

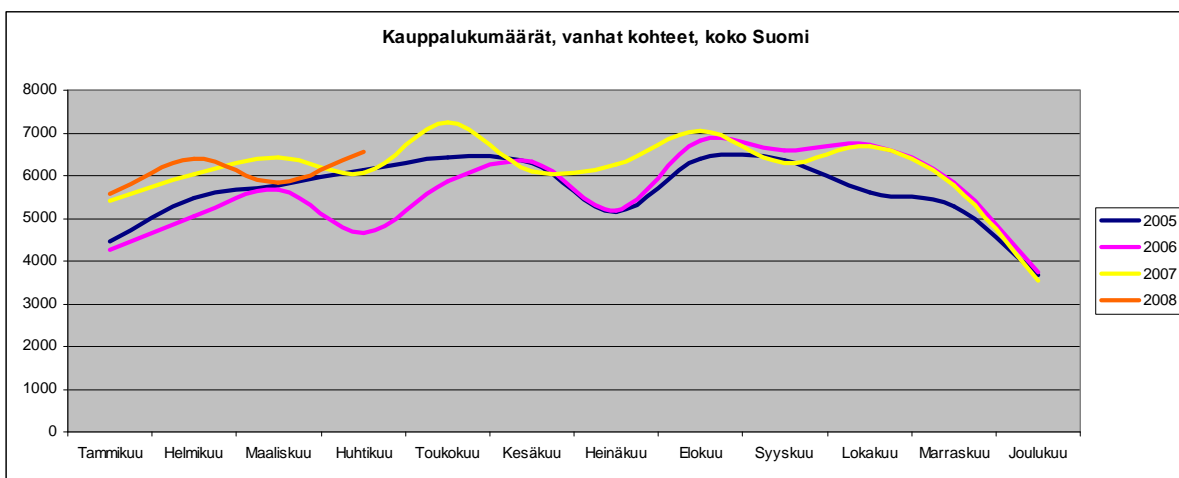
Asuntomarkkinakommentti

Asuntokauppa vilkkaimmillaan neljään vuoteen
- paikkakuntakohtaiset erot suuria

Asuntokaupan alkuvuosi neljän ensimmäisen kuukauden lukujen perusteella on vilkkain neljään vuoteen. 24.500 kaupan vauhdilla kasvua vuodesta 2007 on 1,8 prosenttia. Viime vuosiin verrattuna asuntokaupan myyntiprosessi on hidastunut. Kerrostaloasuntojen keskimääräinen myyntiaika on alkuvuonna ollut 66 vuorokautta, kun edellisen vuoden vastaavana ajankohtana se oli 57 vuorokautta. Pitkällä aikavälillä katsottuna myyntiaika on kuitenkin normaalilla tasolla.

Aivan vuoden alussa vanhoista asunnoista tehtiin kauppaa edellisvuotta vilkkaammin, mutta Pääsiäinen rauhoitti tilannetta maaliskuussa. Huhtikuussa 2008 vanhojen asuntojen kauppa kävi jopa hieman aiempia vuosia vilkkaammin.

Kuva 1. Kauppalukumäärät, kaikki välittäjät.



lähde: Logica, Hsp hintaseurantapalvelut

Paikkakuntakohtaiset erot suuria;
merkittävimmät erot Vantaan ja Oulun välillä

VANTAA

Huoneistokeskuksen tilastojen mukaan Vantaan alueella tehtyjen kerrostaloasuntojen kaupoissa koko maahan verrattuna hintojen nousu on ollut merkittävin, neliöhintojen noustessa yli 6 prosenttia. Vastaavasti vantaalaisten rivitalohuoneistojen neliöhinta nousi jopa kahdeksan prosenttia ensimmäisen neljän kuukauden aikana. Käytettyjen omakotitalojen hinnat ovat pysyneet ennallaan.

Vanhojen rivitaloasuntojen kauppa kävi erityisen vilkkaana koko alkuvuoden, sillä kauppvoja tehtiin lähes 20 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna neljän ensimmäisen kuukauden aikana.

Vantaa ui vastavirtaan koko Suomen asuntomarkkinaa verrattuna; kysyntää ja tarjontaa riittää, muuttoliike muualta Suomesta ja kaupungin sisäinen muuttaminen kohdistuvat tasaisesti koko Vantaan alueelle. Lisäksi vantaalaiset parantavat asumisensa laatua vaihtamalla vuokra-asunnoista omistusasuntoihin ja kerrostaloista omakoti- ja pientaloihin. Myyntiajat ovat lyhentyneet 10 prosenttia alkuvuoden aikana, keskimääräisen myyntiajan lyhentyessä 57:stä 52:een vuorokauteen.

Yhtenä vaikuttavana tekijänä voidaan pitää keskineliöhinnan edullisuutta Vantaalla verrattuna esimerkiksi Espoon ja Helsingin keskineliöhintoihin. Esimerkiksi vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta Vantaalla on noin 500 euroa edullisempi kuin Espoossa.

OULU

Huoneistokeskuksen tilastoissa toista ääripäätä edustaa Oulu, missä kerrostaloasuntojen hinnat ovat laskeneet viime vuoden maaliskuusta lähtien. Muutos alkuvuodesta 2007 on -4,5 prosenttia. Rivitalojen osalta keskineliöhinnat ovat pysyneet samalla tasolla. Oulun myyntihintoja laskee kaupungin vuokratyöyhtiön omistamien useiden kymmenien kerrostalohuoneistojen myynti. Edellä mainitut kaupungit kasvattavat ajankohdan kauppamääriä, mutta lisäävät tarjontaa kuluttajille ja siten edesauttavat myyntiaikojen pidentymistä alueella.

Myyntiajat ovat koko Suomen keskiarvoon nähden merkittävästi pidemmät, ollen 74 vuorokautta. Myyntiaikoihin ja hinnan laskuun ovat vaikuttaneet erityisesti teknologiateollisuuden työllisyysnäkymät sekä uudistuotannon tarjonnan suuri määrä suhteessa olemassa olevaan kysyntään.

Oulun ja Vantaan keskinäisessä vertailussa suurimmat erot ovat nimenomaan muuttoliikkeessä ja työllisyyden näkymissä. Oulun seutu kasvaa, mutta muuttovoittajina toimivat sen lähikunnat. Oululainen vanha kerrostaloasunto maksaa keskimäärin 1.538 euroa neliöltä kun Vantaalla vastaava hinta on 2.161 euroa.

Lisätietoja:

Pääkaupunkiseudulta:

Merja Siivonen, aluejohtaja, Huoneistokeskus Oy, gsm 050 5688 434
merja.siivonen@huoneistokeskus.fi

I tä-, pohjois- ja länsi-Suomesta:

Jukka Rantanen, aluejohtaja, Huoneistokeskus Oy, gsm 050 3411 391
jukka.rantanen@huoneistokeskus.fi