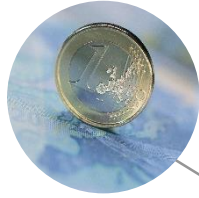


Asuntomarkkinakatsaus 2021/Q1

Arvioimme hintojen nousun hieman kiihtyvän viime vuodesta. Hinnat nousevat tänä vuonna keskimäärin 2 %.



Markkinat odottavat Euriborkorkojen pysyttelevän matalalla lähivuodet.



Rakentamisen aktiviteetti kesti koronan hyvin. Tänä vuonna rakentaminen hieman vähenee.



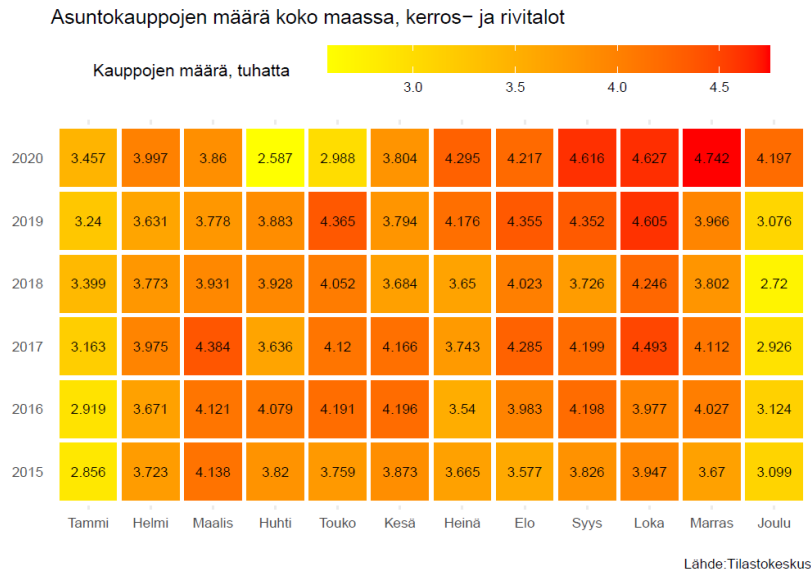
Uusia asuntolainoja nostettiin joulukuussa ennätyksellinen määrä, 1,9 miljardia euroa. Kysyntä yhä vilkasta, mutta joulukuun piikki oli poikkeuksellinen.



Vuosi 2020 oli poikkeuksellinen – myös asuntomarkkinoilla

- Kokonaisuutena vuoden 2020 asuntomarkkinatilastot muistuttavat melko tavallista vuotta. Vuoteen mahtui kuitenkin tavallista enemmän vaihtelua.
- Keväällä asuntomarkkinat jämähitivät koronan iskettyä. Hinnat pitivät kuitenkin pintansa. Loppusyksyn ja talven myötä asuntomarkkinat lämpenivät uudelleen etenkin kaupungeissa. Niin kauppamäärät, hinnat kuin nostetut lainat nousivat loppuvuodesta.
- Hintojen jyrkkääkin laskua pelättiin keväällä, mutta sitä ei lopulta nähty. Syitä asuntomarkkinoiden vahvaan kriisinsietokykyyn on varmasti useita.
 - Matalat asumiskustannukset – korkojen ollessa matalalla, tarjotut lyhennysvapaat laskivat omistusasujien asumiskustannukset tarvittaessa erittäin matalalle
 - Kysyntä – Asuntojen kysyntä etenkin kaupungeissa on vahvaa. Kysynnän ollessa vahvaa ja tarjonnan ollessa verrattain jäykkää korkeasta rakentamisen aktiviteetista huolimatta, joustavat hinnat halutuilla alueilla ylöspäin.
 - Tyypilliseen ensiasunnonostoikään tulleen sukupolven ollessa edellistä suurempi, kasvaa kysyntä etenkin pienempiin asuntoihin.

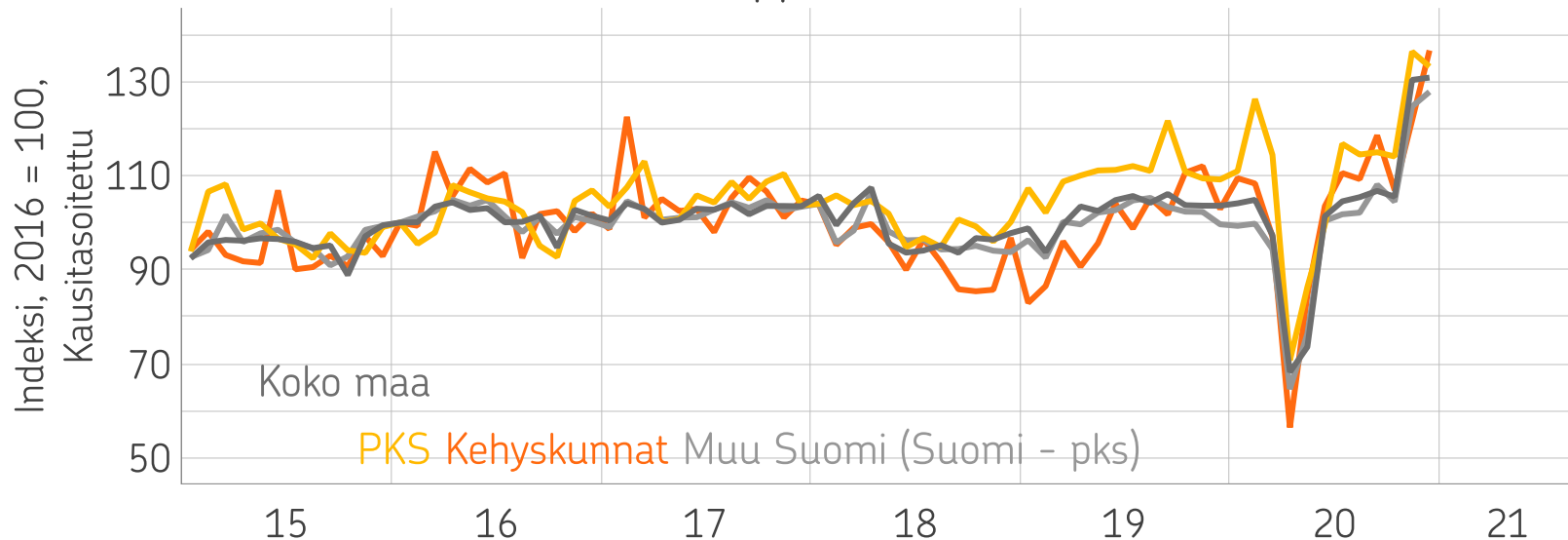
Onko asuntomarkkinat kuumenemassa vai onko talvella kurottu kevään kuoppaa umpeen?



- Loppuvuonna asuntokauppaa käytiin erittäin vilkkaasti, mikä täytti keväällä syntyneen kuopan kauppamäärissä.
- Asuntomarkkinoilla oli loppuvuonna hyvä veto ja etenkin ensiasunnon ostajia oli viime vuonna runsaasti liikkeellä.
- Tänä vuonna odotamme asuntomarkkinoiden vedon säilyvän hyvänä. Arvioimme, että viime vuoden lopun aktiviteetin kasvusta osa selittyy keväällä patoutuneen kysynnän purkautumisena. Asuntomarkkinoiden meno tasaantuukin loppuvuoteen verrattuna.

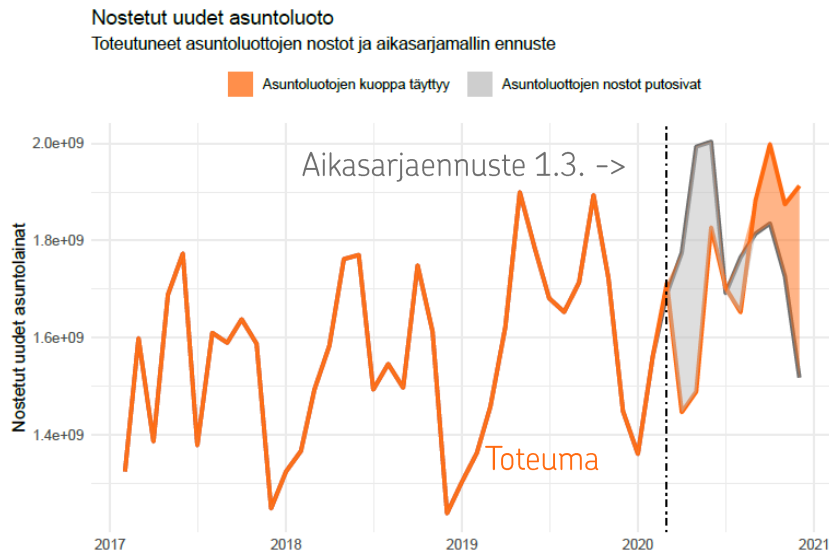
Asuntokaupassa nähtiin suuria heilahteluja – tästä vuodesta tulee todennäköisesti tasaisempi

KVKL:n kauppamäärätilastot



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

Myös asuntolainamarkkinat lämpenivät loppuvuodesta



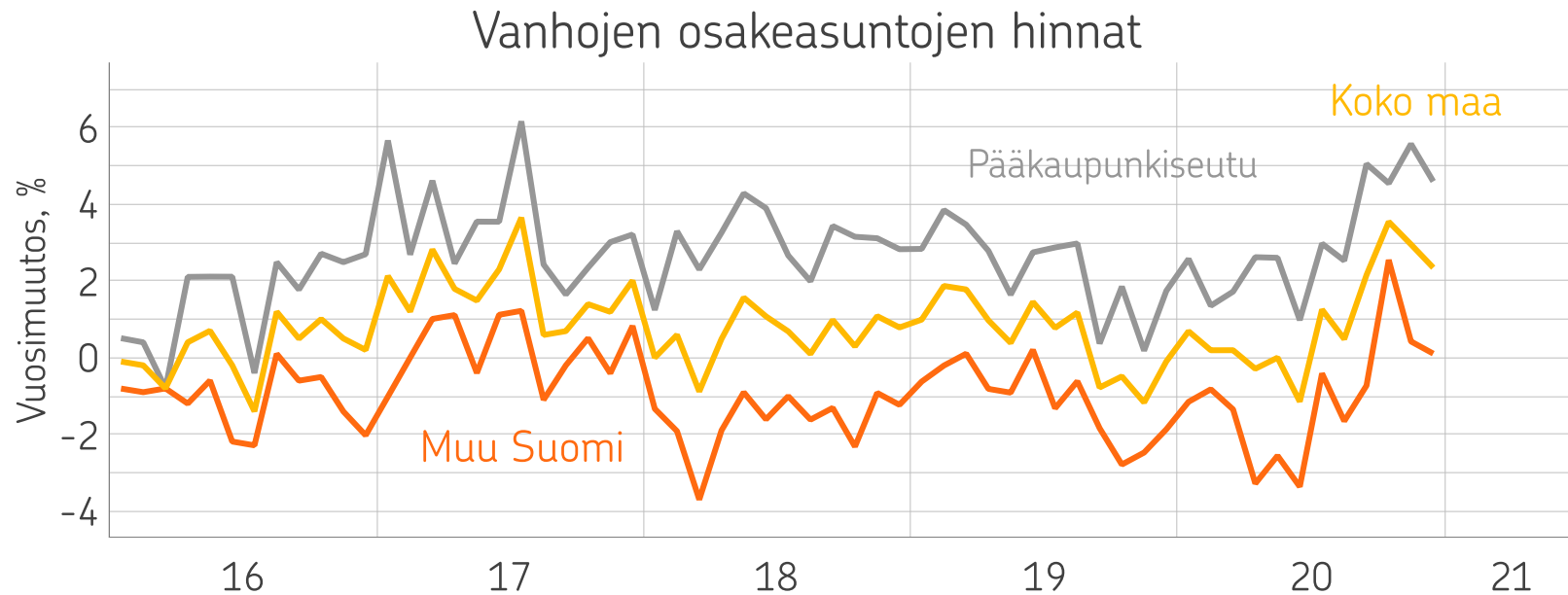
Lähde: Suomen pankki, OP

- Uusia asuntolainoja nostettiin viime vuonna 4,5 % enemmän kuin edellisvuonna.
- Loppuvuoden hyvä tahti asuntomarkkinoilla täytti keväällä nähdyn kuopan asuntolainojen nostoissa.
- Loppuvuoden vilkas uusien lainojen nostotahti yhdessä keväällä tuntuvasti lisääntyneiden lyhennysvapaiden kanssa kasvatti asuntolainakantaa viime vuonna 3,3 %.

Kaupungit vetivät hintoja ylöspäin

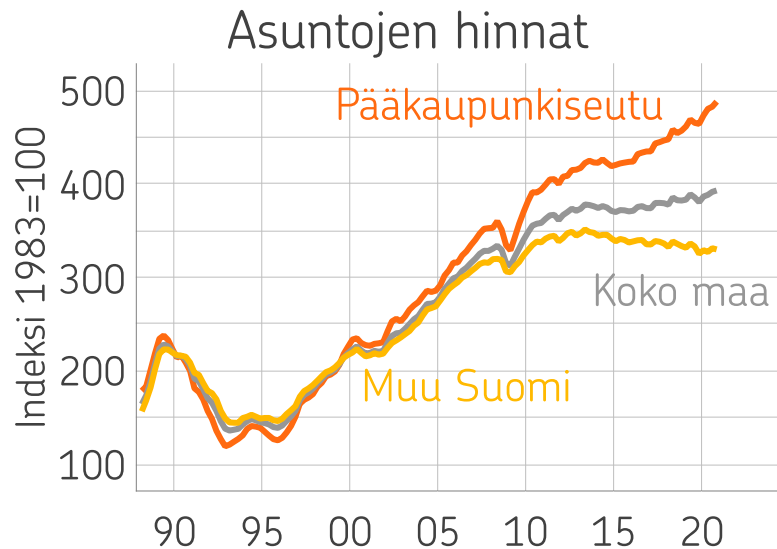
- Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousevat tänä vuonna keskimäärin 2 % (aikaisempi ennuste 1,5 %). Hintojen eriytyminen jatkuu, ja myös tänä vuonna kaupungit vetävät hintoja ylöspäin. Arvioimme, että riskit ovat hieman painottuneet positiivisempaan suuntaan. Asuntojen hinnoissa voidaan nähdä nopeamman kasvun piikkejä.
- Asuntojen hinnat nousivat keskimäärin 1,4 % koko maan tasolla viime vuonna. Hintojen nousu tuli jälleen muutaman suuremman kaupungin vetämänä:
 - Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 3,5 % (Helsinki +4,6 %)
 - Tampereella 3,7 %
 - Turussa 2,5 %
 - Toisaalta keskisuurista kaupungeista esimerkiksi Lahdessa hinnat laskivat 4,9 %, Jyväskylässä 3,4 % ja Mikkelissä 5,4 %
- Uusien asuntojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 3,6 %. Nopeinta kasvu oli Tampereella (+6,9 %)

Asuntomarkkinoiden hyvä veto loppuvuodesta näkyi myös hinnoissa

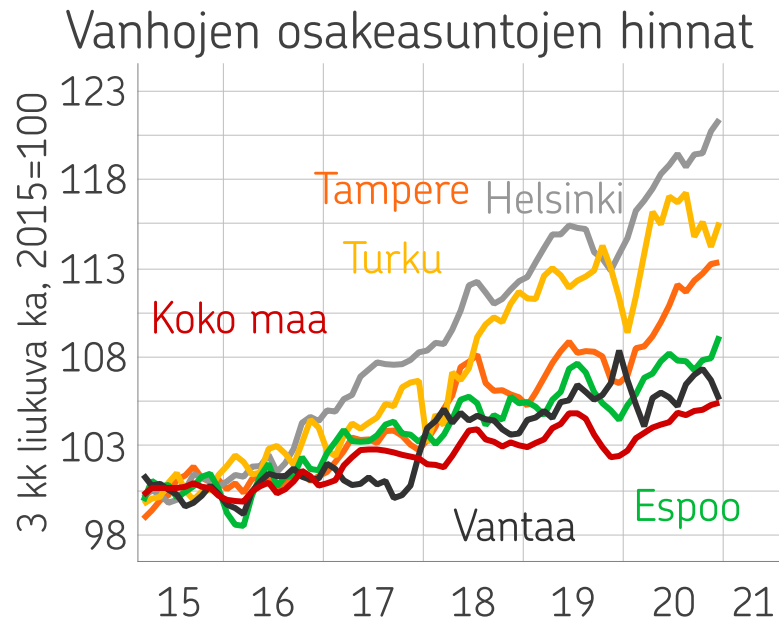


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Suuremmat kaupungit vetivät koronavuonnakin hinnat nousuun

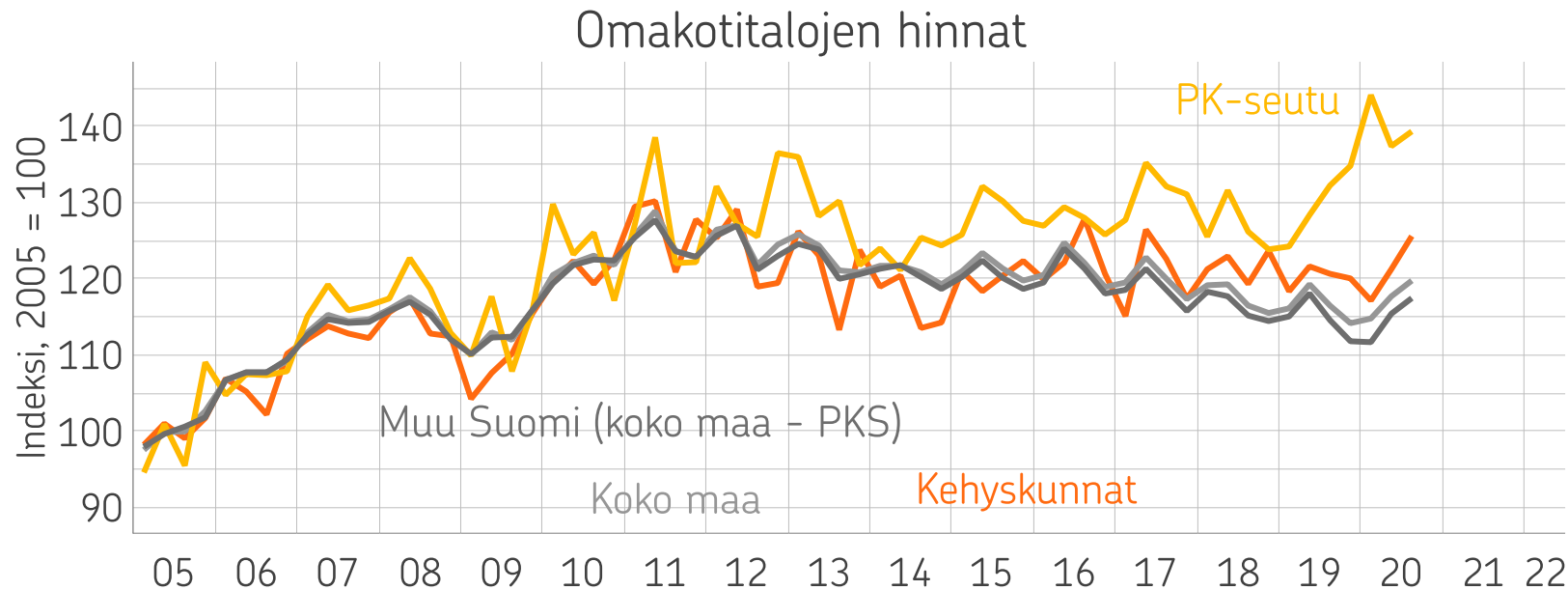


Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



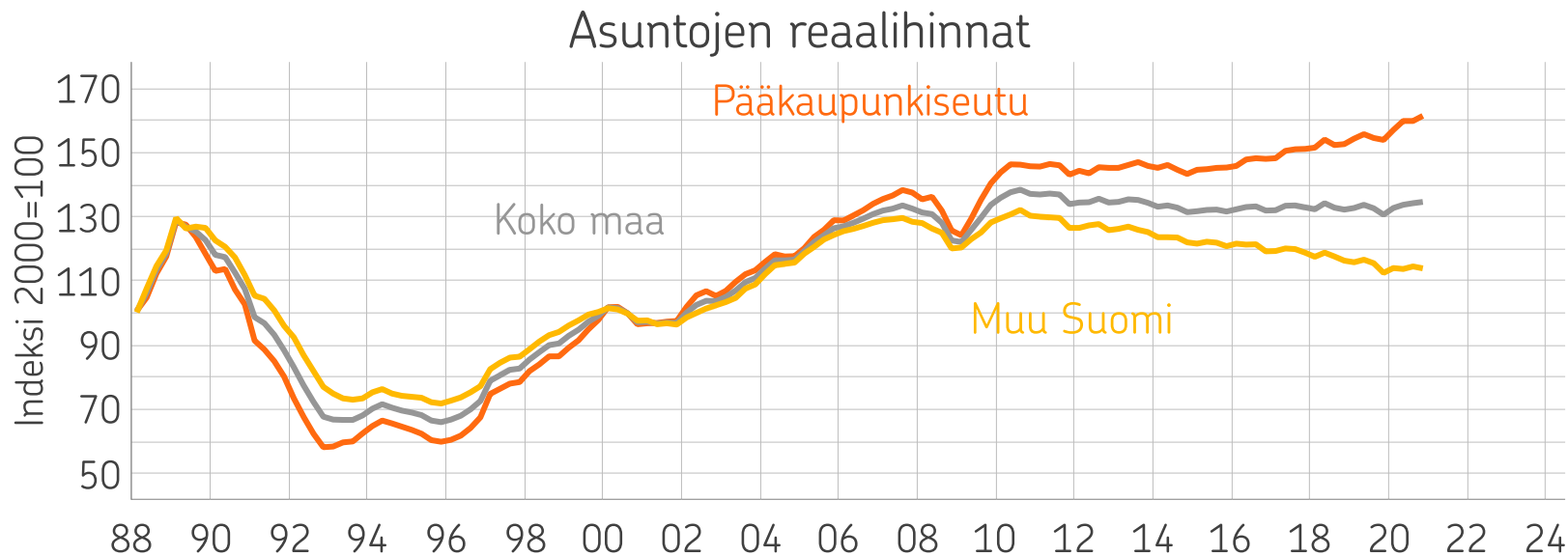
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Omakotitalojen hinnoissa pientä nousua – Pk-seudullakin nousu tasaantunut



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntojen reaalihinnoissa pitkä ja loiva laskutrendi – paitsi kasvukeskuksissa

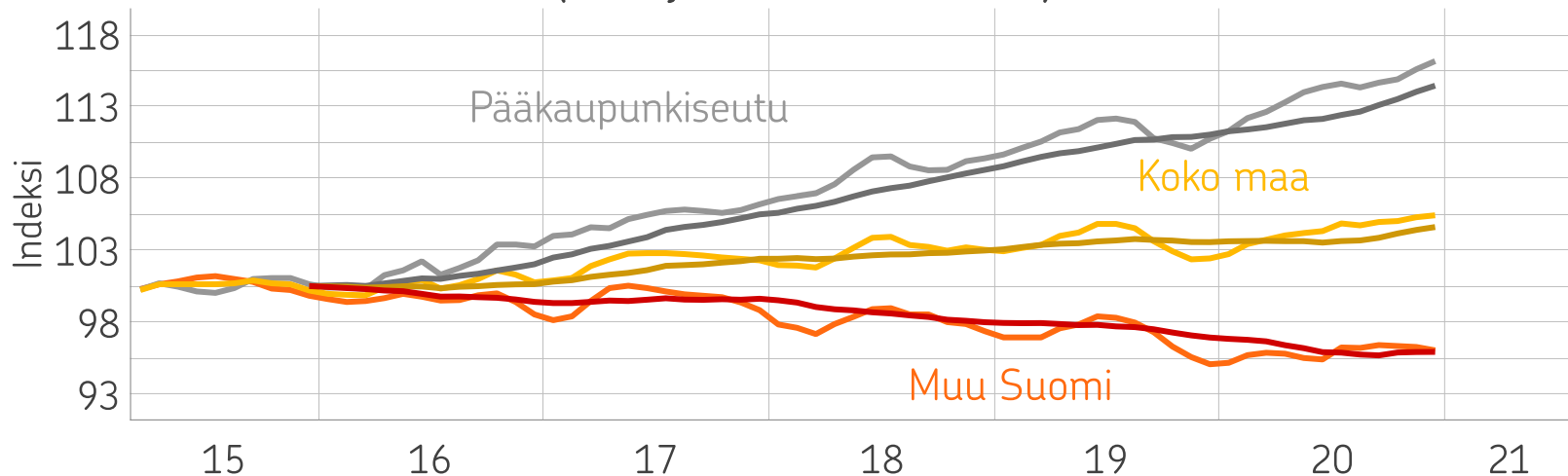


Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Etenkin pääkaupunkiseudulla asuntojen hintojen nousu on kiihtynyt

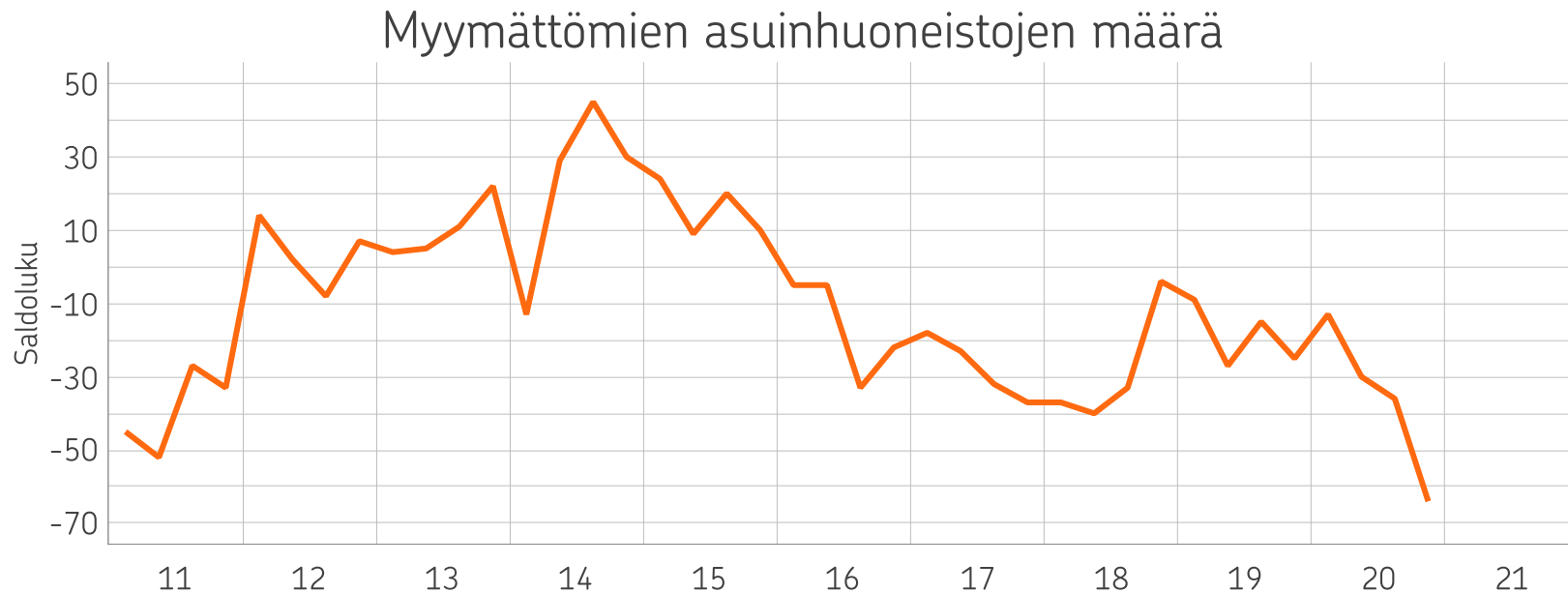
Vanhojen osakeasuntojen hinnat Suomessa, 2010=100
(3 kk ja 12kk liukuva ka)



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

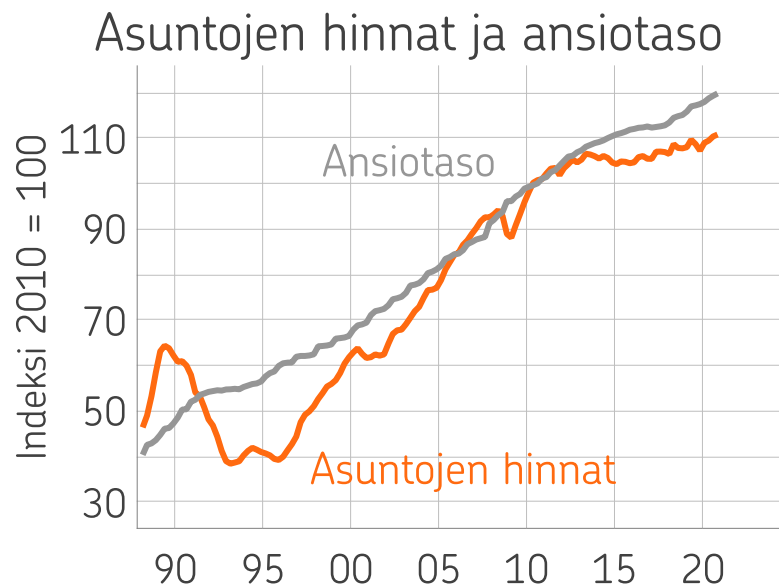
Hintojen nousu on kiihtynyt kun 3 kk (vaalea) liukuva keskiarvo on 12 kk (tumma) liukuvan keskiarvon yläpuolella

Myymättömien asuntojen määrä vähentyi viime vuonna



Lähde: EK, Macrobond, OP

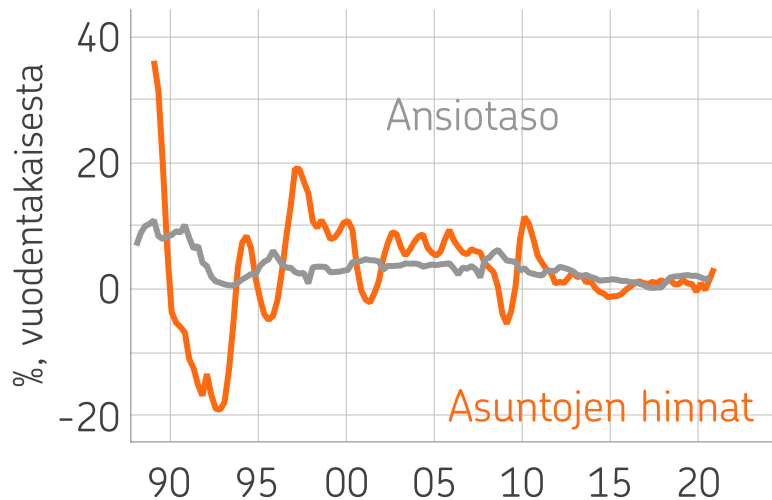
Asuntojen hinnat ovat nousseet maltillisesti tuloihin nähden



Asuntojen hinnat = vanhojen osakeasuntojen hinnat

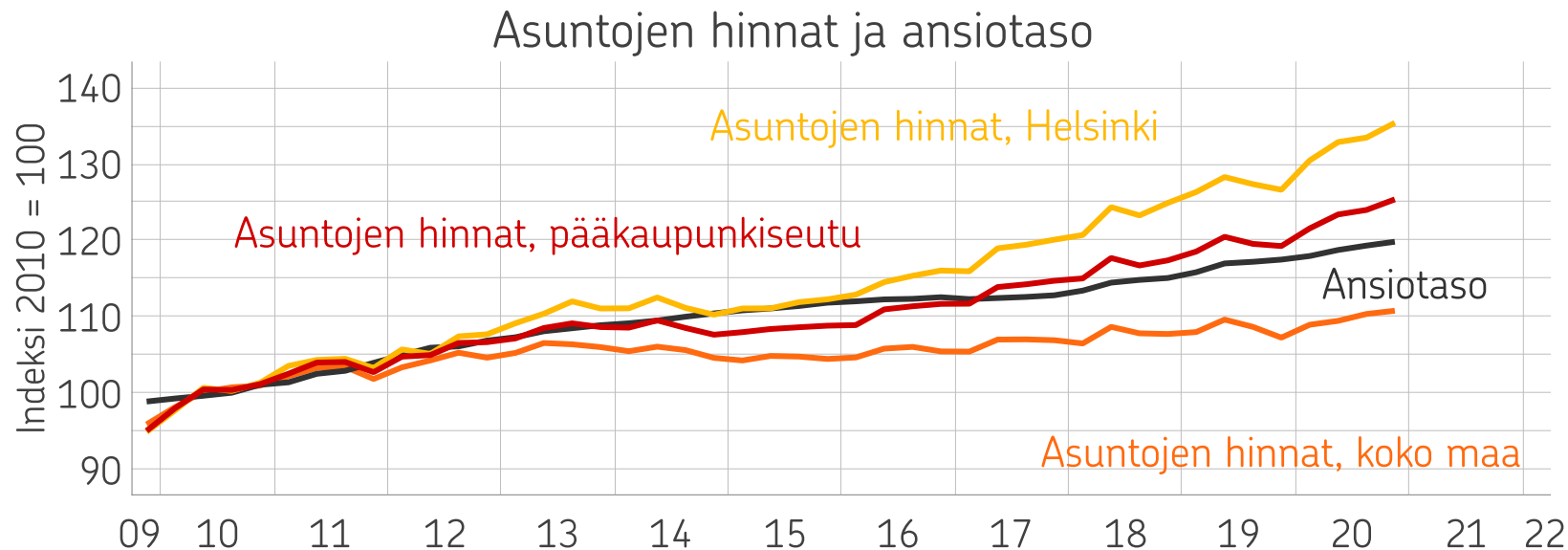
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntojen hintojen ja ansiotason muutos



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Alueelliset erot kuitenkin suuria

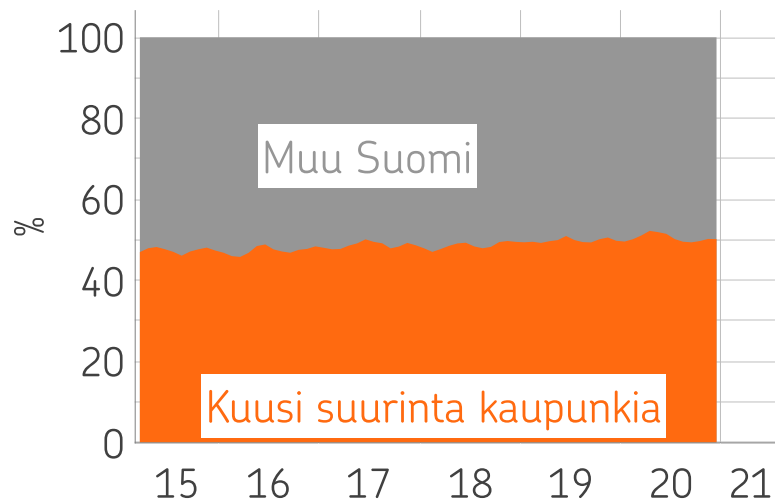


Asuntojen hinnat = vanhojen osakeasuntojen hinnat

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

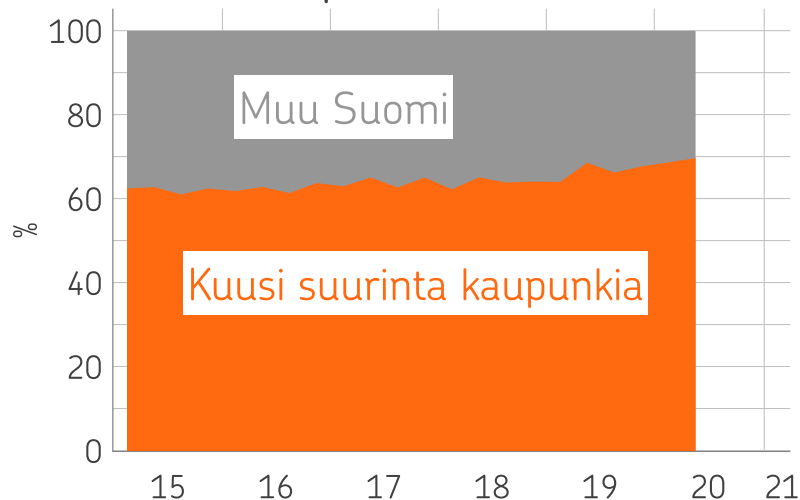
Suurissa kaupungeissa tehdään puolet asuntokaupoista

Osakeasuntojen kauppamäärien osuus



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

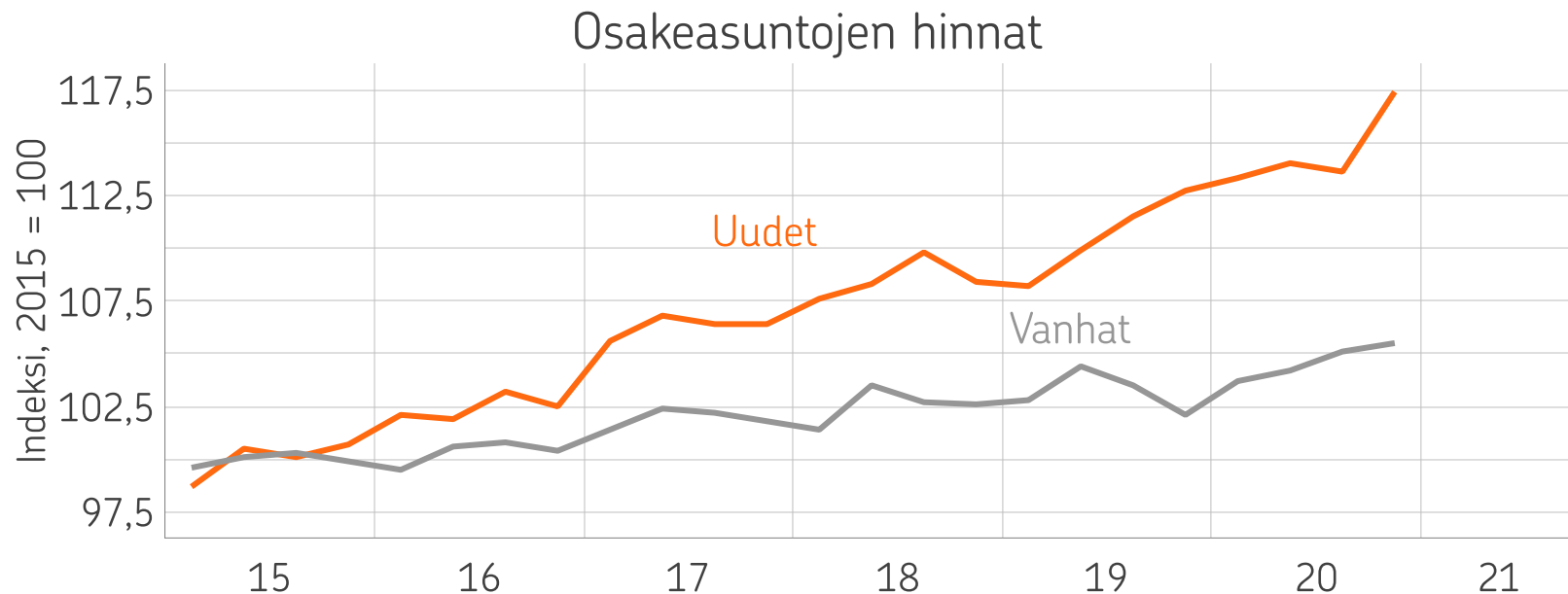
Osuus koko maan osakeasuntojen kaupan arvosta



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Kuusi suurinta: Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa, Oulu ja Turku

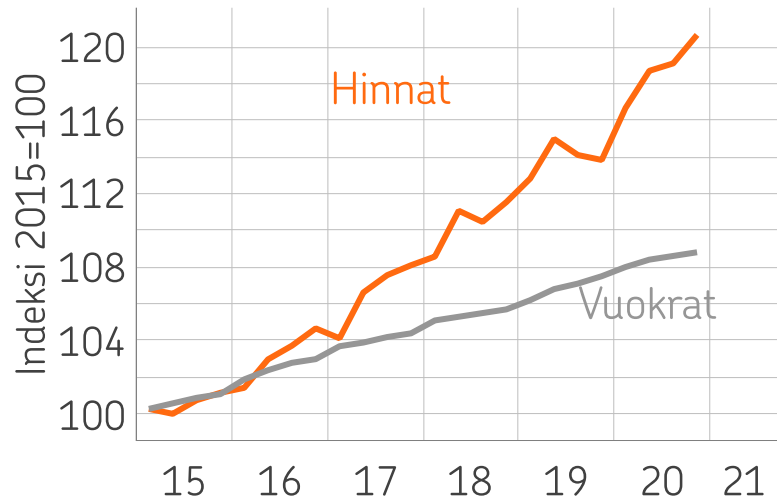
Uusien asuntojen hinnat nousseet vanhoja nopeammin



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

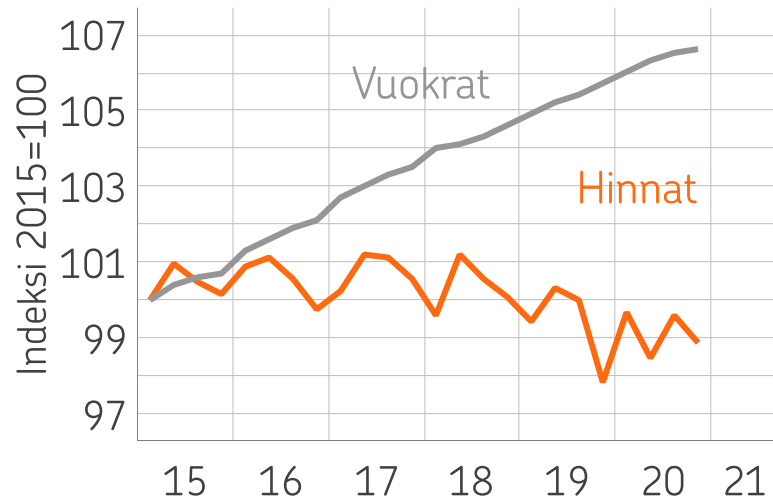
Pk-seudulla hintojen nousu ollut vuokrien nousua nopeampaa, muualla päinvastoin

PK-seutu: Kerrostaloasuntojen hinnat vs. vuokrat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

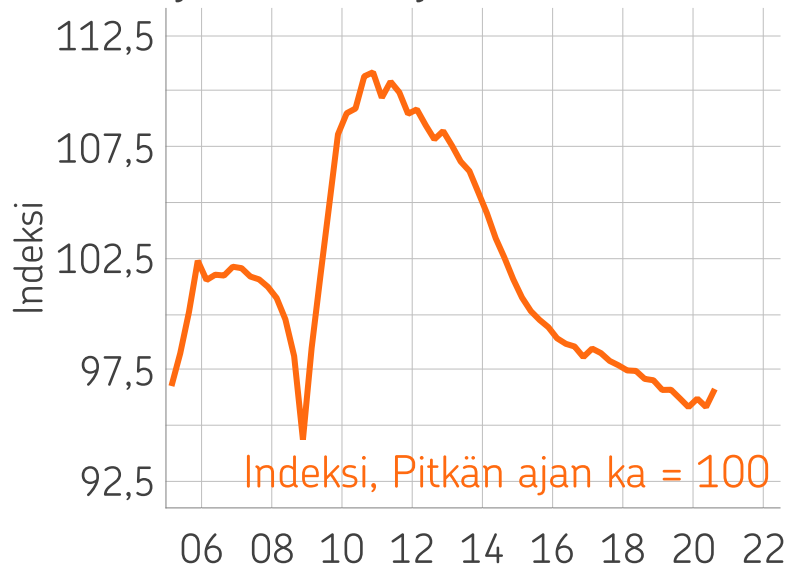
Muu Suomi: Kerrostaloasuntojen vuokrat vs. hinnat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

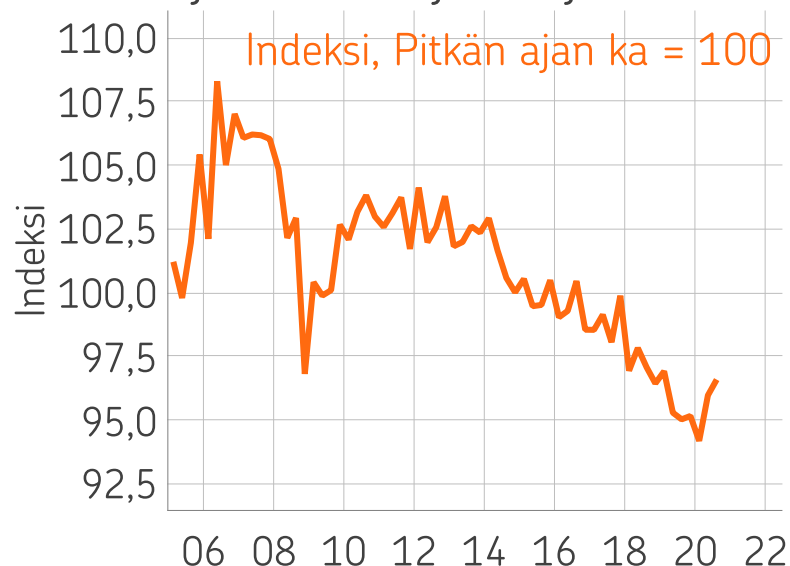
Hintojen suhde vuokriin sekä tuloihin alle pitkä ajan keskiarvojen

Asuntojen hinnan ja vuokran suhde



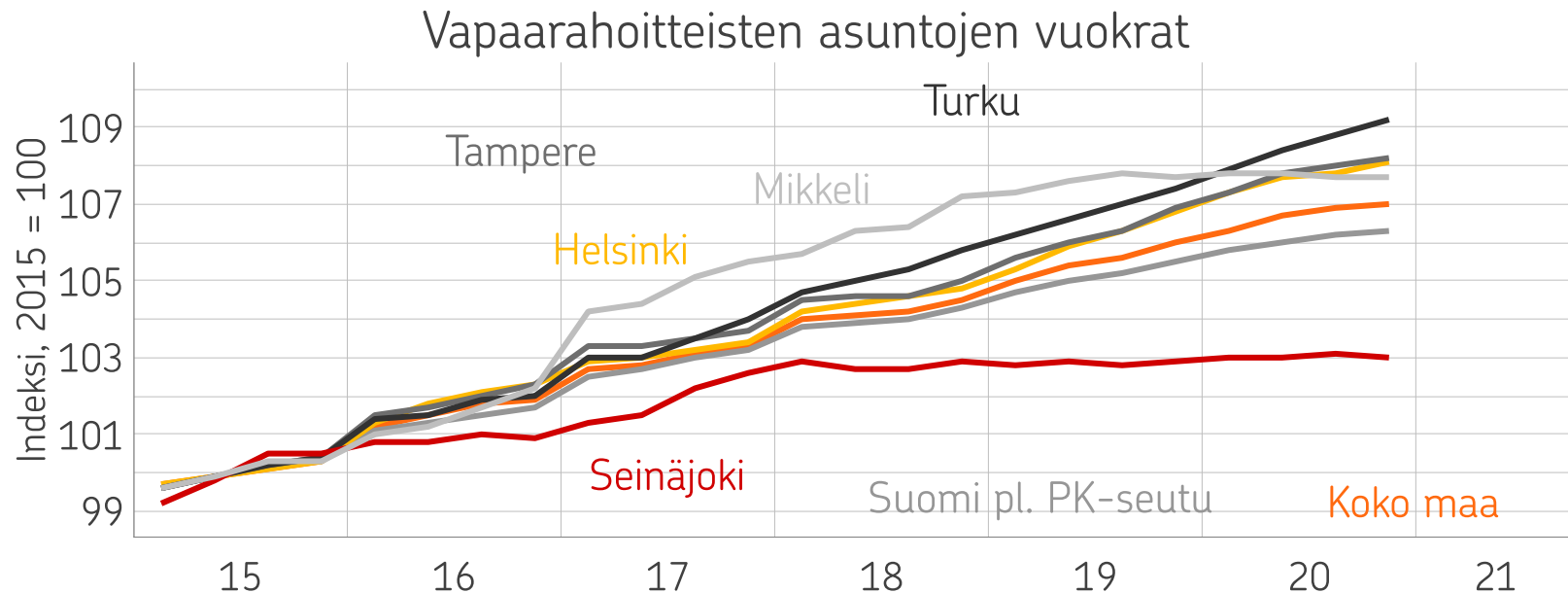
Lähde: Macrobond, OECD

Asuntojen hinnan ja tulojen suhde



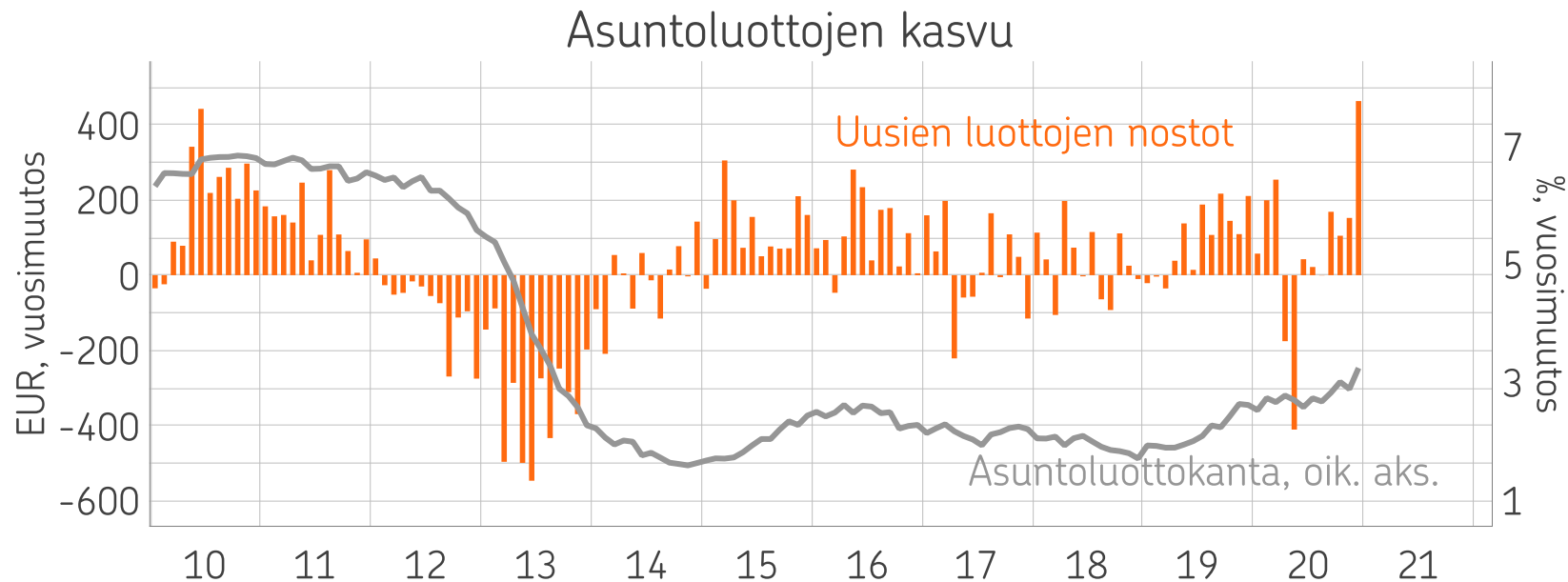
Lähde: Macrobond, OECD

Vuokrat kehittyneet hintoja tasaisemmin – Alueellisia eroja kuitenkin on



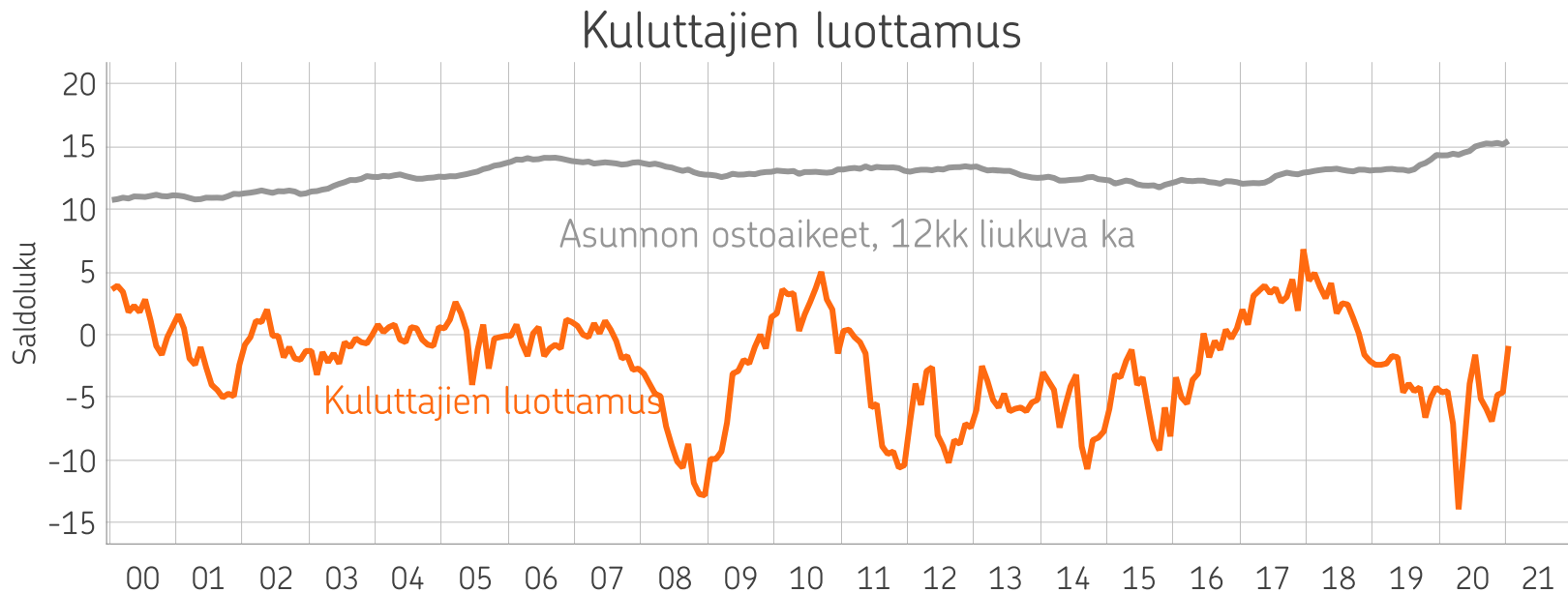
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Uusia asuntolainoja nostettiin joulukuussa runsaasti



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

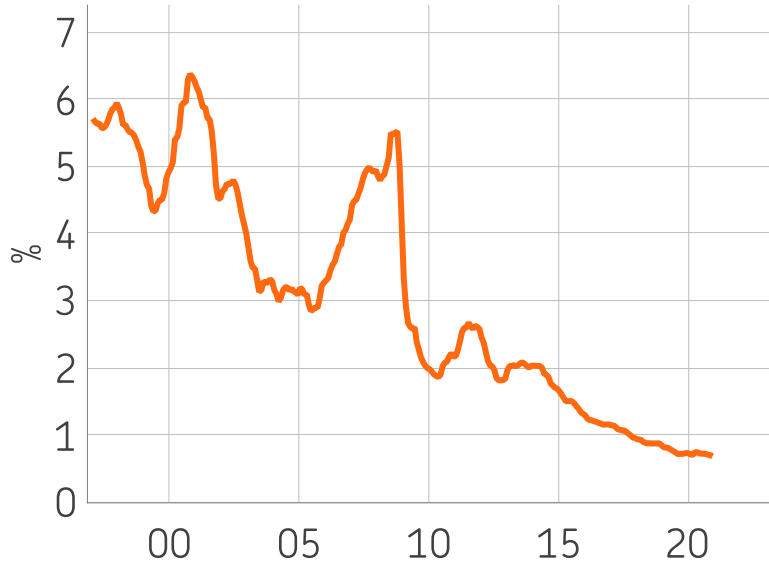
Kuluttajien noussut jo koronaa edeltävän tason yläpuolelle – asunnonostoaikeet korkealla



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

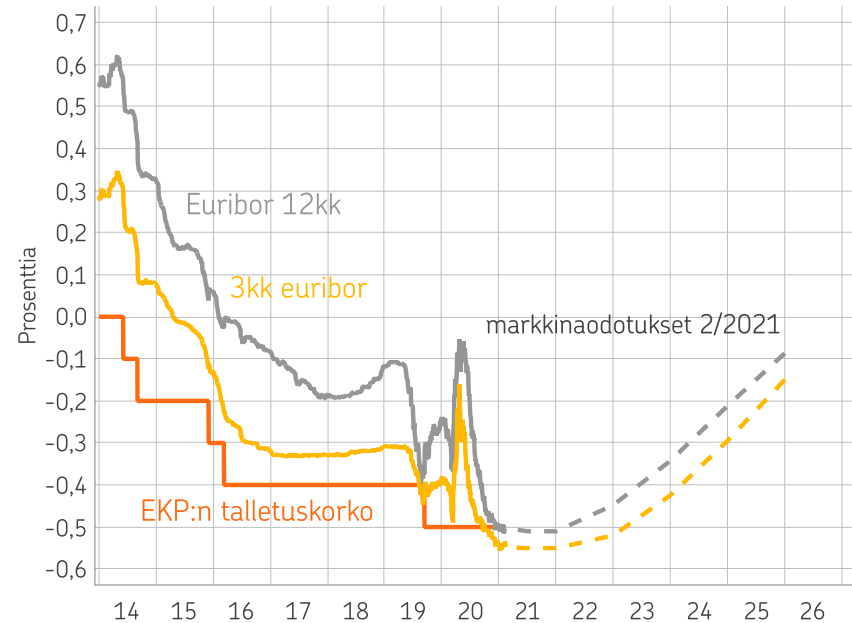
Uusien asuntolainojen korot matalalla – markkinoiden korko-odotukset hieman nousseet, mutta ovat yhä matalalla

Uusien asuntolainojen keskikorko



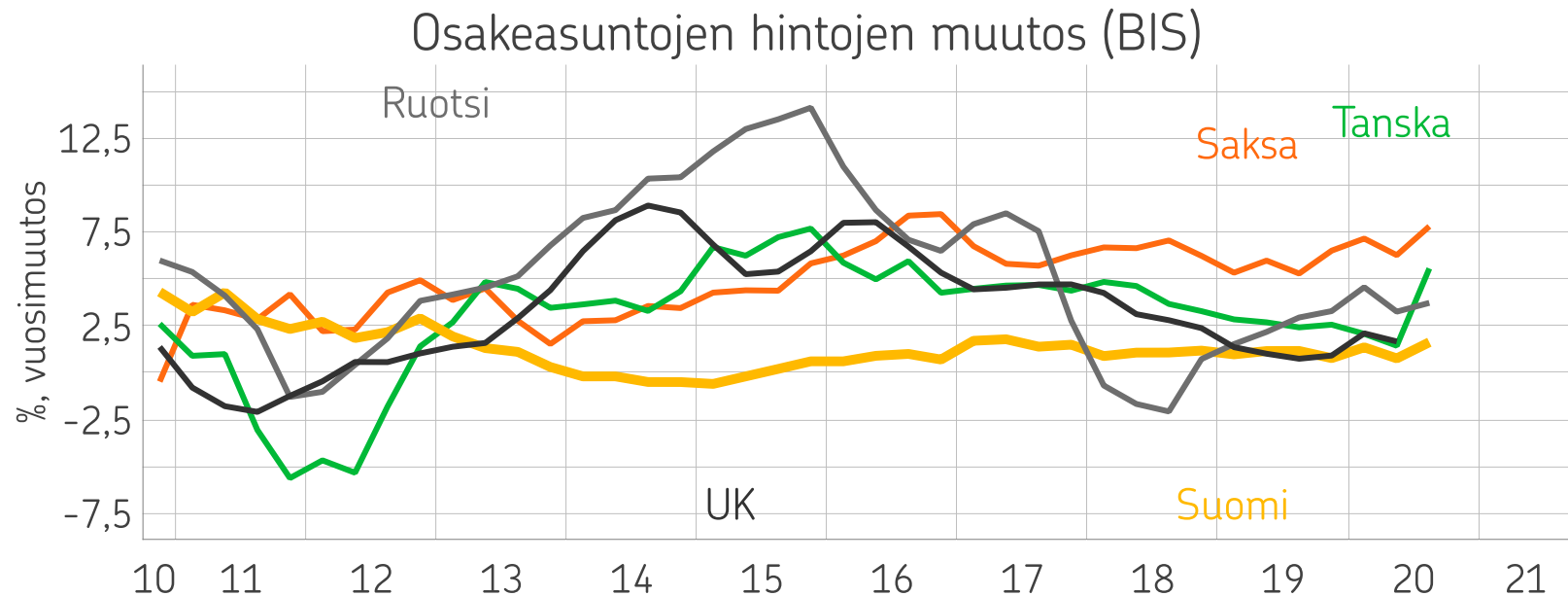
Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

Markkinoiden korko-odotukset



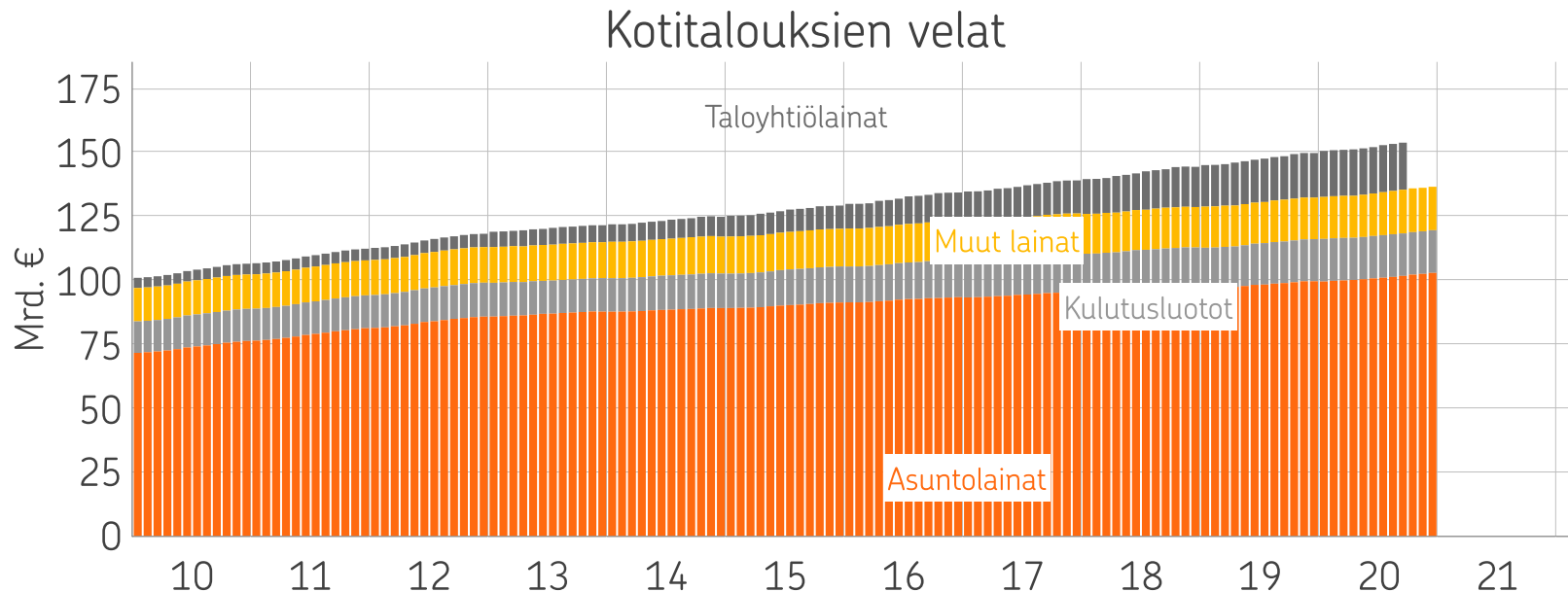
Lähde: Macrobond, OP

Eurooppalaisessa vertailussa asuntojen hinnat ovat Suomessa olleet vakaat



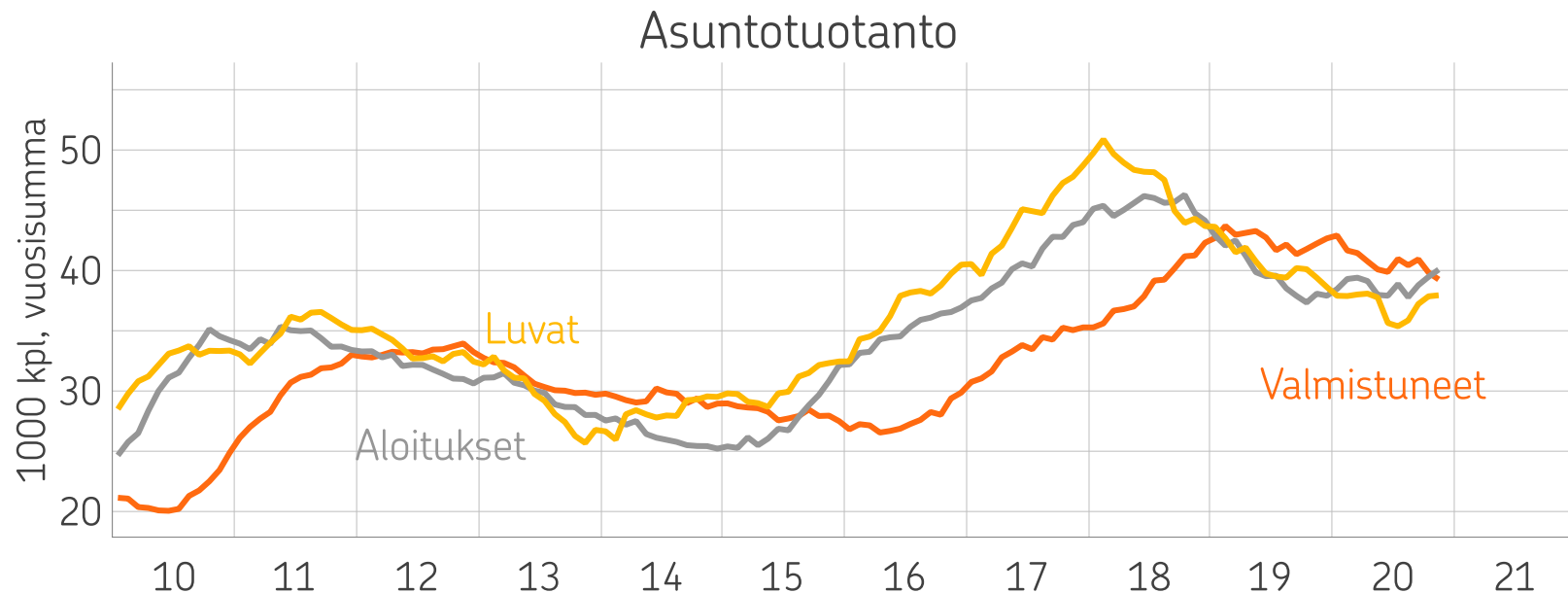
Lähde: Macrobond, BIS, OP

Taloyhtiölainojen kasvuvauhti tasaantunut – osuus kotitalouksien veloista kasvaa yhä



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

Vahva asuntomarkkina tukenut asuinrakentamista koronan yli



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

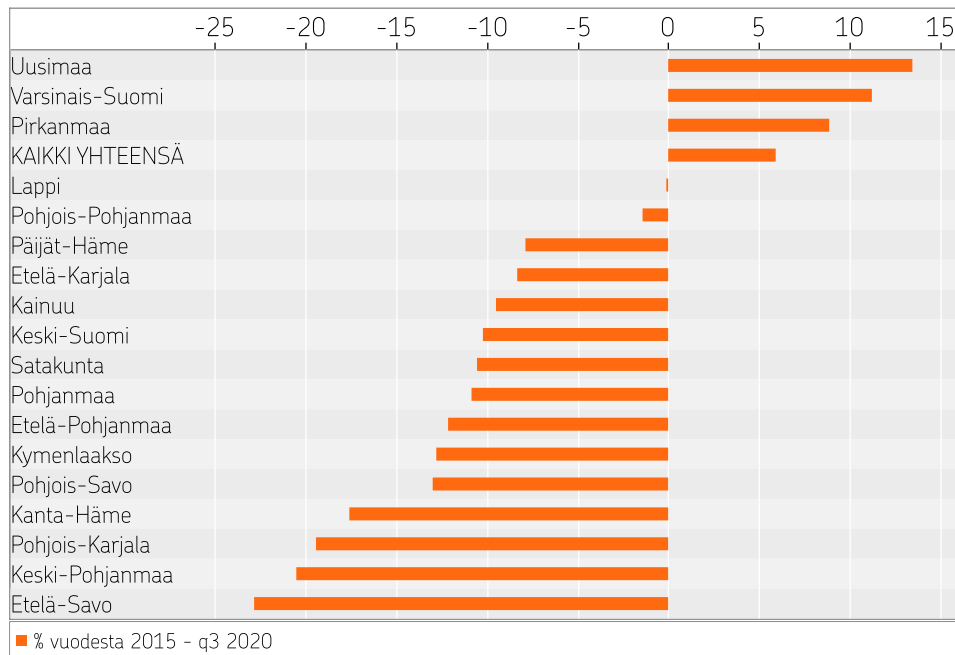
Uusien asuntojen keskikoon pienentyminen kääntynyt



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

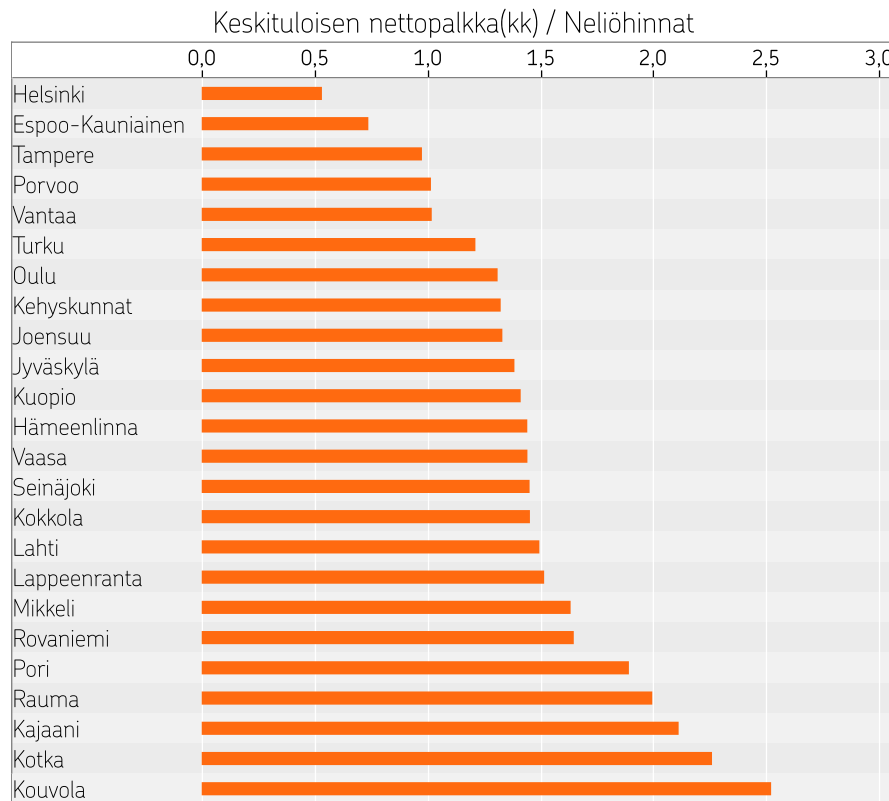
Viimeisen viiden vuoden aikana vain harvassa maakunnassa hinnat nousseet

Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys maakunnittain
% vuodesta 2015



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Kuinka monta neliötä keskipalkkainen saa kuukausipalkallaan?



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