



Onnistumisen avaimet -

WEBINAARIT

*Suoraa puhetta uudisrakennus-,
rahoitus- ja välitysalalta*

Asuntomarkkinat nyt ja huomenna

Kauppalehti

 ETUOVI.com

 VUOKRAOVI.com

 OviPRO

 KIVI

 AL PROPERTY
INSIGHTS

DIAS

Lämpimästi tervetuloa webinaariin!

Panelistit



Tuomas Viljamaa
toimitusjohtaja, KVKL



Tuomo Räsänen
toimitusjohtaja, Bo LKV



Juho Kostinen
ekonomisti, Nordea Oyj



Satu Nurmi
henkilöasiakasrahoituksesta
ja asumisen palveluista
vastaava johtaja, OP Ryhmä



Pekka Helin
asumisen palveluiden
johtaja, YIT Oyj



Jussi Karjula
toimitusjohtaja, Lapti Oy

Paneelin vetäjä



Veera Tegelberg
toimittaja, Kauppalehti

Alkusanat



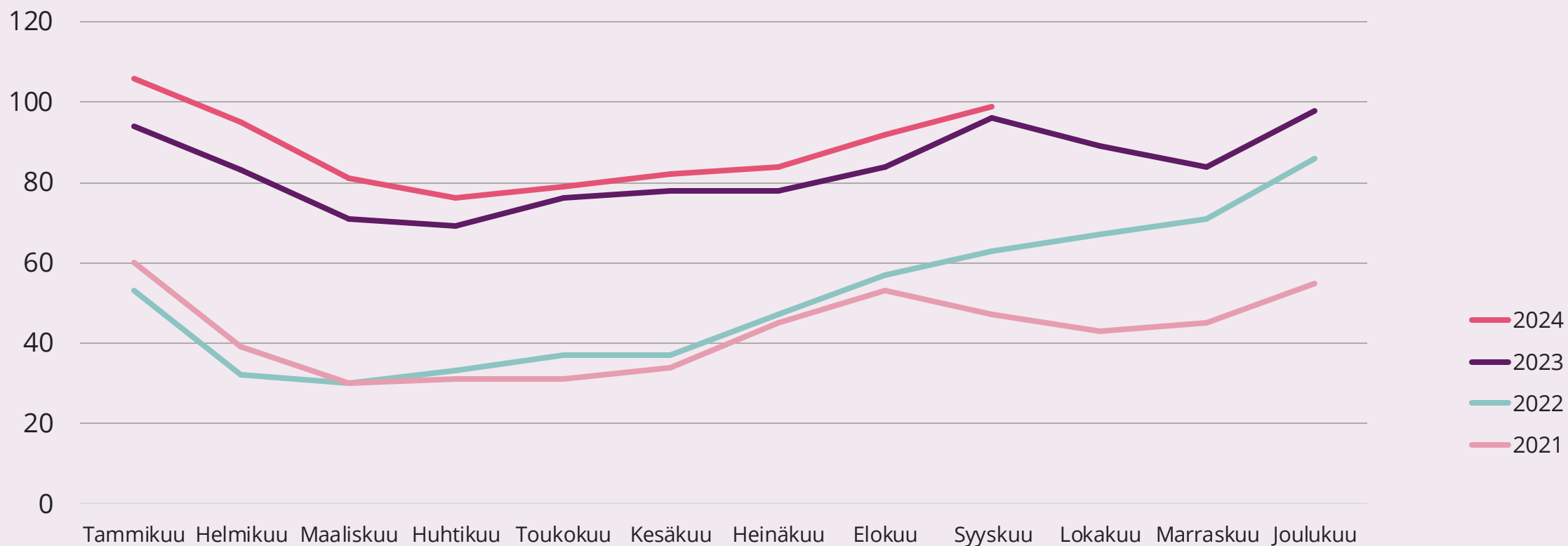
Minna Marjava-Kontio
johtaja, Asuminen Alma
Marketplaces

Kesto n. 90 min – ohjeet osallistumiseen:

- Webinaari **tallennetaan**
- Lähetämme **palautekyselyn sähköpostitse** kaikille osallistujille webinaarin jälkeen

Markkinointiajat edelleen poikkeuksellisen pitkiä

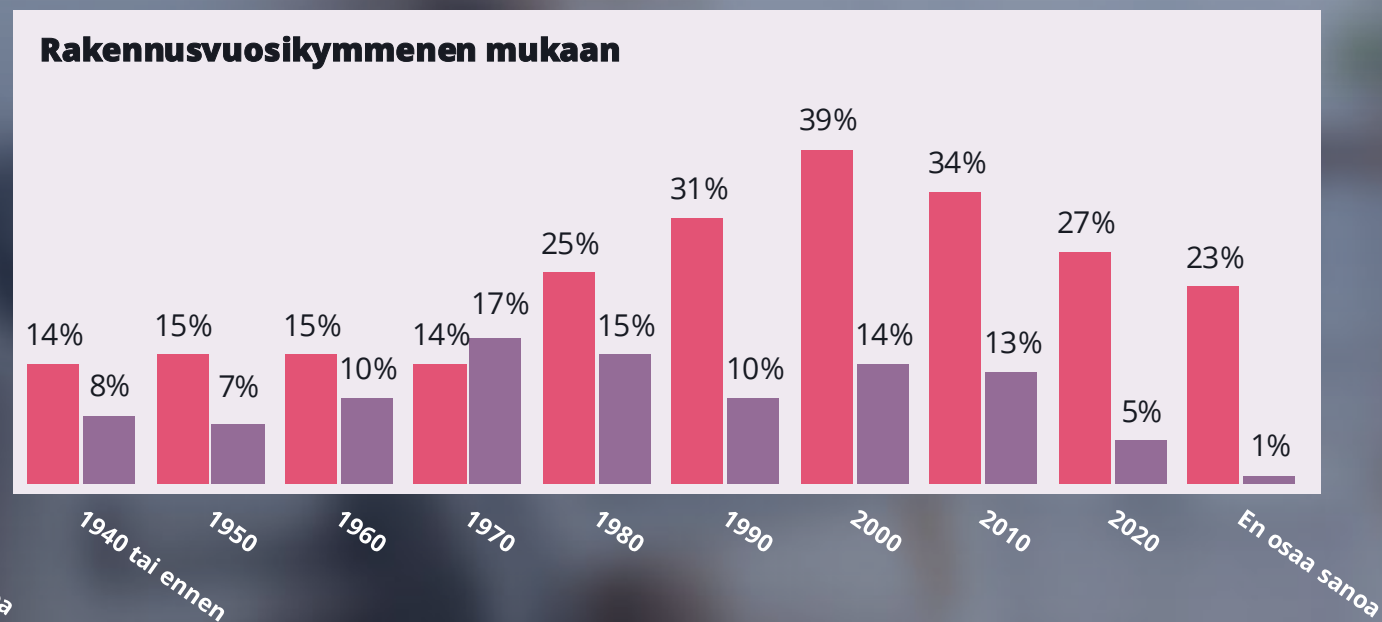
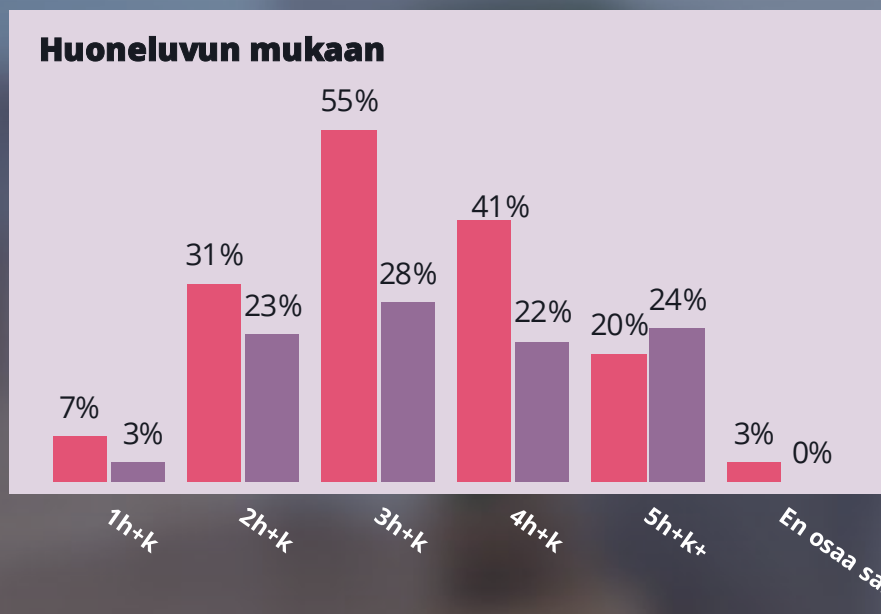
Käytettyjen asuntojen markkinointiajan (pv) mediaani



Kysyntä ja tarjonta kohtaavat parhaiten kolmioissa ja heikoiten 2000-luvulla rakennetuissa asunnoissa

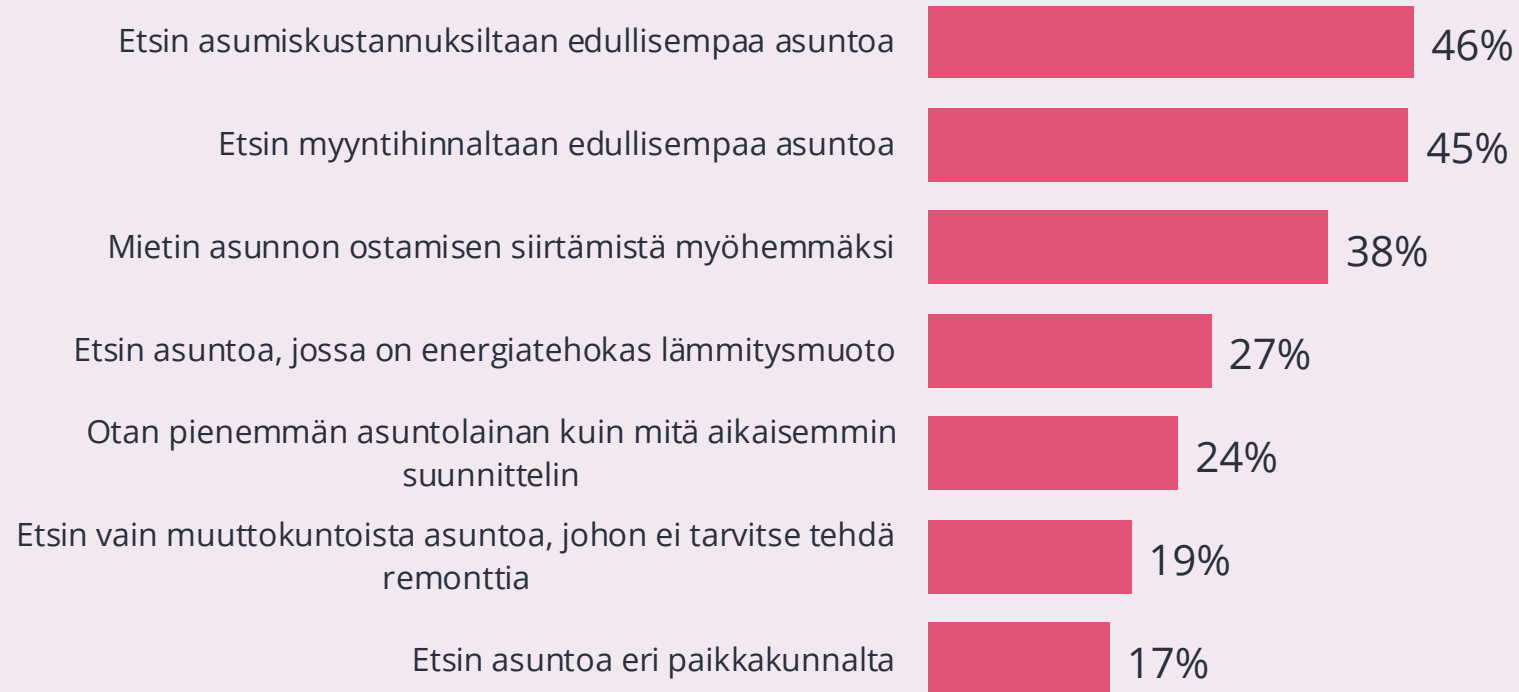
Vertailu: Minkä tyyppistä asuntoa ollaan ostamassa ja myymässä seuraavan 6 kk aikana

Ostajat Myyjät



Vallitsevasta tilanteesta johtuen etsitään asumiskustannuksiltaan ja myyntihinnaltaan edullisempaa asuntoa

Top 7





Maarit Ritari

brand partner, LKV, YKV, MJD

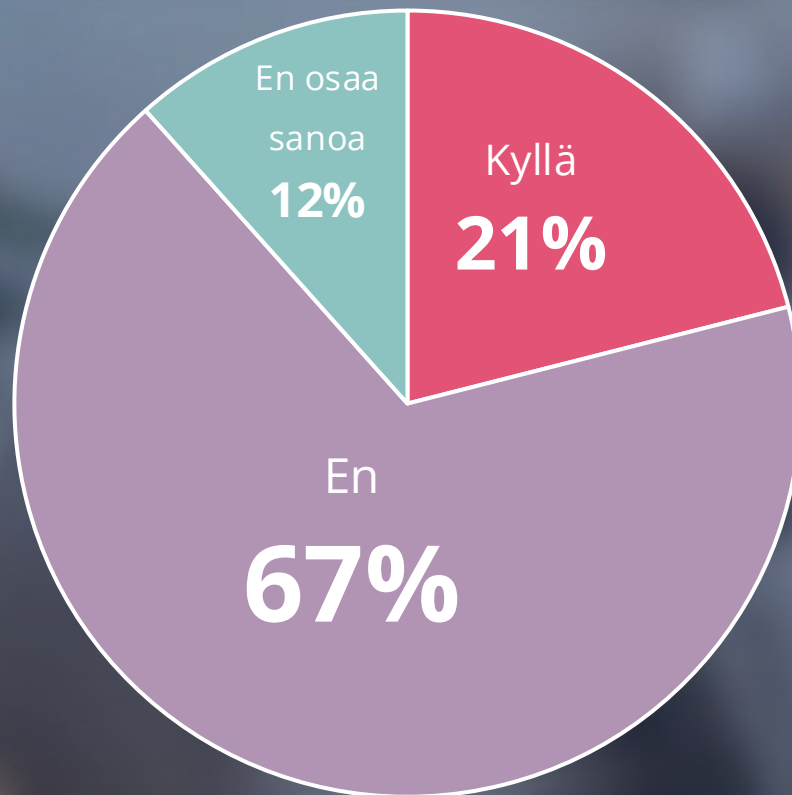
Glik LKV

Poimintoja Tampereen markkinatilanteesta

”

- Lähijhetken markkinoiden uskoisin loppuvuodesta kiihtyvän entisestään, kun syksy on jo osoittanut vilkastumisen merkit. Tulevan vuoden positiiviset ennusteet lisäävät loppuvuoden kysyntää ja laittaa tarjouksiin vauhtia.
- Tällä hetkellä perheasunnot, hyvät rivitalot ja 2000 luvun omakotitalot ovat kiinnostavimmat. Haastavimmat kaupata ovat remonttia vaativat tai markkinoille ylihintaiset asunnot.
- Uudiskohteiden ennakkomarkkinointia odottelisin markkinoille jo tämän vuoden lopulla se vilkastuttaisi olemassa olevien uusien asuntojen kauppaa.
- Kauppoja hidastaa kova hintataso sekä myyjien haluttomuus hyväksyä kovin alhaisia tarjouksia. Osa myyjistä jopa miettii myynnissä olevan kohteensa vuokrausta hetkeksi, jotta nähdään mitä hinnoille tapahtuu ensivuonna.
- Itselläni olevien asiakkaiden lainatarjoukset ovat onnistuneet melko lyhyellä ajalla ja lainapäätökset ovat osalla olleet jo valmiina kohdetta odottamassa.

Viidennes asunnon ostamista suunnittelevista kokee olevansa osa viime vuosina syntynyttä patoumaa



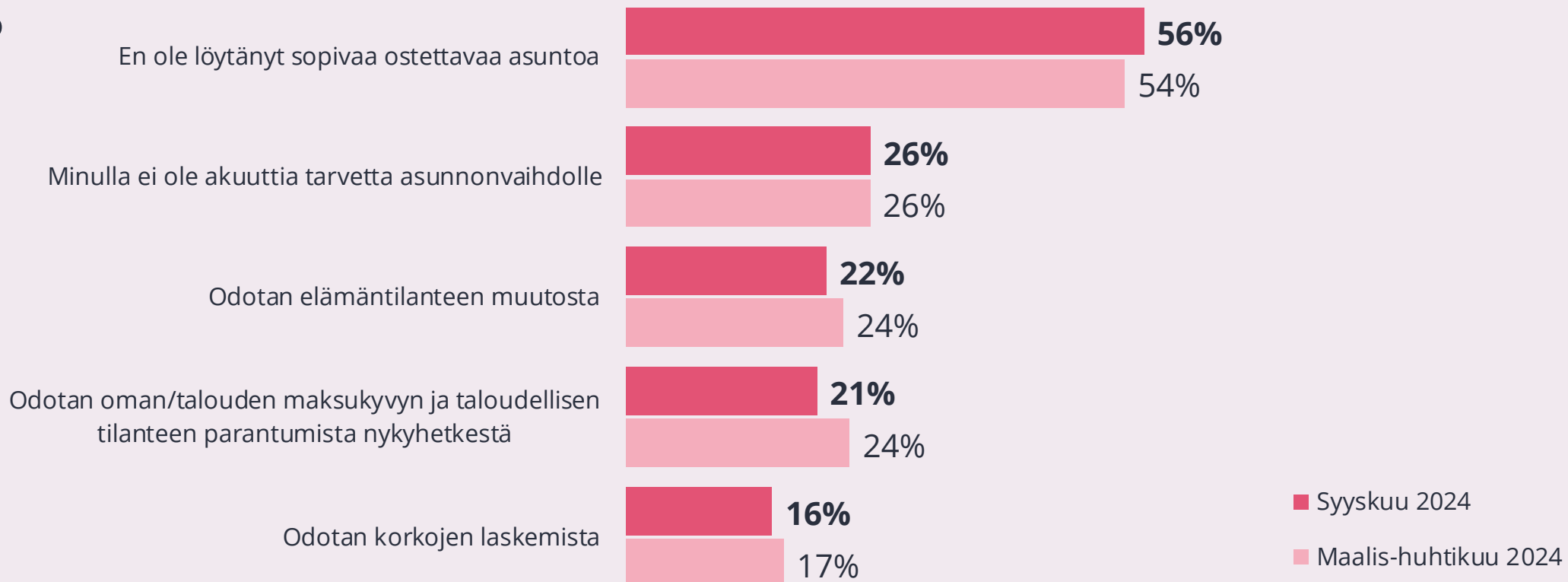
Kysymys: Parin viime vuoden aikana on paljon puhuttu asuntokaupan patoumasta, joka on syntynyt, kun asunnonvaihtoa on lykätty, vaikka sille olisi ollut tarvetta.

Koetko, että olet osa tätä patoumaa eli olet lykännyt asunnonvaihtoa parin viime vuoden aikana, vaikka sille olisi ollut tarve?

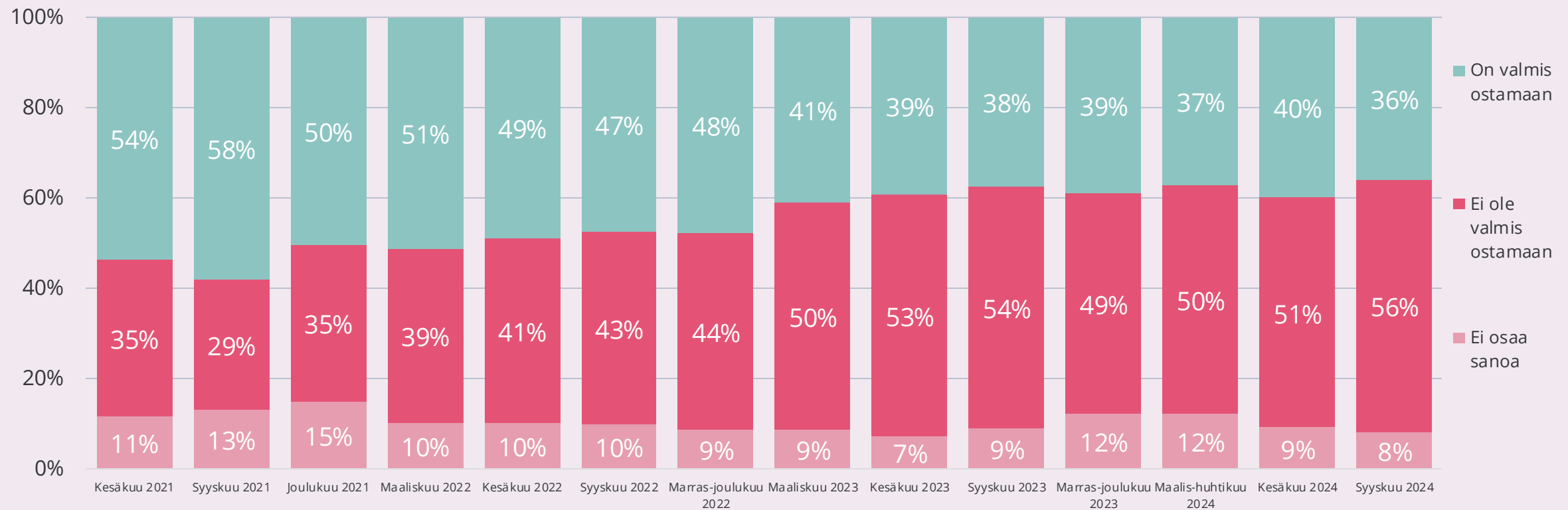
Lähde: Etuovi.com Markkinapulssi tutkii vko 35-37 2024. Vastaajat: suunnittelee omistusasunnon ostamista, n=1060

Sopivan asunnon löytäminen jarruttaa eniten asunnon ostamista

Top 5



Aiempaa useampi ei ole valmis ostamaan uutta asuntoa ennen vanhan myymistä



Kysymys: Olisitko valmis ostamaan uuden asunnon ennen vanhan asunnon myymistä ja olisiko sinun mahdollista saada pankista väliaikaista rahoitusta sellaisessa tilanteessa?

Lähde: Etuovi.com Markkinapulssi tutkii vko 35-37, 23-25 ja 11-14 2024, vko 47-48, 35-37, 22-24 ja 9-11 2023, vko 46-49, 37-39, 23-24 ja 10-12 2022, vko 48-50, 38-39 ja 23-24 2021

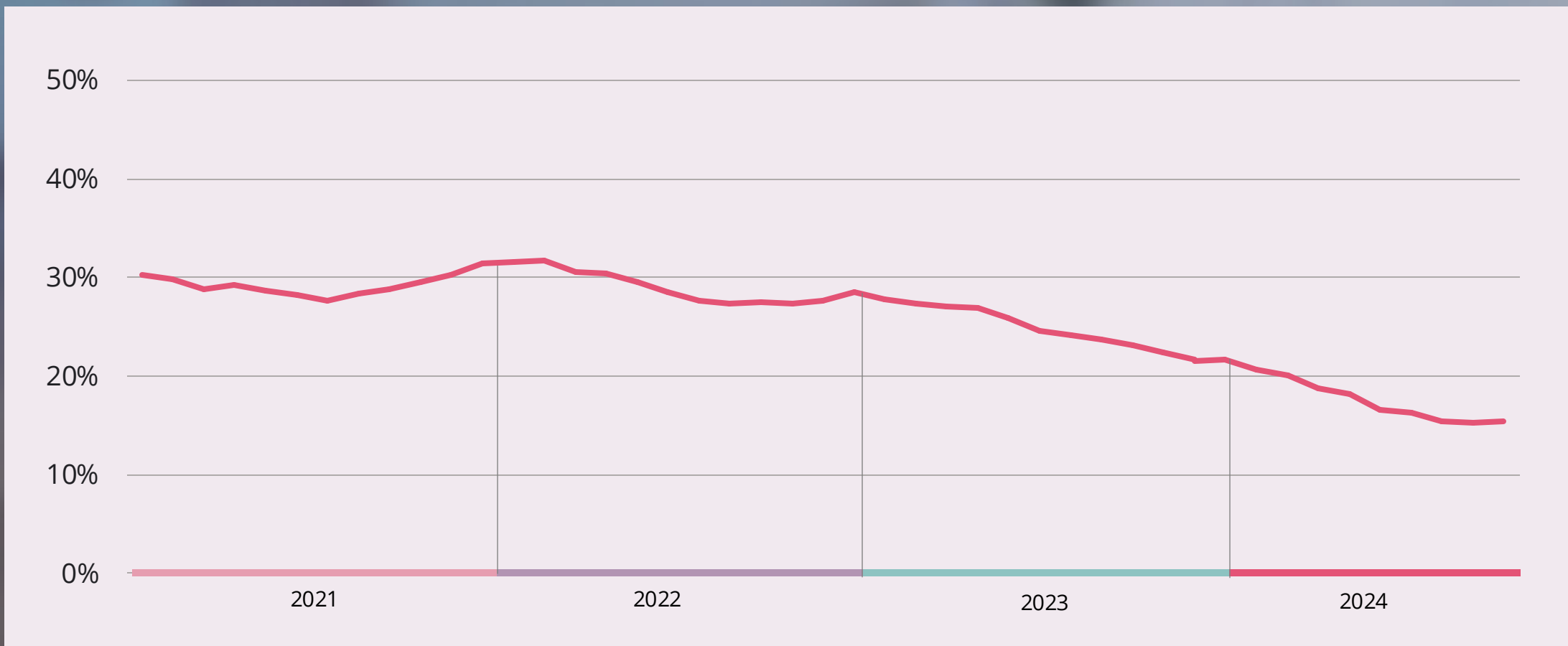
Vastaajat: suunnittelee omistusasunnon ostamista ja myymistä sekä ottaa asuntolainaa ostamista varten, n=167/245/257/291/205/ 178/258/211/196/330/381/230/225/341



Onnistumisen avaimet -
WEBINAARIT

Uudiskohteiden osuus myynnissä olevista kohteista laskenut vuodesta 2022 lähtien

Uudiskohteiden %-osuus kaikista myyntikohteista





Arto Koski

SKVL laatuauktorisoitu
kiinteistönvälittäjä

Huoneistomarkkinat LKV

Poimintoja Turun markkinatilanteesta

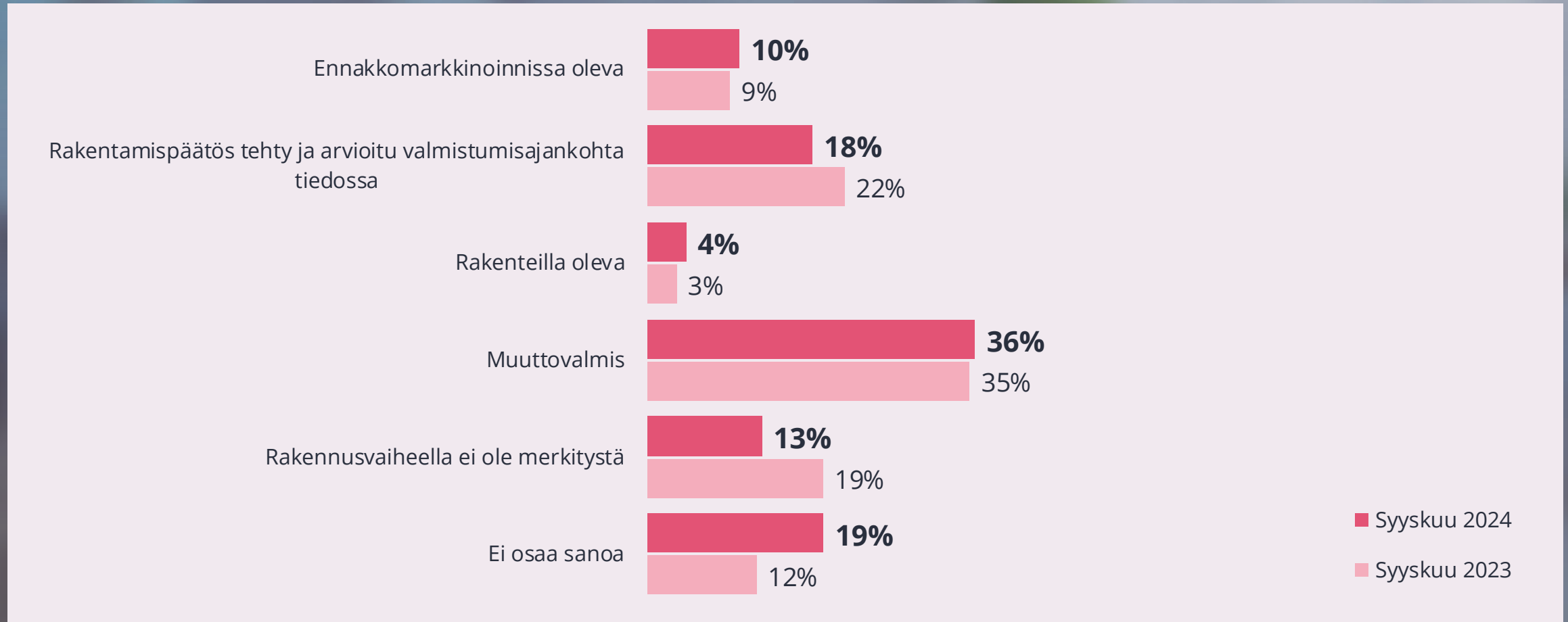
”

- **Koronlasku ja inflaation taittuminen käänsivät kesällä laskevan markkinan parempaan suuntaan.** Oikein hinnoiteltu asunto pienistä yksiöistä isoihin perheasuntoihin myy jo lähes normaalisti.
- **Kauppaa tehdään hinta edellä vielä loppuvuosi.** Yksittäisiä hintapomppuja alkaa näkyä vuoden 2025 alkupuolella, mikä saa viiveellä keskihintatilastot näyttämään +merkkiä. **Uudehkoissa ja hyväkuntoisissa rivi- ja omakotitaloissa on kovin kysyntä tällä hetkellä.** Turun seudun väestönkasvu ja vahva elinkeinorakenne tukevat tulevaisuuden positiivisia näkymiä.
- **Hyvällä sijainnilla laadukas, hyvin suunniteltu sekä oikean kokoinen uudisasunto myy hyvin.** Heikompi kysyntä vallitsee pienimmissä, suurimmissa sekä väärällä sijainnilla olevissa kohteissa, mutta niissäkin markkina korjaantuu pikkuhiljaa edellyttäen, että hinnoissa joustetaan talouden tilanteen mukaisesti.
- **Uudistuotanto on uuden edessä.** On kuunneltava herkällä korvalla, mitä kuluttaja haluaa. Rakennettava vähemmän, laadukkaasti ja kustannustehokkaasti.

Onko pankeilla suunnitelmissa lisätä resursseja ja henkilöstöä enemmän lainankäsittelyprosesseihin, jotta käsittelyajat eivät veny ja hidasta Suomen taloudellekin tärkeän asuntokaupan nousua tulevana vuonna?



Mieluiten halutaan ostaa muuttovalmis uudiskohdeasunto



Alennuksella myyntihinnasta, autopaikalla ja turvalla yhtiölainan yhteisvastuuta varten eniten vaikutusta ostopäätökseen

Top 5

Alennus myyntihinnasta (esim. 10 000 - 30 000 € riippuen asunnon koosta tai 10 % velattomasta hinnasta)

3.2

Autopaikka kaupan päälle

3.1

Turva yhtiölainan yhteisvastuuta varten

3.0

Ilmaiset vastikkeet (esim. hoito- ja pääomavastike 12 kk ajan)

2.9

Kuluton kaupan peruutus, jos nykyinen asunto ei mene kaupaksi

2.9



Anne Kuiri

yrittäjä, uudiskohdevastaava,
ylempi kiinteistönvälittäjä, KTM

Kiinteistömaailma Espoo Mankkaa

Pankkien hitaat käsittelyajat (2–4 viikkoon)
pitkittävät kaupantekoa. Mikä lääkkeeksi?

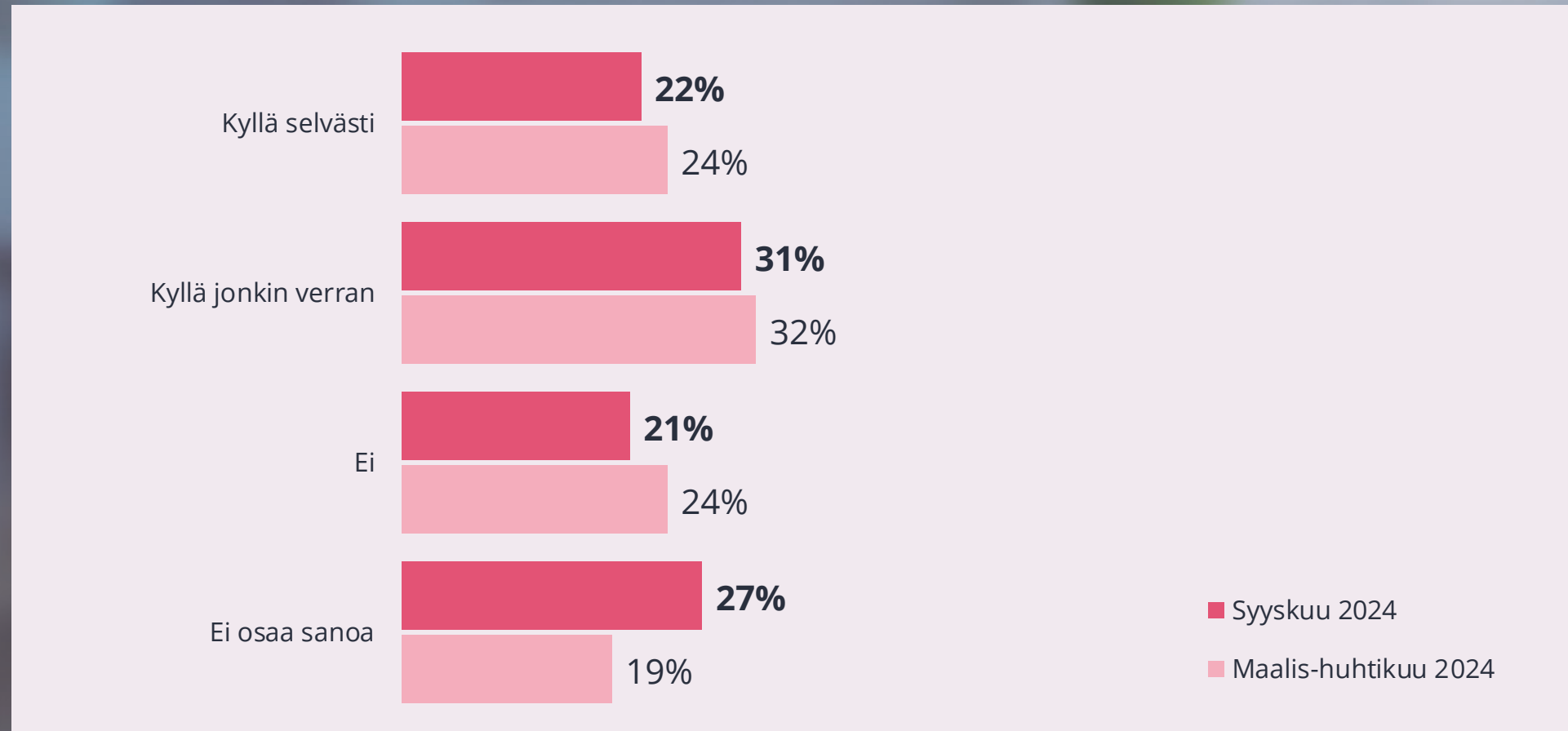
Mihin perustuu pankkien pyyntö 6 kk
vanhaan kuntotarkastusraporttiin? Jos
tarkastus on tehty noin vuosi sitten, eivät
perusasiat ole muuttuneet miksikään.

Poimintoja PK-seudun markkinatilanteesta

”

- **Piristymistä on keväästä lähtien**, tosin sahaamista on kuukausittain. Asiakkaita liikkuu esittelyissä, etenkin uudehkot pientalotyyppiset asunnot vetävät.
- **Tarjontaa on paljon, myyntiajat ovat pitkiä ja omat asunnot ovat myymättä.** Isoimpana esteenä on oman asunnon myynti, noin 80 % asiakkaista ei ole saanut omaansa myytyä tai oma asunto ei ole vielä myynnissä. Ensiasunnon ostajia on vähän.
- **Vaikeita saada kaupaksi:** 1. remontoivat huoneistot 2. linjasaneeraus tai muut saneeraukset ovat lähellä 3. muutaman vuoden ikäisiä, lunastettavalla vuokratontilla olevia asuntoja.
- **Uudiskohteiden kauppa perustuu suureksi osaksi kampanjoihin.** Rakennuttajat ovat myös vuokranneet asuntoja paljon. Uudiskohteiden kauppa käynnistyy edelleen hiljalleen pääkaupunkiseudulla. Liikkeellä myös ns. shoppailijoita, jotka ostavat sen uudisasunnon, minkä saa edullisimmin.
- **Haasteena on, että aikaisemmin sijoittajat ostivat n. 80 % uudiskohteista, nyt heitä on noin 10 % markkinoilla,** hekin ostavat suureksi osaksi suoraan rakennuttajilta.
- **Asiakkaiden budjetti ei riitä uudisasuntoihin.** Pankit kehottavat olemaan varovaisia ja osa kieltää/suosittelee vahvasti, ettei asuntoa osteta lunastettavalla vuokratontilla olevasta yhtiöstä.
- **Myönteistä: lainojen korot ovat laskeneet yli prosentin, lainaa saa helpommin ja hinnat ovat laskeneet.** Ostaminen on monella otollista ja ostovoima on noussut ja kuluttajien luottamus on kasvanut.

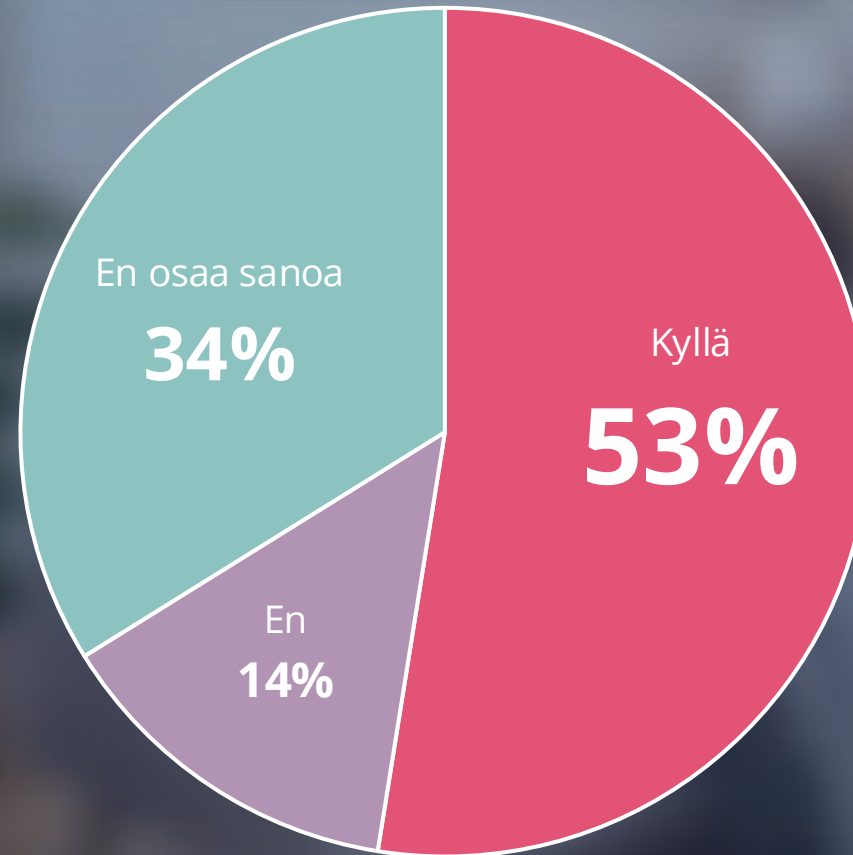
Yli puolet kokee pankkien kiristäneen lainaehtoja



Kysymys: Oletko kokenut pankkien kiristäneen lainaehtoja sen osalta, minkälaisen asunnon ostoon myönnetään asuntolainaa?

Lähde: Etuovi.com Markkinapulssi tutkii vko 35-37 ja 11-14 2024. Vastaajat: ottamassa asuntolainaa ja pyytänyt lainatarjouksen/hankkinut lainalupauksen, n=199/237

Reilu puolet arvioi saavansa tarvittavan määrän asuntolainaa





Hannu Hietala

kiinteistönvälittäjä,
LKV, yrittäjä,
kaupanvahvistaja

Pro LKV Oulu

Miten pankkien osaamista
kehitetään kuntotarkastusraporttien
tulkintaa varten?

Poimintoja Oulun markkinatilanteesta



- **Kauppa käy edelleen hyväkuntoisissa asunnoissa** sekä vanhoissa kerrostaloasunnoissa, mikäli taloyhtiössä remontit on tehty ajallaan eikä isoja saneerauksia ole tiedossa.
- **Uudiskauppa edelleen jumissa.** Pientä piristymistä uusissa rivitalo- erillistalokohteissa eli perheasunnoissa.
- **Lomien jälkeen yhteydenottojen, esittelyssä kävijöiden sekä nettikävijöiden määrä on ollut kasvussa.** Näyttää siltä, että asiakkaat kartoittavat markkinaa ja laskevat omia mahdollisuuksiaan kodin ostoon.
- **Asuntokaupat ketjuuntuneet**, omat nykyiset tulee olla myytynä ennen kuin saa uutta lainaa. Voi tulla pitkiäkin ketjuja ennen kuin suma purkaantuu. **Myös myönnettävä laina on edelleen niin pieni, ettei sillä saa hankituksi mieluista asuntoa.** Eli rahan hinta vielä liian kallis tai vaihtoehtoisesti asuntojen hinnat liian korkeita.
- **Pankit todella tiukkoja lainan myöntämiselle.** Tuntuu, että lainan vakuudeksi kelpuutettavaa asuntoa tutkitaan todella tarkkaan ja tuntuu, että asuntojen tulee olla virheettömiä tai ainakaan mitään isoa remonttia ei saa olla tiedossa, jotta kelpaa vakuudeksi
- Tulevat koronlaskut varmasti helpottavat päättämistä, mutta toiveissa olisi että isoilta yt-aalloilta tai lomautuksilta vältyttäisiin syksyn työmarkkinakierroksen käynnistyessä.





Onnistumisen avaimet -

WEBINAARIT

Kiitos ajastasi!