



# Asuntomarkkinat vuosikatsaus 2017

## Perustarpeiden täyttämisen vuosi asuntomarkkinoilla

Pekka Ronkainen / kehitysjohtaja  
30.1.2018

**RE/MAX**  
FINLAND

# Asuntomarkkinat - vuosikatsaus 2017

## Perustarpeiden täyttämisen vuosi asuntomarkkinoilla



### Asuntomarkkinoiden vuotta 2017 leimasivat mediassa “sijoittajakauppa ja pula pienasunnoista”

Asuntokaupan otsikoita värittäi pula pienasunnoista ja vahva sijoittajavetoinen kaupankäynti. Uudistuotannossa huoneistojen neliöt taipuivat alaspäin, jotta velaton hinta saatiin näyttämään edulliselta ja huoneistojen kuukausivuokra pysymään kohtuullisena huoneistotyypin sisällä. “Edulliset ja halvat uudet asunnot” ovat kuitenkin neliöhinnaltaan kalliimpia ja neliövuokriltaan kalliimpia kuin käytetyt. Oikeasti edullisimmissä käytetyissä asunnoissa yksiöiden ja kaksioiden osuus välittäjäkaupoissa jatkoi laskuaan eikä asuntomarkkinat 2017 suinkaan olleet “sijoittajamarkkinat”.

### Todellisuudessa 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 edullisemmän 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.



**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. REMAXissa on kyse suomalaisten hyvinvoinnista ja varallisuuden hoidosta.**

Pasi Aalto

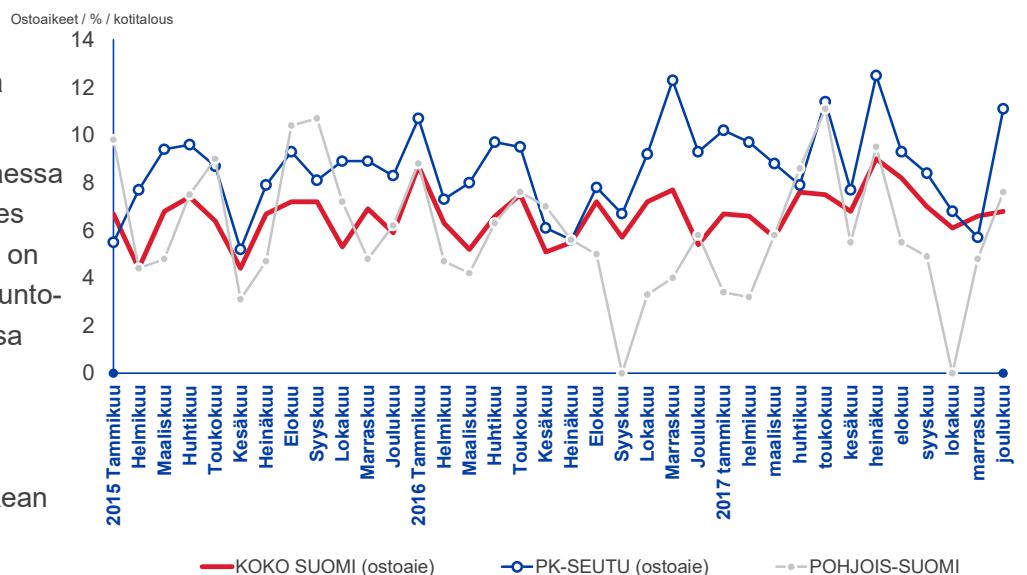
## Suomessa on useat asuntomarkkinat Ostoaikeet eri tahdissa



**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.

REMAX kasvaa eri puolilla Suomea ja lupaa tuottaa ajantasaista tietoa kaikille oikean tiedon tarvitsijoille.



Lähde: Tilastokeskus Kuluttajabarometri

## Hyvin toimivan asuntomarkkinan syy:

# Tavallisen suomalaisen kuluttajien usko omaan toimeentuloon

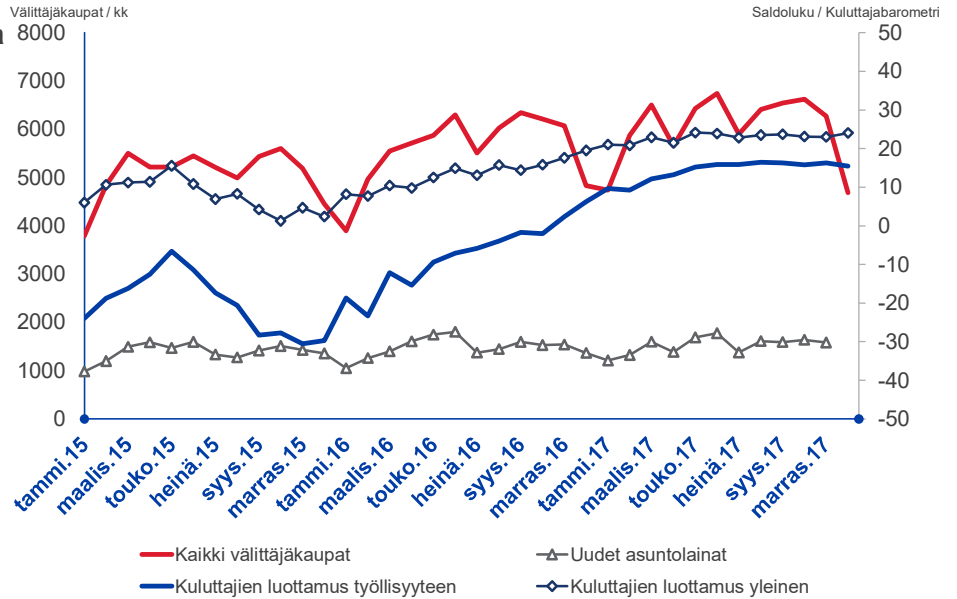


### Tavallisen kuluttajan toimeentulo ja usko sen säilymiseen on asuntomarkkinoiden kantava voima.

Asuntomarkkinat elää ja hengittää tavallisen suomalaisen kuluttajan kanssa samaan tahtiin.

Kun usko toimeentuloon on riittävän vahvaa 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.



Lähde: Tilastokeskus Kuluttajabarometri ,KVKL ja Suomen Pankki

## Velkaantuuko Suomalaiset asuntokaupoilla ?

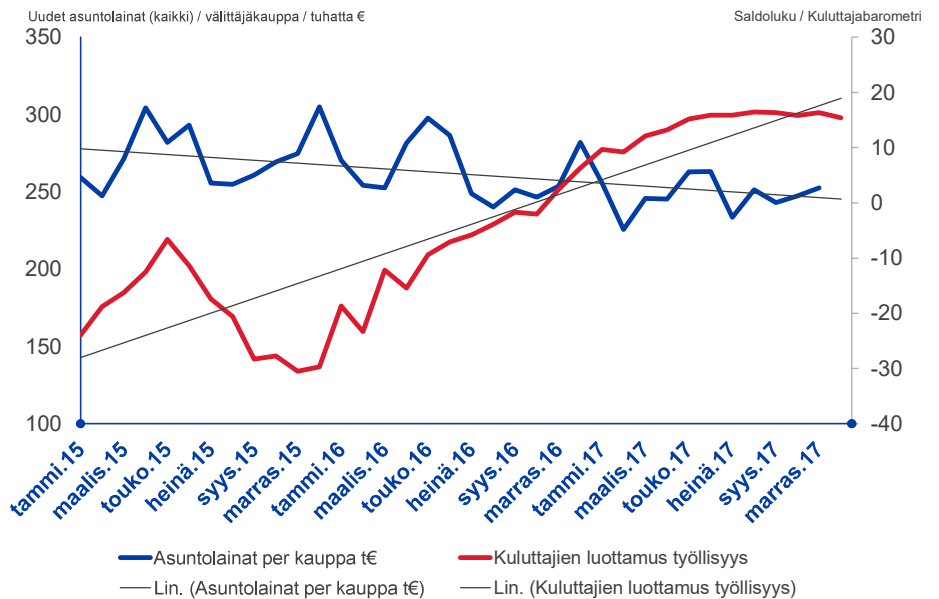
# Asumisen perustarpeen tyydyttäminen on sijoittamista omaan itseensä



### Normaalit asuntokaupat ja asuntolainat eivät velkaannuta holtittomasti.

Velkaantumiseen ja velkojen ylikuormittamiseen on monta syytä, mutta suurimmalle osalle suomalaista 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.



Lähde: Tilastokeskus Kuluttajabarometri ,KVKL ja Suomen Pankki

## Kerrostalo huoneistot – käytetyt Myyntiaijat

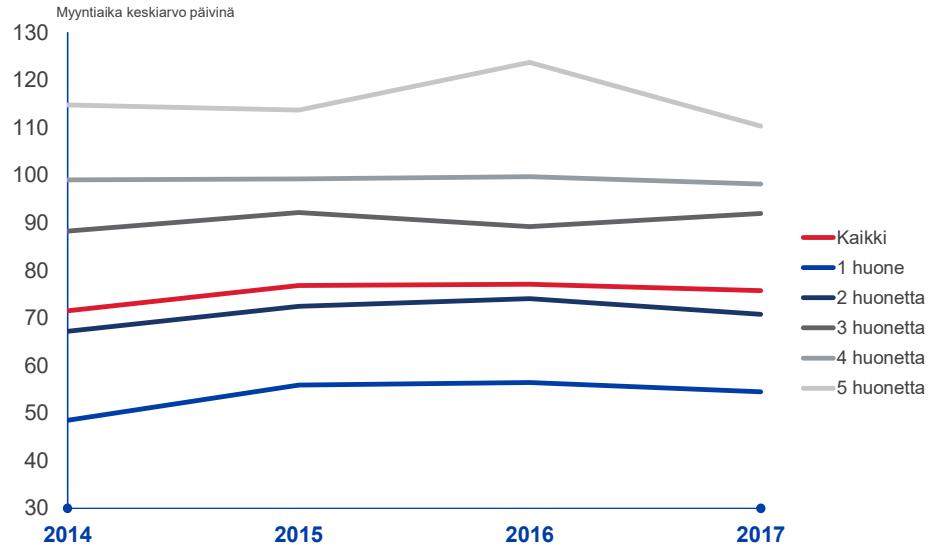


**Kerrostalo huoneistojen myyntiajat olleet hyvin ennustettavissa vuodesta 2014 .**

Myyntiaikojen ennustettavuus on yksi tärkeimmistä asioista toimivan asunnonvaihdon kannalta.

Suurimmalla osalla asunnon ostajista on vanha asunto, joka pitää myydä ja siitä saada varat uuden asunnon ostoon.

Näillä markkinoilla on ollut turvallista suunnitella asunnonvaihtoja.



Lähde: KVKL

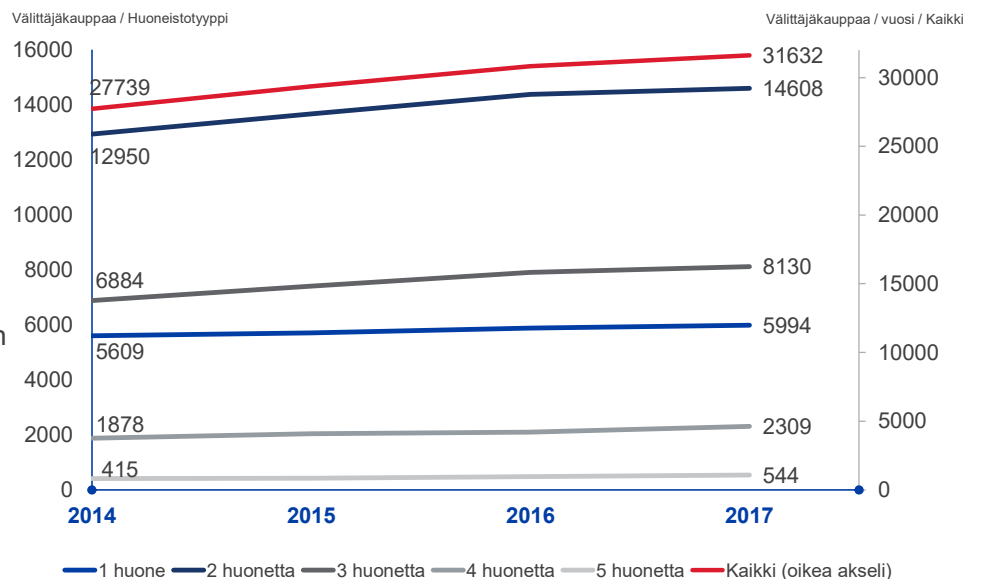
## Kerrostalo huoneistot – käytetyt Kaupat



**Kerrostalo huoneistojen kauppamäärät olleet tasaisessa kasvussa huoneistotyypeittäin.**

Kaupankäynti ei ole ollut pelkkää sijoittajien kanssa tehtävää yksio-kaksio kauppaa, vaikka mediasta niin voisi päätelläkin.

Kaupan rakenne on säilynyt yllättävän tasaisena asuntokaupan nousuvuosina 2014-2017.



Lähde: KVKL

## Kerrostalo huoneistot – käytetyt

### Velaton hinta / huoneistotyyppi



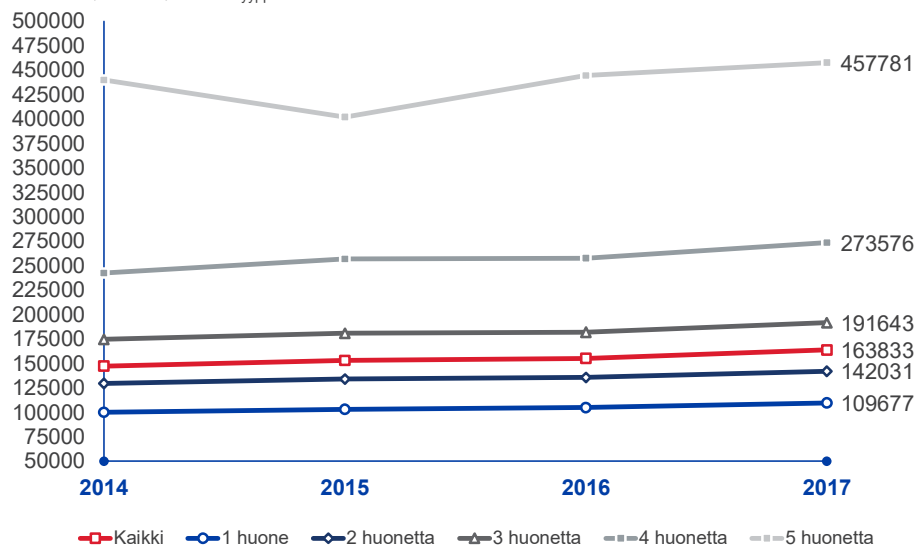
**Velaton hinta on noussut tasaisesti kaikissa huoneistotyypeissä.**

Välittäjäkaupoissa maksetut velattomat hinnat ovat kehittyneet tasaisesti.

Tasainen hintakehitys luo turvallisuutta ja ennustettavuutta, mikä helpottaa asunnonvaihtajien asemaa.

Ensiasunnon hankkijalle tämä tarkoittaa suunnitelmallisen säästämisen olevan mahdollista ja kannattavaa.

Velaton hinta / keskiarvo / Huoneistotyyppi



Lähde: KVKL

## Kerrostalo huoneistot – käytetyt

### Velaton neliöhinta / muutos % / huoneistotyyppi



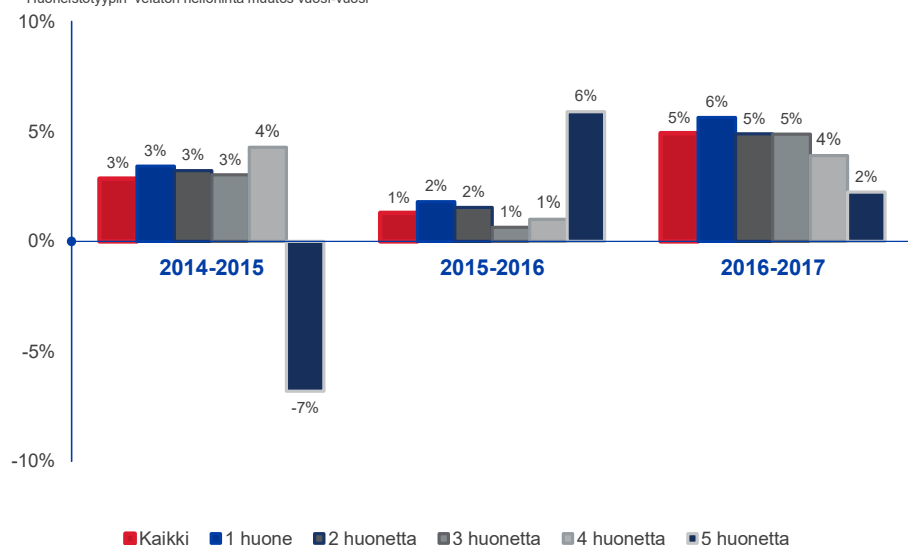
**Velattoman neliöhinnan muutos on tasainen huoneistotyyppien sisällä.**

Kysyntä voi kohdistua voimakkaammin pieniin huoneistoihin esim.

Muuttoliikkeestä tai vahvasta sijoittajakysynnästä johtuen.

Kokonaismarkkinassa toteutuneen velattoman neliöhinnan muutos huoneistotyypeittäin kertoo asuntojen hintojen olevan tasaisemmin kehitymässä kuin kysynnästä voisi päätellä.

Huoneistotyyppien velaton neliöhinta muutos vuosi-vuosi



Lähde: KVKL

## Kerrostalo huoneistot – käytetyt

### Ostettu huoneistotyyppi / osuus kaikista



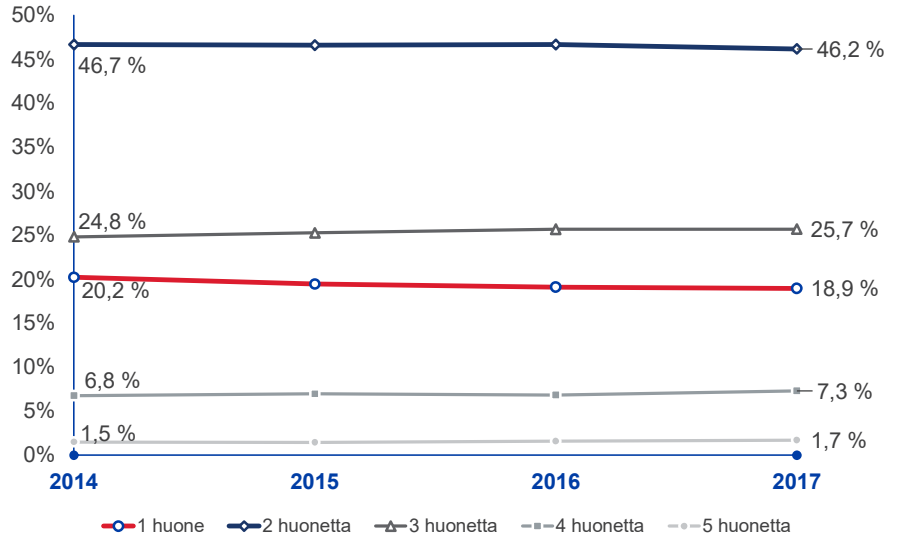
Median luoma kuva asuntokaupasta on ollut “sijoittajakauppaa ja puutetta pienistä asunnoista”.

Välittäjien lausunnot ovat tukeneet tällaisia otsikoita, koska pienet asunnot ovat menneet hyvin kaupaksi.

Todellisuudessa yksiöiden ja kaksioiden osuus kaikista käytettyjen asuntojen välittäjäkaupoista on vähentynyt.

Uudistuotannossa tuotannon suuntautuminen ja kauppohen suuntaaminen sijoittajille ovat todellisuutta.

Huoneistotyyppien osuus välittäjäkaupoista



Lähde: KVKL

Mitä suomalaiset keskimäärin ostaa käytetyistä kerrostaloista? Kaikkien käytettyjen kt-kauppojen keskiarvo on 70-luvun kaksio.



Vuosi	Vuosineljännes	Ostettu pinta-ala	Hoitovastike	Rakennusvuosi	Velaton hinta
2015	Q1	59	222,00 €	1972	160898
	Q2	57	216,00 €	1972	152611
	Q3	60	222,00 €	1971	162435
	Q4	62	221,00 €	1971	154037
2016	Q1	58	219,00 €	1973	154039
	Q2	59	222,00 €	1971	156354
	Q3	57	215,00 €	1974	156187
	Q4	61	227,00 €	1972	157298
2017	Q1	64	226,00 €	1974	166996
	Q2	58	220,00 €	1972	165425
	Q3	58	223,00 €	1973	165218
	Q4	59	221,00 €	1974	179404