



Kiinteistömaailma

51. Kiinteistönvälittäjä- barometri 3.10.2019

Risto Kyhälä
toimitusjohtaja
Kiinteistömaailma Oy



Kiinteistömaailma uuteen vaiheeseen

Omistajavaihdos 3.9.2109

Danske Bank myi Kiinteistömaailma Oy:n suomalaiselle kotimaiselle osakeyhtiölle, jonka osakkaina ovat Risto Kyhälä sekä yhtiöittensä kautta Arto Martonen, Kenneth Kaarnimo ja Merasco Real Estate.

Omistajavaihdoksen keskeisin idea

on kiihdyttää kiinteistönvälitysalan transformaatiota kohti sähköistä asuntokauppaa ja parantaa palvelua digitalisoimalla kiinteistönvälitysprosessia.

Ketjuohjaukselle konsultoiva rooli

Tavoitteena aikaansaada kasvua, jonka kulmakivet ovat

- **Yrittäjyys:** haluamme olla Suomen paras yrittäjäorganisaatio
- **Teknologia ja digitalisointi:** kehitämme välittäjiemme työkaluja tavoitteena parempi asiakaskohtaaminen
 - Haku käynnissä uudesta asiakaskokemusjohtajasta (COX)
- **Ketjuohjaus:** muuntuu selkeästi ketjuyrittäjien liiketoiminnan konsulttiorganisaatioksi



Kiinteistömaailma

Asunto- ja kiinteistökaupan näkymät syksyllä 2019

Kysely Kiinteistömaailman
välittäjille (n=316) syyskuussa 2019

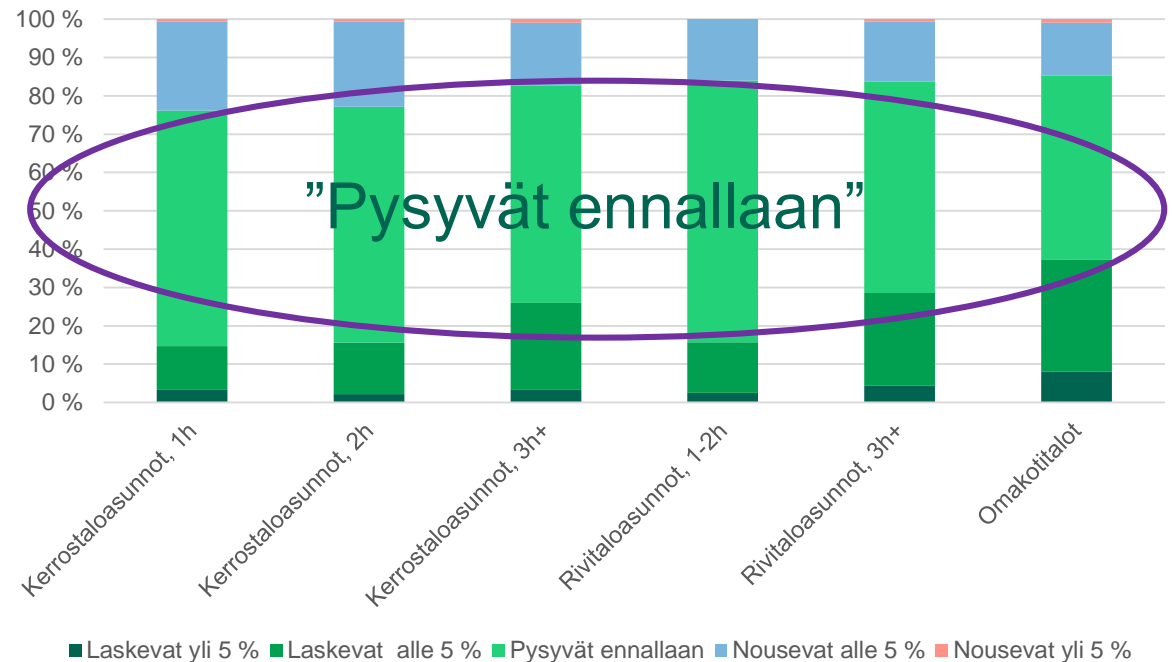


Suomen asuntomarkkinat toistaiseksi immuuni globaaleille häiriöille

Asuntomarkkinoiden vakaata kehitystä tukevat

- Suomen talous asiallisessa vauhdissa
 - Yritysten tulokset
 - Työllisyyskehitys
 - Kuluttajan ostovoima
- Alhainen korkotaso
- Asuntolainamarkkinat, jotka ovat edelleen asunnonostajien kannalta hyvässä kilpailutilanteessa

KAUPPAMÄÄRIEN KEHITYS, KOKO SUOMI, KÄYTETYT ASUNNOT



Iso kuva vakaa – Suomessa on selkeästi erilaisia asuntomarkkinoita

Eriytyvän markkinan taustalla ostovoiman erilaistuva kehitys eri puolilla maata. Hyviä ja huonoja alueita löytyy joka markkinasta.

Suurten kasvukeskusten markkinat

- Myös isot ja kalliit asunnot menevät kaupaksi ja hinnat kehittyvät edelleen normaalisti

Aluekeskusten markkinat

- Asuntojen hinnat kehittyvät hitaasti, nähdään maltillisia nousuja ja laskuja tarjonnan mukaan

Taantuvien alueiden markkinat

- Ostovoima vähenee, asuntojen hinnat laskevat

Suomen asuntomarkkinatarjonta: tilanne syyskuun 2019 lopussa

Alle 100 000 euroa maksavia kohteita	16 000 kpl
100 000 – 200 000 euron kohteita	22 000 kpl
200 000 – 300 000 euron kohteita	12 000 kpl
Yli 300 000 euron kohteita	10 000 kpl



(Kiinteistömaailmalla on 10% tarjonnasta, mutta 15% kaupoista – kyllä välittäjää tarvitaan!)

Tarkastellaan tilannetta kolmen eri työssäkäynti- alueen kautta:

**PK-seutu
Tampere
Joensuu**



Valintoja! Tarjonta eri hintaluokissa pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella

Alle 100 000 eurollakin pääsee omaan kotiin:
kaksioon Helsingin Kontulassa tai
kolmioon Keravan Killassa



200 000 eurolla saa:
yksiön Helsingin Lauttasaaresta tai
perheasunnon Helsingin Puistolasta



300 000 – 400 000 eurolla saa:
yksiön Helsingin Ullanlinnasta tai
paritalokodin Espoon Saarnilaaksosta



500 000 - 550 000 eurolla saa:
ison (4-5 h) kerrostaloneliön Espoon Olarista tai
omakotitalon Sipoon Västersgogista



Valintoja! Tarjonta eri hintaluokissa Tampereen työssäkäyntialueella

Alle 70 000 eurollakin pääsee omaan kotiin:
kaksio Tampereen Multisillassa tai kolmio Lempäälän Harakkalassa



Multiojankatu 32
Multisilta, Tampere
2h,k,kph,vh,p
54 m²
69 000 €



Harakkalantie 4
Harakkala, Lempäälä
3h+k+p(lasitettu)
66,5 m²
69 900 €

200 000 eurolla saa:
rivitalokodin Nokian Viikistä tai paritalon Tampereen Ruotulasta



Valborginkatu 6
Viiki, Nokia
3h, k, khh, wc, kph, s
75 m²
205 000 €



Laalahdenkuja 3
Ruotula, Tampere
4h, k, rt, kph /s, ak
98 m²
199 900 €

300 000 eurolla saa:
2 v. vanhan paritalokoti Kangasalan Huhmarista tai 70-luvun omakotitalon Tampereen Lukonmäestä



Kiertotie 26
Huhmari, Kangasala
4h, k, s, ph, khh, wc,
103 m²
308 000 €



Aukustinkuja 5
Lukonmäki, Tampere
4h, k, rt, s.os, khh, wc
123,5 m²
315 000 €

500 000 – 550 000 miljoonalla saa:
parinsadan neliön omakotitalokodin



Aitokalliontie 5
Aitonemi, Tampere
5h, k, khh, s, aula, 3x
208,5 m²
549 000 €



Suuruspäänkatu 4
Tahmela, Tampere
4 mh, erill kph, oh, to
180 m²
538 000 €

Valintoja! Tarjonta eri hintaluokissa Joensuun työssäkäyntialueella

Alle 50 000 eurolla pääsee omaan kotiin:
 ison (lähes 50 neliön) yksiöön Kontiolahdella tai rivitalokolmioon Enossa



Keskuskatu 23
Kirkonkylä, Kontiolahti

47 m²

1h, k, alkovi, vh, kph, 38 000 €



Voimalaitoksentie 270
Eno, Joensuu

72,5 m²

3h, k, psh ja autotalli! 40 000 €

100 000 euron hintaluokasta löytyy myös omakotitaloja:
 Joensuun Hammaslahdesta ja Karsikosta



Väinöntie 9
Hammaslahti, Joensuu

128 m²

3h, k, s, wc, takkahuone 90 000 €



Mielikinkatu 3
Karsikko, Joensuu

83 m²

4h, k, s 109 000 €

200 000 eurolla saa:
 viisi huonetta Joensuun Hukanhaudasta tai reilut 150 neliötä Joensuun Kanervalasta



Viskaalintie 23
Hukanhauta, Joensuu

114,5 m²

5h,k,khh,ph,s 198 000 €




Leinikkitie 31
Kanervalä, Joensuu

152 m²

4h, k, s, khh 219 000 €

Yli 300 000 eurolla alueen huiput (yli 400 000 euron kohteita yksi):
 tasokkuutta ja avaruutta Joensuun Vehkalahdesta tai Kontiolahden Lehmosta



Kallankuja 4
Vehkalahti, Joensuu

143,5 m²

5 h, k, s, khh, 2 wc, c 380 000 €



Vanha Nurmeksentie 70
Lehmo, Kontiolahti

152 m²

4h,k,khh,ph,s,wc 329 000 €



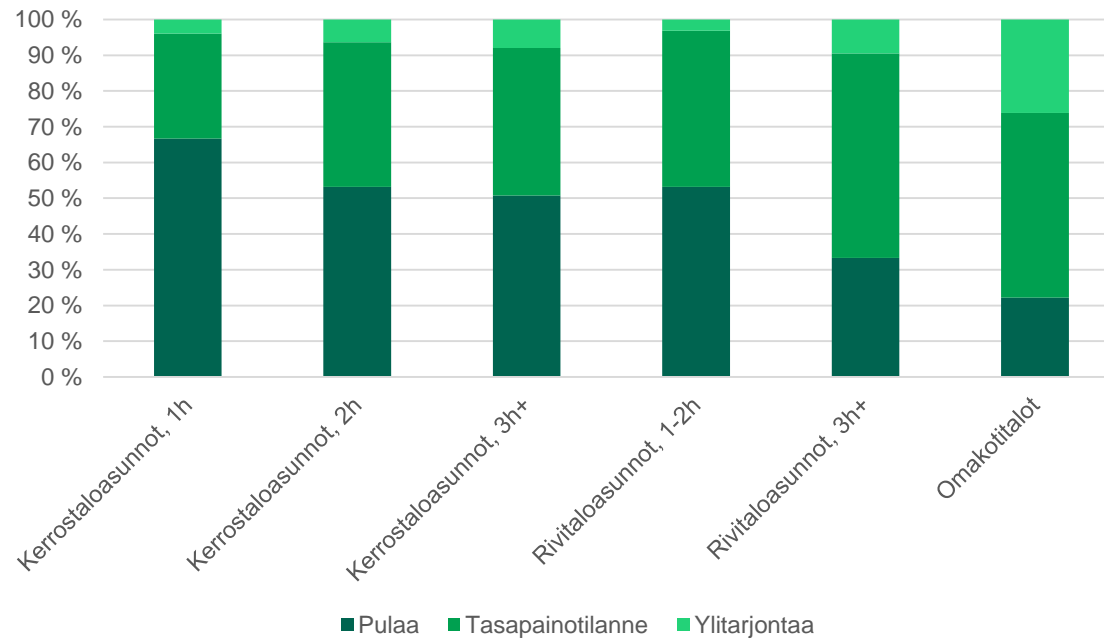
Kiinteistönvälittäjäbarometrin tulokset syksyllä 2019

KÄYTETYT ASUNNOT



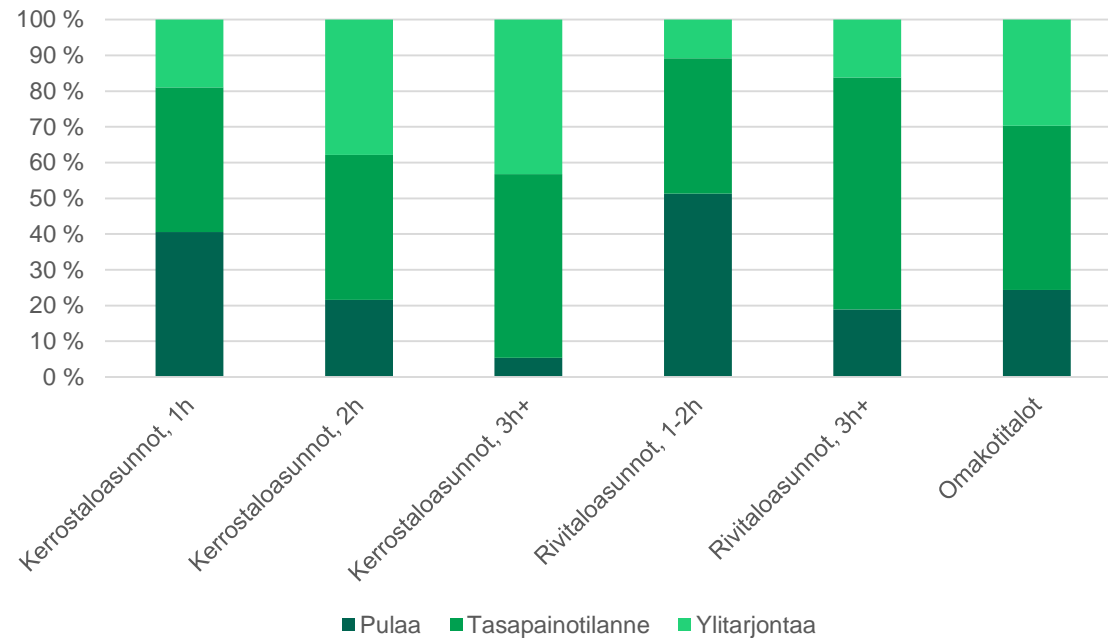
PK-seutu: pulaa pienistä käytetyistä ja tasapainoa isoissa rivitaloasunnoissa (Helsinki, Vantaa, Espoo, Kauniainen)

PÄÄKAUPUNKISEUTU, kysyntä ja tarjonta, käytetyt asunnot



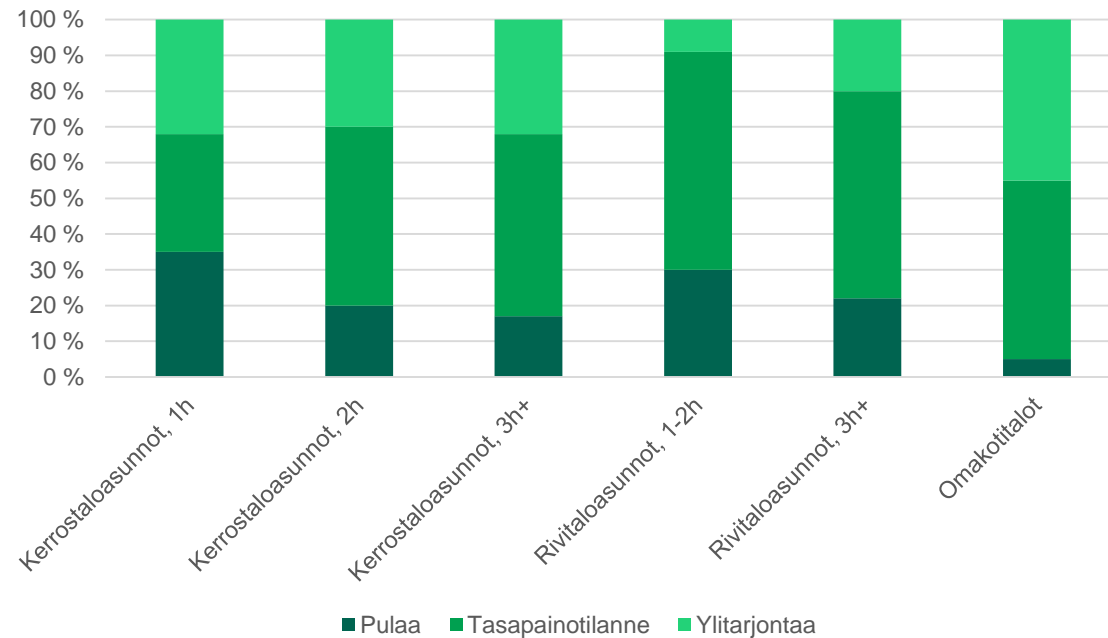
Muu Uusimaa: isoissa kerrostaloasunnoissa ylitarjontaa

MUU UUSIMAA, kysyntä ja tarjonta, käytetyt asunnot



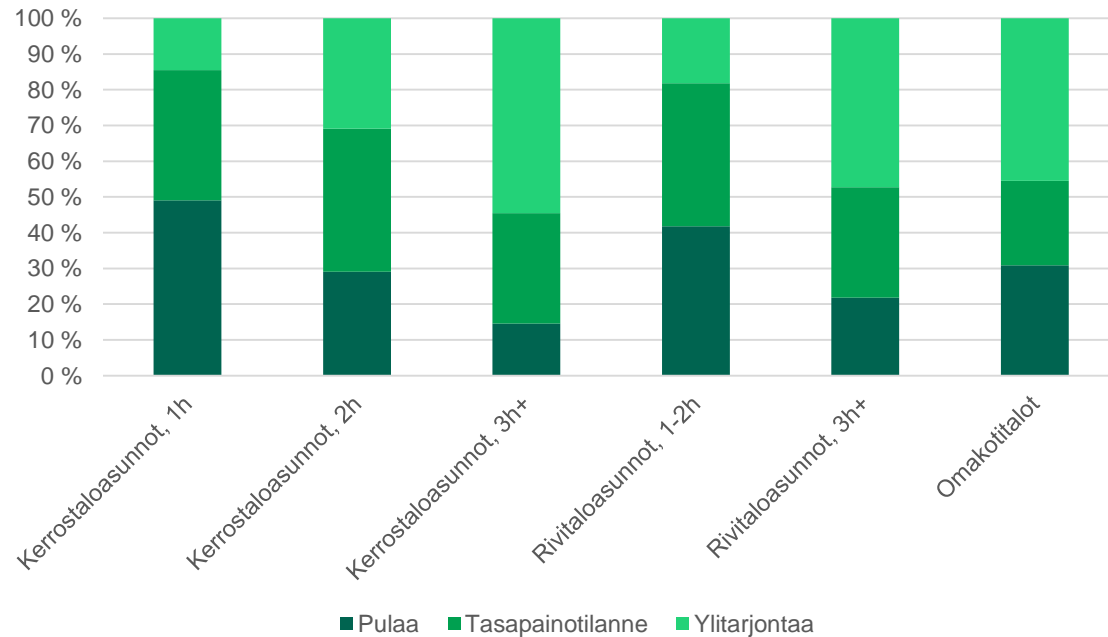
Isoimmat aluekeskukset: käytetyissä asunnoissa hyvä tasapaino (Tampere, Turku, Oulu, Lahti, Jyväskylä, Kuopio, Seinäjoki, Vaasa ja H-linna)

MUUT ISOIMMAT KAUPUNGIT, kysyntä ja tarjonta, käytetyt asunnot



Muu Suomi: käytetyissä asunnoissa ylitarjontaa – hinnat laskevat (eli pk-seudun ja Uudenmaan sekä isoimpien aluekeskusten ulkopuolinen Suomi)

MUU SUOMI, kysyntä ja tarjonta käytetyt asunnot





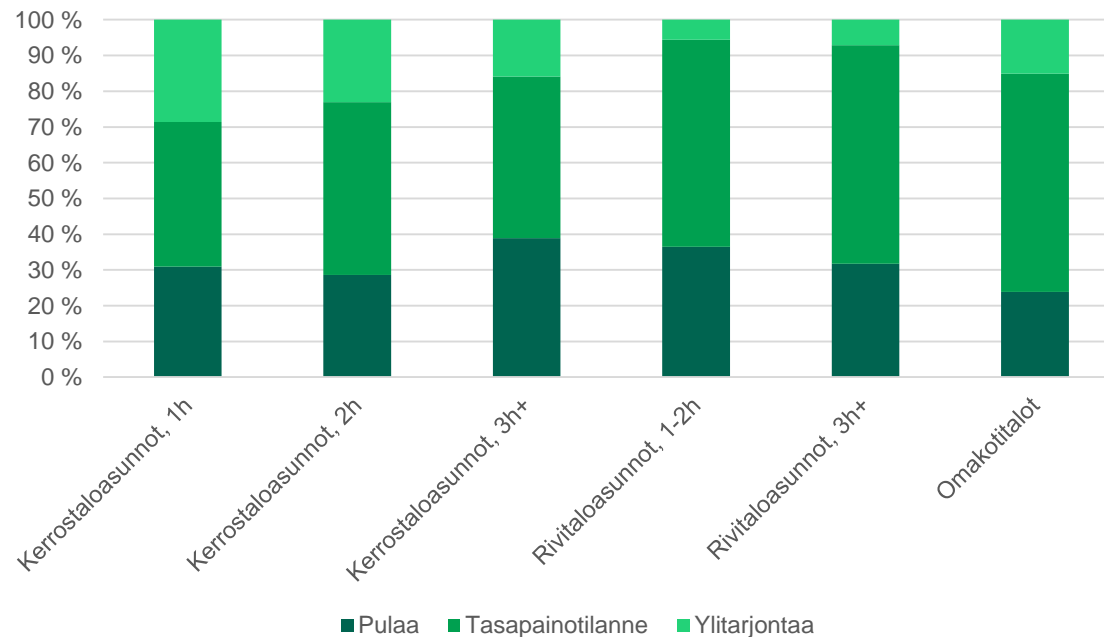
Kiinteistönvälittäjä-barometrin tulokset syksyllä 2019

UUDET ASUNNOT



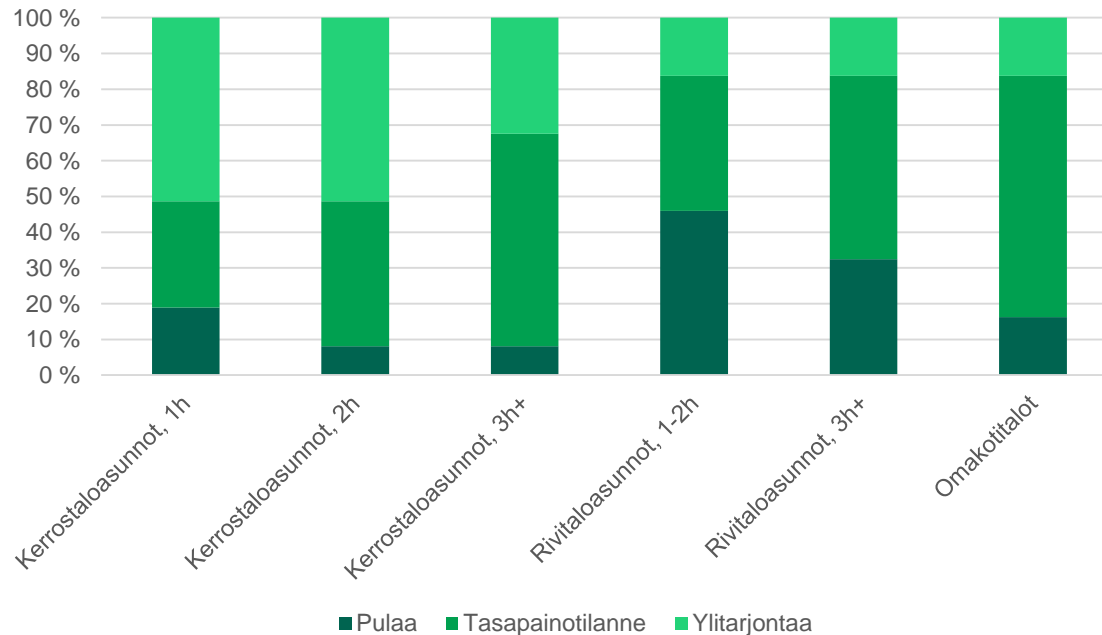
PK-seutu: uudistuotannossa kysyntä ja tarjonta tasapainossa – kauppamäärät kasvavat (Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen)

PÄÄKAUPUNKISEUTU, kysyntä ja tarjonta, uudet asunnot



Muu Uusimaa: uudiskohteissa jonkun verran ylitarjontaa – kauppamäärät kasvussa

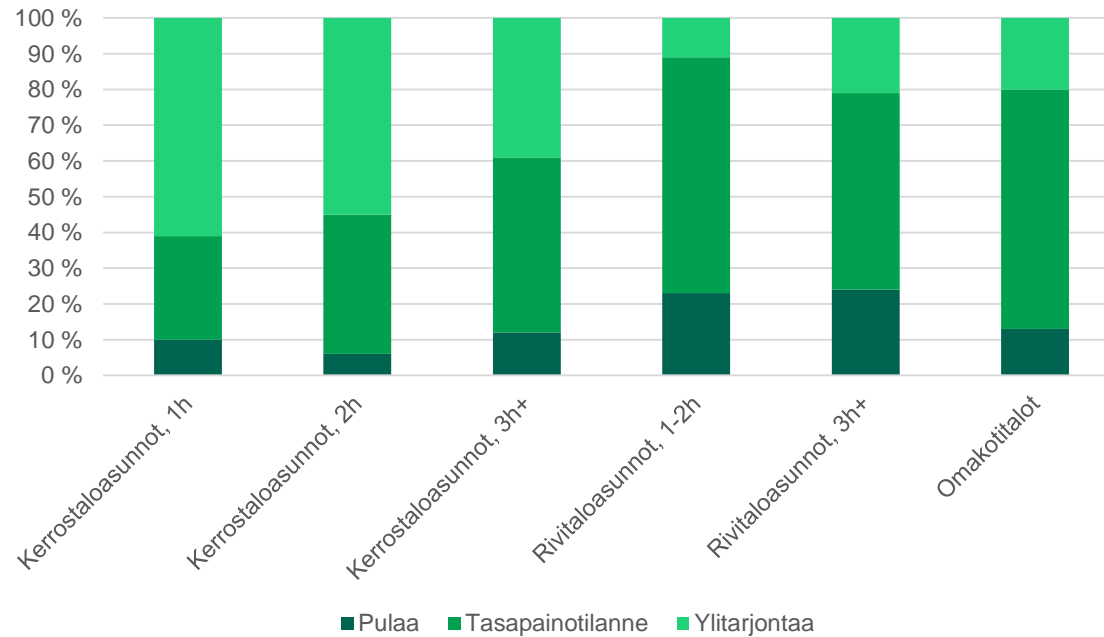
MUU UUSIMAA, kysyntä ja tarjonta, uudet asunnot



Isoimmat aluekeskukset: uudiskohteissa huomattavaa ylitarjontaa – tuleeko haasteita?

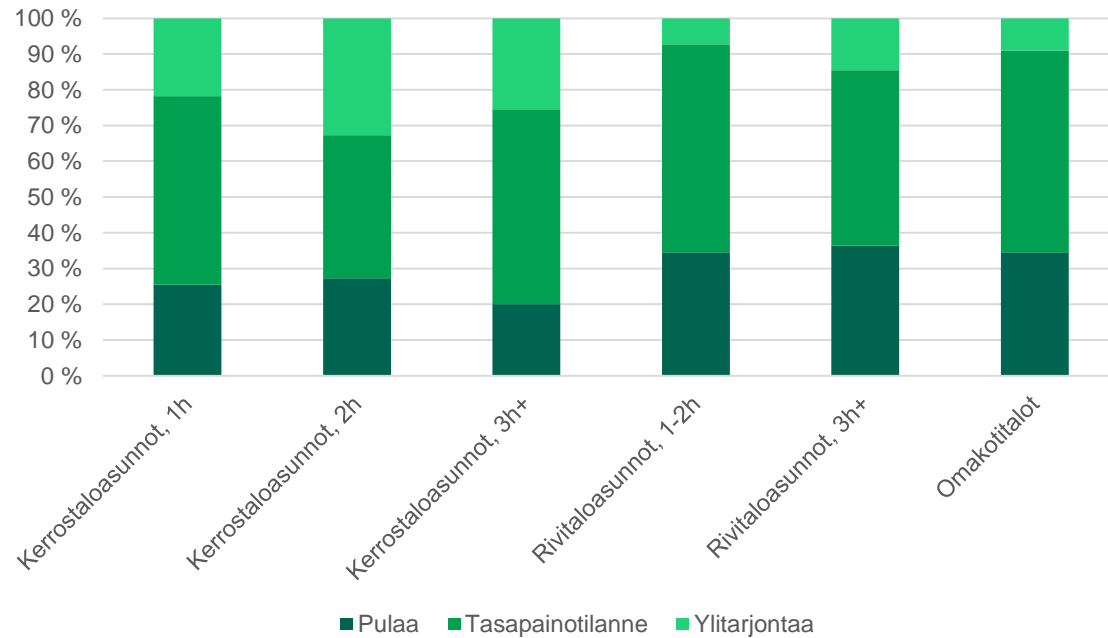
(Tampere, Turku, Oulu, Lahti, Jyväskylä, Kuopio, Seinäjoki, Vaasa ja Hämeenlinna)

MUUT ISOIMMAT KAUPUNGIT, kysyntä ja tarjonta, uudet asunnot



Muu Suomi: uudistuotannossa hyvä tasapaino (eli pk-seudun ja Uudenmaan sekä isoimpien kaupunkien ulkopuolinen Suomi)

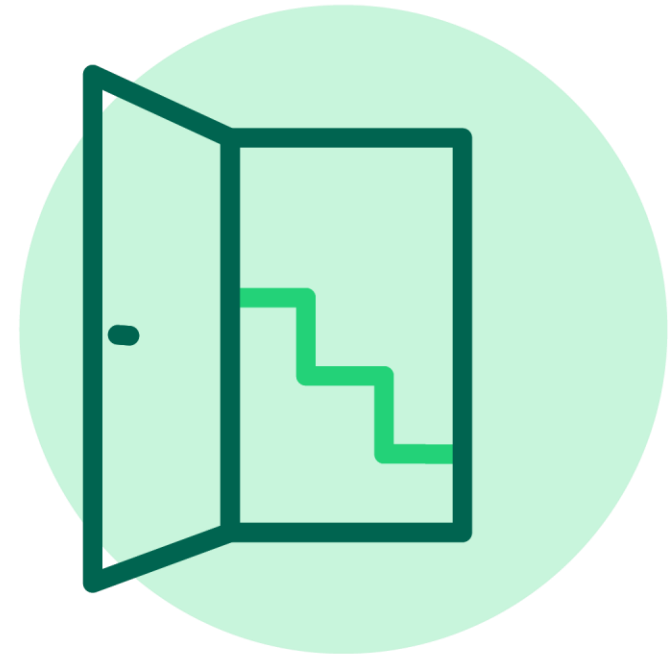
MUU SUOMI, kysyntä ja tarjonta, uudet asunnot



Keskustelu asuntomarkkinoista on tärkeää

Uudistuotannon ylitarjonta & taloyhtiölainat

**Kaupungistuminen & muuttotappiokuntien
asuntomarkkinat**



Keskustelu kansantaloudesta on vielä tärkeämpää

Syntyvyyden aleneminen & huoltosuhde

Työllisyysaste & ostovoimamuutokset

Velkaantuminen & korkotasot



Suomalainen asuminen ja asuntomarkkina on maailman kärkeä

Asunto-osakeyhtiöiden hallinta ja hoito ovat huippuluokkaa

Olemme kansainvälisesti kiinnostava ja vakaa vuokramarkkina

Suomeen rakennetaan huippuluokan asuntoja





Kiitos

(seuraavilla sivuilla liitteenä lisää tietoa barotuloksista)



Kiinteistönvälittäjäbarometri syksy 2019: Kauppamäärien näkymät

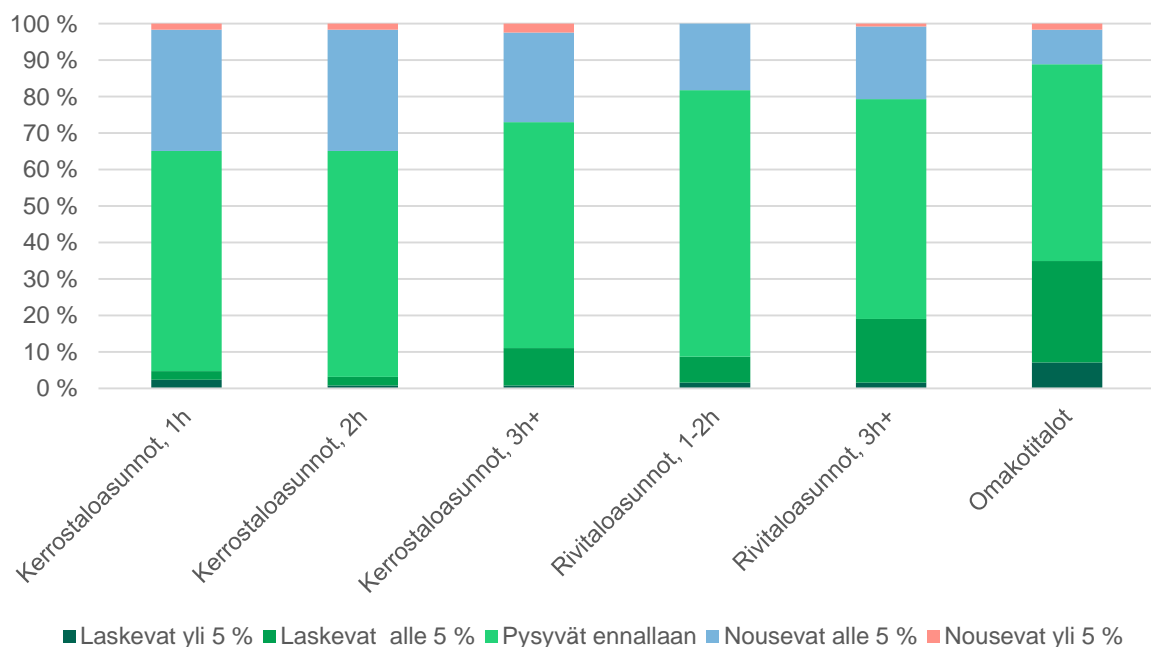


Kauppavilkkauden odotetaan pysyvän isossa kuvassa ennallaan

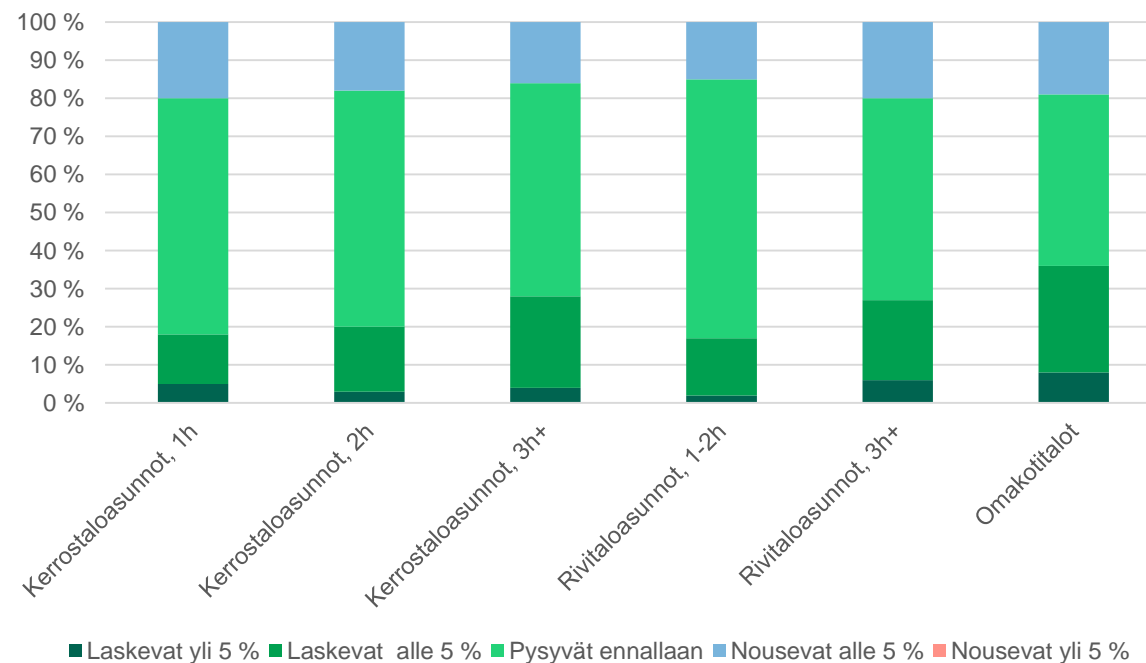
- Suurin osa välittäjistä arvioi, ettei kauppamäärissä ole lähikuukausina merkittäviä muutoksia näköpiirissä.
 - Käytetyissä asunnoissa näkymät ovat uudisasuntoja myönteisemmät.
 - Kerros- ja rivitalojen osalta yhä useampi välittäjä odottaa kauppamäärien pysyvän ennallaan. Kasvua odottavien osuus on laskenut viime keväästä.
 - Vuodenkierrolle tyypillisesti omakotitalojen seuraavan suhdannehuipun odotetaan jälleen olevan keväällä ja niiden kauppamäärien laskevan talvea kohti.

Kauppamäärien näkymät alueellisessa vertailussa (käytetyt asunnot): pääkaupunkiseutu ja isoimmat aluekeskukset

PÄÄKAUPUNKISEUTU (Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen), kauppamäärät, käytetyt asunnot

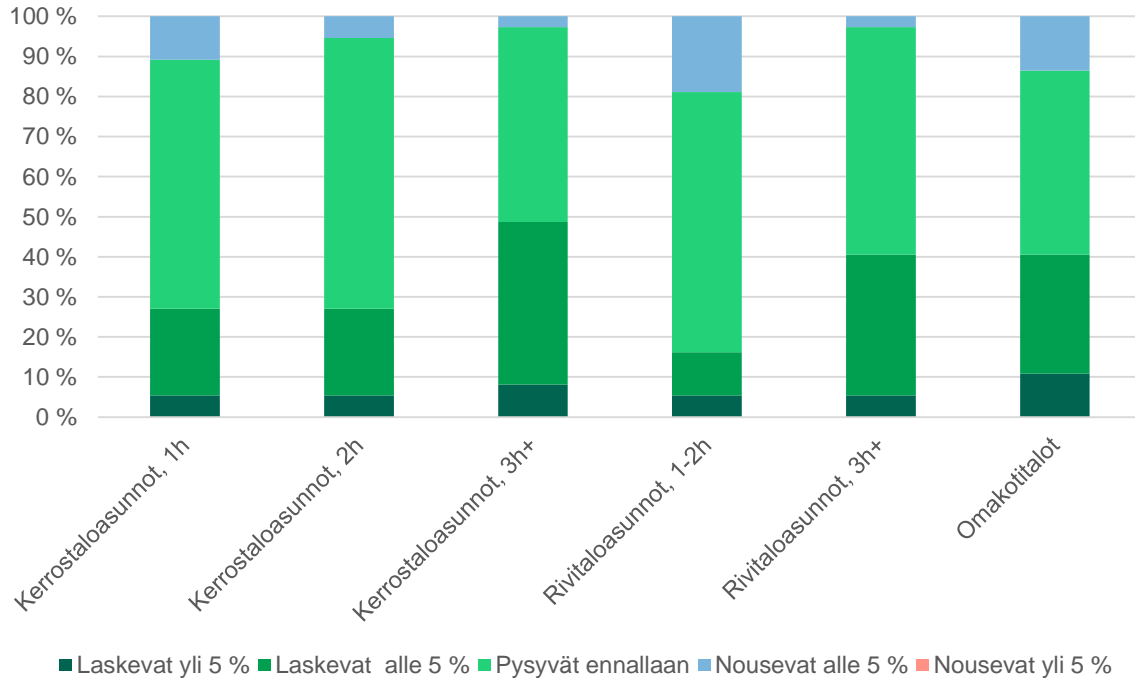


ISOIMMAT ALUEKESKUKSET *, kauppamäärät, käytetyt asunnot

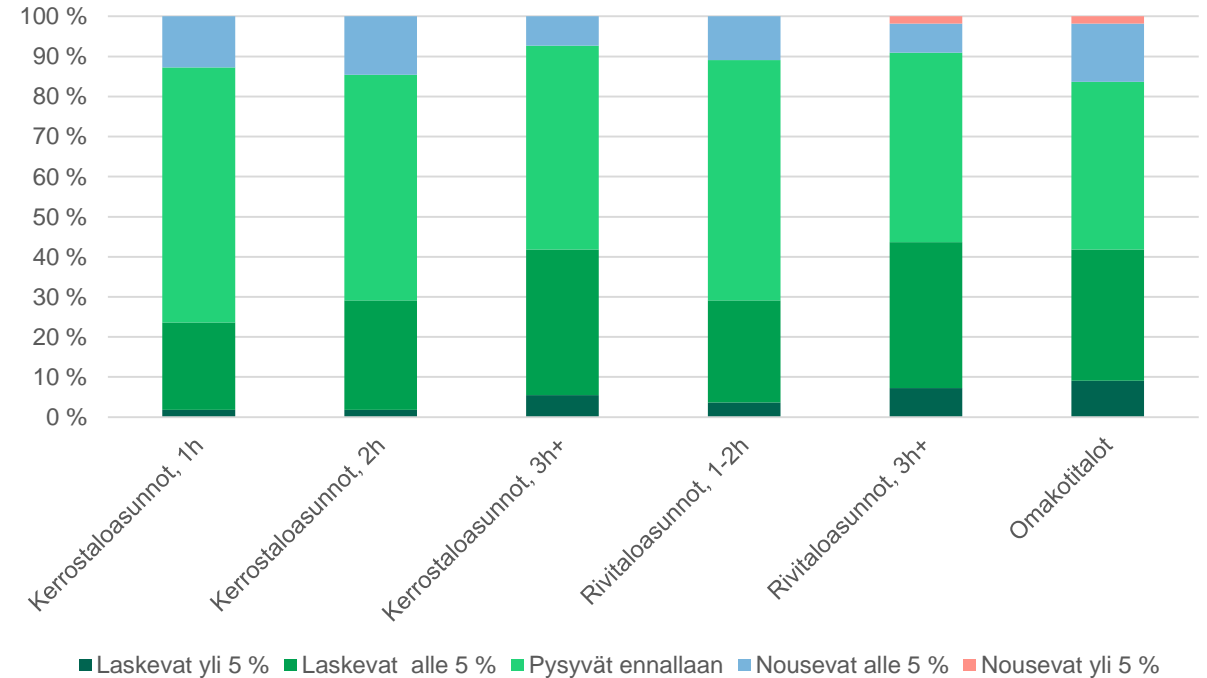


Kauppamäärien näkymät alueellisessa vertailussa (käytetyt asunnot): muu Uusimaa ja muu Suomi

MUU UUSIMAA (pl. Hki, Vantaa, Espoo, Kauniainen),
kauppamäärät, käytetyt asunnot



MUU SUOMI*, kauppamäärät, käytetyt asunnot



* Muulla Suomella tarkoitetaan tässä paikkakuntia, jotka eivät ole PK-seudulla tai muulla Uudellamaalla eivätkä maan muita isoimpia kaupunkeja)

Kiinteistönvälittäjäbarometri syksy 2019: Hinnankehityksen näkymät

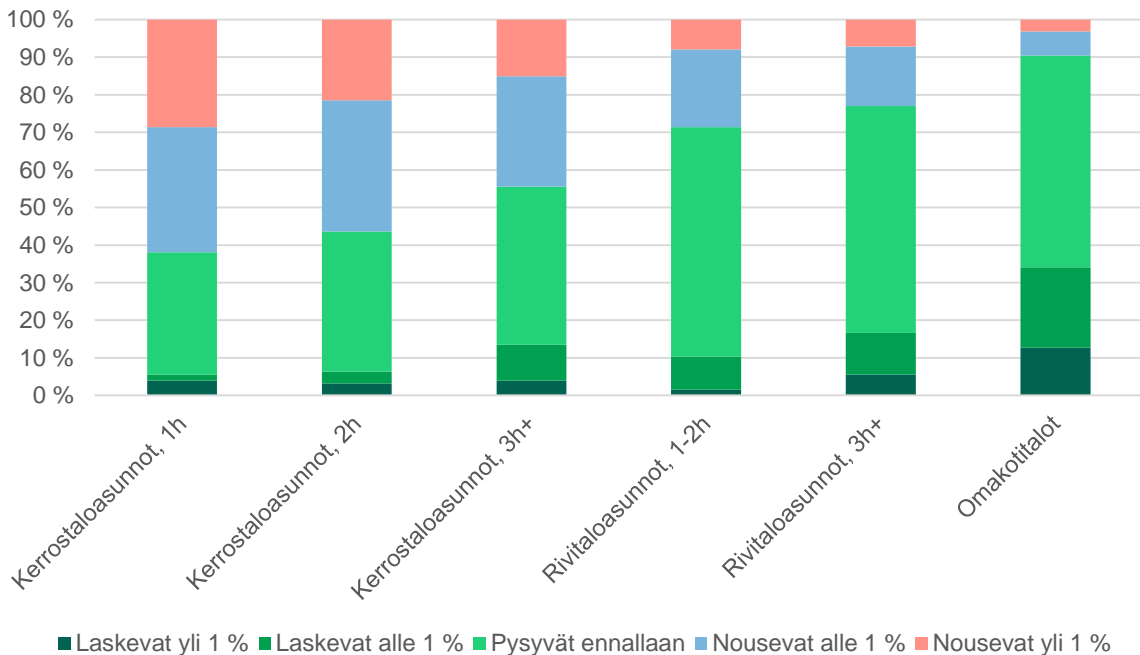


Hinnankehitys: alueelliset erot odotuksissa merkittäviä

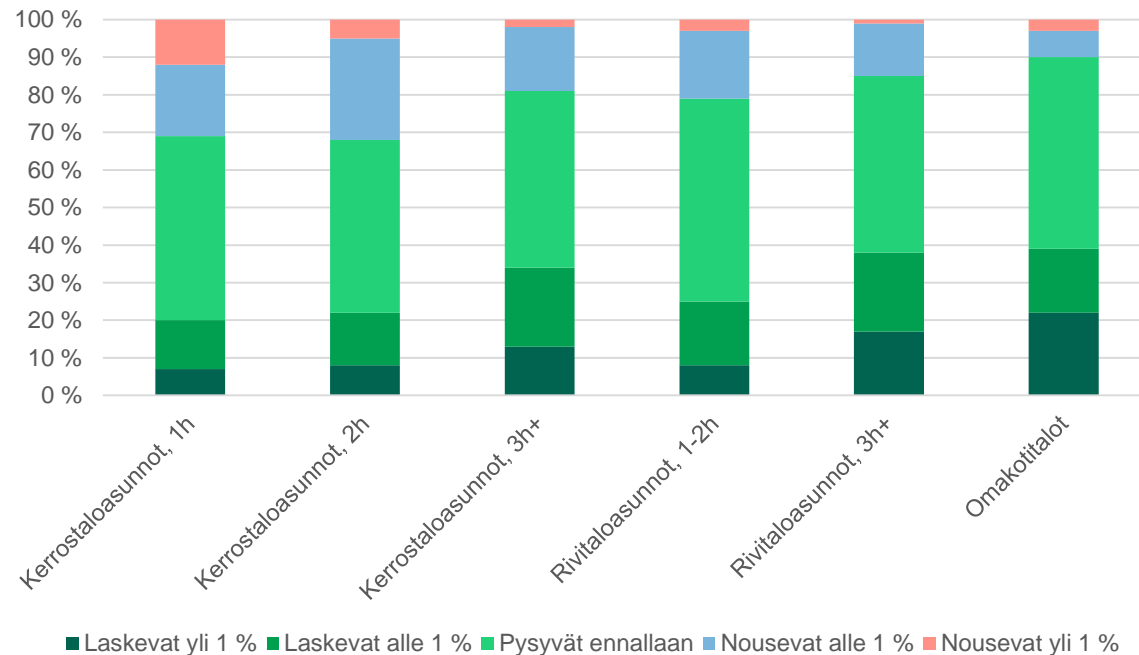
- Pääkaupunkiseudun pieniin asuntoihin kohdistuvat isoimmat hinnannousuodotukset.
- Kasvukeskusten ulkopuolella yli puolet välittäjistä odottaa hinnanlaskua isoissa asunnoissa.

Hinnankehityksen näkymät alueellisessa vertailussa (käytetyt asunnot): pääkaupunkiseutu ja isoimmat aluekeskukset

PÄÄKAUPUNKISEUTU (Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen), hinnankehitys, käytetyt asunnot

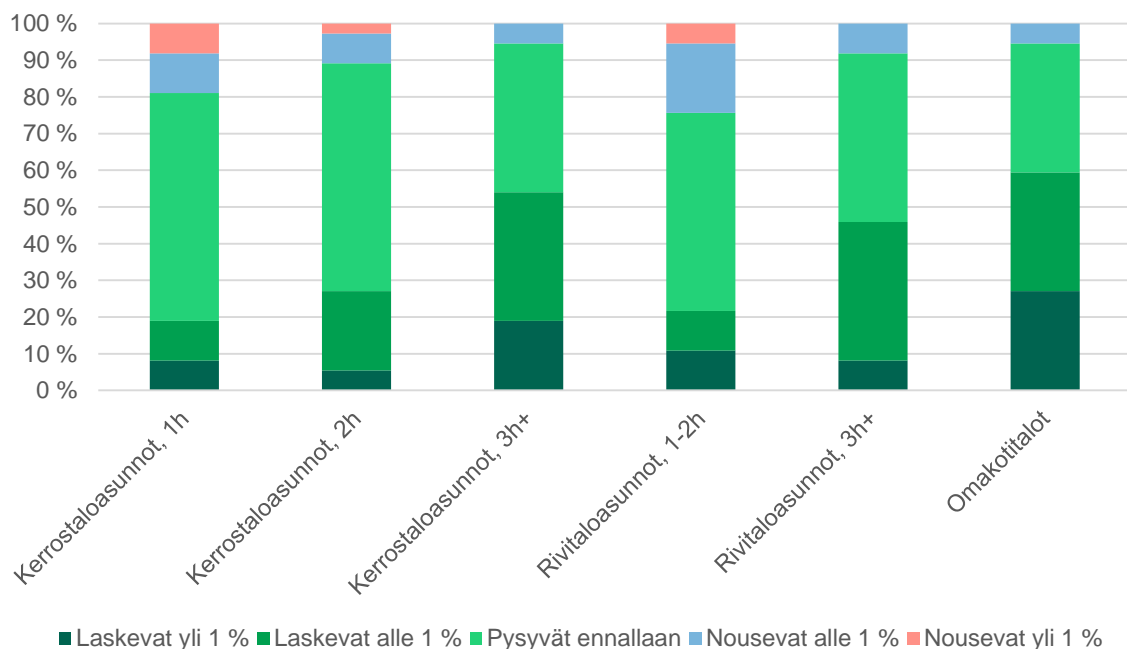


ISOIMMAT ALUEKESKUKSET*, hinnankehitys, käytetyt asunnot

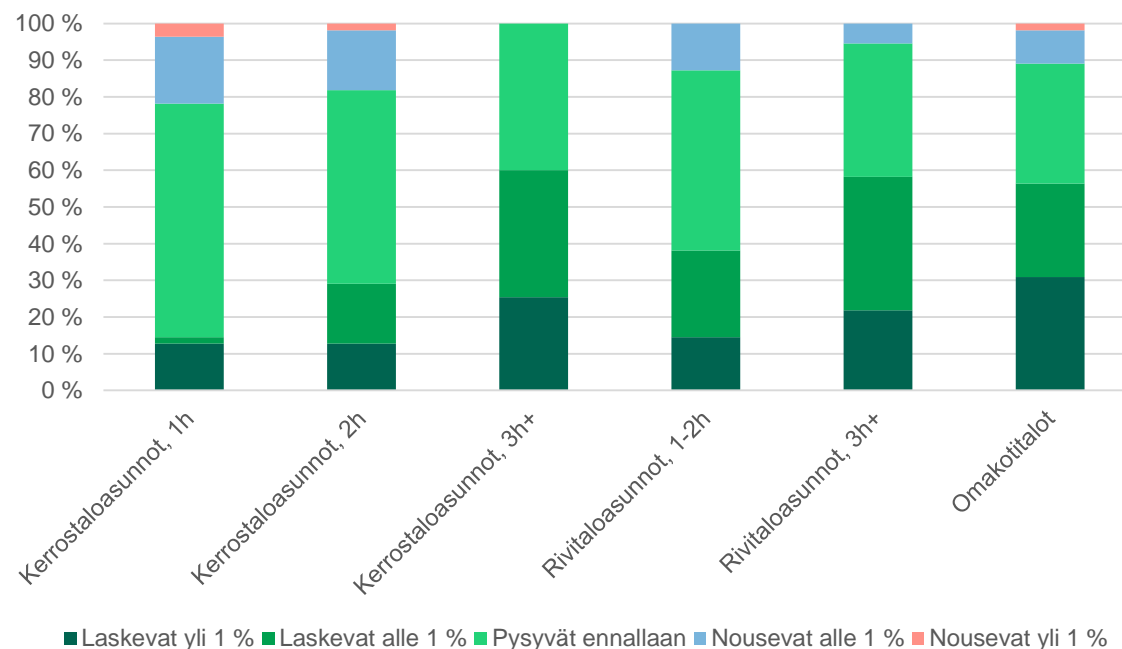


Hinnankehityksen näkymät alueellisessa vertailussa (käytetyt asunnot): muu Uusimaa ja muu Suomi

**MUU UUSIMAA (pl. Hki, Vantaa, Espoo, Kauniainen),
hinnankehitys, käytetyt asunnot**



**MUU SUOMI,
hinnankehitys, käytetyt asunnot**



* Muulla Suomella tarkoitetaan tässä paikkakuntia, jotka eivät ole PK-seudulla tai muulla Uudellamaalla eivätkä maan muita isoimpia kaupunkeja)