

Fri publicering 24.9.2024 kl. 6:00

Regionala kommentarer SKVL bostadsmarknadsprognos 4/2024

Helsingfors

Bostadsmarknadsläget i Helsingfors med omnejd ser ut att variera mycket mellan olika stadsdelar och bostadstyper. I innerstaden, särskilt för gamla hus som jugendbyggnader, är intresset fortfarande starkt, särskilt för värdefulla fastigheter och vindslägenheter. Familjebostäder i den höga prisklassen har lockat köpare, och i många fall har till och med flera erbjudanden observerats. Detta kan till exempel ses i verksamheten för projekt som är värda mer än 1,2 miljoner euro. Det finns dock inte många investerare i sikte på den mindre bostadsmarknaden för tillfället.

Å andra sidan är handeln i Helsingfors och dess närområden på många håll långsam. Till exempel i Berghäll, östra Helsingfors och norra och nordöstra Helsingfors går försäljningen inte som man hoppats, och utanför innerstaden, till exempel i Tölö, har handeln nästan upphört. I många fall fångas affärer för små summor och det finns så mycket utbud på marknaden att köparna har svårt att fatta beslut.

Esbo och Vanda

I Esbo verkar privata presentationer fungera bäst, men de allmänna presentationerna förväntas ta fart under hösten. I Esbo och huvudstadsregionen i stort är det mycket lugnt att sälja tvåror och kök, även om antalet åskådare på presentationerna har ökat. Marknadsläget i Vanda är också tudelat: vissa områden, såsom Tikkurila, har klarat sig relativt bra, medan svagare områden inte har gjort det. Handeln i Vanda återhämtar sig dock långsamt, även om priserna har sjunkit och en del säljare måste sälja med förlust.

Hyresmarknaden, huvudstadsregionen

Hyresmarknaden lider av ett överutbud, vilket har orsakat konkurrens mellan hyresvärdar. Detta är typiskt för hela huvudstadsregionen, där det finns många bostäder att hyra på marknaden.

Situationen kan tolkas som att vi går mot ett "nytt normalläge", men det finns fortfarande många osäkerhetsfaktorer på marknaden, såsom stramare utlåningsvillkor för bankerna, ränterörelser och allmän ekonomisk osäkerhet.

Östra Nyland

På bostadsmarknaden i Östra Nyland är det fortfarande efterfrågan på vissa områden, men särskilt förorter byggda på 1970-talet erbjuder förmånliga egnahems- och flervåningsbyggnadsprojekt. Radhus är något mer populära. I Borgå har det gjorts affärer sedan i somras. Det finns inte mycket ny produktion av hårda pengar i området, vilket balanserar marknaden. Försäljningen i stora flervåningshus går långsamt, för även om köparna är på resande fot fattas få beslut. Investerare förväntas komma in på marknaden i slutet av året, men än så länge har de inte synts till.

Fri publicering 24.9.2024 kl. 6:00

Mellersta och Norra Nyland

Bostadsmarknaden är livlig i vissa områden, till exempel i Vichtis/Nummela-regionen, där handeln är mycket livlig. Säljarnas förväntningar är höga. Köparna har ett visst val, och bostäder i dåligt skick eller på hyrestomter har varit mindre efterfrågade. I Jokela finns det efterfrågan särskilt på egna hemshus till rimliga priser, efterfrågan på tomter håller på att återhämta sig och köpbeslut övervägs fortfarande i allmänhet under en lång tid. Ett exceptionellt stort antal transaktioner där köparen inte tar ett lån. Det finns för närvarande ingen efterfrågan i Mäntsälä, även om det finns mycket att sälja.

Juli var hektisk, men augusti och september har varit lugnare och köparna har funderat länge på sina beslut. Egna hemshus och parhus under 5 år till rimliga priser rör sig bra till rätt pris.

Västra Nyland

I Kyrkslätt har marknaden återhämtat sig till följd av datacenterprojektet, även om det varma vädret har bromsat upp handeln. I Hangö är den livligaste sommarsäsongen över, men sökandet efter fritidshus pågår fortfarande. Många säljare har förstått den nya lägre prisnivån om objektet har varit till salu under en längre tid.

Åbo med omnejd

I Åbo och dess grannkommuner säljs rad-, par- och parhus i gott skick bra, men efterfrågan på bostäder i flervåningshus är svagare. Det finns många förstagångsköpare på resande fot. Nya beställningar på fartyg från Mayer Shipyard kommer att öka efterfrågan på mer förmånliga bostäder.

Möjligheterna till distansarbete har ökat efterfrågan på landsbygdscentra och välskötta egna hemshus i deras närhet, och ett avstånd på cirka en halvtimme från staden är lämpligt för många. Det råder dock brist på nya bostäder på landsbygden.

Det finns fortfarande ett överutbud av små hyresbostäder och nedskärningarna i bostadsbidraget inverkar på hyresnivån. Hyror stiger inte. Marknaden förväntas stabiliseras först på längre sikt.

Tammerfors och Tammerforsregionen

I Tammerfors och Birkaland går bostadsförsäljningen relativt bra, särskilt familjebostäder, såsom radhus, treor och kvadratmeter, är mycket efterfrågade. Små lägenheter kommer också att säljas om säljarna är villiga att pruta på priset. Försäljningen av gamla stora radhus och förortslägenheter är dock mer utmanande. Köpbesluten är långsamma och det finns ett stort utbud inom olika segment. De stränga villkor som bankerna ställer, särskilt bristen på tillfällig finansiering, är ett stort hinder för handeln, särskilt för nya fastigheter.

På den positiva sidan lockar Tammerfors och dess omgivande kommuner (+20 minuters bilresa från stadens centrum) köpare. Områden som Kaleva (flervåningshus) och Koivistonkylä (större familjebostäder) anses vara populära, liksom Lempäälä med omnejd, särskilt Sääksjärvi, Kulju och närheten till Ideapark. Inom tygsektorn har handeln återhämtat sig något, men situationen har ännu inte normaliserats fullt ut.

Fri publicering 24.9.2024 kl. 6:00

Resten av Birkaland: Ylöjärvi nära Tammerfors är ett attraktivt område, och en ny stor livsmedelsbutik har ökat intresset för området.

Uleåborg

Aktiviteten på bostadsmarknaden i Uleåborg har ökat och allt fler människor deltar i presentationerna. Det har funnits tillräckligt med utbud under hela året och antalet köpare har också ökat. Konkurrensen om lägenheter och hus har kommit igång igen. Processen är dock ofta långsam, eftersom många köpare lägger villkorade bud eftersom deras egna bostäder inte säljs lika snabbt som tidigare. De större bankernas verksamhet fördröjer processerna ytterligare, vilket skapar frustration för andra parter som är involverade i bostadsaffären.

Efterfrågan har ökat särskilt efter juli på både mindre och större aktielägenheter. En del ägare av hyresbostäder är villiga att sänka priserna, vilket har främjat försäljningen. Priserna på de mest prisvärda lägenheterna har till och med stigit något, men beroende på region ligger de faktiska priserna under toppnivåerna 2021.

Övriga Norra Finland

Bostadsmarknaden i norra Finland visar tecken på återhämtning, särskilt i Torneå- och Rovaniemi-områdena. Handeln på den torneåska marknaden har tagit fart tack vare de lägre räntorna och kunderna fattar nu snabbare beslut, trots att det fanns en efterfrågan i somras utan tydliga beslut.

I Rovaniemi har marknaden återhämtat sig betydligt, och i augusti närmade den sig till och med rekordnivåer för försäljningen av begagnade bostäder. September ser ut att återgå till långsiktiga normala nivåer eller till och med bättre. Det råder dock brist på bostäder till salu på marknaden i Rovaniemi, och även hyresmarknaden lider av ett bristfälligt utbud. Även om försäljningen av begagnade bostäder har tagit fart är marknaden för nya fastigheter fortfarande utmanande, men förhoppningen är att den också ska börja återhämta sig inom en snar framtid.

Södra Savolax

Den sannolika placeringen av Finlands Nato högkvarter i S:t Michel kommer att innebära ett betydande lyft för regionen. Större banker gör det svårt att göra affärer och det är verkligen utmanande för andra parter i transaktionen. Det skulle vara lite mer handel och mycket snabbare om kunderna fick service.

Sydöstra Finland

Det finns många fastigheter till salu på bostadsmarknaden i Sydöstra Finland, men det finns få åskådare, även om priserna ligger på marknadsnivå. I förorter är priserna låga och det finns för många hyresrätter tillgängliga, vilket har lett till att hyrorna har sjunkit. Det finns inga hyresgäster till lägenheter i dåligt skick.

I Villmanstrand har marknadsläget förbättrats avsevärt jämfört med i fjol. Tack vare studentsäsongen har försäljningen av små bostäder varit livlig under juli-september, men efterfrågan jämnar ut sig i slutet av studentsäsongen. Sjunkande räntor och en omsvängning av inflationen kan dock öka efterfrågan på bostäder för eget bruk mot slutet av året. Den nya bostadsmarknaden lider fortfarande av ett överutbud

Fri publicering 24.9.2024 kl. 6:00

och prisskillnaderna mellan regionerna ökar, vilket leder till en polarisering av bostadsmarknaden beroende på mikrolokalisering.

Bankernas långsamma resultat och minskade kundservice är ett stort hinder för handeln, och köparna är frustrerade över bankernas krav, såsom höga krav på eget kapital och lågt värde på säkerheter. Detta försenar processer och kan hindra dig från att få ditt drömhjem.

Tavastehus och övriga Egentliga Tavastland

Bostadsmarknaden i Egentliga Tavastland är för närvarande utmanande. Lammi, Tuulos, Hauho och Hämeenkoski lider av ett överutbud av stugor på torra land, och förseningar i låneerbjudanden på grund av banker har gjort det svårare att sälja egnahemshus. I synnerhet Loppi i Egentliga Tavastland har ett problem med att säkerhetsvärdena är ojämlika jämfört med Nyland. Det är lättare att få lån för resmål i Nyland, men det är svårare att få lån för resmål som ligger i Loppi, även om avståndet till huvudstadsregionen är mindre än en timme. Detta avskräcker potentiella köpare från att flytta till landsbygden, även om priserna på enfamiljshus i Loppi till och med har stigit under de senaste åren.

I Tavastehus är marknaden särskilt svår och handeln är långsam. Det finns ett överutbud av små lägenheter och en brist på nya enfamiljshus.

Handeln i Riihimäki är måttlig, men särskilt från 2000-talet råder det brist på egnahemshus.

I Forssa har handeln nästan avstannat på grund av flyttningsförluster, permitteringar och konkurser. Banker kräver nu villkorskontroller på nästan alla webbplatser, vilket saktar ner och gör det svårare att få lån.

Banker är generellt sett ett stort problem i hela regionen på grund av långa handläggningstider, säkerhetsvärden som ofta ligger på noll och minskad kundservice. Detta har lett till att potentiella affärer inte har genomförts.

Mellersta Finland

Bostadsmarknaden i Mellersta Finland, särskilt i Jyväskylä och Muurame, har börjat återhämta sig i och med hösten. I takt med att försäljningen av begagnade bostäder har tagit fart har också efterfrågan på nya bostäder ökat, även om köpbesluten övervägs längre än vanligt. Just nu är intresset störst för färdiga och snart färdigställda objekt, även om de inte längre har möjlighet att påverka materialvalen.

Efterfrågan på egnahemshustomter har ökat och många vårbyggare har blivit mer aktiva. Utbudet av egnahems- och parhus var stort på sommaren, särskilt i egnahemshus under 2000-talet. Från och med augusti har handelsvolymerna ökat, delvis på grund av lägre räntor, avvecklingen av försäljningsbaserade erbjudanden som kedja och det minskade utbudet under hösten. Efterfrågan på rymliga radhus har varit god under hela sommaren, men priserna på nyare bostäder är för höga för många. Det har varit få bostadsinvestorer på resande fot och de kommer bara att köpa om priserna är överkomliga.

Föremål som läggs ut till försäljning säljs snabbt om de är i gott skick. Banker kräver lånebaserade erbjudanden och kontrollerar objektets dokument, vilket kan bromsa handeln. Bankernas ovilja att

Fri publicering 24.9.2024 kl. 6:00

finansiera äldre hus, även efter renoveringar, avskräcker ofta från att sälja äldre hus. Palokka är fortfarande ett favoritområde för familjer.

Södra Österbotten

I Södra Österbotten är bostadsförsäljningen fortfarande volatil. Handeln i området är god och flera affärer har gjorts under september, men efterfrågan har inte fullt ut återgått till normala nivåer. I många kommuner med inflyttningsunderskott är säkerheterna för fastigheter dåliga, vilket gör det svårt för köpare att få finansiering. I Seinäjoki flyttas inte de dyraste bostäderna i centrum, och priserna har sänkts med upp till tiotusentals euro. Egnahemshus, radhus och parhus från 2000-talet trivs däremot bättre i områden utanför centrum.

Handeln i Seinäjoki är fortfarande långsam, även om det finns en viss fart. Erbjudandena är ofta små och vissa säljare, till exempel arvingar, säljer när de tröttnar på att vänta. Skillnader i prisuppfattningar, till och med mellan 5 000 och 20 000 euro, har förhindrat många affärer. Bankernas finansieringsbeslut tar lång tid och kraven på säkerheter är stränga, vilket driver köpare till och med till lösningar av typen snabbblån med hög ränta. Detta försvårar handeln, särskilt på landsbygden. Kontantköpare är särskilt värdefulla eftersom affärer slutförs snabbt och enkelt.

Mellersta Österbotten

I Mellersta Österbotten, särskilt i Karleby, är marknadsläget inte så bra som väntat, trots att det byggs mycket i området och nya arbetsplatser skapas. Hyresmarknaden är dock livlig tack vare arbetare som kommer till industriområdet och hyr lägenheter lokalt. Industriinvesteringarna i Karleby och projekten i Kaustbytrakten har ökat sysselsättningen och antalet nya företagare på bostadsmarknaden, särskilt inom hyresverksamheten.

Österbotten

I Vasa har tillströmningen av studerande ökat försäljningen av små bostäder, särskilt i centrum och i Brändöområdet, där det råder brist på hyresbostäder.

Norra Karelen

Bostadsmarknaden i Norra Karelen, särskilt i Kitee-området (Kitee, Kesälahti, Tohmajärvi, Rääkkylä), har haft problem med att få finansiering. Många köpare som redan har fått lånebeslut klara har råkat ut för att banker har dragit sig ur finansieringen utan någon uppenbar orsak, som i ett fall i ett välkött egnahemshus i Kitee. Det säljs dock fortfarande billiga fastigheter i området, men finansieringsproblem hämmar handeln.

Norra Savolax

Bostadsmarknaden har återhämtat sig något i norra Savolax, särskilt i Siilinjärvi. Efterfrågan på fastigheter har under 2000-talet förbättrats och försäljningstiderna har förkortats. För fastigheter i prisklassen över

Fri publicering 24.9.2024 kl. 6:00

300 000 euro minskar dock efterfrågan avsevärt, och i äldre hus från 1960- och 70-talen har försäljningstiderna blivit ännu längre. Det är svårt att få lån för dessa objekt eftersom deras säkerhetsvärde är lågt. Det finns dock en efterfrågan på skogstomter och tomter med egen strand i närheten av centrum, men försäljningen av fritidshus har avtagit jämfört med i fjol.

I Kuopio har efterfrågan på bostäder i flervåningshus förbättrats klart efter en långsammare vår och marknaden har återgått till en normal nivå. Investerare har börjat dyka upp på marknaden igen.

Lahtis och resten av Päijänne-Tavastland

Bostadsmarknaden i Lahtis och Päijät-Tavastland är livlig, men bankernas verksamhet har under sommaren inneburit utmaningar utan motstycke. Transaktioner med ett digitalt system för bostadsköp har upprepade gånger försenats på grund av bankhantering. Många banker har ofta hävdats att köparna inte har tagit hand om det nödvändiga pappersarbetet, när dokumenten i själva verket har varit i ordning.

Dessa bankfel och förseningar har en betydande inverkan på handeln och mäklare har varit tvungna att insistera på att få saker gjorda i tid. För att göra handeln smidigare hoppas man att bankernas verksamhet och kvalitetskontroll ska förbättras så att tidtabellerna hålls bättre och transaktionerna blir mer tillförlitliga.

Det råder brist på marknaden av tomter och stugor som öppnar mot kvällssolen, som ständigt efterfrågas. De köpare som har tillräcklig förmögenhet har ett tydligt intresse för dessa objekt. Marknaden går ganska bra, men utmaningarna är stora svängningar i prissättningen.

Satakunta

Ett stort problem på bostadsmarknaden i Satakunta har varit sjunkande priser, som säljarna inte har accepterat till fullo, och att avmattningen i bankernas utlåning, särskilt i perifera byar och renoveringsobjekt, bromsar upp handeln. Det finns mycket att sälja, även om priserna redan har sjunkit. Handeln har dock tagit fart något.

Flyttningen till stora tillväxtcentra har ökat antalet fastigheter som är till salu, och i synnerhet dödsbon har blivit aktivare som säljare.

Ytterligare information:

Jussi Mannerberg

Verkställande direktör för Finlands Fastighetsmäklarförbund (SHVL)

tfn 050 339 6214, jussi.mannerberg@skvl.fi

Finlands Fastighetsmäklarförbund SKVL. Samarbete för ett tryggt bostadsutbyte. SKVL:s medlemsföretag arbetar i hela landet för att främja en pålitlig och rättvis fastighetsförmedling. Vi är Finlands äldsta och största nätverk för bostadsförsäljning, med nästan 500 kontor och mer än 1700 lokala experter på bostadsförsäljning.