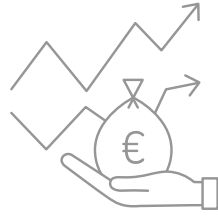


Asuntomarkkinakatsaus 2022/Q4

Asuntojen hinnat

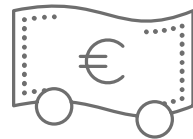
Asuntojen hinnat ovat kääntyneet laskuun ja odotamme hintojen laskun jatkuvan myös ensi vuonna.

Vahvan alkuvuoden ansiosta hinnat nousevat tänä vuonna keskimäärin vajaan prosentin. Ensi vuonna laskua kertyy 4-6 %



Lainakorot

Korkojen nousu on ollut poikkeuksellisen rivakkaa, mikä on heijastunut asuntomarkkinoille. EKP:n odotetaan vielä jatkavan koronnostoja.

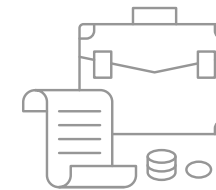


Rakentaminen



Asuinrakentaminen on tänä vuonna keskimäärin kohtuullisen vahvaa. Loppuvuoden aikana rakentaminen alkaa kuitenkin vähentyä ja ensi vuonna nähdään asuinrakentamisessa selvempää laskua.

Lainamäärät



Alkuvuoden vahvan vedon jälkeen asuntolainatiskailla on nähty selvää hiljentymistä ja uusien asuntolainojen nostot ovatkin pudonneet selvästi.

Asuntojen hinnat laskevat laajasti

- Asuntomarkkinoiden veto jatkui keväälle asti vahvana, mutta kesän ja syksyn mittaan tunnelma on muuttunut selvästi heikommaksi. Asuntojen hinnat ovat kääntyneet laajasti laskuun ja kauppamäärät ovat jääneet selvästi viimevuotisesta. Viime kuukausina kauppaa on käyty vähemmän kuin koronaa edeltävänä aikana keskimäärin. Korkojen nousu näkyy selvästi asuntomarkkinoilla, mutta vaikutukset tulevat osin viiveellä. Myös heikkenevä taloustilanne heijastuu jatkossa asuntomarkkinoiden vetoon.
- Toistaiseksi työmarkkinoiden hyvä veto on tukenut asuntomarkkinoita. Odotamme työmarkkinoiden tilanteen pysyvän talouden taantumasta huolimatta kohtuullisen hyvänä, mikä tukee hieman asuntomarkkinoita myös jatkossa. Suomen asuntomarkkinat ovat kehittyneet viime vuosina maltillisesti, joten esimerkiksi Ruotsissa nähtyjien rajumpien hintalaskujen todennäköisyys on pienempi.
- Osakeasuntojen hinnat nousivat kolmannella vuosineljänneksellä 0,3 % vuoden takaisesta ja laskivat 1,7 % edellisestä neljänneksestä. Hinnat nousivat kuudessa suurimmassa* kaupungissa 0,2 % ja näiden ulkopuolella keskimäärin 0,6 %. Suurista kaupungeista hinnat laskivat Helsingissä (-1,5 % vuoden takaa), Espoossa ja Vantaalla hinnat olivat viimevuoden tasolla ja muissa suurissa kaupungeissa hinnat hieman nousivat.
- Omakotitalojen hinnat olivat kolmannella vuosineljänneksellä samalla tasolla kuin vuosi sitten. Omakotitalojen kauppamäärät ovat vähentyneet selvästi viime vuoden huippuluvuista, kolmannella vuosineljänneksellä kauppaa tehtiin noin 17 prosenttia vähemmän kuin vuosi sitten, myös tonttikauppa hiljeni selvästi.
- Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat kolmannella neljänneksellä pääkaupunkiseudulla 0,3 % ja muualla Suomessa 1,2 % vuodessa. Turku, Rovaniemi ja Oulu vetivät vuokrien nousua. Vastaavasti Helsingissä vuokrat nousivat vain 0,2 %.
- OP:n ekonomistit odottavat asuntojen hintojen nousevan tänä vuonna keskimäärin hieman vajaan prosentin vahvan alkuvuoden ansiosta. Ensi vuonna hinnat laskevat keskimäärin 4–6 prosenttia. Syvin pudotus nähdään tämän vuoden lopussa ja ensi vuoden alussa. 2024 hinnat nousevat vain hieman. Suurimmat riskit liittyvät korkojen kehitykseen ja työmarkkinoihin.
- Hinnat laskevat ensi vuonna pääkaupunkiseudulla 5–7 % ja pääkaupunkiseudun ulkopuolella keskimäärin 3,5 – 5,5 %. Odotamme, että kaiken kaikkiaan pudotus on suurissa kaupungeissa hieman suurempi kuin muualla Suomessa.

Teema: Lainanhoitorasitus

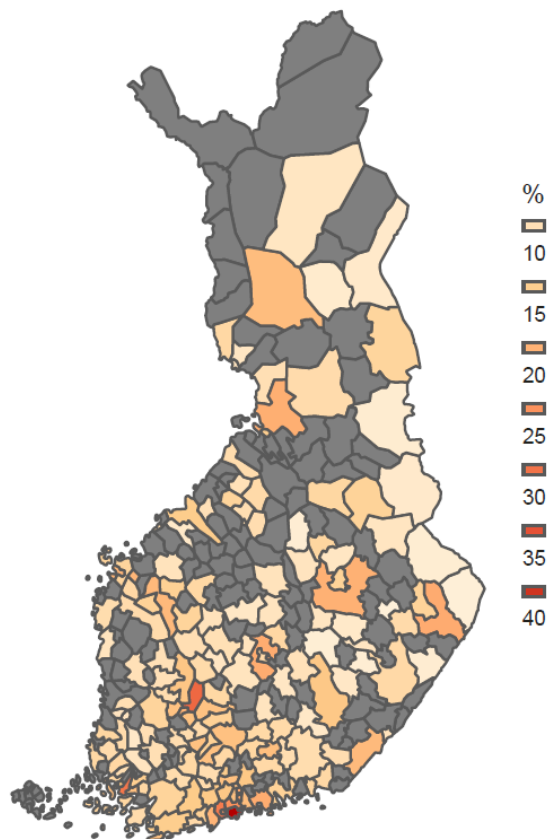


Korkojen nousu nostaa lainanhoitorasitusta – tuloihin suhteutettuna alueelliset erot suuria

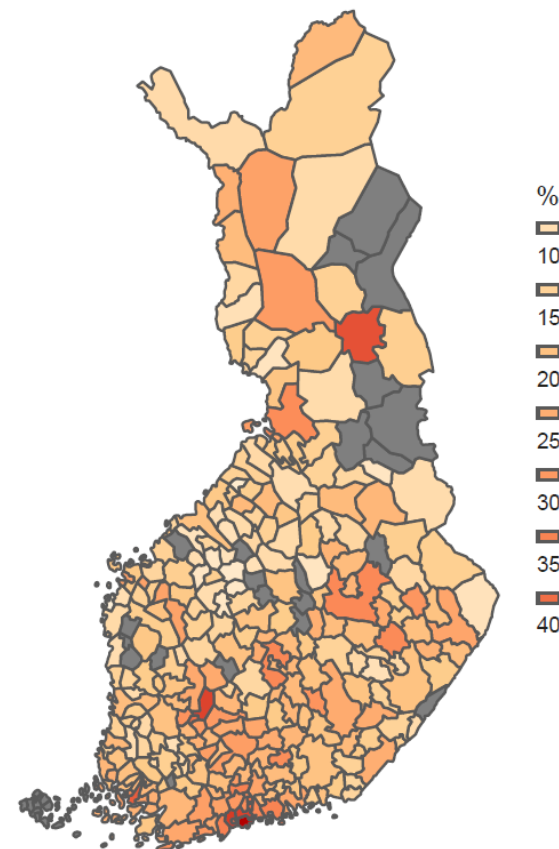
- Asuntolainan lainanhoitorasitus, eli asuntolainan lyhennys, korot ja muut kulut, suhteessa lainanottajan käytettävissä oleviin tuloihin nousee korkojen noustessa nopeasti. Esimerkiksi Suomen pankin laskelmien mukaan lainanhoitorasitus on pysytellyt viime vuodet vakaana. Viimeaikojen korkojen nousu tulee kuitenkin nostamaan lainanhoitorasitusta.
- Lainanhoitorasitus nousee korkojen nousun myötä suoraan annuiteetilainoissa sekä tasalyhenteisissä lainoissa. Osa lainoista on kuitenkin kiinteitä tasaerälainoja, joissa lainanhoitorasitus pysyy samana, mutta nousseet korot pidentävät laina-aikaa. Myös korkosuojattujen lainojen lainanhoitorasitus nousee korkosuojan tasosta vain rajallisesti. Uusista asuntolainoista euromääräisesti hieman vajaassa kolmasosassa on korkosuoja.
- Suurin lainanhoitorasitus on alueilla, joilla asuntojen hinnat ja siten myös lainat ovat suurimpia. Tulot ovat jakautuneet alueittain selvästi tasaisemmin kuin asuntojen hinnat, ja lainanhoitorasituksen erot alueittain ovatkin suuria.
- OP:n ekonomistien esimerkkilaskelmassa on tarkasteltu kunnittain keskimääräisen kokoista asuntoa, joka on rahoitettu 85 prosenttisesti velalla ja johon otettu laina on 25 vuoden annuiteetilaina. Korkona on käytetty lokakuun uusien asuntolainojen keskikorkoa, joka oli 3,09 %. Lainanhoitorasitusta on tarkasteltu lainan nostohetkellä suhteuttamalla lainanlyhennys ja lainanhoitokulut käytettävissä olevien tulojen mediaaniin kussakin kunnassa.
- Laskelmassa Helsingissä tyypilliseen osakeasuntoon otetun lainan lainanhoitorasitus on noin 46 % kotitalouden käytettävissä oleviin tuloihin nähden. Muissa suurissa kaupungeissa Tampereella vastaava luku on 32 % ja Turussa 29 %. Koko maan keskiarvo on noin 25 %. Todellisuudessa kuitenkin luvut ovat hieman pienempiä, koska keskimääräinen asuntolaina on pienempi kuin 85 % asunnon hinnasta.

Lainanhoitorasitus on korkein suurissa kaupungeissa

Lainanhoitorasitus, % käytettävissä olevista tuloista
osakeasunnot

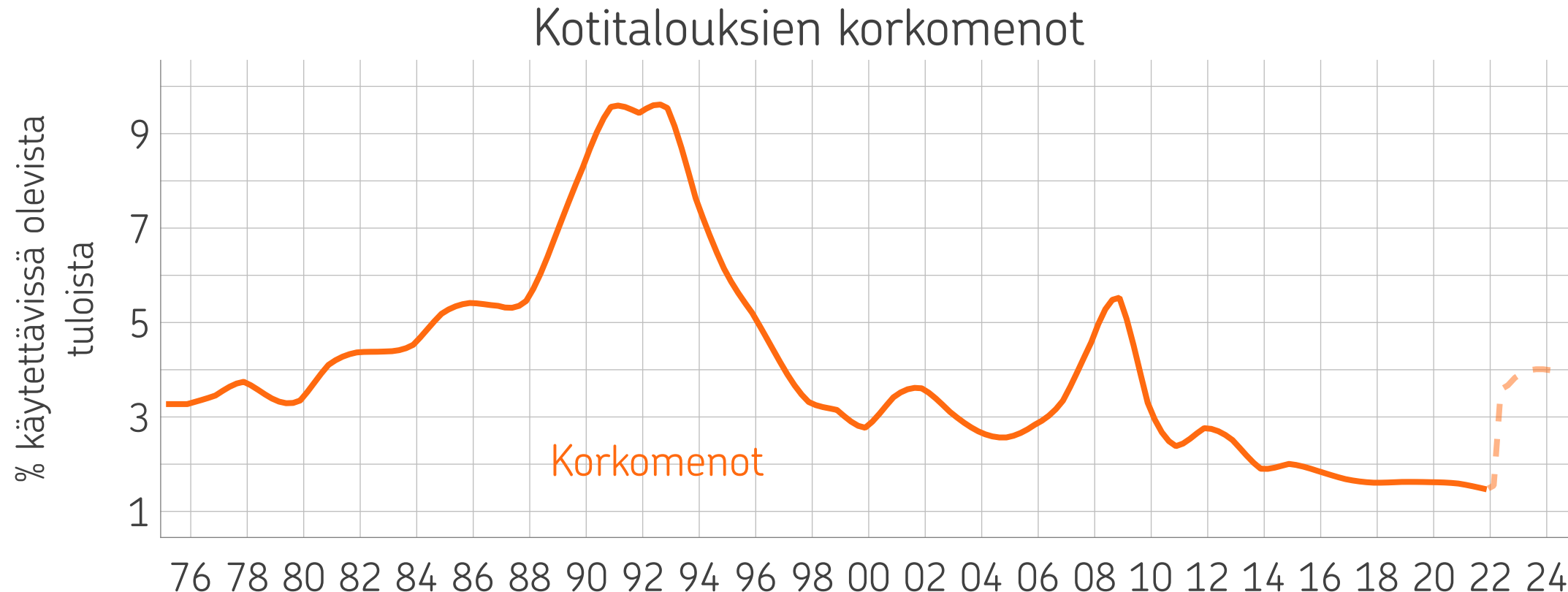


Lainanhoitorasitus, % käytettävissä olevista tuloista
omakotitalot



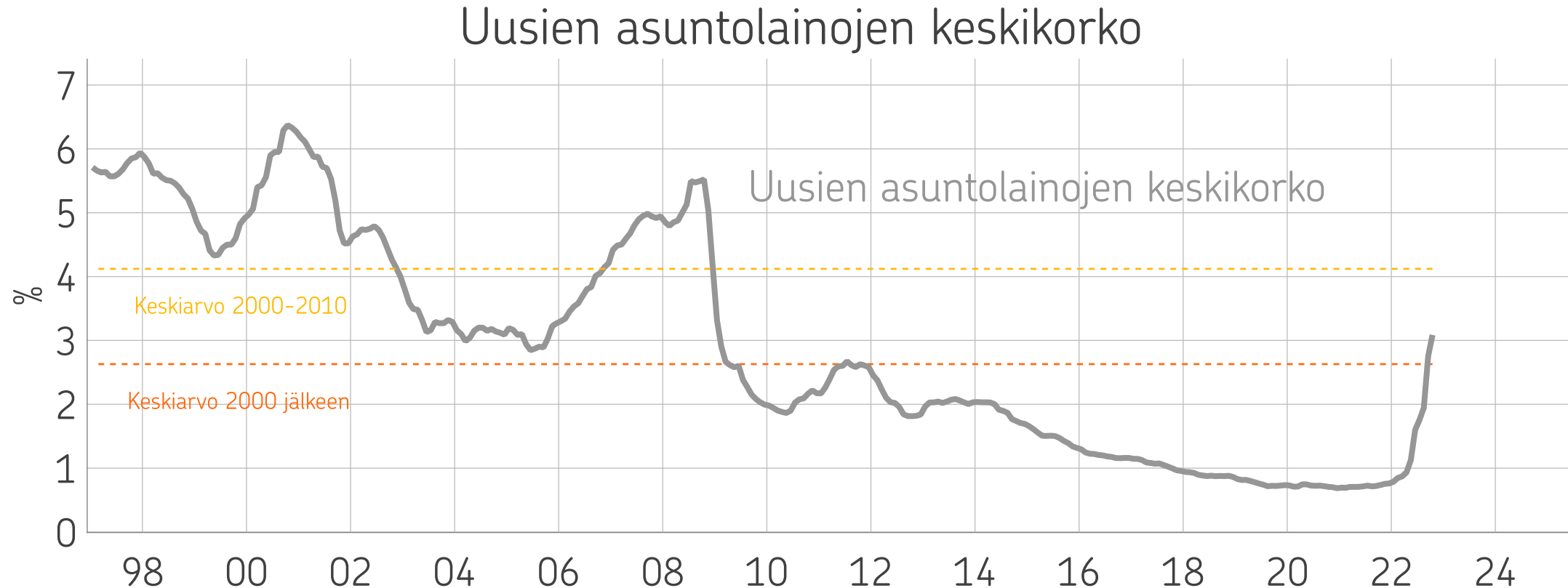
*harmailta alueilta ei ole riittävästi dataa

Kotitalouksien korkomenot nousevat selvästi – mutta eivät euroajan huippulukuihin



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

Asuntolainojen keskikorko noussut yli tämän vuosituhatannen keskiarvon



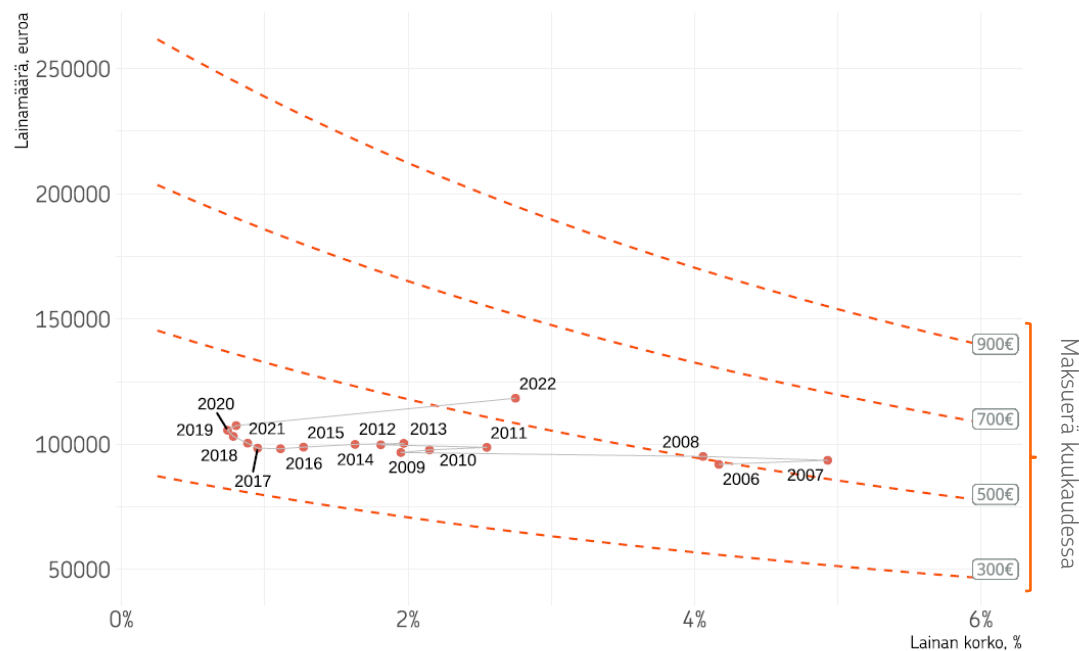
Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

Uusien asuntolainojen maksuerät korkeampia korkojen nousun seurauksena

Koko maa

Asuntolainan koko, korko ja lyhennys

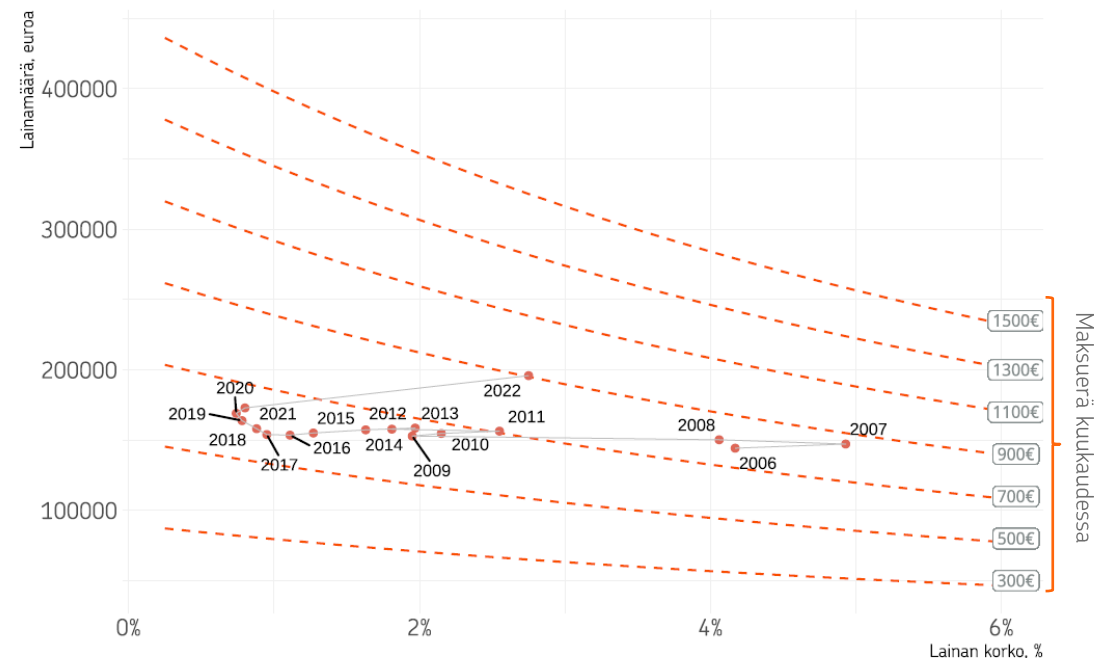
Lainamäärän ja korkotason vaikutus lyhennyksen suuruuteen



Pääkaupunkiseutu

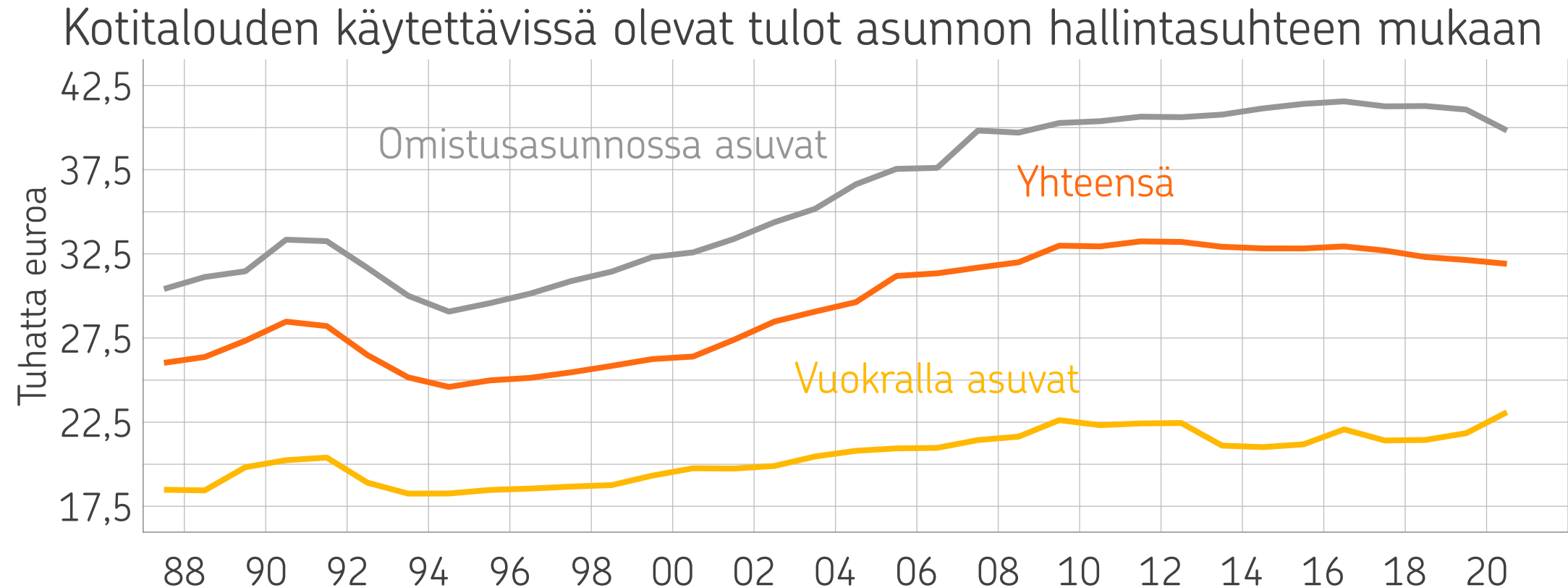
Asuntolainan koko, korko ja lyhennys

Lainamäärän ja korkotason vaikutus lyhennyksen suuruuteen



Lähde: Suomen pankki, Tilastokeskus, omat laskelmat

Omistusasujien tulot ovat keskimäärin korkeammat



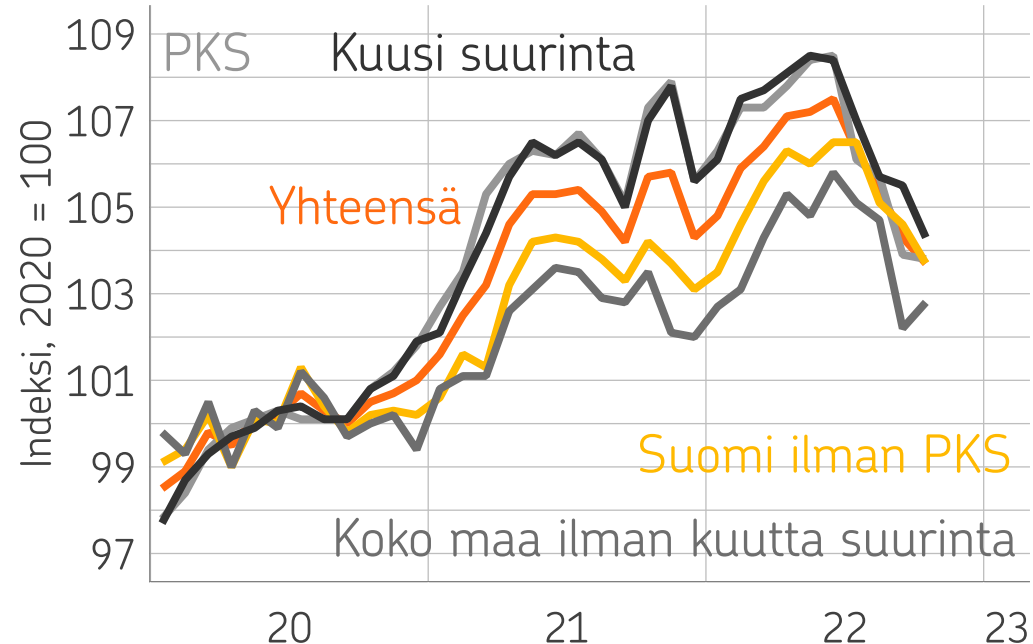
Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

Asuntojen hinnat ja kauppamäärät



Asuntojen hinnat laskeneet laajasti – koronan jälkeinen kehitys samansuuntainen koko maassa

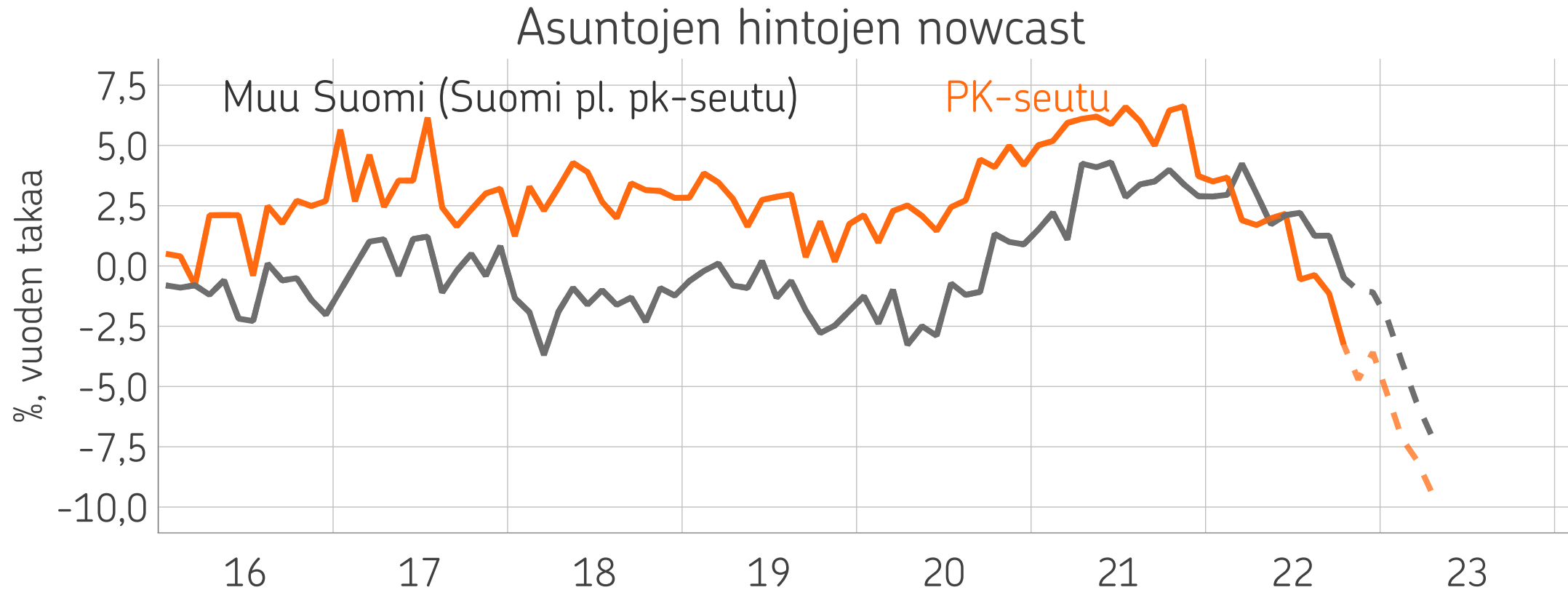
Vanhojen osakeasuntojen hinnat,
2020=100



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

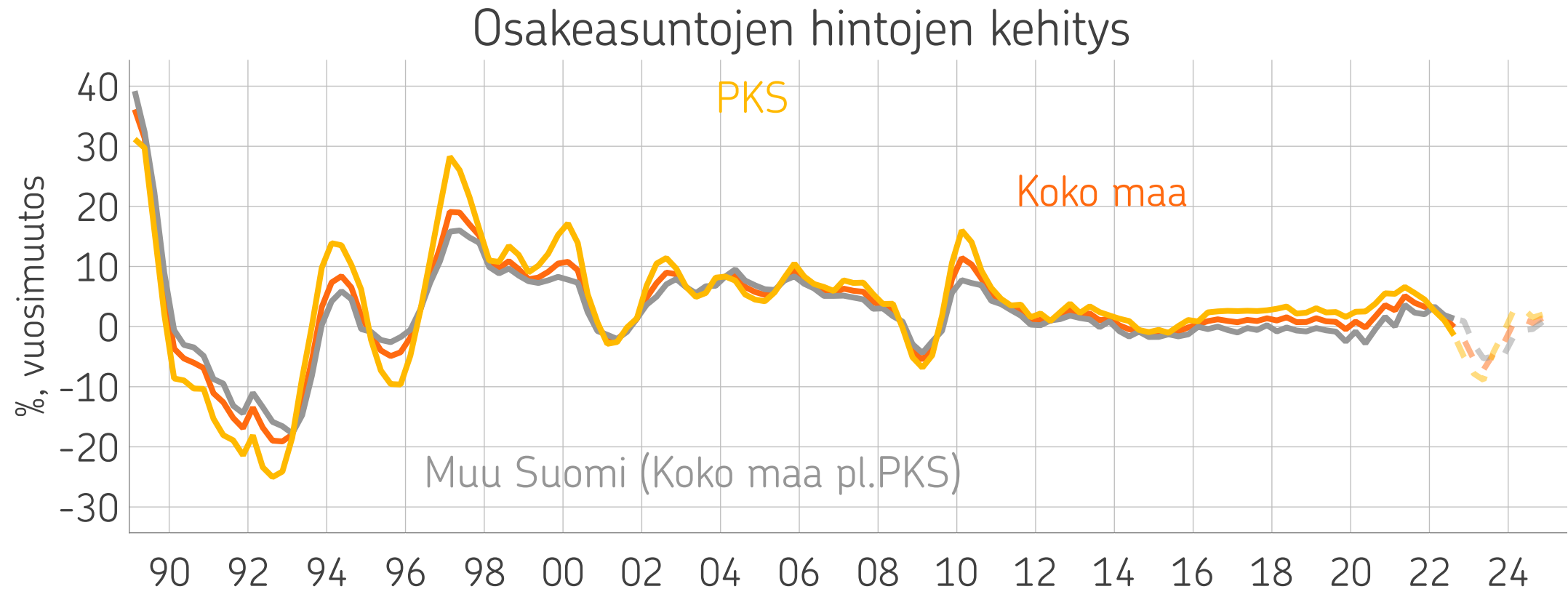
- Asuntojen hintojen lasku on ollut kesästä lähtien laaja-alaista, ja asuntomarkkinoiden kehitys on keskimäärin ollut viimeisen kahden vuoden aikana melko yhtenevää.
- Suurien kaupunkien asuntomarkkinoilla veto oli viime vuonna parempaa kuin muualla Suomessa, mutta erot ovat kaventuneet suurien kaupunkien hintojen laskiessa vauhdikkaammin.
- Pidemmällä perspektiivillä alueiden väliset erot hintojen kehityksessä ovat kuitenkin yhä suuret, eikä kaupungistumisen megatrendille ole nähtävissä merkittävää käännettä.

Lähikuukausina odotettavissa jyrkempää laskua asuntojen hinnoissa



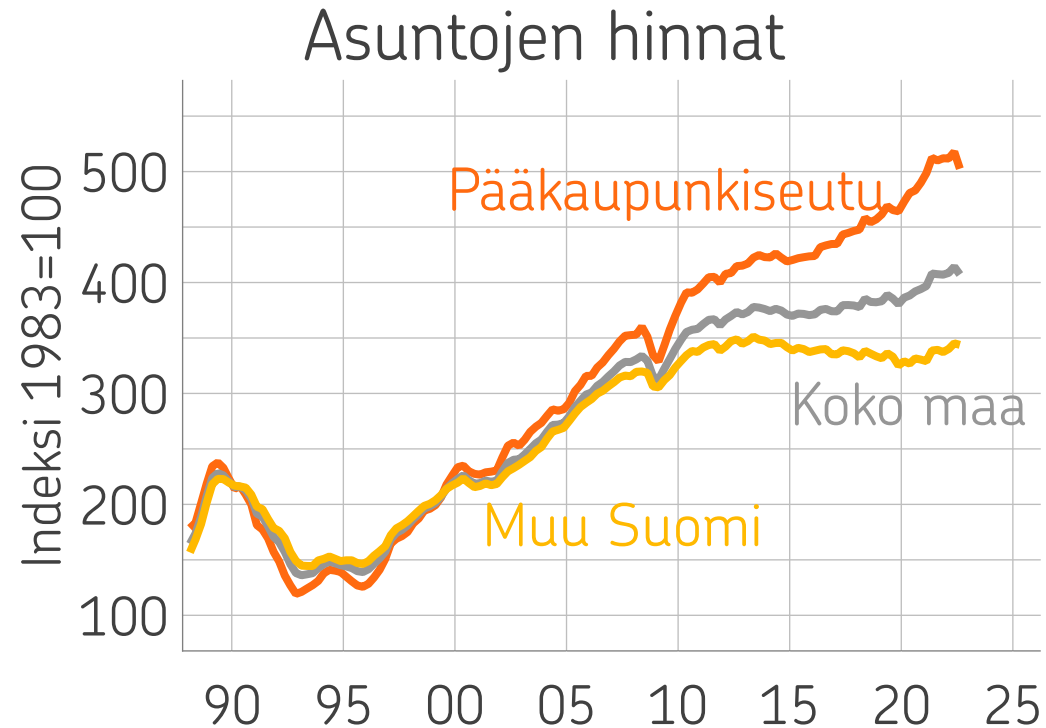
Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus

Asuntohinnat laskevat koko maassa – romahdusta ei kuitenkaan näköpiirissä

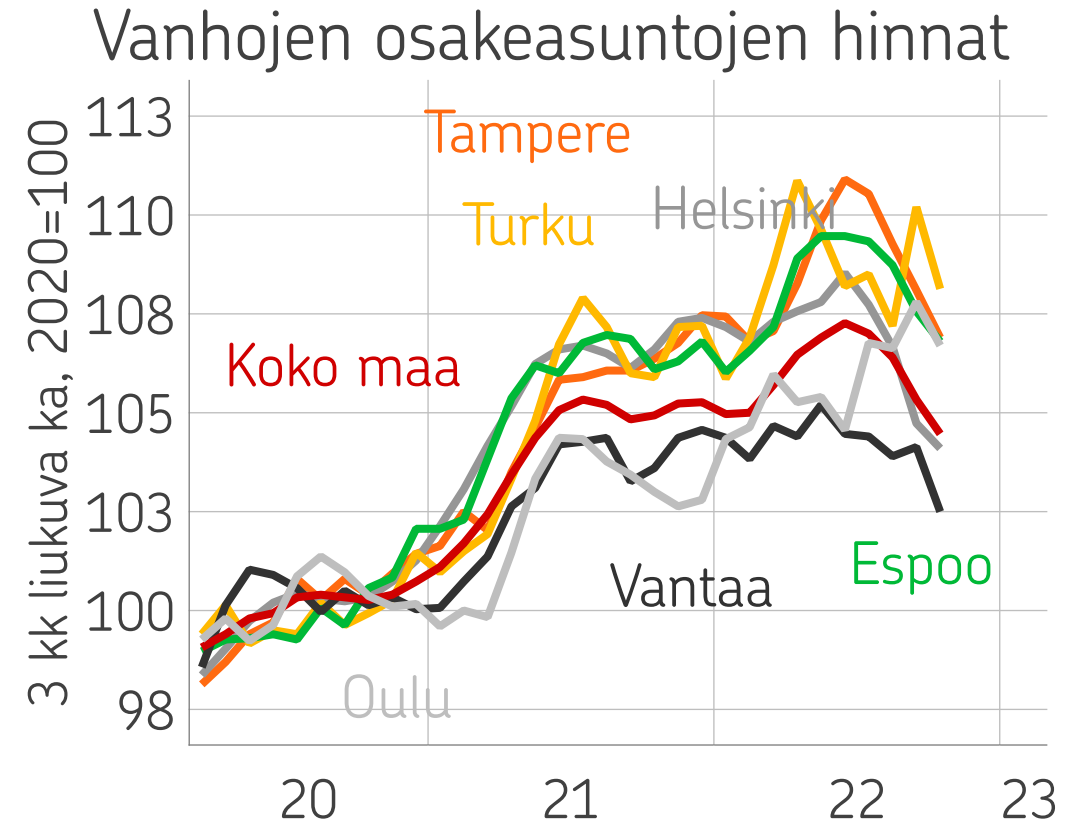


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Helsingissä ja Vantaalla hintakehitys muita suuria kaupunkeja heikompaa

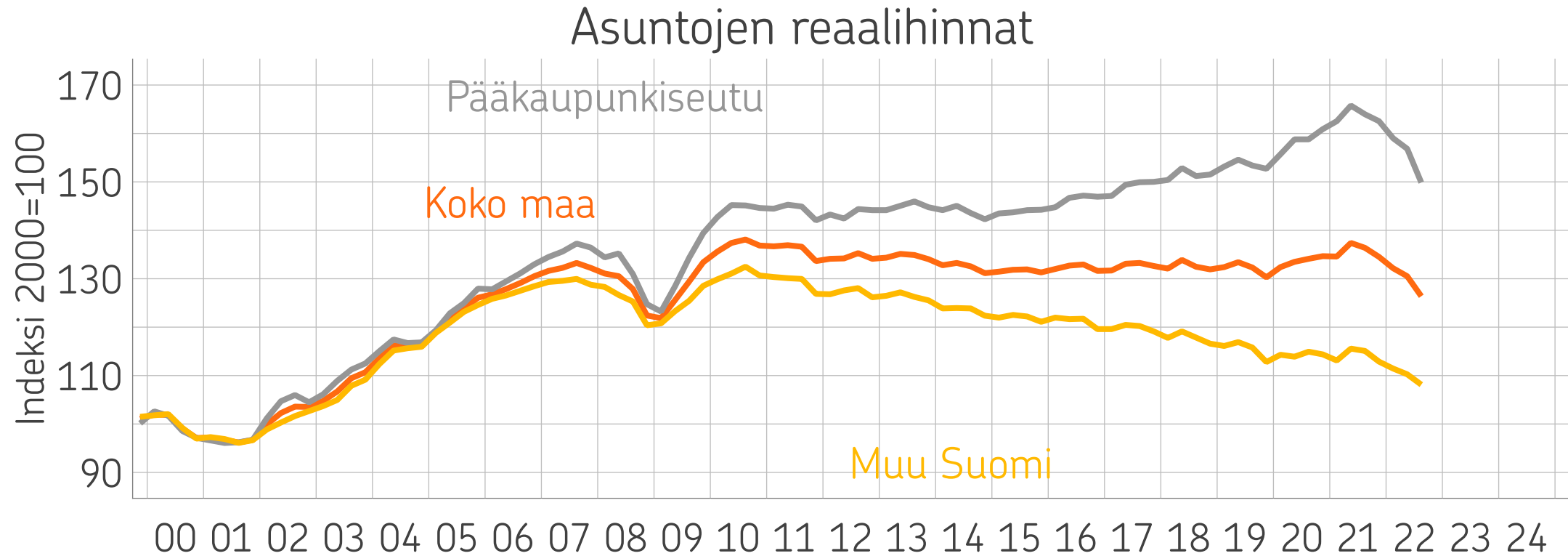


Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

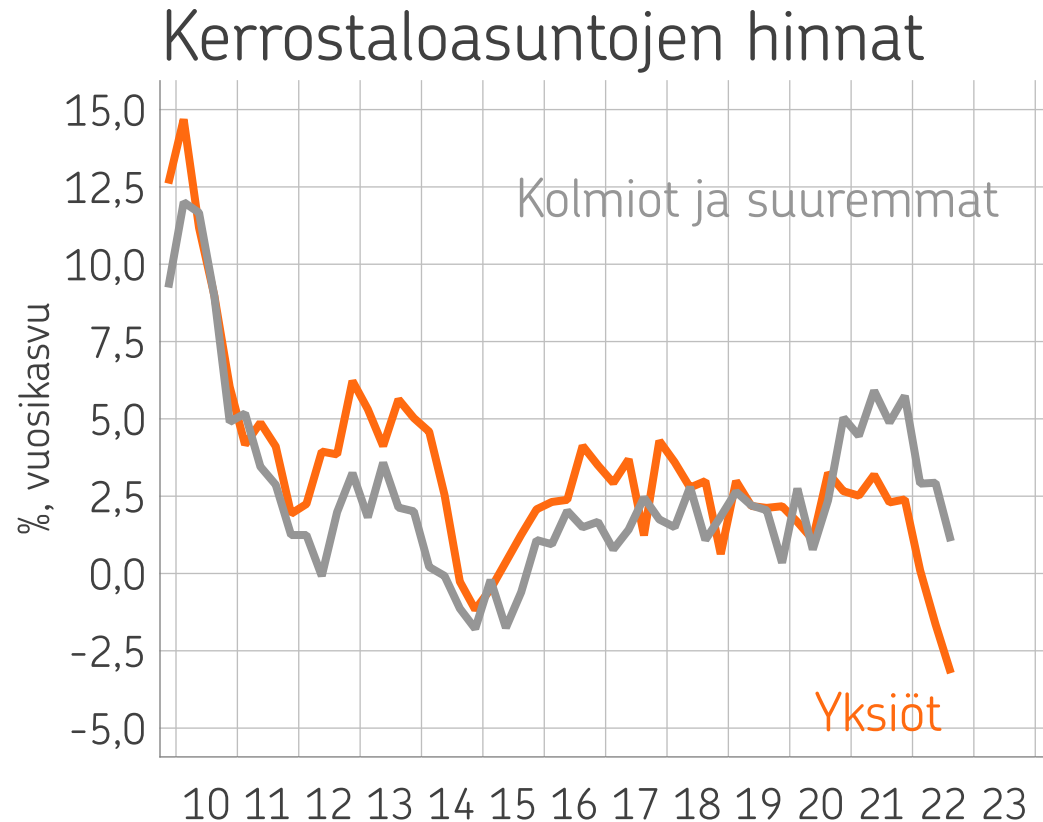
Asuntojen inflaatiokorjatut hinnat painuneet koronaa edeltäneen tason alle – lasku jatkuu



Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

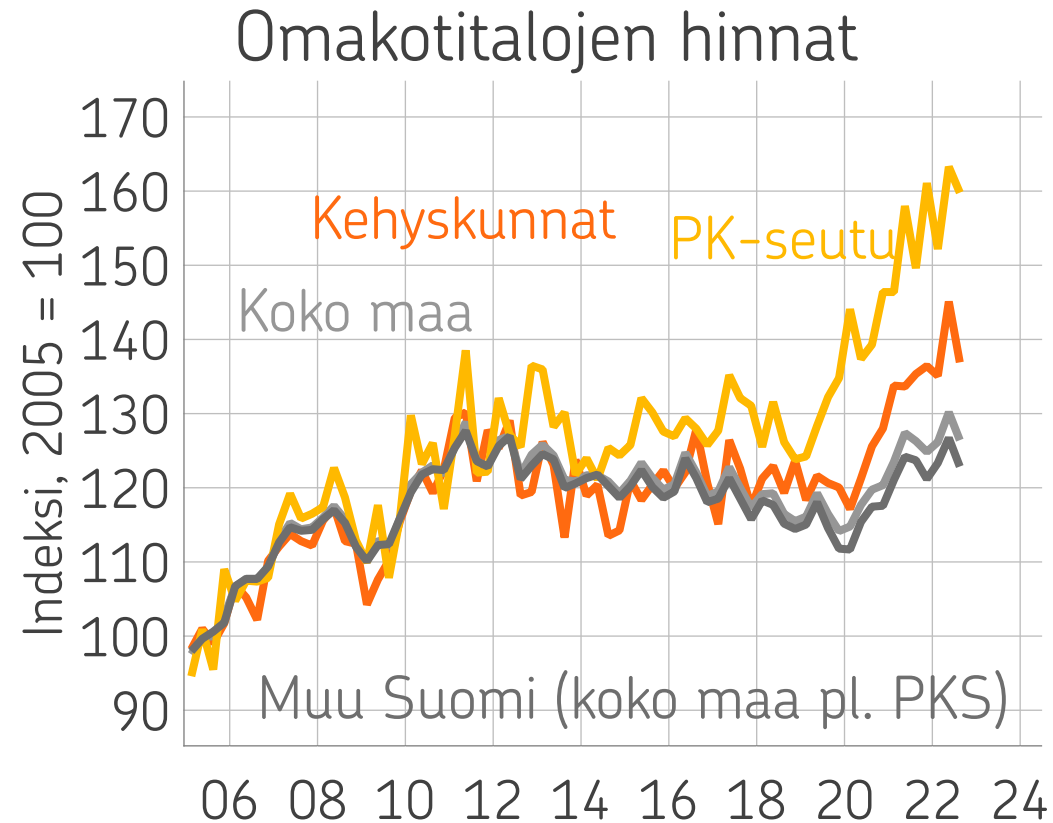
Yksiöiden hinnat laskeneet selvästi nopeammin kuin isompien asuntojen



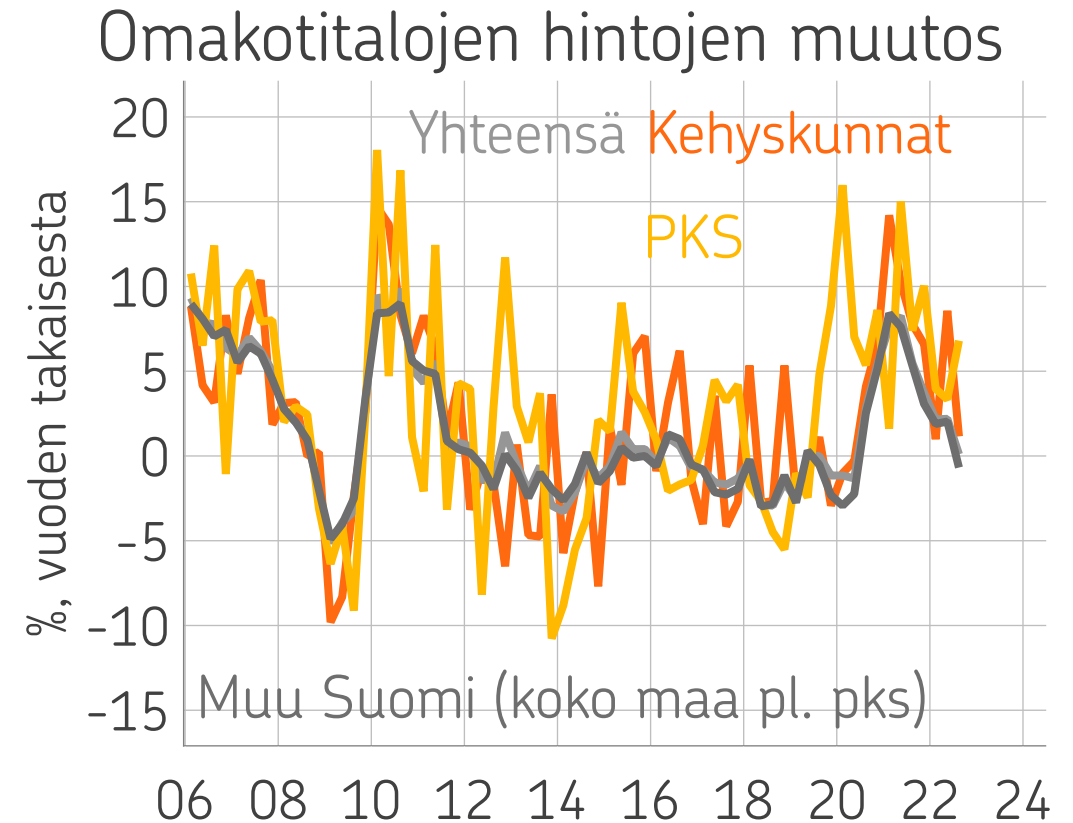
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Suurempien kerrostaloasuntojen hinnat ovat kehittyneet edelliset kaksi vuotta selvästi paremmin kuin kerrostaloyksiöiden hinnat.
- Vuoden kolmannella neljänneksellä kerrostaloyksiöiden hinnat laskivat keskimäärin 3,2 prosenttia kun kolmioiden ja suurempien hinnat nousivat prosentin vuoden takaa.
- Asuntosijoittajien näkökulmasta vuokratuotot ovat kääntyneet kulujen nousun seurauksena laskuun, mikä osaltaan heijastuu etenkin pienien asuntojen kysyntään ja sitä kautta hintoihin. Yksiöiden hinnat nousivat pitkään nopeammin kuin suurempien asuntojen hinnat.

Omakotitalomarkkinoilla veto ollut hieman parempaa

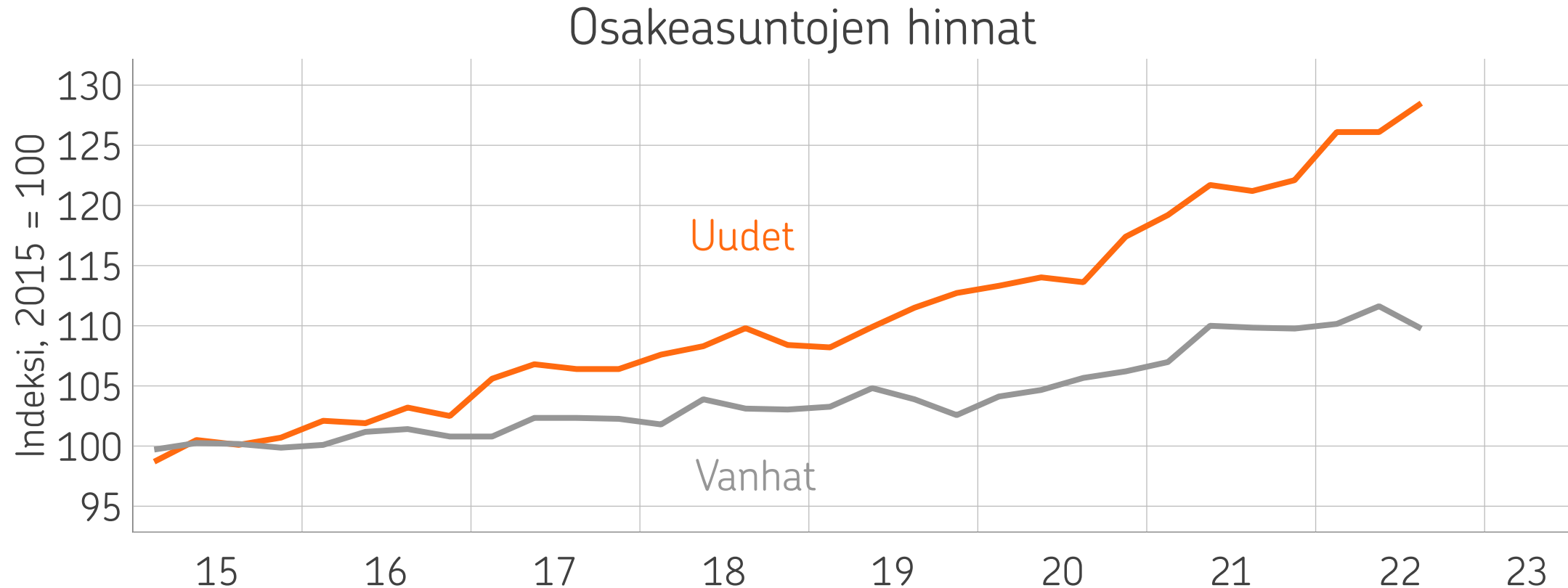


Lähde: Macrobond, StatFin, OP



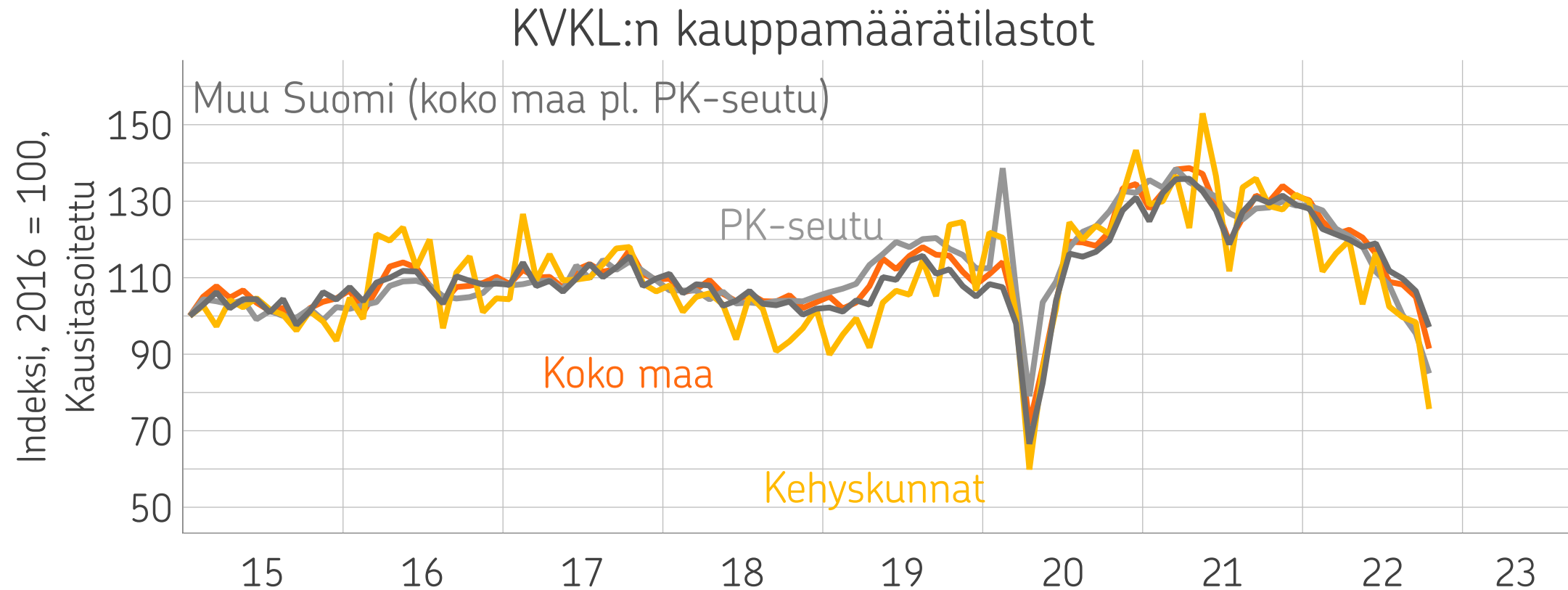
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Hintojen nousu hidastunut myös uudiskohteissa



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Kauppamäärät laskeneet jo selvästi ja loppuvuodesta asuntomarkkinoilla on hiljaista



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

Myymättömien asuntojen määrä yhä matalalla

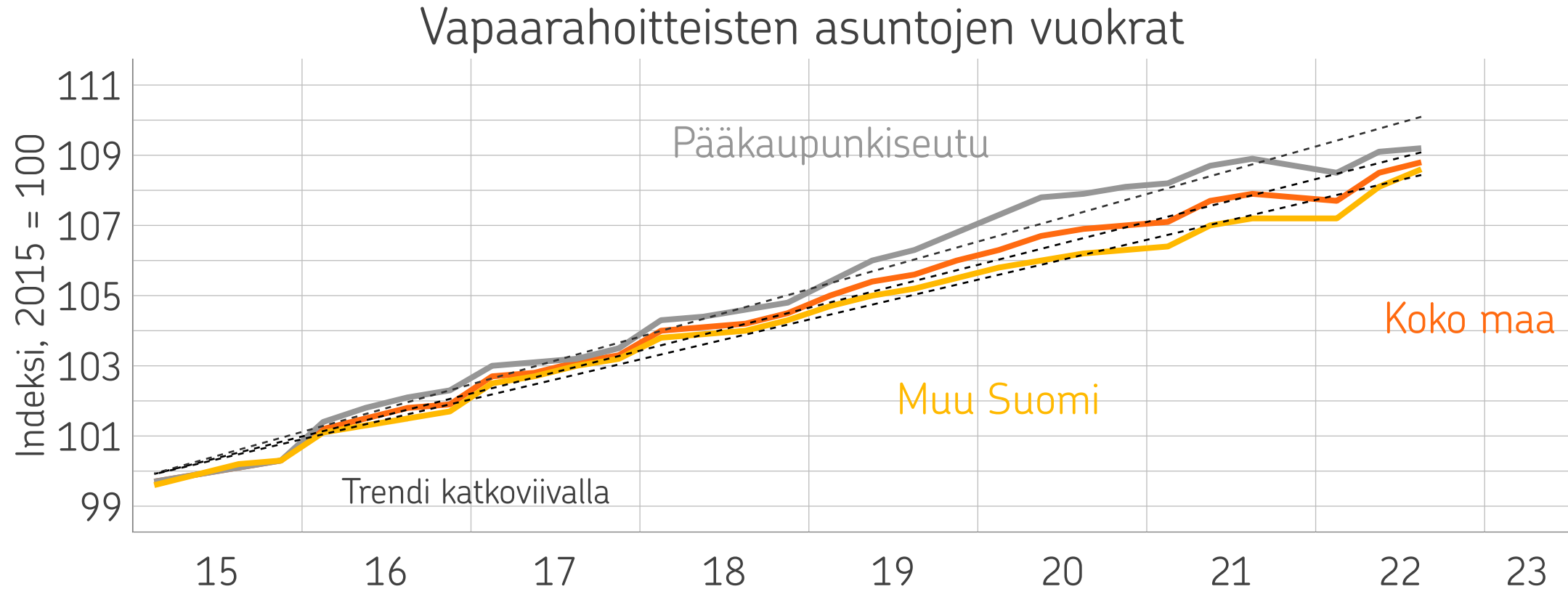
Myymättömien asuinhuoneistojen määrä



Lähde: EK, Macrobond, OP

EK:n suhdannebarometri, Asunnontuotantoa harjoittavien yritysten myymättömien asuinhuoneistojen määrä normaaliin verrattuna

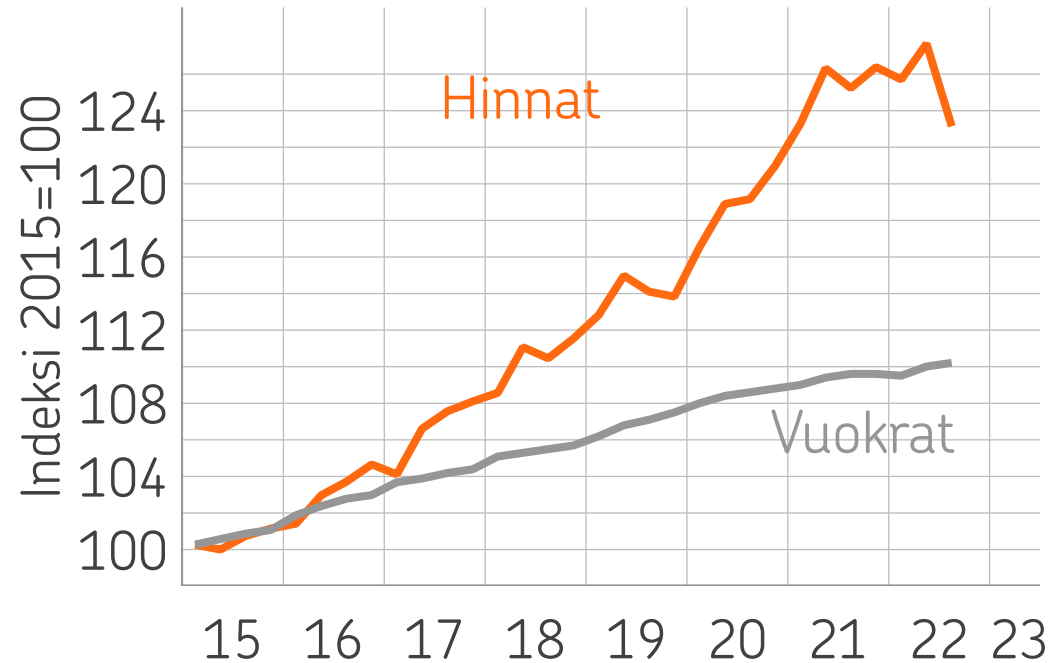
Pääkaupunkiseudun vuokrien kehitys jäänyt selvästi trendiltään – muualla tavanomaisempaa



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

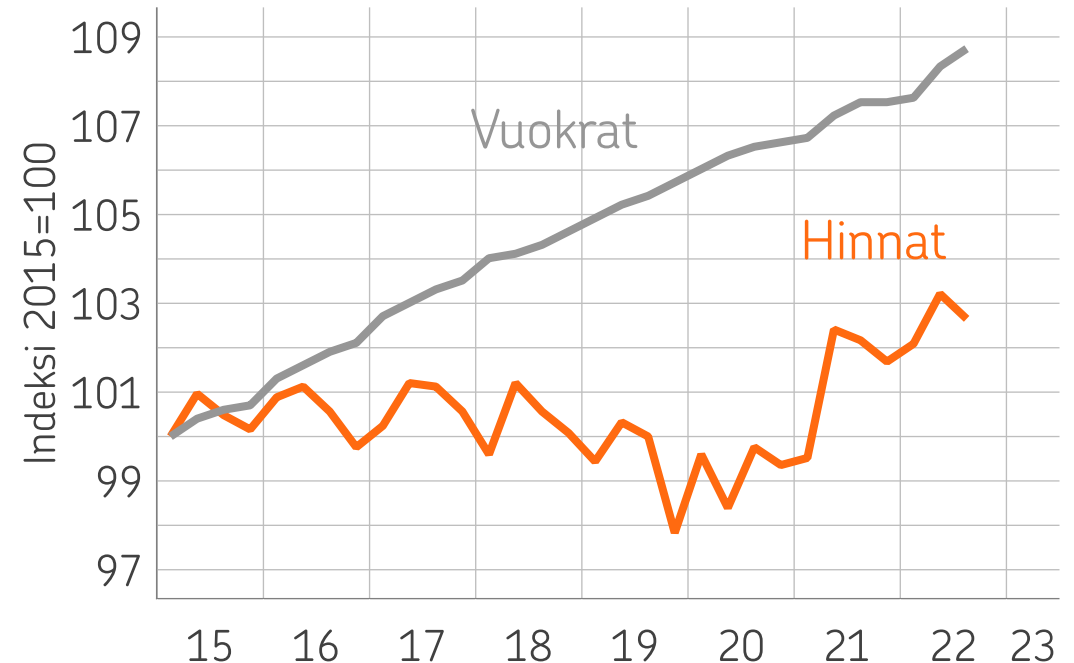
Hintojen kehitys kääntynyt vuokrakehitystä heikommaksi

PK-seutu: Kerrostaloasuntojen hinnat vs. vuokrat



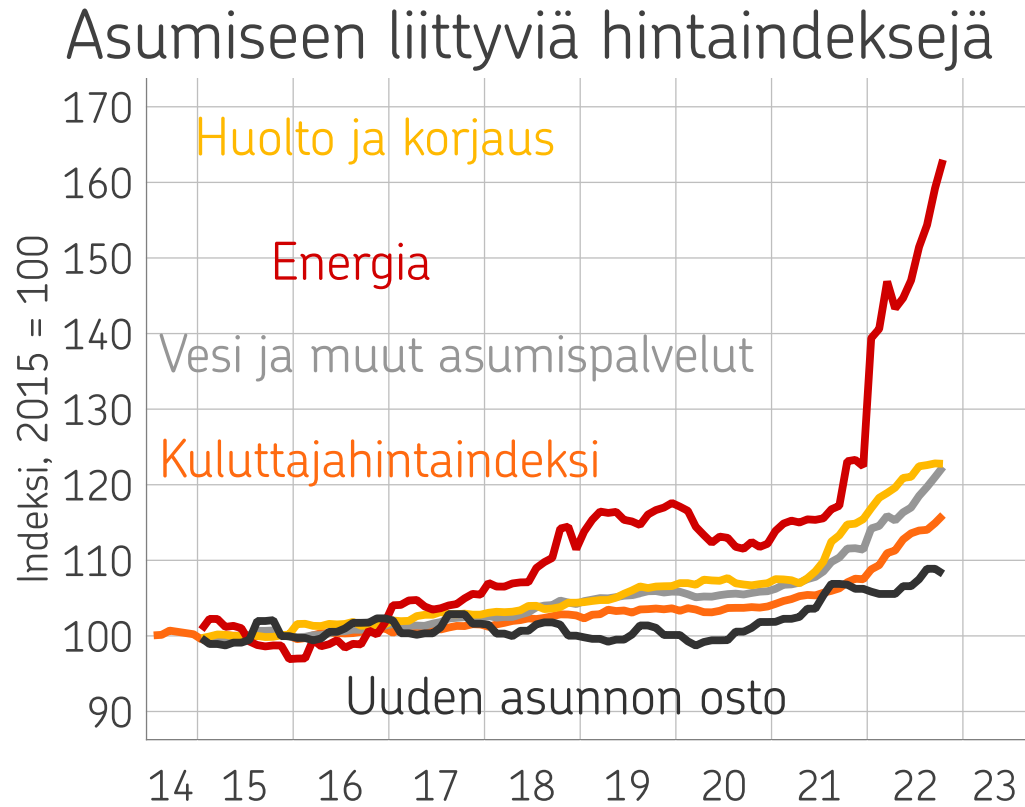
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Muu Suomi: Kerrostaloasuntojen vuokrat vs. hinnat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Energian hinta nostaa asumiskustannuksia



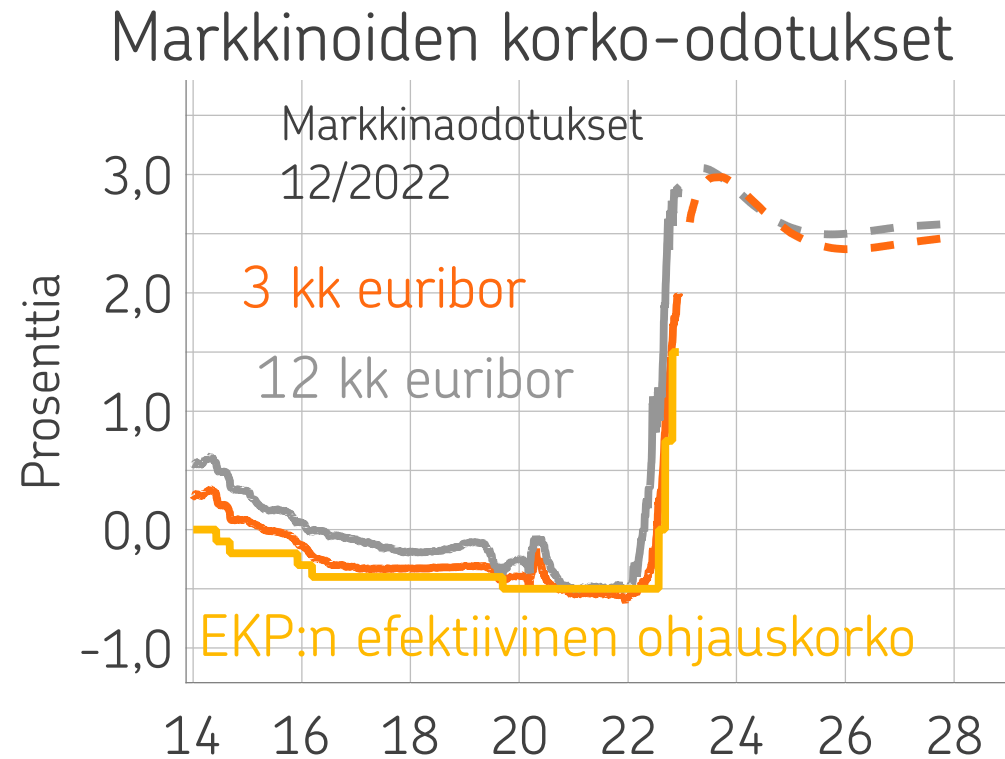
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Energian hinnat ovat kohonneet laajasti kaikissa energiamuodoissa, etenkin sähkön hinnan nousu on ollut erittäin nopeaa. Energian hintojen nousu heijastuu asuntomarkkinoille selvästi nousseina asumiskustannuksina.
- Asuinkerrostalojen kiinteistön ylläpitokustannukset kääntyivät jo viime vuonna selvään nousuun etenkin sähkön ja lämmityksen hintojen noustessa voimakkaasti. Tämän vuoden toisella neljänneksellä kerrostalojen ylläpitokustannukset nousivat 7,6 % vuoden takaa.
- Energian hinnan noususta johtuva asumiskustannusten nousu osuu epätasaisesti eri asuntotyyppeihin. Suurinta kustannusten nousu on sähkö- ja öljylämmiteisissä omakotitaloissa. Sen sijaan kerrostaloasuntoihin hintojen nousu vaikuttaa vähemmän.

Asuntolainat



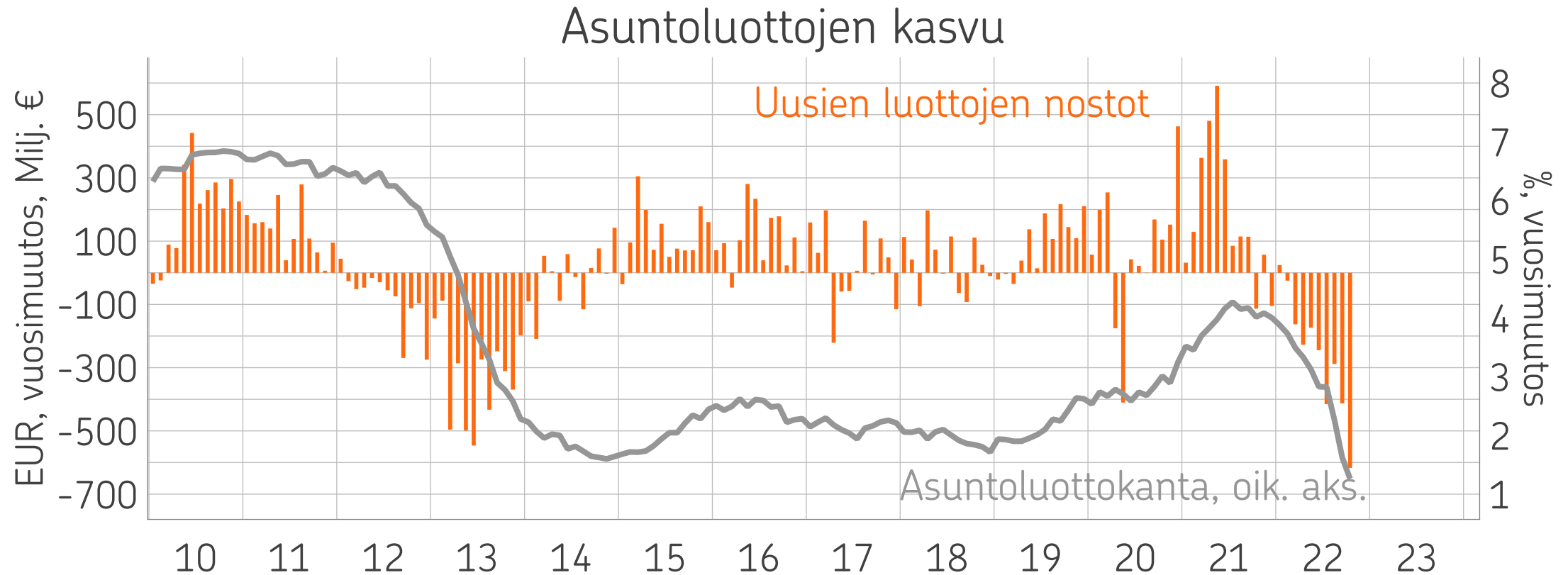
Asuntolainojen viitekorot nousseet vauhdilla



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

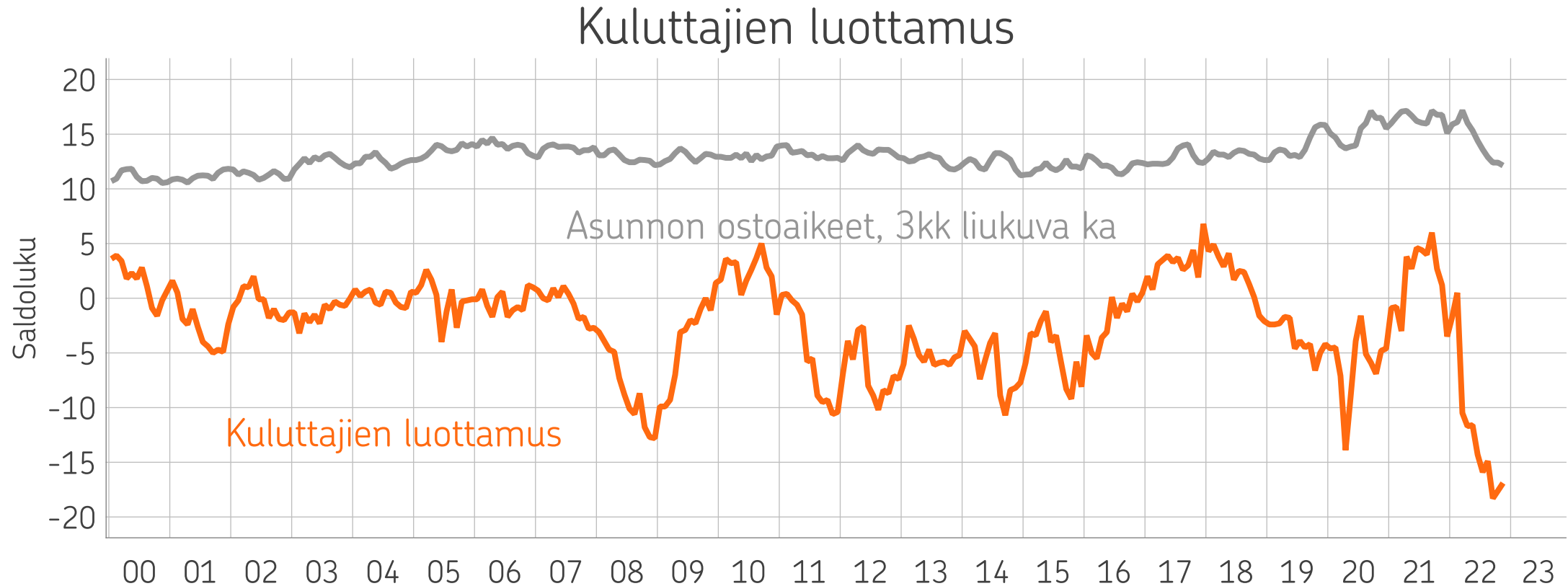
- Asuntolainojen tyypillisin viitekorko, 12 kuukauden euribor, on noussut hurjalla vauhdilla keväästä lähtien. Nousun odotetaan kuitenkin hiljalleen tasaantuvan.
- 12 kuukauden euribor on noussut jo lähelle 3 prosentin tasoa. Markkinoiden odotus on tällä hetkellä, että 12 kuukauden euribor jää kolmen prosentin tuntumaan.
- Rahoituskustannusten nousun suora vaikutus asuntojen hintoihin on negatiivinen.

Uusien asuntolainojen nostot vähentyneet merkittävästi – luottakannan kasvu hidasta



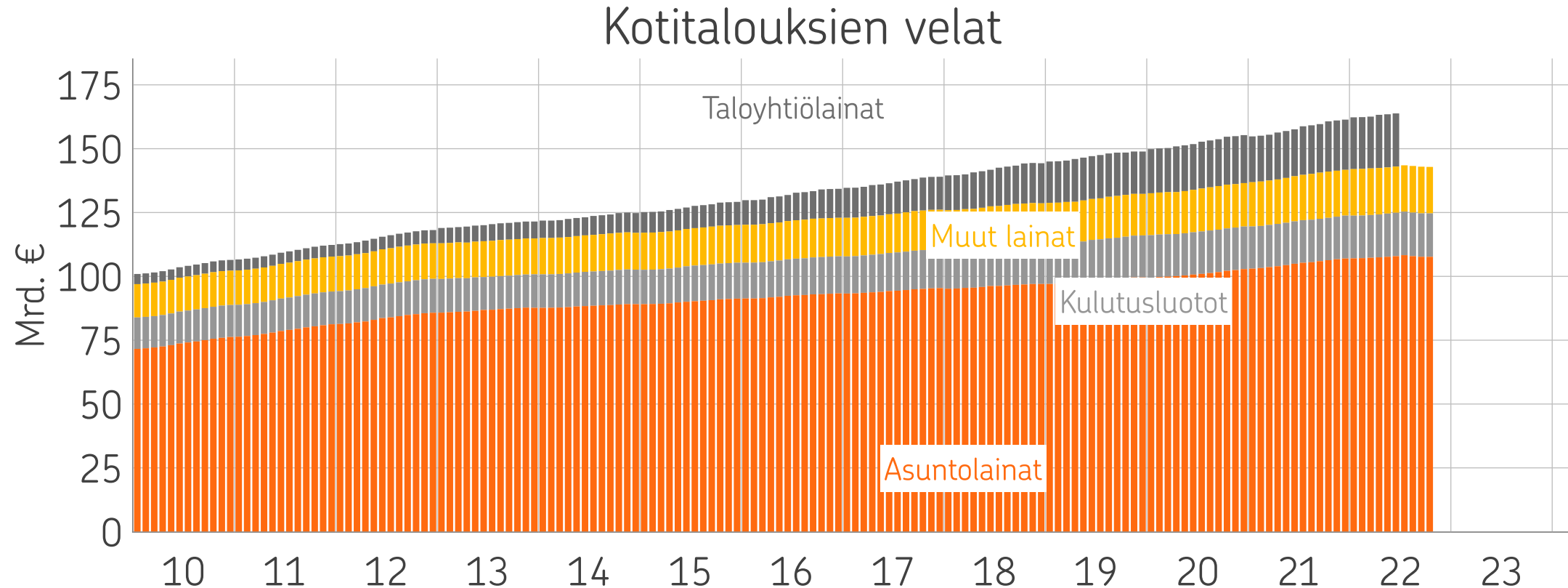
Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

Kuluttajien luottamus yhä matalalla – Asunnon ostoaikeet laskeneet viime kuukausina



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntolainakannan kasvu hidastunut tänä vuonna selvästi



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

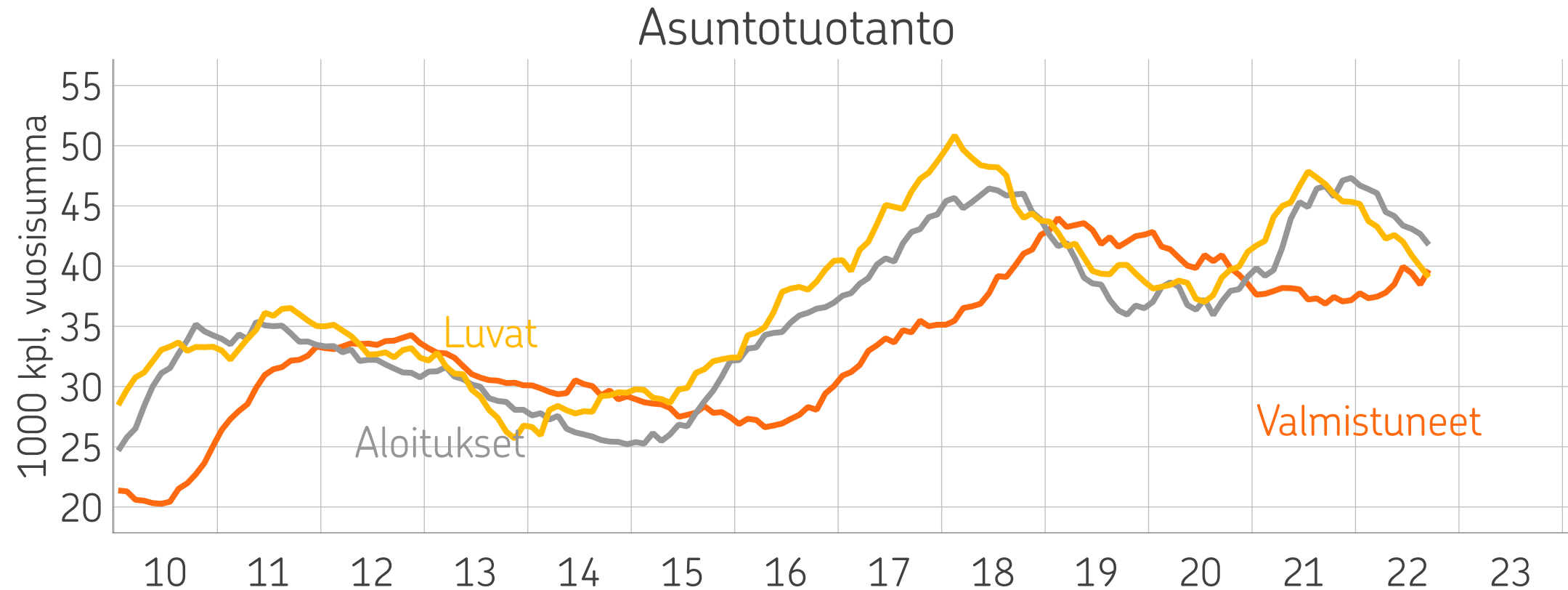
Rakentaminen



Asuinrakentaminen laskee

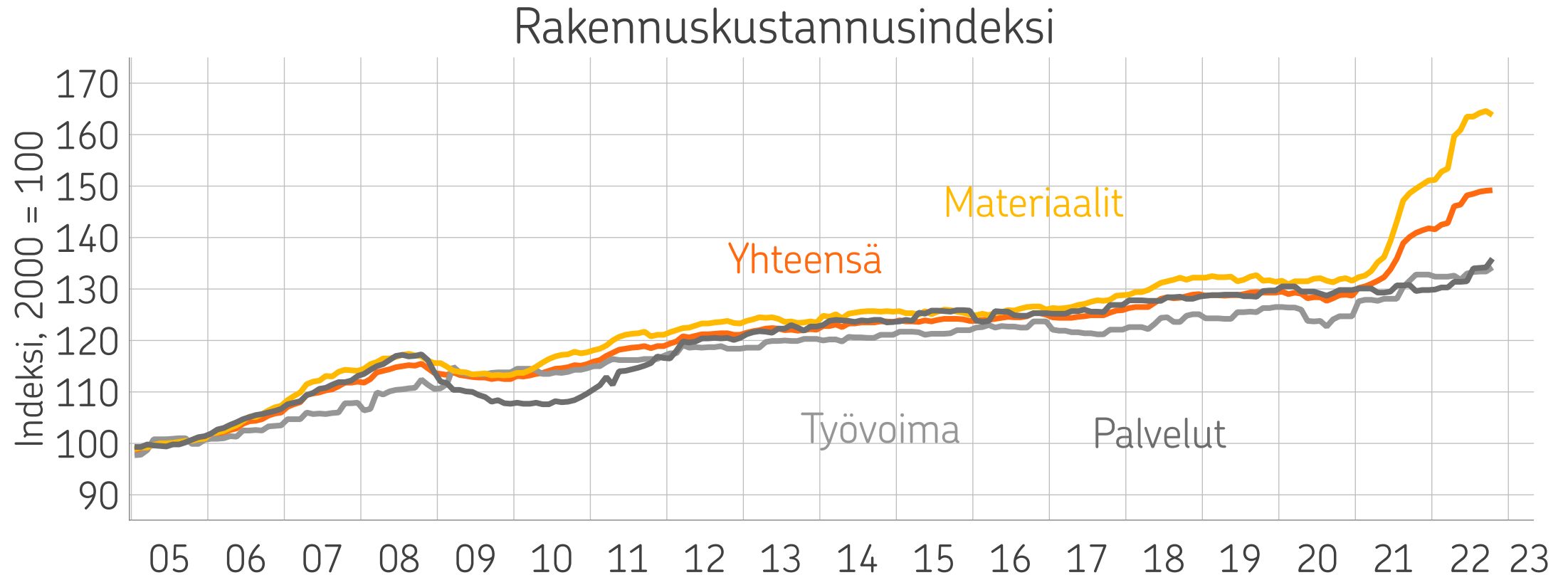
- Asuinrakentamisen veto on jo kääntynyt, kun aloitettujen hankkeiden ja myönnettyjen rakennuslupien määrät ovat kääntyneet laskuun. Kysyntätilanne on heikentynyt ja rakentamisen kustannukset ovat nousseet tuntuvasti. Ensi vuonna nähdäänkin jo selvempää viilenemistä asuntorakentamisessa.
- Asuinrakennusinvestoinnit kasvoivat vielä kolmannella vuosineljänneksellä vauhdikkaasti. Tänä vuonna asuinrakentaminen onkin keskimäärin vahvassa vedossa ja odotamme asuinrakennusinvestointien kasvavan 8 prosenttia viime vuodesta. Ensi vuonna rakentaminen vähenee ja odotamme asuinrakennusinvestointien vähenevän 7 prosenttia.
- Viime vuonna uusien asuntojen aloitukset nousivat määrällisesti uuteen ennätykseen ja asuntoja valmistuu tänä vuonna määrällisesti paljon. Uusia asuntoja valmistuu selvästi pitkän aikavälin keskiarvoaan enemmän, ja vaikka rakentaminen vähenee, pysyy valmistuvien asuntojen määrä lähivuosina kohtuullisena historiaan nähden.
- Korjausrakentaminen pysyy kasvussa myös ensi vuonna. Korjausrakentamisen kasvu ei kuitenkaan riitä nostamaan rakentamista kokonaisuutena kasvuun.
- Hintojen nousu on heijastunut myös korjausrakentamisen hintoihin. Tilastokeskuksen kokeellisen tilaston perusteella korjausrakentamisen hinnat ovat nousseet syksyllä 11,7 % vuoden takaa. Eniten nousivat katto- ja putkiremonttien hinnat

Asuinrakentaminen kääntyy laskuun – tämä vuosi kuitenkin keskimäärin vahva



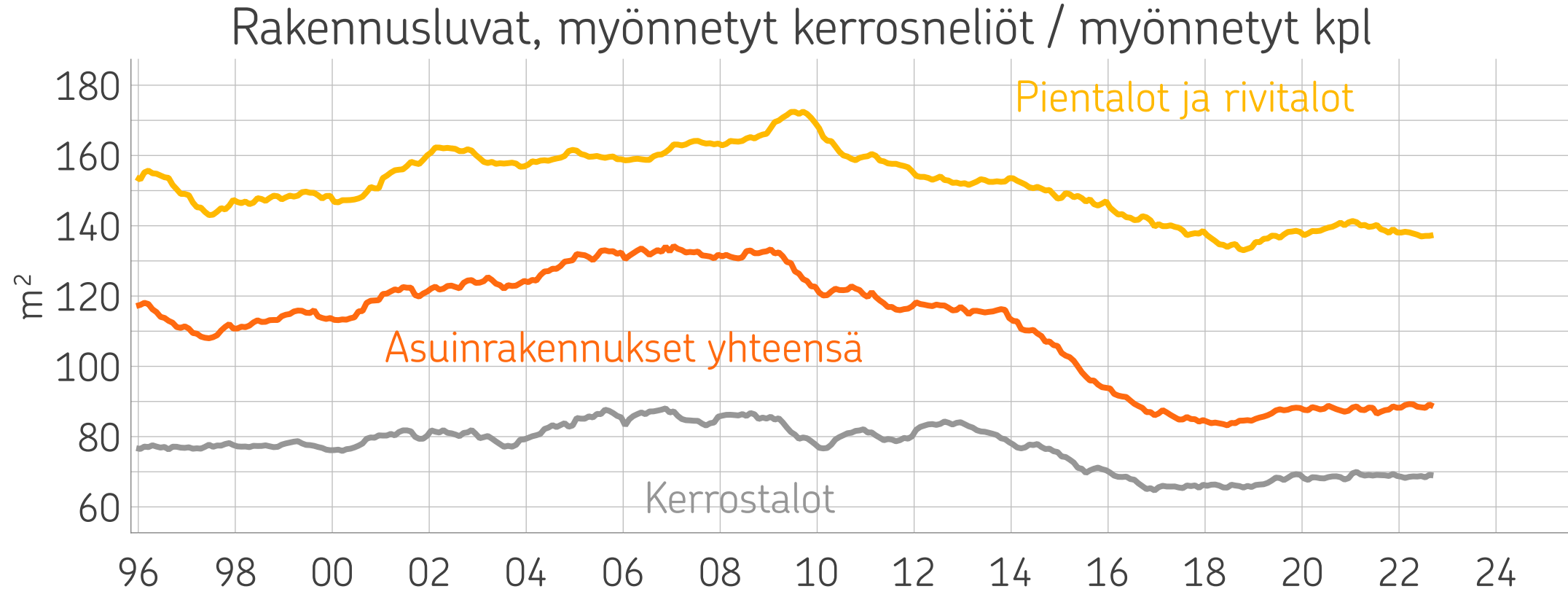
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Rakennuskustannukset ovat nousseet vauhdilla



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Myönnettyjen rakennuslupien perusteella asuntojen keskikoot vakautuneet



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