



Euroopan asuntomarkkina- katsaus

sekä lähitulevaisuuden
näkymät



Q1 2023

RE/MAX
FINLAND

Johdanto

Kirjoittanut Michael Polzler

RE/MAX Euroopan yli 30 000 kiinteistönvälitysalan asiantuntijan verkosto toimii päivittäin ostajien ja myyjien kanssa 40 Euroopan markkina-alueella. Tämä suora vuorovaikutus antaa meille syvän ymmärryksen markkinatrendeistä ja luotettavan ennusteen tulevasta kehityksestä. Vaikka yleensä hyödynnämme näitä tietoja sisäisesti, ymmärrämme, että tällaista asiantuntemusta tarvitaan myös laajemmassa julkisessa keskustelussa. Katsoimme, että näiden tietojen jakaminen ja niiden liittäminen julkisesti saatavilla oleviin tietoihin voisi hyödyntää kiinteistöalan sidosryhmiä kaikkialla Euroopassa.

Euroopan asuntomarkkinat ovat kehittyneet tällä vuosineljänneksellä monin tavoin. Asuntojen kysyntä ja pyyntihinnat ovat nousseet jyrkästi esimerkiksi Ranskassa (15,3%), kun taas Saksassa pyyntihinnat ovat laskeneet 7,2%¹. Pandemian jälkeinen ilmapiiri on vaikuttanut merkittävästi markkinoihin, ja joissakin maissa rakentaminen on hidastunut. Lisäksi väestörakenteen muutokset, muuttoliikkeet ja kaupungistumistrendit ovat vaikuttaneet kysynnän ja tarjonnan väliseen tasapainoon. Euroopan asuntomarkkinat ovat edelleen elinvoimaiset, täynnä mahdollisuuksia ja avoimet erilaisille vaikutteille. Markkinoilla kannattaa kuitenkin edetä varovaisesti, sillä tilanne on sekalainen ja vaihtelee alueittain.

Vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä ilmeni neljä merkittävää trendiä, jotka tosin vaihtelevat eri alueiden välillä. Näiden trendien ja kattavien tietojemme perusteella ennakoimme seuraavaa kehitystä Euroopan asuntomarkkinoilla:



Vuokratyöntä ja -hinnat nousevat



Myytävien asuntojen määrä ja hinta laskevat keskimäärin, mutta alueellinen vaihtelu on suurta



Asunnot saattavat pysyä markkinoilla pidempään, mikä antaa ostajille enemmän vaikutusvaltaa kuin ennen



Useammat ostajat keskittyvät asuntoihin, joiden arvo on alhaisempi, ja valitsevat ehkä pienempiä asuntoja tai asuntoja kauempana kaupunkialueilta



Vaikka asuntomarkkinat ovat pitkälti sykliset, tällaisia trendejä ei ole tapahtunut vähään aikaan. Joillakin alueilla keskihinnat ovat laskeneet hieman. Tämä tarkoittaa, että markkinoilla on enemmän vaihtoehtoja ja parempia mahdollisuuksia joillekin ostajille. Myyjien kannalta tämä ajanjakso ei kuitenkaan ole ollut helppo.

RE/MAX Eurooppa on osa valtavaa monikansallista organisaatiota, jolla on yli 144 000 välittäjää yli 9 000 toimipisteessä. Se myös toimii yli 110 maassa ja alueella, joten se on hyvässä asemassa todetakseen, että Euroopan manner poikkeaa muista alueista yhdellä tärkeällä tavalla. Useimmissa kehittyneissä talouksissa sekä ostajat että myyjät palkkaavat tyypillisesti kiinteistönvälitysalan asiantuntijan edustamaan itseään tässä elämänsä suurimmassa kaupassa. Euroopassa yleensä vain myyjä palkkaa välittäjän.

Tällaisissa tilanteissa ammattitaitoiset kiinteistönvälittäjät voivat hinnoitella ja markkinoida asuntoja tarkasti ja hallita kauppooja molemminpuolisen edun mukaisesti. Heillä on pääsy tietoihin ja markkinatrendeihin, mikä antaa ostajille ja myyjille lisää valtaa ja tekee prosessista sujuvamman kaikille osapuolille. Kiinteistönvälittäjien rooli Euroopan markkinoilla ei ole koskaan ollut ratkaisevampi kuin vuonna 2023.

Michael Polzler

Toimitusjohtaja, RE/MAX Eurooppa



Markkina Euroopassa

Tärkeimmät asiat ensin: onko asuntojen hintakupla puhjennut?

Eurooppalaiset kiinteistönvälittäjät ovat ilmaisseet huolensa mahdollisesta asuntojen hintakuplasta. Asuntojen hinnat ovat nousseet merkittävästi monissa Euroopan kaupungeissa ja alueilla viime vuosina, mikä on aiheuttanut monille potentiaalisille ostajille ongelmia kohtuuhintaisuuden suhteen.

Historiallisen alhainen korkotaso ja helposti saatavilla olevat asuntolainat herättivät voimakasta kiinnostusta asuntosijoituksia kohtaan, mikä johti kysynnän huomattavaan kasvuun ja asuntojen hintojen merkittävään nousuun. Olemme kuitenkin siirtyneet uuteen vaiheeseen, kun asuntolainojen korot ovat nousseet. Vaikka tällä muutoksella voi olla joitakin vaikutuksia asuntolainojen maksueriin, se avaa myös ovia heille, jotka pystyvät sopeutumaan dynaamisiin markkinoihin.

Vuosi 2022 oli ratkaiseva vuosi Euroopalle ja sen asuntomarkkinoille. Inflaatio nousi jyrkästi eri puolilla Eurooppaa johtuen keskuspankkien vuosia jatkuneesta rennosta rahapolitiikasta, koronaviruskriisin jälkimainingeista toimitusketjuongelmien muodossa, materiaalien hintojen noususta, työvoimakustannuksista ja henkilöstöpuhlasta ihmisten siirtyessä rakennusalaalta muille aloille.

Tämänhetkinen Ukrainan sodan aiheuttama energiakriisi ja Euroopan energiapolitiikasta johtuvat nousevat energiakustannukset ovat saaneet inflaatiovauhdin nousemaan voimakkaasti 9,2 %:iin vuonna 2022².

Tämän seurauksena EKP ilmoitti, että korot kääntyvät nousuun. Asuntomarkkinoilla nousevat korot eivät tarkoita vain sitä, että asuntolainat tulevat ostajille kalliimmiksi. Kasuvat lainakustannukset rajoittavat myös asuntojen tarjontaa, koska rakennushankkeita lykätään tai ne peruutetaan kokonaan.

Tämä inflaation, rakennuskorkojen nousun, sodan ja energiakriisin yhdistelmä vaikuttaa kiinteistönvälitysalaan.

**Paras aika ostaa
asunto on aina nyt,
koska asuntolainojen korkojen
odotetaan nousevan edelleen.**

Saksan kolmessa suurimmassa kaupungissa asuntojen keskimääräiset pyyntihinnat ovat laskeneet merkittävästi. Münchenissä hinnat laskivat 18,5 %, Berliinissä 6,6 % ja Hampurissa 4,9 %. Sijainti on tärkein kriteeri asunnon arvostamisessa. Esimerkiksi Lissabonissa asuntojen keskimääräinen pyyntihinta nousi 15,5 % ja Madridissa 12 %³.

Nykyään on toinenkin tekijä, johon ostajat kiinnittävät erityistä huomiota: asunon energiatehokkuus. Myös energiakäännö on johtanut energiatehottomien asuntojen kysynnän vähenemiseen.

Maaliskuussa 2023 asuntolainojen korko oli 3,85 %. Asuntolainojen korkojen odotetaan jatkavan lievää nousuaan tai pysyvän samalla tasolla seuraavien kuukausien aikana.

Yksi monista syistä tälle on pankkien tiukemmat vähimmäispääoma-vaatimukset osana lainanantoprosessia (Basel III). Niille kuluttajille, joilla on alhainen luottoluokitus ja vähän omaa pääomaa ja jotka tarvitsevat asuntolainaa, Basel III voi tarkoittaa korkeita korkoja tai – mikä pahempaa – että lainat hylätään. Toisaalta lainanottajat, joilla on hyvät luottotiedot ja riittävä omavaraisuusaste, hyötyvät yleensä paremmista ehdoista.

Näin ollen mahdollisilla asuntojen ostajilla ei ole tällä hetkellä mitään syytä odottaa. Vuokraajien, joilla on vakaa tulotilanne, kannattaa harkita asunnon ostamista lyhytaikaisesta korkotilanteesta riippumatta.

² <https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230309-2>

³ Casafari

Asuntolainojen korot: kasvupotentiaali ja vaihtelut

Maaliskuun pankkikirisin aiheuttama äärimmäinen epävarmuus aiheutti voimakkaita korkomuutoksia vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä. Tilanne on nyt suhteellisen vakaa – mutta on epätodennäköistä, että se jatkuu. Epävarmuus rahoitusmarkkinoilla lisääntyy – ohjauuskorkojen kehitystä koskevia ennusteita on korjattu alaspäin. Tämä näkyy rakennuslainojen korkojen sivusuuntaisessa liikkeessä, mutta tässä saattaa ilmetä pian muutoksia.


Euroopan markkinoilla ennakoitiin kolmea pienempää ohjaukorkon koronnostoa, jotka korjattiin kolmeen vielä pienempään 0,25 %:n koronnostoon. Korkeennustetta korjattiin alaspäin pankkisektorin reaktioiden vuoksi: markkinat toivovat, että keskuspankit eivät nostaisi korkoja enää paljoa, jottei rahoitusjärjestelmä kuormittuisi enempää.

Inflaation torjunta on kuitenkin edelleen merkittävä haaste EKP:lle. Eurostatin mukaan lokakuussa 2022 kuluttajahintainflaatio Euroopan unionissa saavutti korkeimman huippunsa 25 vuoteen: 10,6 %. Tilanne on hieman helpottunut, ja inflaatio pysyi vuoden 2023 maaliskuussa 6,9 %:ssa⁴. Perusinflaatio on edelleen korkea monilla alueilla.

Vaikka inflaation voidaan odottaa tasaantuvan vuoden 2024 alkupuolella, on yhä selvempää, että inflaatiota ei voida hillitä niin nopeasti kuin oletetaan – ja markkinoiden itse asettaman hinnoittelun mukaan⁵. Tulevina kuukausina asuntolainojen korot vaihtelevat suuresti. Markkinoiden tämänhetkinen tilanne on suhteellisen epävarma ja vaihtelut ovat huomattavia. Lisäksi, riippuen siitä, kumpaan skenaarioon uudet tiedot viittaavat – korkotason merkittävään nousuun vai hidastumiseen – voi olla huomattavia heilahteluja, jotka toisinaan alittavat odotetun tason. On myös mahdollista, että rakennuskorot nousevat tilapäisesti, mutta huomattavasti yli 4 %:n.

Inflaation torjuminen ja samalla rahoitusjärjestelmän ylimääräisen kuormituksen välttäminen on herkkä tasapainoilutehtävä, joka todennäköisesti vaikuttaa koko Euroopan asuntomarkkinoihin myös tulevaisuudessa. Näin ollen alan sidosryhmien on pysyttävä valppaina ja sopeutumiskykyisinä jatkuvien markkinavaihtelujen aikana.

Ostajilla ja myyjillä, jotka pystyvät sopeutumaan ja reagoimaan markkinoihin asianmukaisesti, on suuri mahdollisuus menestyä pitkällä aikavälillä.


**Ostajilla ja myyjillä,
jotka pystyvät
sopeutumaan ja
reagoimaan markkinoihin
asianmukaisesti,
on suuri mahdollisuus
menestyä
pitkällä aikavälillä.**



4 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/72328/umfrage/entwicklung-der-jaehrlichen-inflationsrate-in-der-eurozone/>

5 <https://www.euro-area-statistics.org/bank-interest-rates-loans?cr=eur&lg=en&page=1&template=1>

Rakennusteollisuus on paineen alla

Euroopan asuntomarkkinat kokivat dramaattisen käänteen vuonna 2022, ja seuraukset näkyvät entistä selvemmin vuonna 2023. Pandemian aiheuttama asuntojen rakentamisen toimitusketjun haavoittuvuus on johtanut materiaalipulaan ja rakennusmateriaalien hintojen jyrkkään nousuun sekä yhä huonompiin rahoitusolosuhteisiin. Tämä vaikuttaa merkittävästi asuntojen rakentamisen kehitykseen tulevaisuudessa. Saksassa, Euroopan vahvimmissa taloudessa, rakennuslupien määrä pieneni 20,6 % helmikuussa (verrattuna vuoden 2022 ensimmäiseen vuosineljänneen)⁶. Tämä on jo kymmenes kuukausittainen lasku peräkkäin.

Asuntojen rakentamisessa odotetaan merkittävää laskua vuosina 2022 ja 2023. Materiaalikustannusten viivästynyt nousu vaikuttaa vahvasti uusien rakennusten kapasiteettiin ja siten markkinoiden tarjontaan. Sahatavaran hinta oli hyvin epävakaa, ja se nousi korkeimmillaan 300 %.⁷

Rakennusteräksestä on puutetta, koska Mariupolin terästehdas, yksi Euroopan suurimmista terästehtaista, tuhoutui Venäjän ja Ukrainan välisessä konfliktissa. Rakennuskustannukset nousivat niin nopeasti, että asianmukainen suunnittelu tai tarjousten tekeminen on ollut lähes mahdotonta. Tämän seurauksena monia rakennushankkeita on lykätty tai peruttu. Korkeiden nousu, rakennuskustannusten räjähdysmäinen nousu ja tukien leikkaukset johtavat todennäköisesti laskusuuntaukseen erityisesti asuntojen rakentamisessa.

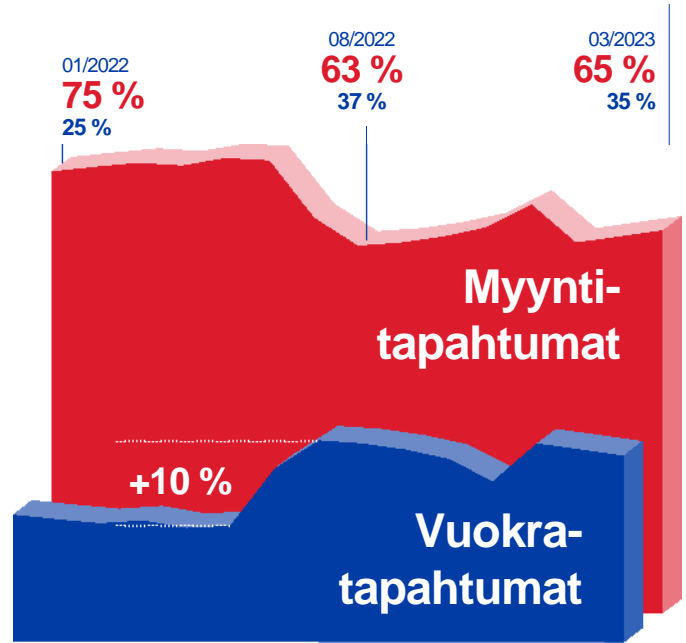
Kohtuuhintaisten asuntojen kysyntä, luotettavan liikenneinfrastruktuurin tarve sekä energiatehokkuutta ja ilmastonmuutosta koskevien toimien toteuttaminen pysyvät kuitenkin merkittävinä tekijöinä keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä.

Yksityisten rakentajien osalta yleiset olosuhteet ovat heikentyneet huomattavasti, mutta tämä vaikuttaa todennäköisesti rakennustoimintaan vain vähän, koska niiden toteutumisaika on pitkä. Kunnostushankkeissa kuitenkin ilmenee kapasiteettipulmia tulevina kuukausina. Tämän seurauksena mahdolliset ostajat, joilla on varaa odottaa, lykkäävät

hankintapäätöstä, kunnes he löytävät myyjä, jotka eivät pysty investoimaan asuntojen kunnostamiseen, mikä johtaa pyyntihintojen alenemiseen.

Tällaisella hankintamarkkinoiden kehityksellä on vaikutuksia myös vuokramarkkinoihin.

Myynti- ja vuokratapahtumien prosentiosuus



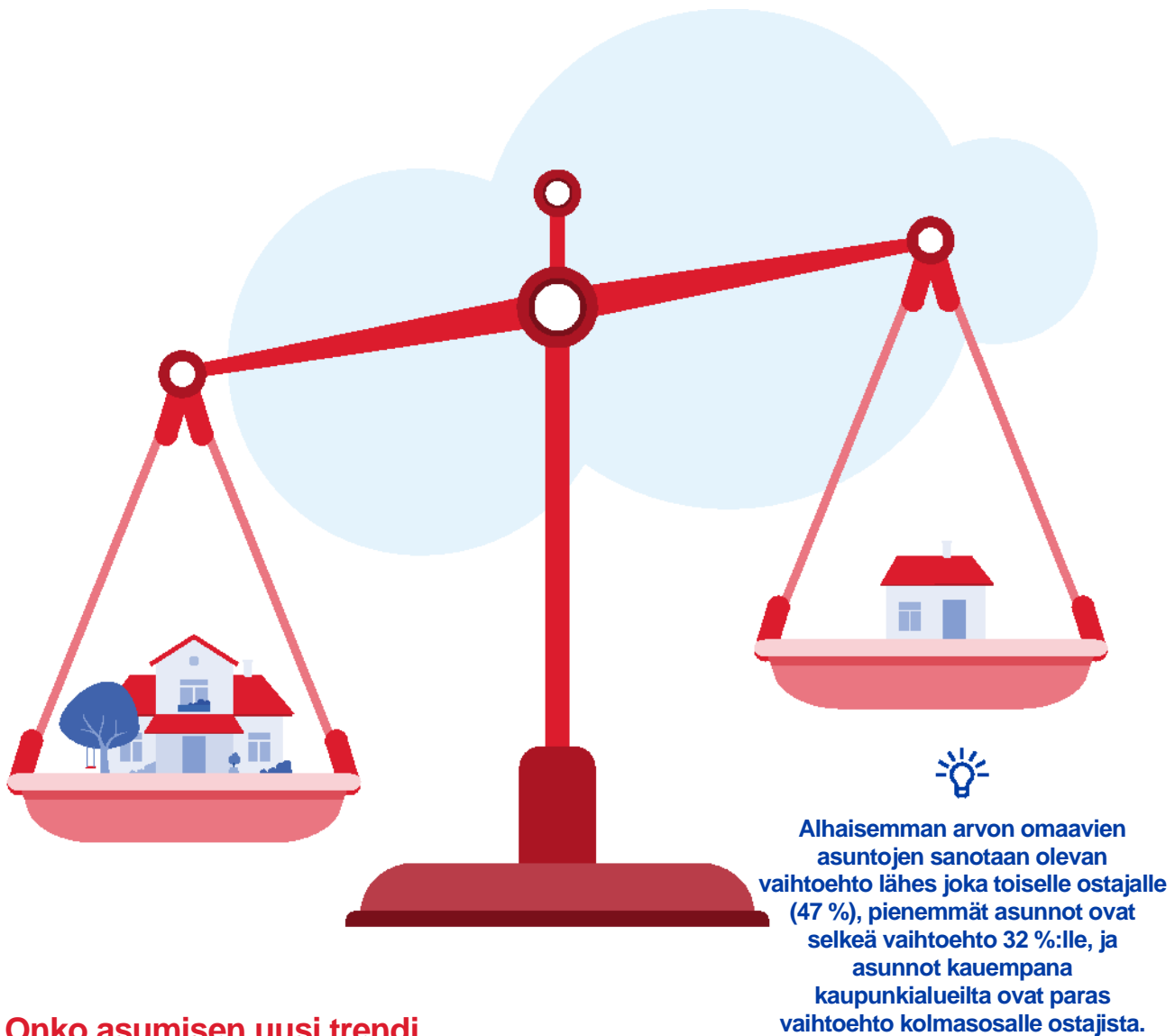
Ostajat, jotka joutuvat perumaan omistussuunnitelmansa nousevien asuntolainojen vuoksi, alkavat nyt etsiä vuokra-asuntoja. Tämän seurauksena vuokrien kysyntä kasvaa.

Tietojemme mukaan RE/MAX Euroopan vuokratapahtumat ovat lisääntyneet huomattavasti vuoden 2022 heinä–elokuusta alkaen (noin +10 %), ja kasvu jatkuu edelleen.



⁶ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1340287/umfrage/baugenehmigungen-fuer-wohnungen-in-deutschland/>

⁷ <https://www.agrarheute.com/energie/holz/holzpreise-fallen-drastisch-preis-crash-weltmarkt-6041354>



Onko asumisen uusi trendi vaatimattomuus?

Asumisessa on kasvava vaatimattomuuden trendi, sillä ostajat ja vuokralaiset etsivät käytännöllisempiä ja toimivampia koteja mahtipontisten kiinteistöjen sijaan. Ylellisyydestä ja yltäkylläisyydestä on siirrytty yksinkertaisuuteen ja kestävyYTEEN, ja ostajat ja vuokraajat suosivat pienempiä, energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä koteja.

Tämä trendi johtuu osittain taloudellisista tekijöistä, kuten kiinteistökustannusten noususta ja halusta vähentää asumiskustannuksia. Myös muuttuvat elämäntavat ja prioriteetit, kuten joustavampien työjärjestelyjen tavoittelu sekä työn ja yksityiselämän tasapainon korostaminen, ovat vaikuttaneet vaatimattomuuden lisääntymiseen.

Kaiken kaikkiaan vaatimattomuuden suuntaus asumisessa todennäköisesti jatkuu, ja yhä useammat etsivät asuntoja, jotka vastaavat heidän arvojaan ja elämäntapavalintojaan.

Uusi vaatimattomuus näkyy kolmella tavalla.

Lähes puolet yleiseurooppalaisesta verkostostamme ennakoivat, että arvoltaan alhaisemmat asunnot ovat vaihtoehto potentiaalisille ostajille, ja noin kolmannes asiantuntijostamme arvioi, että pienemmät asunnot ovat vaihtoehto potentiaalisille ostajille.

Sijainnin valinnassa voitiin havaita kaksi keskeistä trendiä. Lähes 30 % verkostostamme ennakoivat potentiaalisten ostajien suosivan maaseutualueita, kun taas 20 % ennakoivat siirtymistä kaupunkiin.

Onko asuntojen myyminen vaikeampaa?

Asuntomarkkinat ovat tienhaarassa. Korkea inflaatioaste yhdistettynä yhä laskevaan kysyntään ja rajalliseen rakennustoiminnasta johtuvaan yhä niukempaan tarjontaan vaikeuttaa rahoitusolosuhteita ja vähentää rakentamista. Nämä olosuhteet johtavat hintojen laskuun, mutta eivät kaikissa maissa eivätkä kaikilla alueilla.

Saksassa asuntojen keskihinnat laskivat jo 4,4 % vuoden 2023 ensimmäisellä vuosineljänneksellä verrattuna vuoden 2022 neljanteen vuosineljännekseen ja 10,6 % vuoden 2023 ensimmäisellä vuosineljänneksellä verrattuna vuoden 2022 ensimmäiseen vuosineljännekseen⁹. Myös asuntojen keskihinnat ovat laskeneet 3,1 % vuoden 2023 ensimmäisellä vuosineljänneksellä verrattuna vuoden 2022 neljanteen vuosineljännekseen ja 4 % vuoden 2023 ensimmäisellä vuosineljänneksellä verrattuna vuoden 2022 ensimmäiseen vuosineljännekseen¹⁰.

Ranskan osalta markkinatiedot antavat toisenlaisen kuvan. Asuntojen keskihinta nousi 4,8 % ensimmäisellä vuosineljänneksellä verrattuna vuoden 2022 neljanteen vuosineljännekseen ja 9,4 % vuoden 2023 ensimmäisellä vuosineljänneksellä verrattuna vuoden 2022 ensimmäiseen vuosineljännekseen. Asuntojen keskihinta nousi 3,6 % ensimmäisellä vuosineljänneksellä verrattuna vuoden 2022 neljanteen vuosineljännekseen ja 15,3 % vuoden 2023 ensimmäisellä vuosineljänneksellä verrattuna vuoden 2022 ensimmäiseen vuosineljännekseen

Vaikka pandemian jälkeen Pariisista muutti ensimmäistä kertaa enemmän ihmisiä pois kuin Pariisiin, emme ennako i hintojen muuttuvan merkittävästi. Tämä johtuu siitä, että valtion hallintokoneistoa johdetaan keskitetysti Pariisista käsin, ja Île-de-Francen alue – joka koostuu pääasiassa Pariisin suurkaupunkialueesta – on yksi Euroopan Unionin suurimmista talousalueista.

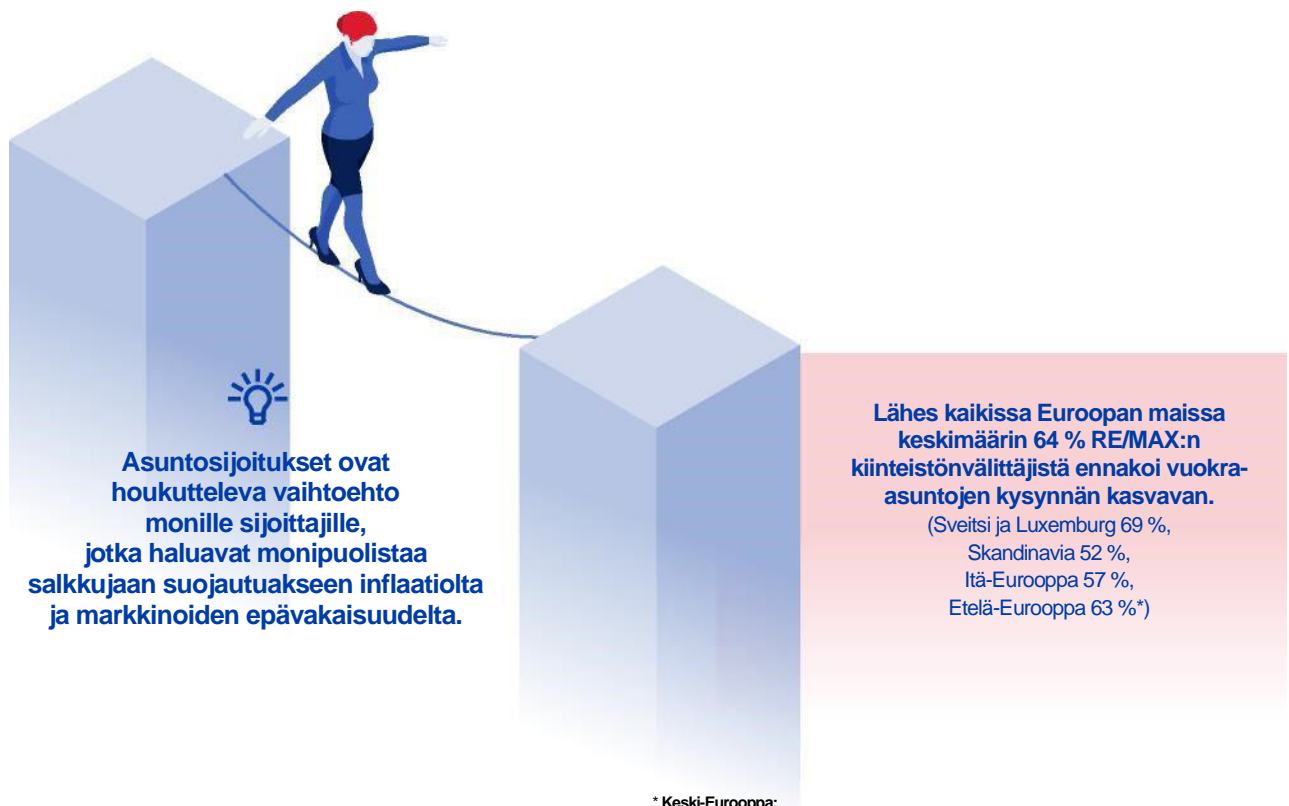
Tämän lisäksi asuntolainojen korkojen nousu hidastaa asuntojen ostoprosessia, minkä seurauksena asunnot pysyvät markkinoilla pidempään, verkostomme arvioiden mukaan.

Vaikka hinnat laskevat, asuntoja pidetään vakaana ja kannattavana pitkän aikavälin sijoituskohteena, jolla on mahdollisuus pääoman arvonnousuun ja tasaisiin vuokratuloihin. Lisäksi asutussijoitukset ovat houkutteleva vaihtoehto monille sijoittajille, jotka haluavat monipuolistaa salkkujaan suojautuakseen inflaatiolta ja markkinoiden epävakaisuudelta. Lisäksi sijoittajat saattavat pitää asuntoja turvallisenä sijoituskohteena erityisesti taloudellisen epävarmuuden aikana.

Lähes kaikissa Euroopan maissa keskimäärin 64 % RE/MAX:n kiinteistönvälittäjistä ennako i vuokra-asuntojen kysynnän kasvavan. (Sveitsi ja Luxemburg 69 %, Skandinavia 52 %, Itä-Eurooppa 57 %, Etelä-Eurooppa 63 %*)

Samaan aikaan RE/MAX Euroopan välittäjät arvioivat, että hankinnat tehdään jatkossakin sijoituksena.

Odotukset vaihtelevat alueittain. Skandinavian välittäjät ennakoivat tänä vuonna 84 %:n laskua sijoitusostajissa, kun taas Etelä-Euroopan asiantuntijat ennakoivat 47 %:n kasvua. Tämä tarkoittaa, että markkinat voivat olla tuottoisat niille, jotka haluavat sijoittaa, ja niille, jotka voivat olla joustavia sen suhteen, mille alueelle he sijoittavat.



* Keski-Eurooppa:

Itävalta, Sveitsi, Saksa, Ranska, Alankomaat, Belgia, Luxemburg

Pohjois-Eurooppa:

Tanska, Norja, Ruotsi

Etelä-Eurooppa:

Italia, Portugal, Espanja, Kreikka













Itä-Eurooppa:













Tšekki, Romania, Slovakia, Bulgaria, Slovenia, Puola










Asuntojen hinnat

kaupungeittain Euroopassa

Yksi trendi erottuu Euroopan suurkaupunkien pyyntihintojen kehityksessä. Saksan asuntomarkkinoiden laskusuhdanne näkyy jopa Saksan suurkaupunkialueilla, kuten Berliinissä, Hampurissa ja Münchenissä. Merkittävin nousutrendi on Porton (18,5 %), Madridin (10,4 %), Milanon (4,7 %) ja Lyonin (4,6 %) kaltaisissa kaupungeissa. Muut ikuiset hotspot-alueet Euroopassa, kuten Pariisi (2,7 %) ja Rooma (-1,7 %), ennakoivat kohtuullisia muutoksia pyyntihintoihin.¹¹

							
Barcelona		Berliini		Hampuri		Lissabon	
 -0,6 % muutos vuosihinnassa	 +3,9 % muutos vuosihinnassa	 -0,9 % muutos vuosihinnassa	 -6,6 % muutos vuosihinnassa	 -11,8 % muutos vuosihinnassa	 -4,9 % muutos vuosihinnassa	 -3,4 % muutos vuosihinnassa	 +15,5 % muutos vuosihinnassa
81 neliometriä keskikoko	199 neliometriä keskikoko	72 neliometriä keskikoko	139 neliometriä keskikoko	66 neliometriä keskikoko	122 neliometriä keskikoko	94 neliometriä keskikoko	180 neliometriä keskikoko
3 101,6 € hinta neliometriä kohti	2 659,8 € hinta neliometriä kohti	5 896,5 € hinta neliometriä kohti	5 039,9 € hinta neliometriä kohti	6 981,0 € hinta neliometriä kohti	5 321,6 € hinta neliometriä kohti	5 437,8 € hinta neliometriä kohti	5 607,2 € hinta neliometriä kohti
284 626,5 € pyyntihinta	611 527,1 € pyyntihinta	537 942,0 € pyyntihinta	839 925,7 € pyyntihinta	586 474,8 € pyyntihinta	774 503,3 € pyyntihinta	619 964,9 € pyyntihinta	1 334 259,9 € pyyntihinta
328 049,1 € keskimääräinen pyyntihinta		643 203,2 € keskimääräinen pyyntihinta		649 753,6 € keskimääräinen pyyntihinta		651 679,6 € keskimääräinen pyyntihinta	

							
Lyon		Madrid		Milan		München	
 +4,5 % muutos vuosihinnassa	 +5,1 % muutos vuosihinnassa	 +10 % muutos vuosihinnassa	 +12,0 % muutos vuosihinnassa	 +3,9 % muutos vuosihinnassa	 +35,5 % muutos vuosihinnassa	 -10,4 % muutos vuosihinnassa	 -18,5 % muutos vuosihinnassa
68 neliometriä keskikoko	139 neliometriä keskikoko	85 neliometriä keskikoko	257 neliometriä keskikoko	82 neliometriä keskikoko	179 neliometriä keskikoko	68 neliometriä keskikoko	150 neliometriä keskikoko
5 814,5 € hinta neliometriä kohti	5 457,6 € hinta neliometriä kohti	3 586,7 € hinta neliometriä kohti	2 843,8 € hinta neliometriä kohti	4 032,5 € hinta neliometriä kohti	3 343,5 € hinta neliometriä kohti	9 354,5 € hinta neliometriä kohti	9 500,0 € hinta neliometriä kohti
415 620,6 € pyyntihinta	809 918,4 € pyyntihinta	402 495,6 € pyyntihinta	909 810,9 € pyyntihinta	407 735,9 € pyyntihinta	748 627,2 € pyyntihinta	717 650,9 € pyyntihinta	1 804 770,4 € pyyntihinta
429 914,9 € keskimääräinen pyyntihinta		460 359,2 € keskimääräinen pyyntihinta		421 857,7 € keskimääräinen pyyntihinta		932 509,3 € keskimääräinen pyyntihinta	

					
Pariisi		Porto		Rooma	
 +2,5 % muutos vuosihinnassa	 +7,1 % muutos vuosihinnassa	 +17,9 % muutos vuosihinnassa	 +16,7 % muutos vuosihinnassa	 -1,4 % muutos vuosihinnassa	 -3,9 % muutos vuosihinnassa
53 neliometriä keskikoko	140 neliometriä keskikoko	96 neliometriä keskikoko	34 neliometriä keskikoko	87 neliometriä keskikoko	130 neliometriä keskikoko
11 844,0 € hinta neliometriä kohti	8 516,9 € hinta neliometriä kohti	3 541,6 € hinta neliometriä kohti	2 963,4 € hinta neliometriä kohti	3 038,3 € hinta neliometriä kohti	2 100,7 € hinta neliometriä kohti
779 759,0 € pyyntihinta	1 595 666,9 € pyyntihinta	376 474,3 € pyyntihinta	706 294,6 € pyyntihinta	300 559,1 € pyyntihinta	330 020,6 € pyyntihinta
794 555,7 € keskimääräinen pyyntihinta		446 138,8 € keskimääräinen pyyntihinta		305 577,1 € keskimääräinen pyyntihinta	



Asunnot

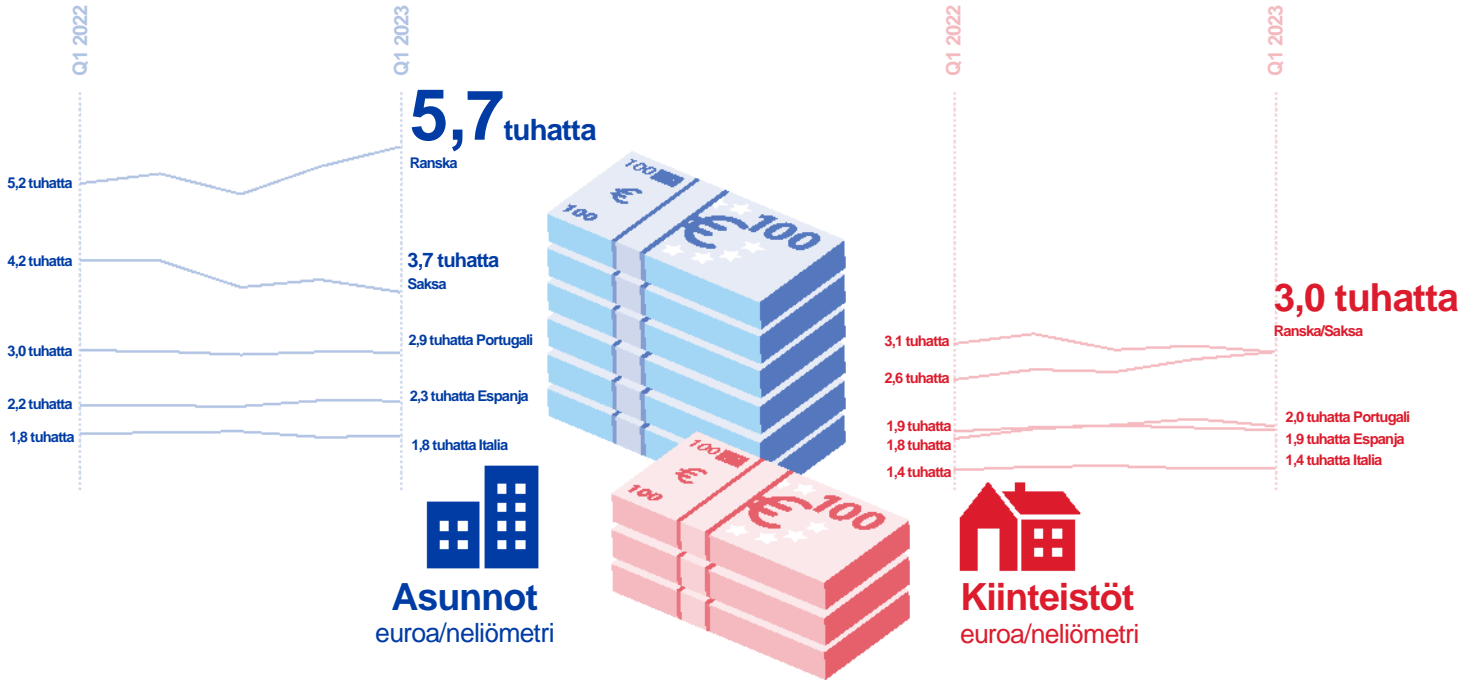


Kiinteistöt

Kiinteistöjen hintakehitys

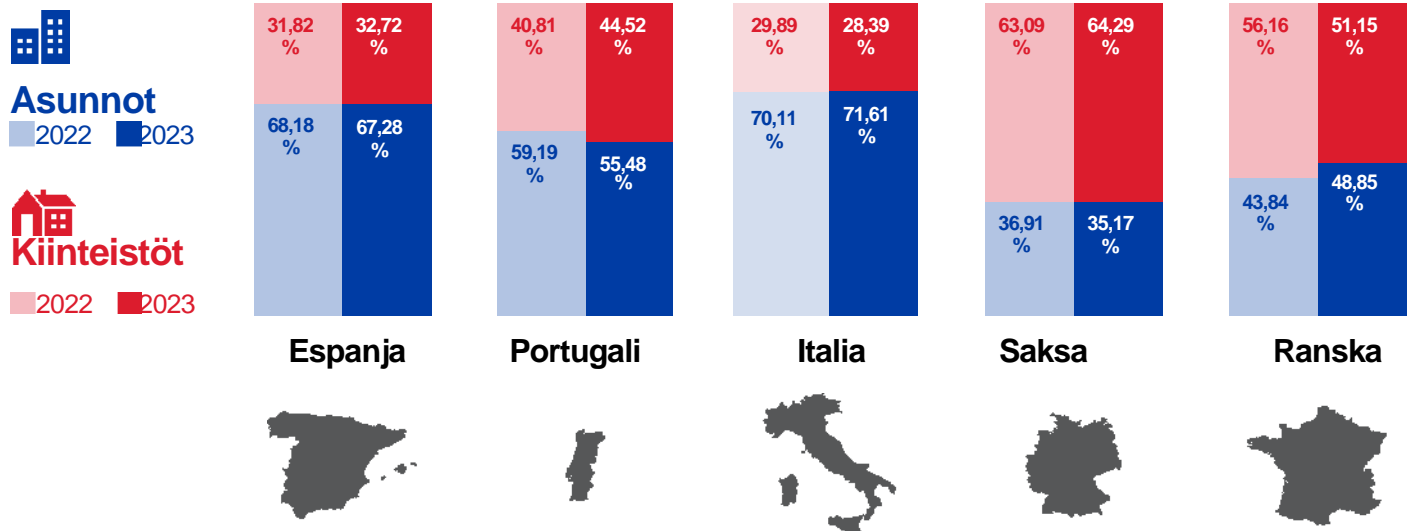
Markkinatiedot osoittavat eron kiinteistöjen keskihinnan ja asuntojen hintojen välillä.

Asuntojen hinnat ovat melko vakaalla tasolla. Ne ovat jopa nousussa joillakin Ranskan alueilla (pääasiassa Île-de-Francen alueella). Toisaalta kiinteistöjen hinnat ovat laskussa, kuten Saksassa, jossa oli merkittävä lasku (2 978 € vs 3 102 € neliömetriltä, vuosittainen).¹¹

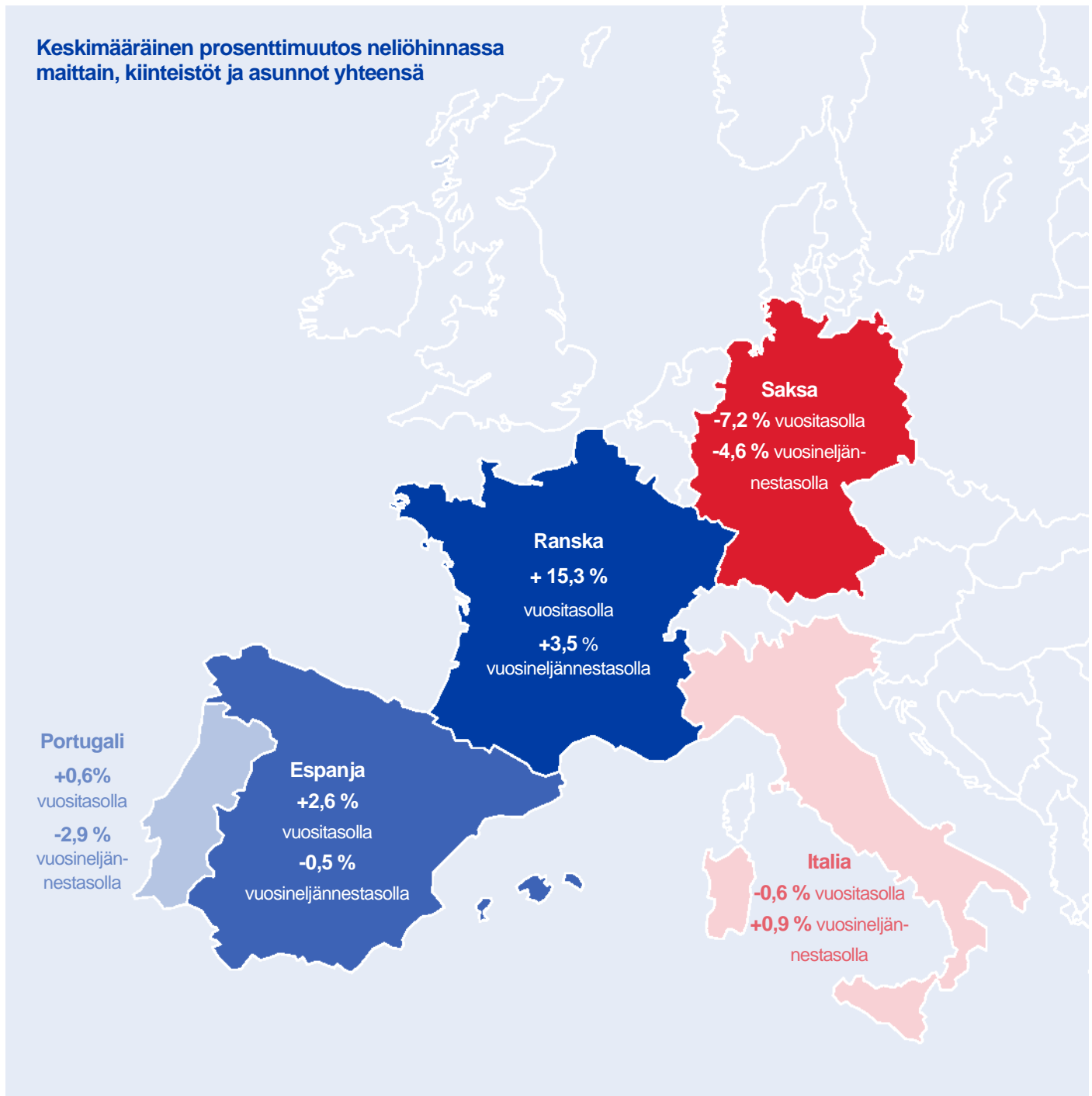


Asuntotyyppien osuus

Euroopassa (vuoden 2023 ensimmäinen vuosineljännes verrattuna vuoden 2022 ensimmäiseen vuosineljänneen)



Keskimääräinen prosenttimuutos neliöhinnassa maittain, kiinteistöt ja asunnot yhteensä



Miten vuoden 2023 ensimmäinen neljännes sujui Euroopassa?

Asuntojen ja kiinteistöjen keskimääräisen neliöhinnan muutos on huomattava Ranskassa ja Saksassa. Ranskassa keskimääräinen neliöhinta nousi 9,4 % asuntojen ja jopa 15,3 % kiinteistöjen osalta. Saksassa keskimääräinen neliöhinta laski kuitenkin kiinteistöjen osalta 4 % ja asuntojen osalta 10,6 %. ¹¹



Tietolähteet

Tätä neljännesvuosittaista markkinakatsausta tukee 30.000 RE/MAX Euroopan kiinteistönvälittäjälle tehty kysely, joka toteutettiin maaliskuun 12. päivän ja huhtikuun 3. päivän välisenä aikana. Siihen osallistui 3 049 henkilöä 35 RE/MAX:n alueelta.

Sisäistä tutkimusta tukevat Casafarin ulkoiset markkinatiedot. Casafari on asuntomarkkinoiden asiantuntijoille tarkoitettu tietokanta, joka kokoaa ja keskittää kaiken verkossa saatavilla olevan tiedon. Casafari tarjoaa tekoälyyn ja koneoppimiseen perustuvan metahakualustan kiinteistönvälitysalalle, joka seuraa, kokoaa ja keskittää kaikki verkossa saatavilla olevat tiedot asunnoista Portugalissa, Espanjassa, Italiassa, Ranskassa ja Saksassa.

Huomaa: vaikka RE/MAX Eurooppa on koonnut tämän raportin tiedot huolellisesti ja parhaan tietämyksensä mukaan, RE/MAX Eurooppa ei ole vastuussa tietojen oikeellisuudesta tai tietojen käytöstä aiheutuvista vahingoista.

Tietoja RE/MAXISTA

RE/MAX Euroopan franchising-verkosto on yksi alan suurimmista. Sillä on yli 30.000 kiinteistönvälittäjää 2.400 toimistossa 40 maassa, ja se on ensimmäisenä kvartaalina tehnyt jo yli 150.000 asuntokauppaa. Yli 50 vuoden kokemuksella RE/MAX on kasvanut valtavaksi globaaliksi yritykseksi. RE/MAX ei koskaan lepää aiemman menestyksensä varassa, vaan se jatkaa innovaatiohistoriansa rakentamista muuttaakseen tapaa, jolla asuntoja ostetaan ja myydään Euroopassa.

**Mikäli haluat lisätietoja,
ota yhteyttä**

RE/MAX FINLAND

Runeberginkatu 58 B
00260 Helsinki
info@remax.fi
[remax.fi](https://www.remax.fi)

RE/MAX
FINLAND