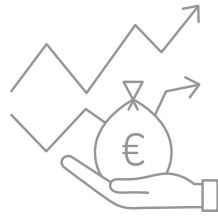


# Asuntomarkkinakatsaus 2022/Q1

## Asuntojen hinnat

Asuntohintojen kovin nousu on ohitettu ja meno vaihtuu hiljalleen tavanomaisemmaksi. Odotamme, että hinnat nousevat 2,5 % tänä vuonna ja 1,5 % ensi vuonna.



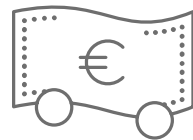
## Rakentaminen

Asuinrakentaminen veti erinomaisesti viime vuonna. Tänä vuonna tahti rauhoittuu, mutta taso pysyy korkealla – uusia asuntoja valmistuu runsaasti.



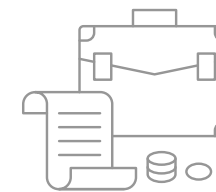
## Lainakorot

Korko-odotukset ovat nousseet, ja markkinat odottavat EKP:lta ensimmäistä koronnostoa jo tänä vuonna. Odotus euriborin noususta positiiviseksi on lähempänä kuin vuosiin.



## Lainamäärät

Asuntolainojen kysyntä oli loppuvuonna hyvällä tasolla. Joulukuussa asuntolainoja nostettiin 100 miljoonaa vähemmän kuin viime vuoden lokakuussa. Asuntolainakannan vuosikasvuvauhti oli joulukuussa 4,1 %.



# Kuumeneeko asuntomarkkinat uudestaan vai onko rauhoittuminen pysyvämpää?

- Viime vuosi oli useilla mittareilla kuumin asuntomarkkinavuosi sitten eurokriisiä edeltäneen ajan. Asuntokauppaa käytiin vilkkaasti läpi vuoden ja hintojen nousu oli laaja-alaisempaa kuin vuosiin. Hajonta keskimääräisen kehityksen ympärillä oli silti erittäin suurta.
- Vuoden viimeisellä neljänneksellä hinnat nousivat yhä pirteästi. Koko maan osakeasuntojen hinnat nousivat keskimäärin 3,1 % vuoden takaa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 4,3 %. Muista suurista kaupungeista Turussa hinnat nousivat 4,3 %, Tampereella 5 % ja Oulussa 4,2 %. Hintojen nousu hidastui vuoden lopulla, ja joulukuussa hinnat nousivat hitaammin kuin viimeisellä neljänneksellä keskimäärin. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla joulukuussa asuntojen hinnat nousivat 2,3 % vuoden takaa, mutta laskivat 2,9 % marraskuusta.
- Viime vuonna hinnat nousivat koko maassa 3,7 %. Pääkaupunkiseudulla nousua oli 5,5 %, Tampereella 5,4 %, Turussa 5,8 %. Suuremmista kaupungeista Jyväskylässä (-1,3 %) ja Kuopiossa (-0,3 %) hinnat laskivat. Kuopiossa kaupungin sisällä oli kuitenkin suurta vaihtelua hintojen muutoksessa.
- OP:n ekonomistit odottavat asuntojen hintojen nousun olevan tänä vuonna keskimäärin 2,5 %. Hyvä taloustilanne ja työmarkkinoiden veto tukee asuntomarkkinoita. Ensi vuonna vauhti hidastuu 1,5 prosenttiin. Asuntojen hintakehitykseen liittyy riskejä esimerkiksi inflaation ja korkokehityksen myötä. Hyvä taloustilanne voi nostaa hinnat odotettua nopeampaan nousuun, mutta myös alasuuntaisia riskejä on.
- Asuntolainoja nostettiin asuntokaupan kuumennuttua viime vuonna runsaasti. Asuntolainamarkkinoilla on niin ikään odotettavissa tasaantumista asuntokaupan vähitellen normalisoituessa. Odotamme kuitenkin, että uusia lainoja nostetaan yhä normaaliin nähden hyvään tahtiin.

---

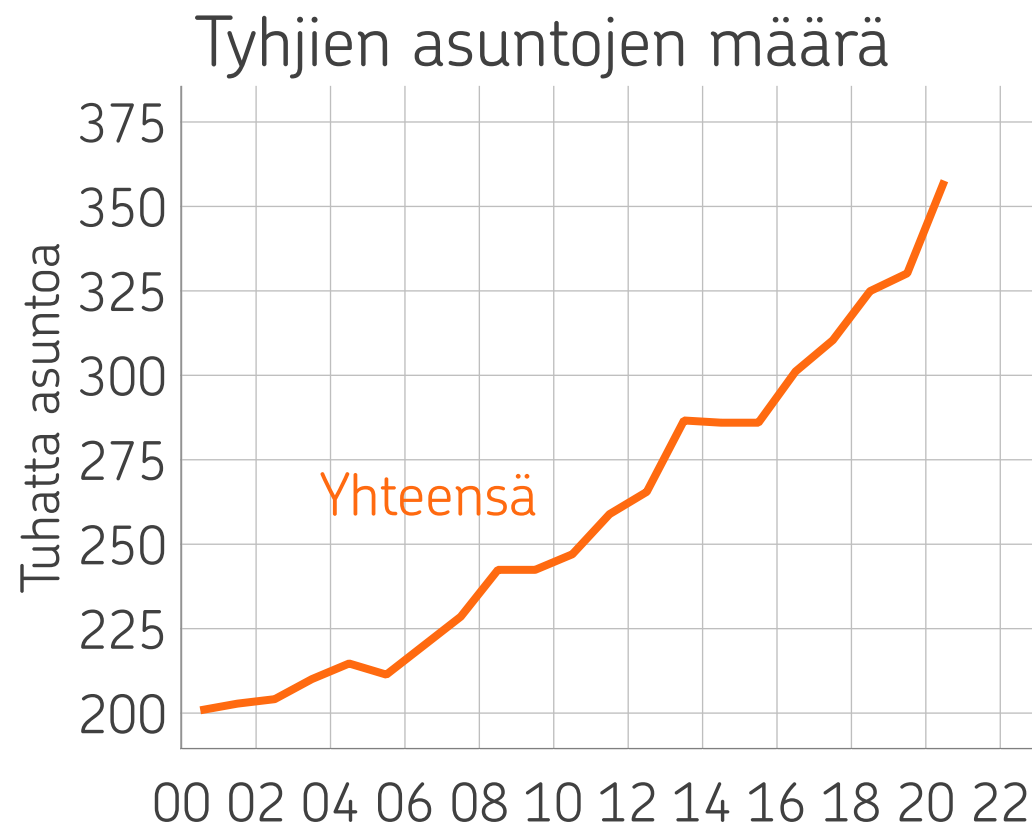
# Teema: Tyhjät asunnot ja asuntokanta



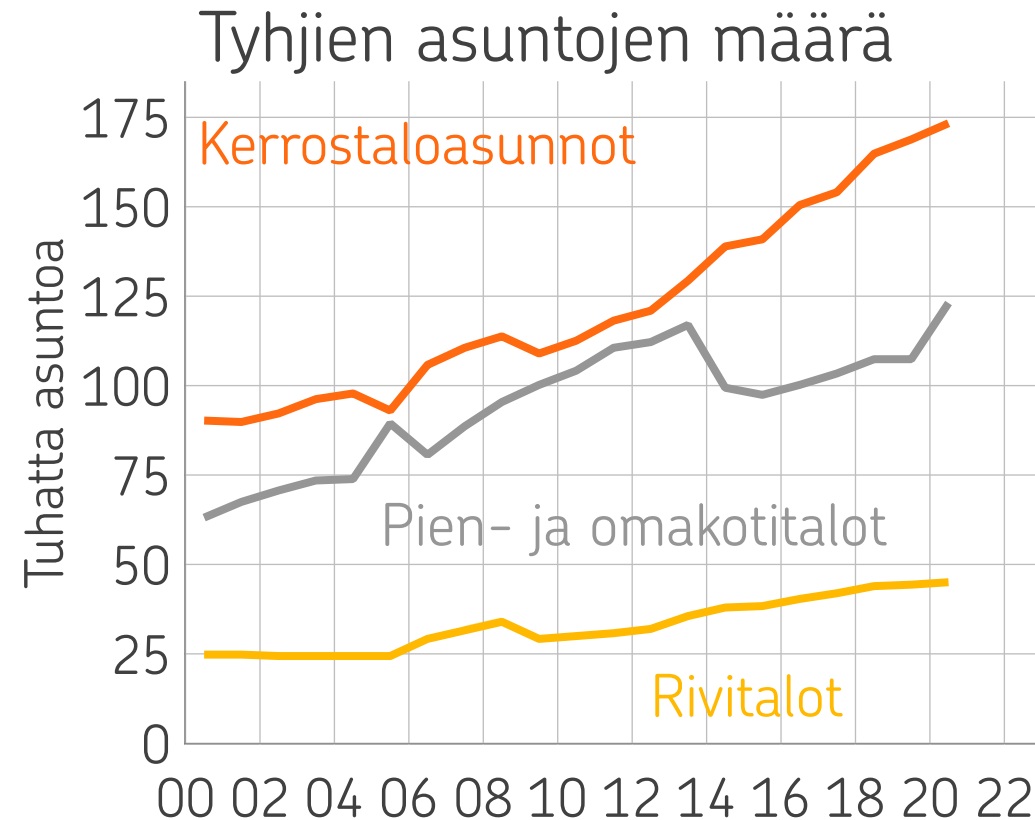
# Tyhjien asuntojen määrä kasvanut – onko sillä väliä?

- Suomen asuntomarkkinoilla on samanaikaisesti sekä pulaa asunnoista että liikaa asuntoja. Asuntokannan koko on riittävä kaikille kotitalouksille, mutta iso osa asunnoista sijaitsee väärässä paikassa.
  - Tämä heijastuu toisaalta hintojen nopeampana nousuna siellä, missä asuntoja on liian vähän ja toisaalta hintojen laskuna siellä, missä asuntoja on liikaa.
- Tyhjien asuntojen määrä on noussut tasaisesti 2000-luvulla. Etenkin tyhjien kerrostaloasuntojen määrä on lisääntynyt. Määrällisesti tyhjiä kerrostaloasuntoja on eniten suuremmissa kaupungeissa, mutta asuntokantaan suhteutettuna niitä on eniten maaseutumaisissa kunnissa, joissa kerrostaloja on kaiken kaikkiaan vähemmän. Omakotitalojen kohdalla erot erityyppisten kuntien välillä eivät ole yhtä suuret.
- Tässä yhteydessä tyhjällä asunnolla tarkoitetaan asuntokannassa olevaa asuntoa, jossa ei ole vakituista asukasta.
- Valtaosassa Suomen kunnista tyhjien asuntojen osuus on tuntuvasti yli 5 % asuntokannasta. Erilaisia arvioita optimaalisesta asuntovaramasta on esitetty. Maailman suurissa kaupungeissa tyhjien kerrostaloasuntojen määrä vaihtelee 2 ja 10 prosentin välillä.
- Tyhjiä asuntoja on asuntomarkkinoiden toiminnan kannalta hyvä olla jonkin verran, mutta liian korkea osuus nostaa hintoja. Liian korkea käyttökelpoisten tyhjien asuntojen määrä onkin asuntomarkkinoiden toiminnan kannalta huono asia.

# Tyhjien asuntojen määrä lisääntynyt tällä vuosituhanalla



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

# Tyhjien asuntojen määrässä pitkä nousutrendi

- Tyhjien asuntojen määrä on lisääntynyt trendinomaisesti ainakin koko 2000 luvun. Yhtäjaksoinen kasvu on jatkunut ennen kaikkea kerrostaloasunnoissa.
- Syitä kehitykselle voi olla lukuisia. Varallisuuden lisääntyminen mahdollistaa kakkoskotien pitämisen. Toisaalta viimevuosina yleistynyt lyhyt vuokraus on hyvin voinut heijastua nähtyyn kehitykseen.
- Toistaiseksi vahvalle nousutrendille ei näy käännettä. Toki on mahdollista, että esimerkiksi korona-aika vaikuttaa hieman lyhyt vuokra-asuntojen määrään ja osa näistä siirtyy vakituisesti asuttujen asuntojen kantaan. Toisaalta etätyöt ja monipaikkaisuuden yleistyminen voivat hieman vaikuttaa kakkosasuntojen määrän lisääntymiseen. Vielä vuosi 2020 ei kuitenkaan juuri näkynyt tilastossa.
- Tulevina vuosina kehitystä voi kiihdyttää entisestään se, että 70- ja 80-lukujen talojen tullessa suurten remonttien eteen, kaikkialla ei välttämättä ole järkevää remontoida tai mahdollista saada remontteja rahoitettua. Tällä voi olla vaikutusta asuntomarkkinoiden dynamiikkaan.

# Tyhjiä asuntoja enemmän maaseudulla, mutta runsaasti myös kaupungeissa

- Suhteellisesti ei vakituisesti asuttuja asuntoja on eniten maaseutumaisissa kunnissa. Huomattavaa kuitenkin on, että vakituisesti asumattomien asuntojen osuus on verrattain korkea myös kaupunkimaisissa kunnissa.
- Osin tyhjiä asuntojen osuutta selittävät esimerkiksi kakkosasunnot ja kokoaikaisessa lyhyt vuokrakäytössä olevat asunnot. Siitä huolimatta tyhjiällä olevia asuntoja on koko maassa paljon.
- Tyhjiällä olevien asuntojen määrä on kasvanut viime vuosina, osin myös tätä voi selittää esimerkiksi lyhyt vuokratoiminnan yleistymisen, mutta myös täysin asumattomien asuntojen määrä on noussut.

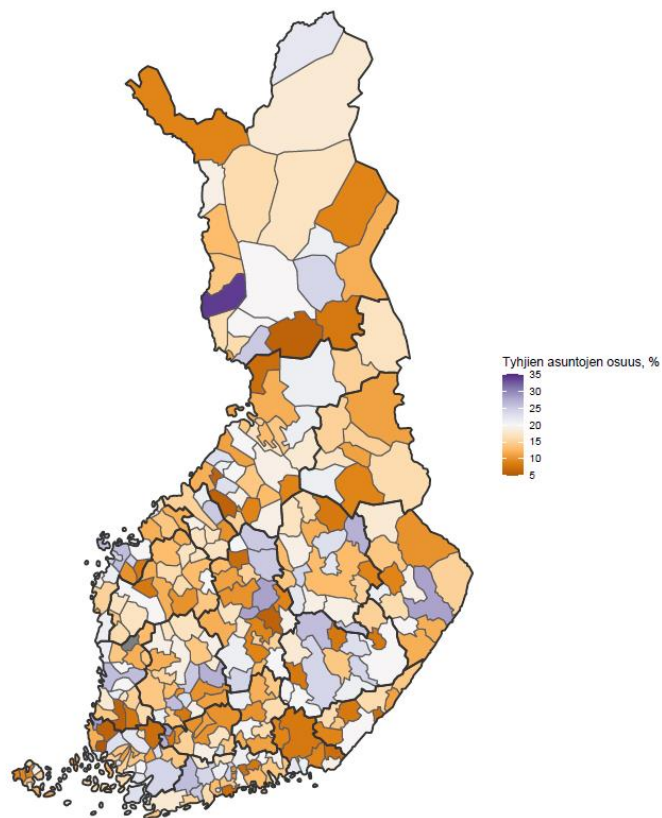
Asunnot, joissa ei ole vakinaista asukasta, osuus asuntokannasta

	Yhteensä	Omakoti- ja paritalot	Rivitalot	Kerrostalot	Muut rakennukset
Koko maa	11,4 %	10,4 %	10,7 %	11,8 %	27,8 %
Kaupunkimaiset kunnat	9,7 %	8,1 %	6,7 %	10,7 %	24,0 %
Taajaan asutut kunnat	13,9 %	10,9 %	13,9 %	20,2 %	31,7 %
Maaseutumaiset kunnat	18,4 %	15,2 %	21,9 %	30,1 %	34,4 %

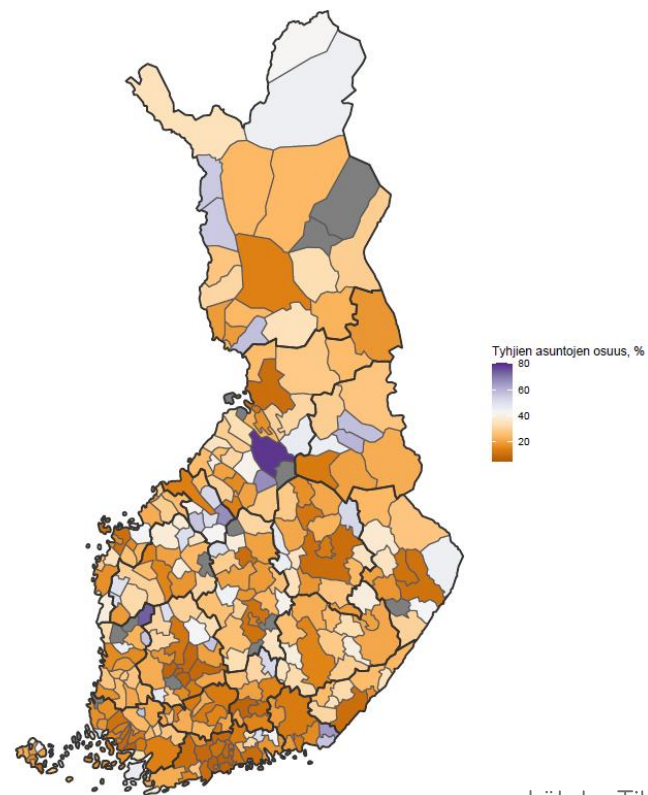


# Tyhjiä asuntoja runsaasti myös kaupungeissa

Tyhjien asuntojen osuus asuntokannasta



Tyhjien kerrostaloasuntojen osuus asuntokannasta



Lähde: Tilastokeskus

# Vähiten tyhjiä kerrostaloasuntoja on kaupungeissa ja niiden ympärillä

- Vähiten tyhjiä kerrostaloasuntoja suhteessa kerrostaloasuntokantaan on suuremmissa kaupungeissa ja niiden lähialueilla. Näillä alueilla myös kauppaa käydään aktiivisemmin.
- Kunnista, joissa on yli 2000 kerrostaloasuntoa, Raahessa (29,7 %), Mänttä-Vilppulassa (33,3 %) ja Hangossa (39,5 %) tyhjien kerrostaloasuntojen osuus on kuitenkin suuri.
- Pääasiassa korkean tyhjien asuntojen osuuden kunnissa on vähän kerrostaloasuntoja.
- Tyhjien asuntojen osuudet eri talotyyppien välillä korreloivat vahvasti, joskin myös poikkeuksia on.

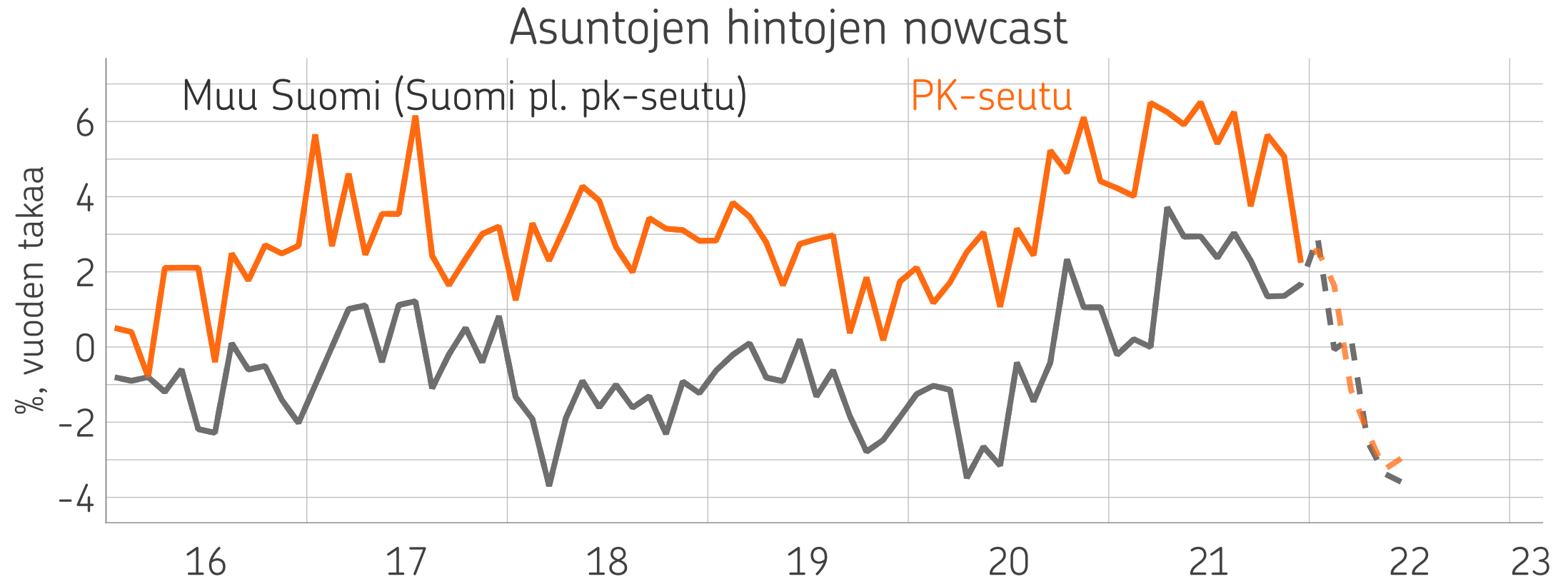
Kunta	Tyhjät kerrostaloasunnot, osuus kannasta
<b>Pirkkala</b>	7,3 %
<b>Kaarina</b>	7,4 %
<b>Espoo</b>	7,4 %
<b>Vantaa</b>	7,8 %
<b>Kerava</b>	8,1 %
<b>Helsinki</b>	8,4 %
<b>Lempäälä</b>	8,5 %
<b>Hollola</b>	8,7 %
<b>Nokia</b>	9,0 %
<b>Järvenpää</b>	9,1 %
<b>Hyvinkää</b>	9,2 %

---

# Asuntojen hinnat ja kauppamäärät

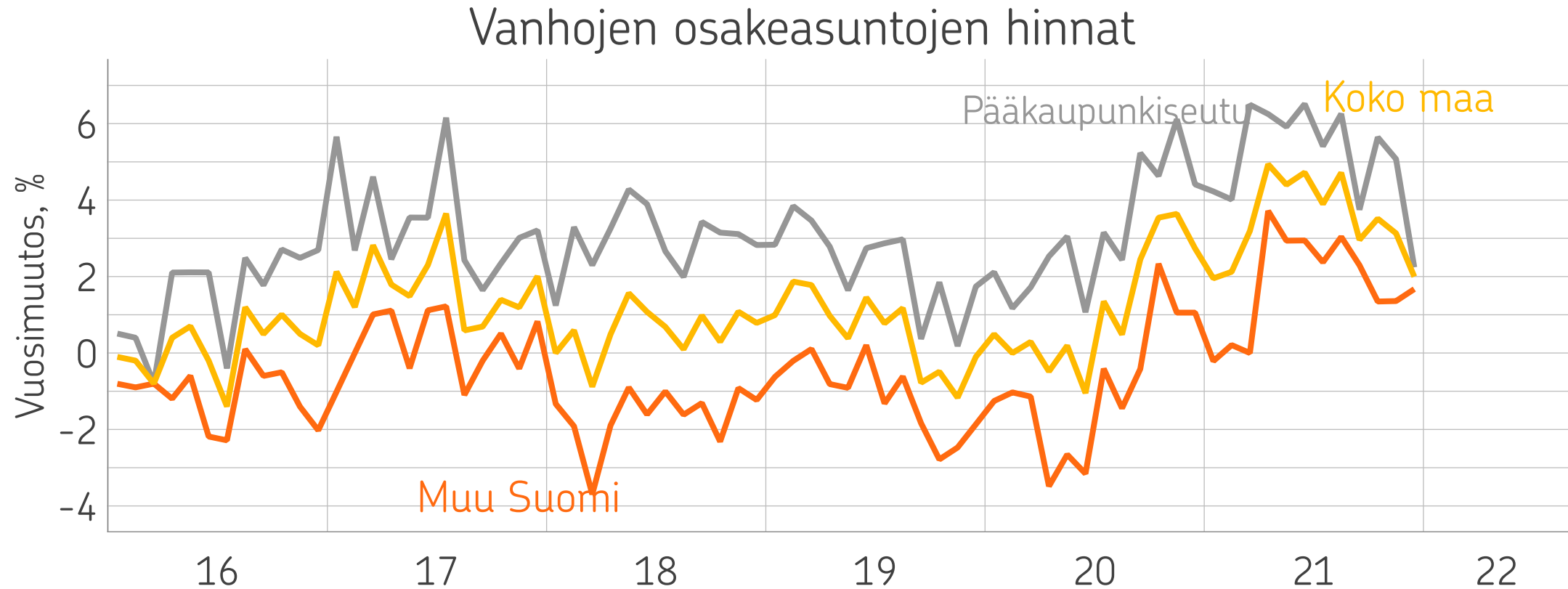


# Nowcasting-malli pessimistinen alkuvuoden hintakehityksestä



Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus

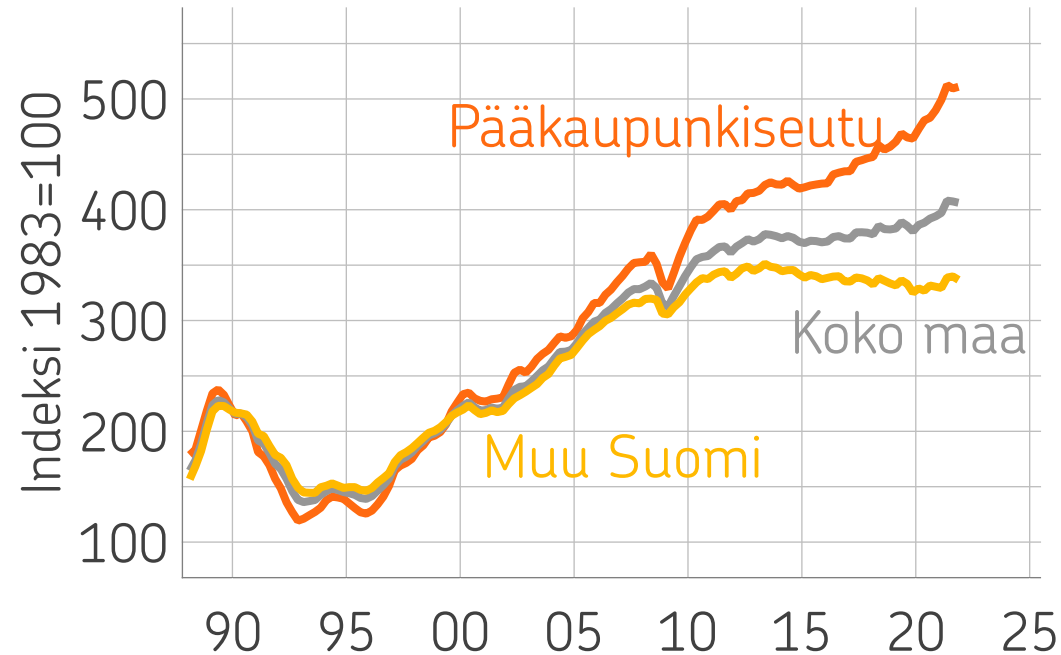
# Asuntojen hintojen nousu rauhoittumassa kohti tavanomaisempaa vauhtia



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

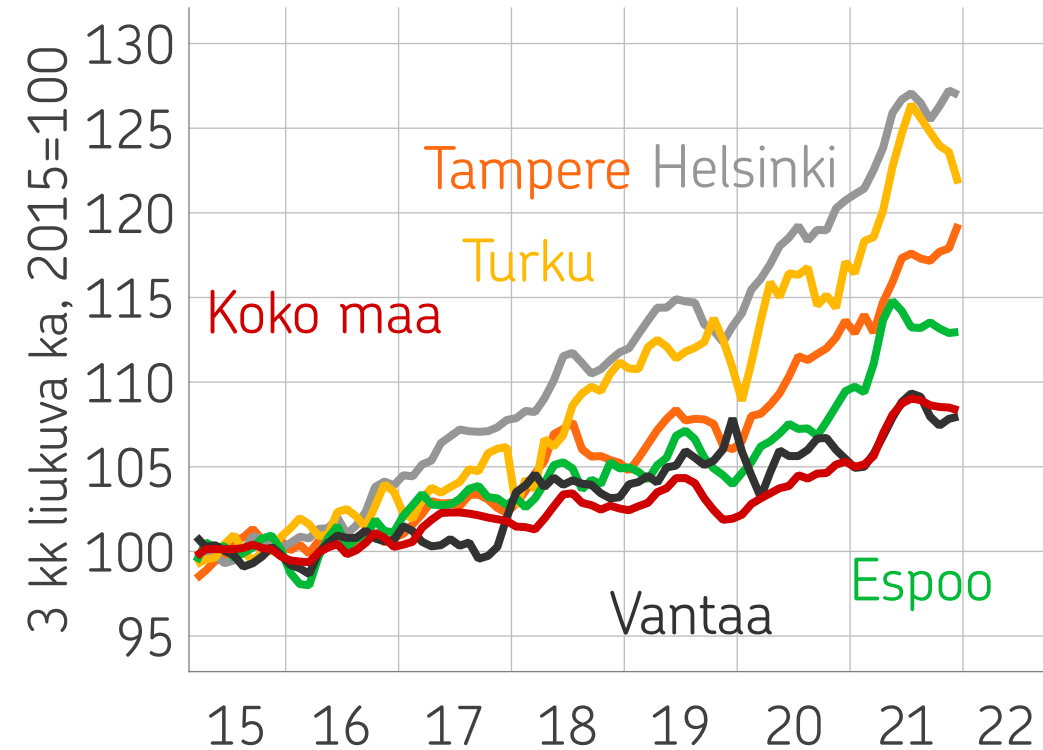
# Hintojen nousu tasaantunut myös suurimmissa kaupungeissa

## Asuntojen hinnat



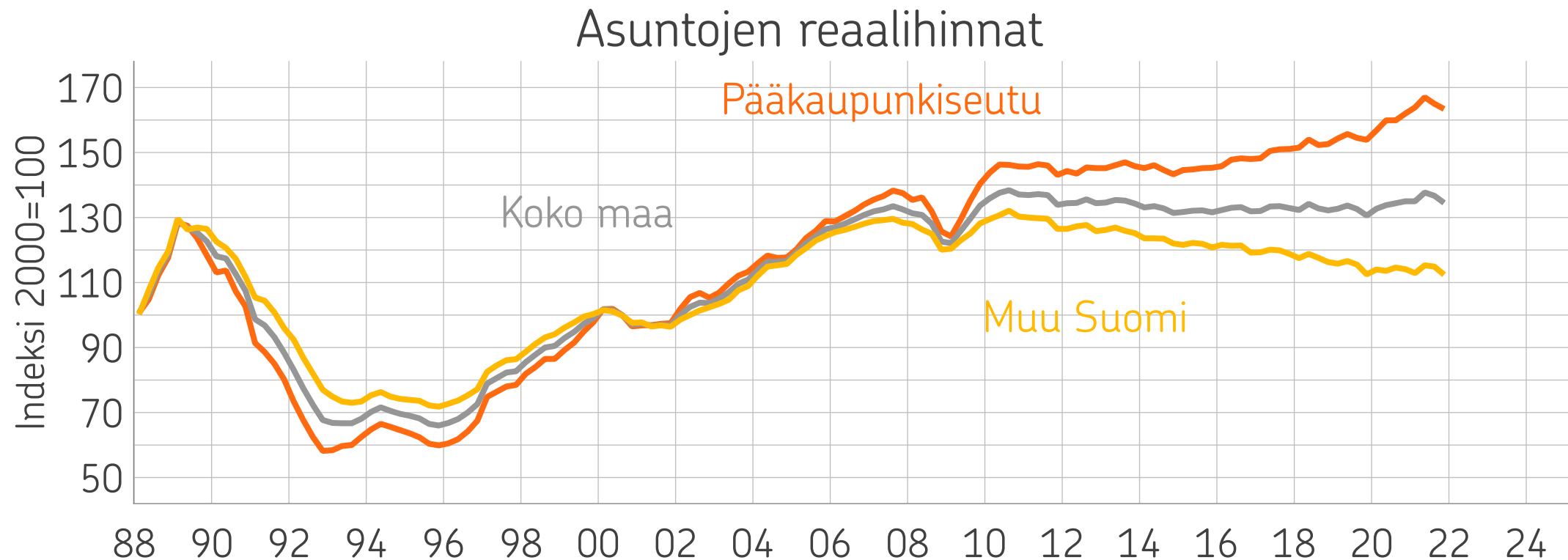
Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat  
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

## Vanhojen osakeasuntojen hinnat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

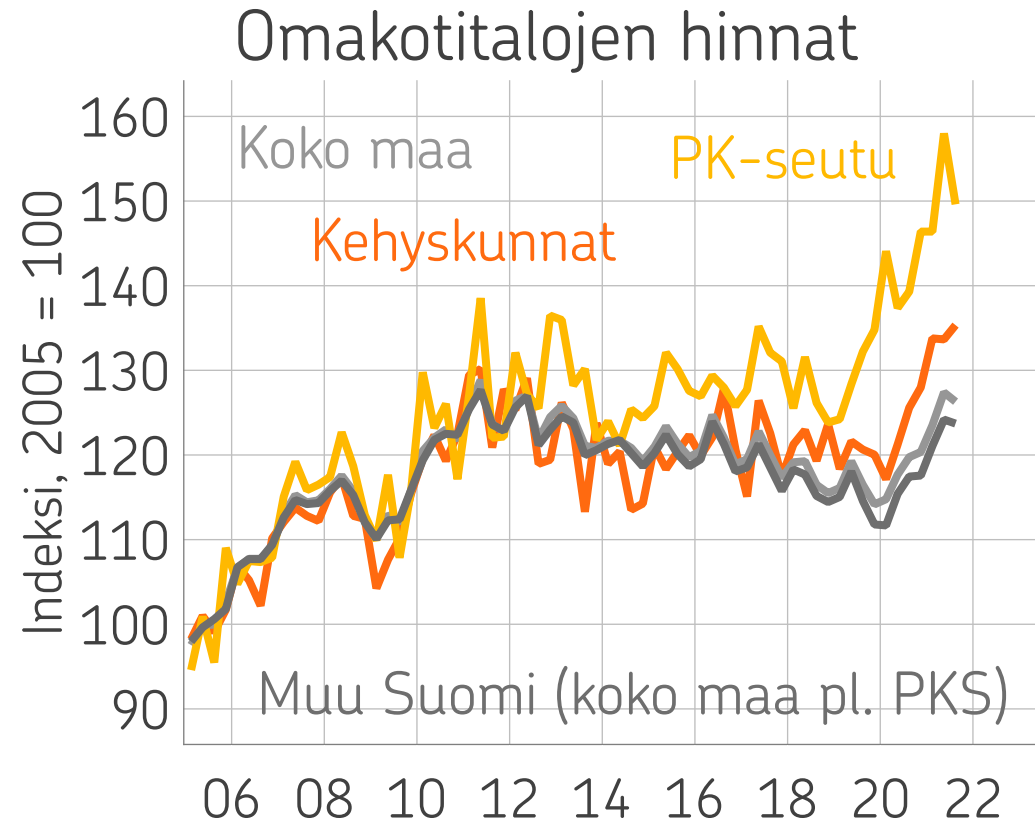
# Kohonnut inflaatio painoi asuntojen reaalihintojen nousua loppuvuodesta



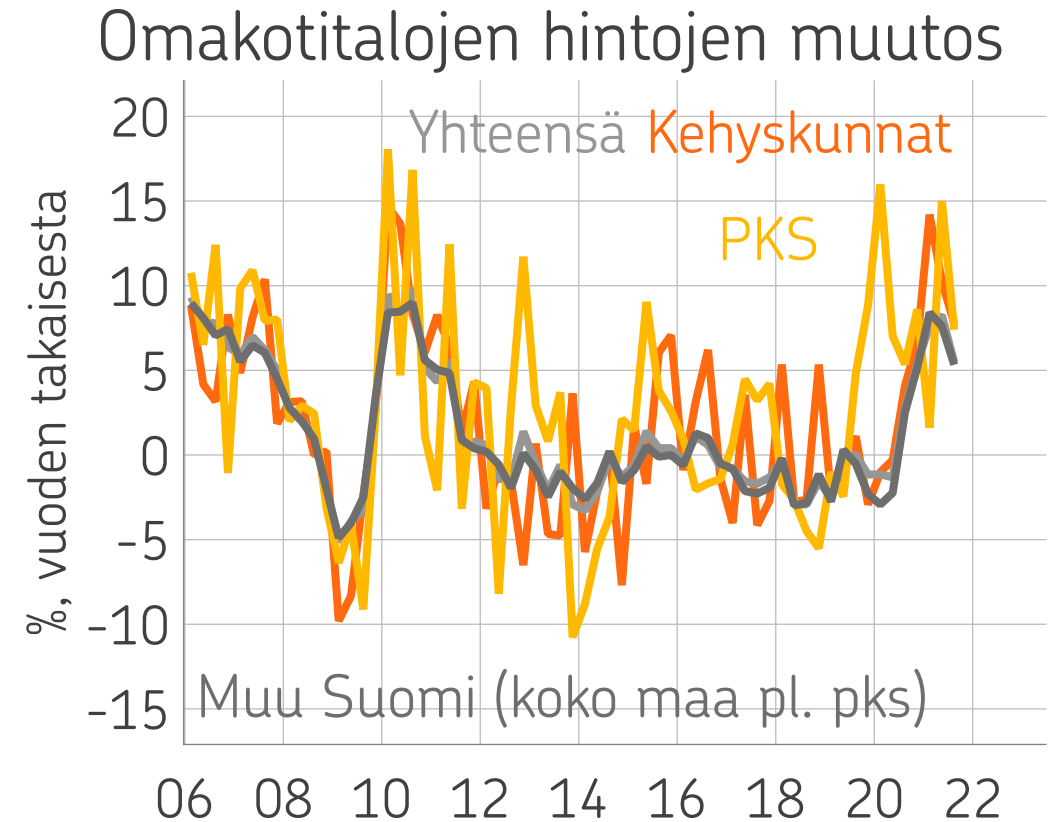
Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

# Omakotitalojen hinnat olleet kovassa nousussa – tasaantumista kuitenkin nähtävissä



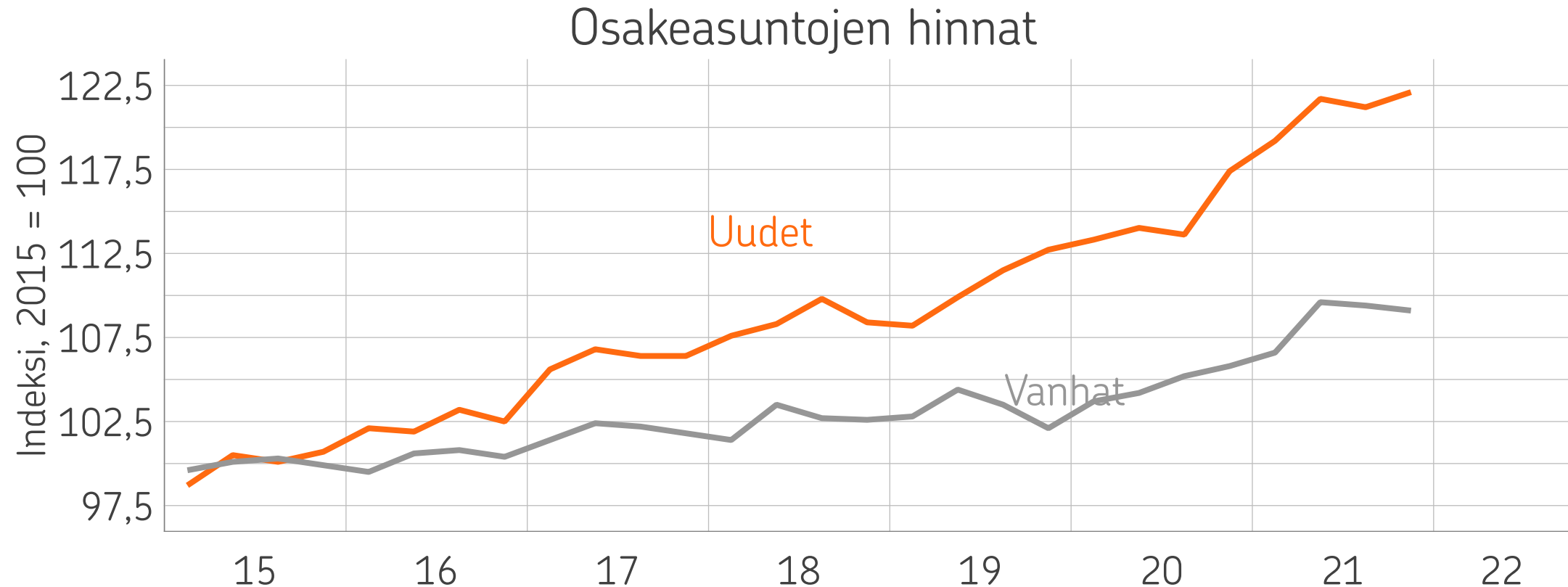
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

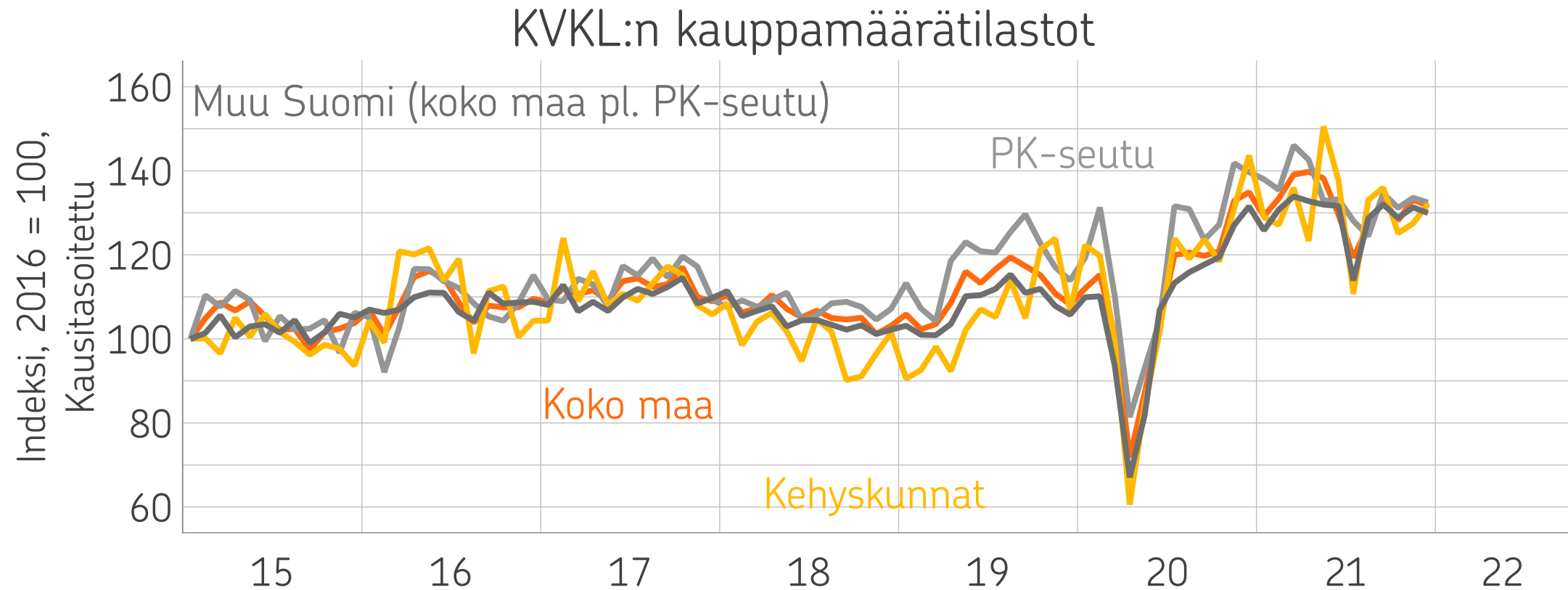


# Asuntojen hintojen nousu tasaantunut myös uusissa asunnoissa



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

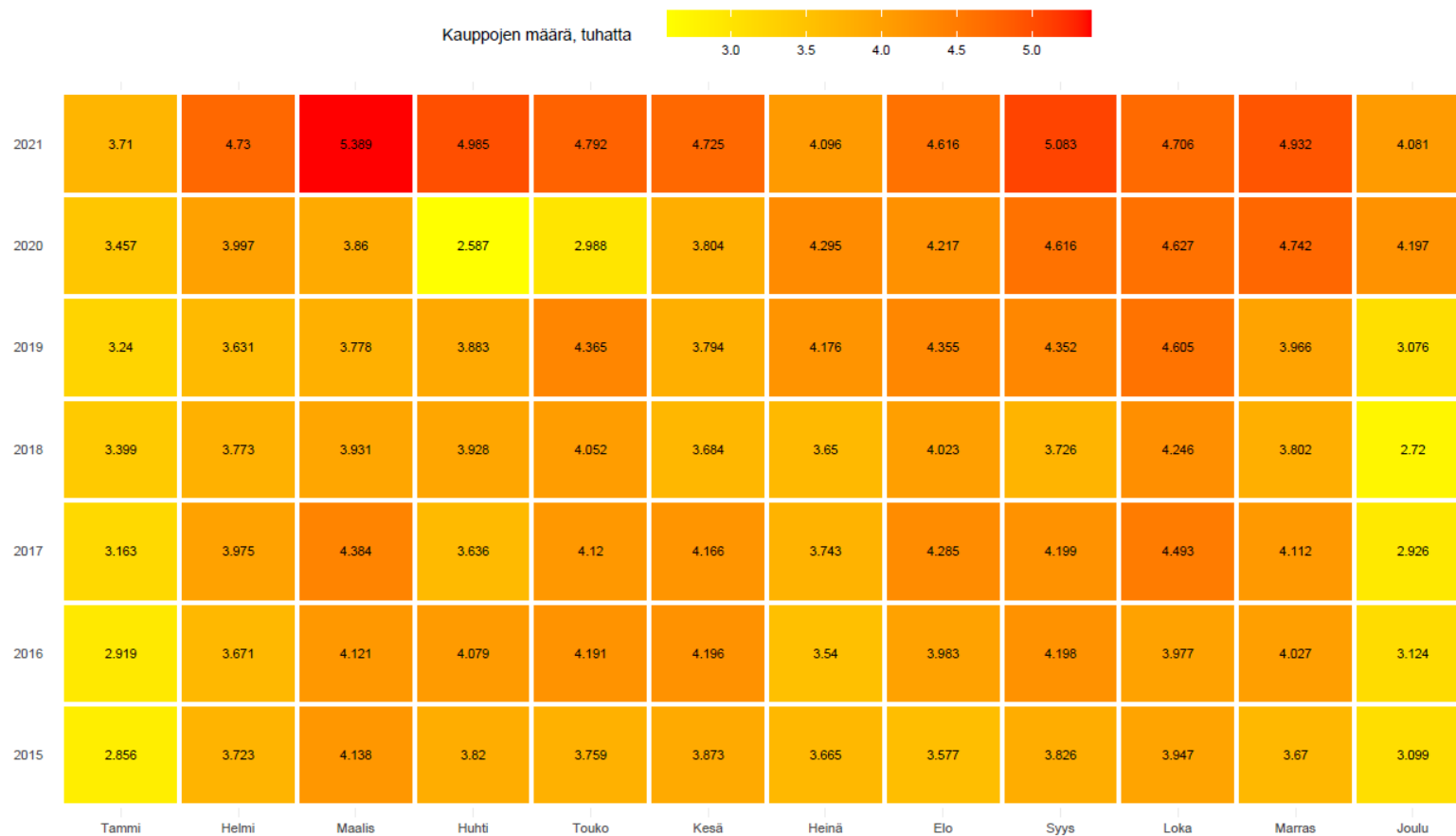
# Viime vuonna asuntokauppaa tehtiin poikkeuksellisen vilkkaasti



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

# Asuntokauppa kävi koko viime vuoden lämpimänä

Asuntokauppojen määrä (KVKL) koko maassa, kerros- ja rivitalot



# Myymättömien asuntojen määrä yhä erittäin alhaalla

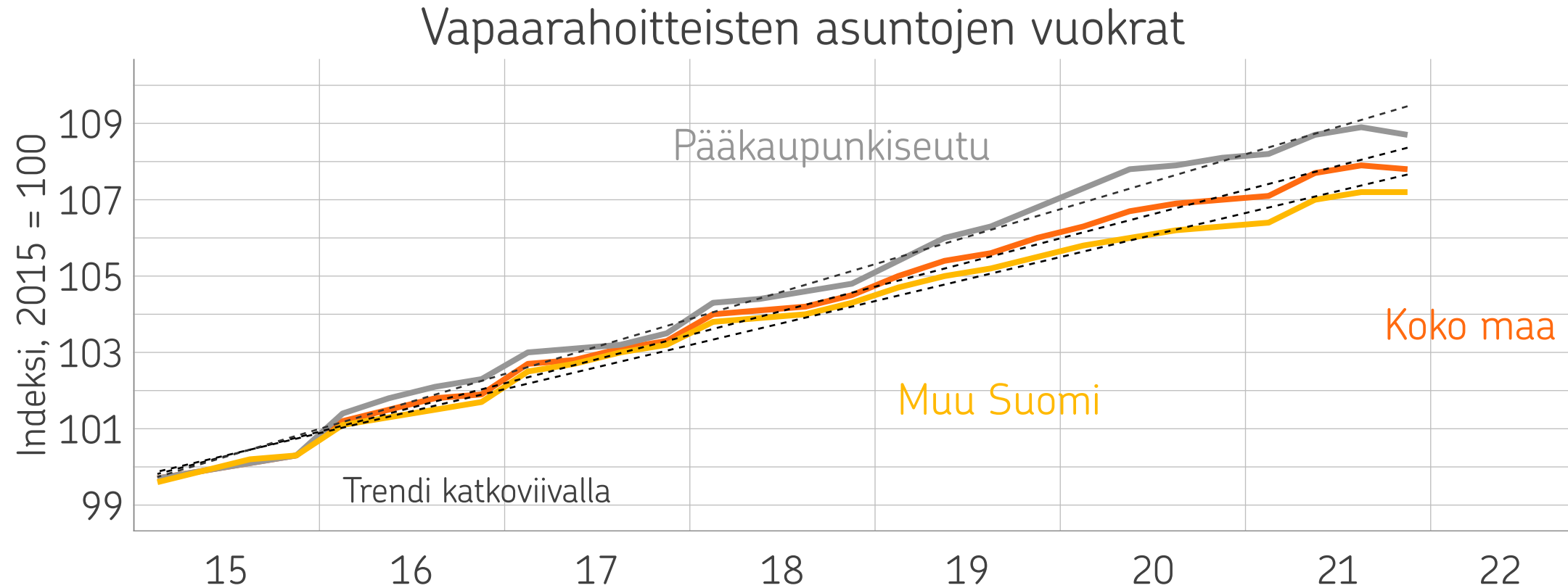
## Myymättömien asuinhuoneistojen määrä



Lähde: EK, Macrobond, OP

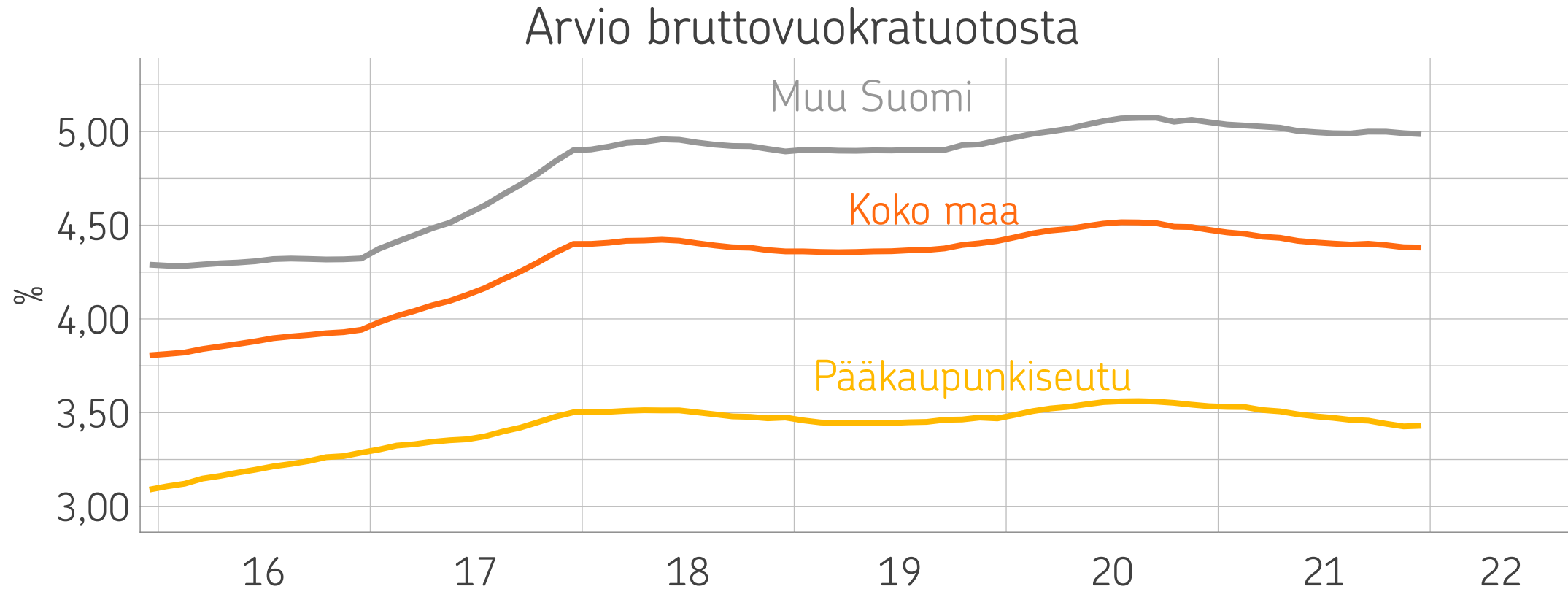
EK:n suhdannebarometri, Asunnontuotantoa harjoittavien yritysten myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna

# Vuokrien nousu jäänyt tänä vuonna hieman trendiltään



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

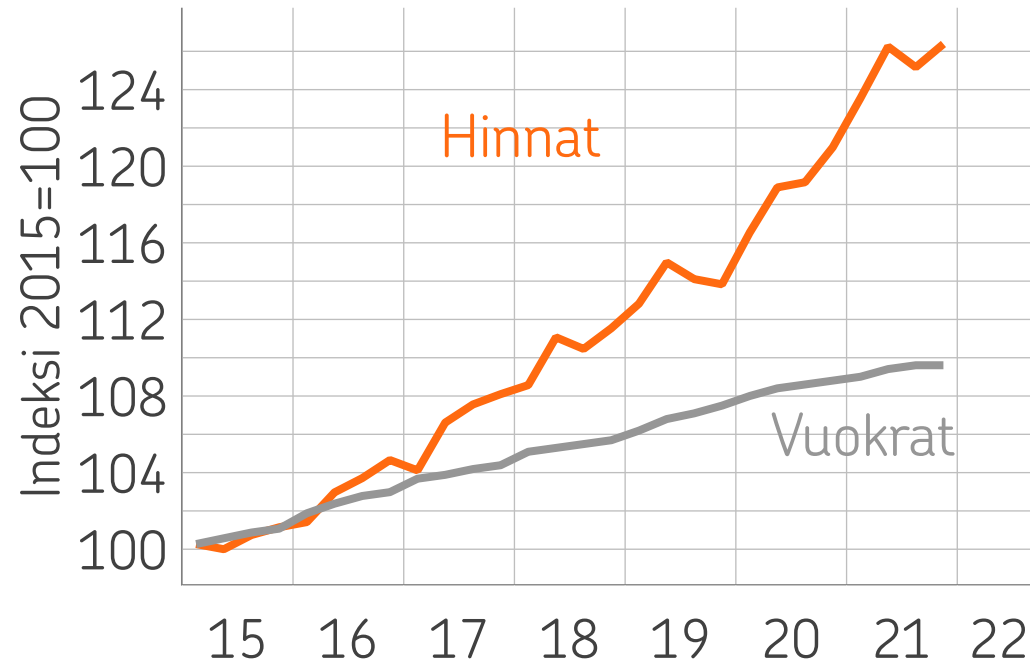
# Vuokratuotot olivat hienoisessa laskussa viime vuonna



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

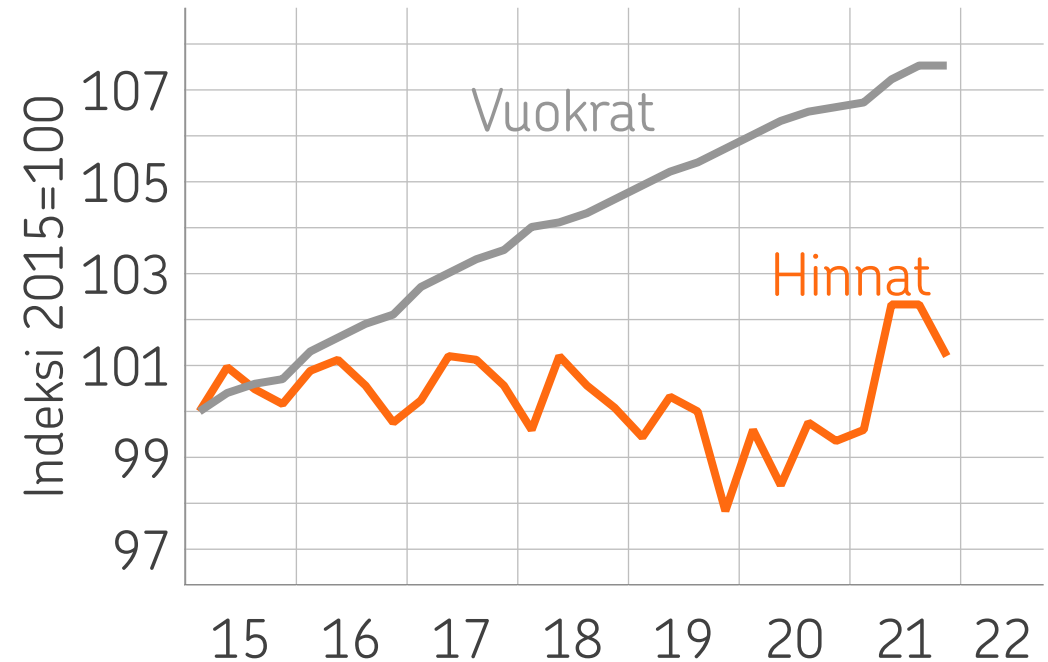
# Viime vuonna hinnat nousivat vuokria nopeammin

PK-seutu: Kerrostaloasuntojen hinnat vs. vuokrat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Muu Suomi: Kerrostaloasuntojen vuokrat vs. hinnat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

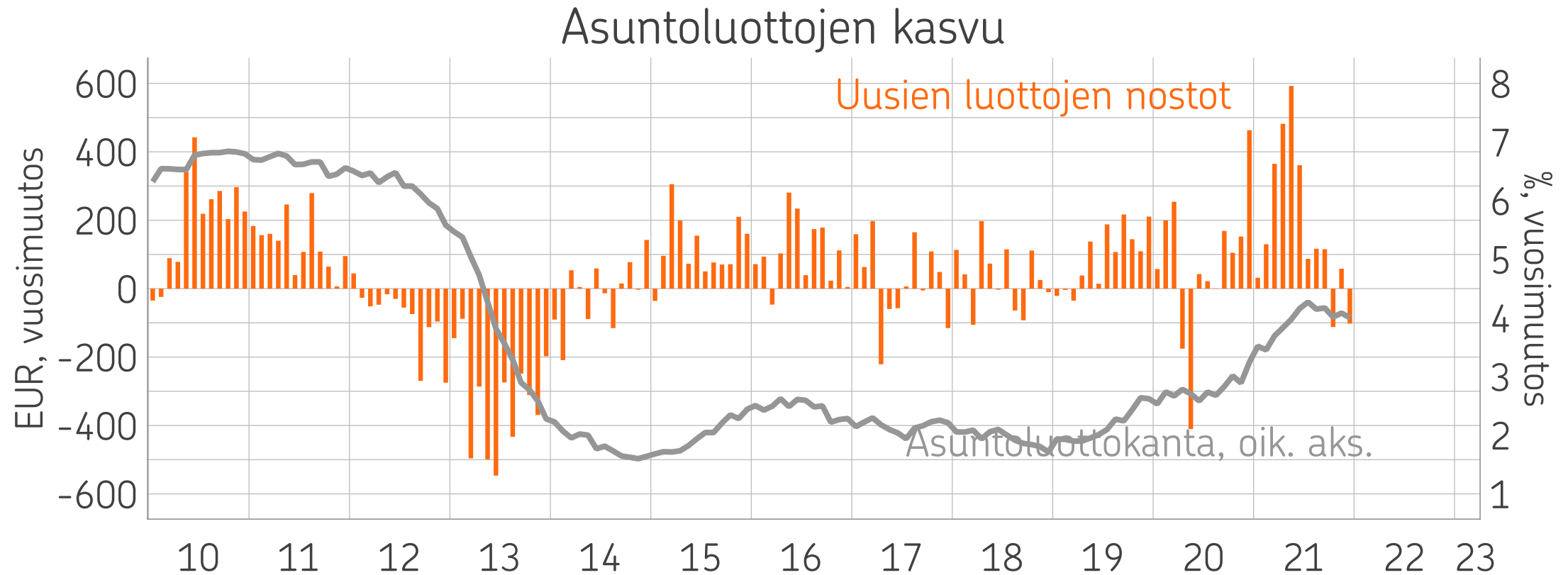
---

# Asuntolainat



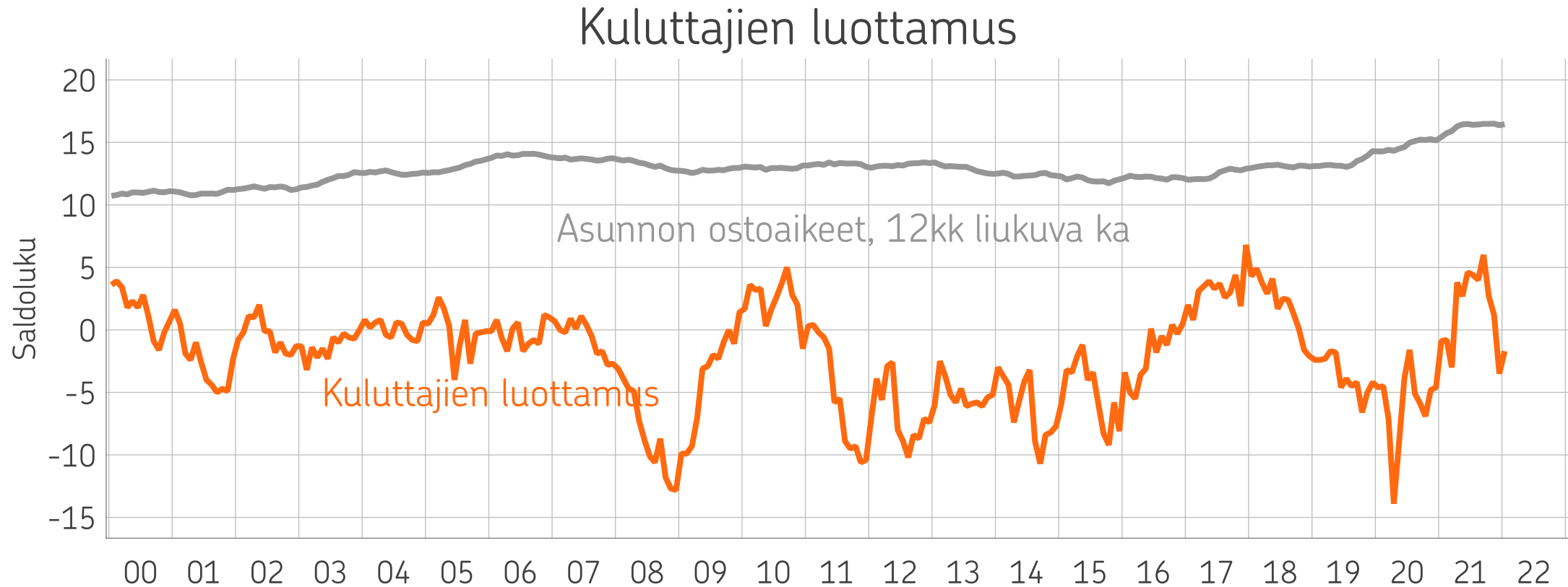


# Uusien asuntolainojen nostotahti normalisoitui loppuvuodesta



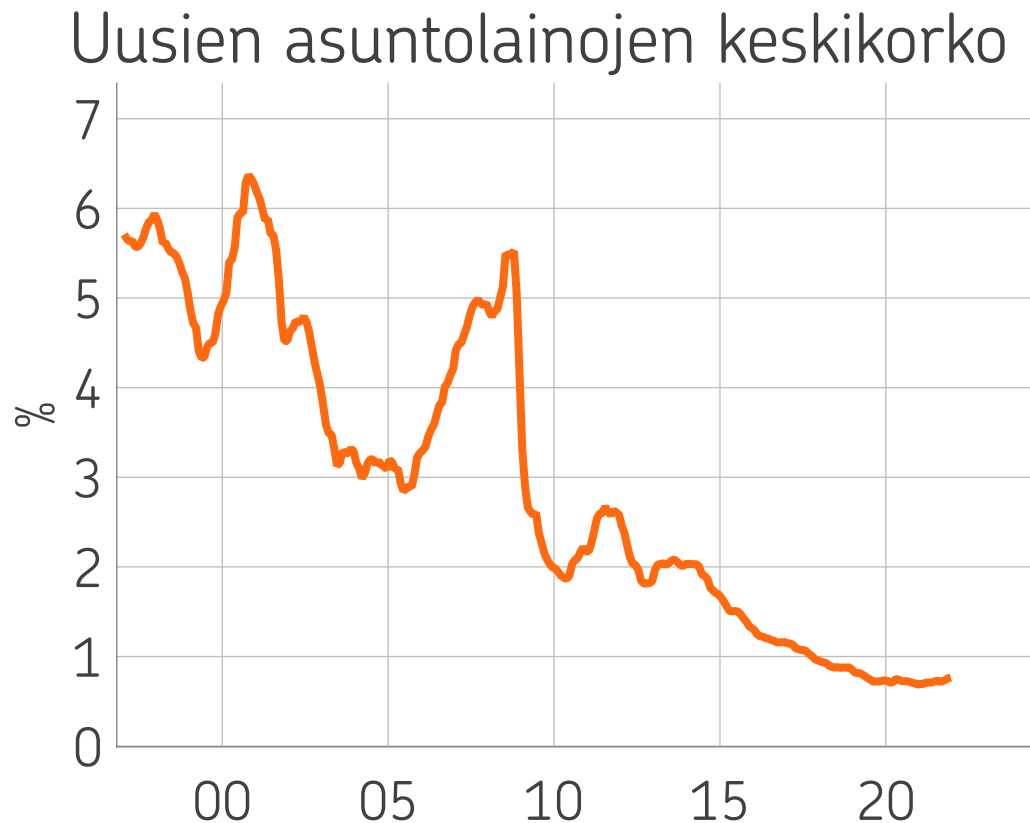
Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

# Omikron iski kuluttajien luottamukseen – asunnon ostoaikomukset yhä korkealla

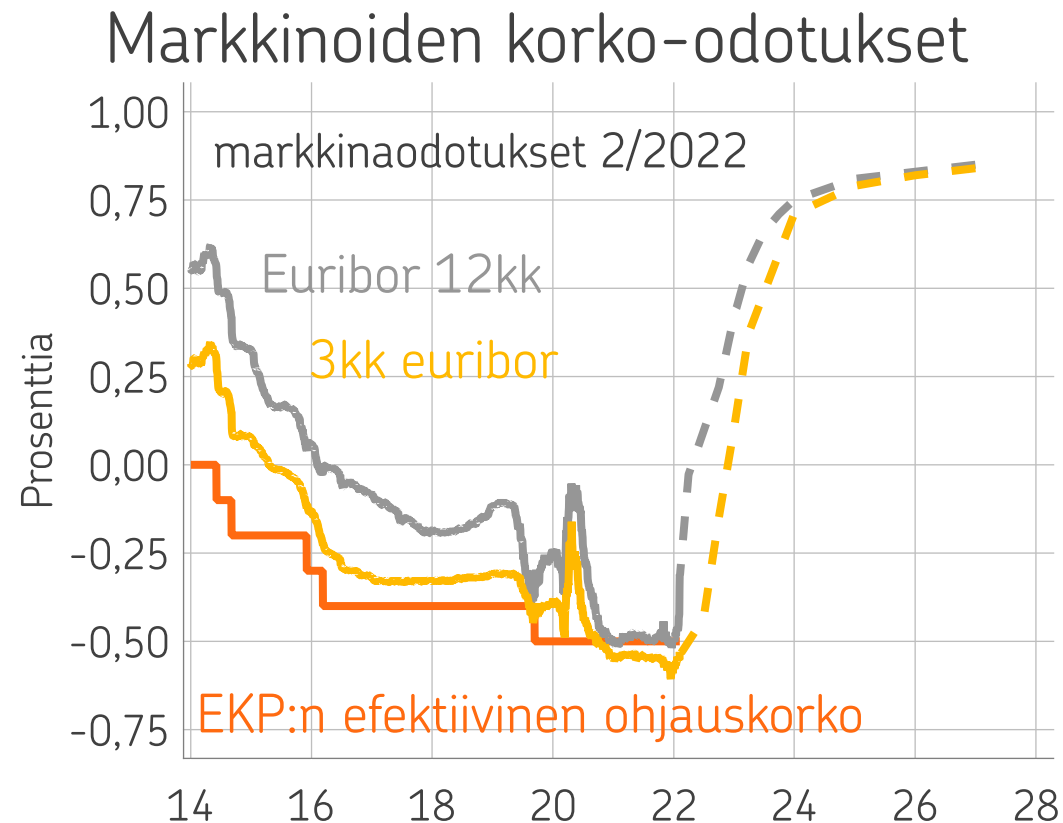


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

# Markkinoiden odotus korkojen noususta positiiviseksi lähempänä kuin vuosiin



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



Lähde: Macrobond, OP

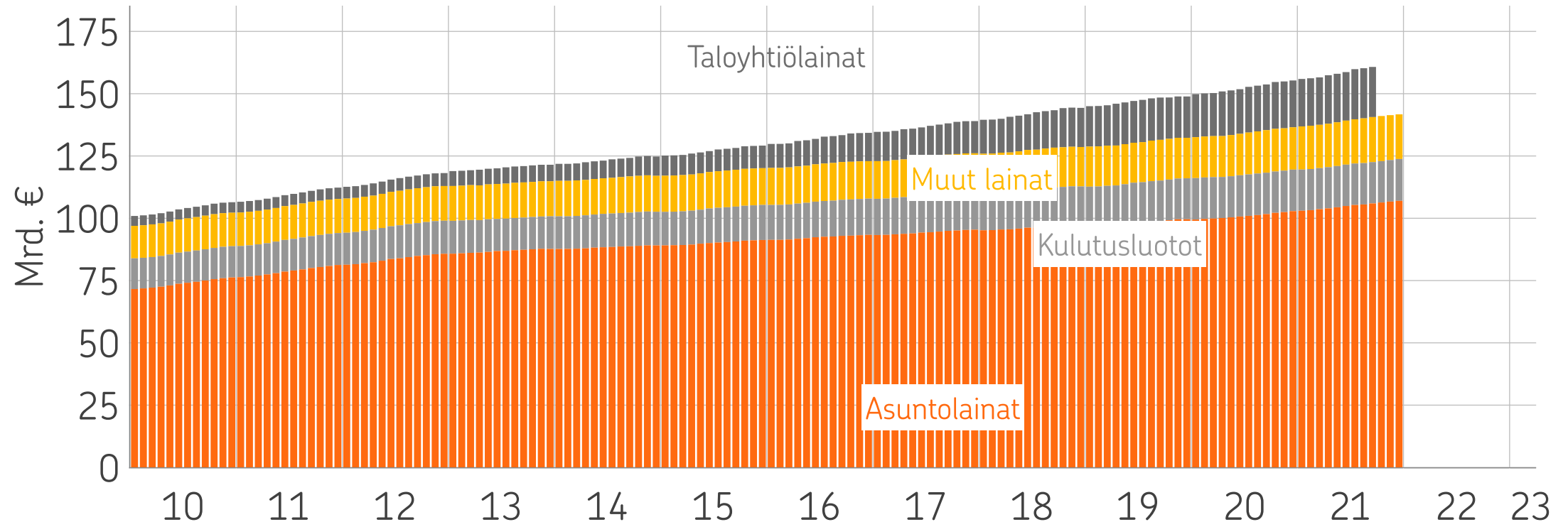
# Kohonnut inflaatio on painanut asuntolainojen reaalikorot entistä matalammalle



Lähde: Macrobond, StatFin, European Money Markets Institute (EMMI), Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

# Taloyhtiölainojen osuus veloista jatkaa kasvuaan – kasvuvauhti on kuitenkin tasaantunut

## Kotitalouksien velat



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

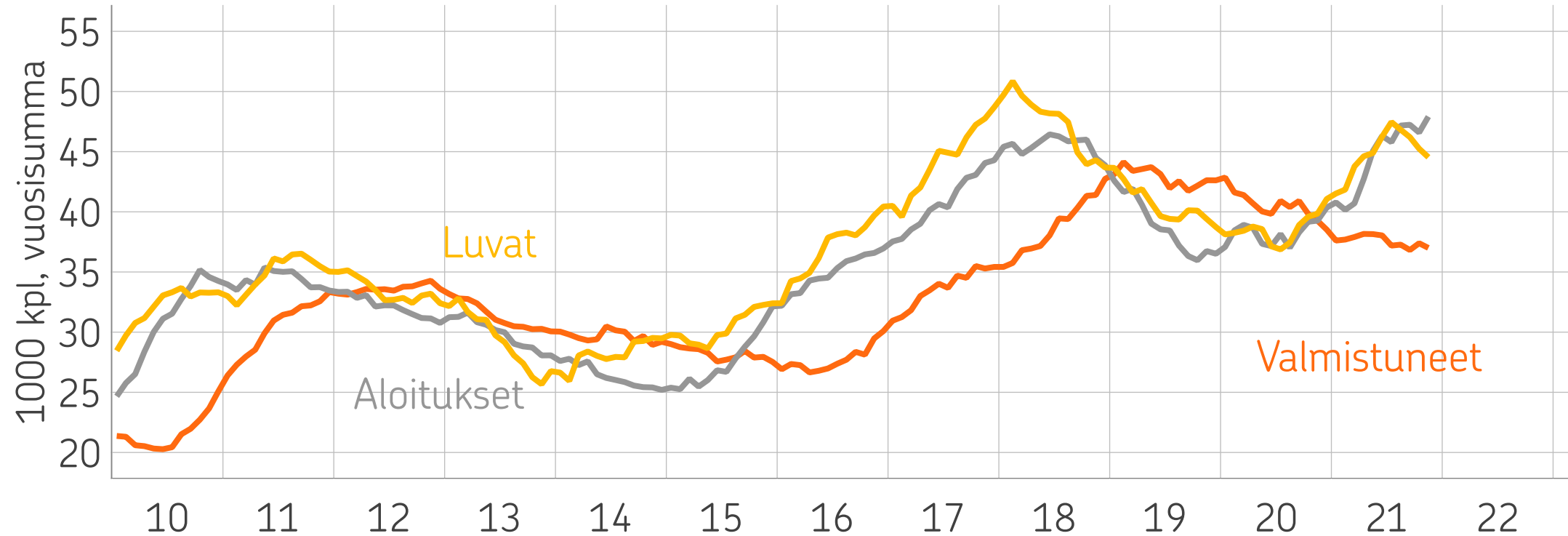
---

# Rakentaminen



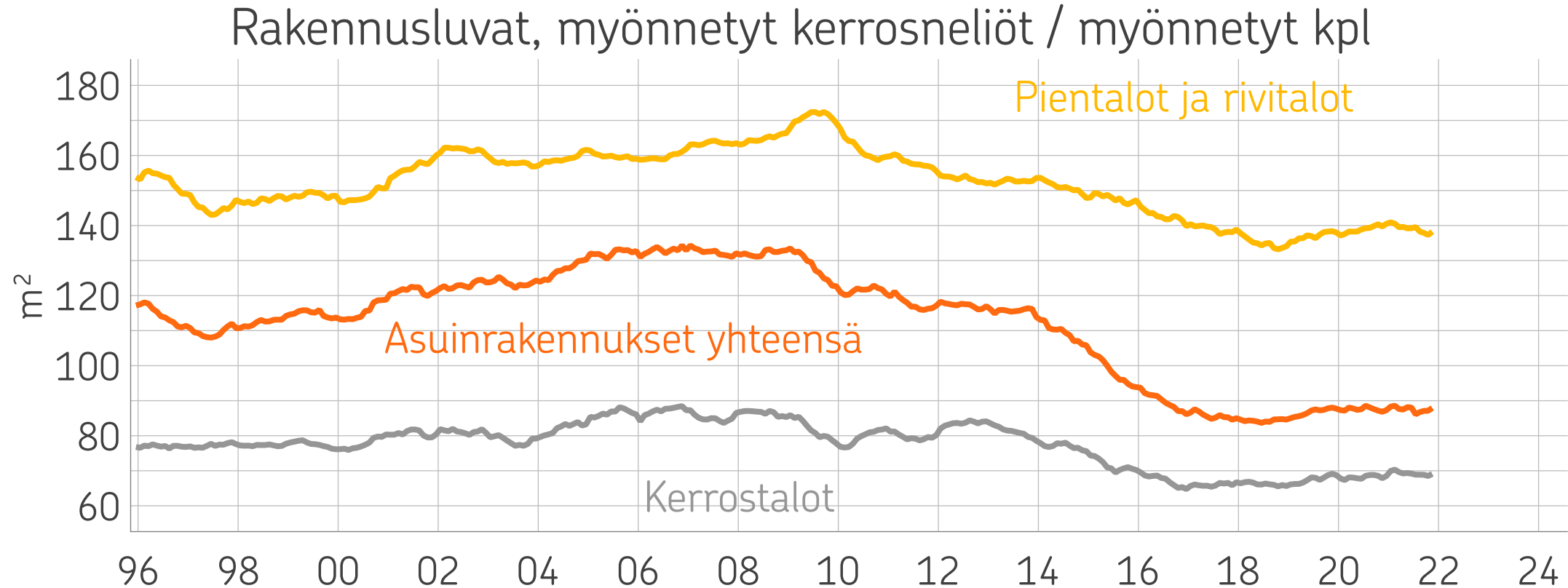
# Asuinrakennusten aloitusluvut heijastuvat valmistuneisiin tänä vuonna – luvissa tasaantumista

## Asuntotuotanto



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

# Myönnettyjen rakennuslupien perusteella asuntojen keskikoot vakautuneet



Lähde: Macrobond, StatFin, OP



# 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



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

Twitter: @OP\_Ekonomistit  
OP media