



Kiinteistömaailma

Kiinteistömaailman Barometri 4.4.2023

Asuntojen hintaennuste

Risto Kyhälä

toimitusjohtaja, Kiinteistömaailma Oy

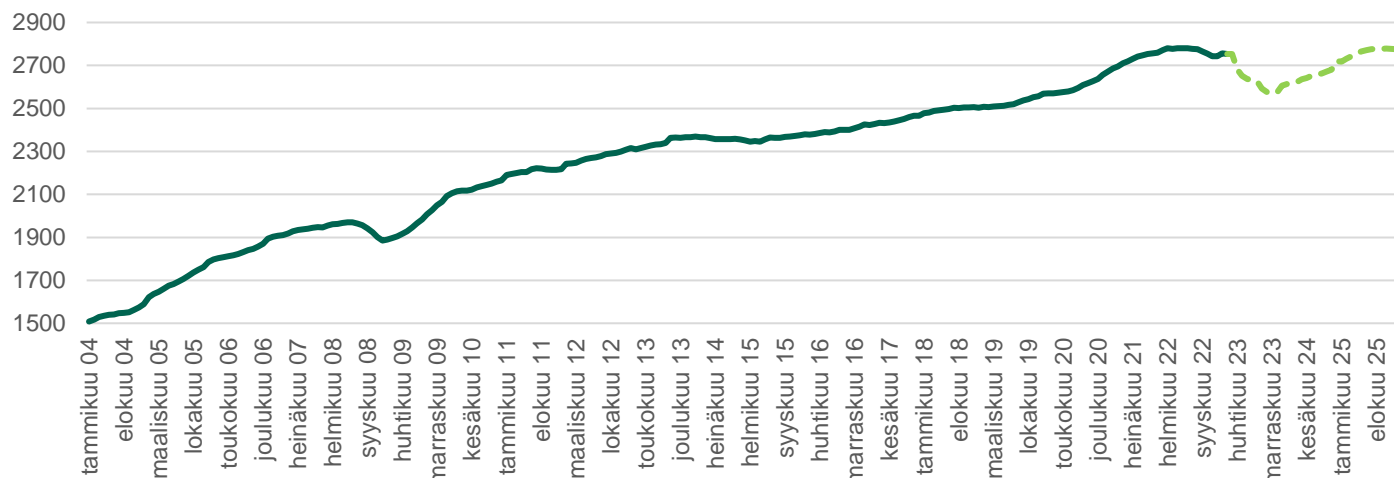
Tony Korkala

analytikko, Kiinteistömaailma Oy

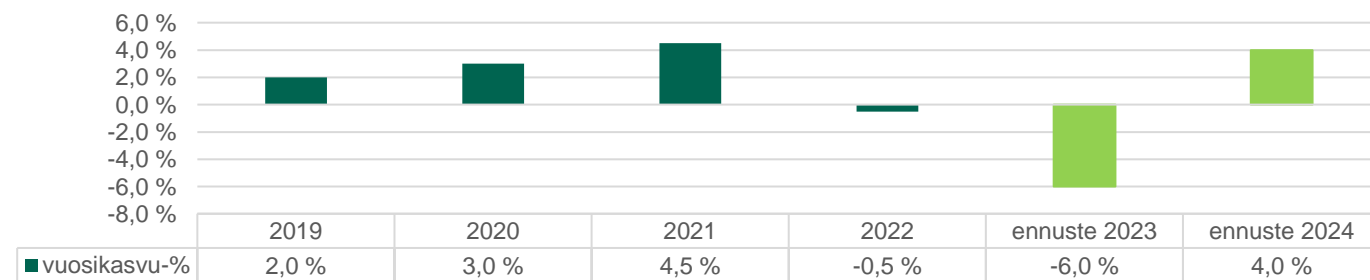


Kauppa-aktiiviteetin patouma alkaa purkautua kesään mennessä, hinnankehitys takaisin kasvu-uralle vuoden lopussa

Asuntojen neliöhintakehitys 2004-2023 ja ennuste 2023-2025



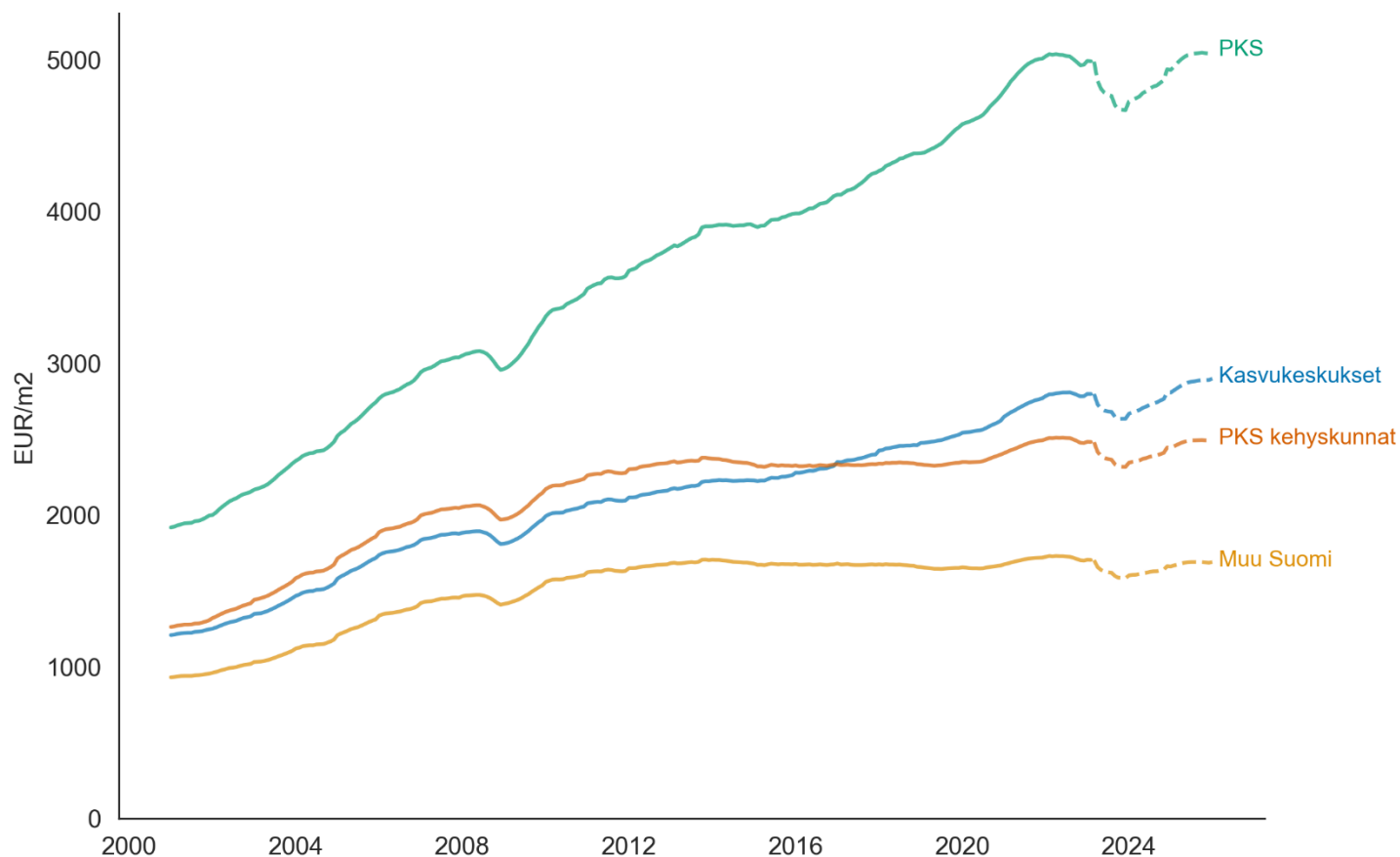
Asuntojen neliöhintojen vuosikasvu ja ennuste 2019-2024



Miltä näyttää asuntomarkkinoilla keväällä 2023?

- Asuntomarkkinoilla tapahtui viime syksynä käänne, ja kauppamäärät laskivat selvästi vuoden viimeisinä kuukausina.
 - Muutoksen taustalta löytyy Venäjän hyökkäyssodan lisäksi kuluttajien luottamuksen rytinällä tapahtunut lasku, kun asumiseen vaikuttavat inflatoriset tekijät nousivat äkillisesti ja korot reagoivat voimakkaasti perässä. Moni asunnonostoa pohtiva jäi tarkkailemaan tilannetta ja on lykännyt päätöksentekoaan.
- Asuntomarkkinan aktiiviteetin osalta syvin alho nähtiin oletettavasti joulutammikuussa. Asiakaskontaktien määrä sekä asunnostoaiheet kääntyivät nousuun tammikuussa 2023, mikä näkyi hienoisena piristymisenä helmikuun kauppamäärissä, mutta matkaa on vielä normaalikuukausien kauppamääriin.
- Finanssialan haasteet maaliskuussa viivästyttänevät asuntokaupan heräämistä, ja kauppamäärien ennustetaan toipuvan maltilliseen kasvuun kesään mennessä epävarmuuden tasaantuessa.
- Hinnankehityksen ennustetaan toipuvan takaisin kasvun uralle vuoden lopussa kysynnän elvyttyä.

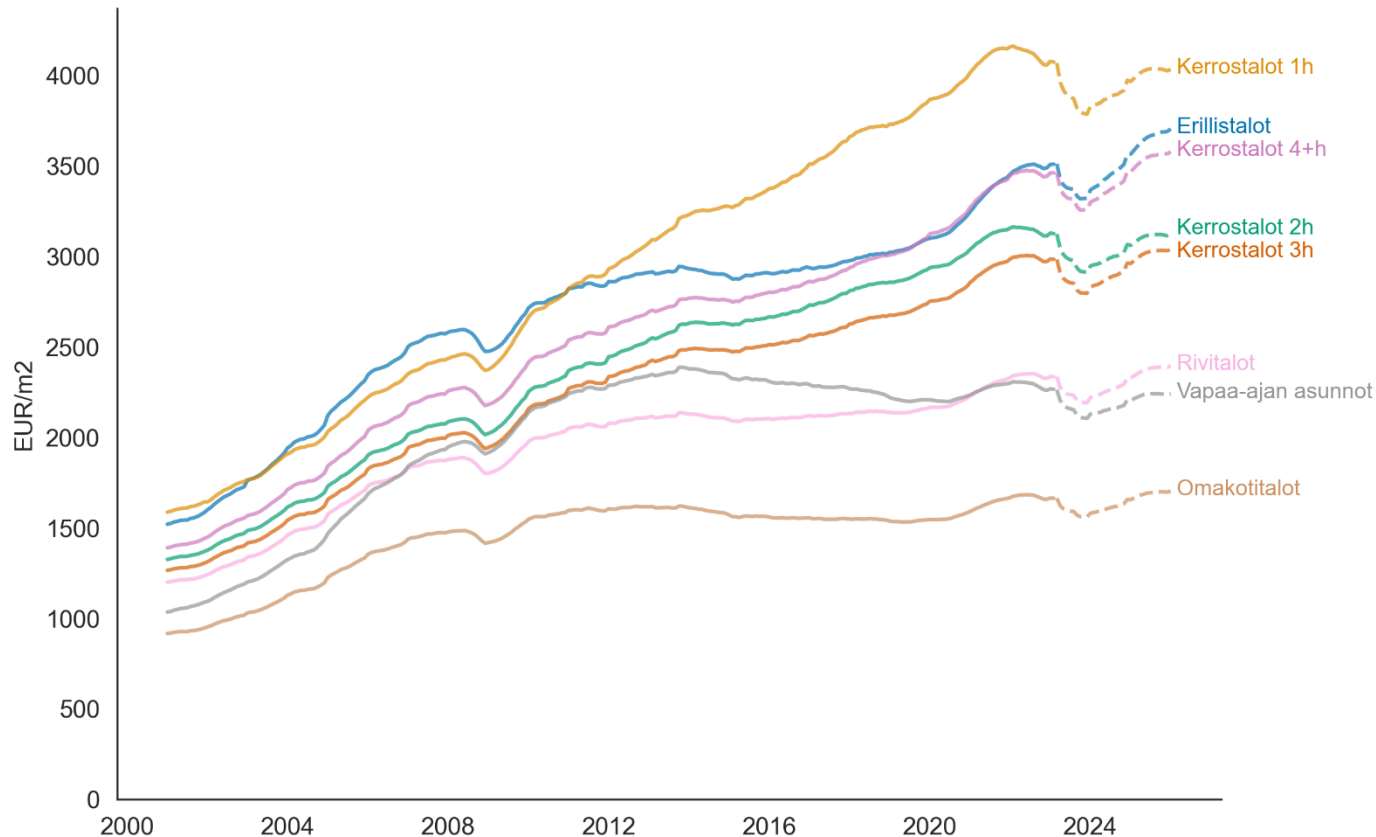
Pääkaupunkiseudulla hinnanmuutos kirpaisee eniten, suurimmat kasvukeskukset selviävät helpommalla



Koko maan uusi ennuste neliöhintojen kehitykselle vuonna 2023 on -6,0%. Asuntojen hintojen ennustetaan kääntyvän uudestaan +4,0% kasvuun vuoden 2024 aikana (vuoden 2022 kehitys -0,5%).

- **Pääkaupunkiseudun** asuntokantaan hinnanmuutokset iskevät euromääräisesti voimakkaimmin vuoden alkupuolen aikana: vuoden 2023 ennuste on -5,0% (-0,8%). Hintojen odotetaan kääntyvän takaisin +4,5% kasvuun vuoden 2024 aikana.
- **Suurimmat kasvukeskukset** selviävät vallitsevasta tilanteesta ulos parhain näkymin: vuoden 2023 ennuste on -4,5% ja vuodelle 2024 +5,0% (+0,5%).
- **PKS-kehyskunnat** kärsivät vuoden 2022 aikana eniten kauppamäärillä mitattuna. Ennuste -6,0% vuodelle 2023 ja +4,0% vuodelle 2024 (-0,7%).
- **Muussa Suomessa** vallitseva tilanne rokottaa prosentuaalisesti eniten vuonna 2023 eli -6,5% (-1,1%), mutta vuonna 2024 hintojen ennustetaan kääntyvän kasvuun +3,5%; taustalla painavat edelleen väestönkehityksen trendit. Asumisen hintaan euromääräiset muutokset eivät yhtä isoja.

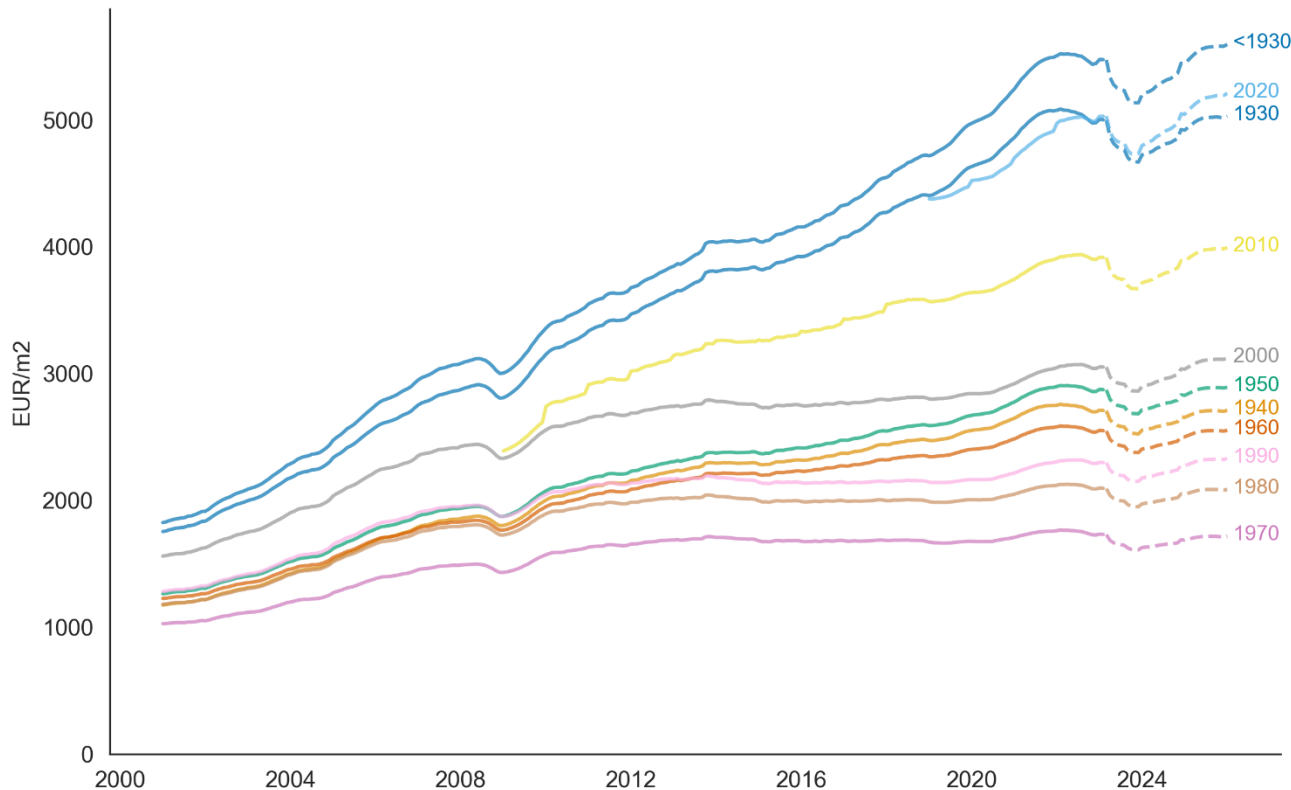
Perheasunnoissa hintojen muutos nopea ja maltillisempi, pienten asuntojen osalta toipuminen kestää pidempään



Asuntomarkkina kahdesta eri näkökulmasta

- **Omistusasumisen tulevaisuus:** arki-inflaatio hellittää, asumisen hinta kiristyy vielä hetken (kevään vastikepäätökset ja korontarkistus), mutta ansiotason kehitys suhteessa asuntojen hintoihin muodostuu houkuttelevammaksi.
- **Vuokra-asuminen:** tarjonta kasvanut, kysyntä elpynyt epidemian jäljiltä, matalasuhdanne tukee vuokra-asuntojen kysyntää → kestääkö vuokratuottoyhtiö talousympäristön muutokset, joita ei täysimääräisesti pysty viemään heti vuokriin?
- Tarvevetoinen asuntokauppa heijastuu eri asuntotyyppien väliseen vertailuun korostuneesti.
- Perheasuntojen ostajien paras hetki tehdä edullisia hankintoja on nyt; asuntosijoittajalla lienee hieman pidempi aikaikkuna auki tehdä edullisia hankintoja → omistusasujien uudelle sukupolvelle mahdollisuudet otollisimmat.
- Keskeinen kysymys on, kuinka pian saadaan ikääntyvä väki jälleen liikkeelle vaihtamaan asumismuoto elämäntilanteeseen sopivammaksi.

Uudisrakentaminen jarruttaa ja paino on korjausrakentamisessa, katseet kääntyvät jo tarjonnan tilanteeseen vuonna 2024



- Kaikkein moderneimpien rakennusvuosikymmenten suosio kääntyi vuoden 2022 aikana uuteen arvoon.
- Uudiskohteiden osalta hinnat eivät ole samaan tapaan joustaneet alaspäin, alennukset etsitty muiden kampanjakeinojen kautta.
- Mahdollisuudet:
 - Vanhempien kiinteistöjen osalta mahdollisuuksia energiatekniseen modernisointiin.
- Uhkakuvat:
 - Rahoituksen saatavuus peruskorjausikäisiin kiinteistöihin varsinkin kasvukeskusten ulkopuolella.
 - Lykkääntykö teknisesti perustellut korjaukset energiakriisin liikkeelle laittamien remonttien jalkoihin.
- Keskimäärin uudempi asuntokanta on kriisiltä suojassa paremmin.
- Samaan aikaan viimeisen nousukauden aikana kasvuun kiinni päässeet peruskorjausikäiset asunnot eivät kaikilla alueilla toivu entiselle hintatasolle.
- Rakentamiskustannusten kovimmat nousupaineet helpottaneet, materiaalisatavuus parantunut, kannattavuuden huoli kääntynyt riittävän kysynnän ja rahoituksen suuntaan → aloitusten lykkäykset heijastuvat tarjontaan 1,5 vuoden päähän.



Kiinteistömaailma

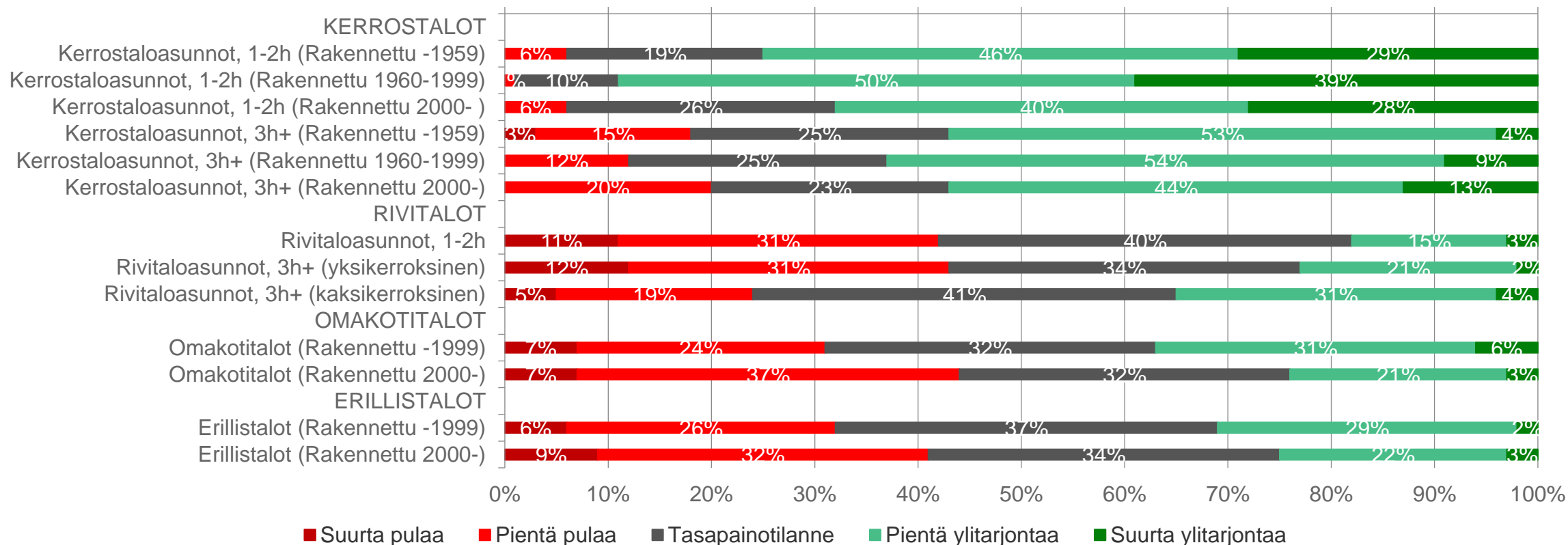
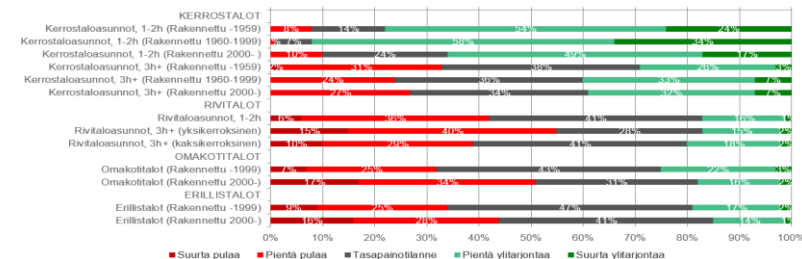
Kysyntä ja tarjonta koko Suomi

Kiinteistömaailman välittäjille toteutettu
kyselytutkimus maaliskuussa 2023,
N = 354 henkilöä.



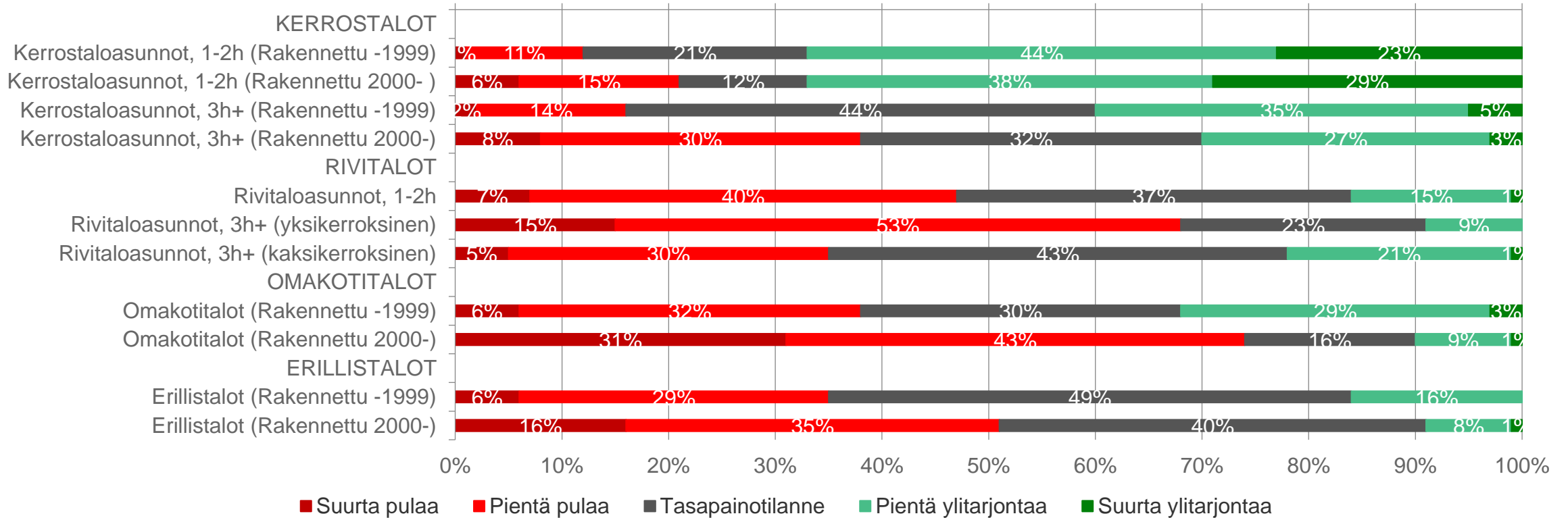
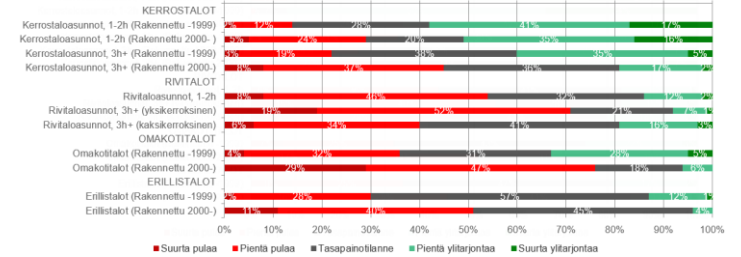
Kiinteistönvälittäjäbarometri Helsinki: Lievä ylitarjonta kasvanut myös isommissa asunnoissa

Syysy 2022:



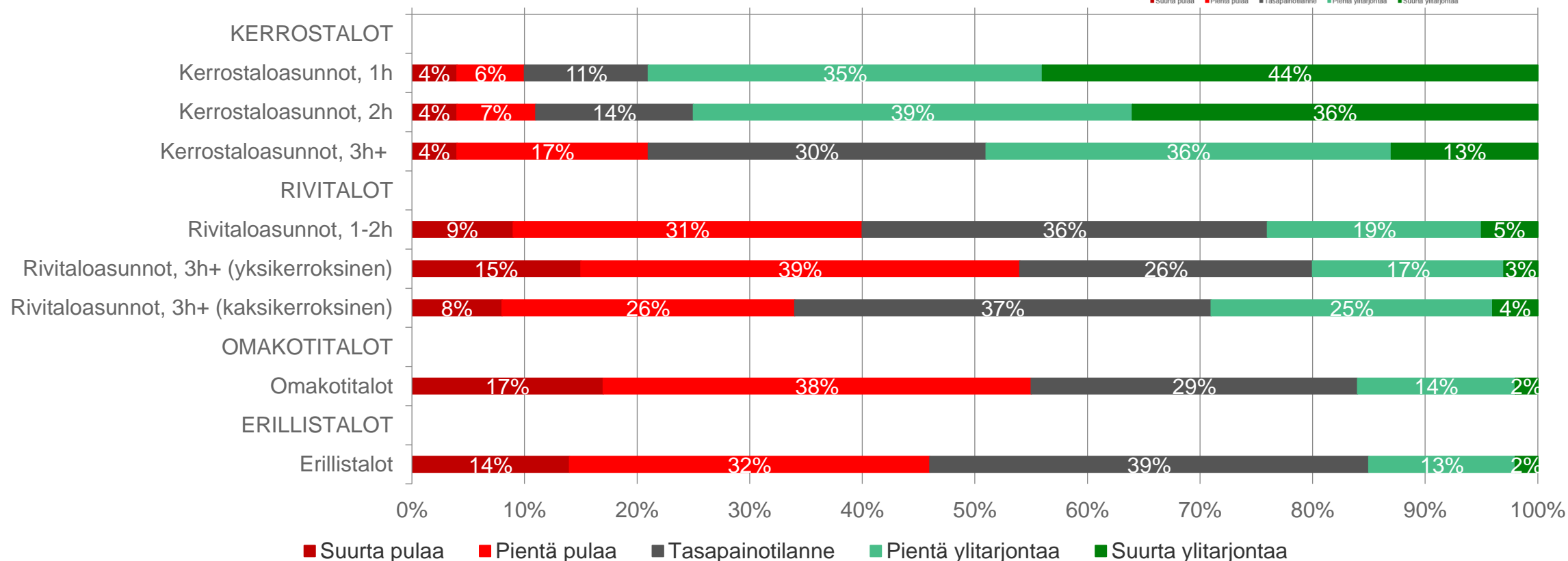
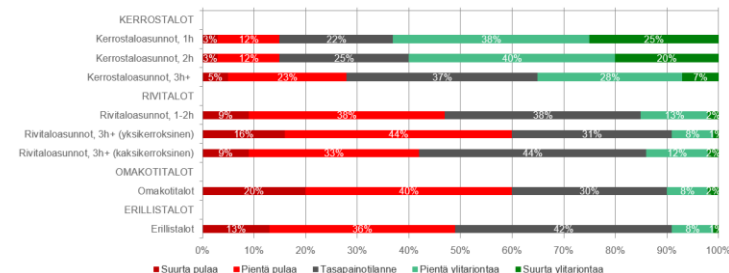
Kiinteistönvälittäjäbarometri koko Suomi (pois luettuna Helsinki): Yksiöiden ylitarjonta kasvanut syksystä, uudehkojen perheasuntojen pula jatkuu

Syksy 2022:



Kiinteistönvälittäjäbarometri koko Suomi: Uusien kerrostaloasuntojen ylitarjonta kasvussa, rivi-, okt- ja erillistalojen pula hellittänyt hieman

Syyskuu 2022:





Kiinteistömaailma

Sijainti, sijainti ja hyvä hallinto

Ostavien asiakkaiden kiinnostus taloyhtiötietoja kohtaan

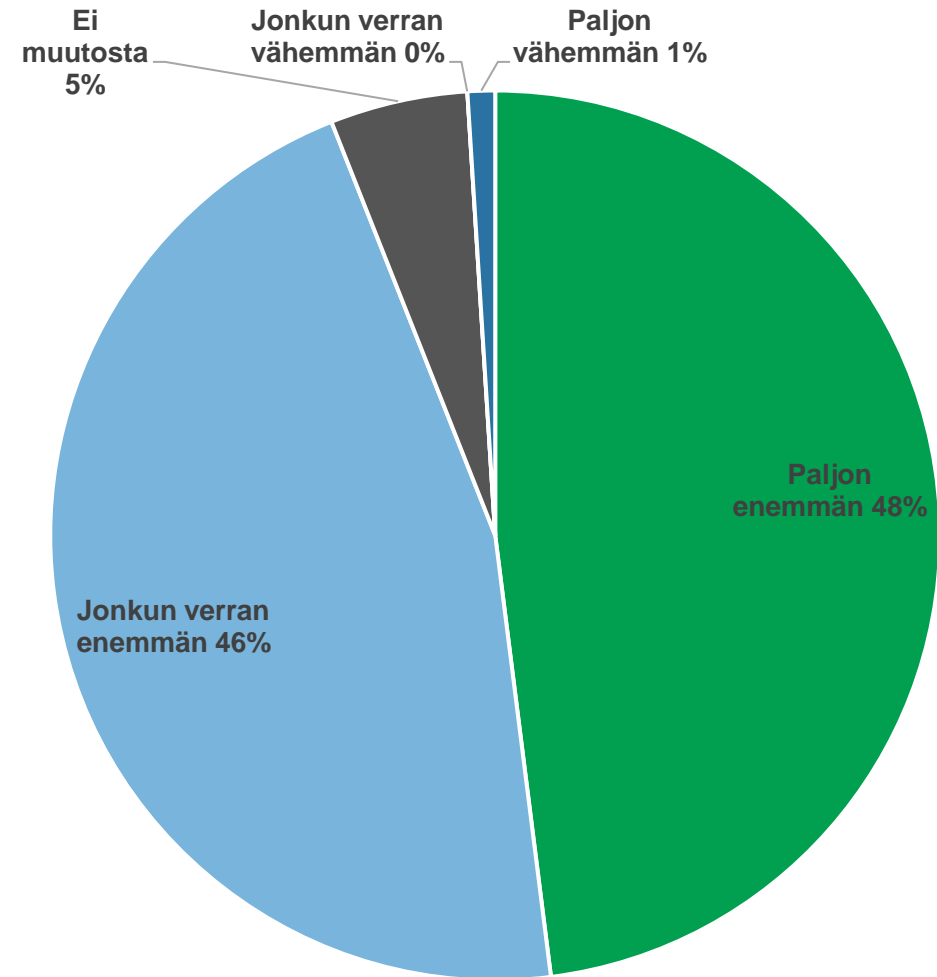
Kiinteistömaailman välittäjille toteutettu kyselytutkimus maaliskuussa 2023, N = 354 henkilöä.



95 % välittäjistä sanoo: ostajien kiinnostus taloyhtiön tietoja kohtaan kasvanut 5 vuodessa, puolet vastaa ”PALJON”

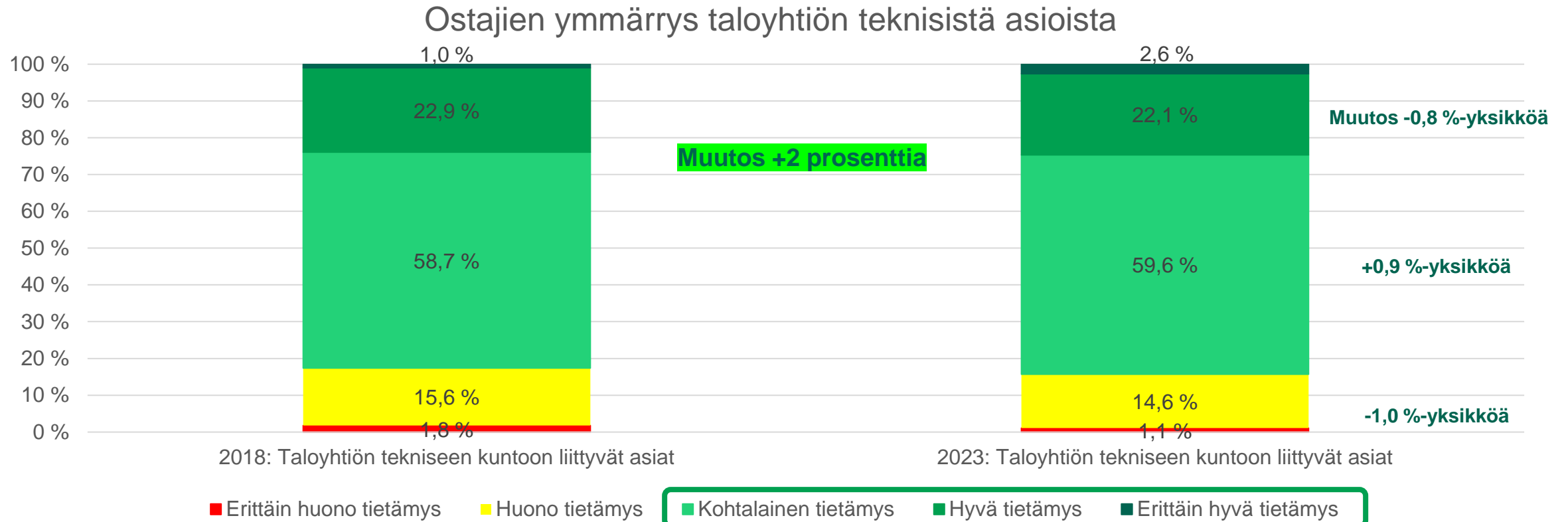
Miten ostajien kiinnostus taloyhtiön tietoja kohtaan on muuttunut verrattuna tilanteeseen 5 vuotta sitten?

(Vastaajina kaikki Suomen Kiinteistömaailman välittäjät, jotka ovat olleet alalla vähintään viisi vuotta, N = 275)



Taloyhtiön tekniseen kuntoon liittyvät asiat

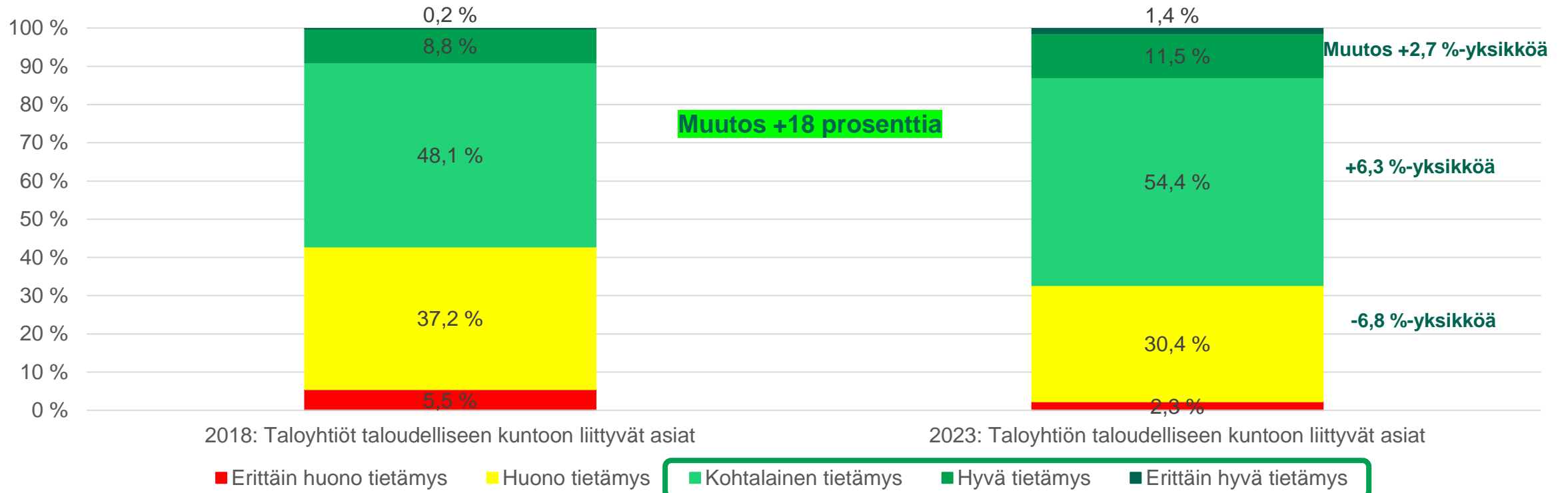
Vaikka kiinnostus on kasvanut isosti taloyhtiön tietoja kohtaan, on teknisiin asioihin liittyvä tuntemus pysynyt lähes ennallaan.



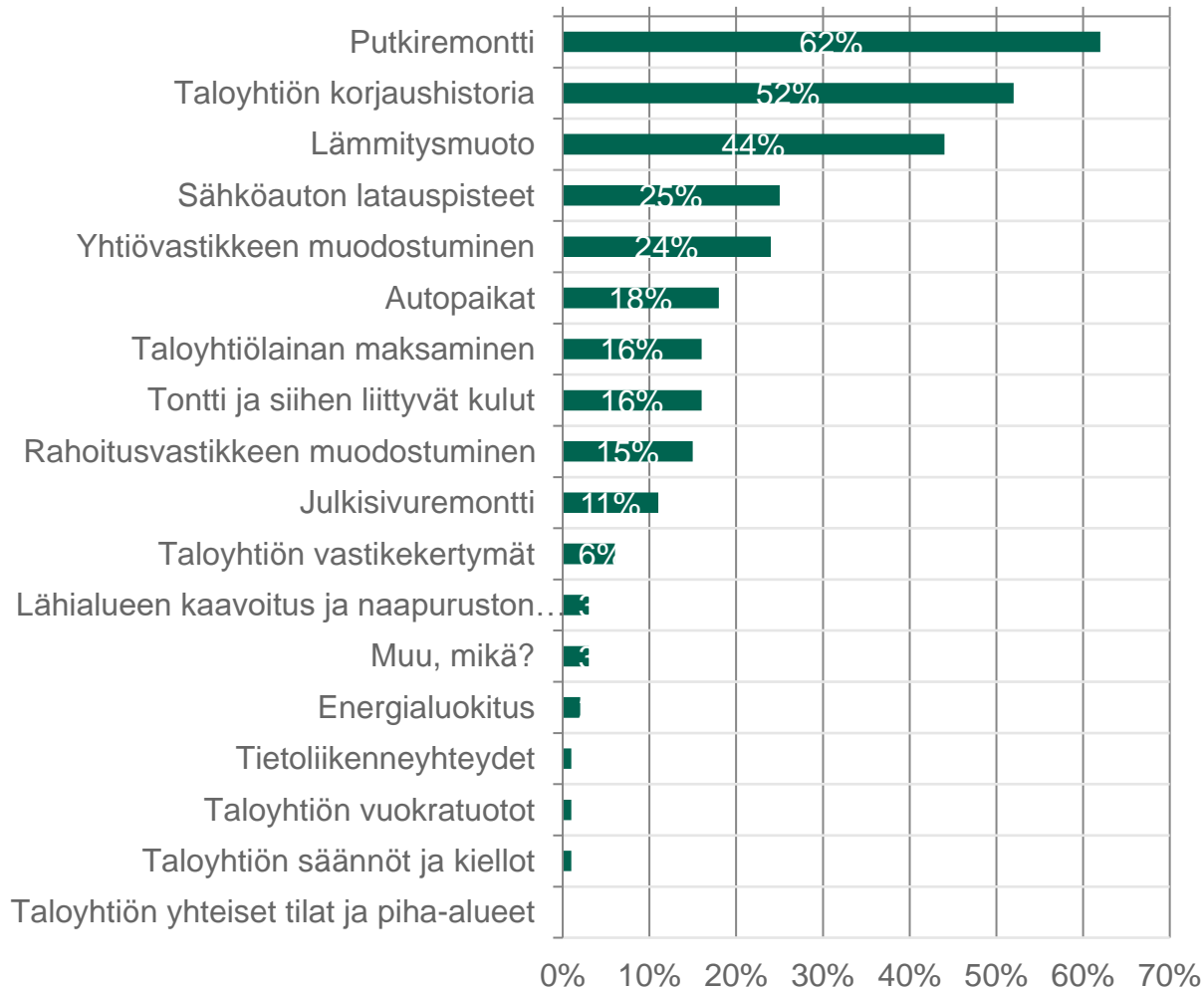
Taloyhtiön taloudelliseen kuntoon liittyvät asiat

Tietämys taloyhtiön tietoja kohtaan on kasvanut enemmän taloudellisten asioiden näkökulmasta.

Ostajien ymmärrys taloyhtiön taloudellisista asioista



TOP 5: mikä käytettyjen asuntojen taloyhtiöissä puhuttaa tällä hetkellä? (KOKO MAA, N = 354)



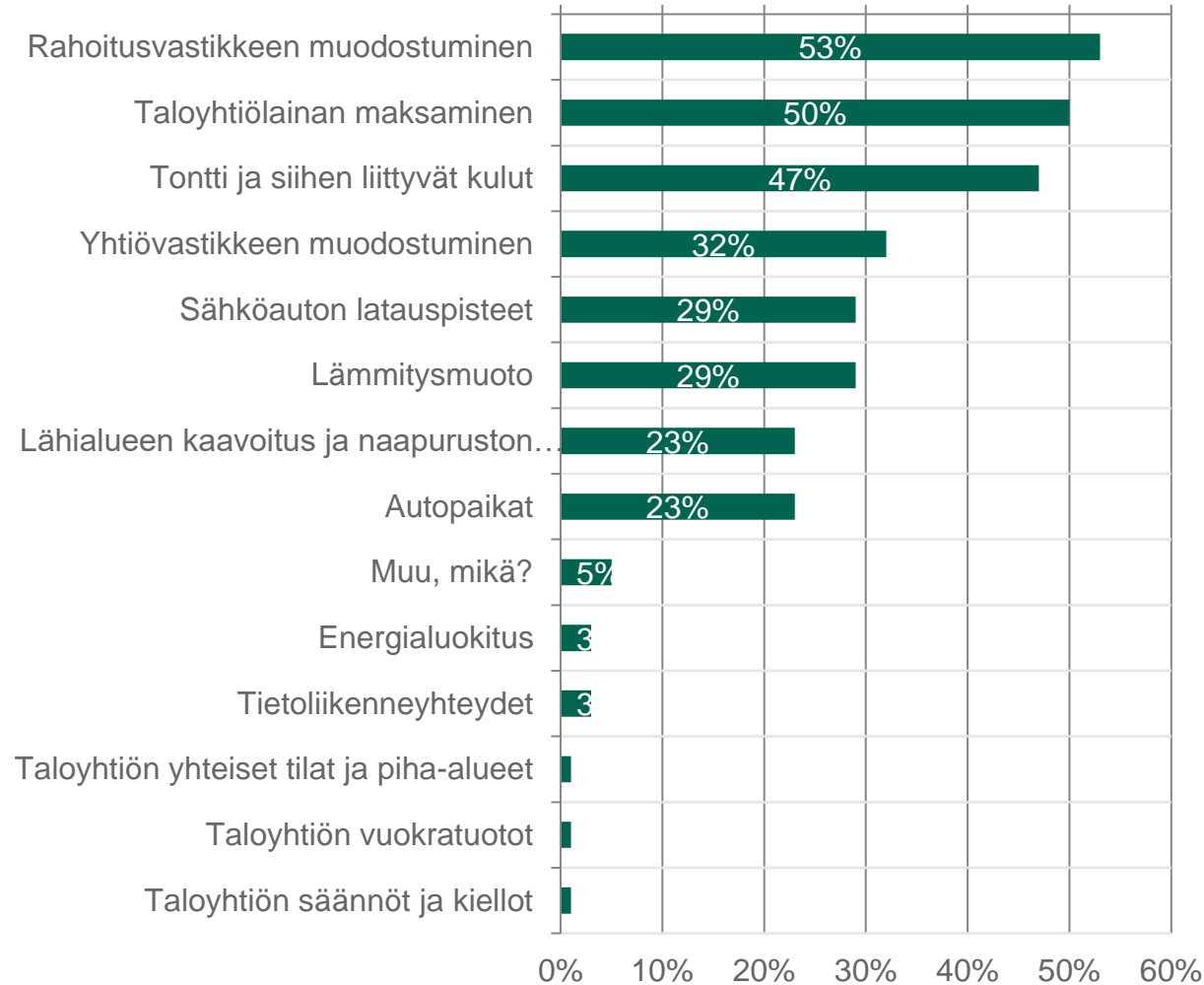
Kahden kärki on säilynyt ennallaan – kolmanneksi ja neljänneksi kiilaavat asia, jota ei edes tultu kysyneeksi viisi vuotta sitten

1. Putkiremontti (LVISA)
2. Taloyhtiön korjaushistoria ja -suunnitelma
3. Lämmitysmuoto
4. Sähköauton latauspisteet
5. Yhtiövastikkeen muodostuminen

Vuosi 2018:

1. Putkiremontti
2. Taloyhtiön korjaushistoria ja -suunnitelma
3. Julkisivuremontti
4. Autopaikat
5. Tontti ja siihen liittyvät kulut

TOP 5: mikä uusien asuntojen taloyhtiöissä puhuttaa tällä hetkellä? (KOKO MAA, N = 354)



Talouteen liittyvät asiat korostuvat viiden vuoden takaiseen tilanteeseen nähden – lähialueen kaavoitus jää talouskysymysten jalkoihin

1. Rahoitusvastikkeen muodostuminen
2. Taloyhtiölainan maksaminen
3. Tontti ja siihen liittyvät kulut
4. Yhtiövastikkeen muodostuminen
5. Sähköauton latauspisteet

Vuosi 2018:

1. Taloyhtiölainan maksaminen
2. Tontti ja siihen liittyvät kulut
3. Rahoitusvastikkeen muodostuminen
4. Lähialueen kaavoitus
5. Autopaikat

Miten ennusteet tehtiin?

Asuntopuntari-asuntohintaennuste (tekoäly)

Ennusteessa käytetyssä Alma Talentin omistamassa Asuntopuntari-asuntohintaennusteessa asuntojen historiallinen hintakehitys laskettiin yli 1 miljoonalle asunnolle koneoppimismallin avulla, joka oli opetettu Kiinteistövälittäjien Keskusliiton Hintaseurantapalvelun toteutuneilla kauppahinnoilla 2000-2023 (HSP). Asuntojen hintakehitystä analysoitiin postinumeroittain, kohdetyypeittäin ja rakennusvuosittain (uudiskohteet mukana, min. 50 asuntoa kussakin tarkasteluyksikössä).

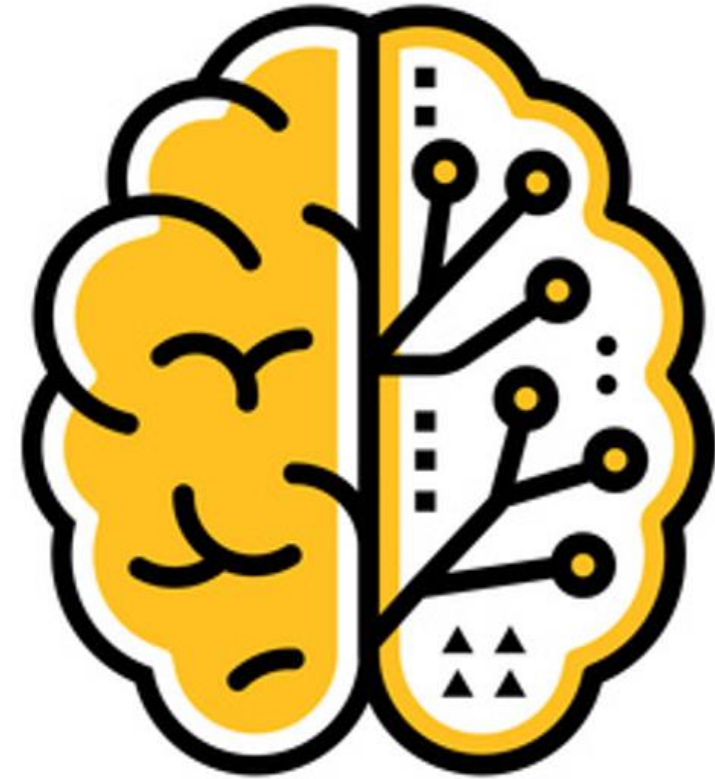
Tulevaisuuden hinta-ennusteissa otettiin lisäksi huomioon:

- 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, Valtiovarainministeriö).

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