

*Asuntomarkkinakommentti*

Vapaa-ajan asuntokaupan arvo kasvaa ja tarjonta niukkenee edelleen

*Realia Group -konserniin kuuluvan Huoneistokeskuksen valtakunnallisen vapaa-ajan asuntojen hintabarometrin mukaan hintojen nousu jatkuu edelleen, mutta kohteiden ja alueiden välisten hintojen polarisoituminen lisääntyy.*

*Eryityisesti suurimpien kasvukeskusten läheisyydessä olevien omarantaisten kohteiden hinnat jatkavat nousuaan niukan tarjonnan vuoksi. Koko maassa kauppahintojen arvioidaan nousevan keskimäärin viiden prosentin vuositahtia ja niukka tarjonta vähentää kauppamääriä edelleen. Kysyntä jatkuu viime vuosien tasolla varsinkin kasvukeskusten läheisyydessä ja Itä-Suomessa.*

Vuonna 2007 tonttien kauppamäärä kaavoitetuilla rannoilla laski kymmenen prosenttia. Vastaavasti haja-asutusalueilla olevien rantatonttien kauppamäärä nousi neljä prosenttia. Vapaa-ajan asuntojen kauppamäärä kasvoi kaavoitetuilla rannoilla 8 %. Kaavoittamattomilla rannoilla vapaa-ajan asuntojen kauppamäärä laski 5 prosenttia. Kaavoitetuilla rannoilla tonttien ja vapaa-ajan asuntojen kokonaiskauppamäärä oli 1.323 kpl (22%) ja haja-asutusalueiden rannoilla vastaava lukema oli 4.624 kpl (78%) eli omarantaisten kiinteistökauppojen määrä oli kokonaisuudessaan lähes 6.000 kpl. Rantatonttien hinnat nousivat keskimäärin noin 10 prosenttia mediaanihinnalla laskettuna. Omarantaisten vapaa-ajan asuntojen hinnat nousivat vuonna 2007 keskimäärin 15 prosenttia.

Ilman omaa rantaa olevien vapaa-ajan asuntojen kauppamäärät kasvoivat; tonttien kauppamäärä oli viime vuonna 859 kpl ja vapaa-ajan asuntojen kauppamäärä 1.662 kpl. Kokonaismäärä ei-omarantaissa kiinteistömuotoisissa kohteissa oli yhteensä reilut 2.500 kpl. Useimpien laskettelu- ja golfkeskusten ympärille rakennetut vapaa-ajan asunnot ovat osakeyhtiömuotoisia, eivätkä näy näissä luvuissa muuten kuin tonttikauppoina yhtiöitä perustettaessa. Näiden kohteiden hinnat jatkoivat nousuaan keskimäärin noin 7%.

Vapaa-ajan asumisen hintabarometri koostettiin maaliskuussa 2008. Kuluvalla vuodelle Huoneistokeskus ennustaa hintojen nousun jatkuvan erityisesti kasvukeskusten ympärillä ja Itä-Suomessa, missä kysyntä on suurinta. Hintojen nousua kasvukeskusten ympärillä vahvistaa tarjonnan niukkuus ja Itä-Suomessa venäläisten kiinnostuksen kasvaminen suomalaisiin vapaa-ajan asuntoihin. Vuonna 2007 venäläiset ostivat Suomesta 600 kiinteistöä, eli 0,8% kaikista kiinteistökaupoista. Näistä kaupoista 10 prosenttia tehtiin Savonlinnan seudulla. Huoneistokeskus arvioi venäläisten kiinnostuksen loma-asuntoihin Suomessa kasvavan edelleen vuonna 2008.

Koko maassa Huoneistokeskus ennustaa hintojen nousun jäävän kuitenkin viiden prosentin tasolle markkinoiden voimakkaasta polarisoitumisesta johtuen. Hintojen nousuun vaikuttaa oleellisenä seikkana ostajien kasvaneet tasovaatimukset kohteille. 1980-luvun mökkikauppaa ei voida verrata asiakkaiden rakennusteknisiltä vaatimuksilta tämän päivän mökkikauppaan.

## Suomalaiset mielivät vapaa-ajallaan vesistöjen ääreen

Suurin kysyntä kohdistuu omarantaisiin rakennettuihin vapaa-ajan asuntoihin. Lisäksi kysyntää määrittävinä tekijöinä ovat esimerkiksi laskettelu- ja golfkeskusten läheisyys ja aikaetäisyys omasta asuinpaikkakunnasta. Myynnissä olevien omarantaisten kohteiden määrä on vähentynyt huolestuttavasti. Rantapaikat siirtyvätkin usein suvun ja perheiden sisällä.

Huoneistokeskuksen liiketoimintajohtaja Raimo Sarajärven mukaan toteutuneet kauppamäärät osoittavat markkinoilla olevan tarjonnan niukkuuden. Sarajärvi toivoo maan omistajien, Ympäristökeskusten ja kunnallisten kaavoittajien ottavan rantojen kaavoittamisen ”sydämen asiakseen”. ”Kyllä suomalaisten pitäisi saada mahdollisuus vapaa-ajan asumiseen vesistöjen äärellä. Elämmehän tuhansien järvien maassa ja useat meistä haaveilevat omasta rantamökistä. Näitä asioita pitäisi edistää kaavoituksen ja rakennuslupien myöntämisen turvin, kaikkialla Suomessa. Olisi hienoa nähdä myös rantakaavojen tehostamisohjelmia kasvukeskusten asuntokaavoittamisen tapaan.”

”Vapaa-ajan merkitys kasvaa edelleen ja vapaa-ajan asunnosta käsin tahdotaan harrastaa ja toisaalta siellä halutaan kokea rauhaa. Vesistömme tarjoavat siihen erinomaiset mahdollisuudet. Vapaa-ajan asunto on entistä useammin myös ympärivuotiseen käyttöön soveltuva ja tämä nostaa kysynnässä laatukriteerejä.” summaa Sarajärvi.

### Lähteet:

Realia Group Oy ja Huoneistokeskus Oy; omat tilastot ja Vapaa-ajan asumisen barometri 2008  
Maanmittauslaitos (MML) Kauppahintatilasto 2007; alle 2 hehtaarin kohteet

### Lisätietoja:

Merja Siivonen, aluejohtaja, Huoneistokeskus Oy, gsm 050 5688 434  
[merja.siivonen@huoneistokeskus.fi](mailto:merja.siivonen@huoneistokeskus.fi)