# Asuntomarkkinakatsaus

## 8.11.2016

© OP

OPn Ekonomistit

OP

# Sisällysluettelo

1. Tiivistelmä asuntomarkkinoiden kehityksestä
2. Asuntojen hinnat ja vuokrat
3. Asuntolainojen korot ja lainakannan kehitys
4. Asuntotuotanto
5. Asunnonostoaikeet ja kuluttajien luottamus
6. Asuntomarkkinoiden hintaennuste
7. Asuntokanta ja asuinolot Suomessa

© OP

OP

# Tiivistelmä I

- Asuntojen hinnat ovat kääntyneet parin laskuvuoden jälkeen jälleen nousuun tänä vuonna. Hintojen nousu yltää arviomme mukaan keskimäärin 1,0-1,5 %:n. Ensi vuonna hintojen nousu todennäköisesti nopeutuu maltillisesti. Makroennusteeseemme pohjautuvien laskelmien mukaan asuntojen hinnat nousevat 1,0-3,0 % vuonna 2017.
- Asuntomarkkinat ovat piristyneet edelliseen vuoteen verrattuna erityisesti pääkaupunkiseudulla:

  -Tammi-syyskuussa 2016 asuntojen hinnat nousivat edellisvuoden vastaavasta ajankohdasta 0,6 % koko maassa. Pääkaupunkiseudulla nousivat 1,6 %, mutta muualla maassa laskivat 0,2 %.

  -Q3/2016 asuntojen hinnat nousivat koko maassa 1,4 %: pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 2,8 % ja muualla Suomessa 0,2 %.

  -kaupunkikohtaiset erot ovat kuitenkin suuria.
- Kotitalouksien luottamus on säilynyt hyvänä vuoden toisella puoliskolla, mikä on vahvistanut markkinasentimenttiä. Myös kotitalouksien asunnonostoaikeet ovat kohentuneet.
- Työllisyyden ja korkojen kehitys määrittävät pitkälti asuntomarkkinoiden suunnan: korot pysyvät jatkossakin matalina ja työllisyys kohenee asteittain.
- Asuntomarkkinoiden kehitystä tukee edelleen erinomaiset rahoitusolot ja matalat lainakorot EKPn kasvua tukevan korkopolitiikan saattelemana.

© OP

# Tiivistelmä II

- Asuntolainoja on asuntomarkkinoiden piristymisen myötä nostettu aiempaa enemmän.
- Vuokrat nousivat vuoden ensimmäisen puoliskon aikana liki 3% tuntumassa. Q2/2016 nousuvauhti oli 2,7% ja Q3/2016 2,6% vuoden takaiseen verrattuna eli pientä hidastumista on nähtävissä. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hinnat nousivat Q3/2016 2,4%.
- Uusien asuntojen rakentaminen on kiihtynyt: aloitukset ja luvat ovat nousseet reippaasti erityisesti kappalemääräisesti. Rakennusteollisuus arvioi tänä vuonna aloitettavan kaikkiaan 36 000 asuinrakennusta eli 10% enemmän kuin viime vuonna. Asuntotuotanto painottuu pieniin kerrostaloasuntoihin, minkä vuoksi kuutioissa mitatut aloitukset kasvavat kappalemäärää hitaammin. Ensi vuonna aloitusten arvioidaan jäävän 34 000 aloitukseen.
- Asuntokuntien koko on Suomessa pienentynyt selvästi viime vuosikymmeninä. Yhden ja kahden hengen taloudet ovat jo yleisin asuntokunnan koko.
- Omistusasuminen on säilynyt tärkeimpänä oman asunnon hallintamuotona, mutta ensiasunnon ostajat hakeutuvat aiempaa useammin suuriin kaupunkeihin ja pääkaupunkiseudulle.
- Asumisen trendit viittaavatkin pienten ja maltillisen kokoisten kaupunkiasuntojen kysynnän suhteelliseen kasvuun myös tulevina vuosina.

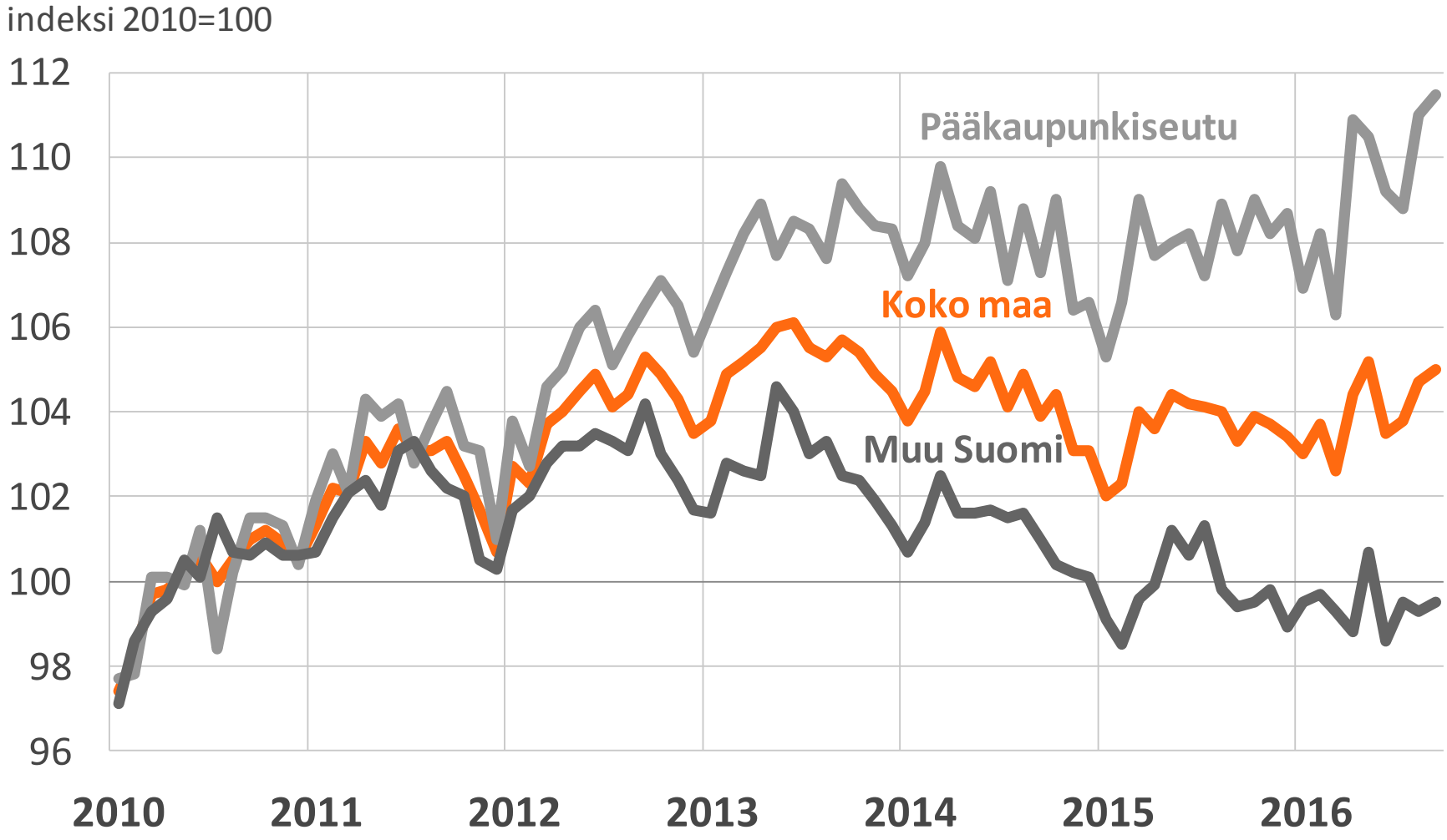
© OP

OP

# Asuntojen hinnat

© OP

# Vanhojen osakeasuntojen hinnat

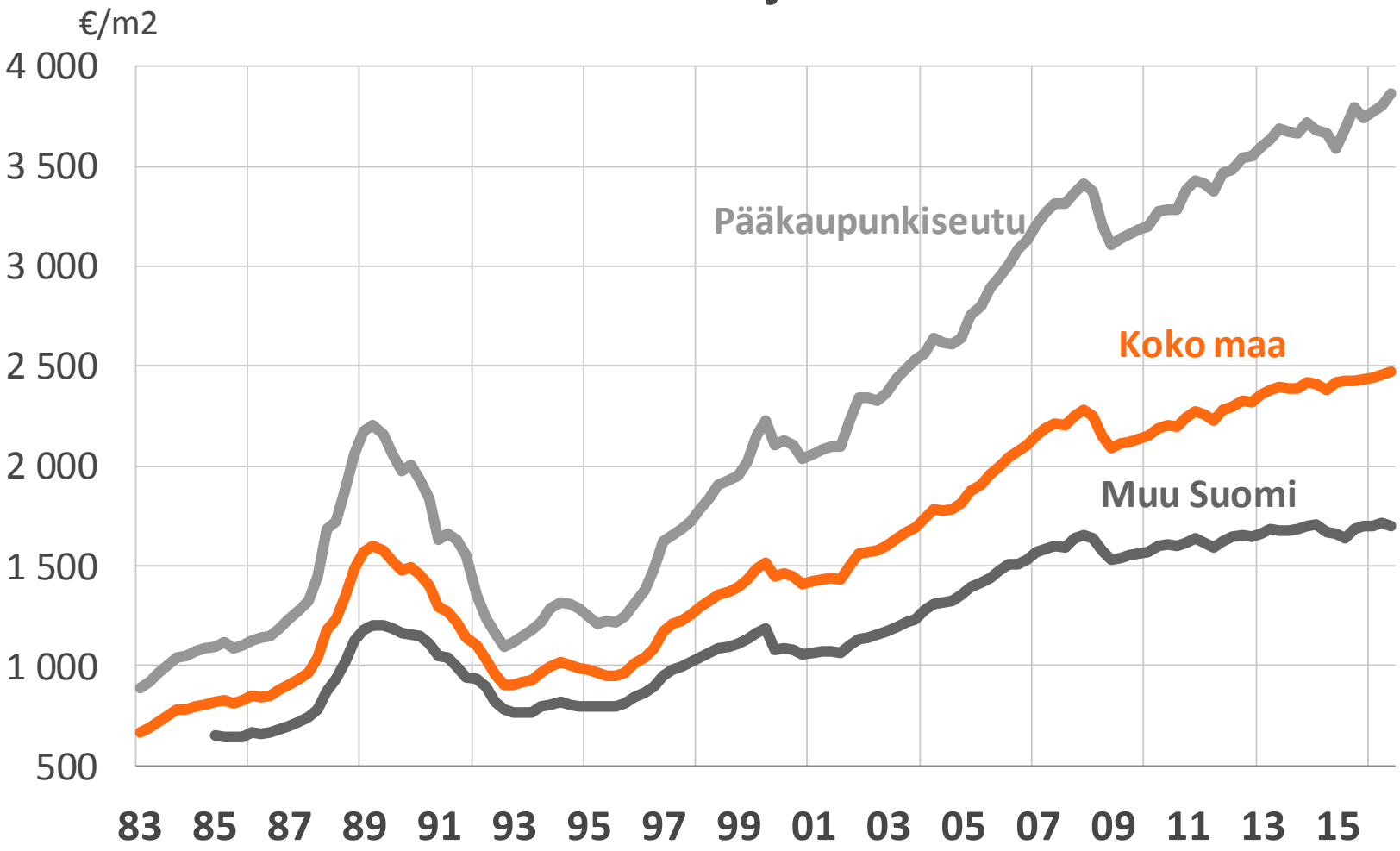



Lähde: Tilastokeskus

© OP

OP

# Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

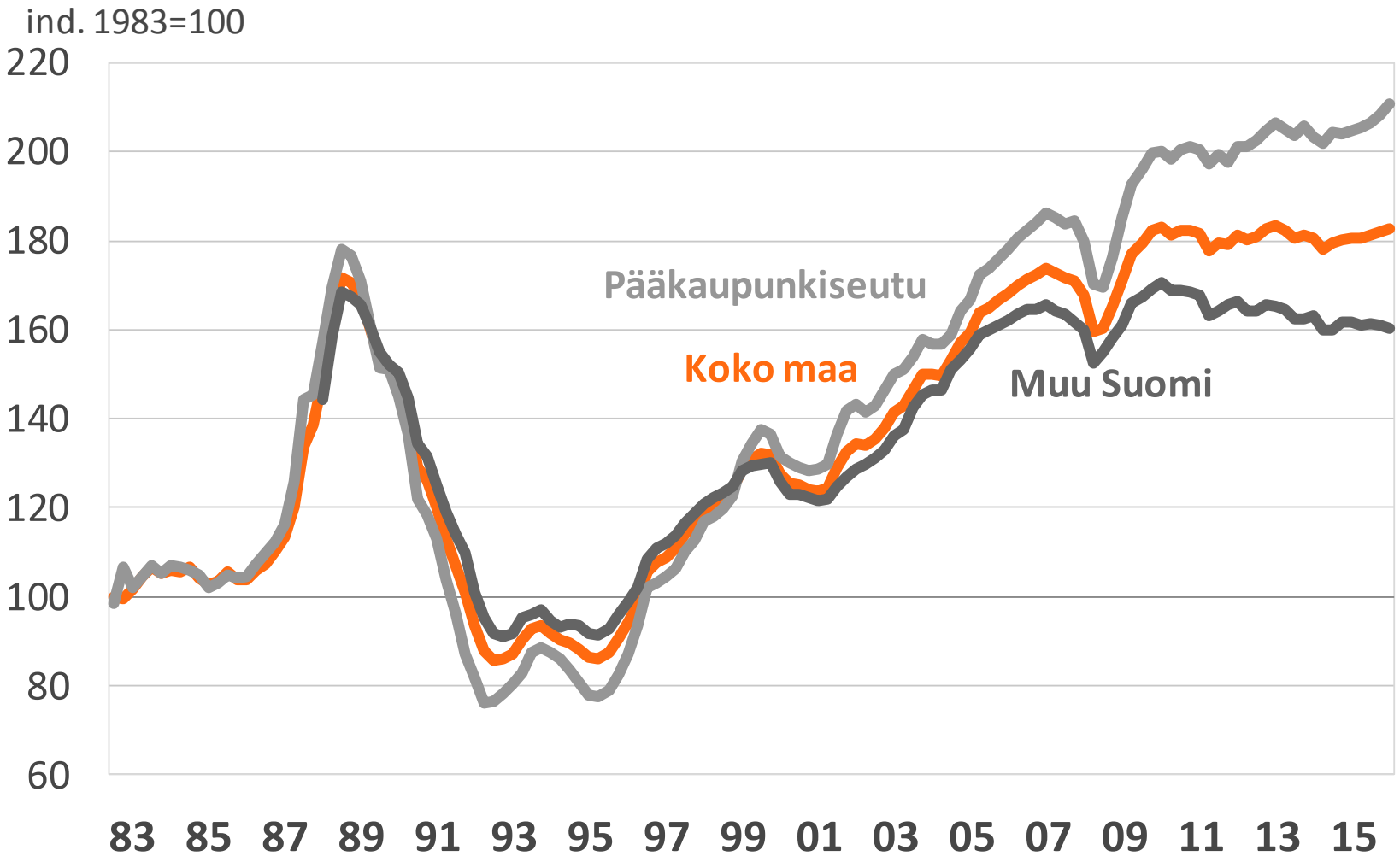



Lähde: Tilastokeskus

© OP

OP

# Kerrostaloasuntojen reaalihinnat

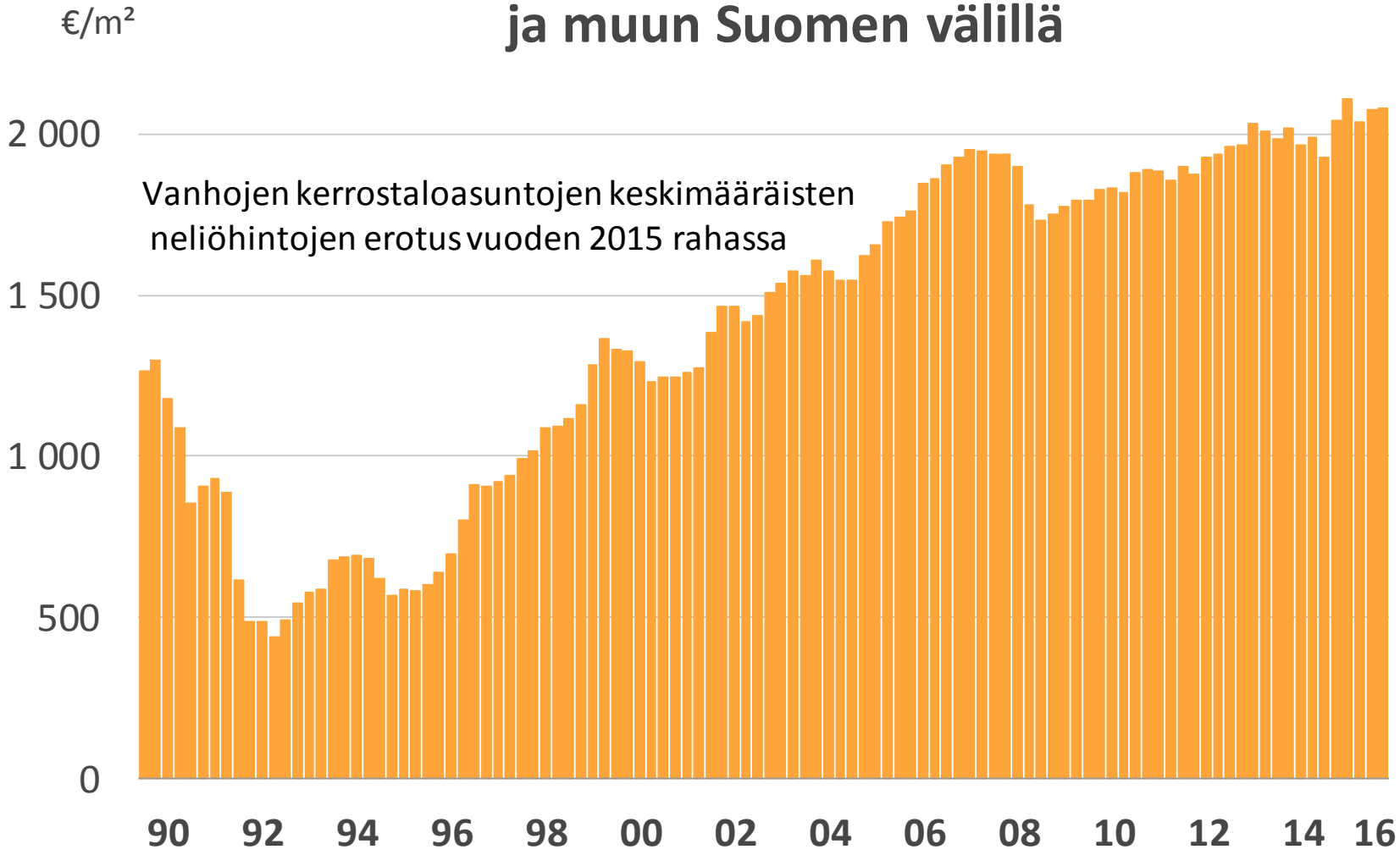



Lähde: Tilastokeskus

© OP

OP

# Asuntohintojen ero pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä



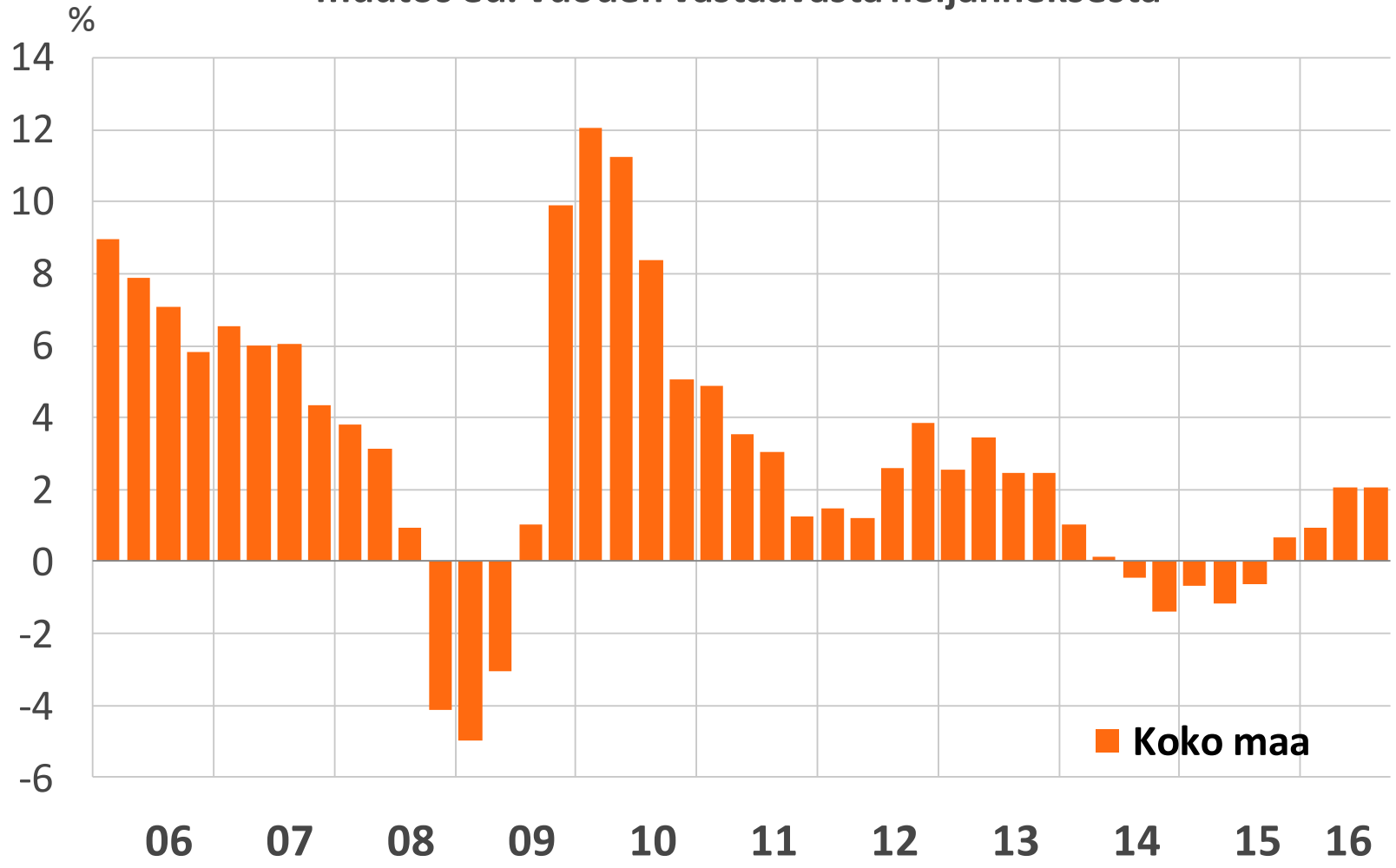

Lähde: Tilastokeskus

© OP

OP

# Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

## muutos ed. vuoden vastaavasta neljänneksestä



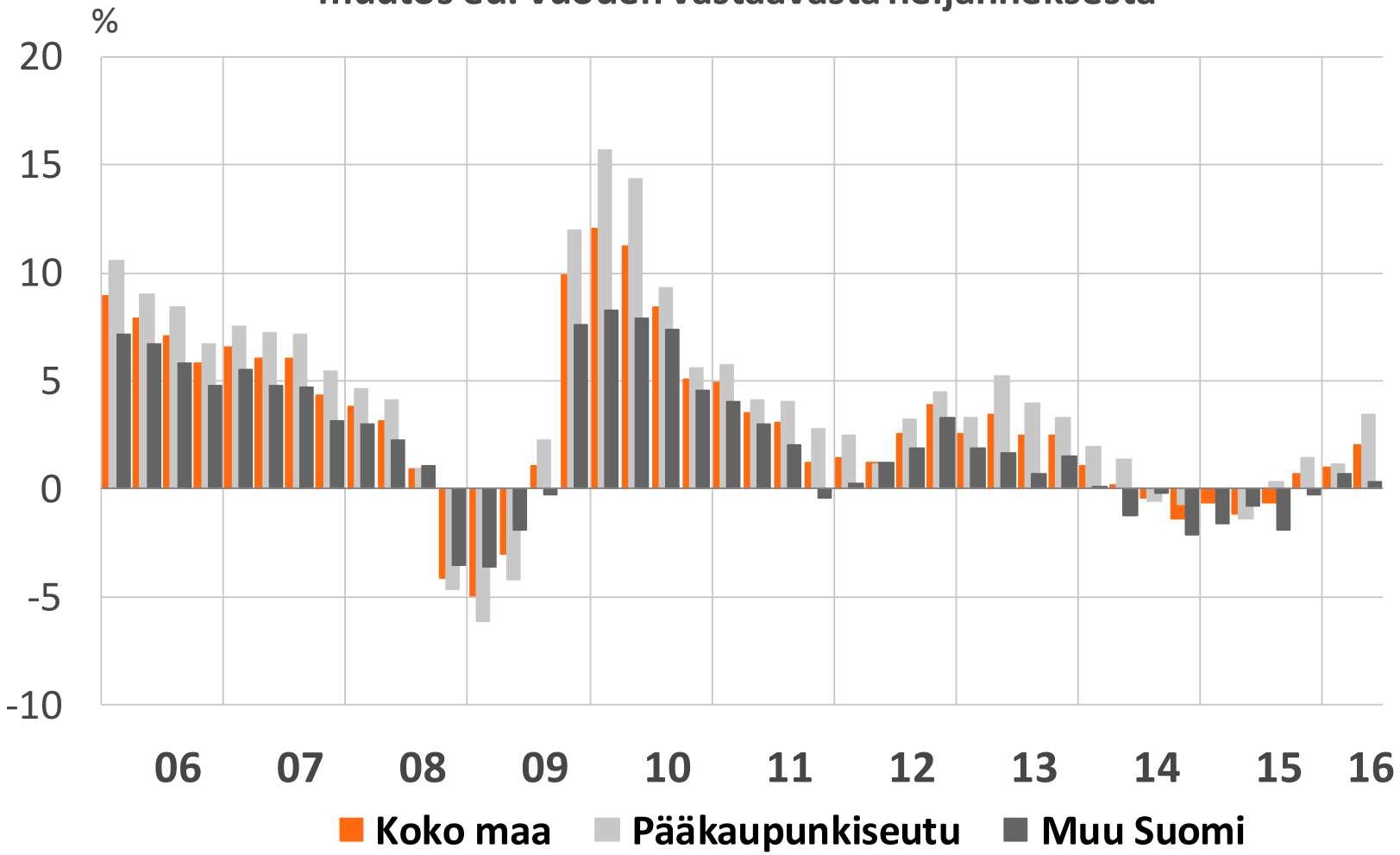

Lähde: Tilastokeskus

© OP

OP

# Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

## muutos ed. vuoden vastaavasta neljänneksestä

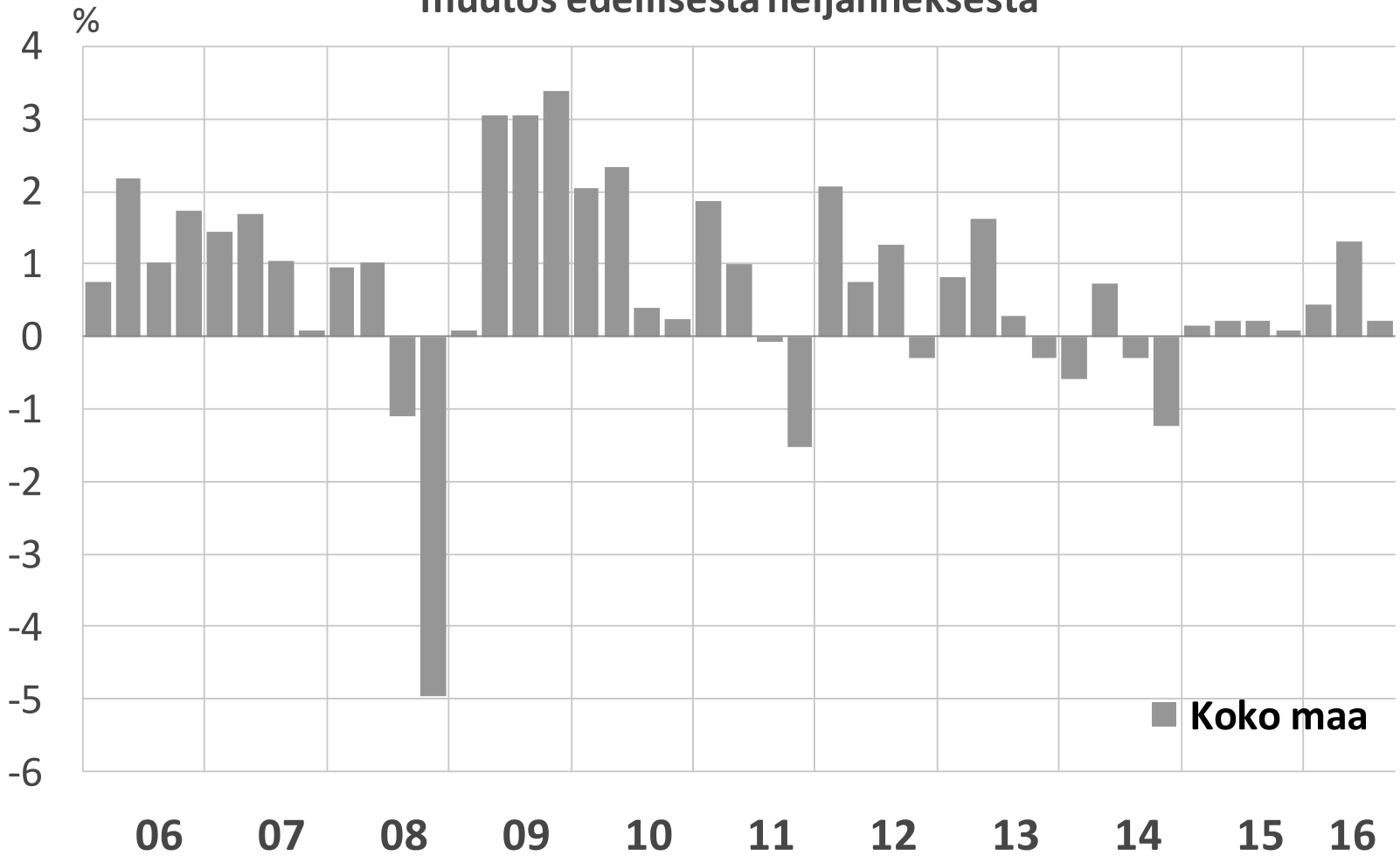



Lähde: Tilastokeskus

© OP

# Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

## muutos edellisestä neljänneksestä

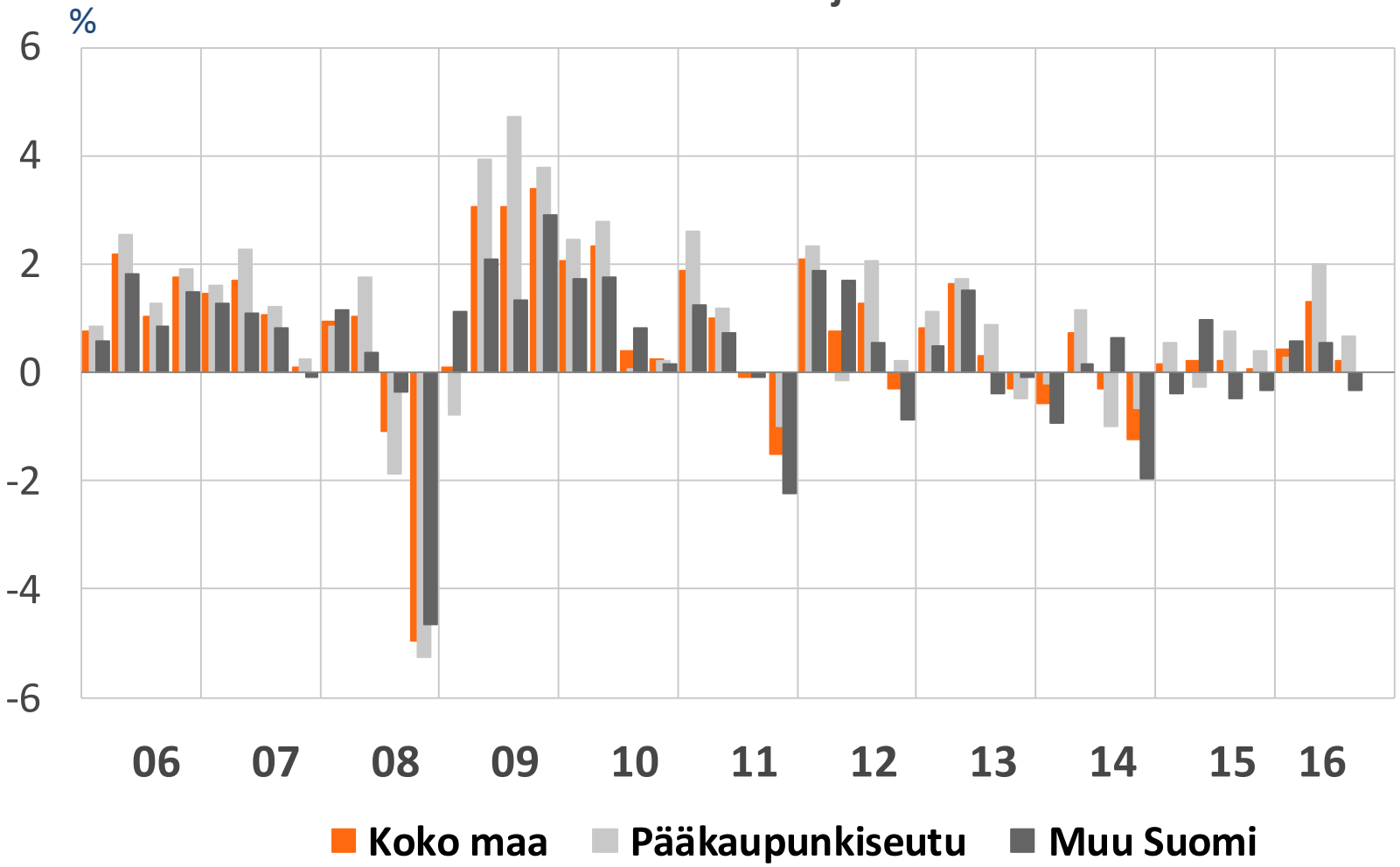



Lähde: Tilastokeskus

© OP

# Kerrostaloasuntojen nimellishinnat

## muutos edellisestä neljänneksestä




Lähde: Tilastokeskus

© OP

# Kerrostaloasuntojen hinnat, €/m²

| | Q3/2015 | Q3/2016 |
|---|---|---|
| Helsinki | 4193 | 4365 |
| Espoo + Kauniainen | 3158 | 3246 |
| Vantaa | 2346 | 2402 |
| Kehyskunnat | 1882 | 1935 |
| Porvoo | 2230 | 2405 |
| Tampere | 2370 | 2408 |
| Turku | 1882 | 1909 |
| Pori | 1468 | 1448 |
| Rauma | 1383 | 1283 |
| Lappeenranta | 1787 | 1799 |
| Kotka | 1175 | 1277 |
| Kouvola | 1071 | 1037 |
| Lahti | 1736 | 1666 |
| Hämeenlinna | 1859 | 1752 |
| Kuopio | 1933 | 2006 |
| Jyväskylä | 1912 | 1837 |
| Vaasa | 1948 | 1938 |
| Seinäjoki | 1879 | 1728 |
| Kokkola | 1870 | 1774 |
| Mikkeli | 1631 | 1671 |
| Joensuu | 1853 | 2140 |
| Oulu | 1799 | 1889 |
| Kajaani | 1311 | 1195 |
| Rovaniemi | 1725 | 1668 |

Lähteet: Tilastokeskus

© OP

OP

# Keskimääräisellä nettokuukausipalkalla saa asuntoneliöitä

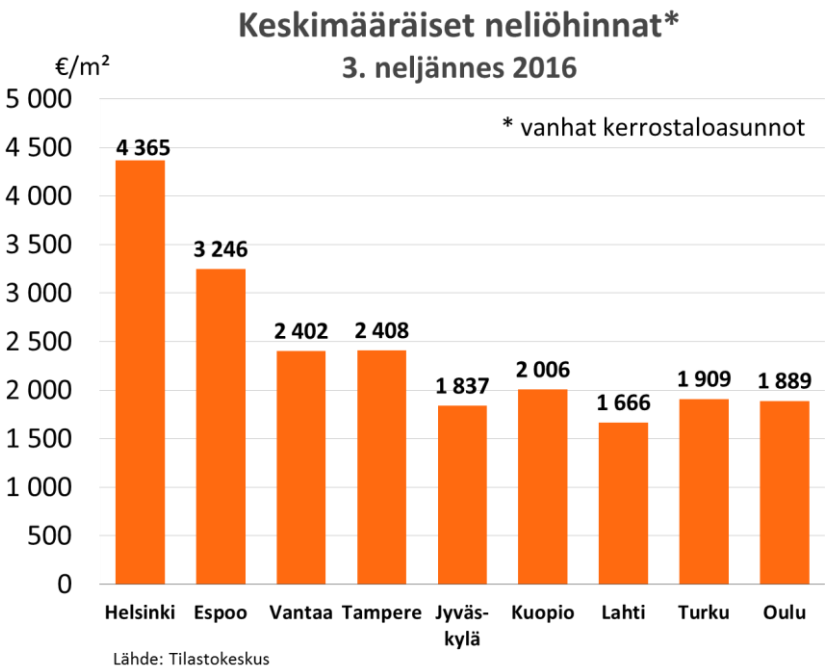
| | Q3/2015 | Q3/2016 |
|---|---|---|
| Helsinki | 0,53 | 0,52 |
| Espoo + Kauniainen | 0,71 | 0,70 |
| Vantaa | 0,96 | 0,95 |
| Kehyskunnat | 1,19 | 1,17 |
| Porvoo | 1,01 | 0,95 |
| Tampere | 0,95 | 0,94 |
| Turku | 1,19 | 1,19 |
| Pori | 1,53 | 1,57 |
| Rauma | 1,62 | 1,77 |
| Lappeenranta | 1,26 | 1,26 |
| Kotka | 1,91 | 1,78 |
| Kouvola | 2,09 | 2,19 |
| Lahti | 1,29 | 1,36 |
| Hämeenlinna | 1,21 | 1,30 |
| Kuopio | 1,16 | 1,13 |
| Jyväskylä | 1,17 | 1,24 |
| Vaasa | 1,15 | 1,17 |
| Seinäjoki | 1,19 | 1,32 |
| Kokkola | 1,20 | 1,28 |
| Mikkeli | 1,38 | 1,36 |
| Joensuu | 1,21 | 1,06 |
| Oulu | 1,25 | 1,20 |
| Kajaani | 1,71 | 1,90 |
| Rovaniemi | 1,30 | 1,36 |

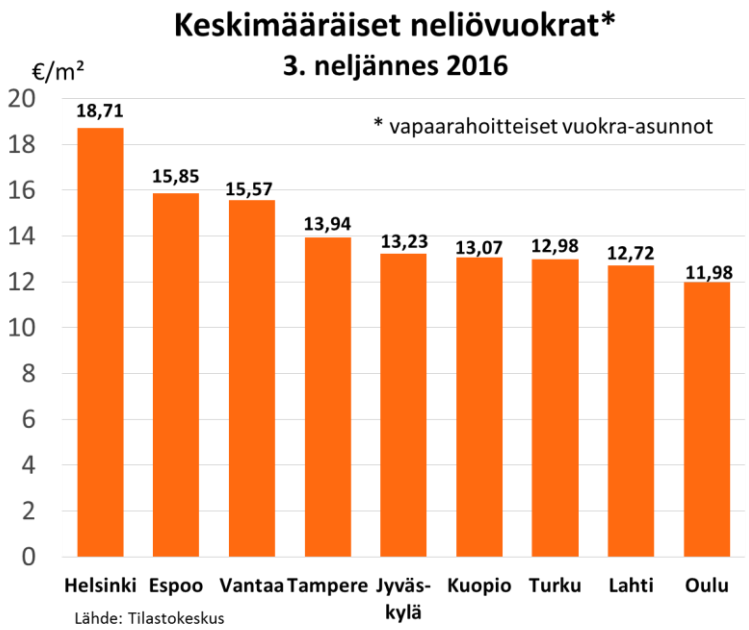
Lähteet: Tilastokeskus ja Veronmaksajat

© OP

OP

# Asuntojen hintoja ja vuokria eri kaupungeissa



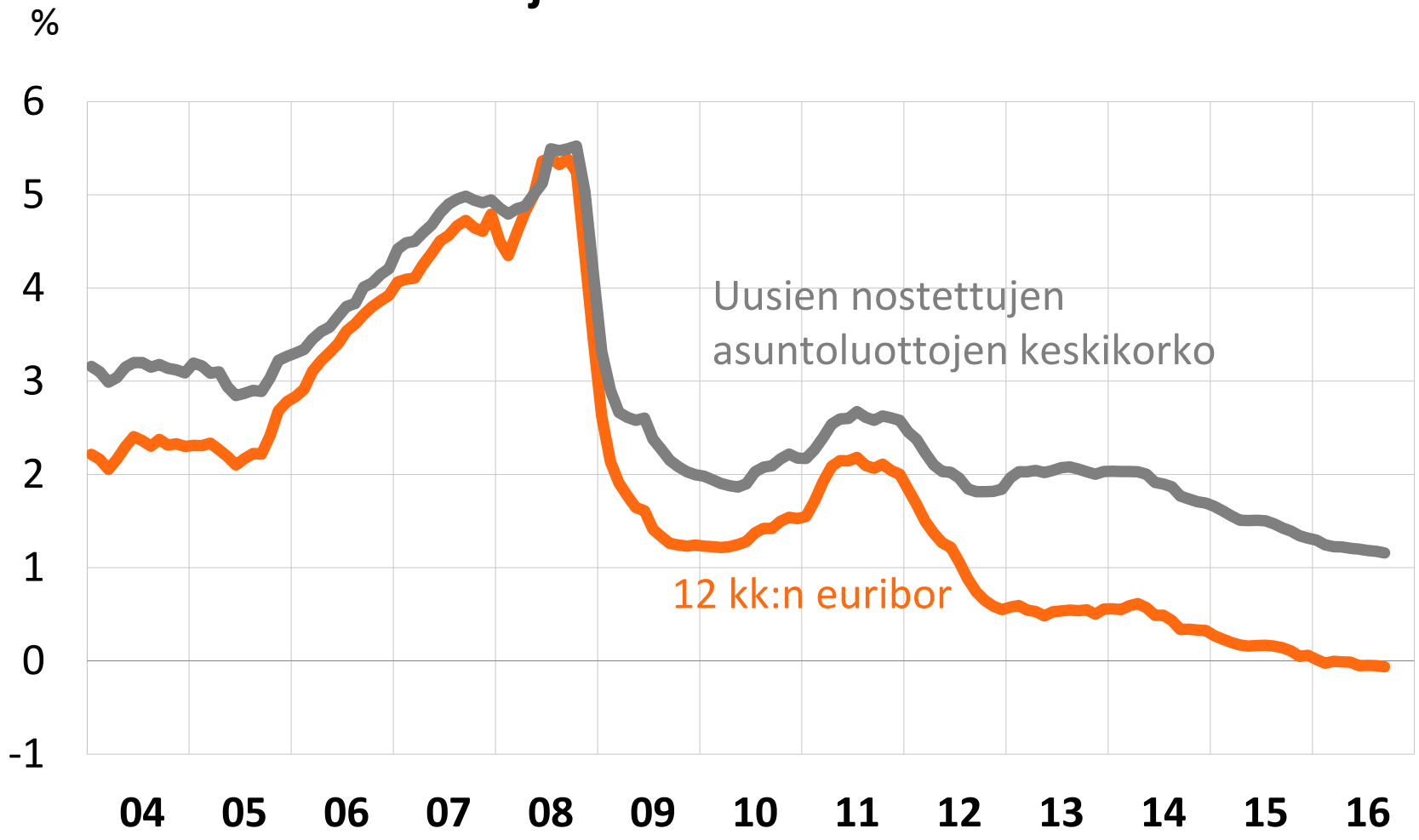




© OP

# Asuntolainojen korot ja lainakannan kehitys

© OP

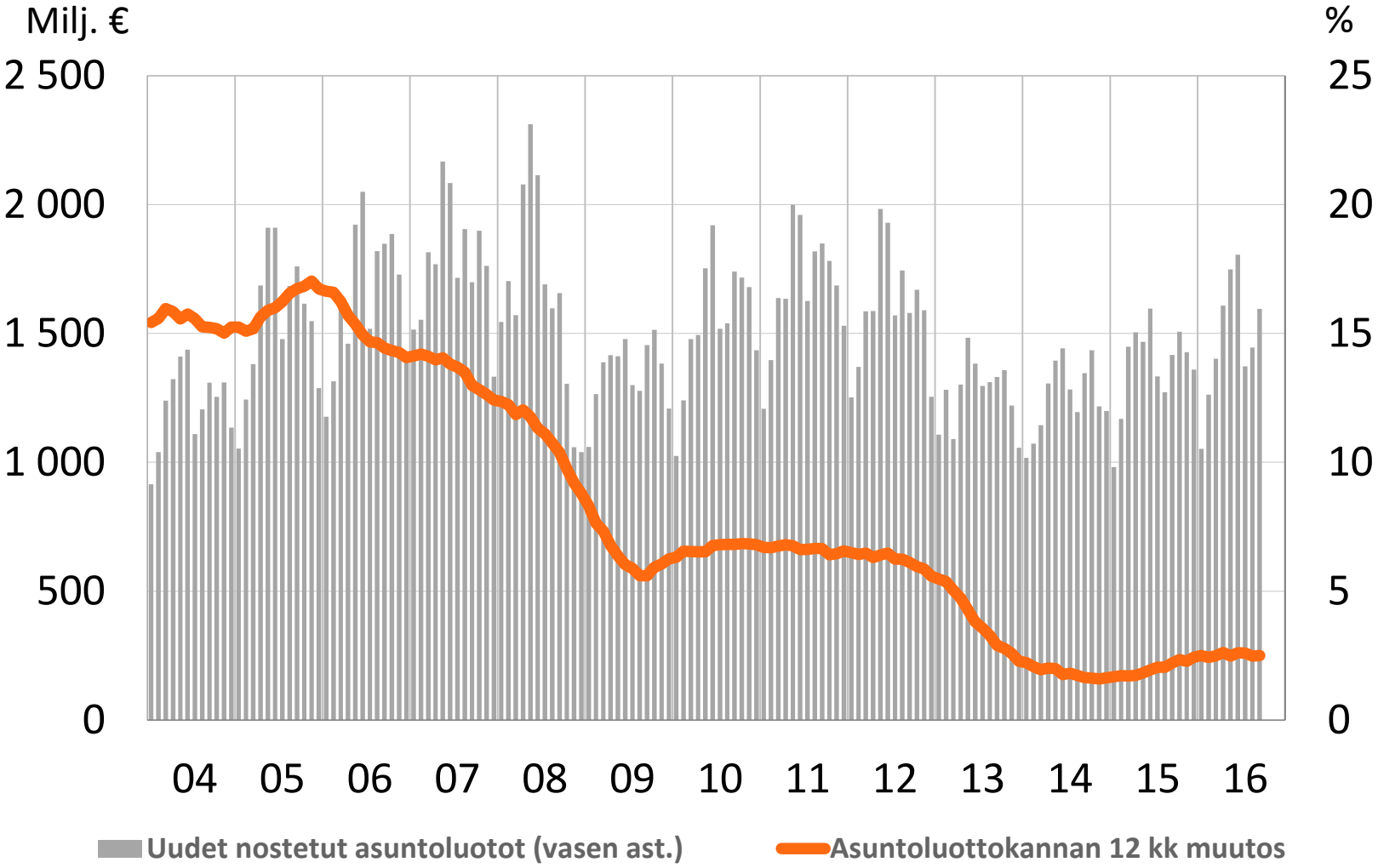
# Uusien nostettujen asuntoluottojen keskikorko ja 12 kk:n euribor




Lähde: Suomen Pankki

© OP

# Uudet nostetut asuntoluotot ja asuntoluottokannan 12 kk muutos



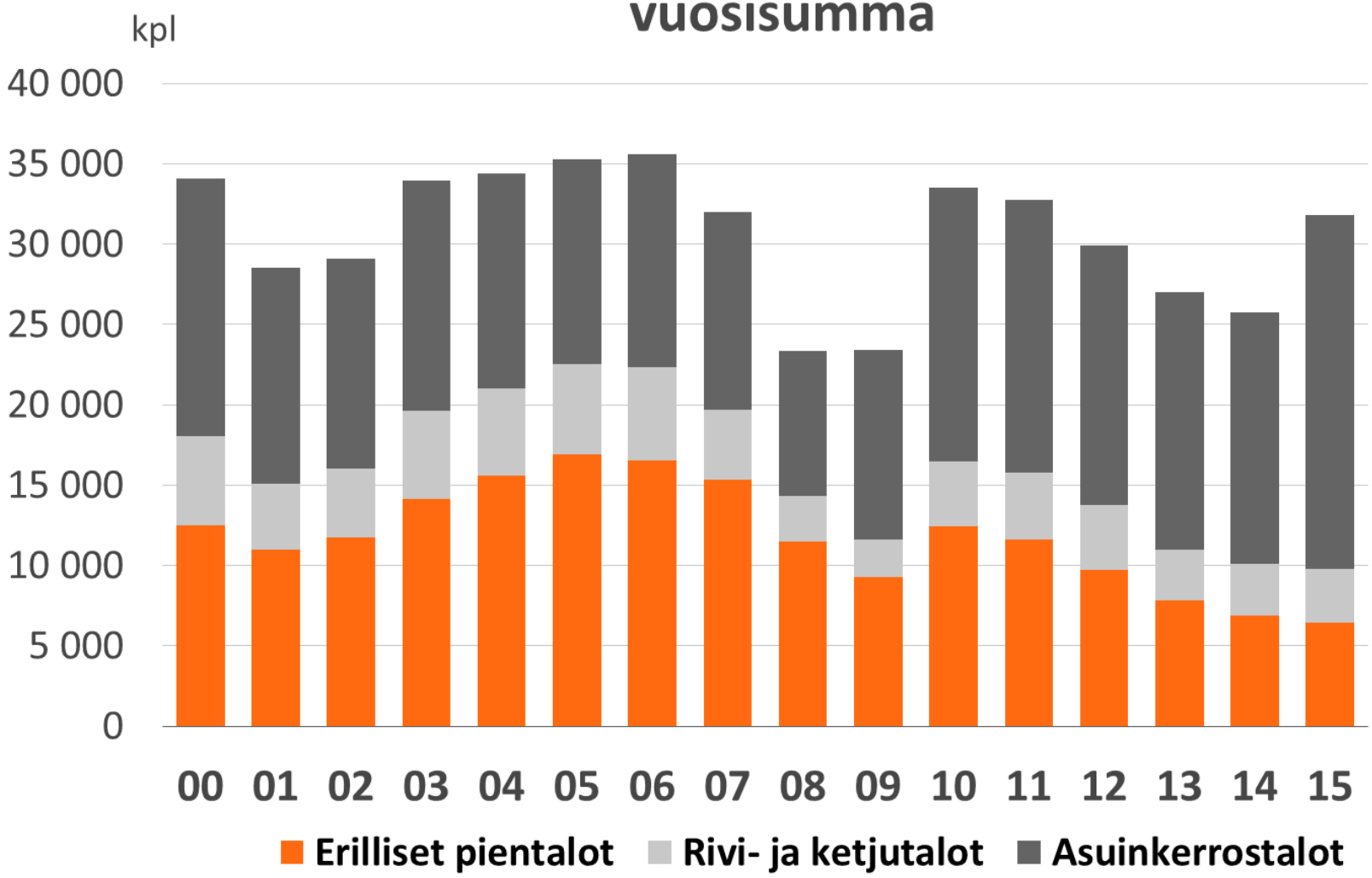

Lähde: Suomen Pankki

© OP

# Asuntotuotanto

© OP

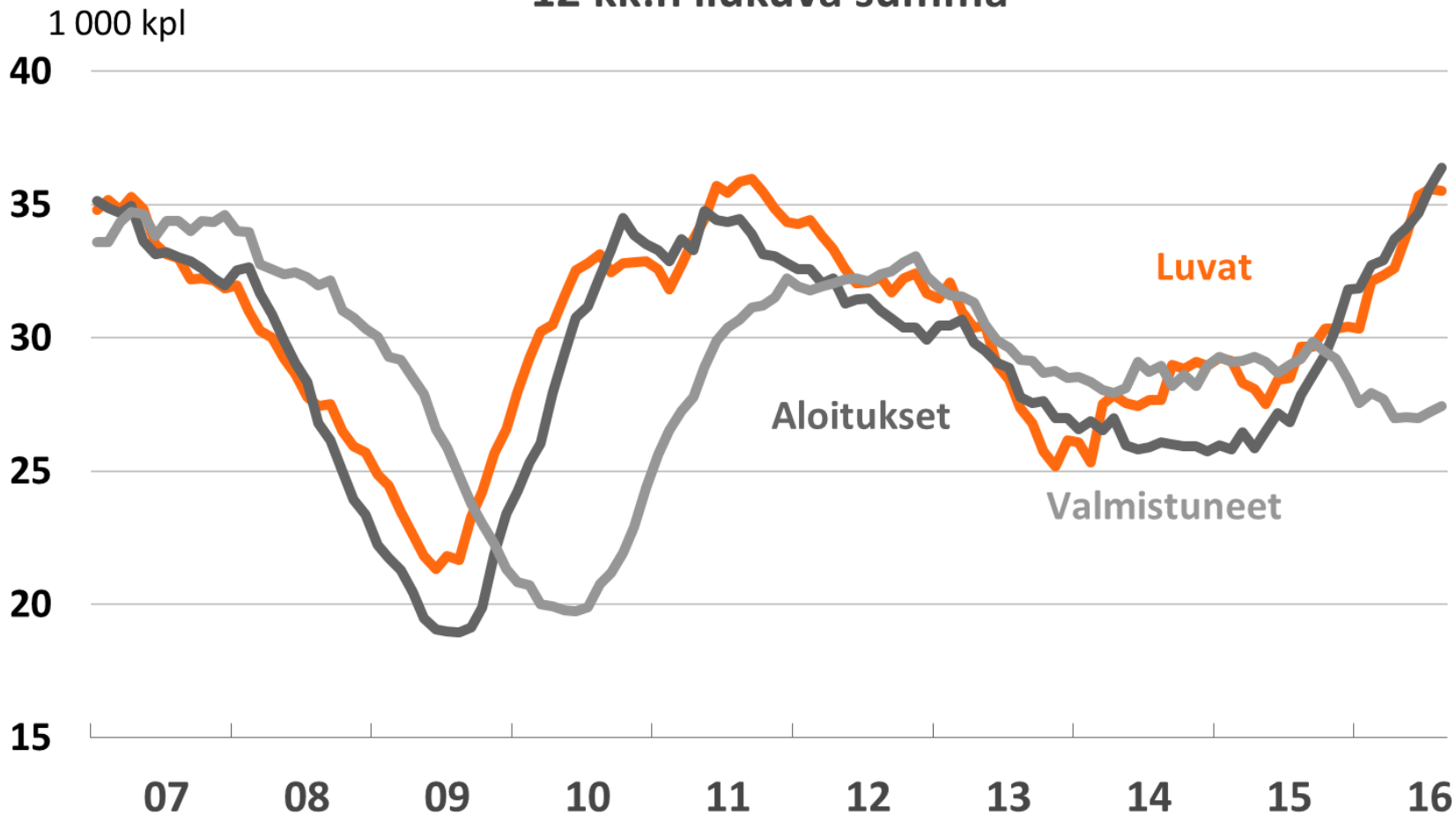
# Aloitetut asunnot talotyypeittäin vuosisumma




Lähde: Tilastokeskus

© OP

# Asuntotuotanto
## 12 kk:n liukuva summa

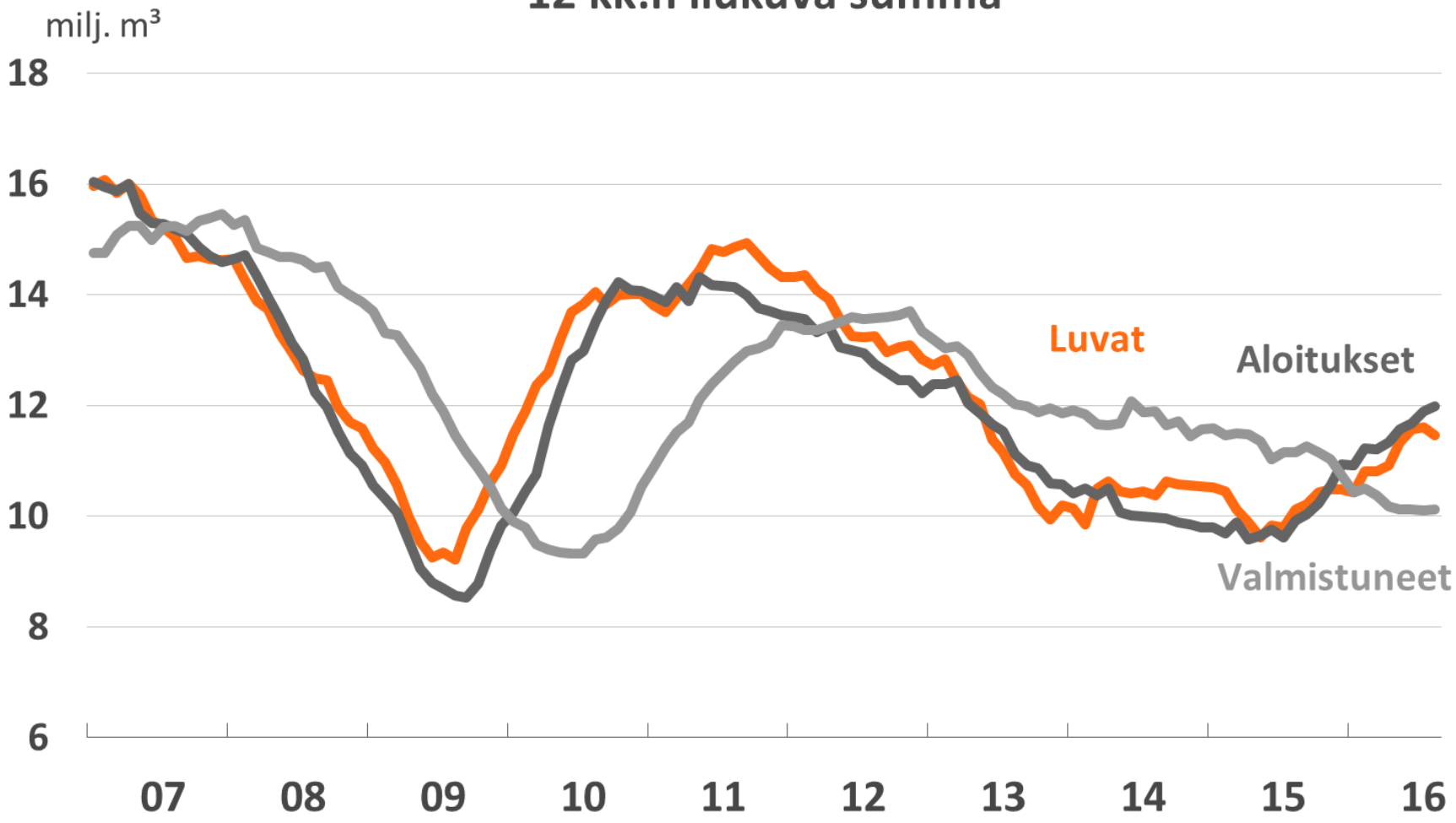



Lähde: Tilastokeskus

© OP

OP

# Asuntotuotanto
## 12 kk:n liukuva summa




Lähde: Tilastokeskus

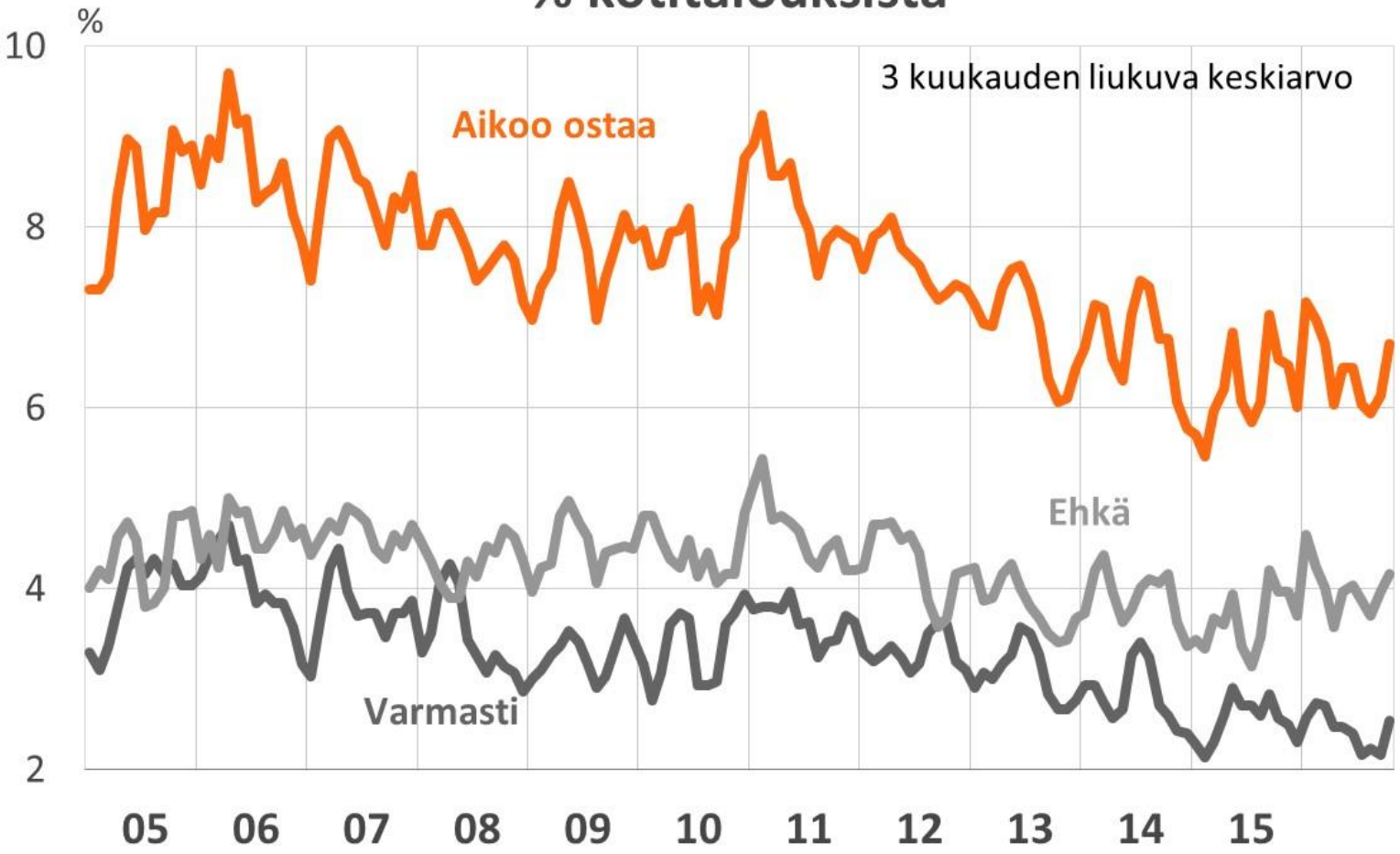
© OP

OP

# Asunnonostoaikeet ja kuluttajien luottamus

© OP

# Asunnon ostoaikeet
## % kotitalouksista




Lähde: Tilastokeskus, Kuluttajabarometri

© OP

OP

# Kuluttajien luottamusindikaattori ja asuntojen hinnat

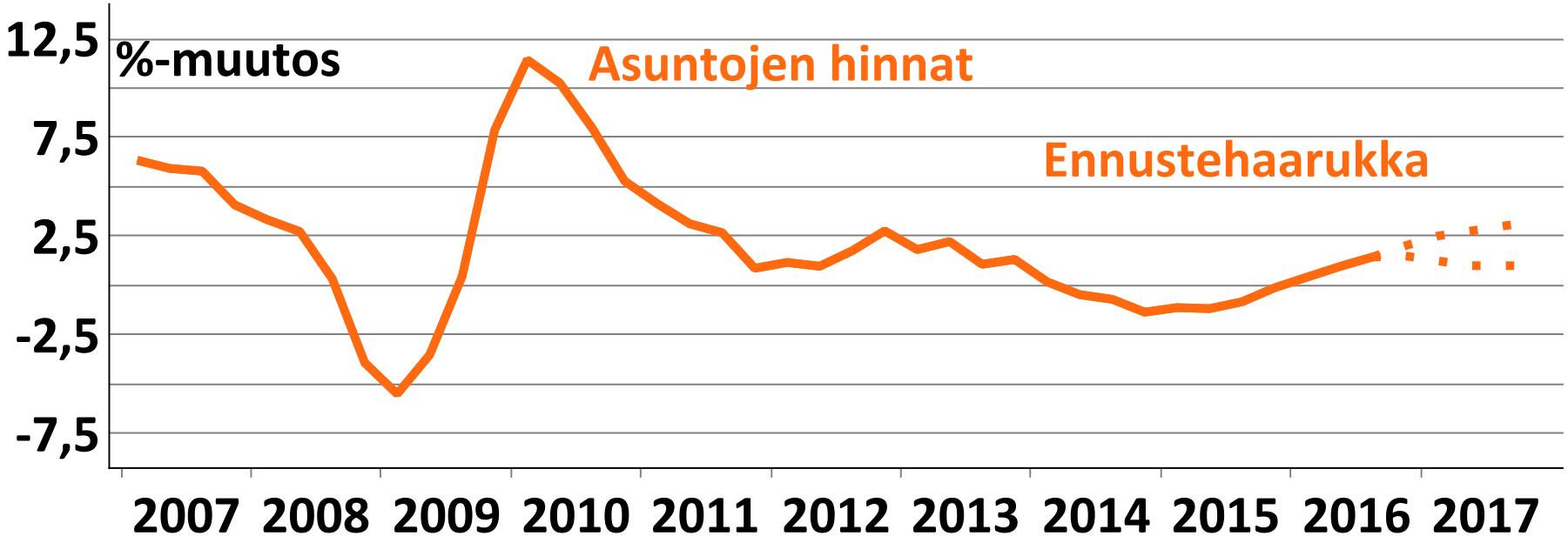
Lähde: Tilastokeskus

© OP

# Asuntojen hintaennuste

© OP

# Asuntojen hintakehitys Suomessa




**Lähde: Macrobond, OP**

- Asuntojen hinnat ovat kääntyneet parin laskuvuoden jälkeen nousuun tänä vuonna. Hintojen nousu yltää OPn ekonomistien arvion mukaan keskimäärin 1,0-1,5 %:n tänä vuonna. Ensi vuonna hintojen nousu todennäköisesti nopeutuu maltillisesti. Makroennusteeseemme pohjautuvien laskelmien mukaan asuntojen hinnat nousevat 1,0-3,0 % vuonna 2017.

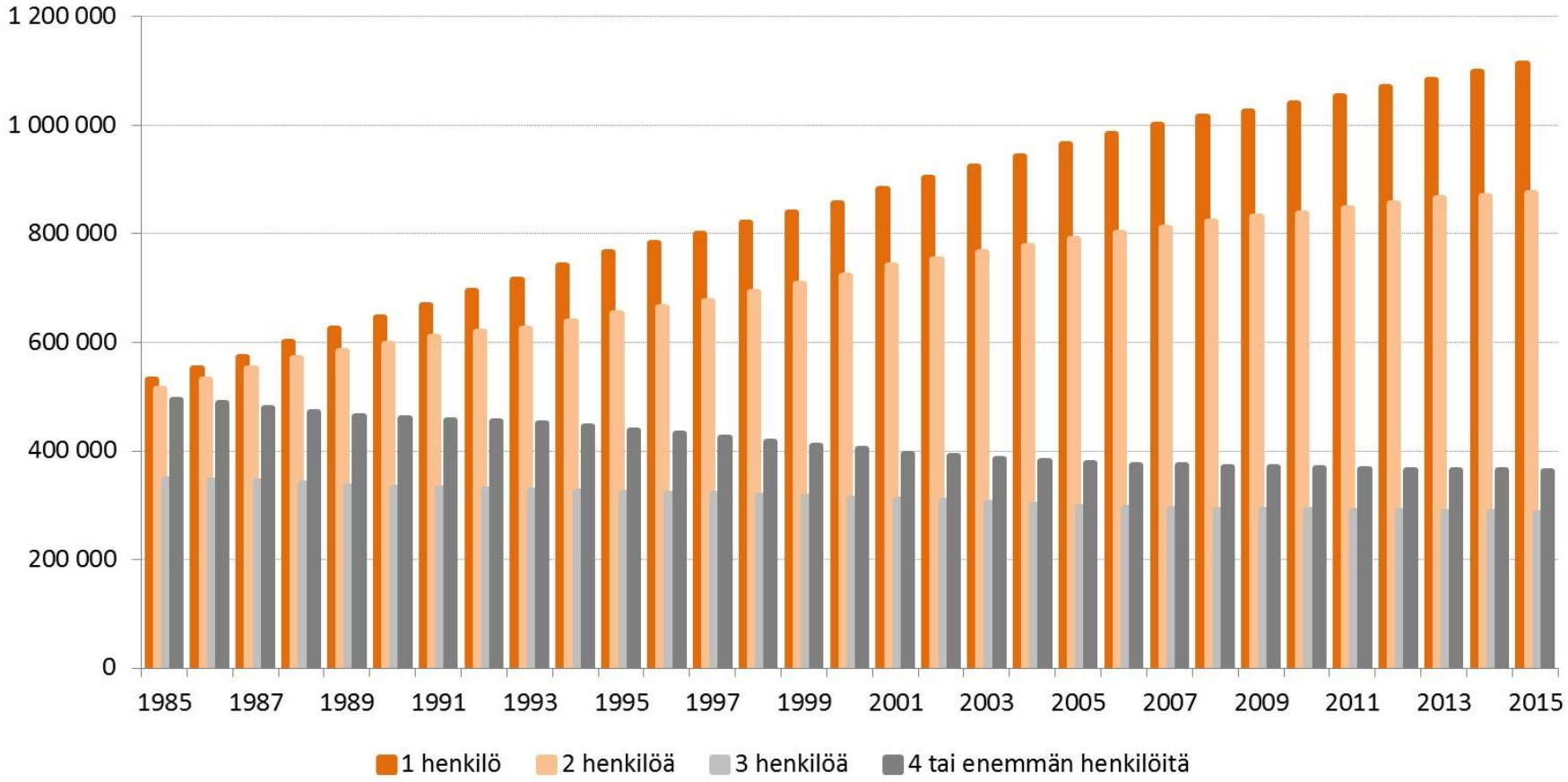
© OP

Lähde: OPn ekonomistit

# Asuntokanta ja asuinolot

© OP

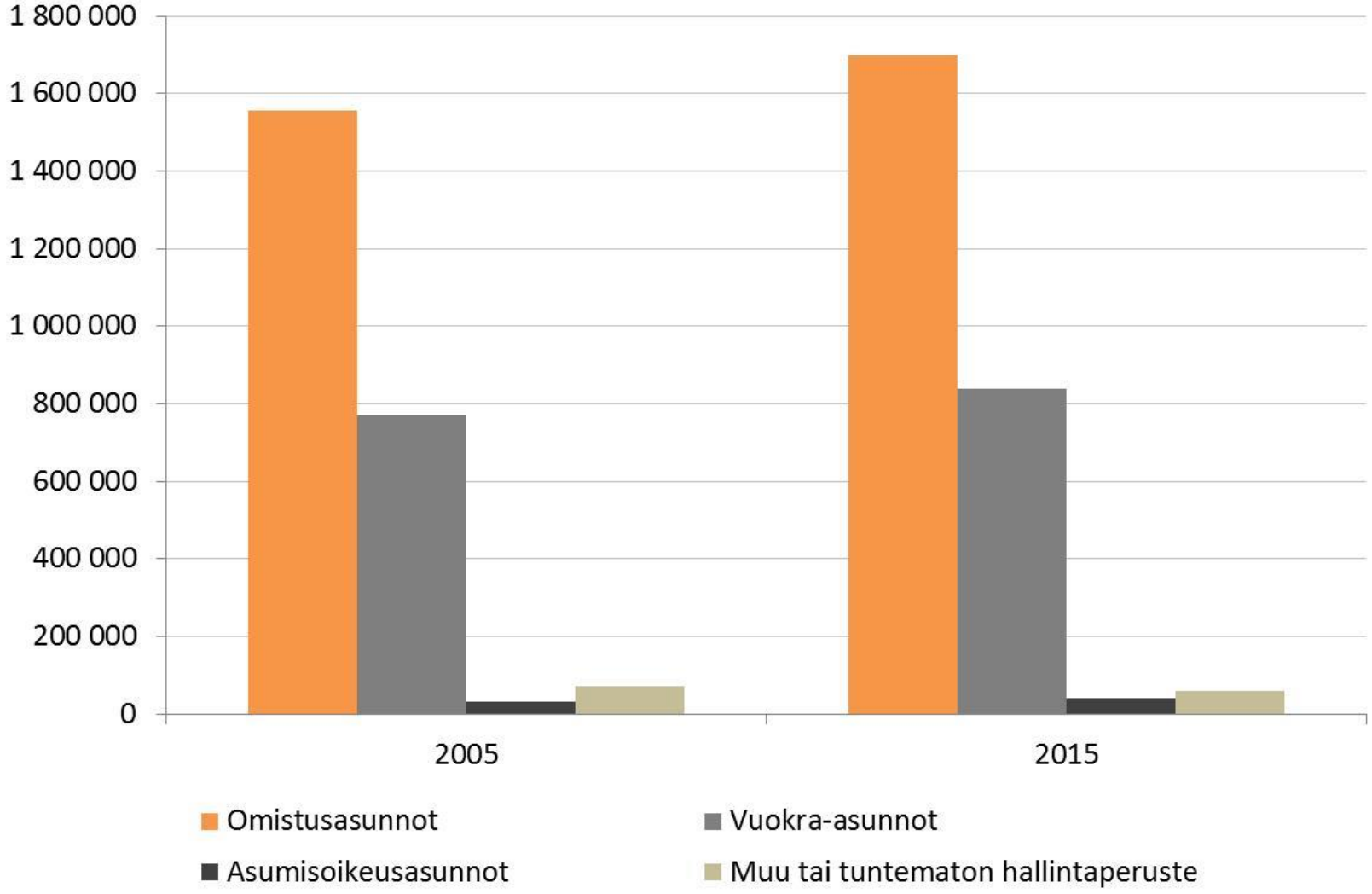
# Asuntokunnat henkilömäärän mukaan




Lähde: Tilastokeskus

© OP

# Asuntokunnat hallintaperusteen mukaan




Lähde: Tilastokeskus

© OP

# Ensiasunnon ostajat 2006-2015

| | Ensiasunnon ostajat, henkilöitä yhteensä | Ostajan asuinkunta kymmenen suurimman kunnan joukossa | % | Ostajan asuinkunta pääkaupunkiseudulla | % | Ensiasunnon ostajien keski-ikä |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **2006** | 34 159 | 19 209 | 56,2 | 10 382 | 30,4 | 27,7 |
| **2007** | 34 031 | 18 881 | 55,5 | 9 943 | 29,2 | 27,5 |
| **2008** | 28 118 | 15 255 | 54,3 | 7 900 | 28,1 | 27,4 |
| **2009** | 27 684 | 16 268 | 58,8 | 8 994 | 32,5 | 27,8 |
| **2010** | 26 940 | 15 297 | 56,8 | 8 352 | 31,0 | 27,9 |
| **2011** | 29 523 | 16 911 | 57,3 | 9 021 | 30,6 | 27,6 |
| **2012** | 26 488 | 15 124 | 57,1 | 8 094 | 30,6 | 27,8 |
| **2013** | 20 718 | 12 138 | 58,6 | 6 438 | 31,1 | 28,0 |
| **2014** | 20 035 | 11 983 | 59,8 | 6 576 | 32,8 | 28,2 |
| **2015** | 20 459 | 12 732 | 62,2 | 7 169 | 35,0 | 28,3 |

Lähde: Tilastokeskus

© OP

OP

**Asuntomarkkinakatsaus**

Maarit Lindström p. 010 252 1695

etunimi.sukunimi@op.fi

twitter: @OP_Ekonomistit, @LindstromMaarit

www.taloudessa.fi

© OP

OP