



Euroopan asuntomarkkina- katsaus

Neljännesvuosittainen
markkinapäivityksesi



Q2 2023

Sisällysluettelo

- / Michael Polzler: Johdanto 3**
- / Euroopan asuntomarkkinoiden uusi aikakausi: Hintojen muutokset .. 4**
- / Tarjonnan ja kysynnän muuttuva dynamiikka 8**
- / Euroopan rakennusteollisuuden tilanteen heikentyminen, eri maiden tulokset 10**
- / Ostajien uudenlainen käyttäytyminen ja asenteet12**
- / Välittäjien kehittyvä rooli13**
- / Katsaus tulevaisuuteen: Mahdollisuuksien paljastaminen ja tilaisuuksiin tarttuminen13**
- / Tietoa RE/MAXista15**

Arvoisa lukija,

Me seuraamme täällä RE/MAX Euroopalla tiiviisti Euroopan asuntomarkkinoiden viimeisimpiä trendejä ja kehityksiä. Verkostossamme on yli 30 000 välittäjää 40 maassa, joten näkemyksemme kattavat laajan ja monimutkaisen maiseman, jota eri tekijät muokkaavat. Annetut näkemykset on johdettu kattavista tiedoista eri puolilta Eurooppaa. Syvällisemmän ymmärtämisen vuoksi tietyt tietokohdat on laskettu tiettyihin markkinoihin keskittyen.

Matalien korkojen vaiheen päätyminen vaikuttaa merkittävästi asuntomarkkinoihin. Tämä aiheuttaa kohtuuhintaisuuteen liittyviä haasteita monille kuluttajille. Korkeammat hinnat aiheuttavat heijastusvaikutuksen, mikä johtaa erilaisiin hinnoittelutrendeihin eri puolilla Eurooppaa.

Kaiken kaikkiaan markkinoilla olevien asuntojen määrä kasvaa, kun taas transaktioiden määrä vähenee. Tämä muutos merkitsee paluuta ostajien markkinoille, mikä tarjoaa enemmän vaihtoehtoja ja paremman neuvotteluaseman. Samaan aikaan maakohtaiset erot asuntojen hinnoissa tulevat yhä selvemmiksi, mikä vaikeuttaa laajojen yleistysten tekemistä. Ulkomaiset ostajat, jotka ostavat asuntoja tietyiltä alueilta, johtaa myöhemmin ostohintojen nousuun niillä alueilla. Tämä trendi aiheuttaa paikallisille kuluttajille kohtuuhintaisuuteen liittyviä haasteita, jotka pakottavat heidät valitsemaan asuntojen vuokraamisen omistamisen sijaan.

Myöskään rakennusteollisuuden vaikutusta ei voida aliarvioida. Kehityksen hidastuminen tai paikalliset rakennusbuomit vaikuttavat sekä hinnoitteluun että saatavuuteen. Havaitsemme myös muutoksia ostajien käyttäytymisessä, ja ensiostajat odottavat nyt myöhempään ikään ennen tämän merkittävän ostoksen tekemistä.

Markkinat ovat hitaammat, mutta eivät hitaat. Piensijoittajia houkuttelevat vuokrattavat asunnot, sillä vuokra-asuntojen kysyntä on vahvaa. Monissa tapauksissa tämä merkitsee polkua terveisiin eläketuloihin.

Markkinoilla olevien asuntojen määrä kasvaa, kun taas transaktioiden määrä vähenee. Tämä muutos merkitsee paluuta ostajien markkinoille.



Asunnon omistajille, jotka ottivat pitkäaikaisen siirrettävän asuntolainan ja ovat onnistuneet säästämään jopa muuttokustannusten kattamiseksi, hieman alhaisemmat asuntojen hinnat tarjoavat mahdollisuuden ostaa jopa korkeampaa elintaso edustavan asunnon kuukausikustannuksia nostamatta.

Tässä dynaamisessa ympäristössä kokeneet sijoittajat löytävät tuottoisia mahdollisuuksia hyödyntämällä kokemustaan ja markkinatietouttaan. Välittäjillä on edelleen yhä tärkeämpi rooli, ja he auttavat sekä ostajia että myyjiä navigoimaan näissä vaativissa markkinaolosuhteissa. Heidän asiantuntemuksensa edistää merkittävästi Euroopan asuntomarkkinoiden tasapainottamista ja tarjoaa elintärkeää opastusta näinä muutosten aikoina.

Euroopan asuntomarkkinat ovat edelleen elinvoimaiset ja monipuoliset, ja ne tarjoavat sekä haasteita että mahdollisuuksia. Matalien korkojen ajanjakson päätyminen yhdistettynä maakohtaisiin trendeihin, ulkomaisiin vaikutteisiin ja kehittyvään ostajakäyttäytymiseen luo ainutlaatuisen ja jatkuvasti muuttuvan maiseman. Monikansallisena organisaationa, jolla on laaja ulottuvuus ja ymmärrys, RE/MAX Europe on hyvässä asemassa tukemaan kaikkia sidosryhmiä näillä dynaamisilla markkinoilla. Sitoutumisemme tietoihin perustuviin näkemyksiin ja ammatilliseen asiantuntemukseen voimaannuttaa edelleen sekä ostajia että myyjiä ja varmistaa sujuvan ja onnistuneen kiinteistönvälitysalan kokemuksen.

Michael Polzler
Toimitusjohtaja, RE/MAX Eurooppa

Uusi aikakausi eurooppalaisille asunnoille: Hintojen muutokset

Finanssikriisin päättymisen jälkeen vuonna 2009 asuntojen hinnat ovat nousseet jatkuvasti suuressa osassa Eurooppaa. Merkittävät hintojen nousut eivät ole olleet harvinaisia, ja asuntojen kysyntä on ollut aiemmin vakaata. Erityisesti Euroopan metropolialueilla asuintilaan kohdistuva paine on kasvanut alueelle muuttavan ihmismäärän ja uuden rakennustoiminnan puutteen vuoksi. Lisäksi yhä useammat yksityiset (kansainväliset) sijoittajat tunnustivat asuntomarkkinoiden mahdollisuudet. Nopeiden päätösten aikakausi on kuitenkin ohi. Vuoden 2022 toiselta neljännekseltä lähtien olemme nähneet uuden markkinatilanteen, jolla on omat haasteensa, mutta myös uusia mahdollisuuksia sekä potentiaalisille ostajille että asunnon omistajille. RE/MAX Europe on ennustaa tulevaa kehitystä tutkinut olosuhteita ja tunnistanut tekijöitä, jotka vaikuttavat asuntojen hintojen muutoksiin koko mantereella.

Matalien korkojen vaiheen loppu

Euroopan asuntomarkkinat kohtaavat yhä suurempia haasteita inflaation ja asuntolainojen korkojen nousun vuoksi. Kesäkuussa 2023 kuluttajahintojen inflaatio EU:ssa laski edellisvuoteen verrattuna 9,6 prosentista 6,4 prosenttiin¹, mikä on alhaisin taso helmikuun 2022 jälkeen, mikä johtuu pääasiassa alhaisemmista energiakustannuksista. On kuitenkin tärkeää huomata, että pohjainflaatio, joka ei sisällä vaihtelevia hyödykkeitä, kuten ruokaa ja energiaa, nousi 4,59 prosentista 6,19 prosenttiin samalla ajanjaksolla. Tämä viittaa syvemmällä olevaan inflaatiopaineeseen, joka vaikuttaa markkinoihin. Lisäksi tämä kehitys johti spekulatioon siitä, että Euroopan keskuspankin (EKP) poliittiset päättäjät voivat nostaa korkoja edelleen tulevina kuukausina. EKP teki 27. heinäkuuta 2023 pitämässään kokouksessa selväksi, että inflaatiota voidaan torjua vain nostamalla korkoja Euroopassa, ja nosti perusrahoitusoperaatioiden korkoa niin, että se on 4,25 %.² Se, mikä kuulostaa hyvältä uutiselta säästäjille kaikkialla Euroopassa, on haastava skenaario asunnon ostajille, yksityisille sijoittajille ja asuntojen kehittäjille.

¹ <https://de.tradingeconomics.com/european-union/core-inflation-rate> ja

https://ec.Eurooppa.eu/eurostat/databrowser/view/PRC_HICP_MANR_custom_3761882/

bookmark/table?lang=de&bookmarkId=4ad27e6f-358a-4a3d-82a0-587d69a833eb

² <https://www.euribor-rates.eu/de/ezb-leitzins/>

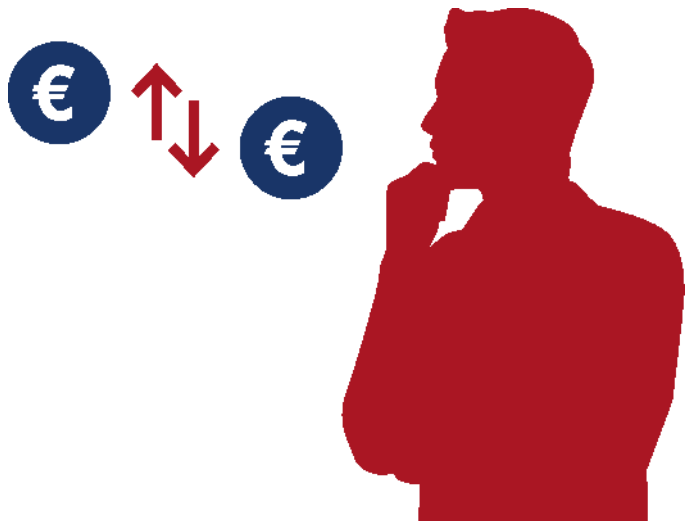
³ <https://ec.Eurooppa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230705-3>

Korkojen vaikutuksen ymmärtäminen

Vuoden 2023 alussa tapahtuneen asuntolainojen korkojen huomattavan nousun jälkeen on ilmeistä, että ne ovat nyt vakaantumassa. EKP:n edustajat ovat viitanneet aiemmin tähän ennakoituun kehitykseen, ja sen seurauksena nykyinen korkotaso on jo otettu huomioon näissä trendeissä.

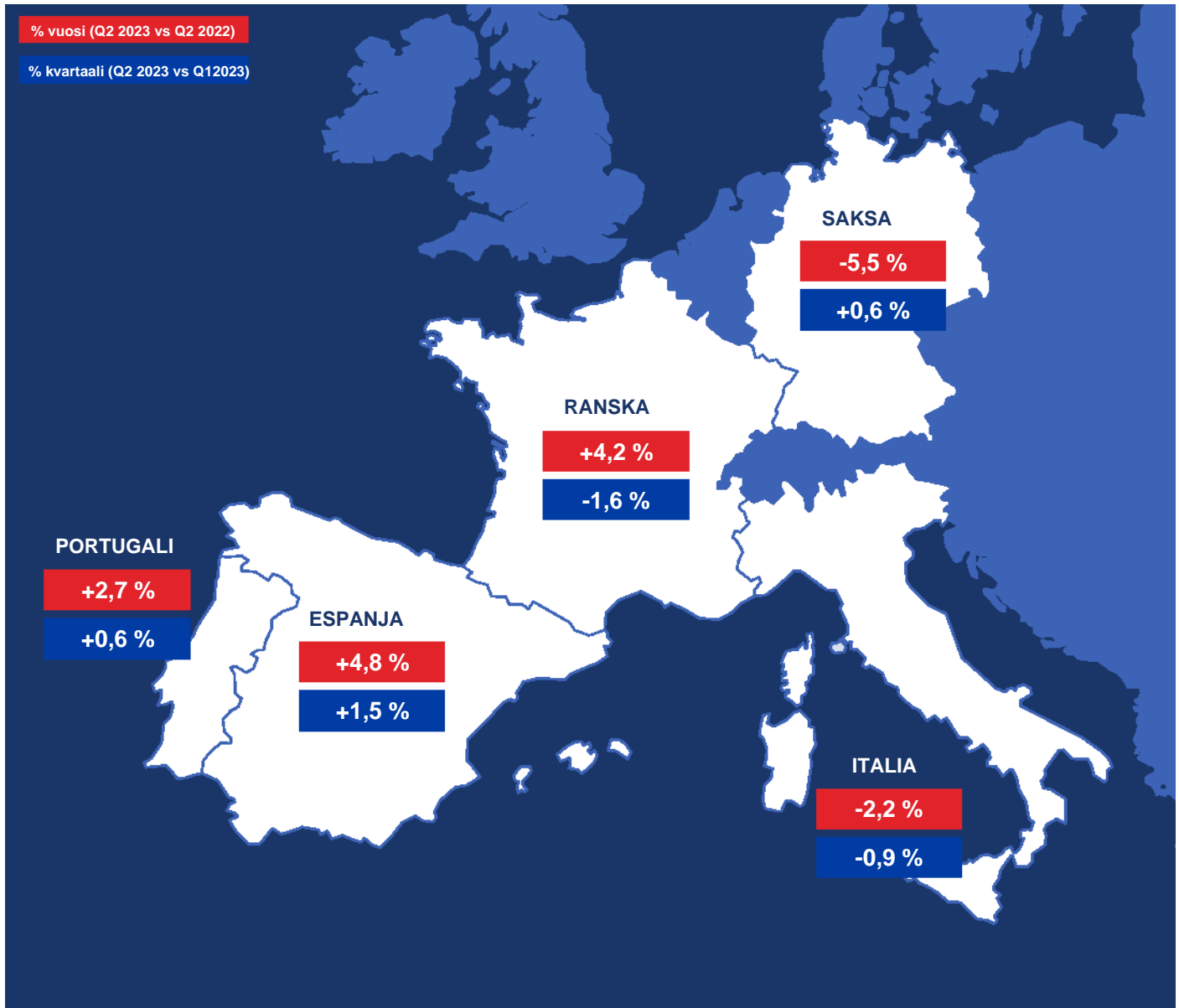
Jos EKP ei edisty toivotulla tavalla inflaation torjunnassa, se voi joutua säilyttämään rajoittavan kurssinsa pidempään kuin markkinat tällä hetkellä odottavat. Tätä skenaariota ei oteta tällä hetkellä huomioon rakennusalan koroissa – ja tämä loisi mahdollisuuden uusiin asuntolainojen korkojen korotuksiin. Jos näin tapahtuu, kymmenen vuoden asuntolainojen yli neljän prosentin korot olisivat mahdollisia syksyyn mennessä.

Vuoden 2022 kolmen viimeisen kuukauden aikana asuntojen hinnat laskivat ensimmäisen kerran 30 vuosineljännestä kestäneen kasvun jälkeen (-1,4 %). Tämä trendi jatkui vuoden 2023 toisella neljänneksellä suuressa osassa Manner-Eurooppaa. Tämän seurauksena hinnat laskivat EU:ssa 0,7 % vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä verrattuna vuoden 2022 neljanteen neljänneeseen.³ Kun verrataan asuntojen ja kiinteistöjen keskimääräisiä neliömetrikohtaisia hintapyyntöjä Ranskassa, Saksassa, Italiassa, Portugalissa ja Espanjassa, ilmenee kuitenkin merkittäviä alueellisia eroja. Asuntojen hintapyyntöjen analysointi suurissa eurooppalaisissa metropoleissa keskeisillä markkinoilla paljastaa, että vaikka niiden marginaalin vuosikohtainen lasku on ollut vain 0,7 %, ne ovat nousseet keskimäärin 2,51 % vuoden 2023 toisella neljänneksellä⁴. Tämä vaihtelu osoittaa, että markkinat ovat hieman epävakaita, ja myynnin lasku johtuu korkeista elinkustannuksista ja nousevista asuntolainakustannuksista.



Keskimääräinen hinnanmuutos %

/m²/maa, kiinteistöt ja asunnot yhteensä⁴



Valtioiden vertailu – tarkempi katsaus asuntojen hintoihin EU:ssa

Tietojemme mukaan suuntaukset vaihtelevat EU:n jäsenvaltioissa. Joissakin tapauksissa kiinteistöjen ja asuntojen hintapyyntö kehittyvät eri tavalla myös kansallisella tasolla.

Italian asuntomarkkinat ovat vakaat ja laskivat kaiken kaikkiaan hieman, 2,2 % viime vuoteen verrattuna. Tämä laskeva trendi vaikuttaa erityisesti asuntoihin. Saksassa asuntojen hintapyyntö laskivat 5 700 eurosta 5 600 euroon, mikä johti markkinoiden yleisten hintapyyntöjen laskuun. Kun keskimääräisiä neliömetrikohtaisia hintapyyntöjä verrataan edellisvuoteen, kiinteistöjen hinnat nousivat Ranskassa, Portugalissa ja Espanjassa, kun taas Saksassa ne laskivat ja pysyivät ennallaan Italiassa.

Portugalissa, jossa erityisesti kiinteistöjen hintapyyntö nousivat toisella neljänneksellä. Asuntojen hintapyyntö nousivat Ranskassa kaiken kaikkiaan viime vuoteen verrattuna, mutta vuoden 2023 kahden ensimmäisen neljänneksen aikana maan asuntojen keskimääräiset neliömetrikohtaiset hintapyyntö laskivat 5 700 eurosta 5 600 euroon, mikä johti markkinoiden yleisten hintapyyntöjen laskuun. Kun keskimääräisiä neliömetrikohtaisia hintapyyntöjä verrataan edellisvuoteen, kiinteistöjen hinnat nousivat Ranskassa, Portugalissa ja Espanjassa, kun taas Saksassa ne laskivat ja pysyivät ennallaan Italiassa.

Tämä osoittaa, että asuntojen myyjät ovat tunnustaneet uuden skenaarion ja että korkeat hintapyyntö, joita vielä saatiin vuoden 2022 alussa, eivät ole enää saavutettavissa kaikkialla. Kun aiempina vuosina oli mahdollista antaa yleisiä lausuntoja koko alueen kattavien hintojen nousujen perusteella,

tulevina kuukausina on tarpeen tarkastella tarkemmin mikrosijaintia ja asuntoa.

Jopa maiden sisällä on alueellisia eroja, kuten RE/MAX Romanian toimitusjohtaja Răzvan Cuc kertoo: "Hintakehitys osoittaa huomattavaa kasvua suurissa kaupungeissa, kuten Bukarestissa, Clujissa ja Braşovissa. Tämä osoittaa paikallisten tekijöiden monimutkaisen vuorovaikutuksen. Näihin kuuluvat metropolialueet, joilla on korkeapalkkaisia työpaikkoja ja erityiset maantieteelliset olosuhteet, jotka vaikuttavat merkittäviin hintojen nousuihin näissä kaupunkikeskuksissa."⁵

Ristiriitaisia hintapyyntöjen kehityksen trendejä voidaan havaita tällä neljänneksellä esimerkiksi Saksassa kaupungeissa, kuten Hampurissa (-2,2 %) ja Berliinissä (+0,18 %), Ranskassa Pariisissa (-0,09 %) ja Lyonissa (+1,24 %) tai Portugalissa Lissabonissa (+1,55 %) ja Portossa (-0,45 %).⁶

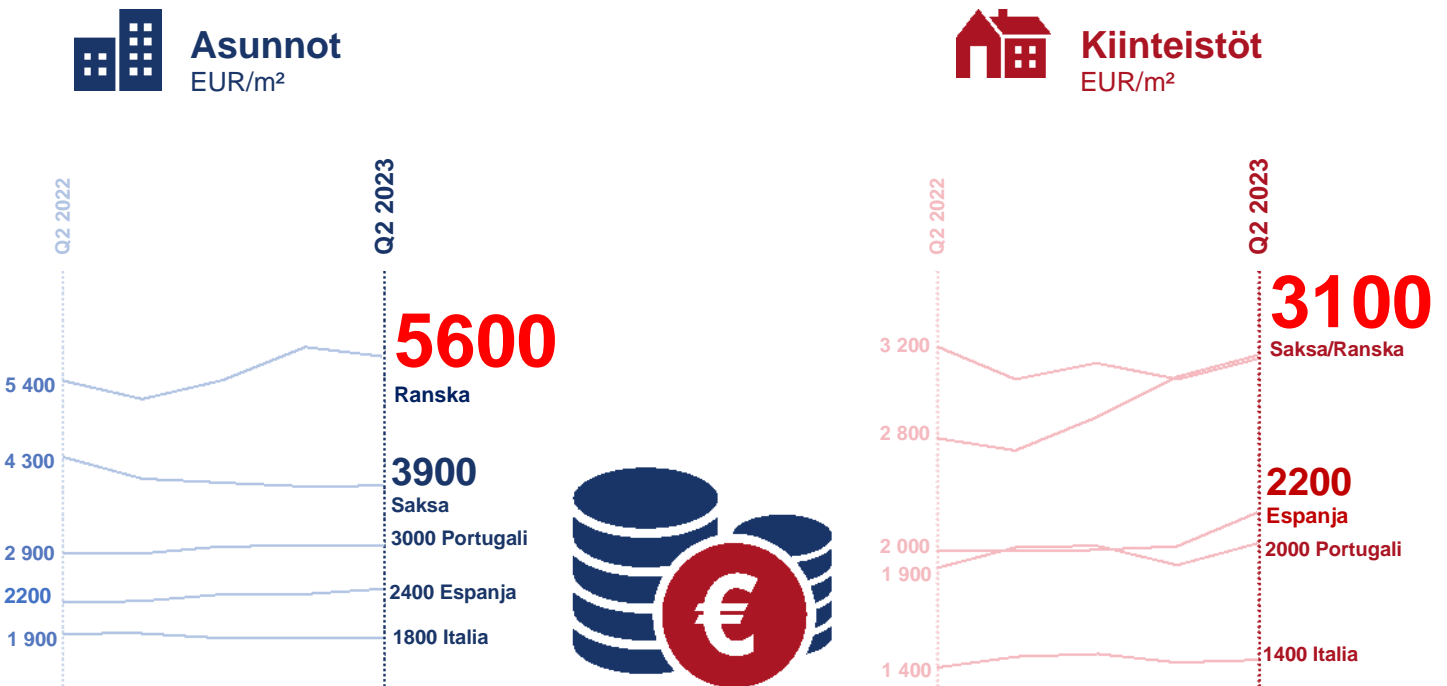
Paikalliset markkinat, globaalit sijoittajat: Ulkomainen vaikutus Euroopan asuntomarkkinoiden dynamiikkaan

Euroopan ulkopuolisten sijoittajien merkittävä vaikutus näkyy erityisesti Portugalin asuntomarkkinoilla, joilla ulkomaalaiset sijoittajat toteuttavat tällä hetkellä 23 % transaktioista.⁷ Tämä tarjoaa potentiaalia erityisesti myyjille, jotka jatkavat myyntitransaktioiden toteuttamista vakaalla tasolla. Vaikka sijoittajat ja erityisesti Pohjois-Amerikasta tulevat sijoittajat hyötyvät, paikalliset kärsivät korkeiden hintojen aiheuttamasta paineesta. Tämä ilmiö on erityisen ilmeinen enemmän matkailuun keskittyvillä alueilla ja suuremmissa kaupungeissa. Myös Dario Castiglia, RE/MAX Italian toimitusjohtaja, on raportoinut ulkomailta tulevien investointien kasvusta: "Pääasiassa Yhdysvalloista tulevien ulkomaisten matkailijoiden ja mahdollisten ostajien ja vuokralaisten määrä on noussut Milanossa viime vuosina kaupungin verrattain korkeista elinkustannuksista huolimatta."⁸

**Ulkomaiden vaikutus
Euroopan asuntomarkkinoiden
dynamiikkaan tarjoaa myyjille
suuria
mahdollisuuksia.**

Asuntojen vs kiinteistöjen hinnat

m²/vuosineljännes⁹



⁵ Răzvan Cuc, RE/MAX Romanian toimitusjohtaja

⁶ Casafari

⁷ Manuel Alvarez, RE/MAX Portugalin toimitusjohtaja

⁸ Dario Castiglia, RE/MAX Italian toimitusjohtaja

⁹ Casafari

Asuntojen hintapyyntöt

hinta/m², suurimmat kaupungit (Q2 2022 vs Q2 2023)⁹



Barcelona	
-0,4 % hinnan vuosimuutos	+4,9 % hinnan vuosimuutos
82 m ² keskikoko	200 m ² keskikoko
3 147,7 € neliöhinta	2 785,4 € neliöhinta
292 050,2 € hintapyyntö	626 393,6 € hintapyyntö
337 480,6 € keskimääräinen hintapyyntö	



Berliini	
+0,8 % hinnan vuosimuutos	-5,3 % hinnan vuosimuutos
73 m ² keskikoko	140 m ² keskikoko
6 028,9 € neliöhinta	5 170,0 € neliöhinta
553 347,99 € hintapyyntö	879 080,5 € hintapyyntö
665 608,2 € keskimääräinen hintapyyntö	



Hampuri	
-11,9 % hinnan vuosimuutos	+1,3 % hinnan vuosimuutos
70 m ² keskikoko	135 m ² keskikoko
6 811,7 € neliöhinta	5 609,3 € neliöhinta
590 652,8 € hintapyyntö	905 606,1 € hintapyyntö
723 038,8 € keskimääräinen hintapyyntö	



Lissabon	
-0,3 % hinnan vuosimuutos	+9,6 % hinnan vuosimuutos
92 m ² keskikoko	180 m ² keskikoko
5 371,2 € neliöhinta	5 564,5 € neliöhinta
605 352,6 € hintapyyntö	1 300 536,6 € hintapyyntö
636 574,3 € keskimääräinen hintapyyntö	



Lyon	
+3,4 % hinnan vuosimuutos	+1,6 % hinnan vuosimuutos
68 m ² keskikoko	140 m ² keskikoko
5 770,3 € neliöhinta	5 353,4 € neliöhinta
414 568,4 € hintapyyntö	806 091,6 € hintapyyntö
430 134,7 € keskimääräinen hintapyyntö	



Madrid	
+8,6 % hinnan vuosimuutos	+8,7 % hinnan vuosimuutos
86 m ² keskikoko	260 m ² keskikoko
3 668,2 € neliöhinta	2 897,5 € neliöhinta
417 500,3 € hintapyyntö	935 759,7 € hintapyyntö
479 428,2 € keskimääräinen hintapyyntö	



Milano	
+4,6 % hinnan vuosimuutos	+22,7 % hinnan vuosimuutos
83 m ² keskikoko	177 m ² keskikoko
4 071,3 € neliöhinta	3 306,4 € neliöhinta
413 399,4 € hintapyyntö	726 165,6 € hintapyyntö
427 652,5 € keskimääräinen hintapyyntö	



München	
-9,1 % hinnan vuosimuutos	-10,8 % hinnan vuosimuutos
68 m ² keskikoko	150 sqm keskikoko
9 298,0 € neliöhinta	9 568,1 € neliöhinta
715 484,0 € hintapyyntö	1 812 698,9 € hintapyyntö
929 132,1 € keskimääräinen hintapyyntö	



Pariisi	
+1,7 % hinnan vuosimuutos	+2,1 % hinnan vuosimuutos
53 m ² keskikoko	145 m ² keskikoko
11 913,6 € neliöhinta	8 919,9 € neliöhinta
809 619,1 € hintapyyntö	1 757 930,99 € hintapyyntö
830 575,0 € keskimääräinen hintapyyntö	



Porto	
+15,8 % hinnan vuosimuutos	+17,7 % hinnan vuosimuutos
97 m ² keskikoko	235 m ² keskikoko
3 488,99 € neliöhinta	2 940,2 € neliöhinta
375 375,5 € hintapyyntö	708 454,4 € hintapyyntö
445 030,1 € keskimääräinen hintapyyntö	



Rooma	
-4,0 % hinnan vuosimuutos	-5,1 % hinnan vuosimuutos
87 m ² keskikoko	130 m ² keskikoko
3 065,7 € neliöhinta	2 148,3 € neliöhinta
304 184,4 € hintapyyntö	335 980,2 € hintapyyntö
309 738,4 € keskimääräinen hintapyyntö	

Tarjonnan ja kysynnän muuttuva dynamiikka

Pidemmät myyntiajat varovaisessa ostoilmaapiirissä

Korkojen ja elinkustannusten noustessa yhä useampien perheiden on vaikea ostaa asuntoa. Tämän seurauksena asunnot pysyvät markkinoilla pidempään. Portugali ilmoittaa, että asuntoja on ollut markkinoilla jopa yhdeksän kuukautta, mikä johtaa asuntotarjonnan yleiseen kasvuun. Tämä näkyy myös Itävallan asuntomarkkinoilla. "Transaktioiden määrä väheni vuoden 2023 kolmen ensimmäisen kuukauden aikana verrattuna samaan ajanjaksoon vuonna 2022, jolloin asuntoja oli 20 % vähemmän ja omakotitaloja 15 % vähemmän. Myytävien asuntojen määrä kuitenkin kasvoi vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä 78 %. Tämä kasvu voi johtua muun muassa siitä, että asunnot ovat markkinoilla pidempään", selittää Bernhard Reikersdorfer, RE/MAX Itävallan toinen toimitusjohtaja.¹⁰

Myös Suomessa asuntomarkkinat kokivat haastavan ensimmäisen vuosipuoliskon. Transaktiot laskivat 35 % verrattuna vuoden 2022 ensimmäiseen vuosipuoliskoon. "Vakautumisesta ja joustavuudesta on kuitenkin merkkejä", sanoo Pasi Aalto, RE/MAX Suomen toimitusjohtaja. "Eryityisesti pienten yhden tai kahden makuuhuoneen asuntojen myynti-ilmoitusten määrä on kasvanut. Sitä vastoin loma-asuntoihin liittyvät transaktiot ovat vähentyneet noin 25 % viime vuonna, mikä viittaa mahdolliseen muutokseen investointitrendeissä."¹¹ Myös Romania on myös ilmoittanut transaktioiden vähenemisestä.

Korkojen ja elinkustannusten nousu johtavat siihen, että asunnot pysyvät markkinoilla pidempään.

Ovatko ostajien markkinat palanneet?

Monet ostajat ymmärtävät, että asunnon omistaminen on enemmän kuin pelkkä sijoitus. Asunnon ostaminen henkilökohtaisten tarpeiden täyttämiseksi täyttää elinikäiset unelmat. Uuden markkinatilanteen vuoksi joillakin potentiaalisilla ostajilla on nyt mahdollisuus ostaa unelma-asuntonsa ilman monien kiinnostuneiden osapuolten välistä tarjoukkipailua kuten viime vuonna; ostajilla on jälleen usein mahdollisuus valita useiden asuntojen välillä.

Asuntomarkkinat ovat muuttuneet haastavammiksi, mutta myös markkinaosapuolet tulevat yhä enemmän sopeutumaan uuteen tilanteeseen. Tämän seurauksena osa kysynnästä siirtyy alempiin hintaluokkiin, koska jotkut ostajat eivät enää voi ostaa samasta hintaluokasta kuin muutama kuukausi sitten.

Italiassa asuntomarkkinat reagoivat korkojen nousuun, kun italialaiset sopeutuvat uuteen todellisuuteen vuosia kestäneiden edullisten asuntolainojen jälkeen. Kysyntä on kuitenkin edelleen voimakasta erityisesti suurissa kaupungeissa, kuten Milanossa ja Roomassa, mikä on merkki asunnon omistajuuteen liittyvään vahvaan kulttuuriseen painotukseen perustuvista vakaista markkinoista.¹² Alankomaissa korkeammat korot ovat johtaneet asuntoihin liittyvien transaktioiden yleiseen lievään laskuun. Näyttää kuitenkin siltä, että hollantilaiset sopeutuvat jo muutoksiin, mistä on osoituksena halvempien asuntojen kasvava kysyntä.

Ostajilla on tällä hetkellä usein mahdollisuus valita useiden asuntojen välillä.

Romanian asuntomarkkinoilla on omat haasteensa, kuvailee Razvan Cuc: "Kysyntä on laskenut 20–30 % vuoden 2023 ensimmäisellä puoliskolla, mikä asettaa paineita myyjille. Jos kysyntää on, se koskee moderneja ja uusia rakennuksia."¹³

Vaikka saattaa vaikuttaa hyödylliseltä, että asuntojen hinnat pysyvät tällä hetkellä jatkuvasti korkealla tasolla, kasvava kohtuuhintaisuuskulku sulkee yhä suuremman osan väestöstä asunnon omistajuuden ulkopuolelle. "Transaktioiden määrä laski noin 25 % viime vuonna", sanoo Manuel Alvarez, RE/MAX Portugalin toimitusjohtaja.¹⁴



¹⁰ Bernhard Reikersdorfer, RE/MAX Itävallan toimitusjohtaja

¹¹ Pasi Aalto, RE/MAX Suomen toimitusjohtaja

¹² Dario Castiglia, RE/MAX Italian toimitusjohtaja

¹³ Răzvan Cuc, RE/MAX Romanian toimitusjohtaja

¹⁴ Manuel Alvarez, RE/MAX Portugalin toimitusjohtaja

Kohtuuhintaisuuden esteet paikallisilla asuntomarkkinoilla

Tämä kehitys tarkoittaa, että asunnon omistamisesta on tulossa ylläilyttä useimmille ihmisille. Monien potentiaalisten ostajien on säästettävä pidempään tai käytettävä lisärahoitusvaihtoehtoja selviytyäkseen asuntojen hintojen tai korkojen noususta. Toiset voivat joutua lykkäämään suunniteltua ostaa asunto tai harkita muita vaihtoehtoja, kuten vuokraamista. Euroopan asuntomarkkinat ovat kohdanneet monimutkaisia haasteita ja kehityksiä viimeisten 1,5 vuoden aikana. Ostohinnoilla, inflaatiolla ja palkkatasolla on edelleen merkittävä vaikutus ihmisten päätöksiin ostaa asunto, kuten RE/MAX Alankomaiden toimitusjohtaja Martijn Groot on hahmotellut.

Kuluneiden seitsemän vuoden aikana kuluttajien tekemien asunto-ostojen hinta-ansiotulot-suhde kasvoi 71 % OECD-vertailussa.¹⁵ Tämä lisää kuluttajien taloudellista taakkaa, vaikeuttaa luotonantoa ja voi viivästyttää ostoprosessia. Kasvu on ollut jopa 112 % Tšekissä, 98 % Portugalissa ja 81 % Sloveniassa. "Portugalin palkkataso on verrattain alhainen. Mutta asuntojen hinnat ovat nousseet Portugalissa merkittävästi palkkatasoon verrattuna vuosina 2015–2022. Tämä on yksi Euroopan mantereeseen silmiinpistävimmistä muutoksista. Tämän seurauksena paikallisten on yhä vaikeampi ostaa asunto", Manuel Alvarez sanoo.¹⁶

Itävalta on listalla 14. sijalla noin 71 prosentilla. Bernhard Reikersdorferin mukaan lähitulevaisuudessa on odotettavissa hintojen korjaus paikallisilla asuntomarkkinoilla: "Ennustamme Itävallassa, että remontin tarpeessa olevien asuntojen hinnat laskevat jopa 10 % tulevalla vuonna, mikä vaikuttaa erityisesti keskitason hintaluokan asuntojen segmenttiin. Syynä tähän voi olla osittain keskiluokkaisten asuntojen kysynnän väheneminen, mikä vaikuttaa erityisesti perheasuntoihin, joiden hinta on 400 000–800 000 €. Kysynnän väheneminen liittyy ensisijaisesti korkojen nousuun ja tiukempiin luottorajoihinkin. Luksussegmentti on kuitenkin tällä hetkellä osoittautumassa joustavammaksi, ja odotamme hintojen pysyvän siinä vakaina."¹⁷

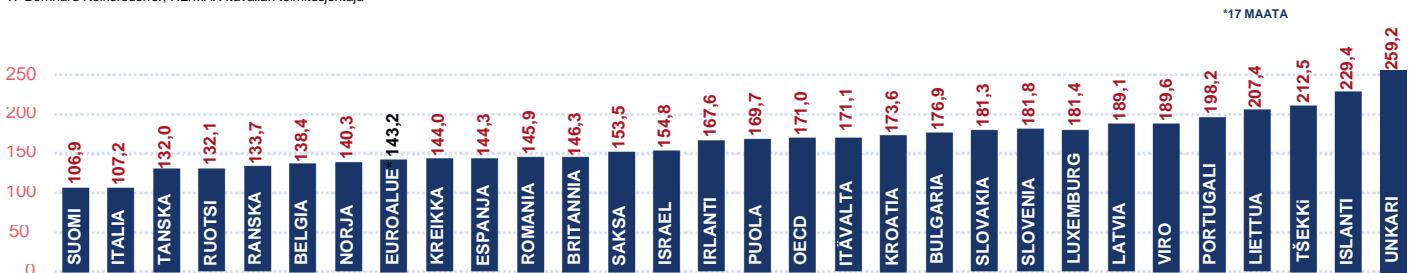
Hinta-ansiotulot-suhde

Q1 2023:n perusteella (OECD)¹⁵

¹⁵ OECD

¹⁶ Manuel Alvarez, RE/MAX Portugalin toimitusjohtaja

¹⁷ Bernhard Reikersdorfer, RE/MAX Itävallan toimitusjohtaja



¹⁸ Casafari

¹⁹ <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230705-3>

²⁰ Dario Castiglia, RE/MAX Italian toimitusjohtaja

²¹ Manuel Alvarez, RE/MAX Portugalin toimitusjohtaja

Vuokrauksen valinta: uusi aikakausi

Kun tarkastellaan vuokra-asuntomarkkinoita Euroopassa ja erityisesti Saksassa, Italiassa, Portugalissa ja Espanjassa, on selvää, että korkeammat lainakustannukset ja yleisesti kohonneet elinkustannukset ovat johtaneet vuokra-asuntojen kysynnän voimakkaaseen kasvuun. Tämä muutos näkyy vuoden 2023 toisen neljänneksen luvuissa: 36 % henkilöistä vuokraa asunnon, mikä on enemmän kuin vuoden 2022 toisella neljänneksellä, jolloin vastaava luku oli 33 %. Koska potentiaaliset ostajat, jotka olivat aiemmin kiinnostuneita asuntojen ostamisesta, kääntyvät nyt vuokra-asuntomarkkinoille rahoitusolosuhteiden vallitsevan heikkenemisen vuoksi, vuokra-asuntomarkkinoilla on kova kilpailu.¹⁸

Tämän seurauksena vuokrat ovat edelleen huomattavan korkeat, erityisesti suurissa kaupungeissa. Vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä vuokrat nousivat koko EU:ssa 0,9 % verrattuna vuoden 2022 neljanteen neljännekseen. Edellisen vuoden ensimmäiseen neljännekseen verrattuna vuokrat nousivat jopa 2,9 %.¹⁹ Joidenkin keskeisten markkinoiden tarkempi tarkastelu osoittaa, että vuokrat nousivat erityisen paljon vuoden 2022 toisesta neljänneksestä vuoden 2023 toiseen neljännekseen, mukaan lukien 67 % Italiassa, 54 % Portugalissa, 41 % Espanjassa ja 27 % Saksassa. Tämä dynamiikka luo monimutkaisen maiseman sekä ostajille että vuokraajille Euroopan asuntomarkkinoilla.¹⁸

Italiassa vuokra-asuntomarkkinat ovat kiristyneet myös lyhytaikaisia ja keskipitkiä vuokrauksia tarjoavien vuokrausaloitusten vuoksi. "Vuokra-asuntomarkkinoiden kiristyminen Airbnb:n kaltaisten lyhytaikaista vuokrausta tarjoavien alustojen nousun vuoksi on havaittavissa erityisesti Milanon, Veronan, Firenzen, Venetsian ja Rooman kaltaisissa kaupungeissa.²⁰ Näissä suurkaupungeissa on yhä vaikeampaa ja kalliimpaa löytää pitkäaikaisia vuokrauksia", Dario Castiglia kuvaili tätä kehitystä.

Portugalin hallitus on toteuttanut merkittäviä toimenpiteitä auttaakseen pienituloisia perheitä, joiden asuntolainakustannukset nousevat ja jotka etsivät edullisempia vuokrausvaihtoehtoja. "Näihin toimenpiteisiin kuuluu kultaisten viisumien poistaminen ulkomaisten ostajien aiheuttaman paineen vähentämiseksi. Lisäksi hallitus on omaksunut ristiriitaisen vuokranantajan roolin, jonka tavoitteena on suojella vuokralaisia säätelemällä vuokria ja turvaamalla samalla vuokranantajien palautukset", Manuel Alvarez selittää ja kuvailee aloitetta nykyisiin haasteisiin vastaamiseksi.

Portugali on kuitenkin myös esimerkki siitä, miten uudet politiikat voivat johtaa investointihaluttomuuteen. "Alhaisemmat vuokrat ovat hyödyllisiä perheille, mutta vähemmän houkuttelevia sijoittajille. Tämän torjumiseksi hallitus tarjoaa verohelpotuksia ja pienempiä riskejä niille, jotka vuokraavat heille. Välttämättä työhön kuuluu tukea kuluttajia näiden poikkeuksellisten markkinaolosuhteiden läpi kulkemisessa",²¹ Manuel Alvarez kuvaili välittäjien päivittäistä työtä.

Euroopan rakennusteollisuuden tilanteen heikentyminen: Tulokset vaihtelevat eri puolilla maailmaa

Uusien rakennusten tarjonta hidastuu

Makrotaloudellisen kehityksen keskellä rakennusteollisuudella on keskeinen rooli asuntomarkkinoiden nykytilan muokkaamisessa. Koko EU:ssa maa- ja vesirakentaminen lisääntyi 3,0 % ja rakennusten rakentaminen väheni 0,9 %. Rakennusala on kuitenkin kehittynyt eri suuntiin eri puolilla Eurooppaa kuluneen vuoden aikana.²²

Vaikka rakennustuotannon väheneminen vaikuttaa moniin Euroopan maihin, tämä ilmiö on havaittavissa erityisesti Portugalissa, jossa suuresta kysynnästä huolimatta vain muutamia asuntoprojekteja on saatu päätökseen viime vuosikymmenen aikana.

Manuel Alvarezin mukaan Portugalin nykyinen tilanne viittaa valtavaan asuntopulaan väestön kasvaessa. Kasvavasta kysynnästä huolimatta asuntoprojektien loppuunsaattaminen on ollut vähäistä viime vuosikymmenen aikana, mikä on aiheuttanut lisähaasteita monille asunnon ostoa suunnitteleville portugalilaisille. Lisäksi ammattitaitoisten rakennusyritysten ja projektikehittäjien niukkuus pahentaa entisestään vaikeuksia vastata väestön asuntoihin liittyviin tarpeisiin.

Portugali on vain yksi esimerkki rakennustoiminnan vähenemisestä, jonka asiantuntijat katsovat johtuvan siitä, miten nopeasti kehitys etenee koko maassa.

Rakentaminen on vähentynyt myös muissa EU-maissa, mikä johtuu inflaatiosta, kuten materiaali- ja työvoimakustannusten noususta viime vuosina sekä korkeiden noususta. Monet projektit viivästyvät edelleen tiukempien rahoitusehtojen vuoksi.



Rakennustoiminnan hidastuminen estää hintojen laskua

Verrattaessa toukokuun 2023 lukuja toukokuun 2022 lukuihin rakennusprojektien loppuunsaattaminen väheni jyrkästi viime vuoden aikana Unkarissa (-12,0 %), Italiassa (-6,5 %) ja Ruotsissa (-6,3 %).²² Erityisesti Pohjois-Eurooppa kamppaili, kertoo Pasi Aalto: "Rakennusala kärsi kovasti, ja sen toiminta laski dramaattisesti viime vuonna. Tämä heikkeneminen on johtanut useiden yritysten konkurssiin." Asuntopulaan liittyvät haasteet vaikuttavat myös Alankomaihin, kuten Martijn Groot huomautti. "330 000 asunnon puute aiheuttaa hintojen nousun ja markkinoiden seisahtumisen rajoitettujen vaihtoehtojen vuoksi."²⁴

Lisäksi Saksassa rakennusprojekteja oli lähes kolmannes vähemmän huhtikuussa 2023 kuin edellisvuonna. Näin siitä huolimatta, että Saksan liittohallitus on sitoutunut rakentamaan 400 000 asuntoa vuodessa. Myös tulevaan rakennusenergialakiin ja sen mahdollisiin modernisointivaatimuksiin liittyvät epävarmuudet vaikuttavat rakennushankkeiden kustannusepävarmuuteen koko maassa.

Sitä vastoin rakennustuotanto kasvoi Sloveniassa (+24,6 %), Romaniassa (+10,6 %) ja Espanjassa (+7,1 %).²²

Remontteihin ja kestäväan kehitykseen liittyvät suuret odotukset

Kun uudisrakentaminen vähenee, olemassa olevien rakennusten remonttien merkitys kasvaa. "Pitkällä aikavälillä ajatellen kiireellinen ongelma on uusien kiinteistöjen suuri kysyntä ja pieni uudisrakentamisen määrä, koska olemassa olevan varaston laatu on usein huono", sanoo Răzvan Cuc.²³ Olemassa olevat standardit ovat suuri haaste, erityisesti mukautuksen korkeaan tasoon liittyen, mutta niillä on myös suuri potentiaali rakennusalaalla, erityisesti Etelä- ja Itä-Euroopassa. "Noin 75 % Romanian asutokannasta rakennettiin kommunismin aikana, ja usein siitä puuttuu laatustandardeja", sanoo Răzvan Cuc.²³

²² <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/tw/4-19072023-bp>

²³ Răzvan Cuc, RE/MAX Romanian toimitusjohtaja

²⁴ Martijn Groot, RE/MAX Alankomaiden toimitusjohtaja

Myös Italiassa, jossa on historiallinen rakennuskanta, remonttimarkkinat ovat nähneet nousun. "Tämä nousu on vastaus uusiin määräyksiin, joiden mukaan kaikkien asuntojen on täytettävä D-tason energiatehokkuusstandardit vuoteen 2035 mennessä, ennen kuin niitä voidaan myydä tai vuokrata.²⁵ Tämä on selvä askel kohti kestävästä kehitystä", Dario Castiglia sanoo.

Tämä trendi voidaan havaita myös Alankomaissa. Tältä osin Martijn Groot huomauttaa: "Pidemmällä aikavälillä keskitytään rakennusten energiatehokkuuteen, ja pankit rahoittavat vain energiatehokkuusluokkaan A, B tai C kuuluvia asuntoja."²⁴ Kun mukavuuden, parempien tilojen ja energiatehokkuuden tarve kasvaa, rakennusyritysten tilaukset kasvavat suhteessa olemassa olevaan varastoon.

Lisäksi alalla on kasvava trendi kohti kestävästä kehityksestä mukaista rakentamista, mikä heijastaa sosiaalista ja lainsäädännöllistä siirtymistä ympäristönäkökohtiin. Alankomaiden hallituksen vastaus ympäristöhaasteisiin sisältää kaupunkien asuntorakentamisen asettamisen etusijalle maaseutualueille rakennettavien uusien asuntojen sijaan. Tämä lähestymistapa voi johtaa asutuspulaan maaseudulla, mikä voi johtaa merkittäviin hinnankorotuksiin. Koska hallitus keskittyy samanaikaisesti kaupunkien asuntoprojektien laajentamiseen, asuntomarkkinat näyttävät olevan siirtymävaiheessa.

Mieltymysten muuttuminen: Saksan siirtyminen asunnoista kiinteistöihin

Euroopan asuntokanta jakautuu lähes tasan asuntoihin (52,88 %) ja kiinteistöihin (47,12 %).²⁶ Mielenkiintoista on, että Saksassa ja Ranskassa omistetaan enemmän kiinteistöjä kuin asuntoja – ero on erityisen merkittävä Saksassa. Lisäksi Saksassa oli selvä siirtyminen asunnoista kiinteistöihin kuluneen vuoden aikana: Vaikka asuntojen osuus asuntomarkkinoista pysyi 40,96 prosentissa vuonna 2022, se laski vain 34,62 prosenttiin vuonna 2023²⁶ – kiinteistöjen osuus nousi vastaavasti 59,04 prosentista 65,38 prosenttiin. Italiassa, Portugalissa ja Espanjassa taas asunnot ovat paljon suosittuimpia. Asuntojen koot eivät ole muuttumassa ainakaan Euroopan suurimmissa metropoleissa. Portossa, Milanossa ja Hampurissa asukkaat asuvat keskimäärin noin 80 neliömetrin kokoisessa asunnossa kuten viime vuonna.



Rakennustuotannon
vähentäminen
vaikuttaa moniin
Euroopan maihin.



Asuntotyypit

maata kohden²⁶



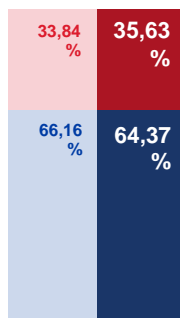
Kiinteistöt

2022 2023

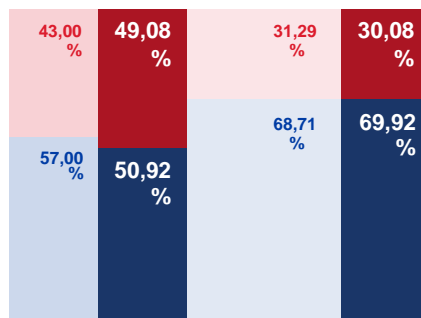


Asunnot

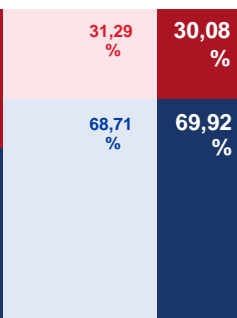
2022 2023



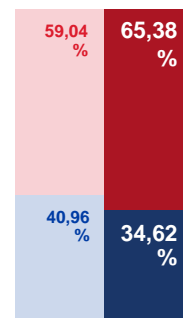
Espanja



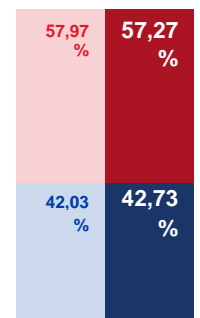
Portugali



Italia



Saksa



Ranska



²⁵ Dario Castiglia, RE/MAX Italian toimitusjohtaja

²⁶ Casafari

Ostajien uudenlainen käyttäytyminen ja asenteet

Nuoret asunnonostajat: nouseva ikä ja pääomaan liittyvät haasteet

Erityisesti nuoret ovat edelleen kiinnostuneita ostamaan oman asunnon. Ensiasunnon ostajina he etsivät ensisijaisesti kohtuuhintaisia asuntoja, mikä lisää kysyntää markkinoiden alemmalla hintasegmentillä. "Erityisesti pienempien asuntojen suuren tarjonnan ja ensiasuntolainojen kasvavan suosion vuoksi mahdollisuudet ovat runsaat.²⁷ On kuitenkin huomattava, että ensiasunnon ostajat ovat nyt vanhempia, koska he tarvitsevat enemmän pääomaa", sanoo Pasi Aalto. Italiassa asunnon omistaminen on juurtunut syvälle kulttuuriin, ja se perustuu usein vanhempien ja isovanhempien tukeen. Tämä on maassa erityisesti havaittu trendi. Dario Castiglia korostaa, että nousevat asuntolainojen korot ja tarve suurempaan pääomaan ovat tehneet perheen avusta välttämätöntä monille nuorille, jotka haluavat ostaa asunnon Italiassa.

Valtion tuet keskittyvät yleensä eristykseen, lämmitykseen ja energiatehokkuuteen esimerkiksi Itävallassa ja Saksassa. Monet pitävät niitä kuitenkin riittämättöminä, mikä johtaa vaatimuksiin uusista politiikoista nuorempien sukupolvien tukemiseksi. Näin on myös Alankomaissa, jossa ensiasunnon ostajat ovat vanhempia hallituksen aloitteista, kuten uudisrakennusten verovähennyksistä ja ensiasunnon ostajien maansiirtoveron poistamisesta, huolimatta: he ovat nyt noin 28-vuotiaita ostaessaan ensimmäisen asuntonsa verrattuna 25 vuoden ikään muutama vuosi sitten.²⁸

Ammattitaitoiset sijoittajat hyödyntävät nykyisiä markkinoita optimaalisen tuoton saavuttamiseksi

"Tulokkaiden lisäksi myös kokeneet sijoittajat hyötyvät nykyisestä markkinatilanteesta." Pasi Aalto huomauttaa, että sijoittajilla on hyvät mahdollisuudet varmistaa suotuisat tarjoukset nykyisessä ilmapiirissä.²⁹ Bernhard Reikersdorfer luokittelee sijoittajat kahteen ryhmään: heihin, jotka ovat aina pitäneet asuntoja vakaana sijoituskohteena ja luottavat siihen edelleen, ja muihin, jotka ostivat aiemmin asuntoja vaihtoehtojen puutteen vuoksi, mutta tutkivat nyt muita sijoitusvaihtoehtoja.

Vaikka rakentaminen on jälleen kasvussa, vuonna 2023 vähentynyt rakennustoiminta luo mielenkiintoisen mahdollisuuden sijoittajille eri puolilla EU:ta. "Kehittäjät viimeistelevät olemassa olevia projekteja, mutta ovat haluttomia aloittamaan uusia, mikä johtaa asuntotarjonnan pullonkauloihin, joita tulemme näkemään vuosina 2024–2025", sanoo Bernhard Reikersdorfer. Näin ollen tämä kehitys voisi johtaa saatavilla olevien asuntojen puutteeseen, mikä johtaisi lähinnä yleiseen hintojen nousuun.³⁰

Joissakin maissa, kuten Alankomaissa, alemmat vuokrat lannistavat sijoittajia ympäristösäännösten ja uusien sijoitusasuntoja koskevien sääntöjen vuoksi, mikä on johtanut joidenkin vetäytymiseen markkinoilta. Lisäksi ympäristökysymykset, kuten saastuminen, asettavat rajoituksia uusien asuntojen rakentamiselle, mikä pahentaa asuntopulaa.



**Nuoret
etsivät ensisijaisesti kohtuuhintaisia
asuntoja, mikä
lisää kysyntää markkinoiden
alemmalla
hintasegmentillä.**



²⁷ Pasi Aalto, RE/MAX Suomen toimitusjohtaja

²⁸ Martijn Groot, RE/MAX Alankomaiden toimitusjohtaja

²⁹ Pasi Aalto, RE/MAX Suomen toimitusjohtaja

³⁰ Bernhard Reikersdorfer, RE/MAX Itävallan toimitusjohtaja

Katsaus tulevaisuuteen: Mahdollisuuksien paljastaminen ja tilaisuuksiin tarttuminen

Välittäjien muuttuva rooli

Ammattimaisten välittäjien roolista on tulossa yhä tärkeämpi markkinoiden vakauttamisessa ja transaktioiden helpottamisessa. Olipa kyse markkinoiden tasapainottamisesta Portugalissa tai siitä, että välittäjät Suomessa ottavat hoitaakseen notaarien normaalisti suorittamat tehtävät, ammattimainen asuntoihin liittyvä neuvonta on tärkeämpää kuin koskaan. Elementti, joka potentiaalisten asuntojen ostajien ja myyjien tulisi ottaa huomioon, on ero hintapyynnön ja todellisen myyntihinnan välillä. Tässäkin tapauksessa pätevän välittäjän opastus ja tuki on ratkaisevan tärkeää. Jopa Alankomaissa, jossa ostajat luopuvat yhä enemmän välittäjistä, tarve ammatilliseen neuvontaan korostuu jatkuvassa markkinoihin sopeutumisessa ja jatkuvassa markkinoiden kehityksessä. "Välittäjillämme on suuri rooli siirryttäessä vihreämpiin rakennuksiin. Tarjoamme asunnon omistajille ja sijoittajille esimerkiksi ohjeita energiatehokkuustoimenpiteistä, jotka mahdollistavat energiamerkintöjen parantamisen ja helpottavat asuntojen myyntiä paremmilla hinnoilla. Tarjoamme myös apua olemassa olevien asuntolainojen siirtämisessä edullisin ehdoin ja neuvomme lisätoimenpiteiden toteuttamisessa heidän sijoituksensa arvon parantamiseksi", sanoo Martijn Groot.

"Markkinadynamiikan muutoksen myötä sinun on keskityttävä enemmän jokaiseen potentiaaliseen ostajaan asuntojen suuren määrän vuoksi. Vahvojen verkostoitumisominaisuuksien kehittämisestä ja vankan tietokannan ylläpitämisestä on tullut ratkaisevan tärkeää sen varmistamiseksi, että kuluttajat saavat räätälöityä ja tietoon perustuvaa opastusta koko asunnonetsintämatkansa ajan", Bernhard Reikersdorfer kertoo alan kokemuksestaan. Tämän seurauksena Itävallan välittäjillä on hyvät edellytykset voimaannuttaa kuluttajia ja optimoida heidän sijoituspäätöksensä asuntomarkkinoiden jatkuvasti muuttuvassa ympäristössä.

Eröt hintapyynnön ja todellisen myyntihinnan välillä korostavat, että on yhä tärkeämpää pyytää neuvoja pätevältä välittäjältä.

Koska myös välittäjien rooli muuttuu, heidän odotetaan kohtaavan tiukempia ohjeita kansallisella ja Euroopan tasolla tulevana vuonna. "Suomessa välittäjillä on jo ratkaiseva rooli transaktioissa, sillä hoitavat tehtäviä, joita notaarit yleensä suorittavat muissa maissa. Tämä ominaisuus tekee Suomen asuntomarkkinoista ainutlaatuisen kentän sekä ostajille että myyjille", kertoo Pasi Aalto kuvaillen nykyistä tilannetta.³¹ Tässä yhteydessä suomalaiset välittäjät osallistuvat esimerkiksi lopullisten kauppasiakirjojen laatimiseen ja kauppojen viralliseen validointiin. Kaiken kaikkiaan Euroopan asuntomaisemassa on käynnissä tarvittava ammattimaistuminen markkinoiden tasapainottamiseksi, ensiostajien auttamiseksi, sijoittajien houkuttelemiseksi ja myyjien neuvomiseksi aikatauluista, menettelyistä ja hinnoista.

Euroopan asuntomarkkinoiden tasapainottaminen

Yhteenvetona voidaan todeta, että asuntolan dynaamiset markkinaolosuhteet tarjoavat mielenkiintoisen yhdistelmän haasteita ja suuria mahdollisuuksia. Markkinoiden jatkaessa kehittymistään sekä ostajille että myyjille avautuu runsaasti mahdollisuuksia. Tämä on siis innostavaa aikaa olla osa jatkuvasti muuttuvaa asuntoihin liittyvää matkaa.

Ostajilla on mahdollisuus tutustua moniin lupaaviin mahdollisuuksiin valittavien asuntojen suuren määrän ansiosta. Tämä antaa heille erinomaisen neuvotteluvoiman, jonka avulla he voivat tarttua markkinoiden parhaisiin tarjouksiin. Samanaikaisesti myyjät voivat hyödyntää kuluttajien muuttuvia, vuokra-asuntoja kohti siirtyviä mieltymyksiä, mikä tarjoaa tuottoisia mahdollisuuksia sijoitetun pääoman tuottoon. Markkinoiden kehitys avaa kaikille osapuolille paljon mahdollisuuksia. Tämä on siis jännittävää ja muuttuvaa aikaa Euroopan asuntomaisemassa.

Tämän jännittävän kasvuvaiheen aikana sopeutukset ovat kuitenkin käynnissä, mikä johtuu hallitusten politiikkojen ja kansainvälisten trendien vaikutuksesta markkinoiden dynamiikkaan. Euroopan keskuspankin (EKP) äskettäin suorittama ohjauskoron nosto osoittaa, että uusien rakennusten myyntihintojen vaihtelu jatkuu vuoden 2023 kolmannella neljänneksellä. Kun materiaali- ja energiakustannukset vakiintuvat ja toimitusketjut palautuvat luotettaviksi, käy ilmeiseksi, että rakennusteollisuuden epävarmuuden keskeisin tekijä on jatkuva korononosto. Näistä haasteista huolimatta asuntoala on edelleen joustava ja reagoiva, koska se haluaa mukautua ja hyödyntää mahdollisuuksia, jotka avaavat tietä Euroopan asuntomarkkinoiden tulevaisuudelle. Näiden mahdollisuuksien hyödyntäminen ja muuttuvassa maisemassa navigointi on avain menestykseen.

Tietoja RE/MAXista





RE/MAX Euroopan franchising-verkosto on yksi alan suurimmista. Brändillä on yli 30 000 välittäjää 2400 toimistossa 40 maassa eri puolilla Eurooppaa. Yli 50 vuoden kokemuksella RE/MAX on kasvanut valtavaksi globaaliksi yritykseksi. RE/MAX Eurooppa ei koskaan lepää aiemman menestyksensä varassa, vaan se jatkaa innovaatiohistoriansa rakentamista muuttaakseen tapaa, jolla asuntoja ostetaan ja myydään Euroopassa.

Tietolähteet

Tätä Euroopan asuntomarkkinakatsausta (neljännesvuosittainen markkinapäivitys Q2 2023) tukevat RE/MAX Euroopan sisäiset tiedot sekä Casafarin ulkoiset markkinatiedot. Casafari on asuntomarkkinoiden asiantuntijoille tarkoitettu tietokanta, joka kokoaa ja keskittää kaiken verkossa saatavilla olevan tiedon. Annetut näkemykset on johdettu kattavista tiedoista eri puolilta Eurooppaa. Syvällisemmän ymmärtämisen vuoksi tietyt tietokohdat on laskettu keskittyen tiettyihin markkinoihin. Casafari tarjoaa kiinteistönvälitysalalle tekoälyyn ja koneoppimiseen perustuvan metahakualustan, 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 käytön seurauksena aiheutuvista vahingoista.

**Mikäli haluat lisätietoja,
ota meihin yhteyttä**

RE/MAX FINLAND

Runeberginkatu 58 B
00260 Helsinki

info@remax.fi
remax.fi

RE/MAX
FINLAND