



Kiinteistömaailma

Kiinteistömaailma Barometri 6.10.2022

Kiinteistömaailman hinnankehitysennuste tulevalle 12 kk ajanjaksolle



Sisällysluettelo

Valtakunnallinen katsaus asuntomarkkinaan	3-8
Alueelliset katsaukset	9-13

Paikkakuntaakohtaiset katsaukset:

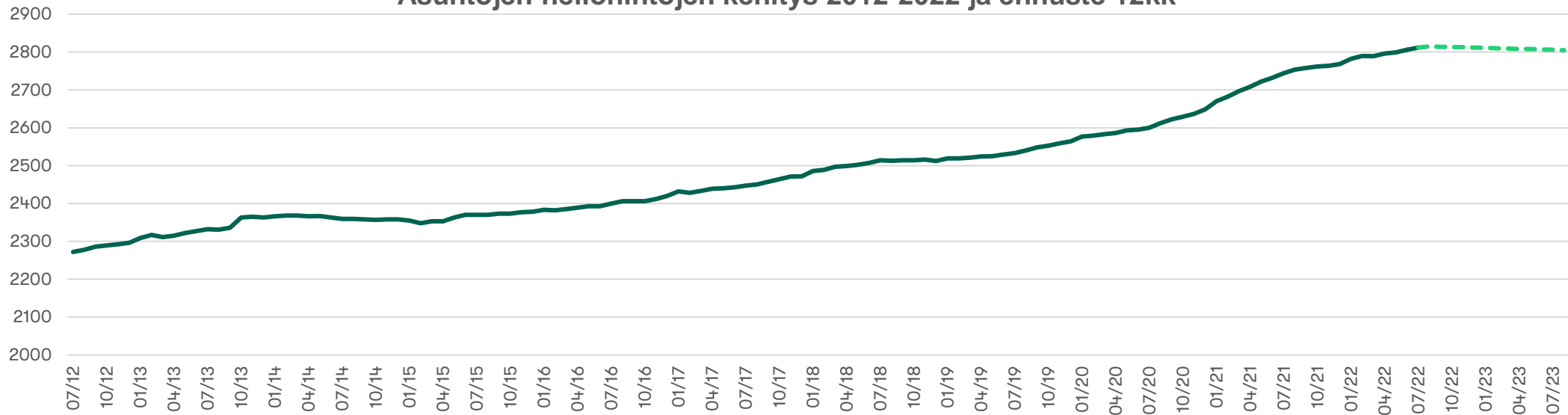
Helsinki	15-17
Espoo ja Kauniainen	18-20
Vantaa	21-23
PKS-kehyskunnat (Kerava, Tuusula, Järvenpää, Kirkkonummi ja Sipoo)	24-32
Turku	33-35
Tampere ja kehyskunnat.....	36-41
Valkeakoski	42-44
Riihimäki	45-47
Hämeenlinna	48-50
Hyvinkää	51-53
Lahti	54-56
Kotka	57-59
Jyväskylä	60-62
Kuopio	63-65
Joensuu	66-68
Kajaani	69-71
Kokkola	72-74
Oulu ja kehyskunnat.....	75-80
Rovaniemi	81-83



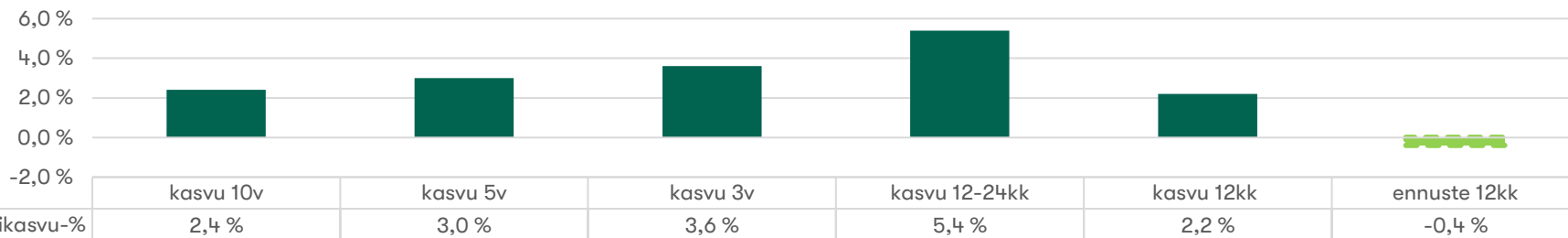
Valtakunnalliset näkymät

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

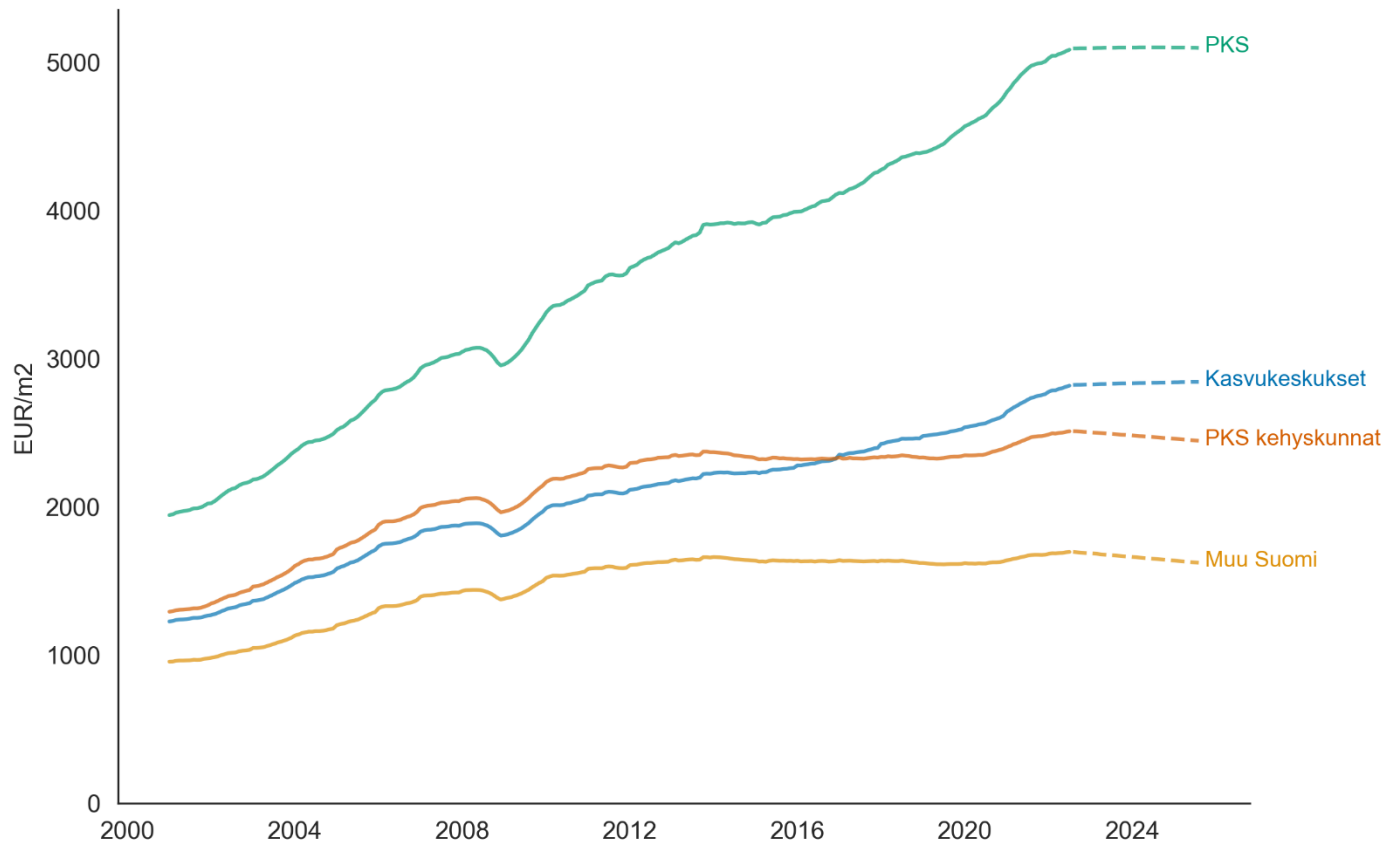
Asuntojen neliöhintojen kehitys 2012-2022 ja ennuste 12kk



Asuntojen neliöhintojen vuosikasvun kehitys ja ennuste



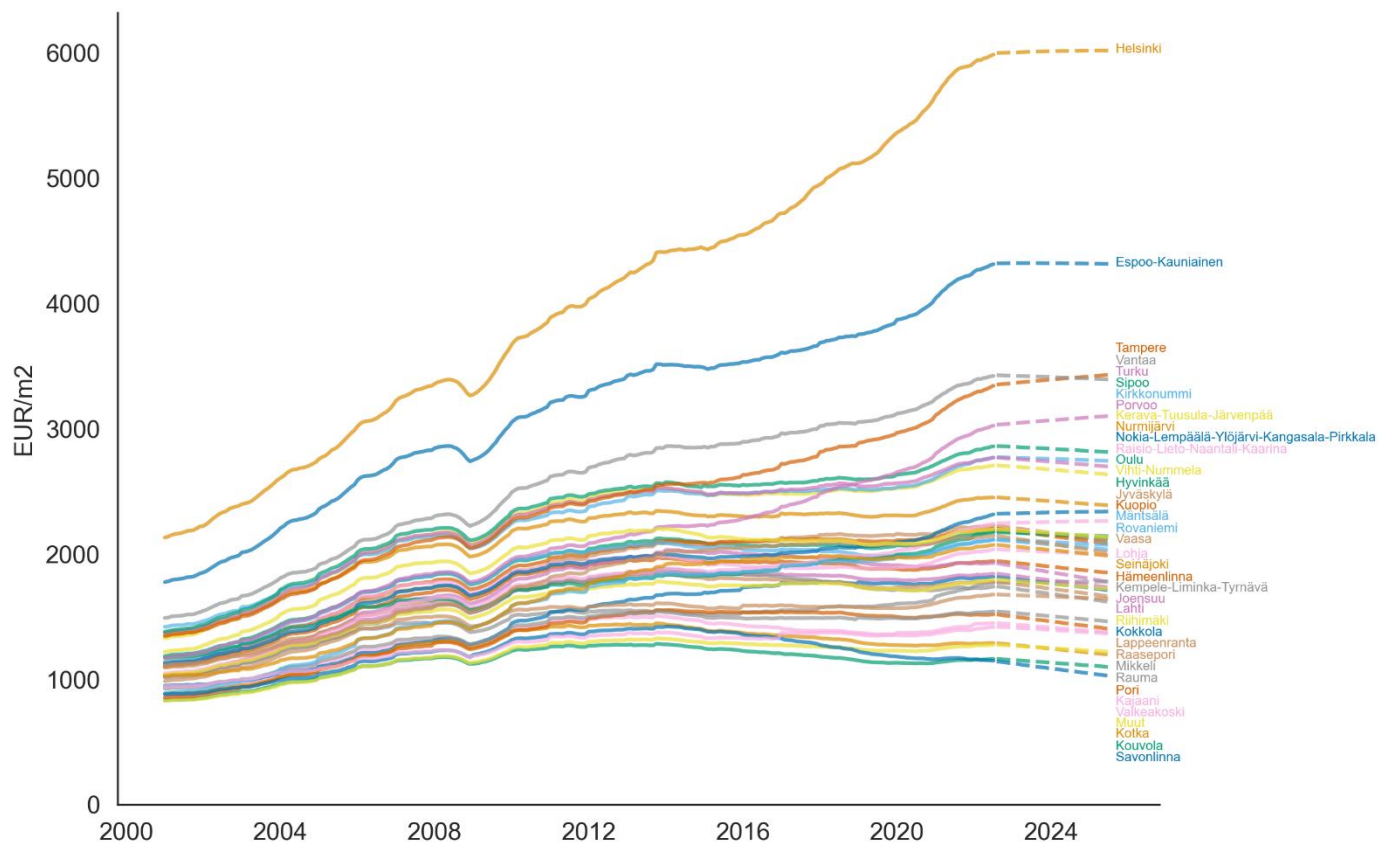
Asuntojen neliöhintojen nousu pysähtymässä eri puolilla Suomea - tilanne alueittain



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%)

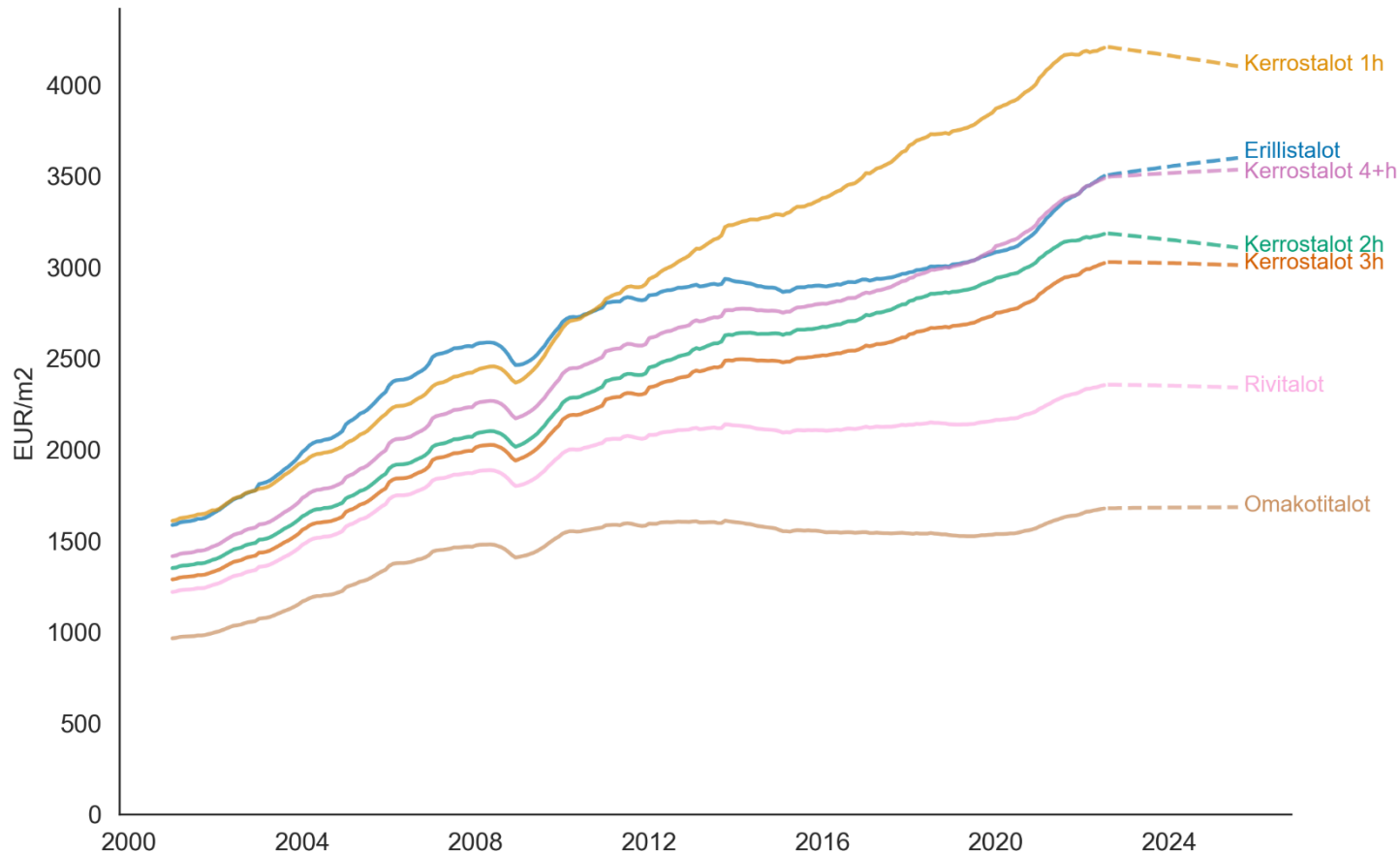
Neliöhintojen nousu hidastunut jo kuluvan vuoden aikana, näköpiirissä nollakasvun jakso, paikoin pientä laskuakin



- 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:

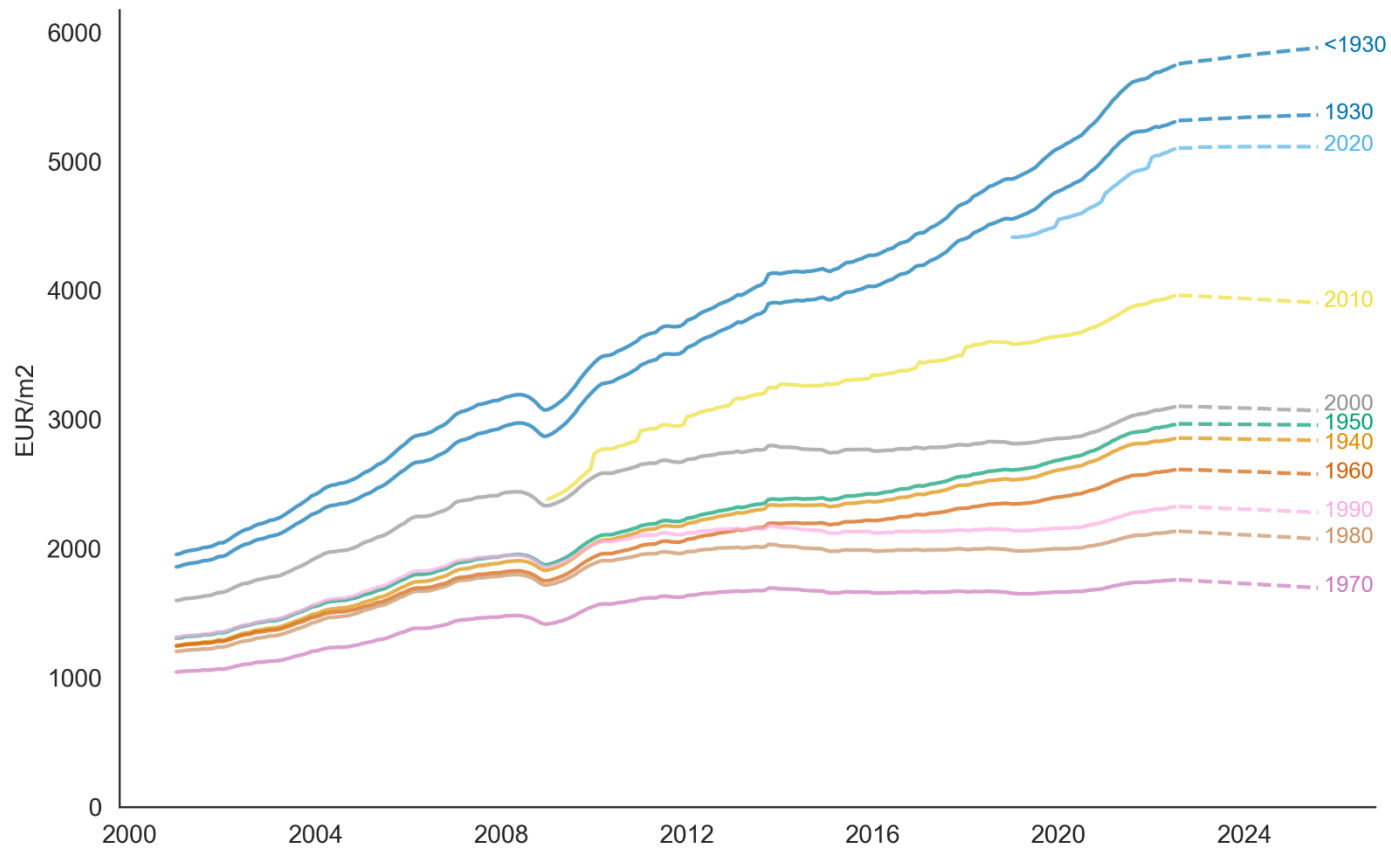
Kaupunki	Vuosikasvuennuste 12kk
Tampere	+0,9% (viim. 12kk kehitys: +3,8%)
Turku	+0,9% (+3,8%)
Helsinki	+0,2% (+2,2%)
Espoo-Kauniainen	+0,0% (+3,0%)
Vantaa	-0,3% (+2,4%)
Lahti	-2,1% (+0,7%)
Jyväskylä	-1,8% (+0,6%)
Kuopio	-1,8% (+0,9%)
Oulu	-0,4% (+2,8%)
Rovaniemi	-1,2% (+1,7%)

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

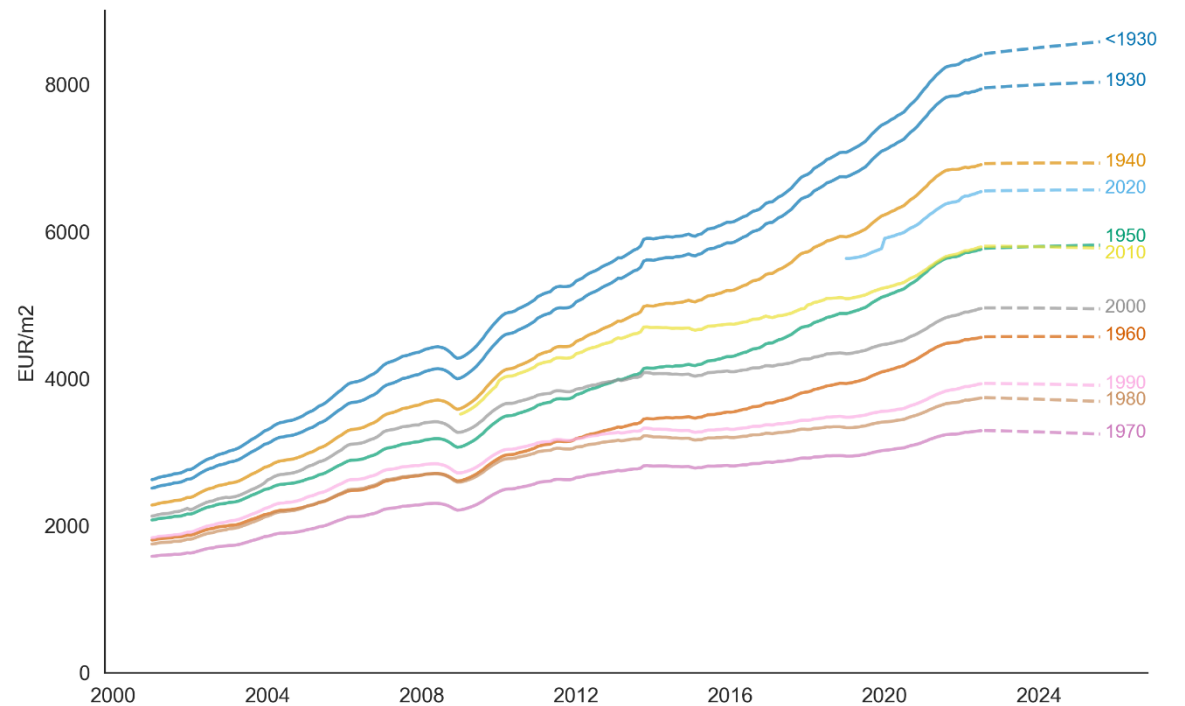
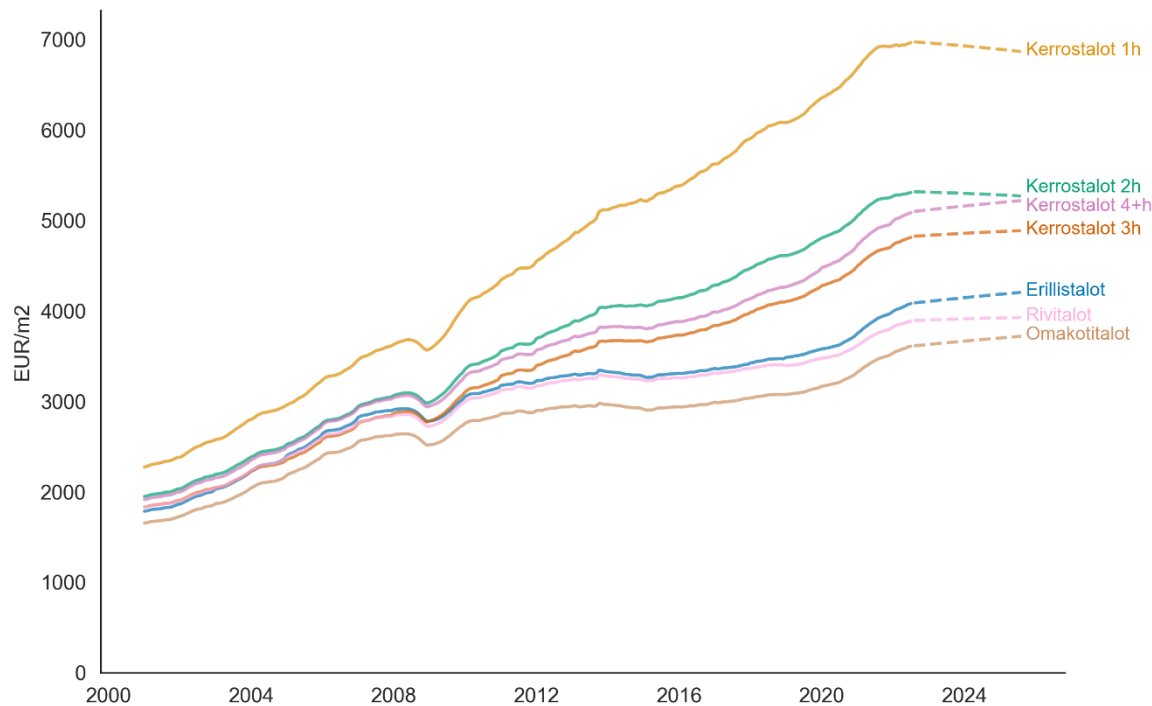


Alueelliset katsaukset



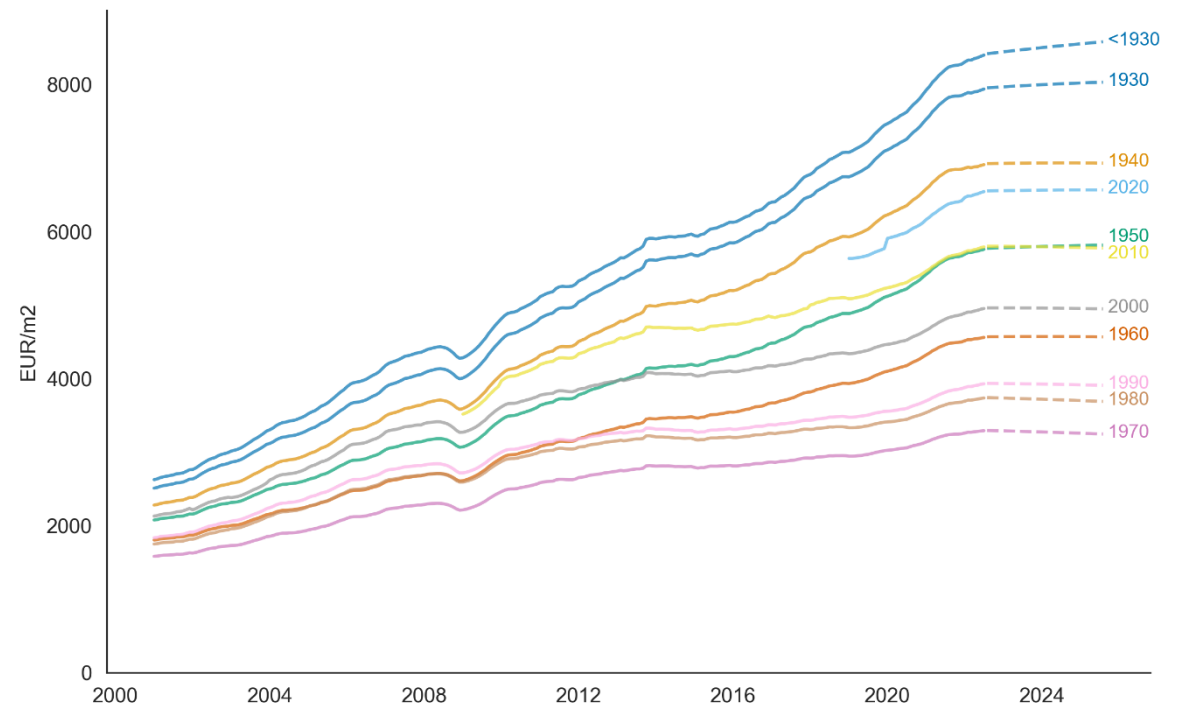
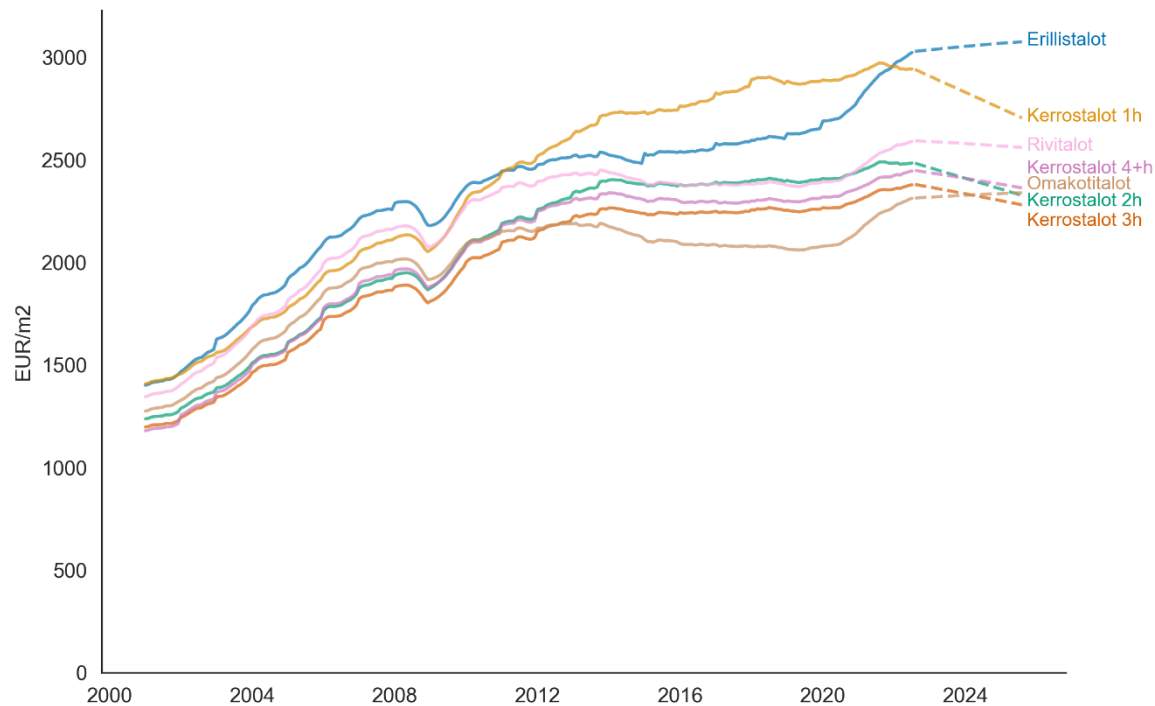
Pääkaupunkiseutu

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



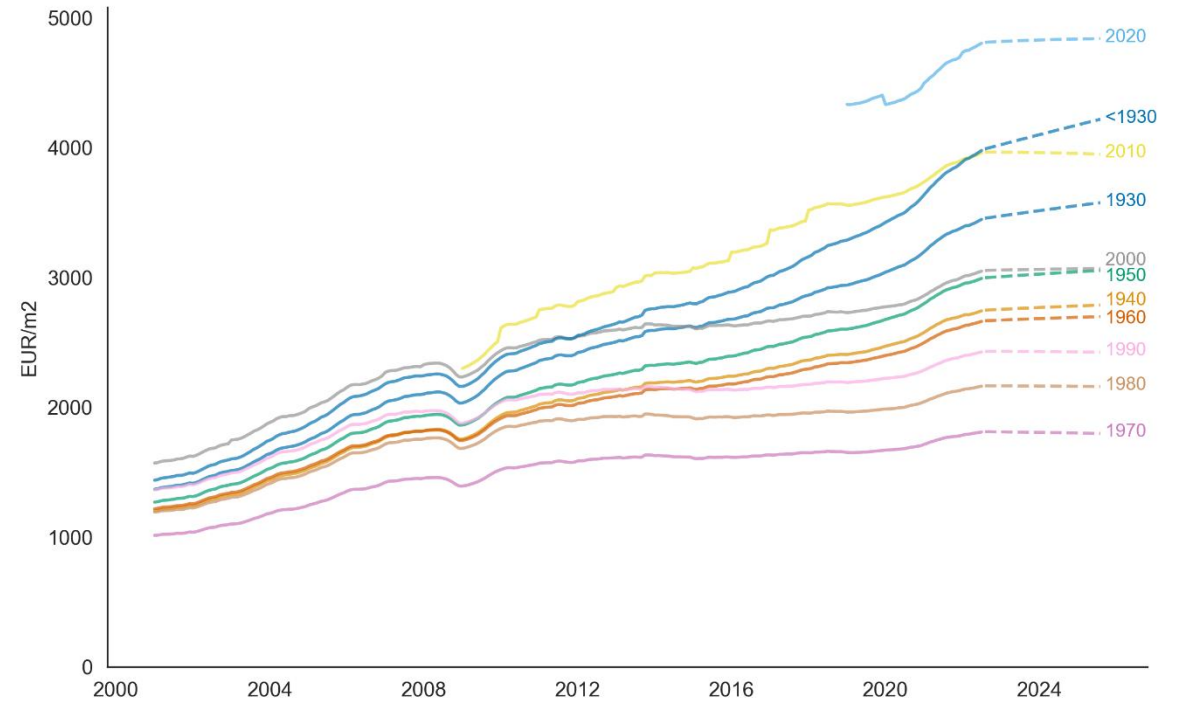
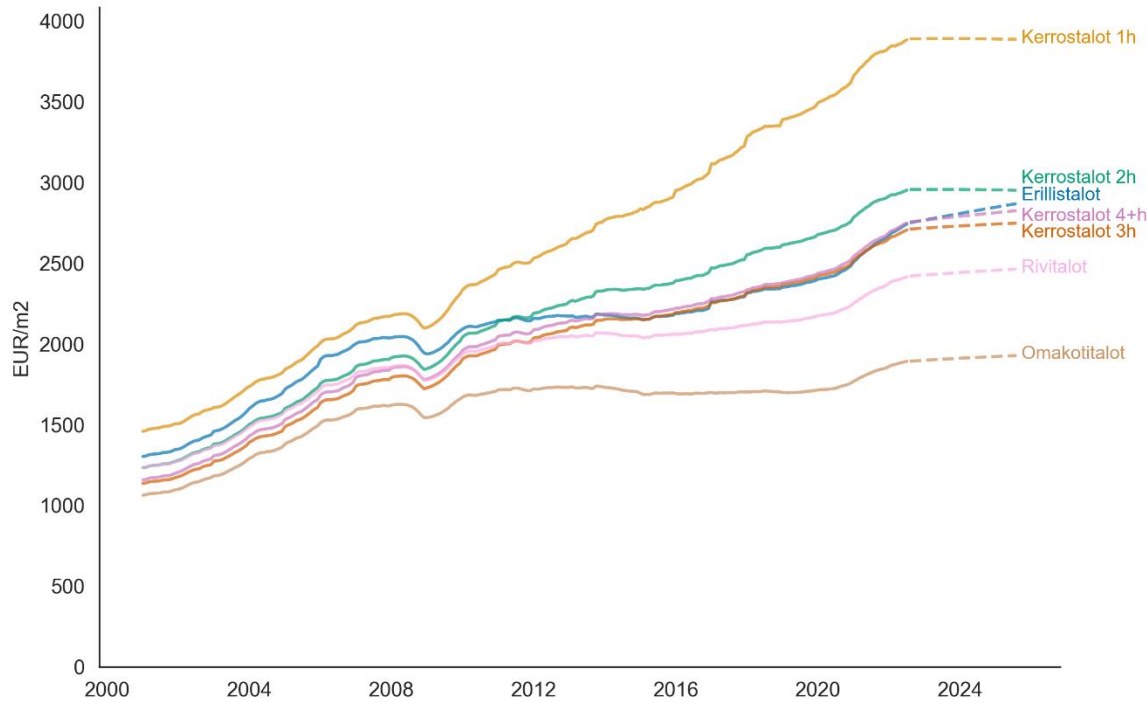
PKS Kehyskunnat

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

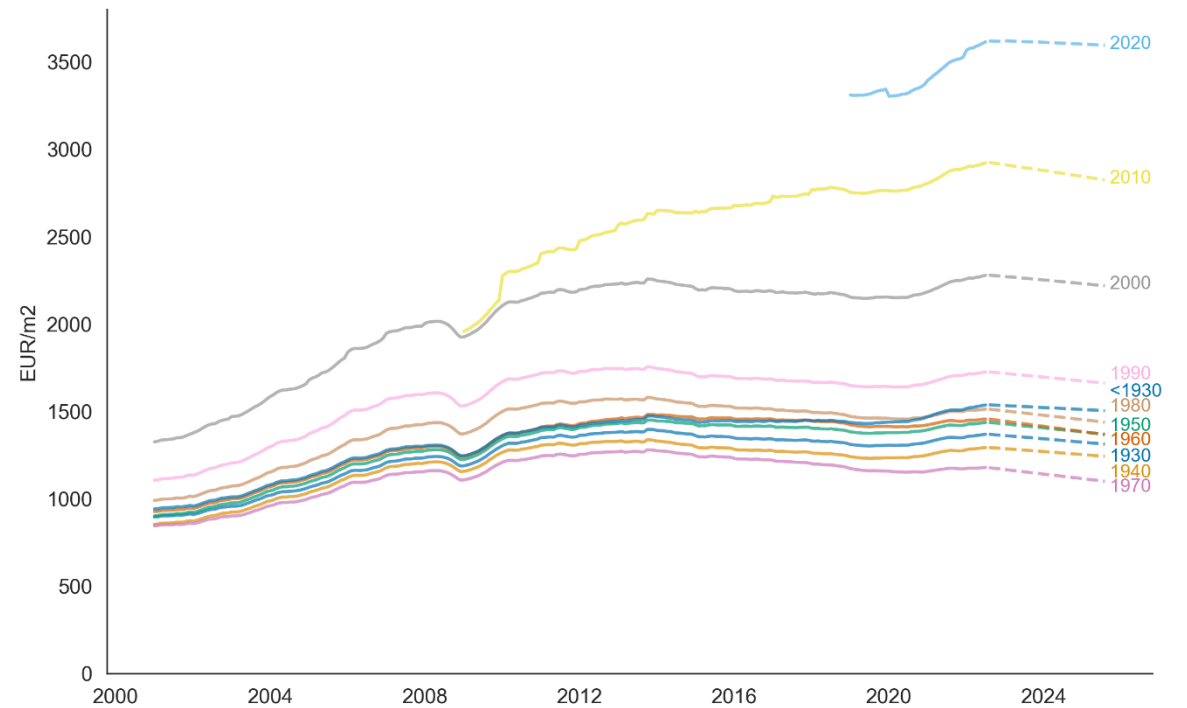
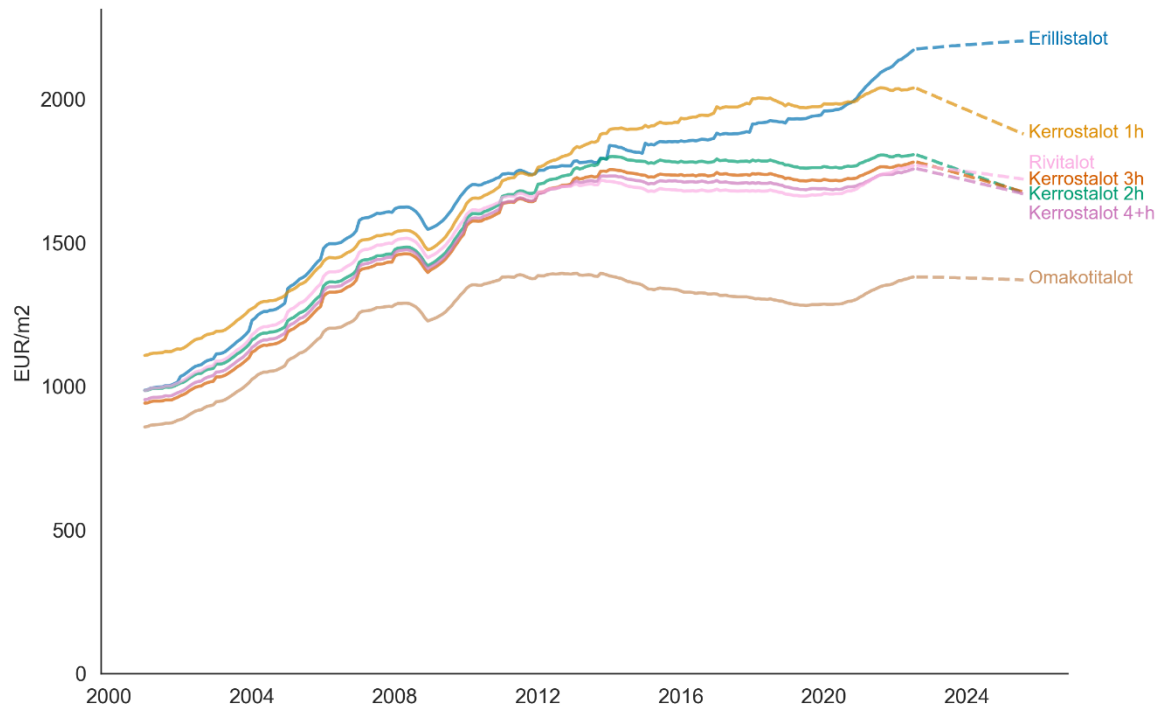


Kasvukeskukset

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



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





Paikkakuntakohtaiset katsaukset

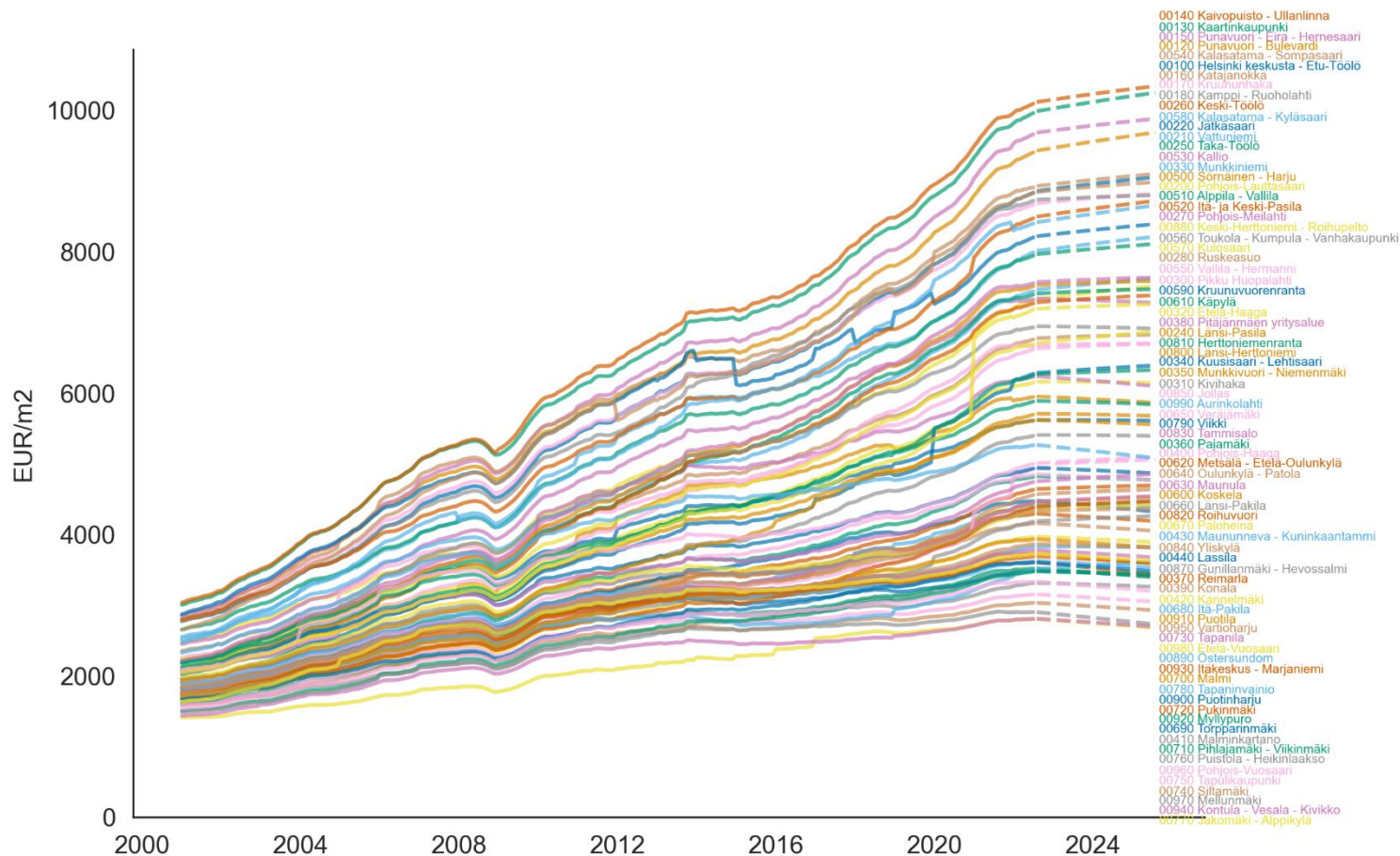


Helsinki

Paikkakunta-kohtaiset katsaukset



Helsingissäkin hullut päivät toistaiseksi takanapäin

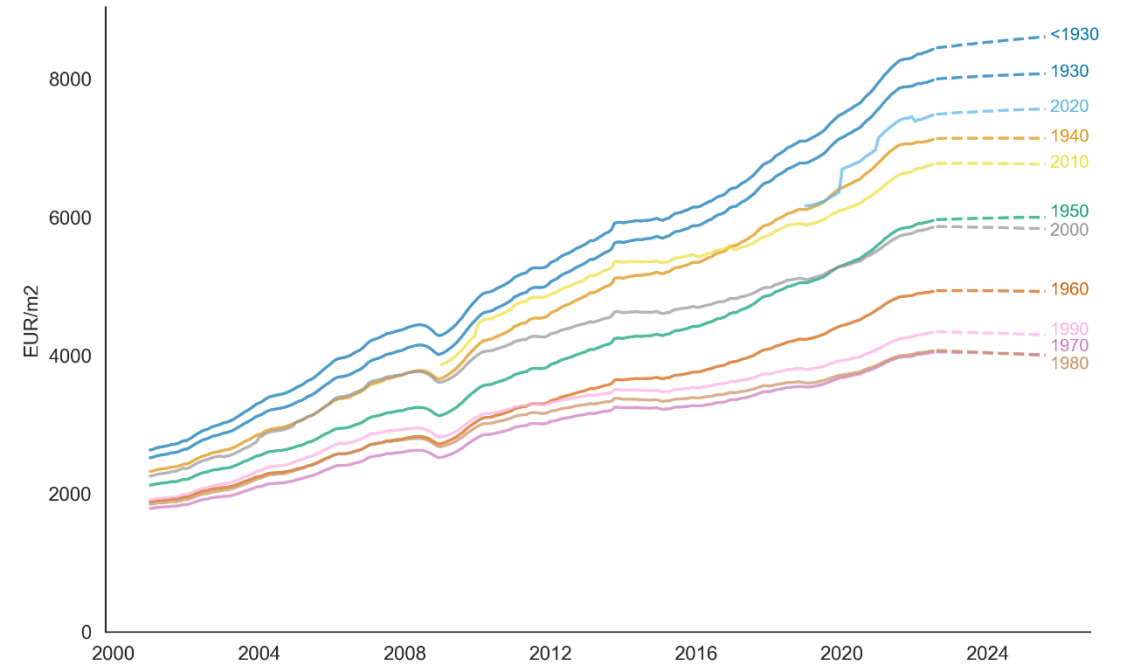
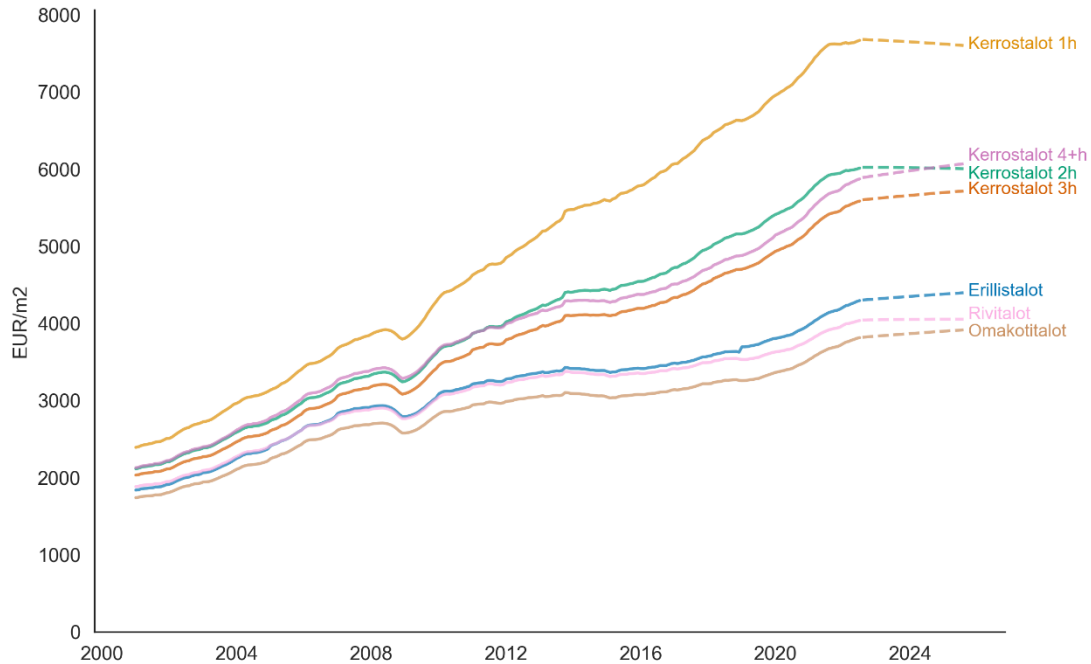


Helsingin hintatason nousussa on nähty jo viimeisen vuoden aikana selkeää hidastumista monin paikoin. Monen ylemmän keskiluokan hintatasoon lukeutuvan kantakaupungin reuna-alueen kasvu on hidastunut vuoden takaisesta +6-7% kasvusta jo +1-2% tasoon viimeisen vuoden aikana, ja ennuste jää lähes +0% kasvun tuntumaan tulevan 12kk aikana.

- Eriten arvoaan ovat nostaneet viimeisen vuoden aikana Veräjämäki +10%, Östersundom +5% ja Kruunuvuorenranta +4,8%. Myös Oulunkylä-Patola, Länsi-Pakila ja Maunula ovat nousseet +4%
- Haetuimmilla alueilla arvonnousua: Lauttasaarella +3%, Töölössä +3% ja Kalliossa +1%. Ennusteet jäävät alle +1%:iin
- Ennusteen valossa suurimmat nousijat ovat Veräjämäki +1,6%, Östersundom +1,1%, Kalasatama-Kyläsaari, Punavuori-Bulevardi sekä Keski-Töölö +1%
- Rakennusvuosikymmenittäin heikoimmat näkymät ovat 1970-2000 -luvun asunnoissa, joissa monissa korjausvelkataakka suurimmillaan; parhaat kaikkein vanhimmissa ja uusissa asunnoissa

Helsingissä yksiöiden ja kaksioiden arvonnousu pysähtymässä

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

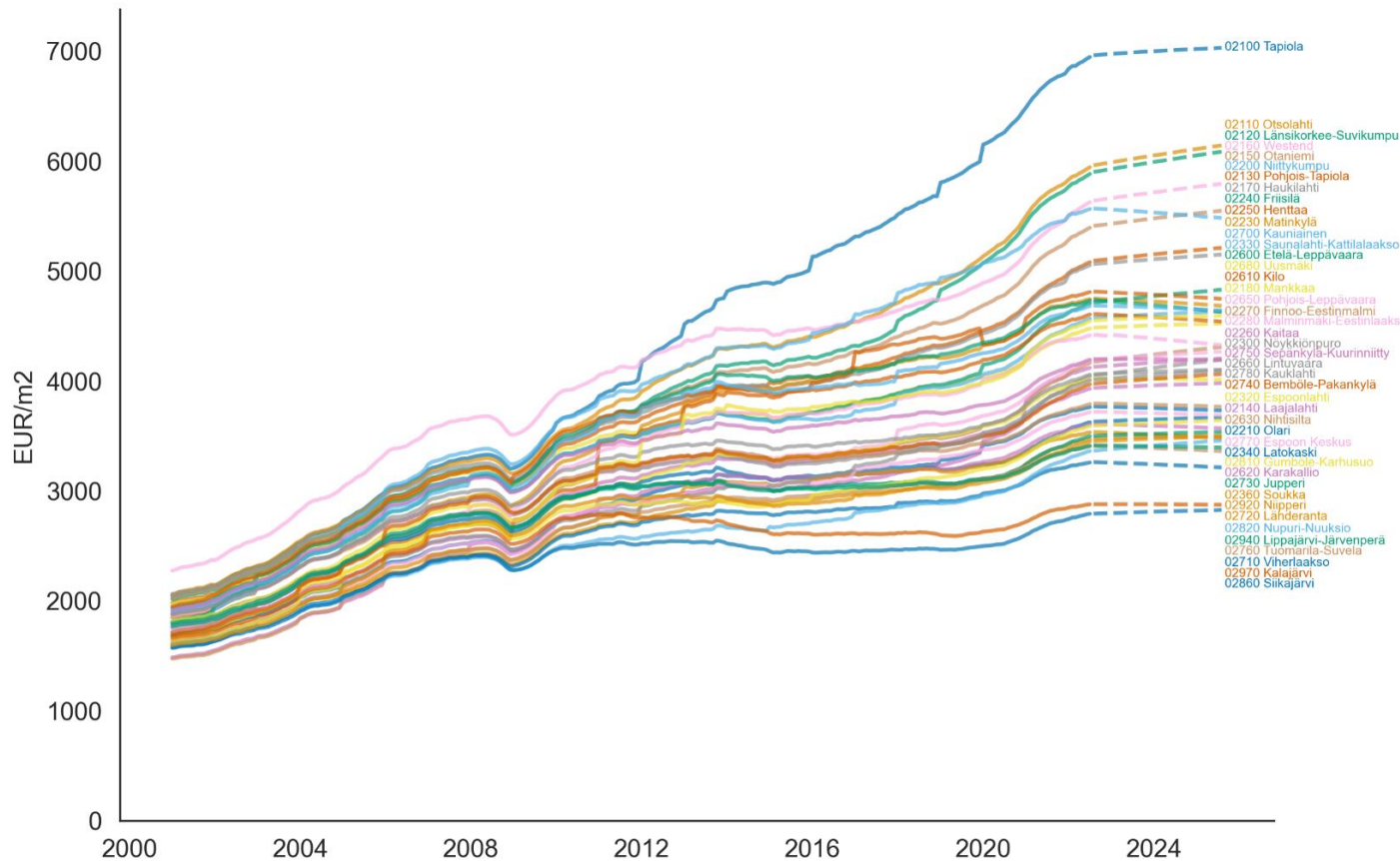


Espoo ja Kauniainen

Paikkakuntakohtaiset katsaukset



Espoossa hintojen nousu hidastunut, tuumaustauko näköpiirissä

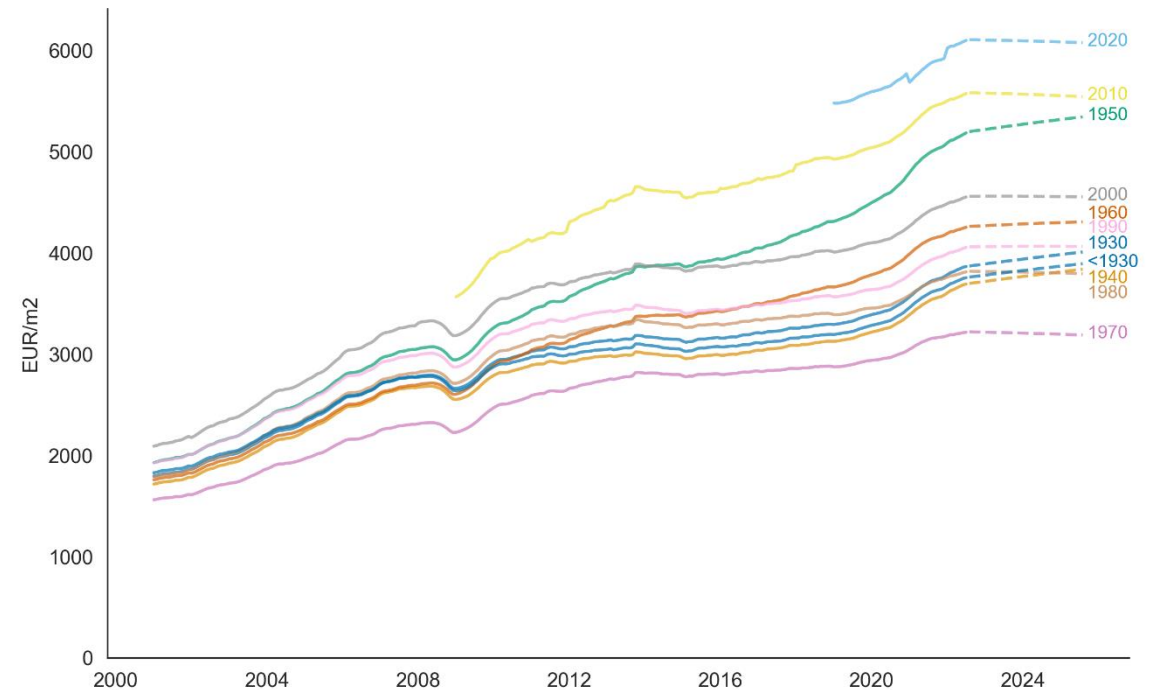
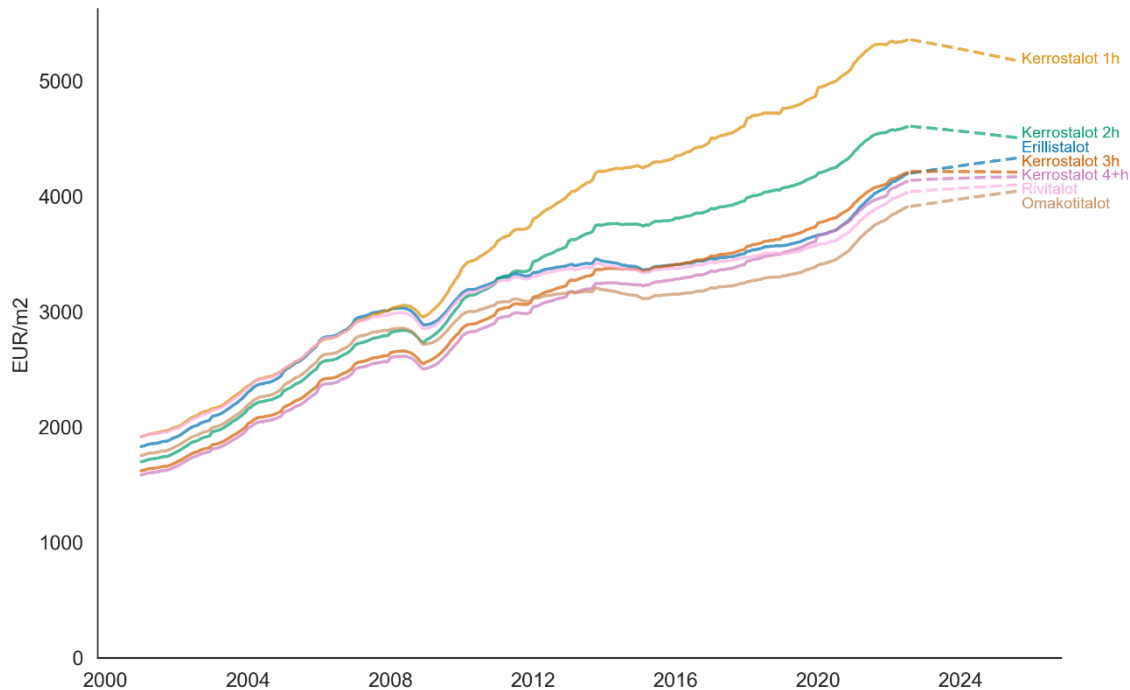


Espon neliöhintojen kehitys hidastui viimeisen vuoden aikana +3%:iin (vertailu +6,6%). Hintojen ennustetaan pysyvän keskimäärin ennallaan tulevan 12kk jakson aikana

- Espoossa vuokrat nousivat vapaarahoitteisissa +0,5% ja ARA-kohteissa +0,8% vuoden takaiseen nähden (Q2 2022)
- Espon kovimmat nousijat viimeisen 12kk aikana Finnoo-Eestinmalmi +4,8%, Nöykkiönpuro sekä Malminmäki-Eestinlaakso +4,7%
- Ennusteen kärkeen Nöykkiönpuron ja Finnoo-Eestinmalmin lisäksi nousevat Länsikorkee-Suvikumpu sekä Otsolahti → kaikissa ennuste yli +1%
- Erillis- ja omakotitalojen näkymät edelleen valoisimmat, ennuste yli +1%
- Rivitaloissa sekä isommissa kerrostaloasunnoissa tulevan vuoden kasvu jäänee +0,5% tuntumaan
- Pienissä kerrostaloasunnoissa (1h ja 2h) voidaan paikoin nähdä pientä korjausliikettä, noin -1% alaspäin
- Rakennusvuosikymmenistä kaikkein vanhimmat vuosikerrat kestävät myös taantumaa, uudemmissa ja peruskorjausikäisissä arvonnousu odottaa uutta tuleamista

Espoossa ja Kauniaisissa perheasunnot pitävät arvonsa, pienten uusienkin kerrostaloasuntojen hinnat voivat paikoin jopa laskea

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

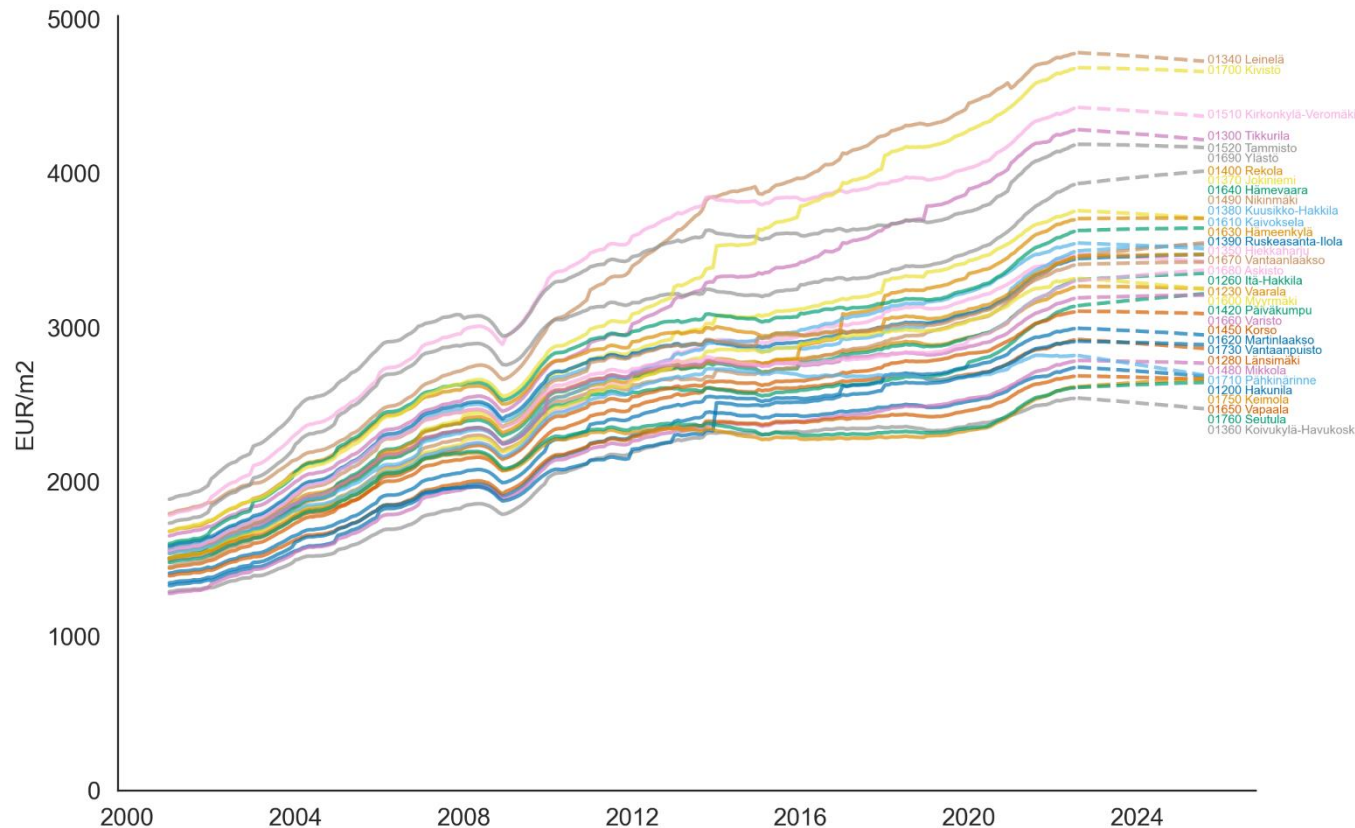


Vantaa

Paikkakunta-kohtaiset katsaukset



Vantaalla pientaloalueiden kehitys positiivista edelleen

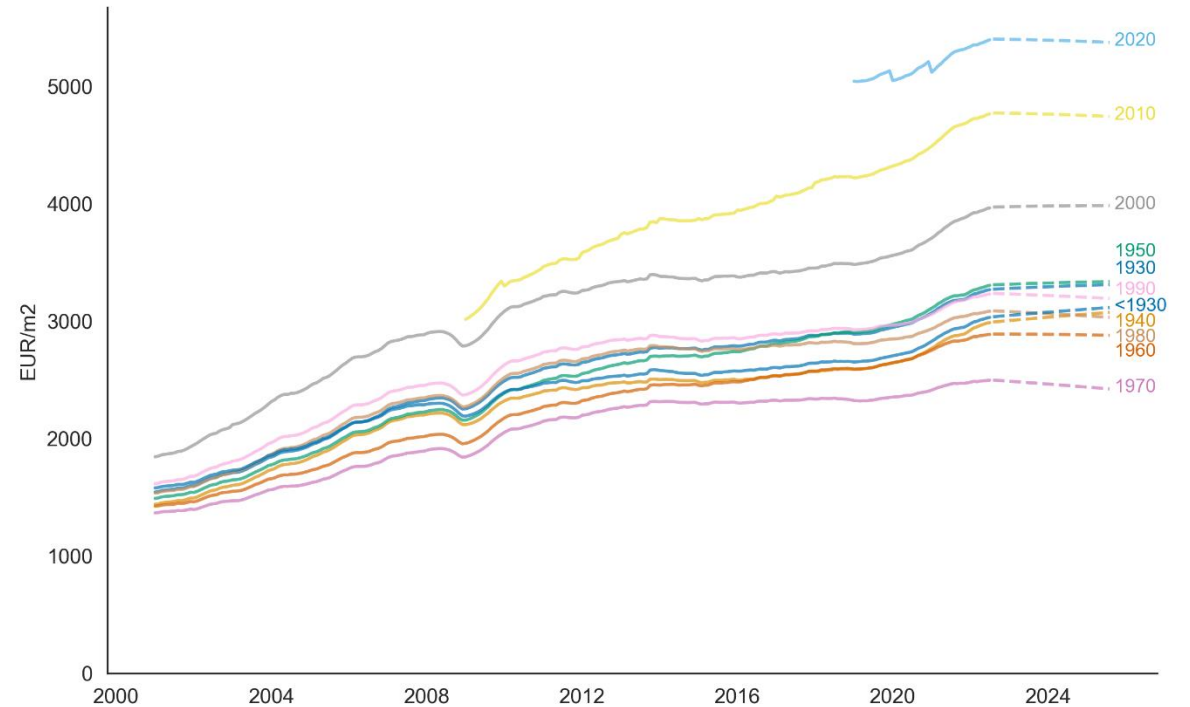
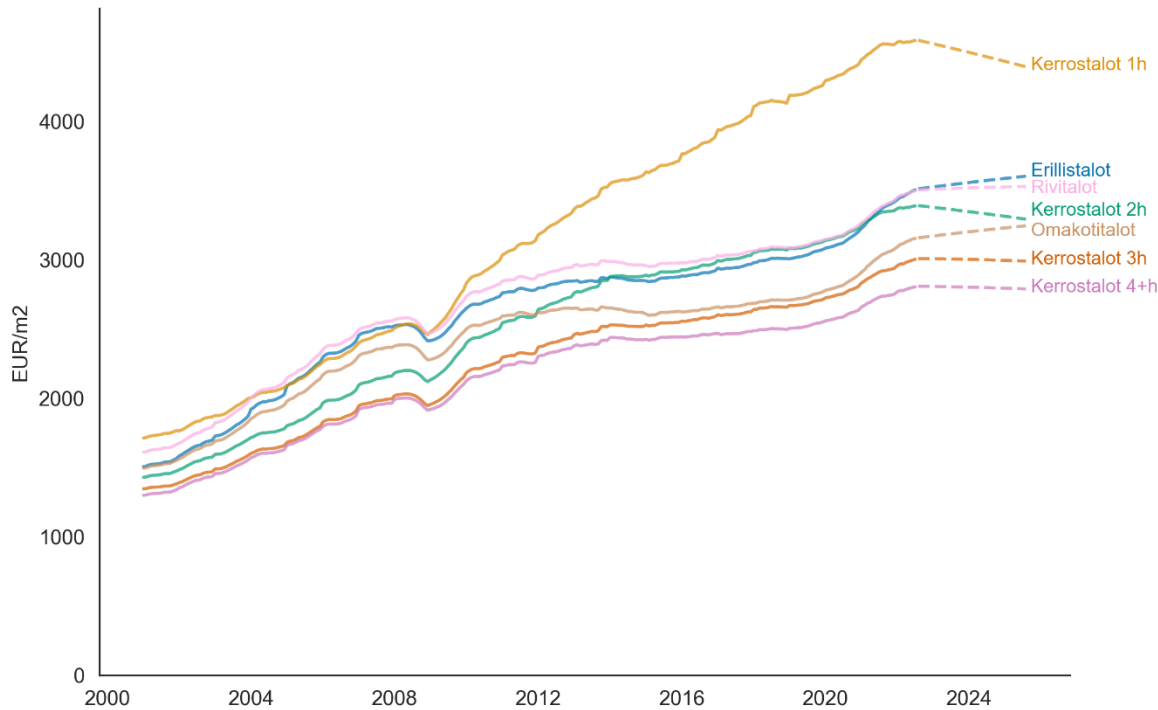


Vantaalla hintojen nousu myös maltillistunut viimeisen 12kk aikana +2,4%:iin (vertailujakso +5,6%). Ennuste tulevaan 12kk jaksoon -0,3%

- Pientalovaltaisten alueiden kehitys on jatkunut muuttuneessakin markkinatilanteessa tasaisen positiivisena (noin +4% nousua), esim. Nikinmäki, Itä-Hakkila, Päiväkumpu, Ylästö, Askisto ja Kuusikko-Hakkila
- Siirryttäessä matalasuhdanteen aikaan hintojen taantuminen heijastuu voimakkaimmin kerrostalovoittoisille alueille, myös uusilla kehittyvillä alueilla (esim. Kivistö ja Leinelä)
- Vantaalla vapaarahoitteiset vuokrat nousseet +0,6% ja ARA-vuokrat +0,8% viimeisen 12kk aikana (Q2 2022)
- Perheiden asumisen tarvevetoisuus pitää erillis- ja omakotitalojen ennusteen positiivisena +1% ja rivitalojen ennusteen neutraalina myös heikompina aikoina. Pienten kerrostaloasuntojen osalta voidaan nähdä paikoin maltillista laskua (ennuste -0,9-1,4%)

Vantaalla pienten kerrostaloasuntojen hintakehitys hidastunut viimeisen vuoden aikana ja korjausliike alaspäin todennäköistä

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

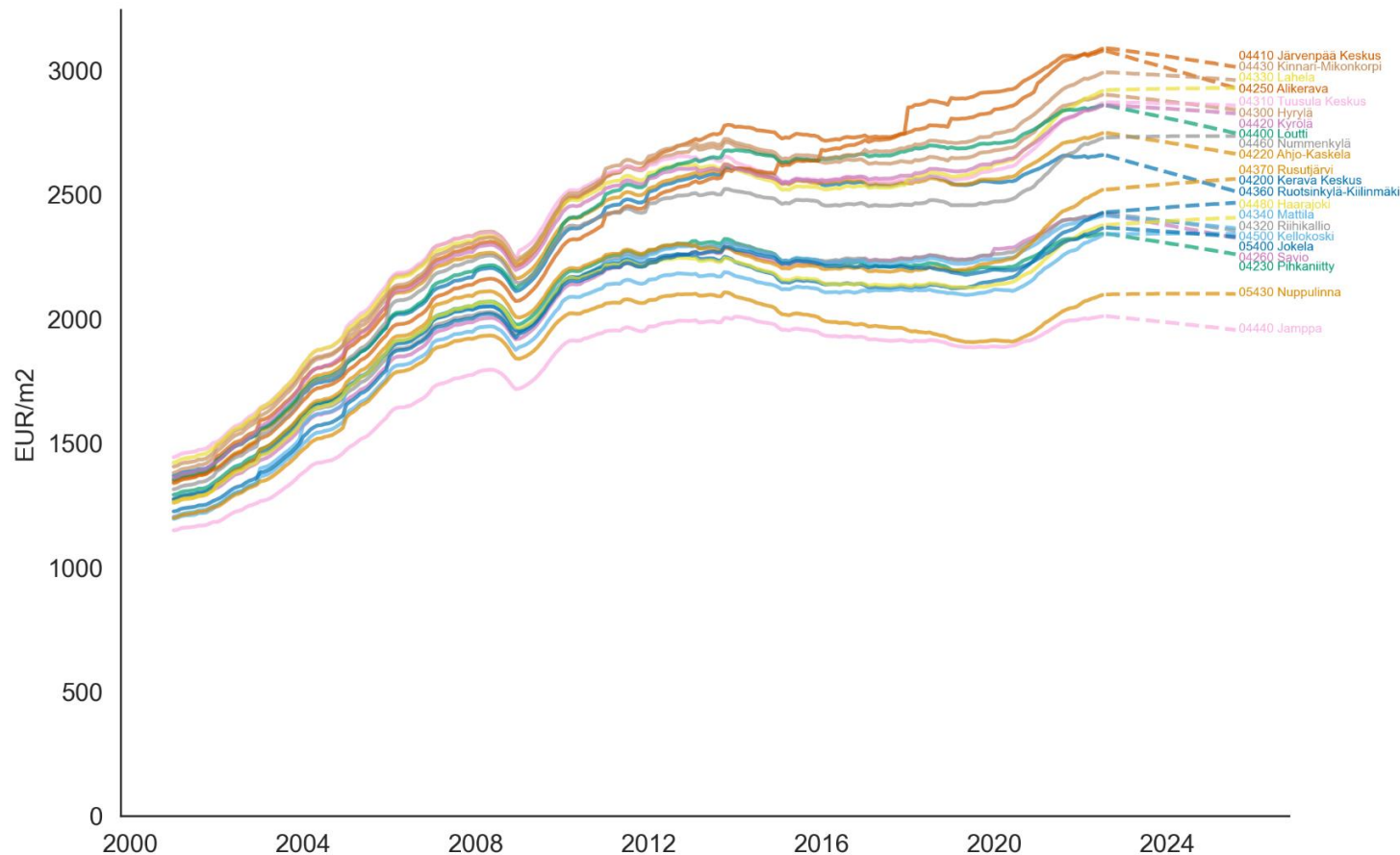


Kerava, Tuusula ja Järvenpää

Paikkakuntakohtaiset katsaukset



Kehyskuntien arvonnousu hidastui, vaikka väkeä virtaa sisään

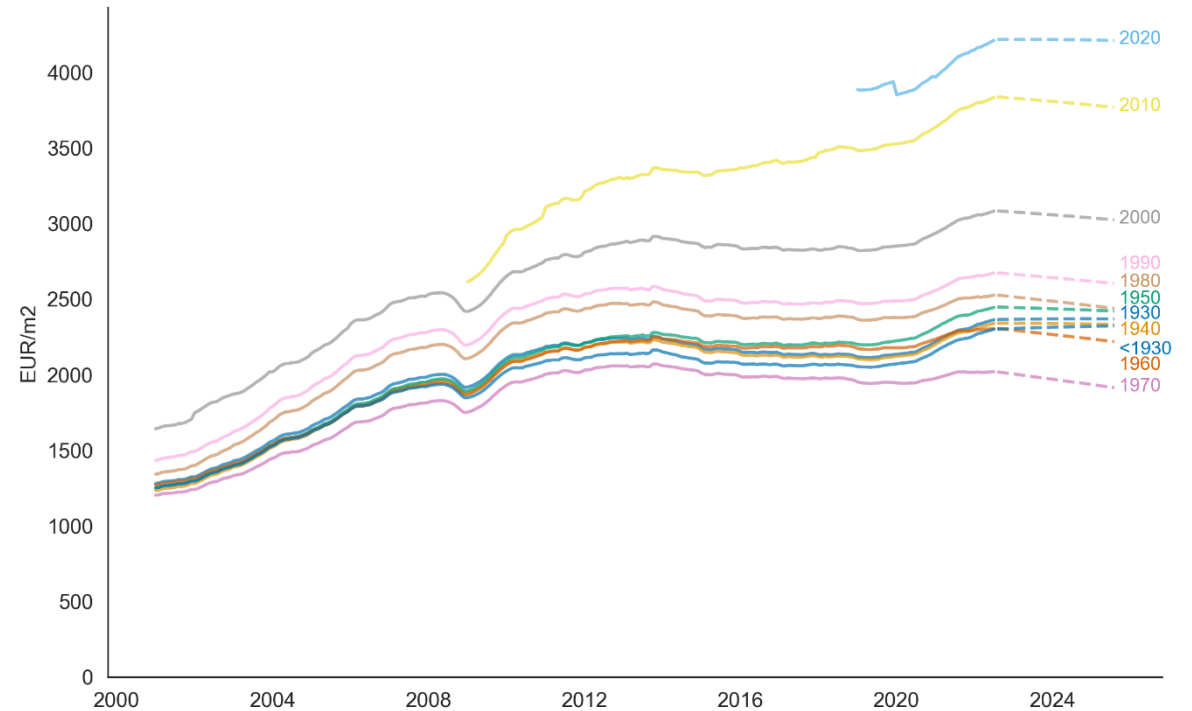
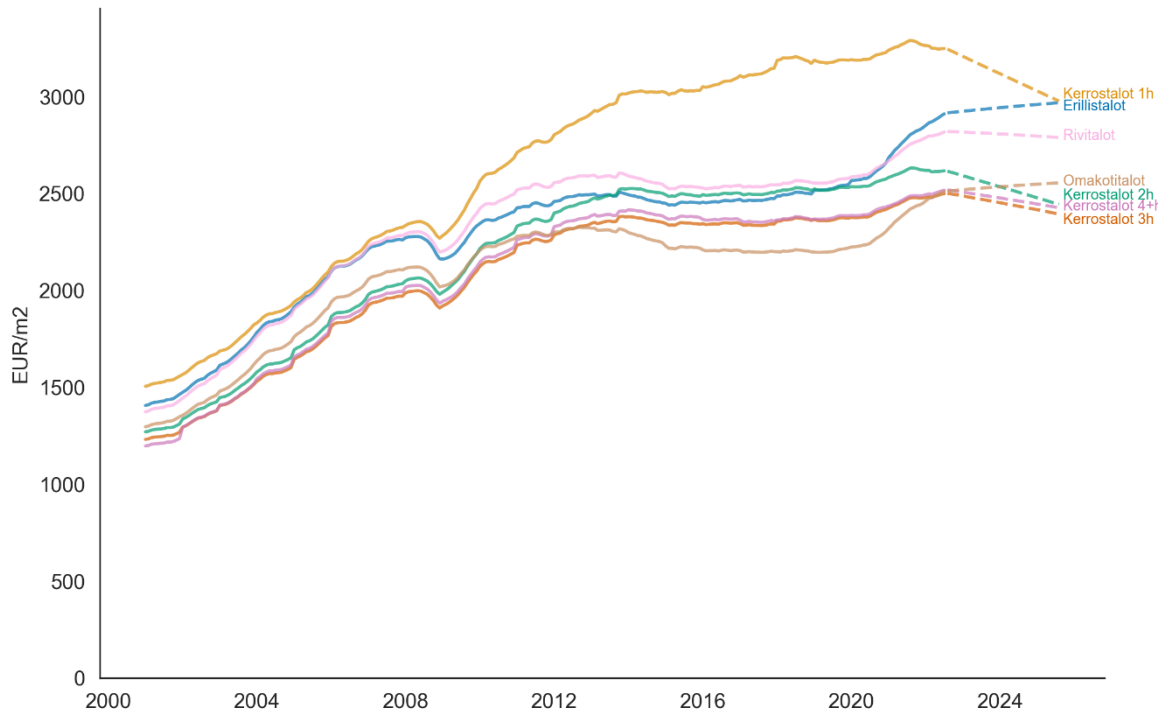


Keravan, Tuusulan ja Järvenpään neliöhintojen kasvu viimeisen 12 kk aikana hidastui +1,5%:iin. Alueen hinnankehitysennuste tulevalle 12kk jaksolle -0,9%

- Kuntien välisessä nettomuutossa Tuusula sijalla 5. (+591 hlöä) ja Järvenpää 8. (+513 hlöä) viimeisen 12kk aikana
- Kehyskunnissa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokraindeksin vuosi-muutos piristynyt hieman +1,1% (Q2/2022)
- Vaikka vuokrat ovat kehittyneet positiivisesti viime aikoina, pienten kerrostaloasuntojen hinnoissa on jo nähty hieman laskua (noin -1%) ja tuleva ennuste kerrostaloasunnoille (-1,2 – 2,8%)
- Uudehkot tai hyvin remontoitunut pientalot kelpaavat perheille edelleen hyvin
- Korjausvelan hankkiminen vaatii hieman enemmän sulattelua epävarmoina aikoina

Keravalla, Tuusulassa ja Järvenpäässä pientalot maltillisessa kasvussa edelleen, kerrostaloissa tullaan näkemään laskua

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

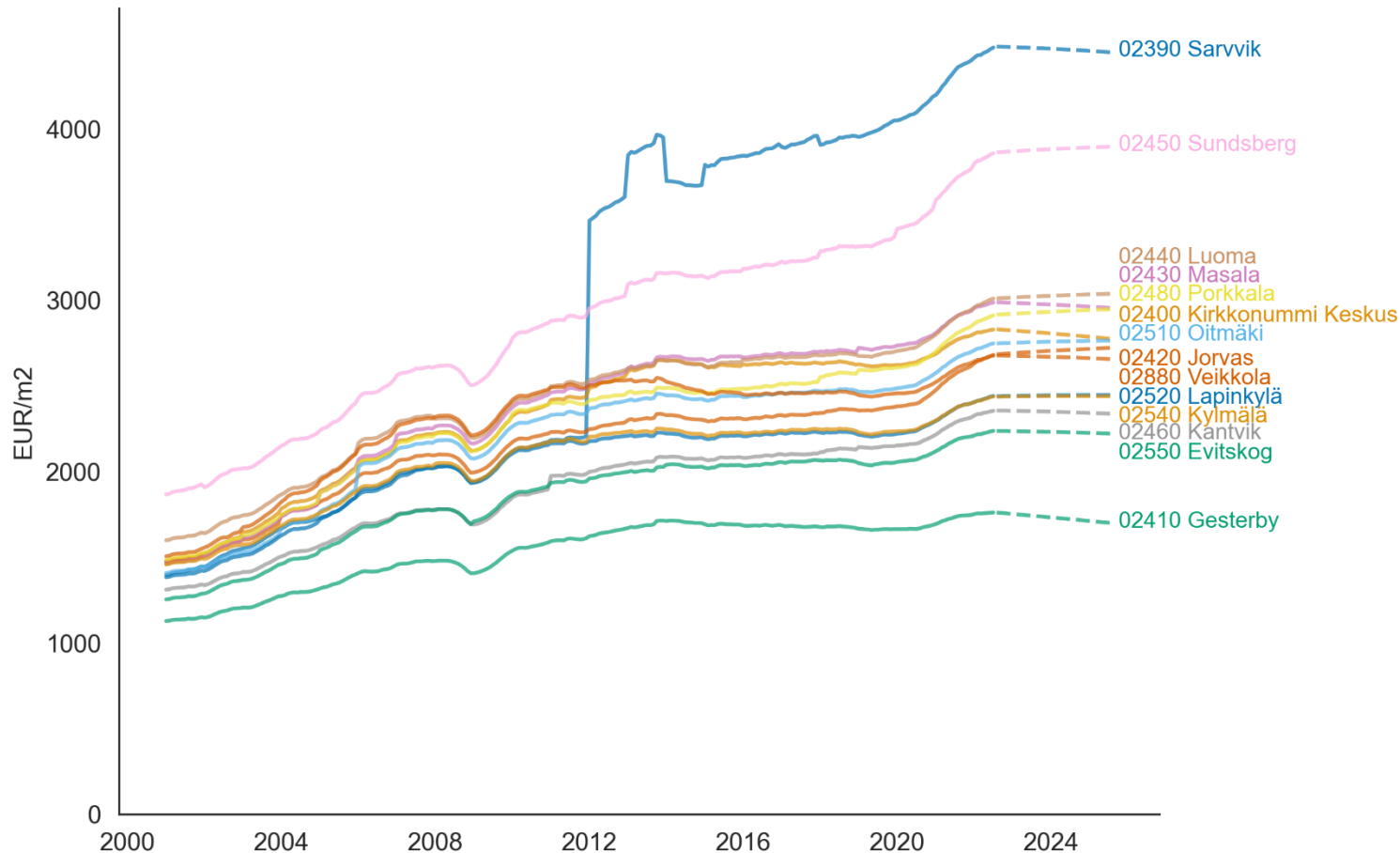


Kirkkonummi

Paikkakunta-kohtaiset katsaukset



Kirkkonummella alueiden välisten erojen kasvu hetkellisesti pysähtymässä

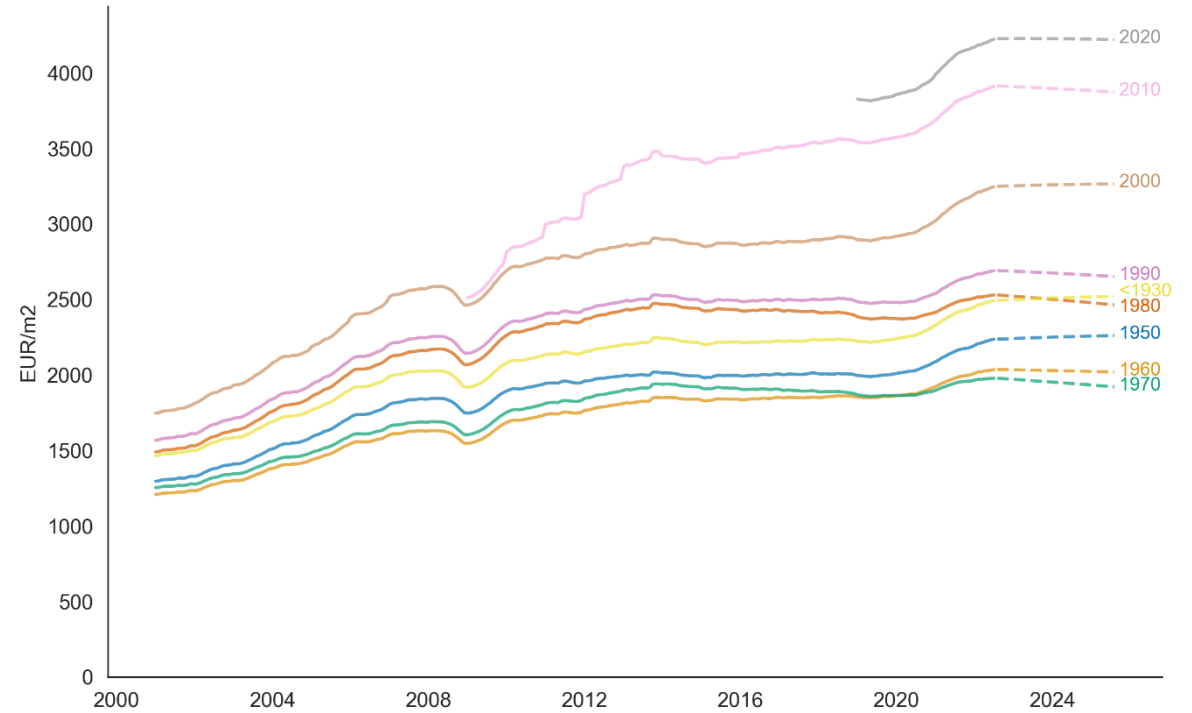
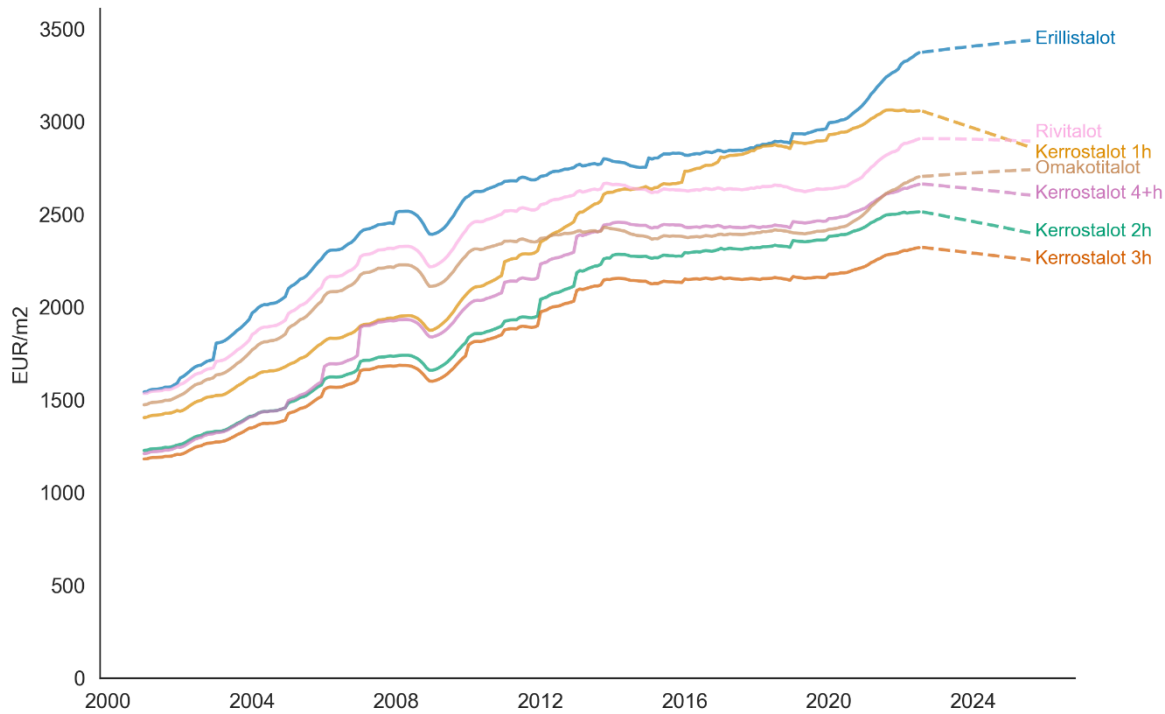


Kirkkonummella neliöhintojen kasvu viimeisen 12 kk aikana hidastui +2,7%:iin (vertailujakso +5,5%). Alueen hinnankasvun ennuste tulevalle 12kk jaksolle -0,3%

- Alueittain eniten arvoaan ovat nostaneet Jorvas +4%, Sundsberg +3,8% sekä Porkkala +3,7% viimeisen 12 kk aikana. Samat alueet nousevat kärkeen myös ennusteessa noin +0,5% vuosikasvua
- Asuntotyypeittäin pientalot ovat kehittyneet parhaiten:
 - Erillistalot +4,1%, ennuste +0,7%
 - Omakotitalot +3,5%, ennuste +0,5%
 - Rivitalot +3,2%, ennuste -0,1%
 - Pienten kerrostaloasuntojen hinnoissa on nähty viimeisen vuoden aikana lähes pysähtyminen (+0,7...-0,2%) ja tuleva ennuste kerrostalo 1-2 h laskua (-2,1...-1,5%)
- Rakennusvuosikymmenittäin hintakehityksen erot tasaantumassa

Kirkkonummella pientalojen kysyntä jatkaa vahvimpana

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

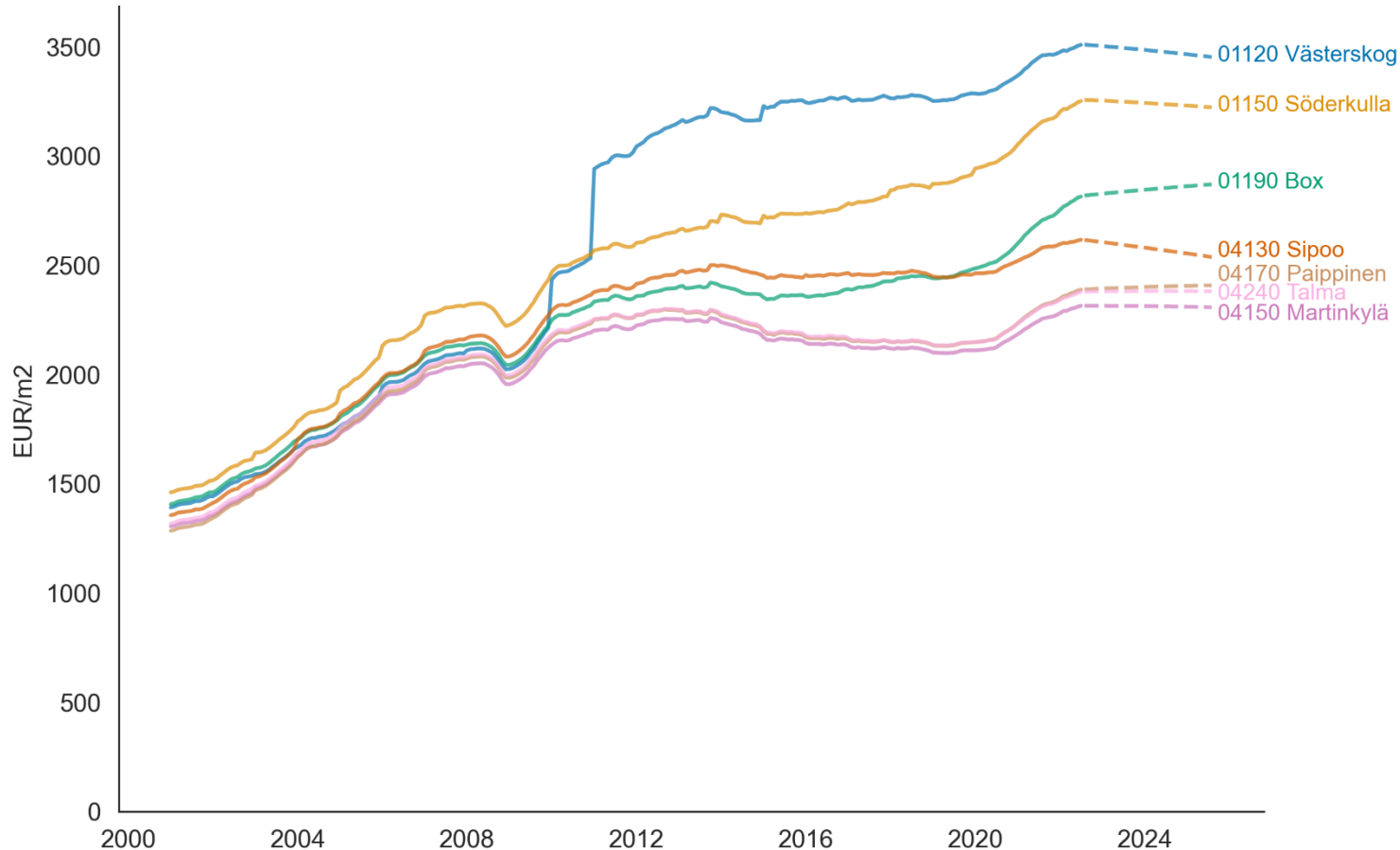


Sipoo

Paikkakuntakohtaiset katsaukset



Sipoossa alueiden välisten hintaerojen kasvu pysähtymässä

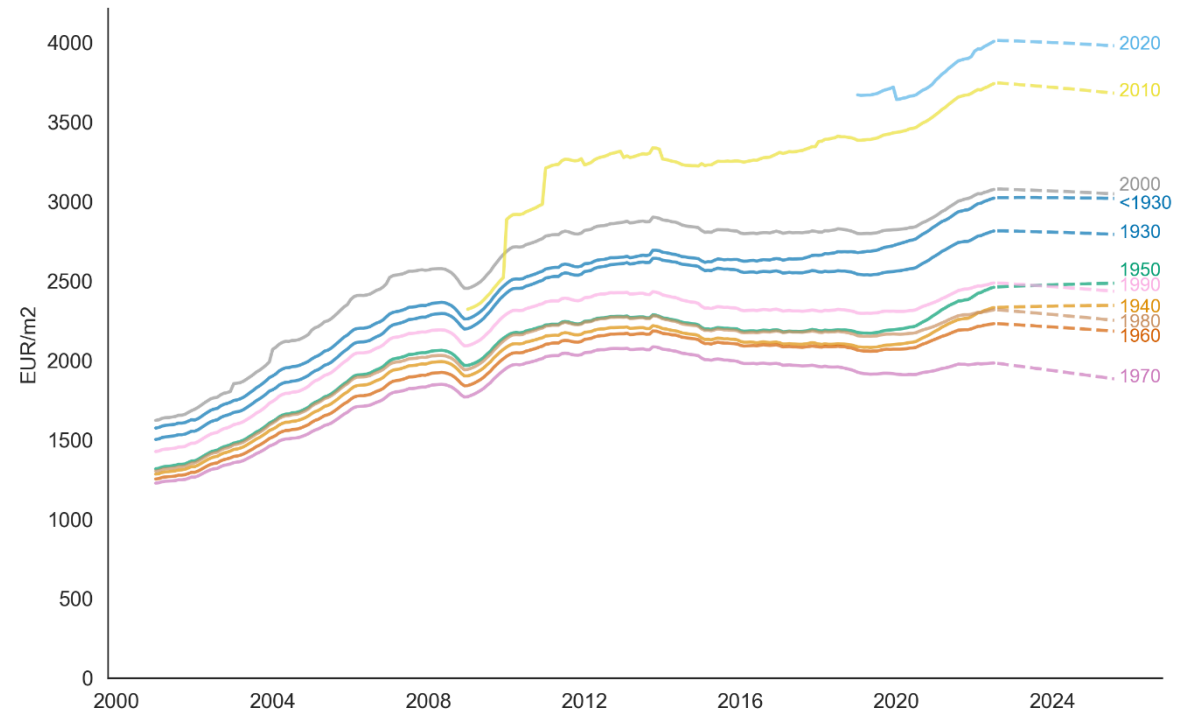
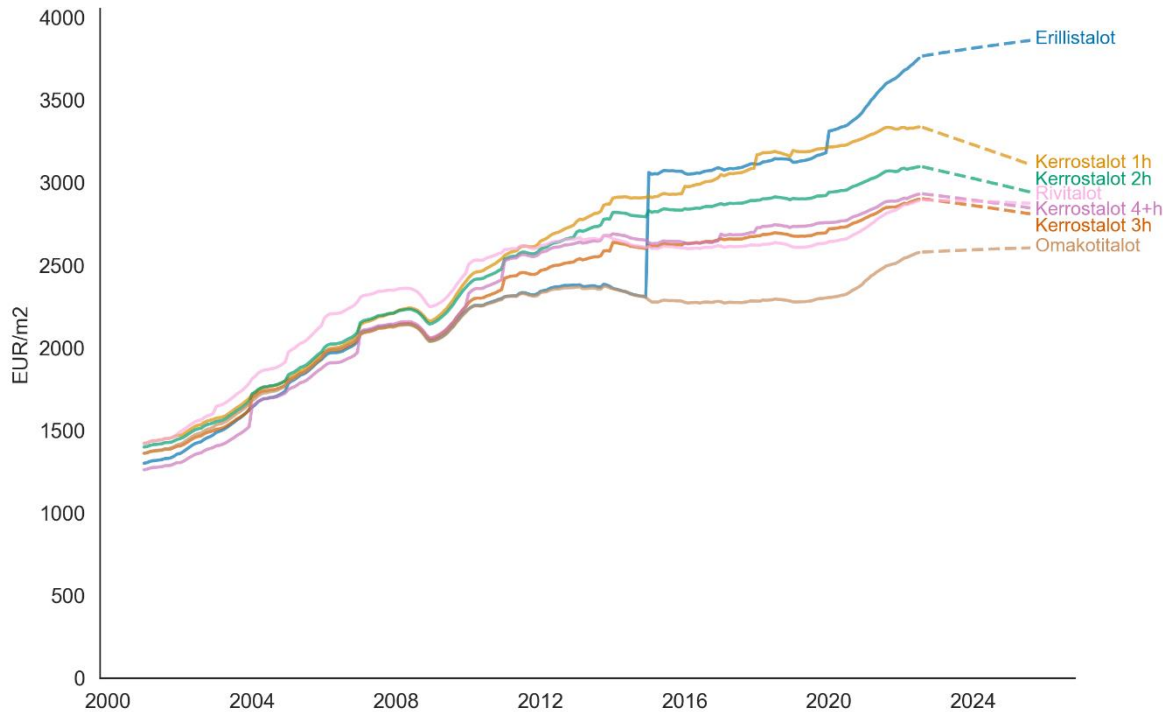


Sipoossa neliöhintojen kasvu viimeisen 12 kk aikana hidastui +2,3%:iin (vertailujakso +5%). Alueen hinnankehitysennuste tulevalle 12kk jaksolle -0,5%

- Alueittain eniten arvoaan ovat nostaneet Box +4,1%, Paippinen +3,2% sekä Söderkulla +3,1% viimeisen 12 kk aikana
- Ennusteen kärjessä ovat Box +0,7%, Paippinen +0,3% sekä Talma +0,1%. Toisessa ääripäässä Västerskog -0,5% sekä Sipoon postinumero -1%
- Asuntotyypeittäin pientalot ovat kehittyneet parhaiten:
 - Erillistalot +4,6%, ennuste +0,9%
 - Omakotitalot +3,4%, ennuste +0,4%
 - Rivitalot +2,9%, ennuste -0,2%
 - Pienten kerrostaloasuntojen hinnoissa on nähty viimeisen 12 kk aikana kasvun selkeää hidastumista: kaksiot +0,9% ja yksiöt +0,1%. Tuleva ennuste kerrostalo kaksiot -1,6% ja yksiöt -2,3%
- Rakennusvuosikymmenissä tulevat remonttitarpeet toimivat hinnankehityksen vedenjakana

Sipoossa pienten kerrostaloasuntojen hintakehitys kääntymässä, pientalot pitävät kiinni positiivisesta kehityksestä

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

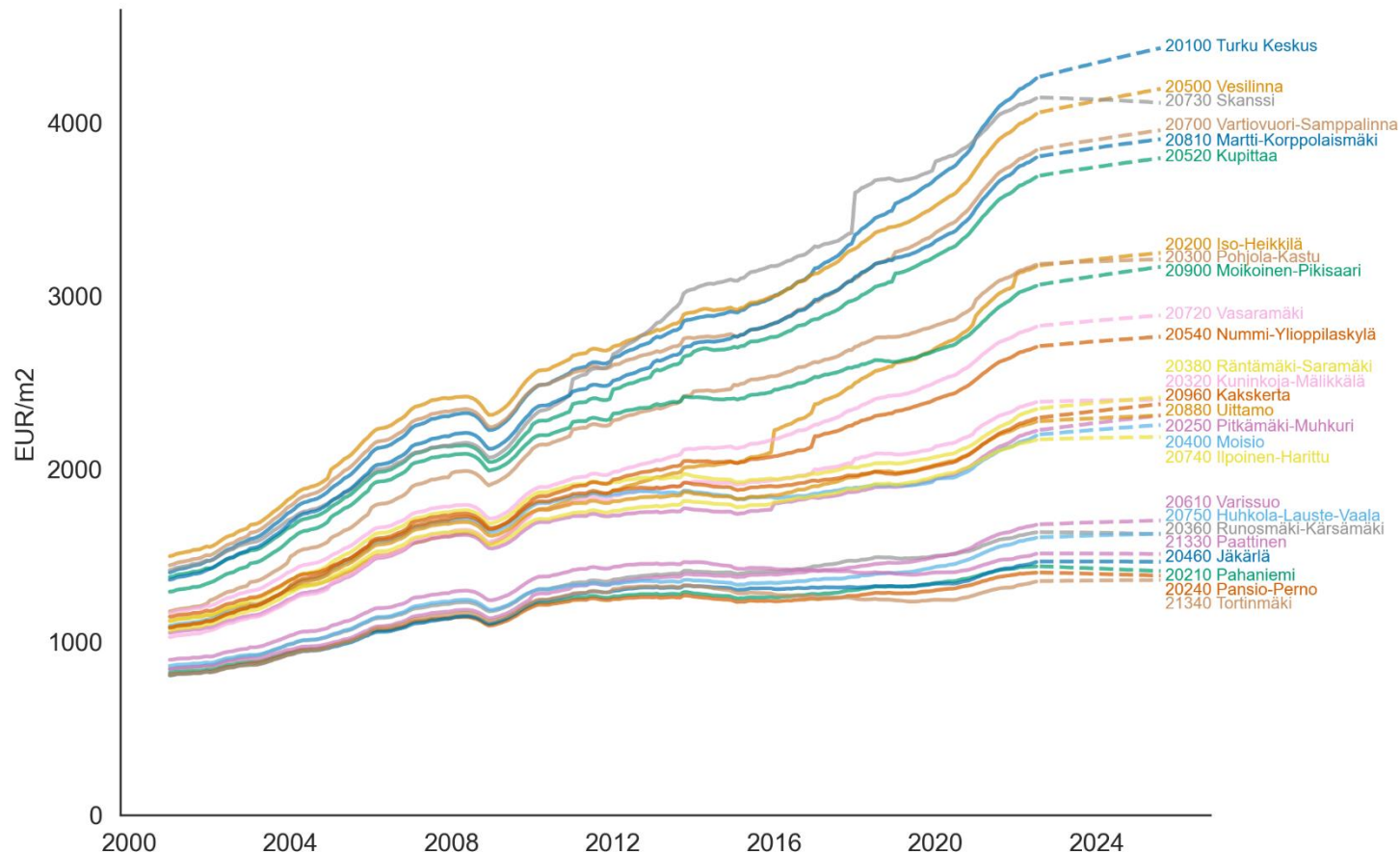


Turku

Paikkakunta-kohtaiset katsaukset



Turussa kovimmat nousijat hintatason keskivaiheilta, Skanssi jäämässä Turun Keskuksen kehityksestä

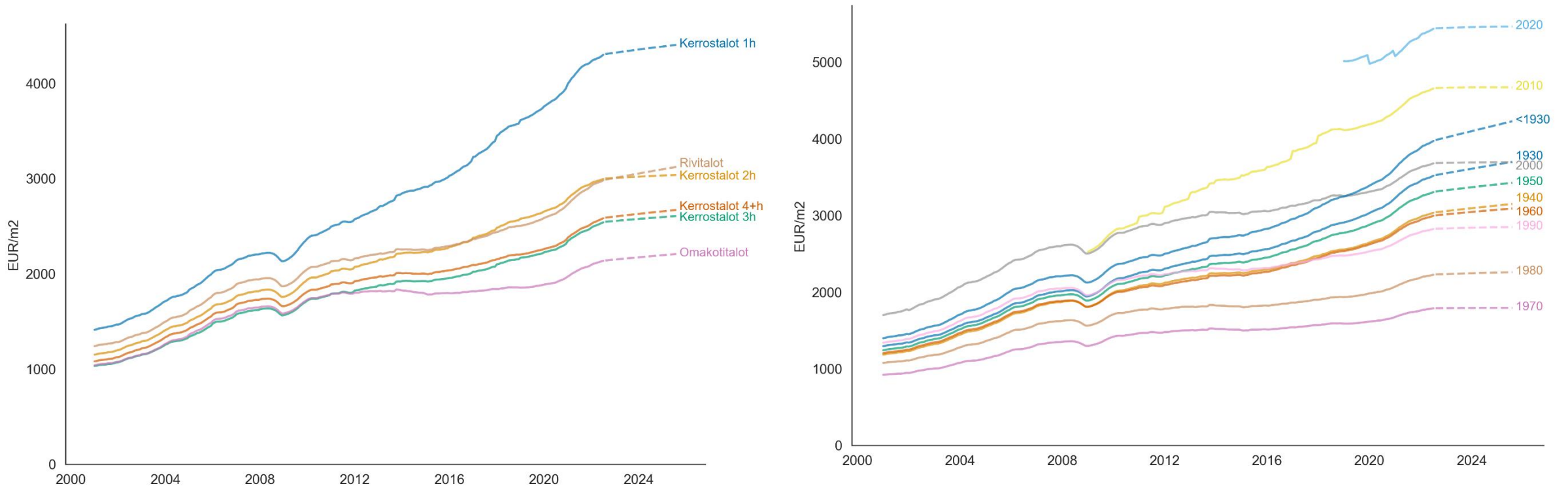


Toteutunut hintojen vuosikasvu on osoittanut jo tasaantumisen merkkejä viimeisen 12kk aikana: **+3,8%**. Turun ennustetaan kuitenkin jatkavan hintakehityksessä Tampereen kanssa kärjessä, ennuste **+0,9%**

- Myös Turun kehyskunnissa kehitys jatkunut positiivisena **+2,9%** viimeisen vuoden aikana, ennuste **+0,4%**
- Turussa vapaa-rahoitteiset vuokrat nousseet edelleen maan kärkivauhtia **+1,8%** (Q2 2022)
- Alueittain eniten hinnat ovat nousseet Iso-Heikkilässä **+5,3%** suuren uudistuotantomäärän tukemana, ennuste **+0,9%**. Myös pientaloalueista Röntämäki-Saramäessä hinnat nousivat toiseksi eniten **+4,8%**, ennuste **+1%**
- Turun Keskuksessa vakainta kehitystä myös jatkossa, ennuste **+1,4%**, mutta Skanssin nousu hidastunut **+2,4%:iin** ja ennuste **-0,2%**

Turussa myös pienten asuntojen näkymät jatkuvat positiivisena poiketen monen muun alueen tilanteesta

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

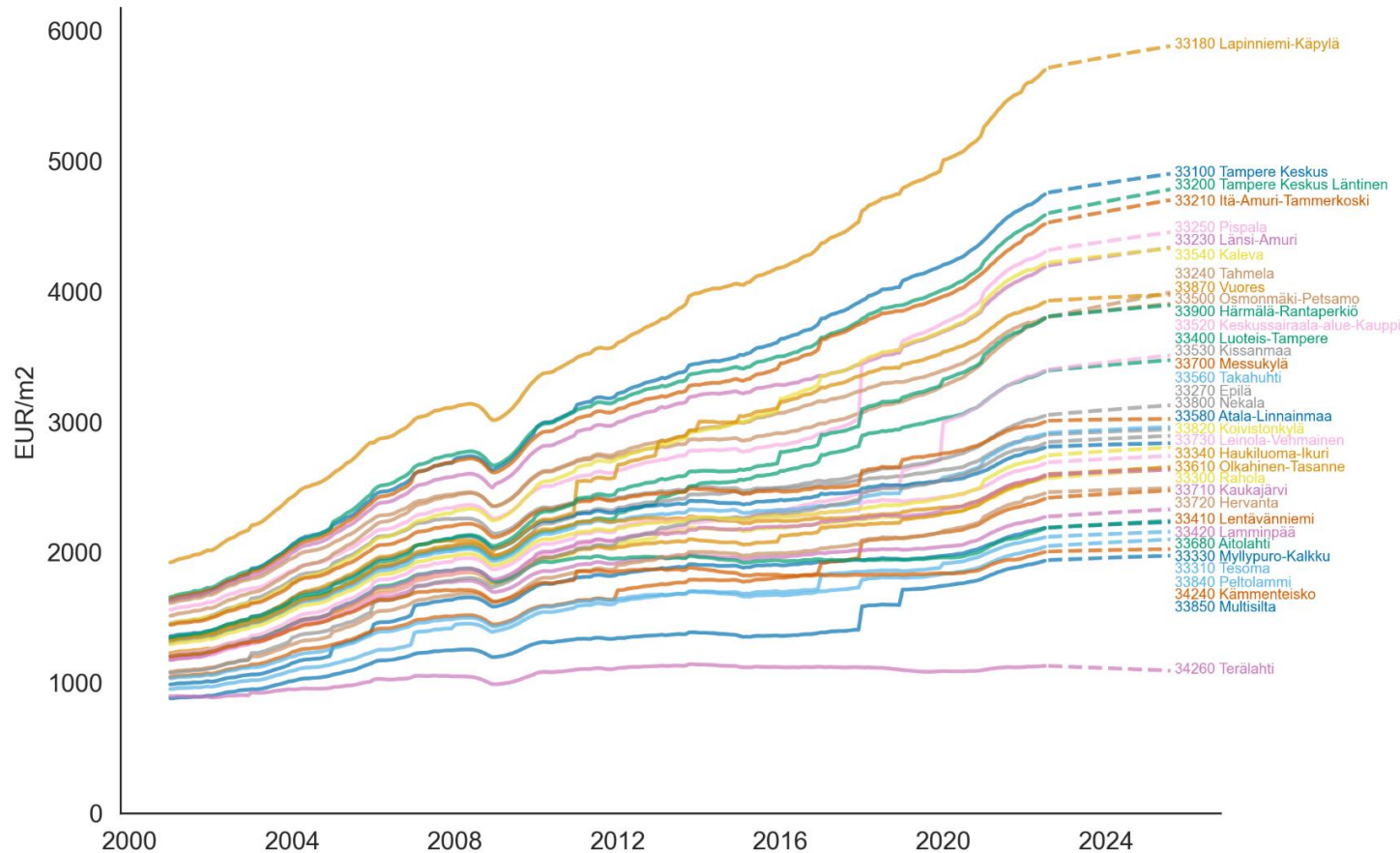


Tampere

Paikkakuntakohtaiset katsaukset



Tampere jatkaa arvonkehityksen kärjessä, alueiden väliset erot ennusteessa pääosin tasaisia

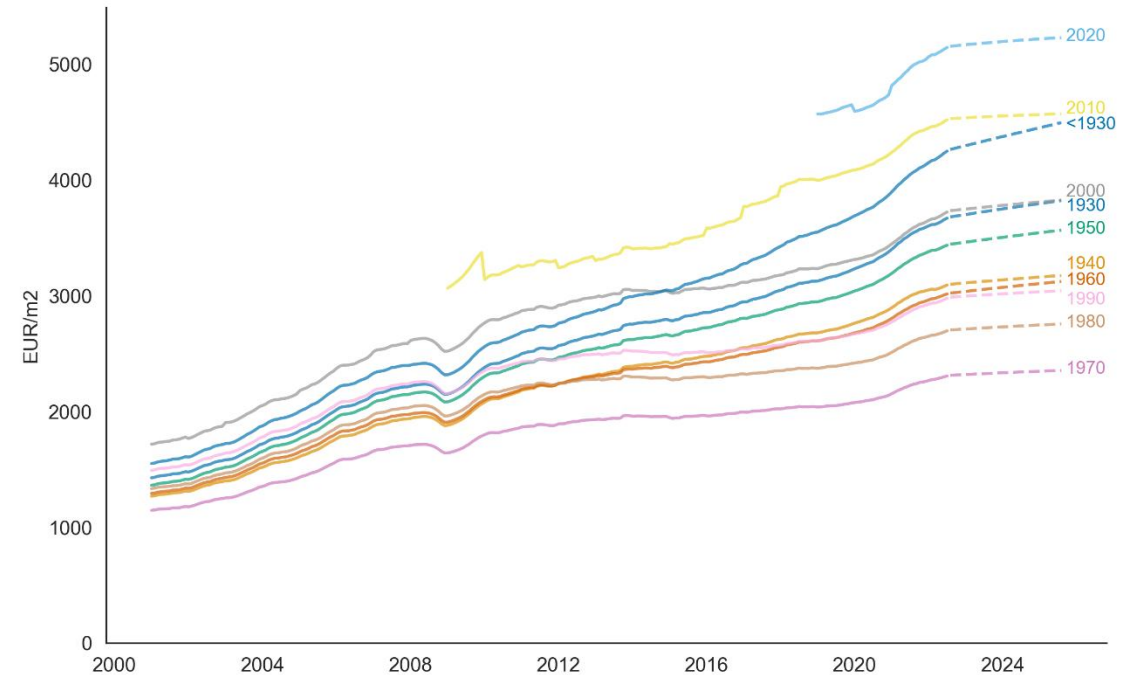
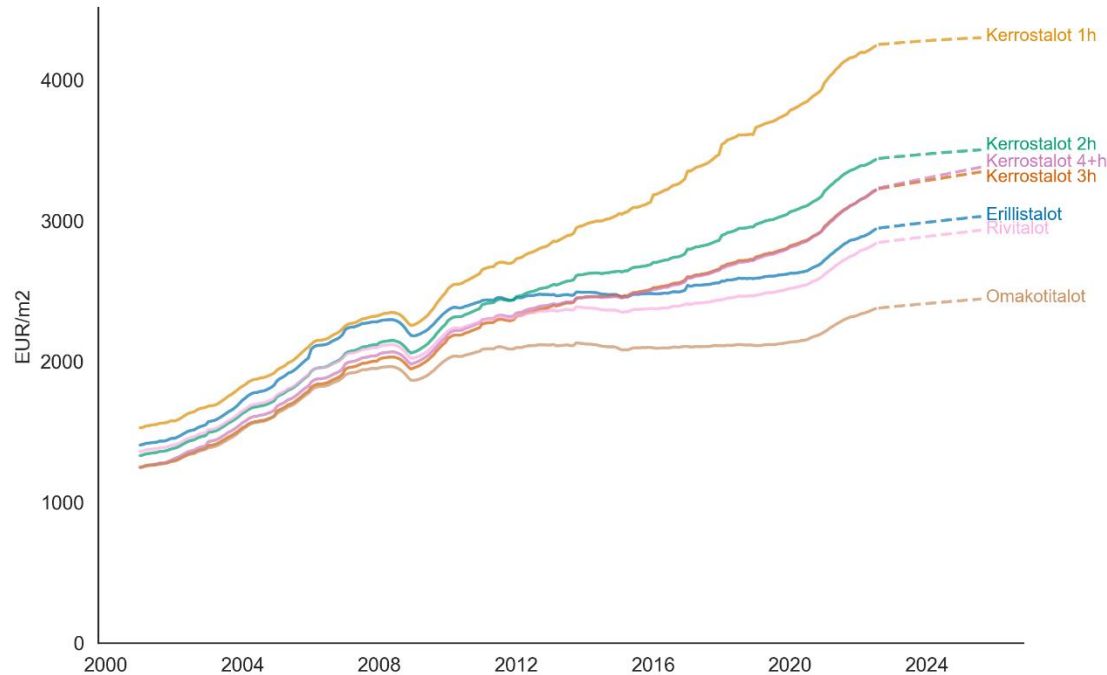


Tampereella neliöhinnat nousivat viimeisen 12kk aikana +3,8%. Ennuste +0,9% tulevalle 12kk jaksolle

- Tampereen ympäryskunnissa asuntojen neliöhinnat ovat nousseet viimeisen vuoden aikana +3,6% ja ennuste lähes neutraali +0,3%
- Alueittain parhaiten arvoaan ovat nostaneet Itä-Amuri +5%, Tahmela +4,9% ja Lapinniemi-Käpylä +4,5%
- Vapaa-rahoitteiset vuokrat ovat nousseet Tampereella suotuisasti +1,5% ja ARA-vuokrat +1,2% viimeisen vuoden aikana (Q2 2022)
- Asuntotyypeittäin isoimpien kerrostaloasuntojen (3-4h) neliöhinnat ovat nousseet eniten noin +5% viimeisen 12kk aikana, ennuste +1,3-1,6%. Pienissä kerrostaloasunnoissa (1-2h) hintojen kasvuvauhti hidastui noin -50% kuluvan vuoden aikana, ennuste edelleen positiivinen +0,5-0,7%
- Omakoti- ja rivitaloasunnoissa nousua noin +4% ja ennuste +1%
- Tampereella parhaat arvonkehitysnäkymät löyty edelleen vanhimmista rakennusvuosikymmenistä (ennuste +1,4-1,9% välillä), kun taas kasvu on hidastunut viimeisen 12kk aikana eniten 2020-luvun kohteissa, ennuste +0,6%

Tampereen isommissa kerrostaloasunnoissa vahvin kehitys, myös pienissä kerrostaloissa kehitys pysyy positiivisena

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

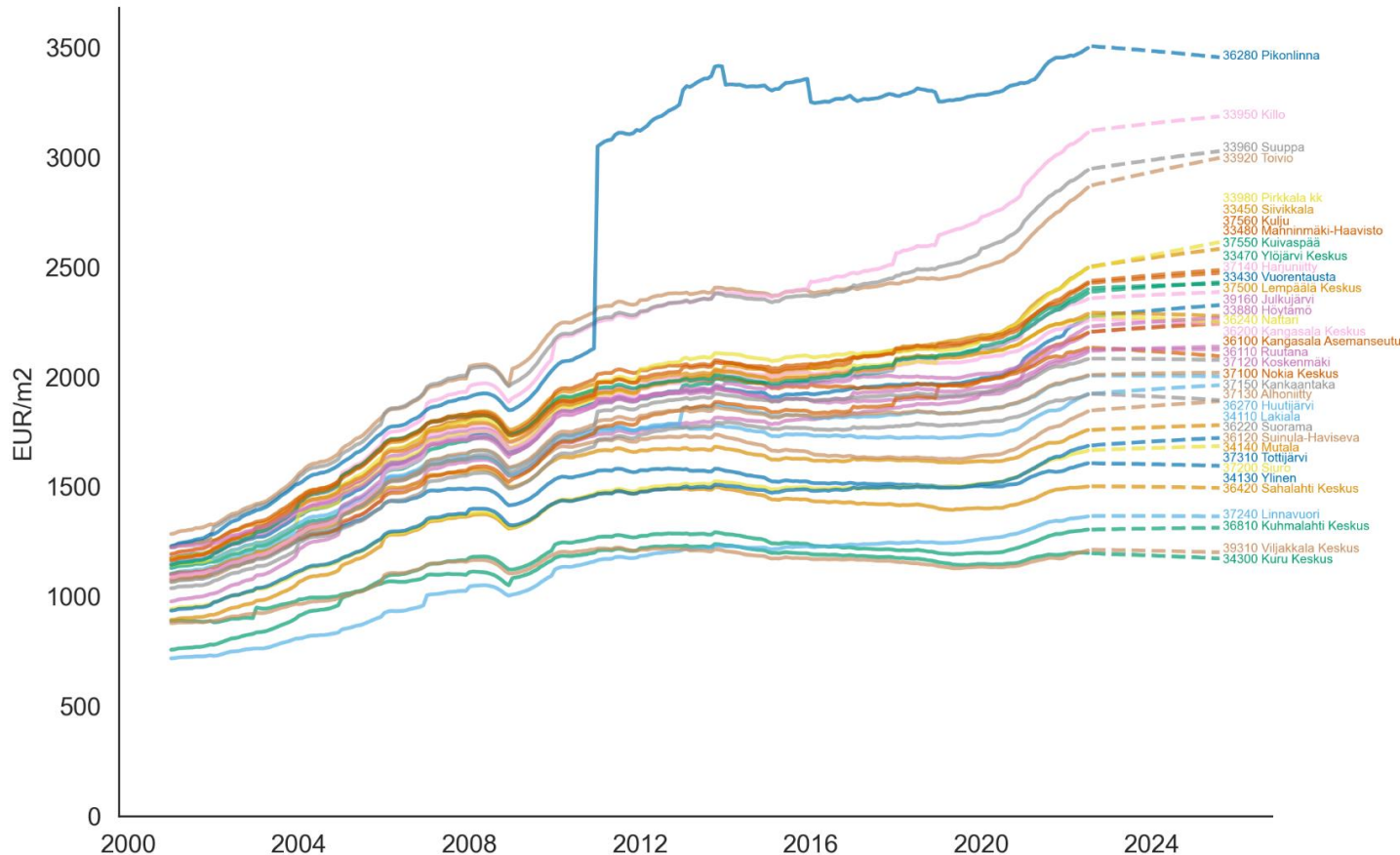


Tampereen kehyskunnat

Paikkakuntakohtaiset katsaukset



Tampereen kehyskunnat vetävät myös väkeä puoleensa

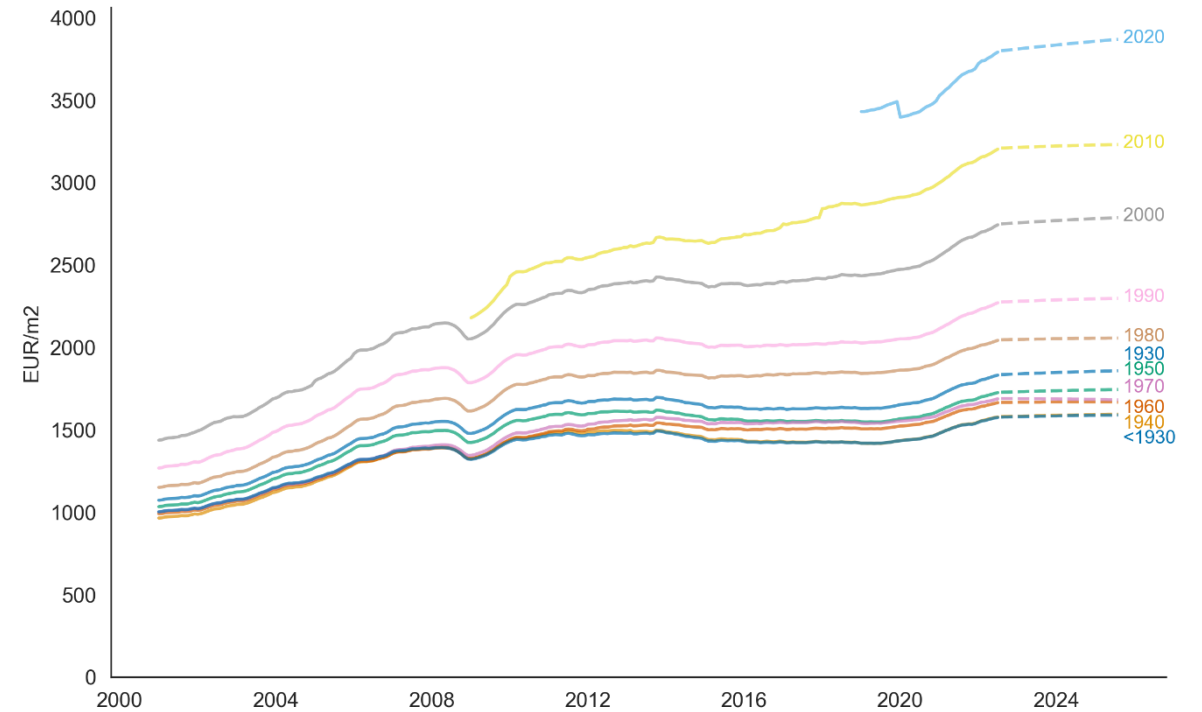
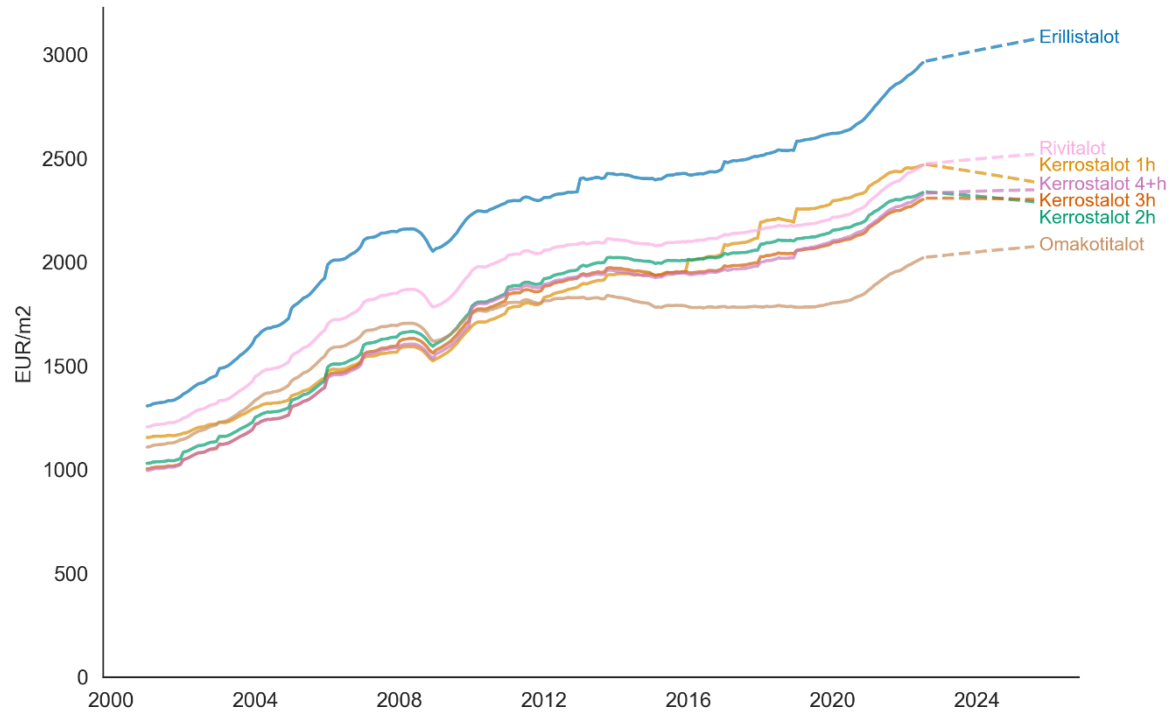


Tampereen ympäryskunnissa neliöhintojen kasvu viimeisen 12 kk aikana edelleen vahvaa **+3,6%**. Alueen hinnankkehitysennuste tulevalle 12kk jaksolle **+0,3%**

- **Kuntien välisessä nettomuutossa** viimeisen 12kk aikana: sija 9. Nokia +477 hlöä, 10. Kangasala +364 hlöä, 13. Lempäälä +259 hlöä ja Pirkkala sija 14. +230 hlöä → Yhteenlaskettuna menevät Suomen kärkisijoille heti Tampereen ja Espoon jälkeen
- **Alueittain tarkasteltuna** yli +5% kasvuun viimeisen 12kk aikana pääsivät kiinni: Torvio, Vuorentausta, Siivikkala sekä Pirkkalan kk. Yli +4% kasvuun pääsi kiinni näiden lisäksi yhteensä kymmenen eri postinumeroaluetta. Kaiken kaikkiaan jokaisella postinumeroalueella päästiin positiiviseen kehitykseen kiinni, ja ennusteen valossa suurimmassa osassa päästään maltilliseen kasvuun kiinni jatkossakin. Muutamana alueen osalta ennusteessa laskua suurimmillaan -0,6%
- **Asuntotyypeittäin:**
 - pientalojen kehitys +4,2%...+4,7%, ennuste +1,2%...+0,7%
 - Isot kerrostaloasunnot kasvua +3,6%...+3,2%, ennuste +0% tuntumassa
 - Pienet kerrostaloasunnot kasvua noin +2%, ennuste laskua noin -1%

Tampereen kehyskunnissa arvostetaan asumisen väljyyttä jatkossakin

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

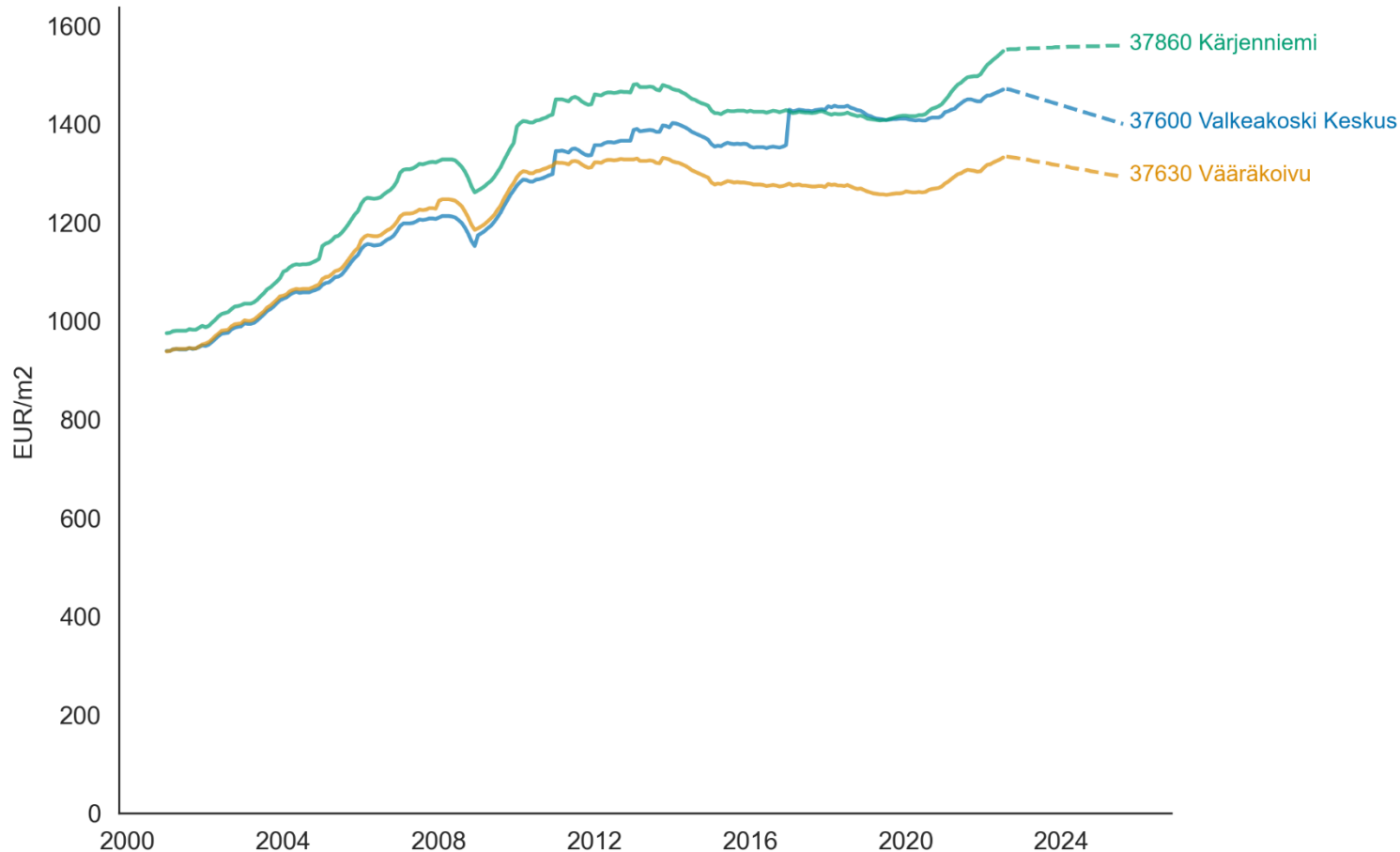


Valkeakoski

Paikkakunta-kohtaiset katsaukset



Valkeakoskella Kärjenniemessä ja omakotitaloissa näkymät vakaimmat

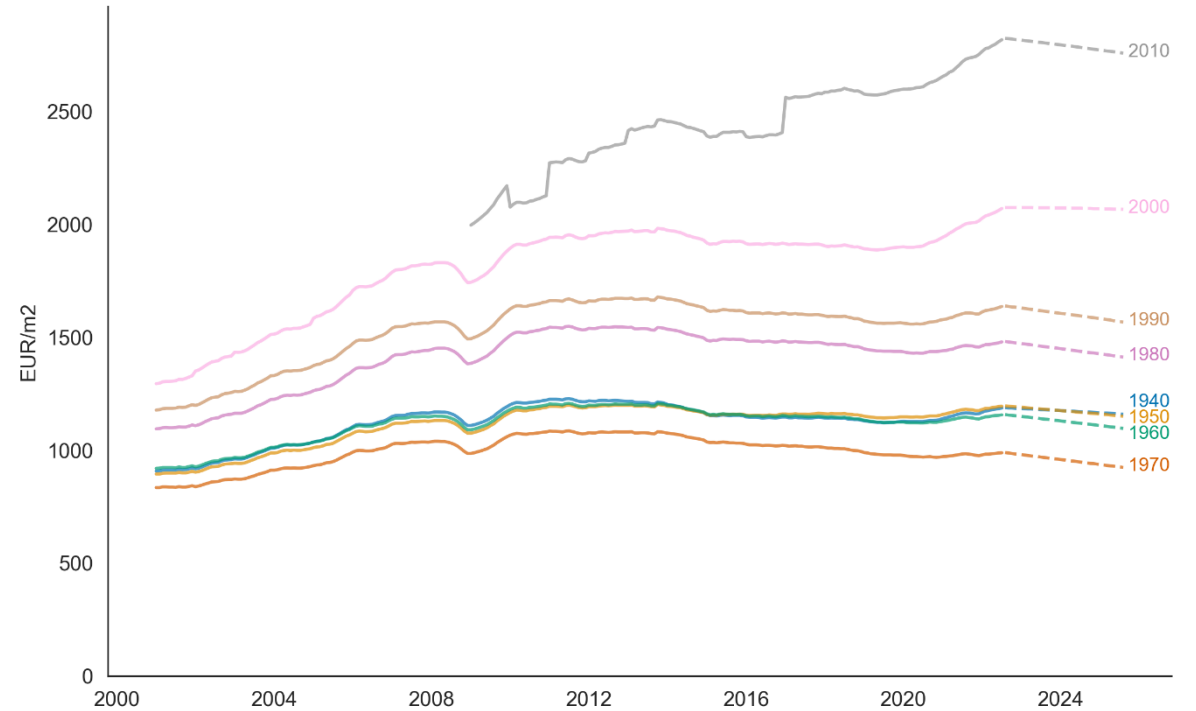
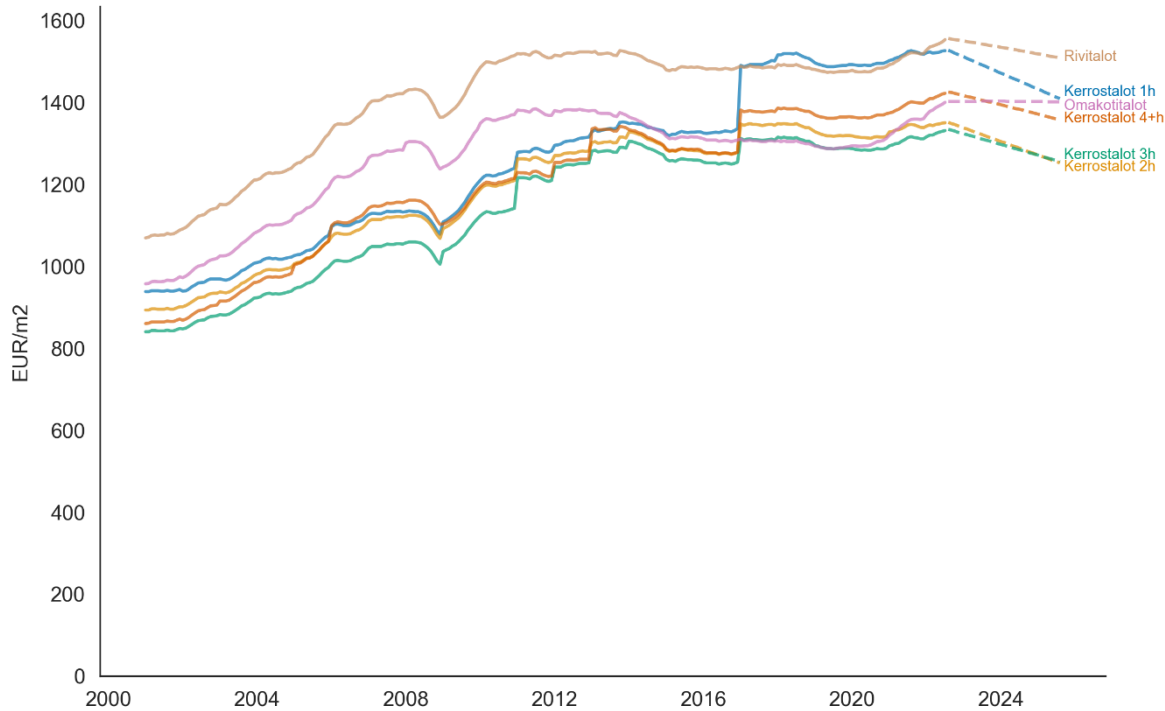


Valkeakoskella neliöhintojen kasvu viimeisen 12kk aikana maltillistui hieman **+1,8%:iin** (vertailujakso **+3%**). Alueen hinnankehitys-ennuste tulevalle 12kk jaksolle **-1,3%** (tarkoittaen keskimäärin **-20 €/m²** muutosta)

- Alueittain postinumeroihin jaoteltuna:
 - Kärjenniemen pientaloalueella kasvua **+3,7%**, ennuste **+0,3%**
 - Vääräkoivu **+2,1%**, ennuste **-1%**
 - Valkeakoski Keskus **+1,4%**, ennuste **-1,6%**
- Asuntotyypeittäin:
 - Omakotitalot **+3,2%**, ennuste **+0,1%**
 - Rivitalot **+2,3%**, ennuste **-1%**
 - Kerrostalot 4h ja 3h **+1,7%...+1,4%**, ennuste **-1,5%...-1,9%**
 - Kerrostalo 2h ja 1h kasvu pysähtynyt **+0,4%...+0,1%**, ennuste **-2,5%**
- Rakennusvuosikymmenistä uudehkot ja peruskorjatut kodit ovat halutuisimpia

Valkeakoskella rivitalot kiilasivat yksiöiden ohi neliöhinnoissa

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

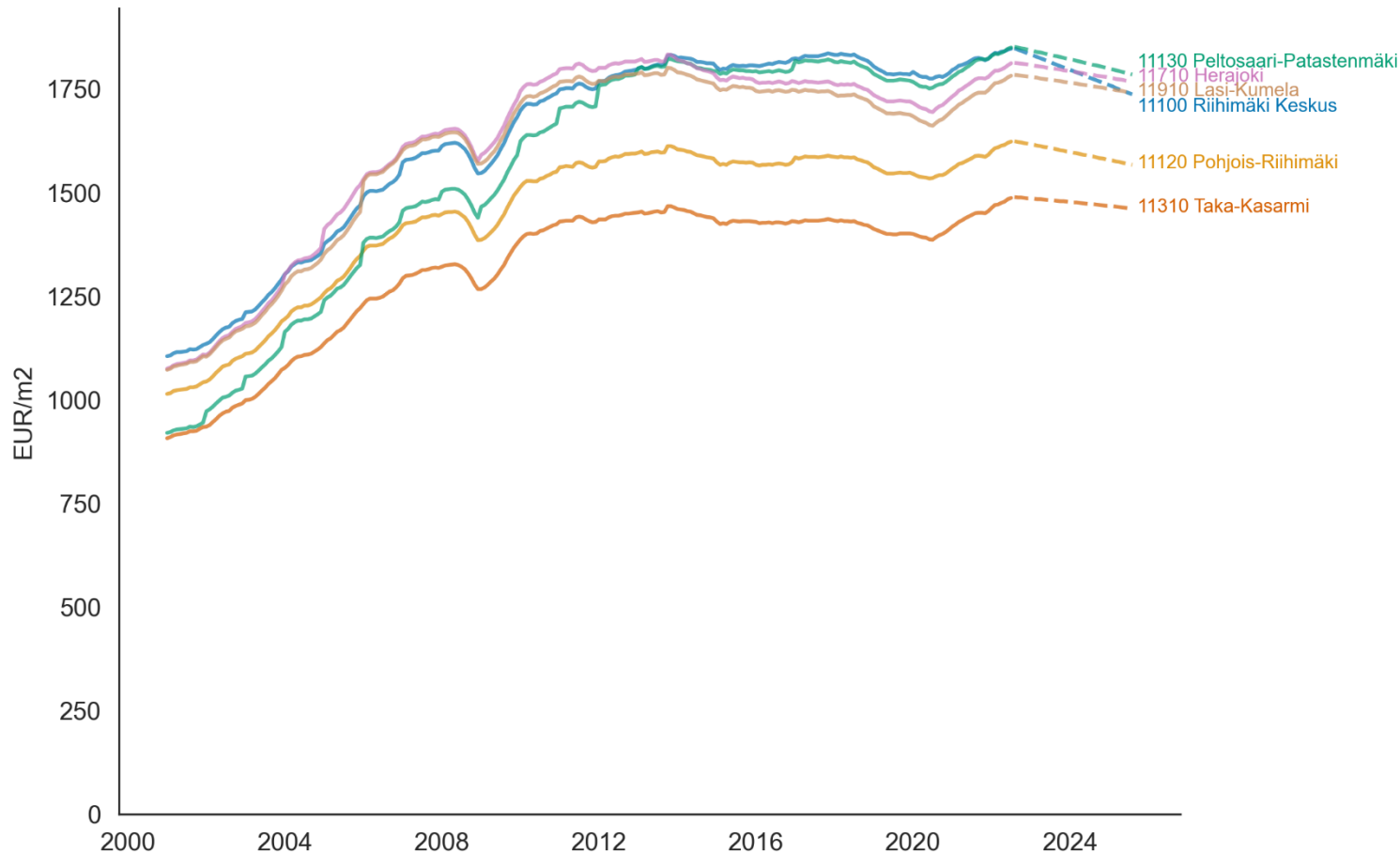


Riihimäki

Paikkakunta-kohtaiset katsaukset



Riihimäellä parhaiten kehittyvät alueet keskustan ulkopuolella



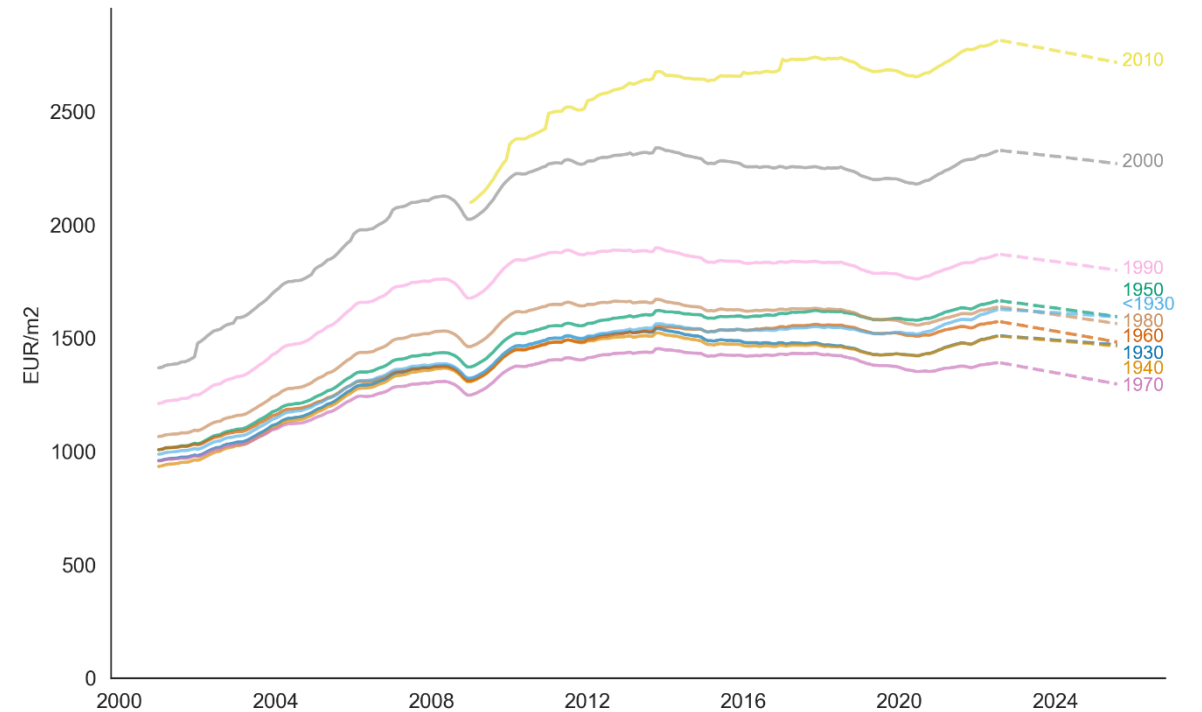
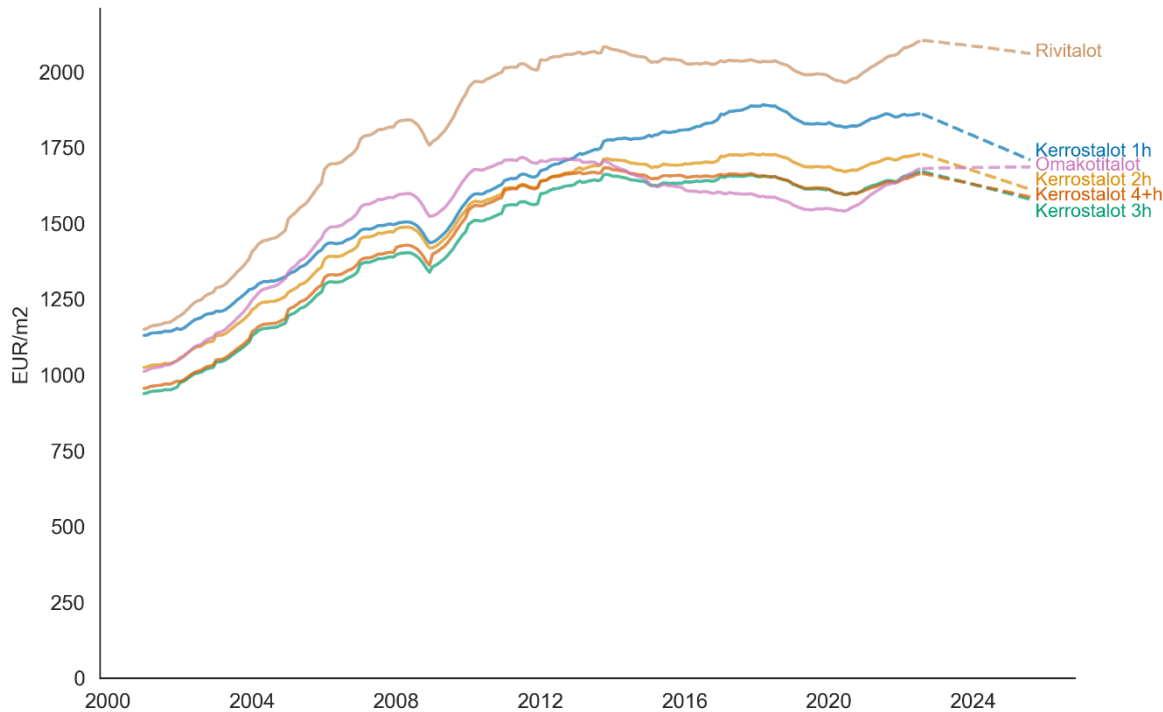
Riihimäellä neliöhintojen kasvu viimeisen 12 kk aikana hidastui +1,8%:iin (vertailujakso +3,2%)

Alueen hinnankeskeistyksenennuste tulevalle 12kk jaksolle -1,4%, tarkoittaen paluuta noin vuoden takaiseen hintatasoon (-25 €/m²)

- Alueittain tarkasteltuna:
 - Peltosaari-Patastenmäki kivunnut viime aikoina Riihimäen Keskukseen ohi hintatasossa. Molemmilla alueilla hinnat nousseet vajaa +2% viimeisen 12 kk aikana ja ennusteessa laskua -1,2...-2% tulevan vuoden aikana.
 - Eniten hinnat ovat nousseet Taka-Kasarmilla +2,7% sekä Lasi-Kumelalla +2,6%
 - Ennusteen valossa neutraaleimmat näkymät Taka-Kasarmilla -0,5%, Lasi-Kumelalla -0,7% sekä Herajolla -0,8%
- Asuntotyypeittäin parhaiten ovat kehittyneet omakotitalot +3,3% sekä rivitalot +2,8%. Isommissa kerrostaloasunnoissa kasvua vajaa +2% ja pienissä kasvu hidastunut jo alle +1%:iin

Riihimäellä perheasunnot säilyttämässä arvonsa, kerrostaloissa näköpiirissä hintojen laskupainetta

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

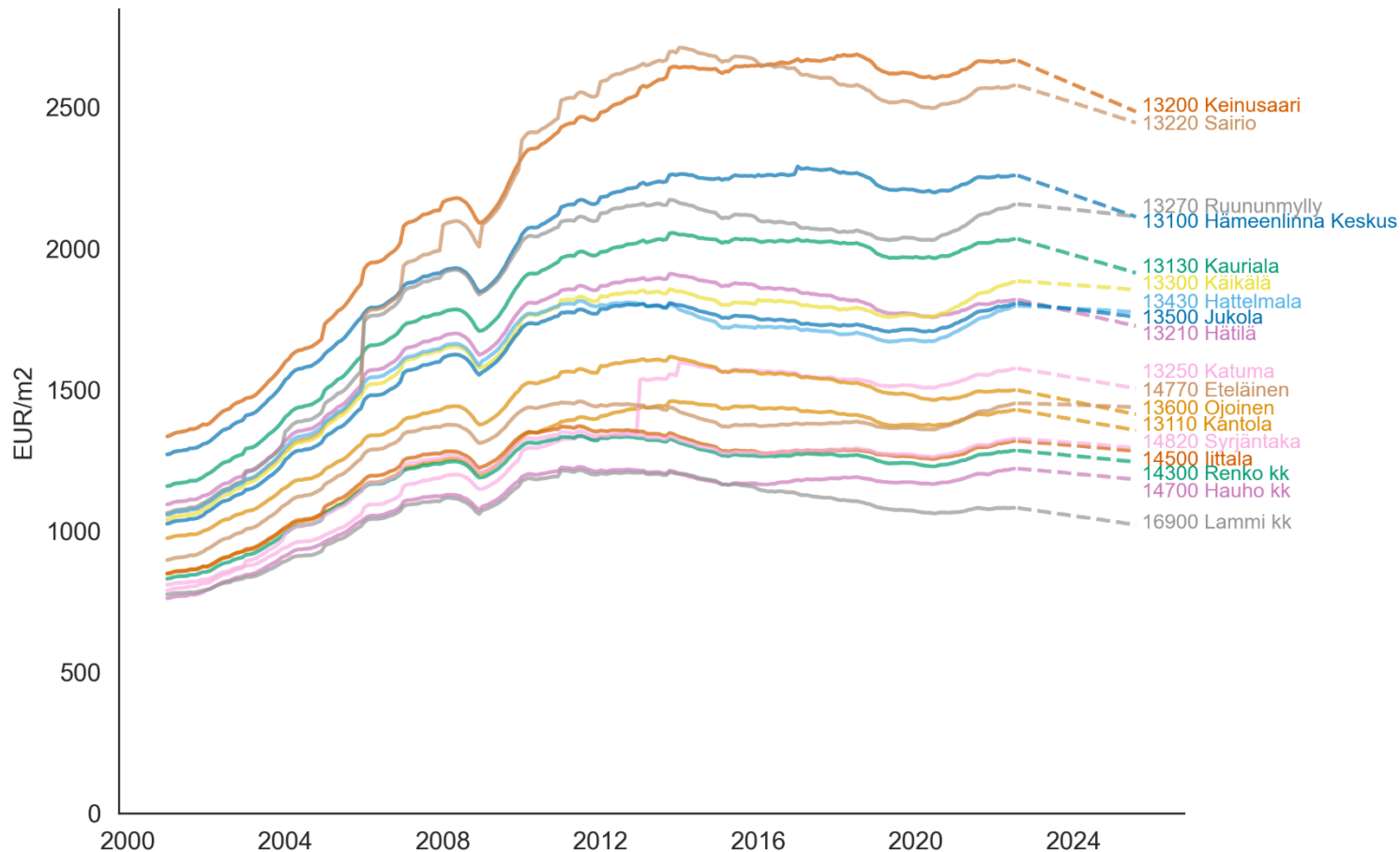


Hämeenlinna

Paikkakuntakohtaiset katsaukset



Hämeenlinnassa omakotitaloalueet kehittyneet suotuisammin

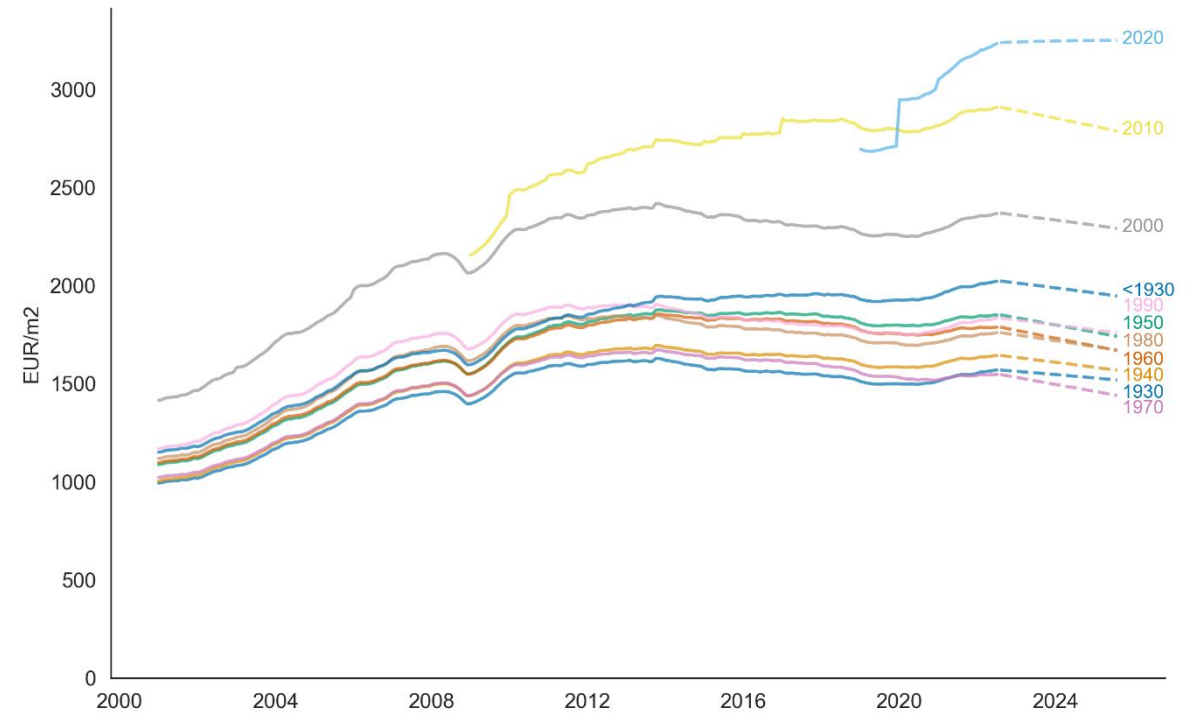
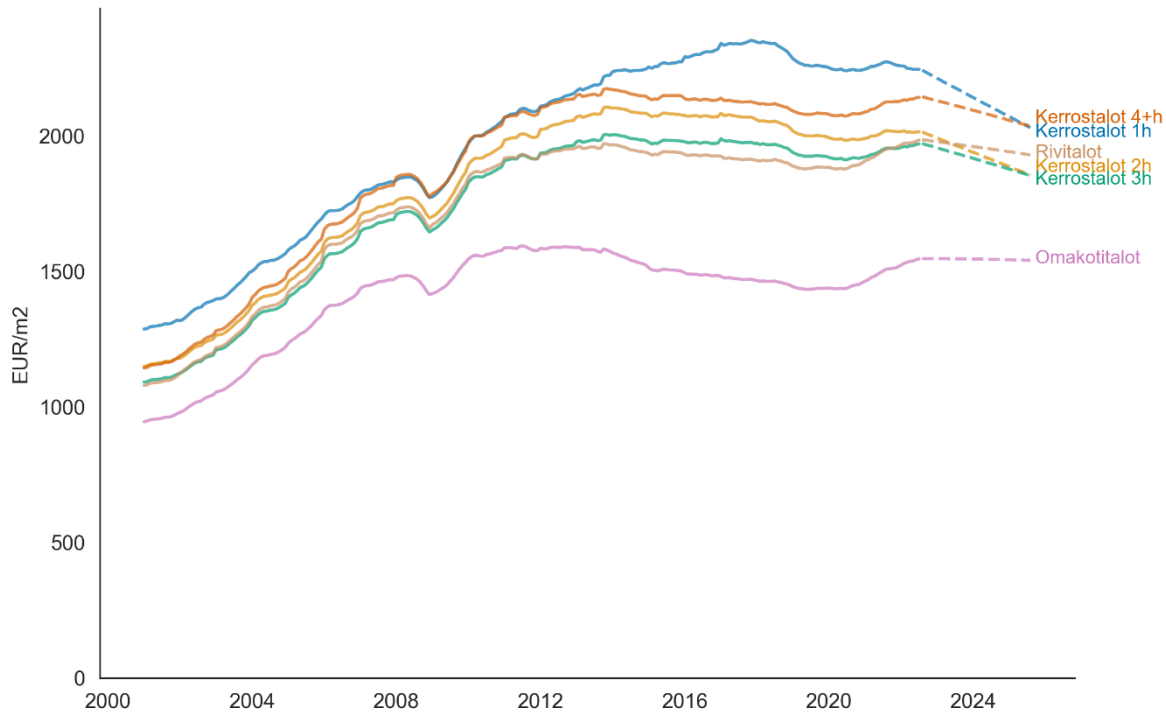


Hämeenlinnassa neliöhintojen kasvu viimeisen 12 kk aikana hidastui +0,8%:iin (vertailujakso +2,7%). Alueen hinnankehityssennuste tulevalle 12kk jaksolle -1,6% (tarkoittaen keskimäärin -30 €/m² muutosta)

- Kuntien välisessä nettomuutossa Hämeenlinna sijalla 16. (+200 hlöä) viimeisen 12kk aikana
- Postinumeroittain tarkasteltuna eniten neliöhinnat ovat nousseet vim. 12kk aikana Hattelmalassa +2,6% ja Käikälässä +2,4%. Näillä alueilla myös ennuste neutraalein, laskua noin -0,5%.
- Keskustan lähialueiden Keinusaari, Sairio sekä Hämeenlinnan keskus neliöhintojen kehitys on jo hidastunut viimeisen 12kk aikana +0,1-0,5%:iin. Näillä alueilla voidaan nähdä noin -2%:n laskua tulevan 12kk aikana.
- Asuntotyypeittäin omakoti- ja rivitalot +1,7-2,6% nousua, isommissa kerrostaloasunnoissa kasvu hidastunut jo +1% tuntumaan, yksiöissä nähty jo laskua -1,4%

Hämeenlinnassa uudehkoissa omakotitaloissa näkymät vakaimmat, kerrostalojen osalta tullaan näkemään hintatason laskua

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

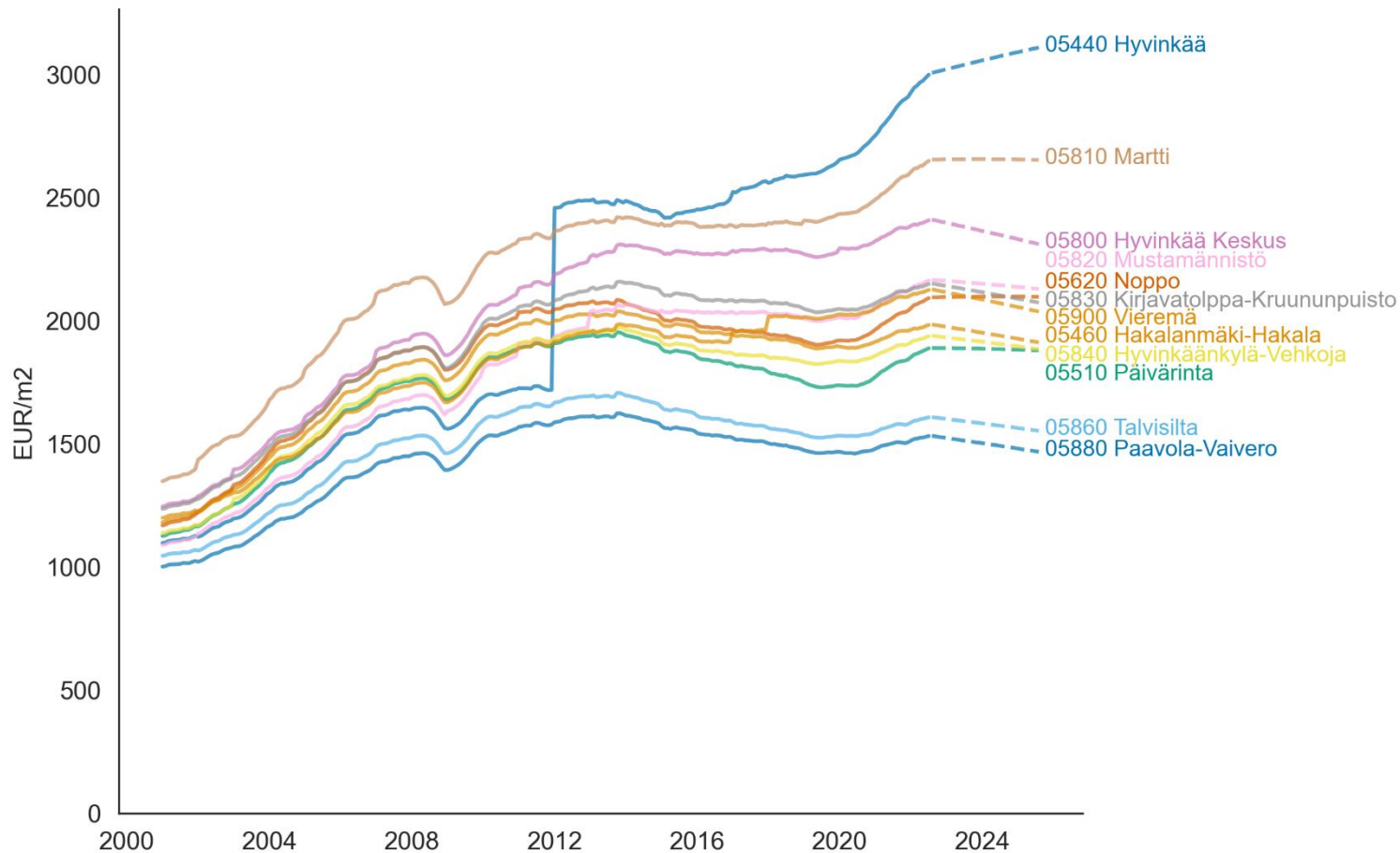


Hyvinkää

Paikkakuntakohtaiset katsaukset



Hyvinkäällä uudistuvat pientaloalueet kehittyneet suotuisammin

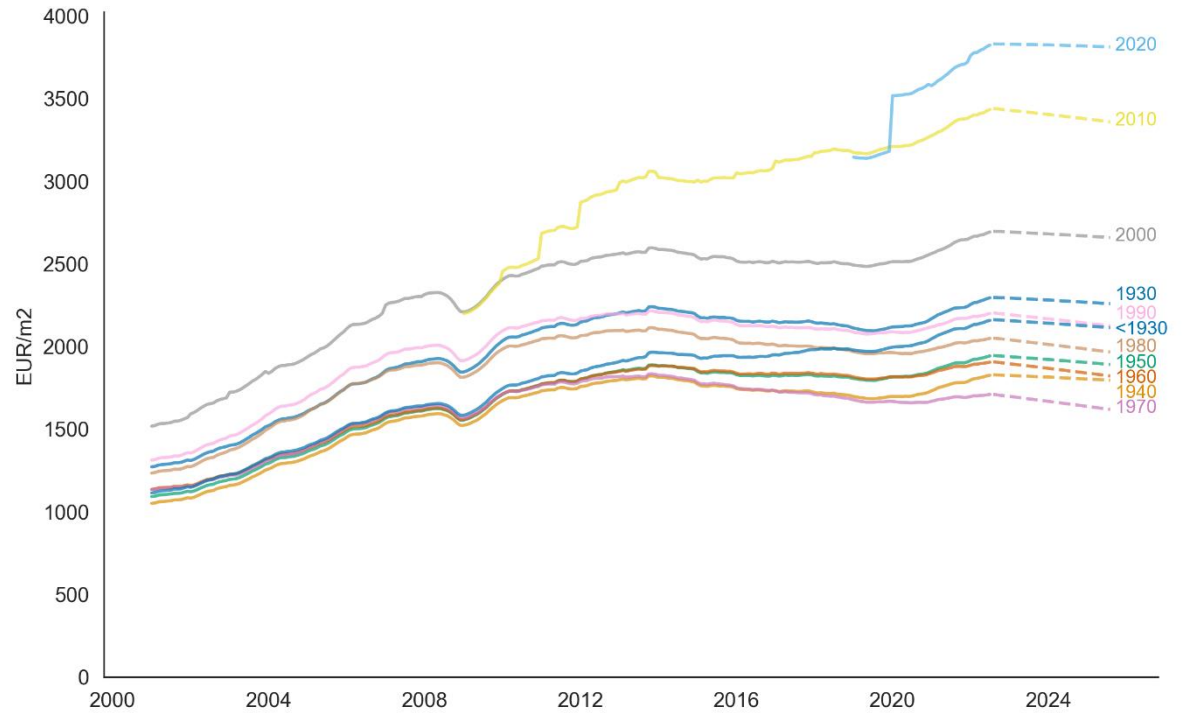
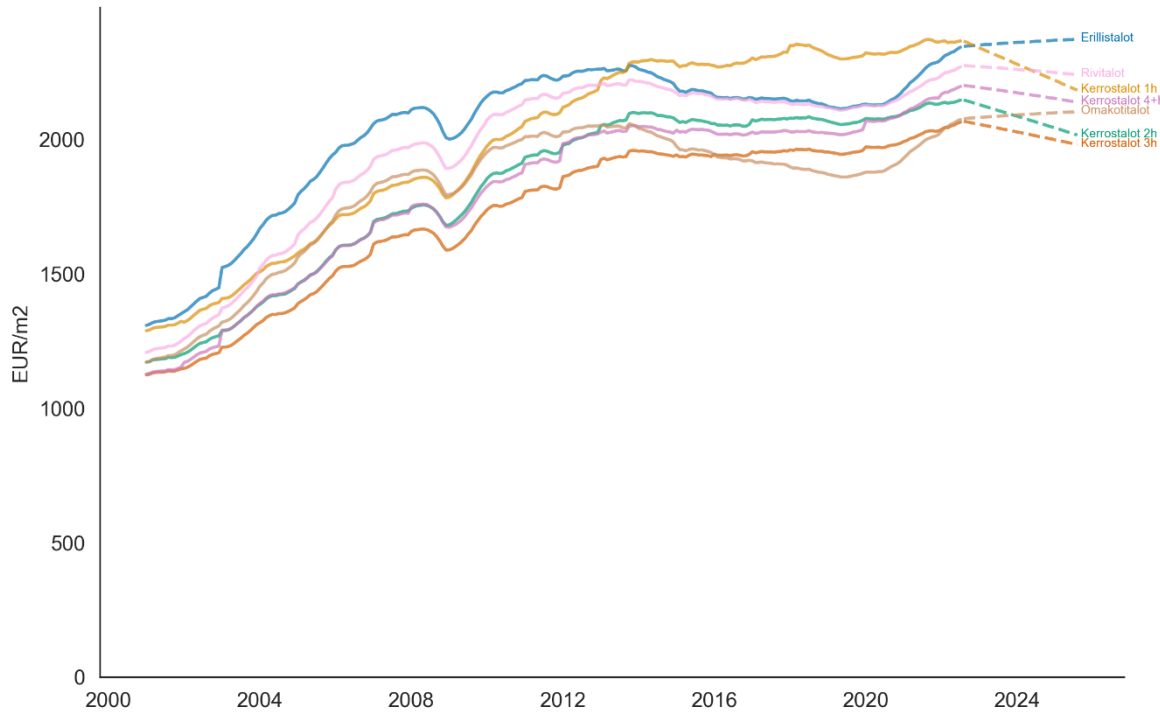


Hyvinkäällä neliöhintojen kasvu viimeisen 12 kk aikana hidastui +2%:iin (vertailujakso +3,4%). Alueen hinnankehitysennuste tulevalle 12kk jaksolle -1,1% (tarkoittaen keskim. n. -25 €/m²)

- Postinumeroittain tarkasteltuna viimeisen vuoden aikana neliöhinnat ovat nousseet eniten Metsäkaltevassa (05440) +4,9%, alue on saavuttamassa 3 000 €/m² keskihintatason uudispientalojen myötä, ennuste +1,2%
- Myös Nopossa, Martissa ja Päivärinnassa hinnat ovat nousseet noin +3,5%, ennuste neutraali +0%
- Muilla alueilla kasvuvauhti on selkeästi hidastunut viimeisen 12kk aikana ja näköpiirissä on laskua noin -0,5%...-1,4%:n välillä
- Asuntotyypeittäin vahvinta kehitys on ollut omakoti- ja erillistaloissa +3,5%...+3,9%, ennuste +0,5%. Myös rivitaloissa ja isommissa kerrostaloissa hintojen nousua vajaa +3%, ennuste -0,5% molemmiin puolin
- Pienemmissä kerrostaloasunnoissa hintojen nousu hidastunut jo 0% tuntumaan ja laskua ennusteessa -2%...-2,6%

Hyvinkäällä modernisoidut pientalot pärjäävät myös jatkossa

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

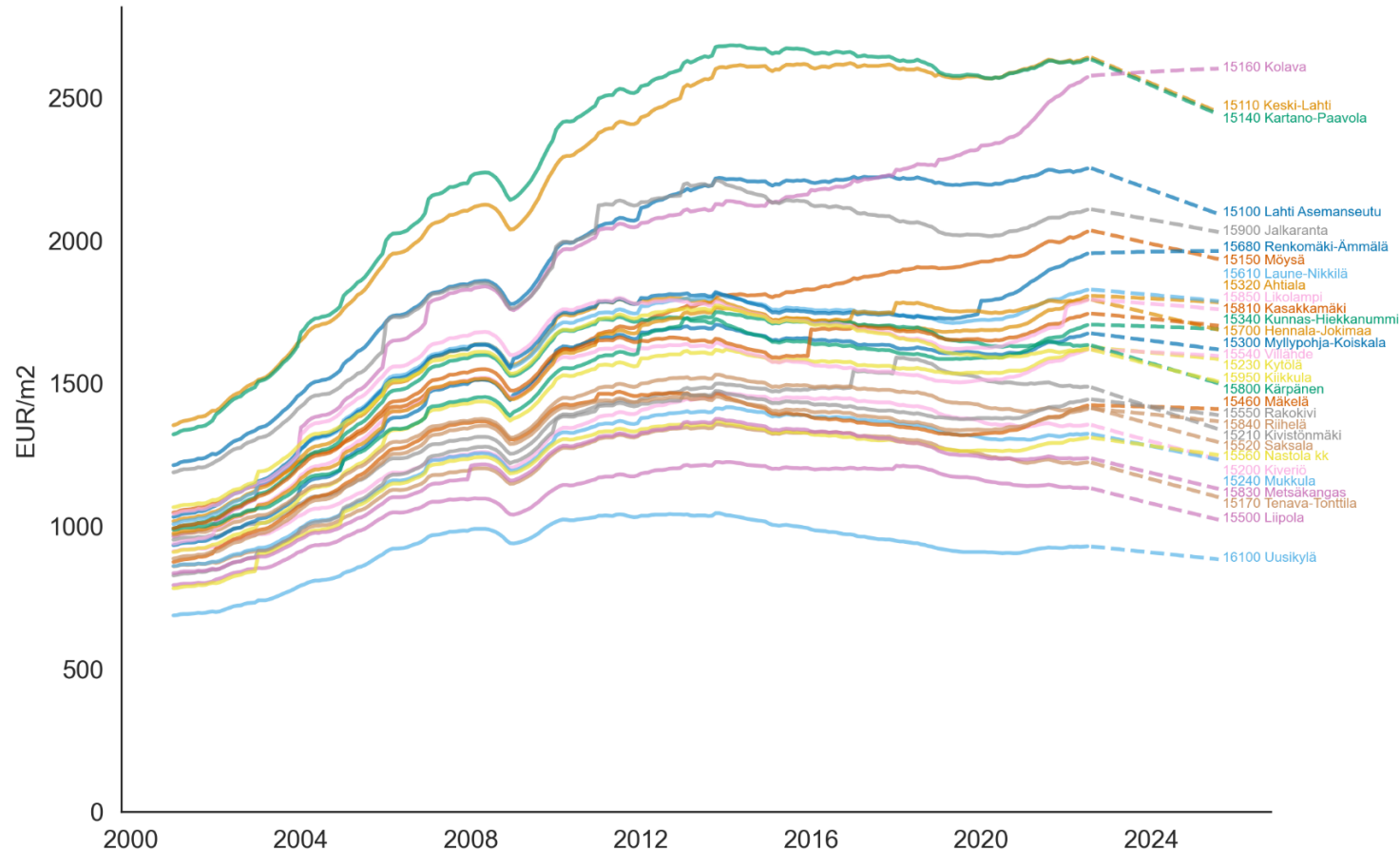


Lahti

Paikkakuntakohtaiset katsaukset



Lahdessa pientalo- ja kerrostaloalueiden hintatasoissa tehdään uusjakoa

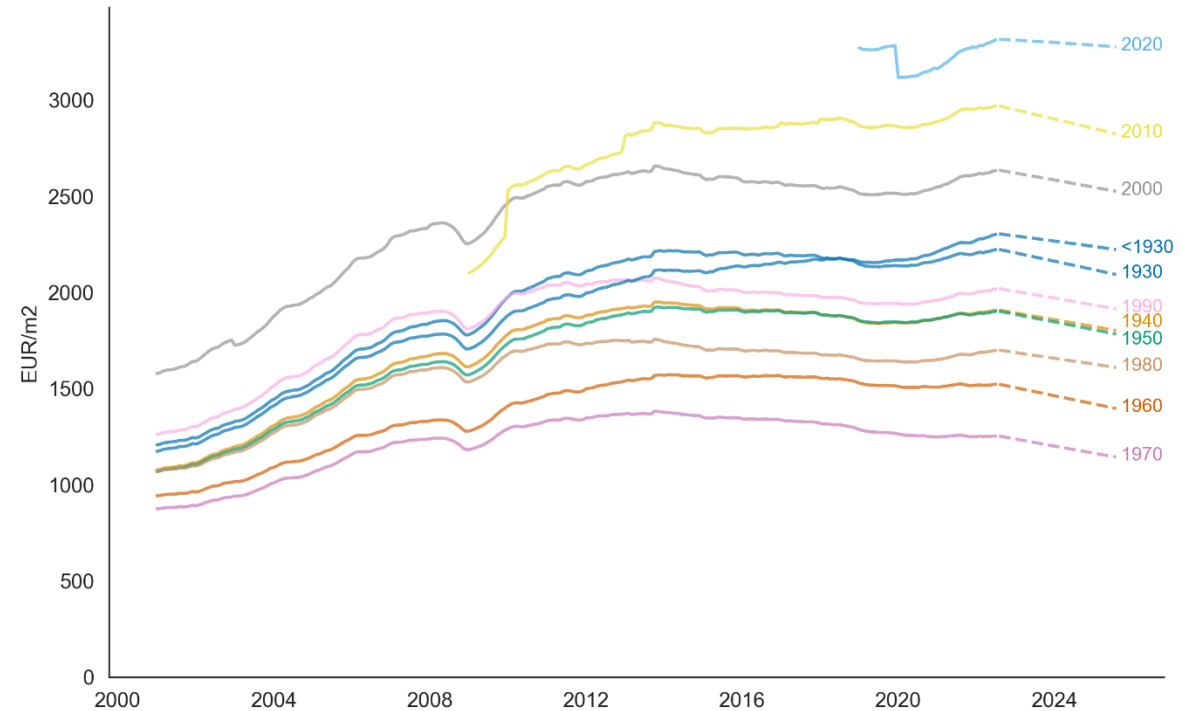
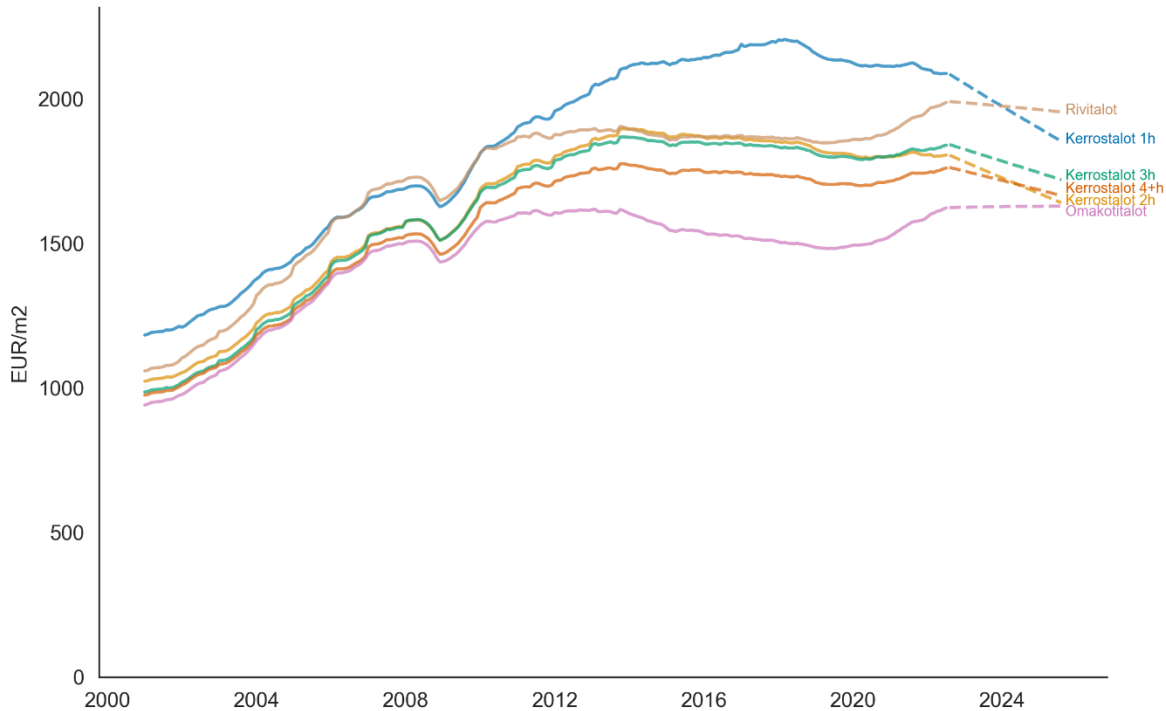


Viimeisen 12kk aikana Lahden neliöhintojen nousu ollut +0,7 %. Ennuste tulevalle 12 kk jaksolle -2,1 % (tarkoittaen keskimäärin -40 €/m² muutosta)

- Vapaaehtoisien asuntojen vuokraindexin vuosimuutos +0,5%, ARA-vuokrien +1,1% (Q2/2022)
- Kolava (Karisto) jatkaa edelleen kuumimpana asuinalueena ja pysyy myös ennusteen valossa positiivisessa kehityksessä kiinni. Neliöhintataso leikkaamassa piakkoin Lahden kärkeen
- Myös Renkomäessä kehitys ollut suotuisaa ja neutraalit näkymät ohittamassa pian Möysän hintatason
- Neliöhintatasoltaan keskivaiheille osuva Likolampi nosti rivitalouudistuotannon myötä hintojaan viimeisen 12kk aikana alueista eniten +5,9%. Alueen kehitystä tukevat myös kehätien läheisyys, keskussairaala sekä Salpausselän ulkoilumaastot
- Asuntotyypeittäin omakoti- ja rivitaloasuntojen hinnat pysyvät lähes ennallaan, mutta kerrostalojen osalta saatetaan nähdä laskua jopa -2-4% tulevan vuoden aikana. Tämä heijastuu voimakkaasti myös eri alueiden väliseen vertailuun.

Lahdessa perheasuntojen kehitys suotuisinta, kerrostalojen näkymät heikentyneet

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

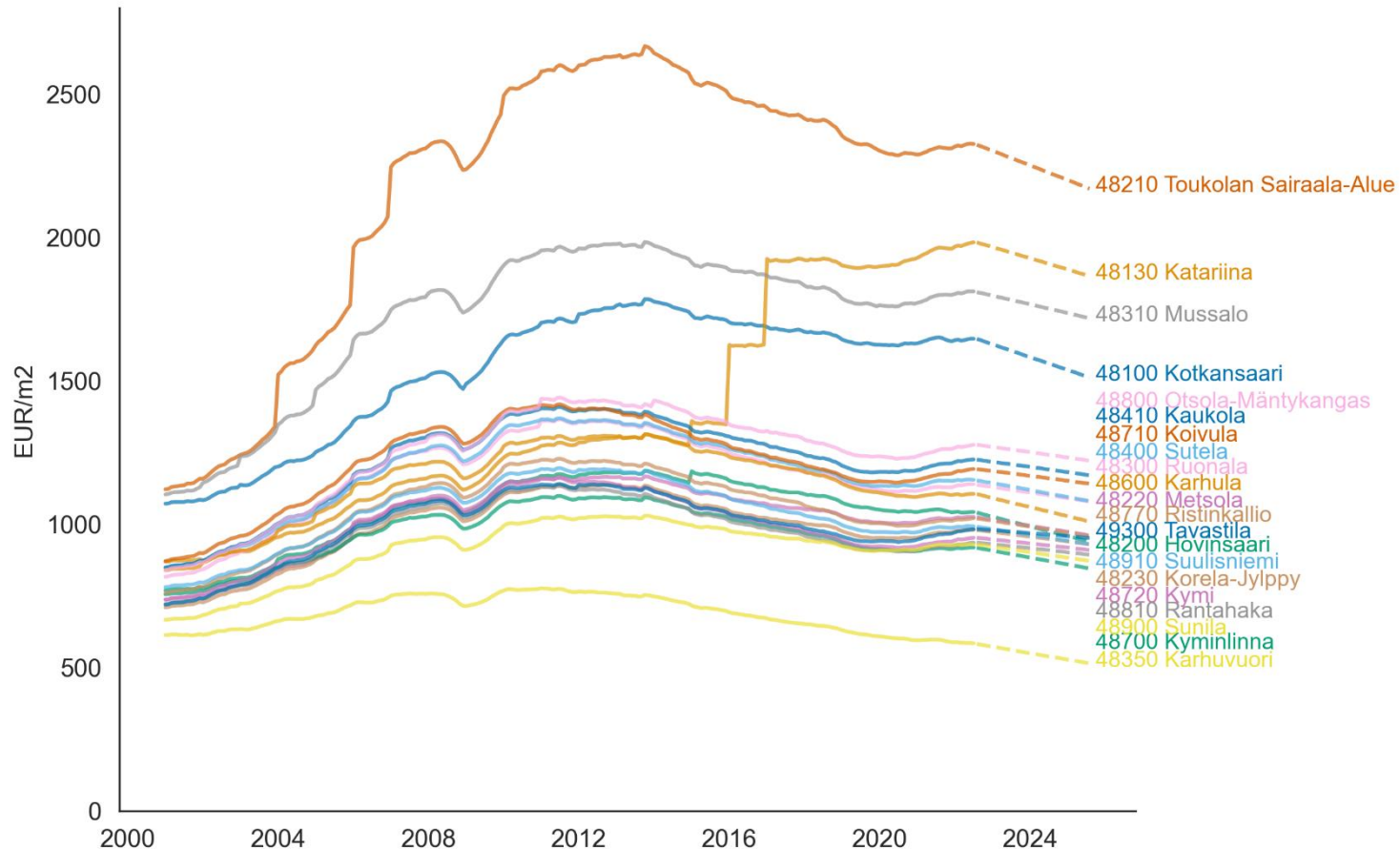


Kotka

Paikkakuntakohtaiset katsaukset



Kotkassa asuntojen hinnat ovat usein vain kolmasosan pääkaupunkiseutuun nähden

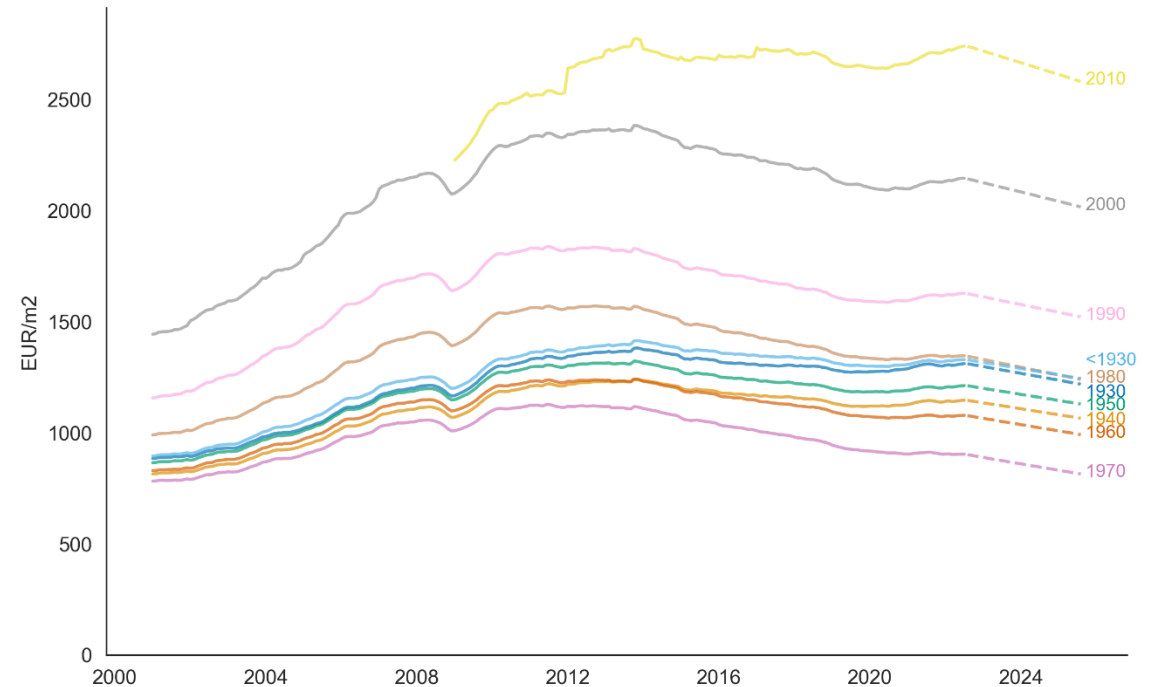
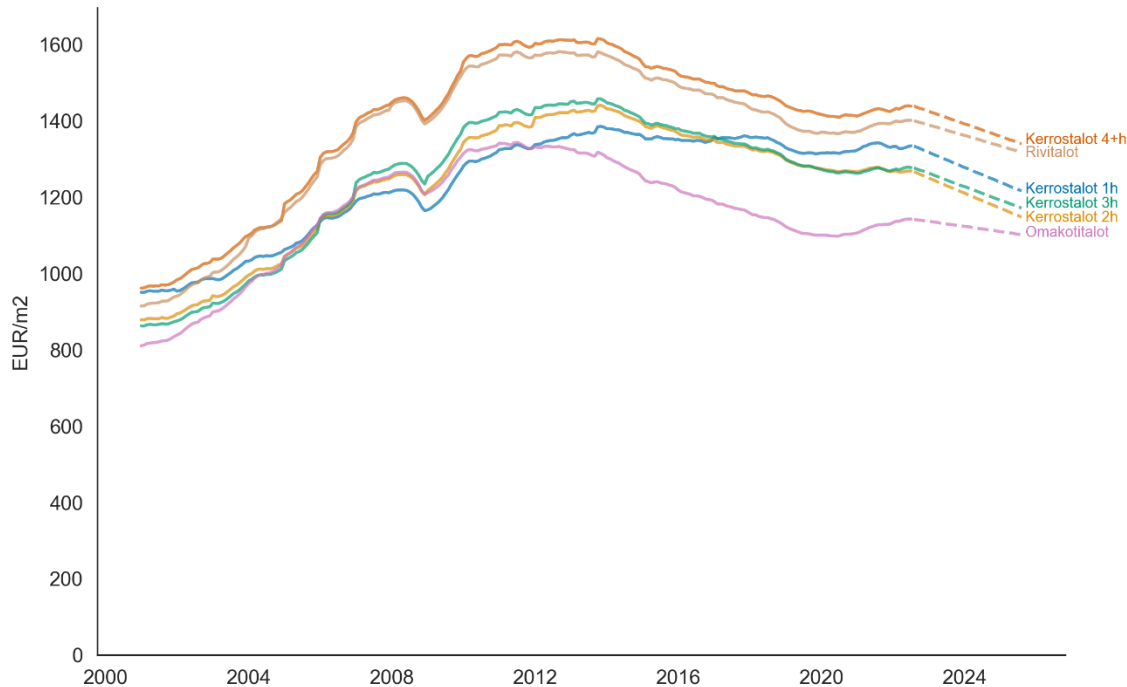


Kotkassa asuntojen hinnat pysyvät keskimäärin ennallaan viimeisen 12kk aikana, tulevan 12kk ennuste -2,5% (tarkoittaen keskimäärin noin -30 €/m² muutosta):

- Alueittain parhaiten hinnat ovat kehittyneet pientaloalueilla, joissa myyntiajat ovat olleet edelleen monin paikoin normaalia lyhyempiä. Ennusteessa hinnat korjaavat takaisin hieman, tarkoittaen noin vuoden takaista tasoa
- Keskustan ympäristön arvokkaammilla alueilla kasvuvauhti on hidastunut jo kuluvan vuoden aikana, pienempien kerrostaloasuntojen suurempi määrä alueilla kääntää ennusteen näkymät pientaloalueita heikommaksi
- Asuntotyypeittäin omakoti- ja rivitaloilla sekä suuremmilla kerrostaloasunnoilla kehitys ollut suotuisinta, pienissä kerrostaloasunnoissa on jo nähty hintatason joustoa hieman alaspäin
- Kotkasta saa yksiön edullisemmalla neliöhinnalla kuin rivitalo- tai 4h kerrostaloasunnon keskimäärin, mikä on poikkeuksellista koko Suomessa
- Kotkassa uusimpien asuntojen kysyntä edelleen vahvinta ja se näkyy myös rakennusvuosikymmenten ennusteessa suotuisimpana kehityksenä

Kotkassa voi saada 2000-luvun omakotitalon meren rannalta pääkaupunkiseudun kerrostalokolmion hinnalla

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

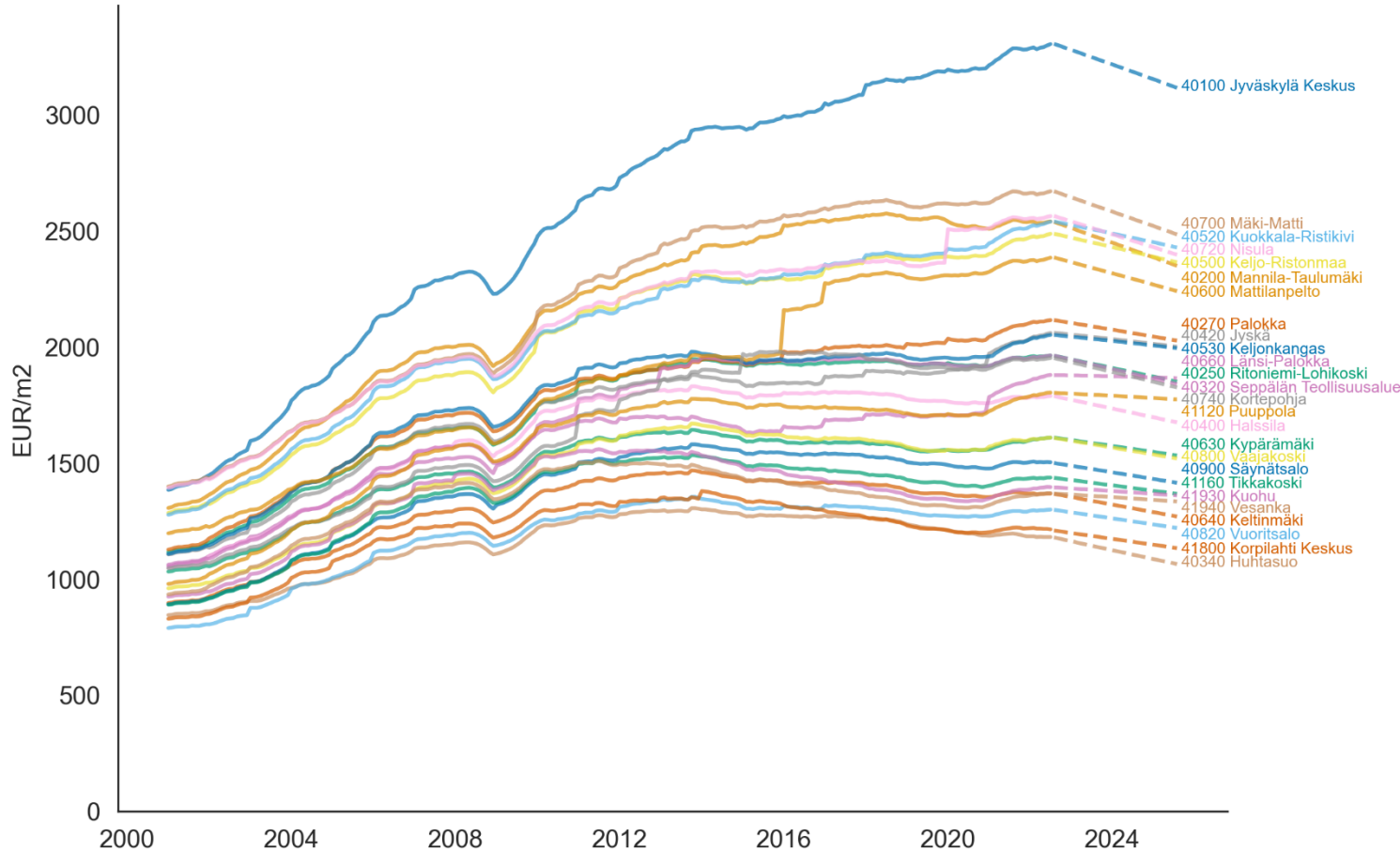


Jyväskylä

Paikkakuntakohtaiset katsaukset



Jyväskylässä pientaloalueiden näkymät vakaimmat

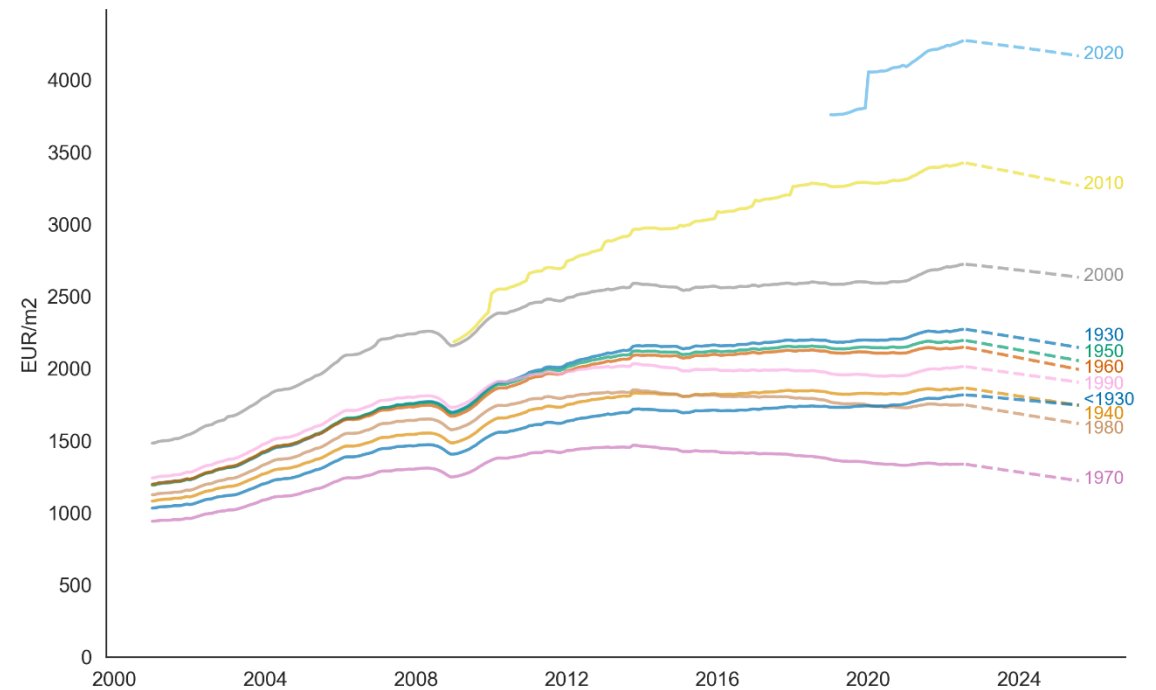
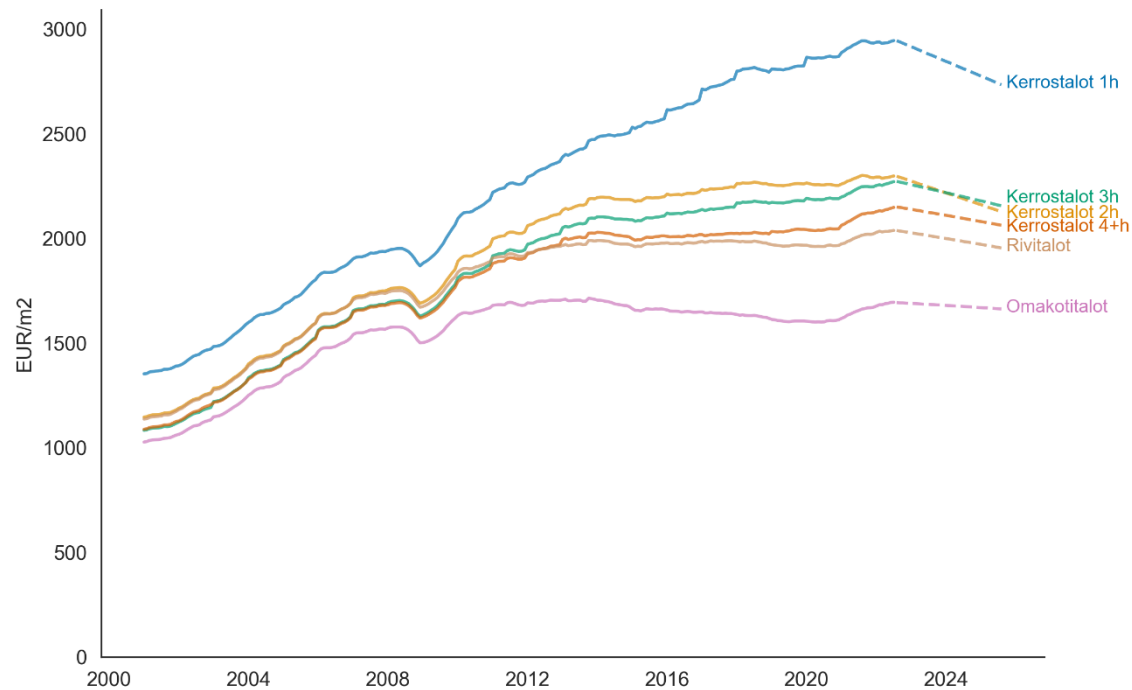


Viimeisen 12 kk toteuma +0,6%. Ennuste tulevaan 12kk jaksoon -1,8% (tarkoittaen keskimäärin -40 €/m² muutosta)

- Vapaaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa vuokrat pysyneet ennallaan, toisaalta ARA-kohteissa nousua +0,7% viimeisen vuoden aikana (Q2 2022)
- Länsi-Palokan ja Jyskän vuoden takaisesta voimakkaasta noususta kasvu maltillistunut, mutta edelleen Jyväskylän kärkeä yli +2% viimeisen 12kk aikana
- Vakaimmat ennusteet Länsi-Palokkaan -0,2% ja Puuppolaan -0,5%
- Arvonnousua eniten omakotitaloissa +1,9% ja kerrostalo 4h +1,6% viimeisen vuoden aikana. Näiden lisäksi rivitaloissa vakain ennuste -0,5-1,3%
- Pienten kerrostaloasuntojen arvonnousu jo pysähtynyt ja hintojen korjaus kahden vuoden takaiseen mahdollista reilu -2%
- Jyväskylässä uudehkoille 2000-luvun kohteille riittää edelleen kysyntää. Kehitys sekä ennuste näissä edelleen vahvinta.

Jyväskylässä omakotitaloissa arvo säilyy lähes ennallaan, muissa asuntotyypeissä korjausliike takaisin 1-2 vuoden takaiseen tasoon

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

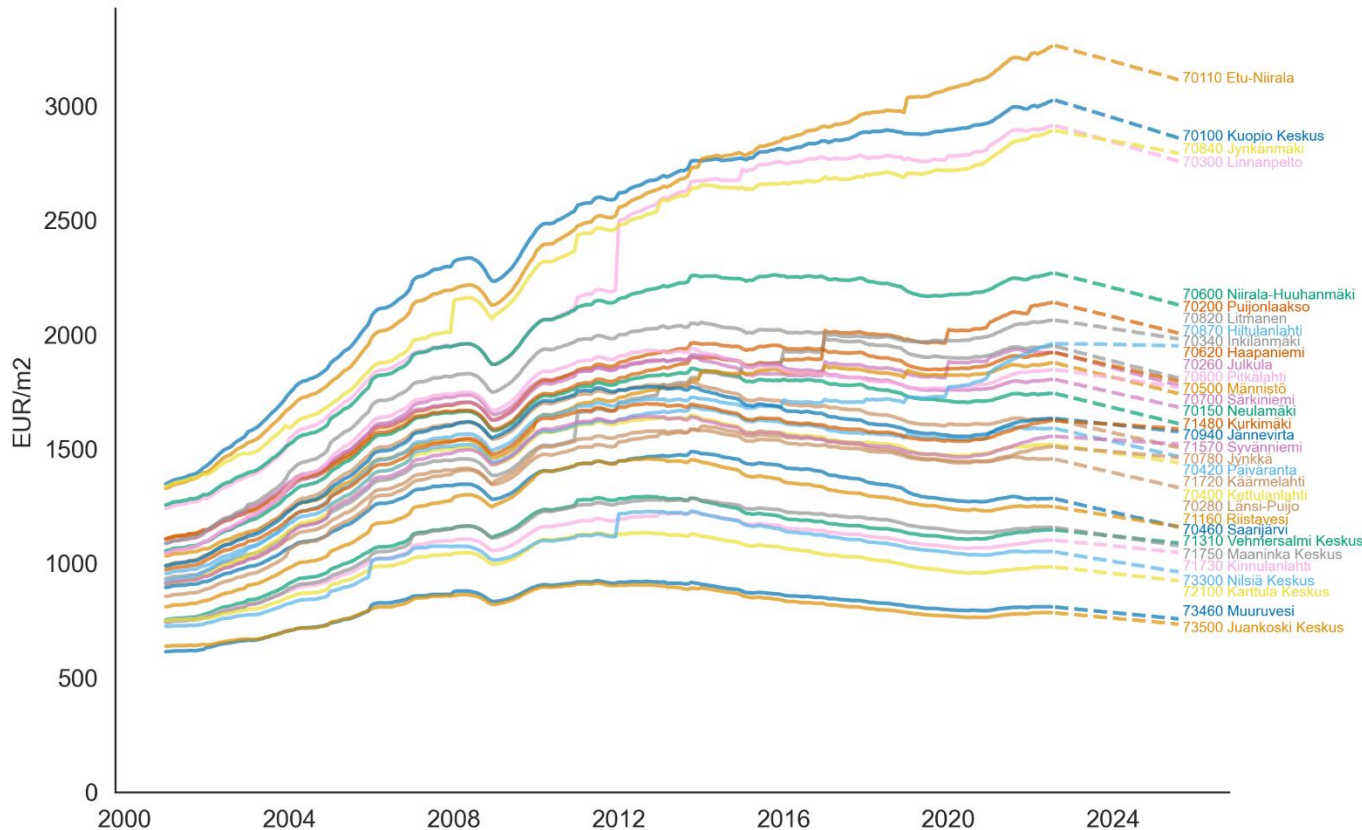


Kuopio

Paikkakuntakohtaiset katsaukset



Kuopiossa arvonnousu ollut suurinta keskustan ulkopuolella pientaloalueilla

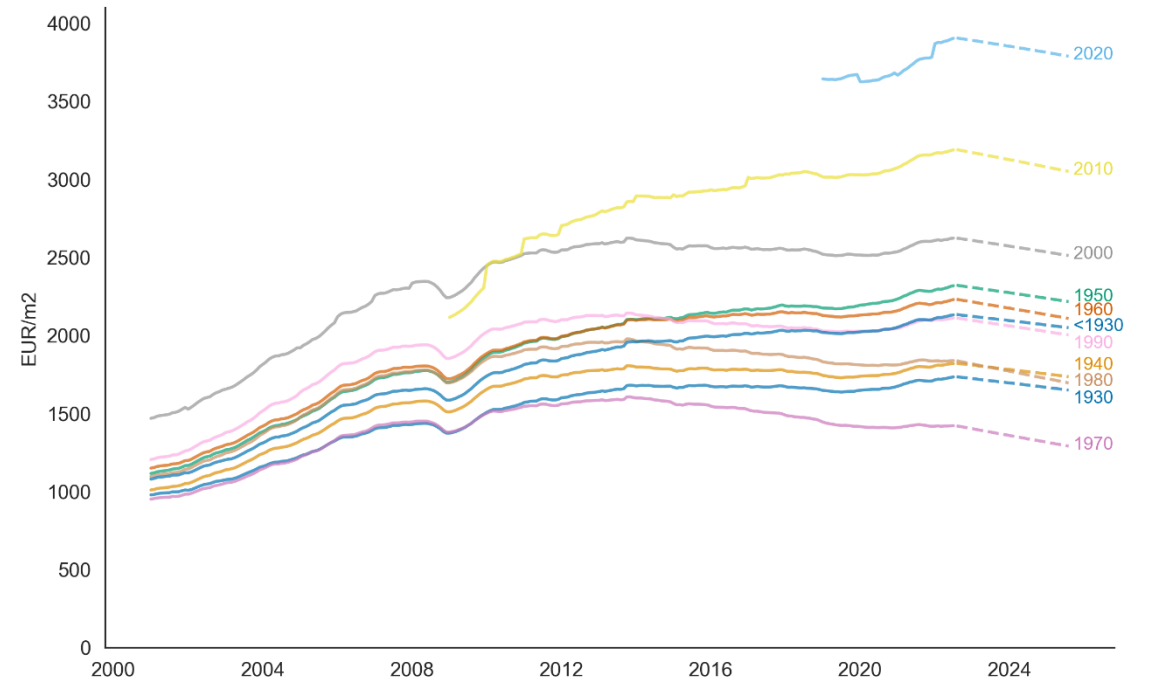
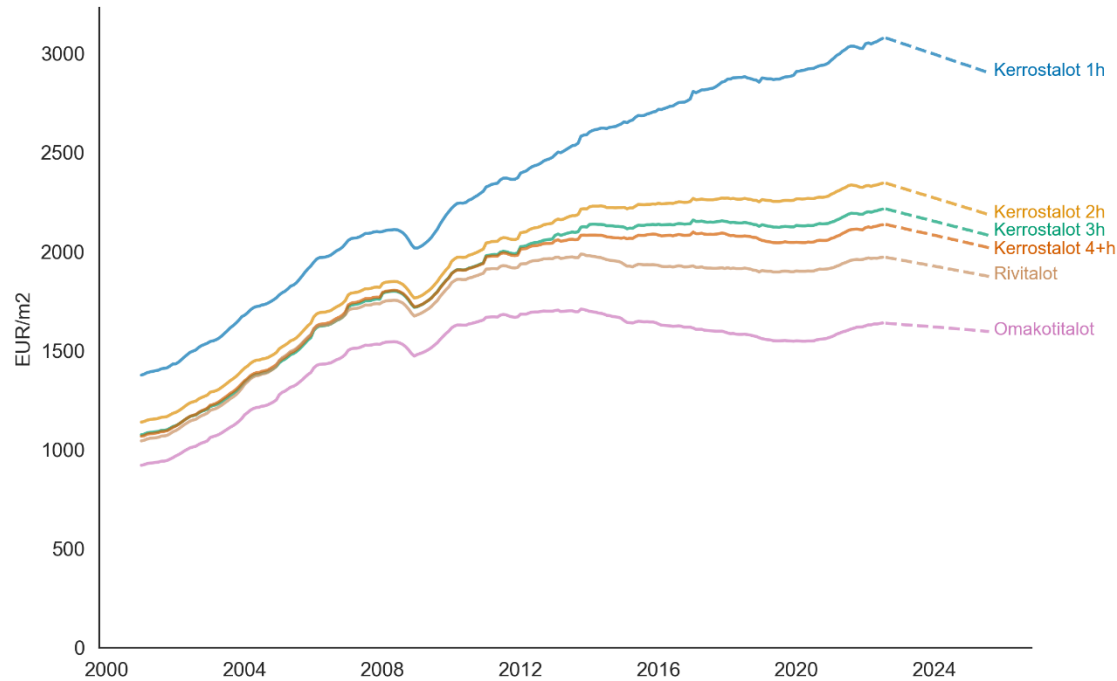


Kuopiossa asuntojen neliöhinnat nousivat viimeisen 12kk aikana +0,9%. Ennuste tulevalle 12kk jaksolle -1,8% (tarkoittaen keskimäärin -40 €/m² muutosta)

- Vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet +1% ja ARA-vuokrat Suomen kärkivauhtia +1,6% viimeisen vuoden aikana (Q2 2022)
- Alueittain tarkasteltuna eniten hinnat ovat nousseet Hiltulanlahdessa +3,5%, Puijonlaaksossa +2% sekä Jynkämäessä +1,7% viimeisen 12kk aikana. Ennusteessa Hiltulanlahden hinnat tulevan säilymään ennallaan, Jynkämäessä laskua -1% ja Puijonlaaksossa -2%
- Asuntotyypeittäin suurin arvonnousu omakotitaloissa +1,8% ja kerrostaloyksioissä +1,4%. Ennusteen valossa vakaimmat näkymät omakotitaloissa -0,8% sekä rivitaloissa -1,6%
- Kerrostalojen hintojen kasvu hidastunut jo viimeisen vuoden aikana ja tulevan vuoden aikana hintojen korjausliike alaspäin todennäköistä sijoittajakysynnän hiipuessa
- Rakennusvuosikymmenien vertailussa korostuu huolettomuus tulevista remonteista 2000-luvun sekä kaikkein vanhimmissa rakennuksissa. Peruskorjausikäisissä hintojen laskupaineet suurimmat.

Kuopiossa uudehkot omakotitalot kysytyimpiä

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

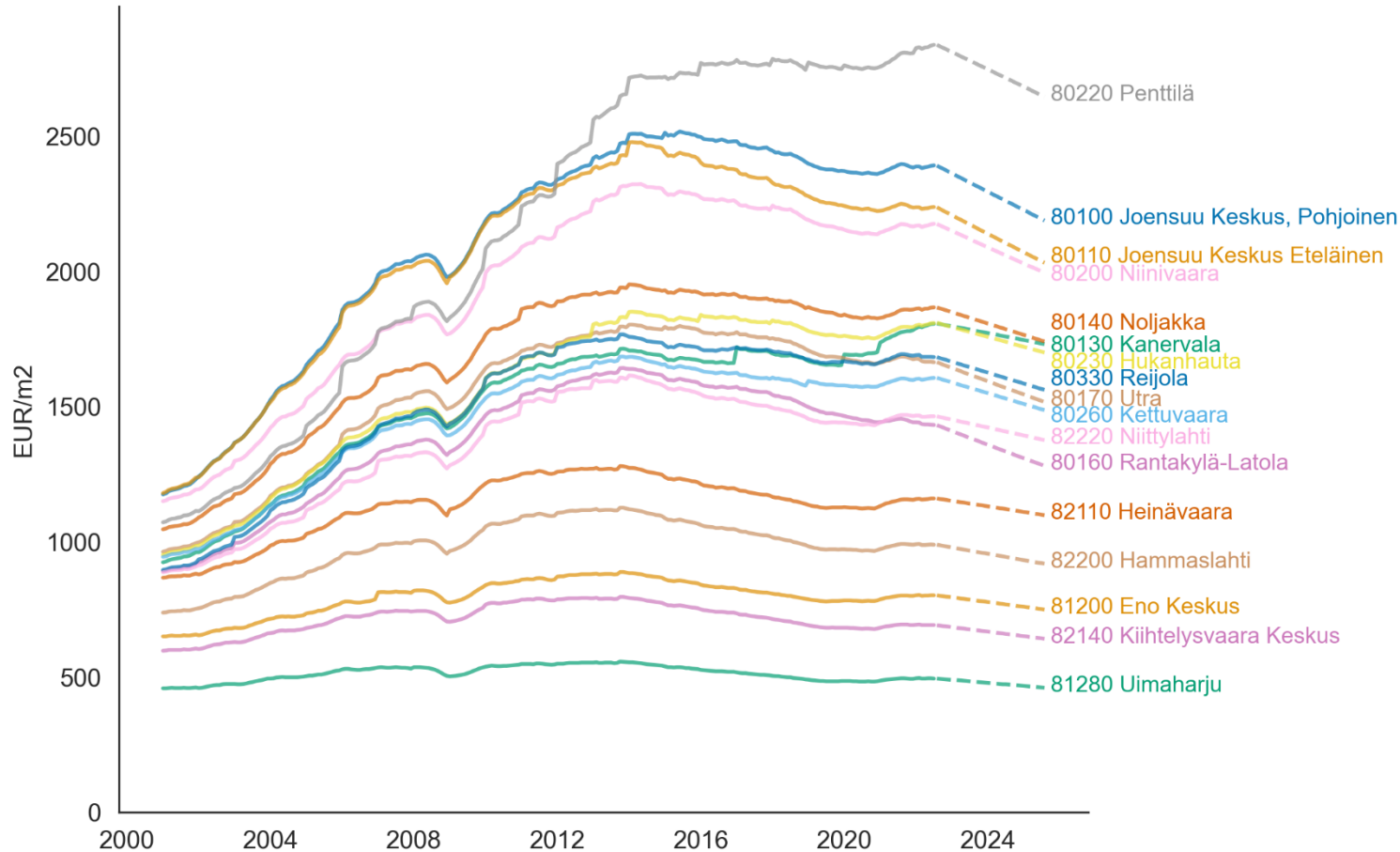


Joensuu

Paikkakuntakohtaiset katsaukset



Joensuussa Pyhäselän läheisyys ja hyvä saavutettavuus palveluihin valttikortteja

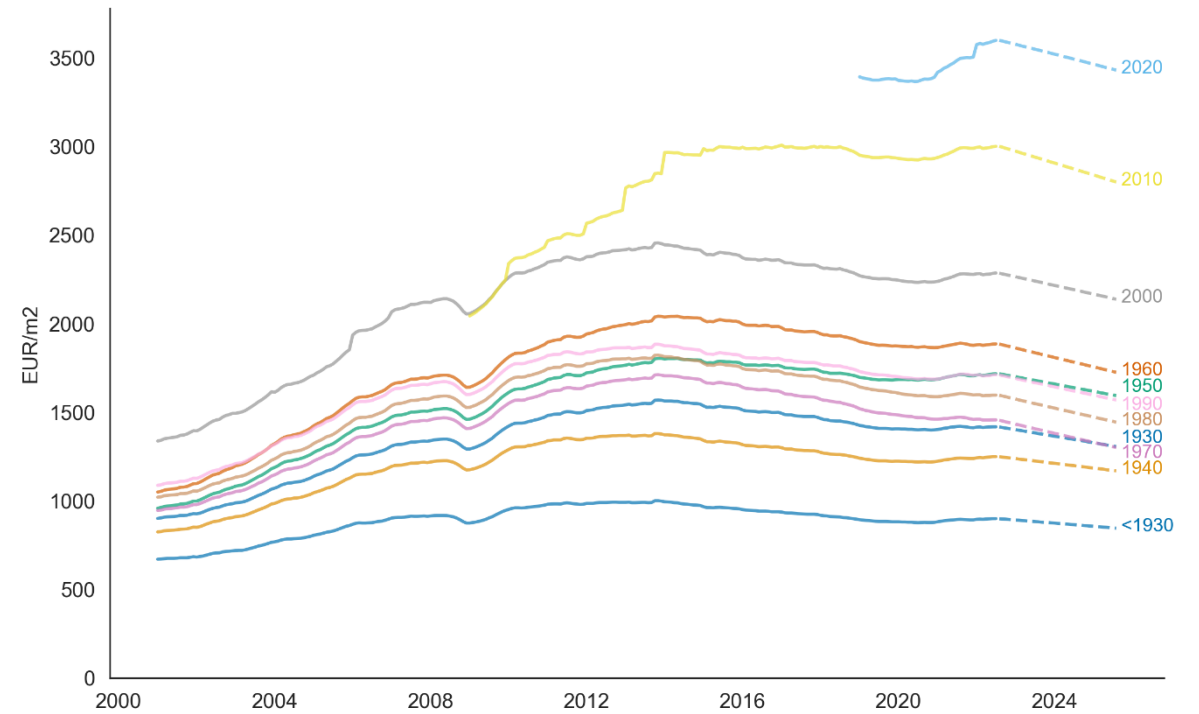
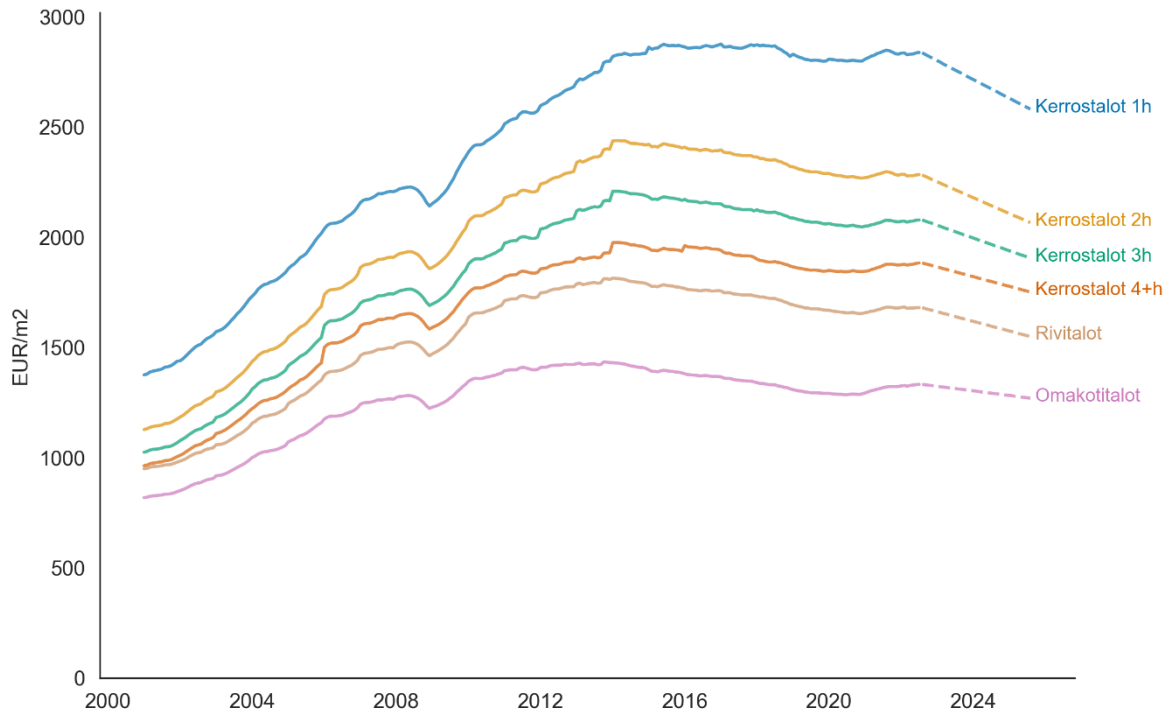


Joensuussa neliöhinnat pysyivät viimeisen 12kk aikana lähes ennallaan -0,1%. Alueen hinnankkehitysennuste tulevalle 12kk jaksolle -2,7% (tarkoittaen keskimäärin -50 €/m² muutosta)

- **Alueittain** eniten viimeisen vuoden aikana ovat nousseet Kanervala +1,8%, Penttilä +1,1%, Hukanhauta +0,9% ja Nolja +0,5%
- Monella muulla alueella kasvu on liikkunut +/-0% molemmin puolin ja pientä laskua on nähty jo esimerkiksi Utrassa -1,2% sekä Rantakylä-Latolassa -1,6%
- Ennusteen valossa eri alueiden kehitys kääntymässä laskuun tulevan 12kk aikana -1,4%...-3,6%
- **Asuntotyypeittäin** omakotitalojen hinnat nousseet +0,9% viimeisen 12kk aikana, mutta ennusteessa laskua -1,6% tulevan 12kk aikana.
- Rivitaloissa ja isommissa kerrostaloasunnoissa hinnat ovat pysyneet lähes ennallaan viimeisen vuoden aikana, mutta näköpiirissä laskua -2,5%.
- Pienten kerrostaloasuntojen osalta nähty jo laskua -0,5% ja ennuste -3% tulevalle 12kk jaksolle
- **Rakennusvuosikymmenissä** parhaiten ovat pärjänneet 2000-luvun sekä kaikkein vanhimpien vuosikymmenten kodit

Joensuussa uudehkoilla perheasunnoilla suotuisimmat näkymät

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

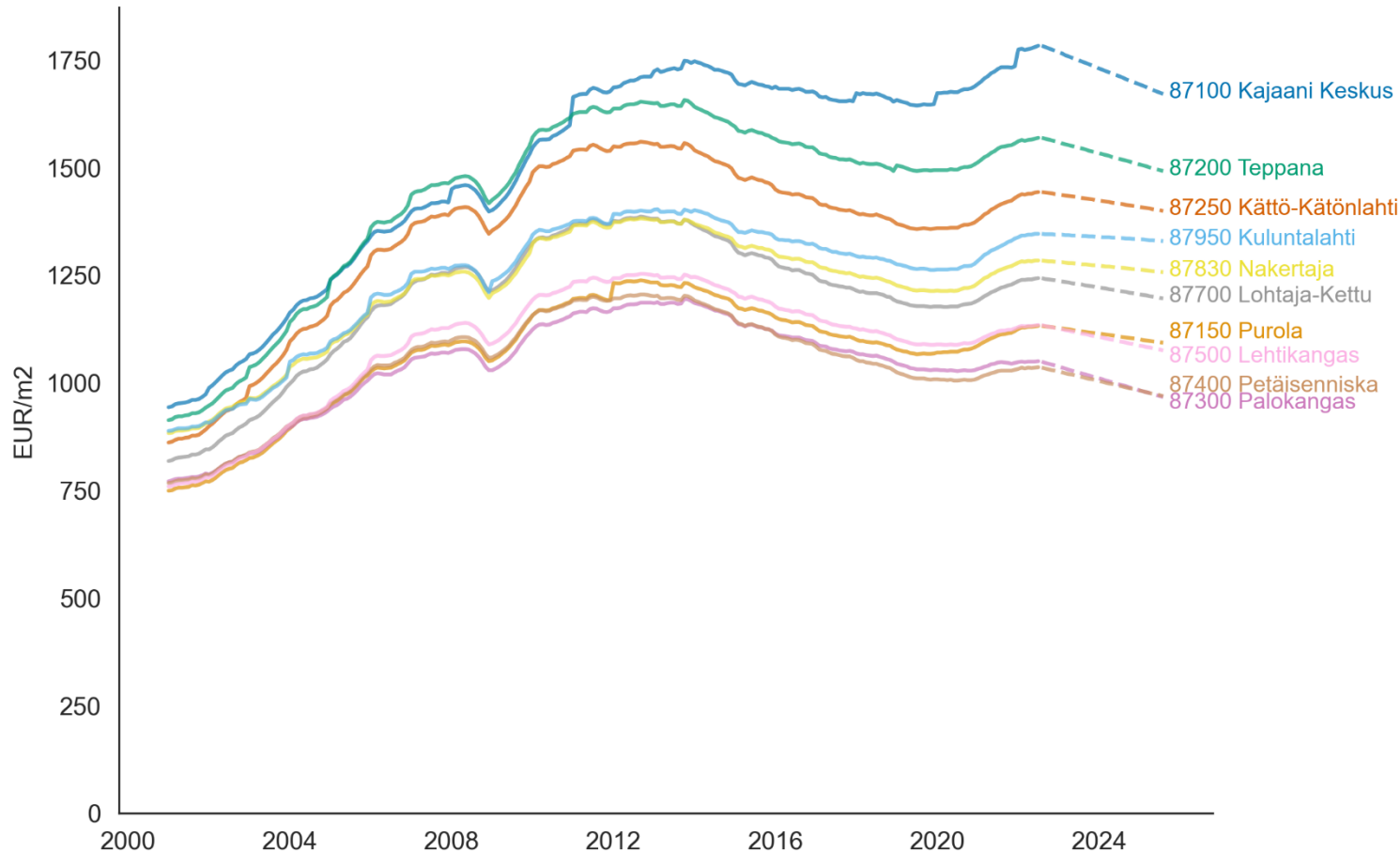


Kajaani

Paikkakunta-kohtaiset katsaukset



Kajaanin keskustan uudiskohdekauppa käynyt poikkeuksellisen pirteänä

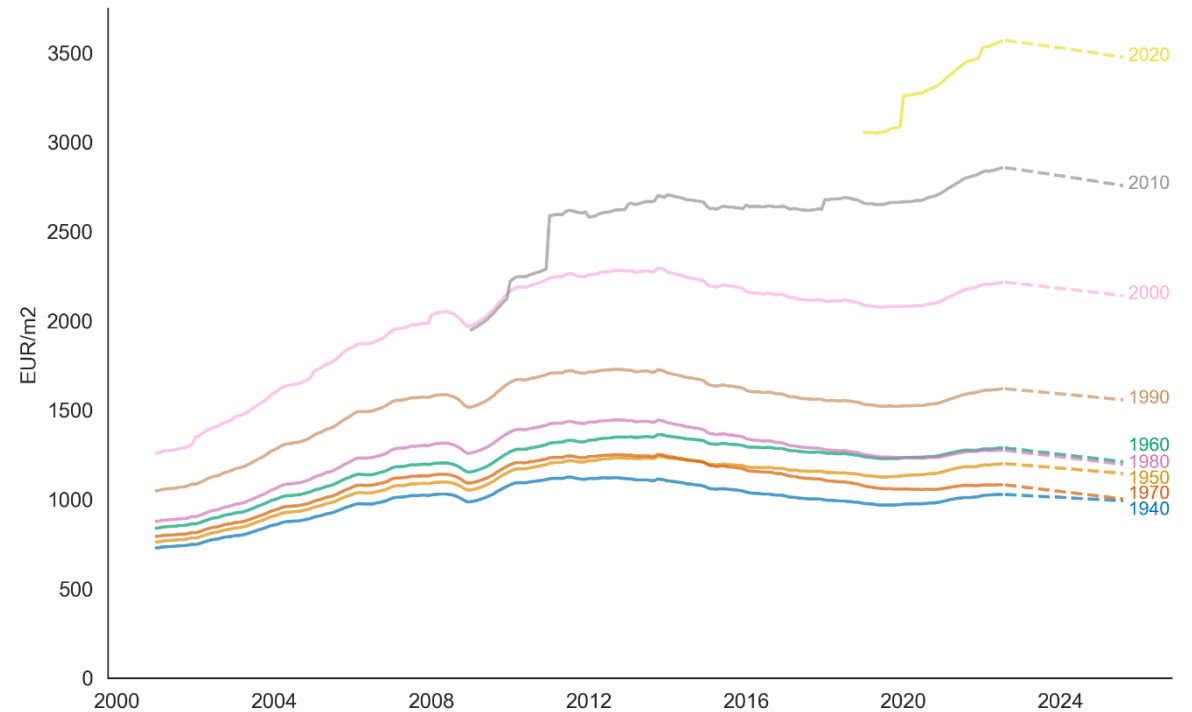
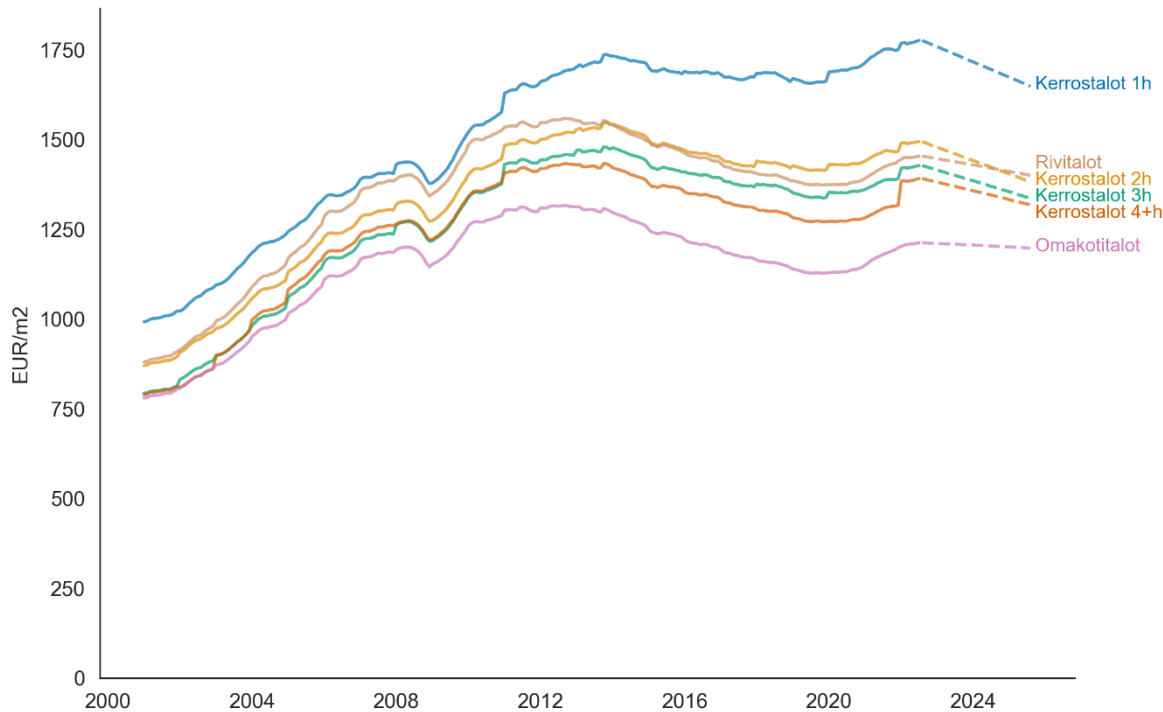


Kajaanissa neliöhintojen kasvu viimeisen 12 kk aikana edelleen +2,2% (yhtä paljon kuin Helsingissä). Alueen hinnankeskeistyksen ennuste tulevalle 12kk jaksolle -1,7% (tarkoittaen keskimäärin -25 €/m² muutosta)

- **Alueittain** hinnat ovat nousseet eniten Kajaanin Keskuksessa +2,9%, Kuluntalahdessa +2,1% sekä Kättö-Kätönlahdessa +2% viimeisen 12kk aikana
- Ennusteessa parhaat näkymät Kuluntalahdessa -0,4%, Nakertajassa -0,7% sekä Kättö-Kätönlahdessa -1%
- **Asuntotyypeittäin** eniten hinnat ovat nousseet isoissa kerrostaloasunnoissa 4+h +6,1%, kolmioissa +2,8% sekä omakotitaloissa +2,5%. Ennusteessa omakotitaloilla vakaimmat näkymät -0,3%, kun taas kerrostaloissa 1-3h voidaan nähdä reilut -2% laskua tulevan 12kk aikana
- Rakennusvuosikymmenittäin hintakehityksessä ja ennusteessa korostuvat remonttitarpeet (uudehko vs. peruskorjaustarpeet)

Kajaanissa isompien kerrostaloasuntojen hinnat nousseet eniten, omakotitaloissa suotuisimmat näkymät

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

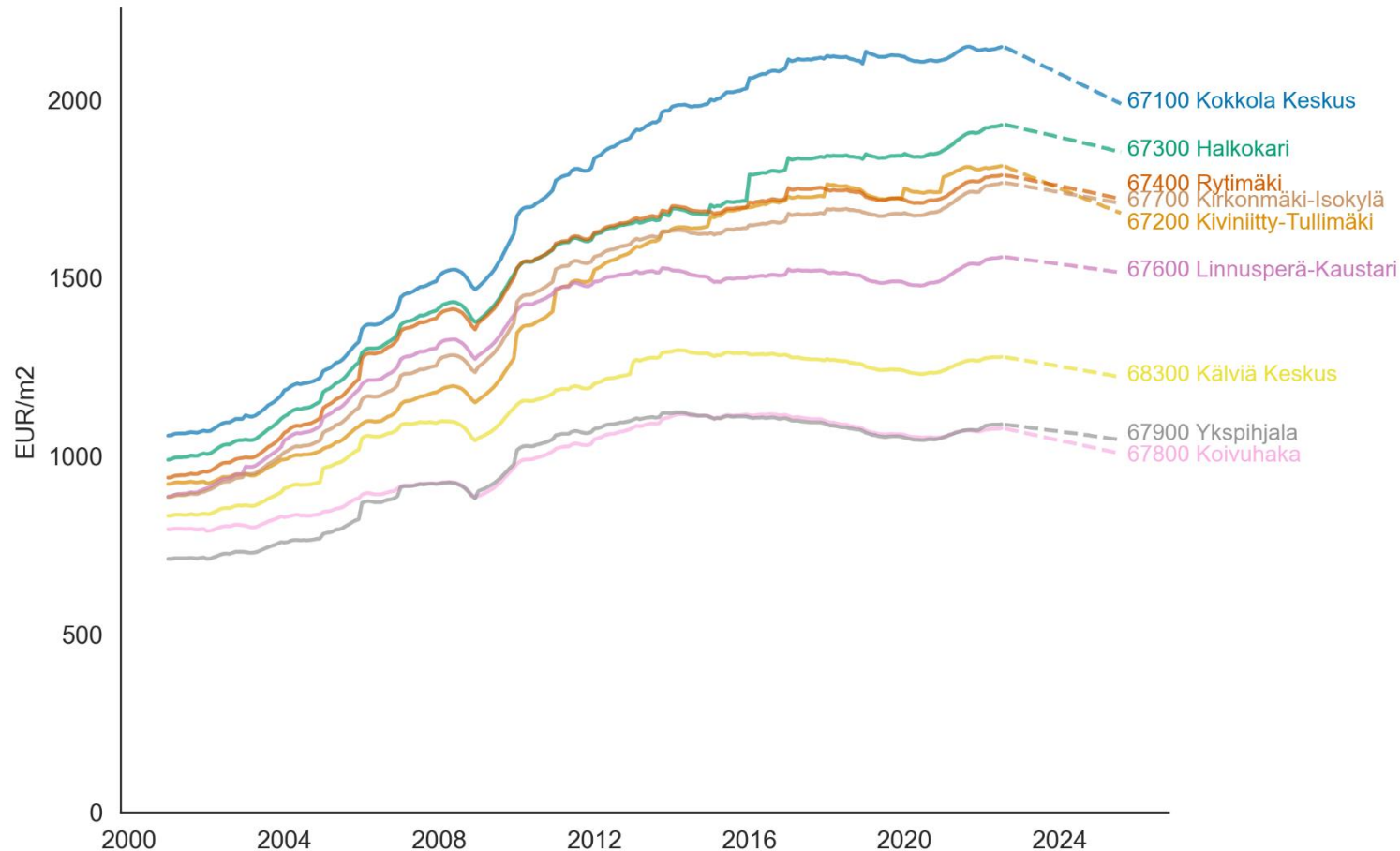


Kokkola

Paikkakunta-kohtaiset katsaukset



Kokkolassa pientalo- ja keskustan kerrostaloalueiden välillä eroja kehityksessä

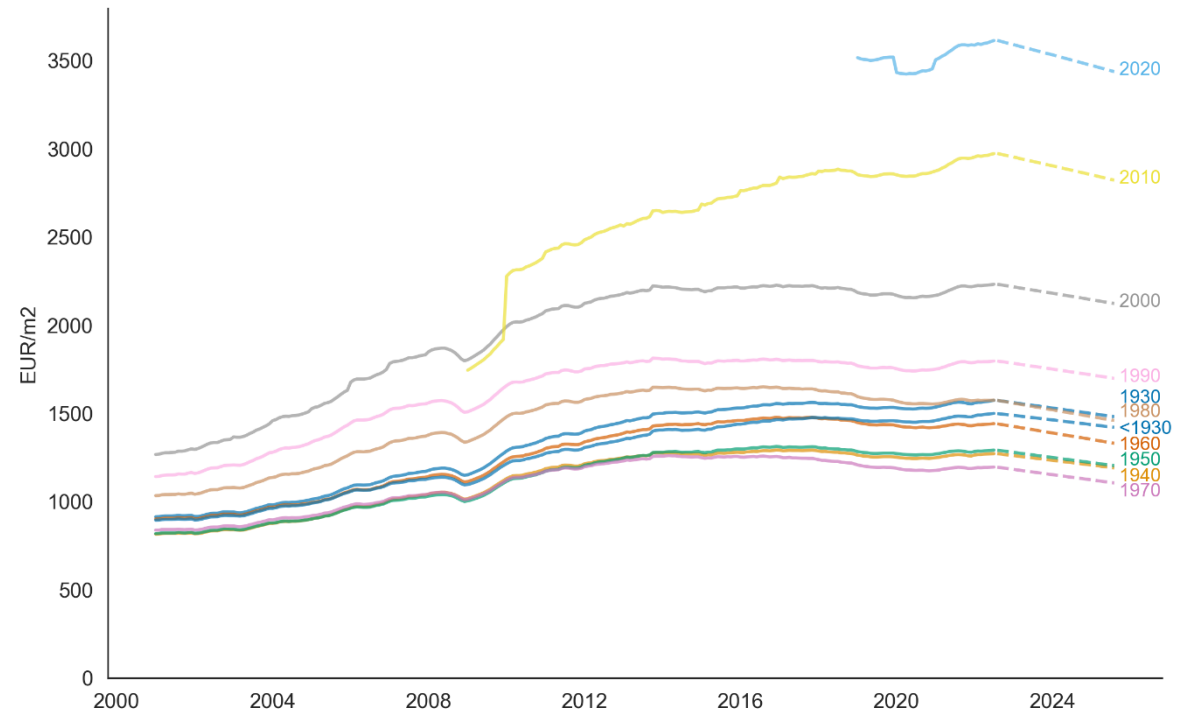
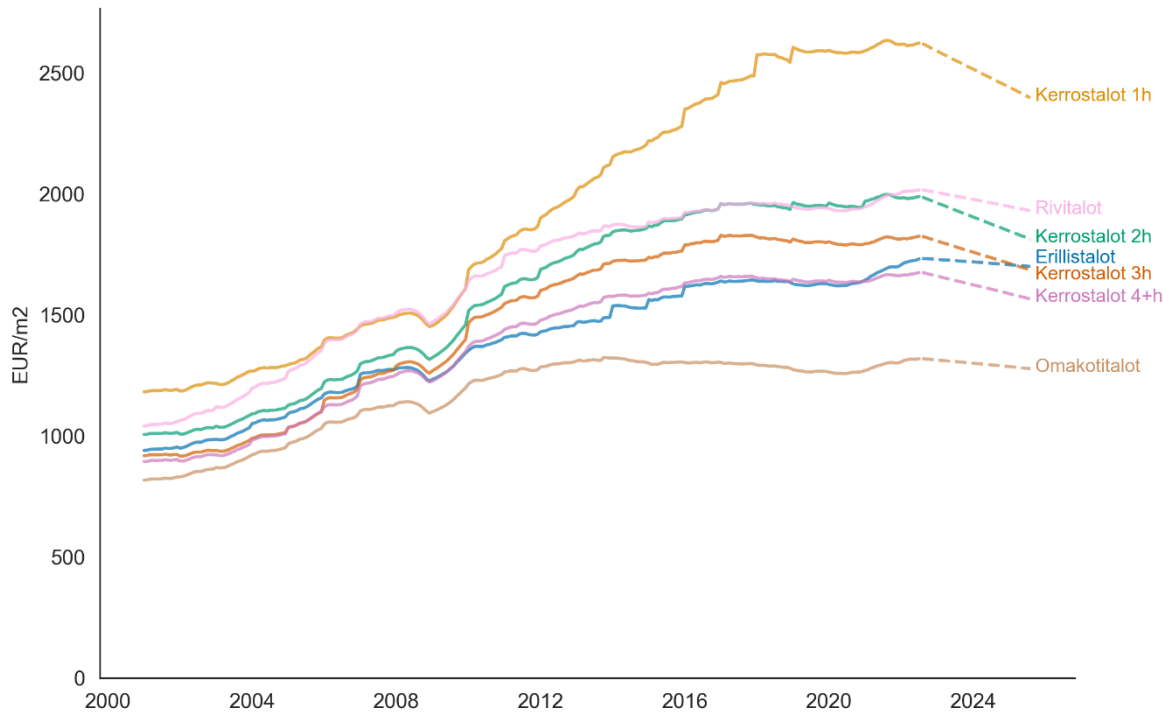


Kokkolassa neliöhintojen kasvu viimeisen 12 kk aikana hidastui +0,6%:iin. Alueen hinnankehitysennuste tulevalle 12kk jaksolle -2% (tarkoittaen keskimäärin -36 €/m² muutosta)

- Postinumeroittain kehitys:
 - Eniten viimeisen 12kk aikana hinnat ovat nousseet Kirkonmäki-Isokylässä +1,7%, Linnusperä-Kaustarissa ja Ykspihlajassa +1,5% sekä Halkokarissa +1,4%
 - Kokkolan Keskuksessa, Kiviniitty-Tullimäessä sekä Koivuhaassa kasvu pysähtynyt viimeisen 12kk aikana ja ennusteessa laskua voidaan nähdä reilu -2%
- Asuntotyypeittäin hintojen kehitys:
 - Erillistalot +2,5% ja ennuste -0,6% tulevan 12kk aikana
 - Omakotitalot +1,5% ja rivitalot +1,2%, ennuste -1%...-1,4%
 - Kerrostaloasunnoissa kasvu hidastunut jo nollan tuntumaan ja ennuste -2%...-3%

Kokkolassa hyväkuntoisten pientalojen näkymät suotuisimmat

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

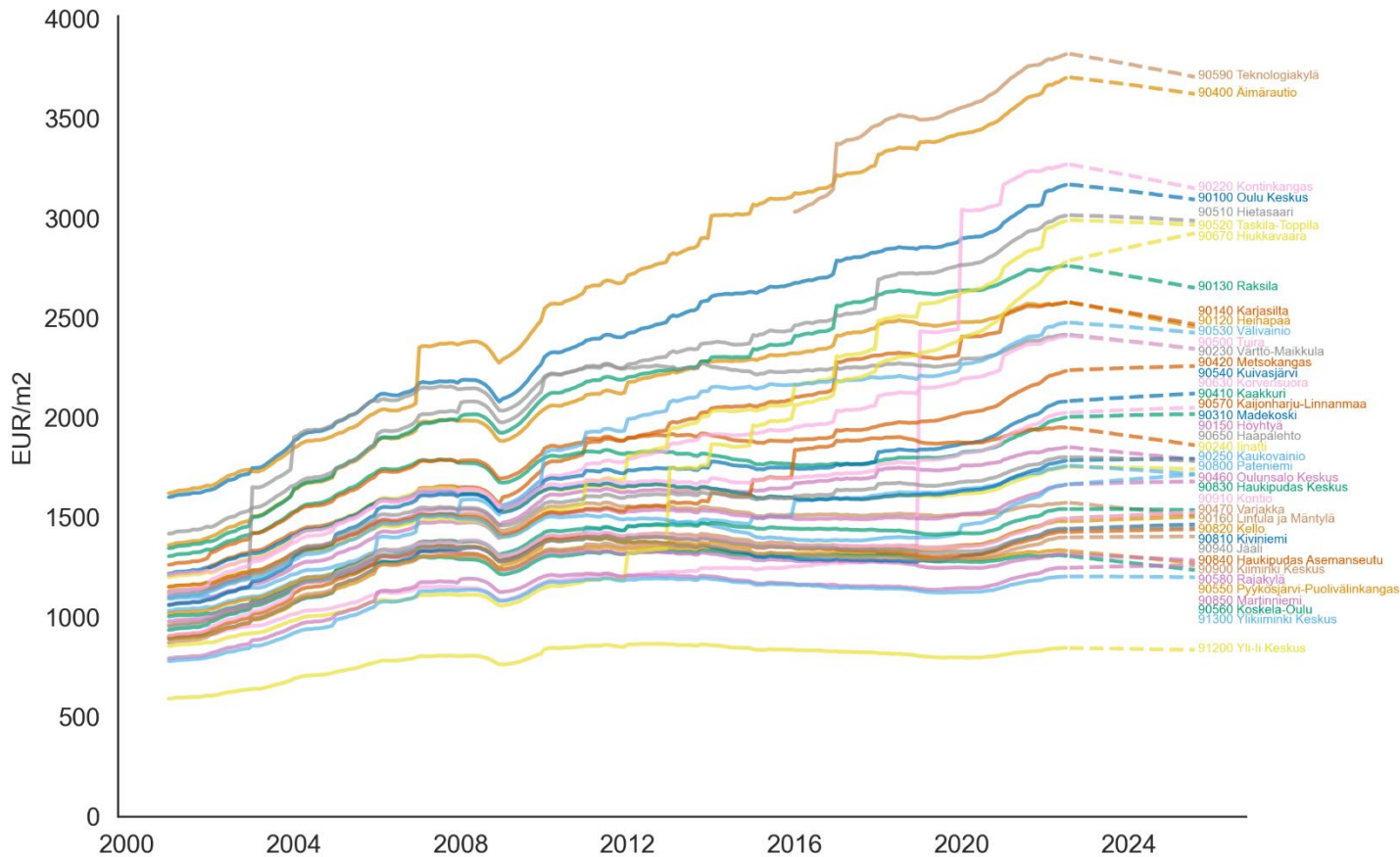


Oulu

Paikkakuntakohtaiset katsaukset



Oulussa vahvin kehitys ja näkymät keskustan ulkopuolisilla kehittyvillä alueilla



Oulussa neliöhintojen nousu ollut **+2,8%** viimeisen 12kk aikana. Ennuste tulevalle 12 kk jaksolle **-0,4%**

Kehyuskunnissa Kempele, Liminka ja Tyrnävä hinnat nousseet jopa Oulua enemmän **+3,8%**, ennuste **+0,2%**

Oulussa vapaarahoitteiset- ja ARA-vuokrat ovat nousseet **+1,3%** viimeisen vuoden aikana (Q2 2022)

Uuden Hiukkavaaran omakoti- ja rivitalojen kysyntä jatkunut vahvana ja hintakehitys edelleen Oulun vahvinta **+5,9%**, alueen ennuste **+1,7%**.

Neliöhintataso ohitti jo Raksilan.

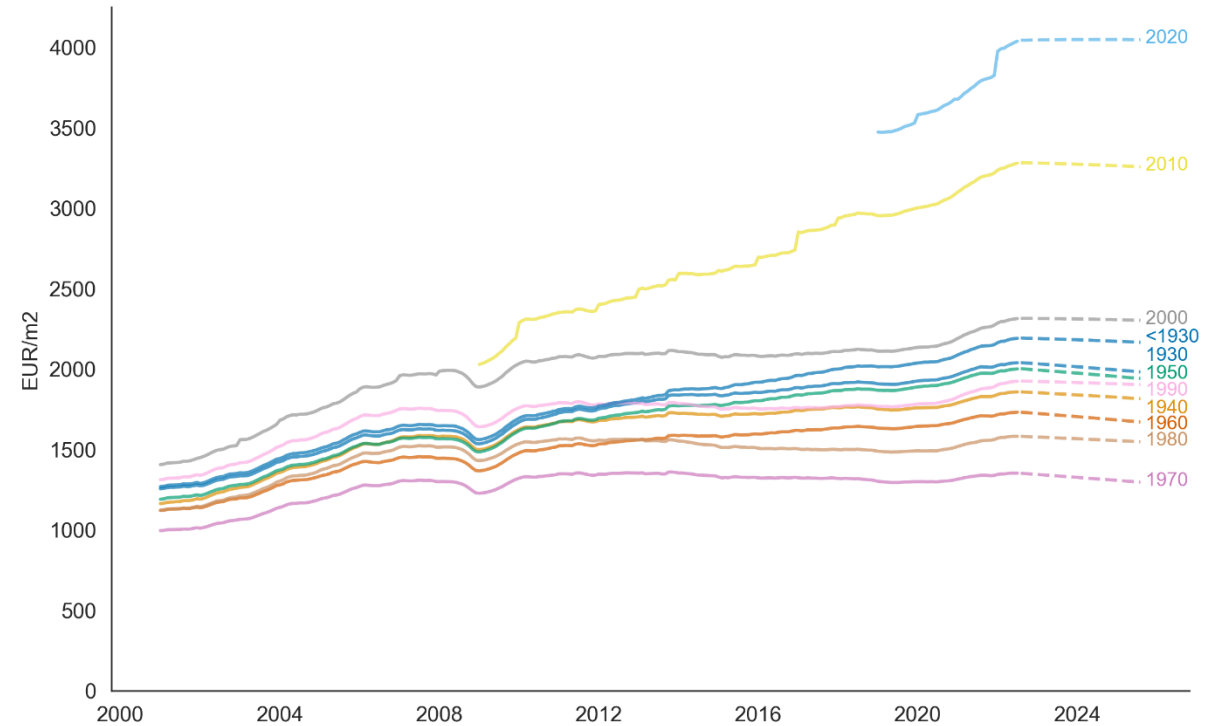
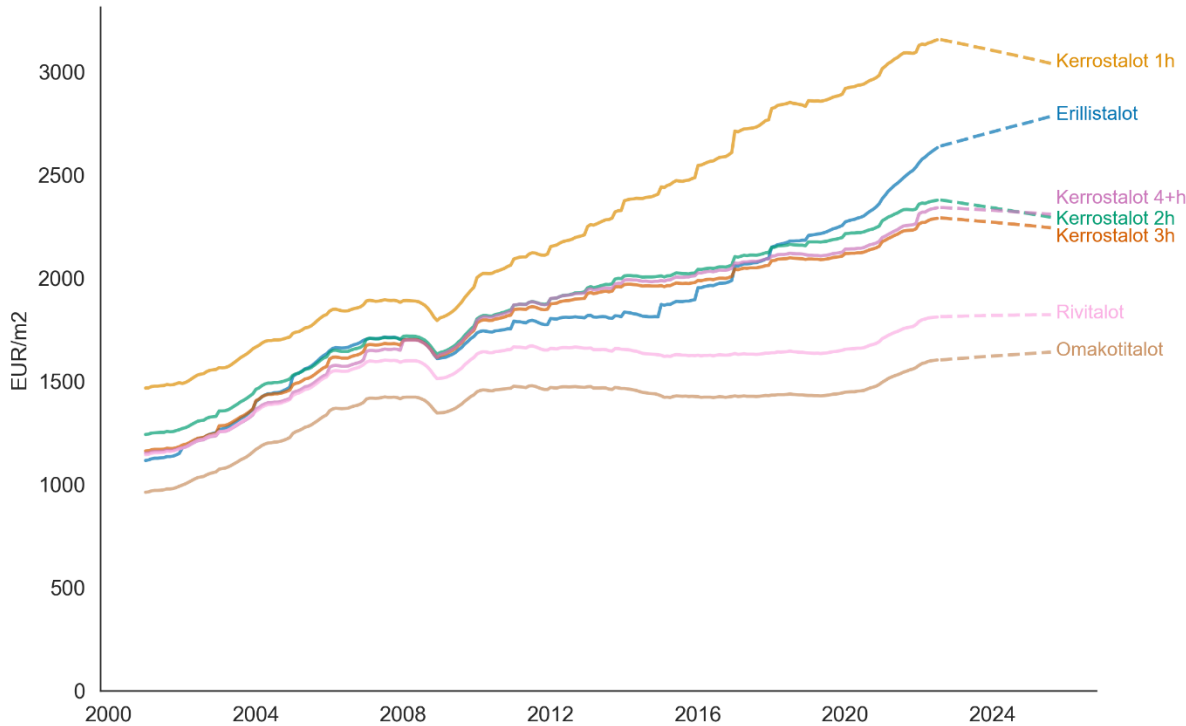
Toppilansalmen noste jatkunut, nousua **+5,5%**, ennuste kuitenkin neutraalisoitumassa **-0,2%**

Sahanrannan rakentaminen nostanut edelleen Pateniemen alueen hintoja **+4,8%**, ennuste **+1%**

Asuntotyypeittäin perheasuntojen kehitys ollut edelleen suotuisinta noin **+3-4%**, kuten myös ennusteessa. Pienempien kerrostalojen osalta voidaan nähdä laskua tulevan vuoden aikana noin **-1%** verran

Oulun uudet erillistalot uivat muuta markkinaa vastaan, omakoti- ja rivitalot peesaavat perässä

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

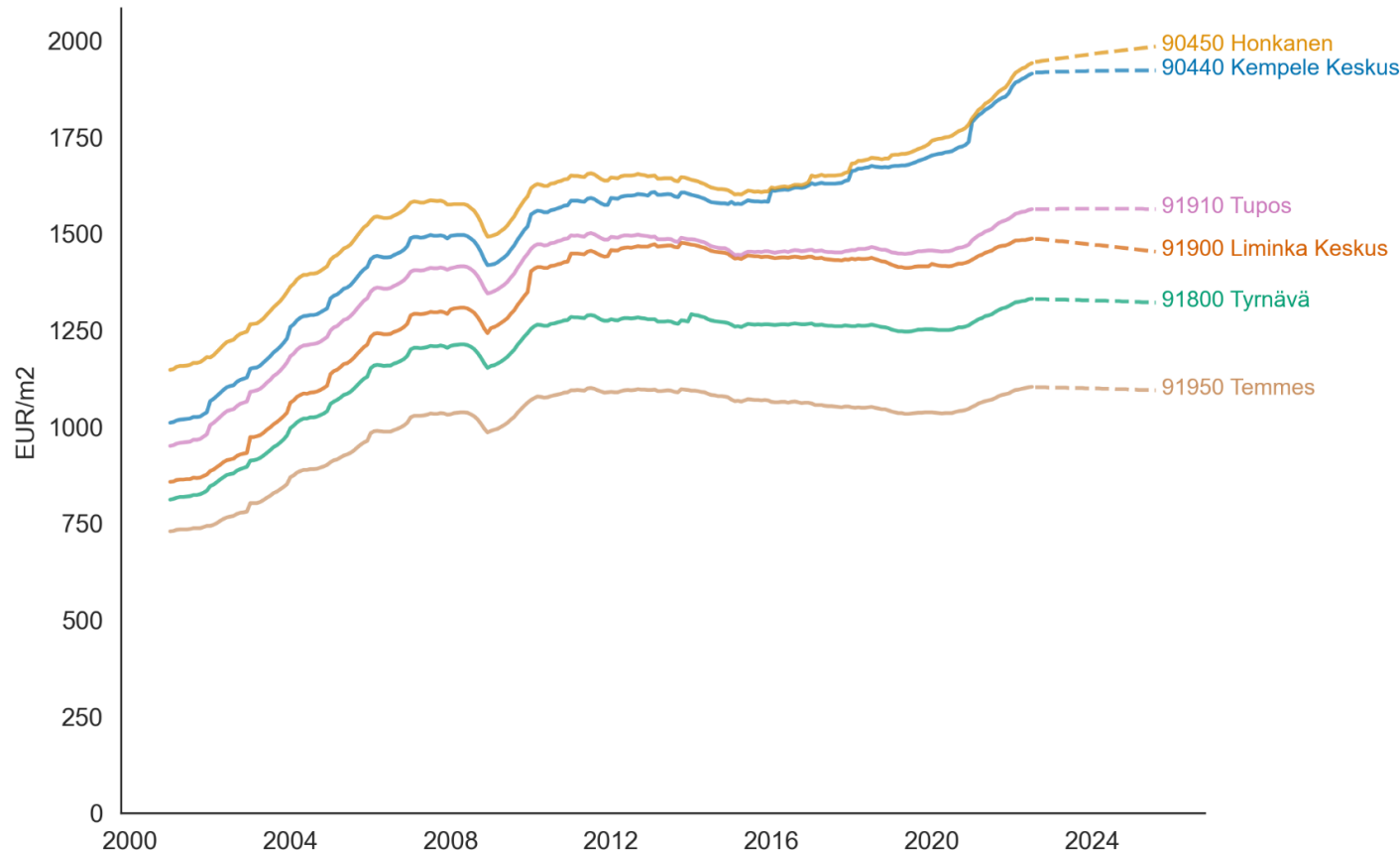


Oulun kehyskunnat

Paikkakuntakohtaiset katsaukset



Oulun kehyskunnissa neliöhintojen nousu jopa Oulua korkeampaa, Kempelessä Suomen suurin väestönmuutos vuosina 1972-2021 +313%

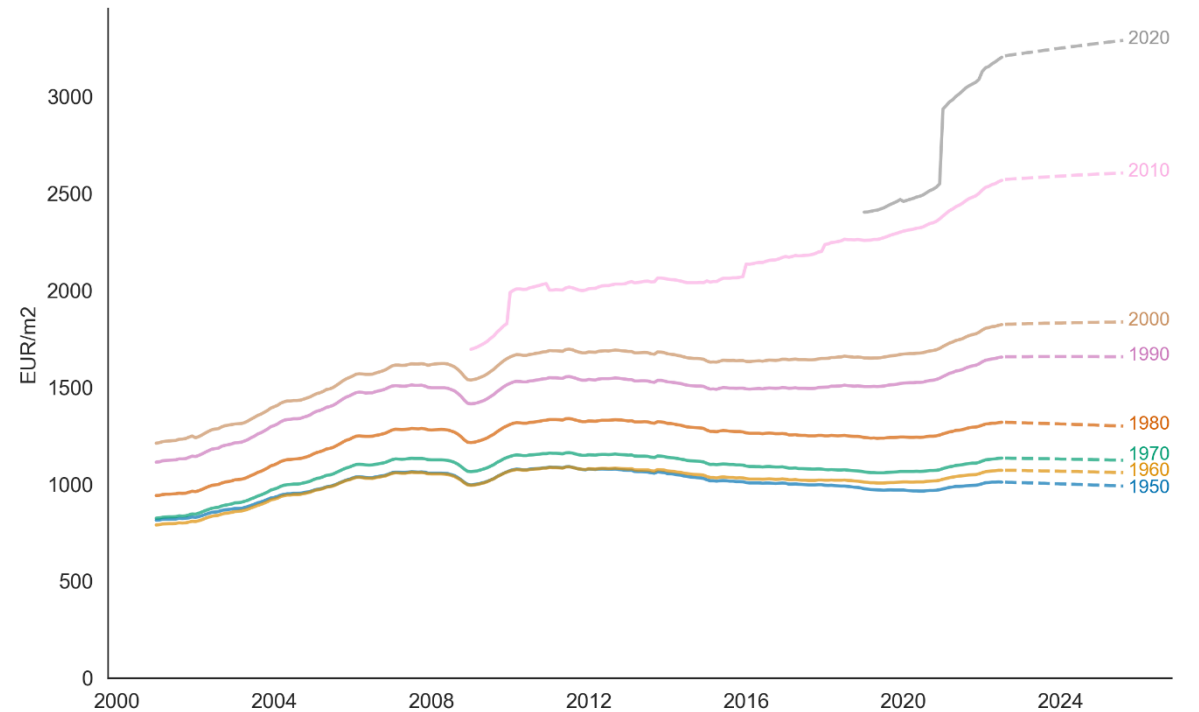
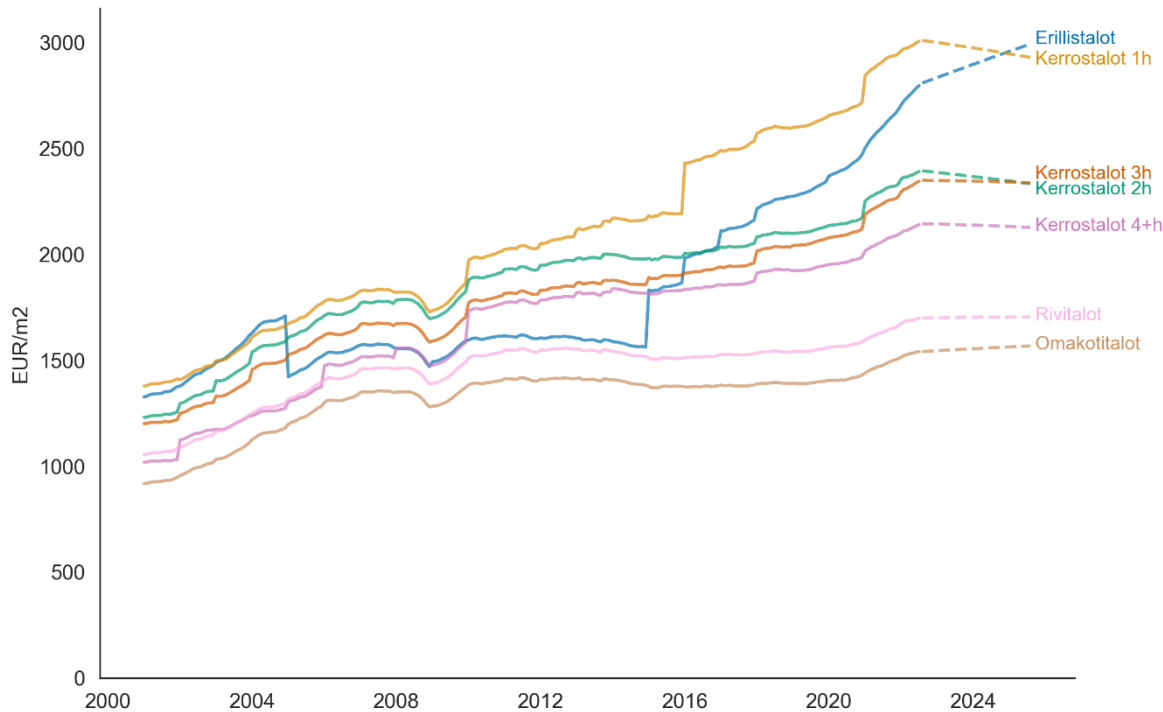


Oulun kehyskuntien neliöhintojen kasvu viimeisen 12 kk aikana maan kärkiluokkaa +3,8% (Turun ja Tampereen rinnalla). Alueen hinnankkehitysennuste tulevalle 12kk jaksolle +0,2%

- Postinumeroittain eniten arvoaan ovat viimeisen 12kk aikana nostaneet Honkanen +4,6%, Kempeleen Keskus +4,2% sekä Tupos +2,8%
- Ennusteessa nämä alueet pysyvät myös positiivisessa kehityksessä kiinni Honkasen johtamana +0,8%...+0,1%
- Temmes +2,6%, Tyrnävä +2,5% sekä Liminka Keskus +1,6% edustavat hieman maltillisempaa kehitystä viime ajoilta, mutta ennusteessa nähdään hienoista laskuakin -0,2%...-0,7%
- Asuntotyypeittäin erillistalot jatkaneet nousukiittoa yli +7%, kerrostalokolmiot ovat myös nousseet yli +4% ja omakoti- ja rivitalot vajaa +4%
- Pientalojen ennuste pysyy positiivisena +2,2%...+0,1%, mutta kerrostalojen osalta voidaan nähdä pientä laskua -0,1%...-0,8%
- Rakennusvuosikymmenten kehitys ja ennuste korreloi vahvasti asunnon iän kanssa: mitä uudempi sitä positiivisempi kehitys (90-lukua vanhemmissa voidaan nähdä pientä laskuakin)

Kempele-Liminka-Tyrnävä erillistalojen nousukiito ollut huimaa, muissa asuntotyypeissä kasvu tasaisen vankkaa, kasvun pysähtymistä näköpiirissä

Tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

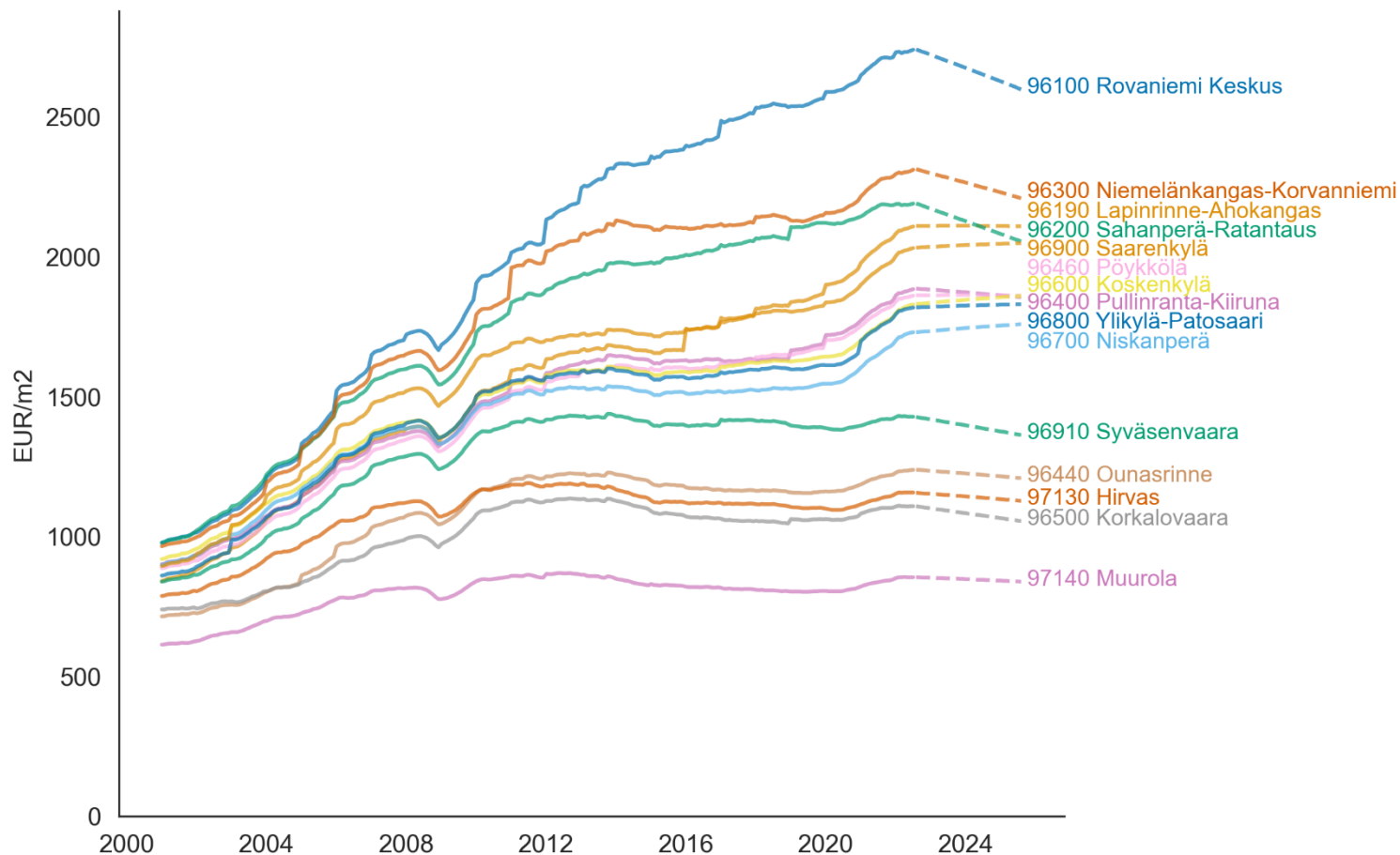


Rovaniemi

Paikkakuntakohtaiset katsaukset



Rovaniemellä pientalovaltaiset alueet kehittyneet parhaiten, kerrostalovaltaisilla alueilla käänne käsillä

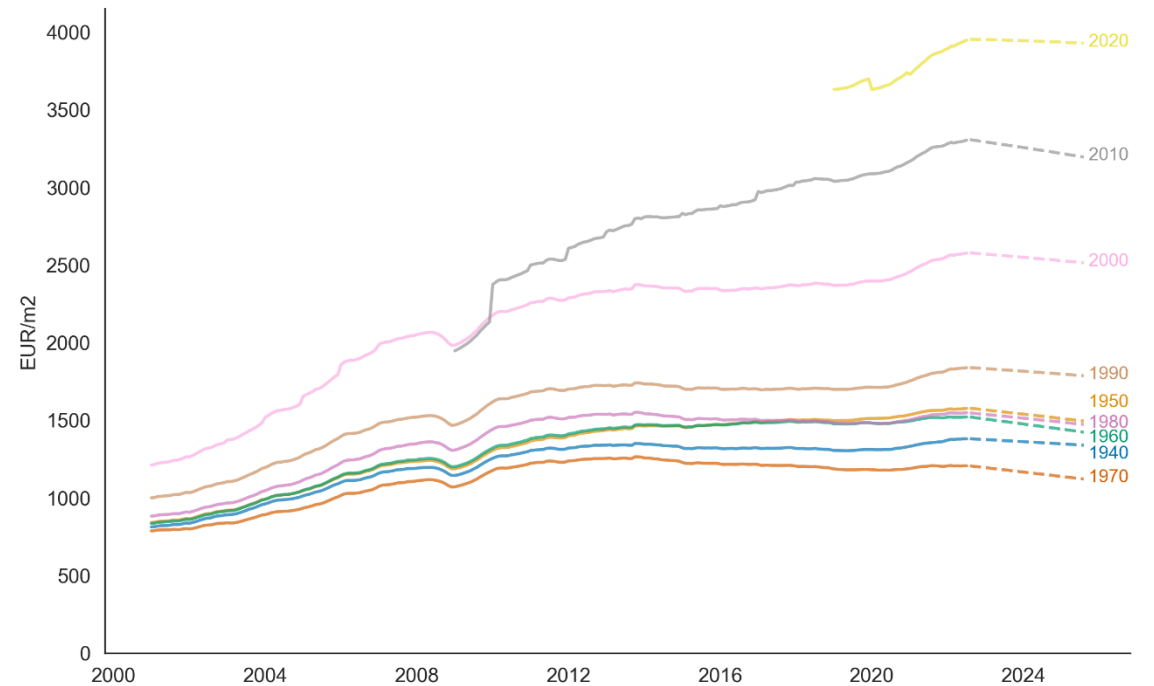
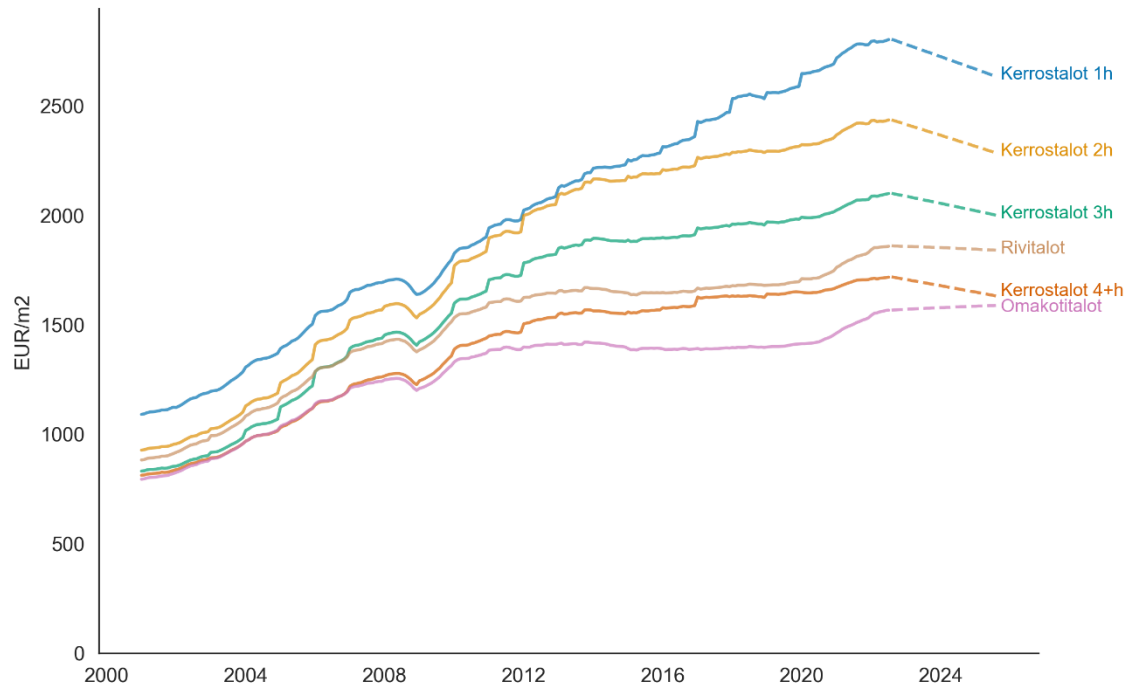


Rovaniemellä neliöhintojen toteutunut vuosikasvu viimeisen 12kk aikana +1,7%. Tulevan 12kk ennustettu vuosikasvu -1,2% (tarkoittaen keskimäärin -25 €/m² muutosta)

- Vaparaahoitteiset vuokrat nousivat Rovaniemellä +1,6% viimeisen vuoden aikana, joka on toiseksi eniten Suomessa (Q2 2022)
- Alueittain hintakehityksessä näkyy selkeää jakoa pientaloalueiden (+3% ja yli) ja kerrostaloalueiden (+1,5% ja alle) välillä. Usealla pientaloalueella tarjonta on niukempaan, kun taas kerrostaloissa tarjonta runsaampaa
- Ennusteen valossa kasvu tulee hidastumaan tarkoittaen pientaloalueilla alle +1% kasvua; kerrostaloalueilla voidaan nähdä laskua vajaa -2%
- Rovaniemelle kaivattaisiin kaavoituksellisesti alueita, joille voitaisiin rakentaa kaupungista puuttuvaa modernia erillistalokantaa

Rovaniemellä hyväkuntoisten perheasuntojen näkymät vakaimmat

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 (uudiskohteet mukana, min. 50 asuntoa kussakin tarkasteluyksikössä)

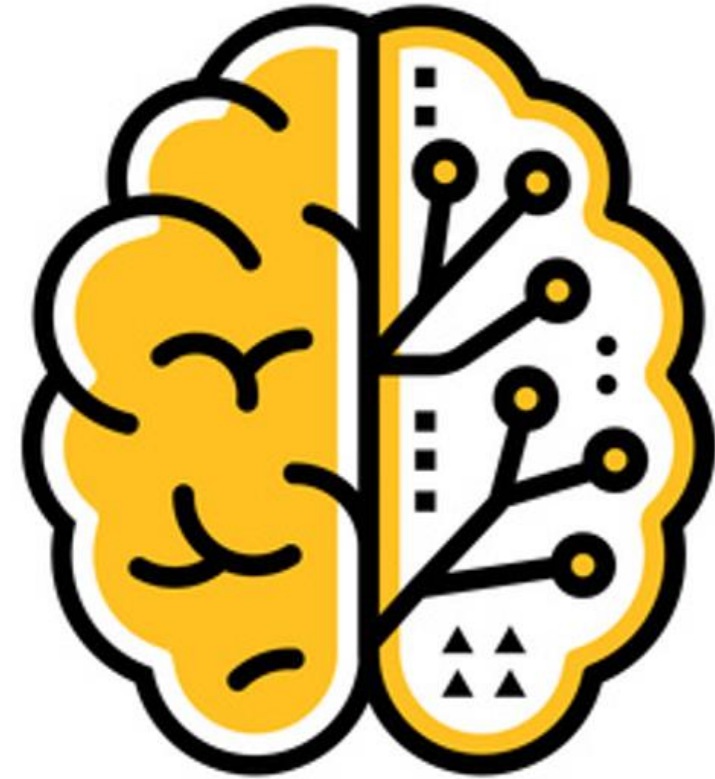
Tulevaisuuden hinta-ennusteissa otettiin lisäksi huomioon:

- 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.korkala@kiinteistomaailma.fi



Ihmisyä ja tekoäly yhdessä
tuottaa parhaan ennusteen



Kiitos!

