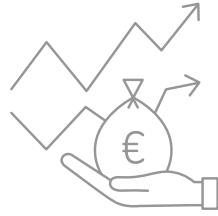


Asuntomarkkinakatsaus 2023/Q2

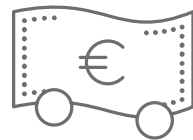
Asuntojen hinnat

Viime vuoden lopulla alkanut asuntojen hintojen lasku jatkuu tänä vuonna. Keskimäärin laskua kertyy 5-7 %. Hintojen kääntymistä nousuun saadaan odotella ensi vuoteen



Lainakorot

Kovin korkojen nousu näyttäisi tällä erää tasaantuneet. Korkojen nousun vaikutus näkyy asuntomarkkinoilla kuitenkin osin viiveellä.



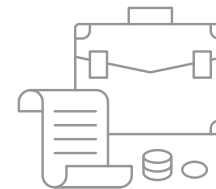
Rakentaminen

Asuinrakennusinvestoinnit supistuvat tänä vuonna selvästi kysynnän heikentymisen myötä. Asuntoja valmistuu vähemmän kuin viime vuosina.



Lainamäärät

Asuntolainatiskailla on ollut yhä hiljaista kun uusia asuntolainoja nostetaan erittäin vähän. Myös asuntolainakannan kasvu on ollut poikkeuksellisen hidasta.



Nopeaa helpotusta asuntomarkkinoiden ahdinkoon ei ole näköpiirissä

- Asuntomarkkinoiden alakulo on jatkunut vuoden alussa. Asuntokauppa on käynyt yhä nihkeästi ja hintojen lasku on jatkunut, kuitenkin nopein heikentyminen etenkin kauppamäärien osalta on jo takana. Toisaalta heikkenevän taloustilanteen seurauksena nopeaa elpymistä asuntomarkkinoille ei ole odotettavissa.
- Asuntomarkkinoiden heikosta vedosta huolimatta merkittävää romahdusta asuntojen hintoihin ei ole näköpiirissä. Asuntomarkkinaa tukee yhä hyvä työllisyys. Asuntojen hinnat eivät myöskään nousseet huolestuttavan nopeasti matalien korkojen aikana, mikä tukee asuntomarkkinan vakautta.
- Osakeasuntojen hinnat laskivat neljännellä vuosineljänneksellä 3 % vuoden takaisesta ja 3,1 % edellisestä neljänneksestä. Hinnat laskivat kuudessa suurimmassa* kaupungissa 3,6 % ja näiden ulkopuolella keskimäärin 1,7 %. Tammi-helmikuussa asuntojen hinnat laskivat hieman reilut 5 prosenttia vuoden takaisesta.
- Omakotitalojen hinnat kääntyivät niin ikään vuoden lopussa laskuun. Koko maassa omakotitalojen hinnat laskivat viime vuoden loka-joulukuussa keskimäärin 3,7 %. Hinnat laskivat kaiken kokoisissa kunnissa. Omakotitalojen kauppamäärät ovat vähentyneet merkittävästi, neljännellä vuosineljänneksellä kauppaa tehtiin noin 32 prosenttia vähemmän kuin vuosi sitten, myös tonttikauppa on hiljentynyt selvästi.
- Vaparahoitteiset vuokrat nousivat tämän vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 1,6 % vuoden takaa. Pääkaupunkiseudulla nousu oli 0,9 % ja muualla Suomessa 2,1 % vuodessa. Hämeenlinna (3,1 %), Oulu (2,9 %) sekä Rovaniemi (2,9 %) vetivät vuokrien nousua. Helsingissä vuokrat nousivat vain 0,7 %.
- Hinnat laskevat tänä vuonna pääkaupunkiseudulla 6–8 % ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella keskimäärin 4–6 % . Odotamme, että kaiken kaikkiaan pudotus on suurissa kaupungeissa hieman suurempi kuin muualla Suomessa. Ensi vuonna hinnat kääntyvät nousuun, mutta koko vuoden keskimääräinen hintojen kehitys jää nollan tuntumaan.

Teema:
Asunnonostokykyindeksi



Asunnon ostokykyyindeksi kuvaa tyypillisen kotitalouden mahdollisuutta ostaa asunto

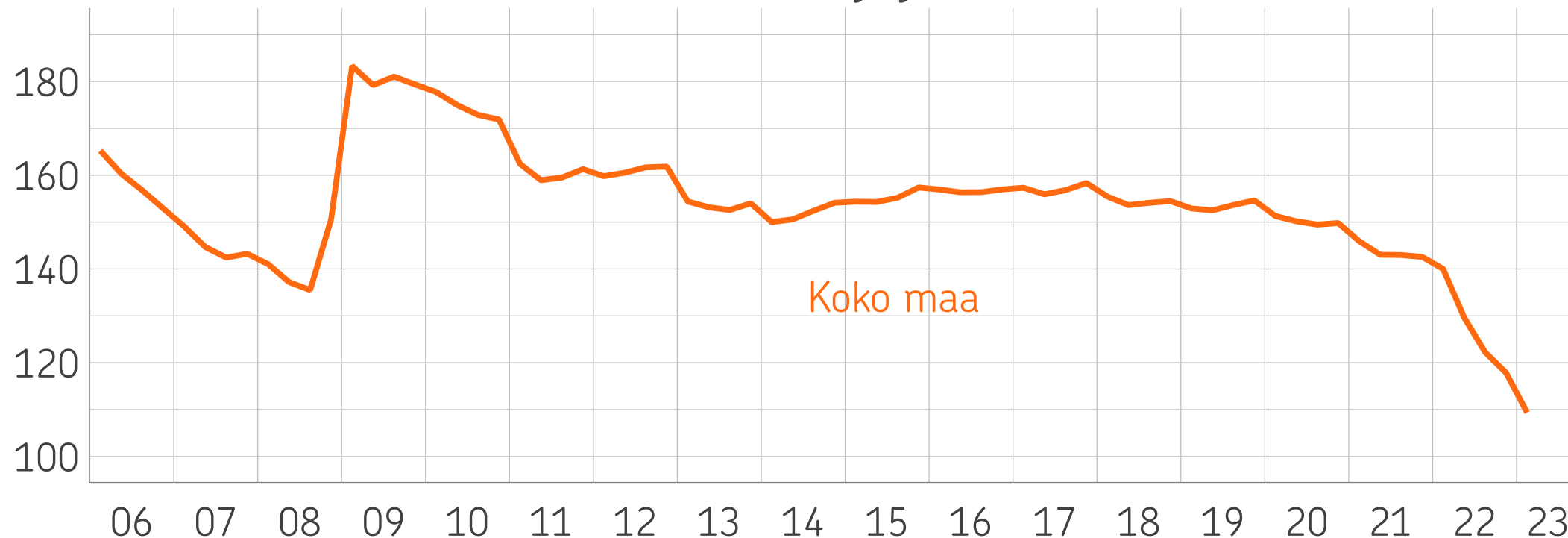
- Ostokykyyindeksillä mitataan keskimääräisen kotitalouden mahdollisuutta ostaa asunto. Ostokyvillä tarkoitetaan tässä yhteydessä sitä, kuinka hyvin keskituloinen kotitalous pystyy suoriutumaan asuntoon liittyvistä menoista (lyhennys, korko ja vastike).
- Indeksillä on laskettu siten, että arvo 100 on taso, jolla mediaanituloisella kotitaloudella menee kolmasosa käytettävissä olevista tuloistaan asuntoon liittyviin menoihin. Korkeampi lukema tarkoittaa, että kotitaloudella on parempi mahdollisuus ostaa asunto. Alle 100 lukema taas tarkoittaa, että keskituloisen kotitalouden menoista menee asumisen kuluihin suurempi osuus kuin kolmasosa.
- Jos lukema on 115, ovat kotitalouden tulot 15 prosenttia suuremmat kuin silloin, jos asumiseen kuluisi kolmasosa kotitalouden tuloista.
- Indeksiasuntona on käytetty 55-neliöistä osakeasuntoa, joka on rahoitettu 85-prosenttisesti lainalla, ja jonka pituus on 25 vuotta. Ostettavan asunnon hintana käytetään kunkin kaupungin keskimääräistä asunnon neliöhintaa. Vastikkeena on käytetty pääkaupunkiseudun asunnoille pääkaupunkiseudun keskimääräistä vastiketta ja muille kaupungeille koko maan keskiarvoa. Käytettävissä olevat tulot ovat kunkin kaupungin käytettävissä olevien tulojen mediaani. Korkona käytetään Suomen Pankin julkaisemaa uusien asuntolainojen keskikorkoa. Korkojen verovähennysoikeus on otettu huomioon aikaisemmilta vuosilta.

Asunnonostokyky laskenut selvästi – korkojen nousu merkittävin syy

- Keskituloisen kotitalouden kyky ostaa asunto on heikentynyt korkojen nousun seurauksena merkittävästi. Valtaosassa Suomea ostokyky on kuitenkin yhä hyvä. Kuitenkin esimerkiksi Helsingissä mediaanituloisen kotitalouden tuloilla tyypillisen asuntolainan hoitaminen on aiempaa hankalampaa.
- Ostokykyyn vaikuttavat merkittävästi asuntojen hintataso sekä asuntolainojen korot. Viime aikoina asuntojen hinnat ovat laskeneet, mikä parantaa kotitalouksien ostokykyä. Korkojen nousu sen sijaan heikentää ostokykyä. Korkojen nousu on ollut niin jyrkkää, että sen seurauksena ostokyky onkin heikentynyt viime aikoina.
- Maantieteelliset erot asunnonostokyvyssä ovat suuria. Asuntojen hintataso poikkeaa merkittävästi alueittain. Myös tulotaso vaihtelee alueittain, mutta suhteellisesti vähemmän kuin asuntojen hinnat.
- Ostokyky on painunut aiempia vuosia heikoimmaksi kaikissa 9 suurimmasta kaupungista. Myös koko maan indeksi on alimmillaan mittaushistoriassa. Ostokykyindeksi on laskettu vuodesta 2006 alkaen.

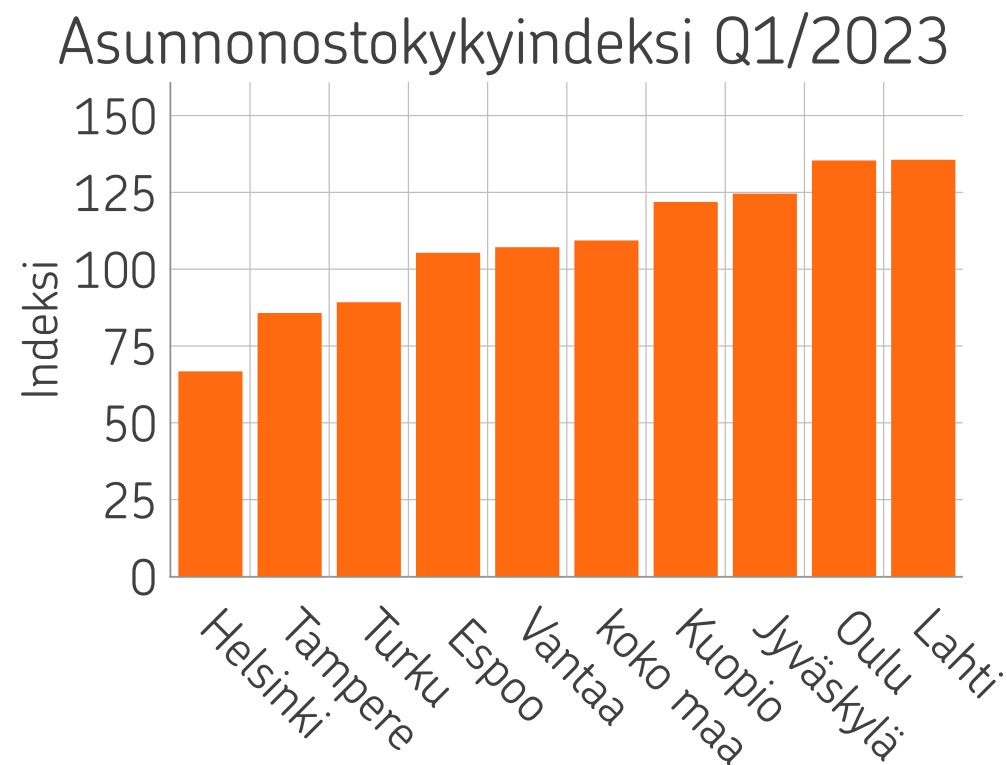
Korkojen nousu laskenut asunnonostokykyä hintojen laskusta huolimatta

Asunnonostokykyindeksi



Lähde: Macrobond, , OP

Suurista kaupungeista asunnonostokyky paras Lahdessa – tilanne heikentynyt kaikkialla



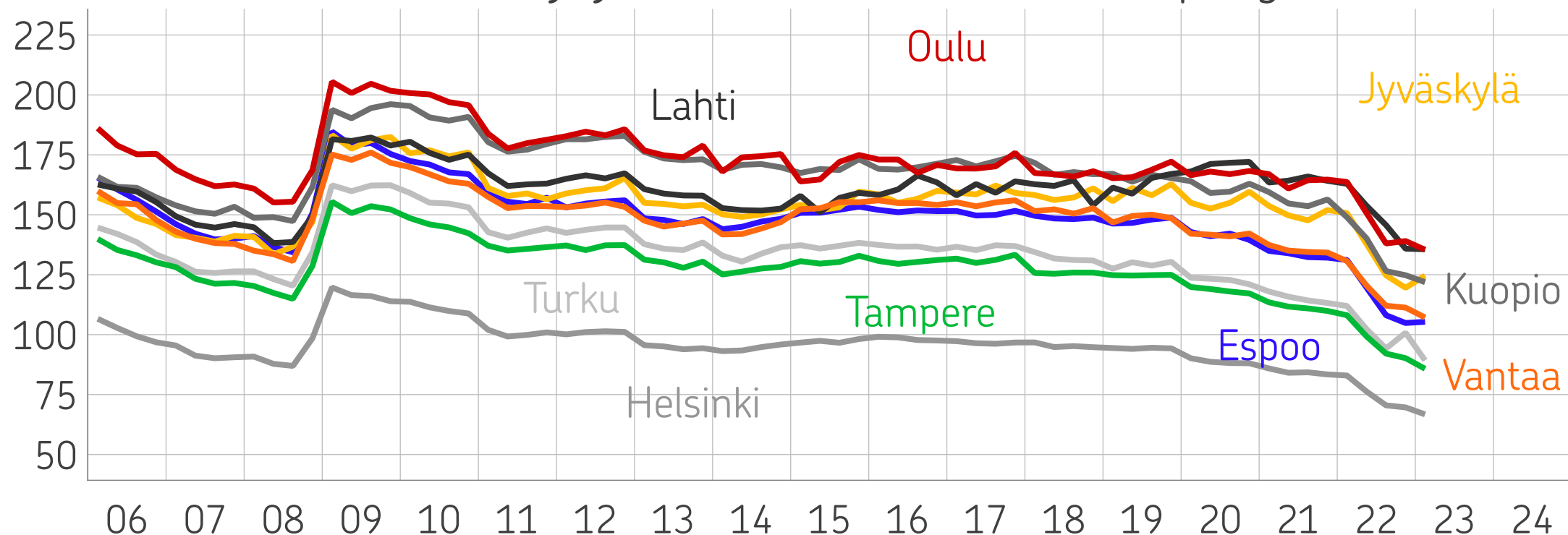
Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus, Suomen pankki

- Asunnonostokyky indeksi on selvästi heikoin Helsingissä, mikä tarkoittaa, että asunnon ostaminen on haastavinta mediaanituloiselle helsinkiläiskotitaloudelle on haastavinta.
- Suuret alueelliset erot johtuvat ennen kaikkea asuntojen hintatason suurista eroista. Vaikka myös tulot vaihtelevat alueittain, ei se riitä tasoittamaan asunnonostokykyä.
- Asunnonostokyky on laskenut laajasti kaikkialla Suomessa. Korkojen nousun tasaantuminen ja asuntojen hintojen lasku kuitenkin johtavat todennäköisesti siihen, että ostokykyindeksi kääntyy hiljalleen nousuun.

Lähde: Tilastokeskus, Suomen pankki, OP

Tasoerot ostokyvyssä suuria – kehitys kuitenkin samansuuntaista

Asunnonostokykyindeksi 9 suurimmassa kaupungissa



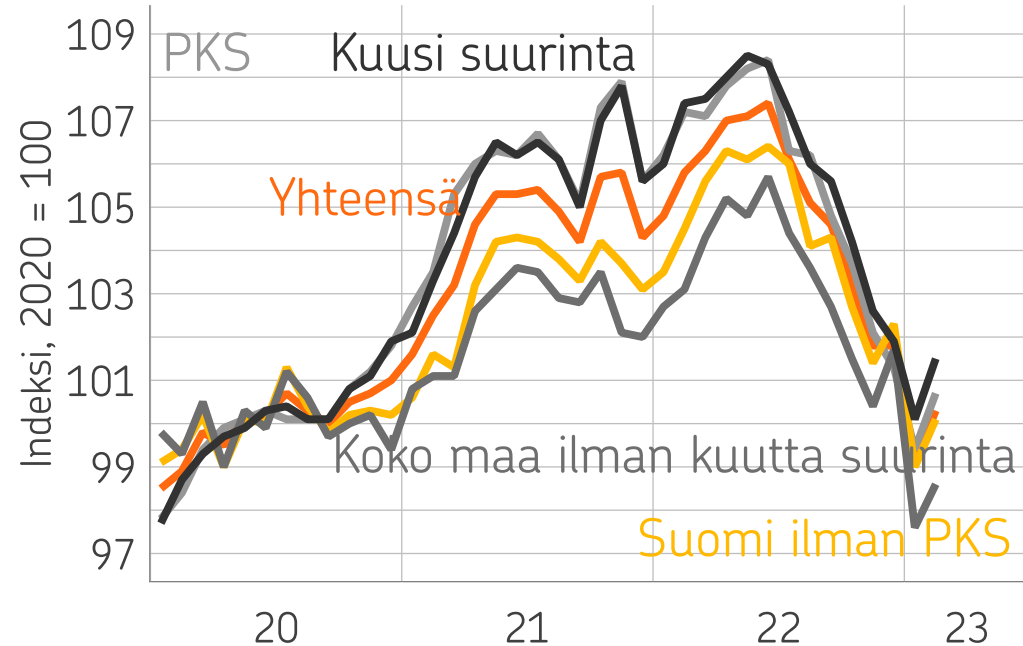
Lähde: Macrobond, , OP

Asuntojen hinnat ja kauppamäärät



Alkuvuonna hintojen lasku tasaantunut – nopeaa elpymistä ei kuitenkaan edessä

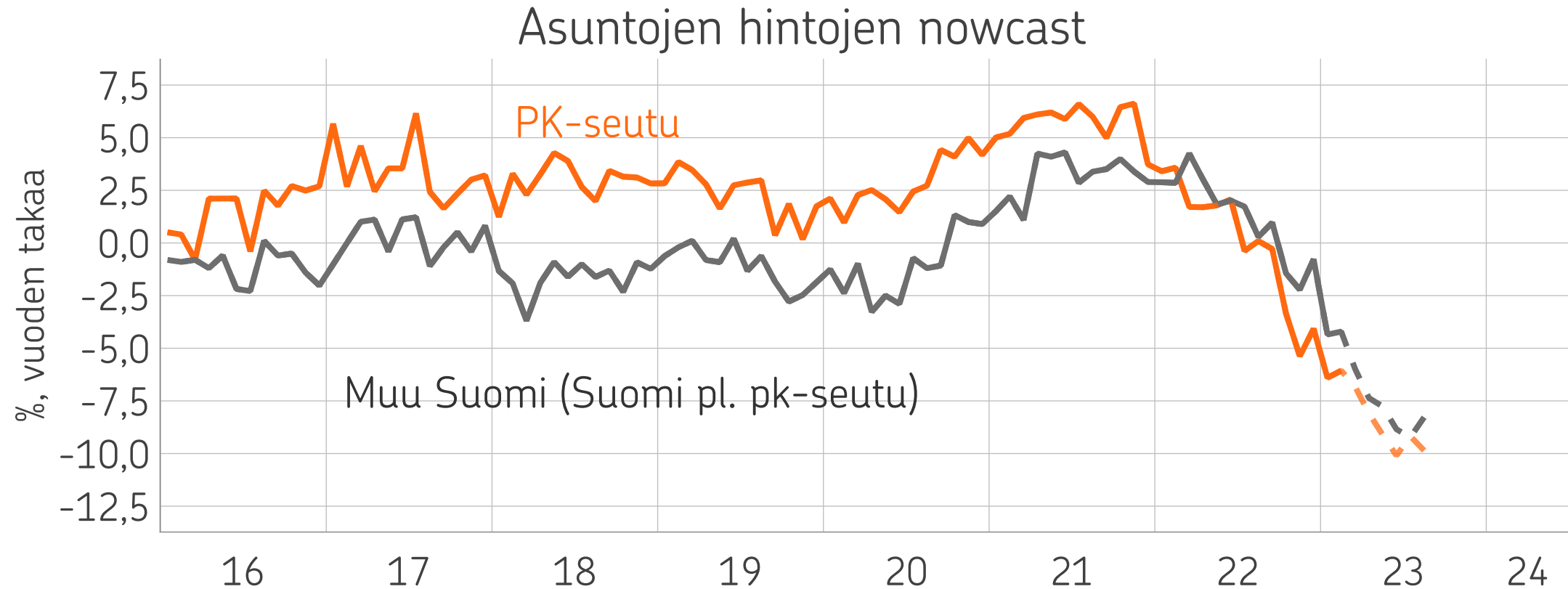
Vanhojen osakeasuntojen hinnat,
2020=100



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Viime kesän jälkeen asuntojen hinnat ovat laskeneet laajasti koko maassa ja odotuksissa on, että hintojen lasku jatkuu yhä. Nopein lasku alkaa kuitenkin toistaiseksi hieman tasaantua.
- Alueellisesti tarkasteltuna asuntojen hintojen kehitys on ollut samansuuntaista. Hinnat ovat laskeneet laajasti ympäri Suomen ja saman kehityksen odotetaan jatkuvan.
- Tänä vuonna asuntojen hintojen vuosikasvu pysyy selvästi negatiivisena niin heikon kehityksen kuin vahvan vertailuvuodenkin ansiosta. Ensi vuonna hinnat kääntyvät nousuun jos kohta vuoden keskimääräinen kasvu on nihkeää.

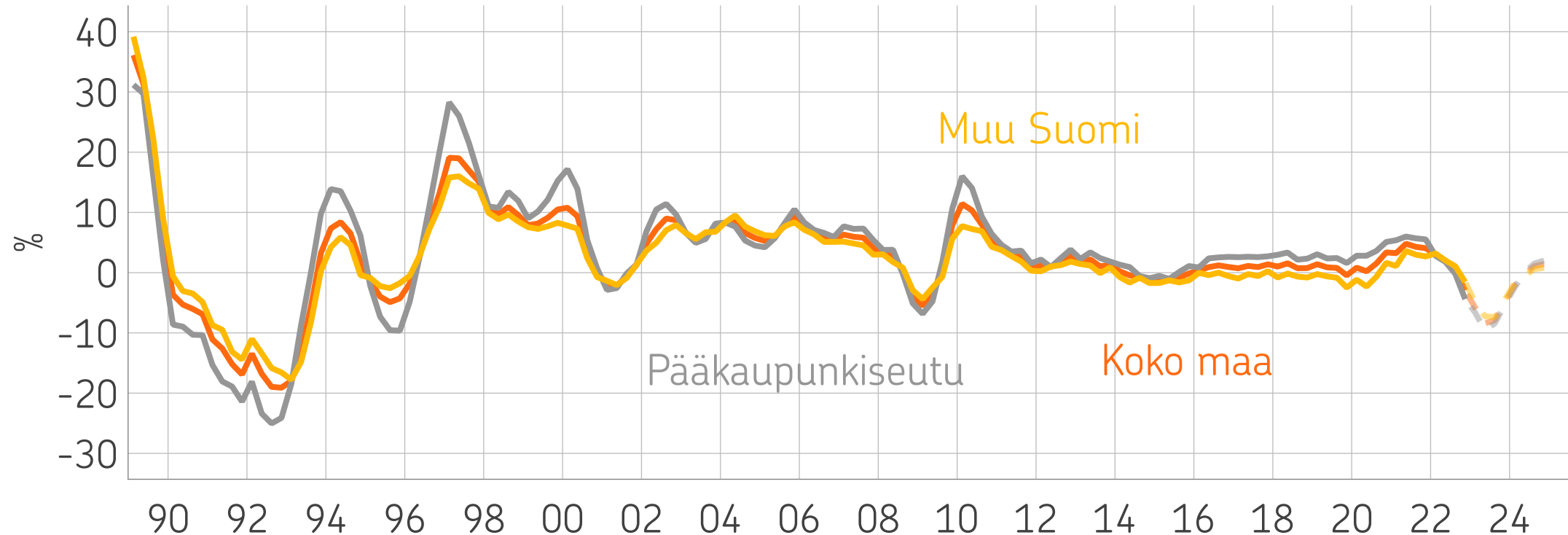
Asuntojen hintojen laskun ei odoteta loppuvan lähikuukausina



Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus

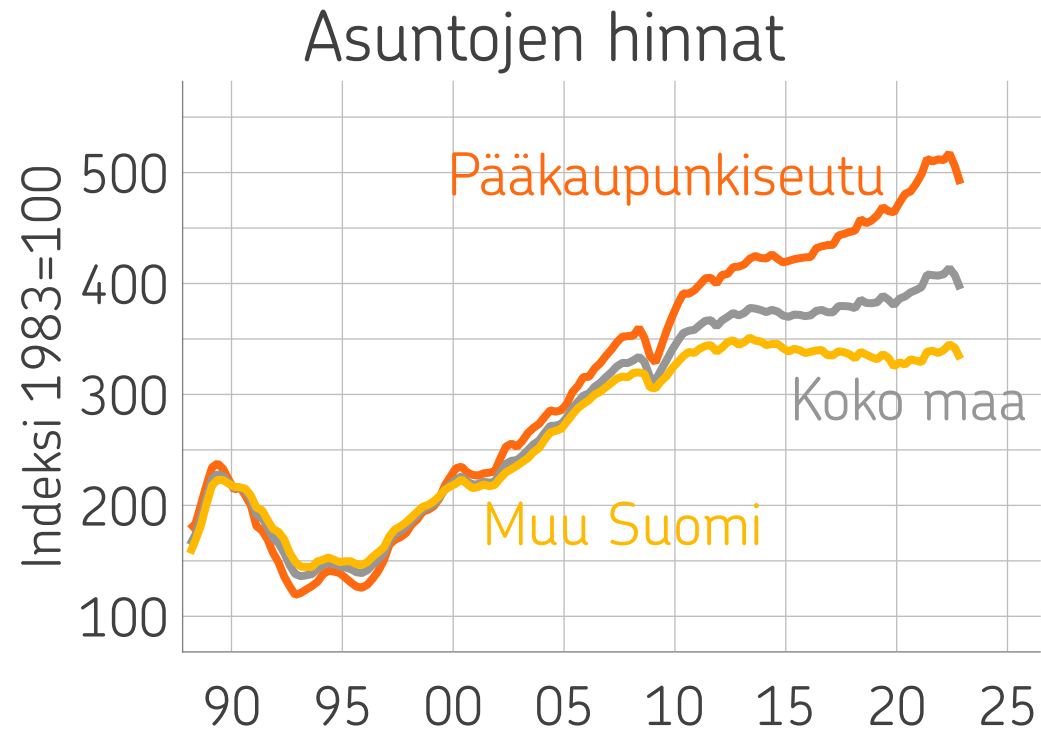
Asuntojen hinnat laskevat selvästi – eivät kuitenkaan romahda

Osakeasuntojen hintojen kehitys

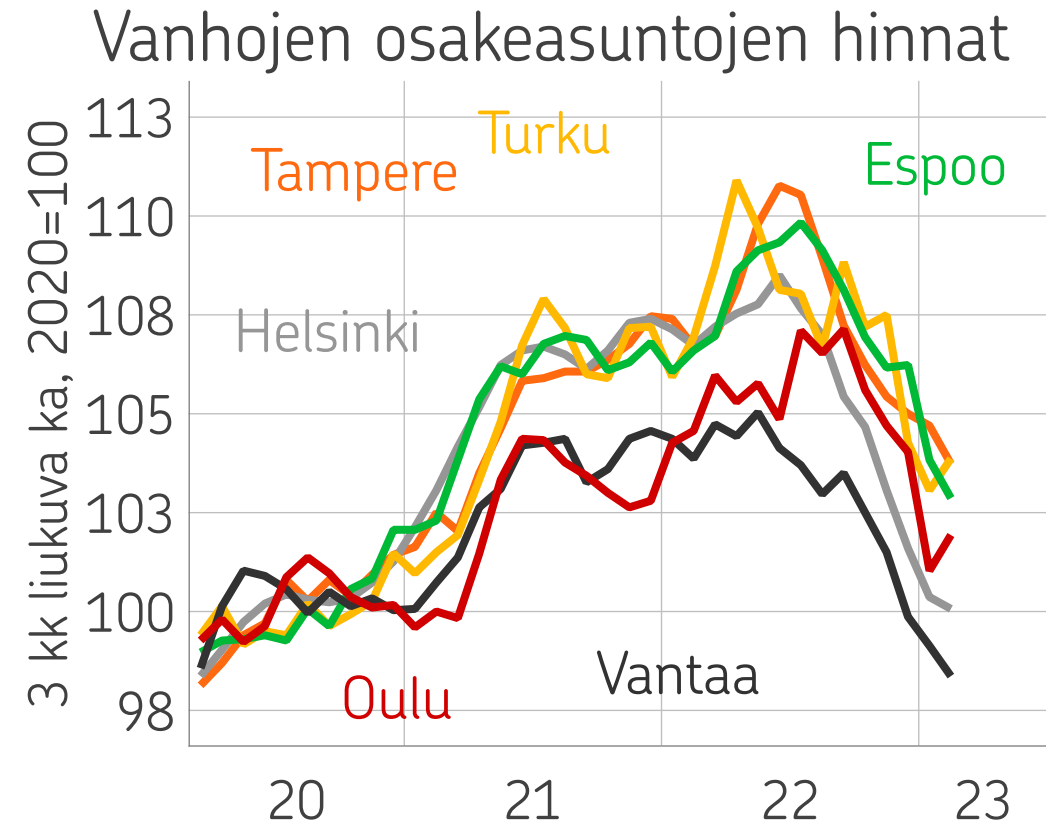


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Suurista kaupungeista Vantaan ja Helsingin hinnat kehittyneet heikoimmin viime vuosina

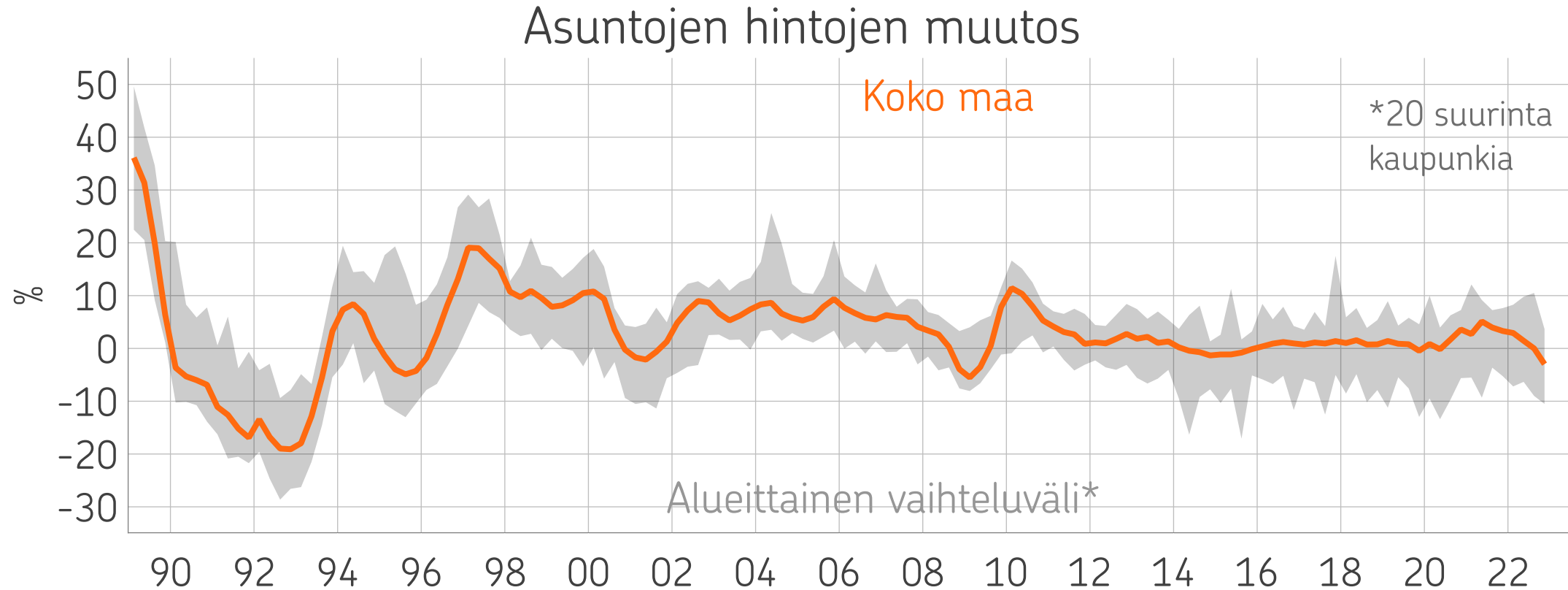


Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



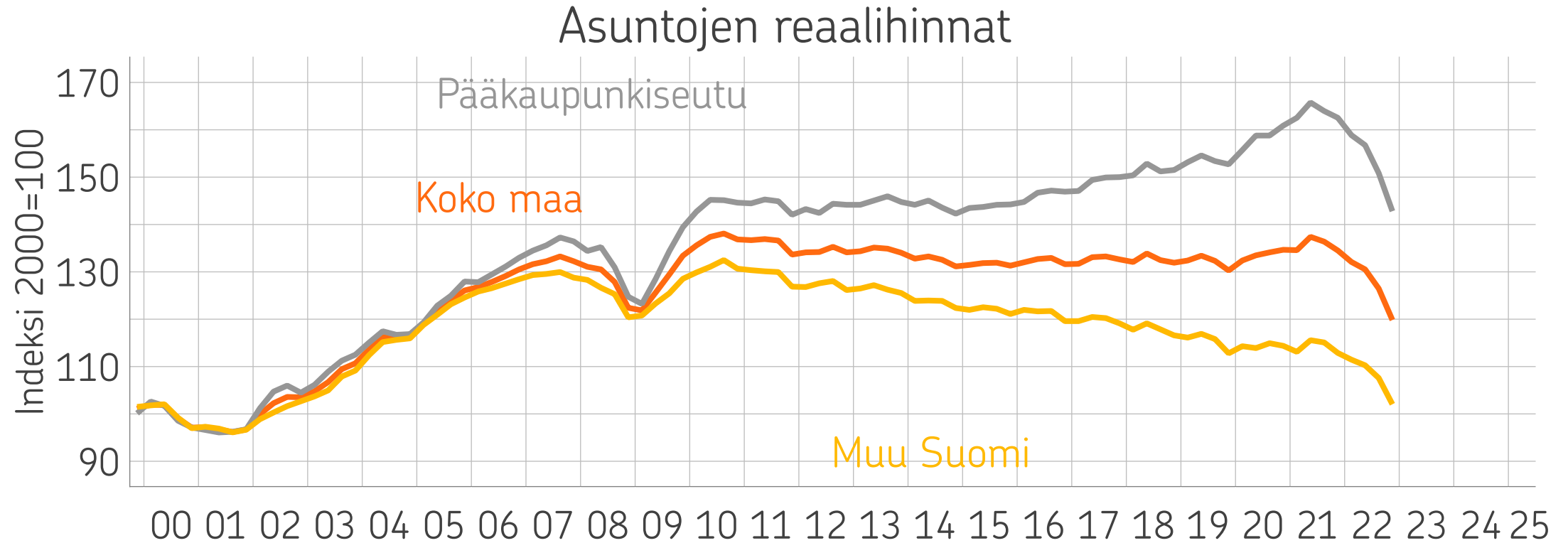
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Hintojen laskusta huolimatta alueellisia eroja on yhä paljon



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

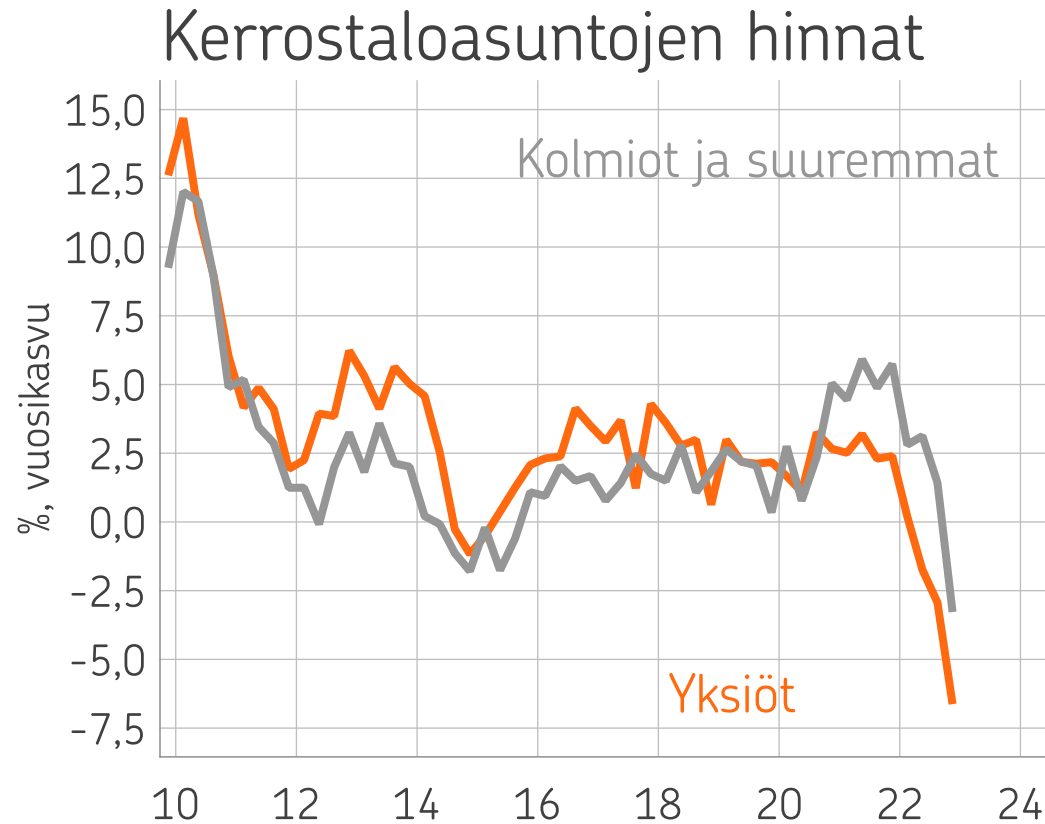
Korkea inflaatio painanut koko maan asuntojen reaali hinnat jo finanssikriisin pohjan tasolle



Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

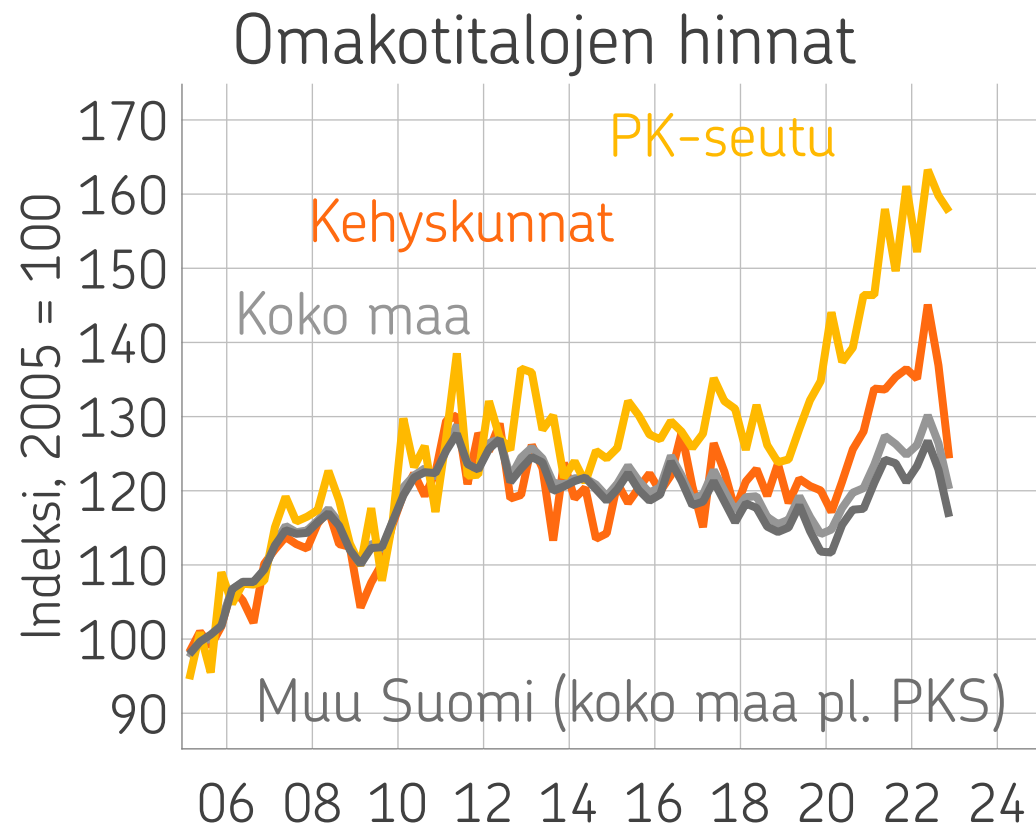
Suurempien asuntojen hinnat kääntyneet selvään laskuun – yksiöiden tilanne silti heikompi



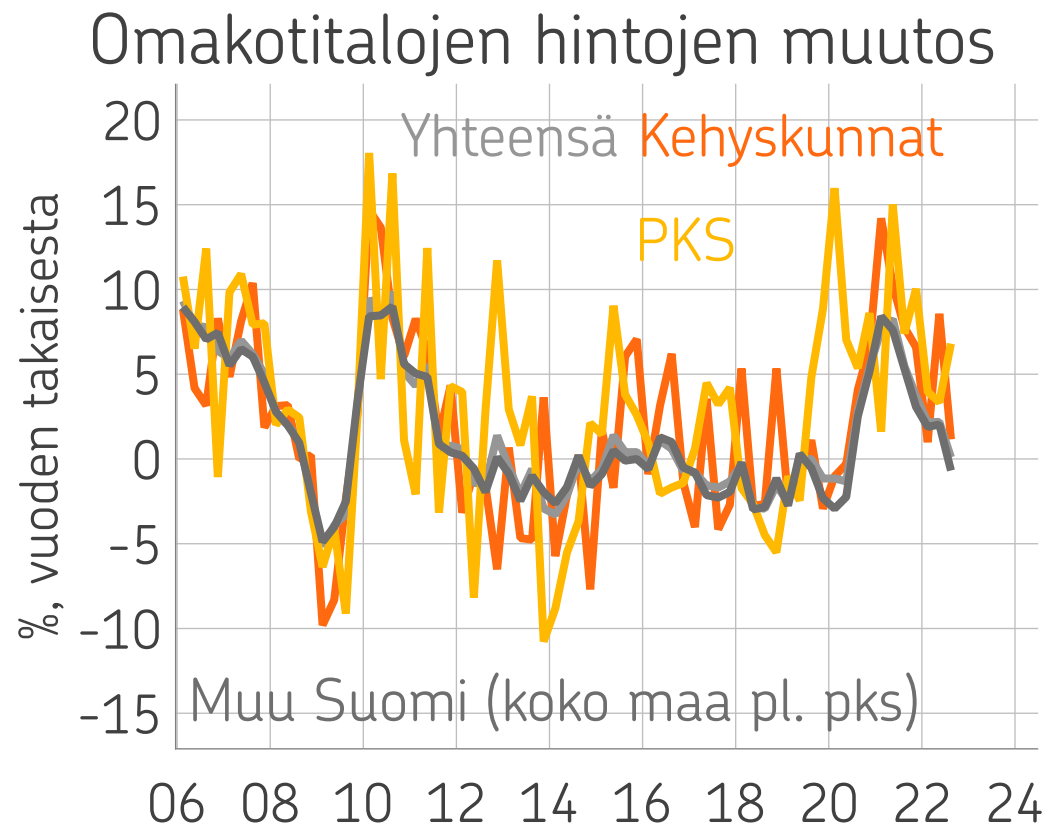
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Yksiöiden hintojen lasku on ollut nopeampaa kuin suuremmissa asunnoissa. Viime vuoden lopulla kuitenkin myös suurempien asuntojen hintojen lasku kiihtyi.
- Viime vuoden viimeisellä neljänneksellä kerrostaloyksiöiden hinnat laskivat keskimäärin 6,6 prosenttia vuoden takaa. Kolmioiden ja suurempien hinnat laskivat 3,3 prosenttia vuoden takaa.
- Asuntosijoittajien näkökulmasta vuokratuotot ovat kääntyneet laskuun kulujen nousun seurauksena, mikä osaltaan heijastuu etenkin pienien asuntojen kysyntään ja sitä kautta hintoihin. Yksiöiden hinnat nousivat pitkään nopeammin kuin suurempien asuntojen hinnat.

Omakotitalojen hinnat kääntyneet laskuun nopean nousujakson jälkeen



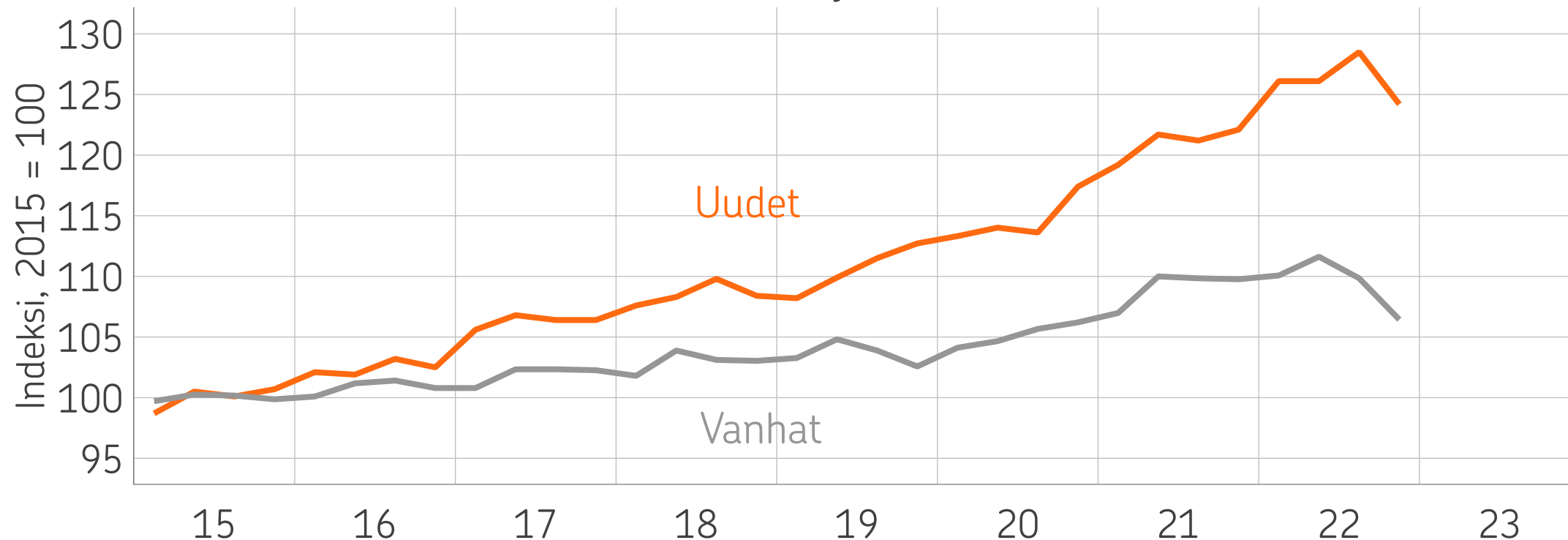
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Uudiskohteiden hinnat alkaneet laskea huipuistaan

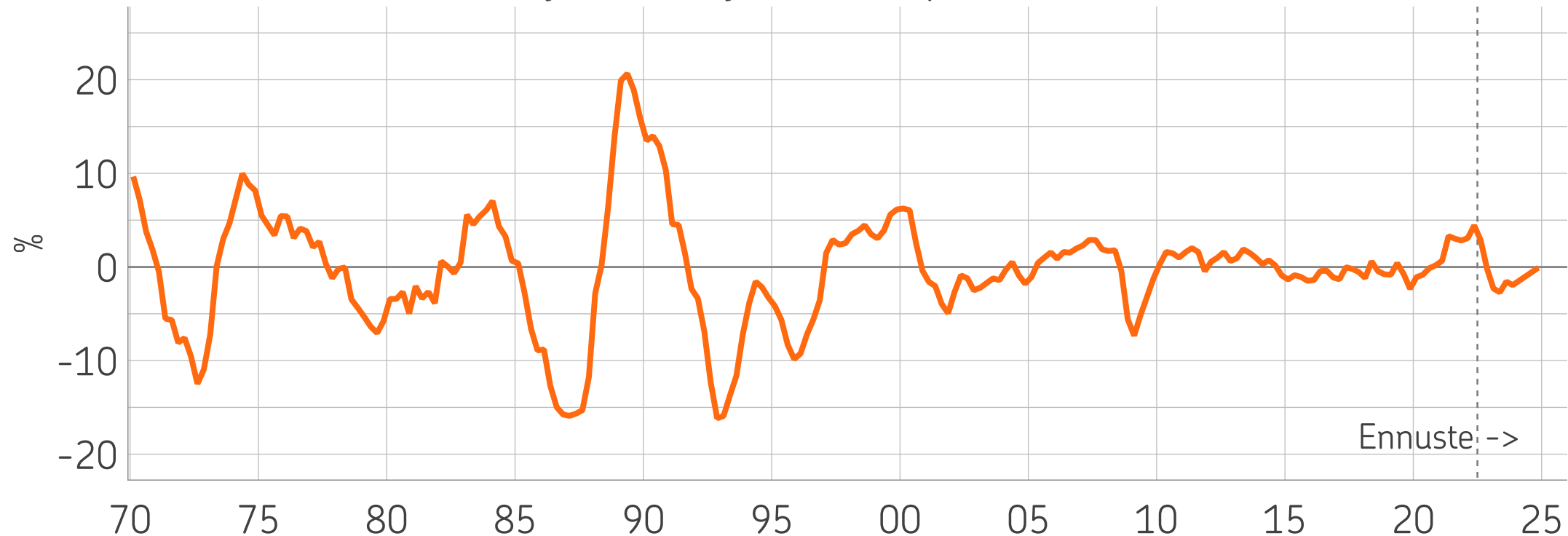
Osakeasuntojen hinnat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntojen hinnat nousivat trendiään nopeammin – nyt vuorossa negatiivinen trendipoikkeama

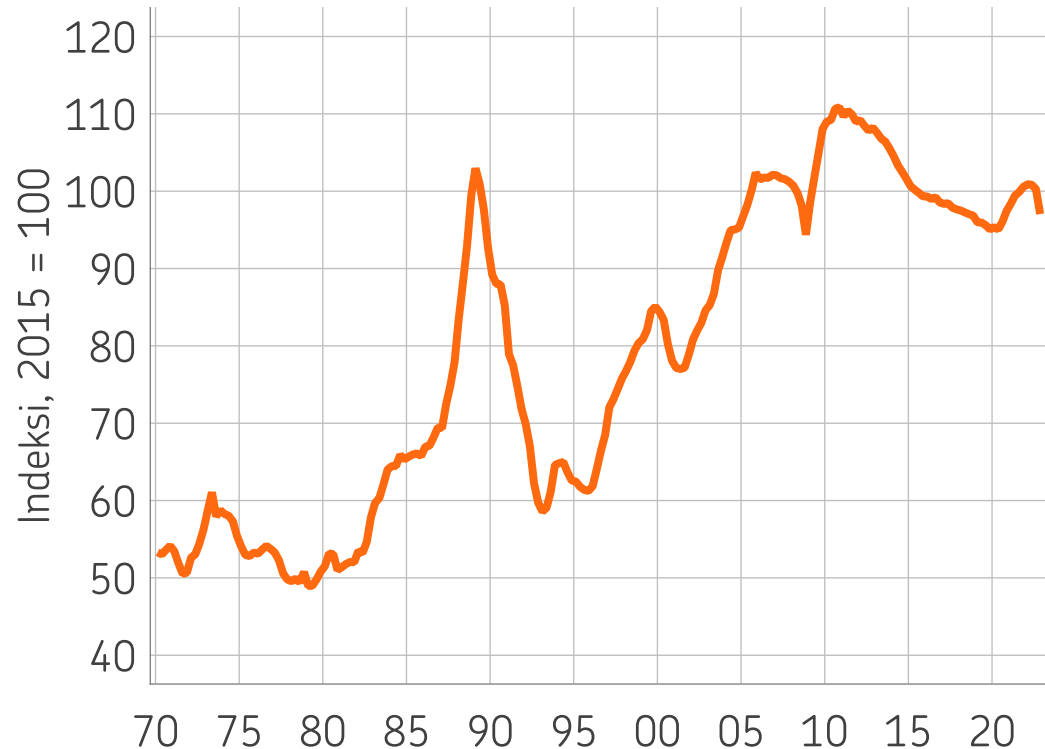
Asuntojen hintojen trendipoikkeama, %



Lähde: Macrobond, BIS, StatFin, OP

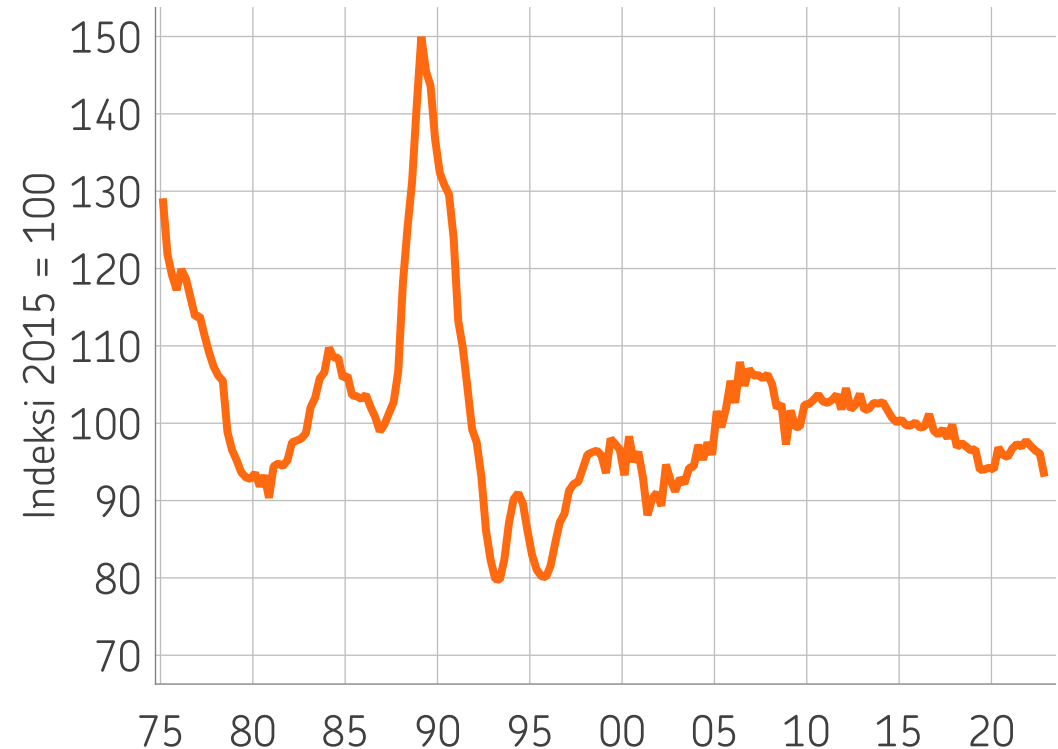
Suomen asuntomarkkinat ovat pysyneet vakaina

Asuntojen hintojen ja vuokrien suhde



Lähde: Macrobond, OECD, OP

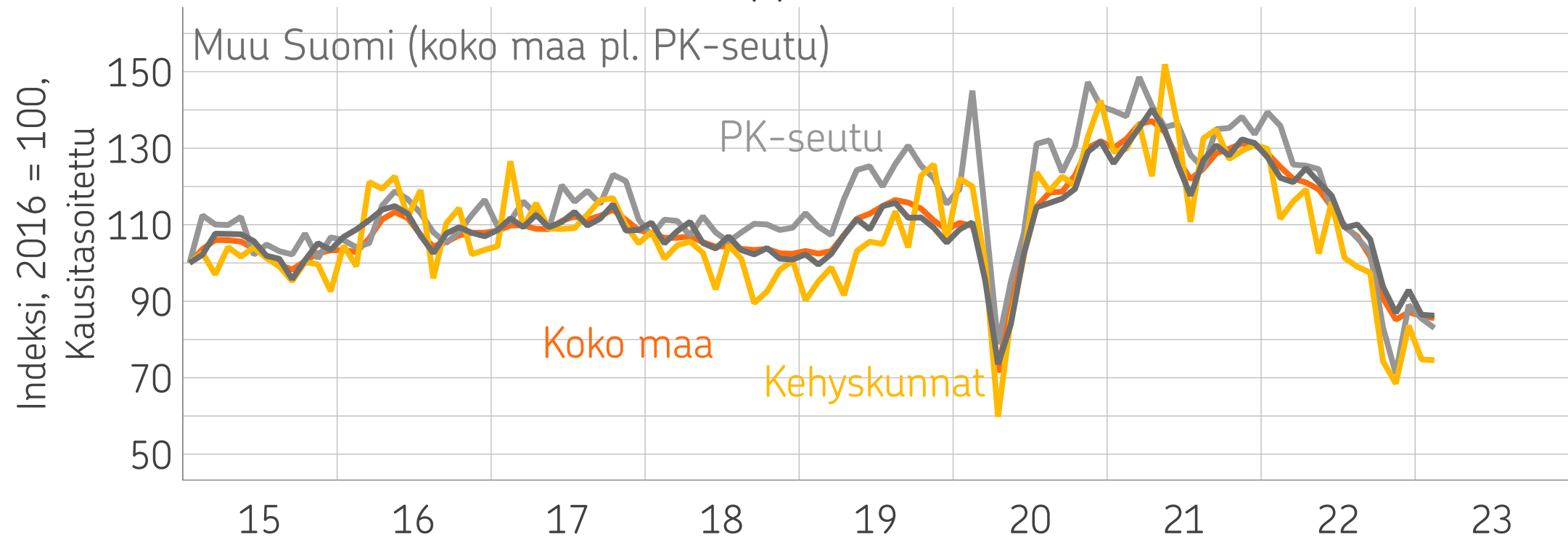
Asuntojen hintojen ja tulojen suhde



Lähde: Macrobond, OECD, OP

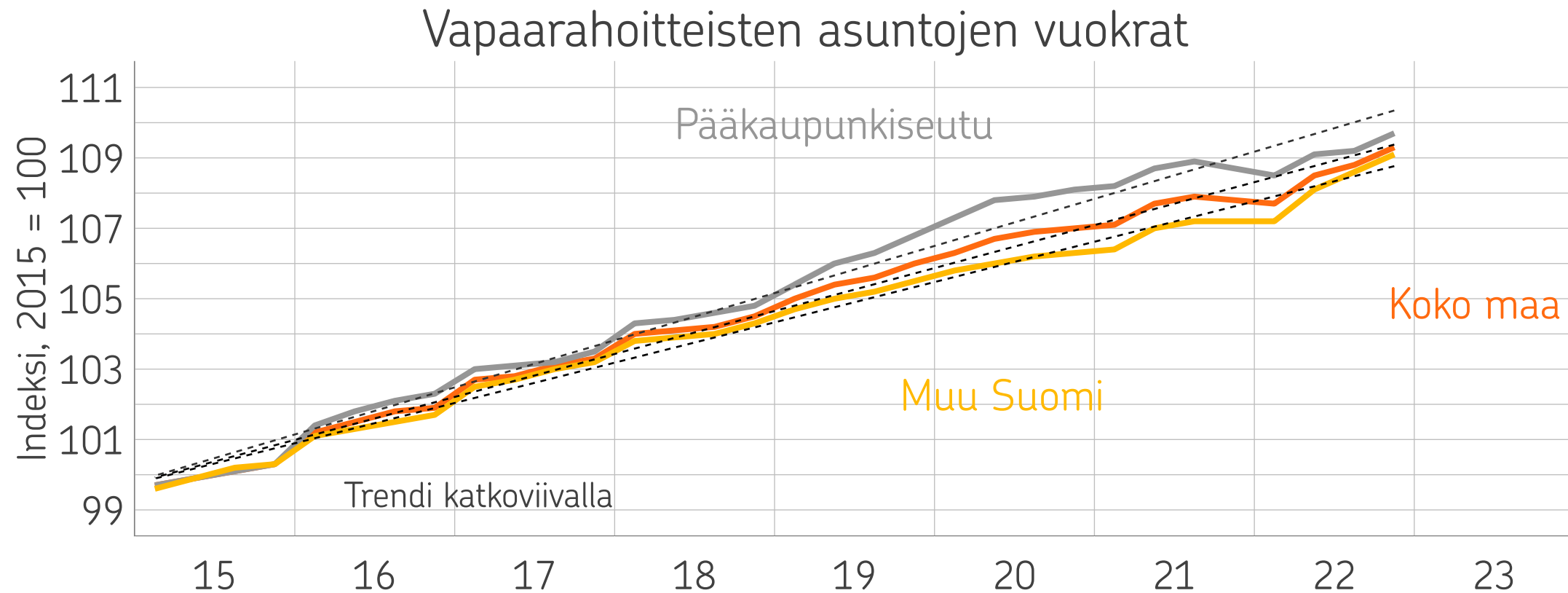
Asuntojen kauppamäärät eivät ole enää laskeneet – kauppaa käydään yhä todella vähän

KVKL:n kauppamäärätilastot



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

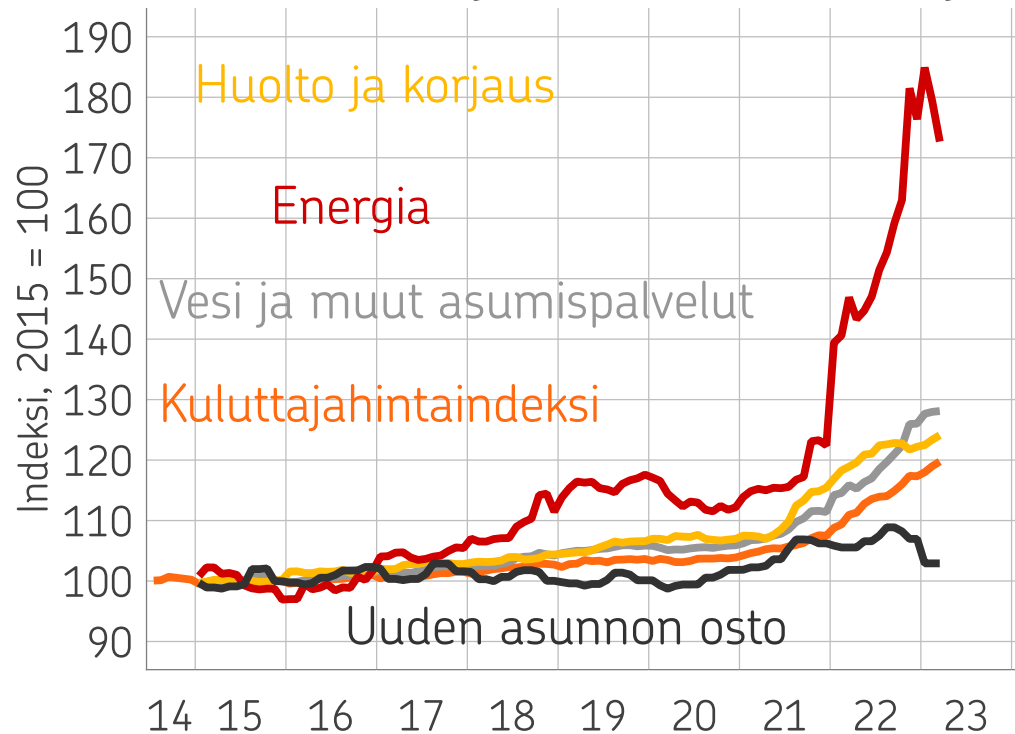
Vuokrien kehitys piristynyt – pääkaupunkiseudulla kehitys yhä heikompaa



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Sähkön hinta nosti viime vuoden lopulla asuntojen ylläpitokustannuksia

Asumiseen liittyviä hintaindeksejä



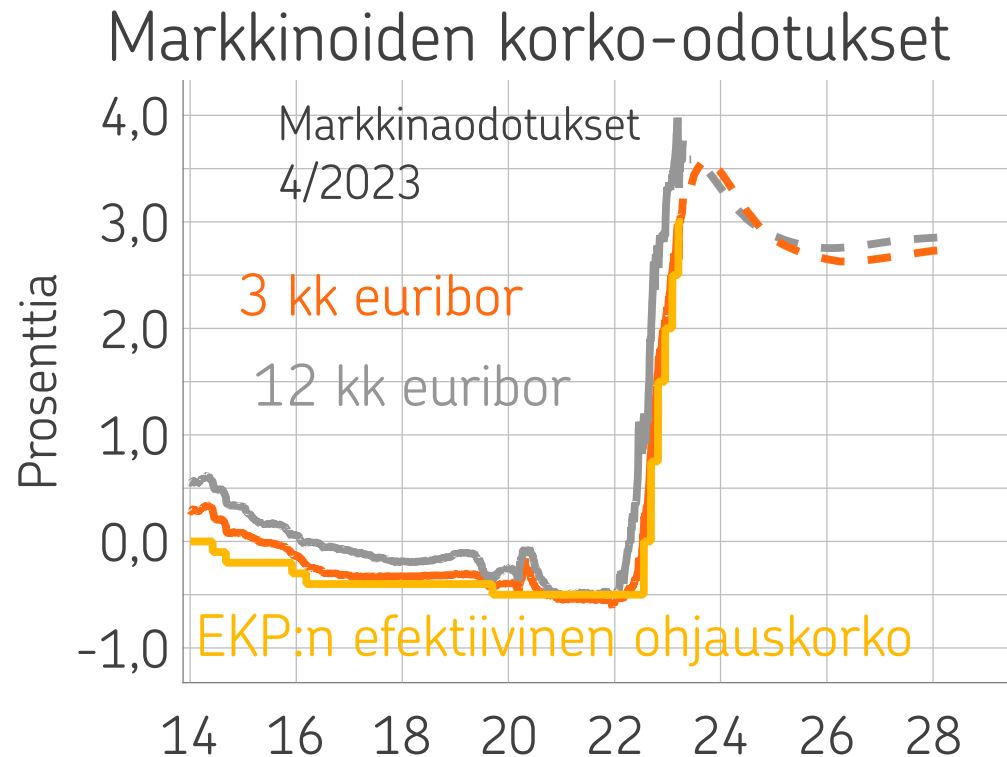
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Energian hinnat nousivat laajasti talvella, mikä heijastui selvästi asumiskustannuksiin. Viime kuukausina ripeä nousu on kuitenkin alkanut taittua, mikä tuo helpotusta asumiskustannusten nousuun.
- Asuinkerrostalokiinteistöjen ylläpitokustannukset ovat nousseet selvästi. Viime vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä kerrostalojen ylläpitokustannukset nousivat 8,9 % vuoden takaa.
- Energian hinnan noususta johtuva asumiskustannusten nousu osui epätasaisesti eri asuntotyyppeihin. Etenkin sähkö- ja öljylämmiteisissä omakotitaloissa kustannusten nousu oli talvella suurta.

Asuntolainat



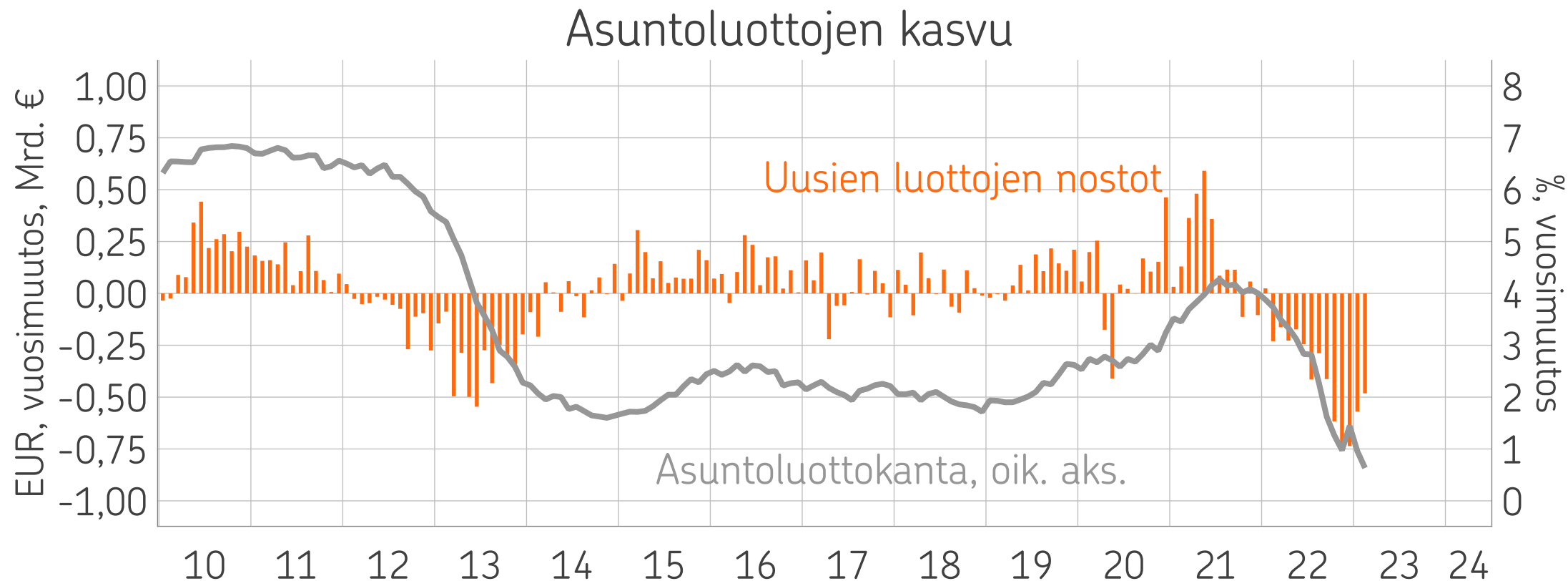
Korkojen nousu tasaantunut



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

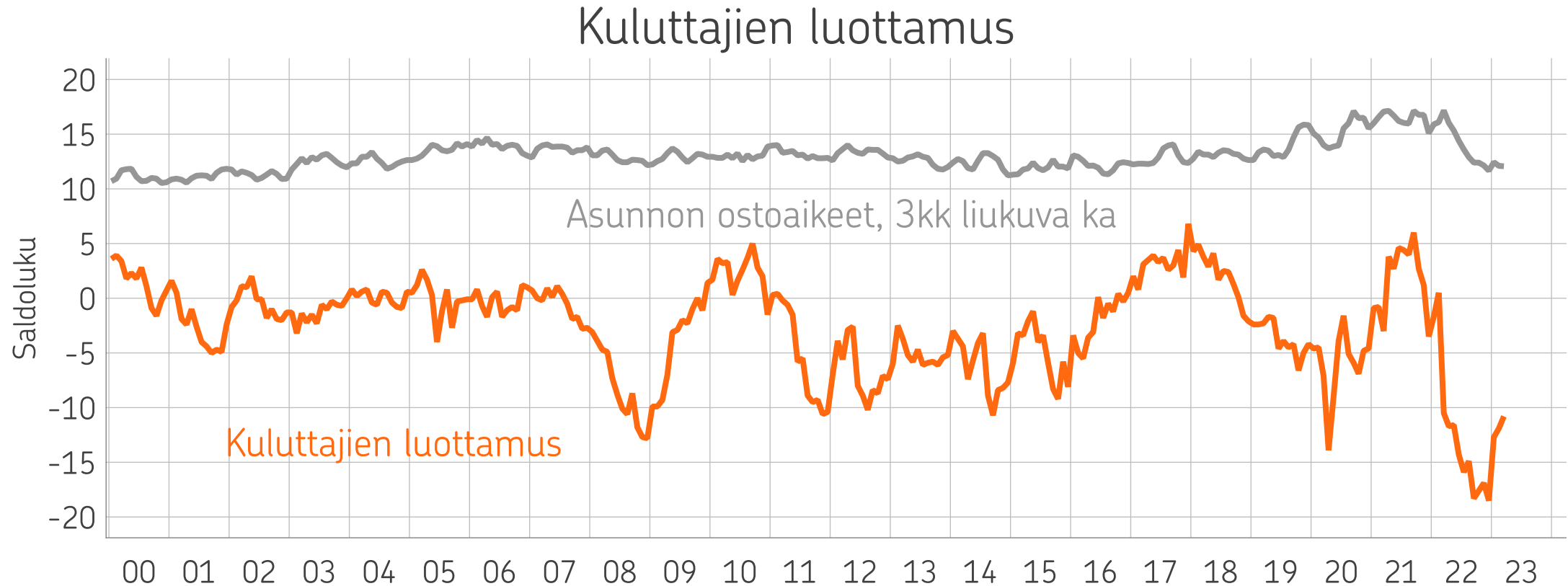
- Korot ovat nousseet poikkeuksellisen nopeasti viime keväästä alkaen. 12 kuukauden euribor on noussut noin 3,8 prosenttiin ja 3 kuukauden euribor noin kolmeen prosenttiin.
- Markkinoiden odotus on tällä hetkellä, että 12 kuukauden euriborissa nopein nousu on takana. Korkojen nousun odotetaan tasaantuvan ja kääntyvän hiljalleen maltilliseen laskuun.
- Rahoituskustannusten nousun suora vaikutus asuntojen hintoihin on negatiivinen. Korkojen nousun vaikutus asuntomarkkinoiden viimeaikaiseen hiljentymiseen on merkittävä.

Asuntoluottokanta kasvaa todella hitaasti – uusien asuntolainojen nostot matalalla



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

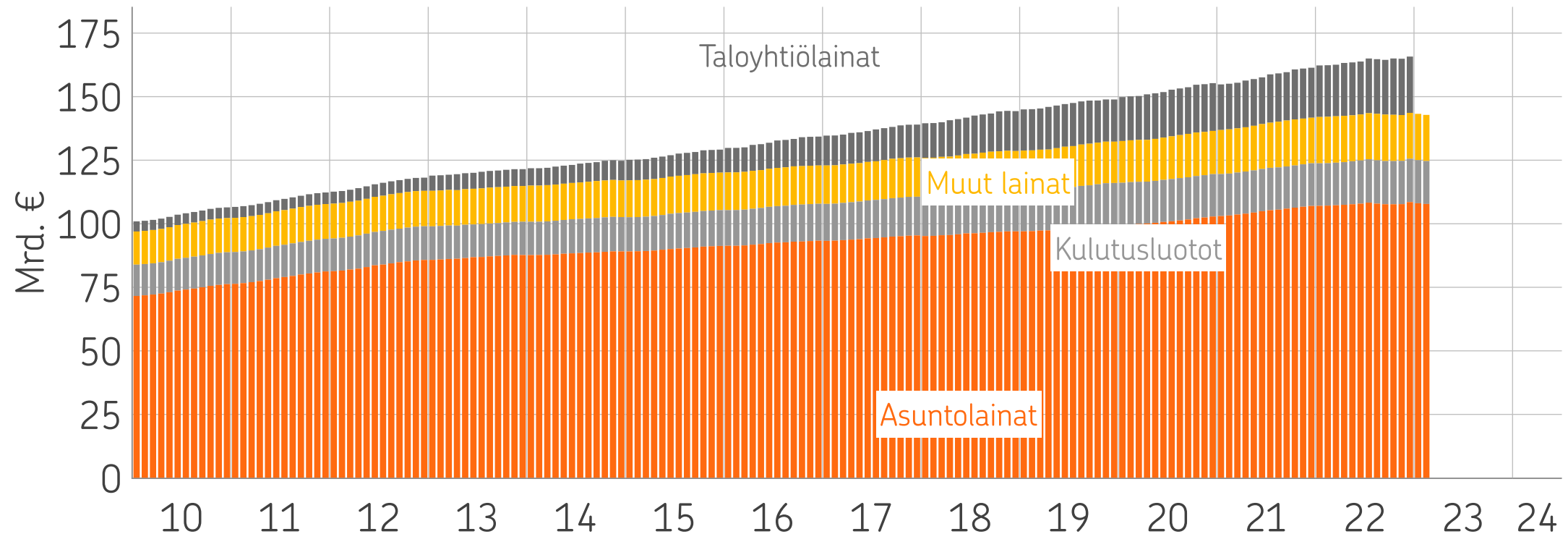
Kuluttajien luottamus pirstynyt hieman – asunnonostoaikeet yhä matalalla



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

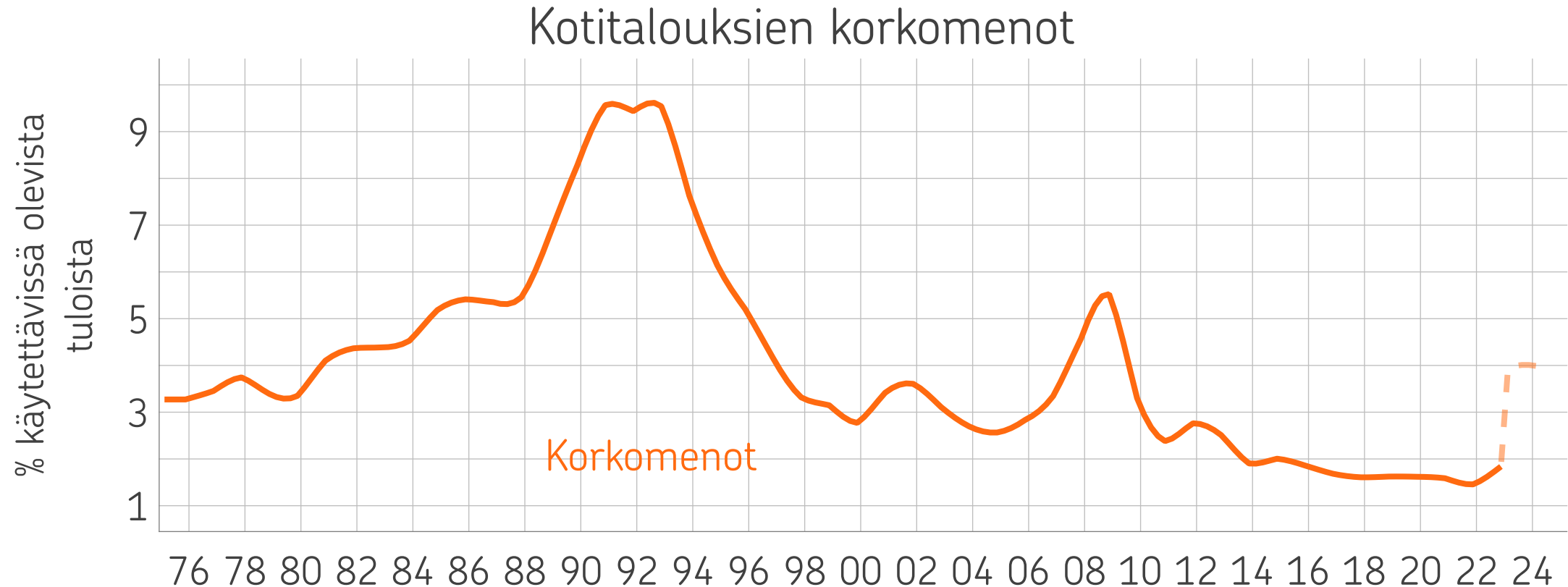
Kotitalouksien velkaantumisen laskee ilman taloyhtiölainoja

Kotitalouksien velat



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

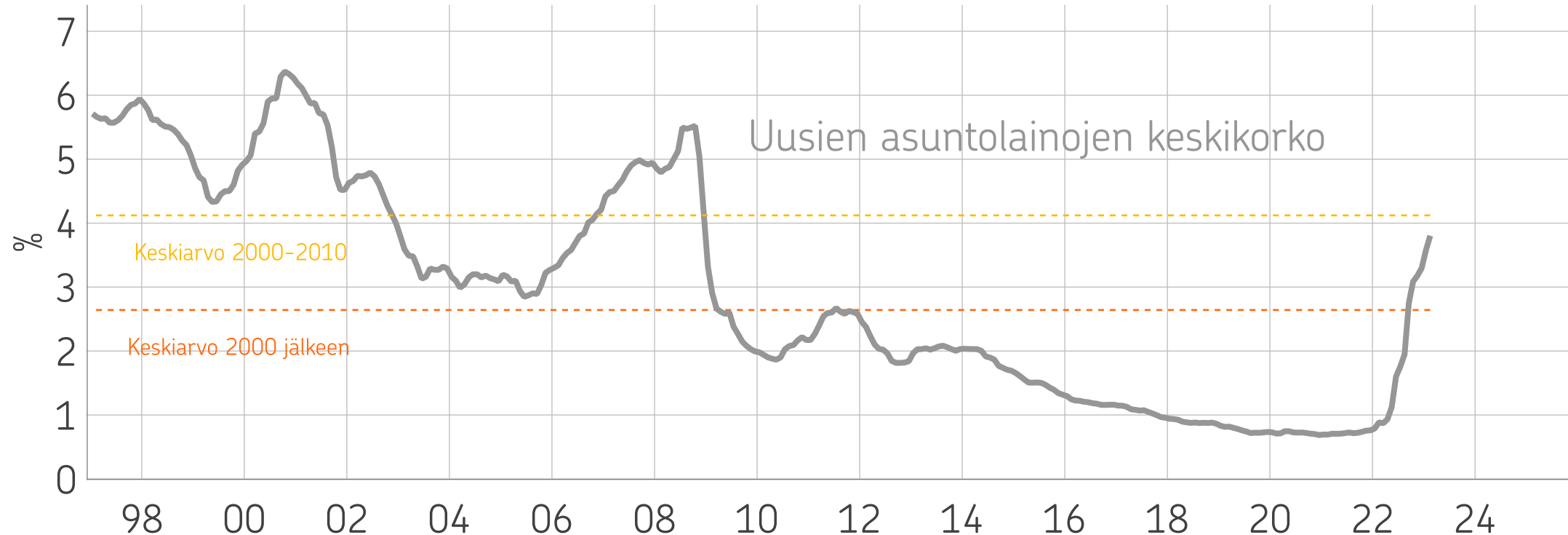
Kotitalouksien korkomenot nousevat selvästi – mutta eivät euroajan huippulukuihin



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

Uusien asuntolainojen keskekorko ei ole enää poikkeuksellisen matala

Uusien asuntolainojen keskekorko



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

Rakentaminen

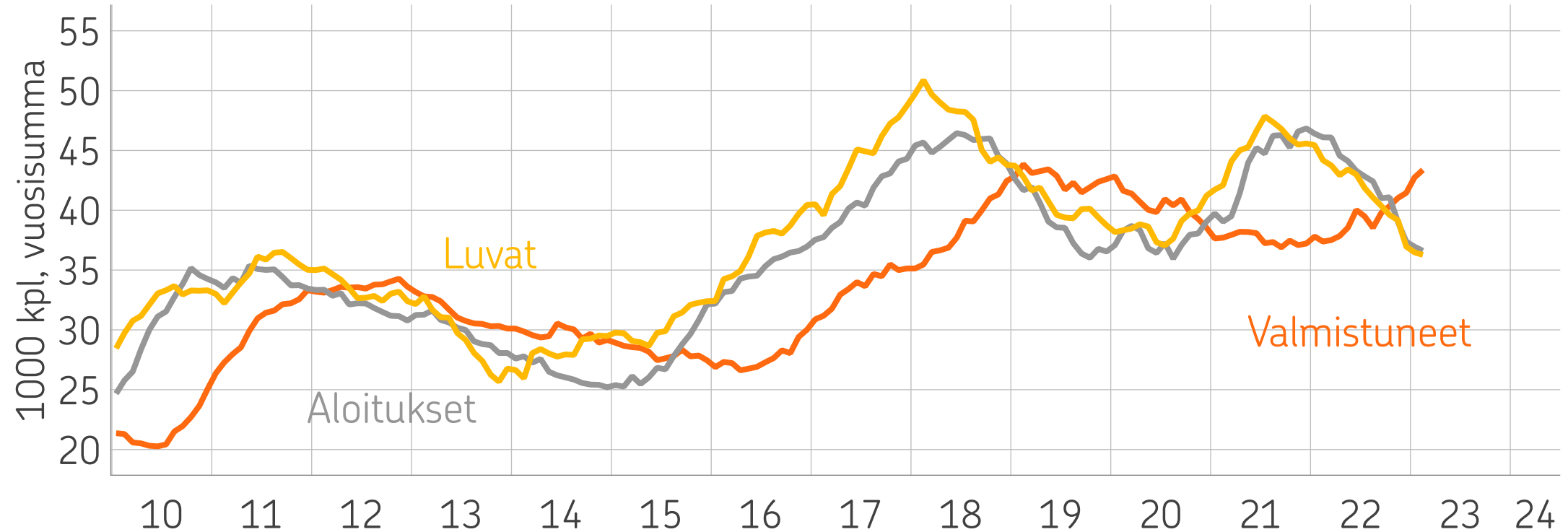


Asuinrakentaminen laskee vähenee selvästi

- Asuinrakentamisen veto on jo kääntynyt, kun aloitettujen hankkeiden ja myönnettyjen rakennuslupien määrät ovat kääntyneet laskuun. Kysyntätilanne on heikentynyt ja rakentamisen kustannukset nousivat viime vuonna selvästi. Tänä vuonna asuinrakentaminen vähenee selvästi.
- Asuinrakennusinvestoinnit kääntyivät laskuun viime vuoden loka-joulukuussa. Laskua kertyi vuoden takaisesta 5 prosenttia. Tänä vuonna asuinrakennusinvestointien lasku jatkuu heikentyvän talouskehityksen sekä heikon kysyntätilanteen myötä.
- Viime vuonna asuntoja valmistui määrällisesti paljon. Uusia asuntoja valmistuu selvästi pitkän aikavälin keskiarvoaan enemmän. Tänä ja ensi vuonna asuntoja ei enää valmistu viimevuosien tapaan, mutta valmistuvien asuntojen taso kuitenkin pysyttelee historiaan nähden kohtalaisena.
- Hintojen nousu on heijastunut myös korjausrakentamisen hintoihin. Tilastokeskuksen kokeellisen tilaston perusteella korjausrakentamisen hinnat nousivat viime syksynä 11,7 % vuoden takaa. Eniten nousivat katto- ja putkiremonttien hinnat.

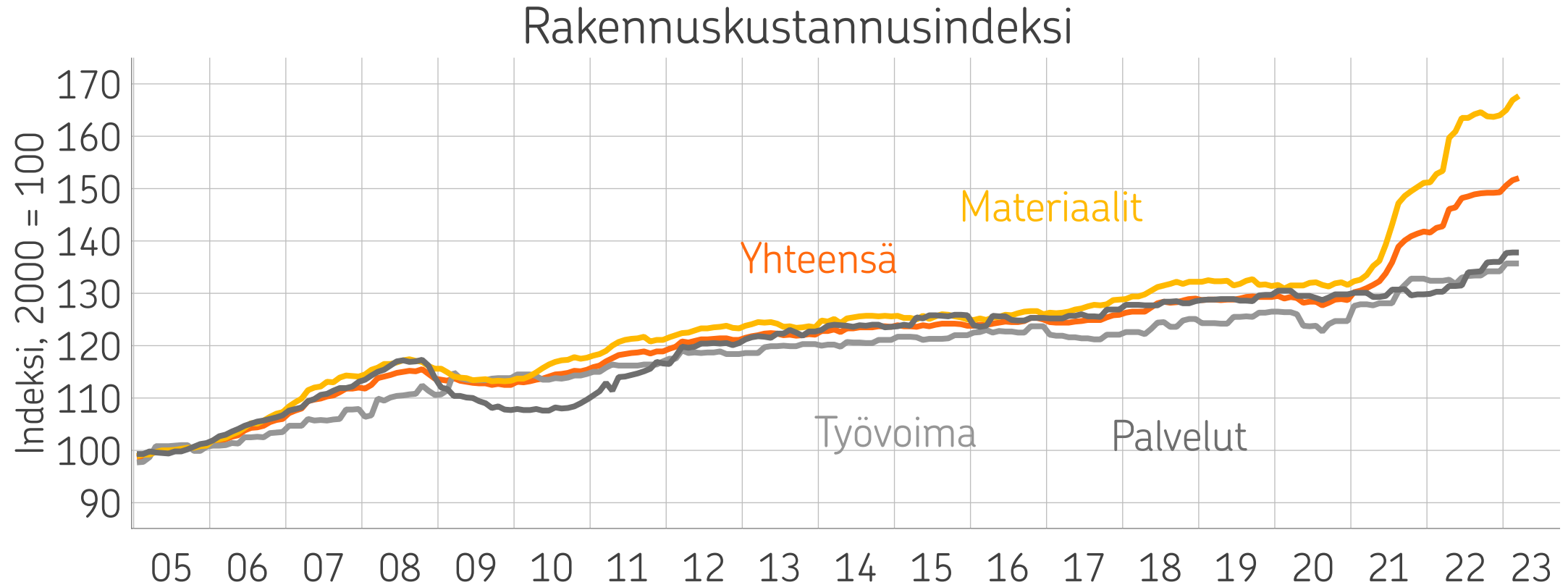
Aikaisemmat aloitukset pitäneet valmistuvien asuntojen määrän korkealla

Asuntotuotanto



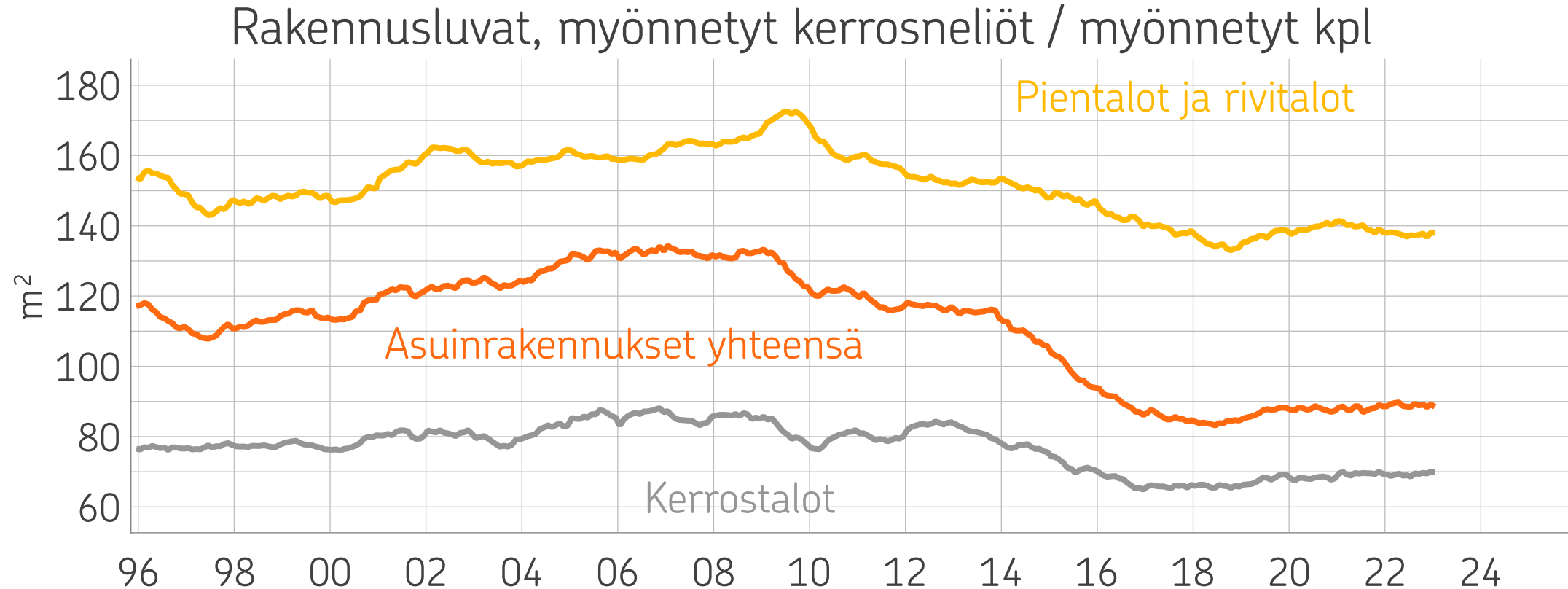
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Rakennuskustannusten nousu tasaantunut



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

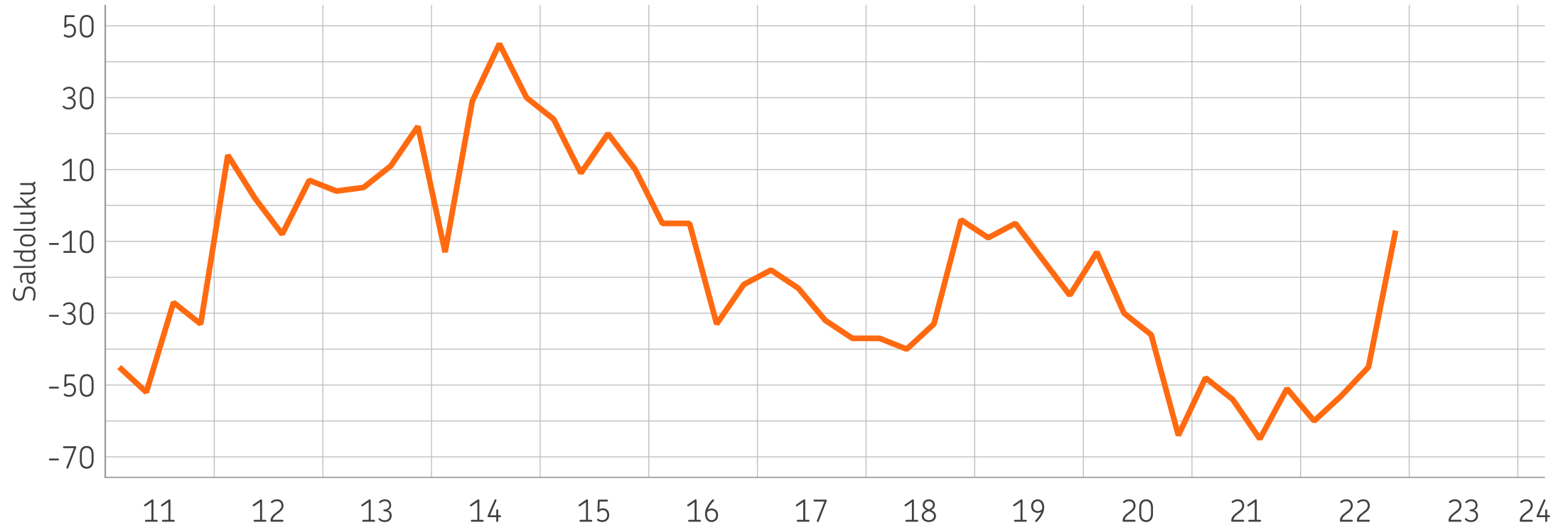
Myönnettyjen rakennuslupien perusteella asuntojen keskikoot pysyneet vakaana



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Myymättömien uudiskohteiden määrä lisääntynyt selvästi

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
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