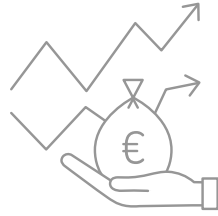


Asuntomarkkinakatsaus 2025/Q3

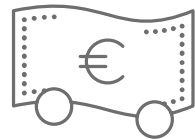
Asuntojen hinnat

Odotamme, että asuntojen hinnat ovat vuoden lopussa korkeammalla kuin vuotta aikaisemmin. Keskimäärin hinnat ovat tänä vuonna viime vuoden tasolla ja nousevat ensi vuonna ja vuonna 2027 3 %.



Lainakorot

Asuntolainojen keskikorot ovat laskeneet selvästi euriborien laskun myötä. Tällä erää korkojen lasku näyttää kuitenkin loppuneen.

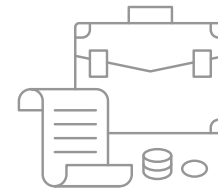


Rakentaminen



Rakentamisen käänne on hidas, mutta merkkejä käänteen alkamisesta on kuitenkin alkanut näkyä.

Lainamäärät



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

Asuntokauppa elpynyt kohtuu mukavasti, mutta hinnat laahaavat yhä pohjalla

- Alkuvuoden talouskehitystä on sävyttänyt etenkin lisääntynyt epävarmuus, mikä on heijastunut myös asuntomarkkinoiden kehitykseen. Hintakehitys jäi ensimmäisellä vuosipuoliskolla odotetusta ja myös kauppamäärien elpyminen on hidastunut.
- Lyhyellä aikavälillä heikentyneet näkymät heijastuvat asuntomarkkinoihin negatiivisesti heikomman talouskasvun sekä lykkääntyvän työmarkkinoiden elpymisen kautta. Tästä syystä koko vuoden hintojen nousu jää arviomme mukaan tänä vuonna nollaan. Loppuvuonna odotamme hintojen kuitenkin hieman nousevan nykytasoltaan. Ensi vuonna ja vuonna 2027 hinnat nousevat ennustemme mukaan 3 prosentin vauhdilla.
- Koko maan tasolla hinnat laskivat toisella vuosineljänneksellä 1,3 prosenttia vuoden takaa. Suurissa kaupungeissa* hinnat laskivat 1,2 prosenttia ja niiden ulkopuolella 1,4 prosenttia. Heinäkuu ei tuonut merkittävää muutosta kehitykseen.
- Asuntojen kauppamäärät alkavat lähestyä vuosien 2015–2020 keskimääristä tasoaan, mutta nousu on alkanut hiljalleen hidastua. Odotamme, että kauppamäärät hieman nousevat vielä vuoden jälkimmäisellä puoliskolla.
- Vapaarahoitteisten vuokrien nousu jatkoi hidastumistaan toisella neljänneksellä. Keskimäärin vuokrat nousivat 0,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vuokrat laskivat 0,3 prosenttia ja nousivat muualla 0,9 prosenttia. ARA-vuokrat ovat nousseet yhä selvästi nopeammin kuin vapaarahoitteiset vuokrat.
- Korkojen lasku sekä käytettävissä olevien tulojen nousu tukevat yhä asuntomarkkinoiden elpymistä. Sen sijaan työmarkkinoiden kehitys on ollut vaisua, mikä vaikuttaa negatiivisesti asuntomarkkinoiden elpymiseen. Merkittävin riski liittyykin tällä erää työmarkkinoiden kehitykseen.

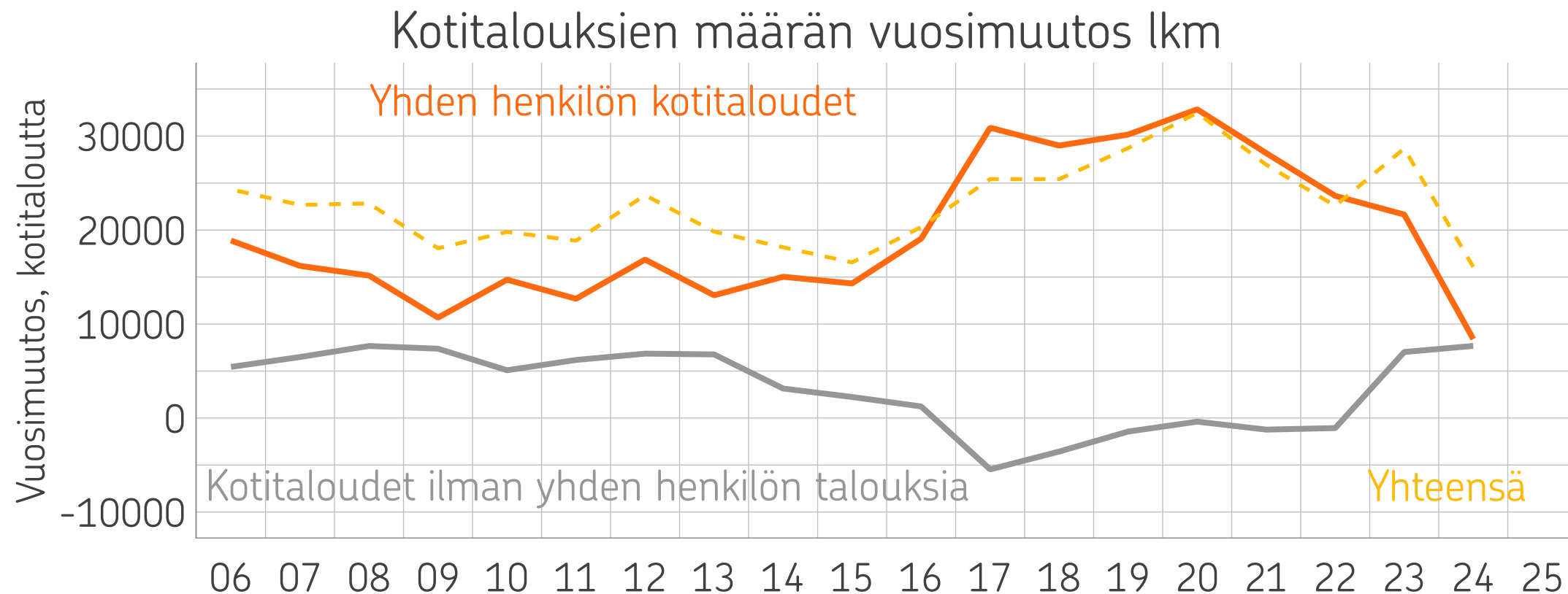
Teema: Väestökehitys ja asuntomarkkinat



Asuntokuntien määrän kasvu hidastumassa – heikentää kysyntää asunnoille

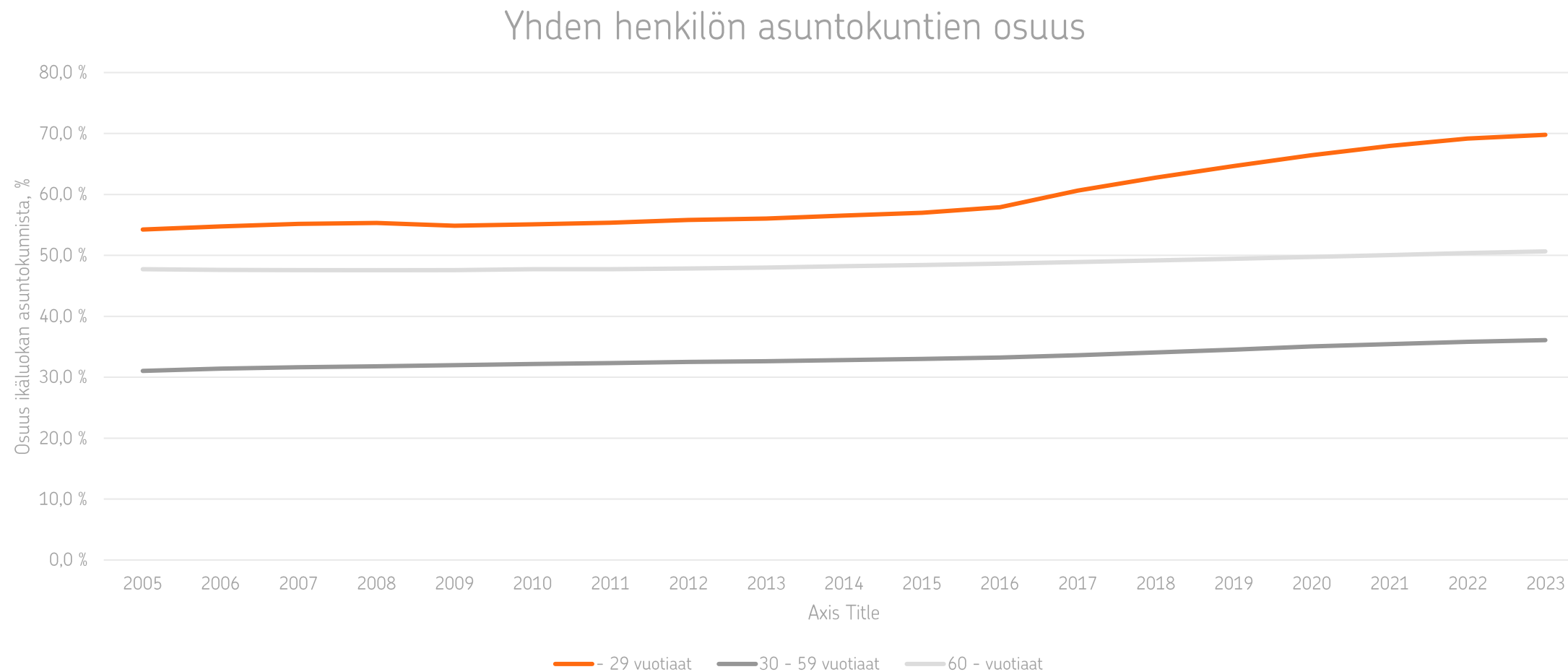
- Väestönkasvu sekä asuntokuntien muodostuminen ovat pitkällä aikavälillä merkittävimmät asuntojen kysyntään vaikuttavat tekijät. Edeltävien 30 vuoden aikana asuntokuntien määrä on kasvanut melko vakaasti noin 20–30 tuhatta vuodessa. Nykyisillä väestöennusteilla kuitenkin näyttää selvältä, että asuntokuntien määrän kasvu hidastuu tai jopa kääntyy negatiiviseksi.
- Väestönkasvun lisäksi asuntokuntien määrään vaikuttaa keskimääräisen asuntokunnan koko. Asuntokuntien koko on pienentynyt trendinomaisesti voimistaen uusien asuntokuntien syntyä. Nyt kuitenkin näyttää, että asuntokuntien koon pienentyminen on alkanut hidastua. Jos nopea asuntokuntien koon pienentyminen kuitenkin jatkuu, pehmentää se hieman heikon väestökehityksen vaikutusta uusien asuntokuntien syntymiseen.
- Yhden henkilön kotitalouksien määrän kasvuun on vaikuttanut nuorten yksin asumisen yleistymisen lisäksi ikääntyminen. Väestön vanhentuminen lisääkin yhden henkilön kotitalouksien määrää.
- Nuorten yksinasuvien asuntokuntien osuus on lisääntynyt selvästi etenkin vuoden 2016 jälkeen, mihin on todennäköisesti osaltaan vaikuttanut opiskelijoiden siirtyminen yleisen asumistuen piiriin. Tänä vuonna tehtävät muutokset opiskelijoiden asumisen tukiin saattavat vähentää kannusteita asua yksin.
- Merkittävin yksittäinen tekijä tulevan väestökehityksen ja siten asuntokuntien syntymisen kannalta on maahanmuutto. Mikäli viime vuosina nähty korkea maahanmuutto jatkuu, johtaa se todennäköisesti korkeampaan väestönkasvuun ja siten myös useamman asuntokunnan syntymiseen.
- Väestökehityksen odotetaan olevan heikointa suurien kaupunkien ulkopuolella, ja etenkin syrjäseuduilla. Useilla syrjäseuduilla asuntojen kysyntä on laskenut jo pitkään, eikä tälle kehitykselle näy käännettä. Toisaalta näillä seuduilla myös uudisrakentaminen on vähäistä. Tyypillisesti asuntokannan supistuminen vie pidemmän aikaa kuin uuden rakentaminen.

Yhden henkilön kotitalouksien määrän kasvu hidastunut merkittävästi

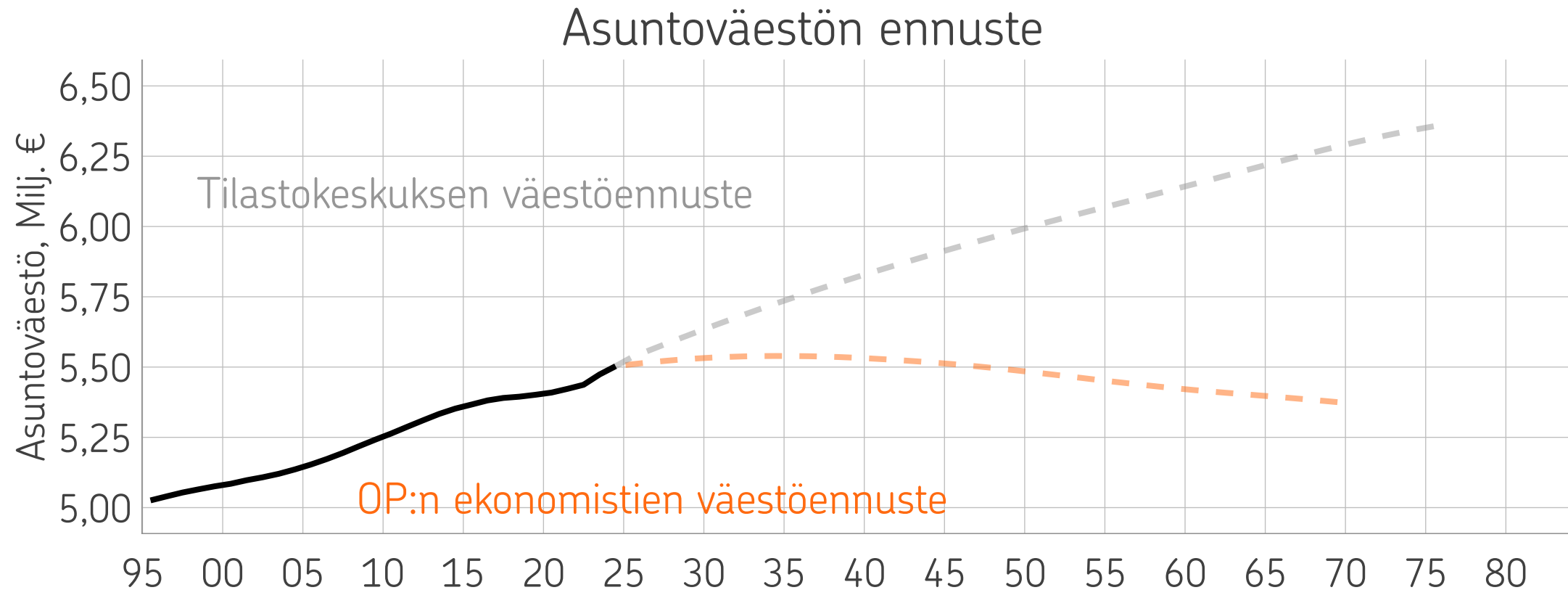


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Nuorimmissa asutokunnissa yksin asuminen yleistynyt vuoden 2016 jälkeen



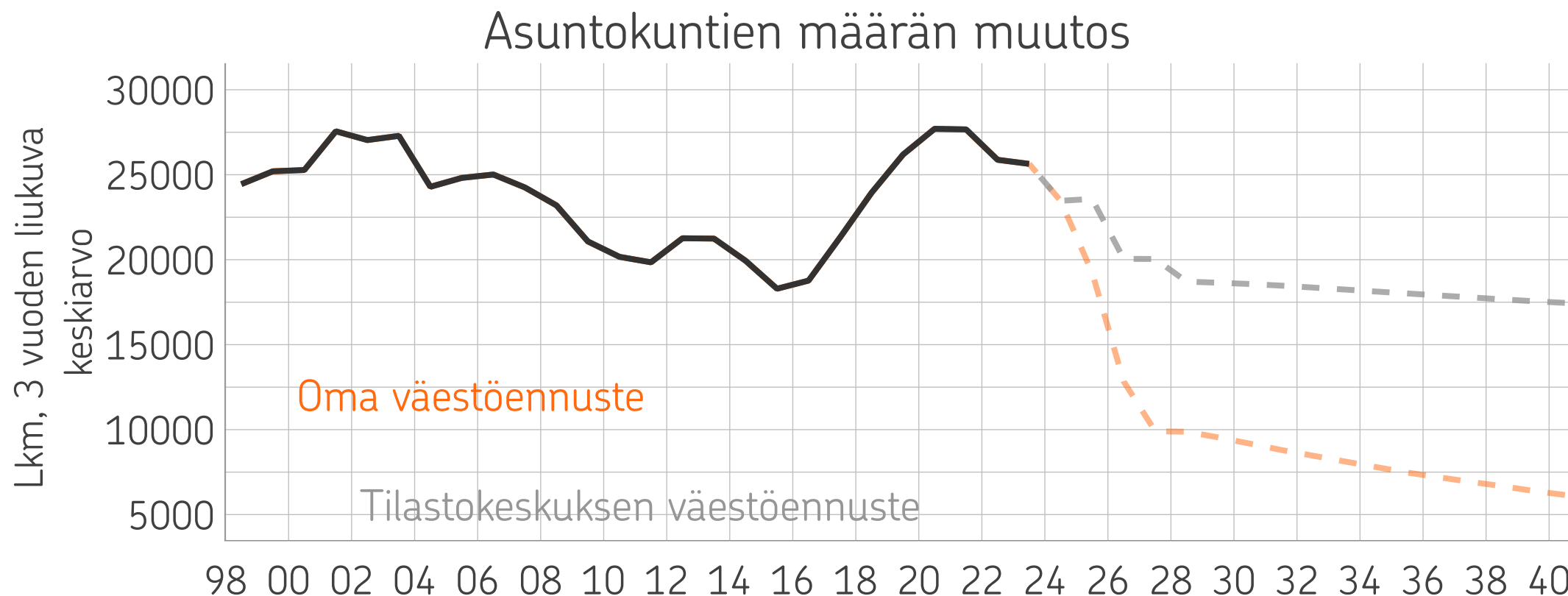
Arviot väestönkehityksestä poikkeavat merkittävästi



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntoväestö estimoitu väestöennusteiden perusteella.
Oletuksena on käytetty, että asuntoväestöön kuuluvien osuus koko väestöstä pysyy nykytasollaan

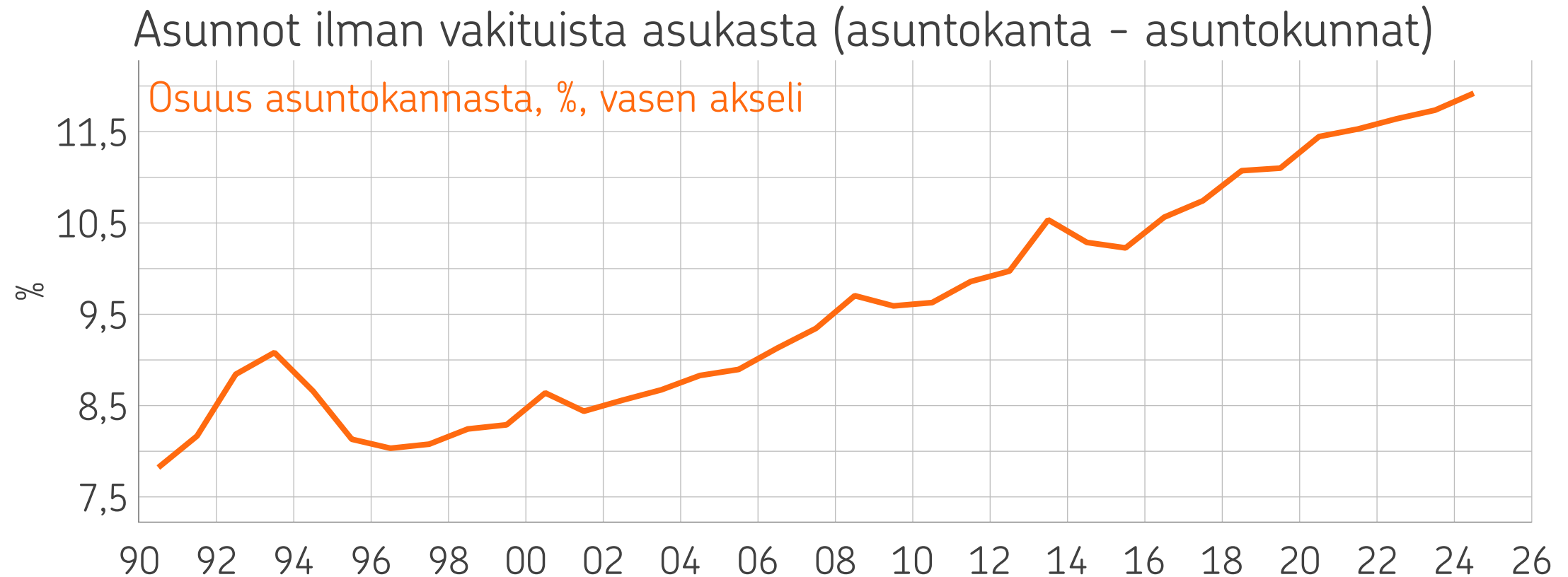
Näyttää kuitenkin todennäköiseltä, että asuntokuntia syntyy aiempaa vähemmän



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Taustalla OP:n ja Tilastokeskuksen väestöennusteiden mukaiset väestökehitykset. Asuntokuntien keskikoon oletetaan pienentyvän 1,85 henkilöön asuntokuntaa kohden.

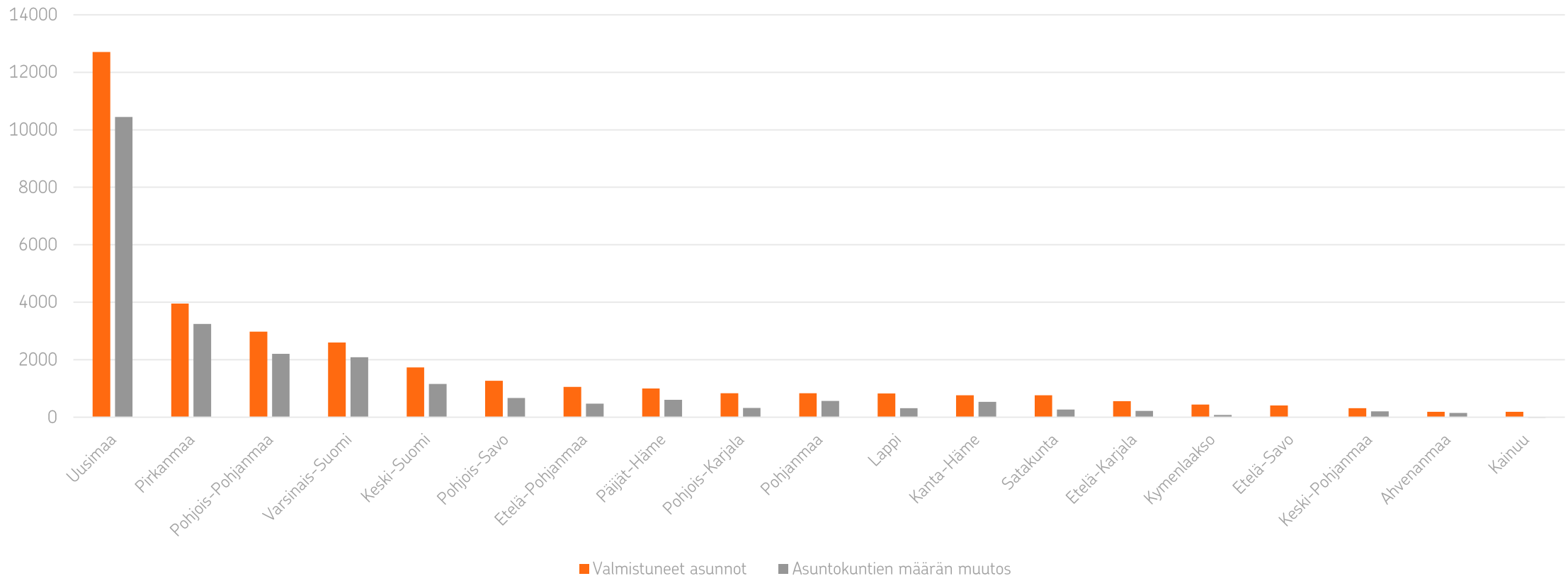
Asuntokanta on kasvanut nopeammin kuin asuntokuntien määrä



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

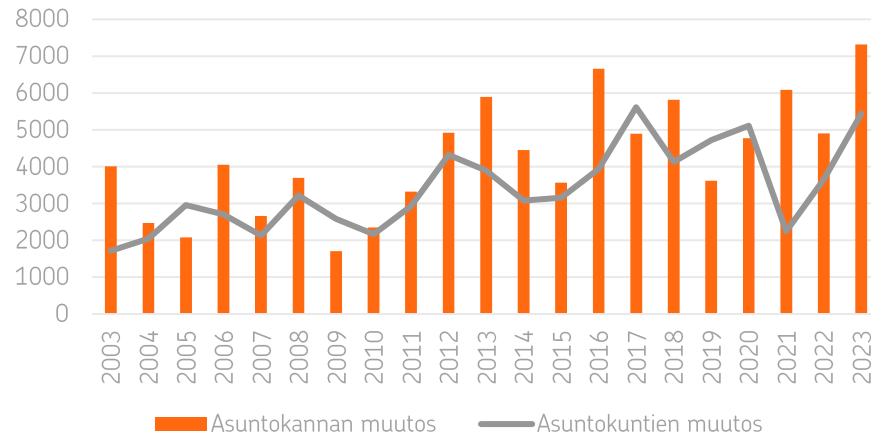
Kaikissa maakunnissa keskimäärin valmistunut enemmän asuntoja kuin syntynyt lisää asuntokuntia

Valmistuneet asunnot ja asuntokuntien määrän muutos, keskimäärin vuodessa 2000–2024

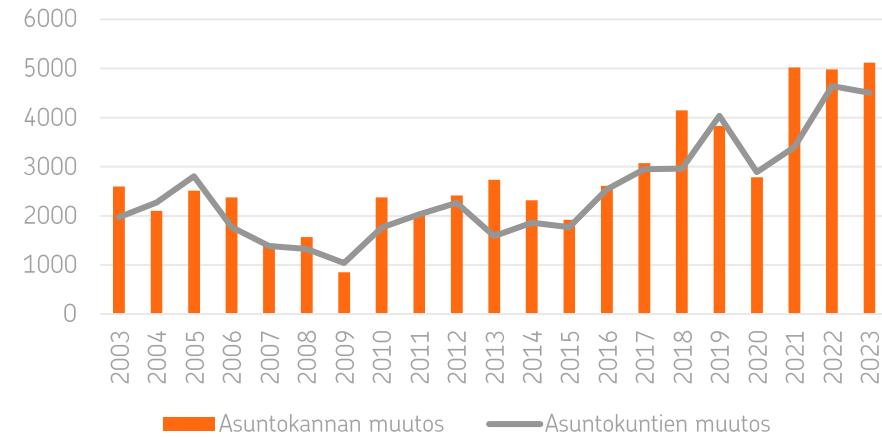


Pääkaupunkiseudulla asuntokuntien määrä ja asuntokanta kasvanut melko yhtenevästi

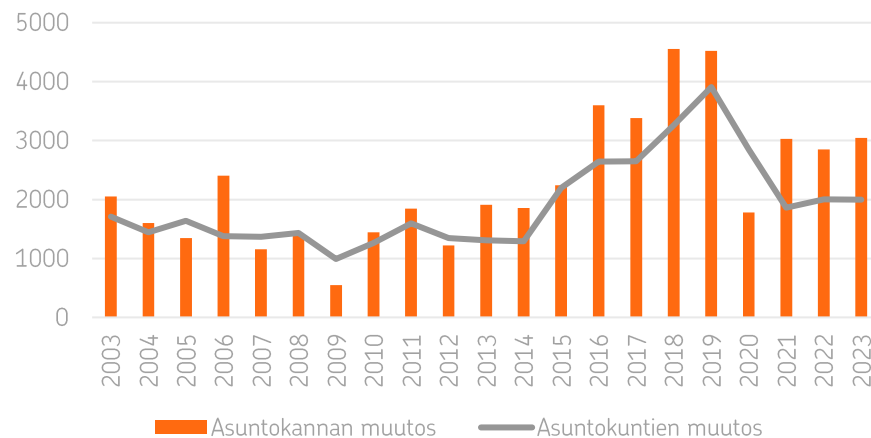
Asuntokannan ja asuntokuntien määrän muutos, Helsinki



Asuntokannan ja asuntokuntien määrän muutos, Espoo



Asuntokannan ja asuntokuntien määrän muutos, Vantaa

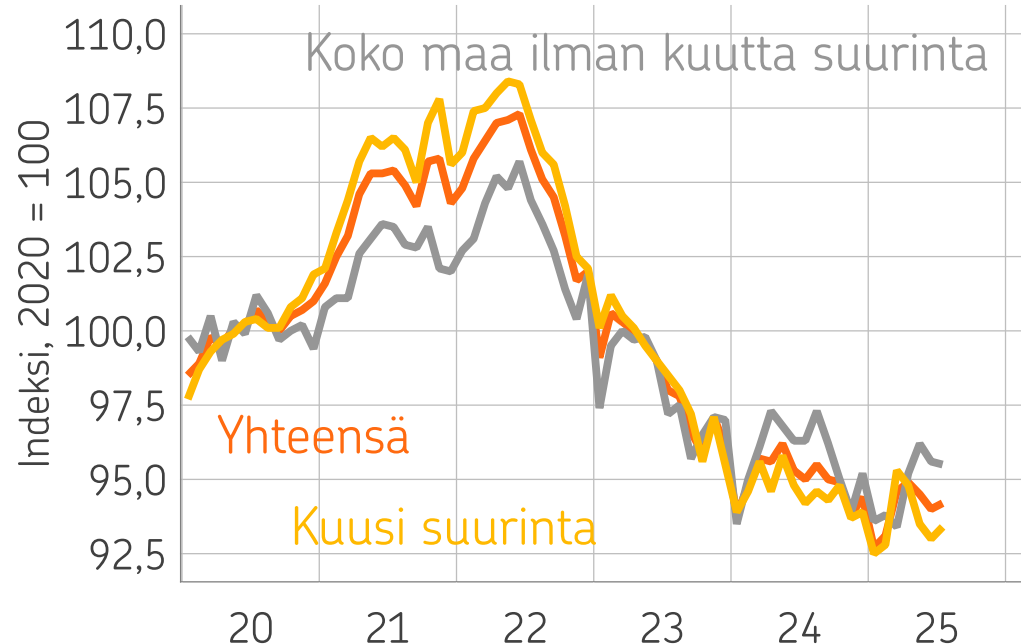


Asuntojen hinnat ja kauppamäärät



Asuntojen hintojen vaakaliito jatkunut

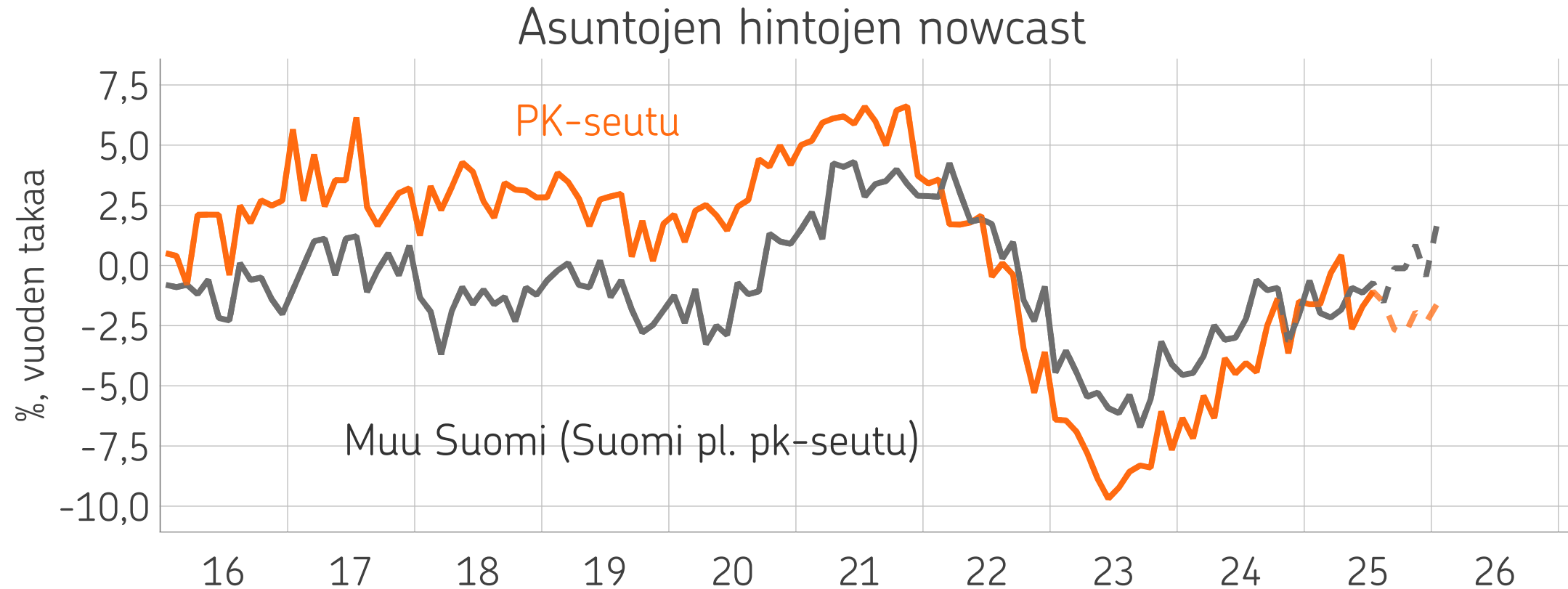
Vanhojen osakeasuntojen hinnat, 2020=100



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

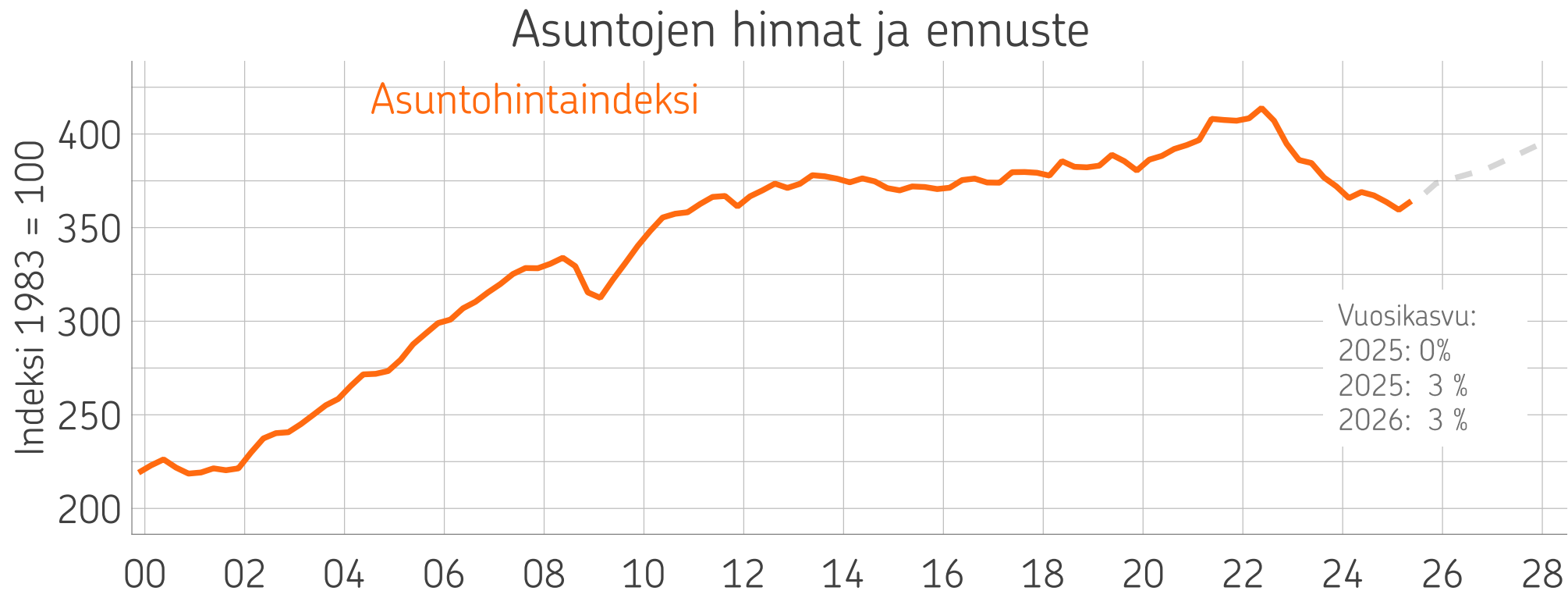
- Asuntojen hinnat laskivat hieman vuoden toisella neljänneksellä, mutta isossa kuvassa hinnat ovat olleet melko vakaat jo puolitoista vuotta.
- Hinnat laskivat vuoden toisella kvartaalilla 1,3 % vuoden takaisesta.
- Alueellisesti hintojen kehitys on ollut melko samankaltaista.
- Odotamme, että asuntojen hinnat nousevat hieman nykytasoltaan loppuvuoden aikana. Koko vuoden hintakehitys jää kuitenkin keskimäärin nolnaan. Ensi vuonna hinnat nousevat keskimäärin 3 prosenttia. Myös vuonna 2027 hinnat nousevat 3 prosentin vauhdilla.

Lähikuukausille ei ole odotettavissa merkittävää hintojen nousua



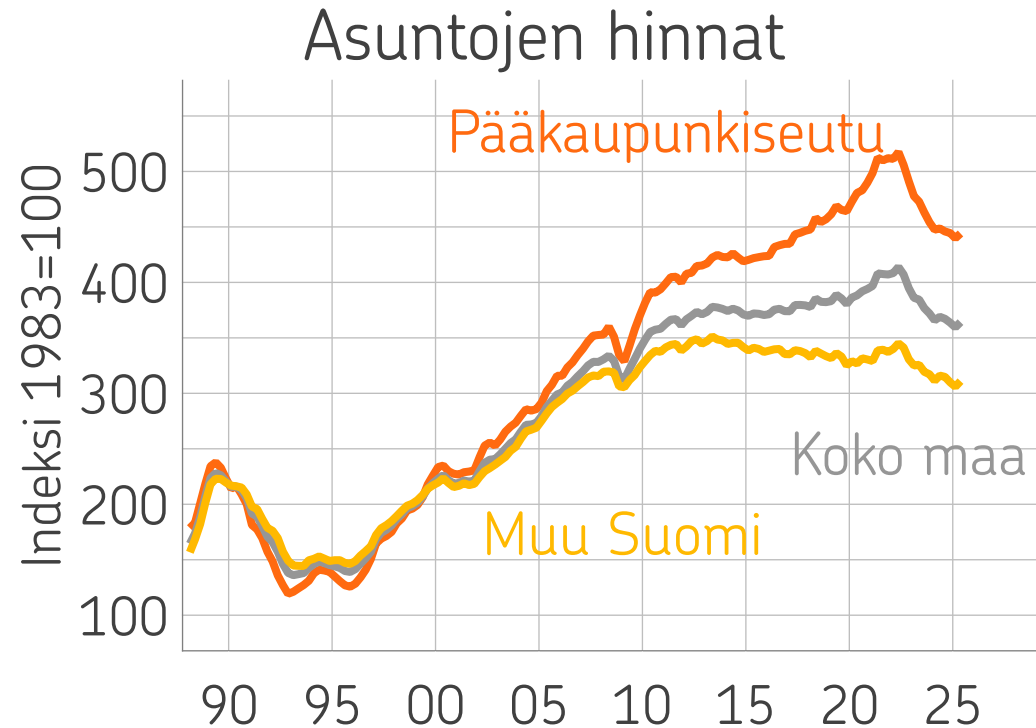
Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus

Asuntojen hintojen pudotus ollut merkittävä – nyt keikutaan pohjalla?

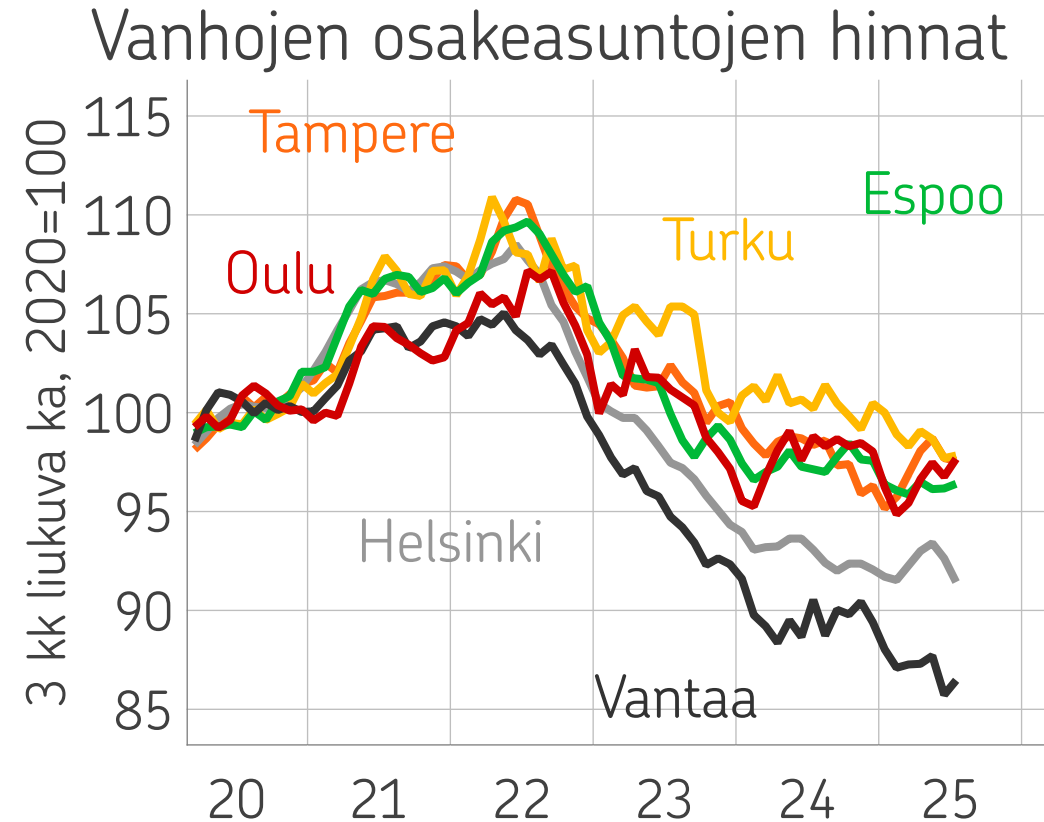


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Helsingin ja Vantaan hinnat laskussa, muissa isoissa kaupungeissa vakaampaa



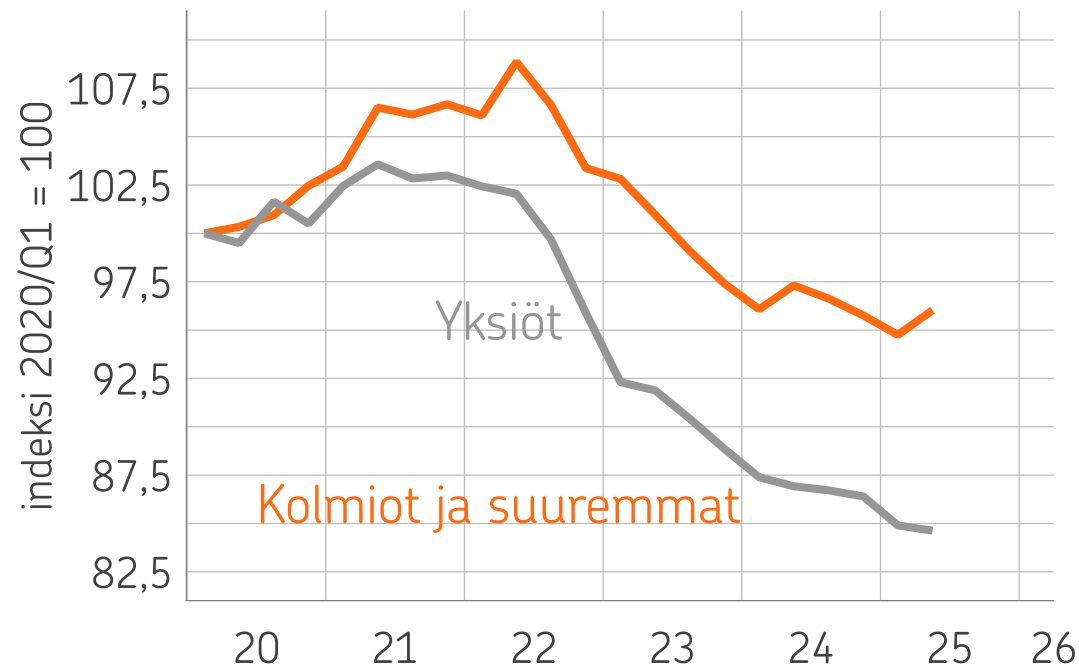
Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Yksiöiden hinnat 15 prosenttia matalammalla kuin viisi vuotta sitten

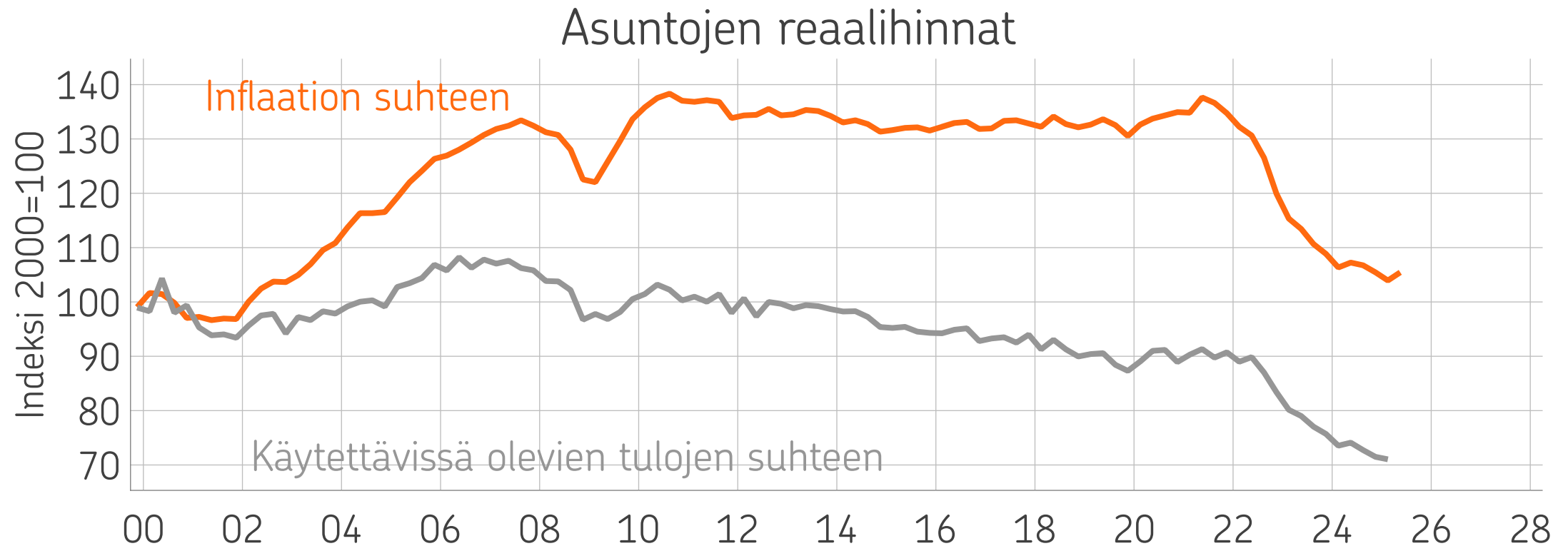
Kerrostaloasuntojen hinnat vuoden 2020 alusta



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Yksiöiden hintojen lasku on ollut selvästi nopeampaa kuin suuremmissa perheasunnoissa. Kesään 2022 verrattuna kerrostaloyksiöiden hinnat ovat reilut 17 prosenttia alemmat. Kolmioiden ja sitä suurempien kerrostaloasuntojen hinnat ovat noin 12 prosenttia matalammalla.
- Toisella vuosineljänneksellä yksiöiden hinnat laskivat 2,6 prosenttia ja kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen hinnat laskivat 1,3 prosenttia.
- Pienempien asuntojen hintoja ovat painaneet niin tarjonnan lisääntyminen kovan rakentamisen seurauksena kuin kysynnän heikentyminen korkojen ja kustannusten nousun myötä.

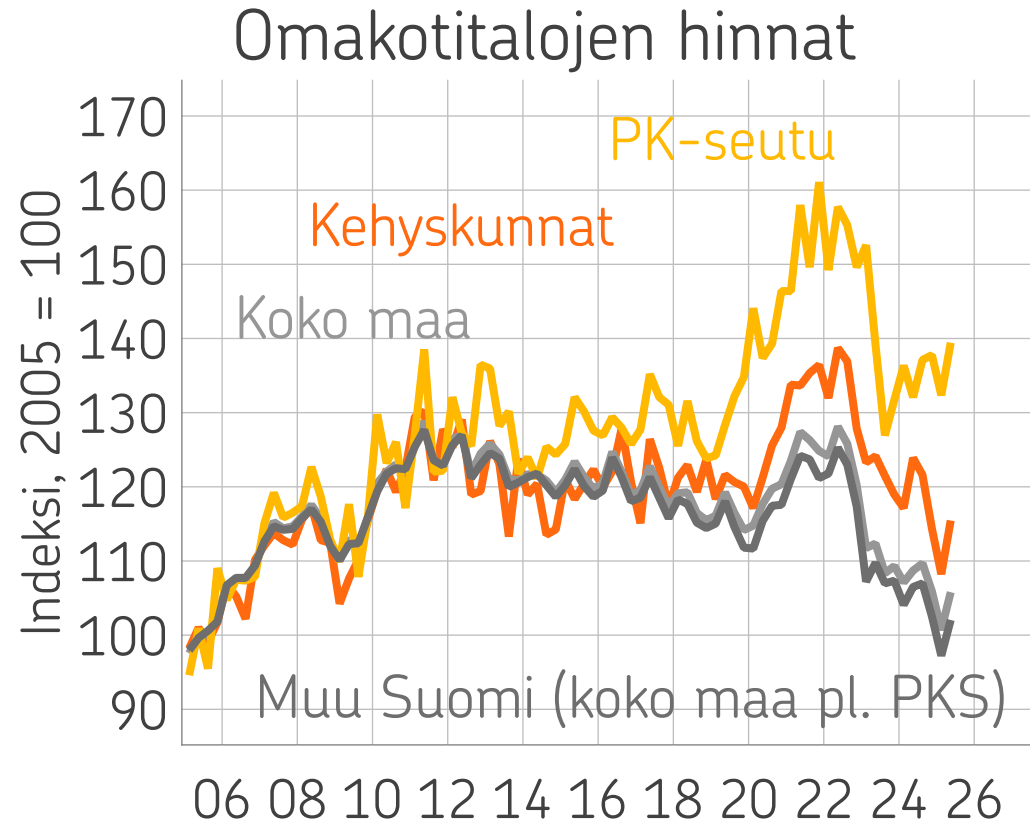
Reaalihintojen lasku niin ikään tasaantumassa



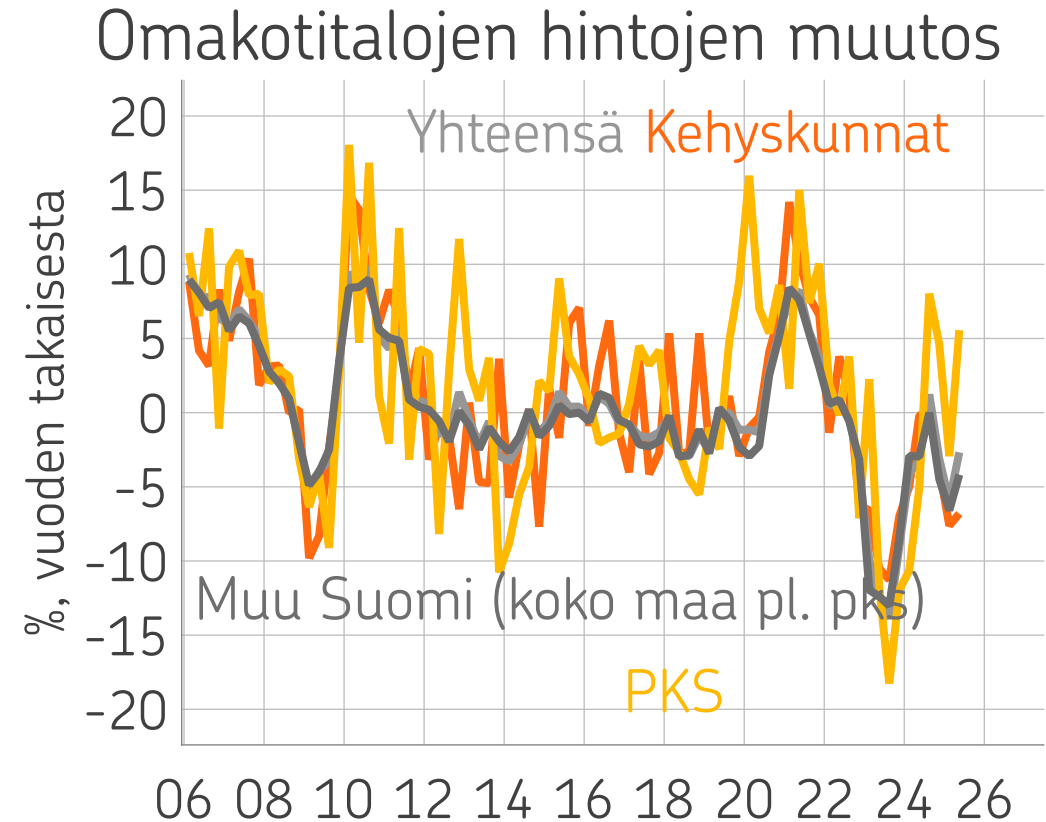
Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Pääkaupunkiseudulla omakotitalojen hinnat kääntyneet nousuun, muualla pientä laskua

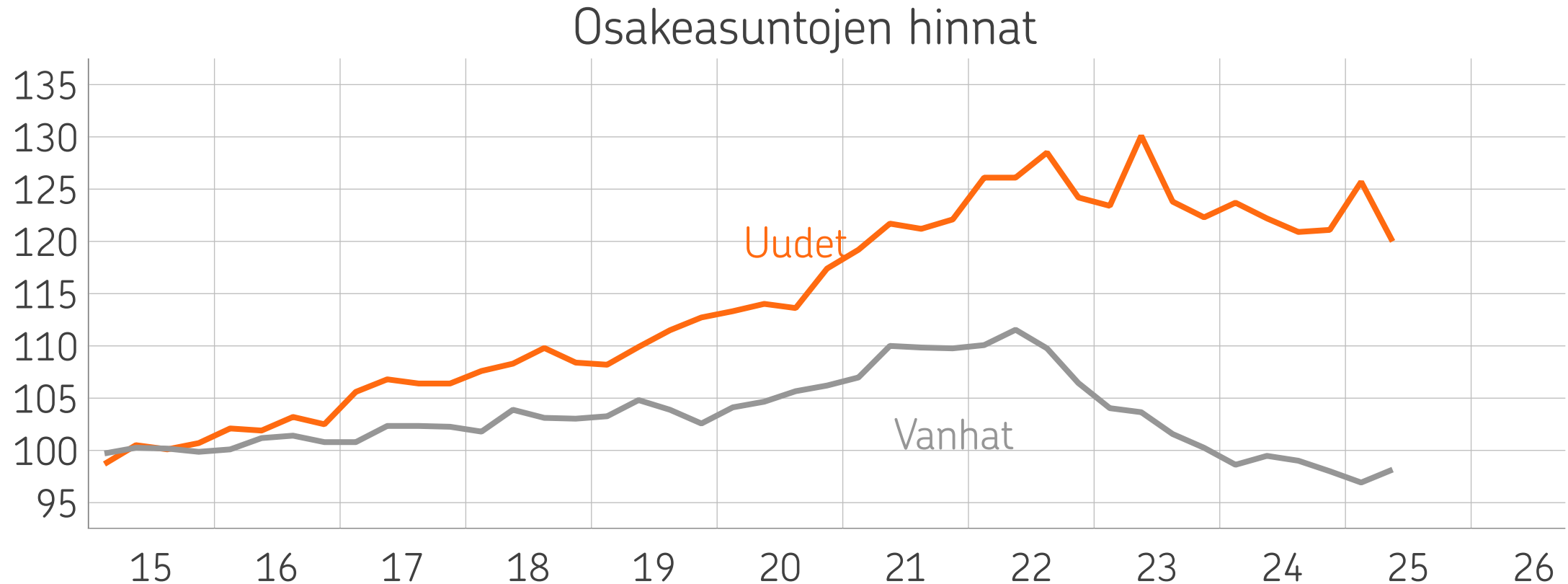


Lähde: Macrobond, StatFin, OP



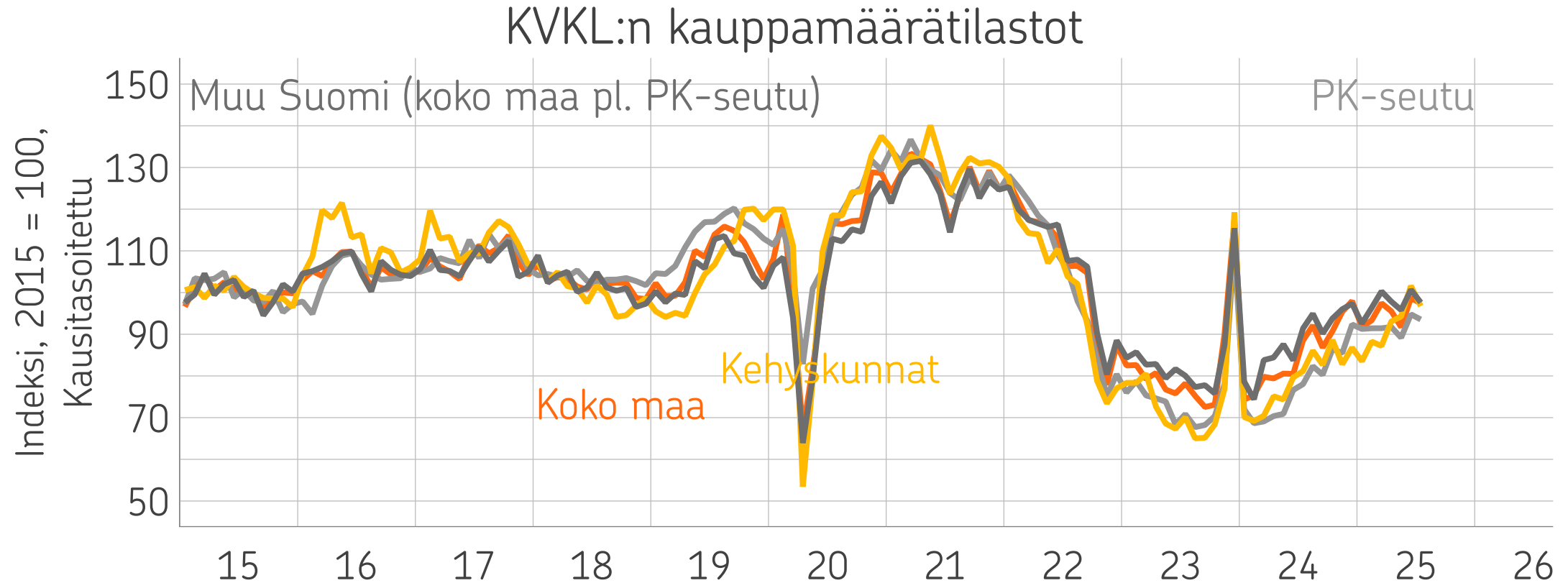
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Uudiskohteiden hinnat korkealla vanhoihin asuntoihin verrattuna



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Kauppamäärät lähellä tyypillisiä tasojaan



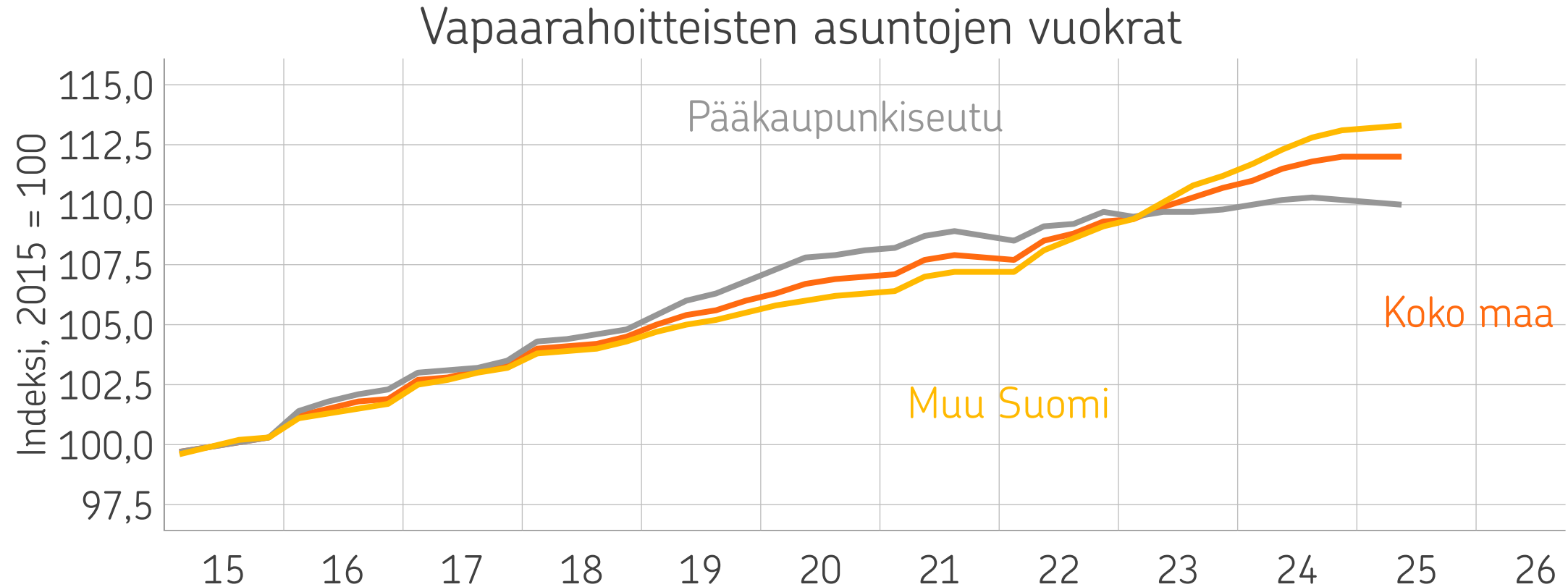
Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

Odotuksissa on, että kauppamäärien nousu hidastuu hieman



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, KVKL, OP

Vuokrien nousu hidasta etenkin pääkaupunkiseudulla

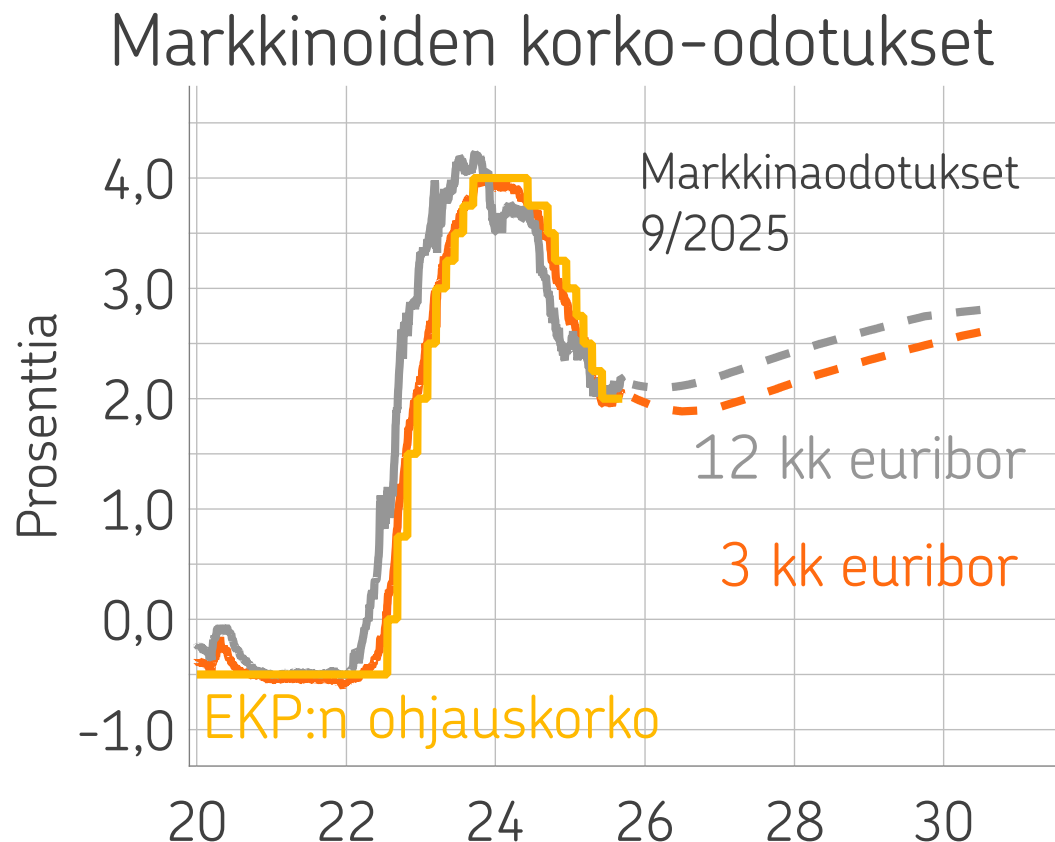


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntolainat



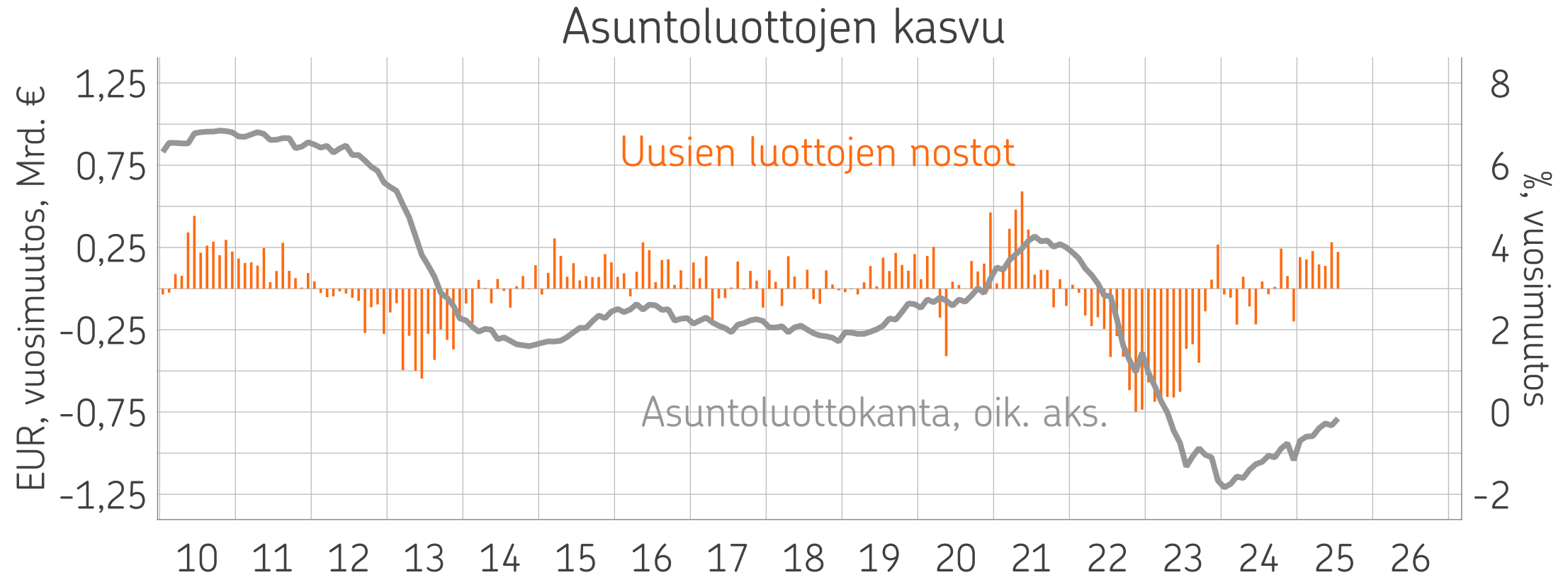
EKP siirtynyt tarkkailuvaiheeseen rahapolitiikassa



Lähde: Macrobond, EMMI, EKP, OP

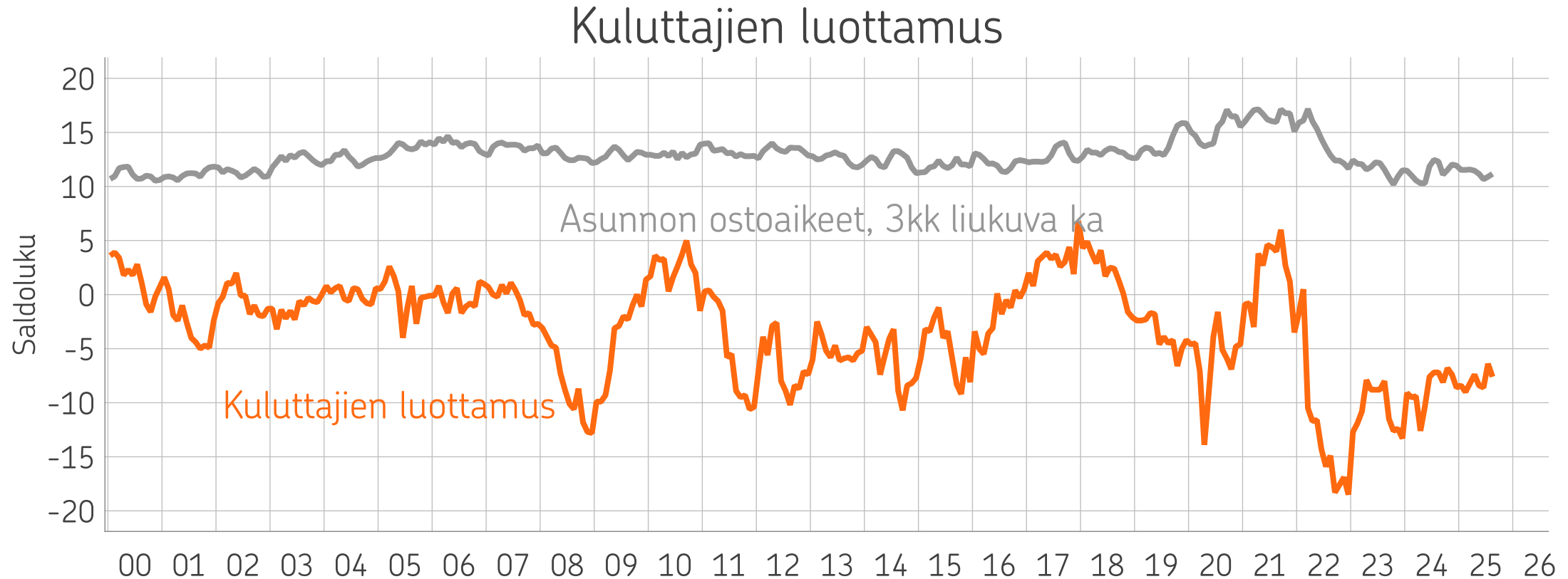
- EKP piti korot muuttumattomana syyskuun kokouksessa ja osoitti yhä selvemmin korkojen laskusyklin tulleen päätökseen. Markkinakorkojen kannalta keskeinen ohjauskorko on edelleen 2 % tasolla.
- Niin EKP:n pääjohtajan viestintä kuin keskuspankin ennusteetkin kertovat luottamuksesta siihen, että inflaatio pysyy EKP:n tavoitteleman 2 % tuntumassa. Rahapolitiikassa onkin siirrytty tarkkailuvaiheeseen.
- Markkinat eivät myöskään odota merkittäville todennäköisyyksillä muutoksia korkoihin. Euriborkorkojen odotetaan pysyvän 2 % ympäristössä lähitulevaisuudessa.

Asuntoluottojen kysyntä piristynyt



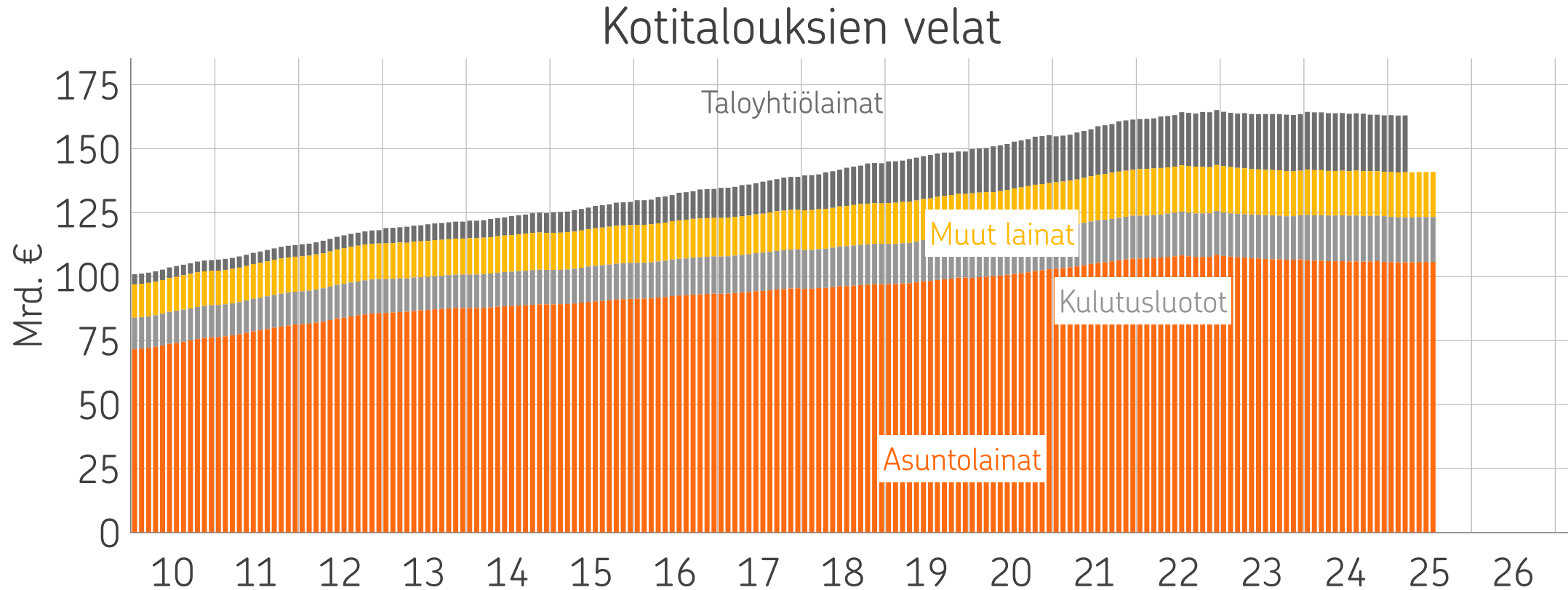
Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

Kuluttajien luottamus lähes muuttumaton – asunnon ostoaikeet yhä matalalla tasolla



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

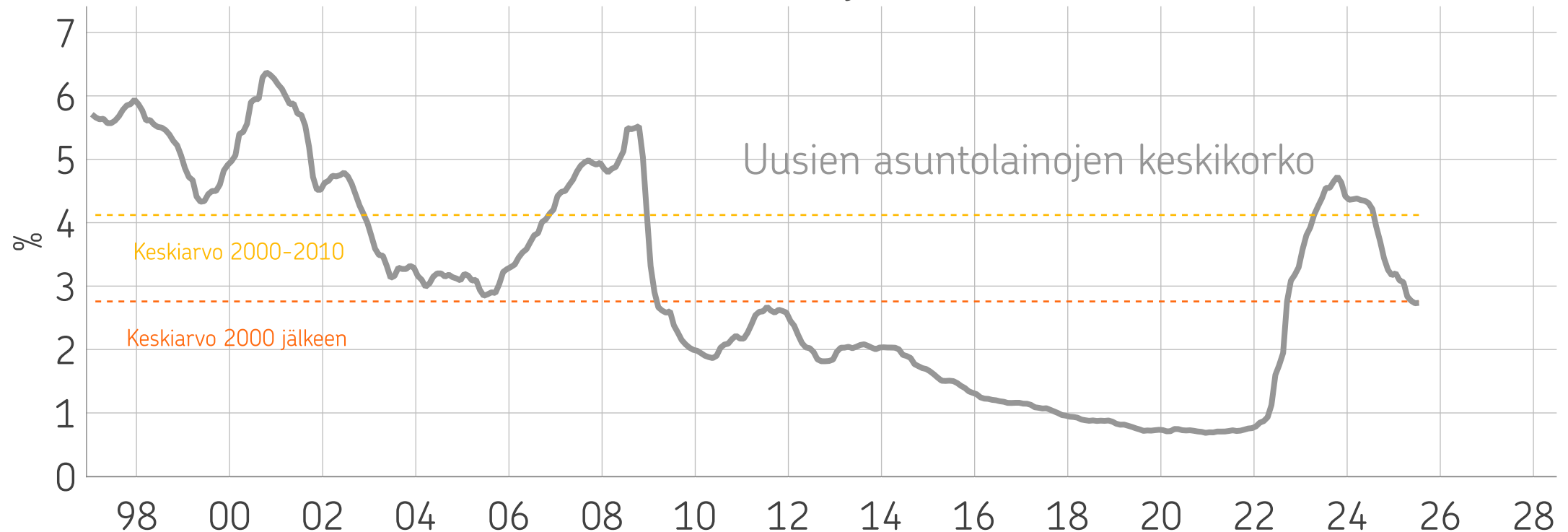
Kotitalouksien velat pysyneet lähes ennallaan



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

Asuntolainojen keskipöröt laskeneet selvästi viitekorkojen mukana

Uusien asuntolainojen keskipörö



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

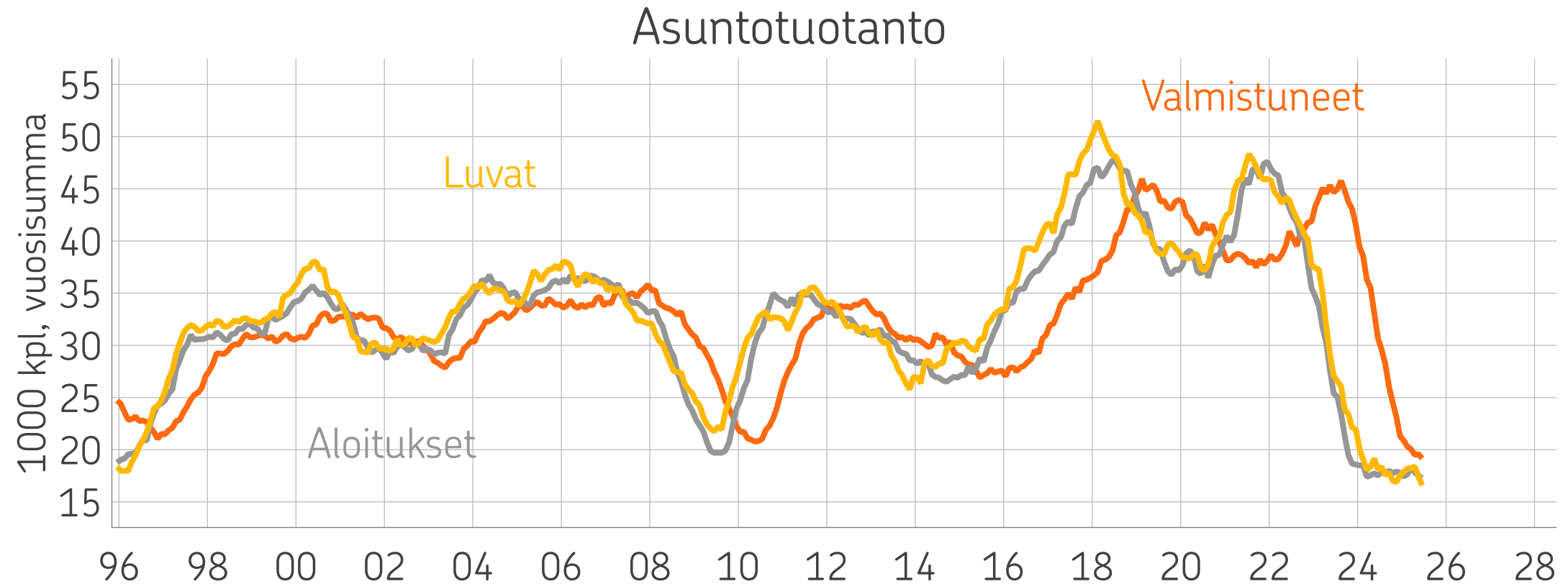
Rakentaminen



Asuinrakentamisessa hienoisia käänteiden merkkejä

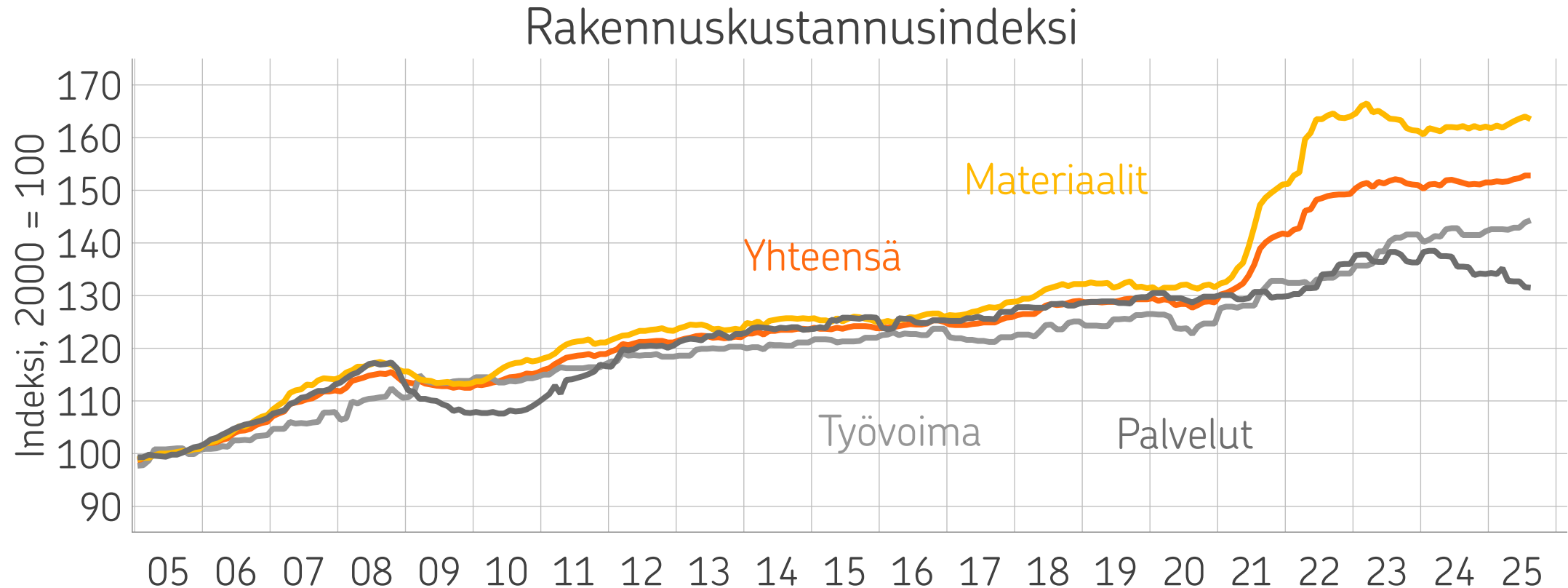
- Asuinrakentamisen indikaattorit eivät viittaa pikaiseen elpymiseen, mutta heikentyminen on selvästi loppunut. Asuntojen rakennusluvut ovat olleet käytännössä ennallaan jo yli vuoden.
- Asuinrakennusinvestoinnit putosivat rajusti viimeisten kahden vuoden aikana, mutta nyt kehitys on alkanut hieman kohentua. Uusia asuntoja valmistuu poikkeuksellisen vähän, eikä tähän ole tulossa nopeaa muutosta.
- 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 ei ole enää laskenut, taso on kuitenkin poikkeuksellisen heikko



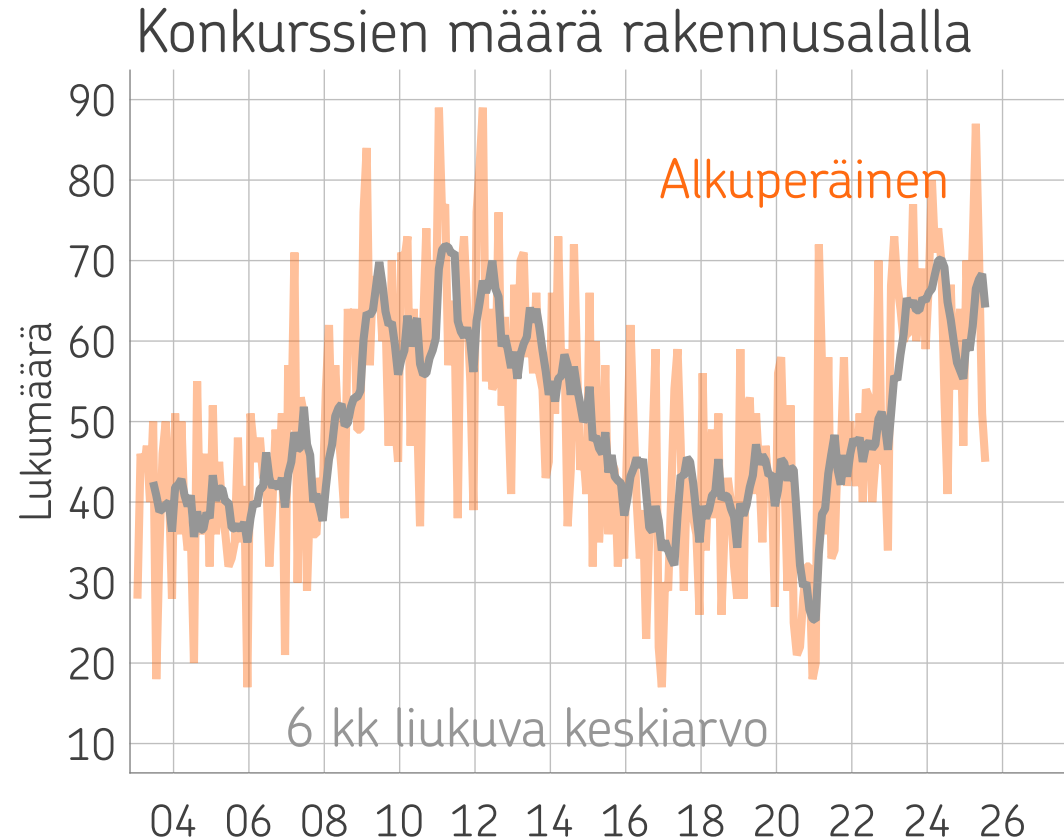
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Rakennuskustannukset maltillisessa nousussa



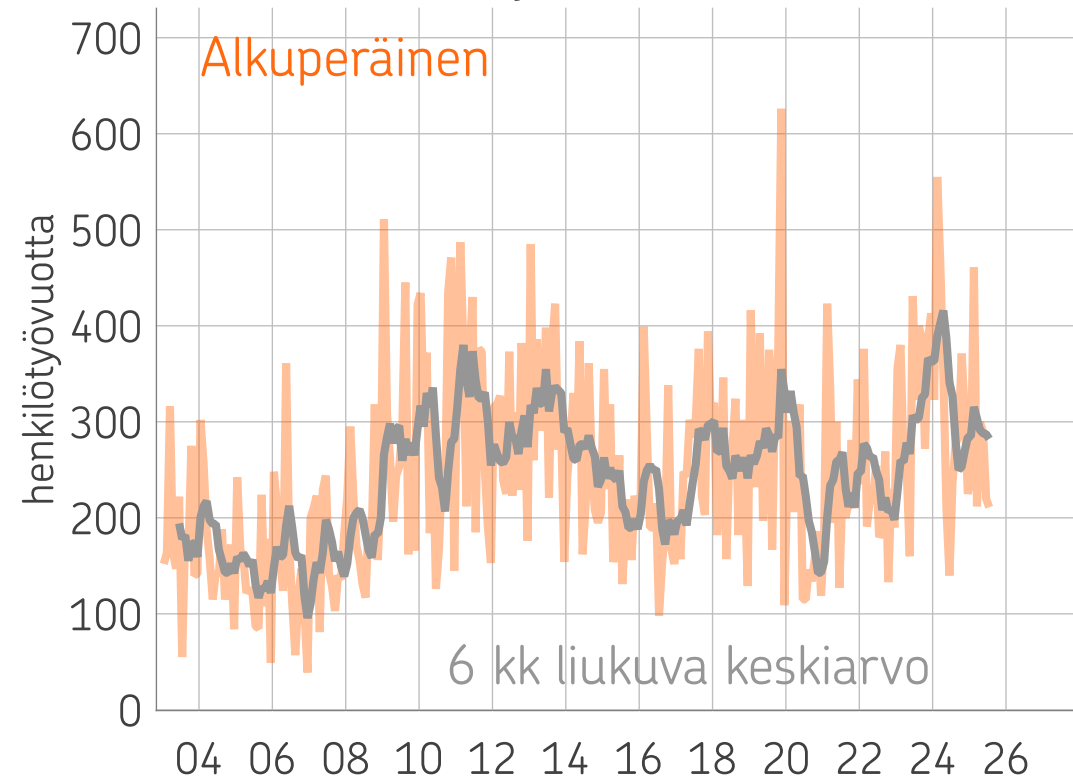
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Rakennusalan konkurssihakemusten määrä yhä korkea



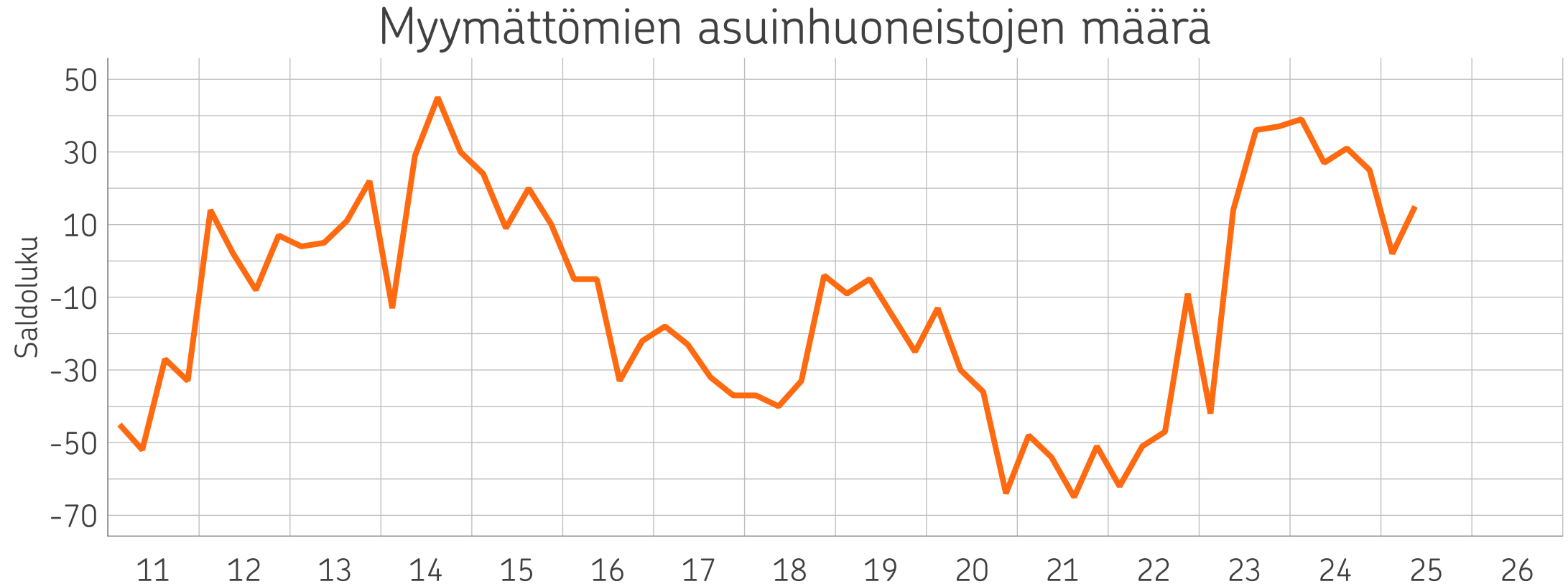
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Konkurssien henkilötyövuodet, rakentaminen



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Uusien myymättömien asuntojen kanta sulaa hiljalleen



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