



Asuntomarkkinakatsaus 21.5.2015

Ekonomistit

Sisällysluettelo

1. Tiivistelmä asuntomarkkinoiden kehityksestä
2. Asuntojen hinnat
3. Asuntojen hinnat alueilla
4. Asuntojen hintojen suhde palkkaan
5. Vuokrat
6. Asuntolainojen korot ja lainakannan kehitys
7. Asuntotuotanto
8. Asunnonostoaiheet ja kuluttajien luottamus
9. Asuntosijoitusten tuotot

Tiivistelmä asuntomarkkinoiden tilasta I

- Suomessa talouskehitys jatkui vaisuna vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Myönteistä on ollut kuitenkin vähittäiskaupan piristyminen sekä viennin kasvu maaliskuussa. Teollisuuden elpyminen on ollut sen sijaan heikkoa.
- Asuntomarkkinat ovat alkuvuonna hieman piristyneet. Tätä ovat tukeneet mm. jumiutuneena olleen kysynnän purkautumistarpeet ja kuluttajien luottamuksen koheneminen. Myös hintojen maltillinen kehitys on lisännyt asuntoa havittelevien kiinnostusta, kun paikoin on syntynyt ns. ostajan markkinoita.
- Työmarkkinoiden heikentyminen ylläpitää kuitenkin kotitalouksien epävarmuutta ja hillitsee asuntokauppaa siten, että reipasta nousevaa kehitystä ei ole odotettavissa.
- Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat laskivat ensimmäisellä vuosineljänneksellä kokonaisuutena. Asuntojen hinnat lähtivät kuitenkin nousuun maaliskuussa, mikä johtui pääkaupunkiseudun hintojen noususta.
- Vuokrien kohoaminen on ollut alkuvuonna tasaista ja se on eriytynyt yhä selvemmin inflaatiokehityksestä. Vuokrien vuosinousu oli ensimmäisellä neljänneksellä 3,3 %. Vapaaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat koko maassa keskimäärin 2,8 %. Pääkaupunkiseudulla vapaaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 2,7 % ja muualla Suomessa 2,9 %.

Tiivistelmä asuntomarkkinoiden tilasta II

- Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien asuntojen ostoaikomukset ja asuntojen peruskorjausaikomukset ovat hieman lisääntyneet. Myös ajankohdan otollisuus lainanottoon nähdään aiempaa parempana.
- Odotukset kotitalouksien luotonkysynnän kasvusta ovat piristyneet myös pankkibarometrin I/2015 mukaan. Kotitalouksien luotonkysynnän odotetaan jatkuvan vilkkaampana kuin viime vuoden vastaavana aikana. Asuntojen remontointia varten otettujen lainojen kysynnän arvioidaan vilkastuvan.
- Asuntolainakannan vuosikasvu on kokonaisuutena tarkastellen edelleen kuitenkin varsin hidasta, nyt 1,7%.
- Asuntorahoituksen hinta on edullinen, sillä uusien nostettujen asuntolainojen keskkorko on 1,5%.
- Pankkien lanseeraamat lyhennysvapaat ovat innostaneet kotitaloudet käyttämään myös joustoja lainanhoidossaan kevään mittaan.
- Asuntorakentaminen on sen sijaan säilynyt matalalla tasolla. Aloitukset ja valmistuneet kohteet ovat laskeneet jo useita vuosia peräkkäin kaikissa talotyypeissä. Rakennuslupia myönnettiin kuitenkin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 4 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin.
- Tänä vuonna aloitetaan arviolta 23 500 asunnon rakentaminen, mikä on 1000 asuntoa edellisvuotta vähemmän.

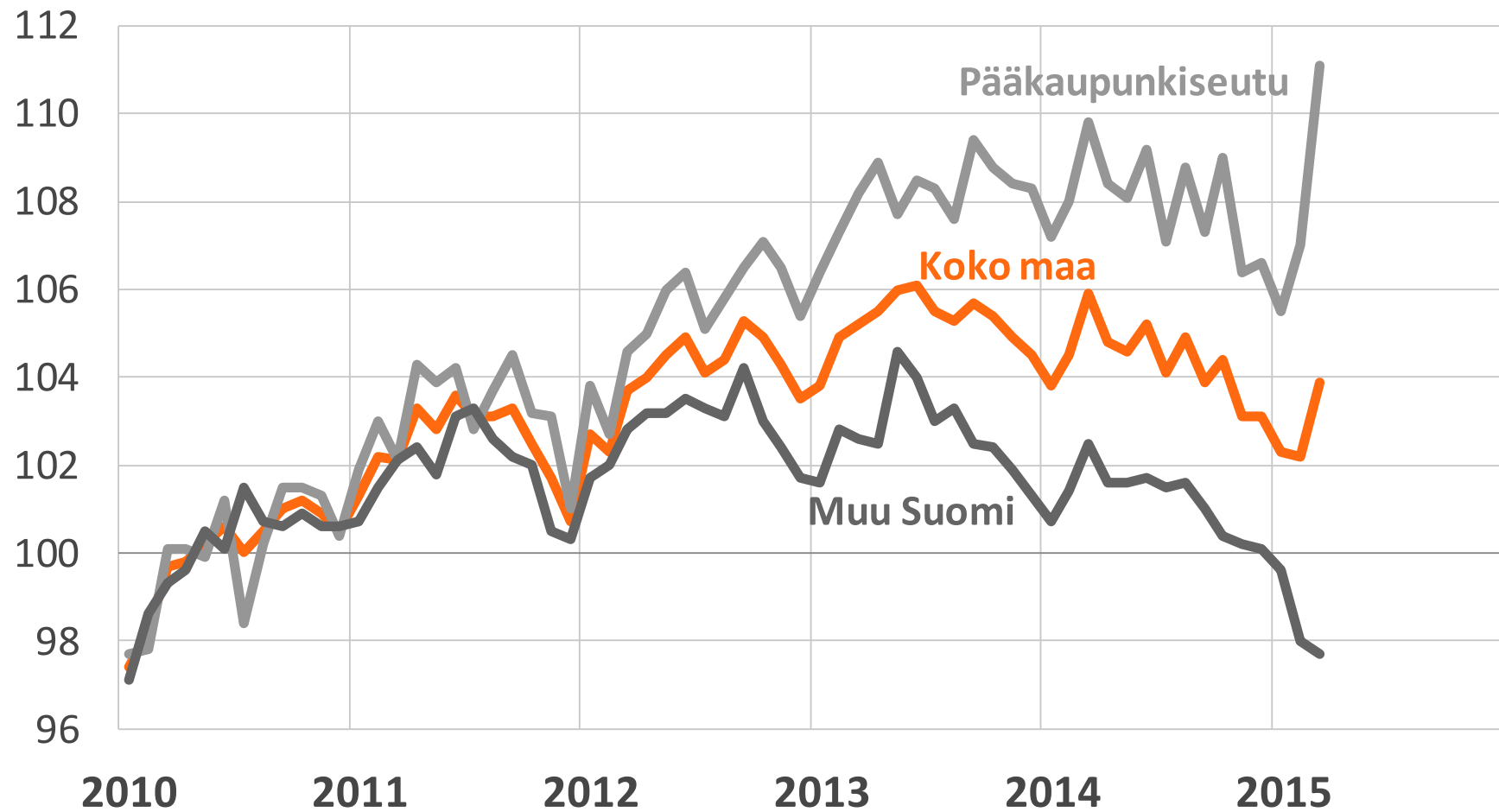
Havaintoja asuntosijoittamisen markkinatilanteesta

- Matala korkotaso, vaihtoehtoisten sijoituskohteiden heikko tuottotaso sekä kohonneet vuokrat ylläpitävät kiinnostusta asuntosijoittamiseen.
- Sijoittajien mielenkiinto kohdistuu suurimpiin kasvukeskuksiin ja yliopistokaupunkeihin sekä niissä pieniin ja hyvän sijainnin kohteisiin. Tämä puolestaan osaltaan voimistaa hintojen eriytymistä alueellisesti ja asunnon koon mukaan.
- Kiinteistörahastojen kautta sijoittajapohja asunnoille on kaiken kaikkiaan laajentunut merkittävästi. Esimerkiksi OP-vuokratuotto on ollut suosittu rahasto kuluttajien keskuudessa ja sen markkinaosuus on Suomen suurimpia tässä ryhmässä.
- Kiinteistömarkkinoilla asuntosijoittamisen menestys suhteessa muuhun kiinteistösijoittamiseen jatkuu. Markkinoiden kiinteistösektorijakauma on muuttunut voimakkaammin asuntokiinteistöihin keskittyväksi. Toimistokiinteistöjen osuus on puolestaan laskenut.
- Yksityiset asuntorahastot ostavat jo noin puolet vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen uudistuotannosta.

Asuntojen hinnat

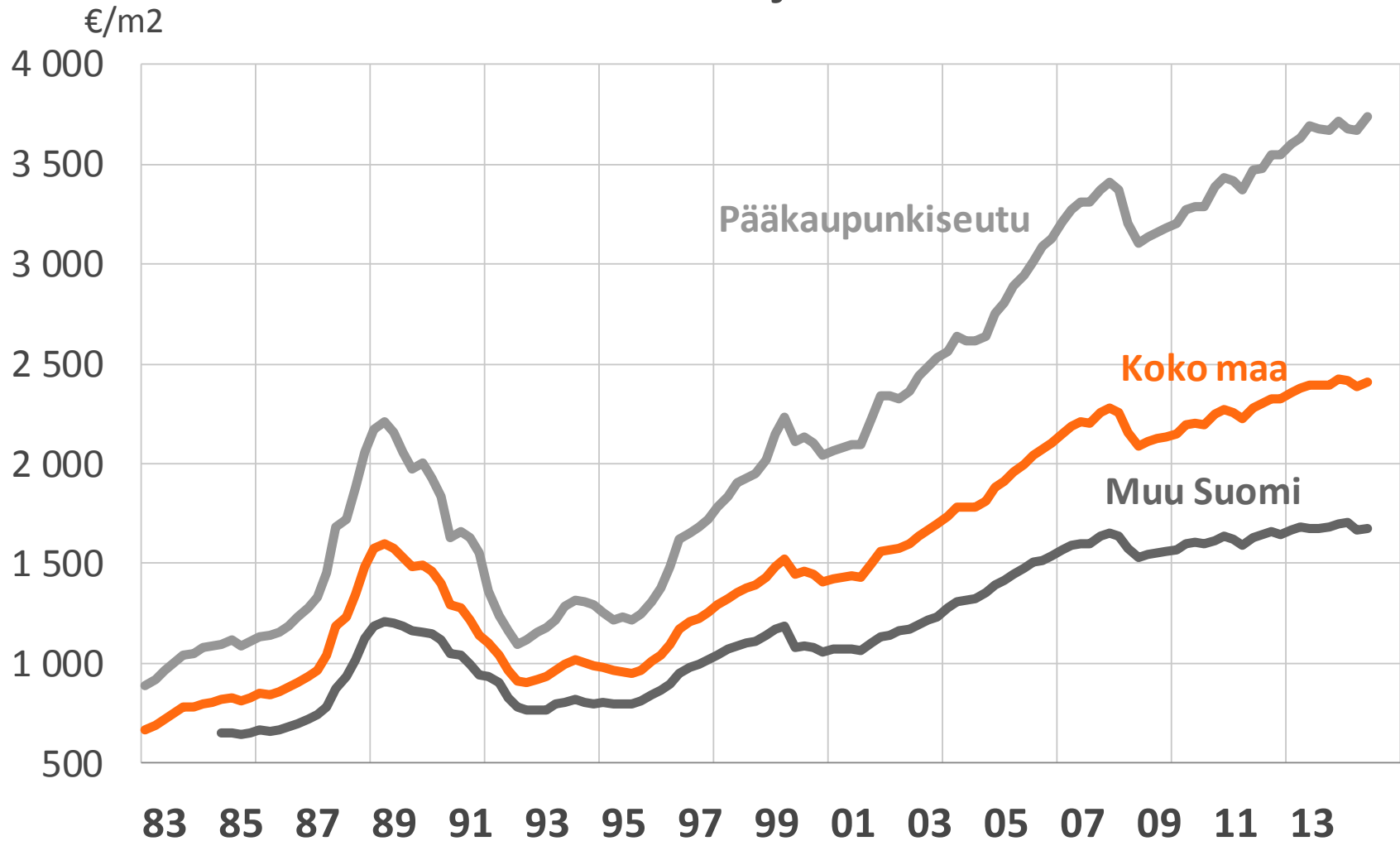
Vanhojen osakeasuntojen hinnat

indeksi 2010=100



Lähde: Tilastokeskus

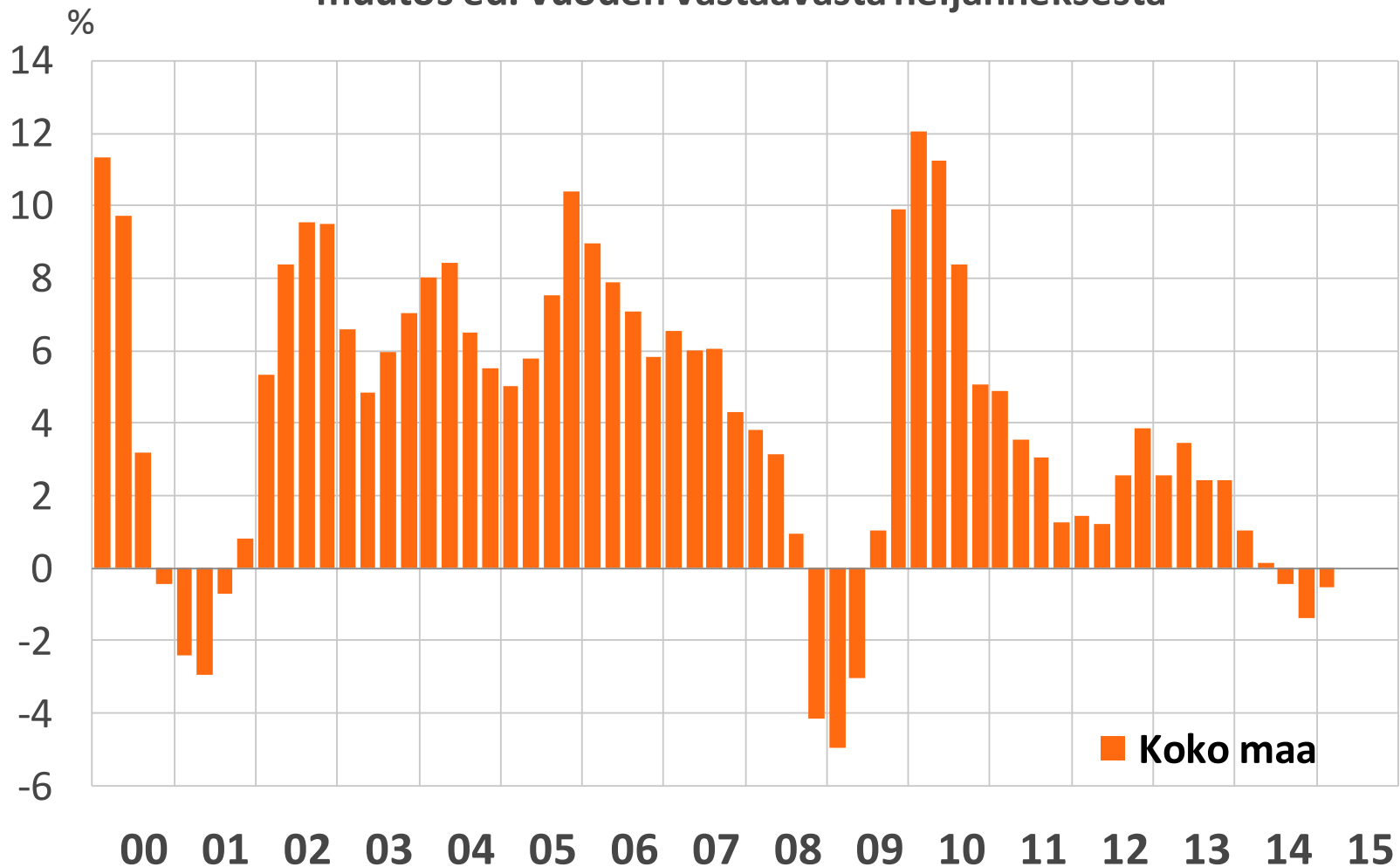
Kerrostaloasuntojen nimellishinnat



Lähde: Tilastokeskus

Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

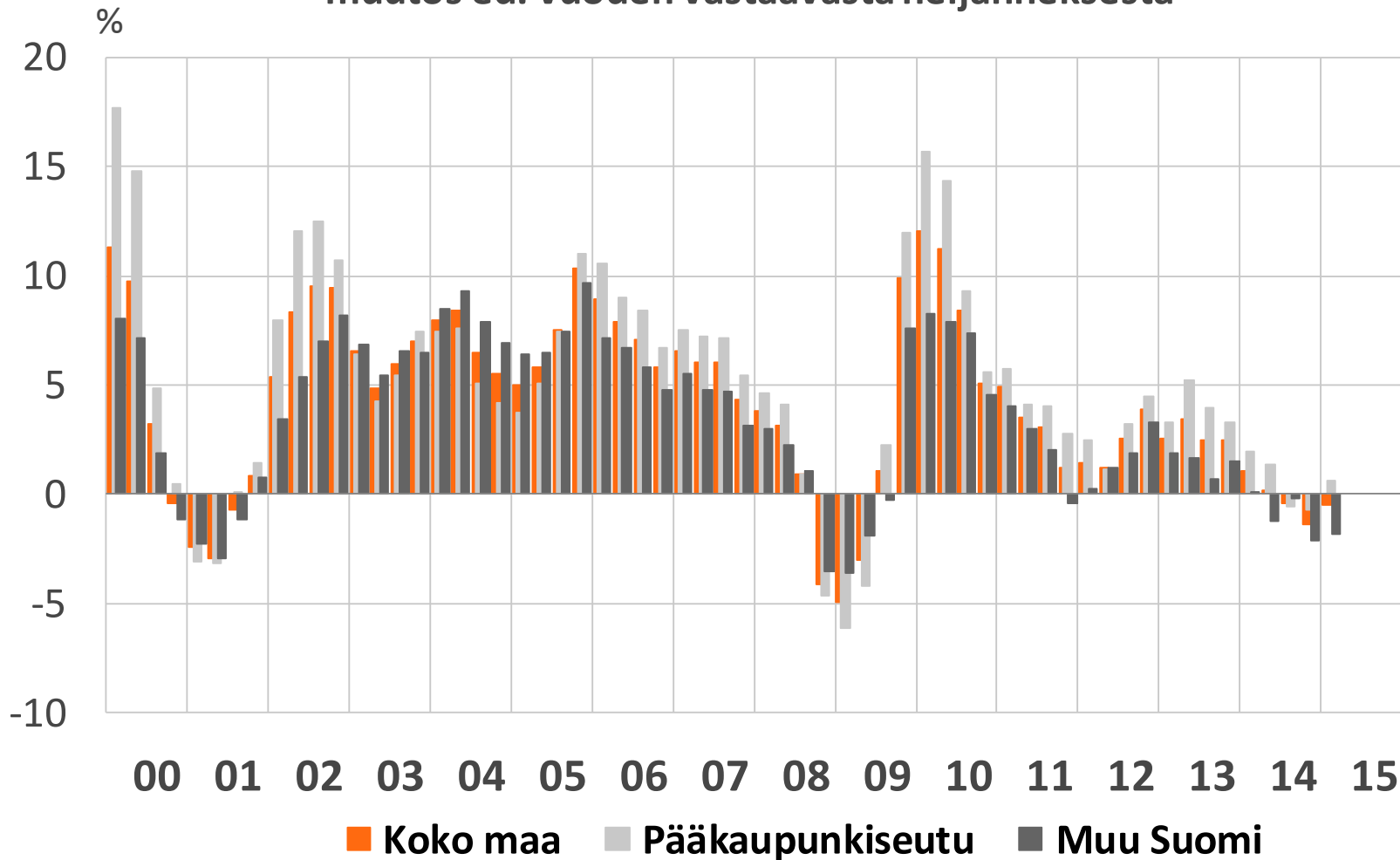
muutos ed. vuoden vastaavasta neljänneksestä



Lähde: Tilastokeskus

Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

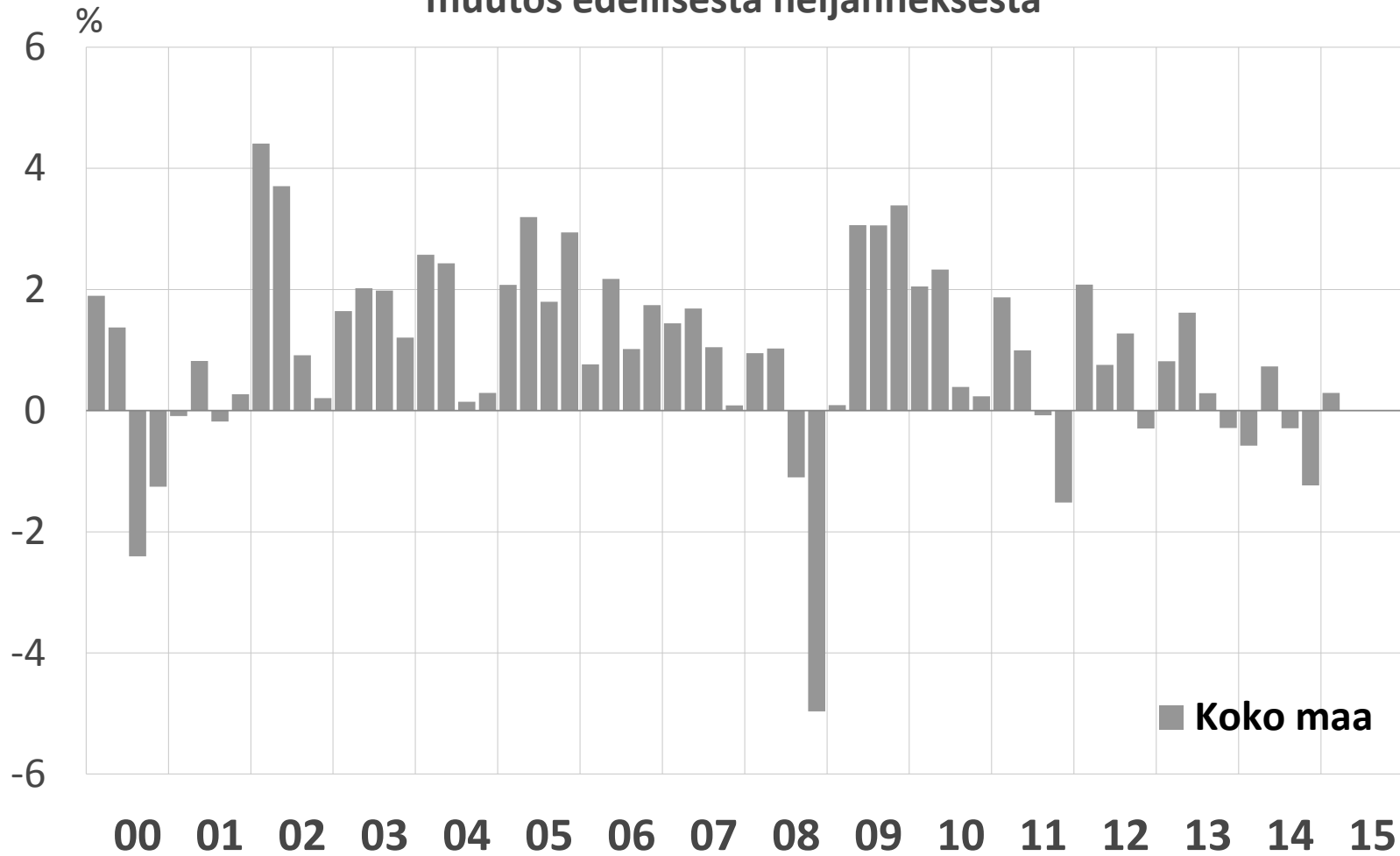
muutos ed. vuoden vastaavasta neljänneksestä



Lähde: Tilastokeskus

Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

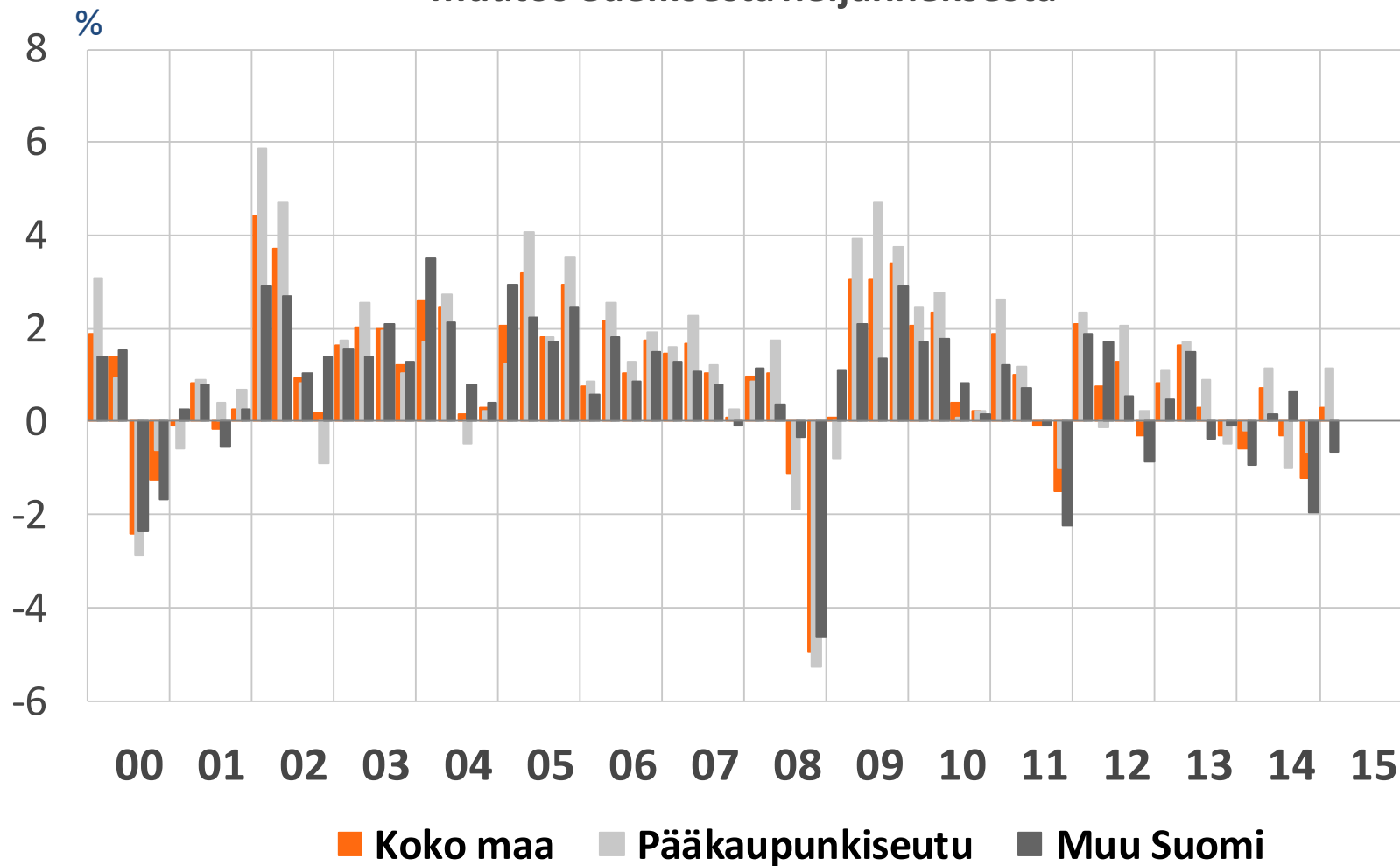
muutos edellisestä neljänneksestä



Lähde: Tilastokeskus

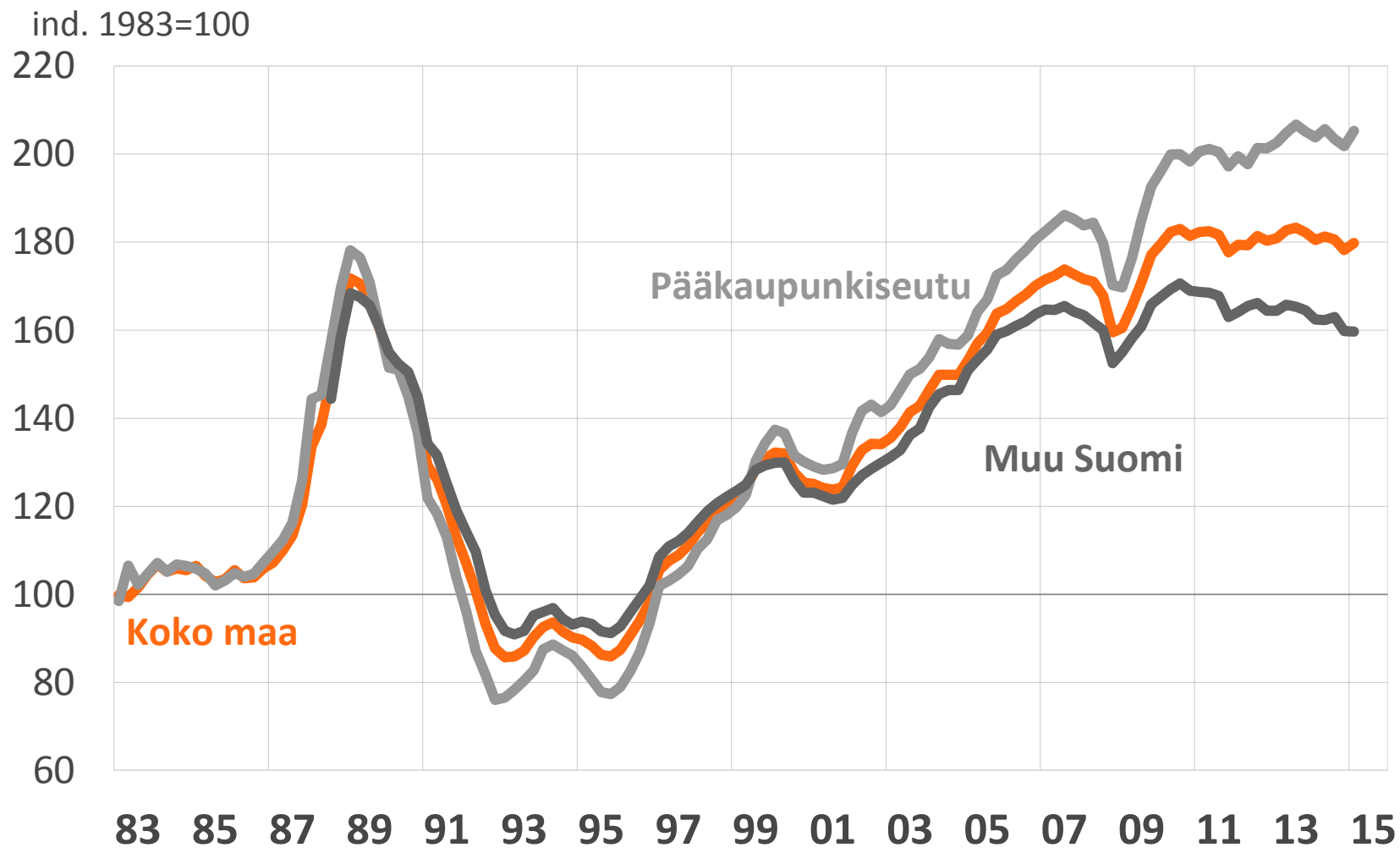
Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

muutos edellisestä neljänneksestä



Lähde: Tilastokeskus

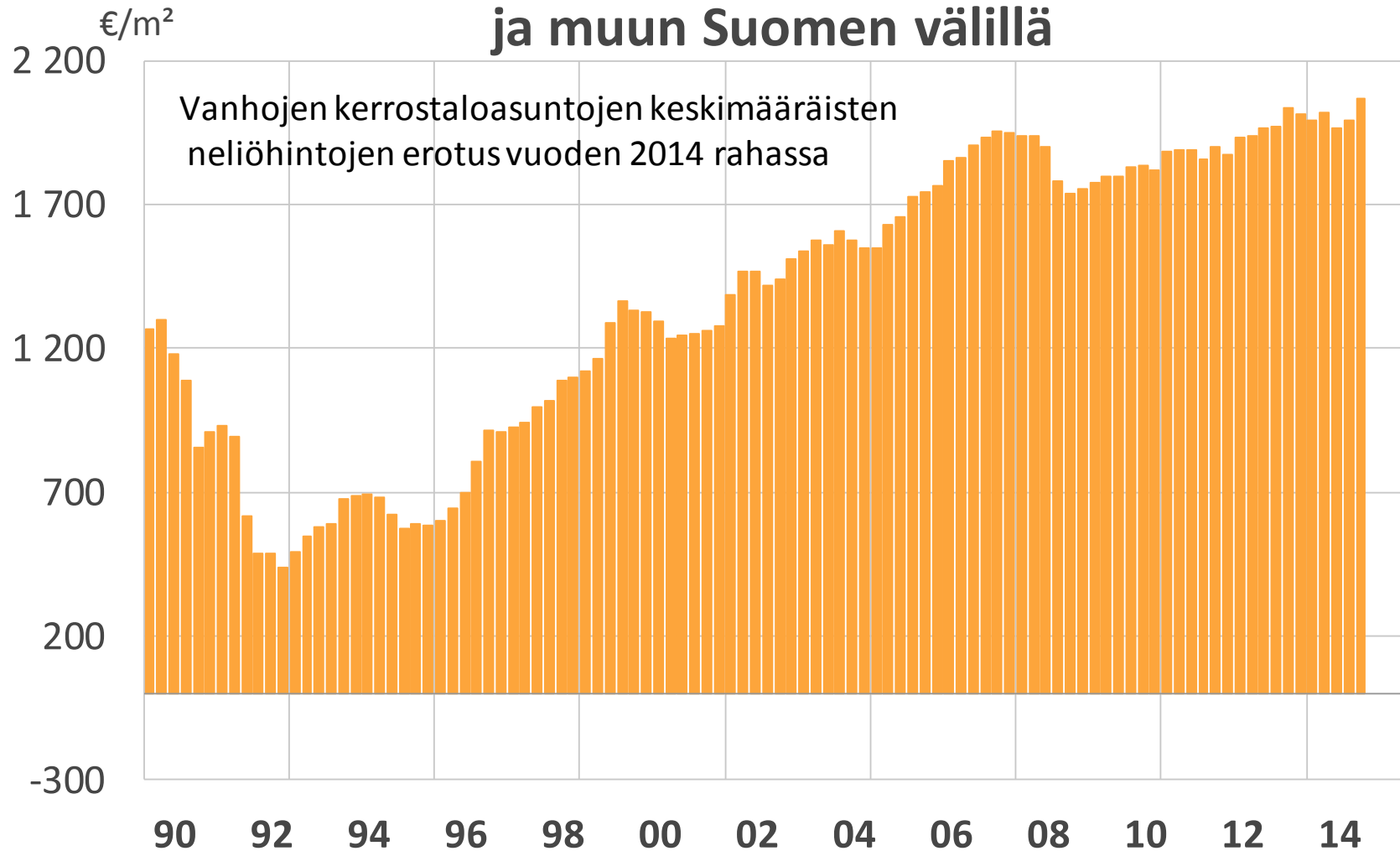
Kerrostaloasuntojen reaali hinnat



Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen hinnat alueilla

Asuntohintojen ero pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä



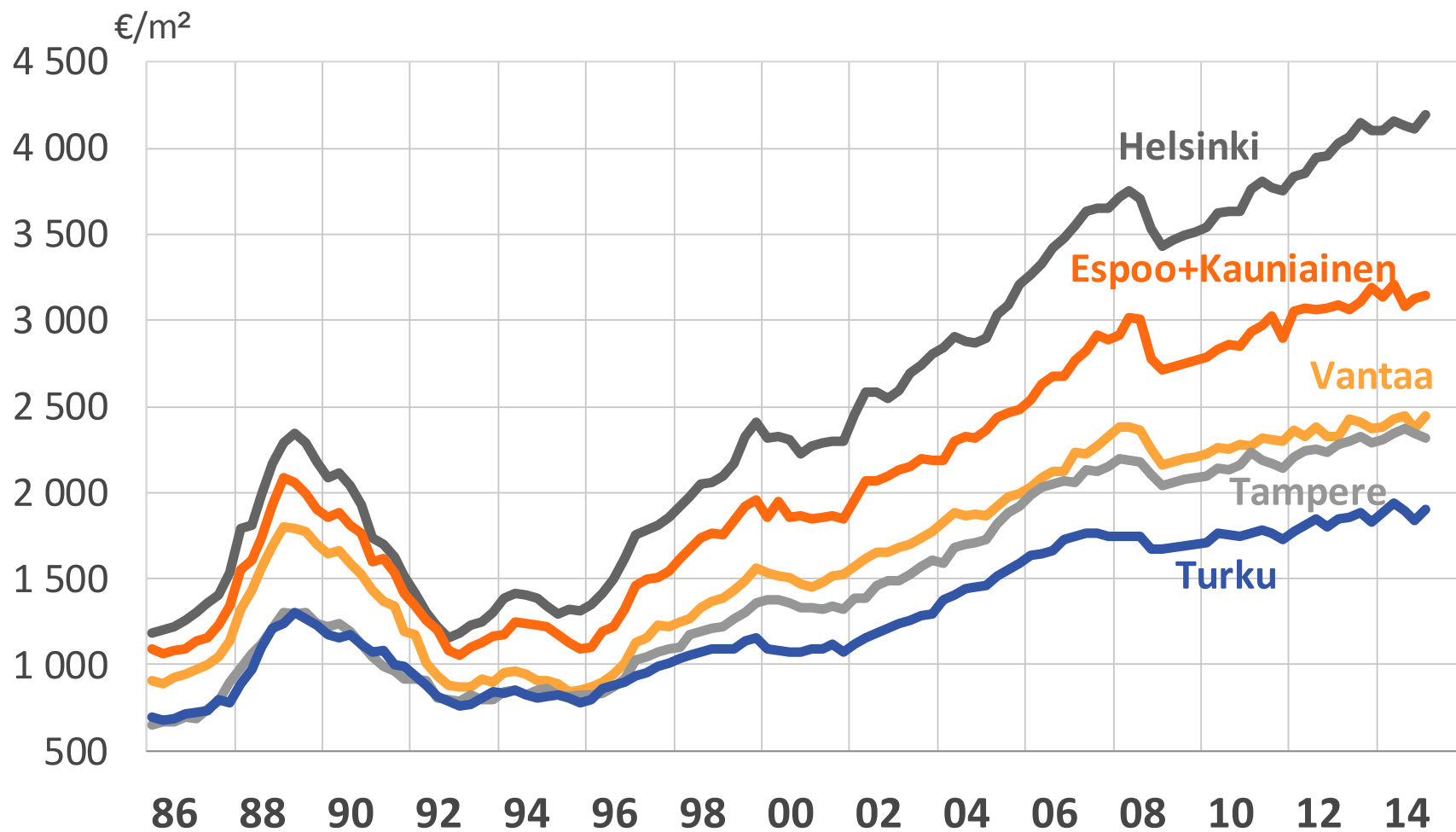
Lähde: Tilastokeskus

Kerrostaloasuntojen hinnat, €/m²

	Q1/2014	Q1/2015
Helsinki	4106	4193
Espoo + Kauniainen	3136	3142
Vantaa	2384	2448
Kehyskunnat	2031	2014
Porvoo	2274	2659
Tampere	2311	2315
Turku	1887	1903
Pori	1309	1352
Rauma	1356	1209
Lappeenranta	1757	1777
Kotka	1217	1160
Kouvola	1114	1130
Lahti	1708	1600
Hämeenlinna	1928	2000
Kuopio	1941	1941
Jyväskylä	1845	1900
Vaasa	1804	1829
Seinäjoki	1852	1575
Kokkola	1759	1723
Mikkeli	1735	1695
Joensuu	2080	1951
Oulu	1800	1819
Kajaani	1285	1228
Rovaniemi	1488	1679

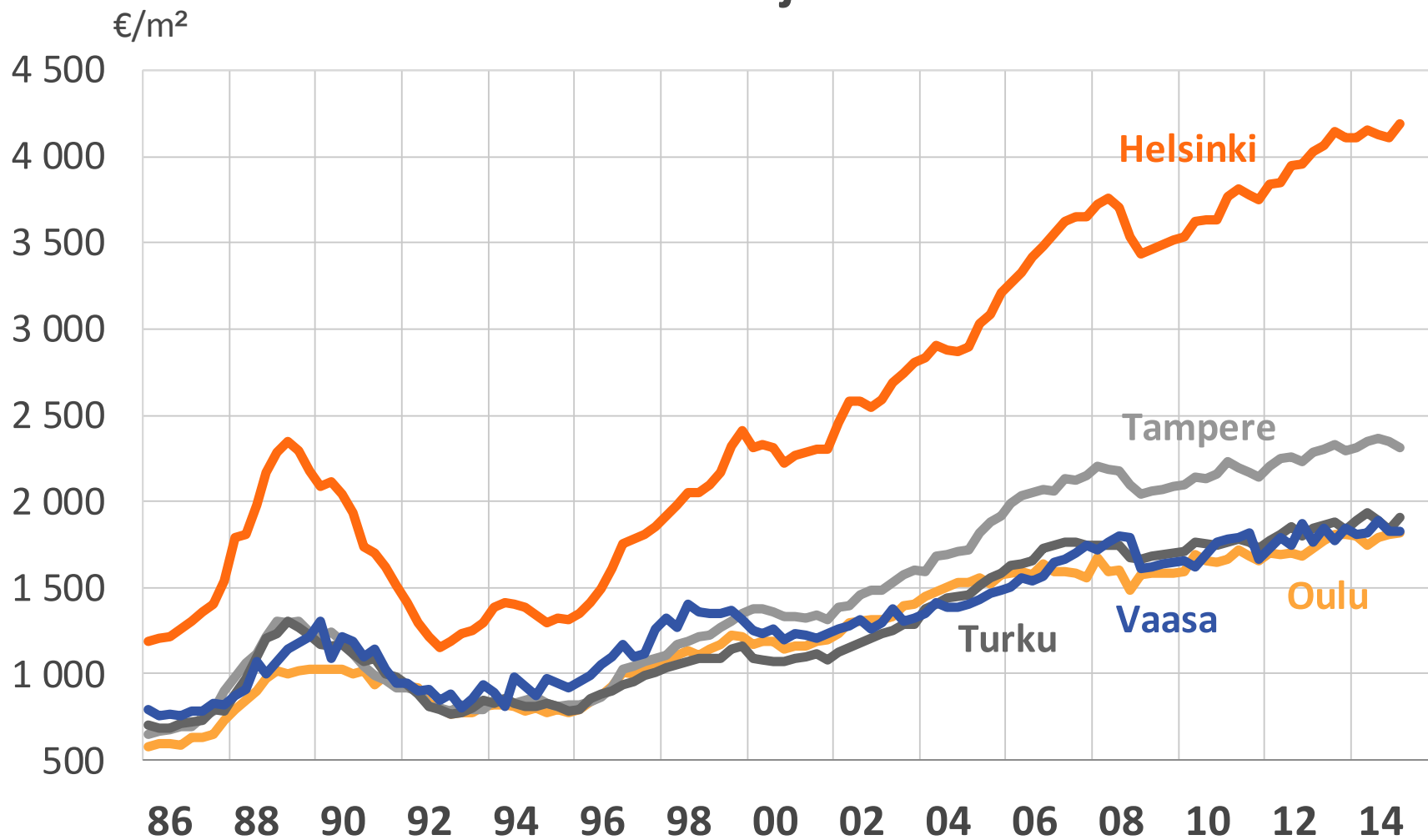
Lähteet: Tilastokeskus ja Veronmaksajat

Kerrostaloasuntojen nimellishinnat



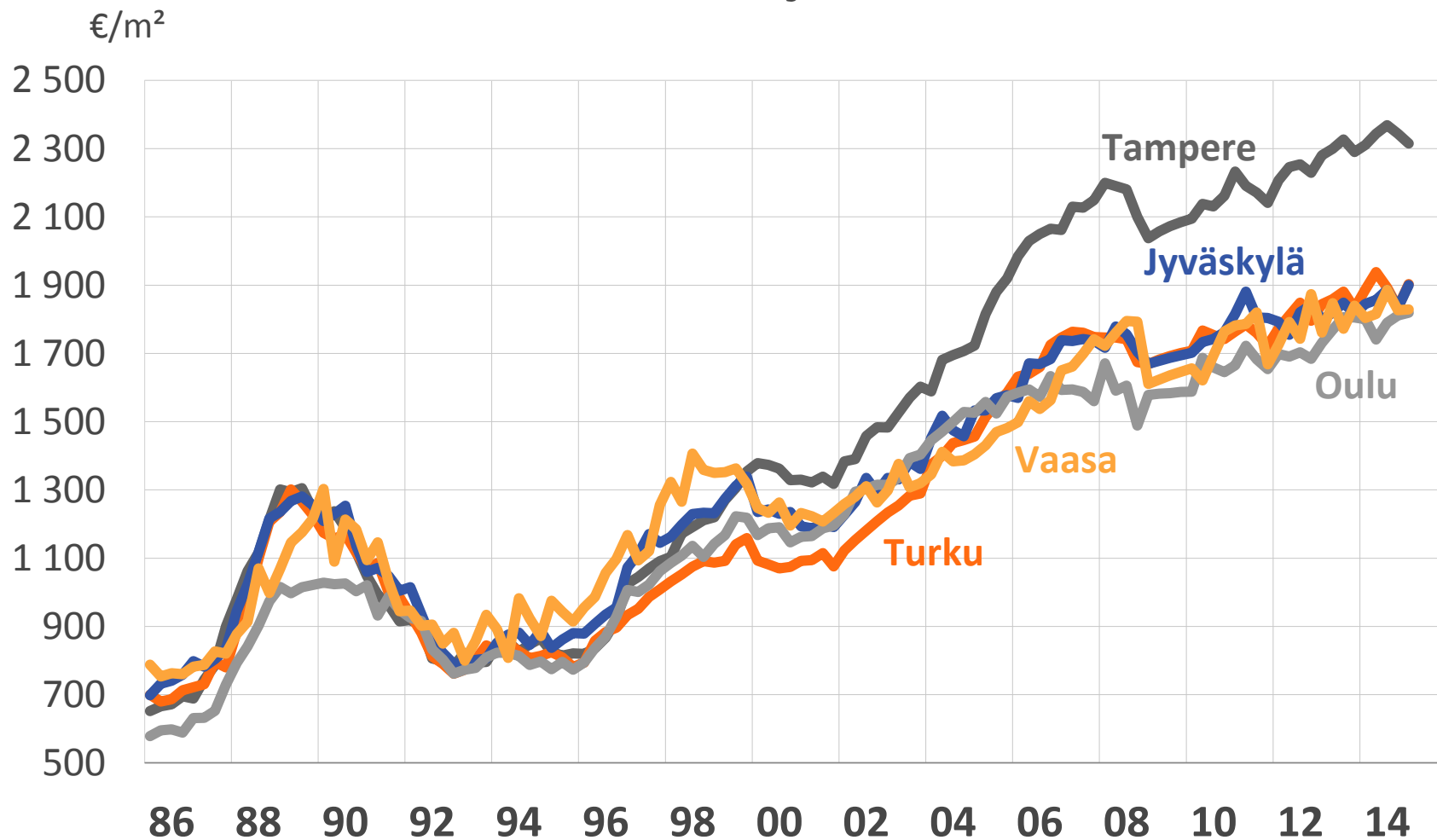
Lähde: Tilastokeskus

Kerrostaloasuntojen nimellishinnat



Lähde: Tilastokeskus

Kerrostaloasuntojen nimellishinnat



Lähde: Tilastokeskus

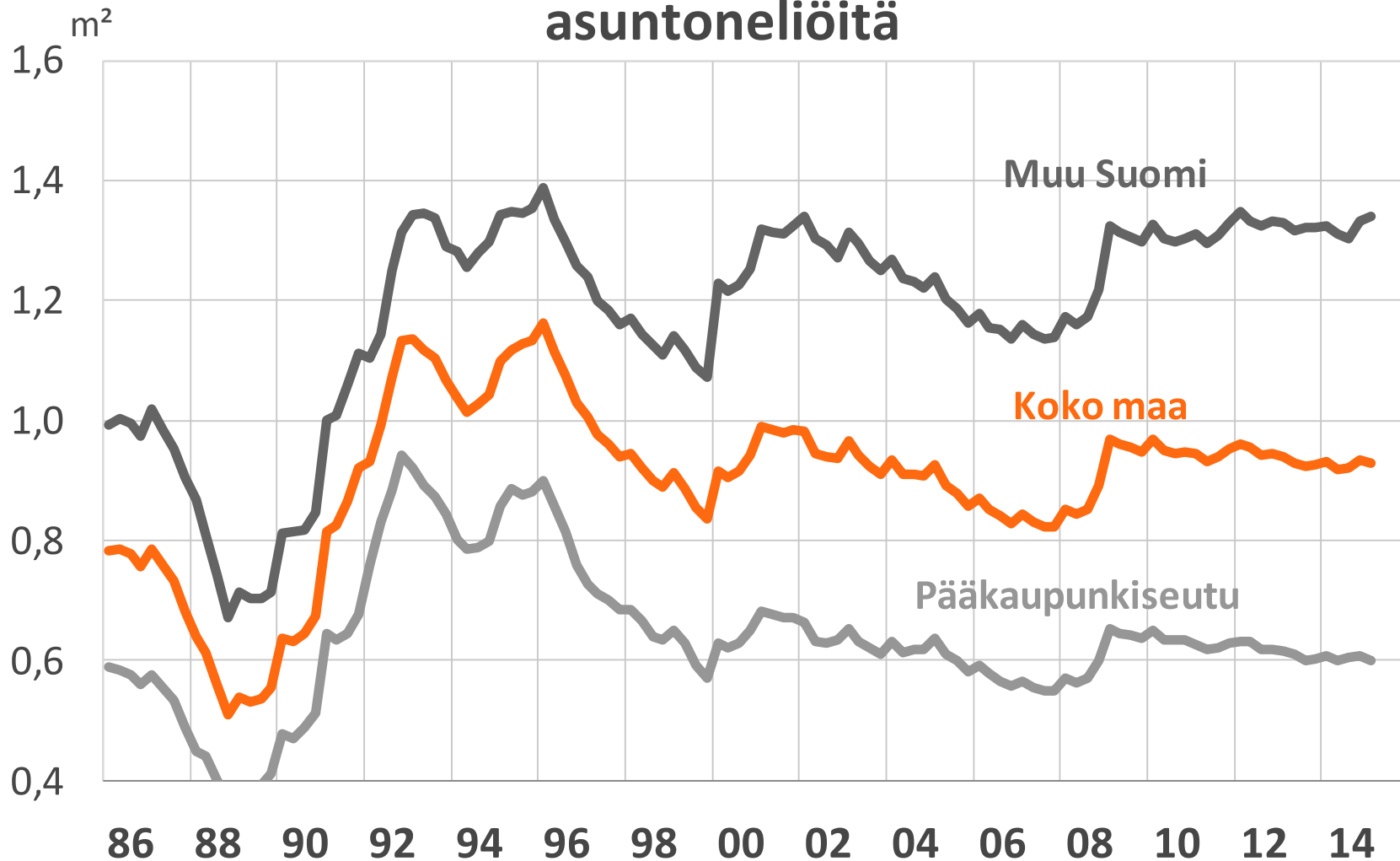
Asuntojen hintojen suhde palkkaan

Keskimääräisellä nettokuukausipalkalla saa asuntoneliötä

	Q1/2014	Q1/2015
Helsinki	0,54	0,53
Espoo + Kauniainen	0,71	0,71
Vantaa	0,93	0,92
Kehyskunnat	1,10	1,11
Porvoo	0,98	0,84
Tampere	0,96	0,97
Turku	1,18	1,18
Pori	1,70	1,66
Rauma	1,64	1,86
Lappeenranta	1,27	1,26
Kotka	1,83	1,93
Kouvola	2,00	1,98
Lahti	1,30	1,40
Hämeenlinna	1,15	1,12
Kuopio	1,15	1,16
Jyväskylä	1,21	1,18
Vaasa	1,23	1,23
Seinäjoki	1,20	1,42
Kokkola	1,27	1,30
Mikkeli	1,28	1,32
Joensuu	1,07	1,15
Oulu	1,24	1,23
Kajaani	1,73	1,83
Rovaniemi	1,50	1,34

Lähteet: Tilastokeskus ja Veronmaksajat

Keskimääräisellä nettokuukausipalkalla saa asunoneliöitä

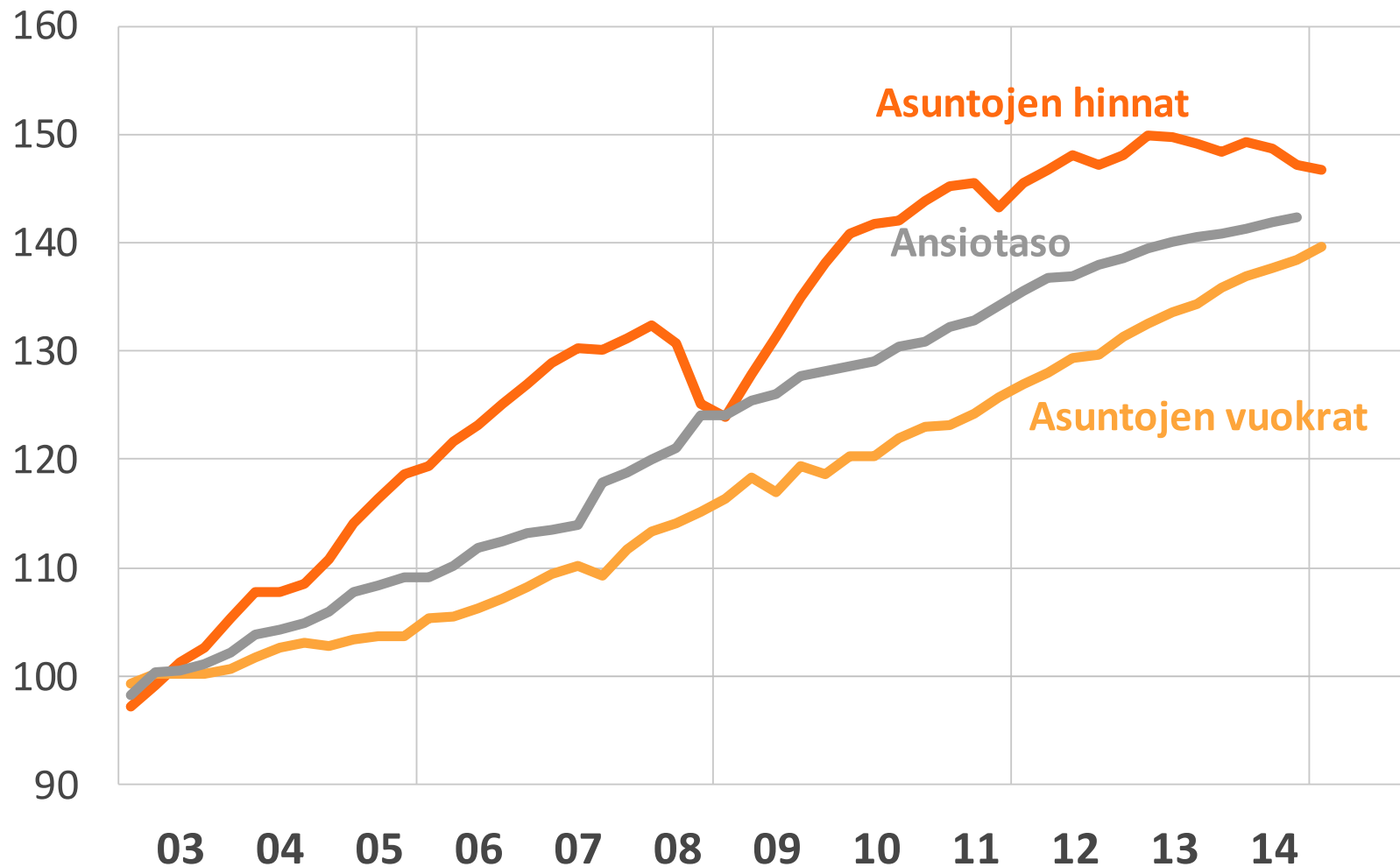


Lähde: Tilastokeskus ja Veronmaksajat

Asuntojen vuokrat

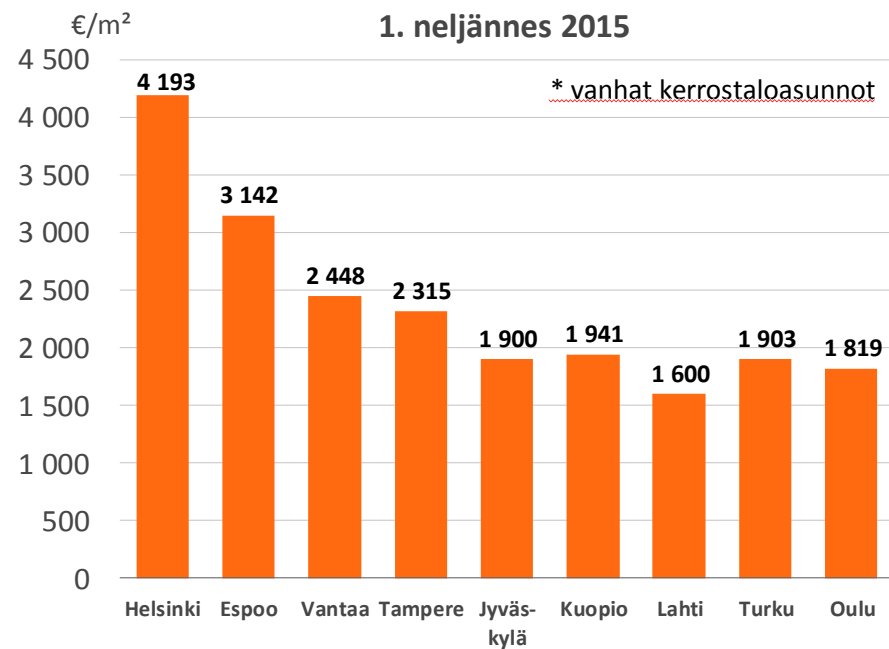
Asuntojen hinnat ja vuokrat sekä ansiotaso

indeksi 2003=100

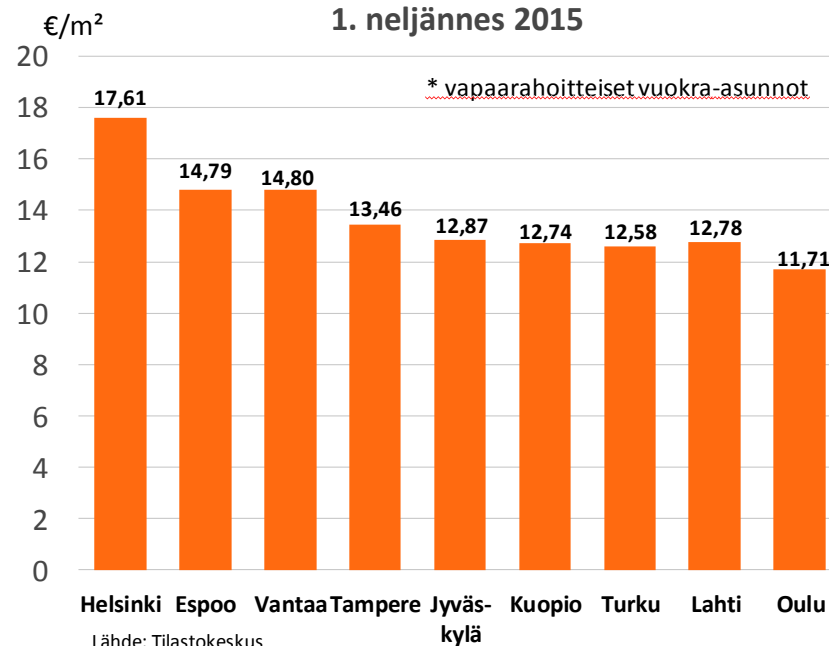


Asuntojen hintoja ja vuokria eri kaupungeissa

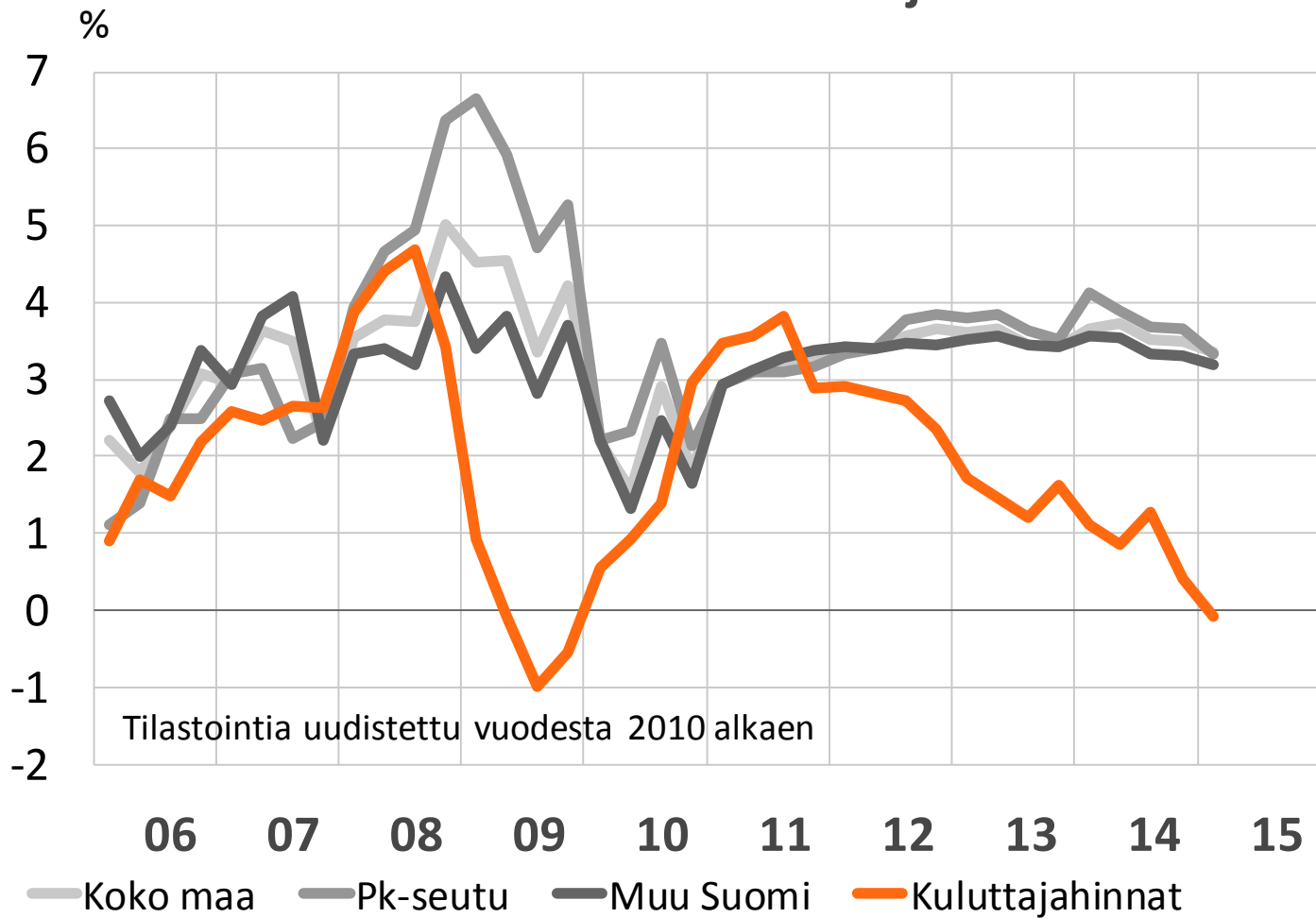
Keskimääräiset neliöhinnat*
1. neljännes 2015



Keskimääräiset neliövuokrat*
1. neljännes 2015



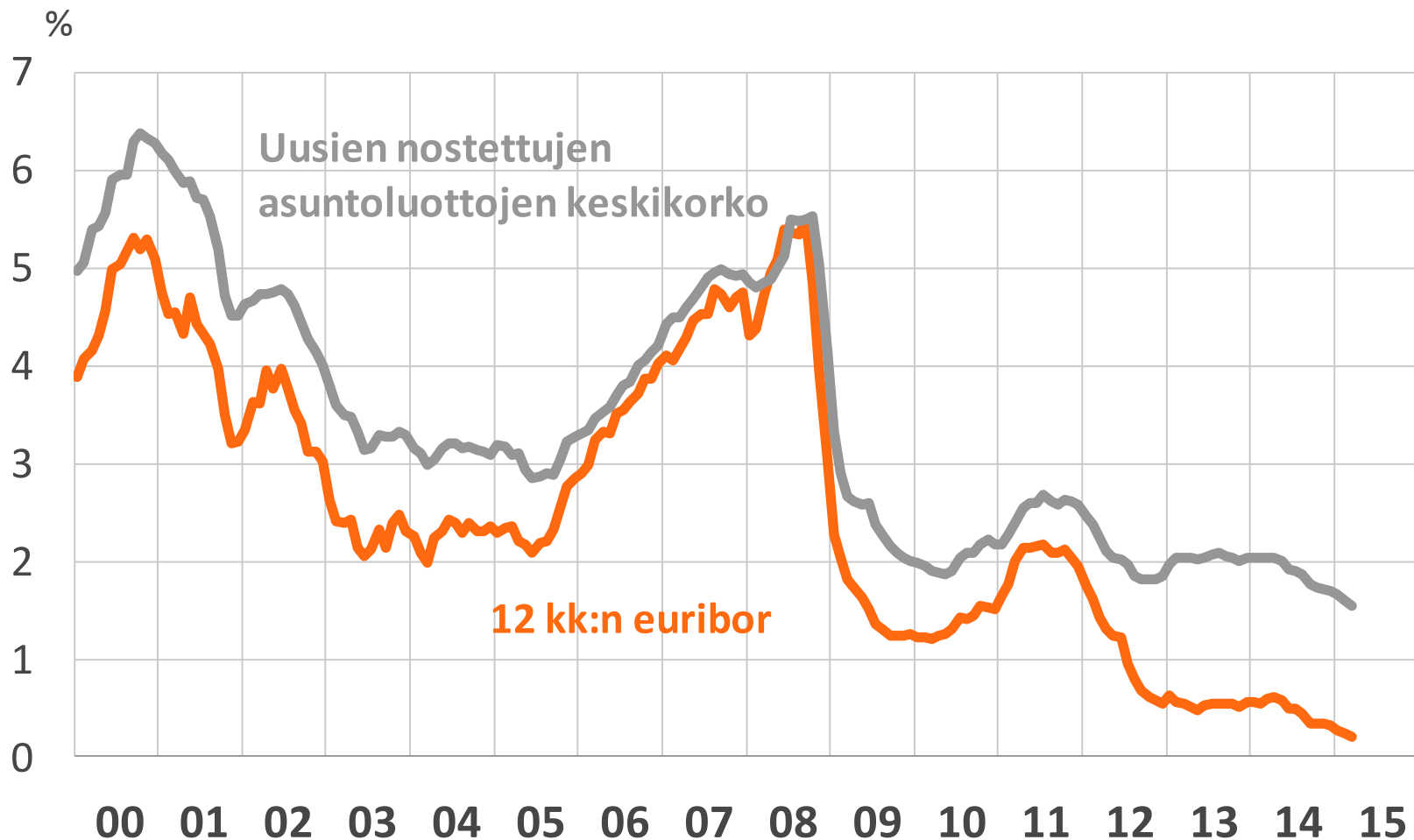
Asuntojen vuokrat ja kuluttajahinnat muutos ed. vuoden vast. neljänneksestä



Lähde: Tilastokeskus

Asuntolainojen korot ja lainakannan kehitys

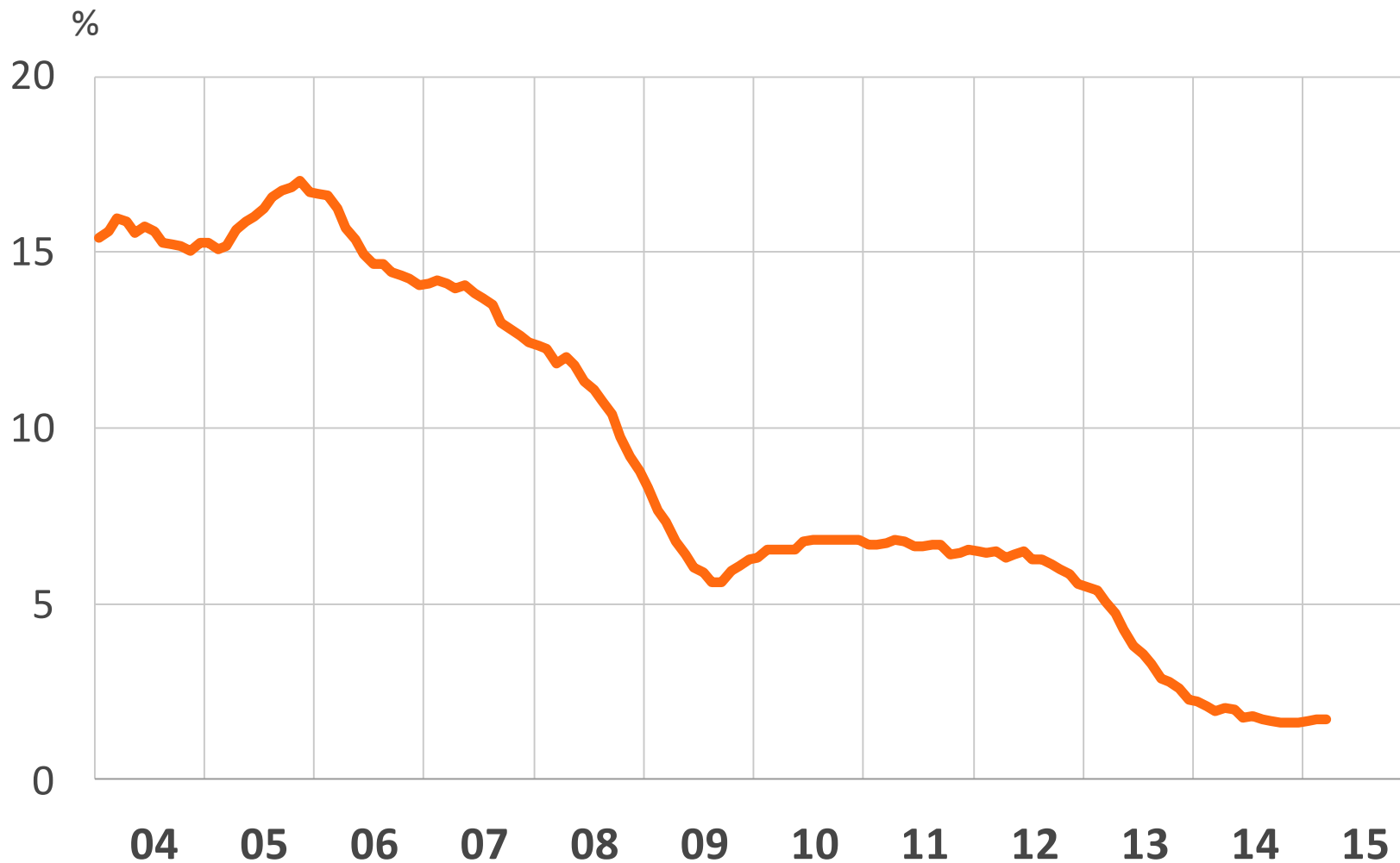
Pankkien myöntämien uusien nostettujen asuntoluottojen keskikorko ja 12 kk:n euribor



Lähde: Suomen Pankki

Asuntoluottokanta

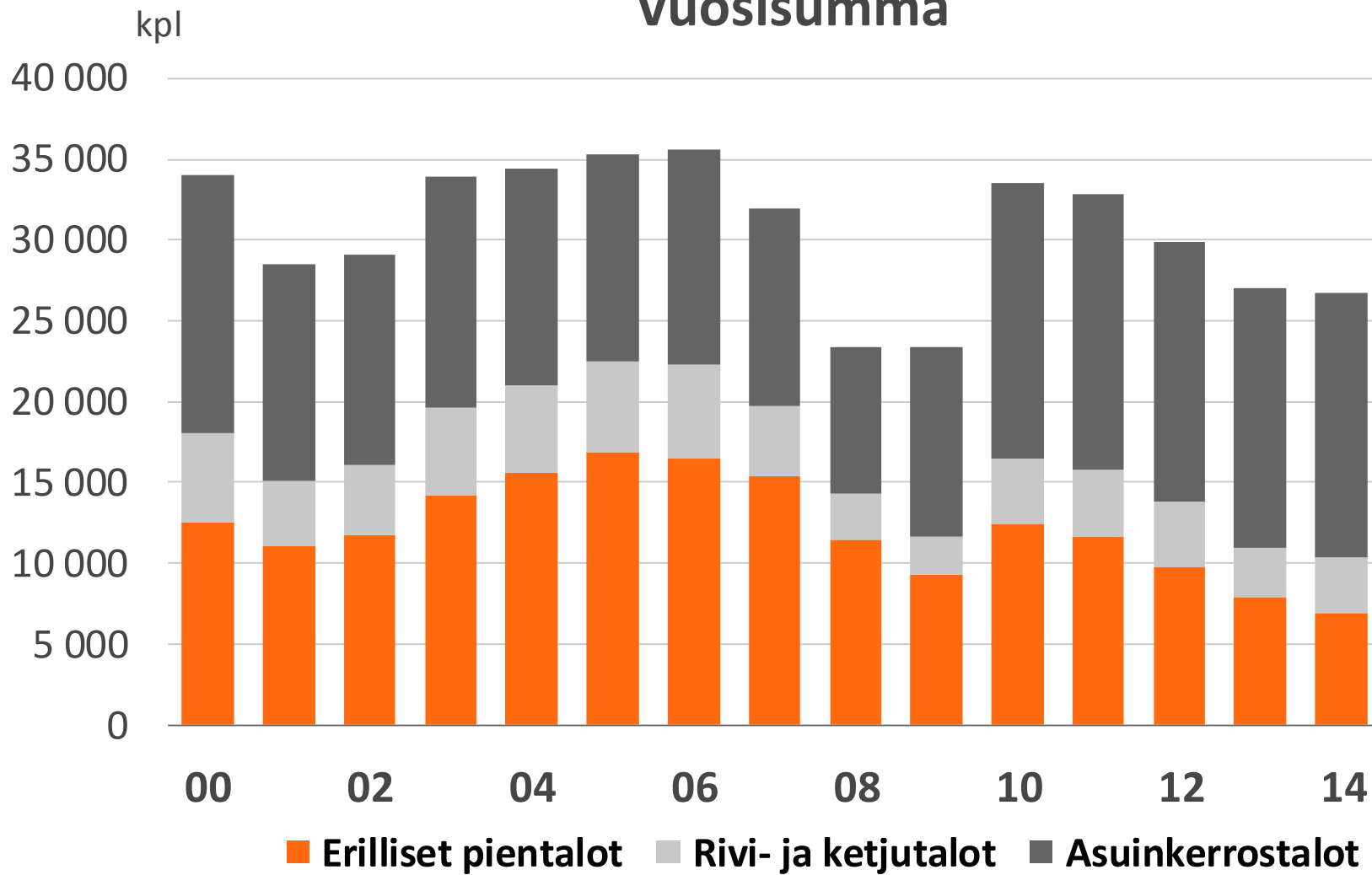
12 kuukauden muutos



Lähde: Suomen Pankki

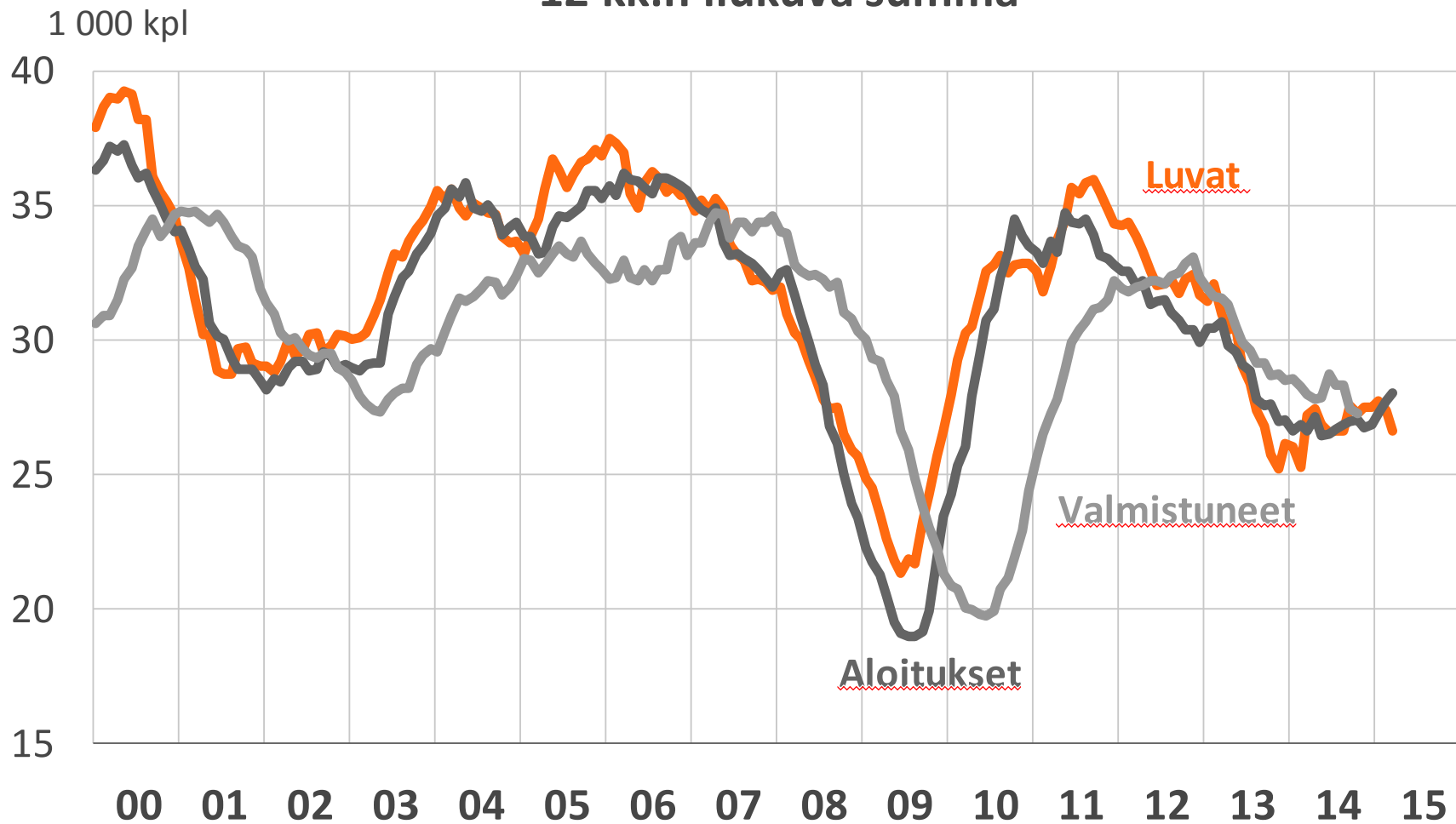
Asuntotuotanto

Aloitettut asunnot talotyypeittäin vuosisumma



Asuntotuotanto

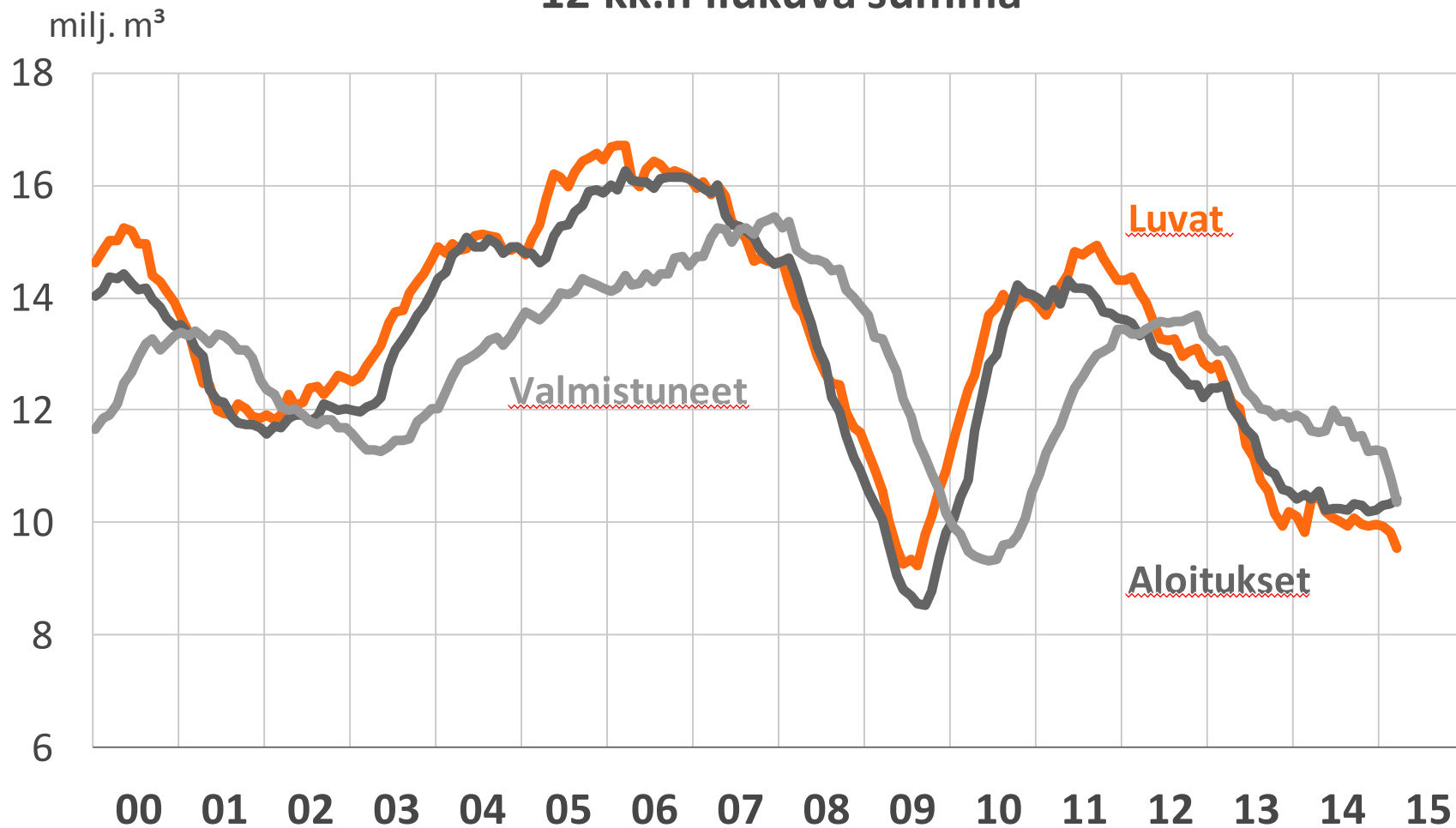
12 kk:n liukuva summa



Lähde: Tilastokeskus

Asuntotuotanto

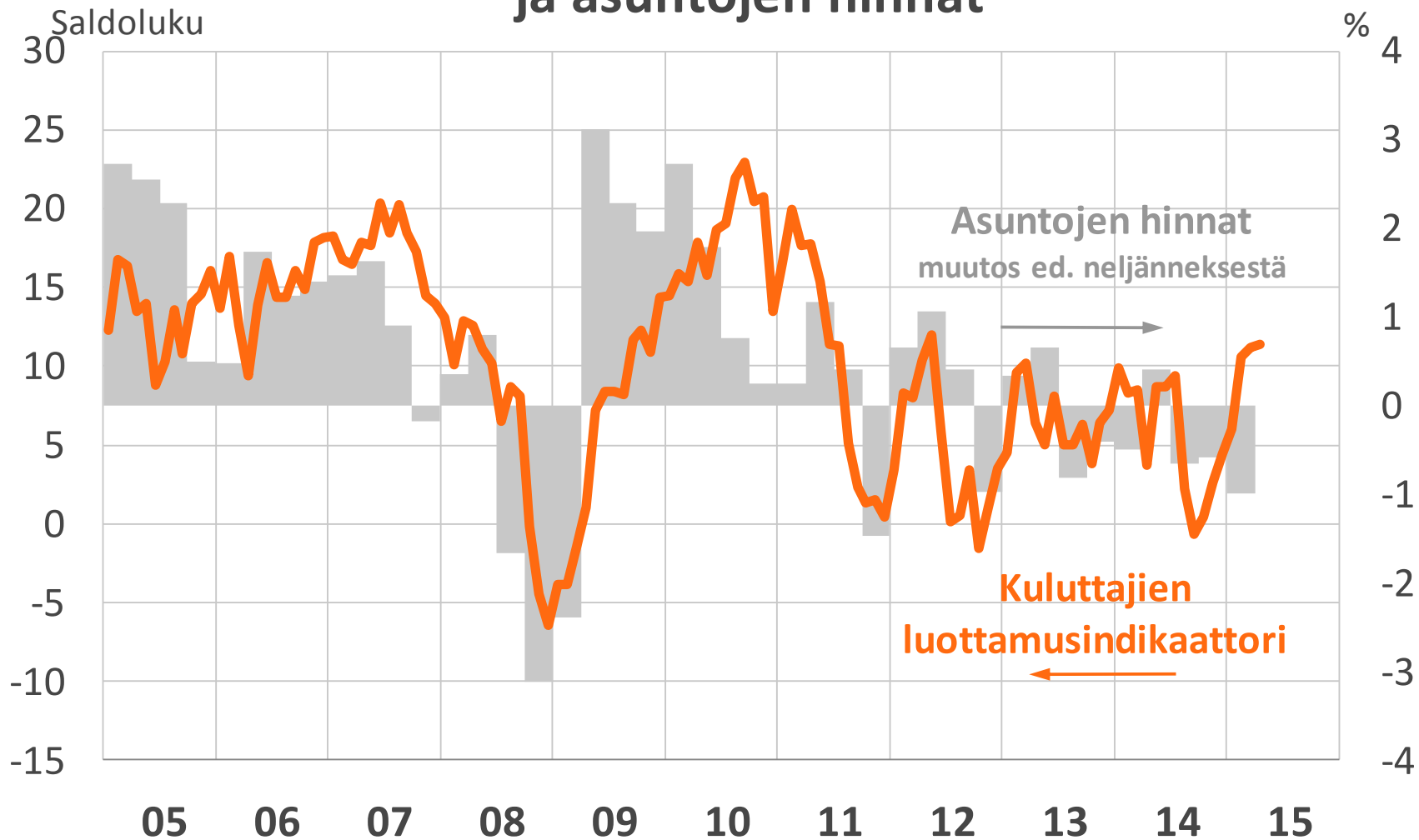
12 kk:n liukuva summa



Lähde: Tilastokeskus

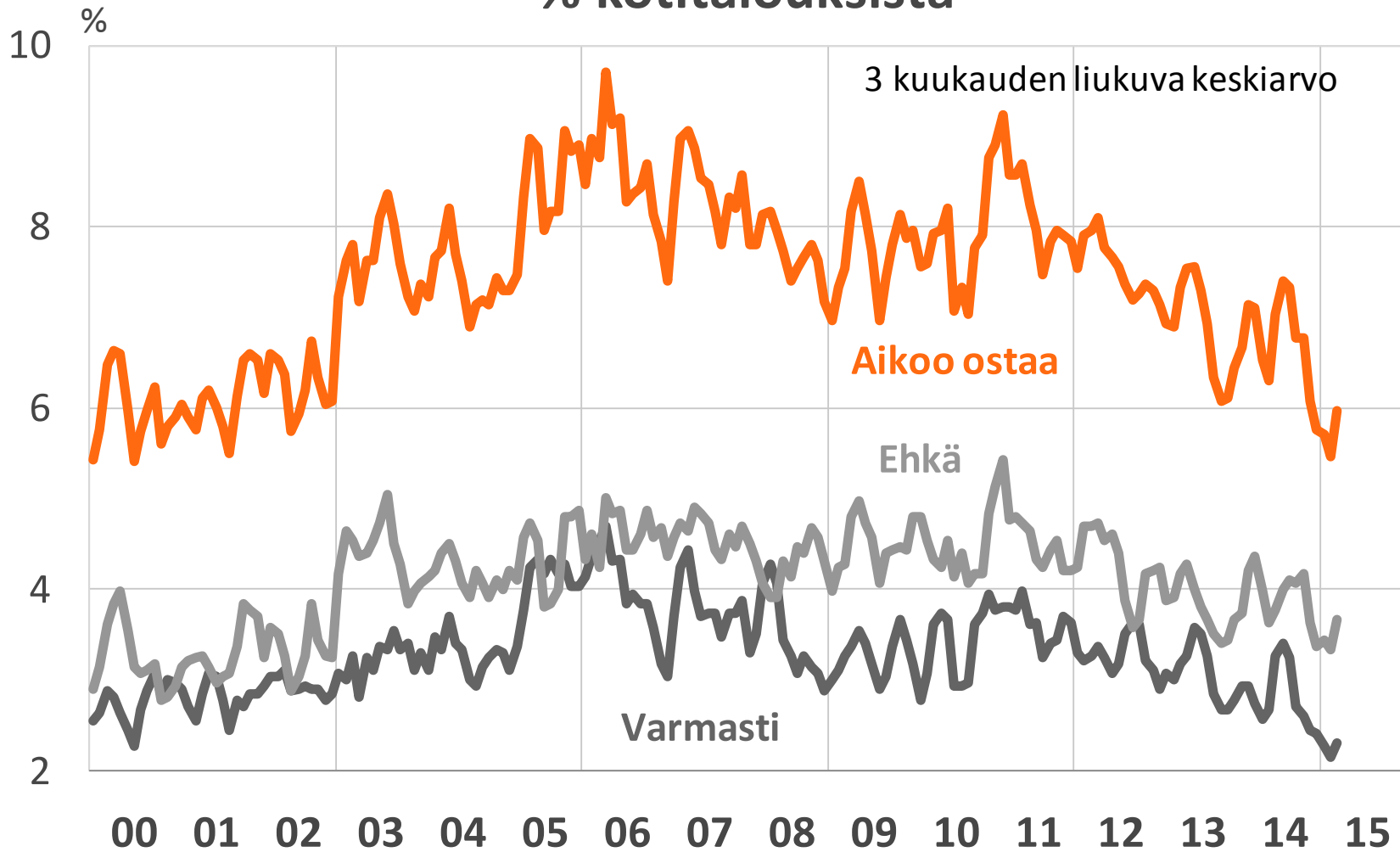
Asunnonostoaikeet ja kuluttajien luottamus

Kuluttajien luottamusindikaattori ja asuntojen hinnat



Lähde: Tilastokeskus

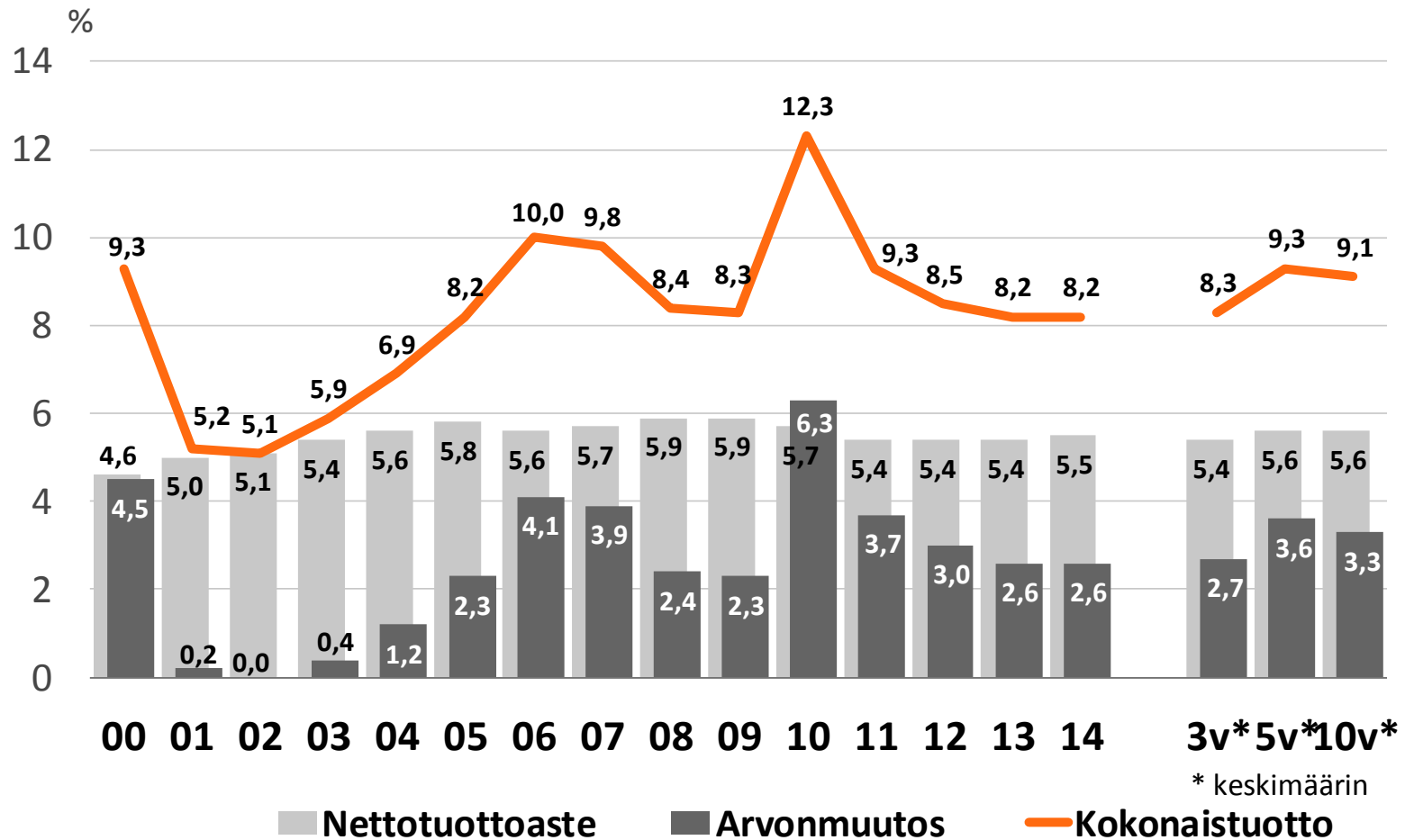
Asunnon ostoaikeet % kotitalouksista



Lähde: Tilastokeskus, Kuluttajabarometri

Asuntosijoitusten tuotot

Asuntosijoitukset, kokonaistuotot 2000-2014



Lähde: KTI

Yhteystiedot

OP

Ekonomisti
Asiantuntija

Maarit Lindström
Valtteri Vuorio

p. 010 252 1695
p. 050 407 8039

etunimi.sukunimi@op.fi

www.taloudessa.fi

twitter: @OP_Ekonomistit