



LEHDISTÖTIEDOTE 11.5.2004

Kiinteistömaailman 20. kiinteistönvälittäjäbarometri:

KOVA VAUHTI NÄYTTÄÄ JATKUVAN EDELLEEN ASUNTOKAUPOISSA

Asuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti jo usean vuoden ajan, eivätkä kiinteistönvälittäjien odotukset asuntohintojen nousulle ole vieläkaan laantuneet. Hintojen nousua seuraavan puolen vuoden aikana ennakoi Kiinteistömaailman kiinteistönvälittäjäbarometrin mukaan jopa 68 % kaikista kyselyyn vastanneista, 325 välittäjästä. Suurin osa ennakoi lievää hinnan nousua, mutta neljännes kaikista vastanneista arvioi hintojen nousevan yli 3 % seuraavan puolen vuoden aikana.

Noin 30 % vastaajista ennakoi hintojen pysyvän nykyisellä tasollaan seuraavan puolen vuoden aikana. Hintojen laskua odotti vain 2 % vastanneista.

Eniten nousuodotuksia on rivitaloasunnoissa ja omakotitaloissa. Kiinteistönvälittäjistä reilusti yli 70 % arvioi niiden hintojen nousevan seuraavan puolen vuoden aikana. Viime vuoden vastaavasta ajasta usko hintojen nousuun on edelleen vahvistunut.

Kiinteistömaailma on jo kymmenen vuotta tehnyt ketjuun kuuluvien kiinteistönvälittäjien keskuudessa kahdesti vuodessa kyselyn, joissa on ennakoitu seuraavan puolen vuoden näkymiä. Ketjun 20. kyselyyn vastasi 325 kiinteistönvälittäjää 52:lta eri paikkakunnalta. Aikaisemmat kiinteistönvälittäjäbarometrit ovat hyvin ennakoineet asuntomarkkinoiden lähiajan muutoksia.

Hintojen nousua ennakoidaan koko maassa

Eniten asuntojen hintojen nousuun uskotaan Hämeessä, jossa välittäjistä valtaosa eli 88 % arvioi hintojen nousevan seuraavan puolen vuoden aikana. Myös Pirkanmaalla, pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa on muuta maata enemmän välittäjiä, jotka odottavat hintojen nousevan.

Eniten hintojen laskuun uskovia on Pohjois- ja Itä-Suomessa, joskin laskua ennustavien määrä näilläkin alueilla on vain n. 7-8 % alueiden välittäjistä. Kaiken kaikkiaan hintojen nousua odotetaan yleisesti ympäri maata. Kiinteistömaailma-ketjun toimitusjohtaja **Paavo Aunolan** mukaan asuntomarkkinoiden fundamentit ovat kunnossa:

- Asuntolainojen korot ovat ennätyskellisen matalalla tasolla. Kuluttajien luottamus oman taloutensa kehitykseen ja asunnonostoaiheet ovat poikkeuksellisen korkealla.

Aunolan mukaan asuntojen kysyntä ja tarjonta ovat suorastaan ällistyttävän hyvin tasapainossa. Niinpä hintojen nousu on ollut melko maltillista, vuositasolla 6-7 %.

- Monissa maissa hinnat ovat nousseet yli 15 prosentin vuosivauhtia. Hinnat olisivat saattaneet nousta meilläkin paljon enemmän, jos "ylimääräistä" tarjontaa ei olisi tullut. Mutta samoin voidaan todeta, että asuntomarkkinat olisivat olleet melkoisen jähmeät, jos ensiasunnon ostajat eivät olisi tuoneet niin vahvaa kysyntää markkinoille.

Kauppamäärien arvioidaan hiukan lisääntyvän

Suurin osa eli 62 % kiinteistönvälittäjistä uskoo kauppamäärien kasvavan seuraavan puolen vuoden aikana. 34 % arvioi kauppamäärien pysyvän nykyisellä tasolla. Vain 4 % välittäjistä olettaa kauppamäärien vähenevän. Kauppamäärien arvioidaan lisääntyvän kaikissa talo- ja huoneistotyypeissä, eniten kuitenkin rivi- ja omakotitaloissa. Kauppamäärien lisääntymistä ennustetaan selvästi enemmän kuin viime kevään barometrissä.

Asuntokauppojen määrän kasvua ennustetaan eniten Keski- ja Pohjois-Suomessa. Näillä alueilla yli 70 % välittäjistä arvioi kauppamäärän kasvavan. Länsi-Suomessa on hieman enemmän välittäjiä, jotka uskovat kauppamäärän laskuun, mutta heitäkin on vain 9 % alueen välittäjistä.

- Yleisesti ottaen arvioimme kauppamäärien lisääntyvän, sillä kaikilla alueilla on kauppamäärien lisääntymistä ennustavien välittäjien osuus vähintään 50 %, Paavo Aunola toteaa.

Kysyntä ja tarjonta tasapainossa

Ensiasunnonostajia on alhaisesta korkotasosta johtuen erittäin paljon. Ostajina eivät ole vain nuoret, vaan myös keski-ikäiset, vakiintuneet vuokra-asujat. He tuovat markkinoille kysyntää etupäässä pienehköihin asuntoihin. Ensiasunnonostajia on neljännes kaikista osakehuoneistojen ostajista.

- Asuntosegmentin yläpäähän, arvoasuntoihin, tuovat kysyntää erityisesti optioilla tai tämän vuoden poikkeuksellisen suurilla osingoilla vaurastuneet henkilöt. Heitä ei määrällisesti ole tietenkään kovin runsaasti, mutta arvoasuntojen määrään suhteutettuna varsin paljon. Ja kun asuntomarkkinoilla on yleensä kyse vaihdosta - yhden osto tuo toisen myyntiin – arvoasuntojen kysyntä vauhdittaa ja monipuolistaa asuntomarkkinoita omalta osaltaan hyvin, Paavo Aunola toteaa.

- Uudisasuntokauppa, samoin kuin tontti- ja talopakettikauppa ovat käyneet erittäin vilkkaana. Uudisasuntoja rakennetaan tänä vuonna enemmän kuin moneen vuoteen on tehty. Ostajat laittavat vanhat asuntonsa myyntiin, eli siis tuovat tarjontaa vanhojen asuntojen markkinoille.

Aunolan mukaan myös sijoittajat ovat tuoneet markkinoille hyvin tarjontaa. Erityisesti vakuutusyhtiöt ovat myyneet asuntoja, mutta myös monet piensijoittajat ovat kotiuttaneet voittojaan.

- Kun vakiintuneet vuokralla-asujat ovat muuttaneet omistusasuntoihin, vuokra-asuntoja on vapautunut erityisesti opiskelijoille ja muille nuorille, jotka ovat näin voineet muuttaa "kotinurkista" itsenäiseen asumiseen. Opiskelijat tuovat siis puolestaan kysyntää vuokra-asunnoille.

Asuntojen myyntiajat ennallaan

Kiinteistömaailman kiinteistönvälittäjäbarometrin mukaan suurin osa eli 48 % arvioi myyntiaikojen pysyvän nykyisellä tasolla. Myyntiaikojen lyhentymistä ennakoi 38 % vastanneista. Pidempää myyntiaikaa ennustaa ainoastaan 14 % vastanneista.

- Koska kiinteistönvälittäjät eivät odota myyntiaikojen pitenevän, ei asuntomarkkinoillakaan ole odotettavissa lähiaikoina hiljenemistä. Myyntiaikahan reagoi aina ensimmäisenä asuntomarkkinoilla tapahtuviin muutoksiin, Paavo Aunola selittää.

Myyntiajat ovat olleet jo pitkään koko maassa keskimäärin hieman yli kaksi kuukautta laskettuna toimeksiannon tekemisestä kaupantekopäivään.

Myyntiaikojen lyhentymistä eniten ennakoivia välittäjiä on Hämeessä, pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa. Tähän uskoo näillä alueilla 43-45 % alueiden välittäjistä. Vastaavasti eniten myyntiaikojen pidentymiseen uskotaan Pohjois- ja Itä-Suomessa. Näin arvioi 20-30 % näiden alueiden välittäjistä.

Lisätietoja:

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