

Fri publicering 8.1.2025 kl. 6:00

## Regionala kommentarer SKVL bostadsmarknadsprognos 1/2025

### Helsingfors, innerstaden

Försäljningen av bostäder väntas ta fart särskilt under våren 2025.

Handeln på axeln Tölö–Kallio har återhämtat sig något jämfört med början av 2024, men den allmänna osäkerheten, såsom ränteutvecklingen och det geopolitiska läget, bromsar upp köpbesluten. Köparna är dock försiktiga med att överväga affärer, eftersom priserna upplevs som bottnade.

I innerstaden finns det gott om utbud, men efterfrågan är ändå något lägre. Även mindre brister eller överprissättning förhindrar affärer. Efterfrågan på högvärdiga familjebostäder och mindre lägenheter med goda kommunikationer har dock ökat under de senaste månaderna.

Utbudet av bostäder på Drumsö är stort. Köpare överväger sina beslut under lång tid, besöker flera skärmar. Renoveringsprojekten bromsar upp försäljningen betydligt, men de lägre räntorna sänker husbolagens kapitalkostnader, vilket påskyndar försäljningen i framtiden.

Stämningen på bostadsmarknaden är förväntansfull. Det finns en önskan och ett behov av ett lägenhetsbyte, men besluten dröjer. Seniorernas intresse för nya tillgängliga bostäder har ökat, men efterfrågan på små bostäder har varit svagare än väntat. Den som köper sin första bostad söker ofta större tvåor eller treor. Många förorter i Helsingfors på 50- och 60-talen är särskilt intressanta på grund av sin goda planering, och stora renoveringar börjar genomföras i dem. Värdet på lägenheter i gott skick i dessa områden kommer att öka snabbt under de närmaste åren.

Bostadsmarknaden i övriga **Helsingfors** håller på att förbättras:

#### 1. Prisnivå och säljarens förväntningar:

- Säljare håller fast vid höga prisförväntningar, även om köparna inte är villiga att betala de begärda beloppen. Till exempel har skillnader på 5 000–10 000 euro förhindrat affärer.
- Säljare förstår inte alltid betydelsen av interimistiska pengar och dess inverkan på transaktionen.

#### 2. Köparens beteende:

- De som köper sin första bostad har fört med sig en viss rörelse på marknaden och i kedjorna.

#### 3. Nuvarande handelssituation:

- I oktober visade marknaden tecken på att återhämta sig, men sedan dess har det varit lugnare under resten av året.
- Efterfrågan i innerstaden och värdeområden har börjat återhämta sig, men i svagare områden är efterfrågan fortfarande något långsammare.

#### 4. Förhandlingar mellan säljare och köpare:

- Under de senaste månaderna har köparna börjat fatta snabbare köpbeslut, vilket är en liten positiv utveckling.
- Säljare är mer villiga att förhandla om priser, vilket kan göra handel enklare i framtiden.

#### 5. Bankernas roll:

*Fri publicering 8.1.2025 kl. 6:00*

- Tillgången till finansiering har blivit strängare, vilket begränsar köparnas möjligheter, särskilt i renoverade projekt där säkerheten inte tar hänsyn till värdeökningen.
- **Förstagångsköpare och låginkomstfamiljer, som står för en betydande del av efterfrågan, är särskilt drabbade.**

Sammanfattningsvis är bostadsmarknaden i Helsingfors fortfarande lugn, men återhämtningen i efterfrågan i innerstaden och värdeområdena samt de påskyndade köpbesluten ger hopp om en klar förbättring av situationen. Realistisk prissättning av säljare och uppmjukning av bankernas finansieringsvillkor skulle vara avgörande för att marknaden ska återhämta sig.

## Esbo

Bostadsförsäljningen i Esbo ser stabil ut i vissa områden, men det finns tydliga prioriteringar i utbud och efterfrågan:

### 1. Familjebostäder och fristående småhus:

- Det är populärt med familjebostäder (friliggande, rad- och parhus) i prisklassen 500 000–800 000 euro.
- Efterfrågan på familjebostäder på 80–110 m<sup>2</sup> i gott skick är större än utbudet.
- Egnahemshus och fastigheter som är mindre än 10 år gamla är av intresse för köpare. En bra renoveringshistorik hos bostadsaktiebolagen ökar försäljningsmöjligheterna, samtidigt som riskstrukturerna väcker tvivel bland köparna.

### 2. Mindre lägenheter:

- Efterfrågan på ett- och tvåor har ökat, särskilt när de som bor i hyresbostäder flyttar till ägarbostäder på grund av de lägre räntorna.

### 3. Säljarens aktivitet:

- Säljarnas vilja att sälja har ökat. Många har väntat på rätt tillfälle, och nu ser vi möjligheten att sälja och köpa på samma marknad inför eventuella prishöjningar.
- Banker erbjuder idag höginkomsttagare överlappande så kallade kreditkort. Överbrygningslån, vilket gör det lättare att köpa en ny bostad innan man säljer den gamla. Nu kommer lånebesluten till Esbo snabbare på så lite som en vecka eller två.

### 4. Trender på marknaden:

- Nybyggnation upplevs som riskfyllt, vilket minskar dess attraktionskraft bland köparna.
- **Efterfrågan på äldre fastigheter ökar** om de är väl underhållna.
- I Esbo kan man se en stabil men stabil handel utan några större förändringar i marknadsläget.

Sammanfattningsvis kan man säga att marknaden i Esbo är mångsidig, men rätt prissättning är ändå avgörande för en lyckad försäljning.

## Vanda

*Fri publicering 8.1.2025 kl. 6:00*

- **Tydliga tecken på uppvaknande.** Bra nya färdiga säljs, det kommer snart att bli brist på dem. Nya lägenheter som är för dyra för marknaden förblir osålda. Byggandet inleds, och det produceras fler bostäder till överkomliga priser än vad som efterfrågas och försäljningen av dem börjar ske.
- Relativt nya egnahemshus, låga boendekostnader och **närheten till flygplatsen** ökar efterfrågan.

I Vanda, särskilt i Dickursby/Viertola-områdena, har efterfrågan förbättrats något, men man överväger fortfarande lite över beslutet.

## Mellersta Nyland

- **Handelsstatus:** Förstagångsköpare av bostäder är fortfarande aktiva och investerare börjar intressera sig för marknaden.
- **Resmål:** Det finns en efterfrågan på småhus, men allmänna presentationer lockar väldigt få människor i december. Antalet privata skärmar har också minskat.
- **Fluktuationer i tid:** Oktober var aktiv och det var många affärer i november, men i december har marknaden saktat ner avsevärt.

## Västra Nyland

### Allmänt marknadsläge:

- **Handeln återhämtar sig:**
  - Mot slutet av året har köparaktiveringen ökat betydligt. Den uppdämda efterfrågan börjar nystas upp och köparna uppmuntras att fatta beslut.
  - Handeln är bra, särskilt i högkvalitativa och välskötta fastigheter, men det finns för lite utbud i dessa.
- **Bankernas inverkan:**
  - Bankernas långa handläggningstider fördröjer handeln, vilket i synnerhet drabbar dem som köper sin första bostad, men som ändå har varit aktiva på marknaden.

### Regionala resultat:

- **Vichtis:**
  - Handeln är god, men det råder brist på fastigheter i gott skick. Det skulle finnas fler köpare än utbudet.
- **Kyrkslätt:**
  - Försäljningen av egnahemshus samt rad-, par- och parhus med gårdar är god, särskilt i bostäder byggda på 2000-talet.
  - Butiken påverkas positivt av hemmets och gårdens skydd samt goda sällskapsytor.
  - I Veikkola i Kyrkslätt finns det en stadig efterfrågan på familjebostäder som är yngre än 10 år till ett värde av 400 000–500 000 euro. Veikkola lockar på grund av det lägre kvadratmeterpriset, de större tomterna, den närliggande Noux nationalpark och de goda förbindelserna.
  - Negativa effekter på affären orsakas till exempel av osäkerheter i uppvärmningsformen, företagets dåliga ekonomiska situation, byggherrens konkurser och höga överväganden.
- **Lojo:**
  - Resten av året har varit väldigt lugnt. Efterfrågan på egnahemshus väntas återhämta sig under det kommande året.
- **Hangö:**

*Fri publicering 8.1.2025 kl. 6:00*

- Största delen av köparna kommer från huvudstadsregionen och söker antingen ett andra hem eller ett vardagshem för dem som arbetar i grannkommunerna.
- Placerarna har blivit aktivare och säsongen i Hangö börjar traditionellt i februari och mars.
- Utbudet är gott och ett positivt köphumör har syns i slutet av året.

## Sammanfattning

På fastighetsmarknaden i Västra Nyland är försäljningen god inom vissa områden och fastigheter, särskilt i Vichtis och Kyrkslätt. Det råder brist på bostäder i gott skick och tak över huvudet, även om det finns köpare tillgängliga. I Lojo har det varit lugnt i slutet av året, men i Hangö blir marknaden mer aktiv på traditionellt sätt när säsongen i början av året närmar sig. Bankernas långa handläggningstider fortsätter att bromsa handeln, men uppmuntran från köparna och avvecklingen av den uppdämda efterfrågan skapar positiva utsikter för 2025.

### Allmän vy i Nyland:

- **2015 och nyare enfamiljshus och parhus:** Dessa fastigheter rör sig bra på marknaden om de är realistiskt prissatta.

### Slutsatser:

- Det finns tydliga regionala skillnader i bostadsköpen i Mellersta och Västra Nyland: efterfrågan är stark i Vichtisområdet, men i Lojo är det mycket lugnt.
- De som köper sin första bostad håller i viss mån igång marknaden, men bankernas långsamhet bromsar upp handeln.
- Säsongens inflytande syns tydligt, eftersom tystnaden i slutet av året är utbredd, särskilt i december.
- Korrekt prissättning är fortfarande nyckeln till framgångsrika transaktioner, särskilt för nyare enfamiljshusprojekt.

Denna situation återspeglar att den tidiga delen av året kan medföra aktivitet på marknaden när köpare och säljare anpassar sig till den nya situationen.

### Järvenpää:

- **Utmaningar:** Utbudet är för stort, vilket skapar en utmanande marknadssituation.
- **Påverkan:** Överutbud leder till att köpare kan välja längre, vilket leder till längre försäljningstider och ökad konkurrens bland tillgängliga bostäder.

## Östra Nyland

### Marknadstrender och översikt i Borgå:

#### 1. Räntor och finansiering:

- Räntorna sjunker, men bankerna är fortfarande besvärliga långgivare. Detta gör det svårt att avsluta en affär, särskilt för köpare som också behöver ett lån för renoveringar.
- Försäljningen av egnahemshus som behöver renoveras är fortfarande mycket svag, eftersom köparna inte har ekonomiskt spelrum att betala renoveringskostnaderna.

#### 2. Köparens beteende:

*Fri publicering 8.1.2025 kl. 6:00*

- Köparnas beredskap att lägga bud har förbättrats. Många köpare har länge varit "redo att köpa", men modet att stänga affären har saknats hittills.
- Trenden kan tyda på en positiv utveckling på vårmarknaden i takt med att de lägre räntorna och återhämtningen i efterfrågan stärks.

### 3. Hyra för semester:

- Efterfrågan på fritidsbostäder återhämtade sig betydligt under hösten 2024 jämfört med början av året. Detta tyder på säsongsvariationer och i synnerhet en riktad efterfrågan.

### Lovisa:

- **Marknadsläge:** Bostadsförsäljningen överraskade med sin livlighet strax före jul. Transaktioner gjordes till och med för varor som hade varit till salu under lång tid.
- **Särdrag:** Lovisa torg verkar ha återhämtat sig, åtminstone tillfälligt, även om det på andra håll har rått allmän tystnad.

### Slutsatser Östra Nyland:

Å andra sidan visar bostadsmarknaden i Östra Nyland tecken på att återhämta sig, till exempel i Lovisa och en ökad efterfrågan på fritidsbostäder. Lägre räntor kan skapa bättre förutsättningar för våren 2025, men bankernas finansieringspraxis och köparnas finansiella begränsningar utgör fortfarande betydande avmattningar.

Rätt prissatta fastigheter i gott skick kan klara sig bättre på vårmarknaden, men det är fortfarande svårare att sälja fastigheter som behöver renoveras.

## Läget på bostadsmarknaden i Åbo och övriga Egentliga Finland

### Små lägenheter (1-2 rum)

- **Hyreslägenheter:** Rör sig långsamt, men normalt jämfört med den traditionella tiden. Skärmarna har få besökare, men de genererar applikationer i en hög procentandel.
  - Prisvärda och prisvärda små lägenheter är av störst intresse.
  - Nedskärningarna i bostadsbidraget minskar efterfrågan på små bostäder.
  - Ursprungliga och förfallna lägenheter är mindre efterfrågade, eftersom det finns många alternativ på marknaden som är i gott skick.
  - Det finns gott om nya fastigheter tillgängliga, vilket gör marknaden gynnsam för hyresgästen.
  - Hyresvärdar är flexibla när det gäller villkor som deposition och första månadshyran.
- Det är nästan omöjligt att sälja studior och tvårumslägenheter på mindre än 40 m<sup>2</sup> från hus byggda efter 2015.
  - Tätbebyggda områden, som hamnen och Duke's Corner, anses vara mindre intressanta och relativt höga när det gäller relativa priser.
  - Det finns få köpare på skärmarna och beslutsfattandet är långsamt.

### Stora lägenheter av hög kvalitet

- **Hyresfastigheter:** Premiumfastigheter rör sig bra eftersom hyresgästerna är solventa köpare, men utbudet är begränsat. Hyresintäkterna är låga, så sådana lägenheter kommer in på marknaden endast i speciella situationer.

*Fri publicering 8.1.2025 kl. 6:00*

- **Försäljningsbostäder:** Utbudet av stora lägenheter i flervåningshus och radhus som kräver renovering är begränsat och utmanande att sälja. Villkoren för bankfinansiering av renoveringskostnader är ett betydande hinder.

### Allmänt läge på marknaden

- **Åbo:** Marknaden håller långsamt på att komma igång, där både säljare och köpare fortfarande väntar på att situationen ska förbättras. Bankernas långsamhet i finansieringsprocessen bromsar handeln betydligt.
  - Investerarna har blivit mer aktiva i små lägenheter, men det finns för lite utbud av stora flervåningshus och egnahemshus.
  - God efterfrågan i centrumområdet, men i Reso och Mynämäki är marknaden långsammare och priserna låga.
  - Säljare förväntar sig att priserna kommer att stiga, vilket ökar försäljningstiderna.
- **Nådendal:** Egnahemshusen rör sig bra.
- **Salo och övriga Egentliga Finland:** I Salo är marknaden svår på grund av det försämrade arbetsläget och de bristfälliga planläggningsbesluten. Förstagångsköpare är rädda för att binda sig, och bankerna har begränsad utlåning för resten av 2024.

### Sammanfattning

Det finns tydliga utmaningar på bostadsmarknaden i Egentliga Finland. Det finns efterfrågan på små hyresbostäder och stora högklassiga bostäder, men marknadsläget är långsamt, särskilt på försäljningssidan. Köparnas försiktighet, bankernas finansieringspraxis och konkurrensen på hyresgästmarknaden har en betydande inverkan på både hyres- och försäljningsdynamiken. Efterfrågan i Nådendal och Åbo centrum visar dock på en lokal återhämtning, medan marknaden i Salo är lugnare tills vidare.

### Tammerfors och resten av Tammerforsregionen

- **Evidens och beslutsfattande:**
  - Det finns ett ganska stort antal besökare på skärmarna, men det är svårt för kunderna att fatta beslut.
  - Försäljningstiderna är långa och affärerna går långsamt.
  - Situationen upplevs som förvirrande, vilket förvirrar både säljare och köpare.
- **Bostäder för investerare:**
  - Små bostäder i Tammerfors centrum lockar inte investerare, även om det nu skulle vara en bra tidpunkt att köpa eftersom bostadspriserna har sjunkit och hyresinkomsterna har förbättrats (över 5 %).
  - "Hajpen" om att satsa på bostäder för två år sedan har försvunnit och media lägger tonvikten på hyresbostäder.
  - Investerarnas känslomässiga attityd och brist på uppmärksamhet i media hindrar marknaden från att aktiveras, även om det nu är en lämplig tidpunkt att göra billiga affärer.
- **Bankernas roll:**
  - Bankernas verksamhet bromsar upp handeln och anses vara problematisk. Banktjänstemän fortsätter att ifrågasätta priser och kommentera tekniska uppskattningar, vilket gör det svårt att sälja en bostad.
- **Heta områden:**

*Fri publicering 8.1.2025 kl. 6:00*

- Efterfrågan på vissa områden i Tammerfors samt Lempäälä och Birkala är stor, särskilt bland familjer.
- Det finns ett aktivt sökande efter bostad i dessa områden.

### Övriga Birkaland

- **Ylöjärvi:** Barnfamiljer letar efter bostäder i området, men utbudet av bostäder byggda på 2000-talet är mycket litet.

### Sammanfattning

Bostadsmarknaden i Tammerfors är lugn, men försäljningen har tagit fart något. Investerarna har inte blivit aktiva, även om det finns goda möjligheter för marknaden att utnyttja. Heta områden, såsom vissa delar av Tammerfors, Lempäälä och Birkala, lockar familjeköpare, men på andra håll är efterfrågan måttlig. Bankernas roll när det gäller att bromsa handeln och den allmänna osäkerheten på marknaden hindrar marknaderna från att återhämta sig fullt ut.

### Uleåborg

- **Allmän situation:**
  - Handeln är lugn, men under hösten 2024 har efterfrågan ökat betydligt.
  - Det går långsamt att fatta köpbeslut, även om skärmarna fungerar bra.
  - Det går snabbt att hitta köpare av bostäder till överkomliga priser, men intresset avtar efter de första dagarna. De första erbjudandena är ofta de bästa.
  - Även om räntorna har sjunkit har många inte de ekonomiska resurserna att göra affärer på grund av uttömningen av finansiella buffertar.
- **Destinationer:**
  - Det finns en god efterfrågan på nyare radhus, parhus och egnahemshus.
  - Särskilt eftertraktade är nya egnahemshus i glesbygden.
- **Prognos:**
  - År 2025 ser platt ut, men förväntas inte bli ett toppår.
  - Utbudet är lågt och situationen börjar lättas i nyproduktionen först 2026–2027.

### Övriga Norra Finland

- **Hyra för semester:**
  - Försäljningen av fritidsbostäder på fjälldestinationer (t.ex. turistcenter) har ökat klart sedan oktober 2024.
  - Slutet av 2024 var utmärkt, och i början av 2025 ser handelsvolymerna ut att ligga kvar på en god nivå.
- **Handel med skog:**
  - Det finns gott om skogstomter att erbjuda. Köpare väljer de bästa, och sämre eller överprissatta varor förblir osålda.
- **Rovaniemi:**
  - Utbudet på bostadsmarknaden är historiskt sett lågt.
  - Försäljningen av gamla bostäder är i full gång, men efterfrågan begränsas av lågt utbud.

*Fri publicering 8.1.2025 kl. 6:00*

- Efterfrågan på företagsbostäder har ökat, särskilt för säsongsarbetare. Efterfrågan på hyresbostäder är också stor, men utbudet är begränsat.
- Säljare av ägarbostäder söker hyresbostäder, men på grund av bristande utbud har övergångsperioderna för besittning förlängts till upp till tre månader.
- **Efterfrågan stöds av** tillväxten inom turismen, läroanstalterna, den offentliga förvaltningen samt **av ökade arbetstillfällen och investeringar inom försvarssektorn.**

### Sammanfattning

I Uleåborg har bostadsförsäljningen tagit fart, men den ekonomiska osäkerheten och de senaste årens minskade sparande bromsar upp tillväxten. Det finns en tydlig efterfrågan på förmånliga och relativt nya bostäder. I norra Finland växer marknaden för fritidshus kraftigt, särskilt på fjälldestinationerna. I Rovaniemi lider marknaden av brist på försäljningsfastigheter, även om efterfrågan är stor. Effekterna av universiteten, turismen och försvarsinvesteringarna syns tydligt i Rovaniemi, medan återhämtningen på marknaden går långsammare i Uleåborg.

## Läget på bostadsmarknaden i Södra Savolax

### Lanthandel

- **Situationen på marknaden:**
  - Bostadshusförsäljningen har stabiliserats efter prisuppgången under pandemiåren och prisnivån har återgått till samma nivå som före pandemin.
  - Ränteuppgången har inte haft lika stor inverkan på bostadsköpen som på bostadsförsäljningen.
  - Den allra största delen av efterfrågan riktar sig till:
    - För sommarstugor med egen strand.
    - I prisklassen mindre än 100 000 euro.
    - Resmål vars körtid från huvudstadsregionen är mindre än 2,5 timmar.
    - Vi önskar oss den västra stranden och en separat strandbastu.

### Fristående hus

- **Utmaningar med finansiering:**
  - Egnahemshus utan strand utanför detaljplaneområdet är mycket utmanande när det gäller finansiering. Bankerna ställer stränga krav på säkerheter och solvens.
- **Efterfrågan:**
  - Det skulle finnas en betydligt större efterfrågan på egnahemshus i gott skick och renoverade, men utbudet motsvarar inte behoven.
  - Det finns ett särskilt behov av egnahemshus från 2000-talet i S:t Michels område.

### Hyresrätter

- **Pieksämäki:**
  - Byggandet av vindkraftsparken har ökat efterfrågan på hyresrätter, vilket har aktiverat investerare i området.

## Det allmänna marknadsläget

- **Bankernas inverkan:**

SUOMEN KIINTEISTÖNVÄLITÄJÄT RY – FINLANDS FASTIGHETSMÄKLARE RF



*Fri publicering 8.1.2025 kl. 6:00*

- Bankernas långsamhet har bekymrat både köpare och säljare, vilket har bromsat handeln avsevärt.

### Sammanfattning

Försäljningen av stugor i Södra Savolax ligger på en stabil nivå, och särskilt förmånliga stugor med egna stränder lockar köpare från huvudstadsregionen. Marknaden för egnahemshus lider av stram finansiering och brist på lämpliga fastigheter, särskilt i S:t Michel-området. I Pieksämäki ökar efterfrågan på hyresbostäder i och med vindkraftsprojektet, och investerarna har blivit mer aktiva. Bankernas långsamhet bromsar aktiviteten på hela marknaden, vilket är en stor utmaning i regionen.

## Läget på fastighetsmarknaden i Sydöstra Finland

### Det allmänna marknadsläget

- Året har varit livligare än året innan, även om början av året tog en dipp på grund av att skattefriheten för dem som köpte sin första bostad sköt i höjden.
- Som helhet ligger handelsvolymerna på en rimlig nivå och året är positivt jämfört med föregående år.

### Regionala skillnader och efterfrågan

- **Södra Karelen:**
  - Efterfrågan och priserna är polariserande:
    - Relativt nya (2000-2015) fastigheter i centrum av Villmanstrand och vid sjöstränderna väcker intresse och behåller sina priser.
    - Priserna på äldre fastigheter i avlägsna områden och förorter fortsätter att sjunka.
  - Gamla egnahemshus är svåra att sälja på grund av finansieringsproblem.
  - Egnahemshus från 2000-talet och yngre är mest efterfrågade.
  - Efterfrågan på små lägenheter med 2-3 rum kommer att öka i början av året på grund av ökningen av skilsmässor.
  - Marknaden i Villmanstrand är stabil men fortfarande utmanande, i synnerhet bankernas långsamhet påverkar handelns smidighet.
- **Kotka-Fredrikshamn:**
  - Det finns en osäkerhet i regionen, särskilt förväntningarna på investeringar i batterifabriker påverkar marknadsdynamiken.
  - Det finns ett stort behov av hyresbostäder i alla storlekar på Kotkansaari.

### Utmaningar

- Finansieringsproblem för gamla småhus hämmar försäljningen i hela regionen.
- När det gäller priserna på nya fastigheter möts inte byggarnas och marknadens åsikter, vilket gör försäljningen svårare.
- Den långsamma takten i banktjänsterna bromsar upp bostadsförsäljningen, särskilt för unga familjer och personer som köper sin första bostad.

### Sammanfattning

Bostadsmarknaden i Sydöstra Finland ligger på en rimlig nivå, men det finns stora regionala skillnader. I Södra Karelen finns det en efterfrågan på relativt nya fastigheter i centrala lägen, medan priserna på äldre och avlägsna destinationer sjunker. Efterfrågan på hyresbostäder är stark på Kotkansaari, men osäkerheten kring investeringarna i batterifabriker kastar en skugga över marknaden i området. Bankernas långsamhet och finansieringsproblem gör det svårt att handla, särskilt när det gäller gamla egnahemshus.

*Fri publicering 8.1.2025 kl. 6:00*

## Läget på bostadsmarknaden i Mellersta Finland

### Den allmänna situationen

- **Osäkerhet på marknaden:**
  - I Jyväskyläregionen återspeglas konsumenternas osäkerhet i köpbesluten, vilket beror på svaga sysselsättningsnyheter och allmän försiktighet.
  - Situationen förbättras långsamt i och med att räntorna sjunker, men effekterna är tills vidare måttliga.
- **Bankernas inverkan:**
  - Bankernas handläggningstider är mycket långa, vilket bromsar upp bostadsförsäljningen. Det tar ofta mer än en månad från erbjudande till affär.
  - Överbelastning av banker orsakar problem när det gäller att se över lånevillkoren, vilket gör handeln utmanande.

### Tillgång och efterfrågan

- **Överutbud:**
  - Det finns fortfarande ett visst överutbud av de flesta lägenhetstyper, och samma fastigheter har varit till salu under lång tid.
  - Fastigheter med hyresrätter befinner sig i en utmanande situation, eftersom stadens hyror har stigit betydligt.
- **Efterfrågan:**
  - De mest intressanta är relativt nya egnahemshus byggda mellan 2010 och 2020 samt större radhusprojekt.
  - Energieffektivitet och förändringar i uppvärmningssystemen betonas i bostädernas attraktionskraft.
- **Prisutveckling:**
  - Hus byggda i början av 2000-talet anses redan vara föråldrade när det gäller deras tekniska livslängd, vilket pressar ner priserna.
  - Den försvagade sysselsättningssituationen i Äänekoski- och Suolahti-områdena har minskat efterfrågan och även påverkat prisnivån.

### Sammanfattning

Bostadsmarknaden i Mellersta Finland, särskilt i Jyväskylä, återhämtar sig långsamt. Köparna är försiktiga och bankernas långa handläggningstider och förseningar i fråga om lånevillkoren försvårar handeln. Överutbud och långa försäljningstider tynger marknaden, särskilt i äldre hus och fastigheter med hyresrätter. Efterfrågan är koncentrerad till nyare egnahemshus och energieffektiva tomter. Förändringar i regionen, såsom uppgraderingar av uppvärmningssystem och förlust av arbetstillfällen, har en betydande inverkan på marknadsdynamiken.

## Läget på bostadsmarknaden i Österbotten

### Södra Österbotten

- **Efterfrågan:**

*Fri publicering 8.1.2025 kl. 6:00*

- Äldre och förmånligare bostäder, såsom rad- och kedjehus och egnahemshus, till rimligt pris, rör sig bra.
- **Ekonomiska problem:**
  - Banker är ovilliga att bevilja bolån, även till två arbetande köpare.
  - Investerare ställs ofta inför negativa kreditbeslut.
  - Att få låneförhandlingstider från banker tar för lång tid och processerna är långsamma. Detta försenar handeln och orsakar problem till exempel i de finansiella kedjorna.
- **Utmaningar på marknaden:**
  - En stram utlåningspolitik är det största hindret för en återhämtning på marknaden, och situationen har pågått alltför länge utan någon synlig förbättring.

### Mellersta Österbotten

- **Effekter av storskaliga industriprojekt:**
  - I områdena Kaustby och Karleby har efterfrågan på hyresbostäder ökat tack vare stora industriprojekt.
  - Förhoppningen är att denna positiva effekt även ska återspeglas i bostadsförsäljningen under 2025.

### Österbotten

- **Ekonomiska områden:**
  - Vasa-Korsholmsområdet upplever sitt bästa år sedan 2020 och marknadsläget är utmärkt.
- **Prisutveckling:**
  - I Vasa har de genomsnittliga bostadspriserna stigit, men det beror till stor del på försäljningen av egnahemshus och lägenheter i gott skick och relativt nya.
- **Försäljning och efterfrågan:**
  - Lägenheter i gott skick flyttar, men det är svårare att sälja renoveringsobjekt.

### Sammanfattning

Bostadsmarknaden i Södra Österbotten lider av bankernas strikta utlåningspolitik och långsamma processer, vilket gör det svårt att handla, även om det finns efterfrågan på bostäder till rimligt pris. I Mellersta Österbotten har stora industriprojekt en betydande inverkan på hyresmarknaden, och man hoppas att detta inom en snar framtid även ska gälla för bostadsförsäljning. I Vasa-Korsholmsområdet i Österbotten är marknaden stark, men prisstegringen är koncentrerad till fastigheter i gott skick, medan bostäder som behöver renoveras säljs till betydligt lägre priser.

### Lahtis och resten av Päijänne-Tavastland

#### Det allmänna marknadsläget

- **Marknaden tar fart:**
  - I Lahtis-Hollola-området har antalet butiker och utställningsbesökare ökat mot slutet av 2024. Transaktionstakten ökar, men köparna är fortfarande försiktiga och det tar tid att fatta beslut.
  - I Hollola är det tydligt att marknaden håller på att återhämta sig.
- **Osäkerhet och förhandlingar:**

Fri publicering 8.1.2025 kl. 6:00

- I Bay Area är handeln aktiv, men förhandlingarna är ofta långdragna på grund av köparnas försiktighet och osäkerhet.

### Särdrag på bostadsmarknaden i Lahtis

- **Lägenheter i flervåningshus:**
  - I Lahtis finns det för stort utbud av små lägenheter i flervåningshus (1-2 rum), vilket leder till överutbud och sjunkande priser.
  - Det råder dock brist på stora bostäder i flervåningshus (minst 4h+k).
- **Hyresmarknadens påverkan:**
  - Överbyggandet av Lahden Talots hyreslägenheter under de senaste åren har skapat ett betydande överutbud av hyresmarknader, särskilt små lägenheter.
  - Överbyggnation har lett till att privata hyresvärdar inte kunnat hitta hyresgäster till sina lägenheter, och många små lägenheter har lagts ut till försäljning.
  - De flervåningshus som Lahden Talo sålt till investerare har kommit in på marknaden som enskilda lägenheter till ett lägre pris, vilket pressar ner prisnivån i allmänhet.

### Situationen i Päijänne-Tavastland

- **Tempot ökar:**
  - Fastighetsmarknaden i regionen är mer aktiv och handeln visar tydliga tecken på återhämtning.

### Sammanfattning

Bostadsmarknaden i Päijänne-Tavastland visar tecken på återhämtning, och särskilt i Lahtis- och Hollola-områdena har handeln tagit fart mot slutet av 2024. I Lahtis är marknaden för lägenheter i flervåningshus polariserad: när det gäller små lägenheter pressar överutbudet ner prisnivån, medan det råder brist på större bostäder. Överutbudet på hyresmarknaden har en direkt inverkan på försäljningsmarknaden, särskilt små lägenheter. Som helhet ser marknadsutvecklingen i Päijänne-Tavastland positiv ut, även om köparnas försiktighet fortsätter att bromsa upp försäljningen.

---

### Ytterligare information:

#### Jussi Mannerberg

Verkställande direktör för Finlands Fastighetsmäklare rf (SKVL)

tfn 050 339 6214, [jussi.mannerberg@skvl.fi](mailto:jussi.mannerberg@skvl.fi)

*Finlands Fastighetsmäklare rf 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 över 500 kontor och nästan 1600 lokala experter på bostadsförsäljning.*