

BO BEAT

Asuntokaupan pulssi 01-05/2020



TOUKOKUU LÄMMITTÄÄ ASUNTOMARKKINAA

Kaikissa kymmenessä yli 100 000 asukkaan suomalaisessa kasvukeskuksessa kiinteistönvälitystä harjoittava Bo LKV on koonnut asuntokaupan pulssin huhti-toukokuun ajalta 2020 pääkaupunkiseudun, Turun, Tampereen, Lahden, Jyväskylän, Kuopion ja Oulun alueilta.

Valtakunnallisen markkinadatan lisäksi raportti perustuu Bo LKV:n omaan dataan. Viime vuonna miltei 3 700 asuntokauppaa tehnyt Bo on arvionsa mukaan kaikissa kasvukeskuksissa kolmen suurimman toimijan joukossa, joten informaatio on minimissään suuntaa antava.



TOUKOKUU ON TUONUT KULUTTAJAT TAKAISIN MARKKINALLE

Hallitus tiedotti vapun molemmin puolin positiivisia uutisia koronakehityksestä ja sen seurauksena ilmoitti useista, asteittaisista toimenpiteistä yhteiskunnan avaamiseksi kevään ja kesän kuluessa. Samaan aikaan koronaeristykseen kyllästyneiden ja asuntoasioita miettivien kuluttajien sentimentille merkityksellinen sää ja kevään eteneminen ovat todennäköisesti osaltaan vauhdittaneet aktiviteettia.

Bo LKV kirjasi jo huhtikuussa omassa verkkopalvelussaan kävijäennätyksiä, liikenteen määrä kasvoi edellisvuoden samaan ajankohtaan verrattuna yli 40 %. Toinen maan johtavista valtakunnallisista asuntoportaaleista puolestaan raportoi viime viikolla 1.17 miljoonaa kävijää asuntosiivuillaan, mikä on jopa 10 % enemmän käyntejä kuin edel-

lisenä vuonna vastaavana ajankohtana. Kyseisen portaalin kautta tapahtuvat yhteydenottopyynnöt välittäjille tai yksittäisille myyjille olivat nekin jyrkästi nousseet maaliskuun puolivälissä alkaneesta kuopasta ja olivat viikolla 18 jo selvästi yli edellisen vuoden vastaavan ajankohdan.

Bo LKV:ssä myös uusien toimeksiantojen määrä on viime viikkoina lähtenyt jälleen maltillisesti nousemaan. Ensimmäinen toukokuun viikko oli toteutuneiden kauppojen osalta selvästi huhtikuuta vilkkaampi. Osittain tämä johtunee siitäkin, että huhtikuussa hetkeksi lykättyjä kauppoja on nyt toukokuun alussa ryhdytty taas tekemään.



TAKANA KALSEA HUHTIKUU - BO VAHVISTI SUHTEELLISTA MARKKINAOSUUTTAAN

Asuntokaupan vuosi sai poikkeuksellisen vahvan alun, ja ensimmäisen vuosineljänneksen käytettyjen asuntojen myynnin kasvu alalla olikin 5,2 %:a edelliseen vuoteen nähden. Koronauutiset ja yhteiskunnan alkava poikkeustila eivät ehtineet heijastua merkittävästi maaliskuun asuntokauppalukuihin, joten luvut kertoivat edelleen kohtuullisen tasaisesta ja vahvasta markkinatilanteesta. Maaliskuun osalta kirjattiin käytettyjen asuntojen myynnin kasvuksi toimialalla vielä 4,3 %:n valtakunnallinen kasvu.

Ennakoivissa mittareissa, kuten uusien toimeksiantojen määrän kehityksessä, näkyi signaaleja tilanteen muutoksesta maaliskuun puolesta välistä lukien. Myös pankit raportoivat jo maaliskuun kuluessa laskevista volymeista asuntolainahakemuksissa.

Huhtikuu oli selvästi erilainen asuntokaup-
pakuukausi kuin aiemmat. Huhtikuussa 2020
kauppamäärät putosivat selvästi edellisvuoteen
verrattuna. Koko maan käytettyjen asuntojen kap-
palemääräinen myynti putosi peräti 34 % (KVKL
Hintaseurantapalvelu 13.5.2020). Bo LKV onnis-
tui myynnissään maan keskiarvoa huomattavasti
paremmin, ja sen myynnin pudotus jäi 18 %:iin. Mis-
tään markkinaromahduksesta ei ole ollut kysymys,
mutta selvästä trendimuutoksesta voidaan puhua.
Tämä trendimuutos ei kuitenkaan ole yhtenäinen,
vaan näyttää varsin erilaiselta niin alueittain kuin
asuntotyypeittäin.

Parhaiten kauppa käy pääkaupunkiseudulla, jonka
väestöpohja ja asuntokanta riittävät pitämään
markkinan liikkeessä. Bo:n pääkaupunkiseudun
toimistot esim. Espoossa ja Vantaalla raportoivat
huhtikuussa hyvästä kuukaudesta, joka ylitti maa-
liskuun tason. Helsingin kantakaupunki kiinnostaa
edelleen voimakkaasti kuluttajia, ja kohtuuhin-
taiset perheasunnot käyvät myös siellä kaupaksi.
Hiljentymistä näkyy yli miljoonan euron ns. arvo-
kohteissa, joiden osalta näyttäisi olevan menossa
pienimuotoinen tuumaustauko niin ostajilla kuin
myyjilläkin.

Maakuntien kasvukeskuksissa huhtikuu oli pää-
sääntöisesti pääkaupunkiseutua vaisumpi, ja
paikkakuntakohtaiset erot olivat suuria. Muuttunut
markkinailmapiiri ei ainakaan toistaiseksi ole johta-
nut yleisiin muutoksiin hinnoissa, päinvastoin.

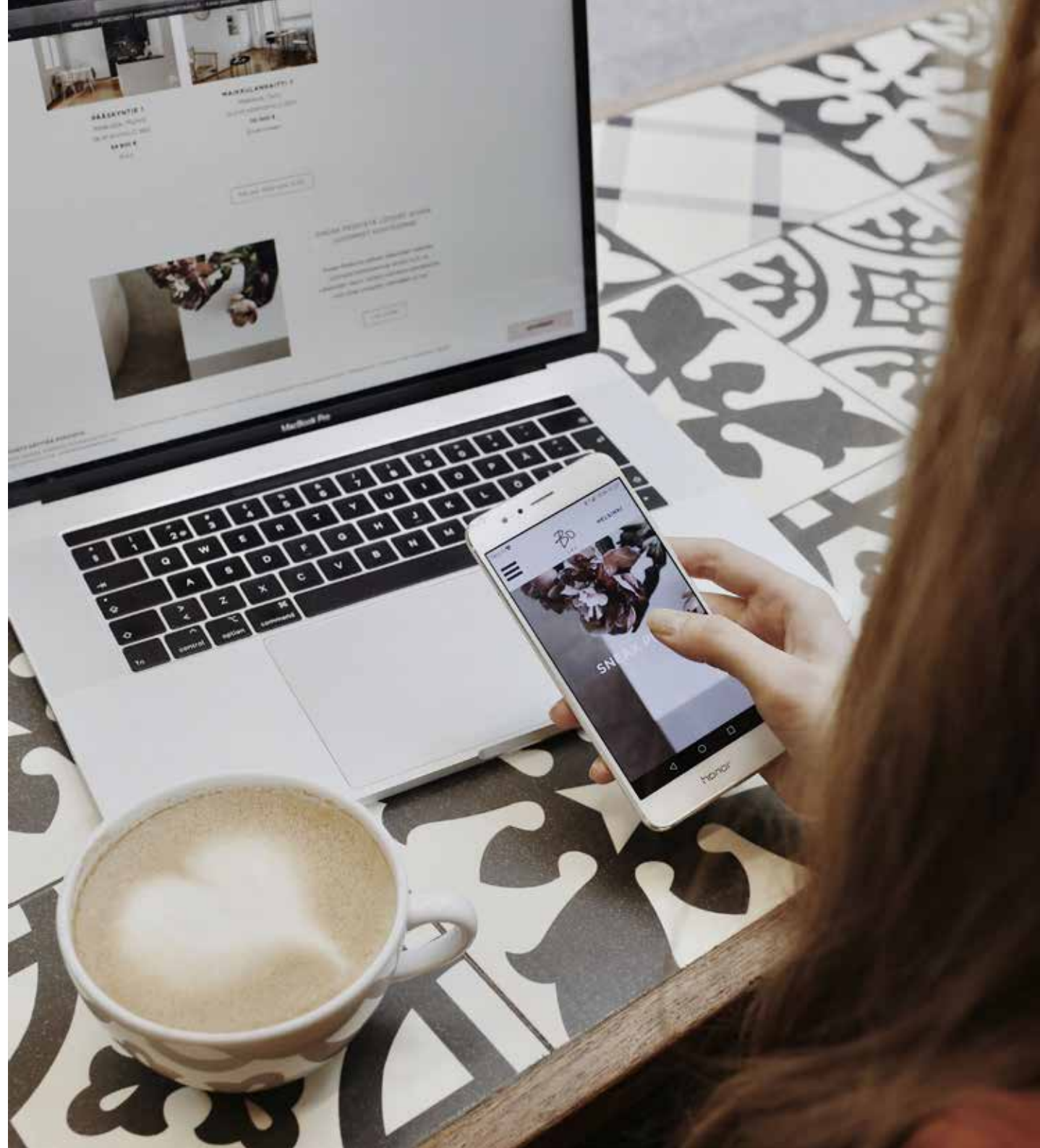
Tammi-huhtikuussa 2020 käytettyjen asuntojen
myyntiaika oli koko toimialalla keskimäärin 106
päivää. Bo:lla myyntiaika oli 28 % maan keskiarvoa
lyhyempi eli vain 76 päivää. Yksittäistapauksissa
näyttää siltä, että määrätietoiset myyjät ja ostajat
ovat jopa kiirehtineet kauppooja, ja myyntiajat ovat
voineet muodostua tavanomaista olennaisesti
lyhyemmiksi.

Kevätauringon ja tänä vuonna etenkin koronan
myötä kiinnostus väljempää pientaloasumista ja
omaa pihaa kohtaan kasvoi. Huhtikuussa kaupoista
25 % oli omakotitalo- ja 26 % rivitalokauppoja eli
yhteensä yli puolet kaupoista suuntautui pientaloi-
hin. Tammi-huhtikuussa pientalokauppoja tehtiin
47 %.



MÖKKIKAUPPA KIINNOSTAA VAHVASTI, KUN MATKAILU EI OLE MAHDOLLISTA

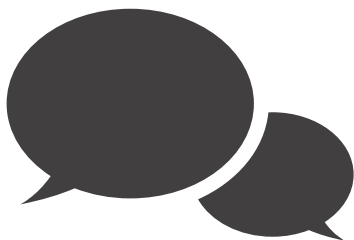
Maanmittauslaitos ehti jo raportoida, että suosituimmassa kymmenessä mökkikunnassa on kesämökkien kauppa kasvanut tammi-huhtikuussa 2020 yli 20 prosenttia edelliseen vuoteen nähden, eikä kehitys taittunut myöskään maaliskuussa koronatilanteen vaikeutuessa. Kun matkustusrajoitukset pitävät suomalaiset tänä kesänä kotimaassa, monet pohtivat panostusta omaan kesäasuntoon. Näin ollen mökkikauppa käynee vilkkaana tänä kesänä, erityisesti sen jälkeen kun Uuteenmaahan kohdistuneet liikkumisrajoitukset on purettu, eikä mökkimatkailuun uusimpien ohjeistusten valossa suhtauduta samalla tavoin kriittisesti kuin koronaepidemian ensivaiheessa.





DATA

ja tilastot



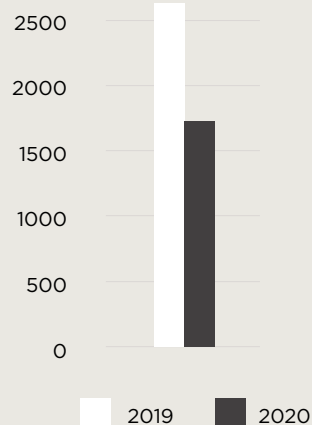
KAUPPAMÄÄRÄT HUHTIKUU 2020

Huhtikuussa 2020 kauppamäärät putosivat selvästi edellisvuoteen verrattuna. Koko maan käytettyjen asuntojen myyntimäärä putosi peräti 34 %. Bo LKV onnistui myynnissään maan keskiarvoa huomattavasti paremmin ja sen myynnin pudotus jäi kappalemääräisesti 18 %:iin. Euromääräinen pudotus oli vieläkin alhaisempi kaupan keskikoon kasvun ansiosta. Kevätauringon ja tänä vuonna etenkin koronan myötä kiinnostus väljempää pientaloasumista ja omaa pihaa kohtaan kasvoi. Huhtikuussa kaupoista 25 % oli omakotitalo- ja 26 % rivitalokauppoja eli yhteensä yli puolet kaupoista suuntautuin pientaloihin. Tammi-huhtikuussa pientalokauppoja tehtiin 47 %.

Lähteet: KVKL Hintaseurantapalvelu ja Bo LKV

51 %

KAUPOISTA TEHTIIN
PIENTALOIHIIN
HUHTIKUUSSA



KÄYTETTYJEN ASUNTOJEN
KAUPPOJEN LUKUMÄÄRÄ
KASVUKESKUKSISSA
HUHTIKUUSSA 2020

”Huhtikuussa kiinnostivat varsinkin rivi- ja omakotitalot sekä oma piha”

01 - 04 2020*



KT 53 % RT 25 % OKT 22 %

huhtikuu 2020*



KT 49 % RT 26 % OKT 25 %

*Käytettyjen asuntojen jakauma



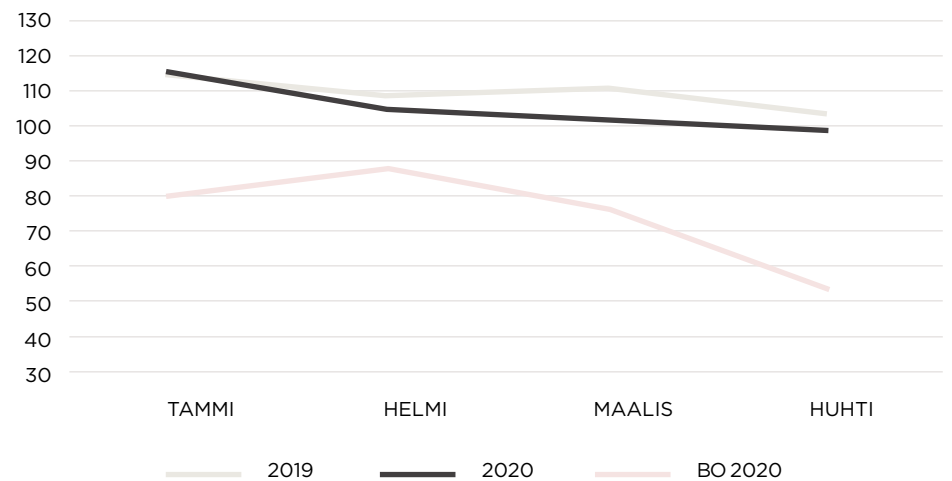
MYyntIAJAT 01 - 04 2020

Bo LKV:n myyntiajat ovat 28 % maan keskiarvoa lyhyemmät. Tammi-huhtikuussa 2020 käytettyjen asuntojen myyntiaika oli Bo:lla keskimäärin 76 päivää, kun koko toimialalla se oli 106 päivää.

28 %

LYHYEMPI
MYyntIAIKA

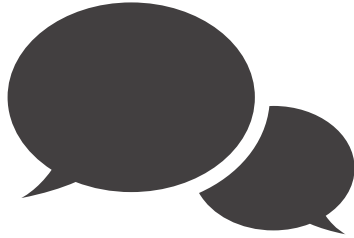
”Bo:n keskimääräinen myyntiaika tammi-huhtikuussa 76 päivää”



KOKO TOIMIALAN KÄYTETTYJEN ASUNTOJEN KESKIMÄÄRÄINEN MYyntIAIKA

01 - 04 2020

(vertailussa 01 - 04 2019)



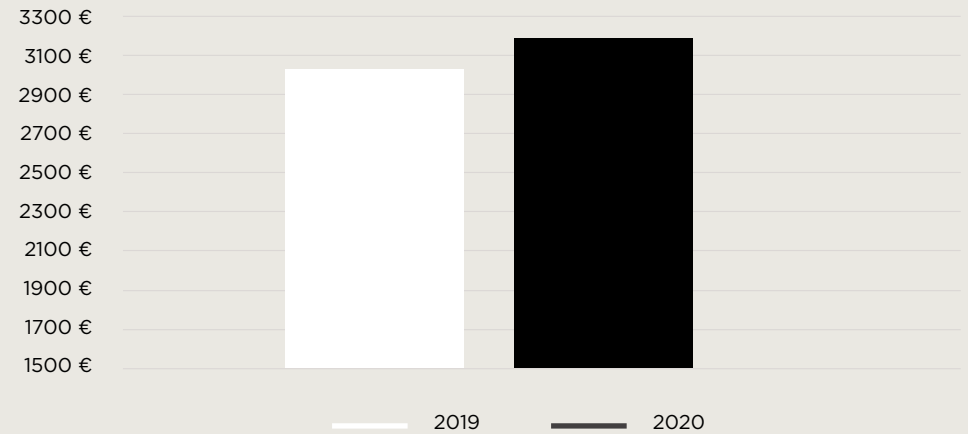
HINTAKEHITYS 01 - 04 2020

Tammi-huhtikuussa 2020 käytettyjen kerrostalo-asuntojen keskineliöhinta koko maassa oli 3 199 €, nousua edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan oli 5,5 %. Muutos kertoo siitä, että nyt arvostetaan etenkin hyväkuntoisia ja uudehkoja asuntoja. Koronatilanne ei näytä vaikuttaneen hintakehitykseen.

KÄYTETTYJEN
KT-ASUNTOJEN
HINNANMUUTOS

5,5 %

*”Hyväkuntoiset ja
uudehkot asunnot
kiinnostavat”*



KOKO TOIMIALAN KÄYTETTYJEN ASUNTOJEN KERROSTALOASUNTOJEN KESKIMÄÄRÄINEN NELIÖHINTA

01 - 04 2020

(vertailussa 01 - 04 2019)

ERITYISET PIIRTEET PAIKALLISISSA MARKKINOISSA

*Yhteisten piirteiden ohessa jokaisessa kasvukeskuksessa näkyy omia erityispiirteitään.
Paikallista kuluttajakysyntää ohjaa lokaalin tarjonnan ohella kaupunki- ja yhdyskun-
tarakenne sekä osittain paikallinen keskustelu ja tunnelma.*



PÄÄKAUPUNKISEUDUN KESKUSTOISSA KYSYNTÄ YLITTÄÄ TARJONNAN TOUKOKUUSSA

Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoilla koronatilanne toi laskua kauppamääriin huhtikuussa, mutta toukokuun alun jälkeen markkina on vilkastunut lähes tavanomaiselle tasolle. Myyntiin tulevien asuntojen määrä painui maaliskuussa alle aiempien vuosien verrokkilukujen, ja etenkin niukka tarjonta Helsingin kantakaupungin alueella ei ole kyennyt tyydyttämään kysyntää.

Pankkien vastaantulo lainaehdoissa ja lyhennysvapaisissa on mahdollistanut päätöksenteon. Lisääntyvä tarjonta alkaa hiljalleen purkaa patoutunutta kysyntää etenkin Helsingin keskustassa.

Ostotarjousneuvottelut ovat koronaepidemian alun jälkeen jonkin verran pidentyneet, kun ostajat haluavat varmistaa ennen kauppaa taloudellisen tilanteensa kestokyvyn sekä mahdollisen vanhan asuntonsa arvon. Ostajat kiinnittävät erityistä huomiota asunnon arvoon myös tulevaisuudessa ja pyrkivät varmistamaan, ettei taloudellisia yllätyksiä tule myöhemmin vastaan. Asunnon ja taloyhtiön hyvä kunto ovat nousseet merkittäviksi ostokriteeriksi.

Pääkaupunkiseudulla ostajien suosiossa ovat keskusten kerrostalohuoneistojen lisäksi uudehkot omakotitalot. Nousevia alueita pääkaupunkiseudulla ovat tällä hetkellä mm. Helsingissä Kallio, Vantaalla Tikkurilan seutu, Kartanonkoski ja Kivistö sekä Espoossa metron läheiset kerrostaloalueet.

Porvoon asuntokauppa on pitänyt pintansa

Porvoon alueella kuluttajien kiinnostus on kohdistunut vanhoihin suosikkeihin – keskusta-alueen kohteet ja Vanha Porvoo ovat edelleen säilyttäneet vetovoimansa. Asuntokaupan volyymin muutos ei koetellut Porvoota huhtikuussakaan yhtä voimakkaasti kuin monissa muissa pääkaupunkiseudun kehyskunnissa. Ostajien lisääntynyt kiinnostus maaseutumiljööseen ja idylliseen kaupunkiasumiseen vahvisti markkinaa itäisen Uudenmaan keskuksessa.

TAMPEREELLA HINTATASO SÄILYNYT JA KAUPPA KÄY

Tampereen seudun asuntomarkkinaa leimaa tällä hetkellä erityisesti kiinnostus keskustan ulkopuolella sijaitseviin asuntoihin. Myös syrjemmällä sijaitsevat omakotitalot tekevät kauppansa. Ostettavan asunnon koko on suurentunut, kodin toimivuus on tärkeää, samoin erilliset huoneet. Myös kesämökkikauppa on vilkastunut Pirkanmaalla.

Asiakkaat pohtivat koronan vaikutuksia asuntojen hintoihin ja myyntiaikoihin. Ostajien keskuudessa on havaittavissa kahtiajakoa: osa uskoo hintojen laskeneen tai laskevan, osa puolestaan ostaa suoraan pyyntihinnalla, ja kaupat syntyvät nyt jopa totuttua nopeammin. Vaikka mediassa on puhuttu ostajan markkinoista, perustetta uutisoinnille ei löydy. Hinnat eivät ole Tampereen seudulla laskeneet. Markkinassa näkyy tarjonnan supistuminen, osa myyntiä harkitsevista arvelee hintojen laskeneen ja empii myyntiinlaittoa. Myyjien rohkaistuessa myymään koronarajoitusten purkamisen myötä, markkinoille odotetaan kesäksi runsaasti lisää tarjontaa.





TURUN SEUDULLA KYSYNTÄ KESKITTYNYT ALUEELLISESTI

Turun seudulla on nähtävissä, että koronatilanteen jatkuminen on saanut ihmiset miettimään, miten kesä ja loma vietetään. Kiinnostus vapaa-ajan kohteita ja omakotitaloja kohtaan on kasvanut. Lisätila on tervetullutta. Sitä toivotaan nyt myös pihalta, isot terassit ja tilavat pihat ovat erityisen haluttuja. Luonnon läheisyys on myös monelle tärkeää. Omakotitaloa etsitään nyt etenkin Hirvensalosta, myös Naantali ja Kaarina ovat kestopuosikkeja. Toisaalta Jokiranta, itäinen keskusta ja Kupittaa kiinnostavat palveluidensa ja sijaintinsa ansiosta tasaisesti. Myös uudet asuinalueet kuten Kakola vetää ostajia. Vapaa-ajankohteita etsitään etenkin Kustavista, Rymättylästä ja Paraisilta.

LAHDESSA ASUNTOKAUPPA NOTKAHTI, MUTTA ON VILKASTUNUT JÄLLEEN

Lahdessa asuntokauppa hiljeni voimakkaasti maaliskuun loppupuolella heti koronatilanteen eskaloiduttua. Tilanteen nopea muutos sekä Uusimaan läheisyys ja sulkeminen vaikuttivat luultavasti lahtelaisten haluun ottaa aikalisä asunnon myynti- ja ostoaikeisiin. Asuntokauppa on kuitenkin jälleen vilkastunut toukokuun alusta alkaen.

Poikkeustilanne ja parin kuukauden kotona vietetty aika on saanut ihmiset kaipaamaan uusia asioita asumiselta. Maalais- ja järvimaisemat sekä pihat ovat nyt ostajien toiveissa enemmän kuin aiemmin. Normaalisti kiinnostusta herättävät keskustan kerrostalot ovat jääneet kysynnässä omakotitalojen ja rivitalojen varjoon.





JYVÄSKYLÄSSÄ SEKÄ OSTAJAT ETTÄ MYYJÄT AKTIVOITUNEET

Alkuvuonna asuntokauppa pyörähti käyntiin Jyväskylässä todella vauhdikkaasti. Kiinteistönvälittäjät myivät tammi-maaliskuussa 23 % enemmän käytettyjä asuntoja kuin viime vuoden vastaavana ajanjaksona. Korona ei ehtinyt juurikaan vaikuttaa maaliskuun asuntokauppaan, koska Jyväskylän kauppalukema oli maaliskuussa jopa 35 % kovempi edellisvuoteen verrattuna.

Jyväskylä on vetovoimainen kasvukeskus, mutta senkään asuntomarkkina ei ole immuuni globaalille epidemiaiskulle. Erityisesti huhtikuun alkupuoliskolla nähtiin selvä muutos, koska uusia kohteita ei tullut myyntiin totuttuun tapaan. Näin myös ostajien liike markkinoilla laski hetkellisesti. Ostavat asiakkaat palasivat nopeasti markkinoille jo huhtikuun puolenvälin jälkeen. Tästä kertovat liikenteen kasvuluvut asuntoportaaleissa ja välittäjille tulevien yhteydenottojen määrä. Juuri tällä hetkellä tuntuu siltä, että myös asuntojen myyjät ovat jälleen aktivoituneet, ja uusia kohteita tulee myyntiin kiihtyvää tahtia.

KUOPION ASUNTOMARKKINASSA MYYVÄT HYVÄ KUNTO JA MALTILLISET ASUMISKULUT

Kuopiossa ostajia on luonnollisesti viime aikoina mietityttänyt, muuttuuko tilanne markkinoilla ja säilyykö ostetun asunnon arvo vielä vuoden, kahden jälkeen. Ostajien tarpeet ovat kuitenkin samat kuin ennenkin. Koti ostetaan itselle tärkeiden asioiden perusteella. Rivitaloa ja omakotitaloa ostaessa pihan viihtyisyydellä on tärkeä rooli. Maltillisia asumiskustannuksia arvostetaan ja maalämpö on suosiossa. Pienemmät, käytännölliset ja edulliset talot kiinnostavat ostajia juuri nyt. Hulppeista tiloista ja valtavasta huonekorkeudesta ei enää haaveilla.

Suosittuja ovat edelleen keskustan uudehkot asunnot sekä putkiremontoidut ja hyväkuntoiset vanhat talot. Myös keskustan lähialueet herättävät kiinnostusta ja niissä erityisesti hyväkuntoiset omakotitalot ja paritalot.

Asuntoa ostaessa korostuvat sijainti ja hyvät kulkuyhteydet. Erityisesti alakoulun läheisyys on perheille tärkeä arjen sujuvuuden kannalta. Niiralan Linnanpelto on haluttu asuinalue ja uutena alueena Saaristokaupunki vetää erityisesti nuoria lapsiperheitä. Rakenteilla oleva, luonnon läheinen Hiltulanlahti ja sen maalaismaisemat tulevat olemaan myös erityisesti lapsiperheiden suosiossa.





OULUSSA ASUNTOJA HANKITAAN PYÖRÄILYREITTIEEN VARSILTA

Oulussa on selvästi nähtävillä, että helppo asuminen houkuttelee yhä enemmän sekä ensiasunnon ostajia että vanhempaa väestöä. Ihmisten kiireinen elämäntyyli heijastuu siihen, että halutaan koti, joka ei vaadi isoja remontteja ja on helppohoitoinen. Ostajat arvostavat omaa rauhaa ja haluavat samalla panostaa perheen ja ystävien yhteiseen aikaan. Mielekkääseen kotoiluun liittyvät asiat, kuten laadukas keittiö ja pihasauna ovat arjen luksusta. Myös kodin sijainti on tärkeää.

Koska Oulussa jopa yli 20 prosenttia kaikista matkoista tehdään pyörällä, hyvien pyöräilyreittien varrella olevat asuinalueet kiinnostavat yhä enemmän asunnon ostajaa. Oulujokivarren pyöräily- ja kävelytietä on tarkoitus tulevaisuudessa jatkaa entistä pidemmälle. Reitin varrella sijaitsevien asuinalueiden suosion voi helposti ennustaa kasvavan.

SUOSITUKSET ASUNTOKAUPPAA HARKITSEVILLE

Elämäntilanteen ja asumistarpeiden sitä puoltaessa asuntokauppaa ei kannata lykätä, koska se on yksi keskeisimmin elämänlaatuun vaikuttavia tekijöitä. Asuntomarkkinan tilanne, asuntorahoituksen mahdollisuudet sekä markkinadata kertovat, että tilanne on asuntokauppaa harkitsevalle varsin suotuista.

Asuntomarkkina ja asuntorahoitus

- Asuntokaupan häiriötilanteet ovat tyypillisesti lyhytaikaisia ja tilanne on jo normalisoitumassa
- Pankeilla on sekä mahdollisuuksia että halua jatkaa asuntokaupan rahoitusta
- Mahdollisissa ennakoimattomissa tilanteissa lainojen lyhennysvapaa on realistinen ja hyödynnetty vaihtoehto
- Korkojen ennustetaan pysyvän alhaalla pitkään
- Myyntiajat ovat edelleen lyhyitä ja hintatasossa ei näy muutoksia.

Suosituksset myyjälle

Myyjän näkökulmasta tilanne näyttää tällä hetkellä siltä, että ostajia ja ostokiinnostusta on juuri nyt enemmän kuin markkinalla olevia hyviä relevantteja kohteita. Myyjän ei tarvitse pelätä, että ainakaan kasvukeskuksissa olisi huono hetki lähteä myymään asuntoa. Toisaalta koronan jälkeisessä taloudellisessa ympäristössä voimakkain asuntojen hintojen nousu voi olla takana, ja nyt voi olla hyvä hetki tehdä kaupat nykyisellä hintatasolla.

Suosituksset ostajalle

Mikäli omat asumistarpeet sitä puoltavat ja oman talouden perusta on kunnossa, ei ole mitään syytä jättää asuntokauppaa tekemättä markkinassa, joka toimii hyvin. Asuntojen tulevilla hintakehityksellä voi spekuloida, mutta jos asunnon ostaja on myös asunnon myyjän roolissa kuten tavallista, ei kannata jäädä odottelemaan spekulatiivista hintojen laskua, koska oman myytävän kohteen arvon lasku söisi hyödyn mahdollisesti edullisemmasta ostohinnasta. Väiliraha ratkaisee!

MITÄ TULISI EDELLYTTÄÄ KIINTEISTÖNVÄLITYSLIIKKELTÄ



Digitaalisten työkalujen hallinta, kuten esim. DIAS-kauppa, 3D-esittelyt, sosiaalisen median rooli markkinoinnissa jne.



Luotettavan ja turvallisen toimijan maine



Myyntiä on tukemassa vahva brändi ja aktiivinen monikanavainen markkinointi

LISÄTIETOJA

Tuomo Räsänen, toimitusjohtaja

Bo Family Group Oy

040 718 2840, tuomo@bo.fi

Saara Murtovaara, aluejohtaja

pääkaupunkiseutu ja Porvoo Bo LKV,

040 764 4317, saara@bo.fi

Nina Raudaskoski, aluejohtaja

Turku, Bo LKV

040 358 0249, nina.raudaskoski@bo.fi

Riina Ritola, aluejohtaja

Tampere, Bo LKV

050 441 1772, riina@bo.fi

Anna Nikunen, aluejohtaja

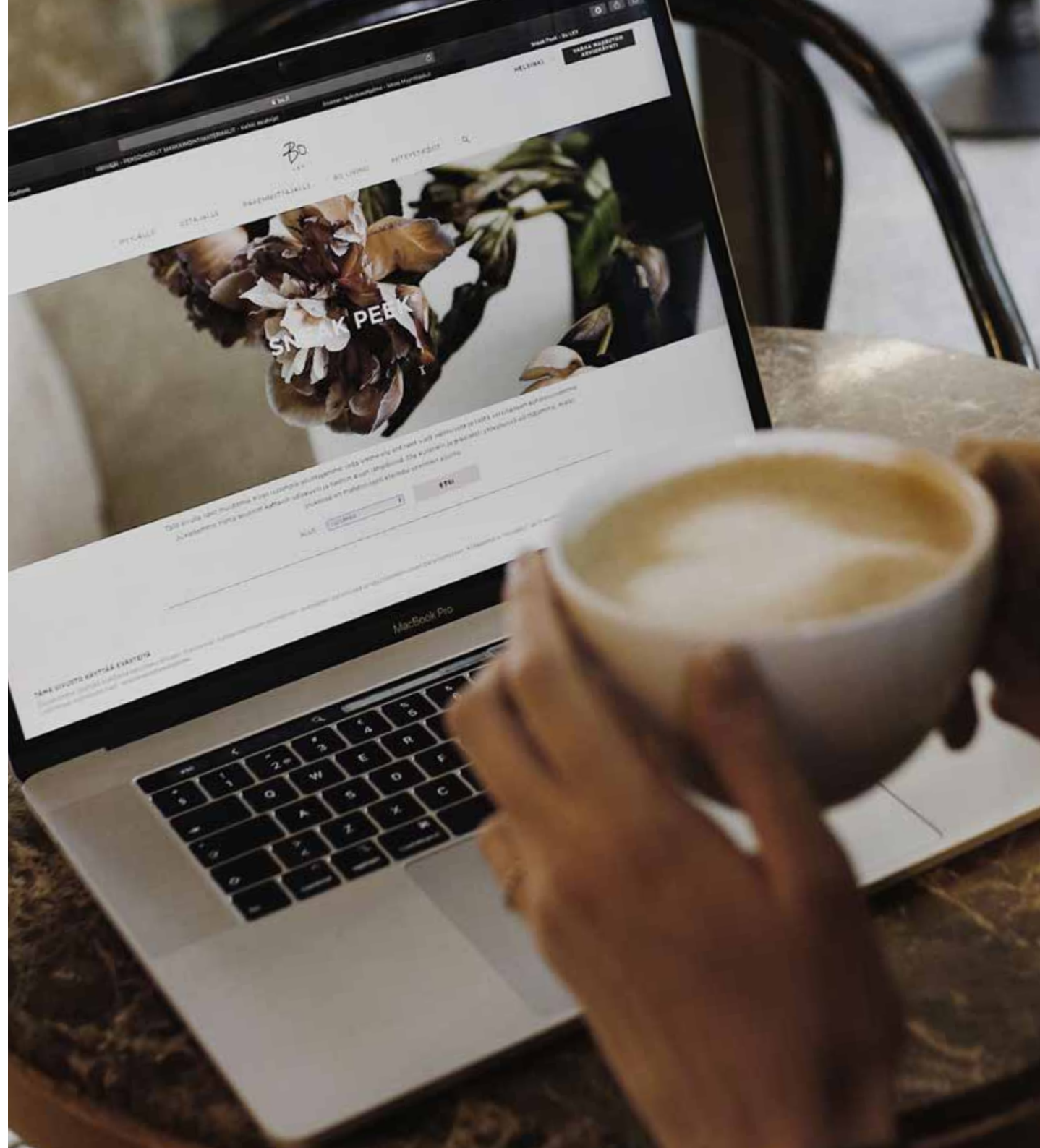
Lahti, Bo LKV

044 906 8340, anna.nikunen@bo.fi

Sami Nivala, aluejohtaja

Jyväskylä, Kuopio, Oulu Bo LKV,

040 069 6231, sami.nivala@bo.fi



**THIS
IS WHERE
THE STORY
BEGINS.**

