



# Markkina- katsaus

## Mikä vikana asuntokaupassa? Asunnonvaihtajien kannalta ei mi- kään ja välittäjien kannalta liian optimistiset odotukset.

### Käytettyjen asuntojen kauppaa tehtiin tammi-marraskuussa euromääräisesti lähes viime vuoden tahtiin

Käytettyjen kerrostalo-, rivitaloasuntojen ja omakotitalojen kauppaa on kiinteistönvälittäjien toimesta välitetty tammi-marraskuussa noin 9.882 Mrd. euron arvosta velattomina kauppahintoina. Viime vuonna vastaavaan aikaan velattomien kauppahintojen yhteissumma oli noin 9.921 Mrd. euroa. Kuluvana vuonna käytettyjen asuntojen välittäjäkaupassa on siis liikkunut noin 0,4% vähemmän velattomia kauppahintoja kuin vuotta aiemmin tammi-marraskuussa. Välittäjien laskennallinen välityspalkkiokertymä on käytettyjen asuntojen osalta noin 1 miljoona euroa pienempi kuin vuotta aiemmin. Paikkakuntaakohtaisesti tarkasteltuna mm. Espoossa, Tampereella ja Turussa käytettyjen kauppajen velattomat yhteiskauppahinnat ovat nousseet viime vuoteen verrattuna. Kuluvan vuoden asuntomarkkinat ovat kuitenkin asunnon vaihtajien kannalta olleet poikkeuksellisen hyvät ja vakaat, sillä myyntiaikojen, tarjonnan ja hintatason vaihtelut ovat olleet hyvin ennustettavissa ja kaupankäynti tasaista.

Käytettyjen kerrostalohuoneistojen kauppooja tehtiin Suomessa marraskuussa noin 2550, mikä on reilut 30 kauppaa vähemmän kuin kuluvan vuoden keskiarvo. Käytettyjen rivitalohuoneistojen kauppooja tehtiin reilut 1200, mikä on noin 20 kauppaa vähemmän kuin kuluvan vuoden keskiarvo. Omakotitalokauppooja välitettiin Suomessa loka-kuussa reilut 1200 kauppaa, mikä on reilut 20 kauppaa kuluvan vuoden keskiarvoa enemmän. Käytettyjen kerrostalohuoneistojen, rivitalohuoneistojen ja omakotitalojen välittäjäkaupoissa liikkui marraskuussa velattomina kauppahintoina reilut 0,9 Mrd. euroa, mikä on samalla tasolla kuin vuotta aiemmin.

### Pääkaupunkiseudun käytettyjen asuntojen kauppa marraskuussa alkuvuoden vauhdissa

Pääkaupunkiseudun kokonaiskauppamäärä käytetyissä kerrostalohuoneistoissa oli marraskuussa noin 950 kpl, mikä on noin 50 kauppaa enemmän kuin kuluvan vuoden keskiarvo kuukautta kohden. Helsingin (636 kauppaa) ja Vantaan (157 kauppaa) kauppamäärät ylittivät vuoden keskiarvotasot noin 30 kaupalla, kun Espoossa (157 kauppaa) jäätin vuoden keskiarvon tasolle. Pääkaupunkiseudun käytetyissä kerrostalohuoneistoissa velattoman hinnan keskiarvo oli marraskuussa noin 279.000 euroa, kun alkuvuoden keskiarvo on noin 265.000 euroa.

Käytetyissä rivitalohuoneistoissa pääkaupunkiseudulla välitettiin noin 240 kauppaa, mikä on samaa tasoa kuin kuluvan vuoden keskiarvo. Käytettyjen rivitalohuoneistojen osalta pääkaupunkiseudulla kaupan keskiarvo velattoman hintana tarkasteltuna nousi lähes 330.000 euron tasolle, kun alkuvuoden keskiarvo on ollut noin 315.000 euroa. Keskiarvon nousu johtuu rivitalohuoneistojen kaupan keskittymisestä aiempaa suurempiin perheasuntoihin.

Omakotitaloja välitettiin pääkaupunkiseudulla marraskuussa 106 kauppaa, joka 5 kauppaa enemmän kuin kuluvan vuoden alun keskiarvo. Välittäjäkaupoissa (käytetyt kt, rt ja okt) on tammi-marraskuun aikana liikkunut velattomina kauppahintoina pääkaupunkiseudulla hieman vajaa 4,0 Mrd. euroa. Velattomien kauppahintojen yhteismäärä on 0,7 % vähemmän kuin vuotta aiemmin tammi-marraskuussa.

Käytettyjen kerrostaloasuntojen myyntiaika marraskuussa oli koko Suomessa keskimäärin 79 päivää ja pääkaupunkiseudulla 60 päivää. Käytettyjen rivitaloasuntojen myyntiajat olivat Suomessa keskimäärin 94 päivää ja pääkaupunkiseudulla 77 päivää. Myyntiajat ovat säilyneet ennallaan koko vuoden lähes muuttumattomina.

Käytettyjen kerrostaloasuntojen neliöhinnan keskiarvo oli marraskuussa välitetyissä kaupoissa Suomessa 3000 €/m<sup>2</sup>, jossa on noin 3% nousua vuoden 2017 vastaavaan ajankohtaan. Keskimääräinen neliöhinta käytetyissä kerrostaloasuntoissa oli pääkaupunkiseudulla 4693 €/m<sup>2</sup> (6% nousua marraskuusta 2017), Helsingissä 5401 €/m<sup>2</sup> (7% nousua), Espoossa 3713 €/m<sup>2</sup> (-2% laskua) ja Vantaalla 2817 €/m<sup>2</sup> (ei muutosta vuoteen 2017).

## Välittäjän osaaminen on turva markkinoiden heilahteluissa

RE/MAX-ketju on aina keskittynyt välittäjien osaamisen kehittämiseen – oli sitten kysymys asuntokaupan lakikouke- roista, asiakkaan palvelemisesta tai myyntitaidoista. Osaaminen tuo turvaa niin asiakkaille kuin välittäjillekin muuttu- vassa markkinassa.

”RE/MAX on kouluttanut kuluneen vuoden aikana 33 Uudiskohdemestaria ja 25 kiinteistöarviointimestaria. Tutkin- tomme tulevat ensi vuonna koko alan saataville uusina Opetushallituksen erikoisammattitutkintoina. Olemme aloit- taneet yrittäjiemme valmentamisen kohti Väilyliikkeen johtamisen erikoisammattitutkintoa, joka on myös yksi alan uusista tutkinnoista. Heitämme mielellämme osaamishaasteen koko kiinteistönvälitysalalle, jotta ala pikkuhiljaa siir- tyisi ”LKV-pakosta” kohti vaativampaa osaamista ja parempaa asiakaspalvelua. Odotamme innolla tulevaa vuotta – toimintamme laajenee usealle uudelle paikkakunnalle ja tuomme mielenkiintoisia uusia työkaluja, joiden avulla välit- täjämme voivat palvella asiakkaitaan entistä paremmin. Vahva erikoisosaaminen yhdistettynä tehokkaaseen mark- kinointiin ja välittäjien yrittäjähenkisyyteen tuottavat hyvää tulosta asiakkaillemme ja välittäjillemme”, kertoo RE/MAX Suomen toimitusjohtaja Pasi Aalto.

*Lähde: KVVL Hintaseurantapalvelu / REMAX Suomi*

## Lisätietoja

**Pekka Ronkainen**, Kehitysjohtaja, KTM, LKV, AKA, RE/MAX Suomi  
+358 50 3800 050 | pekka.ronkainen@remax.fi

**Pasi Aalto**, Toimitusjohtaja, RE/MAX Suomi  
+358 400 322 232 | pasi.aalto@remax.fi

*Suomessa ensimmäinen REMAX-toimisto avattiin 2006. Tällä hetkellä RE/MAXilla on lähes 400 välittäjää 25:llä eri paikkakunnalla Suomessa, ja välittäjämäärä on kasvussa. Yhtiön tavoitteena on palvella jokaista asiakasta tasalaa- tuisesti ja laadukkaasti, oli kyse asunnon sitten myymisestä, ostosta tai vuokrauksesta.*

*REMAX toimii globaalisti 45 vuoden kokemuksella 100 maassa yli 7900 toimiston ja yli 123 000 välittäjän vahvuus- della. REMAX on markkinajohtaja 12 Euroopan maassa, USA:ssa ja Kanadassa. REMAX-välittäjät auttavat vuosit- ain yli miljoonaa ihmistä ostamaan ja myymään kotinsa ympäri maailmaa.*

**RE/MAX**  
FINLAND