



Kiinteistömaailma

Kiinteistömaailman 57. barometri 6.10.2022

Asuntomarkkinoilla vetoa moneen suuntaan

Risto Kyhälä

Toimitusjohtaja, Kiinteistömaailma Oy

Tony Korkala

Analytikko, Kiinteistömaailma Oy



Asuntomarkkinat syyskuussa 2022

Suomessa on nyt myynnissä noin
55.000 kohdetta:

- noin 38.000 hinnaltaan alle 250.000€
- alle 500 kohdetta yli 1.000.000€
- noin 7.000 yksiötä ja 15.000 kaksiota
- noin 12.000 uudiskohdetta, joista historiallisen pieni osuus muuttovalmiita



Tarjonta:

Käytetyissä palattu kohti normaalia
Uudiskohteiden määrä jatkanut laskua edelleen

Markkinan kehitys:

Saranakohta nousumarkkinasta kohti matalasuhdannetta

Suhdanne:

Energian hinta, inflaatio
Kuluttajien luottamus
Korkotas





Kiinteistömaailma

Kiinteistömaailma Barometri 6.10.2022

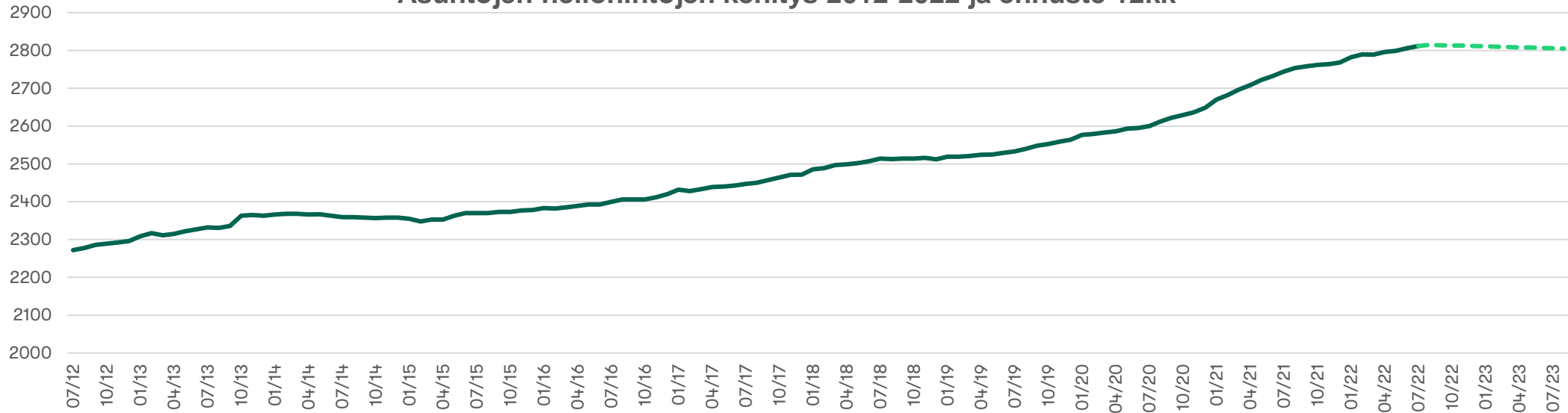
Kiinteistömaailman hinnankehitysennuste tulevalle 12 kk ajanjaksolle



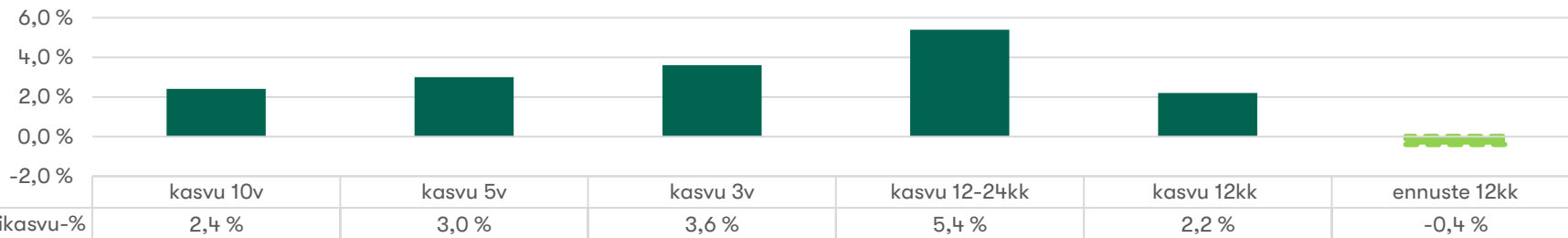
Valtakunnalliset näkymät

KOKO MAA: Asuntojen neliöhintojen voimakas nousu hidastunut, näköpiirissä neutraalimman kehityksen aika

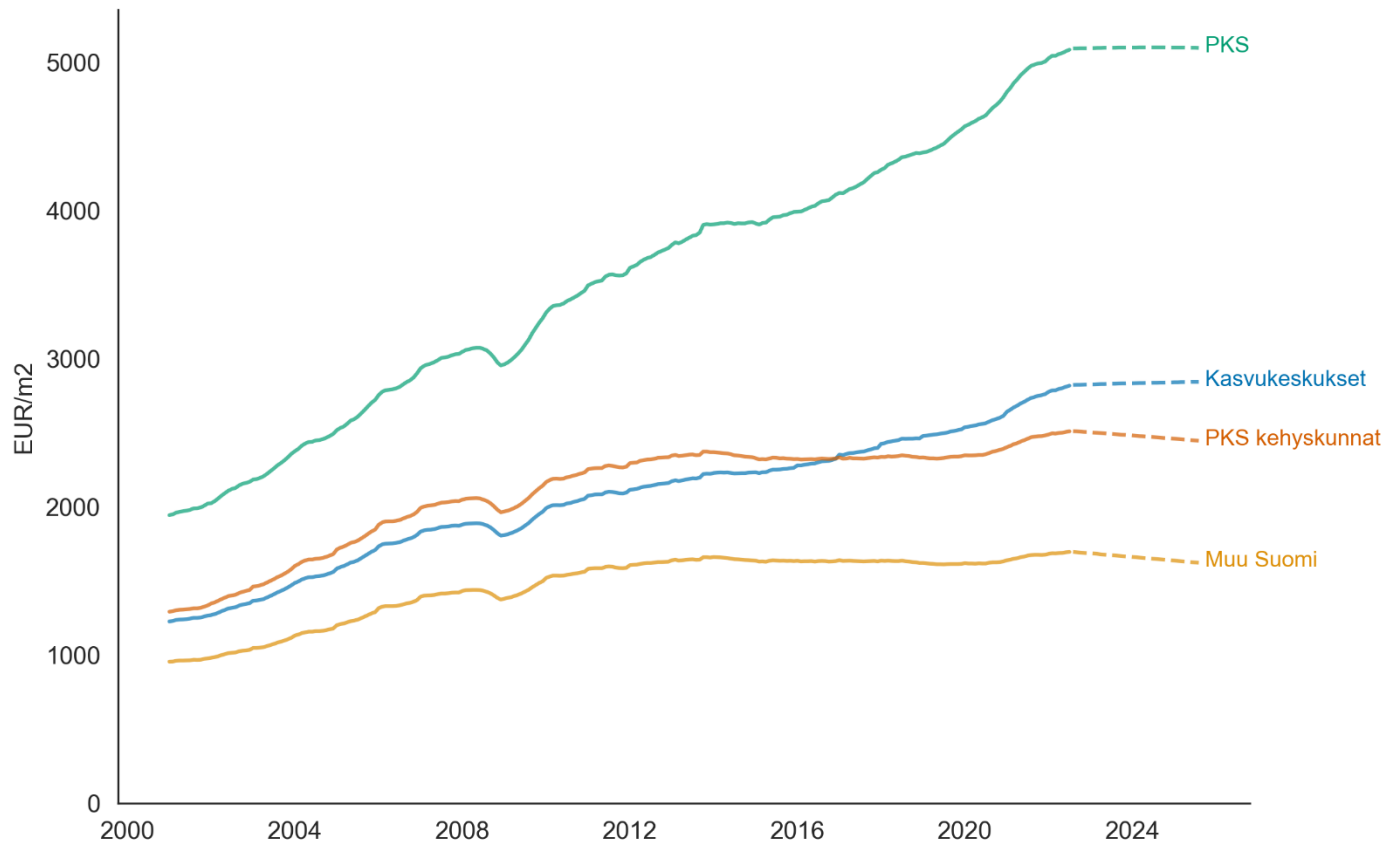
Asuntojen neliöhintojen kehitys 2012-2022 ja ennuste 12kk



Asuntojen neliöhintojen vuosikasvun kehitys ja ennuste

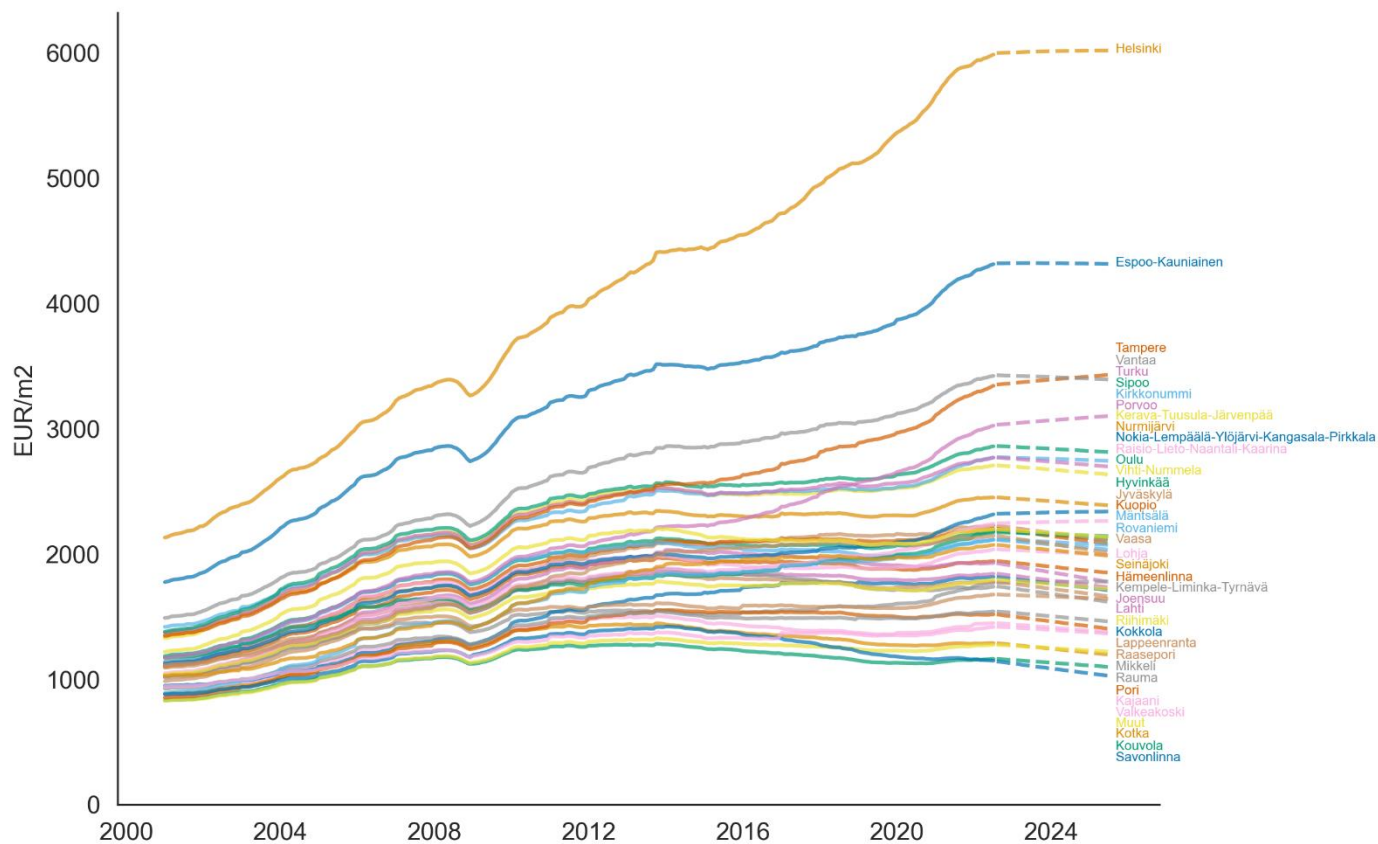


Asuntojen neliöhintojen nousu pysähtymässä eri puolilla Suomea - tilanne alueittain



- **Koko maan** uusi ennuste neliöhintojen vuosikasvuksi seuraavalle 12 kk ajanjaksolle leikkaantunut edelleen liikuttaessa kohti todennäköistä taantumajaksoa. Uusi ennuste: -0,4% (viim. 12kk toteuma +2,2%)
- **Pääkaupunkiseudun** hintojen eriytyminen kasvukeskuksista hidastui jo viime vuoden aikana. Uusi ennuste seur. 12kk jaksolle: +0,1% (+2,4%)
- **Suurimpien kasvukeskusten** vetovoima on ollut voimakasta, ja se näkyy myös hintakehityksessä. Uusi ennuste seur. 12 kk jaksolle: +0,3% (+3,2%)
- **PKS-kehyskunnissa** kaupan hidastumista on nähty jo kuluvan vuoden aikana, ja hintakehitys ottamassa tuumaustauon. Uusi ennuste seur. 12 kk jaksolle: -0,8% (+1,7%)
- **Muun Suomen** näkymät hyvin moninaiset. Eri asunto-tyypeillä hyvinkin erilaisia hinnankkehitysnäkymiä eri kunnissa. Uusi ennuste seur. 12 kk jaksolle: -1,4% (+1,3%)

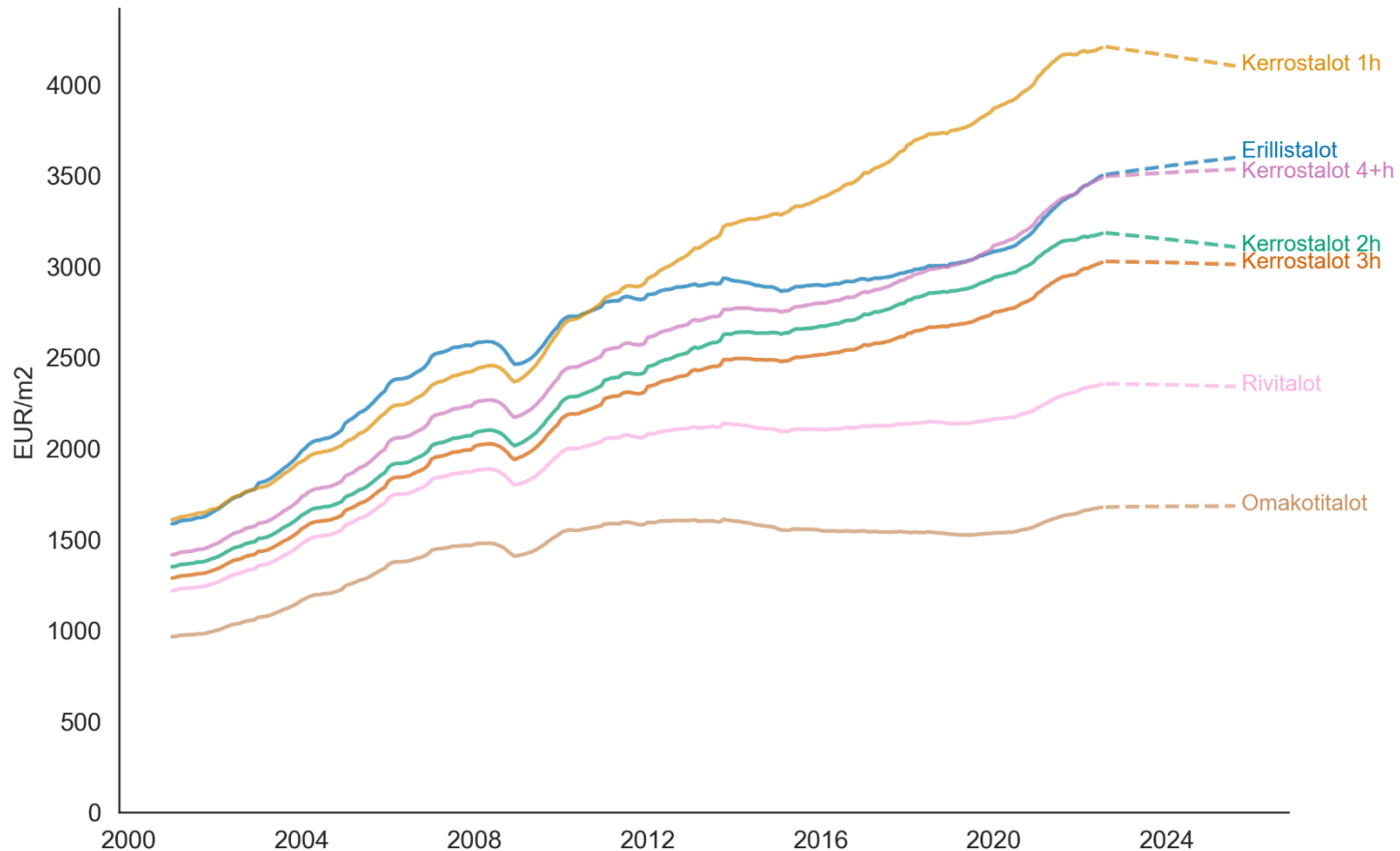
Neliöhintojen nousu hidastunut jo kuluvan vuoden aikana, näköpiirissä nollakasvun jakso, paikoin pientä laskuakin



- Koko maan neliöhintojen kasvu viim. 12kk +2,2%
- Ennuste neliöhintojen vuosikasvuksi -0,4% (tulevat 12kk, vaikutus keskimäärin -11 €/m²)
- Tampere ja Turku jatkavat kärjessä neliöhintojen koko Suomen kehityksessä
- Hintaennusteet isoimpien alueiden osalta:

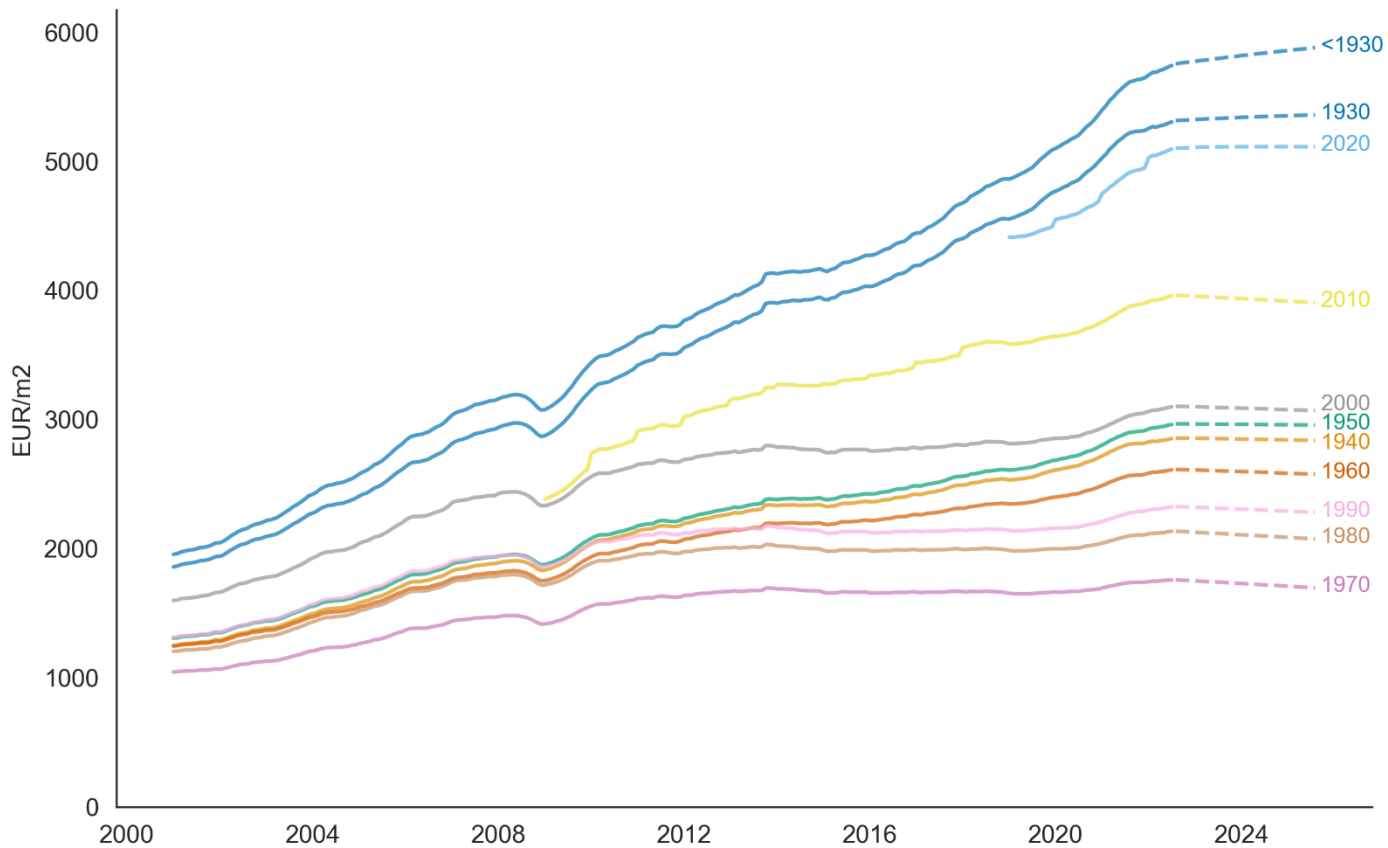
Kaupunki	Vuosikasvuennuste 12kk
Tampere	+0,9% (viim. 12kk kehitys: +3,8%)
Turku	+0,9% (+3,8%)
Helsinki	+0,2% (+2,2%)
Espoo-Kauniainen	+0,0% (+3,0%)
Vantaa	-0,3% (+2,4%)
Lahti	-2,1% (+0,7%)
Jyväskylä	-1,8% (+0,6%)
Kuopio	-1,8% (+0,9%)
Oulu	-0,4% (+2,8%)
Rovaniemi	-1,2% (+1,7%)

Pienten asuntojen sekä isompien energiasyöppöjen kohdalla hintojen lasku realismia jo nyt



- Kaksi eri näkökulmaa asuntomarkkinaan:
 - **Omistusasumisen tulevaisuus:** kiinnostus väljempään asumiseen jatkuu edelleen, mutta tietoisuus kustannustehokkaimmista energiaratkaisuista noussut uuteen arvoon
 - **Vuokra-asuminen:** Yleishyödyllisten toimijoiden vuokrausasteet pysyneet hyvällä tasolla ja ARA-vuokrat kehittyneet hyvin. Vaparaahoitteisilla toimijoilla ollut vaikeampaa saada vuokralaisia, eikä paikallaan polkevat vuokrat yhdistettynä nouseviin vastikkeisiin ja kiristyneeseen rahoitukseen helpota näkymiä.
- Rahoituksen kiristyminen korkojen nousun myötä ja arki-inflaatio iskee eniten kotitalouksiin, kotitaloussijoittajien sekä ensiasunnonostajien mieliin
- Ammattimaiset asuntosijoittajat jatkanevat aktiivisina ja katsovat pidemmälle suhdanteiden yli
- Ennusteiden vaihteluväli -0,8%...+1%

Painopiste uudisrakentamisesta korjausrakentamiseen – ostetaanko yhtiölainaa vai korjausvelkaa?



- Kaikkein vanhimpien rakennusvuosikymmenten lisäksi uudiskohteiden arvo tulee säilymään huolimatta suhdanteen kääntymisestä haastavampiin aikoihin, ennuste +0,2-0,8%
- Peruskorjauskäisten 70-90-lukujen asunnot pääsivät koronavuosina nosteeseen kiinni, mutta varsinkin kasvukeskusten ulkopuoliset kohteet tulevat näkemään käänteen kohti aiempaa, ennuste -0,6-1,1%
- 2010-luvun asunnot tulevat näkemään ensimmäistä kertaa laskua, ennuste -0,5%
- Iso merkitys rakennusvuosikymmenellä on siihen millä alueella asunto sijaitsee ja onko kyse esimerkiksi pientalon vai kerrostalon peruskorjaustarpeista, ovatko teknisesti perustellut korjaustarpeet myös taloudellisesti järkeviä ja riittävä rahoitus taattua
- Korjausvelka kasvaa muutaman prosentin joka vuosi, hinnoittelun pitää olla realistinen markkinatilanteeseen
- Rakentamiskustannusten kovin nousupaine alkaa helpottamaan ja materiaalisaatavuus parantuu

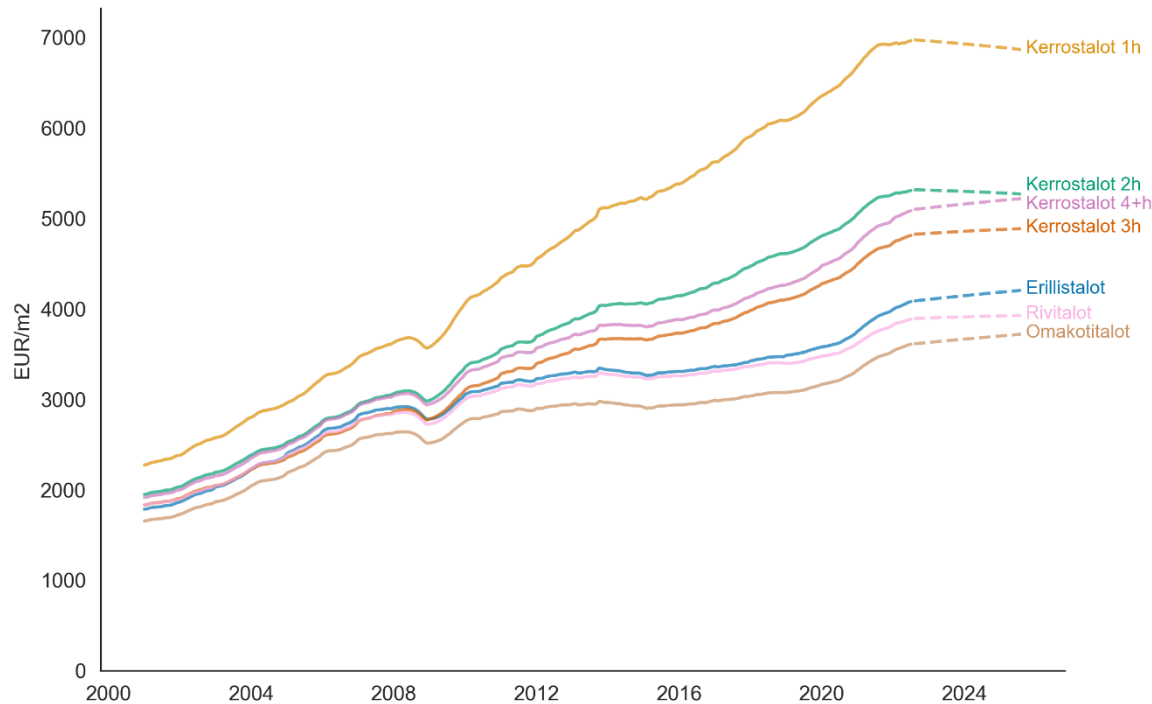


Alueelliset katsaukset

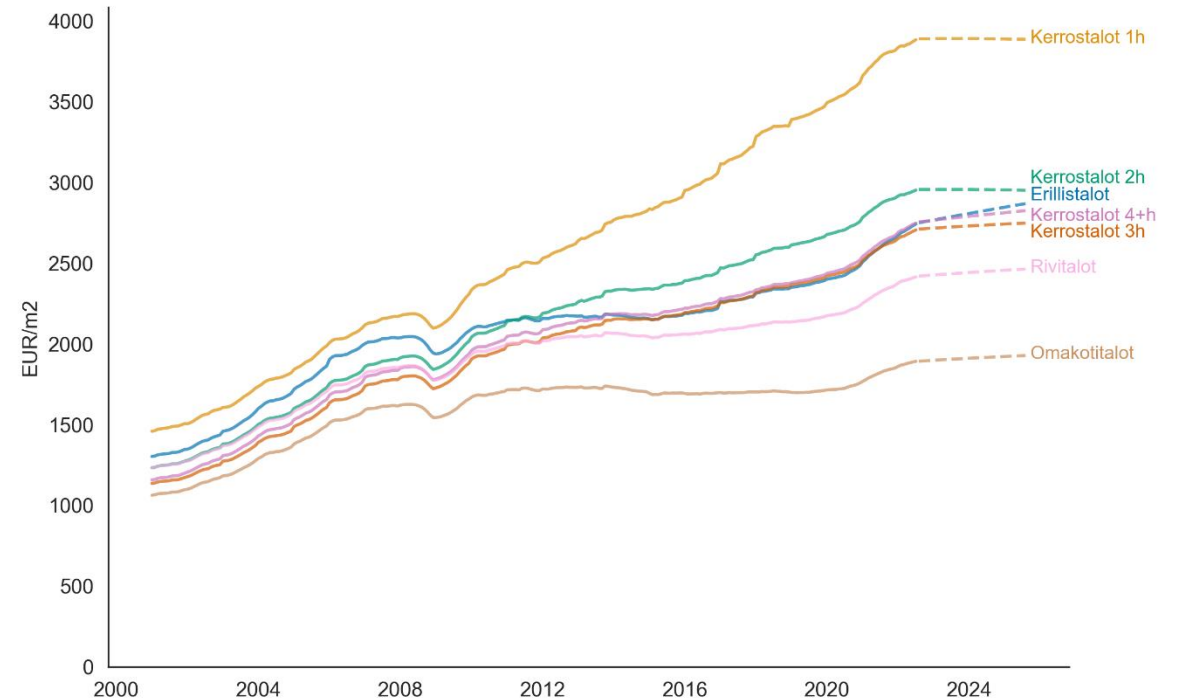


Alueelliset katsaukset tilanne asuntotyypeittäin

Pääkaupunkiseutu

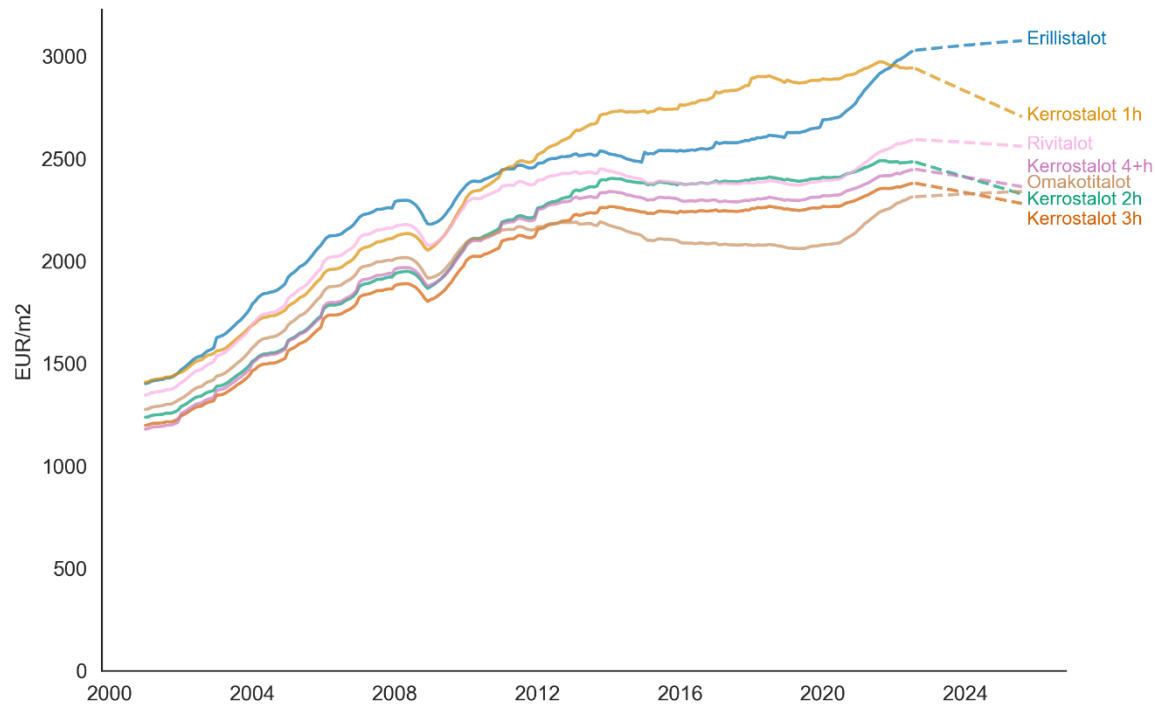


Kasvukeskukset



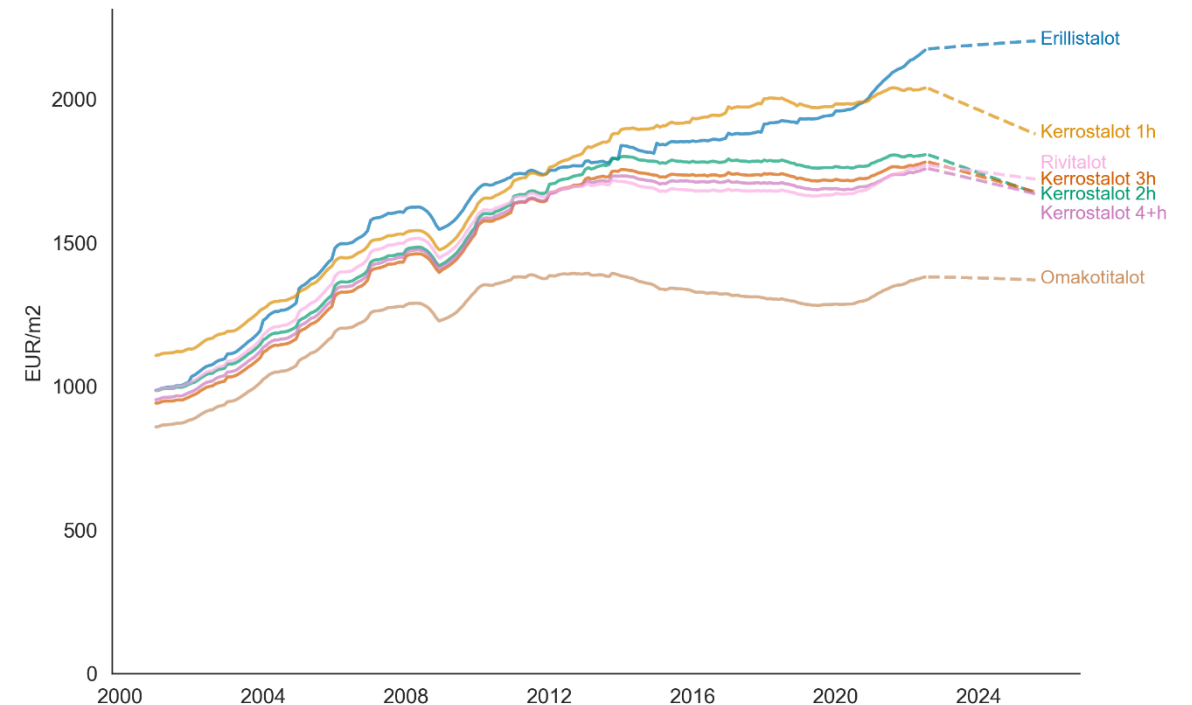
Alueelliset katsaukset tilanne asuntotyypeittäin

PKS Kehyskunnat



Muu Suomi

(pl. Kasvukeskukset, PKS ja PKS-kehyskunnat)





Kiinteistömaailma

Kiinteistömaailma Barometri 6.10.2022

Kysyntä ja tarjonta syksyllä 2022

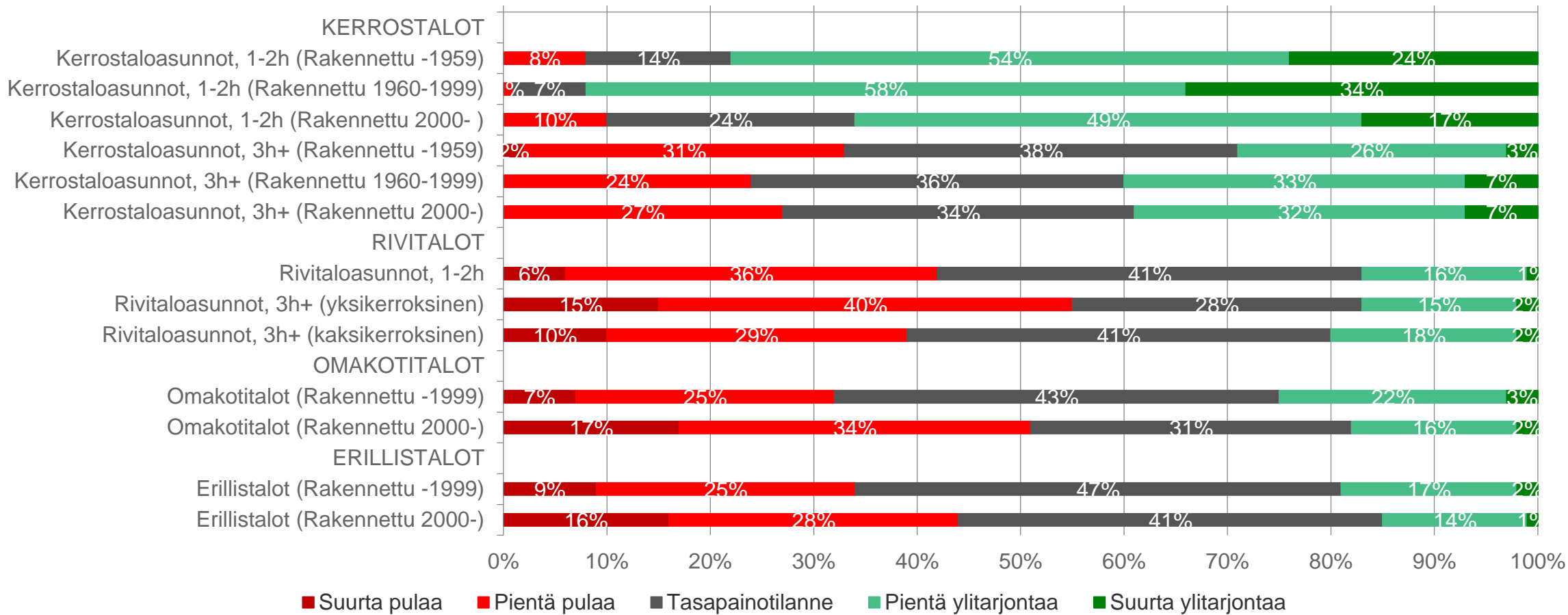
331 välittäjän vastaus kyselyyn
syyskuun aikana 2022



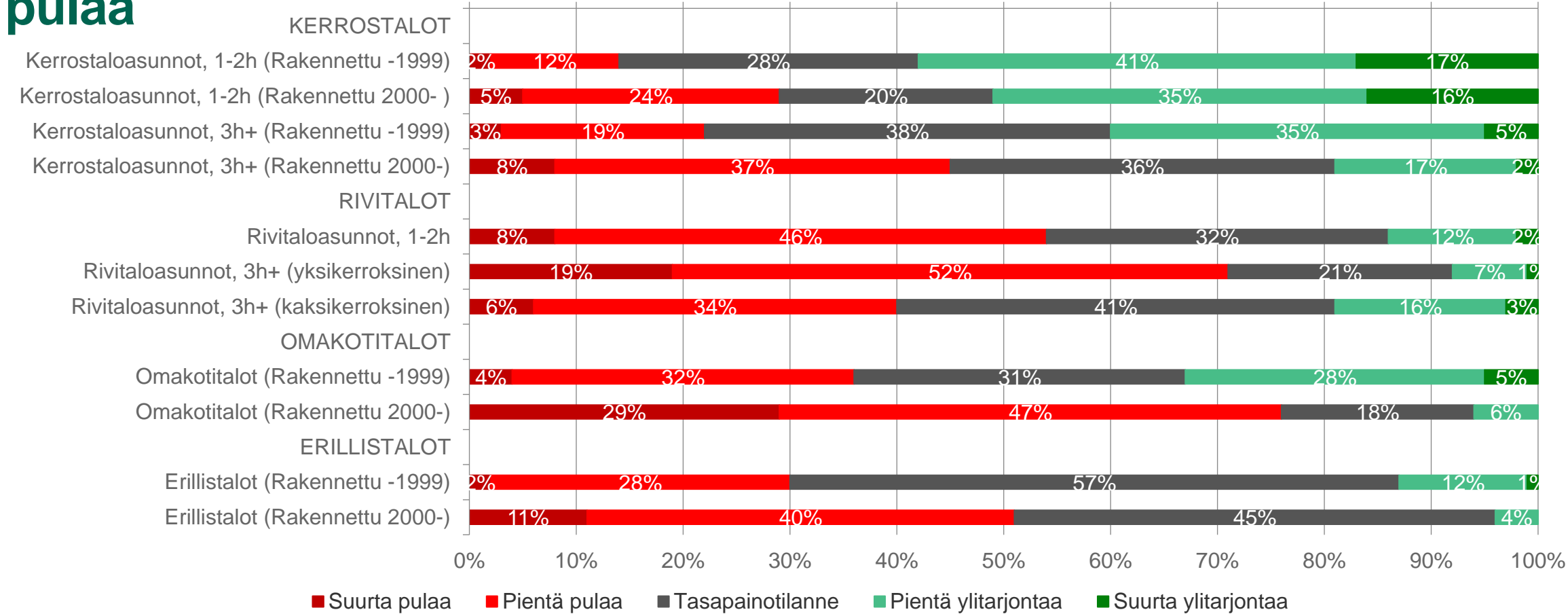
Koko Suomi kysyntä ja tarjonta



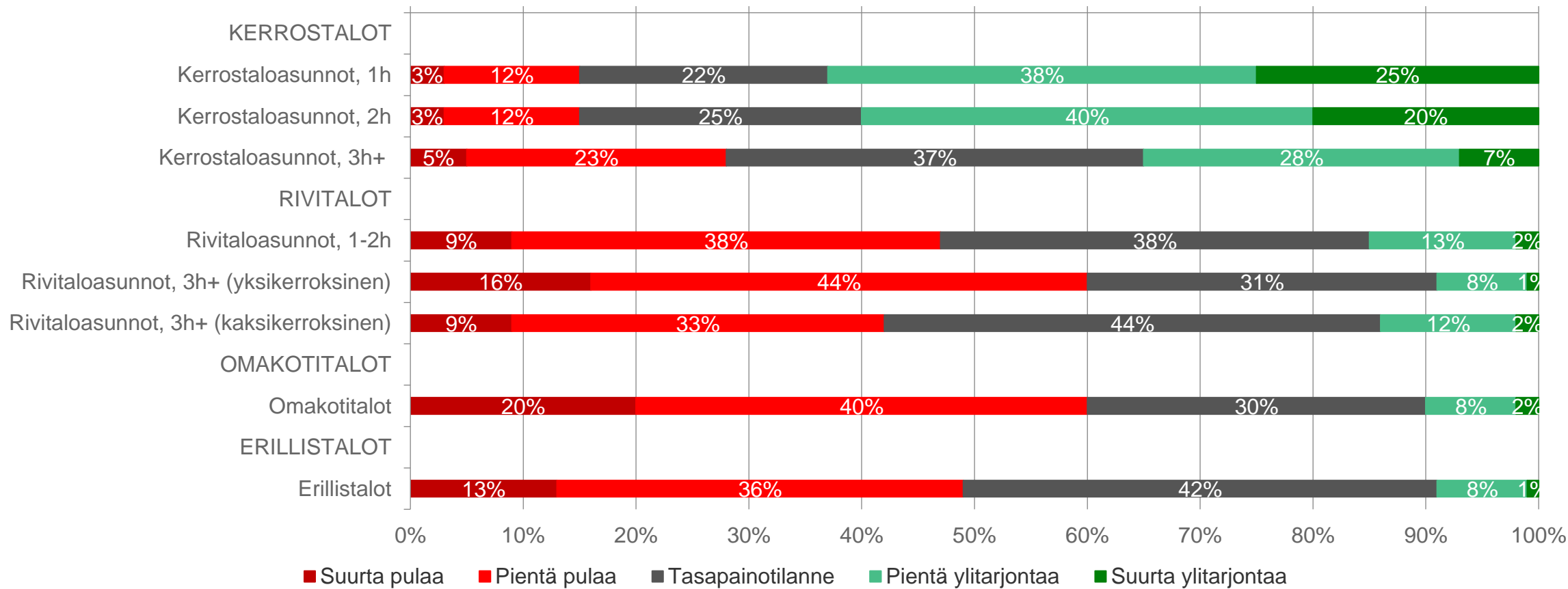
Kiinteistönvälittäjäbarometri HELSINKI: Perheasuntojen tarjonta tasapainottunut sitten viime kevään



Kiinteistönvälittäjäbarometri koko Suomi (pois luettuna Helsinki): Yksiöiden tarjonta tasapainottunut, perheasunnoista edelleen pulaa



Kiinteistönvälittäjäbarometri koko Suomi: Pienistä uudiskohdeasunnoista paikoin ylitarjontaa, rivi,- omakoti- ja erillistaloista edelleen pulaa



Koko Suomi eri ominaisuuksien vaikutus myyntiin



Mikä edistää myyntiä?



Omakotitalot, koko maa, TOP 5

1. Maalämpö
2. Muuttovalmius
3. Oma tontti
4. Palvelut lähellä
5. Ilma-vesilämpöpumppu

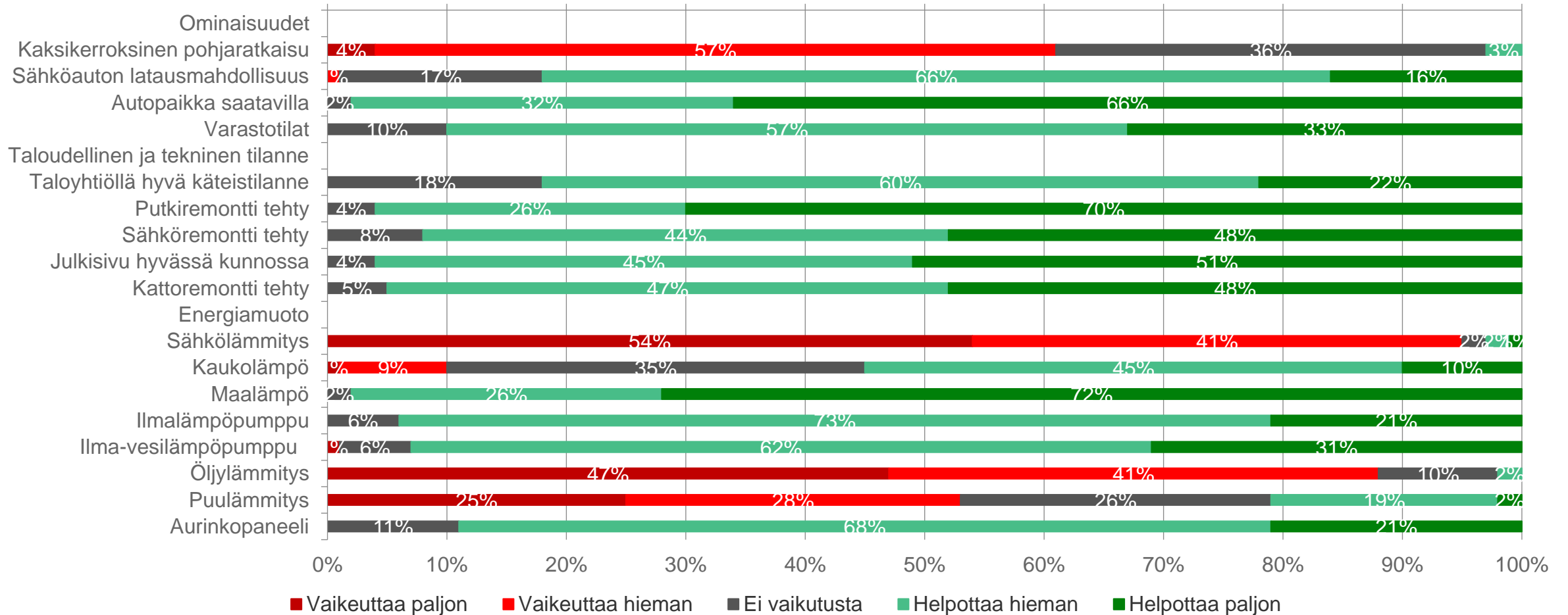
(Näiden taakse jäivät mm. ilmalämpöpumppu, iso piha, kaukolämpö ja puulämmitys)

Rivitalot, koko maa, TOP 5

1. Maalämpö
2. Putkiremontti tehty/putkissa ei remonttitarvetta
3. Autopaikkoja hyvin saatavilla
4. Julkisivu hyvässä kunnossa
5. Sähköremontti tehty ja kattoremontti tehty /ei remonttitarvetta

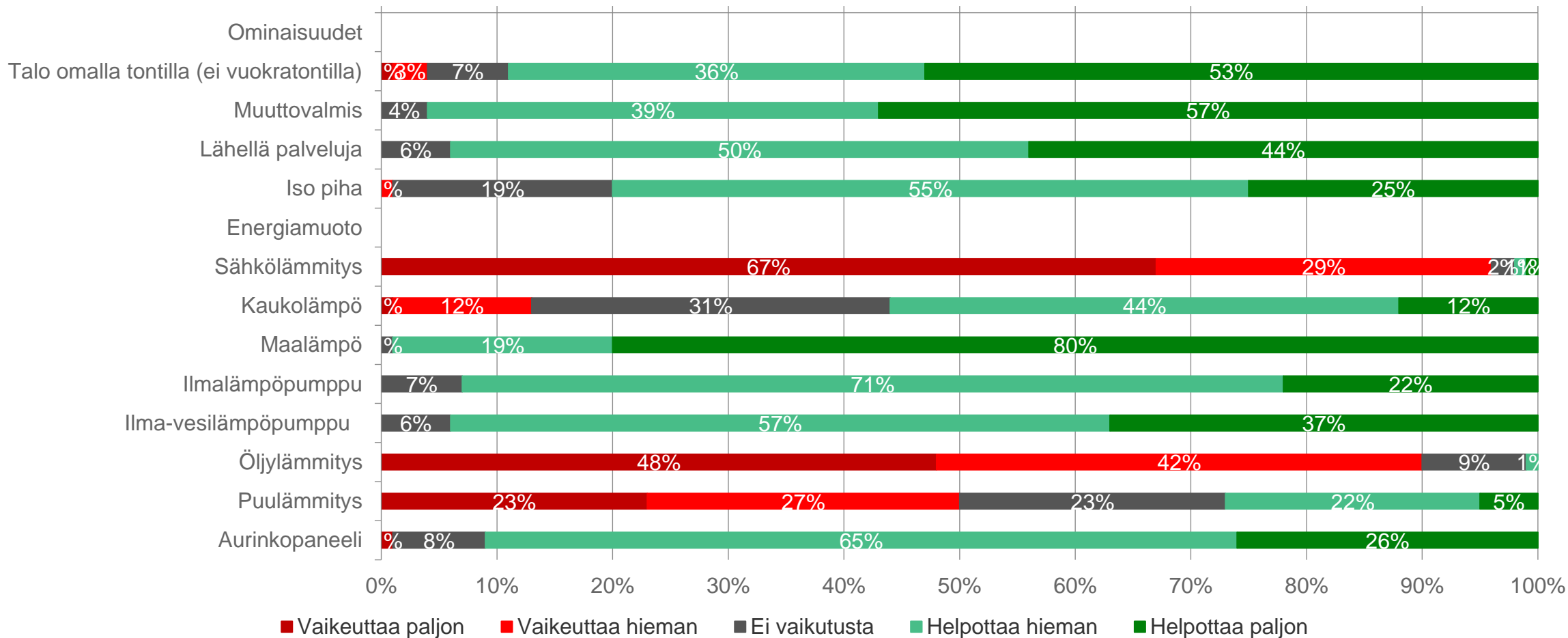
(Näiden taakse jäivät mm. hyvät varastotilat, ilmavesilämpöpumppu, aurinkopaneelit, ilmalämpöpumppu, taloyhtiön hyvä käteistilanne ja sähköauton latauspiste)

Kiinteistönvälittäjäbarometri koko Suomi, rivitaloasunnot Lämmitysmuodolla merkittävä vaikutus maalämmön eduksi



Kiinteistönvälittäjäbarometri koko Suomi, omakotitalot

Maalämpö ja ilmalämpöpumppu kiinnostavat, sähkölämmitys haastava



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 (uudiskohteet mukana, min. 50 asuntoa kussakin tarkasteluyksikössä)

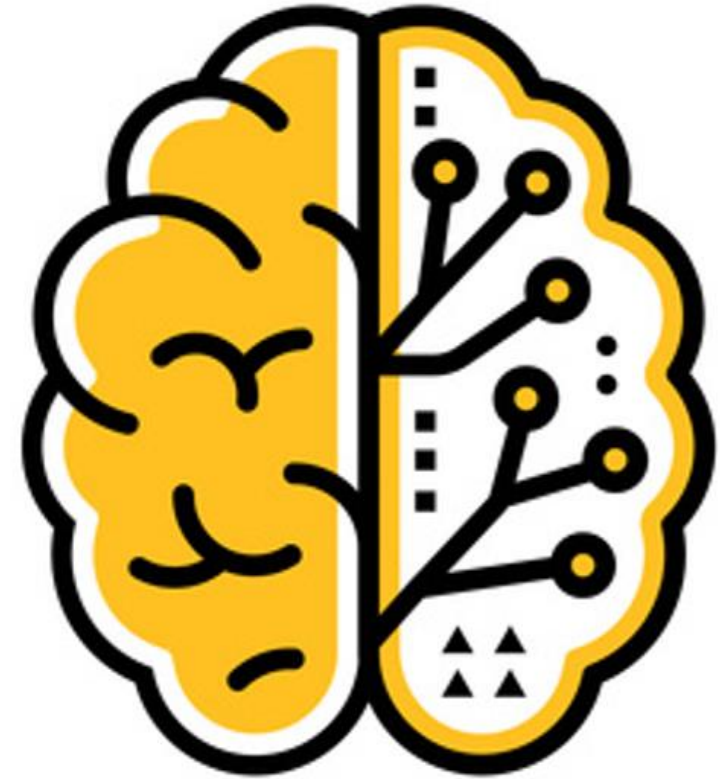
Tulevaisuuden hinta-ennusteissa otettiin lisäksi huomioon:

- 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)

Tekoälyn tuottamien ennusteiden oikeellisuus validoitiin ja tulkinat täydennettiin Kiinteistömaailman asiantuntijoiden toimesta.

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

p. 050 307 0361



Ihmisyä ja tekoäly yhdessä
tuottaa parhaan ennusteen



Kiitokset!

