

A modern multi-story apartment building with white and grey facades and large glass balconies. The balconies have dark frames and some have plants. The building is set against a sky with soft, colorful clouds in shades of pink, orange, and blue.

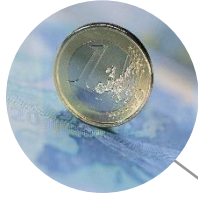
Asuntomarkkinakatsaus 2018/Q2

Julkaistu 20.6.2018

OPn Ekonomistit, @OP_Ekonomistit



Asuntojen hinnat maltillisessa 1-3 %:n nousussa. Hintojen eriytyminen jatkuu.



ASUNTOJEN HINNAT

RAKENTAMINEN

Asuntotuotanto hyvässä vedossa vielä tovin, mutta kasvu hyytyy ensi vuonna.



Asuntomarkkinat

LAINAKOROT

Korkotaso pysyy matalana, mutta euriborien nousu hämmöttää jo.



LAINAMÄÄRÄT

Asuntolainojen määrä maltillisessa kasvussa. Taloyhtiölainoissa kasvu nopeampaa.

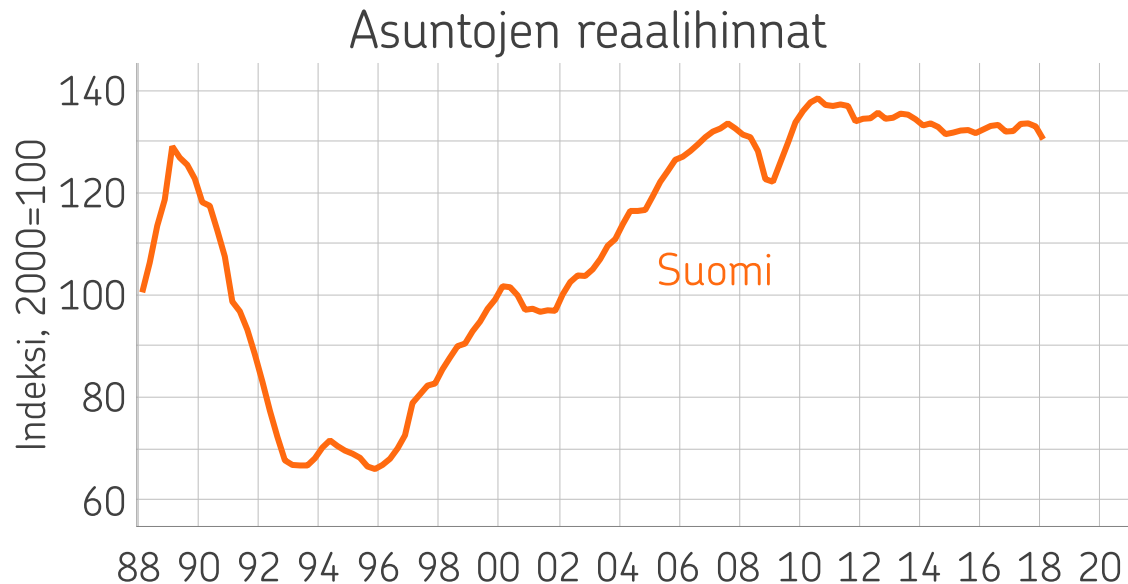


Yhteenveto: asuntomarkkinoiden yleistilanne suhdanteeseen nähden maltillinen

- Arviomme asuntojen hintojen noususta kuluvana vuonna on aiempaa maltillisempi. Suotuisa talouskehitys ja matalat korot siivittävät hinnat 1-3 prosentin nousuun kuluvana vuonna.
- Hintojen eriytyminen jatkuu. Eriytymistä tapahtuu monella rintamalla; alueellisesti, kaupunkien sisällä, asunnon koon ja talotyypin mukaan.
- Kerrostaloasumisen suosio on kasvanut. Samalla ahtaasti asuvien kotitalouksien määrä on kasvanut pk-seudulla.
- Erityisesti uusien asuntojen myynti on vilkastunut viime vuosina kun vanhojen asuntojen kauppa on lisääntynyt vain hieman. Lukumääräisesti vanhoja asuntoja myydään kuitenkin moninkertaisesti uusiin verrattuna.
- Vanhojen osakehuoneistojen hintojen nousu onkin jäänyt vähäiseksi, kun kysynnän kasvu on kohdistunut uusiin asuntoihin ja vuokra-asumiseen.

Asuntojen reaali hinnat polkeneet paikallaan

-asuntojen hintojen nousu ollut noususuhdanteessa odotuksia maltillisempaa

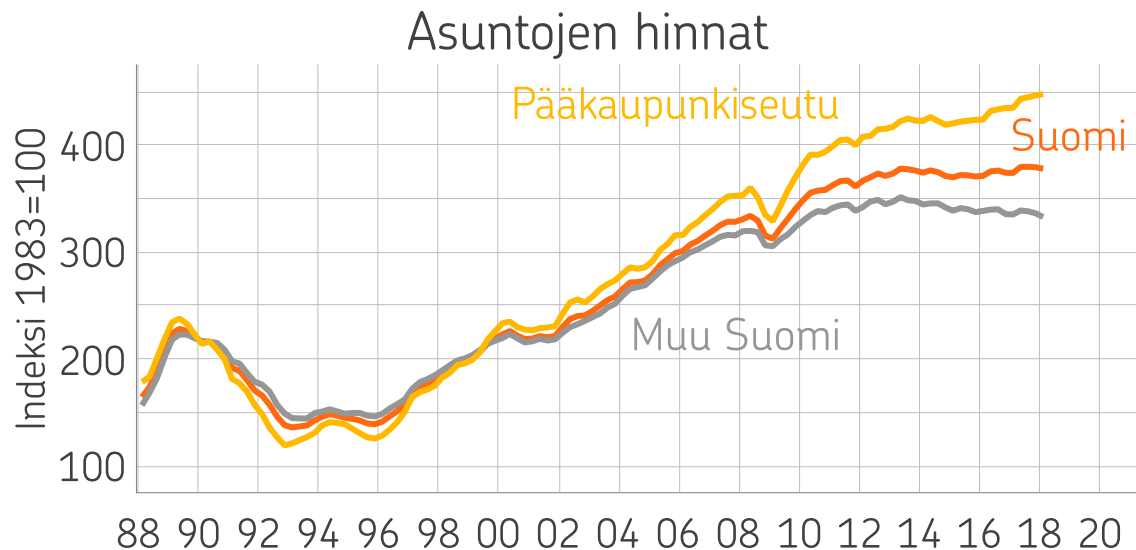


Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, OP

Asuntojen hinnat alueellisesti eriytyneet

-mutta jako pk-seutuun ja muuhun Suomeen ei kerro koko totuutta

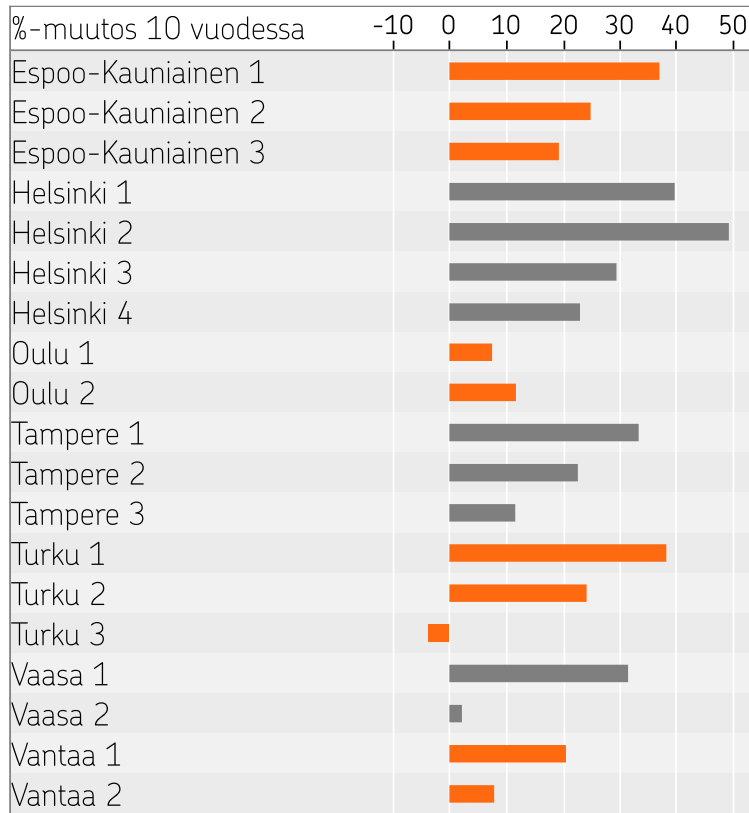


Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat

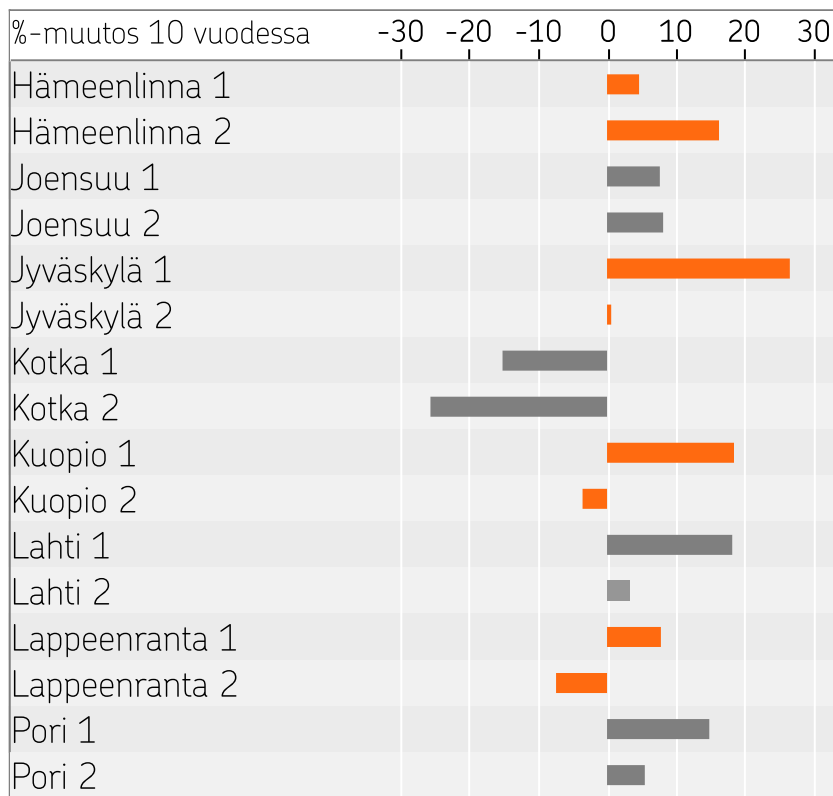
Lähde: Macrobond, OP

Myös kaupunkien sisällä hintakehitykset eroavat

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys kaupunkien sisällä

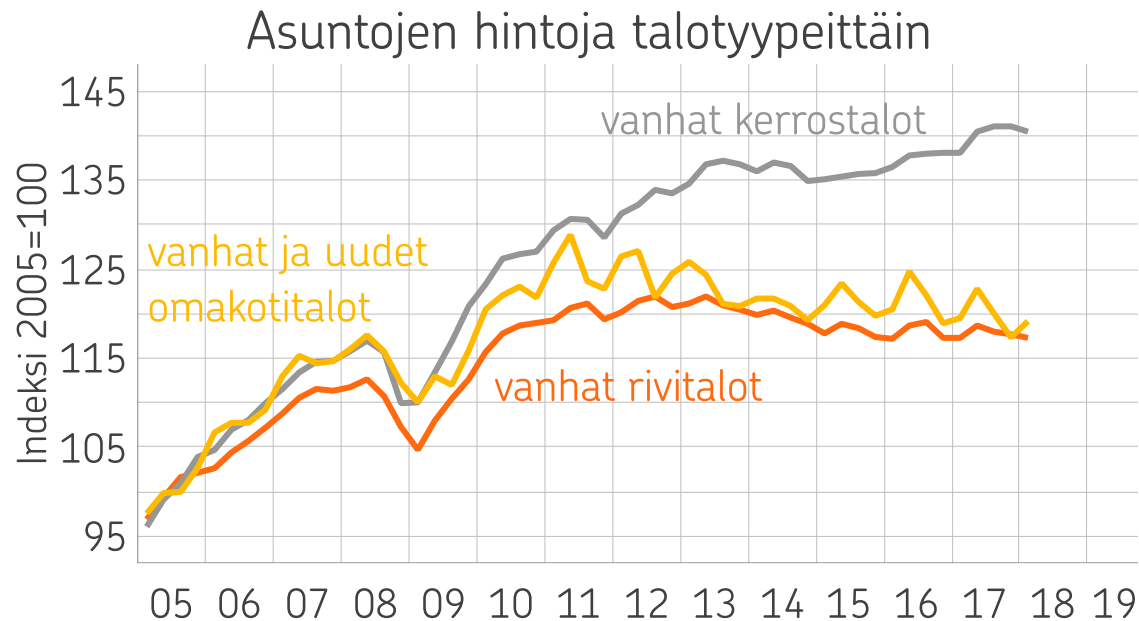


Lähde: Macrobond,OP



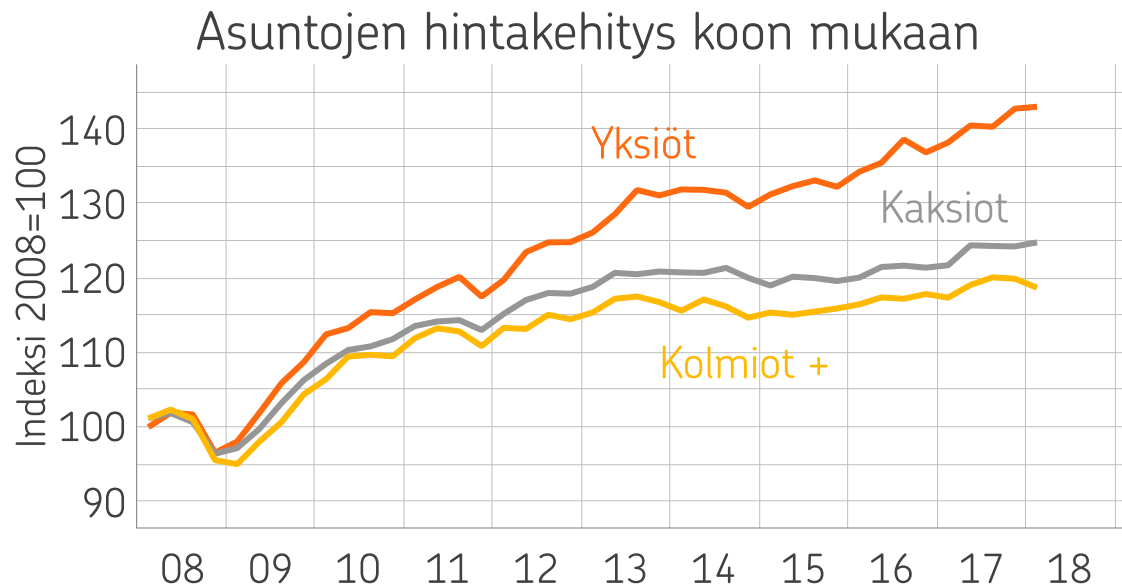
Lähde: Macrobond,OP

Hintojen nousu keskittyy kerrostaloasuntoihin



Lähde: Macrobond, OP

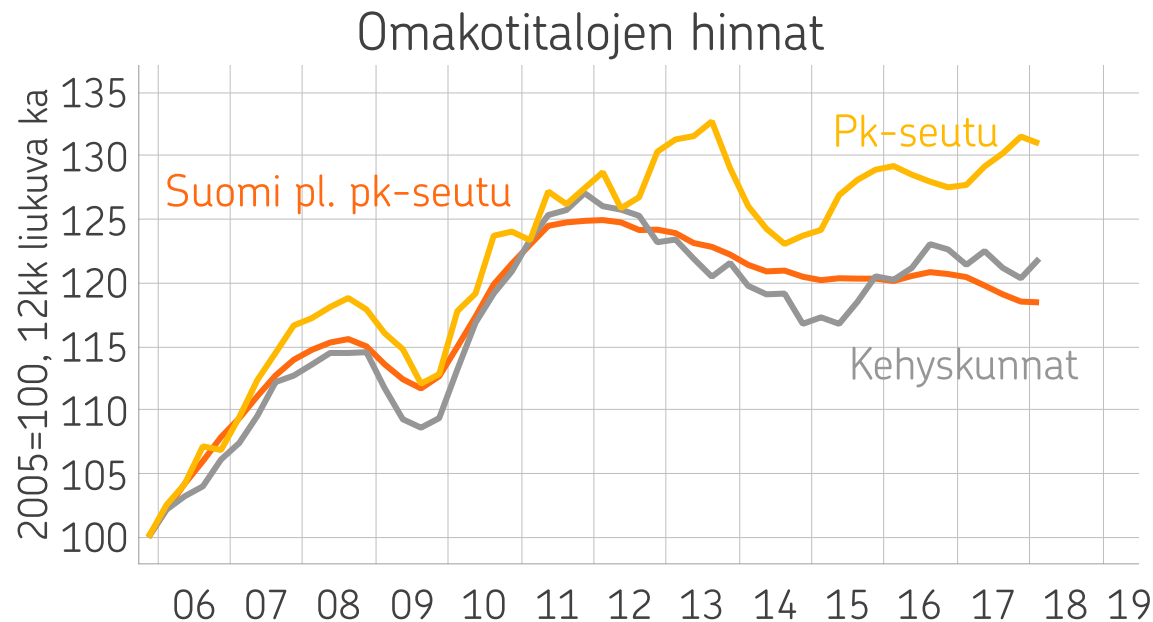
Yksiöiden hinnat karanneet sijoittajakysynnän vetämänä



Vanhat kerrostaloasunnot

Lähde: Macrobond, OP

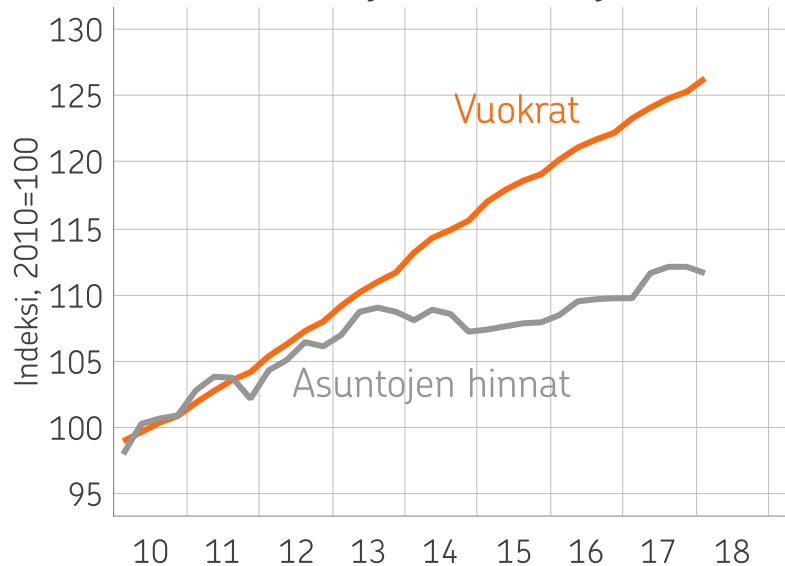
Kehyskuntien* omakotitalojen hinnat vuoden 2010 tasoilla



Lähde: Macrobond, OP

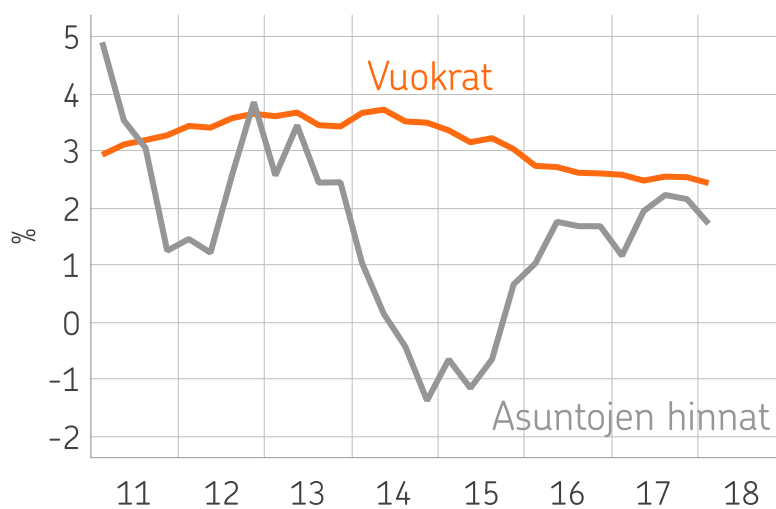
Vuokrat nousseet asuntojen hintoja enemmän – nyt ero tasoittumassa

Kerrostaloasuntojen hinnat ja vuokrat



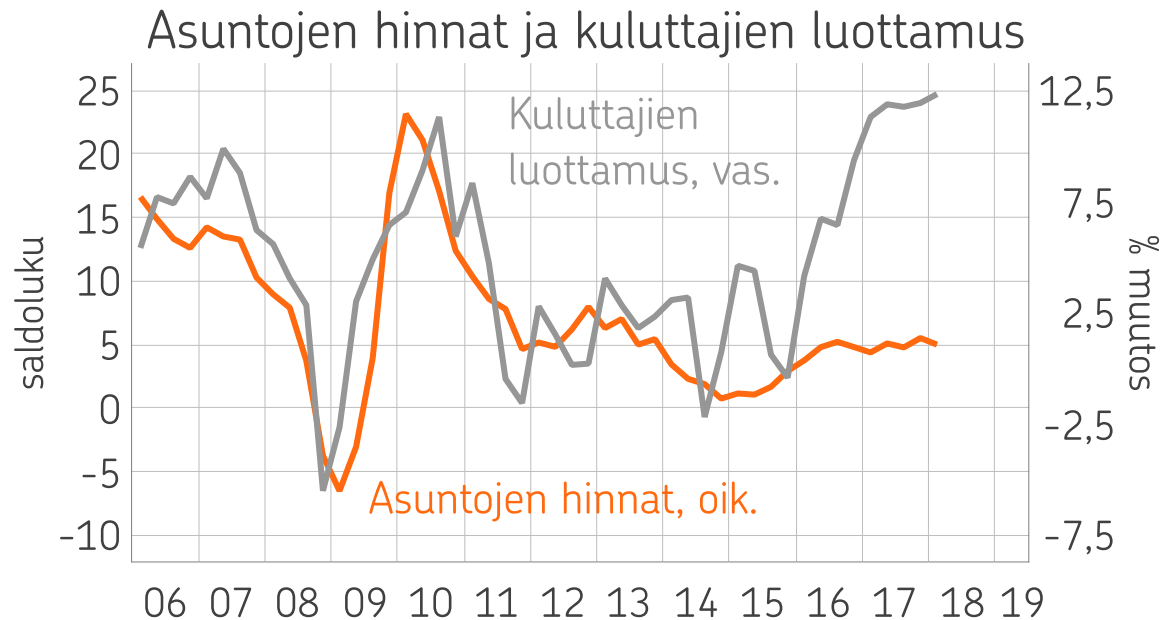
Lähde: Macrobond, OP

Kerrostaloasuntojen hintojen ja vuokrien muutos



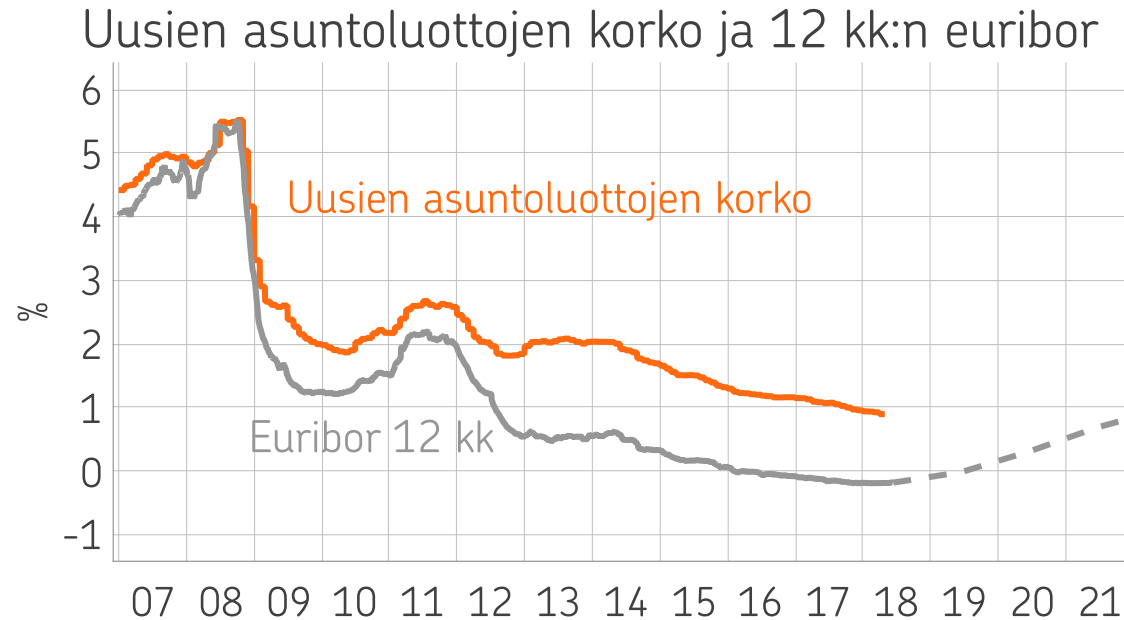
Lähde: Macrobond, OP

Kuluttajien luottamus ennätyskorkealla



Lähde: Macrobond, OP

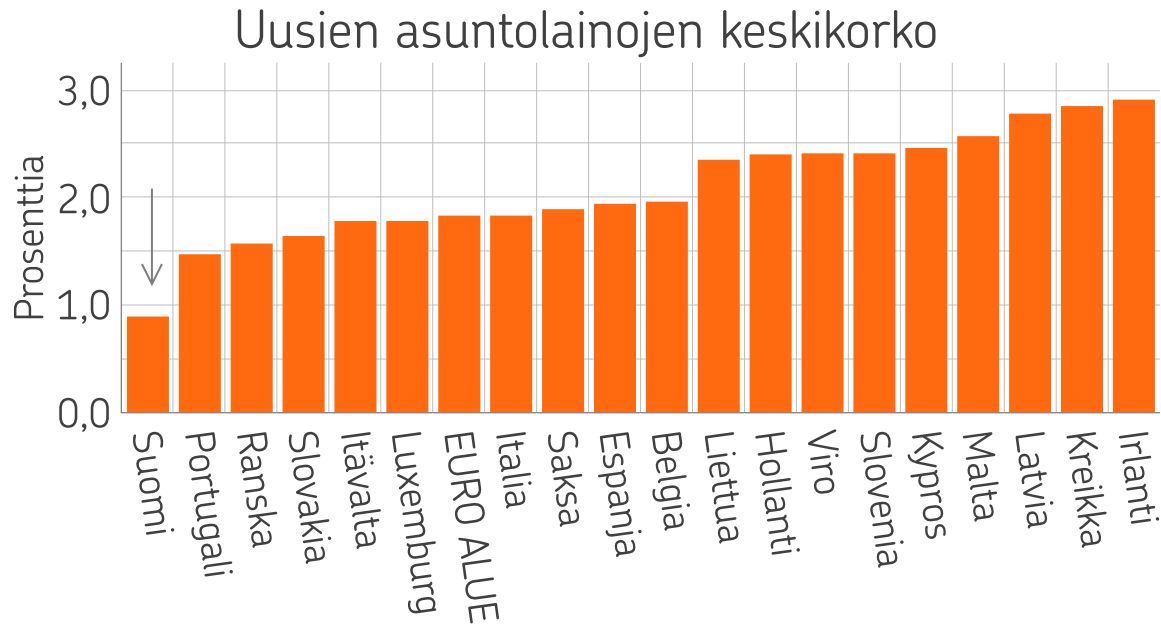
Markkinakorot matalalla, maltillinen nousu häämöttää jo



Lähde: Macrobond, OP

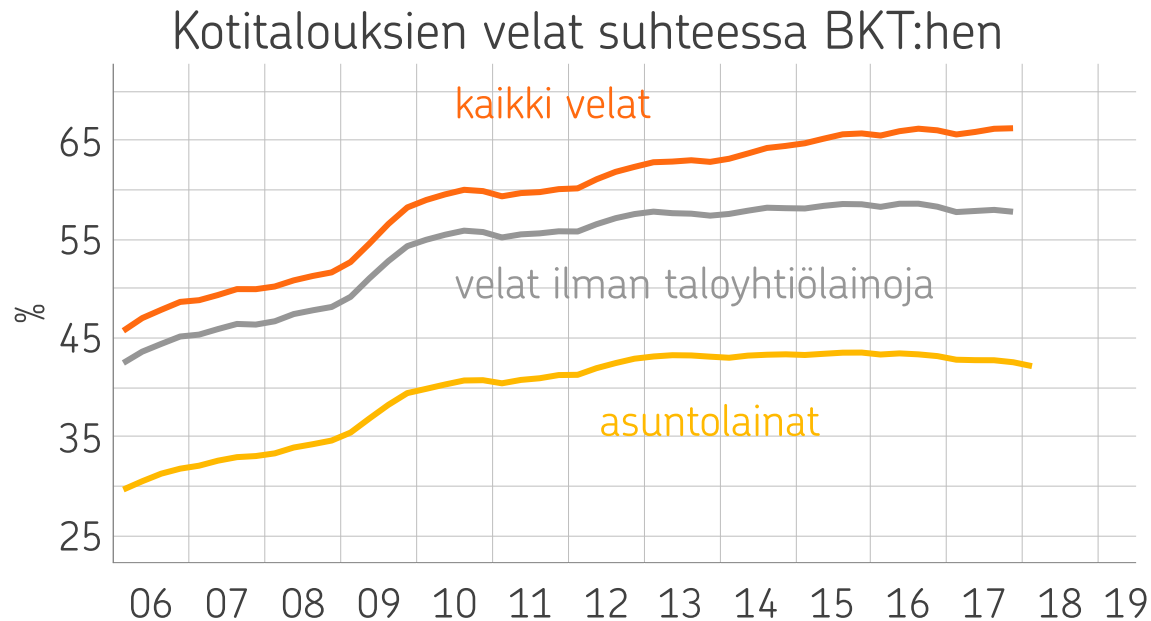
Asuntolainojen korot Suomessa euroalueen matalimmalla

(huhtikuu 2018)



Lähde: Macrobond, OP

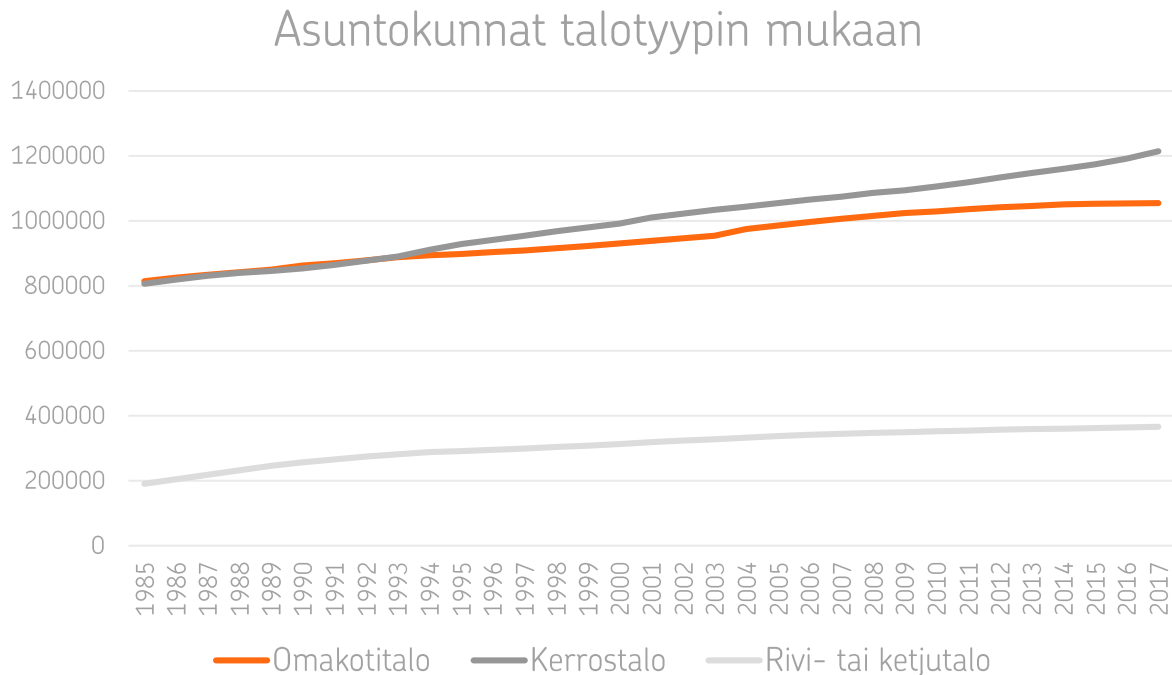
Asuntoluottojen kasvu verkkaista



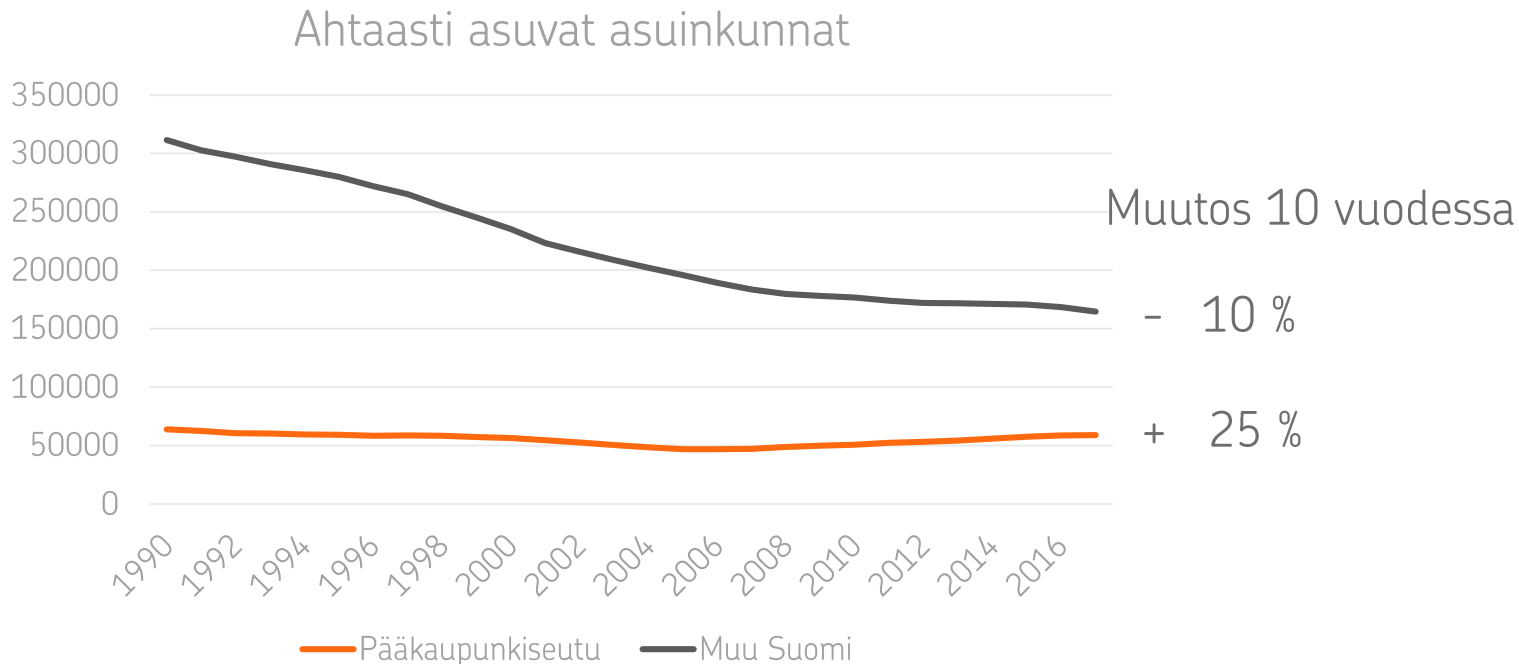
Lähde: Macrobond, OP

Kerrostaloasumisen suosio kasvaa

-myös lapsiperheiden keskuudessa



Ahtaasti asuvien määrä kasvussa pk-seudulla



Ahtaasti asuvalla asutokunnalla tarkoitetaan asutokuntaa, johon kuuluu enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohti, kun keittiötä ei lasketa huonelukuun.

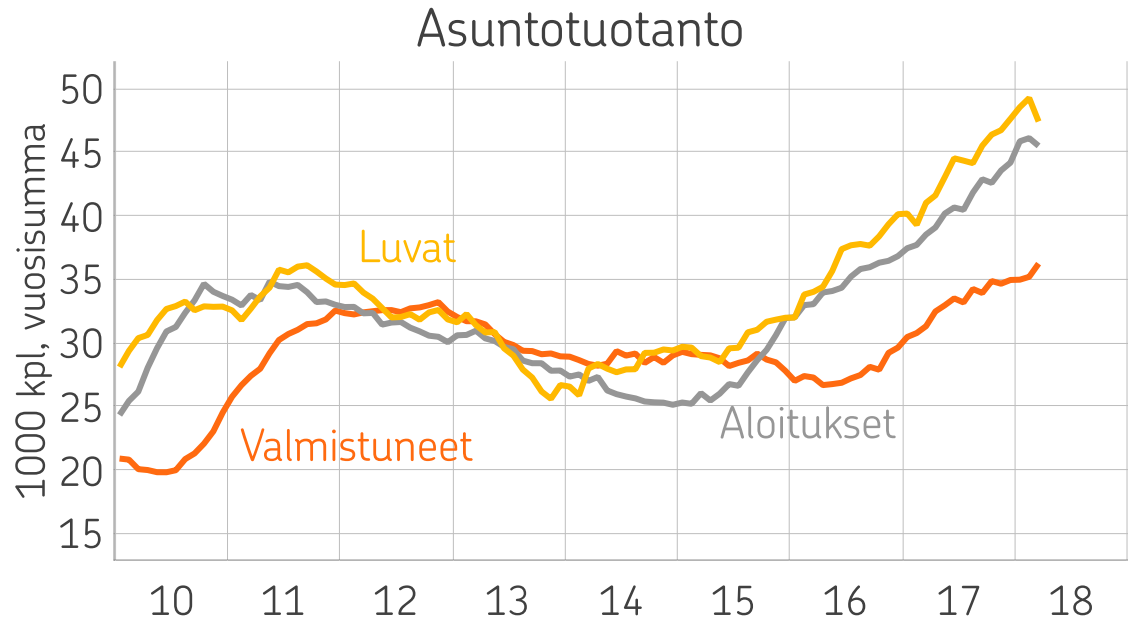
Uusien asuntojen koko pienenty



Lähde: Macrobond, OP

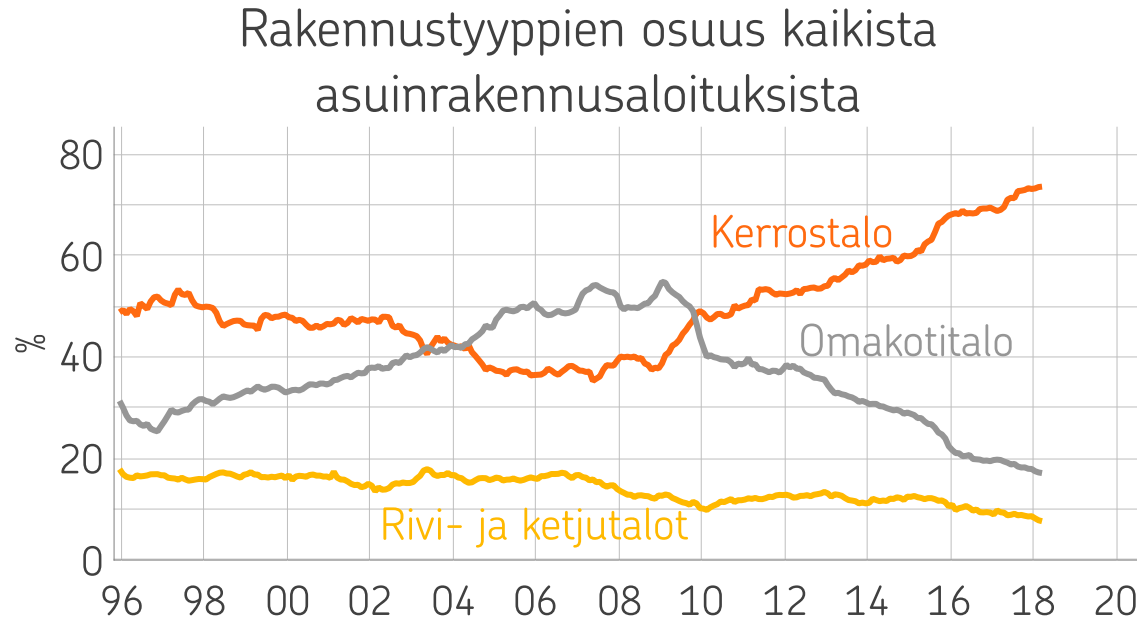
Asuinrakentamisen hyvä vire jatkuu vielä tovin

-ensi vuonna kasvu hyytyy



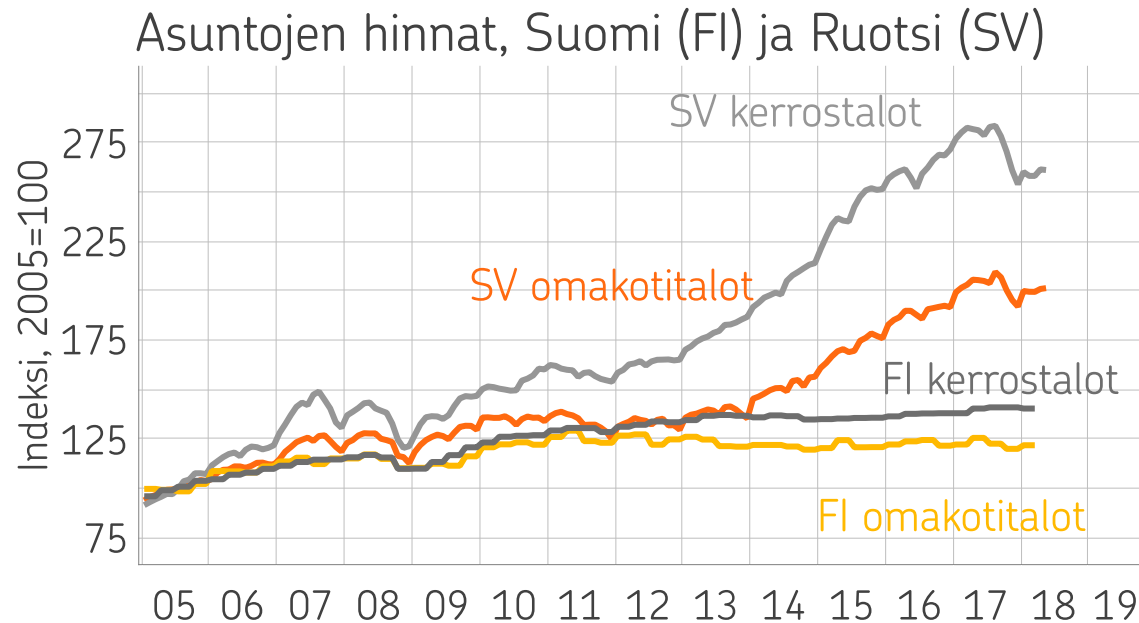
Lähde: Macrobond, OP

Kerrostalojen rakentamisen suosio on kasvanut



Lähde: Macrobond, OP

Ruotsiin verrattuna Suomessa asuntojen hinnat ovat kehittyneet äärimaltillisesti



Lähde: Macrobond, OP

Kesäliite: Mökkifaktoja

- Kesämökkejä oli Suomessa vuoden 2017 lopussa 507 200
- Mökkivaltaisin kunta on Kuopio
- Mökkikannan kasvu hidastunut, nopeinta kasvu oli 80-luvulla
- Mökkirakentaminen on vilkkainta Lapissa, Etelä-Savossa ja Varsinais-Suomessa
- Kesämökkien keskikoko 49 neliötä
- Kesämökin omistajien keski-ikä 62 vuotta
- Keskimääräinen mökkimatka 91 km
- Vapaa-ajan asunnot ovat suomalaisten neljänneksi suurin omaisuuserä omien asuntojen, muiden (esim. sijoitus-) asuntojen ja talletusten jälkeen (tuorein data 2016)

Lähde: Tilastokeskus



Yhteystiedot



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



Henna Mikkonen
Ekonomisti
henna.mikkonen@op.fi
010 252 5078
Twitter: @HennaMikkonen1



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

Twitter: @OP_Ekonomistit
op.media