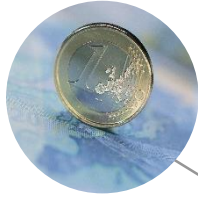


Asuntomarkkinakatsaus 2020/Q3

OP:n Ekonomistit, @OP_Ekonomistit



Asuntojen hinnat vain loivassa laskussa toisella neljänneksellä. Tänä vuonna hinnat ennallaan, ensi vuonna pientä kasvua



Markkinat odottavat Euriborkorkojen pysyttelevän matalalla lähivuodet.



Asuinrakentaminen vähenee tänä vuonna, vaikka alkuvuonna aloitukset ovat nousseet. Ensi vuonna pientä kasvua.



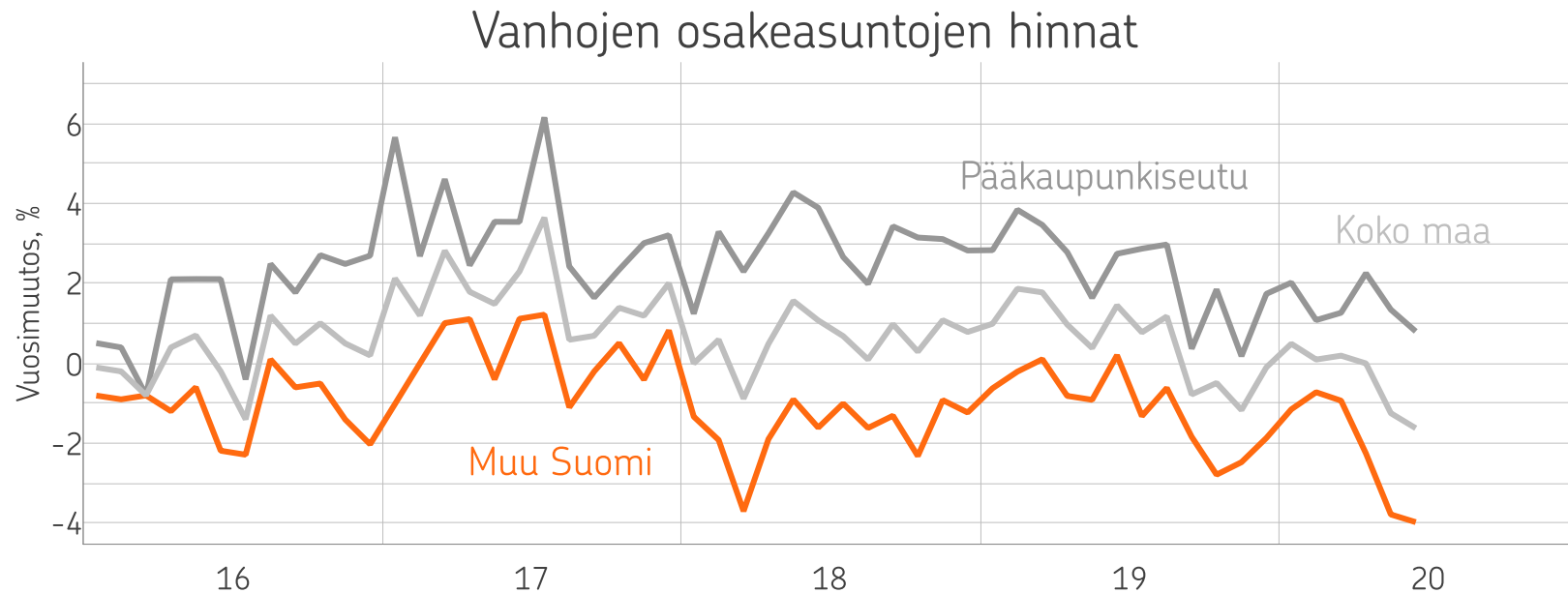
Uusien asuntolainojen nostot ovat toipuneet huhti-toukokuun pudotuksesta. Kesäkuussa lainoja nostettiin noin 2,4 % enemmän kuin vuosi sitten.



Asuntokauppa hiljeni keväällä, mutta palautui kesällä – hinnoissa vain pientä laskua

1. Korona hiljensi asuntomarkkinoita keväällä, kun rajoitustoimet ja historiallisen suuri epävarmuus painoi kauppamääriä selvästi. Tämän hetkisen tiedon valossa asuntokauppa on kuitenkin piristynyt kesällä. Kiinteistönvälittäjien tilastojen perusteella kauppaa käytiin heinäkuussa jo saman verran kuin viime vuoden heinäkuussa.
2. Asuntojen hintoihin koronakriisi on toistaiseksi vaikuttanut verrattain vähän. Toisella neljänneksellä vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,4 % vuoden takaisesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat olivat lähes kahden prosentin kasvussa kun muualla Suomessa hinnat keskimäärin painuivat 2,7 %. Eniten hinnat nousivat Turussa, Kuopiossa ja Helsingissä.
3. Matala korkotaso ja mahdollisuus lyhennysvapaisiin ovat tukeneet asuntovelallisia koronakeväällä. Asuntojen hinnat eivät ole laskeneet pahimpien pelkojen mukaisesti. Loppuvuonna asuntojen hinnat kehittyvät keskimäärin alkuvuoden tahdissa.
4. Toimintaympäristö on yhä normaalia epävarmempi, mutta vakaampi kuin keväällä. Talouden, ja siten myös asuntomarkkinoiden suurimmat riskit liittyvät tällä erää koronaviruksen toiseen aaltoon. Toisaalta esimerkiksi rokote tai vain maltillinen toinen aalto voivat kääntää kehityksen positiivisemmaksi.
5. Odotamme, että asuntojen hintojen olevan tänä vuonna keskimäärin viimevuoden tasolla (-1 % - +1 %). Toistaiseksi näyttää siltä, että hintojen eriytymiskehitys ei ole pysähtynyt tai kääntynyt koronan myötä. Asuntojen hintojen eriytyminen jatkuu myös lähivuosina. Uudisrakentamisen hidastuminen lisää hintojen nousupainetta etenkin kasvukeskuksissa.

Asuntojen hinnoissa vain pientä laskua keväällä – alueiden eriytyminen jatkunut



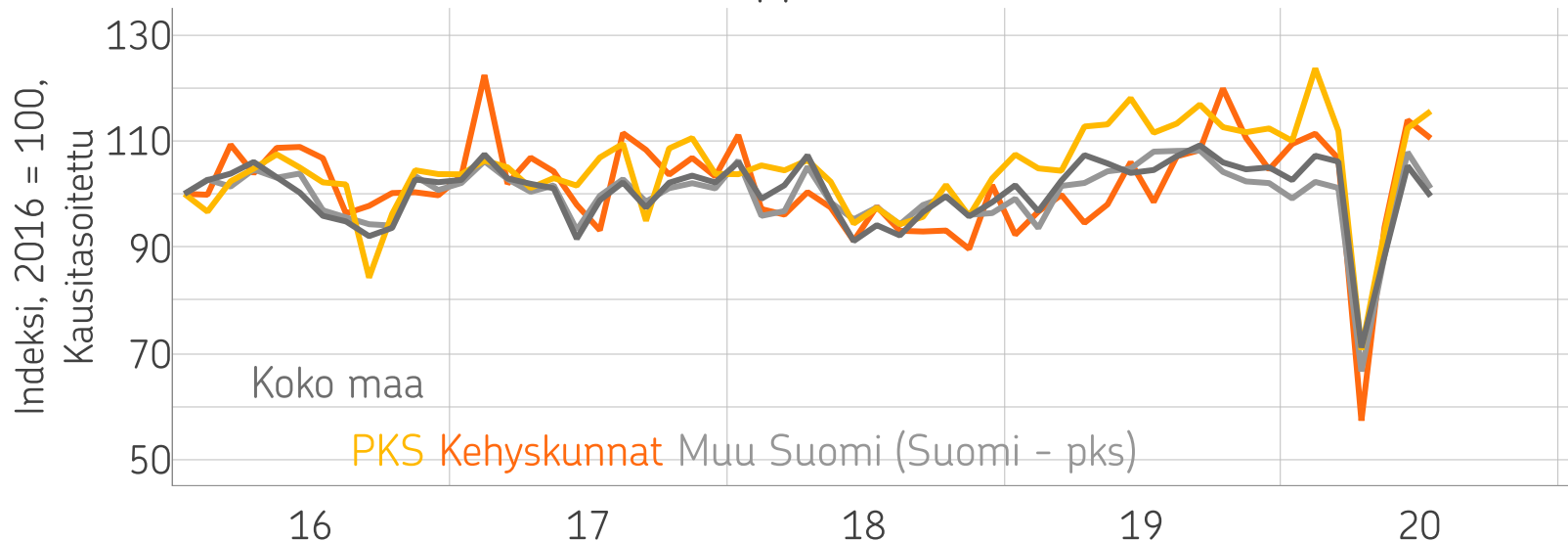
Lähde: Macrobond, OP

Korona ei muuta asuntomarkkinoiden kehitystä merkittävästi

1. Asuntojen hinnat ovat jatkaneet varsin maltillista kehitystään. Viime vuonna vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat koko maan tasolla 0,7 % vuoden takaisesta. Omakotitalojen hinnat laskivat noin prosentti viime vuonna. Hintojen eriytyminen jatkui, sillä niin osake- kuin omakotitaloissakin hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla ja laskivat muualla Suomessa.
2. Koronakriisi näkyy asuntojen hinnoissa, mutta vain väliaikaisesti. Alkuvuonna hinnat olivat keskimäärin samalla tasolla kuin vuotta aikaisemmin. Kesäkuussa vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat 1,7 % vuoden takaisesta. Talouden elpyessä ja luottamuksen palautuessa odotamme hintojen pysyvän loppuvuonna viime vuoden tasolla.
3. Asuntorakentaminen oli viime vuonna pehmeässä laskussa. Asuinrakentaminen odotettiin vähenevän tänä vuonna viime vuotta nopeammin jo ennen koronan vaikutuksia. Korona vaikuttaa rakentamiseen negatiivisesti loppuvuodesta. Kevään ja kesän aikana rakentaminen on kuitenkin ollut kohtuullisessa vedossa koronasta huolimatta. Ensi vuonna asuntorakentamisessa nähdään jo pientä kasvua.
4. Euriborkorot pysyttelivät negatiivisina kevään pienestä noususta huolimatta ja ovat jälleen laskeneet hieman. Markkinat eivät odota korkojen nousevan positiivisiksi vielä lähivuosina. Matalalla pysyttelevät korot pitävät lainanhoitokulut matalalla, mikä laskee omistusasumisen asumismenoja.
5. Kaiken kaikkiaan odotamme asuntomarkkinoiden palautuvan koronan aiheuttamasta tilapäisestä häiriöstä, eikä markkinoiden suuri kuva ole muuttunut merkittävästi. Hinnat kehittyvät keskimäärin maltillisesti, mutta alueelliset erot kasvavat.

Alkuvuoden kauppamäärissä on vielä hieman matkaa viimevuoteen

KVKL:n kauppamäärätilastot



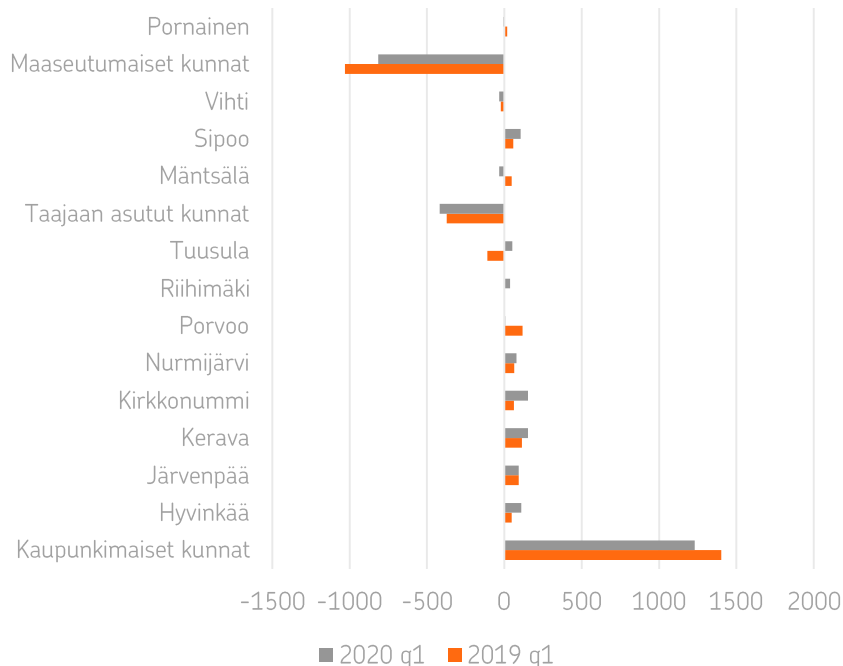
Lähde: Macrobond, OP

Aiheuttaako korona maallemuuttoa tai uuden Nurmijärvi-ilmiön?

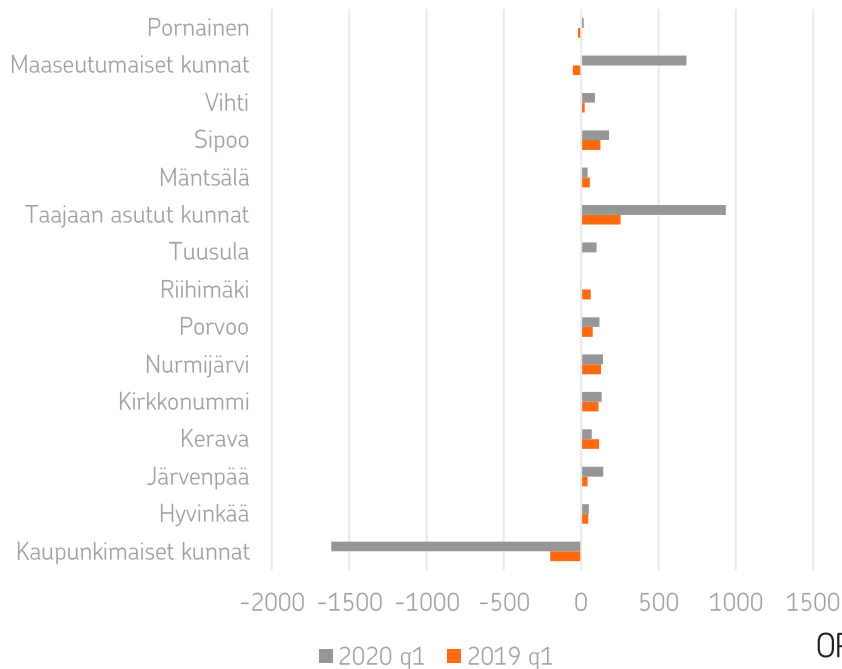
- Toisella vuosineljänneksellä väestötilastojen perusteella nettomuutto maaseutumaisiin kuntiin voimistui, kun taas kaupunkimaisten kuntien nettomuutto heikentyi vuoden takaisesta. Myös kehyskuntien muuttovoitto kasvoi.
- Yksittäisen neljänneksen perusteella ei voida vielä sanoa aiheuttaako korona pysyvämpää muutosta. Näyttää kuitenkin siltä, että ainakin hetkellisesti muuttoliikkeessä on tapahtunut muutos. Tätä voi osin selittää esimerkiksi opiskelijoiden kausiluontoinen muuttaminen.
- On mahdollista, että lisääntyvät etätyöt ja lisätilan tarve vaikuttavat asuntomarkkinoihin pysyvämminkin. On kuitenkin epätodennäköistä, että kaupungistuminen ja muuttoliikkeen suunta muuttuisi.
- Pääkaupunkiseudulla omakotitalojen hinnat ovat olleet nousussa. On mahdollista, että korona voimistaa pk-seudun sisäistä muuttoliikettä ja lisää keskustojen ulkopuolella olevien omakotitalojen kysyntää.
- Toistaiseksi kuitenkin asuntojen hintatilastojen perusteella kaupungistuminen ja asuntojen hintojen eriytyminen on jatkunut. Hinnat ovat laskeneet keväällä kasvukeskusten ulkopuolella. Laskua on ollut myös kehyskunnissa. Kasvukeskuksissa hinnat ovat sen sijaan nousseet.

Nettomuutto kiihtynyt hieman kehyskuntiin ja maaseutumaisiin kuntiin

Nettomuutto, Q1



Nettomuutto, Q2

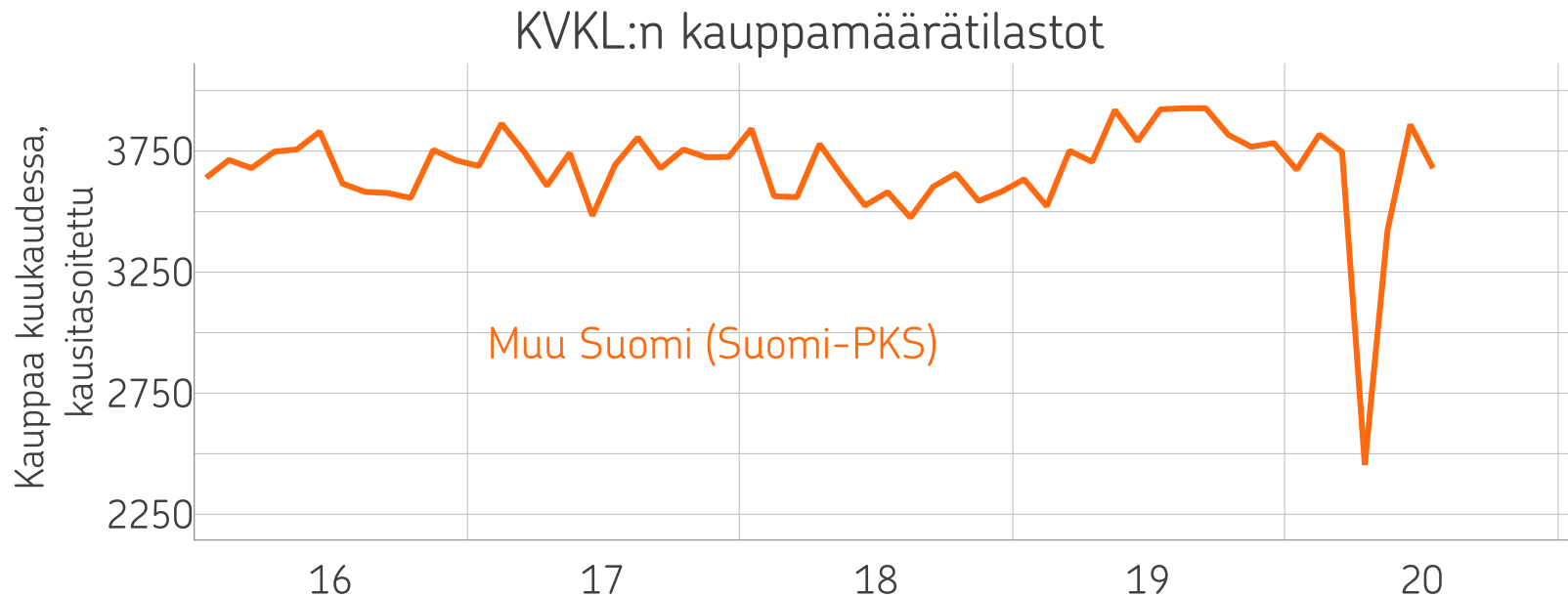


Kehyskuntien kauppamäärät palautuneet – vielä vaikea sanoa jatkuuko aikaisempi kasvutrendi



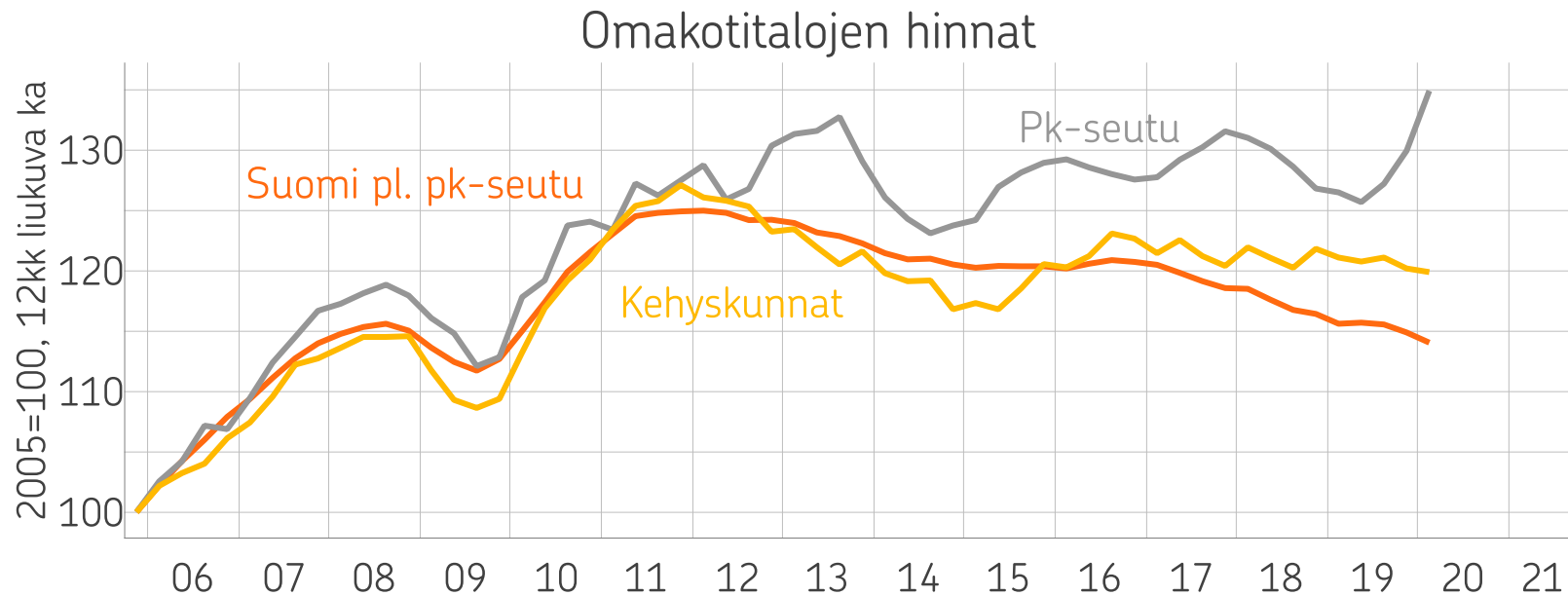
Lähde: Macrobond, KVKL, OP

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella kauppamäärät koronaa edeltävällä tasolla



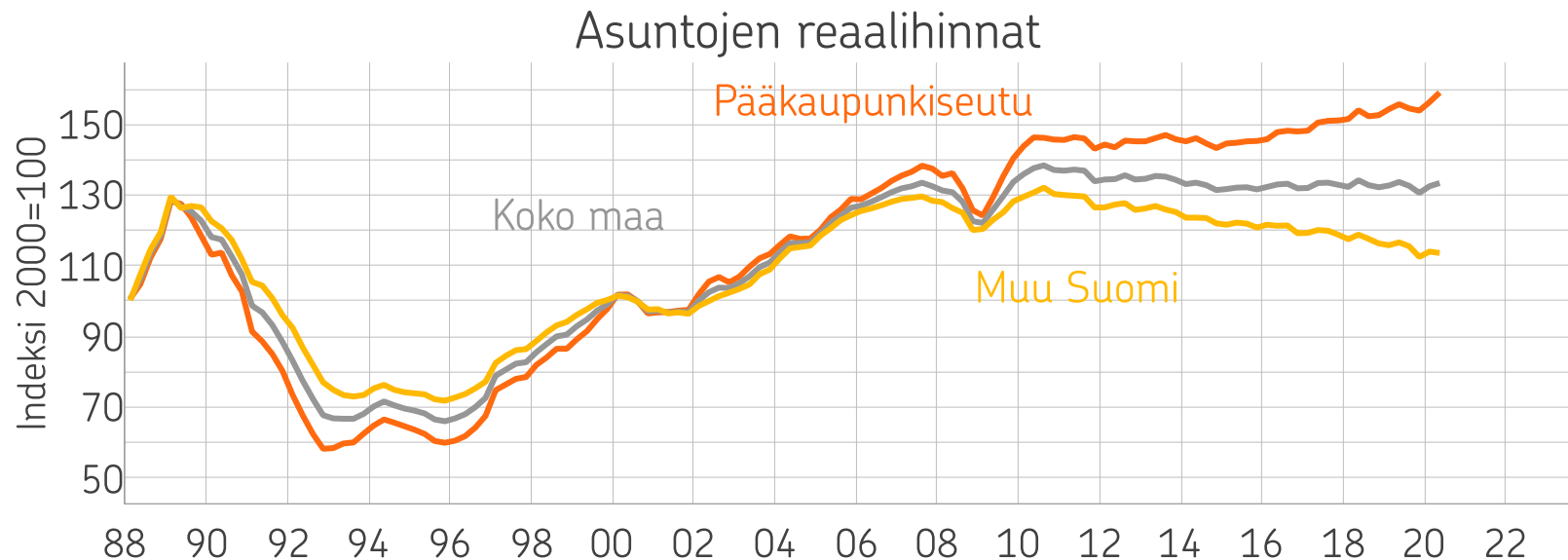
Lähde: Macrobond, KVKL, OP

Omakotitalojen hinnat nousseet pk-seudulla – tuoko korona lisää nostetta omakotitalokysyntään?



Lähde: Macrobond, OP

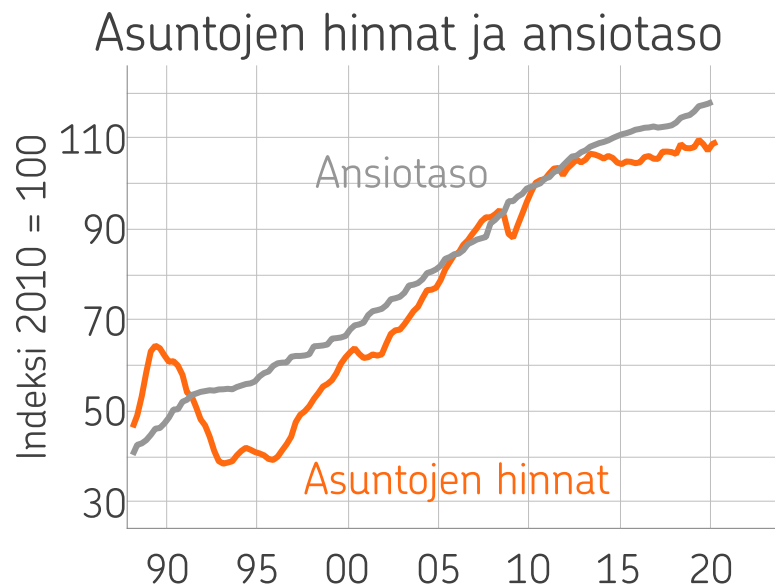
Asuntojen reaalihinnoissa pitkä ja loiva laskutrendi – paitsi kasvukeskuksissa



Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, OP

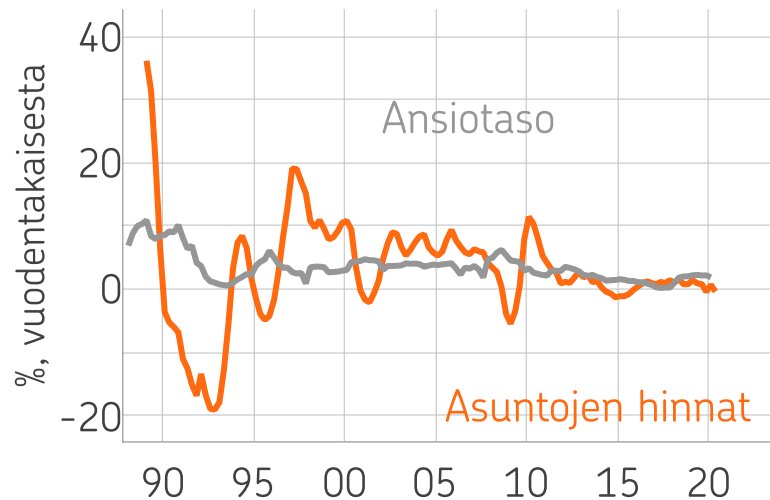
Asuntojen hinnat ovat nousseet maltillisesti tuloihin nähden



Asuntojen hinnat = vanhojen osakeasuntojen hinnat

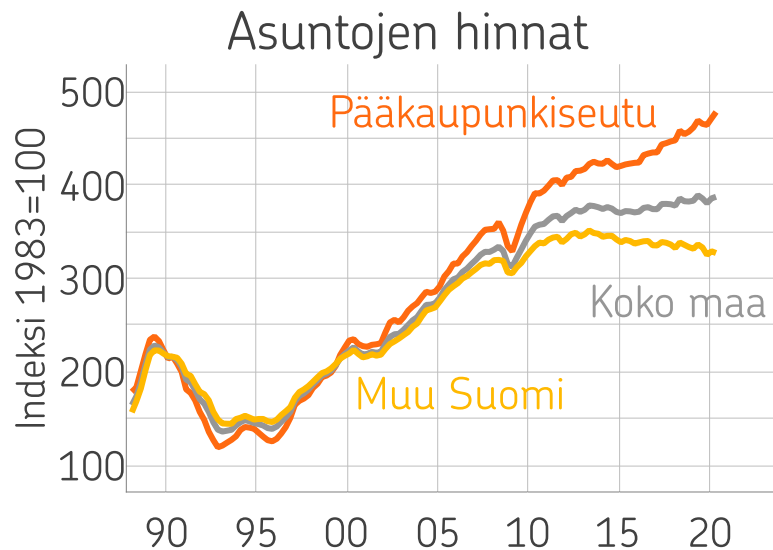
Lähde: Macrobond, OP

Asuntojen hintojen ja ansiotason muutos

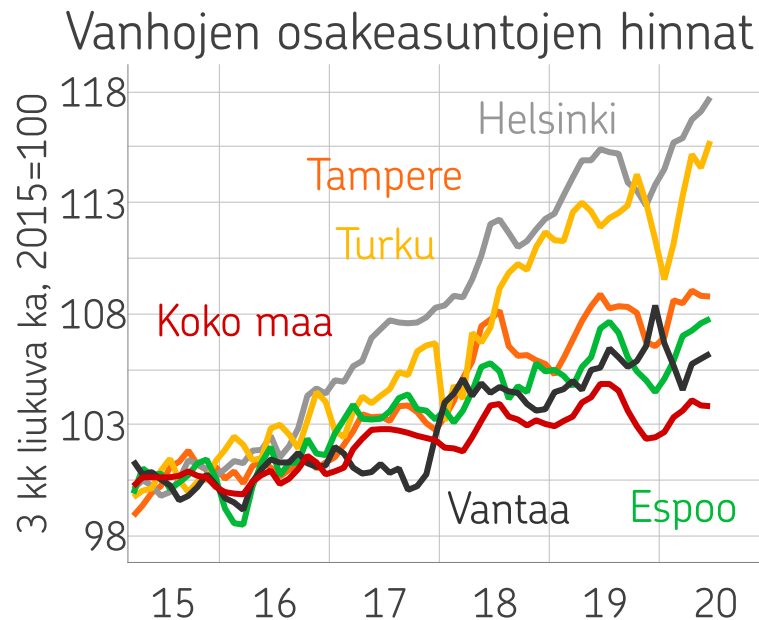


Lähde: Macrobond, OP

Asuntomarkkinoiden eriytyminen jatkuu – koronan tuskin muuttaa kehitystä

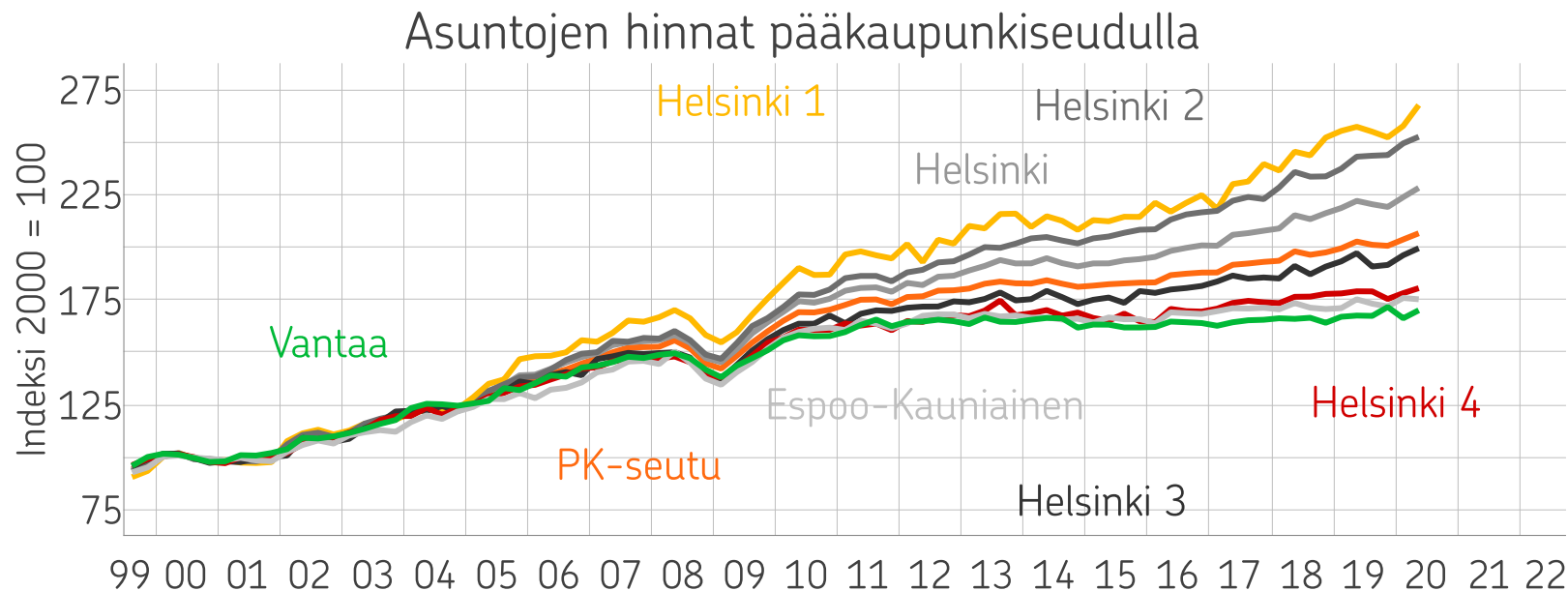


Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, OP



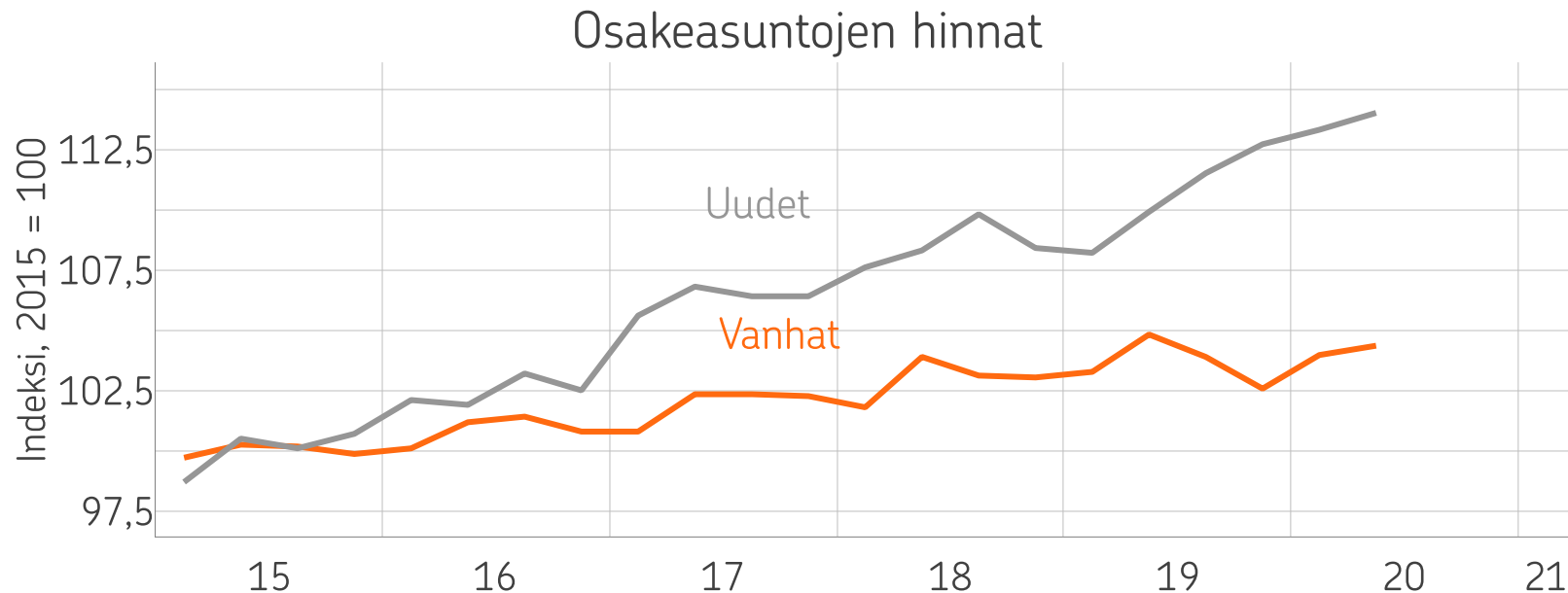
Lähde: Macrobond, OP

Myös pääkaupunkiseudun sisällä hintakehityksessä on selviä eroja



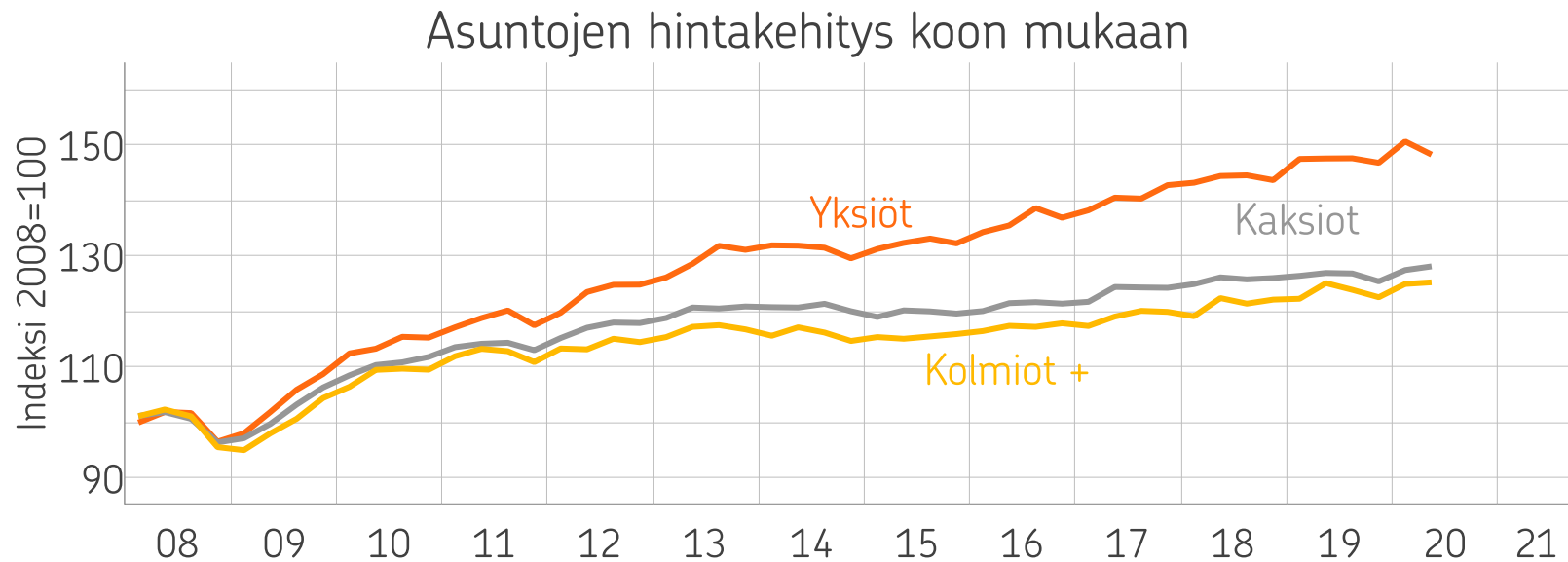
Lähde: Macrobond, OP

Uusien asuntojen hinnat nousseet vanhoja nopeammin



Lähde: Macrobond, OP

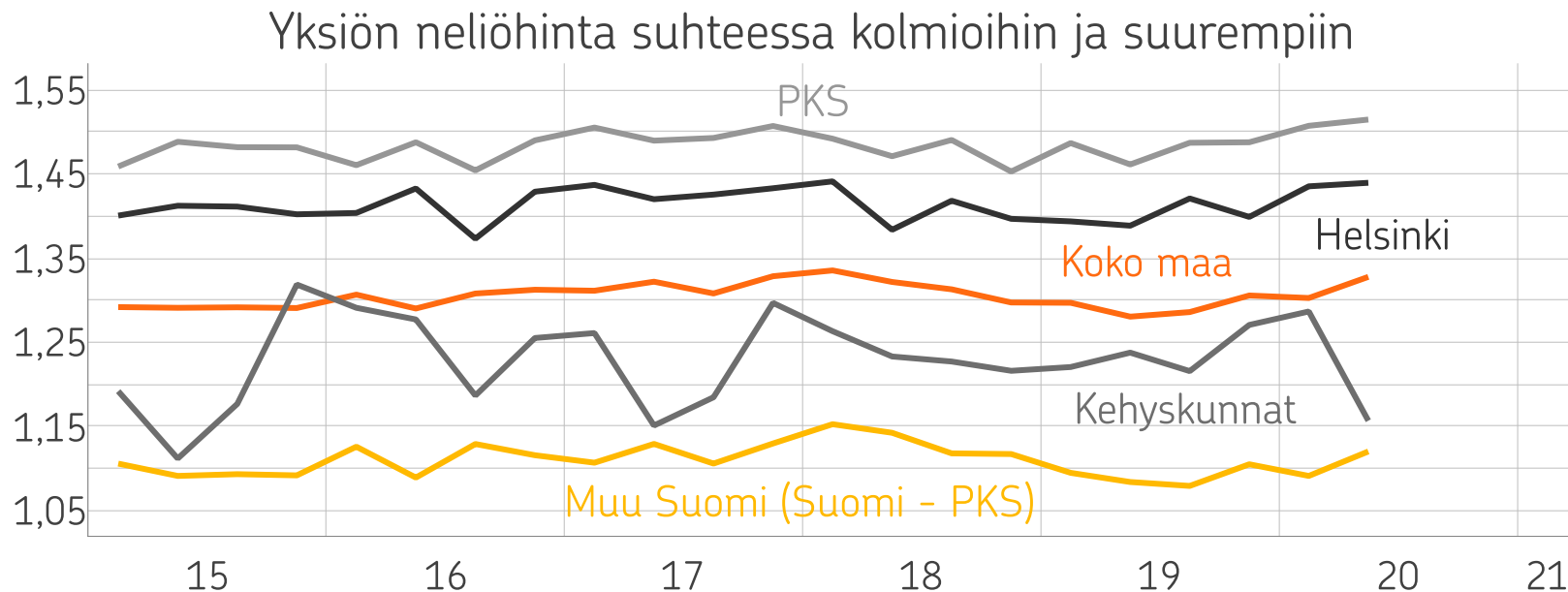
Yksiöiden hinnat eriytyneet selvästi suuremmista asunnoista



Vanhat kerrostaloasunnot

Lähde: Macrobond, OP

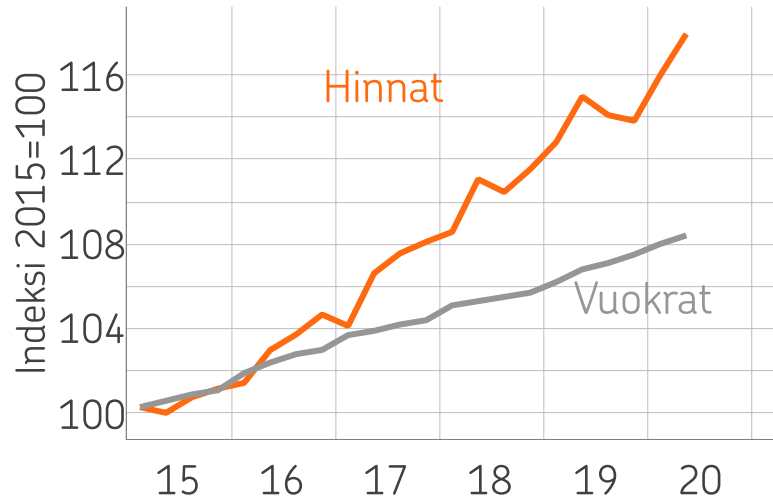
Kuinka monta neliötä kerrostaloyksiön neliöhinnalla saa suuremmista asunnoista?



Lähde: Macrobond, OP

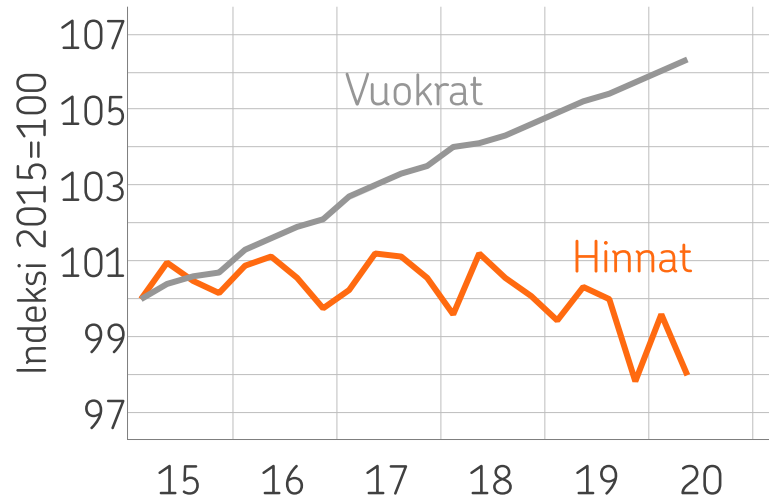
Pk-seudulla hintojen nousu ollut vuokrien nousua nopeampaa, muualla päinvastoin

PK-seutu: Kerrostaloasuntojen hinnat vs. vuokrat



Lähde: Macrobond, OP

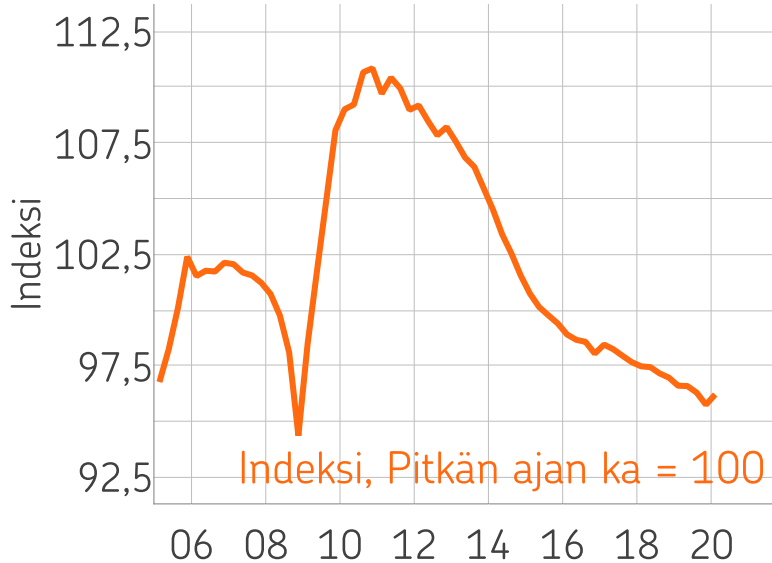
Muu Suomi: Kerrostaloasuntojen vuokrat vs. hinnat



Lähde: Macrobond, OP

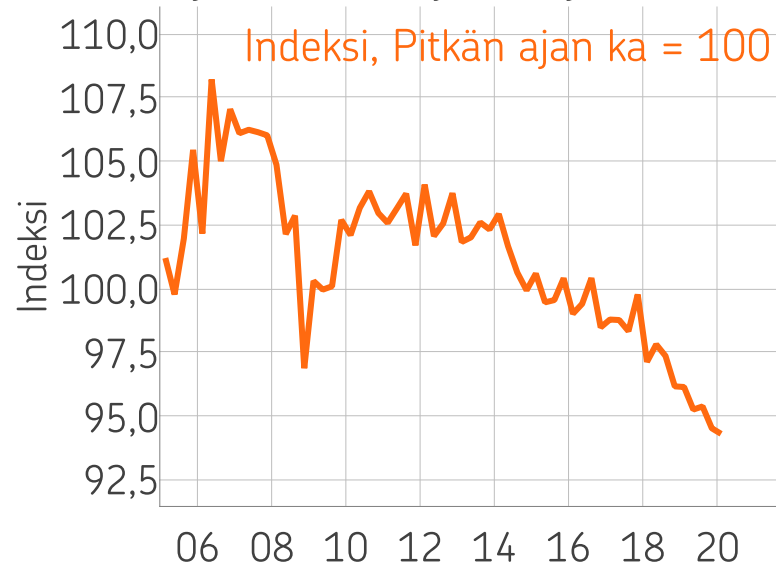
Hintojen suhde vuokriin sekä tuloihin laskenut pitkään

Asuntojen hinnan ja vuokran suhde



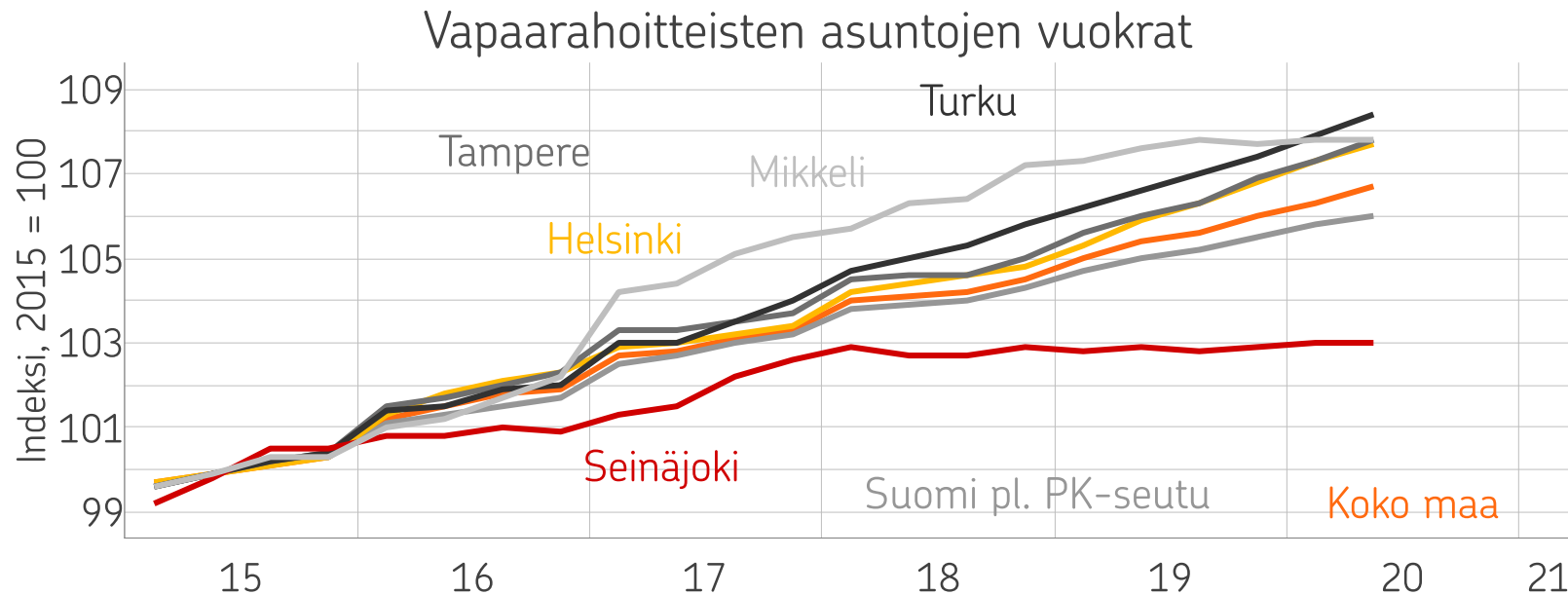
Lähde: Macrobond, OECD

Asuntojen hinnan ja tulojen suhde



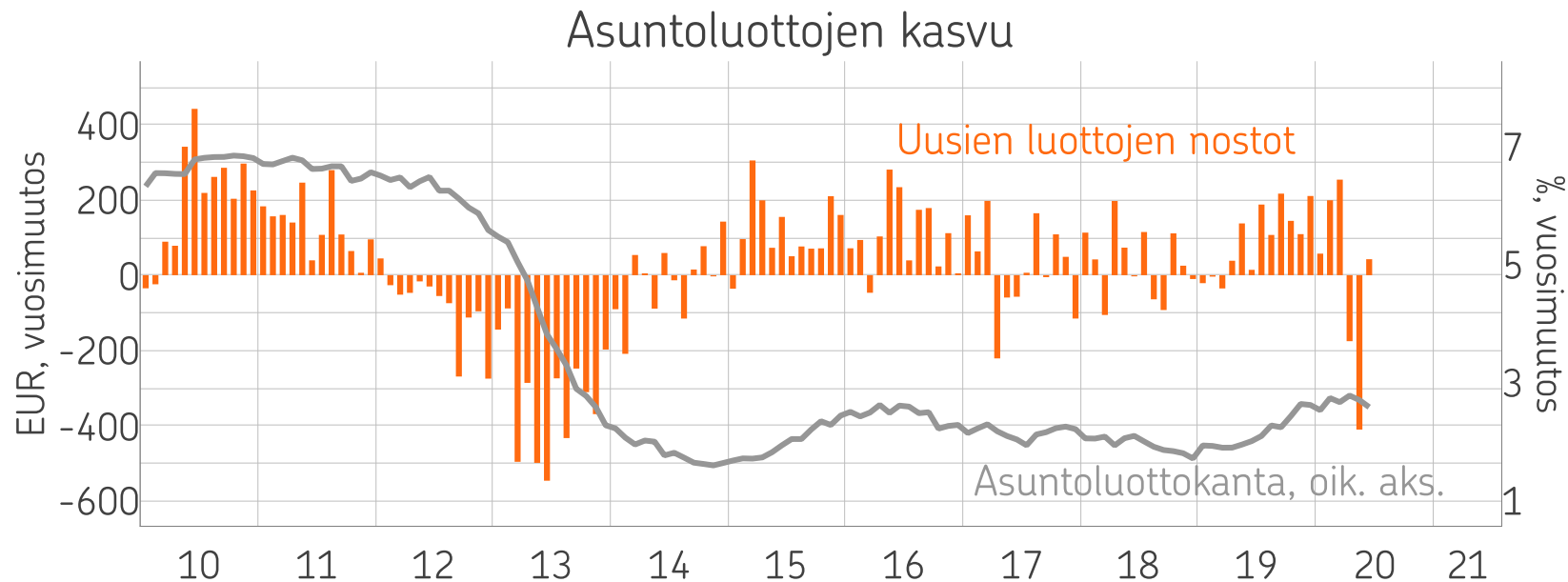
Lähde: Macrobond, OECD

Vuokrat kehittyneet hintoja tasaisemmin – Alueellisia eroja kuitenkin on



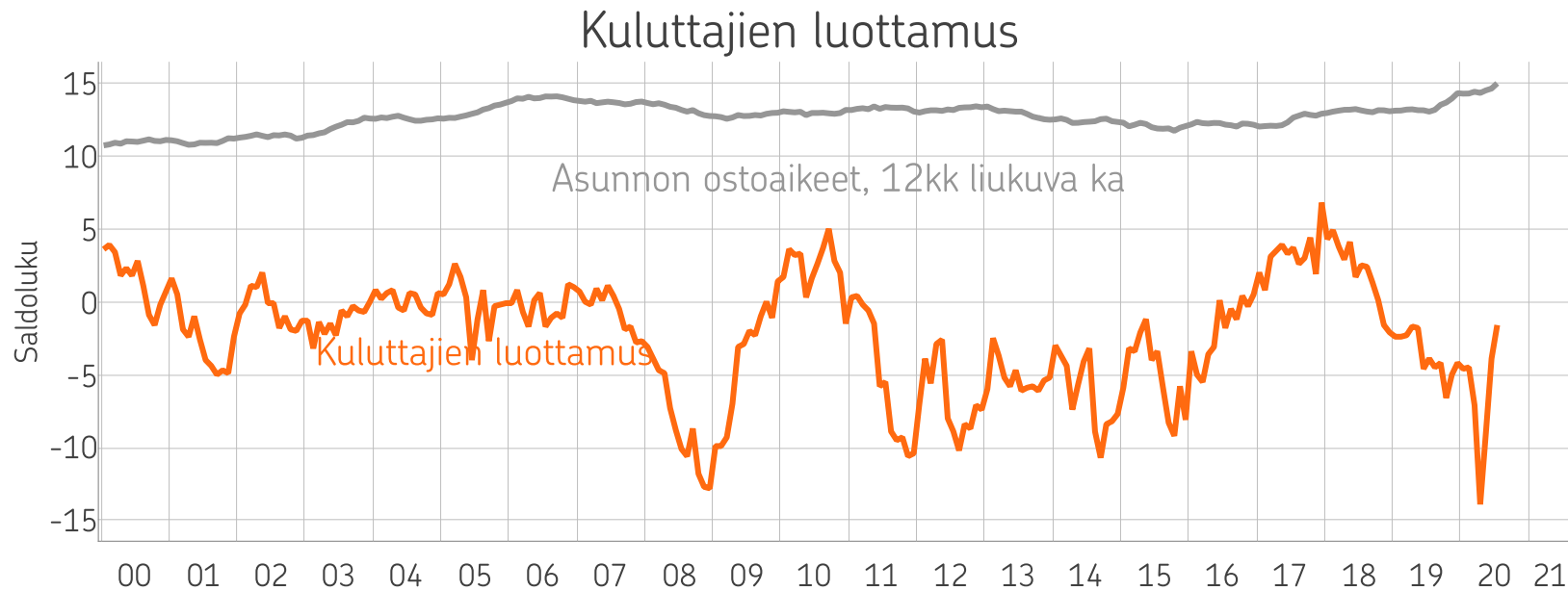
Lähde: Macrobond, OP

Koronan vaikutukset asuntolainojen nostoihin näyttävät toistaiseksi jääneen tilapäisiksi



Lähde: Macrobond, OP

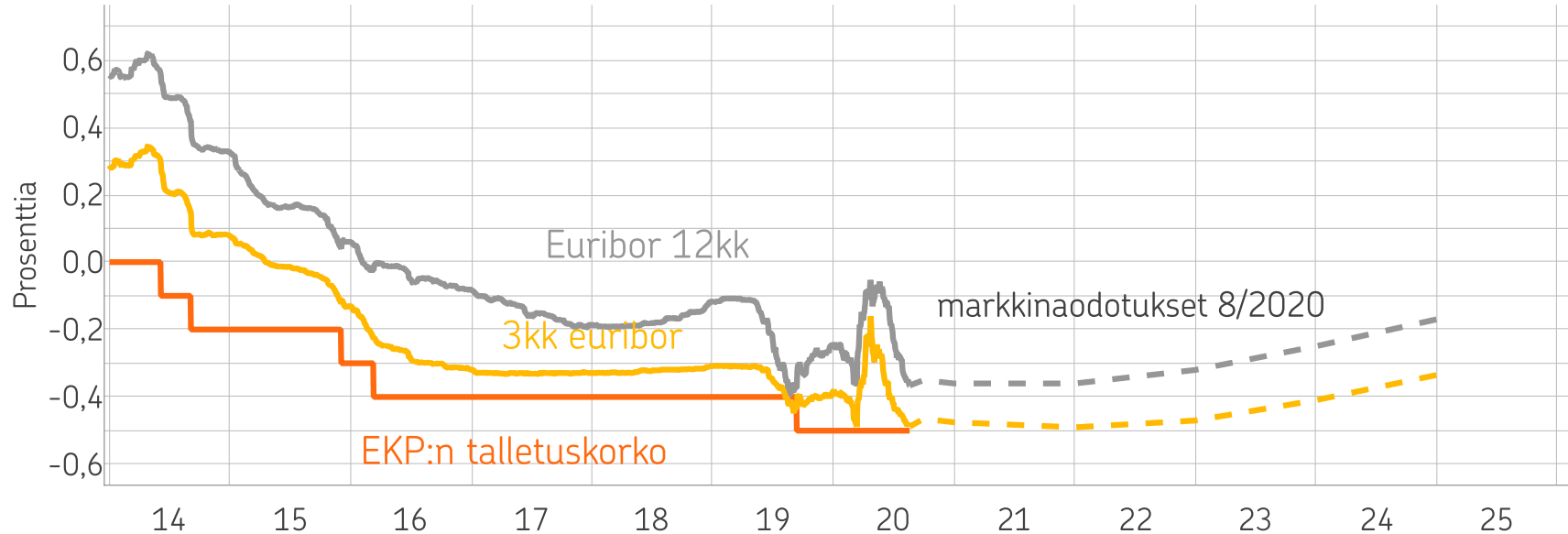
Kuluttajien luottamus palautunut koronakuopasta – asunnon ostoaikeet nousseet



Lähde: Macrobond, OP

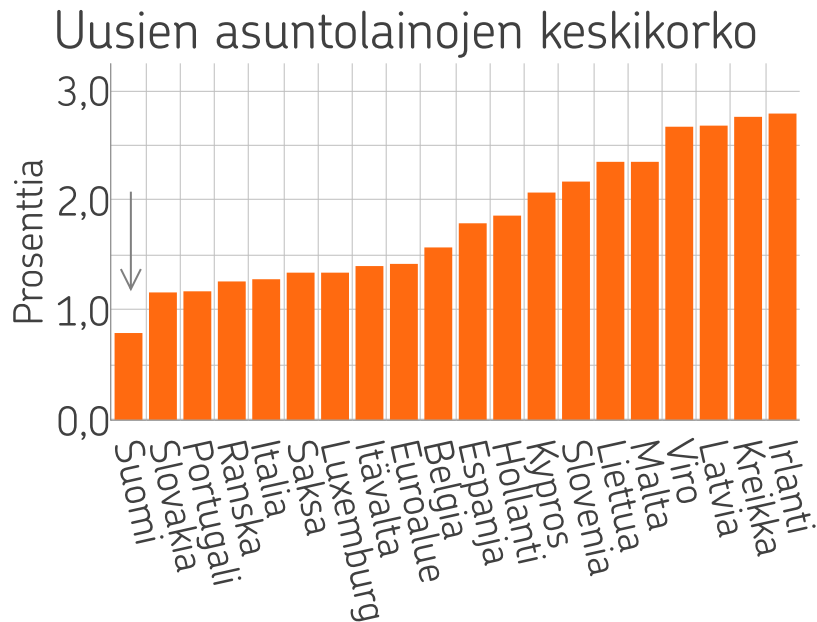
Korkojen ei odoteta nousevan positiivisiksi lähivuosina

Markkinoiden korko-odotukset



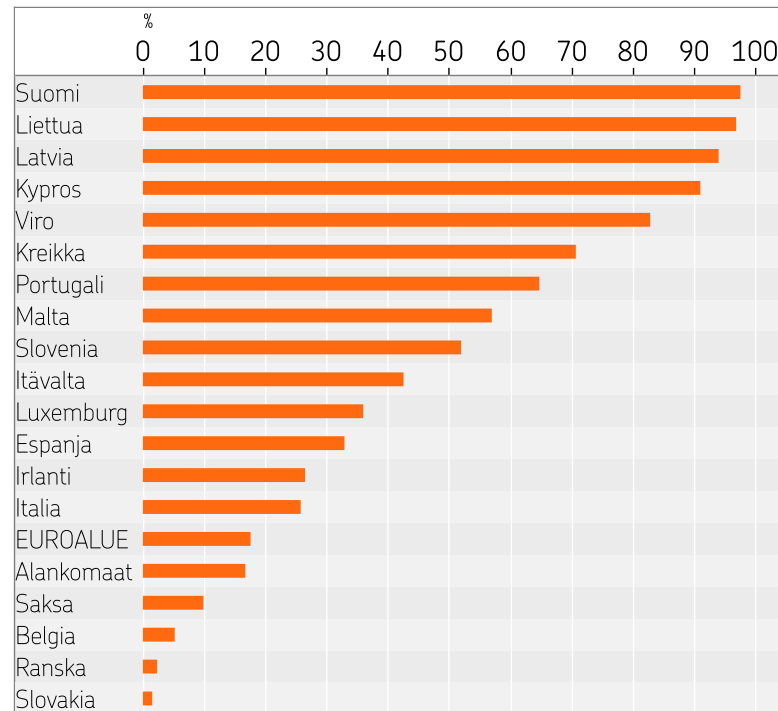
Lähde: Macrobond, OP

Eurooppalaisessa vertailussa Suomessa saa halpaa asuntolainaa



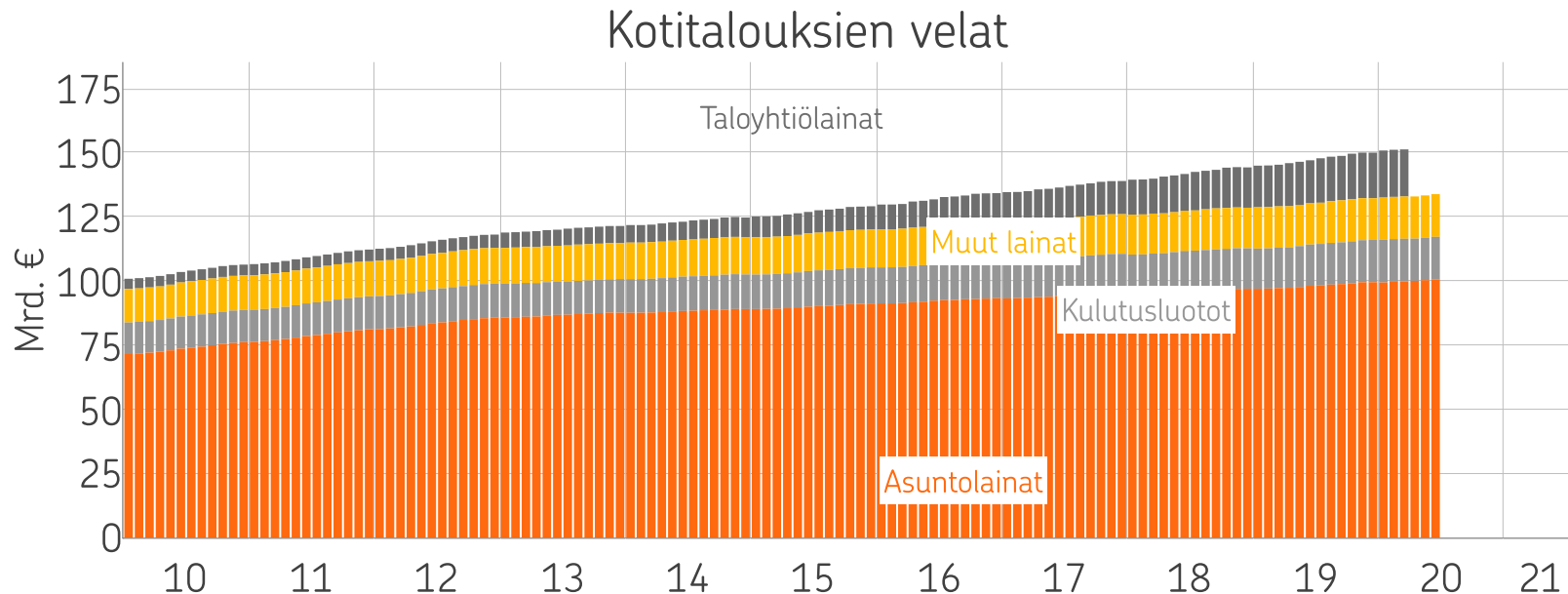
Lähde: Macrobond, OP

Vaihtuvakorkoisten lainojen osuus
uusista asuntolainoista



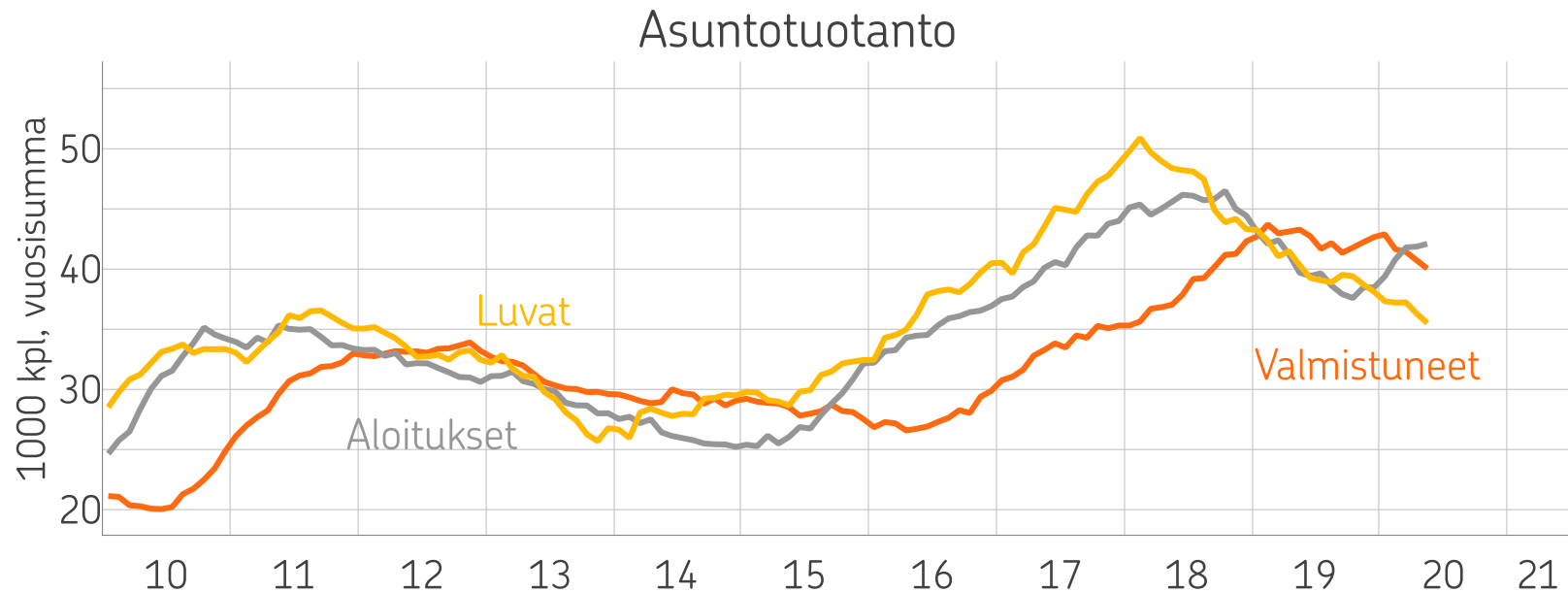
Lähde: Macrobond, OP

Taloyhtiölainojen kasvu tasaantunut



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

Korona ei vielä näy asuntotuotannossa – asuinrakentaminen kuitenkin laskee loppuvuonna



Lähde: Macrobond, OP

Uusien asuntojen keskikoon pienentyminen kääntynyt

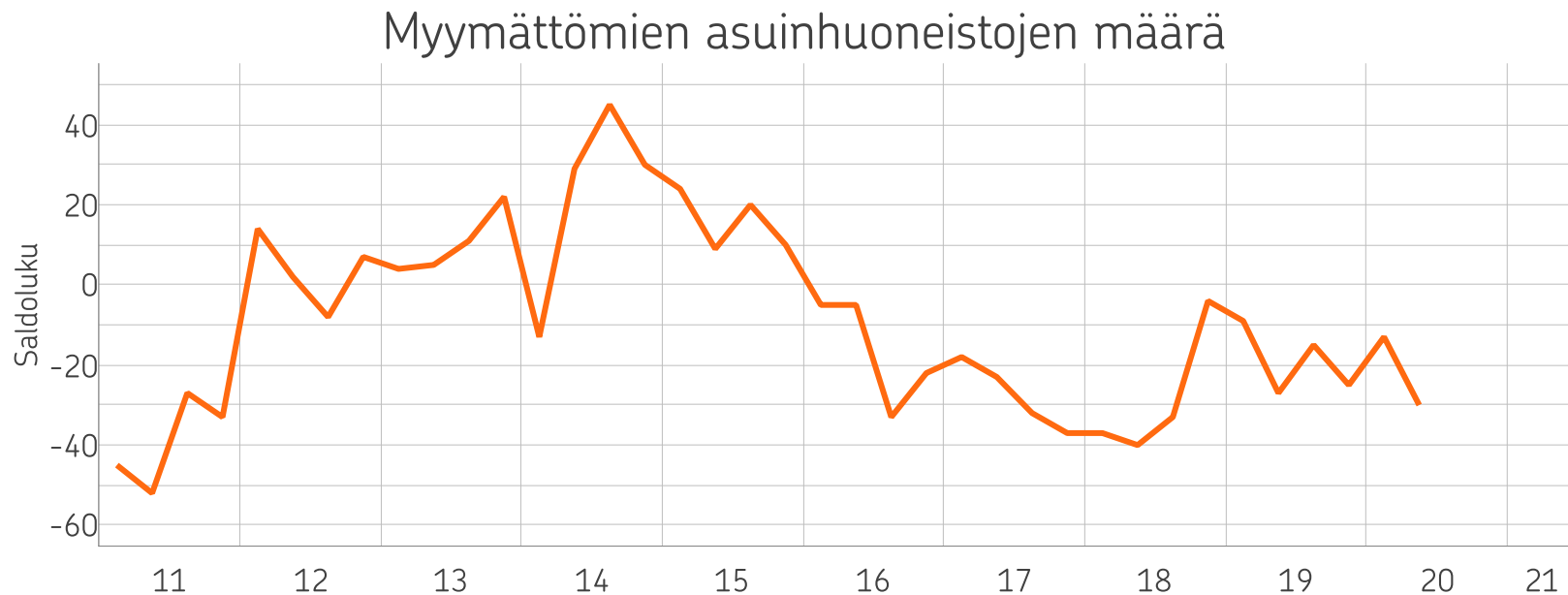
Uusien kerrostaloasuntojen keskikoko



Aloitukset, keskikoko

Lähde: Macrobond, OP

Myymättömien asuntojen määrä lähellä keskimääräistä tasoaan



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