



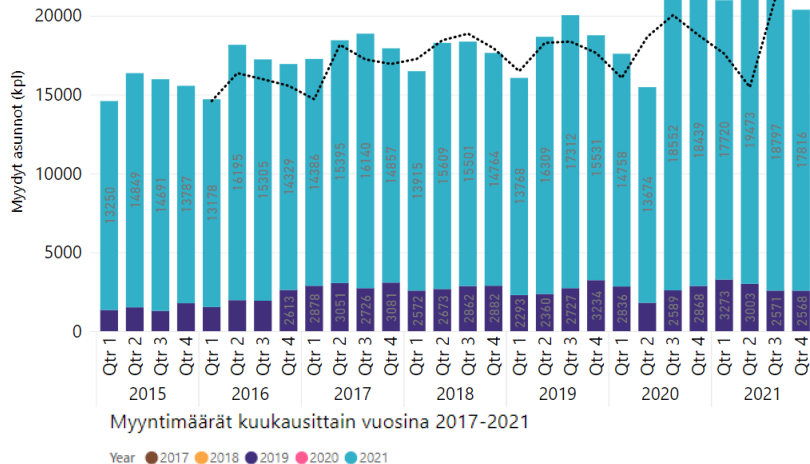
Kiinteistönvälitysalan
Keskusliitto

Kiinteistönvälitysalan asuntomarkkinakatsaus vuodelta 2021

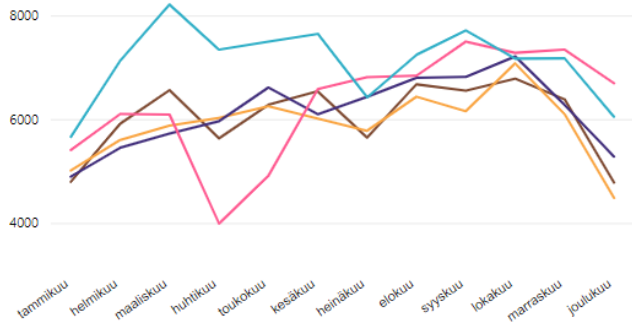
Kauppa kävi vuonna 2021 ennätysvilkkaasti

Myydyt vanhat ja uudet asunnot Suomessa (KVKL Hintaseurantapalvelu)

• uudet • vanhat — edellinen vuosi

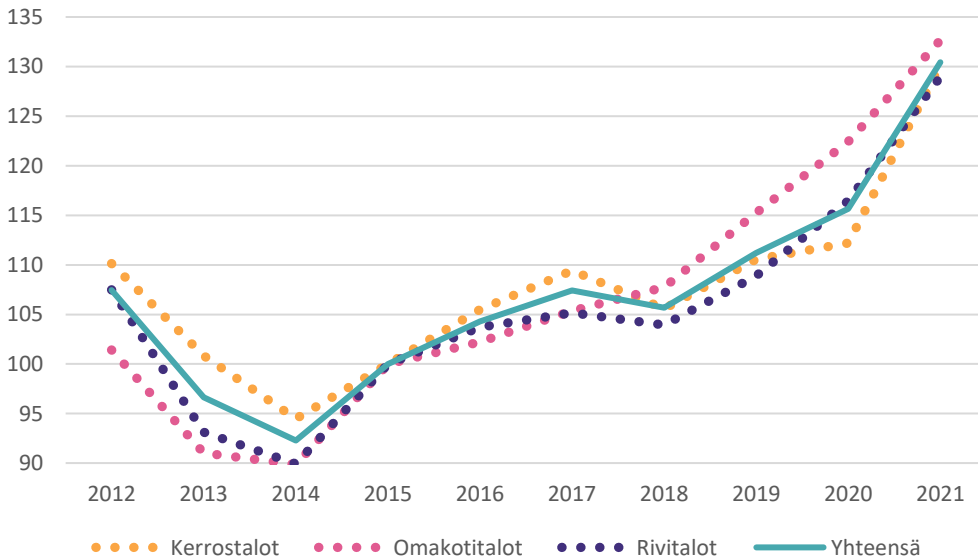


- Kokonaisuudessaan vuonna 2021 tehtiin noin 85 000 asuntokauppaa. Kasvua edellisvuodesta oli 13 %.
- Vanhoja asuntoja myytiin yhteensä 74 000 (+13 %).
- Asuntokaupan siivitti ennätyslukemiin erityisen vilkas alkuvuosi. Vuoden viimeisellä neljänneksellä jäätin kauppamäärissä vuoden 2020 taakse, mutta taso pysyi silti korkeana.



Asuntokaupan jakautuminen talotyypeittäin

Vanhojen asuntojen myyntimäärien kehitys
talotyypeittäin (indeksi: 2015=100)



- Myyntimäärät (suluissa muutos viime vuodesta ja viimeisen viiden vuoden keskiarvosta):
 - Kerrostalot 38 000 kpl (+16 % ja 20 %)
 - Rivitalot 18 000 kpl (+11 % ja 20 %)
 - Omakotitalot 17 000 kpl (+8 % ja 20 %)

Lahti korjasi viime vuosien heikentyneen tilanteen, suurimpien kasvukeskusten ytimet jäivät muista jälkeen

- Lahdessa käänne asuntomarkkinoilla: heikkoja edellisiä vuosia seurasi kovimmat suhteelliset kasvuluvut kaikista suurista kaupungeista.
- Uudistuotannon vauhdittuminen (yli +30 %) veti mukanaan Espoon, Oulun ja Vantaan viiden kovimman kasvajan joukkoon.
- Helsingissä, Tampereella ja Turussa jäätiin kauppamäärien suhteellisessa kehityksessä jälkeen muista suurista kaupungeista, joskin hinnat ovat nousseet eniten juuri näissä kaupungeissa. Tämä viittaa tarjonnan puutteeseen.

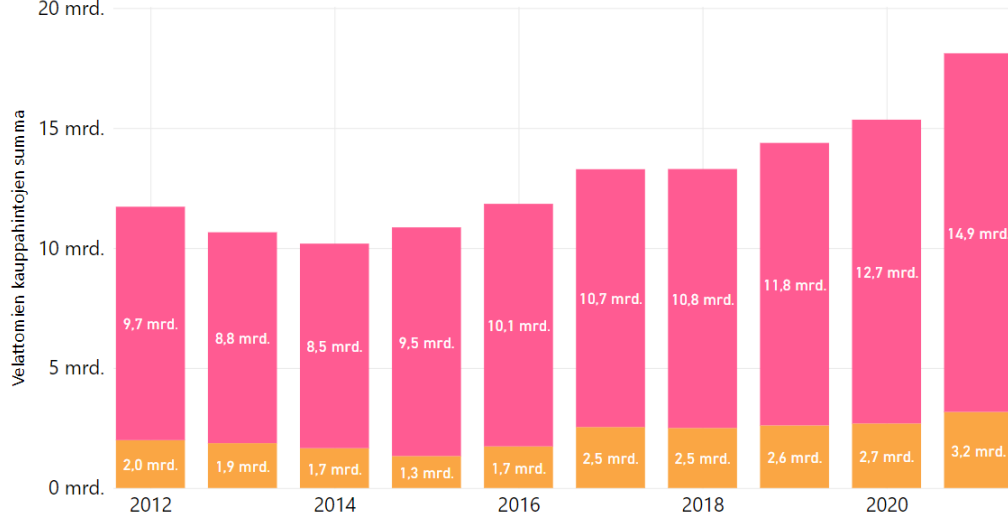
Myydyt asunnot suurimmissa kaupungeissa (suluissa muutos edelliseen vuoteen)

	2019	2020	2021
Espoo	4987 (11,8 %)	5607 (12,4 %)	6456 (15,1 %)
Helsinki	11089 (12,2 %)	11360 (2,4 %)	12398 (9,1 %)
Jyväskylä	2056 (3,1 %)	2220 (8,0 %)	2517 (13,4 %)
Kuopio	1988 (3,1 %)	2034 (2,3 %)	2379 (17,0 %)
Lahti	1799 (-4,1 %)	1743 (-3,1 %)	2145 (23,1 %)
Oulu	3617 (6,5 %)	3746 (3,6 %)	4281 (14,3 %)
Tampere	5492 (0,5 %)	5646 (2,8 %)	6054 (7,2 %)
Turku	3985 (4,9 %)	3787 (-5,0 %)	3975 (5,0 %)
Vantaa	3955 (-2,7 %)	3792 (-4,1 %)	4370 (15,2 %)

Asuntokaupan arvo ennätyslukemiin

Asuntokaupan arvo Suomessa (KVKL Hintaseurantapalvelu)

uudet vanhat
20 mrd.

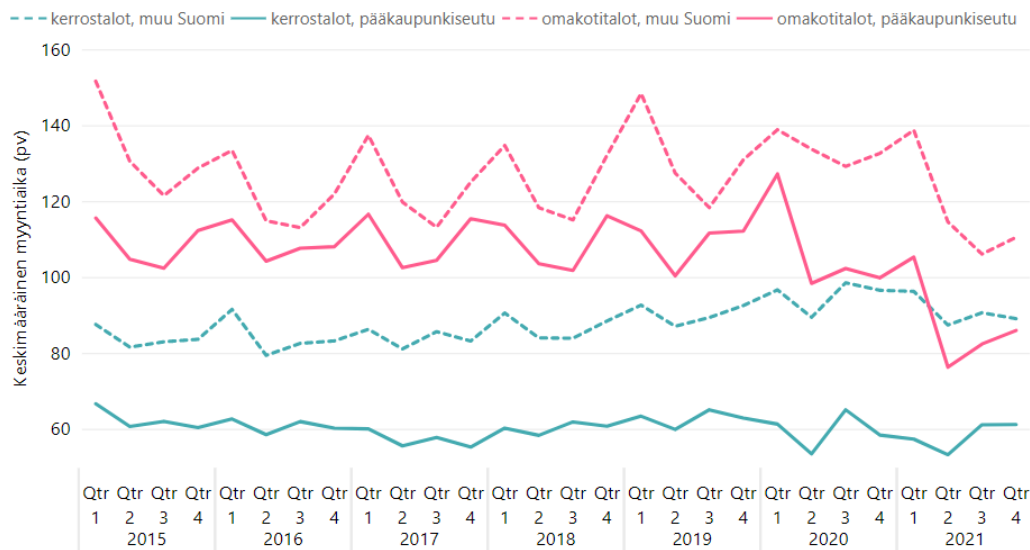


- Asuntokaupan arvo kasvoi lähes 18 % vuodesta 2020.
- Kaupan arvo on kasvanut suhteessa enemmän kuin kauppamäärät, eli hinnat ovat kasvaneet.
- Kaupan arvo on ollut tasaissa kasvussa vuodesta 2014 lähtien. Vuoden 2021 hyppäys oli kuitenkin poikkeuksellisen suuri.

Vanhojen asuntojen myyntiaikojen lyheneminen näkyy kiireenä alalla

- Omakotitalojen myyntiajat lyhenivät huomattavasti aiemmista vuosista.
- PK-seudun omakotitalojen keskimääräinen myyntiaika koko vuoden osalta on pitkään ollut noin 110 päivää, ja vuonna 2021 se oli 86 päivää.
- Muun Suomen omakotitalojen myyntiajat olivat vuodesta 2016 kasvaneet vuosi vuodelta, mutta viime vuosi trendi kääntyi: myyntiaika laski yli 15 päivää edellisvuodesta.
- Kerrostalojen osalta oli niin ikään lievää laskua myyntiajoissa niin pk-seudulla kuin muuallakin, mutta mitään suuria muutoksia ei nähty.

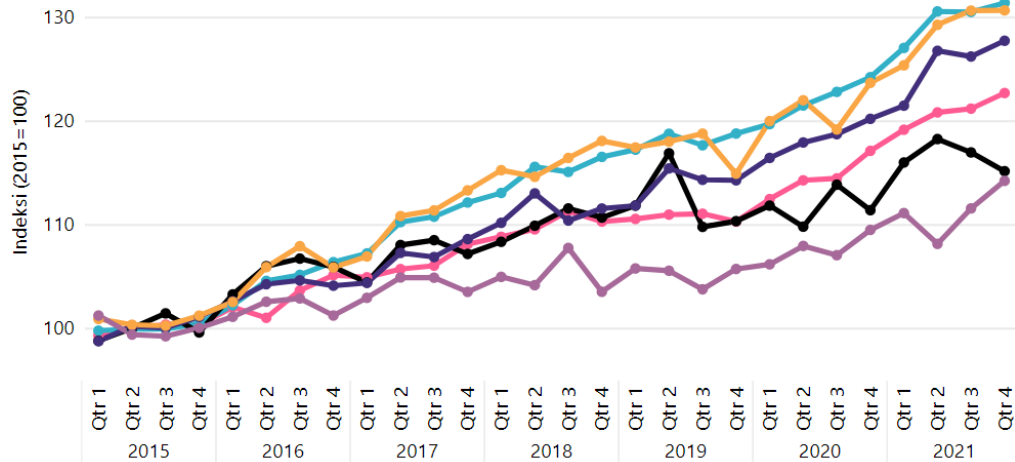
Vanhojen asuntojen keskimääräiset myyntiajat pääkaupunkiseudulla ja muualla Suomessa



Hintojen nousu rauhoittui loppuvuonna

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys suurimmissa kaupungeissa (indeksi 2015=100)

● Espoo ● Helsinki ● Oulu ● Tampere ● Turku ● Vantaa

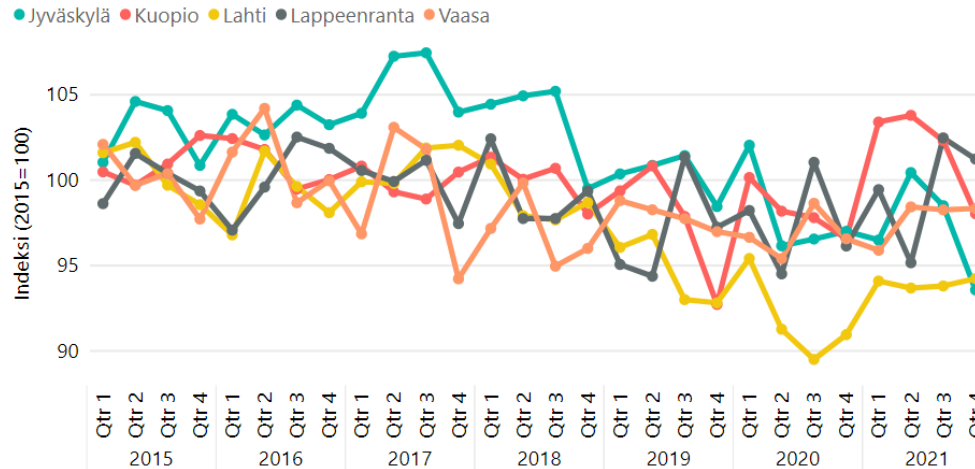


- Hintojen nousu oli kiivainta alkuvuodesta.
- Vuoden loppua kohden meno tasoittui, Oulussa hinnat jopa laskivat.
- Vanhoissa tutuissa: Helsingissä, Tampereella ja Turussa hinnat nousivat eniten.

	Espoo	Helsinki	Oulu	Tampere	Turku	Vantaa
Muutos vuoden takaisesta	6,2 %	7,7 %	4,7 %	7,1 %	7,8 %	3,6 %

Muissa suurissa kaupungeissa hintakehitys hakee suuntaa

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys muissa suurissa kaupungeissa (indeksi 2015=100)



- Kolmen suurimman kasvukeskuksen ulkopuolella hinnat ovat joko laskeneet tai pysyneet samoina vuodesta 2015.
- Viime vuonna hinnat kuitenkin nousivat suurimmassa osassa näitäkin kaupunkeja.
- Näitä pienemmissä kunnissa ja kaupungeissa pidemmän aikavälin hintakehitys on ollut vieläkin heikompi.

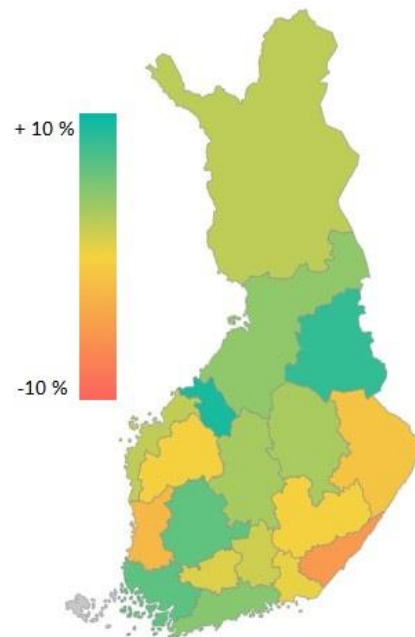
Koko vuosi	Jyväskylä	Kuopio	Lahti	Lappeenranta	Vaasa
Muutos vuoden takaisesta	-0,7 %	3,8 %	2,3 %	1,6 %	0,6 %

Hintojen eriytyminen jatkui myös vuonna 2021

- Kasvumaakunnissa hinnat jatkoivat nousuaan entistä nopeammin. Muualla hintojen lasku loiveni tai kääntyi lievästi plussan puolelle.
- Kaakkois-Suomessa hinnat hieman laskivat. Samoin Satakunnassa ja Etelä-Pohjanmaalla.
- Yllättävää oli Keski-Pohjanmaan ja Kainuun vahva nousu.
- Näiden jälkeen perässä tulivat suurten kasvukeskusten mukanaan vetämät Pirkanmaa, Varsinais-Suomi ja Uusimaa.

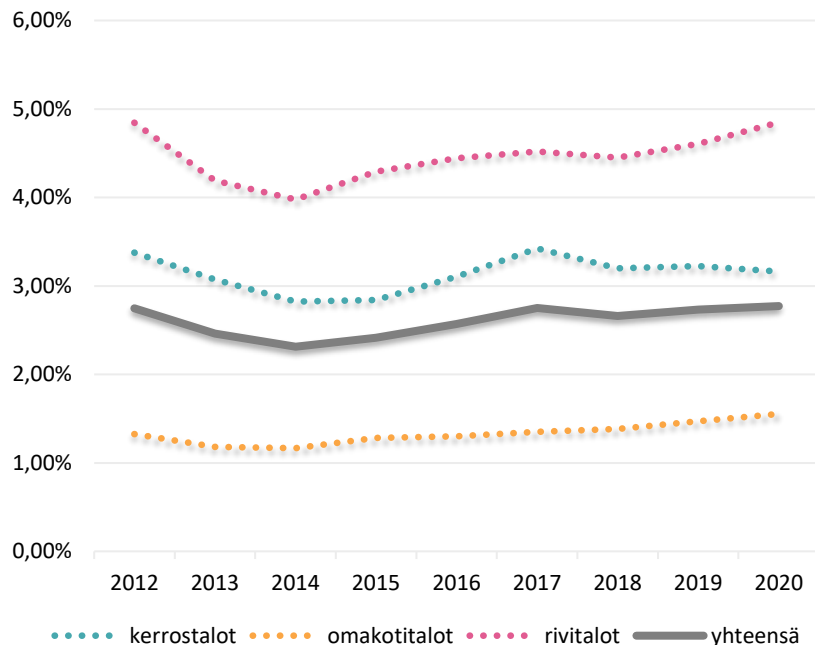
Maakunta	Muutos-% (2021v2020)
Etelä-Karjala	-5,04 %
Etelä-Pohjanmaa	-0,14 %
Etelä-Savo	-0,21 %
Kainuu	7,97 %
Kanta-Häme	0,93 %
Keski-Pohjanmaa	9,02 %
Keski-Suomi	3,14 %
Kymenlaakso	0,42 %
Lappi	2,28 %
Pirkanmaa	6,05 %
Pohjanmaa	2,10 %
Pohjois-Karjala	-1,36 %
Pohjois-Pohjanmaa	4,08 %
Pohjois-Savo	3,11 %
Päijät-Häme	1,60 %
Satakunta	-2,28 %
Uusimaa	4,55 %
Varsinais-Suomi	6,23 %

Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhintojen suhteellinen muutos maakunnittain



Asuntokannan kierto nopeutunut

Asuntokannan kierto (HSP- kaupat/asuntokunnat)



Lähteet: Tilastokeskus ja KVKL Hintaseurantapalvelu (HSP)

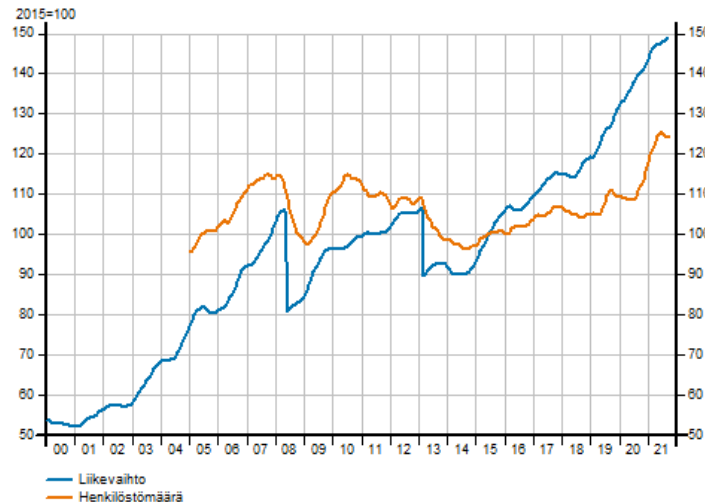
*Myydyistä asunnoista puuttuvat Hintaseurantapalvelun ulkopuolelle jäävät luvut.

- Yhä suurempi osa asuinkäytössä olevista asunnoista vaihtaa omistajaa, luvut ovat kuitenkin yhä pieniä.
- Samaan aikaan omistusasujien osuus laskenut. Enää noin 65 % ruokakunnista asuu omistusasunnoissa, kun 10 vuotta sitten vastaava luku oli 69 %.
- Muuttohalukkuuteen vaikuttavat kustannukset, kuten varainsiirtovero, hidastavat kiertoa.

Alan kehitys tasaisessa kasvussa

- Alan liikevaihto on jatkanut tasaista kasvuaan. Vuoden 2020 kolmanteen vuosineljännekseen verrattuna kasvua vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä oli yhteensä 10 miljoonaa euroa eli noin 6 %.
- Henkilöstömäärä kasvoi nopeasti toissa vuodenvaihteen molemmin puolin, nyt tahti on hieman hidastunut. Tällä hetkellä alalla työskentelee reilut 5 200 henkilöä.
- HSP-kaupat/välittäjät: keskimäärin noin 17 kauppaa vuodessa välittäjää kohden. Aiempina vuosina vastaava luku on pyörinyt 16 kaupan tietämillä. Luvuista puuttuu osa asuntokaupoista, sillä KVKL Hintaseurantapalvelun käyttö ei ole pakollista.

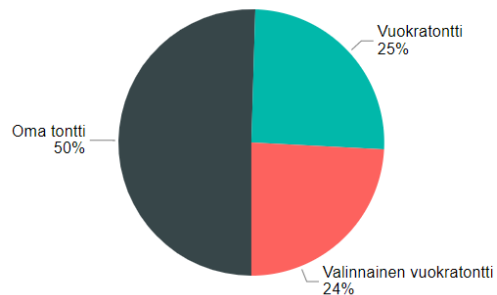
Liikevaihdon ja henkilöstömäärän trendivertailu kiinteistönvälitys toimialalla



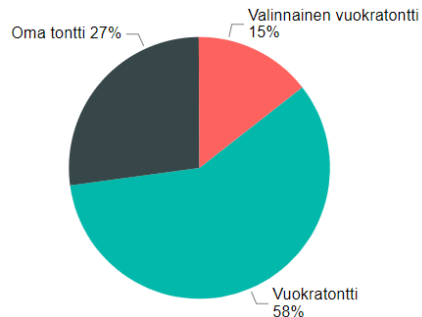
Tilastokeskus / Asiakskohtainen suhdannepalvelu

Valinnaiset vuokratontit ovat jo yleisiä uudisasunnoissa Uudellamaalla ja Pirkanmaalla

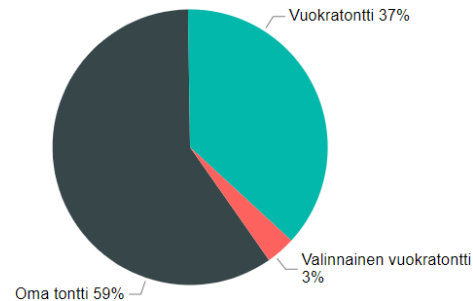
Uusimaa 2021



Pirkanmaa 2021



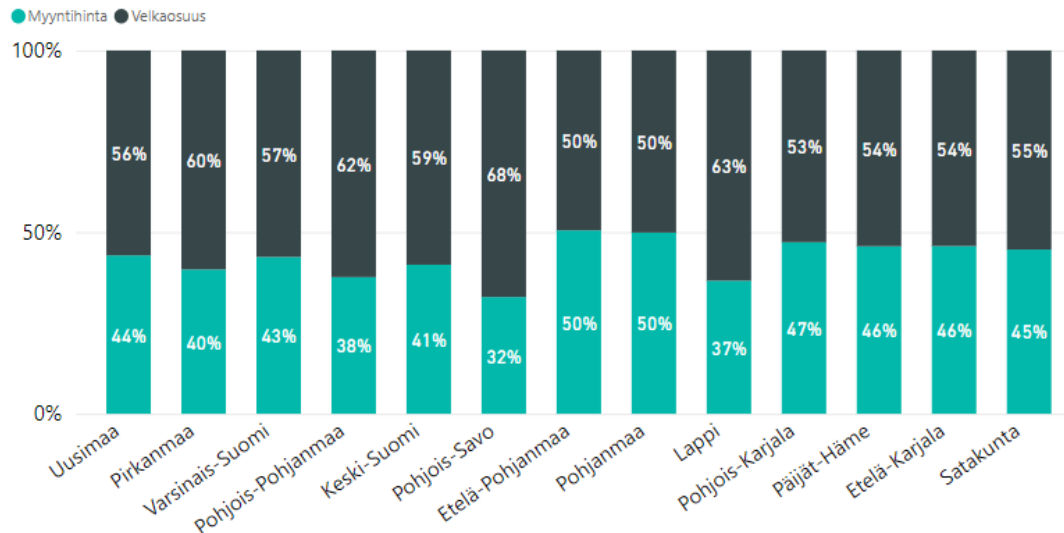
Koko muu Suomi 2021



- Pirkanmaalla enää reilu neljännes uudisasunnoista sijaitsee omalla tontilla.
- Muualla Suomessa oma tontti uusissa asunnoissa on yhä selkeästi enemmistössä.

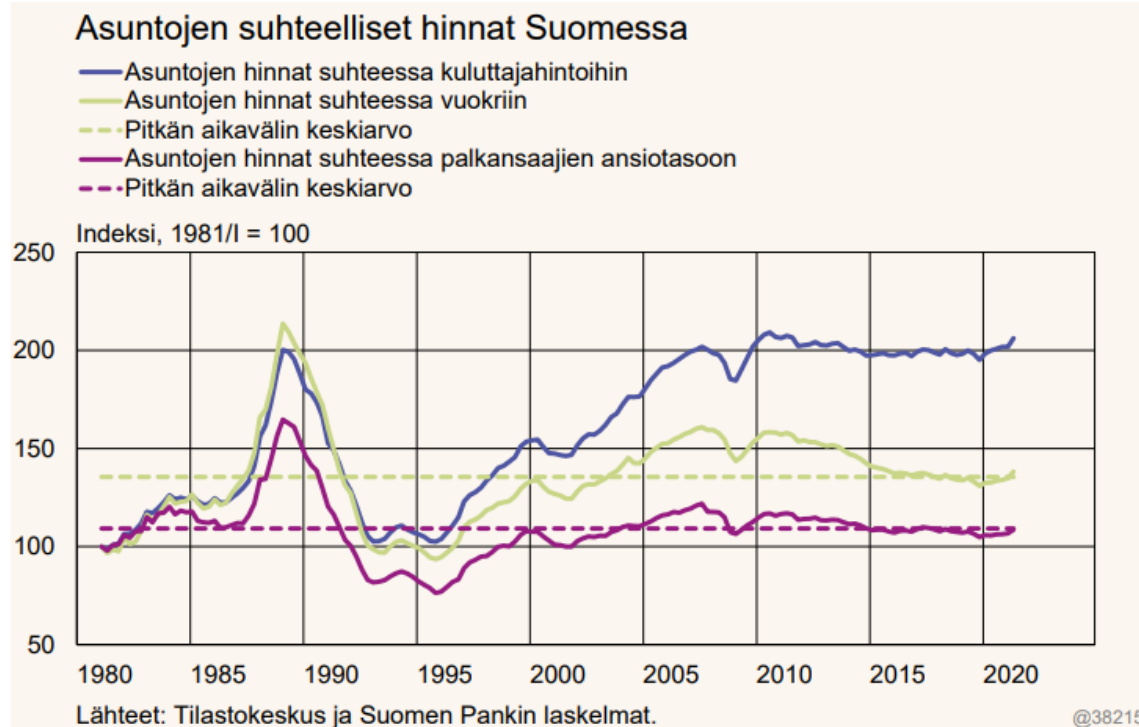
Uusissa asunnoissa yhtiövelkaosuus on keskimäärin 54 %

Osuus maakunnittain, 2021 (joissa >100 uudisasuntokauppaa vuonna 2021)



- Viime vuonna velkaisimmat asunnot valmistuivat Pohjois-Savoon.
- Toissa vuoden ykkönen Lappi tippui toiseksi.
- Pohjanmaalle valmistuu vähiten velkaisia asuntoja.

Asuntojen suhteellisissa hinnoissa pientä nousua, mittarit pitkän aikavälin keskiarvon tiennoilla



Ensiasuntolainojen luototussuhde kasvanut hitaasti vuosien mittaan, tänä vuonna käänne toiseen suuntaan

- Uusien ensiasuntolainojen mediaaniluototussuhde pienentynyt vuoden takaisesta.
- Suurten luototussuhteen omaavien lainojen osuus kuitenkin kasvanut viiden vuoden takaisesta.
- Ensimmäisiä asuntojaan ostavien keski-ikä onkin vuosi vuodelta noussut 2010 vuodesta alkaen. Vuonna 2019 keski-ikä oli 29,7 vuotta, kun vuonna 2009 vastaava luku oli 27,8 vuotta. (Lähde: Tilastokeskus)

