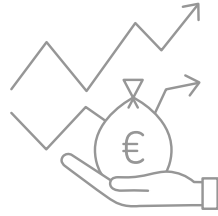


Asuntomarkkinakatsaus 2024/Q1

Asuntojen hinnat

Asuntojen hinnat laskivat viime vuonna laajasti, keskimäärin 6,4 %.

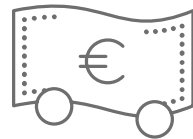
Odotamme hintojen keskimäärin yhä laskevan tänä vuonna prosenttia. vuoden jälkipuoliskolla hinnat kääntyvät jo nousuun. Ensi vuonna hinnat nousevat 2 %



Lainakorot

Lainojen tyypilliset viitekorot ovat jo hieman laskeneet huipuistaan.

EKP:n odotetaan laskevan tänä vuonna korkojaan, ja odotuksissa on myös markkinakorkojen laskua.



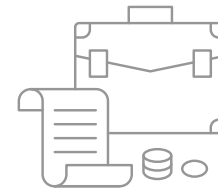
Rakentaminen

Rakentamisen ja etenkin asuinrakentamisen tilanne on hankala. Tänä vuonna tulee valmistumaan selvästi vähemmän uusia asuntoja kuin edellisvuosina. Nopeaa käännettä ei tilanteeseen ole näköpiirissä.



Lainamäärät

Loppuvuoden kiihtynyt asuntokysyntä näkyi myös lainatiskailla, kun uusien asuntolainojen nostot kasvoivat loppuvuodesta. Alkuvuonna odotamme asuntokaupan hidastuvan jälleen, mikä heijastuu myös lainakysyntään.



Ensiasunnon ostajista väliaikainen noste asuntokauppaan – vuosi alkanut tutuissa merkeissä

- Viime vuoden kaksi viimeistä kuukautta olivat asuntokaupassa selvästi pirteämpiä kuin aikoihin. Merkittävin syy tähän olivat ensiasunnon ostajat, jotka halusivat hyödyntää varainsiirtoveroedun ennen sen poistumista vuodenvaihteessa. Tiedot viittaavat kaupan jälleen hiljentyneen tammikuussa. Asuntomarkkinoiden vire on yhä vaisu, mutta odotamme tilanteen kohentuvan vuoden loppua kohden.
- Osakeasuntojen hinnat laskivat viime vuonna koko maassa 6,4 %. Eniten hinnat laskivat Helsingissä ja Vantaalla, 8 %. Suurimmissa kaupungeissa* hinnat laskivat 7 %, ja niiden ulkopuolella 5 %. Koko vuonna tehtiin noin neljännes vähemmän asuntokauppaa kuin vuotta aikaisemmin. Vuoden viimeisellä neljänneksellä hinnat laskivat koko maassa 5,2 % vuoden takaa ja 0,5 % edellisestä neljänneksestä.
- Omakotitalojen hinnat laskivat viime vuonna 7,6 % edellisestä vuodesta. Kuudessa suurimmassa kaupungissa laskua kertyi 8,1 %, ja näiden ulkopuolella keskimäärin 7,4 %. Pääkaupunkiseudulla laskua oli 9,1 %. Hinnat laskivat kaikkialla Suomessa. Lasku oli pienintä Pohjois-Suomessa, 2,4 %. Vanhojen omakotitalojen kauppooja tehtiin noin viidennes vähemmän kuin viime vuoden viimeisellä neljänneksellä.
- Viimeisellä neljänneksellä omakotitalojen hinnat laskivat 4,5 % vuoden takaa, mutta nousivat 0,5 % edellisneljänneksestä. Suurissa kaupungeissa hinnat laskivat 7,5 % ja niiden ulkopuolella 3,6 %. Tonttikauppaa tehtiin viime vuonna 35 % vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Omakotitalotonttien hinnat laskivat 6 prosenttia.
- Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat viime vuonna 1,4 % vuoden takaisesta. Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu oli hidasta, 0,5 %. Muualla Suomessa vuokrat nousivat keskimäärin nopeammin, 2 %. Nopeimmin vuokrat nousivat Hämeenlinnassa, 2,8 % ja Oulussa, 2,7 %.
- Suurempien perheasuntojen neliöhinnat ovat laskeneet suhteessa vähemmän kuin pienten asuntojen. Suurissa asunnoissa kuitenkin kokonaishinta on laskenut enemmän, mikä on johtanut pienen ja suuren asunnon välillä maksettavan välirahan pienentymiseen.

Teema: Onko nyt
asunonvaihtajan markkinat?



Asuntohissillä seuraavan kerrokseen – onko nyt hyvä aika vaihtaa suurempaan asuntoon?

- Asuntojen hinnat ovat laskeneet laajasti. Hintojen lasku on ollut voimakkainta yksiöissä, mutta myös niitä suurempien asuntojen hinnat ovat laskeneet. Yksiöiden hintojen lasku on hyödyttänyt ensiasunnonostajia. Hyötyvätkö suurempaan asuntoon vaihtavat laskeneista hinnoista?
- Suurempien asuntojen neliöhinnat suhteessa yksiöiden hintoihin ovat nyt korkeammalla kuin ennen koronaa.
- Isomman asunnon ostamiseen tarvittava väliraha, eli pienen asunnon myyntihinnan ja isomman asunnon ostohinnan välinen ero, on kuitenkin laskenut viime aikoina koronavuosiin verrattuna. Asunnon kokonaishinnan lasku on kuitenkin ollut suurempi isoissa asunnoissa.
- Hintojen laskettua suurempaan asuntoon pääsee kiinni aiempaa pienemmällä summalla. Toisaalta siinä missä joitain vuosia sitten esimerkiksi 10 vuotta omistetun yksiön arvonnousu kattoi kokonaan esimerkiksi kolmion kokoisen asunnon omarahoitusosuuden, on nyt arvonnoususta saatava hyöty pienentynyt selvästi. Esimerkiksi kaksi vuotta sitten ostetun yksiön arvo on keskimäärin alempi kuin ostettaessa. Tämä voi hankaloittaa kotitalouksien siirtymistä suurempaan asuntoon.
- Asuntojen hintojen kehitys antaa nyt hyvän sauman vaihtaa pienestä asunnosta suurempaan. Nykytilanteessa kuitenkin voi olla niin, että suuremman asunnon ostoon joutuu käyttämään enemmän säästöjään kuin aikaisemmin, koska pienten asuntojen jälleenmyyntiarvo on laskenut.

Kerrostalokaksion ja omakotitalon hintaero kaventunut viimevuosista

Hintaero 50 neliöisen kaksion ja 150 neliöisen omakotitalon välillä, Koko maa



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Hintaero 50 neliöisen kaksion ja 150 neliöisen omakotitalon välillä, PKS



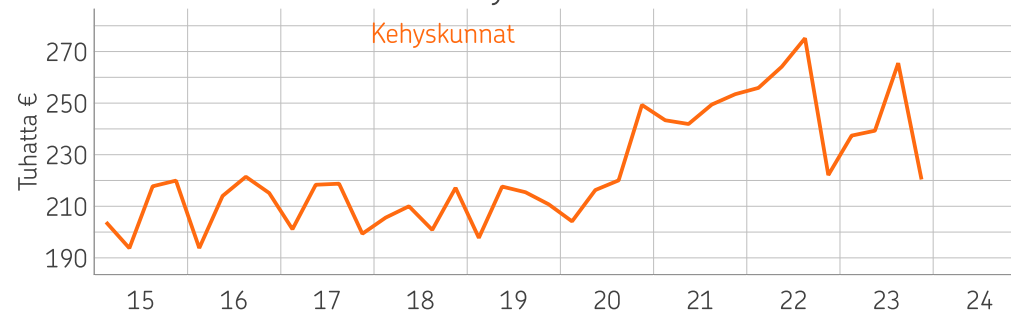
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Hintaero 50 neliöisen kaksion ja 150 neliöisen omakotitalon välillä, Suomi pl. PKS



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

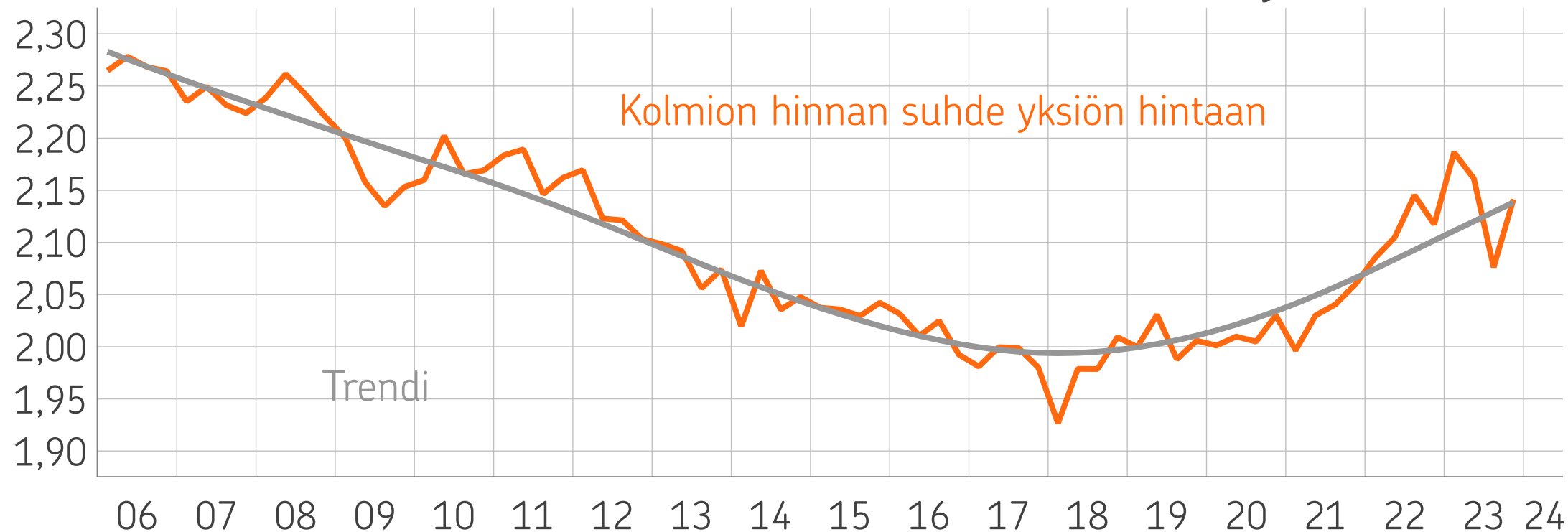
Hintaero 50 neliöisen kaksion ja 150 neliöisen omakotitalon välillä, kehyskunnat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Viime vuonna suurien asuntojen kokonaishinta laski suhteellisesti enemmän

75-neliöisen kolmion hinta suhteessa 30 neliöiseen yksiöön



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

Esimerkkejä välirahasta

- Helsinkiläisyksiöstä kehyskaupungin omakotitaloon:

- Nyt: 136 tuhatta €
- 2 vuotta sitten: 154 tuhatta €

Kehyskunnan 150 neliösen omakotitalon hintaero Helsigin 30 neliöiseen yksioon

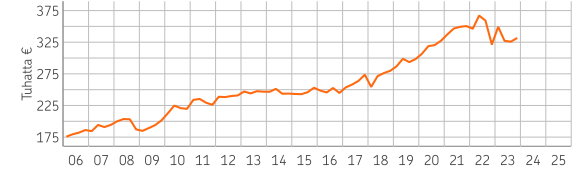


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Pienemmän yliopistokaupungin (Jyväskylä) yksiöstä Helsinkiläiseen perheasuntoon:

- Nyt: 332 tuhatta €
- 2 vuotta sitten: 351 tuhatta €

Helsinkiläisen 75 neliösen kolmion hintaero Jyväskyläläiseen 30 neliöiseen yksioon



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Pienemmän yliopistokaupungin (Kuopio) yksiöstä Tampereelle perheasuntoon:

- Nyt: 143 tuhatta €
- 2 vuotta sitten: 160 tuhatta €

Tampereen 75 neliösen kolmion hintaero Kuopion 30 neliöiseen yksioon



Lähde: Macrobond, , OP

- PKS yksiöstä Pohjoiseen omakotitaloon

- Nyt: 28 tuhatta €
- 2 vuotta sitten: 8100 €

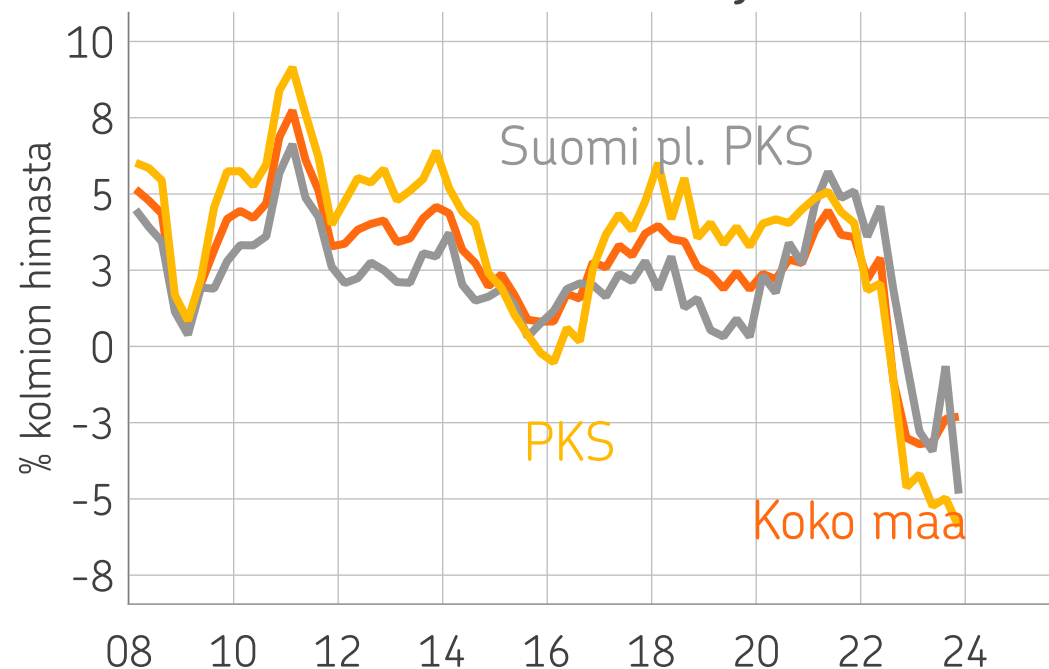
Pohjois-Suomen 150 neliösen omakotitalon hintaero PK-seudun 30 neliöiseen yksioon



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

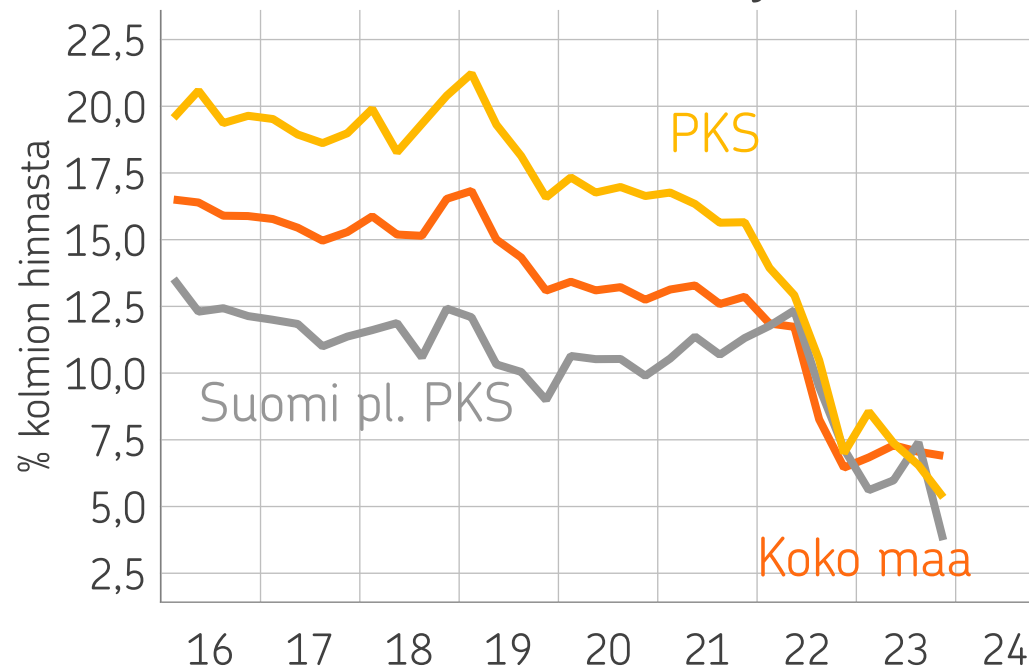
Yksiön arvonnousu suhteessa kolmion hintaan 2 ja 10 vuoden asumisen jälkeen

Yksiön arvonnousu suhteessa kolmion hintaan 2v. jälkeen



Lähde: Macrobond, , OP

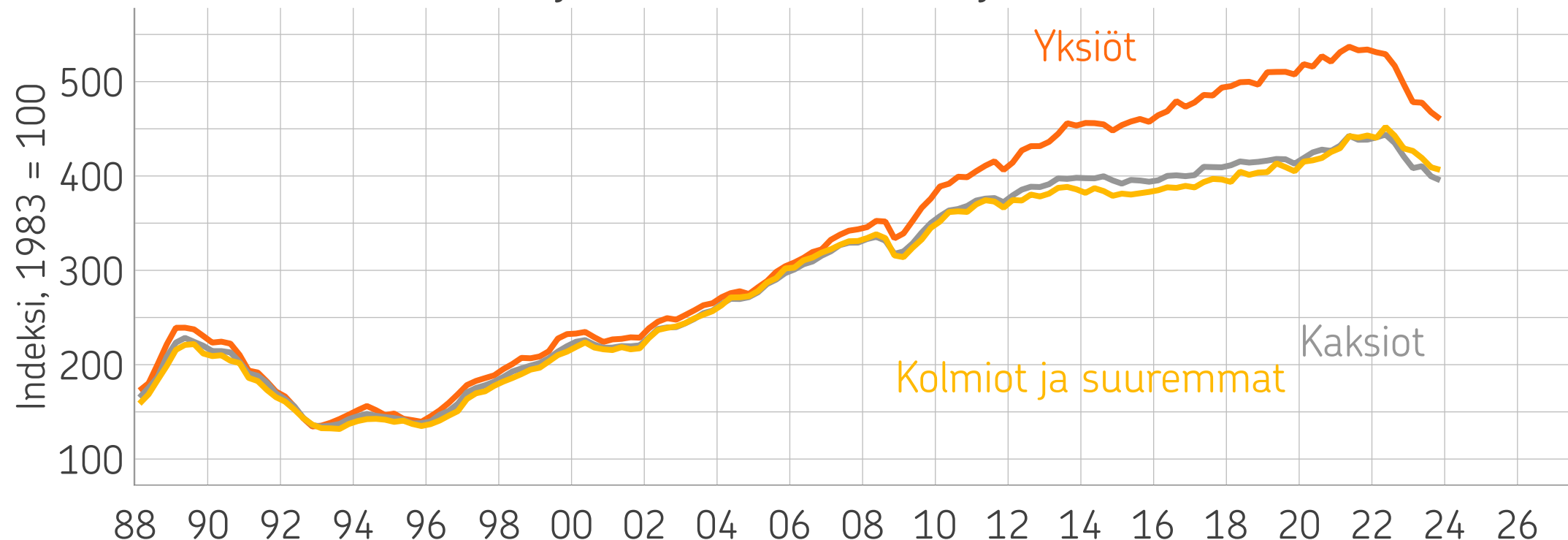
Yksiön arvonnousu suhteessa kolmion hintaan 10v. jälkeen



Lähde: Macrobond, , OP

Yksiöiden hinnat erkaantuivat isompien asuntojen hinnoista – nyt ero kaventunut

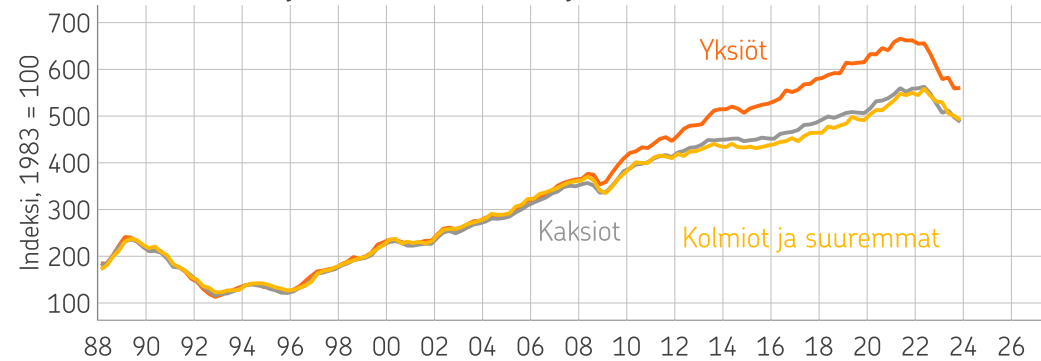
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

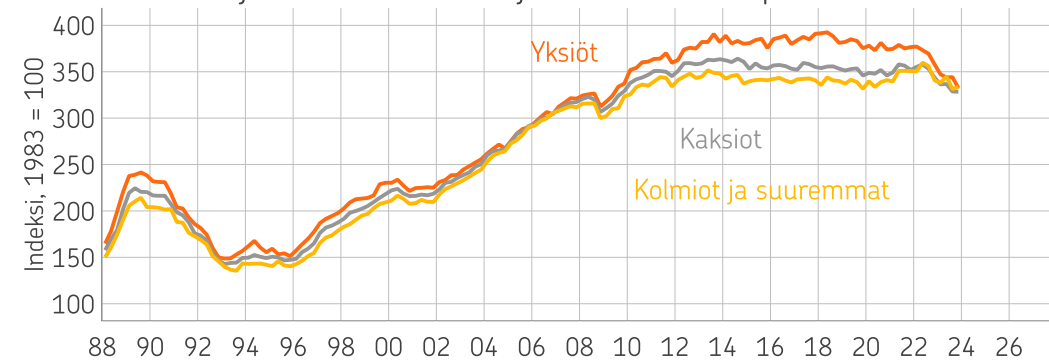
Eri kokoisten asuntojen hintakehityksissä merkittäviä eroja alueittain

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat PK-seudulla



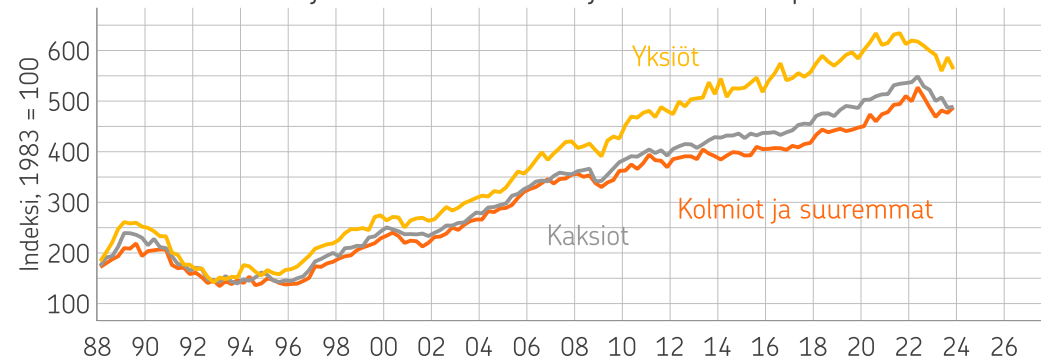
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat Suomi pl. PK-seutu



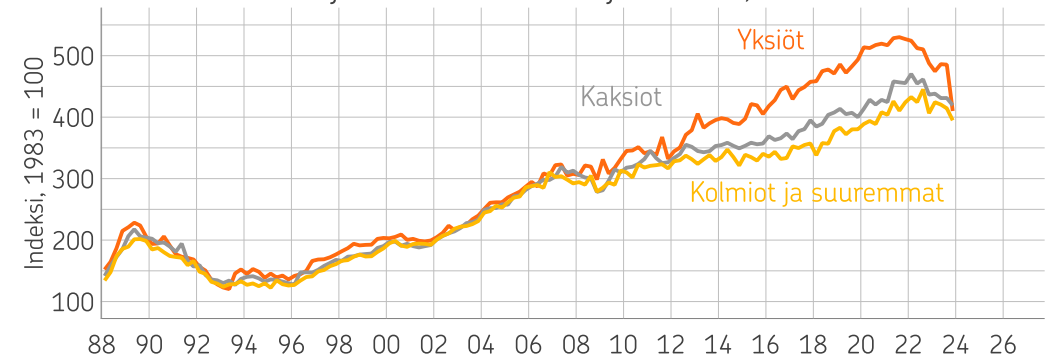
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat Tampere



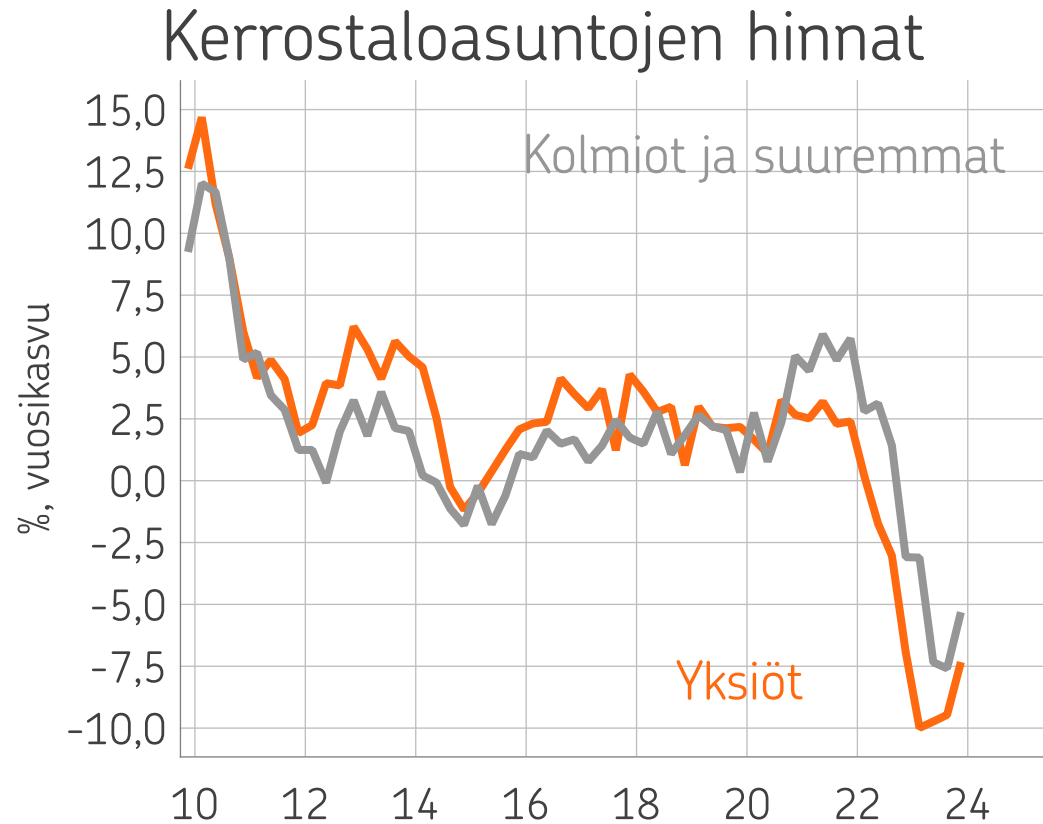
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat, Turku



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Pienten asuntojen hinnat laskeneet eniten



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Yksiöiden hintojen lasku on ollut nopeampaa kuin suuremmissa asunnoissa, mutta hinnat ovat laskeneet tuntuvasti myös isommissa asunnoissa.
- Viime vuoden viimeisellä neljänneksellä kerrostaloyksiöiden hinnat laskivat keskimäärin 7,4 prosenttia vuoden takaa. Kolmioiden ja suurempien hinnat laskivat 5,3 prosenttia vuoden takaa.
- Koko viime vuonna hinnat laskivat yksiöissä 9,2 % ja kolmioissa ja suuremmissa 5,8 %.
- Pääkaupunkiseudulla yksiöiden hinnat laskivat viime vuonna 10,5 % ja kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen 7 %. Suurissa kaupungeissa yksiöiden hinnat laskivat 9,5 % ja kolmioiden ja suurempien 6,4 %.
- Pienempien asuntojen hintoja ovat painaneet niin tarjonnan lisääntyminen kovan rakentamisen seurauksena kuin kysynnän heikentyminen korkojen ja kustannusten nousun myötä.

Asunnon vaihtaminen suurempaan on nyt edullisempaa kuin viime vuosina

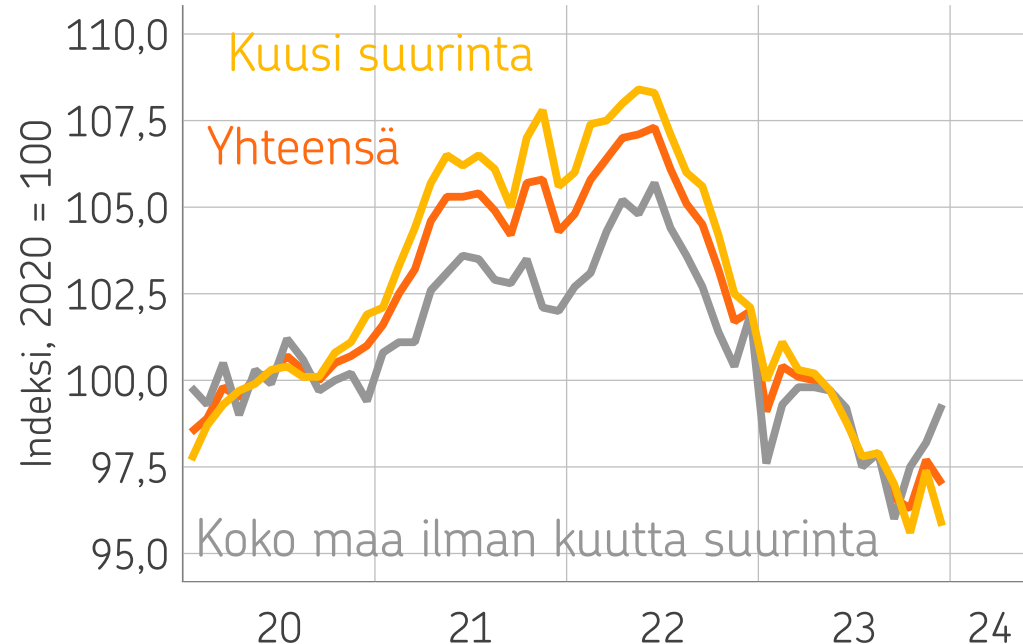
- Kaiken kaikkiaan nyt on parempi aika vaihtaa suurempaan asuntoon kuin viime vuosina on ollut. Laskeneiden hintojen hyöty on suurempi kuin haitta, joka aiheutuu myytävän asunnon arvon laskusta.
- Asumisen kulut ovat nousseet niin korkojen kuin muidenkin asumisen menojen nousun seurauksena, mikä osaltaan vähentää suuremman asunnon houkuttelevuutta.
- Etenkin kasvavilla kaupunkiseuduilla asuntojen arvojen voi olettaa nousevan jatkossa. Vaikka hintojen nousu tarkoittaa sitä, että nykyisestä asunnosta saatava myyntihinta nousee, voi asunnon vaihtaminen nykytilanteessa olla järkevää, sillä myös suuremman asunnon arvo nousee.
- Useimmissa tapauksissa asunto kuitenkin hankitaan tarpeeseen, joten sopivin aika vaihtaa asunto on silloin, kun on tarvetta suuremmalle asunnolle.

Asuntojen hinnat ja kauppamäärät



Asuntojen hintojen lasku maltillistui jälleen loppuvuodesta

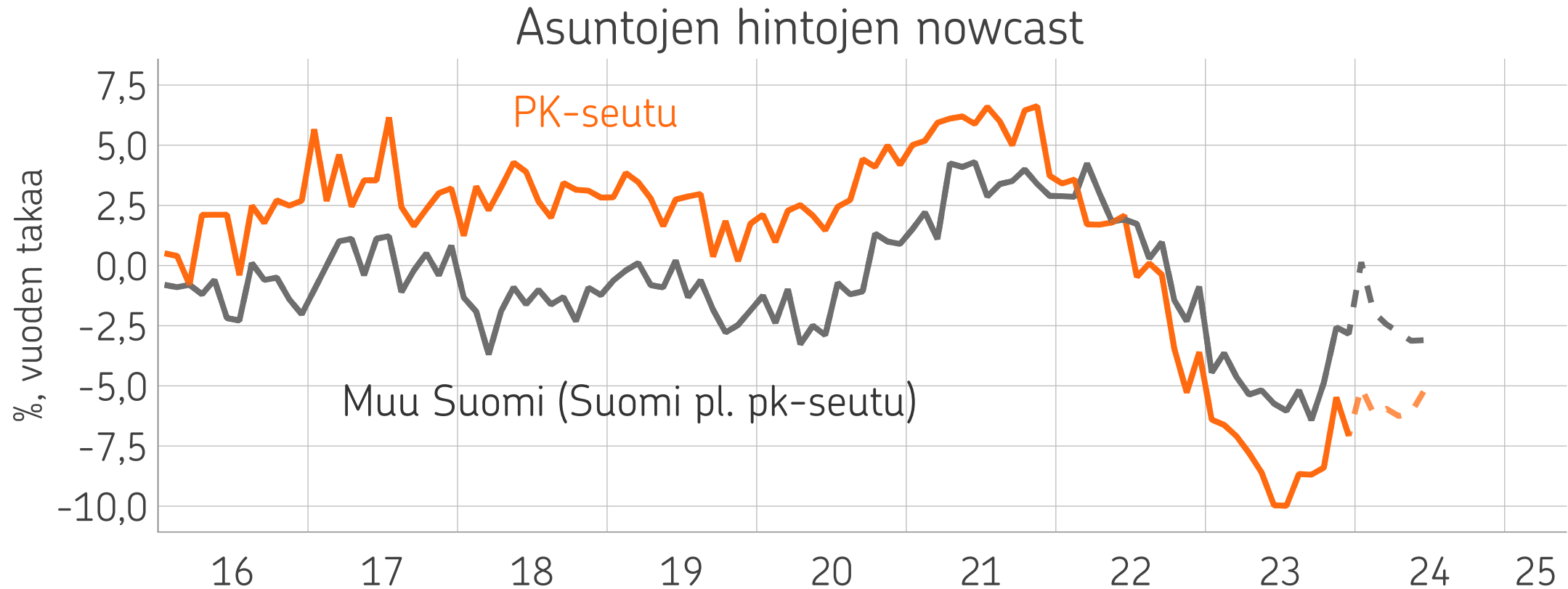
Vanhojen osakeasuntojen hinnat,
2020=100



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

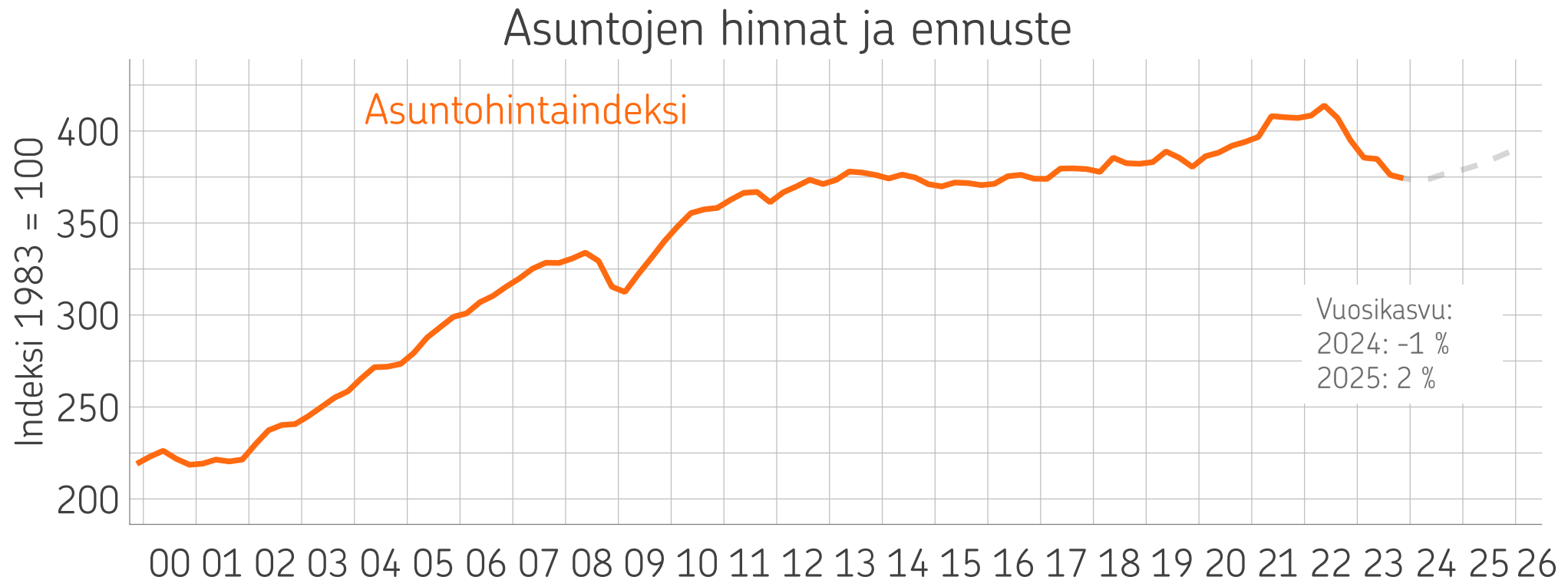
- Asuntojen hinnat laskivat viime vuonna 6,4 %, mutta lasku tasaantui hieman vuoden viimeisinä kuukausina. Viimeisellä vuosineljänneksellä hinnat laskivat koko maassa 5,2 %. Suurissa kaupungeissa laskua oli 6,6 % ja niiden ulkopuolella 2,5 %.
- Hinnat laskivat viime vuonna joka puolella Suomea. Nopeinta pudotus on ollut pääkaupunkiseudulla.
- Tänä vuonna asuntojen hintojen vuosikasvu on keskimäärin yhä hieman negatiivista. Vuoden jälkimmäisellä puoliskolla hinnat kuitenkin kääntyvät jo nousuun.

Hintojen vuosikasvu pysyy negatiivisena lähikuukaudet



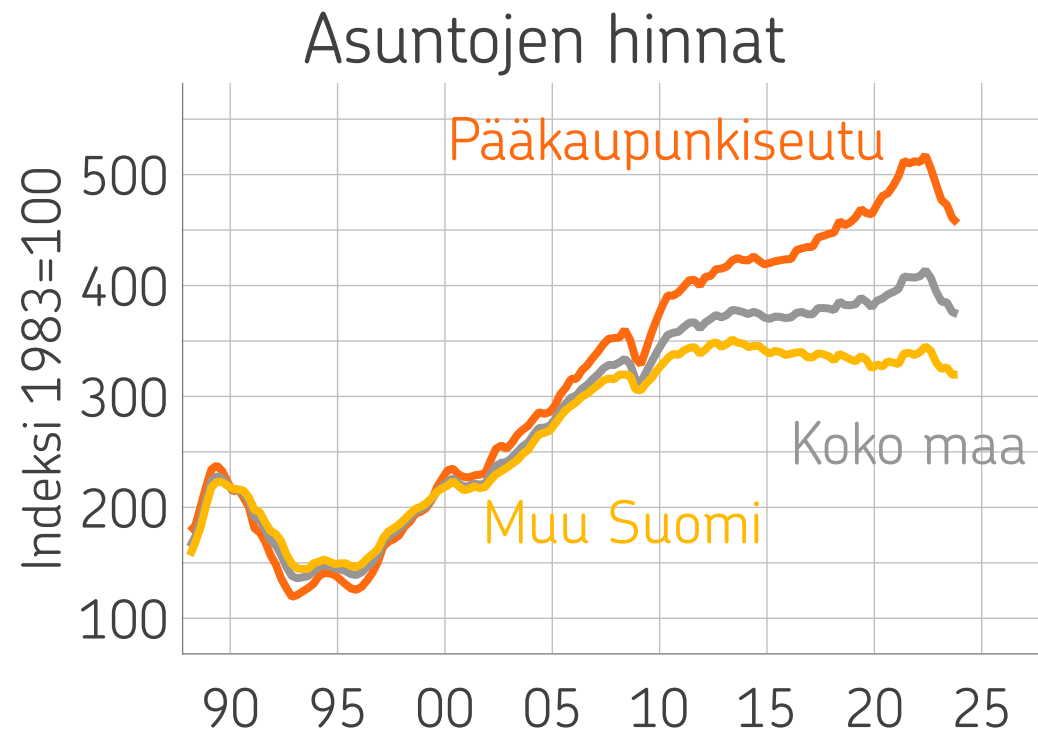
Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus

Asuntojen hintoihin ei odotettavissa nopeaa palautumista

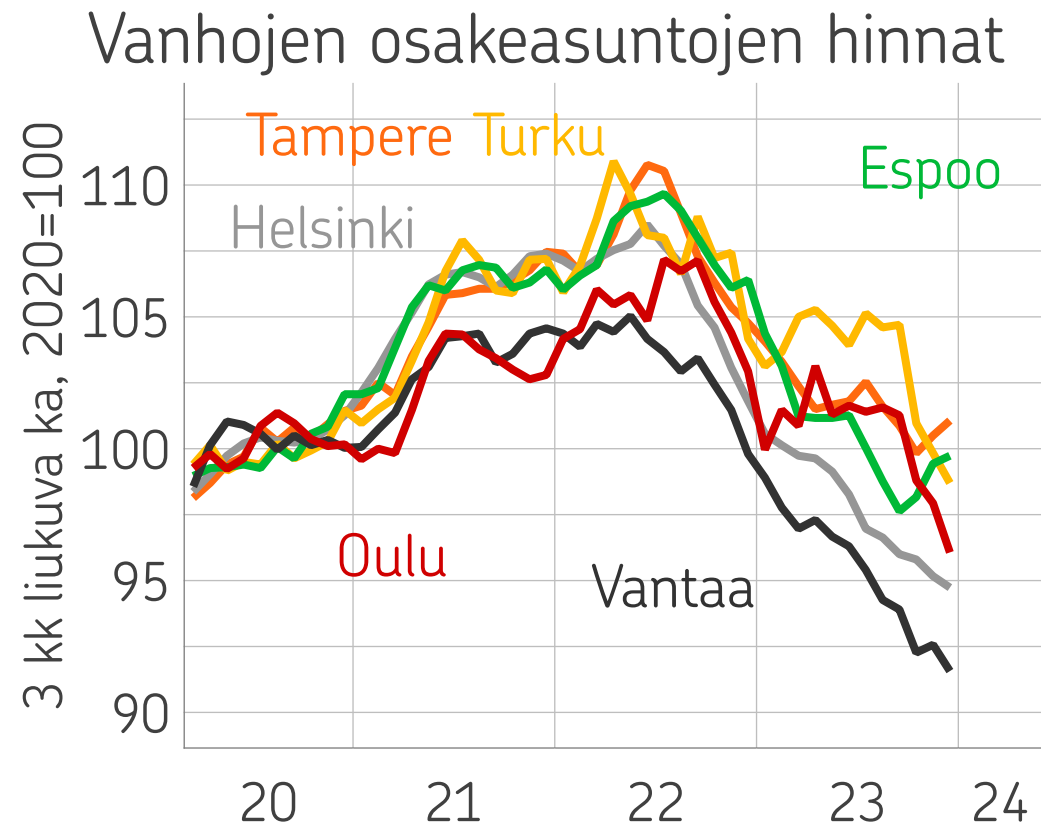


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Tampereen asuntohinnat ainoana suurena kaupunkina korkeammalla kuin vuonna 2020

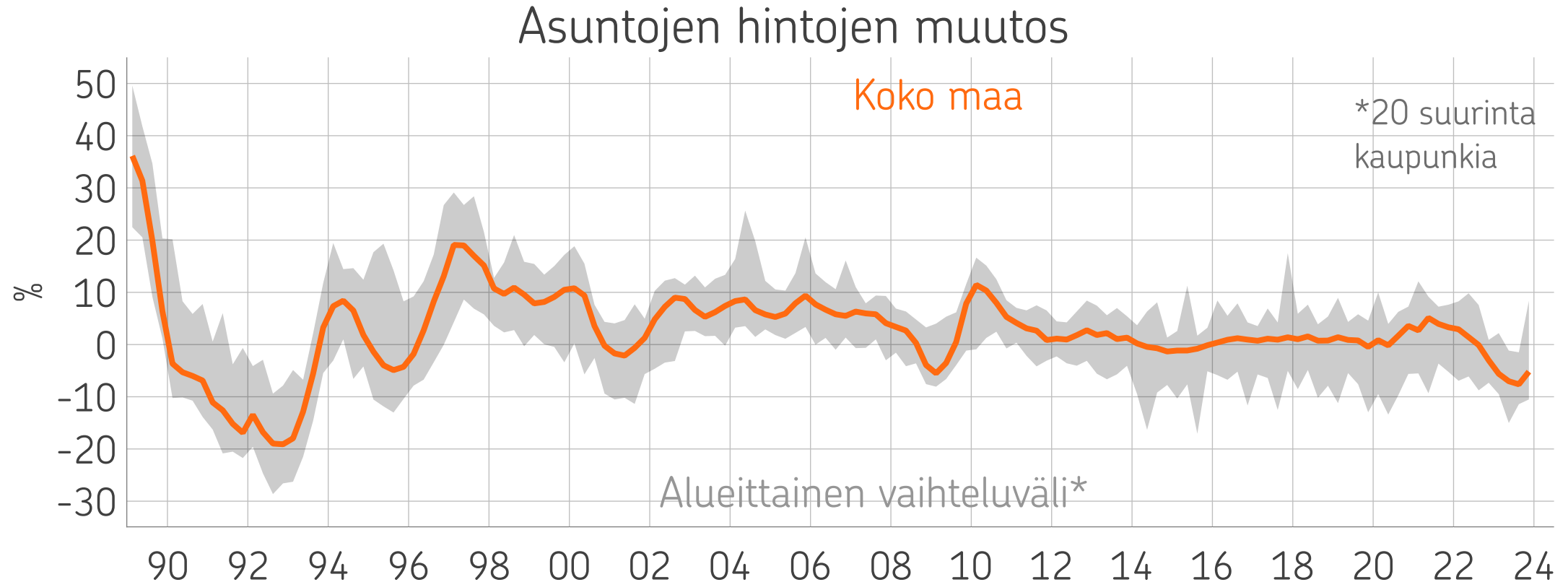


Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



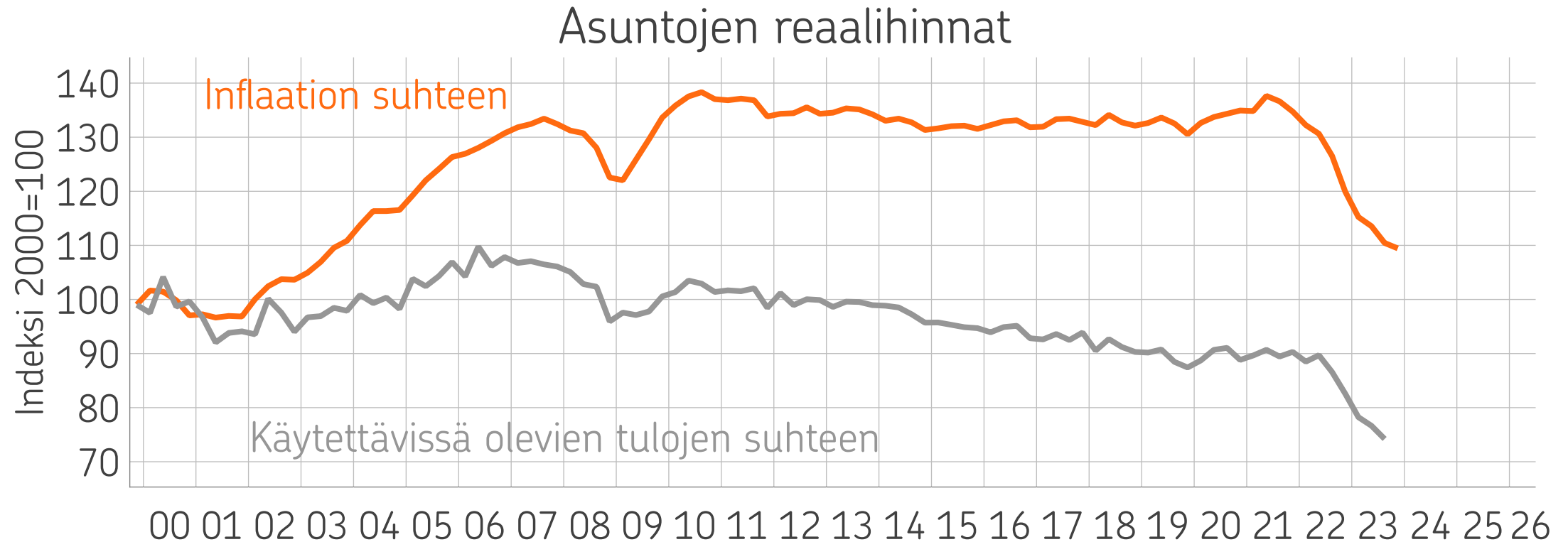
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Alueittain erot hintamuutoksissa isoja – vuoden lopulla hinnat eivät enää laskeneet kaikkialla



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

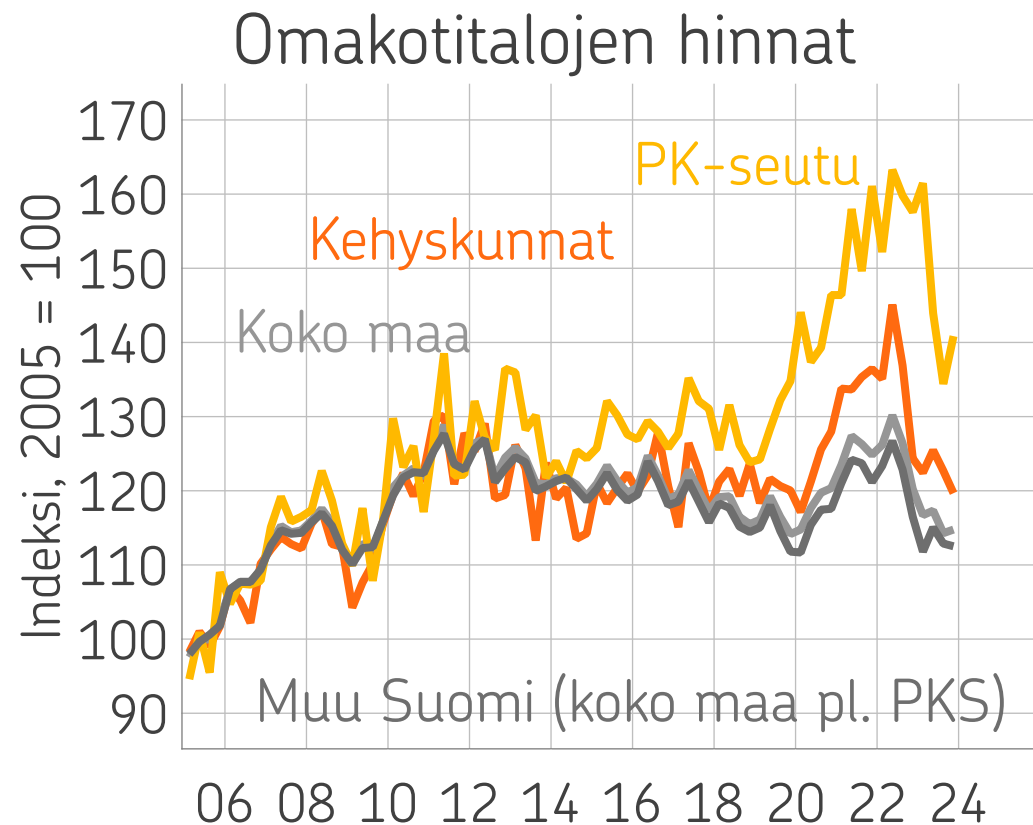
Tuloihin nähden asunnot ovat halventuneet selvästi



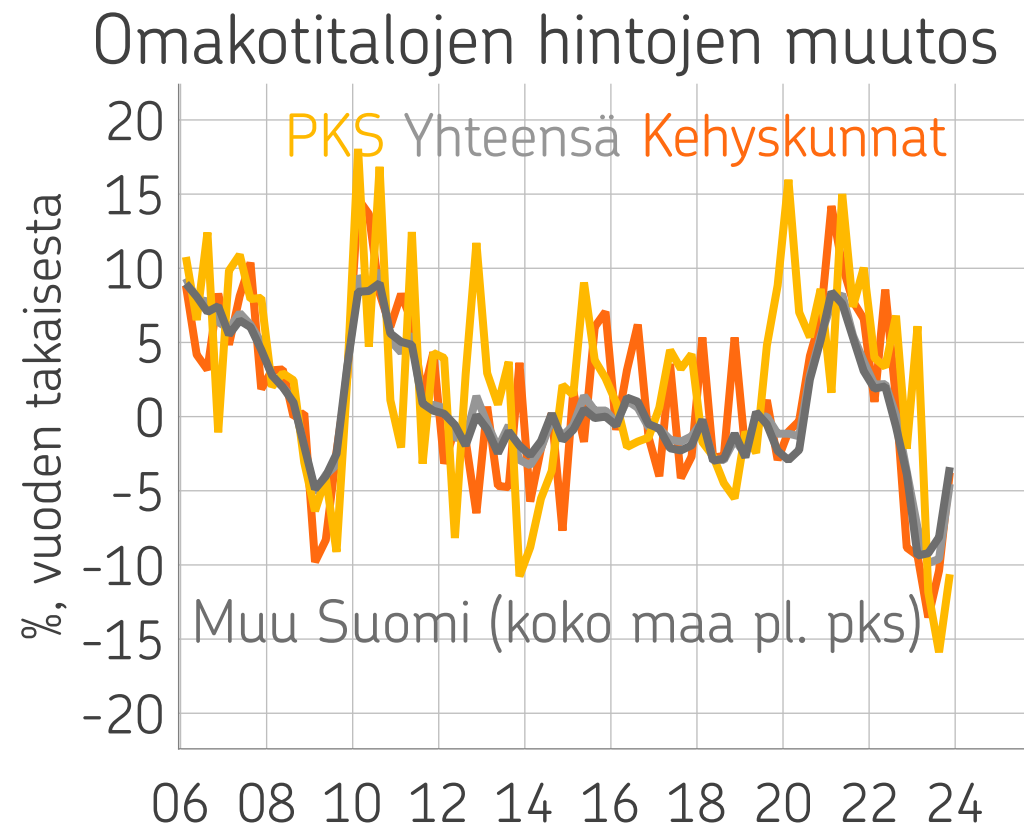
Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Omakotitalojen hintojen pudotus tasaantui loppuvuodesta

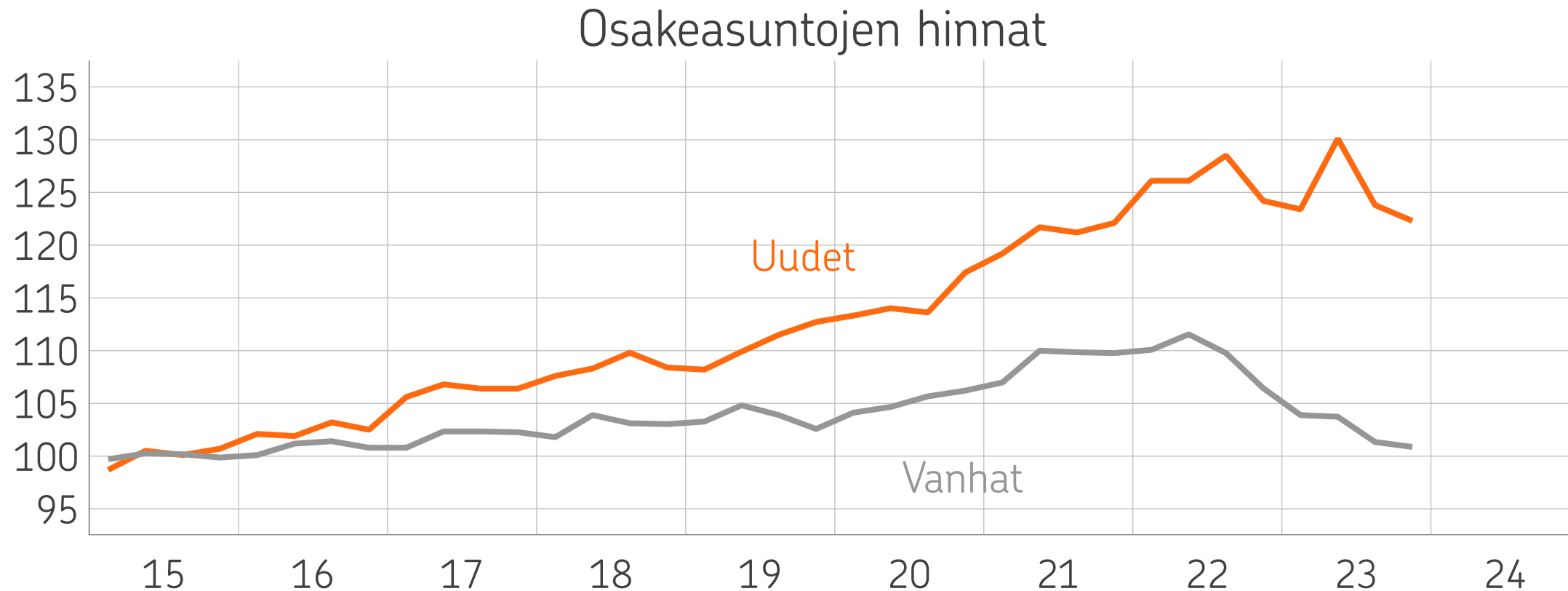


Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

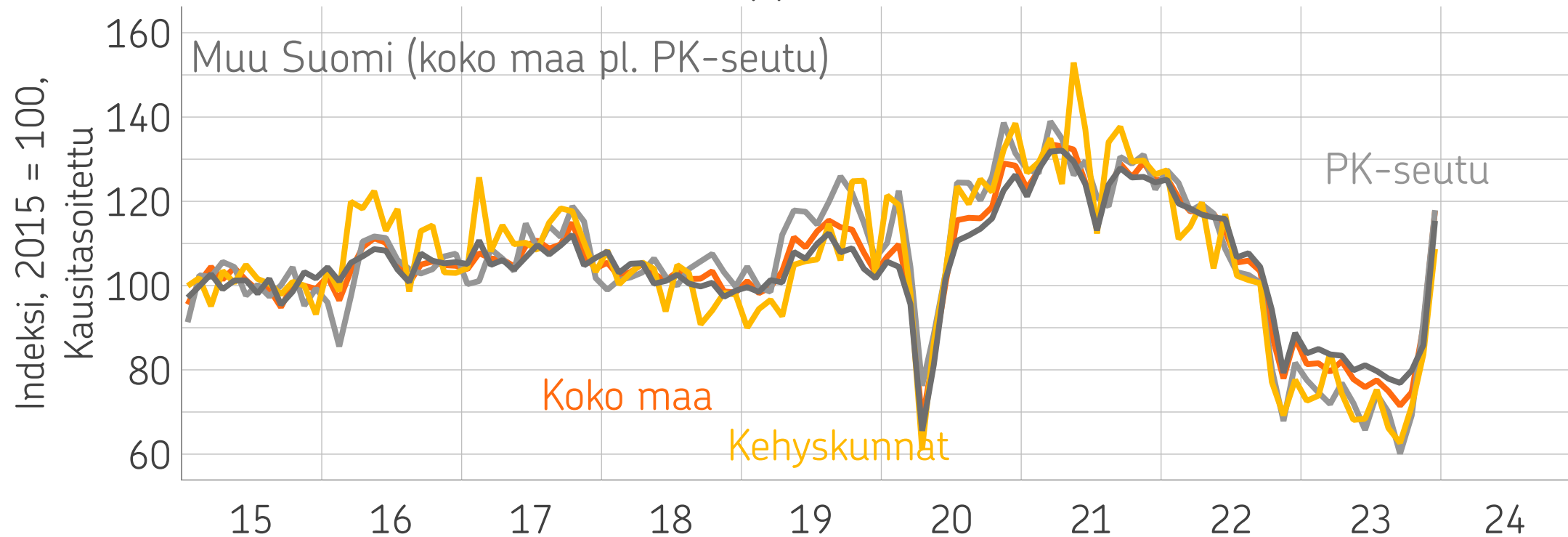
Uudiskohteiden hinnat pysytelleet korkealla



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

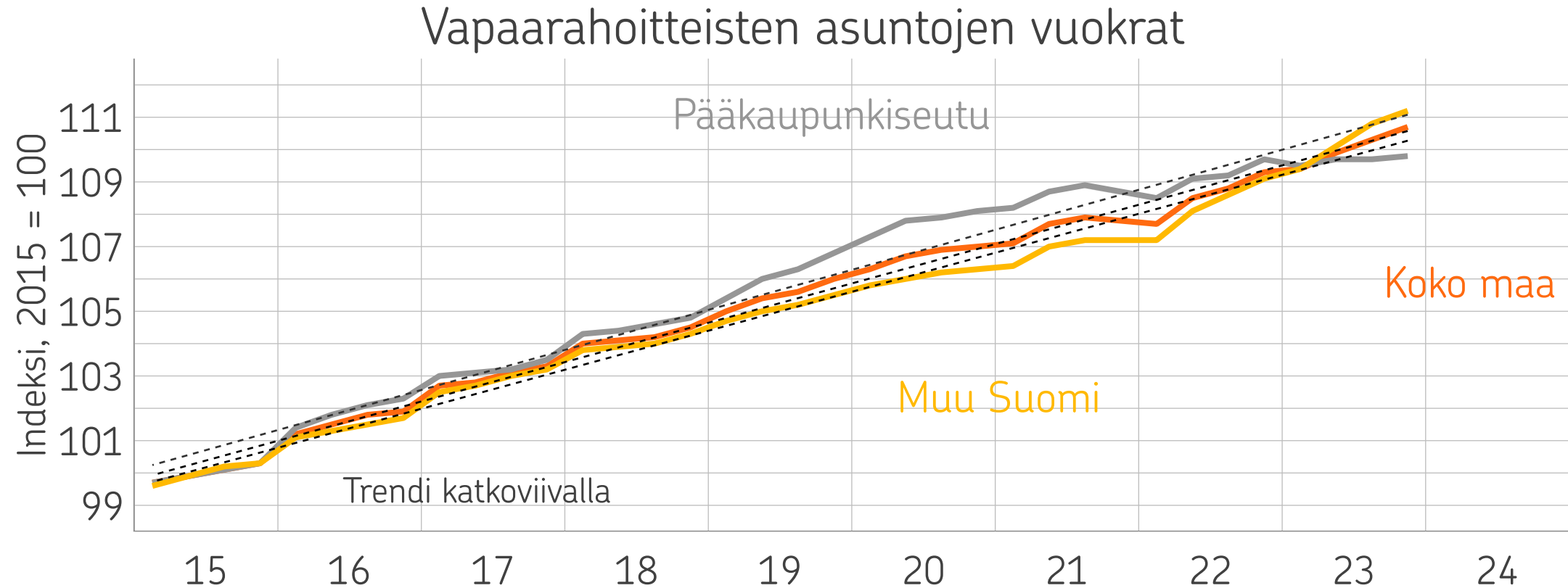
Asuntokauppa pomppasi vuoden lopussa – alkuvuonna kauppamäärät laskevat

KVKL:n kauppamäärätilastot



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

Vuokrakehitys ollut hidasta PK-seudulla – muualla tavanomaisempaa

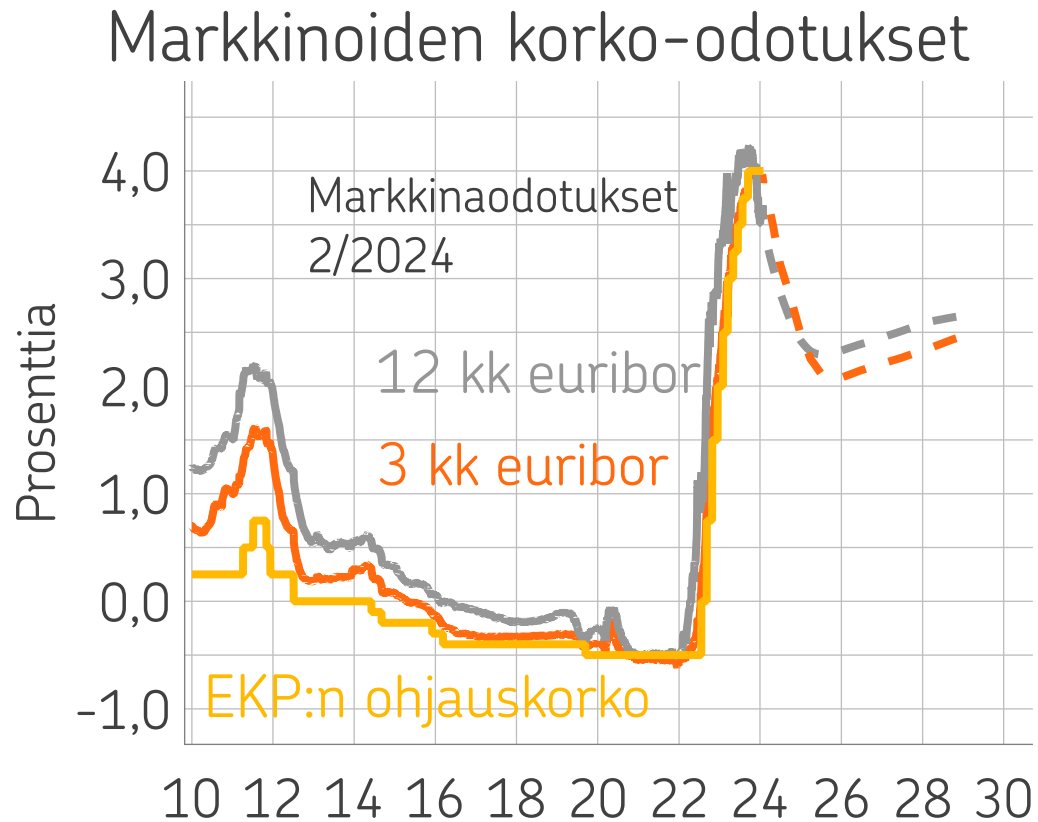


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntolainat



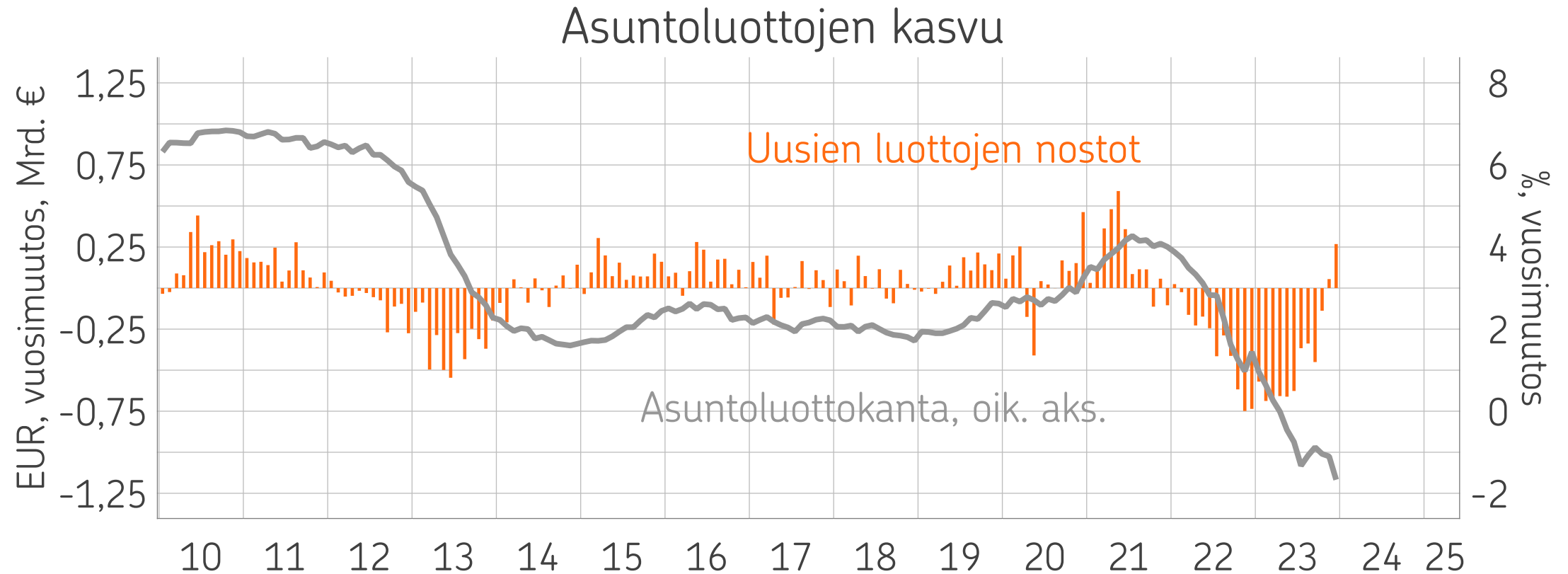
EKP empii vielä koron laskuja



Lähde: Macrobond, EMMI, EKP, OP

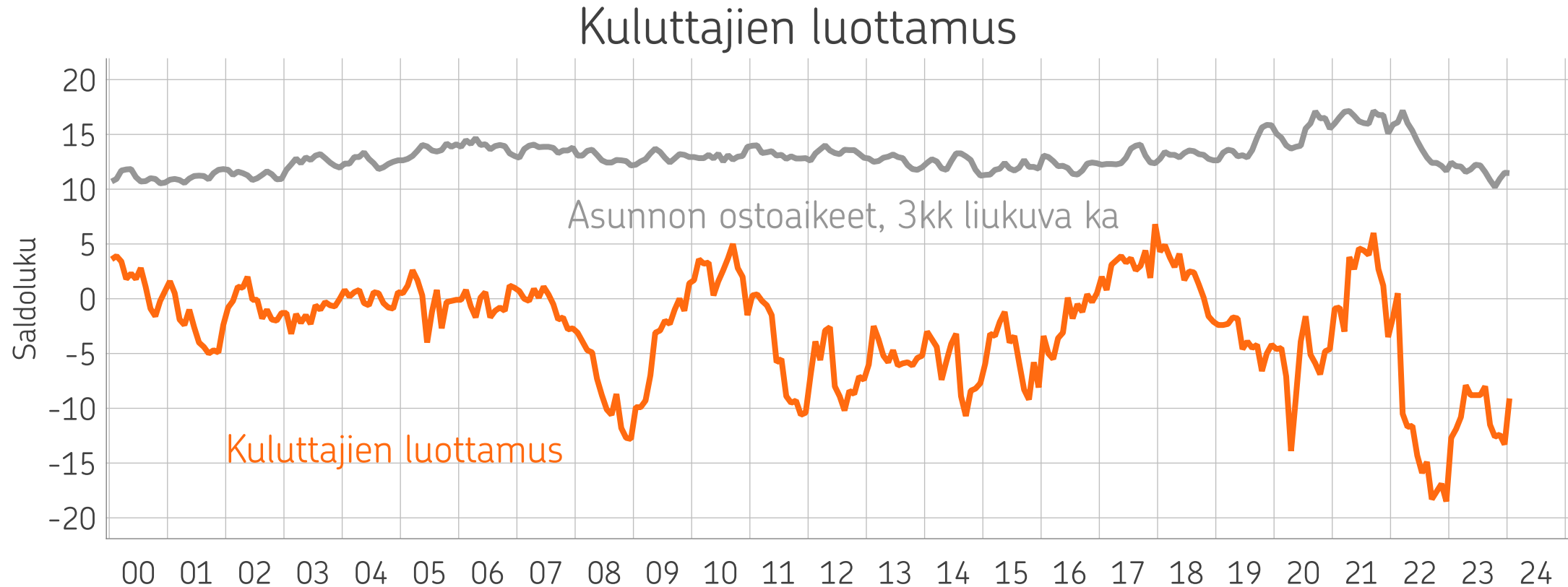
- EKP nosti viime vuoden syyskuussa viimeisen kerran korkojaan. Markkinakorkojen kannalta keskeinen EKP:n ohjauskorko on nyt 4 %
- Markkinat odottavat EKP:n koron laskujen alkavan keväällä ja laskun olevan suhteellisen nopeaa. Tämä on jo näkynyt 12 kk:n euriborin selvänä laskuna. EKP:n pääjohtaja on viitannut ensimmäisen koron laskun mahdollisesti toteutuvan kesällä
- Korkojen lasku alkaa hiljalleen vaikuttaa asuntovelallisiin, kun asuntolainojen viitekorot tarkistuvat alemmalle tasolle.

Asuntokaupan piristyminen näkyi loppuvuodesta myös lainatiskailla



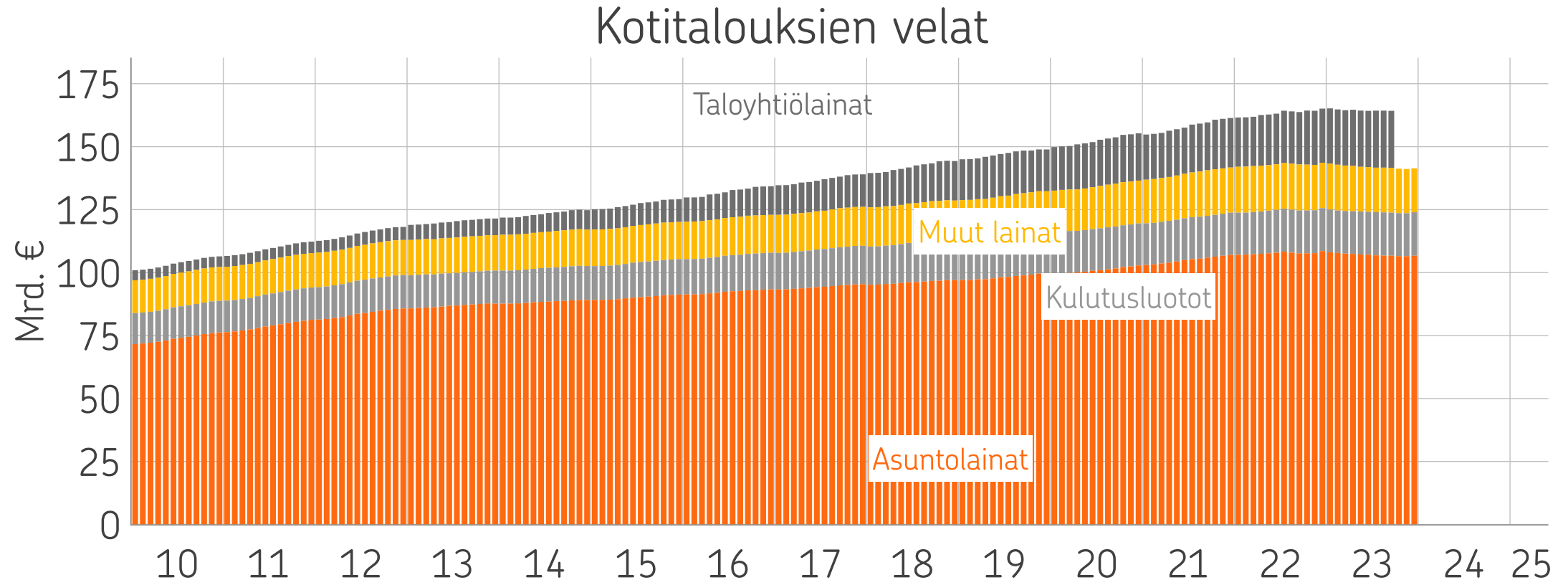
Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

Asunnonostoaikeet yhä matalalla pienestä piristymisestä huolimatta



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

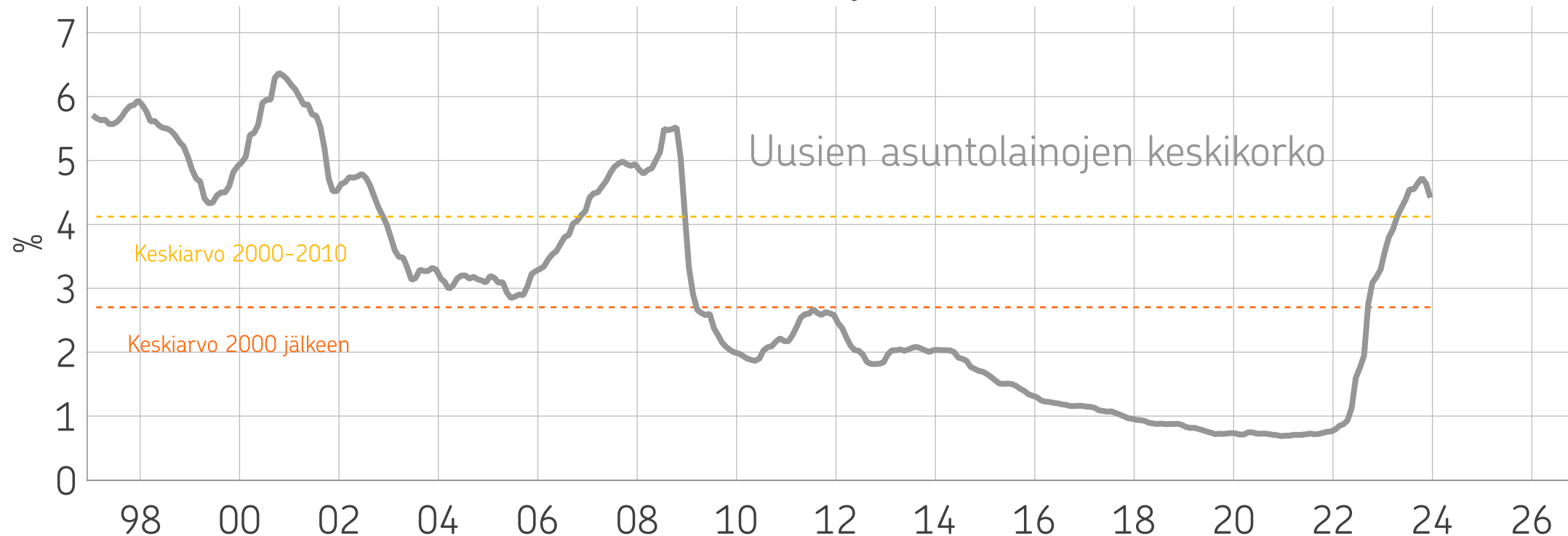
Kotitalouksien velat laskeneet hieman



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

Uusien asuntolainojen koroissa näkyy pientä taittumista viitekorkojen laskun myötä

Uusien asuntolainojen keskekorko



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

Rakentaminen

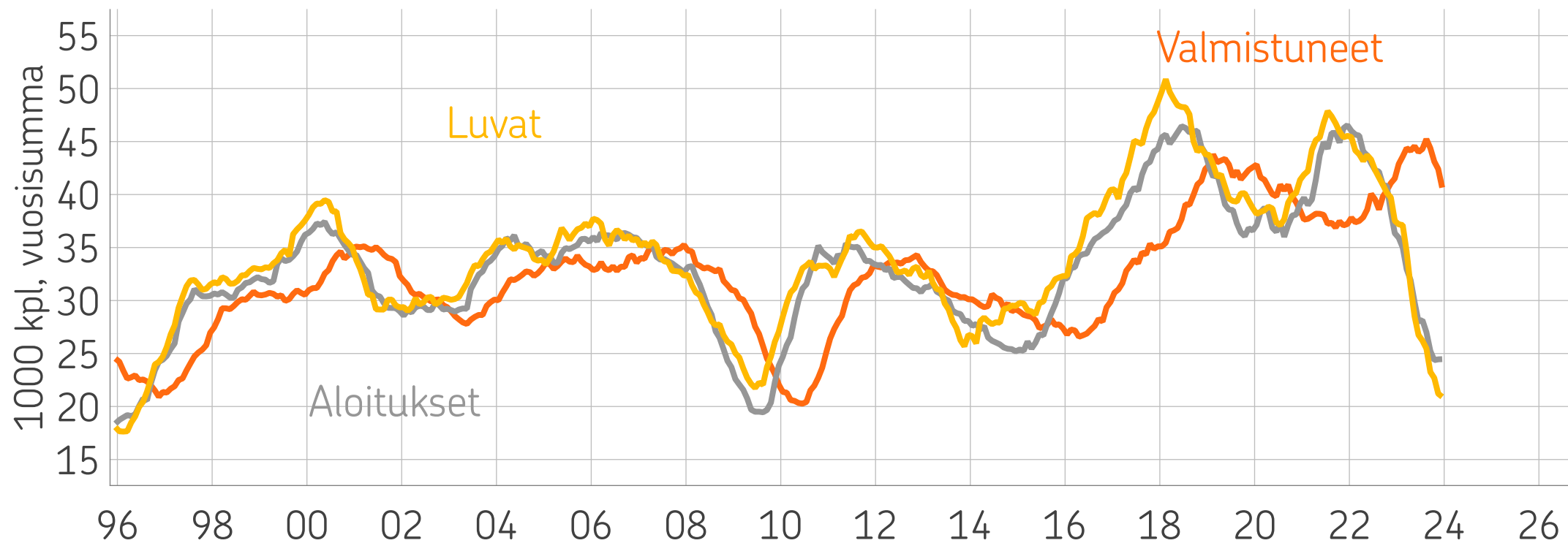


Rakennusalan tilanne on synkkä

- Asuinrakentamisessa eletään hankalia aikoja heikon kysynnän ja kohonneiden kustannusten seurauksena. Uusia rakennuslupia asuinrakennuksille on haettu selvästi aiempaa vähemmän, ja asuinrakennusinvestoinnit ovat kääntyneet selvään laskuun. Ennustamme asuinrakennusinvestointien laskevan tänä vuonna 6 %. Ensi vuonna asuinrakennusinvestoinnit kääntyvät 6 % nousuun. Ennusteen riskit ovat tällä erää hieman alasuuntaiset.
- Tänä vuonna uusia asuntoja valmistuu selvästi vähemmän kuin viime vuosina. Tällä erää kuitenkin näyttää siltä, että asuinrakentamisen aloitukset olisivat saavuttamassa pohjaansa. Mikäli heikko rakentaminen jatkuu pitkään, se voi aiheuttaa hintoihin nousupainetta.
- Hintojen nousu on heijastunut myös korjausrakentamisen hintoihin. Tilastokeskuksen kokeellisen tilaston perusteella asuntojen korjausrakentamisen hinnat nousivat viime syksynä 5 % vuoden takaa. Eniten nousivat putkiremonttien hinnat (6,3 %). Hintojen nousu on kuitenkin selvästi tasaantunut.
- Rakennusalan merkitys taloudelle on suuri. Rakennusala työllistää suoraan hieman tilastosta riippuen 175–210 tuhatta henkilöä, mikä on reilut 7 % työllisistä. Lisäksi epäsuora työllistämisaikutus on tätäkin merkittävämpi. Rakentamisen heikkous onkin selvä riski talouden kehitykselle loppuvuonna ja ensi vuonna.
- Rakennusalan konkurssit ovat Tilastokeskuksen tilastojen perusteella nousseet selvästi. Huomioiden rakennusalan vaikean suhdannetilanteen on todennäköistä, että sekä konkurssit että alan työttömyys nousevat nykytasolta tämän ja ensi vuoden aikana.
- Rakennusala on erittäin suhdanneherkkä ala ja nykyinen kehitys on melko tyypillistä, joskin voimakasta suhdannevaihtelua. Pitkällä aikavälillä uusien asuntojen tarve etenkin kaupungeissa lisääntyy, mikä tukee asuinrakentamista.

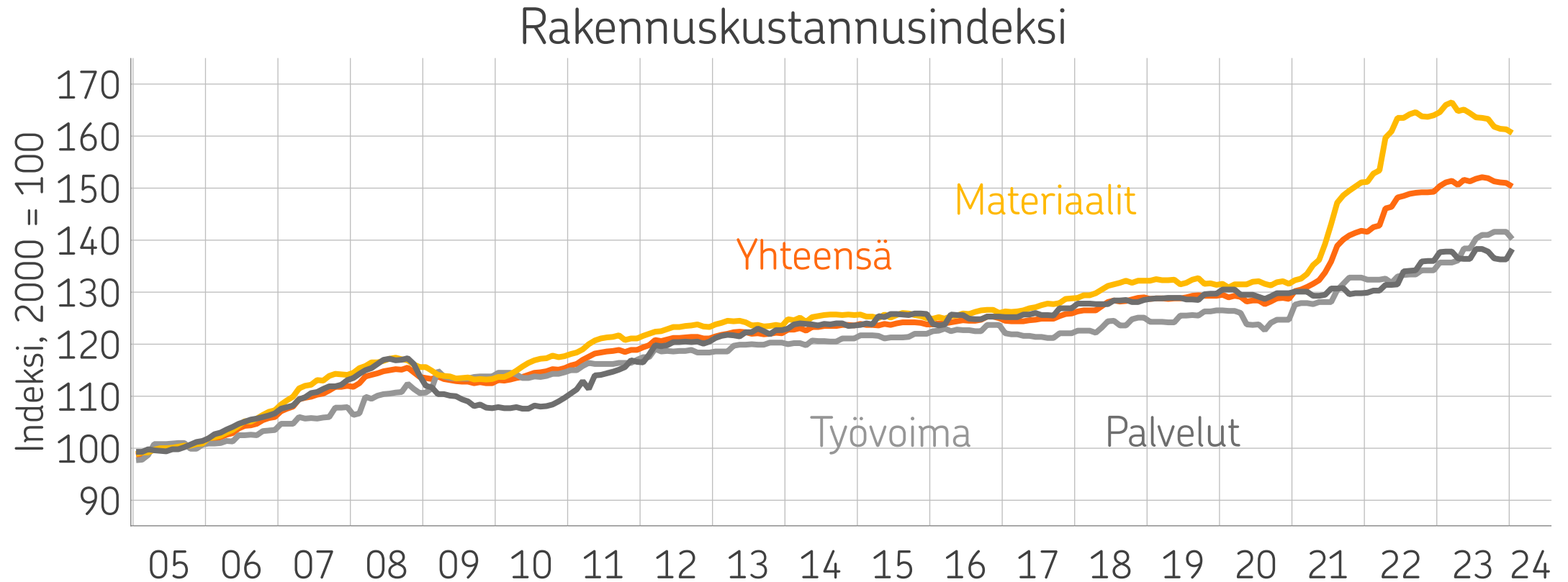
Tänä vuonna tullaan rakentamaan selvästi viime vuosia vähemmän uusia asuntoja

Asuntotuotanto



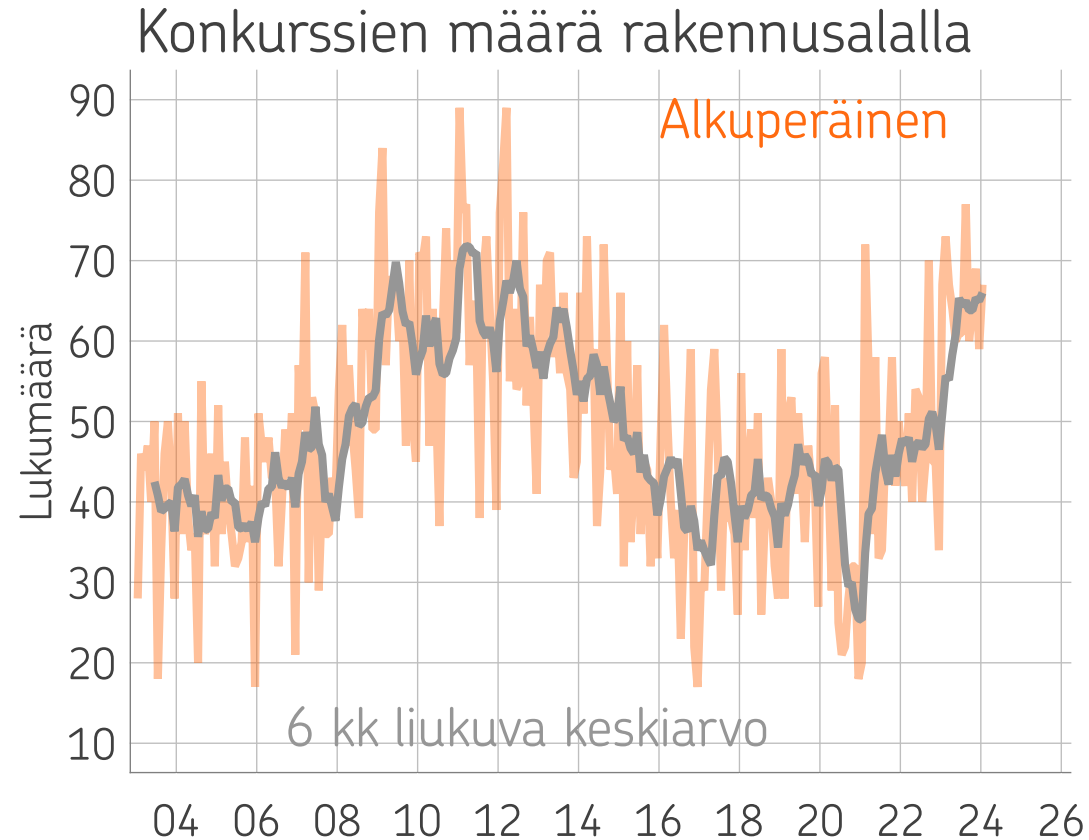
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Rakennuskustannusten lasku todella verkkaista

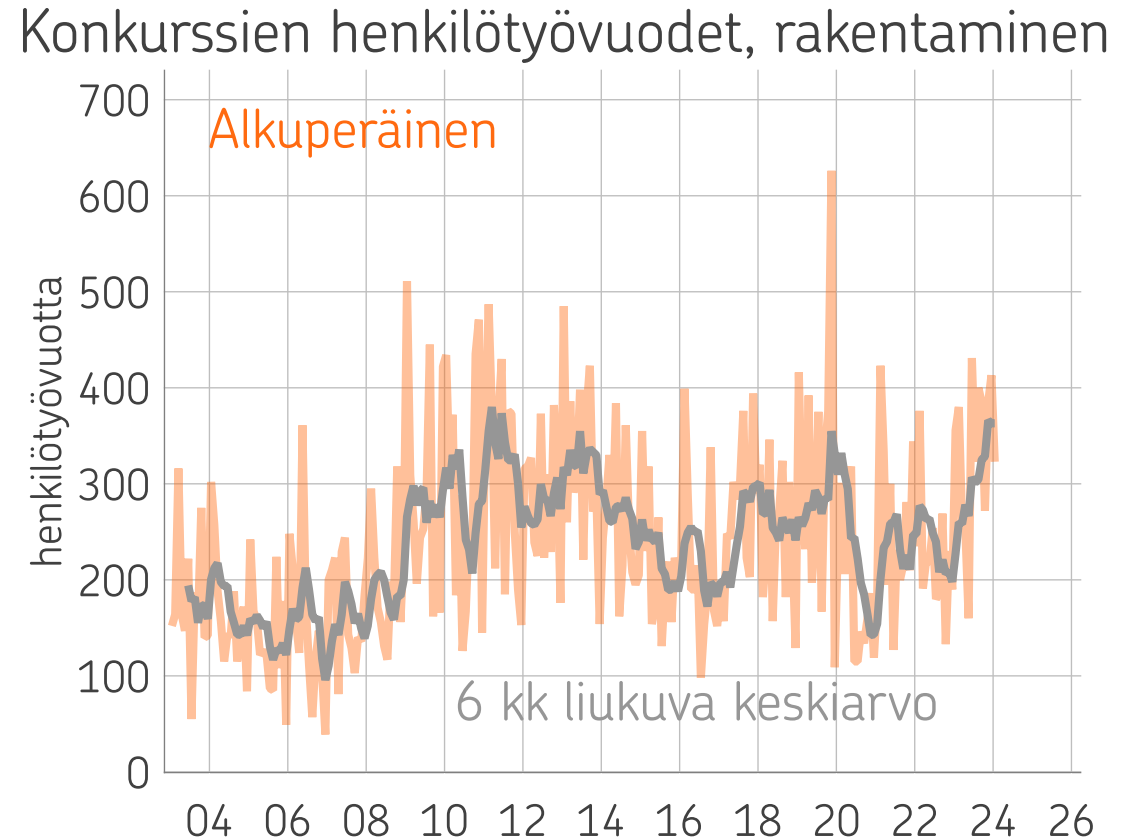


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Rakennusalan konkurssit nousseet korkealle



Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Uusia asuntoja myymättä enemmän kuin 10 vuoteen

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