

BO BEAT

Asuntokaupan pulssi 08-10/20



Juuri nyt asuntokaupan kovaa tahtia ei tunnu taittavan mikään. Poikkeuksellinen vuosi on selvästi saanut ihmiset miettimään asumistaan ja kodin merkitystä tavalla, joka näkyy markkinalla vahvasti. Kuukausi kuukaudelta kesän jälkeen suomalaiset kuluttajat ovat kotimaisista tai kansainvälisistä uutisista riippumatta käyneet vilkkaasti asuntokauppaa kaikissa kasvukeskuksissa. Markkinalla on kesästä lähtien ollut pula myynnissä olevista kohteista, mikä näyttäisi vähitellen vaikuttavan siihen, että erityisesti pääkaupunkiseudulla on näkyvissä myös hintojen selvää nousua.

KESÄN KÄÄNTYMINEN SYKSYYN EI TASOITTANUTKAAN ASUNTOKAUPPAA

Bo:n oma aiempi arvio oli se, että koronan aiheuttaman välittömän kysyntäpatouman purkaututtua asuntokauppa rauhoittuisi syksyn myötä. Tätä ajatusta tukivat oletukset siitä, että koronatilanteen huonontuminen ja sitä seuraavat talouden epävarmat näkymät laskisivat kuluttajien asuntokauppaintoa.

Syksyn myötä on tullut selväksi, että arvio oli selvästi virheellinen. Koronatilanteen heikentymisestä huolimatta kauppa on jatkunut erittäin vilkkaana erityisesti kasvukeskuksissa. Syyskuussa useat suuret välitystoimistot raportoivat parhaasta kuukaudestaan pitkään aikaan. Bo LKV teki itse koko viisivuotishistoriansa parhaan yksittäisen myyntikuukauden syyskuussa 2020. Kehitys oli vahvaa kaikissa kasvukeskuksissa, mutta erityisen vahvaa veto oli eteläisen Suomen kasvukolmiossa ja pääkaupunkiseudulla.

Asuntokauppaa tukevia tekijöitä löytyy nyt monelta suunnalta. Kuluttajaluottamuksen laskusta huolimatta kuluttajat luottavat edelleen vahvasti oman henkilökohtaisen taloutensa kehitykseen. Pankit eivät ole vääntäneet asuntolainahanojaan kiinni ja ekonomistien yksimielinen korkonäkemyks on se, että korot tulevat pysymään alhaisella tasolla jopa koko vuosikymmenen.

Vuosi 2020 ei tule jäämään ennätysten kirjoihin asuntokauppamäärissä kevään voimakkaan pudotuksen myötä, mutta koko vuoden kauppamäärät näyttäisivät nousevan käytännössä vuoden 2019 tasolle. Bo:n toiminta-alueilla oltiin lokakuun lopussa kumulatiivisesti 2,9 % jäljessä edellisvuotta, mutta hyvin todennäköistä on, että ero pienenee marras-joulukuussa.





KOKO MAASSA PULAA HYVISTÄ KOHTEISTA, HINNAT NOUSUSSA KASVU- KESKUKSISSA

Vaikka asuntokauppa on käynyt kesästä lähtien erittäin vilkkaana, on koronan myötä keväällä syntynyt vajaus myynnissä olevien käytettyjen kohteiden määrässä jäänyt korjaantumatta. Ajankohtaan nähden asuntomarkkinalta puuttuu tänä syksynä noin 10 000-15 000 käytettyä kohdetta, millä on vaikutuksensa. Sijainniltaan ja hinnoittelultaan kiinnostavissa kohteissa poikkeustilanne on näkynyt erittäin nopeina myyntiaikoina ja jopa yli pyyntihintojen nousseina kauppahintoina.

Yleisesti asuntojen hintataso on pysynyt Suomessa vuonna 2020 varsin vakaana niin loppukevään kysyntäpysähdyksessä kuin sitä seuranneessa kiihdytyksessäkin. Hinnat ovat kuitenkin kasvukeskusten osalta eriytymässä. Käytettyjen kerrostaloasuntojen hinnat ovat nousseet keskimäärin vuoden takaisesta 4,5 % kasvukeskuksissa. Vahvimman merkin kysynnän ja tarjonnan epätasapainosta

tarjosi Helsinki syyskuussa, jolloin käytettyjen osakeasuntojen hinnat nousivat yli 5,2 % yhdessä kuu-kaudessa. Prosenttien tarkastelu antaa tilanteesta kuitenkin hieman yksipuolisen kuvan. Esim. pääkaupunkiseudulla nouseva hintakehitys kohdistuu erityisesti yksiöihin. Hintojen muodostus vaihtelee asuntotyypeittäin ja kaupunginosittain selvästi.

Kevään mittaan esitetyt näkemykset asuntokaupan kääntymisestä kasvukeskuksista maaseudulle tai ainakin kehyskuntiin eivät näyttäisi löytävän tilastoista tukea. Asuntokauppa on piristynyt yleisesti koronan kriisivaiheen jälkeen kasvukeskusten ulkopuolellakin, mutta hintakehitys on laskeva ja asuntomarkkinoiden eriytyminen näyttäisi jatkuvan. Jos taloudellinen ympäristö Suomessa ja maailmalla pysyy haastavana ja yt-uutiset jatkuvat, löytyy korvaavia työpaikkoja varmasti eniten kasvukeskuksista.

UUDISRAKENTAMISEN LASKU AIHEUTTANEE LISÄÄ HINTAPAINOITA KASVUKESKUKSISSA

Viime kuukausina on vahvistunut näkemys siitä, että uudisrakentamisen määrä laskee selvästi lähivuosina. Syynä tähän on sekä suhdannetilanne että pankkien kiristyneiden vakavaraisuusvaatimusten myötä rakennuttajille tiukentuneet lainahanat RS-rahoituksessa.

Mikäli tämä näkemys toteutuu, on asuntomarkkinoilla tulevaisuudessa selvästi vähemmän uudistartontaa, ja yhä useamman kuluttajan ainoana vaihtoehtona on käytetyn asunnon ostaminen. Erityisesti pääkaupunkiseudulla on helppo nähdä, että kun maan sisäinen muuttoliike pysyy ennallaan, voi käytettyjen asuntojen kaupassa olla entistä vahvemmin myyjän markkinat ja nouseva hintataso.

MYyntIAJAT NOPEITA, PANKEILLA AJOIT- TAISIA HAASTEITA VASTATA KYSYNTÄÄN

Kasvukeskuksissa asuntojen myyntiajat ovat rajallisen tarjonnan ja vilkkaan kysynnän myötä nopeutuneet. Bo:n omat myyntiajat yhtiön koko toiminta-alueella olivat tammi-lokakuussa vain 63 vuorokautta kun alan keskimääräinen myyntiaika

oli 106 vuorokautta. Yksittäisinä syys-lokakuun viikoina myyntiajat Bo:lla ovat olleet lyhimmillään vain noin 50 vuorokautta. Onpa syksyllä nähty runsaasti myös ensiesittelyssä hyväksytyjä ostotarjouksia.

Välitystoiminnan näkökulmasta on syksyn huipusesongissa ajoittain ollut haasteellista saada lainaprosessin käsittely tai kaupantekotilaisuudesta sopiminen tehdyksi kohtuullisessa ajassa. Bo korostaa, että erityisesti lyhyiden myyntiaikojen ympäristössä kuluttajalla olisi laina-asiat pankin kanssa mahdollisimman pitkälle valmisteltuna ennen asuntokaupoille lähtöä.

EDESSÄ POIKKEUKSELLINEN JOULUKAUSI?

Tyypillisesti asuntokaupan määrät laskevat kohti joulua ja vuodenvaihdetta. Jouluna 2020 jotkut asiat ovat toisin: suurin osa kuluttajista ja kiinteistövälittäjistä eivät matkusta joulunviettoon, vaan pysyvät kotimaassa ja kotipaikkakunnillaan. Lisäksi lyhyet joulupyhät sekä korkealla oleva asuntokaupakiinnostus voivat luoda edellytykset yllättävän vilkkaalle loppuvuoden asuntokaupalle.





DATA

ja tilastot



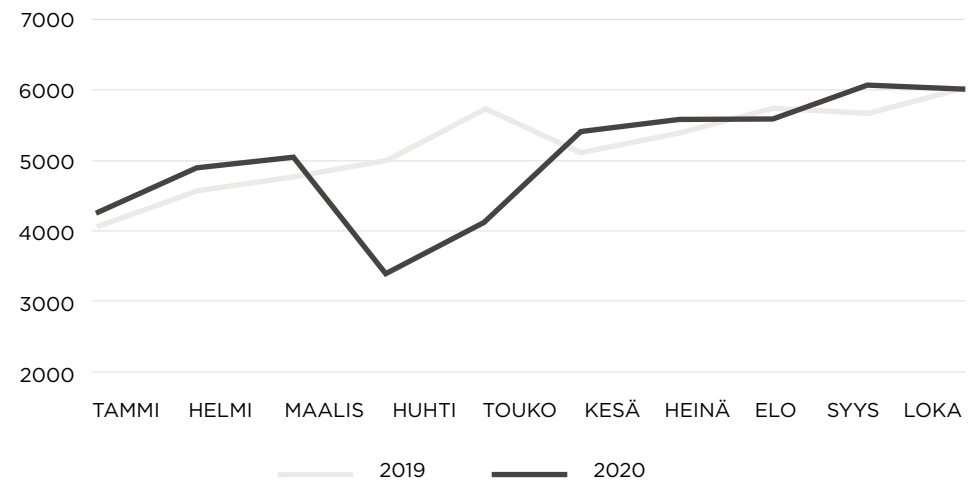
KAUPPAMÄÄRÄT 01 - 10 2020

Vuosi 2020 ei tule jäämään ennätysten kirjoihin asuntokauppamäärissä kevään voimakkaan pudotuksen myötä, mutta koko vuoden kauppamäärät näyttäisivät nousevan käytännössä vuoden 2019 tasolle. Bo:n toiminta-alueilla oltiin lokakuun lopussa kumulatiivisesti 2,9 % jäljessä edellisvuotta, mutta hyvin todennäköistä on, että ero pienenee marras-joulukuussa.

-2,9 %

KUMULATIIVISESTI
JÄLJESSÄ EDELLIS-
VUOTTEEN VERRATTUNA

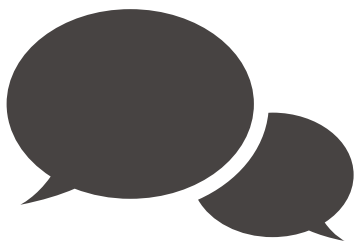
*”Koko maassa pulaa
hyvistä kohteista, hin-
nat nousussa kasvu-
keskukissa.”*



KÄYTETTYJEN ASUNTOJEN
KAUPPOJEN LUKUMÄÄRÄ
KASVUKESKUKSISSA

01 - 10 2020

(vertailussa 01 - 10 2019)



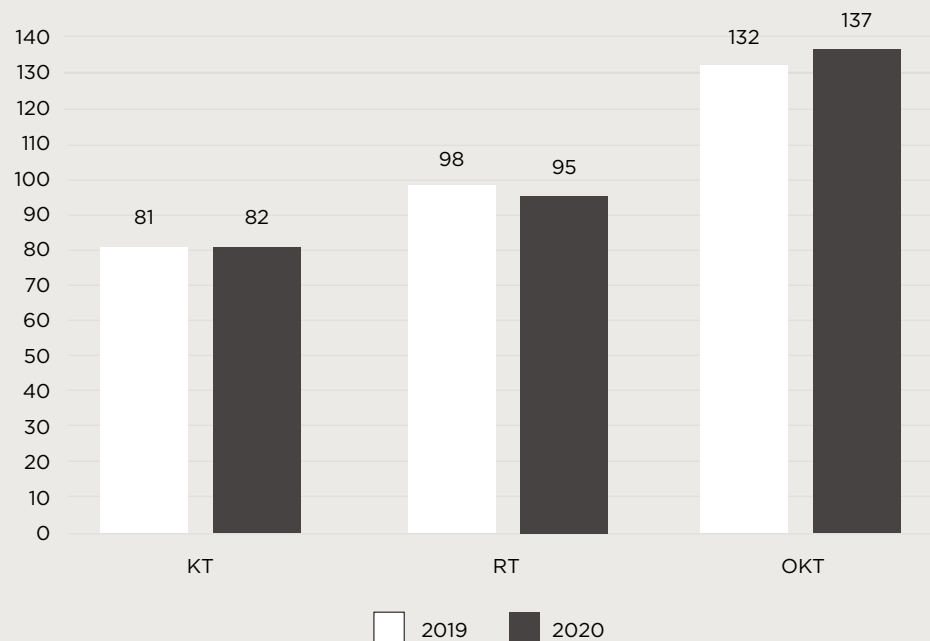
MYYNTIAJAT 01 - 10 2020

Bo:n omat myyntiajat yhtiön koko toiminta-alueella olivat tammi-lokakuussa vain 63 vuorokautta, kun alan keskimääräinen myyntiaika oli 106 vuorokautta. Yksittäisinä syys-lokakuun viikkoina myyntiajat Bo:lla ovat olleet lyhimmillään vain noin 50 vuorokautta.

41 %

LYHYEMPI
MYYNTIAIKA

*”Bo:n keski-
määräinen myyntiaika
tammi-lokakuussa
oli 63 päivää.”*



KOKO TOIMIALAN KÄYTET-
TYJEN ASUNTOJEN KESKI-
MÄÄRÄINEN MYYNTIAIKA

01 - 10 2020

(vertailussa 01 - 10 2019)



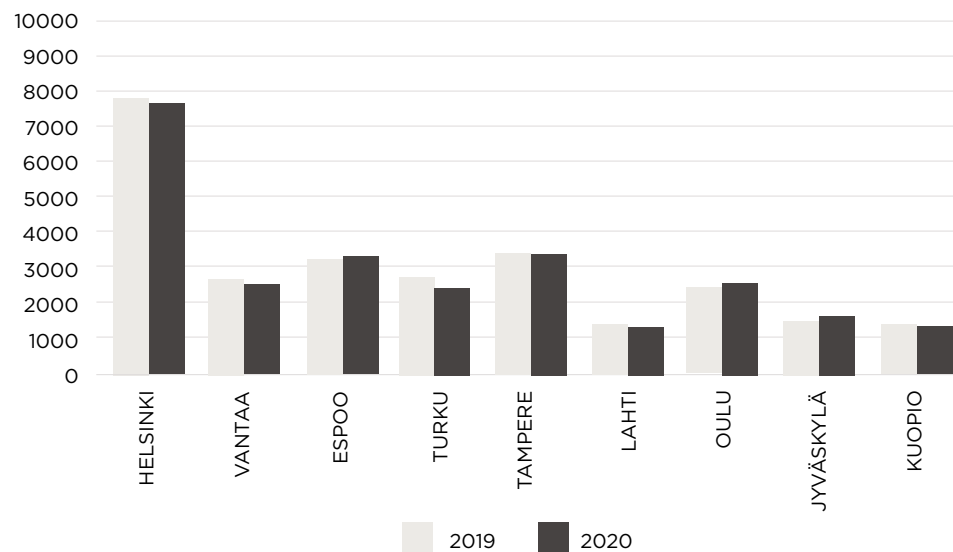
KAUPPAMÄÄRÄT KAUPUNGEITTAIN 01 - 10 2020

Vaikka asuntokauppa on käynyt kesästä lähtien erittäin vilkkaana, on koronan myötä keväällä syntynyt vajaus myynnissä olevien käytettyjen kohteiden määrässä jäänyt korjaantumatta. Ajankohtaan nähden asuntomarkkinalta puuttuu tänä syksynä noin 10 000-15 000 käytettyä kohdetta, millä on vaikutuksensa.

12 %

KAUPOISTA TEHTIIN
PIENTALOISTA

*”Varsinkin rivi- ja
omakotitalot sekä oma
piha kiinnostivat”*



KÄYTETTYJEN ASUNTOJEN
KAUPPOJEN LUKUMÄÄRÄ
KASVUKESKUKSISSA

01 - 10 2020

(vertailussa 01 - 10 2019)

ERITYISET PIIRTEET PAIKALLISISSA MARKKINOISSA

Yhteisten piirteiden ohessa jokaisessa kasvukeskuksessa näkyy omia erityispiirteitään.

Paikallista kuluttajakysyntää ohjaa lokaalin tarjonnan ohella kaupunki- ja yhdyskuntarakenne sekä osittain paikallinen keskustelu ja tunnelma.



PK-SEUTU JA PORVOO

Pääkaupunkiseudun asuntokauppa käy erittäin vilkkaana. Helsingin kantakaupungin alueella hyvistä kohteista on selvästi markkinalla vajetta, mikä näkyy myyntiin tulevien kohteiden osalta niin myyntiajoissa kuin hinnoissakin. Kehyskunnissa kysyntä kohdistuu enemmän omakotitaloihin, joissa erityisesti uudet, hyväkuntoiset kohteet kiinnostavat kuluttajia ja joiden osalta kysyntä selvästi ylittää tarjonnan.

TURKU, TAMPERE JA LAHTI

Kasvukolmion läntisessä kärjessä Turussa asuntokauppa käy vilkkaana ja kysyntä ylittää ajoittain tarjonnan yksittäisissä kaupunginosissa. Koronan myötä kasvanut kiinnostus etenkin pientaloasumista kohtaan on jatkunut, mikä näkyy siinä, että keskustan lisäksi vahva kysyntä näkyy nyt ulomilla kehysalueilla. Esimerkiksi Parainen ja Masku kiinnostavat nyt selkeästi ostajia Naantalista, Raision

ja Kaarinan rinnalla. Ostajalle haastava tilanne on myötävaikuttanut siihen, että osa ostajista harkitsee myös maksullisen ostotoimeksiannon käyttämistä asunnon löytämiseksi.

Tampereella asuntokauppa käy erittäin vilkkaasti ja asuntojen myyntiajat ovat lyhyitä. Ostajien määrä markkinalla ylittää myyjien määrän. Uudistuotantoa on Tampereen seudulla runsaasti ja kiinnostus myös niitä kohtaan vilkasta.

Lahden alueella jatkuu jo koronakevään myötä alkanut trendi - etenkin Kariston ja Renkonmäen omakoti- ja muiden pientalojen kysyntä ylittää tarjonnan.

Kesällä vilkkaana sekä Pirkanmaalla että Hämeessä käynyt loma-asuntokauppa on kesäsesongin jälkeen hiljentynyt, muttei täysin pysähtynytäkään.

JYVÄSKYLÄ, KUOPIO JA OULU

Jyväskylän asuntokauppa jatkoi kesäkuussa alkannutta huippuvirettä myös lokakuussa. Lokakuussa tehtiinkin 192 käytetyn asunnon kauppaa, joka on kuluvan vuoden ennätys. Koronan vaikutukset näyttävät siis rajautuneen huhti-toukokuuhun. Kuluvana vuonna on myyty 4,5 % enemmän käytettyjä asuntoja, kuin viime vuonna. Kasvuprosentti voisi olla vieläkin isompi, jos asuntotarjontaa olisi enemmän. Paikallisesti kysyntä ylittää tarjonnan selvästi, nyt on siis myyjän markkinat.

Myyntiajoissa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Jyväskylässä käytetty asunto löytää ostajansa noin 3,5 kuukaudessa. On kuitenkin todennäköistä, että myyntiajat lyhenevät jatkossa, ellei myynnissä olevien asuntojen määrä nouse vastamaan kasvaneeseen kysyntään.

Kuopion alueen asuntokauppa on vilkasta. Markkinassa on erityisen kova kysyntä hyväkuntoisista omakotitaloista ja rivitaloista. Keskustan kerrostaloasuntojen kysyntä on tasaisen hyvää. Myyjät ja ostajat ovat valmiita nopeisiin päätöksiin, minkä myötä myyntiajat muodostuvat hyvin lyhyiksi.

Asuntokaupan syksy on jatkunut Oulussa todella vilkkaana. Kaupanteko on aktiivista myös keskustan alueen ulkopuolella. Ostajat ovat erityisesti kiinnostuneita kodeista, joihin ei ole tarve tehdä suurempia remontteja. Pihan tai parvekkeen tarve on lisääntynyt. Toivotaan omaa rauhaa, mutta samalla sijaintia lähellä palveluita tai hyviä bussiyhteyksiä.



SUOSITUKSET ASUNTOKAUPPAA HARKITSEVILLE

Asuntomarkkinan tilanne, asuntorahoituksen mahdollisuudet sekä markkinadata kertovat, että tilanne on asuntokauppaa harkitsevalle varsin suotuisa. Erityisesti myyjä voi olla tässä markkinatilanteessa varma siitä, että hyvällä sijainnilla sijaitseva kohde, joka hinnoitellaan oikein löytää ostajansa nopeasti.

Asuntomarkkina ja asuntorahoitus

- Syksy on ollut erittäin vilkas eikä kauppa näytä olevan hiljenemässä vuoden loppua kohden
- Asuntorahoitusta on saatavilla hyvin, joskin vilkas syksy on välillä pidentänyt pankkien lainan käsittelyaikoja tai hidastanut kaupantekoaikojen saantia
- Pitkittyneen koronatilanteen myötä korkonäkemyks on edelleen vahvistunut siten, että odotuksissa on useiden vuosien mittainen matalien korkojen aika

Suosituksset myyjälle

Myyjän näkökulmasta tilanne näyttää tällä hetkellä siltä, että ostajia ja ostokiinnostusta on selkeästi enemmän, kuin markkinalla olevia hyviä kohteita. Myyjän ei tarvitse pelätä, että ainakaan kasvukyksissa olisi huono hetki lähteä myymään asuntoa. Monilla alueilla etenkin omakoti- ja muista pientaloista on poikkeuksellisen kova kysyntä.

Suosituksset ostajalle

Mikäli omat asumistarpeet sitä puoltavat ja oman talouden perusta on kunnossa, ei ole mitään syytä jättää asuntokauppaa tekemättä markkinassa, joka toimii hyvin. Koska asuntojen kysyntä on vilkasta, kannattaa ostoprosessi käynnistää varmistamalla ostettavan asunnon rahoitus. Tämä mahdollistaa nopeatkin liikkeet toisinaan jopa kiivaana käyvässä tarjousvaiheessa.

MITÄ TULISI EDELLYTTÄÄ KIINTEISTÖNVÄLITYSLIIKKELTÄ



Digitaalisten työkalujen hallinta, kuten esimerkiksi 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 ja Lahti, Bo LKV

050 441 1772

riina@bo.fi

Sami Nivala, aluejohtaja

Jyväskylä, Kuopio ja Oulu, Bo LKV

040 069 6231

sami.nivala@bo.fi

Kaikissa kymmenessä yli 100 000 asukkaan suomalaisessa kasvukeskuksessa kiinteistönvälitystä harjoittava Bo LKV julkaisee kattavan 3 kertaa vuodessa julkaistavan Bo Beat -toimialaraportin ohessa nopean kuukausittaisen markkinapulssin. Toimialaraportin tiedot perustuvat sekä Hintaseurantapalvelun että Bo LKV:n omaan dataan, pikapulssi perustuu Bo LKV:n omaan dataan. Viime vuonna miltei 3 700 asuntokauppaa kasvukeskuksissa tehnyt Bo on arvionsa mukaan kaikissa kasvukeskuksissa kolmen suurimman toimijan joukossa, joten informaatio on minimissään suuntaa antava markkinatilanteesta kasvukeskuksissa.



**THIS
IS WHERE
THE STORY
BEGINS.**

