



Kiinteistömaailma

Asuntomarkkina- katsaus

huhtikuu 2006

Suotuisat talousnäkymät tukevat asuntomarkkinoita

Suhdannekehitys on asteittain parantunut sekä euroalueella yleensä että meillä Suomessa. Kaikki yrityskselyt viittaavat siihen, että kokonaistuotanto kasvaa tänä vuonna viime vuotta nopeammin. Myös kuluttajien talousoptimismi on kohonnut.

Suomessa bruttokansantuote kohoaa tänä vuonna runsaat kolme prosenttia, työllisyystilanne paranee ainakin hieman, ja inflaatio pysyy vaimeana. Kuitenkin muissa euromaisa vallinnut nopeampi inflaatio on johtanut markkinakorkojen lievään nousuun.

Tällaisten melko suotuisien talousnäkymien aikana on vaikea nähdä asuntomarkkinoillakaan ihmeempiä suunnan muutoksia.

ASUNTOJEN MYYNTIHINNAT NOUSIVAT VIIME VUONNA KUUSI PROSENTTIA

Viime vuonna myytyjen asuntojen neliöhinnat olivat kuusi prosenttia korkeammat kuin vuotta aiemmin. Edellisenä vuotena hinnat kohosivat seitsemän prosenttia. Hinnat nousivat jokseenkin samaa tahtia niin pääkaupunkiseudulla kuin muusakin maassa keskimäärin.

Useimmissa maakunnissakin hintakehitys oli melko samanlaista. Nopeimmin hinnat kohosivat Itä-Uudellamaalla, eli 9 prosenttia. Hitaimmin ne nousivat Pohjois-Pohjanmaalla, eli vajaat 3 prosenttia.

LAINAKOROT KOHOAVAT VIELÄ MUUTAMAN KYMMENYKSEN

Euroopan keskuspankki aloitti rahapolitiikan kiristämisen viime joulukuun alussa. Toinen kiristys toteutettiin maaliskuun alussa. Näiden seurauksena lyhimmät euriborit ovat kohonneet puolisen prosenttiyksikköä ja vuoden euribor hieman enemmänkin. Siten asuntolainojenkin korot liikkuvat nyt 3,5–3,7 prosentissa.

Keskuspankki on tyytymätön euroalueen inflaatiokehitykseen, joten muutaman kymmenyksen lisäkiristykset ovat vielä odotettavissa kesän kynnyksellä ja syksyllä. Asuntolainojen korot voivat siis nousta kesän jälkeen neljän prosentin paikkeille, eli prosenttiyksikön korkeammalle kuin viime kesänä. Tämän suurempaa nousua ei ole näköpiirissä, koska euroalueen talouskasvun odotetaan hieman hidastuvan jo ensi vuonna.

TARJONNASTA EI SAADA PIKA-APUA KYSYNTÄPAINEISIIN

Kotitalouksien asunnonostoaikeet ovat viime kuukausina olleet lähes ennätyskorkealla. Ainoastaan 1980-luvun lopulla hieman nykyistä useampi kertoi ostoaikestaan. Tämä osoittaa kuluttajien luottavan melko hyvään talouskehitykseen sekä kohtuullisten lainakorkojen säilymiseen.

Valtiovalta on jo pitkään pohtinut mahdollisuuksia lisätä uusien asuntojen rakentamista. Ympäryöireitä ohjelmajulistuksiakin on jo kuultu, mutta mitään nopeita toimia ei ole odotettavissa. Uusia asuntoja on valmistunut kahtena viime vuonna hieman yli 30 000 kappaletta vuodessa. Se on vain puolet 1980-luvun loppuvuosien lukemista. Silti ostoaikheet ovat siis ennätystasolla.

Kuluvana vuonna uustuotanto kasvaa hieman, sillä viime vuonna aloitettiin noin 34 000 uuden asunnon rakentaminen. Kehitys on kuitenkin päinvastainen kaikkein korkeimpien hintojen pääkaupunkiseudulla. Siellä uusien asuntojen aloitukset ovat vähentyneet jo kaksi vuotta peräkkäin.

Erityisiä jarruja hintakehitykselle ei siis ole nähtävissä uustuotannon puolelta, pikemminkin päinvastoin.

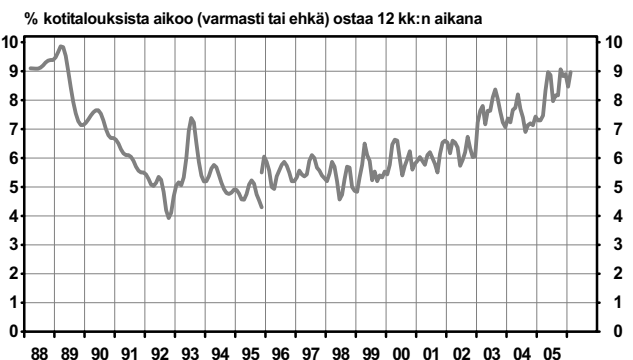
20.3.2006

Lauri Uotila

pääekonomisti

Sampo Pankki Oyj

AIKOMUKSET HANKKIA ASUNTO 3 kk:n liukuva keskiarvo



Kiinteistömaailman kiinteistönvälittäjäbarometri ennakoi:

Asunto- ja tonttikauppa vilkastuvat kevään myötä – hinnat eivät laske

Kiinteistömaailman puolivuositaisen kyselyn perusteella sekä asuntojen että pientalotonttien hinnat nousevat edelleen. Hiljaisesta tammi-helmikuusta huolimatta Kiinteistömaailmassa uskotaan, että odotettavissa on vilkas asuntokaupan jakso.

Kevään kyselyyn vastasi 425 Kiinteistömaailman kiinteistönvälittäjää eri puolilta Suomea. Heistä hintojen nousua ennakoi peräti 65 %. Suurin osa ennakoi alle 3 %:n hinnannousua ja joka viides vastaajista uskoo yli 3 %:n nousuun. Noin kolmannes (30 %) välittäjistä arvioi hintojen pysyvän nykyisellään ja hintojen laskuun uskoo vain 5 %. Eniten nousupaineita on välittäjien mukaan rivitaloasunnoissa.

Kiinteistömaailman toimitusjohtaja **Paavo Aunola** on samoilla linjoilla:

– Jos asuntojen tarjonnassa ei tapahdu suurta lisäystä, hinnat nousevat edelleen, sillä kysyntä näyttää pitävän pintansa erittäin hyvin. Myös asuntomarkkinoilla hinnat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan mukaan.

Aunola ei anna paljoa toivoa hintojen laskuun uskojille tai sitä toivoville.

– Tällaiseen skenaarioon on ainakin tässä tilanteessa vaikea yhtyä. Toivon, että asuntojen hintojen nousu olisi hyvin, hyvin maltillista. Mutta on mahdollista, että hintoihin tulee tänäkin vuonna samanlainen hypähdys kuin viime vuonna.

Pientalotonttien hintojen nousua ennakoi 67 % kiinteistönvälittäjäbarometriin vastanneista. Heistä yli puolet uskoi hintojen nousevan yli 3 %. Hintojen laskuun ei juurikaan uskota (2 %).

ASUNTOKAUPASSA VILKAS JAKSO, TONTTIKAUPPOJA ENTISEEN TAHTIIN

61 % kiinteistönvälittäjistä uskoo asuntokauppojen määrien lisääntyvän, vähenemiseen uskoo vain 5 %.

Tammi-helmikuun hiljaisen jakson johdosta kaikki kiinteistöalan toimijat eivät ole yhtä optimistisiä. Paavo Aunola selittää oman ketjunsä välittäjien näkemystä näin:

– Tammi-helmikuun volyyymi on tosiaan pudonnut viime vuodesta koko alalla. Pudotukseen on kuitenkin järkeen käyvät syyt eikä kyse ole ainakaan vielä mistään markkinamuutoksesta. Viime vuonna myytiin enemmän asuntoja kuin kertaakaan vuoden 1988 jälkeen ja helmikuu oli poikkeuksellisen kova, jopa kovempi kuin jotkut kevään myöhemmät kuukaudet, jotka yleensä ovat vilkkaampia. Vertailuluku viime vuodelta oli nyt siis poikkeuksellisen korkea.

Aunolalla on myös yllättävä selittäjä tälle vuodelle.

– Helmikuussa oli yksi harvinainen, mutta oikeasti kaupankäyntiä hillitsevä tekijä, nimittäin olympialaiset. Kaupankäynti

suorastaan tössähti kuun viimeisellä viikolla.

Paavo Aunola odottaa keväästä vilkasta perustaen odotuksensa siihen, että kuluttajien asunnonostoaiheet ovat nyt korkeammalla kuin koskaan. Kuluttajabarometrin asunnonostoaiheet on aina osoittanut seuraavien kuukausien suunnan erityisen hyvin.

– Totta kai voi tulla yllättäviä tekijöitä, jotka keikauttavat tilanteen toiseksi, hän toteaa. Katetta myönteisille odotuksille kuitenkin on.

– Kiinteistömaailma tekee nyt maaliskuussa uuden myyntiennätyksen, hän paljastaa.

TONTTIPULA HILLITSEE PIENTALOTONTTIEN KAUPPAMÄÄRIEN KASVUA

Pientalotonttien kauppamäärien uskotaan kiinteistönvälittäjäbarometrin mukaan pysyvän entisellä tasollaan (48 %) tai hieman lisääntyvän (40 %).

– Kiinteistönvälittäjäbarometrissa pientalotonttien kauppamäärän kasvuodotukset ovat yleensä keväällä hieman korkeammalla kuin syksyllä, koska kevät-kesä-alkusyksy on aina vilkainta tonttikaupan aikaa, selvittää Aunola.

– Tonteista on kuitenkin edelleen huutava pula, eli tarjonta tökkii. Voi olla, että tarjonta ei tänäkään vuonna tule suuresti avuksi ja siinä tapauksessa kauppojen määrä ei kasva ja tonttihin-tujen nousu voi jatkua poikkeuksellisen kovana.

Asuntojen myyntiaikojen arvioidaan pysyvän nykyisellään. Tätä ennustaa suurin osa kiinteistönvälittäjistä (51 %). Mielenkiintoista on, että neljännes (24 % vastanneista) arvelee myyntiaikojen pidentyvän ja toinen neljännes uskoo niiden lyhentyvän.

Tälle hajonnalle Aunola ei äkkiseltään selitystä löydä, mutta tarkentaa tilastojen tulkintaa.

– Myyntiaika pidentyy yleensä joka vuosi hiljaisina kuukausina joului-tammihelmikuussa. Tilastoissa myyntiaika saattaa usein näyttää pidennystä vielä keväälläkin, vaikka kauppa käy jo vilkastuvaan tahtiin. Tuolloinhan tilastoihin tulee kauppoja koh-teista, jotka ovat olleet myynnissä hiljaisena aikana.

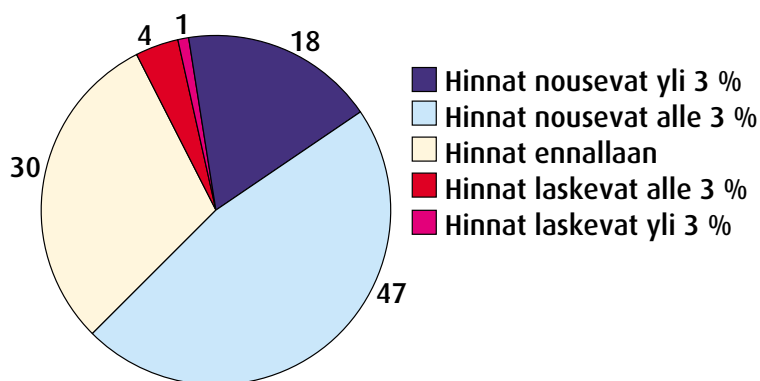
PÄÄKAUPUNKISEUTU KALLISTUU YHÄ, KESKI-SUOMESSA VILKASTA KAUPAN-TEKOA

Eniten hintojen nousua ennakoidaan yhä edelleen pääkaupunki-seudulla, jossa peräti 75 % arvioi hintojen kohoavan seuraavan puolen vuoden aikana. Myös kehyskunnissa ja Pohjois-Suomessa ennakoidaan hintojen nousua (65 %). Kauppahintojen laskuun usko-va välittäjiä on eniten Itä-Suomessa (18 %).

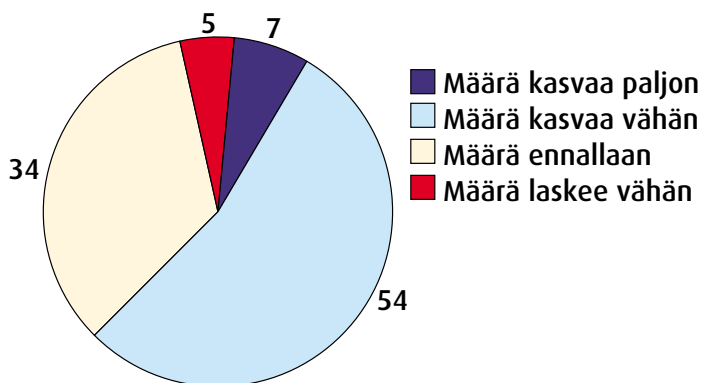
KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄ- BAROMETRI 04/2006

Välittäjien odotukset tulevalle
6 kk jaksolle

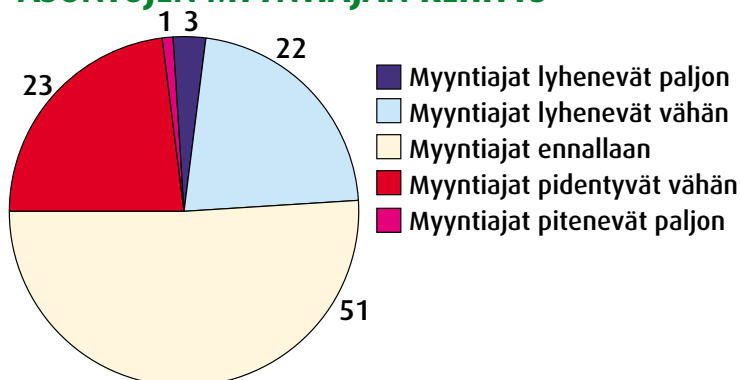
ASUNTOJEN HINTAKEHITYS



ASUNTOKAUPPOJEN MÄÄRÄN KEHITYS



ASUNTOJEN MYyntIAJAN KEHITYS



Vapaa-ajan kiinteistöjen hinnat nousevat



157 kiinteistönvälittäjää eri puolilta Suomea vastasi Kiinteistömaailman vapaa-ajan kiinteistöjä koskevaan kyselyyn, joka tehdään kerran vuodessa. Hintoissa on ennakoitavissa selkeästi nousua, etenkin rantakiinteistöistä ollaan valmiita maksamaan entistä enemmän. Sama kehitys pätee myös vapaa-ajan tonttien kohdalla.

Vapaa-ajan kiinteistöjen hintojen nousuun tämän vuoden aikana uskoo 63 % kyselyyn vastanneista kiinteistönvälittäjistä. Näistä lähes puolet arvioi hintojen nousevan yli 3 %. Kaikista vastaajista 32 % ennustaa hintojen pysyvän nykyisellä tasolla ja vain 5 % arvioi hintojen laskevan.

Rantakiinteistöjen suosio tulee jatkumaan. 86 % vastaajista uskoo järven rannalla sijaitsevien vapaa-ajan kiinteistöjen hintojen nousuun. Myös meren rannalla olevien kiinteistöjen hinnannousua ennakoii 76 % vastaajista. Ilman rantaa olevien vapaa-ajan kiinteistöjen hintojen nousua ennakoii hieman yli neljännes (27 %) välittäjistä.

Kiinteistömaailman Tammissaaren yrittäjällä **Pasi Saarella** on valmis vastaus tähän ilmiöön.

– Ihmisten elintaso on tällä hetkellä korkealla ja lainaa saa helposti. Miksipä ei sitten toteuttaisi unelmaansa ja hankkisi mökkiä saman tien veden ääreltä, vaikka se enemmän maksakin.

TONTTIHINTOJEN NOUSU VARMAA

Näkemykset vapaa-ajan tonttien osalta ovat samansuuntaiset. Peräti 88 % kiinteistönvälittäjistä uskoo järven rannalla sijaitsevien vapaa-ajan tonttien hintojen nousevan. Meren rannalla olevien vapaa-ajan tonttien hinnannousuun uskoo 82 % vastaajista. Ilman rantaa olevien vapaa-ajan tonttien hintojen nousua ennakoii 24 % välittäjistä.

Merenrantapaikkojen suosiota ja hintaeron kasvamista Pasi Saari selittää sillä, että rantapaikkojen markkinat ovat varsin rajalliset.

Koska loma-asuntomarkkinat ovat pienet, hintojen arvioiminen on erityisen haasteellista. Kiinteistönvälittäjän palvelut ja osaaminen ovatkin loma-asuntokaupassa erityisesti tarpeen.

– Jos olet vaikka perinyt mökin 15 vuotta sitten, niin mökkisi tämän päivän arvo saattaa olla sinulle melkoinen yllätys, Pasi Saari kuvailee.

Julkaisija Kiinteistömaailma

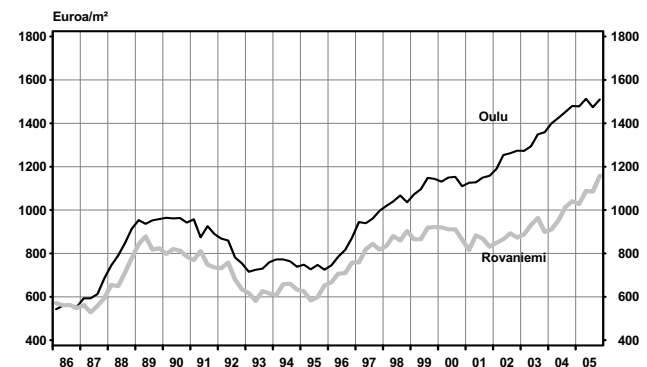
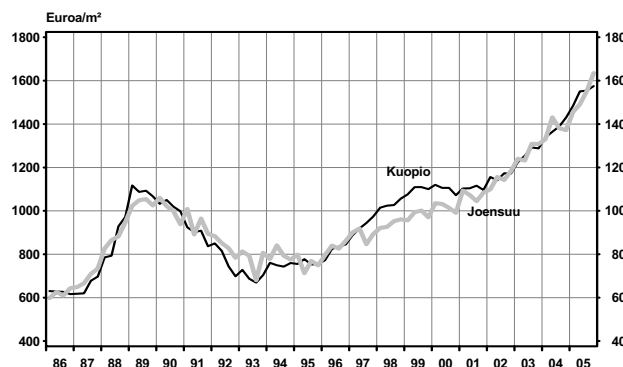
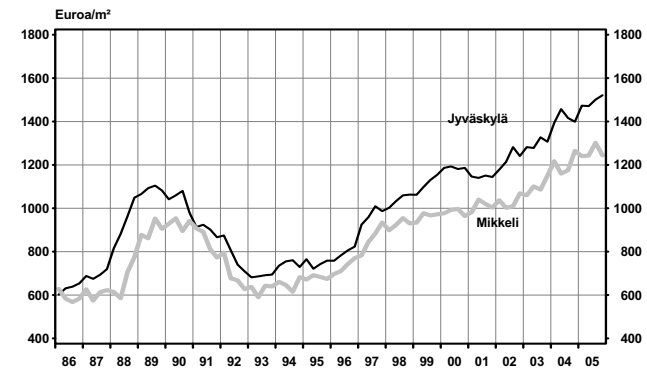
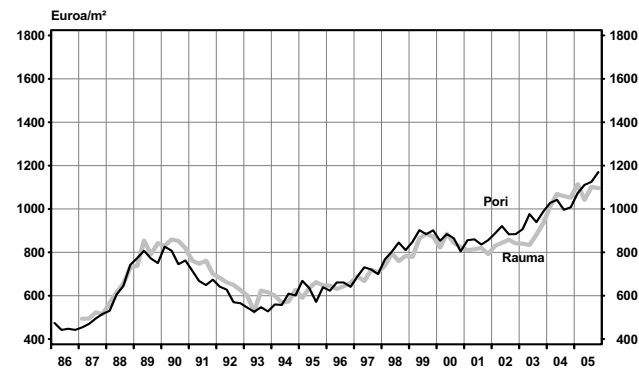
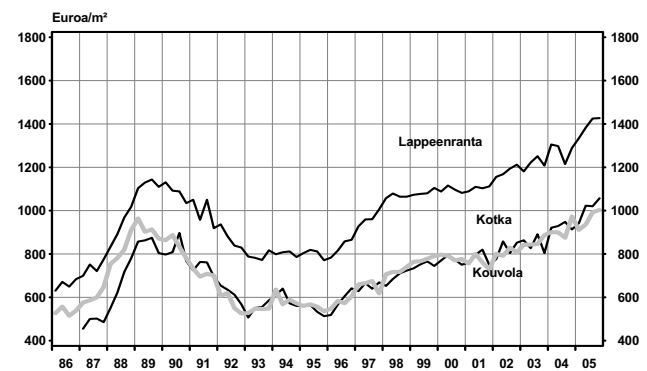
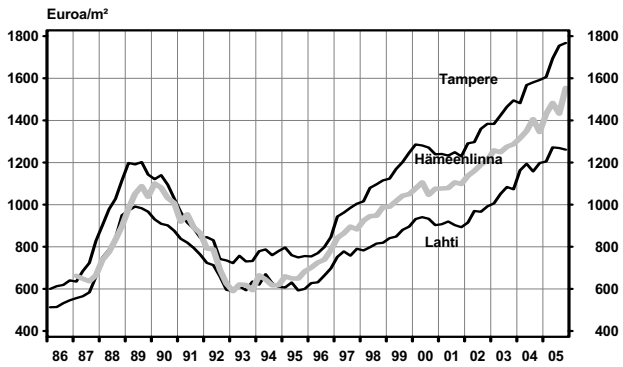
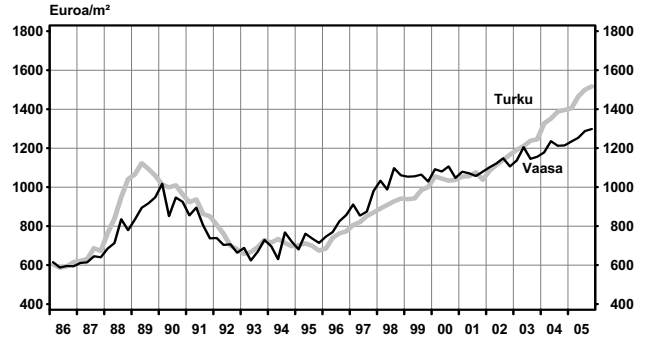
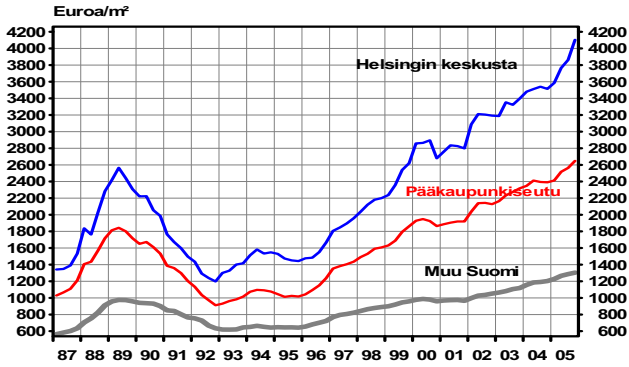
Urho Kekkosenkatu 7 B, 00100 Helsinki

sähköposti: keskusyksikko@kiinteistomaailma.fi

Päätoimittaja Veera Hämäläinen-Lehtonen, puhelin 010 622 3017

Y-tunnus 0804835-9

Kerrostaloasuntojen nelöhinnat



Lähde: Tilastokeskus