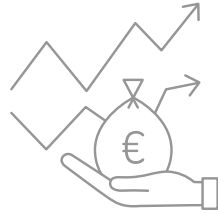


# Asuntomarkkinakatsaus 2023/Q3

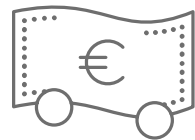
## Asuntojen hinnat

Asuntojen hintojen lasku on tällä erää tasaantunut. Keskimäärin laskua kertyy tänä vuonna kuitenkin 5-7 % viime vuoteen verrattuna. Asuntojen hintojen kääntymistä nousuun saadaan odotella ensi vuoden lopulle.



## Lainakorot

Kovin korkojen nousu on selvästi tasaantunut. Korkojen nousun vaikutus heijastuu kuitenkin asuntomarkkinoihin yhä.



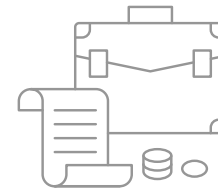
## Rakentaminen

Asuinrakentamisen tilanne on hankala. Asuinrakennusinvestoinnit laskevat selvästi tänä vuonna. Lasku jatkuu ensi vuonna. Uusia asuntoja valmistuu selvästi vähemmän kuin edellisvuosina.



## Lainamäärät

Asuntomarkkinoiden heikko veto on painanut myös asuntolainamarkkinoita, ja uusia asuntolainoja nostetaan erittäin vähän. Myös asuntolainakanta on supistunut viime kuukausina.



# Asuntojen hintojen lasku maltillistui kesällä – tilanne yhä hauras

- Asuntomarkkinoiden heikko veto on jatkunut yhä, joskaan ei enää heikentynyt merkittävästi kesän aikana. Kauppaa käydään yhä selvästi tyypillistä vähemmän, eikä asuntojen hinnat ole toiveikkuudesta huolimatta kääntyneet nousu-uralle. Talouden vedon odotetaan heikkenevän yhä, eikä nopeaa kohentumista asuntomarkkinoiden tilanteeseen ole näköpiirissä.
- Korkojen raju nousu on heijastunut asuntomarkkinoille ja etenkin asuntokauppojen määrä on laskenut sen seurauksena. Myös hinnat ovat laskeneet, mutta huomioiden korkoympäristön muutoksen suuruus, ovat hinnat laskeneet jopa melko maltillisesti. Yhä kohtuu vahva työmarkkina sekä hiljalleen parantuva ostovoima tukevat asuntomarkkinoita, eikä näköpiirissä ole romahdusta.
- Osakeasuntojen hinnat laskivat toisella vuosineljänneksellä 7 % vuoden takaisesta ja 0,2 % tammi-maaliskuuhun verrattuna. Kuudessa suurimmassa kaupungissa\* hintojen lasku oli 7,7 % ja niiden ulkopuolella 5,5 %. Heinäkuussa pääkaupunkiseudun hintojen lasku (-10,3 %) painoi myös koko maan hintoja ja hinnat laskivat vuoden takaa 8 %.
- Omakotitalojen hinnat laskivat toisella vuosineljänneksellä 9,2 % vuoden takaisesta. Kuudessa suurimmassa kaupungissa laskua kertyi 8,7 % ja näiden ulkopuolella keskimäärin 9,3 %. Pääkaupunkiseudulla laskua oli 11,1 %. Hinnat laskivat kaikkialla Suomessa. Lasku oli pienintä Pohjois-Suomessa, jossa hinnat laskivat 1,2 % vuoden takaa. Ensimmäiseen neljännekseen verrattuna hinnat hieman nousivat koko maassa keskimäärin. Vanhojen omakotitalojen kauppia tehtiin 24 % vähemmän kuin viime vuoden toisella neljänneksellä.
- Tonttikauppaa tehtiin toisella neljänneksellä 34 % vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Omakotitalotonttien hinnat laskivat 4,8 %.
- Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat toisella neljänneksellä vuoden takaisesta 1,3 % koko maassa. Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu oli hidasta (0,5 %). Muualla Suomessa vuokrat nousivat keskimäärin nopeammin (1,8 %). Nopeimmin vuokrat nousivat Oulussa (2,5 %), Hämeenlinnassa (2,4 %) ja Tampereella (2,1 %).
- 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 vuoden loppupuolella hinnat kääntyvät maltilliseen nousuun, mutta koko vuoden keskimääräinen hintojen kehitys jää nollan tuntumaan.

---

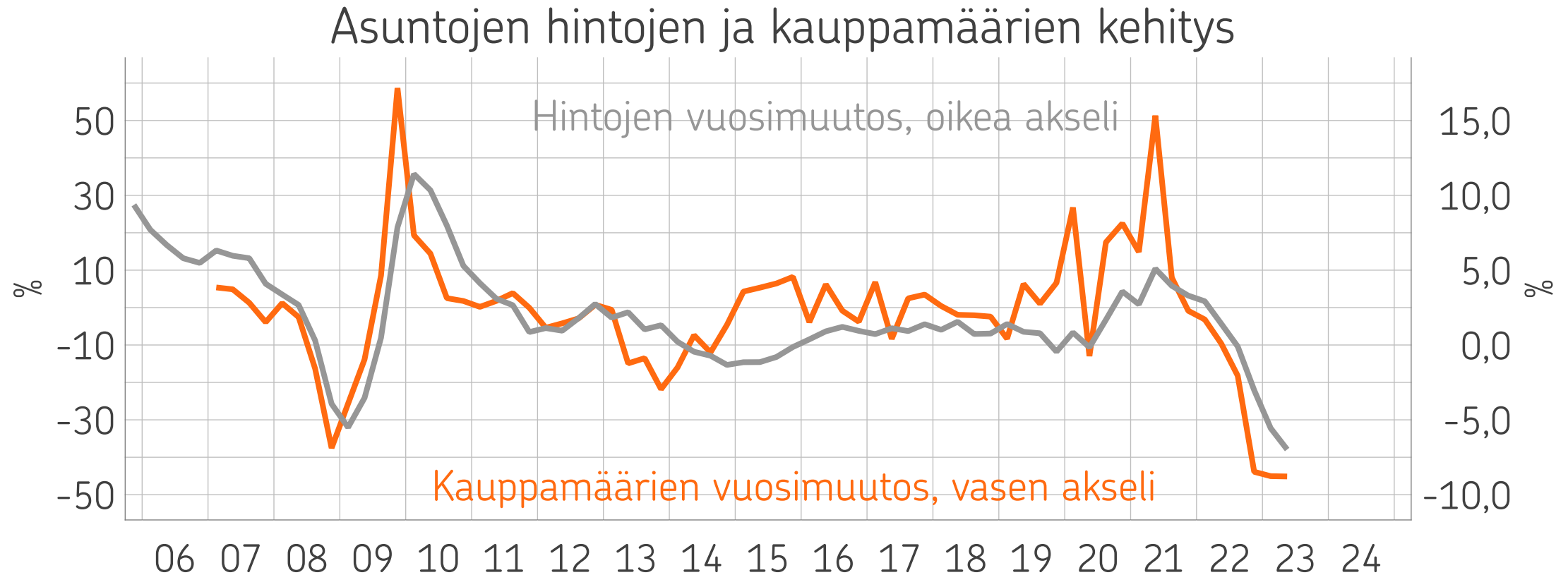
# Teema: Asuntokaupan alakulo



# Asuntokauppa mätelee poikkeuksellisen alhaalla – onko käännettä näkyvissä?

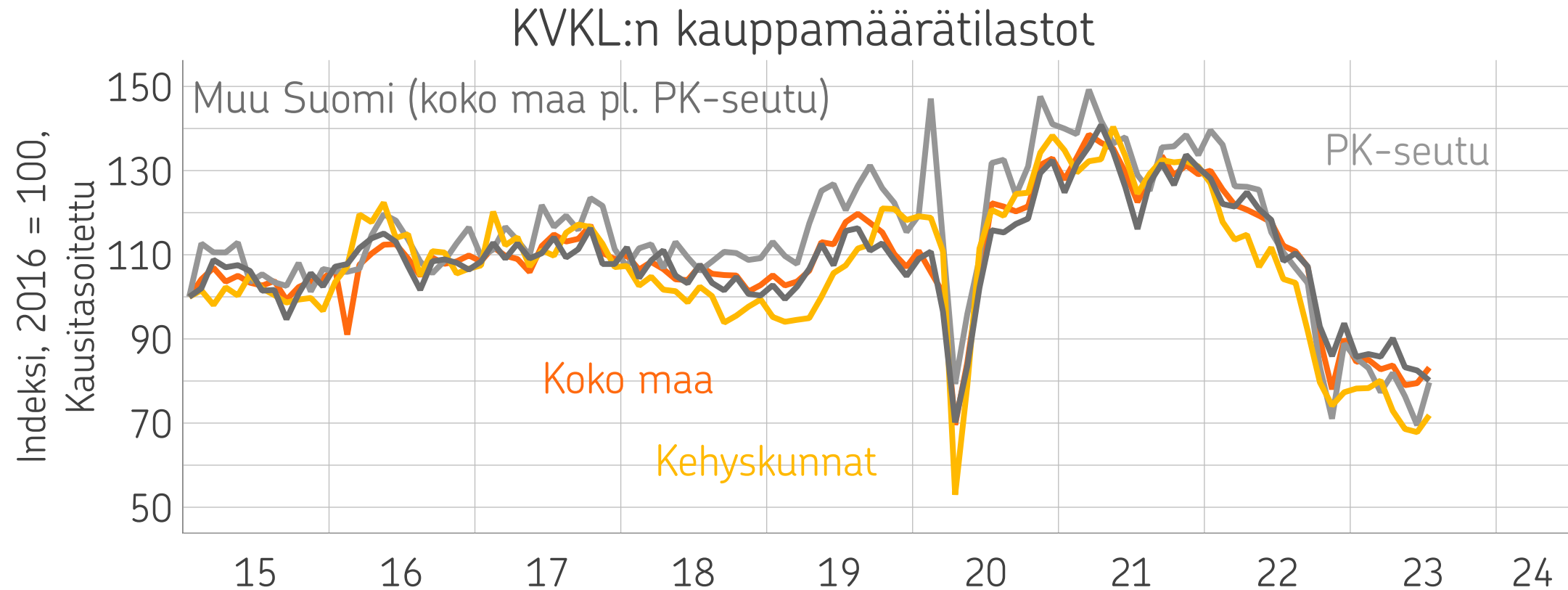
- Asuntojen kauppamäärän ja asuntojen hintojen välillä on selvä yhteys. Ei kuitenkaan ole täysin yksiselitteistä liikkuko muuttujista toinen aikaisemmin kuin toinen. Useassa tutkimuksessa on kuitenkin havaittu, että hinnat seuraavat kauppamääriä.
- Kauppamäärien muutokset ovat kuitenkin selvästi suurempia kuin hintojen heilahtelut.
- Toistaiseksi sekä kauppamäärät ja hintojen kehitys ovat olleet heikkoja. Asuntokauppaa käydään noin viidennes vähemmän kuin tyypillisinä vuosina. Hinnat ovat niin ikään pudonneet merkittävästi.
- Lyhyellä aikavälillä hinnat määräytyvät pitkälti kysyntätekijöiden seurauksena (tulot, korot, rahoituksen saatavuus, jne). Pidemmällä aikavälillä myös tarjonta vaikuttaa asuntojen hintakehitykseen. Näin ollen rakentamisen selvä vähentyminen voi tulevana vuosina heijastua asuntomarkkinoille tarjonnan vähentymisenä ja siten korkeimman kysynnän alueilla myös hintojen nousupaineina.

# Kauppamäärien ja hintojen yhteys



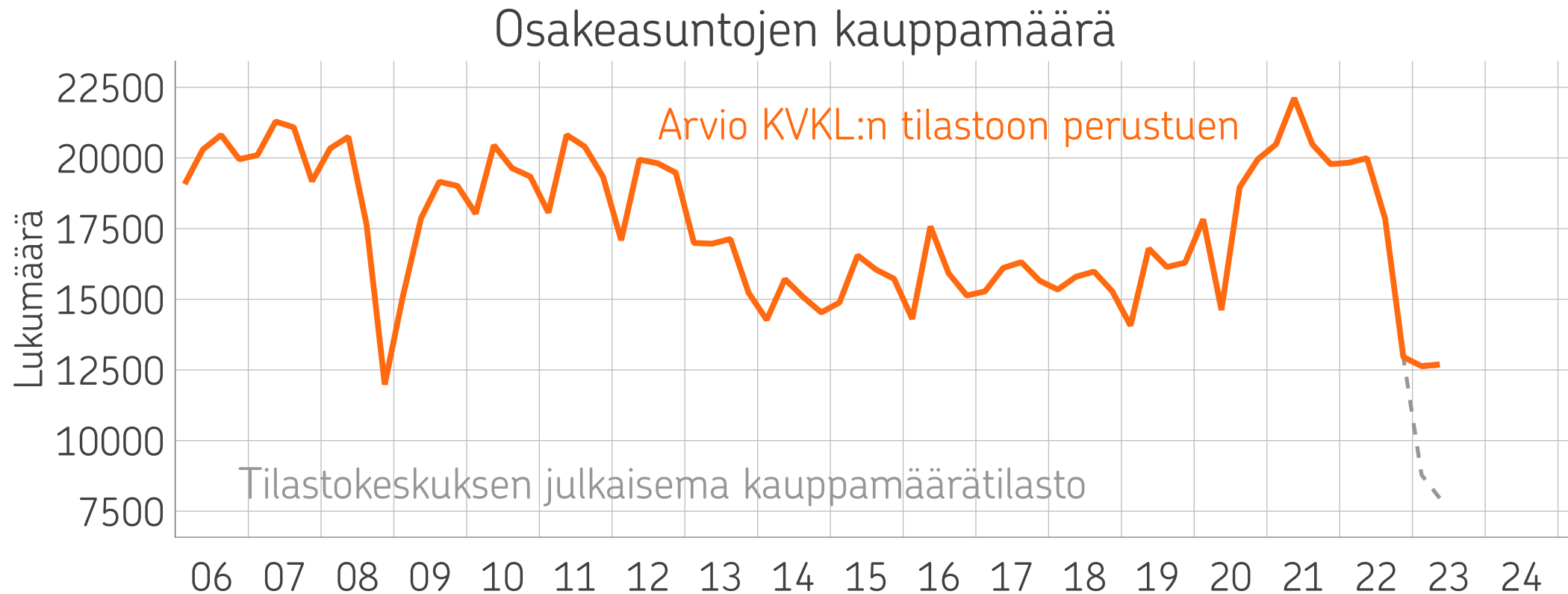
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

# Asuntokauppa mätelee yhä



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

# Kauppamäärät pudonneet lähelle finanssikriisin tasoa



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Huom: viimeisiä havaintoja arvioitu KVKL:n aineiston avulla.  
Katkoviiva kuvaa julkaistua Tilastokeskuksen tilastoa, joka täydentyy jälkikäteen



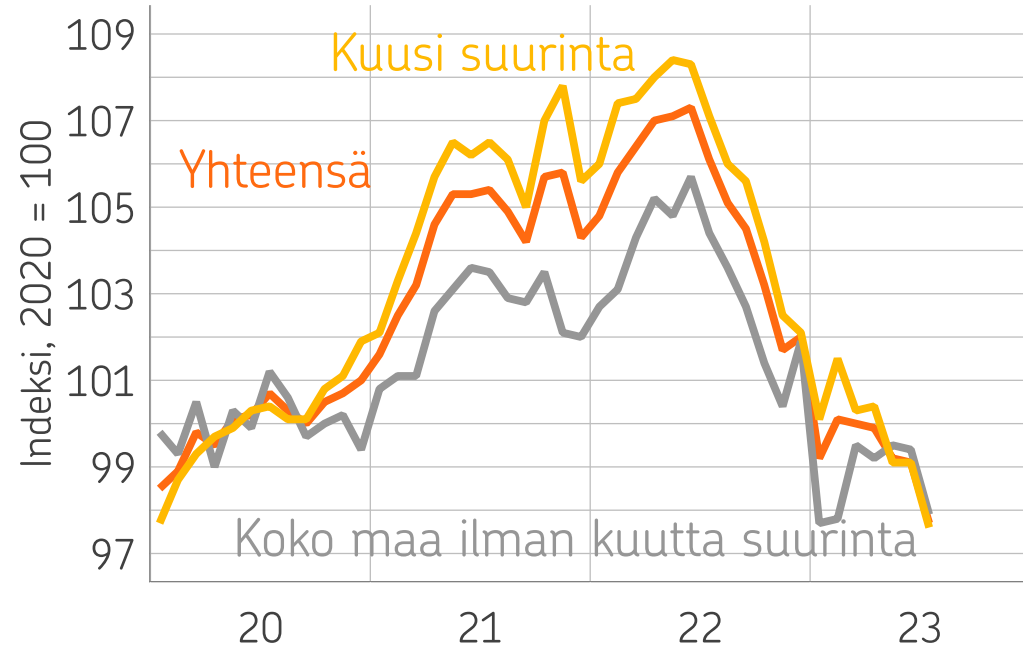
---

# Asuntojen hinnat ja kauppamäärät



# Asuntojen hintojen lasku tasaantunut – Heinäkuussa kuitenkin jälleen laskua

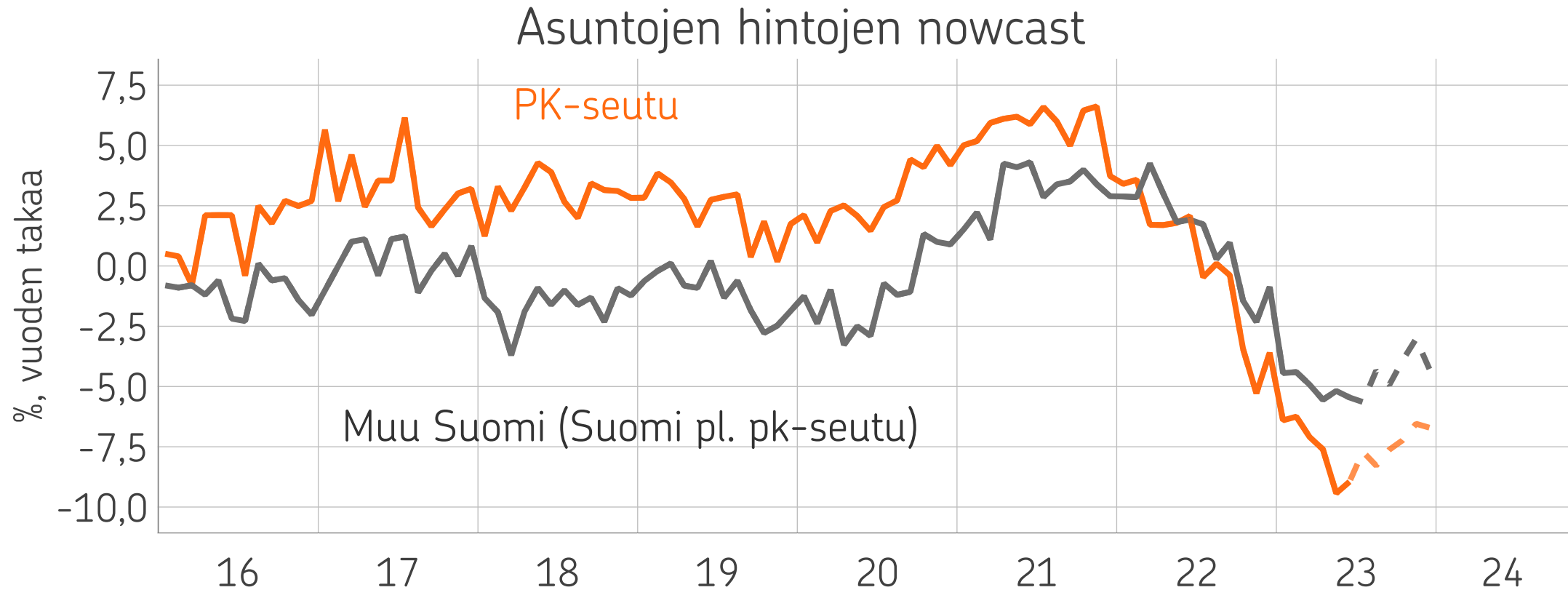
Vanhojen osakeasuntojen hinnat,  
2020=100



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

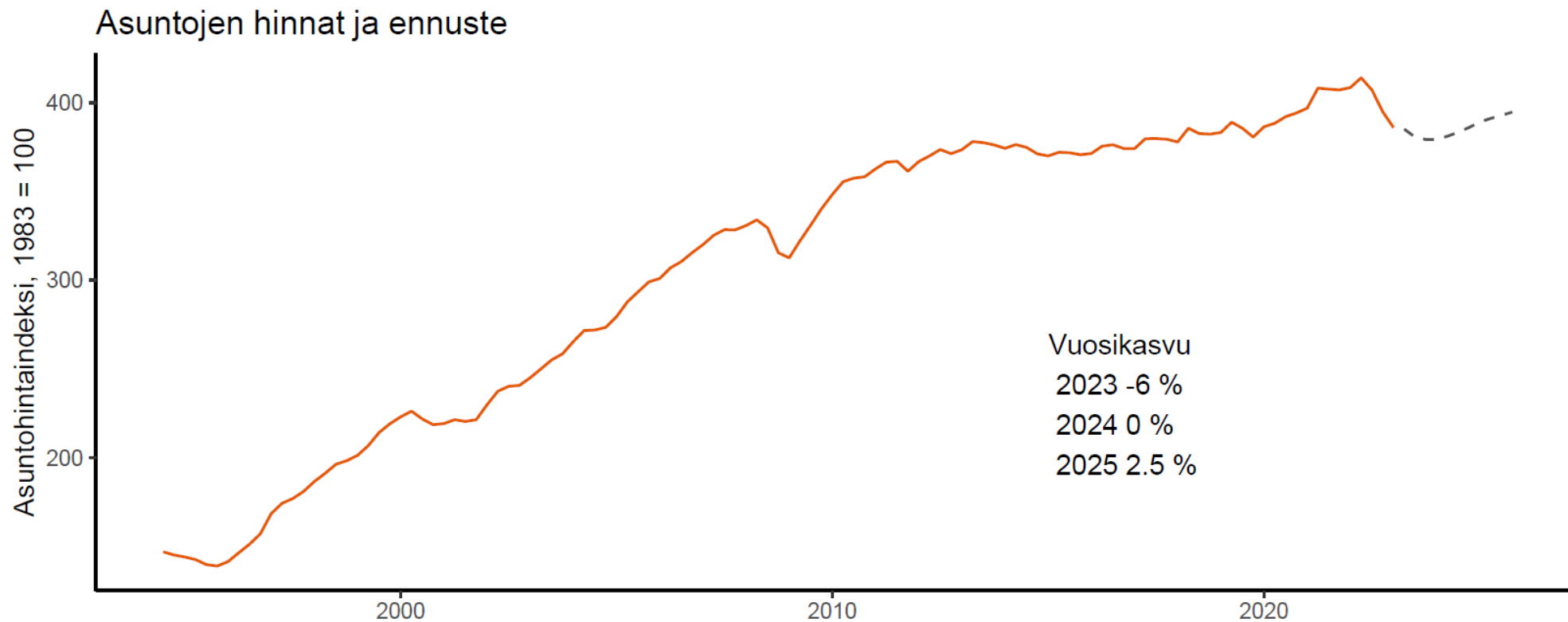
- Asuntojen hintojen kovin lasku nähtiin viime vuoden jälkipuoliskolla. Tänä vuonna laskuvauhti on hidastunut. Vuosikasvuluvut ovat kuitenkin yhä selvästi negatiivisia. Heinäkuussa hinnat kääntyivät uudelleen laskuun etenkin Pääkaupunkiseudulla.
- Viimevuosina asuntojen hinnat ovat kehittyneet alueellisesti samansuuntaisesti. Hinnat ovat laskeneet laajasti ympäri Suomen.
- Tänä vuonna asuntojen hintojen vuosikasvu pysyy selvästi negatiivisena niin heikon kehityksen kuin vahvan vertailuvuodenkin ansiosta. Ensi vuonna hinnat kääntyvät jo nousuun, mutta koko vuoden kasvu jää keskimäärin nollan tuntumaan.

# Asuntojen hinnat jatkavat laskuaan vuodentakaiseen nähden

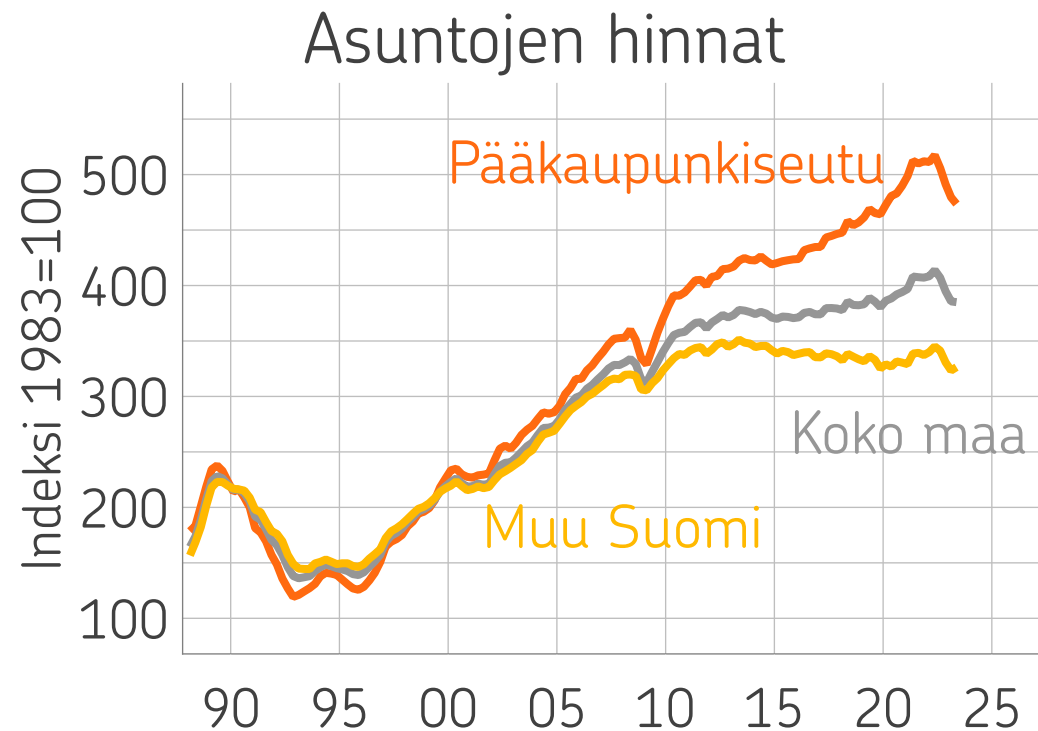


Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus

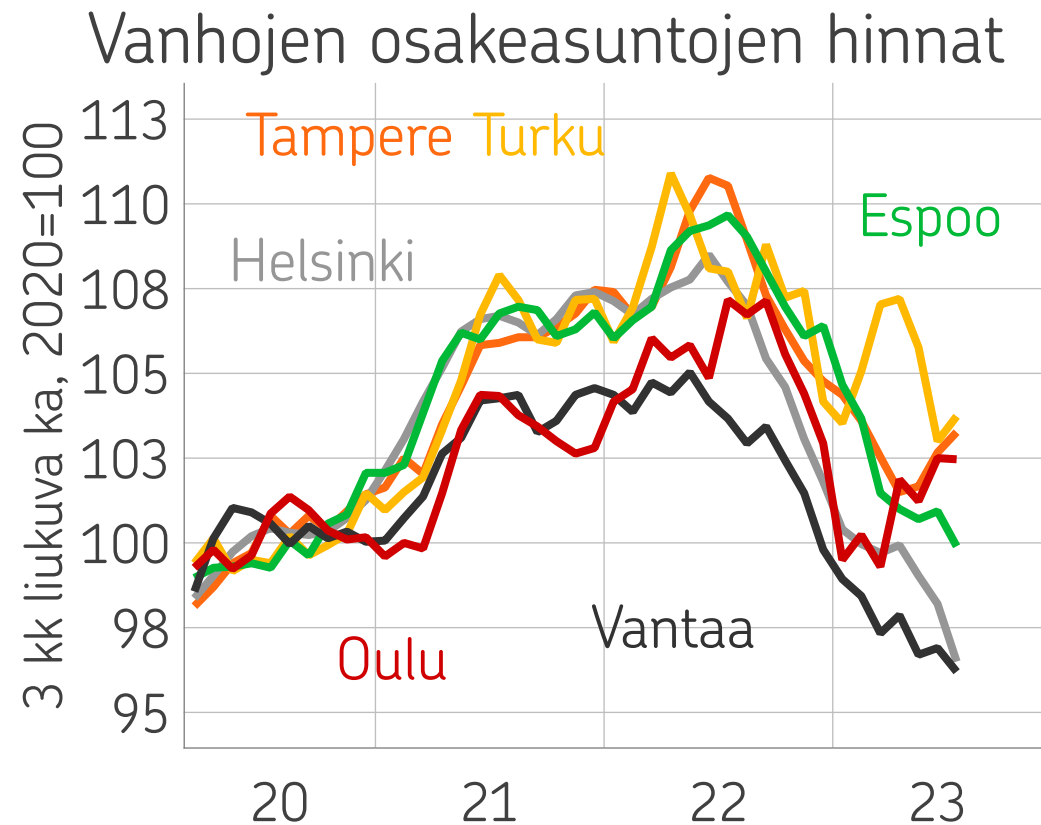
# Asuntojen hintoihin ei odotettavissa nopeaa palautumista



# Suurista kaupungeista Vantaan ja Helsingin hinnat kehittyneet heikoimmin viime vuosina

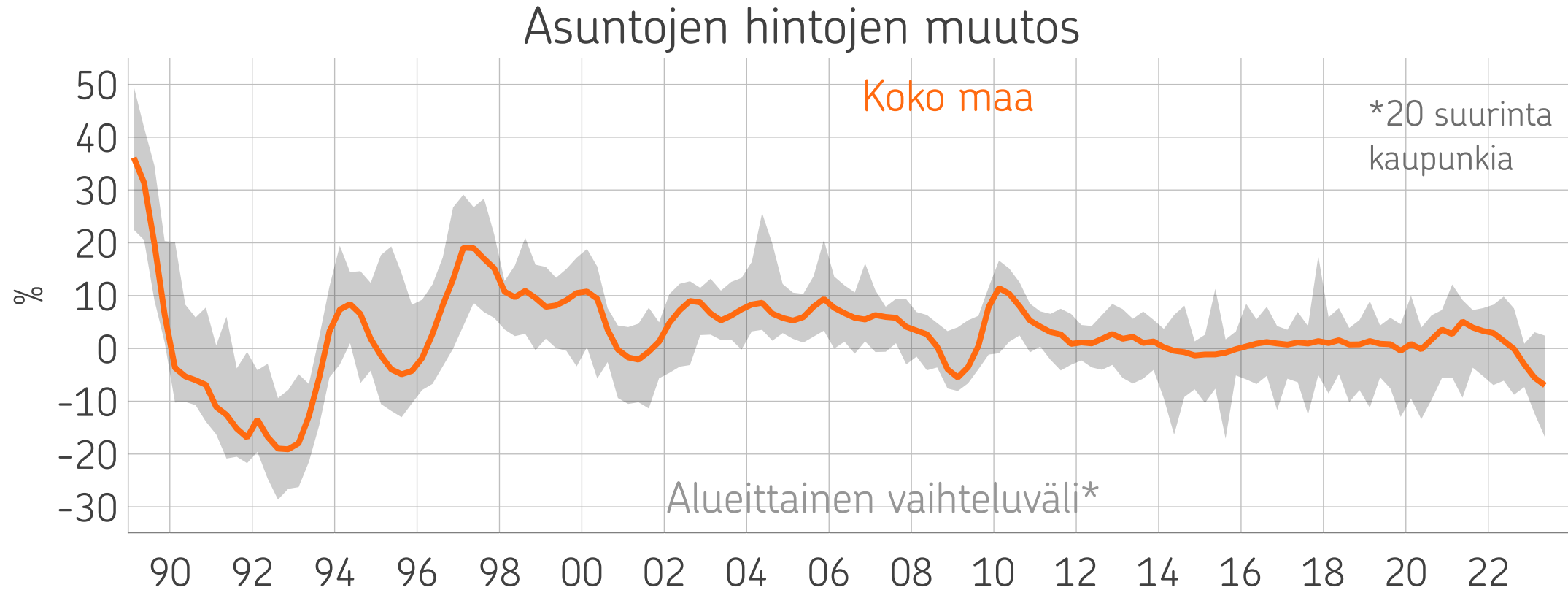


Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat  
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



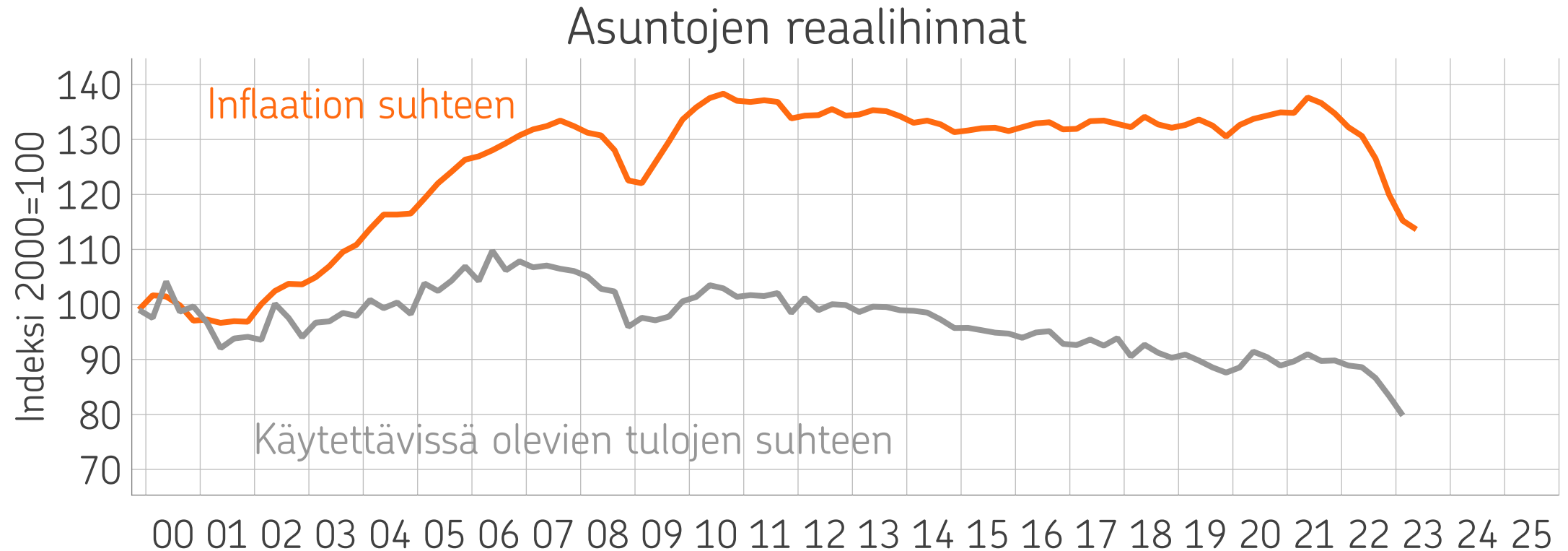
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

# Hintojen laskusta huolimatta alueellisia eroja on yhä paljon



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

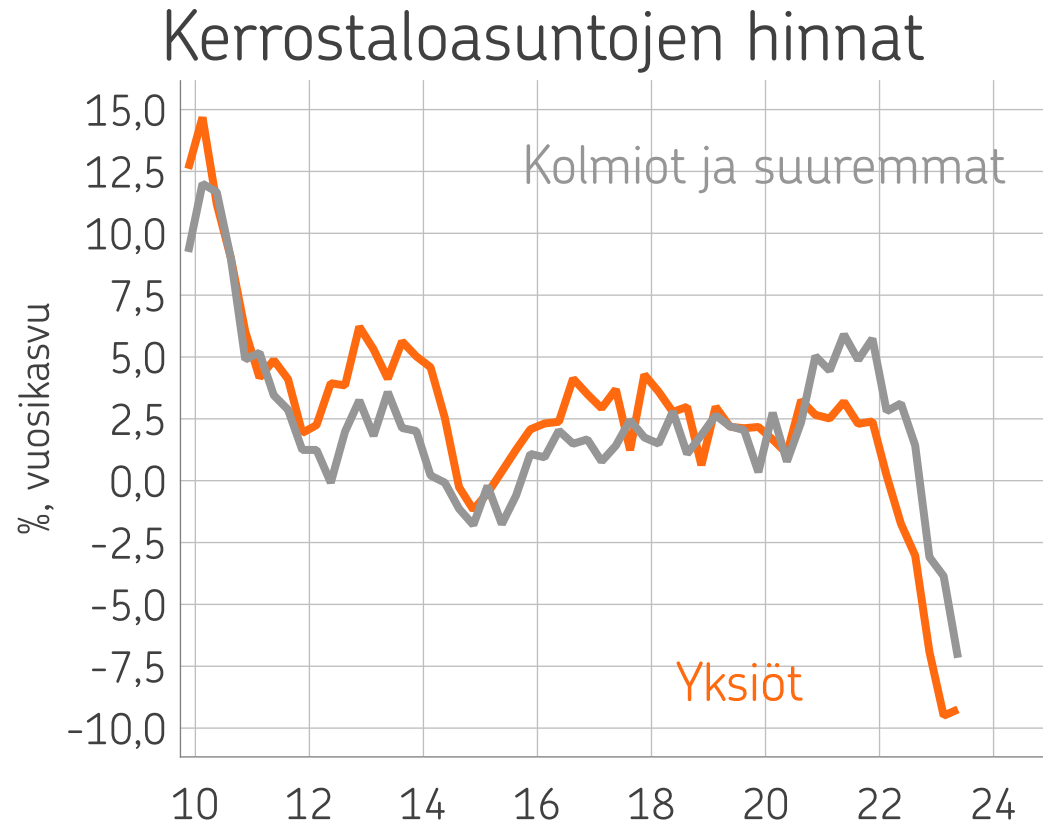
# Korkea inflaatio painanut koko maan asuntojen reaali hinnat jo finanssikriisin pohjan tasolle



Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

# Myös suurempien asuntojen hinnat laskeneet jo selvästi – yksiöissä lasku silti nopeampaa

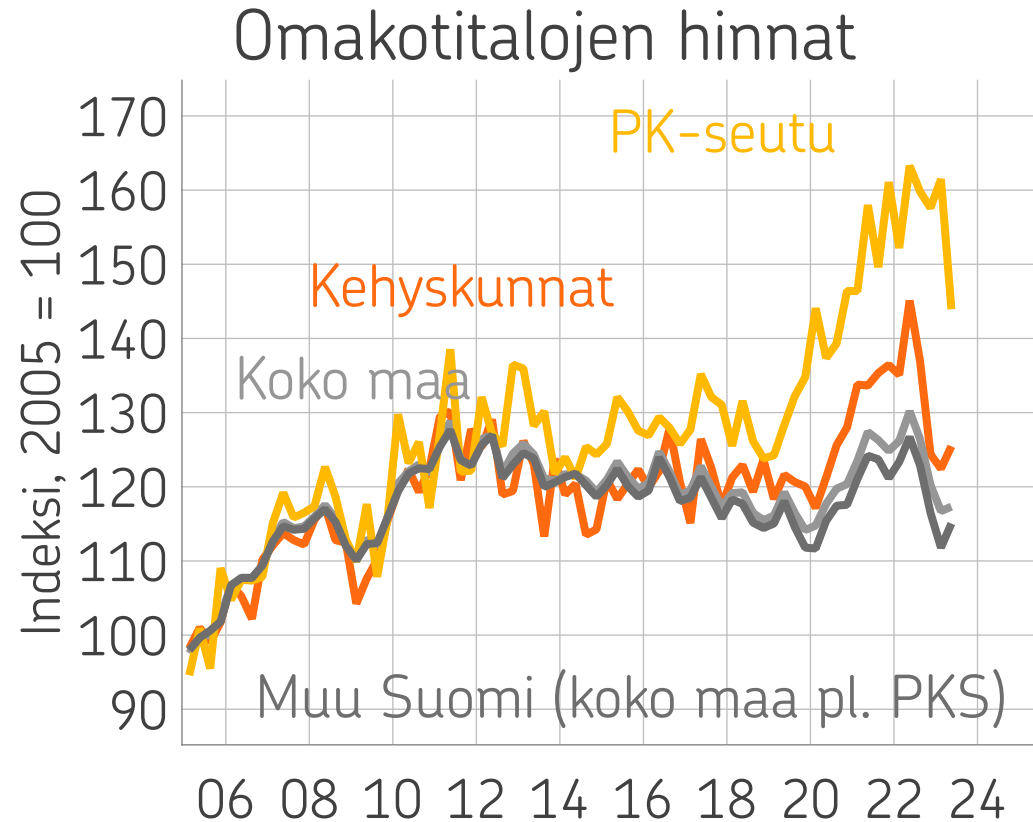


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

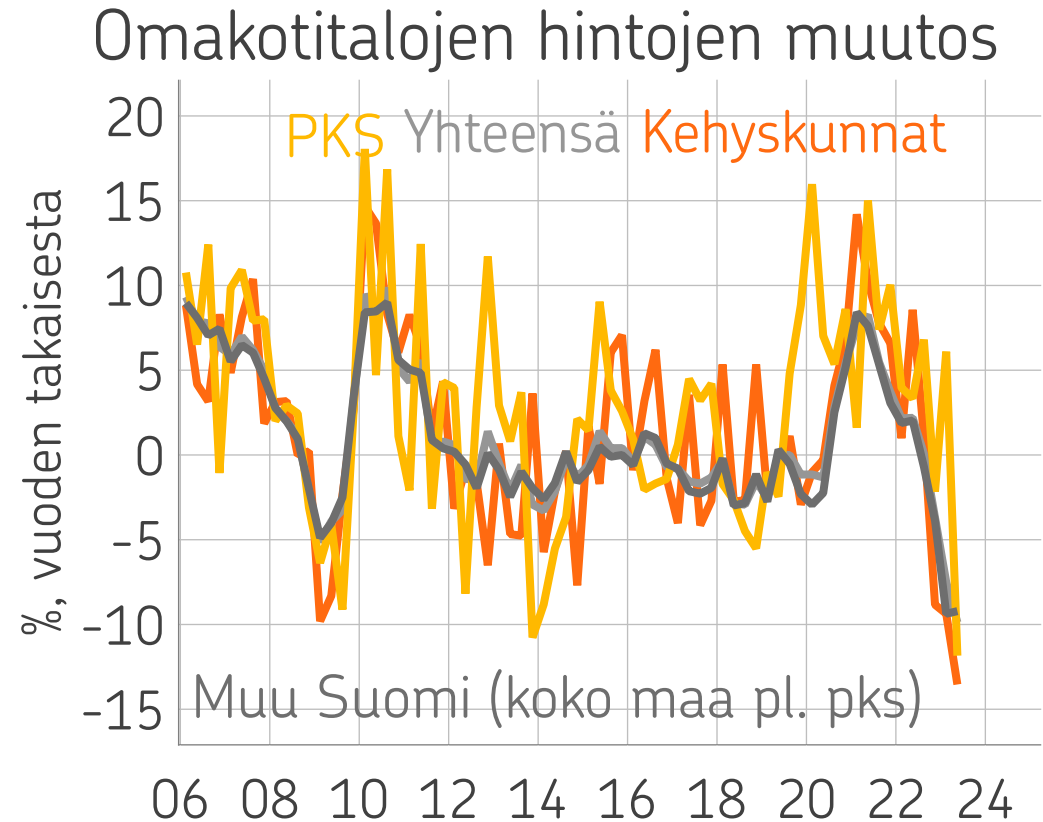
- Yksiöiden hintojen lasku on ollut nopeampaa kuin suuremmissa asunnoissa. Tämän vuoden puolella myös suurempien kerrostaloasuntojen hinnat ovat kääntyneet selvään laskuun.
- Tämän vuoden toisella neljänneksellä kerrostaloyksiöiden hinnat laskivat keskimäärin 9,2 prosenttia vuoden takaa. Kolmioiden ja suurempien hinnat laskivat 7,1 prosenttia vuoden takaa.
- Pienempien asuntojen hintoja ovat painaneet niin tarjonnan lisääntyminen kovan rakentamisen seurauksena kuin kysynnän heikentyminen korkojen ja kustannusten nousun myötä.



# Omakotitalojen hinnat niin ikään laskussa



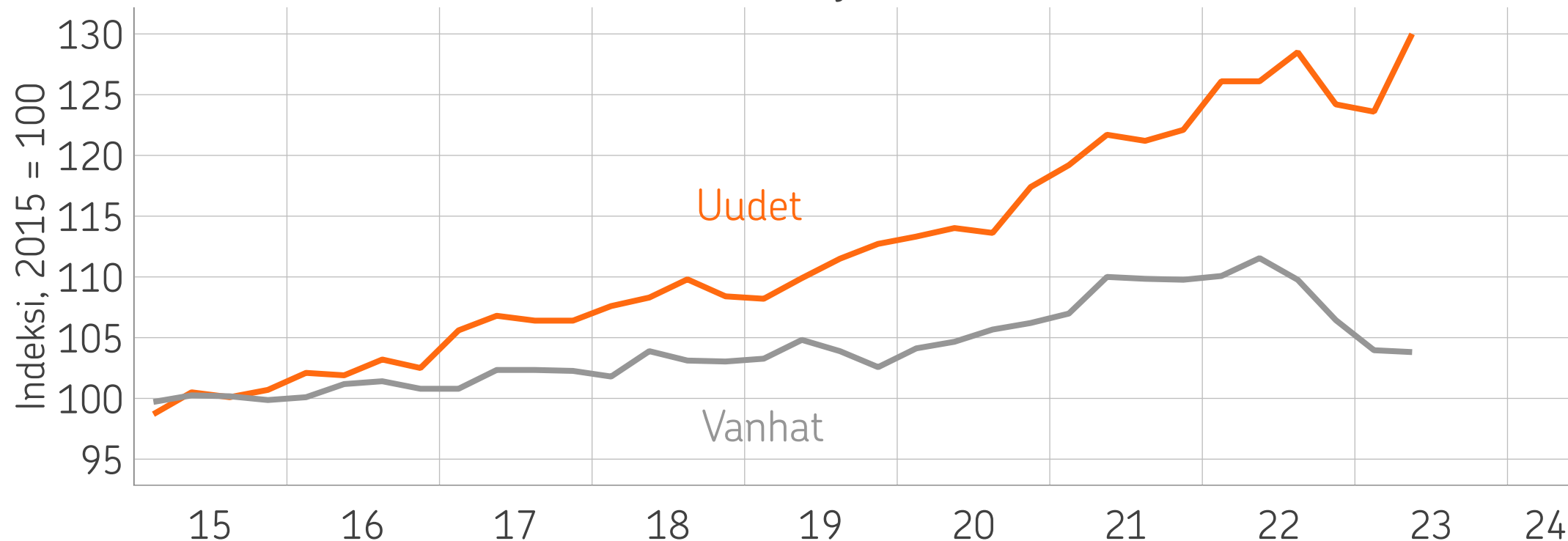
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

# Uudiskohteiden hinnat eivät ole seuranneet vanhojen asuntojen hintoja

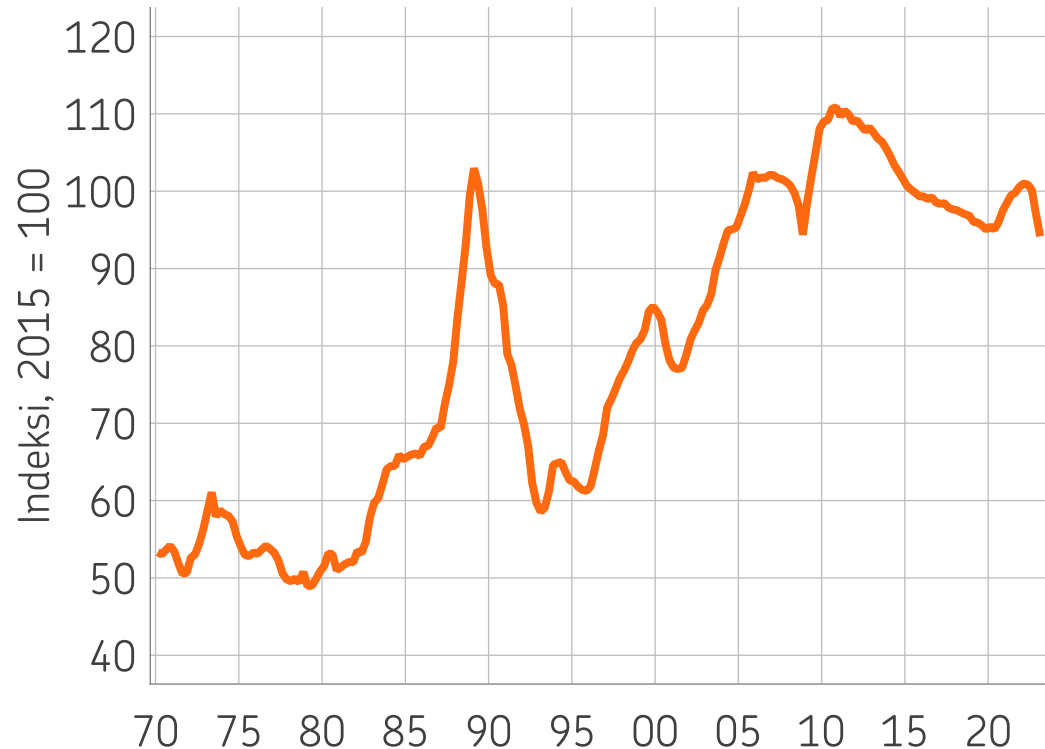
## Osakeasuntojen hinnat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

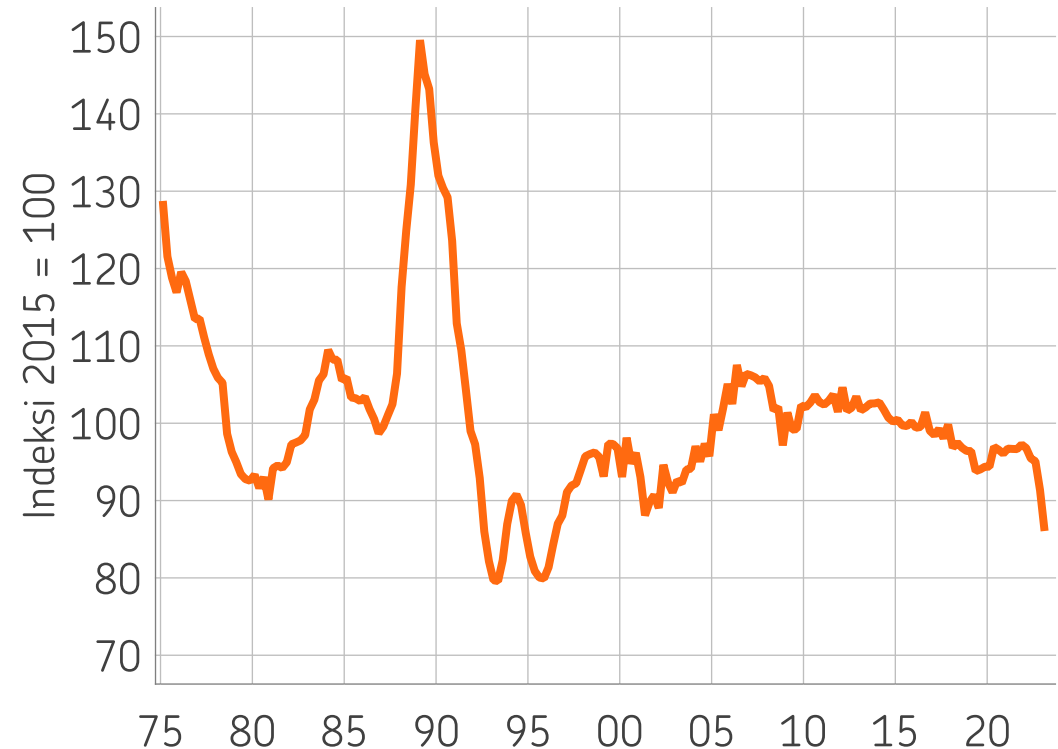
# Asuntojen hintojen ja tulojen suhde laskenut alimmilleen sitten laman

## Asuntojen hintojen ja vuokrien suhde



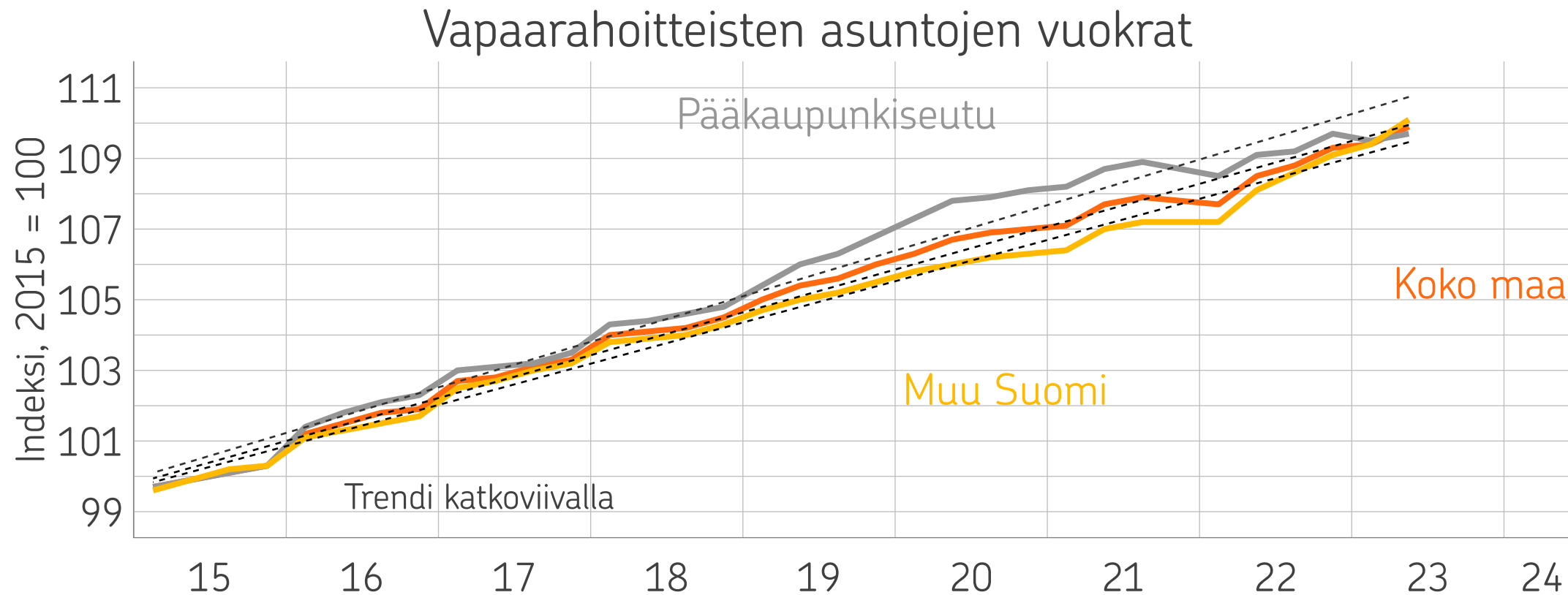
Lähde: Macrobond, OECD, OP

## Asuntojen hintojen ja tulojen suhde



Lähde: Macrobond, OECD, OP

# Pääkaupunkiseudun vuokrakehitys poikkeaa muista



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

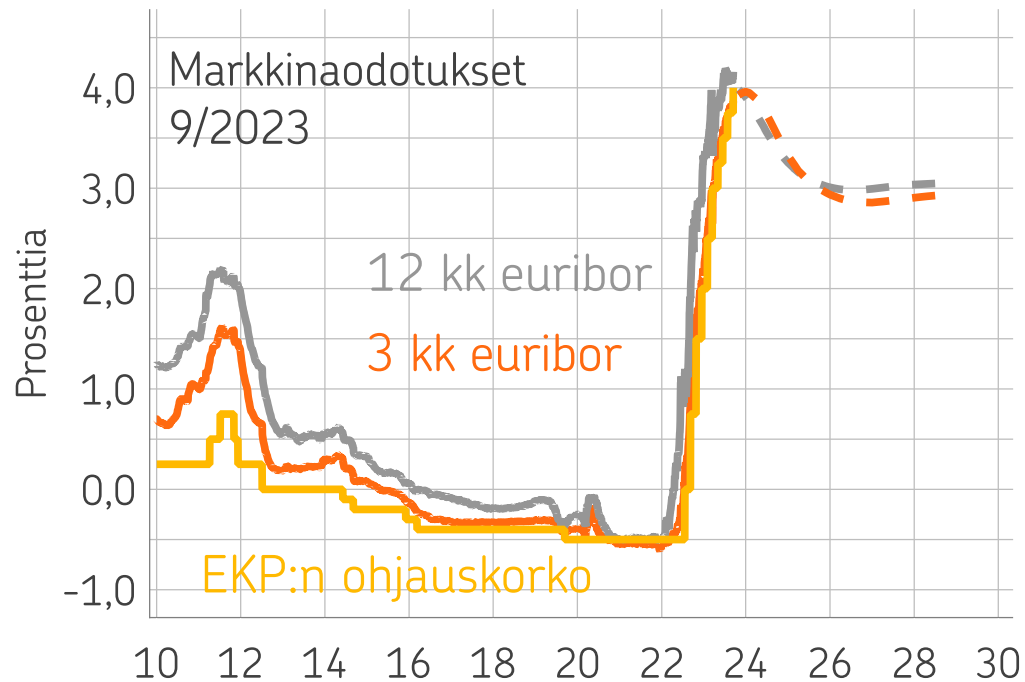
---

# Asuntolainat



# Asuntolainakorkojen nousu loppumassa

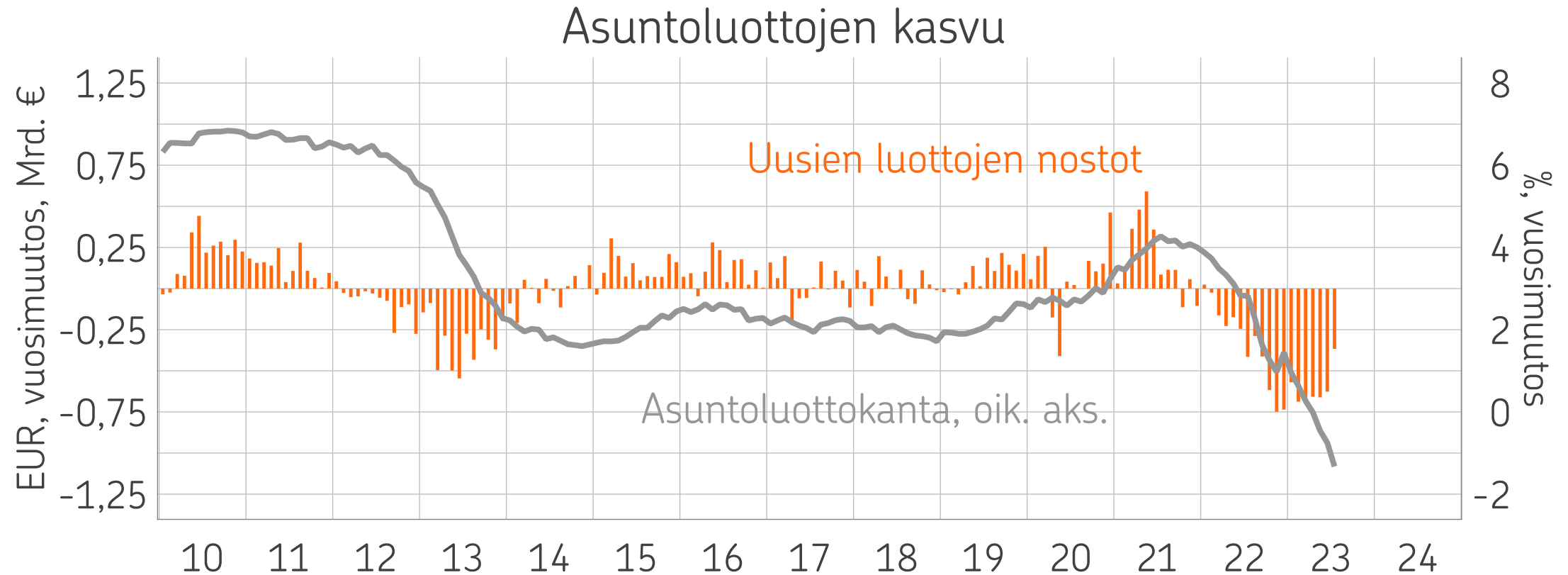
## Markkinoiden korko-odotukset



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

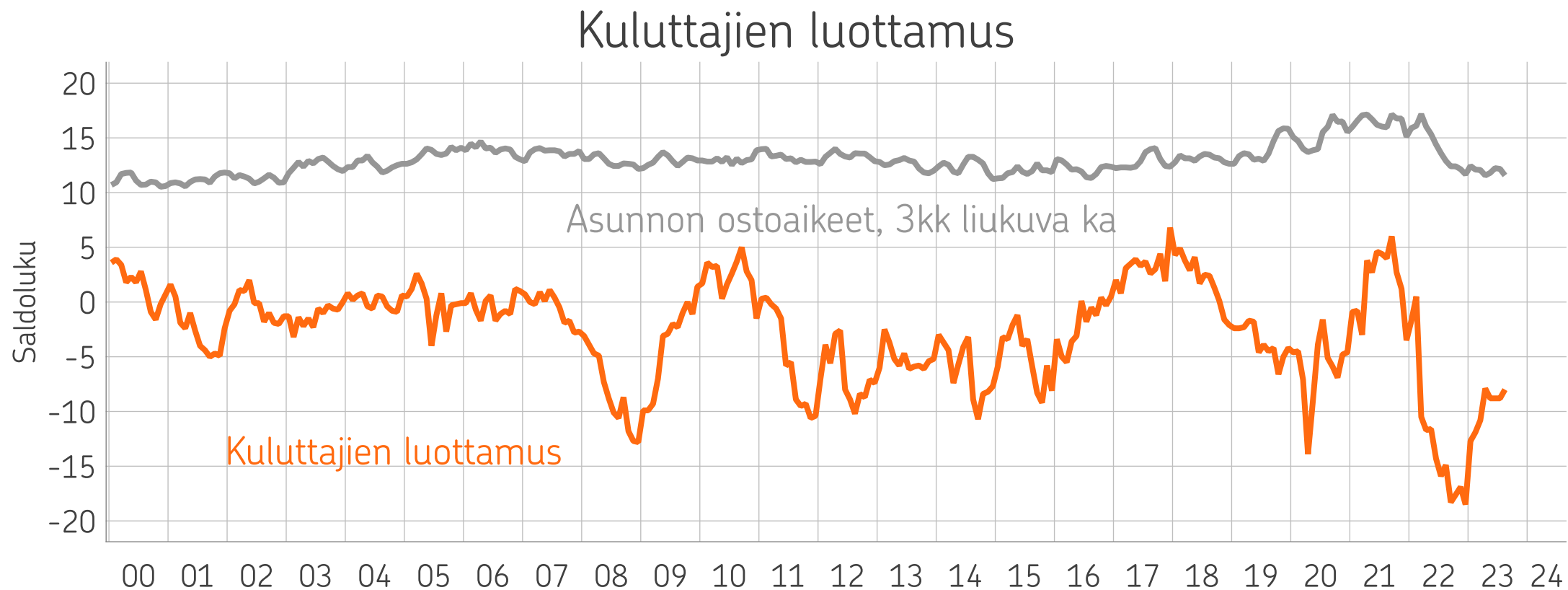
- Asuntolainojen viitekoroissa ei tällä erää enää ole nousupaineita, kun EKP lopetti ainakin väliaikaisesti koron nostot 4 prosenttiin.
- Lopulta euroalueen inflaatiokehitys määrittää tulevaa korkokehitystä, mutta rima korkojen nostoon on korkea, koska talousnäköymä on heikko. Tällä hetkellä ei ole näkymään enää ainakaan merkittävään korkojen nousuun.
- EKP ennakoi pitävänsä korot nykyisellä tasolla niin pitkään, että inflaatio laskee selvästi. Inflaatio näyttää sitkeältä, joten korkojen laskua tuskin tulee nopeasti. Pidemmällä aikavälillä euribor-korkojen voi olettaa asettuvan 2-3% tasolle.

# Asuntoluottokanta supistuu – uusien asuntolainojen nostot poikkeuksellisen matalalla



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

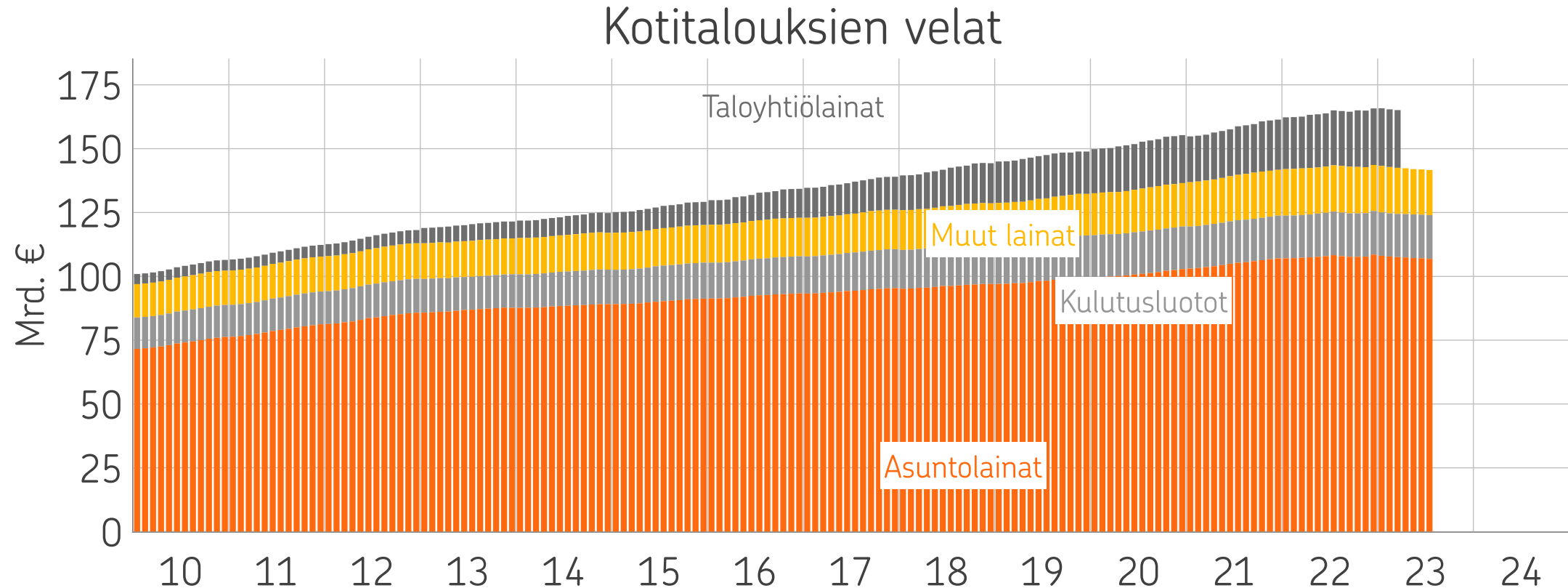
# Kuluttajien luottamus yhä matalalla – asunnon ostoaikeet painuneet todella alas



Lähde: Macrobond, StatFin, OP



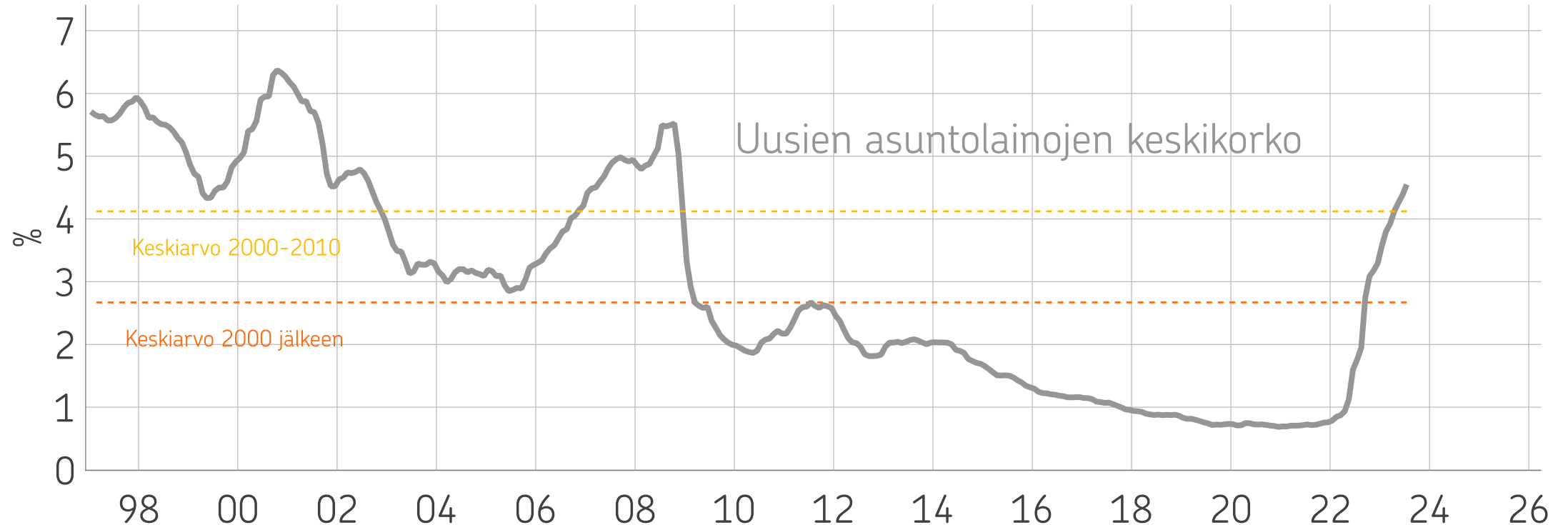
# Kotitalouksien velat laskevat



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

# Uusien asuntolainojen keskekorko ei ole enää poikkeuksellisen matala

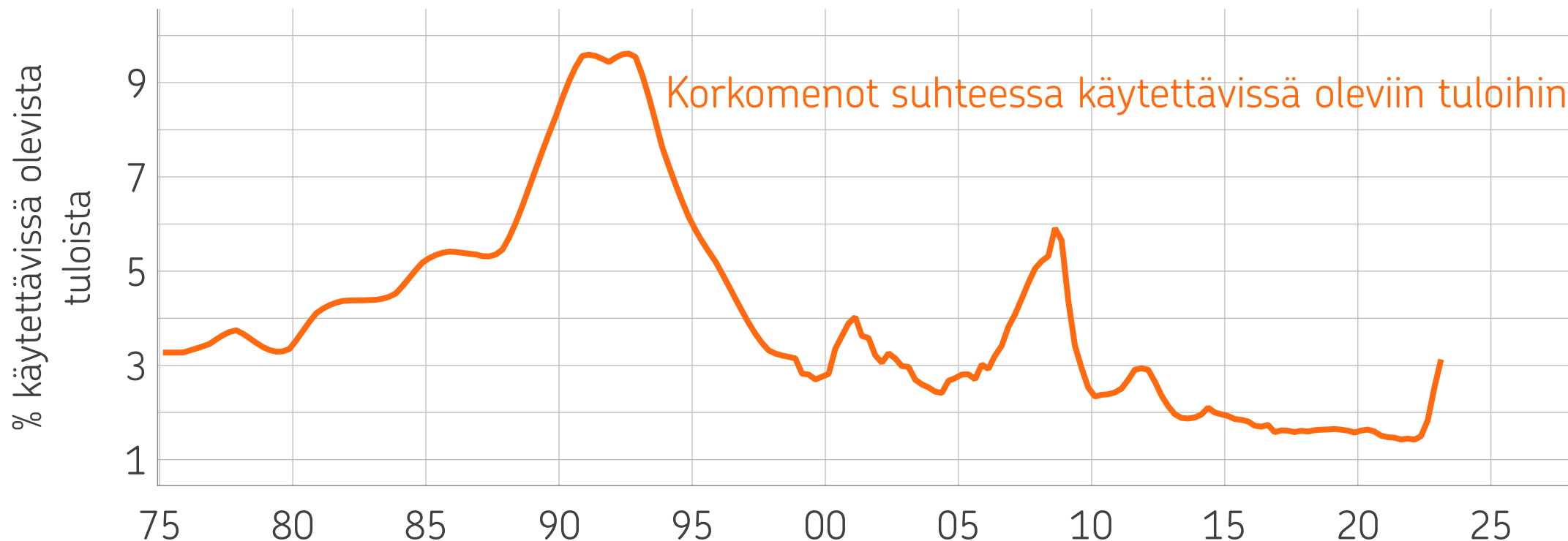
## Uusien asuntolainojen keskekorko



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

# Q1:llä korkomenot suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin eivät olleet poikkeukselliset

## Kotitalouksien korkomenot



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

---

# Rakentaminen

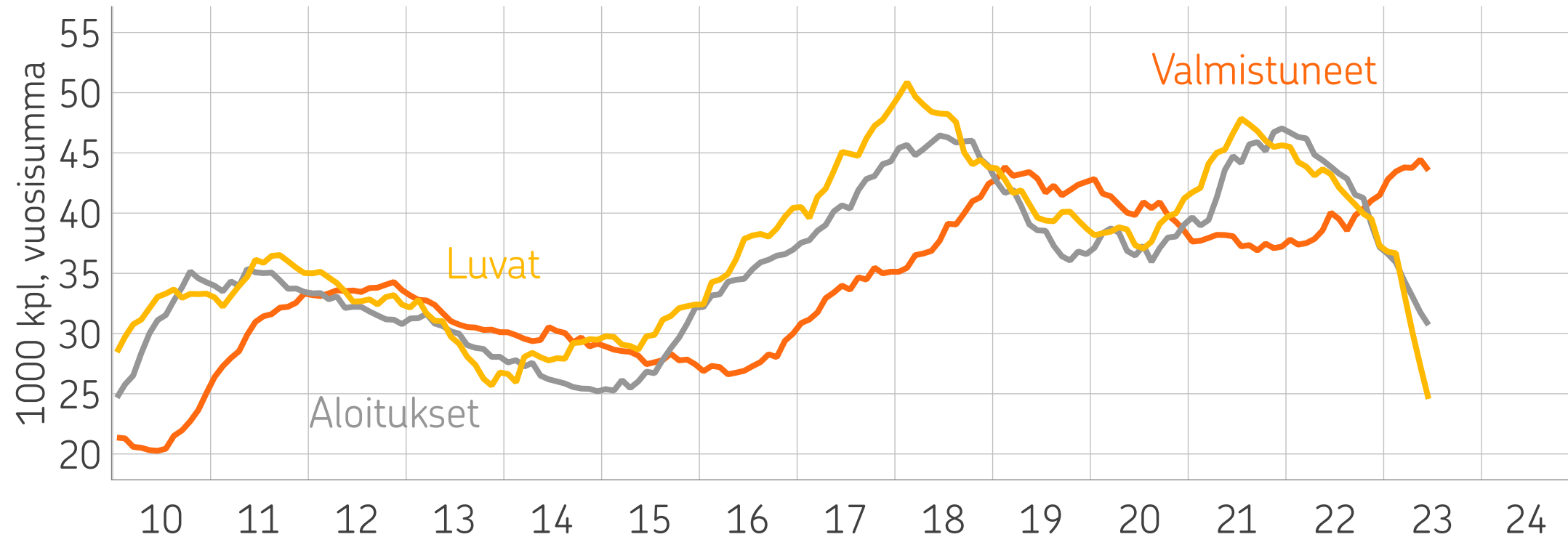


# Rakennusosalalla on vaikeaa – suuremmat ongelmat osuisivat koko talouteen

- Asuinrakentamisen veto on kääntynyt, kun aloitettujen hankkeiden ja myönnettyjen rakennuslupien määrät ovat laskeneet selvästi. Heikko uudiskohteiden kysyntä sekä viime vuonna selvästi nousseet rakennuskustannukset ovat heikentäneet näkymää, eikä aivan pikaista parantumista ole näköpiirissä.
- Asuinrakennusinvestoinnit ovat jo kääntyneet laskuun ja lasku kiihtyy loppuvuodesta. Myös ensi vuosi on heikko asuinrakennusinvestointien näkökulmasta. Vuonna 2025 asuinrakentaminen kääntyy kasvuun.
- Viime vuonna asuntoja valmistui määrällisesti paljon ja uusia asuntoja valmistuu yhä kohtuullisen paljon. Valmistuvien asuntojen taso alkaa kuitenkin laskea selvästi loppuvuonna nykyisten projektien valmistuttua. Lupa- ja aloituskehitys viittaavat siihen, että ensi vuonna uusia asuntoja valmistuu jo selvästi vähemmän kuin viime vuosina.
- Hintojen nousu on heijastunut myös korjausrakentamisen hintoihin. Tilastokeskuksen kokeellisen tilaston perusteella asuntojen korjausrakentamisen hinnat nousivat tämän vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä 12,6 % vuoden takaa. Eniten nousivat julkisivuremonttien hinnat (13,8 %).
- 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 loppuvuoden ja ensi vuoden aikana.
- Rakentamisen konkurssit ovat Tilastokeskuksen tilastojen perusteella nousseet, mutta niiden osuus kaikista konkurseista ei ole toistaiseksi lisääntynyt merkittävästi. Etenkin konkurssiin menneiden rakennusyriyten työntekijöiden osuus kaikkien konkurssiin menneiden yritysten työntekijöiden määrästä on pysynyt vakaana. Huomioiden kuitenkin rakennusalan vaikea suhdanne tilanne, on mahdollista, että niin konkurssit että alan työttömyys nousee nykytasolta tämän ja ensi vuoden aikana.

# Asuntoja valmistuu yhä paljon – luvat ja aloitukset kuitenkin painuneet jo selvästi

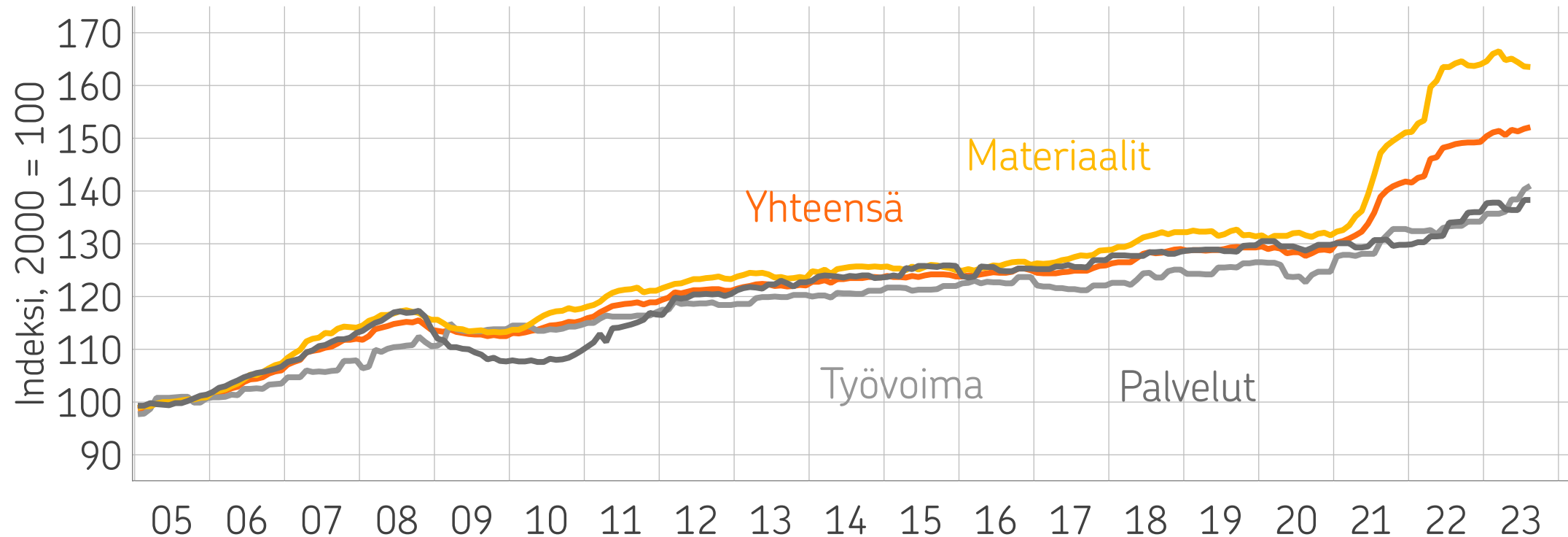
## Asuntotuotanto



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

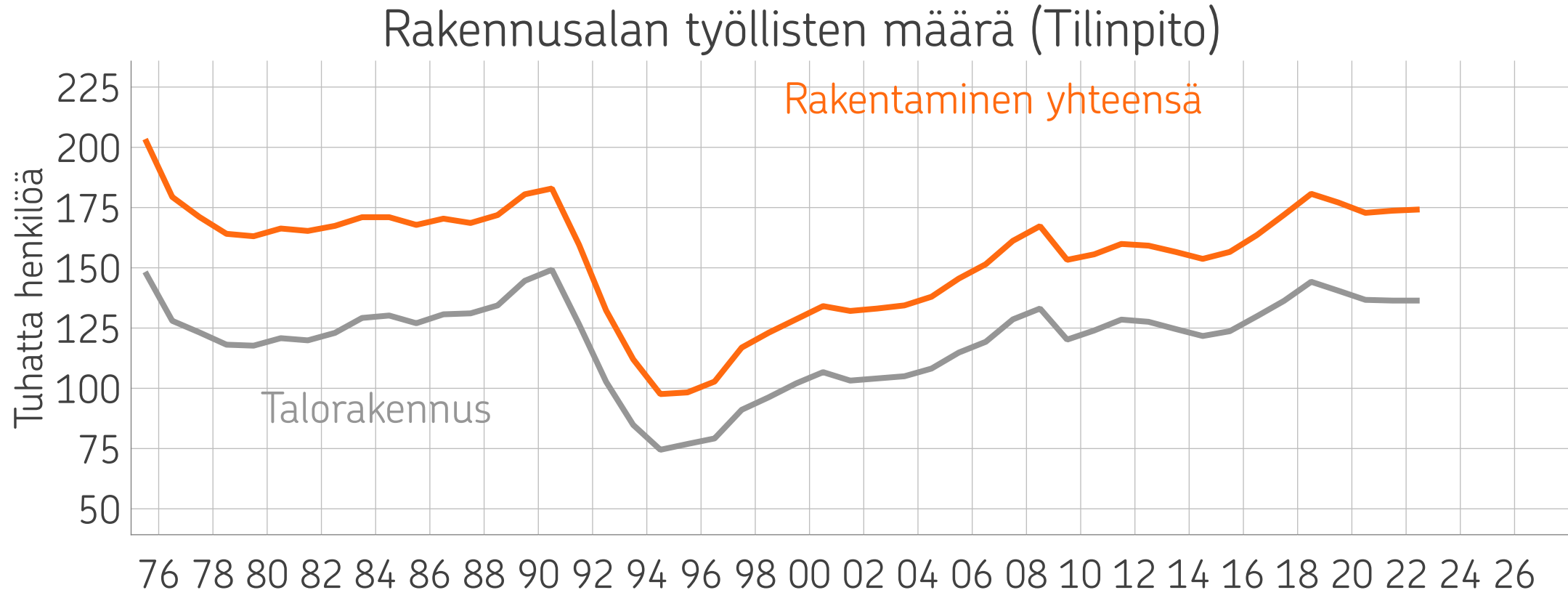
# Rakennuskustannusten nousu tasaantunut – selvää laskua ei ole vielä nähty

## Rakennuskustannusindeksi



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

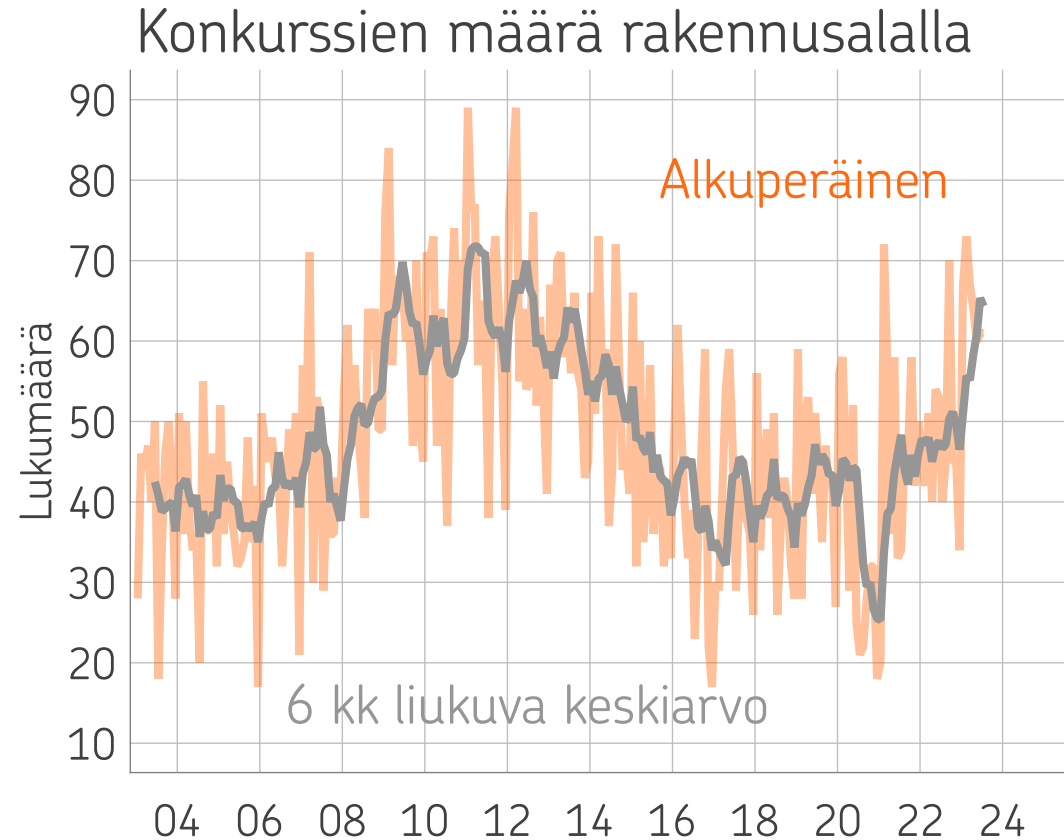
# Rakennusala on merkittävä työllistäjä



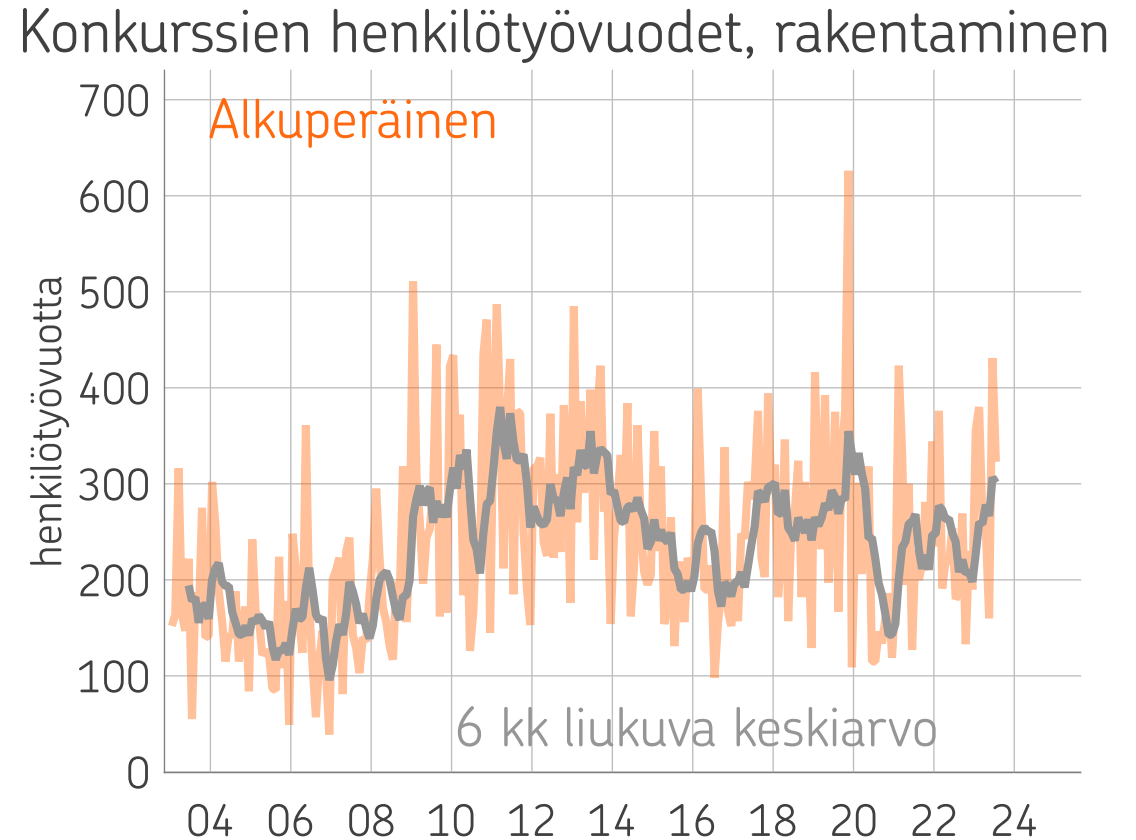
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



# Konkurssit lisääntyneet rakennusalalla – yritykset kuitenkin verrattain pieniä



Lähde: Macrobond, StatFin, OP



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