

Asuntomarkkinakatsaus 2026/Q2

Asuntojen hinnat

Odotamme asuntojen hintojen laskevan tänä vuonna prosenttia ja nousevan 3 % vuonna 2027



Rakentaminen

Asuntorakentaminen keikkuu pohjalla. Uusia asuntoja valmistuu vähän tänä vuonna.



Lainakorot

Euriborkorot ovat nousseet Lähi-idän konfliktin myötä. Markkinat odottavat 12 kuukauden euriborin pysyvän nykytasollaan.



Lainamäärät

Asuntoluottokanta nollakasvussa, uusia luottoja nostettu kohtuullisen väisusti.



Asuntomarkkinoiden vaisu alkuvuosi

- › Asuntojen hinnat kääntyivät viime vuoden lopulla hieman ripeämpään laskuun. Vuoden ensimmäisten kuukausien aikana hintakehitys on ollut vakaampaa. Hintojen vuosimuutos on ollut negatiivinen jo 41 kuukautta peräkkäin, mikä on poikkeuksellisen pitkä laskevien hintojen jakso.
- › Asuntojen kauppamäärät ovat elpyneet pohjalta, mutta viime vuoden lopun jälkeen suunta on ollut lievästi alaspäin. Myyntiajat ovat jatkaneet pidentymistään.
- › Koko maan tasolla hinnat laskivat tammi-helmikuussa 2,6 prosenttia vuoden takaa. Suurissa kaupungeissa* hinnat laskivat 3,0 prosenttia ja niiden ulkopuolella 1,9 prosenttia.
- › Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä keskimäärin 0,1 prosenttia vuoden takaa. Pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat laskeneet jo pidempään ja tammi-maaliskuussa lasku jatkui 0,4 prosentin vauhdilla. PK-seudun ulkopuolella vuokrat nousivat keskimäärin 0,4 prosenttia. Nopeinta nousu oli Rovaniemellä (1,7 %) ja Vaasassa (1,4 %)
- › Kevään talouskehitystä heiluttanut Lähi-idän sota heijastuu asuntomarkkinoille etenkin korkeampien korkojen kautta. Euriborkorot ovat nousseet keväällä, mikä jarruttaa asuntokauppaa sekä hidastaa hintojen kääntymistä nousuun. Pohjimmiltaan eväät hintojen nousulle ovat kuitenkin olemassa, kun tulot ovat kehittyneet suotuisasti ja lisäksi asuntojen hinta taso on jo pudonnut merkittävästi.
- › Asuntojen hinnat laskevat ennustemme mukaan tänä vuonna keskimäärin prosentin ja nousevat vuonna 2027 3 prosenttia.

Teema: Asuntomarkkinoiden
hopeaindeksi – ikääntyminen
lisää asuntojen tarjontaa

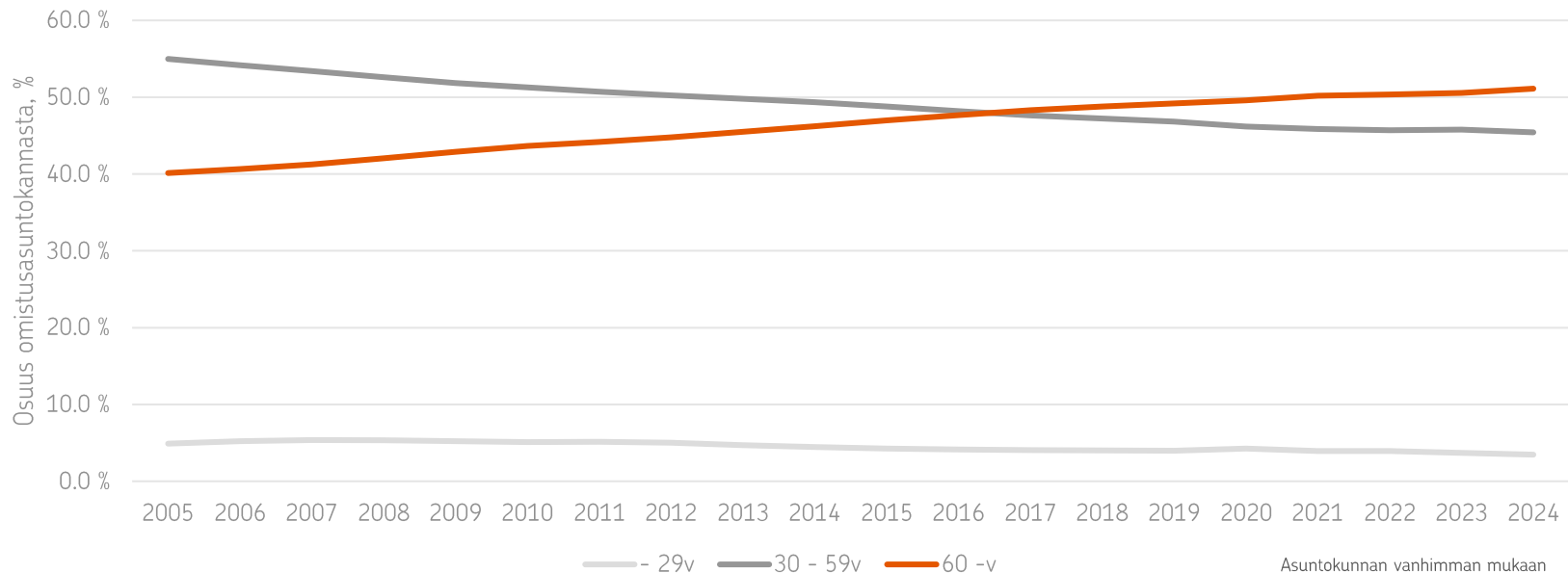


Väestön ikääntyminen lisää asuntojen tarjontaa, mutta vähiten siellä missä on kysyntää

- › Omistusasunnossa asuvista asutokunnista yli puolet ovat tällä hetkellä sellaisia, jonka vanhin jäsen on yli 60-vuotias. Etenkin suurilta ikäluokilta alkaa vapautua asuntoja kuoleman tai palveluasumiseen muuttamisen seurauksena, mikä lisää asuntojen tarjontaa.
- › Seuraavien 20 vuoden aikana arviolta jopa lähes 30 prosenttia asutokannasta joko vapautuu markkinoille tai peritään väestön ikääntymisen seurauksena.
- › Vuositasolla tämä tarkoittaa, että seuraavan 10 vuoden aikana väestön ikääntymisen seurauksena vapautuu noin 10 prosenttia enemmän asuntoja kuin keskimäärin edellisen 10 vuoden aikana. Ikääntymisen vaikutukset asuntojen tarjontaan voimistuvat entisestään vuosina 2035–2045.
- › Suhteellisesti vaikutukset tulevat olemaan voimakkaampia suurien kaupunkien ulkopuolella, mikä voi voimistaa asuntomarkkinoiden alueellista eriytymistä entisestään.
- › Vaikutukset heijastuvat myös rakennusalaan siirtäen osassa maata fokusta uudisrakentamisesta korjausrakentamiseen tai joillain alueilla jopa purkamiseen. Suurimpien kaupunkien kohdalla uudisrakentamisen tarve säilyy kuitenkin myös jatkossa kysynnän jatkaessa kasvua.

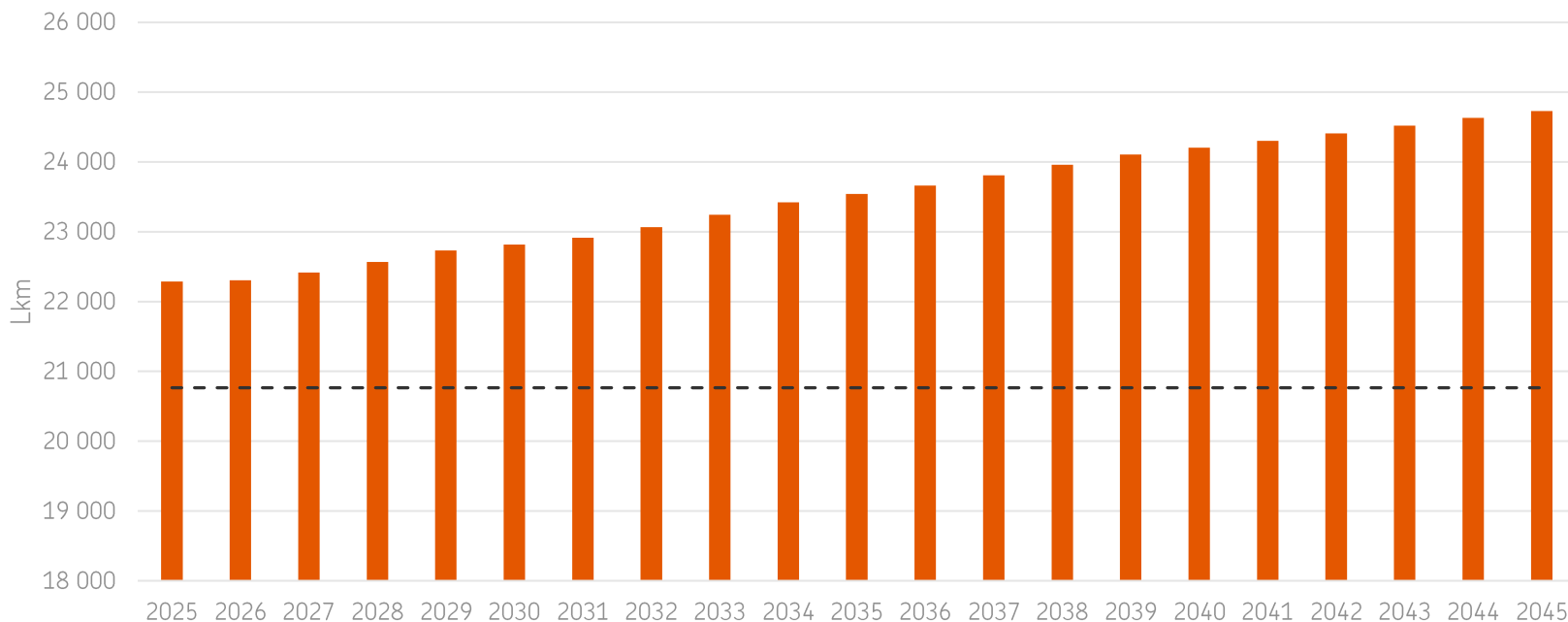
Yli puolet omistusasunnoista on asuntokunnilla, jonka vanhin on yli 60 vuotias

Kenellä Suomen omistusasunnot ovat?



Ikääntymisen seurauksena asuntoja vapautuu enemmän kuin aiemmin

Kuolleisuuteen perustuva arvio vapautuvista asunnoista

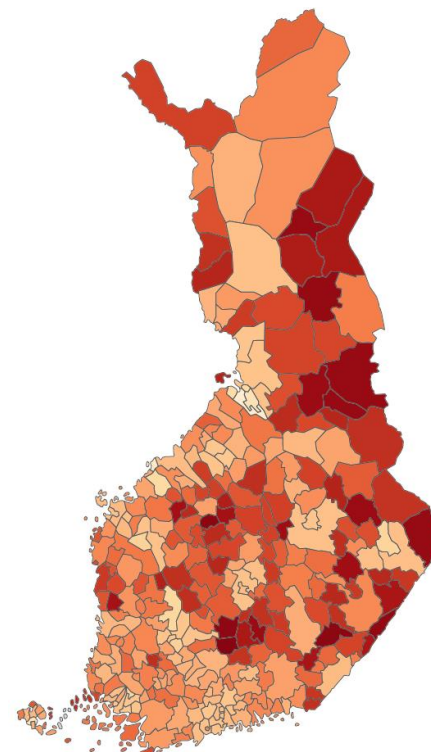


Ikääntymisen vaikutukset asuntomarkkinoilla suurimmat Itä-Suomessa

- › Asuntomarkkinoiden hopeaindeksi mittaa ikärakenteen ja omistusrakenteen yhdistelmästä syntyvää potentiaalista tarjontapainetta asuntomarkkinoilla.
- › Indeksi muodostuu kolmesta tekijästä
 - › Ikääntyneiden asutokuntien suhde nuoriin asutokuntiin
 - › Ikääntyneiden asutokuntien osuus omistusasumisesta
 - › Nuorten asutokuntien osuus omistusasumisesta käänteisesti
- › Kartalla, mitä tummempi alue, sitä enemmän ikääntyminen suhteellisesti vaikuttaa kunnan asuntomarkkinaan.

Hopeaindeksi kunnittain

Missä ikääntymisen asuntomarkkinavaikutukset ovat suurimmat?



Suurissa kaupungeissa yli 60-vuotiaiden omistusasujien suhteellinen osuus pienempi

Kuinka suuri osa asunnoista on yli 60-vuotiailla omistusasujilla?*

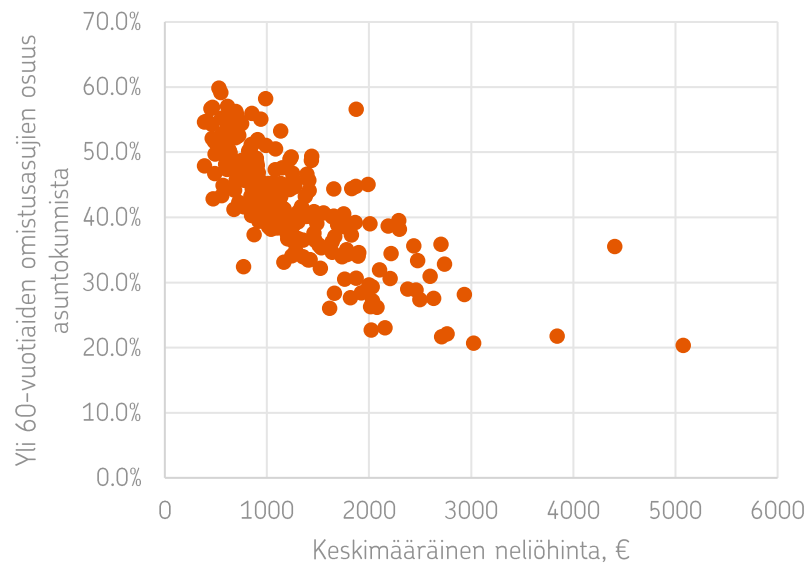
Matalin osuus		Korkein osuus	
Helsinki	20.3 %	Kivijärvi	56.9 %
Tampere	20.7 %	Posio	57.1 %
Vantaa	21.7 %	Kustavi	57.3 %
Espoo	21.8 %	Rääkkylä	58.0 %
Turku	22.1 %	Sysmä	58.2 %
Jyväskylä	22.7 %	Pello	59.2 %
Oulu	23.0 %	Puumala	59.9 %
Liminka	26.1 %	Kumlinge	59.9 %
Kerava	26.2 %	Hyrynsalmi	61.0 %
Vaasa	26.3 %	Luhanka	61.8 %

Asuntokunnat joiden vanhin on yli 60v. ja jotka asuvat omistusasunnossa suhteessa kunnan asuntokuntien määrään

Ikääntyminen lisää suhteellisesti enemmän tarjontaa halvemmissä kunnissa

- › Väestön vanhenemisen vaikutukset jakautuvat epätasaisesti eri puolille maata. Keskimäärin vanhempia asuntokuntia on suhteellisesti eniten matalampien asuntohintojen kunnissa
- › Väestön ikääntymisen ja omistusasuntomarkkinoilta poistumisen seurauksena lisääntyvä tarjonta kohdistuu suhteellisesti eniten kuntiin, jossa kysyntä on vähäistä.
- › Suuremmissa kaupungeissa vaikutus on melko vähäinen.

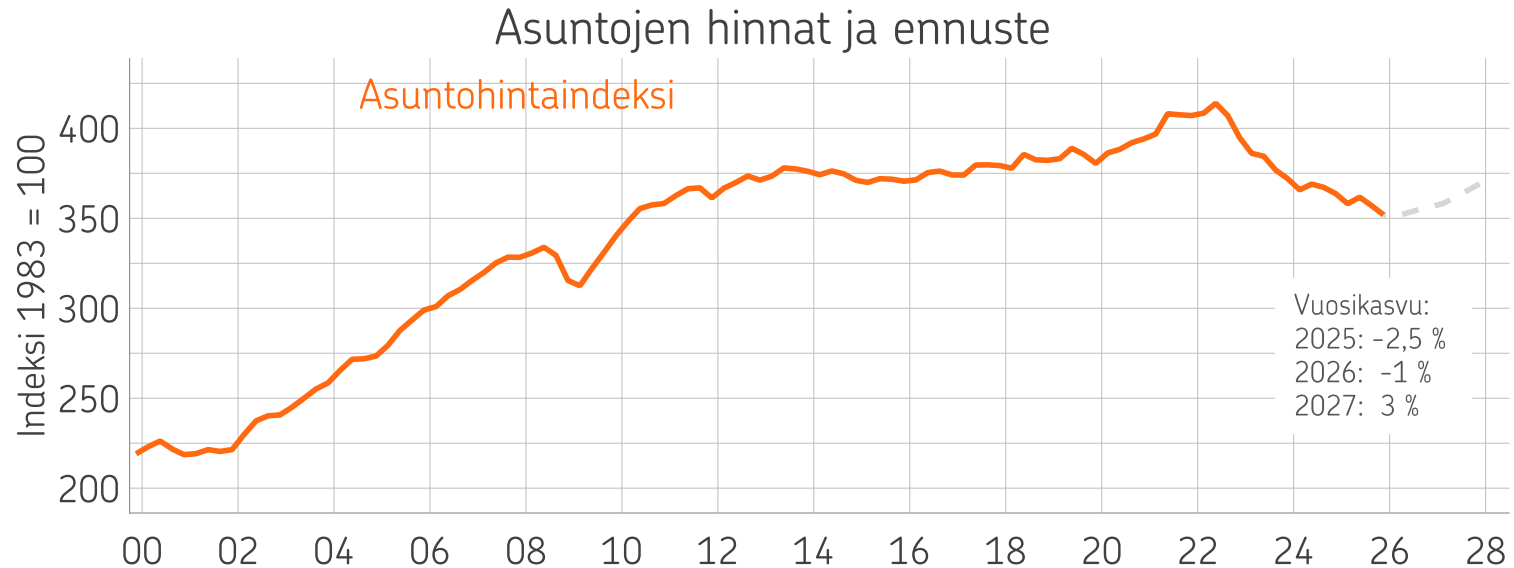
Asuntojen hinnat ja yli 60-vuotiaiden omistusasujien osuus



Asuntojen hinnat ja kauppamäärät

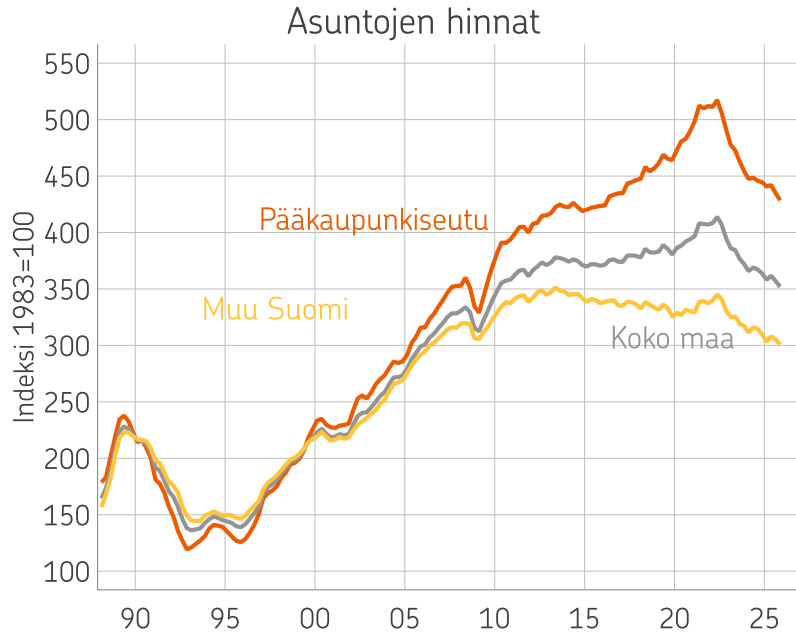


Asuntojen hinnat maltilliseen nousuun



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

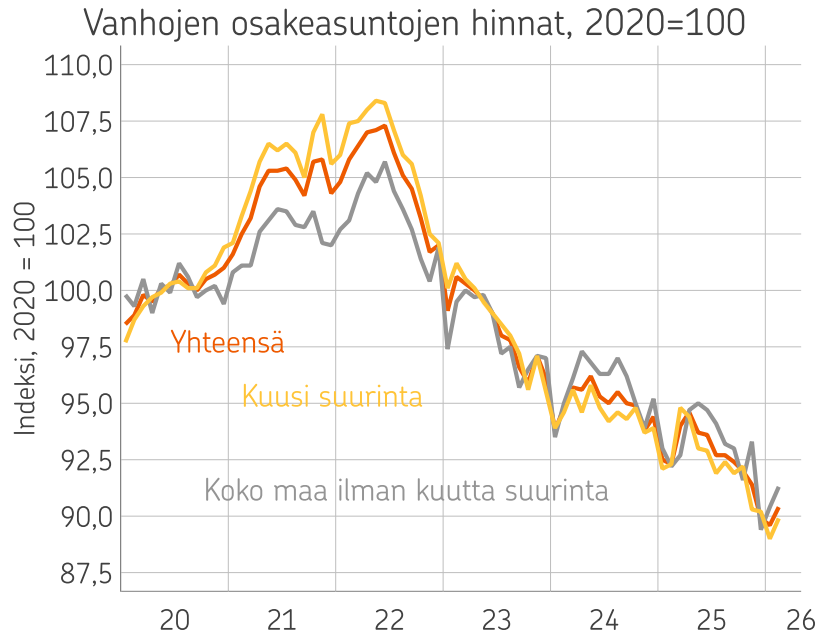
Asuntojen hintojen lasku jatkunut vuoden alussa



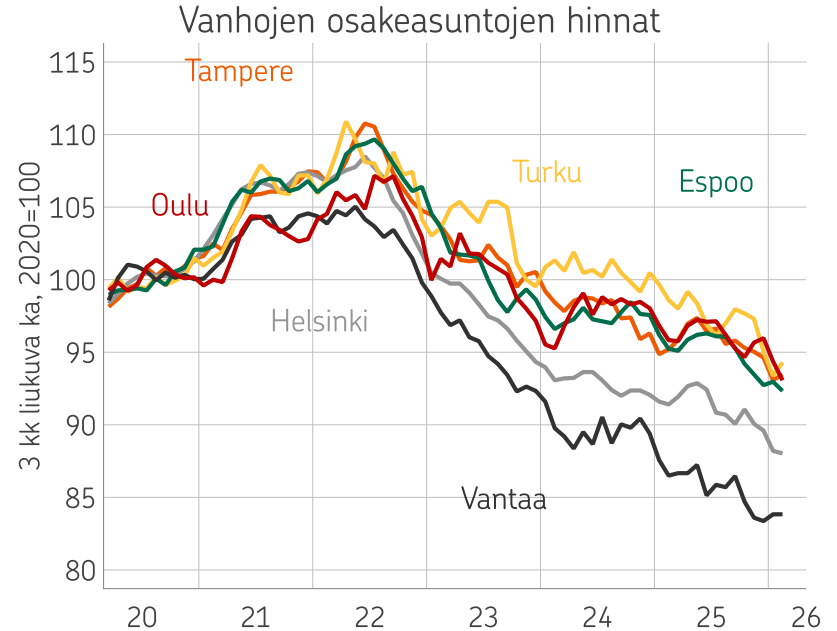
Lähde: Macrobond, StatFin, OP Pohjola

- › Asuntojen hinnat laskivat tammi-helmikuussa 2,6 prosenttia vuoden takaa. Suurissa kaupungeissa hinnat laskivat 3,0 prosenttia ja niiden ulkopuolella 1,9 prosenttia
- › Asuntojen hinnat ovat laskeneet jo poikkeuksellisen pitkään. Nopein hintojen lasku on jo ohi, ja odotamme että hinnat kääntyvät hiljalleen nousuun.
- › Tänä vuonna hinnat kuitenkin laskevat keskimäärin prosentin. Vuonna 2027 hinnat nousevat 3 prosentin vauhdilla.

Viime vuoden lopun vaisu hintakehitys hieman tasaantunut vuoden alussa

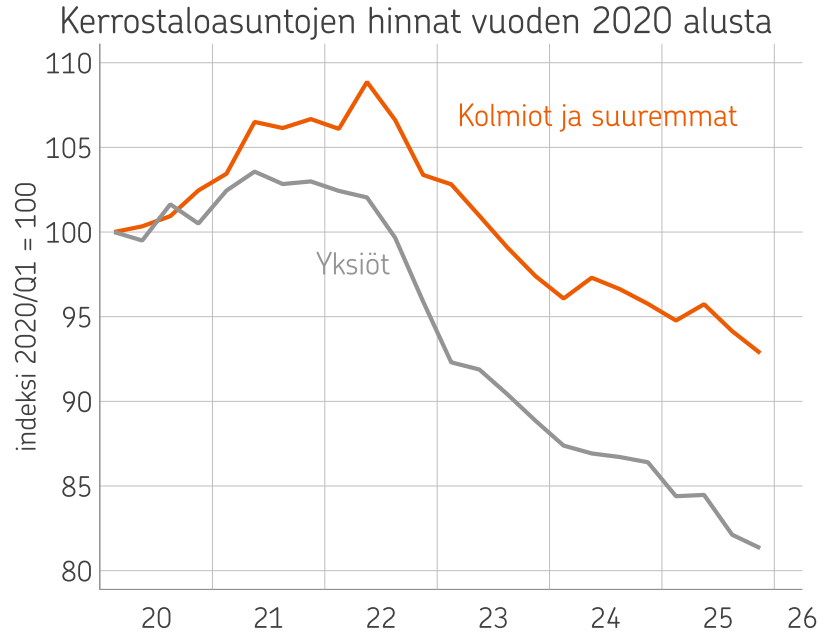


Lähde: Macrobond, StatFin, OP Pohjola



Lähde: Macrobond, StatFin, OP Pohjola

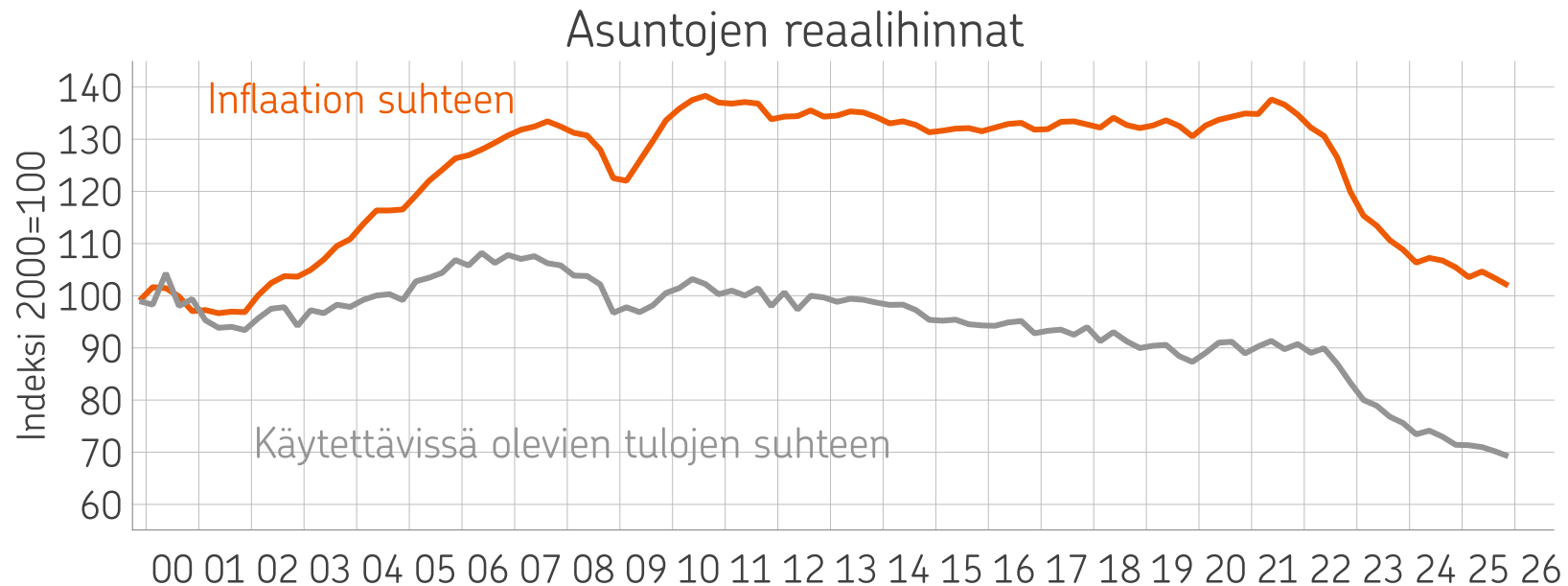
Suurien asuntojen hintakehitys on ollut vakaampaa



Lähde: Macrobond, StatFin, OP Pohjola

- › Yksiöiden hintojen lasku on ollut selvästi nopeampaa kuin suuremmissa perheasunnoissa. Viime vuonna yksiöiden hinnat jatkoivat laskuaan siinä, missä isoimpien asuntojen hinnat olivat vakaampia.
- › 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.

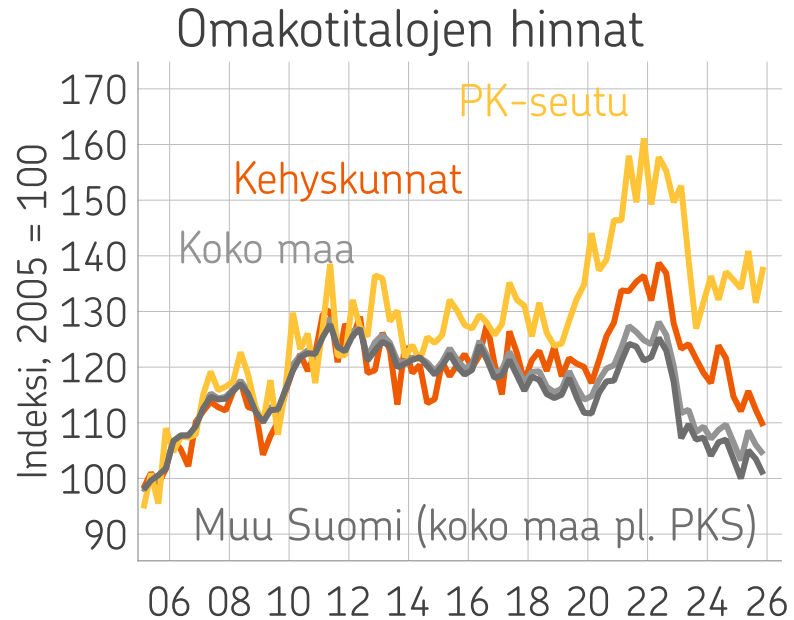
Tuloihin suhteutettuna asuntojen hinnat selvästi vuosituhatannen matalimmalla tasollaan



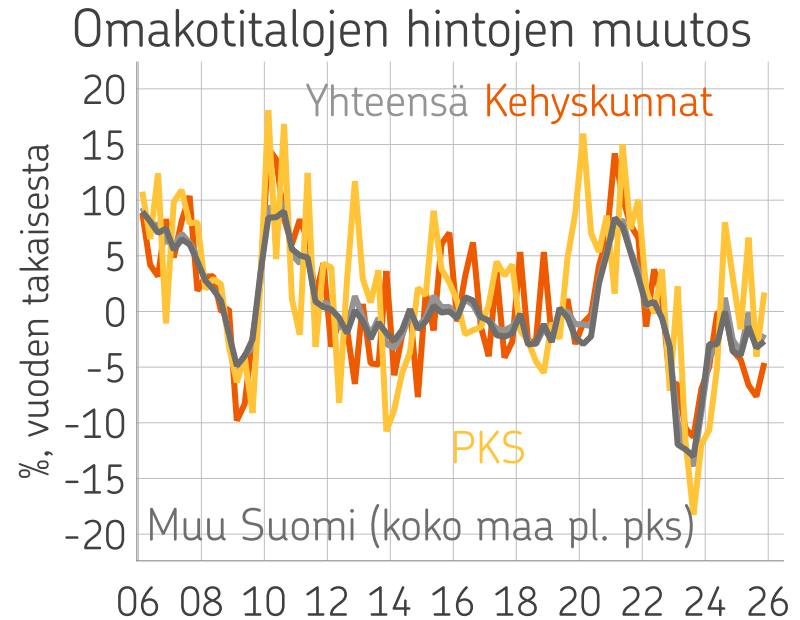
Lähde: Macrobond, StatFin, OP Pohjola



Omakotitalojen hinnat laskutrendillä, PK-seudulla vakaampaa kehitystä



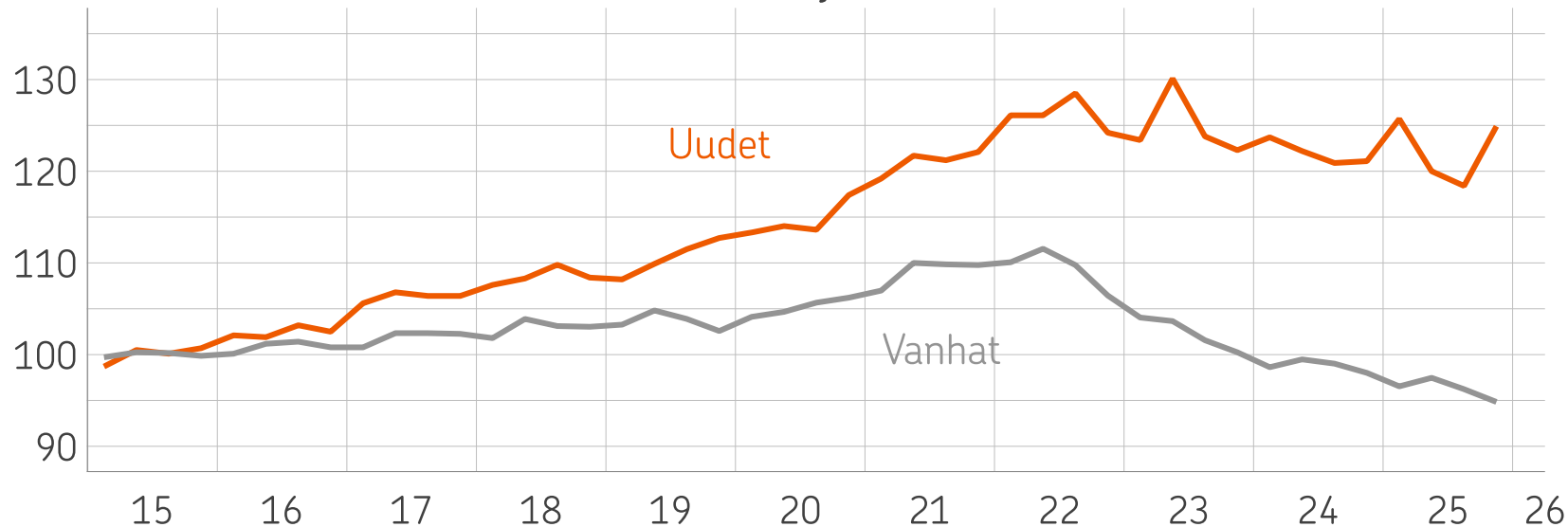
Lähde: Macrobond, StatFin, OP Pohjola



Lähde: Macrobond, StatFin, OP Pohjola

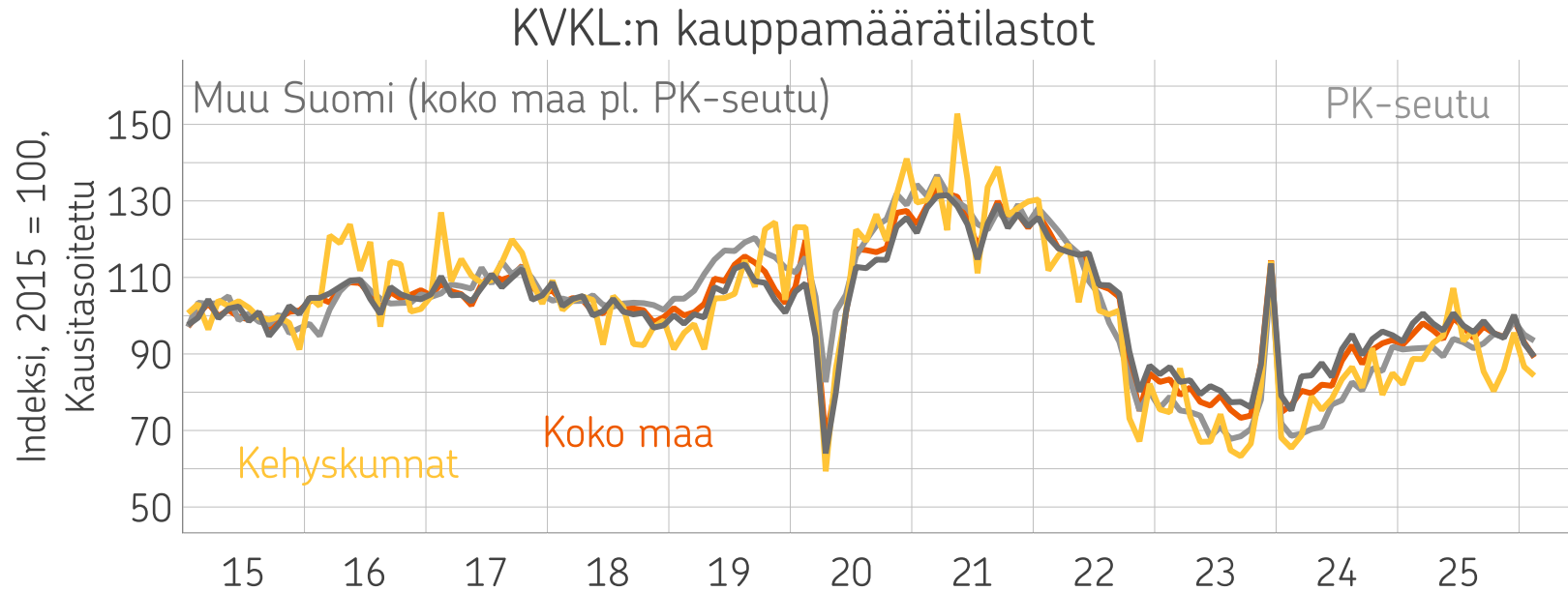
Kuulu uusien ja vanhojen asuntojen hintakehityksessä leventynyt

Osakeasuntojen hinnat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP Pohjola

Kauppamäärät pienessä laskussa vuoden alussa

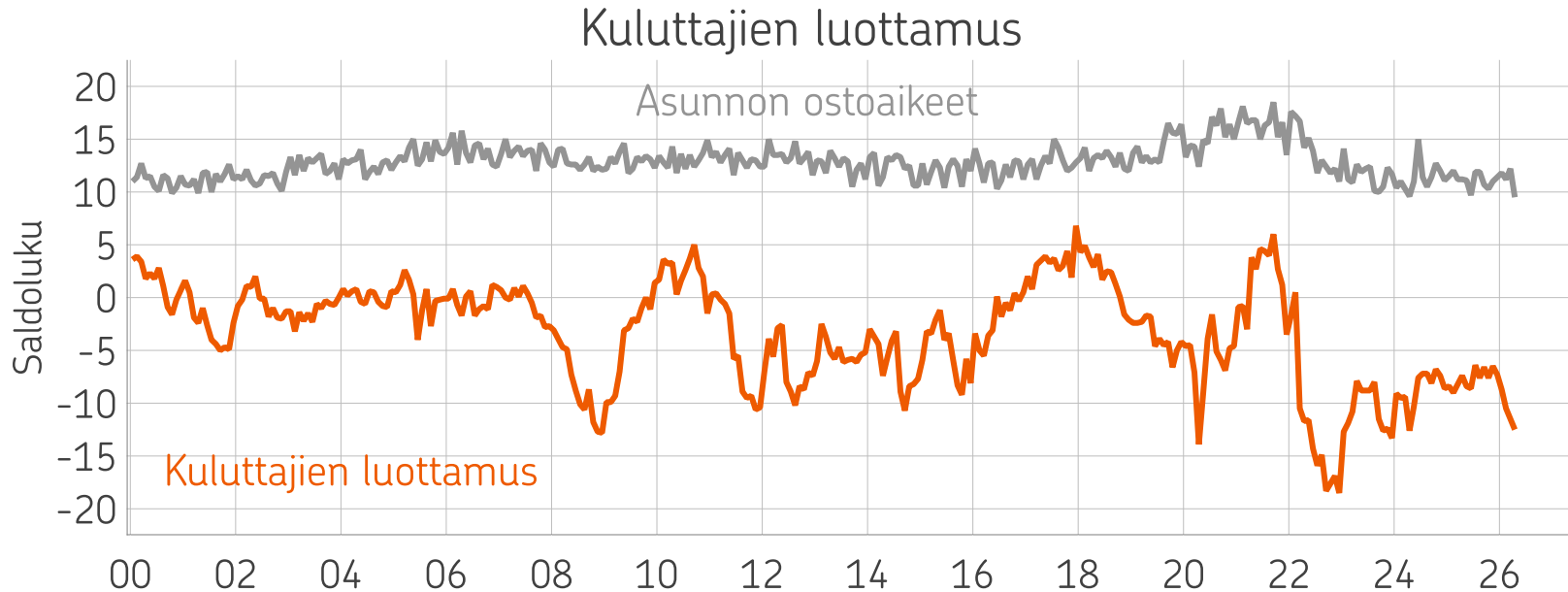


Lähde: Macrobond, StatFin, OP Pohjola

Asuntolainat

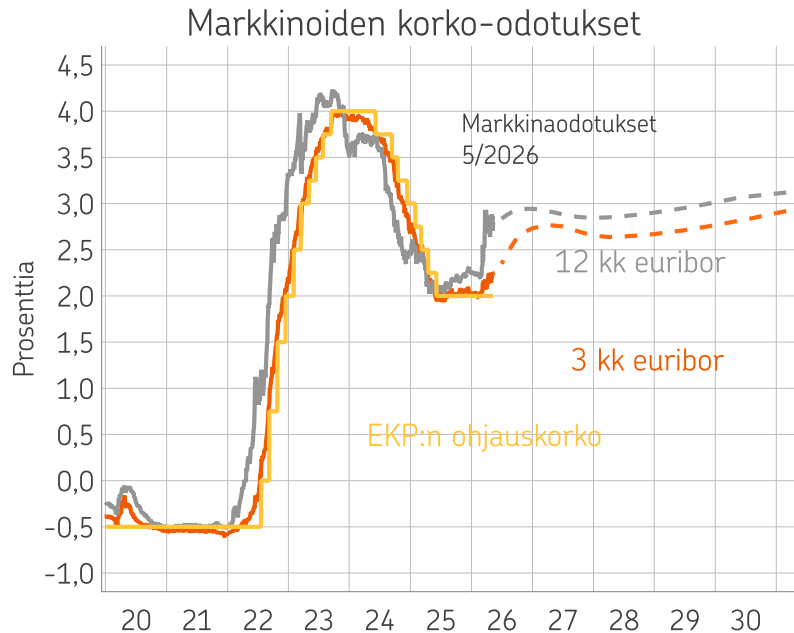


Kuluttajien luottamus painunut vuoden alussa, myös asunnon ostoaikeet todella matalalla



Lähde: Macrobond, StatFin, OP Pohjola

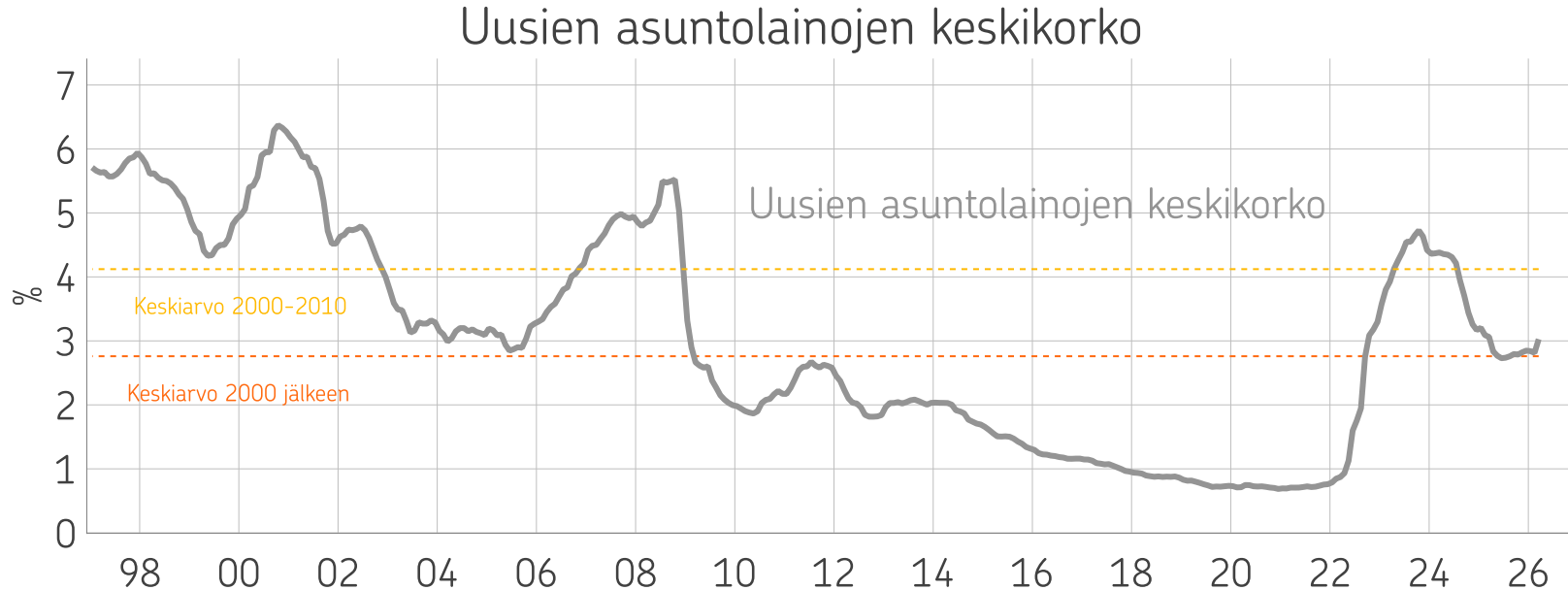
Sota Iranissa muutti korkonäkymän



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

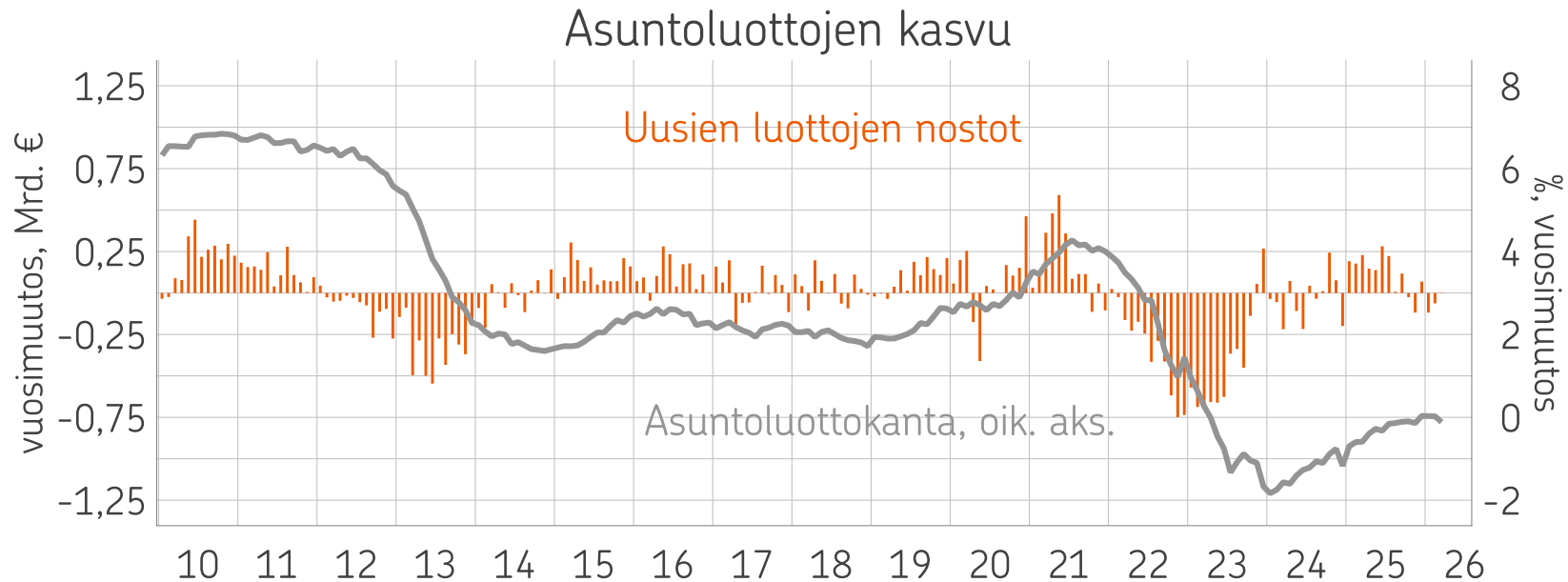
- › Lähi-idän sota heijastui voimakkaasti korkoihin, ja koronnosto-odotusten myötä etenkin 12 kuukauden euribor on noussut selvästi.
- › Markkinat odottavat EKP:n nostavan korkoja useamman kerran vielä tänä vuonna.
- › Lähivuodet euriborkorkojen odotetaan pysyttelevän 2,5–3 % haarukassa.

Asuntolainojen keskiporot nousseet Lähi-idän konfliktin nostamien inflaatiohuolien myötä



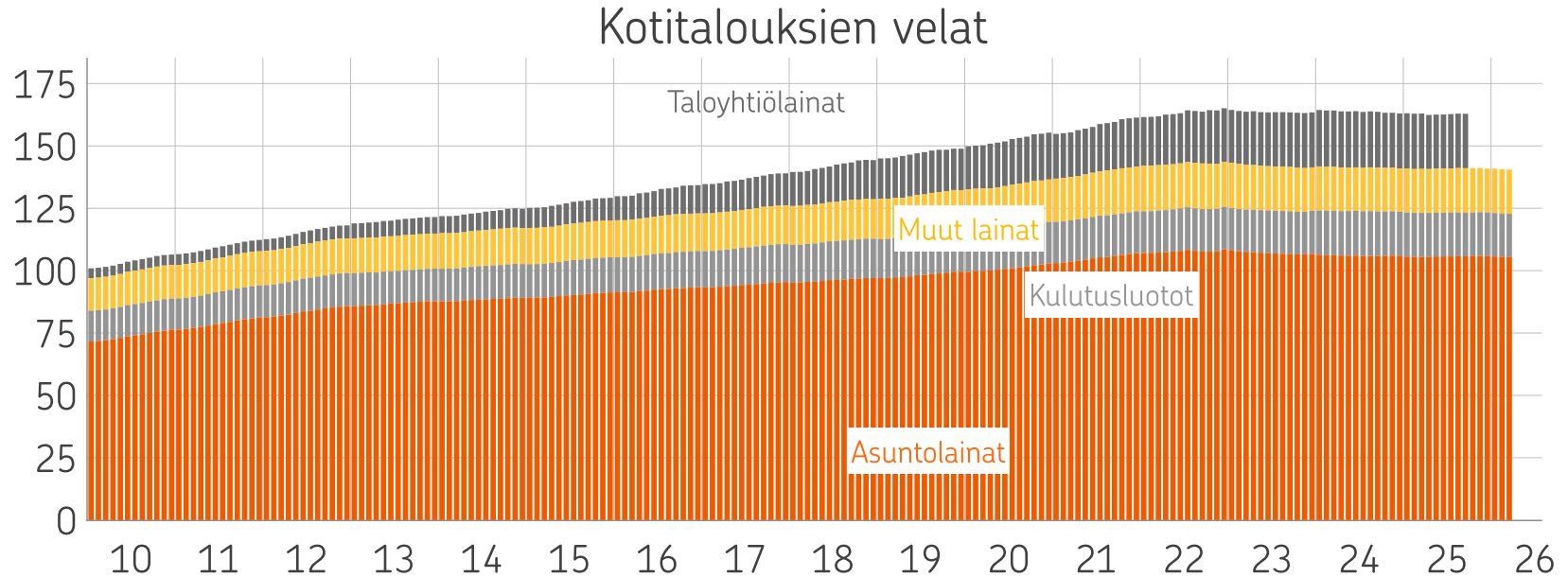
Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP Pohjola

Asuntoluottokanta nollak kasvussa, uusia luottoja nostettu kohtuullisen vaisusti



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

Kotitalouksien velkojen kehitys vakaata



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

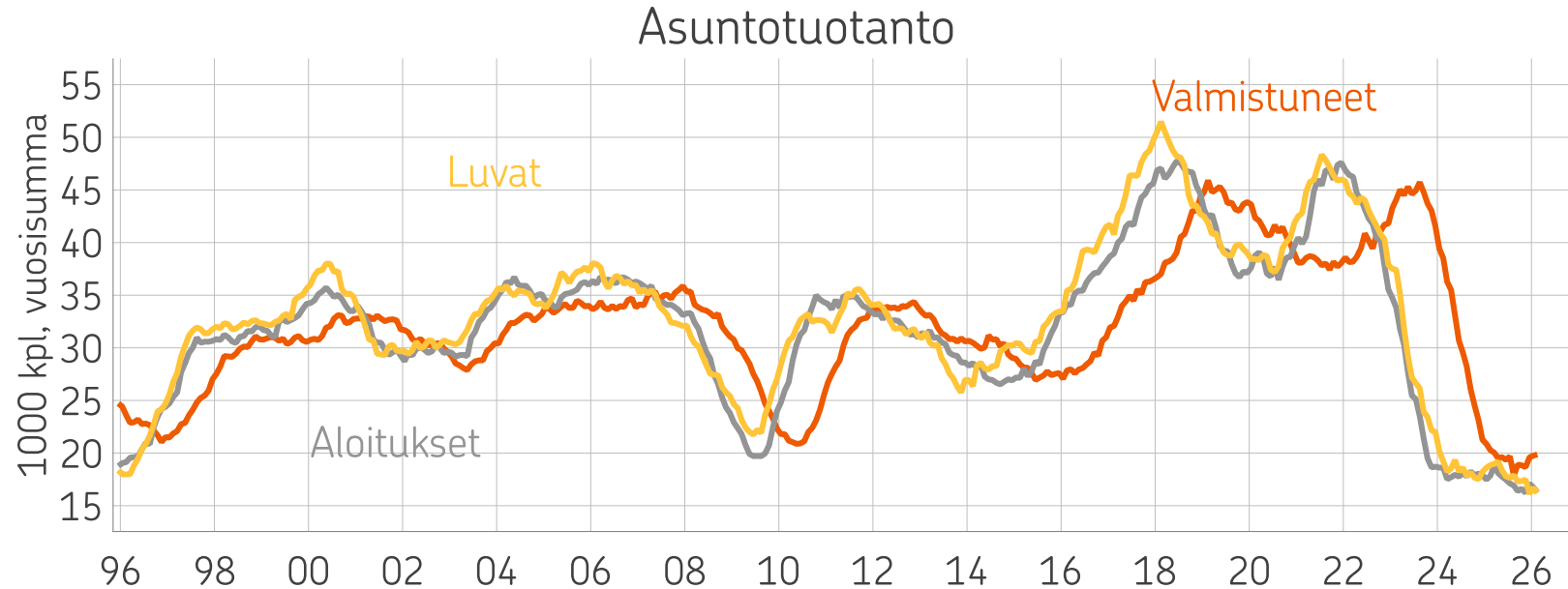
Rakentaminen



Asuinrakentaminen keikkunut pohjalla jo toista vuotta

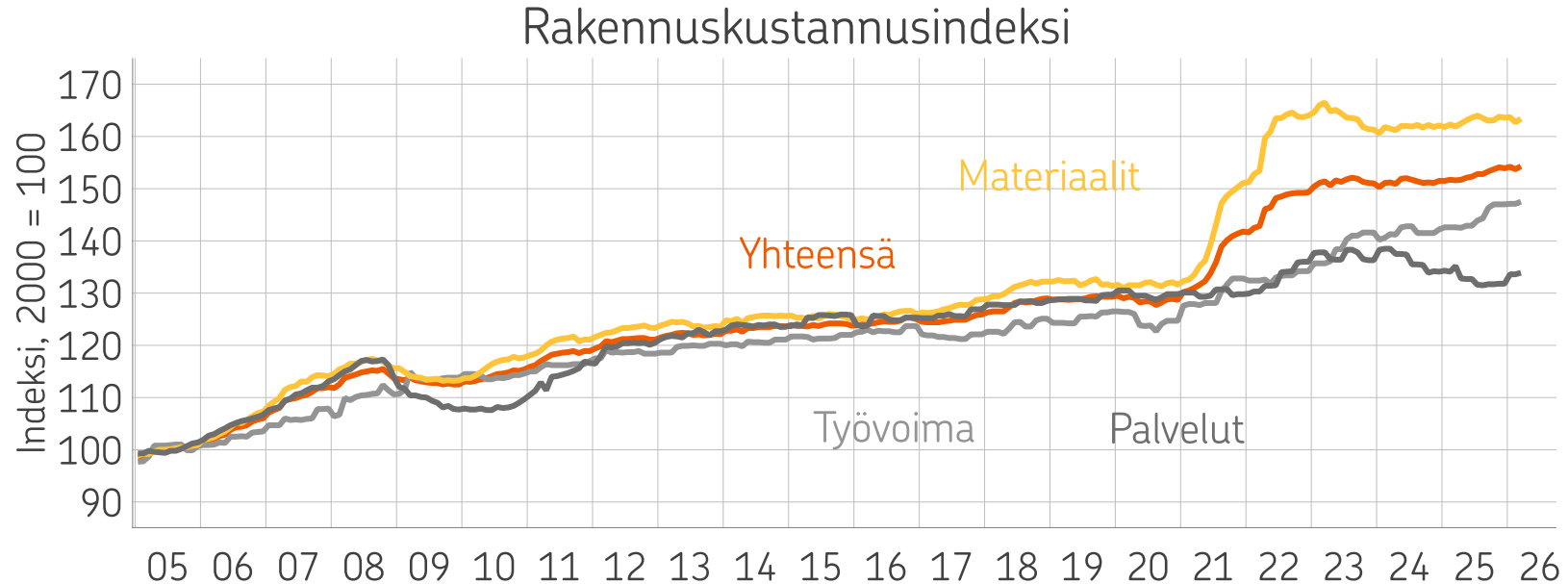
- › Asuinrakentamisen indikaattoreissa ei ole nähtävissä merkittävää kohentumista, jos kohta tilanne on melko vakaa. Kappalemääräisesti haettujen rakennuslupien määrä on hienoisesti laskenut, mutta kerrosneliöiden mukaan kehitys on pysynyt vakaana.
- › Kerrostaloaloitusten perusteella uusien asuntojen keskikoko on kasvanut trendinomaisesti vuodesta 2018 alkaen.
- › Asuinrakennusinvestoinnit putosivat rajusti viimeisten kahden vuoden aikana, mutta nyt kehitys on alkanut hieman kohentua.
- › Rakentamisen konkurssihakeukset ovat lukumääräisesti yhä selvästi koholla, mutta henkilötyövuosilla mitattuna konkurssihakemukset ovat palautuneet lähemmäs tyypillistä tasoa.
- › Kaiken kaikkiaan odotamme, että asuinrakentamisen näkymä alkaa hiljalleen parantua. Kasvuluvut voivat heikoista vertailutasoista johtuen olla suuria, mutta asuinrakentamisen taso jää lähivuosina edelleen selvästi matalammalle kuin vuosikymmenen ensimmäisinä vuosina. Muun rakentamisen osalta kehitys on vahvempaa.

Asuinrakentaminen pohjakosketus jatkunut pitkään



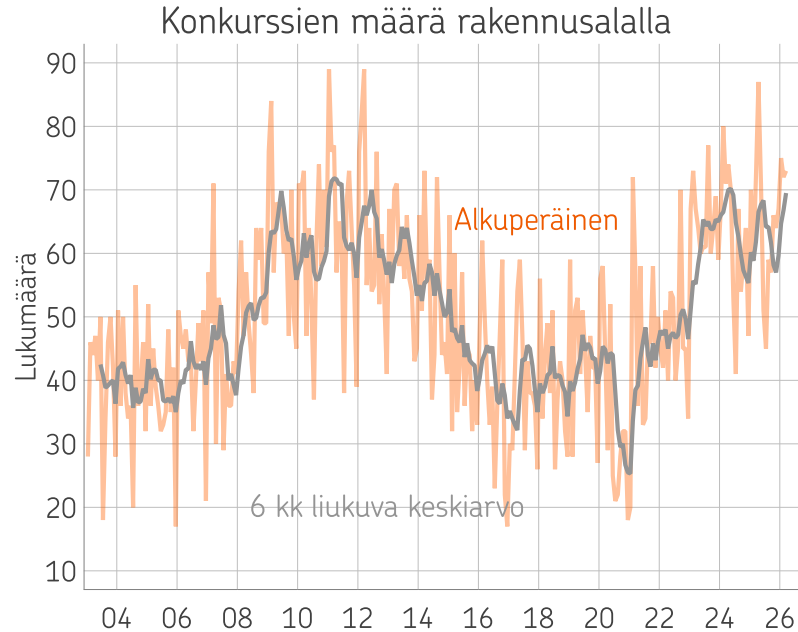
Lähde: Macrobond, StatFin, OP Pohjola

Rakennuskustannusten maltillinen nousutrendi jatkunut

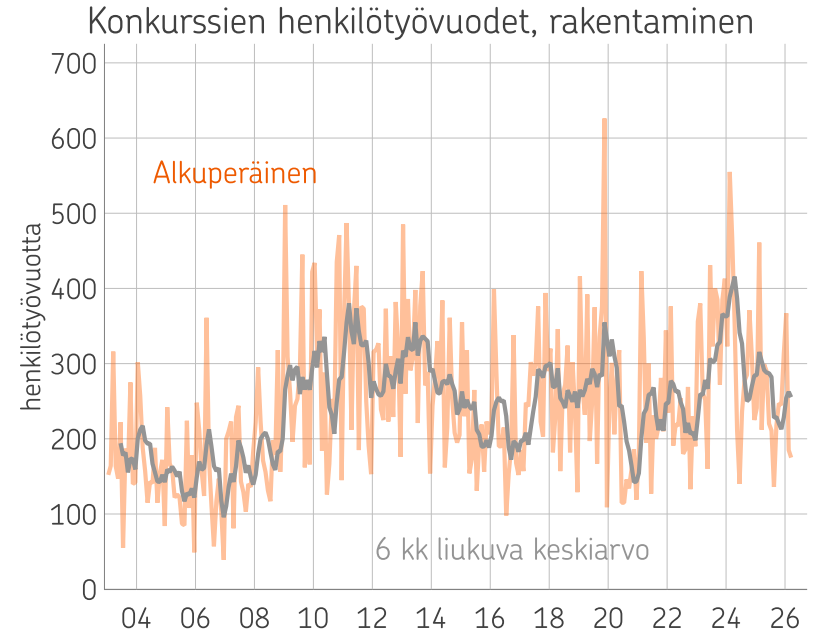


Lähde: Macrobond, StatFin, OP Pohjola

Rakennusalalla paljon pienten yritysten konkurssseja

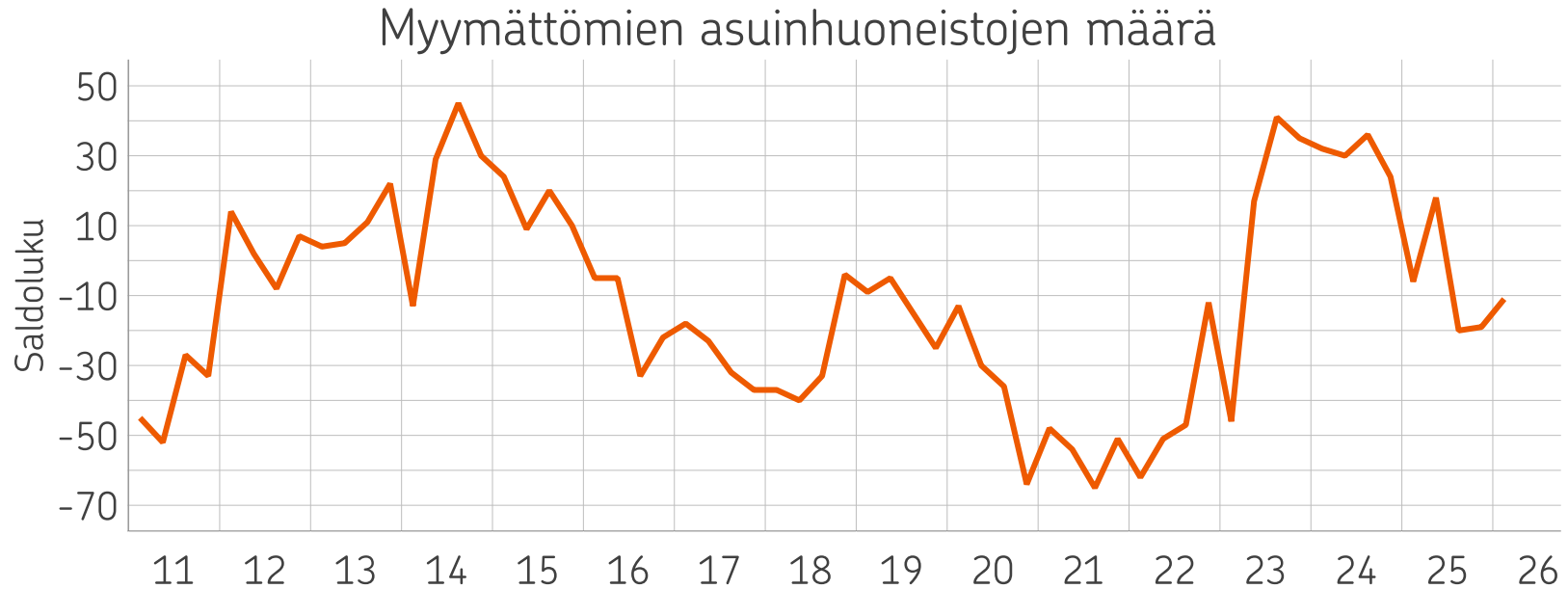


Lähde: Macrobond, StatFin, OP Pohjola



Lähde: Macrobond, StatFin, OP Pohjola

Uusien myymättömien asuntojen kanta laskenut huipulta



Lähde: Macrobond, EK, OP Pohjola

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

[Op.fi/ekonomistikatsaukset](https://op.fi/ekonomistikatsaukset)

Twitter: @OP_Ekonomistit

OP media