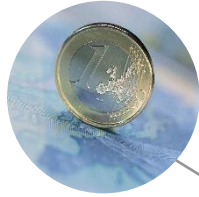
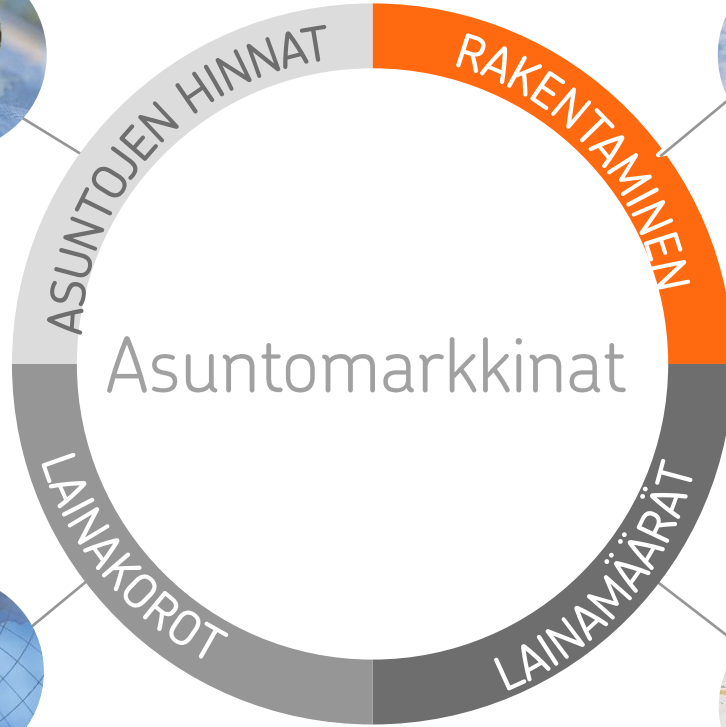


Asuntomarkkinakatsaus 2021/Q2

Arvioimme hintojen nousun kiihtyvän aiemmin arvioitua enemmän. Hinnat nousevat tänä vuonna keskimäärin 3-3,5%



Markkinat odottavat Euribor-korkojen pysyttelevän matalalla lähivuodet.



Rakentamisen aktiviteetti kesti koronan hyvin. Asuinrakentaminen saa tänä vuonna tukea hyvästä kysyntätilanteesta.



Uusia asuntolainoja on nostettu vilkkaasti. Maaliskuussa uusia asuntolainoja nostettiin 2,1 miljardia euroa, mikä on 360 miljoonaa enemmän kuin vuosi sitten.

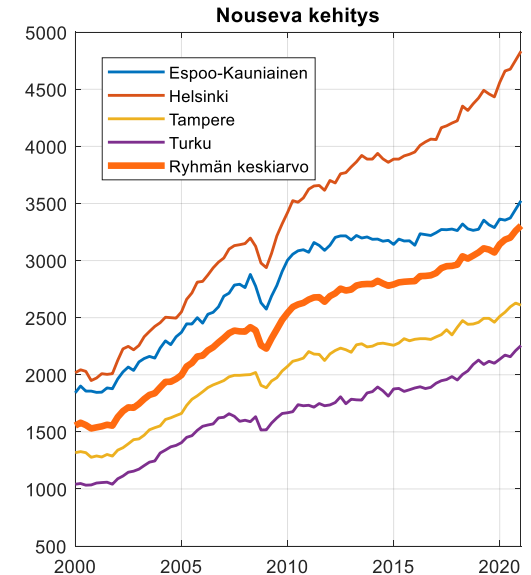
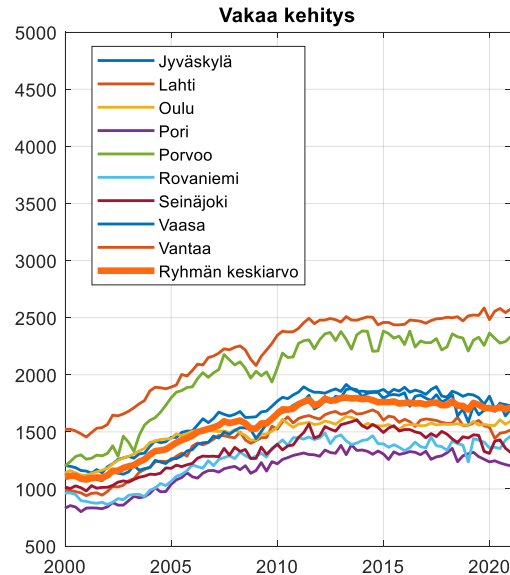
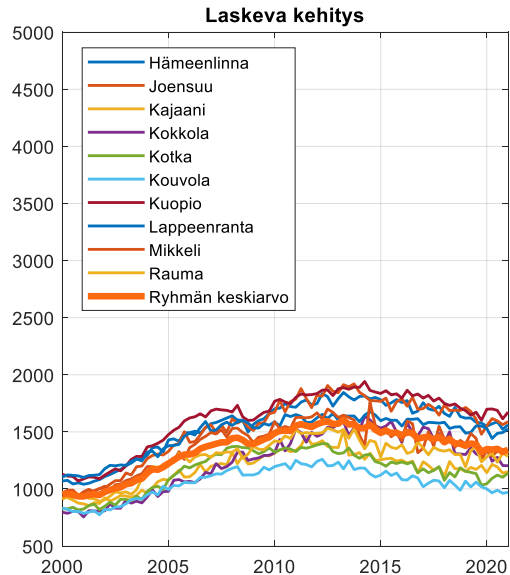


Asuntomarkkinoiden alueellisen eriytymisen kuvaaminen datan perusteella

- Asuntomarkkinoiden, ja etenkin asuntojen hintojen, kehitys on jakautunut viime vuosina voimakkaasti alueellisesti. Vetovoimaiset kasvukeskukset ovat vetäneet puoleensa ihmisiä ja näillä alueilla asuntojen hinnat ovat kehittyneet suotuisasti. Sen sijaan on laaja joukko keskisuuria kaupunkeja, jossa nimelliset hinnat eivät ole juurikaan nousseet. Lisäksi on paljon alueita, joilla nimelliset hinnat ovat laskeneet.
- Tyypillisen PK-seutu – muu Suomi – koko maa –jaottelu ei ole kaikkiin tarkoituksiin sopivin luokittelu ja vääristää monella tapaa asuntomarkkinoiden kuvaamista. Olemme jakaneet reilun 20 kaupungin osakeasuntojen hintojen kehityksen niiden historiallisen kehityksen tilastollisen samankaltaisuuden perusteella kolmeen ryhmään. Ryhmittely voi muuttua, jos hintojen kehitys muuttuu. Näin ollen luokittelun nykyhetki ei ole tae hintojen tulevasta kehityksestä.
- Näiden ryhmien perusteella asuntojen hintojen kehitystä pystytään seuraamaan mielekkäämpien aluejaotteluiden avulla. Etenkin pääkaupunkiseudun ulkopuoliset kasvukeskukset tulee näin liitettyä hintakehitykseltään paremmin kuvaavaan ryhmään.

Asuntohintojen kehitys dataan pohjautuvan aluejaon mukaan

Vanhojen osakeasuntojen hintoja eri kaupungeista (€/neliö)

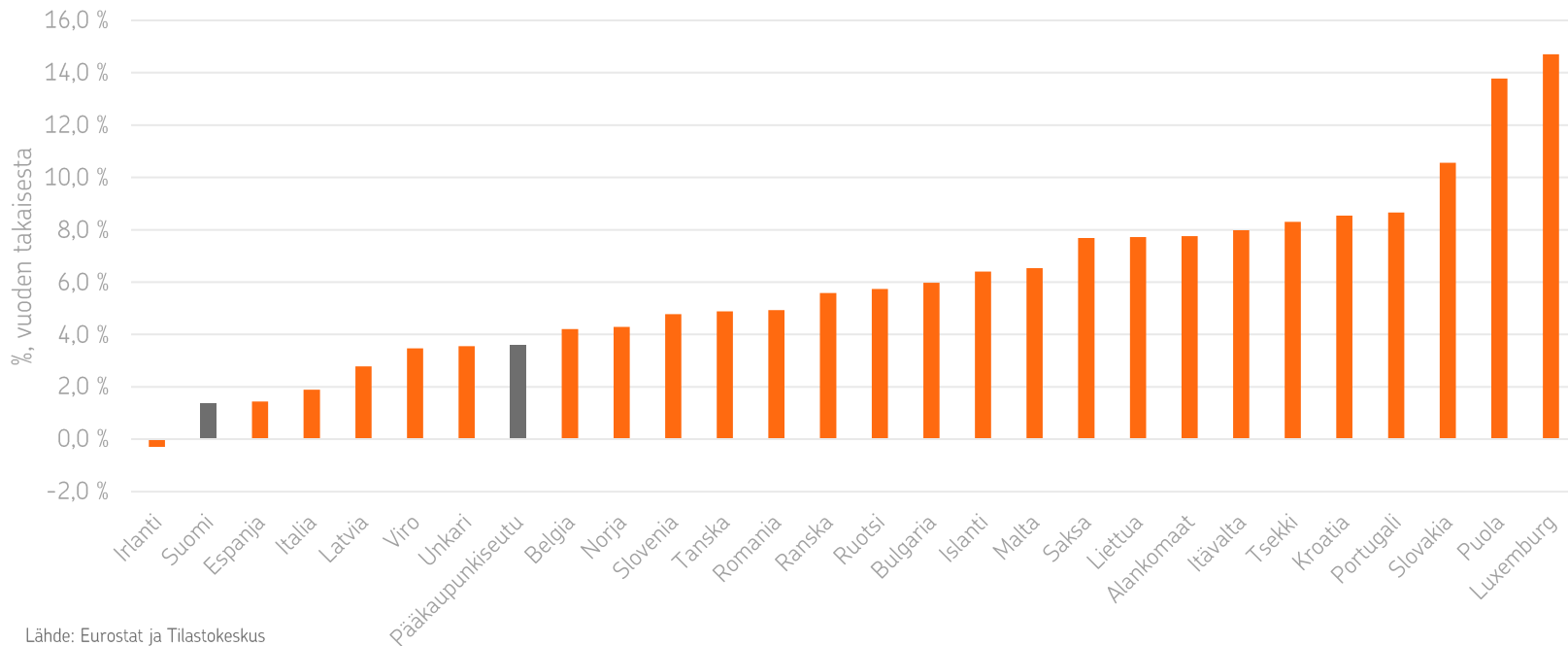


Asuntomarkkinat lämpenivät viime vuonna muuallakin kuin Suomessa

- Loppuvuodesta Suomessa käytiin asuntokauppaa poikkeuksellisen vilkkaasti. Myös hinnat nousivat etenkin kasvukeskuksissa.
- Asuntomarkkinoilla on ollut useissa maissa vastaavaa kehitystä ja paikoitellen asuntomarkkinat ovat lämmenneet tuntuvamminkin. Suomessa halutuimpien alueiden asuntojen hintojen nousu kiihtyi hieman viime vuoden lopulla ja tämän vuoden alussa. Eurooppalaisessa vertailussa edes halutuimpien alueiden hintojen nousu ei ole poikkeuksellisen nopeaa.
- Harva vielä vuosi sitten ajatteli, että koronapandemian moukaroidessa talouksia asuntojen hintojen nousu vain kiihtyisi. Mahdollisia syitä asuntomarkkinoiden viimeaikaiselle kehityksille voi olla useita
 - Ihmisten asumisvalinnat ovat muuttuneet. Lisätilan tarve sekä muuten erilaisen asumisen tarve kiihdyttää asunnon vaihtamisen tarvetta
 - Elvyttävä talouspolitiikka
 - Kulutuksen ollessa rajattua säästynyttä rahaa käytetään muuhun, kuten asumiseen
 - Sijoitusmarkkinoiden veto ja varallisuusvaikutus

Viime vuonna asuntojen hintojen nousu ei ollut eurooppalaisittain Suomessa erityisen nopeaa

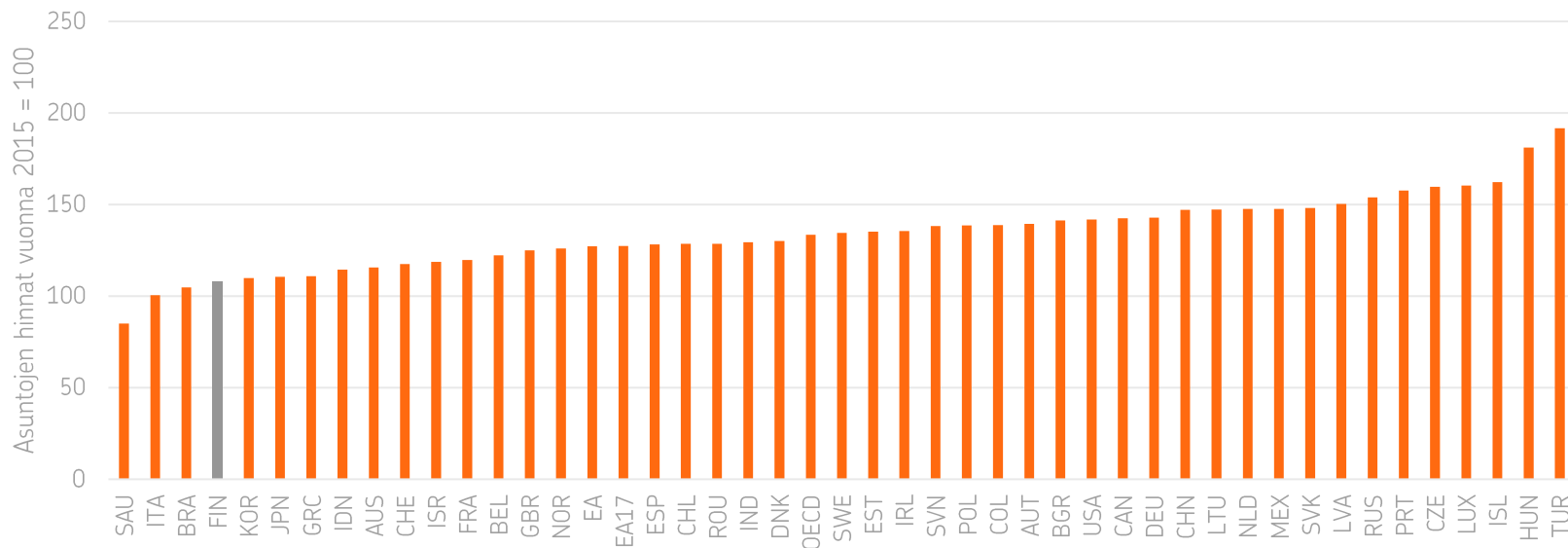
Vanhojen asuntojen hintojen nousu 2020



Lähde: Eurostat ja Tilastokeskus

Suomessa asuntojen hinnat ovat kehittyneet keskimäärin verkkaisesti vuoden 2015 jälkeen

Auntojen hinnat 2015 = 100

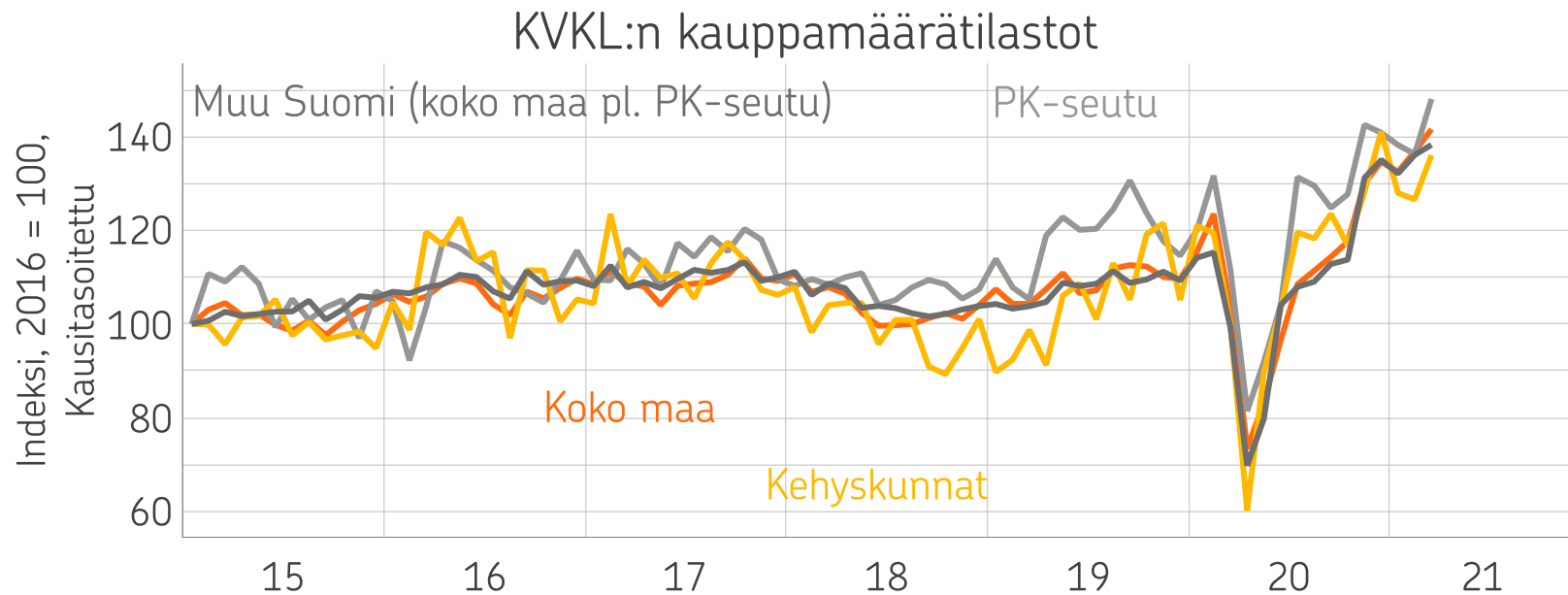


Lähde: OECD

Asuntojen hintojen nousu kiihtyy aiemmin arvioitua enemmän talouden elpyessä

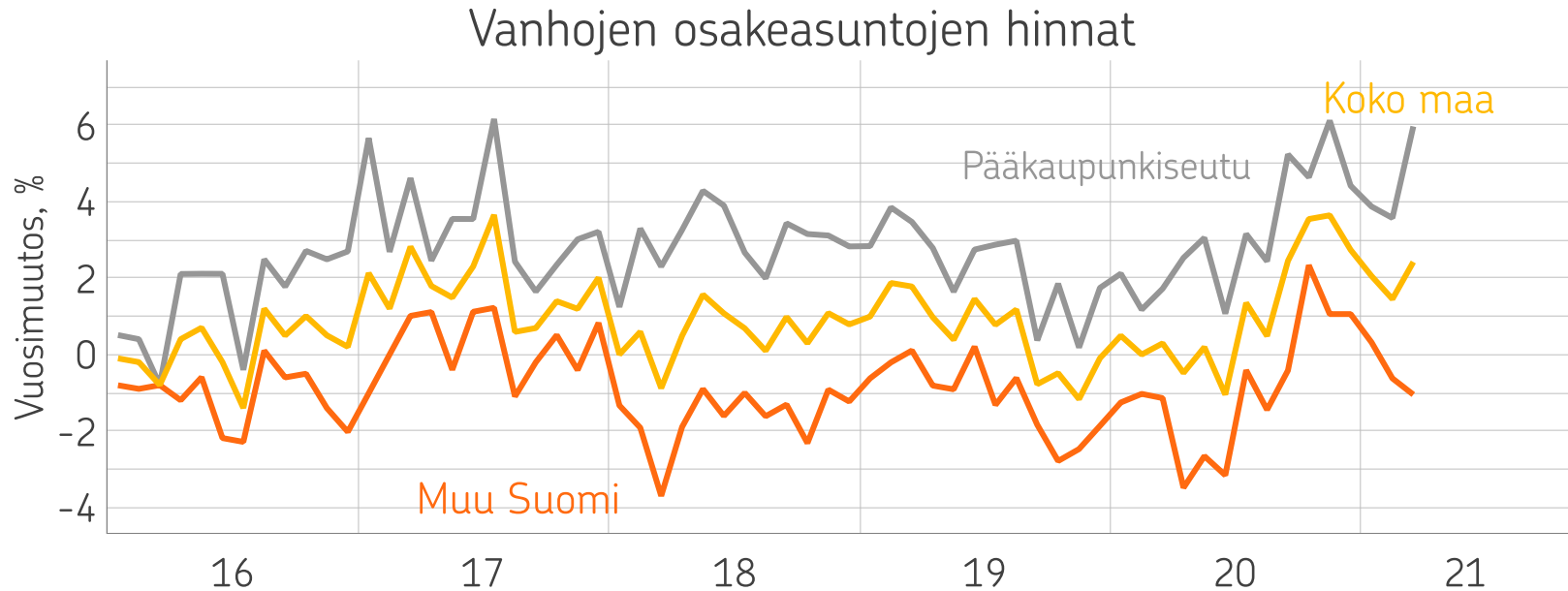
- Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousevat tänä vuonna 3–3,5 %. Hintojen nousu jatkuu myös ensi vuonna 2,5–3 % vauhdilla. Hintojen nousu painottuu kasvukeskuksiin.
- Vahvaa asuntomarkkinaa tukee muun muassa talouden elpyminen ja työmarkkinoiden vahvistuminen. Myös kaupungistumisen jatkuminen tukee kasvukeskuksien hintojen kehitystä, mikä heijastuu myös koko maan keskimääräisiin hintoihin.
- Asuntojen hinnat nousivat keskimäärin 1,5 % koko maan tasolla viime vuonna. Hintojen nousu kiihtyi kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä ollen 2,7 % vuoden takaisesta:
 - Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 5,4 % (Helsinki +6 %) , Tampereella 3,9 % ja Turussa 5,4 %
 - Toisaalta osassa keskisuurista kaupungeista, kuten Jyväskylässä (-4,6 %) ja Kuopiossa (-1,5 %), hinnat laskivat tammi-maaliskuussa viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna.
 - Uusien asuntojen hinnat nousivat ensimmäisellä neljänneksellä koko maassa keskimäärin 5,1 % vuoden takaisesta.

Asuntokaupan vuosi on alkanut vauhdikkaasti



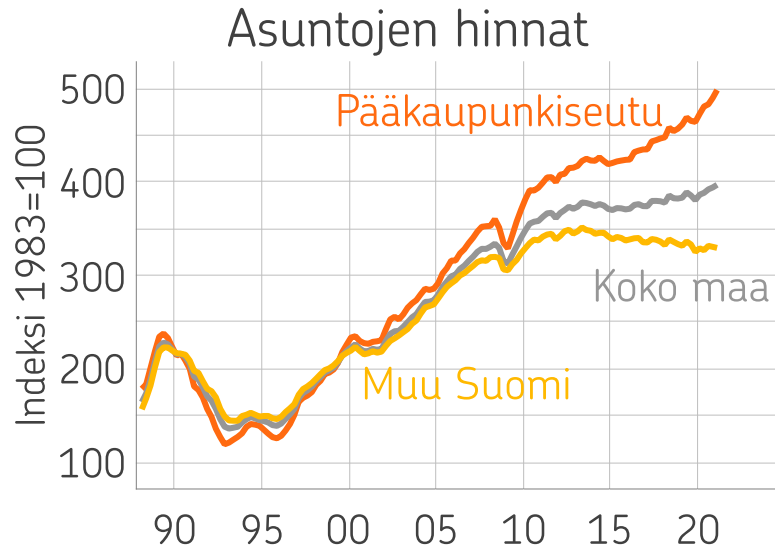
Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

Alkuvuoden hintakehitys ollut kaksijakoista

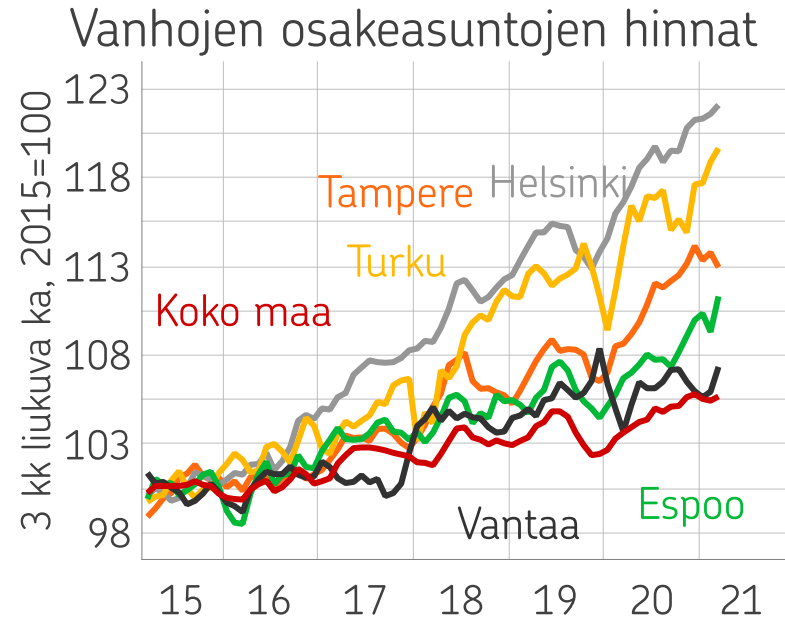


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Suuremmissa kaupungeissa hinnat ovat pääasiassa nousseet



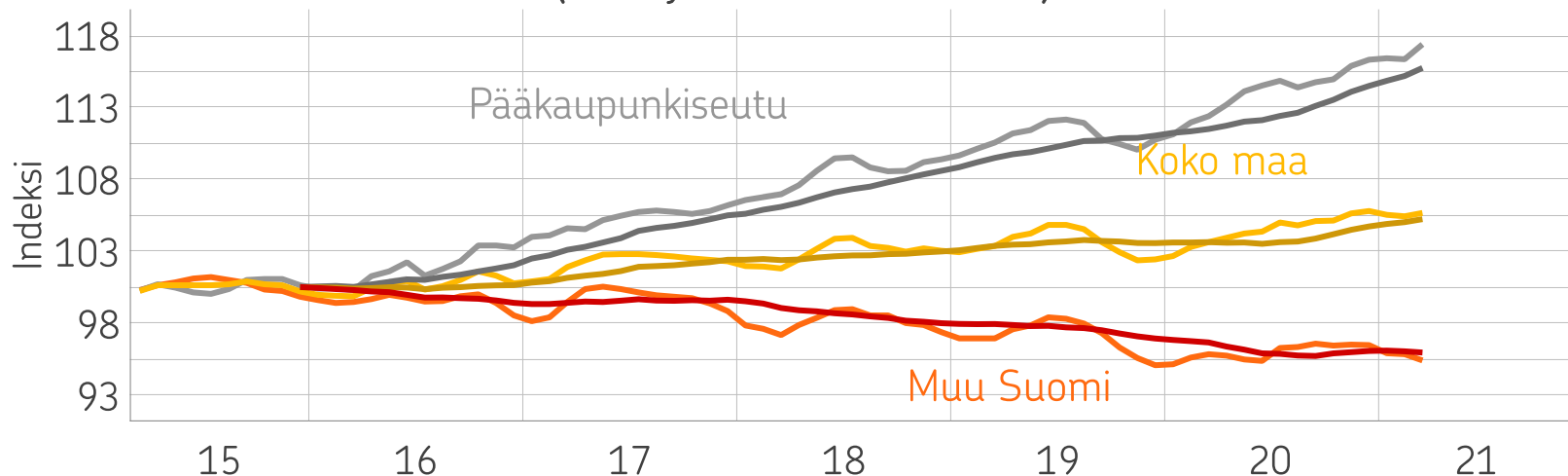
Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Hintojen alueellinen eriytyminen on hieman kiihtynyt alkuvuodesta

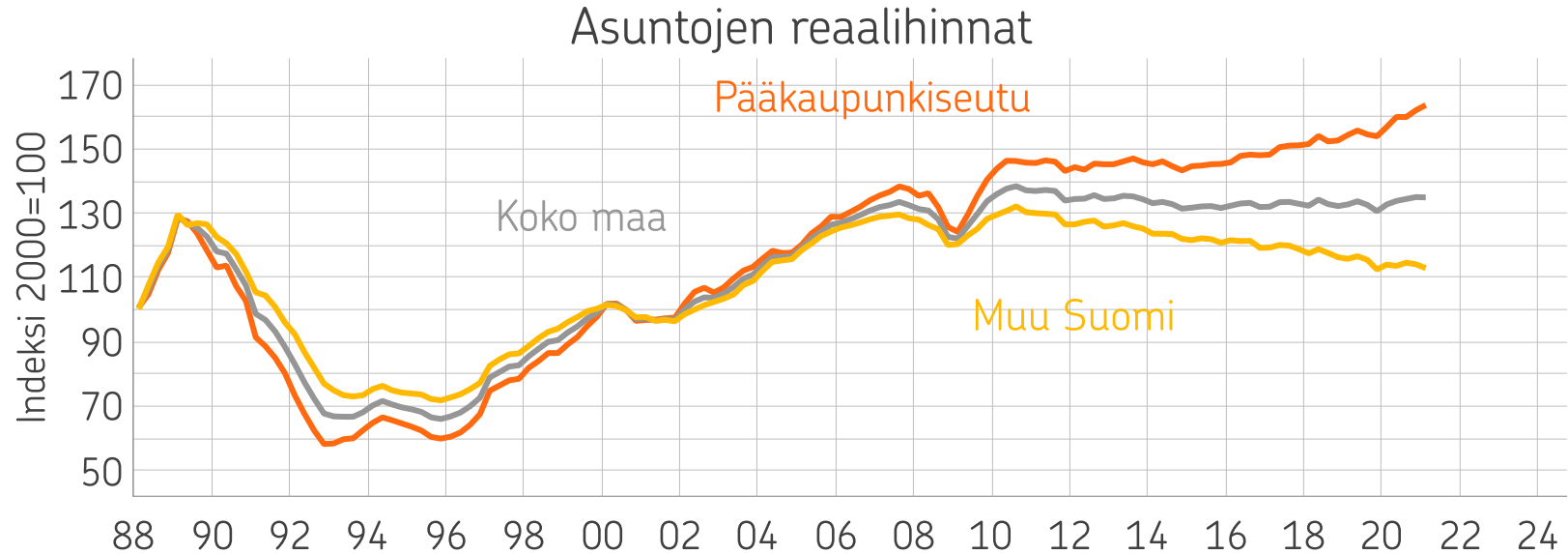
Vanhojen osakeasuntojen hinnat Suomessa, 2010=100
(3 kk ja 12kk liukuva ka)



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Hintojen nousu on kiihtynyt kun 3 kk (vaalea) liukuva keskiarvo on 12 kk (tumma) liukuvan keskiarvon yläpuolella

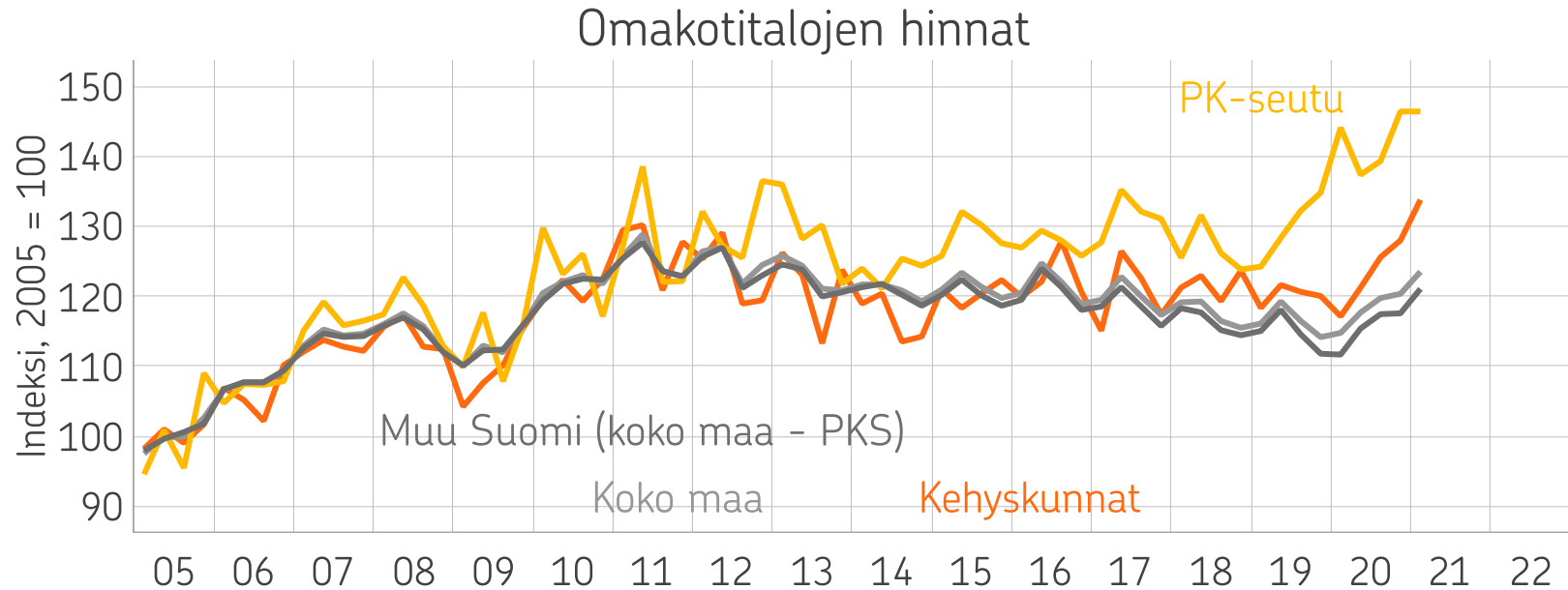
Asuntojen reaalihinnoissa pitkä ja loiva laskutrendi – paitsi kasvukeskuksissa



Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Omakotitalojen hintojen nousu jatkunut alkuvuonna



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

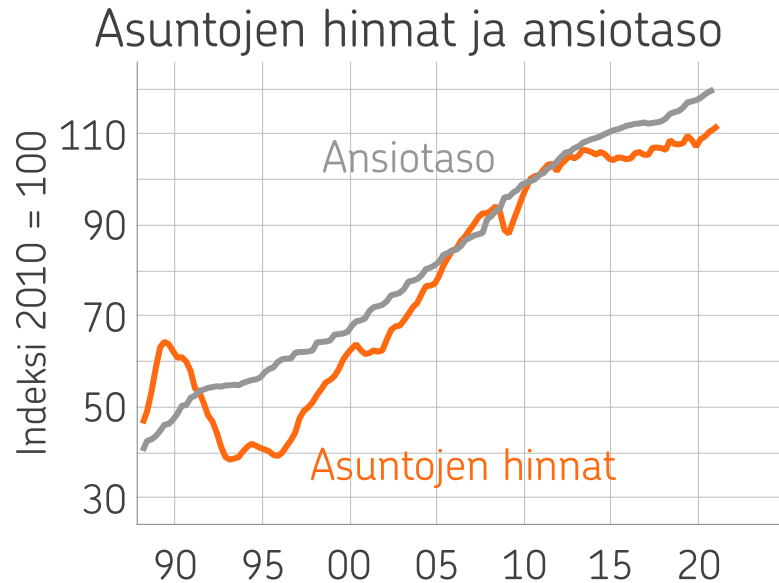
Myymättömien asuntojen määrä vähentyi viime vuonna – pohja lienee kuitenkin ohitettu

Myymättömien asuinhuoneistojen määrä



Lähde: EK, Macrobond, OP

Asuntojen hinnat ovat nousseet maltillisesti tuloihin nähden

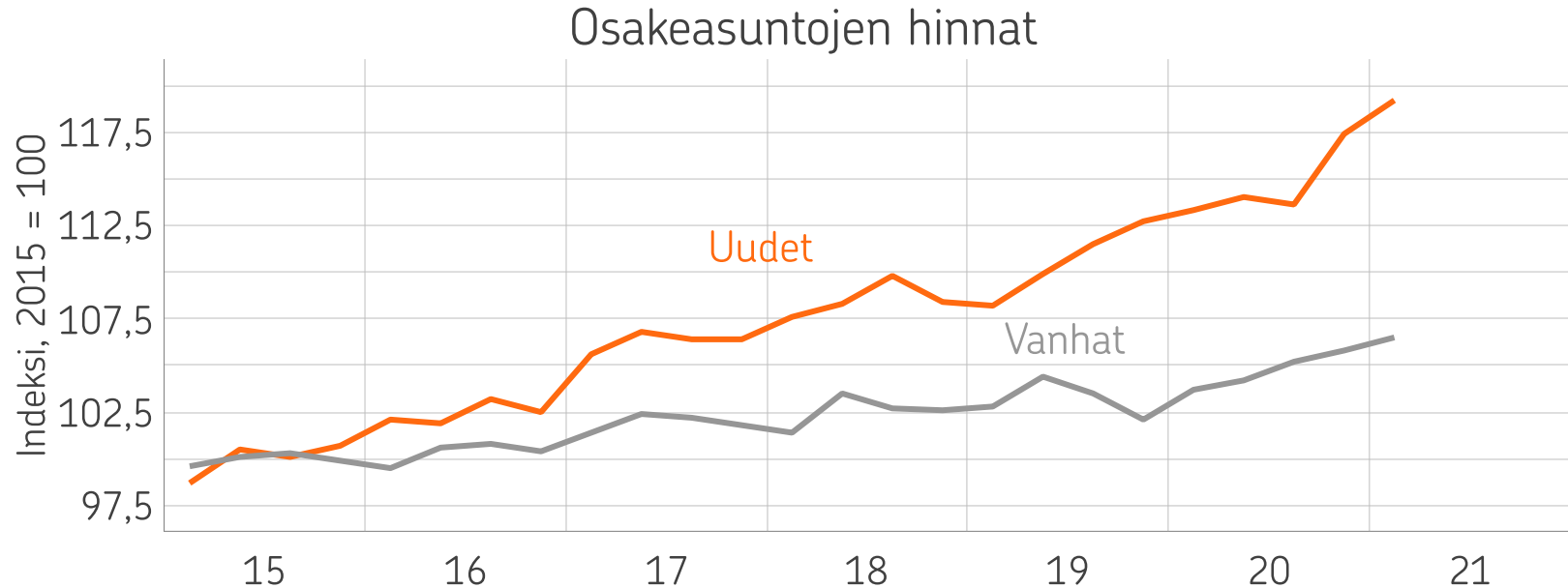


Asuntojen hinnat = vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

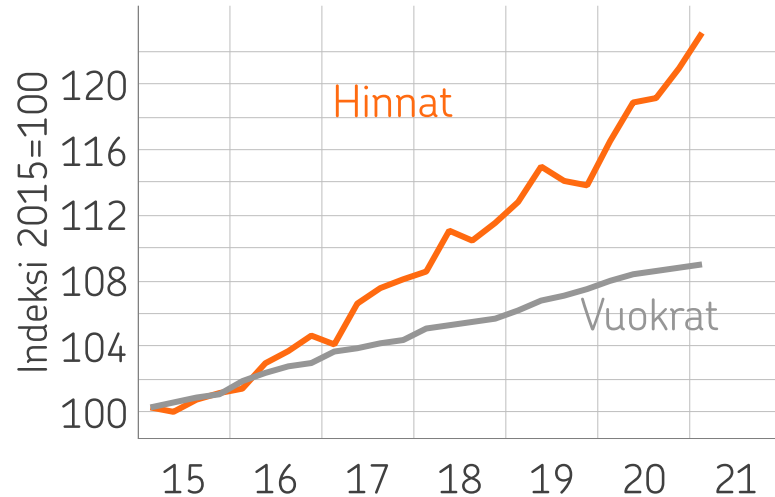
Uusien asuntojen hinnat nousseet vanhoja nopeammin



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

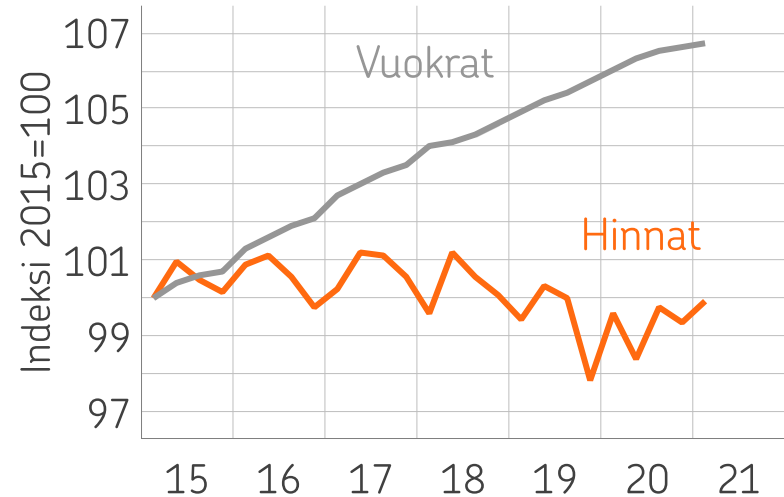
Pk-seudulla hintojen nousu ollut vuokrien nousua nopeampaa, muualla päinvastoin

PK-seutu: Kerrostaloasuntojen hinnat vs. vuokrat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

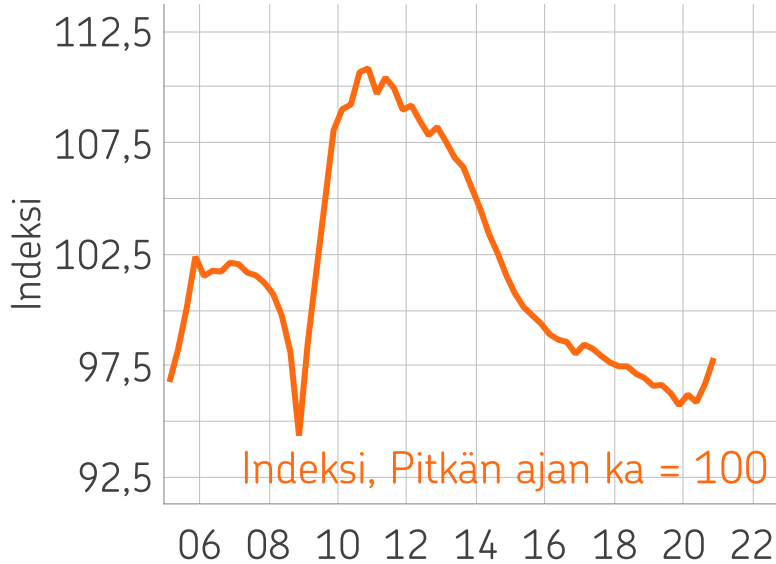
Muu Suomi: Kerrostaloasuntojen vuokrat vs. hinnat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

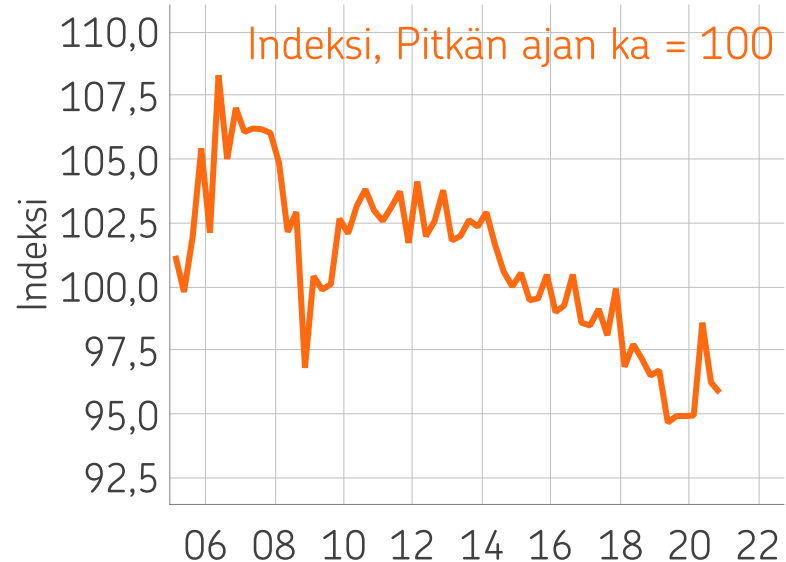
Hintojen suhde vuokriin sekä tuloihin alle pitkä ajan keskiarvojen

Asuntojen hinnan ja vuokran suhde



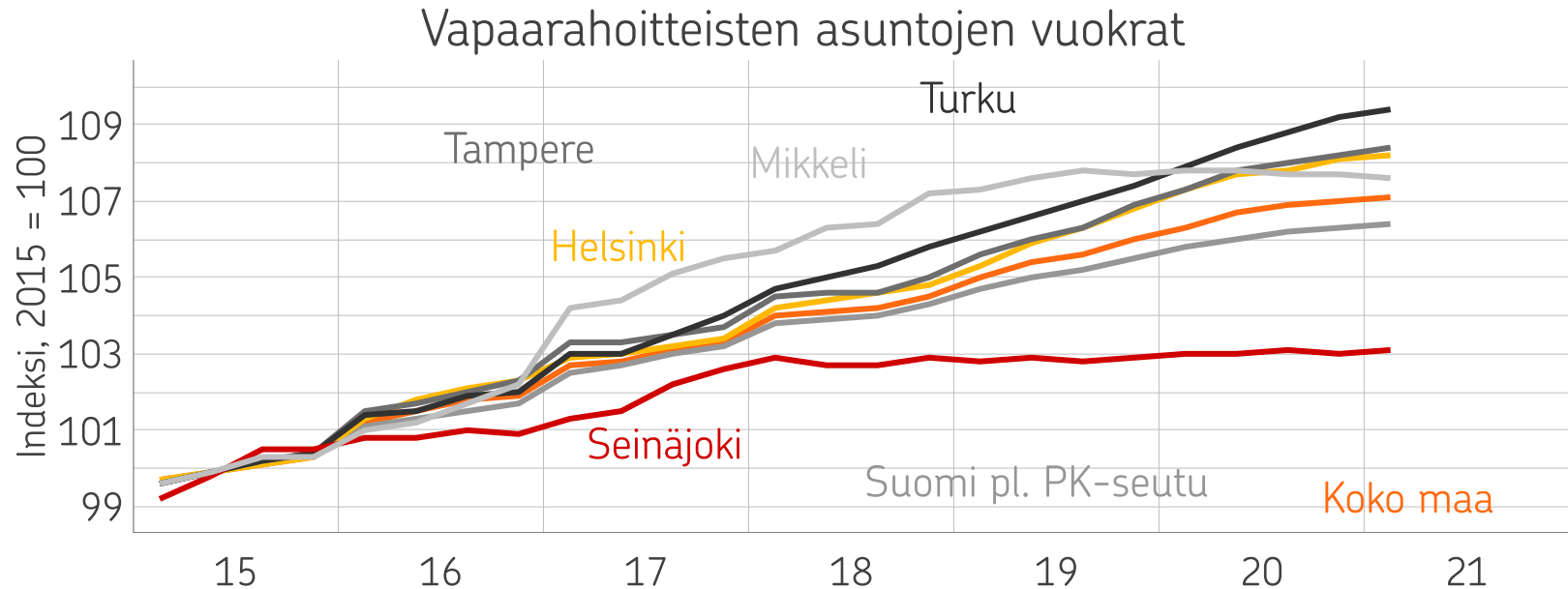
Lähde: Macrobond, OECD

Asuntojen hinnan ja tulojen suhde



Lähde: Macrobond, OECD

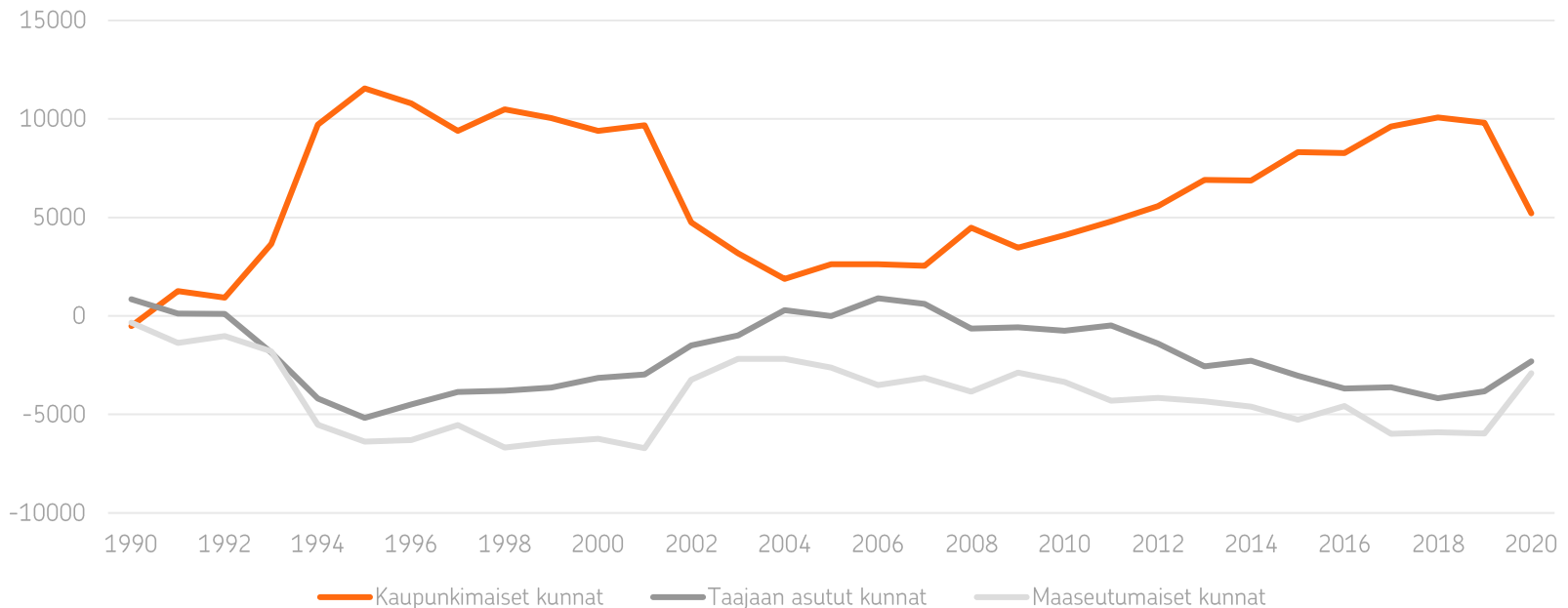
Vuokrat kehittyneet hintoja tasaisemmin – Alueellisia eroja kuitenkin on



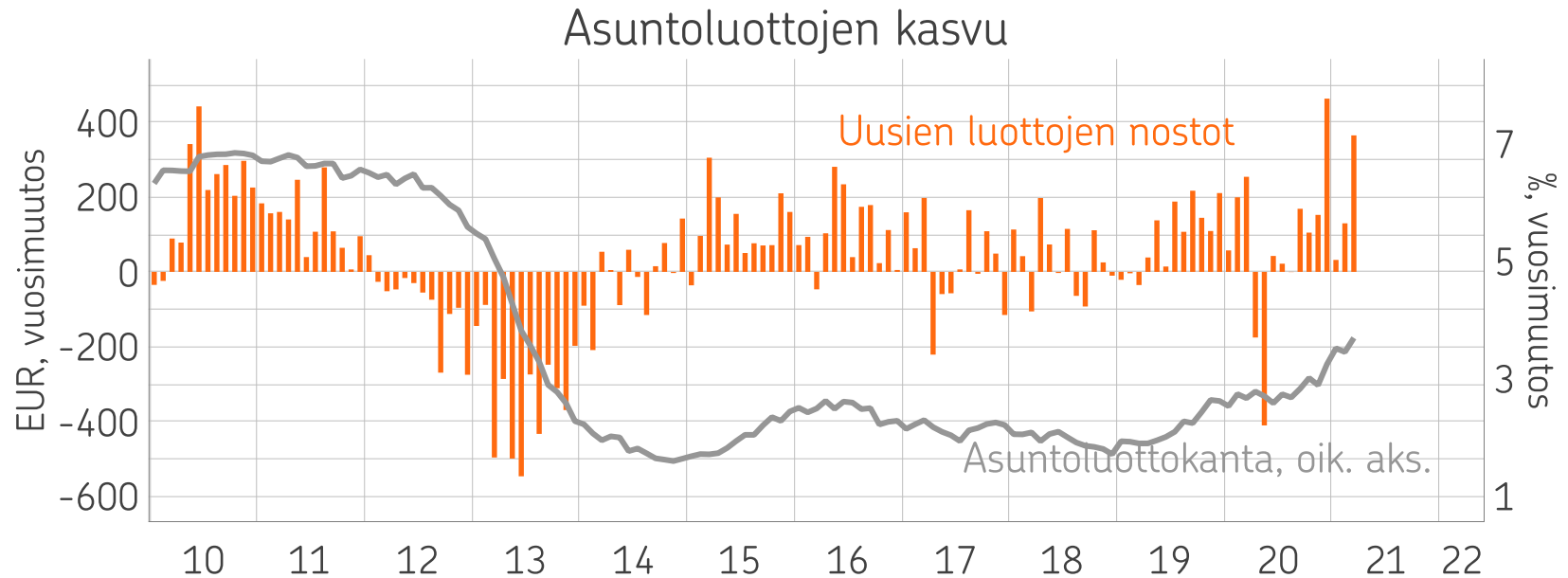
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Kaupungit vetivät muuttajia myös viime vuonna – kaupunkien muuttovoitto kuitenkin pieneni

Kuntien välinen nettomuutto kuntaryhmittäin

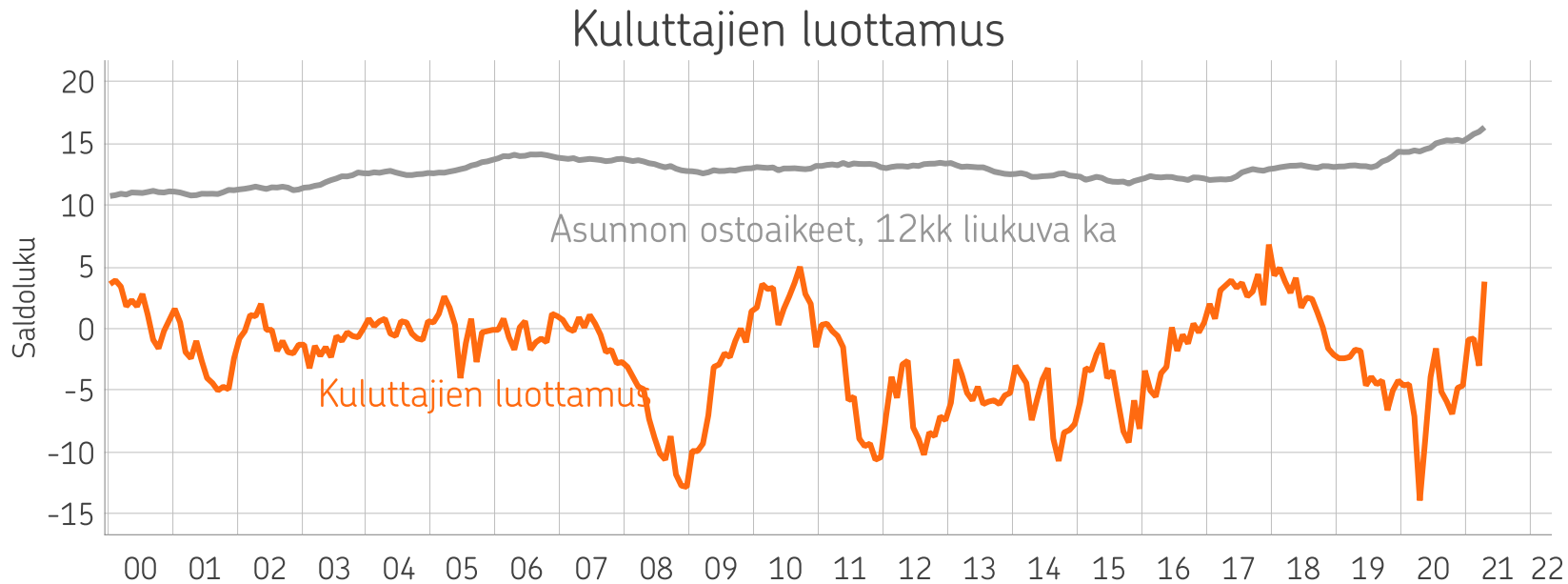


Uusien asuntolainojen nostot pysytelleet korkealla



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

Kuluttajien noussut jo koronaa edeltävän tason yläpuolelle – asunnonostoaikeet korkealla



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

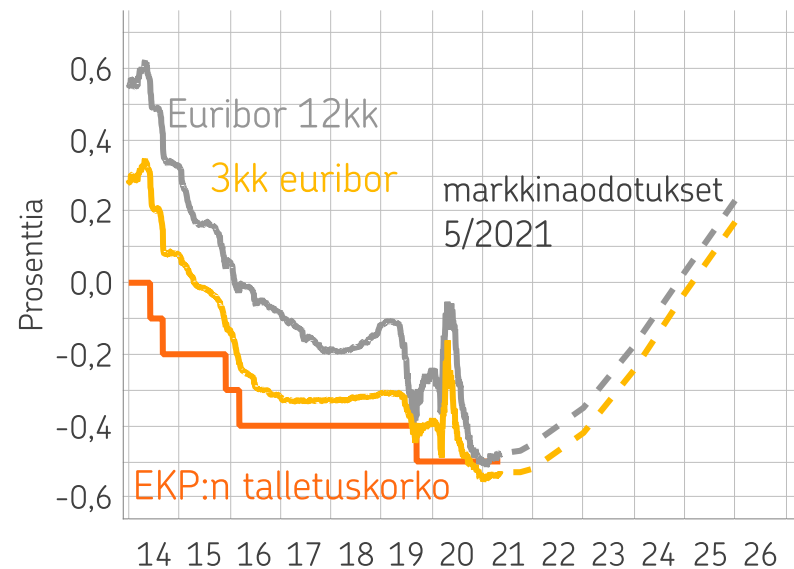
Markkinoiden korko-odotukset hieman nousseet, mutta nopeaa nousua ei ole näköpiirissä

Uusien asuntolainojen keskikorko



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

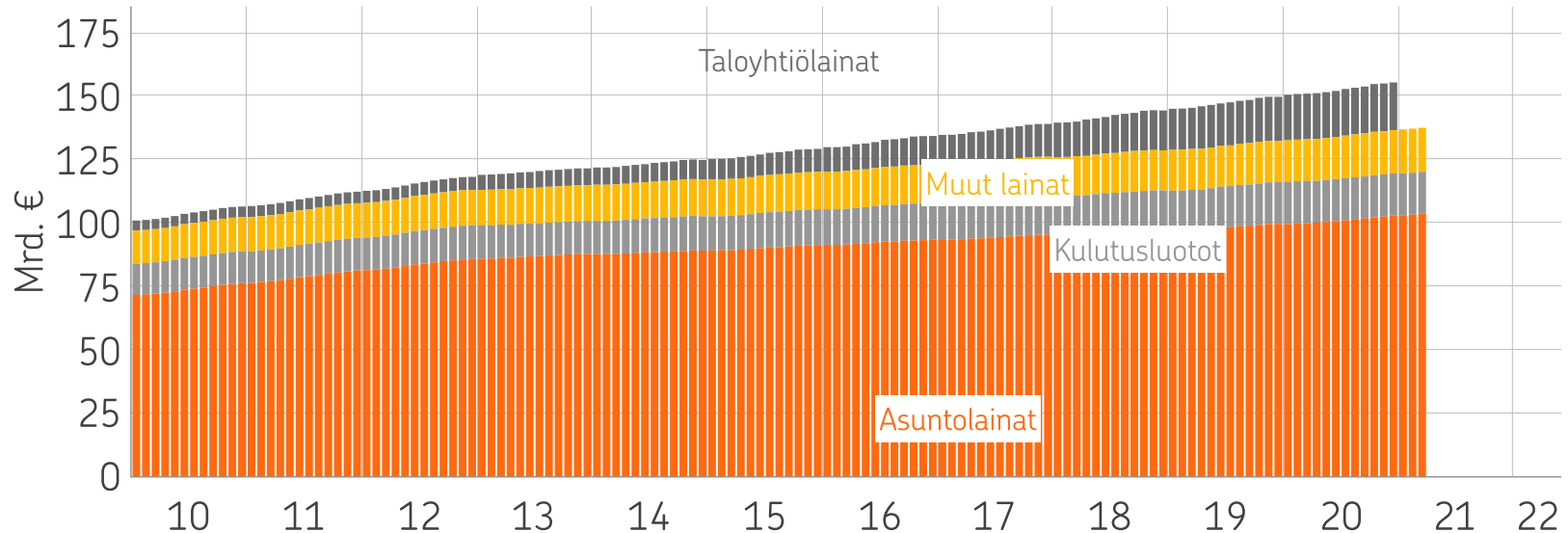
Markkinoiden korko-odotukset



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

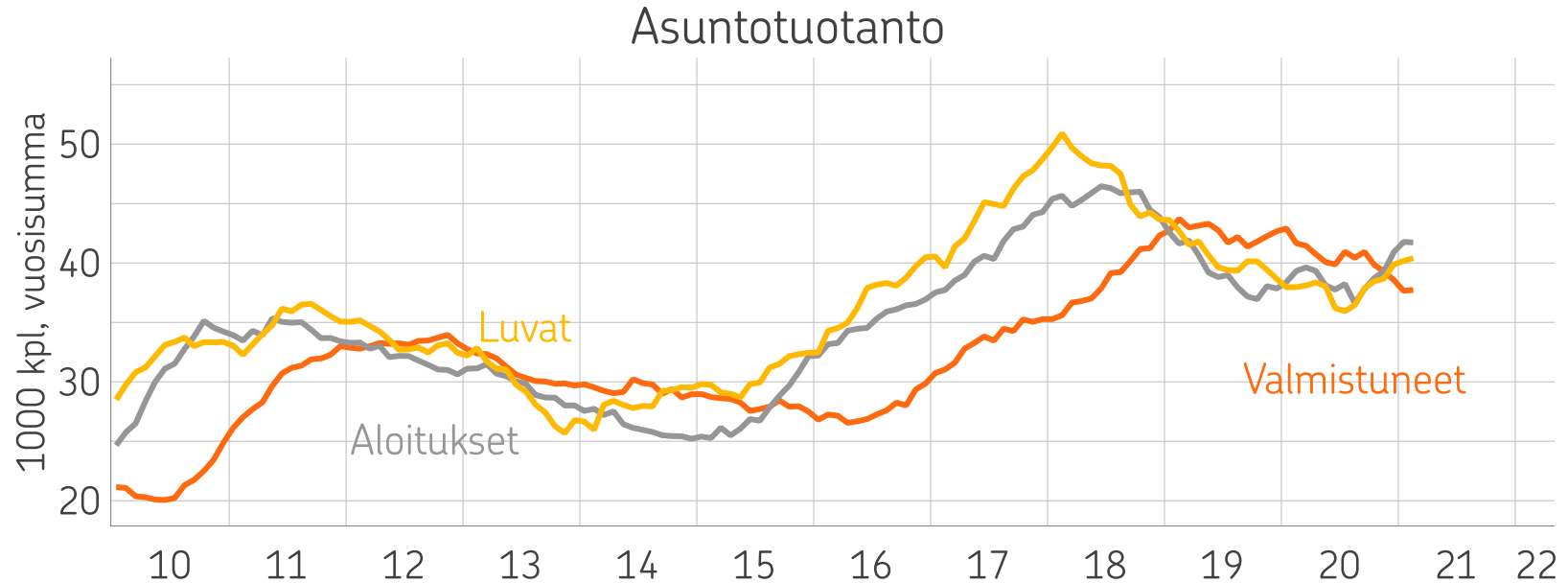
Taloyhtiölainojen kasvuvauhti tasaantunut – osuus kotitalouksien veloista kasvaa yhä

Kotitalouksien velat



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

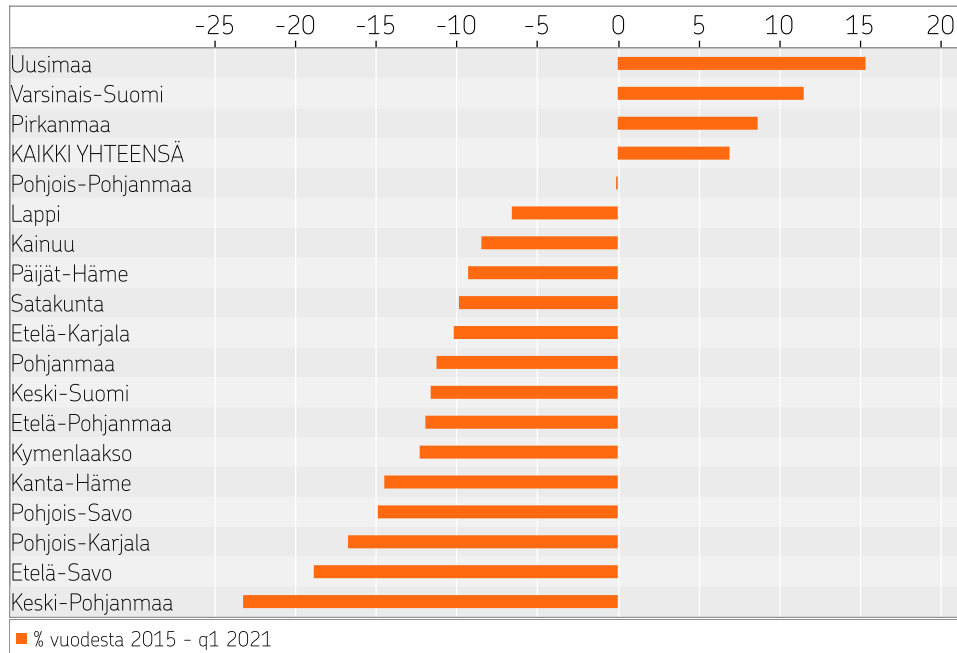
Vahva asuntomarkkina tukenut asuinrakentamista koronan yli



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

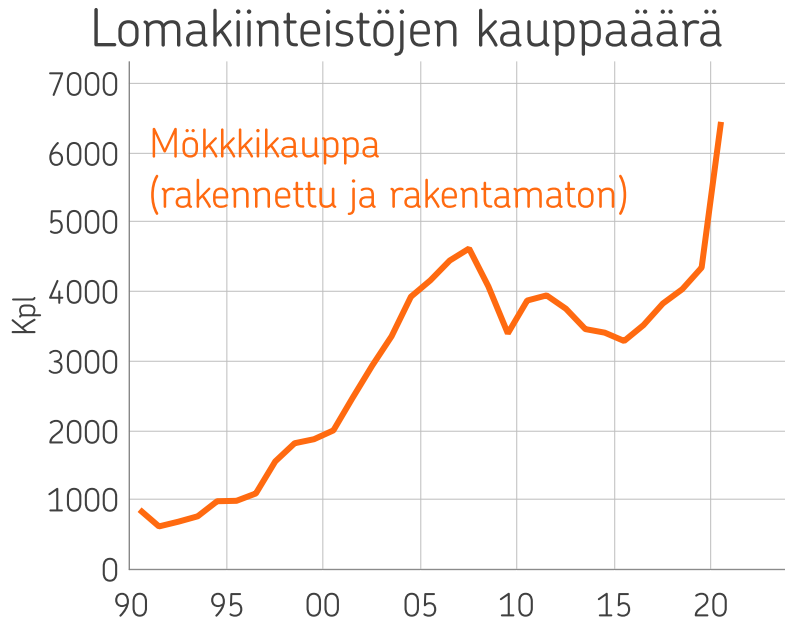
Viimeisen viiden vuoden aikana vain harvassa maakunnassa hinnat nousseet

Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys maakunnittain
% vuodesta 2015



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Mökkikauppa oli vilkasta viime vuonna ja veto on jatkunut



Lähde: Macrobond, Maanmittauslaitos, OP

- Korona on väliaikaisesti vaikuttanut lomaviettomahdollisuuksiin. Lomia vietettiin viime kesänä pääasiassa kotimaassa, eikä tänäkään kesänä lomamatkailu palaudu normaaliin. Tämä on heijastunut lomakiinteistöjen kysyntään.
- Viime vuonna mökkikauppa kävikin vilkkaasti ja välittäjien tietojen perusteella kauppa on käynyt vilkkaasti myös tänä vuonna.
- Mökkien hinnat eivät kuitenkaan nousseet viime vuonna merkittävästi kovasta kysynnästä huolimatta. Koko maan rantamökin mediaanihinta oli hieman edellisen vuosikymmenen keskimääräistä matalampi. Neliöhinta sen sijaan hieman nousi edellisvuosista.

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