

# Vuosi- katsaus



## Vuosikatsaus 2017:

### Perustarpeiden täyttämisen vuosi asuntomarkkinoilla

#### Asuntokaupan vuosi 2017 oli monelle kuluttajalle asumiseen ja henkilökohtaisen varallisuuden hoitoon liittyvien perustarpeiden täyttämisen vuosi

Ennustettavuus niin myyntiaikojen kuin hintakehityksen suhteen kannusti asunnonvaihtajia markkinoille ja pankkien vahvistunut kilpailu mahdollisti yhä edullisemman välirahan saamisen, joten asuntokaupan todellinen veturi vuonna 2017 olikin tavallinen suomalainen perhe. Perheet käyttivät myös säästöjään sijoitusasunnon hankkimiseen. Sijoitusasuntoja hankittiin oman elämän kannalta tärkeistä paikoista – oman kotitaajaman keskustoista, tulevalta eläköitymispaikkakunnalta tai oman perheenjäsenen asumista tukemaan. Siis ei välttämättä pääkaupunkiseudulta, radan varresta tai muuttovoittopaikkakunnilta. Asuntokaupan otsikoita väritti pula pienasunnoista ja vahva sijoittajavetoinen kaupankäynti.

Uudistuotannossa huoneistojen neliöt taipuivat alaspäin, jotta velaton hinta saatiin näyttämään edulliselta ja huoneistojen kuukausivuokra pysymään kohtuullisena huoneistotyyppin sisällä. “Edulliset ja halvat uudet asunnot” ovat kuitenkin neliöhinnaltaan kalliimpia ja neliövuokriltaan kalliimpia kuin käytetyt. Käytettyjen kerrostalohuoneistojen kaupoissa yksiöiden ja kaksioiden osuus välittäjäkaupoissa jatkoi laskuaan eli asuntomarkkinat 2017 eivät suinkaan olleet pelkästään “sijoittajamarkkinat”.

#### Suomessa on useat asuntomarkkinat

Asuntomarkkinat ovat aina olleet eritahtiset eri puolilla Suomea. Asuntomarkkinoista kirjoitettaessa tai uutisoitaessa unohtuu lähes aina, kuinka suuri maa Suomi on ja kuinka erilaiset tilanteet asuntomarkkinoilla vallitsee eri osissa maatamme. Oman asuinalueen suhdanteet - liittyivät ne sitten muuttoliikkeeseen, nuorison työllisyyteen tai työpaikkojen kehittymiseen – vaikuttavat oleellisesti kuluttajien ostoaikeisiin. Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin maakuntakohtaiset ostoaikeet osoittavat hyvin, kuinka maamme sisällä voi vallita saman aikaisesti täysin lamaantunut tilanne asunnonvaihdon suhteen ja toisaalla innostus on ylimmillään.

Asuntojen myytävyyttä arvioitaessa pienillä ja muuttotappioalueilla sijaitsevat kohteet tuomitaan huonoiksi, arvoaan menettäviksi koska niiden myyntiaika ei ole yhtä nopea kuin muuttovoittopaikkakuntien vastaavissa kohteissa. Kaikki kohteet eivät muuttotappioalueilla ole huonoja myyntikohteita tai vakuuskohteita, vaikka uutisoinnin perusteella näin voisi olettaa - paikallisten markkinoiden erityispiirteet pitää vain huomioida paremmin myyntitilanteessa.

#### Hyvin toimivan asuntomarkkinan perusedellytys on tavallisen suomalaisen kuluttajien usko omaan toimeentuloon

Tavallisen kuluttajan toimeentulo ja usko sen säilymiseen on asuntomarkkinoiden kantava voima. Asuntomarkkinat elää ja hengittää tavallisen suomalaisen kuluttajan kanssa samaan tahtiin. Kun usko toimeentuloon on riittävän vahvaa, niin asuntokaupoille lähdetään tosimelellä oman perheen asuinolojen ja oman varallisuuden kehittämiseksi. Omat tarpeet täytetään omilla säästöillä ja harkiten pankista saadun lainan turvin. Oma apu – paras apu istuu lujassa ja lainan hoitaminen nopeasti pois on osa geeniperimäämme.

# Vuosi- katsaus



## Asumisen perustarpeen tyydyttäminen on sijoittamista omaan itseensä

Normaalit asuntokaupat ja asuntolainat eivät velkaannuta holtittomasti. Velkaantumiseen ja velkojen ylikuormittumiseen on monta syytä, mutta suurimmalle osalle suomalaisista normaali yksittäinen asuntolaina ei ole ongelmien syy. Kun luottamus toimeentuloon on noussut, niin laskennallinen laina/asuntokauppa on pienentynyt, mikä kertoo harkinnasta ja varovaisuudesta jota suurin osa asunnonvaihtajista noudattaa.

Käytettyjen kerrostaloasuntojen neliöhinnat nousivat Suomessa lähes 9 % verrattuna joulukuun 2016 tasoon. Keskimääräinen neliöhinta käytetyissä kerrostalohuoneistoissa Suomessa oli joulukuussa noin 2960 €/m<sup>2</sup>. Pääkaupunkiseudulla käytetyn kerrostaloasunnon neliöhinta oli noin 4680 €/m<sup>2</sup>. Tilastohinta nousi lähes 12 % verrattuna joulukuun 2016 tasoon. Helsingin käytettyjen kerrostalohuoneistojen tilastohinta nousi lähes 13 % joulukuuhun 2016 verrattuna, ollen noin 5440 €/m<sup>2</sup>. Käytetyissä kerrostalo 2h-huoneistoissa neliöhinnat nousivat Suomessa lähes 9 % vuoden joulukuuhun 2016 verrattuna. Kerrostalokaksion neliöhinta oli Suomessa joulukuussa 2840 €/m<sup>2</sup> ja Helsingissä 5060 €/m<sup>2</sup>.

”Maailma on tänään pienempi paikka kuin eilen – tämän päivän ihmiset liikkuvat enemmän eikä sijoittaminen omaan asuntoon tai asuntovarallisuuteen katso maantieteellisiä rajoja. REMAX mahdollistaa paljon enemmän kuin tavalliset välitysliikkeet Suomen rajojen sisällä ja vie suomalaisia kohti tulevaisuutta. Suomessa REMAX tukee vahvasti suomalaista yrittäjyyttä. Loimme viime vuonna yrittäjiemme kanssa kymmeniä uusia välitysliikkeitä ja reilusti yli 100 uutta työpaikkaa”, kertoo RE/MAX Suomen **toimitusjohtaja Pasi Aalto**.

”REMAXissa on kyse suomalaisten hyvinvoinnista ja varallisuuden hoidosta. RE/MAX-ketjun myynti sekä kauppamäärät kasvoivat 20 % verrattuna vuoteen 2016. RE/MAXin välittäjä määrä Suomessa on reilussa kasvussa – välittäjä määrämme kasvoi yli 100:lla välittäjällä vuonna 2017, ja nyt ketjussa toimii lähes 400 kiinteistönvälitysalan ammattilaista”, Aalto jatkaa.

*Lähde: KVKL Hintaseurantapalvelu / REMAX Suomi*

## Lisätietoja

**Pekka Ronkainen**, Kehitysjohtaja, RE/MAX Suomi

+358 50 3800 050 | pekka.ronkainen@remax.fi

**Pasi Aalto**, Toimitusjohtaja, RE/MAX Suomi

+358 400 322 232 | pasi.aalto@remax.fi

*Suomessa ensimmäinen REMAX-toimisto avattiin 2006. Tällä hetkellä RE/MAXilla on lähes 400 välittäjää 25:llä eri paikkakunnalla Suomessa, ja välittäjä määrä on kasvussa. Yhtiön tavoitteena on palvella jokaista asiakasta tasalaatuisesti ja laadukkaasti, oli kyse asunnon sitten myymisestä, ostosta tai vuokrauksesta.*

*REMAX toimii globaalisti 44 vuoden kokemuksella 100 maassa yli 7500 toimiston ja yli 115 000 välittäjän vahvuudella. REMAX on markkinajohtaja 11 Euroopan maassa, USA:ssa ja Kanadassa. REMAX-välittäjät auttavat vuosittain yli miljoonaa ihmistä ostamaan ja myymään kotinsa ympäri maailmaa.*