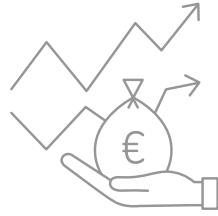


Asuntomarkkinakatsaus 2024/Q2

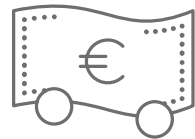
Asuntojen hinnat

Asuntojen hintojen lasku on jatkunut tämän vuoden alussa, eikä nopeaa käännettä ole näkyvissä. Odotamme asuntojen hintojen laskevan tänä vuonna keskimäärin 1,5 %. Ensi vuonna hinnat nousevat arviomme mukaan 2 %.



Lainakorot

Asuntolainojen viitekorot ovat laskeneet huipuistaan, vaikkei niin nopeasti kuin vielä vuoden lopulla odotettiin. Markkinat odottavat Euribor-korkojen laskevan vuoden loppuun mennessä noin kolmeen prosenttiin.



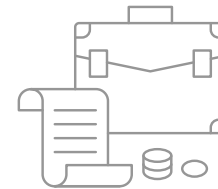
Rakentaminen

Asuinrakentamisen vaikeudet jatkuvat tänä vuonna. Uusia asuntoja valmistuu poikkeuksellisen vähän. Runsaan myymättömien asuntojen varaston takia uusista asunnoista ei tule nopeasti pulaa.



Lainamäärät

Alkuvuoden asuntolainakysyntä on ollut todella vaimeaa. Korkojen lasku kuitenkin tukee asuntokauppaa ja siten asuntolainakysyntää jatkossa. Pikaista elpymistä ei kuitenkaan ole luvassa.



Asuntomarkkinoiden horros jatkunut – käänne kuitenkin näkyy jo horisontissa

- Viime vuoden lopun väliaikainen piristyminen asuntomarkkinoilla vaihtui odotetusti vaisuun kehitykseen alkuvuodesta. Odotamme, että asuntomarkkinoilla nähdään vuoden lopulla jo hieman parempaa kehitystä, mutta selvempää piristymistä saadaan odotella ensi vuoteen.
- Osakeasuntojen hinnat laskivat tämän vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 5,1 % vuoden takaisesta ja 1,5 viime vuoden viimeiseen neljännekseen verrattuna. Suurista kaupungeista nopeinta hintojen lasku oli Helsingissä (-6,8 %) ja Vantaalla (-8,1 %).
- Viime vuoden viimeisellä neljänneksellä omakotitalojen hinnat laskivat 4,5 % vuoden takaa, mutta nousivat 0,5 % edellisneljänneksestä. Suurissa kaupungeissa hinnat laskivat 7,5 % ja niiden ulkopuolella 3,6 %. Tonttikauppaa tehtiin viime vuonna 35 % vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Omakotitalotonttien hinnat laskivat 6 prosenttia.
- Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat ensimmäisellä kvartaalilla 1,4 % vuoden takaisesta. Nousu oli yhä hidasta pääkaupunkiseudulla. ARA-vuokrat ovat nousseet selvästi nopeammin kuin vapaarahoitteiset vuokrat.
- Pienten asuntojen hinnat ovat laskeneet huipultaan tuntuvasti enemmän kuin isompien asuntojen hinnat.
- Korkeiden korkojen laskiessa ja asuntomarkkinoiden piristyessä odotamme, että hinnat nousevat voimakkaammin pääkaupunkiseudulla ja muissa suuremmissa kaupungeissa.

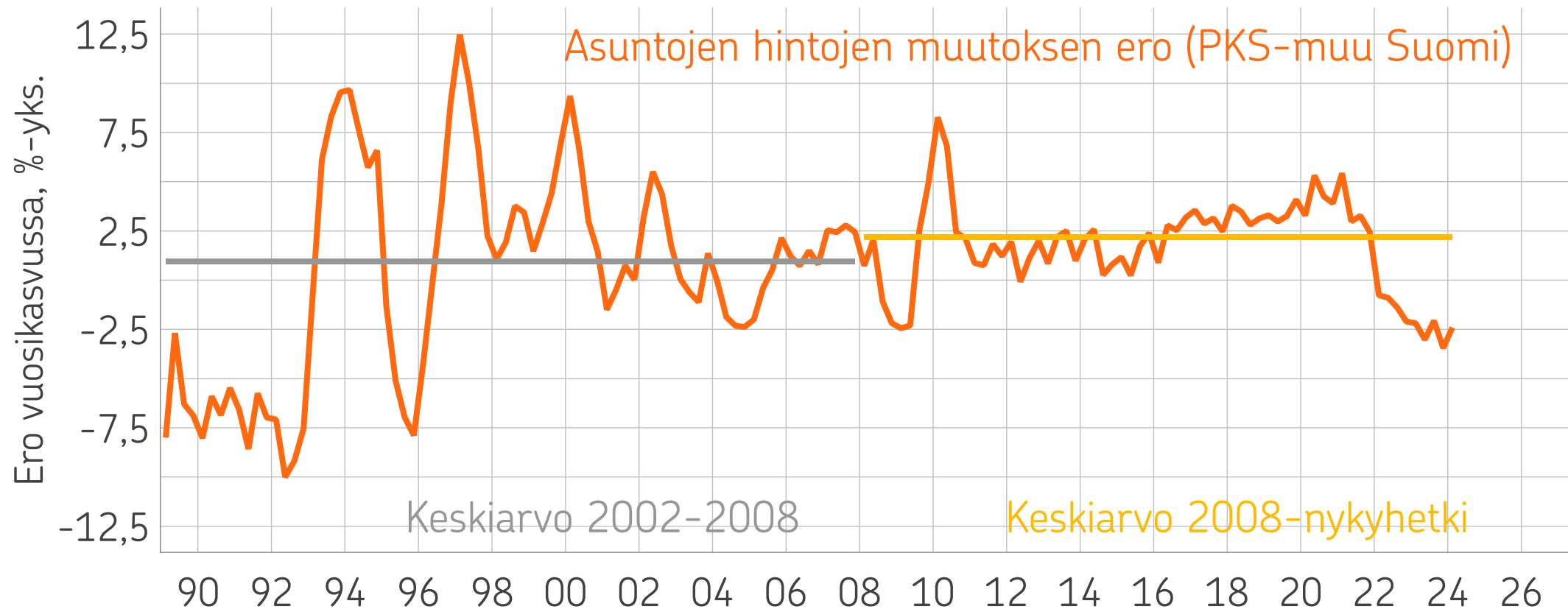
Teema: Alueelliset
asuntomarkkinat – jatkuuko
eriytyminen tauon jälkeen?



Asuntomarkkinoiden eriytymiskehitys kääntyi – tuskin kuitenkaan pysyvästi

- Asuntomarkkinoiden alueellinen eriytyminen on ollut voimakasta viimevuosikymmeninä. Asuntojen hintojen kääntynyt laskuun vuoden 2022 kesällä eriytymiskehityksessä on nähty käänne.
- Korkojen noustua ja hintojen kääntynyt laskuun eriytymiskehitys on kuitenkin kaventunut selvästi hintojen laskettua nopeimmin pääkaupunkiseudulla ja muissa suuremmissa kaupungeissa.
- Eriytymiskehitykseen on vaikuttanut varmasti kaupungistumiskehitys, mutta kirjallisuudessa yhdeksi selittäjäksi on esitetty korkojen pitkään jatkunutta laskutrendiä*. Viimeaikoina korkotasoa on kuitenkin noussut ja tämä näkyy myös eriytymiskehityksessä. Pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välinen asuntojen hintaero on kaventunut nopeinta vauhtia sitten 90-luvun puolivälin.
- Tyypillisesti suurissa kaupungeissa vuokratuotto on matalampi kuin niiden ulkopuolella. Tätä selittää suurempi riskilisä. Havainto pätee kansainvälisellä aineistolla, mutta myös Suomen tilastot tukevat hypoteesia. Keskimäärin vuokratuotto on korkeampaa pääkaupunkiseudun ulkopuolella.
- Asuntojen vuokrat ovat kasvaneet pääkaupunkiseudulla muuta maata nopeammin, mutta alueiden välinen eriytymiskehitys on ollut vuokrien näkökulmasta hitaampaa kuin hintoja tarkastelemalla. Vuokrien eriytyminen voi selittää asuntojen hintojen eriytymistä. Koska vuokrien ja hintojen eriytyminen ei kulje käsi kädessä, on todennäköistä, että koron muutokset selittävät osaltaan hintojen voimakkaampaa eriytymiskehitystä.

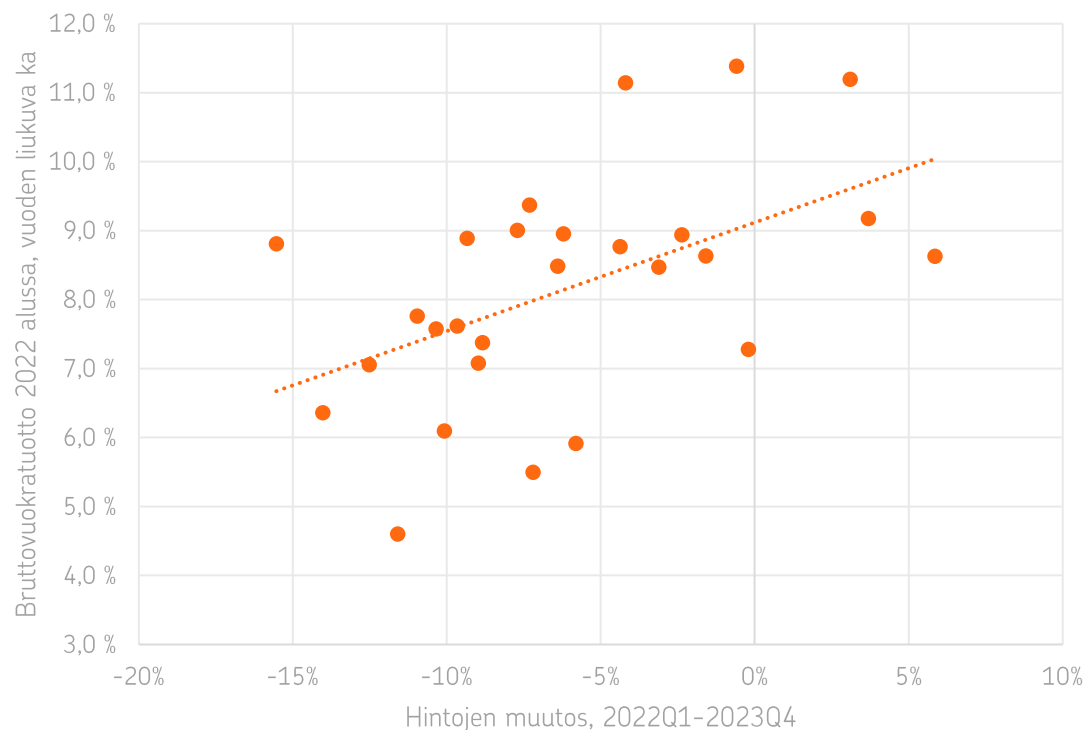
PK-seudun ja muun Suomen välinen asuntojen hintaero kaventuu nopeimmin sitten laman



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Matalampi vuokratuotto yhteydessä rajumpiin hintamuutoksiin korkojen muuttuessa

Matalampi vuokrien ja hintojen suhde yhteydessä suurempaan hintapudotukseen korkojen nousun yhteydessä

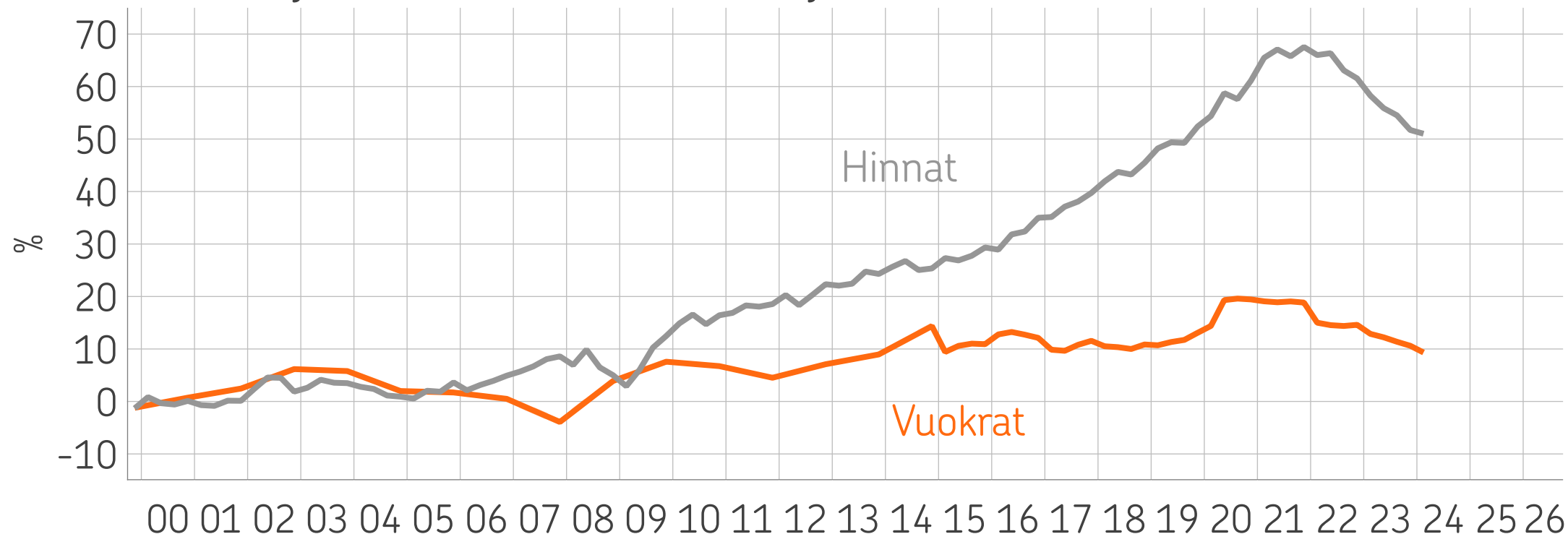


Lähde: Tilastokeskus, omat laskelmat

- Sellaisissa kaupungeissa, joissa vuokrien ja hintojen suhde, eli bruttovuokratuotto, oli korkeampi vuoden 2022 alussa, on hintojen pudotus viimeisimmässä korkojen nousussa ollut keskimäärin pienempää kuin matalamman tuoton kaupungeissa.
- Tämä selittää osaltaan myös sitä, miksi asuntojen hinnat eriytyivät voimakkaasti etenkin viimeisen 15 vuoden aikana. Korkojen laskutrendi nosti hintoja enemmän alueilla, joissa vuokratuotto on pienempi.
- Korkojen ja asuntojen hintojen eriytymistä voidaan selittää sillä, että korkojen laskiessa riskitön tuotto laskee, mikä lisää kysyntää vaihtoehtoisiin sijoituksiin (esim. asunto). Asuntosijoituksen nykyarvo on diskontattu kassavirta (vuokratuotto). Suurien kaupunkien ulkopuolella riski on kuitenkin korkeampi, mikä tarkoittaa korkeampaa diskonttokorkoa. Ero suuren kaupungin ja sen ulkopuolisen kaupungin diskonttokoroissa johtaa hintaeron leventymiseen.

Hinnat ovat eriytyneet vuokria nopeammin korkojen laskiessa

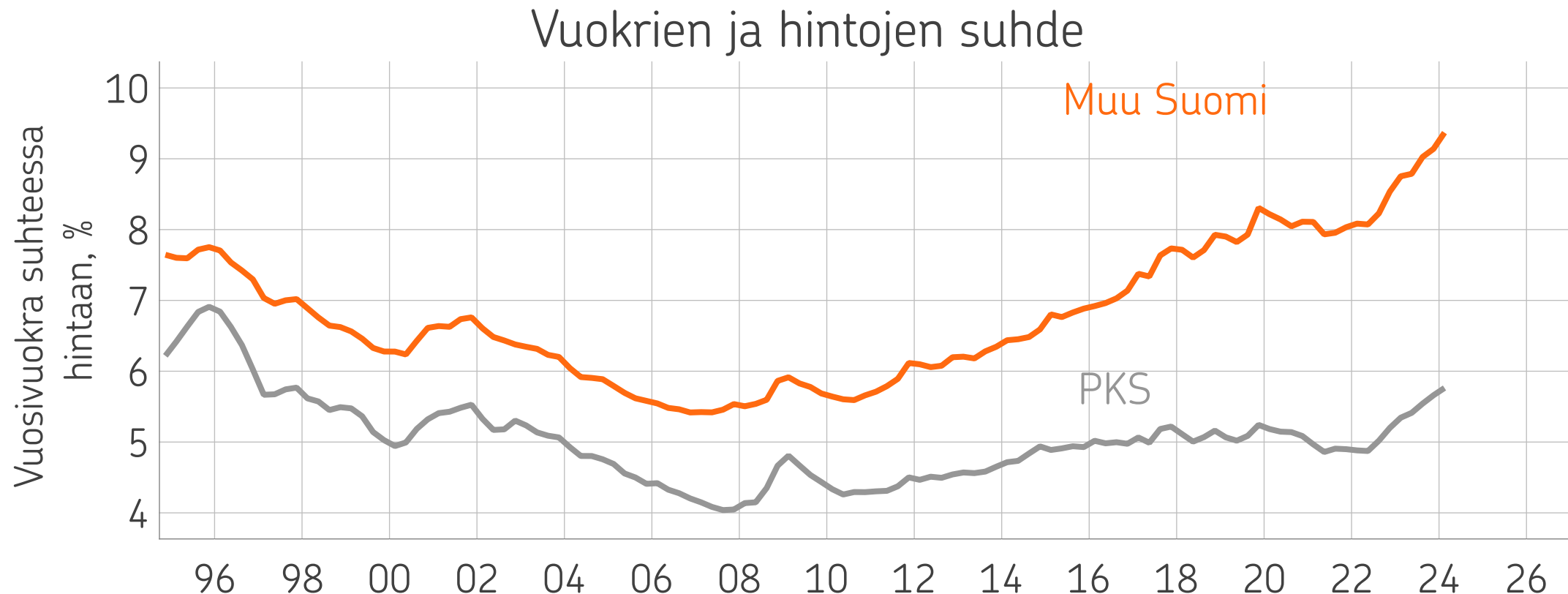
PK-seudun ja muun Suomen hinta- ja vuokraeron kasvu vuodesta 2000



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Huom. Vuokrien eriytyminen on laskettu keskineliövuokrista

Vuokrien ja hintojen suhde hieman leventynyt



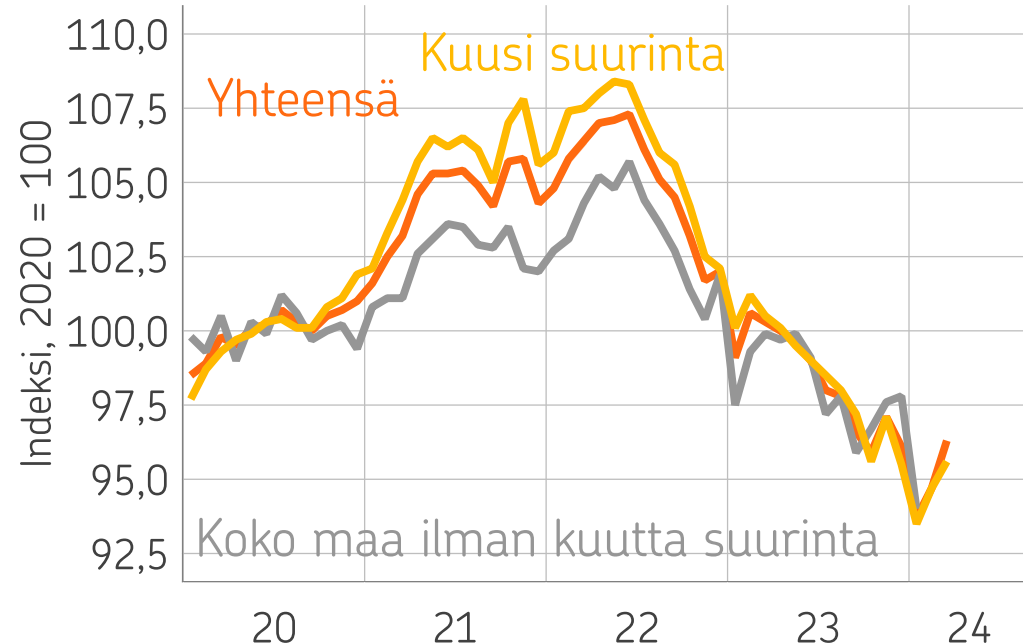
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntojen hinnat ja kauppamäärät



Asuntojen hintojen lasku jatkunut jo puolitoista vuotta

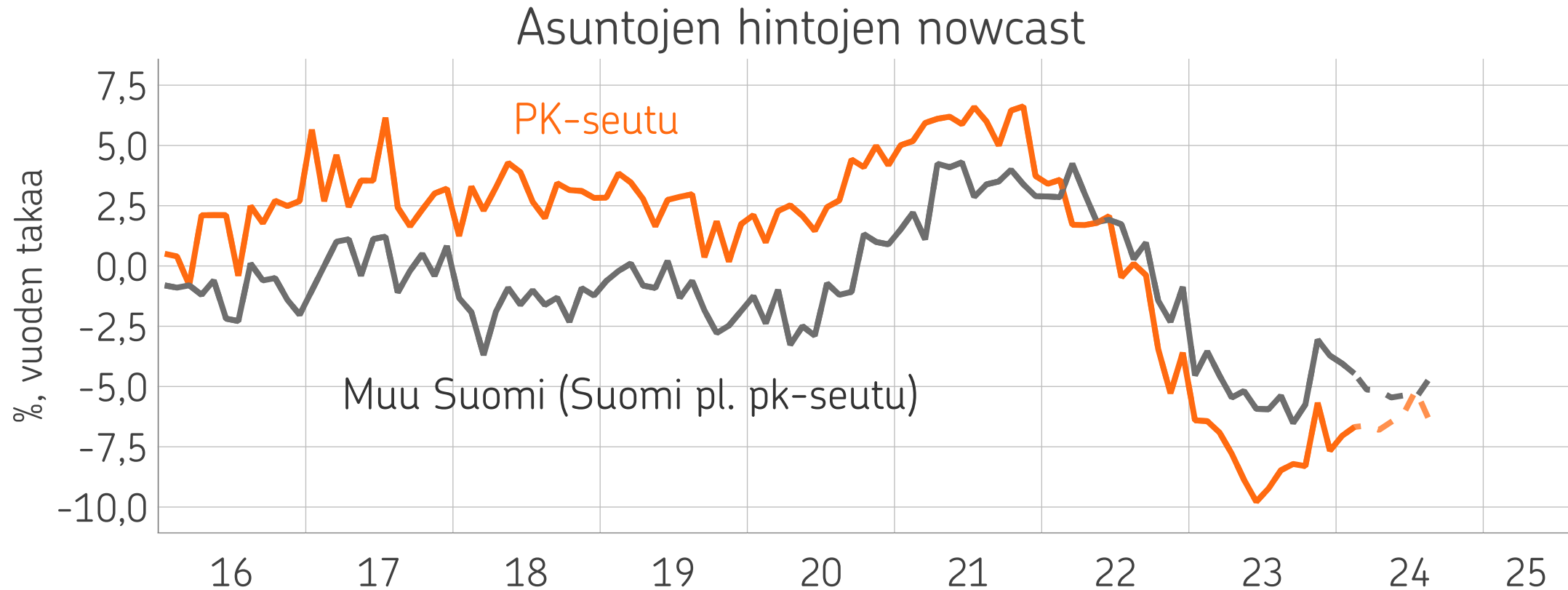
Vanhojen osakeasuntojen hinnat,
2020=100



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

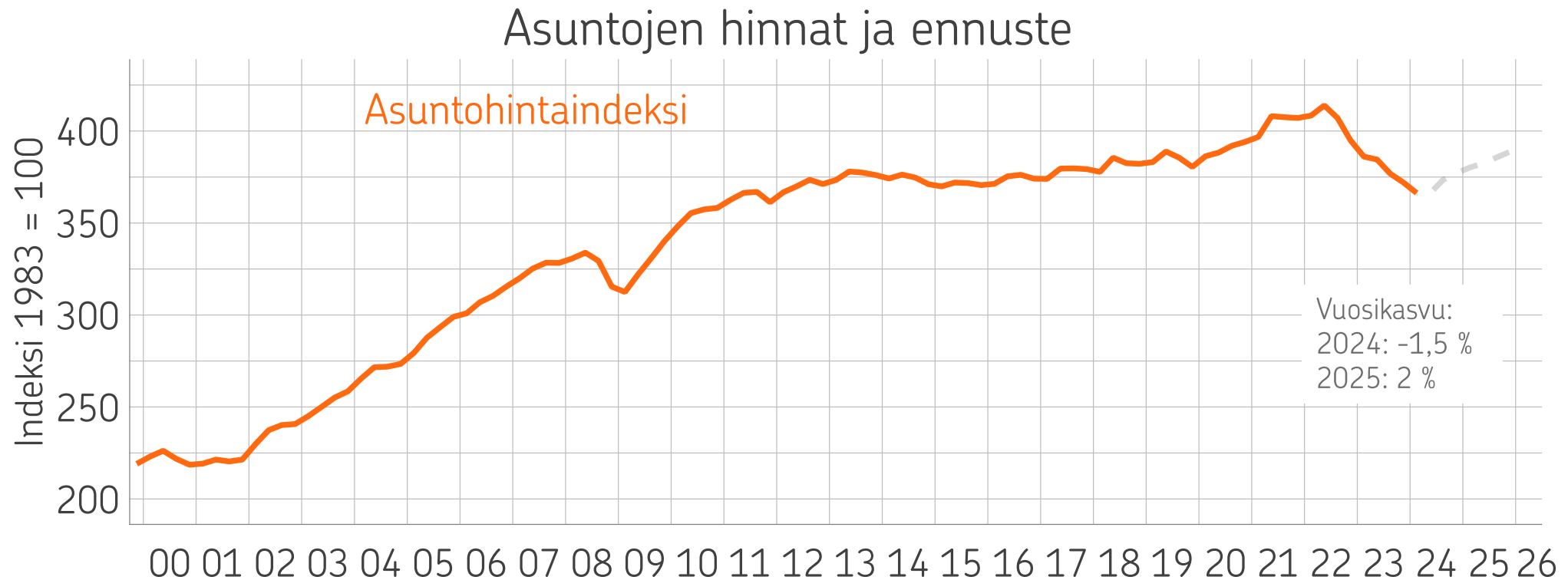
- Asuntojen hinnat laskivat viime vuonna 6,5 %. Vuoden viimeisten kuukausien positiivinen vire asuntomarkkinoilla heikkeni kuitenkin uudelleen tämän vuoden ensimmäisinä kuukausina. Maaliskuu oli hieman tammi- ja helmikuuta parempia.
- Hintojen lasku on ollut laaja-alaista ja hinnat ovat pudonneet selvästi ympäri Suomen. Nopeinta hintojen lasku on kuitenkin ollut suuremmissa kaupungeissa.
- Tänä vuonna asuntojen hintojen vuosikasvu on keskimäärin yhä hieman negatiivista. Vuoden jälkimmäisellä puoliskolla hinnat kuitenkin kääntyvät jo nousuun. Odotamme hintojen laskevan keskimäärin 1,5 % tänä vuonna. Ensi vuonna hinnat kääntyvät 2 % nousuun.

Nopeaa käännettä hintakehitykseen ei näkyvissä



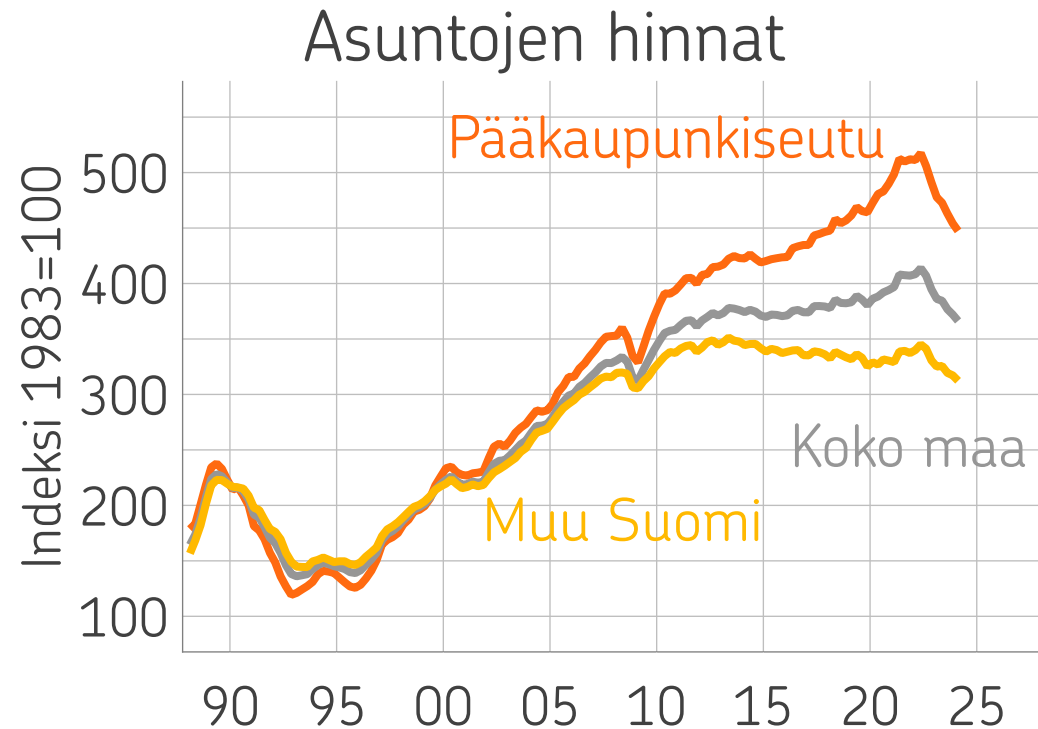
Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus

Ensi vuonna hinnat nousevat jo selvemmin – edellisen huipun saavuttaminen vie aikaa

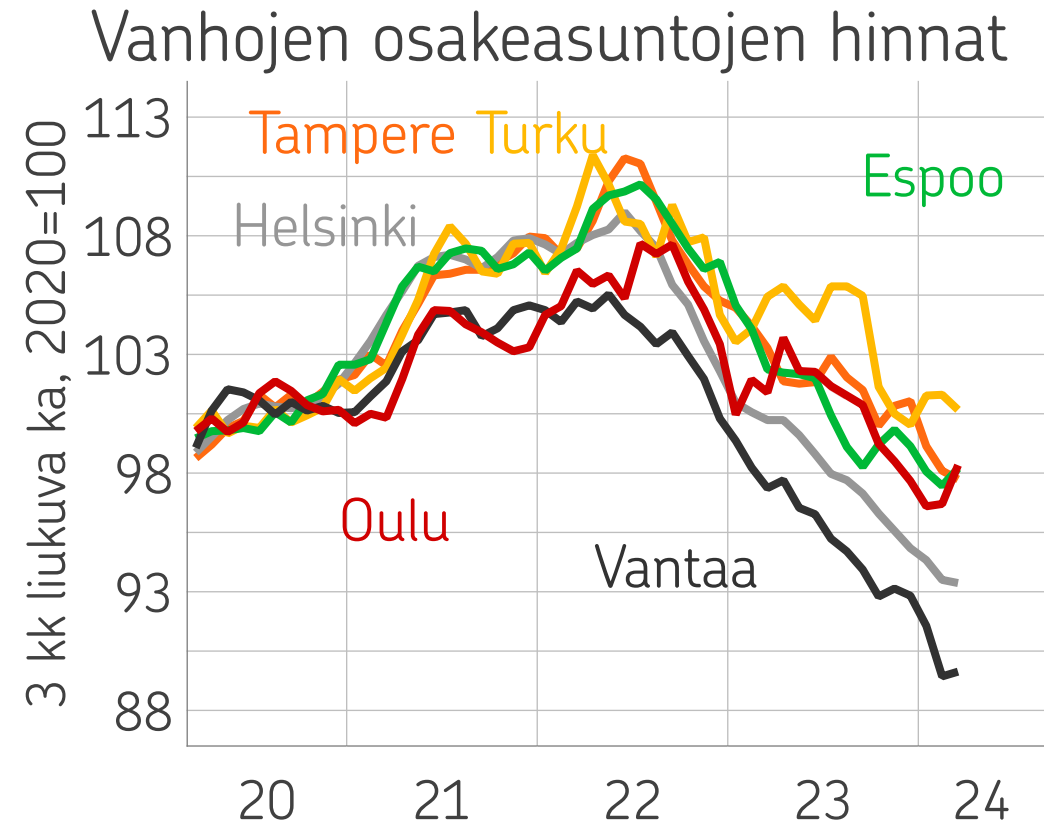


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Kaupunkikohtainen kehitys samansuuntaista

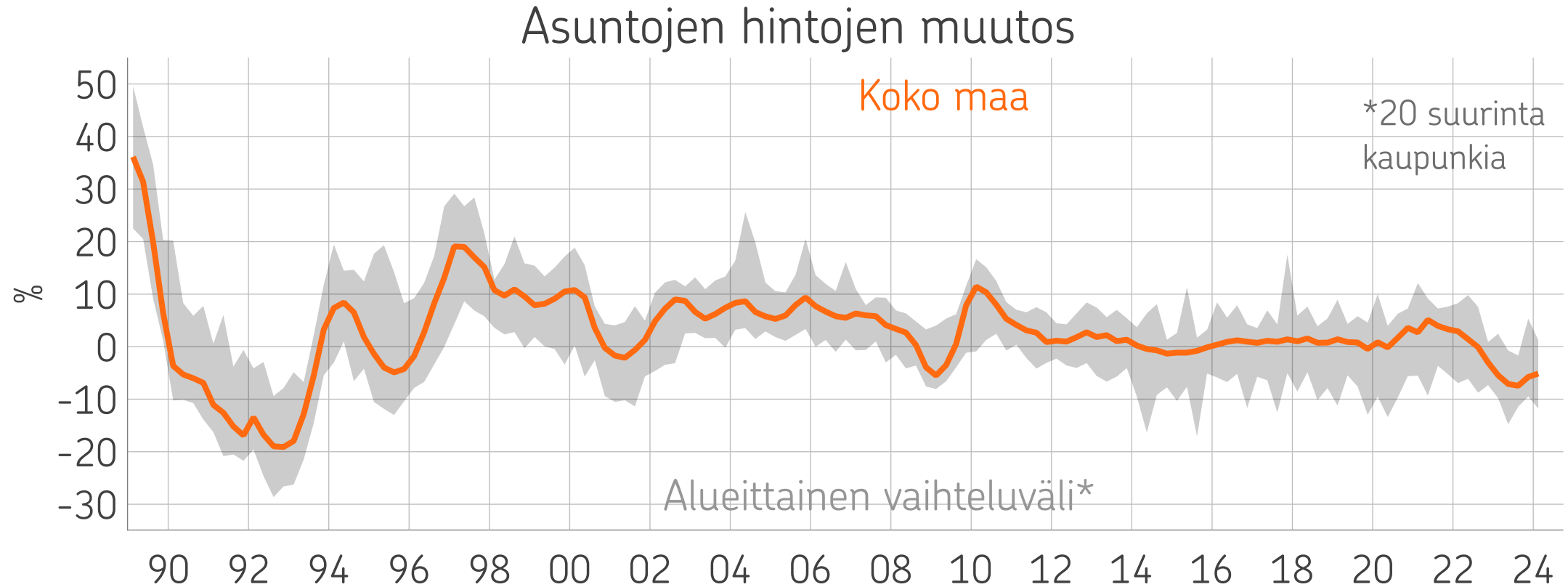


Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

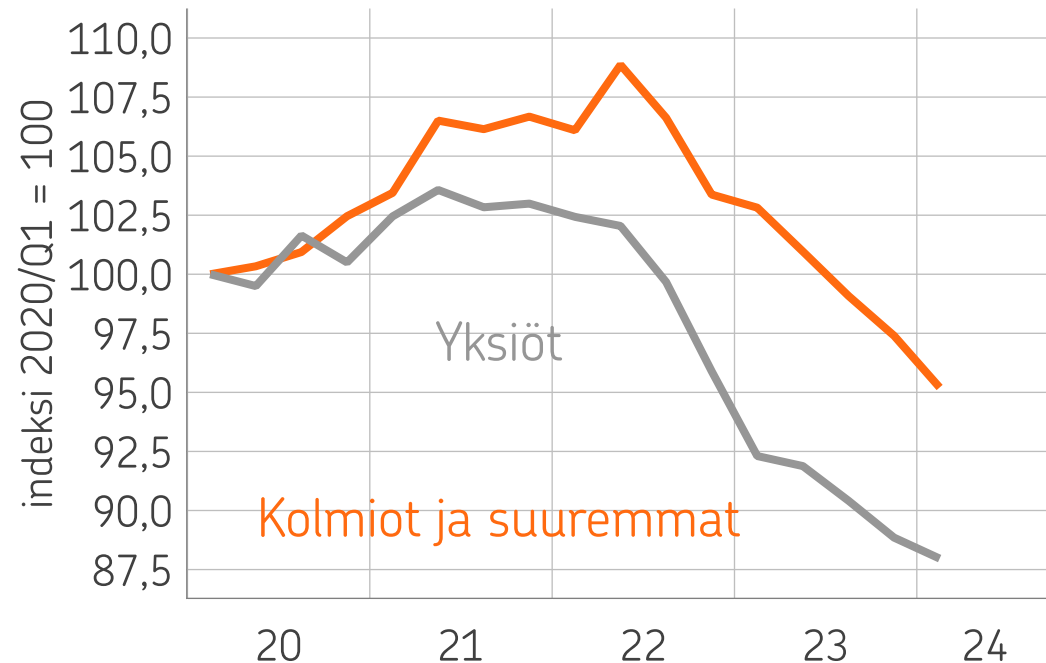
Alueittain erot hintamuutoksissa isoja – vuoden lopulla hinnat eivät enää laskeneet kaikkialla



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Yksiöiden hinnat laskeneet selvästi enemmän kuin kolmioiden

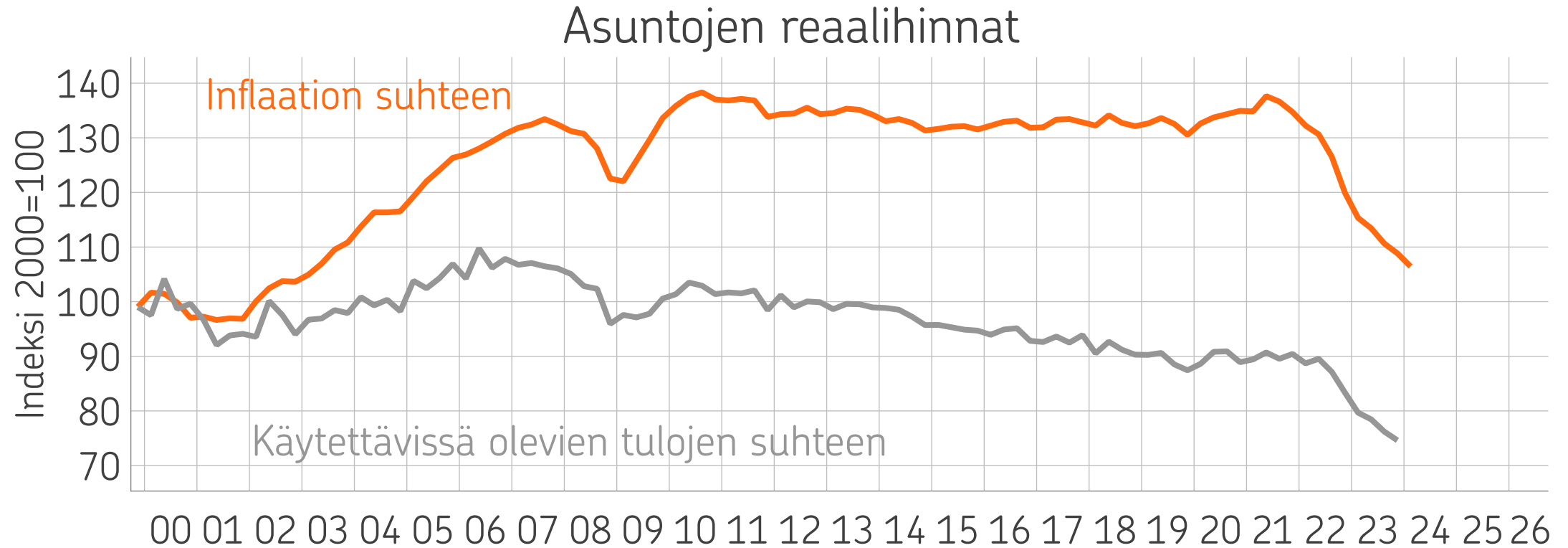
Kerrostaloasuntojen hinnat vuoden 2020 alusta



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Yksiöiden hintojen lasku on ollut nopeampaa kuin suuremmissa asunnoissa. Yksiöiden hintahuippu oli kesällä 2021. Sen jälkeen hinnat ovat laskeneet lähes 15 %. Kolmioiden hintahuippu oli kesällä 2022, jonka jälkeen hinnat ovat pudonneet noin 10 %.
- Viime vuonna hinnat laskivat yksiöissä keskimäärin 9,2 % ja kolmioissa ja suuremmissa 5,8 %.
- Pienempien asuntojen hintoja ovat painaneet niin tarjonnan lisääntyminen kovan rakentamisen seurauksena kuin kysynnän heikentyminen korkojen ja kustannusten nousun myötä.

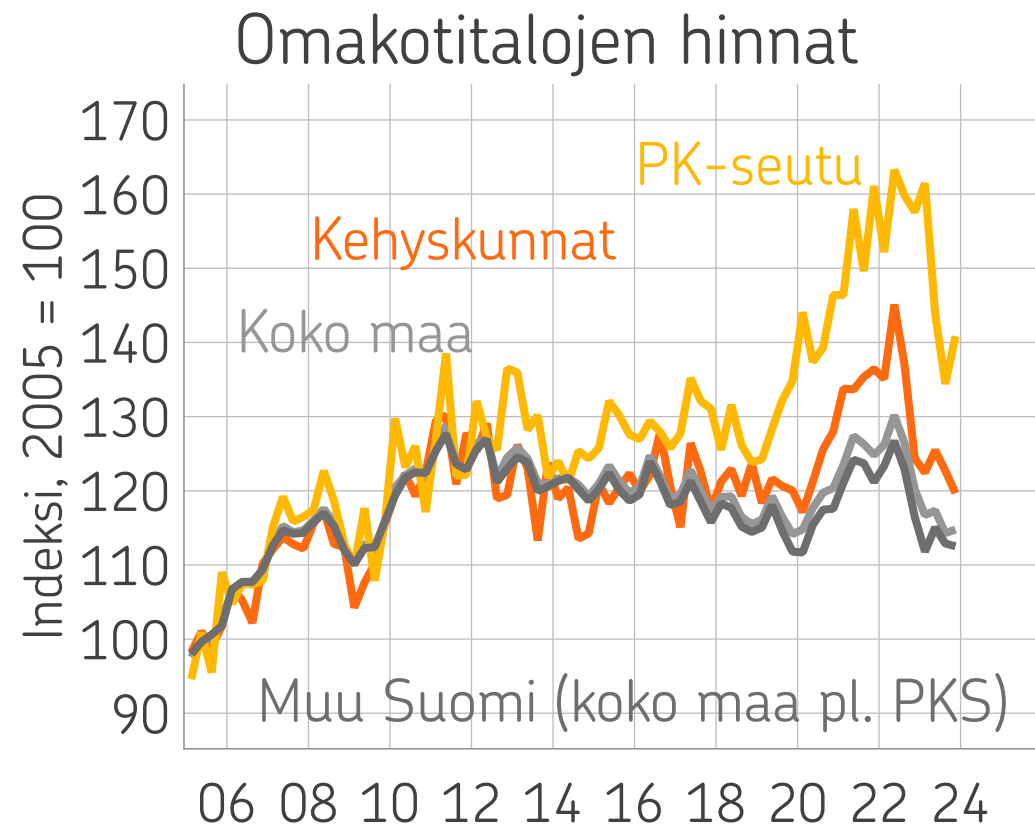
Tuloihin nähden asunnot ovat halventuneet selvästi



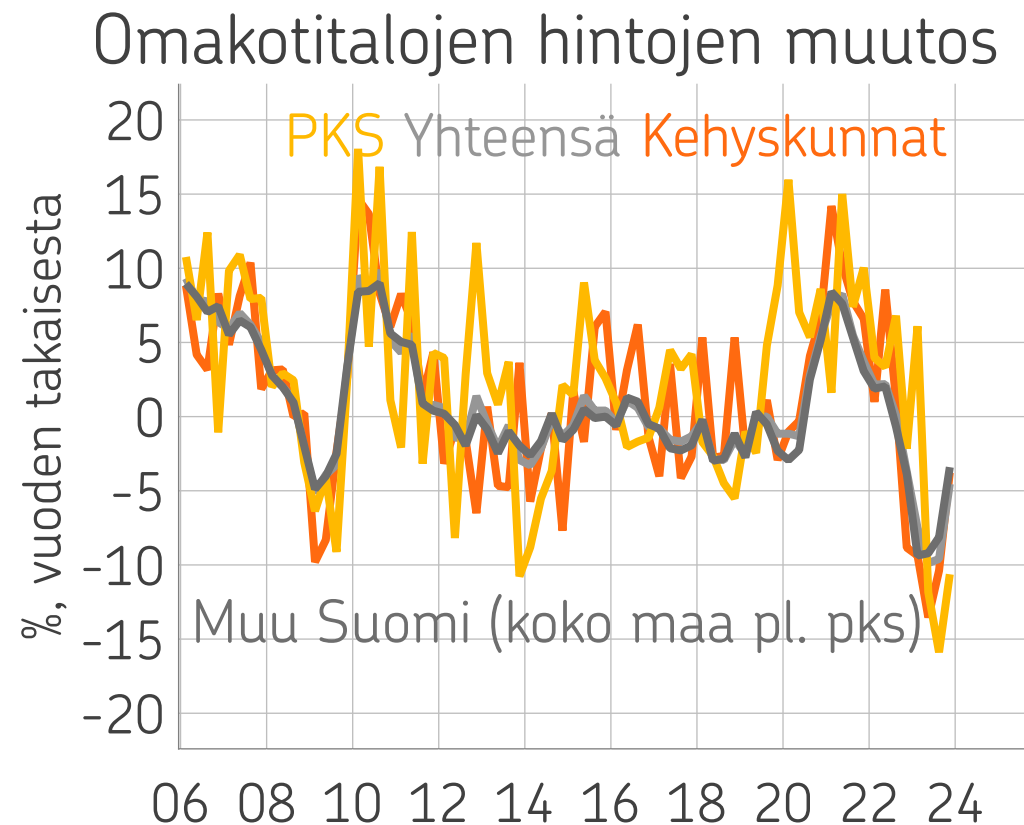
Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Omakotitalojen hintojen lasku hieman tasaantunut

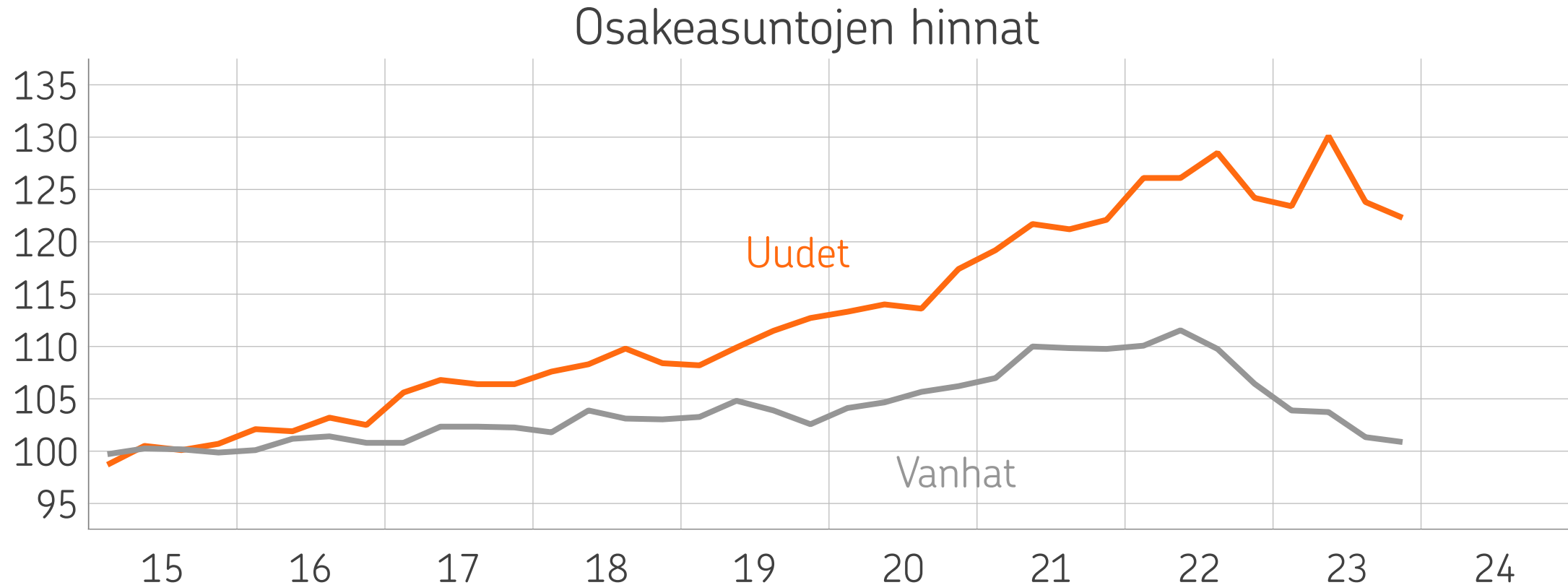


Lähde: Macrobond, StatFin, OP



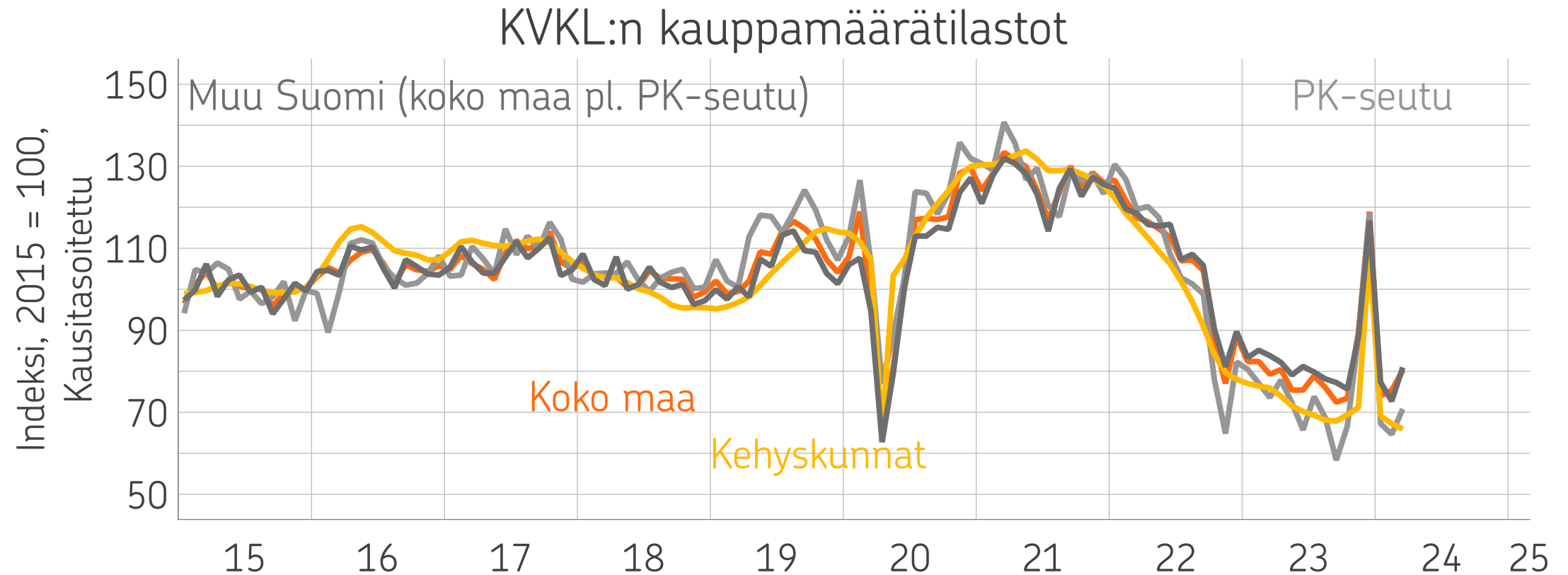
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Uudiskohteiden hinnat pysytelleet korkealla



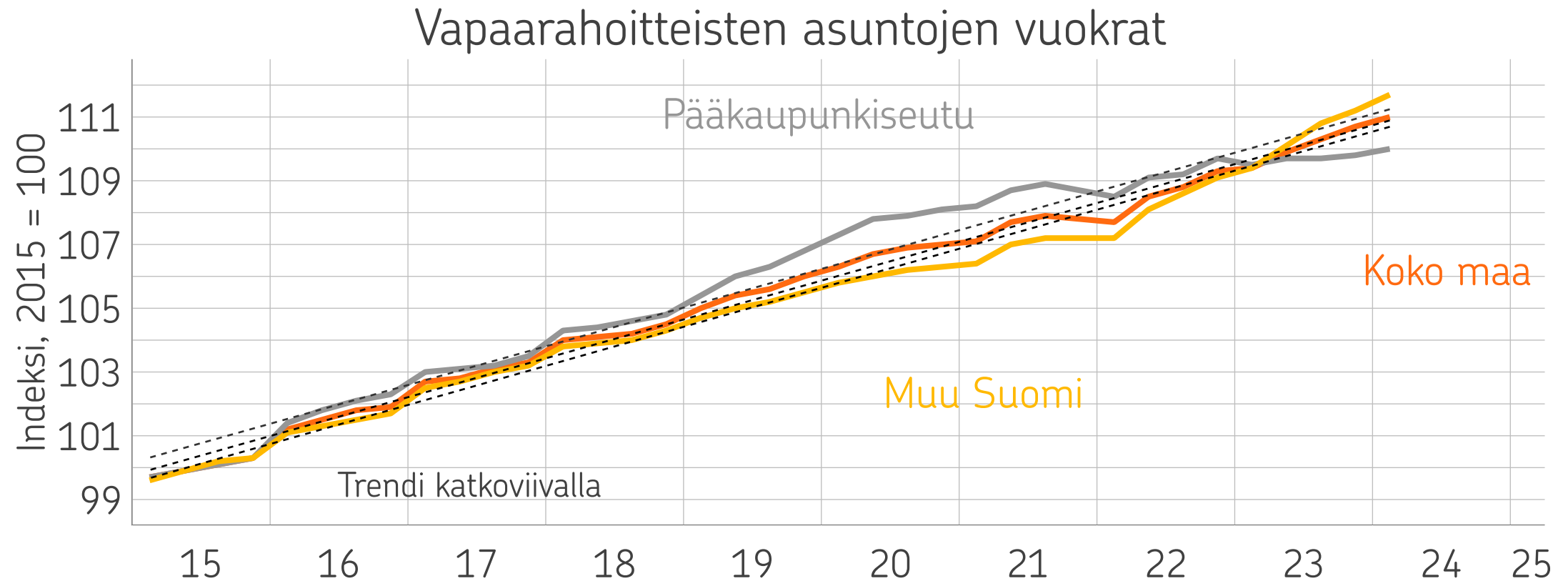
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntokauppa palasi alkuvuonna heikkoihin lukemiin



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

Vuokrakehitys ollut hidasta PK-seudulla – muualla tavanomaisempaa



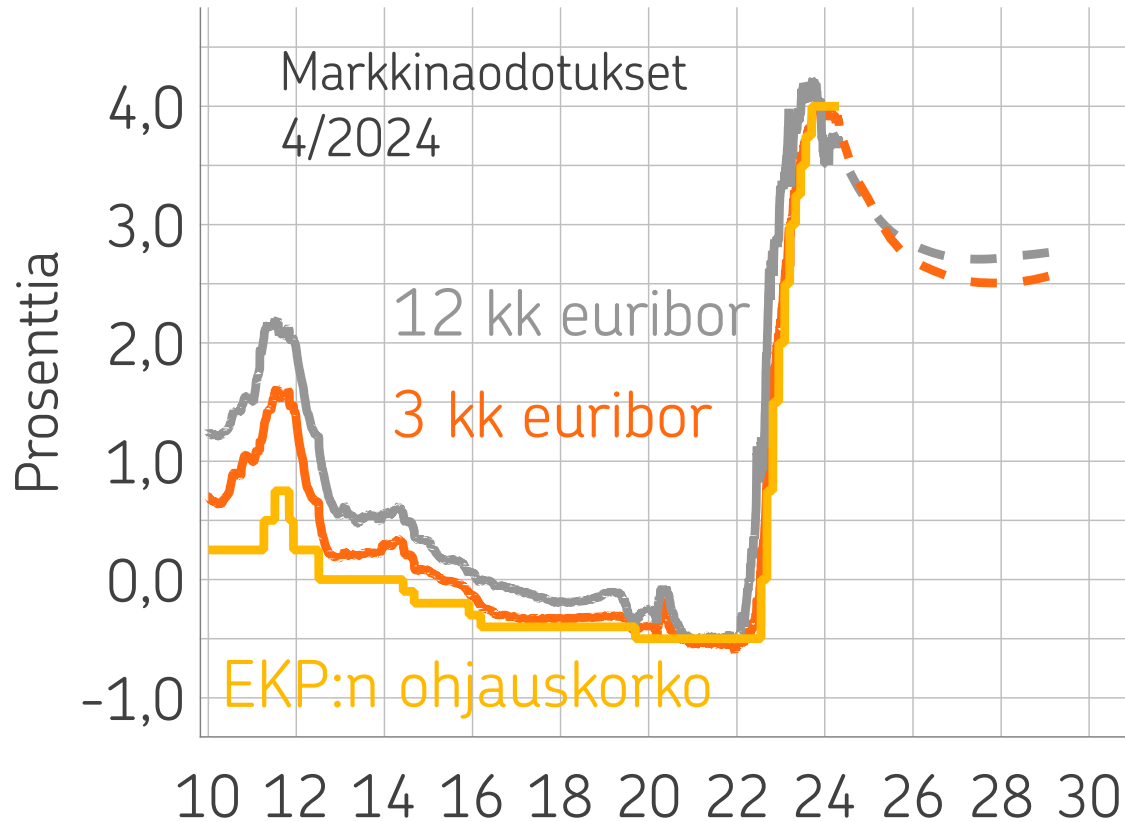
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntolainat



EKP valmiina korkojen laskuun

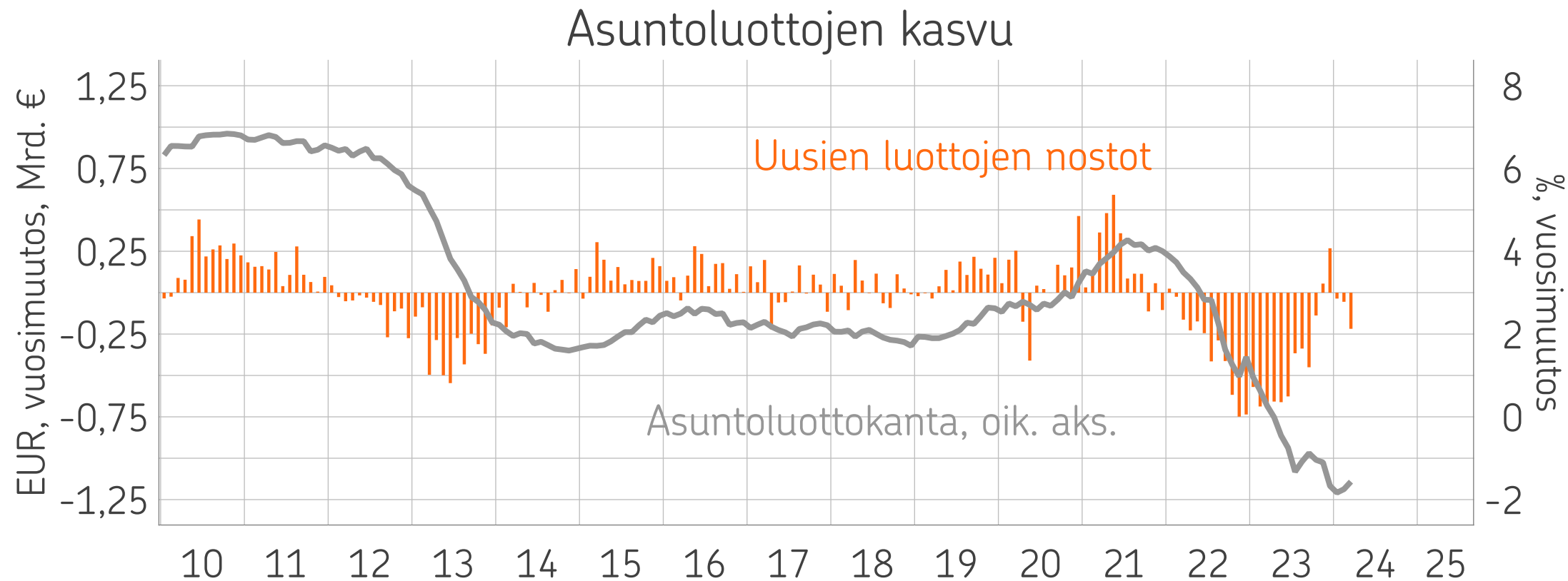
Markkinoiden korko-odotukset



Lähde: Macrobond, EMMI, EKP, OP

- EKP on pitänyt ohjauskorot ennallaan viime syyskuusta lähtien ja sama linja jatkui huhtikuussa.
- EKP kuitenkin jo selvästi viittasi mahdolliseen koron laskuun kesäkuussa. Jos inflaatio kehittyi odotetusti, tulee EKP laskemaan korkojaan kesäkuussa. Tämän jälkeen korot tulevat todennäköisesti laskemaan maltillisesti.
- Markkinat odottivat vuoden alussa merkittäviä koron laskuja. Näiden odotusten poistuttua vuoden euriborkorko hieman nousi alku vuoden aikana. Vuoden lopussa euriborkorkojen odotetaan olevan kolmen prosentin tasolla. Pitkällä aikavälillä euriborkorkojen odotetaan asettuvan 2-3 % haarukkaan.

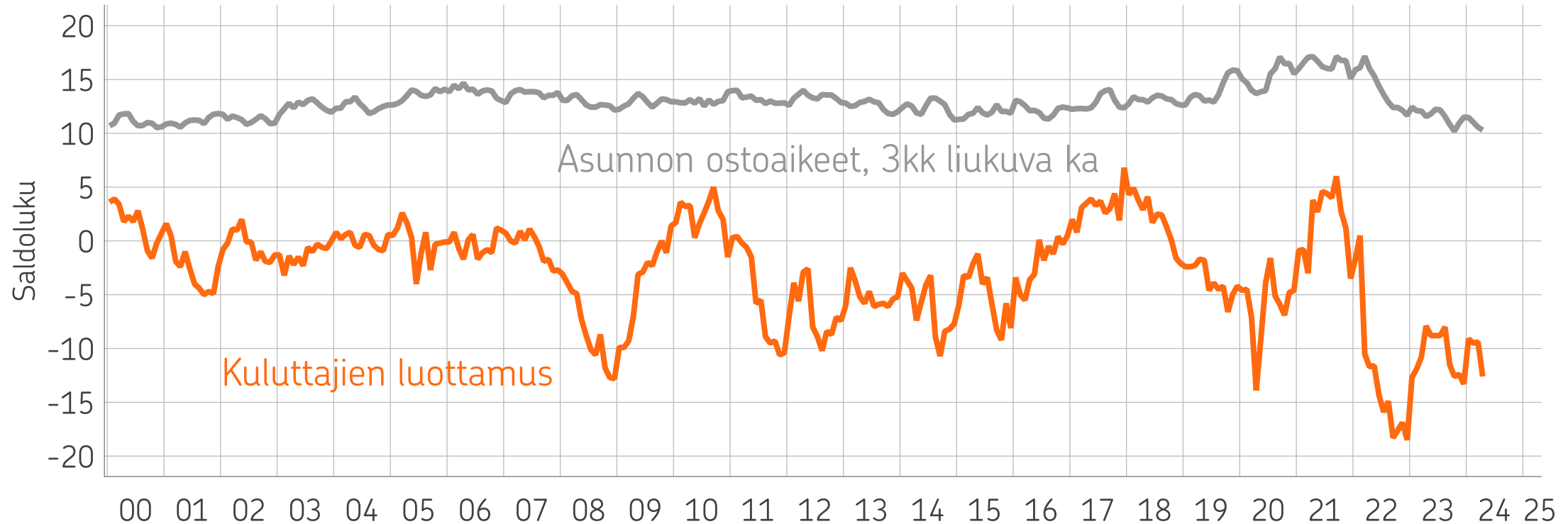
Myös asuntolainamarkkina hiljeni uudelleen vuodenvaihteen jälkeen



Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

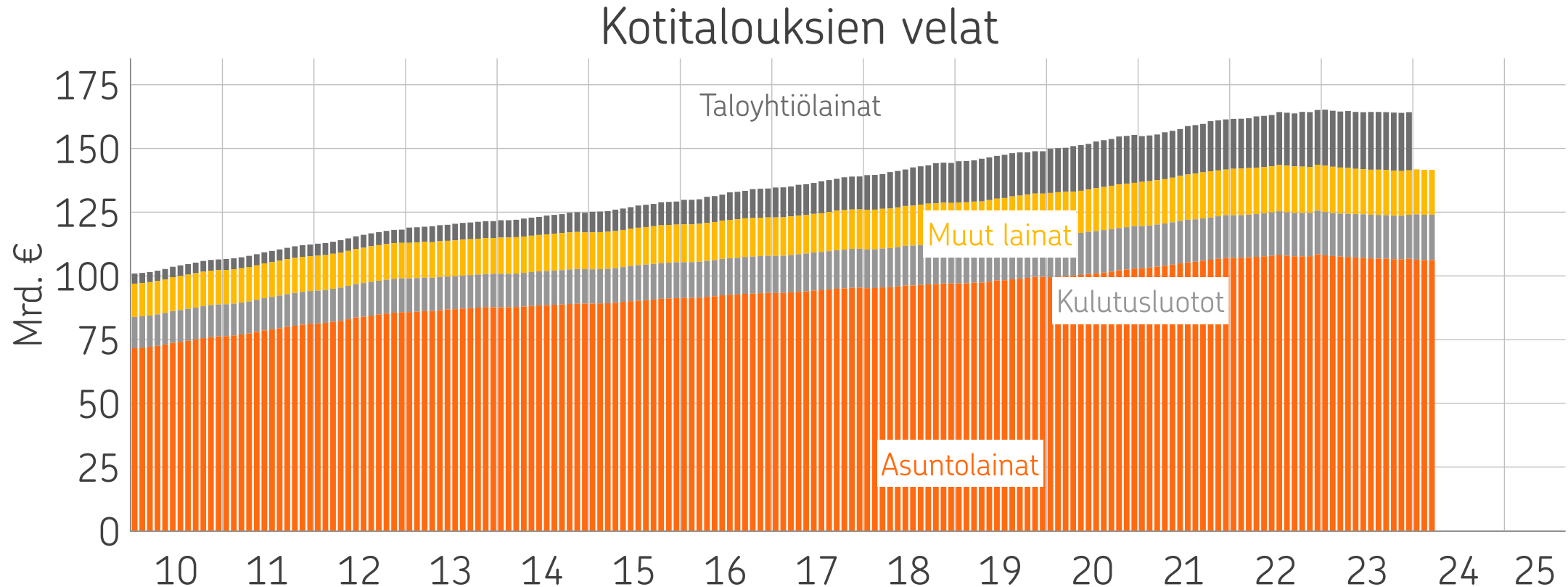
Kuluttajat eivät luota talouden piristymiseen – asunnon ostoa harkitaan tyypillistä vähemmän

Kuluttajien luottamus



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

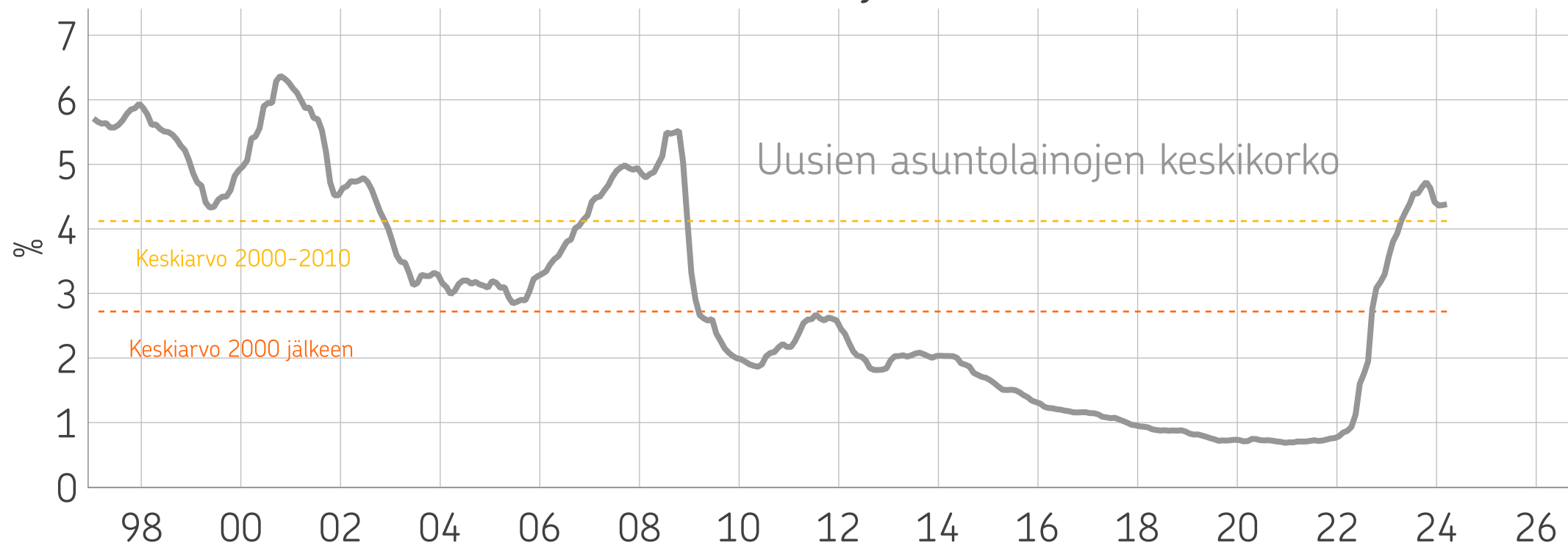
Kotitalouksien velat pysyneet lähes ennallaan



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

Euriborien pieni lasku heijastunut asuntolainakorkoihin

Uusien asuntolainojen keskikorko



Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

Rakentaminen

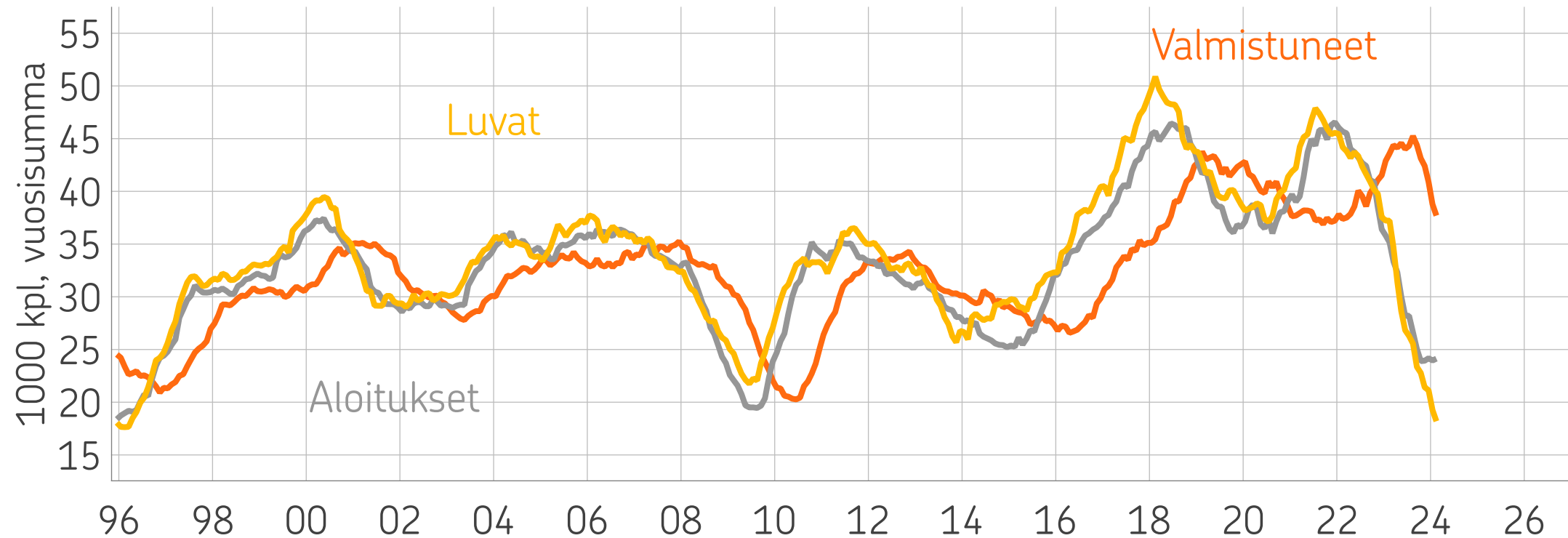


Asuinrakentaminen sakkaa

- Asuinrakentamisen tilanne on pysynyt todella heikkona. Rakentamisen kustannukset eivät ole laskeneet merkittävästi, uusien asuntojen kysyntä on todella vaisua ja lisäksi korkotaso on korkealla. Kovin nopeaa helpotusta tilanteeseen ei ole vielä näköpiirissä ja jo valmistuneiden asuntojen kannan myyminen vie aikaa.
- Ennakoimme asuinrakennusinvestointien putoavan tänä vuonna 8 prosenttia, mikä tarkoittaa, että tämän ja viime vuoden aikana pudotusta kertyy yhteensä noin 20 prosenttia. Uusia asuntoja valmistuu poikkeuksellisen vähän tänä vuonna, eikä ensi vuosiakaan näytä vielä kovin valoisalta. Asuinrakennuksille haettujen rakennuslupien määrä on pudonnut rajusti.
- Rakennusalan merkitys taloudelle on suuri. Rakennusala työllistää suoraan hieman tilastosta riippuen 175–210 tuhatta henkilöä, mikä on reilut 7 % työllisistä. Lisäksi epäsuora työllistämisaikutus on tätäkin merkittävämpi. Rakennusallalla sekä lomautukset että irtisanomiset ovat lisääntyneet merkittävästi ja odotettavissa on, että kehitys heikentyy entisestään.
- Rakennusalan konkurssit ovat Tilastokeskuksen tilastojen perusteella nousseet selvästi. Huomioiden rakennusalan vaikean suhdannetilanteen on todennäköistä, että sekä konkurssit että alan työttömyys nousevat nykytasolta tämän ja ensi vuoden aikana.
- Tällä erää riskit rakennussektorilla ovat painottuneet hieman negatiiviseen suuntaan. Nopeaa käännettä on hankalaa nähdä ja selvempi piristyminen edellyttää rakennuskustannusten sekä korkotason laskua. Korkojen odotetaan laskevan niin tämän kuin ensi vuoden aikana, mikä hieman tukee rakentamista, mutta toistaiseksi kustannusten lasku on ollut todella verikkaista.
- Arvonlisäveron nousu nostaa hieman rakennuskustannuksia ja nykyisessä markkinatilanteessa kustannusten nousua on hankalaa siirtää myyntihintoihin kysynnän ollessa valmiiksi todella heikkoa.

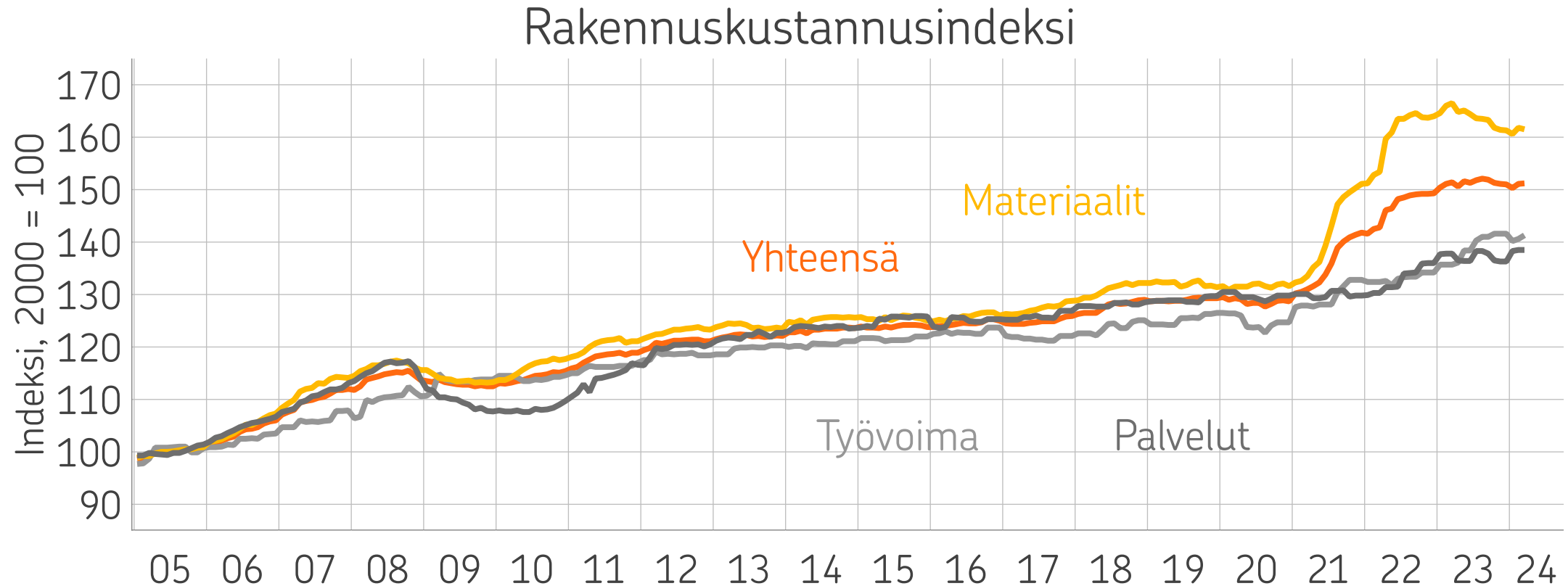
Asuinrakentaminen romahtaa – korkojen lasku voisi tuoda pientä helpotusta

Asuntotuotanto



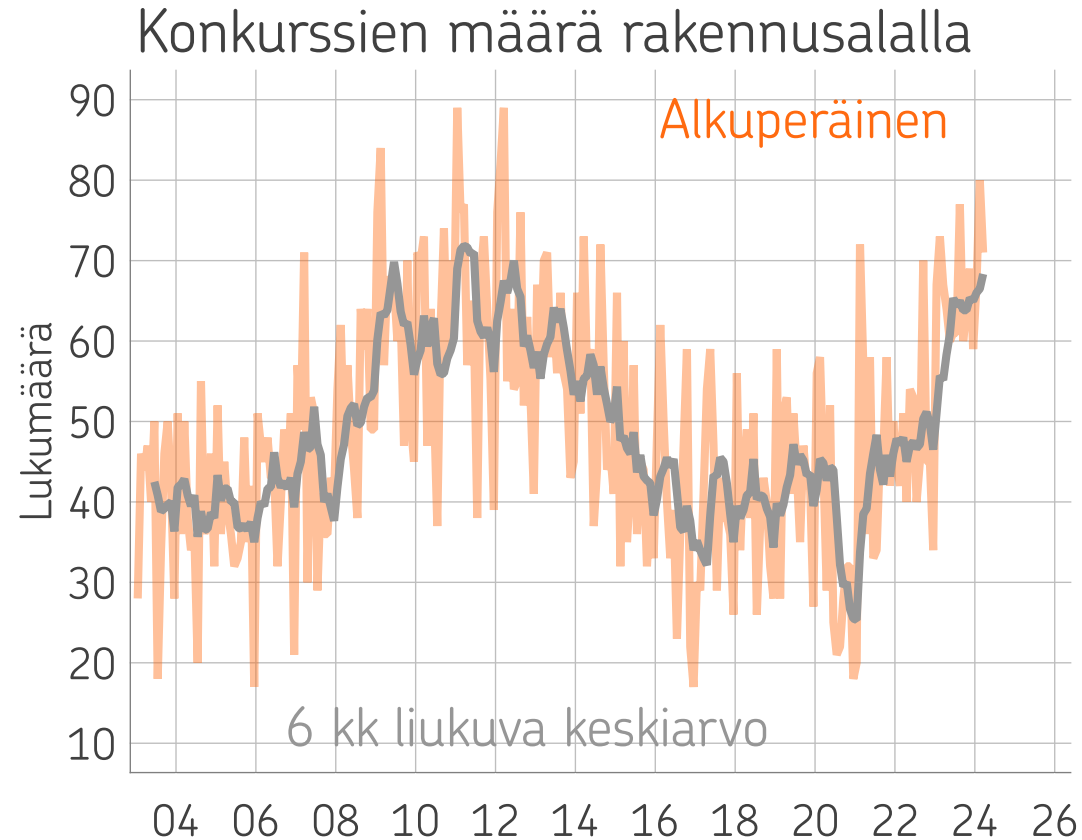
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Rakennuskustannukset polkevat paikallaan

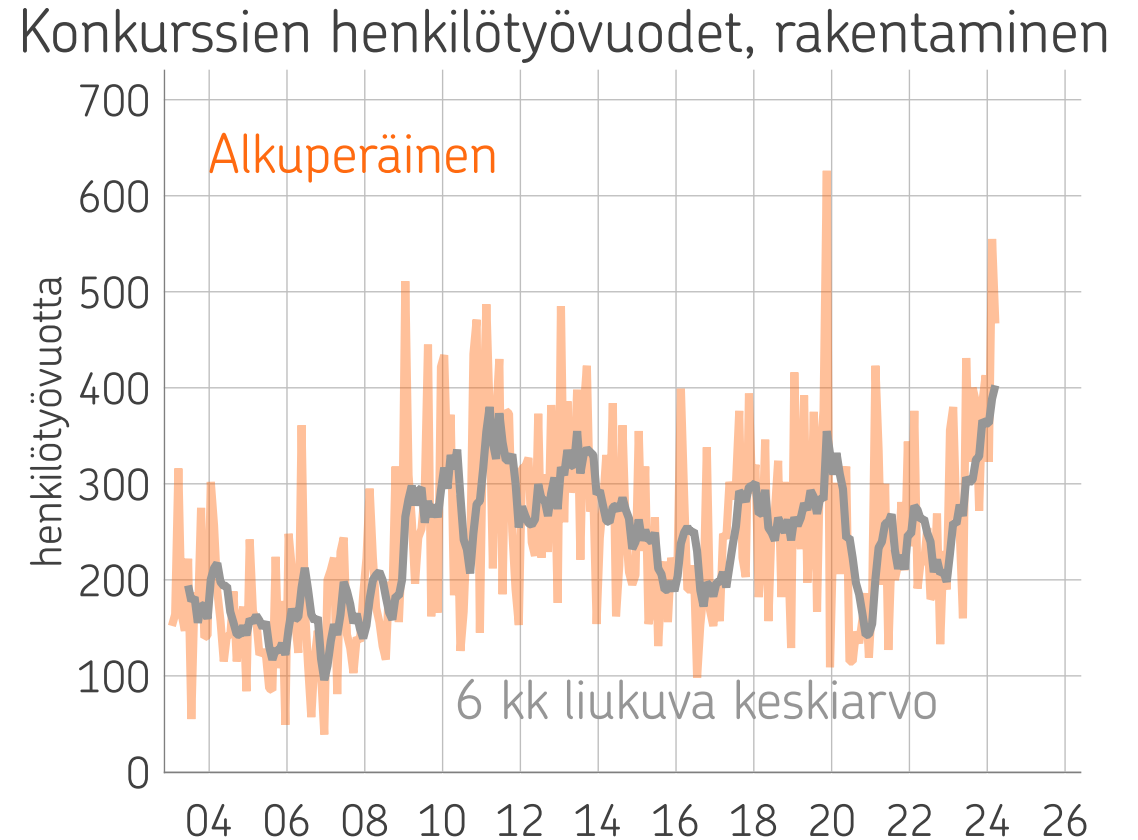


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Rakennusalalla runsaasti konkursseja



Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Uusia asuntoja yhä myymättä selvästi tavanomaista enemmän

Myymättömien asuinhuoneistojen määrä



Lähde: EK, Macrobond, OP

EK:n suhdannebarometri, Asunnontuotantoa harjoittavien yritysten myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna

Yhteystiedot



Reijo Heiskanen
Pääekonomisti
reijo.heiskanen@op.fi
010 252 8354
Twitter: @Reiskanen



Tomi Kortela
Johtava ekonomisti
tomi.kortela@op.fi
010 252 1866
Twitter: @KortelaTomi



Joonas Widgrén
Senioriekonomisti
joona.widgren@op.fi
010 252 1013
Twitter: @jjwidgren

Twitter: @OP_Ekonomistit
OP media