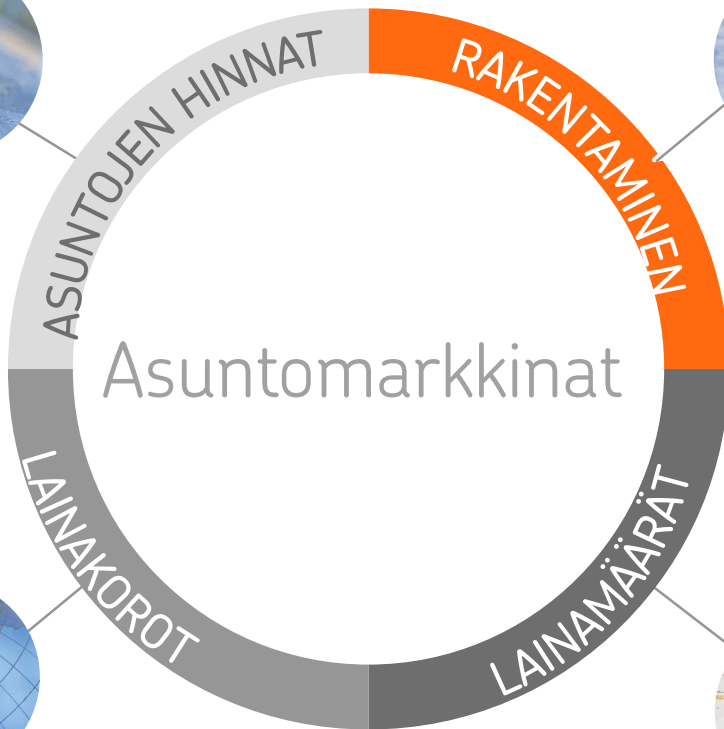
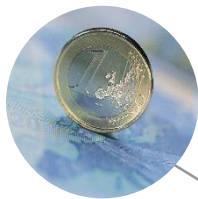


# Asuntomarkkinakatsaus 2019/Q4

Kokonaisuutena asuntojen reaali hinnat eivät nouse. Koko maan keskiarvo piilottaa alleen kuitenkin hyvin erilaisia kehityksiä.



Rakentaminen pehmeässä laskussa – taso säilyy vahvana.

Korot hieman nousseet viime kuukausina. Markkinat odottavat euribor-korkojen säilyvän nykytasolla ensi vuonna.



Asuntolainojen määrä kasvanut vakaasti noin kahden prosentin vauhtia. Taloyhtiölainoissa kasvu hidastunut huippuvuosista.

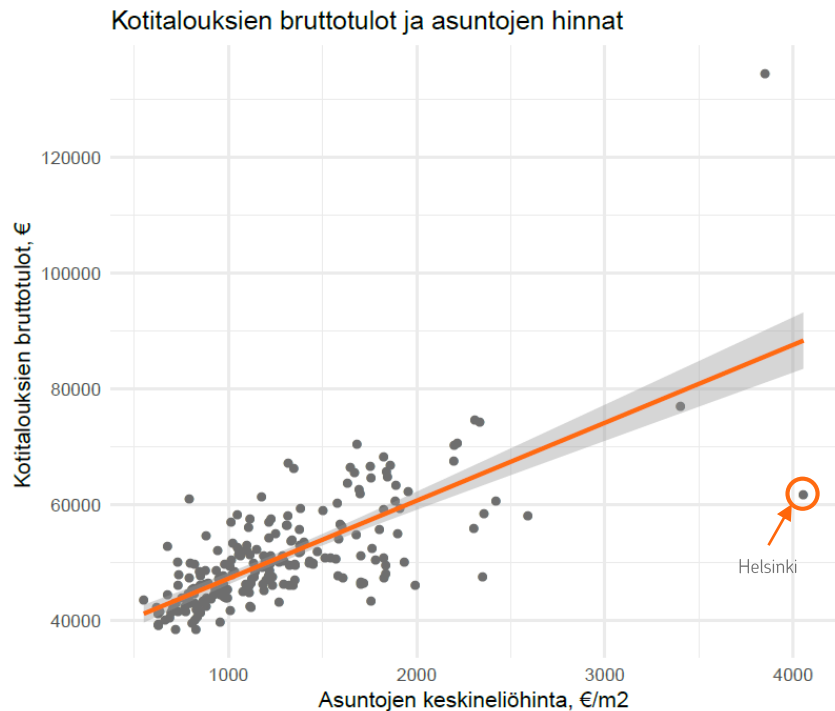
# Asuntomarkkinoilla pirteämpää virettä

1. Asuntojen hinnat ovat jatkaneet varsin maltillista kehitystään. Vuoden kolmannella neljänneksellä vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat koko maan tasolla 0,4 % vuoden takaisesta. Omakotitalojen hinnat pysyivät toisella vuosineljänneksellä samana kuin vuosi sitten.
2. Merkittävää piristymistä asuntojen hinnoissa ei ole näköpiirissä. OP:n ekonomistit ennustavat asuntojen hintojen nousevan keskimäärin 0,5 % tänä vuonna ja 0 - 1 % ensi vuonna. Hintojen eriytyminen jatkuu. Vuokrien nousu on hidastunut koko maassa.
3. Asuntokauppa on piristynyt kesän ja syksyn aikana. Asialla ovat niin sijoittajat kuin oman asunnon ostajatkin.
4. Asuntorakentaminen on pehmeässä laskussa. Rakentaminen vähenee, mutta on ensi vuonna hieman aiempia arvioita paremmalla tasolla.
5. Euribor-korot ovat hieman nousseet pohjistaan. Markkinat odottavat korkojen pysyvän kuitenkin negatiivisena vielä muutaman vuoden. Matalalla pysyttelevät korot pitävät lainanhoitokulut matalalla, mikä laskee omistusasumisen asumismenoja.

# Velkojen tuloraja voisi näkyä hieman kasvukeskusten asuntomarkkinoilla

- Ehdotuksen mukaan kotitalouden velat saisivat olla enintään 4,5 kertaa bruttotulojen suuruiset. Arviot ehdotetun velkakaton vaikutuksista ovat verrattain pieniä.
- Kasvukeskuksissa, ja etenkin Helsingissä, omistusasunnon hankkiminen saattaisi hankaloitua asuntojen hintojen ollessa tuloihin suhteutettuna muuta maata korkeammalla.
- Velkarajoitus vaikuttaisi todennäköisesti etenkin ensiasunnon ostajiin. Omistusasuntojen kysyntä saattaisi hieman laskea kasvukeskuksissa, mikä heijastuisi laskevasti hintoihin. Vuokra-asuntojen kysyntä sen sijaan todennäköisesti hieman kasvaisi, mikä lisäisi painetta vuokrien nousulle.
- Esityksen mukaan pankeilla olisi mahdollisuus poiketa rajoitteesta 15 prosentissa lainavolyymistä neljännesvuosittain.

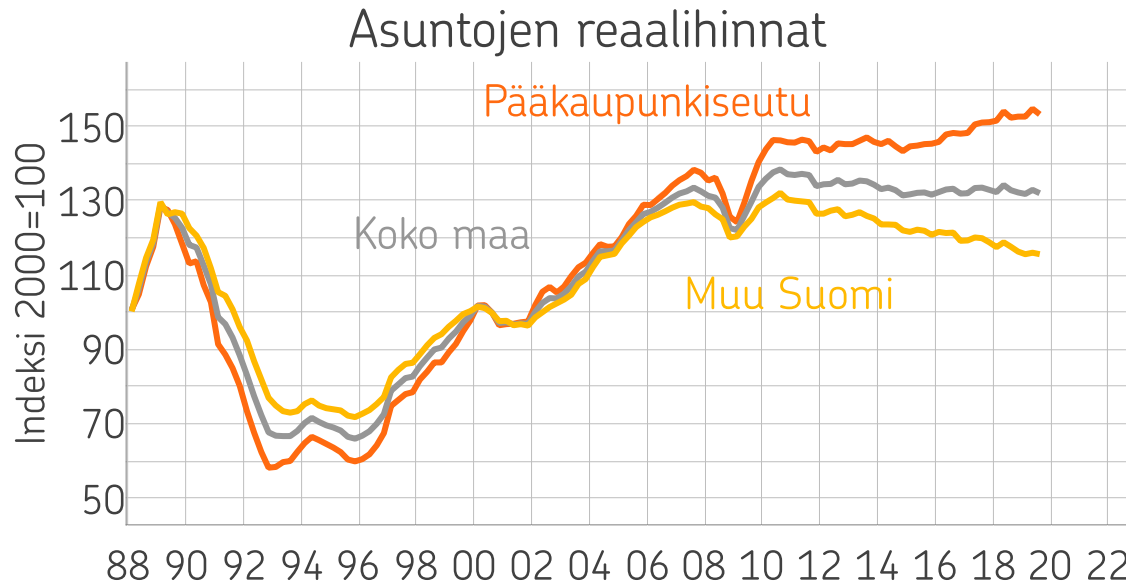
# Velkojen rajoittaminen tulojen mukaan iskisi etenkin Helsinkiin



- Helsingissä kotitalouksien bruttotuloilla saa tuntuvasti vähemmän asuineliöitä kuin muualla Suomessa.
- Esimerkiksi keskusteluissa nähty 4,5 vuoden bruttotuloilla keskimääräinen helsinkiläinen kotitalous saa vajaan 70 neliötä koko maan keskiarvon ollessa noin 200 neliötä\*.
- Mikäli raja nousisi 4 vuoden bruttotuloja vastaavaksi, saisi Helsingissä noin 8 neliometriä vähemmän ja koko maassa keskimäärin hieman yli 20 neliometriä vähemmän.

\*Yksinkertaistetuilla oletuksilla, että kotitalous ottaa maksimivelan vain asunnon ostoa varten. Lisäksi velan osuus asunnosta on 100 %

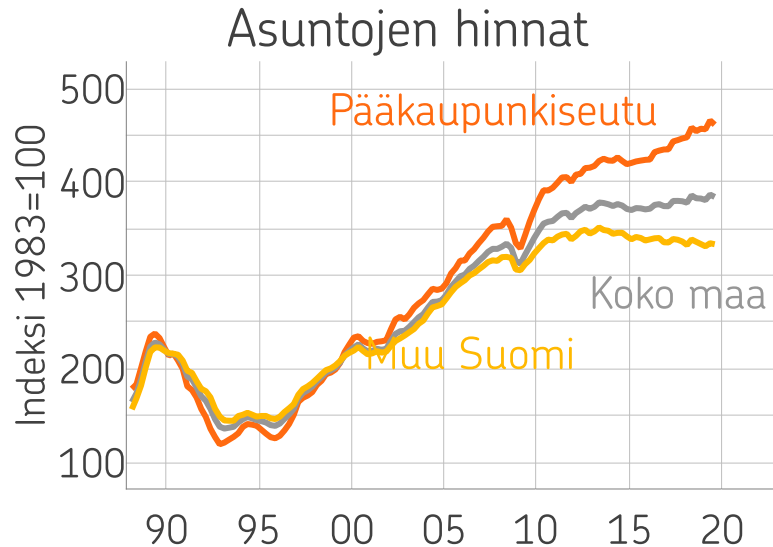
# Koko maan tasolla asuntojen reaali hinnat olleet koko vuosikymmenen loivassa laskutrendissä



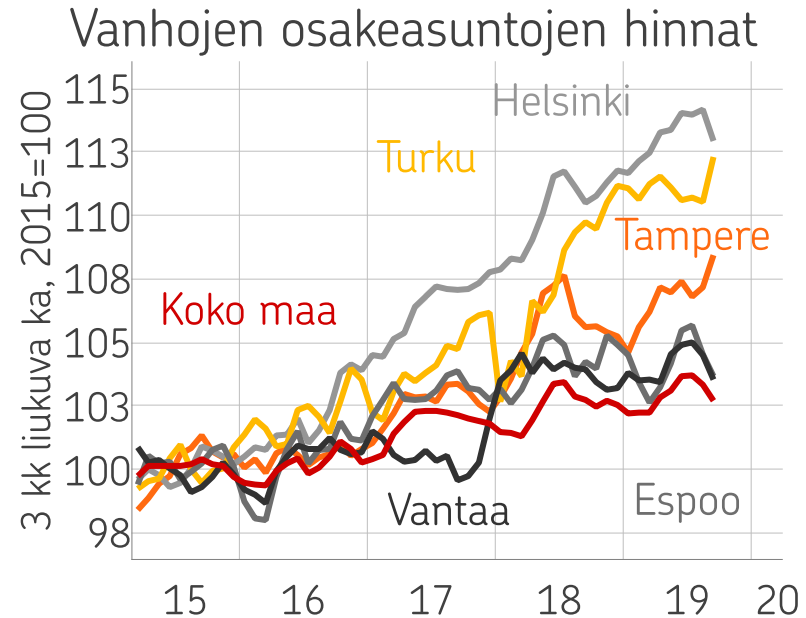
Vanhat osakeasunnot  
Lähde: Macrobond, OP

# Keskiarvon taakse piiloutuu erilaisia kehityskulkuja

-Kasvukeskuksissa hinnat nousevat, muualla heikompaa. Espoossa ja Vantaalla viime kuukaudet ovat kuitenkin olleet vaisumpia

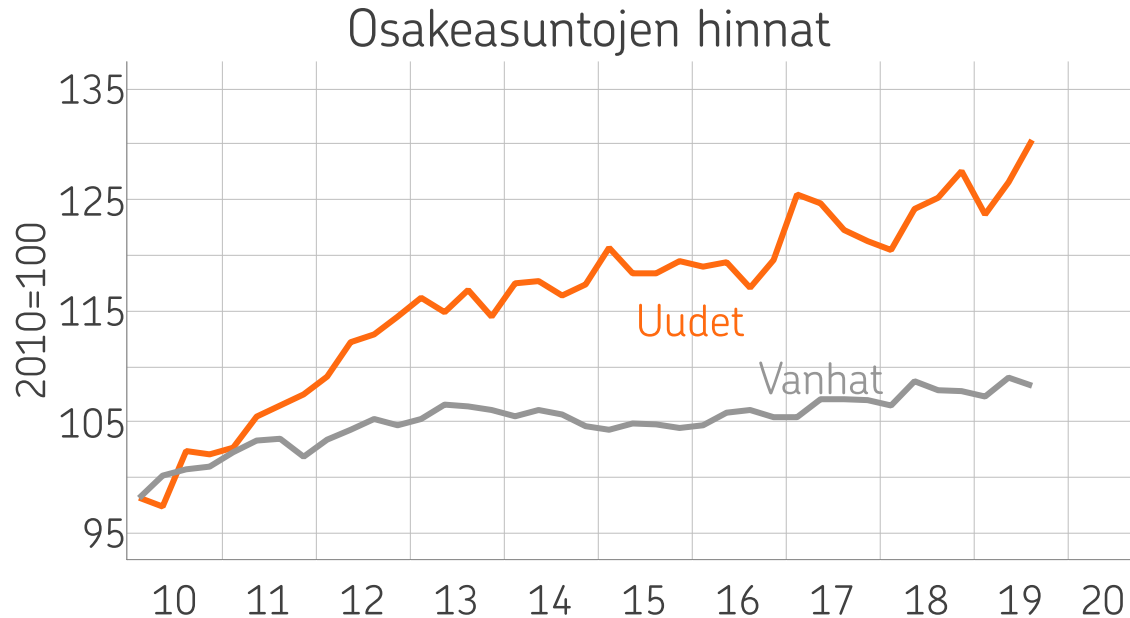


Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat  
Lähde: Macrobond, OP



Lähde: Macrobond, OP

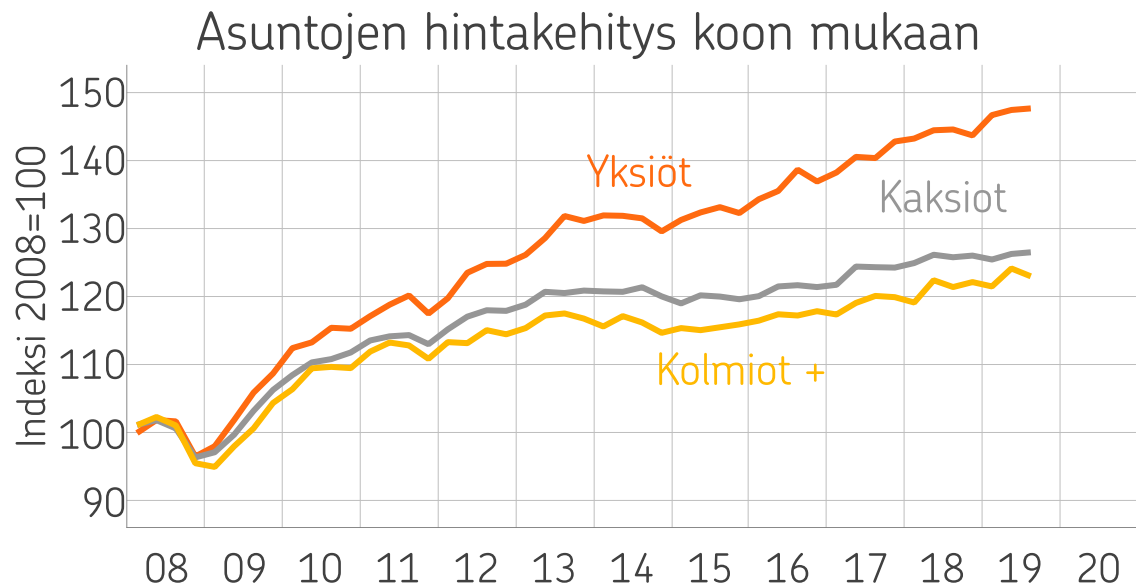
# Uusien asuntojen hinnat nousseet vanhoja nopeammin



Lähde: Macrobond, OP

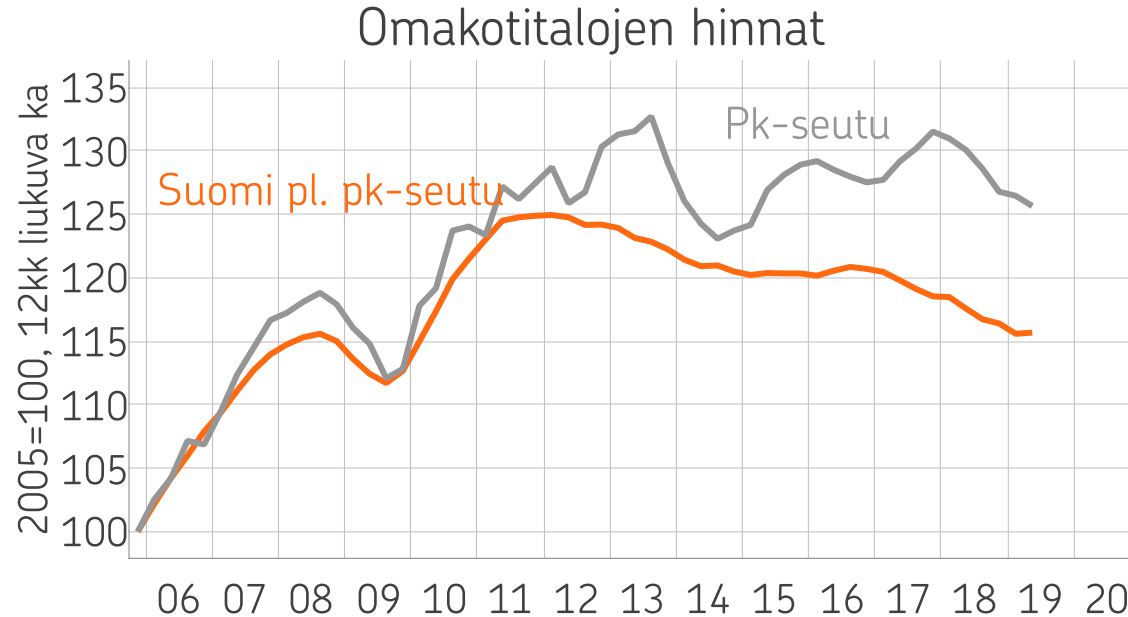


# Hinnat eriytyneet myös eri kokoisten asuntojen välillä



Vanhat kerrostaloasunnot  
Lähde: Macrobond, OP

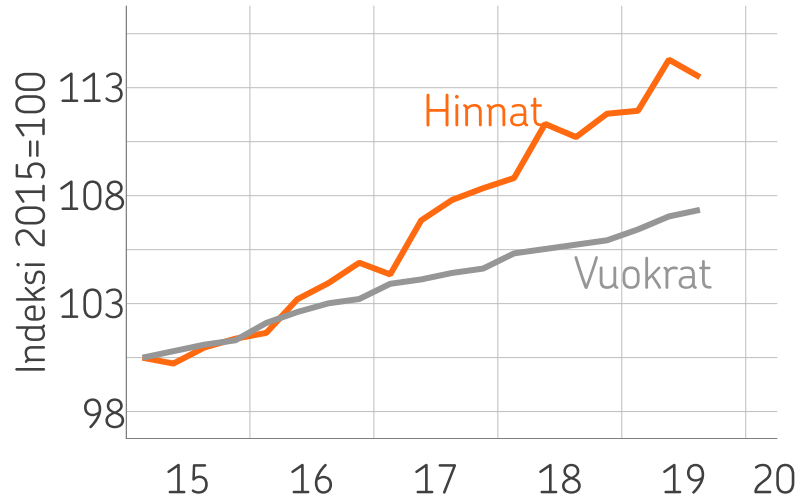
# Omakotitalojen hinnat laskussa



Lähde: Macrobond, OP

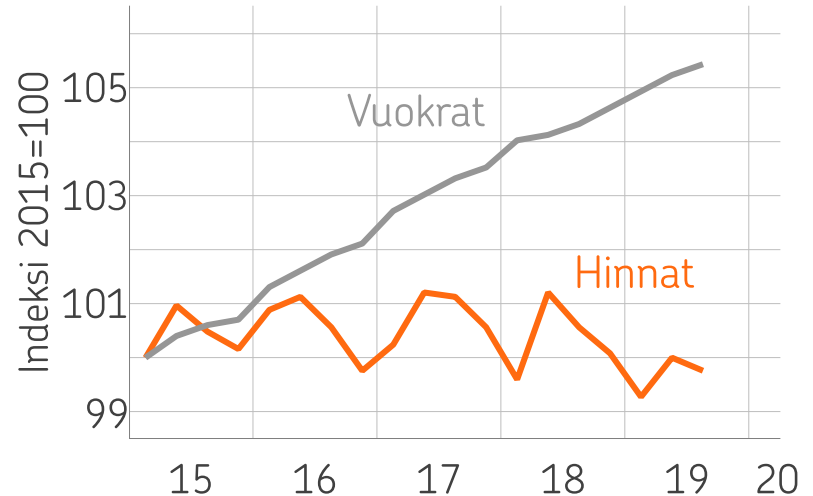
# Pk-seudulla hintojen nousu ollut vuokrien nousua nopeampaa, muualla päinvastoin

PK-seutu: Kerrostaloasuntojen hinnat vs. vuokrat



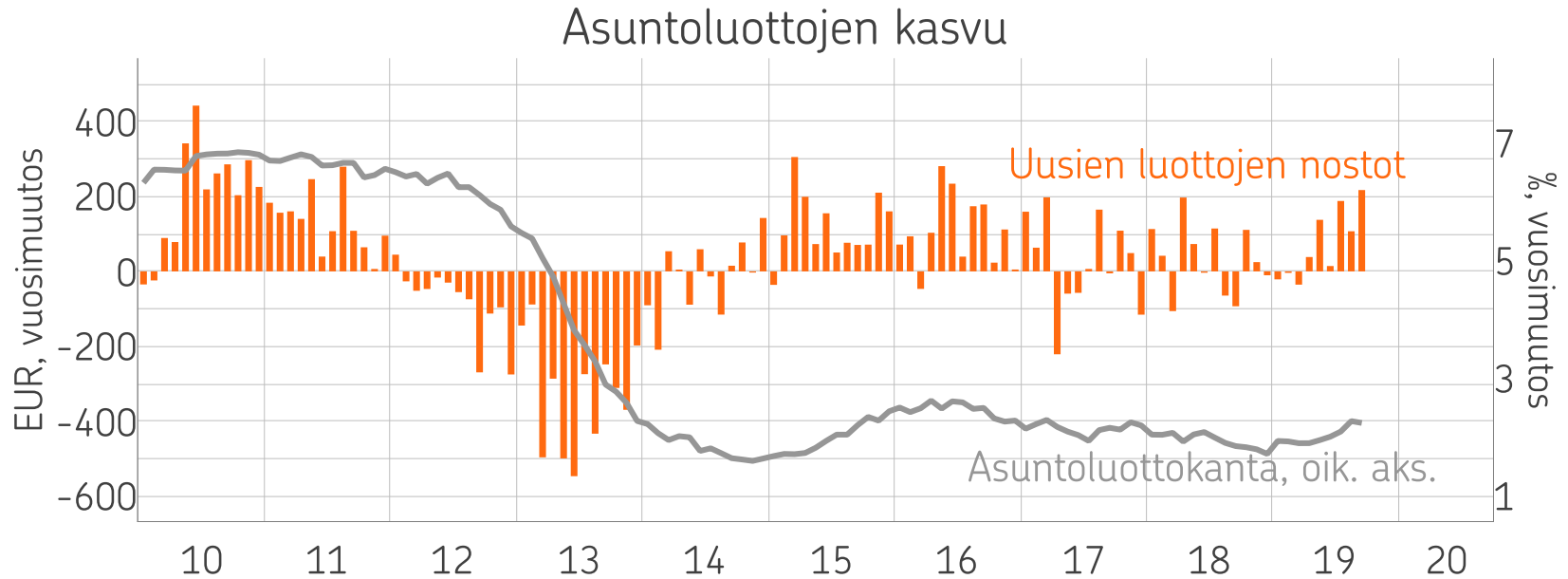
Lähde: Macrobond, OP

Muu Suomi: Kerrostaloasuntojen vuokrat vs. hinnat



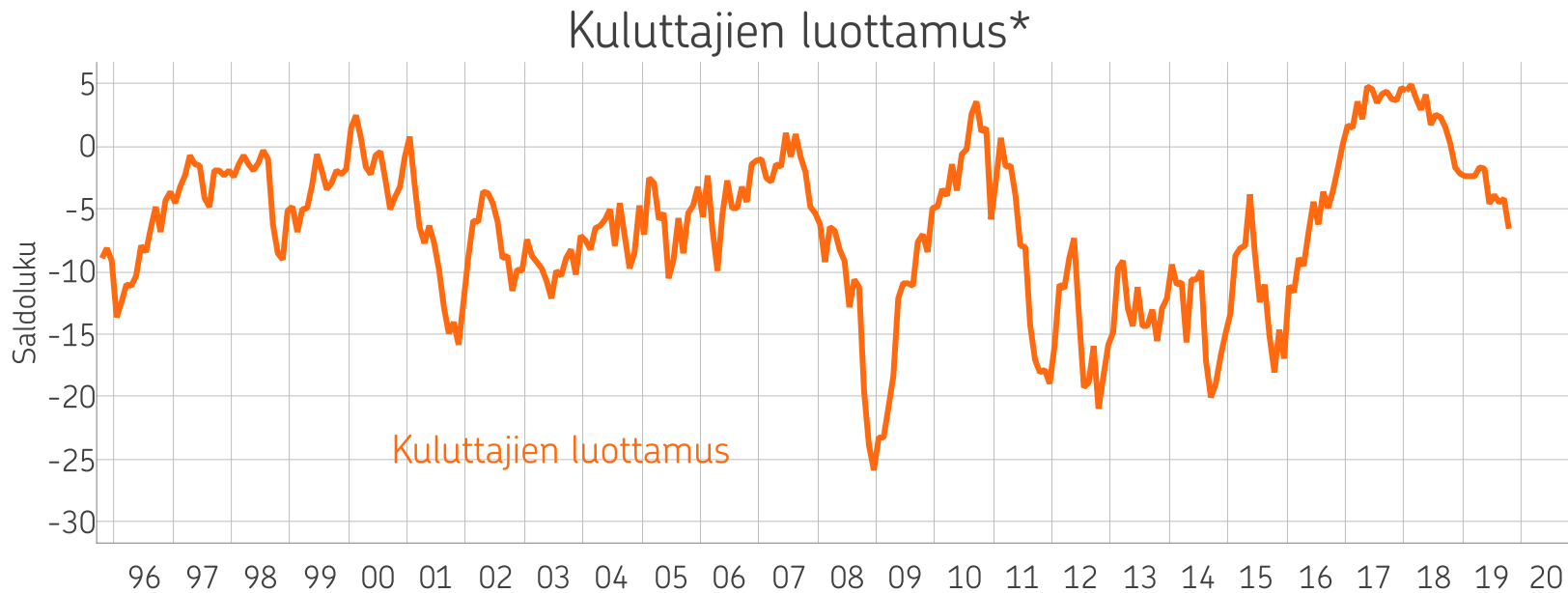
Lähde: Macrobond, OP

# Uusien asuntoluottojen nostot kielivät piristymisestä asuntomarkkinoilla



Lähde: Macrobond, OP

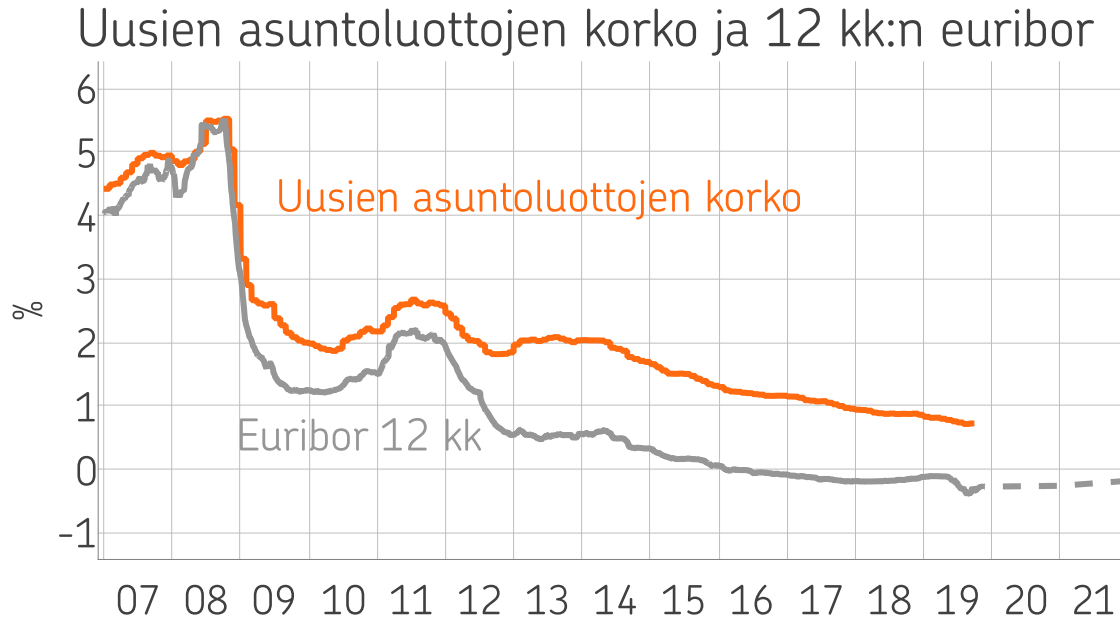
# Kuluttajien luottamus laskenut, mutta yhä kohtuutasolla



Lähde: Macrobond, OP

\* Aikasarjaan on yhdistetty uuden ja vanhan kuluttajien luottamusindikaattorin tietoja. Uusi sarja alkaa tammikuusta 2018

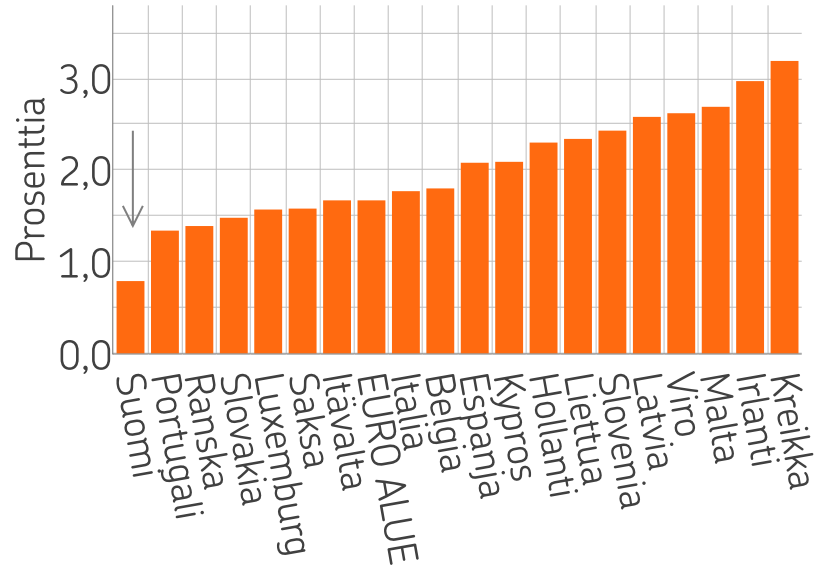
# Korot säilyvät matalina ensi vuonnakin



Lähde: Macrobond, OP

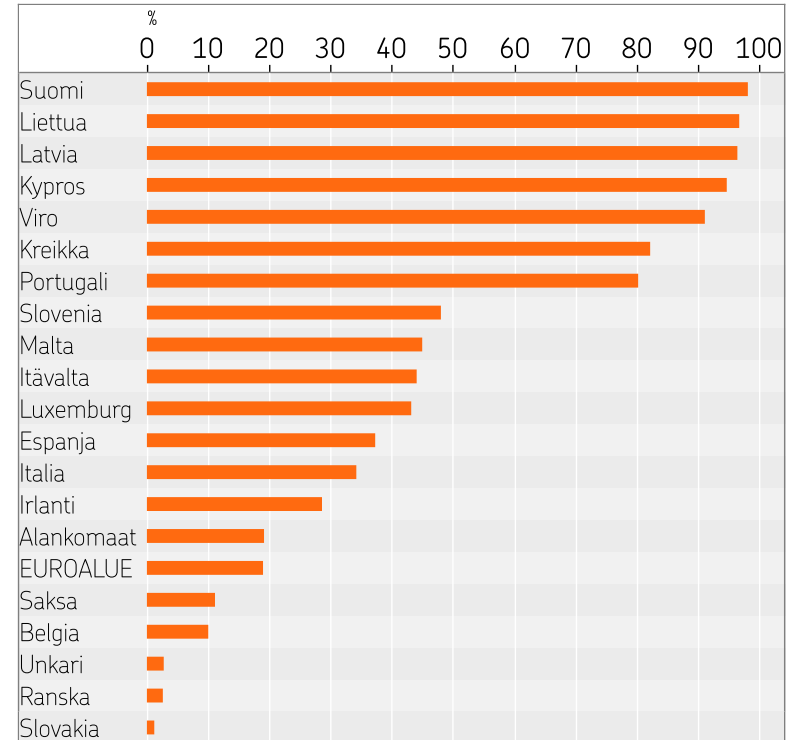
# Eurooppalaisessa vertailussa Suomessa saa halpaa asuntolainaa

## Uusien asuntolainojen keskekorko



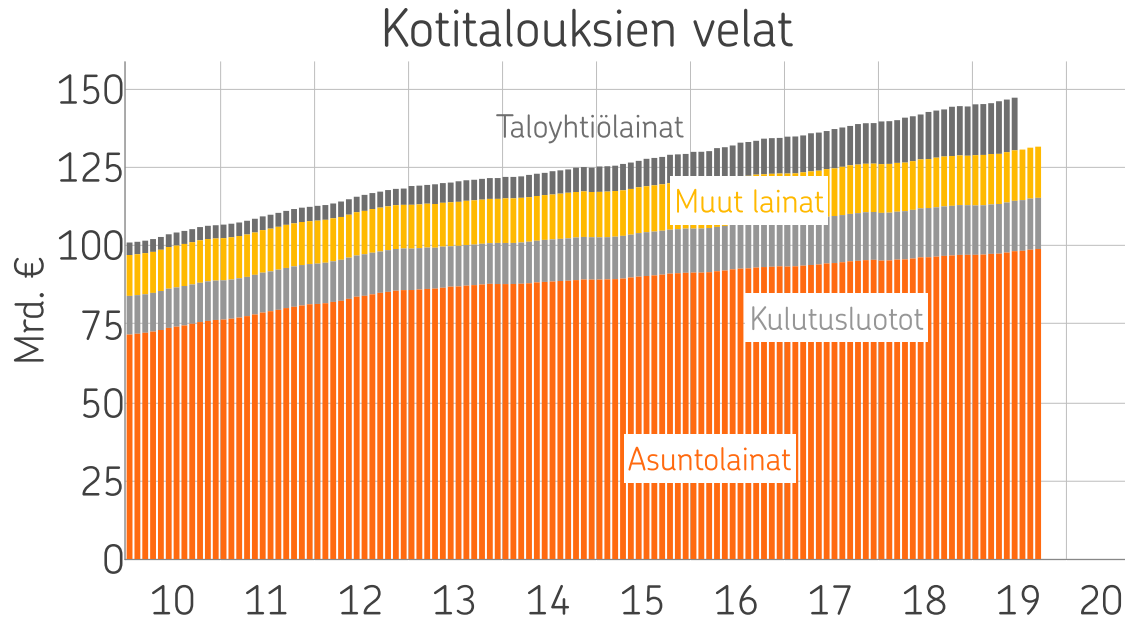
Lähde: Macrobond, OP

## Vaihtuvakorkoisten lainojen osuus uusista asuntolainoista



Lähde: Macrobond, OP

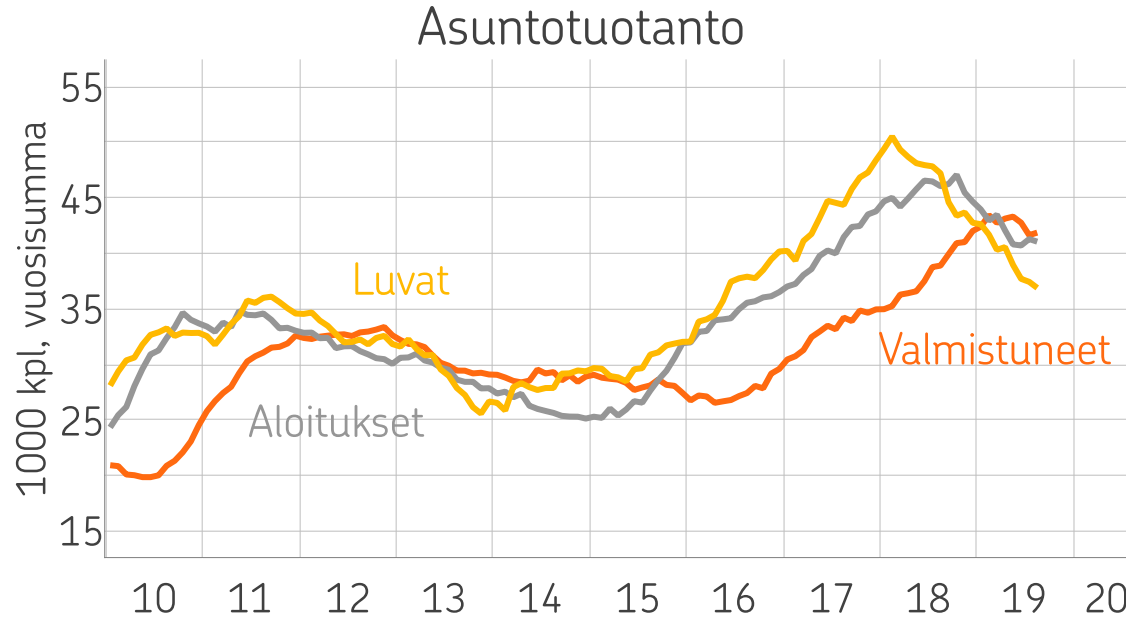
# Taloyhtiölainojen kasvu hidastunut huippulukemistaan



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP



# Asuinrakentaminen hidastuu – aloitusten lasku kuitenkin tasaantunut



Lähde: Macrobond, OP

# Uusien asuntojen keskikoon pienentyminen pysähtynyt



Lähde: Macrobond, OP

# Myymättömien asuntojen määrä lähellä keskimääräistä tasoaan

## Myymättömien asuinhuoneistojen määrä



Lähde: EK, Macrobond, 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



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

Twitter: @OP\_Ekonomistit  
op.media