

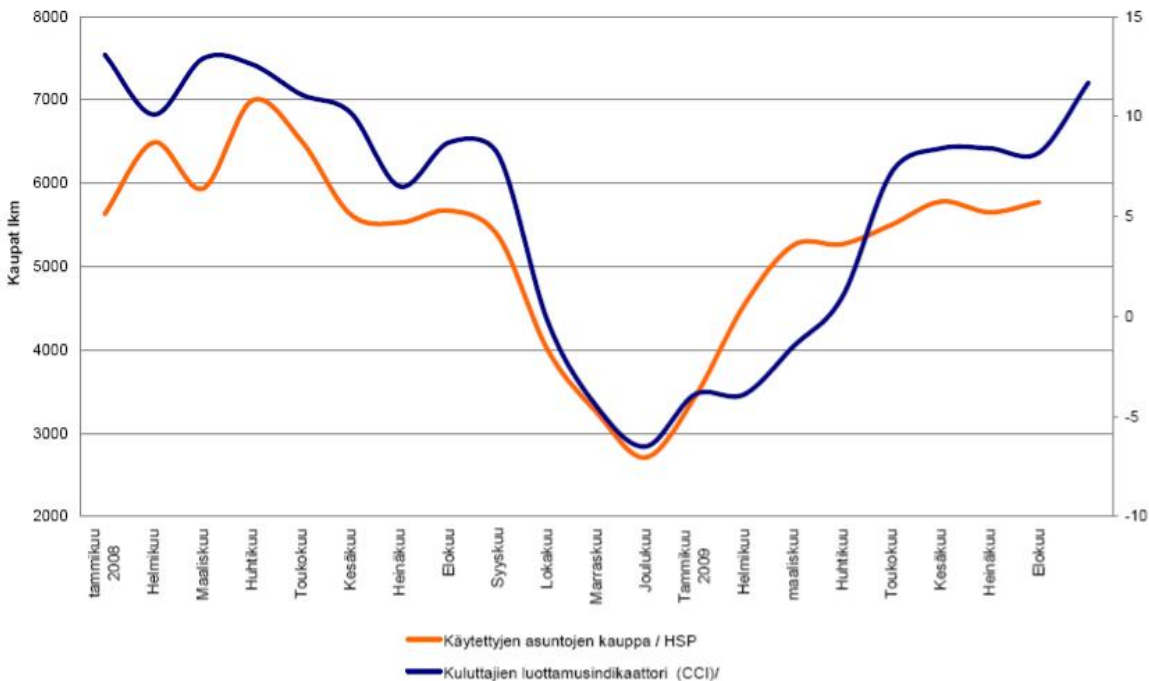
ARVOASUNTOJEN KAUPPA KIIHTYY PERHEASUNTOJEN RINNALLA

Jos perheasuntojen kauppalukumäärät ovat loppukesän ja alkusyksyn aikana kasvaneet voimakkaasti verrattuna vuoden 2008 tasoon, niin nyt voidaan todeta myös arvoasuntokaupan vilkastuneen. Kesä-syyskuun välillä Helsingin Ullanlinnan alueella tehdyistä kaupoista yli 15 prosenttia oli hintaluokassa 500.000 -1.000.000 €.

Yhteistä näille arvokkaimmille, eli lähes miljoonan euron kohteille oli huoneistojen melko huono kunto. Huoneistot ovat siis olleet myyntihetkellä remontoitavassa kunnossa. Tästä voidaan päätellä, että ostajien budjetit ovat liikkuneet huomattavasti myyntihintojen yläpuolella.

Edelleen kysyntä kaikenkokoisista asunnoista - nyt myös arvoasunnoista - ylittää tarjonnan. Luottamus omaan talouteen ja Suomen talouteen on korjaantunut, halu ottaa lainaa sekä ostohalukkuusindeksit ovat korkealla. Myös asuntolainojen korot ovat edelleen alhaalla. Nämä kaikki ruokkivat asunnon vaihtoa ja mahdollistavat viime vuoden asuntokauppapatouman purkaantumista. Koska kysyntää on nyt yli tarjonnan eikä uudistuotantoa ole, uuden asunnon hankinta voi viivästyä.

Kuluttajien luottamus vs. käytettyjen asuntojen kauppa



PÄÄKAUPUNKISEUDULLA VANTAA ON PERHEELLISTEN MAKUUN

Alkuvuoden asuntokaupalle leimallista olivat kaupat sijoittajille ja ensiasunnon ostajille. Isompaan tai laadukkaampaan asuntoon vaihtavat asunnonomistajat möivät asuntojaan välttyäkseen kahden asunnon loukulta. Jo maalis-huhtikuussa alkoi perheasuntojen asuntoesittelyissä käydä yhä enemmän oman asuntonsa myyneitä, jotka eivät kuitenkaan vielä uskaltaneet tehdä päätöksiä uudesta asunnosta.

Perheasuntojen kysyntä on säilynyt voimakkaana, mutta nyt syntyy myös päätöksiä. Kauppalukumäärät ovat suuria verrattuna vuoden 2008 tasoon. Elokuussa Helsingissä tehtiin 64 % ja syyskuussa 31 % enemmän rivitalokauppoja. Vastaavasti Vantaalla elokuussa tehtiin 56 % ja syyskuussa 41 % viime vuotta enemmän kauppoja. Myös

omakotitaloja myytiin Vantaalla syyskuussa 63 prosenttia edellisvuotta enemmän. Tämä kertoo tietenkin viime syksyn hiljaisuudesta mutta myös siitä, että asuntokaupan määrä on palautumassa normaalille pitkän aikavälin tasolle.

UUDEHKOJEN KÄYTETTYJEN ASUNTOJEN KAUPPA NOSTAA TILASTOHINTOJA

Nyt kysyntää on kaikenkokoisista asunnoista. Uudiskohteiden tarjonnan hiipuessa ostajien mielenkiinto siirtyy yhä voimakkaammin uudehkoihin käytettyihin perheasuntoihin. Tämän seurauksena tilastoihin tulee kirjautumaan kaupoista yhä laadukkaampien asuntojen neliöhintoja, eli vanhojen asuntojen tilastolliset neliöhinnat tulevat tästä syystä lähiaikoina nousemaan vallitsevasta taloudellisesta tilanteesta huolimatta.

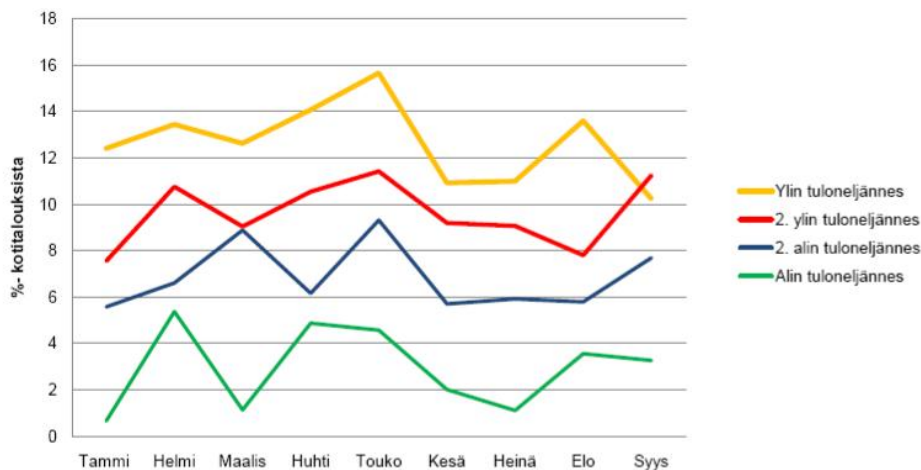
Perheasuntotarjonnan vähäisyys kysynnän kasvaessa nostaa myös niiden hintoja. Helsingin alueella tehtyjen perheasuntojen tilastollinen kauppahintojen keskiarvo nousi viime syyskuusta käytettyjen kerrostalokolmioiden osalta 247.000 eurosta 287.000 euroon ja yli 4 huonetta käsittävien asuntojen hinnat vastaavasti 319.000 eurosta 444.000 euroon. Samaan aikaan perheasuntojen kauppojen osuus Helsingin alueen kaikista kerrostalokaupoista nousi 26,8%:sta yli 31,0%:iin.

Koko Suomen osalta syyskuussa 2008 tilastollinen käytetyn kolmion keskiarvokauppahinta kerrostalossa oli 134.000 €, kun vastaava hinta tämän vuoden syyskuussa oli 151.000 €. Yli neljä huonetta käsittävien asuntojen vastaava nousu vuodessa oli 202.000 eurosta 256.000 euroon. Näiden kauppojen prosentuaalinen osuus kaikista kerrostalokaupoista oli syyskuussa 2008 30,9 % ja syyskuussa 2009 33,8 %. Poikkeuksena suurista kaupungeista ja maan yleisestä trendistä Tampereella perheasuntojen osuus on hieman laskenut (-2,0%). *Katso graafit lopussa.*

Asunnonostoaikeita tutkittaessa Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin mukaan 8 % kotitalouksista aikoo ostaa asunnon, kahdessa ylimmässä tuloluokassa olevien kotitalouksien aikeet ostaa asunto ovat jopa 10-11 %. Nämä ostovoimaiset kotitaloudet hankkinevat keskimäärin hieman laadukkaampia asuntoja, jotka osaltaan voivat jälleen nostaa tilastohintoja.

Huoneistokeskus

Asunnonostoaikeet tuloluokittain 2009



Asuntokaupassa uusi piirre Helsingissä

Helsingin pienten asuntojen hinnat eivät ole laskeneet vuoden aikana. Muun muassa Kalliossa pienten asuntojen hinnat ovat nousseet lähes 6 % tänä vuonna. Helsingissä on havaittu myös uudenlaista kiinnostusta ostaa asunto kalusteineen. Useampia yksioita on myyty irtaimistoineen. Mitä tyylikkäämmin asunnot on sisutettu, sitä enemmän on ollut kysyntää saada ostaa asunto irtaimistoineen. Kävijöitä irtaimistoineen myynnissä olevissa asunnoissa on riittänyt jonoihin asti. "Aiemminkin asuntoja on ollut myynnissä irtaimistoineen, mutta ajankuva kertoo uudesta: asunto tahdotaan ostaa mahdollisimman valmiina kokonaisuutena; pienet viimeistelyt kodin luomiseksi tehdään itse, muu otetaan "avaimet käteen" -periaatteella. Tuleeko tästä trendiä, aika näyttää, mutta havainto on mielenkiintoinen", pohtii kenttäjohtaja Merja Siivonen.

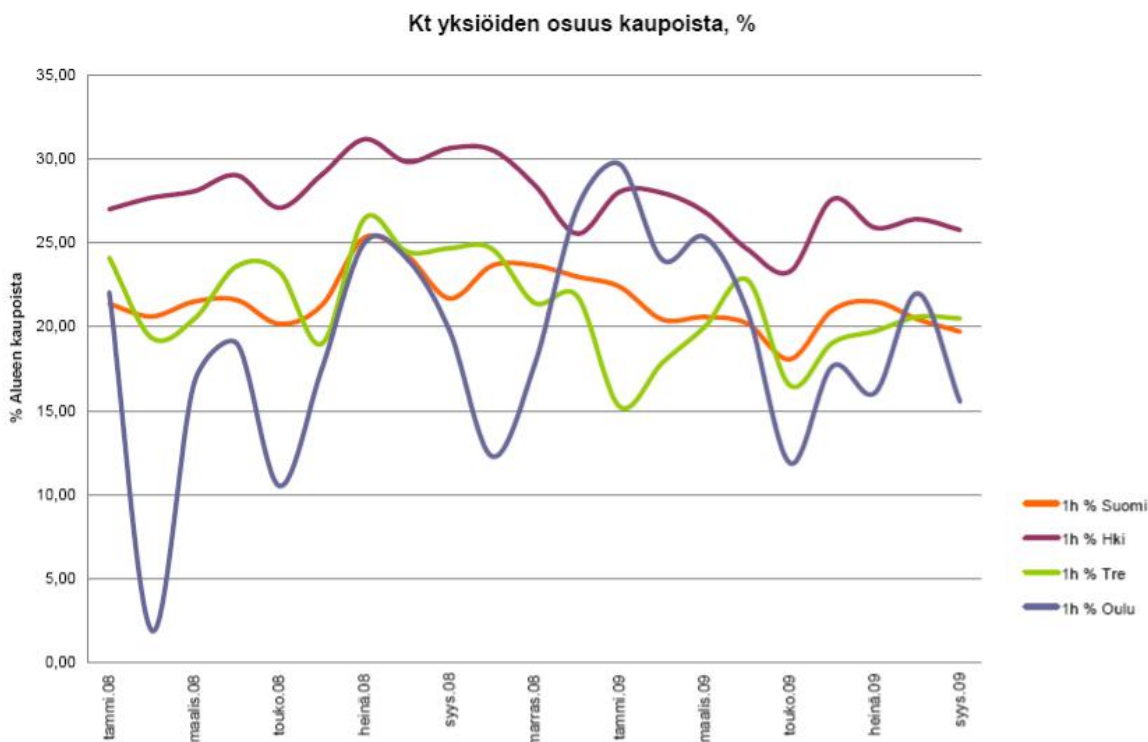
Lisätietoja:

Merja Siivonen, kenttäjohtaja, gsm 050 5688 434
merja.siivonen@huoneistokeskus.fi

Jukka Rantanen, liiketoiminnan kehitysjohtaja, gsm 050 3411 391
jukka.rantanen@huoneistokeskus.fi

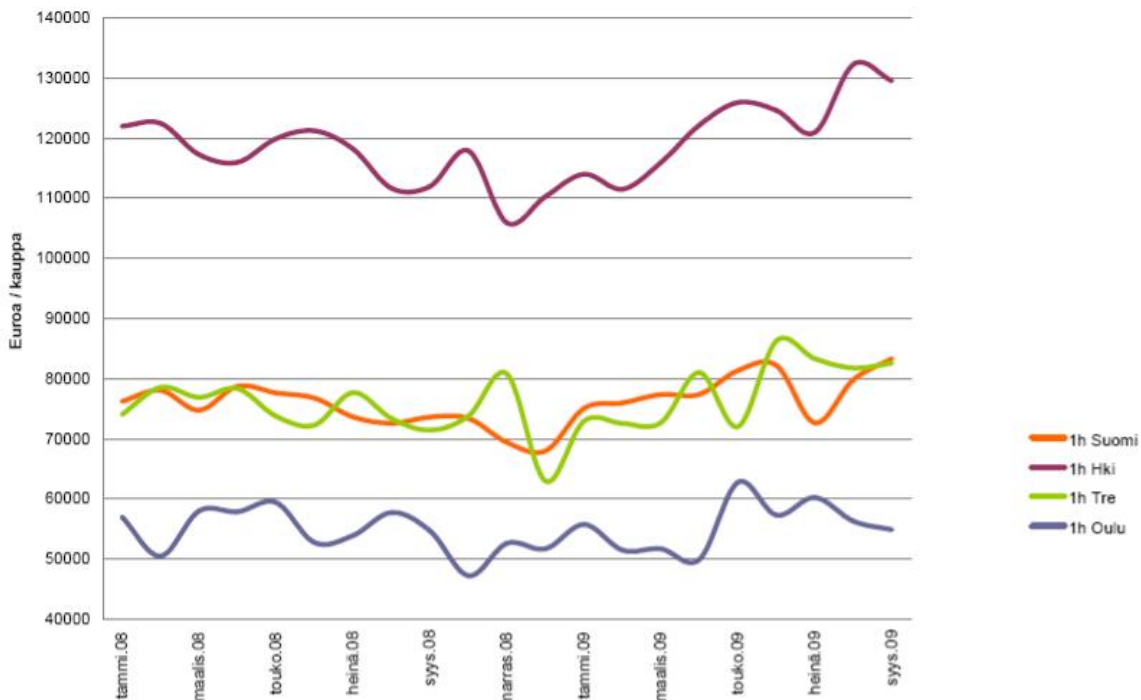
Graafit:

Käytettyjen kerrostaloyksióiden osuus kaupoista
Käytettyjen kerrostaloyksióiden tilastollinen keskihinta
Käytettyjen kerrostalokaksioiden osuus kaupoista
Käytettyjen kerrostalokaksioiden tilastollinen keskihinta
Käytettyjen kerrostalohuoneistojen, yli 3h osuus kaupoista
Lähde: Logica



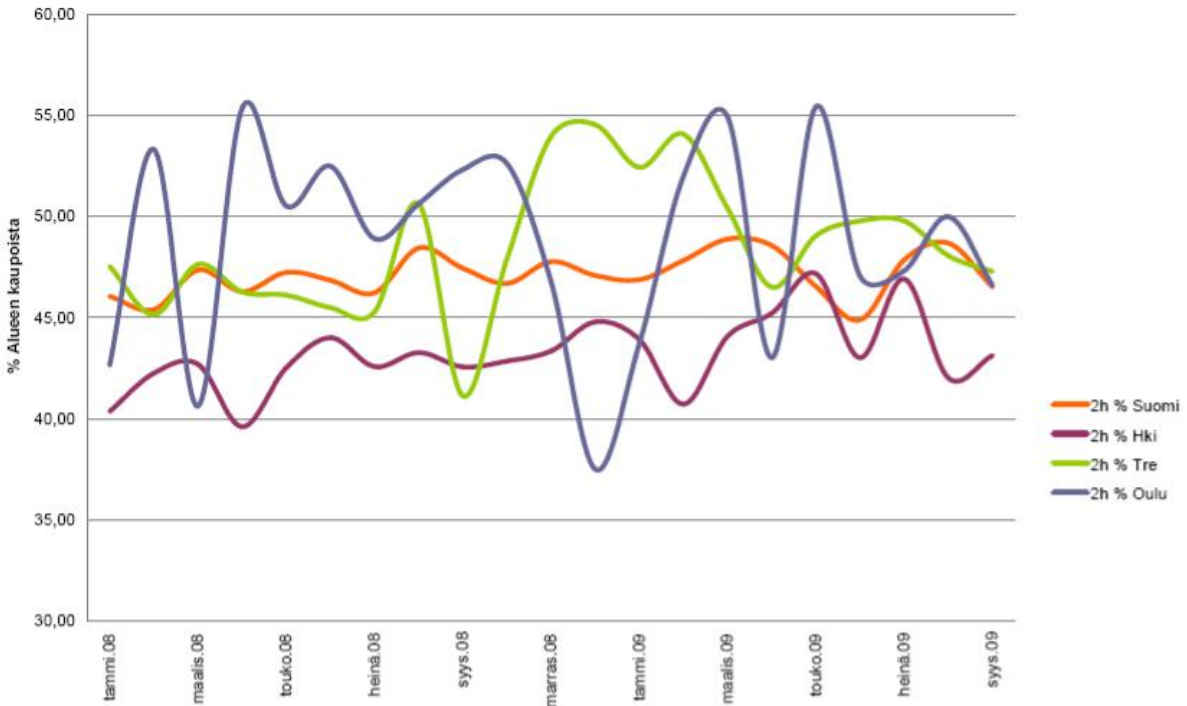
Yksióiden osuus kerrostalokaupoista on vähentynyt.

Kt 1h tilastollinen kauppahinta, keskiarvo



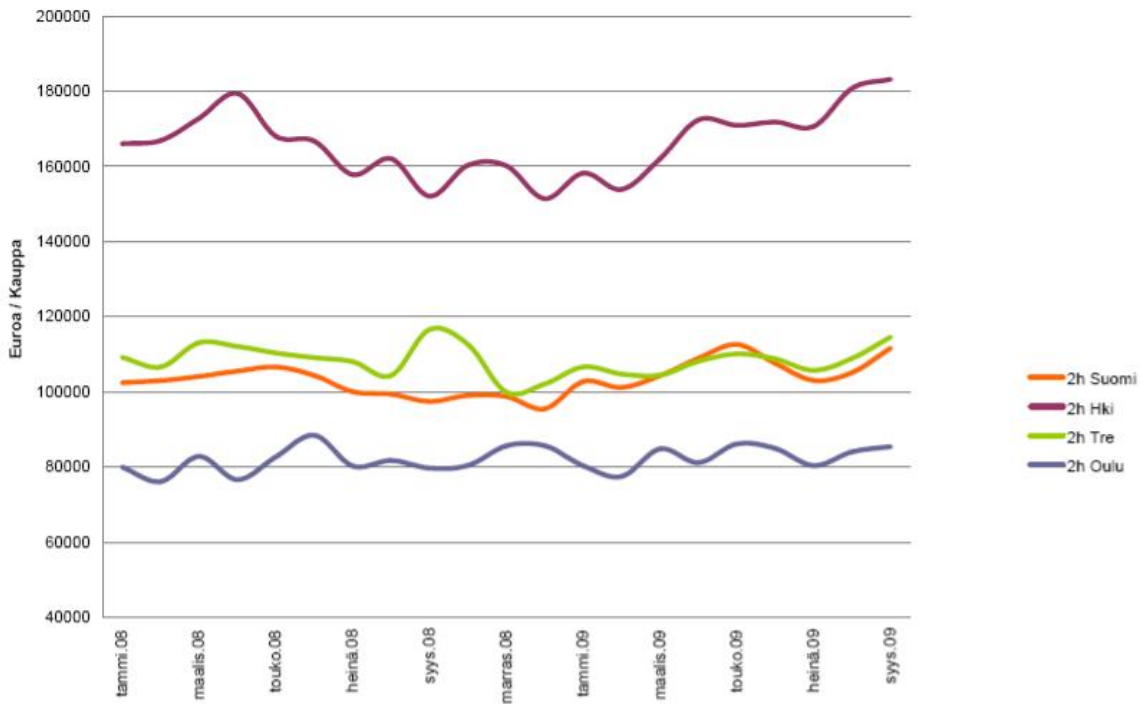
Helsingin yksöiden kysyntä on nostanut koko maan yksöiden hintakeskiarvoa.

Kt kaksioiden osuus kaupoista, %



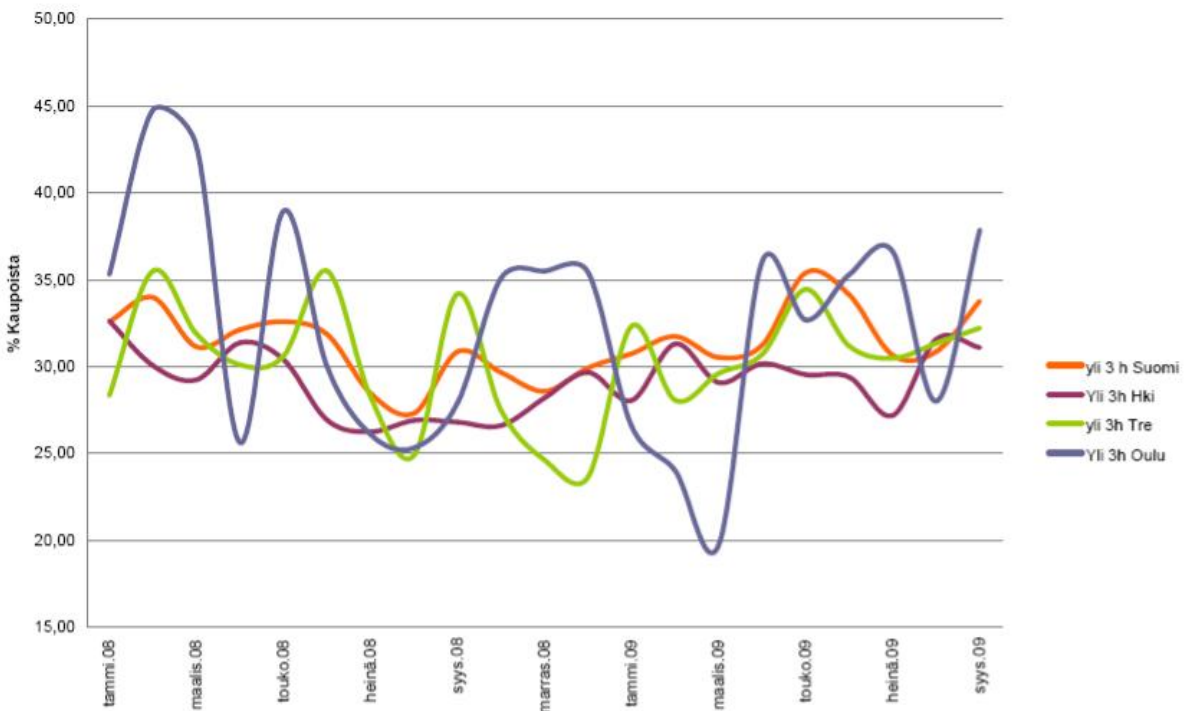
Kaksiokaupat edustavat parhaiten koko asuntokaupan suuntaa Suomessa.

Kt 2h tilastollinen kauppahinta, keskiarvo



Kaksioiden hinnat ovat nousseet vuodenvaihteen notkahduksen jälkeen.

Kt yli 3h osuus kaupoista, %



Perheasuntojen kauppaa hidastaa tarjonnan vähyys.