LEHDISTÖTIEDOTE
Julkaisuvapaa 22.10.2003 kello 9.00

Kiinteistömaailman 19. kiinteistönvälittäjäbarometri:

ASUNTOJEN HINNAT EDELLEEN NOUSUSSA

Odotukset asuntohintojen nousulle ovat edelleen hieman lisääntyneet viime keväästä. Hintojen nousua ennakoi Kiinteistömaailman kiinteistönvälittäjäbarometrin mukaan 48 % kaikista kyselyyn vastanneista, 309 välittäjästä. Näistä joka neljäs arvioi hintojen nousevan jopa yli 3 % seuraavan puolen vuoden aikana. Kuitenkin suurin osa odottaa lievää hinnan nousua.

Kyselyyn vastanneista kiinteistönvälittäjistä 42 % arvioi hintojen pysyvän nykyisellä tasollaan seuraavan puolen vuoden aikana. Hintojen laskua ennakoi vain joka kymmenes välittäjä. Eniten hintojen nousua odotetaan rivitaloasunnoissa ja omakotitaloissa. Välittäjistä reilusti yli 50 % arvioi niiden hintojen hiukan nousevan seuraavan puolen vuoden aikana. Viime vuoden vastaavasta ajasta nousuodotukset ovat selvästi lisääntyneet.

Kiinteistömaailma tekee puolivuosittain ketjuun kuuluvien kiinteistönvälittäjien keskuudessa kyselyn, jossa ennakoidaan seuraavan puolen vuoden näkymiä.
Ketjun 19. kyselyyn vastasi 309 kiinteistönvälittäjää 51:lta eri paikkakunnalta.
Aikaisemmat kiinteistönvälittäjäbarometrit ovat hyvin ennakoineet asuntomarkkinoiden lähiajan muutoksia.

Lievä hintojen nousu jatkuu koko maassa

Eniten hintojen nousua ennakoidaan Hämeessä ja Länsi-Suomessa. Välittäjistä yli 60 % arvioi siellä hintojen nousevan seuraavan puolen vuoden aikana. Myös kehyskunnissa ja Pirkanmaalla on enemmän välittäjiä, jotka ennakoivat hintojen nousua, kuin koko maassa keskimäärin.

Eniten hintojen laskua odottavia on Keski-Suomessa ja Pohjois-Suomessa, joskin laskua ennakoivien määrä näilläkin alueilla on vain n. 23 % alueen välittäjistä. Koko Suomea ajatellen asuntohinnoissa näyttäisi siis vielä olevan nousuvaraa ja kysyntää jatkossakin riittävän.

- Asuntojen hintojen nousua ennakoidaan hyvin laajasti, mutta ei kuitenkaan suurta nousua, Kiinteistömaailma-ketjun toimitusjohtaja **Paavo Aunola** painottaa.

- Asuntojen hinnat ovat tänä vuonna nousseet 6-7 %. Kysyntä on ollut vilkasta myös läpi kesän ja kysyntä on kohdistunut kaikkiin asuntotyyppeihin. On loogista ajatella, että tämä kehitys jatkuu, Paavo Aunola toteaa ja jatkaa:

- Esittelyissä käy hyvin väkeä. Ostotarjoukset ovat järkevällä tasolla ja neuvotteluprosessit kohtuullisen nopeita. Korkojen merkittävästä noususta ei ensi vuonnakaan ole merkkejä. Talouden elpymisen yleiset odotukset ovat lisääntyneet, ja se vaikuttaa myös kiinteistönvälittäjien odotuksiin.

Kauppamäärien uskotaan hiukan lisääntyvän

Suurin osa eli 47 % välittäjistä arvioi kauppamäärien kasvavan seuraavan puolen vuoden aikana. 39 % uskoo kauppamäärien pysyvän nykyisellä tasolla ja vain 14 % välittäjistä arvioi kauppamäärien vähentyvän.

Eniten arvioidaan rivitaloasuntojen ja pienten kerrostaloasuntojen kauppamäärän kasvavan. Näin arvioi yleisesti noin puolet välittäjistä.

Asuntokauppojen määrän kasvua odotetaan eniten Hämeessä, pääkaupunkiseudulla ja Länsi-Suomessa. Näillä alueilla 50-60 % välittäjistä arvioi määrän kasvavan jonkin verran. Vastaavasti eniten kauppamäärän laskuun uskotaan Keski-Suomessa ja Itä-Suomessa. Näin arvioi hieman alle neljännes alueen välittäjistä.

Kiinteistömaailma ennakoi, että Suomessa tehdään tänä vuonna yhteensä 137 000 asunto- ja kiinteistökauppaa. Se on hieman enemmän kuin kolmen viime vuoden taso on ollut. Kauppamäärä ei kuitenkaan yllä 1998-1999 lukuihin, puhumattakaan 1980-luvun lopun tasolle, jolloin tehtiin 180 000 kauppaa vuodessa.

- On huomattava, että kohonnut hintataso on tuonut myös tarjontaa hyvin markkinoille. Kysyntä ja tarjonta ovat olleet varsin hyvin tasapainossa, eikä ole syntynyt varsinaista pulaa myytävistä asunnoista. Näköpiirissä on, että tarjontaa tulee jatkossakin, sillä esimerkiksi monet institutionaaliset sijoittajat, kuten vakuutusyhtiöt, samoin kuin jotkut kunnat, ovat laittaneet tai laittamassa asuntoja myyntiin, Paavo Aunola arvioi.

Asuntojen myyntiajoissa ei suurta muutosta

Kiinteistömaailman kiinteistönvälittäjäbarometrin mukaan suurin osa eli 47 % ennakoi myyntiaikojen pysyvän nykyisellä tasollaan. Myyntiaikojen pidentymistä odottaa 34 % välittäjistä. Vain joka viides vastaaja odottaa myyntiaikojen lyhentyvän.

Myyntiajat ovat olleet jo pitkään koko maassa keskimäärin hieman yli kaksi kuukautta laskettuna toimeksiannon tekemisestä kaupantekopäivään. Muutaman päivän lyhentymistä on tapahtunut tänä vuonna viime vuoteen verrattuna, mutta kovin suurta muutosta nykyiseen tullaan tuskin näkemään seuraavan puolen vuoden aikana.

Eniten myyntiaikojen lyhenemistä ennakoivia välittäjiä löytyy Länsi-Suomesta. Näin arvioi joka neljäs välittäjä. Vastaavasti eniten aikojen pidentymistä odotetaan Keski-Suomessa. Tähän uskovia on lähes puolet alueen välittäjistä. Muutoin näkemykset ovat melko yhteneväiset muualla maassa. Suurin osa siis odottaa myyntiaikojen pysyvän kutakuinkin entisellään.

Myyntiaikojen suhteen ei voi vetää kovin yksiselitteistä johtopäätöstä, sillä osa välittäjistä arvioi aikojen lyhenevän ja hiukan suurempi osa pitenevän.

- Myyntiajat ovat tänä vuonna lyhentyneet muutamalla päivällä pääkaupunkiseudulla, kasvukeskuksissa ja suurissa kaupungeissa. Muualla maassa myyntiajat ovat aina tasaisempia, samoin kuin kauppamäärät ja hintakehityskin, Paavo Aunola kertoo.

Paavo Aunola muistuttaa, että aina kun asuntomarkkinoilla tapahtuu hiljenemistä, ensimmäiseksi se näkyy pidentyvänä myyntiaikana. Hinnat ja kauppamäärät reagoivat vasta tämän jälkeen.

Uudisasuntojen määrä on kasvanut

Paavo Aunolan mukaan omakotitonteista on varsinkin pääkaupunkiseudulla edelleen huutava pula. Kehyskunnat yhä pidemmältä tuovat tähän tonttipulaan hieman helpotusta:

- Suomalaisista suuri osa haluaisi asua pääministerin tavoin omakotitalossa, hyvien yhteyksien ja palvelujen piirissä.

Uudisasuntojen määrä markkinoilla on kasvanut tänä vuonna selvästi. Kauppa on käynyt vilkkaasti, eikä valmiiden tyhjien asuntojen varastoa ole juurikaan päässyt syntymään. Suuri osa uudisasunnoista ostetaan siis edelleen kuvien ja selosteiden perusteella.

- Uudisasuntojen markkinat ovat varsin tasapainoiset, eikä näköpiirissä ole sen paremmin suurta ylitarjontaa kuin pulaakaan uudisasunnoista. Hinnat ovat nousseet melko maltillisesti, ja tarjonnan kasvaminen pitänee jatkossakin huolen maltillisesta hintakehityksestä, Paavo Aunola toteaa.

Lisätietoja:
Toimitusjohtaja Paavo Aunola, Kiinteistömaailma Oy, (09) 6122 1515, 050 386 6631
www.sampo.fi/lehdistopalvelu