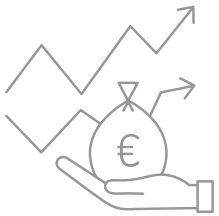
Asuntomarkkinakatsaus 2023/Q4

OP:n Ekonomistit, @OP_Ekonomistit

Asuntojen hinnat

Asuntojen hintojen lasku on tasaantunut. Keskimäärin laskua kertyy tänä vuonna 6% viime vuoteen verrattuna. Ensi vuonna hinnat laskevat vielä prosentin, mutta vuoden jälkipuoliskolla nähdään jo hienoista nousua.



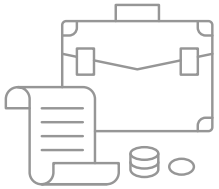
Rakentaminen

Asuinrakentamisen näkymä lähiajoille on heikko. Asuinrakennusinvestoinnit vähenevät ja ensi vuonna valmistuu selvästi normaalia vähemmän uusia asuntoja.

Lainakorot

Korkojen nousu on tällä erää ohi, ja viime aikoina markkinakorot ovat hieman laskeneet huipuistaan. Odotukset EKP:n koronlaskusta ovat hieman aikaistuneet.

Lainamäärät



Asuntomarkkinoiden heikko veto on painanut myös asuntolainamarkkinoita, mutta viime kuukausien kehitys on ollut vakaata. Asuntolainakanta on kääntynyt laskuun.

© OP

OP

Asuntojen hintojen lasku ollut syksyllä maltillista – kauppa käy kuitenkin yhä heikosti

- Asuntomarkkinoiden tila on tällä hetkellä melko heikko, mutta kehitys ei ole enää merkittävästi heikentynyt viime kuukausina. Asuntokauppoja tehdään yhä selvästi tavanomaista vähemmän ja hinnat ovat jatkaneet maltillista laskuaan. Tällä erää tuntuvampaa elpymistä ei kuitenkaan ole näköpiirissä.
- Merkittävin tekijä asuntomarkkinoiden heikentymiselle ovat olleet nopeasti nousseet korot. Nyt korkojen nousu näyttäisi olevan takana, mikä tukee asuntomarkkinaa siinä määrin, ettei merkittävää heikentymistä ole enää odotettavissa. Odotettua nopeampi korkojen lasku heijastuisi hintoihin ja kauppamääriin niitä nostavana tekijänä. Yleinen suhdannetilanne ja etenkin työmarkkinoiden odotettua nopeampi heikentyminen toisaalta heijastuisi hintoihin niitä laskevasti.
- Osakeasuntojen hinnat laskivat kolmannella vuosineljänneksellä 7,3 % vuoden takaisesta ja 2 % huhti-kesäkuuhun verrattuna. Kuudessa suurimmassa kaupungissa* hintojen lasku oli 7,6 % ja niiden ulkopuolella 6,7 %. Lokakuussa hinnat laskivat 6,5 %.
- Omakotitalojen hinnat laskivat kolmannella vuosineljänneksellä 9,6 % vuoden takaisesta. Kuudessa suurimmassa kaupungissa laskua kertyi 14,1 % ja näiden ulkopuolella keskimäärin 8,2 %. Pääkaupunkiseudulla laskua oli 16,2 %. Hinnat laskivat kaikkialla Suomessa. Lasku oli pienintä Länsi-Suomessa, jossa hinnat laskivat 4,9 % vuoden takaa. Vanhojen omakotitalojen kauppoja tehtiin 22 % vähemmän kuin viime vuoden toisella neljänneksellä.
- Tonttikauppaa tehtiin toisella neljänneksellä 33 % vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Omakotitalotonttien hinnat laskivat yli 10 prosenttia.
- Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat kolmannella neljänneksellä vuoden takaisesta 1,4 % koko maassa. Pääkaupunkiseudulla vuokrien nousu oli hidasta (0,5 %). Muualla Suomessa vuokrat nousivat keskimäärin nopeammin (2 %). Nopeimmin vuokrat nousivat Hämeenlinnassa (2,8 %) ja Oulussa (2,5 %).
- Hinnat laskevat tänä vuonna 6 %. Odotamme, että kaiken kaikkiaan pudotus on suurissa kaupungeissa hieman suurempi kuin muualla Suomessa. Ensi vuoden loppupuolella hinnat kääntyvät maltilliseen nousuun, mutta koko vuoden keskimääräinen hintojen kehitys jää hieman pakkaselle.

© OP

*Helsinki, Espoo, Vantaa, Turku, Tampere ja Oulu

OP

Teema: Asuntohintojen korkoherkkyys

Korkokehityksellä on merkittävä vaikutus asuntojen hintojen kehitykseen

- Korot nousivat poikkeuksellisen nopeasti viimeisen reilun vuoden aikana. Esimerkiksi 12 kuukauden euribor nousi noin -0,5 prosentista korkeimmillaan reiluun 4,2 prosenttiin. Tämä on myös ollut merkittävä tekijä asuntojen hintojen kääntymisessä selvään laskuun.
- Nyt korkojen nousun odotetaan olevan takanapäin, ja edessä odotetaan olevan hieman aikaisempaa odotusta ripeämpi lasku. Markkinoiden odotus 12 kuukauden euriborista ensi vuoden lopussa on tällä hetkellä reilussa 2,5 prosentissa ja koron odotetaan pysyvän karkeasti sillä tasolla.
- Korkojen laskulla on positiivinen vaikutus asuntojen hintoihin, jos muiden tekijöiden ajatellaan pysyvän ennallaan. On kuitenkin muistettava, että tyypillisesti korkojen nopea lasku liittyy suhdanteen heikentymiseen ja esimerkiksi työttömyyden nousuun, jolla taas on päinvastainen vaikutus asuntojen hintoihin.
- Koska korot ja korko-odotukset voivat muuttua nopeastikin, kuten viimeiset puolitoista vuotta ovat osoittaneet, olemme tarkastelleet, miltä asuntohintaennusteemme näyttäisi markkinaodotusta nopeammalla korkojen laskulla.
- Asuntohintojen perusennusteemme on Bayesilainen VAR (vektoriautoregressiivinen) –malli, joka on ehdollistettu makroennusteellamme sekä korkojen markkinaodotuksen mukaisella uralla. Tässä tarkastelussa pidämme muut muuttujat perusennusteen mukaisina ja muutamme korkouraa siten, että saamme hintaennusteet erilaisilla korkourilla muiden tekijöiden ollessa ennallaan.

© OP

OP

Korkojen nopeampi lasku tukisi asuntojen hintoja

Erilaisten korkourien vaikutus asuntohintaennusteeseen

Lähde: Macrobond, StatFin, OP

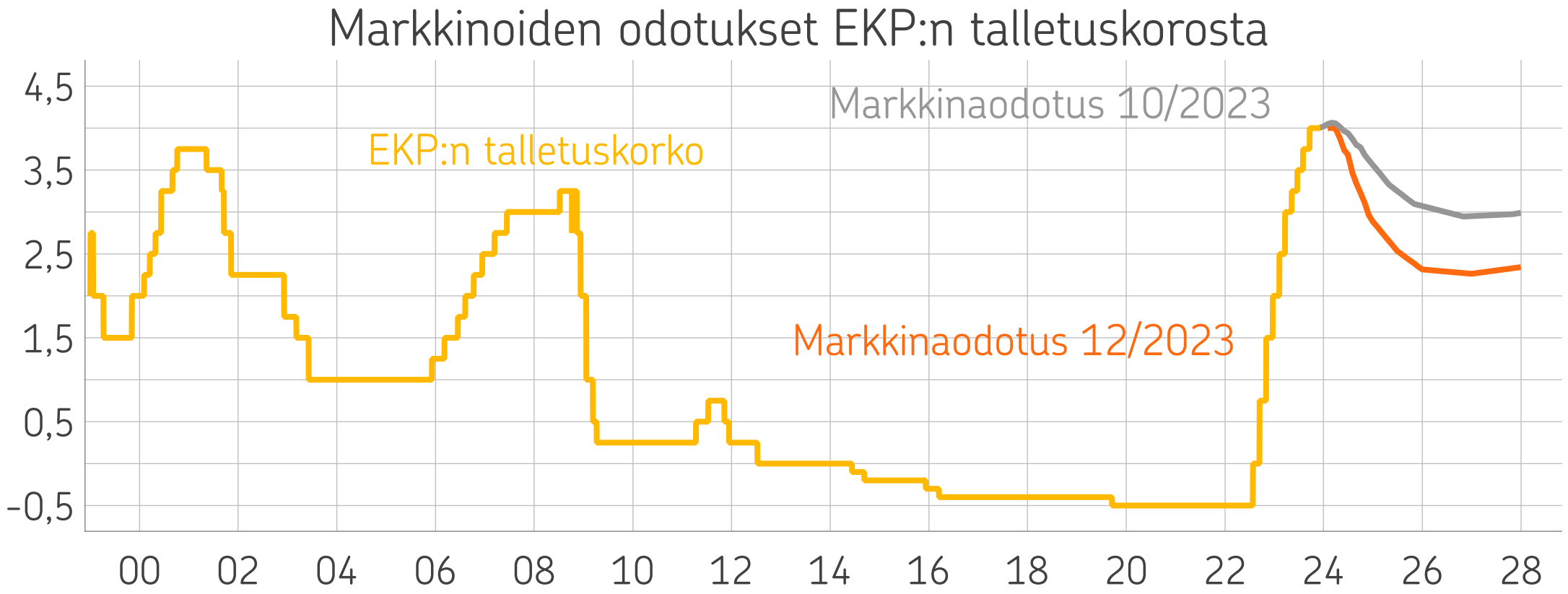
Vuosikasvut

	Ennuste	Lokakuun korko-odotuksella	Korot nykytasolla	Lasku 1 prosenttin
2023	-6 %	-6 %	-6 %	-6 %
2024	-1 %	-1,5 %	-2 %	-0,5 %
2025	2 %	1,0 %	0 %	5 %

© OP

OP

Markkinoiden odotukset EKP:n rahapolitiikasta muuttuneet viime aikoina tuntuvasti



Lähde: Macrobond, ECB, OP

© OP

Asuntojen hintakehitys riippuu korkojen laskun nopeudesta – ja toisaalta talouden kehityksestä

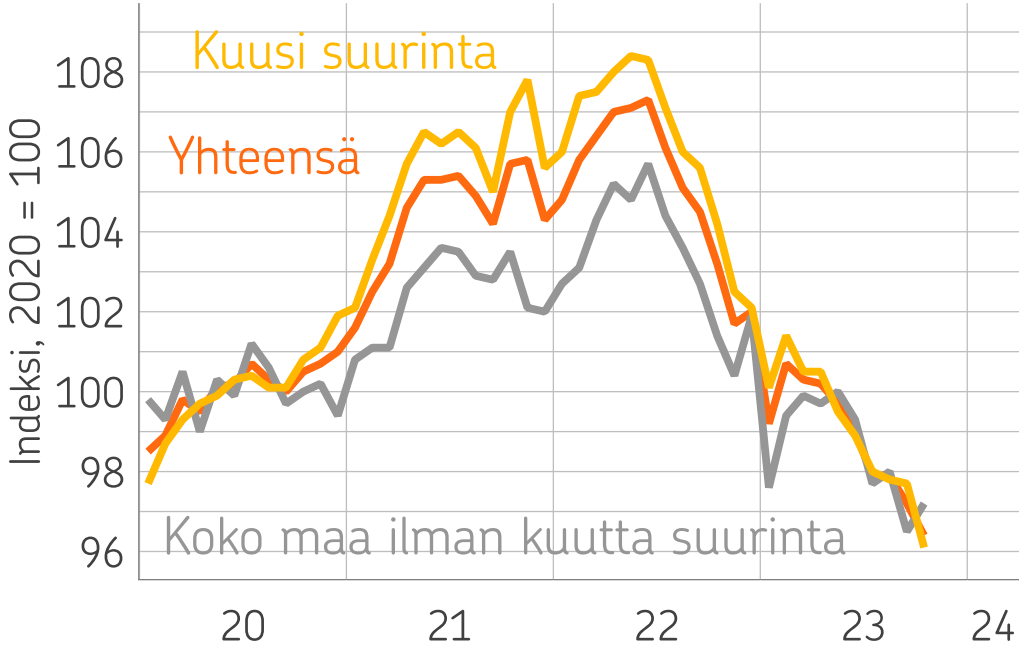
- Tällä hetkellä näyttää siltä, että korot kääntyvät aikaisempaa nopeampaan laskuun ensi vuonna, mikä tukee asuntomarkkinoita. Korko-odotukset voivat kuitenkin muuttua nopeastikin.
- Toisaalta esimerkiksi työmarkkinoilla on nähty heikkenevää kehitystä ja talouden kuva on heikko, mikä vastaavasti painaa asuntomarkkinoiden kehitystä.
- Tässä yhteydessä on tarkasteltu yksinään koron muutoksen vaikutuksia. Todellisuudessa korkojen nopeampi lasku olisi todennäköisesti yhteydessä heikompaan suhdannekehitykseen.
- Asuntohintaennustemallimme kuitenkin reagoi melko voimakkaasti odotettuun korkouraan. Pelkästään viimeisen kuukauden aikana nähty muutos 12 kuukauden euriborin odotuksessa muuttaisi ennustettamme asuntojen hinnoista noin prosenttiyksiköllä ensi vuoden osalta.
- Korkojen selvästi nopeampi lasku saisi ensi vuoden hintojen nousun piristymään selvästi. Toisaalta jos korot pysyisivät nykytasollaan, olisi ensi vuoden hintojen lasku suurempaa kuin nyt on ennustettu.

© OP

Asuntojen hinnat ja kauppamäärät

Asuntojen hinnat jatkaneet laskuaan, mutta hieman maltillisemmin kuin viime vuoden lopulla

Vanhojen osakeasuntojen hinnat, 2020=100



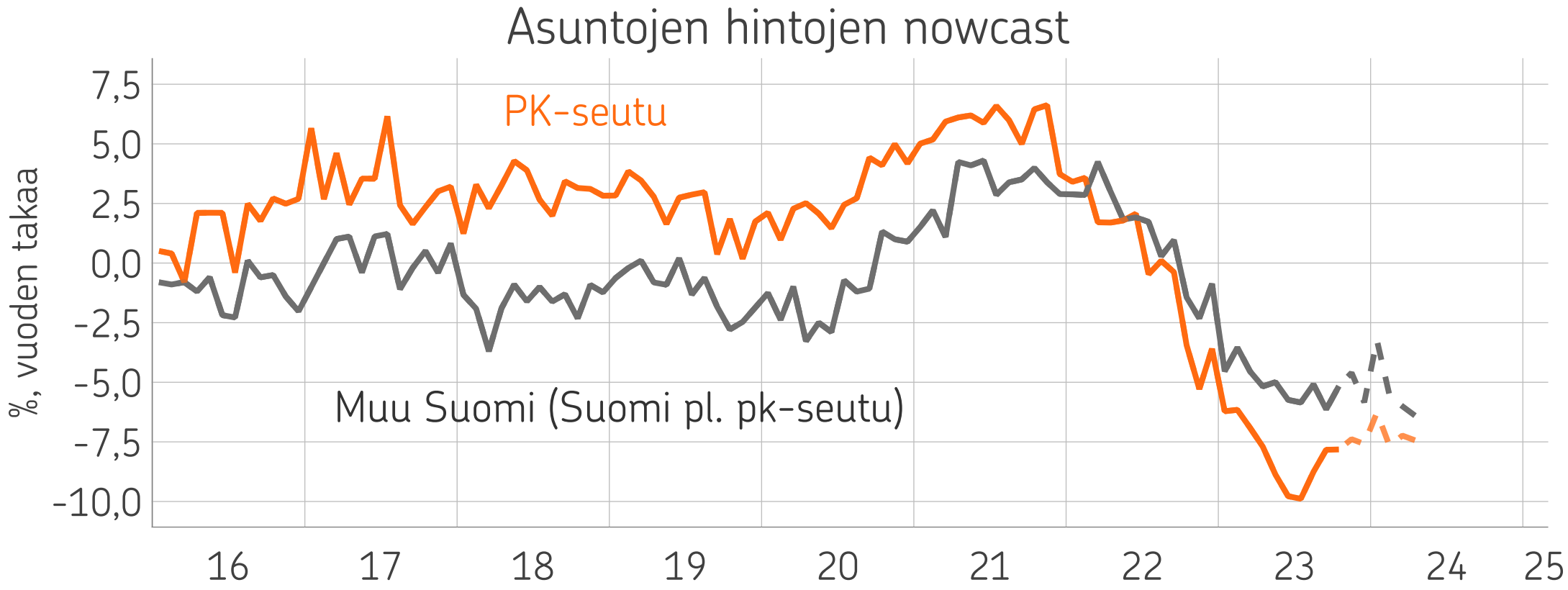
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Asuntojen hintojen kovin lasku nähtiin viime vuoden jälkipuoliskolla. Tänä vuonna laskuvauhti on hidastunut. Vuosikasvuluvut ovat kuitenkin yhä selvästi negatiivisia. Lokakuussa hinnat laskivat koko maassa 6,5 % vuoden takaisesta. Suurissa kaupungeissa laskua oli 7,8 % ja niiden ulkopuolella 4,1 %.
- Viimevuosina asuntojen hinnat ovat kehittyneet alueellisesti samansuuntaisesti. Hinnat ovat laskeneet laajasti ympäri Suomen.
- Tänä vuonna asuntojen hintojen vuosikasvu pysyy selvästi negatiivisena niin heikon kehityksen kuin vahvan vertailuvuodenkin ansiosta. Ensi vuoden loppupuoliskolla hinnat kääntyvät maltilliseen nousuun, mutta koko vuoden hintojen nousu jää hieman pakkaselle.

© OP

OP

Asuntojen hinnat laskevat yhä lähikuukausina

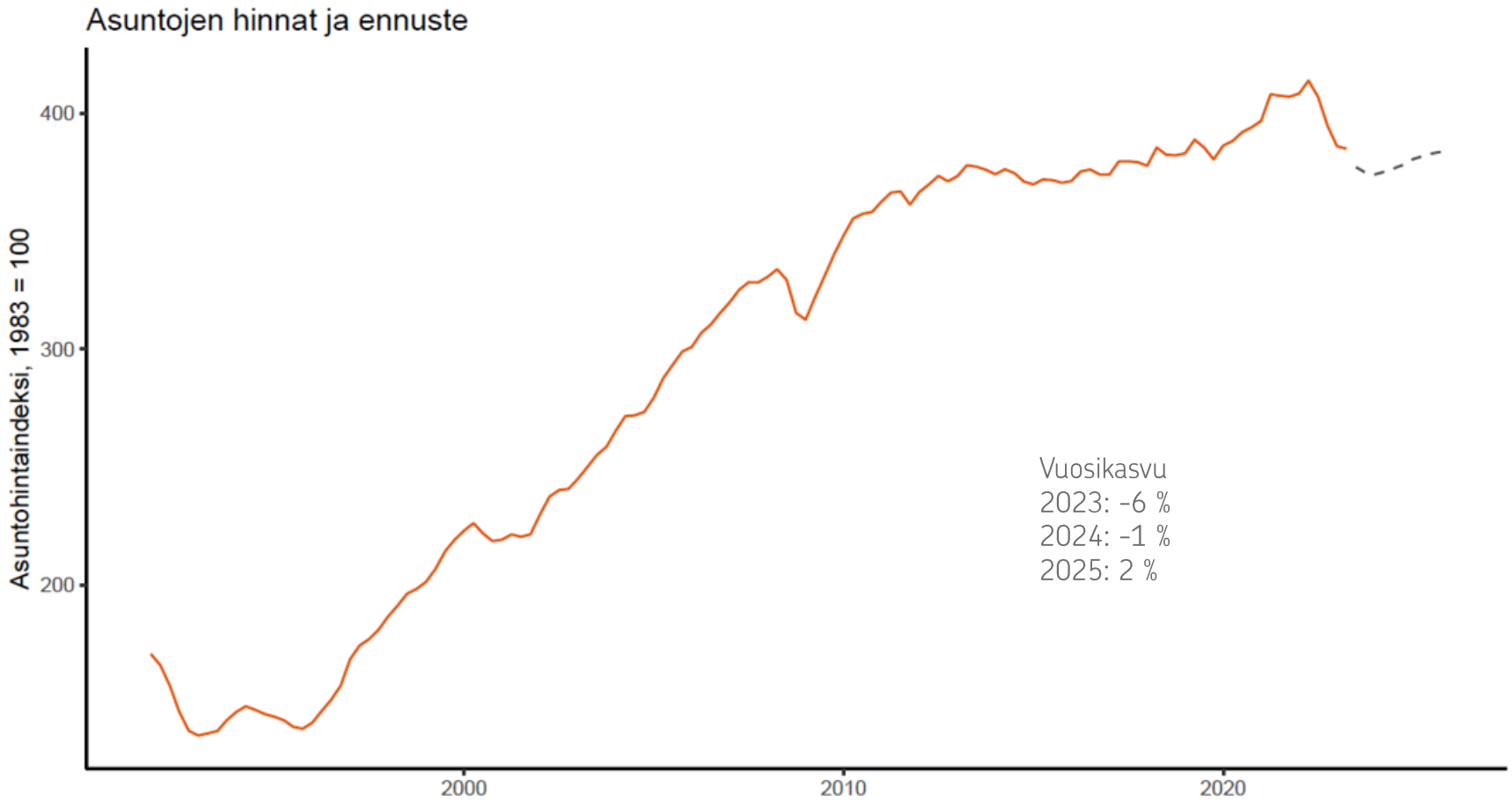


Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus

© OP

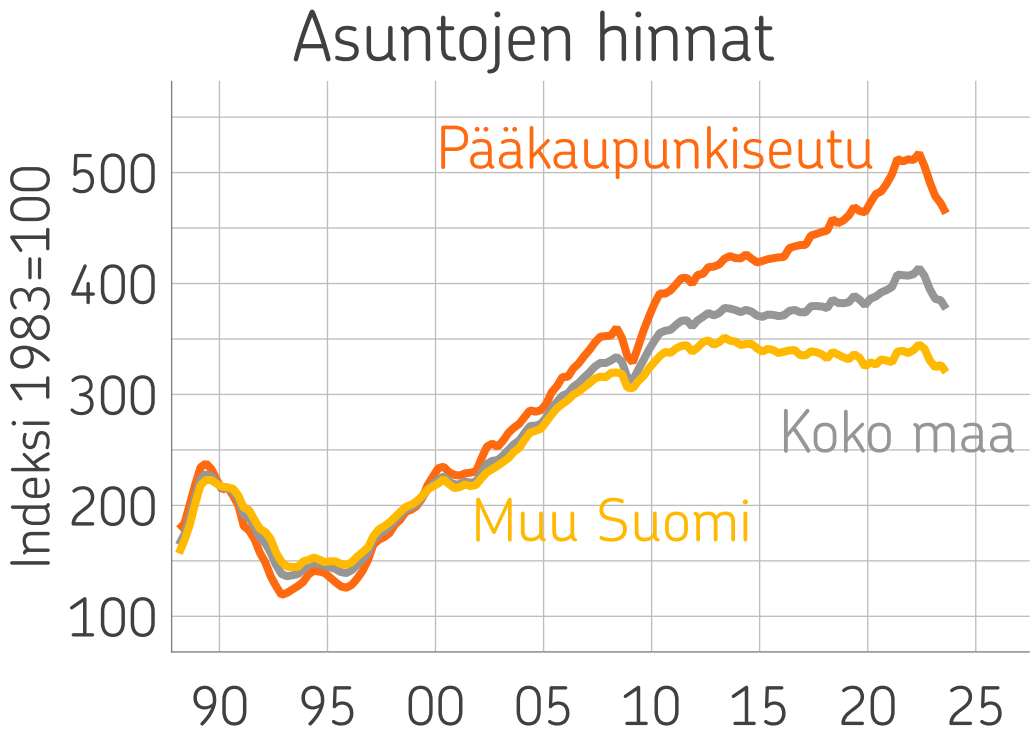
OP

Asuntojen hintoihin ei odotettavissa nopeaa palautumista

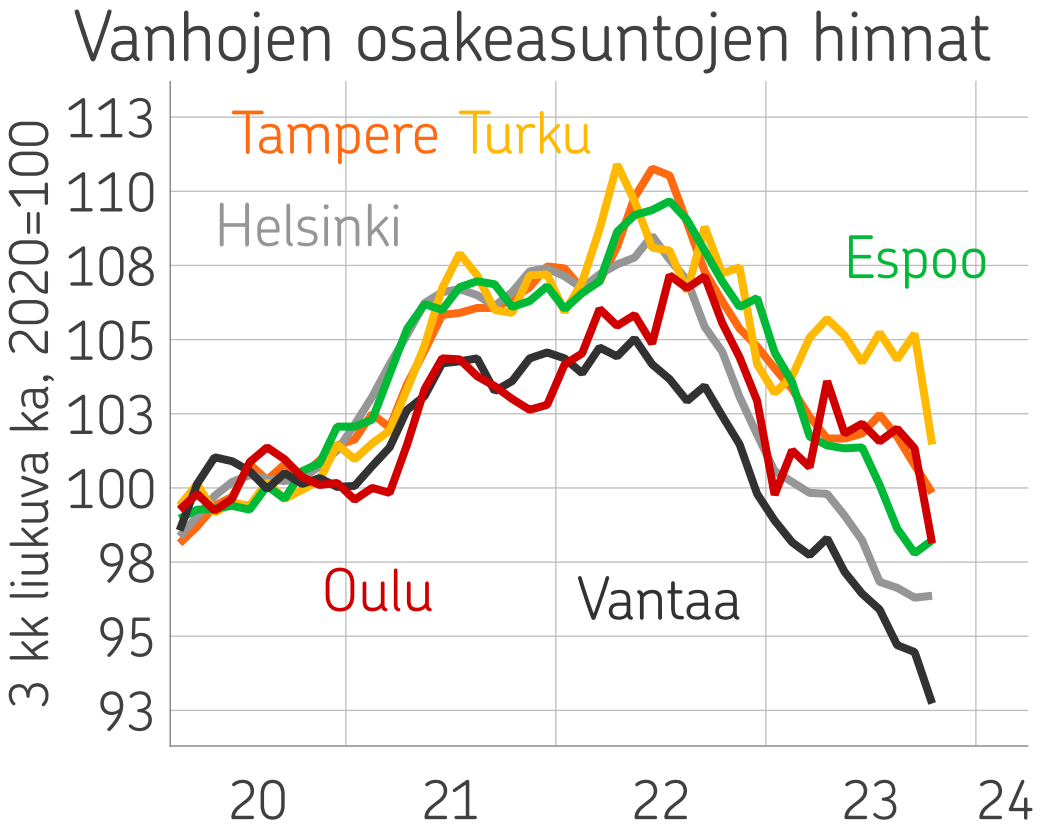


© OP

Suurissa kaupungeissa hintakehitys ollut heikkoa



Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

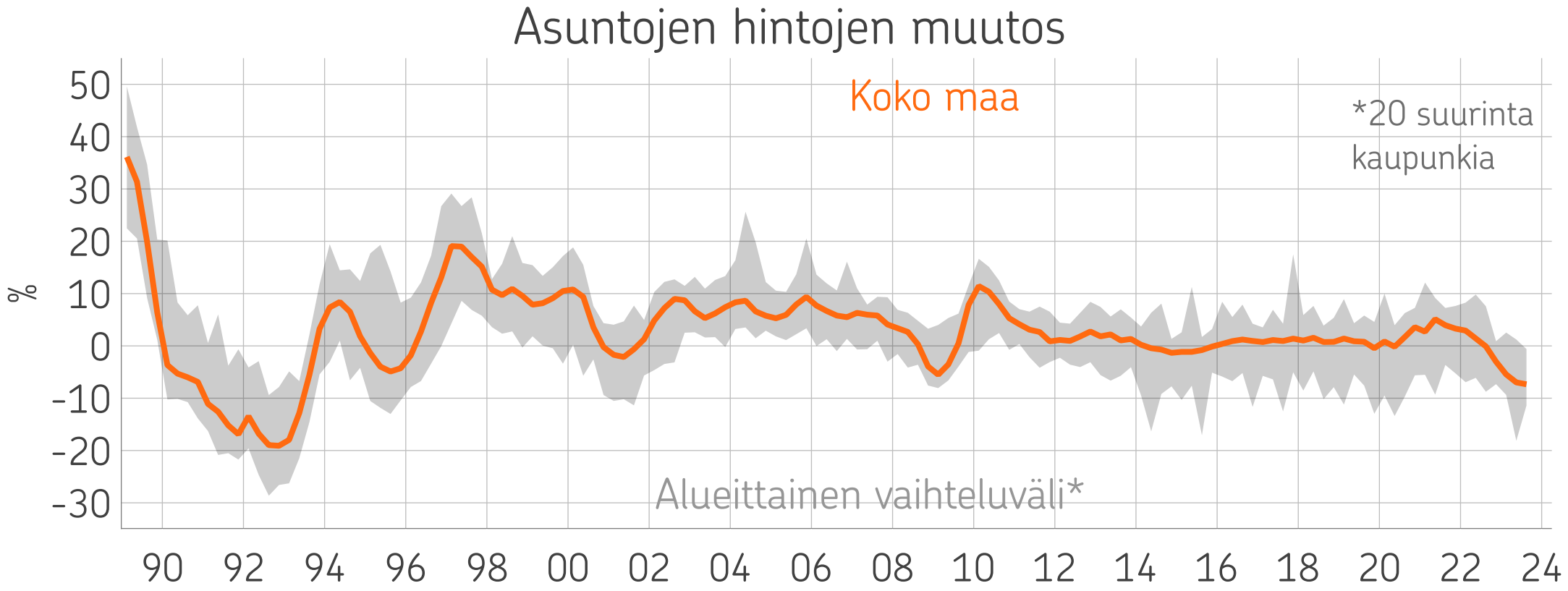


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

OP

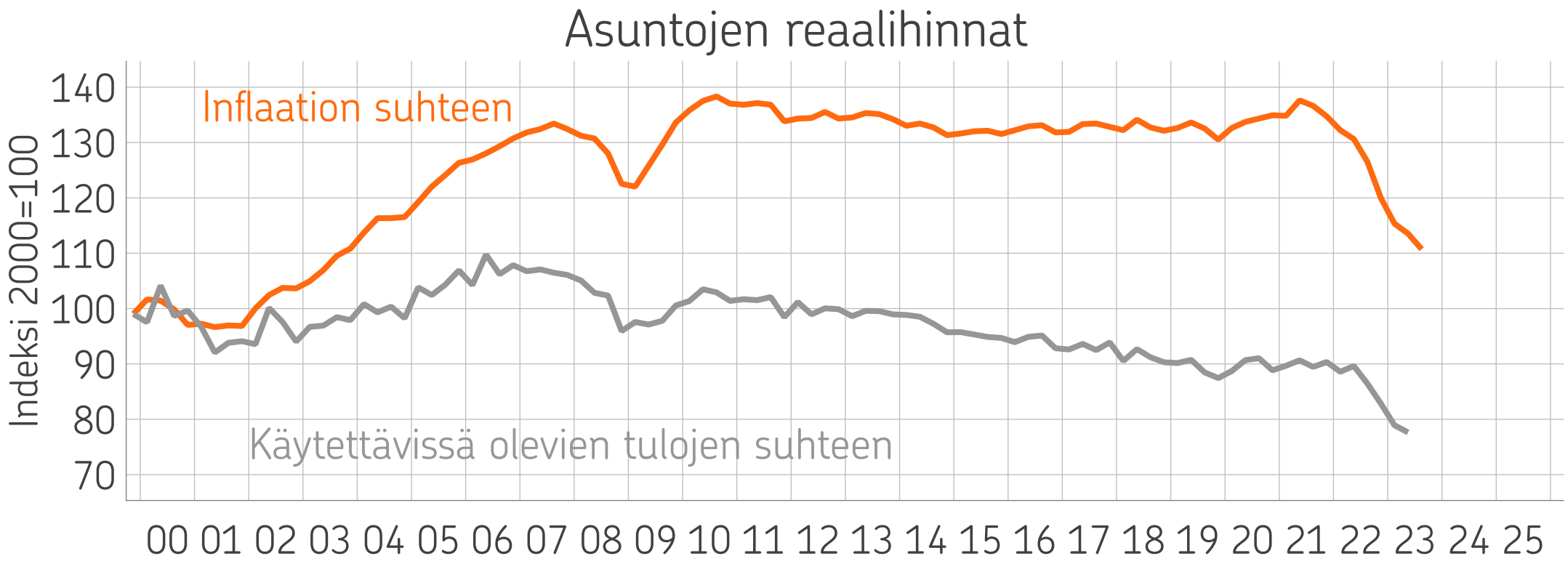
Ensimmäistä kertaa sitten 90-luvun alun hinnat laskivat kaikilla seuratuilla alueilla



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

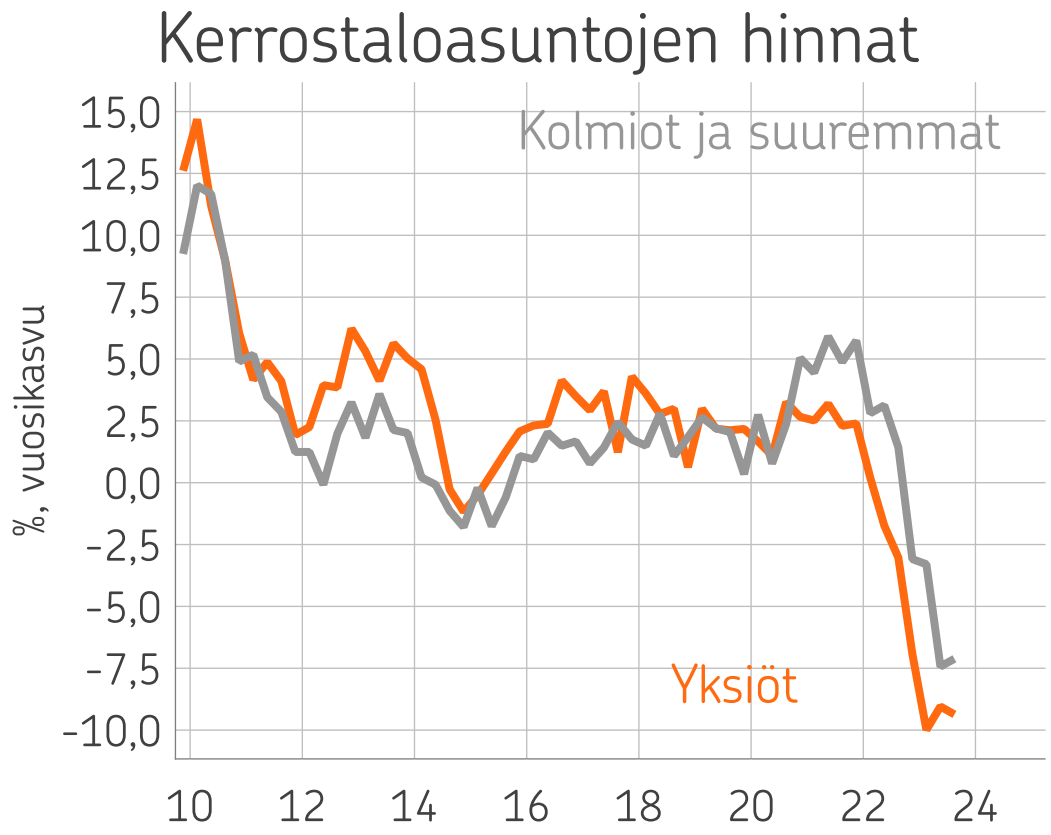
Asuntojen hinnat painuneet tuloihin nähden



Vanhat osakeasunnot
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

Pienten asuntojen hintojen lasku jatkunut nopeimpana



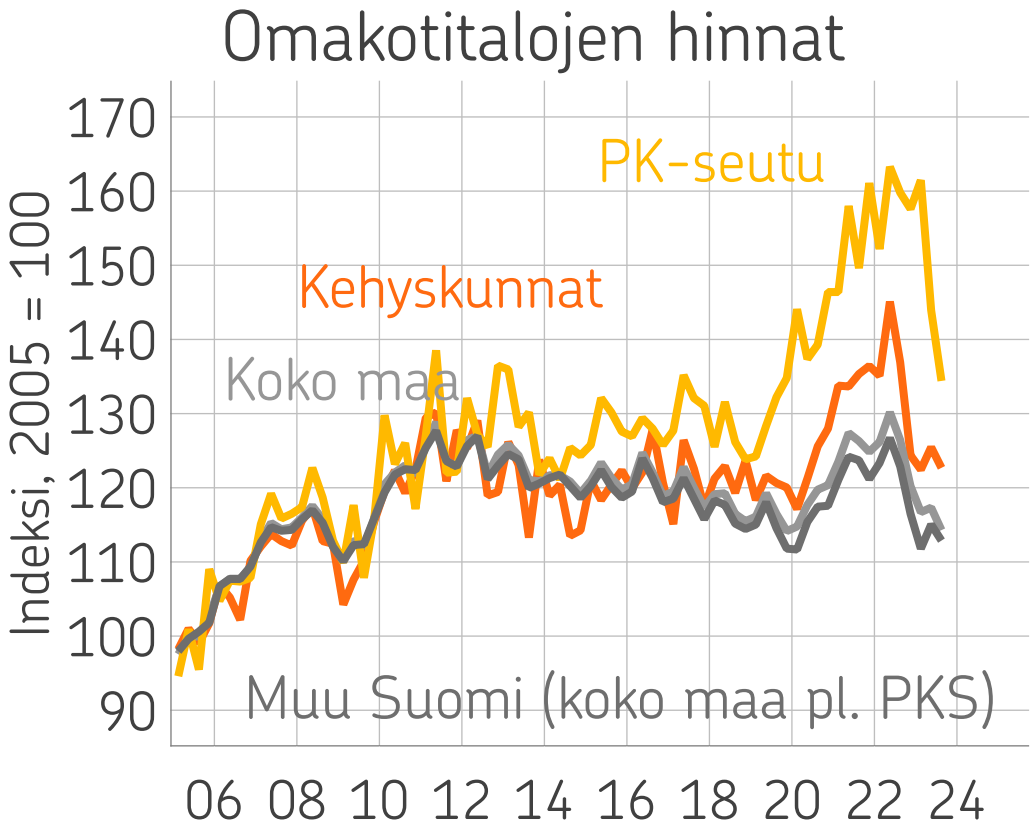
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

- Yksiöiden hintojen lasku on ollut nopeampaa kuin suuremmissa asunnoissa. Tämän vuoden puolella myös suurempien kerrostaloasuntojen hinnat ovat kääntyneet selvään laskuun.
- Tämän vuoden kolmannella neljänneksellä kerrostaloyksiöiden hinnat laskivat keskimäärin 9,4 prosenttia vuoden takaa. Kolmioiden ja suurempien hinnat laskivat 7,1 prosenttia vuoden takaa.
- Pienempien asuntojen hintoja ovat painaneet niin tarjonnan lisääntyminen kovan rakentamisen seurauksena kuin kysynnän heikentyminen korkojen ja kustannusten nousun myötä.

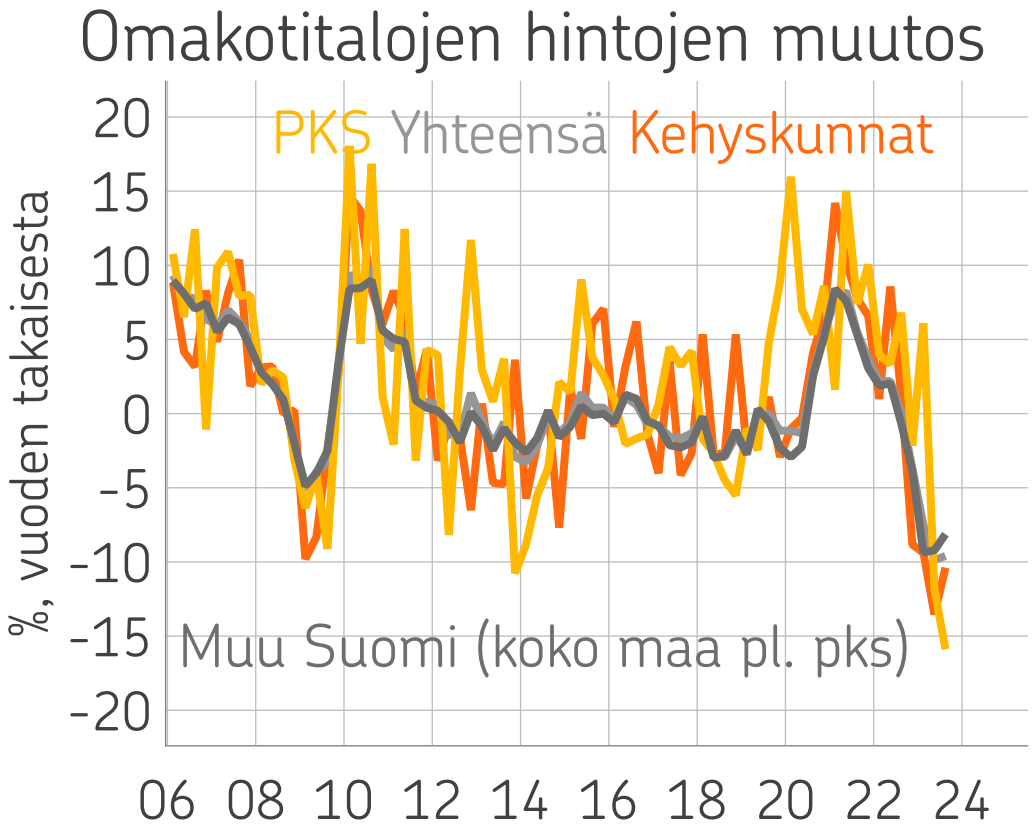
© OP

OP

Koronanousu pudonnut pois myös omakotitalojen hinnoista



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

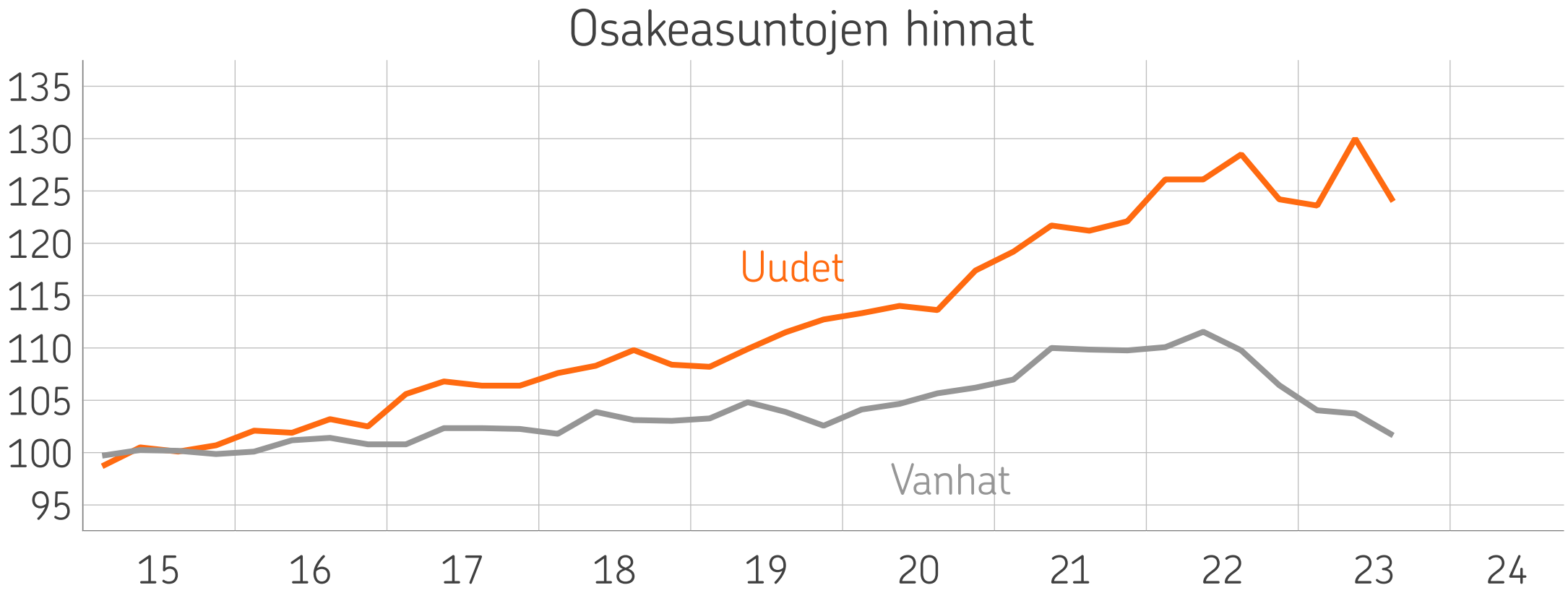


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

OP

Uudiskohteiden hinnat eivät ole laskeneet vanhojen mukana



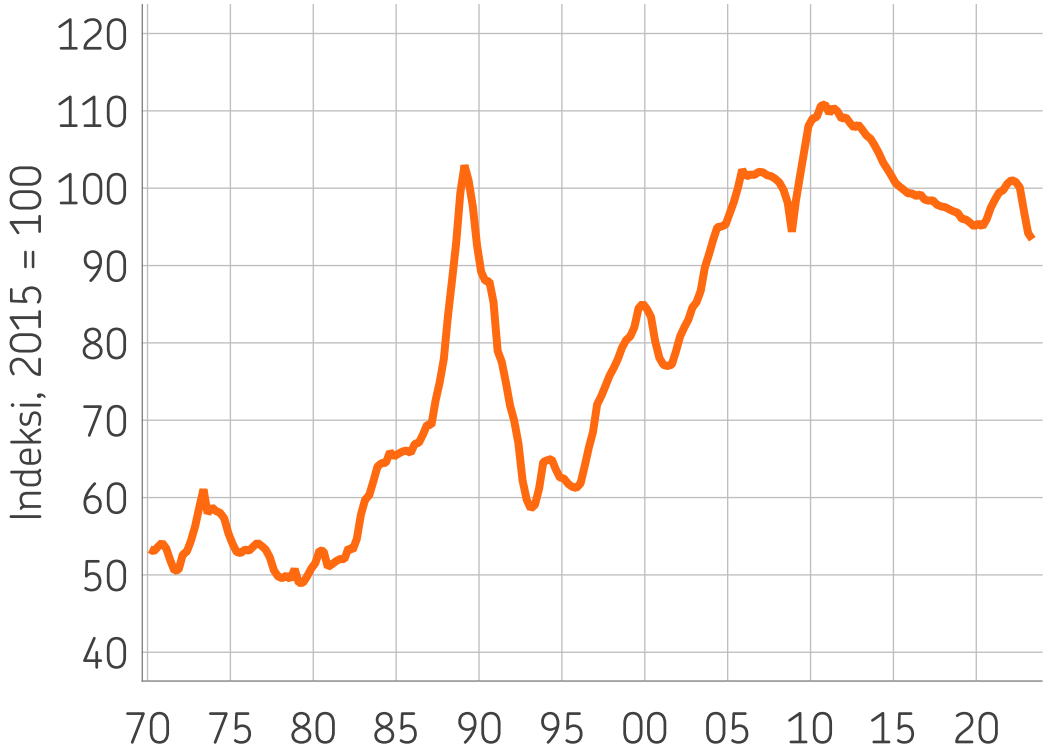
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

OP

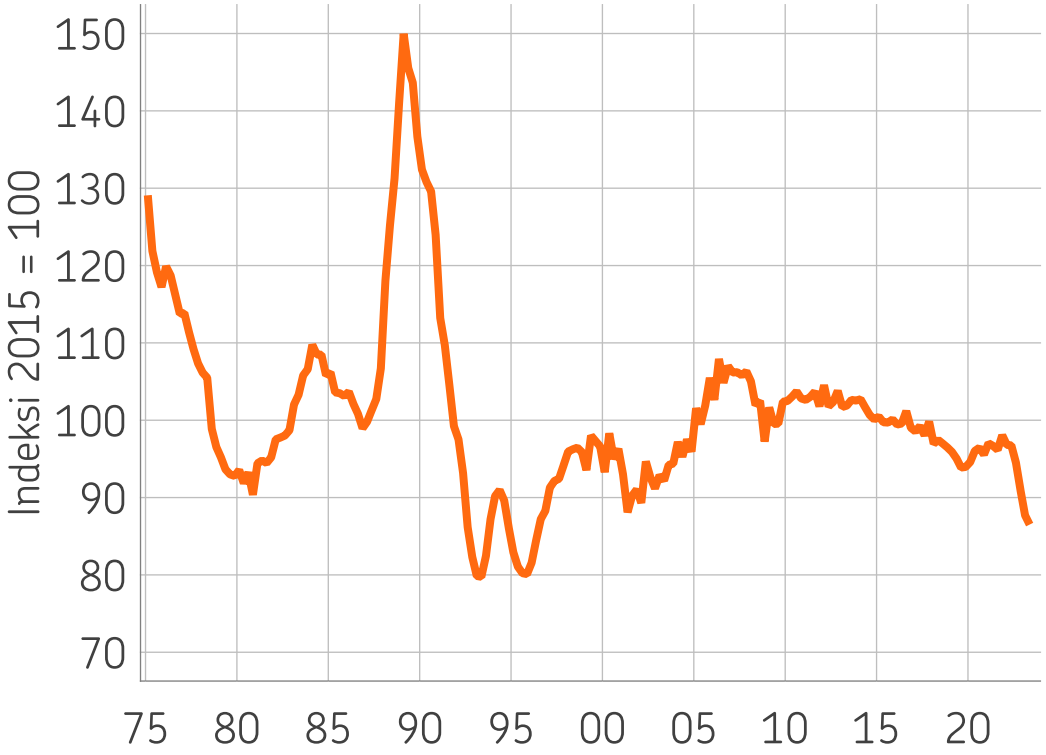
Asuntojen hintojen ja tulojen suhde laskenut alimmilleen sitten laman

Asuntojen hintojen ja vuokrien suhde



Lähde: Macrobond, OECD, OP

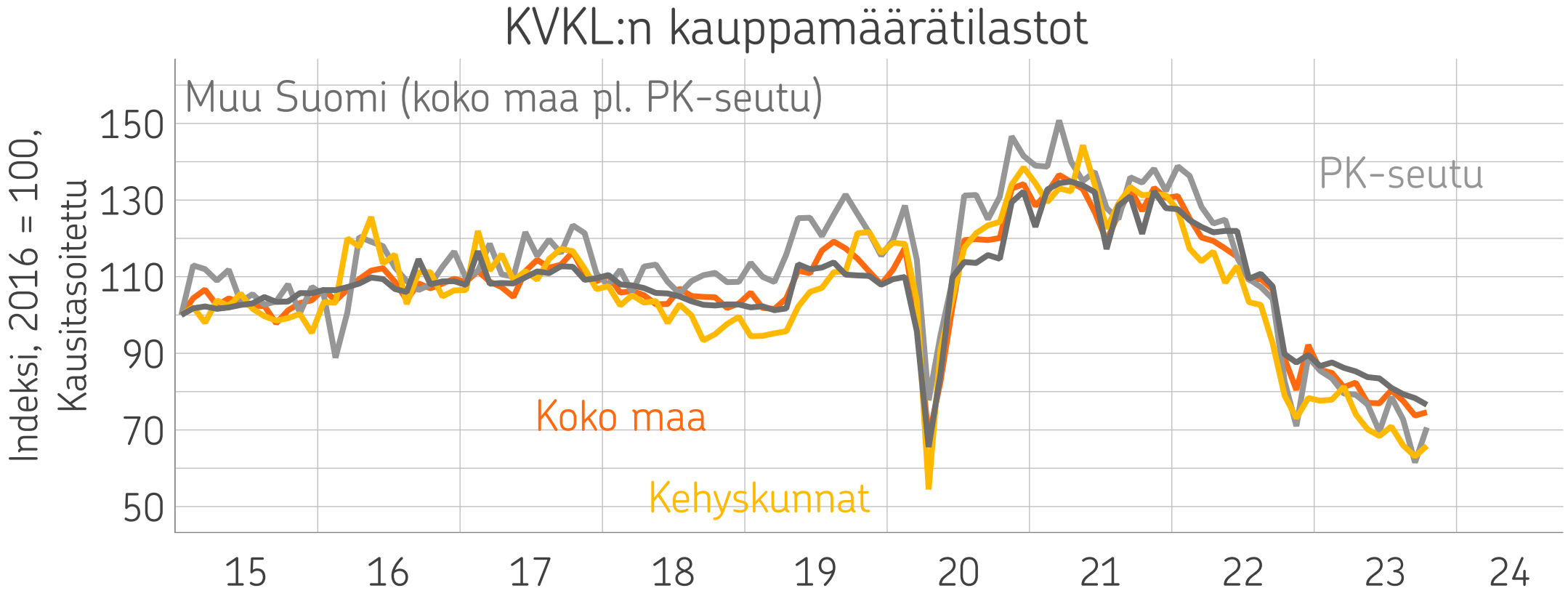
Asuntojen hintojen ja tulojen suhde



Lähde: Macrobond, OECD, OP

© OP

Asuntokauppa yhä heikkoa vaikka vuosikasvut alkavatkin kohentua

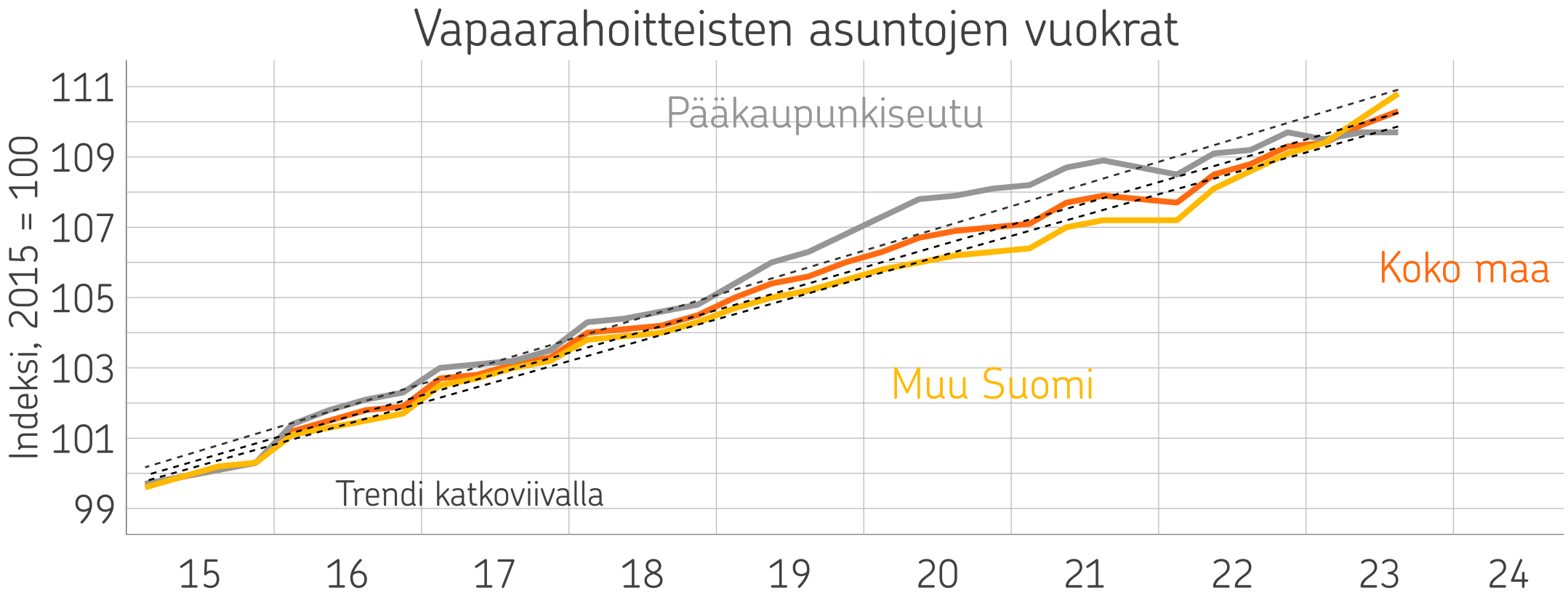


Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

© OP

OP

Pääkaupunkiseudun vuokrakehitys poikkeaa muista



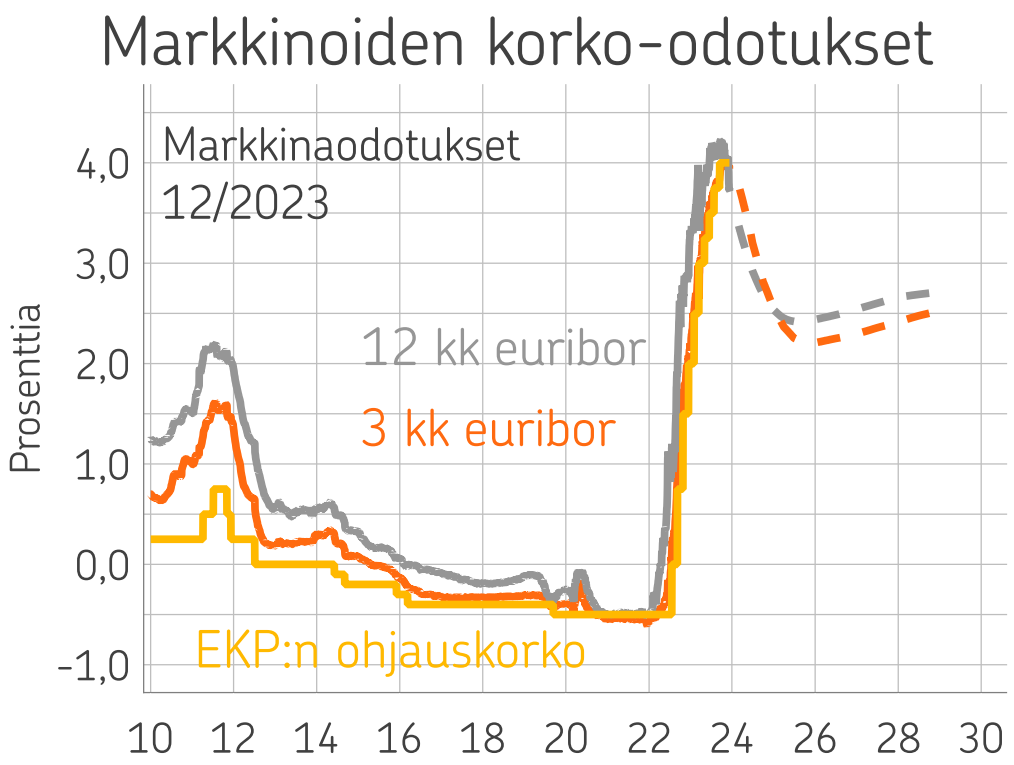
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

OP

Asuntolainat

Korko-odotukset lupailevat pientä helpotusta asuntovelallisille



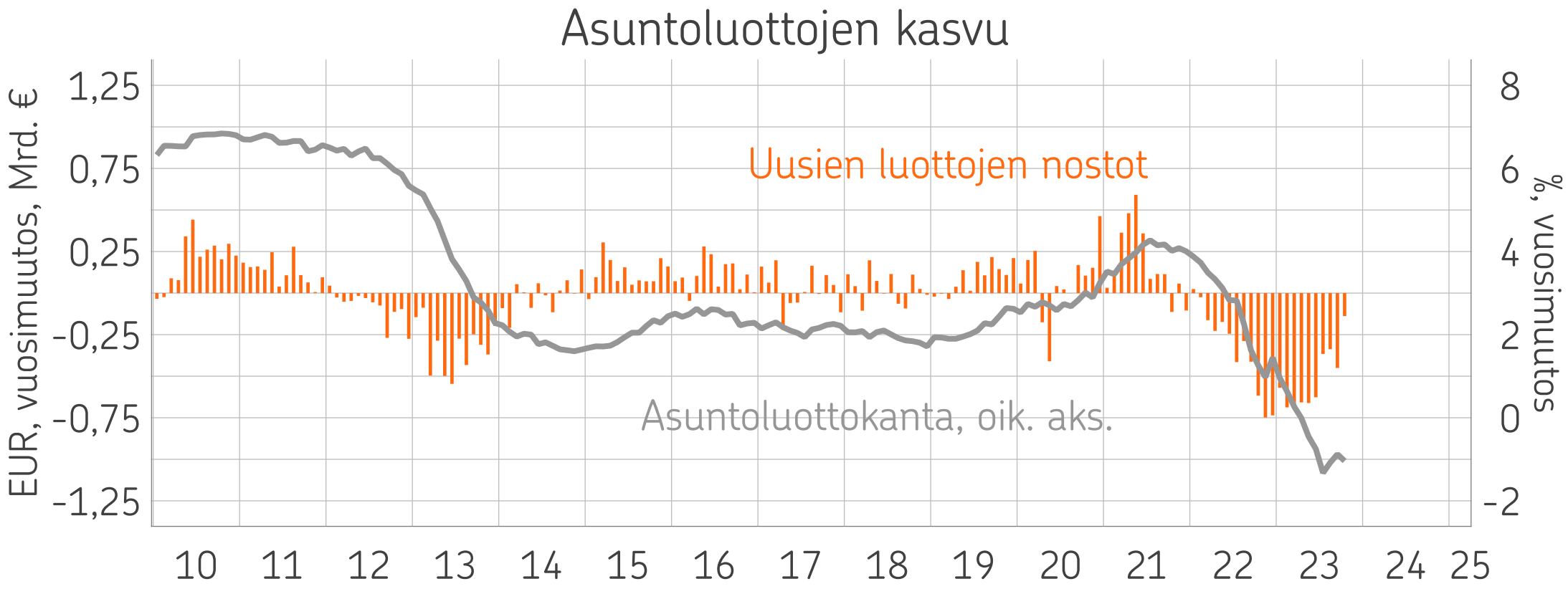
Lähde: Macrobond, European Money Markets Institute (EMMI), ECB, OP

- Asuntolainojen viitekorkojen nousupaineet ovat hälvenneet ja 12 kuukauden euribor on kääntynyt viimeaikoina laskuun. EKP lopetti aikaisemmin tänä vuonna koronnostot toistaiseksi 4 prosenttiin. Markkinat odottavat, että ohjauskorot laskevat ensi vuonna.
- Euroalueen inflaatiokehitys kuitenkin määrittää yhä tulevaa korkokehitystä, mutta nykyisessä suhdanteessa koronnostojen todennäköisyys on pieni.
- Markkinat odottavat ensimmäistä koronlaskua toiselle vuosineljännekselle. Pidemmällä aikavälillä euribor-korkojen voi olettaa asettuvan 2-3% tasolle.

© OP

OP

Uusia asuntolainoja nostetaan yhä vähän myös lainakanta supistuu

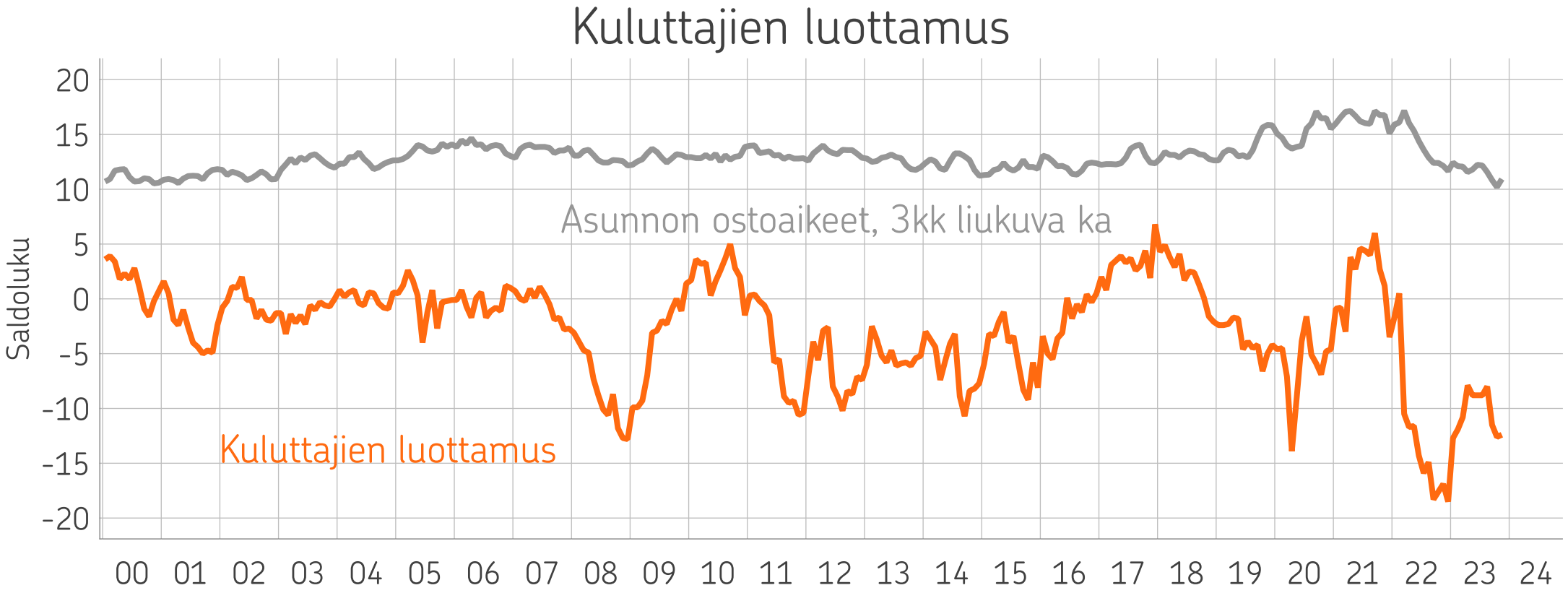


Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

© OP

OP

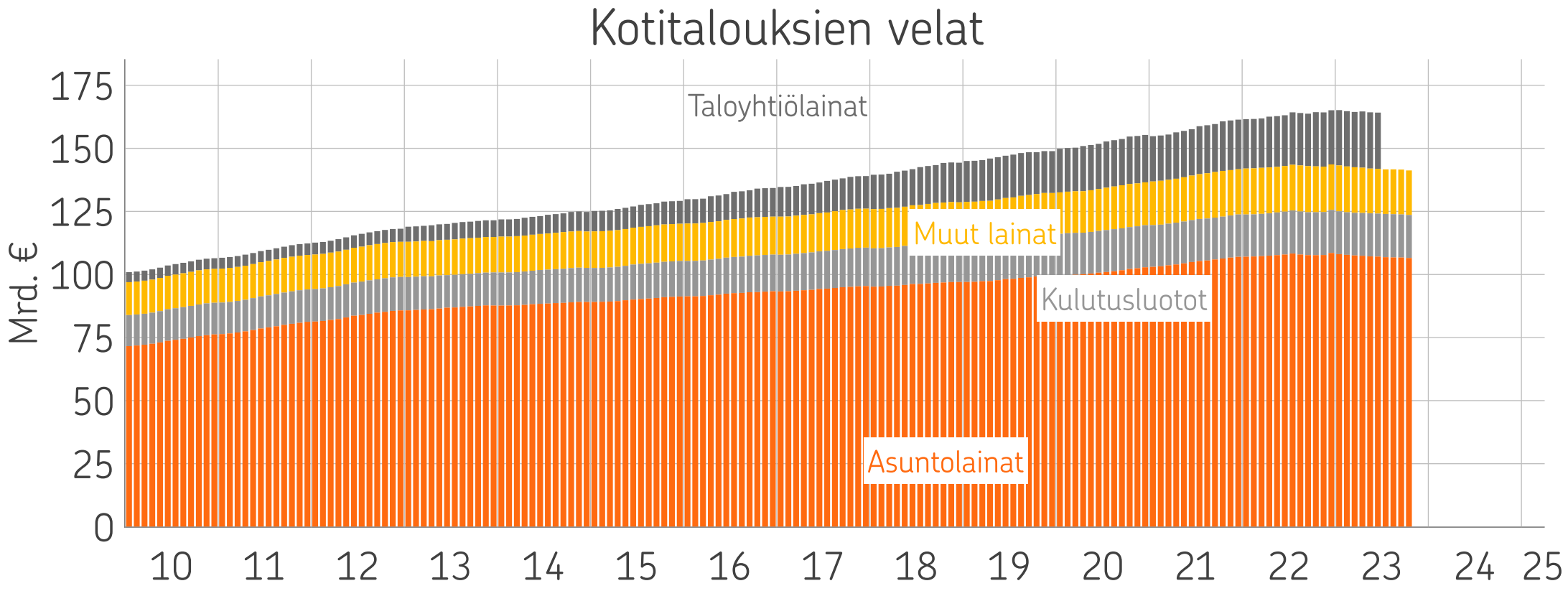
Asunnonostoaikeet yhä matalalla tasolla



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

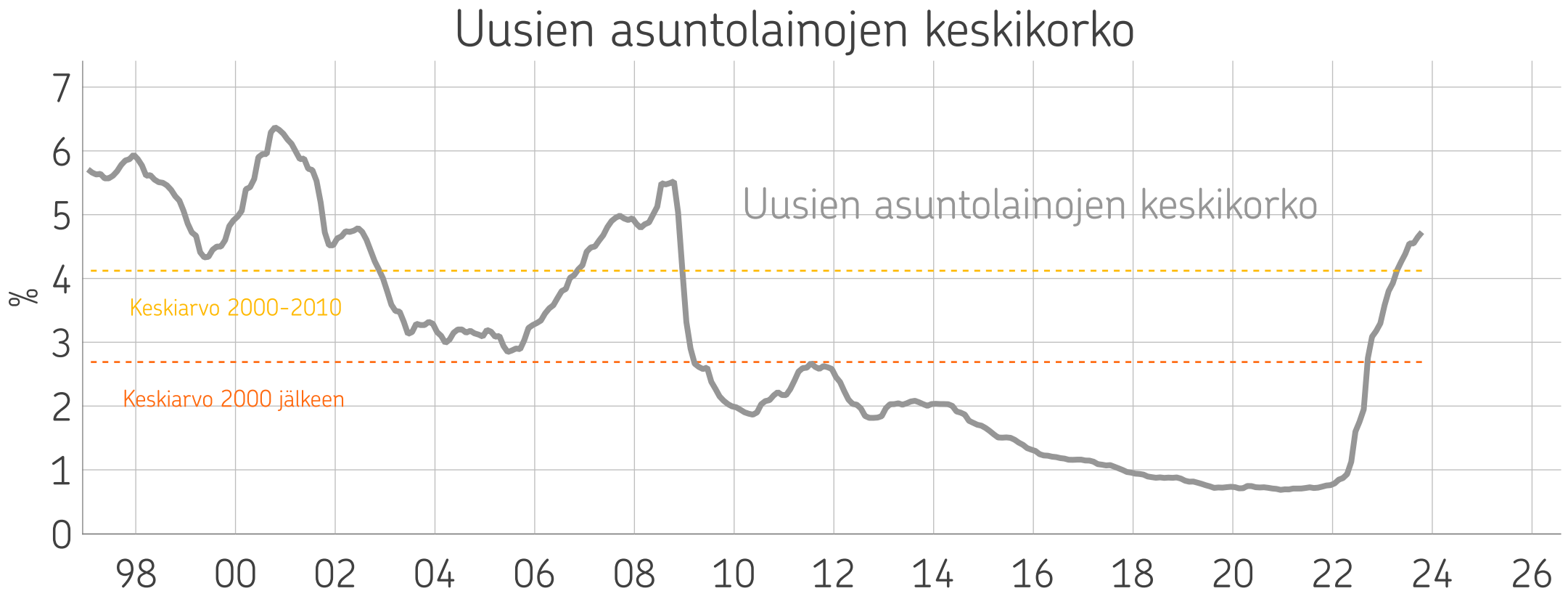
Kotitalouksien velat laskevat



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

© OP

Uusien asuntolainojen korkojen nousu jatkunut koko vuoden – tasaantuminen kuitenkin alkanut

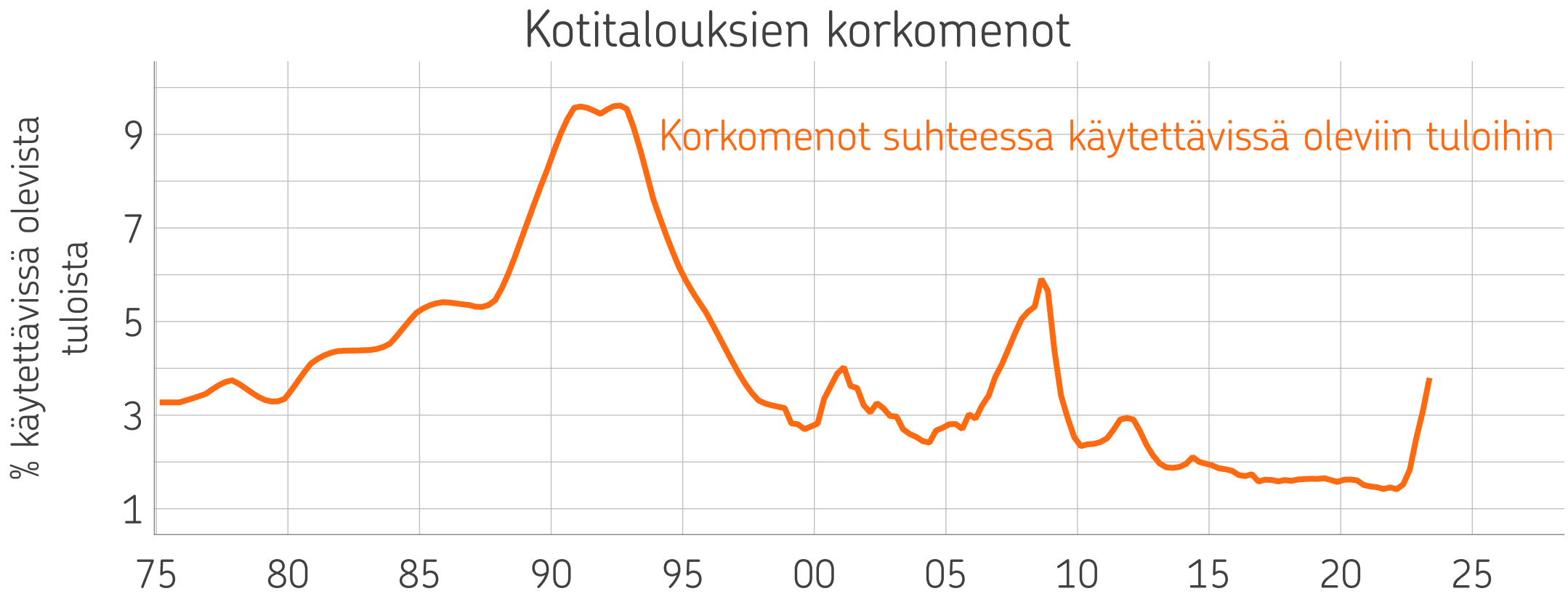


Lähde: Macrobond, Bank of Finland (Suomen Pankki), OP

© OP

OP

Kotitalouksien todelliset korkomenot nousseet selvästi, mutta eivät ole poikkeuksellisen korkeat



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

OP

Rakentaminen

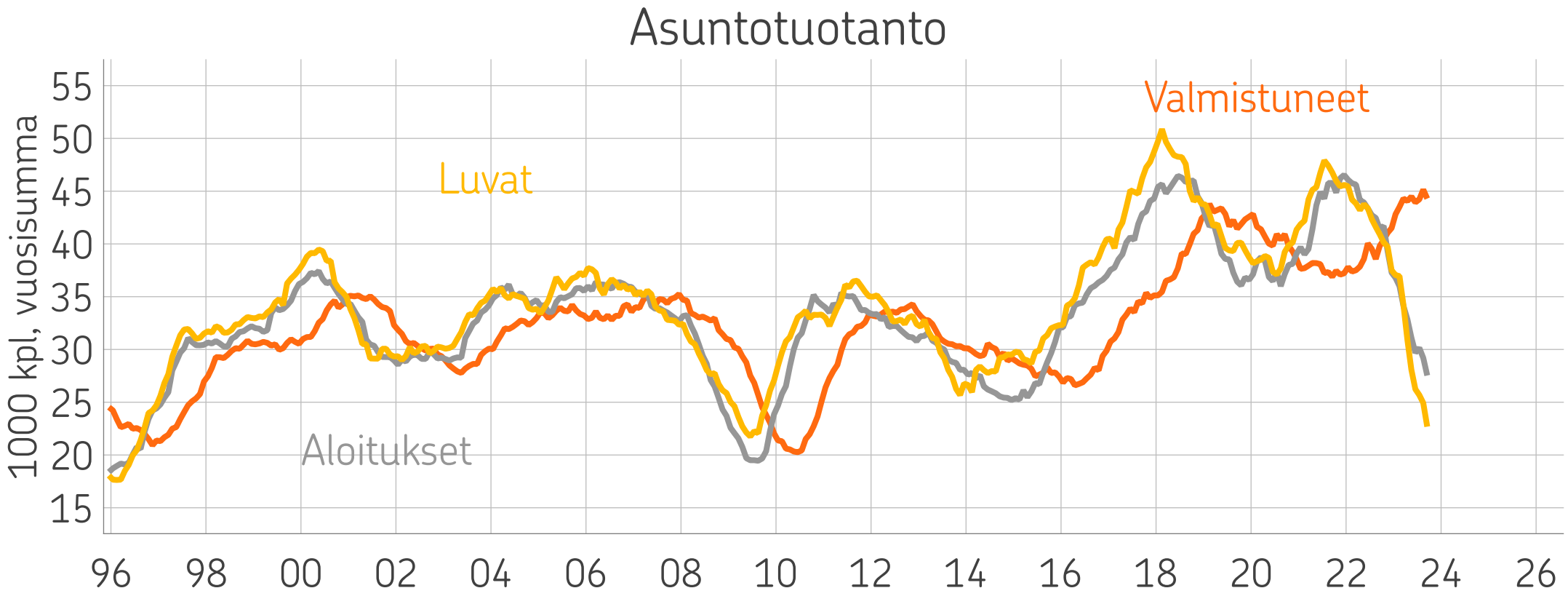
Rakennusalan näkymä on vaikea

- Asuinrakentamisessa eletään hankalia aikoja heikon kysynnän ja kohonneiden kustannusten seurauksena. Uusia rakennuslupia asuinrakennuksille on haettu selvästi aiempaa vähemmän, ja asuinrakennusinvestoinnit ovat kääntyneet selvään laskuun. Ennustamme asuinrakennusinvestointien laskevan tänä vuonna 12 %. Ensi vuonna asuinrakennusinvestoinnit vähentyvät 4 %. Ennusteen riskit ovat tällä erää hieman alasuuntaiset.
- Rakentamisen viiveet ovat pitkiä, ja vielä tällä hetkellä asuntoja valmistuu kohtuullisen paljon. Nyt jo on selvää, että ensi vuonna valmistuu tuntuvasti normaalia vähemmän uusia asuntoja.
- Hintojen nousu on heijastunut myös korjausrakentamisen hintoihin. Tilastokeskuksen kokeellisen tilaston perusteella asuntojen korjausrakentamisen hinnat nousivat tämän vuoden toisella vuosineljänneksellä 5 % vuoden takaa. Eniten nousivat putkiremonttien hinnat (6,3 %). Hintojen nousu on kuitenkin selvästi tasaantunut alkuvuodesta.
- Rakennusalan merkitys taloudelle on suuri. Rakennusala työllistää suoraan hieman tilastosta riippuen 175 – 210 tuhatta henkilöä, mikä on reilut 7 % työllisistä. Lisäksi epäsuora työllistämisvaikutus on tätäkin merkittävämpi. Rakentamisen heikkous onkin selvä riski talouden kehitykselle loppuvuoden ja ensi vuoden aikana.
- Rakentamisen konkurssit ovat Tilastokeskuksen tilastojen perusteella nousseet selvästi. Huomioiden kuitenkin rakennusalan vaikean suhdannetilanteen, on todennäköistä, että sekä konkurssit että alan työttömyys nousee nykytasolta tämän ja ensi vuoden aikana.
- Rakennusala on erittäin suhdanneherkkä ala ja nykyinen kehitys on melko tyypillistä, joskin voimakasta suhdannevaihtelua. Pitkällä aikavälillä uusien asuntojen tarve etenkin kaupungeissa lisääntyy, mikä tukee asuinrakentamista.

© OP

OP

Ensi vuonna valmistuu selvästi vähemmän uusia asuntoja

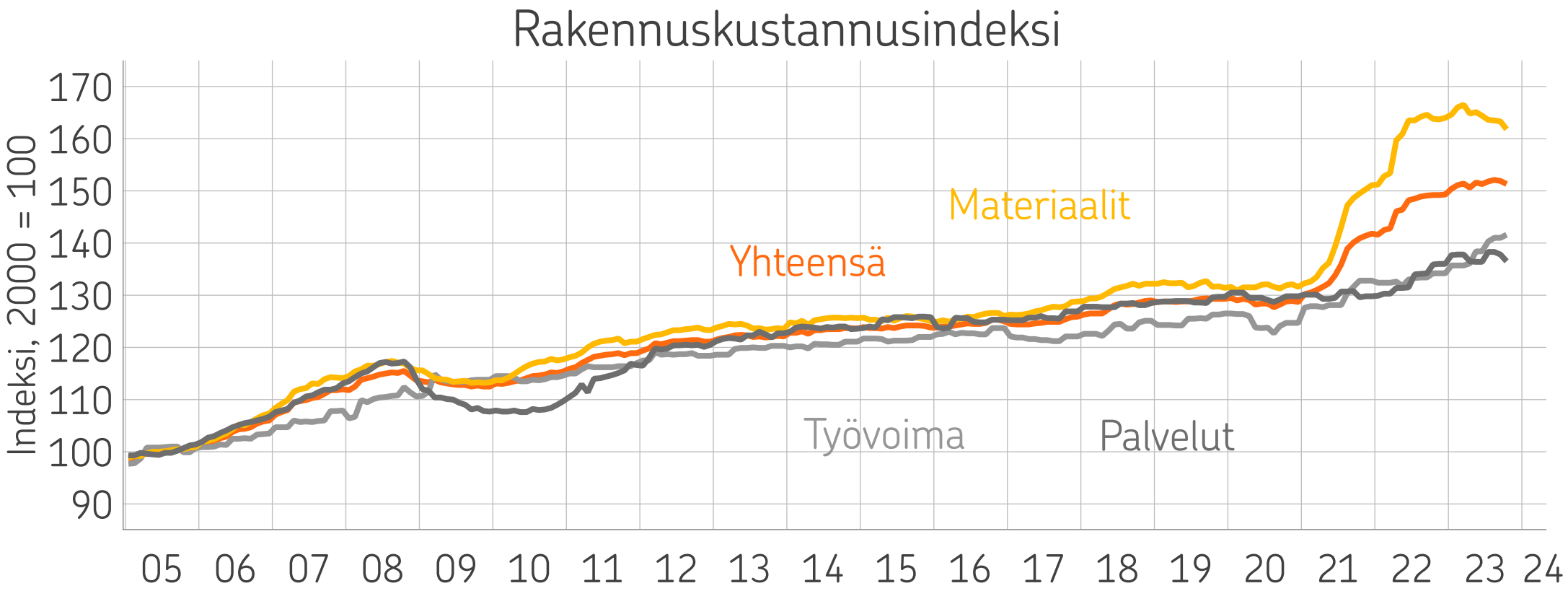


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

OP

Rakennuskustannusten nousu on alkanut taittua

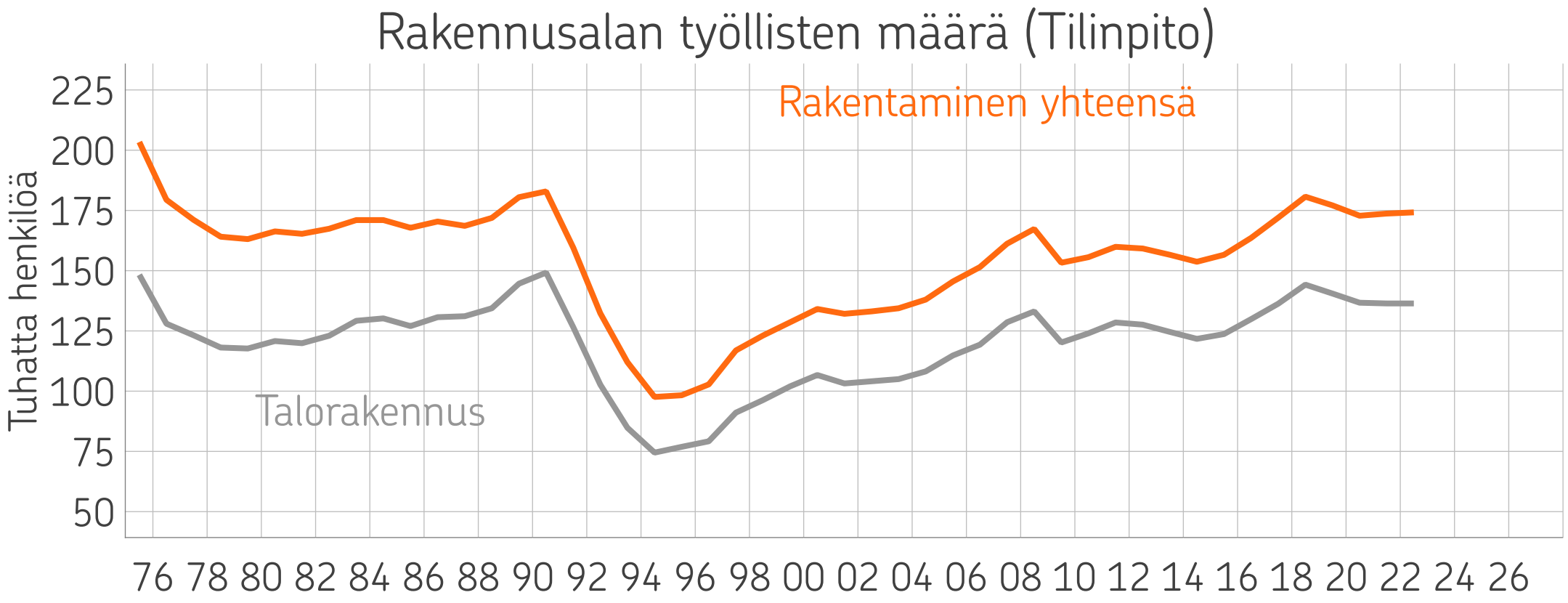


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

OP

Rakennusala on merkittävä työllistäjä

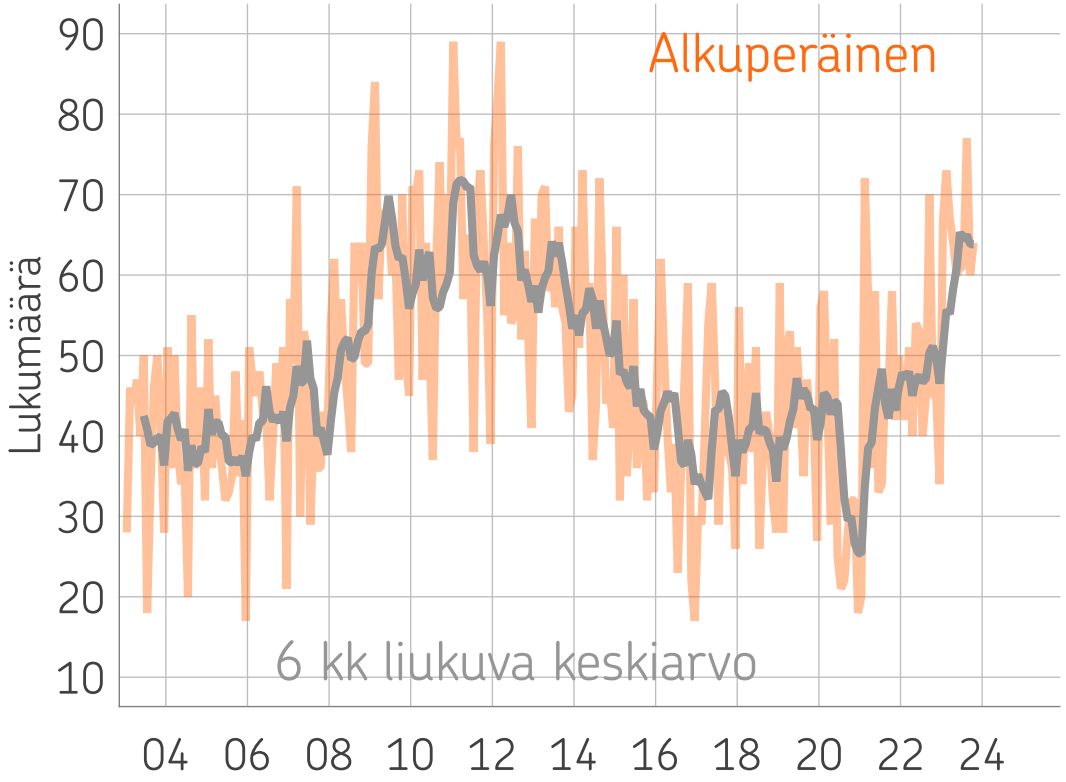


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

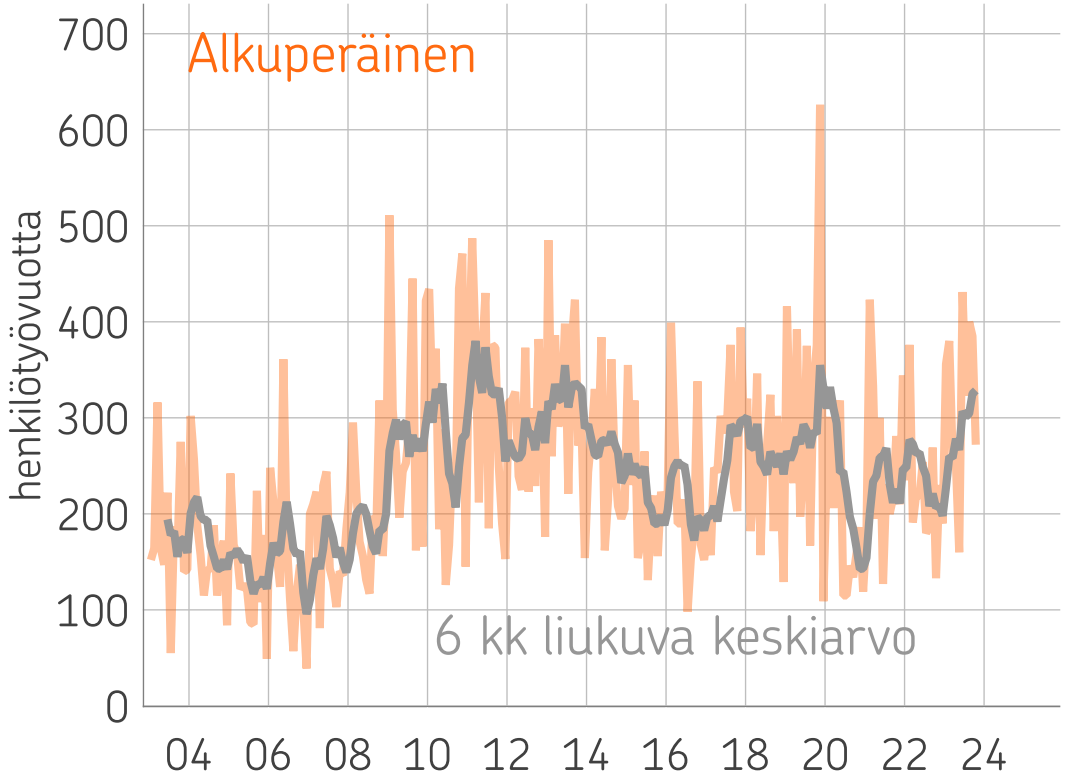
Rakennusalan konkurssit nousseet selvästi

Konkurssien määrä rakennusalalla



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

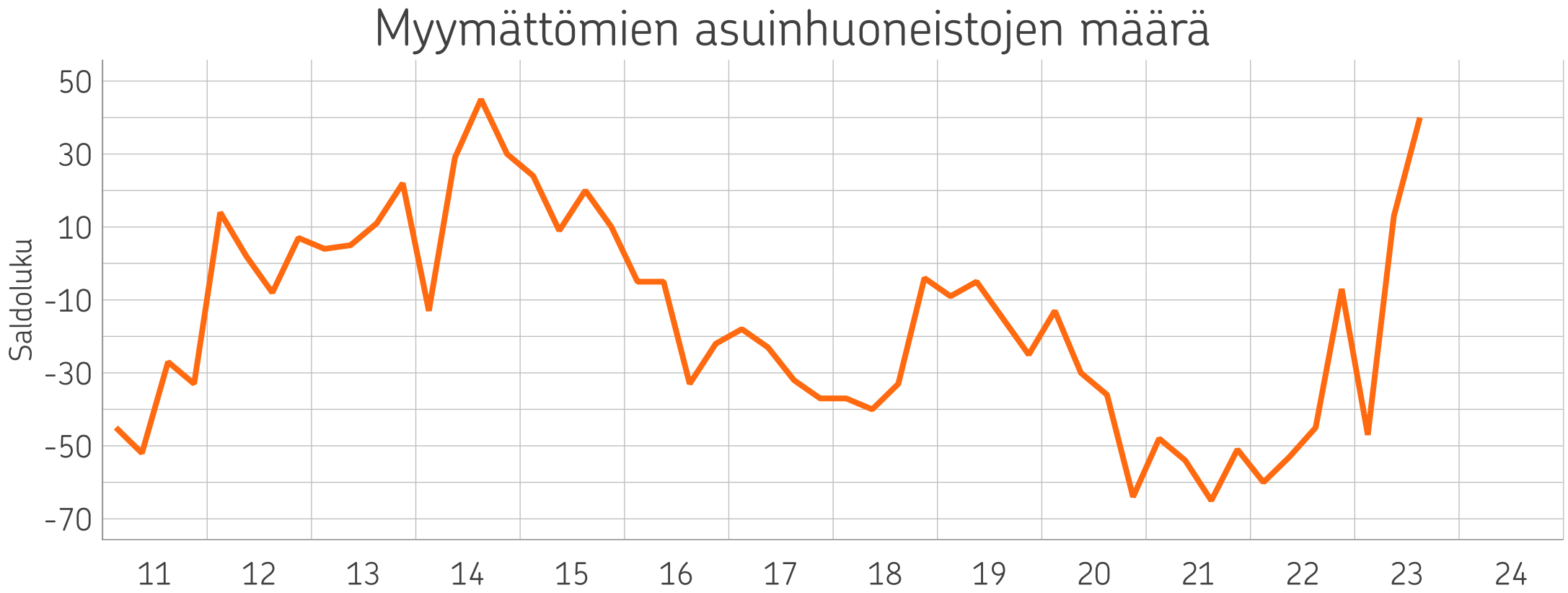
Konkurssien henkilötyövuodet, rakentaminen



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

Myymättömien uudiskohteiden määrä on jo korkealla



Lähde: EK, Macrobond, OP

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

© OP

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

© OP

OP