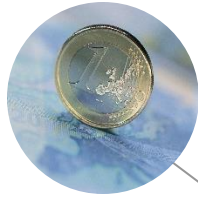


# Asuntomarkkinakatsaus 2019/q2

Päivitetty 10.6.2019

Asuntojen hinnat eivät reaalisesti nouse. Kehitys on erilaista eri puolilla Suomea ja eri tyyppisissä kohteissa.



ASUNTOJEN HINNAT

RAKENTAMINEN

Rakentaminen hidastuu. Asuntoja valmistuu edelleen kohtuullisen paljon, mutta uusien rakentaminen vähenee selvästi.



Asuntomarkkinat

LAINAKOROT

LAINAMÄÄRÄT

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



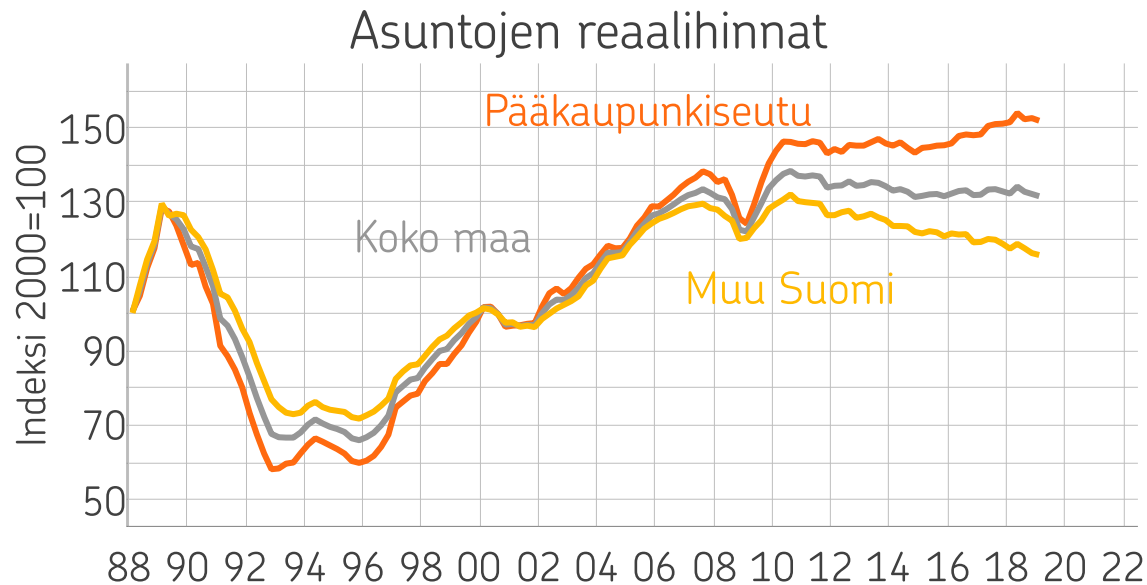
Merkittävää korkojen nousua ei näköpiirissä. Odotukset korkojen noususta siirtyneet jälleen kauemmas.



# Verkkainen meno asuntomarkkinoilla jatkuu

1. Asuntojen hinnat ovat jatkaneet varsin maltillista kehitystään. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat koko maan tasolla 0,6 %, omakotitalojen hinnat laskivat 2,6 % vuodentakaisesta.
2. Merkittävää piristymistä asuntojen hinnoissa ei ole näköpiirissä. OP:n ekonomistit ennustavat asuntojen hintojen nousevan keskimäärin 0-2 % tänä vuonna. Hintojen eriytyminen jatkuu. Vuokrien nousu on hidastunut koko maassa.
3. Hyvästä taloustilanteesta huolimatta asuntokauppa on käynyt melko hitaasti. Viime vuosi oli toiseksi huonoin asuntokauppavuosi tällä vuosikymmenellä vanhojen osakeasuntojen kaupoilla mitattuna. Myös alkuvuonna kauppamäärät ovat olleet pienessä laskussa koko maan tasolla. Piristymistä on nähty pk-seudulla ja Turussa.
4. Aiempaa harvemmalla nuorella on asuntovelkaa. Nyt kuitenkin ensiasunnon ostajien määrä vaikuttaa olevan kasvussa\*.
5. Asuntoja valmistuu edelleen kohtuullisen paljon, mutta uusien asuntojen rakentaminen vähenee selvästi.
6. Kasvukeskusten kehyskunnat kiinnostavat edelleen etenkin pikkulapsiperheitä, vaikka vuosituhaten alun nopeisiin kasvulukuihin ei ole paluuta. Tilaa on nyt tarjolla kohtuuhintaan.

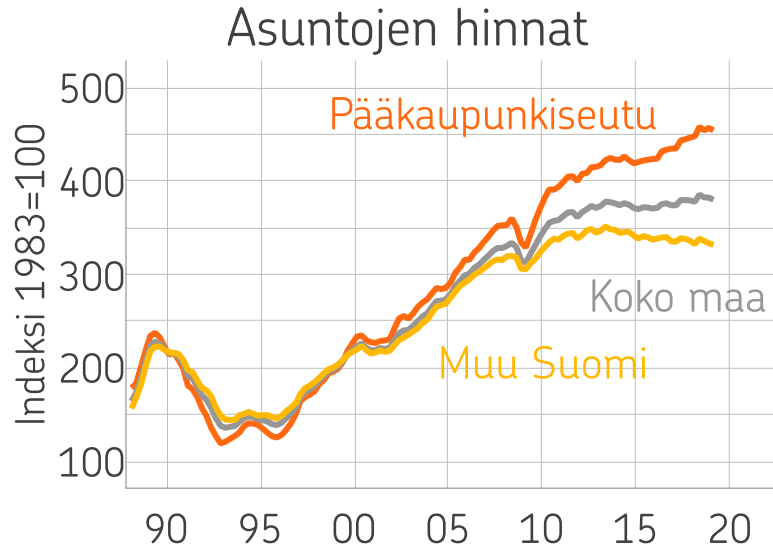
# Asuntojen reaali hinnat koko maan tasolla polkeneet paikallaan



Vanhat osakeasunnot  
Lähde: Macrobond, OP

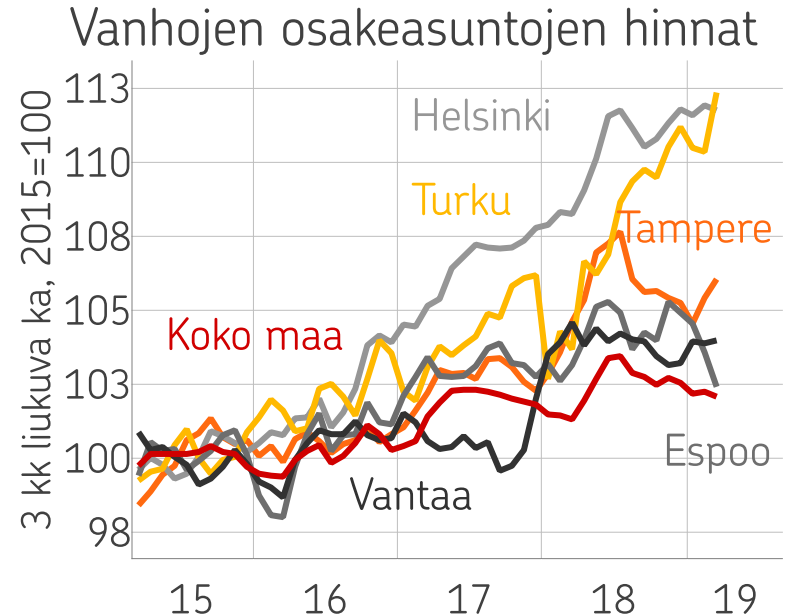
# Vanhojen asuntojen hintakehitys eriytynyttä

-myös pk-seudun ulkopuolisissa kasvukeskuksissa hinnat nousevat. Turku kirinyt viime aikoina



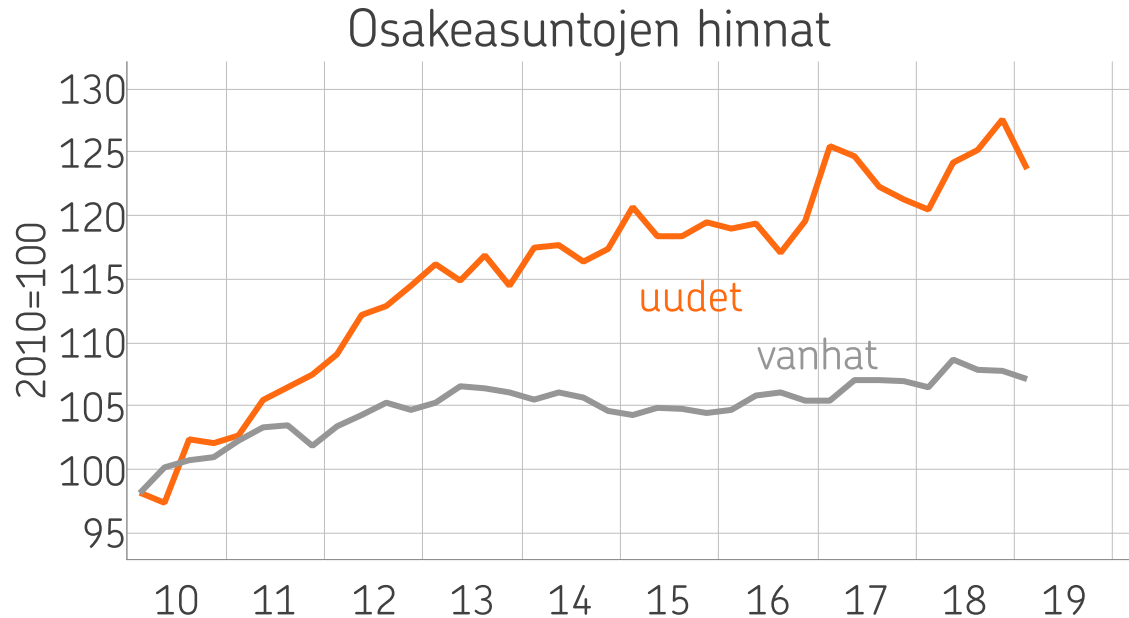
Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat

Lähde: Macrobond, OP



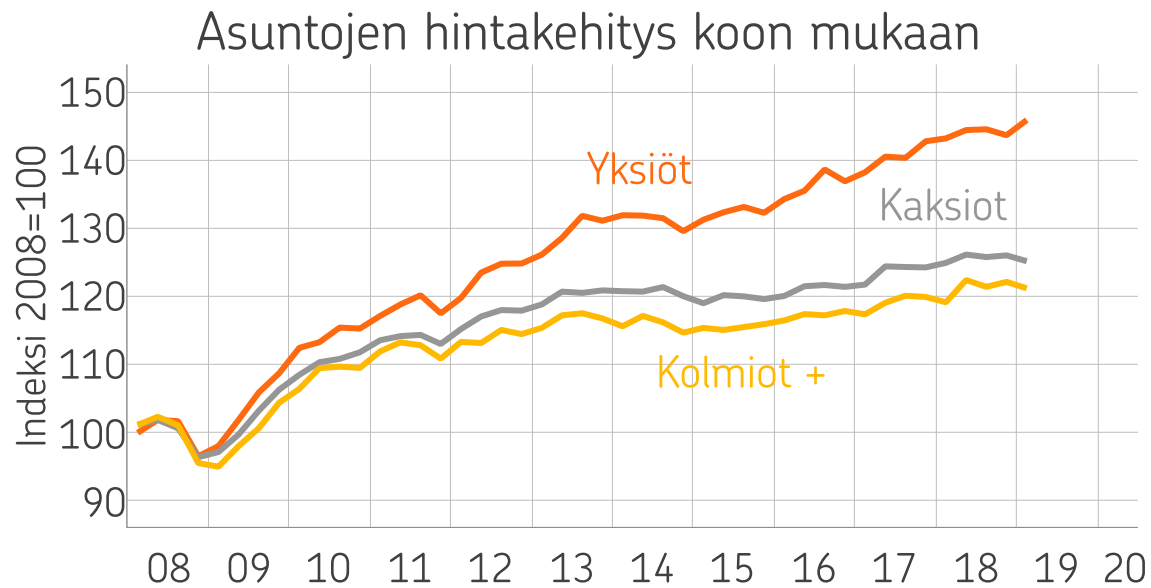
Lähde: Macrobond, OP

# Hintojen nousu painottuu uusiin asuntoihin



Lähde: Macrobond, OP

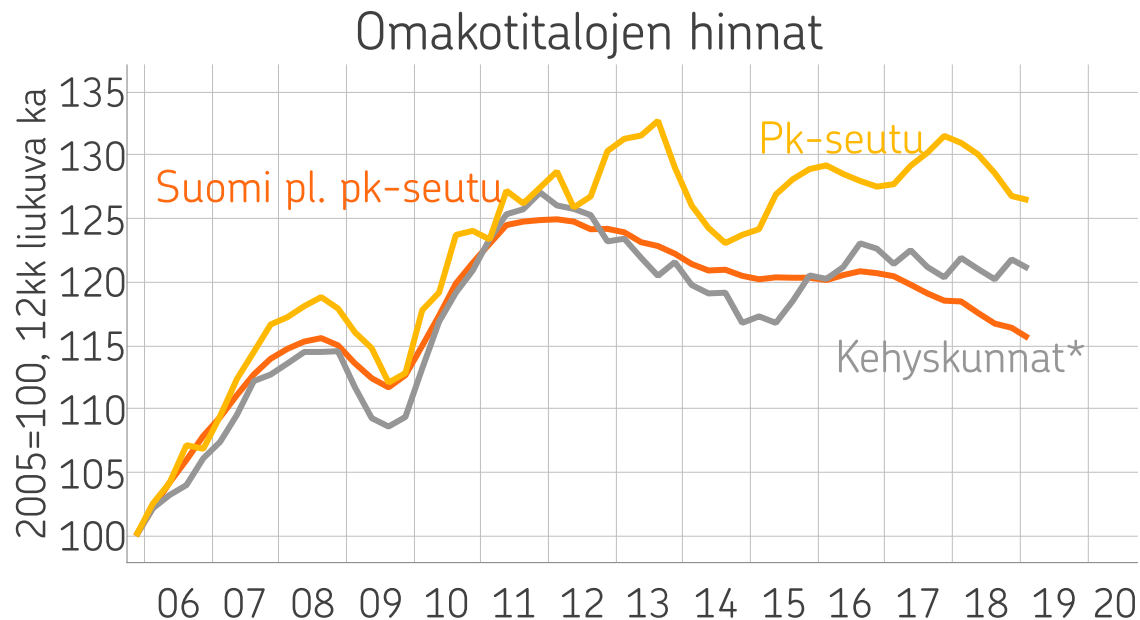
# Yksiöiden hinnat nousseet nopeammin



Vanhat kerrostaloasunnot

Lähde: Macrobond, OP

# Omakotitalojen hinnat laskussa, pk-seudun kehyskunnissa vaakaliidossa

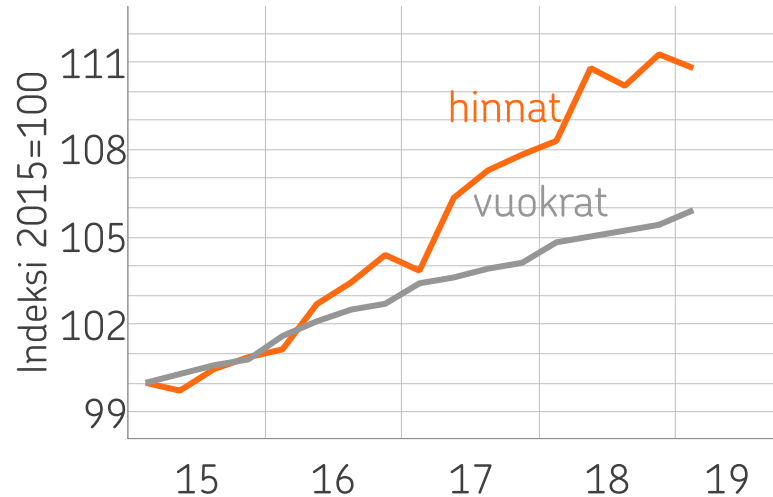


Lähde: Macrobond, OP



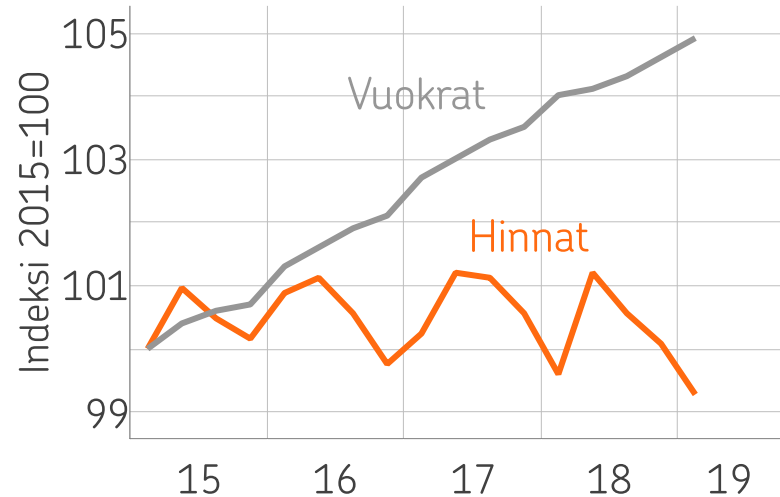
# Pk-seudulla hintojen nousu ollut vuokrien nousua nopeampaa, muualla päinvastoin

PK-seutu: Kerrostaloasuntojen hinnat vs. vuokrat



Lähde: Macrobond, OP

Muu Suomi: Kerrostaloasuntojen vuokrat vs. hinnat

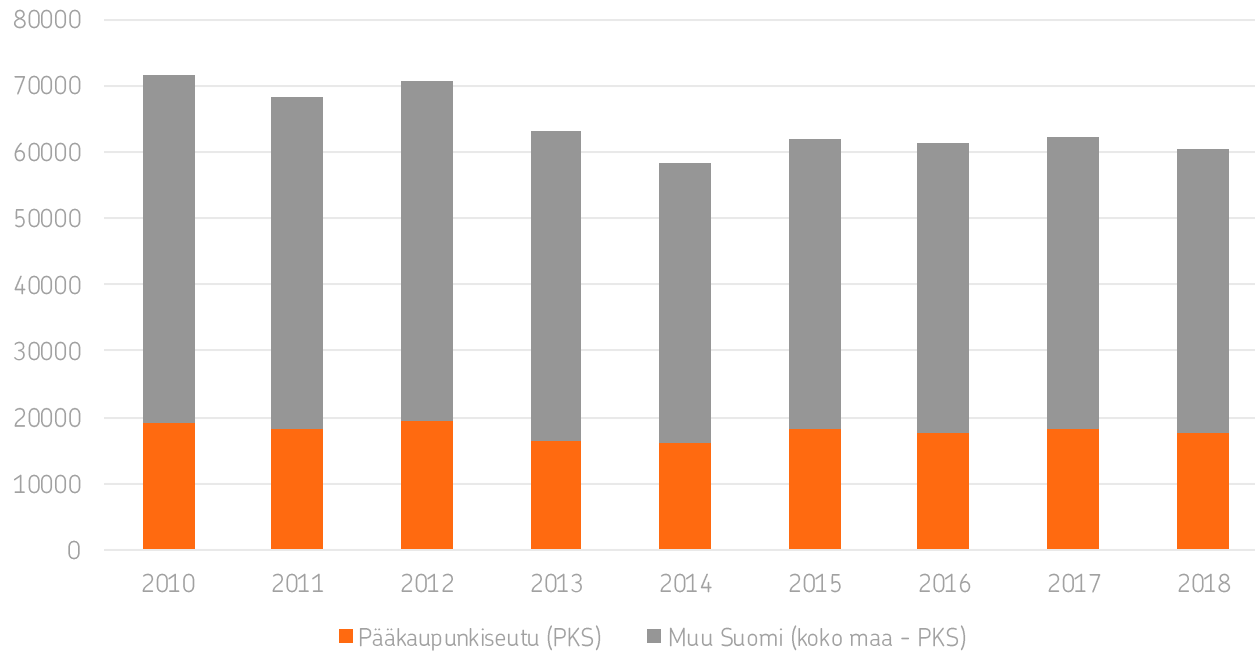


Lähde: Macrobond, OP

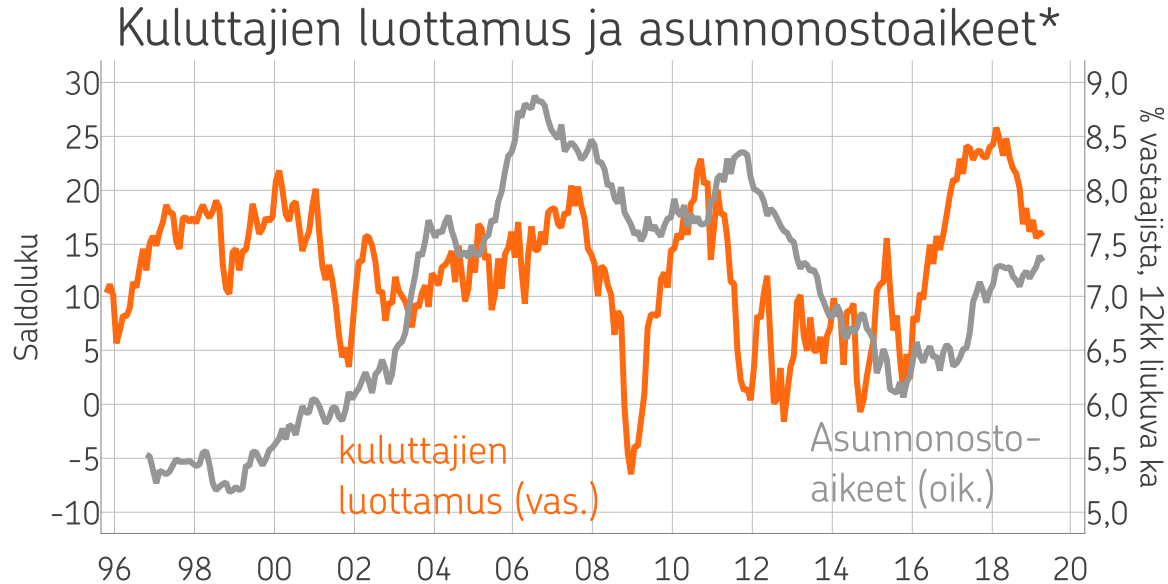
# Asuntokauppa käy verkkaasti

-noin 70 % kaupoista tehdään pk-seudun ulkopuolella

## Vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät



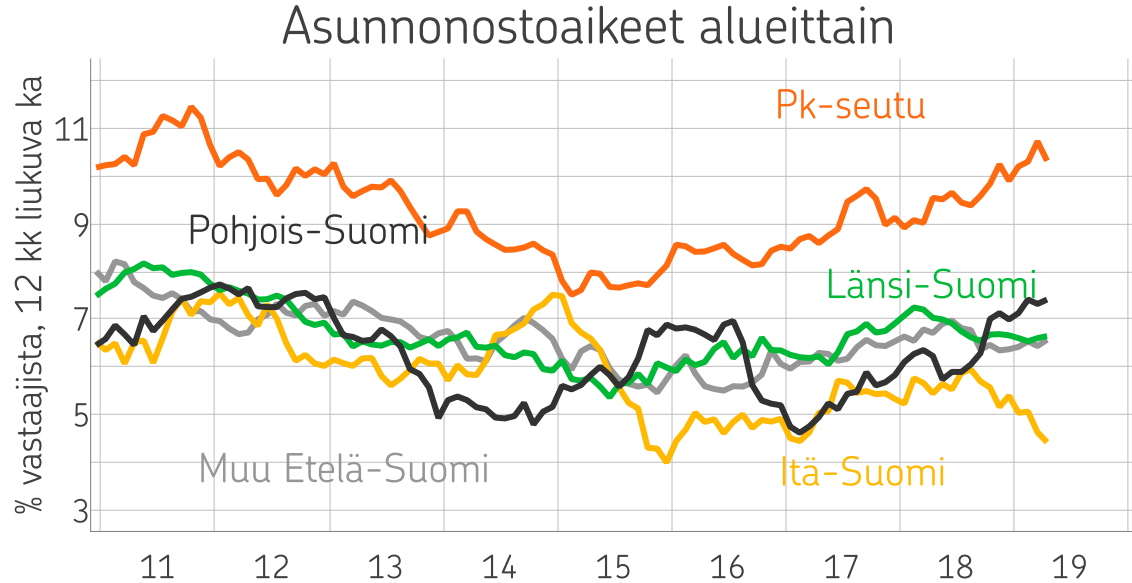
# Kuluttajien luottamus laskussa, asunnonostoaikeet silti pienessä nousussa



\*kyllä varmasti ja kyllä mahdollisesti -vastaukset  
Lähde: Macrobond, OP

Huom! Kuvion aikasarjat päättyvät 4/2019, jolloin tilastointitapaa uudistettiin ja uusi data ei ole enää vertailukelpoista vanhan kanssa.

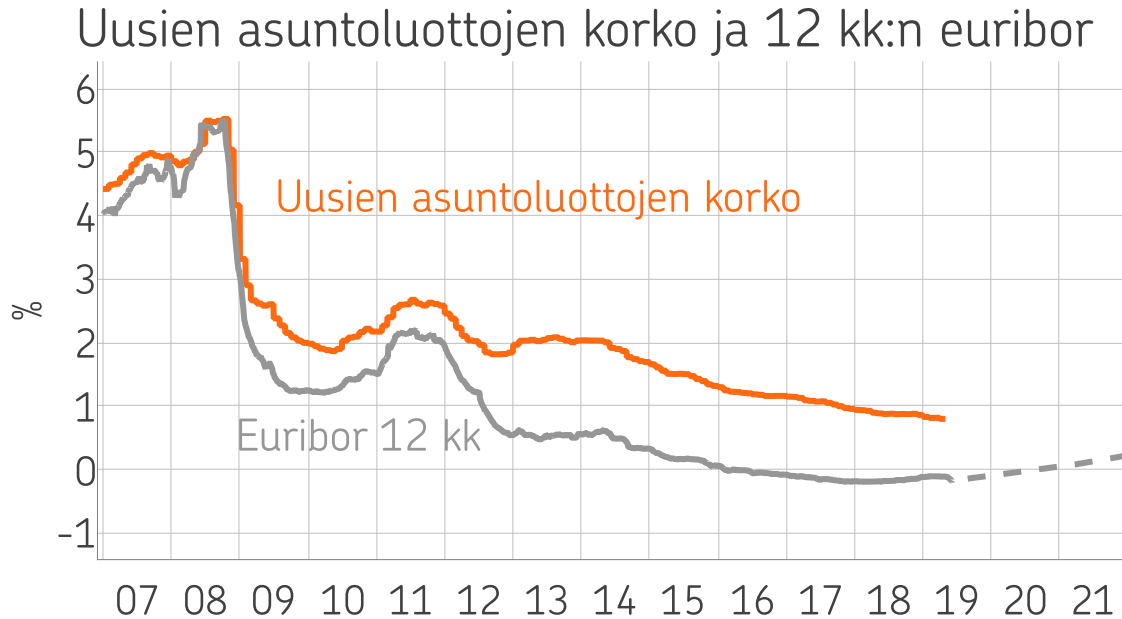
# Alueelliset erot asunnonostoaikeissa merkittäviä



kyllä varmasti ja kyllä mahdollisesti -vastaukset  
Lähde: Macrobond, OP

Huom! Kuvion aikasarjat päättyvät 4/2019, jolloin tilastointitapaa uudistettiin ja uusi data ei ole enää vertailukelpoista vanhan kanssa.

# Korkojen nousuodotukset siirtyneet entistä kauemmas

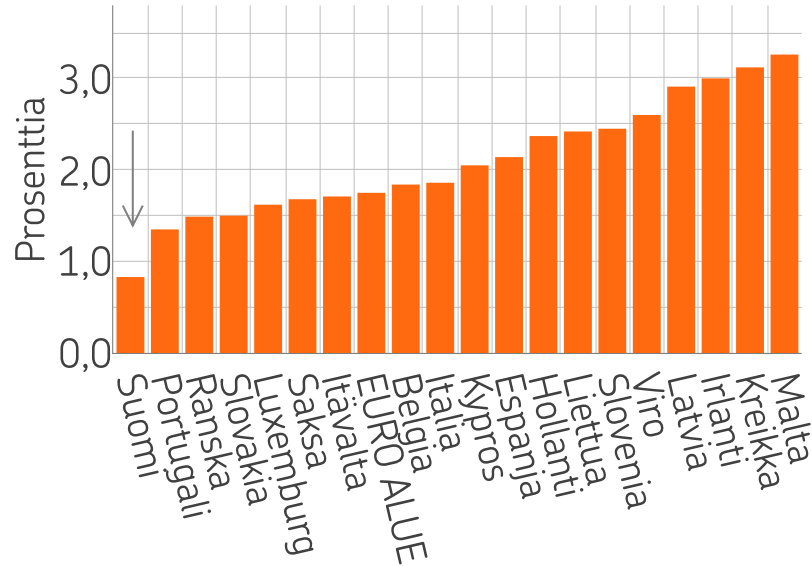


Lähde: Macrobond, OP

# Asuntolainojen korot Suomessa matalalla

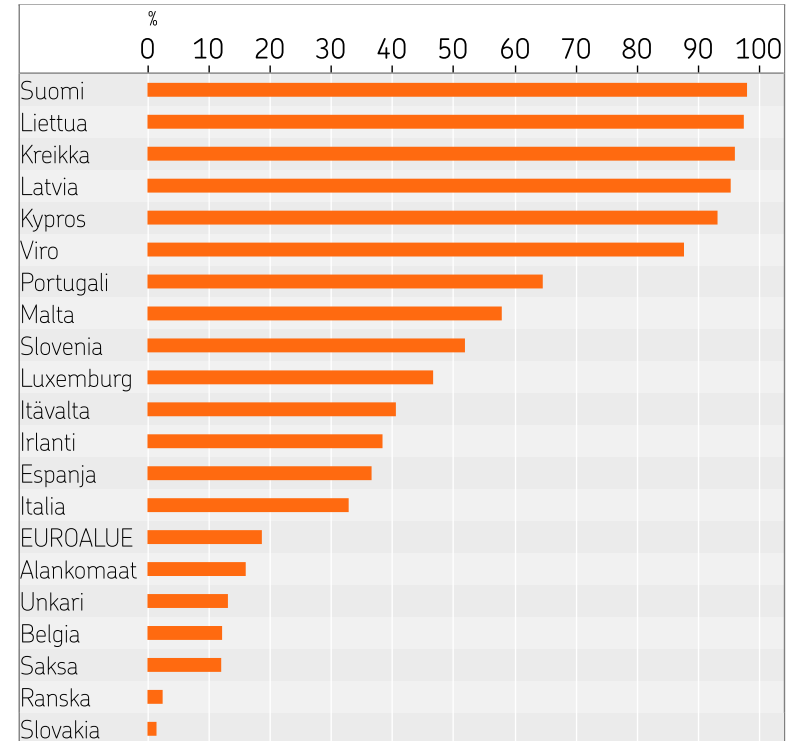
-mutta myös alttius korkojen nousulle suuri

## Uusien asuntolainojen keskekorko



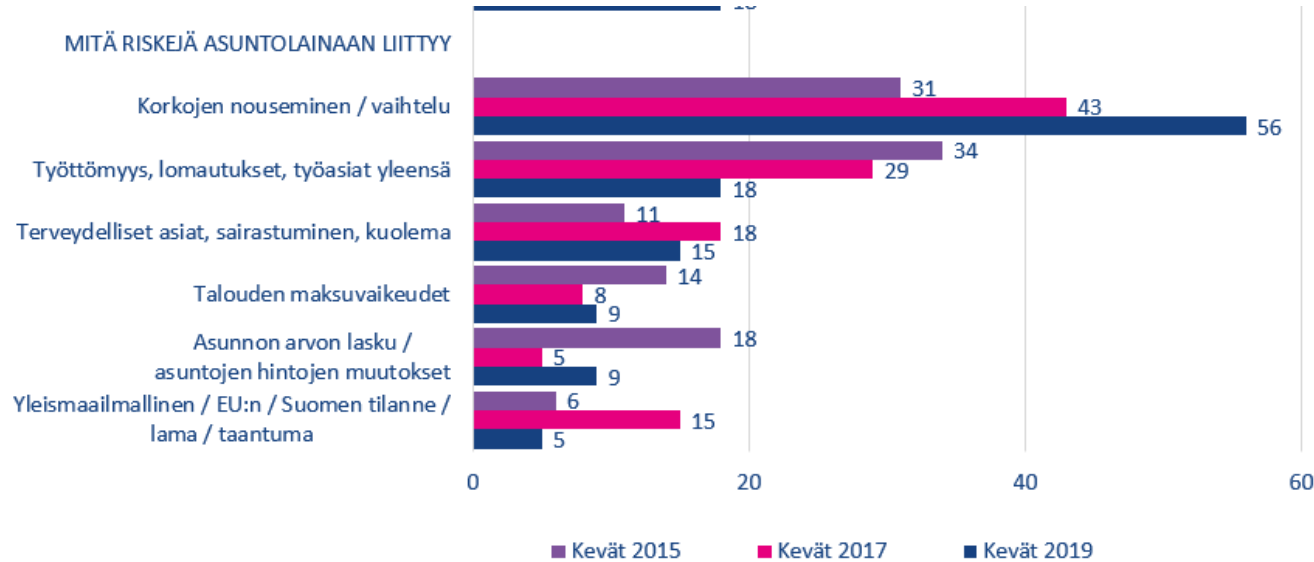
Lähde: Macrobond, OP

## Vaihtuvakorkoisten lainojen osuus uusista asuntolainoista



Lähde: Macrobond, OP

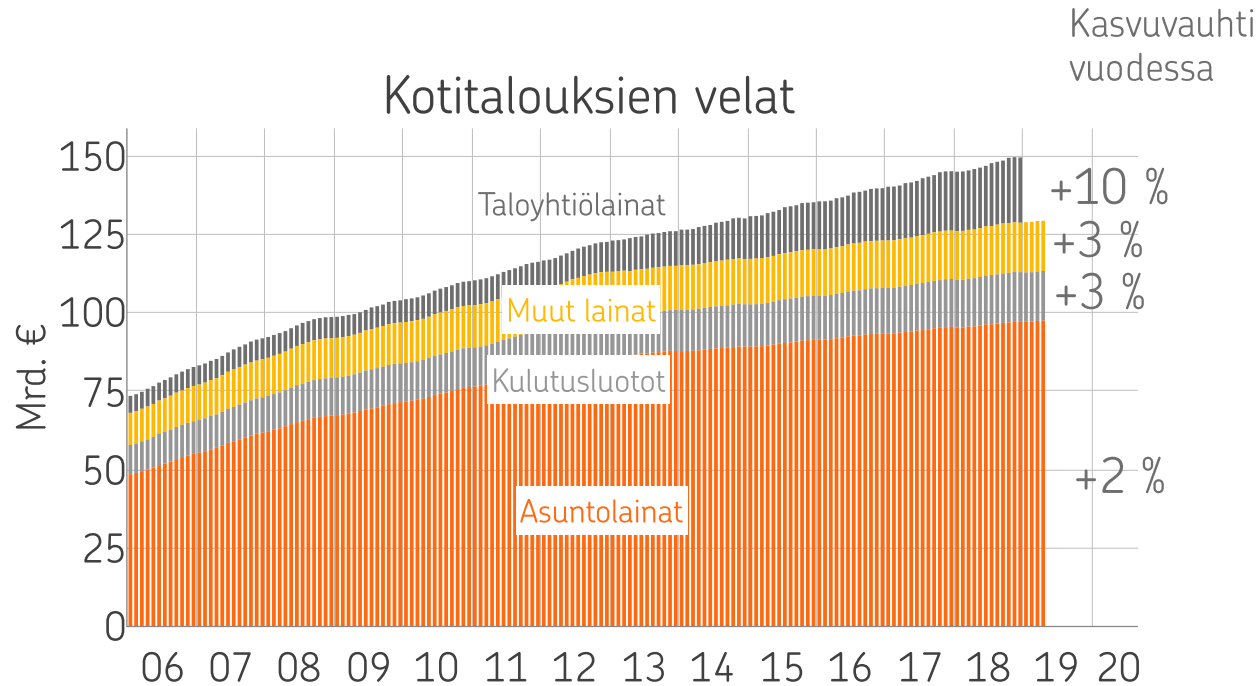
# Asuntovelallisten tietoisuus korkojen nousun aiheuttamasta riskistä noussut



Lähde: finanssiala, Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat-tutkimus 2019

- Yleisimpiä varautumiskeinoja on säästäminen, lainaturvavakuutus, tarvittaessa omaisuuden myynti.
- Pääsääntöisesti varautuminen on sitä yleisempää, mitä suurempi laina on.

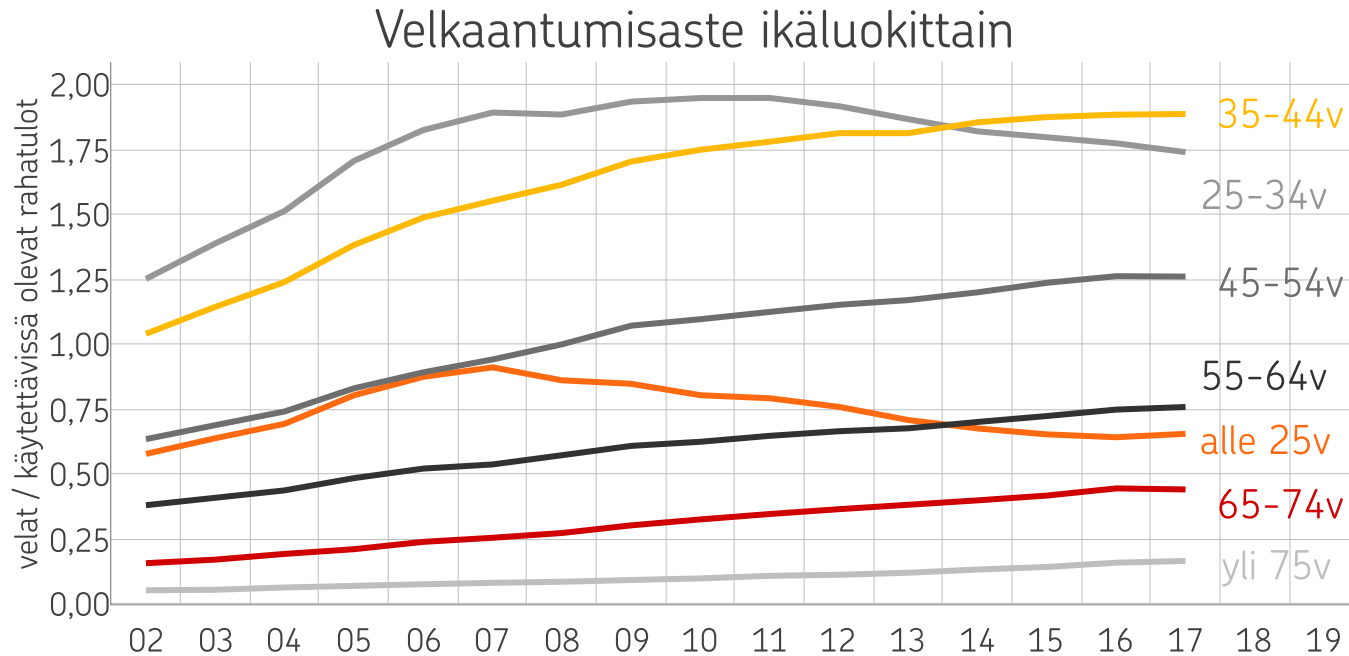
# Perinteisten asuntolainojen kasvu verkkaista -taloyhtiölainojen kasvu nopeaa, mutta hidastunut huippuvuosista



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

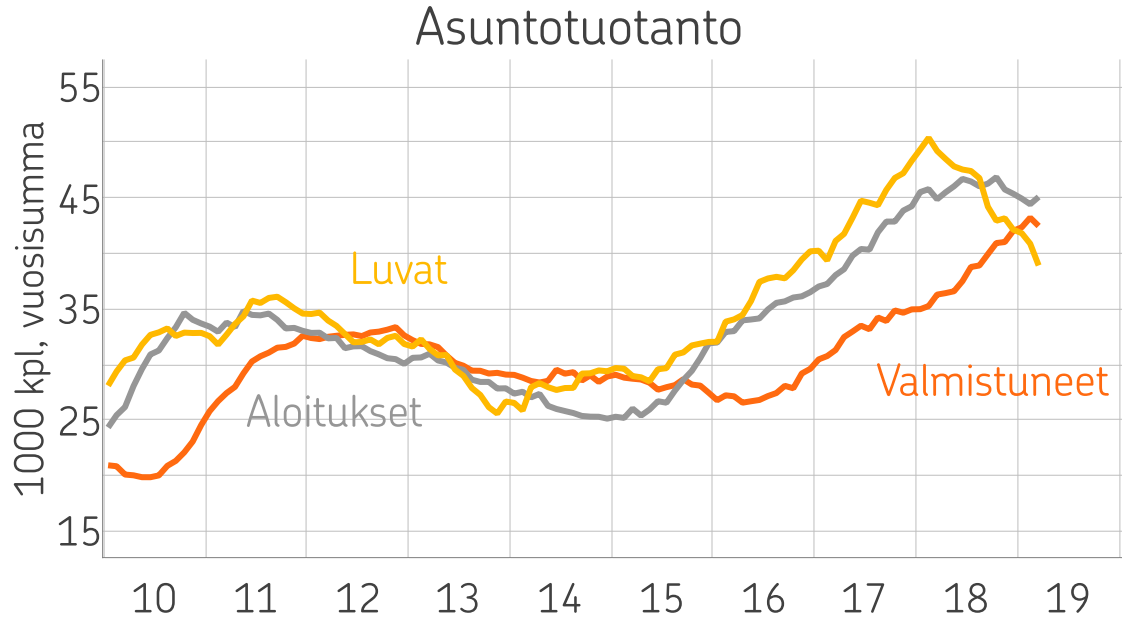


# Nuorten ikäluokkien velkaantumistasite on laskenut



Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus (Velkaantumistasite, se ei sisällä kotitalouksien taloyhtiölainoja)

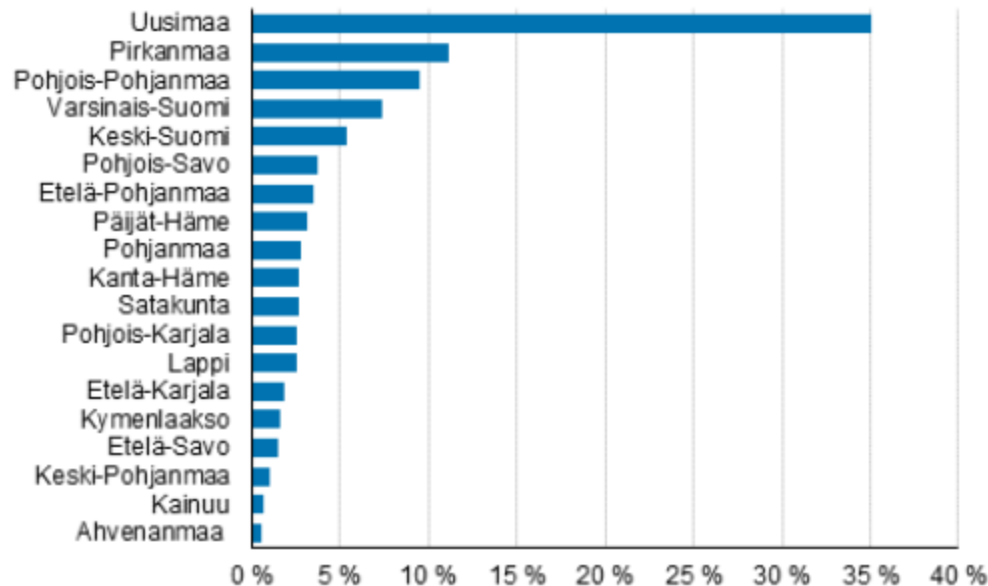
# Asuinrakentaminen hidastuu selvästi



Lähde: Macrobond, OP

# 2000-luvulla asuntorakentaminen keskittynyt Uudellemaalle

2000-luvulla valmistuneet asunnot maakunnittain 2018, %

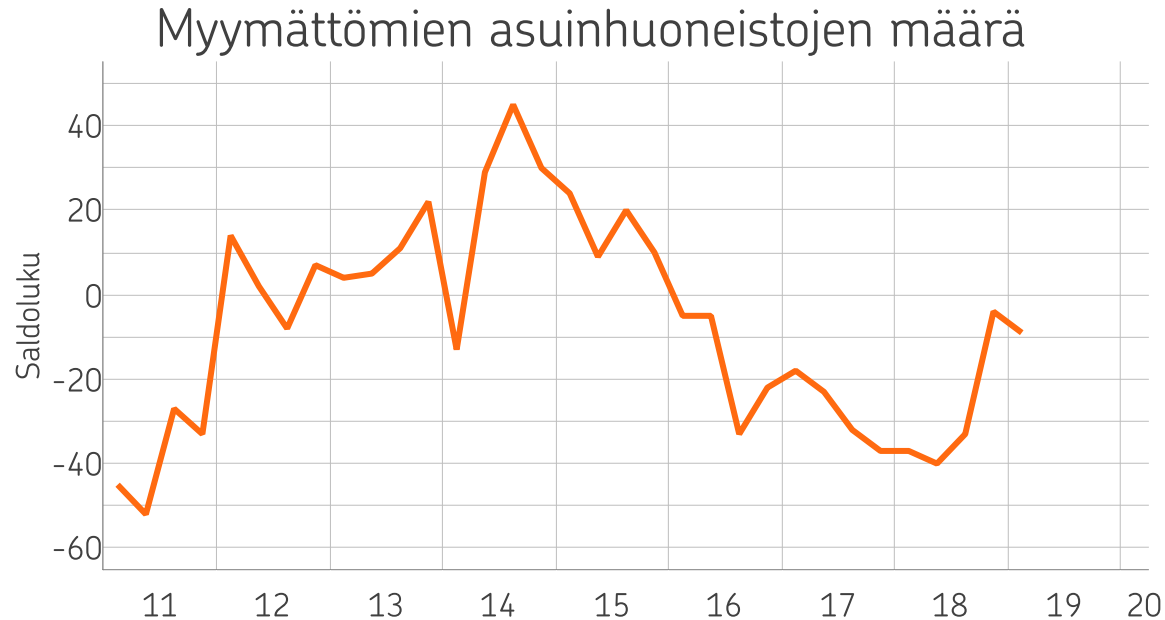


# Uusien asuntojen keskikoon pienentyminen pysähtynyt



Lähde: Macrobond, OP

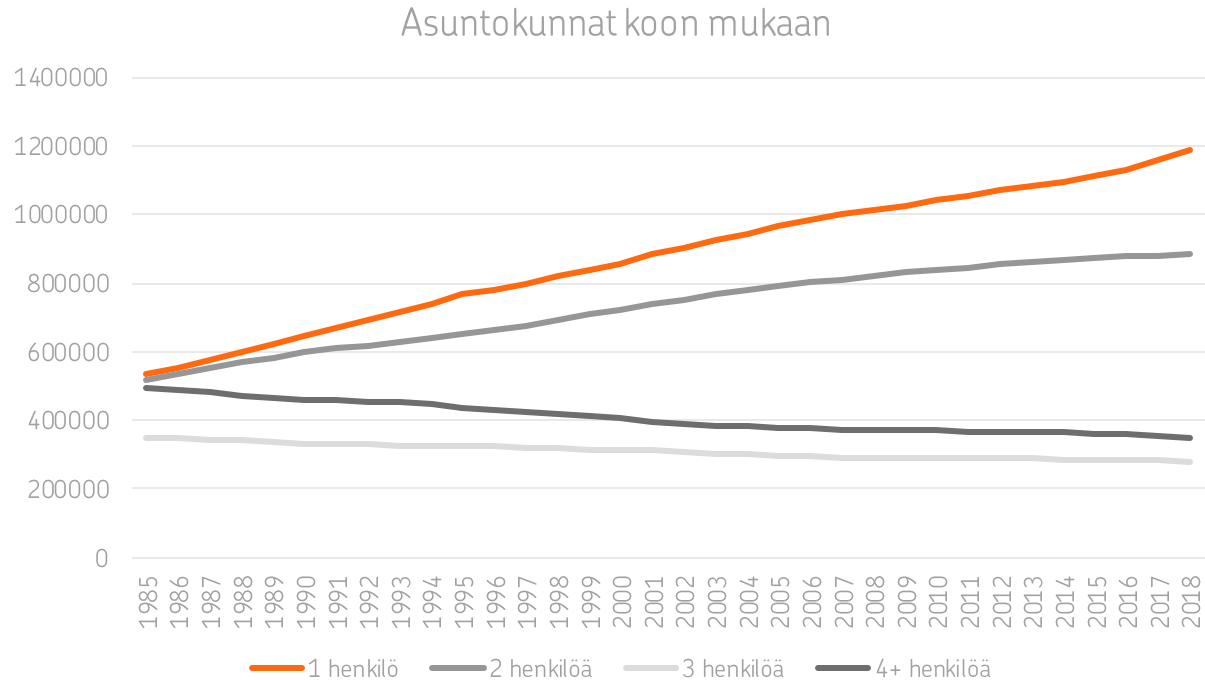
# Paikoitellen uusista asunnoista on jo ylitarjontaa



Lähde: EK, Macrobond, OP

# Yksinasuvien määrä kasvanut nopeasti

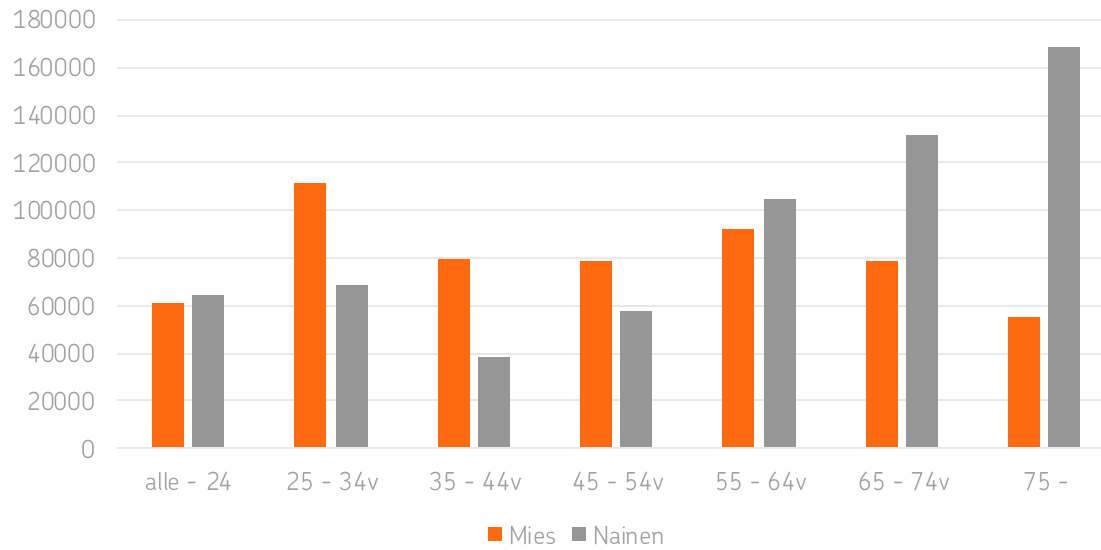
-suomalaisten asutokuntien keskokoko tippui alle kahden vuonna 2018



# Yleisin suomisinkku on yli 75v nainen

-ikäntyvät arvostavat palveluiden saatavuutta

Yksinasuvat asuntokunnat (lkm) iän ja sukupuolen mukaan  
2018



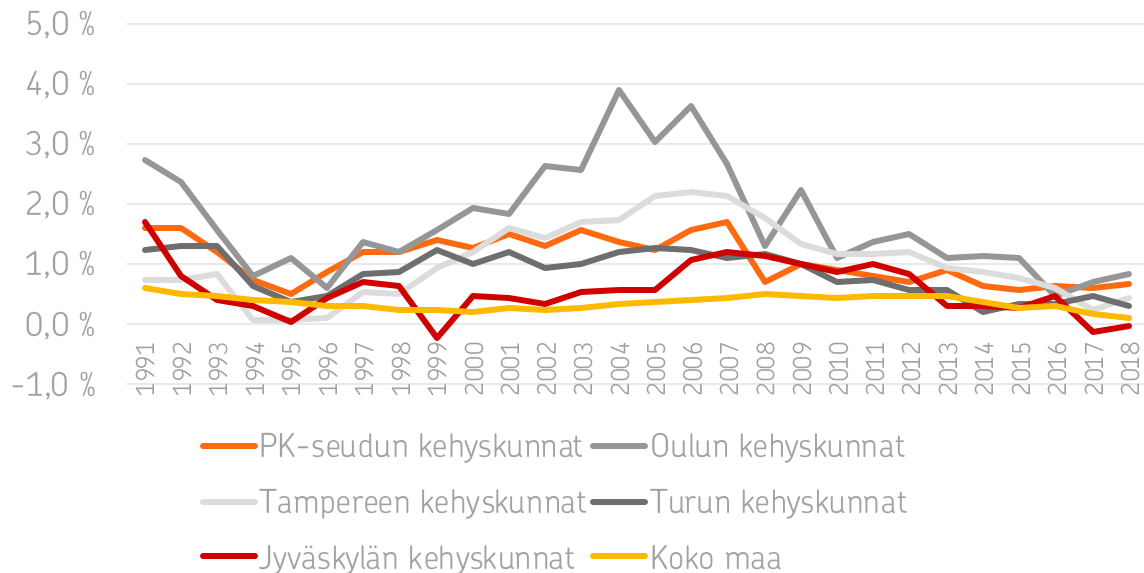
# Kehyskunnat kiinnostavat edelleen – tilaa tarjolla kohtuuhintaan

1. Kasvukeskusten (pk-seutu, Turku, Tampere, Jyväskylä, Oulu) kehyskunnissa väestömäärä kasvaa nopeammin kuin koko maassa keskimäärin (pl. Jyväskylä).
2. Lapsiperheiden määrä on laskussa koko maassa. Näin myös kasvukeskusten kehyskunnissa (poikkeuksena Oulu), mutta koko maata maltillisemmin. Etenkin pikkulapsiperheitä kehyskunnat kiinnostavat edelleen. Ne ajat ovat kuitenkin ohi, jolloin lapsiperheiden määrä kehyskunnissa kasvoi selvästi muuta maata nopeammin.
3. Yleisesti ottaen kasvukeskusten kehyskuntien omakotitalojen kauppamäärät ovat olleen hienoisessa kasvussa viime vuosina. Paikkakuntakohtaisia eroja toki löytyy.
4. Osa perheistä – etenkin pikkulapsiperheet – suosivat edelleen kehyskuntia ja tilavampaa kotia. Omakotitalojen maltillisen hintakehityksen myötä tilahaaveet on nyt helpompi toteuttaa.
5. OP:n lainahakemuskanta kertoo, että kehyskuntien omakotitaloihin muutetaan keskimäärin viisi vuotta nuorempina kuin pääkaupunkiseudun omakotitaloihin.



# Kehyskuntiin muuttaa pikkulapsiperheitä

## Kehyskuntien väestömäärän kasvu



	Alle 4v lasten nettomuutto 2010-2017
Helsinki	-5177
Espoo	884
Vantaa	-404
Kauniainen	321
-Kehyskunnat	2821
Oulu	-1392
-Kehyskunnat	817
Tampere	-2631
-Kehyskunnat	2356
Turku	-2320
-Kehyskunnat	1958
Jyväskylä	-1272
-Kehyskunnat	1074

Lähde: Tilastokeskus  
kehyskunnat:

PK-seutu: Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula, Vantaa, Vihti  
Oulu: Hailuoto, Kempele, Liminka, Lumijoki, Muhos, Tyrnävä  
Tampere: Hämeenkyrö, Kangasala, Lempäälä, Nokia, Orivesi, Pirkkala, Pälkäne, Vesilahti, Ylöjärvi  
Turku: Kaarina, Lieto, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Paimio, Raisio, Rusko, Sauvo  
Jyväskylä: Hankasalmi, Laukaa, Muurame, Petäjävesi, Toivakka, Uurainen

# Kesäliite: Mökkifaktoja

- Kesämökkejä oli Suomessa vuoden 2018 lopussa 509 785
- Mökkivaltaisin kunta on Kuopio, seuraavaksi Mikkeli
- Mökkikannan kasvu hidastunut, nopeinta kasvu oli 80-luvulla
- Mökkirakentaminen on vilkkainta Lapissa, Varsinais-Suomessa ja Etelä-Savossa.
- Kesämökkien keskikoko on 49 neliötä. 2010-luvulla rakennettujen mökkien keskikoko on 71 neliötä.
- Kesämökin omistajien keski-ikä 63 vuotta
- Keskimääräinen mökkimatka 92 km
- Kesämökin omistaviin asuntokuntiin kuuluu yli 800 000 suomalaista. Vapaa-ajan asunnot ovatkin suomalaisten neljänneksi suurin omaisuususerä omien asuntojen, muiden (esim. sijoitus-) asuntojen ja talletusten jälkeen (tuorein data 2016)



# Otteita hallitusohjelman asumiseen liittyvistä toimenpidesuunnitelmista:

1. Oman asunnon asuntolainan korkovähennysoikeudesta luovutaan kokonaan.
2. Asuntosijoittajilla yhtiölainan vähennysoikeutta vuokratuotosta rajoitetaan.
3. Kiinteistöverotuksessa päämääräksi tilanne, jossa kiinteistöverotusarvot heijastavat nykyistä paremmin käypiä arvoja.
4. Öljylämmitteisiä kiinteistöjä kannustetaan siirtymään muihin lämmitysmuotoihin 2020-luvun aikana.
5. Otetaan käyttöön taloyhtiöille suunnattu energia-avustusjärjestelmä, jolla tuetaan energiatehokkuuden parantamiseen tähtääviä toimenpiteitä.
6. Lisätään asuntorakentamista kasvavilla kaupunkiseuduilla. Samalla huolehditaan asuinolojen kehittymisestä koko Suomessa.
7. Raideinvestointien määrää kasvatetaan ja perusväylästä korjataan (mm. liikkuvuuden parantamiseksi).

# Yhteystiedot



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



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

Twitter: @OP\_Ekonomistit  
op.media