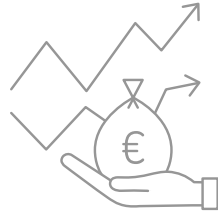


Asuntomarkkinakatsaus 2025/Q2

Asuntojen hinnat

Asuntojen hinnat laskivat hieman alkuvuodesta. Tänä vuonna odotamme hintojen nousevan keskimäärin 2 % ja ensi vuonna 3 %.



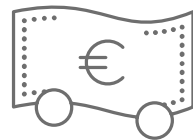
Rakentaminen

Rakentamisen käänne on hidas, ja kasvusta huolimatta asuinrakentamisen taso jää tänäkin vuonna heikoksi.



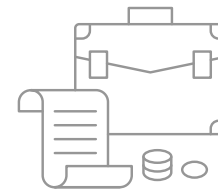
Lainakorot

Asuntolainojen keskikorot ovat laskeneet selvästi euriborien laskun myötä. Alkuvuoden talousmyllerrys painanut euribor-odotuksia hieman.



Lainamäärät

Asuntolainakysyntä on alkanut elpyä asuntokaupan piristyessä. Odotamme asuntolainojen kysynnän jatkavan kasvuaan tänä vuonna.

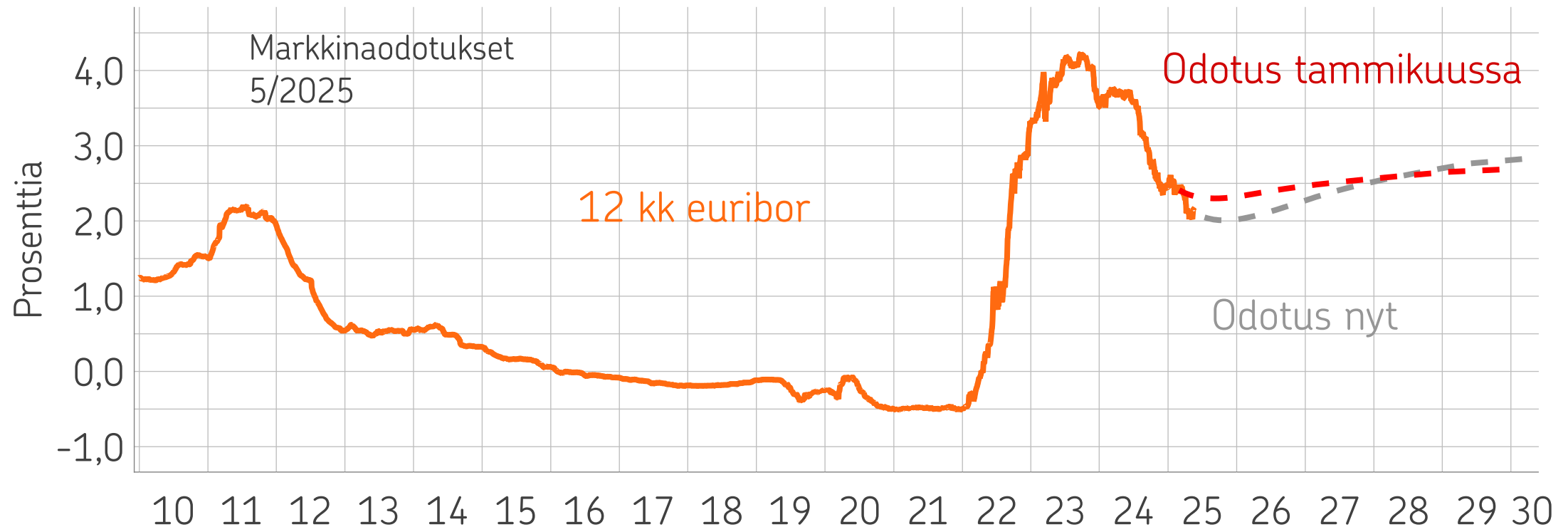


Talouden epävarmuus heijastuu myös asuntomarkkinoihin

- Alkuvuoden talouskehitystä on sävyttänyt etenkin lisääntynyt epävarmuus. BKT-ennusteita lähitulevaisuuteen ja etenkin tämän vuoden osalta on laskettu. Talousnäkymien muutoksen takia laskimme ennustetta tämän vuoden asuntojen hintojen noususta 2 prosenttiin (oli 3 %).
- Lyhyellä aikavälillä heikentyneet näkymät heijastuvat asuntomarkkinoihin negatiivisesti heikomman talouskasvun sekä lykkääntyvän työmarkkinoiden elpymisen kautta. Toisaalta laskeneet korko-odotukset parantavat asuntomarkkinoiden näkymiä. Kokonaisuutena talousnäkymän äkillisen taloustilanteen heikentymisen vaikutukset jäävät negatiivisiksi. Tällä erää huhtikuun markkinamyllerrys ei ole juurikaan heijastunut asuntomarkkinoille.
- Asuntojen hinnat ovat olleet verrattain vakaita viimeisen vuoden ajan. Tämän vuoden ensimmäisellä neljänneksellä hinnat laskivat koko maan osakeasunnoissa keskimäärin 1,3 prosenttia. Asuntomarkkinoiden elpyminen näkyy kuitenkin jo selvästi nousseina kauppamäärinä. Odotamme, että myös hinnat kääntyvät tänä vuonna nousuun huolimatta epävarmuuden lisääntymisestä.
- Suurista kaupungeista* pudotus oli ensimmäisellä kvartaalilla nopeita Turussa (-2 %) ja Helsingissä (-1,8 %). Hinnat laskivat kaikissa suurissa kaupungeissa. Hintojen pudotus oli keskimäärin 1,3 niin suurissa kaupungeissa kuin niiden ulkopuolella. Yksiöiden hinnat laskivat yhä nopeammin kuin suurempien asuntojen.
- Vapaarahoitteisten vuokrien nousu hidastui ensimmäisellä kvartaalilla ollen keskimäärin 0,9 prosenttia. Nousu oli yhä poikkeuksellisen hidasta pääkaupunkiseudulla (0,1 %). ARA-vuokrat ovat nousseet selvästi nopeammin kuin vapaarahoitteiset vuokrat.
- Korkojen lasku sekä käytettävissä olevien tulojen nousu tukevat yhä asuntomarkkinoiden elpymistä. Sen sijaan työmarkkinoiden kehitys on ollut vaisua, ja kauppasota lykkää elpymistä entisestään. Asuntomarkkinoiden kannalta merkittävin riski liittyy tällä erää työmarkkinoiden kehitykseen.

Korko-odotukset laskeneet hieman – pehmentää turbulenssin vaikutusta aavistuksen

Markkinoiden korko-odotukset



Lähde: Macrobond, EMMI, EKP, OP

Teema: Teema: Carrie Bradsaw
–indeksi – eli mitä yksin
asunnon vuokraaminen
maksaa?



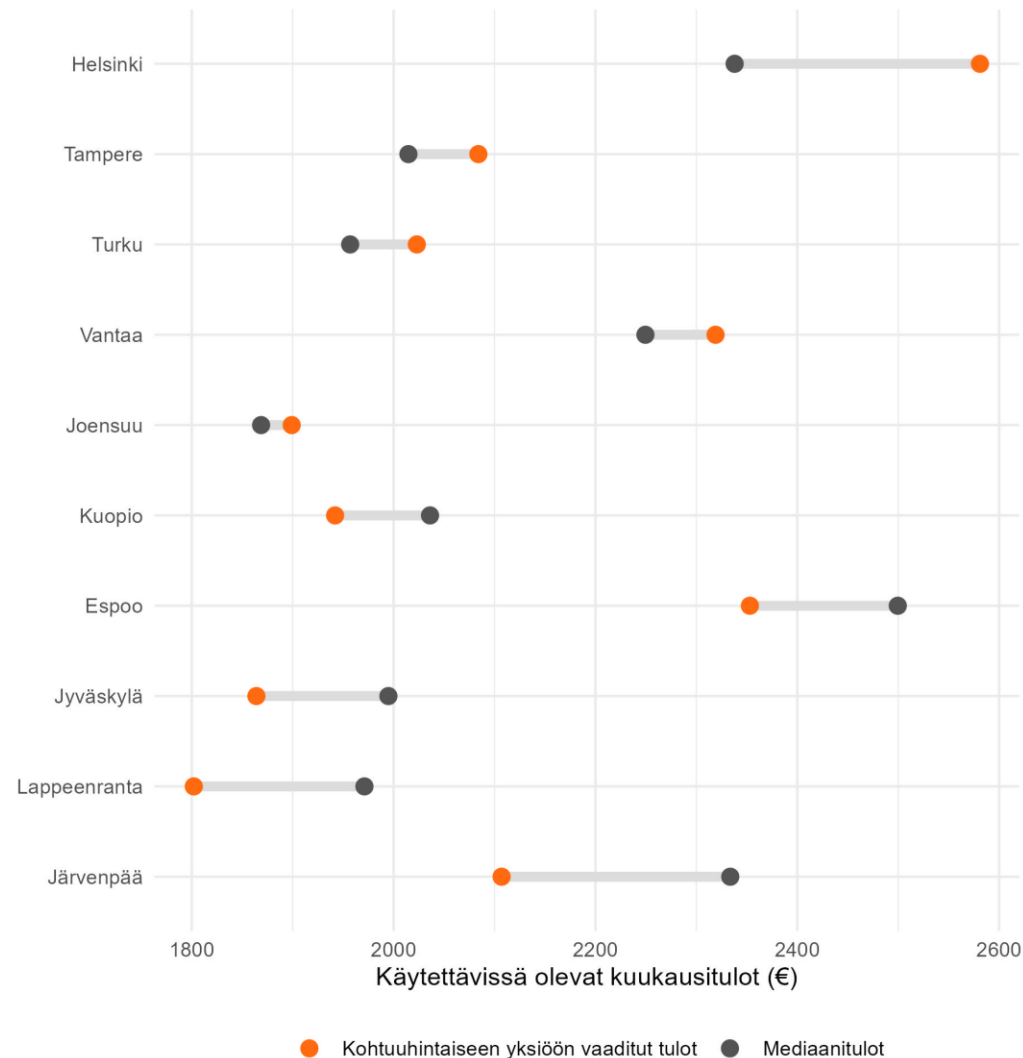
Carrie Bradshaw-indeksi – millaiset tulot yksineläjä tarvitsee yksiön vuokraan

- The Economist-lehden Carrie Bradshaw-indeksi kuvaa yksinkertaisesti, kuinka paljon sinkkotalouden tulee tienata, jotta yksiön vuokraaminen on edullista. Käytännössä, kuinka suuret tulot täytyy olla, jotta yksiön vuokraaminen ei vie yli 30 % tuloista.
- Suomessa on reilut 1,3 miljoonaa sinkkotaloutta, eli yhden henkilön kotitaloutta. Kaikista kotitalouksista tämä on lähes 47 prosenttia. Yksinasujista hieman reilu puolet asuu vuokralla.
- Selvityksen perusteella Korkeimmat tulot tarvitaan Helsingissä, jossa tarvitsee lähes 2600 euron nettotulot, jotta yksiön vuokraaminen vie alle kolmanneksen tuloista. Myös muissa Pääkaupunkiseudun kunnissa tarvitaan yli 2000 euron nettotulot.
- Erot kuntien sisällä on myös merkittäviä. Kun tarkastellaan yksittäisten postinumeroalueiden vuokria suhteessa alueen nykyisten asukkaiden tuloihin, on Espoon Otaniemi selvästi kallein, johtuen matalasta tulotasosta.
- Tarkastelussa vuokrina käytetään vapaarahoitteisten yksiöiden uusien vuokrasuhteiden keskimääräistä vuokraa.
- Tarkasteltu yksiö on kooltaan kaikilla alueilla 30 neliön kokoinen, joka vastaa keskimääräisen suomalaisen yksiön kokoa. Tulot ovat kunkin alueen käytettävissä olevia rahatuloja.

Missä asunnon vuokraaminen on kalleinta?

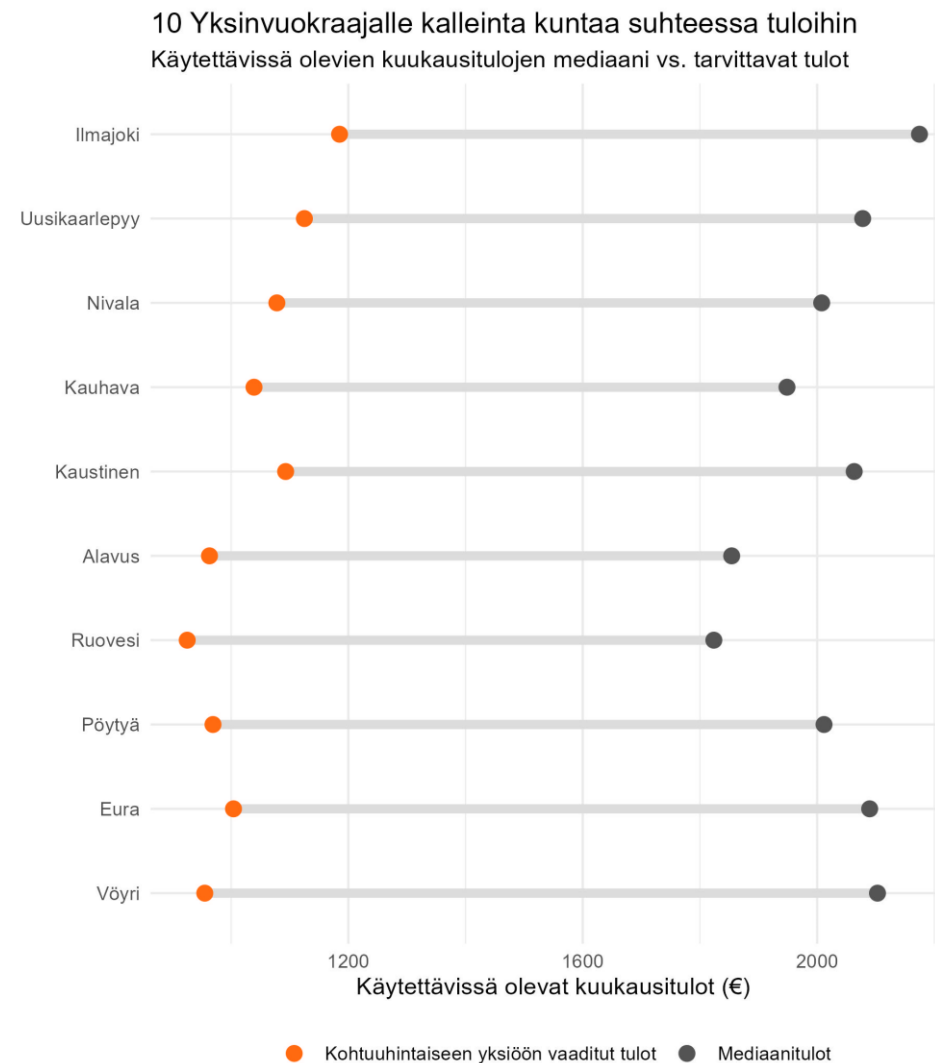
- Kohtuuhintaisen yksiön ajatellaan tässä tarkastelussa vievän alle 30 prosenttia käytettävissä olevista tuloista. Tulot, jolla tämä toteutuu on kuvattu oranssilla pallolla. Tumman harmaa pallo kuvaa todellisia tuloja
- Korkeimmat tulot yksiön vuokraamiseen vaaditaan Helsingissä, noin 2600 euroa. Helsingissä nykyisten asukkaiden mediaanitulot ovat myös selvästi tätä matalammat.
- Espoossa vaadittavat tulot ovat toiseksi korkeimmat, mutta samalla nykyisten asukkaiden tulotaso on korkea.

10 Yksinvuokraajalle kalleinta kuntaa suhteessa tuloihin
Käytettävissä olevien kuukausitulojen mediaani vs. tarvittavat tulot

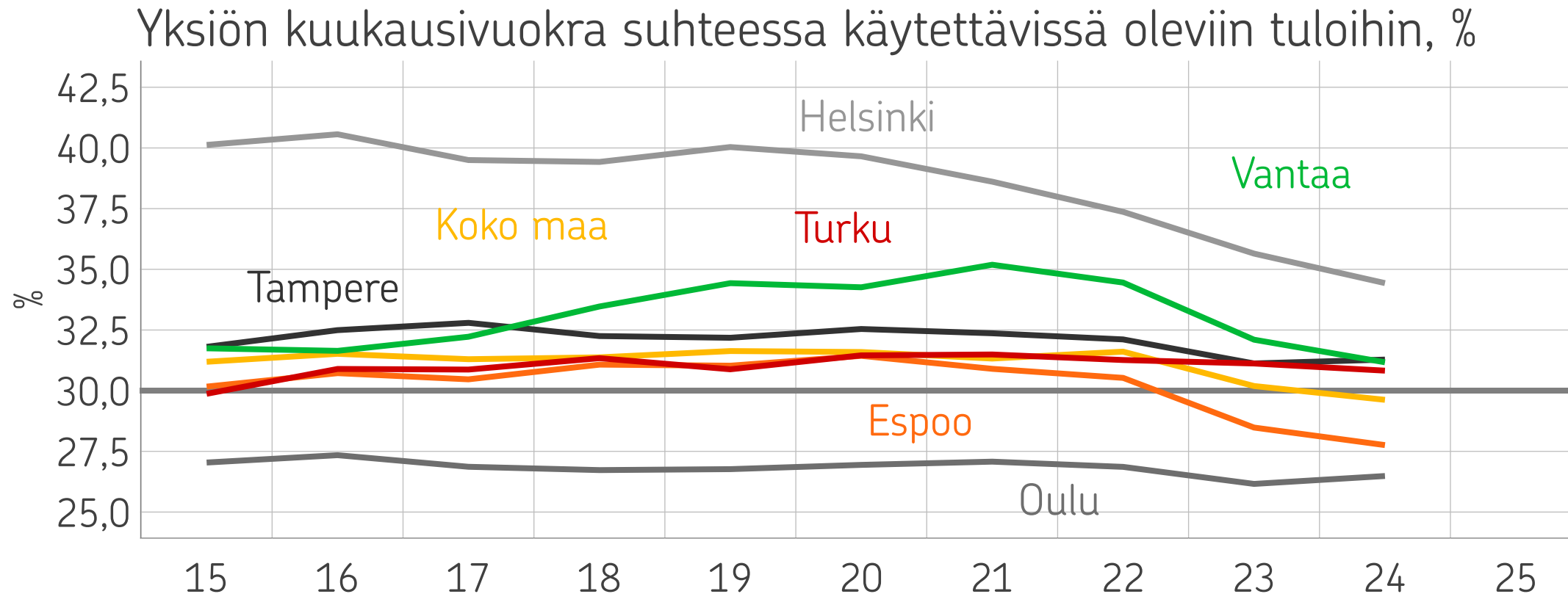


Entä missä yksiön vuokraamiseen menee tuloista pienin osuus?

- Suomessa on suuri määrä kuntia, joissa yksiöiden vuokrasopimuksia ei solmita riittävästi, jotta hintatasosta julkaistaisiin tilastoja. Näin ollen mukana on vain alueet, joilta tilastoja on saatavilla.
- Tällaisista kunnista Vöyrillä yksiön vuokraaminen yhden henkilön tuloilla on edullisinta.
- Valtaosassa Suomen kunnista vuokraaminen vie mediaanituloista selvästi alle kolmanneksen. Koko maan keskiarvo on noin 28 % suurimpien kaupunkien nostaessa keskiarvoa selvästi.

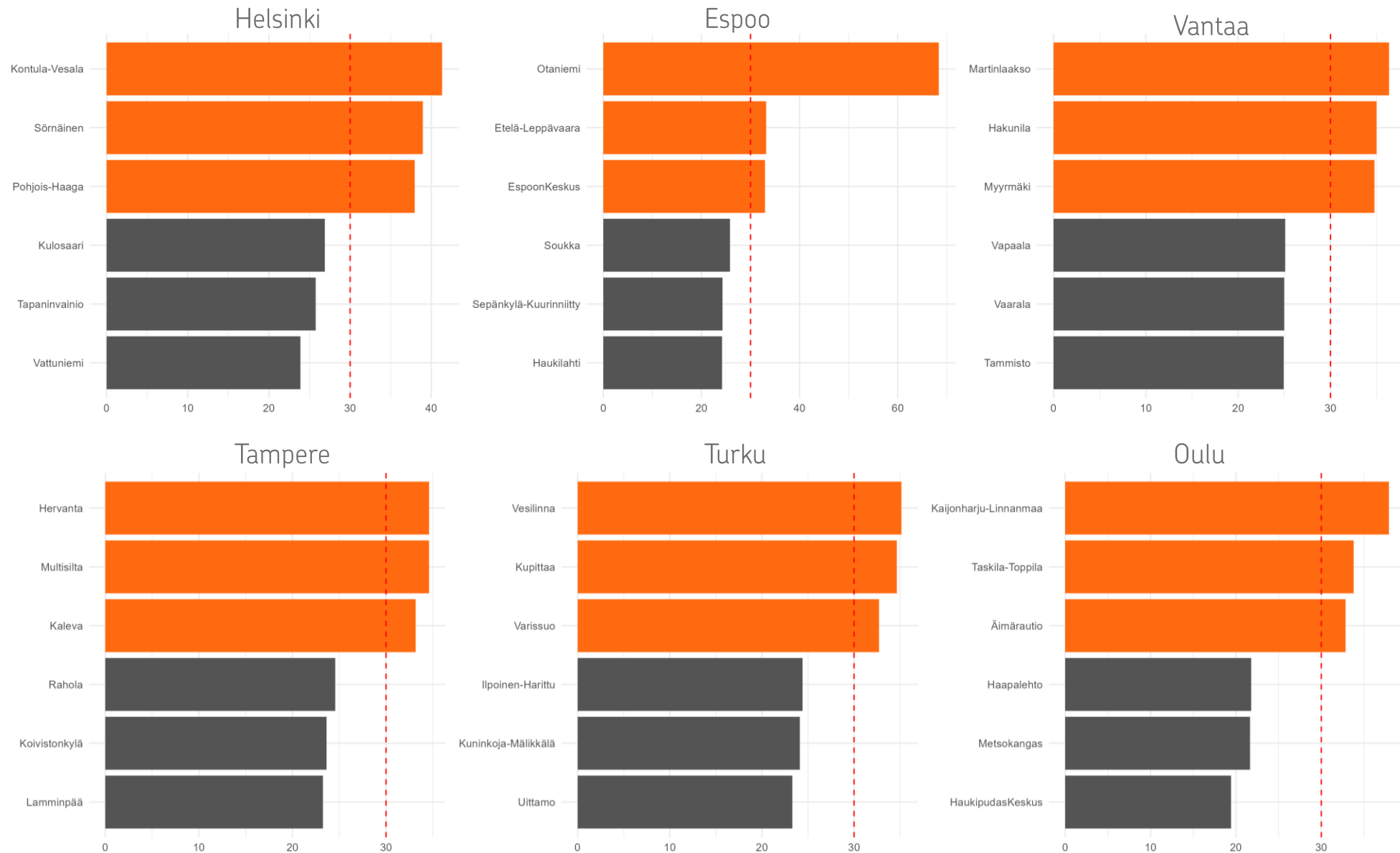


Runsaas rakentaminen helpottanut yksiöiden vuokraamista Pääkaupunkiseudulla



Lähde: Macrobond, , OP

Kalliimpienkin kuntien sisällä on runsaasti eroja

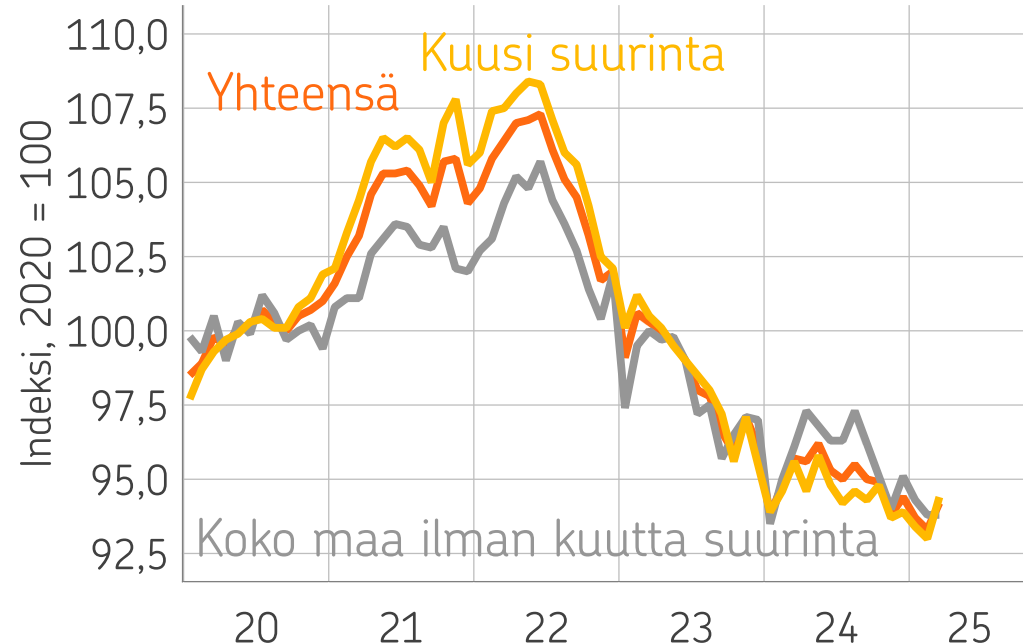


Asuntojen hinnat ja kauppamäärät



Asuntojen hinnat heiluvat yhä pohjilla

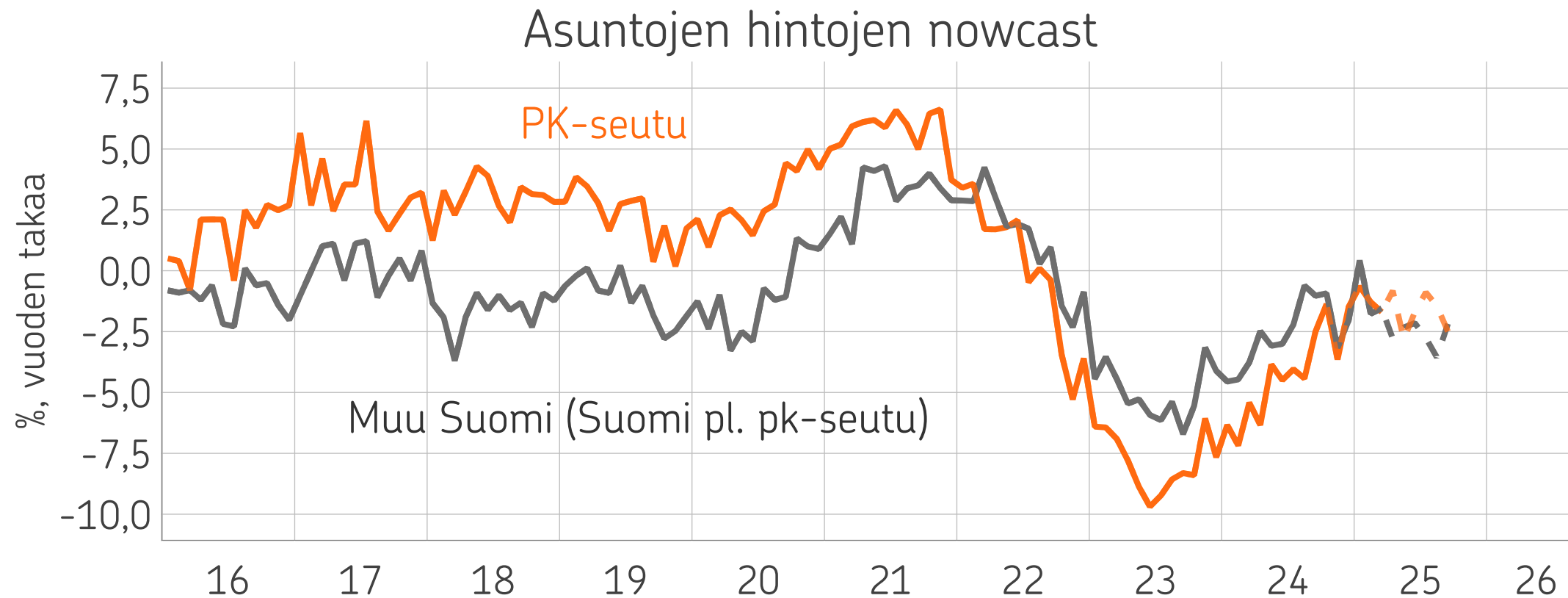
Vanhojen osakeasuntojen hinnat, 2020=100



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

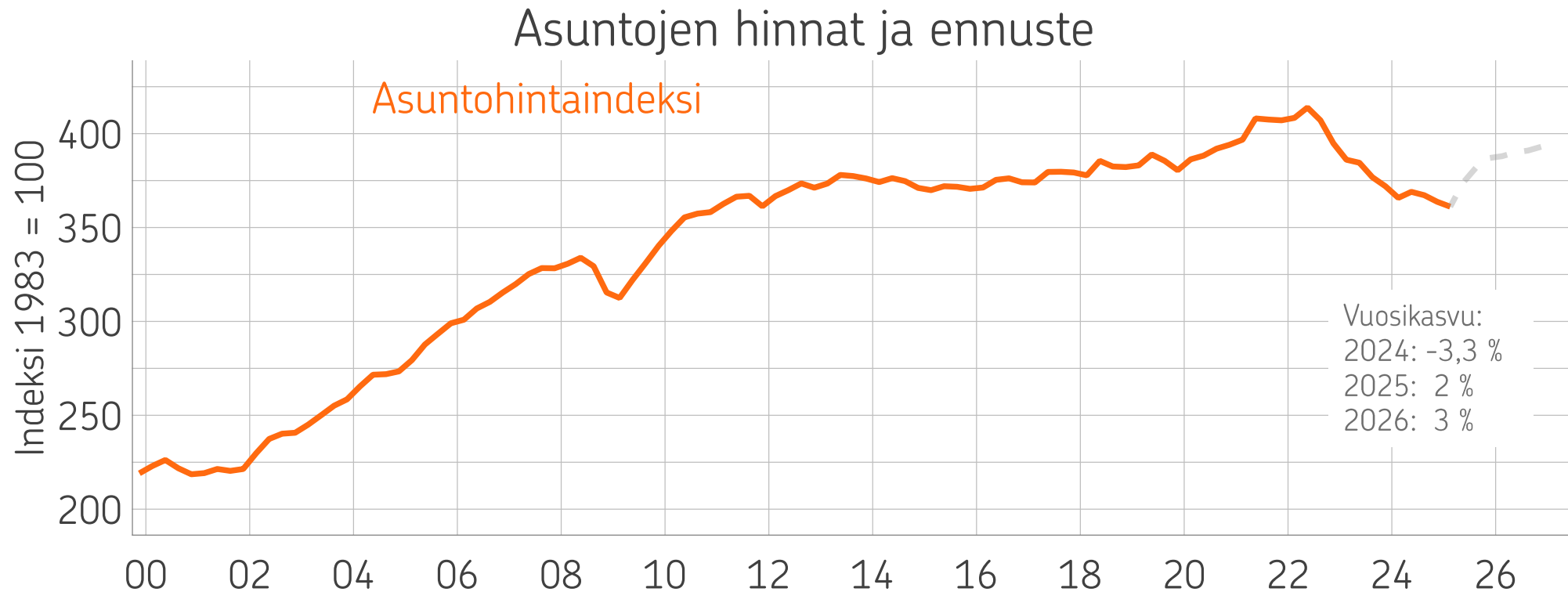
- Asuntojen hinnat laskivat hieman vuoden ensimmäisellä neljänneksellä, mutta isossa kuvassa hintakehitys on vakautunut.
- Hinnat laskivat vuoden ensimmäisellä kvartaalilla 1,3 % vuoden takaisesta.
- Alueellisesti hintojen kehitys on ollut melko samankaltaista.
- Odotamme, että asuntojen hinnat kääntyvät kahden laskuvuoden jälkeen tänä vuonna 2 prosentin nousuun. Ensi vuonna hintojen nousu jatkuu 3 prosentin vauhdilla. Riskit tämän vuoden hintakehityksen osalta ovat kuitenkin negatiiviset etenkin lisääntyneen epävarmuuden takia.

Odotukset hintakehityksestä hieman heikentyneet alkuvuodesta



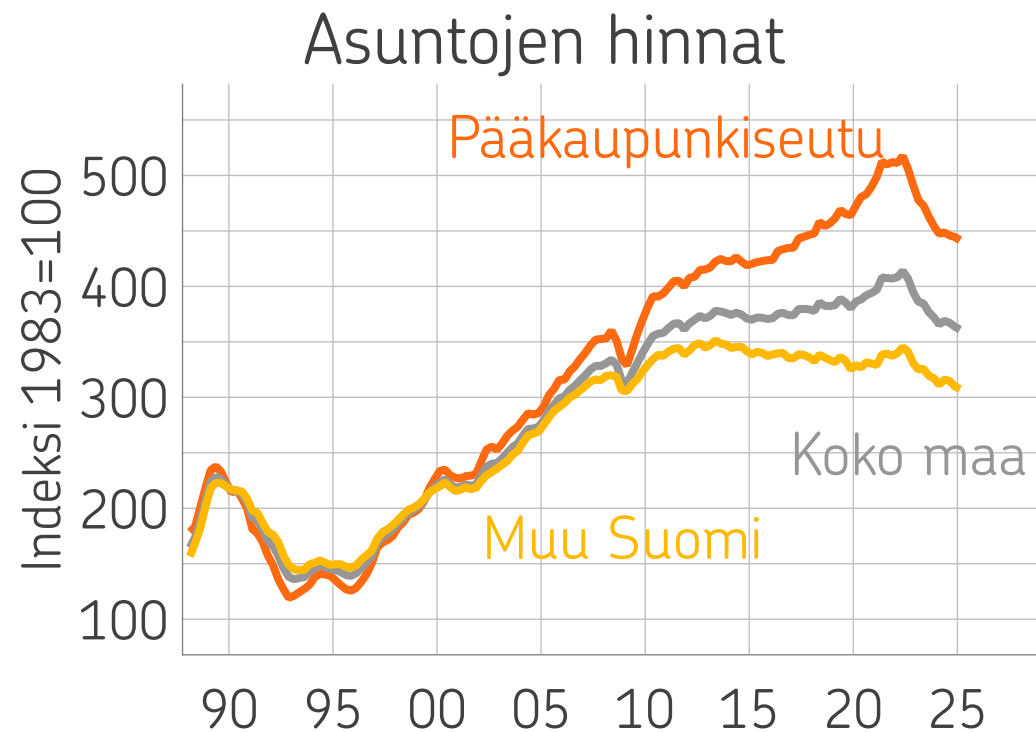
Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus

Asuntojen hinnat kääntyvät tänä vuonna nousuun

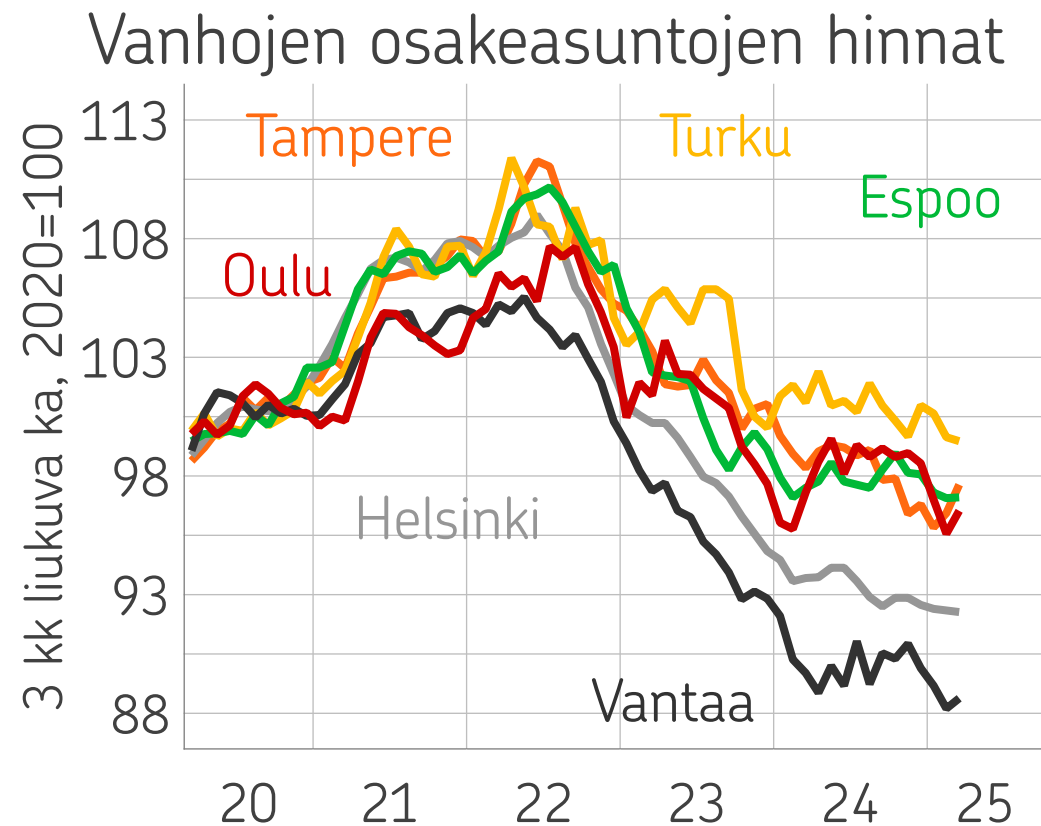


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Isojen kaupunkien hinnat loivassa laskussa – koko maan hinnat vuoden 2010 lopun tasolla



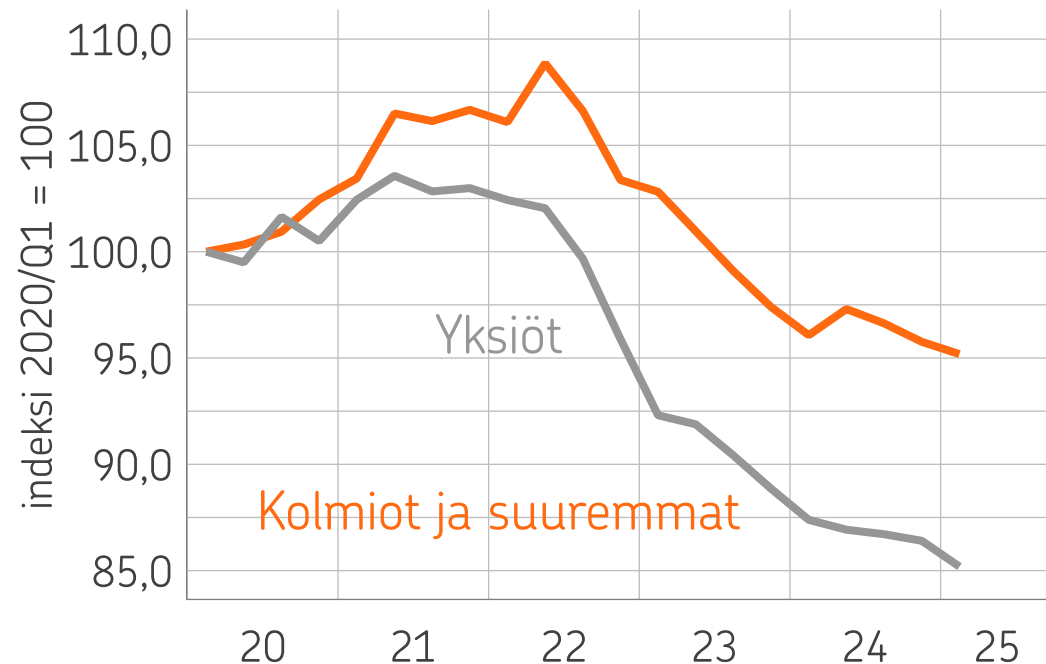
Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Pienten asuntojen hinnat jatkaneet laskuaan

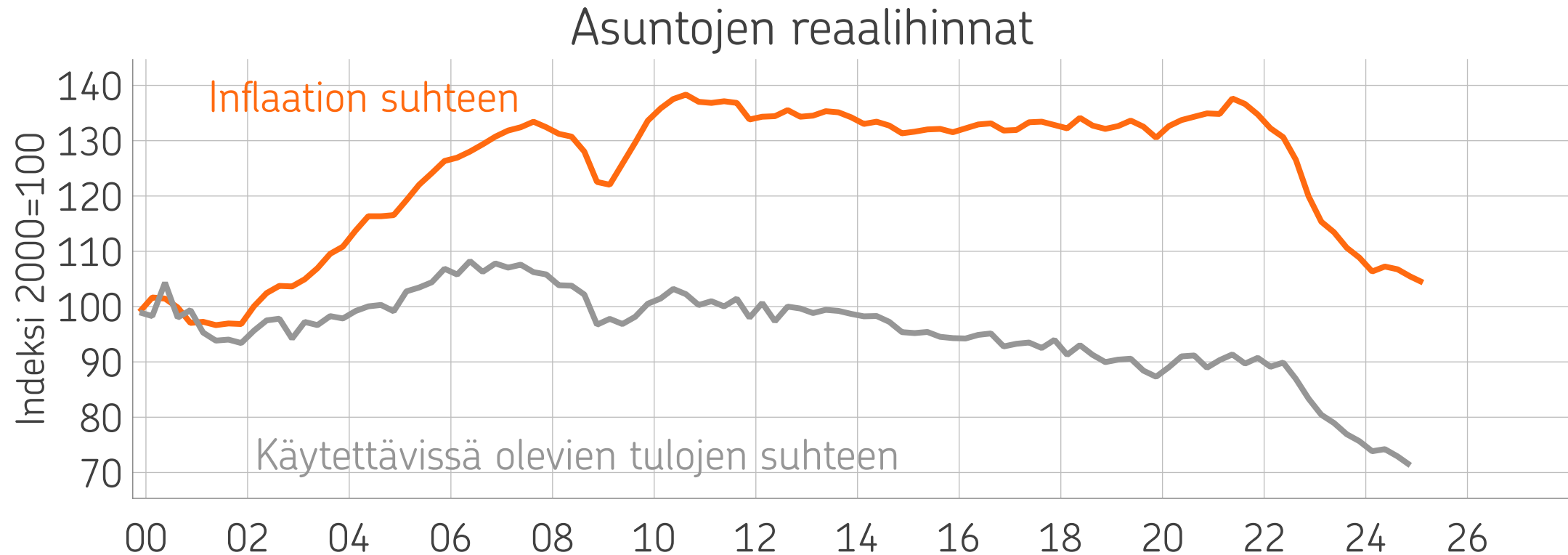
Kerrostaloasuntojen hinnat vuoden 2020 alusta



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Yksiöiden hintojen lasku on ollut nopeampaa kuin suuremmissa perheasunnoissa. Kesään 2022 verrattuna kerrostaloyksiöiden hinnat ovat noin 15 prosenttia alemmat. Kolmioiden ja sitä suurempien kerrostaloasuntojen hinnat ovat noin 11 prosenttia matalammalla.
- Ensimmäisellä vuosineljänneksellä yksiöiden hinnat laskivat 2,5 prosenttia ja kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen hinnat laskivat 0,9 prosenttia.
- Pienempien asuntojen hintoja ovat painaneet niin tarjonnan lisääntyminen kovan rakentamisen seurauksena kuin kysynnän heikentyminen korkojen ja kustannusten nousun myötä.

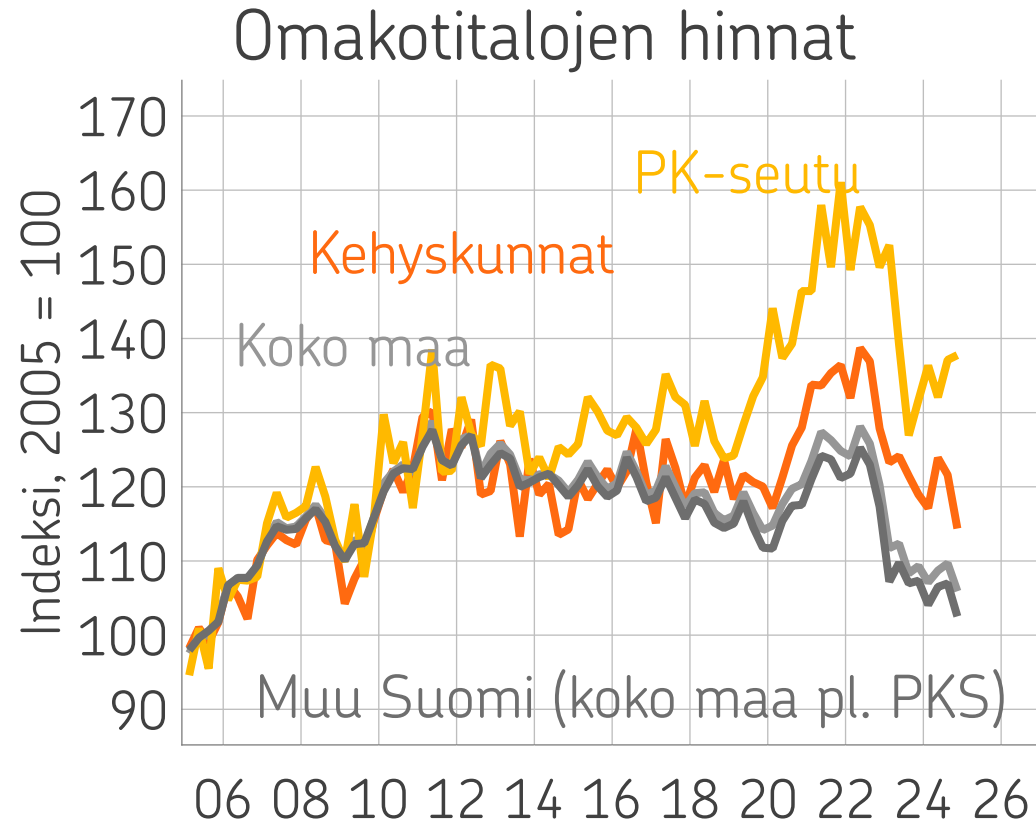
Asuntojen hinnat suhteessa tuloihin laskeneet edelleen



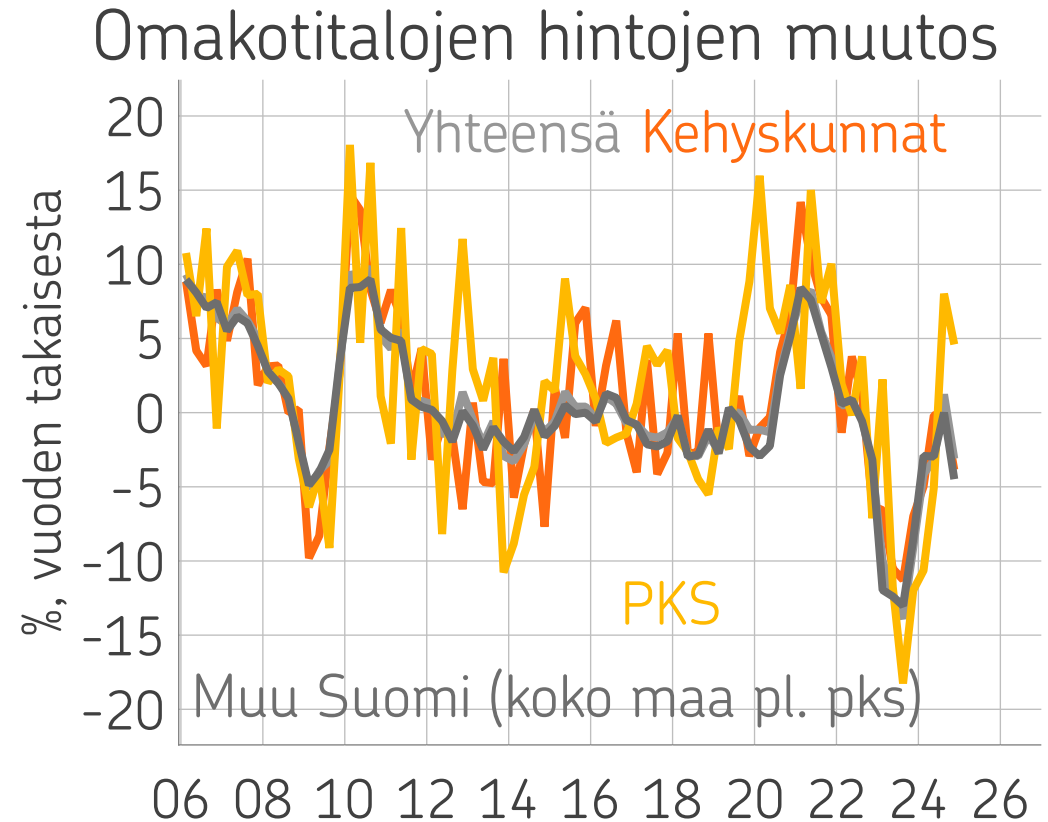
Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Pääkaupunkiseudulla omakotitalojen hinnat kääntyneet nousuun, muualla pientä laskua



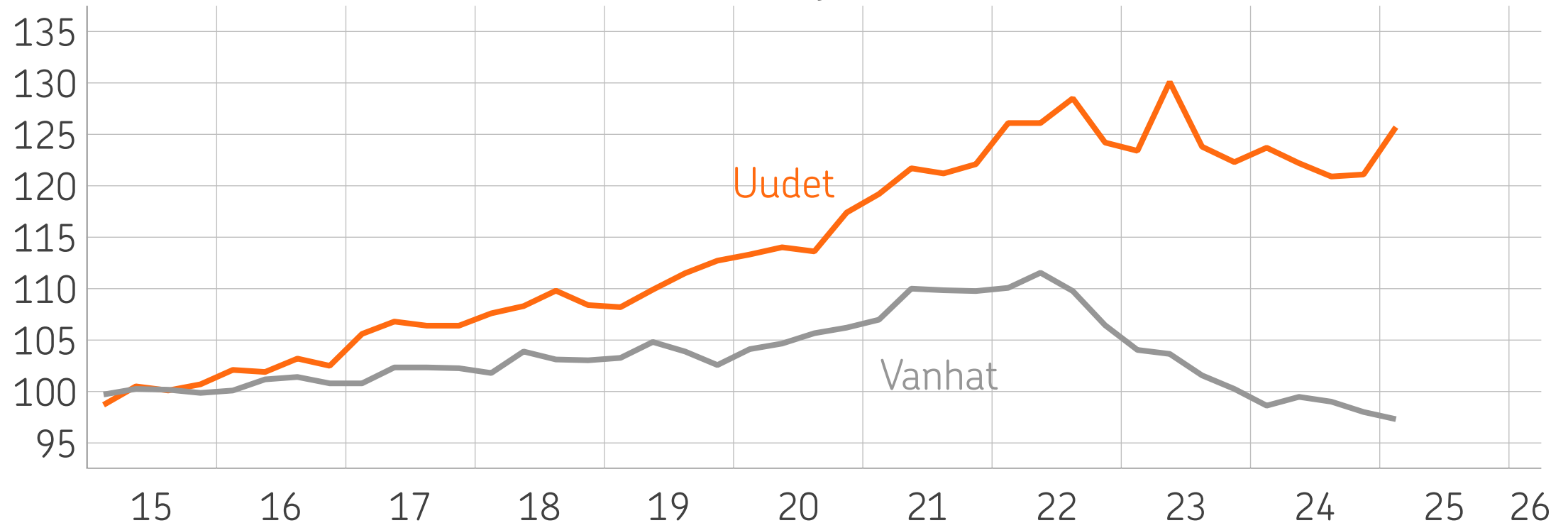
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

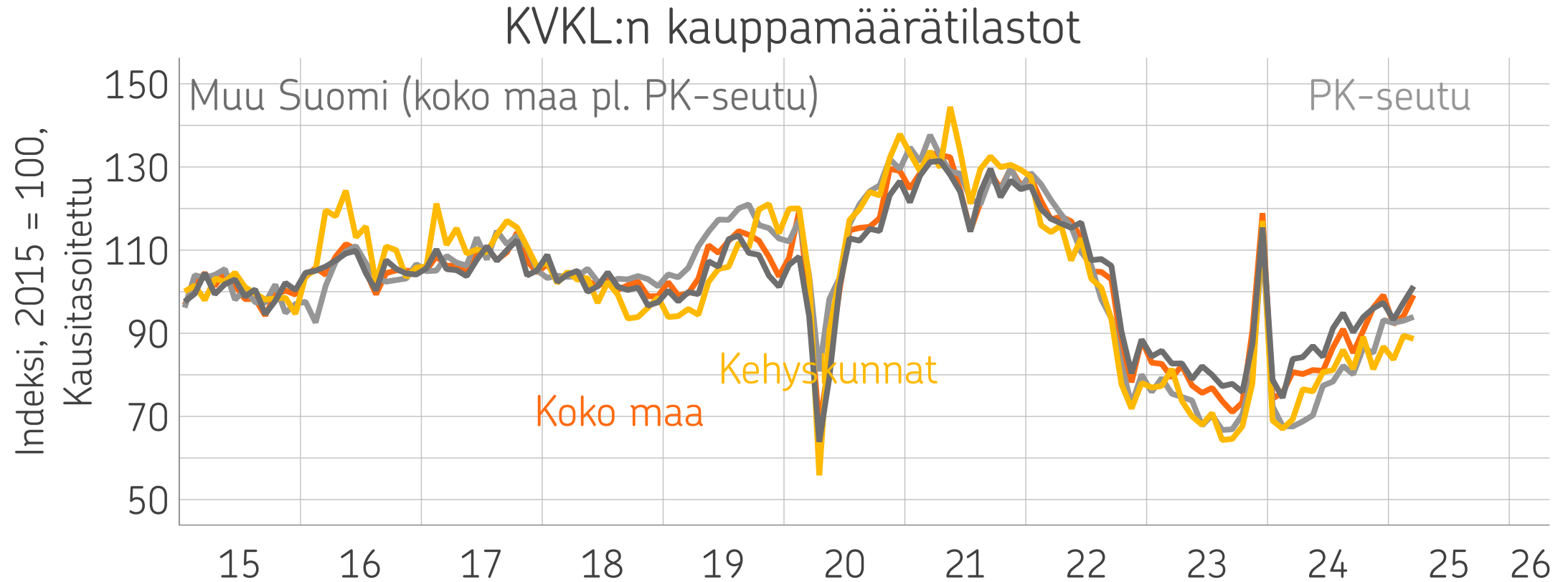
Uudiskohteiden hinnat korkealla vanhoihin asuntoihin verrattuna

Osakeasuntojen hinnat



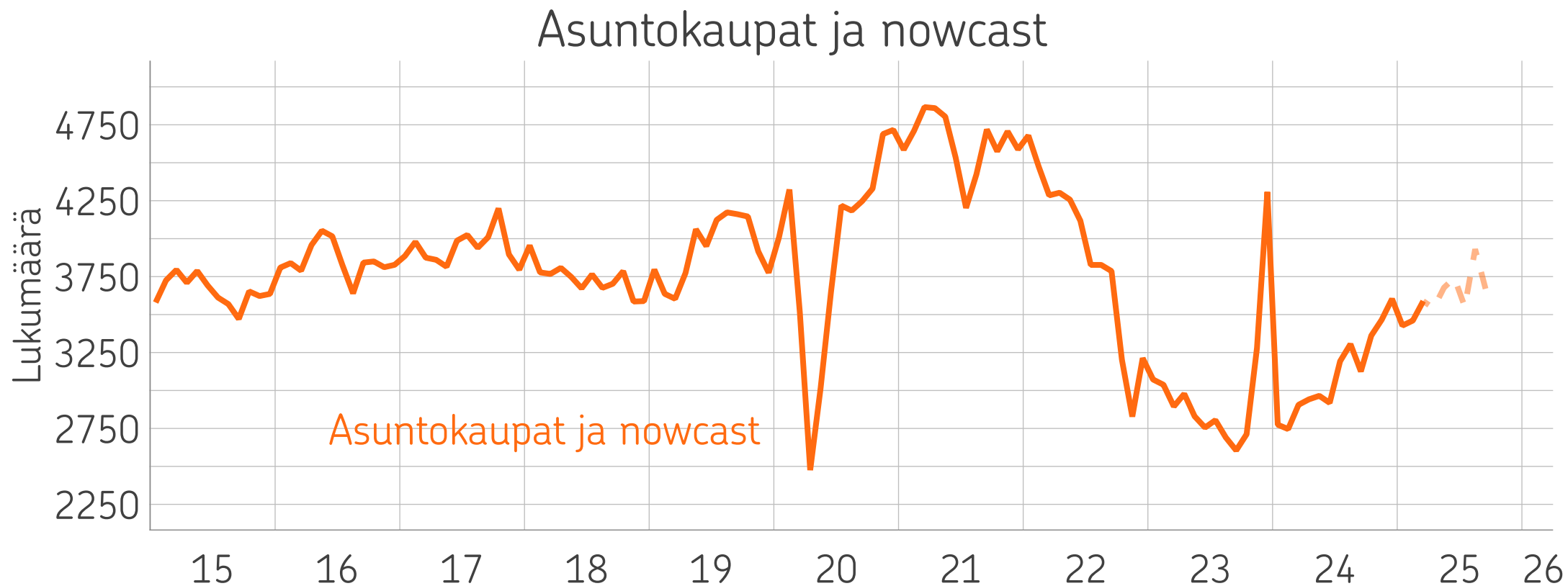
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Kauppamäärät lähestyvät tyypillisempiä tasoja



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

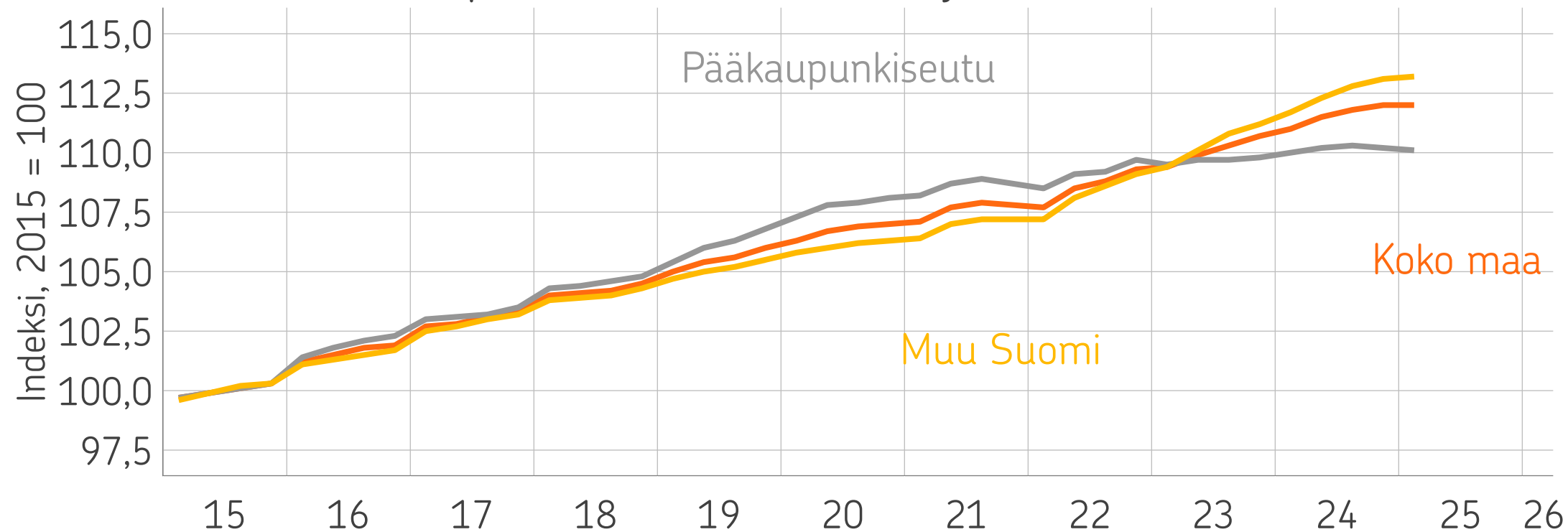
Odotuksissa on, että kauppamäärien nousu jatkuu lähiaikoina



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, KVKL, OP

Pääkaupunkiseudun vuokrakehitys matalaa – muualla Suomessa tavanomaisempaa

Vapaaehtoisien asuntojen vuokrat

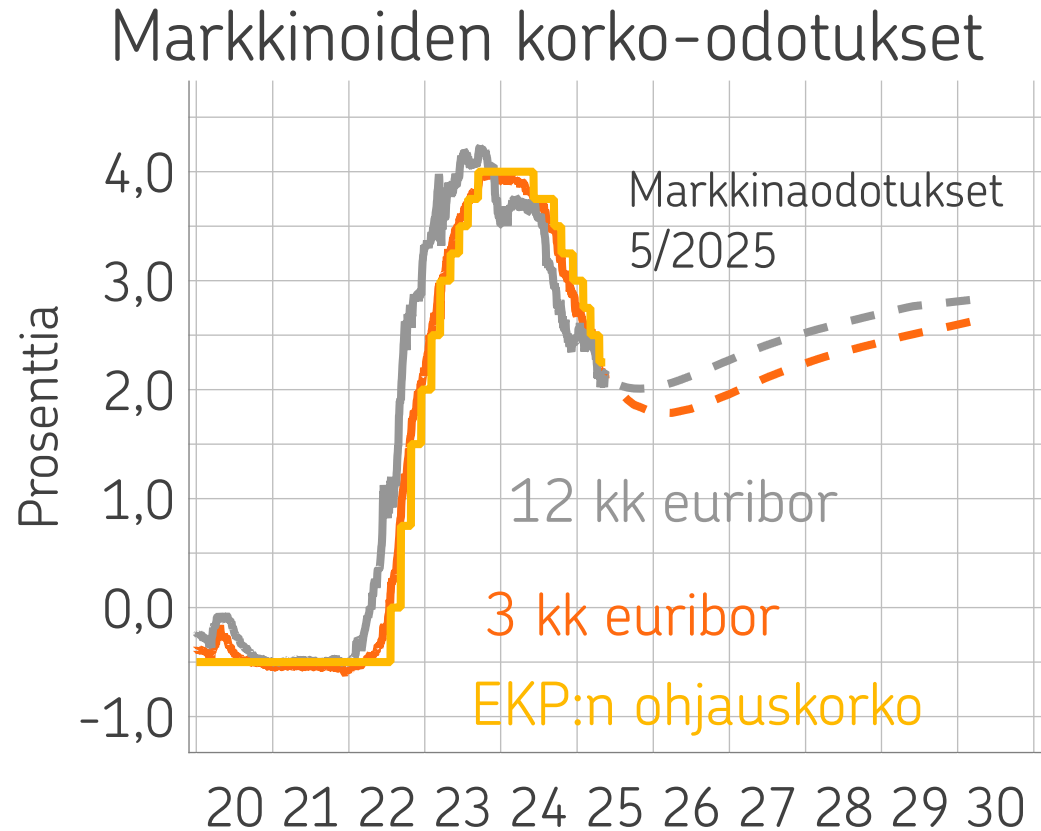


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntolainat



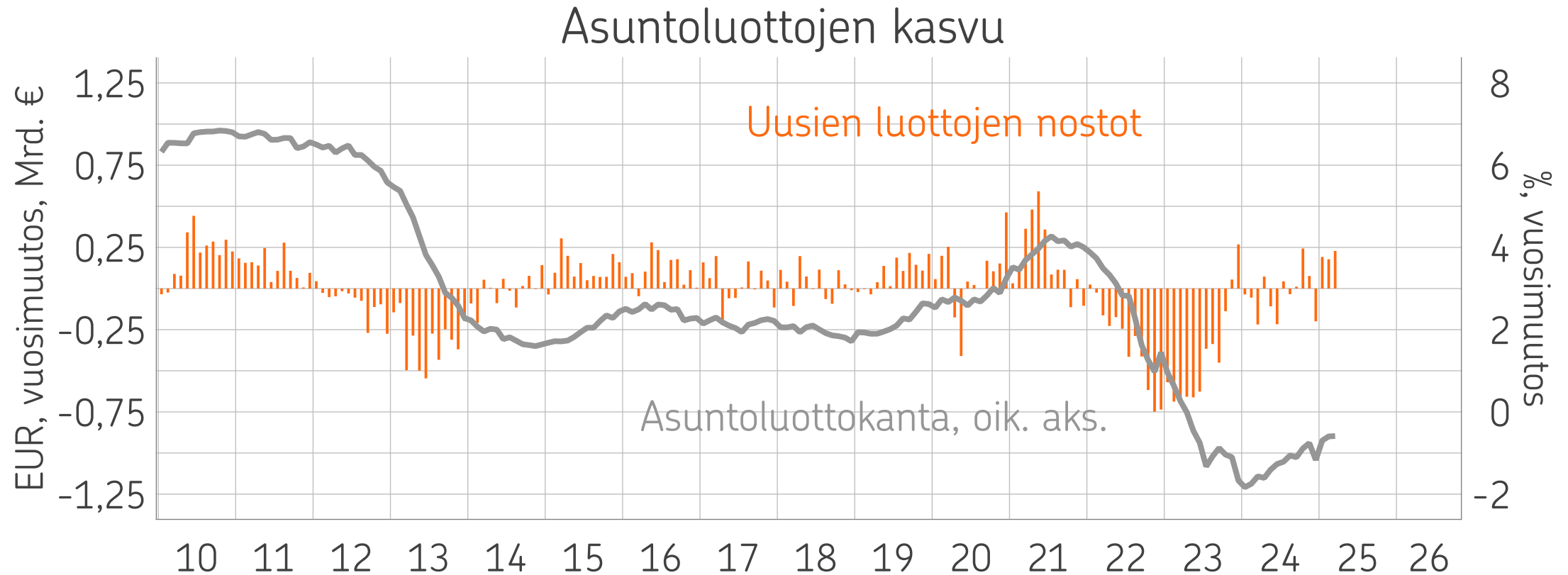
Korko-odotukset laskeneet hieman



Lähde: Macrobond, EMMI, EKP, OP

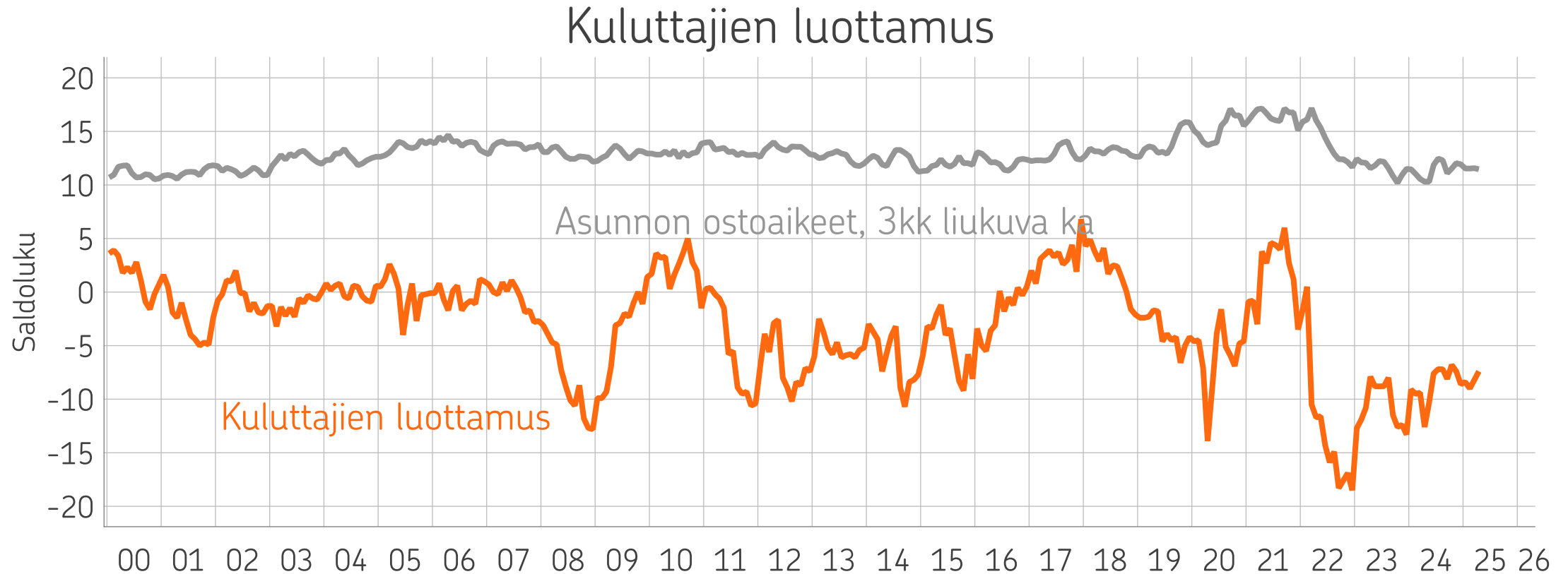
- EKP laski huhtikuun kokouksessa ohjauskorkojaan 0,25 %-yksikköä ja markkinakorkojen kannalta keskeinen ohjauskorko on nyt 2,25 % tasolla.
- EKP ei antanut selviä viitteitä tulevista korkopäätöksistä, mutta totesi inflaation olevan menossa kohti tavoitetta ja kasvuriskien olevan alasuuntaisia. Markkinat odottavat EKP:n laskevan vielä korkojaan 1-2 kertaa syksyyn mennessä.
- Odotettavissa olevien korkojen laskujen väheneminen on pysäyttänyt vuoden euriborin laskun 2 prosentin tuntumaan. Pitkästä aikaa 3 kk euribor alitti vuoden euriborin.

Myös asuntoluottojen kysyntä piristynyt hiljalleen



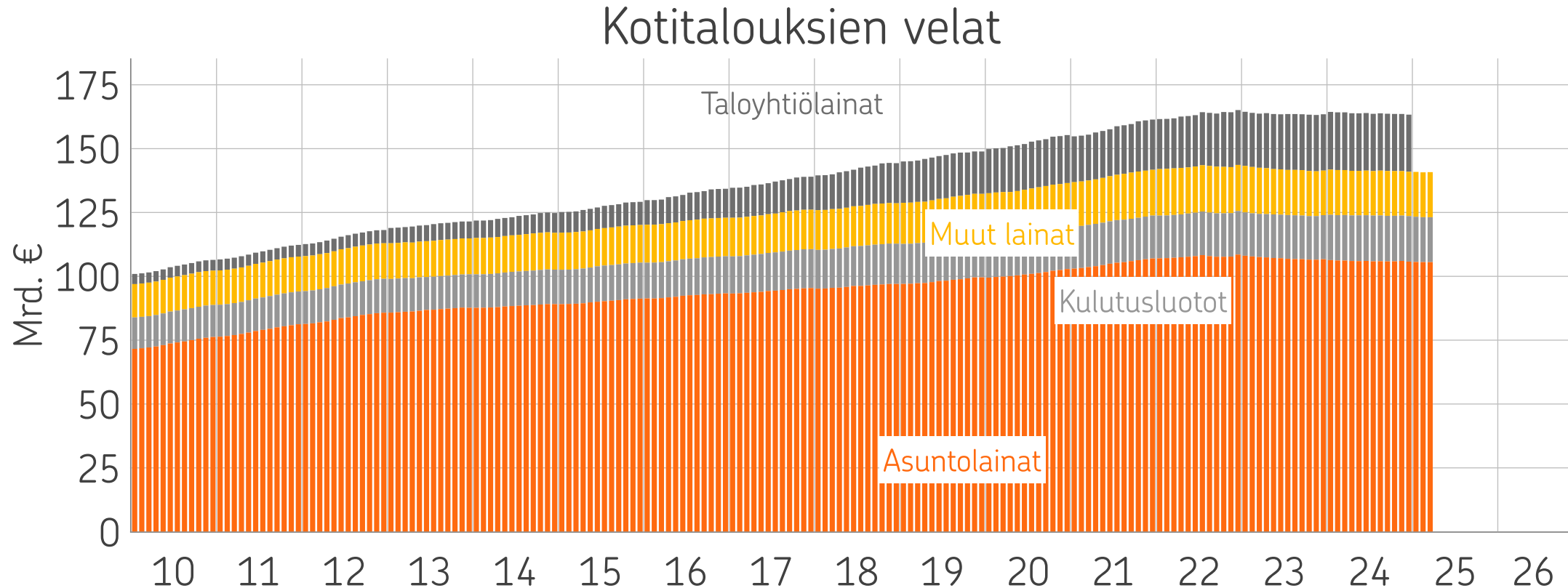
Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

Kuluttajien luottamus kohentui hieman viime vuonna – asunnon ostoaikeet matalalla tasolla



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

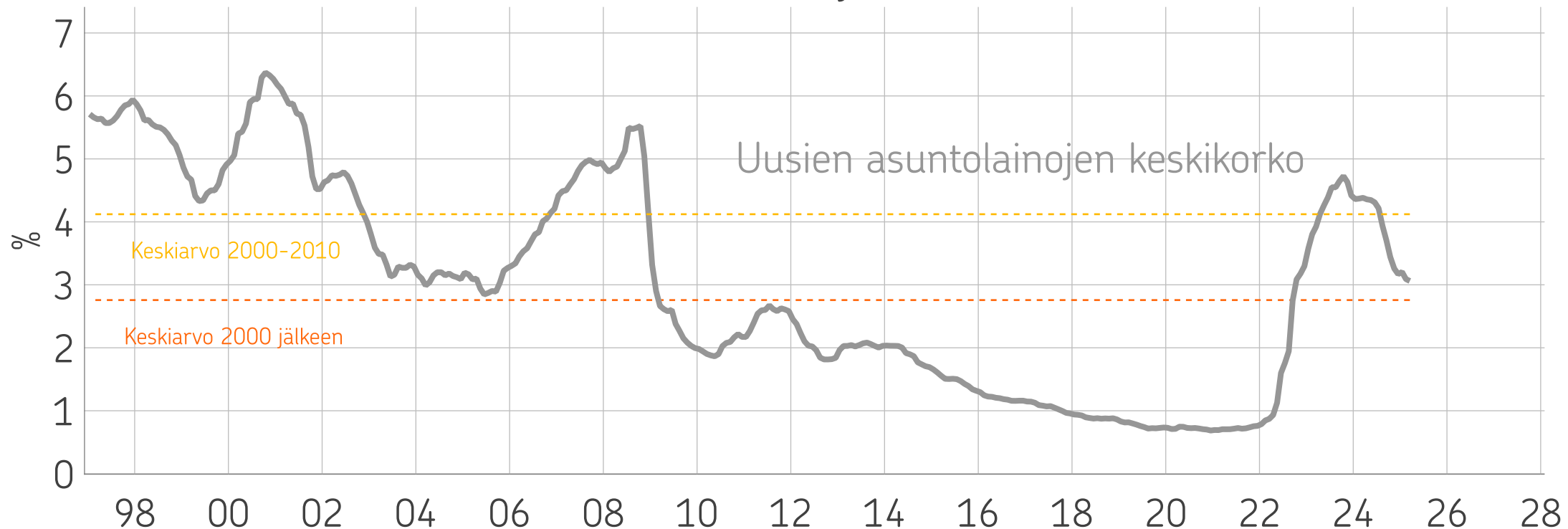
Kotitalouksien velat pysyneet lähes ennallaan



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

Asuntolainakorot laskeneet vuosituhanen keskiarvotasolleen

Uusien asuntolainojen keskiporko



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

Rakentaminen

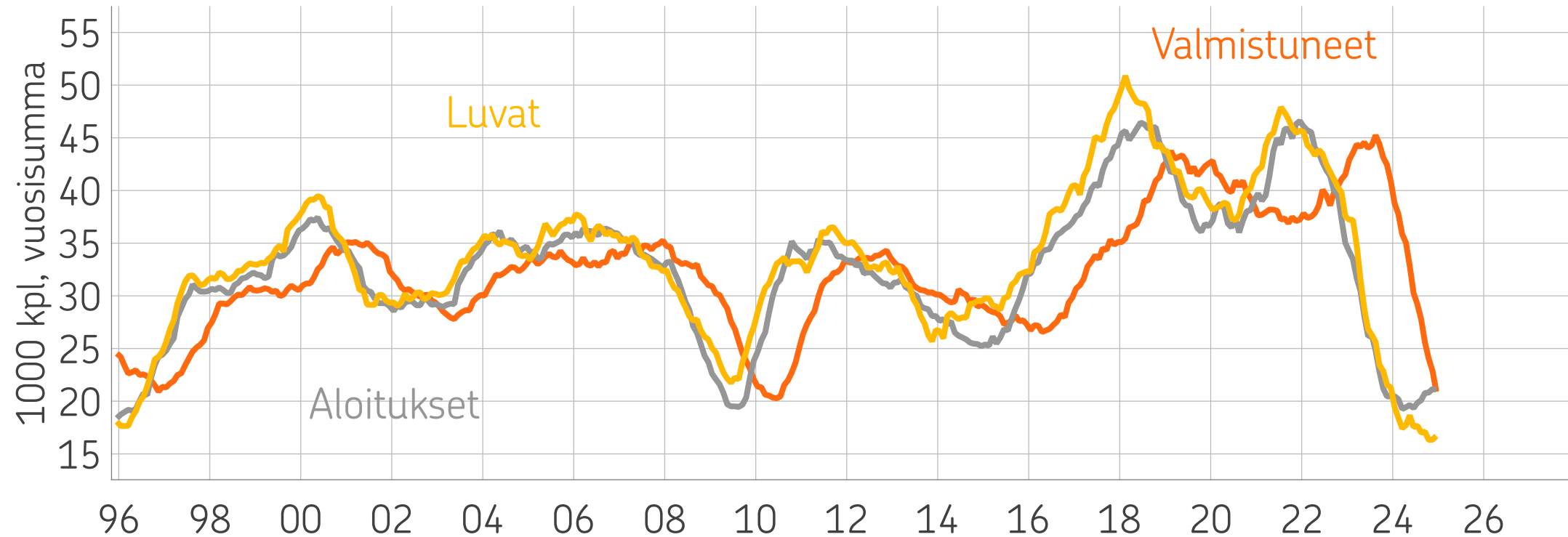


Asuinrakentamisen taso säilyy heikkona

- Asuinrakentamisen indikaattorit eivät viittaa pikaiseen elpymiseen, mutta heikentyminen on selvästi loppunut. Rakennusyhtiöiden mukaan merkittävin kasvun este on riittämätön kysyntä ja myymättömiä asuntoja on yhä runsaasti.
- Asuinrakennusinvestoinnit putosivat rajusti viimeisten kahden vuoden aikana. Uusia asuntoja valmistuu poikkeuksellisen vähän, eikä tähän ole tulossa nopeaa muutosta.
- Rakentamisen konkurssit ovat yhä koholla, mutta kaikkein korkeimmista luvuista on jo tultu alas huomattavasti.
- 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 verrattain suuria, mutta rakentamisen taso jää lähivuosina edelleen selvästi matalammalle kuin vuosikymmenen ensimmäisinä vuosina.

Tänäkin vuonna valmistuu poikkeuksellisen vähän uusia asuntoja

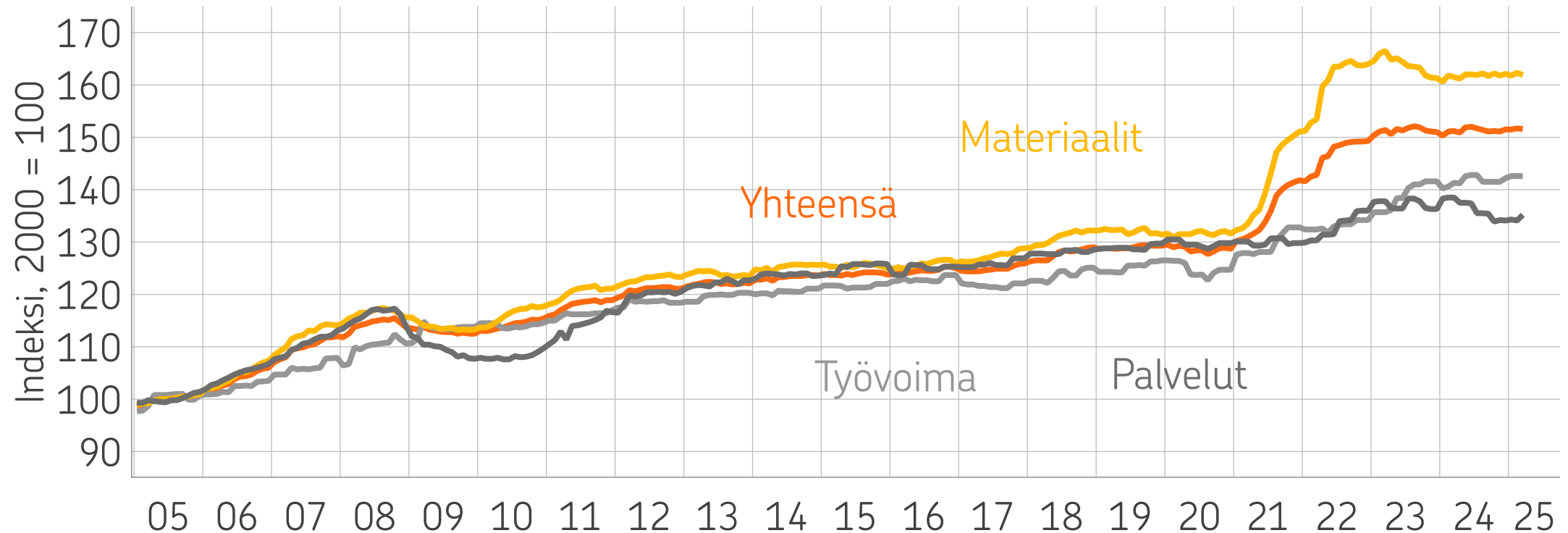
Asuntotuotanto



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

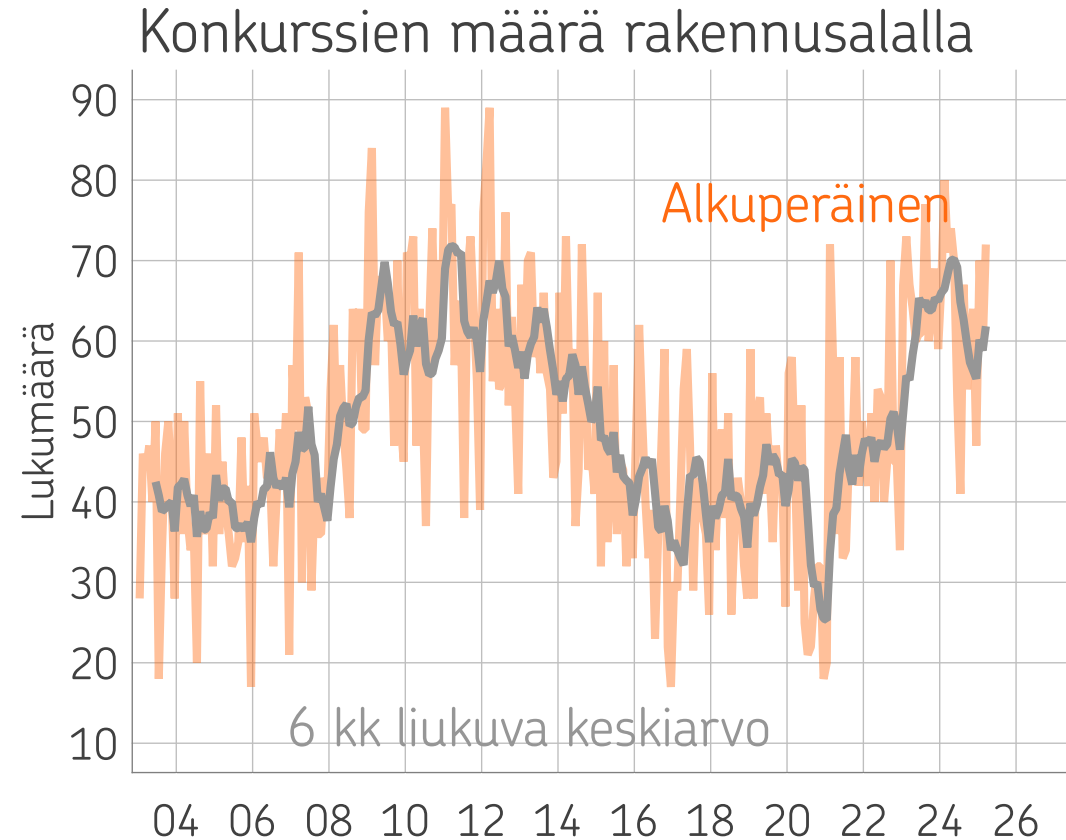
Rakennuskustannukset vakautuneet korkealle tasolle

Rakennuskustannusindeksi

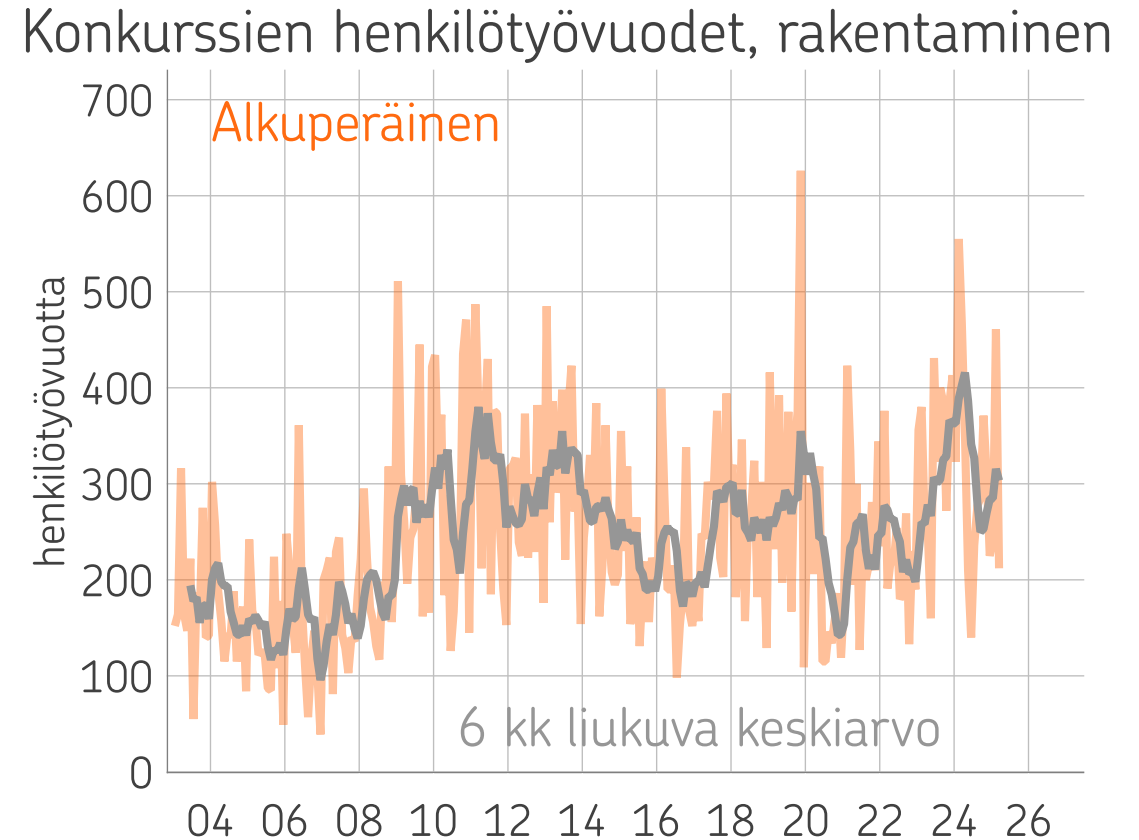


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Rakennusalan konkurssihakemusten määrä yhä korkea – tilanne kuitenkin parantunut



Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Uusien myymättömien asuntojen kanta sulaa hiljalleen

Myymättömien asuinhuoneistojen määrä



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



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

Twitter: @OP_Ekonomistit

OP media