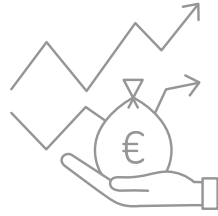


# Asuntomarkkinakatsaus 2024/Q4

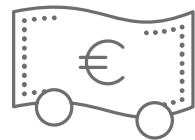
## Asuntojen hinnat

Asuntojen hinnat ovat pysytelleet jokseenkin ennallaan reilun puolen vuoden ajan. Ensi vuonna hinnat kääntyvät selvempään nousuun ja koko vuoden hintojen nousu on 2,8 %. Vuonna 2026 hinnat nousevat 2,5 %.



## Lainakorot

Asuntolainojen keskikorot ovat laskeneet selvästi euriborien laskun myötä. Markkinat odottavat 12 kuukauden euriborin painuvan ensi vuonna 2 prosenttiin tasolle.



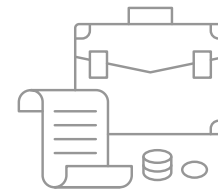
## Rakentaminen

Rakentamisen heikkous alkaa hiljalleen hellittää ensi vuonna. Asuntoja valmistuu kuitenkin selvästi tyypillistä vähemmän.



## Lainamäärät

Asuntolainakysyntä on näyttänyt ensimmäisiä pirstymisen merkkejä. Asuntomarkkinoiden pirstyminen tukee asuntolainamarkkinoita ensi vuonna.



# Asuntokauppa vilkastunut – hintojen nousua odotellaan

- Asuntomarkkinoilla on nähty jo hieman positiivisempaa kehitystä, mutta pikaelpymistä ei ole näköpiirissä. Asuntokauppa on piristynyt kesän ja syksyn mittaan, vaikka kauppaa käydään yhä tyypillistä vähemmän. Asuntojen hintojen lasku on laajalti loppunut, mutta hintojen kunnollista nousua saadaan odotella ensi vuoteen.
- Osakeasuntojen hinnat laskivat tämän vuoden kolmannella neljänneksellä 2,3 % vuoden takaisesta ja 0,3 % viime vuoden viimeiseen neljännekseen verrattuna. Suurista kaupungeista nopeinta hintojen lasku oli Helsingissä (-4,7 %) ja Turussa (-4,4 %). Kaiken kaikkiaan vuoden takaiseen nähden hintojen lasku oli suurissa kaupungeissa\* suurempaa (-3,5 %) kuin niiden ulkopuolella (-0,1 %).
- Kolmannella neljänneksellä omakotitalojen hinnat laskivat 5,5 % vuoden takaa ja 1,5 % edellisneljänneksestä. Suurissa kaupungeissa hinnat nousivat 3,7 %, mutta laskivat niiden ulkopuolella 8,2 %. Tonttikauppaa tehtiin viime vuonna 2,5 % enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Omakotitalotonttien hinnat nousivat 2,8 prosenttia.
- Vaparahoitteiset vuokrat nousivat kolmannella kvartaalilla 1,3 % vuoden takaisesta. Nousu oli yhä hidasta pääkaupunkiseudulla (0,5 %). ARA-vuokrat ovat nousseet selvästi nopeammin kuin vaparahoitteiset vuokrat.
- Asuntojen hintojen kehitys on toistaiseksi ollut vahvempaa suurien kaupunkien ulkopuolella. Odotamme kuitenkin, että korkojen lasku nostaa enemmän suurien kaupunkien asuntojen hintoja. Tauolla ollut asuntomarkkinoiden eriytymiskehitys jatkuu tulevaisuudessa.



---

Teema: Onko asunnon  
ostaminen järkevää?

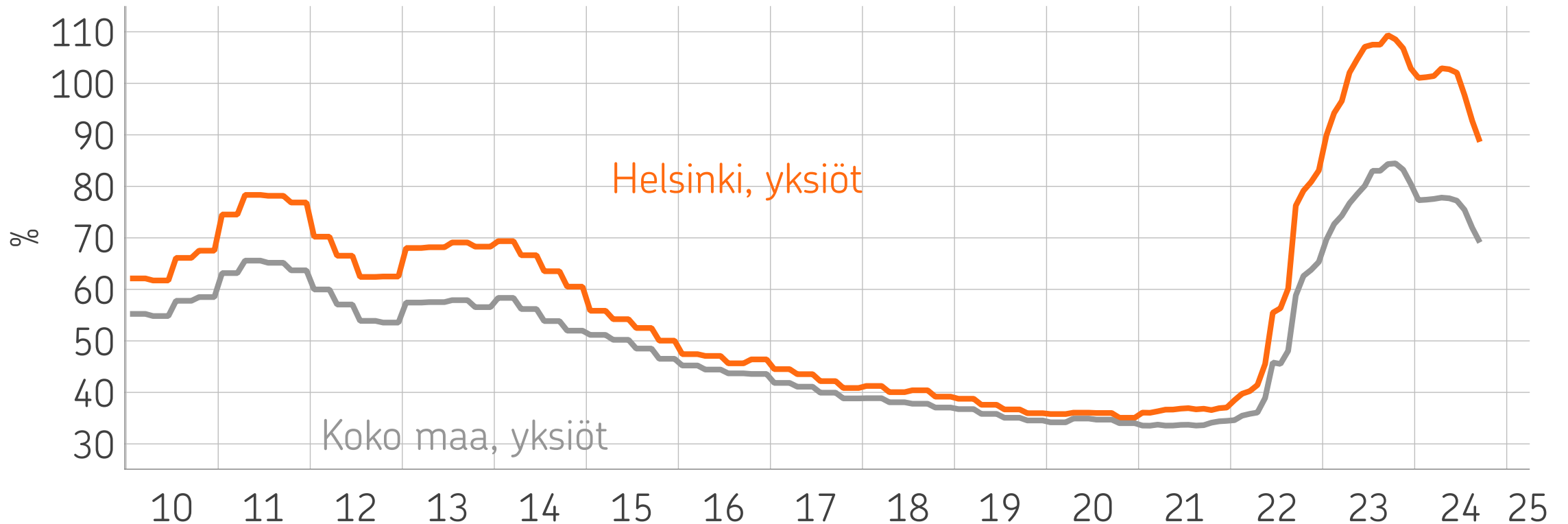


# Kannattaako asunnon ostaminen yhä?

- Valinta asumismuotojen välillä perustuu usein erilaisiin tarpeisiin, ja niin vuokra- kuin omistusasuminen sopii erilaisiin elämäntilanteisiin paremmin kuin toinen. Toinen valintaan vaikuttava tekijä on taloudellinen.
- Korkojen laskun myötä omistusasumisen hinta on laskenut myös suhteessa vuokralla asumisen hintaan. Pääsääntöisesti omistusasuminen tulee tällä hetkellä edullisemmaksi kuin vuokralla asuminen. On kuitenkin huomioitava, että omistusasumisen kohdalla lainan lyhentämistä ei ajatella asumismenona, koska se on säästämistä. Asumiseen kokonaisuutena käytettävä rahasumma on omistusasumisessa etenkin alkuvaiheessa vuokraa korkeampi.
- Omistusasuminen sitoo runsaasti pääomaa, toisaalta oman asunnon ostaminen mahdollistaa sellaisen velkavivun käytön, joka ei usein muualle sijoittaessa ole mahdollista.
- Omistusasumisen kohdalla tarvitaan sekä omarahoitusosuus asunnon ostoa varten sekä mahdollisuus säästää joka kuukausi (lyhennys). Näin ollen omistusasuminen ei välttämättä ole mahdollista tai järkevää kaikissa elämäntilanteissa. Vuokraaminen on joustavaa, eikä se tarvitse alkupääomaa.
- Etenkin pitkällä aikavälillä omistusasuminen on todennäköisesti taloudellisesti kannattavaa, etenkin, jos asunto sijaitsee alueella, jossa asuntojen hinnat pääsääntöisesti nousevat. Omistusasuminen kerryttää varallisuutta pakollisen säästämisen, mutta myös tyypillisesti suuren velkavivun avulla.
- Varallisuuden kertymistä omistus- ja vuokralla asumisen välillä voidaan vertailla esimerkiksi siten, että tarkastellaan omistusasujan kohdalla asuntovarallisuuden kertymistä ja verrataan sitä sellaiseen vuokralla-asujaan, joka sijoittaa aluksi omarahoitusta vastaavan summan ja sen jälkeen sijoittaa joka kuukausi summan joka vastaa omistusasumiseen menevän summan ja vuokran välistä erotusta.

# Korkojen lasku on painanut omistusasumisen suhteellista hintaa

## Omistusasumisen hinta suhteessa vuokralla asumiseen



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

\*Omistusasumisen hinnaksi on arvioitu korkokulut sekä hoitomenot ja tätä on verrattu vapaarahoitteiseen vuokraan

# Pitkän aikavälin vertailu

## Omistus

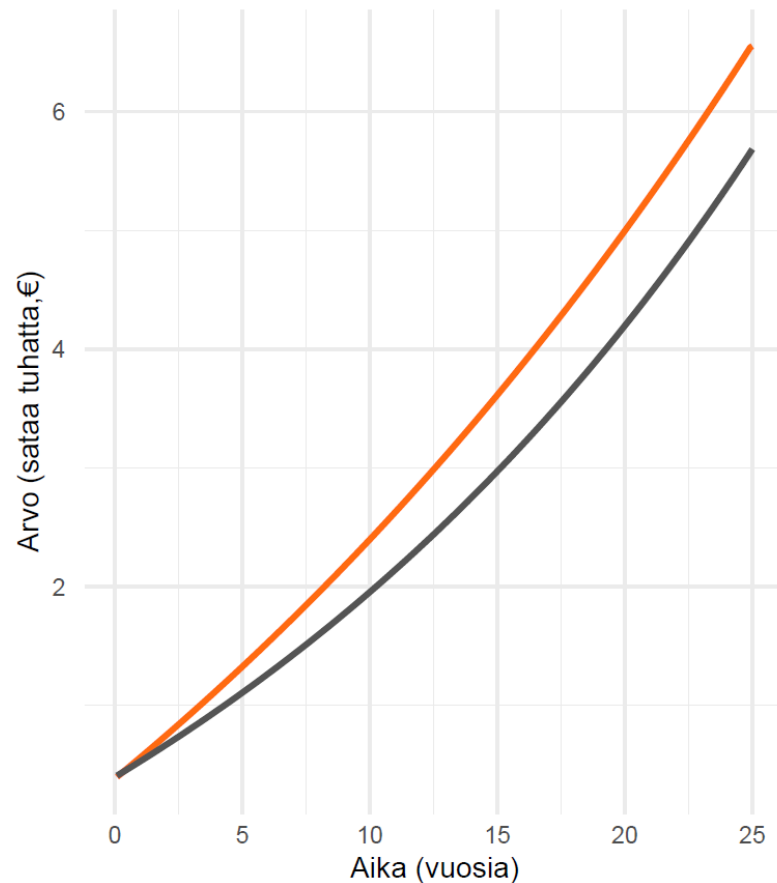
- Omistusasumiseen menee kuukausittain
  - Lainan lyhennys (25v. laina-aika)
  - Korot (3 %)
  - Vastike (1,0 % asunnon arvosta)
  - Asunnon kuluminen
  - Alussa omarahoitusosuus 10 % asunnon hinnasta
- Nettovarallisuus kasvaa lyhennysten myötä sekä asunnon arvon noustessa (2% vuodessa)

## Vuokra

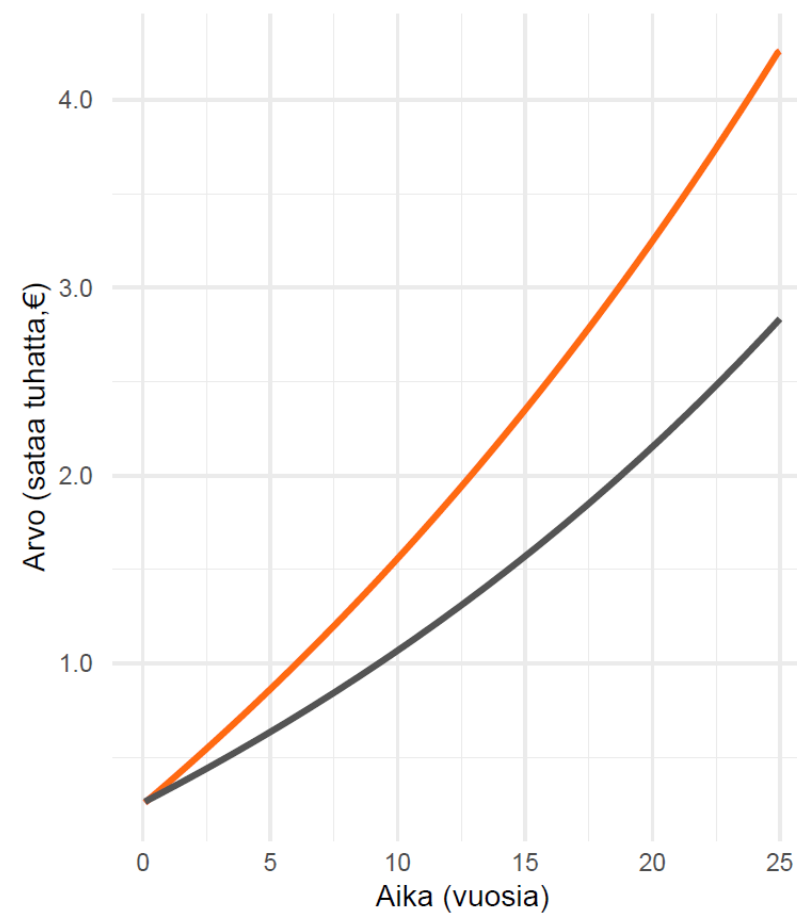
- Kuukausittainen kulu on asunnon vuokra.
- Vuokrat nousevat 2 % vuodessa
- Säästöt kertyvät siten, että vuokralainen sijoittaa alussa omarahoitusosuutta vastaavan summan ja jatkossa summan, joka vastaa omistusasumiseen kuukausittain menevän rahasumman ja vuokran erotusta.
- Säästöt tuottavat 5 % vuodessa
- Laskelmassa ei ole huomioitu pääomatuloveroja.

# Esimerkkilaskelma omistusasumisen ja vuokralla asumisen erosta varallisuuteen

400t € asunto, vuokra 1200 €/kk lähtöhetkellä



260t € asunto, vuokra 900 €/kk lähtöhetkellä

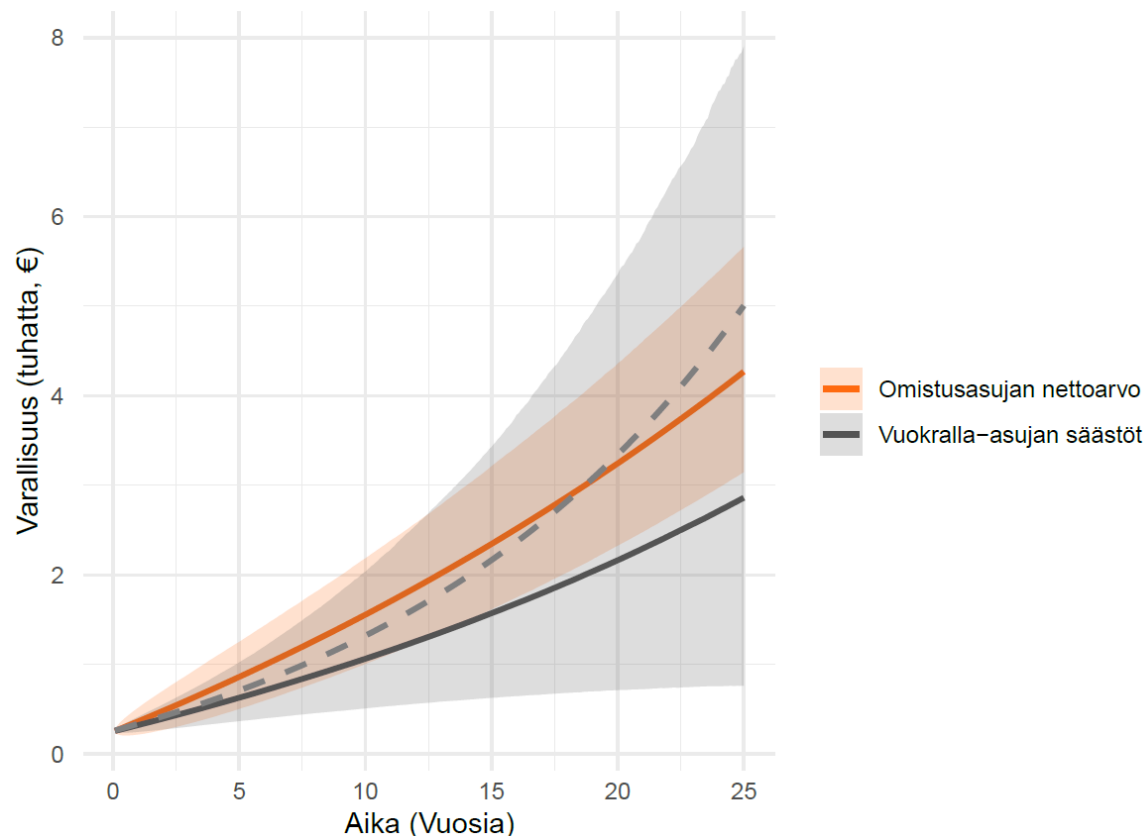


— Omistusasujan nettoarvo  
— Vuokralla-asujan säästöt



# Kertyvän varallisuuden kehitykseen liittyy epävarmuutta

Simulaatio  
Omistusasujan varallisuuden ja vuokraajan säästöjen kehityksestä



Simuloitu varallisuuden kehitys. Asunnon hinnan vuosikasvun keskiarvo = 2 % ja keskihajonta 3.  
Vuokralaisen tuoton keskiarvo = 5 % ja keskihajonta 15.  
Katkoviiva kuvaa vuokralaisen säästöjen kehitystä tasaisella 8 % vuosituotolla.

- Hieman realistisemmän vertailusta saa, jos asunnon hinnan ja vuokralaisen säästöjen tuotossa huomioidaan epävarmuus.
- Esimerkiksi pörssisijoitusten tuotot vaihtelevat tyypillisesti enemmän kuin asuntojen hinnat. Riskin lisääminen mahdollistaa korkeamman, mutta toisaalta myös selvästi matalamman tuoton säästöille.
- Kuviossa yhtenäinen harmaa viiva kuvaa vuokralaisen keskimääräistä säästöjen kehitystä ja oranssi viiva omistusasujan nettovarallisuuden kehitystä.
- 95 % simulaation tuloksista on varjostettujen alueiden sisäpuolella. Eli annetuilla parametreilla 95 % todennäköisyydellä omistusasujan asunnon arvo on oranssin varjostetun alueen sisällä ja vastaavasti säästöt varjostetun harmaan alueen sisällä.
- Laskelma ei huomioi pääomatuloveroja. Omistusasunnon arvonnousu on tietyn ehdoin verovapaata, kun taas muista sijoituksista maksetaan verot.

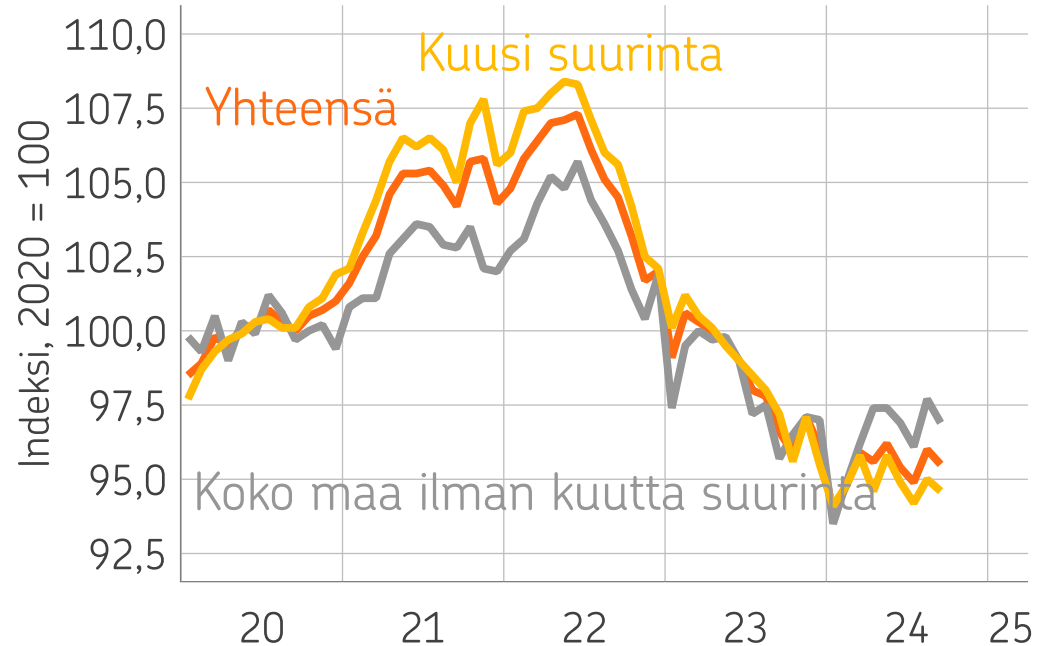
---

# Asuntojen hinnat ja kauppamäärät



# Hidas hintakäänne käynnissä

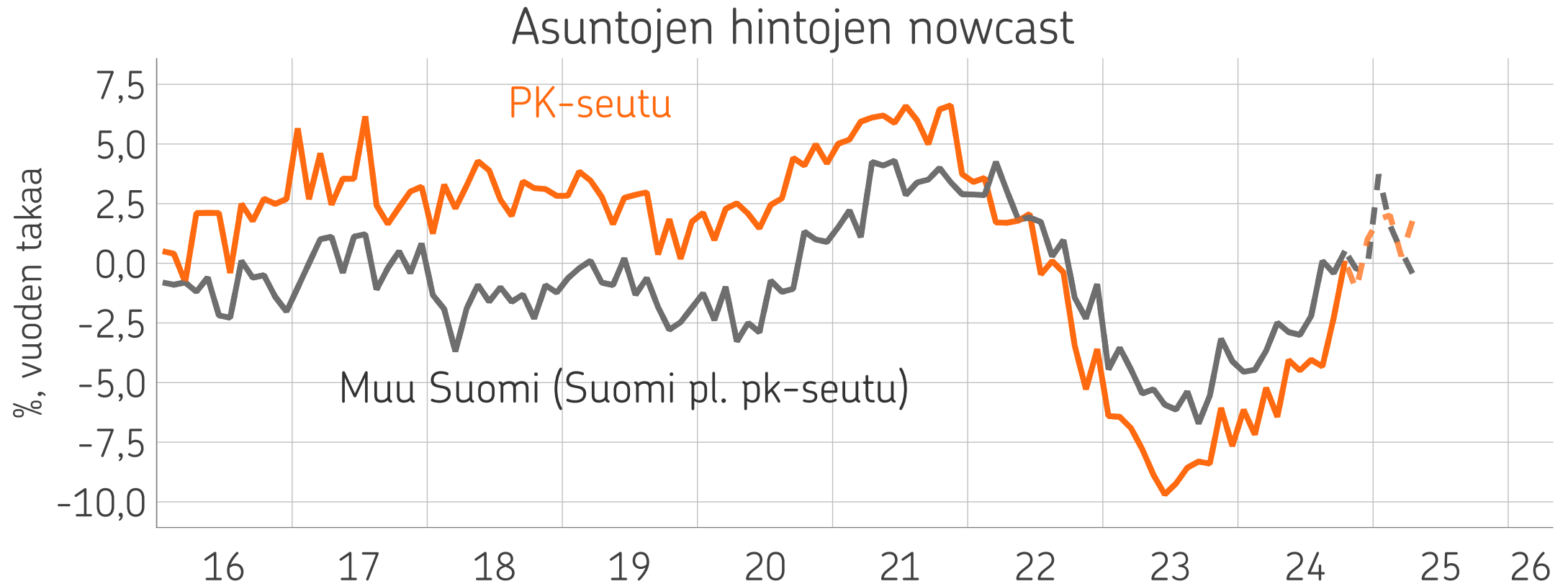
## Vanhojen osakeasuntojen hinnat, 2020=100



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Asuntojen hinnat ovat pysytelleet keväästä lähtien jokseenkin ennallaan ja lähes kaksi vuotta kestänyt hintojen lasku on tullut tällä erää päätökseen.
- Alueellisesti kehitys on ollut melko samankaltaista, mutta suurien kaupunkien ulkopuolella kesän ja syksyn aikana on nähty hieman vahvempaa kehitystä.
- Heikon alkuvuoden seurauksena tänä vuonna asuntojen hinnat laskevat keskimäärin 2,5 %, mutta kääntyvät ensi vuonna 2,8 prosentin nousuun ja nousevat vuonna 2026 2,5 %.

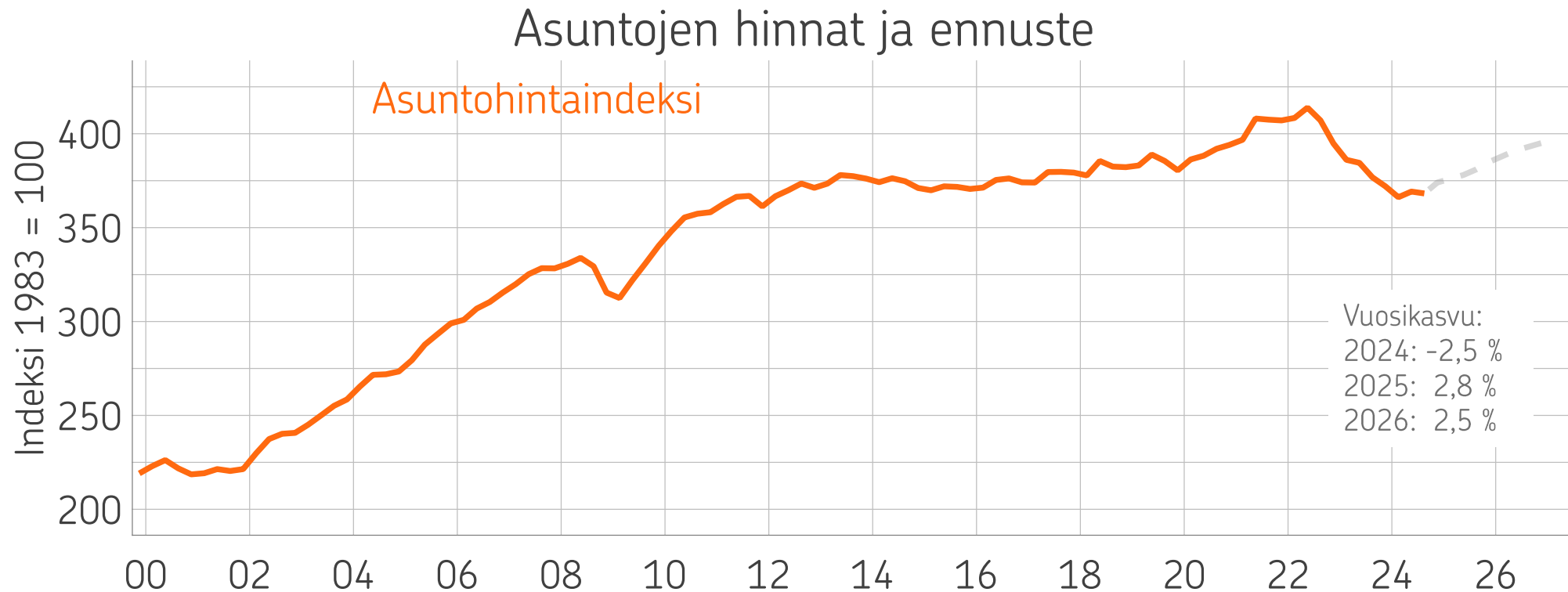
# Asuntojen hinnat kääntymässä nousuun myös vuoden takaiseen nähden



Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus

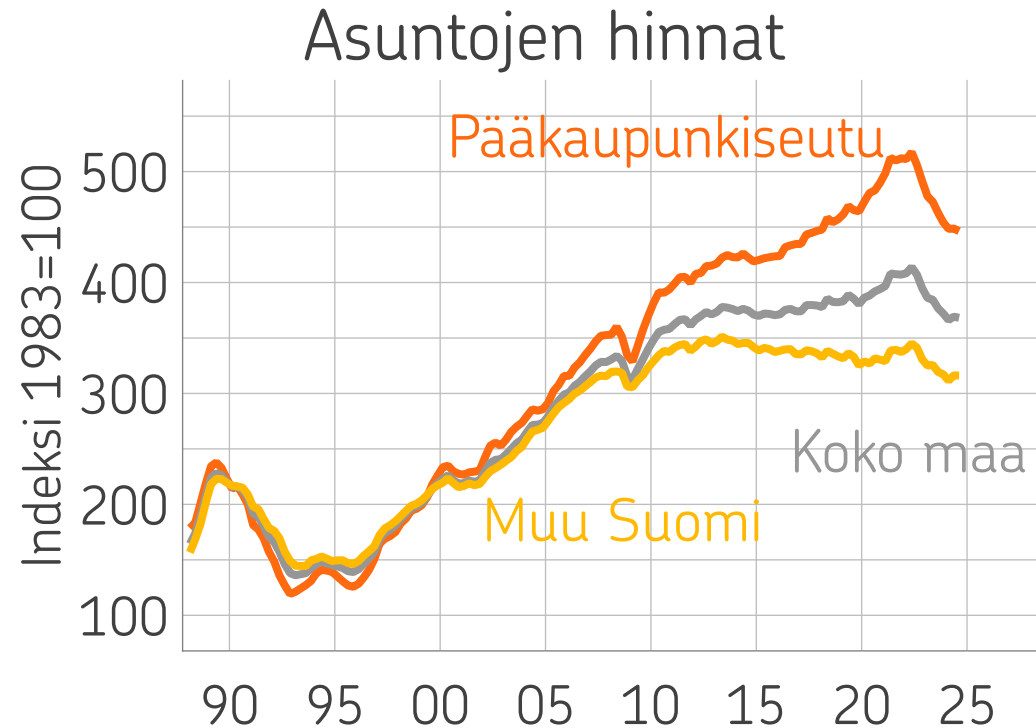


# Asuntojen hinnat kääntyvät ensi vuonna selvempään nousuun

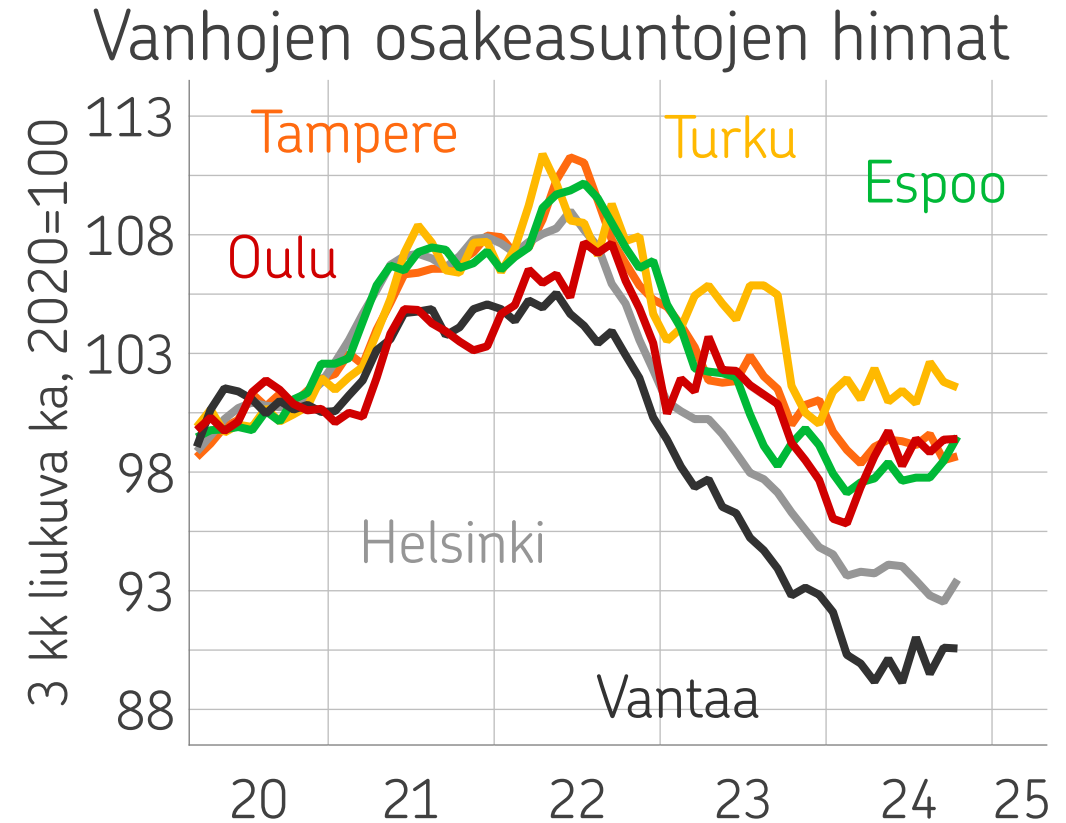


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

# Hinnat kääntymässä myös suurissa kaupungeissa

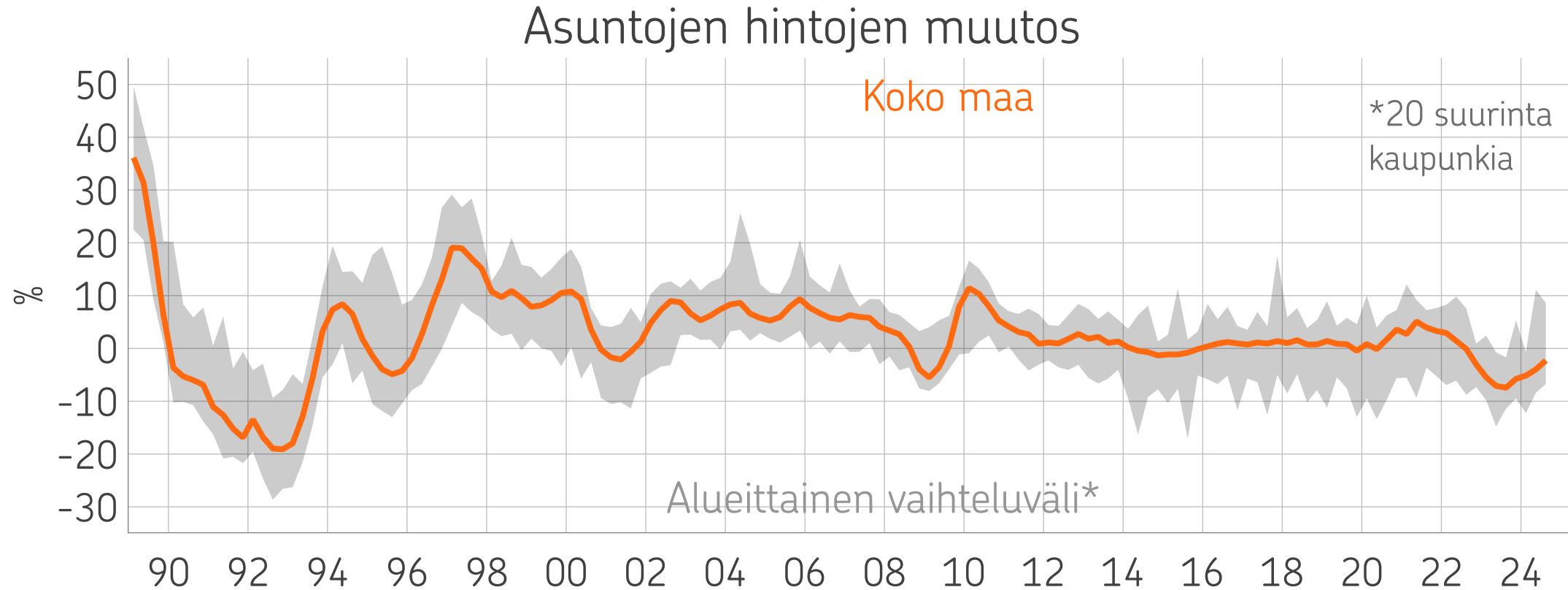


Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat  
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

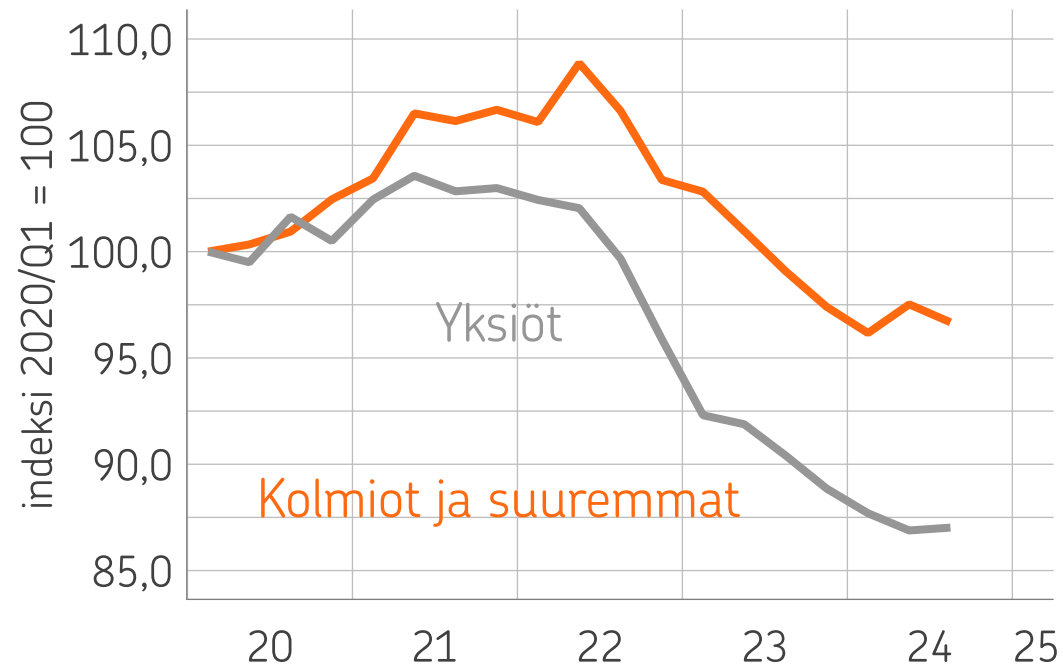
# Hinnat kääntyneet nousuun jo yhä useammassa kaupungissa



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

# Yksiöidenkin hintojen pudotus näyttäisi loppuneen

## Kerrostaloasuntojen hinnat vuoden 2020 alusta

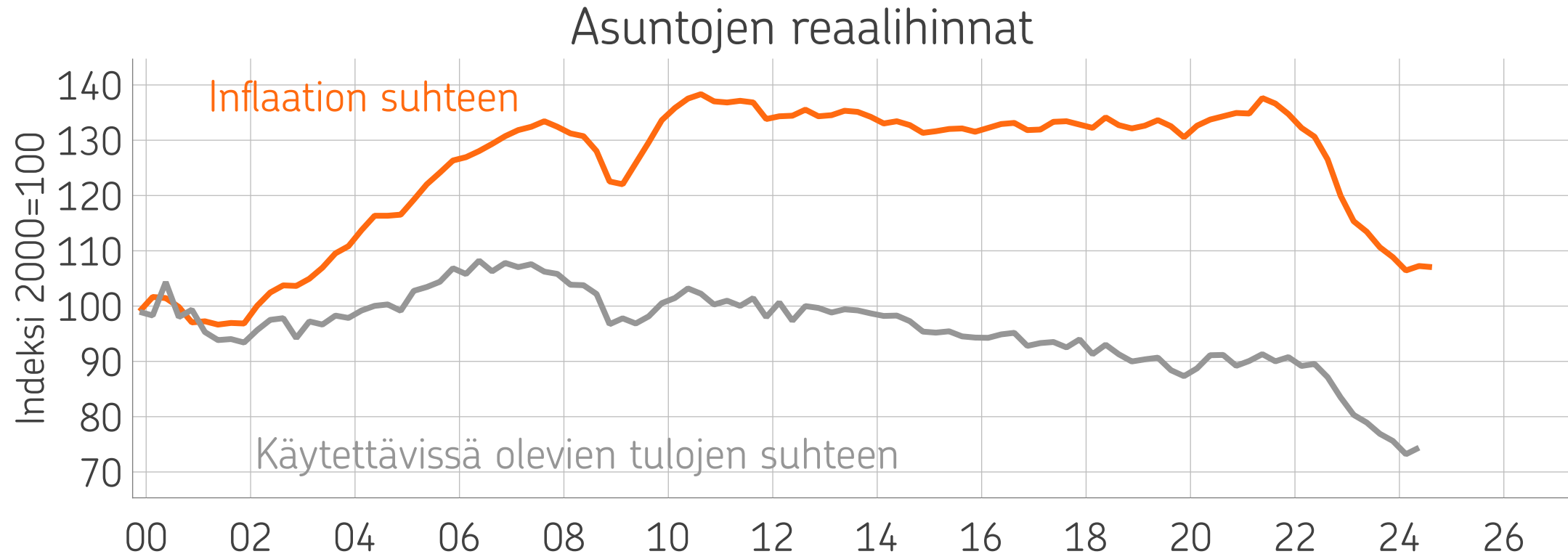


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Yksiöiden hintojen lasku on ollut nopeampaa kuin suuremmissa perheasunnoissa. Viimekuukausina hinnat ovat kuitenkin kehittyneen melko yhtenäisesti ja myös yksiöiden hintojen pudotus näyttäisi tulleen tällä erää päätökseen.
- Tammi-syyskuussa yksiöiden hinnat ovat laskeneet 4,7 prosenttia kun taas kolmioiden ja tätä suurempien kerrostaloasuntojen hinnat ovat laskeneet 4,1 prosenttia.
- Pienempien asuntojen hintoja ovat painaneet niin tarjonnan lisääntyminen kovan rakentamisen seurauksena kuin kysynnän heikentyminen korkojen ja kustannusten nousun myötä.



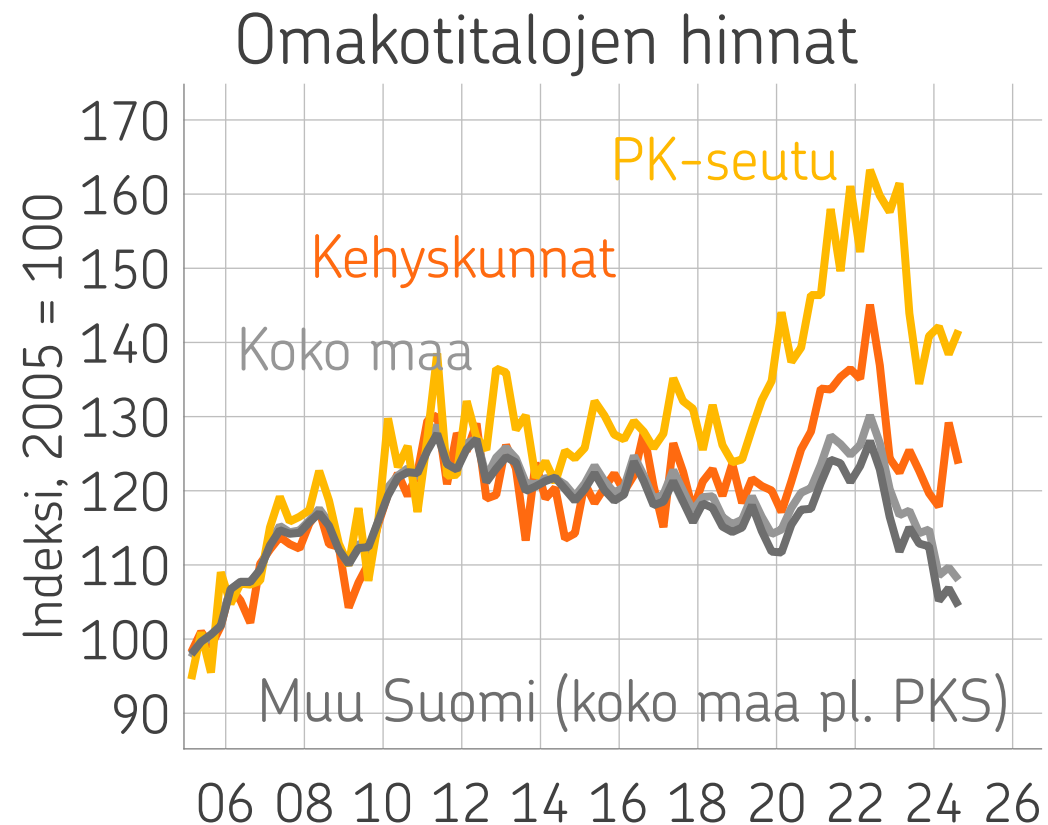
# Tuloihin nähden asunnot ovat halventuneet selvästi



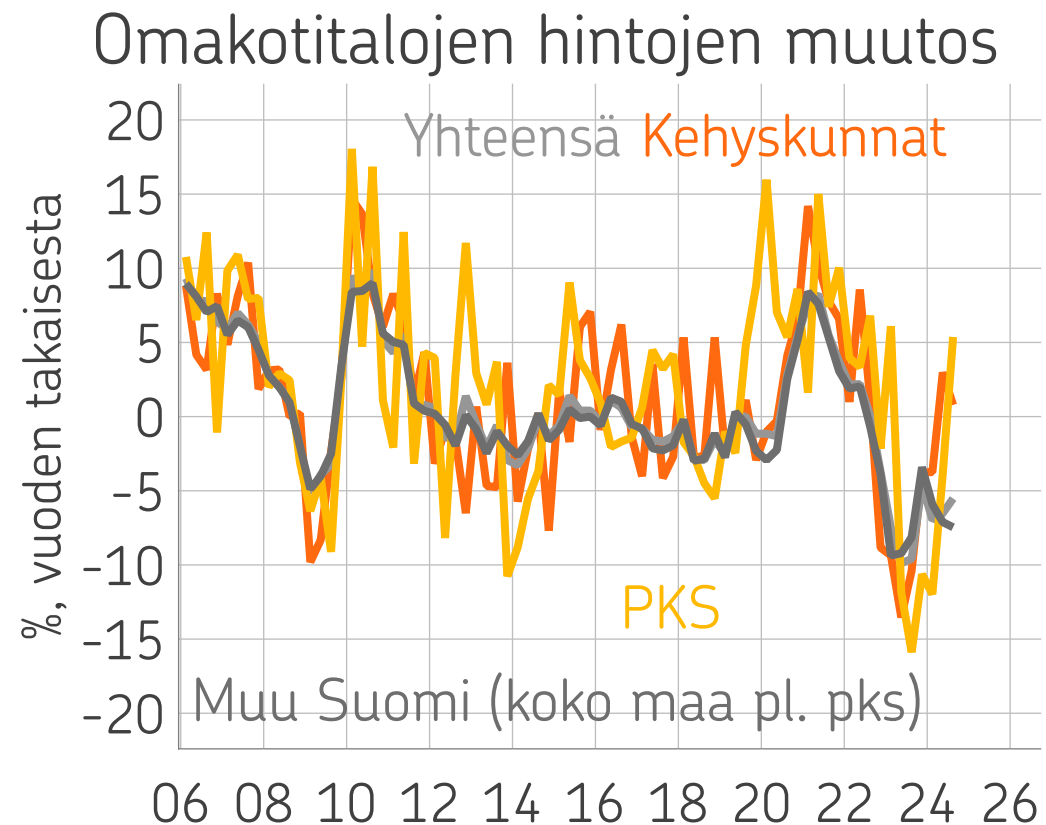
Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

# Omakotitalojen hintojen lasku hieman tasaantunut

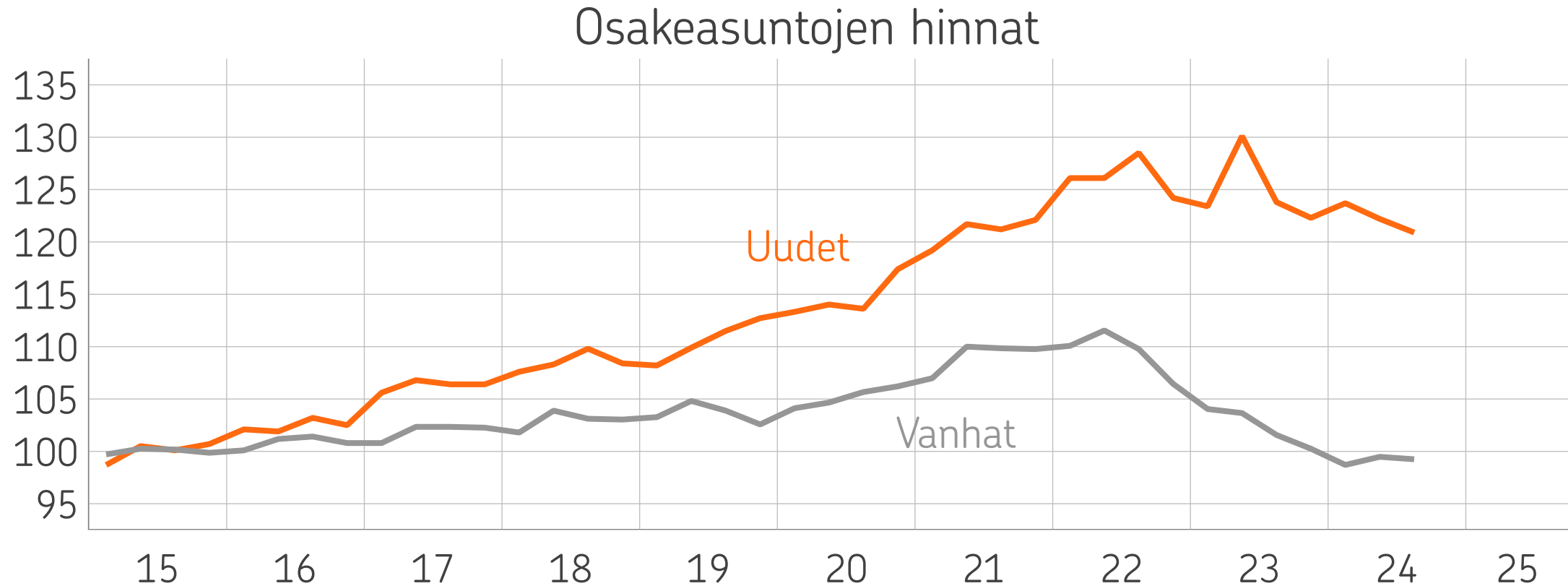


Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

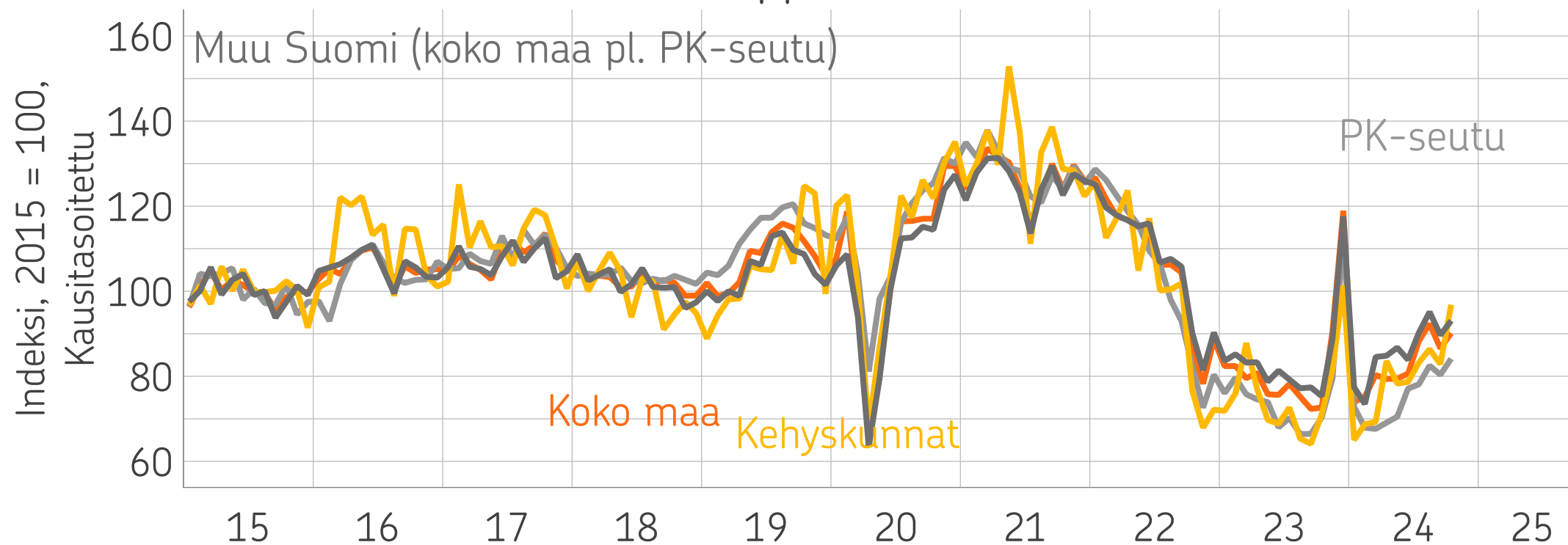
# Uudiskohteiden hinnat laskeneet vain maltillisesti



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

# Kauppamäärät alkaneet kohentua – elpymisvaraa on kuitenkin yhä

## KVKL:n kauppamäärätilastot



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

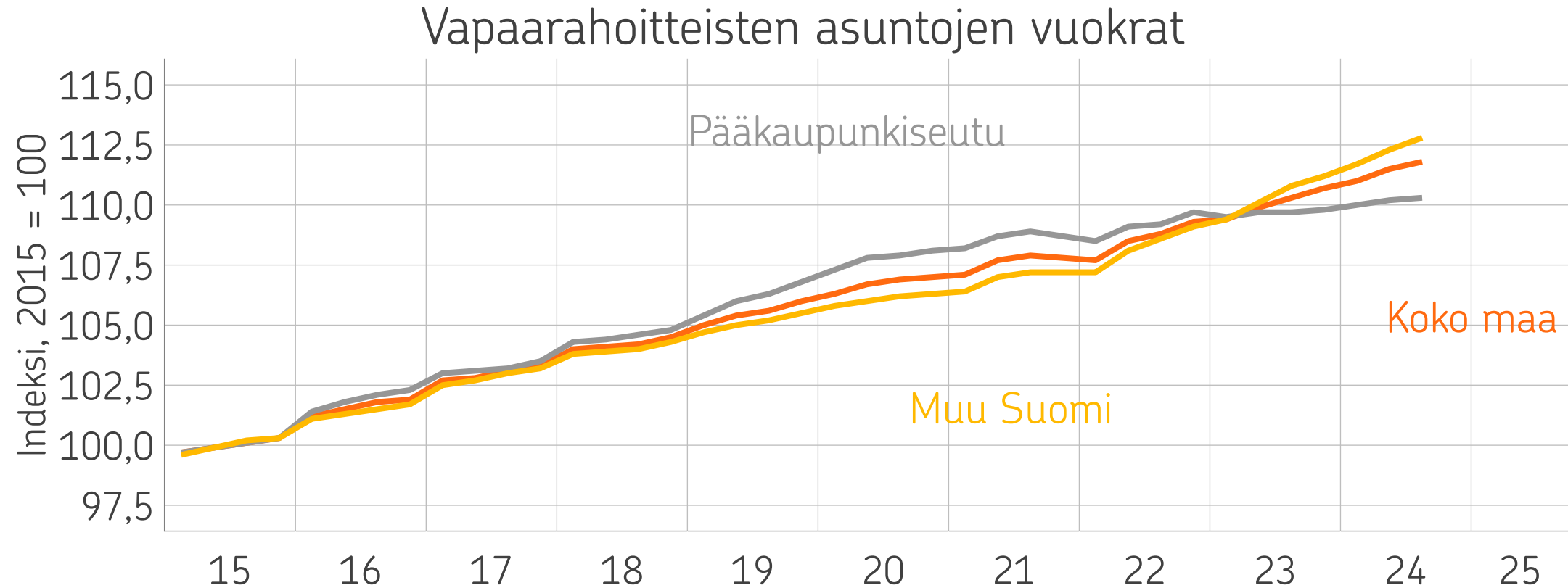


# Odotuksissa on, että kauppamäärien nousu jatkuu lähiaikoina



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, KVKL, OP

# Vuokrakehitys yhä heikompaa Pääkaupunkiseudulla



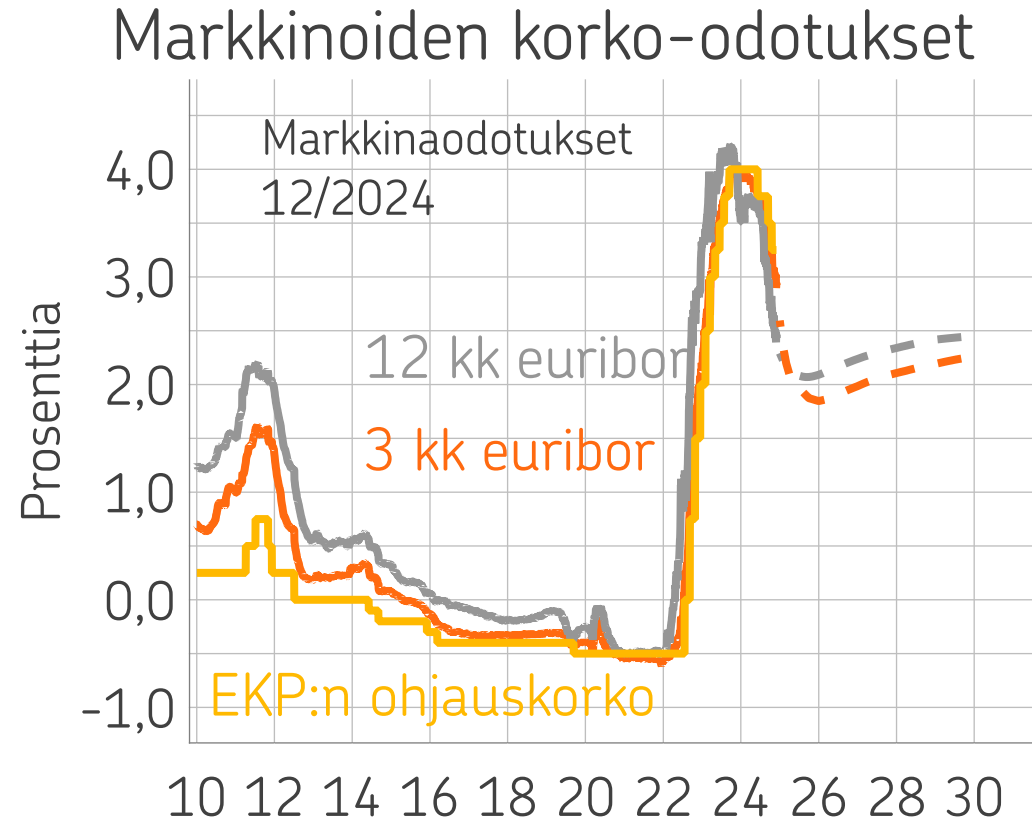
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

---

# Asuntolainat



# Korot jatkaneet laskussa

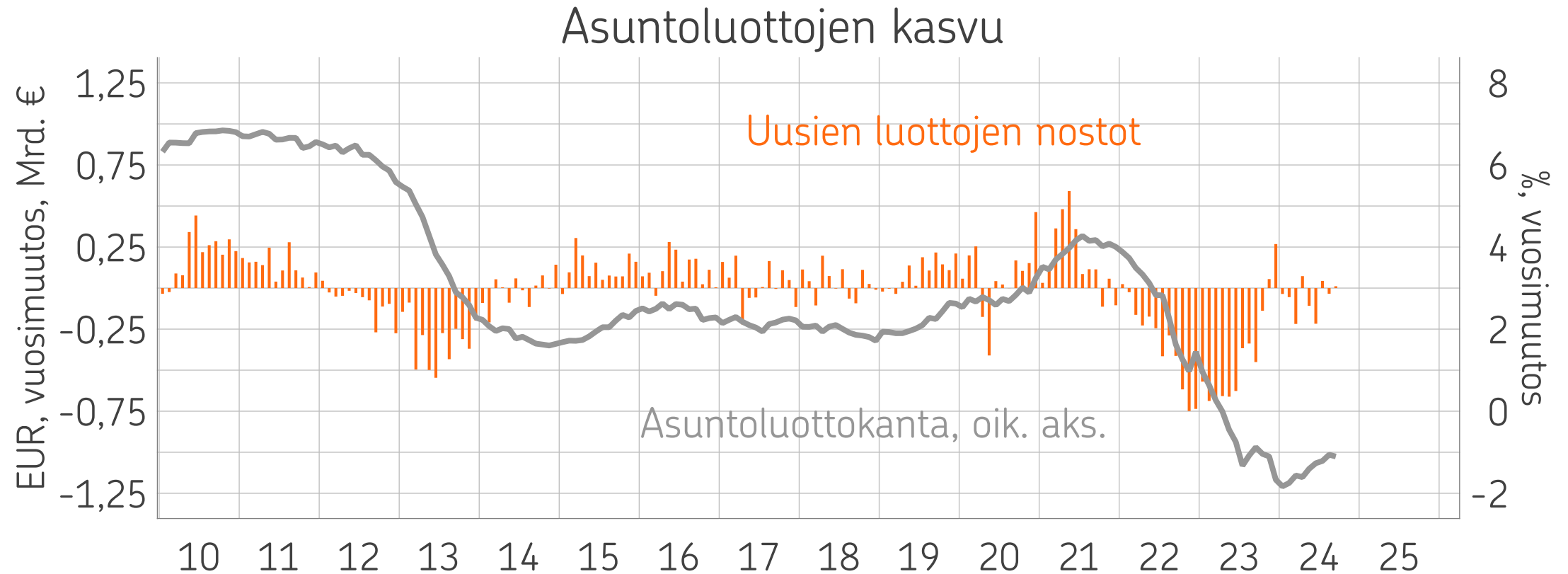


Lähde: Macrobond, EMMI, EKP, OP

- EKP jatkoi lokakuussa korkojen laskua ja markkinakorkojen kannalta keskeinen ohjauuskorko on nyt 3,25 % tasolla. Markkinat odottavat ohjauuskoron olevan ensi kesänä 2 % tasolla.
- Asuntolainojen kannalta merkittävät euriborit ovat jatkaneet laskuaan, kun markkinoiden korko-odotukset ovat vahvistuneet. Vuoden euribor alitti 2,4 % ja siinä suurin lasku on todennäköisesti jo takana.
- Korkojen lasku on ollut nopeaa ja se tukee asuntomarkkinoita jo nyt. Vaikutukset näkyvät kuitenkin suurelta osin viiveellä, joten korkojen lasku tukee asuntomarkkinoita etenkin ensi vuonna.

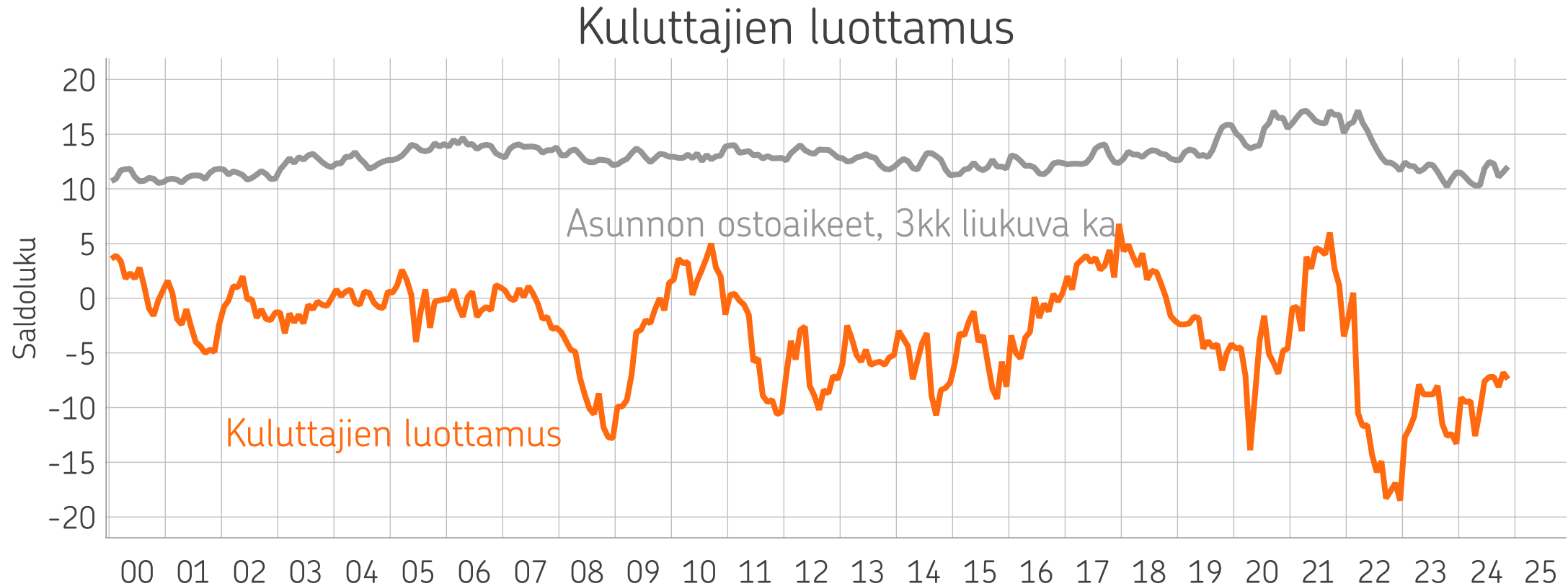


# Asuntoluottomarkkina alkaa hiljalleen elpyä



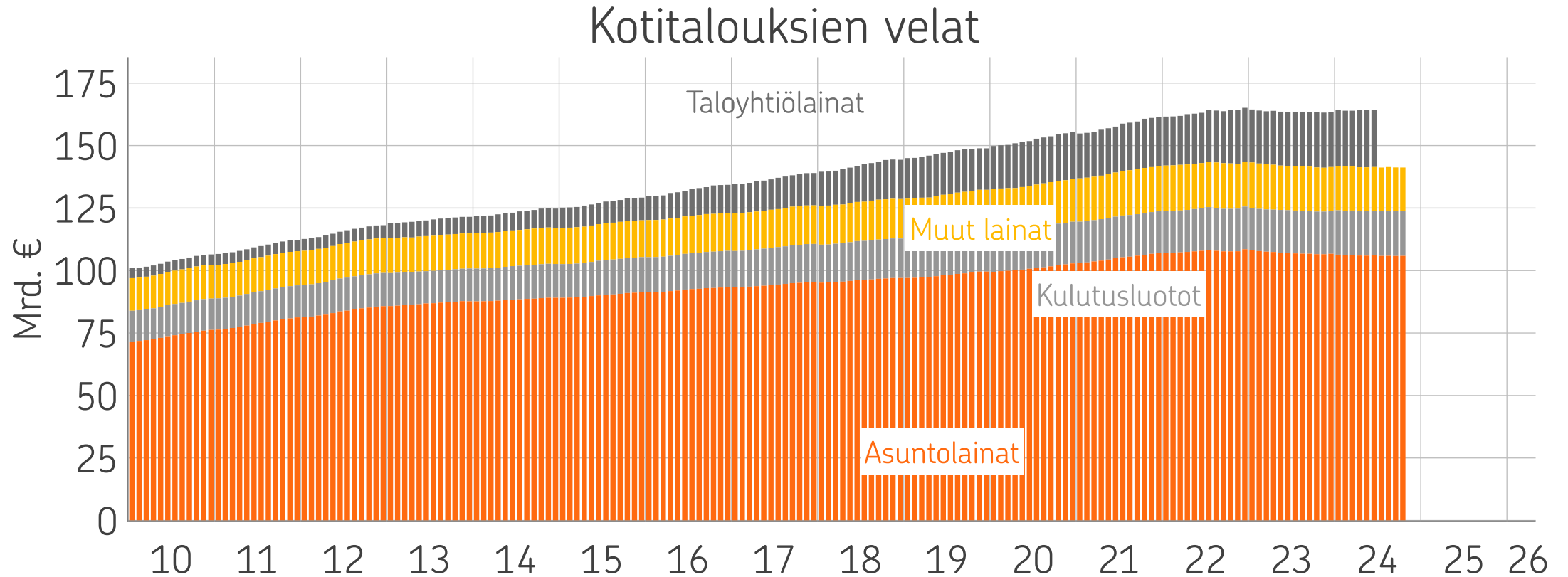
Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

# Kuluttajien luottamus ja asunnon ostoaikeet hiipivät korkeammalle



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

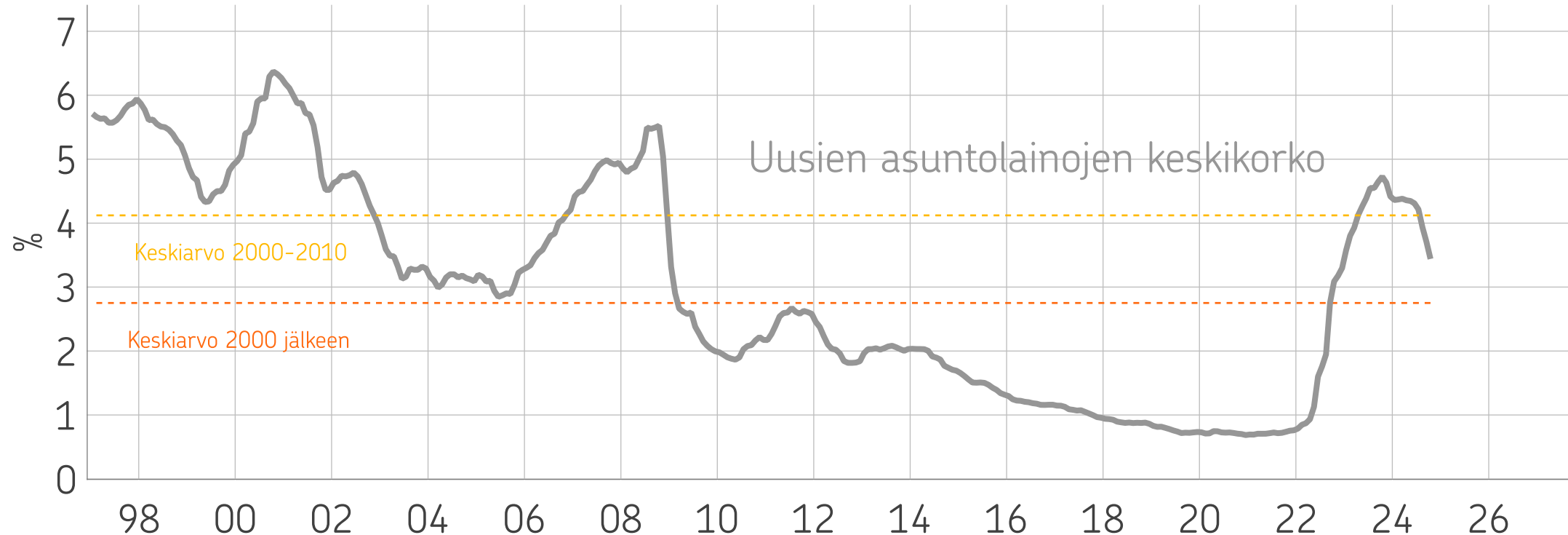
# Kotitalouksien velat pysyneet lähes ennallaan



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

# Asuntolainakorot laskevat nyt vauhdilla markkinakorkojen mukana

## Uusien asuntolainojen keskikorko



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

---

# Rakentaminen

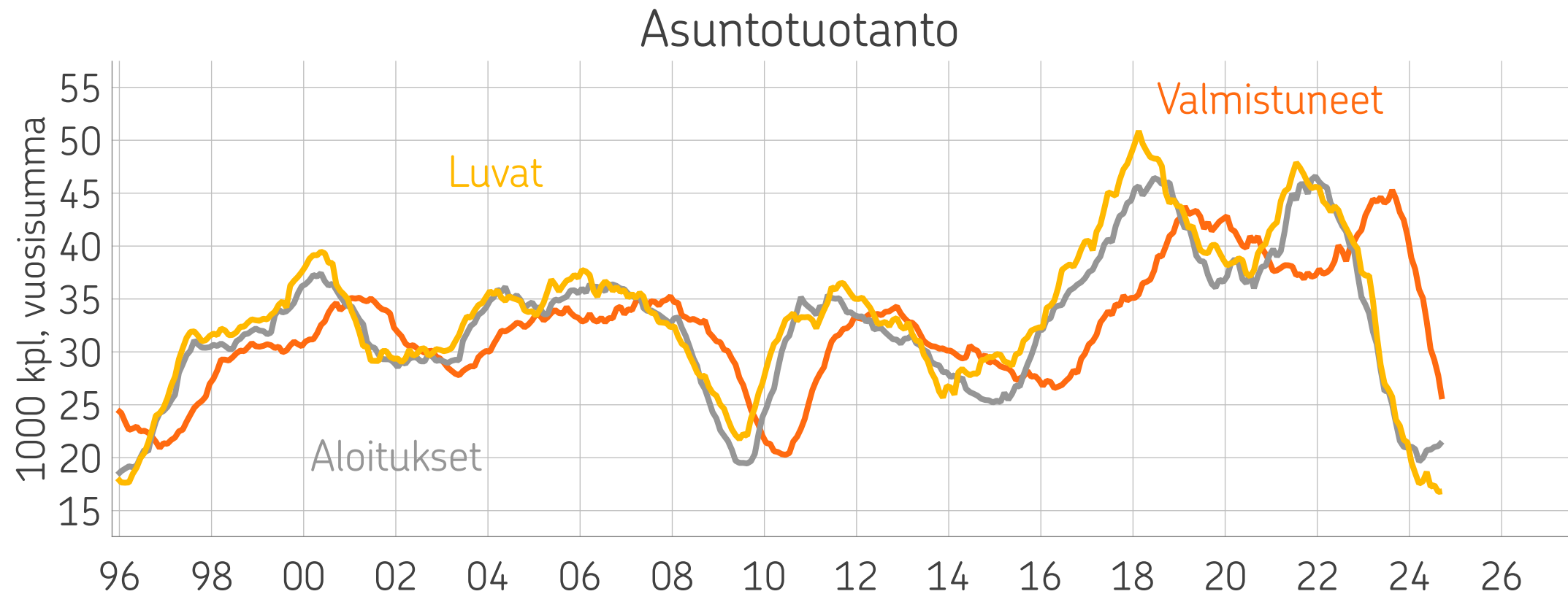


# Asuinrakentaminen alkaa nousta pohjalta

- Asuinrakentaminen on vähintäänkin lähellä pohjia, mutta tilanne on yhä huono. Nopeaa käännettä rakentamiseen ei ole näköpiirissä, mutta heikoista pohjista johtuen ensi vuonna ennakoimme, että asuinrakentaminen kääntyy selvähkön nousuun.
- Asuinrakennusinvestoinnit ovat pudonneet rajusti tämän ja viime vuoden aikana. Uusia asuntoja valmistuu poikkeuksellisen vähän. Vähäisestä rakentamisesta huolimatta nopeaa asuntopulaa ei ole nähtävissä.
- Rakennusalan merkitys taloudelle on suuri. Heikko kehitys rakentamisessa on painanut talouskasvua merkittävästi niin viime kuin tänäkin vuonna. Myös työllisyyden heikentymisessä yksi merkittävä tekijä on ollut rakentaminen.
- Rakentamisen konkurssit ovat yhä selvästi koholla, mutta kaikkein korkeimmista luvuista on jo tultu alas.
- Ara-tuotannon aloitukset ovat kasvaneet tänä vuonna merkittävästi, mikä nostaa asuntoaloitusten kokonaismäärää tänä vuonna. Ara-tuotannon kustannukset ovat laskeneet selvästi yleisiä rakennuskustannuksia enemmän. Osin lisääntyneeseen tuotantoon vaikuttaa vuosiksi 2024 ja 2025 korotettu korkotukivaltuutus.



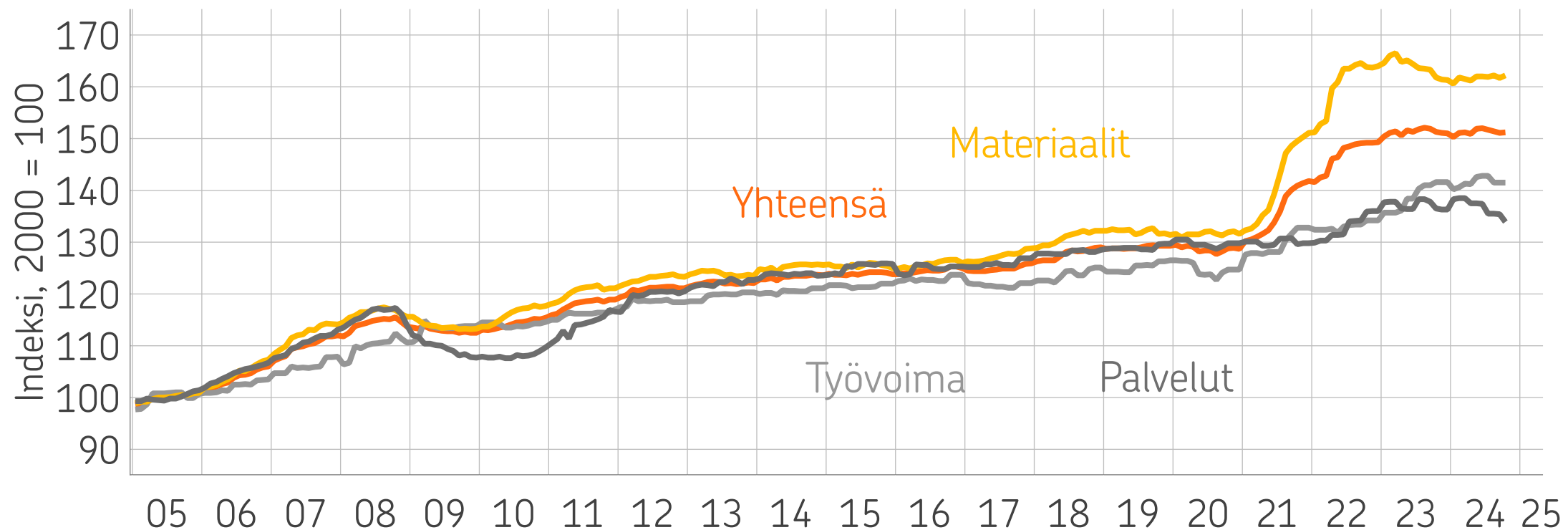
# Asuinrakentamisen pohja on käsillä – ensi vuonna käännytään jo nousuun



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

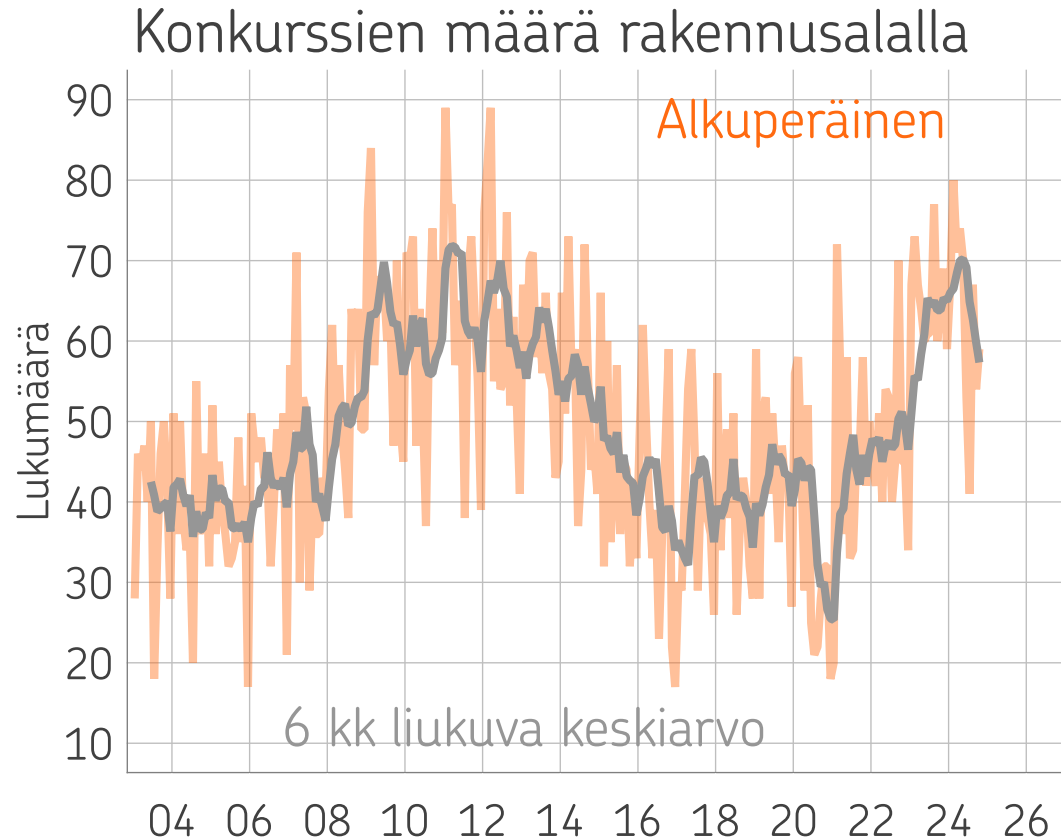
# Rakennuskustannukset eivät ole merkittävästi laskeneet

## Rakennuskustannusindeksi

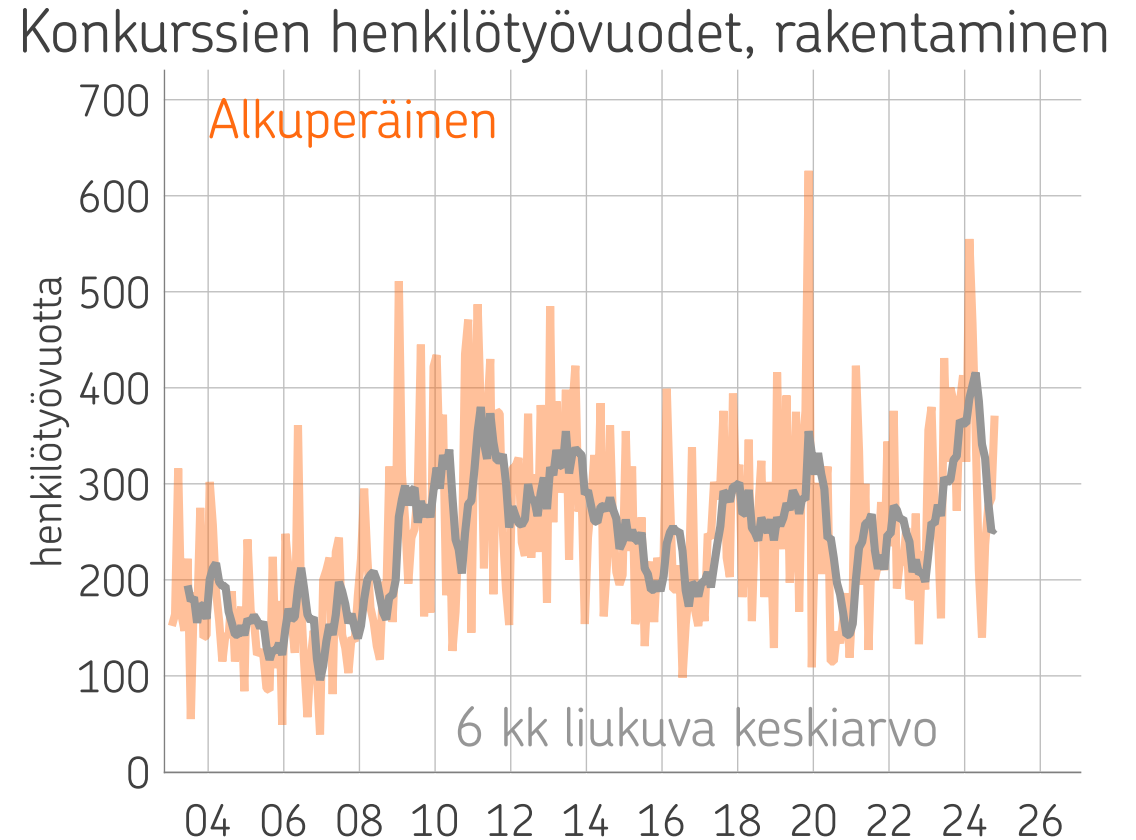


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

# Rakennusalan konkurssit laskeneet huipusta



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