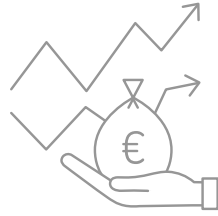


Asuntomarkkinakatsaus 2025/Q1

Asuntojen hinnat

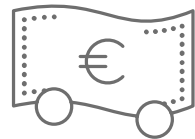
Asuntojen hinnat laskivat viime vuonna keskimäärin reilut 3 % vuoden takaa.

Hintakehitys kuitenkin vakautui jo alkuvuodesta. Tänä vuonna odotamme hintojen nousevan keskimäärin 3 % ja ensi vuonna 2,8 %.



Lainakorot

Asuntolainojen keskikorot ovat laskeneet selvästi euriborien laskun myötä. Markkinaodotusten mukaan lasku 12 kuukauden euriborissa alkaa jo olla takana.



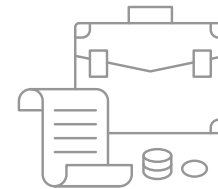
Rakentaminen

Rakentamisen heikkous alkaa hiljalleen hellittää, mutta elpymistä aikaisemmille tasoille ei ole näköpiirissä.



Lainamäärät

Asuntolainakysyntä on alkanut elpyä asuntokaupan piristyessä. Odotamme asuntolainojen kysynnän jatkavan kasvuaan tänä vuonna.



Asuntomarkkinat jatkavat elpymistään

- Asuntojen hinnat laskivat vielä viime vuoden ensimmäiset kuukaudet, mutta sen jälkeen hintataso on jokseenkin polkenut paikallaan. Vuodentakaiseen verrattuna hinnat ovat olleet jonkin verran matalammat. Kauppamäärät sen sijaan alkoivat nousta selvästi viime vuoden aikana, ja vuoden lopun kauppamäärän taso ei ollut enää kovin kaukana tyypillisestä loppuvuoden kauppamäärästä. Odotamme, että asuntomarkkinoiden elpyminen jatkuu tänä vuonna. Hinnat nousevat keskimäärin 3 prosenttia ja myös kauppamäärät jatkavat nousuaan.
- Osakeasuntojen hinnat laskivat viime vuonna keskimäärin 3,3 % edellisvuodesta. Suurista kaupungeista* pudotus oli nopeita Vantaalla (-5,7 %) ja Helsingissä (-4,5 %). Hintojen pudotus oli keskimäärin nopeampaa kuudessa suurimmassa kaupungissa kuin niiden ulkopuolella. Yksiöiden ja kaksioiden hinnat laskivat yhä nopeammin kuin suurempien asuntojen.
- Vuoden viimeisellä neljänneksellä hinnat laskivat koko maassa 1,5 % vuoden takaa. Suurista kaupungeista Oulussa hinnat kääntyivät 2,1 prosentin nousuun.
- Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat viime vuonna 1,9 prosenttia. Nousu oli yhä poikkeuksellisen hidasta pääkaupunkiseudulla (0,5 %). ARA-vuokrat ovat nousseet selvästi nopeammin kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Vuokrien nousuvauhti hieman hidastui viimeisellä vuosineljänneksellä. Etenkin pääkaupunkiseudulla vuokrien nousua rajoittaa yhä runsas tarjonta.
- Asuntojen hintojen kehitys on toistaiseksi ollut hieman vahvempaa suurien kaupunkien ulkopuolella. Odotamme kuitenkin, että korkojen lasku nostaa enemmän suurien kaupunkien asuntojen hintoja. Tauolla ollut asuntomarkkinoiden eriytymiskehitys jatkuu tulevaisuudessa. Suuremmissa kaupungeissa runsas tarjonta kuitenkin jarruttaa hintojen nopeampaa elpymistä.

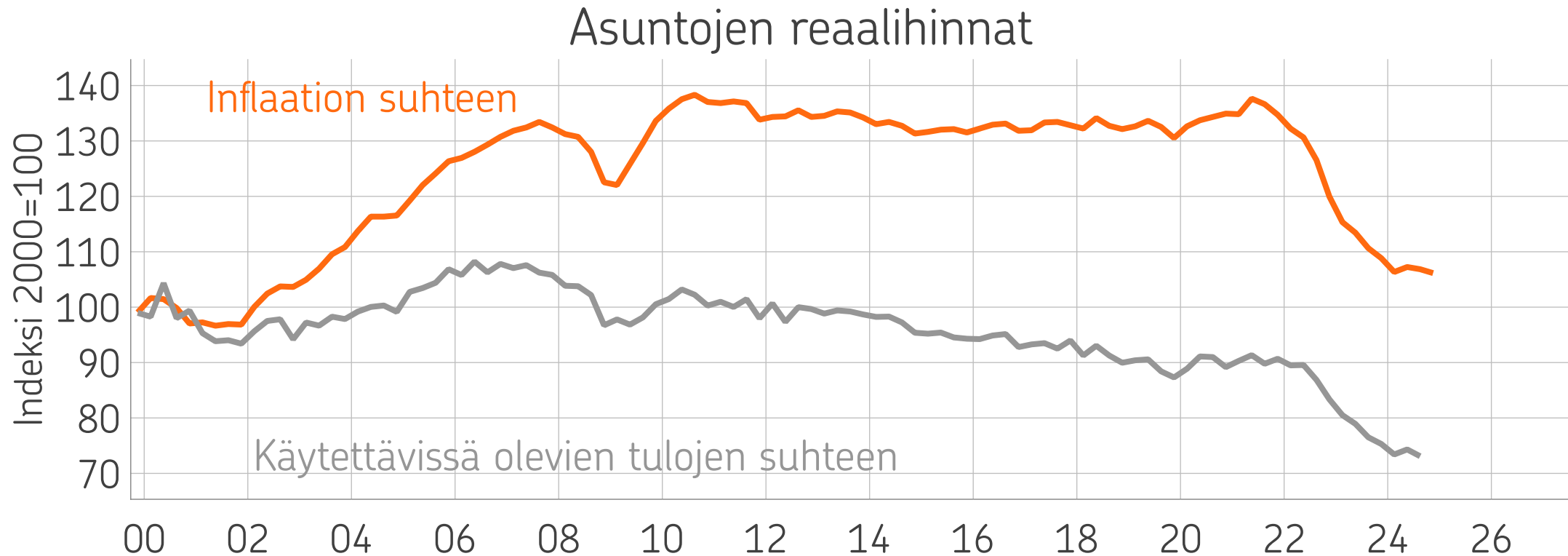
Teema: Asunnon ostokyky



Asunnon ostaminen on Suomessa edullista, mutta alueelliset erot ovat suuret

- Suomessa asunnot ovat halventuneet suhteessa tuloihin voimakkaasti viimeisten vuosien aikana, ja suhteessa tuloihin asunnot ovat halvimmillaan vuosikymmeniin. Viimeisen kymmenen vuoden aikana EU-maista ainoastaan Romaniassa asuntojen hinnat suhteessa tuloihin ovat pudonneet enemmän kuin Suomessa.
- Asunnonostokyky on kohentunut jonkin verran viime vuoden aikana johtuen etenkin korkojen laskusta, mutta osittain myös asuntojen hintojen laskusta sekä tulojen noususta. Samaan aikaan hoitomenot ovat nousseet, mikä vastaavasti on hieman jarruttanut ostokyvyn nousua.
- Kovin korkojen lasku on nykyisillä markkinaodotuksilla takana ja asuntojen hintojen odotetaan kääntyvän nousuun, joten on todennäköistä, että asunnon ostokyky ei saavuta viime vuosikymmenen tasoaan kovin nopeasti.
- Eurooppalaisessa vertailussa asunnon ostaminen on Suomessa edullista. Asuntojen hinnat ovat keskimäärin maltillisia ja asuntolainojen korot ovat eurooppalaisittain keskimäärin edullisia. Eurooppalaisen vertailun luotettavuutta kuitenkin heikentää vertailukelpoisten tilastojen saatavuus.
- Suuret alueelliset erot Suomessa heijastuvat kuitenkin vertailuun. Esimerkiksi pohjoismaisten pääkaupunkien vertailu osoittaa, että tuloihin suhteutettuna asunnon ostaminen Helsingissä on karkeasti saman hintaista kuin muissa pohjoismaiden pääkaupungeissa. Helsingissä asunnot ovat halvempia, mutta samalla mediaanitulot ovat selvästi matalammat kuin pohjoisissa verrokeissa.

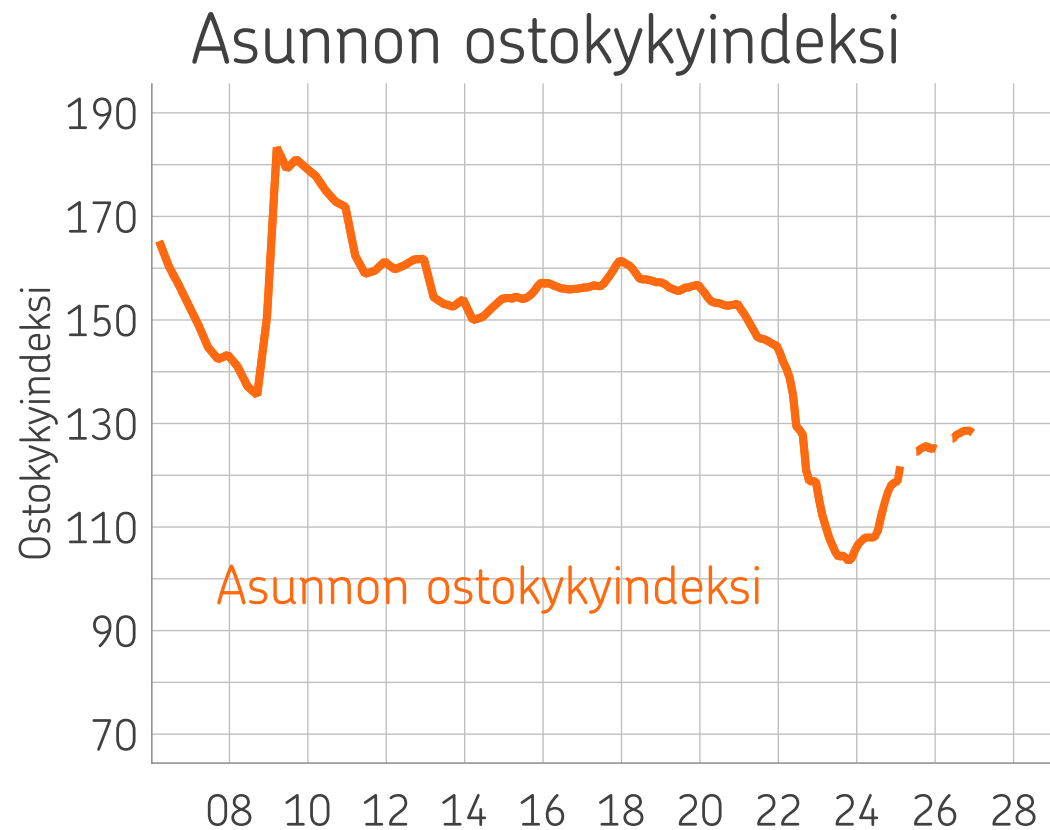
Tuloihin nähden asunnot poikkeuksellisen halpoja



Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

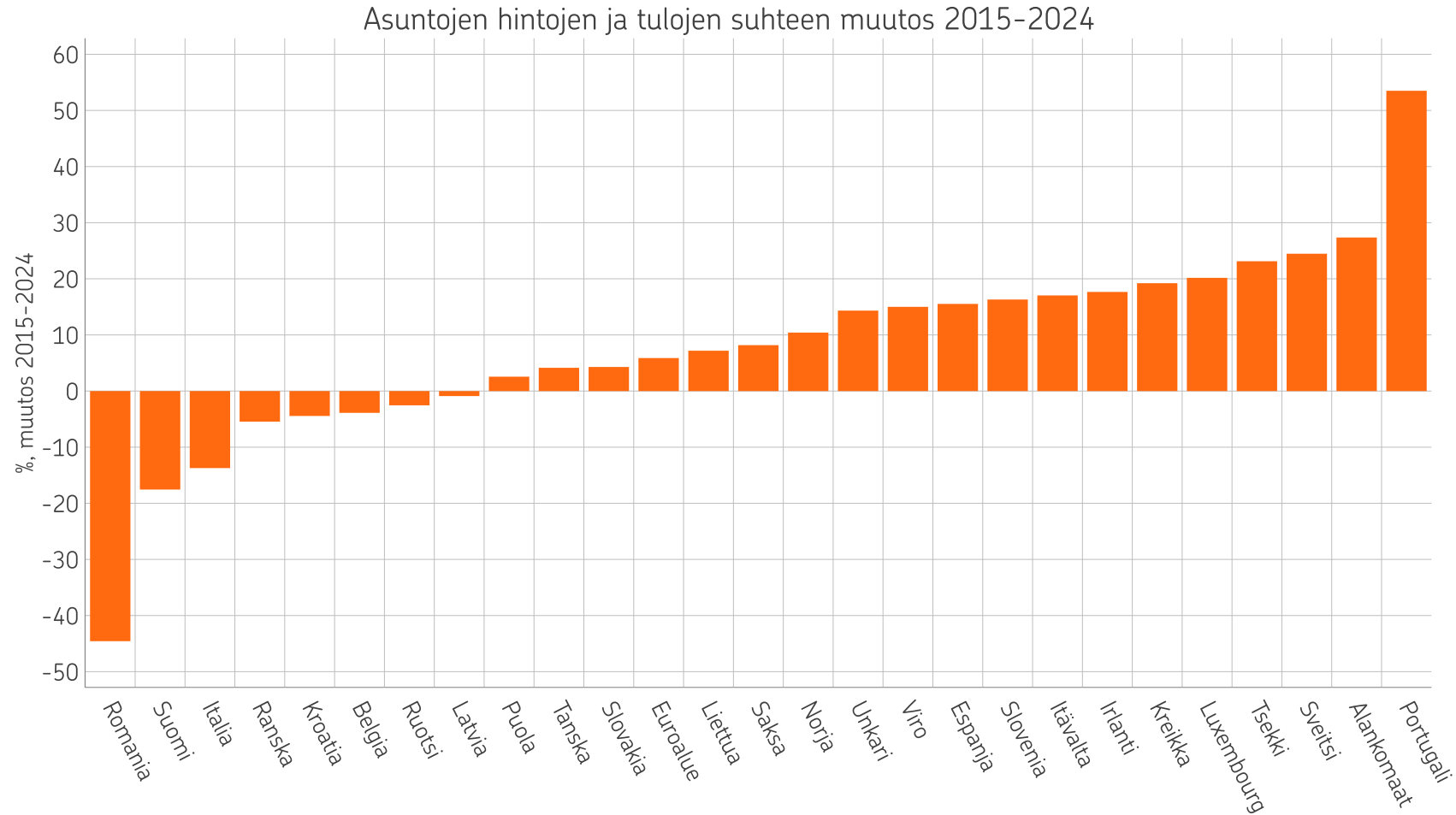
Korkojen lasku parantanut asunnon ostokykkyä



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

- Korkojen lasku kohensi asunnon ostokkyä viime vuonna. Jatkossa ostokyvyn parantuminen hidastuu selvästi korkojen laskun hidastuessa. Nykyisillä korko-odotuksilla nollakorkoajan tasolle ostokvyssä ei palauduta ainakaan lähivuosina.
- Asunnon ostokkyindeksillä tarkastellaan mediaanituloisen kotitalouden mahdollisuutta ostaa asunto.
- Indeksii on laskettu 55 neliöisellä esimerkiasunnolla siten, että se rahoitetaan 85 prosenttisesti lainalla. Asunnonostajan ostokkyä mitataan suhteuttamalla lainan korkoihin, lyhennykseen sekä hoitovastikkeeseen kuluva rahasummaa käytettävissä oleviin tuloihin.
- Indeksii arvo 100 on skaalattu siten, että se kuvaa tilannetta, jossa kotitalouden käytettävistä olevista tuloista lainaan ja vastikkeeseen kuluu kolmasosa. Suuremmat arvot tarkoittavat, että lainanhoitoon menee tätä pienempi osuus.

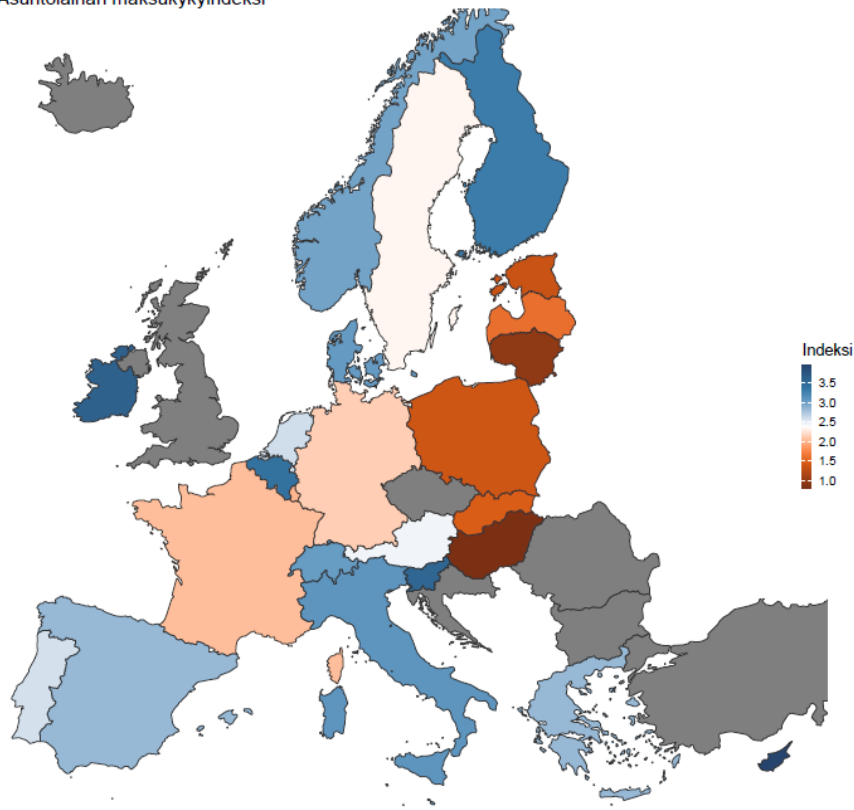
Suomessa asuntojen hinnat suhteessa tuloihin laskeneet tuntuvasti



Lähde: Macrobond, OECD, OP

Eurooppalaisittain omistusasuminen ei ole Suomessa kallista – päin vastoin

Asuntolainan maksukykyindeksi

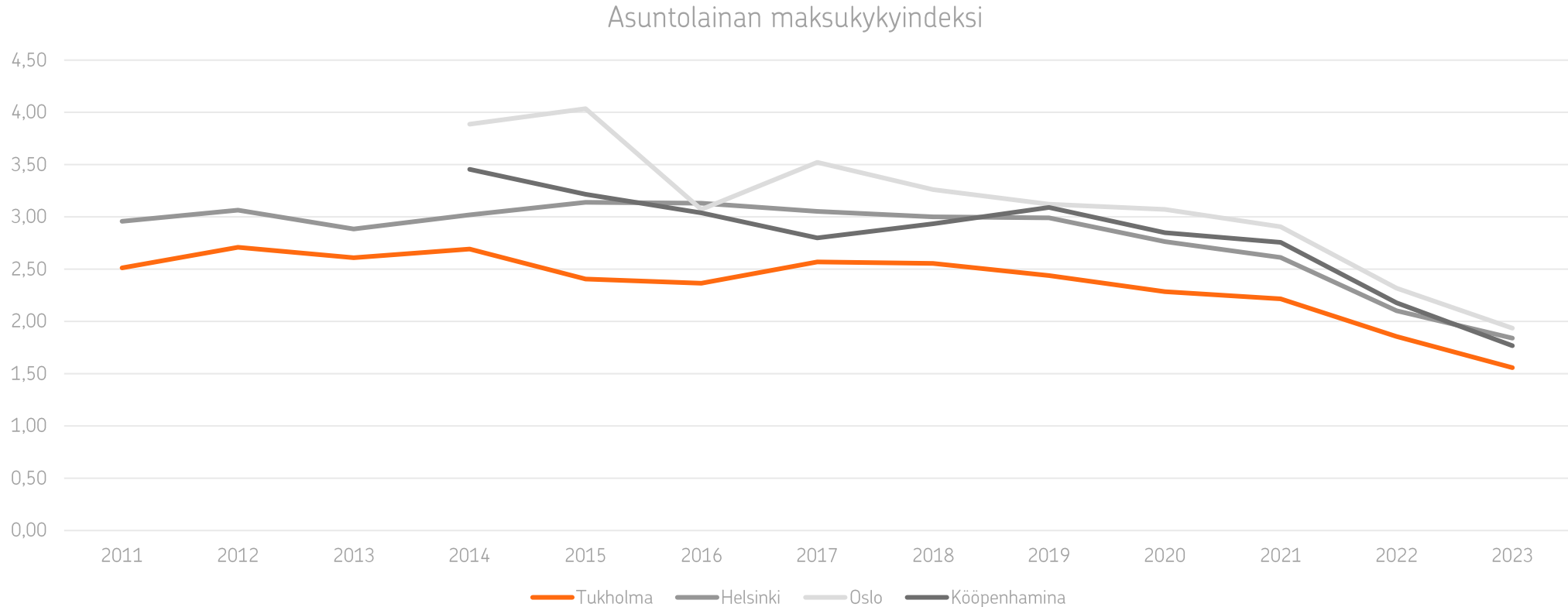


Lähde: Eurostat, omat laskelmat

$$\text{Indeksi} = \frac{1}{\frac{\text{Kuukausierä}}{\text{Käytettävissä olevat tulot/kk}}}$$

- Indeksi kuvaa esimerkkiasunnon (70 neliötä) lainanlyhennykseen ja korkoon menevää rahasummaa suhteutettuna tuloihin. Korkeampi arvo tarkoittaa, että pienempi osuus tuloista menee asuntolainan hoitoon.
- Käytetty esimerkkilaina on kaikissa maissa sama 25 vuotta pitkä laina kunkin maan tämän hetkiselä keskimääräisellä uuden asuntolainan korolla.
- Todellisuudessa tilannetta mutkistaa kullekin maalle ominaiset piirteet asuntolainoissa. Osassa maista ei esimerkiksi lähtökohtaisesti ole tarkoitus maksaa koko lainaa pois.

Entä Helsinki verrattuna muut pääkaupungit?



Indeksi kuvaa 70 neliöiseen asuntoon otetun lainan (85%) kuukausierän suuruutta suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin

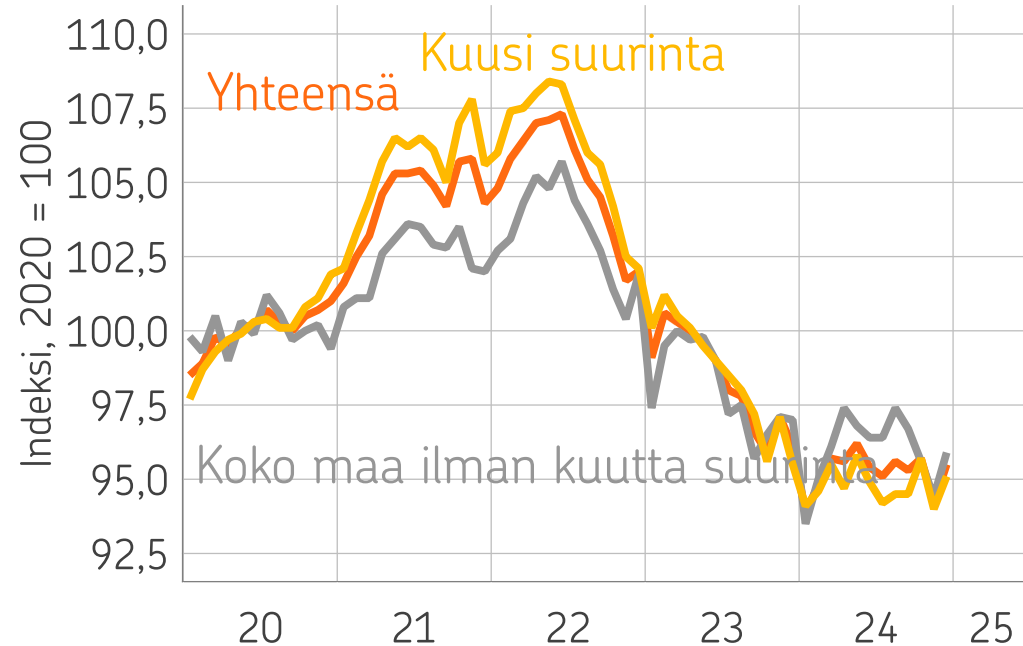
$$\text{Indeksi} = \frac{1}{\frac{\text{Kuukausierä}}{\text{Käytettävissä olevat tulot/kk}}}$$

Asuntojen hinnat ja kauppamäärät



Hintojen vaakaliito jatkunut

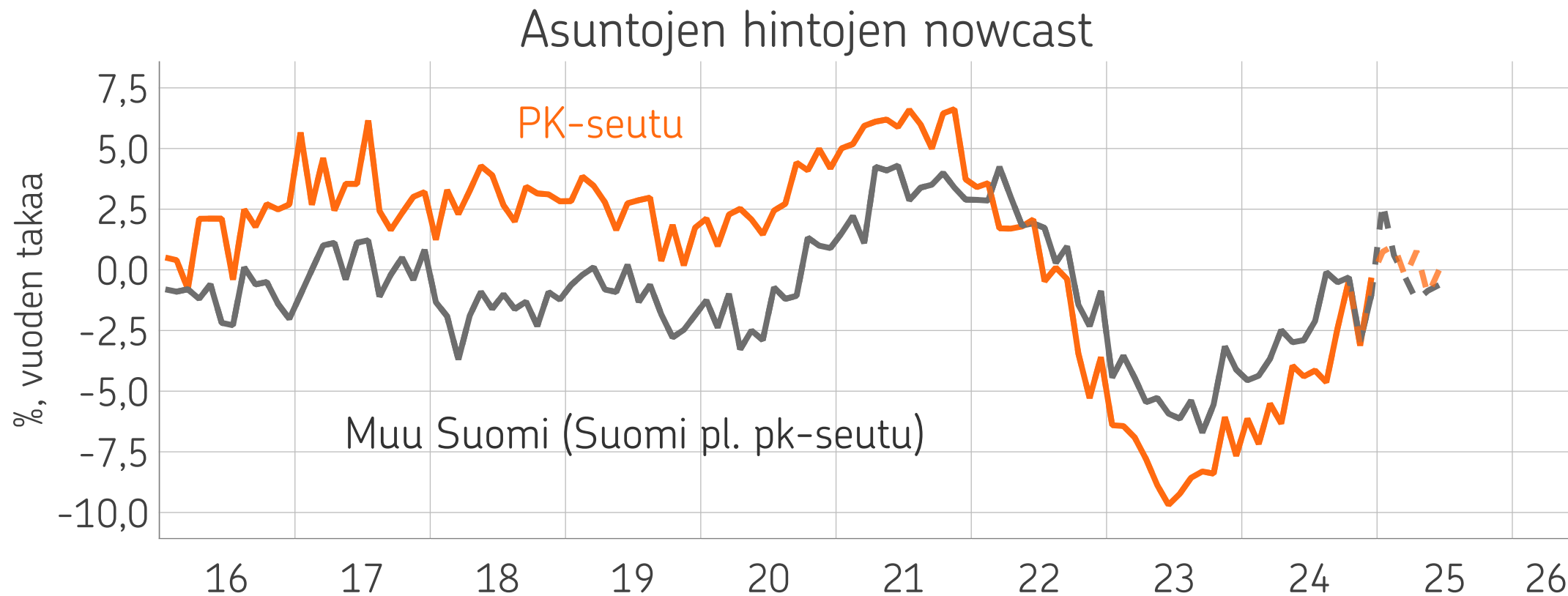
Vanhojen osakeasuntojen hinnat, 2020=100



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

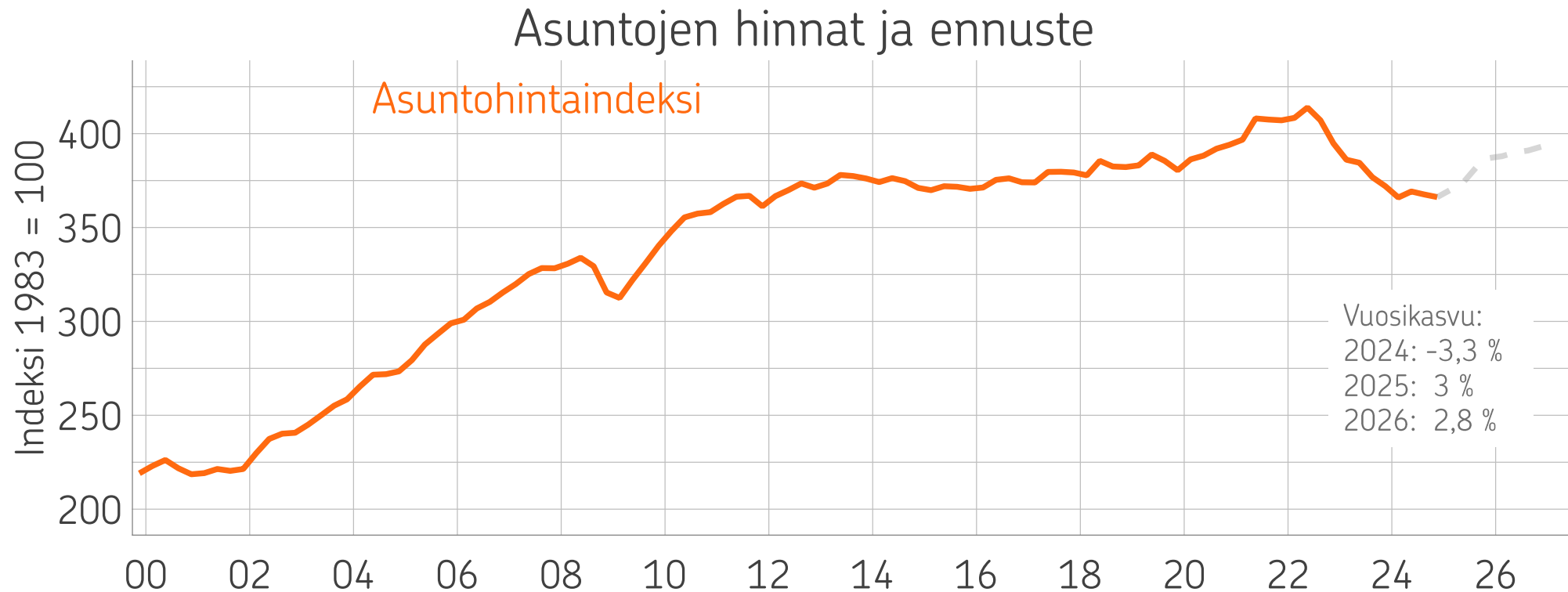
- Asuntojen hinnat ovat olleet vaakaliidossa viime vuoden alusta lähtien. Hinnat laskivat viime vuonna 3,3 %. Joulukuussa hinnat olivat kuitenkin samalla tasolla kuin maaliskuussa, joten hintojen lasku selvästi loppui viime vuonna.
- Alueellisesti hintojen kehitys on ollut melko samankaltaista.
- Odotamme, että asuntojen hinnat kääntyvät kahden laskuvuoden jälkeen tänä vuonna 3 prosentin nousuun. Ensi vuonna hintojen nousu jatkuu 2,8 prosentin vauhdilla.

Lähikuukausille odotettavissa melko vakaata hintakehitystä



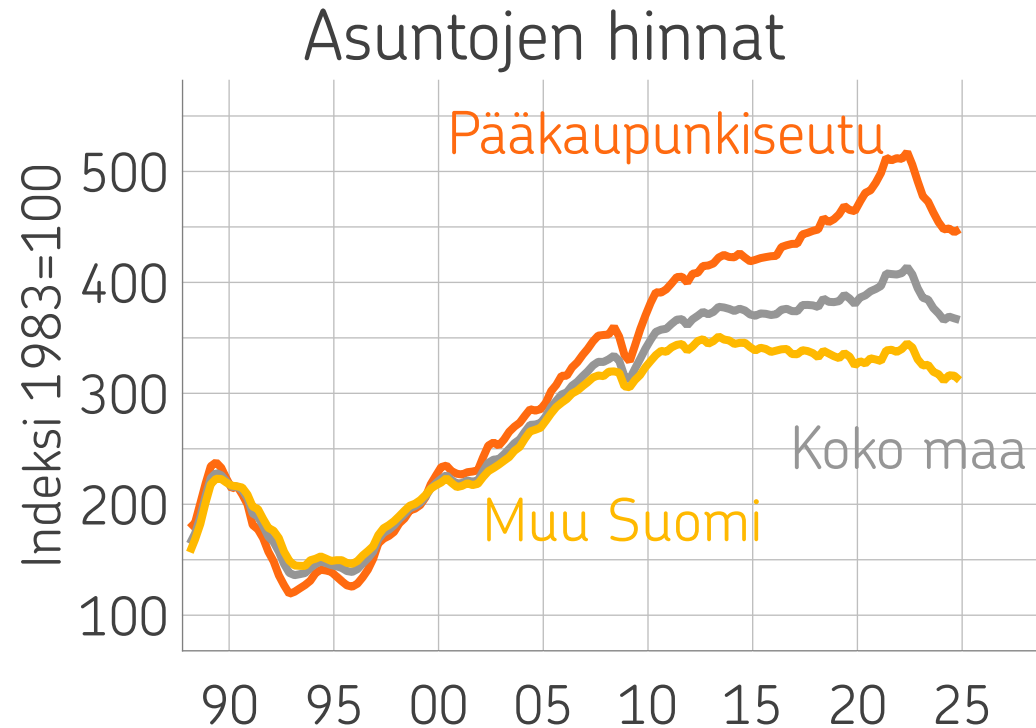
Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus

Asuntojen hinnat kääntyvät tänä vuonna nousuun

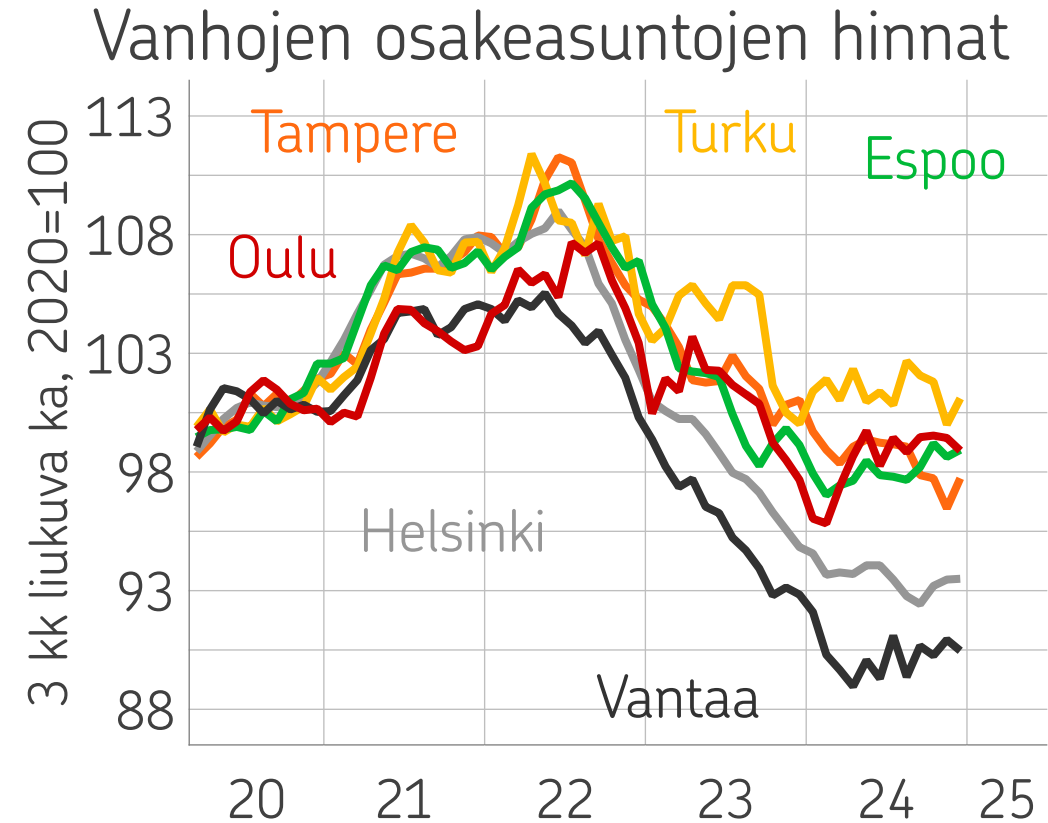


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Suurten kaupunkien hinnat vakautuneet – tänä vuonna suunta on ylöspäin

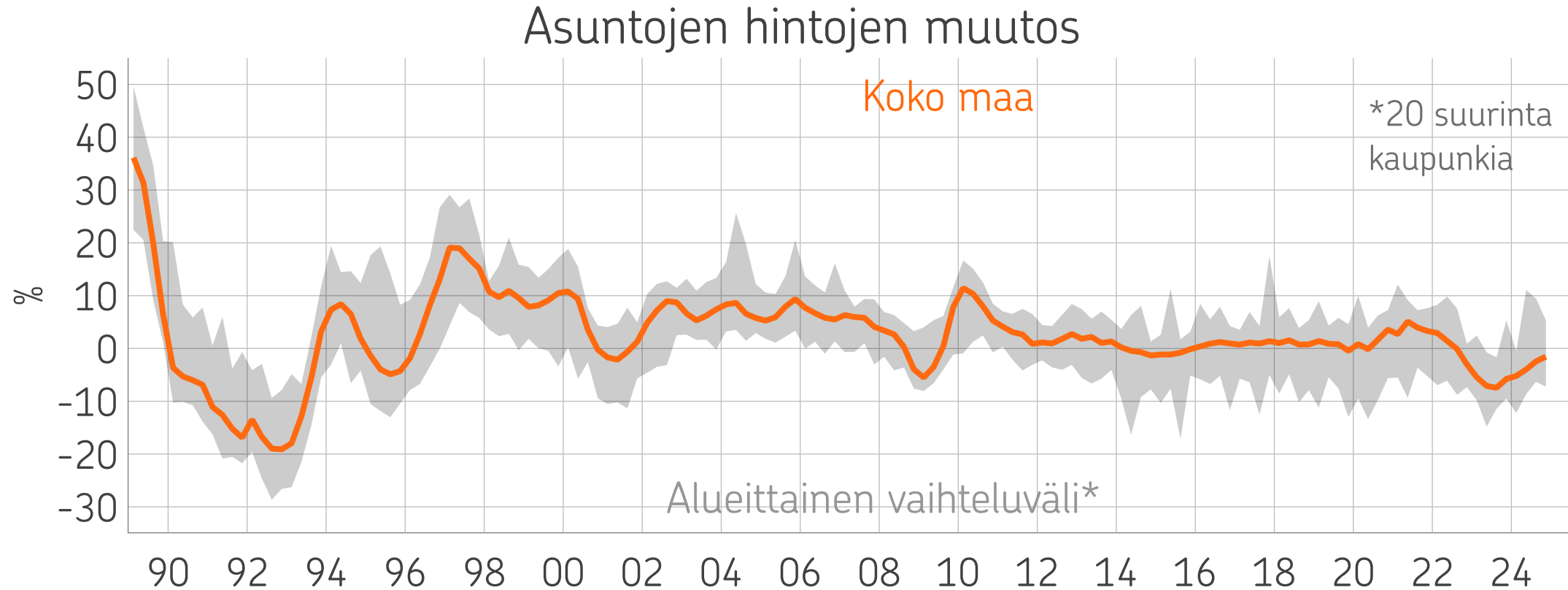


Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

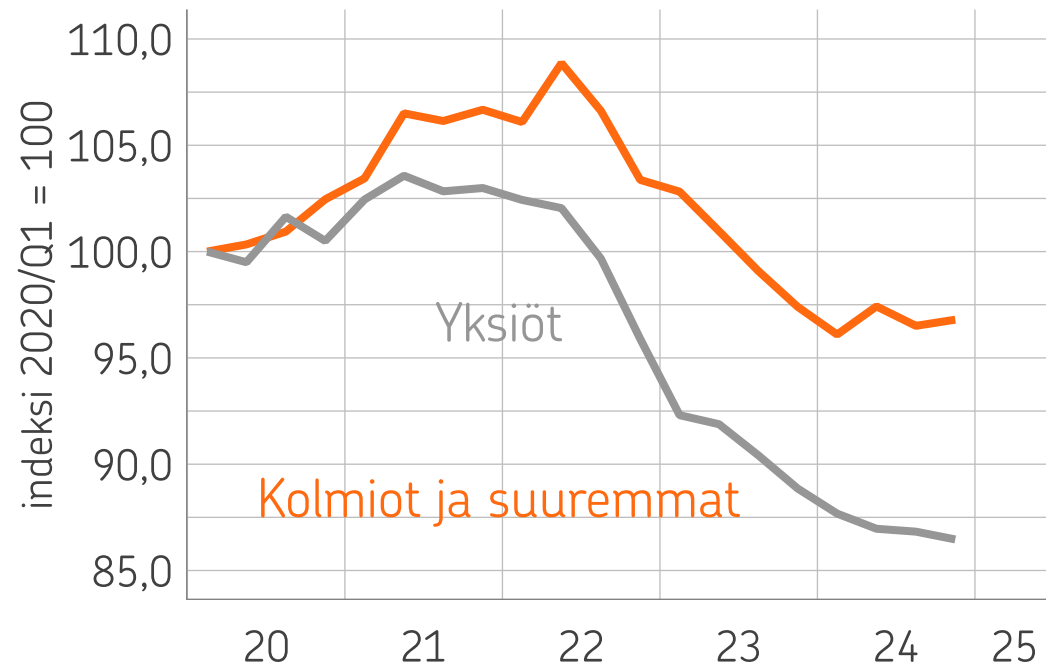
Yhä useammassa kaupungissa hinnat kääntyneet jo nousuun



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Pienten asuntojen hinnat jatkaneet hienoista laskuaan

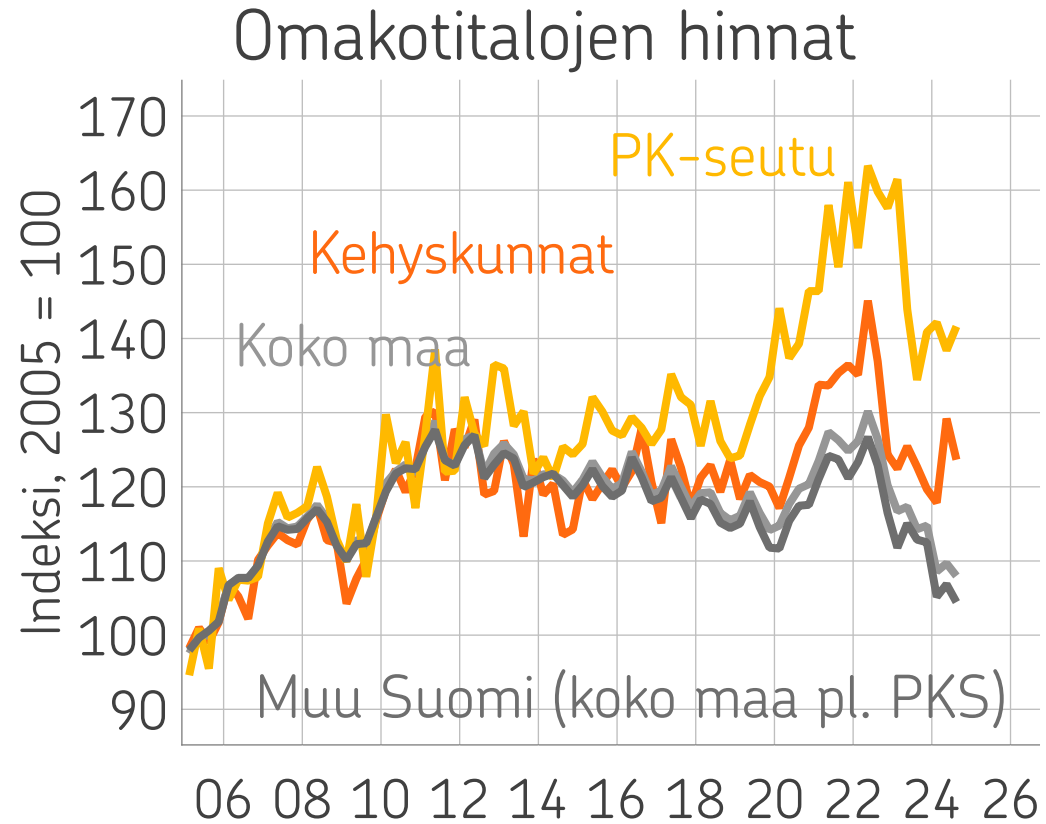
Kerrostaloasuntojen hinnat vuoden 2020 alusta



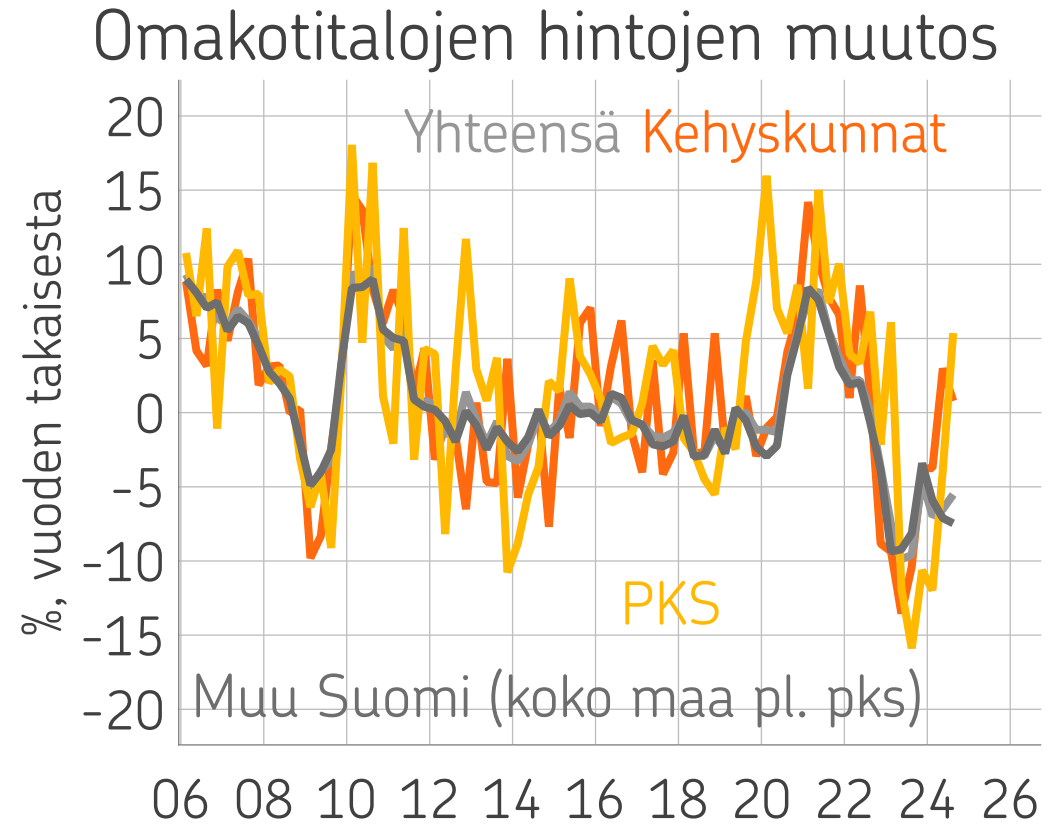
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Yksiöiden hintojen lasku on ollut nopeampaa kuin suuremmissa perheasunnoissa. Kesään 2022 verrattuna kerrostaloyskiöiden hinnat ovat noin 15 prosenttia alemmat. Kolmioiden ja sitä suurempien kerrostaloasuntojen hinnat ovat noin 11 prosenttia matalammalla.
- Viime vuonna yksiöiden hinnat laskivat 4,3 prosenttia ja kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen hinnat laskivat 3,3 %.
- Pienempien asuntojen hintoja ovat painaneet niin tarjonnan lisääntyminen kovan rakentamisen seurauksena kuin kysynnän heikentyminen korkojen ja kustannusten nousun myötä.

Omakotitalojen hintojen lasku hieman tasaantunut



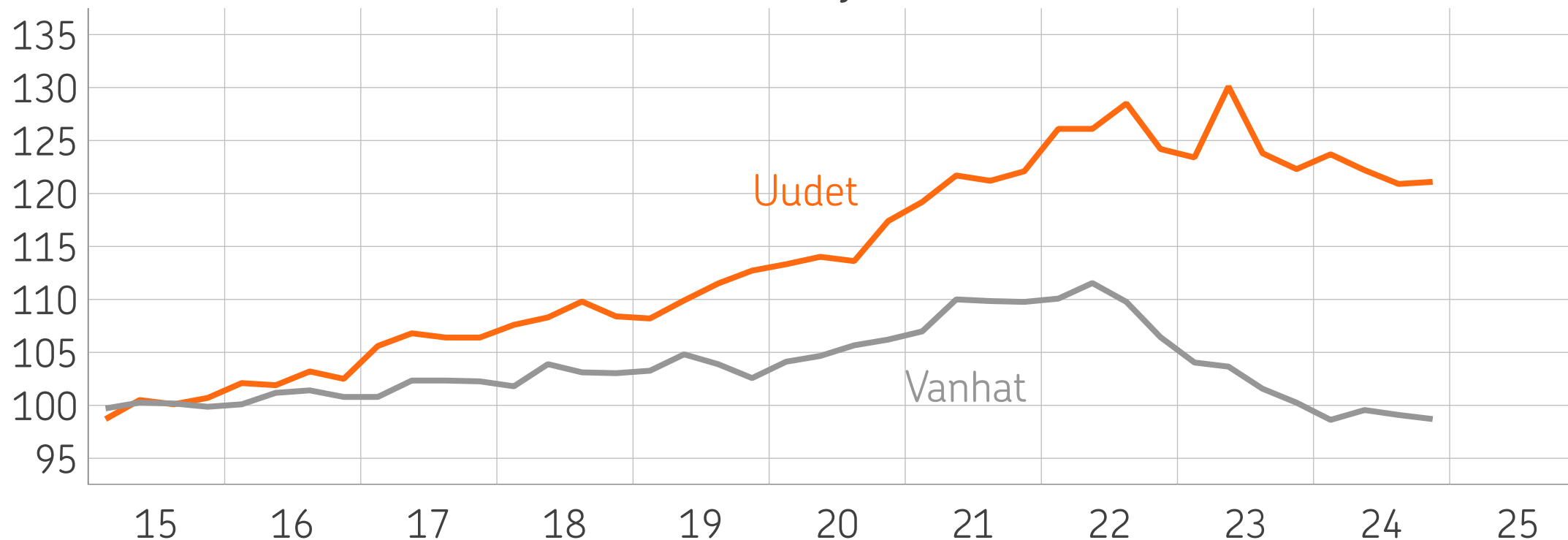
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

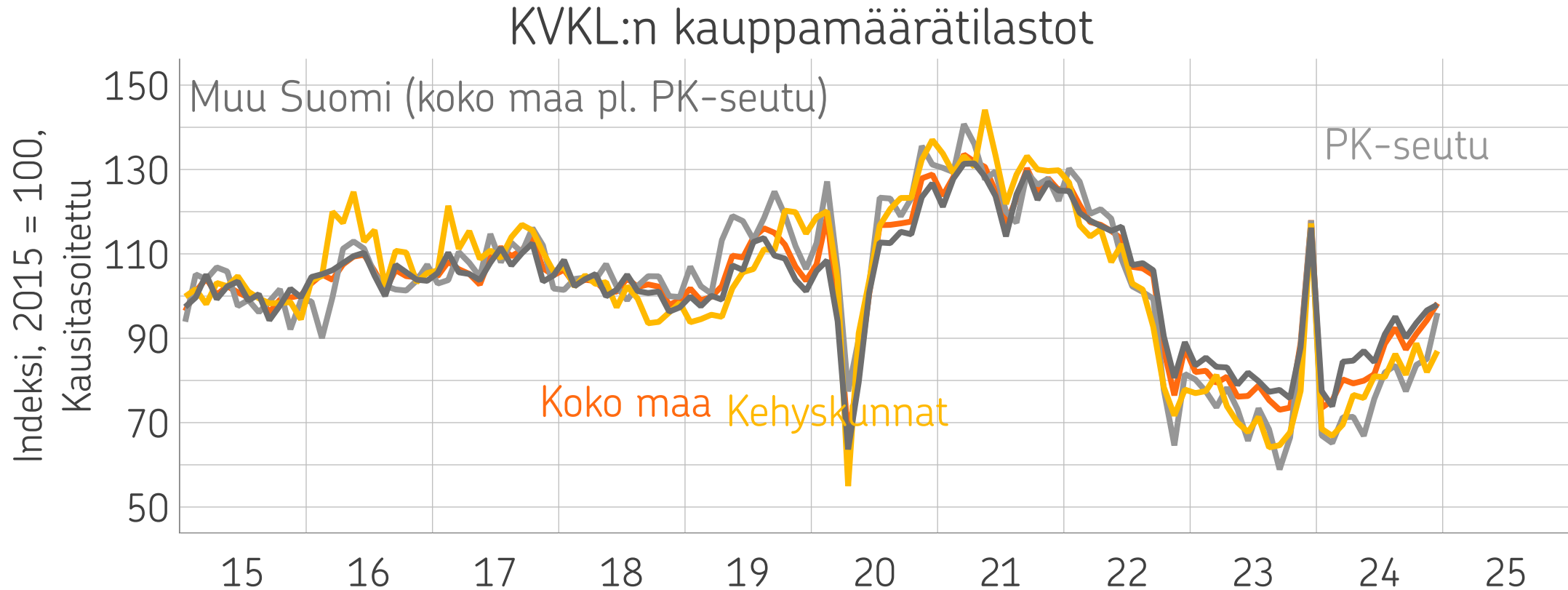
Uudiskohteiden hinnat korkealla vanhoihin asuntoihin verrattuna

Osakeasuntojen hinnat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Kauppamäärät lähestyvät tyypillisempiä tasoja



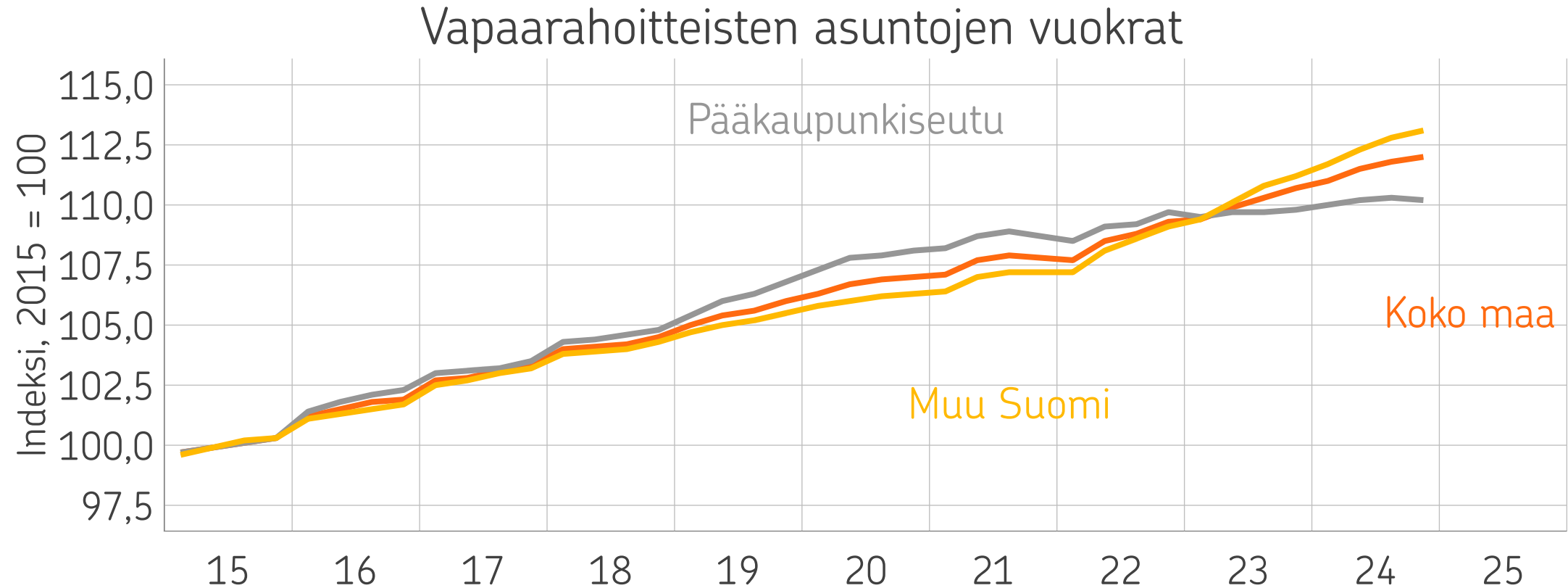
Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

Odotuksissa on, että kauppamäärien nousu jatkuu lähiaikoina



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, KVKL, OP

Pääkaupunkiseudun vuokrakehitys matelee – muualla Suomessa tavanomaisempaa

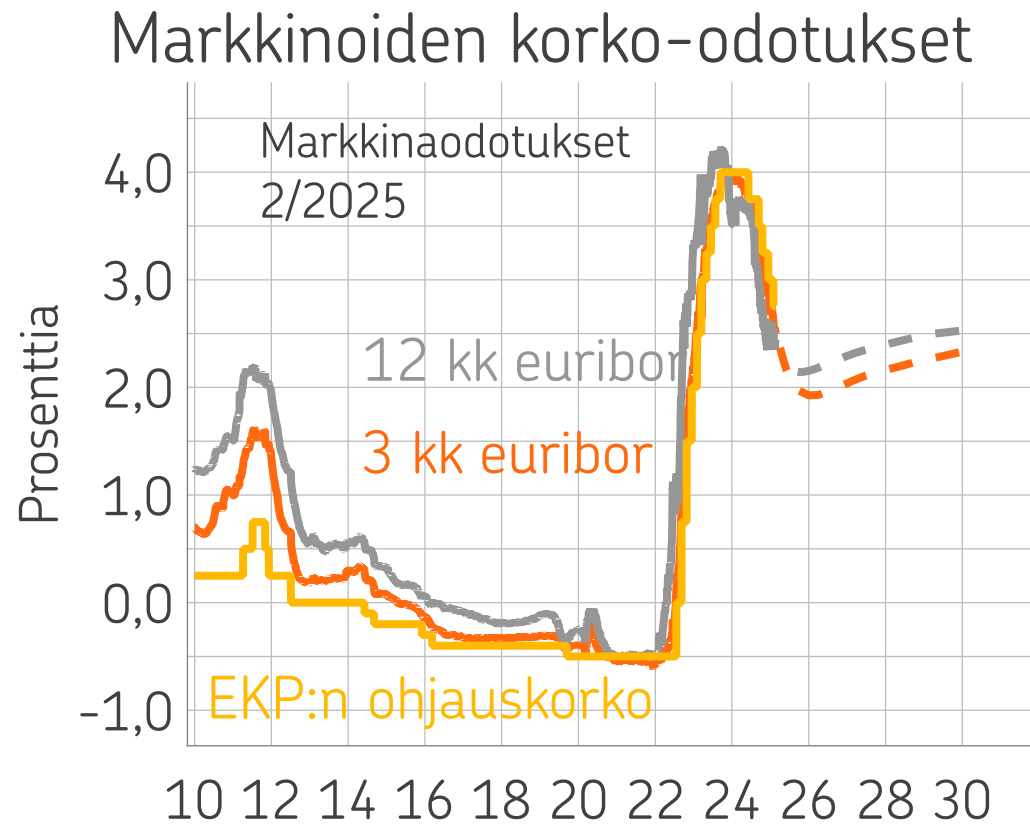


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntolainat



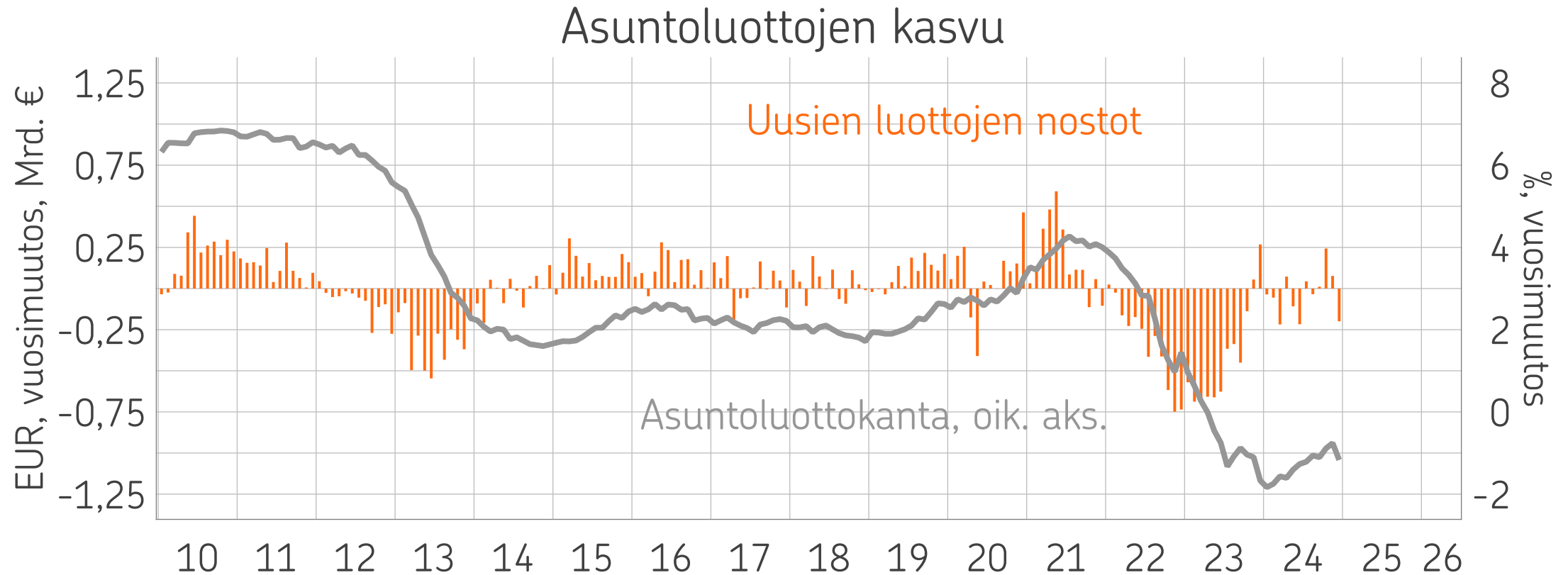
Korot jatkaneet laskussa



Lähde: Macrobond, EMMI, EKP, OP

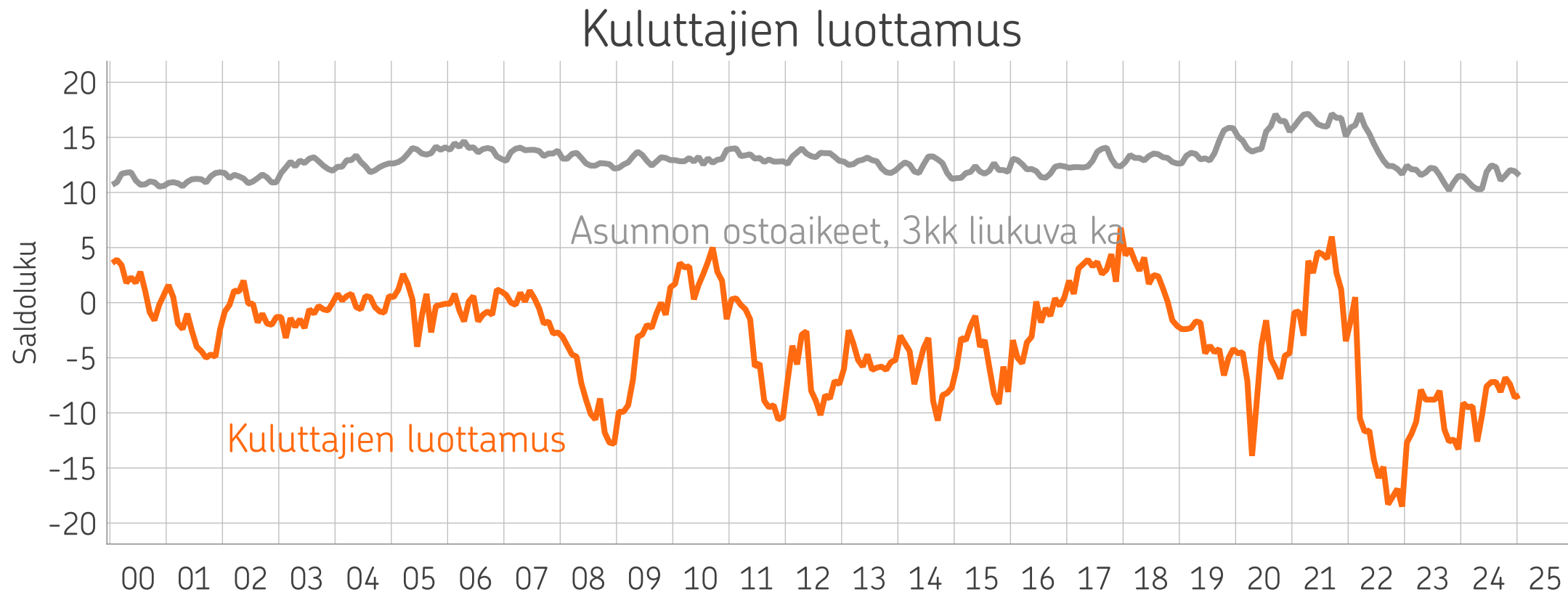
- EKP jatkoi korkojen laskuja tammikuussa ja markkinakorkojen kannalta keskeinen ohjauskorko on nyt 2,75 % tasolla.
- Asuntolainojen kannalta merkittävät euriborit ovat jatkaneet laskuaan, mutta 12 kuukauden euriborissa lasku alkaa olla jo markkinaodotusten perusteella takana.
- Korkojen lasku on ollut nopeaa ja se tukee asuntomarkkinoita jo nyt. Vaikutukset näkyvät kuitenkin suurelta osin viiveellä, joten korkojen lasku tukee asuntomarkkinoita etenkin tänä vuonna.

Myös asuntoluottojen kysyntä piristynyt hiljalleen



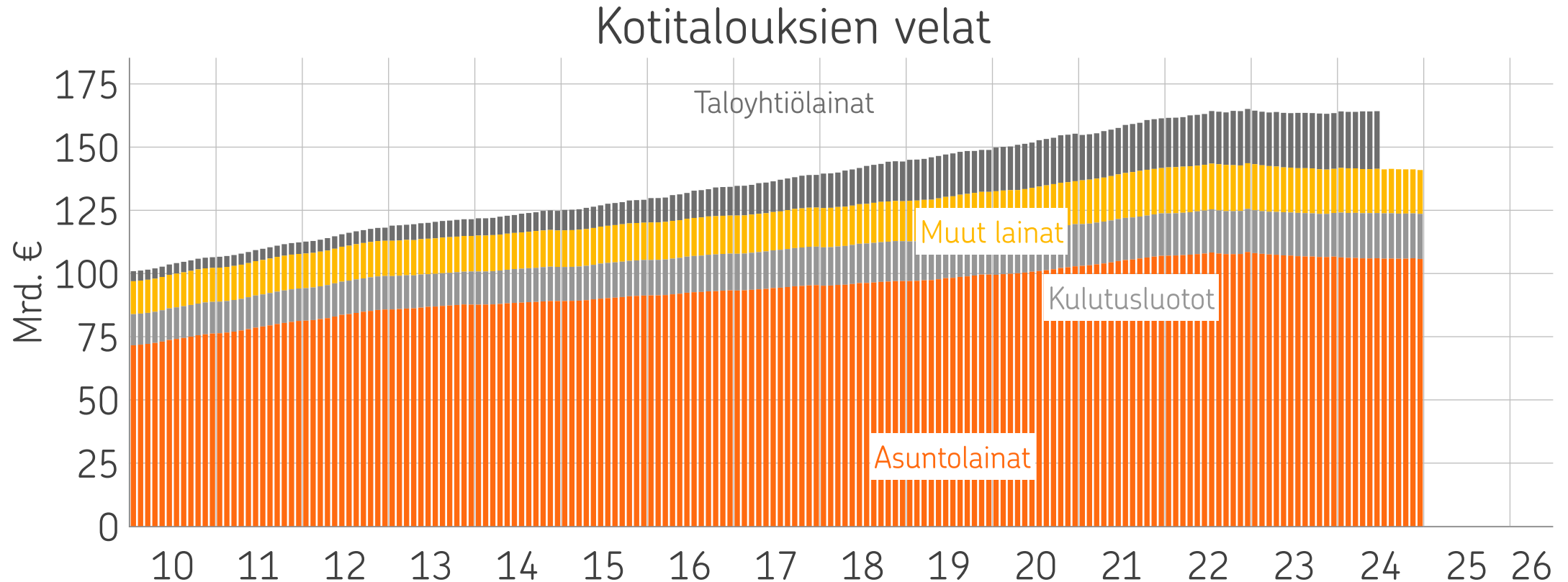
Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

Kuluttajien luottamus kohentui hieman viime vuonna – asunnon ostoaikeet matalalla tasolla



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

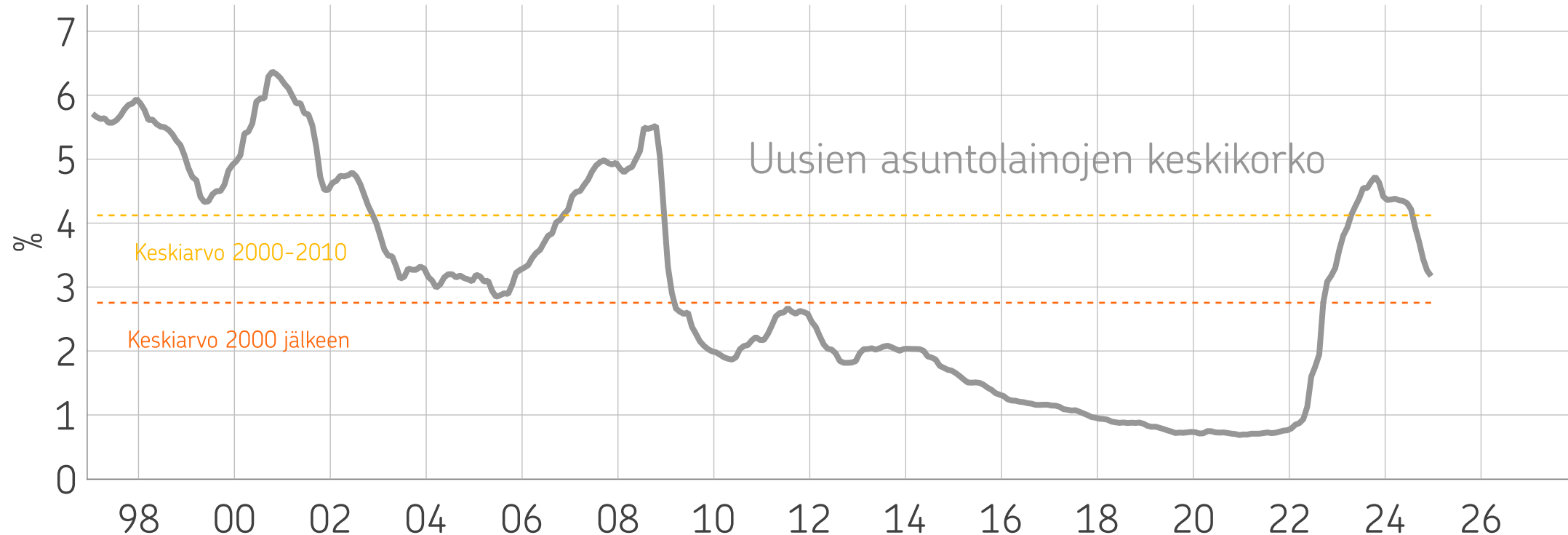
Kotitalouksien velat pysyneet lähes ennallaan



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

Asuntolainakorot laskevat nyt vauhdilla markkinakorkojen mukana

Uusien asuntolainojen keskikorko



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

Rakentaminen

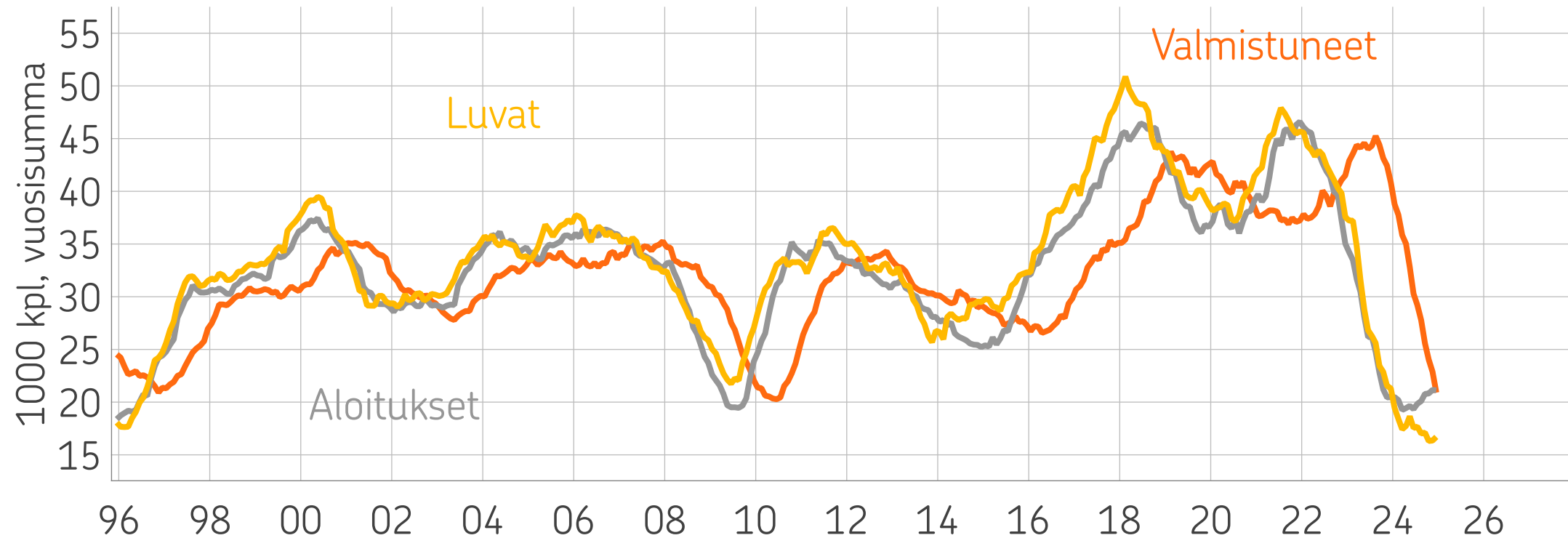


Asuinrakentaminen alkaa kohentua, mutta taso on heikko

- Asuinrakentamisen indikaattorit eivät viittaa pikaiseen elpymiseen lähiaikoina. Heikkeneminen näyttäisi kuitenkin tulleen pohjalleen. Rakennusyhtiöiden mukaan merkittävin kasvun este on riittämätön kysyntä ja myymättömiä asuntoja on yhä runsaasti.
- Asuinrakennusinvestoinnit ovat pudonneet rajusti viimeisten kahden vuoden aikana. Uusia asuntoja valmistuu poikkeuksellisen vähän, eikä tähän ole tulossa nopeaa muutosta. Vähäisestä rakentamisesta huolimatta nopeaa asuntopulaa ei ole nähtävissä.
- Rakentamisen konkurssit ovat yhä selvästi koholla, mutta kaikkein korkeimmista luvuista on jo tultu alas.
- Ara-tuotannon aloitukset kasvoivat viime vuonna merkittävästi, mikä nosti asuntoaloitusten kokonaismäärää. Ara-tuotannon kustannukset ovat laskeneet selvästi yleisiä rakennuskustannuksia enemmän. Osin lisääntyneeseen tuotantoon vaikuttaa vuosiksi 2024 ja 2025 korotettu korkotukivaltuutus.
- Kaiken kaikkiaan odotamme, että rakentamisen näkymä alkaa hiljalleen parantua. Kasvuluvut voivat heikoista vertailutasoista johtuen olla verrattain suuria, mutta rakentamisen taso jää lähivuosina edelleen selvästi matalammalle kuin vuosikymmenen ensimmäisinä vuosina.

Asuinrakentaminen käntymässä hitaasti – taso pysyy kuitenkin heikkona

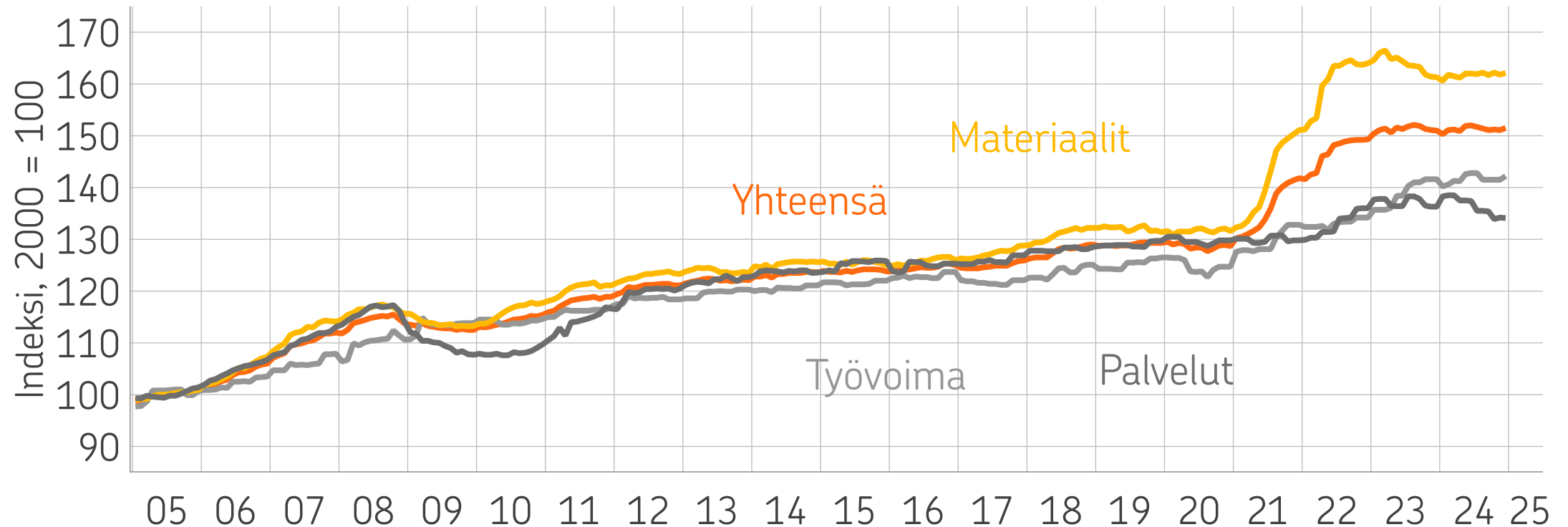
Asuntotuotanto



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

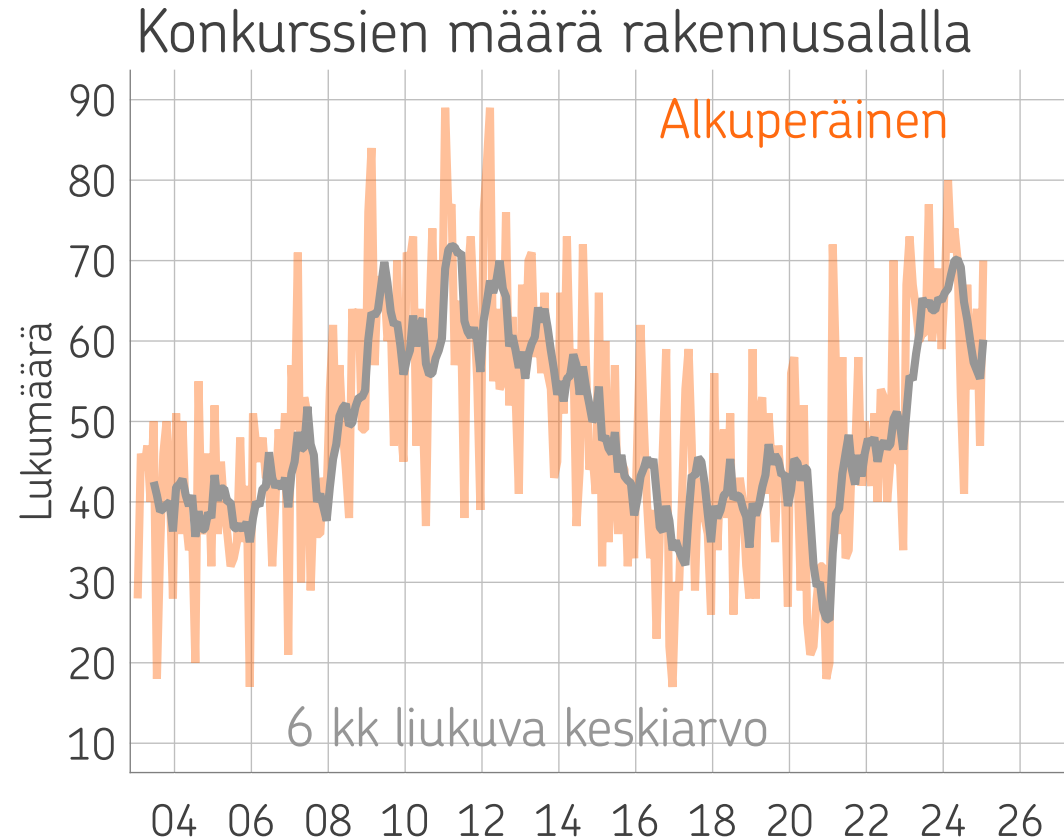
Korkeat rakennuskustannukset hankaloittavat rakentamisen elpymistä

Rakennuskustannusindeksi

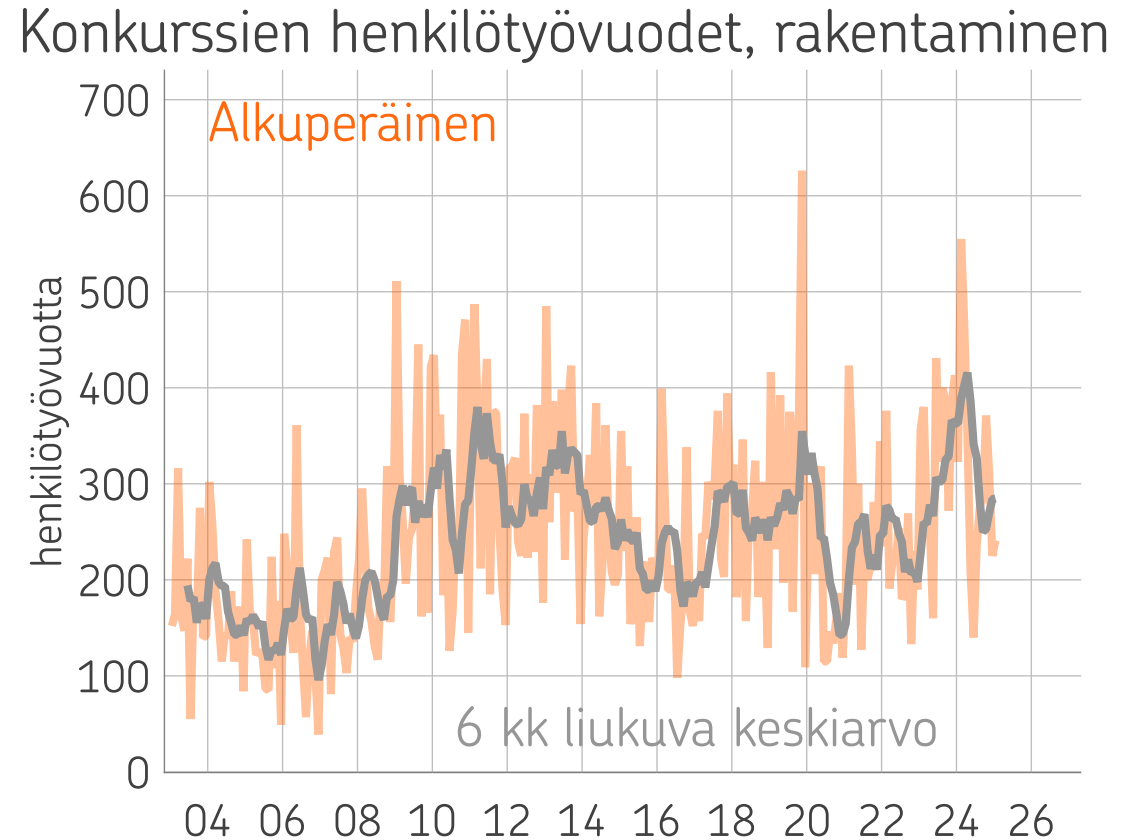


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Rakennusalan konkurssihakemusten määrä yhä korkea – tilanne kuitenkin parantunut



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