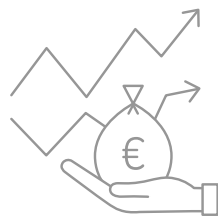


Asuntomarkkinakatsaus 2021/Q4

Asuntojen hinnat

Voimakkain hintojen nousu on jäämässä taakse, mutta hinnat nousevat yhä viime vuosiin nähden ripeästi. Odotamme, että hinnat nousevat 4 % tänä vuonna ja 3 % ensi vuonna.



Lainakorot

Markkinoiden korko-odotukset ovat nousseet viime kuukausina. 12 kk:n euribor-koron odotetaan nousevan positiiviseksi 2023 aikana



Rakentaminen

Asuinrakentaminen on ensi vuonna hyvässä vedossa lupa- ja aloituskehityksen perusteella.



Lainamäärät

Asuntolainojen kysyntä on hieman vaimentunut. Lokakuussa asuntolainoja nostettiin 111 miljoonaa vähemmän kuin viime vuoden lokakuussa. Asuntolainakannan vuosikasvuvauhti oli lokakuussa 4,1 %.



Asuntomarkkinoiden paras veto on ohitettu

- Asuntomarkkinoilla on eletty niin aktiviteetin kuin hintojen nousun osalta vilkkainta aikaa moniin vuosiin. Viimeaikaiset datat kuitenkin osoittavat, että kaikkein paras veto näyttäisi hiljalleen laantuvan ja muuttuvan perusmenoon.
- Kolmannella vuosineljänneksellä asuntojen hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 4,1 % viime vuoden vastaavasta ajankohdasta. Suurista kaupungeista hintojen nousu oli nopeinta Espoossa (+7,1 %) ja Turussa (+6,8). Lokakuussa hinnat nousivat koko maassa keskimäärin 3,6 % vuoden takaa.
- Parhaan vedon hidastumisesta kertovat kauppamäärien normalisoituminen ja hintojen nousun hidastuminen. Myös OP:n nowcasting-mallin ennusteet lähikuukausien hintakehityksestä ovat tulleet alaspäin viime aikoina, mistä voidaan päätellä, että loppukesän kovat odotukset asuntomarkkinan vedosta ovat hieman heikentyneet.
- OP:n ekonomistit odottavat asuntojen hintojen nousun olevan tänä vuonna keskimäärin 4 %. Pienestä hidastumisesta huolimatta ensi vuonna hyvä taloustilanne tukee myös asuntomarkkinoita ja hinnat nousevat 3 %.
- Asuntolainoja on nostettu syksyllä verrattain vilkkaasti. Lokakuussa uusia lainoja kuitenkin nostettiin vähemmän kuin vuosi sitten. Loppuvuodesta tuskin päästään viime vuoden koviin lainannostolukuihin, vaikka asuntomarkkinoiden veto jatkuukin mukavana.
- Asuntolainojen nostot painuvat vuosikasvulla mitattuna pakkaselle tilanteen normalisoituessa. Tämä kertoo ennen kaikkea viime vuoden poikkeuksellisesta kehityksestä.

Teema: Vuokramarkkinat



Vuokramarkkinoilla korona on tuntunut

- Korona on heijastunut vuokramarkkinoihin.
 - Tilastokeskuksen vuokrahintaindeksin perusteella vuokrien nousu on hieman hidastunut
 - KTI:n uusien vuokrasopimusten indeksin perusteella uusien vuokrasopimusten vuokrien nousu on lähestulkoon pysähtynyt useassa kaupungissa
 - Oikotien kautta ilmoitettujen vuokra-asuntojen määrää seuraavan Tilastokeskuksen kokeellisen tilaston perusteella markkinoilla on tuntuvasti enemmän tarjontaa vuokra-asunnoista.
- Etenkin pienten vuokra-asuntojen tarjonta on lisääntynyt runsaan rakentamisen seurauksena. Tarjonnan lisääntyminen purkaa kovasta kysynnästä johtuvaa hintojen nousupainetta. Osassa kaupunkeja pienten asuntojen tarjonta näkyy jo nyt vuokrien nousun pysähtymisenä.
- Esimerkiksi Suomen Vuokranantajien Vuokranantaja-barometrin perusteella vuokranantajat pitävät vuokramarkkinoiden tilannetta silti hyvänä. Pääkaupunkiseudulla ja Jyväskylässä uusien vuokralaisten löytämisen arvioidaan kuitenkin vaikeutuneen.
- Vuokramarkkinoita tukee pitkällä aikavälillä yhä jatkuva kaupungistumiskehitys. Lisäksi koronaan liittyvien vaikutusten odotetaan olevan väliaikaisia.

Vuokrien nousu hidastunut etenkin pienissä asunnoissa

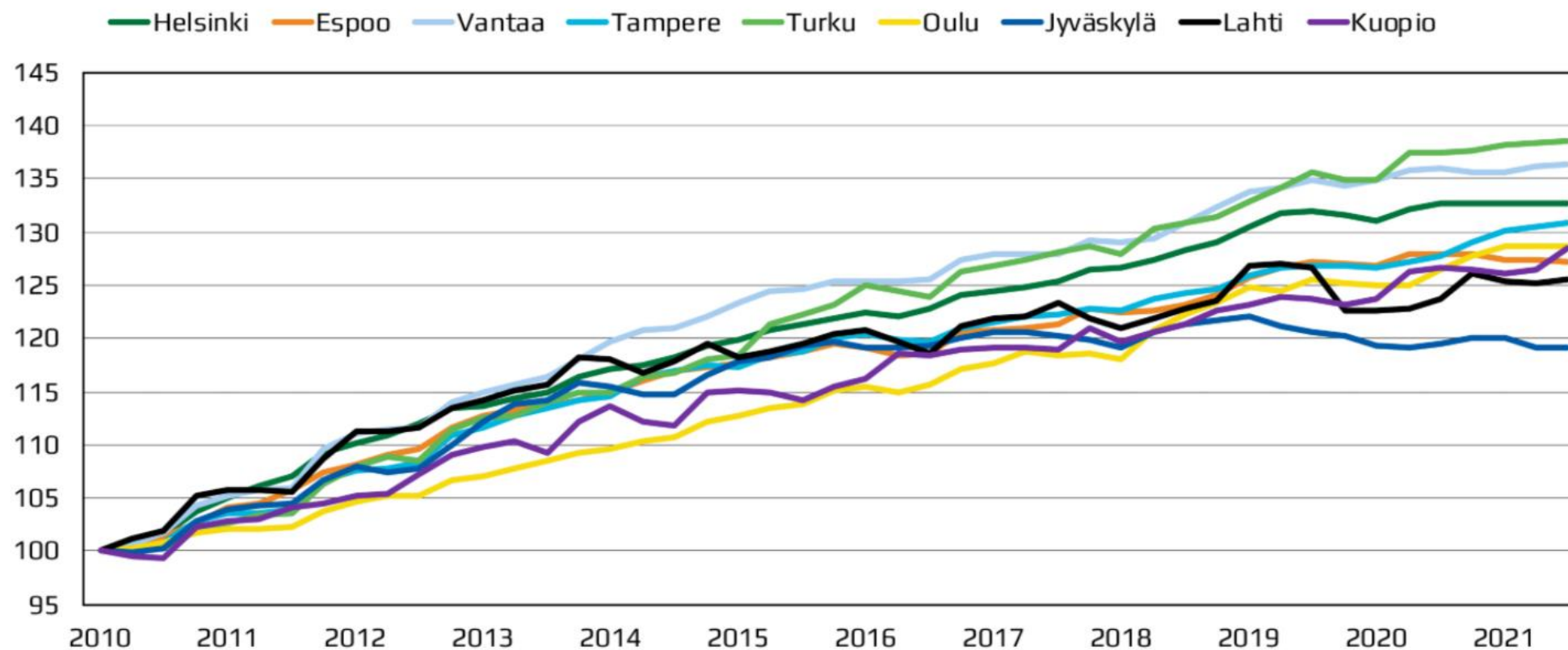
- Lisääntynyttä tarjontaa selittää asuntosijoittamisen suosion kasvaminen ja etenkin pienien asuntojen runsas rakentaminen kaupungeissa. Toisaalta suoraan koronasta johtuen aiemmin lyhytvuokrakäytössä olleita asuntoja on tullut nyt vuokramarkkinoille tarjolle pidempiaikaiseen vuokrakäyttöön.
- Vuokrien nousu on hidastunut koko maassa keskimäärin. Koronaa edeltäneiden kahden vuoden aikana vuokrien vuosikasvu oli keskimäärin 1,2. Korona-aikana vuokrat ovat nousseet noin 0,9 % vuosikasvuvauhdilla.
 - Tilastokeskuksen vuokraindeksi seuraa samojen asuntojen vuokria, eli se kertoo miten vuokrat ovat kehittyneet voimassa olevien sopimusten osalta.
- Vuokrien nousu on hidastunut selvästi yksiöissä. Sen sijaan isommissa asunnoissa vuokrat ovat nousseet tänä vuonna jopa trendiään nopeammin.
- Sijoitusasuntojen varsinaista myyntiaaltoa ei ole nähty – markkinoiden odotetaan normalisoituvat ajan mittaan.

KTI:n mukaan uusien vuokrasuhteiden vuokrien nousu on pysähtnyt

KTI RESIDENTIAL RENT INDICES, MAJOR CITIES

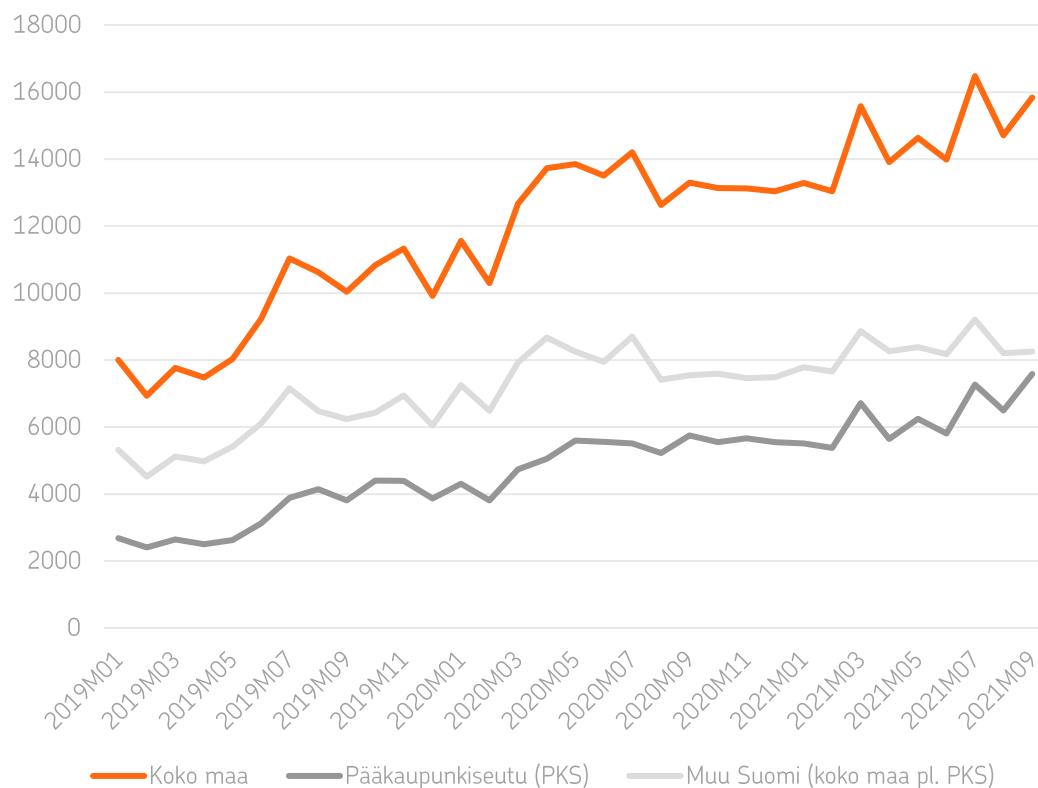
SOURCE: KTI

MARKET RENTS, NEW RENTAL AGREEMENTS, INDEX Q1/2010 = 100

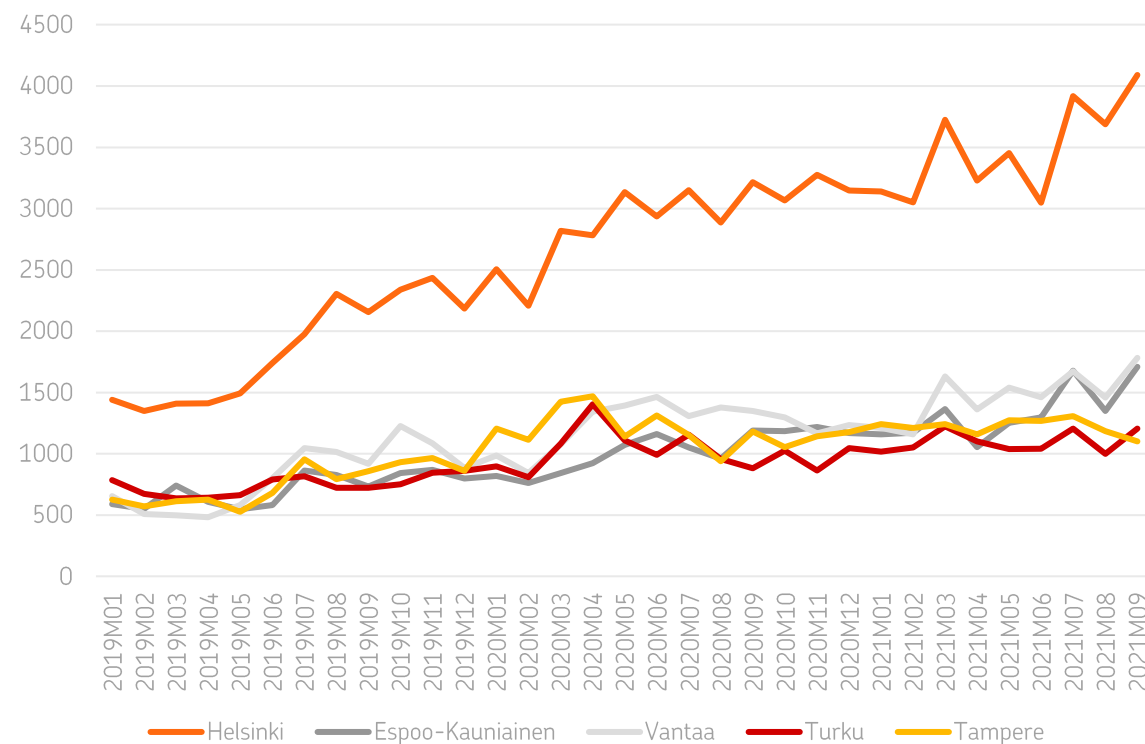


Vuokra-asuntojen tarjonta lisääntynyt etenkin kaupungeissa

Vuokrailmoitusten määrä*



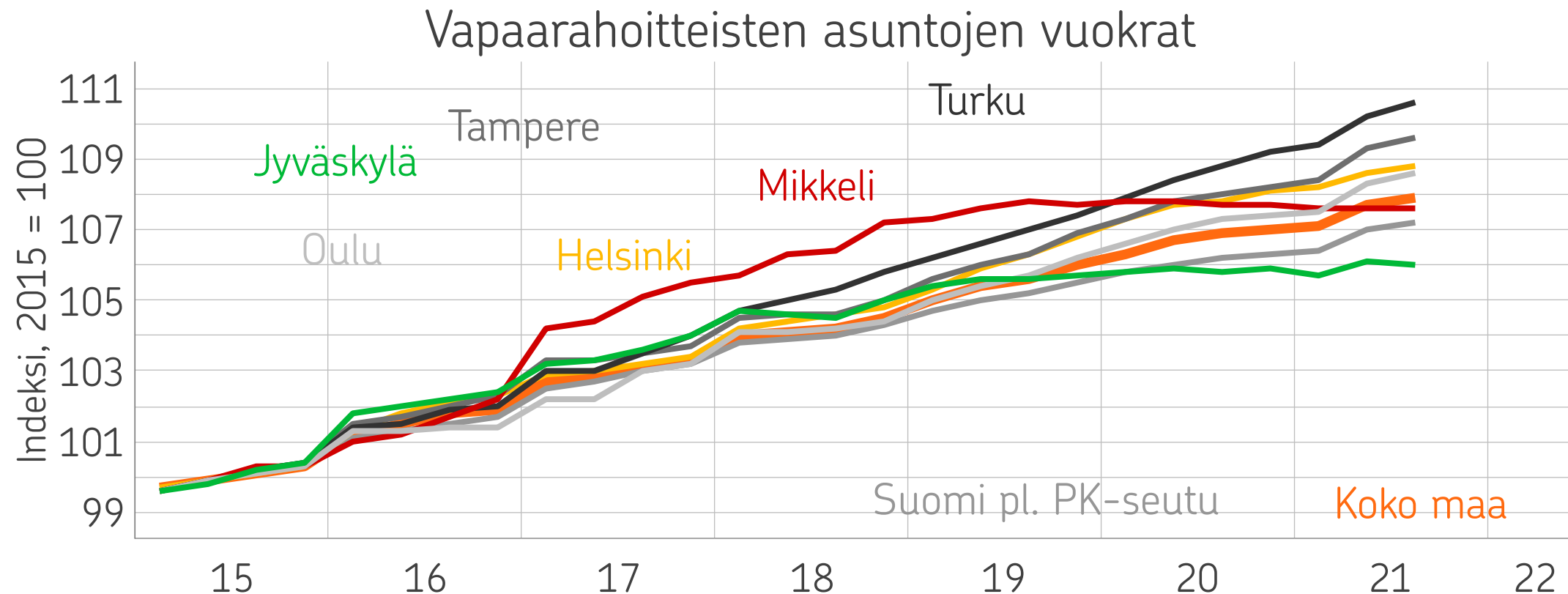
Vuokrailmoitusten määrä



Lähde: Tilastokeskus (kokeellinen tilasto), Oikotie

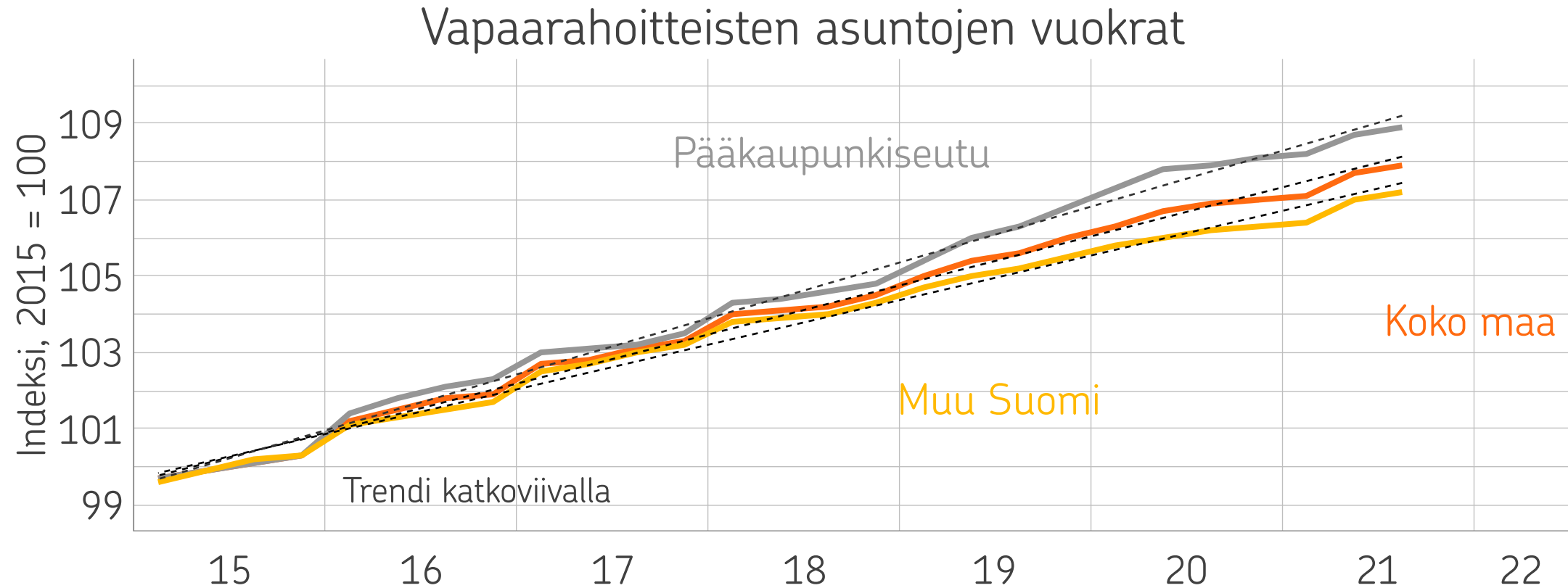
*Vuokrailmoitusten määrät kerrostaloasunnoissa
Tiedot perustuvat Oikotien verkkopalvelun myynti- ja vuokrailmoituksiin
[Tilastokeskuksen kokeellinen tilasto](#)

Vuokrakehitykset eronneet korona-aikana



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

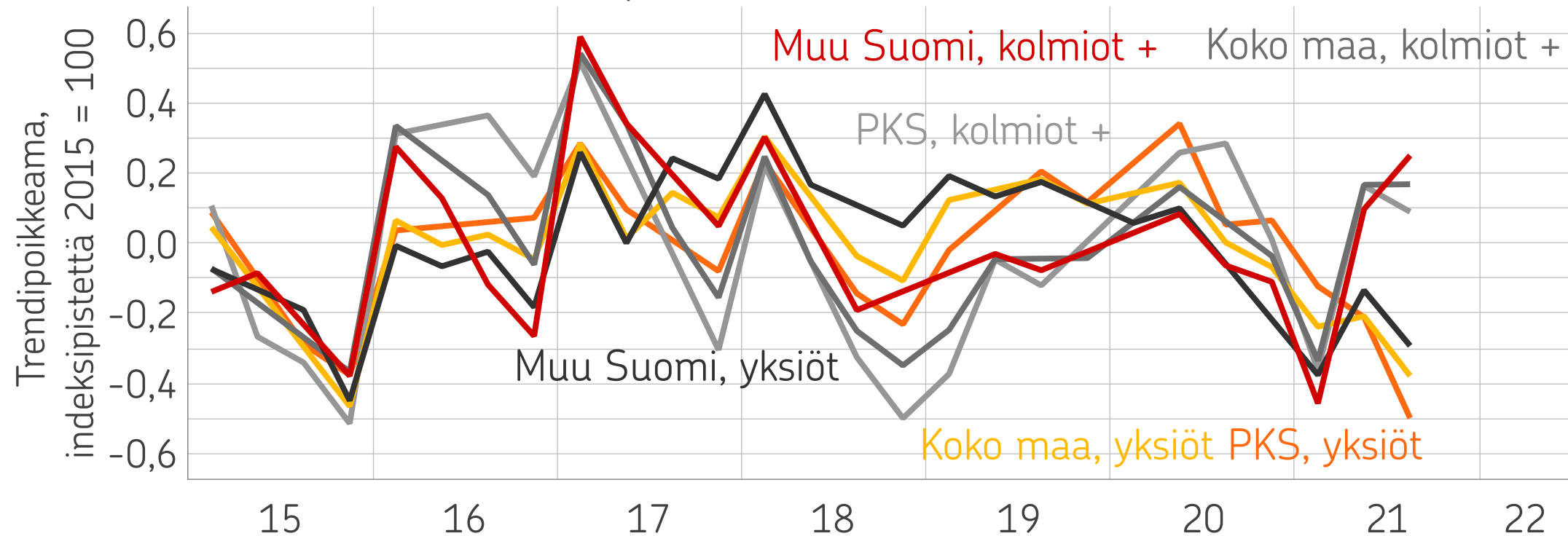
Vuokrien nousu jäänyt tänä vuonna hieman trendiltään



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

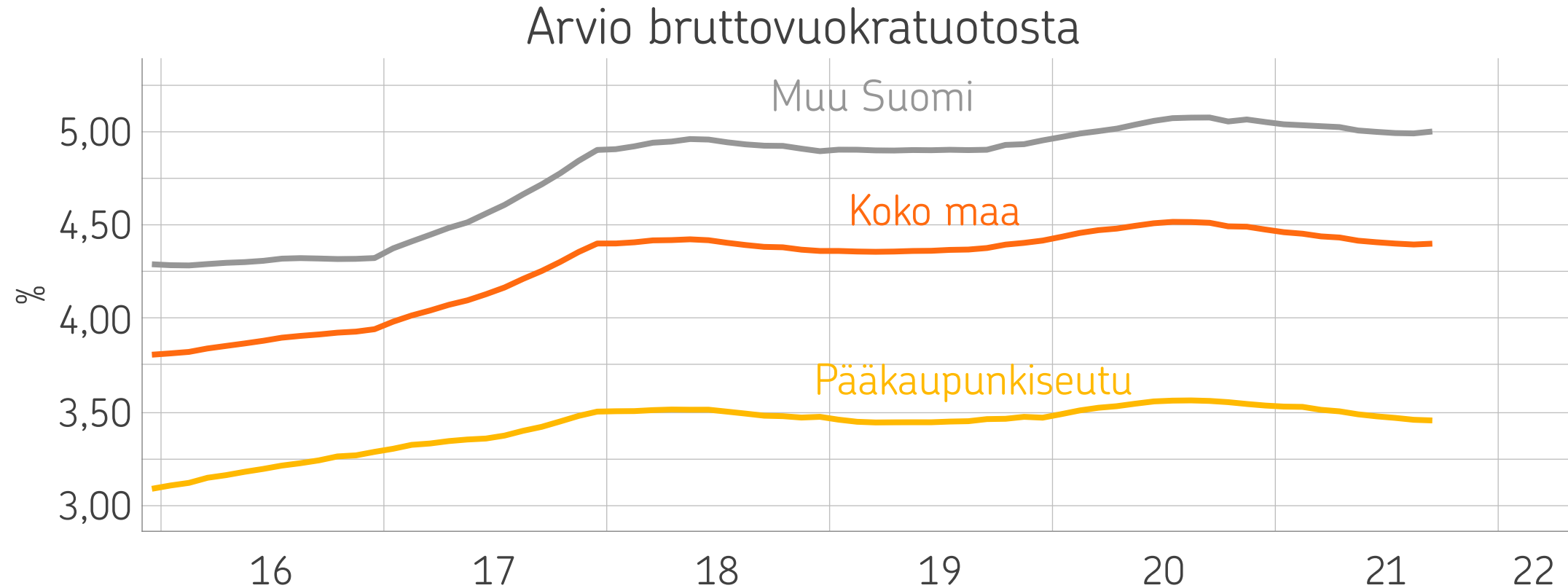
Vuokrat nousseet suurissa asunnoissa trendiään nopeammin – pienissä päinvastoin

Vuokraindeksin poikkeama lineaarisesta trendistä



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

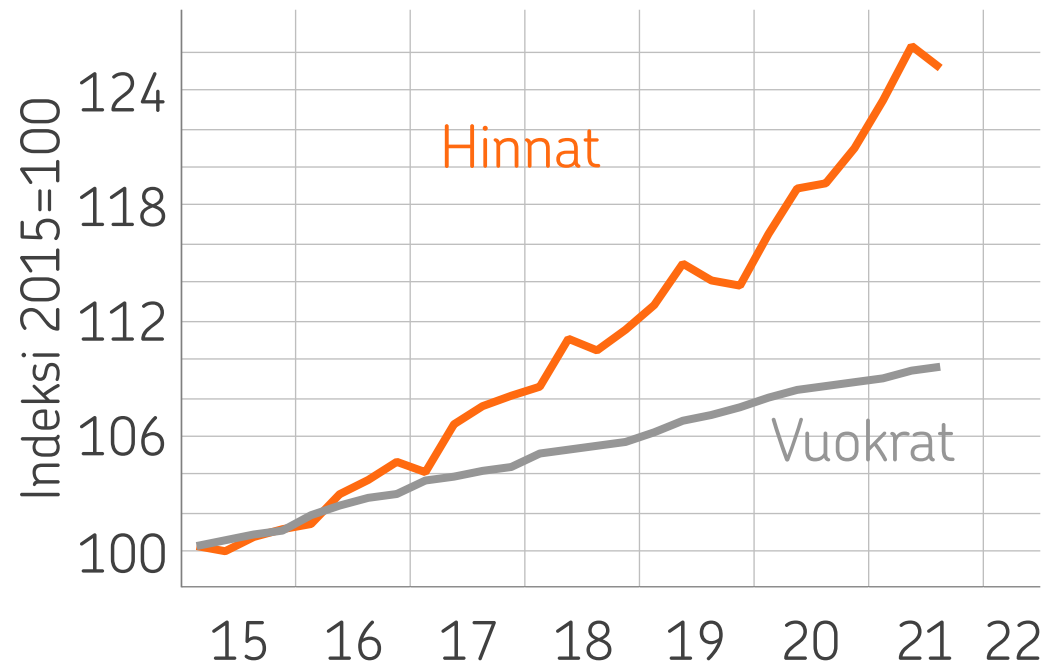
Vuokratuotot hieman laskeneet tänä vuonna



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

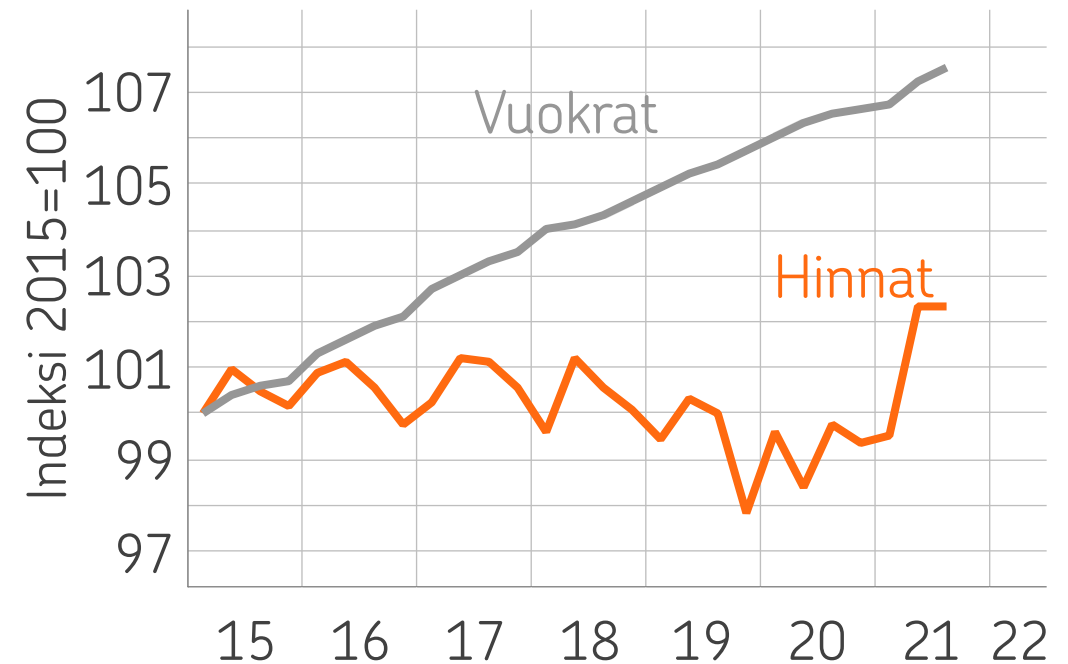
Pk-seudulla hintojen nousu ollut vuokrien nousua nopeampaa, muualla päinvastoin

PK-seutu: Kerrostaloasuntojen hinnat vs. vuokrat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Muu Suomi: Kerrostaloasuntojen vuokrat vs. hinnat

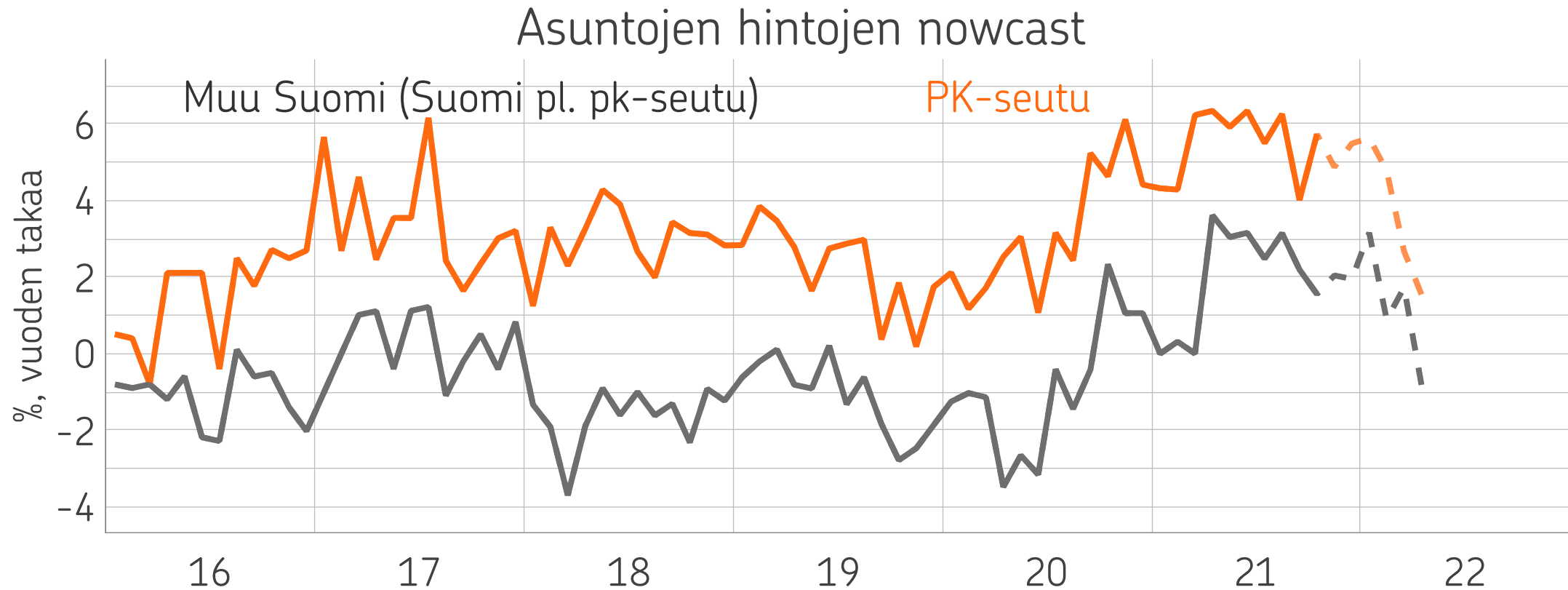


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntojen hinnat ja kauppamäärät



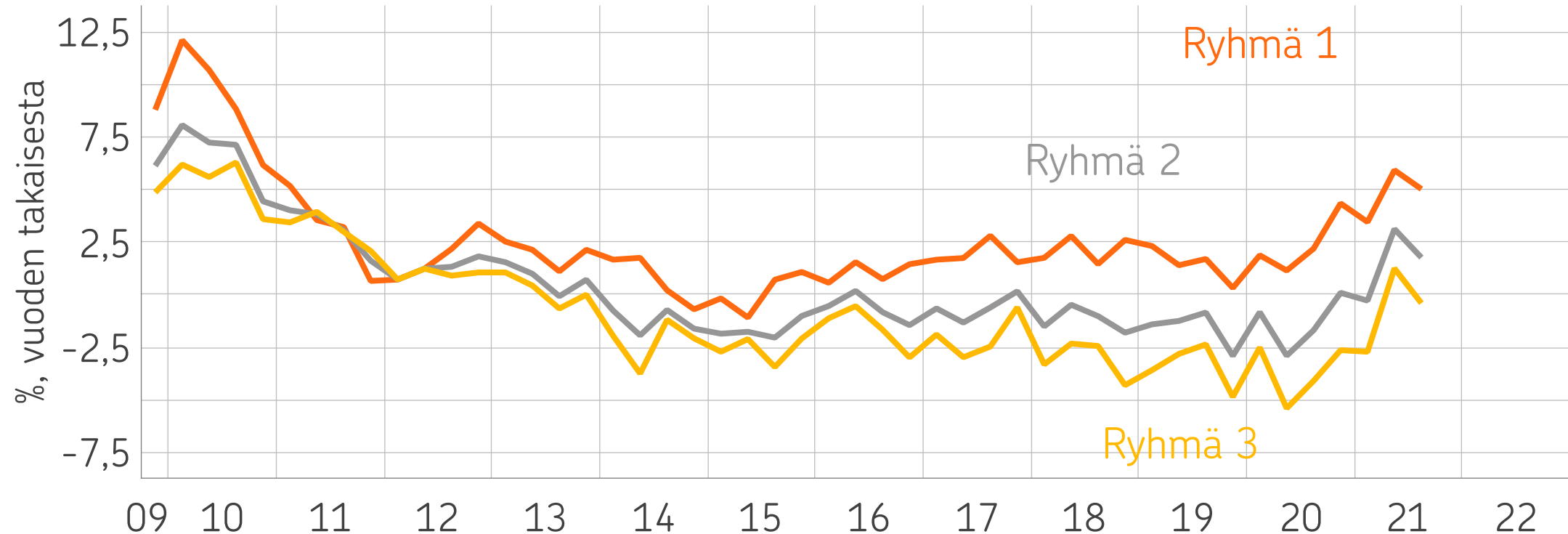
OP:n ekonomistien nowcasting-mallin ennusteet viittaavat hintojen nousun normalisoitumiseen



Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus

Hintojen nousu tarttui myös kasvukeskusten ulkopuolelle – tasaantumista näkyvissä

Osakeasuntojen hintojen nousu



Lähde: Macrobond, , OP

Ryhmien muodostamisesta tarkemmin Q2 asuntomarkkinakatsauksesta.

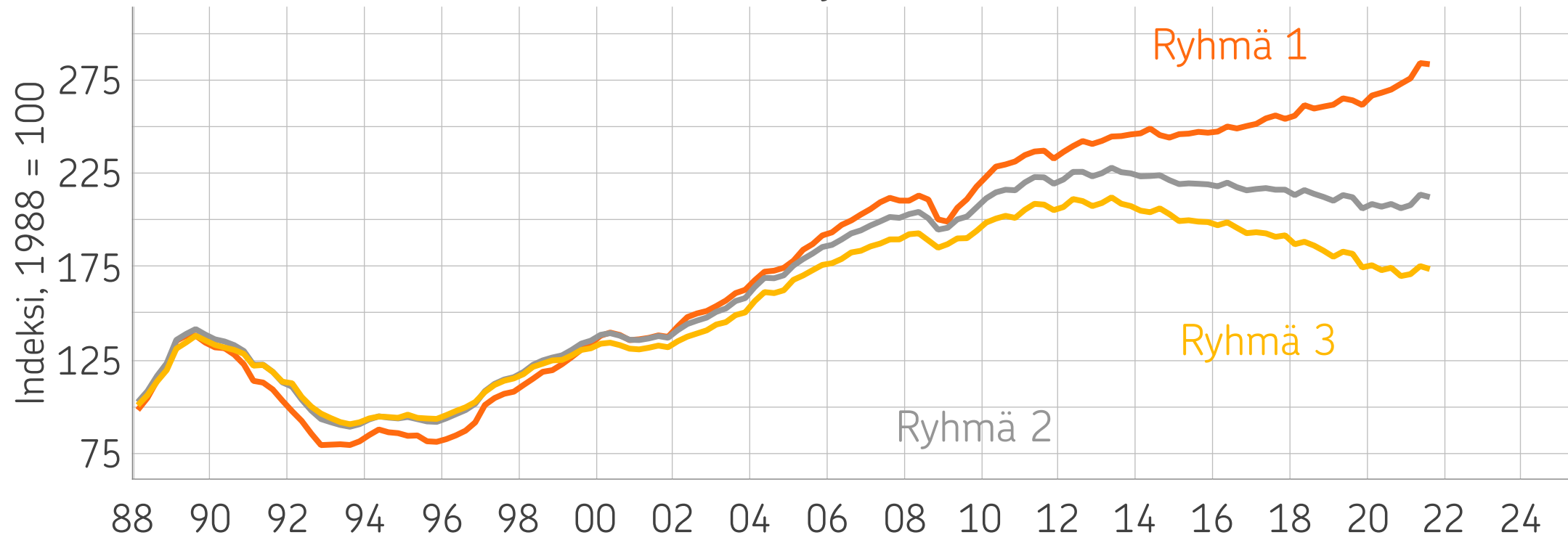
Ryhmä 1 sisältää kuntia, joissa hintakehitys on ollut keskimääräistä vahvempi pitkällä aikavälillä (Espoo, Helsinki, Tampere ja Turku)

Ryhmä 2 alueilla hintakehitys on ollut keskivertoa (Jyväskylä, Lahti, Oulu, Pori, Porvoo, Rovaniemi, Seinäjoki, Vaasa ja Vantaa)

Ryhmä 3 alueilla hintakehitys on ollut keskivertoa hitaampaa (Hämeenlinna, Joensuu, Kajaani, Kokkola, Kotka, Kouvola, Kuopio, Lappeenranta, Mikkeli, Rauma)

Hinnoissa nousua kaikissa ryhmissä tänä vuonna

Osakeasuntojen hinnat



Lähde: Macrobond, , OP

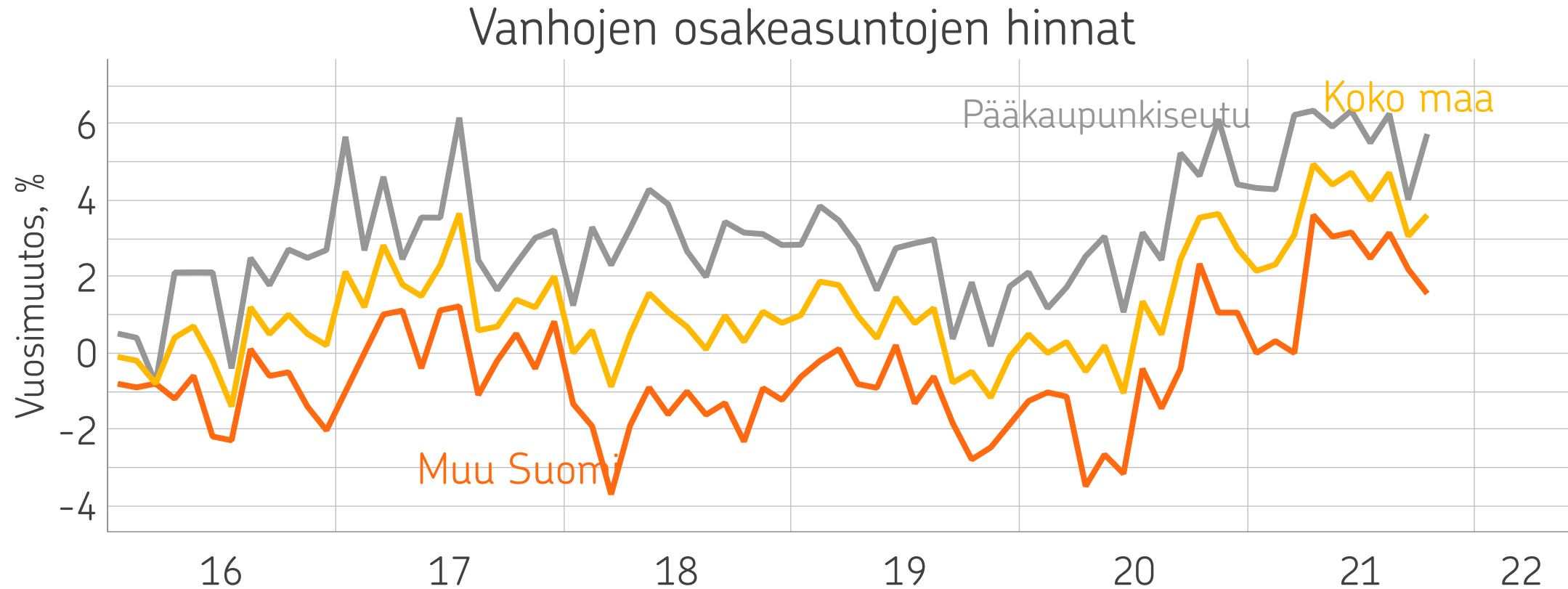
Ryhmiä muodostamisesta tarkemmin Q2 asuntomarkkinakatsauksesta.

Ryhmä 1 sisältää kuntia, joissa hintakehitys on ollut keskimääräistä vahvempi pitkällä aikavälillä (Espoo, Helsinki, Tampere ja Turku)

Ryhmä 2 alueilla hintakehitys on ollut keskivertoa (Jyväskylä, Lahti, Oulu, Pori, Porvoo, Rovaniemi, Seinäjoki, Vaasa ja Vantaa)

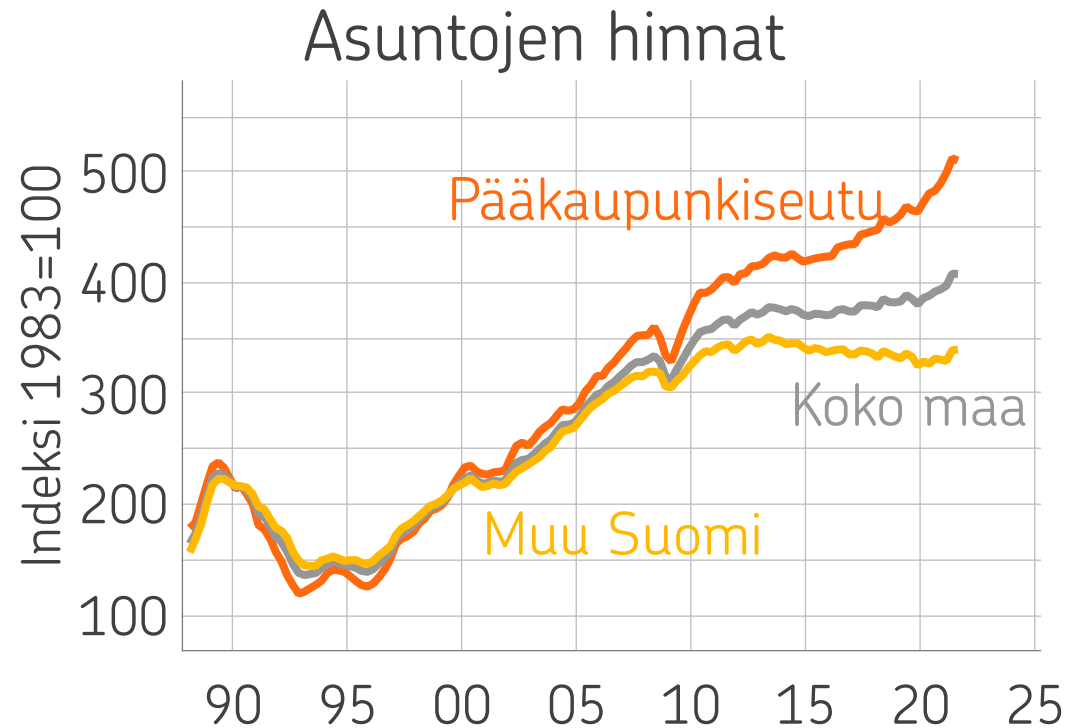
Ryhmä 3 alueilla hintakehitys on ollut keskivertoa hitaampaa (Hämeenlinna, Joensuu, Kajaani, Kokkola, Kotka, Kouvola, Kuopio, Lappeenranta, Mikkeli, Rauma)

Asuntojen hintojen nousussa kovin momentum toistaiseksi takanapäin

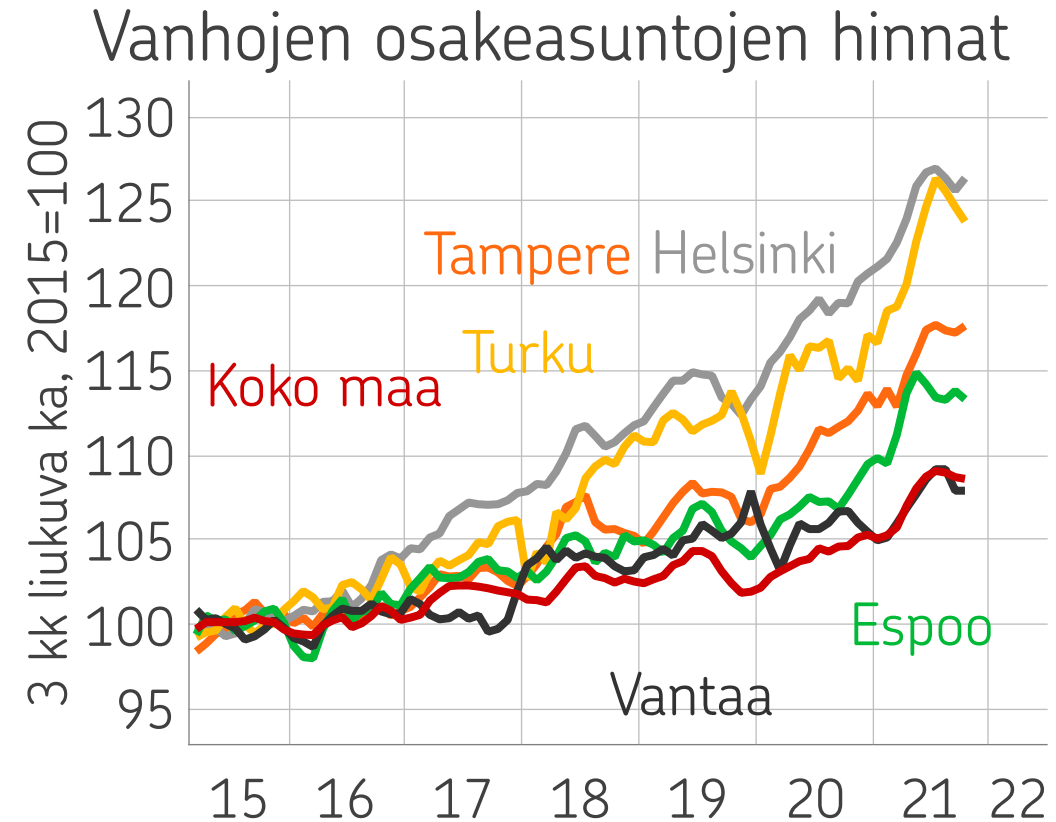


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Myös suurimmissa kaupungeissa vilkkain nousu näyttää tasaantuvan

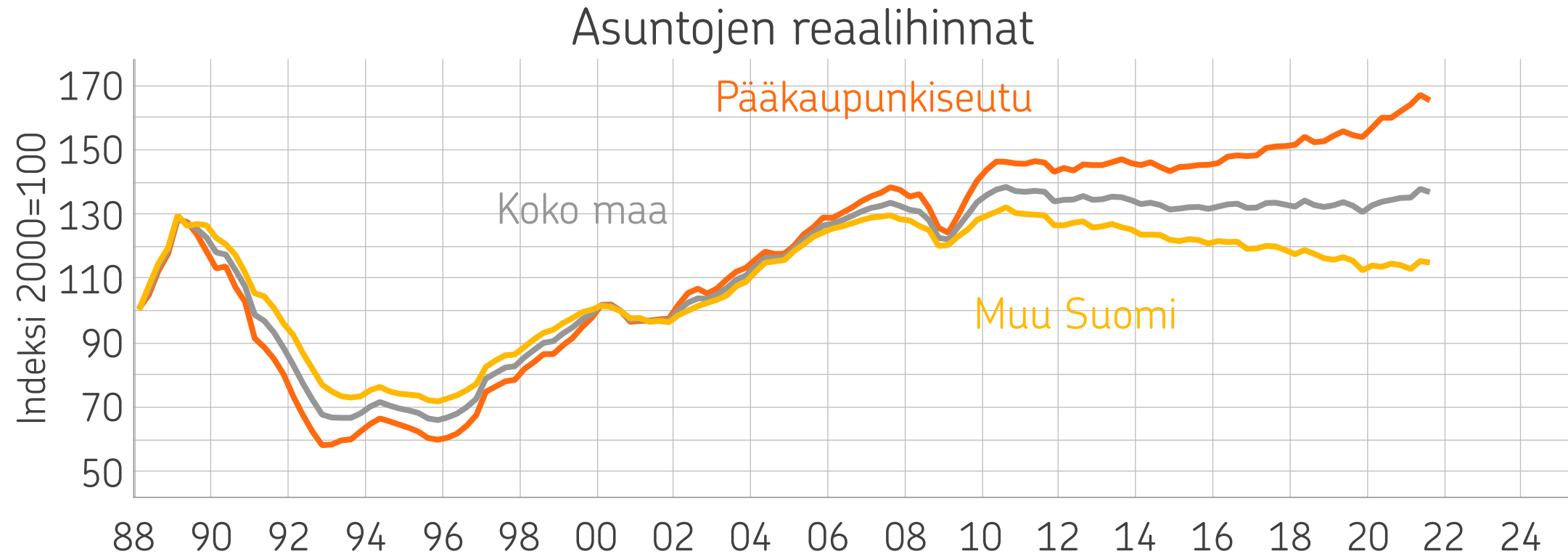


Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, StatFin, OP



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

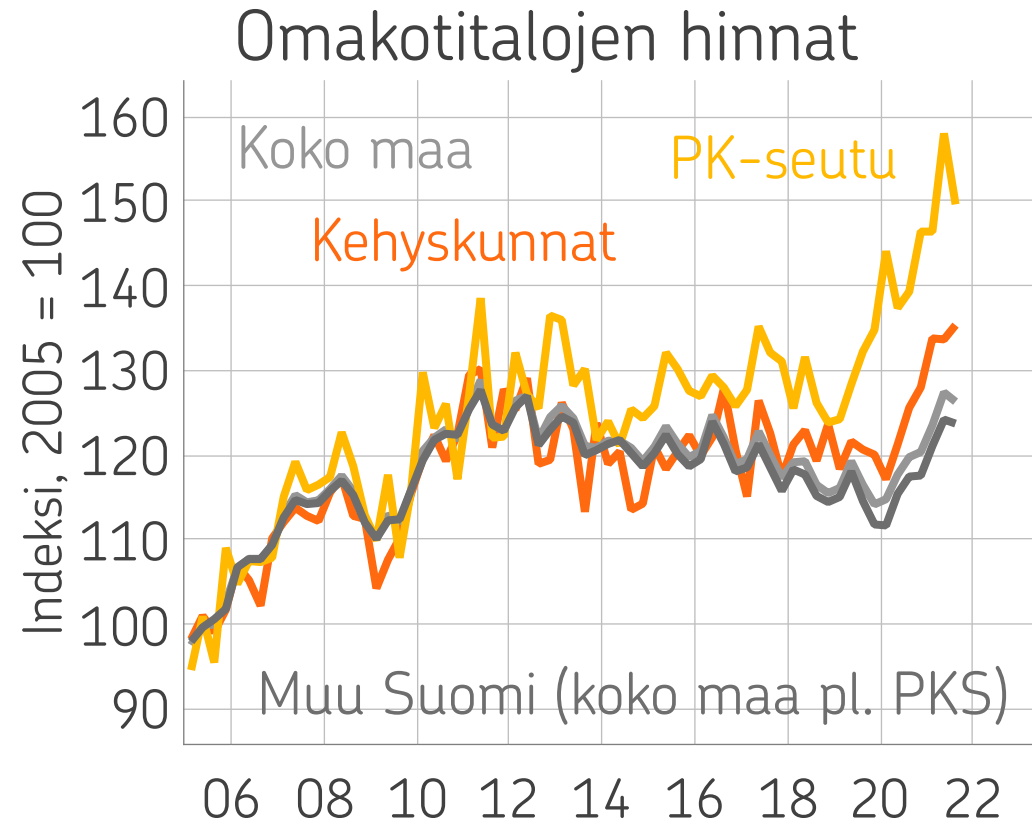
Asuntojen hinnat nousseet inflaatiota ripeämmin tänä vuonna



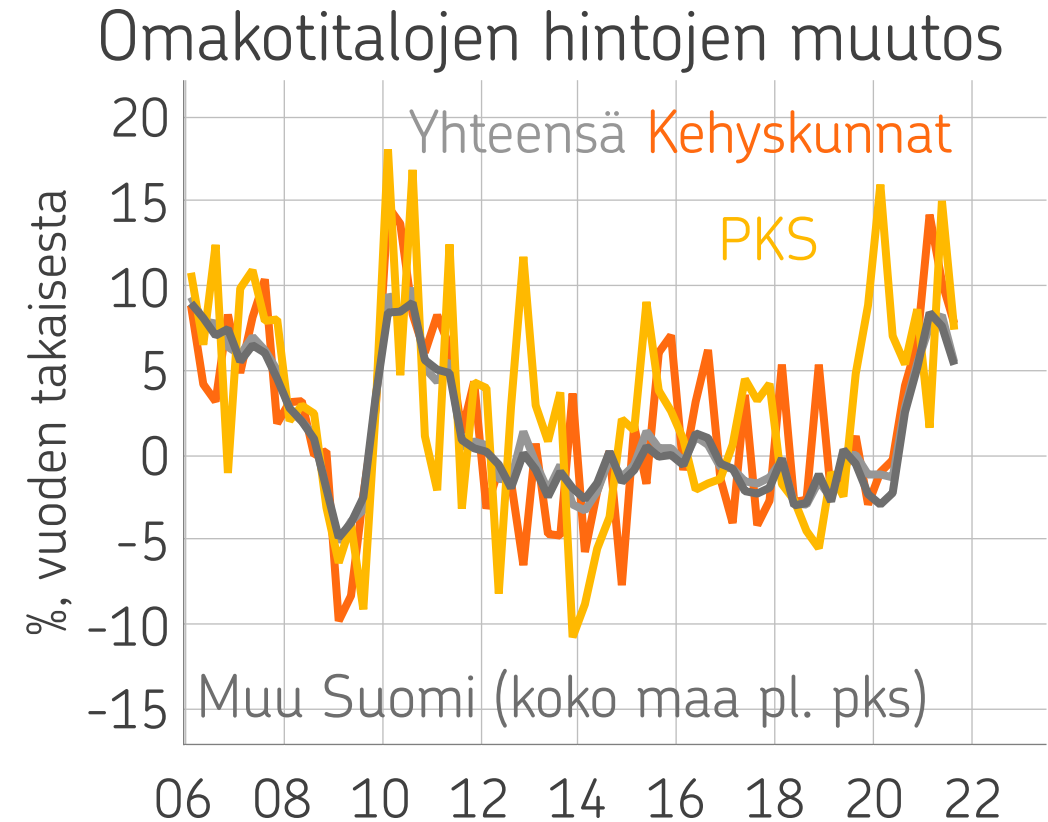
Vanhat osakeasunnot

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Omakotitalojen hinnat tuntuvassa nousussa tänä vuonna

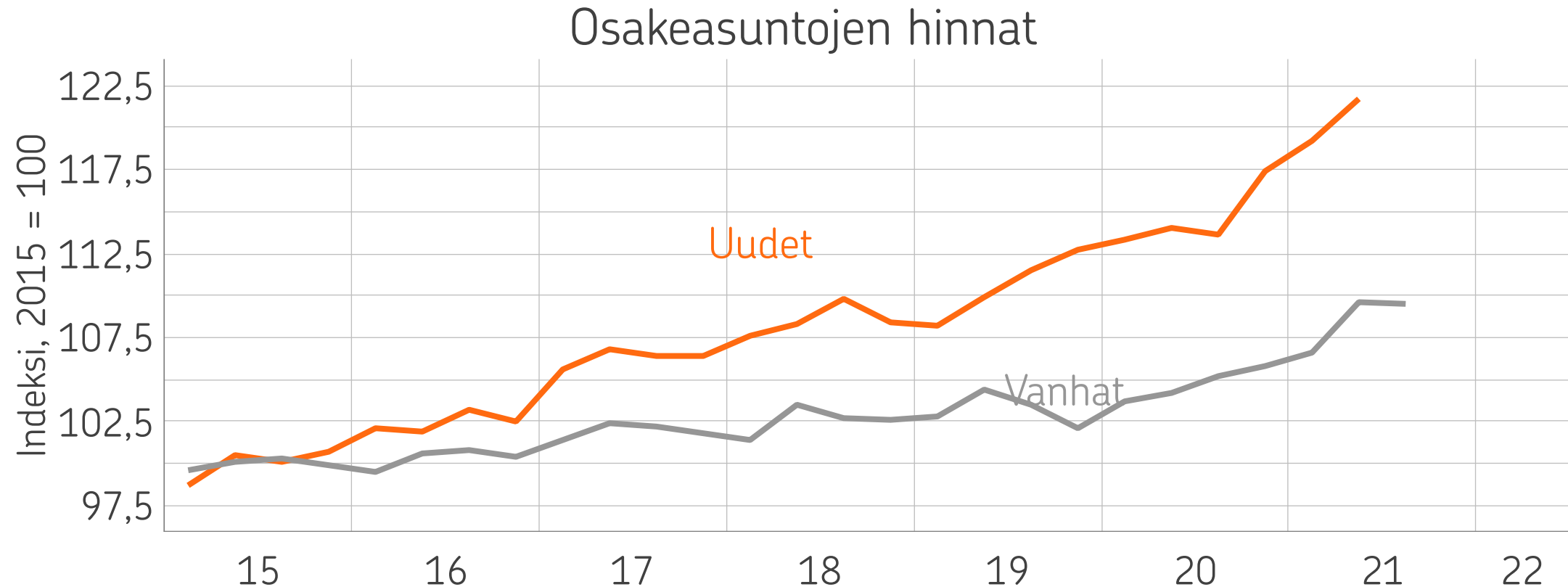


Lähde: Macrobond, StatFin, OP



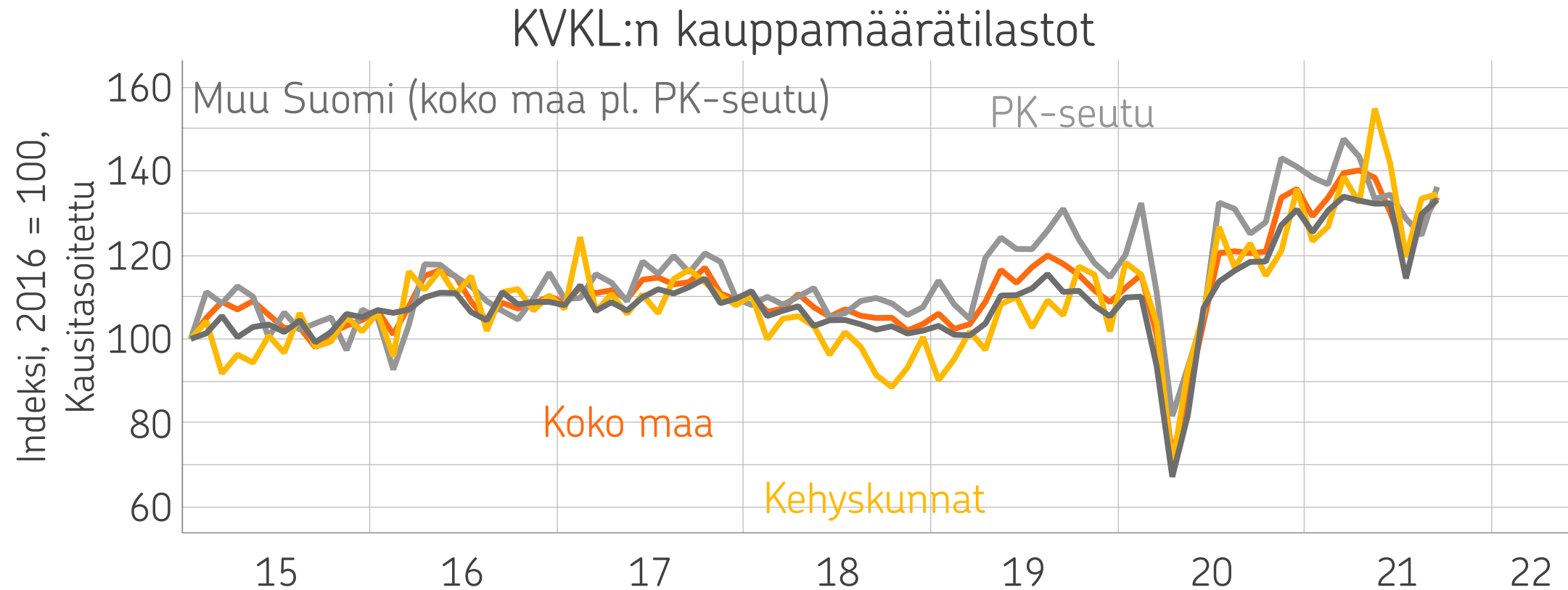
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Myös uusien asuntojen hintojen nousu on kiihtynyt



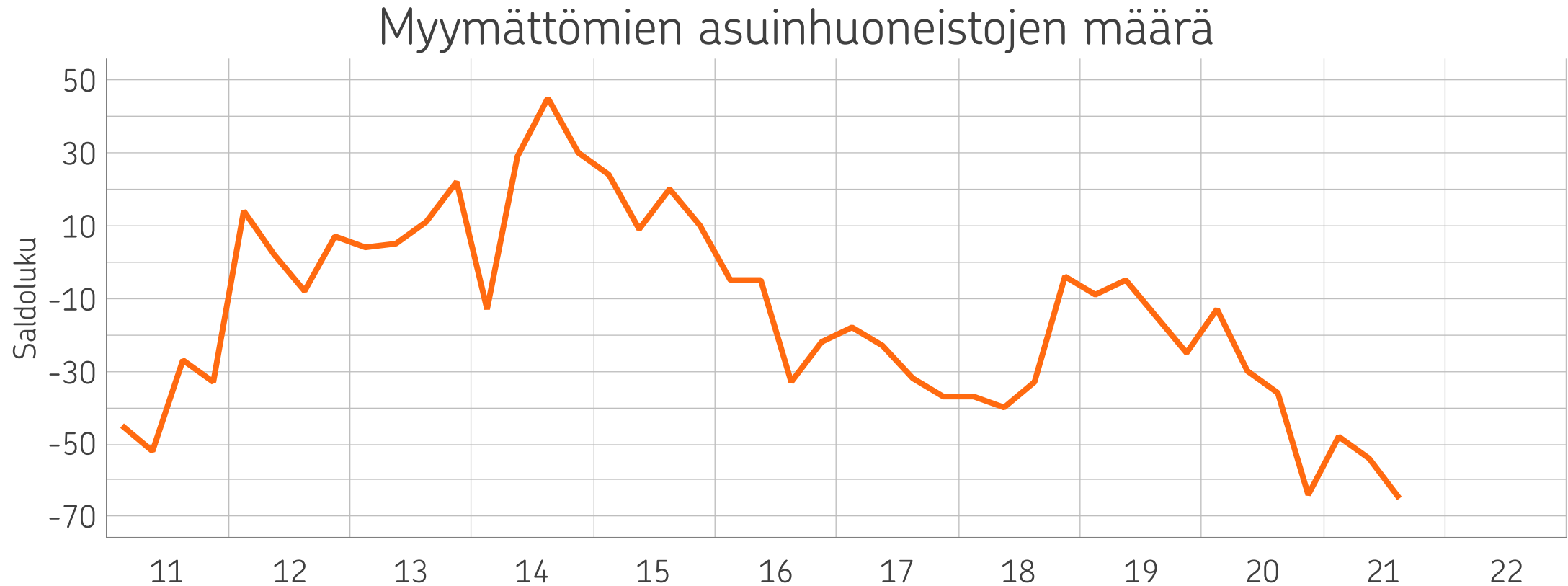
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntokaupan vuosi edennyt vauhdikkaasti – pienää tasaantumista kuitenkin näkyvissä



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

Myymättömien asuntojen määrä erittäin alhaalla



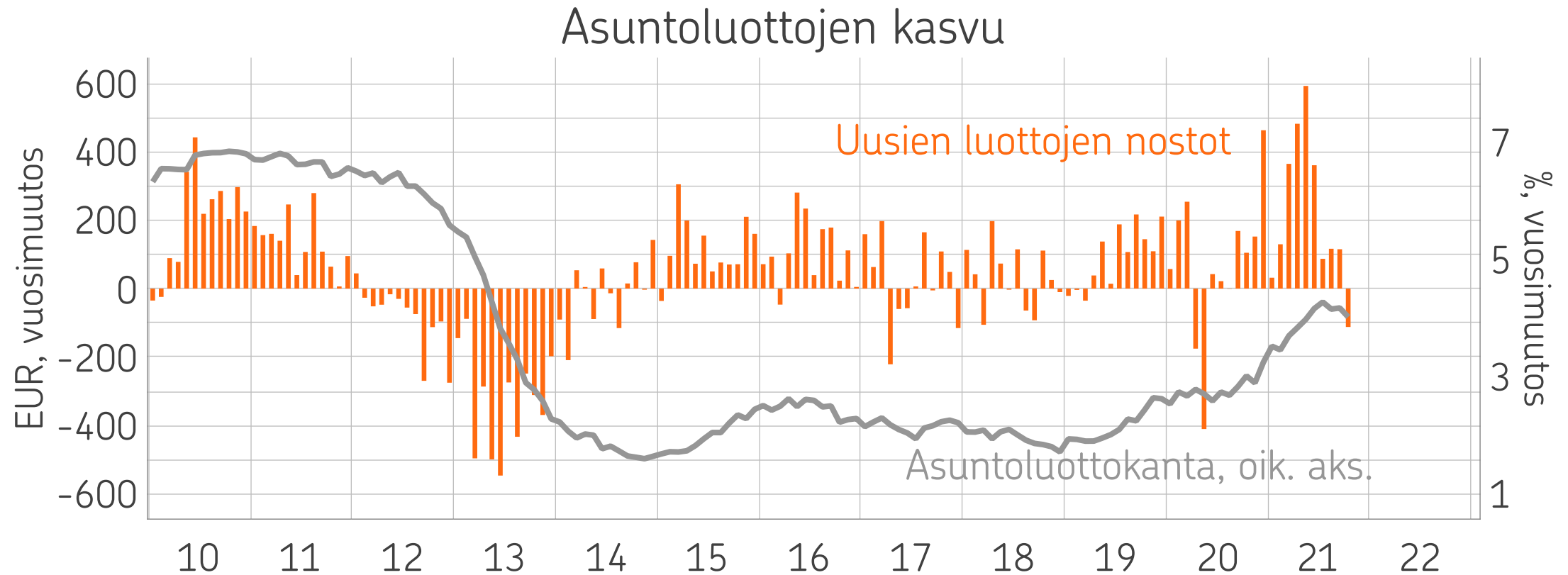
Lähde: EK, Macrobond, OP

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

Asuntolainat

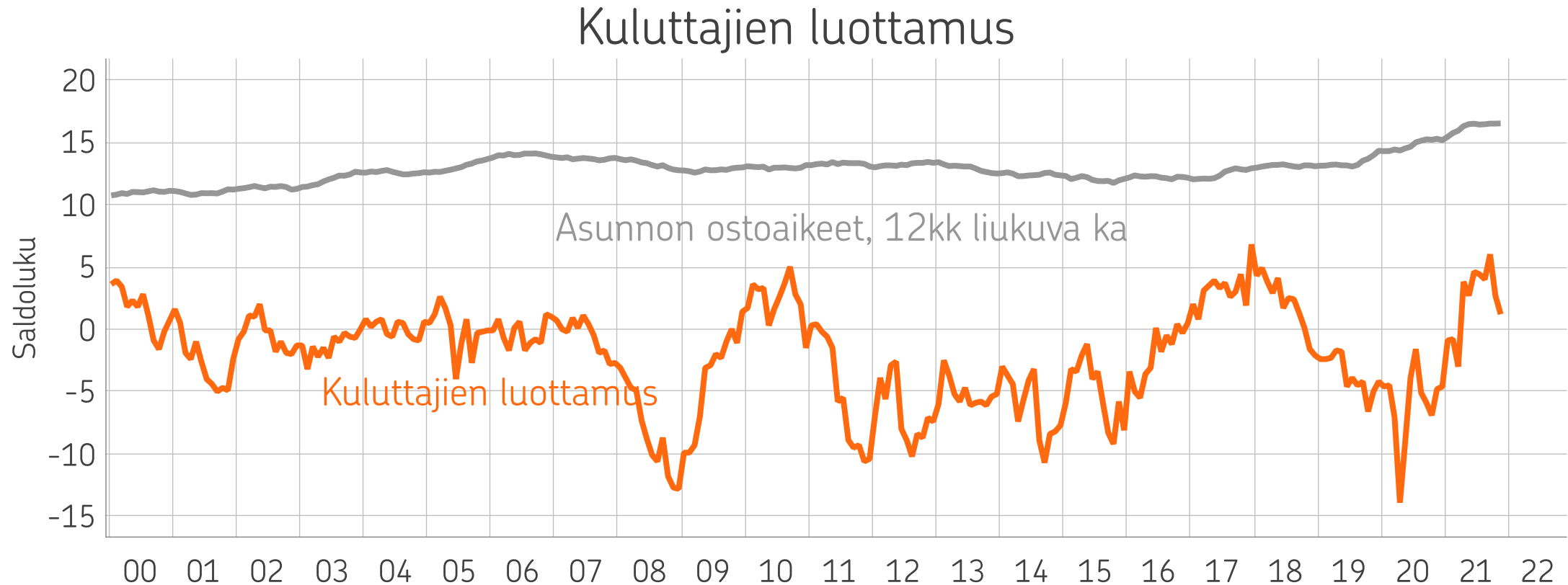


Uusien asuntolainojen nostot laskivat hieman lokakuussa



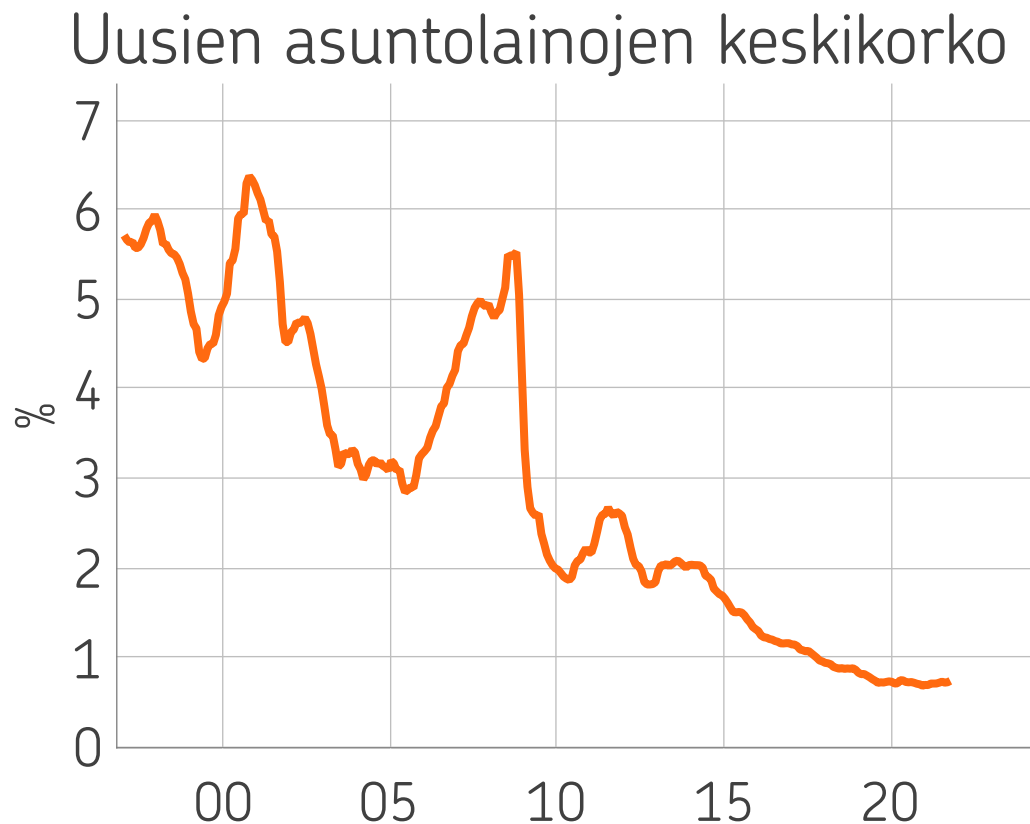
Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

Koronavariantit koettelevat hieman kuluttajien uskoa – asunnonostoaikeet kuitenkin korkealla

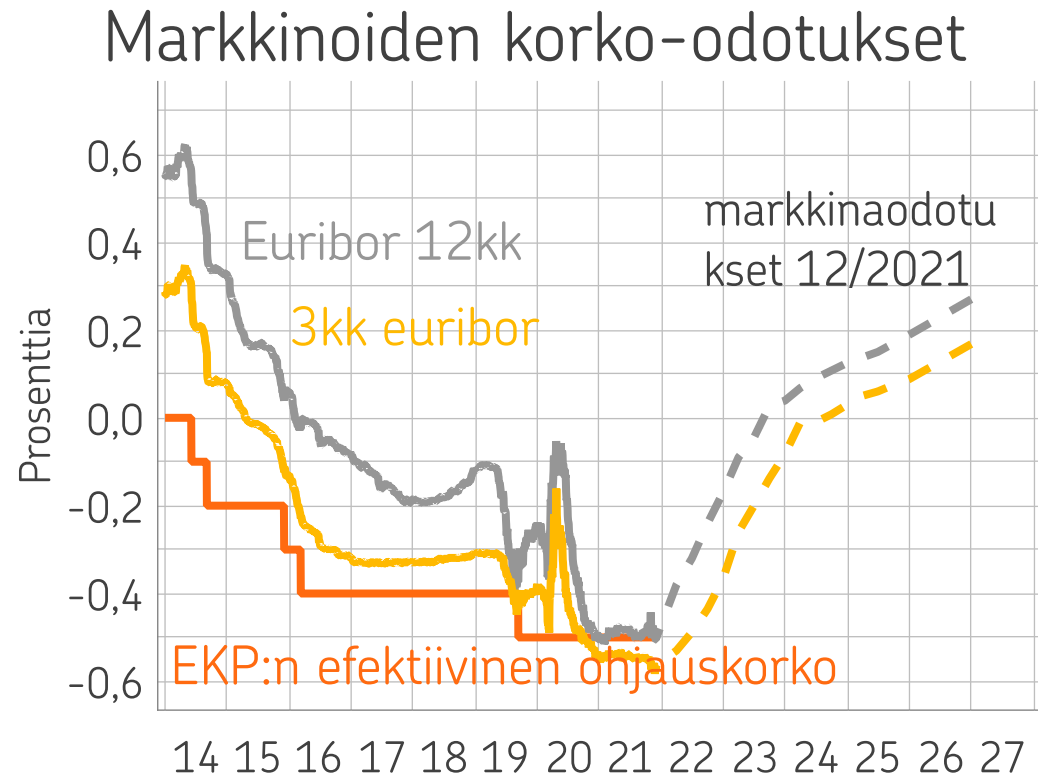


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Markkinat odottavat korkojen pysyvän matalalla lähivuodet

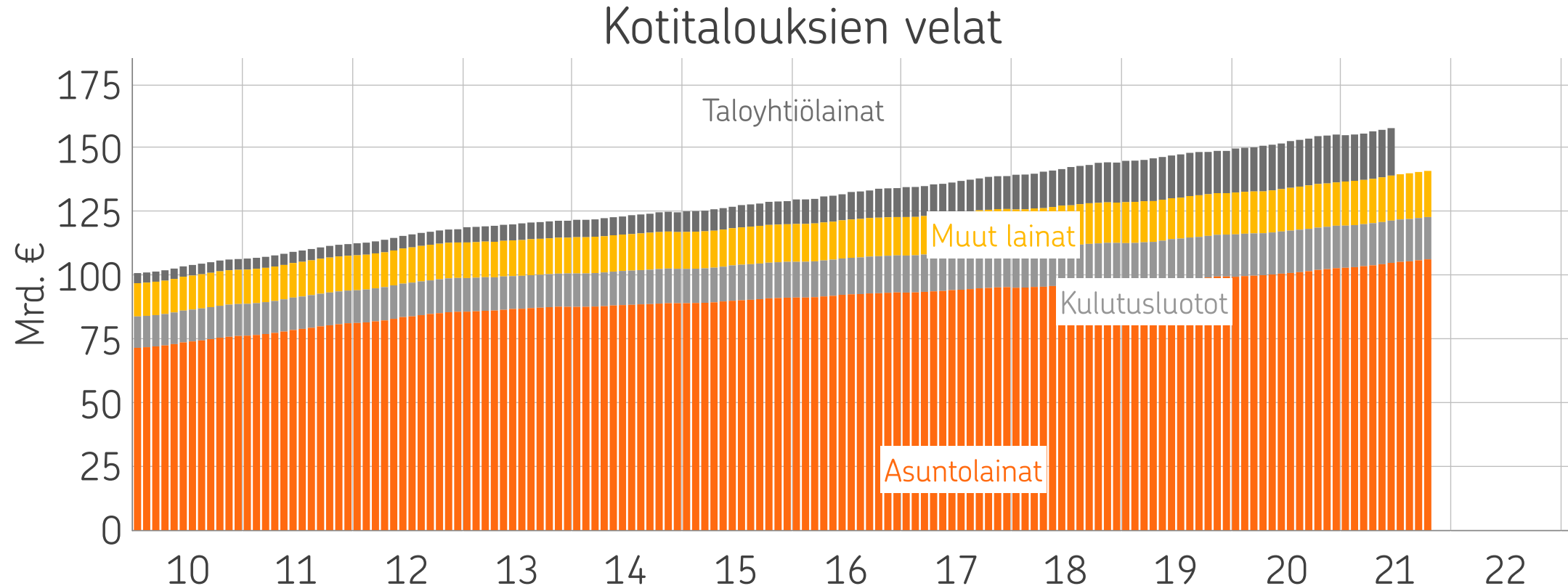


Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP



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

Taloyhtiölainojen osuus veloista jatkaa kasvuaan – kasvuvauhti on kuitenkin tasaantunut

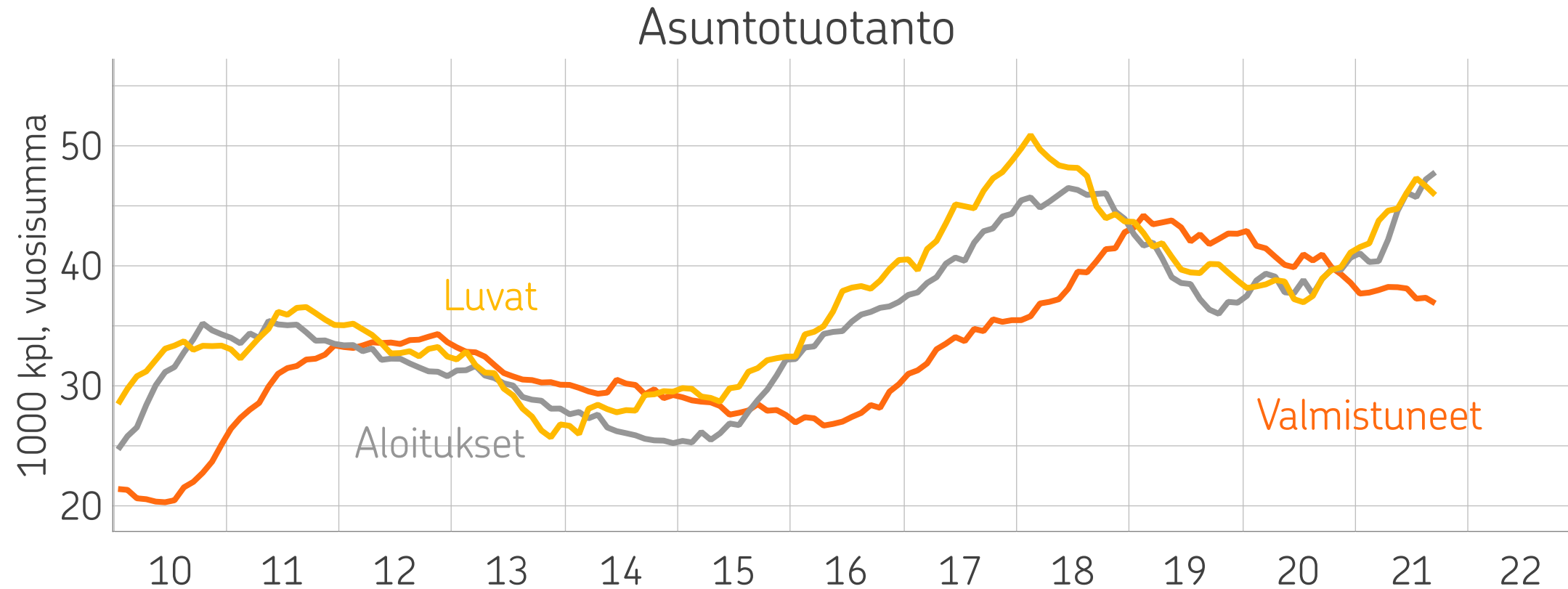


Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

Rakentaminen

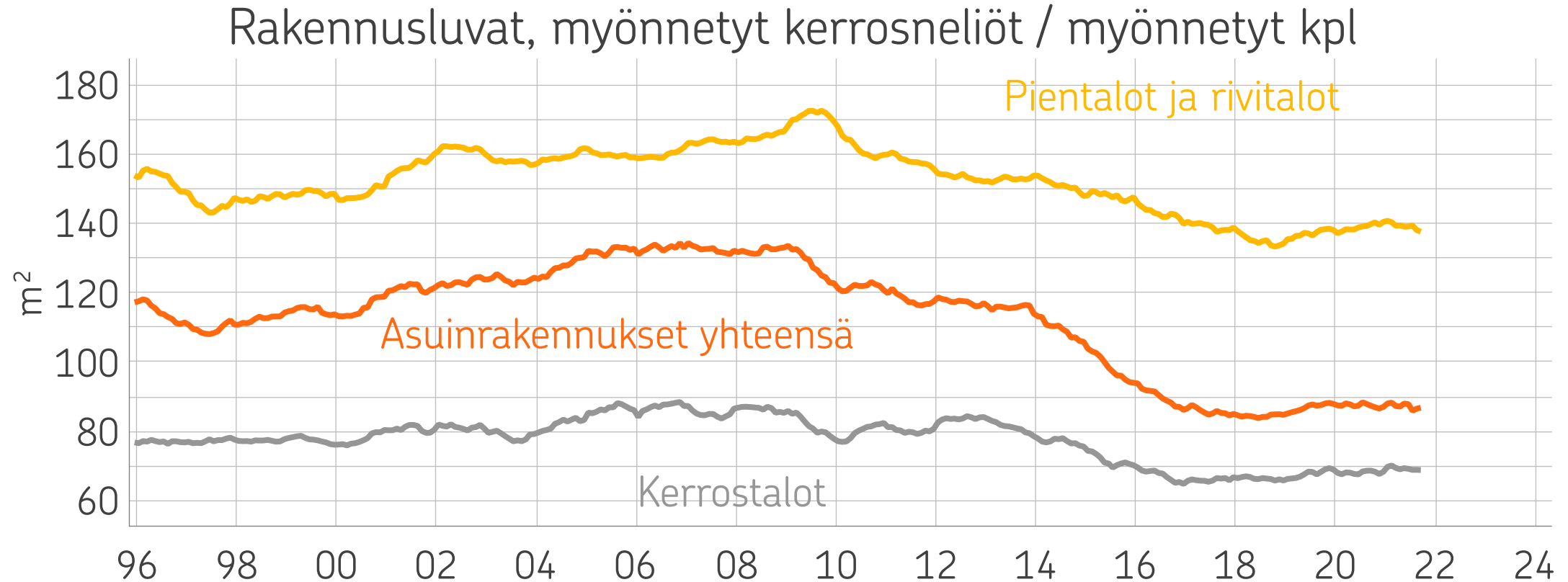


Asuinrakennusten aloitukset nousseet korkealle



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