

Sijainti, sijainti ja sijainti... vai joku muu – miten asunnon hinta määräytyy

Pirkanmaan Taloyhtiöpäivä, Tampere-talo 22.10.2024
Tuomas Viljamaa, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto



Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Jäsenet edustavat yli 3 500 välittäjää

Aktia

Huoneistokeskus
Dranssi on enemmän.

KM

Kiinteistömaailma

Sp-Koti



OP Koti

SUOMEN
KIINTEISTÖN-
VÄLITÄJÄT
SKVL

RE/MAX

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto

Lakivaliokunta

Hyvä
välitystapa

Koulutuksen
kehittäminen

Edunvalvonta

KVKL Hinta-
seuranta-
palvelu

Kaikki kiinteistönvälitystoimistot ja välittäjät

Asuntomarkkinoiden tunnuslukuja



Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

Rakennetun ympäristön osuus Suomessa

RAKENNUKSET

(tekninen arvo)

460 mrd €

Arvo yhteensä

90 mrd €	Asuinkerrostalot
150 mrd €	Erilliset pientalot
30 mrd €	Rivi- ja ketjutilat
45 mrd €	Teollisuus- ja varastorakennukset
55 mrd €	Julkiset rakennukset
45 mrd €	Liike- ja liikenteen rakennukset
20 mrd €	Muut rakennukset
20 mrd €	Toimistorakennukset
10 mrd €	Kesämököt

Rakennusten lukumäärä

Omakoti- ja paritalot, yhteensä

1 171 717 kpl

Rivitalot, yhteensä

84 325 kpl

Kerrostalot, yhteensä

65 846 kpl

Asuntojen lukumäärä

Omakoti- ja paritalot, yhteensä

1 184 464 kpl

Rivitalot, yhteensä

421 192 kpl

Kerrostalot, yhteensä

1 493 746 kpl

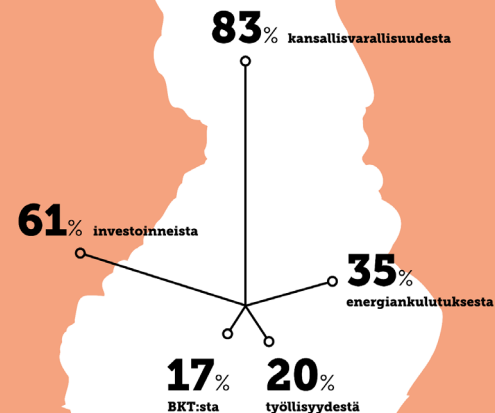
Muut

58 269 kpl

Lähde: Forecon Oy ja Tilastokeskus

4 ROTI 2023 7

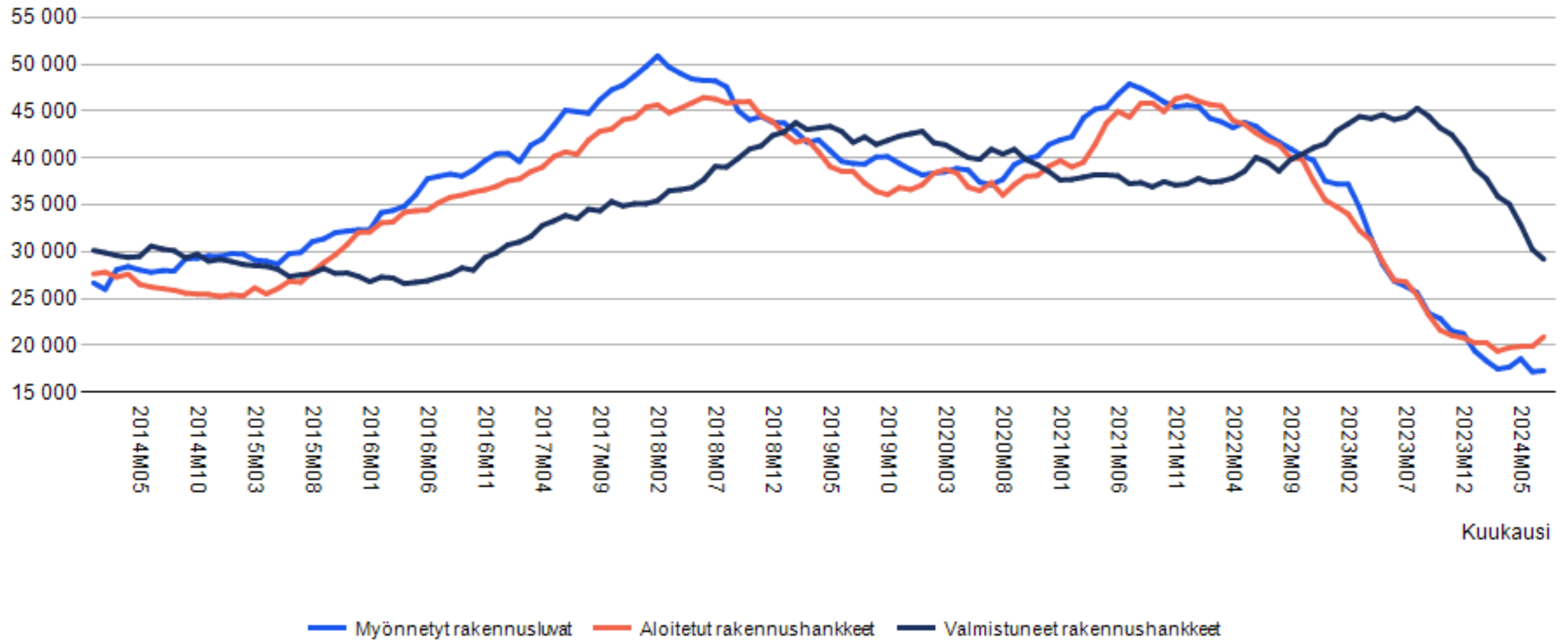
KIINTEISTÖ- JA RAKENTAMISALA:



Lähde: Rakennetun omaisuuden tila ROTI 2023, RIL ry

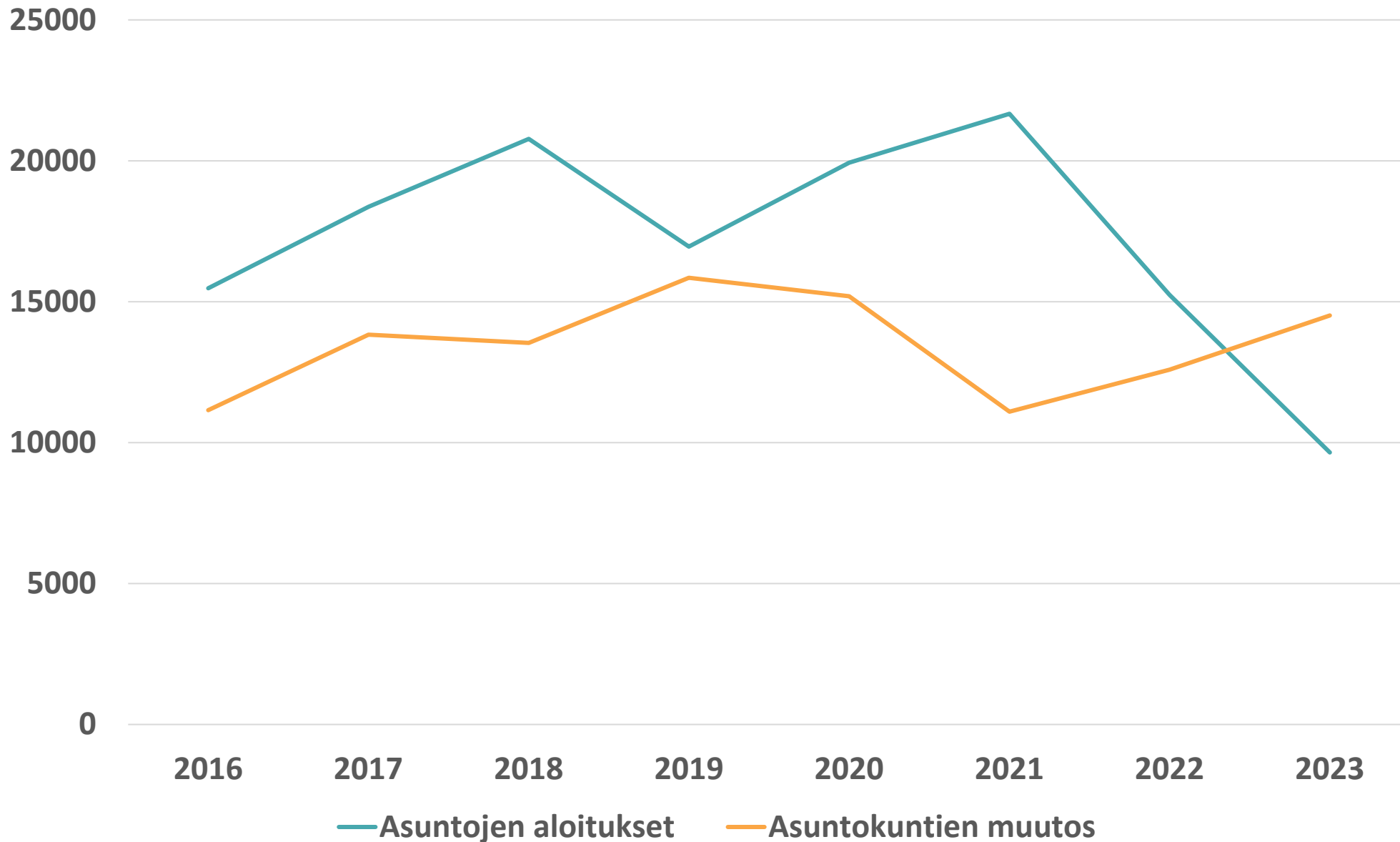
Rakennus- ja asuntotuotanto muuttujina Rakennusvaihe ja Kuukausi. KOKO MAA, 01

Asuinrakennukset, Asunnot (kpl), liukuva vuosisumma.



Uudenmaan asuntoaloitukset ja asuntokuntien muutos 2016-2023

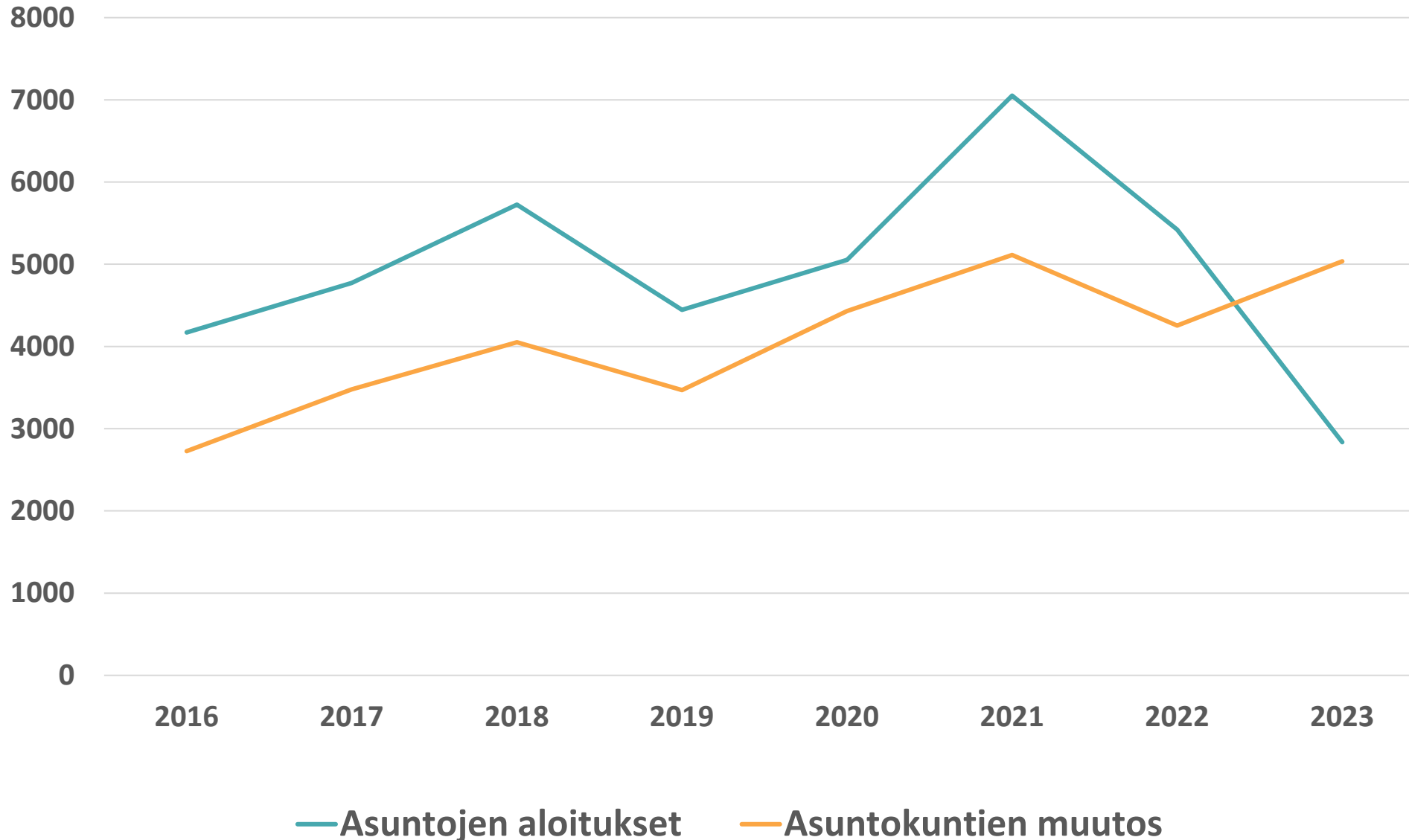
Lähde: Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto ja Asuntokunnat ja asuntoväestö



Vuosina 2016-2022 aloitettiin siis noin 35000 asuntoa enemmän kuin syntyi uusia asuntokuntia.

Pirkanmaan asuntoaloitukset ja asuntokuntien muutos 2016-2023

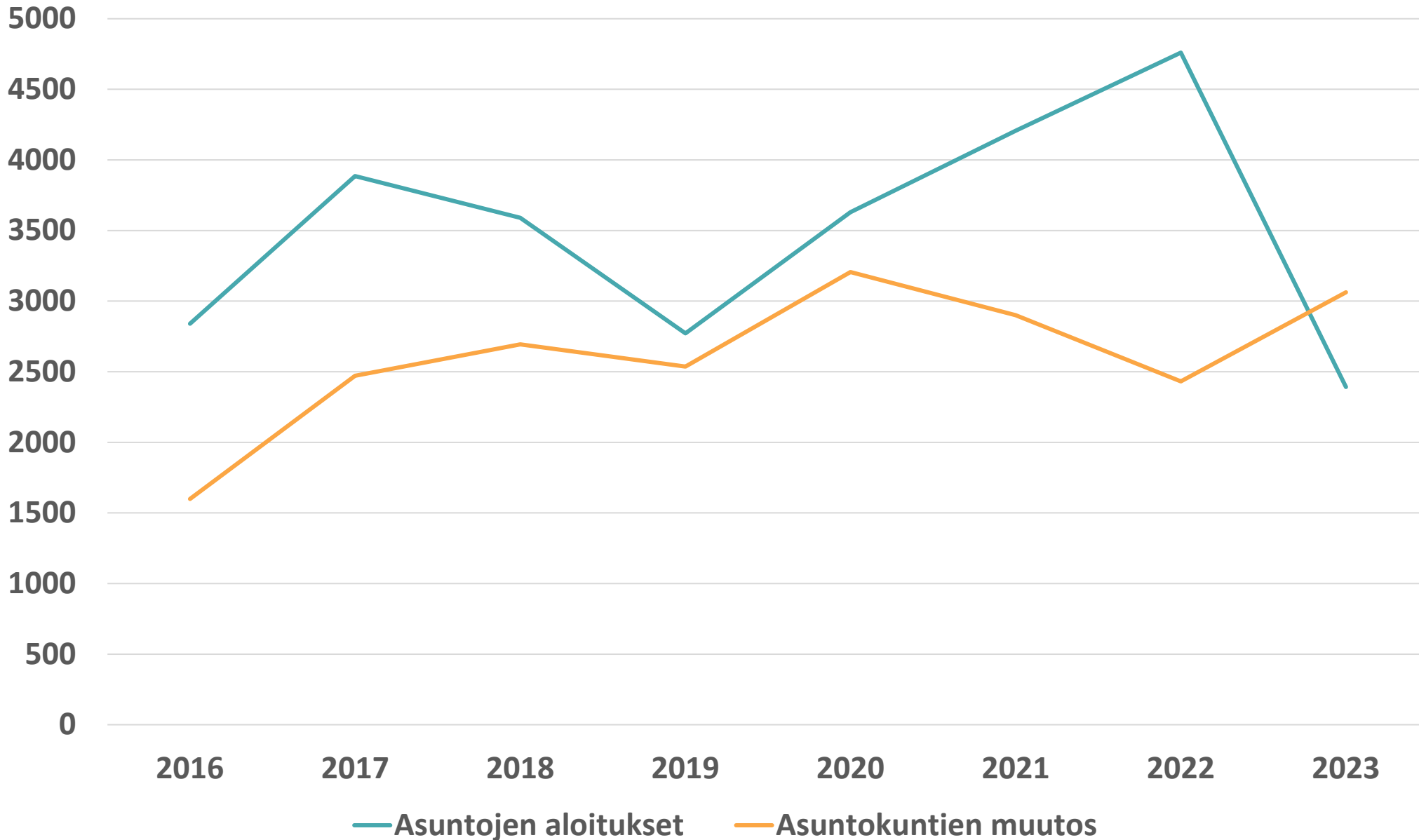
Lähde: Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto ja Asuntokunnat ja asuntoväestö



Vuosina 2016-2022 aloitettiin siis noin 9000 asuntoa enemmän kuin syntyi uusia asuntokuntia.

Varsinais-Suomen asuntoaloitukset ja asuntokuntien muutos 2016-2023

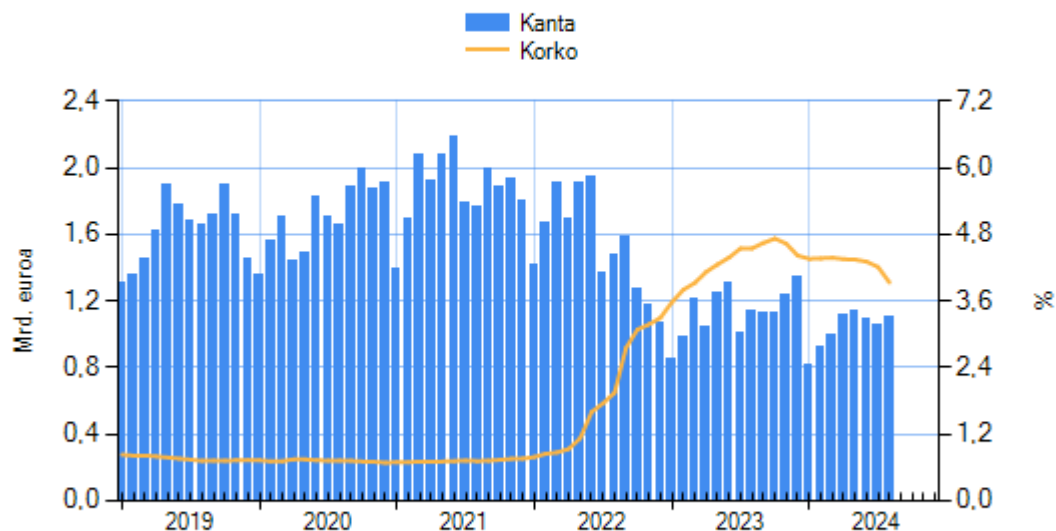
Lähde: Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto ja Asuntokunnat ja asuntoväestö



Vuosina 2016-2022 aloitettiin siis noin 8000 asuntoa enemmän kuin syntyi uusia asuntokuntia.

	Kanta, milj.euroa			12 kk:n muutos (2) %		
	6/2024	7/2024	8/2024	6/2024	7/2024	8/2024
Lainat	141 398	141 204	141 406	-0,6	-0,6	-0,4
Asuntolainat	106 032	105 861	105 914	-0,9	-0,9	-0,7
Kulutusluotot	17 896	17 947	17 933	3,0	2,8	2,6
Muut lainat	17 470	17 396	17 560	-2,0	-2,0	-1,6
niistä opintolainat	6 189	6 166	6 292	4,1	4,1	4,1
Talletukset	110 514	109 684	110 360	-0,0	0,1	1,3

Suomen rahalaitoksista nostetut uudet euromääräiset asuntolainat kotitalouksille



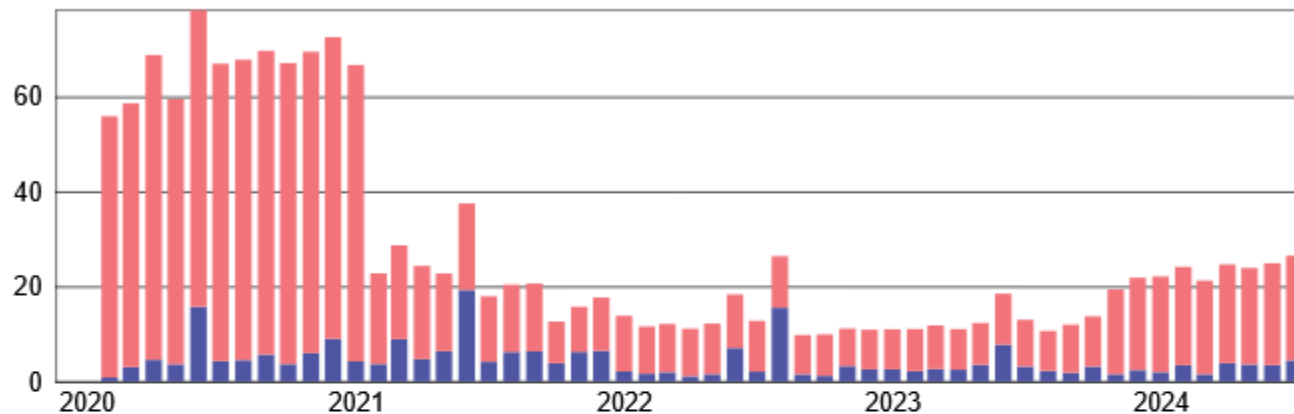
Lähteet: Suomen Pankki ja Suomen Pankkiyhdistys (2003 - 2004)

© Suomen Pankki

30.9.2024

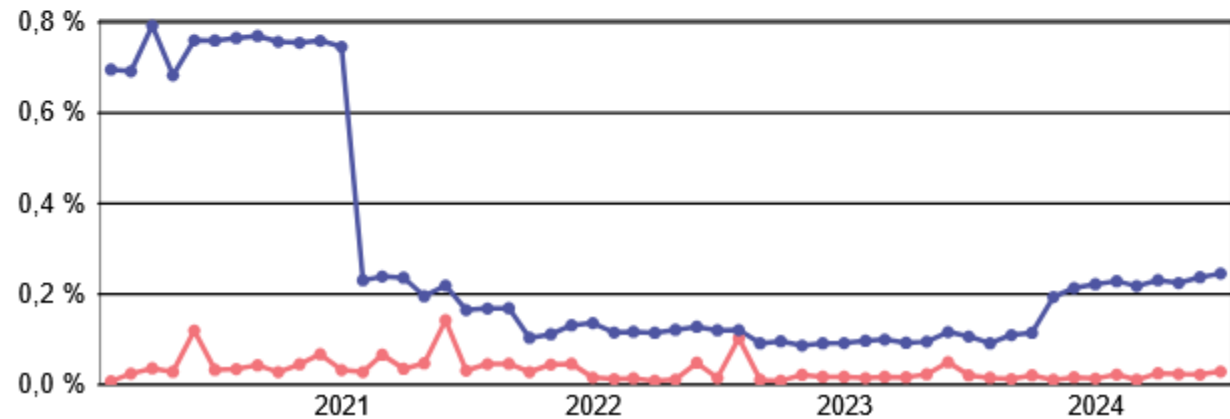
Maksurästit, Milj. euroa. (© Suomen Pankki)

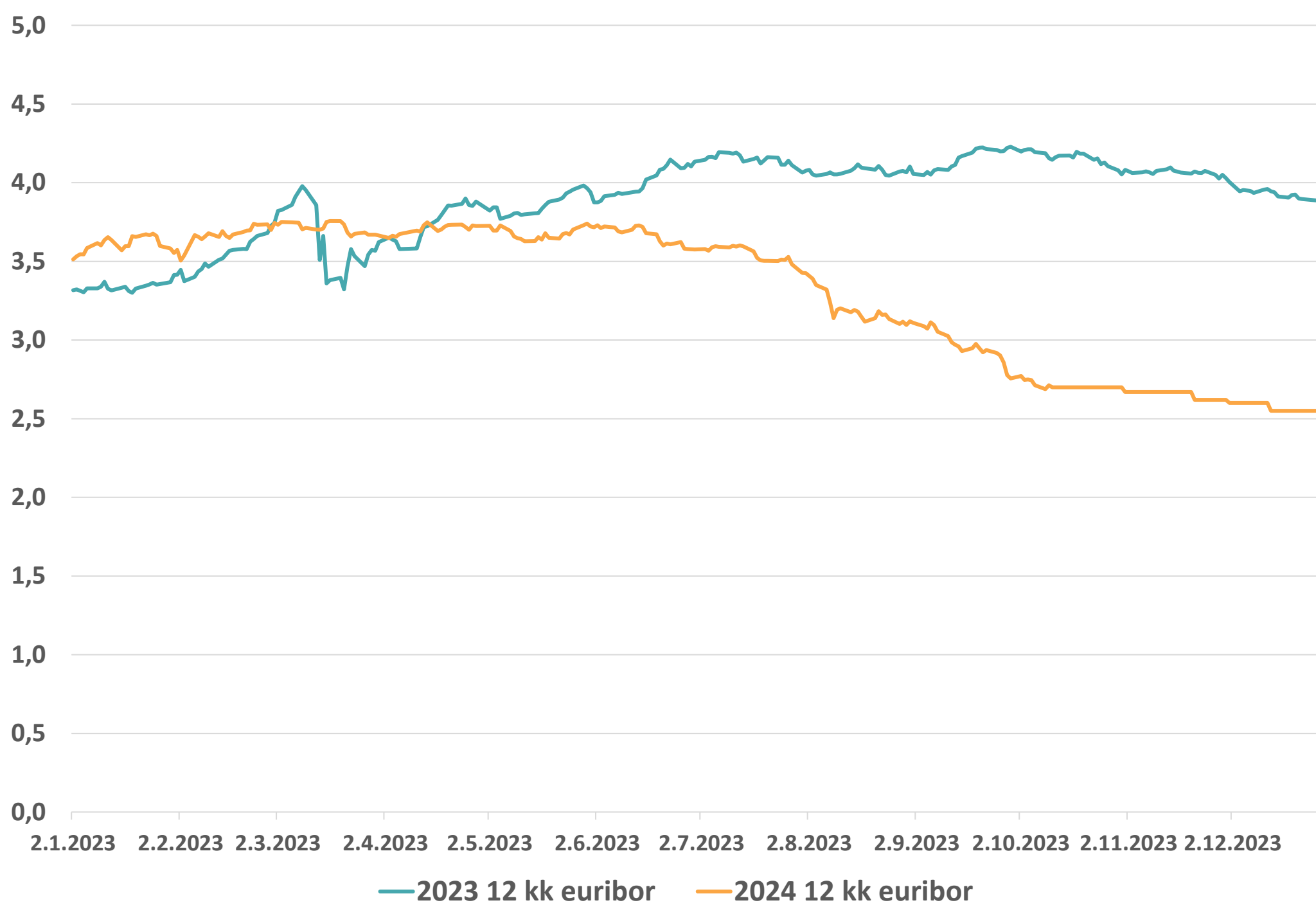
● Suurimmat kunnat (Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Turku, Oulu) ● Muut



Maksurästit suhteessa kantaan. (© Suomen Pankki)

— Suurimmat kunnat (Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Turku, Oulu) — Muut





12 kuukauden euriborin kehitys vuonna 2023 ja alkuvuonna 2024 sekä markkinaennuste 7.10.2024 alkaen 12 kuukauden euriborin kehitykselle vuonna 2024

Lähde:
Suomen Pankki

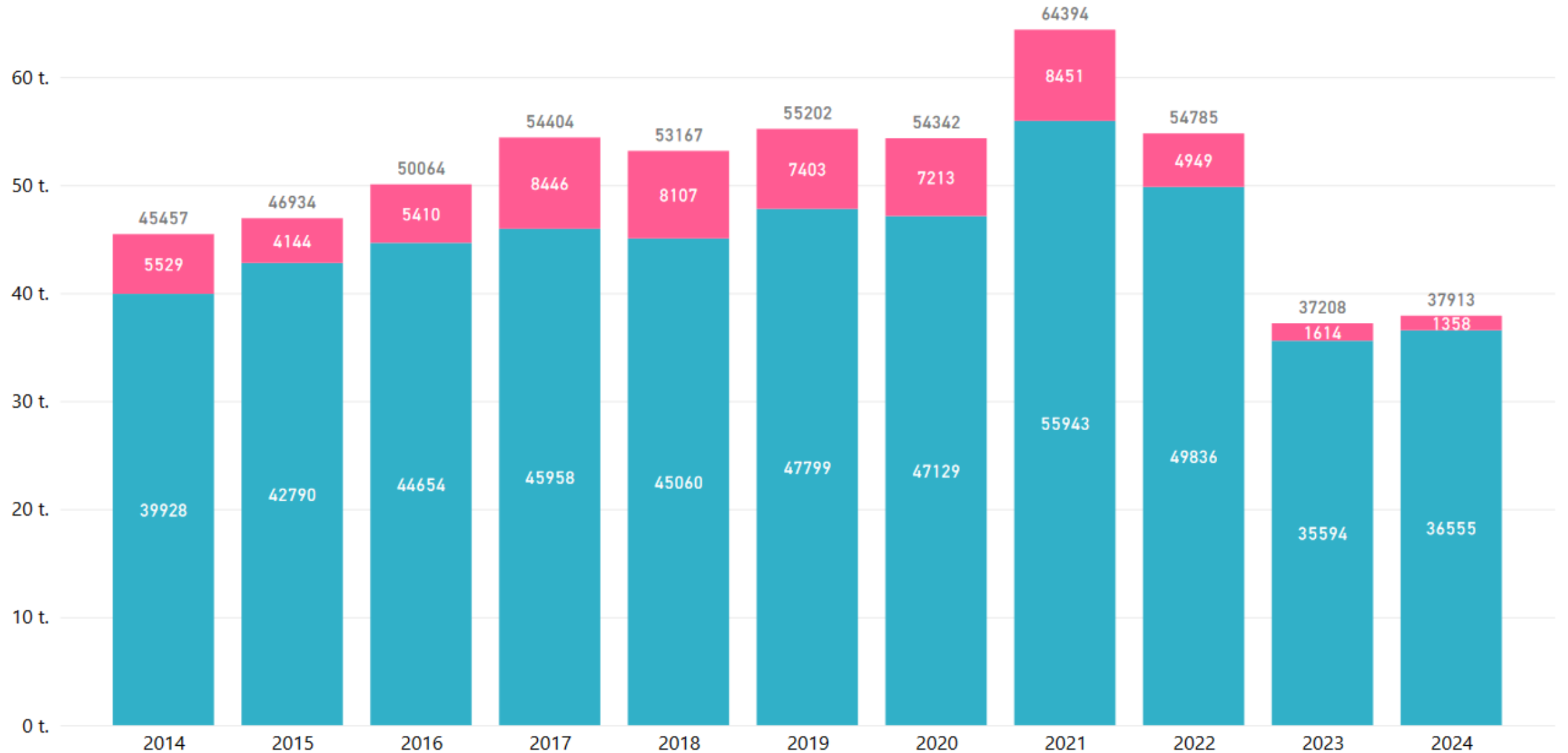
Asuntomarkkinoiden syyskuun lukuja



Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto

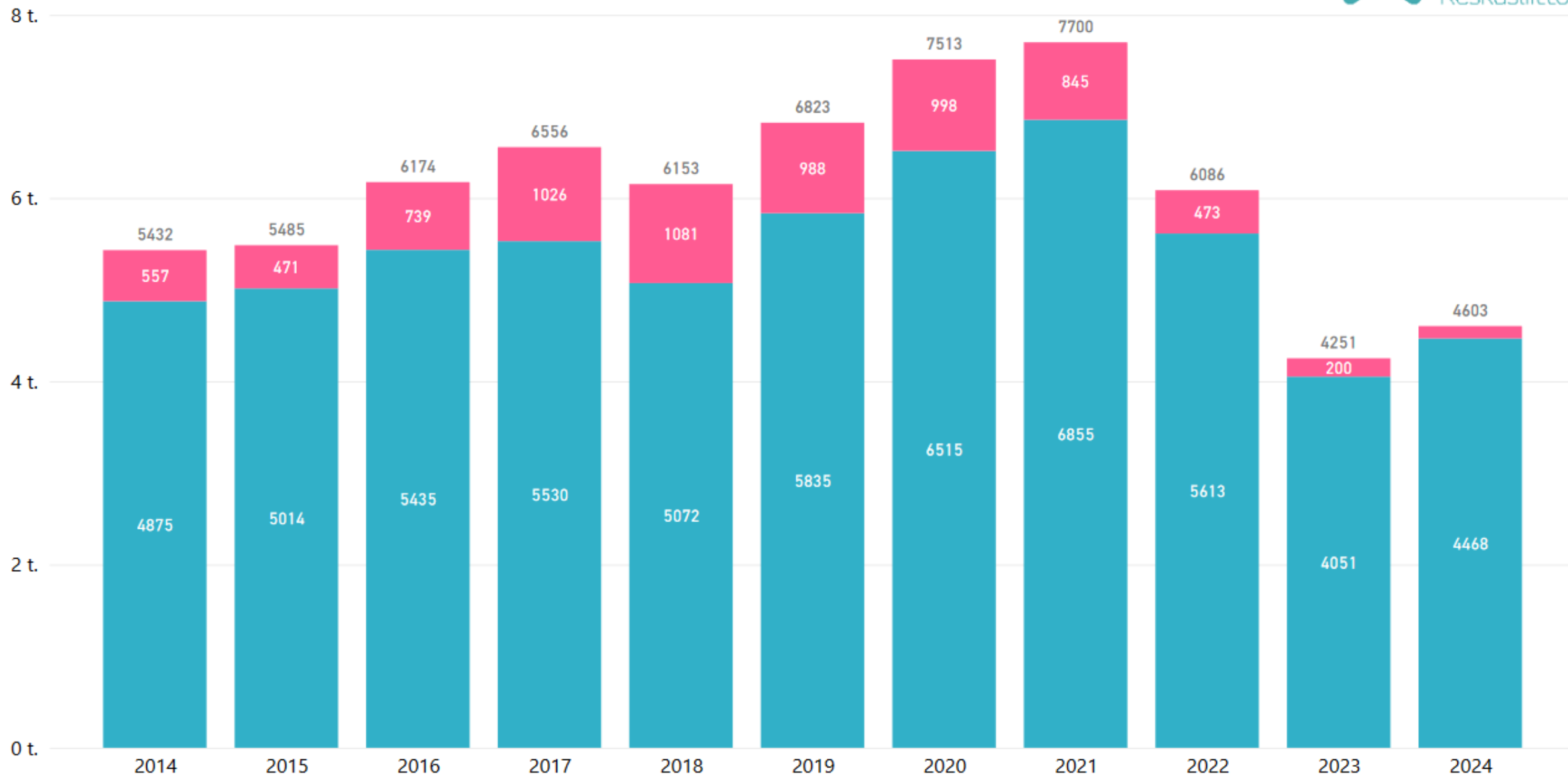
Asuntokauppojen määrä tammi-syyskuu 2014-2024

● uudet ● vanhat



Asuntokauppojen määrä syyskuu 2014-2024

● uudet ● vanhat



Myydyt asunnot Suomessa verrattuna edelliseen vuoteen

Syyskuu

Vuosi	2023			2024			
	Uudet/vanhat	Lkm	Muutos-%	5v Muutos-%	Lkm	Muutos-%	5v Muutos-%
vanhat		4051	-27.83%	-32.2%	4468	10.29%	-22.6%
rivitalot		1012	-28.18%	-31.4%	1115	10.18%	-22.3%
omakotitalot		1175	-13.16%	-21.7%	1221	3.91%	-17.4%
kerrostalot		1864	-34.62%	-37.9%	2132	14.38%	-25.5%
uudet		200	-57.72%	-77.2%	135	-32.50%	-80.7%
rivitalot		38	-60.82%	-73.2%	27	-28.95%	-78.0%
omakotitalot		9	0.00%	-68.1%	4	-55.56%	-83.9%
kerrostalot		153	-58.31%	-78.4%	104	-32.03%	-81.2%
Yhteensä		4251	-30.15%	-38.0%	4603	8.28%	-28.9%



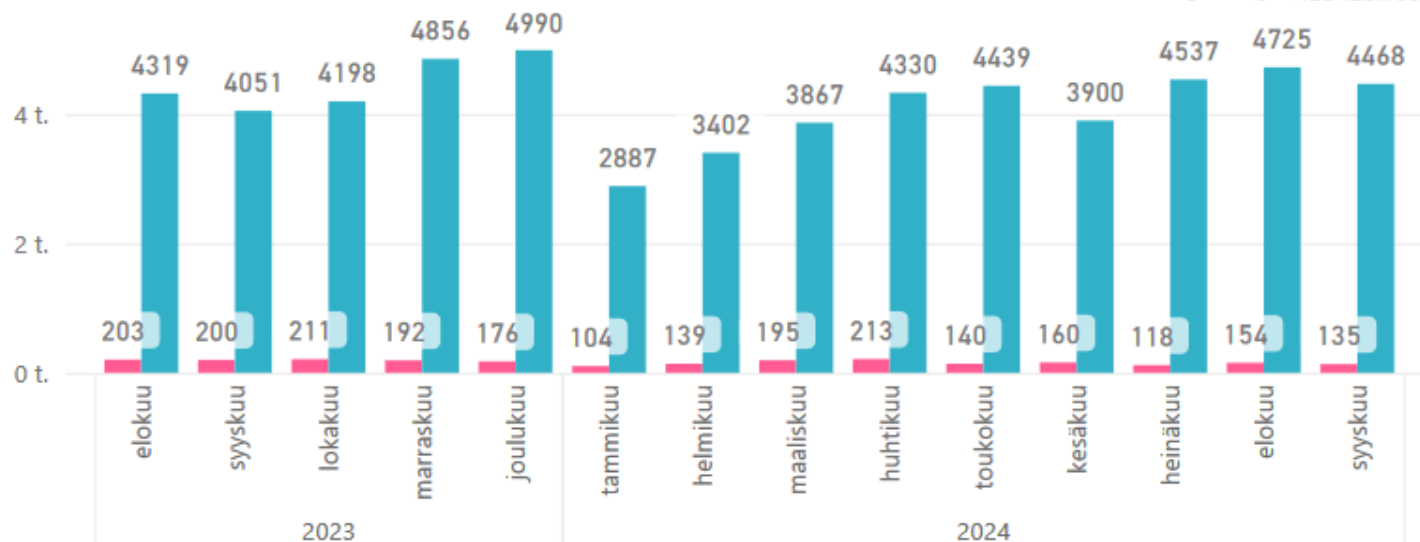
Tammi-syyskuu

Vuosi	2023			2024			
	Uudet/vanhat	Lkm	Muutos-%	5v muutos-%	Lkm	Muutos-%	5v muutos-%
vanhat		35594	-28.6%	-27.6%	36555	2.7%	-22.7%
rivitalot		8891	-27.6%	-27.2%	9285	4.4%	-21.1%
omakotitalot		8823	-22.0%	-24.2%	8883	0.7%	-21.4%
kerrostalot		17880	-31.9%	-29.3%	18387	2.8%	-24.0%
uudet		1614	-67.4%	-77.7%	1358	-15.9%	-77.1%
rivitalot		362	-65.3%	-72.4%	266	-26.5%	-76.0%
omakotitalot		114	-49.3%	-58.7%	68	-40.4%	-71.2%
kerrostalot		1138	-69.1%	-79.8%	1024	-10.0%	-77.6%
Yhteensä		37208	-32.1%	-34.0%	37913	1.9%	-28.7%

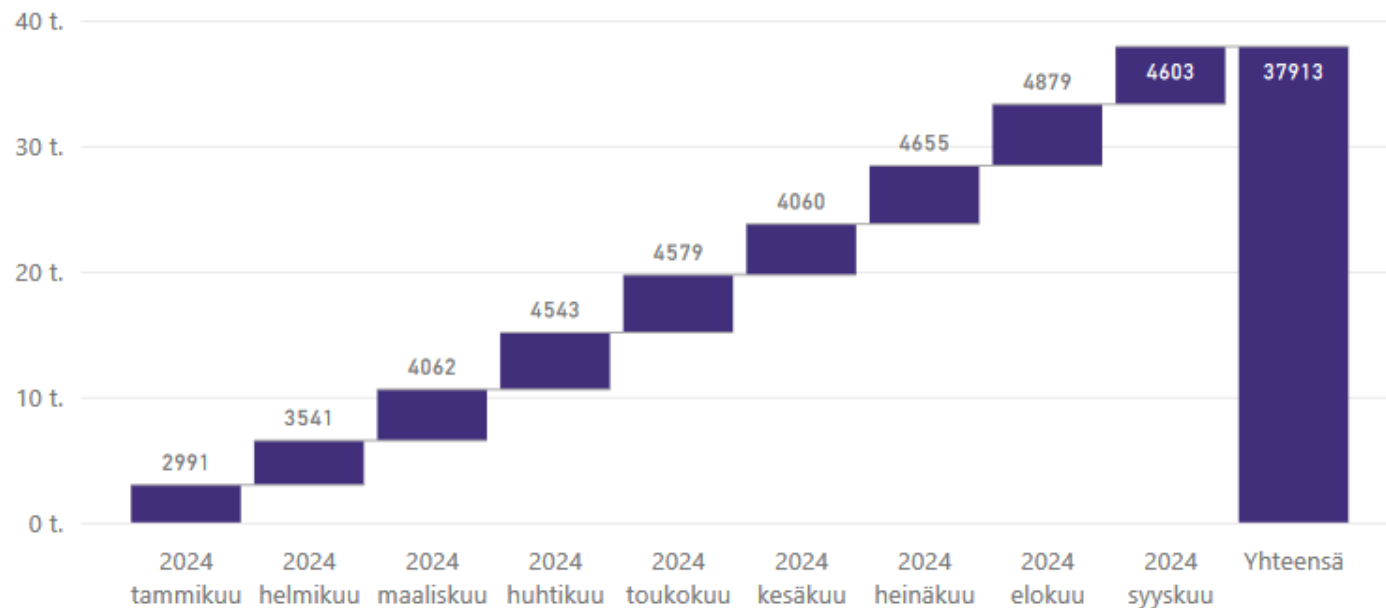


Vanhojen ja uusien asuntojen myyntimäärät Suomessa

● uudet ● vanhat

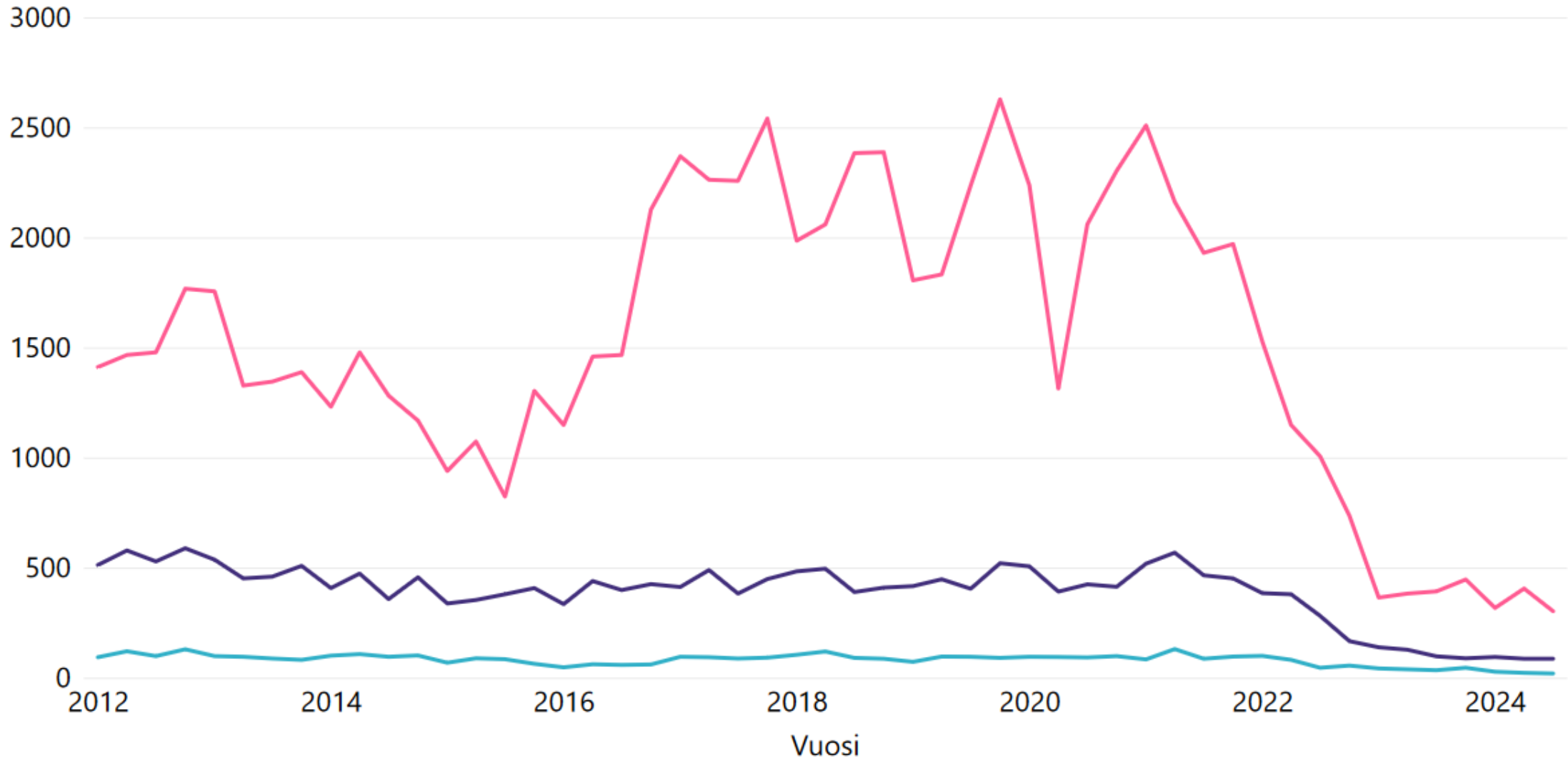


Vanhojen ja uusien asuntojen yhteenlasketut myyntimäärät Suomessa



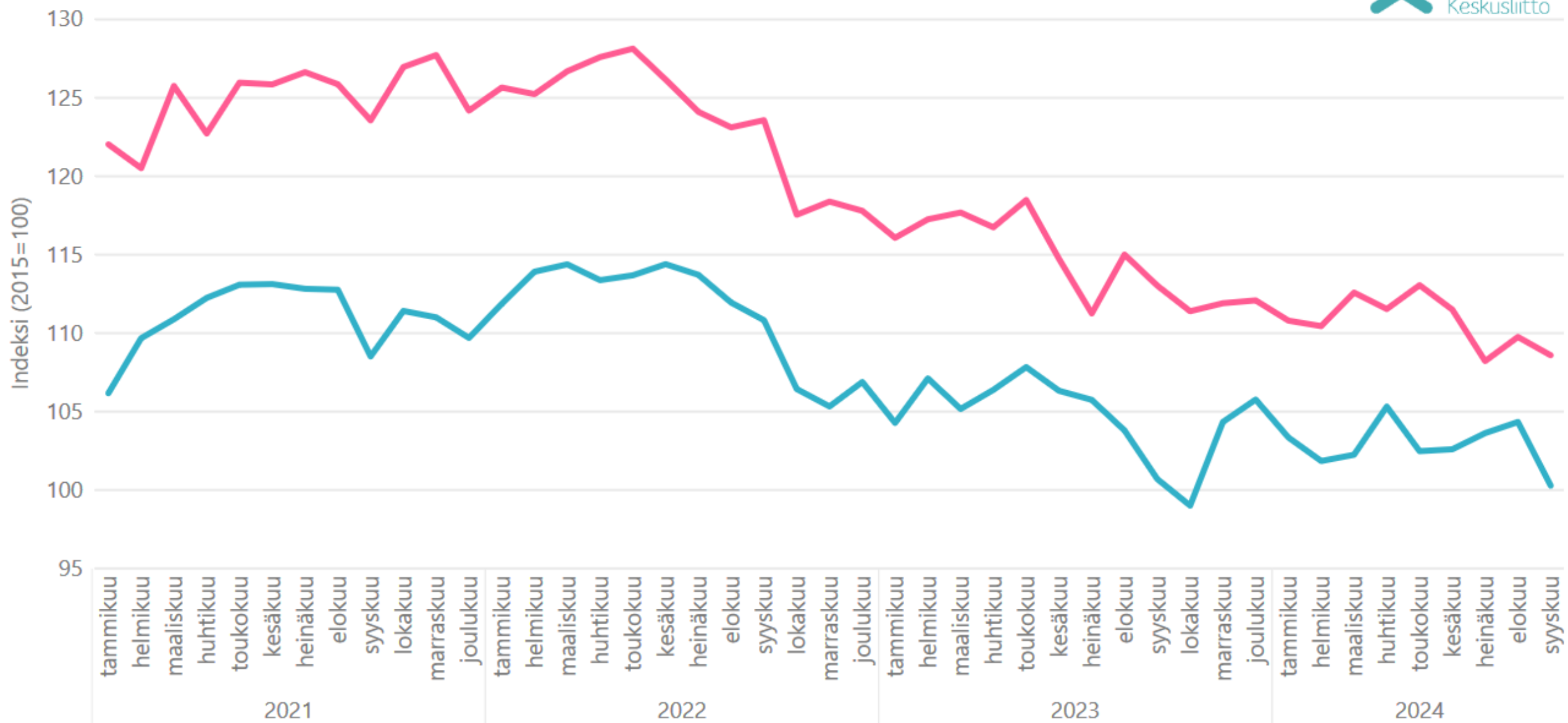
Uudiskohteiden kauppamäärien kehitys (kvartaaleittain)

Asuntotyyppi ● kerrostalot ● omakotitalot ● rivitalot



Vanhoiden kerrostaloasuntojen hintakehitys PK-seutu ja muut suuret kaupungit (indeksi 2015=100)

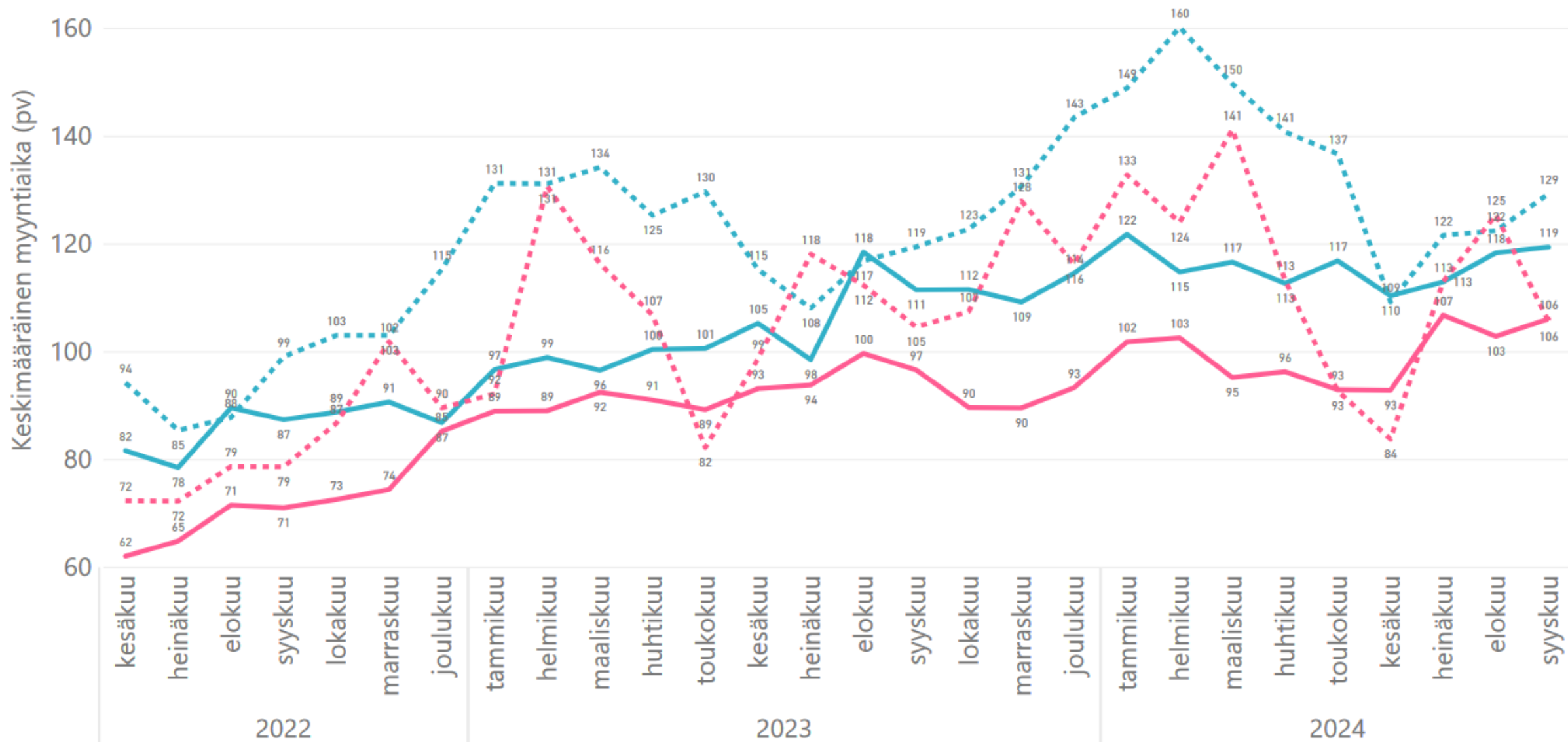
● Isot kaupungit (ei PKS) ● Pääkaupunkiseutu



*) Isot kaupungit (ei PKS) = 10 PK-seudun ulkopuolista suurinta kaupunkia

Vanhojen asuntojen keskimääräiset myyntiajat pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa

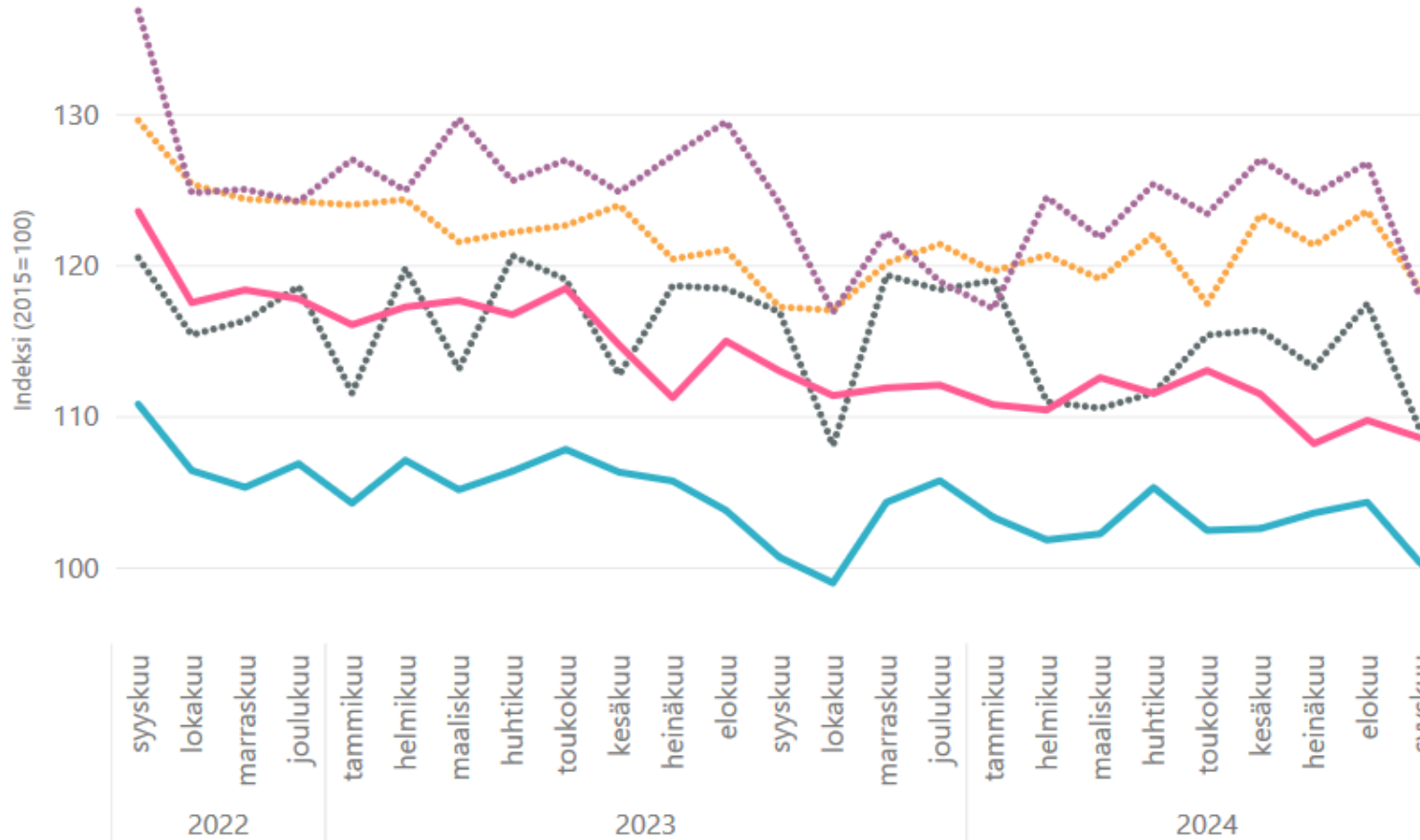
— kerrostalot, muu Suomi — kerrostalot, pääkaupunkiseutu - - - omakotitalot, muu Suomi - - - omakotitalot, pääkaupunkiseutu



Asuntojen hinnat 9/2024: vanhat kerrostaloasunnot

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys suurimmissa kaupungeissa (indeksi 2015=100)

● Isot kaupungit (ei PKS) ● Oulu ● Pääkaupunkiseutu ● Tampere ● Turku

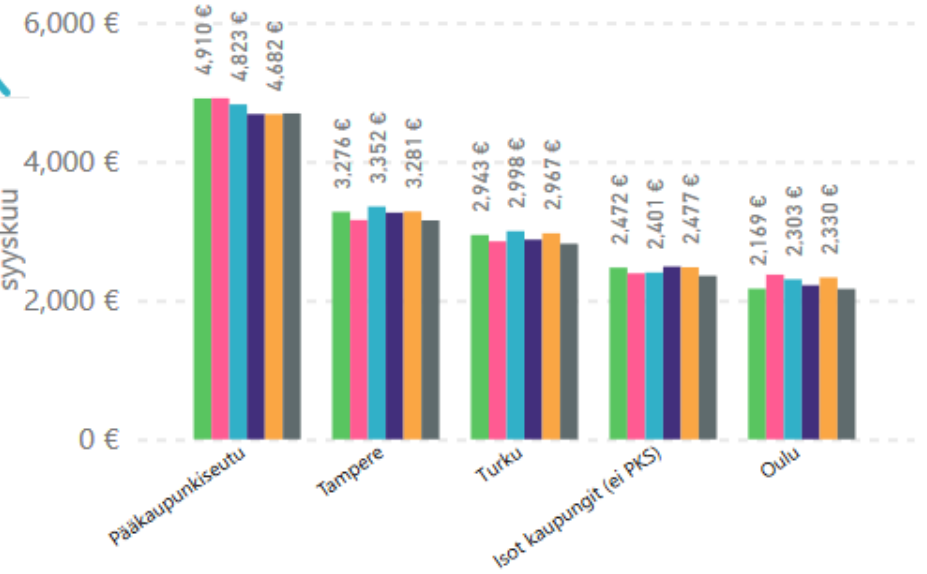


Neliöhinnan kehitys syyskuu

Kaupunki	Indeksi	Keskiarvo	Muutos 12kk	1kk	Vuoden alku
Pääkaupunkiseutu	108.6	4,693 €	-4.4 %	-1.2 %	-2.2 %
Tampere	118.3	3,153 €	1.1 %	-5.2 %	-1.3 %
Turku	117.8	2,817 €	-6.3 %	-9.0 %	0.7 %
Isot kaupungit (ei PKS)	100.2	2,354 €	-0.4 %	-4.1 %	-3.1 %
Oulu	109.0	2,166 €	-7.9 %	-8.5 %	-10.0 %

Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhintojen kehitys suurimmissa kaupungeissa 2024

● huhtikuu ● toukokuu ● kesäkuu ● heinäkuu ● elokuu ● syyskuu



*) Isot kaupungit (ei PKS) = 10 PK-seudun ulkopuolista suurinta kaupunkia.

Hoitovastikkeiden muutos Tampereella ja koko maassa 2021-2024

Lähde: KVKL Hintaseurantapalvelu

	Tampere			
	Hoitovastike vuokra (€/m ²)	Hoitovastike oma tontti (€/m ²)	muutos vuokratontti (%)	muutos oma tontti (%)
2021	4,00	3,47		
2022	4,16	3,48	4,1 %	0,4 %
2023	4,20	3,69	0,9 %	5,8 %
2024	5,37	3,75	27,8 %	1,8 %

	Koko maa			
	Hoitovastike vuokra (€/m ²)	Hoitovastike oma tontti (€/m ²)	muutos vuokratontti (%)	muutos oma tontti (%)
2021	3,93	3,39		
2022	3,86	3,41	-1,9 %	0,8 %
2023	4,09	3,59	6,0 %	5,3 %
2024	4,42	3,78	8,1 %	5,2 %

Tuomas Viljamaa

0407235821

tuomas.viljamaa@kiinteistonvalitysala.fi



Kiinteistön-
välitysalan
Keskusliitto