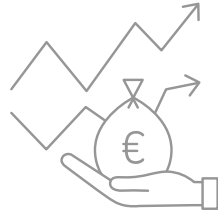


Asuntomarkkinakatsaus 2022/Q3

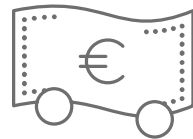
Asuntojen hinnat

Asuntohintojen kehityksen suunta on kääntynyt ja ensi vuonna hinnat laskevat. Korkojen nousu heijastuu hintakehitykseen. Hinnat nousevat tänä vuonna keskimäärin 1-2 % ja laskevat ensi vuonna 1-3 %



Lainakorot

Niin korko-odotukset kuin korotkin ovat nousseet jälleen erittäin rivakasti viime aikoina. Markkinat odottavat EKP:n jatkavan koronnostoja tänä vuonna.



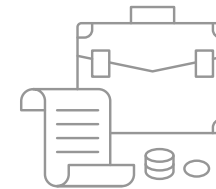
Rakentaminen

Asuinrakentaminen on tänä vuonna keskimäärin kohtuullisen vahvaa. Suunta kuitenkin kääntyy loppuvuodesta ja ensi vuonna asuinrakentaminen vähenee selvästi.



Lainamäärät

Asuntolainoja on nostettu selvästi viimevuotista vähemmän. Uusia lainoja nostetaan kuitenkin yhä suunnilleen saman verran kuin ennen koronaa. Asuntolainamarkkinoiden veto on kuitenkin heikentynyt viime kuukausina



Asuntomarkkinoilla edessä haastavat ajat

- Korona-ajan lämmittämien asuntomarkkinoiden tunnelmat alkoivat viilentyä hieman jo viime vuoden lopulla. Tänä vuonna asuntomarkkinoiden vetoa on painanut taloustilanteen heikentyminen esimerkiksi Venäjän hyökkäyksen ja energiahintojen nousun seurauksena. Kesällä kiihtynyt korkojen nousu heikentää edelleen asuntomarkkinoiden vetoa ja asuntolainojen nostot sekä kauppamäärät ovat vähentyneet sen myötä selvemmin.
- Negatiivisia sokkeja pehmentää kuitenkin hieman yhä vahvat työmarkkinat. Lisäksi Suomessa asuntojen hinnat ovat viime vuosina kehittyneet verrattain maltillisesti, eikä asuntomarkkinoilla ole merkittäviä kuplautumisen merkkejä.
- Osakeasuntojen hinnat nousivat toisella vuosineljänneksellä 1,7 % vuoden takaisesta ja 1,1 % edellisestä neljänneksestä. Hinnat nousivat kuudessa suurimmassa* kaupungissa 1,4 % ja näiden ulkopuolella keskimäärin 2,3 %. Suurista kaupungeista Tampereen hintakehitys oli vahvinta (+4,8%) kun esimerkiksi Helsingissä ja Vantaalla hintojen nousu jäi alle prosenttiin.
- Maakunnittain tarkasteltuna hintojen nousu oli vahvinta Satakunnassa ja Pirkanmaalla. Hinnat nousivat yhä valtaosassa maakunnissa. Laskua nähtiin Kanta-Hämeessä, Keski-Suomessa, Keski-Pohjanmaalla ja Kainuussa.
- Omakotitalojen hinnat nousivat toisella vuosineljänneksellä 2,2 % vuoden takaa. Omakotitalojen kauppamäärät ovat vähentyneet selvästi viime vuoden huippuluvuista, mutta toisella vuosineljänneksellä kauppaa käytiin vain hieman vähemmän kuin vuoden 2019 vastaavalla vuosineljänneksellä.
- Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat toisella neljänneksellä pääkaupunkiseudulla 0,3 % ja muualla Suomessa 1,0 % vuodessa. Turku, Rovaniemi ja Tampere vetivät vuokrien nousua. Vastaavasti Helsingissä vuokrat nousivat vain 0,1 %.
- OP:n ekonomistit odottavat asuntojen hintojen nousevan tänä vuonna 1 – 2 %. Ensi vuonna vauhti hidastuu entisestään, ja hintojen odotetaan kääntyvän keskimäärin laskuun. Ennustamme hintojen laskevan 1-3 prosenttia.
- Asuntojen hintakehitykseen liittyy riskejä etenkin korkoihin liittyen. Markkinoiden korko-odotukset ovat eläneet viime aikoina rajusti.

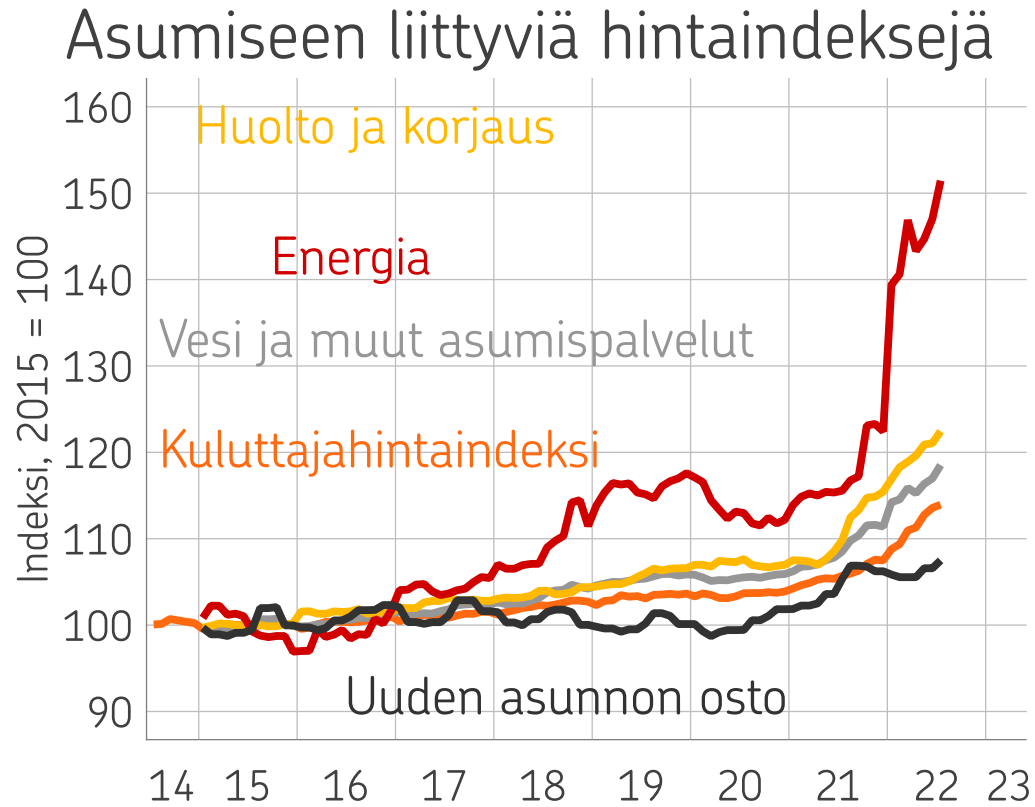
Teema: Asumisen kustannukset



Asumiskustannukset nousevat ennätysvauhtia

- Asumiskustannuksiin lasketaan asunnosta maksetut käyttömenot, joihin kuuluvat omistusasujien kohdalla asuntoon liittyvät käyttö- ja ylläpitomenot, kuten energiakulut, vesi- ja jätemaksut ja ylläpitokorjaukset. Lisäksi kiinteistövero sekä velallisessa asunnossa asuntolainan korot. Vuokra-asumisen kohdalla asumismenot vastaavat vuokran suuruutta sekä erikseen maksettavia mahdollisia vesi- ja sähkökuluja
- Asumiskustannuksista etenkin energian hinta on noussut viime aikoina vauhdilla. Lisäksi lainojen korot ovat nousseet tuntuvasti, ja markkinat odottavat korkojen nousun jatkuvan lähitulevaisuudessa. Asuntojen hintoihin asumiskustannusten nousulla on negatiivinen vaikutus.
- Etenkin energian hintojen nousu osuu erityyppisiin asuntoihin eri tavalla. Esimerkiksi sähkölämmitteisessä omakotitalossa kustannukset ovat nousseet selvästi enemmän kuin vaikka kerrostalossa. Toisaalta rahoituskustannusten nousu osuu voimakkaammin sellaisiin asukkaisiin, joilla on enemmän velkaa.
- Asumismenojen nousu ja etenkin korkojen nousu onkin yksi keskeinen tekijä, miksi odotamme asuntojen hintojen kääntyvän laskuun.

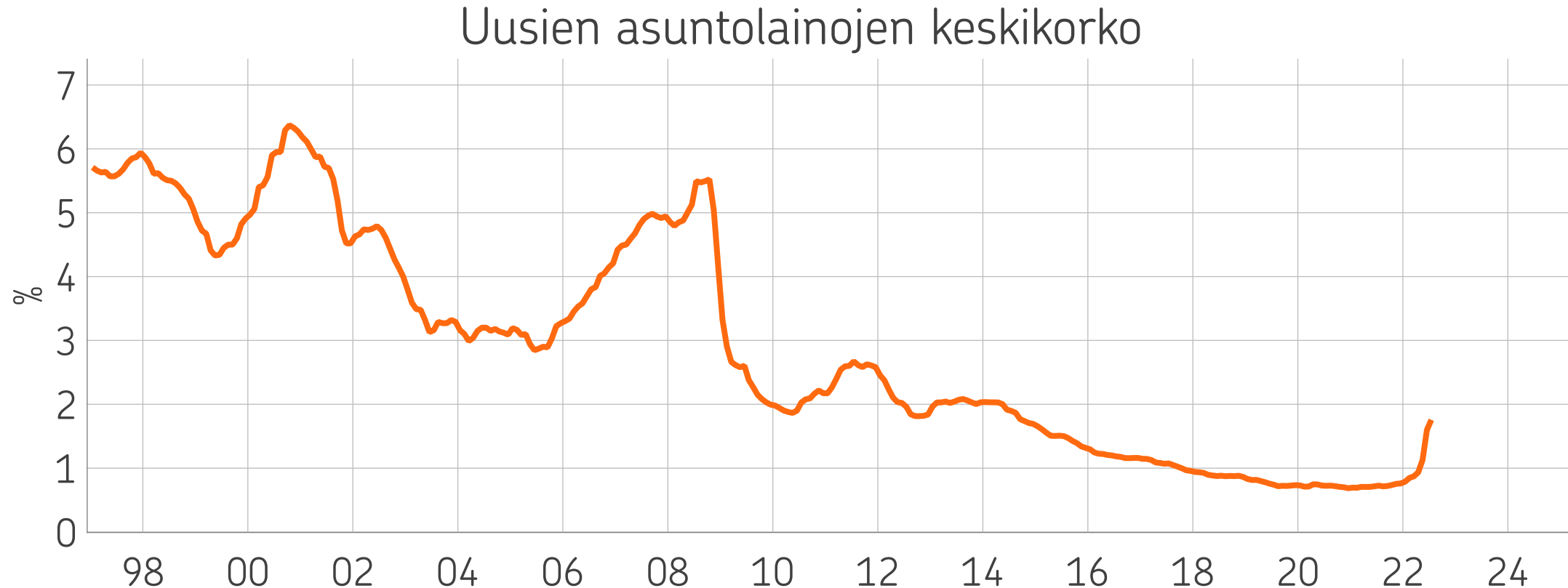
Asumiskustannusten nousu ollut nopeaa



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

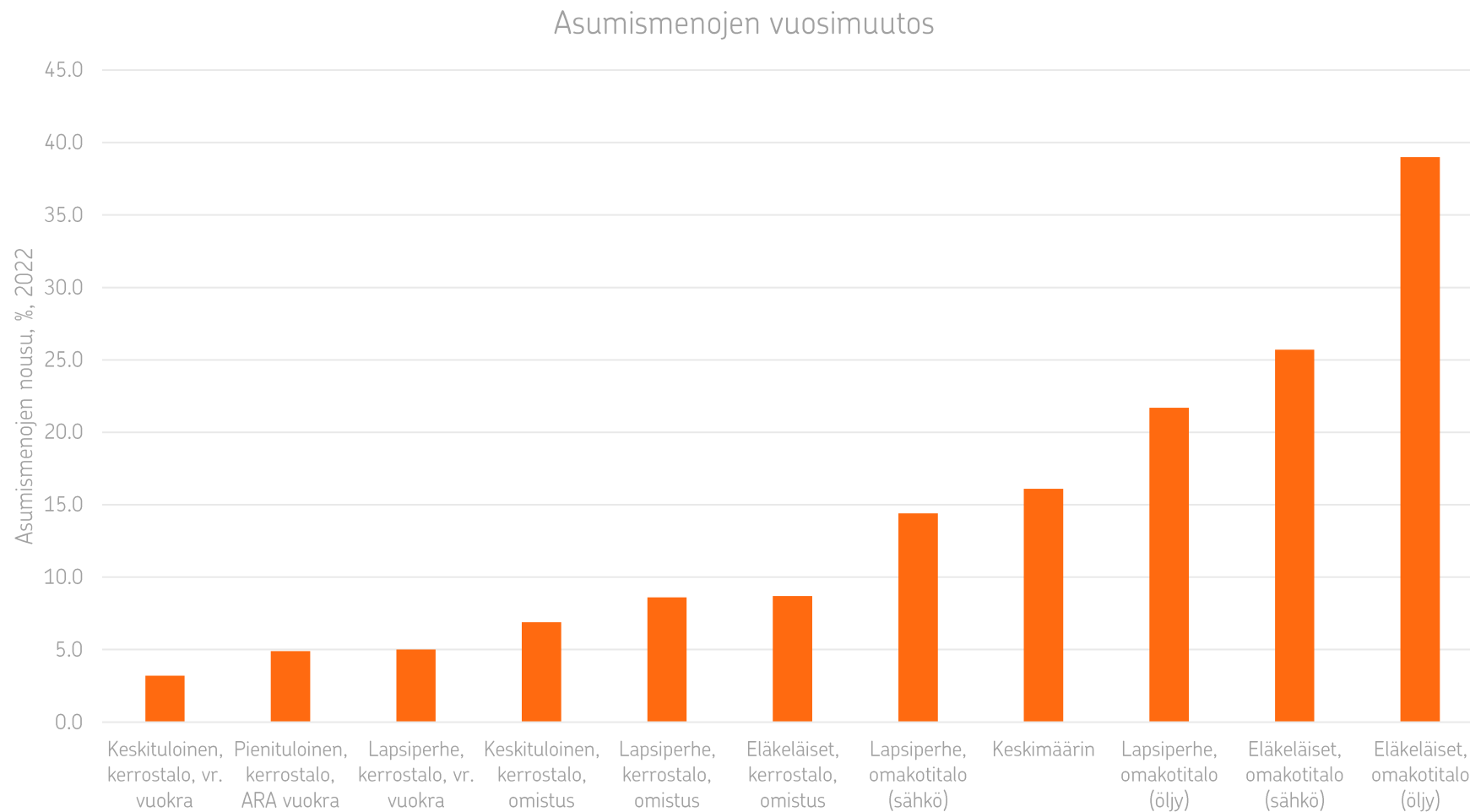
- Energian hinnat ovat kohonneet laajasti kaikissa energiamuodoissa, etenkin sähkön hinnan nousu on ollut erittäin nopeaa. Energian hintojen nousu heijastuu asuntomarkkinoille selvästi nousseina asumiskustannuksina.
- Asuinkerrostalojen kiinteistön ylläpitokustannukset kääntyivät jo viime vuonna selvään nousuun etenkin sähkön ja kiinteistön korjausten hintojen noustessa voimakkaasti. Tämän vuoden ensimmäisellä neljänneksellä kerrostalojen ylläpitokustannukset nousivat 6,6 % vuoden takaa.
- Energian hinnan noususta johtuva asumiskustannusten nousu osuu epätasaisesti eri asuntotyyppeihin. Suurinta kustannusten nousu on sähkö- ja öljylämmiteisissä omakotitaloissa. Sen sijaan kerrostaloasuntoihin hintojen nousu vaikuttaa vähemmän.

Asuntolainojen keskikorko kääntynyt nousuun



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

Asumismenot nousevat nopeimmin omakotitaloasukkailla



Lähde: PTT (ASUMISMENOT 2022)

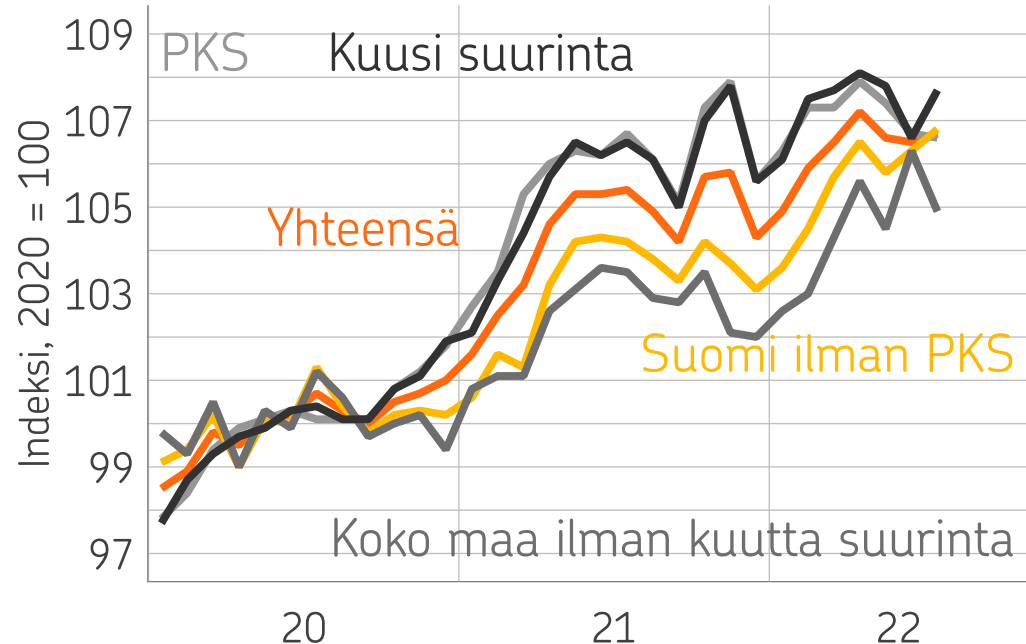
Kotitalouksien velkamäärä on laskelmassa 50 % pois lukien eläkeläiskotitaloudet, jotka asuvat velattomassa asunnossa. Laskelmassa on huomioitu myös lainanlyhennykset. Myös asunnon koko vaikuttaa erilaisten kotitalouksien menoihin Laskemien tarkemmat oletukset [PTT:n selvityksessä](#)

Asuntojen hinnat ja kauppamäärät



Ympäri käydään, yhteen tullaan – suurten kaupunkien ulkopuolinen Suomi kirinyt

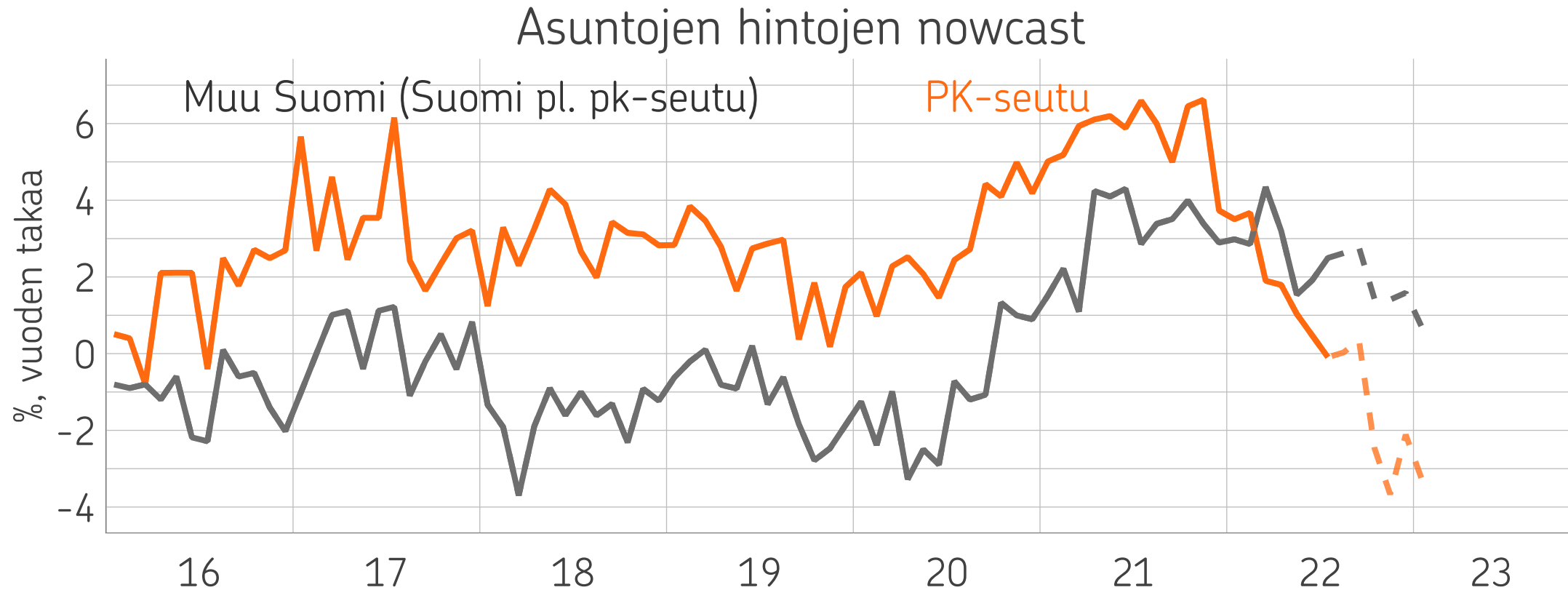
Vanhojen osakeasuntojen hinnat,
2020=100



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

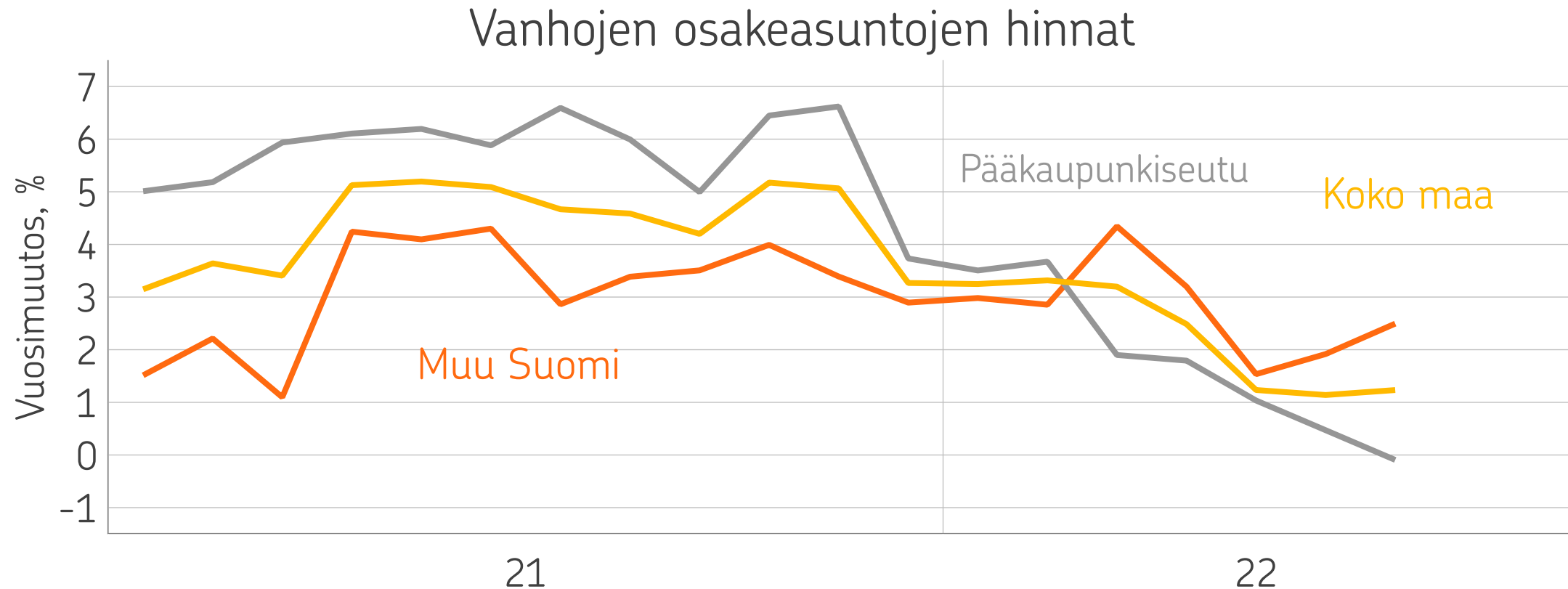
- Asuntojen hintojen kehityksen eriytyminen suurien kaupunkien ja niiden ulkopuolisen Suomen välillä on pienentynyt selvästi viime aikoina.
- Kuluvan vuoden alussa suurien kaupunkien ulkopuolisessa Suomessa asuntojen hintakehitys kiri suurien kaupunkien kehitystä kiinni. Tasoerot neliöhinnoissa ovat yhä suuria.
- Pidemmällä perspektiivillä alueiden väliset erot hintojen kehityksessä ovat kuitenkin yhä suuret, eikä kaupungistumisen megatrendille ole nähtävissä merkittävää käännettä.

Nowcasting-malli odottaa hintojen nousun kääntyvän laskuun



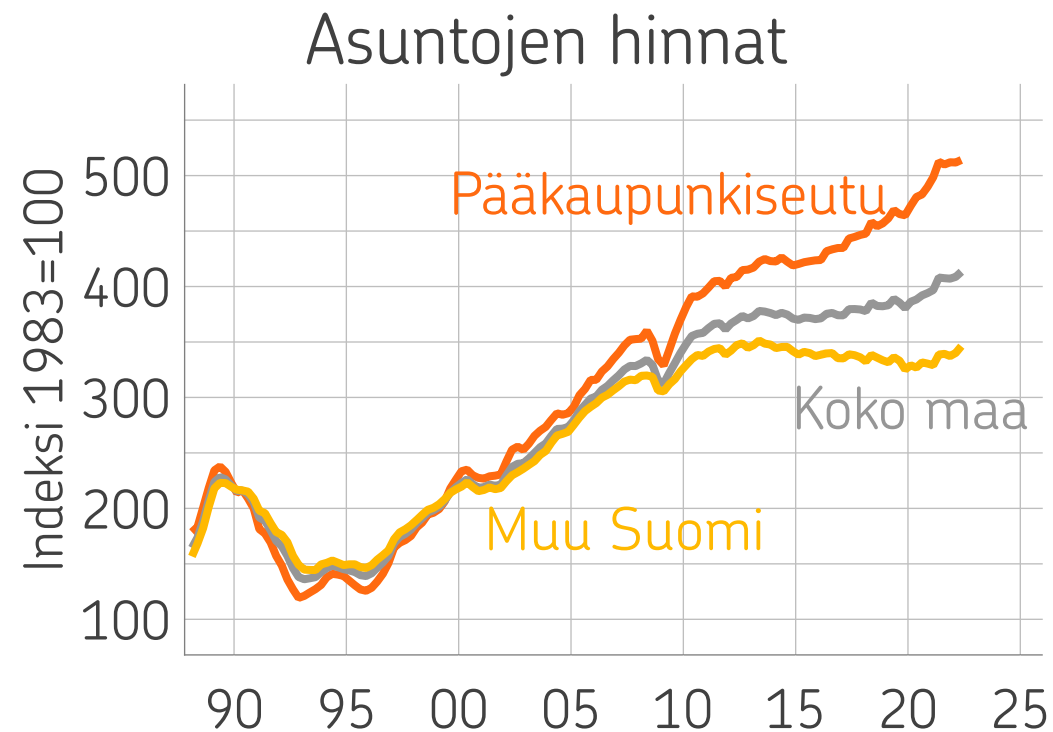
Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus

Asuntojen hinnat nousseet viime kuukaudet PK-seudulla muuta maata hitaammin

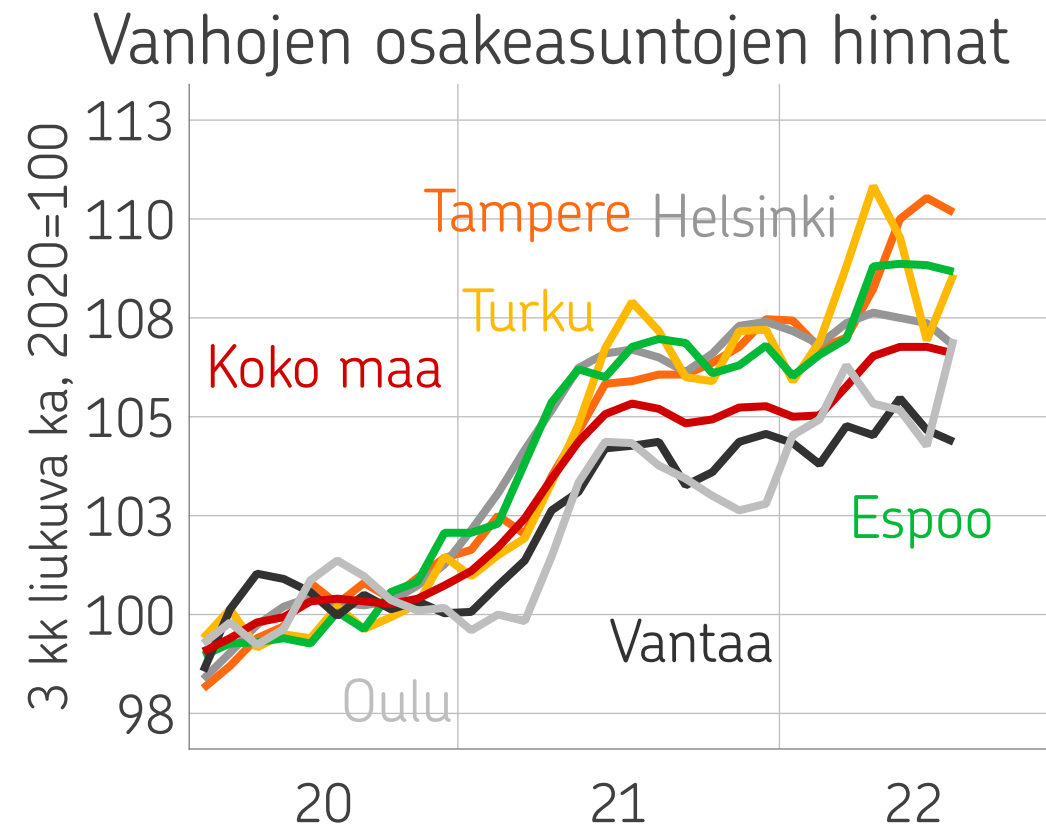


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Turku, Tampere ja Oulu isojen kaupunkien hintavetureina

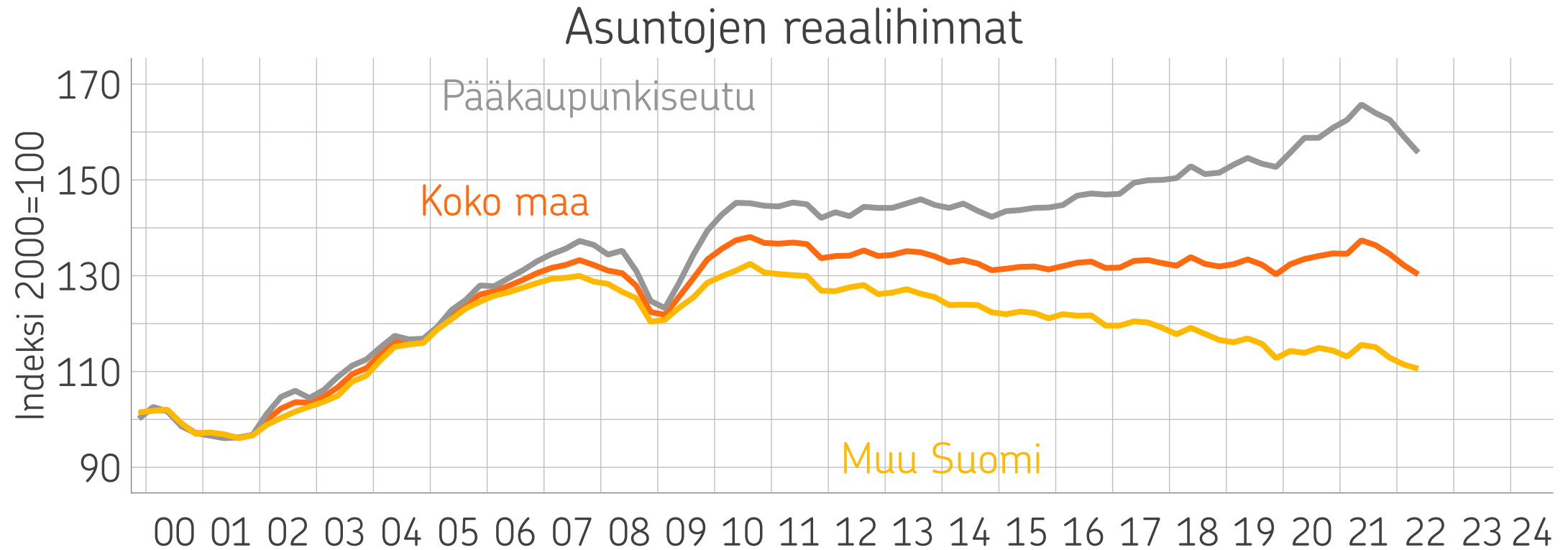


Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Korkea inflaatio painaa asuntojen reaalihintoja selvästi tänä ja ensi vuonna

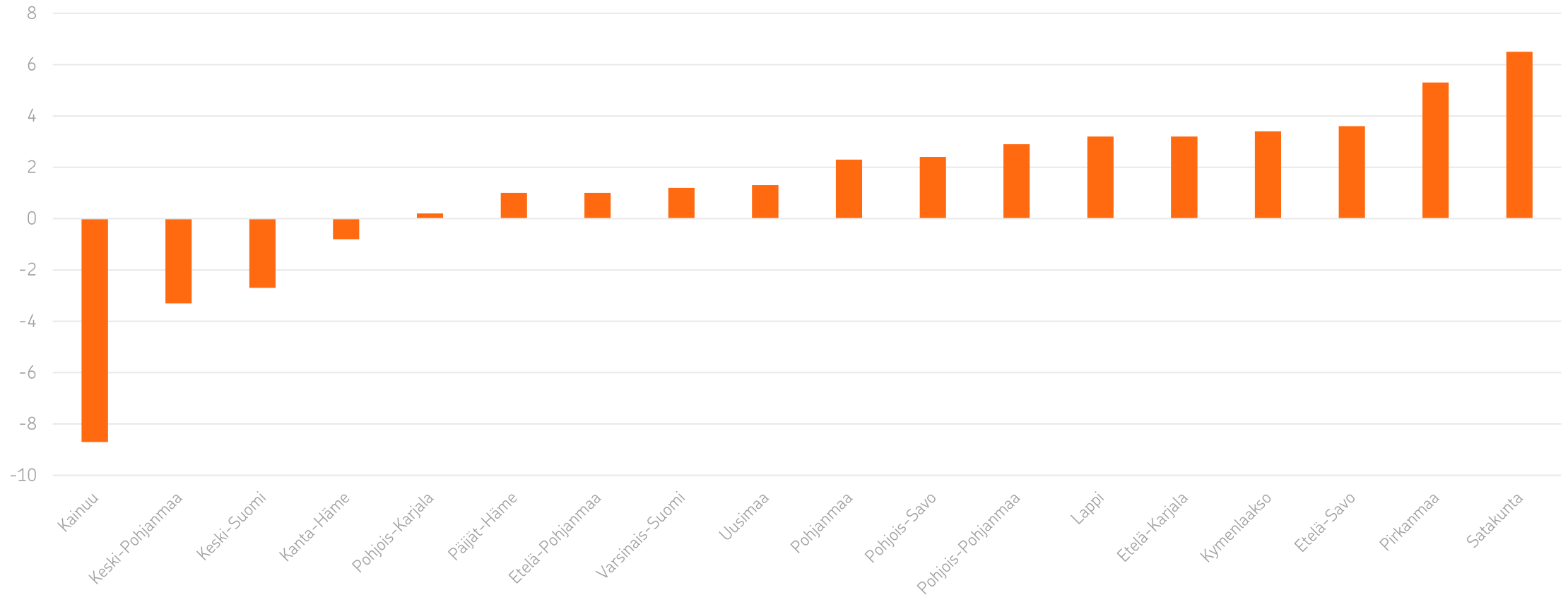


Vanhat osakeasunnot

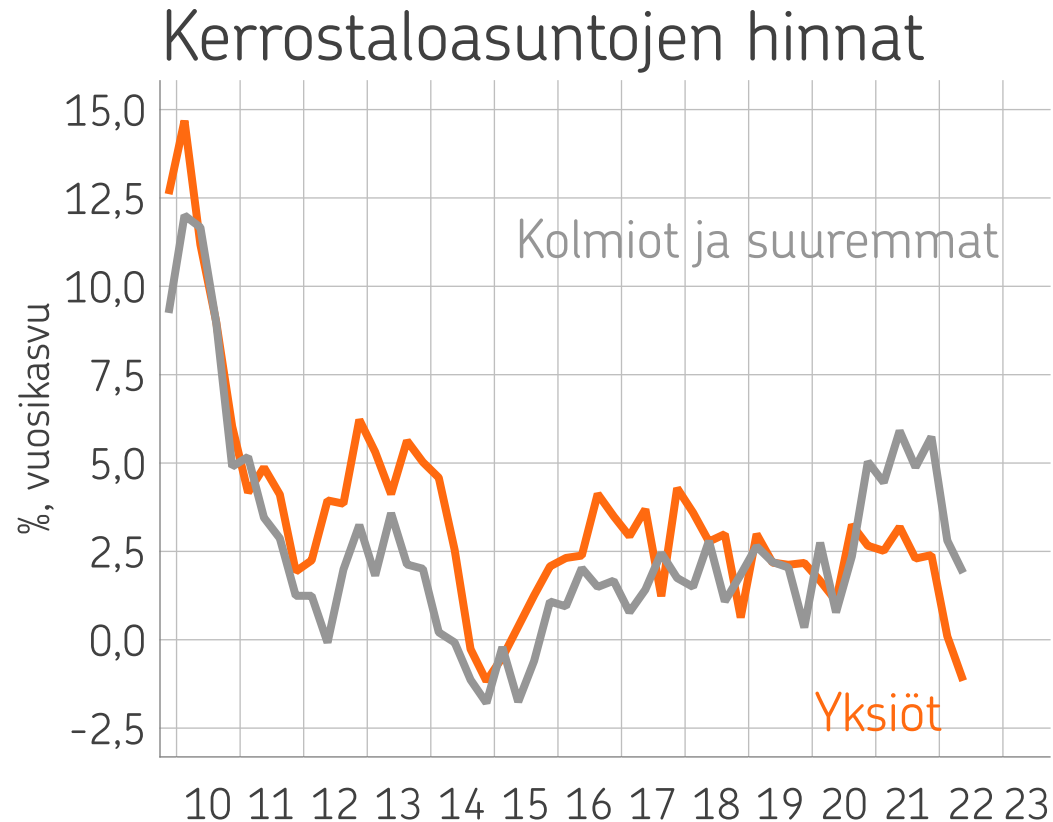
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Alkuvuonna hinnat nousivat lähes kaikissa maakunnissa

Vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos 2022 toisella neljänneksellä



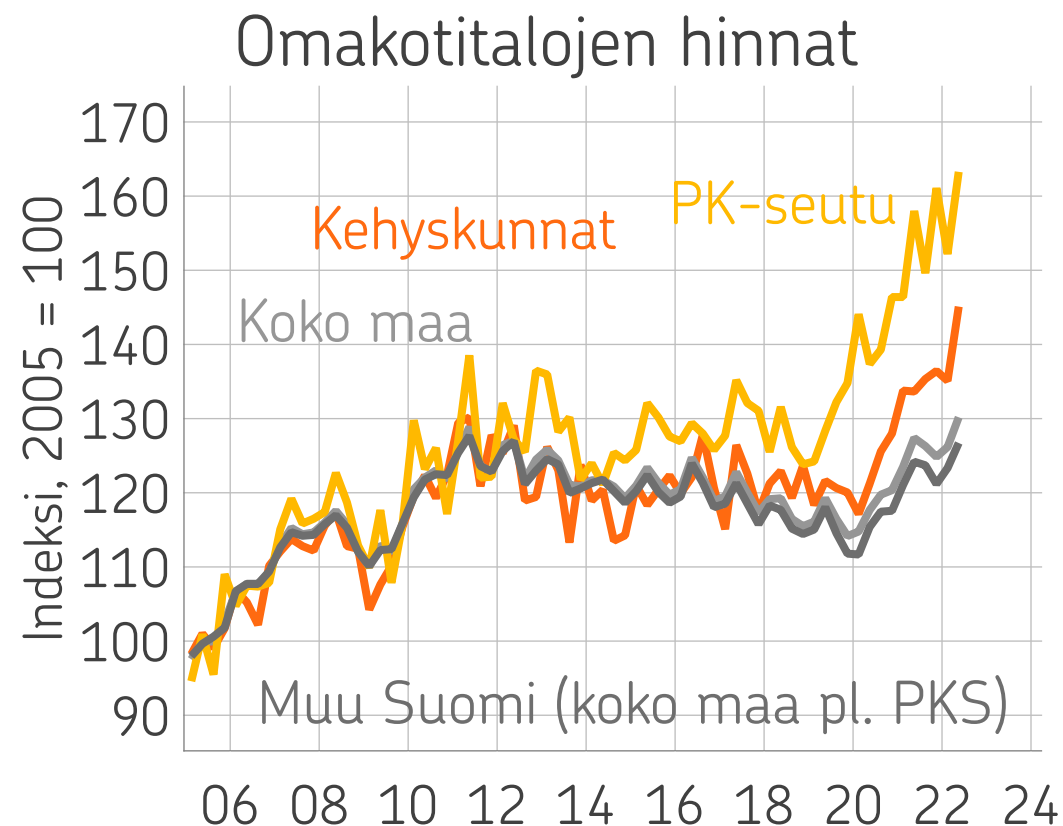
Kerrostaloasuntojen hintakehitys heikentynyt kaiken kokoisissa asunnoissa



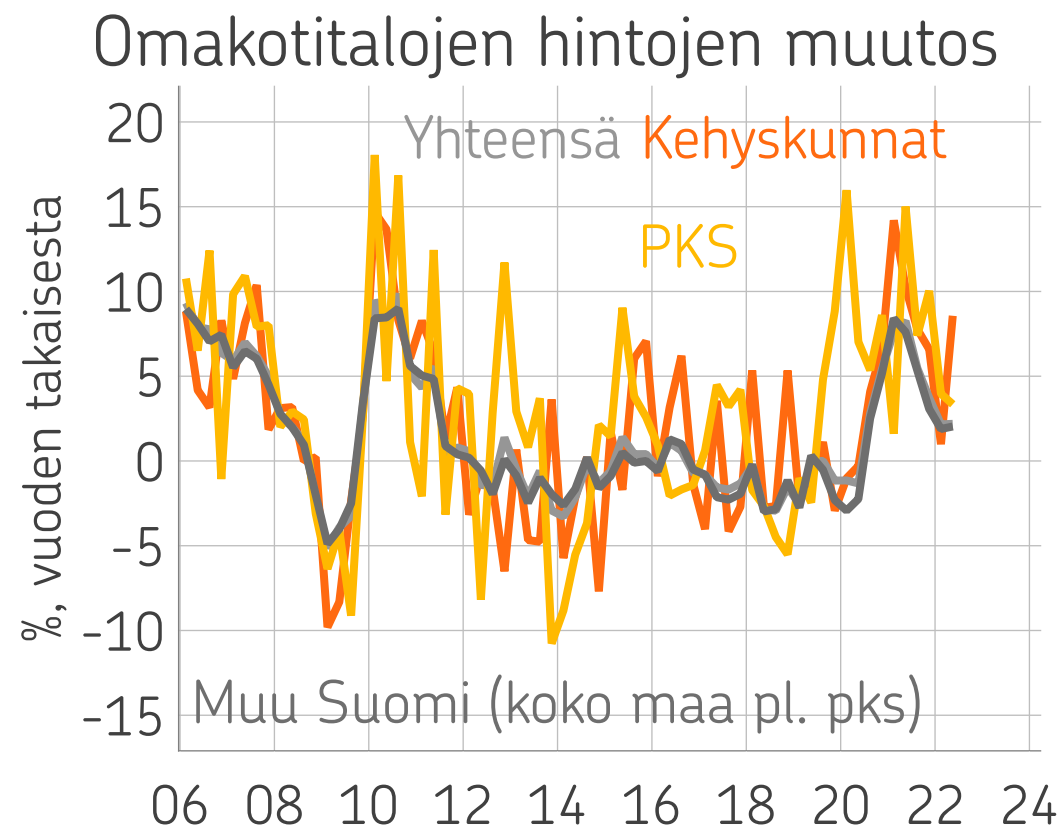
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Suurempien asuntojen hinnat nousivat viime vuonna yksiöiden hintoja nopeammin. Kuluvan vuoden alussa sama kehitys on jatkunut yksiöiden hintojen kääntyttyä laskuun.
- Vuoden toisella neljänneksellä kerrostaloyksiöiden hinnat laskivat keskimäärin 1,2 prosenttia kun kolmioiden ja suurempien hinnat nousivat 1,9 prosenttia vuoden takaa.
- Asuntosijoittamisen suosio on kääntynyt laskuun, mikä osaltaan heijastuu etenkin pienien asuntojen kysyntään ja sitä kautta hintoihin. Yksiöiden hinnat nousivat pitkään nopeammin kuin suurempien asuntojen hinnat.

Omakotitalomarkkinoilla yhä kohtuullisen hyvä veto

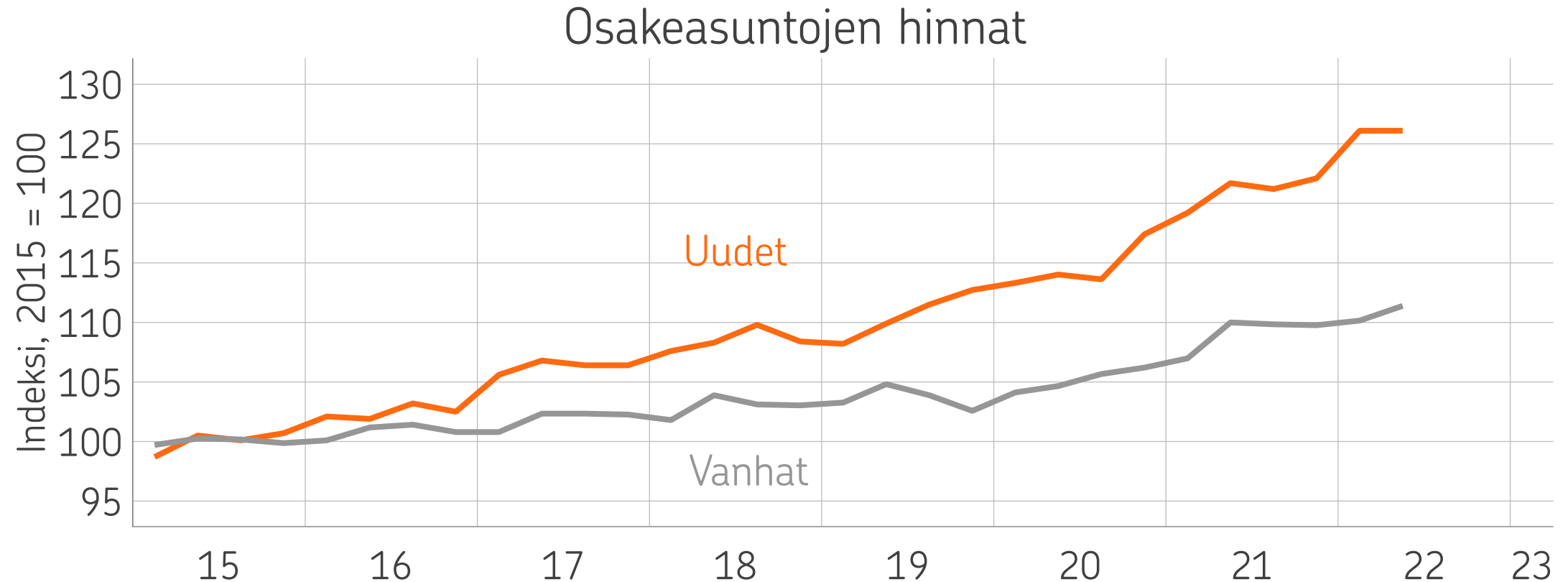


Lähde: Macrobond, StatFin, OP



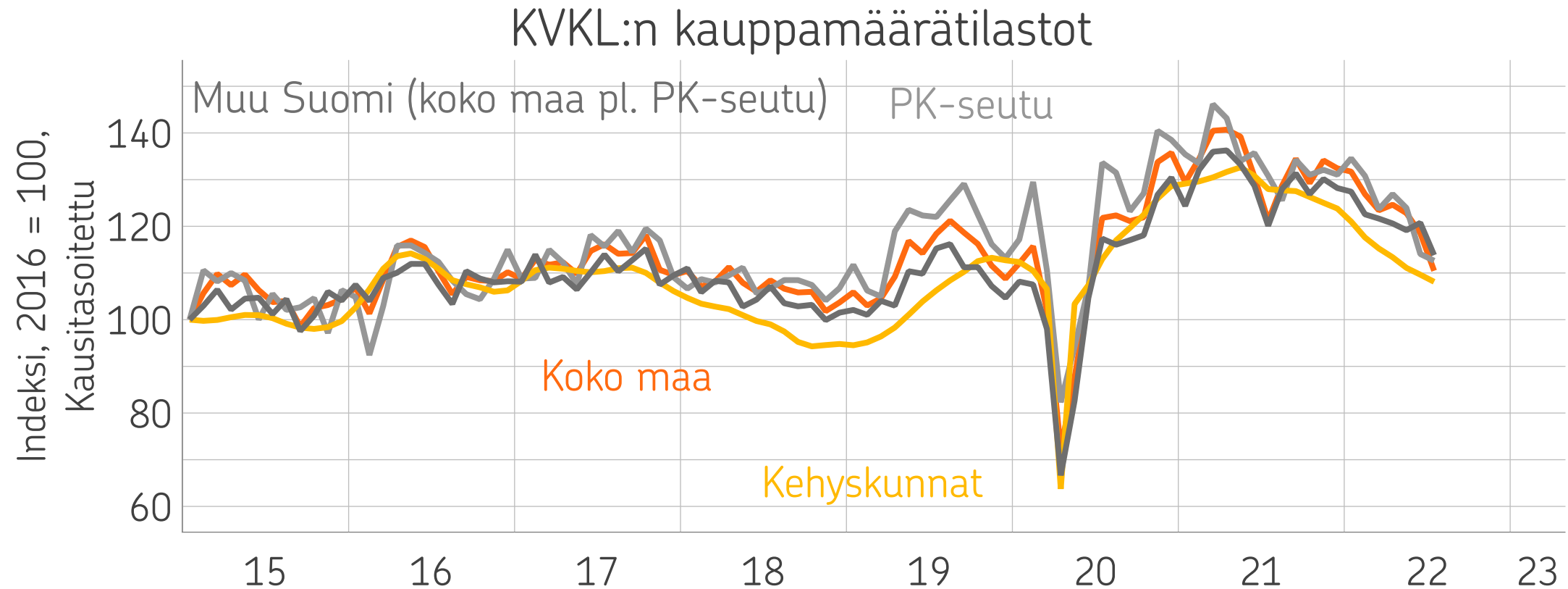
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Hintojen nousu hidastunut myös uudiskohteissa



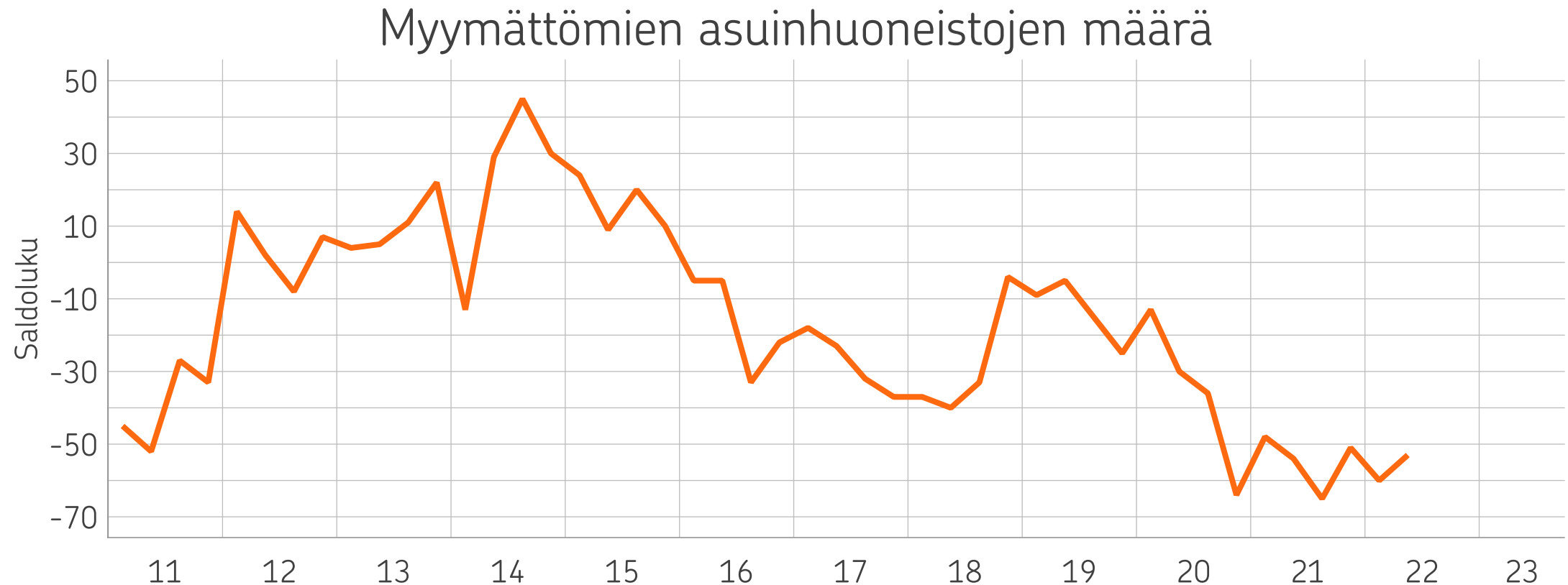
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Kauppamäärät laskeneet selvästi ja odotuksissa laskun jatkuminen



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

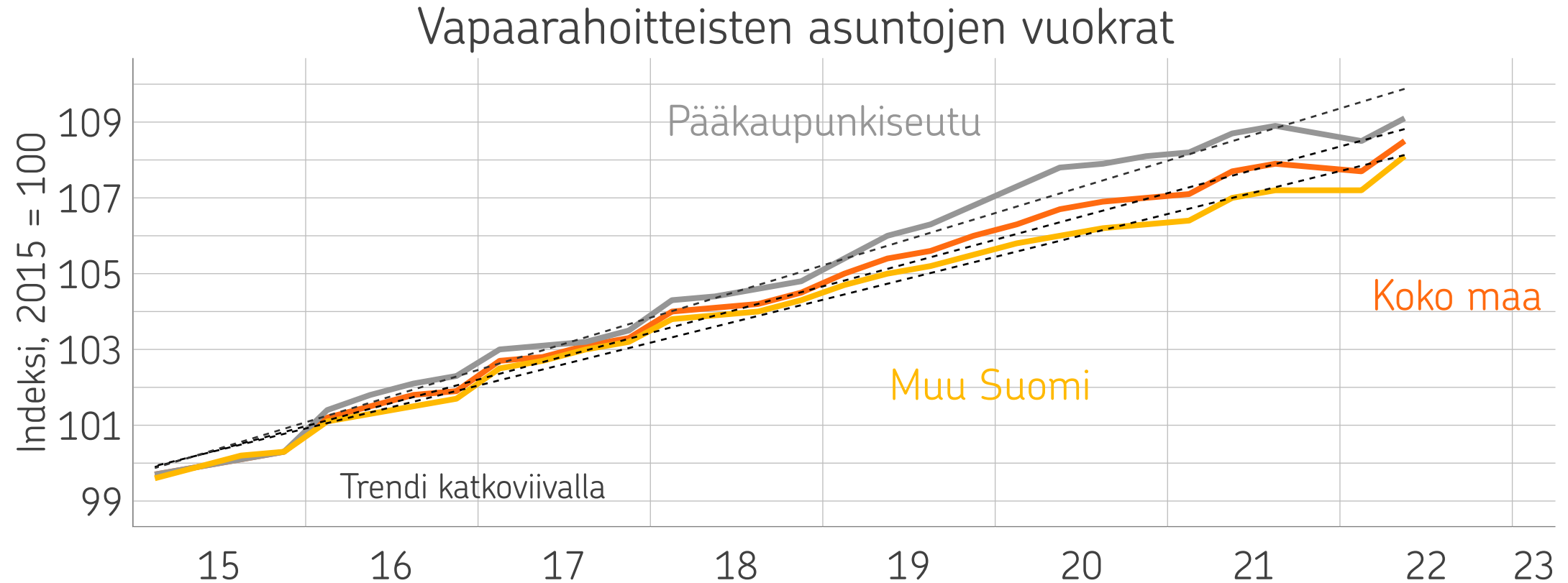
Myymättömien asuntojen määrä yhä erittäin alhaalla



Lähde: EK, Macrobond, OP

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

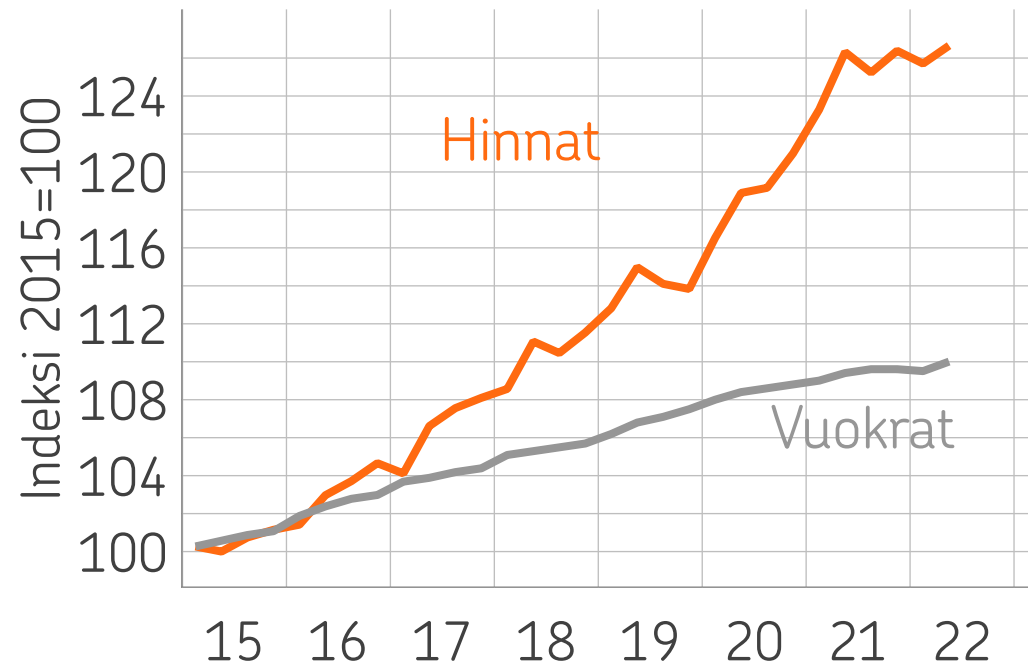
Pääkaupunkiseudun vuokrien kehitys jäänyt trendiltään – muualla vahvempi kevät



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

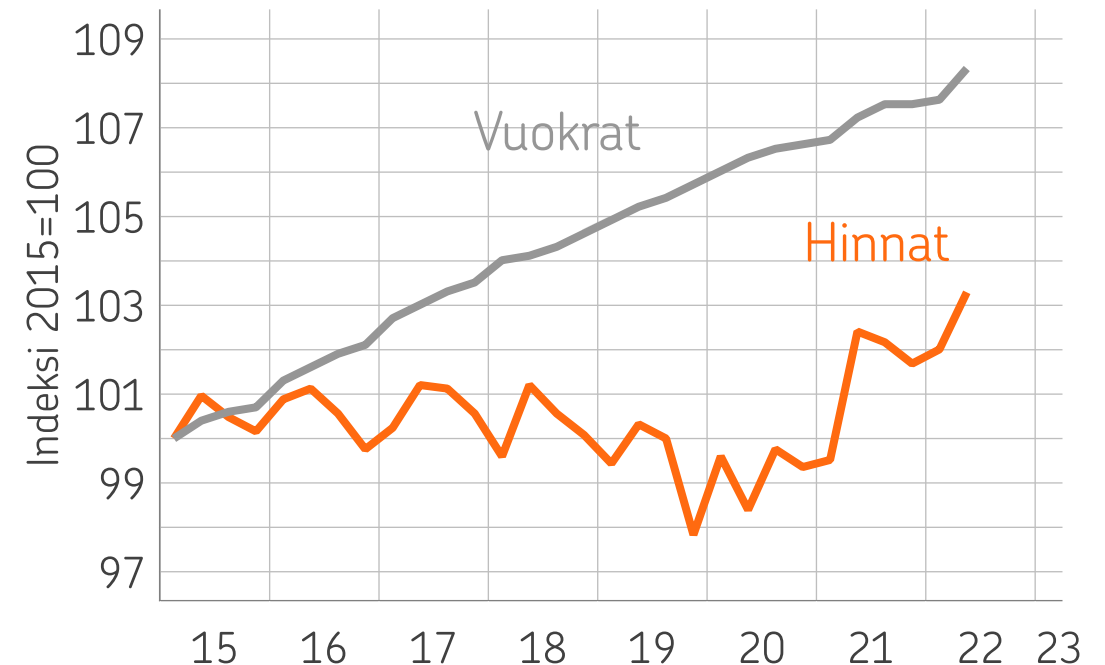
Viime vuonna hinnat nousivat vuokria nopeammin

PK-seutu: Kerrostaloasuntojen hinnat vs. vuokrat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Muu Suomi: Kerrostaloasuntojen vuokrat vs. hinnat

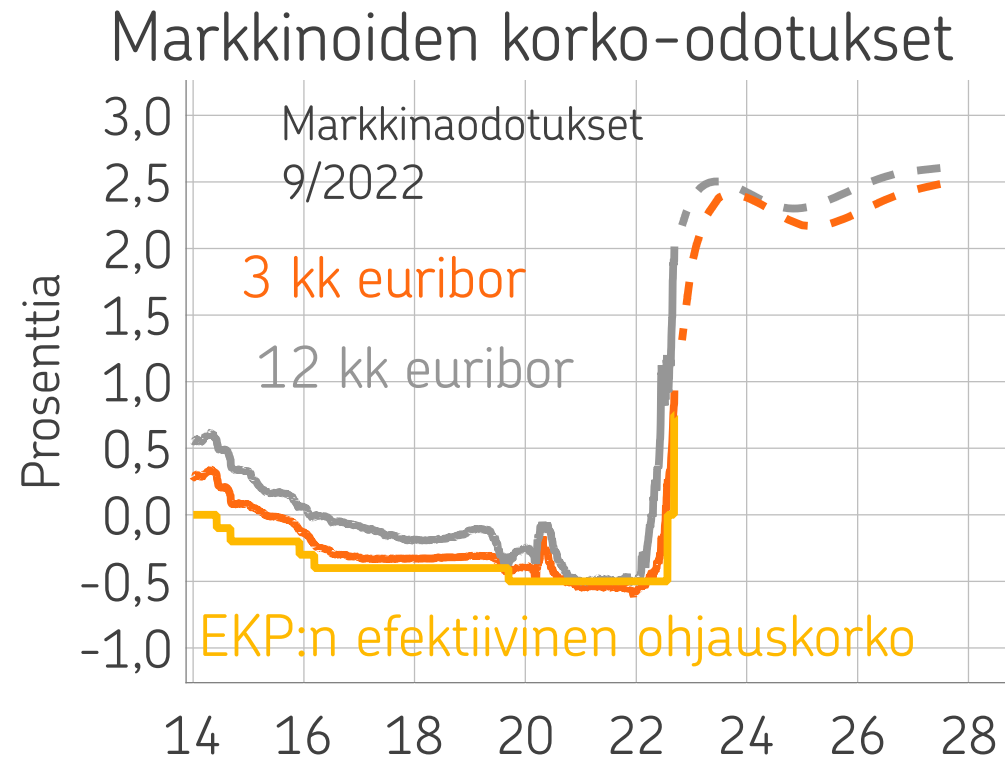


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntolainat



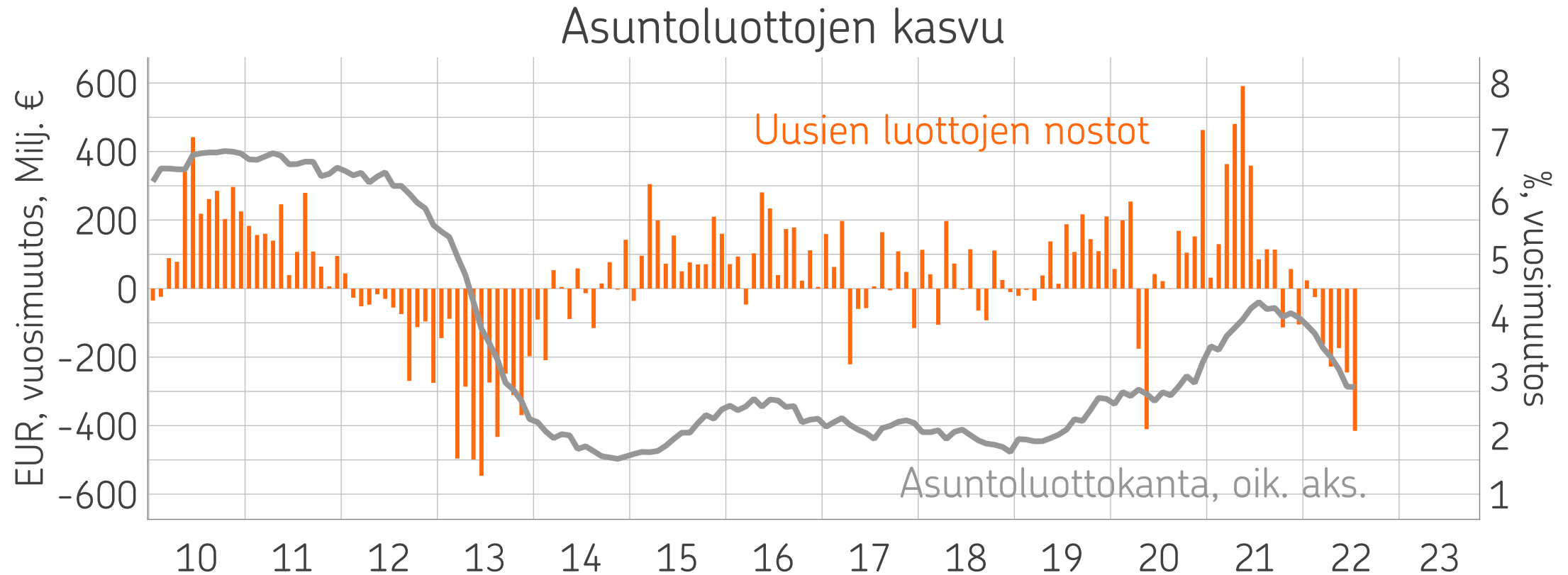
Asuntolainojen viitekorot nousseet vauhdilla



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

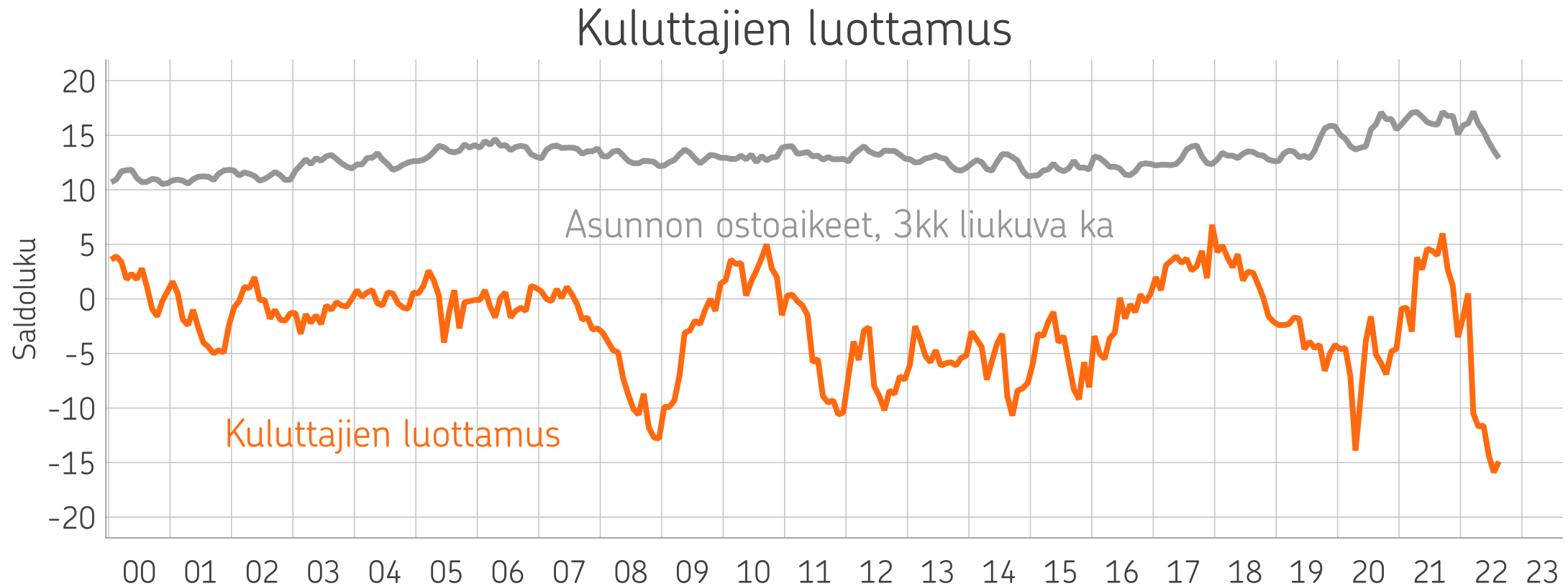
- Asuntolainojen tyypillisin viitekorko, 12 kuukauden euribor, on noussut hurjalla vauhdilla kevään ja kesän aikana. Nousun odotetaan jatkuvan vielä ensi vuoden alkupuoliskolle.
- Viime aikoina niin euriborit kuin euribor-odotuksetkin ovat nousseet rivakasti. 12 kuukauden euribor nousi jo yli 2 prosentin ja markkinat odottavat nousun vielä jatkuvan.
- Rahoituskustannusten nousun suora vaikutus asuntojen hintoihin on negatiivinen.

Uusien asuntolainojen nostot vähentyneet selvästi



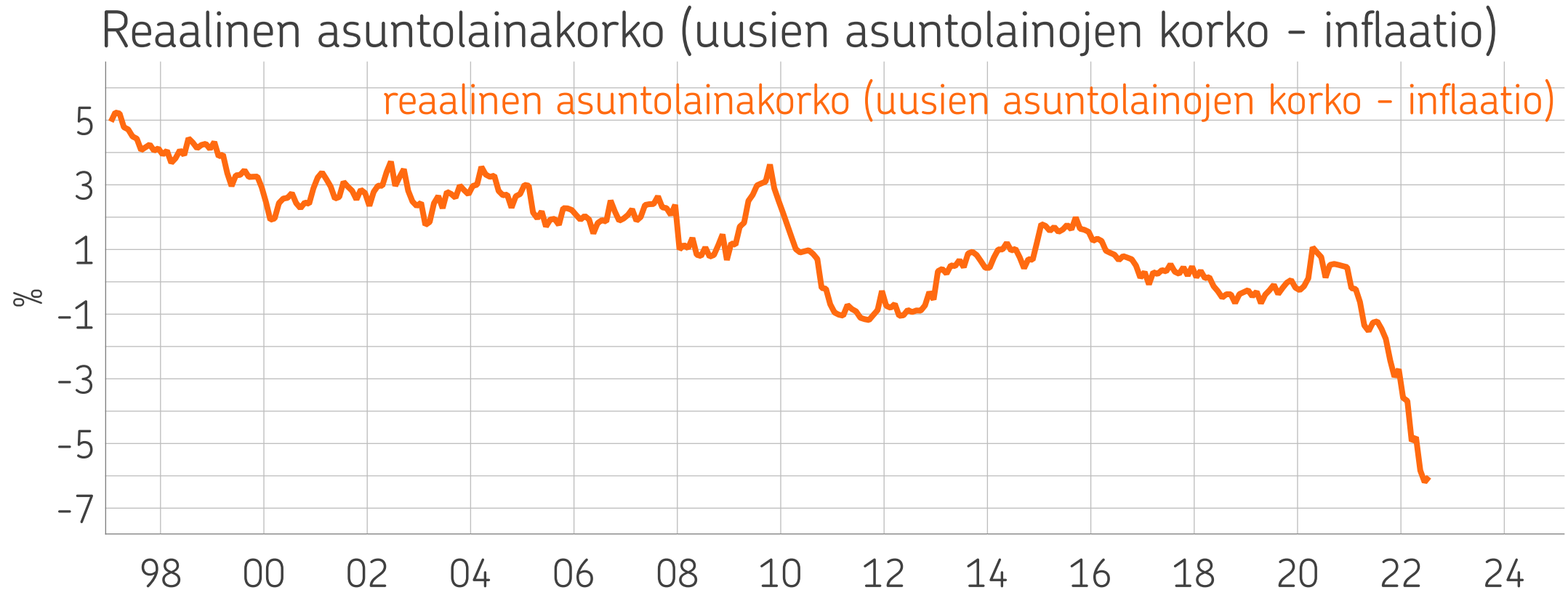
Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

Kuluttajien luottamus matalalla – Asunnon ostoaikeet laskeneet viime kuukausina



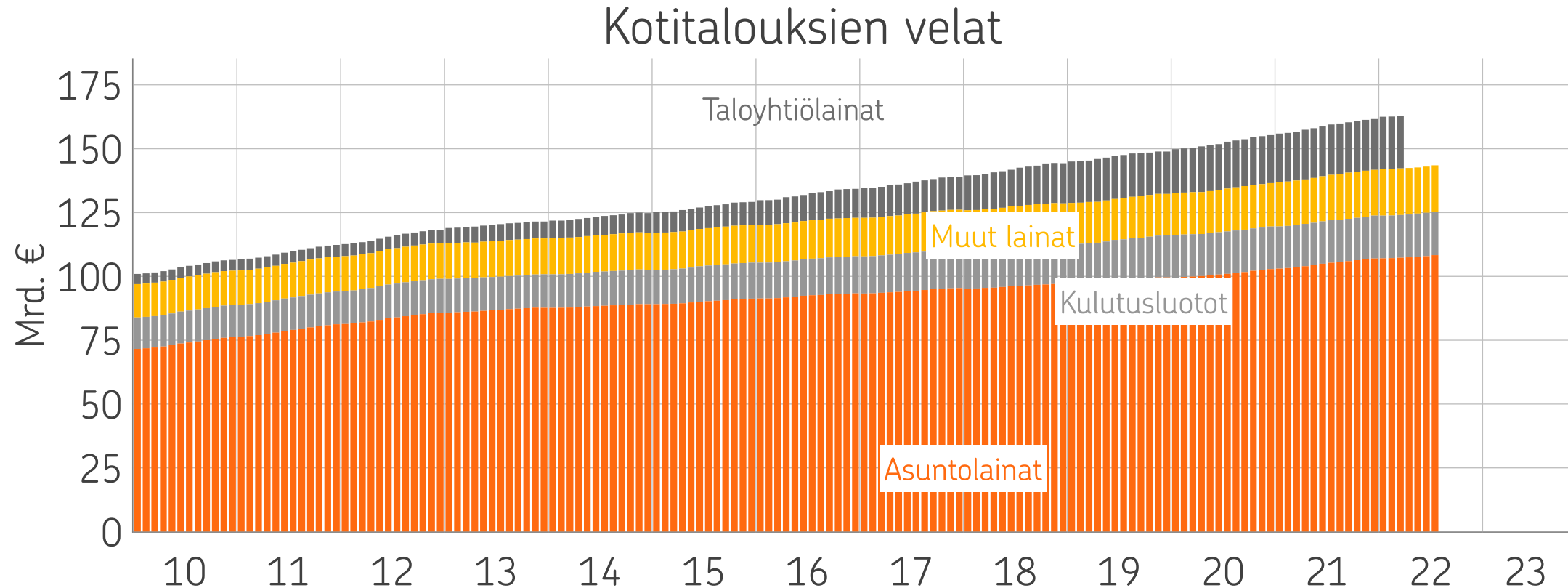
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Inflaatio painanut asuntolainojen reaalikorkoa korkojen noususta huolimatta



Lähde: Macrobond, StatFin, European Money Markets Institute (EMMI), Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

Kotitalouksien luottojen kasvu vakaata – taloyhtiölainojen kasvuvauhti hidastunut



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

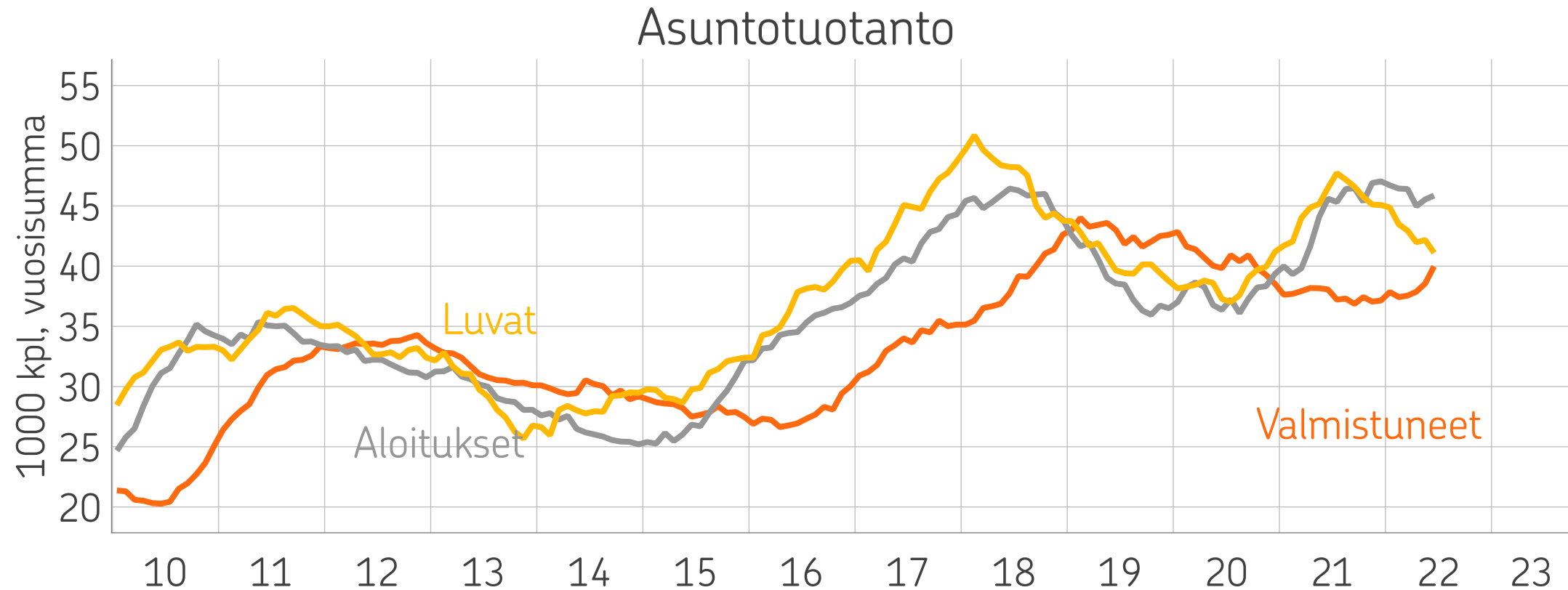
Rakentaminen



Rakentaminen vähenee

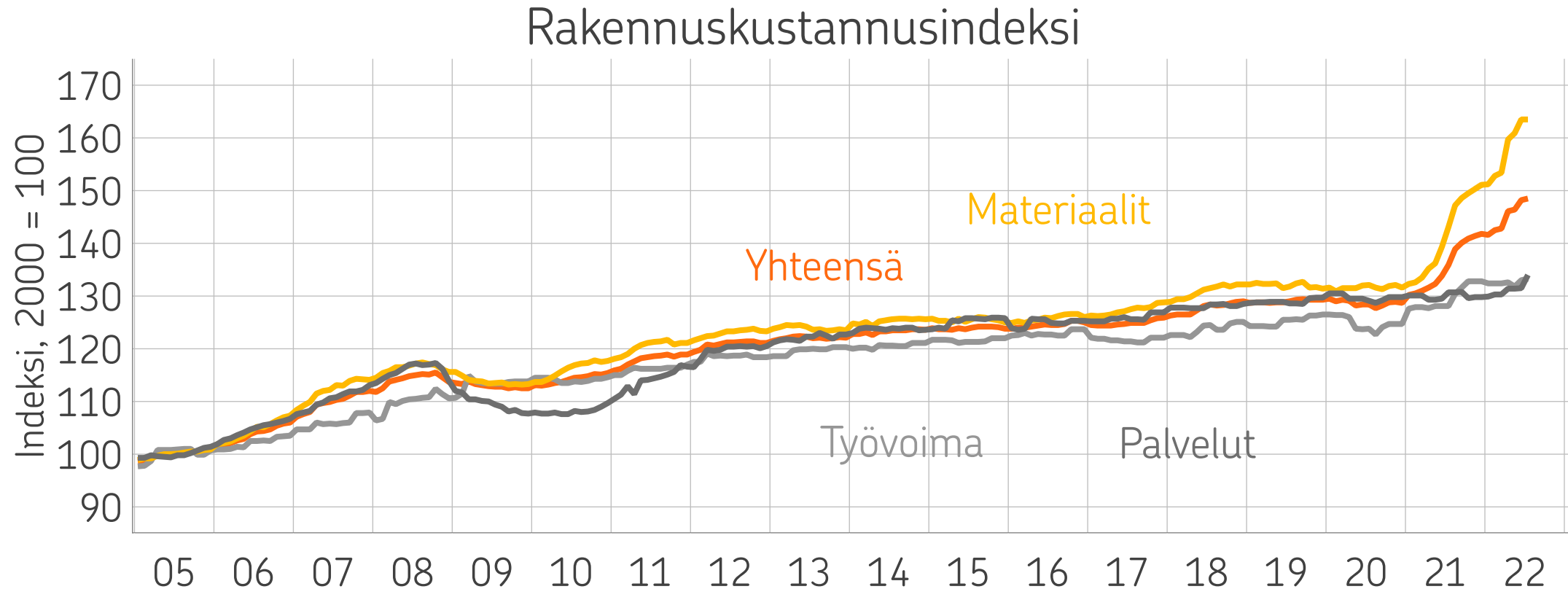
- Asuinrakentamisella on edessään haastavat ajat. Kysyntä on heikentynyt ja rakentamisen kustannukset ovat nousseet tuntuvasti. Aktiviteetin pienentyminen purkaa hintapaineita ja esimerkiksi puun hinta on jo laskenut huipuistaan. Kaiken kaikkiaan tilanne on kuitenkin haastava.
- Asuinrakennusinvestoinnit ovat kannatelleet Suomen investointien kasvua jo useamman vuoden ajan. Asuinrakennusinvestoinnit ovatkin jo 7 % suhteessa BKT:hen, mikä on hieman vajaan prosenttiyksikön korkeampi kuin pitkä aikavälin keskiarvo.
- Viime vuonna uusien asuntojen aloitukset nousivat määrällisesti uuteen ennätykseen ja asuntoja valmistuu tänä vuonna määrällisesti paljon. Uusia asuntoja valmistuu selvästi pitkän aikavälin keskiarvoaan enemmän, ja rakentamisen vähenemisestä huolimatta valmistuvien asuntojen määrä pysyy kohtuullisen hyvänä historiaansa nähden.
- Korjausrakentaminen pysyy kasvussa myös ensi vuonna. Korjausrakentamisen kasvu ei kuitenkaan riitä nostamaan rakentamista kokonaisuutena kasvuun.
- Hintojen nousu on heijastunut myös korjausrakentamisen hintoihin. Tilastokeskuksen kokeellisen tilaston perusteella korjausrakentamisen hinnat ovat tämän kevään tilaston perusteella nousseet 10 prosenttia vuodessa. Eniten hinnat nousivat katto- ja putkiremonteissa.

Asuinrakentaminen kääntyy laskuun – tämä vuosi kuitenkin keskimäärin vahva



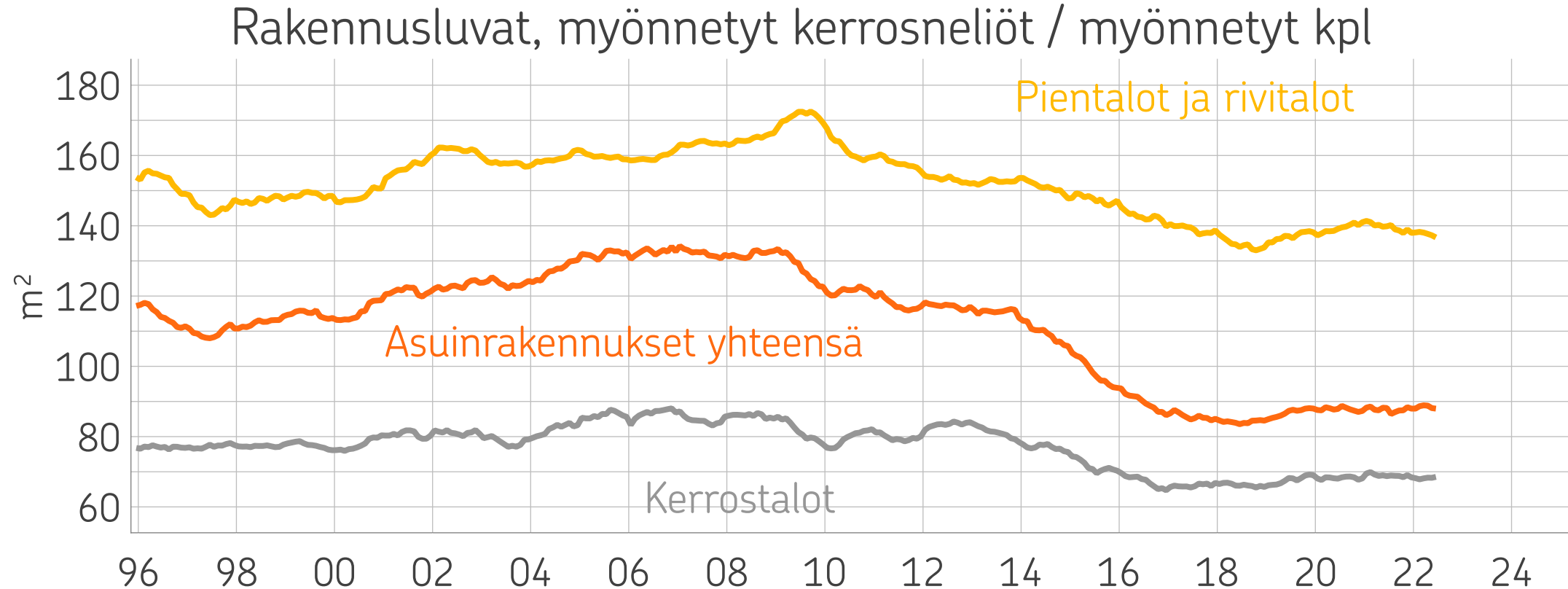
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Rakennuskustannukset ovat nousseet vauhdilla



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Myönnettyjen rakennuslupien perusteella asuntojen keskikoot vakautuneet



Lähde: Macrobond, StatFin, 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