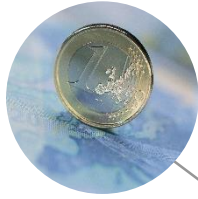


Asuntomarkkinakatsaus 2019/Q1

Päivitetty 8.2.2019

Asuntojen hintojen maltillinen nousu jatkuu, mutta kehitys on erilaista eri puolilla Suomea ja eri tyyppisissä kohteissa.



ASUNTOJEN HINNAT

Asuntoja valmistuu edelleen paljon, mutta hiljalleen rakentaminen alkaa vähentyä.



RAKENTAMINEN

Asuntomarkkinat

Koroissa pientä lipumista ylöspäin. Merkittävää korkojen nousua ei näköpiirissä.



LAINAKOROT

Asuntolainojen määrä maltillisessa kasvussa. Taloyhtiölainoissa kasvu nopeampaa, mutta kasvu hidastunut huippuvuosista.

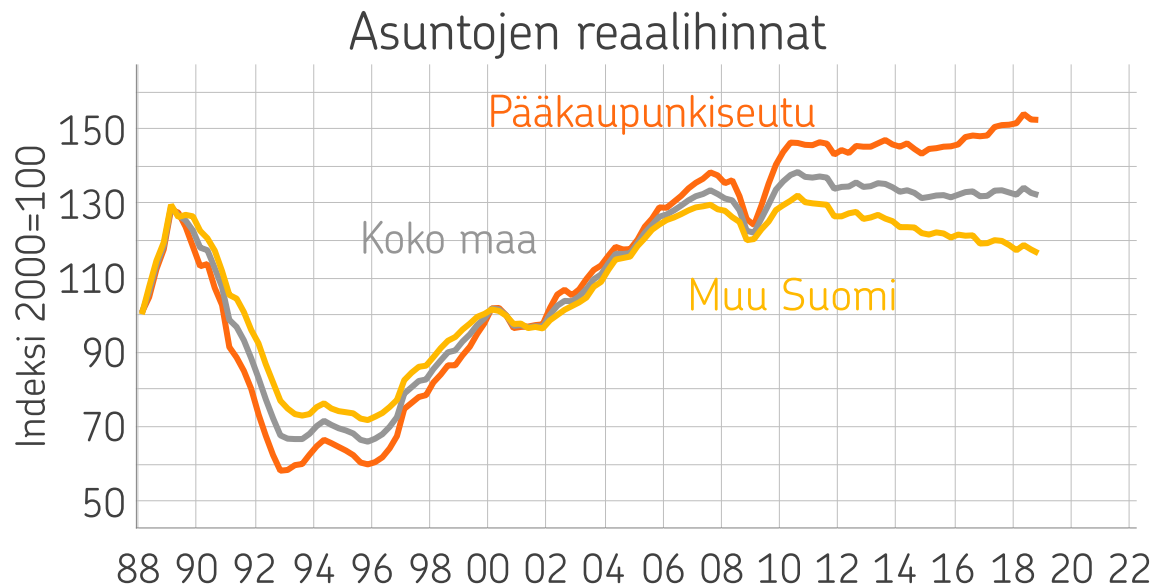


LAINAMÄÄRÄT

Verkkainen meno asuntomarkkinoilla jatkuu

1. OP:n ekonomistit ennustavat asuntojen hintojen nousevan keskimäärin 0-2 % tänä vuonna. Näin ei kuitenkaan tapahdu kaikissa kohteissa, vaan hintojen eriytyminen jatkuu. Eriytymistä tapahtuu monella rintamalla; alueellisesti, kaupunkien sisällä, asunnon koon, iän ja talotyypin mukaan.
2. Vuokrien nousu on hidastunut koko maassa.
3. Hyvästä taloustilanteesta huolimatta asuntojen myyntimäärät laskivat viime vuonna hieman. Omakotitalojen myynti on aavistuksen piristynyt.
4. Aiempaa harvemmalla nuorella on asuntovelkaa. Nyt kuitenkin ensiasunnon ostajien määrä on kasvussa. Sijoitusasuntojen kysynnän kasvu on sen sijaan hieman hiipumassa*.
5. Uusia asuntoja valmistuu edelleen paljon, mutta hiljalleen uusien asuntojen rakentaminen vähenee.

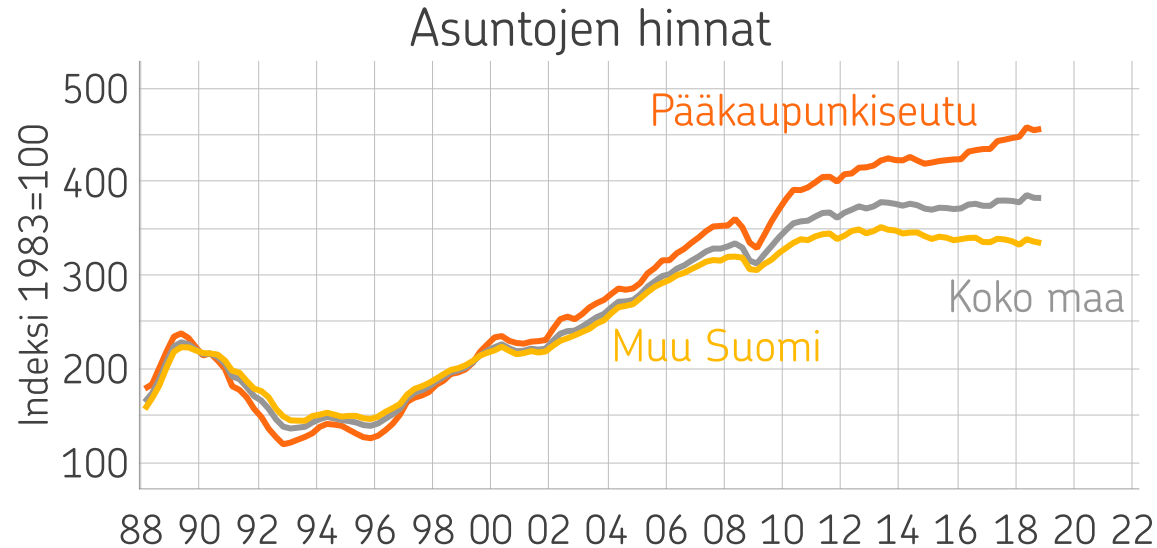
Asuntojen reaali hinnat koko maan tasolla polkeneet paikallaan



Vanhat osakeasunnot
Lähde: Macrobond, OP

Vanhojen asuntojen hintakehitys eriytynyttä

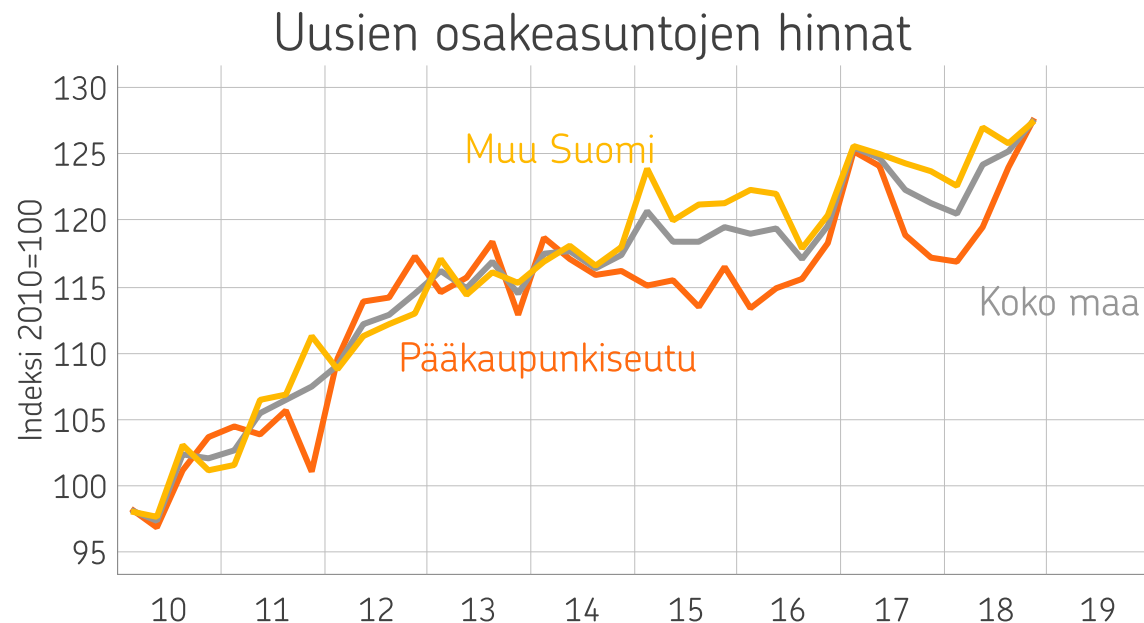
-mutta jako pk-seutuun ja muuhun Suomeen ei kerro koko totuutta



Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat

Lähde: Macrobond, OP

Uusissa asunnoissa yhtä selvää eriytymistä ei ole tapahtunut – tasoerot toki merkittäviä

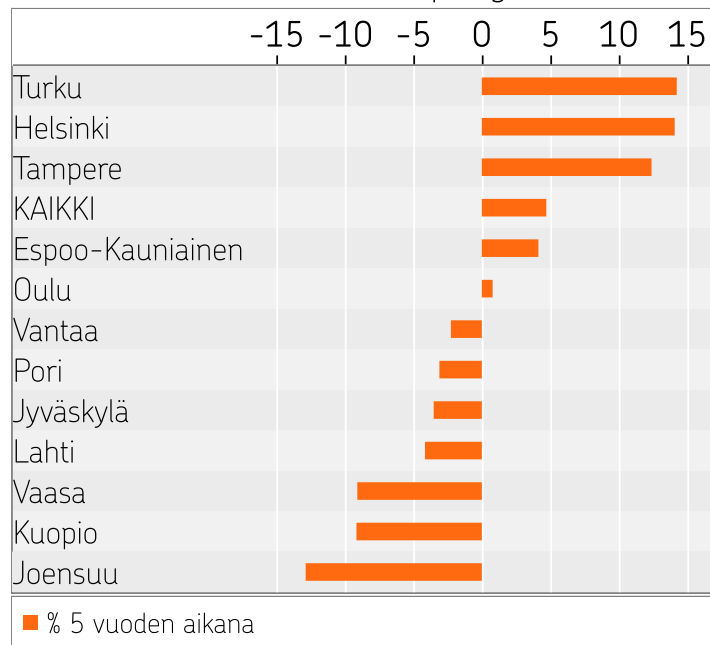


Lähde: Macrobond, OP

Uusien osakeasuntojen neliöhinnat alueellisesti	Eur/m ²
Pk-seutu	5094
Koko maa	3849
Etelä-Suomi	3547
Länsi-suomi	3418
Koko maa pl. pk-seutu	3409
Itä-Suomi	3409
Pohjois-Suomi	3138

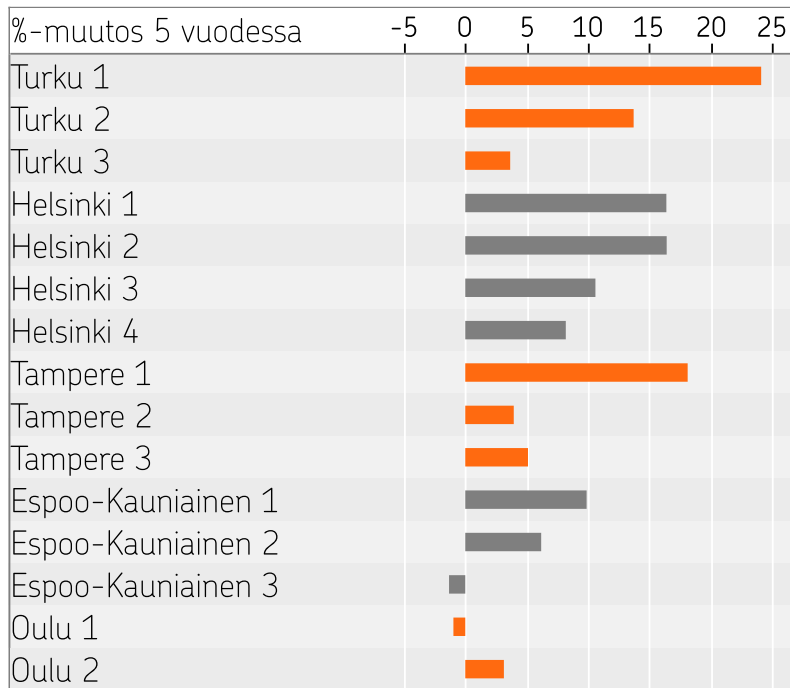
Myös keskisuurissa kaupungeissa hintojen laskua

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys suurimmat kaupungit



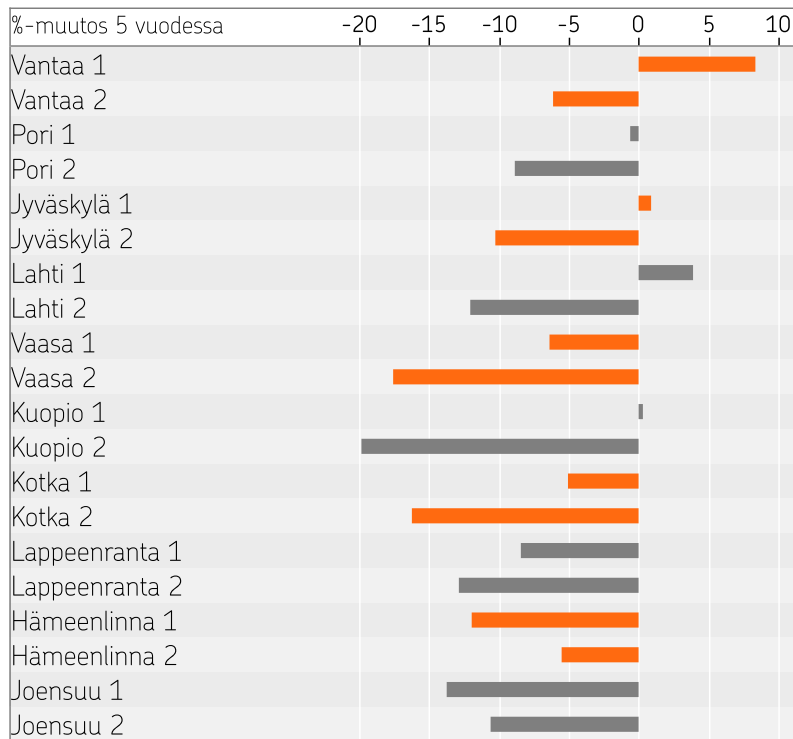
Kaupunkien sisällä hintakehitykset eroavat

Nousseiden tai paikallaan pysyneiden hintojen kaupungit



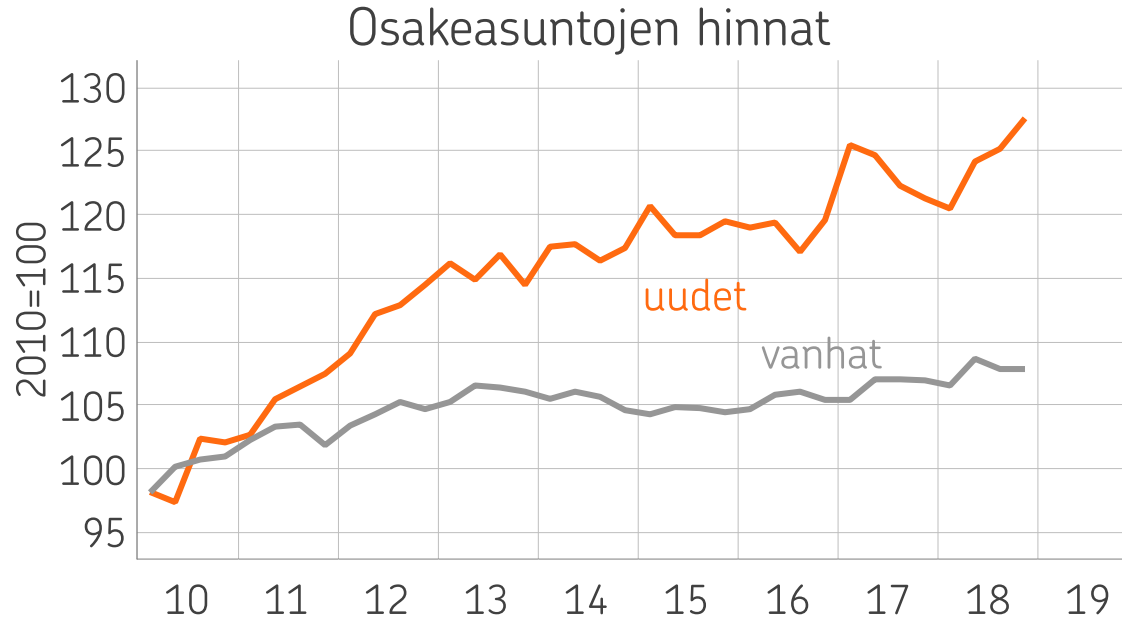
Lähde: Macrobond,OP

Laskeneiden hintojen kaupungit



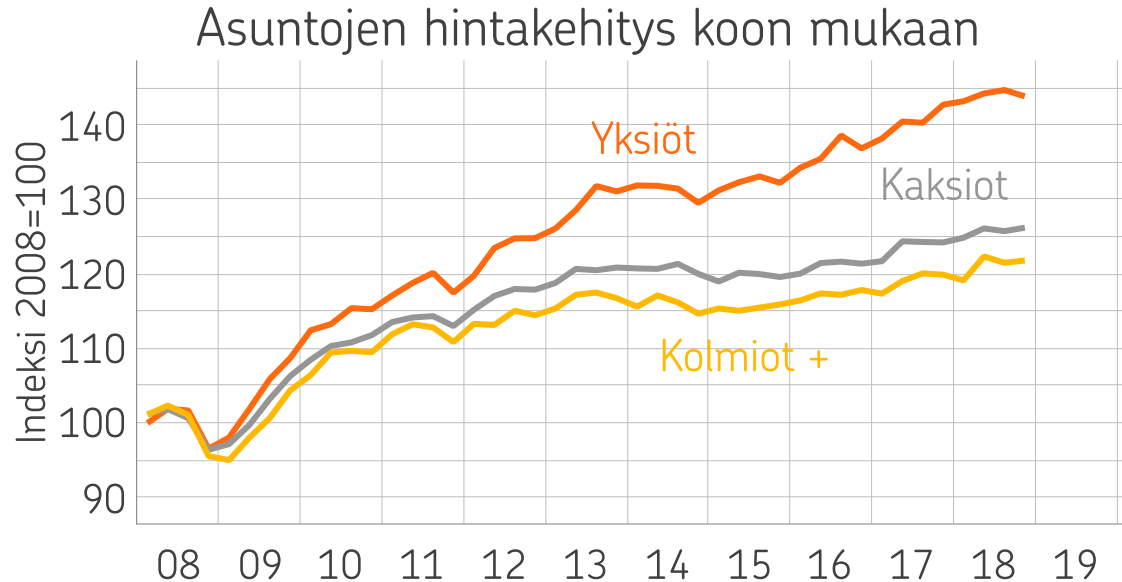
Lähde: Macrobond,OP

Hintojen nousu painottuu uusiin asuntoihin



Lähde: Macrobond, OP

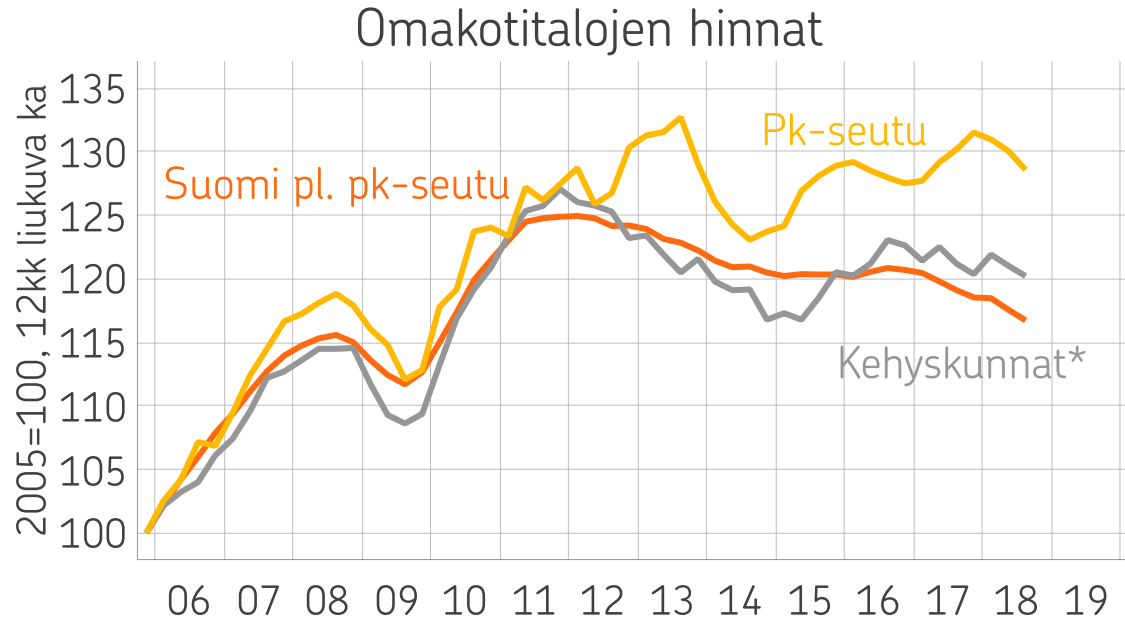
Yksiöiden hinnat nousseet nopeammin – nyt nähtävissä nousun tasaantumista



Vanhat kerrostaloasunnot

Lähde: Macrobond, OP

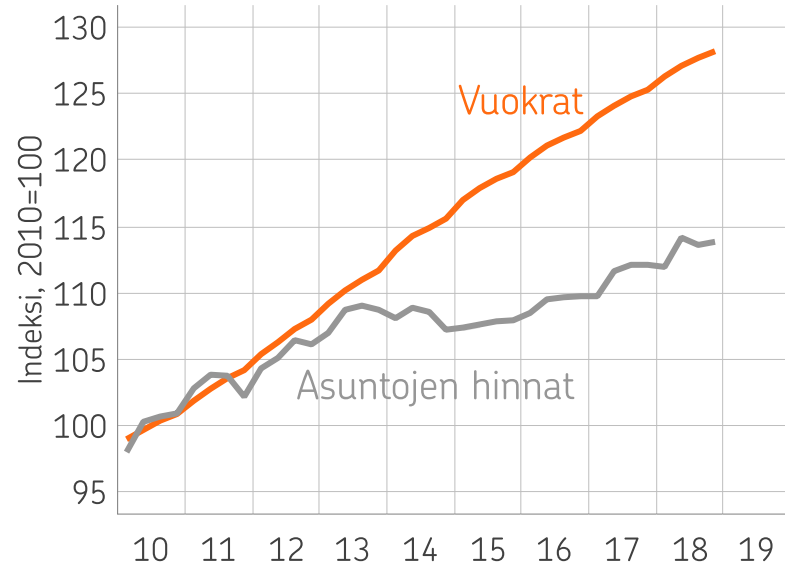
Omakotitalo pk-seudun ulkopuolella entistä edullisempi



Lähde: Macrobond, OP

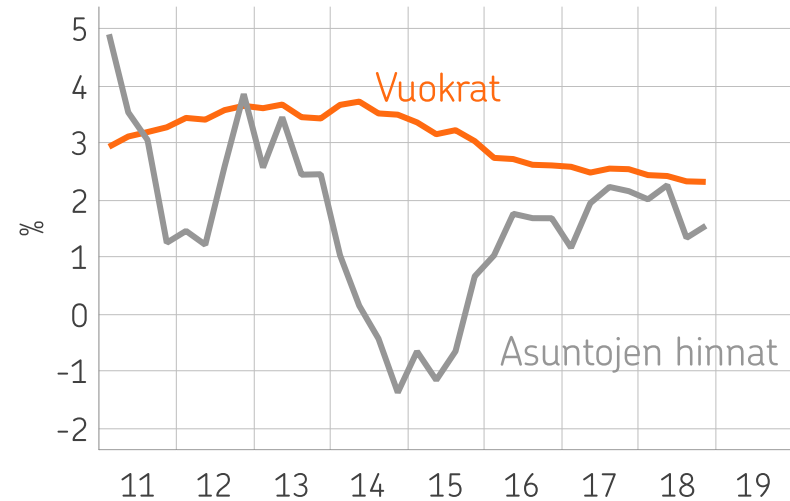
Vuokrat nousevat nyt samaa tahtia hintojen kanssa

Kerrostaloasuntojen hinnat ja vuokrat



Lähde: Macrobond, OP

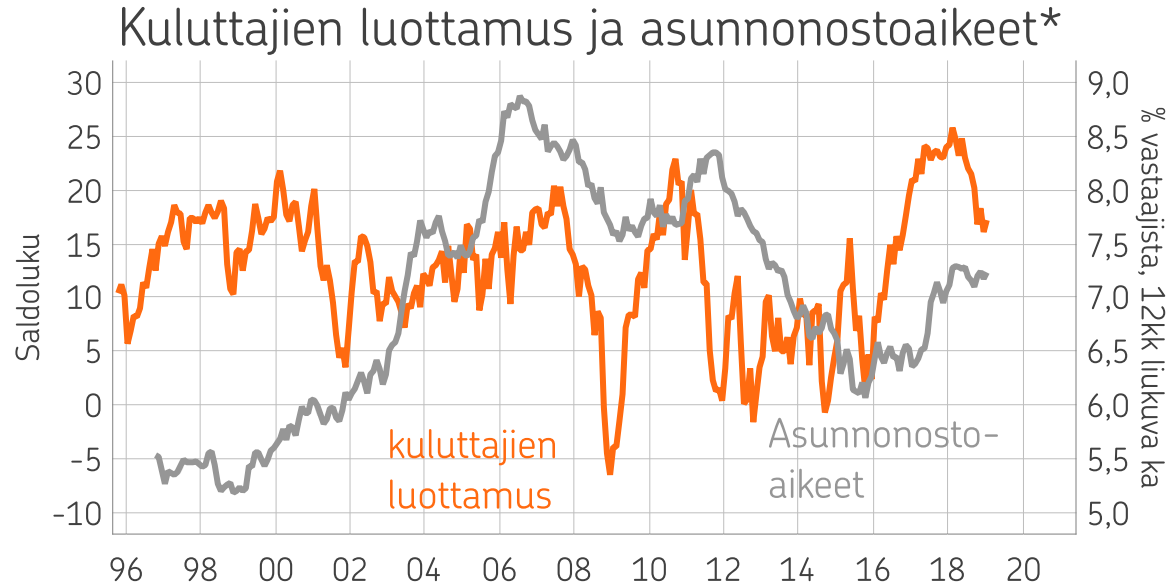
Kerrostaloasuntojen hintojen ja vuokrien muutos



Lähde: Macrobond, OP

Kuluttajien luottamus laskussa

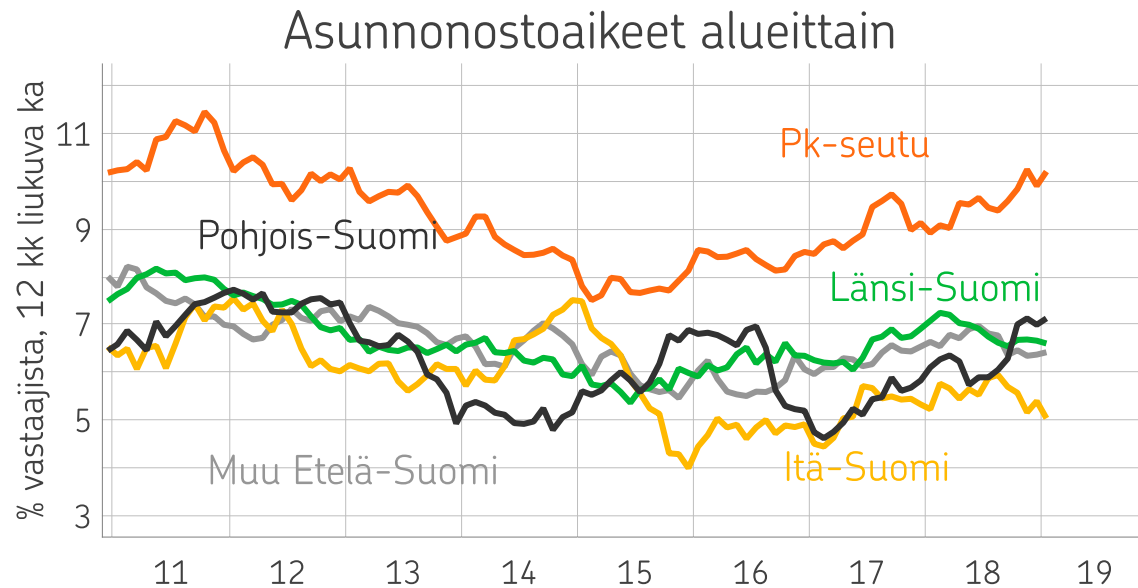
-kuluttajien asunnonostoaikeissa ei vastaavaa laskua



*kyllä varmasti ja kyllä mahdollisesti -vastaukset

Lähde: Macrobond, OP

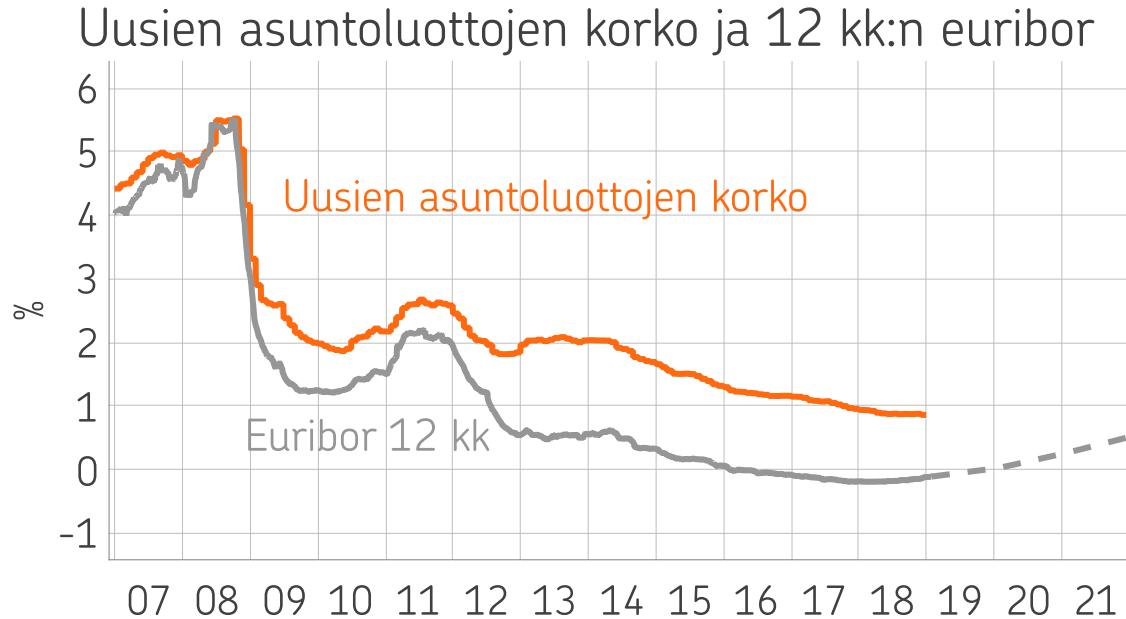
PK-seudulla ja Pohjois-Suomessa ostoaikeet nousussa



kyllä varmasti ja kyllä mahdollisesti -vastaukset

Lähde: Macrobond, OP

Korot nousevat vain hieman lähivuosina

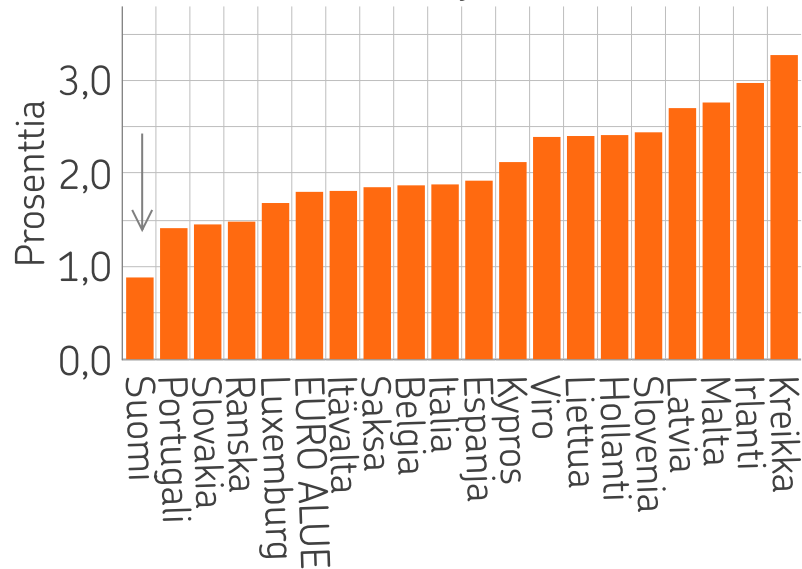


Lähde: Macrobond, OP

Asuntolainojen korot Suomessa matalalla

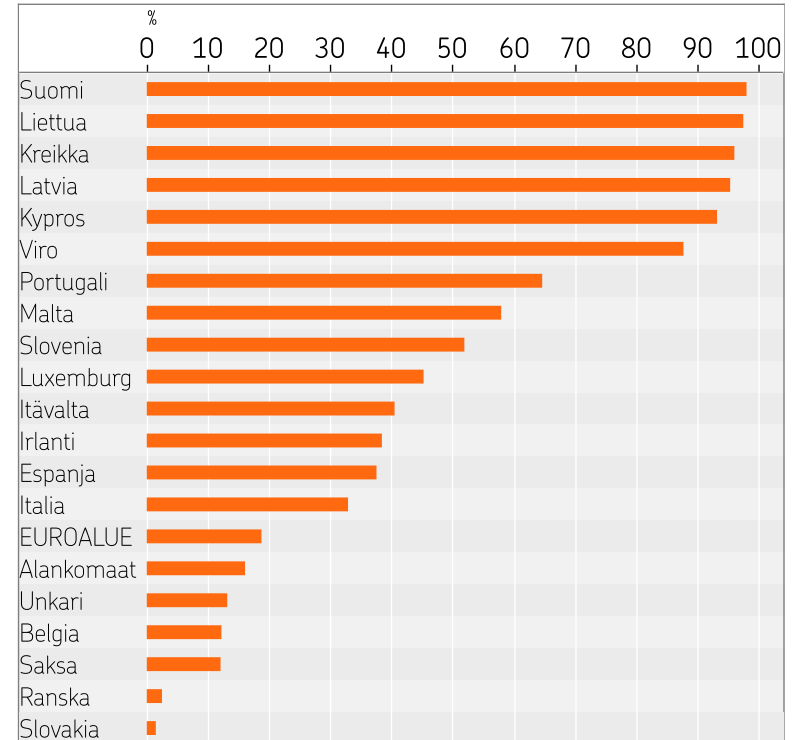
-mutta myös alttius korkojen nousulle suuri

Uusien asuntolainojen keskekorko



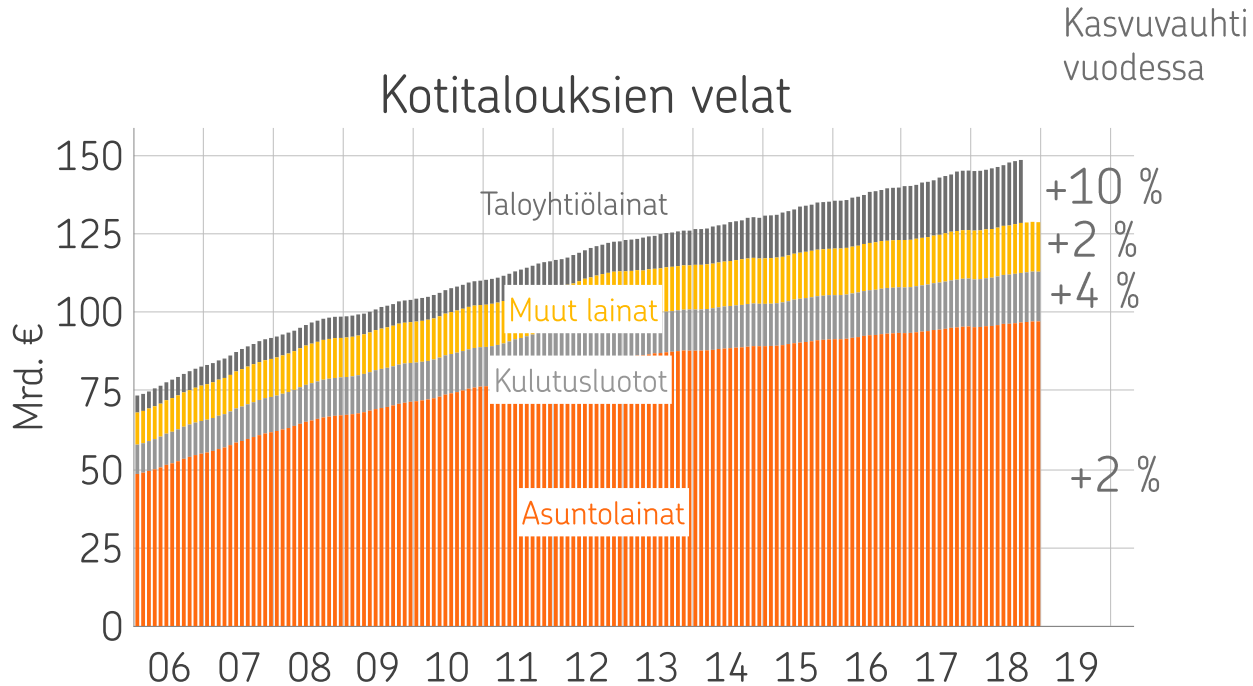
Lähde: Macrobond, OP

Vaihtuvakorkoisten lainojen osuus uusista asuntolainoista



Lähde: Macrobond, OP

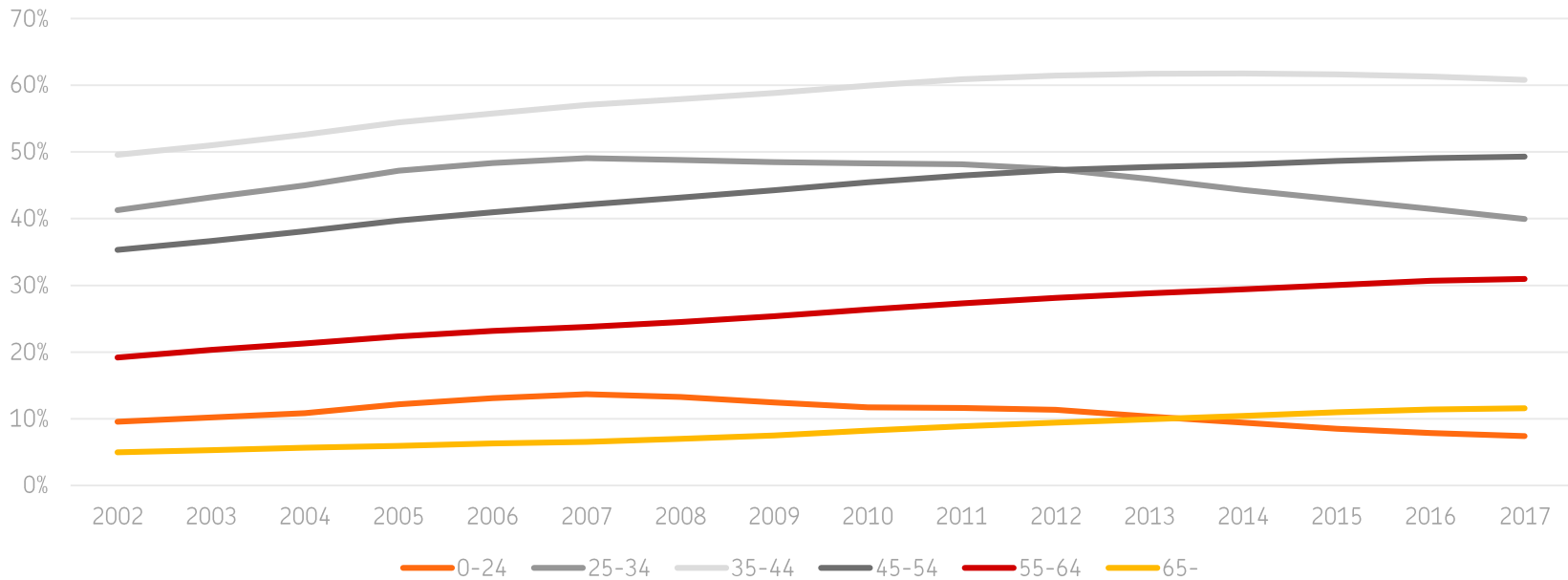
Perinteisten asuntolainojen kasvu verkkaista -taloyhtiölainojen kasvu nopeaa, mutta hidastunut huippuvuosista



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

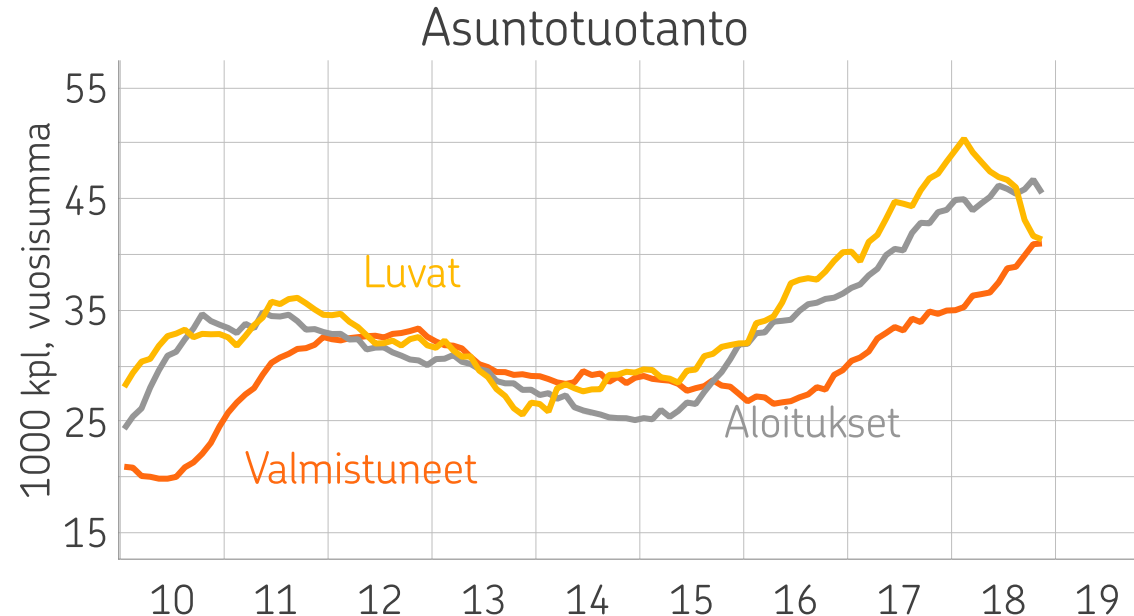
Aiempaa harvemmalla nuorella asuntovelkaa, eläkeläisten asuntovelkaantuminen kasvussa

Asuntovelkaisten asuntokuntien osuus ikäryhmästä



Asuinrakentamisen kasvu hidastuu

-tänä vuonna valmistuu vielä paljon uusia asuntoja



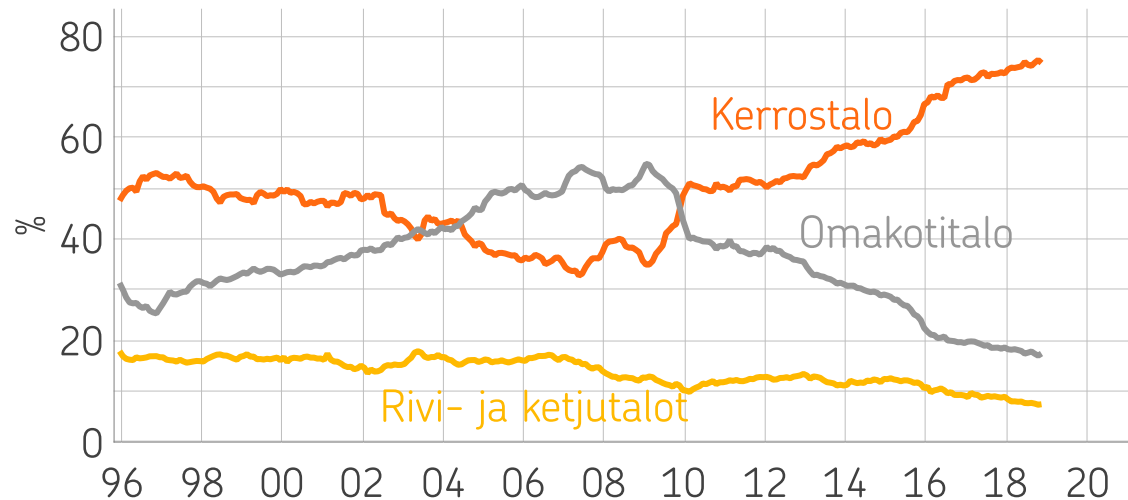
Lähde: Macrobond, OP

- Suurimmista kaupungeista asuntotuotanto suhteessa väkilukuun on ollut viime vuosina erityisen nopeaa Vantaalla, Espoossa, Tampereella ja Jyväskylässä.
- Kehyskunnista myös Järvenpäässä, Keravalla ja Sipoossa asuntotuotanto on ollut vilkasta.
- Helsingissä asuntoaloitukset maltillisia suhteessa väkilukuun ja väestön kasvuennusteisiin.

Kerrostalojen rakentamisen suosio on kasvanut

-omakotitalojen osuus pudonnut nopeasti

Rakennustyyppien osuus kaikista
asuinrakennusaloituksista



Lähde: Macrobond, OP

Uusien asuntojen koko pienentyy

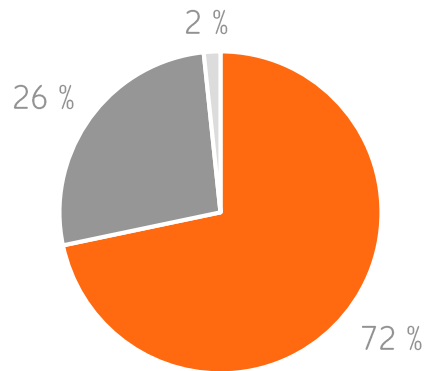
Uusien kerrostaloasuntojen keskikoko



Lähde: Macrobond, OP

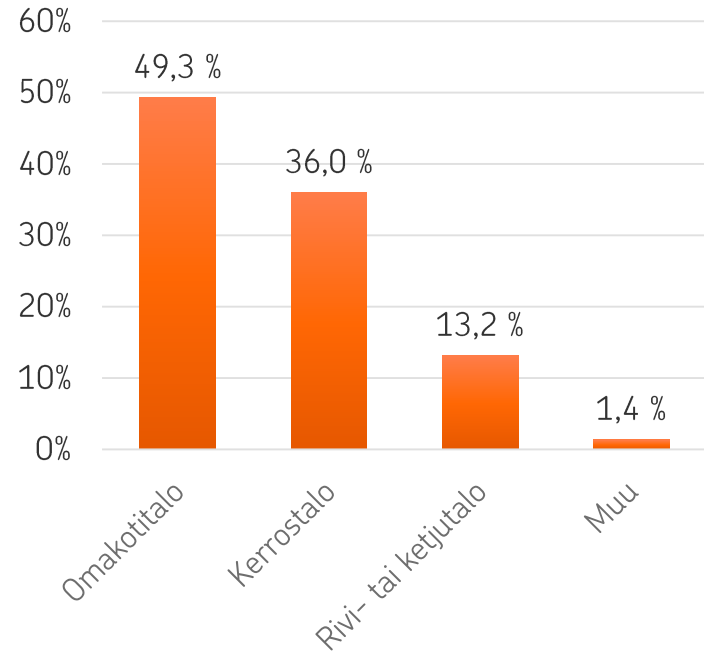
Suomalaisten asumismuodot

Asuntoväestö
hallintaperusteen mukaan
2017



■ Omistusasunnossa
 ■ Vuokra-asunnossa
■ Muu

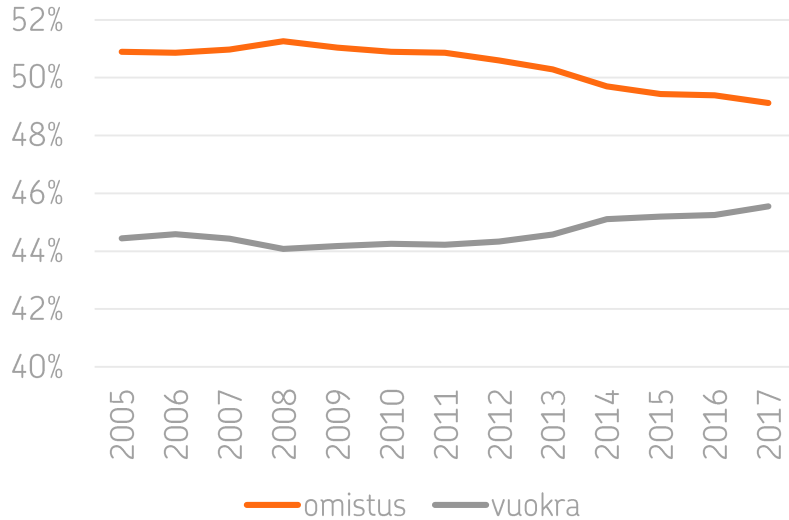
Asuntoväestö talotyyppin
mukaan 2017



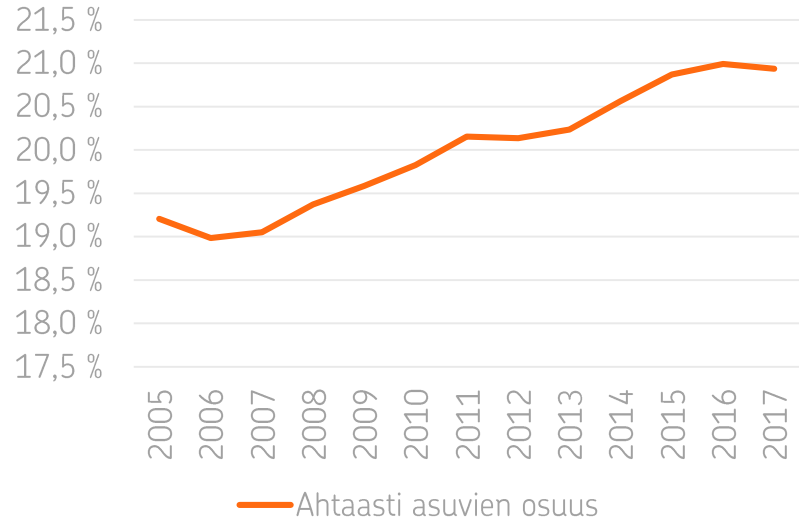
Lähde: Tilastokeskus

Helsingissä asutaan aiempaa ahtaammin ja entistä useammin vuokralla

Helsingin väestö asunnon hallintaperusteen mukaan



Ahtaasti asuvien osuus Helsingin väestöstä



Yhteystiedot



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



Henna Mikkonen
Senioriekonomisti
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