti nousun veturina, jossa hinnat ovat nousseet +6% viim. 12kk aikana, ennuste +2,6%
 - Lempäälässä nousua +4,4% ja ennuste +1,9%
 - Ylöjärvellä nousua +4,2% ja ennuste 2%
 - Kangasalalla nousua +4,2% ja ennuste +1,5%
 - Nokiolla nousua +3,7% ja ennuste +1,6%
- Kehyskunnissa kovin kysyntä kohdistuu pien- ja rivitaloihin sekä isompiin kerrostaloasuntoihin, joiden hinnat ovat nousseet +5% molemmiin puolin. Parhaan ennusteen +2,5% saavat erillistalot
- Kehyskuntien voimakkainta hintakehitystä ovat tukeneet uudehkot 2000-luvun asunnot +5% ja tämä ryhmä saa myös parhaan ennusteen +2% ja yli

Tampereen kehyskunnissa uudehko perheasunto edelleen kysytyin

- tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

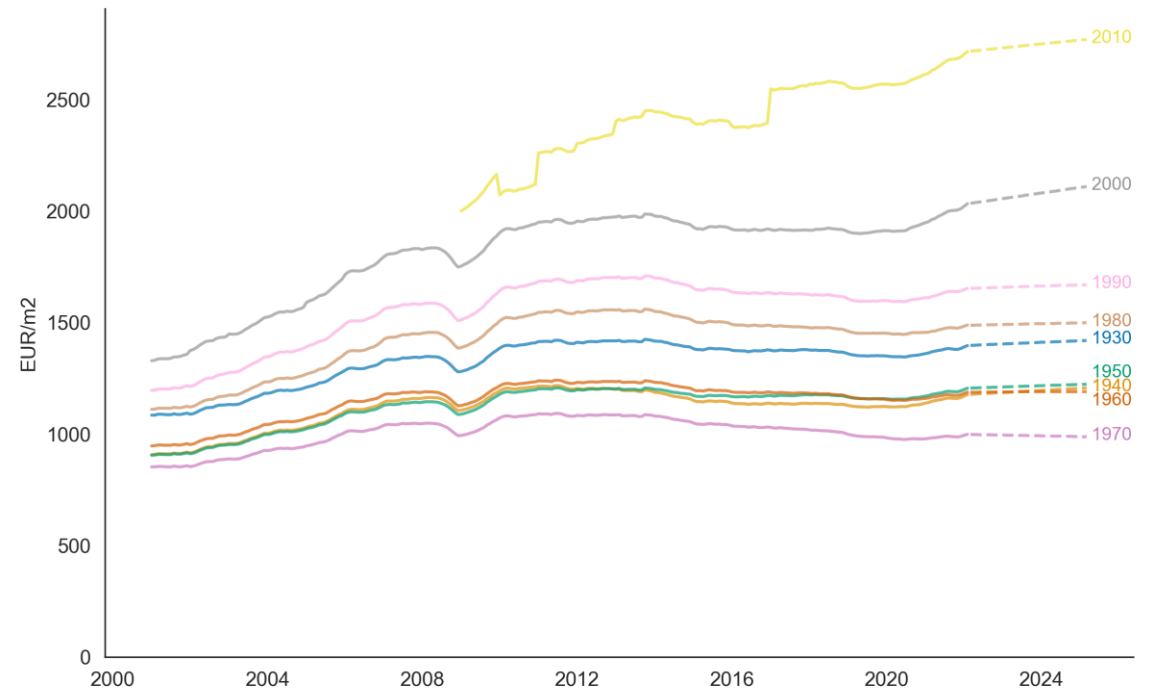
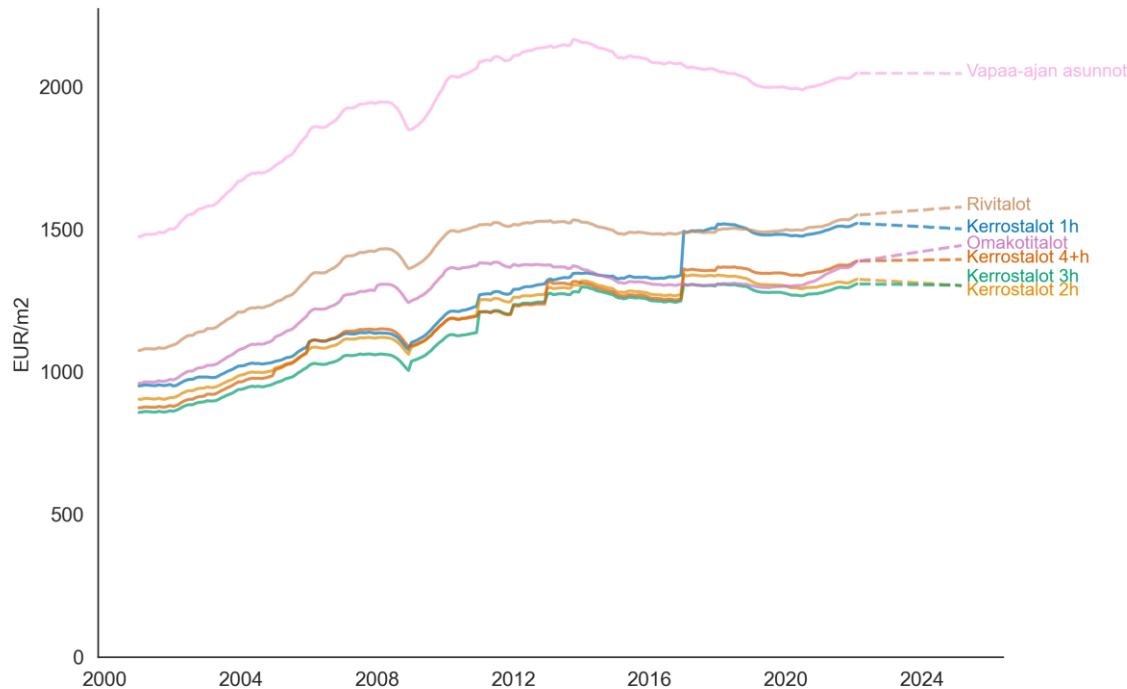


Valkeakosken asuntojen arvonkehitysnäkymä kääntymässä neutraaliksi - tilanne postinumeroittain

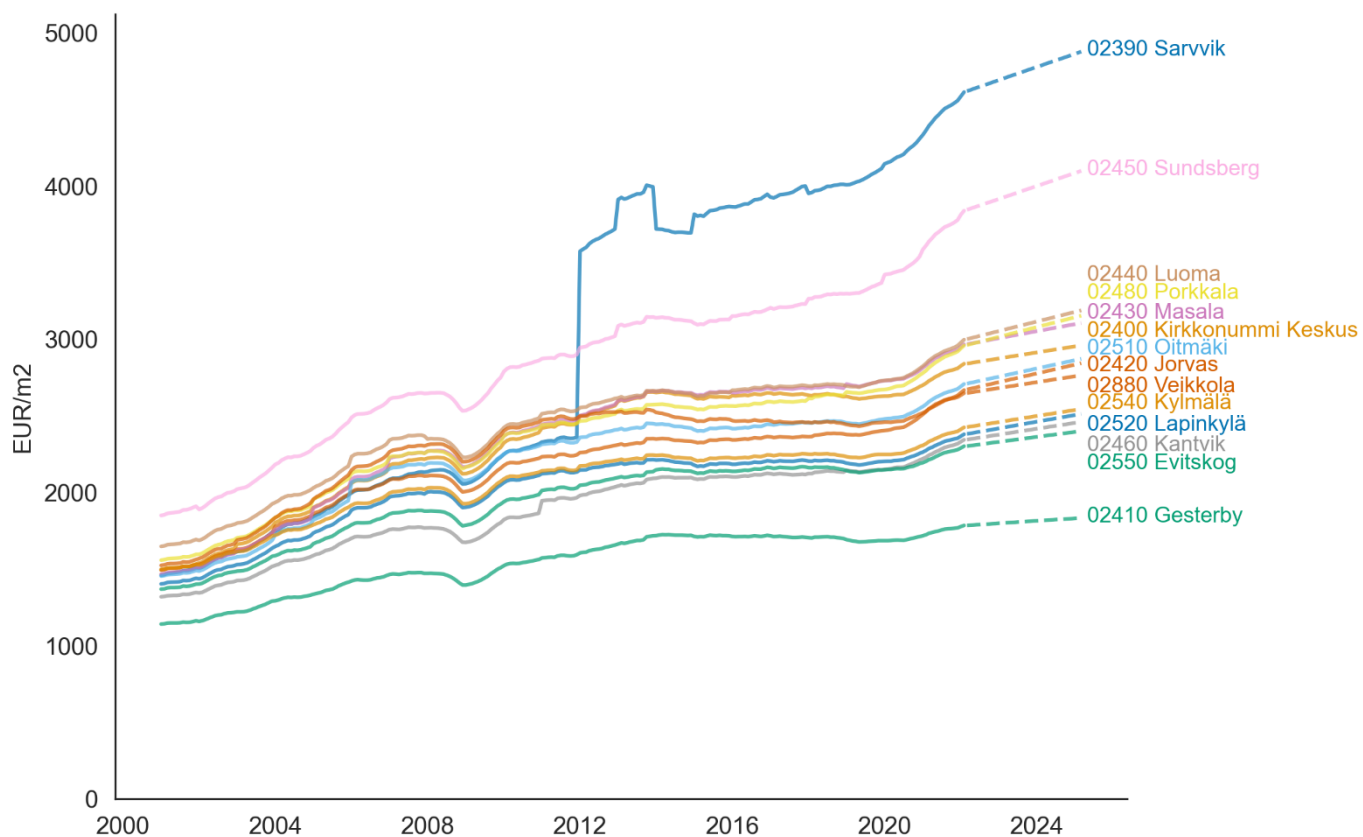


- **Valkeakoskella asuntojen arvo nousut +2,4% viim. 12 kk aikana, tuleva 12 kk ennuste on nyt +0,4%**
 - Paras kasvuennuste Kärjenniemelle +1,4% (+3,5%)
 - Vääräkoivun ennuste +0,6% (+2,7%)
 - Valkeakosken keskuksen ennuste +0,1% (+2,1%)
- Asuntotyypeittäin tarkasteltuna omakotitalot saavat parhaan ennusteen +1,3% (+3,5%) ja rivitalojen ennuste on +0,6% (+2,4%)
- Kerrostaloasunnoissa kasvua nähtiin eniten isommissa (3-4h) kodeissa +2-2,3% ja pienemmissä (1-2h) kodeissa +1,5-1,6%. Kerrostalojen osalta hintojen ennustetaan pysyvän ennallaan isommissa asunnoissa, mutta pienempien kohdalla saatetaan nähdä paikoittain pientä laskuakin -0,5%.
- Vapaa-ajan asunnoissa on nähty kasvua +1,6%, mutta tulevan vuoden aikana hintojen ennustetaan pysyvän ennallaan

Valkeakoskella isommissa, uudehkoissa sekä kaikkein vanhimmissa asunnoissa parhaat näkymät tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



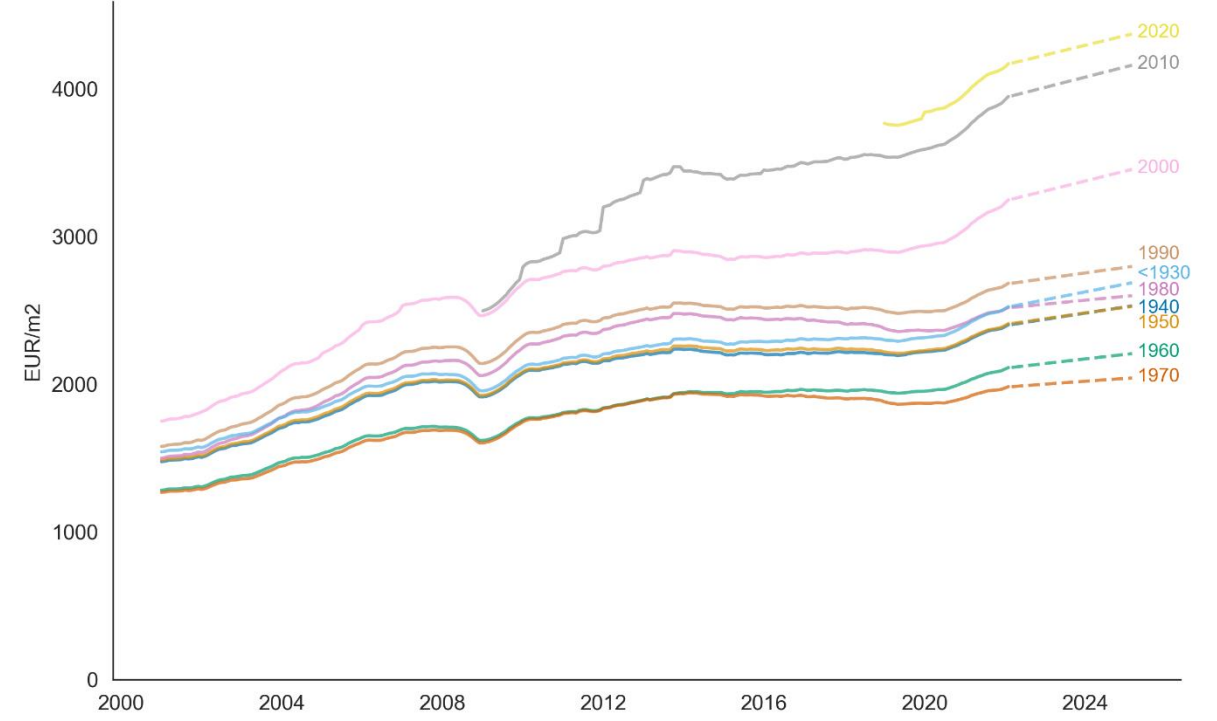
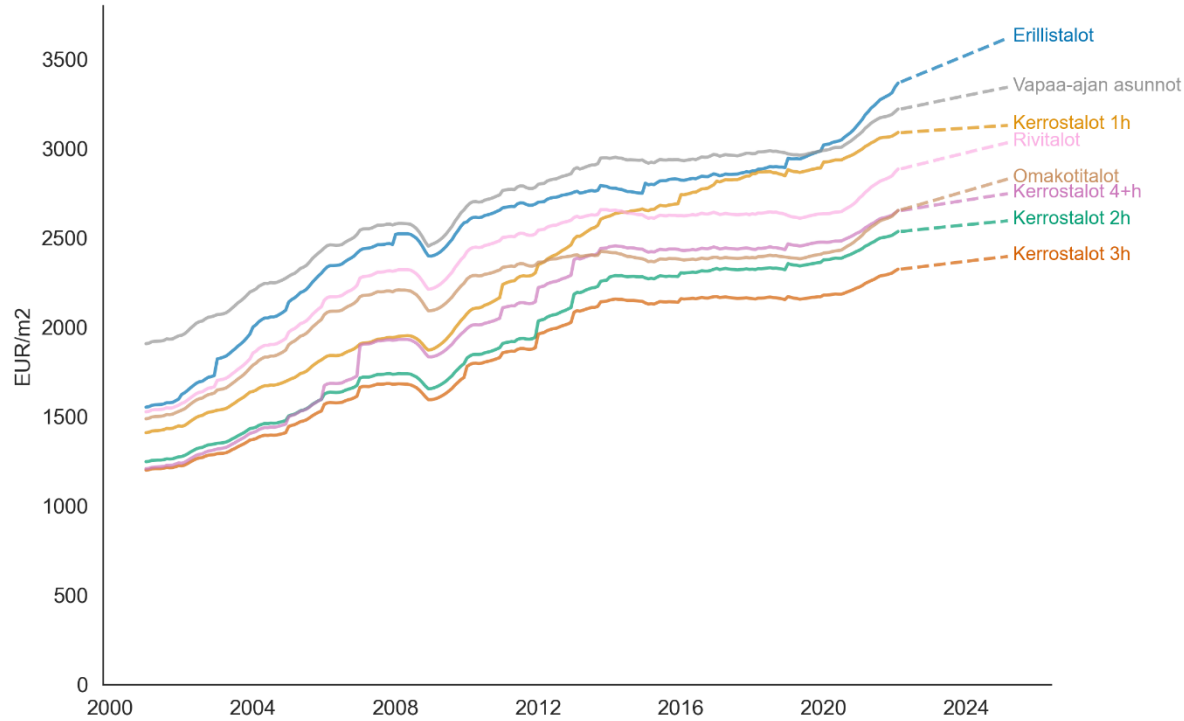
Kirkkonummella kovin hintapyrähdys takanapäin, mutta näkymät optimistiset - tilanne postinumeroittain



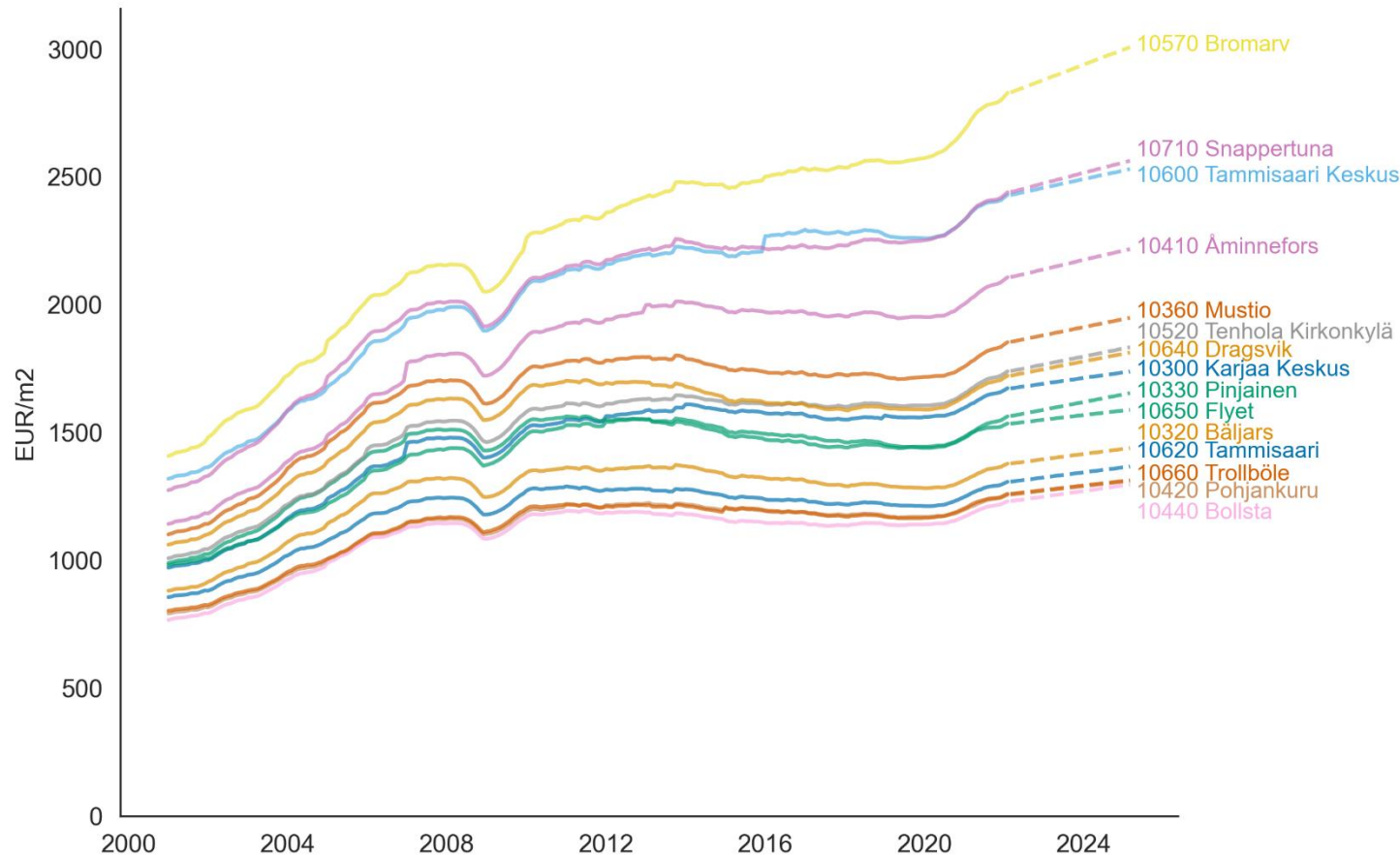
- Kirkkonummen uusi ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on **+1,6 %** (viim. 12kk toteuma **+4,4%**)
- Kirkkonummella eniten arvoaan ovat nostaneet viimeisen 12kk aikana Sundsberg **+5,7%**, Porkkala **+5,2%** sekä Sarvik **+5,1%**
- Parhaat ennusteet yli **+2%** saavat Sundsbergin ja Porkkalan lisäksi Jorvas sekä Luoma
- Toisessa ääripäässä, mutta yhä positiivisessa kehityksessä kiinni myös jatkossa, ovat Keskustan alue ja Evitskog **+1,4%** sekä Gesterby **+0,9%**
- Kirkkonummella halutaan asua väljemmin jatkossakin ja parhaat ennusteet saavat erillis-, omakoti- sekä rivitalot **+1,7-2,4%** (**+4,8-5,8%**)
- Pienimmissä asunnoissa (kt 1-2h) kasvu tulee hidastumaan eniten **+0,5-0,8%**, mutta hyvien liikenneyhteyksien myötä alue nähdään edelleen houkuttelevana sijoituskohteena
- Rakennusvuosikymmenistä halutuimpia ovat olleet uudehkot 2000-luvun kohteet (nousua **+4,1-5,3%**), mutta myös vanhemmat peruskorjatut asunnot ovat olleet kiinnostuksen kohteena (nousua **+4%** molemmin puolin)
- Ennusteen valossa uudiskohteiden (**+1,6%**) sekä peruskorjausikäisten (**+1%** ja yli) nousupaineet ovat hieman hidastumassa

Kirkkonummella halutaan myös jatkossa asua väljemmin, pienten asuntojen kehitys tulee hidastumaan

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



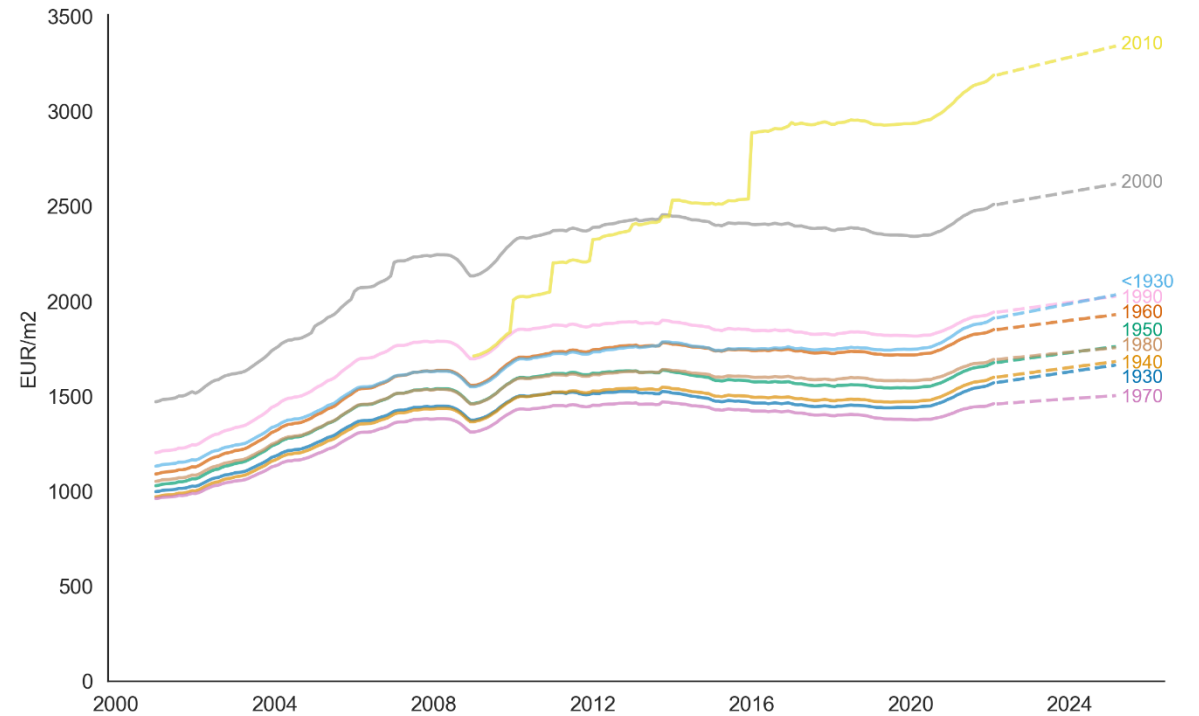
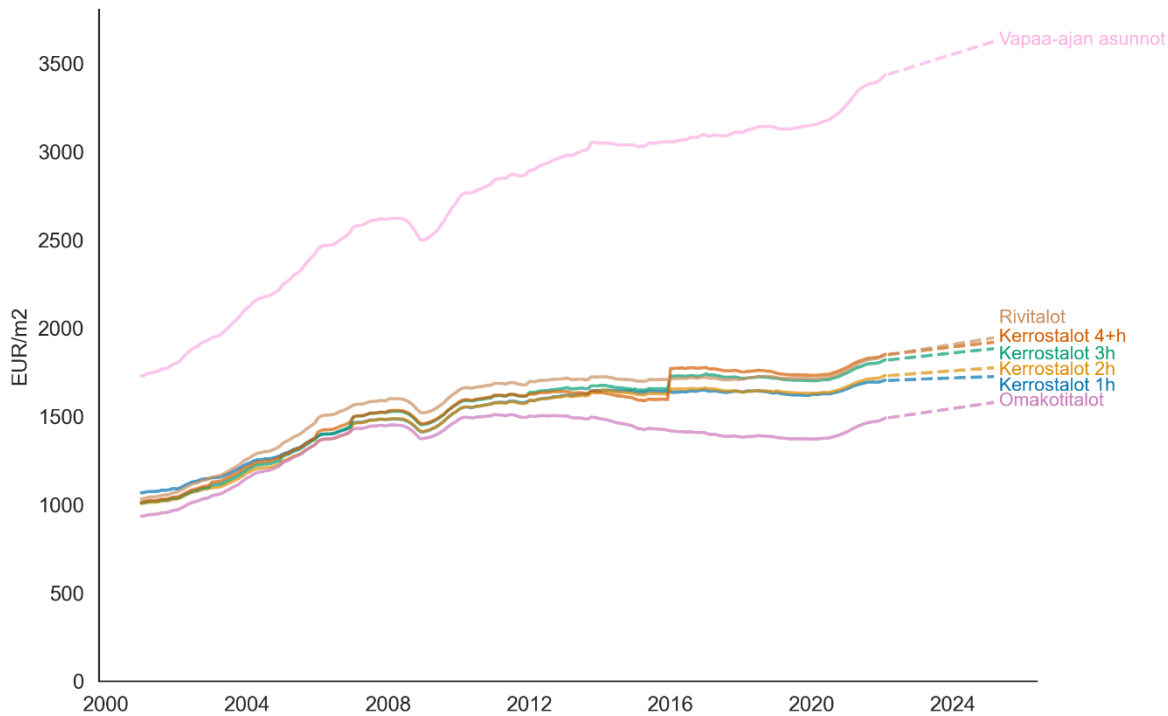
Raaseporiin ennustetaan vakaata kehitystä tilanne postinumeroittain



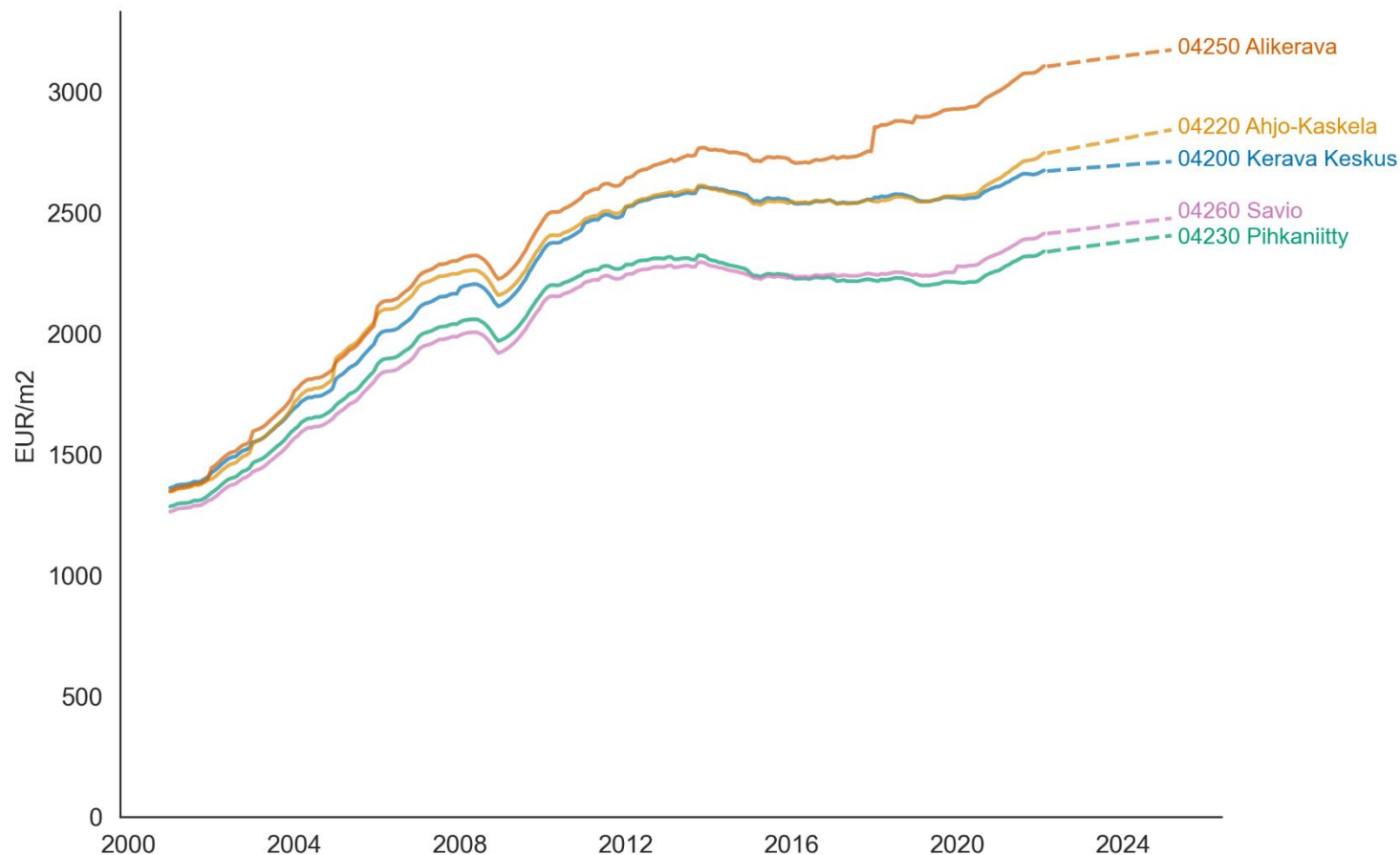
- Raaseporissa asuntojen arvo nousut +3,4% viim. 12 kk aikana, tuleva 12 kk ennuste on nyt +1,5%
- Raaseporin alueista eniten ovat nousseet Mustio +4,4%, Pinjainen +4,3%, Tenhola Kirkonkylä ja Åminnefors +4,2 sekä Bollsta +4,1%
- Parhaat ennusteet saavat Bromarv +2,1%, Pinjainen +1,9% sekä Bollsta, Tenhola Kirkonkylä sekä Åminnefors +1,8%
- Raaseporissa vapaa-ajanasuntojen hintataso ja arvonkehitysennusteet ovat aiemmin liikkuneet merkittävästi ykköskodiksi hankittavien asuntojen hintojen yläpuolella, mutta viimeisen vuoden aikana omakotitalojen kehitys on ollut jopa vapaa-ajanasuntoja nopeampaa +4,3%. Tulevan 12kk ennusteessa omakoti- ja rivitalot sekä vapaa-ajanasunnot kulkevat rinta rinnan hieman alle +2 prosentissa.
- Kerrostaloasuntojen arvonkehitysennusteet liikkuvat +1% tuntumassa (+3%). Yksiöiden ennuste on hidastumassa muita enemmän +0,5% (+2%)

Omakotitalot ja ikäluokkien ääripäät nostaneet arvoaan eniten Raaseporissa

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

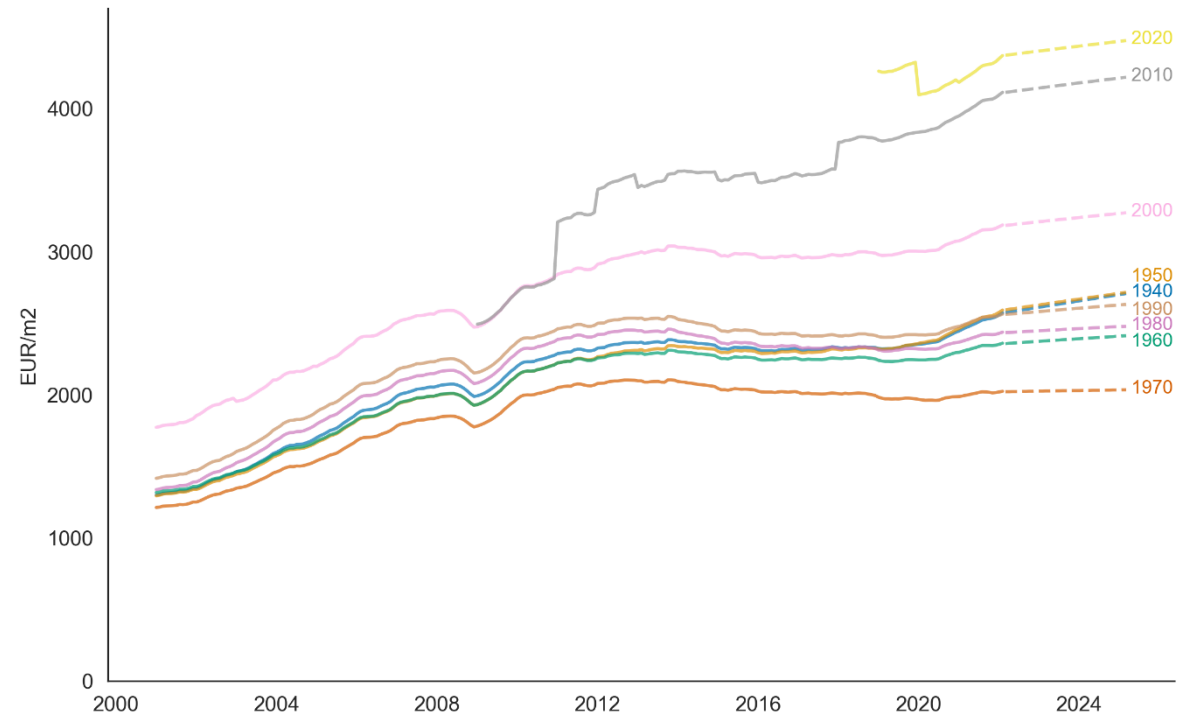
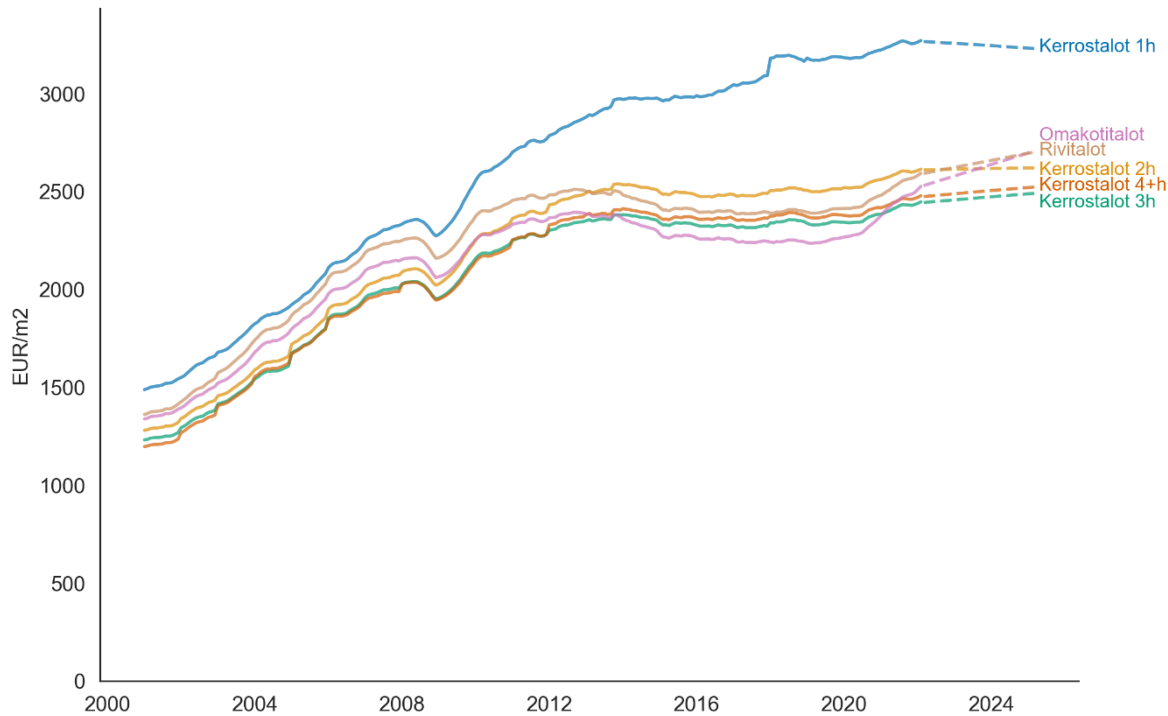


Keravalla voimakas kasvu tasaantumassa

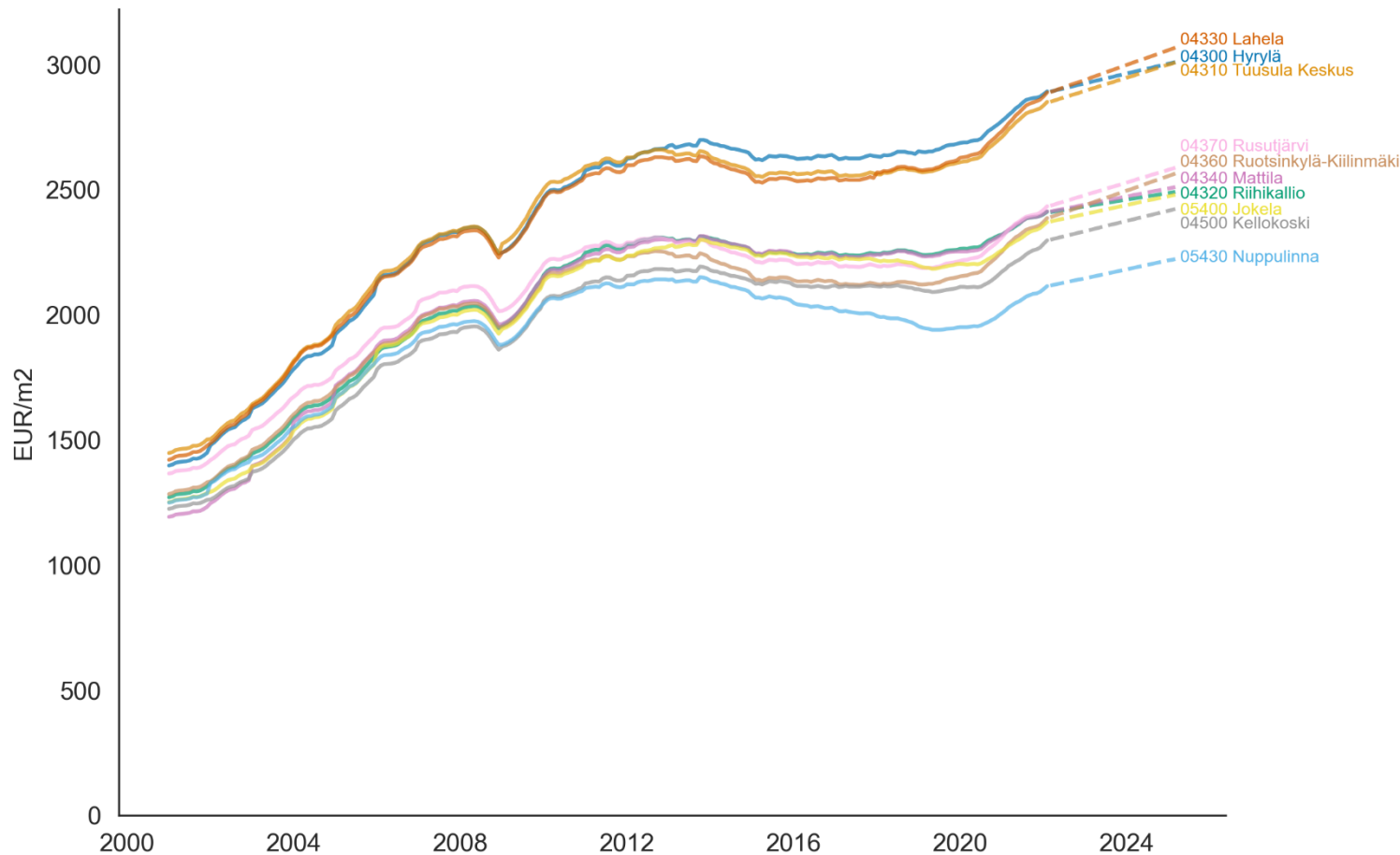


- Keravan keskimääräinen neliöhintojen kasvu viimeisen 12 kk aikana on ollut **+2,5%**; hintaennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on nyt **+0,8%**.
- Postinumeroittain viimeisen 12kk aikana alueet ovat nousseet suuruusjärjestyksessä Ahjo-Kaskela +3,2%, Savio +2,9%, Alikerava +2,8% ja Pihkaniitty +2,6%. Keravan Keskuksessa neliöhinnat ovat nousseet +1,9%.
- Parhaat näkymät ennusteessa ovat Ahjo-Kaskelassa +1,2% sekä Pihkaniityssä +1%. Savion ja Alikeravan ennustetaan nousevan vajaat +1% ja Keravan keskuksessa kasvu jäänee +0,5% tuntumaan.
- Asuntotyypeittäin omakotitalojen hinnat ovat nousseet +4,9% ja rivitalojen +3,7%. Isoimmat kerrostaloasunnnot ovat nousseet +2%, mutta nousu on ollut hitaampaa kaksioissa +1,5% ja yksiöissä +0,9%.
- Ennusteessa omakotitalot +2,3% ja rivitalot +1,4%, isommat kerrostalot +0,7%, mutta kaksioissa kasvu pysähtymässä +0,2% ja yksiöissä voidaan nähdä paikoin laskuakin -0,3%.

Keravalla omakoti- ja rivitalojen hinnat jatkavat kasvussa, kerrostaloissa kasvu hidastumassa ja paikoin jopa pientä laskua tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

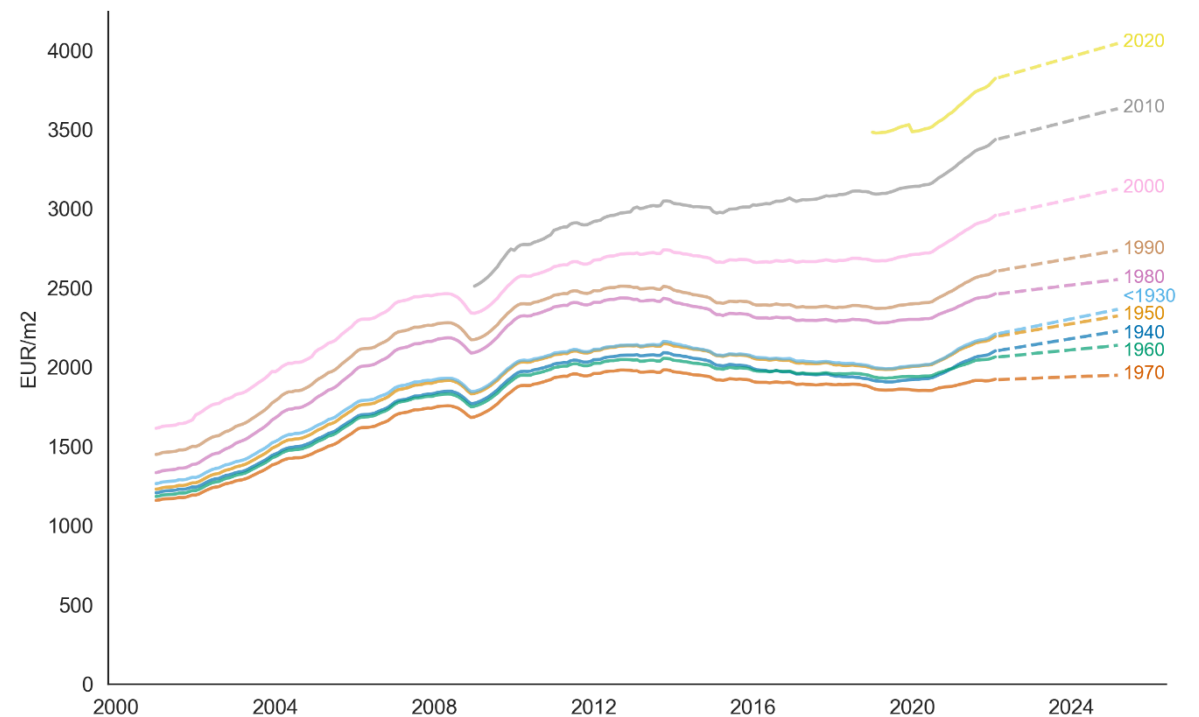
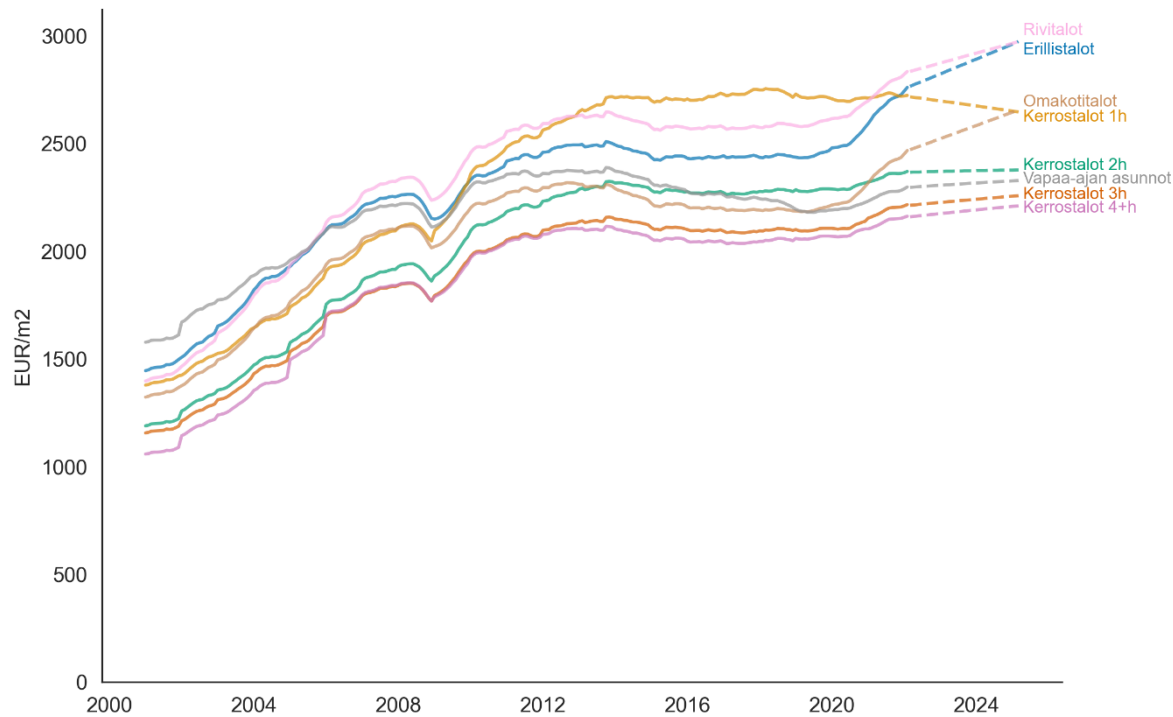


Tuusulassa kehitys ja näkymät kehyskuntien kärkikastia

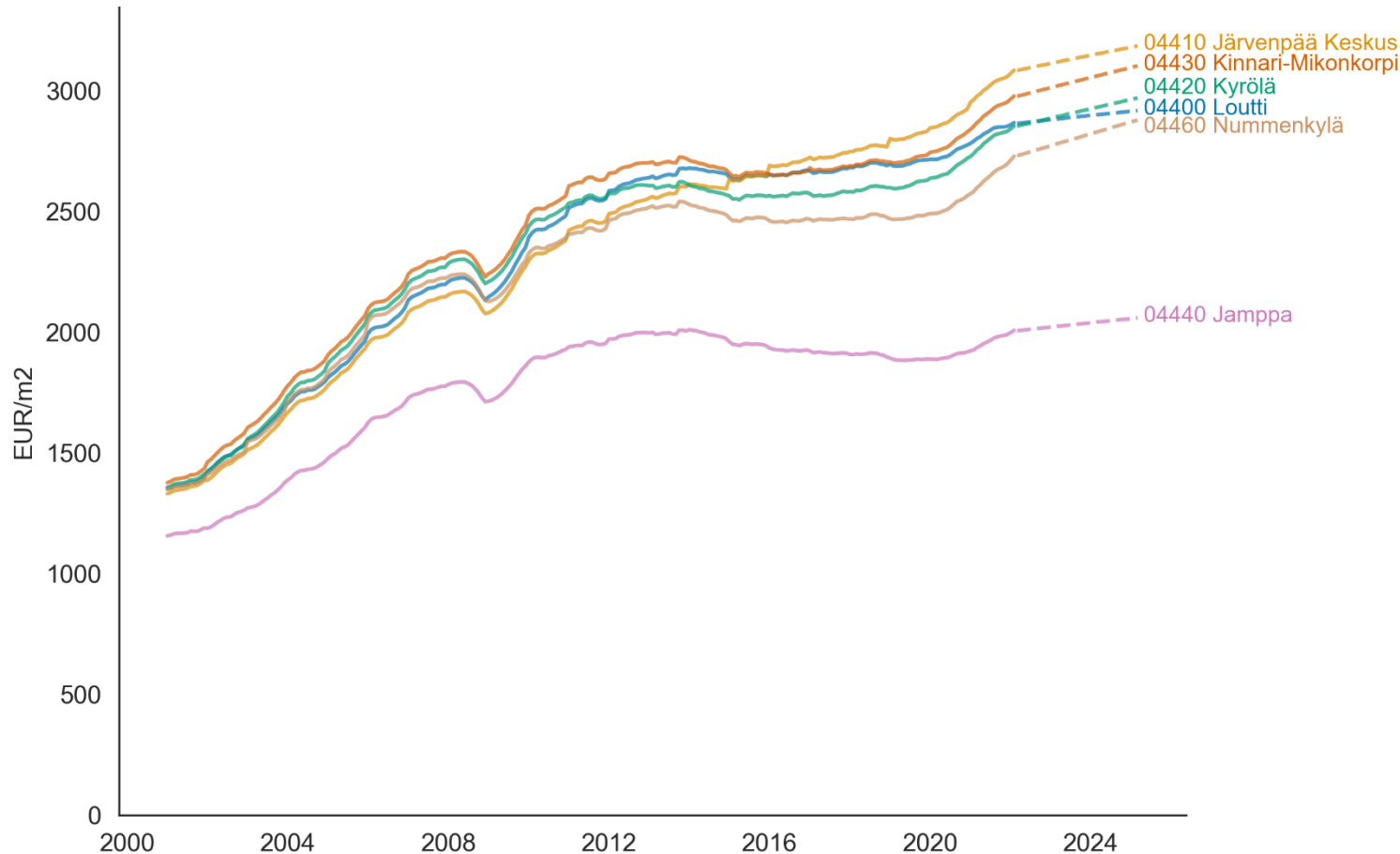


- Tuusulan keskimääräinen neliöhintojen kasvu viimeisen 12 kk aikana on ollut **+3,7%**; hintaennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on nyt **+1,5%**.
- Alueittain Tuusulassa ovat eniten nousseet Kellokoski +4,7%, Ruotsinkylä-Kiilinmäki +4,6% sekä Lahela +4,5%. Maltillisinta kasvu on ollut Hyrylässä +3,3% sekä Mattilassa ja Riihikalliossa +3,1%.
- Parhaat ennusteet menevät Ruotsinkylä-Kiilinmäkeen +2,4%, Rusutjärvelle +2,1% sekä Lahelaan +2,0%.
- Asuntotyypeittäin omakoti- ja erillistalot ovat nousseet eniten +5,1% ja ennuste +2,5%. Myös rivitalojen hinnat ovat nousseet +4,2% ja ennuste +1,7%.
- Isompien kerrostalojen arvo on noussut yli +2% ja ennuste vajaa +1%. Kaksioiden hinnat ovat kehittyneet +1,6%, mutta yksiöiden hinnat ovat pysyneet ennallaan viimeisen vuoden aikana. Kaksioiden hintojen ennustetaan pysyvän ennallaan, mutta yksiöissä voidaan nähdä paikoittain pientä laskuakin -0,8%.
- Rakennusvuosikymmenittäin ääripäinä kehityksessä 2000-luvun ja kaikkein vanhimmat yli +4,5% kasvua ja toisaalta 1970-luvun kodit +1,7%, joissa peruskorjaukset ovat ajankohtaisia. Ennuste hyvin tasainen eri ääripäiden välillä.

Tuusulassa perheasuntojen neliöhinnat jopa yksiötä korkeampia, kasvu eri vuosikymmenten välillä jatkuu samoilla urilla tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

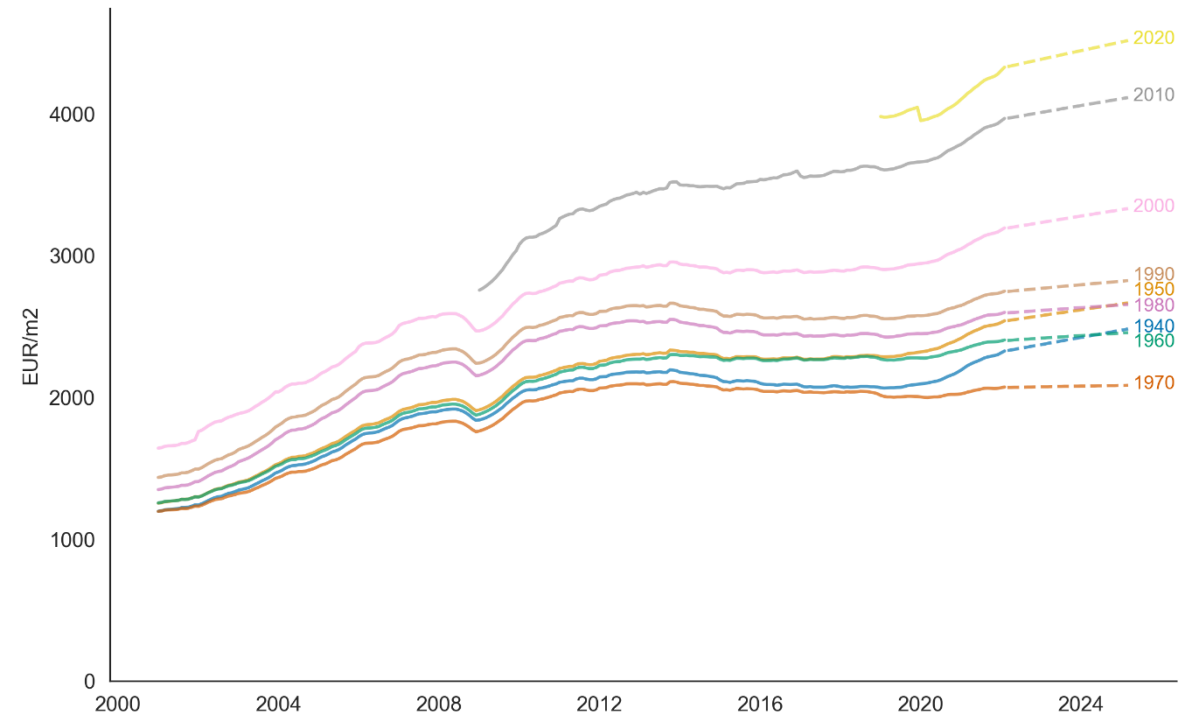
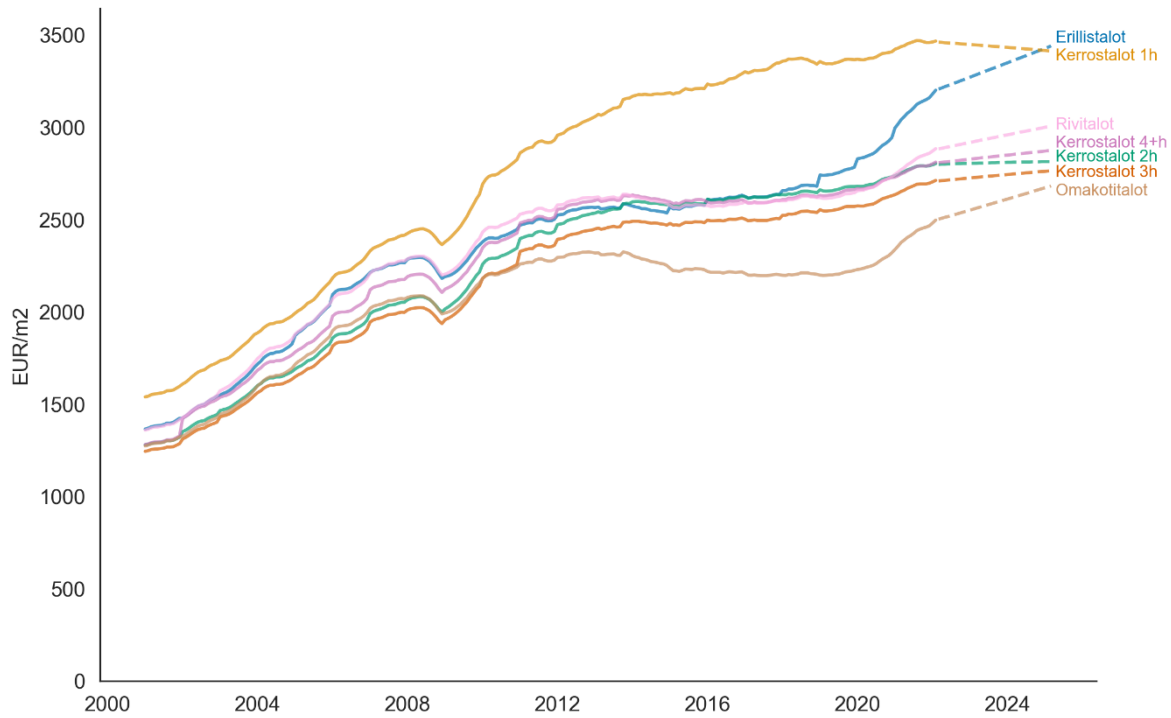


Järvenpäässä hintojen nousu hidastuu, mutta säilyy edelleen positiivisena

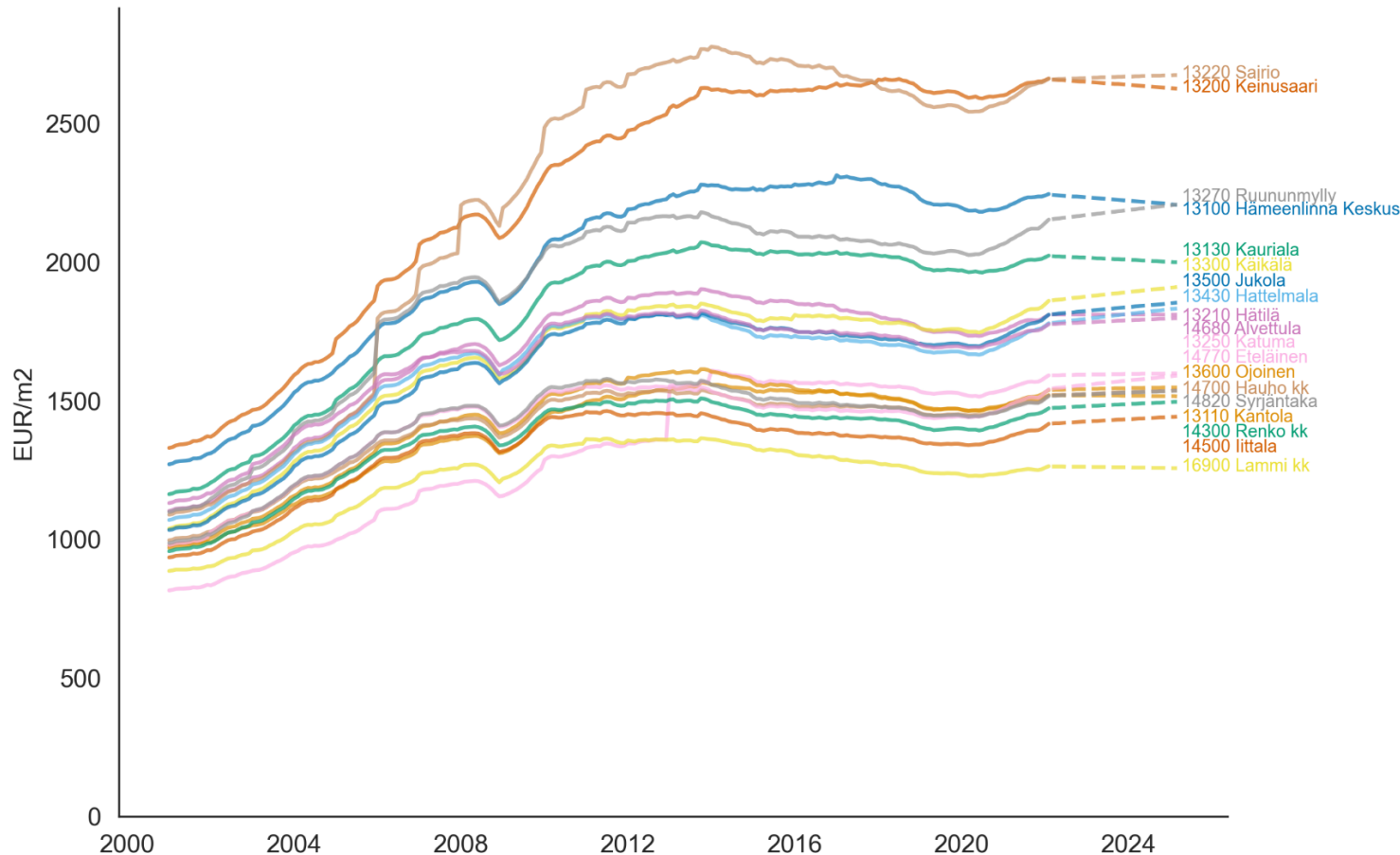


- **Järvenpään keskimääräinen neliöhintojen kasvu viimeisen 12 kk aikana on ollut +3,1%; hintaennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on nyt +1%.**
- Naapurikunta Mäntsälä vetää puoleensa perheitä edullisemmän hintatason perässä ja asuntojen hinnat ovat nousseet alueella jopa +3,5% sekä ennuste +1,1%.
- Järvenpäässä eniten arvoaan viimeisen 12 kk aikana on nostanut Nummenkylä +5,1%, alueen ennuste myös suurin +1,8%.
- Muut alueet ovat nousseet tasaisesti 3,6-3,8%, mutta Loutissa kasvu on ollut +2,2%.
- Ennusteessa muut alueet kasvavat yli +1%, mutta Jampassa ja Loutissa kasvu jää alle +1%.
- Asuntotyypeittäin eniten arvoaan ovat nostaneet erillis- ja omakotitalot yli +5% ja ennuste +2,4%. Rivitaloissa nousua yli +4% ja ennuste +1,5%.
- Isommat kerrostaloasunnot ovat nousseet yli +2% ja ennuste alle +1%. Kerrostalokaksioissa +1,7% ja yksiöissä +0,7%, mutta kasvuennuste jää nollan tuntumaan ja yksiöissä voidaan paikoitellen nähdä jopa hieman laskuakin.

Järvenpään arvonkehitys suosii isompia asuntoja, vanhimmissa ja uudehkoissa asunnoissa parhaat näkymät tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

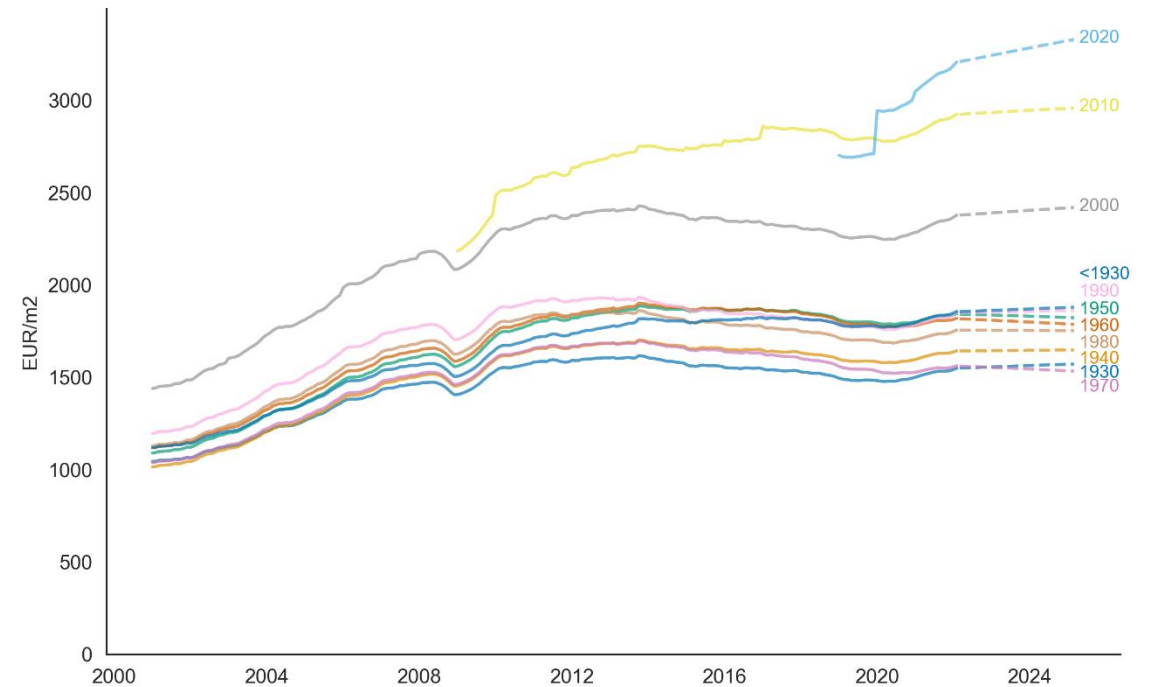
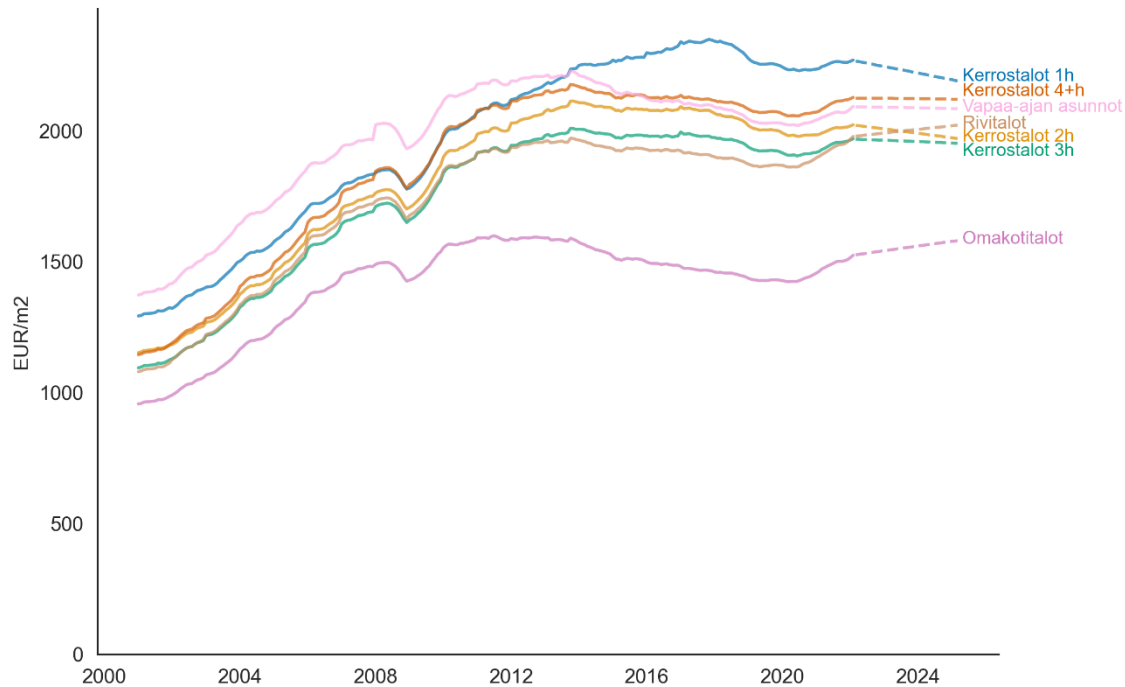


Hämeenlinnan arvonkehitysennuste on neutraali, mutta kaupungin sisällä kehityksen suunnassa eroja tilanne postinumeroittain

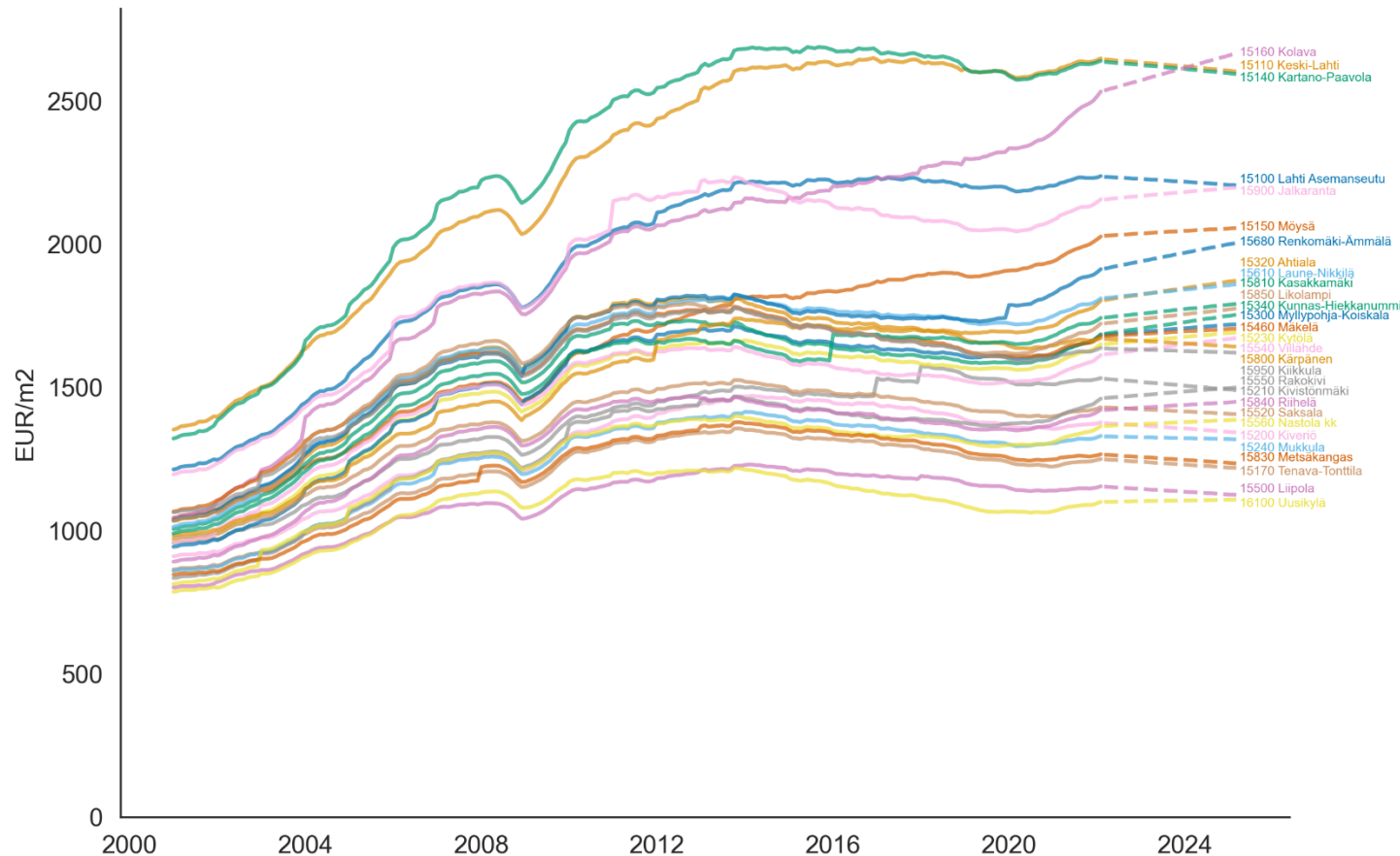


- Viim. 12kk aikana hinnat ovat kasvaneet +2,5%, ja hintojen ennustetaan pysyvän ennallaan +0% tulevan 12kk aikana.
- Viimeisen vuoden aikana eniten arvoaan ovat nostaneet Hämeenlinnan ympärysalueet: Hattelmala +3,9%, Jukola +3,8%, Käikälä +3,7% sekä Ruununmylly +3,6%. Kyseisten alueiden ennustetaan myös kasvavan tulevan 12kk aikana eniten +0,8-1%.
- Hämeenlinnan arvokkaimpien neliöhintojen alueilla nähtävissä eri kasvu-uria: Sairiolla nousua +2,7% ja ennuste +0,3%, kun taas Keinusaaren ja Keskustan alueet ovat nousseet +1,6-1,7%, mutta hintojen ennustetaan jopa hieman laskevan.
- Omakoti- ja rivitalojen arvo on kehittynyt suotuisimmin viimeisen vuoden aikana +3,7%, ja kehityksen ennustetaan jatkuvan positiivisena +0,7-1,2%.
- Vaatimattominta kehitystä on nähty yksioissa +0,9% sekä kaksioissa +1,5%, ja hintojen ennustetaan laskevan noin -1%.

Hämeenlinnassa uudehkojen perheasuntojen näkymät positiiviset, mutta vanhimpien kerrostalojen näkymät heikentyneet tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

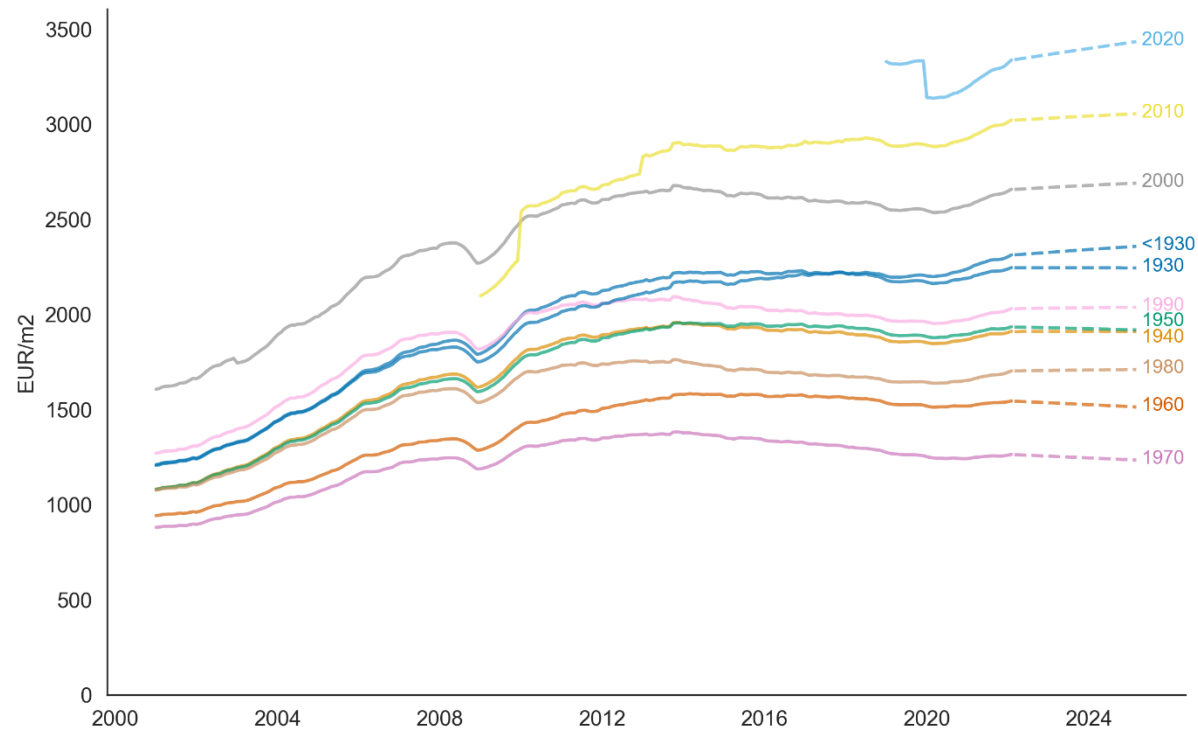
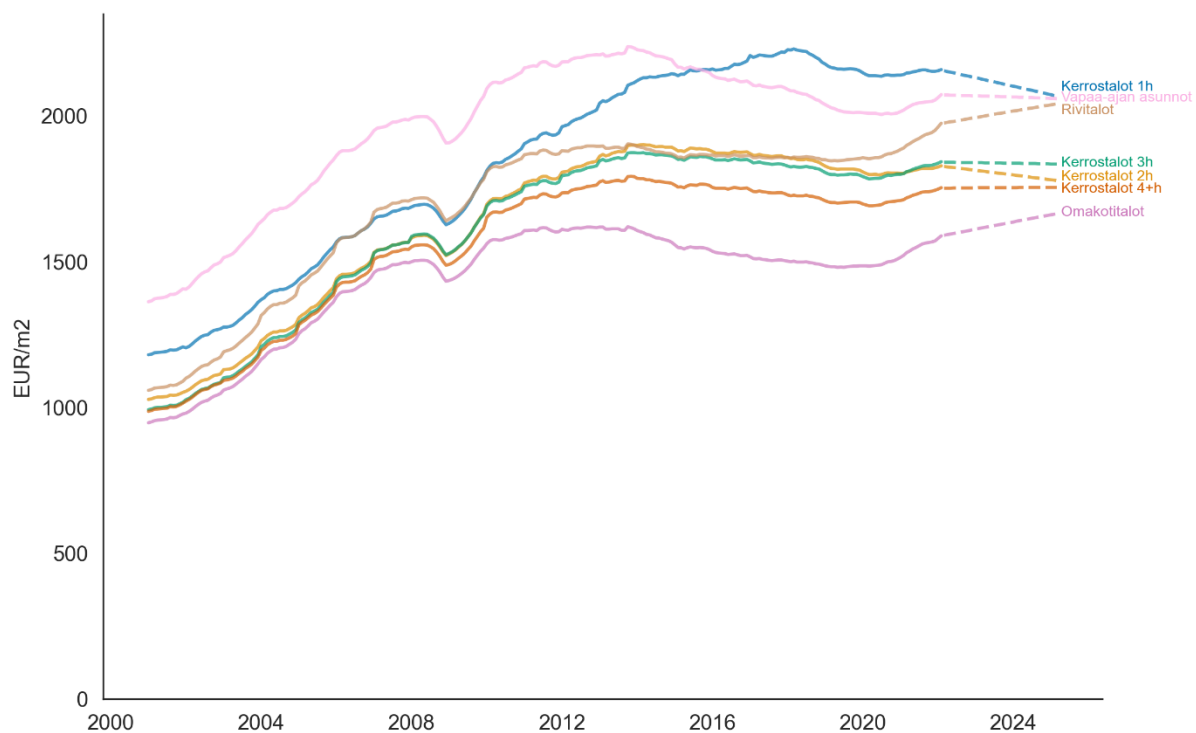


Lahdessa alueiden väliset erot kasvussa

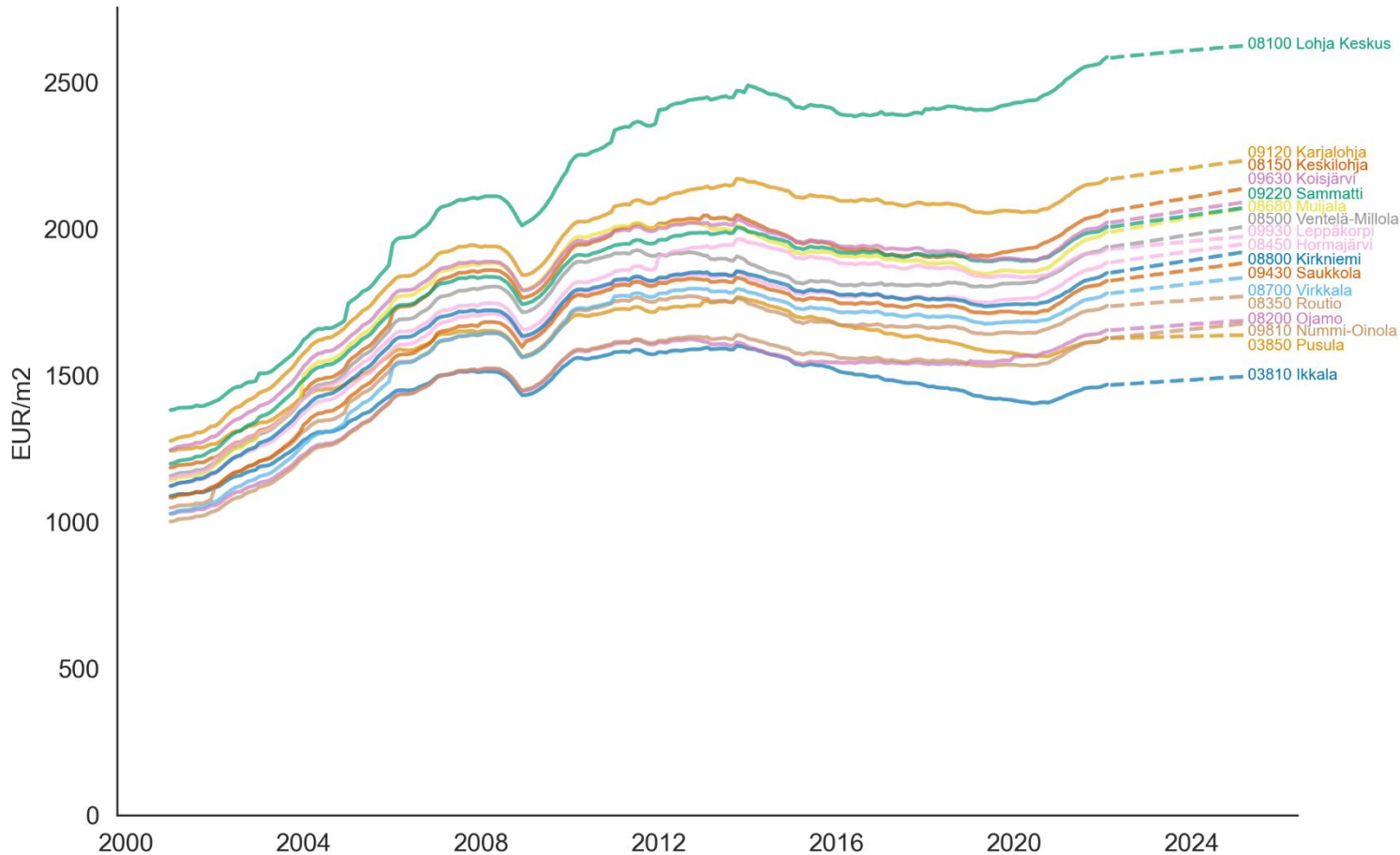


- Lahden näkymät ovat kääntyneet, ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle **-0,1%** (viim. 12kk toteuma **+2%**).
- Viimeisen 12kk top 3 nousijat ovat Kolava +5,1%, Ahtiala +4,4% sekä Rakokivi +4,3%.
- Parhaat ennusteet saavat Kolava +1,7%, Renkomäki-Ämmälä +1,6% sekä Kunnas-Hiekkaniemi +1,4%.
- Kerrostalopainotteiset keskusta-alueet Keski-Lahti, Kartano-Paavola sekä Lahden Asemaseutu eivät ole pysyneet muiden arvokkaampien alueiden kehityksessä mukana ja heikomman trendin uskotaan jatkuvan myös tulevan vuoden aikana.
- Myös Möysässä voimakkain hintojenkehitys +3,8% on toistaiseksi tasaantumassa, ennuste +0,5%.
- Samoin Jalkarannassa kuumiin kasvu on hidastunut +2,6% ja ennuste +0,7%.
- Voimakkain kysyntä ja arvonkehitys kohdistuu 2000-luvun asuntoihin varsinkin isompien asuntojen osalta. Heikoimmat näkymät ovat peruskorjausikäisten 1950-1970-luvun ja pienillä kerrostaloasunnoilla.
- Lahden seudulla on monia mielenkiintoisia kaavatyökohteita suunnitteilla, joiden rakentamisessa avautuu uusia mahdollisuuksia.

Lahdessa perheasunnot kysytyjä myös jatkossa, mutta keskustan sijoitusasuntojen näkymät heikentyneet tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

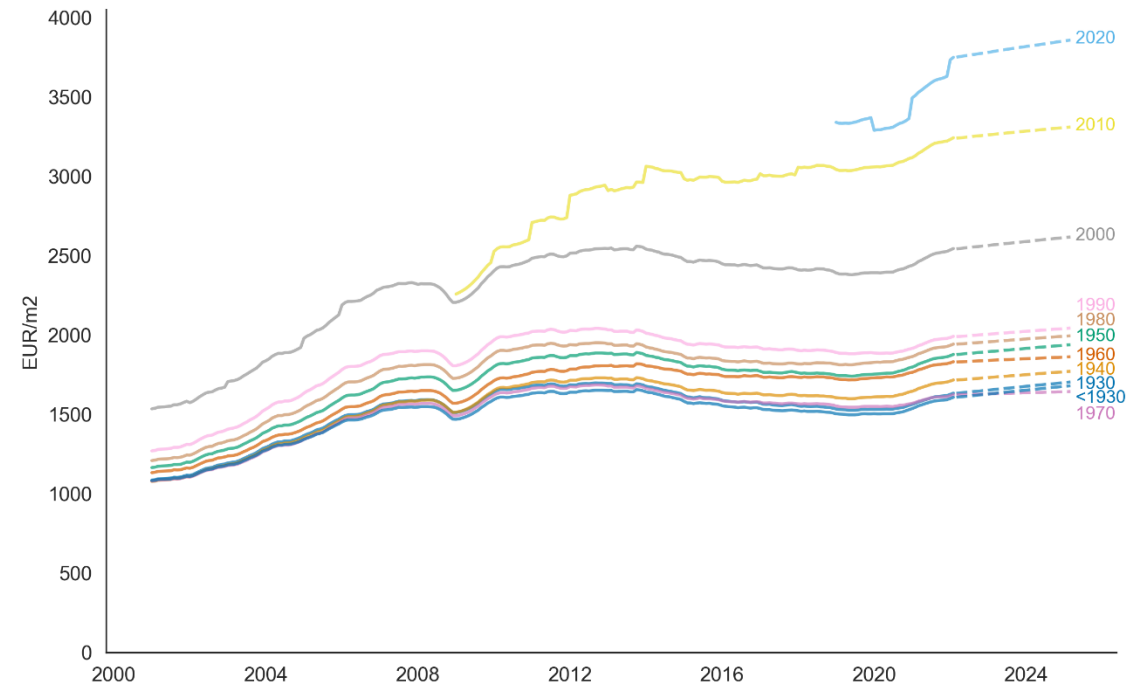
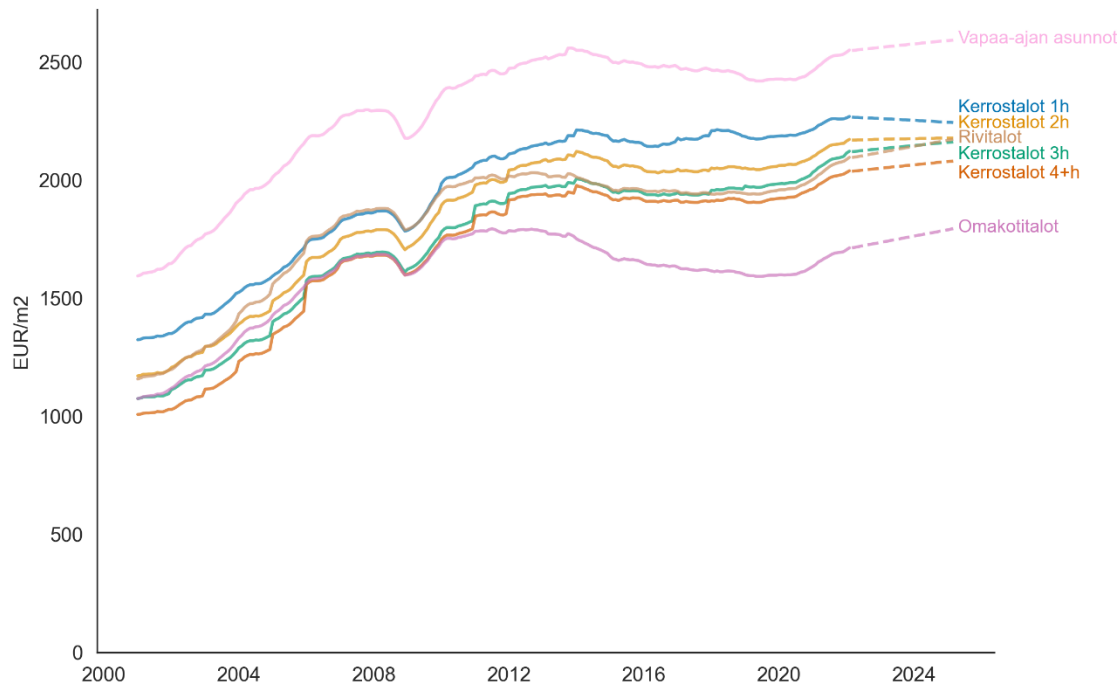


Lohjalla voimakkain hintakehitys tasaantumassa tilanne postinumeroittain

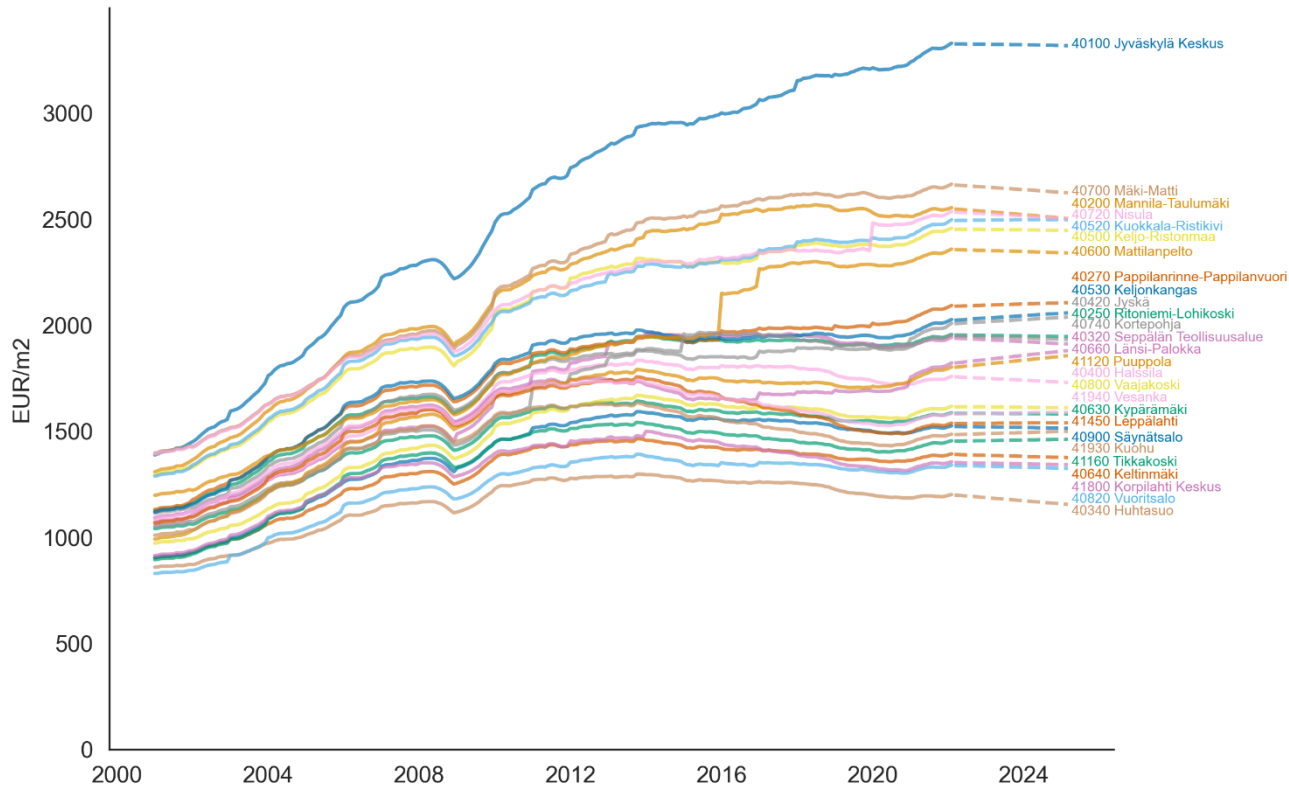


- Lohjalla neliöhinnat ovat nousseet +3,1% viimeisen 12 kk aikana. Ennuste seuraavan 12 kk jaksolle on +0,9%.
- Lohjalla vahvin arvonkehitys on ollut rivitaloilla +3,7%, omakotitaloilla +3,6% sekä kerrostalo kolmioilla +3,3%.
- Alueina eniten ovat nousseet Muijala ja Kirkniemi +3,7% sekä Hormajärvi +3,5%.
- Parhaat ennusteet saavat Muijala +1,4%, Kirkniemi ja Keski-Lohja +1,3%.
- Lohjanharjun ympäristössä asuntojen neliöhinnat ovat nousseet +2,9-3,4%. Parhaat ennusteet saavat Keski-Lohja +1,3%, Ventelä-Millola +1,2% sekä Virkkala +1,1%. Sen sijaan Lohjan Keskukseen sekä Ojamon ennusteet painuvat +0,6-0,7%:iin.
- Vapaa-ajan asunnot ovat nousseet viim. 12kk aikana +2,7%, mutta ennuste laskee +0,6%:iin.
- 2020-luvun uudiskohteet ovat nousseet viim. 12kk aikana ylivoimaisesti eniten +6,3%, mutta niiden ennuste on maltillisempi 1%.
- Kaikkein vanhimmat rakennusvuosikymmenet <50-luku vetävät ennusteessa edelleen pisimmän korren +1,1-1,5%.

Lohjalla perheasumisen näkymät kirkkaimmat, mökkien hintakehitys tasaantumassa, yksioissa voidaan nähdä jopa laskua tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

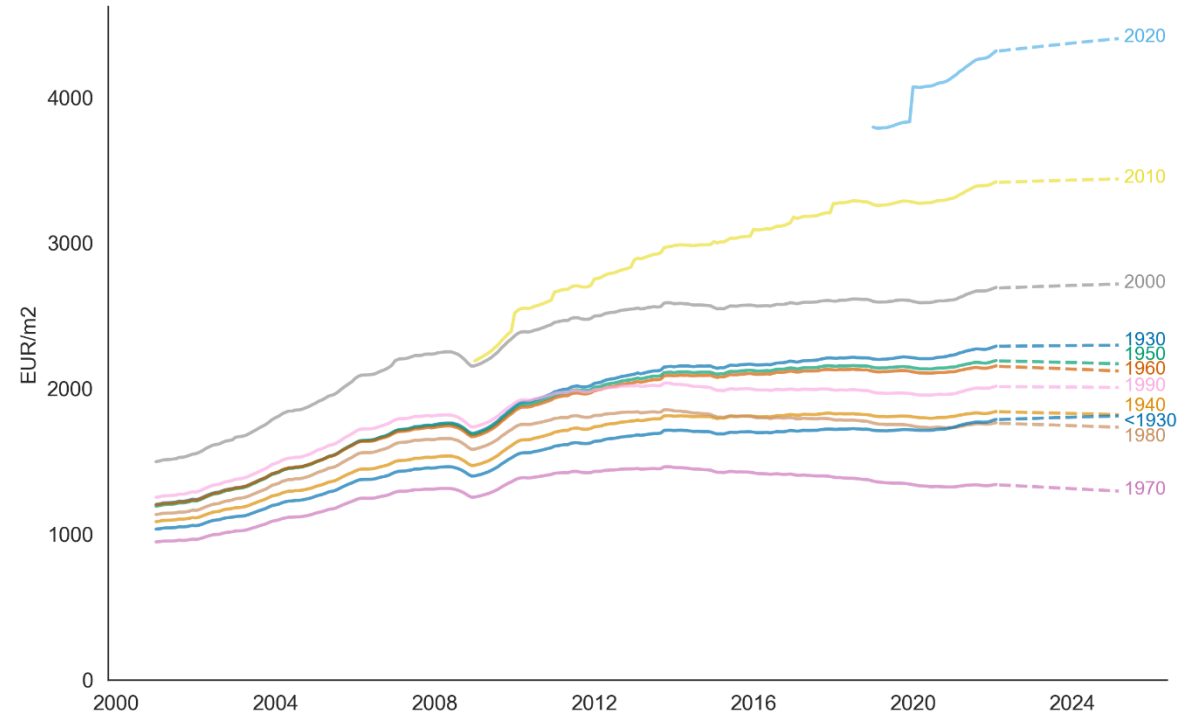
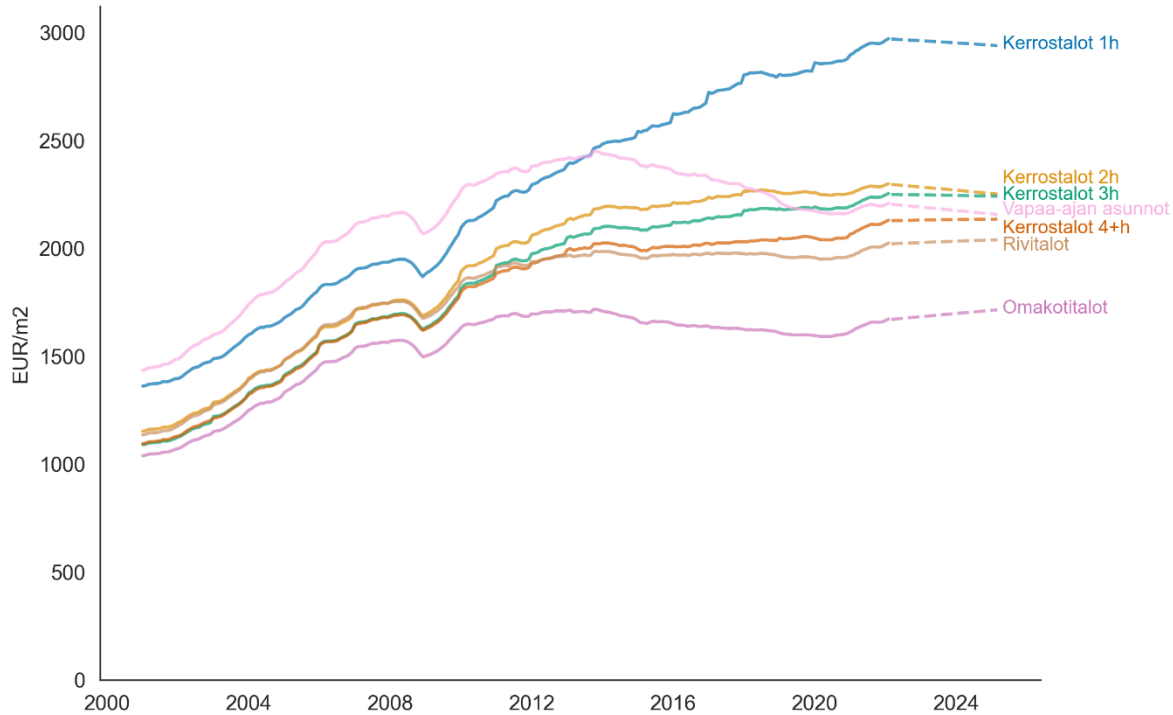


Jyväskylässä kehitys jakautumassa uudelleen perhe- ja kerrostaloalueiden välillä

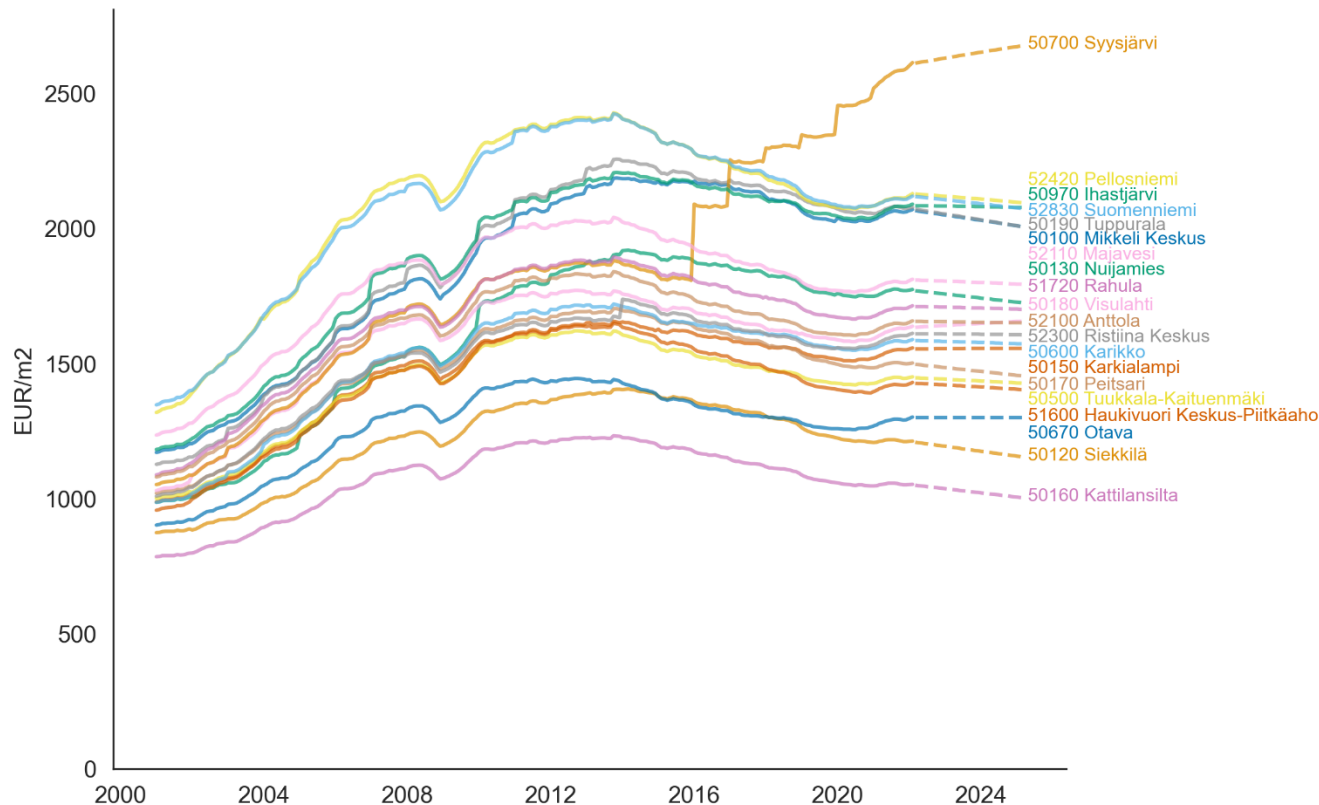


- Jyväskylän asuntomarkkinassa on viimeisen 12 kk aikana hintojen nousu ollut +1,9%. Uusi ennuste tulevalle 12 kk jaksolle on -0,1%.
- Postinumeroittain kovimmat nousijat ovat olleet Jyskä +2,9%, Länsi-Palokka +2,8%, Puuppola +2,7% sekä Keljonkangas +2,5%.
- Ennusteessa samojen alueiden järjestys muuttuu hieman: Länsi-Palokka ja Puuppola +1,1%, Keljonkangas +0,6% ja Jyskä +0,5%.
- Parhaiten arvoaan ovat kehittäneet omakoti- ja rivitalot sekä isoimmat kerrostaloasunnot, toteumat +2,3-2,6% ja ennusteet +0,3-0,9%.
- Pienempien kerrostaloasuntojen kehitys on ollut hitaampaa +1,3-1,9%, mutta vallitsevassa tilanteessa voidaan nähdä jopa pientä laskua hinnoissa mm. keskustan alueella seuraavan vuoden aikana.
- Samoin vapaa-ajan asuntojen hinnat ovat nousseet +1,1%, mutta kovimman mökkibuumin hiipuesssa hinnat voivat hieman joustaa alaspäin.
- Myös Jyväskylän rajanaapurikunnissa Laukaalla, Toivakassa, Petäjävedellä, Uraisissa, Muuramessa, Jämsässä, Joutsassa ja Äänekoskella on nähty positiivista kehitystä viimeisen vuoden aikana +0,9-2,1%.

Jyväskylässä uudehkoissa omakoti- ja rivitaloissa parhaat näkymät, nousua myös kaikkein vanhimmissa asunnoissa tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

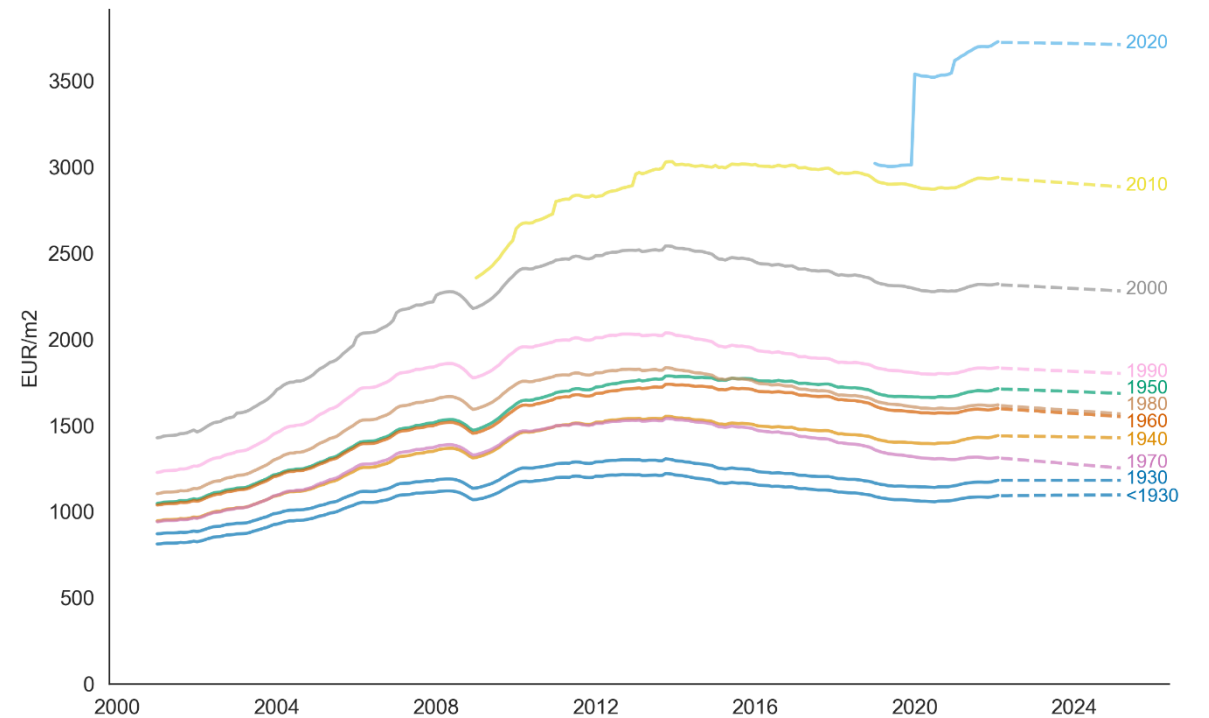
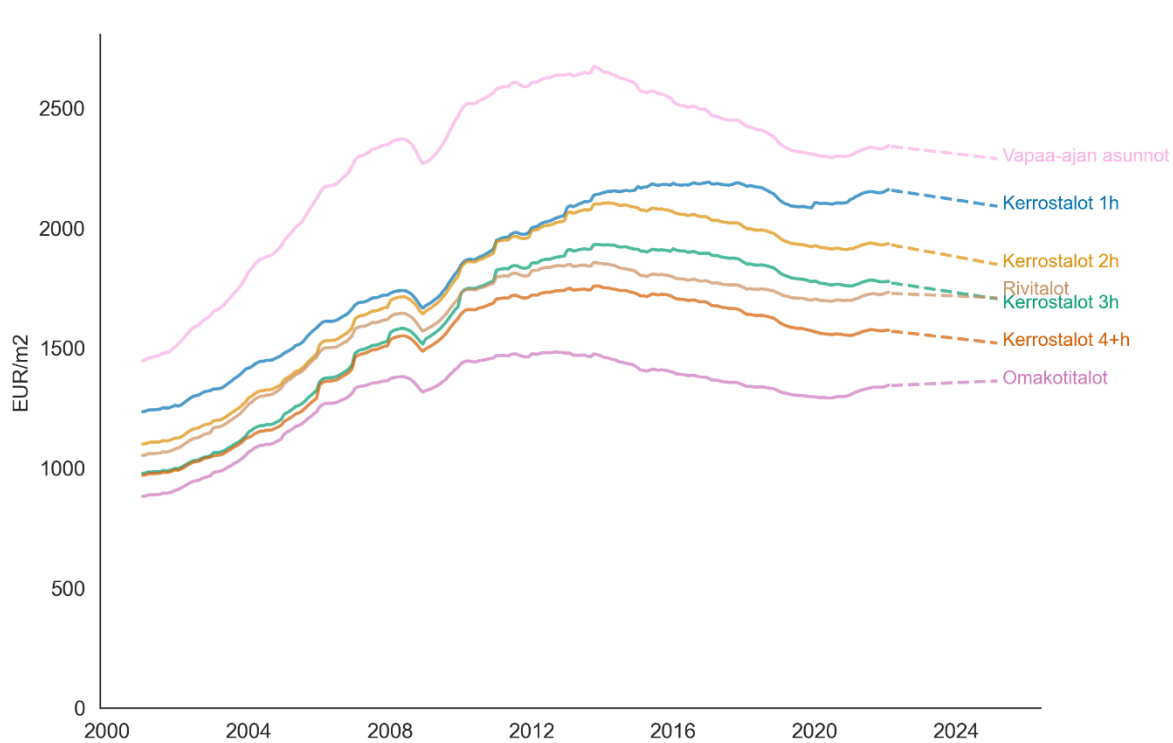


Mikkelissä asuntojen hinnat palaamassa vuodentakaiselle tasolle

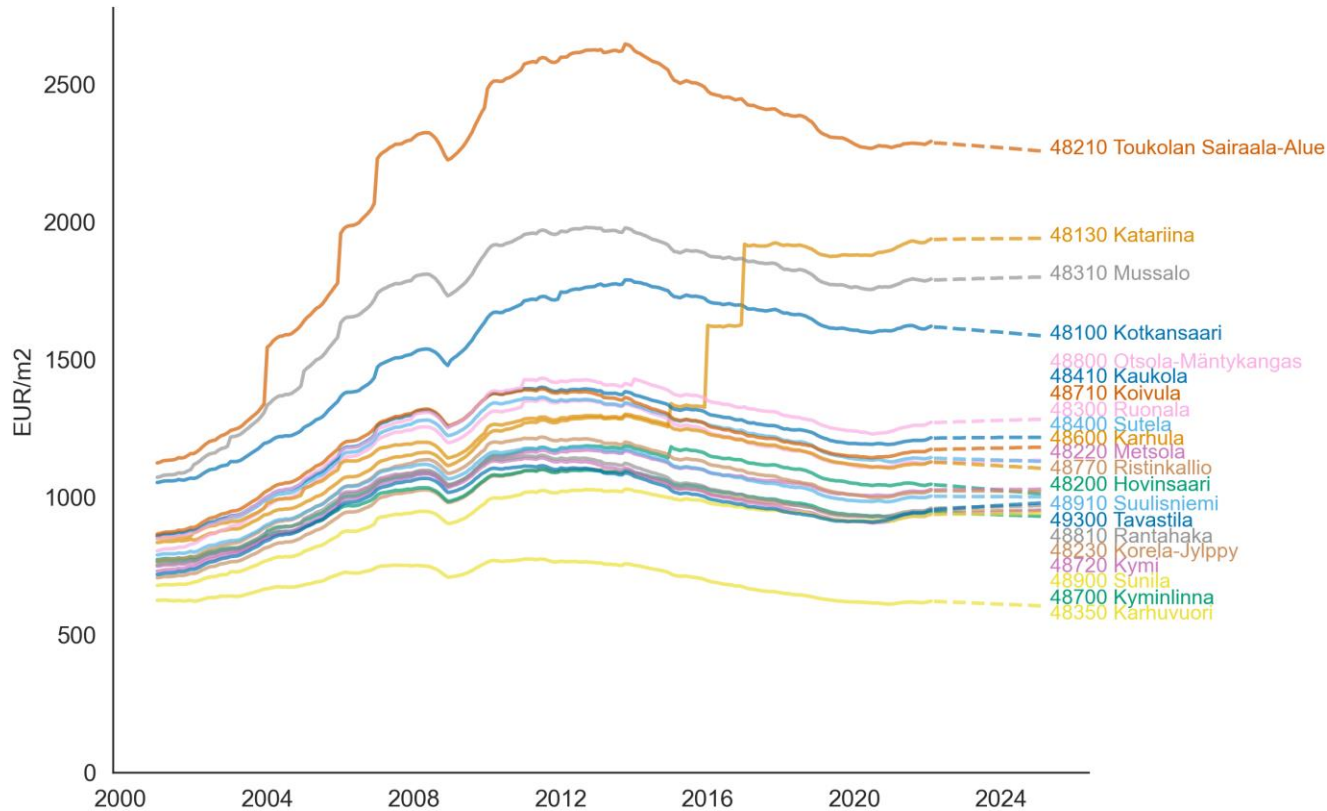


- Mikkelissä asuntojen hinnat ovat nousseet viimeisen 12kk aikana +1%. Uusi ennuste tulevalle 12 kk jaksolle on -0,7%.
- Postinumeroittain suurimmat nousijat ovat olleet Syysjärvi +2,8%, Ristiina Keskus +2% ja Visulahti +1,9%.
- Hintojen ennustetaan nousevan Syysjärvellä +0,8%, Visulahdessa +0,5% sekä Karkialammella +0,1%. Otavan ja Ihastjärven alueilla hintojen ennustetaan pysyvän ennallaan, mutta muilla alueilla voidaan nähdä hintojen hieman laskevan mm. väestönkehityksestä ja taloustilanteen kehityksestä johtuen.
- Esimerkiksi Mikkelin keskustassa viime vuoden hintojen nousu +1,1% on ennusteessa palaamassa takaisin vuodentakaiseen -0,9%.
- Asuntotyypeittäin eniten nousua omakotitaloissa +2,1%, rivitaloissa +1,3% sekä kerrostaloyksioissä +1,2%. Vapaa-ajanasuntojen hinnat nousivat viim.12kk aikana +1,1%.
- Ennusteessa omakotitalojen hintojen uskotaan kehittyvän positiivisesti +0,5%, mutta muissa asuntotyypeissä saatetaan nähdä laskua paluuna vuodentakaiseen tilanteeseen, kerrostalo 2-4h osalta jopa hieman edeltäneeseen tilanteeseen verrattuna laskua.
- Rakennusvuosikymmenittäin asuntojen hinnat ovat nousseet eniten kaikkein uusimmissa ja vanhimmissa asunnoissa, mutta haastavimmat näkymät ovat peruskorjausikäisissä 1960-80 -lukujen asunnoissa.

Mikkelissä omakotitalojen näkymät positiiviset tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

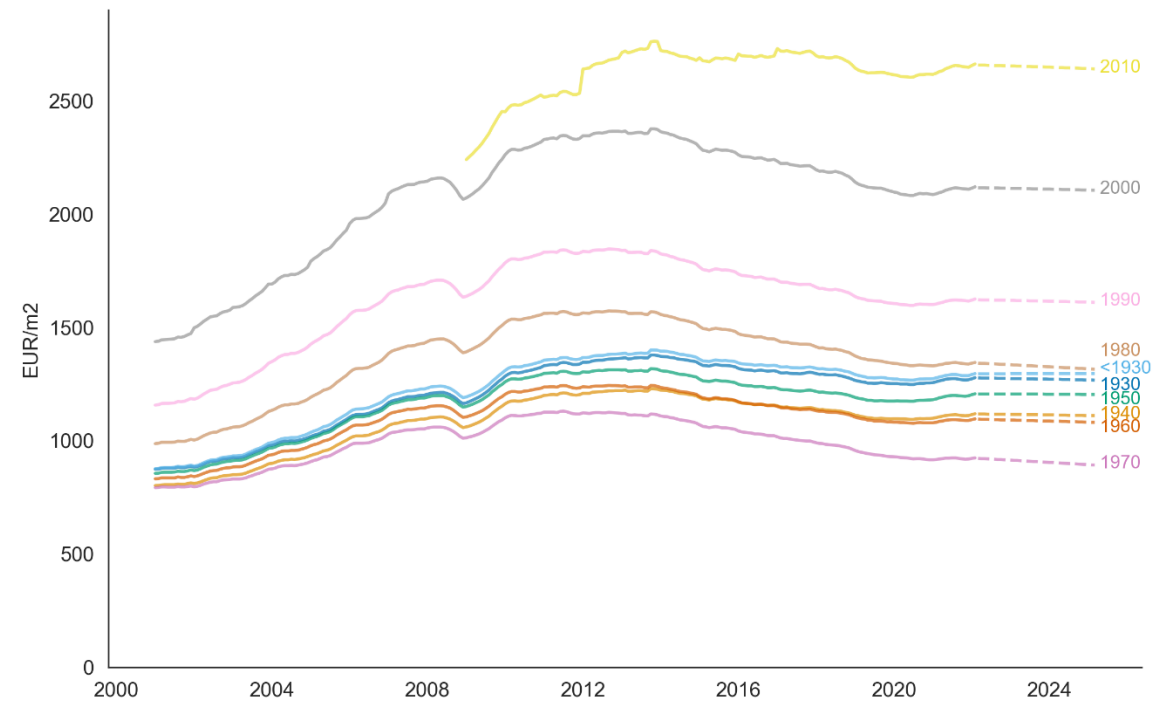
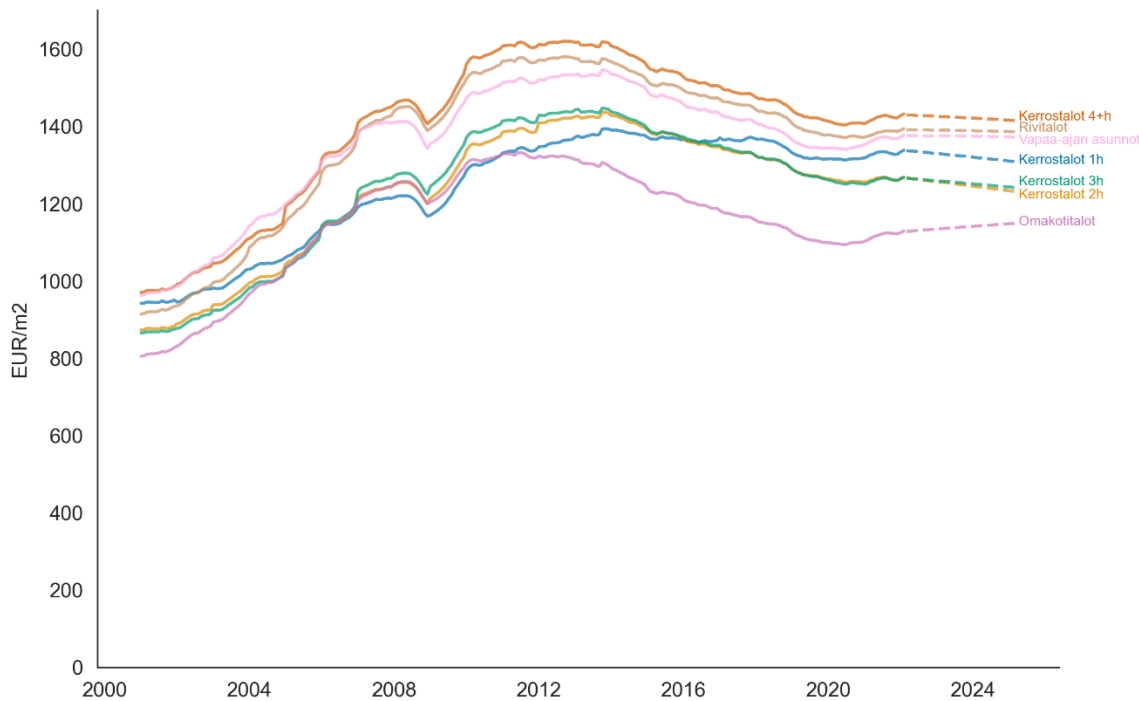


Kotkassa asuntojen hinnat palaamassa osittain kohti vuodentakaa

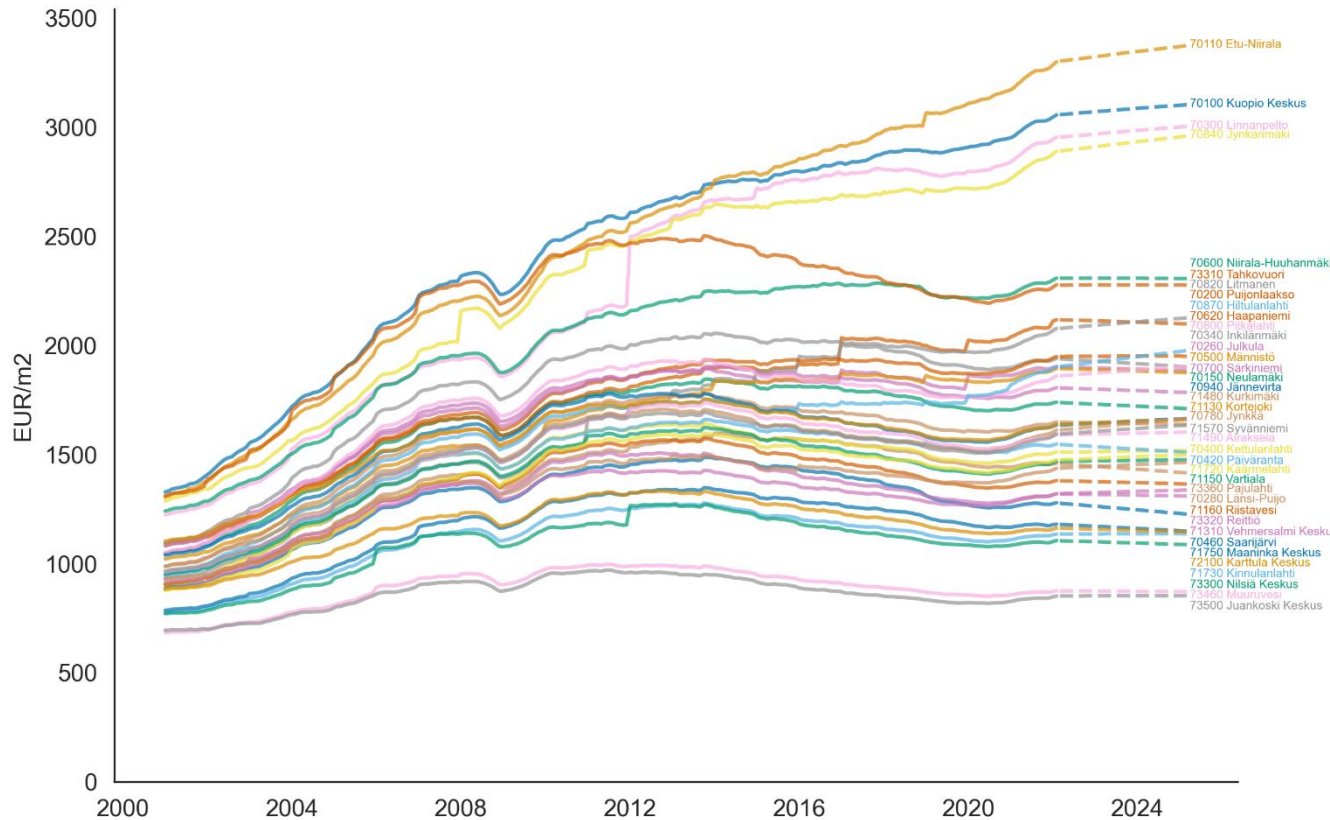


- **Kotkassa asuntojen hinnat ovat nousseet viimeisen 12kk aikana +0,9%. Uusi ennuste tulevalle 12 kk jaksolle on -0,4%.**
- Postinumeroittain suurimmat nousijat ovat edullisemmilta alueilta: Tavastila +2,8%, Rantahaka +2,1% sekä Sunila ja Kymi +2%.
- Korkeimmat ennusteet saavat omakotitaloalueet: Tavastila +0,9%, Kymi ja Rantahaka +0,4%.
- Neliöhinnoiltaan arvokkaammilla keskustan alueilla nousua: Toukola-Sairaala-alue +0,5%, Katariina +1,4%, Mussalo +0,9% sekä Kotkansaari +0,4%.
- Asuntotyypeittäin parhaiten arvo on kehittynyt omakotitaloissa +1,6% viimeisen 12kk aikana, ennuste myös +0,6%.
- Myös rivitalojen, isoimpien kerrostaloasuntojen sekä vapaa-ajan-asuntojen hinnat ovat nousseet +1% viimeisen vuoden aikana ja hintojen ennustetaan pysyvän ennallaan tulevan 12kk aikana.
- Kerrostaloyksiöiden ja -kolmioiden hinnat nousivat +0,8%, mutta hintojen ennustetaan palaavan takaisin vuodentakaiseen tilanteeseen.
- Kerrostalokaksioiden osalta hinnat nousivat +0,5%, mutta hinnat saattavat laskea tulevan vuoden aikana -0,9%.
- Rakennusvuosikymmenittäin hinnat ovat nousseet kaikkein vanhimmissa ja uusimmissa asunnoissa keskimäärin 1-1,4%. Monissa 1960-1990-luvun asunnoissa peruskorjaukset ovat ajankohtaisia ja hinnat ovat nousseet +0,3-0,9% keskimäärin.

Kotkassa parhaat näkymät omakotitaloissa, osassa kerrostaloja saatetaan nähdä tulevana vuonna myös laskua - tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

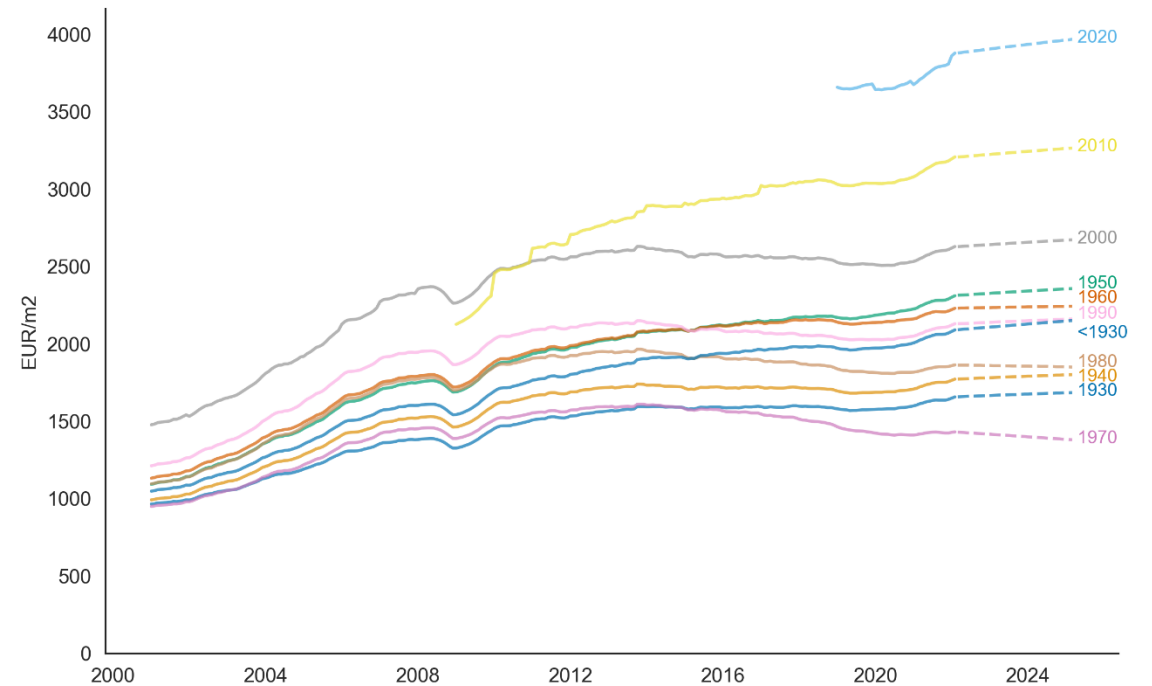
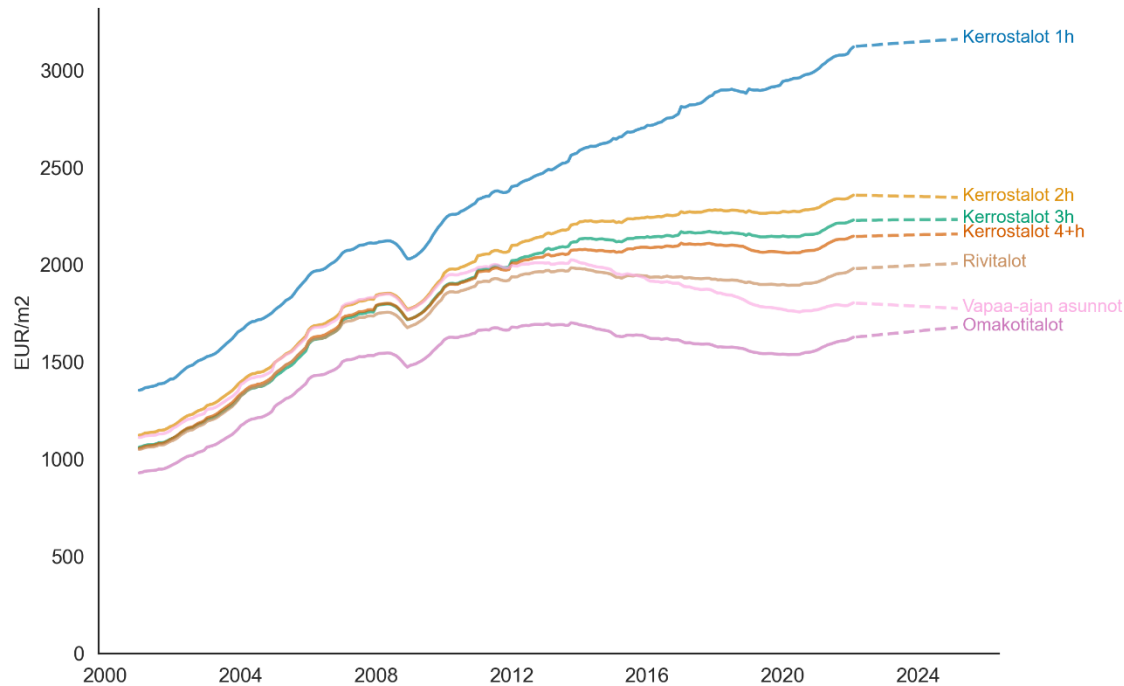


Kuopiossa suurin arvonnousu tehty keskusta-alueen ulkopuolella, uusi ennuste hienoisesti plussalla

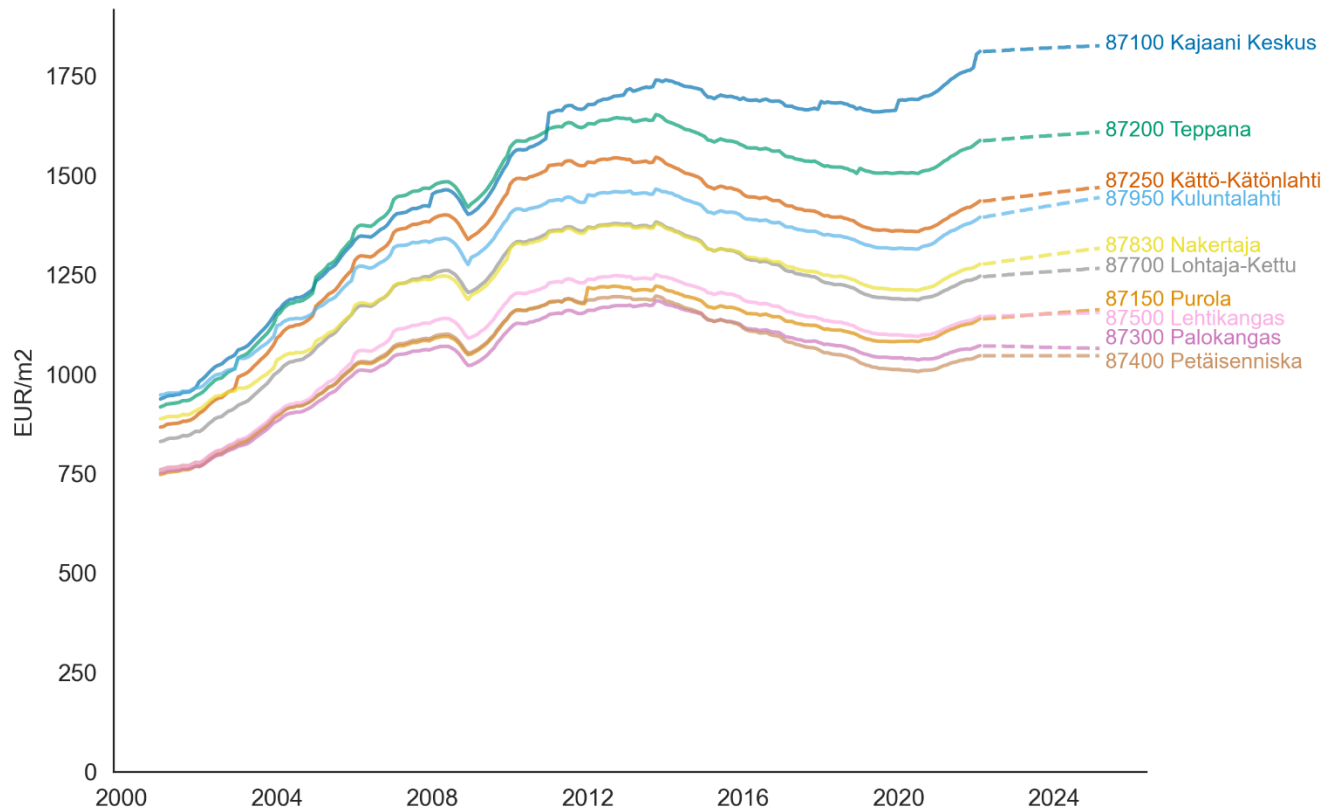


- Kuopion keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet viimeisen 12 kk aikana +2,7%; ilmiötä on tukenut vahvana jatkunut nettomuuttovirta. Uusi ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on +0,2%.
- Viimeisen 12kk aikana eniten arvoaan ovat nostaneet Litmanen, Kurkimäki ja Jynkänmäki +3,7% sekä Hiltulanlahti ja Pitkälähti +3,6%.
- Parhaat ennusteet saavat Hiltulanlahti +1,3%, Kurkimäki +1,1% sekä Syväniemi ja Pitkälähti +0,9%.
- Keskustan alueilla hinnat ovat nousseet +3% molemmiin puolin, mutta ennuste jää +0,5% tuntumaan kerrostalojen näkymien hiipussa.
- Huoneistotyypeittäin parhaat ennusteet saavat:
 - Omakotitalot +1% (edellinen 12 kk: +3,4%)
 - Rivitalot +0,5% (+3,1%)
 - Kerrostaloyksiöillä parhaat näkymät +0,4% (+3,2%), mutta muiden kerrostaloasuntojen osalta hintojen nousun ennustetaan pysähtyvän (toteumat +2,3-2,5%)
- Rakennusvuosikymmenistä uudehkot ja kaikkein vanhimmat asunnot saavat parhaan ennusteen. Peruskorjaukset ja energiaratkaisut rasittavat tällä hetkellä 1960-1980 asuntoja eniten.

Kuopiossa perheasunnoissa vahvimmat näkymät, kerrostalojen hinnannousu pysähtymässä tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

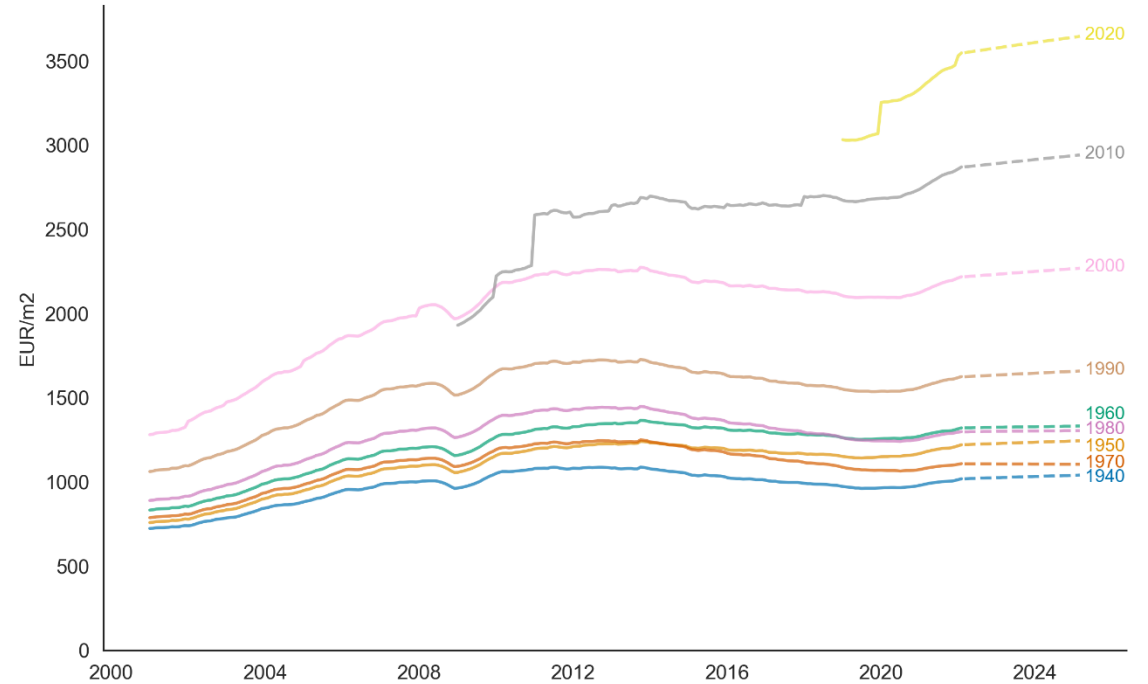
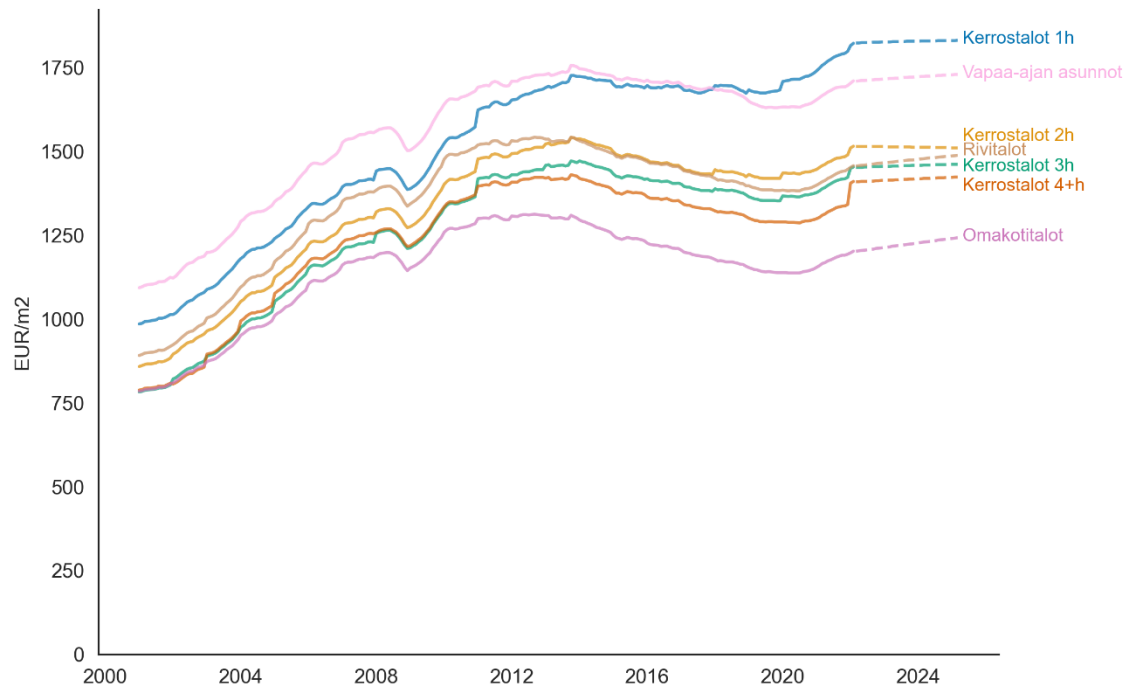


Kajaanissa hinnat ovat olleet reippaassa kasvussa, ennusteessa kasvu tasaantumassa

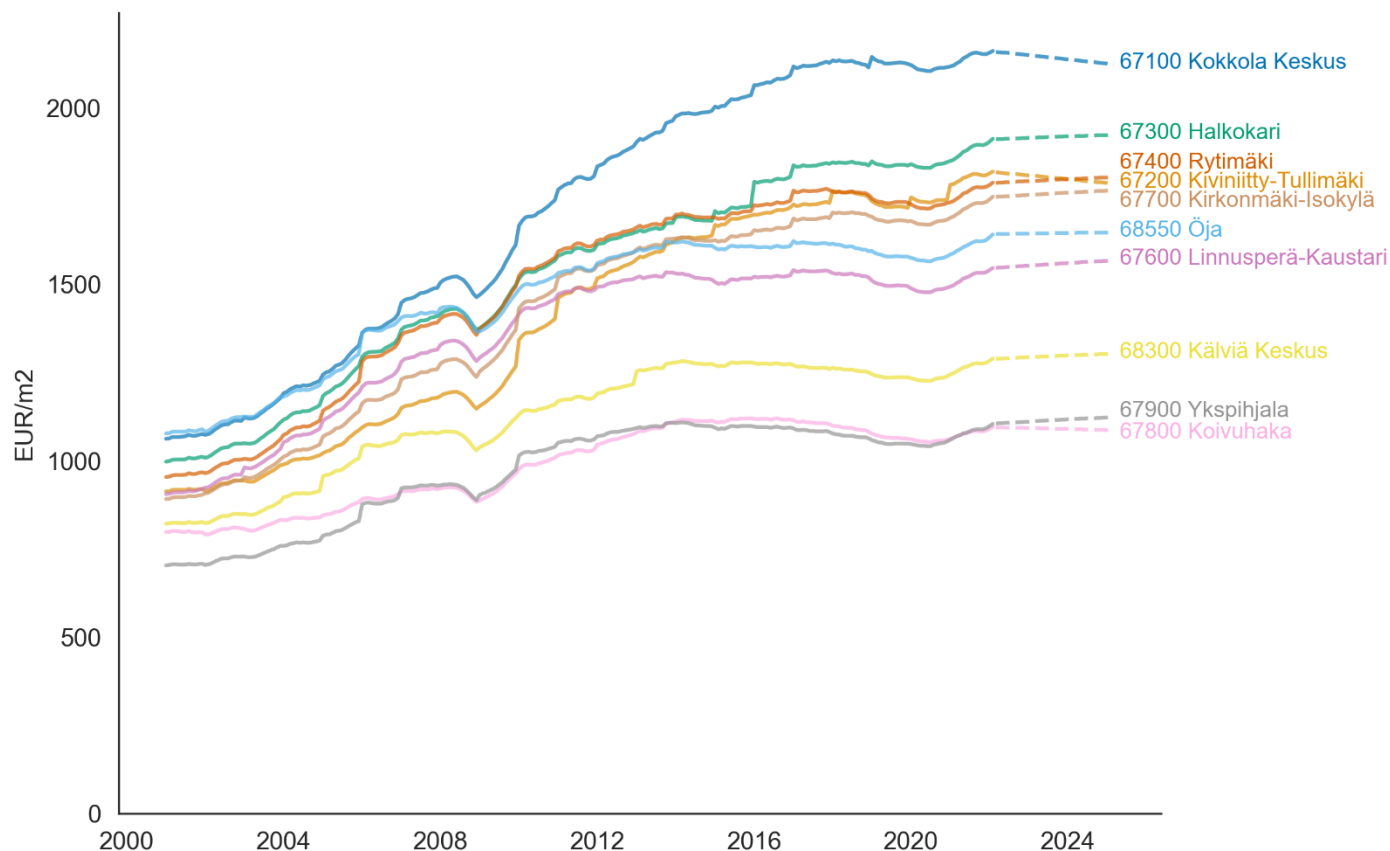


- **Kajaanin keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet viimeisen 12 kk aikana +3,9%. Uusi ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on +0,4%.**
- Alueista eniten arvoaan viimeisen 12 kk aikana ovat nostaneet Kajaanin Keskus +4,9% (uudistuotantoa), Kättö-Kätönlähti +3,4% sekä Kulunlahti ja Teppana +3,3%. Kajaanissa on nähty kaikilla muillakin alueilla viimeisen vuoden aikana reipasta +2-3% kasvua neliöhinnoissa.
- Korkeimmat ennusteet saavat Kulunlahti +1,2%, Nakertaja +1,1% sekä Kättö-Kätönlähti +0,8%. Kajaanissa lähes kaikkien muidenkin alueiden ennustetaan pääsevän positiiviseen kehitykseen kiinni tulevan vuoden aikana, ainoastaan Petäisenniskassa sekä Palokankaassa hintojen ennustetaan pysyvän ennallaan.
- Asuntotyypeittäin kerrostalojen neliöhinnat ovat nousseet eniten viimeisen vuoden aikana uudistuotannon tukemana, kerrostaloneliöt jopa +7,6%, kolmiot +4,6% sekä kaksiot ja yksiöt vajaa +4%.
- Myös rivi- ja omakotitalojen hinnat ovat nousseet yli +3% ja ennuste +1% tuntumassa.
- Vapaa-ajan asunnot ovat myös nousseet +2,6% ja ennuste +0,5%.
- Rakennusvuosikymmenissä on nähty kasvua +3-4% välillä, poikkeuksena 2020-luvun kohteet +5,4%. Myös peruskorjauksiassa olevat 1960-80-luvun asunnot ovat nousseet +2,4-3%, mutta tulevan vuoden aikana näiden hintojen ennustetaan pysyvän ennallaan. Muilta osin hintojen ennustetaan kasvavan +0,7-1%.

Kajaanissa nähty reipasta kasvua uudistuotannon myötä, omakoti- ja rivitaloissa positiivisin ennuste tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

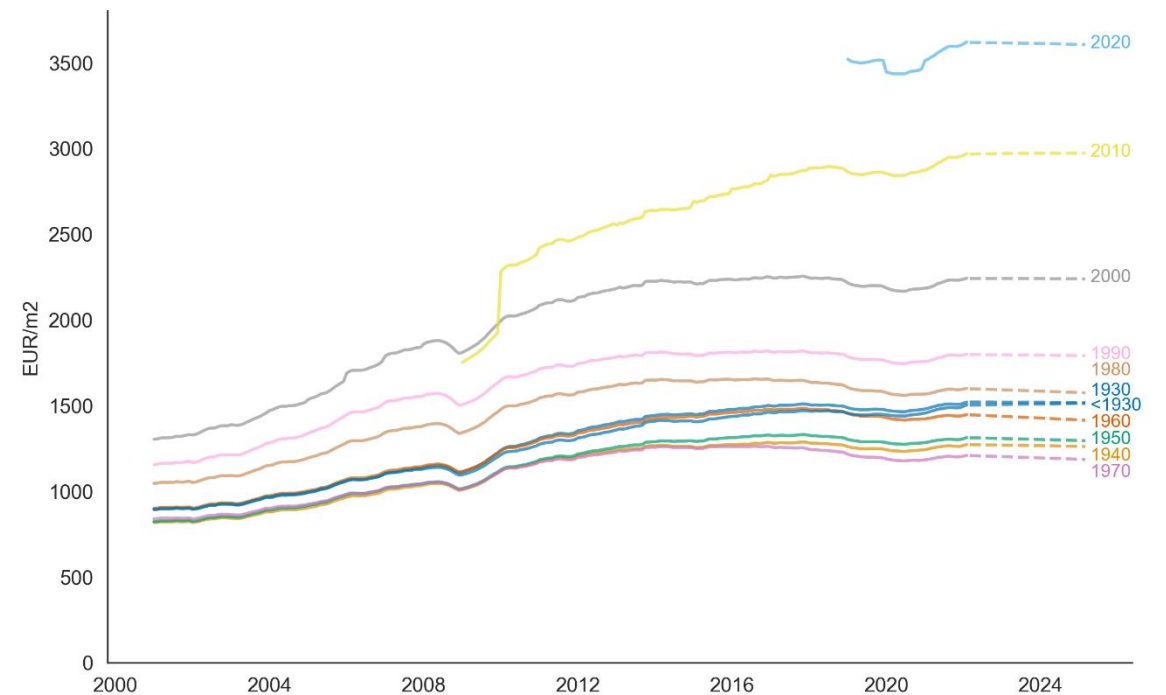
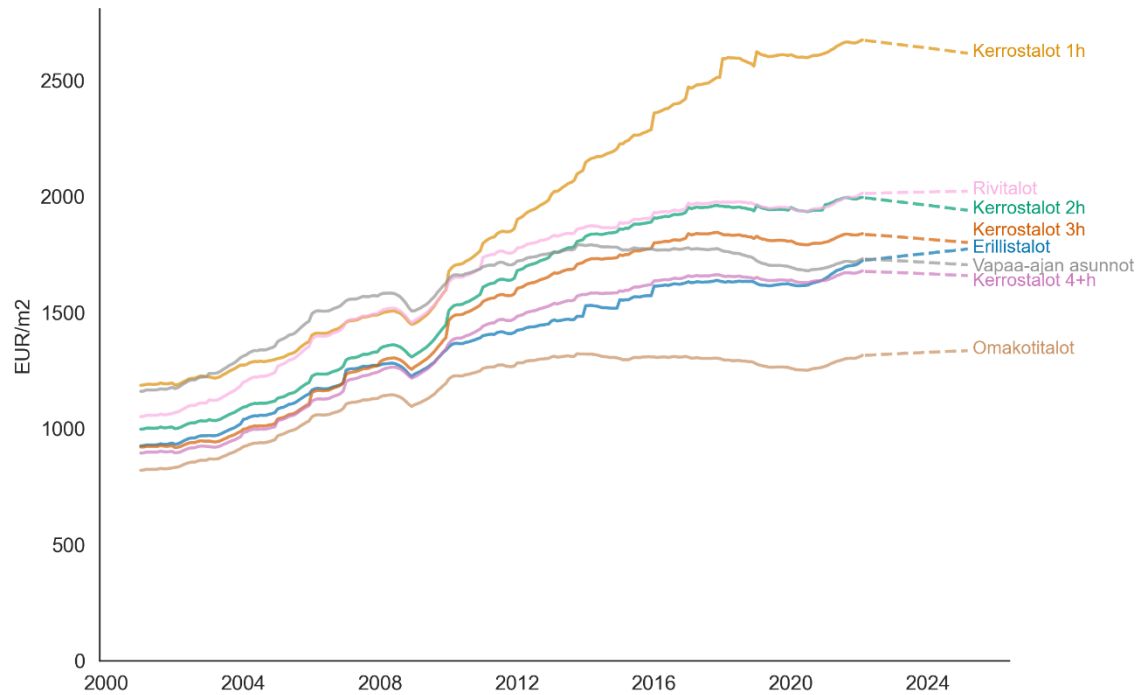


Kokkolan hintakehitys on kääntymässä neutraaliksi

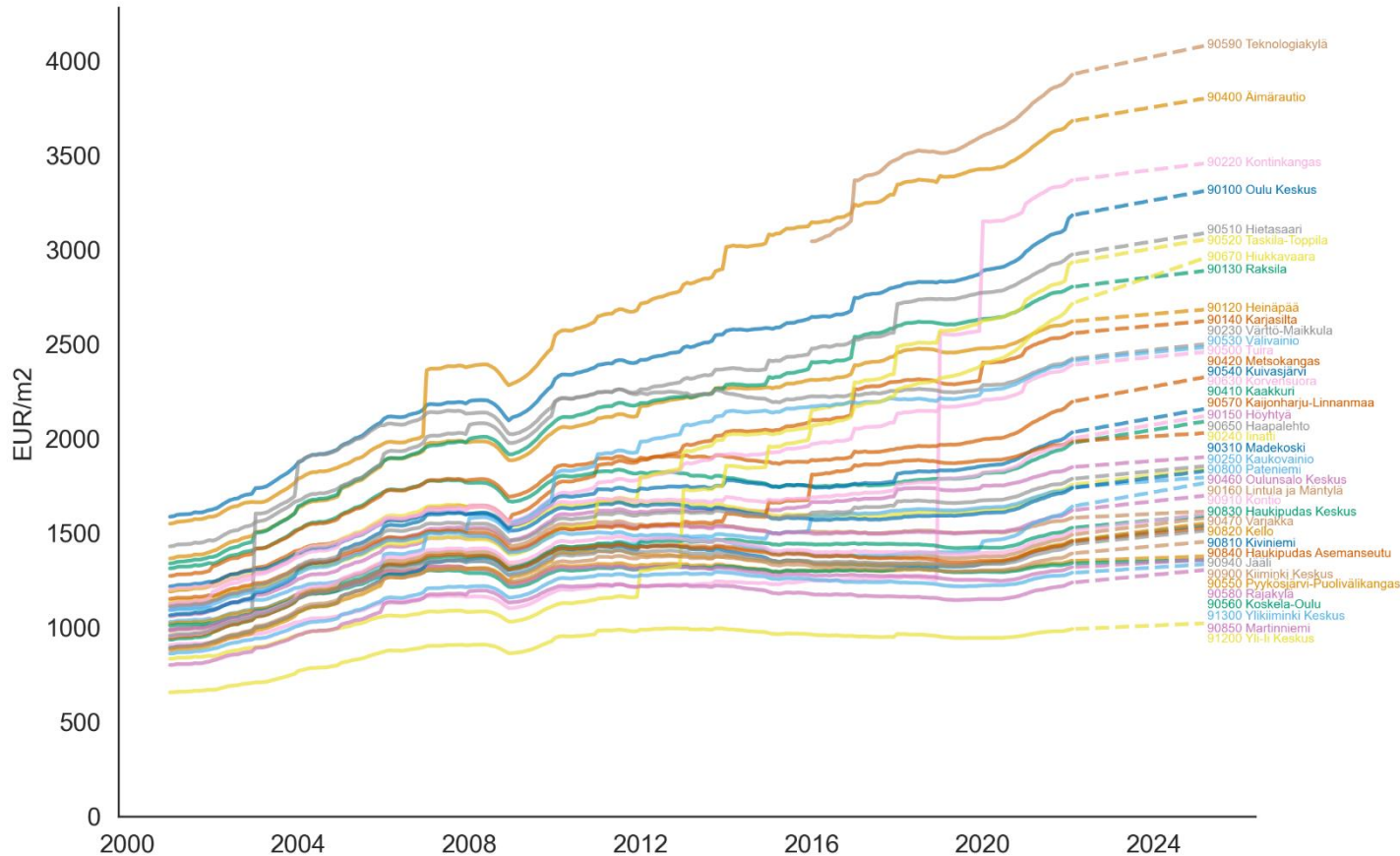


- Kokkolassa keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet viimeisen 12 kk aikana +2%. Uusi ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on -0,2%.
- Postinumeroittain viimeisen 12 kk aikana ovat nousseet Yksipihlaja +3,4%, Öja +3% sekä Kirkonmäki-Isokylä ja Linnusperä-Kaustari +2,9%.
- Hitainta arvonkehitys on ollut Kiviniitty-Tullinmäessä +1,6% ja Kokkolan Keskuksessa +1,5%, näillä alueilla saatetaan nähdä paikoin jopa pientä laskua tulevan vuoden aikana.
- Parhaat ennusteet tulevalle 12kk jaksolle saavat Yksipihlaja +0,6% sekä Linnusperä-Kaustari ja Kälviän Keskus +0,5%. Muilla alueilla kasvun ennustetaan jäävän alle +0,5%:iin.
- Asuntotyypeittäin perheasunnot (et, okt ja rt) ovat nousseet eniten +2,6-3,7% ja kehityksen ennustetaan pysyvän positiivisena +0,2-0,9%. Kerrostaloasunnoissa on nähty kasvua +1-2%, mutta tulevan vuoden aikana voidaan nähdä paikoittain jopa vajaan -1% laskua.
- Rakennusvuosikymmenittäin vahvinta kehitys on ollut 2000-luvun sekä kaikkein vanhimmissa ikäluokissa +2-2,7%. Peruskorjausikäisissä kasvu on jäänyt alle +2%:iin, ja tulevan vuoden aikana saatetaan paikoin nähdä hinnoissa jopa laskua.

Kokkolassa erillis-, omakoti- ja rivitalojen näkymät vakaat, kerrostaloasunnoissa voidaan nähdä paikoin laskuakin tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

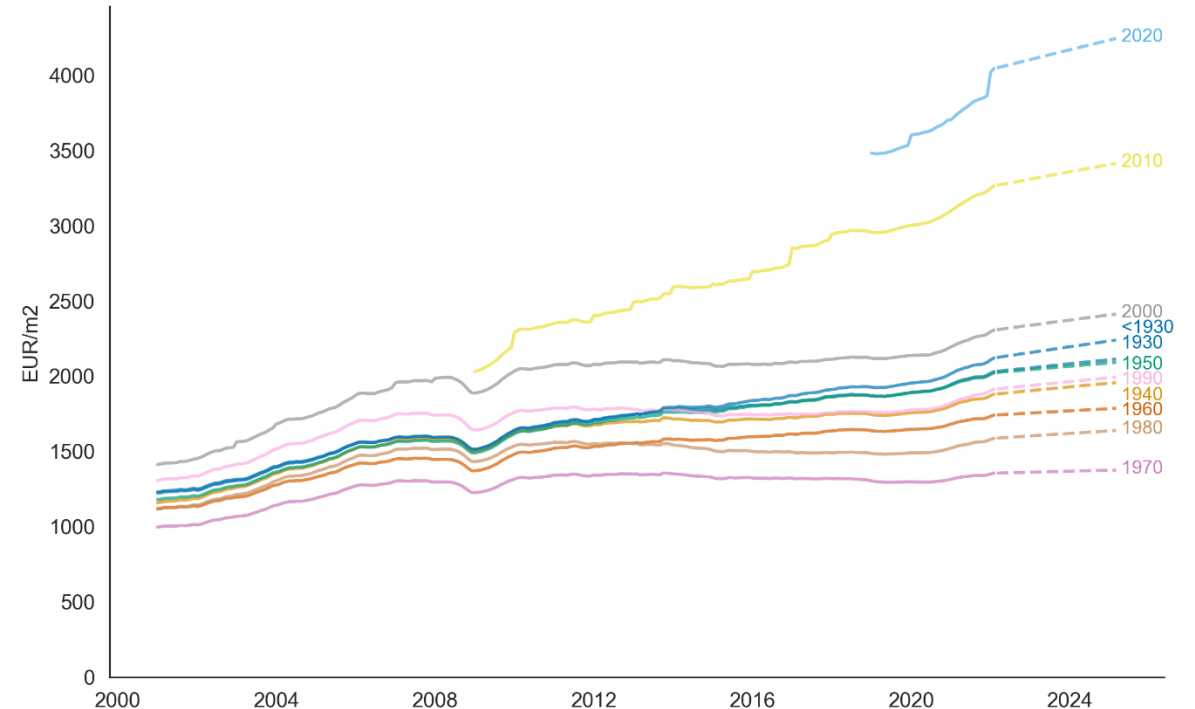
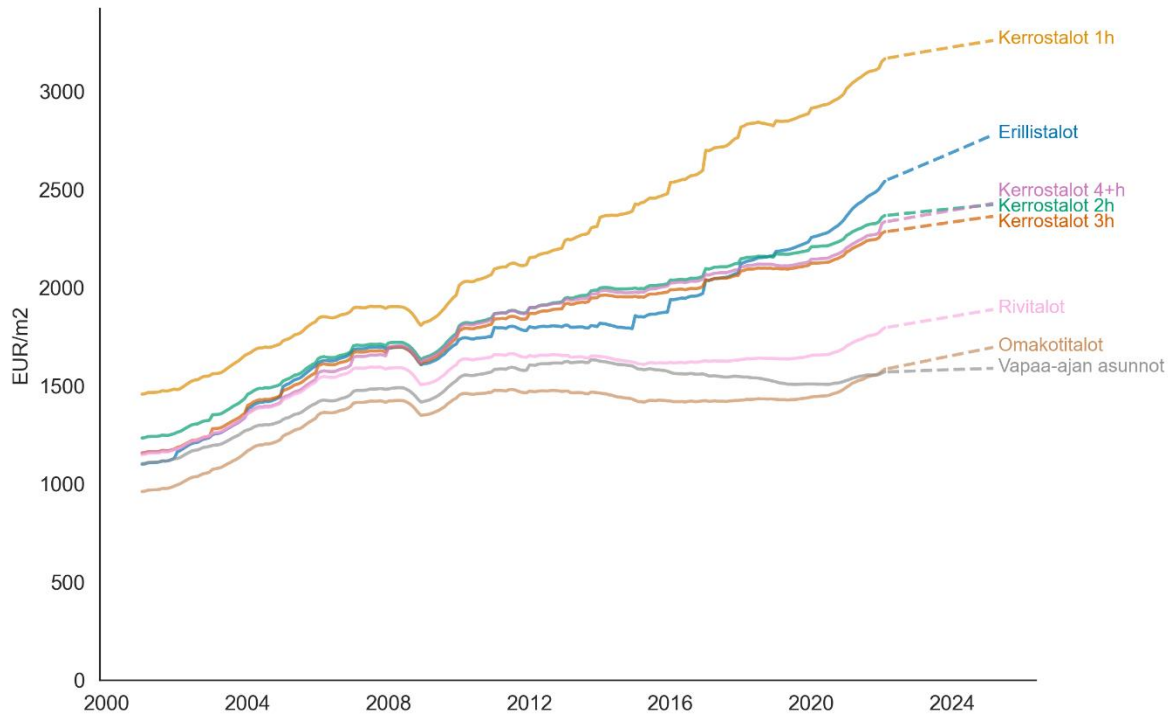


Oulu kasvaa ja kehittyy positiivisen väestönkehityksen tukemana

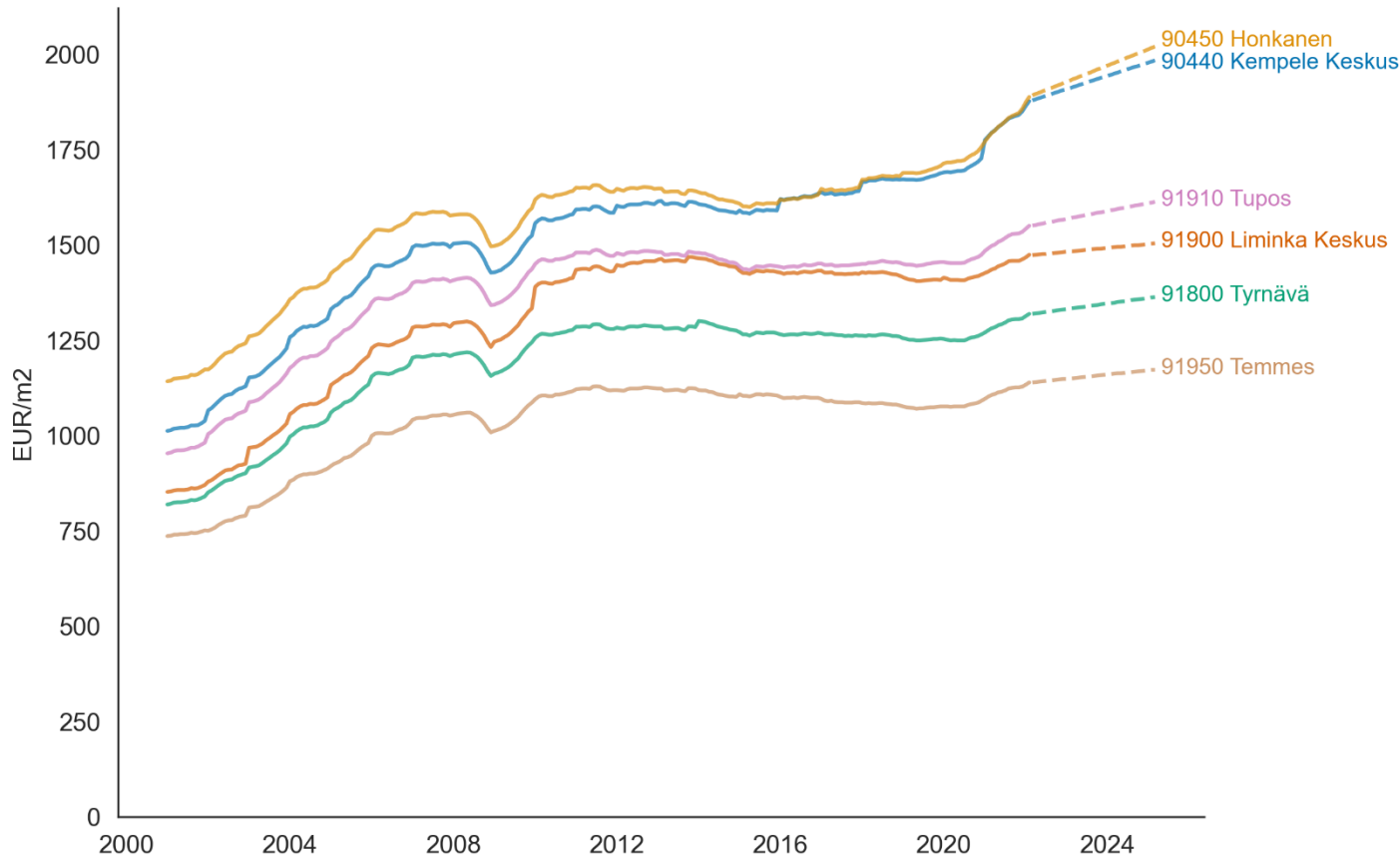


- Oulun keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet viimeisen 12 kk aikana +4,3% maan 5. vahvimman väestönkehityksen tukemana. Uusi ennuste seuraavalle 12 kk jaksolle on +1.3%.
- Alueen top 3 nousijat viimeisen 12kk aikana ovat olleet Hiukkavaara +6,5%, Taskila-Toppila +6,4%, Pateniemi +6,1%, Oulun Keskus ja Metsokangas +5,5%.
- Parhaat ennusteet saavat Hiukkavaara +2,8%, Pateniemi +2,4%, Kello ja Kuivasjärvi +2%.
- Uuden Hiukkavaaran alue on kuumin omakoti- ja rivitalo-ostajien keskuudessa.
- Myös Toppilansalmi on edelleen hyvässä nosteessa.
- Saharantaan rakennetaan uutta ja nostaa Pateniemen hintoja.
- Sijoittajien kannalta Limingantulli (Äimärautio) on yksi parhaista alueista.
- Huoneistotyypeittäin parhaat ennusteet saavat perheasunnot +1,7-2,9% (toteumat +4,6-6,2%).
- Rakennusvuosikymmenittäin parhaat ennusteet saavat sekä 2000-luvun että kaikkein vanhimmat asunnot, ennuste +1,5% ylöspäin (+4,2% ylöspäin). Uudiskohteissa nähty jopa +8,2% nousu viimeisen 12kk aikana!
- Oulun kehyskunnista Kempeleessä hinnat ovat nousseet jopa Oulua enemmän +5,1%, ennuste +2%.

Oulussa erillis-, rivi- ja omakotitalot kovimmassa suosiossa, myös pienemmissä kerrostaloissa vakaat näkymät tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

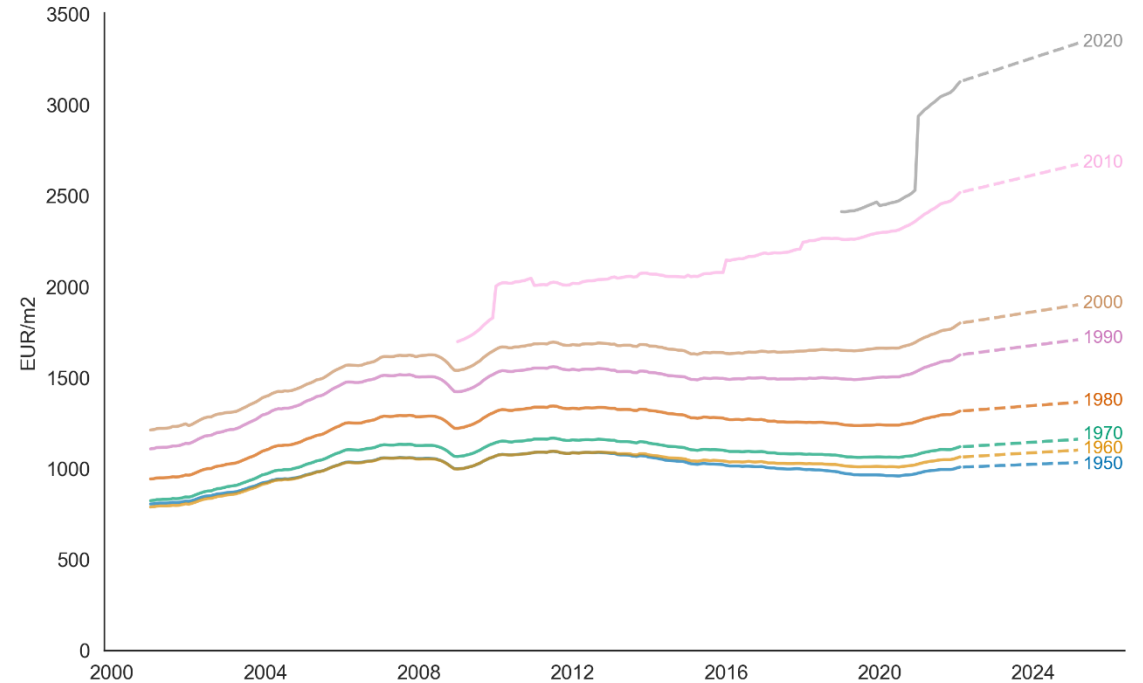
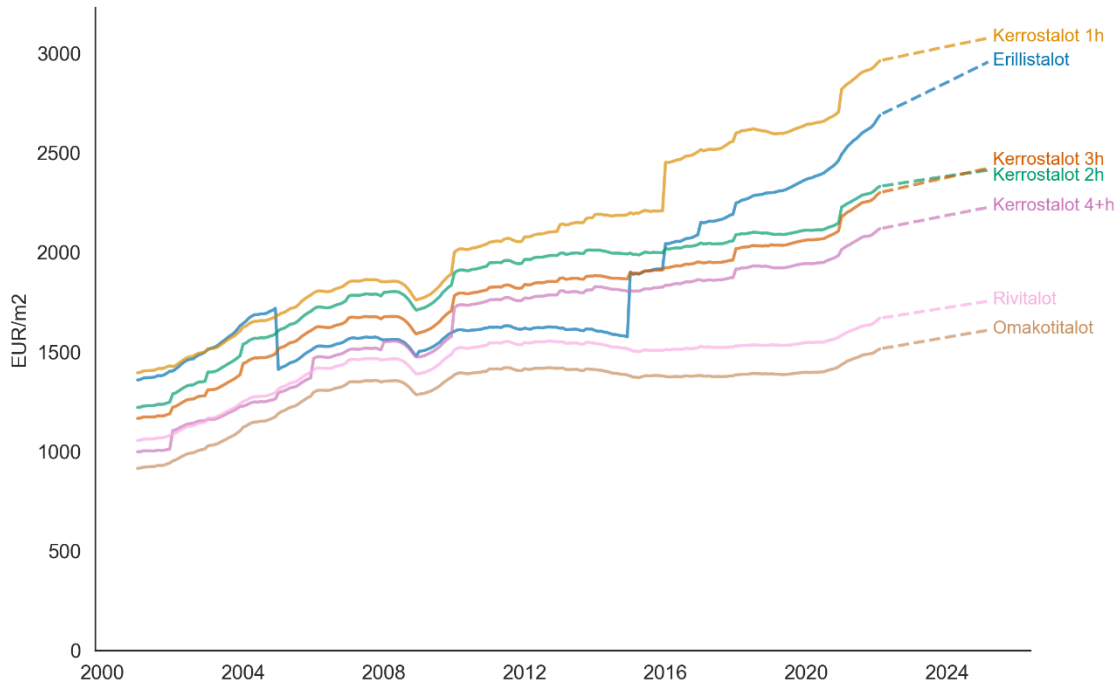


Oulun lähikunnissa kehitys paikoitellen jopa Oulua vahvempaa - tilanne postinumeroittain



- Oulun kehyskuntien neliöhintojen nousu on ollut viimeisen 12 kk aikana keskimäärin +4,5%. Uusi ennuste tulevalle 12 kk jaksolle on +1,7%.
- Kempele on alueiden vetovoimaisin ja hinnat ovat nousseet jopa Oulua enemmän +5,1% viimeisen 12kk aikana, ennuste +2%.
- Tyrnävässä ja Limingassa hinnat ovat myös nousseet +3% ja ennuste +1%.
- Postinumeroittain tarkasteltuna ennusteet:
 - Honkainen +2,3% (edellinen 12 kk: +5,5%)
 - Kempele keskus +1,9% (+4,7%)
 - Tupos +1,4% (+3,6%)
 - Tyrnävä +1,1% (+3%)
 - Temmes +1% (+3%)
 - Liminka keskus +0,7% (+2,6%)
- Huoneistotyypeittäin ennusteet:
 - Erillistalot +3,2 (+6,6%)
 - Omakotitalot +2% (+4,4%)
 - Rivitalot +1,7% (+4,5%)
 - Kerrostalot +1,2-1,7% (+4,0-4,6%)
- Rakennusvuosikymmenittäin ennusteet +0,9-2,2% (+2,4%-5,4%), 2000-luku kärjessä, peruskorjausikäisissä ennuste matalampi.

Oulun lähikunnissa uudehkojen erillis- ja omakotitalojen näkymät kaikista vahvimmat - tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



Miten ennusteet tehtiin?

Asuntopuntari-asuntohintaennuste* (tekoäly)

Ennusteessa käytetyssä, Alma Talentin omistamassa Asuntopuntari-asuntohintaennusteessa asuntojen historiallinen hintakehitys laskettiin 1 miljoonalle asunnolle koneoppimismallin avulla, joka oli opetettu Kiinteistövälittäjien Keskusliiton Hintaseurantapalvelun toteutuneilla kauppahinnoilla 2000-2022 (HSP).

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

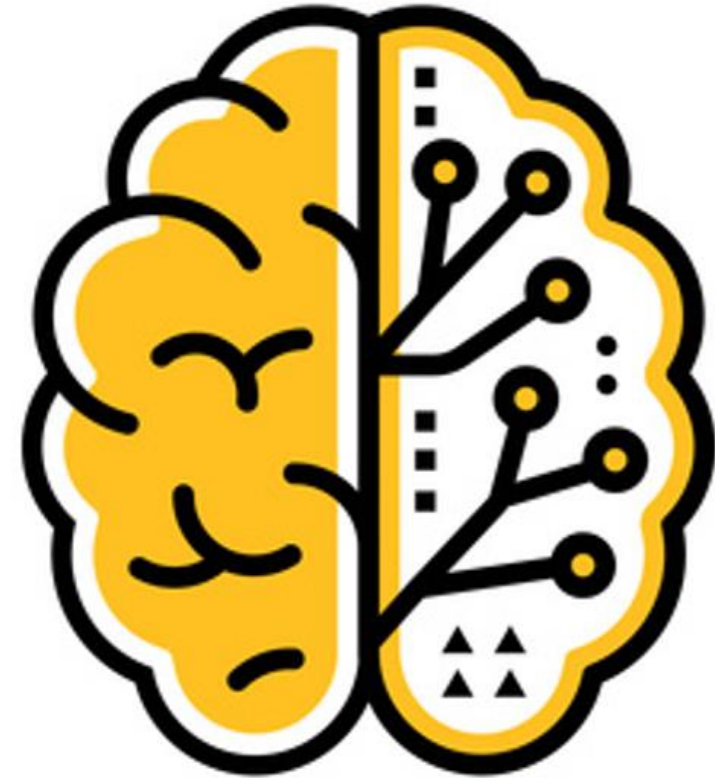
Tulevaisuuden hinta-ennusteissa otettiin lisäksi huomioon:

- 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 perustuen Danske Bankin ekonometriisiin malleihin, Kiinteistömaailman asiantuntemukseen ja tuoreimpiin uutisiin kansantalouden, työttömyyden ja maailmantalouden tilanteesta

Lisätietoja analytiikasta ja ennusteista voi pyytää
tony.korkala@kiinteistomaailma.fi



Ihmisyä ja tekoäly yhdessä
tuottaa parhaan ennusteen



Kiitos!

