

Asuntomarkkinakatsaus 2025/Q4

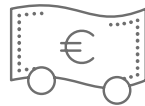
Asuntojen hinnat

Asuntojen hintojen käänne alkaa ensi vuonna ja jatkuu vuonna 2027. Odotamme hintojen nousevan 2 % vuonna 2026 ja 3 % vuonna 2027



Lainakorot

Asuntolainojen keskkorot ovat vakautuneet euriborkorkojen vakautumisen myötä. Vakaan korkokehityksen odotetaan jatkuvan.



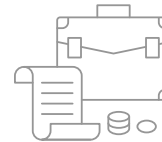
Rakentaminen

Asuinrakentaminen on ollut pohjilla jo pitkään. Merkkejä elpymisen alkamisesta on kuitenkin jo nähtävissä. Rakentamisen taso säilyy ensi vuonna matalana.



Lainamäärät

Asuntolainakysyntä on elpynyt kauppamäärien nousun myötä. Vakaan kasvun odotetaan jatkuvan.



Asuntokauppa käy hintapohjalla, hintojen käänne kuitenkin näköpiirissä

- › Tämän vuoden talouskehitystä on sävyttänyt epävarmuus, mikä on heijastunut myös kotitalouksien käyttäytymiseen. Asuntomarkkinoiden elpyminen onkin ollut vuosi sitten arvioitua hitaampaa.
- › Asuntokauppa on elpynyt kohtuullisen hyvin, ja kauppamäärät ovat alueesta riippuen noin 5-10 prosenttia matalammalla kuin vuosina 2015-2019 keskimäärin. Hinnat ovat kuitenkin olleet yhä hienoisessa laskussa.
- › Koko maan tasolla hinnat laskivat kolmannella vuosineljänneksellä 2,3 prosenttia vuoden takaa. Suurissa kaupungeissa* hinnat laskivat 1,8 prosenttia ja niiden ulkopuolella 3,3 prosenttia. Lokakuu ei tuonut merkittävää muutosta kehitykseen.
- › Asuntojen kauppamäärät alkavat lähestyä vuosien 2015-2020 keskimääräistä tasoaan, mutta nousu on alkanut hiljalleen hidastua. Odotamme, että kauppamäärät hieman nousevat vielä vuoden lopulla.
- › Vapaaorahoitteisten vuokrien nousu jatkui hitaana kolmannella vuosineljänneksellä. Pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat kääntyneet pieneen laskuun ja myös muualla maassa vuokrien nousu on hidasta.
- › Tulojen nousu ja laskenut korkotaso tukevat asuntomarkkinoiden kehitystä myös jatkossa. Työmarkkinoiden heikko veto on jarruttanut asuntomarkkinoiden kehitystä, joskin työllisyys on pysynyt kohtuullisen hyvällä tasolla.
- › Ensi vuonna asuntojen hinnat nousevat keskimäärin 2 prosenttia ja vuonna 2027 3 prosenttia.

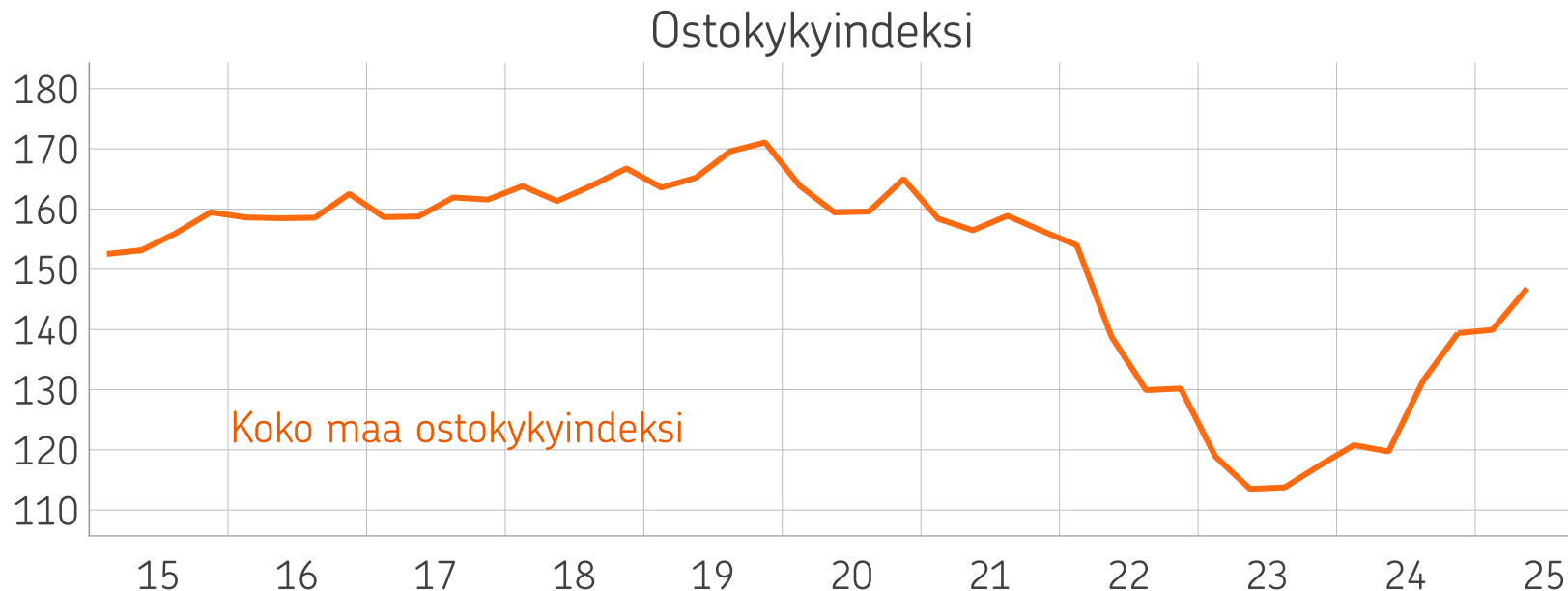
Teema: Asunnon ostokykkyindeksi



Asunnon ostokyky lähestyy viime vuosikymmenen keskimääräistä tasoa

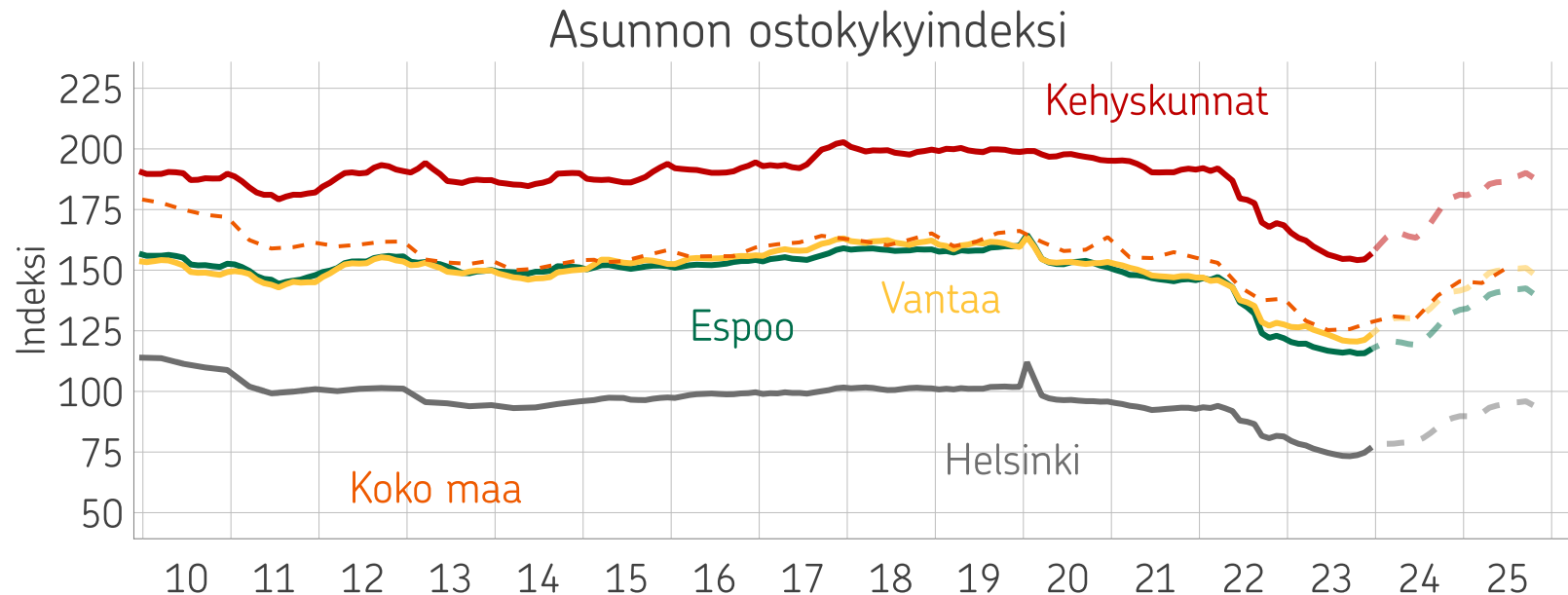
- › Korkojen ja asuntojen hintojen lasku yhdessä tulojen nousun kanssa ovat nostaneet kotitalouksien asunnon ostokykyä selvästi kahden vuoden takaisesta ostokyvyn pohjasta.
- › Vaikka korkotaso on yhä merkittävästi nollakorkoaikaa korkeammalla, on viimeaikainen suotuista tulokehitys riittänyt kompensoimaan nousseet kustannukset. Lisäksi matalammat asuntojen hinnat vaikuttavat tarvittavan lainamäärän laskun myötä positiivisesti ostokykyyn.
- › Ensi vuonna korkotason odotetaan pysyvän jokseenkin ennallaan. Tulojen nousu tukee ostokykyä tulevina vuosina, mutta samalla asuntojen hintojen odotetaan nousevan. Näyttää todennäköiseltä, että ostokyvyn kohentuminen tasaantuu tulevina vuosina.
- › Suurista kaupungeista Helsingin ostokyky on heikoin. Helsingissä asuntojen hinnat ovat muita Suomen kaupunkeja korkeammalla, mutta tulotaso ei ole samassa suhteessa korkeampi.

Kotitalouksien asunnon ostokyky kohentunut merkittävästi



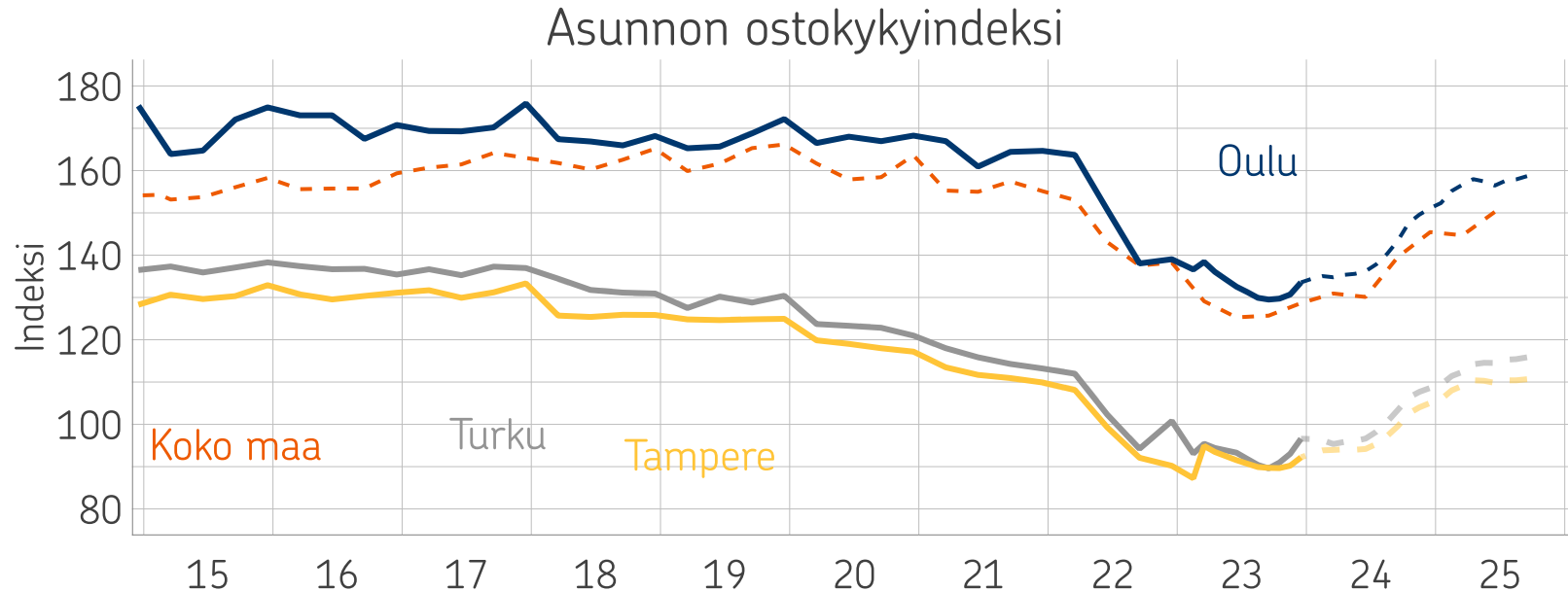
Lähde: Macrobond, StatFin, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

Myös pääkaupunkiseudun asunnon ostokyky noussut merkittävästi



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

Turun ja Tampereen ostokyky kivunnut takaisin rajan yläpuolelle



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

Asunnonostokykyindeksi kuvaa tyypillisen kotitalouden mahdollisuutta ostaa asunto

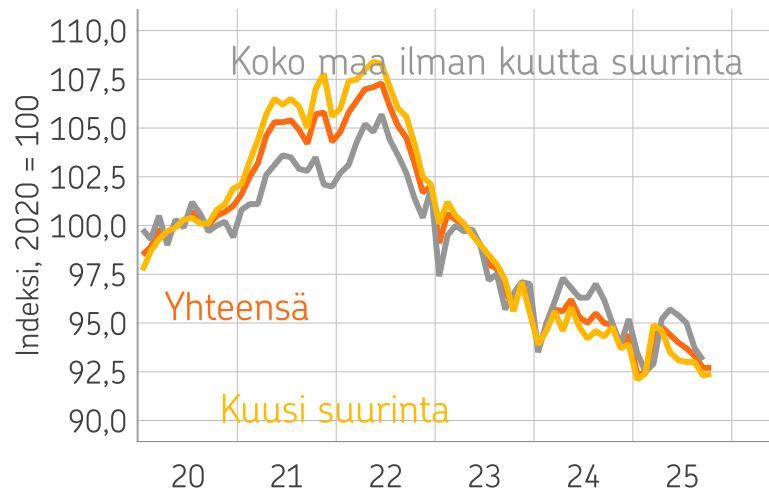
- › Ostokykyindeksillä mitataan keskimääräisen kotitalouden mahdollisuutta ostaa asunto. Ostokyvyllä tarkoitetaan tässä yhteydessä sitä, kuinka hyvin keskituloinen kotitalous pystyy suoriutumaan asuntoon liittyvistä menoista (lyhennys, korko ja vastike).
- › Indeksillä on laskettu siten, että arvo 100 on taso, jolla mediaanitulolisella 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 kului kolmasosa kotitalouden tuloista.
- › Indeksiasuntona on käytetty 55-neliöstä 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.

Asuntojen hinnat ja kauppamäärät



Asuntojen hintojen vaakaliito jatkunut tämän vuoden

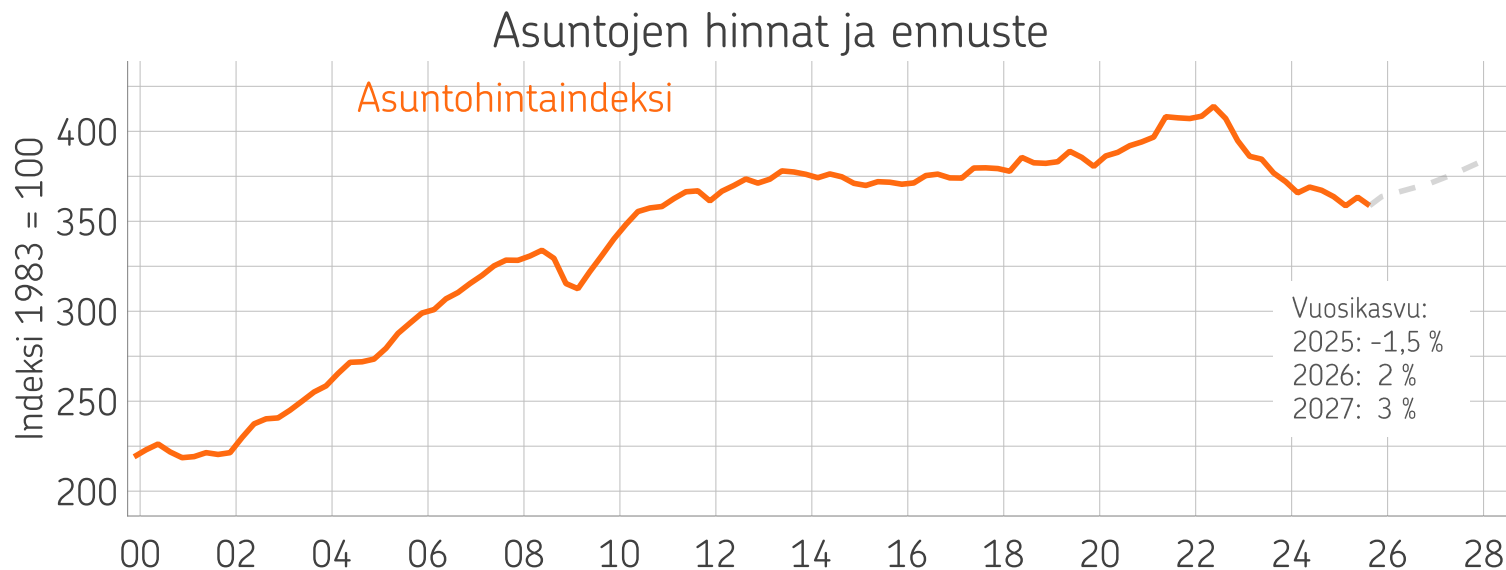
Vanhojen osakeasuntojen hinnat, 2020=100



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

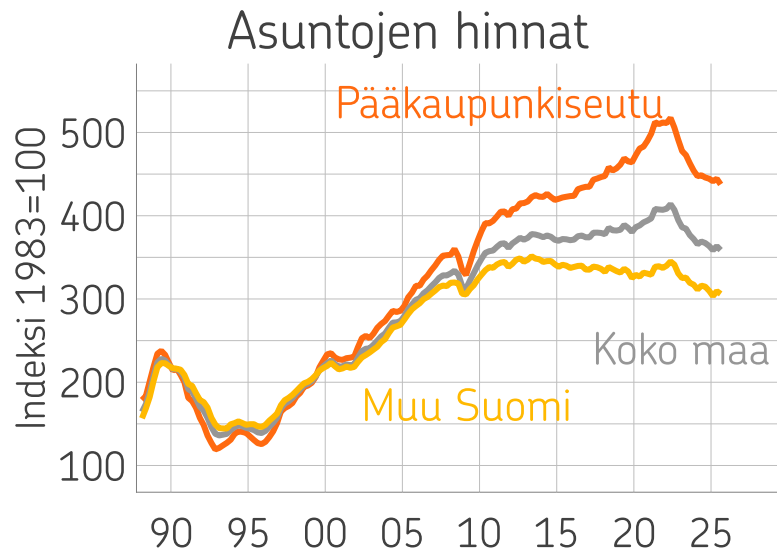
- › Asuntojen hinnat laskivat hieman kolmannella neljänneksellä, ja koko vuoden hintakehitys jää negatiiviseksi.
- › Hintojen selvempi lasku on kuitenkin ohi, ja isossa kuvassa hinnat ovat olleet kohtuullisen vakaita jo lähes kaksi vuotta.
- › Alueellisesti hintojen kehitys on ollut melko samankaltaista.
- › Ensi vuonna hinnat nousevat keskimäärin 2 prosenttia. Myös vuonna 2027 hinnat nousevat 3 prosentin vauhdilla.

Asuntojen hinnat kääntyvät ensi vuonna varovaiseen nousuun

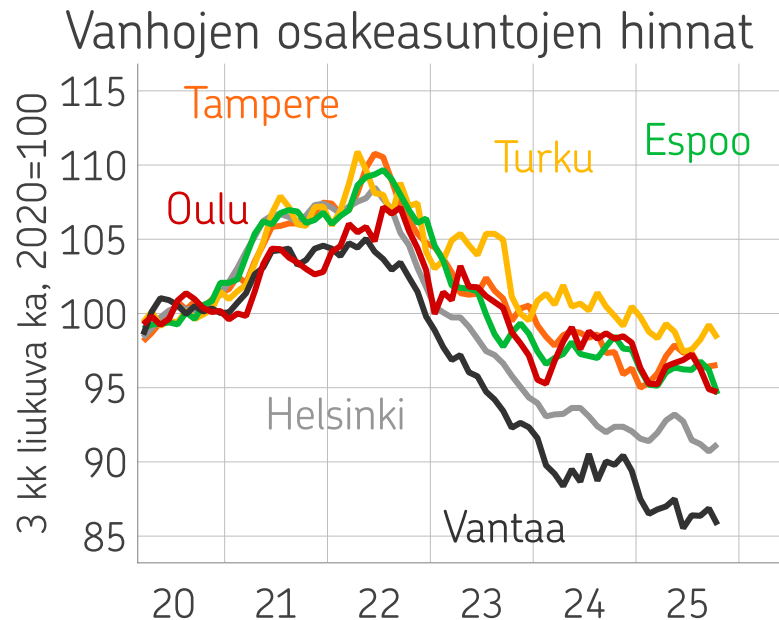


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntojen hinnoissa ei suuria muutoksia viime kuukausina



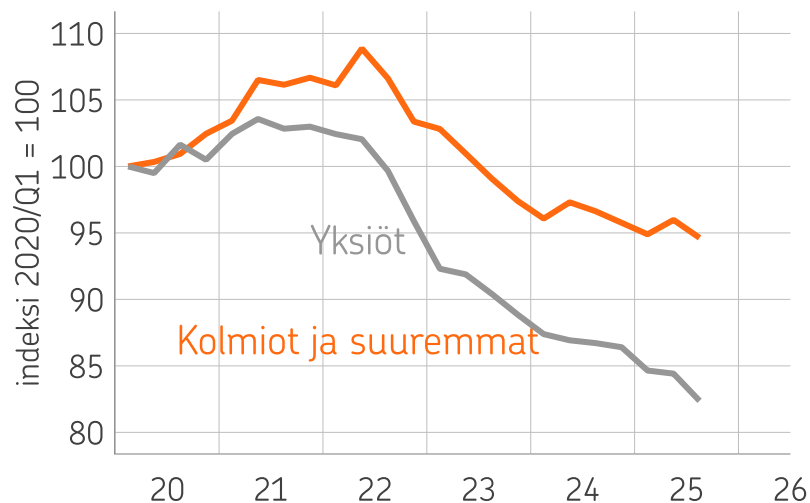
Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Yksiöiden hinnat jatkaneet laskutrendillään

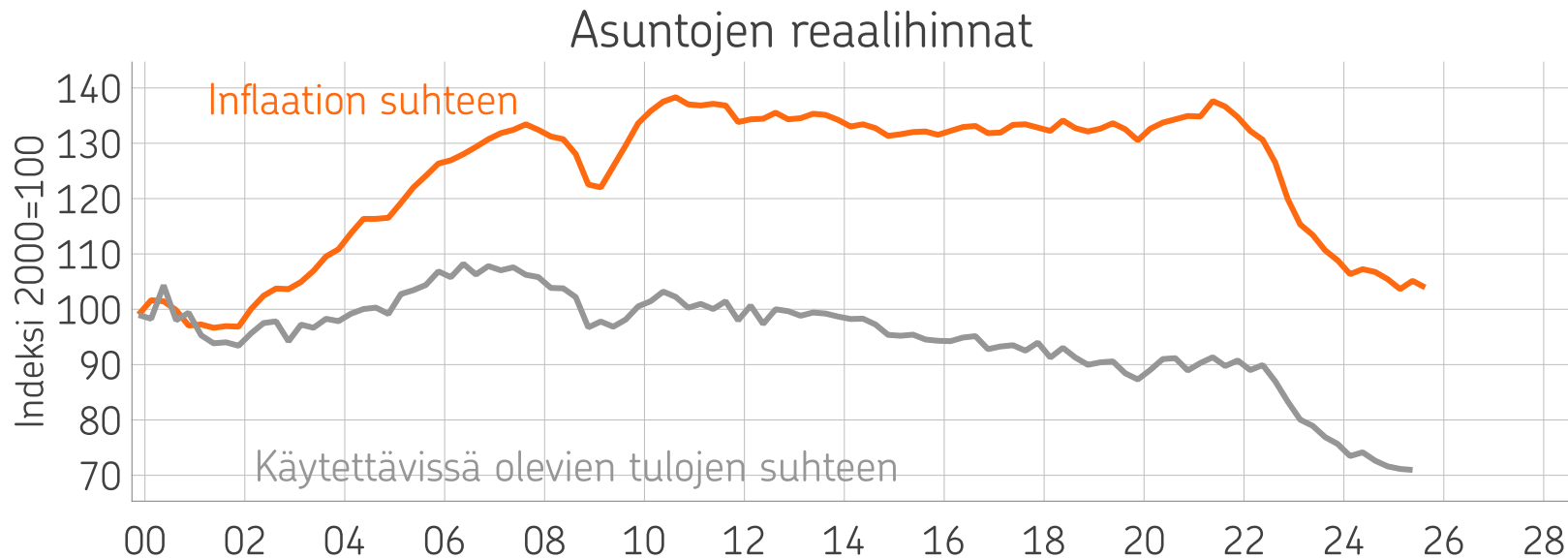
Kerrostaloasuntojen hinnat vuoden 2020 alusta



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- › Yksiöiden hintojen lasku on ollut selvästi nopeampaa kuin suuremmissa perheasunnoissa. Tänä vuonna yksiöiden hinnat ovat jatkaneet laskuaan siinä, missä isoimpien asuntojen hinnat ovat olleet vaakaliidossa.
- › Pienempien asuntojen hintoja ovat painaneet niin tarjonnan lisääntyminen edellisvuosien runsaan rakentamisen seurauksena kuin kysynnän heikentyminen korkojen ja kustannusten nousun myötä.
- › Yhden henkilön asuntokuntia on myös muodostunut aikaisempaa vähemmän, minkä seurauksena kysyntä ei ole kasvanut viime vuosien tapaan.

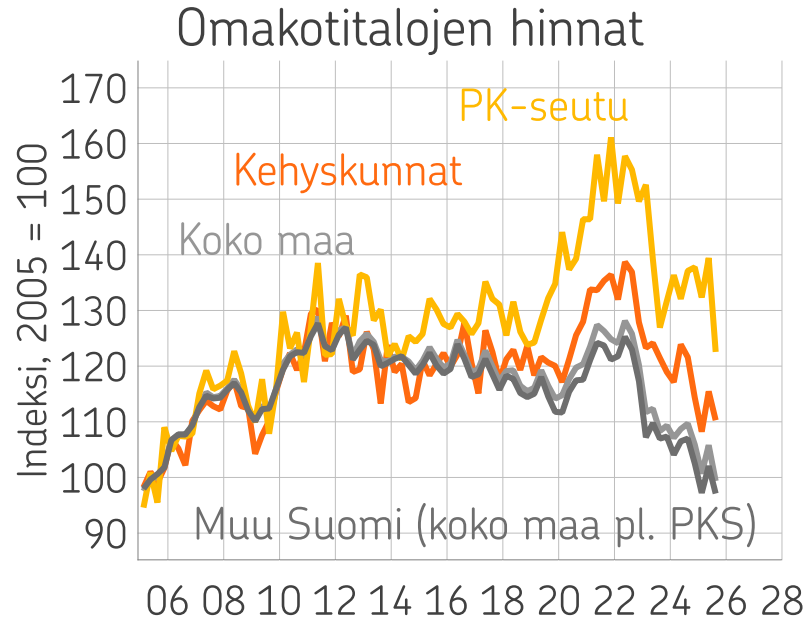
Asuntojen reaali hinnat vakautumassa, taso on kuitenkin poikkeuksellisen matala



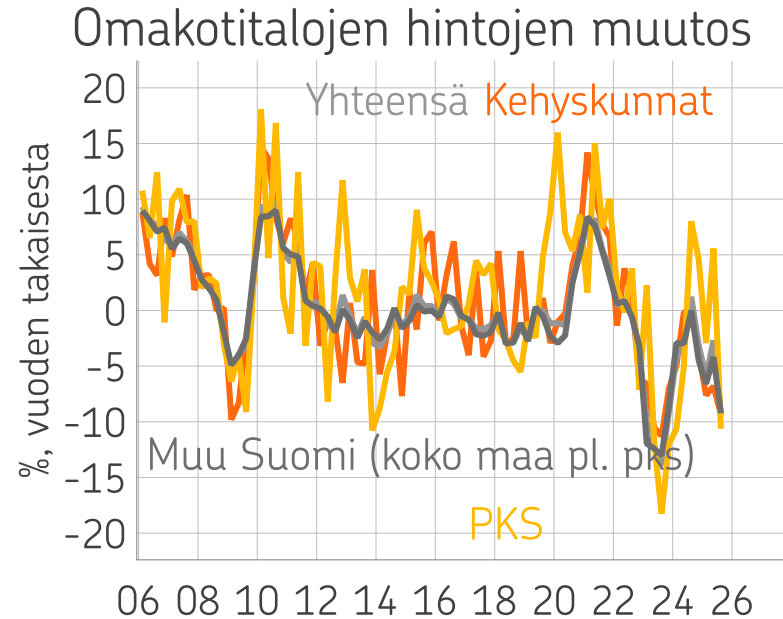
Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Omakotitalojen hinnat laskutrendillä, PK-seudulla vakaampaa kehitystä

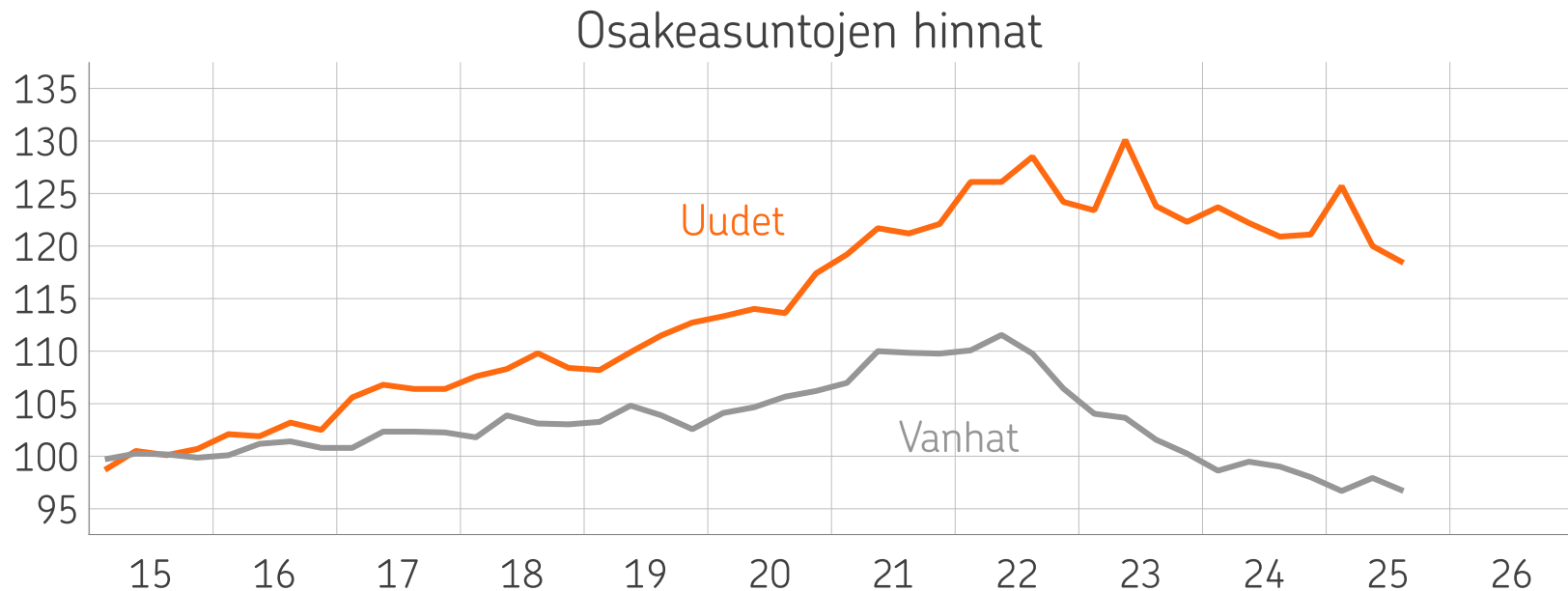


Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

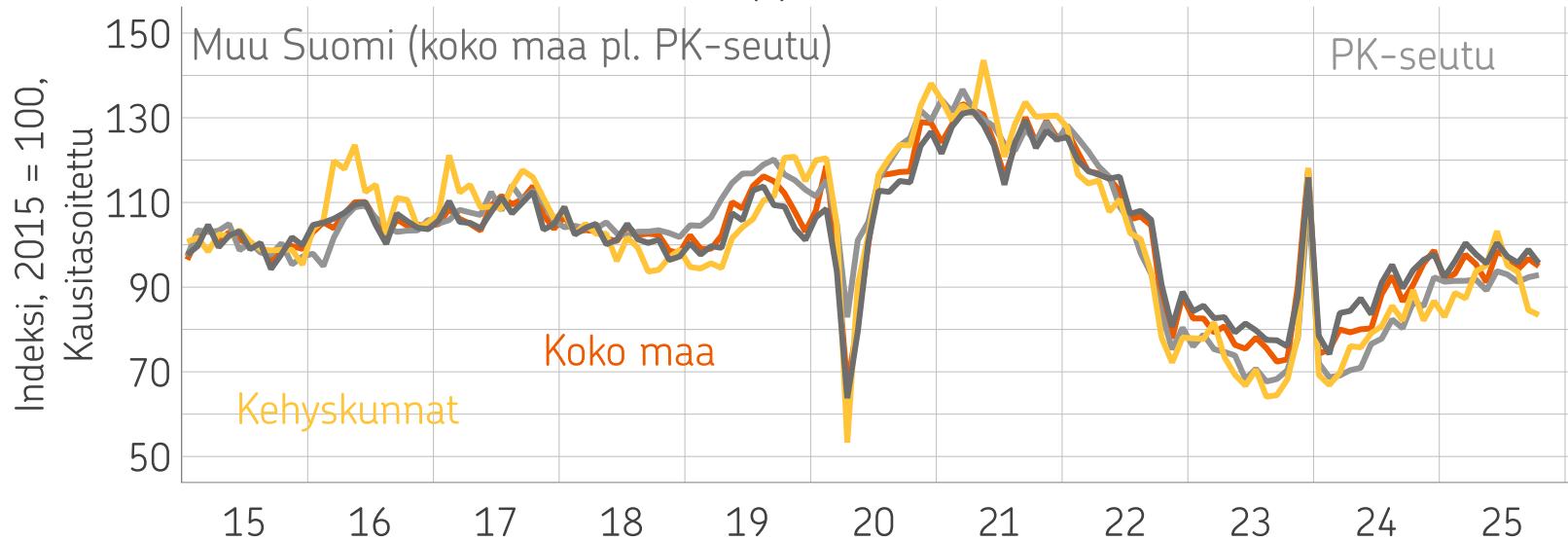
Uudiskohteiden hinnat korkealla vanhoihin asuntoihin verrattuna



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

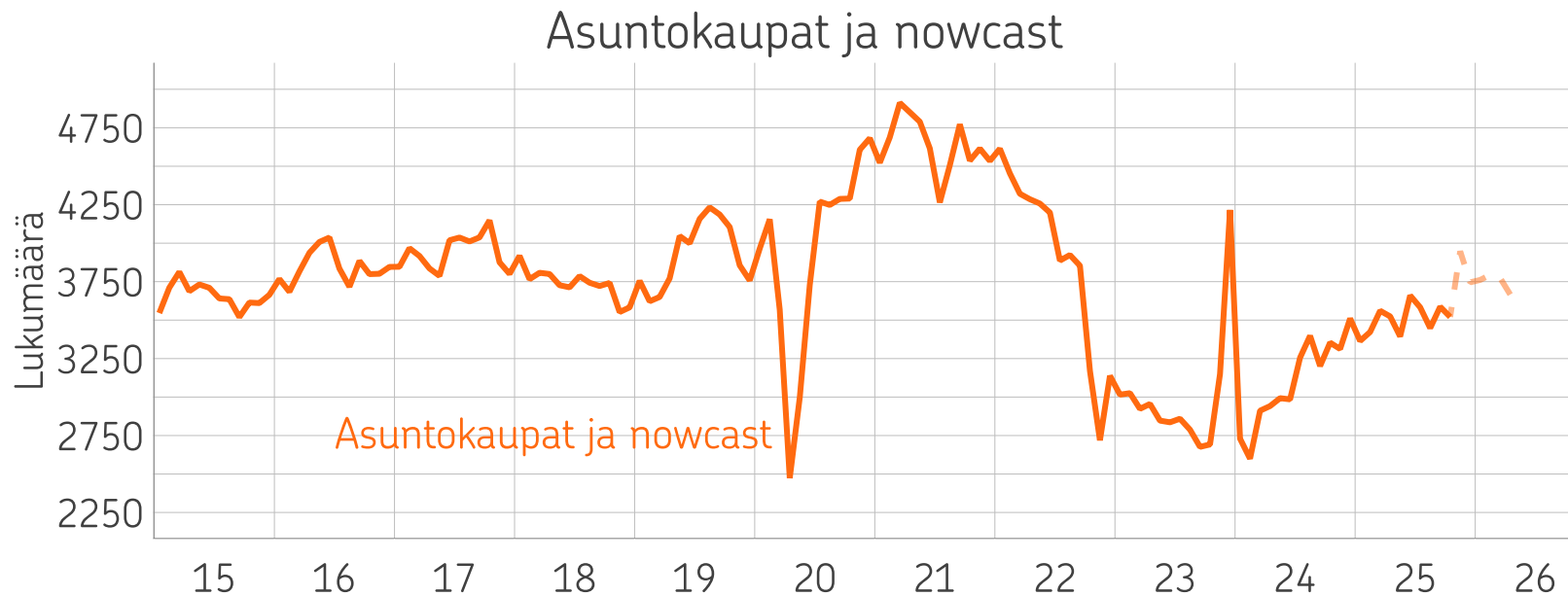
Kauppamäärien nousu tasaantumassa lähelle viime vuosikymmenen keskimääräistä tasoa

KVKL:n kauppamäärätilastot



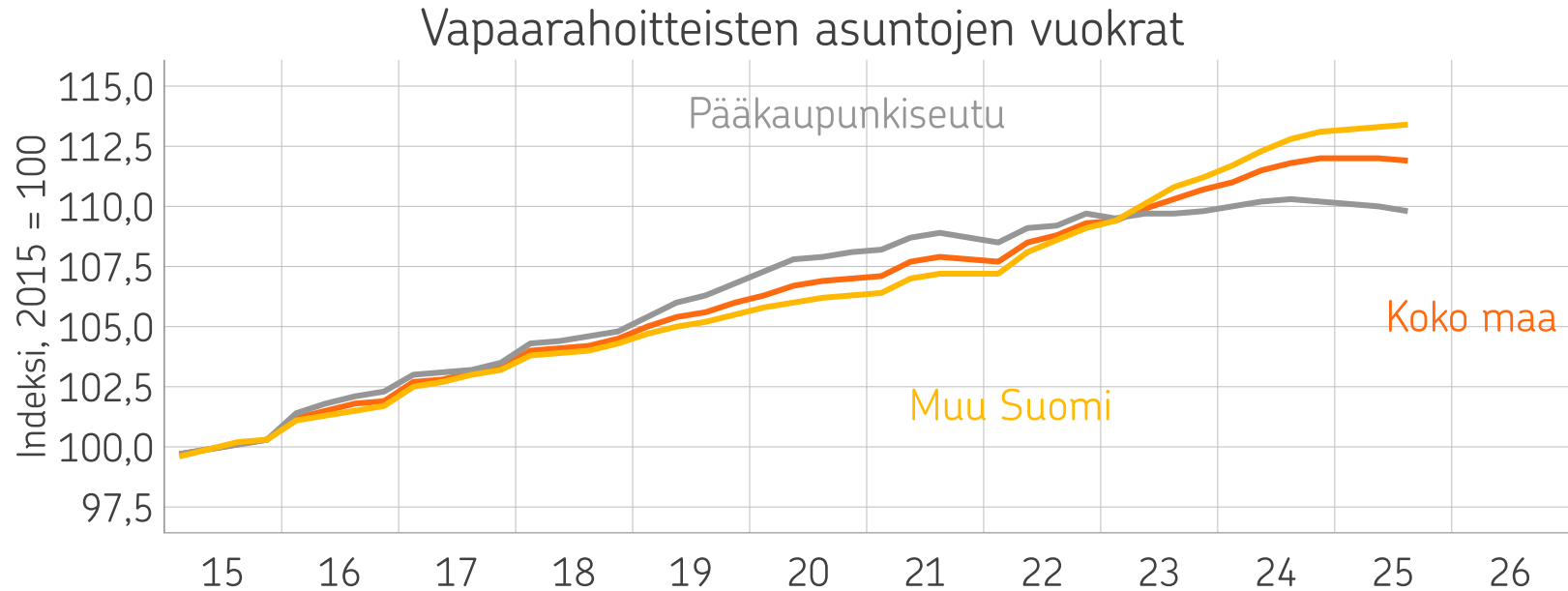
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Kauppamäärien odotetaan vielä nousevan hieman



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, KVKL, OP

Vuokrien nousu hidasta etenkin pääkaupunkiseudulla

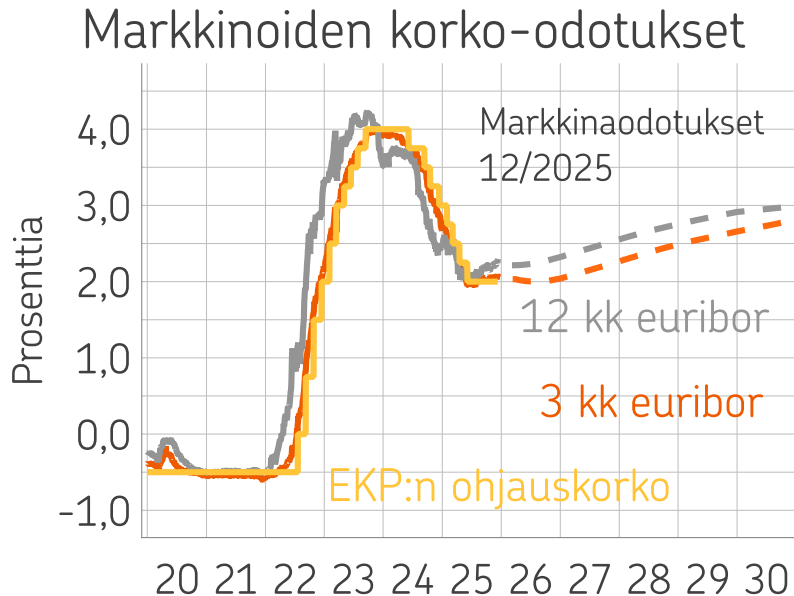


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntolainat



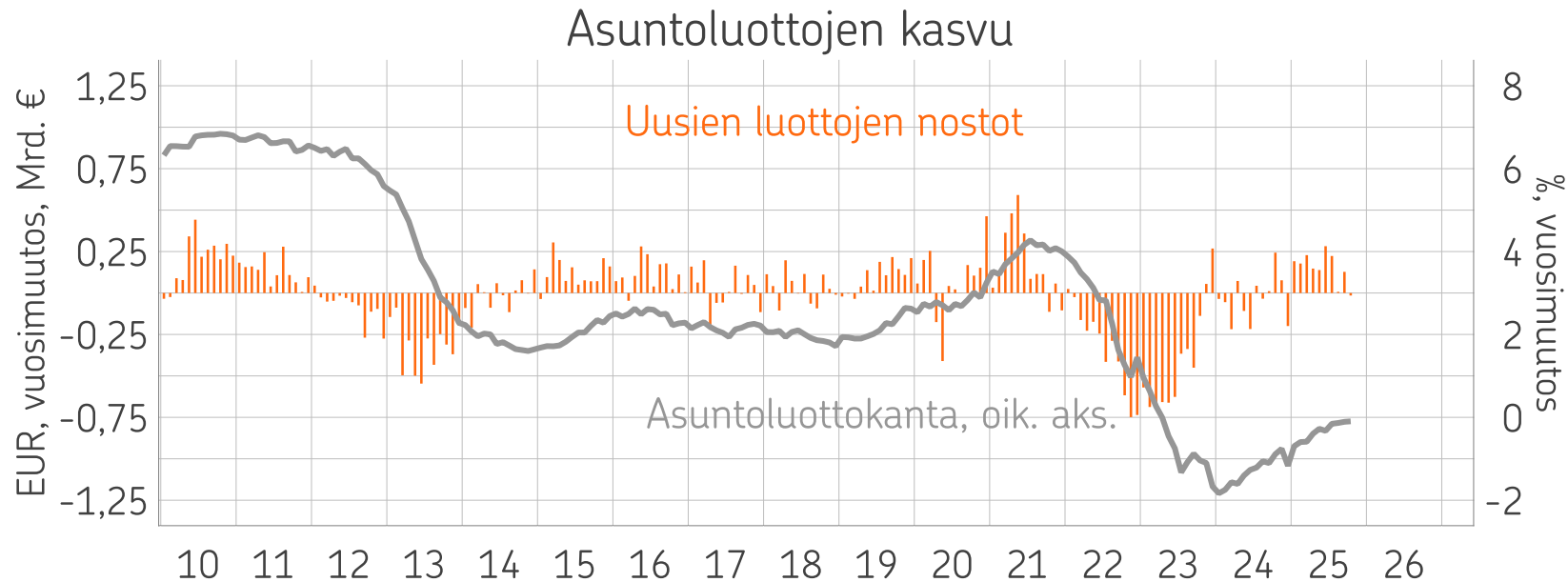
Korkoihin ei odoteta suuria muutoksia



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

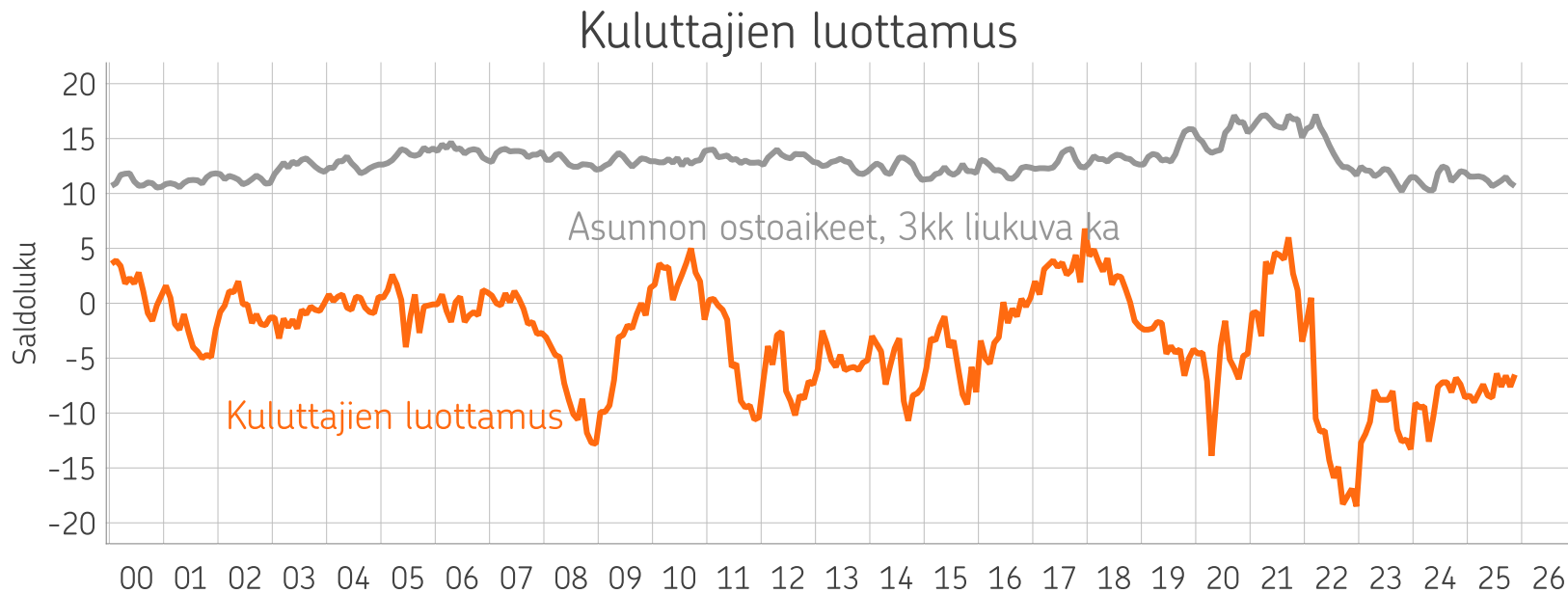
- › EKP ei muuttanut ohjauskorkojaan lokakuun kokouksessa, joten markkinakorkojen kannalta keskeinen ohjauskorko pysyi edelleen 2 prosentissa.
- › EKP ei näe syytä muuta rahapolitiikan viritystä suuntaan tai toiseen. Tätä tukee inflaationäkymä, joka on stabiloitunut EKP:n tavoitteen mukaiseksi.
- › Lähivuodet euriborkorkojen odotetaan pysyttelevän 2-2,5 % haarukassa.

Asuntoluottokanta nollakasvussa pitkän laskun jälkeen, uusien luottojen nostot piristyneet



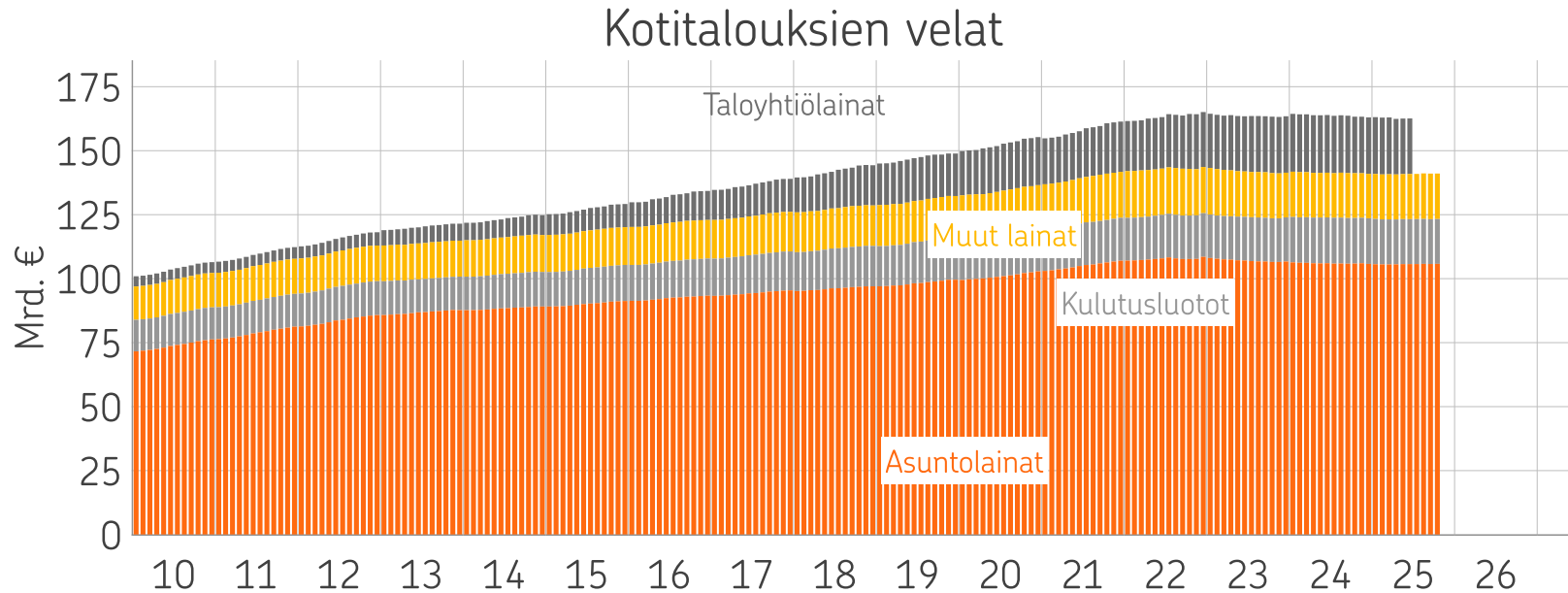
Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

Kuluttajien luottamus hiipinyt ylemmäs – asunnon ostoaikeet eivät



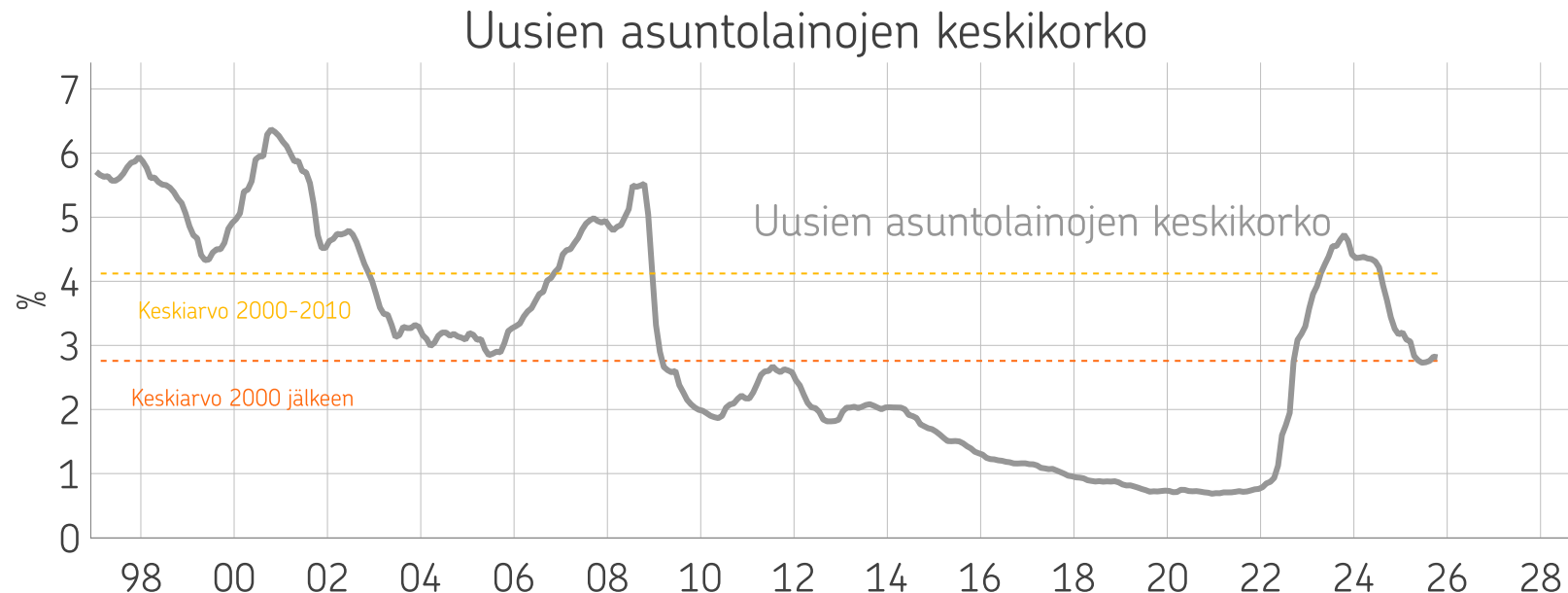
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Kotitalouksien velat pysyneet lähes ennallaan



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

Asuntolainojen keskipöröt tasaantumassa viitekorkojen mukana



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

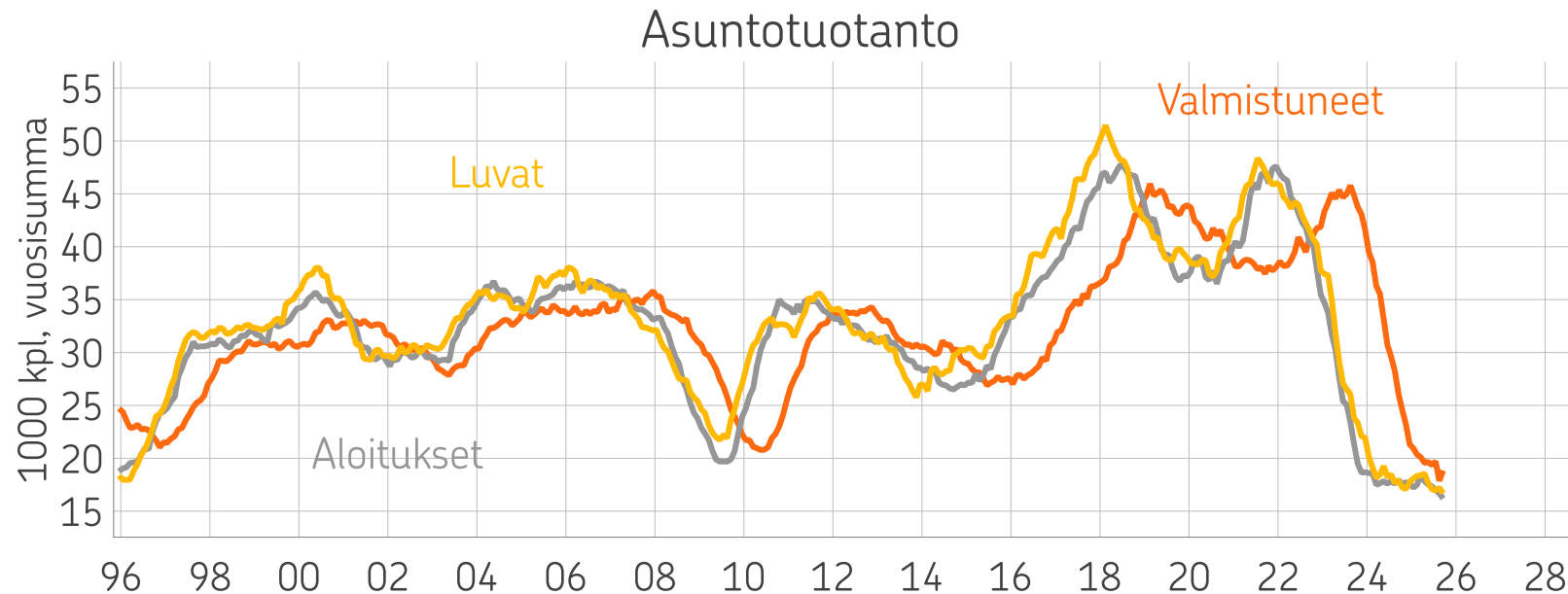
Rakentaminen



Uudisrakentaminen laahaa yhä pohjalla

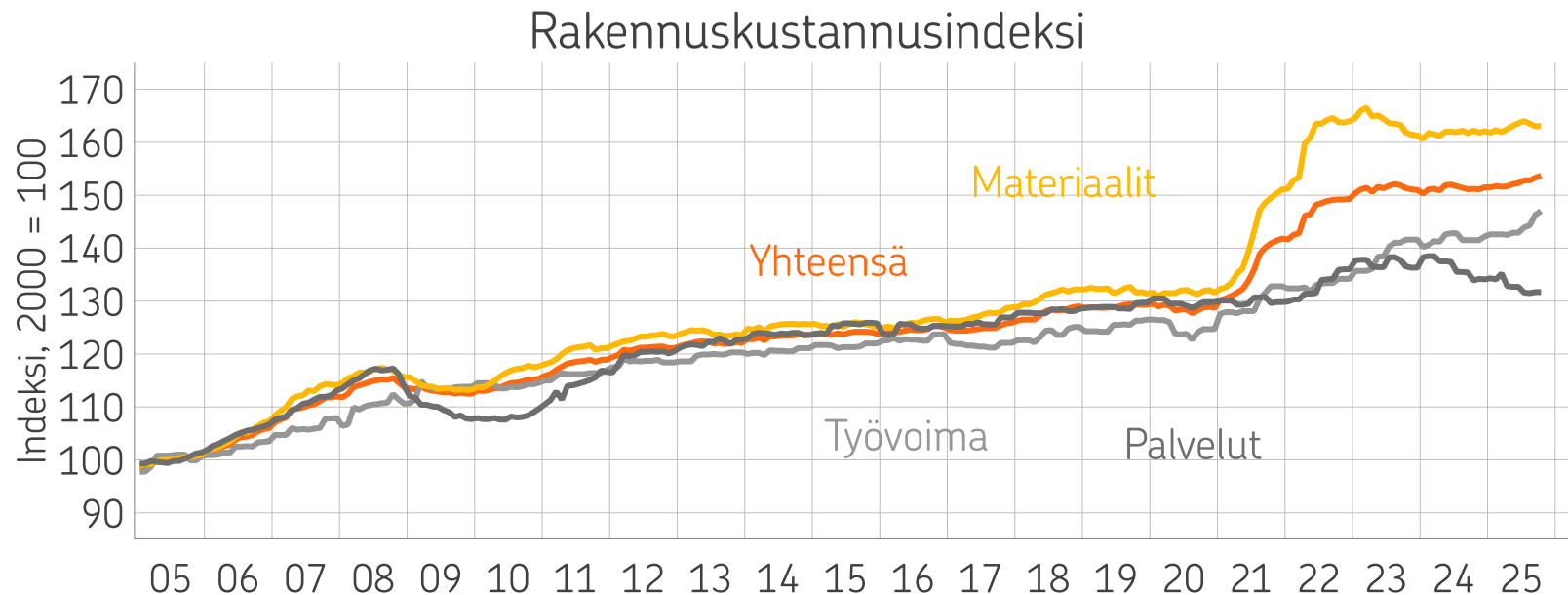
- › Asuinrakentamisen indikaattorit eivät viittaa pikaiseen elpymiseen, mutta heikentyminen on selvästi loppunut. Asuntojen rakennusluvut ovat olleet käytännössä ennallaan jo yli vuoden.
- › Asuinrakennusinvestoinnit putosivat rajusti viimeisten kahden vuoden aikana, mutta nyt kehitys on alkanut hieman kohentua. Uusia asuntoja valmistuu poikkeuksellisen vähän.
- › Rakentamisen konkurssit ovat yhä koholla, mutta konkurssiin menneiden yritysten henkilötyövuosilla mitattuna ollaan palautettu jo lähemmäs tyypillisiä tasoja.
- › Ara-tuotannon aloitukset kasvoivat viime vuonna merkittävästi, mikä nosti asuntoaloitusten kokonaismäärää. Ara-tuotannon kustannukset ovat laskeneet selvästi yleisiä rakennuskustannuksia enemmän. Osin lisääntyneeseen tuotantoon vaikuttaa vuosiksi 2024 ja 2025 korotettu korkotukivaltuus.
- › Kaiken kaikkiaan odotamme, että rakentamisen näkymä alkaa hiljalleen parantua. Kasvuluvut voivat heikoista vertailutasoista johtuen olla suuria, mutta rakentamisen taso jää lähivuosina edelleen selvästi matalammalle kuin vuosikymmenen ensimmäisinä vuosina.

Asuinrakentaminen pohjakosketus jatkunut pitkään



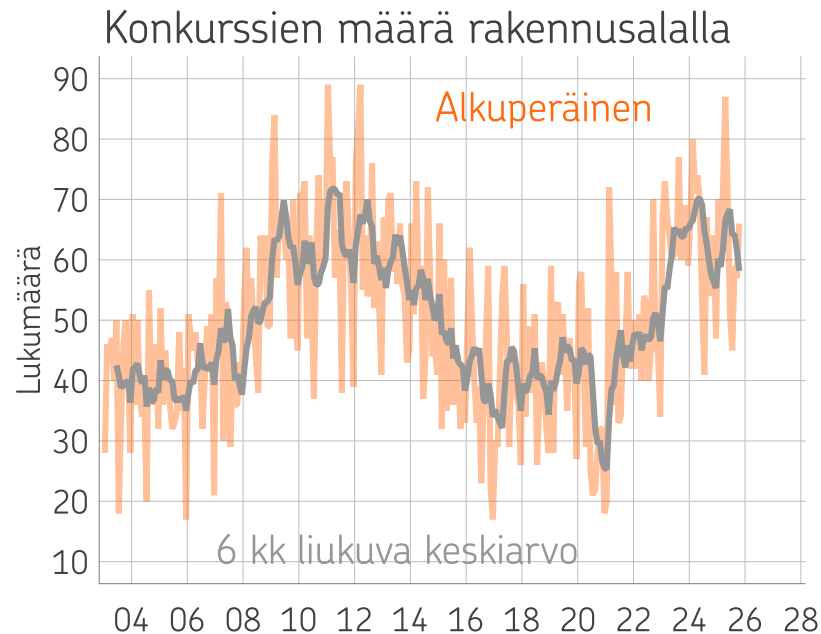
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Rakennuskustannukset maltillisessa nousussa

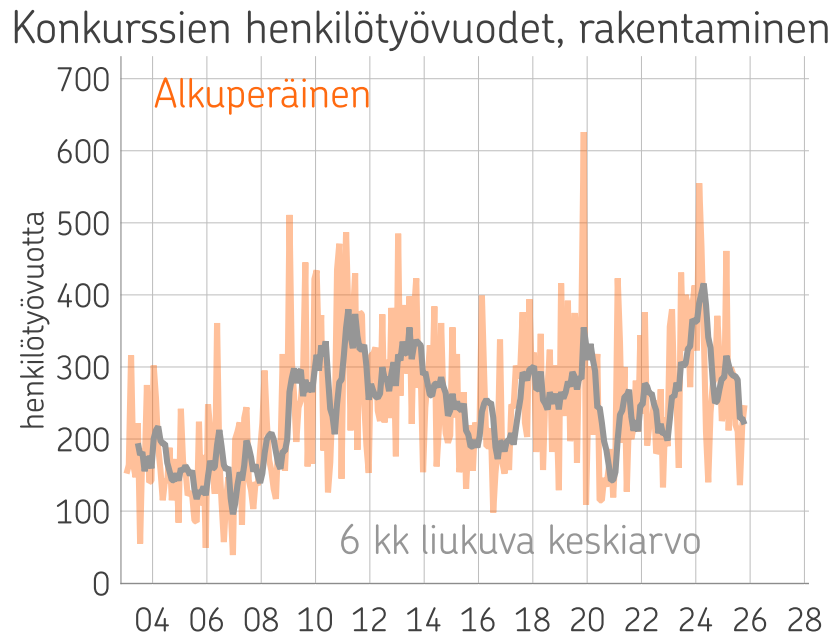


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Rakennusalan konkurssihakemusten määrä yhä korkea

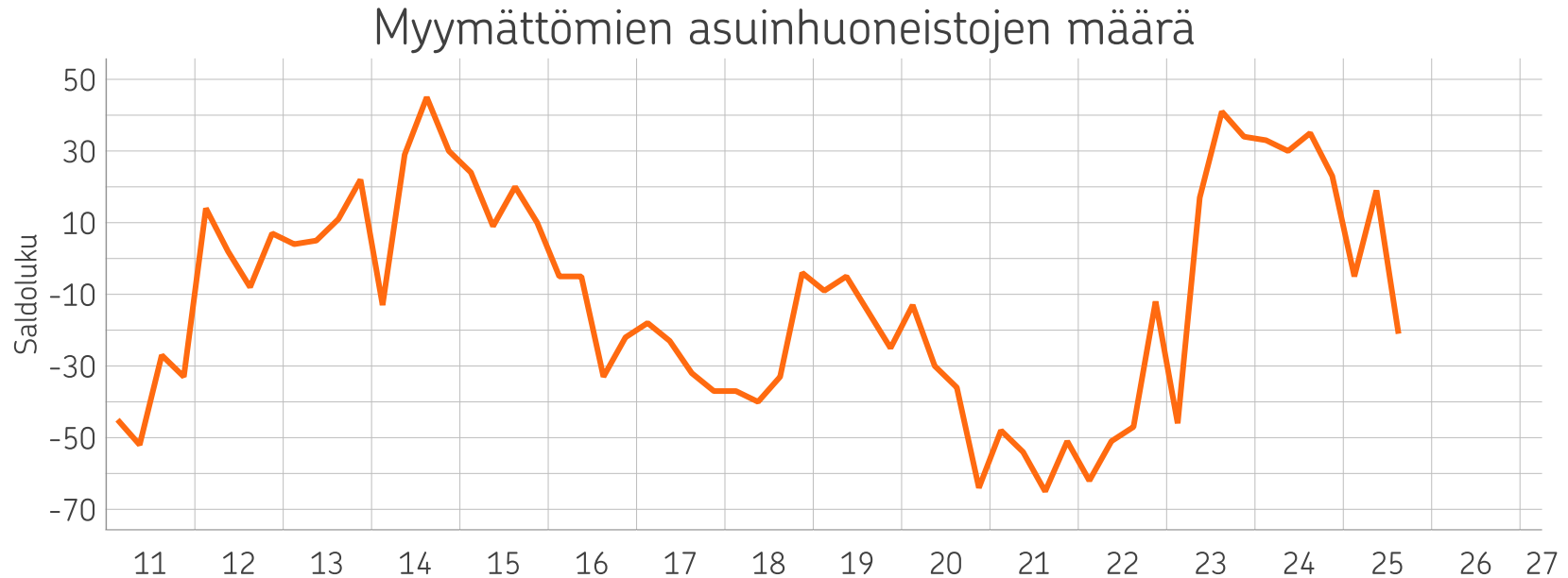


Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Uusien myymättömien asuntojen kanta sulamassa



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
Johtava ekonomisti
tomi.kortela@op.fi
010 252 1866
Twitter: @KortelaTomi



Joona Widgrén
Senioriekonomisti
joona.widgren@op.fi
010 252 1013
Twitter: @jjwidgren

Twitter: @OP_Ekonomistit

OP media