HELSINKI, 22. TAMMIKUUTA 2019

Markkina-katsaus

Yllättävä markkinatilanne nousukauden jälkeen - Asuntokauppa on nyt normaalitilassa

Välitettyjen asuntokauppojen euromääräinen volyymi laski vuonna 2018 vain 0,5 % vuodesta 2017

Käytettyjen kerrostalo-, rivitaloasuntojen ja omakotitalojen kauppoja välitettiin kiinteistönvälittäjien toimesta 2018 tammi-joulukuussa noin 10.543 Mrd. euron arvosta velattomina kauppahintoina. Vuonna 2017 vastaava velattomien kauppahintojen yhteissumma oli noin 10.593 Mrd. euroa. Vuoden 2018 aikana käytettyjen asuntojen välittäjäkaupassa liikkui noin 0,5% vähemmän velattomia kauppahintoja kuin vuotta aiemmin. Välittäjien laskennallinen välityspalkkiokertymä on käytettyjen asuntojen osalta alle 1,5 miljoona euroa pienempi kuin vuotta aiemmin. Kiinteistönvälitysalalla työskentelee Suomessa noin 4000 välittäjää eli laskennallinen tuottojen ”romahdus” oli siis noin 400 euroa välittäjää kohden vuodessa. Paikkakuntakohtaisesti tarkasteltuna mm. Espoossa (+ 3,6%), Tampereella (+7,1%), Turussa (+0,5%), Tuusulassa (+ 9,9%), Salossa (+9,8%) ja Kirkkonummella (+ 5,1%) käytettyjen kauppojen velattomat yhteiskauppahinnat ovat nousseet viime vuoteen verrattuna.

Pitkän noususuhdanteen jälkeen asuntomarkkinoilla on nyt normaalitilanne

Vuoden 2018 käytettyjen kt, rt ja okt-asuntojen kauppamäärä kappaleina tarkasteltuna laski vuodesta 2017 noin 2%, kun sijoittajakauppa palautui vuoden 2016 tasolle. Kaupankäynnin painopiste siirtyi vuoden 2018 kuluessa yhä pysyvämmin pienten sijoitusasuntojen kaupasta normaalimarkkinoiden tilaan, jossa asunnonosto omaan käyttöön on hallitseva kaupankäyntimotiivi. Asuntokaupan normaaliolosuhde tulikin monelle vähän aikaa alalla toimineelle yllätyksenä ja asuntomarkkinatilanne on koettu hämmentäväksi. Asuntomarkkinat ovat kuitenkin asunnon vaihtajien kannalta olleet poikkeuksellisen hyvät ja vakaat, sillä myyntiaikojen, tarjonnan ja hintatason vaihtelut ovat olleet hyvin ennustettavissa ja kaupankäynti tasaista.

Käytettyjen kerrostalohuoneistojen kauppoja välitettiin Suomessa joulukuussa noin 1890, mikä on noin 80 kauppaa vähemmän kuin joulukuussa 2017. Käytettyjen rivitalohuoneistojen kauppoja välitettiin noin 860, mikä on noin 60 kauppaa vähemmän kuin joulukuussa 2017. Omakotitalokauppoja välitettiin Suomessa joulukuussa 830 kauppaa, mikä on 40 kauppaa vähemmän kuin joulukuussa 2017. Käytettyjen kerrostalohuoneistojen, rivitalohuoneistojen ja omakotitalojen välittäjäkaupoissa liikkui joulukuussa velattomina kauppahintoina noin 650.000.000 euroa, mikä on noin 20 miljoonaa euroa vähemmän kuin joulukuussa 2017. Tiedot perustuvat KVKL:n ylläpitämiin välittäjäkaupan tilastoihin.

Pääkaupunkiseudulla käytettyjen asuntojen kauppa sujui joulukuulle tyypilliseen tahtiin

Pääkaupunkiseudun kokonaiskauppamäärä käytetyissä asunnoissa oli joulukuussa noin 930 kpl, mikä on alle 10 kauppaa vähemmän kuin joulukuussa 2017. Helsingin, Espoon ja Vantaan kauppamäärät käytetyissä huoneistoissa olivat samalla tasolla kuin joulukuussa 2017. Pääkaupunkiseudun käytetyissä kerrostalohuoneistoissa velattoman hinnan keskiarvo oli joulukuussa noin 270.000 euroa, kun alkuvuoden keskiarvo on noin 266.000 euroa. Käytettyjen rivitalohuoneistojen osalta pääkaupunkiseudulla velaton keskiarvohinta oli joulukuussa noin 303.000 euroa, kun alkuvuoden keskiarvo on ollut noin 317.000 euroa. Keskiarvon lasku johtuu pienempien rivitalohuoneistojen aiempaa suuremmasta osuudesta tilastoissa.
Omakotitaloja välitettiin pääkaupunkiseudulla joulukuussa reilut 70 kauppaa, joka samaa tasoa kuin joulukuussa 2017.

RE/MAX
FINLAND

Välittäjäkaupoissa (käytetyt kt, rt ja okt) on tammi-joulukuun aikana liikkunut velattomina kauppahintoina pääkaupunkiseudulla hieman noin 4,240 Mrd. euroa. Välittäjäkauppojen velattomien kauppahintojen yhteismäärä pääkaupunkiseudulla on noin 0,7 % vähemmän kuin vuonna 2017 ja noin 9,3 % enemmän kuin vuonna 2016.

Käytettyjen kerrostaloasuntojen myyntiaika joulukuussa oli koko Suomessa keskimäärin 83 päivää ja pääkaupunkiseudulla 63 päivää. Käytettyjen rivitalohuoneistojen myyntiajat olivat Suomessa keskimäärin 106 päivää ja pääkaupunkiseudulla 88 päivää. Myyntiajat kerrostalohuoneistojen osalta ovat säilyneet ennallaan koko vuoden lähes muuttumattomina ja rivitalohuoneistojen osalta joulukuun tilastoitu myyntiaika on noin 10 päivää alkuvuoden keskiarvoa pidempi. Rivitalojen myyntiaikojen tilastoon vaikuttaa nostavasti muutaman huomattavan pitkään myynnissä olleen huoneiston meneminen kaupaksi joulukuussa.

Käytettyjen kerrostaloasuntojen neliöhinnan keskiarvo oli joulukuussa välitetyissä kaupoissa Suomessa 2950 €/m2, jossa on noin 2% nousua vuoden 2017 joulukuuhun. Keskimääräinen neliöhinta käytetyissä kerrostalohuoneistoissa oli pääkaupunkiseudulla noin 4570 €/m2, Helsingissä 5230 €/m2, Espoossa 4010 €/m2 ja Vantaalla 2870 €/m2.

RE/MAX -ketjun kasvu jatkui joulukuussa

RE/MAX-ketjun kauppamäärät jatkoivat kasvuaan ja joulukuussa asuntokauppoja tehtiin noin 10% enemmän kuin viime vuoden joulukuussa.

”Asuntokaupan suhdannevaihtelut ovat tuttuja RE/MAXin ammattilaisille. Emme pysähdy ihmettelemään helteitä tai pakkasia eikä meidän markkinatuntemuksemme perustu menneiden kuukausien tilastolliseen tarkasteluun puistomaisemien ihailun lomassa. Saamme päivittäin tarkkaa tietoa asuntomarkkinoiden toiminnasta tavatessamme kodinvaihtoaikeissa olevia ihmisiä asuntonäytöillä ja kaupantekotilaisuuksissa. Asuntomarkkinoilla ei siis ole hämmennystä, kun kysyy asiaa oikeasti alalla toimivilta asiantuntijoilta. Asuntomarkkinoilla on jatkuvasti erilaisia tilanteita – maantieteestä, taloussuhdanteista tai vaikkapa vaalien vaikutuksesta johtuen – ne pitää vain osata tunnistaa ja kertoa oikeaa tietoa asuntoa vaihtavalle kuluttajalle”, kertoo RE/MAX Suomen toimitusjohtaja Pasi Aalto.

Lähde: KVKL Hintaseurantapalvelu / REMAX Suomi

Lisätietoja

Pekka Ronkainen, Kehitysjohtaja, KTM, LKV, AKA, 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 välittäjämäärä on kasvussa. Yhtiön tavoitteena on palvella jokaista asiakasta tasalaatuisesti ja laadukkaasti, oli kyse asunnon sitten myymisestä, ostosta tai vuokrauksesta.

REMAX toimii globaalisti 45 vuoden kokemuksella 100 maassa yli 7900 toimiston ja yli 123 000 välittäjän vahvuudella. REMAX on markkinajohtaja 12 Euroopan maassa, USA:ssa ja Kanadassa. REMAX-välittäjät auttavat vuosittain yli miljoonaa ihmistä ostamaan ja myymään kotinsa ympäri maailmaa.

RE/MAX
FINLAND