

Asuntomarkkinakatsaus 2024/Q3

Asuntojen hinnat

Asuntojen hintojen lasku jatkui alkuvuonna, mutta on nyt tasaantunut. Odotamme asuntojen hintojen laskevan tänä vuonna keskimäärin 2 %. Ensi vuonna hinnat nousevat arviomme mukaan 2,8 %.



Lainakorot

Markkinakorot ovat laskeneet vauhdilla viime viikkoina. Laskun odotetaan jatkuvan maltillisempana. Korkojen lasku tukee asuntomarkkinoita hiljalleen.



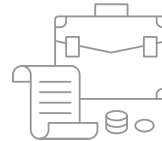
Rakentaminen

Asuinrakentamisen vaikeudet jatkuvat yhä, joskin ensimmäisiä merkkejä pohjautumisesta on havaittavissa. Nopea asuntopula kuitenkin liioittelua.



Lainamäärät

Alkuvuoden asuntolainakysyntä on ollut todella vaimeaa. Korkojen lasku kuitenkin tukee asuntokauppaa ja siten asuntolainakysyntää jatkossa. Pikaista elpymistä ei kuitenkaan ole luvassa.



Asuntomarkkinoiden käänne aluillaan – vauhti ei kuitenkaan päätä huimaa

- Vuodenvaihteen molemmin puolin nähdyt asuntomarkkinoiden suuret heilahtelut ovat tasaantuneet viimekuukausina. Isossa kuvassa kehitys on karkeasti noudatellut odotettua maltillista kääntymistä kohti parempaa.
- Osakeasuntojen hinnat laskivat tämän vuoden toisella neljänneksellä 3,7 % vuoden takaisesta, mutta nousivat prosentin edelliseen neljännekseen verrattuna. Suurista kaupungeista nopeinta hintojen lasku oli Helsingissä (-5,1 %) ja Vantaalla (-7,6 %). Kauppamäärät nousivat koko maassa 5 % vuoden takaa.
- Omakotitalojen hinnat laskivat toisella neljänneksellä 6,8 % vuoden takaa, mutta nousivat 0,8 % edellisneljänneksestä. Hintojen lasku oli voimakkaampaa pienemmissä kaupungeissa. Suurissa kaupungeissa hinnat laskivat 2,8 % ja niiden ulkopuolella 7,9 %. Tonttikauppaa tehtiin toisella neljänneksellä 3 % vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Omakotitalotonttien hinnat laskivat 2,3 prosenttia.
- Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat toisella kvartaalilla 1,4 % vuoden takaisesta. Nousu oli yhä hidasta pääkaupunkiseudulla. ARA-vuokrat ovat nousseet selvästi nopeammin kuin vapaarahoitteiset vuokrat.
- Pienten asuntojen hintojen lasku on jatkunut voimakkaampana kuin suurempien asuntojen hintojen lasku. Yksiöiden hinnat ovat laskeneet huipultaan tuntuvasti enemmän kuin isompien asuntojen hinnat.
- Korkojen laskiessa ja asuntomarkkinoiden piristyessä odotamme, että hinnat nousevat voimakkaammin pääkaupunkiseudulla ja muissa suuremmissa kaupungeissa.



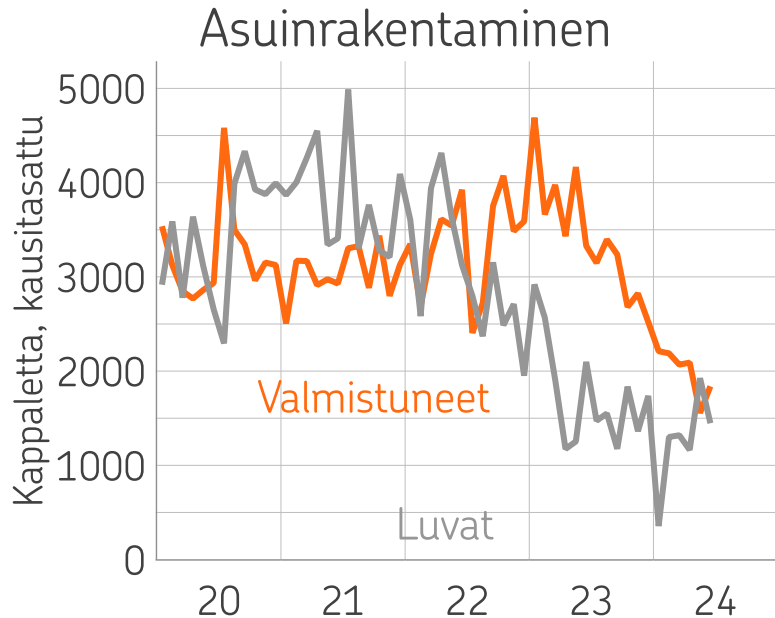
A photograph of a modern, multi-story building at night. The building's facade is composed of numerous rectangular panels, many of which are illuminated from within, creating a grid of light. The building is set against a dark blue night sky. In the foreground, a road is visible with long, horizontal light trails from moving vehicles, primarily in shades of red and orange. Streetlights with starburst effects are visible along the road. The overall scene is a blend of urban architecture and light art.

Teema: Helpottaako
rakentamisen alakulo?

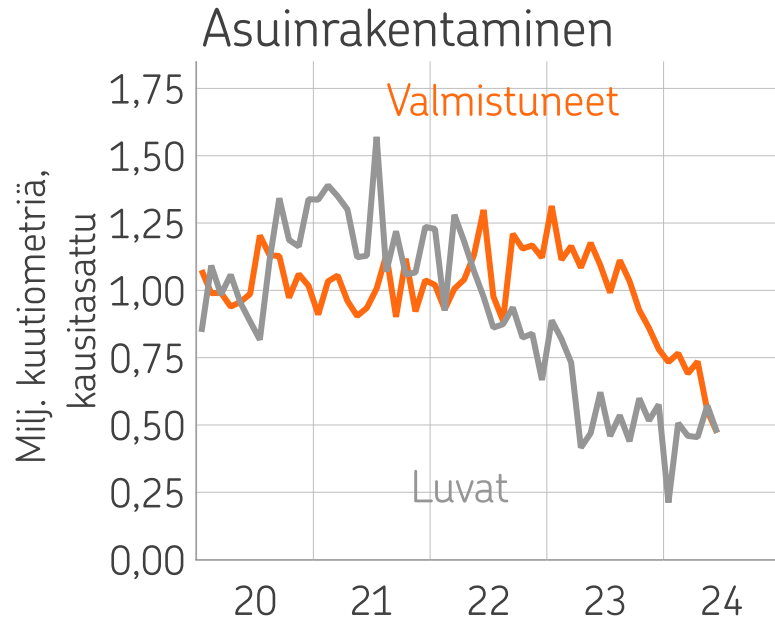
Asuinrakentamisessa hankalaa, mutta merkkejä pohjautumisesta on nähtävissä

- Asuinrakentamisen hankaluudet ovat jatkuneet tänä vuonna ja uusia asuntoja valmistuu poikkeuksellisen vähän. Lupahakemuksissa on kuitenkin nähty jo hieman positiivisempaa kehitystä tämän vuoden aikana.
- Asuinrakennusinvestoinnit supistuvat vielä tänä vuonna 12 prosenttia viimevuotisesta, mutta ensi vuonna odotamme kasvun olevan jo positiivista. Pudotus viime vuosina on kuitenkin ollut rajua, joten tyypilliseen asuinrakentamisen investointiasteeseen on vielä paljon matkaa.
- Viimeisen vajaan kymmenen vuoden aikana on rakennettu erityisen paljon pieniä asuntoja etenkin kovan kysynnän ohjaamana. Myönnettyjen rakennuslupien perusteella uusien valmistuvien asuntojen keskipinta-ala alkaa kuitenkin selvästi nousta pohjalta.
- Ara-tuotannon aloitukset ovat kasvaneet tänä vuonna merkittävästi, mikä nostaa asuntoaloitusten kokonaismäärää tänä vuonna. Ara-tuotannon kustannukset ovat laskeneet selvästi yleisiä rakennuskustannuksia enemmän. Osin lisääntyneeseen tuotantoon vaikuttaa vuosiksi 2024 ja 2025 korotettu korkotukivaltuutus.
- Asuinrakentamisen tilannetta on hankaloittanut vähentyneen kysynnän lisäksi nousseet kulut. Rakennuskustannusten lisäksi myös rahoituskustannukset ovat nousseet rajusti. Korkojen lasku tukee rakentamista, joskin korot ovat yhä verrattain korkealla.

Lupahakemukset näyttäisivät pohjautuneen tänä vuonna



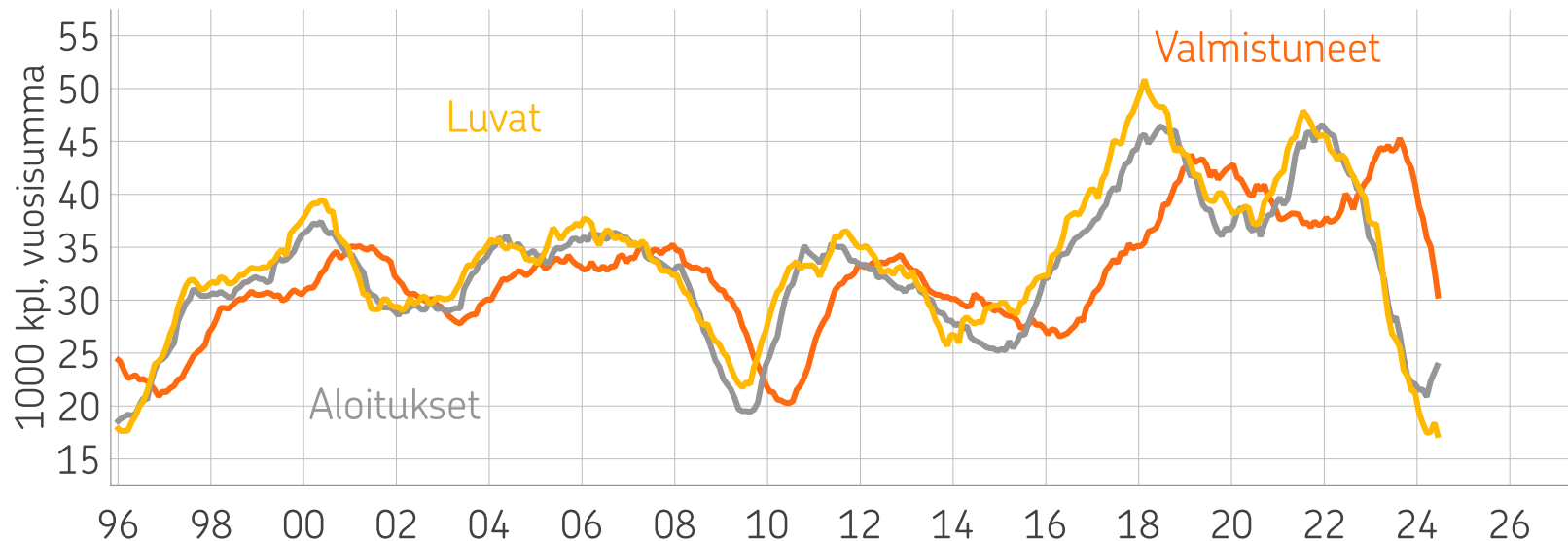
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Rakentamisen aktiviteetti yhä pohjamudissa – uusien valmistuminen jatkaa laskuaan

Asuntotuotanto

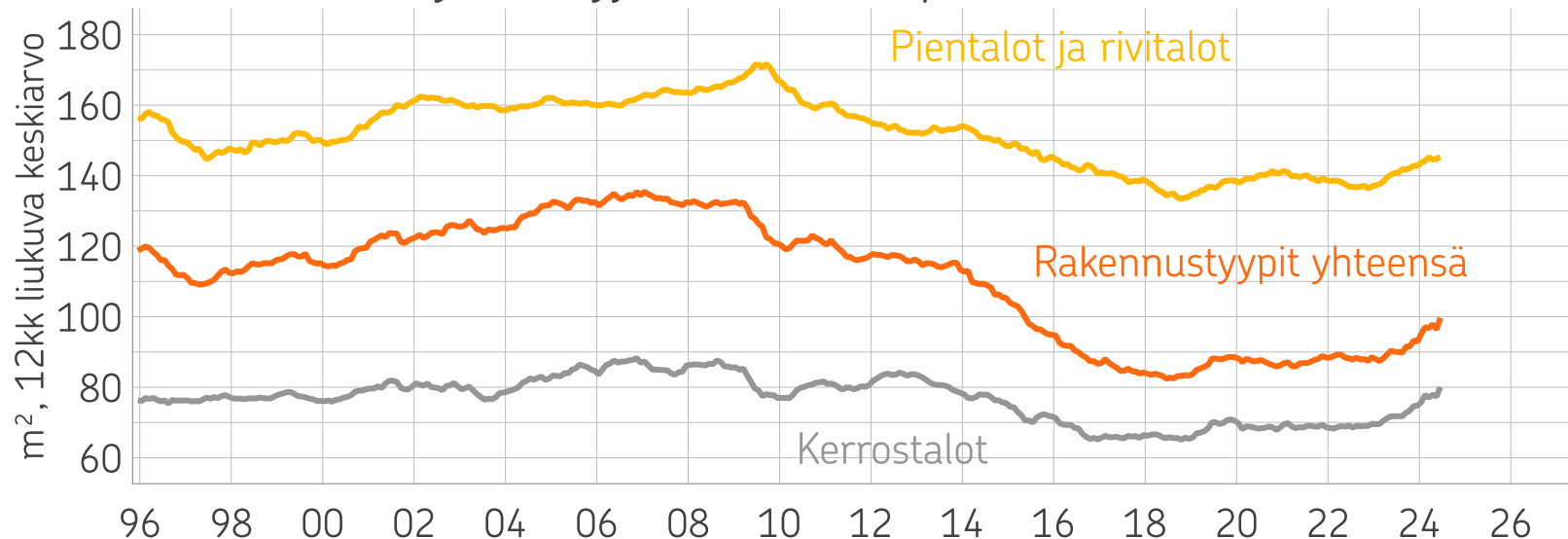


Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Rakennuslupien perusteella jatkossa valmistuu keskimäärin isompia asuntoja

Myönnettyjen rakennuslupien keskikoko

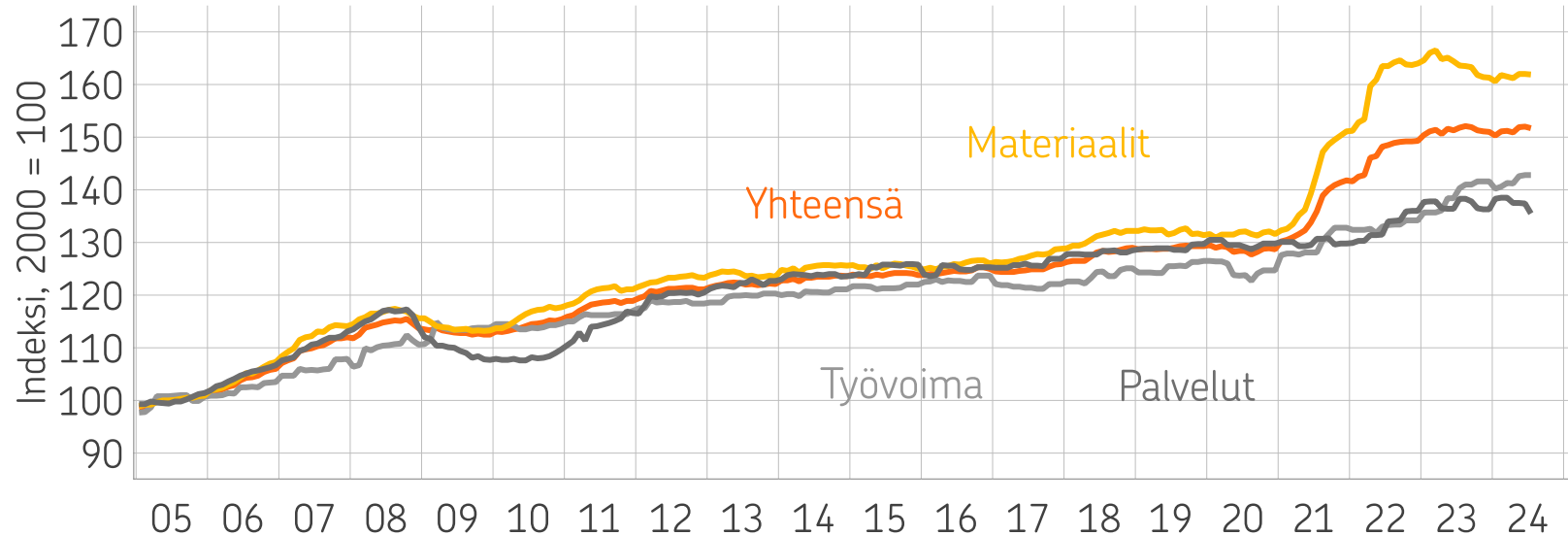


Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Rakennuskustannukset ennallaan, mutta korkealla

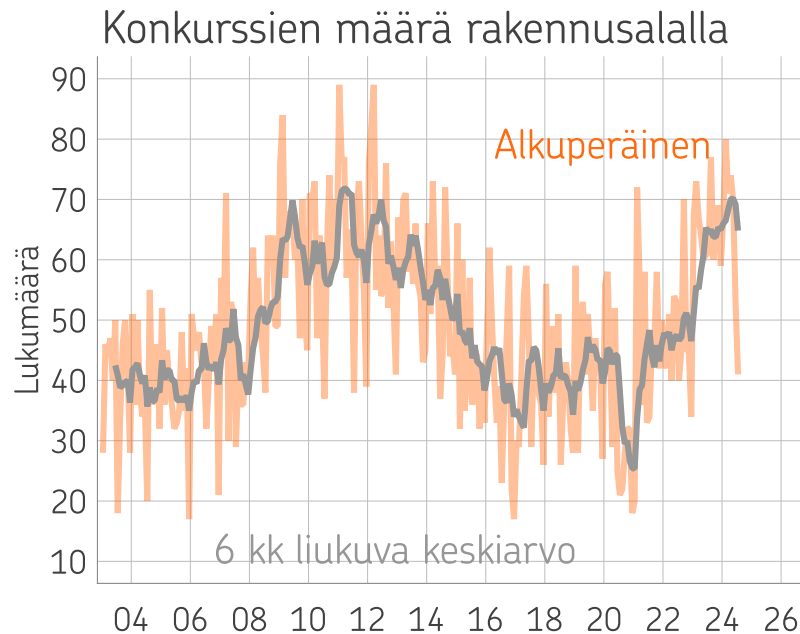
Rakennuskustannusindeksi



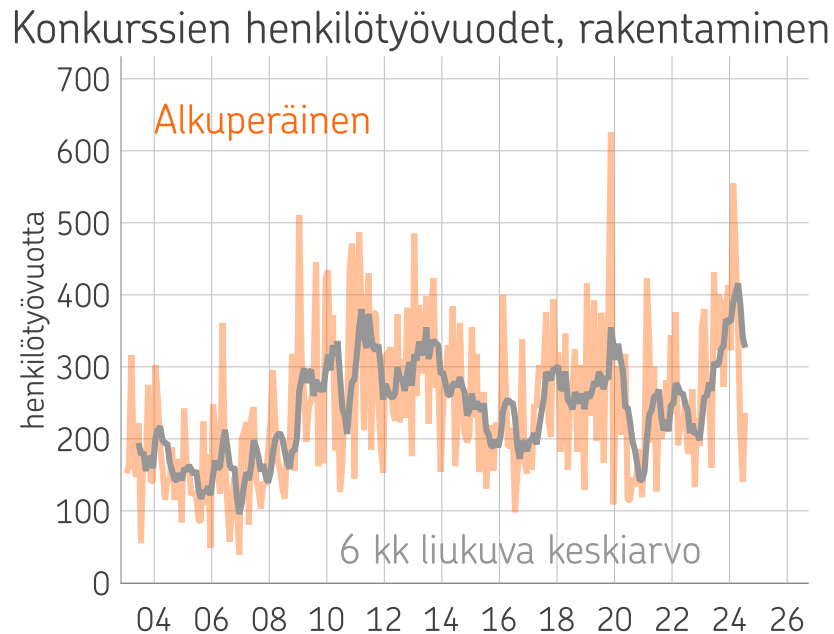
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Rakennusalan konkurssit korkealla – mutta nousu on pysähtynyt



Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Talorakentamisessa tyypillistä vähemmän avoimia työpaikkoja – pohjalta kuitenkin nousu hieman

Avoimet työpaikat, talorakennusala



Lähde: Macrobond, TEM, OP

Uusia asuntoja yhä myymättä selvästi tavanomaista enemmän

Myymättömien asuinhuoneistojen määrä

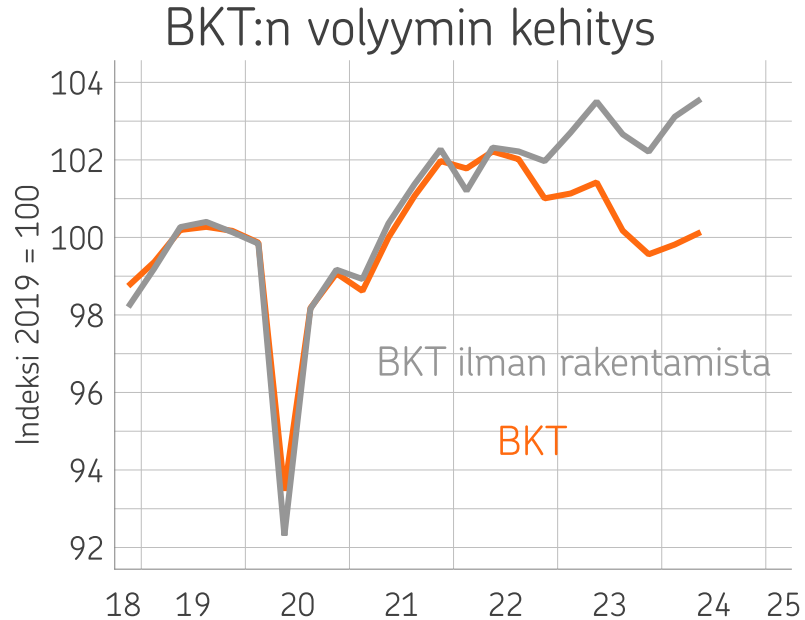


Lähde: EK, Macrobond, OP

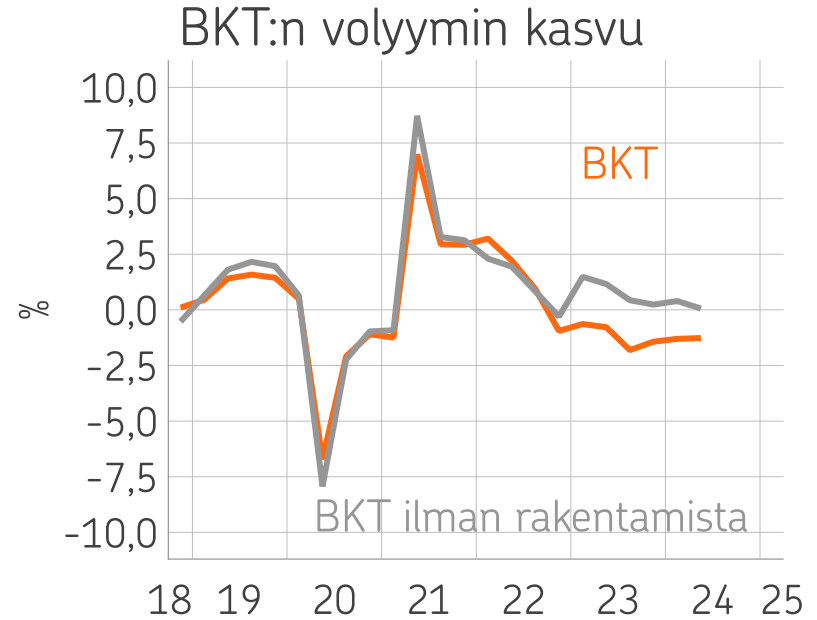
EK:n suhdannebarometri, Asunnontuotantoa harjoittavien yritysten myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna



Rakentamisen heikkous painanut koko taloutta

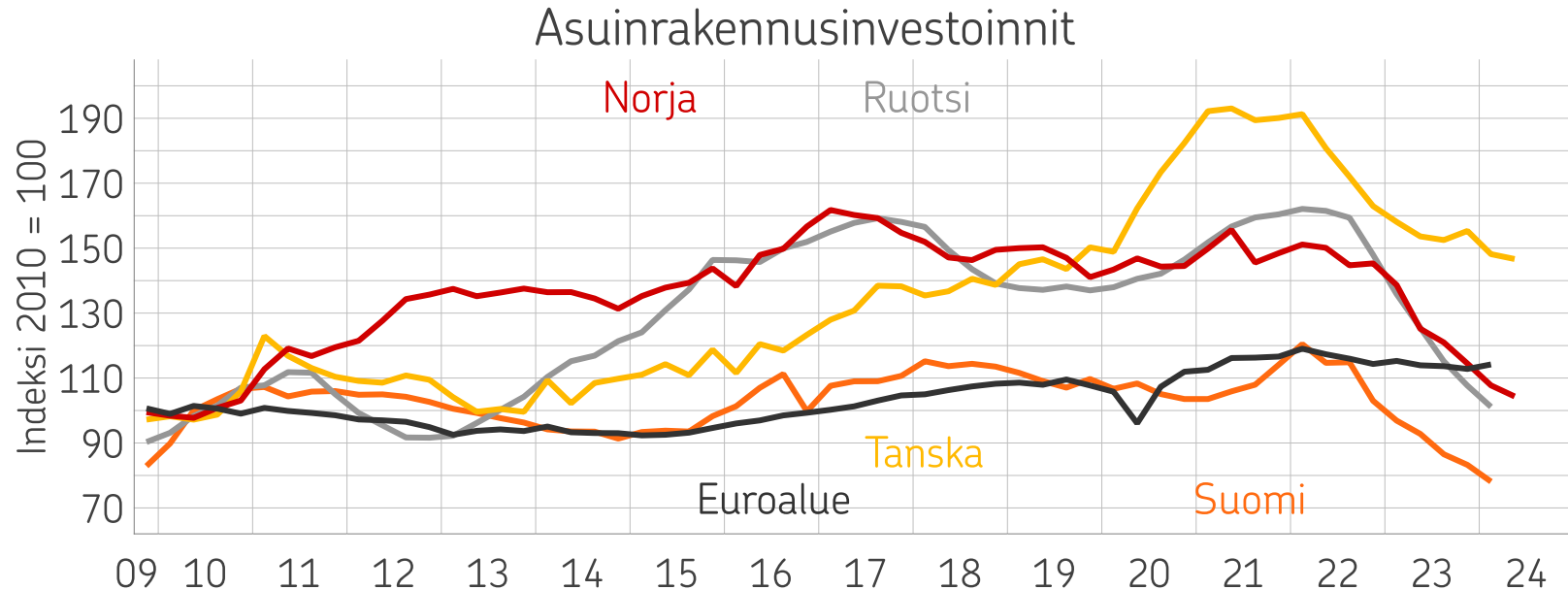


Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuinrakentaminen sakannut muissakin Pohjoismaissa



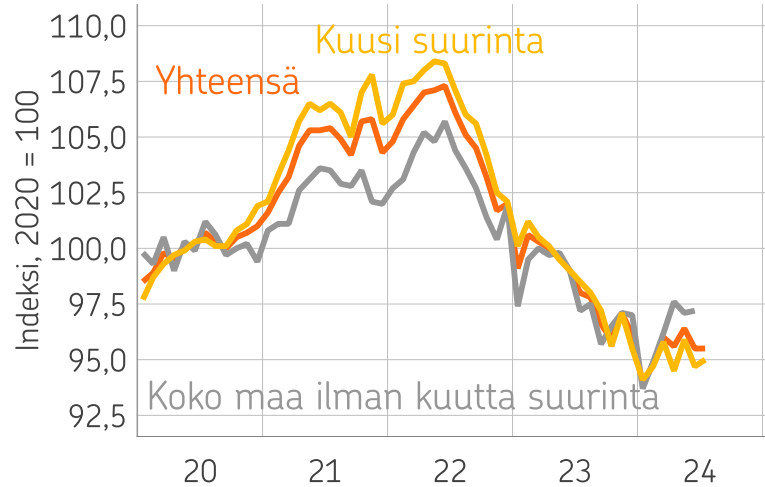
Lähde: Macrobond, Eurostat, OP

A photograph of a modern, multi-story building at night. The building's facade is composed of many rectangular panels, some of which are illuminated from within, creating a grid-like pattern of light. The building is set against a dark blue night sky. In the foreground, there is a road with several long, horizontal light trails in red and white, indicating traffic. Streetlights with starburst effects are visible on the right side of the road. The overall scene is a city street at night, captured with a long exposure.

Asuntojen hinnat ja kauppamäärät

Asuntojen hinnat laskivat reilut puolitoista vuotta – nyt lasku tasaantunut

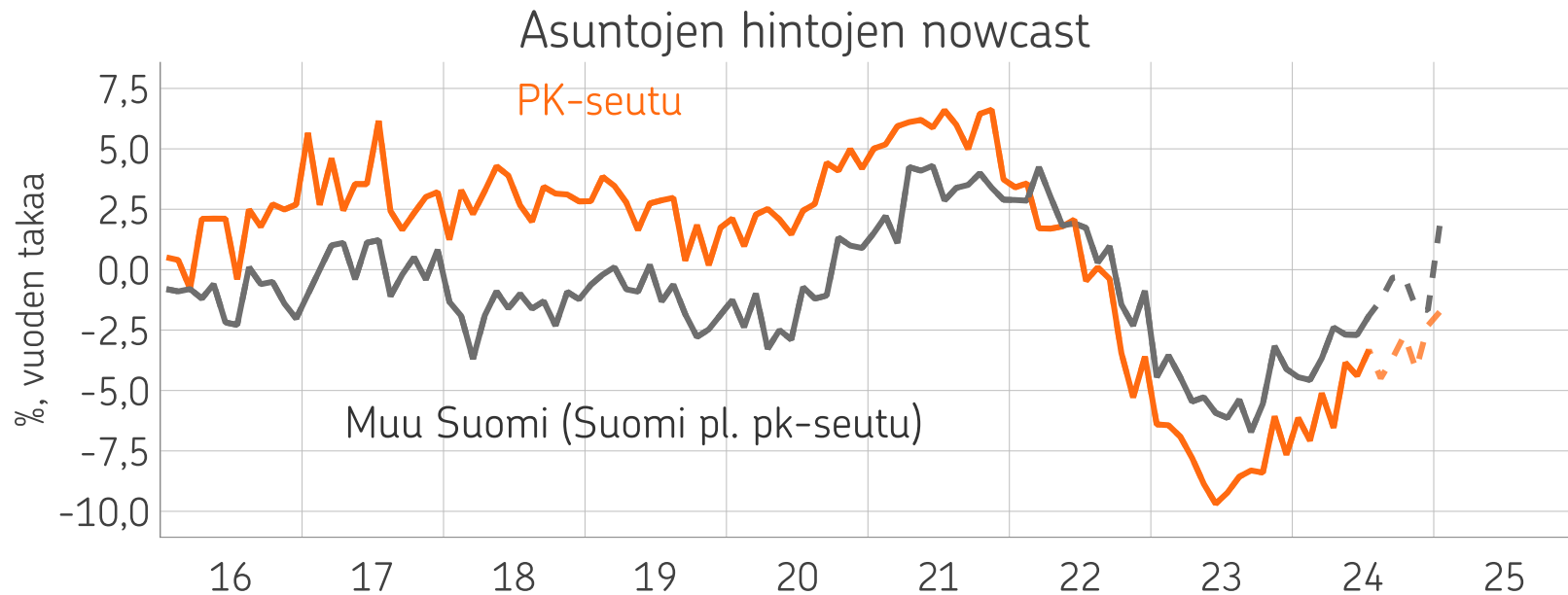
Vanhojen osakeasuntojen hinnat,
2020=100



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Asuntojen hinnat laskivat trendinomaisesti tämän vuoden alkuun asti. Nyt hintojen pudotus näyttää pohjautuneen ja keskimäärin asuntojen hinnat ovat viime vuoden lopun tasolla.
- Hintojen lasku on ollut laaja-alaista ja hinnat ovat pudonneet selvästi ympäri Suomen. Nopeinta hintojen lasku on kuitenkin ollut suuremmissa kaupungeissa.
- Tänä vuonna asuntojen hintojen vuosikasvu on keskimäärin yhä hieman negatiivista. Vuoden jälkimmäisellä puoliskolla hinnat kuitenkin kääntyvät jo nousuun. Odotamme hintojen laskevan keskimäärin 2 % tänä vuonna. Ensi vuonna hinnat kääntyvät 2,8 % nousuun.

Hintakehityksen käänne tapahtuu hiljalleen

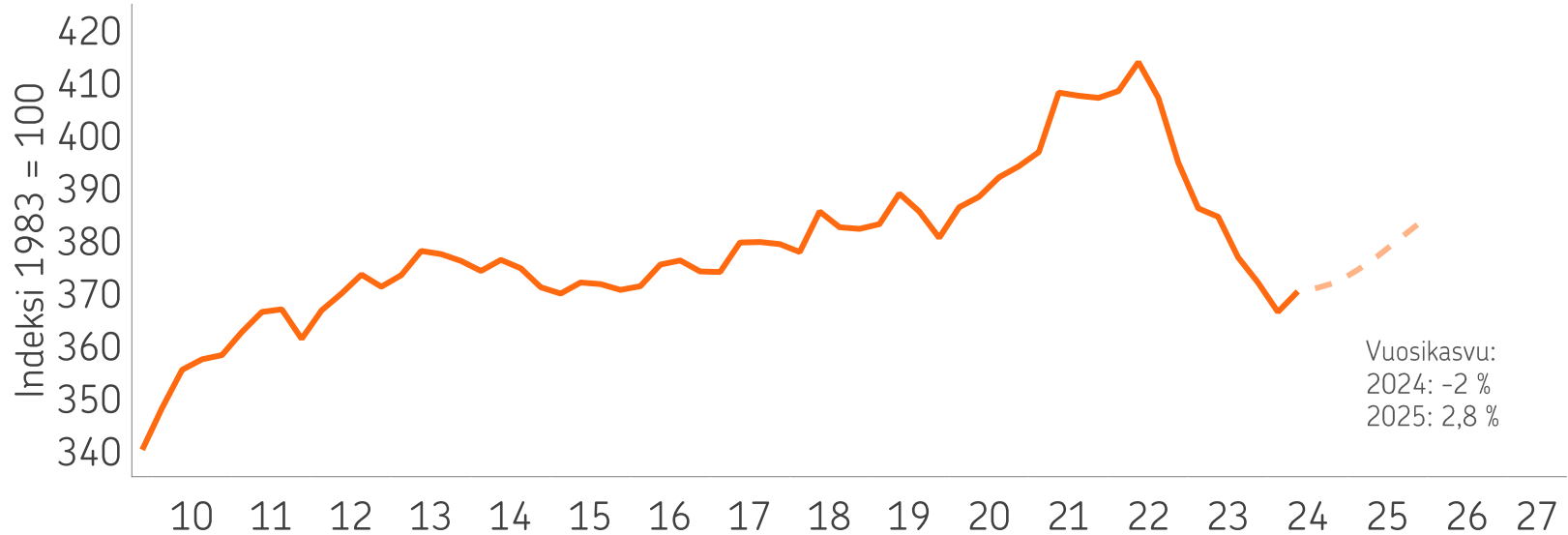


Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus



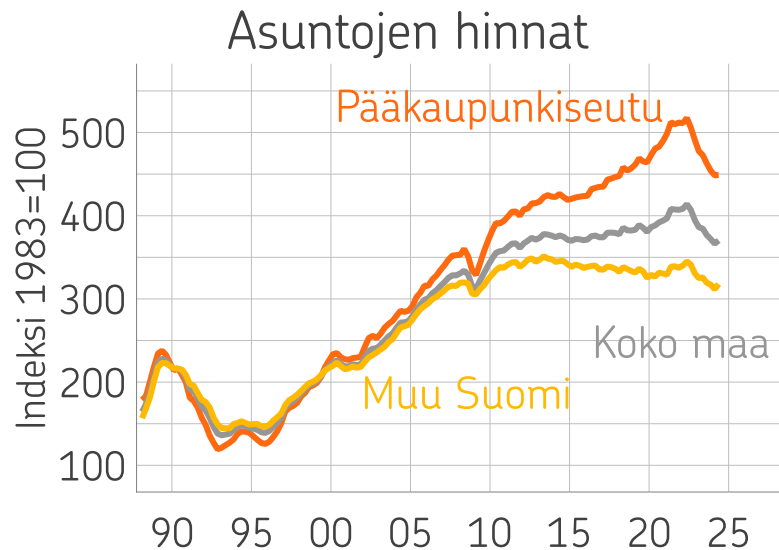
Ensi vuonna hinnat nousevat jo selvemmin – edellisen huipun saavuttaminen vie aikaa

Asuntojen hinnat ja ennuste

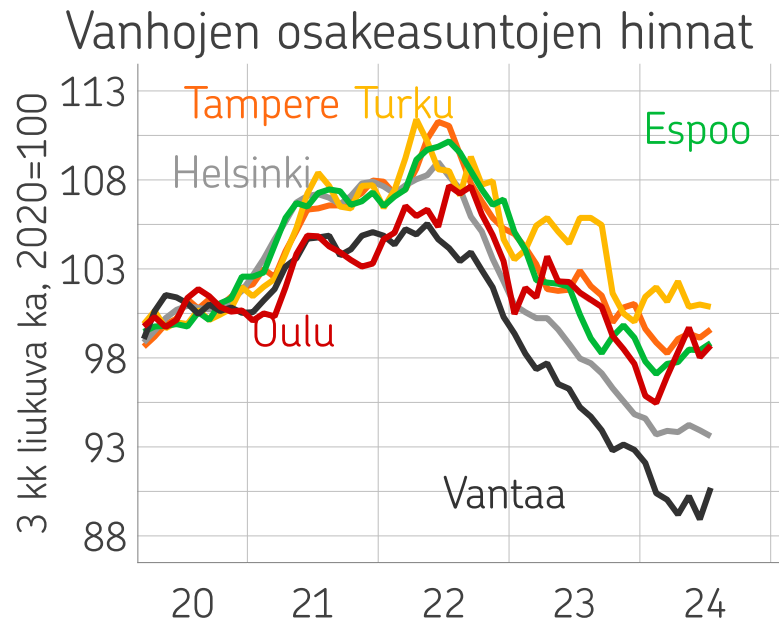


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Kaupunkikohtainen kehitys samansuuntaista, mutta eritahtista



Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

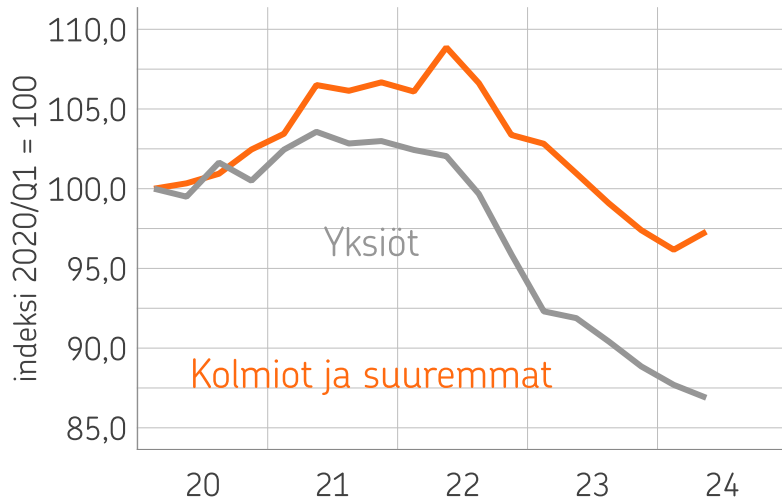


Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Yksiöiden hinnat jatkaneet laskuaan – suuremmissa asunnoissa tasaantumista

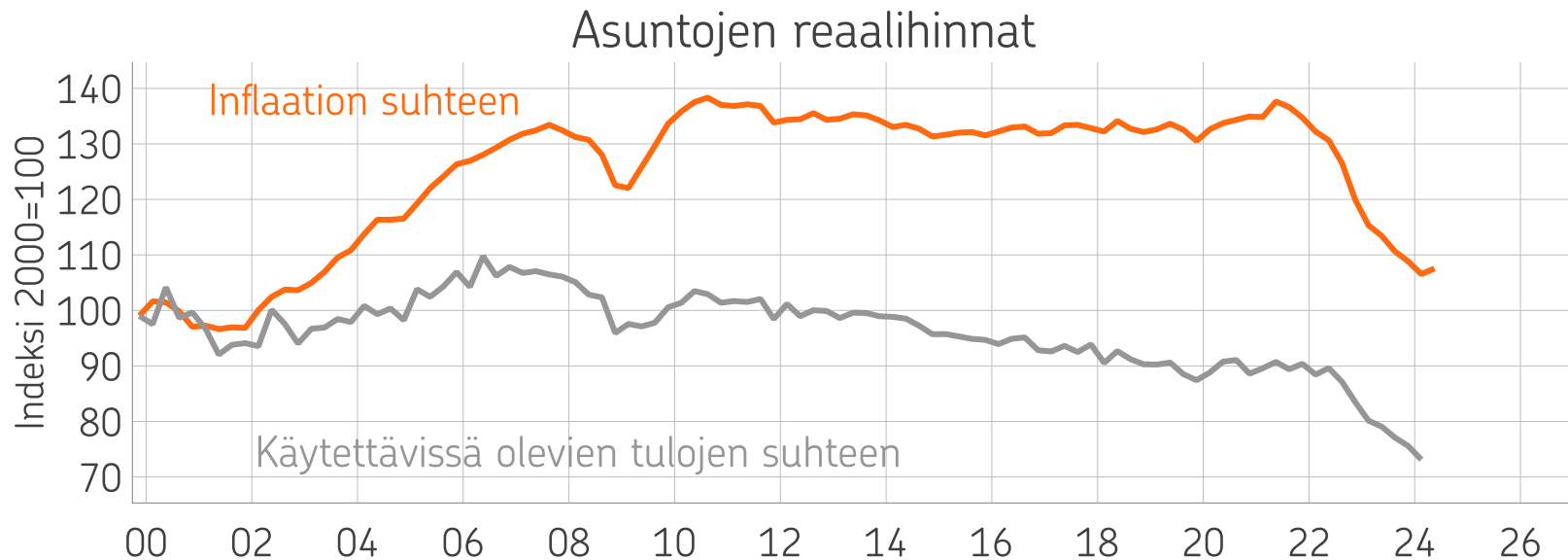
Kerrostaloasuntojen hinnat vuoden 2020 alusta



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Yksiöiden hinnat ovat laskeneet selvästi nopeammin kuin suurempien asuntojen hinnat. Yksiöiden hintojen lasku on jatkunut tänäkin vuonna
- Pienempien asuntojen hintoja ovat painaneet niin tarjonnan lisääntyminen kovan rakentamisen seurauksena kuin kysynnän heikentyminen korkojen ja kustannusten nousun myötä.
- Yksiöiden heikompaan hintakehitykseen vaikuttaa osin myös sijoittajien aktiivisuuden vähentyminen – korkojen ja kulujen nousu painanut tuottoja.
- Laskeneet hinnat, tulojen nousu ja matalampi korkotaso kuitenkin tukevat sijoittajakysyntää markkinoiden tasapainottuessa.

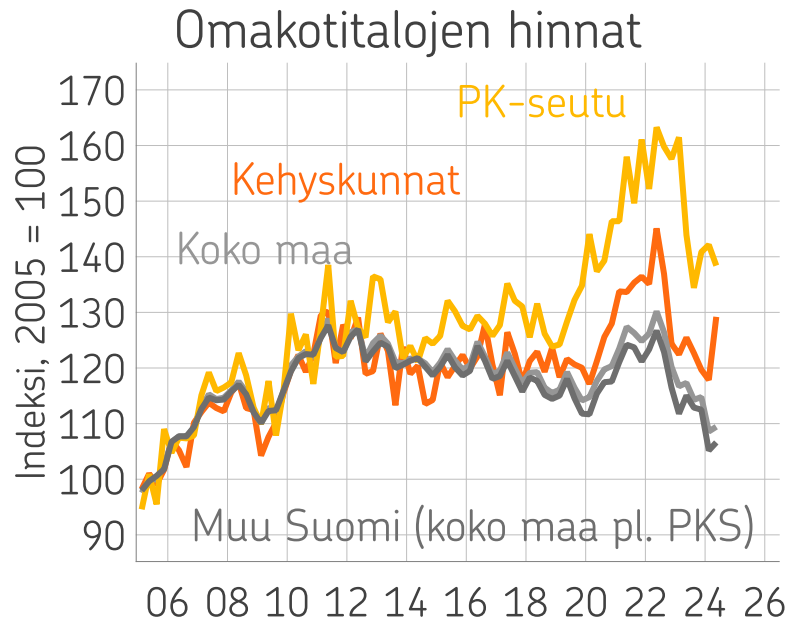
Asunnot halpoja tuloihin nähden – muiden asumisen kustannusten nousu kuitenkin syönyt hyötyä



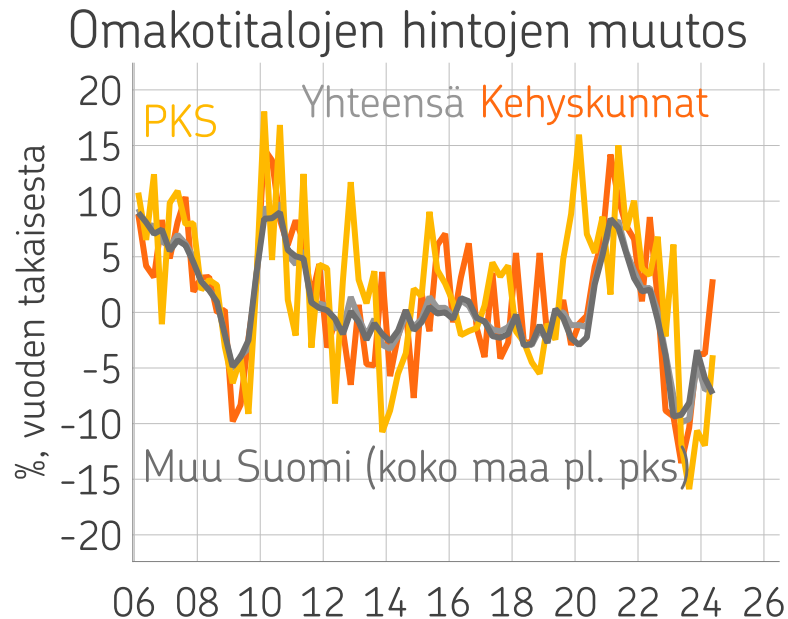
Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Omakotitalojen hinnat laskeneet yhä – PK-seudun kehyskunnissa hinnat kääntyivät nousuun



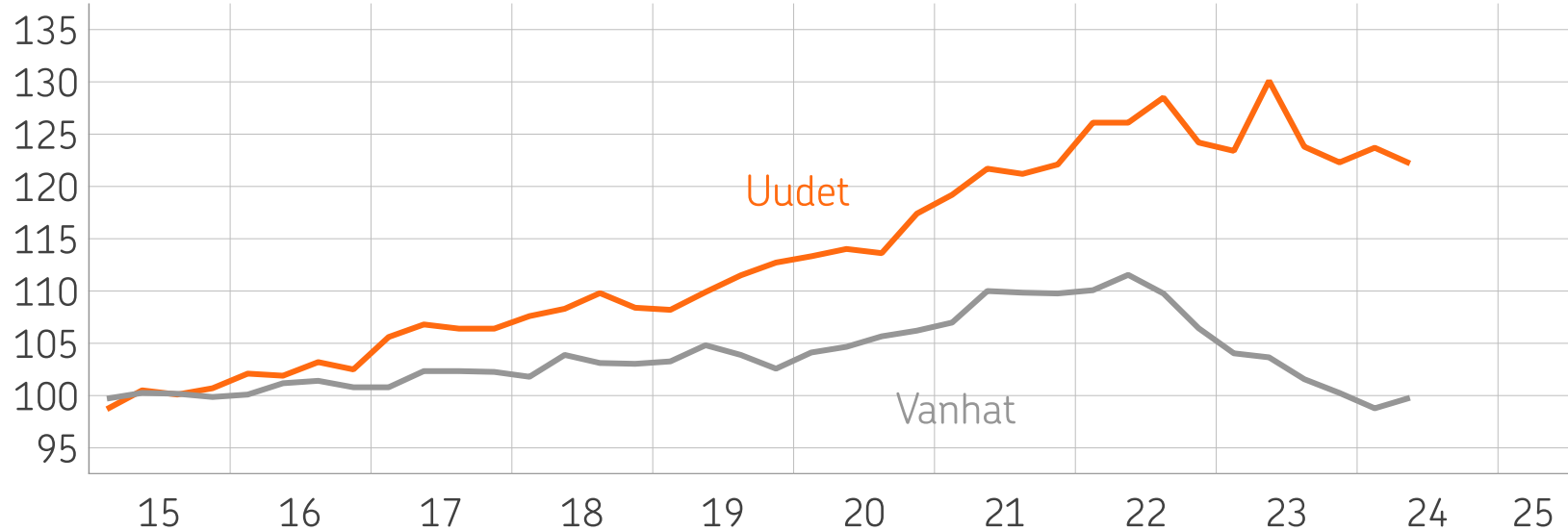
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Uudiskohteiden hinnat erkaantuneet selvästi vanhojen asuntojen hinnoista

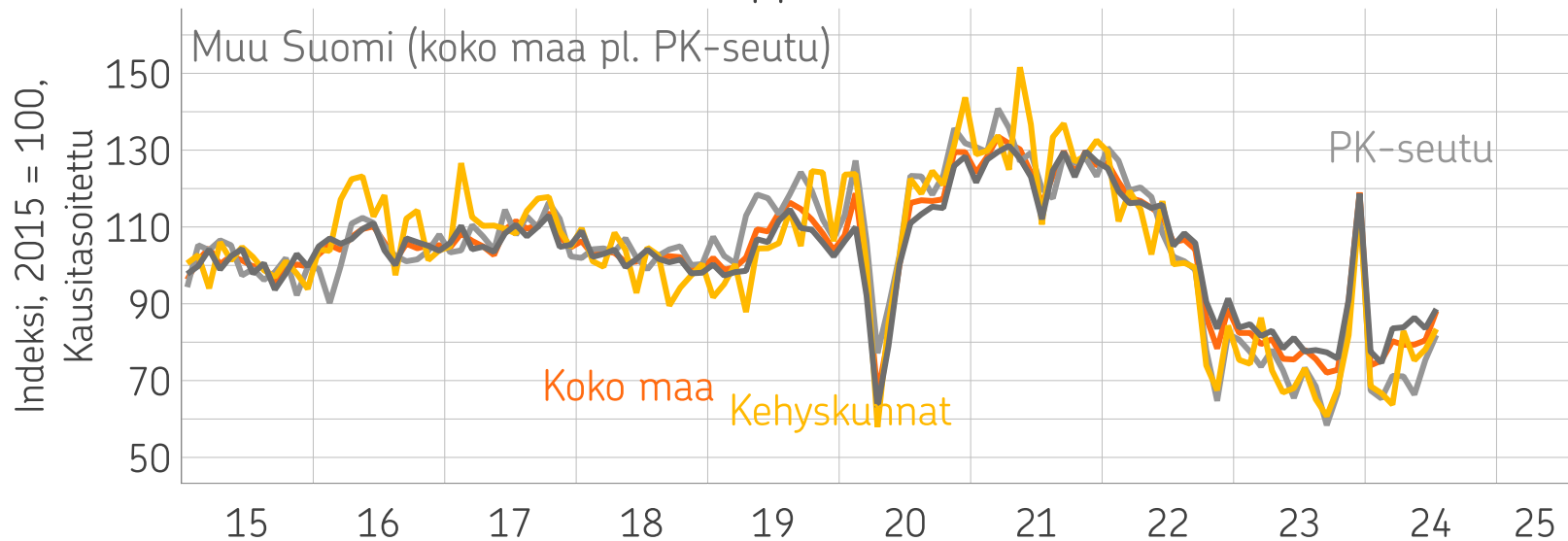
Osakeasuntojen hinnat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

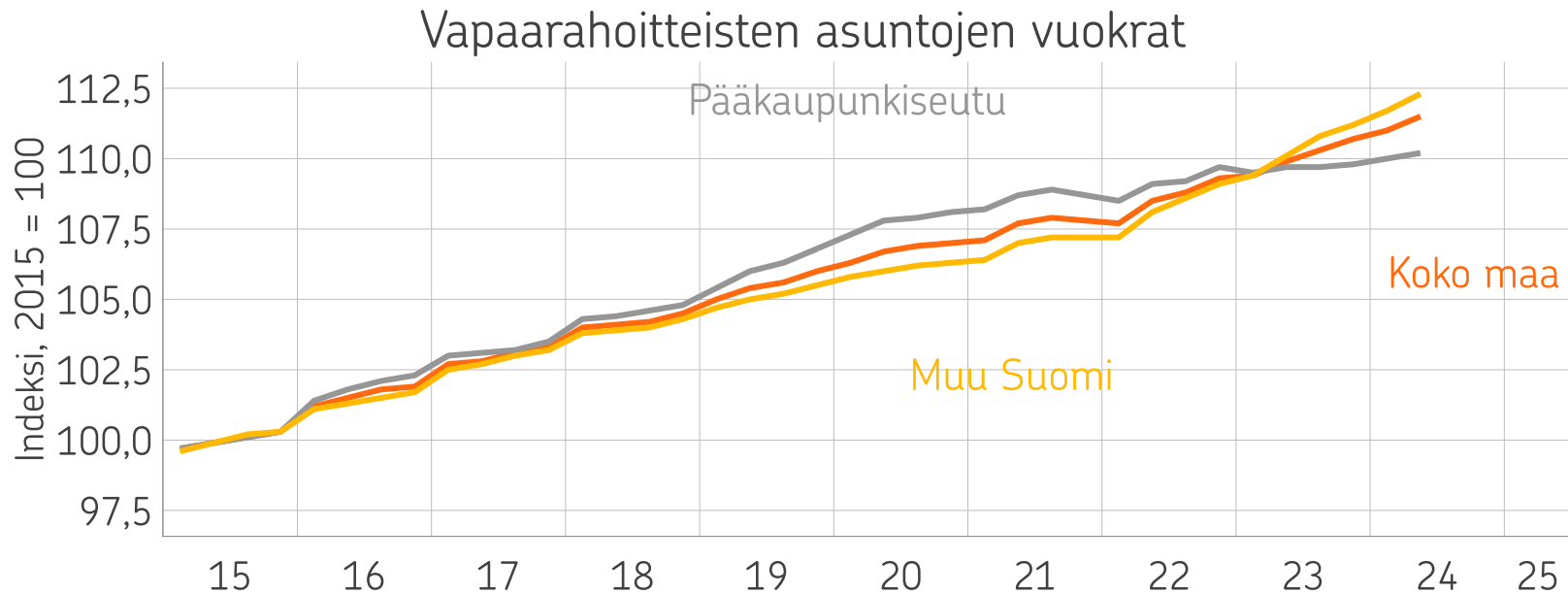
Asuntokauppa noussut hieman pohjilta – nopeaa elpymistä ei ole nähty

KVKL:n kauppamäärätilastot



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

Vuokrakehitys trendillään – PK-seudun vuokrat nousevat hitaasti

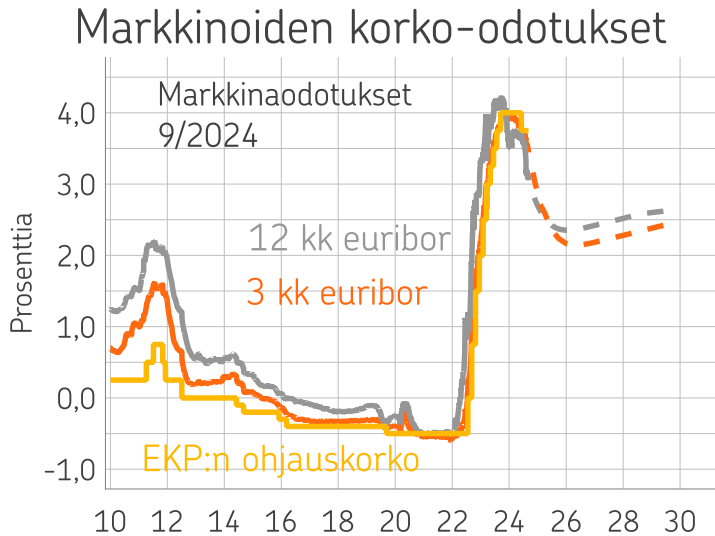


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntolainat



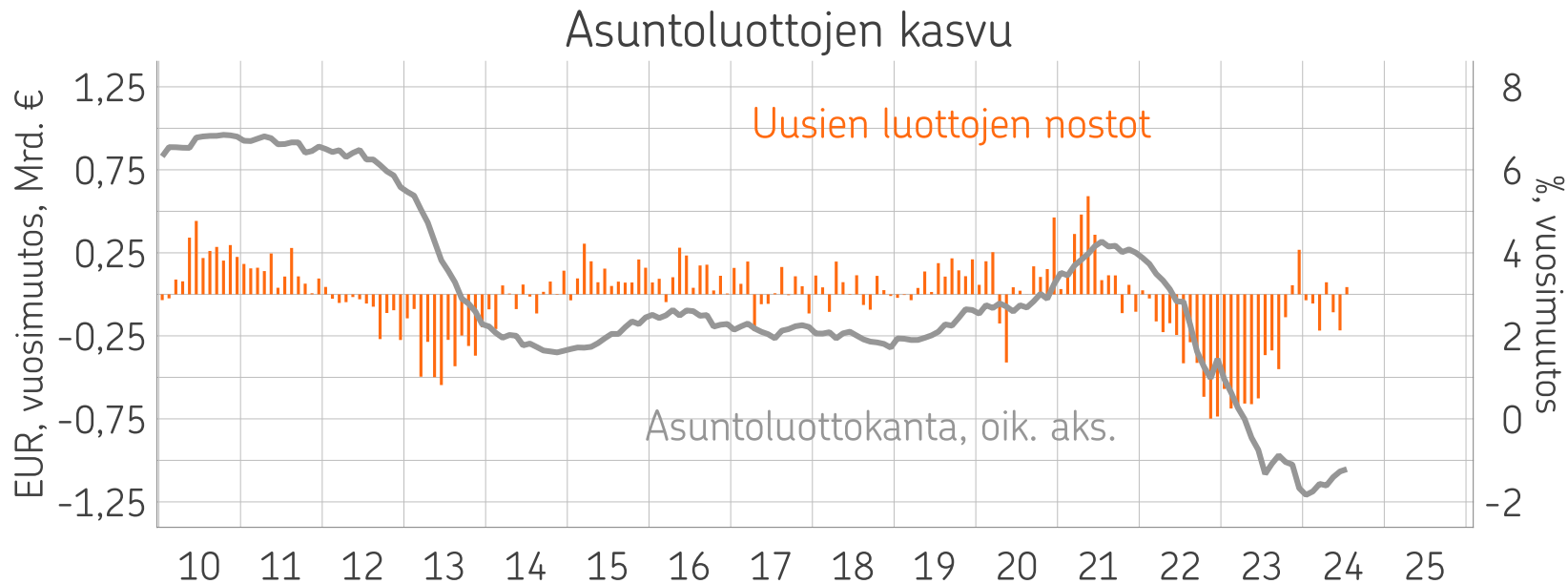
EKP:n korkopolussa vielä epävarmuutta



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

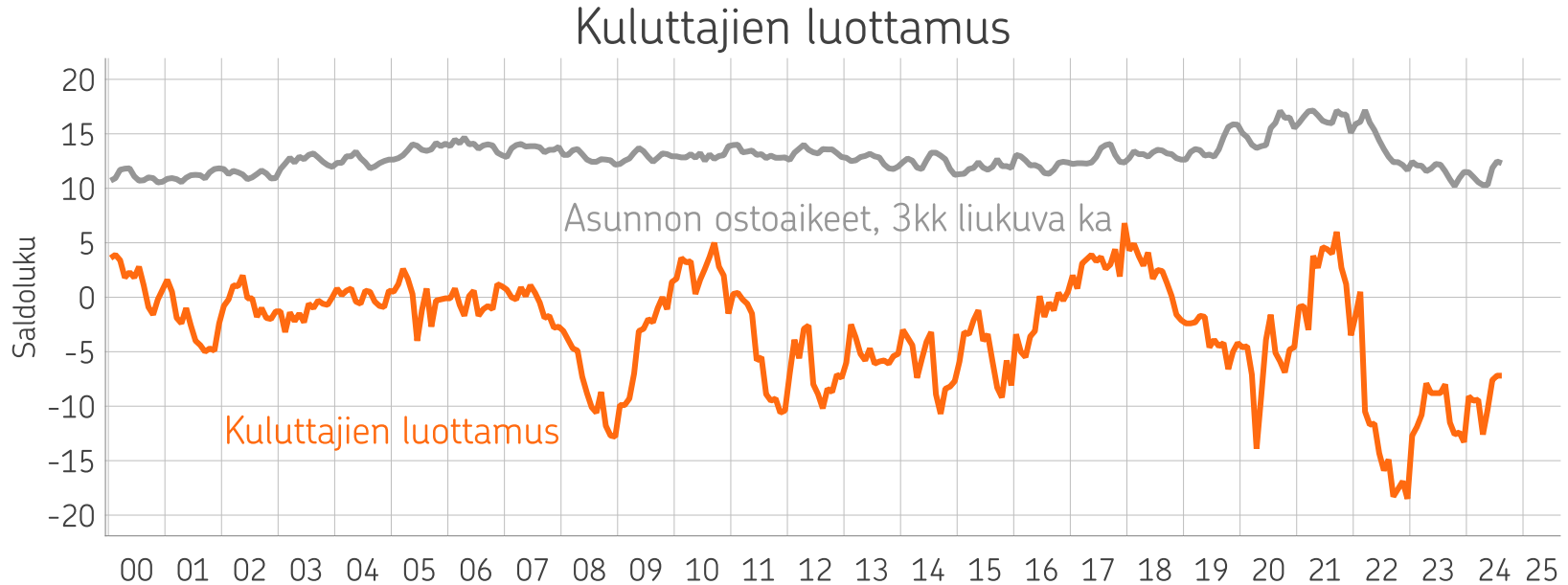
- EKP laski ohjauskorkojaan kesäkuussa 0,25 %-yksikköä. Lasku oli ensimmäinen vuoden 2022 alkaneen korkojen nostojen jälkeen. EKP sanoi tulevien laskujen riippuvan talousdatasta, eikä se antanut osviittaa tulevien laskujen aikataulusta
- Rahapolitiikka on edelleen talouden kasvua, asuntomarkkinoita ja inflaatiota rajoittavaa. EKP voi laskea korkojaan, inflaation ylittäessä keskuspankin tavoitteen, mutta inflaation hidastumisen loppuminen pitää EKP:n kuitenkin suhteellisen varovaisena korkojen laskujen suhteen.
- Markkinat odottavat suhteellisen reipasta korkojen laskua, mikä on jo näkynyt vuoden euriborin selvänä laskuna.

Asuntoluotoissa ei selvää elpymistä – kovin pudotus kuitenkin jo takanapäin



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

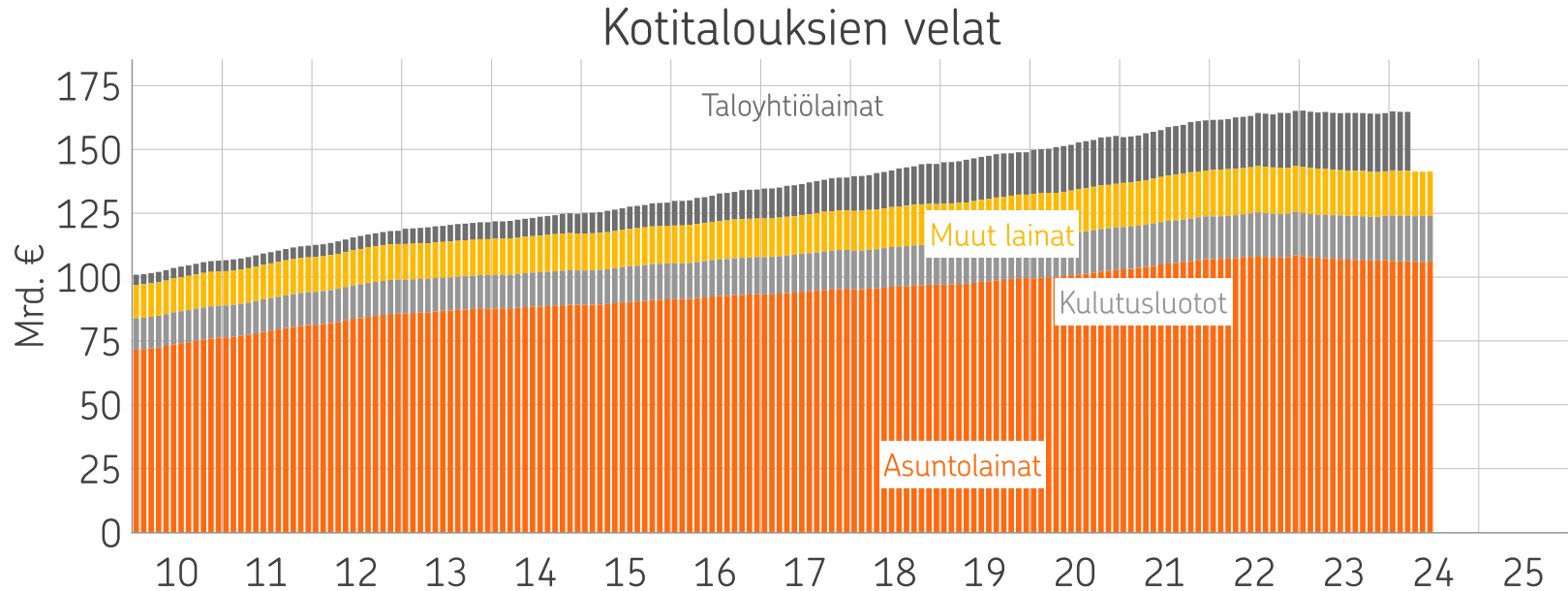
Kuluttajien luottamus talouteen hieman kohentunut – tunnelma yhä heikko



Lähde: Macrobond, StatFin, OP



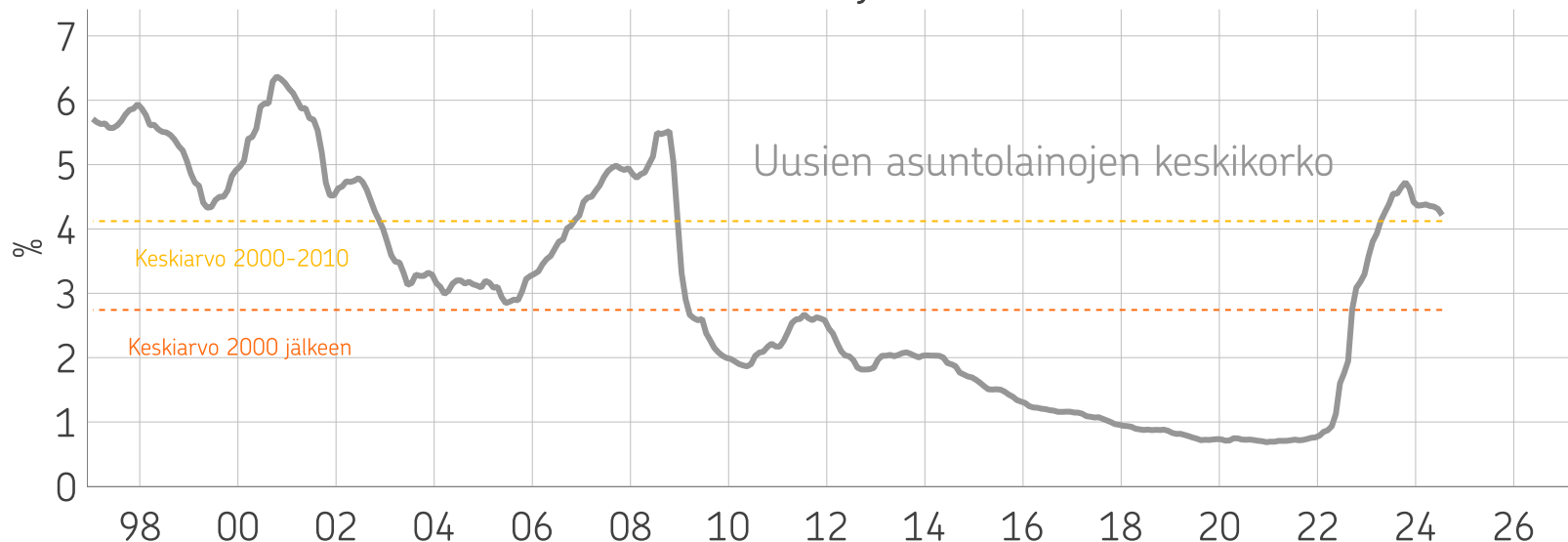
Kotitalouksien velat pysyneet ennallaan



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

Markkinakorkojen lasku alkaa heijastua asuntolainojen korkoihin

Uusien asuntolainojen keskikorko



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



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

