



Kiinteistömaailma

Kiinteistömaailma Baro 8.4.2021

Kiinteistömaailman hinnankehitysennuste vuoteen 2023



Sisältää ennusteet

- Koko maa s. 3-6
- Alueelliset katsaukset s. 7 -17
 - Helsinki, Espoo-Kauniainen, Vantaa, PKS-kehyskunnat, Kasvukeskukset ja muu Suomi
- Paikkakuntaakohtaiset katsaukset s. 18 – 76

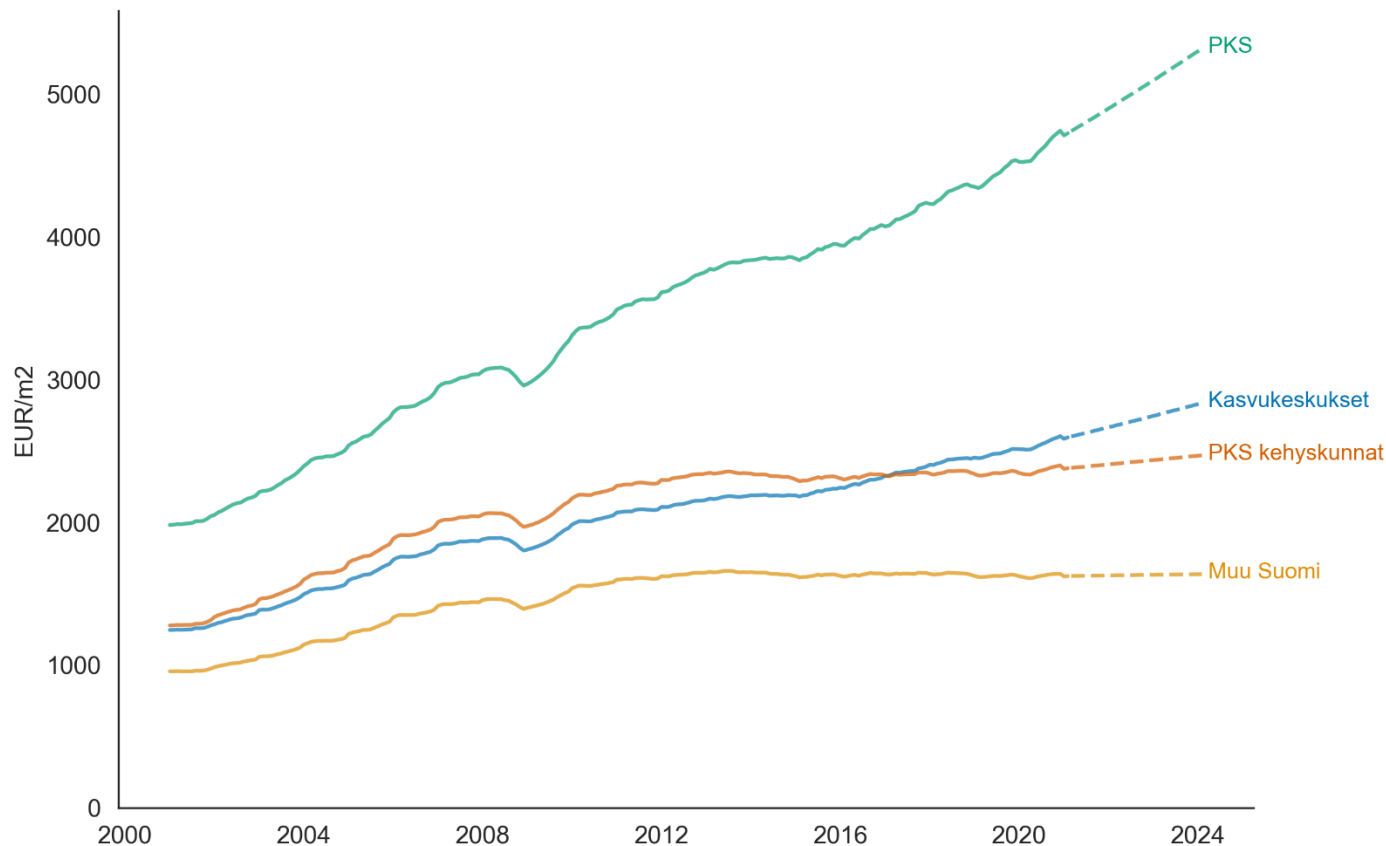
Turku s. 19 ->
Tampere
Nokia
Lempäälä
Kangsala
Pirkkala
Valkeakoski

Sipoo s. 33 ->
Kirkkonummi
Raasepori
Kerava-Tuusula-Järvenpää
Riihimäki
Hämeenlinna

Lahti s. 45 ->
Jyväskylä
Kotka
Kokkola
Kuopio
Joensuu
Kajaani
Seinäjoki
Ilmajoki
Kurikka

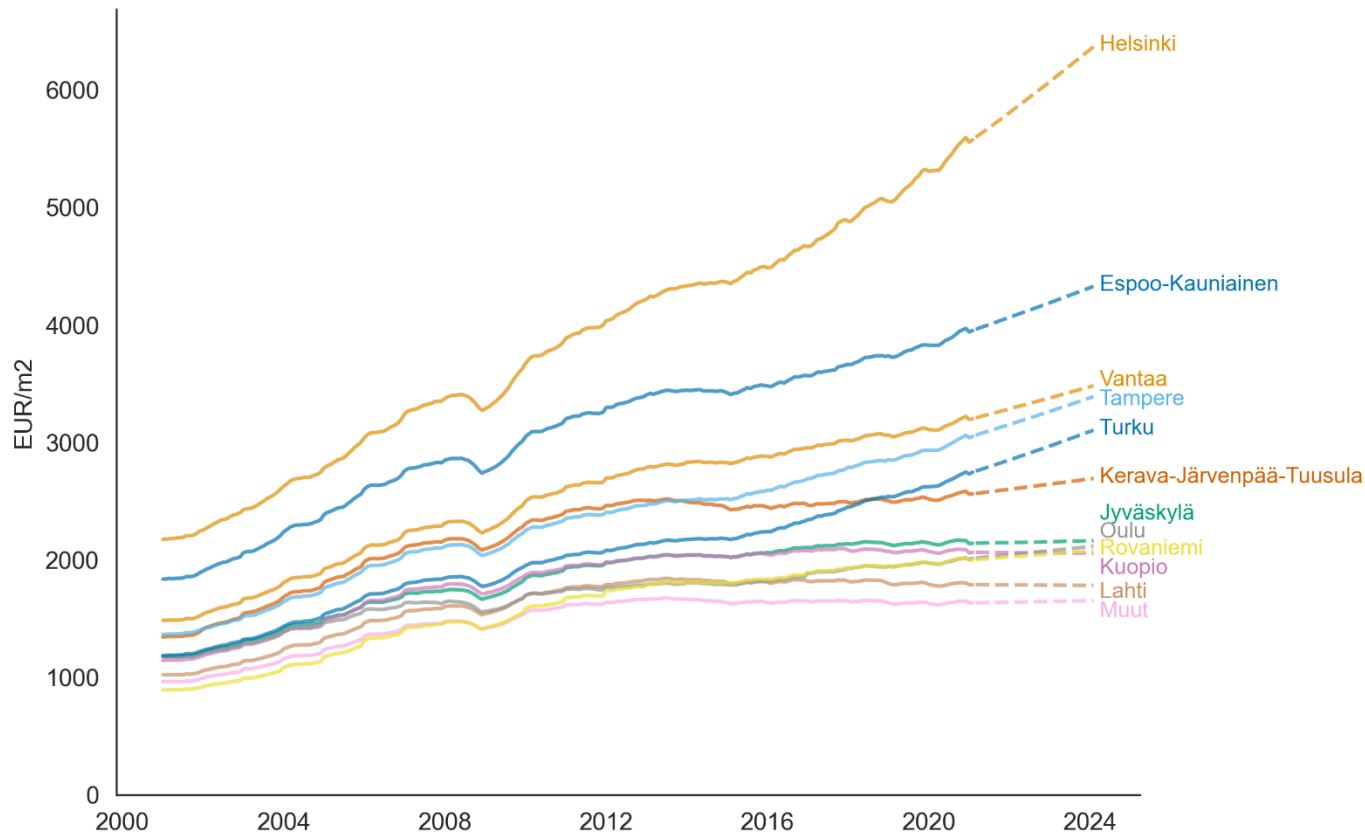
Ylivieska – Kalajoki s.63 ->
Oulu
Tornio
Kemi
Keminmaa
Rovaniemi

Asuntojen neliöhintojen kehitys jatkaa eriytymistään tilanne alueittain



- Pääkaupunkiseutu jatkaa eriytymistään muusta Suomesta edelleen, Helsinki kasvun veturina
- Suurimpien kasvukeskusten vetovoima on kasvanut viime vuosina entisestään, ja tämän ilmiön ennustetaan jatkuvan lähes yhtä vahvana tulevana vuosina tarjonnan ja kysynnän tasapainottumisen jälkeenkin
- PKS-kehyskunnissa päästään myös positiiviseen kehitykseen kiinni nyt sekä jatkossa, mutta kasvukeskusten vauhdissa ei pysytä aivan mukana
- Muussa Suomessa ennuste kokonaistasolla lähes neutraali, mutta alueelliset erot kaupunkien sisällä ja ääripäiden välillä korostuvat
- Eriytyvissä markkinoissa ostovoima on todella erilainen eri puolilla maata

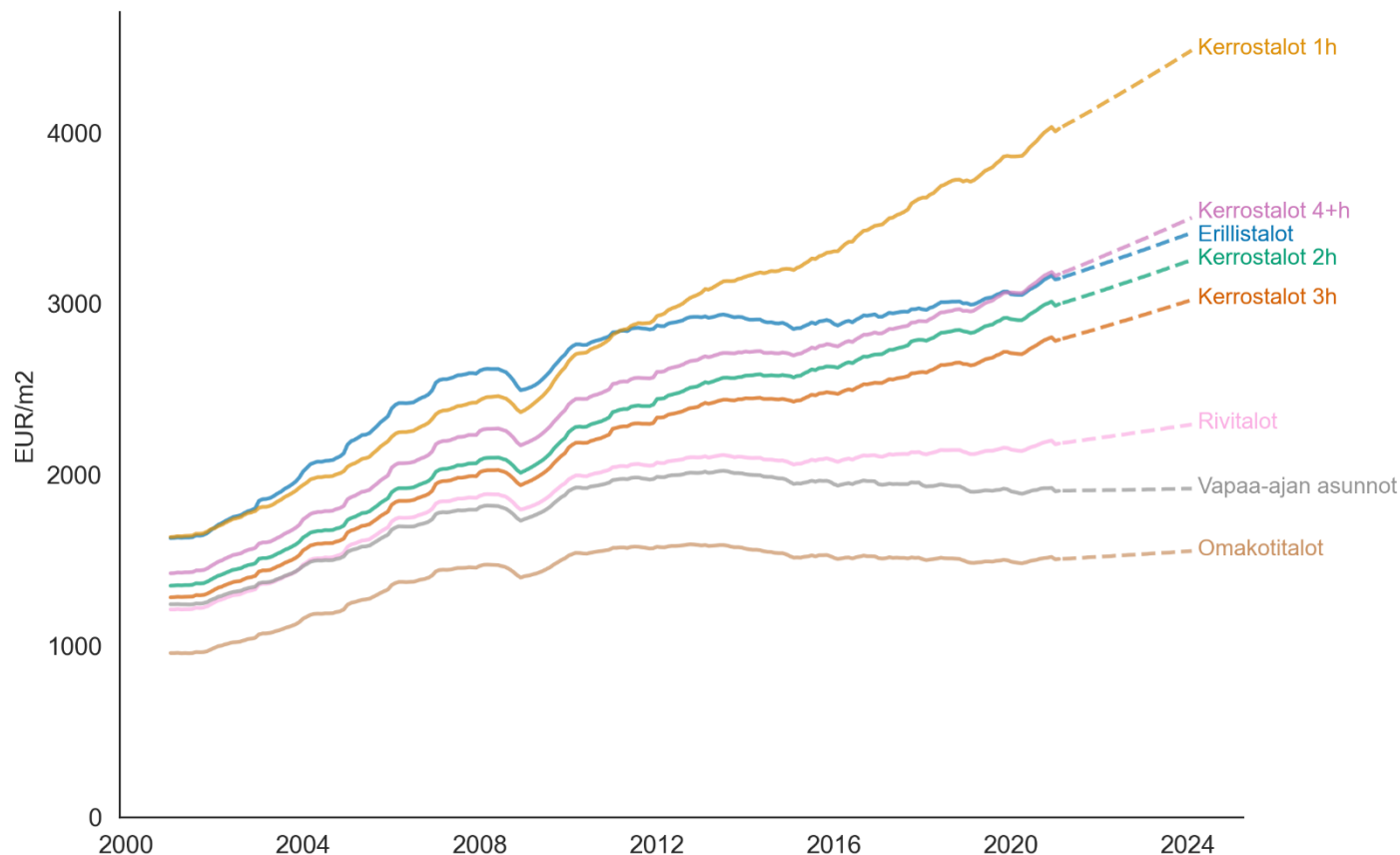
Asuntojen neliöhintojen kehitys vahvistui vuonna 2020 ja odotetaan jatkuvan hyvänä 2021-2023



- Koko maan neliöhintojen kasvu v.2020 +2,7%
- Koko maan ennustettu neliöhintojen vuosikasvu 2021-2023 +1,3%
- Helsingin hintojen nousu kiihtyy edelleen
- Muun pääkaupunkiseudun (kehyskunnat mukaan lukien), Turun ja Tampereen hinnat myös voimakkaassa kasvussa
- Keskisuurissa kaupungeissa hintakehitys jatkuu tasaisena
- Kasvukeskusten ulkopuolella hintojen lasku taittui parempaan suuntaan
- **Hintojen ennustetaan kasvavan eniten:**

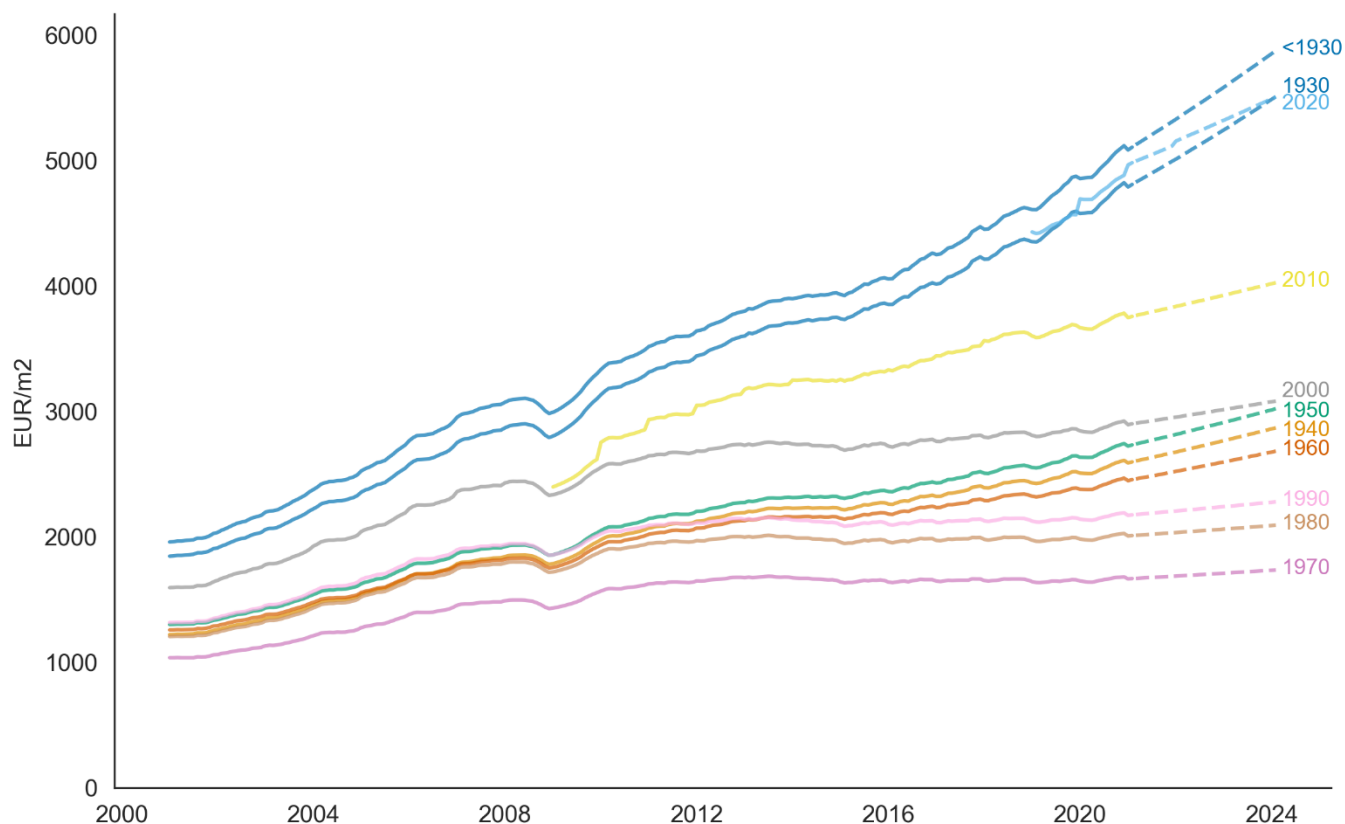
Kaupunki	Vuosikasvu 2021-2023
Helsinki	+4.2% (syksy 2020: 3,7%)
Turku	+3.7% (3,4%)
Tampere	+3.3% (2,5%)
Espoo-Kauniainen	+3.0% (2,0%)
Vantaa	+2,7% (1,7%)

Asuntotyypeillä on toisistaan eroavat hinnankehitysnäkymät 2021-2023



- Asuntosijoitusbuumi näyttää jatkuvan, hyvän sijainnin kerrostaloyksiyöillä hintakehityksen ennustetaan jatkuvan vahvana
- Rivi- ja omakotitalojen hintaennuste parantunut – lisääntyneestä kiinnostuksesta asumisväljyyden kasvattamiseen
- Tuoreena trendinä asiakkaiden kasvanut kiinnostus erillistaloja kohtaan
- Pientalokannan ikärakenne selittää arvonkehitystä: keskihintoja laskee vanhempien huonokuntoisten talojen suuri määrä; ostajien fokus on uudehkoissa, tekniikaltaan moderneimmista huoneistoista
- Kerrostalohuoneistot tarjoavat asumiseen joustavuutta, likviditeettiä ja huoletonta asumista
- Edullisimman hintaluokan asuminen mahdollistaa omistusasumisen monelle, myös perheasunnoissa

Asuntokanta rakennusvuosikymmenittäin tarkasteltuna: uudiskohteet ja arvoalueet ottavat kaulaa muihin



- Ääripäät vetävän arvonkehityksessä kaulaa keski-ikäisiin (70-90-luvun) asuntoihin verrattuna
- Parhaat kulmakertoimet ennusteessa saavat 50-luvun ja sitä vanhemmat arvokohteet ennen 2020-luvun uudiskohteita
- 70-90 -luvun asunnoissa peruskorjaukset, korjausvelka ja ympäristövalinnat heijastuvat arvonkehitykseen, mutta samalla tarjoutuu mahdollisuudet kohtuuhintaiseen asumiseen
- Hinnan pitääkin olla maltillisempi kuin uusissa asunnoissa, joissa viimeisimmät innovaatiot käytössä
- Vanhoissa kantakaupungin asunnoissa ostetaan myös pala kulttuurihistoriaa ja usein yhtiöt hyvin hoidettuja arvokohteita
- Uusimmat asunnot ovat myös keskikooltaan pienempiä, joka vaikuttaa neliöhintoihin nousevasti.

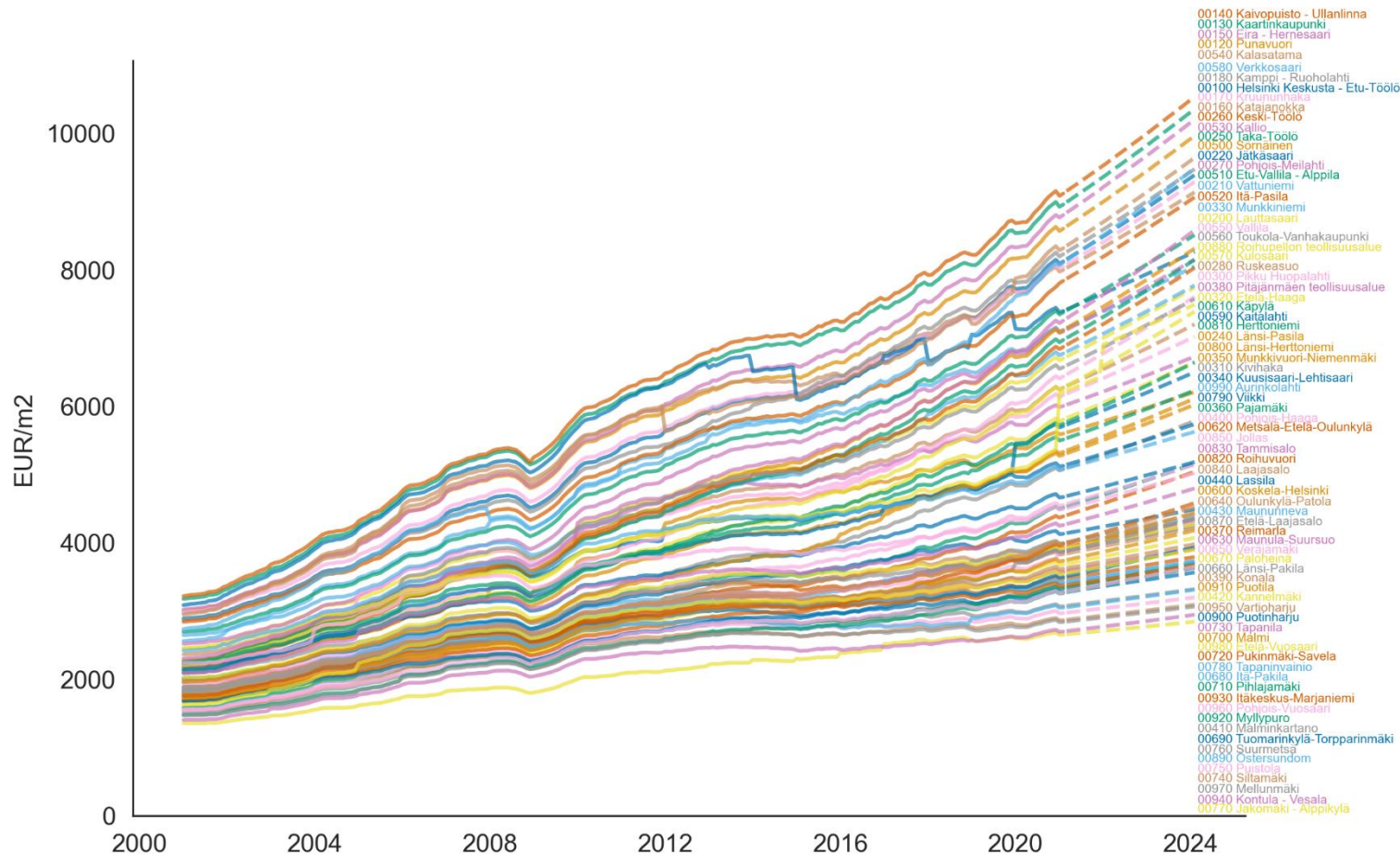


Kiinteistömaailma

Alueelliset katsaukset PKS, kasvukeskukset ja muu Suomi

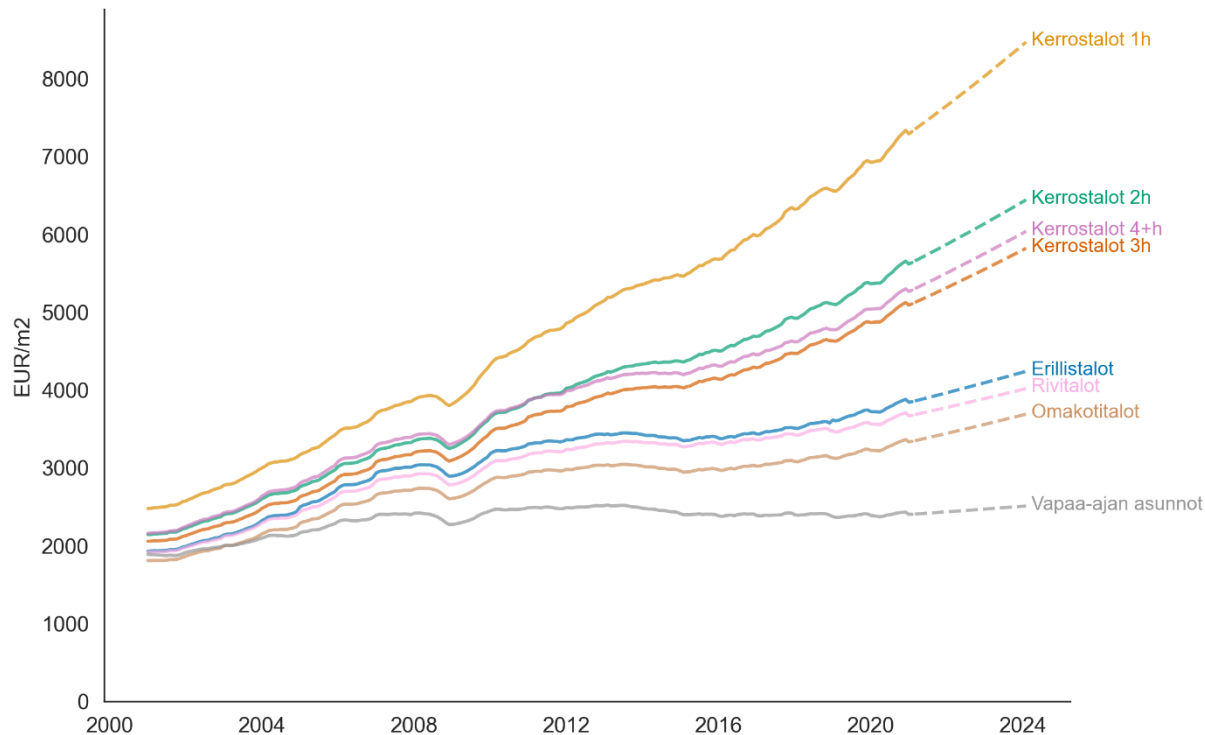


Helsinki jatkaa reipasta kasvuaan, mutta hinnat eriytyvät



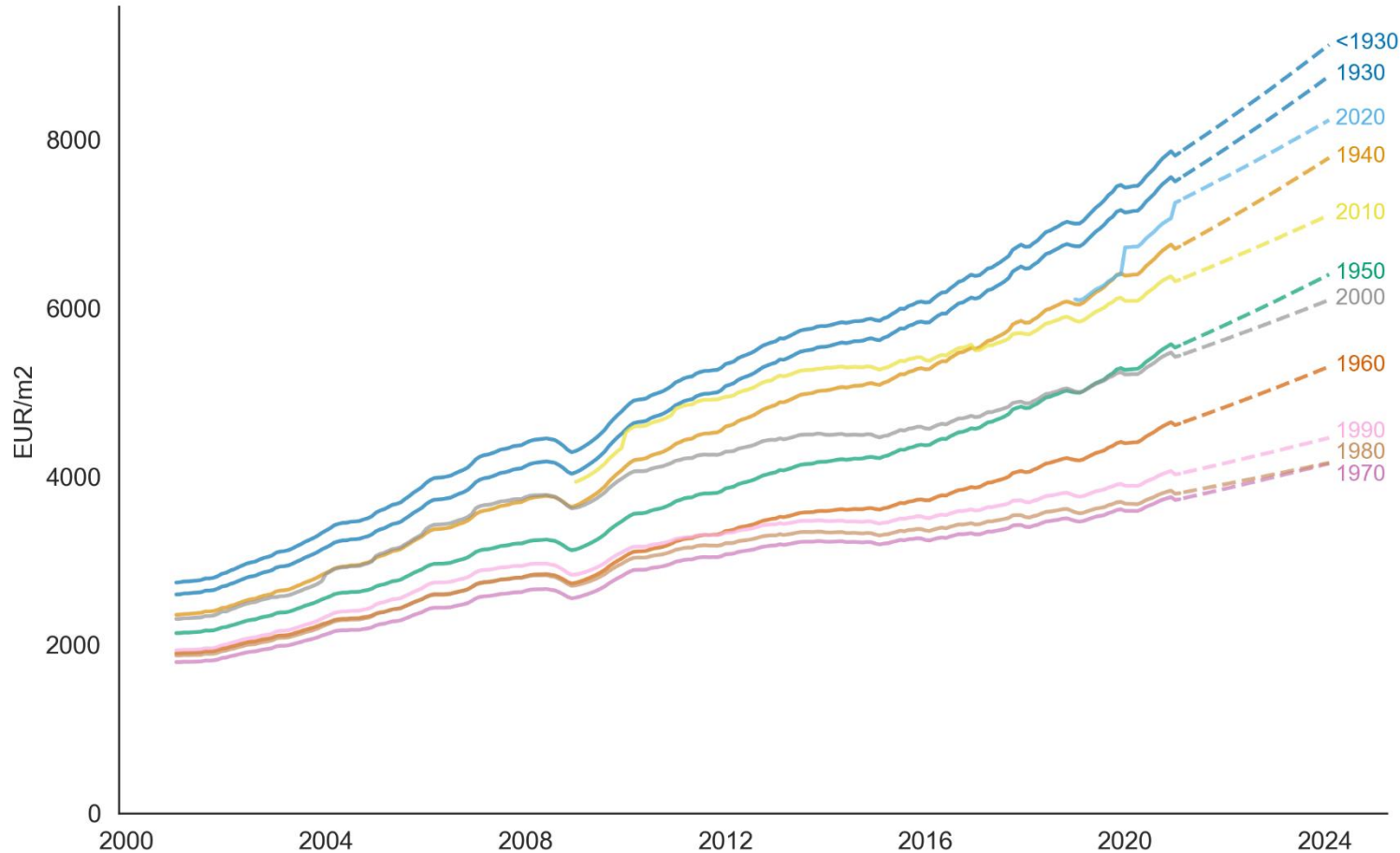
- Erot kalleimpien ja halvimpien alueiden välillä moninkertaistuneet, mutta arvonkehitykseen pääsee kiinni kaikilla alueilla (ennuste min +2%/v)
- Kovin arvonnousunpotentiaali asettuu itäiseen kantakaupungin lähistöön: Kallio, Vallila ja Kulosaari (ennuste yli +5%/v. v.2020 yli +6%)
- Uudisrakentamista tällä hetkellä korostetusti arvokkaisiin kantakaupunginosiin, esim. Verkkosaari, Sompasaari ja Jätkäsaari. Lisäksi mm. Herttoniemen teollisuusalueella ja Kruunuvuorenrannassa rakentaminen jatkuu myös voimakkaasti
- Alueiden vanhat maineet alkaneet karista parantaen kysyntää monella alueella
- Hyvät liikenneyhteydet sekä laadukkaiden lähipalvelujen tavoitettavuus korostuvat
- Aluekehityshankkeiden vaikutukset tonttien saatavuuteen ja asuntopoliittinen kehitysohjelma tuleville vuosille, haasteet asumisen hinnoissa ensiasunnon ostajille
- Väestönkasvu ja kaupungistumisen trendi tukena poikkeusolojen jälkeenkin

Helsinki jatkaa reipasta kasvuaan myös: tilanne asuntotyypeittäin

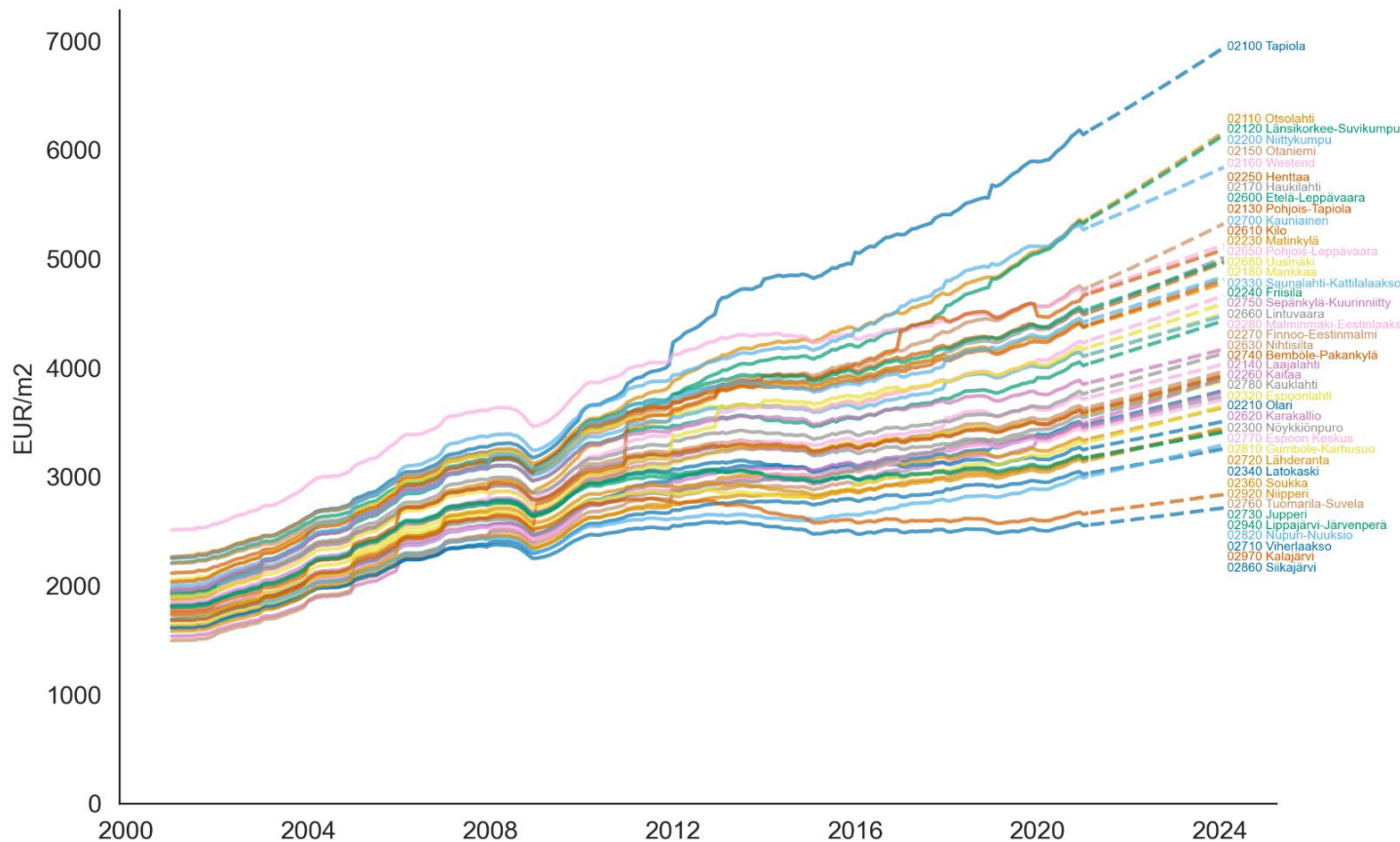


- Kova arvonnousu perustuu pitkälti sijoittajien ja vuokralaisten kiinnostukseen Helsingin kantakaupungin pieniin asuntoihin. Sijoittaja tyytyy alaiseen nettotuottoon, mutta arvonnousu (ennuste +5%/v.) ja likvidisyys tekevät sijoitusasunnoista haluttuja
- Asuntojen keskimääräinen koko on vuosien saatossa pienentynyt, mutta niin on helsinkiläisen ruokailukunnan kokokin
- Myös Helsingissä ostajat hakevat suurempaa asumisväljyyttä kuin aikaisemmin. Varakkaat lapsiperheet ovat valmiit odottamaan ja maksamaan mieluisasta isosta asunnosta kovia hintoja silloin, kun heidän tarpeitaan vastaava täydellinen koti tulee myyntiin. Tämä heijastuu myös isompien kerrostaloasuntojen arvonkehitysennusteeseen (+4%/v).
- Asumisen tasoa halutaan parantaa ja se on mahdollista, koska rahoitusta on saatavilla ja korkotaso on alhainen

Helsingissä paras arvonnousupotentiaali 1960-lukulaisiin saakka tilanne rakennusvuosikymmenittäin



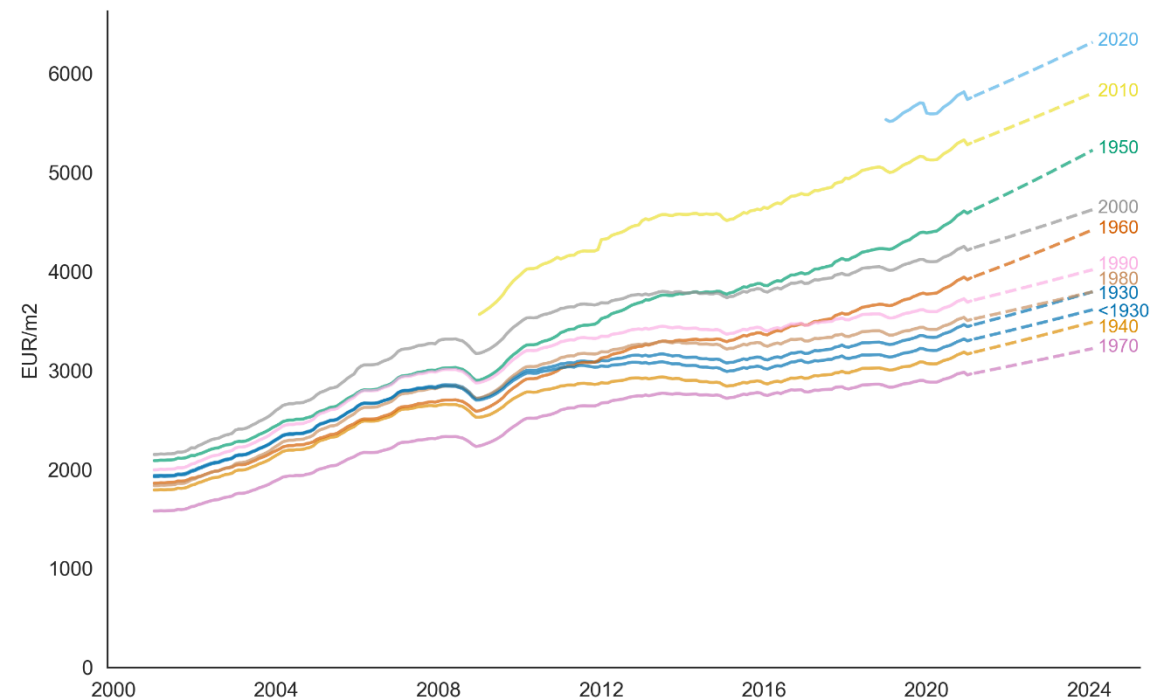
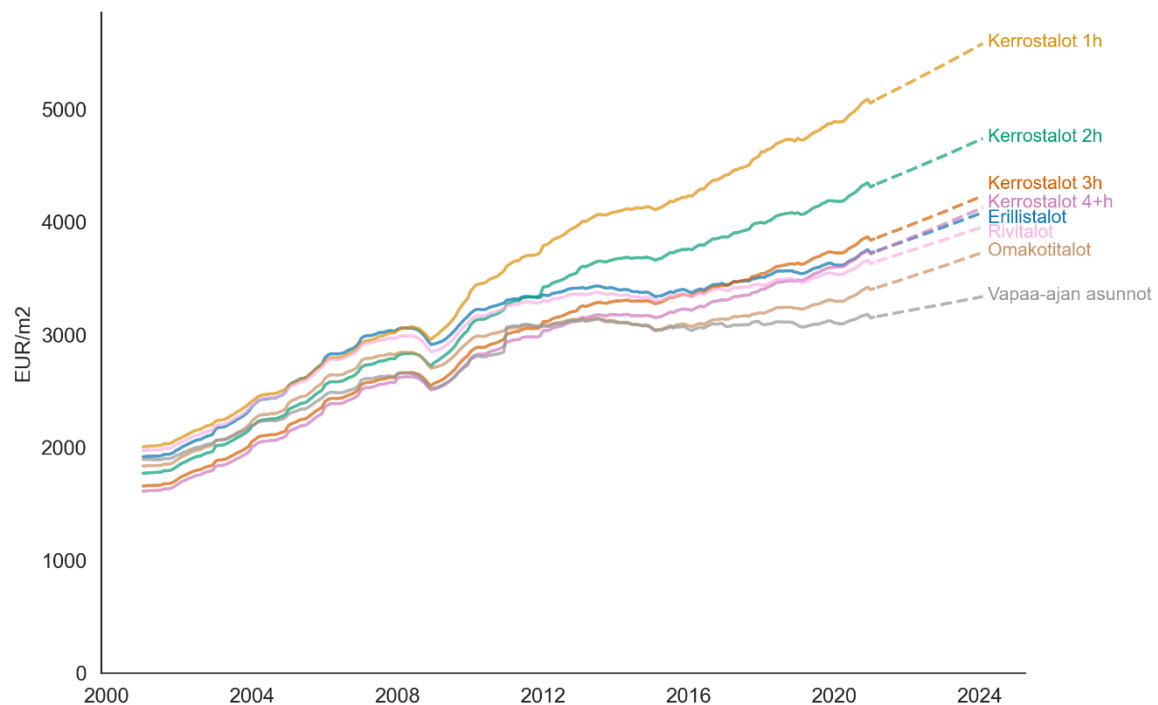
Espoossa ja Kauniaisissa vakaaseen arvonkehitykseen kiinni laajalla alueella



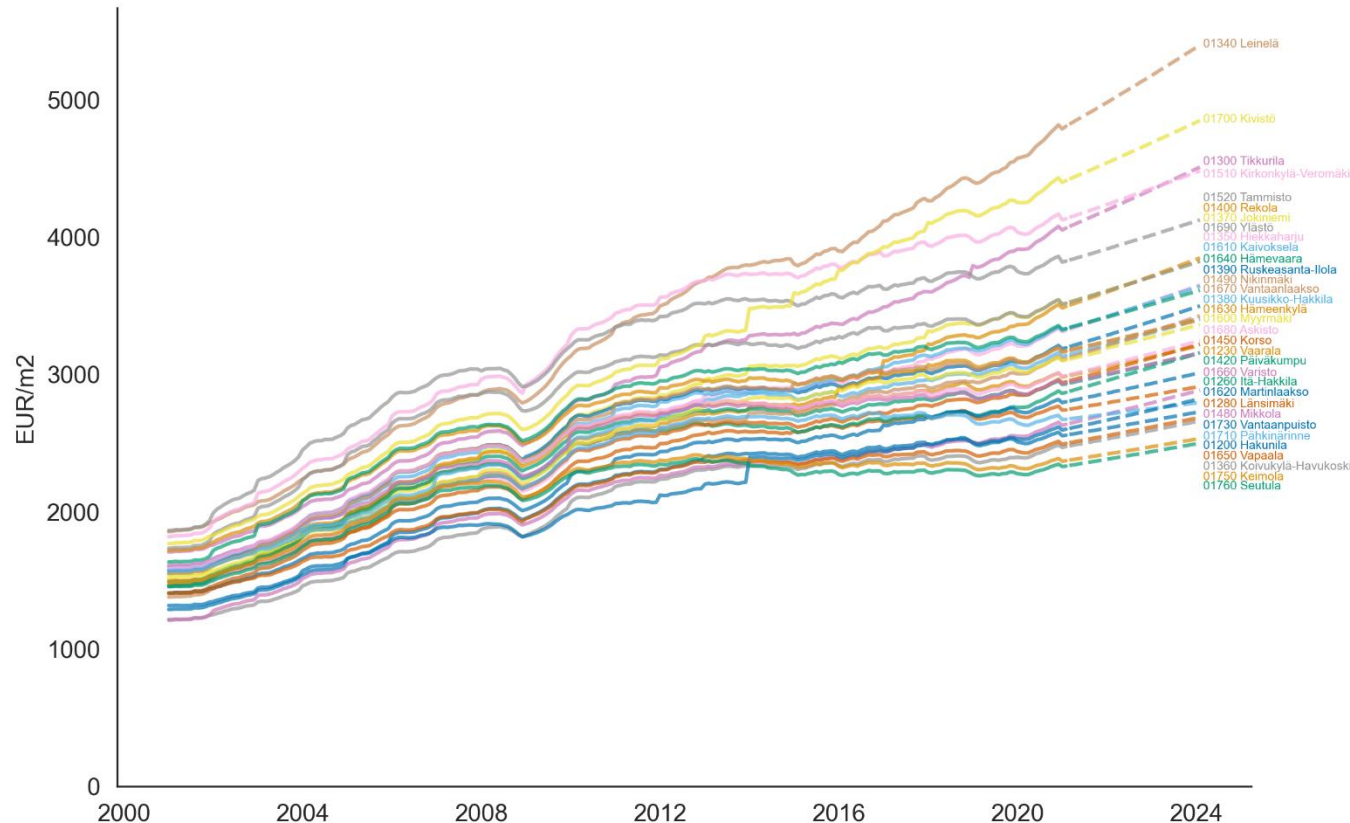
- Espoossa meri ja metro ovat lyömätön yhdistelmä. Kattavat lähipalvelut ja hyvät kulkuyhteydet yhdistävät parhaiten arvoa nostavia alueita.
- Tapiolassa on paljon ostajakuntaa, jotka hakevat pääasiassa vanhempia 50-luvun koteja, mutta käytettyjen asuntojen puolella tarjontaa ei tällä hetkellä juuri ole, joka nostanut edelleen uudiskohteiden arvoa
- Niittykumpuun on säteilyt positiivisesti Tapiolan vetovoima, tämän ilmiön lisäksi Kaitaan ja Haukilahden ennustetaan nostavan arvoa lähes +4% vuositta
- Nuoret ja muualta Suomesta muuttavat hakevat asuntoa isommalta alueelta, enää ei katsota niin tiukkaan omaa tuttua aluetta, vaan etsitään hyvää asuntoa oikeiden palveluiden ääreltä. Vanhemmat pariskunnat pientaloalueelta muuttavat lähialueille ja hakumatka on kaventunut vuosi vuodelta.
- Espoossa pääsee positiiviseen arvonkehitykseen kiinni aina pohjoiseen saakka (yli +2%/v.)
- Kauniaisissa arvonkehityksen ennustetaan jatkavan vahvalla urallaan +3%/v.

Espoossa tasainen arvonkehitys asuntotyypistä ja rakennusvuosikymmenestä huolimatta:

Kerrostaloneliöt, 1950 ja –60 –lukujen asunnot vetävät pisimmän korren (+4%/v.)

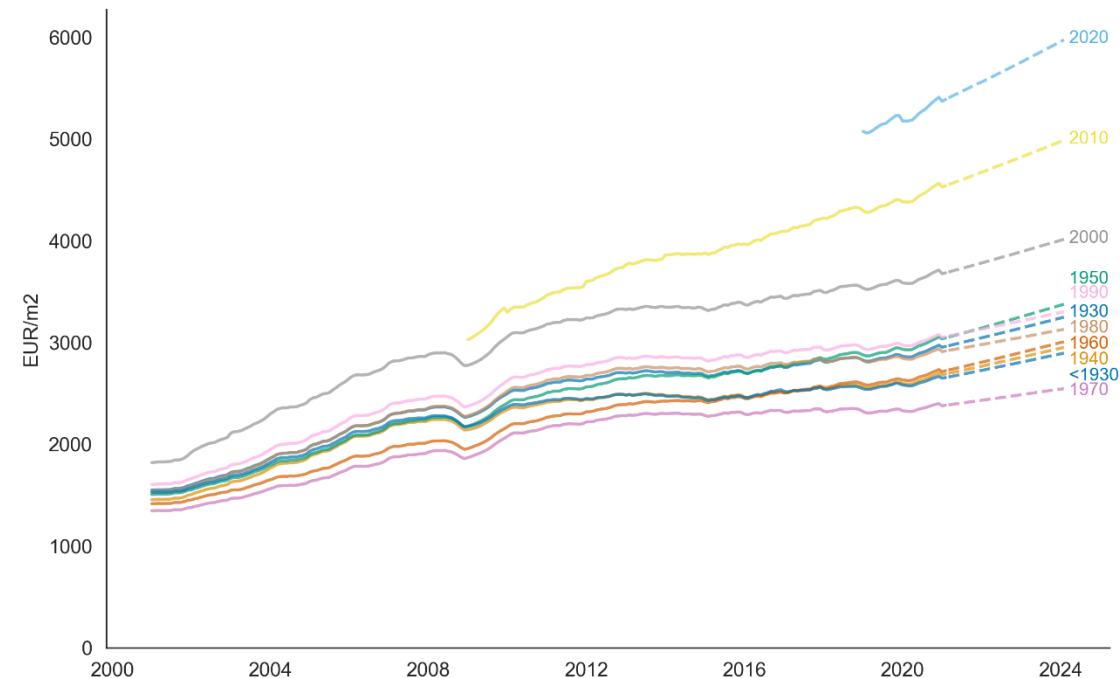
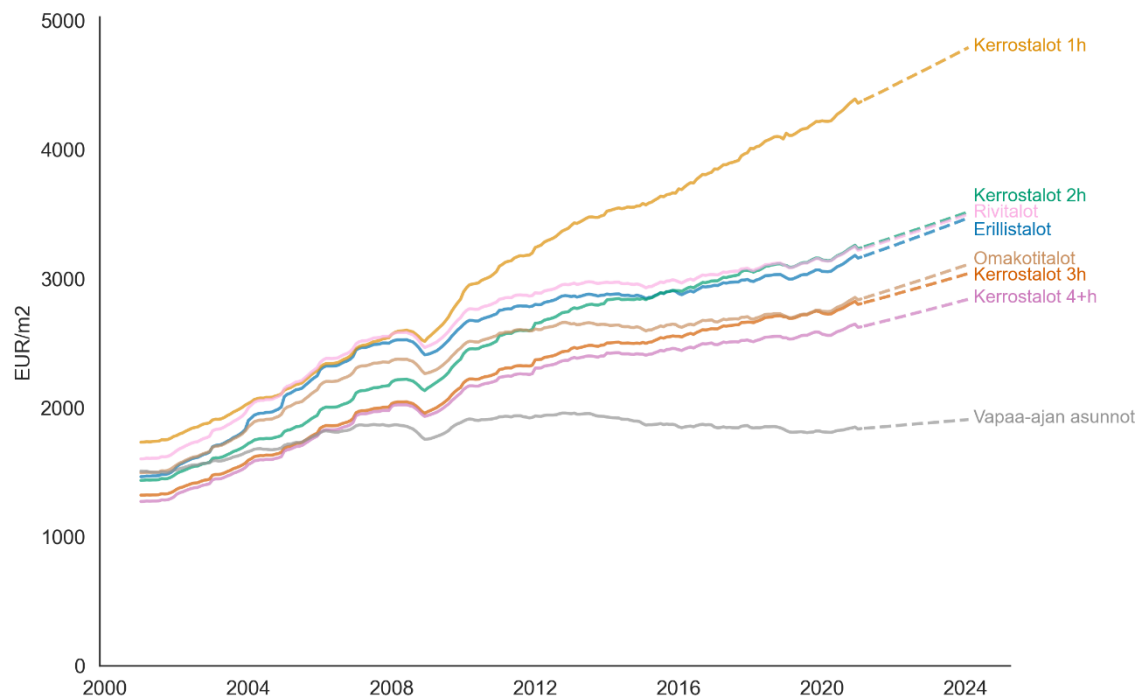


Vantaa tarjoaa kohtuuhintaista asumista myös tulevaisuudessa



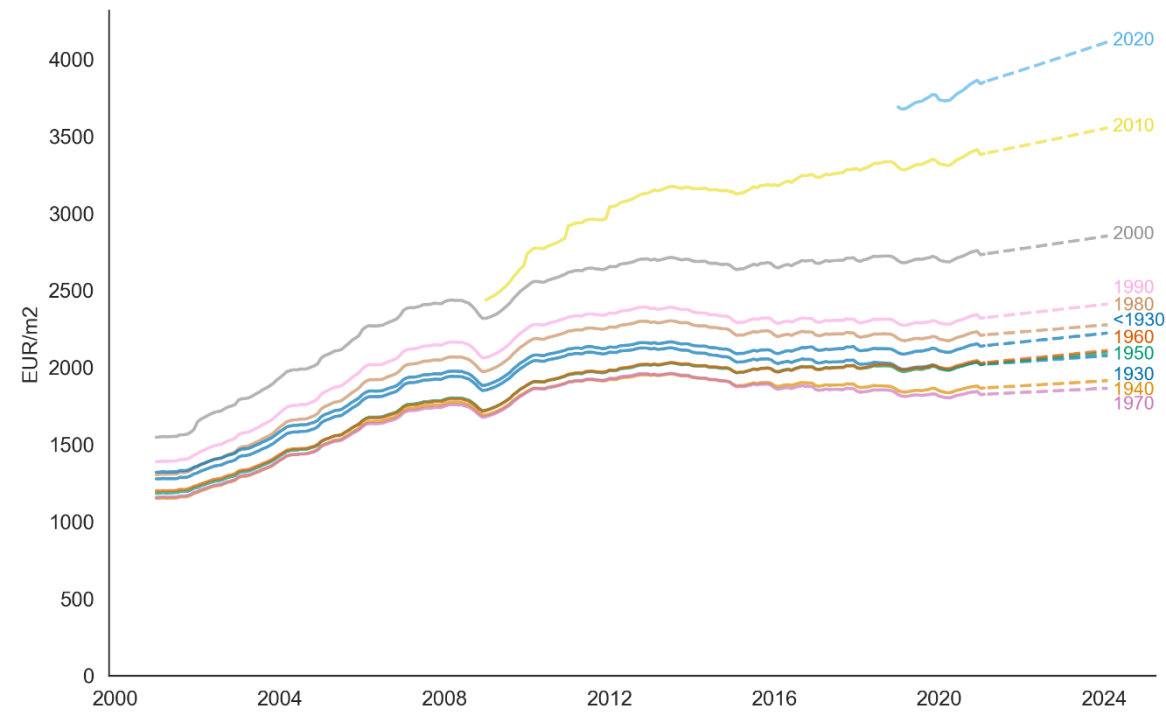
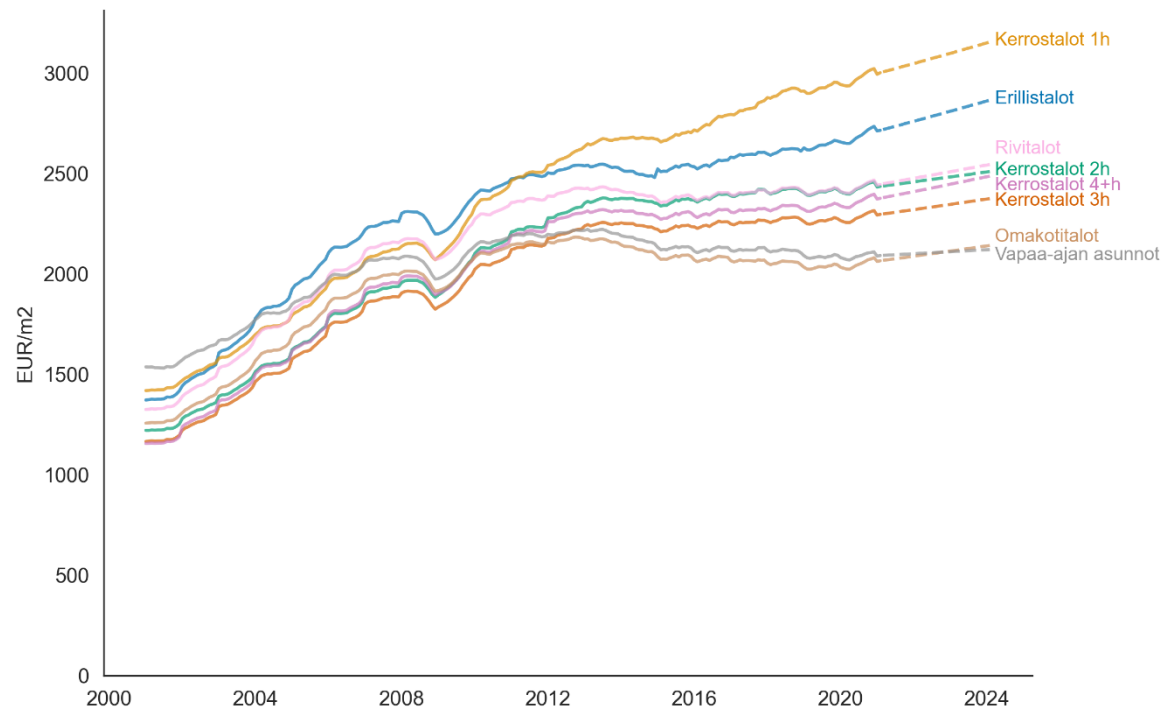
- Kuntien välisellä nettomuutolla mitattuna Vantaa nousee sijalle 1. pääkaupunkiseudun osalta vuonna 2020
- Yleiskaavassa 2020 kasvu painottuu pääosin keskuksiin, joista varsinkin Tikkurila, Aviapolis ja Myyrmäki tulevat vahvistumaan sekä laajenemaan
- Leinelän ja Koivukylän alueet tulevat nousemaan edelleen paljon parantuneiden kulkuyhteyksien myötä
- Kivistön Kauppakeskuksen valmistuminen loppuvuodesta 2022 tulee piristämään alueen kaupankäyntiä
- Tulevien vuosien arvonkehityksen kärkehahinoissa ennustetaan olevan Rekola ja Päiväkumpu (+3,4%/v.)
- Myös Nikinmäki sekä Hiekkaharju pääsevät ennusteessa samoihin lukemiin Kivistön kanssa (+3,3%/v.)
- Tammisto, Kartanonkoski ja Ylästö ovat arvostettuja alueita, mutta jyrkimpiin arvonkehityslukemiin alueet eivät tulevaisuudessa nouse
- Myyrmäki-Martinlaakso uudistusta tapahtuu 70-luvun yhtiöiden saneerauksen ja uudistuotannon myötä

Vantaa tarjoaa kohtuuhintaista asumista ja vakaata arvonkehitystä myös tulevaisuudessa: Hyväkuntoisten erillis- ja omakotitalojen kysyntä heijastuu myös hintaennusteeseen (yli +3%/v.)



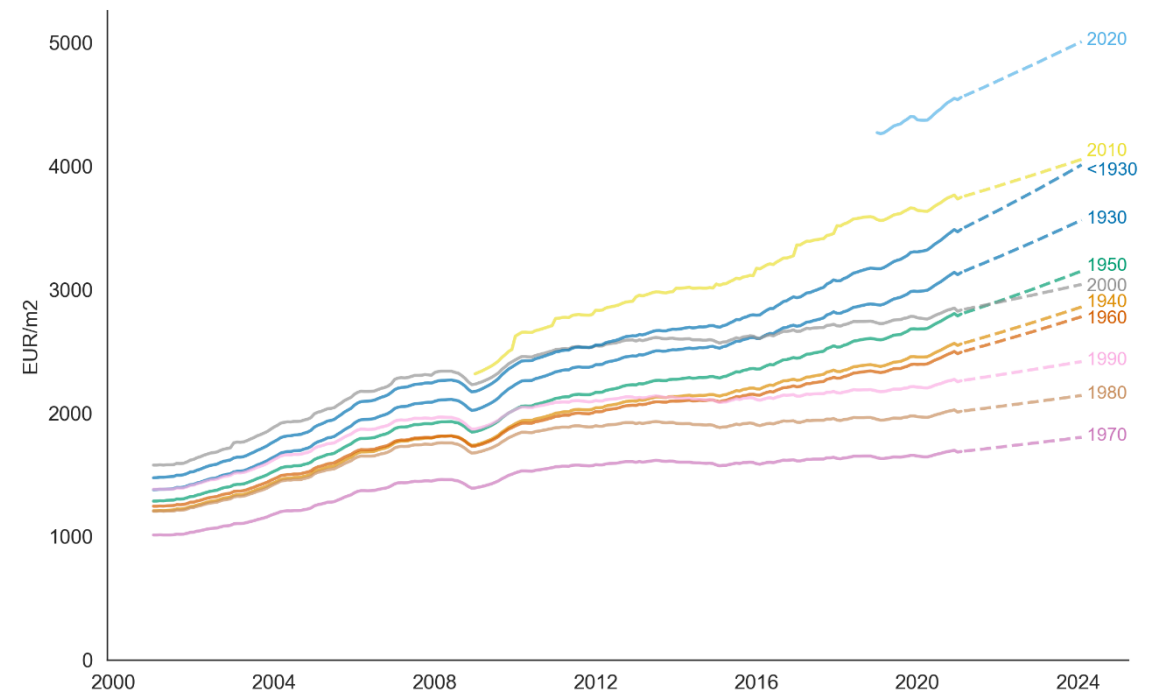
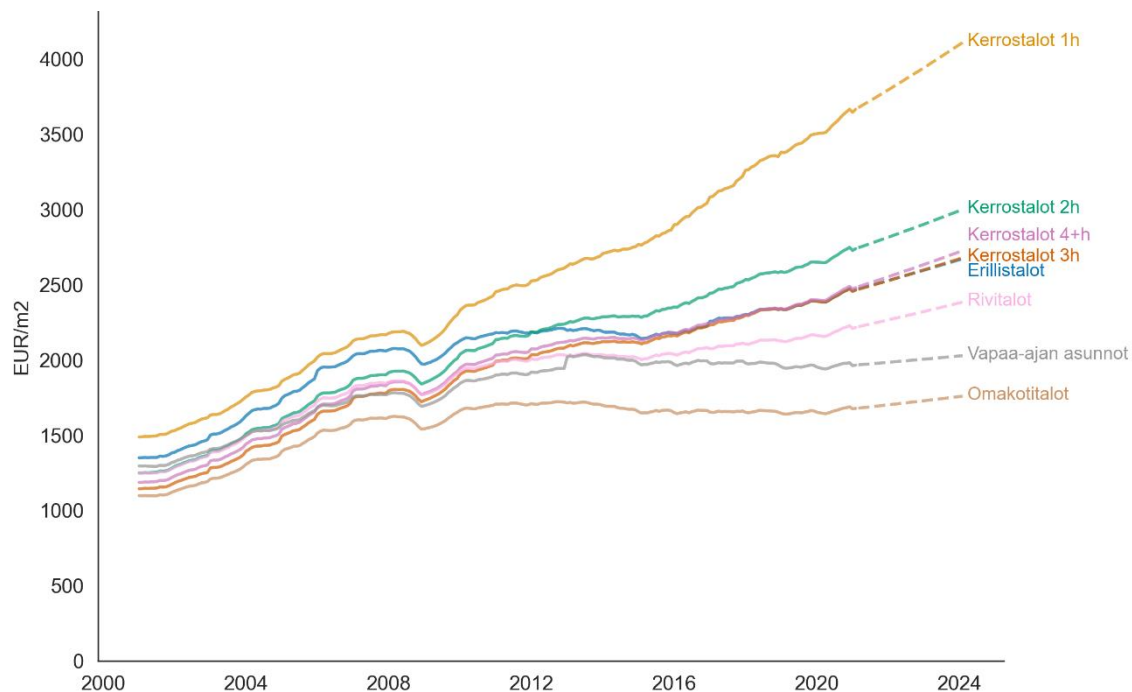
PKS Kehyskunnat

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



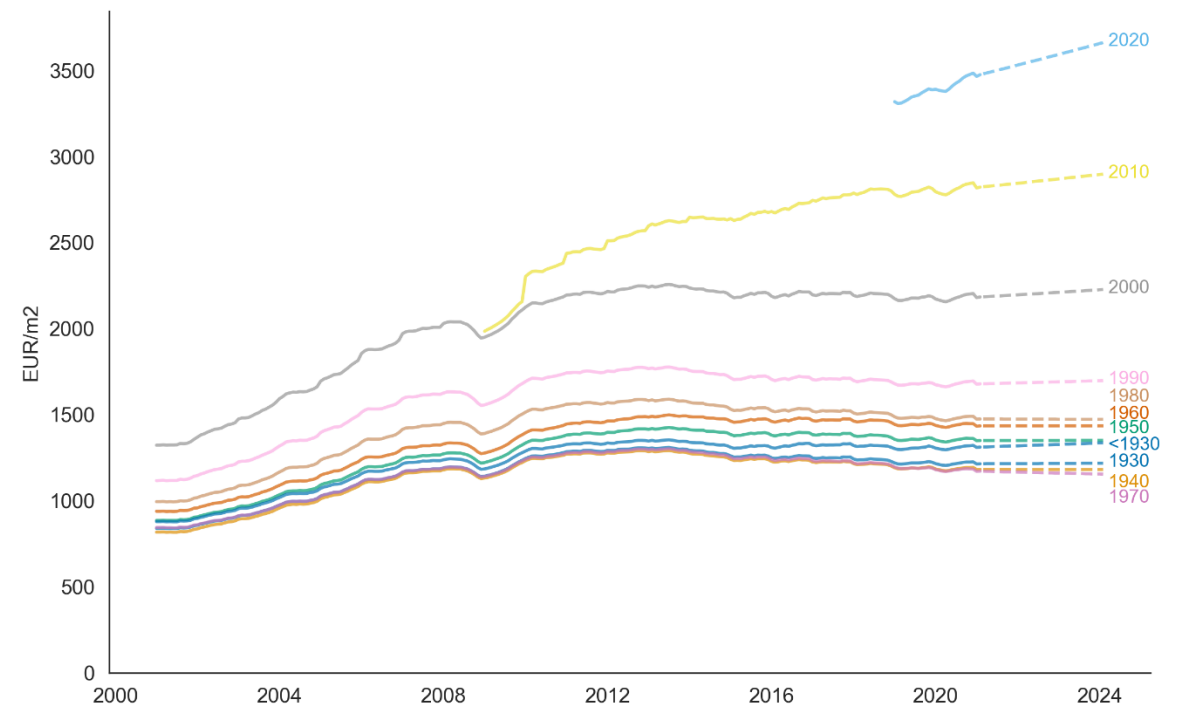
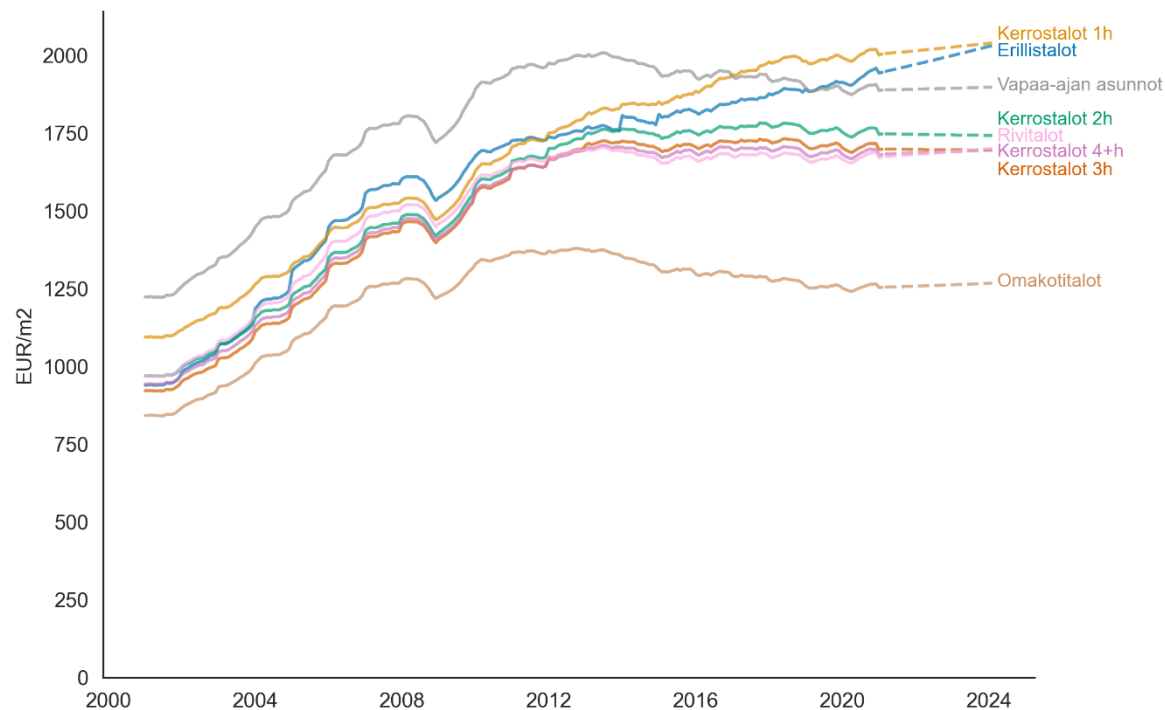
Kasvukeskukset

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



Muu Suomi (pl. kasvukeskukset ja PKS-kehyskunnat)

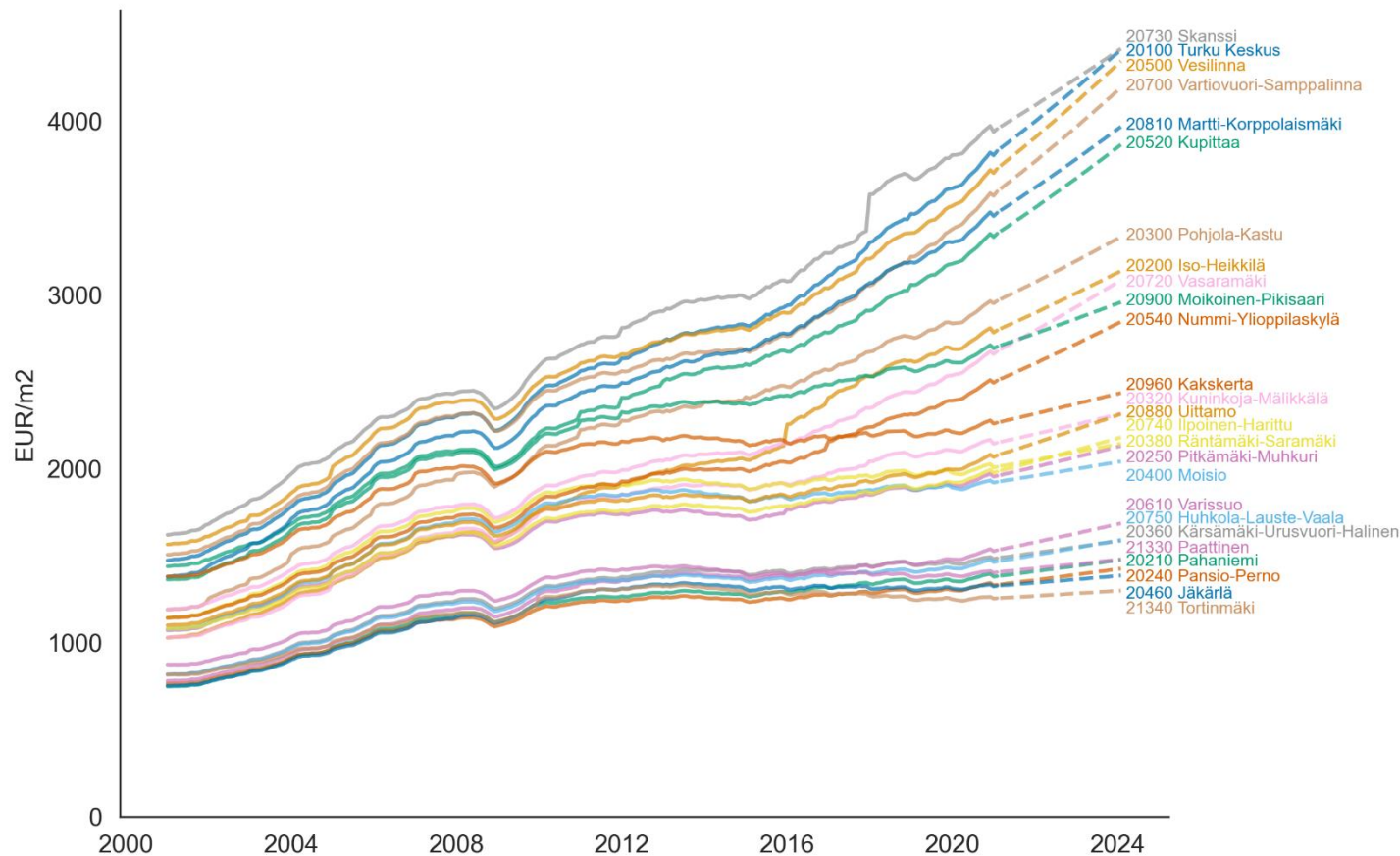
tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



Paikkakuntakohtaiset katsaukset

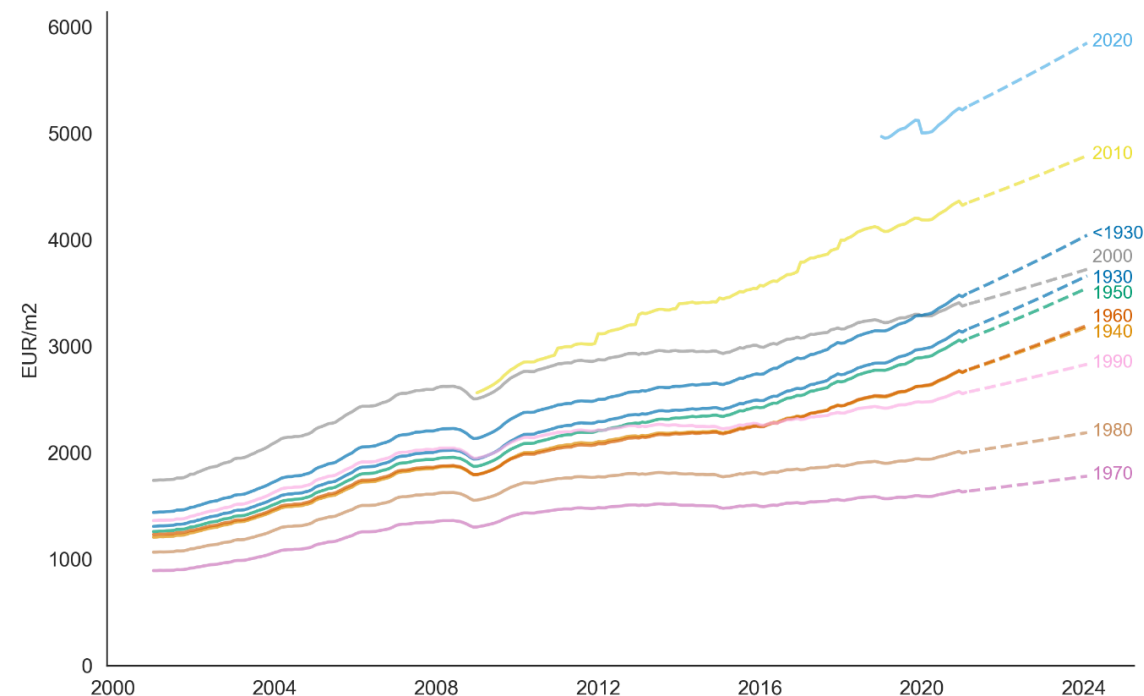
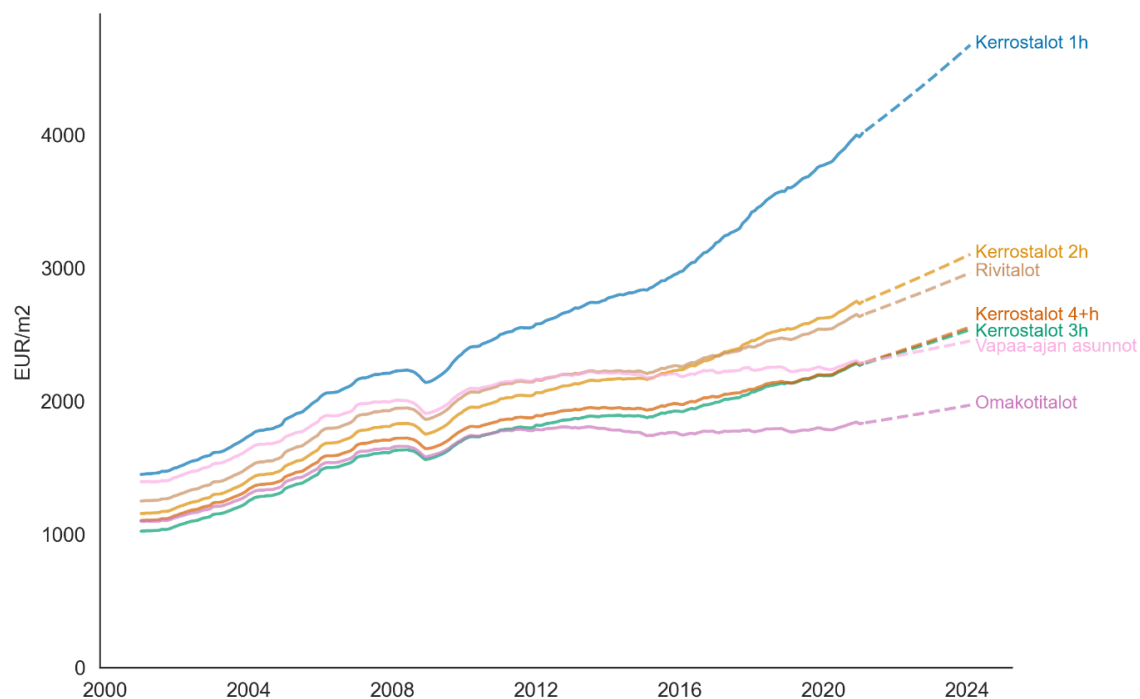


Turun asuntomarkkinoilla voimakas arvonnousu jatkuu tilanne postinumeroittain

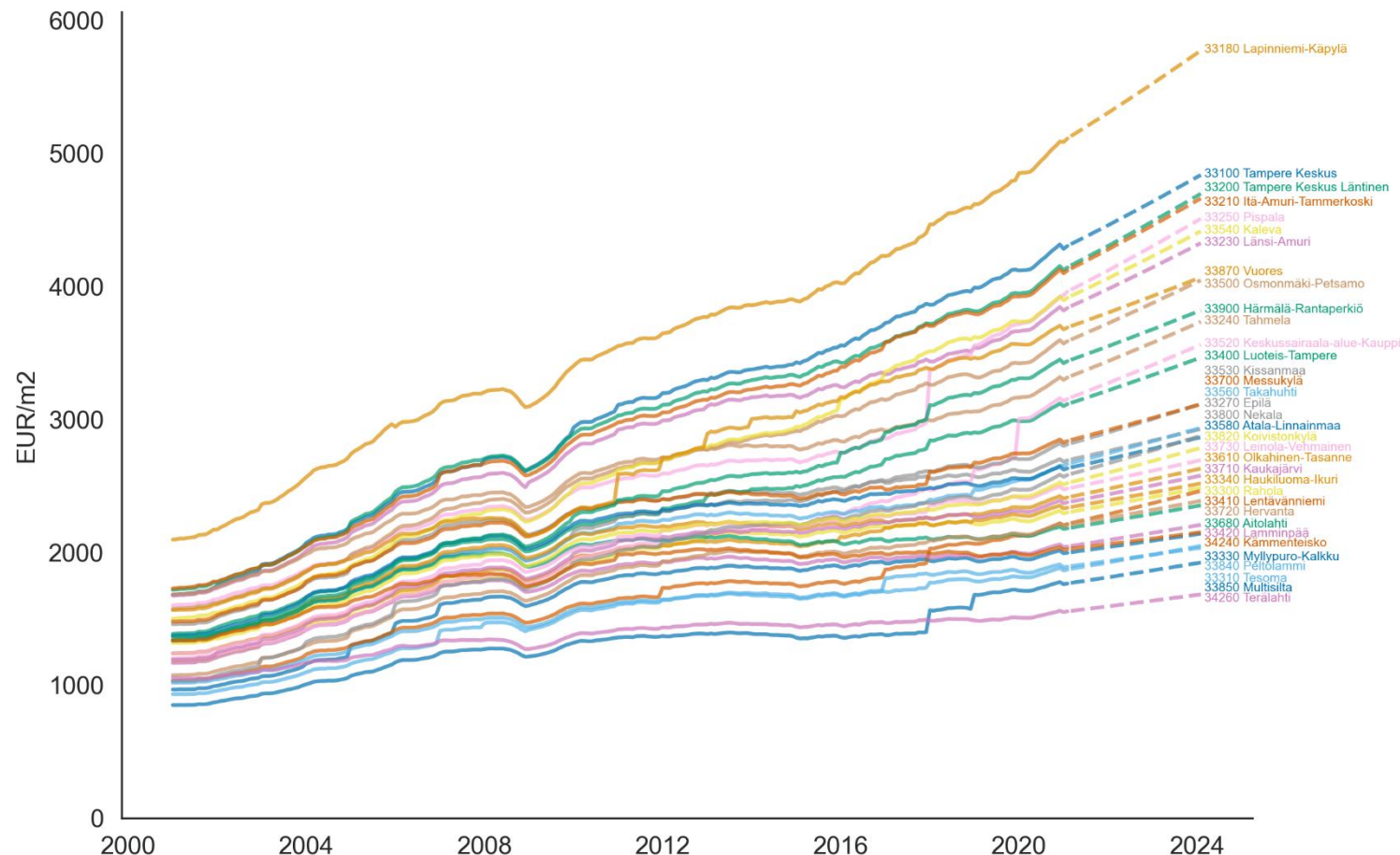


- Hintakehityksen ennustetaan jatkavan Suomen toiseksi vahvimpana +3,7 %
- Skanssi, Sataman alue, Iso-Heikkilä, on ollut merkittävän rakentamisen kohteena ja Vesilinnan alueen hintatasoa nostavat pienet asunnot
- Neliöhinnoiltaan Turku on jakautunut neljään eri ryhmään, joista jokaisesta löytyy vahvoja arvonnousijoita sekä 2020 toteumista että tulevien vuosien ennusteista
- Arvonkehitys selkeästi vahvinta yksioissa, jota tukee asuntosijoittajien kiinnostus kantakaupungin pieniin asuntoihin ja Turun vuokramarkkina vetää hyvin
- Halu lisätä asumisväljyyttä on trendi, joka heijastuu myös rivitalojen, suurempien kerrostaloasuntojen sekä omakotitalojen näkymiin
- Myös Turun lähialueilla Raisiossa, Liedossa, Kaarinassa ja Naantalissa kysyntää riittää

Turun asuntomarkkinoilla voimakas arvonnousu jatkuu tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



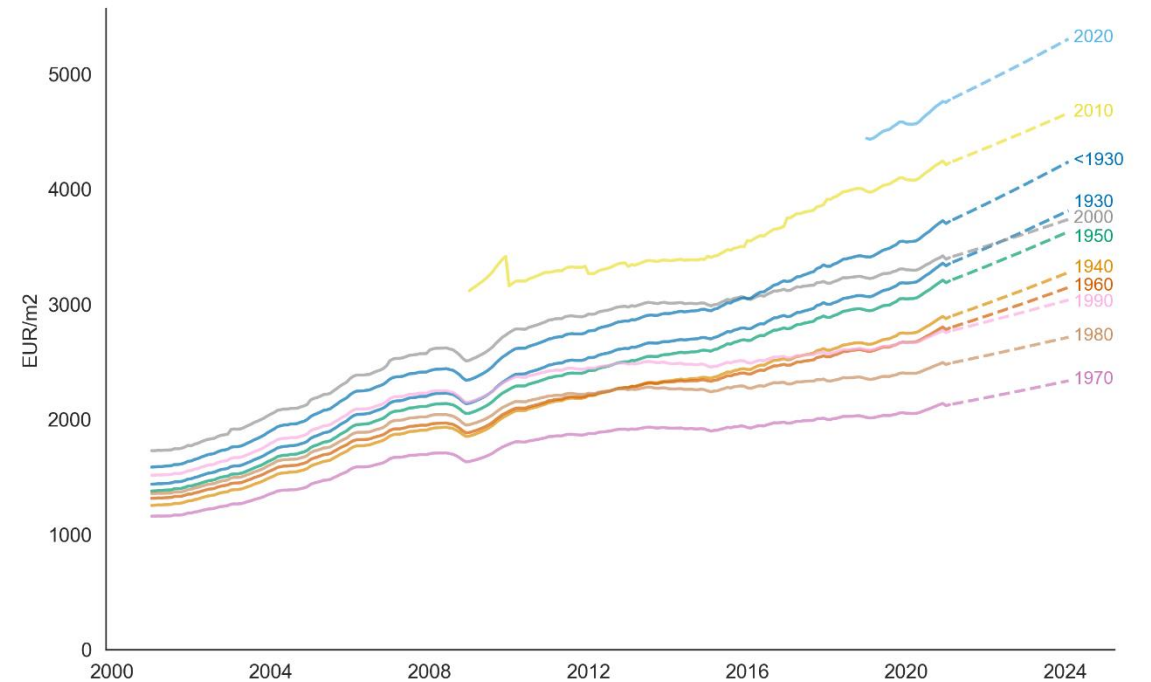
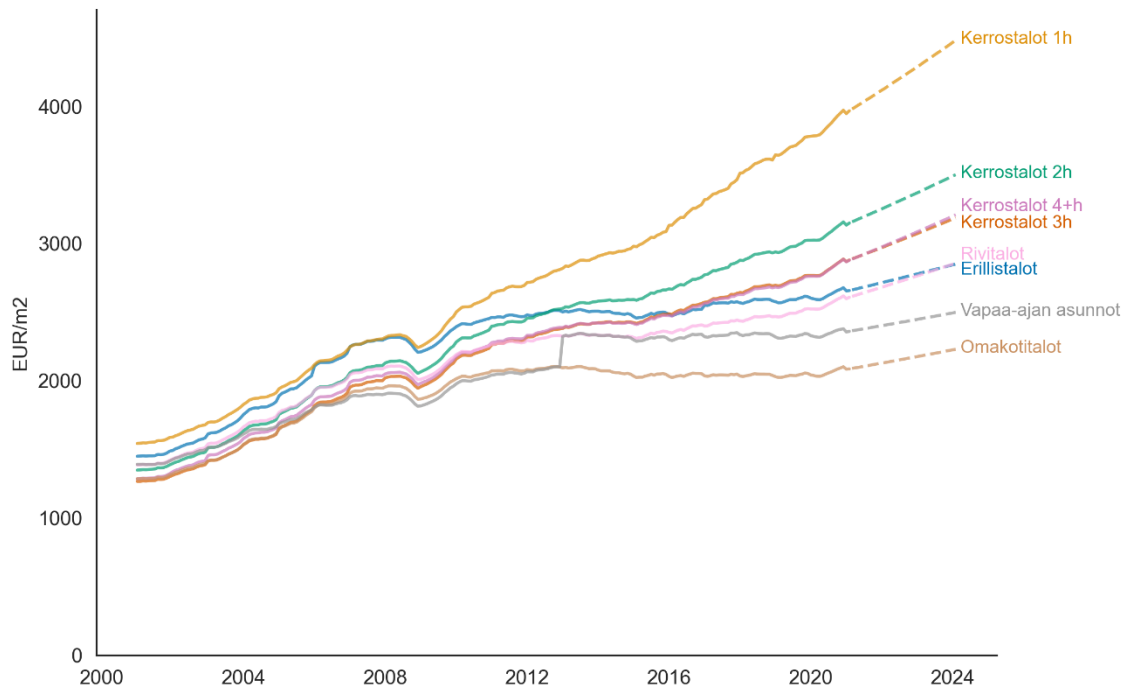
Tampere kuntien välisessä nettomuutossa ykkönen



- Tampereen arvonkehityksen ennustetaan kasvavan +3,3 % vuositasolla, mikä on maamme kolmanneksi korkein
- Kuntien välisessä nettomuutossa Tampere ylsi sijalle 1. vuonna 2020
- Tampereen jyrkimmän arvonkehityksen ennuste Pispalaan (+4,6%/v.)
- Keskussairaala-alue Kauppiin rakentuu puistoalueen viereen kerrostaloja (+4,3%/v. Top 4)
- Vuoreksen suosion nähdään nousevan ja alue rakentuu edelleen voimakkaasti (+3,4%/v.). Vuores on jo saavuttanut puolet tavoitteellisesta asukasmäärästä. Alue on trendikäs paikka ihan omakotitalorakentajankin näkökulmasta
- Multisiltaan on rakennettu uutta ja vanhoja yhtiöitä on saneerattu, joka nostaa ennusteen (+3,0%/v.)
- Hervannan uskotaan kehittyvän positiivisesti, kun siellä rupeaa liikennöimään raitiovaunu tänä vuonna (ennuste +2,8%/v.)

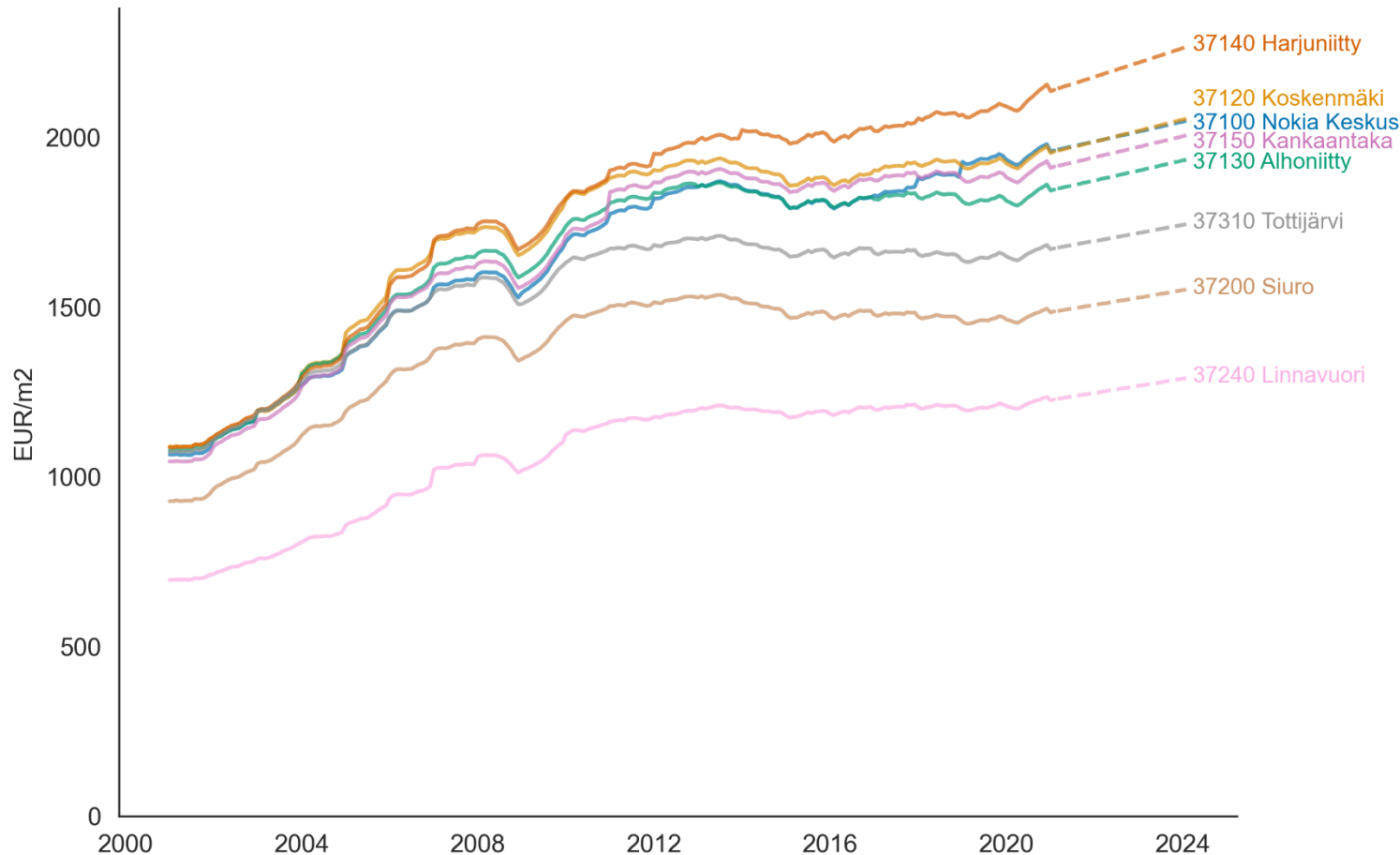
Tampereen arvonkehitysennuste

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



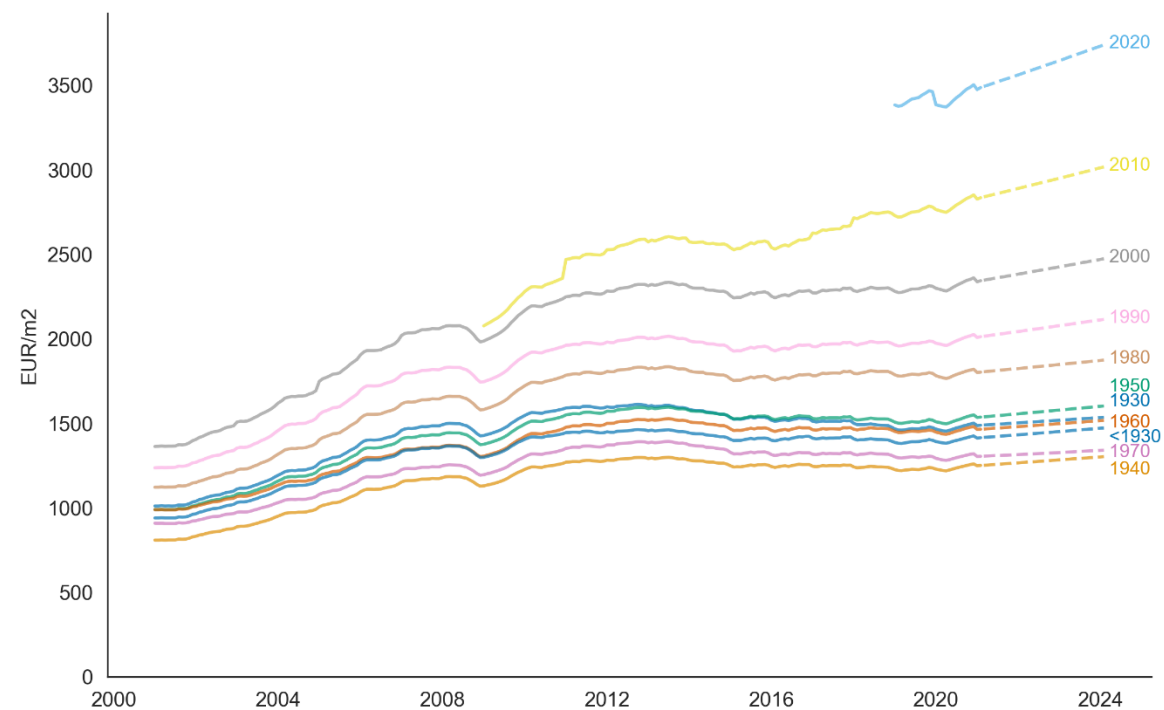
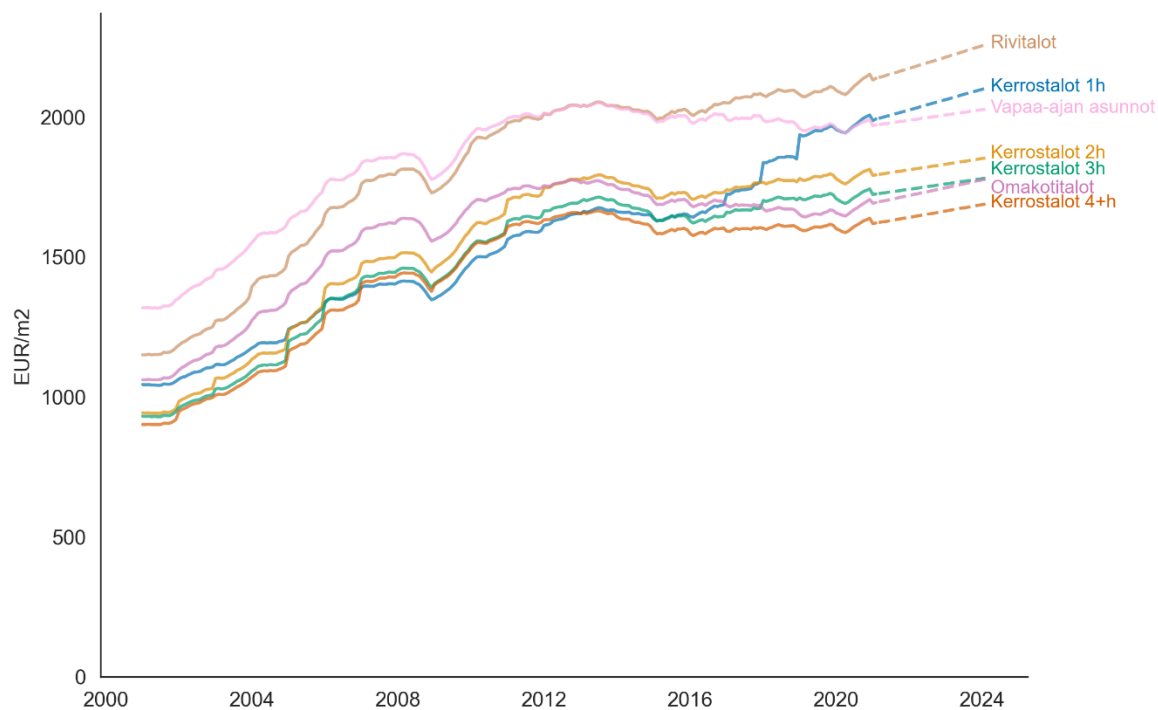
Nokia jatkaa tasaista kasvua

arvonkehityssennuste postinumeroittain

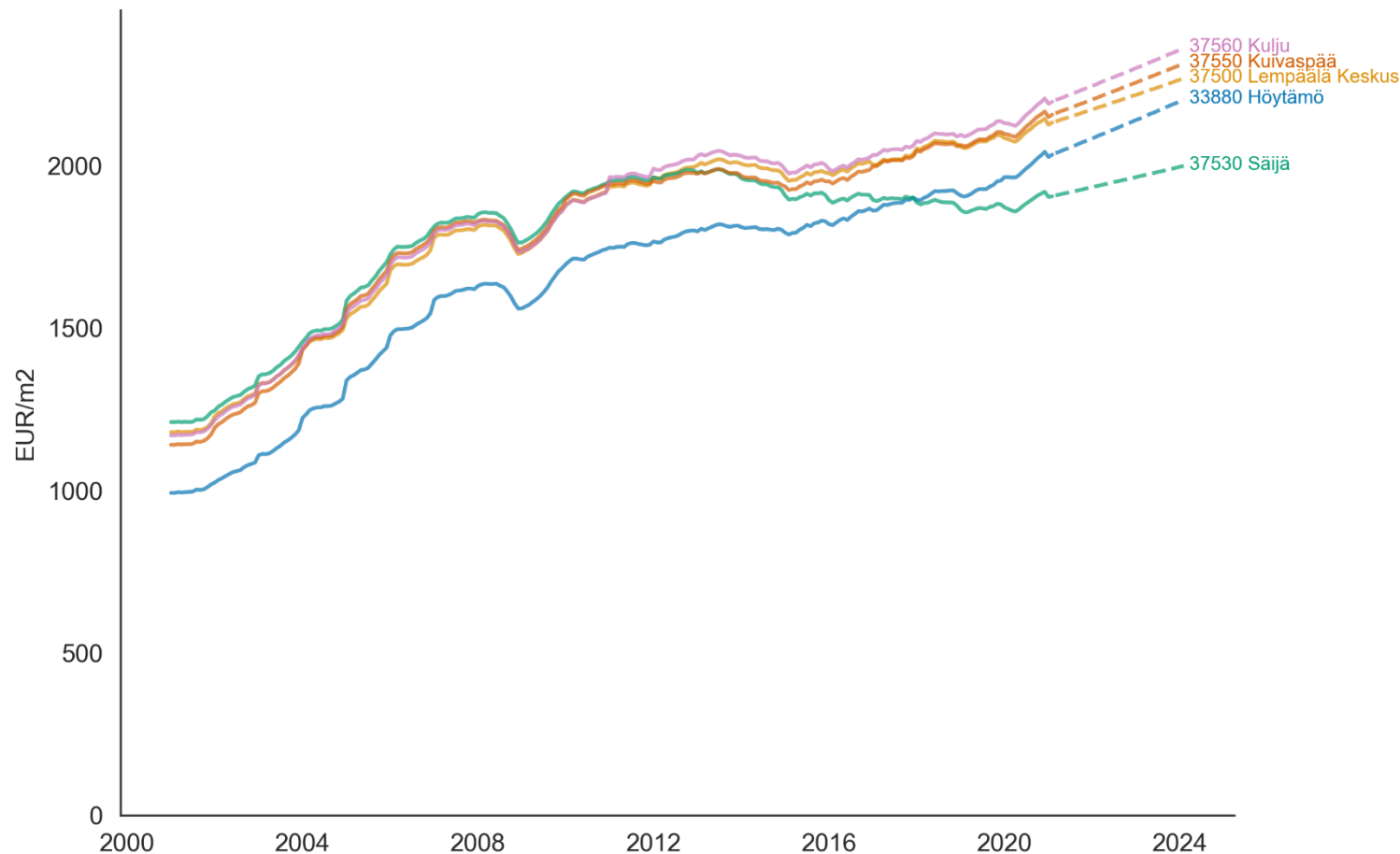


- Nokialle ennustetaan +1,4% neliöhintojen vuosikasvua tuleville vuosille
- Kasvu jakautuu alueittain hyvin tasaisesti:
 - Vahvin arvonkehityssennuste Harjuniittyyn +2%/v.
 - Vaikka Linnavuoressa hintataso on reilusti maltillisempi, ennustetaan suhteellisen arvonnousun olevan koko alueen toiseksi paras +1,7%/v.
 - Tottijärvelle ja Siurolle ennustetaan myös vakaata kasvua
 - 2000-luvun asunnot ovat halutuimpia, ja niiden ennuste asettuu +2%/v. tuntumaan molemmiin puolin
 - 1980-luvun ja vanhempien ennuste myös optimistinen +0,9 - 1,4%/v.
 - Rivitalot ja kerrostaloyksöiden ennuste lähes +2%/v, kaikille kohdetyypeille +1% alkava vuositasen ennuste

Nokialla suurin arvonkehitys uudehkoissa rivitaloissa ja yksiöissä tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

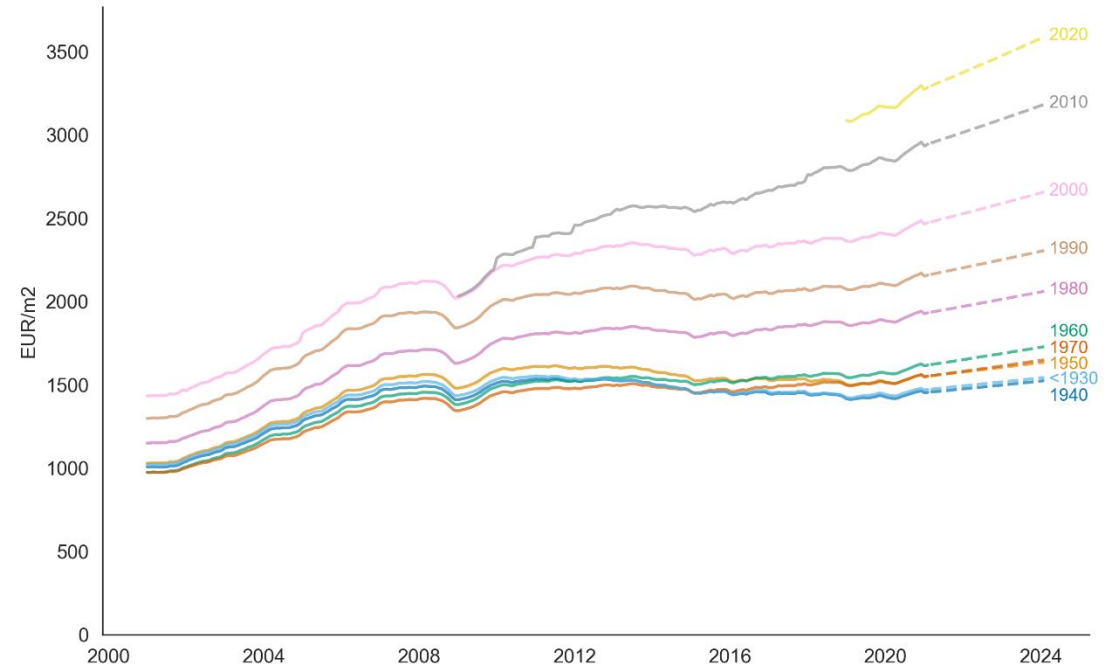
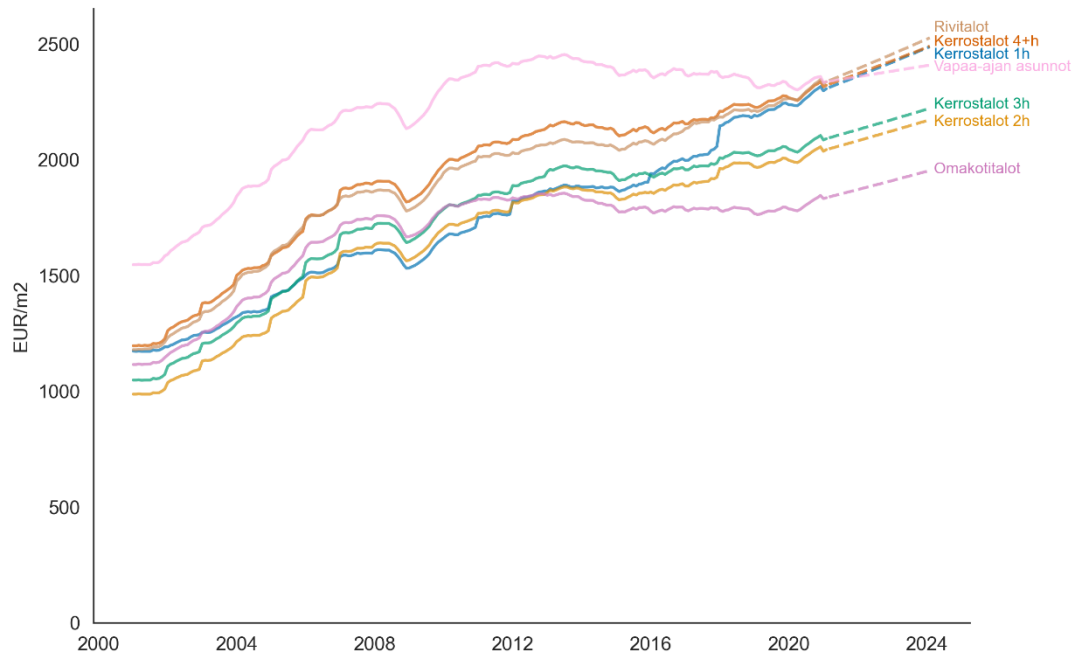


Lempäälän arvon ennustetaan nousevan Tampereen imussa tilanne postinumeroittain

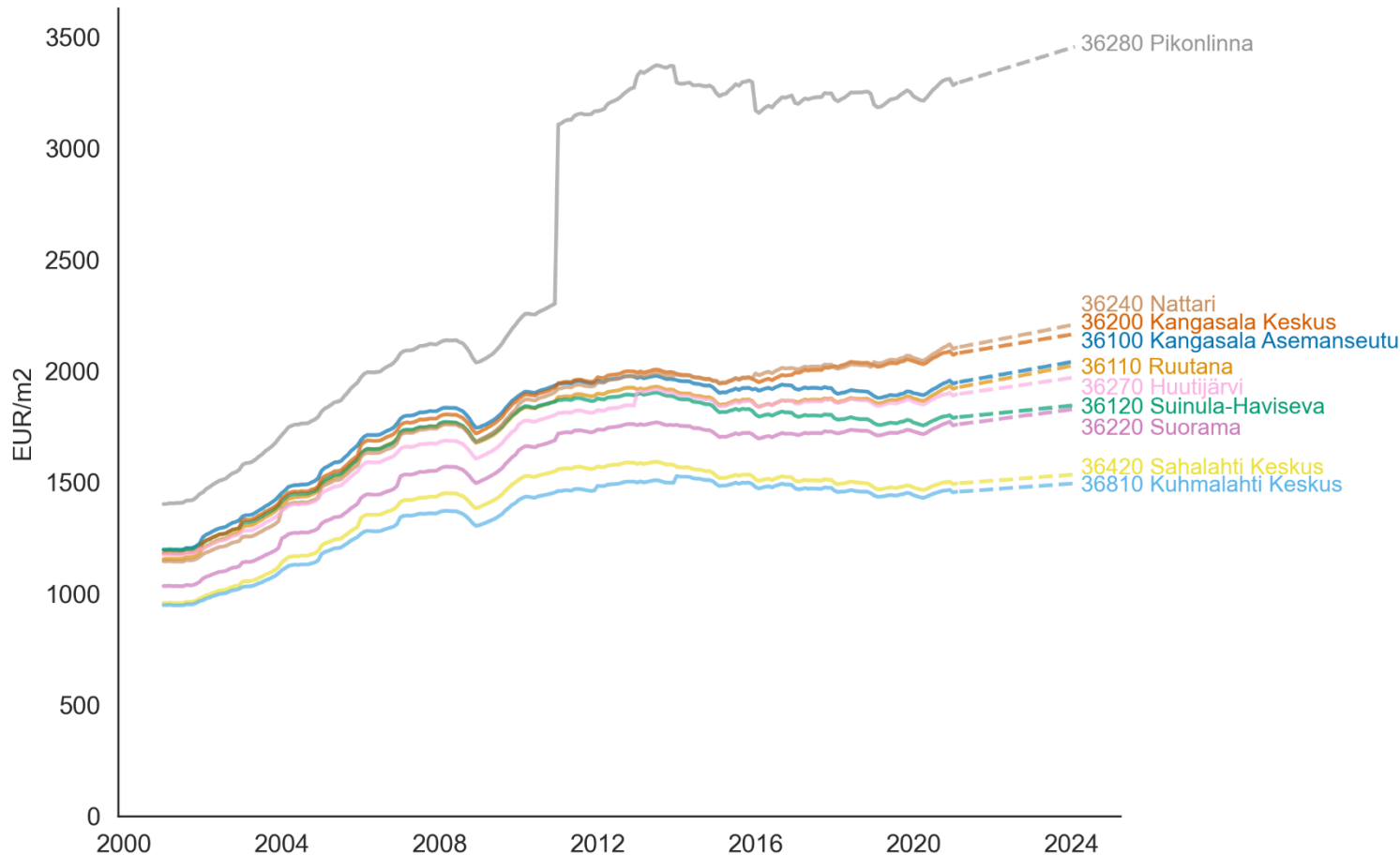


- Lempäälän ennustetaan kasvavan +2,2%/v., alueet kulkevat lähes samoja uria pitkin:
 - Höytämön nousun ennustetaan jatkuvan +2,8% vuositaitia
 - Kulju, Kuivaspää ja Lempäälän Keskus +2,1 - 2,5%/v.
 - Myös Säijän näkymät vakaat, ennuste +1,6%/v.
- Asuntotyypeittäin suhteelliset erot pieniä:
 - Rivitaloille jopa +2,7%/v.
 - Vakituksille asunnoille yli +2%/v. ennuste
 - Myös mökkien näkymät parantuneet, ennuste +1%/v.
- Rakennusvuosikymmenittäin tehdään eroja:
 - paras ennuste 2020-luvun uusille kohteille +3,1%/v.
 - 2000 - 2010-luku yli +2,5%/v.
 - 1970 - 1990-luku yli +2%/v.
 - 1950 ja vanhemmat alle +2%/v.

Lempäälän arvon ennustetaan nousevan Tampereen imussa tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



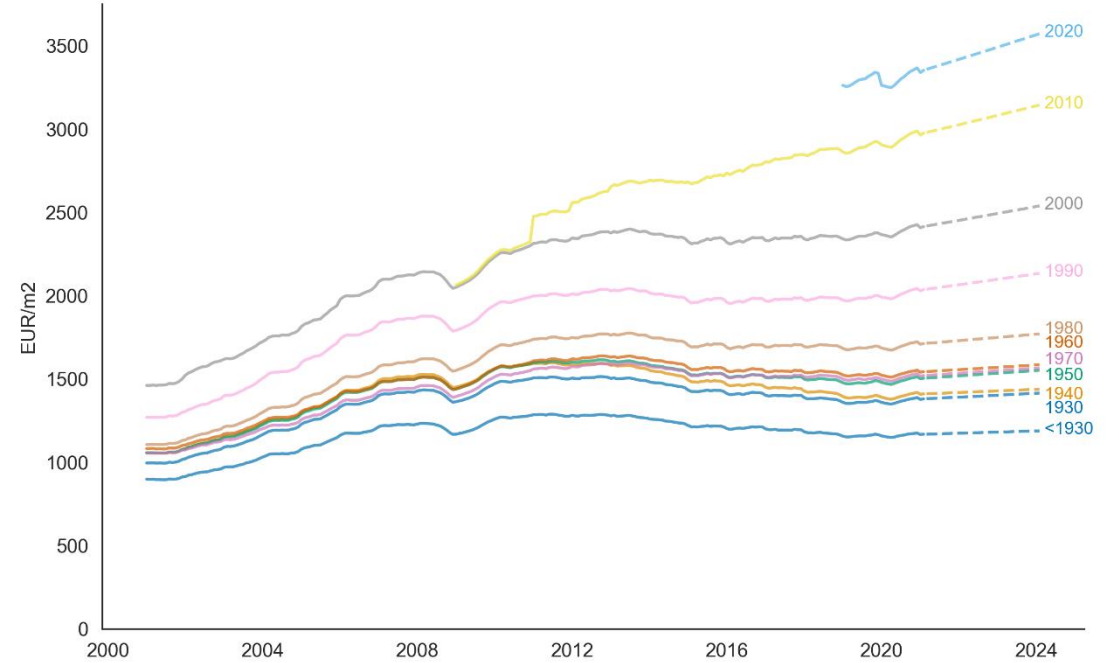
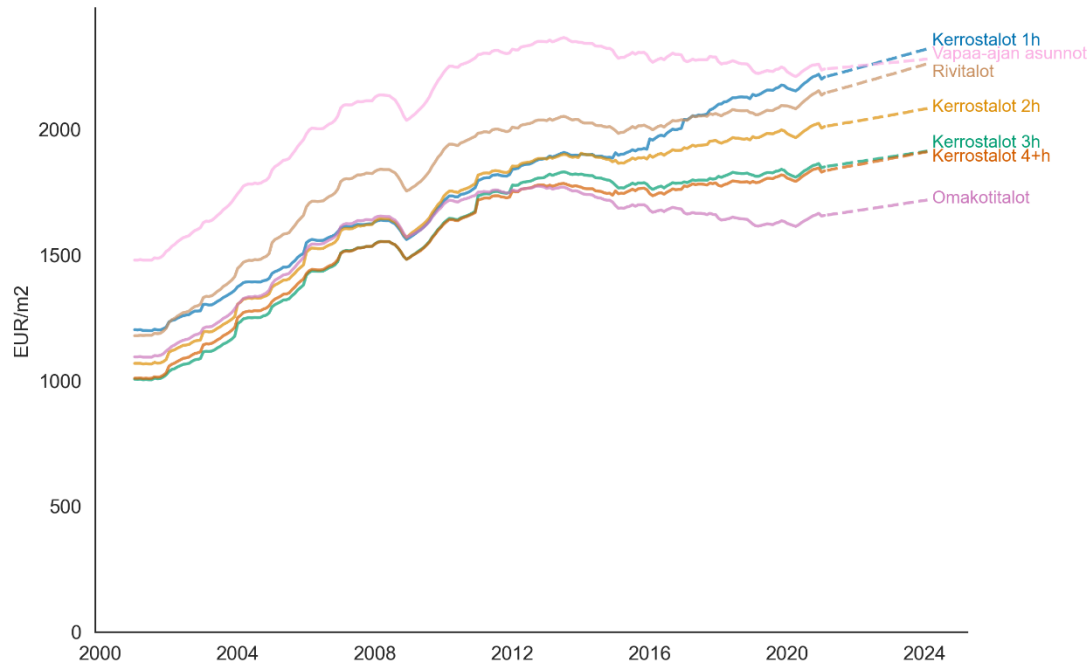
Kangasala arvonkehityksen ennuste sama kuin Suomen keskimäärin - tilanne postinumeroittain



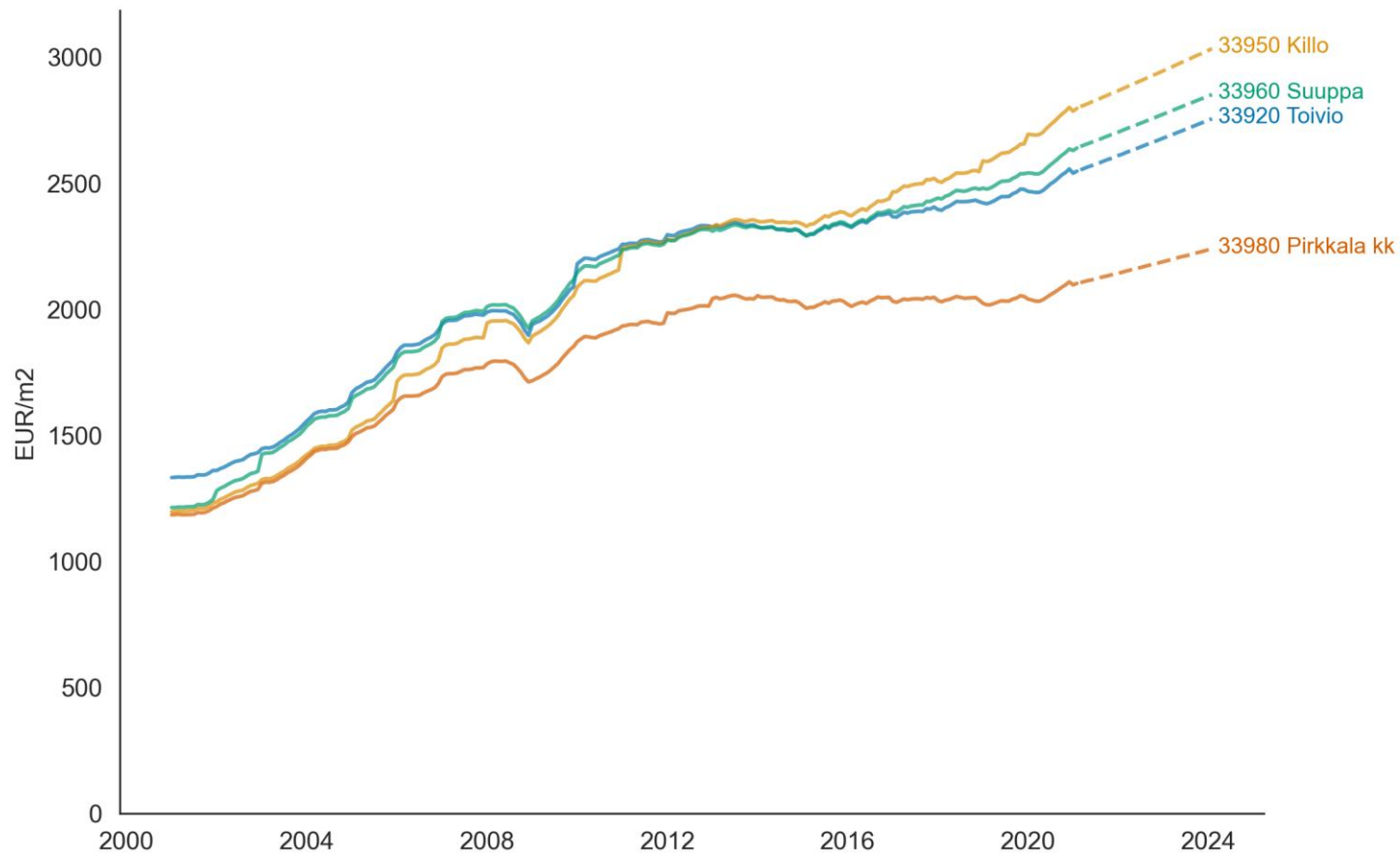
- Kangasalalle ennustetaan +1,3% vuosikasvua tuleville vuosille
 - Pilkonlinnan uudempi asuntokanta nostanut alueen arvon omalle tasolleen, ennuste +1,7%/v.
 - Ruutanassa pääsee kohtuu neliöhinnoilla alueen parhaimpaan suhteelliseen arvonkehitykseen kiinni, ennuste +1,7%/v.
- Nattarissa ja Kangasalan keskuksen tuntumassa ennuste +1,5%/v. ympärillä
- Sahalahden ja Kuhmalahden arvonkehitys maltillisempaa laajan vapaa-ajanasuntokannan myötä +0,9%/v.
- Asunnon ikä ja kunto korreloivat vahvasti arvonkehitysenennusteen kanssa:
 - 1990-luku ja uudemmat +1,6 - 2,2%/v.
 - 1980-luku ja vanhemmat +1,1 - 0,6%/v.

Kangasala arvonkehityksen ennuste

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

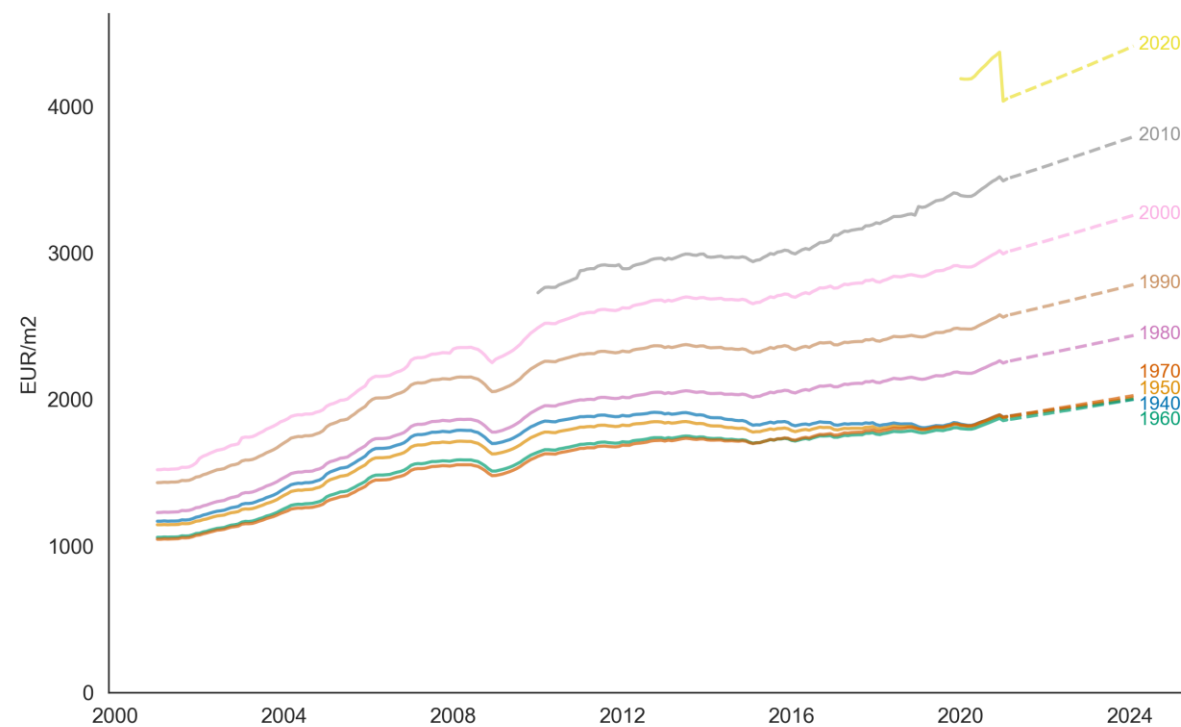
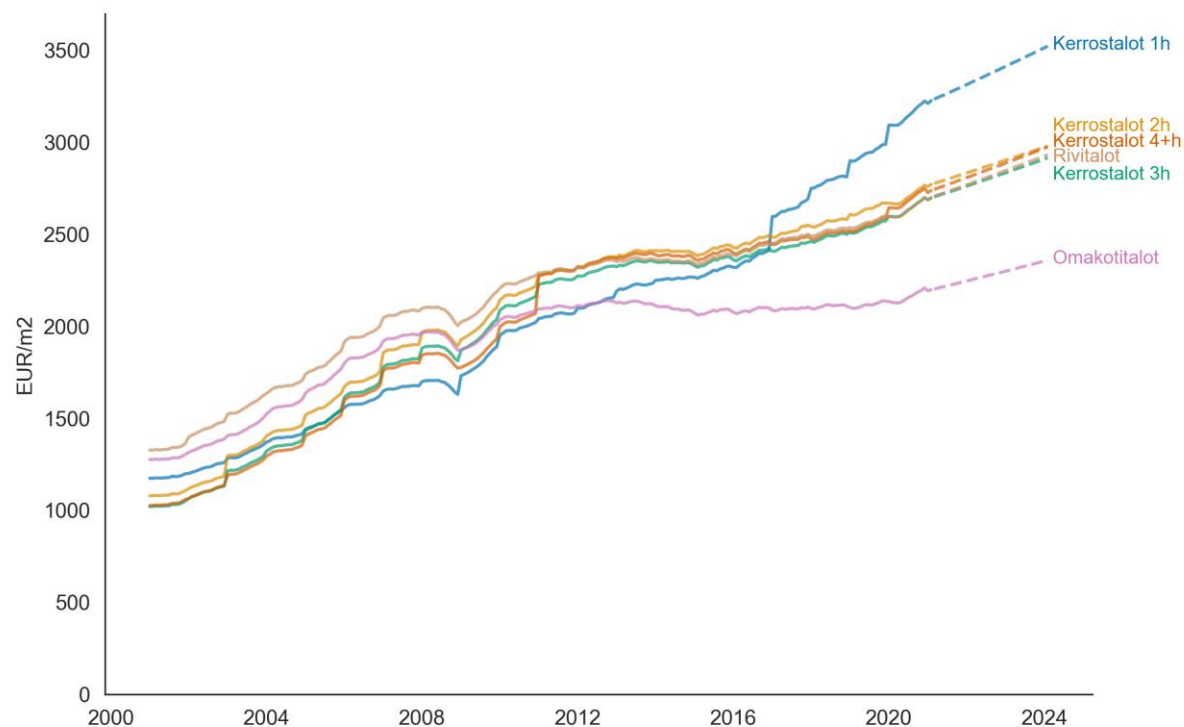


Pirkkalan hintaennuste Tampereen lähikuntien vahvin tilanne postinumeroittain

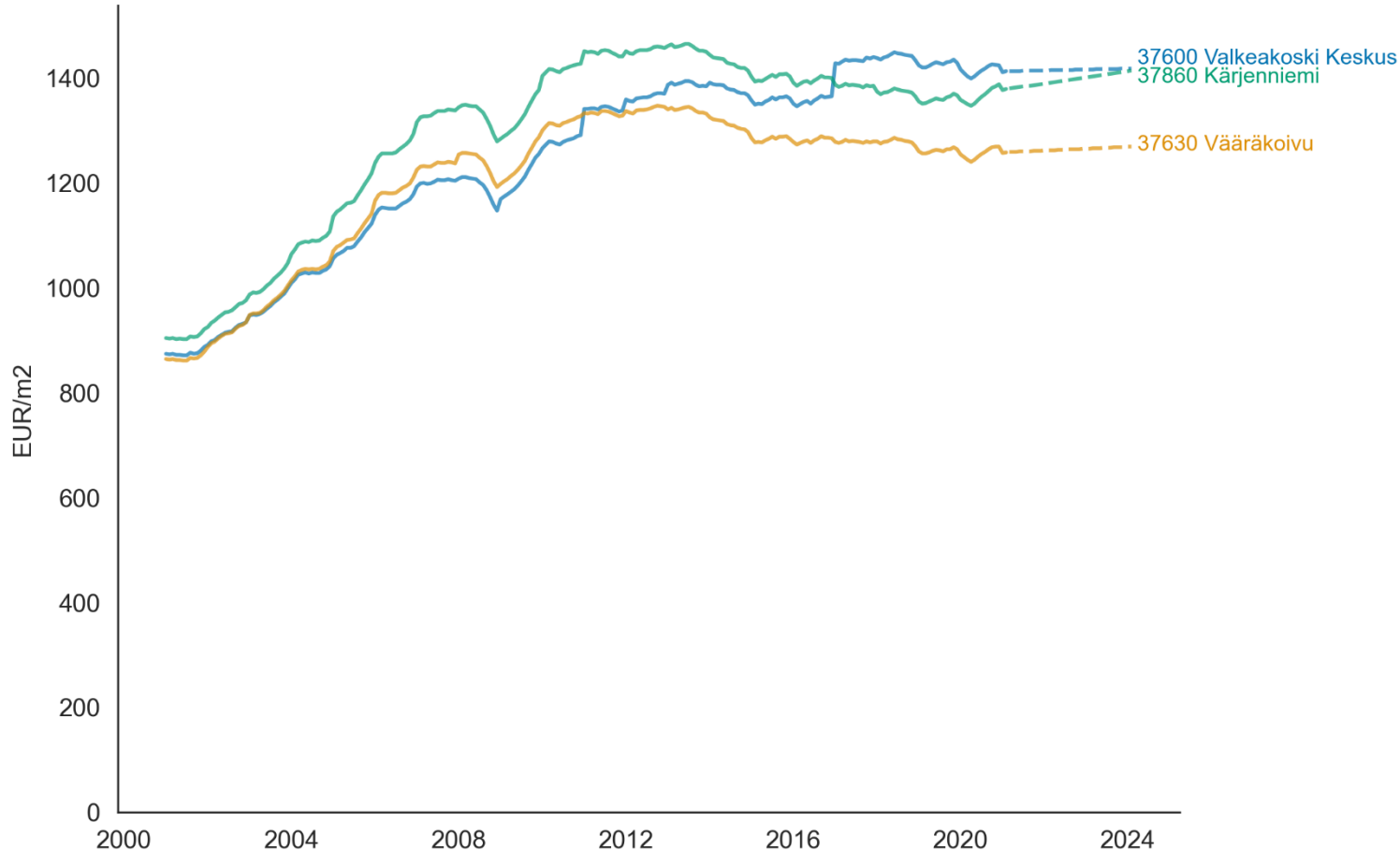


- Pirkkalan hintojen ennustetaan kasvavan keskimäärin +2,6 % tulevina vuosina, alueelliset erot ennusteessa pieniä:
 - Killo +2,8%/v.
 - Toivio ja Suuppa +2,7%/v. ja
 - Pirkkala kk +2,2%/v.
- Rakennusvuosikymmenissä erot sidoksissa ikään ja kuntoon:
 - 1980 - 2020 luku +2,6 - 3,0%/v.
 - 1940 - 1970-luku +2,1 - 2,5%/v.

Pirkkalan hintaennuste Tampereen lähikuntien vahvin tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

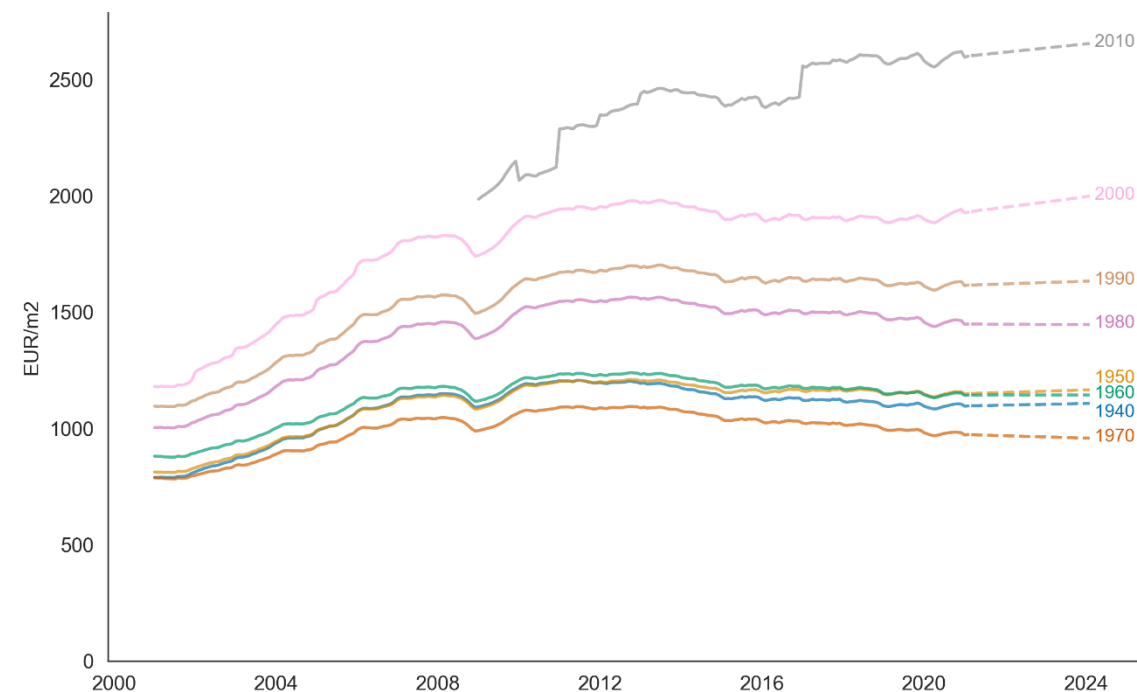
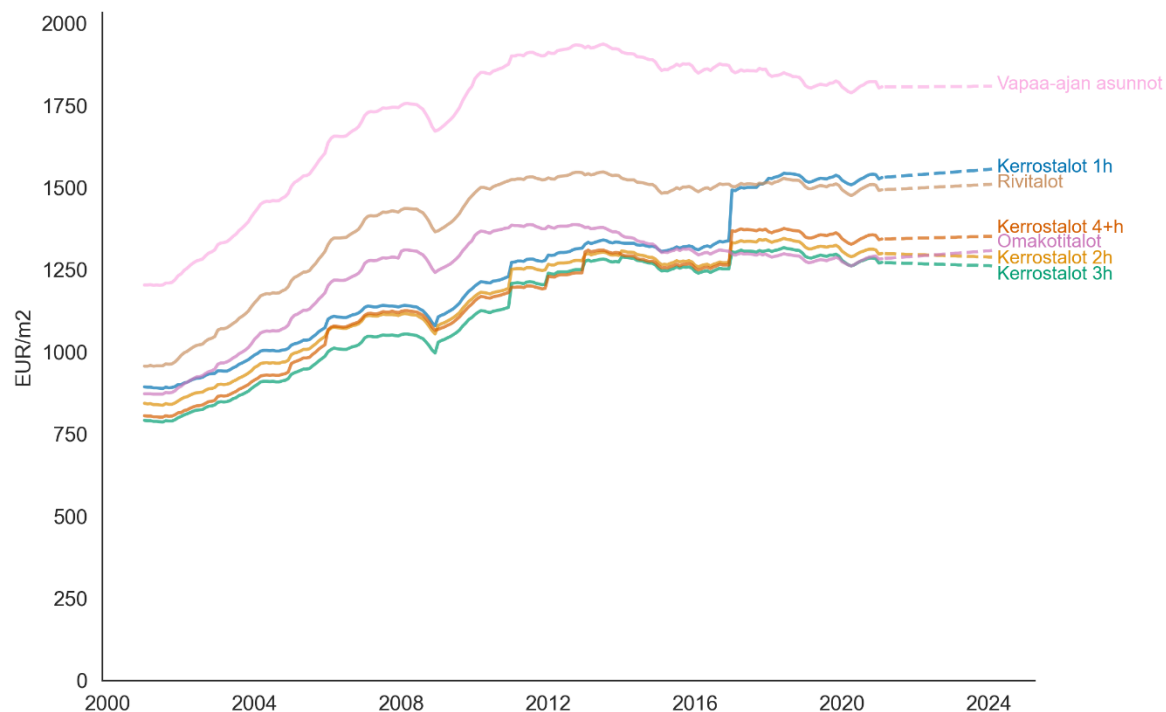


Valkeakosken arvonkehitysnäkymät vakaat tilanne postinumeroittain

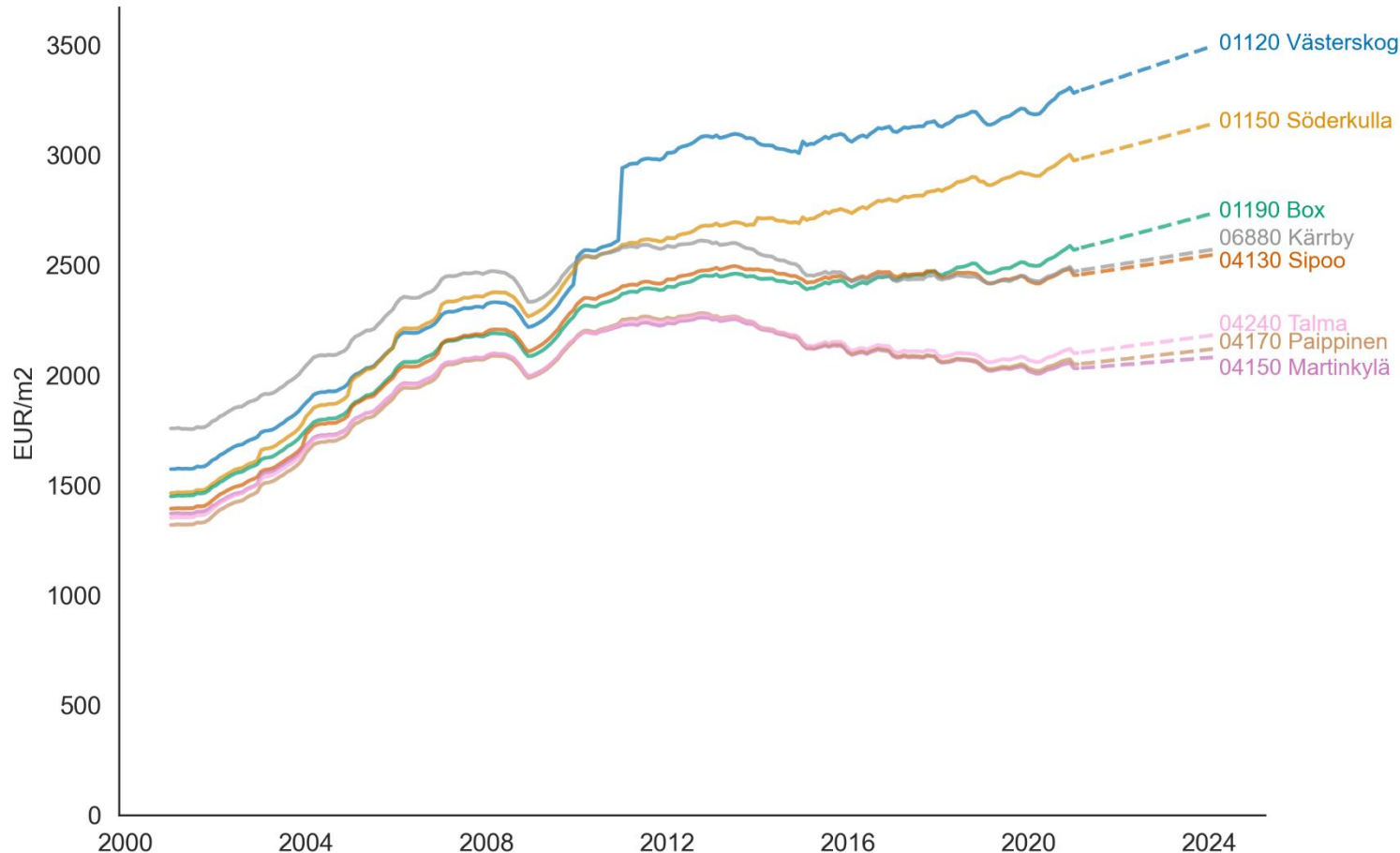


- Valkeakosken hintojen ennustetaan pysyvän keskimäärin ennallaan vuosina 2021-2023, alueittainkaan ei suuria eroja
 - Paras kasvuennuste Kärjenniemelle +0,8 %/v.
- Rakennusvuosikymmenittäin eroja alkaa syntyä, parhaimmat ennusteet saavat:
 - 2000-luku +1,2%/v.
 - 2010-luku +0,7%/v.
 - 1950-luku +0,5%/v.

Valkeakosken arvonkehitysnäkymät vakaat tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

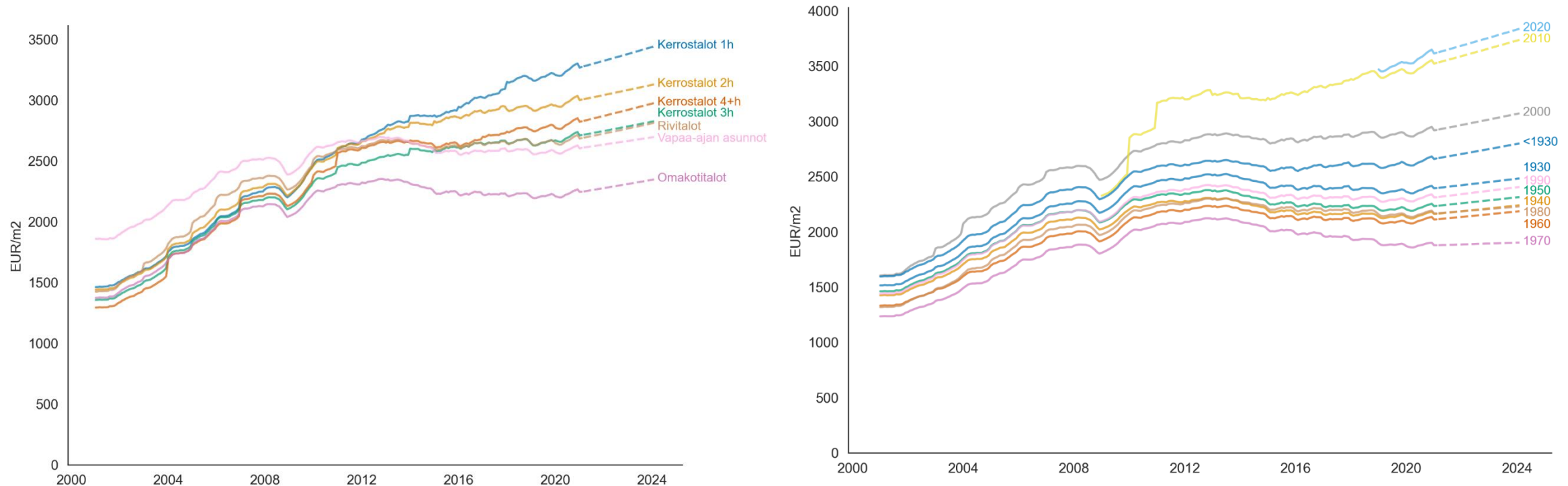


Sipossa positiiviset kasvunäkymät – rauhallista ja turvallista asumista



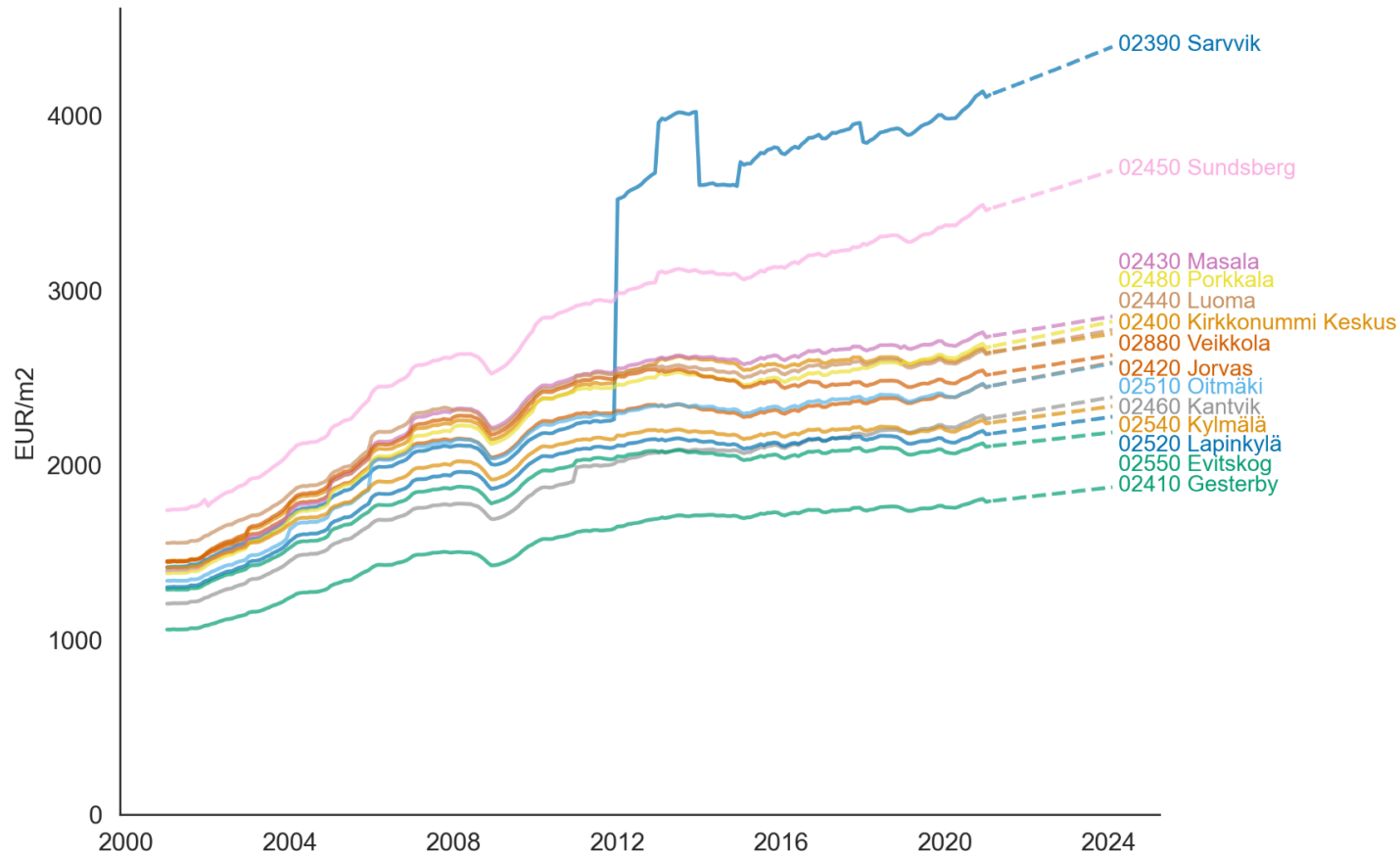
- PKS kasvu heijastelee myös Sipooseen, v.2020 arvonnousu yli +2%, ennuste lähivuosille noussut vakaaksi +1,3%/v
- Jyrkimmät arvonkehitysennusteet Sipooissa Boxiin ja Västerskogiin
- Pähkinälehto on uusinta ja suosittua aluetta, Söderkullan ennuste jatkaa vahvana
- Myös Pohjois-Sipooissa positiiviset näkymät ja Keravan kattavat palvelut lähellä
- Etelä-Sipoo vetää hyvin ja ostajia on tullut etenkin Helsingistä, erityisesti Itä-Helsingistä sekä Tuusulasta
- Etuna on lyhyt ajomatka Helsinkiin, lähipalvelut löytyy ja kaunis luonto, ulkoilu- sekä harrastusmahdollisuuksineen.

Sipossa positiiviset kasvunäkymät tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



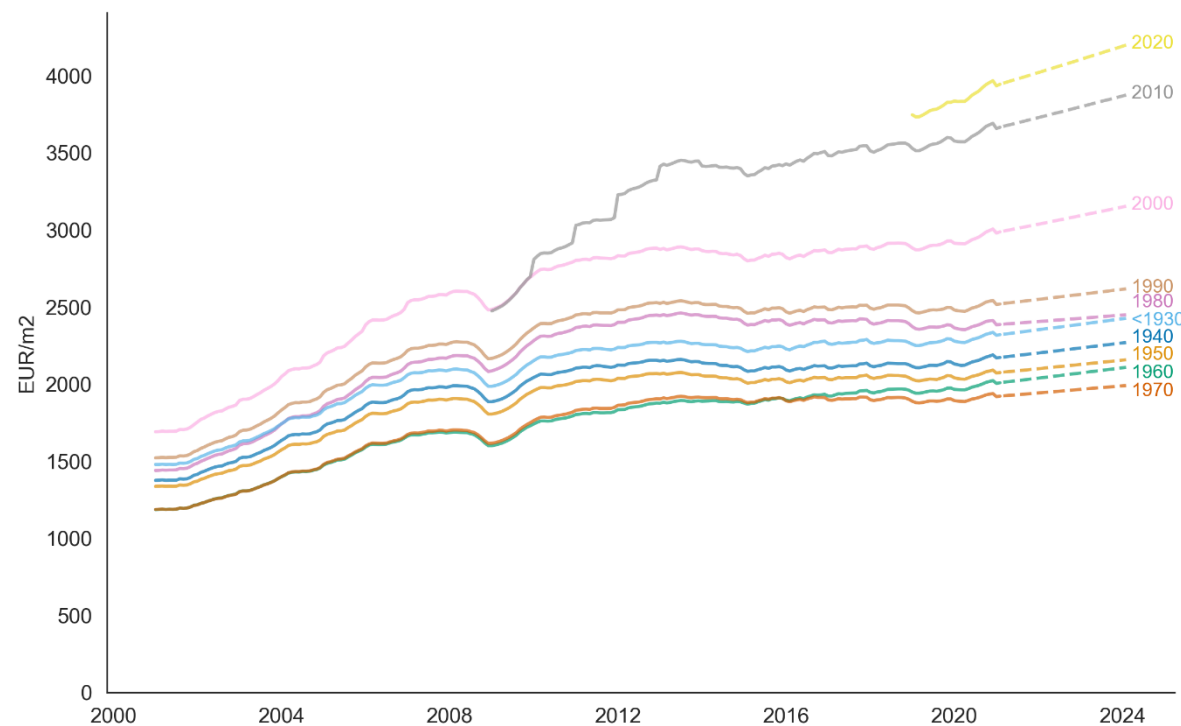
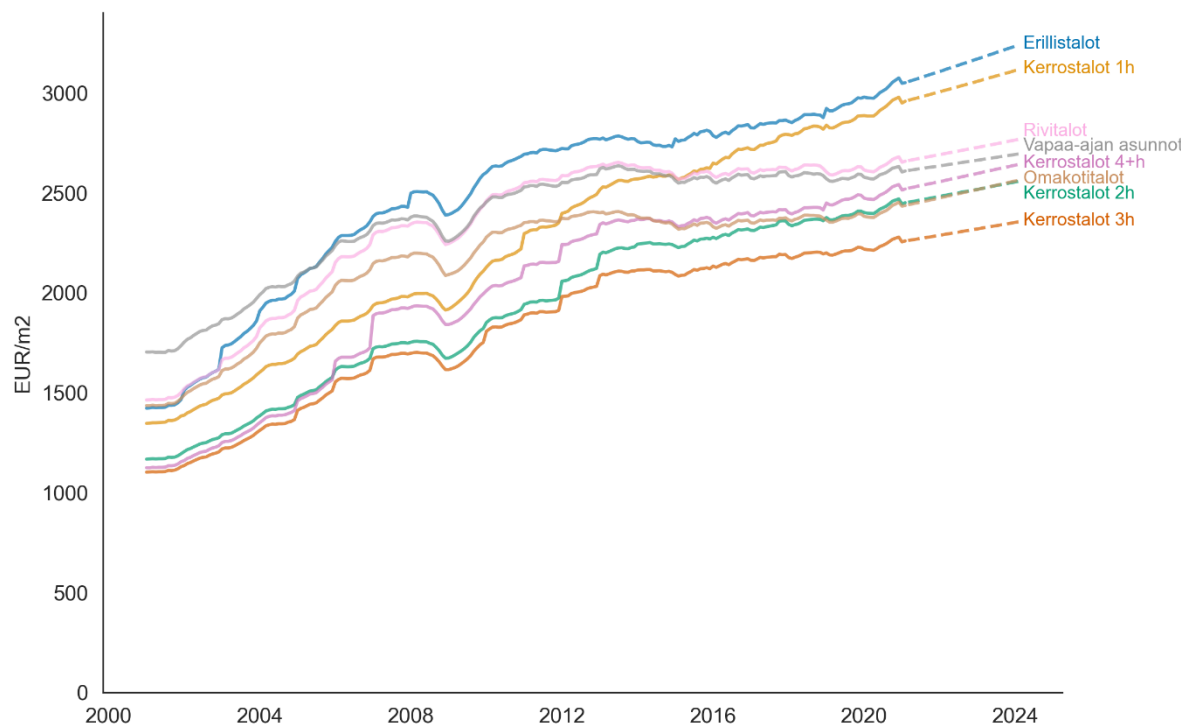
Kirkkonummen vetovoima kasvaa tasaisesti

tilanne postinumeroittain

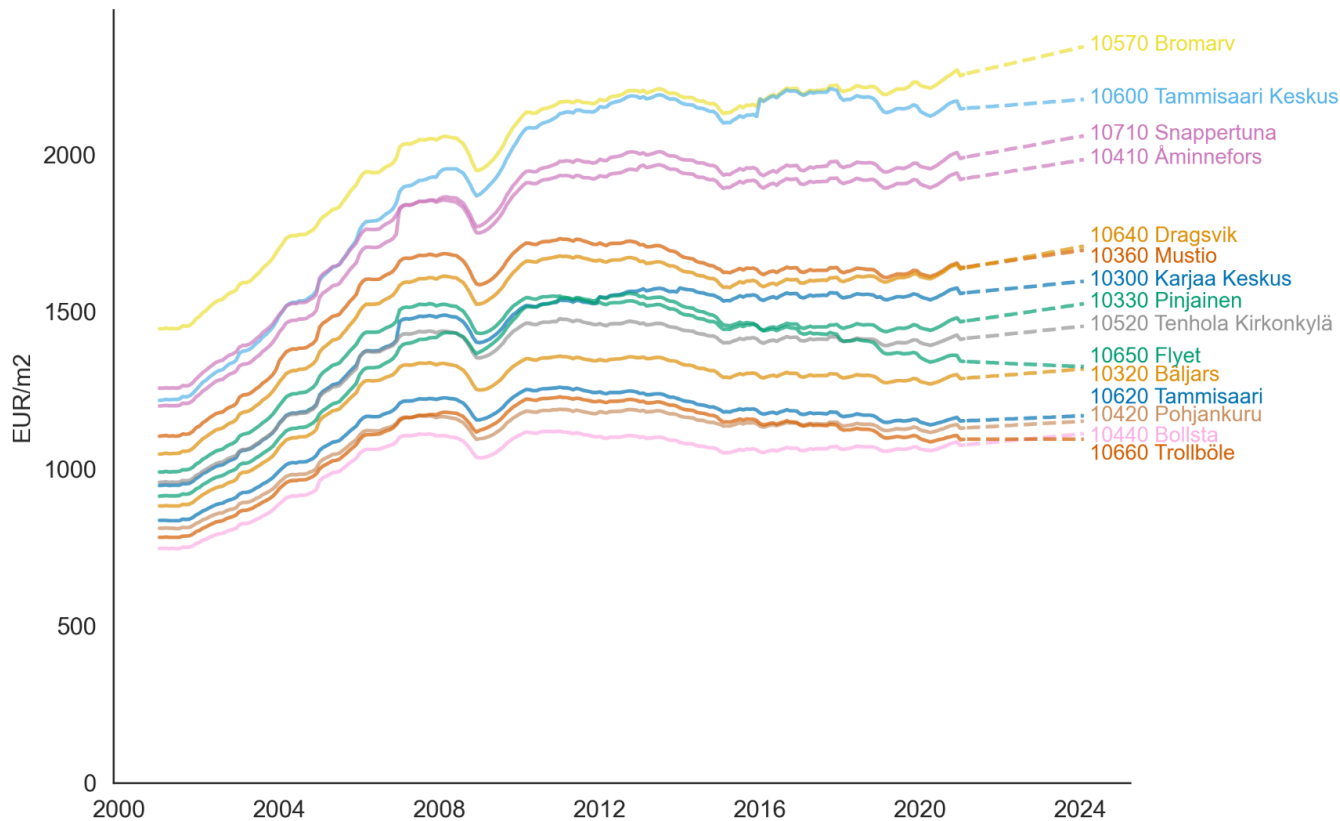


- Kirkkonummen vahvimmat arvonkehityssennusteet saavat Sarvik ja Sundsberg, joihin uudisrakentaminen painottunut vahvasti viime vuosien aikana
- Kirkkonummen ennuste näyttää positiiviselta kokonaisuudessaan +1,4%/v, jossa parannusta +0,5%-yksikköä syksyyn nähden
- Alueen tasainen kasvu perustuu pitkälti hyviin liikenneyhteyksiin: Juna-asema sekä loistava moottoritieyhteys, luontoon ja merellisyyteen.
- Uudiskohteet, yksiöt sekä vapaa-ajan asunnot erottuvat arvonkehityksessä omassa luokassaan
- Toisaalta isommat kerrostaloasunnot sekä vanhempien rakennusvuosikymmenten kohteet tarjoavat mahdollisuuksia kohtuuhintaiseen asumiseen nopeiden liikenneyhteyksien päässä
- Perheiden muuttohalut kasvaneet Länsiväylää pitkin Espooseen ja Kirkkonummelle saakka

Perheiden muuttohalut kasvaneet Länsiväylää pitkin Kirkkonummelle saakka tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



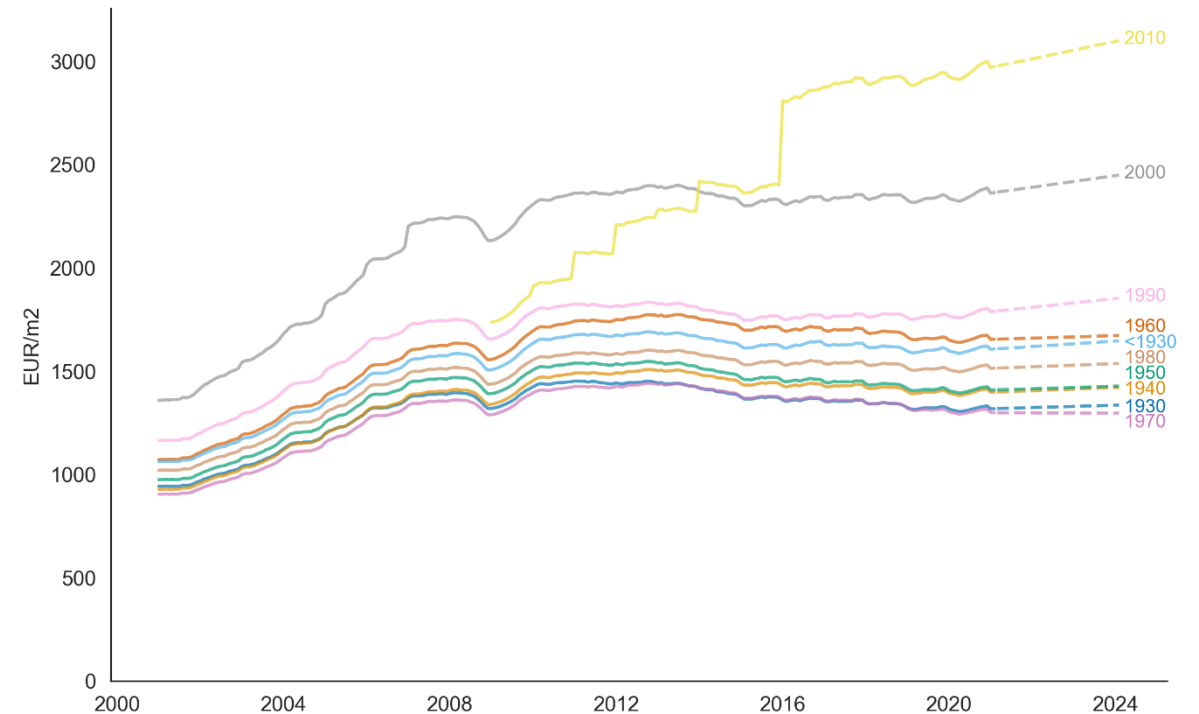
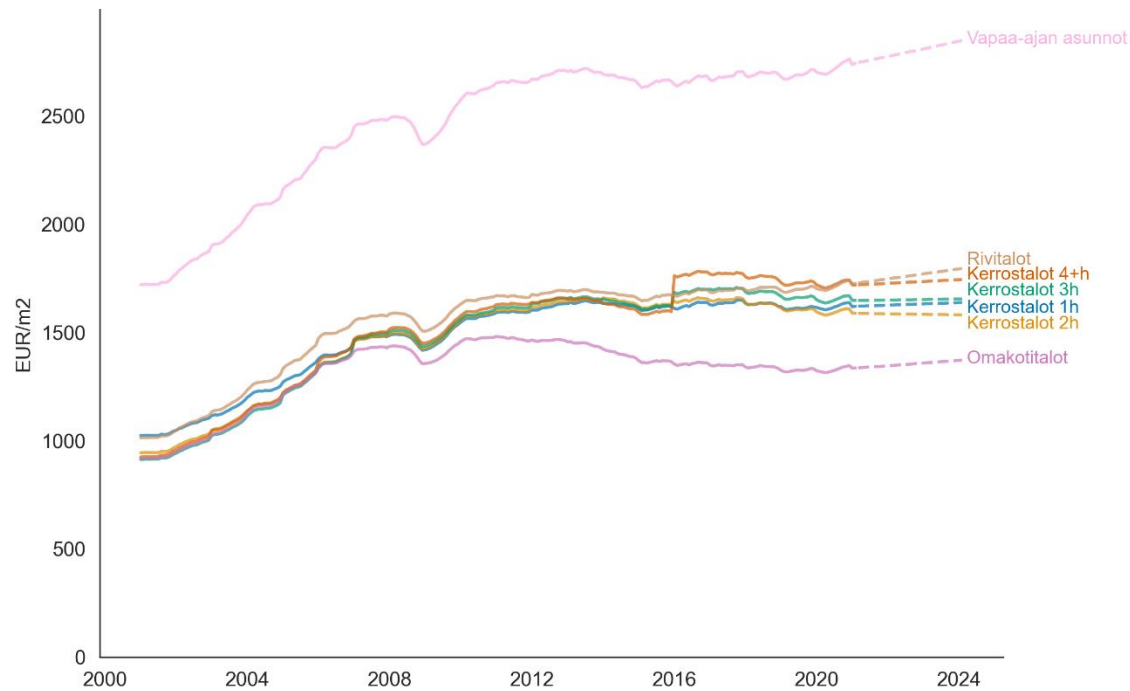
Raaseporin hinnankehitys vakaata tilanne postinumeroittain



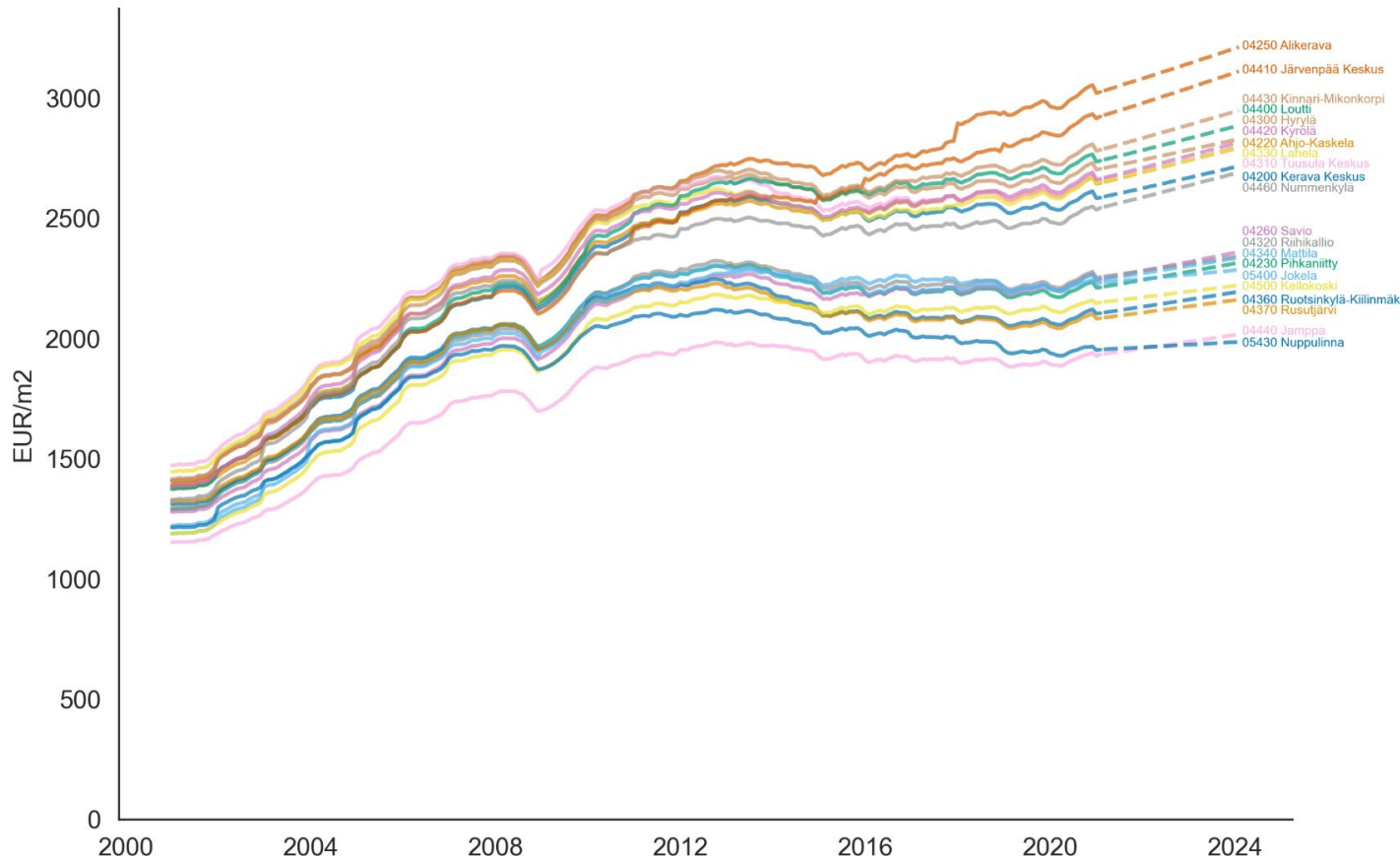
- Raaseporissa asuntojen arvo nousi +1,6% v.2020, tuleva ennuste +0,4%/v.
- Raaseporin korkeimman arvonkehityksen ennusteet Bromarviin, Snappertunaan sekä Äminneforsiin
- Kuitenkin suhteellisesti kovimman arvonnousun teki Dragsvik v.2020 ja tuleva ennuste lupaa myös vahvaa kehitystä
- Raaseporille leimallista on, että vapaa-ajan asuntojen hintataso ja arvonkehitysennusteet liikkuvat merkittävästi ykköskodiksi hankittavien asuntojen hintojen yläpuolella
- Kerros-, rivi- ja omakotitaloasuntojen arvonkehitysennusteet liikkuvat Raaseporissa poikkeuksellisen samoilla tasoilla; monilla muilla paikkakunnilla erot ovat selkeästi suuremmat
- Tosin rivi- ja omakotitalojen arvonkehityksen näkymät ovat suhteessa muita myönteisemmät

Raaseporin uudehkojen vapaa-ajan asuntojen hinnat jatkavat nousuaan

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



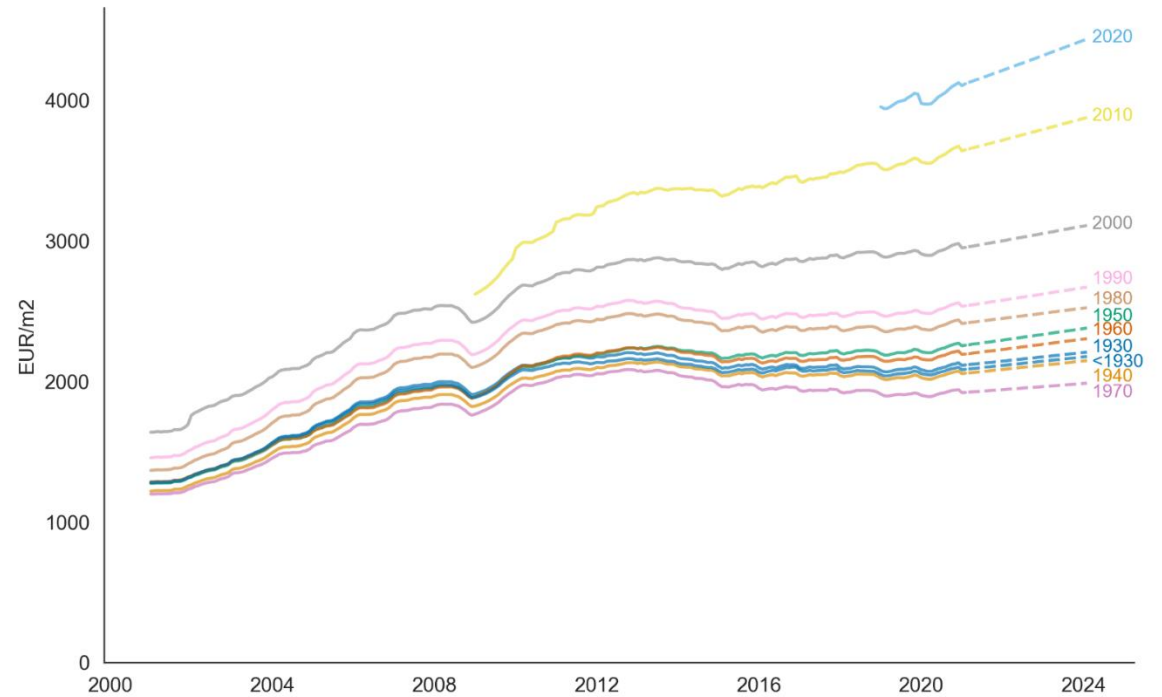
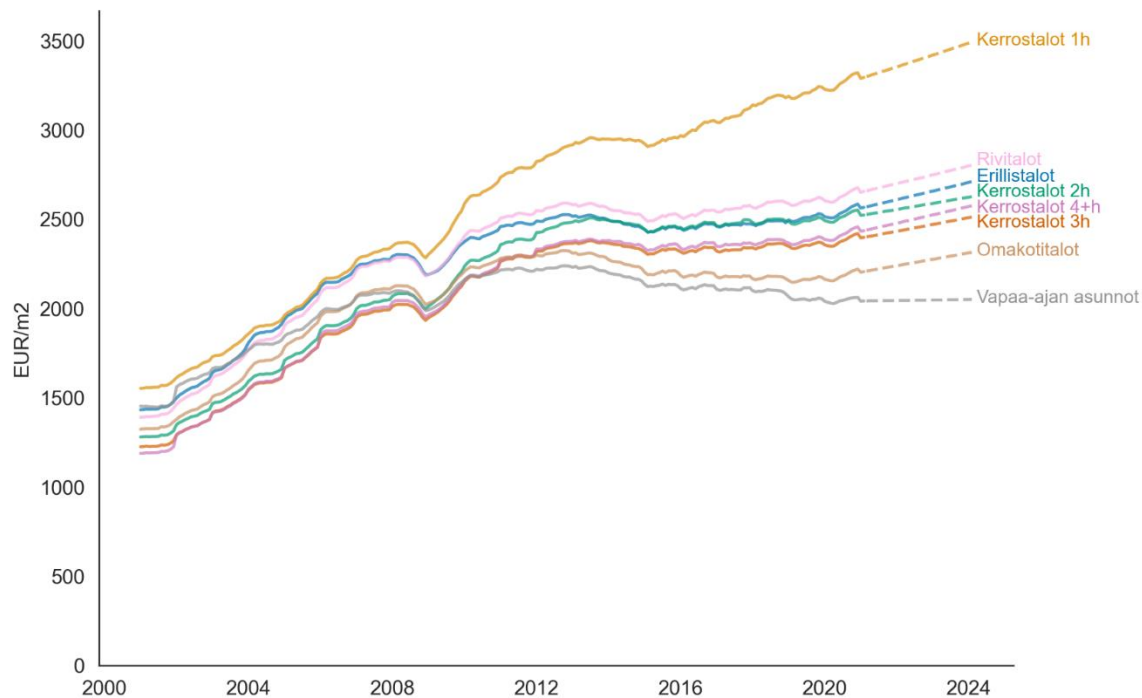
Kerava, Järvenpää ja Tuusula kääntyvät hienoiseen kasvuun – ennuste postinumeroittain



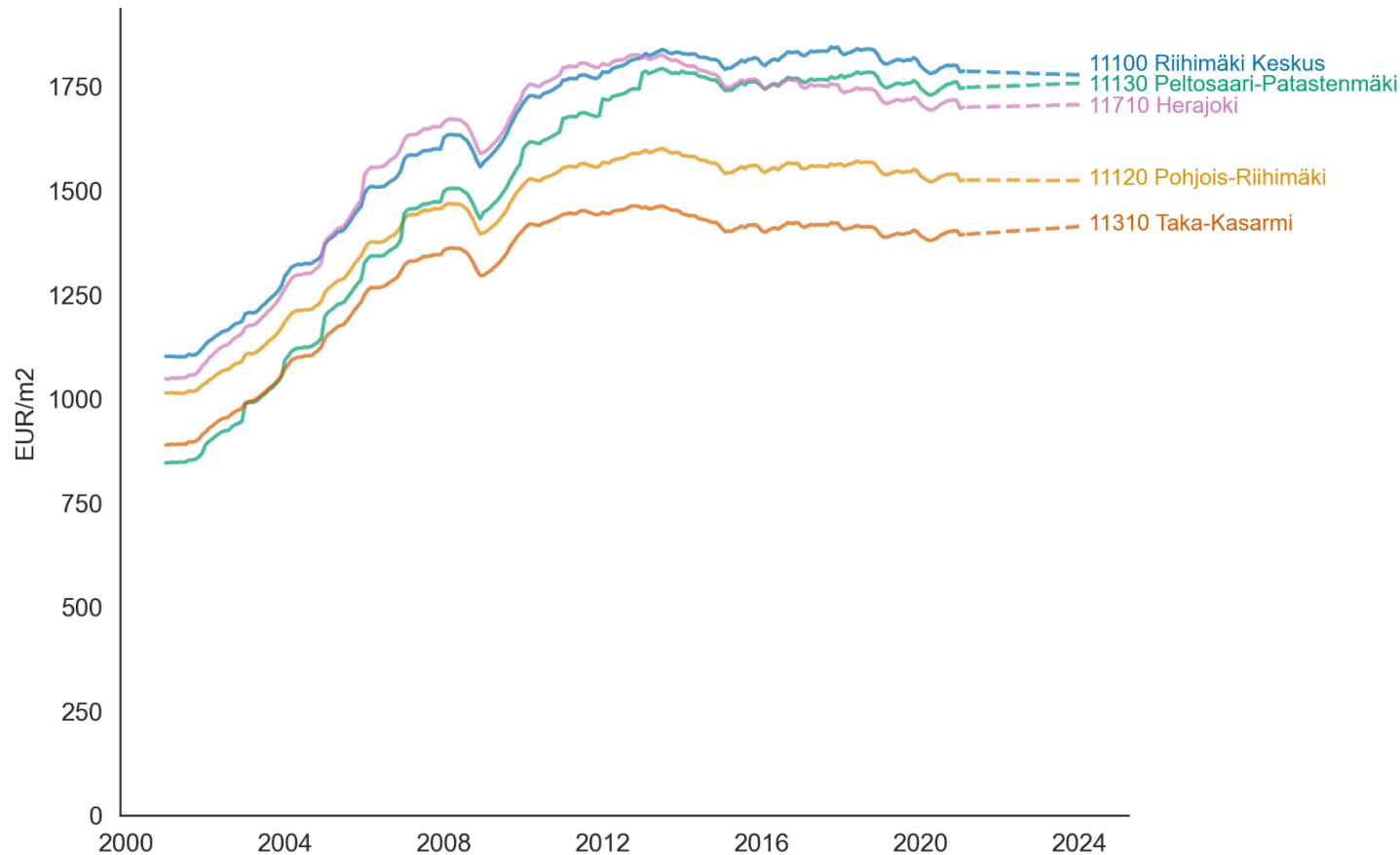
- Kerava-Järvenpää-Tuusula alueelle +1,5%/v. ennuste tuleville vuosille, v. 2020 arvo nousi +2,7% koko alueella
- Top 3: Alikera, Järvenpään Keskus ja Kinnari-Mikonkorpi jatkavat arvonousuaan ennusteen mukaan +2%/v.
- Keravalla on kova tahto kaavoittaa uusia kerrostalotontteja ja kaavoittamisprosessi on notkeaa
- Järvenpäässä hintakehitys on jatkuvaa, seuraavien vuosien aikana on valmistumassa paljon uusia kerrostaloja
- Myös Saviolla ja Pihkaniityssä päästään alueen keskimääräistä kasvua paremmalle uralle ennusteen mukaan

Keravalla, Tuusulassa ja Järvenpäässä positiiviset kasvunäkymät

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

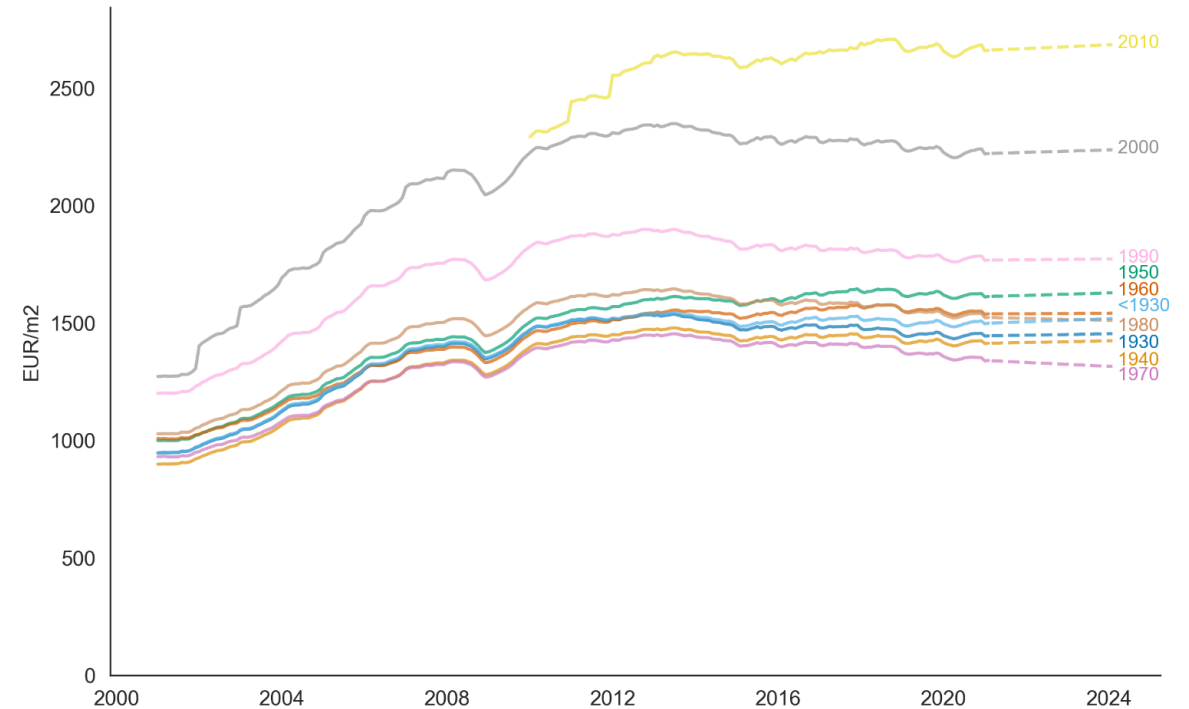
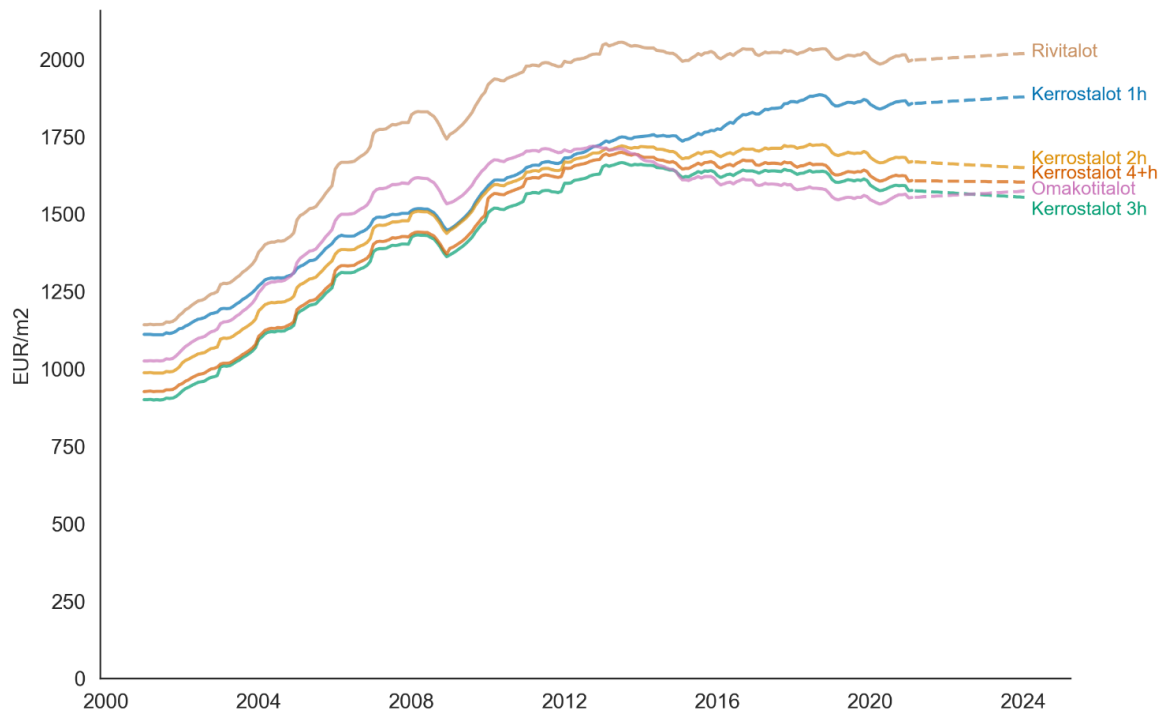


Riihimäen arvonkehitysennuste tilanne postinumeroittain

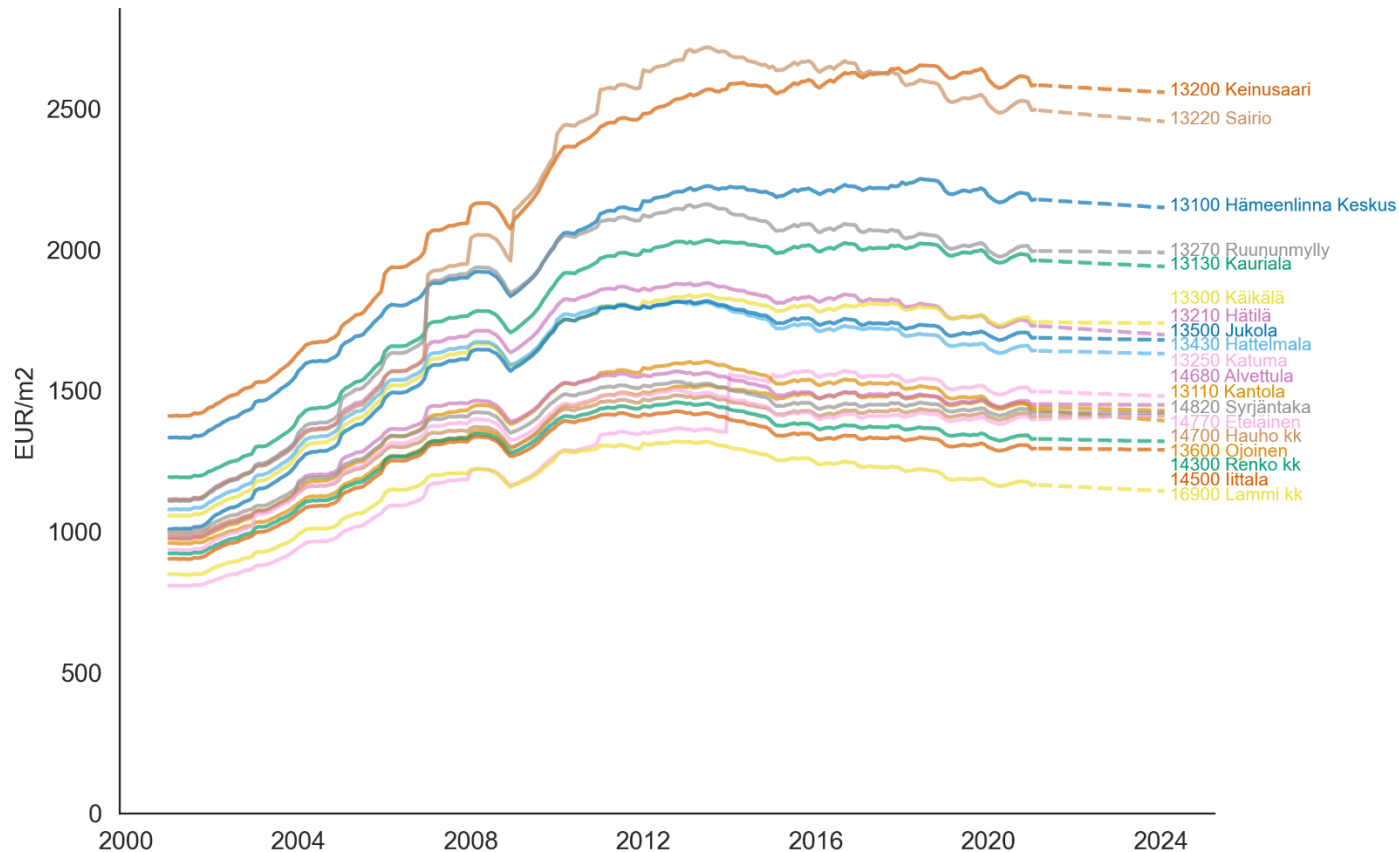


- Voimakas kysyntä v.2020 heijastui hintoihin, jotka kääntyivät kevyesti nousuun Riihimäen keskustan ympärillä
- Peltosaari-Patastenmäki on ottamassa kiinni viimevuosien arvokkaina aluetta eli keskustaa. Myös Taka-Kasarmen alueen näkymät ovat parantuneet ja alue saakin jyrkimmän kasvuennusteen tuleville vuosille
- Rivitaloilla on identtinen arvonnousun potentiaali tällä hetkellä kerrostaloyksien kanssa
- Omakotitalojen lasku taittunut ja hintojen ennustetaan tarjoavan alueen suhteellisesti jyrkimmän kasvupotentiaalin. 2000-luvun talot käyvät hyvin kaupaksi ja nostavat hintoja, mutta samanaikaisesti osa vanhemmista asunnoista haastavampia myydä, mikä kohtuullistaa hintoja
- Isompien kerrostaloasuntojen hinnat loivassa laskussa, joka heijastelee keskusta-alueen kehitykseen, mutta tarjoavat monin paikoin kohtuuhintaista asumista

Riihimäen arvonkehitysennuste tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

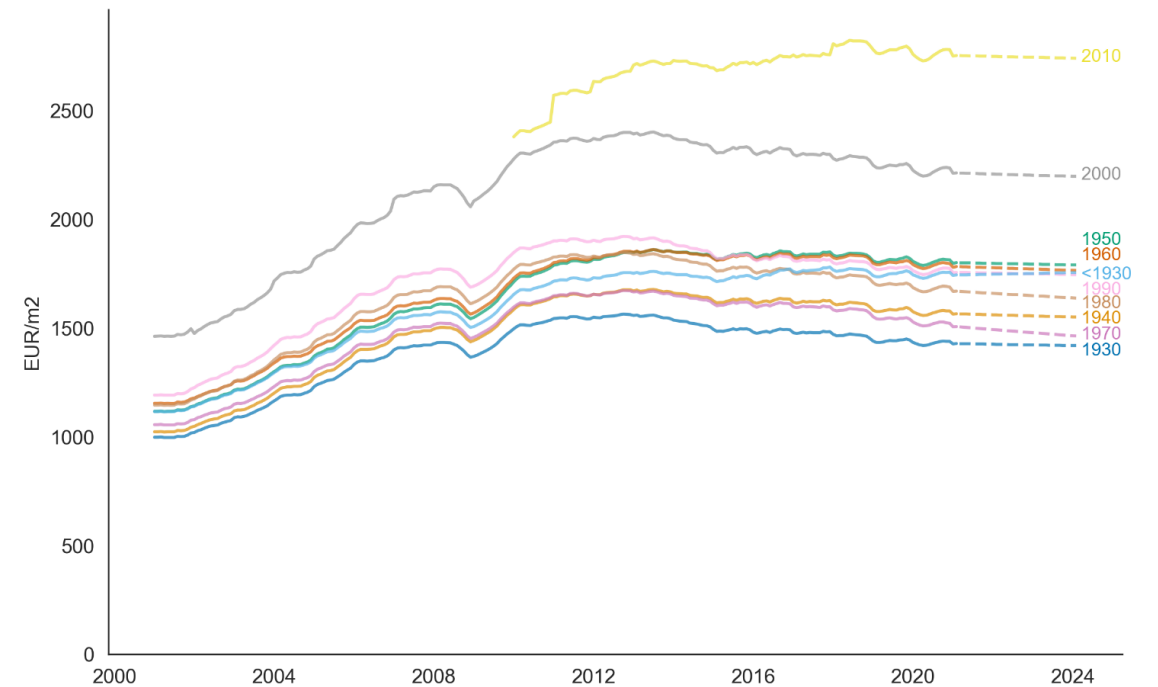
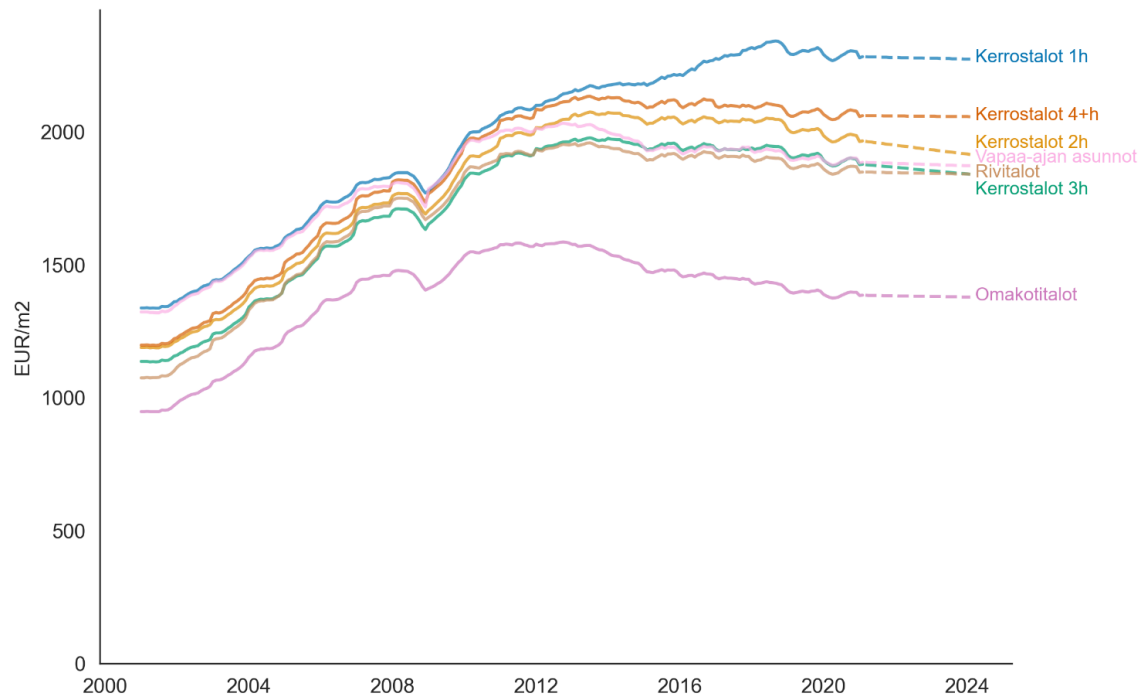


Hämeenlinnan arvonkehitysennusteen yleiskuva vakaa tilanne postinumeroittain



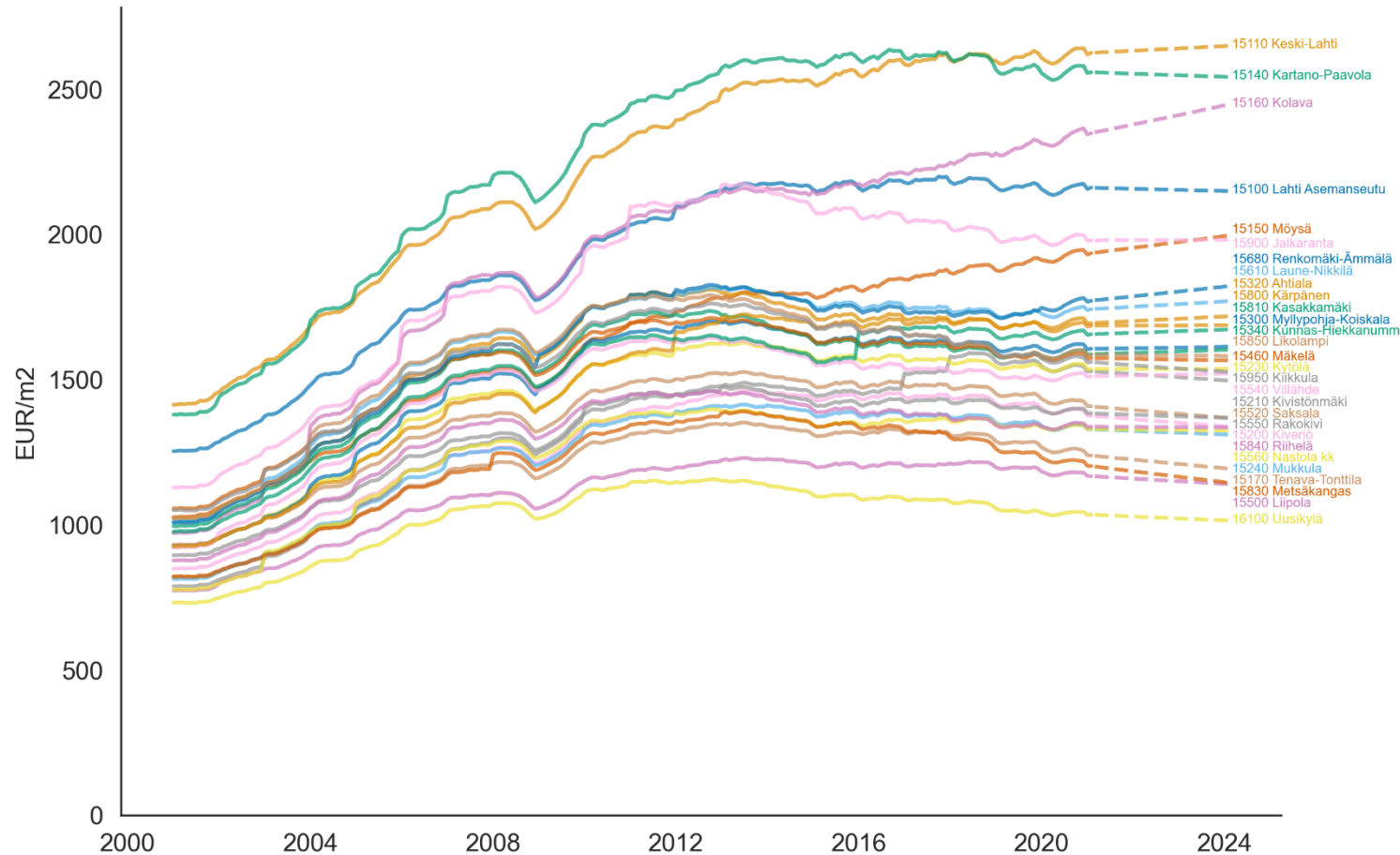
- v.2020 hinnat kääntyvät hienoiseen kasvuun, mutta ennustettu vuosikasvu tuleville vuosille on lähes neutraali
- Arvonkehityksessä Keinusaari ja Sairio kulkevat omaa uraansa, joissa 2010-luvun kovin arvonnousu tapahtui uudistuotannon myötä
- Vapaa-ajan asunnoissa kauppaa on tehty nyt hyväkuntoisista mökeistä ja ennuste jatkaa vakaana
- Vaikka omakotitalojen hinnankehitysennusteet jäävätkin muista selkeästi jälkeen tekoälyn ennustamana, kysyntää on riittänyt ja paikalliset asuntokaupan ammattilaiset uskovat kaupan käyvän jopa viimeaikoja paremmin hinnoin, mitä ennuste antaa ymmärtää.
- Suhteellisesti ennusteessa <1930-luku näyttäytyy vahvimpana nousijana

Hämeenlinnan arvonkehitysennusteen yleiskuva vakaa tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



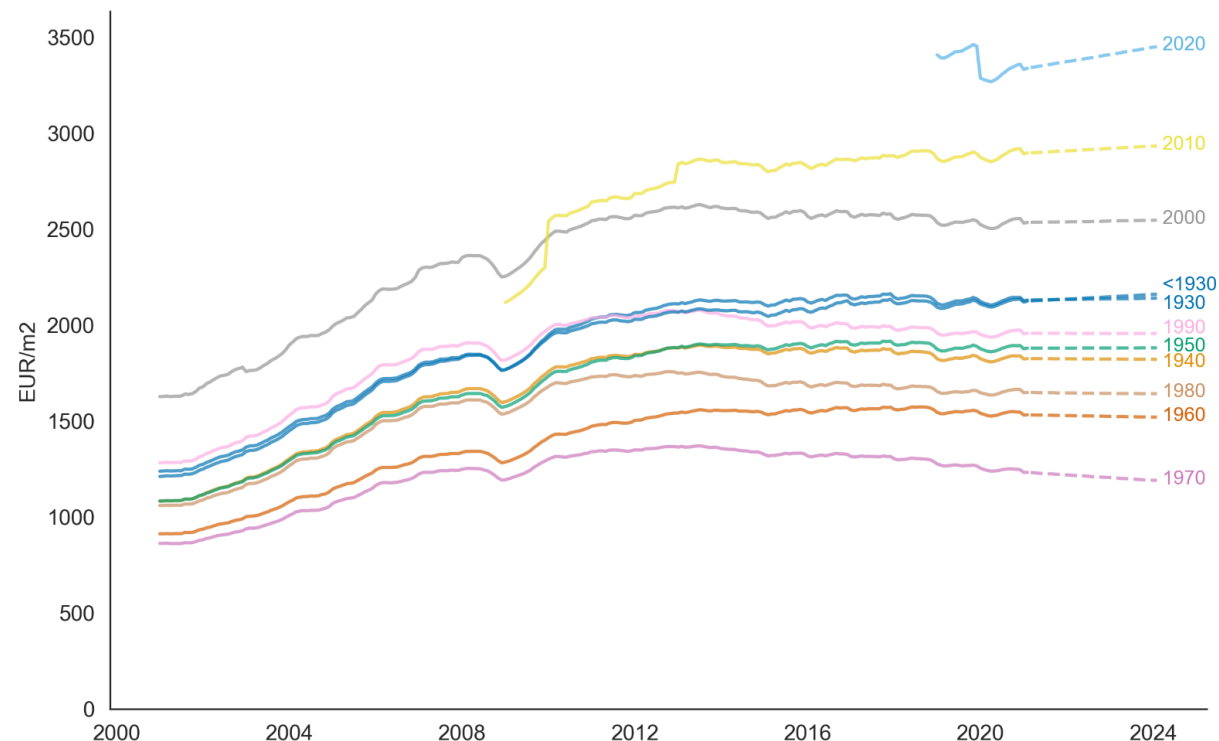
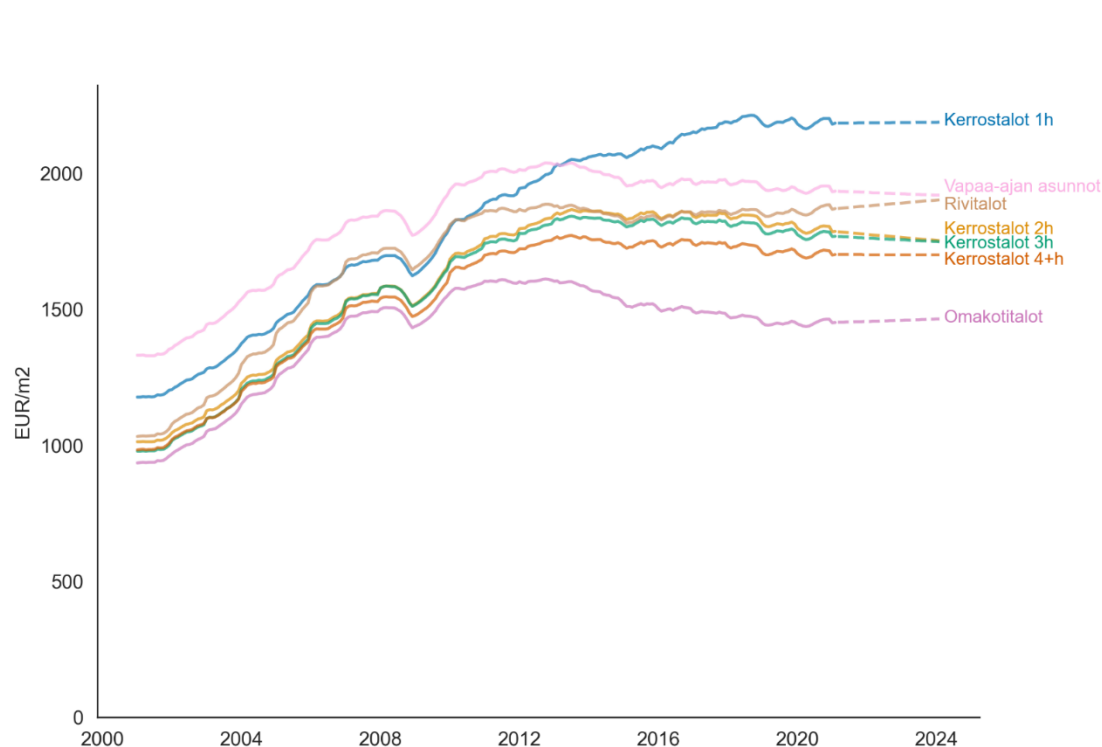
Lahdessa Kolava ja Möysä vahvimmat nousijat

tilanne postinumeroittain

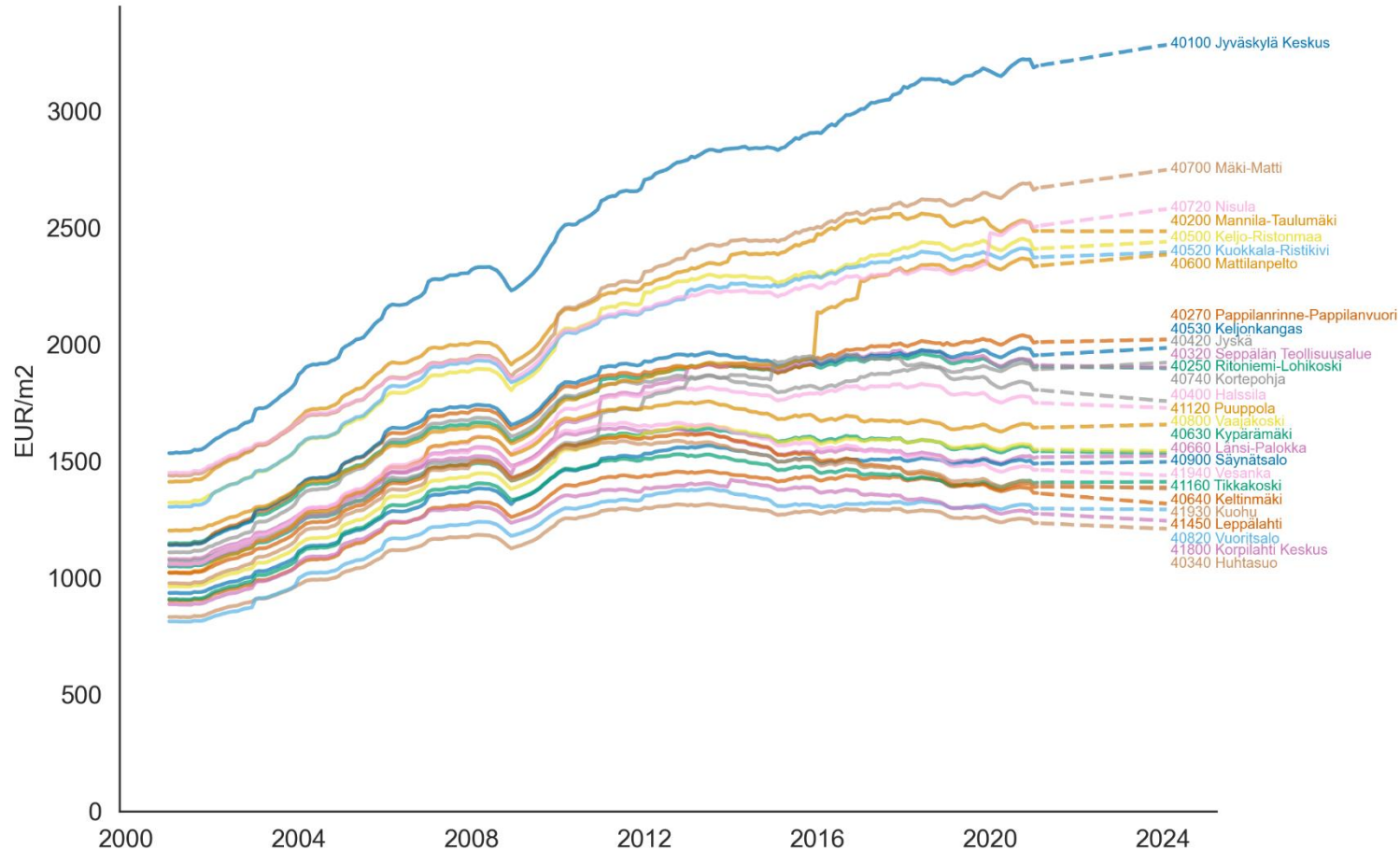


- Kolava (Karisto) on kehittynyt paljon ja on Lahden mielenkiintoisin alue. Erityisesti rivitaloille on kysyntää ja alueen haasteena on liian pieni tarjonta. Hyvät palvelut lähellä
- Renkomäki nähdään myös hyvänä alueena rivitaloasumiselle
- Kartano-Paavolan vanha linja-autoaseman alue nähdään keskustan houkuttelevimpana.
- Möysä on noussut viimeisen kymmenen vuoden sisällä
- Lahdessa valmistui hyvin paljon yksiöitä vuosina 2018-2020, mikä täytti markkinan, tuleva ennuste on kuitenkin kääntynyt neutraaliksi kovimmalta kasvu-uraltaan
- Rivitaloilla on suurin arvonnousun potentiaali tällä hetkellä Lahdessa. Myös omakotitalojen ennuste kääntynyt positiiviseksi

Lahdessa asuntotyyppien ääripäiden välisen hinnankehityksen eriytyminen on pysähtynyt tilanne postinumeroittain ja rakennusvuosikymmenittäin

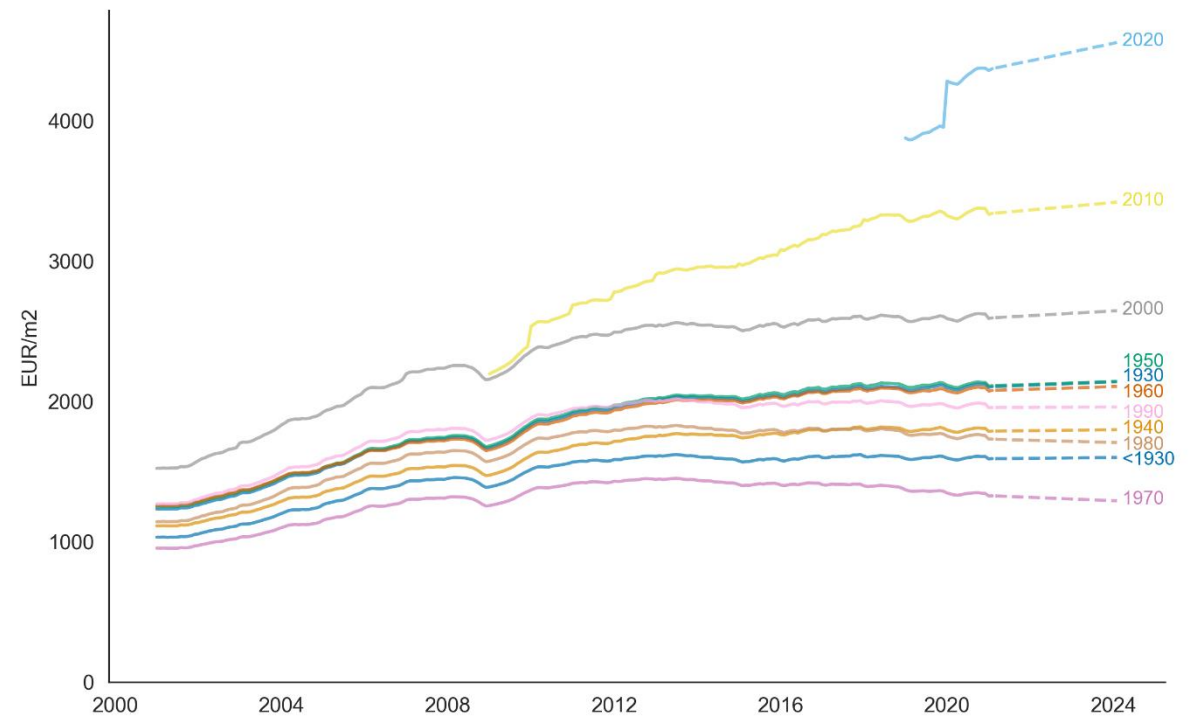
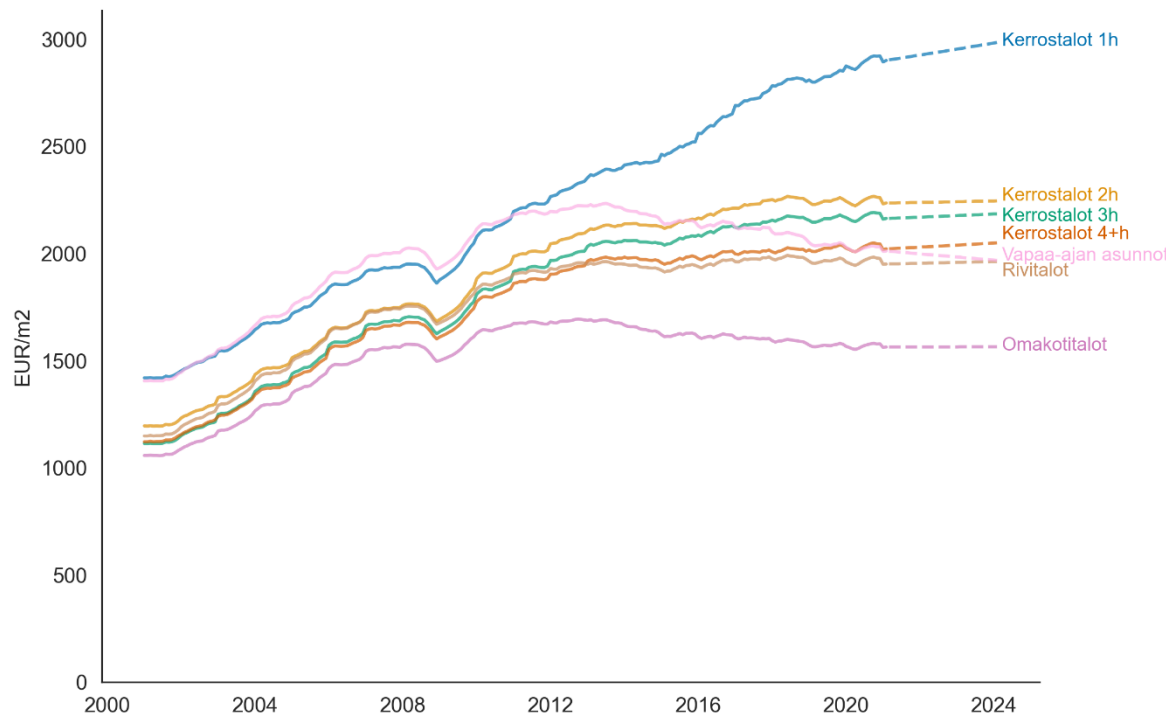


Jyväskylän keskusta arvonkehityksen ykkösenä tilanne postinumeroittain

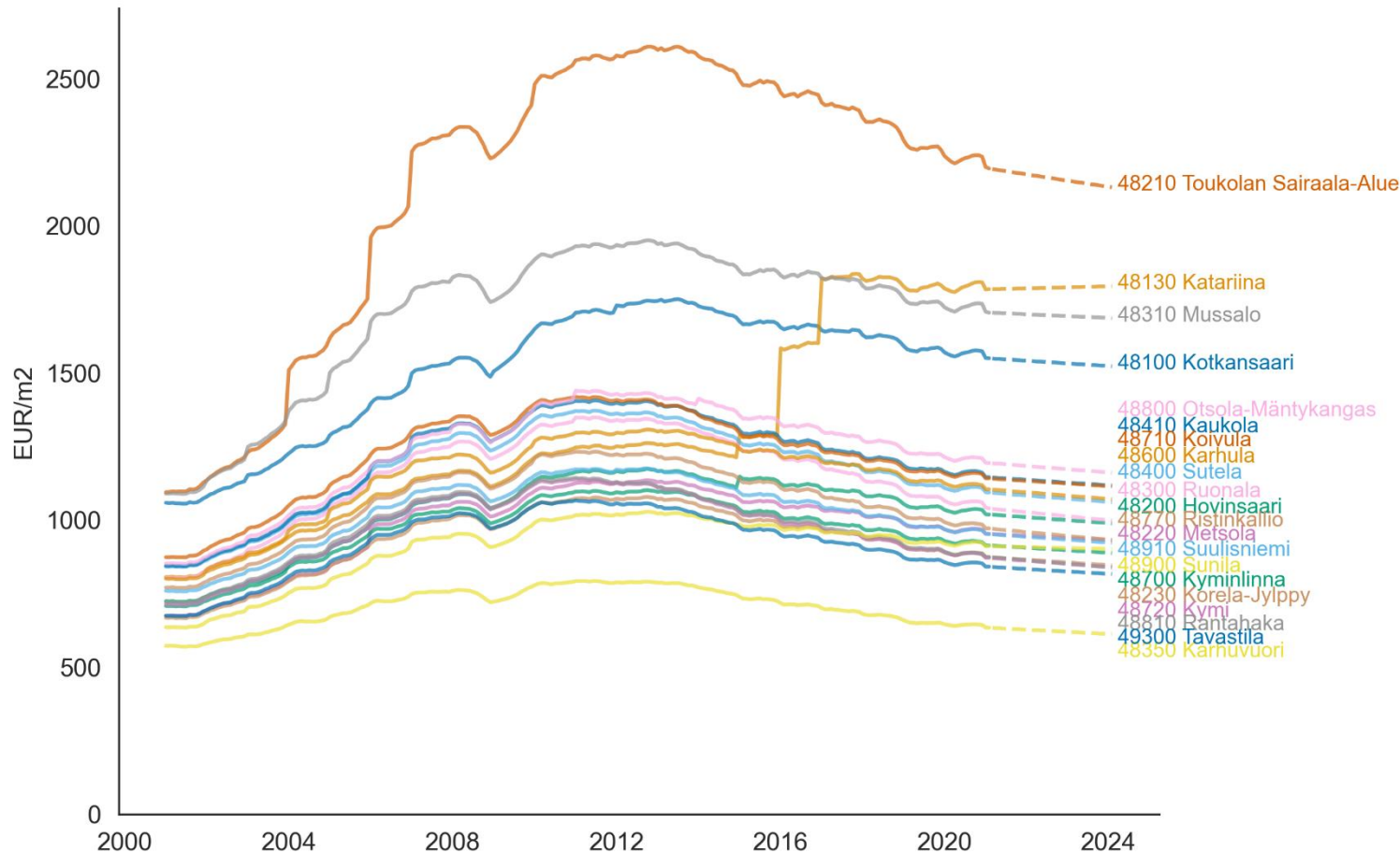


- Jyväskylän kehitystä tukee väestönkasvu, joka ylittää sijalle 5. Suomessa vuonna 2020
- Asuntojen hinnat nousivat Jyväskylässä keskimäärin +1% ja tulevien vuosien ennustenkymä pysyy isoista alueellisista vaihteluista huolimatta kokonaisuutena neutraalilla tasolla (+0,3%)
- Keskusta-alue houkuttelee edelleen, mutta sieltä puuttuvat isommat asunnot
- Muurame, Puuppola, Tiituspohja ovat houkuttelevia mm. lapsiperheille tonttitarjonnan ja maltillisen hintatason vuoksi. Erillis- ja omakotitaloille olisi kysyntää
- Mattilanpeltoon, Mannilan ja Nisulan alueille on tullut uudistuotantoa, jotka nostaneet alueiden hintatasoa
- Omakotitalojen lasku taittunut ja hintojen ennustetaan pysyvän vakaina

Jyväskylän arvonkehitysennuste tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



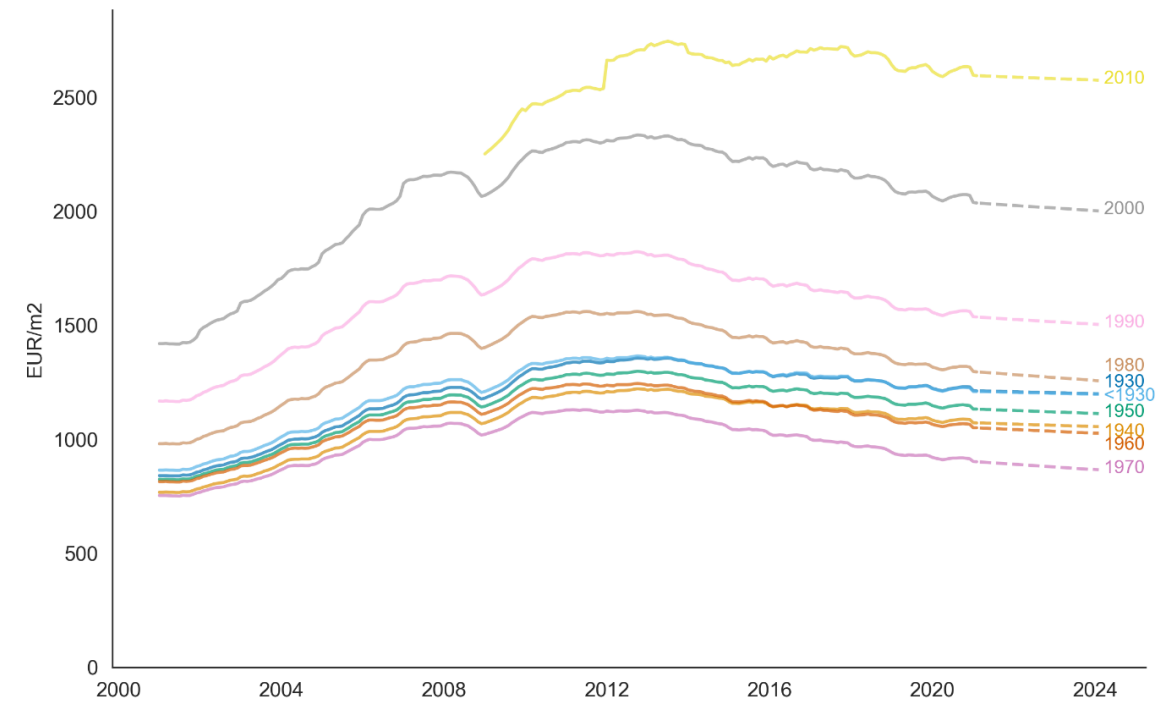
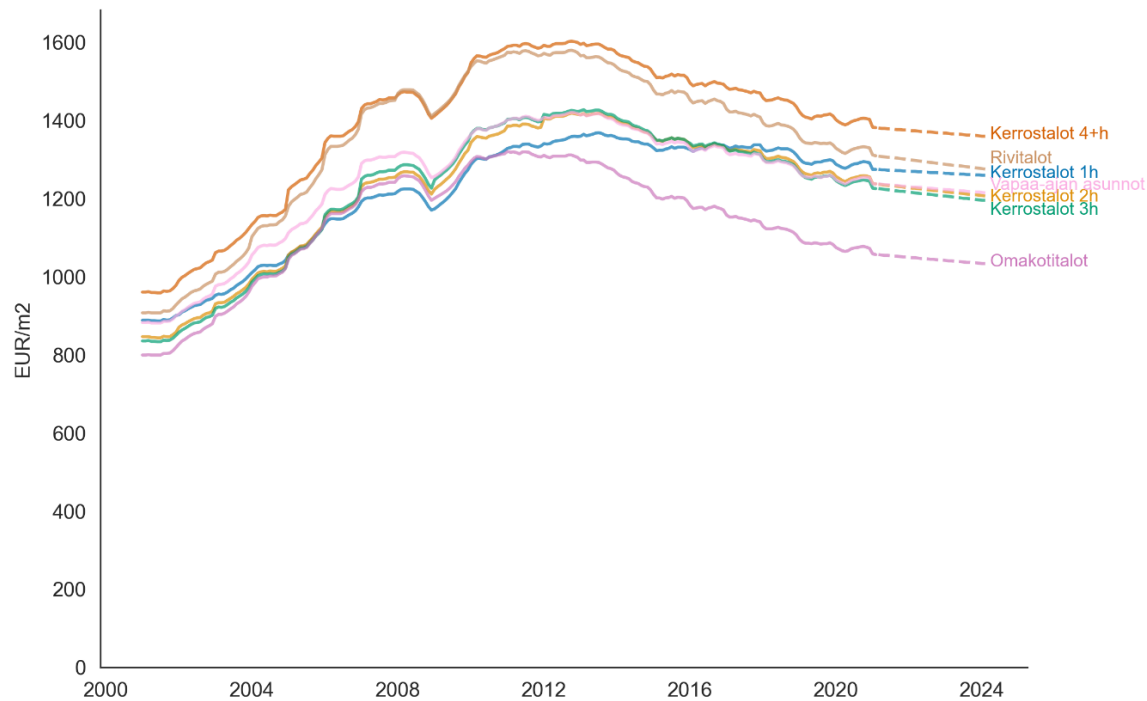
Kotkassa isoja alueellisia eroja tilanne postinumeroittain



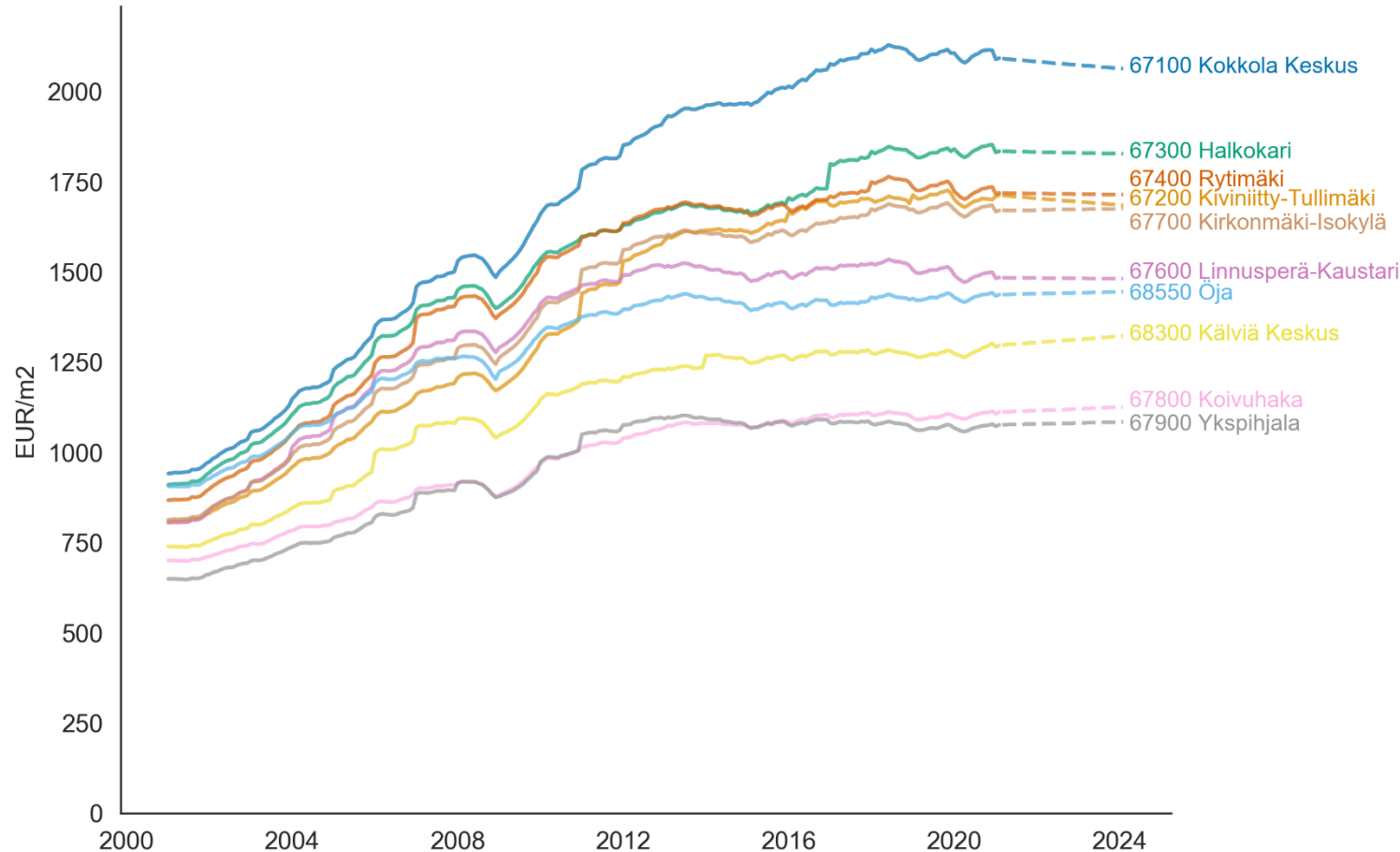
- Toukola, Katariina, Mussalo ja Kotkansaari vahvimman arvonkehityksen alueet.
- Katariinassa myyty uusia kerrostaloja 2016-2018, jotka nostaneet alueen hintatasoa
- Toukolan alueelle rakennettiin 2010-luvulla paljon rivi- ja kerrostaloasuntoja, mutta hintakehitysnäkymä kääntynyt heikommaksi
- Mussalon omakotitaloalue pysyy edelleen suosittuna asuinalueena 1990-luvun ja sitä uudempien asuntojen myötä.
- Yleisen trendin mukaisesti keskustaan haluaa yhä useampi asumaan myös Kotkassa. Tämä heijastuu alueen arvonkehitykseen.
- Parhaat näkymät ovat Kotkassa pienempien asuntojen arvonkehityksessä – ja lähes kaikista muista kaupungeista poiketen myös isoimmissa kerrostaloasunnoissa
- Edelliseen ennusteeseen nähden kuitenkin yksioiden näkymät heikentyneet ja rivitalojen parantuneet hieman

Kotkan arvonkehityksen ennuste

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



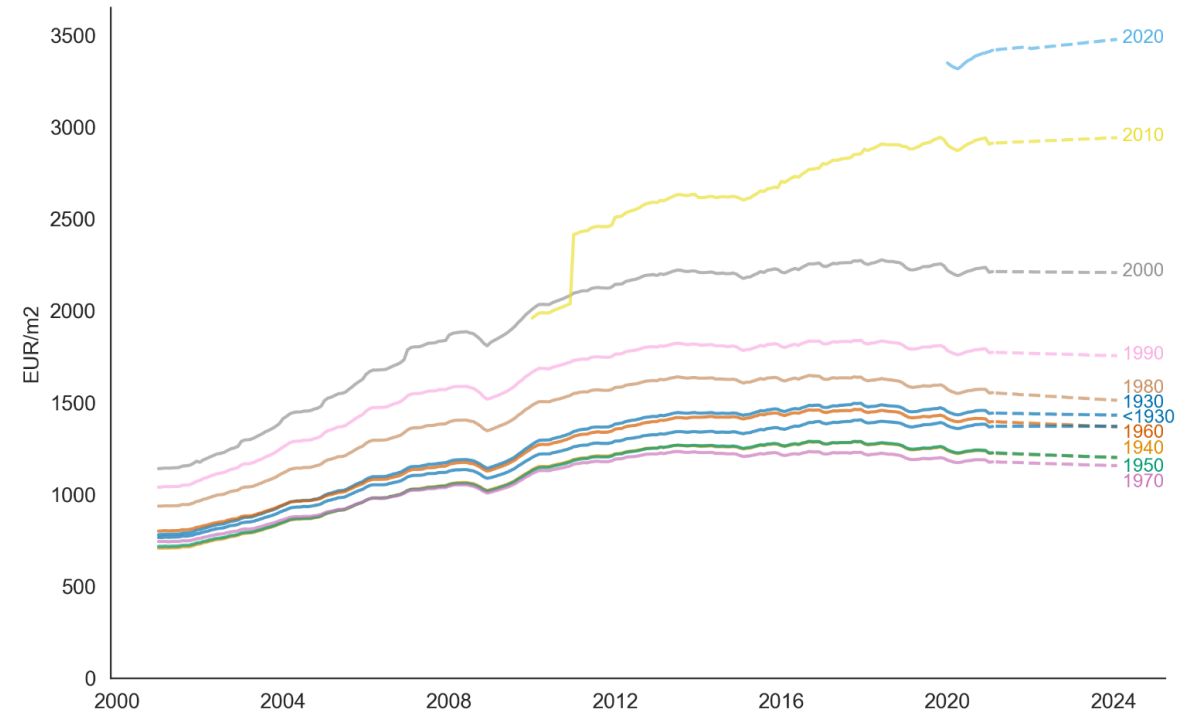
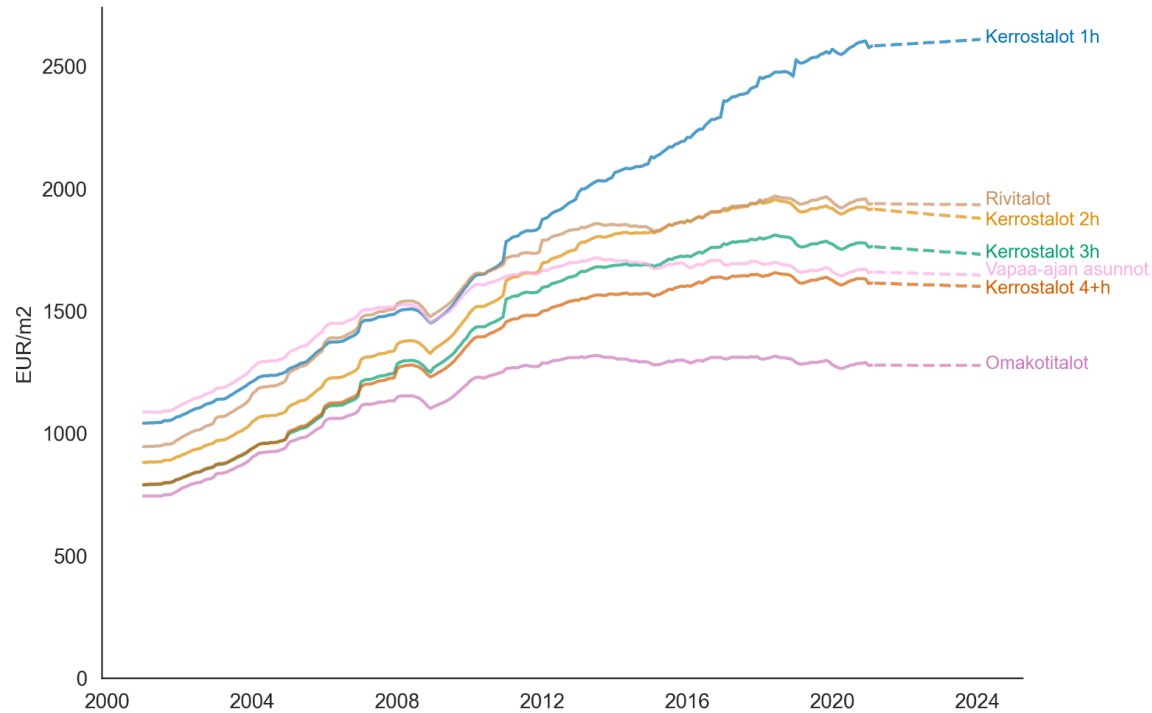
Kokkola arvonkehityksen ennuste tilanne postinumeroittain



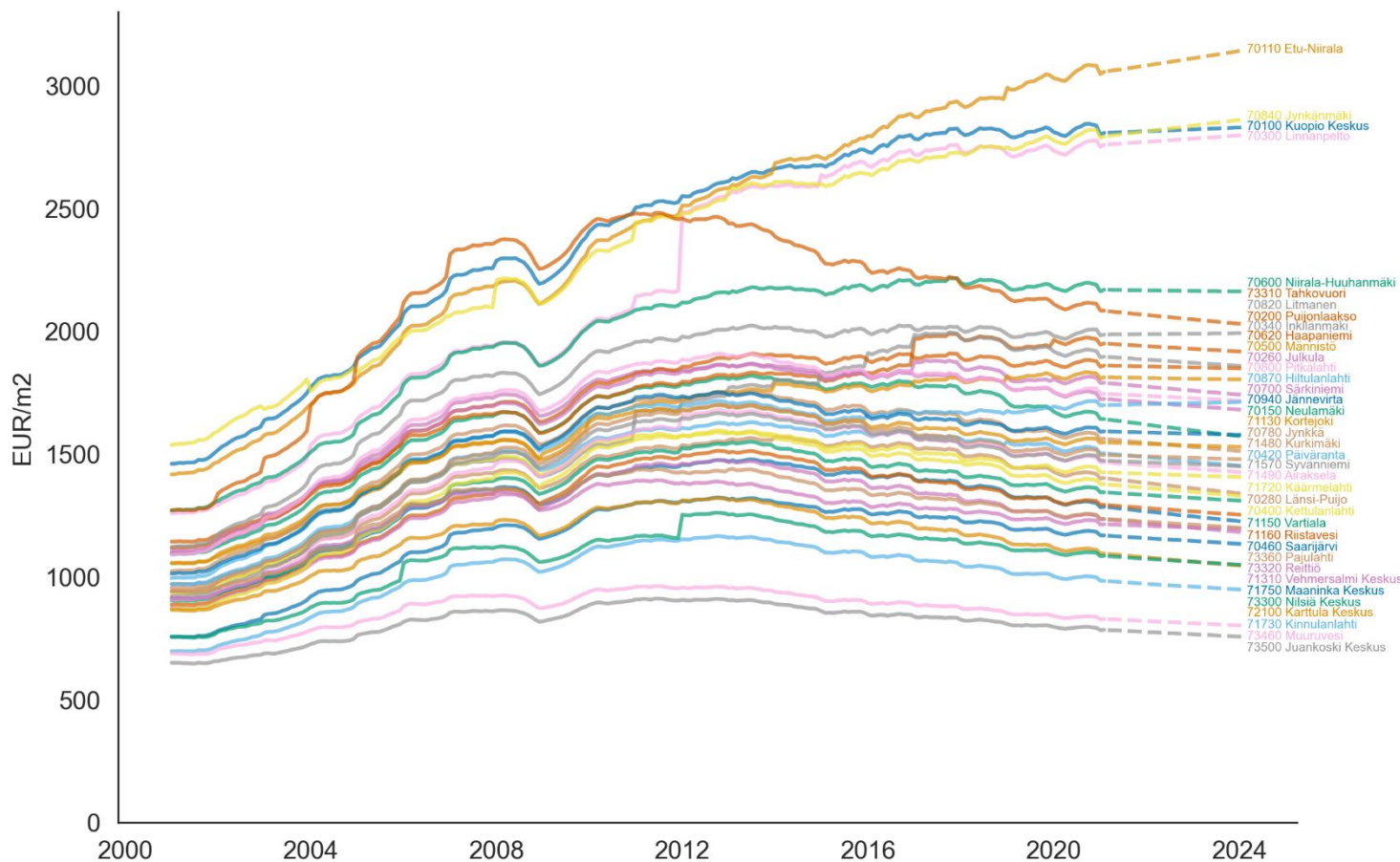
- Parhaat keskineliöhinnat ovat ennusteen mukaan lähivuosinakin Kokkolan keskustassa. Vaikka v.2020 hinnat kasvoivat, kääntyy lähivuosien ennuste hieman laskuun
- Monella postinumeroalueella positiivisen v.2020 kehityksen jälkeen näkymät ennusteessa ovat neutraalimmat
- Kokkolan alueella hinnat kasvoivat v.2020 suhteellisesti eniten Kälviällä, ja ennusteen mukaan positiivinen vire jatkuu Kälviällä lähivuosinakin
- Vaikka Koivuhaan ja Ykspihlajan neliöhinnat näyttävät vaatimattomammilta muihin verrattuna, oli alueiden kehitys Kokkolan seudun vahvimpiin lukeutuvaa v.2020, ja ennuste näyttää myös vakaalta lähivuosille.

Kokkola arvonkehityksen ennuste

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



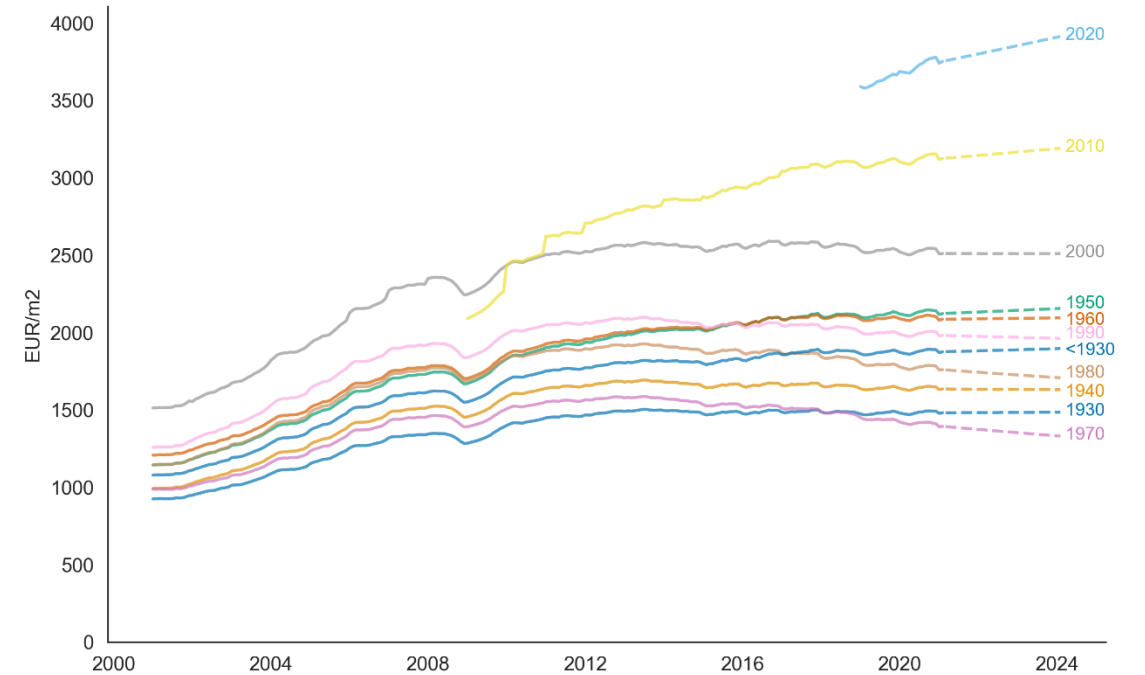
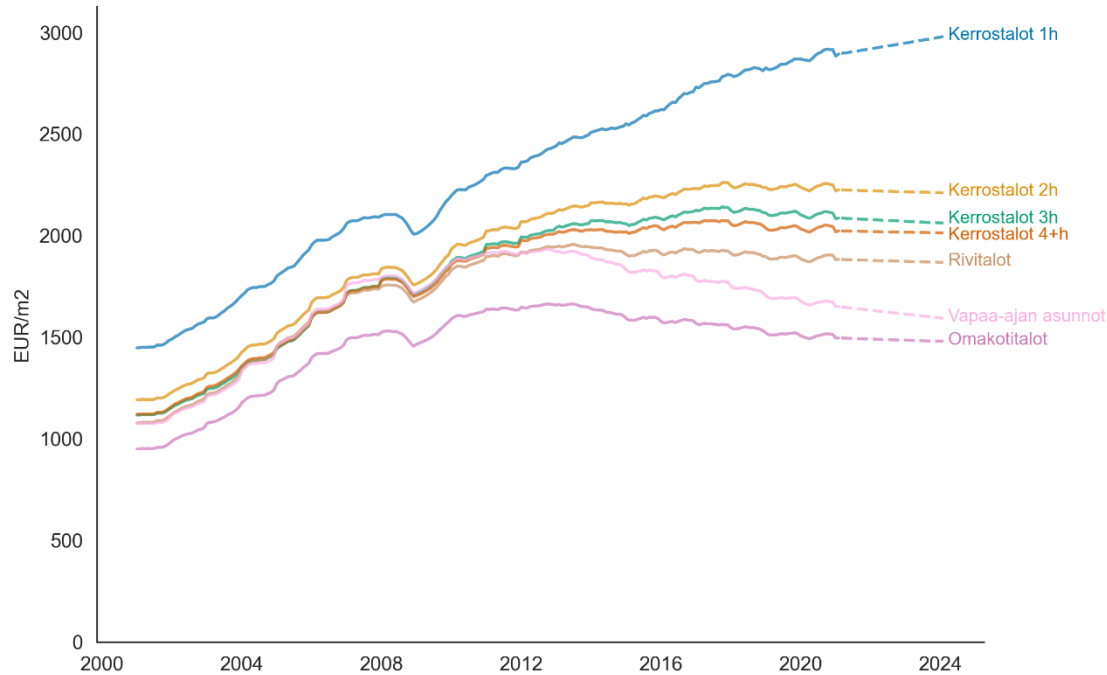
Kuopiossa kova vauhti rakentamisessa jatkuu



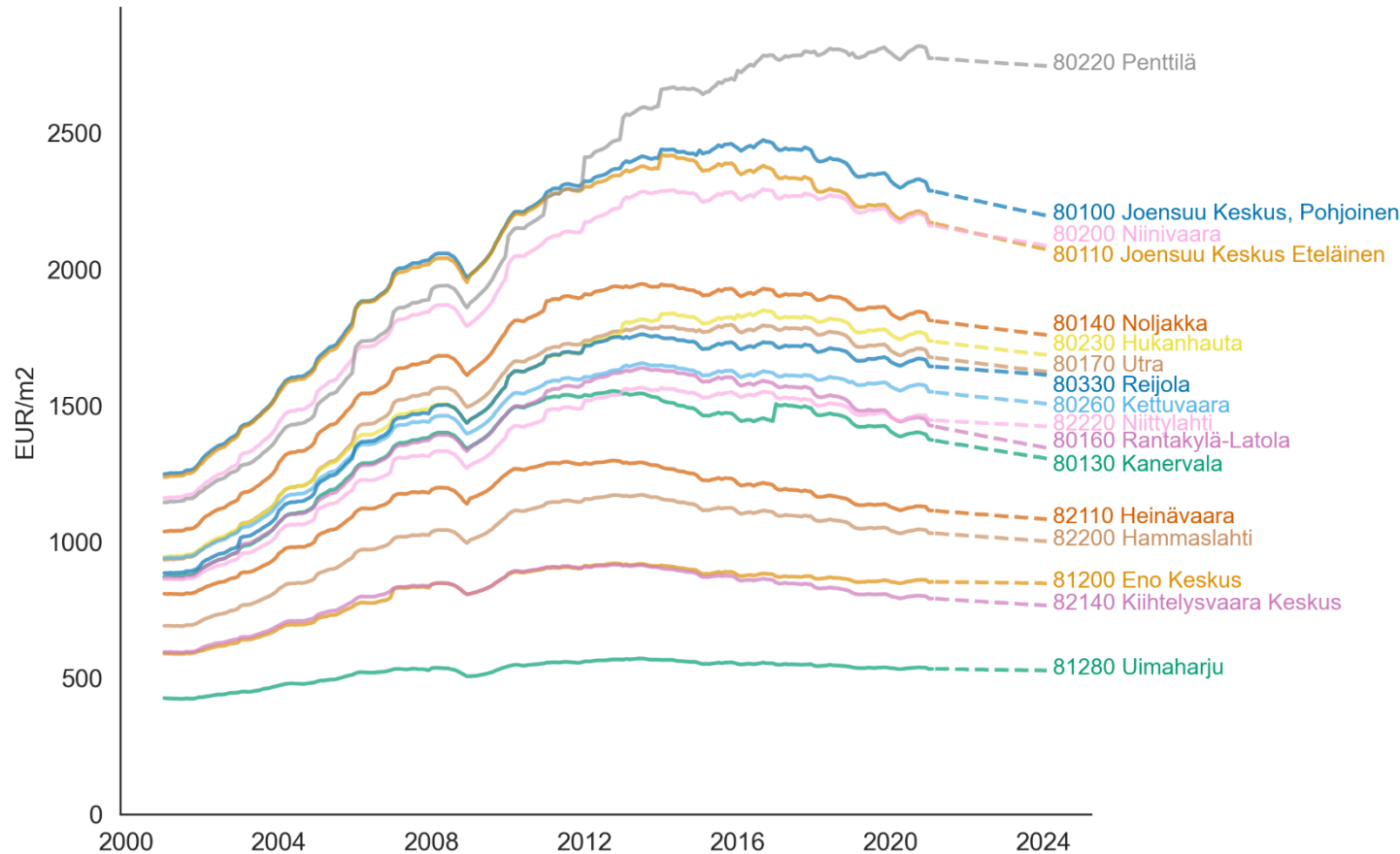
- Kuopio ylsi sijalle 3. kuntien välisessä nettomuutossa vuonna 2020, joka nostaa alueen lähitulevaisuuden näkymiä
- Etu-Niirala vetää kaulaa Kuopion keskukseen, Jynkämäkeen sekä Linnanpeltoon nähden, joihin on paljon rakennettu uudistuotantoa viime vuosina
- Lehtorinne Saaristokaupungissa on uusi nouseva alue, jonne on tulossa upeita kohteita, mm. omarantaisia kerrostaloasuntoja ranta-aunoihin
- Puijonlaaksoon satsaa nyt moni rakennusliike. Hyvä alue keskeisellä sijainnilla
- Tärkeimmät lähivuosisien asemakaavoituksen asuintuotannon kehittämishankkeet ovat Savilahdessa ja Rauhalahdessa
- 2000-luvulla rakennetut kerrostalot, rivitalot sekä omakotitalot ovat vetovoimaisia ja näiden arvonkehitysnäkymät näyttävät lupaavilta.

Kuopion arvonkehitysennuste

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

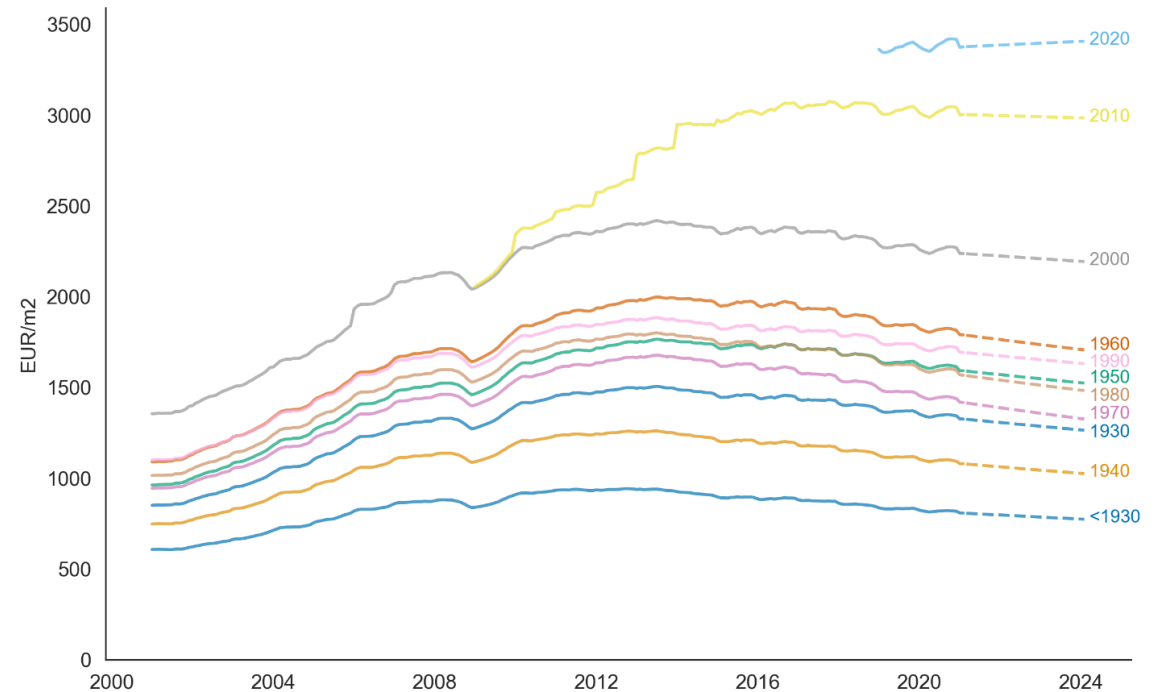
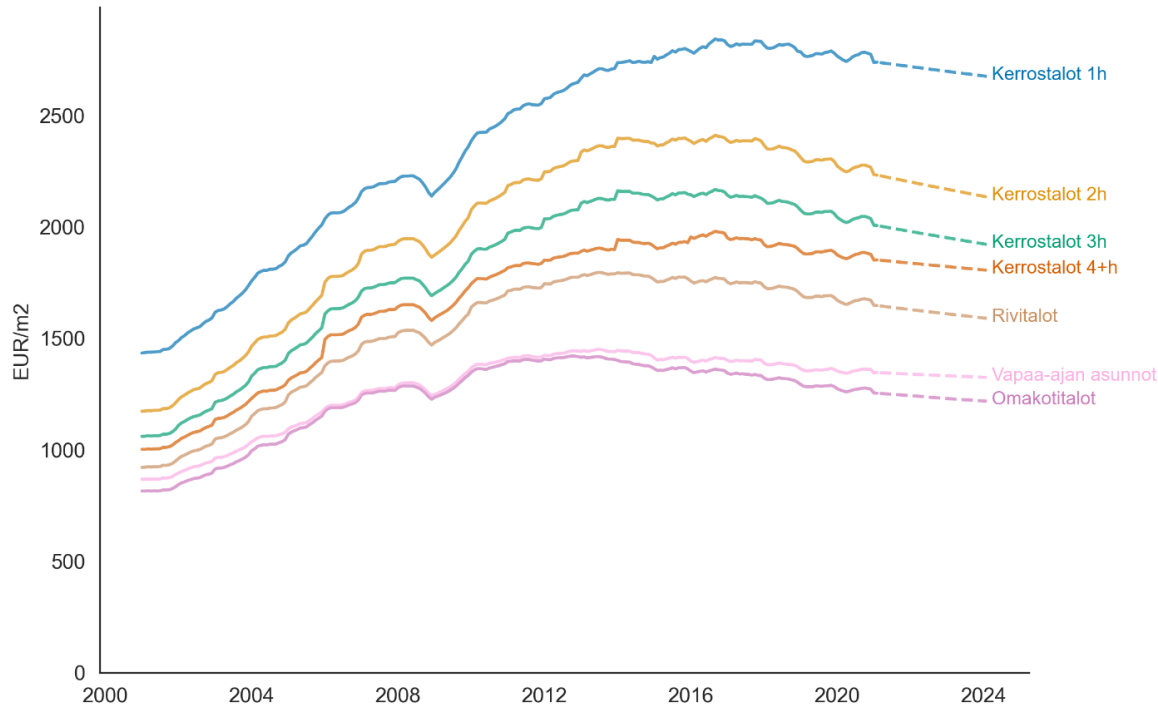


Joensuun hintakehitysnäkymissä eroja postinumeroiden välillä

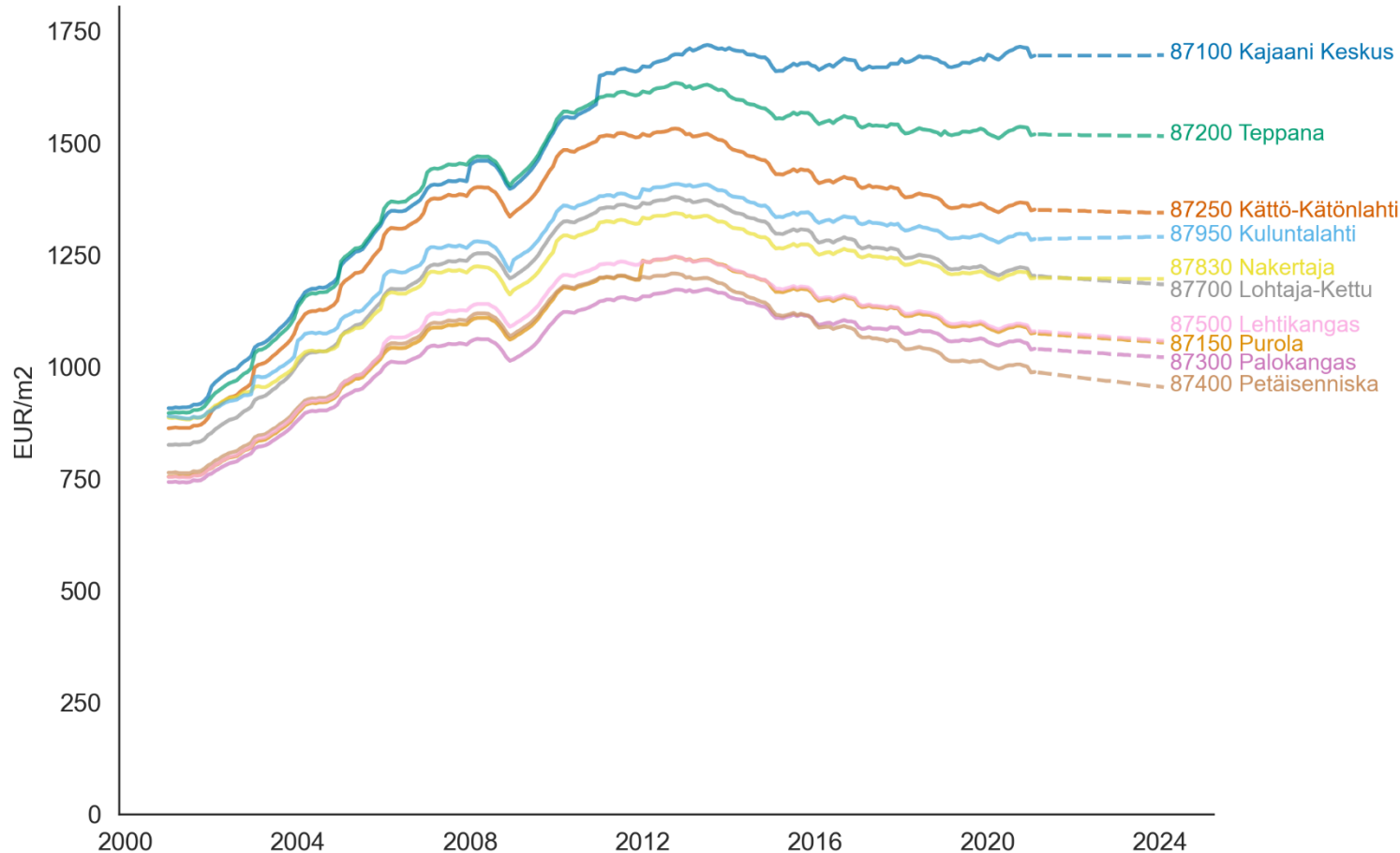


- Postinumeroiden arvonkehitys jakautunut kolmeen ryhmään:
 - Joensuun vahvimmat arvonkehitysennusteet Penttilään, keskustaan ja Niinivaaraan, jossa korostuvat kerrostalokohteet uudistuotantoinen keskustassa ja sen läheisyydessä
 - Taajama-alueet, joissa korostuu vanhempi asuntokanta
 - Kuntaliitoksia näkyy myös postinumeroissa, joissa maltillisempi hintataso
- Joensuusta on mahdollista löytää kohtuuhintaisen asumisen mahdollistavia alueita sopivien etäisyyksien päästä
- Paras arvonkehitysennuste on pienillä asunnoilla. Joensuussa on rakennettu viime vuosina paljon uudiskohteita, jotka ovat tiputtaneet vanhempien yksiöiden ja kaksioiden hintoja

Joensuun arvonkehitysennuste tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

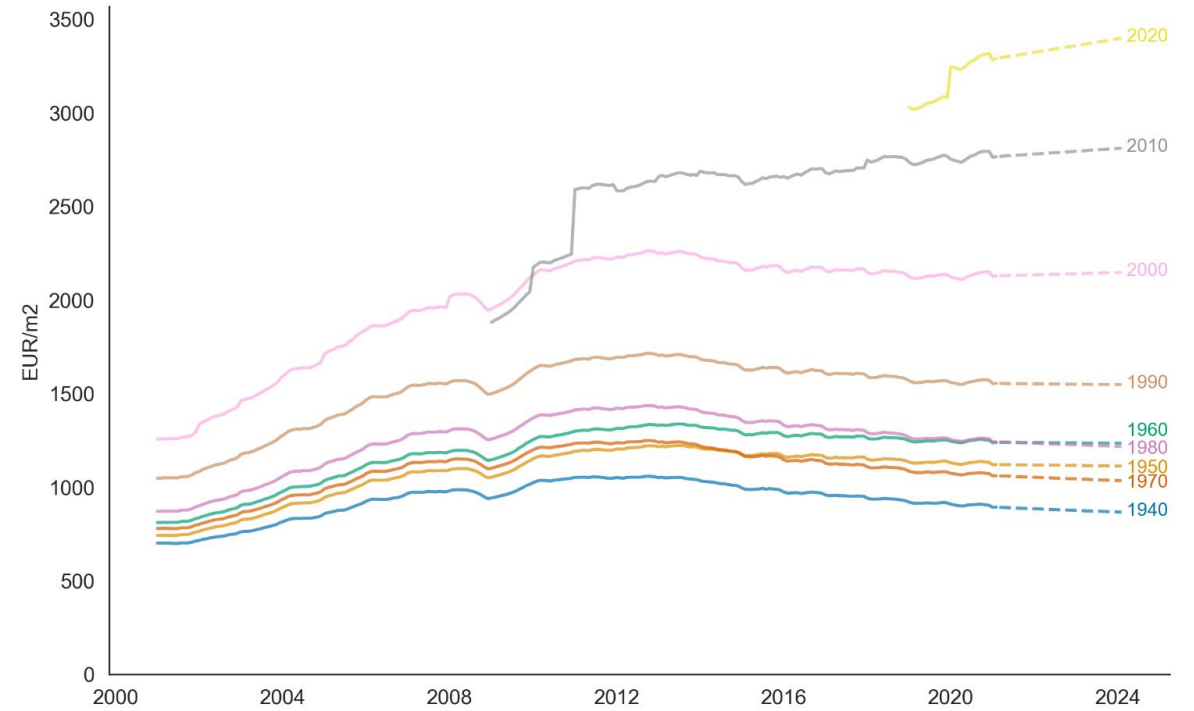
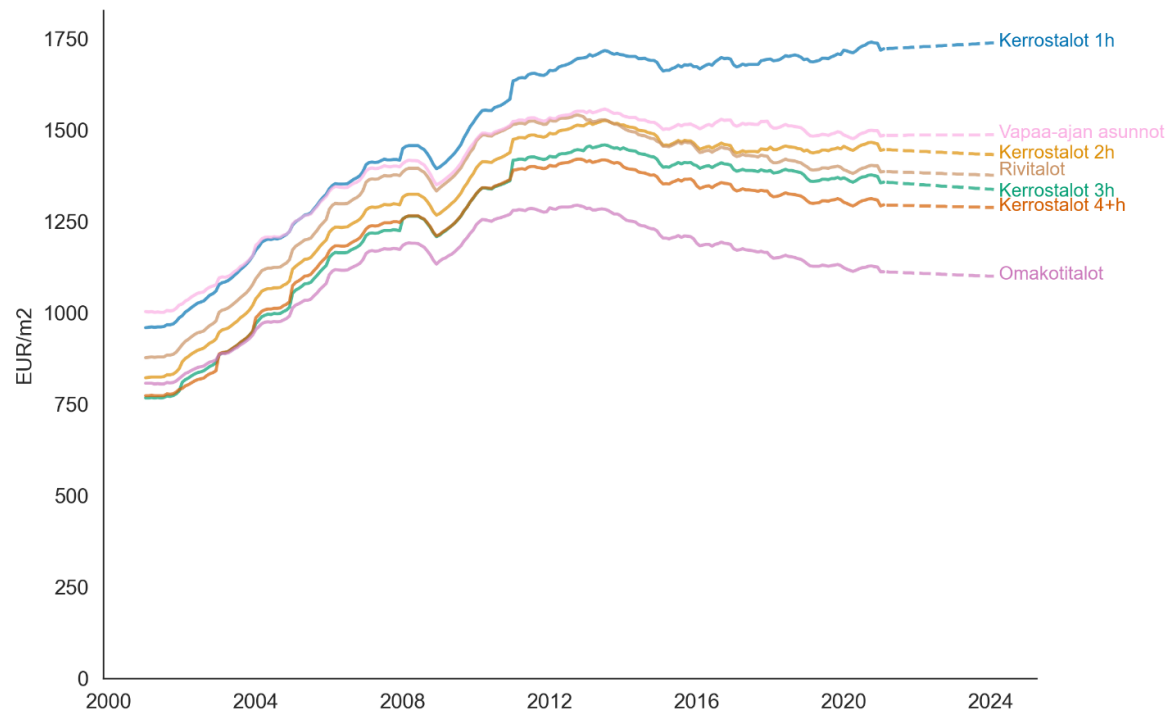


Kajaanin arvonkehitysennuste tilanne postinumeroittain

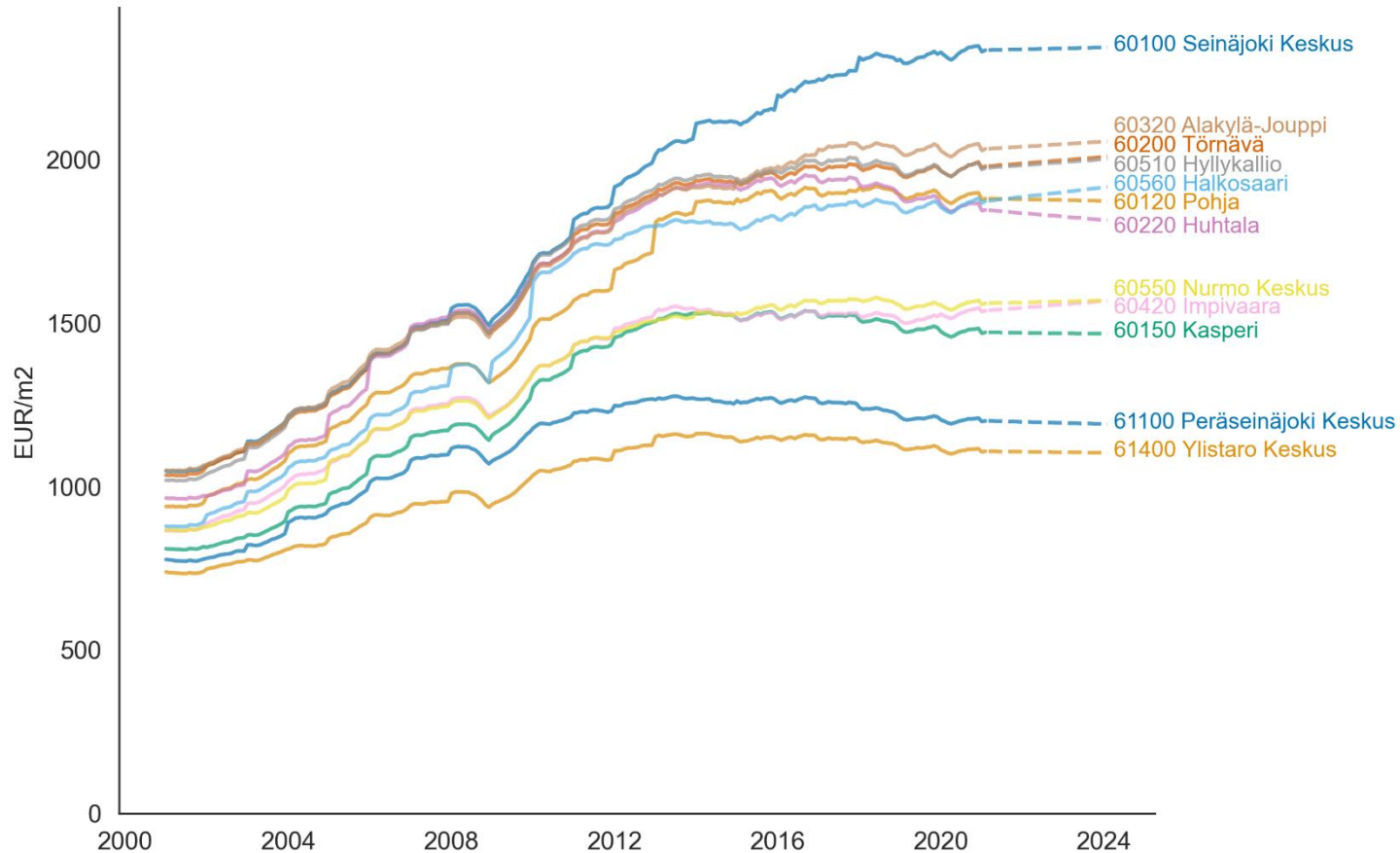


- Kajaanin v.2020 asuntokauppa päättyi vahvoihin lukemiin ja alkuvuonna 2021 kauppa käynyt vilkkaana, vaikka takavuosien huippuvolyymeistä hieman jäätiinkin kevään notkahduksen myötä
- Hintatasoissa nähtiin pientä nousua viime vuoden vahvan kysynnän myötä, mutta ennusteessa ei ole merkkejä isommista muutoksista lähivuosien kuvaan
- Kajaanin vahvimmat arvonkehitysennusteet ovat Kuluntalahteen ja Kajaanin keskustaan
- Kajaanin keskustaan on valmistunut uusia kerrostaloasuntoja ja osa vielä rakenteilla, mikä on parantanut neliöhintatasoa ja ennustetta
- Ostajia liikkunut koko vuoden uudehkoissa sekä hyväkuntoisissa asunnoissa, eikä kaikille ole riittänyt ostettavaa

Kajaanin arvonkehitysennuste tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

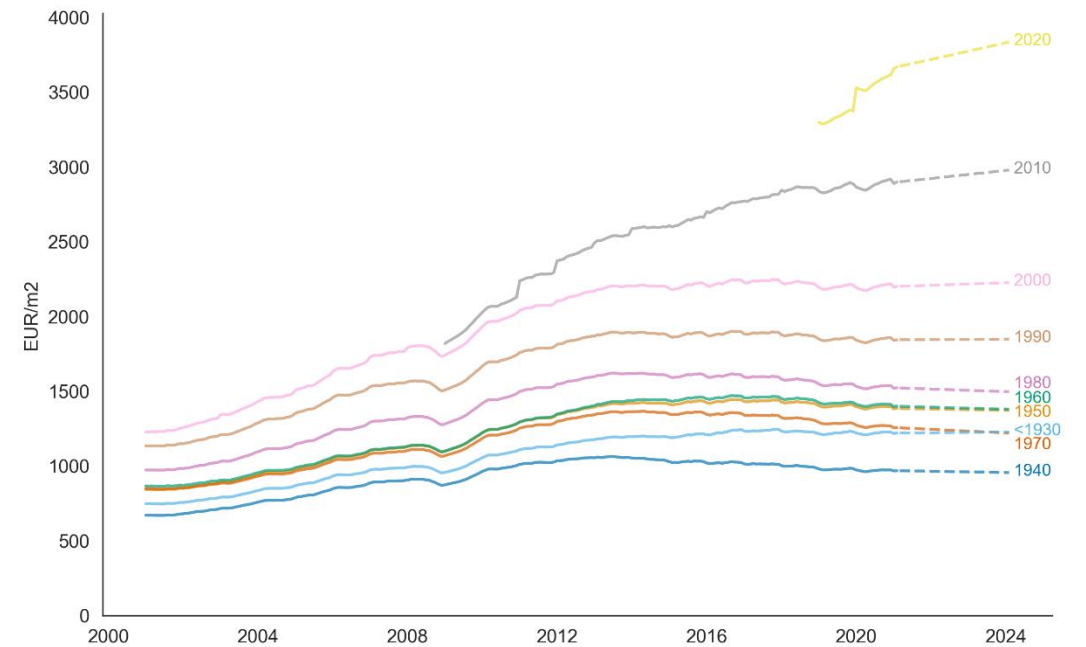
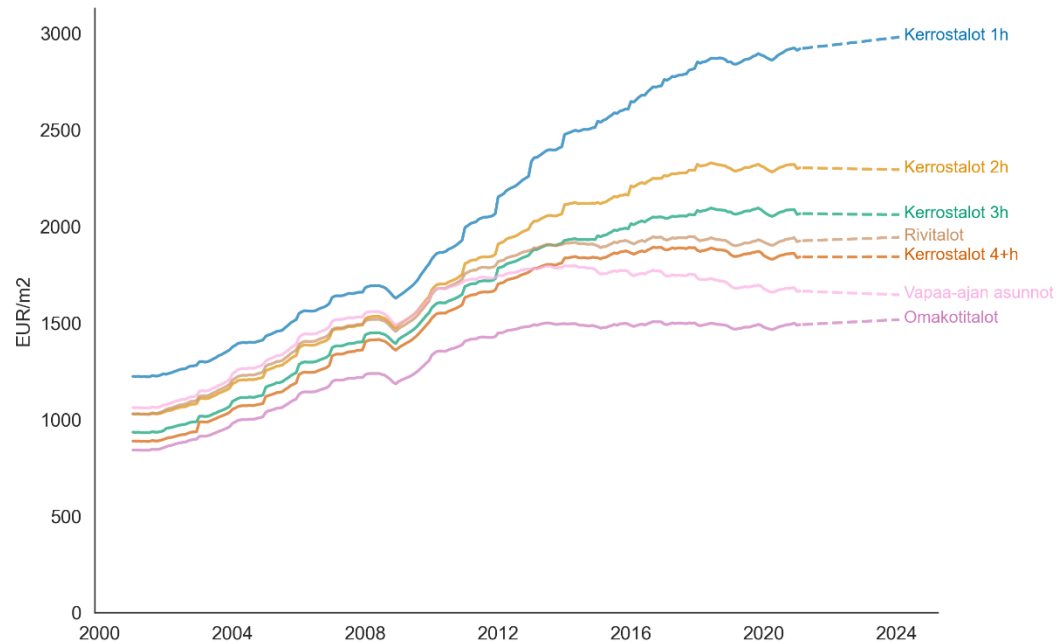


Seinäjäki arvonkehitysennuste tilanne postinumeroittain

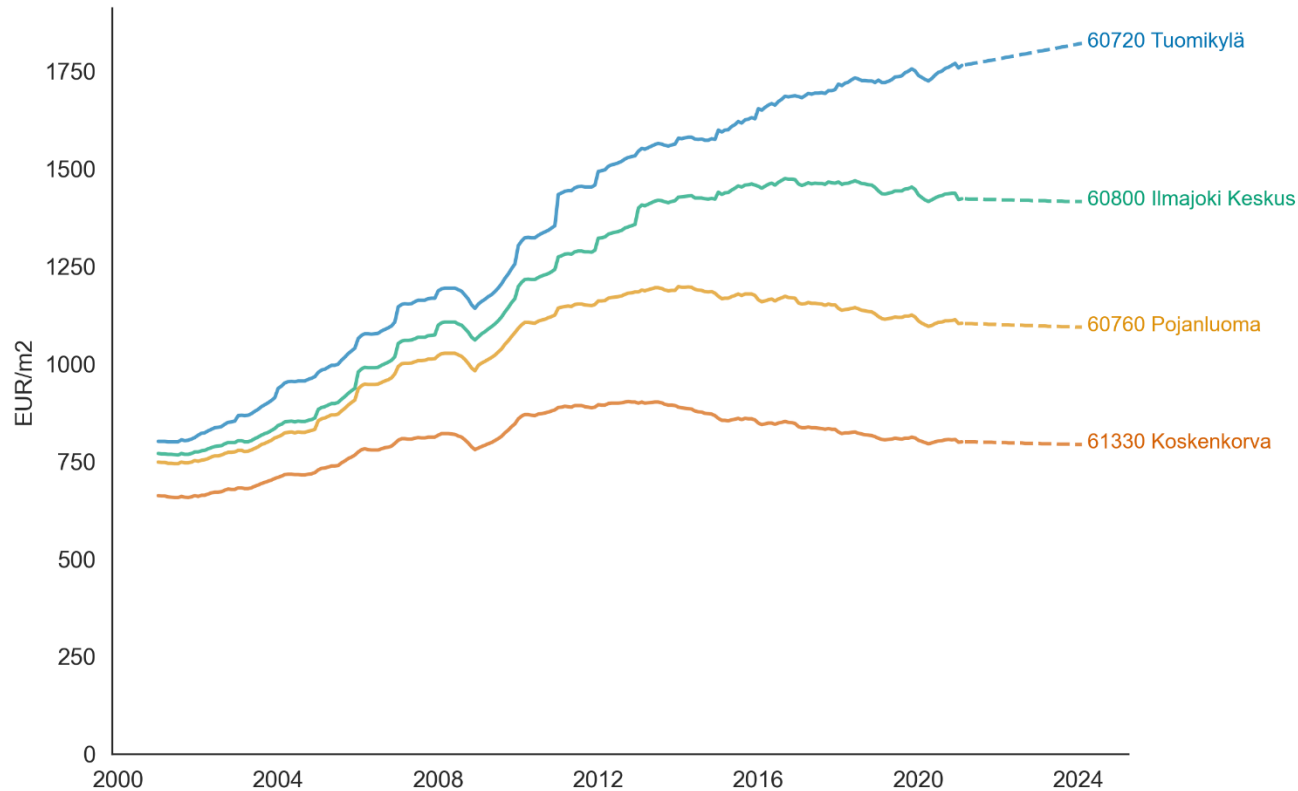


- Suhteellisesti parhaat ennusteet Seinäjoella saa alueellisesti Halkosaari ja Impivaara
- Monella postinumeroalueella vahvan v.2020 kehityksen jälkeen näkymät ennusteessa ovat neutraalimmat
- Korkeimmat arvonkehitysennusteet ovat pienillä asunnoilla. Seinäjoella on rakennettu viime vuosina paljon uudiskohteita, jotka ovat nostaneet hintoja
- Halu lisätä asumisväljyyttä on trendi ja tässä ajassa voimissaan, mikä tukee rivi- ja omakotitalojen positiivista hintaennustetta
- Asunnon ikä ja kunto korreloivat vahvasti arvonkehitysennusteen kanssa
 - 2020 ja 2010-lukujen asuntojen ennuste asettuu +1% molemmiin puolin
 - Vaatimattominta arvonkehityksen odotetaan puolestaan olevan vanhemmissa asunnoissa, joissa korostuu asunnon tekninen kunto

Seinäjoki arvonkehitysennuste tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



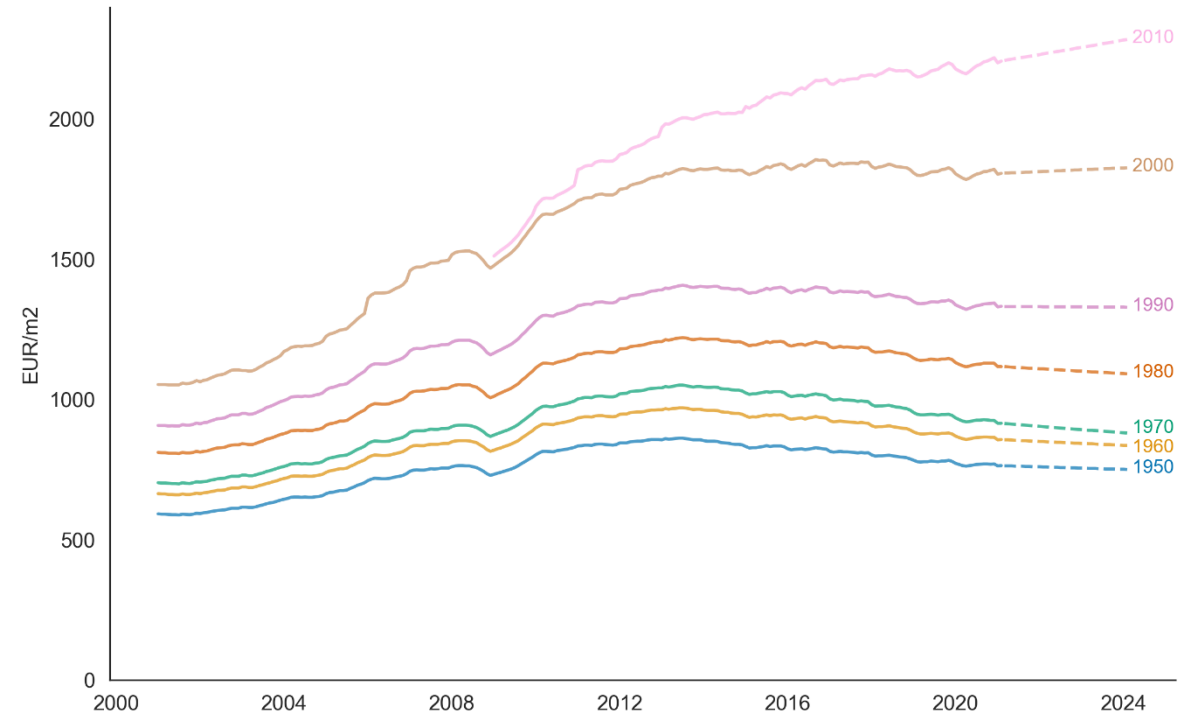
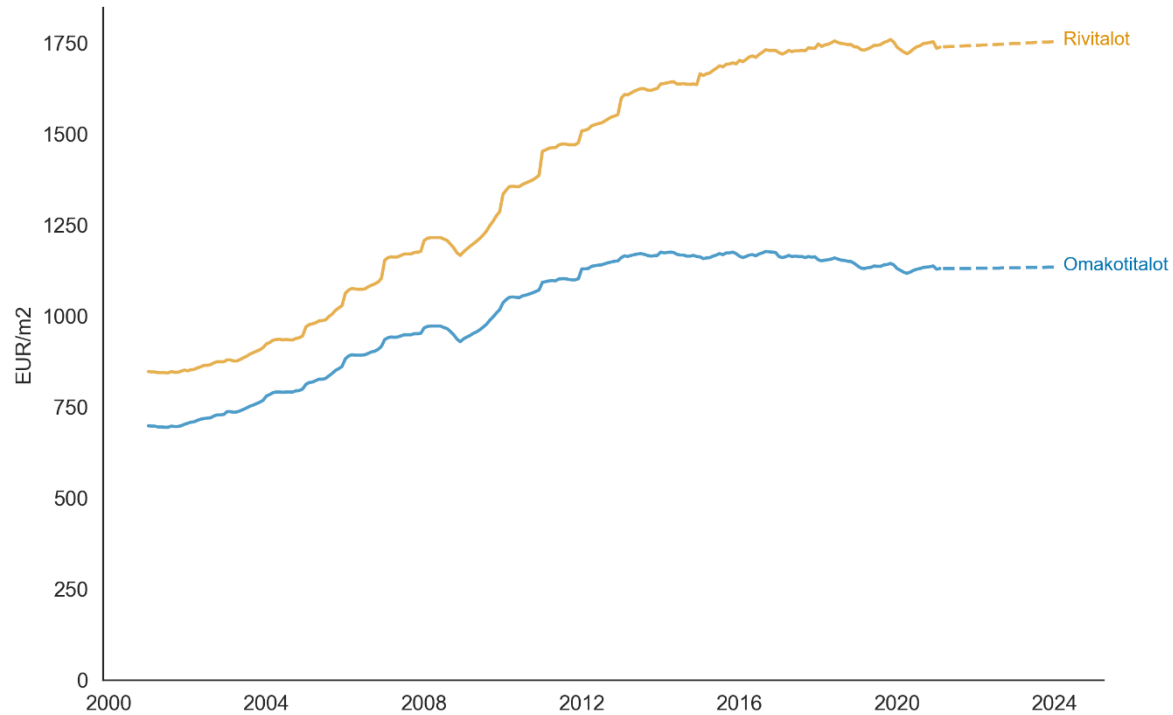
Ilmajoki arvонkehitysennuste tilanne postinumeroittain



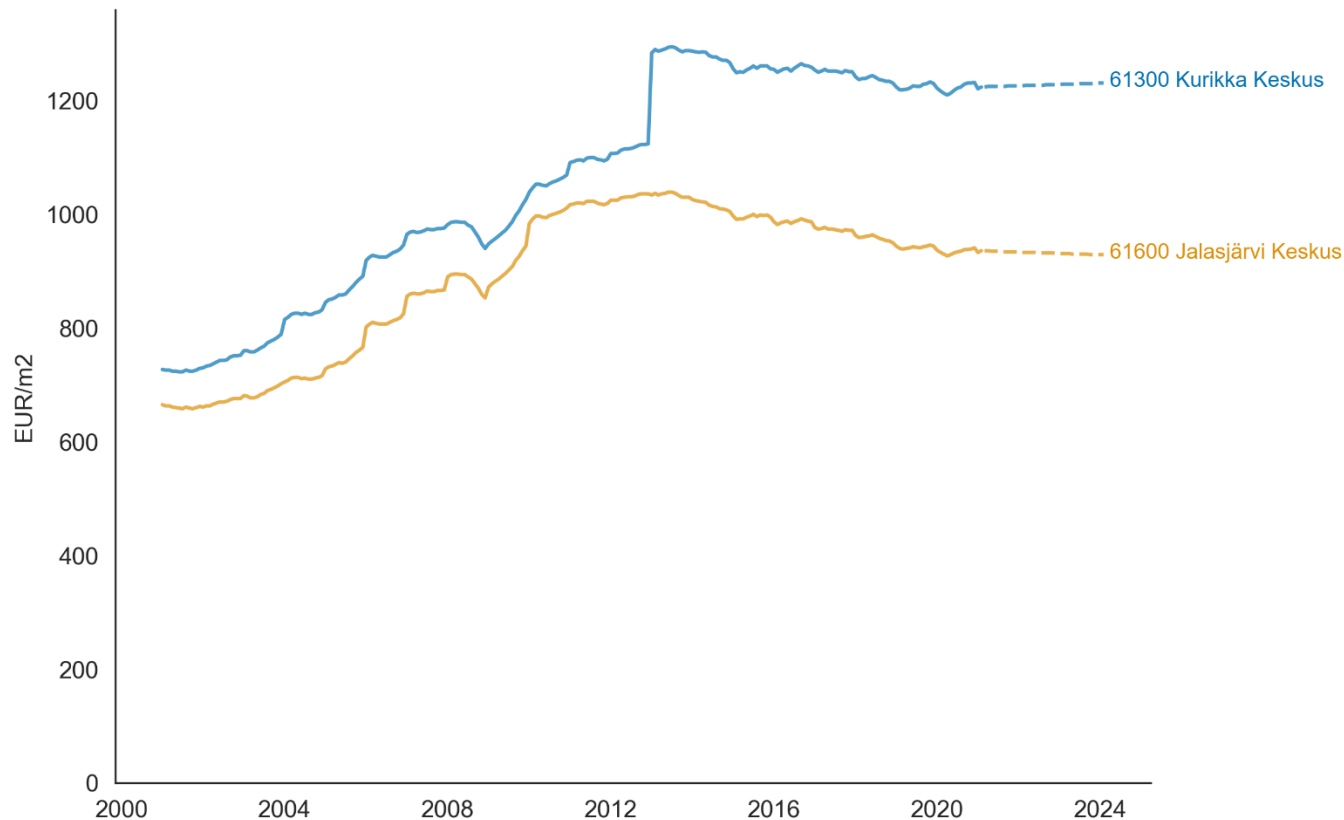
- Ilmajoella paras vuosikasvuennuste Tuomikylään +1%/v.
- Muilla alueilla ennuste on pysynyt ennallaan
- Alueen omakoti- ja rivitalojen v.2020 vahvan kysynnän myötä hinnat nousivat, ennusteen mukaan kehitys pysyy vakaana myös lähivuodet
- Asunnon rakennusvuosikymmen merkitsee yhä enemmän:
 - Uudehkoille taloille löytyy hyvin kysyntää ja ennuste positiivinen
 - Vanhemmat asunnot löytävät myös ostajansa, kunhan hinnoittelu hoidetaan tarkasti

Ilmajoki arvonkehitysennuste

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



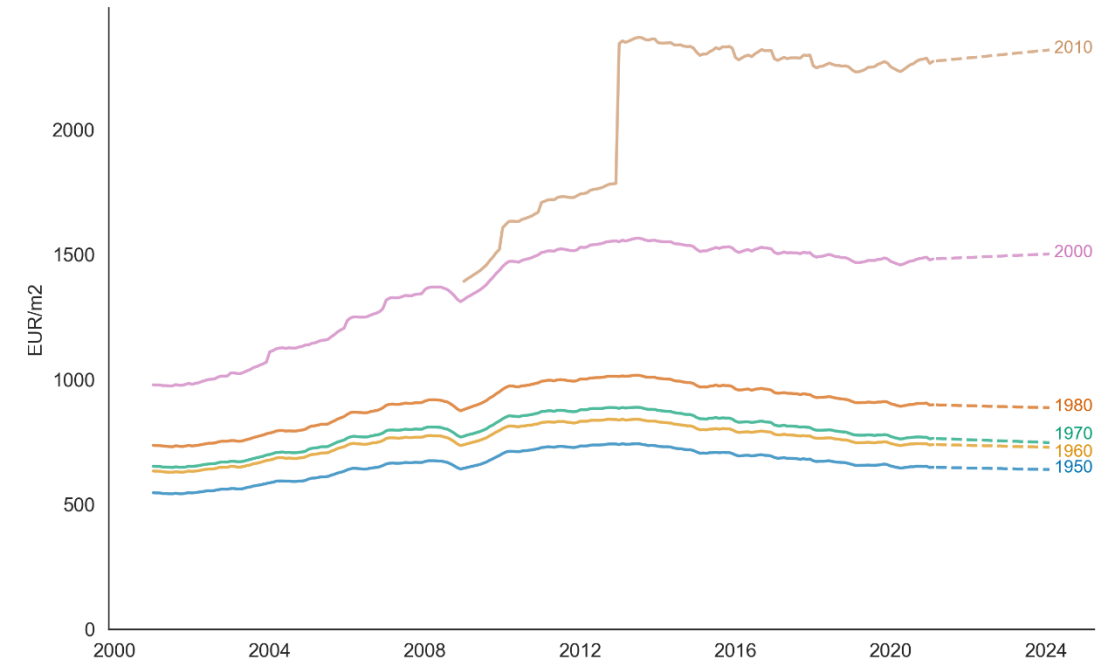
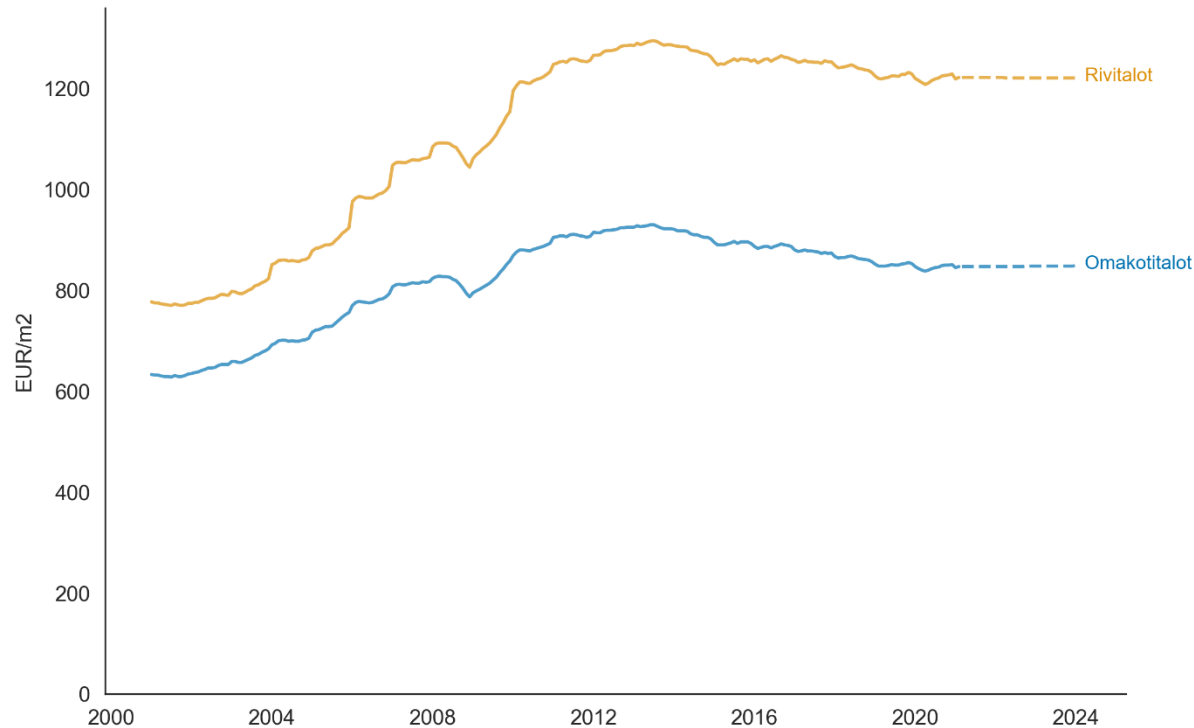
Kurikka arvonkehitysennuste tilanne postinumeroittain



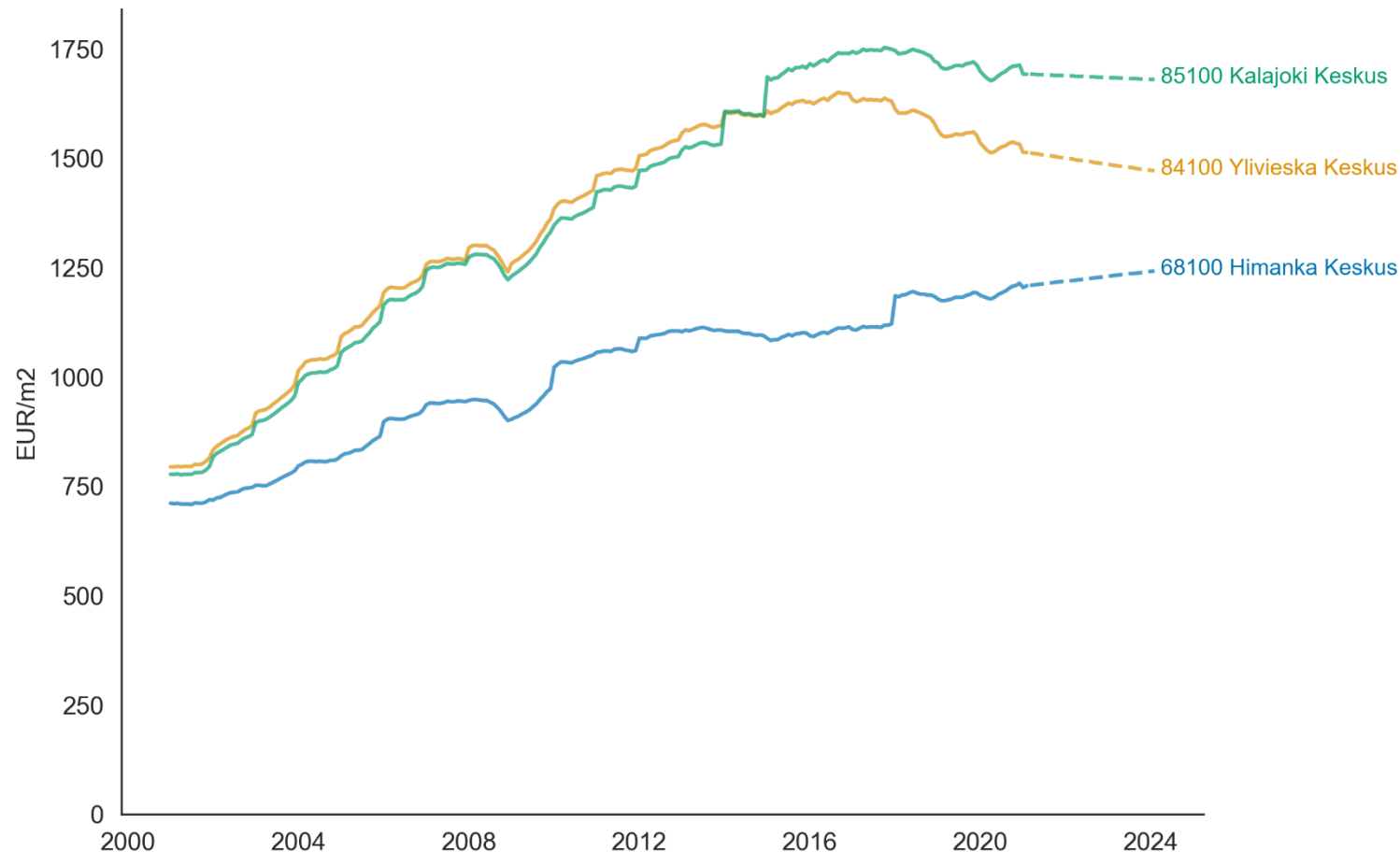
- Kurikassa ja Jalasjärvellä viime vuoden kauppahinnat kehittyivät positiivisesti, lähivuosien ennuste neutraalimpi
- Kurikassa valmistui v.2014 uusia kerrostaloasuntoja, jotka nostaneet hintakuva ylemmäs (n-luku jää alle 50 kpl, joten ei nouse asuntotyypeissä omaksi ryhmäksi)
- Nykyään perheet haluavat uutta ja valmista, eikä heillä ole aikaa sekä halua remontoida. Ihmiset haluavat keskittyä elämästä nauttimiseen ja asumisen helppouteen, tämä heijastuu suuremman kysynnän myötä 2000-luvun kotien arvonkehitykseen
- Vaatimattomampaa arvonkehityksen odotetaan puolestaan olevan vanhemmissa asunnoissa, joissa korjausvelka rasisiteena, mutta samalla nämä tarjoavat hyviä mahdollisuuksia kohtuuhintaiseen asumiseen

Kurikka arvonkehitysennuste

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

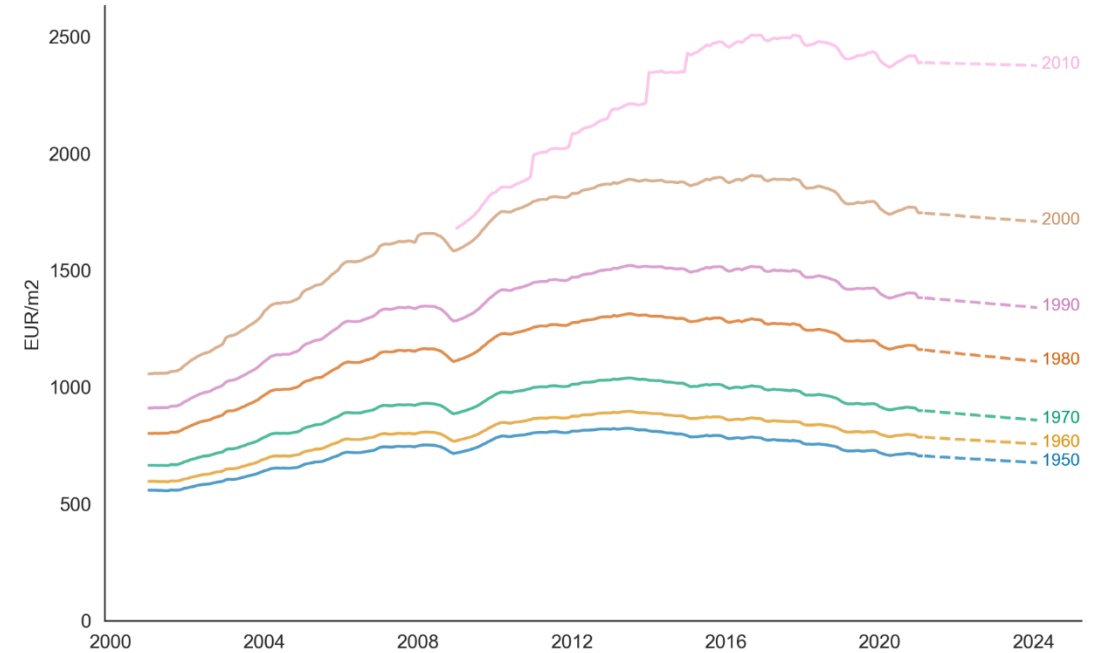
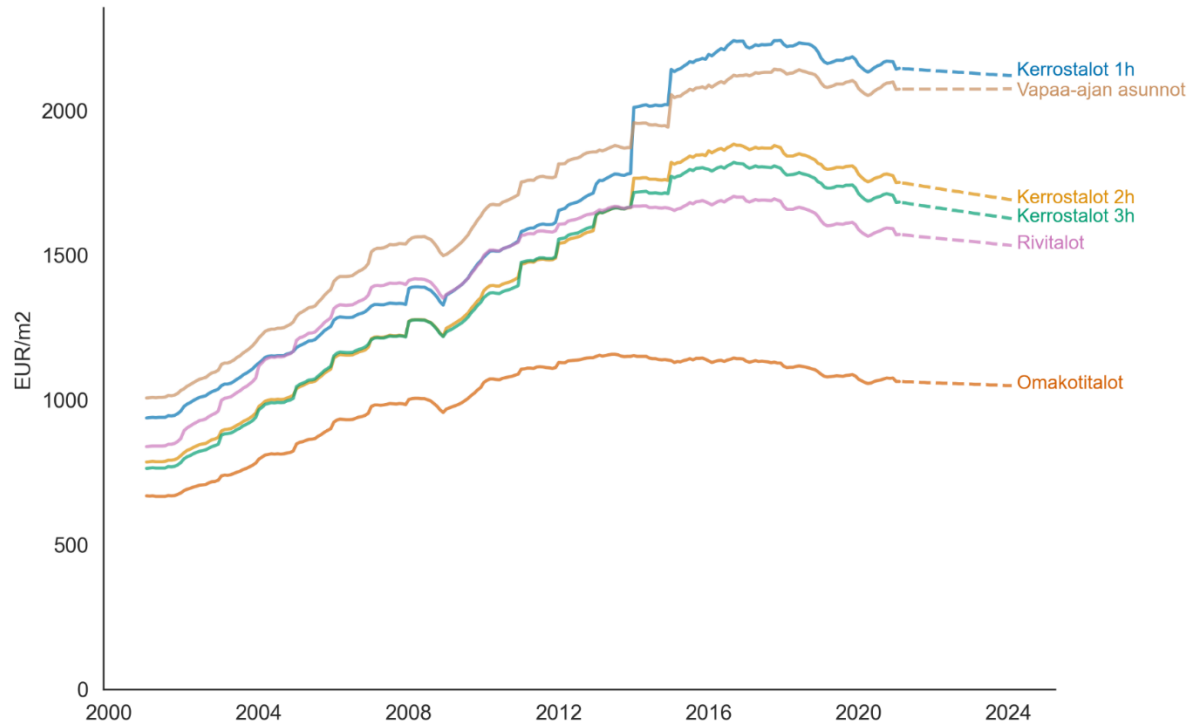


Kalajoki-Ylivieska kasvunäkymät tilanne postinumeroittain



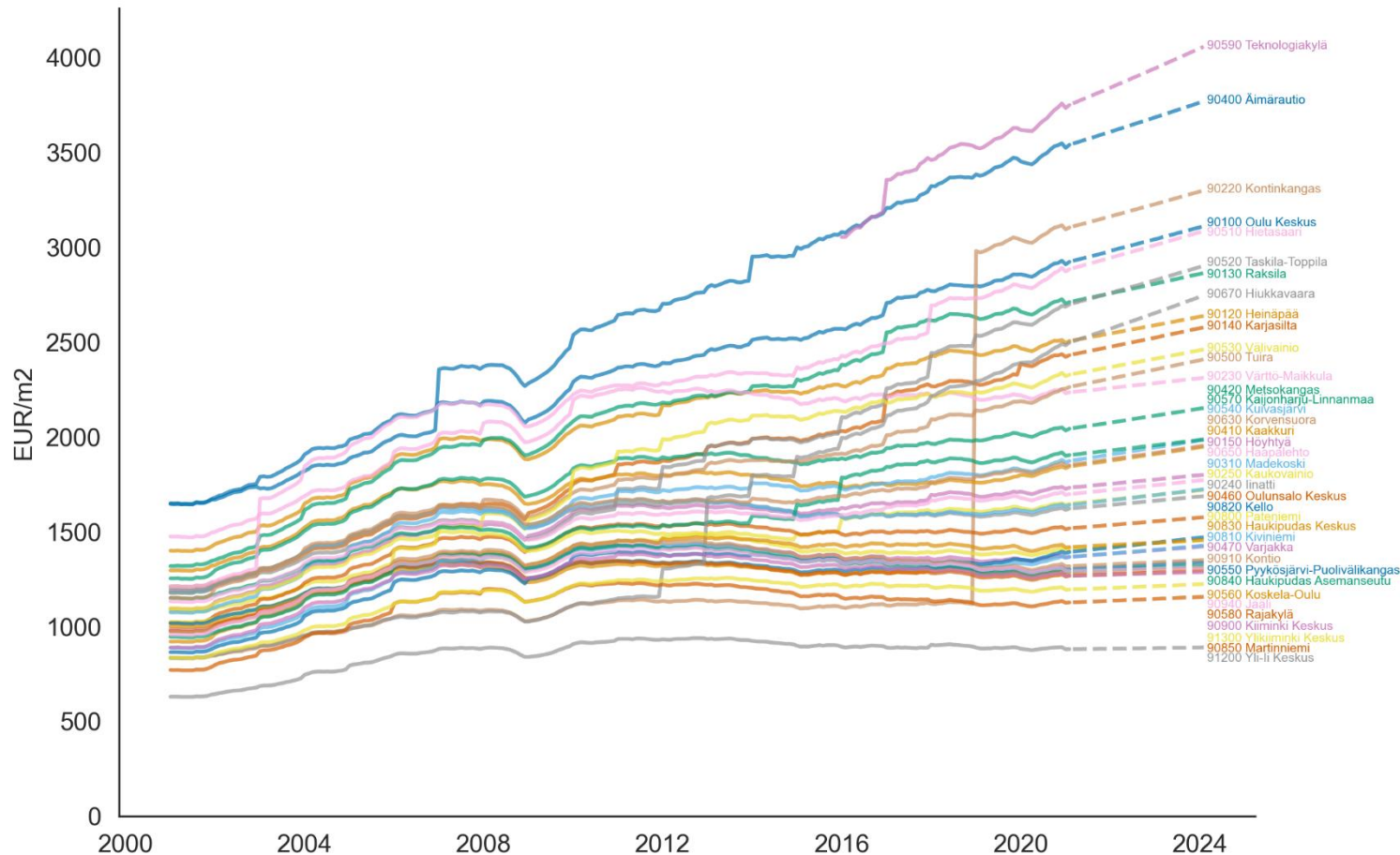
- Parhaan hinnankehityssennusteen saa postinumeroista Himanka (ennuste lähes +1%/v.), vaikkakin se edelleen jää alueen kalleimmasta postinumeroalueesta eli Kalajoen keskustasta. Vuonna 2020 neliöhinnat kasvoivat Himangassa yli +2%
- Ylivieskassa asuntokauppmäärä laski v. 2020 verrattuna edellisvuoteen, mikä on heijastunut myös alueen hintatason kehitykseen
- Kalajoella kysyntä on pysynyt tasaisena poikkeuksellisesta vuodesta huolimatta ja hinnat paranivatkin lähes +1% vuonna 2020. Lähivuosien hintakehityksen ennustetaan kuitenkin pysyvän neutraalina
- Asuntotyypeittäin tarkasteltuna paras neliöhintaennuste Kalajoki-Ylivieska - alueella on vapaa-ajan asunnoilla
- Asunnon ikä ja kunto korreloivat voimakkaasti arvonkehityssennusteen kanssa

Kalajoki-Ylivieska kasvunäkymät tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



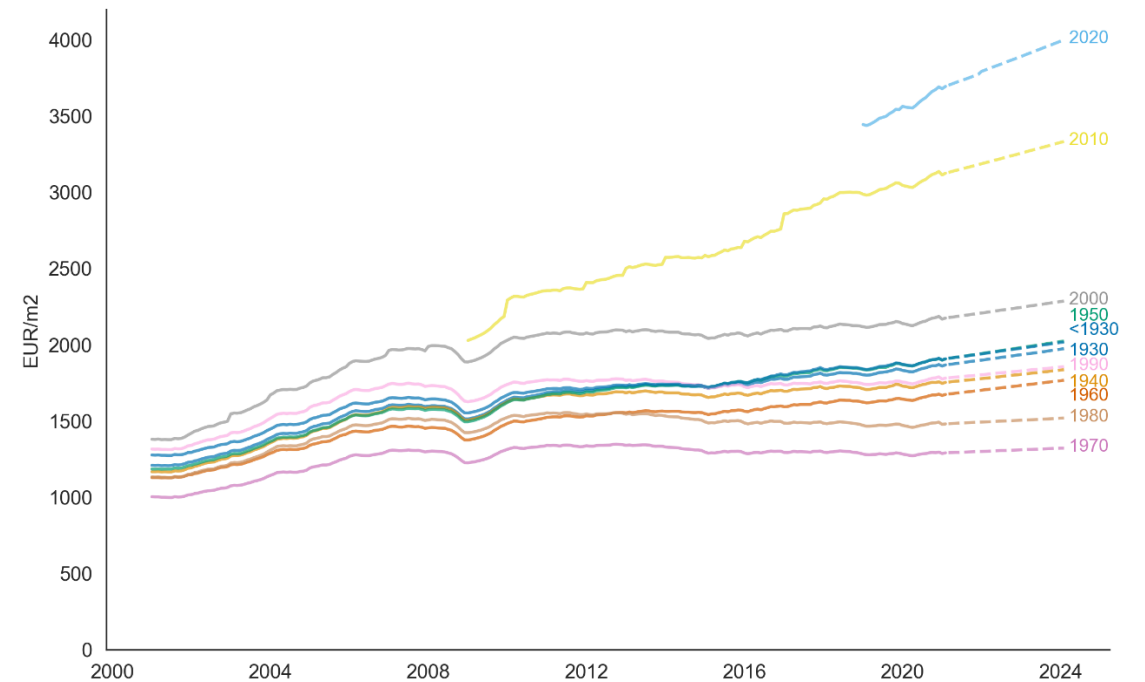
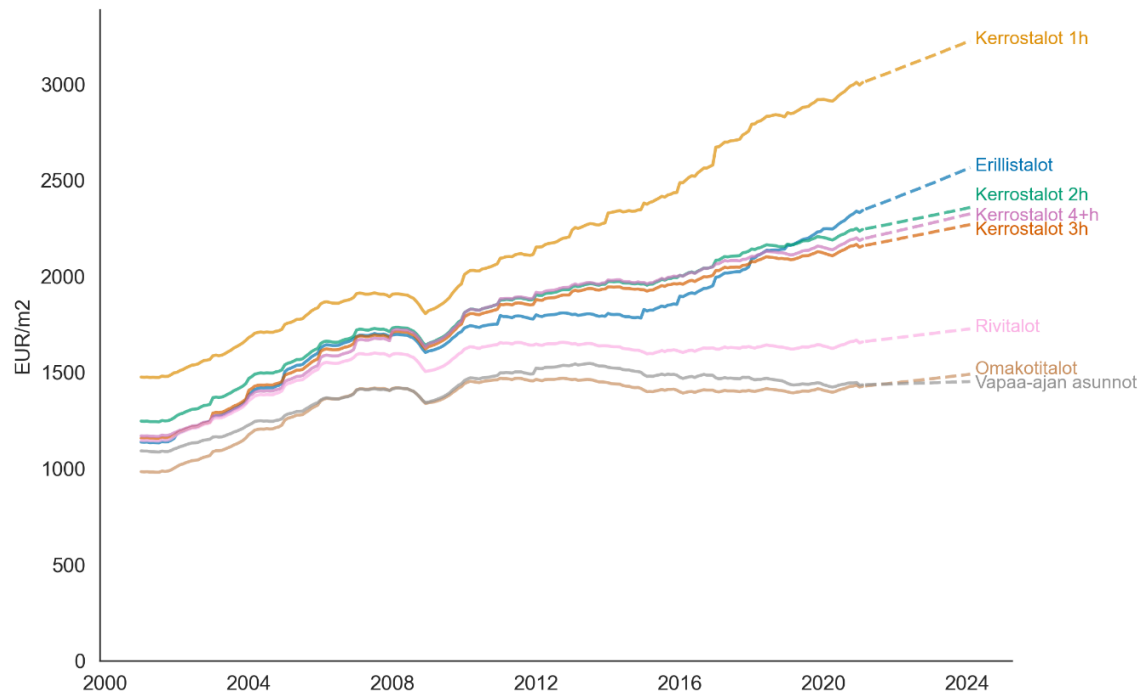
Oulussa hintoja hallitaan aktiivisella tonttipolitiikalla

tilanne postinumeroittain

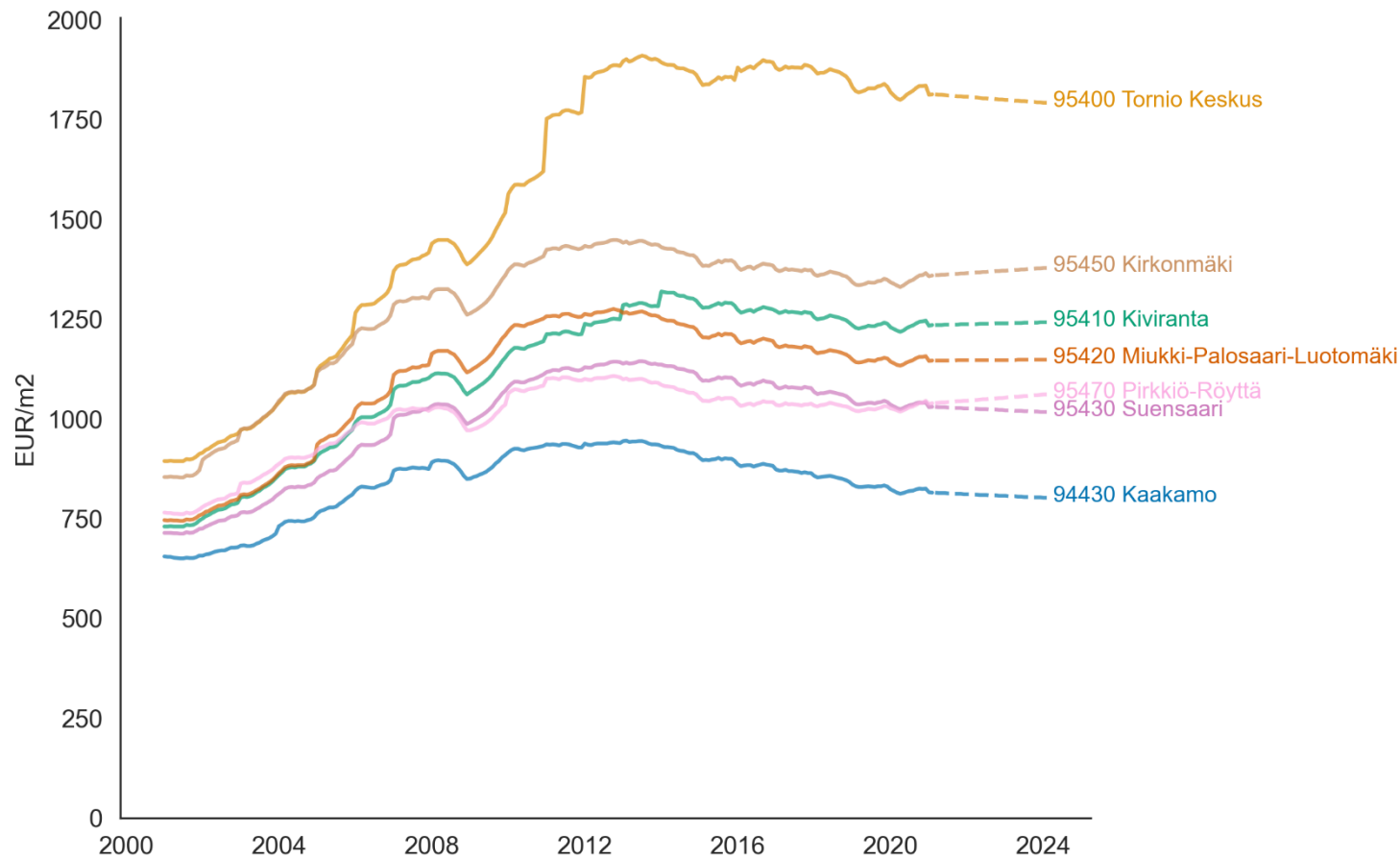


- Teknologia kylä ja Äimäraution muita edellä arvonkehityksessä, myös Kontinkankaan arvo ponnahtanut top 3:een uudiskohteiden myötä
- Väestönkasvu tukee Oulun nousujohteista kehitystä, jossa se yltää sijalle 4. vuoden 2020 ennakkotilastoissa
- Kuitenkin kovin arvonnousun potentiaali ennusteen mukaan tuleville vuosille osuu Hiukkavaaraan laajan tonttitarjonnan myötä
- Myös Tuiran ennuste menee Oulun keskuksen ohi.
- Tällä hetkellä asuntokauppaa vetävät omakoti-, rivi-, pari- ja erillistalot.
- Erillistalot ovat suosituin asuinmuoto ja niiden ennuste tuleville vuosille on Oulun korkein

Oulussa haetaan omaa pihaa ja rauhallista asumista: tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



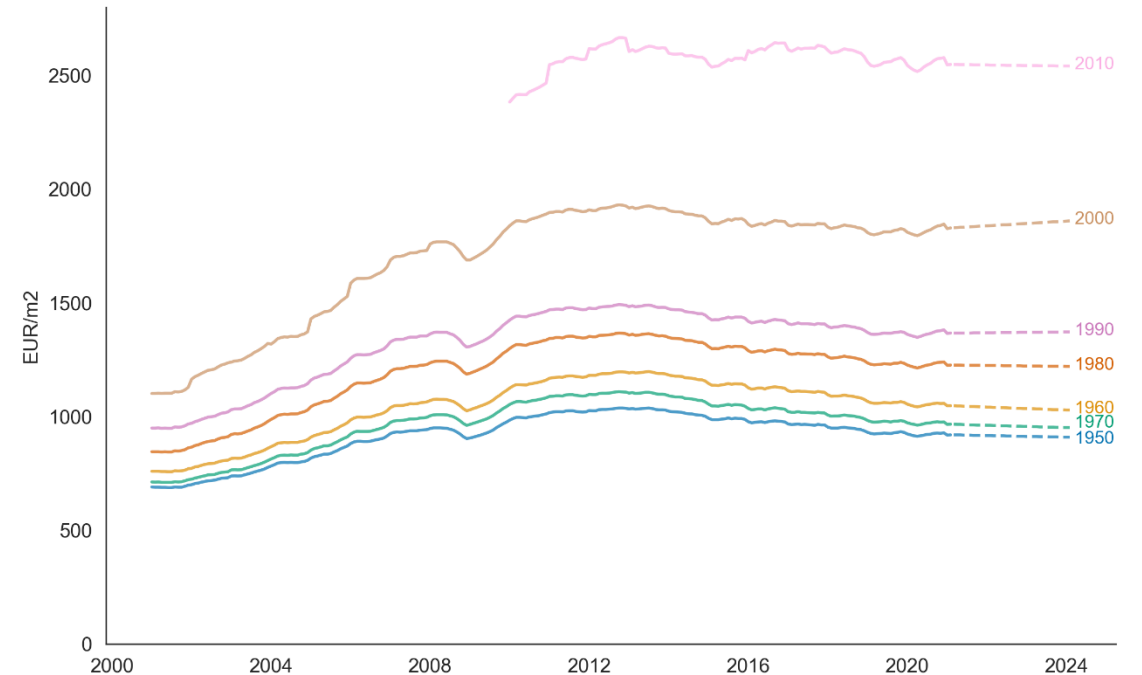
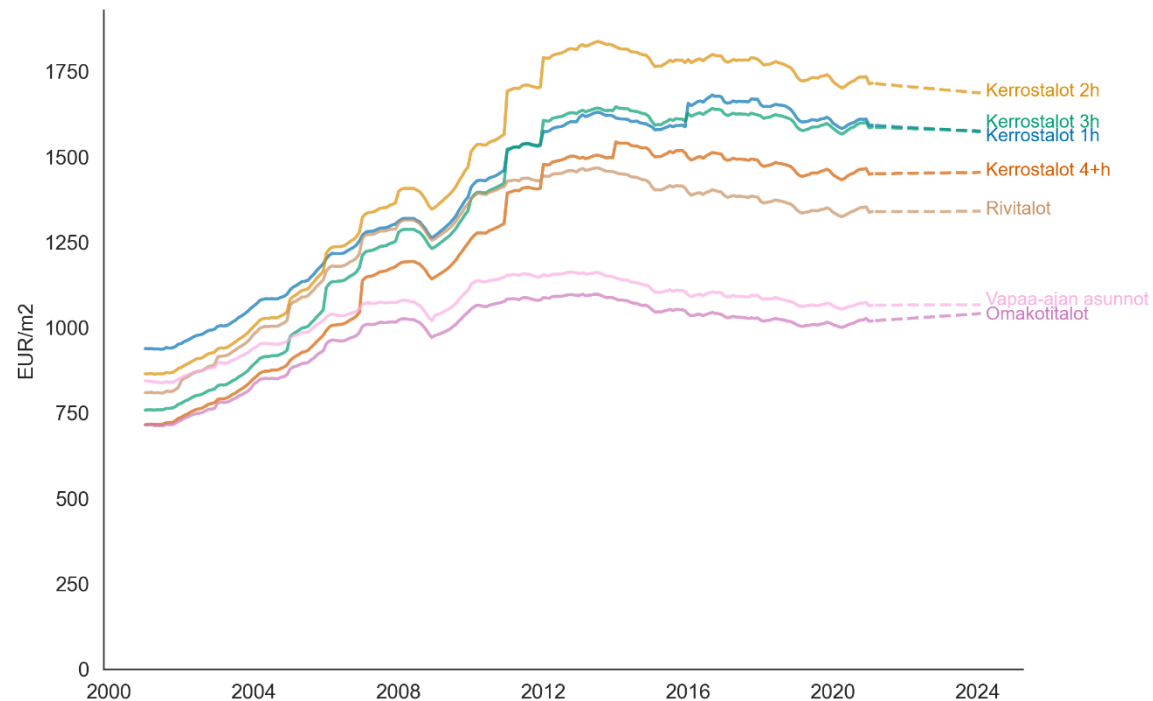
Tornion arvonkehitysennuste tilanne postinumeroittain



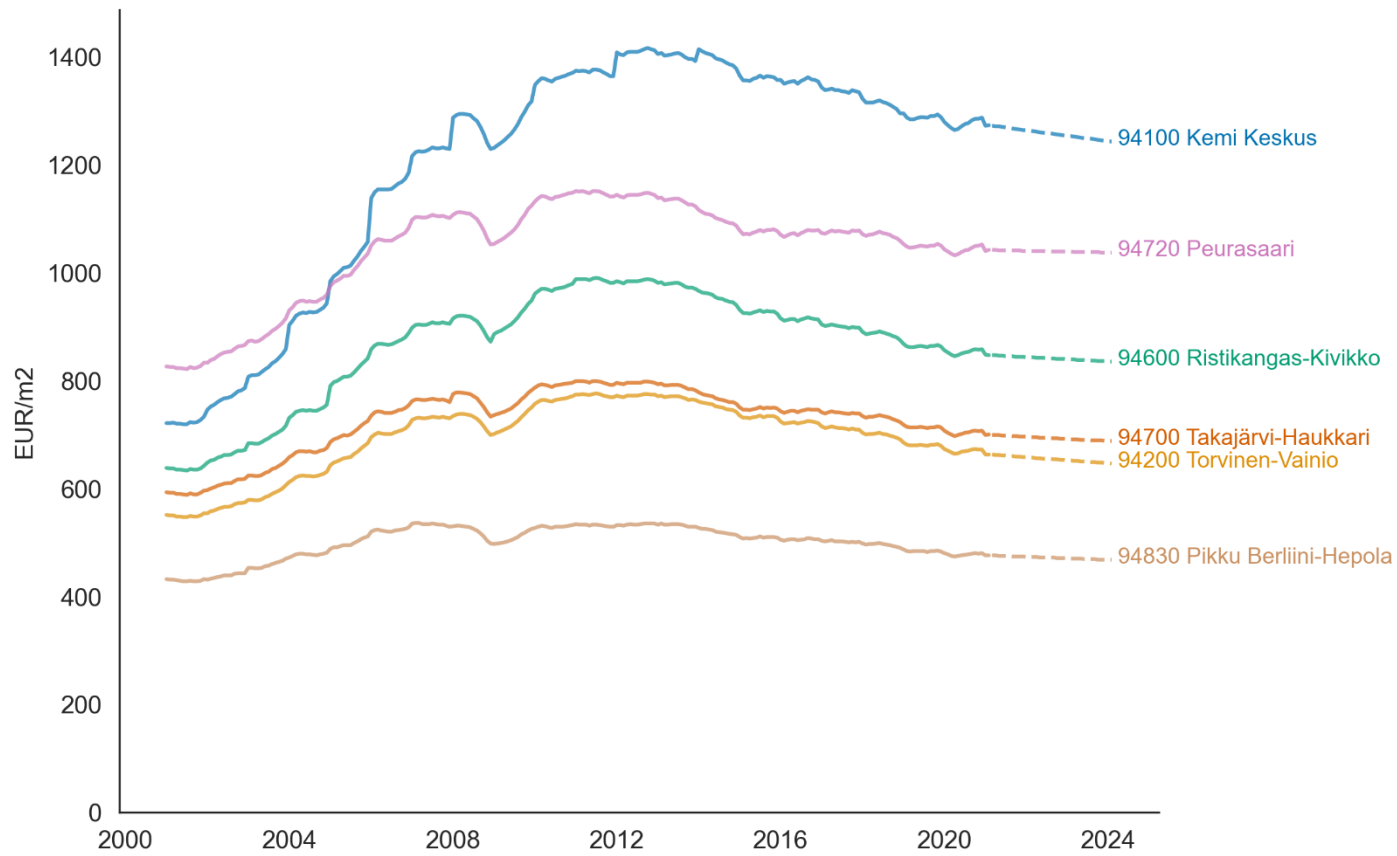
- Tornion kovin suhteellinen arvonnousu vuonna 2020 ja ennuste tuleville vuosille menee Pirkkiö-Röyttään
- Kirkonmäellä, Kivirannassa ja Miukki-Palosaari-Luotomäellä arvonnousu vahvaa vuonna 2020 ja ennuste pysyy neutraalina
- Tornion keskus, Suensaari sekä Kaakamo kasvoivat viime vuonna vähiten ja ennuste heikempi
- Yleisesti tämän ajan ykköskysyntä kohdistuu uusiin tai uudehkoihin omakoti- ja rivitaloihin sekä isompiin kerrostaloasuntoihin
- Asunnon ikä ja kunto korreloivat Torniossa vahvasti arvonkehitysennusteen kanssa
- Selkeästi paras arvonkehitysennuste on uusimmissa 2000-luvun aikana rakennetuissa asunnoissa

Tornion arvonkehitysennuste

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



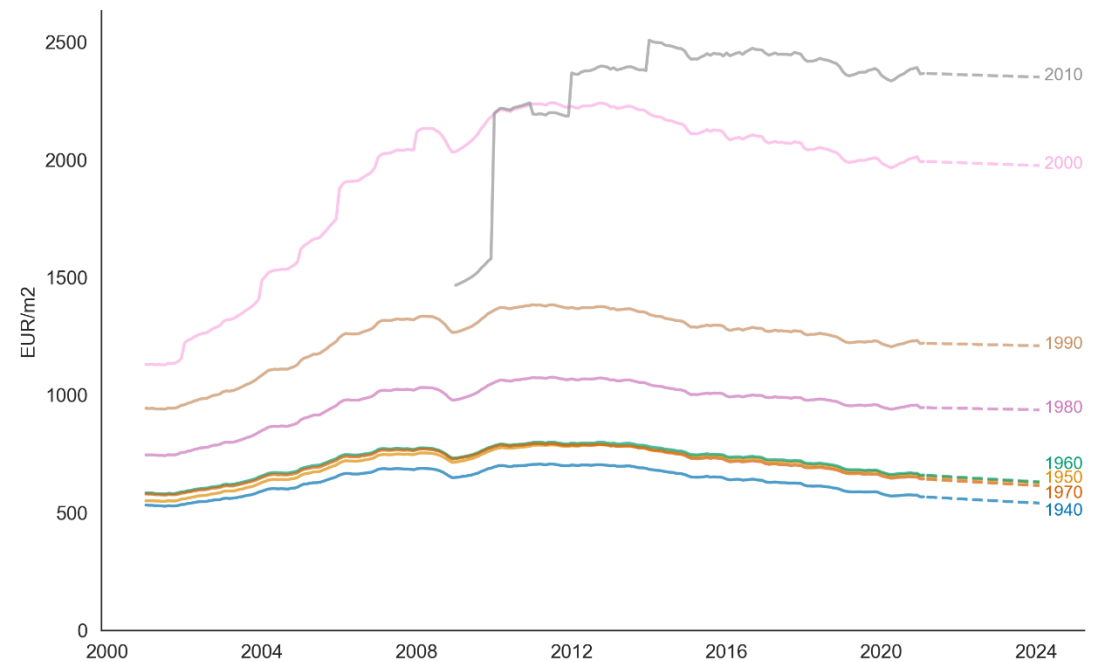
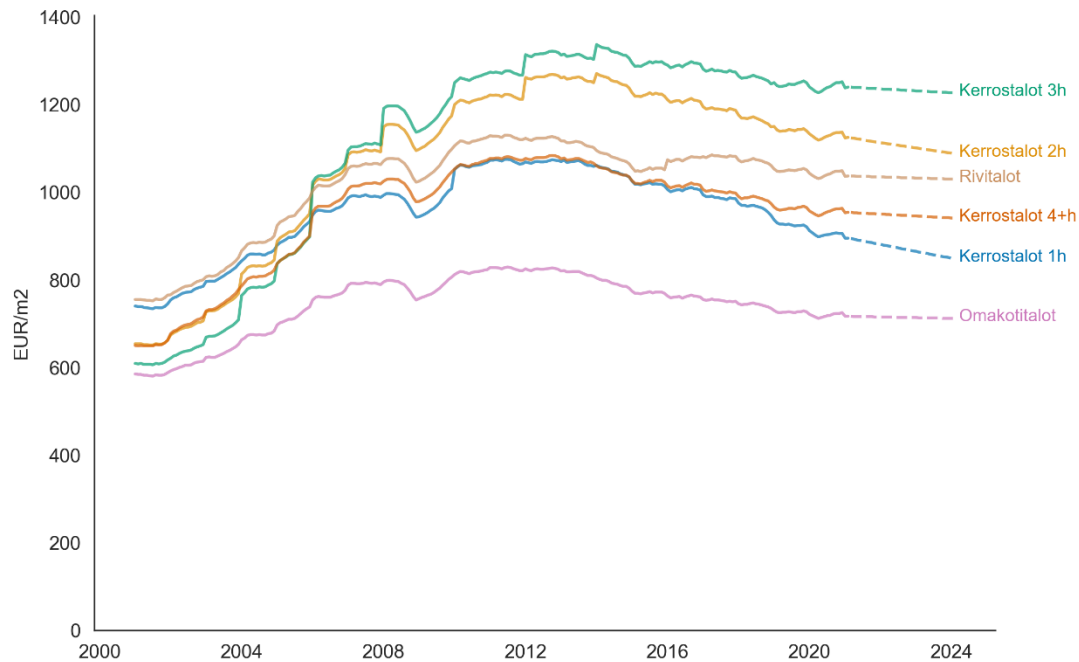
Kemin arvonkehitysennuste tilanne postinumeroittain



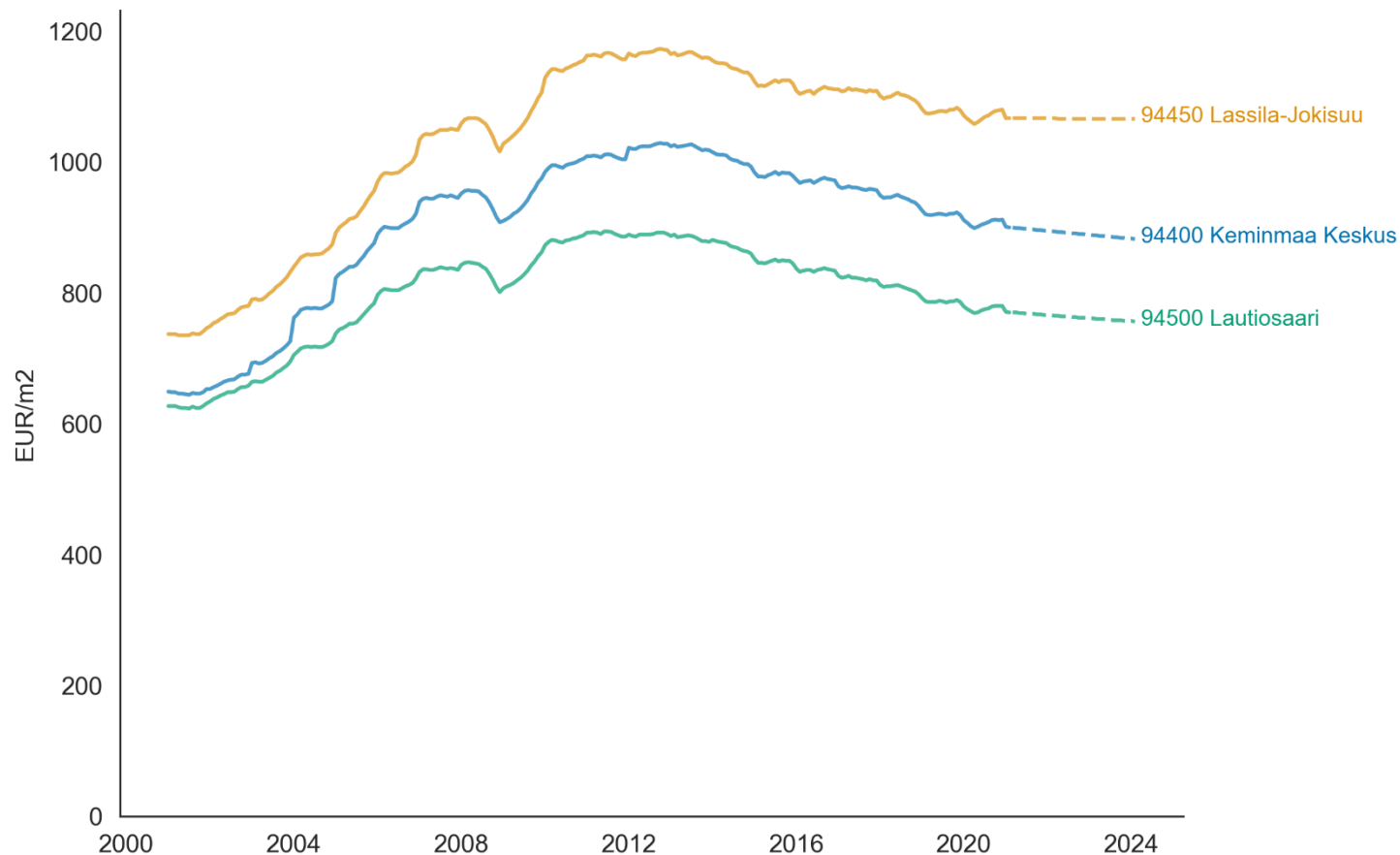
- Kemin sellutehdasuutinen räjäytti kaupungin asuntokauppa- ja vuokramarkkinauutisoinnin vuoden 2021 alussa ja kauppa vilkastunut merkittävästi aiempaan nähden
- **Tärkeää tiedostaa, ettei tekoälymalli pysty näkemään investointiuutisen vaikutuksia vielä näin lyhyellä aikavälillä, koska mm. demografiset- ja asuntokaupan tilastot katsovat menneeseen → Alueen ennuste näyttää hyvin todennäköisesti tällä hetkellä liian pessimistiseltä varsinkin yksioiden ja kaksioiden ennusteiden osalta, koska vanhojen asuntojen neliöhinnoissa ei ole toistaiseksi nähty nousua**
- Omapihaiset asunnot tämän hetken selkeästi kysytyin asuntotyyppi, ja myös isommat kerrostaloasunnot kysyttyjä
- Rakennusvuosikymmenten osalta kysytyimmät vuosikymmenet 2000-luku kokonaisuutena, 90- ja 80-lukvun asunnot nostivat arvoaan, mutta ennuste tulevaan tämän hetken mallissa neutraali

Kemin arvonkehitysennuste

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin



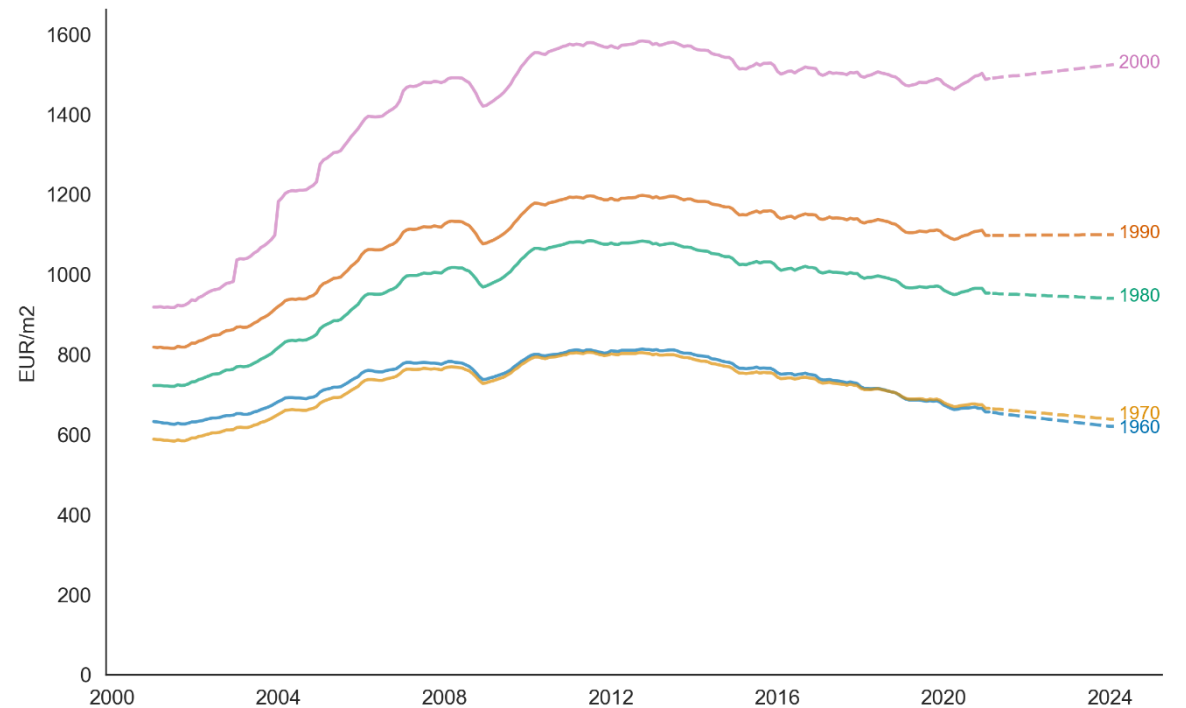
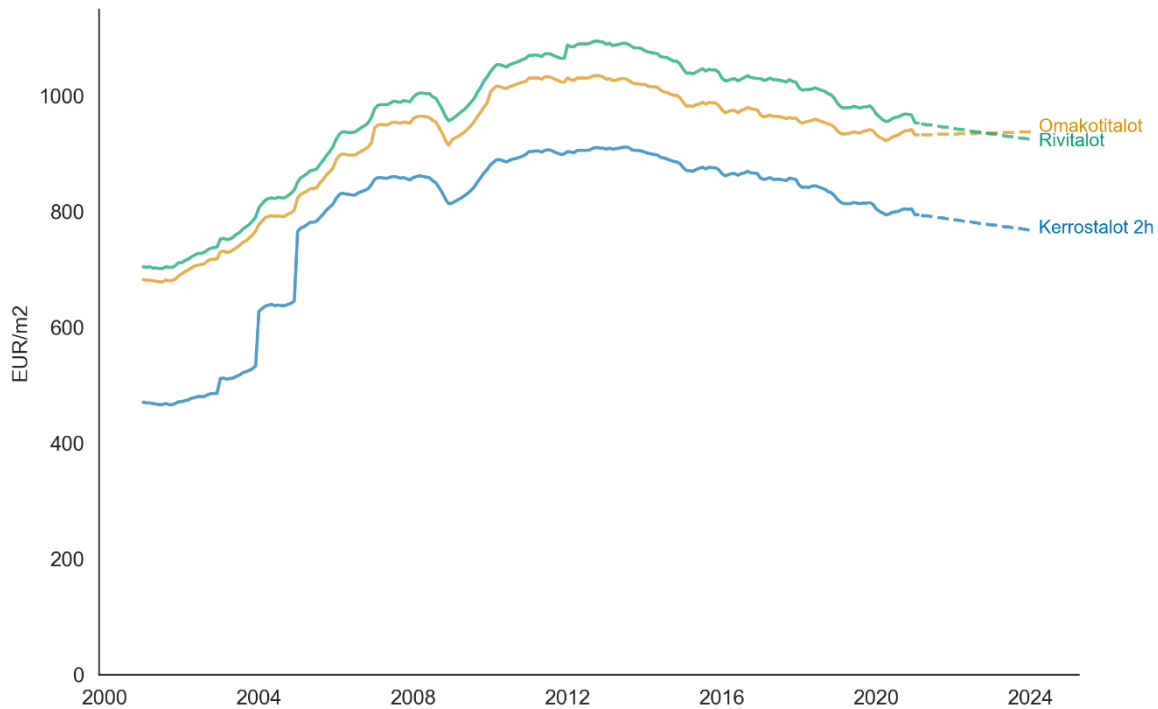
Keminmaa arvonkehitysennuste tilanne postinumeroittain



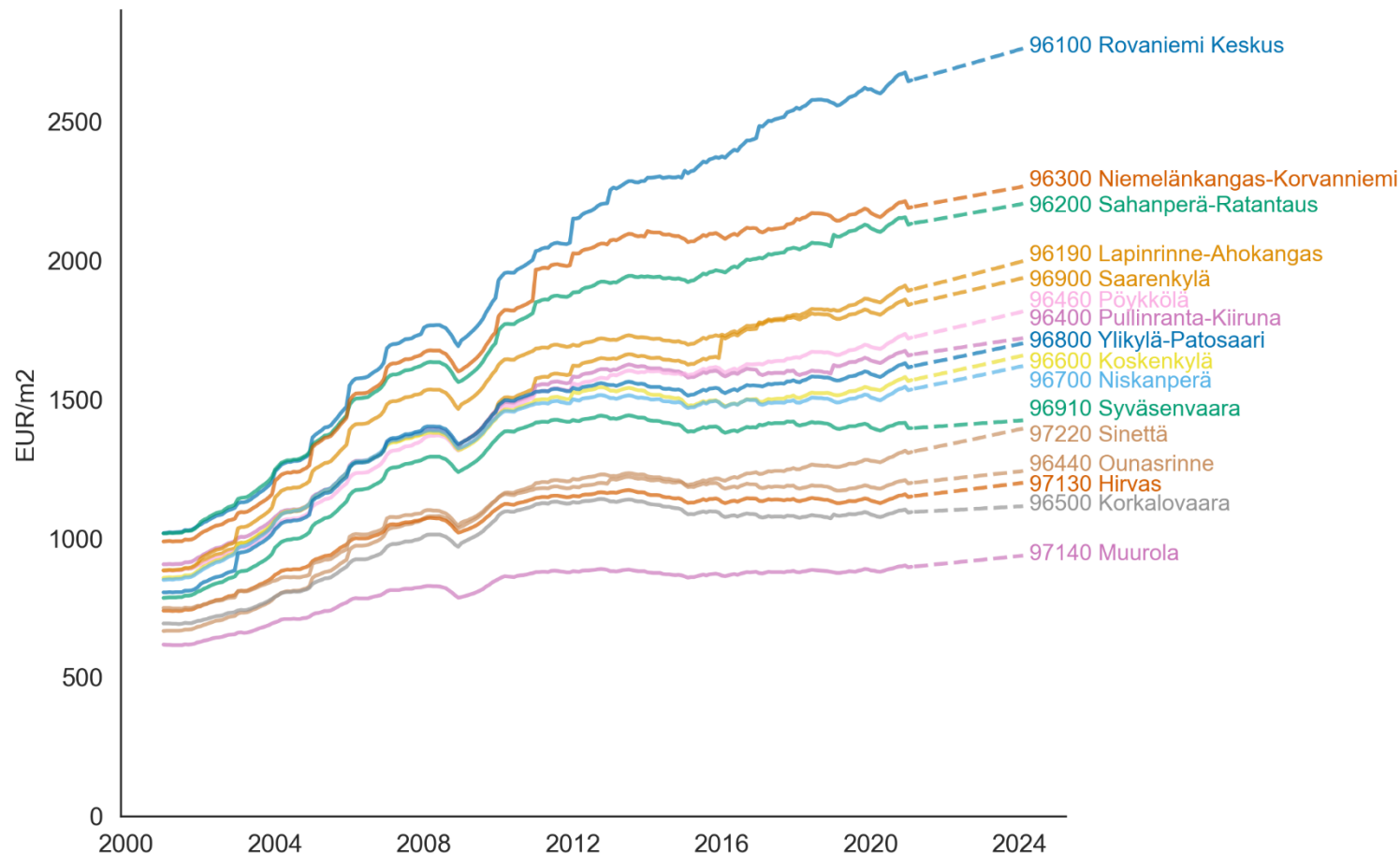
- Keminmaa kuuluu vahvasti Kemin työssäkäyntialueeseen
- Lassila-Jokisuuhun alueen vahvin arvonkehitys v.2020 ja ennuste tulevana vuosina
- Omakotitalojen lasku taittunut ja ovat alueella kysytyimpiä joka heijastuu arvonkehitykseen, vuonna 2020 arvonnousua +1%, lähivuosien ennuste neutraali
- Rakennusvuosikymmenet luovat kontrastia arvonkehitykseen: 2000-luvun talot käyvät hyvin kaupaksi ja nostavat hintoja, mutta samanaikaisesti osa vanhemmista asunnoista haastavampia ja kohtuullistavat hintoja

Keminmaa arvonkehitysennuste

tilanne asuntotyypeittäin ja rakennusvuosikymmenittäin

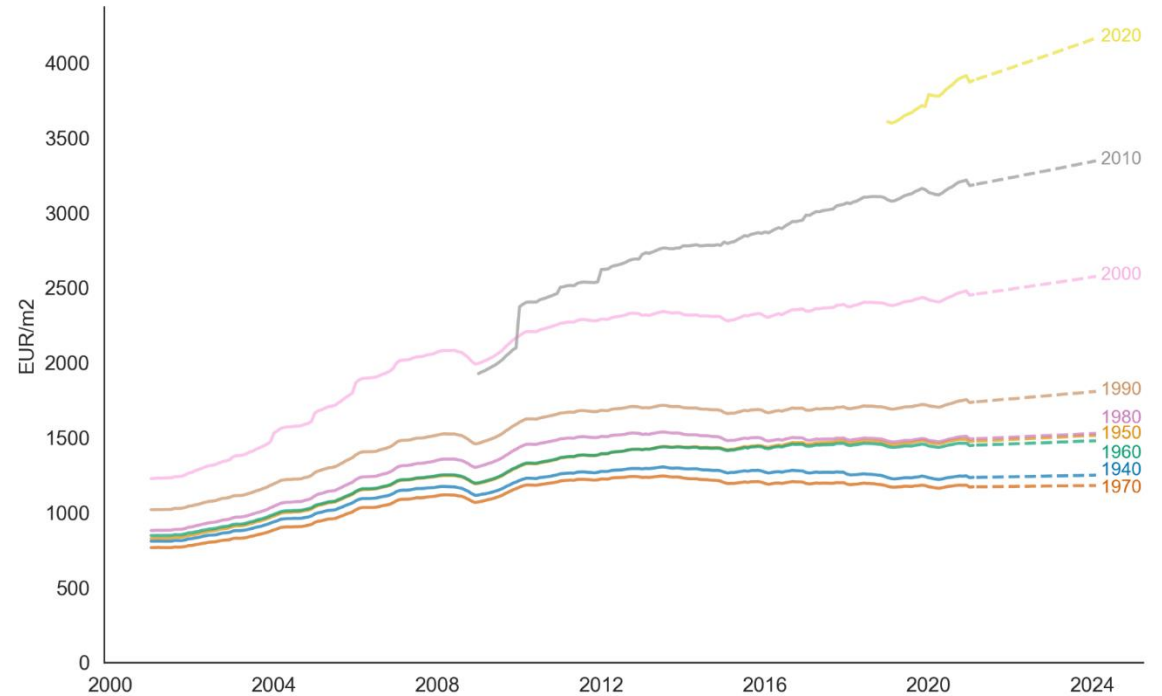
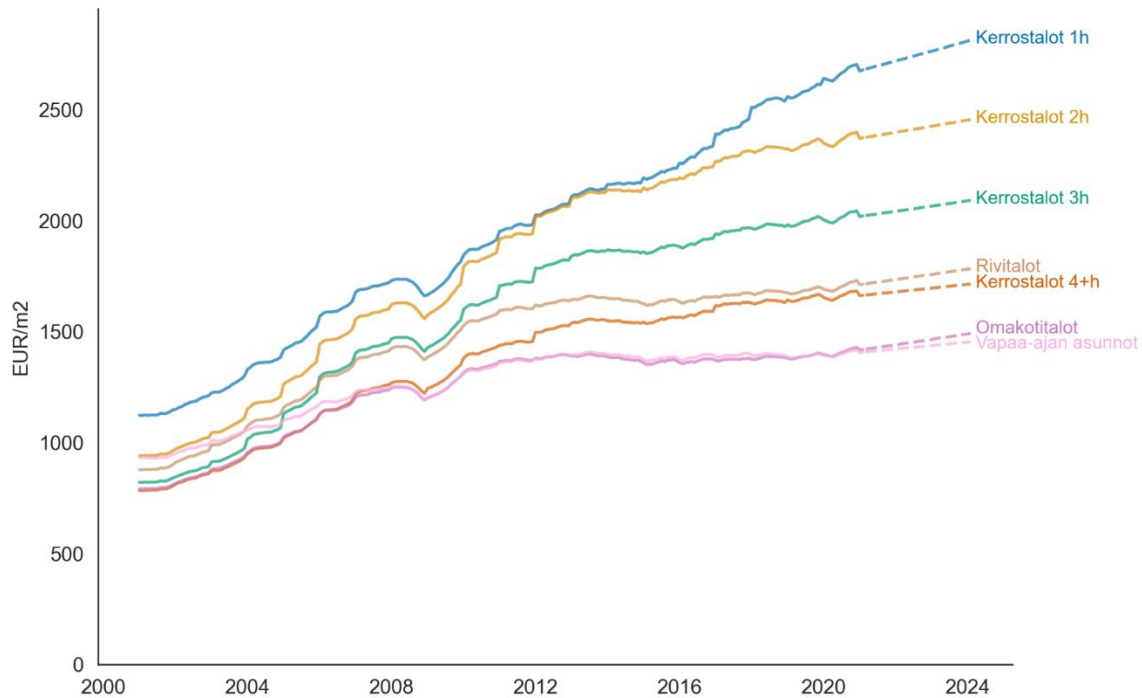


Rovaniemellä positiiviset lähitulevaisuudennäkymät tilanne postinumeroittain



- Rovaniemi kuuluu kiistatta paikkakuntiin, joita korona-aika on kohdellut armottomimmin
- Haastavasta turismin vuodesta huolimatta väestönkehitys pysyi positiivisena ja Rovaniemi pysyi top 20 Suomen kasvavissa kunnissa mukana
- Asuntokaupassa poikkeustilanne näkyy tällä hetkellä kuitenkin yllättävänkin vähän, mutta poikkeusolojen pitkittyminen saattaa muuttaa tilannetta
- Ennustettu vuosikasvu tuleville vuosille keskimäärin +1%
- Keskustaa ympäröivien työssäkäyntialueiden hintataso jatkaa tasaista kasvuaan
- Rovaniemen reuna-alueilta löytyy myös hyvin kohtuuhintaisia asuinalueita, joissa arvonkehitysnäkymät kuitenkin paikoittain haastavia

Rovaniemen yksiöt ja 2000-luvun asunnot kasvussa tilanne asuntotyypeittäin



Miten ennusteet tehtiin?

Asutopuntari-asuntohintaennuste* (tekoäly)

Ennusteessa käytetyssä, eCraftin kehittämässä ja Alma Talentin omistamassa Asutopuntari- asuntohintaennusteessa asuntojen historiallinen hintakehitys laskettiin 1 miljoonalle asunnolle koneoppimismallin avulla, joka oli opetettu Kiinteistövälittäjien Keskusliiton Hintaseurantapalvelun toteutuneilla kauppahinnoilla 2000-2021 (HSP).

Asuntojen hintakehitystä analysoitiin postinumeroittain, kohdetyypeittäin ja rakennusvuosittain (min 50 asuntoa kussakin tarkasteluyksikössä)

Tulevaisuuden hinta-ennusteissa otettiin lisäksi huomioon:

- Asuntojen viimeaikaiset hintatrendit ja myyntiajat (HSP)
- Asuntojen perustiedot: koko, ikä, tyyppi (HSP)
- Kuntien taloustilanteen ja demografian kehitys: väestönkasvu, muuttoliike, aikuisväestön ja eläkeläisten osuus, työttömyys, kaupungistumisaste (Tilastokeskus)
- Suomen taloustilanteen kehitys: rakennusluvut, bruttokansantuote ja kuluttajahintaindeksi (Tilastokeskus, Eläketurvakeskus)

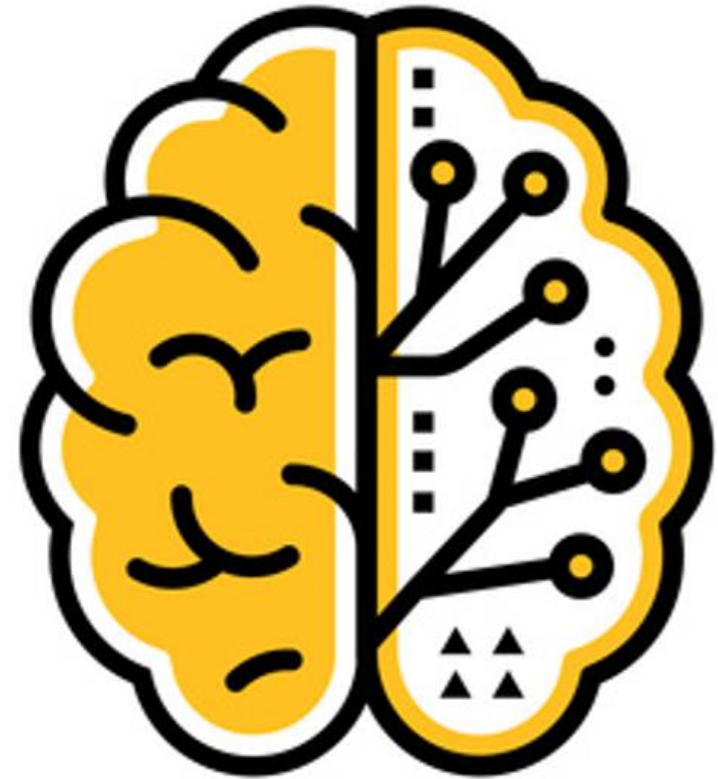
Kiinteistömaailma (asiantuntijat)

Tekoälyn tuottamien ennusteiden oikeellisuus validoitiin ja tulkinnat täydennettiin Kiinteistömaailman asiantuntijoiden toimesta.

Lisätietoja analytiikasta ja ennusteista voi pyytää tony.korkala@kiinteistomaailma.fi

Muutokset aiempaan Baro 10/2020 -julkaisuun:

Uudiskohteet lisättiin dataan ja rajattiin alueellinen kauppamäärä vähintään 50 kpl tarkasteluajakavälillä.



Ihmisyä ja tekoäly yhdessä
tuottaa parhaan ennusteen



Kiitos!

