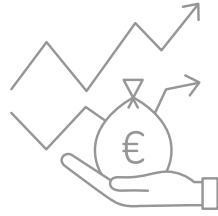


Asuntomarkkinakatsaus 2023/Q1

Asuntojen hinnat

Asuntojen hinnat nousivat viime vuonna lopulta vain hieman. Loppuvuodesta hinnat kääntyivät selvään laskuun ja lasku jatkuu tänä vuonna. Keskimäärin laskua kertyy 4-6 %



Lainakorot

Korkojen nousu on ollut poikkeuksellisen rivakkaa, mutta odotuksissa on, että kovin markkinakorkojen nousu on jo takana.



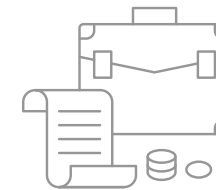
Rakentaminen

Asuinrakentaminen supistuu tänä vuonna selvästi kysynnän heikentymisen myötä. Rakentamisen taso pysyy kuitenkin kohtalaisena.



Lainamäärät

Asuntolainatiskailla loppuvuosi oli todella hiljainen, kun uusia asuntolainoja nostettiin poikkeuksellisen vähän. Myös asuntolainakannan kasvu on ollut todella hidasta.



Asuntomarkkinoiden äkkijarrutus

- Asuntomarkkinoilla nähtiin nopeaa hiipumista korkojen lähdettyä viime vuoden jälkipuoliskolla rivakkaan nousuun. Asuntomarkkinoiden vire on ollut alamaissa käytännössä kaikilla mittareilla arvioituna. Asuntojen hinnat ovat kääntyneet laajaan laskuun, kauppamäärät ovat valahtaneet ja asuntolainatiskailla on hiljaista. Jatkossa korkojen noususta aiheutuneen sokin vaikutus vähenee, mutta heikkenevä taloustilanne painaa asuntomarkkinoiden virettä myös jatkossa.
- Työmarkkinoiden veto tukee yhä asuntomarkkinoita. Talouden heikko kehitys iskee myös työmarkkinoihin, mutta odotamme työmarkkinoiden tilanteen pysyvän kohtuullisen hyvänä myös jatkossa. Työmarkkinoiden lisäksi vakavammilta häiriöiltä Suomen asuntomarkkinoita suojaa aiempien vuosien vakaa kehitys.
- Osakeasuntojen hinnat laskivat neljännellä vuosineljänneksellä 3 % vuoden takaisesta ja 3,1 % edellisestä neljänneksestä. Hinnat laskivat kuudessa suurimmassa* kaupungissa 3,6 % ja näiden ulkopuolella keskimäärin 1,7 %. Suurista kaupungeista hinnat laskivat Helsingissä 5 %, Espoossa 1,6 % ja Vantaalla 5 %, Turussa 3,3 %, Tampereella 2,2 %. Oulussa hinnat nousivat 3,7 %.
- Omakotitalojen hinnat olivat kolmannella vuosineljänneksellä samalla tasolla kuin vuosi sitten. Omakotitalojen kauppamäärät ovat vähentyneet selvästi viime vuoden huippuluvuista, kolmannella vuosineljänneksellä kauppaa tehtiin noin 17 prosenttia vähemmän kuin vuosi sitten, myös tonttikauppa hiljeni selvästi.
- Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat viime vuoden viimeisellä neljänneksellä pääkaupunkiseudulla 0,9 % ja muualla Suomessa 1,8 % vuodessa. Rovaniemi (+3 %), Tampere (+2,8 %) ja Turku (+2,3 %) vetivät vuokrien nousua. Vastaavasti Helsingissä vuokrat nousivat vain 0,6 %.
- Asuntojen hinnat laskevat keskimäärin 4–6 prosenttia Tänä vuonna. Syvin pudotus nähdään vuoden alussa. 2024 hinnat nousevat hieman korkojen nousun tasaantuessa. Suurimmat riskit liittyvät korkojen kehitykseen ja työmarkkinoihin.
- Hinnat laskevat tänä vuonna pääkaupunkiseudulla 6–8 % (5–7) % ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella keskimäärin 3–5 % (3,5 – 5,5 %). Odotamme, että kaiken kaikkiaan pudotus on suurissa kaupungeissa hieman suurempi kuin muualla Suomessa. Ensi vuonna hinnat nousevat keskimäärin

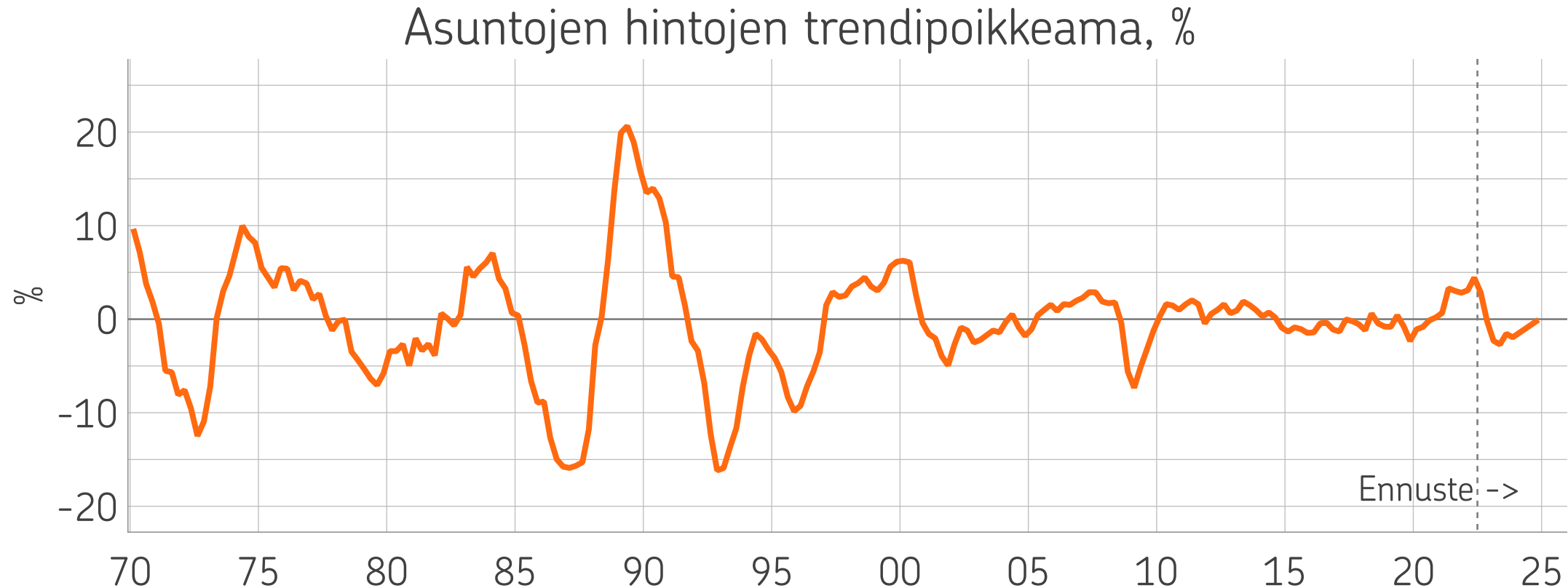
Teema: Asuntomarkkinoiden pitkän aikavälin trendit



Asuntomarkkinoilla sopeudutaan nyt korkeampaan korkoon – pidemmällä aikavälillä kehitys ollut vakaata

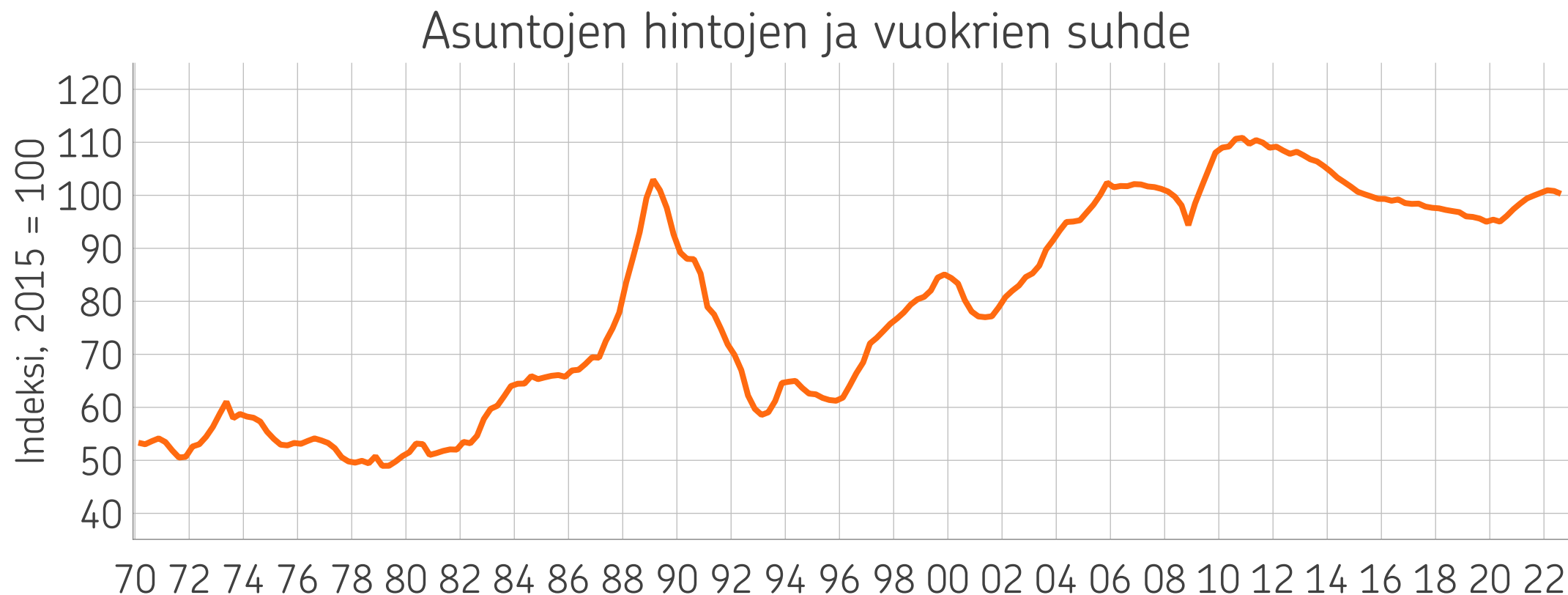
- Pidemmällä aikavälillä arvioituna Suomen asuntomarkkinoiden kehitys on ollut vakaata. Asuntohintojen ja tulojen suhde on pysytellyt maltillisella tasolla, eikä viime vuosien hieman kiihtynyt hintojen nousu muuttanut tilannetta.
- Suomessa ei ole tyypillisillä mittareilla arvioituna viime vuosien hintojen noususta huolimatta asuntohintakuplaa. Tällä hetkellä nähtävä hintojen lasku on pitkälti seurausta nousseiden korkojen vaikutuksesta asuntojen kysyntään.
- Kansainvälisessä vertailussa Suomen asuntohinnat ovat tuloihin nähden kehittyneet erittäin maltillisesti. Näin oli niin koronan aikaan kuin pidemmälläkin aikavälillä. Suurimpien kaupunkien kohdalla hintojen ja tulojen suhde on noussut nopeammin, mutta myös kaupungeissa kehitys on ollut vakaata.
- Myös hintojen ja vuokrien suhde, jota käytetään usein mittaamaan asuntomarkkinoiden arvostustasoa, on Suomessa erittäin maltillisen suhteessa OECD-maihin keskimäärin.

Asuntojen hinnat nousivat trendiään nopeammin – nyt vuorossa negatiivinen trendipoikkeama



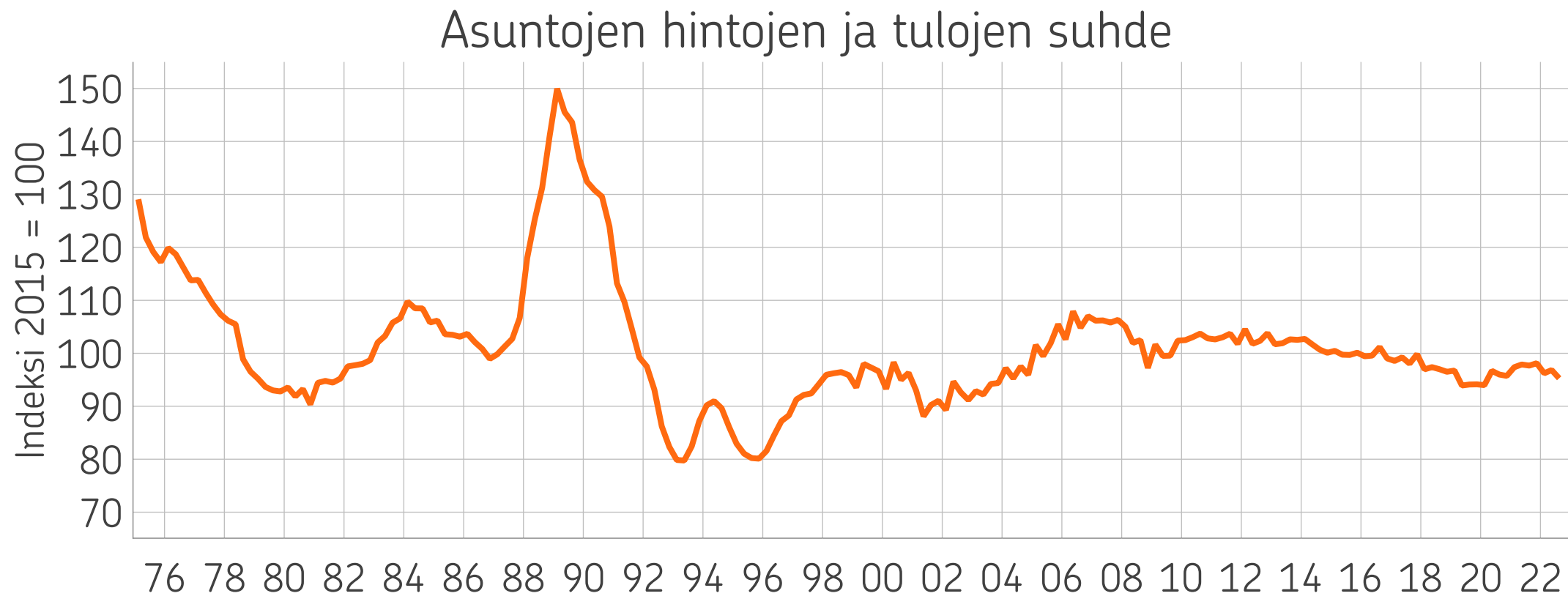
Lähde: Macrobond, BIS, StatFin, OP

Asuntojen hinnat suhteessa vuokriin laskutrendillä viime vuosia lukuun ottamatta



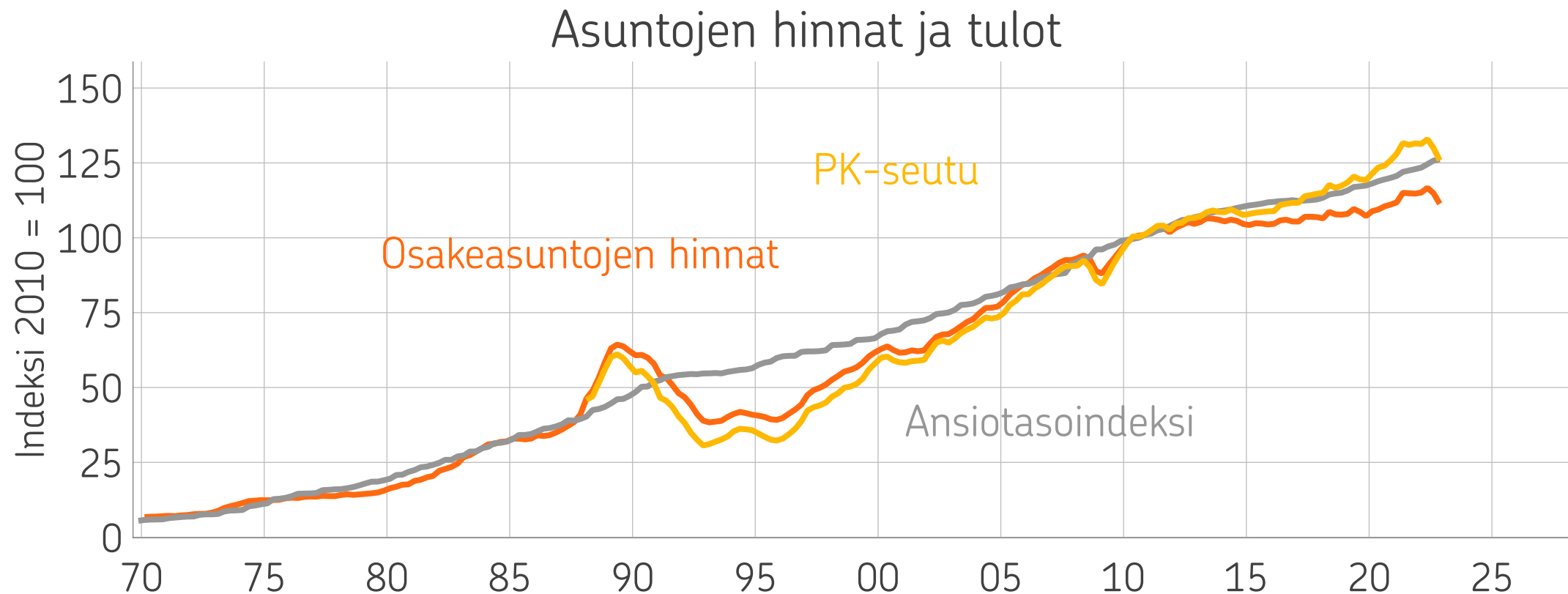
Lähde: Macrobond, OECD, OP

Tuloihin nähden asuntojen hinnat pysyneet vakaina



Lähde: Macrobond, OECD, OP

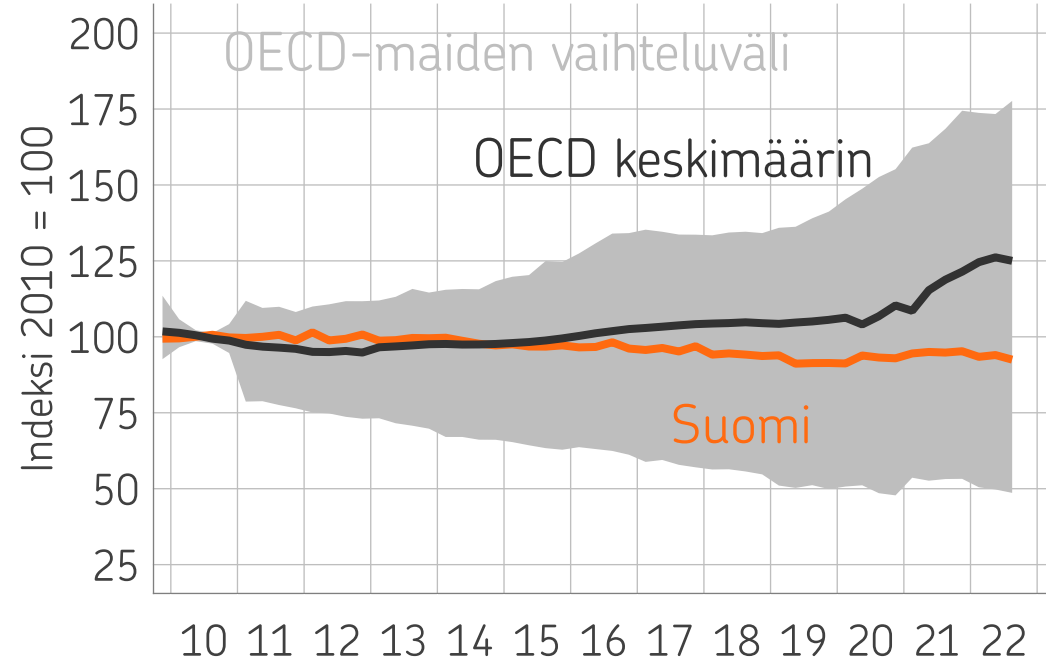
Hintojen kehitys ollut selvästi vakaampaa 2000-luvulla kuin 80-90-luvuilla



Lähde: Macrobond, StatFin, BIS, OP

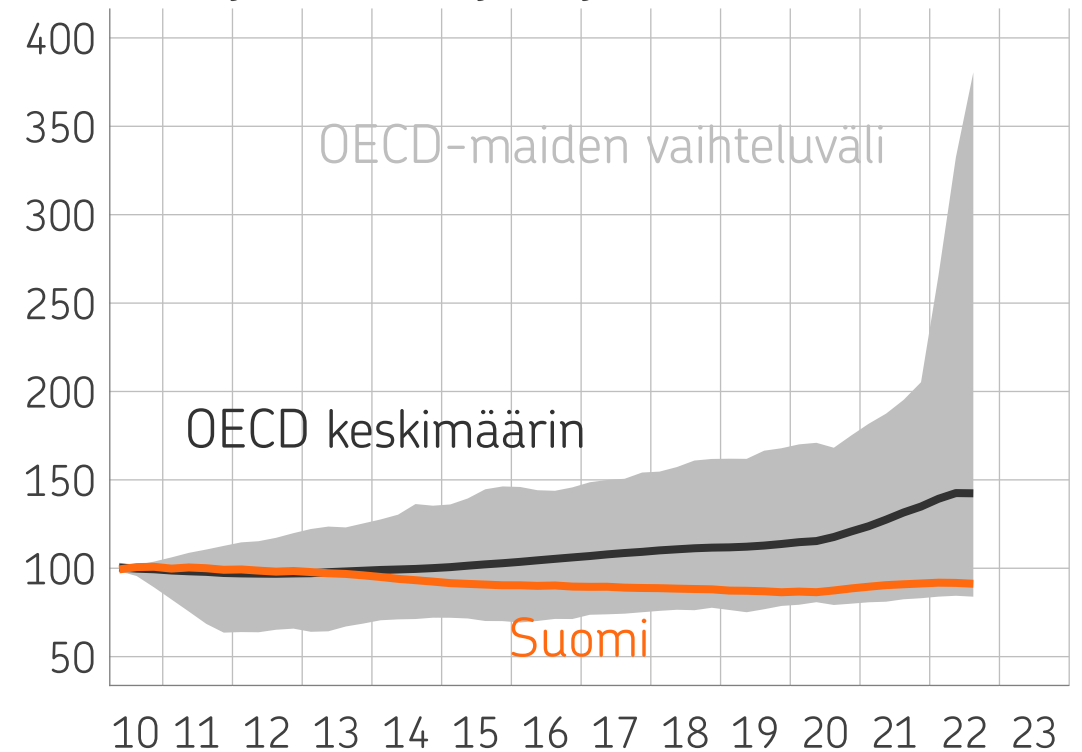
Kansainvälisesti Suomen asuntomarkkinat ovat erittäin vakaat

Asuntojen hintojen ja tulojen suhde OECD-maissa



Lähde: Macrobond, OECD, OP

Asuntojen hintojen ja vuokrien suhde



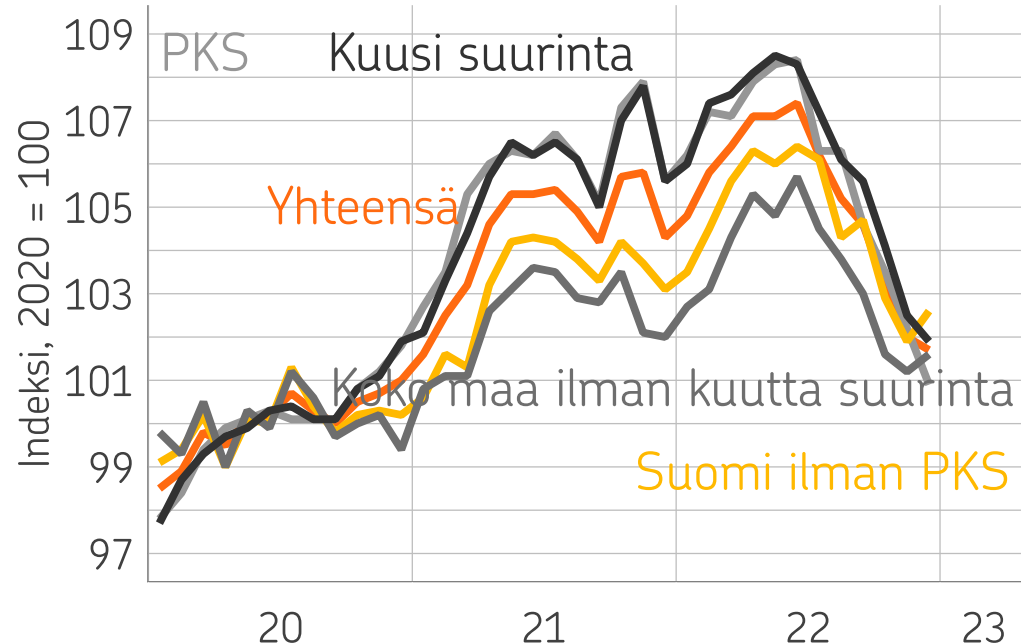
Lähde: Macrobond, OECD, OP

Asuntojen hinnat ja kauppamäärät



Asuntojen hinnoista on sulanut kahden vuoden hintojen nousu – lasku jatkuu vielä

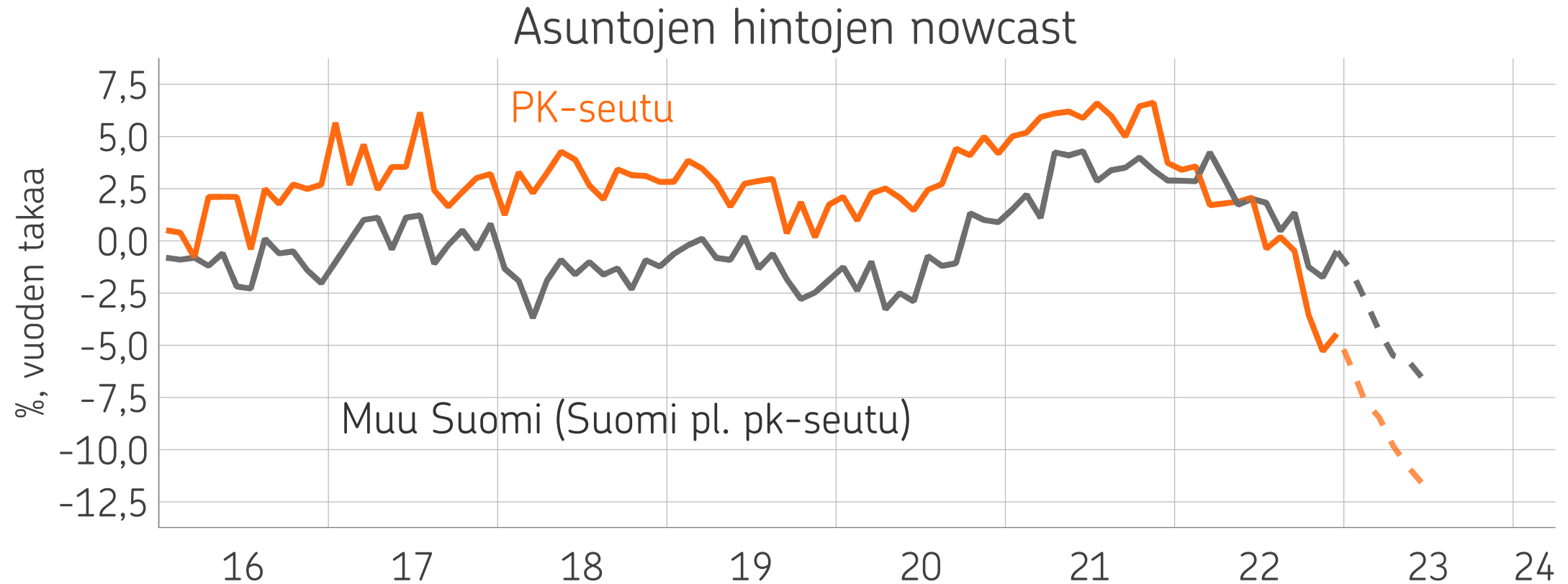
Vanhojen osakeasuntojen hinnat,
2020=100



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

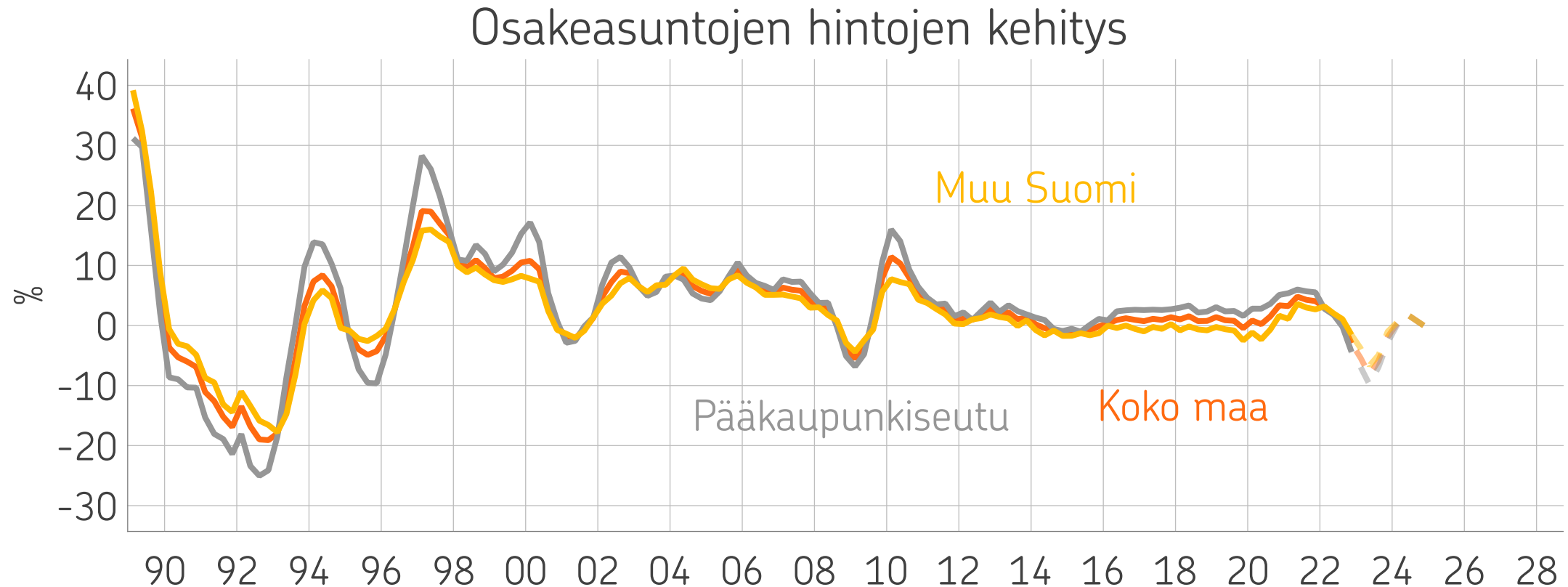
- Viime kesän jälkeen asuntojen hinnat ovat laskeneet laajasti koko maassa ja odotuksissa on, että hintojen lasku jatkuu ainakin vuoden alkupuoliskolla
- Suurien kaupunkien asuntojen hinnat ovat viime nousseet pitkään pienempien paikkakuntien asuntojen hintoja nopeammin. Viimeisen vajaan vuoden aikana kehitys on kuitenkin kääntynyt päinvastaiseksi. Hintatasojen alueelliset erot ovat yhä suuret.
- Loppuvuodesta ja ensi vuonna asuntojen hinnat kääntyvät arviomme mukaan maltilliseen nousuun.

Asuntojen hintojen lasku jatkunee ainakin alkuvuoden



Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus

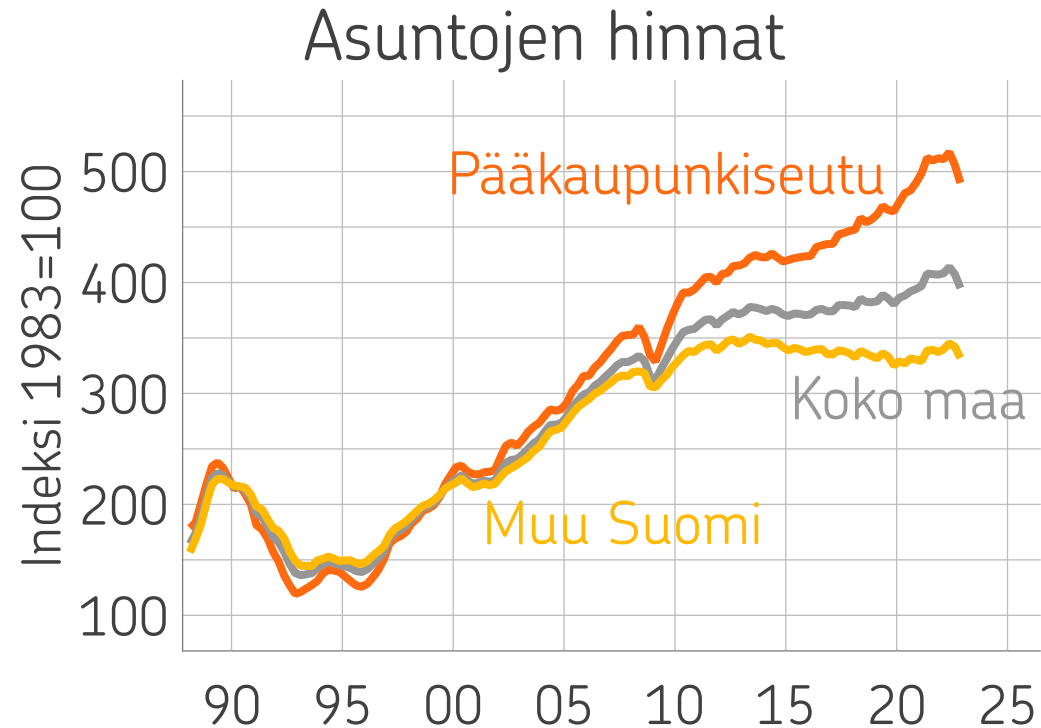
Asuntohinnoissa tuntuva lasku tänä vuonna



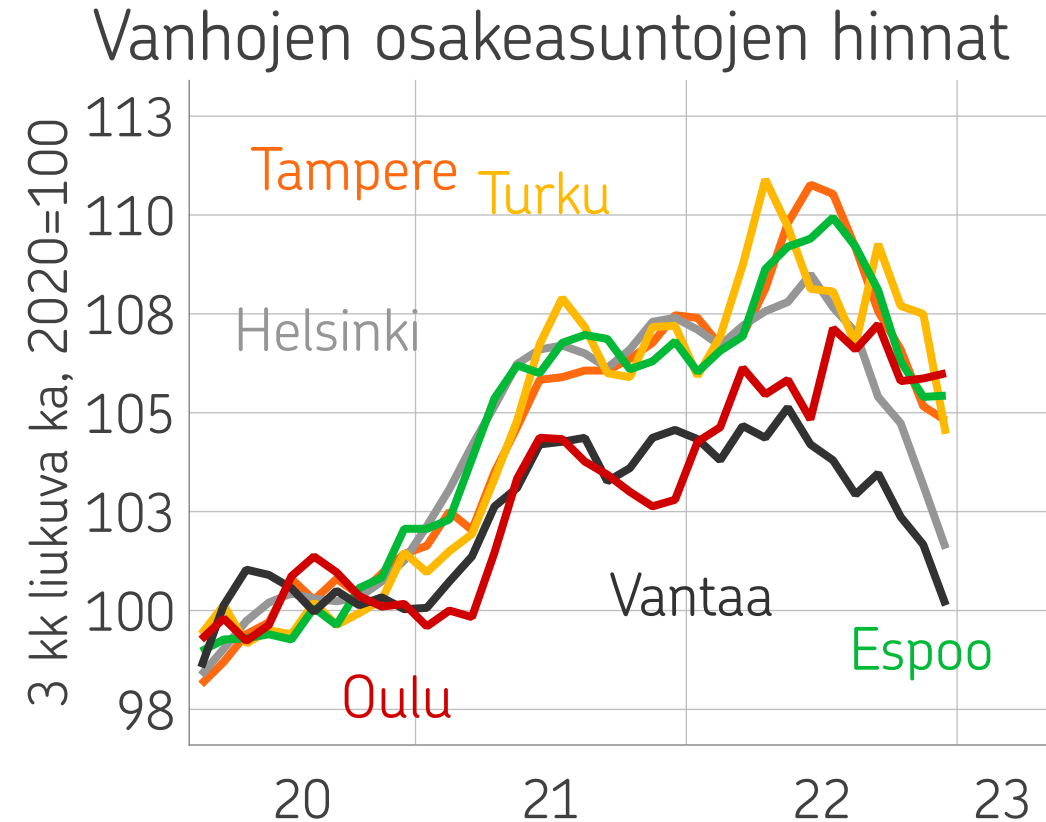
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Suurissa kaupungeissa hinnat laskeneet jo selvästi

- Oulu pyristellyt vastavirtaan

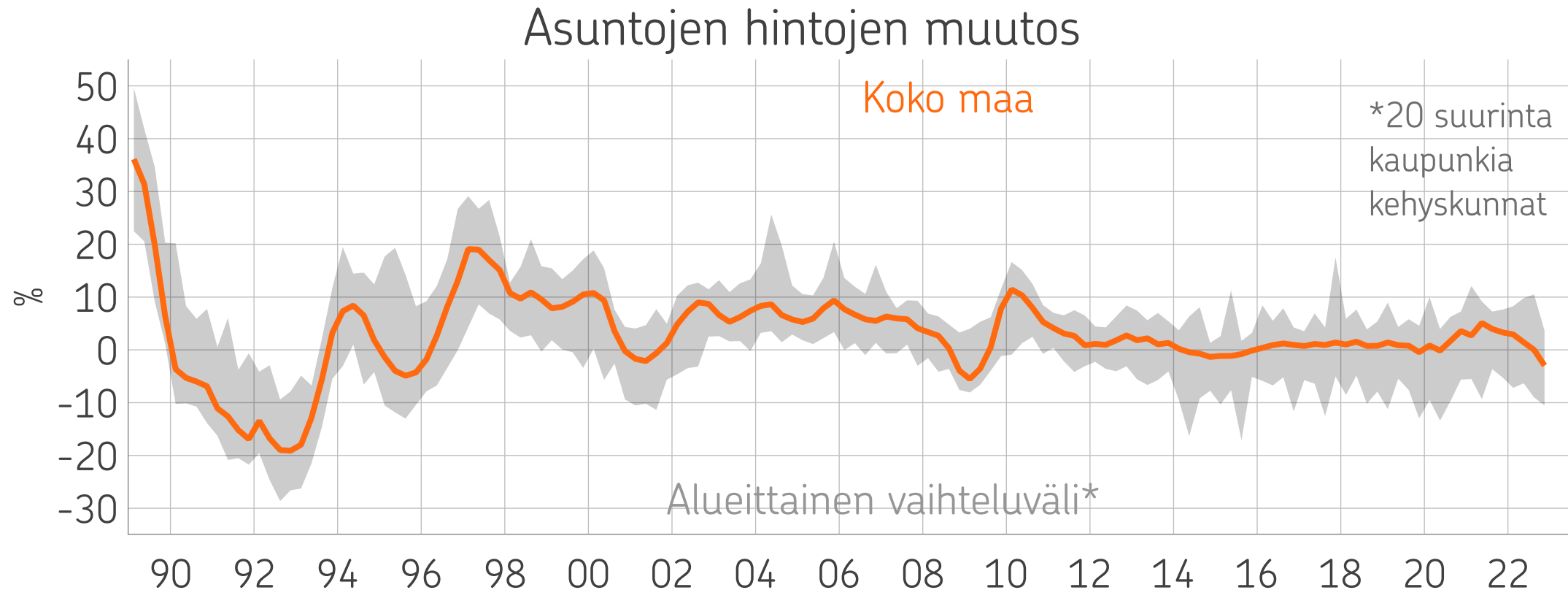


Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



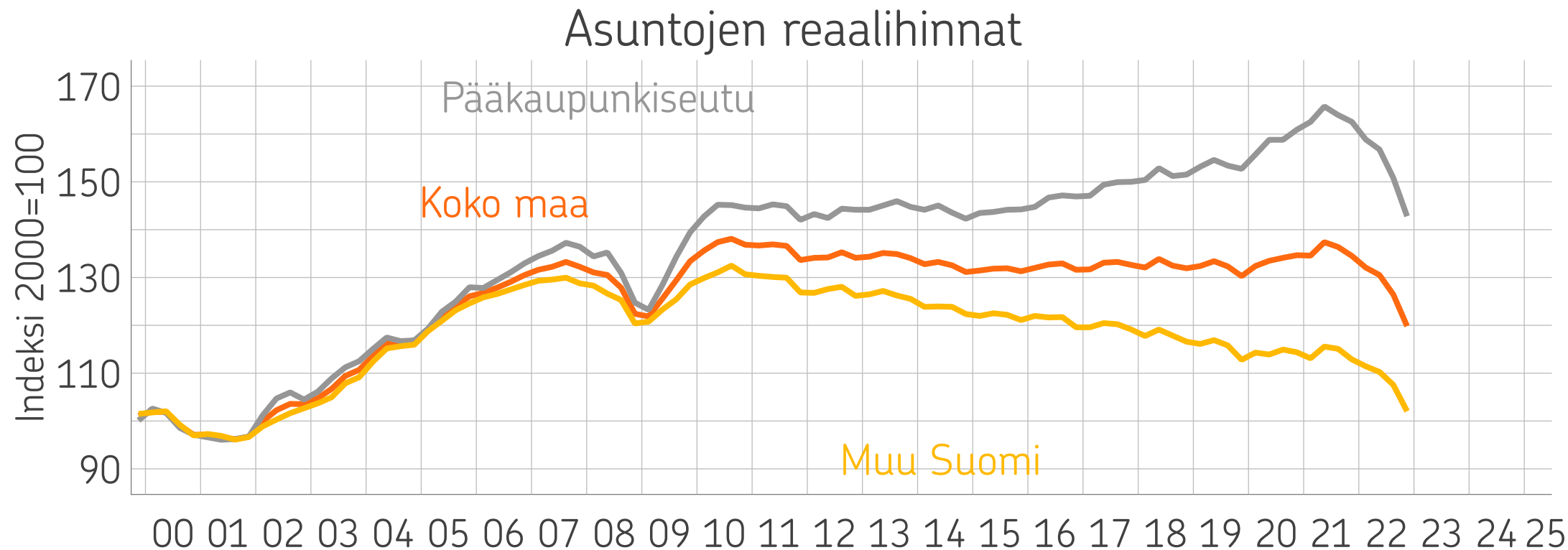
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntohintojen muutoksissa suuria alueellisia eroja



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

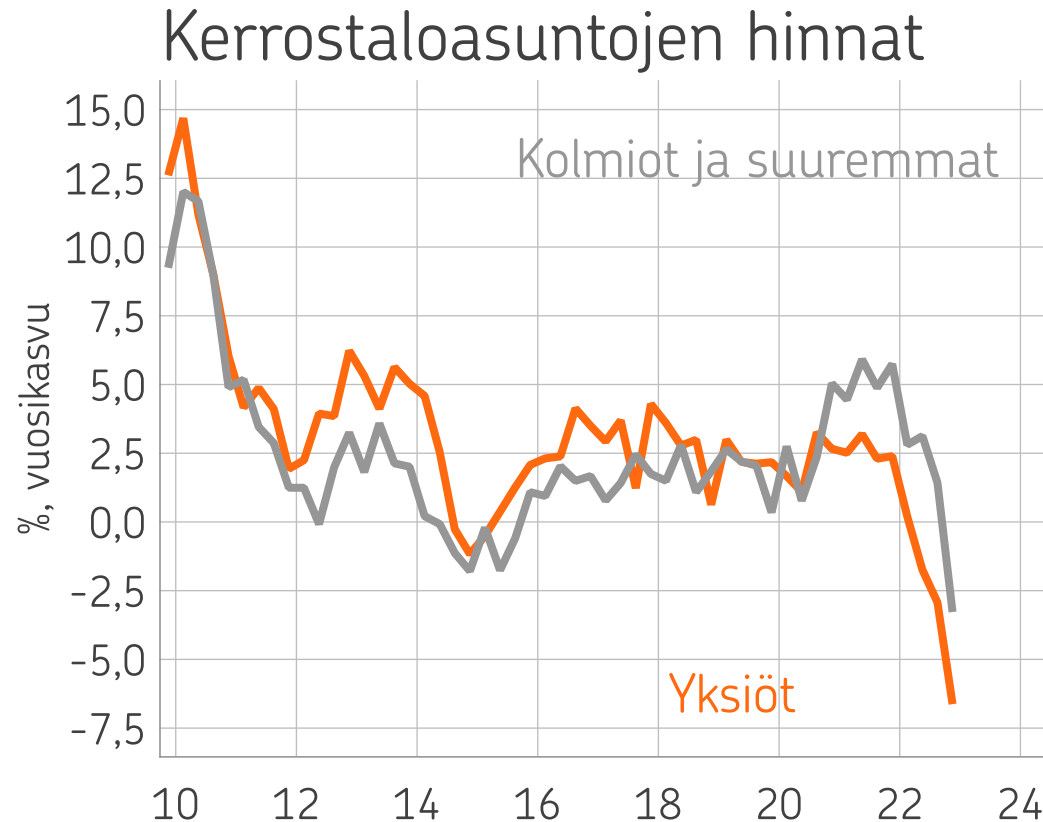
Asuntojen inflaatiokorjatut hinnat painuneet jo finanssikriisin tasolle



Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

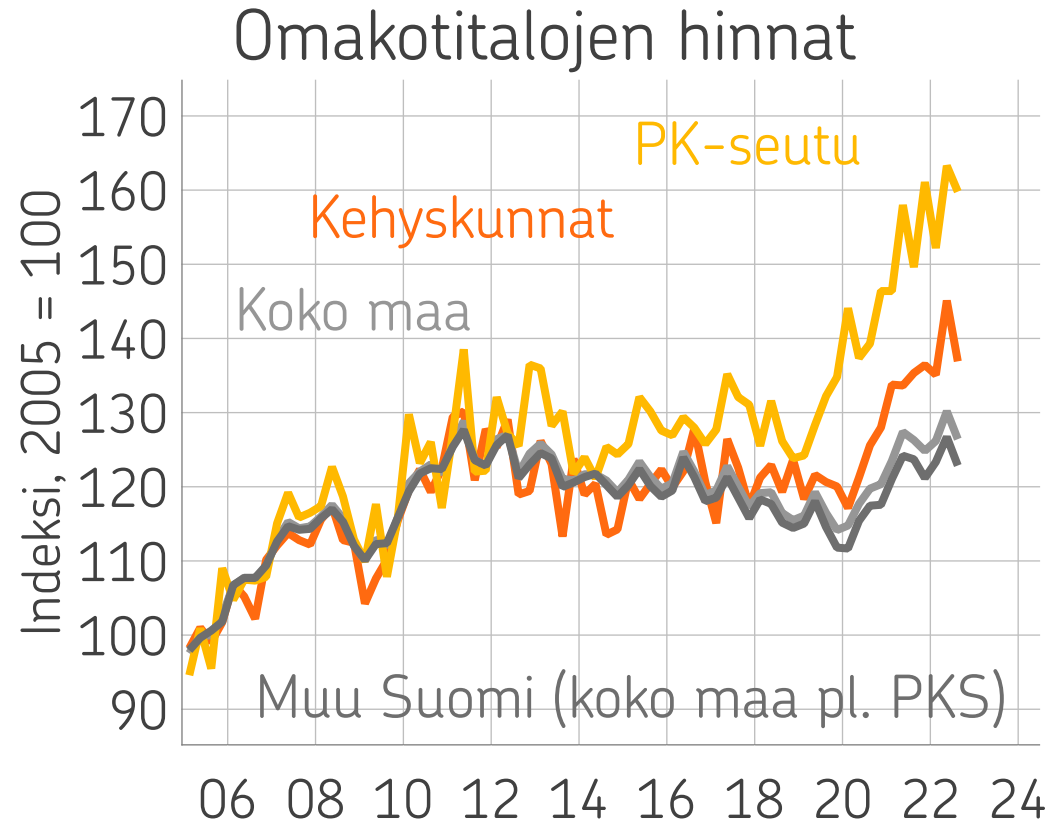
Yksiöiden hinnat laskeneet nopeimmin – lasku tarttunut myös isompiin asuntoihin



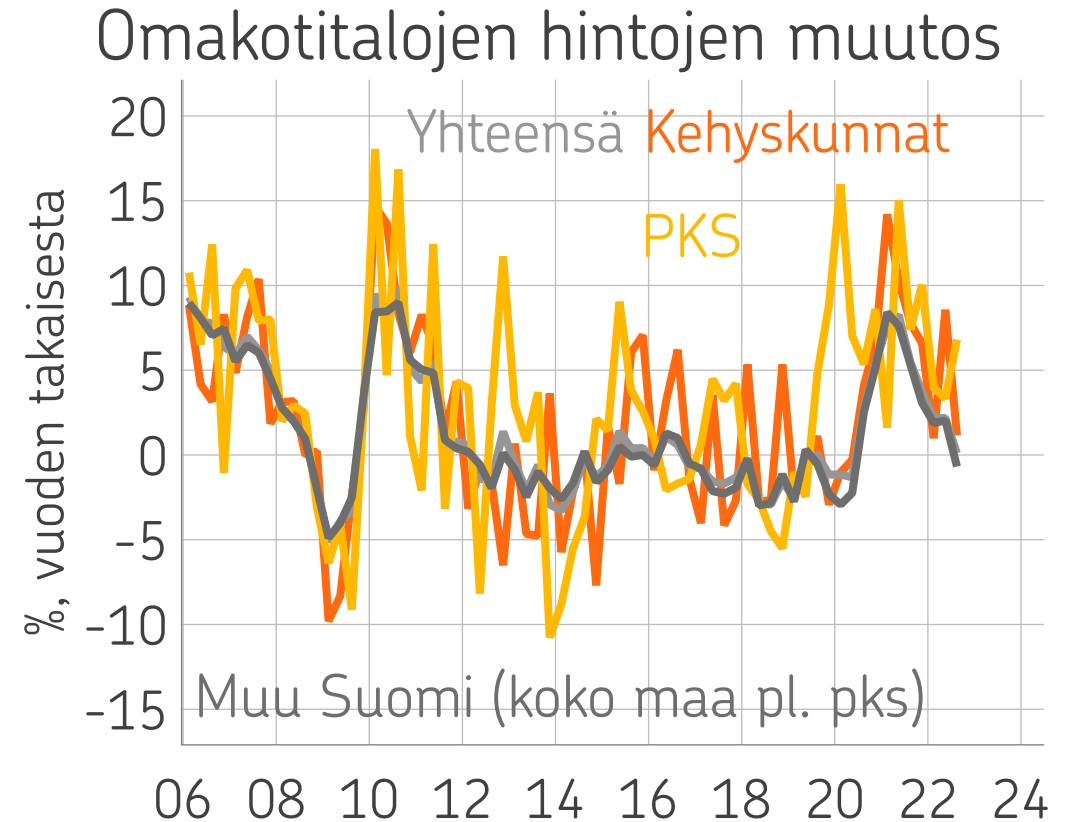
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Yksiöiden hintojen lasku on ollut nopeampaa kuin suuremmissa asunnoissa. Viime vuoden lopulla kuitenkin myös suurempien asuntojen hintojen lasku kiihtyi.
- Viime vuoden viimeisellä neljänneksellä kerrostaloyskiöiden hinnat laskivat keskimäärin 6,6 prosenttia vuoden takaa. Kolmioiden ja suurempien hinnat laskivat 3,3 prosenttia vuoden takaa.
- Asuntosijoittajien näkökulmasta vuokratuotot ovat kääntyneet kulujen nousun seurauksena laskuun, mikä osaltaan heijastuu etenkin pienien asuntojen kysyntään ja sitä kautta hintoihin. Yksiöiden hinnat nousivat pitkään nopeammin kuin suurempien asuntojen hinnat.

Omakotitalojen hintojen nousu loppunut



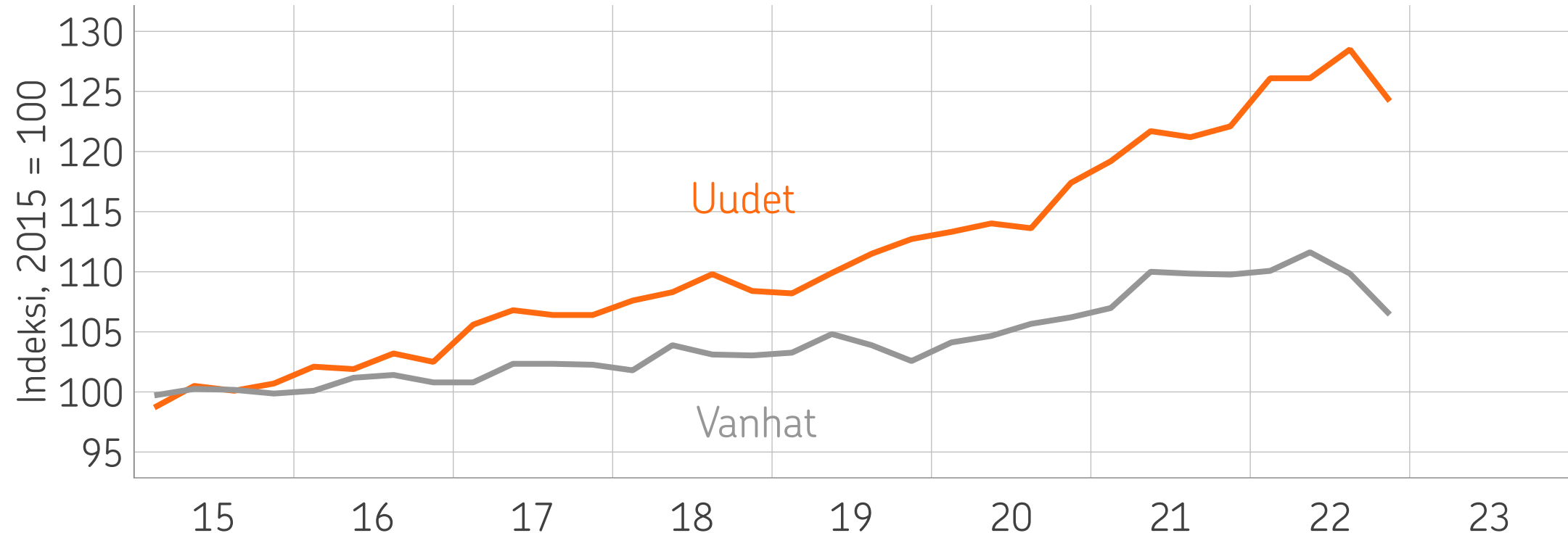
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

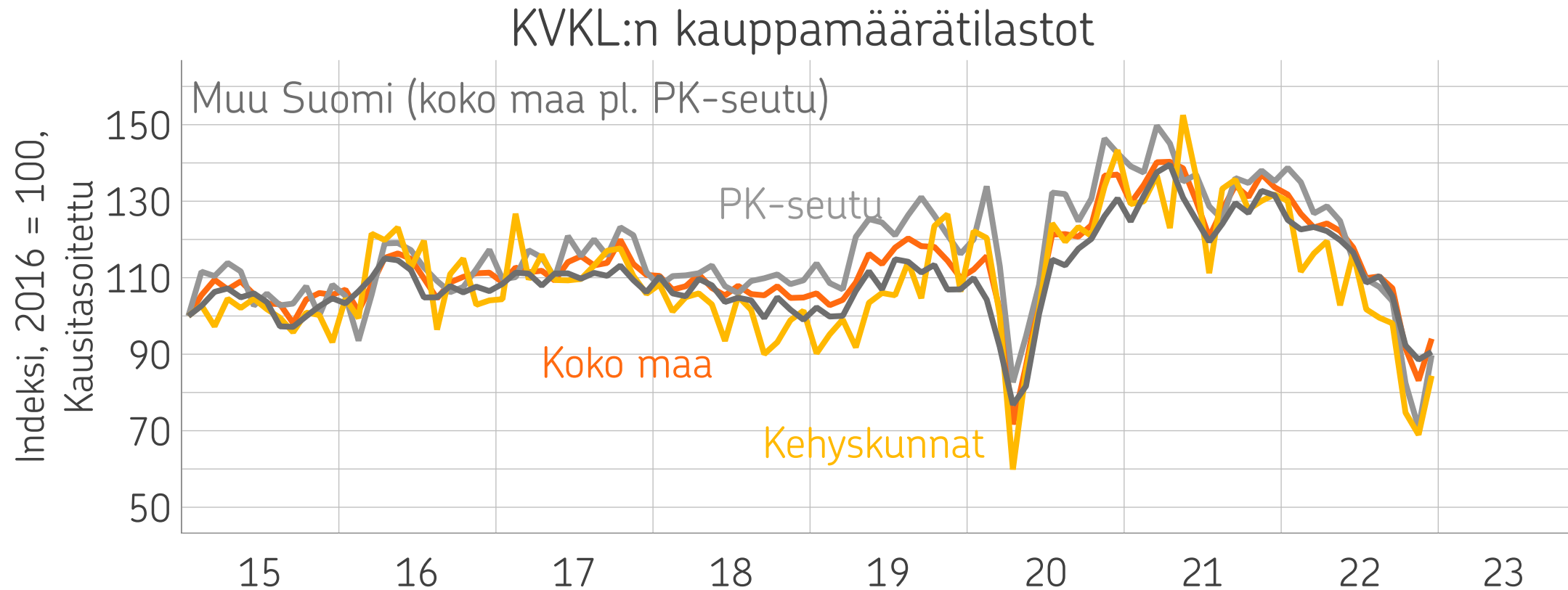
Uudiskohteiden hinnat alkaneet laskea huipuistaan

Osakeasuntojen hinnat



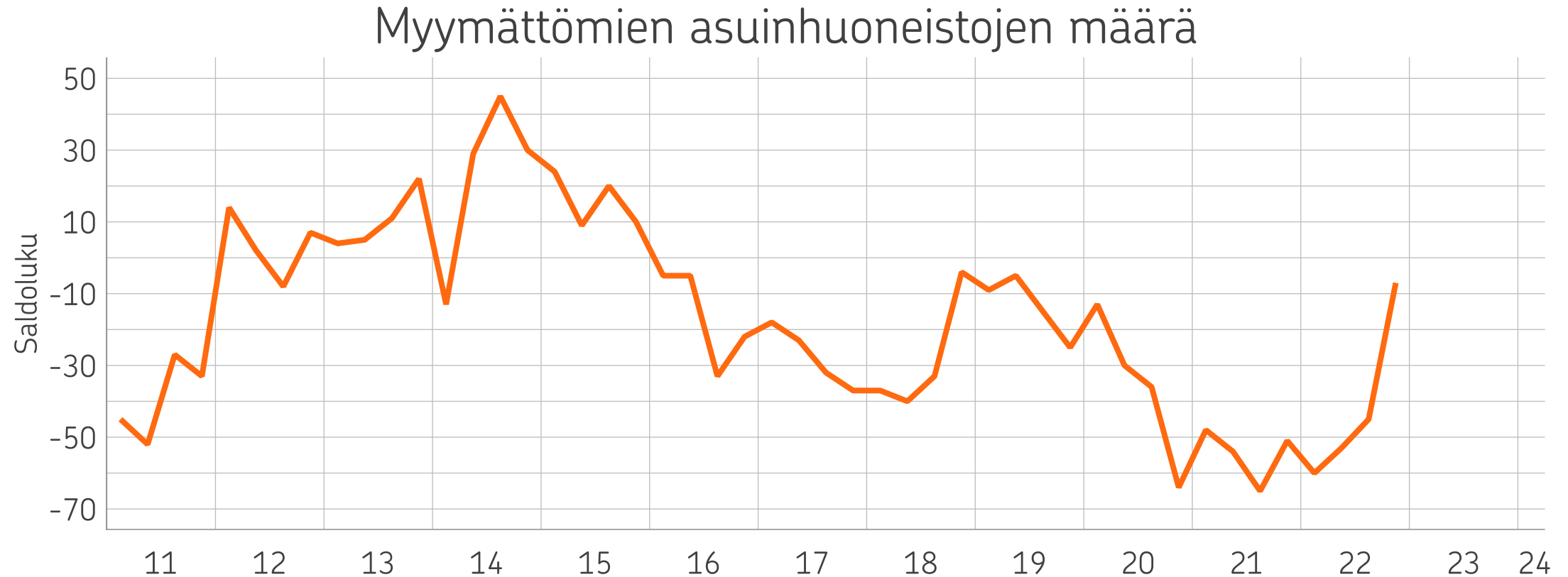
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Kauppamäärät laskeneet selvästi tyypillistä alemmalle tasolle



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

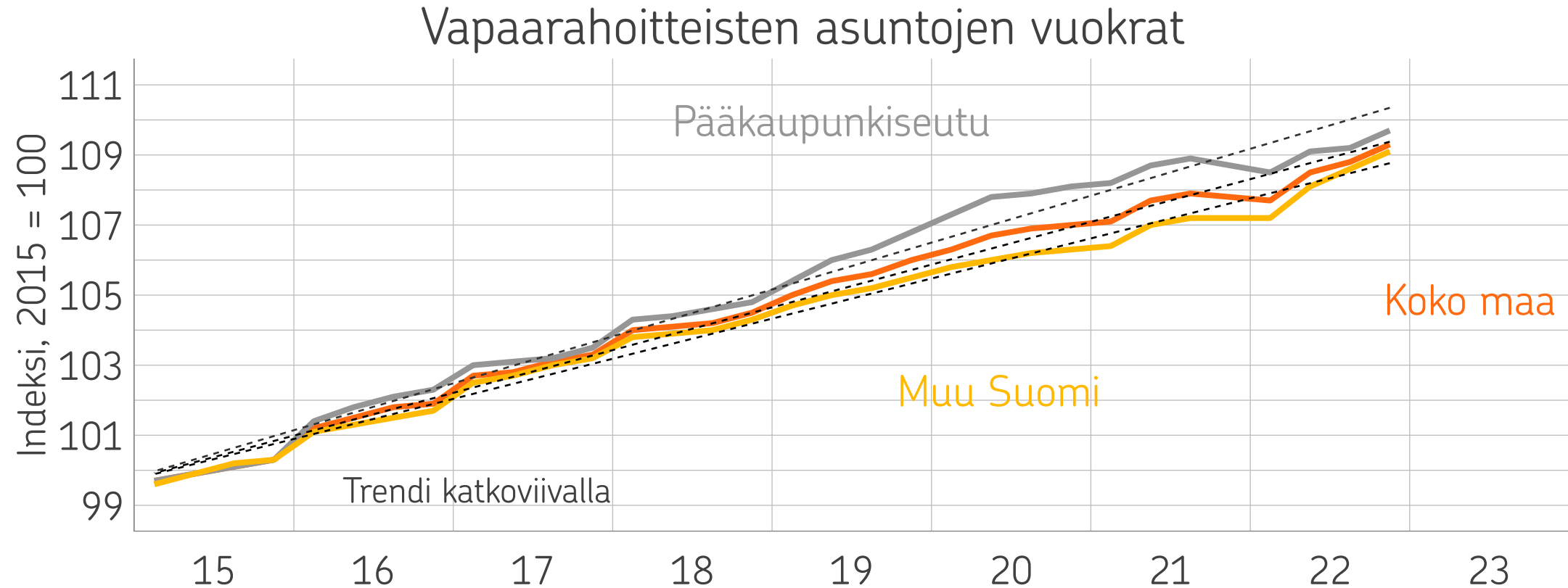
Myymättömien uudiskohteiden määrä lisääntyi loppuvuodesta



Lähde: EK, Macrobond, OP

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

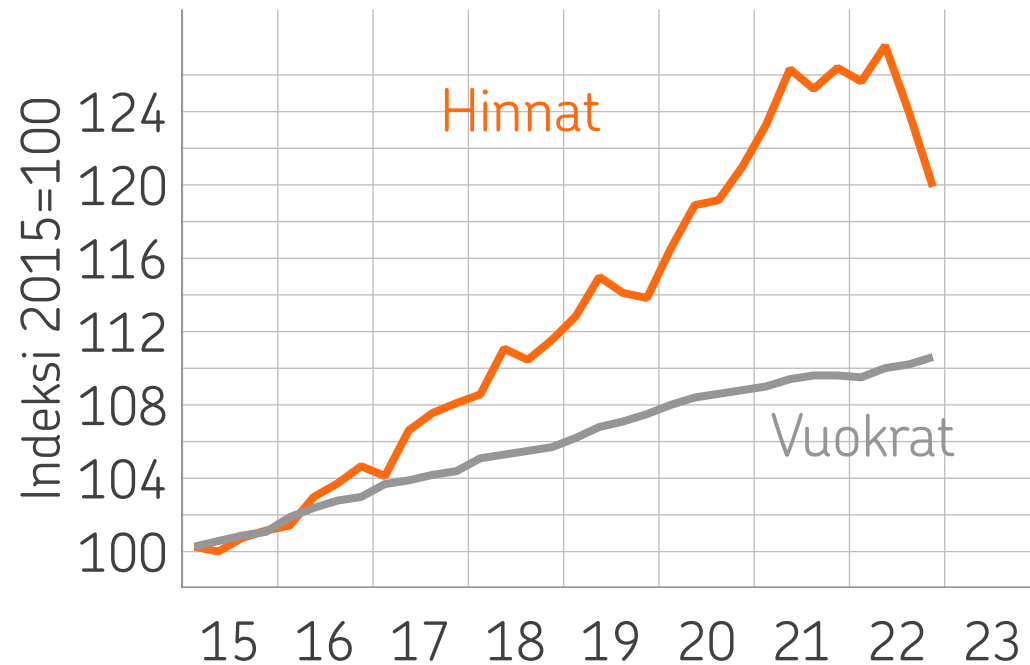
Nimellismuokrien kehitys pirstynyt – pääkaupunkiseudulla kehitys jäänyt trendiltään



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

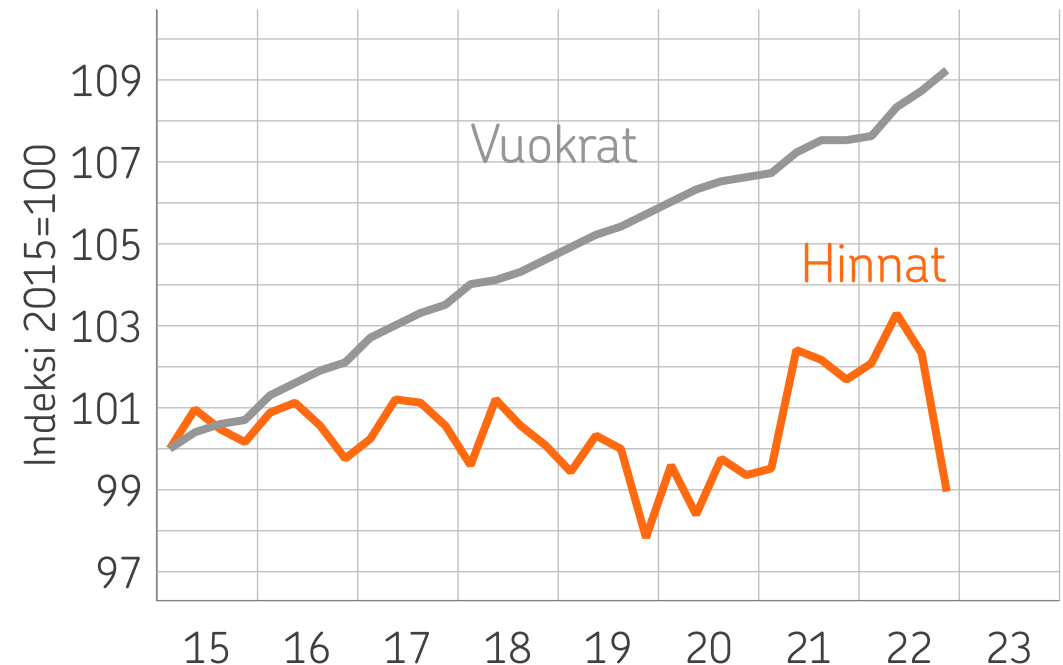
Hintojen ja vuokrien suhde laskenut

PK-seutu: Kerrostaloasuntojen
hinnat vs. vuokrat



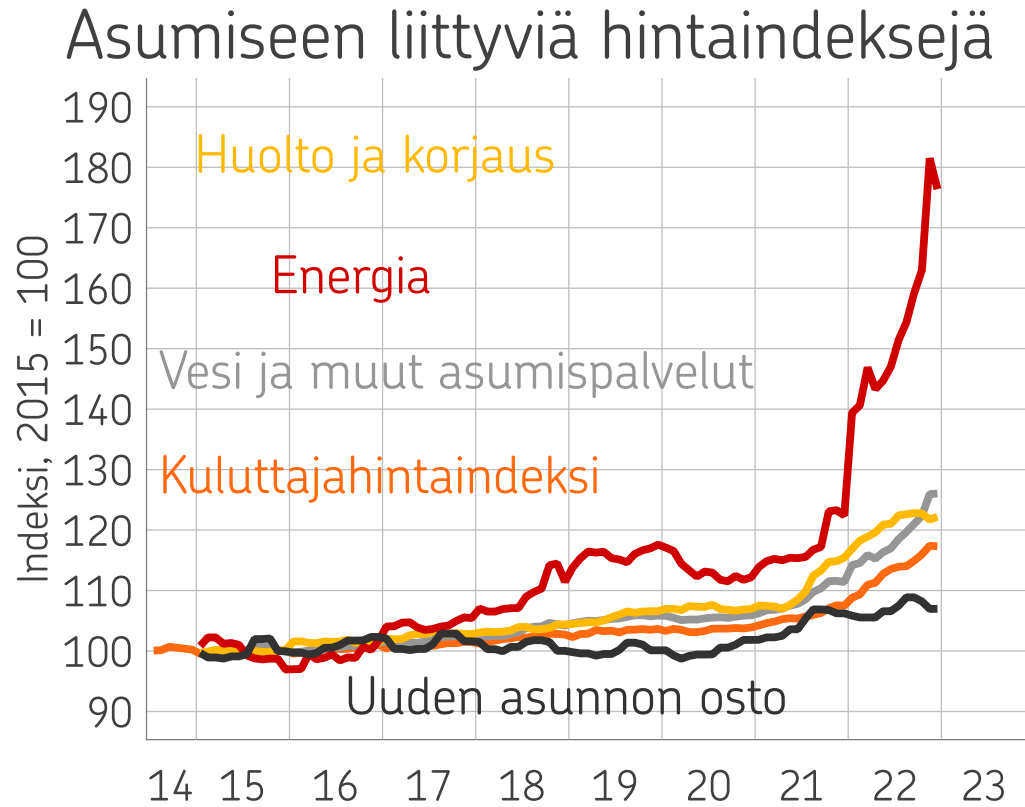
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Muu Suomi: Kerrostaloasuntojen
vuokrat vs. hinnat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Energian hinta nostaa asumiskustannuksia – nousu kuitenkin toistaiseksi pysähtynyt



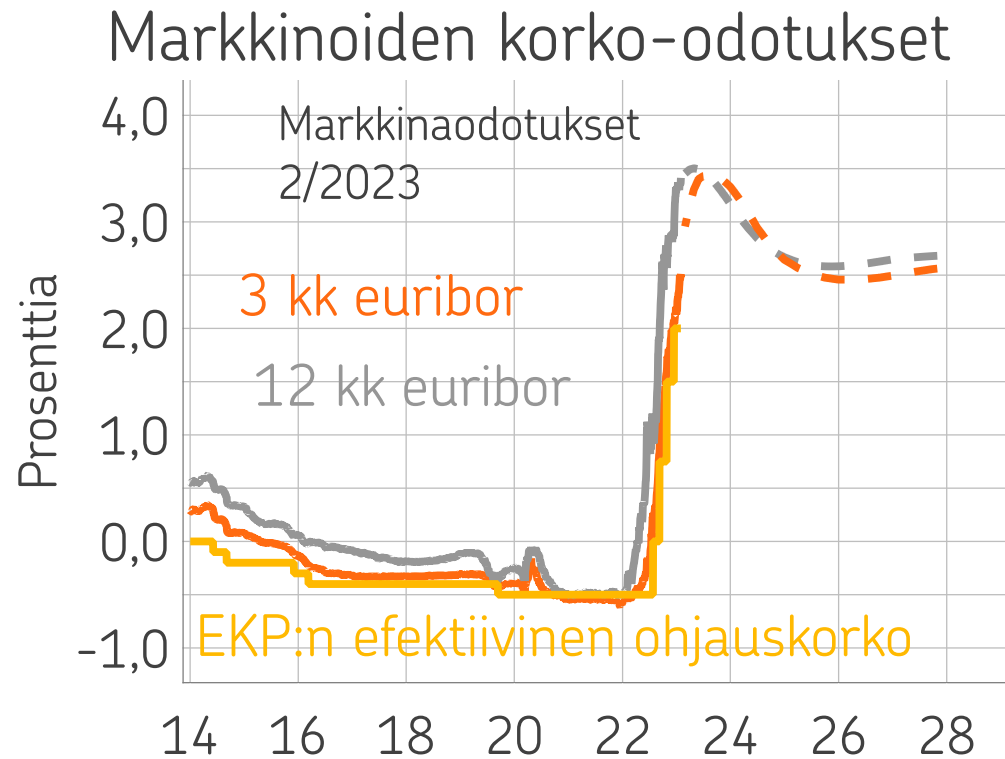
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Energian hinnat ovat kohonneet laajasti kaikissa energiamuodoissa, etenkin sähkön hinnan nousu on ollut erittäin nopeaa. Energian hintojen nousu heijastuu asuntomarkkinoille selvästi nousseina asumiskustannuksina. Viime kuukausina ripeä nousu on kuitenkin alkanut taittua.
- Asuinkerrostalojen kiinteistön ylläpitokustannukset ovat nousseet selvästi. Viime vuoden kolmannella neljänneksellä kerrostalojen ylläpitokustannukset nousivat 8 % vuoden takaa.
- Energian hinnan noususta johtuva asumiskustannusten nousu osuu epätasaisesti eri asuntotyyppeihin. Suurinta kustannusten nousu on sähkö- ja öljylämmiteisissä omakotitaloissa. Sen sijaan kerrostaloasuntoihin hintojen nousu vaikuttaa vähemmän.

Asuntolainat



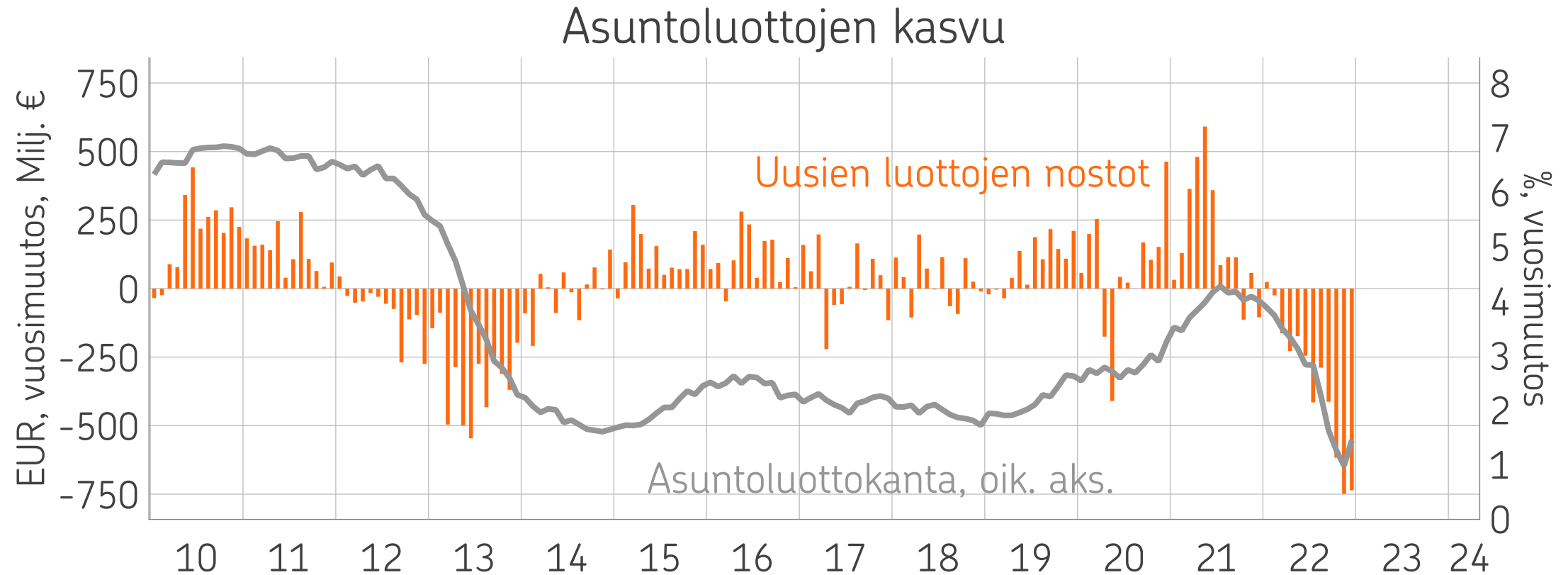
Korkojen poikkeuksellisen nopea nousu tasaantumassa



Lähde: Macrobond,
European Money Markets Institute (EMMI), ECB, OP

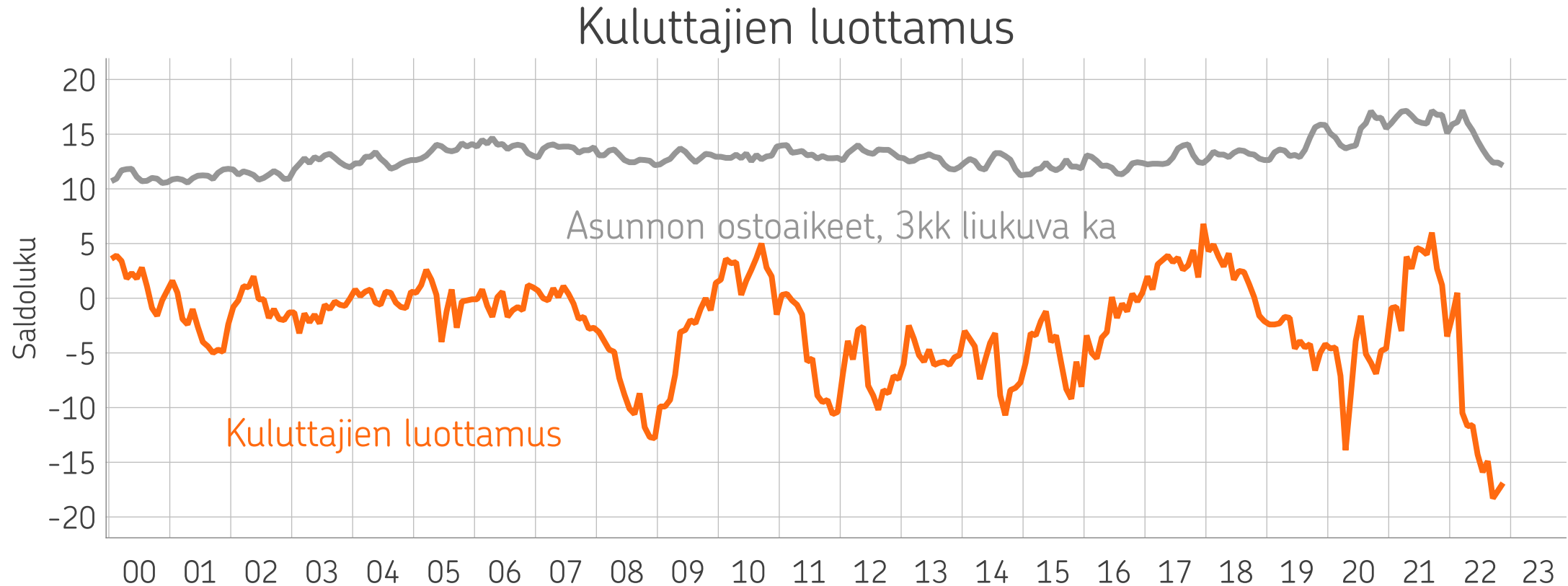
- Korot ovat nousseet poikkeuksellisen nopeasti viime keväästä alkaen. 12 kuukauden euribor on noussut noin 3,5 prosenttiin ja 3 kuukauden euribor noin prosenttiyksikön matalammalle tasolle.
- Markkinoiden odotus on tällä hetkellä, että 12 kuukauden euriborissa nopein nousu on takana ja korkojen nousu alkaisi tasaantua ja hiljalleen kääntyä maltilliseen laskuun.
- Rahoituskustannusten nousun suora vaikutus asuntojen hintoihin on negatiivinen. Korkojen nousun vaikutus asuntomarkkinoiden viimeaikaiseen hiljentymiseen on merkittävä.

Asuntoluottokannan kasvu poikkeuksellisen hidasta – uusia asuntolainoja nostetaan vähän



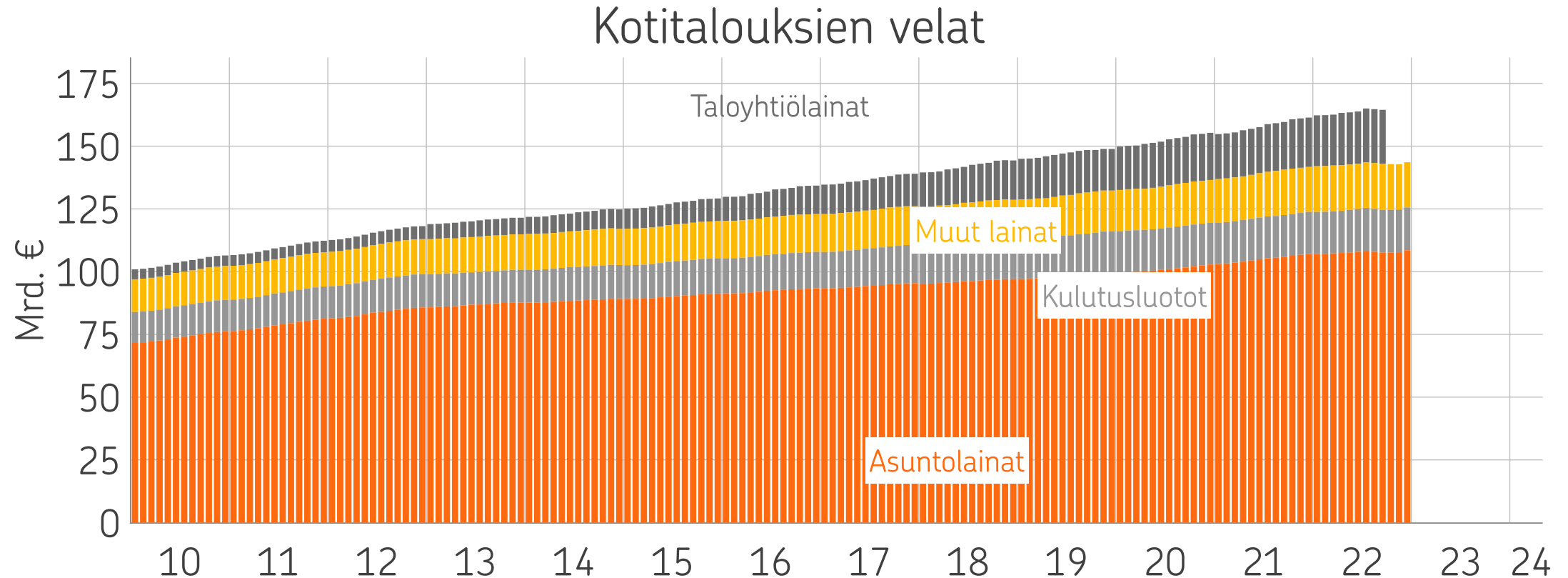
Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

Kuluttajien luottamus yhä matalalla – Asunnon ostoaikeissa hienoista piristymistä



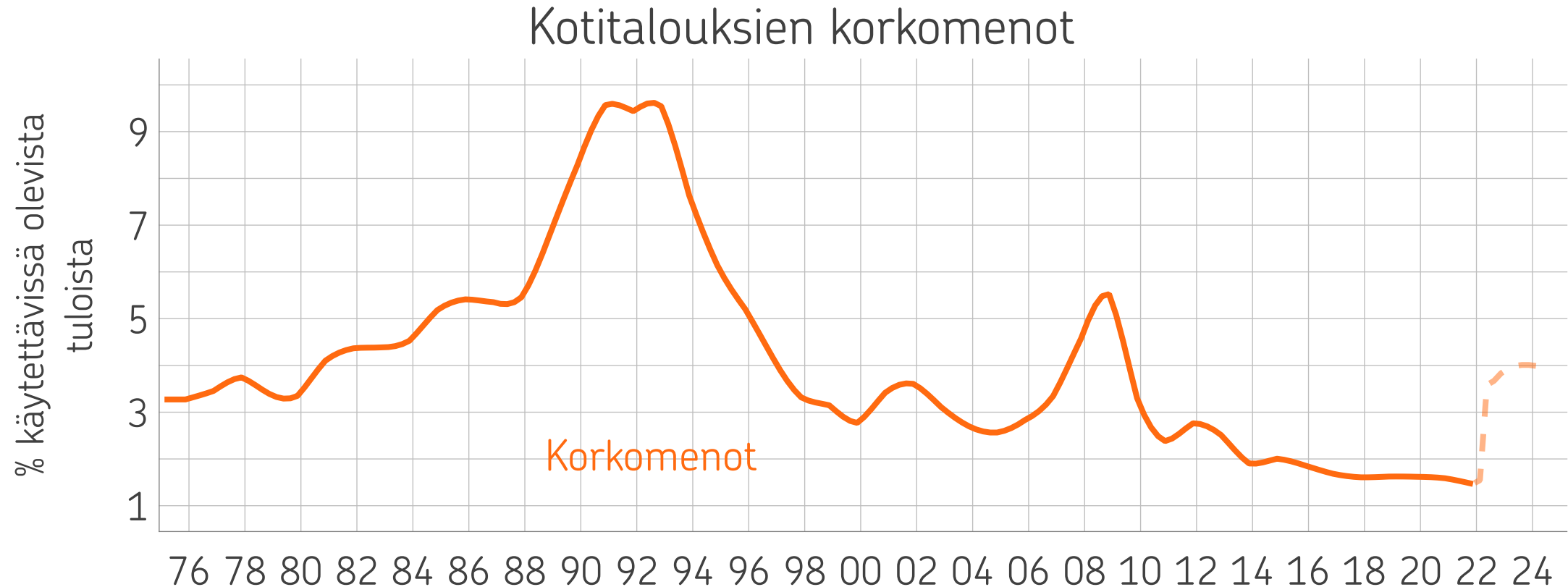
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Kotitalouksien velkaantumisen hidastunut



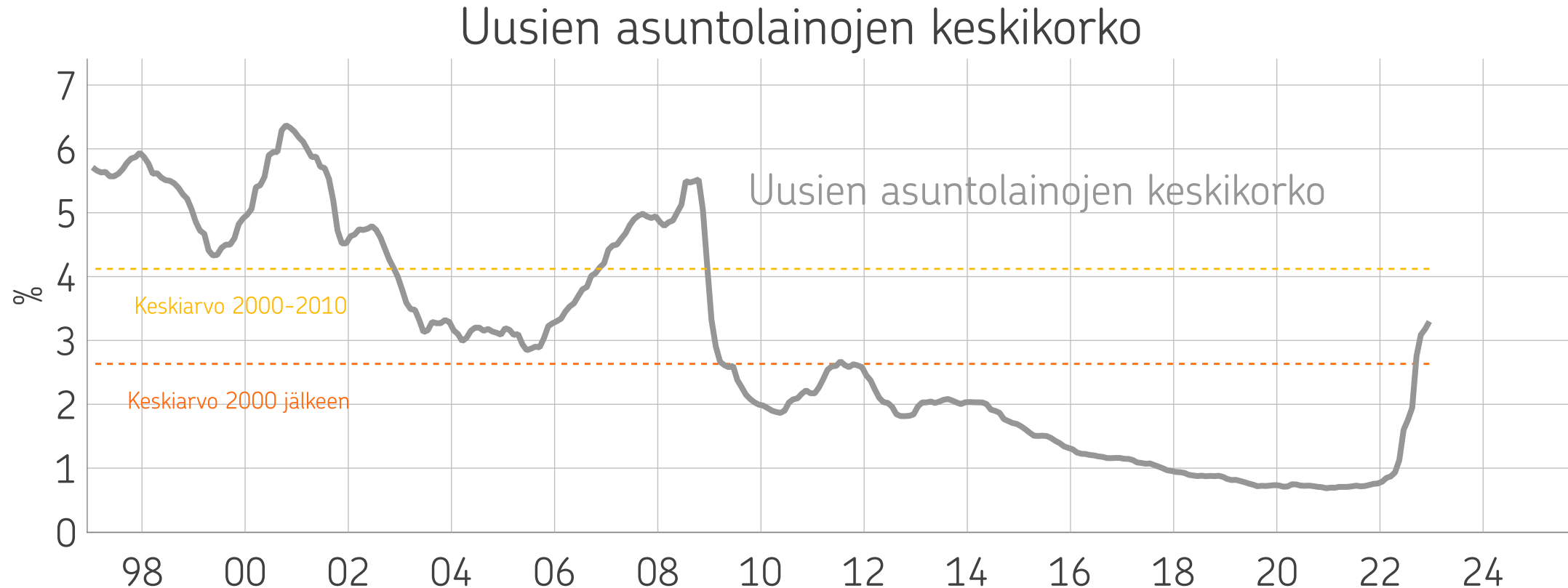
Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

Kotitalouksien korkomenot nousevat selvästi – mutta eivät euroajan huippulukuihin



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

Uusien asuntolainojen keskikorko ei ole enää poikkeuksellisen matala



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

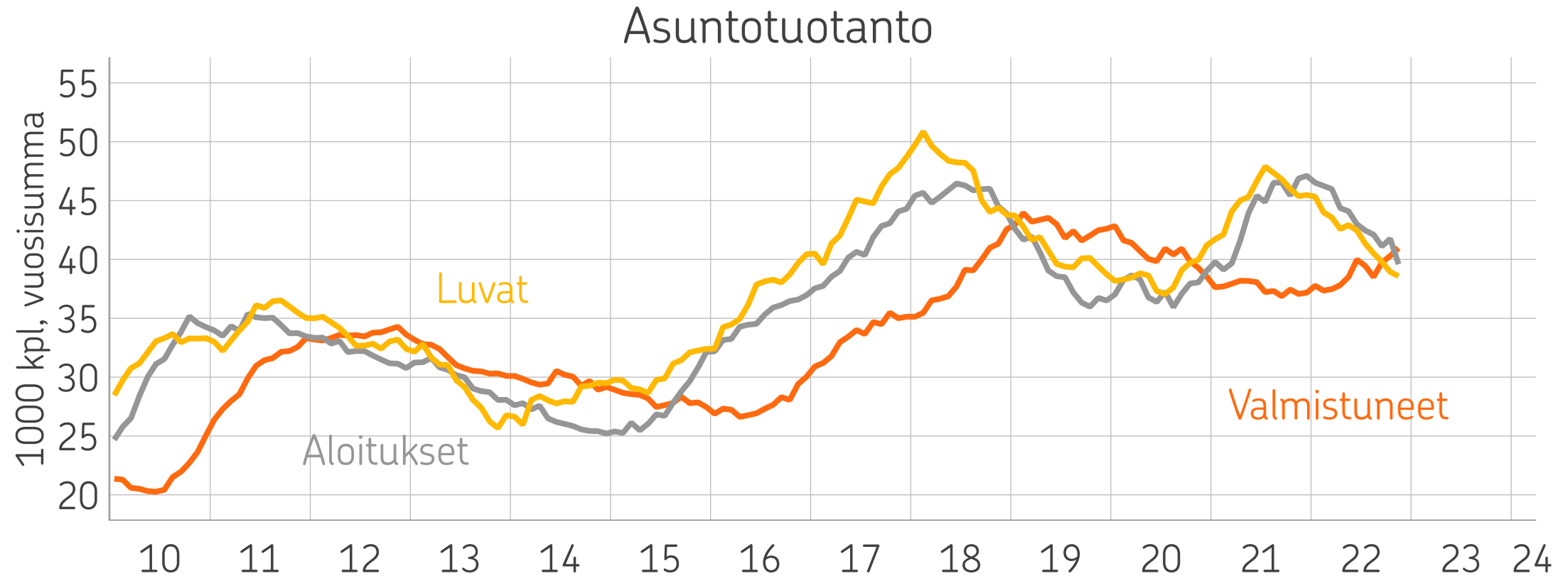
Rakentaminen



Asuinrakentaminen laskee

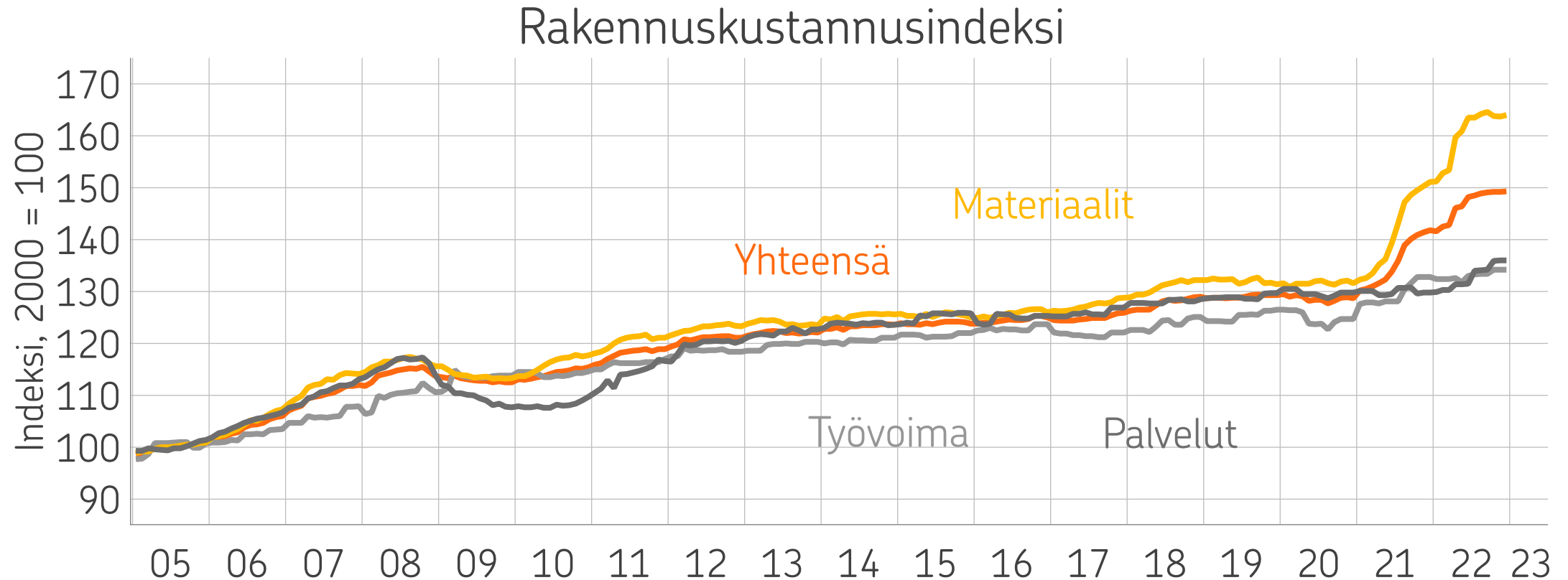
- Asuinrakentamisen veto on jo kääntynyt, kun aloitettujen hankkeiden ja myönnettyjen rakennuslupien määrät ovat kääntyneet laskuun. Kysyntätilanne on heikentynyt ja rakentamisen kustannukset nousivat viime vuonna selvästi. Tänä vuonna asuinrakentaminen väheneekin jo selvästi.
- Asuinrakennusinvestoinnit kasvoivat vielä kolmannella vuosineljänneksellä vauhdikkaasti ja viime vuosi kokonaisuutena oli hyvä. Tänä vuonna rakentaminen kuitenkin vähenee arviomme mukaan 5 prosenttia. Korjausrakentaminen pysyy kasvussa tänä vuonna. Kasvu ei kuitenkaan riitä nostamaan rakentamista kokonaisuutena kasvuun.
- Viime vuonna asuntoja valmistui määrällisesti paljon. Uusia asuntoja valmistuu selvästi pitkän aikavälin keskiarvoaan enemmän, ja vaikka rakentaminen vähenee, pysyy valmistuvien asuntojen määrä lähivuosina kohtuullisena historiaan nähden.
- Hintojen nousu on heijastunut myös korjausrakentamisen hintoihin. Tilastokeskuksen kokeellisen tilaston perusteella korjausrakentamisen hinnat ovat nousseet syksyllä 11,7 % vuoden takaa. Eniten nousivat katto- ja putkiremonttien hinnat

Uusia asuntoja valmistunut yhä paljon – rakentamisessa edessä kuitenkin vaikeammat ajat



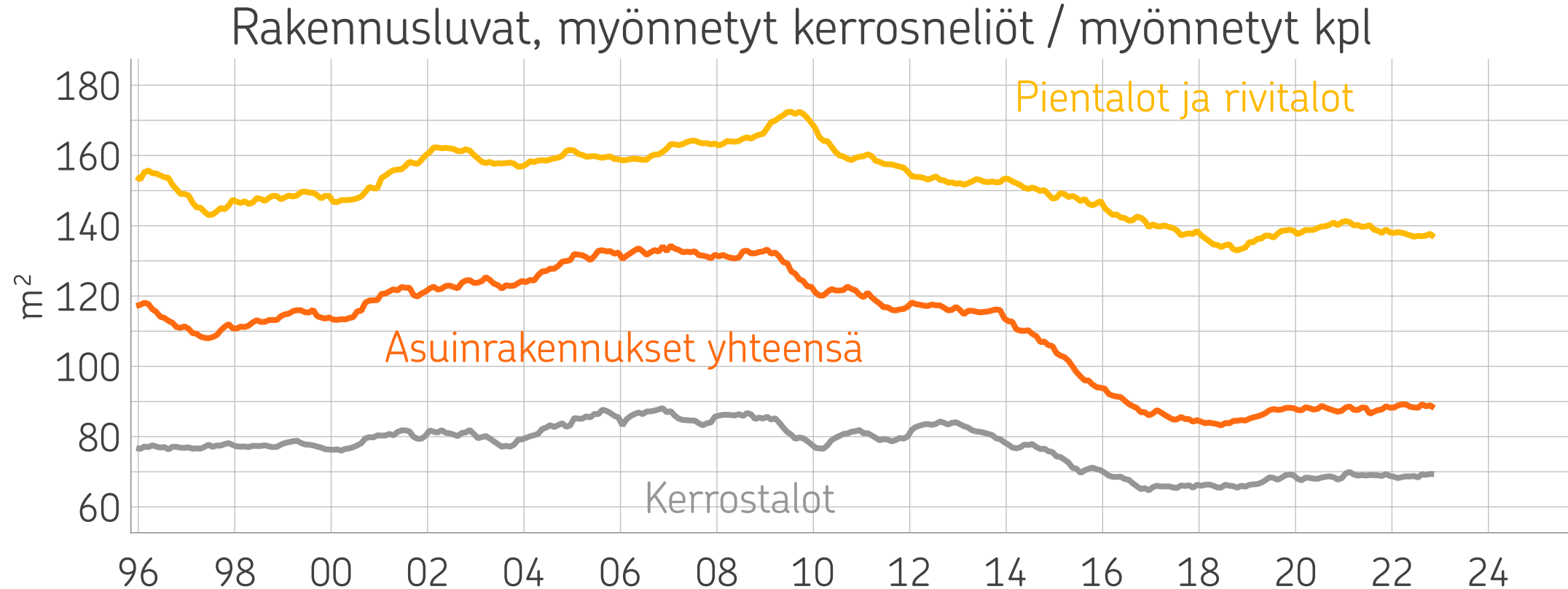
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Rakennuskustannukset eivät ole enää nousseet



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Myönnettyjen rakennuslupien perusteella asuntojen keskikoot pysyneet vakaana



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Yhteystiedot



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



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



Joona Widgrén
Ekonomisti
joona.widgren@op.fi
010 252 1013
Twitter: @jjwidgren

Twitter: @OP_Ekonomistit
OP media