Asuntomarkkinakatsaus 2021/Q3



OP:n Ekonomistit, @OP_Ekonomistit

Asuntojen hinnat

Asuntojen hinnat nousevat viime vuosiin nähden ripeästi. Keskimäärin odotamme hintojen nousevan 4,5 % tänä vuonna ja 3 % ensi vuonna.



Rakentaminen



Asuntojen hyvä kysyntä tukee asuinrakentamista tänä ja ensi vuonna.

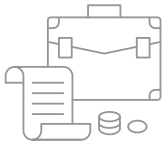


Lainakorot

Markkinat odottavat Euribor-korkojen pysyttelevän matalalla lähivuodet.



Lainamäärät



Uusien asuntolainojen nostot ovat pysyneet korkealla. Heinäkuussa uusia asuntolainoja nostettiin noin 1,8 miljardilla eurolla. Asuntolainakannan vuosikasvu oli 4,4 %

© OP

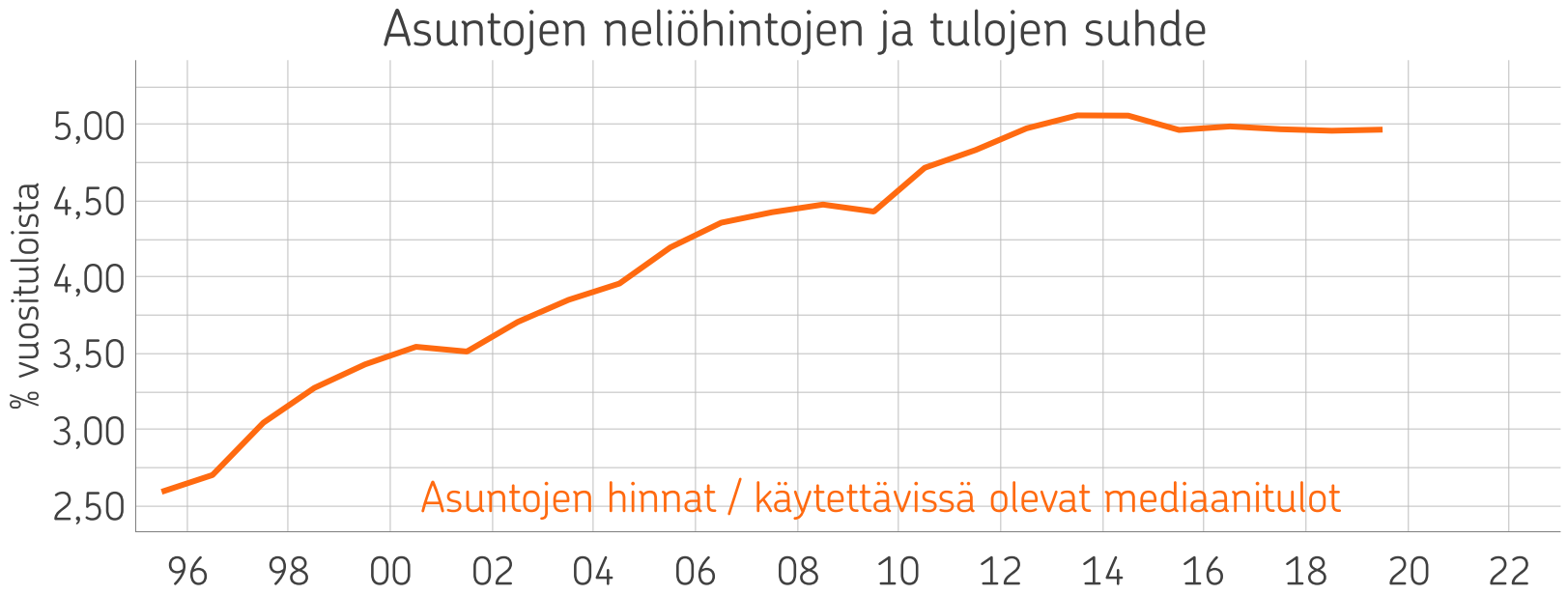
Kalleimmilla alueilla asuntojen hinnat ovat korkealla tuloihin nähden

- Tuloihin suhteutettuna koko maan asuntojen hinnoissa ei ole kuplaa. Hintojen ja tulojen suhde on korkeimmillaan siellä, missä hintataso on korkein. Joten tuloihin nähden kalleinta asuminen on pääkaupunkiseudulla ja etenkin Helsingin kalliimmilla postinumeroalueilla. Näin on kuitenkin ollut jo pidemmän ajan.
- Ansiotasoindeksi on saatavilla vain valtakunnallisella tasolla. Koko maan tasolla ansiot ja asuntojen hinnat ovat nousseet 2000-luvulla keskimäärin samaa tahtia keskenään. Helsingissä asuntojen hinnat ovat kuitenkin nousseet 2000-luvulla keskimäärin 4,7 % vuodessa ansioiden noustessa 2,8 % vuodessa.
- Myös tulojen kehityksessä on kuitenkin alueellisia eroja. Kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista saa käsityksen viime vuosien tulojen kehityksestä alueellisesti.
- Koko maan keskiarvoilla keskimääräisen kokoinen asunto maksaa noin 4 vuoden kotitalouden käytettävissä olevien tulojen verran. Kalleimpia asunnot ovat Kaivopuistossa (13,7 vuoden tulot), Kaartinkaupungissa (12,7) ja Punavuoressa (12,2).
- Viime vuonna ja kuluvan vuoden alkupuoliskolla hintojen ja tulojen suhteet ovat hieman nousseet asuntojen hintojen noustua tuloja nopeammin.

© OP

OP

Asuinneliö maksaa keskimäärin 5 % mediaanituloisen kotitalouden vuosituloista



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

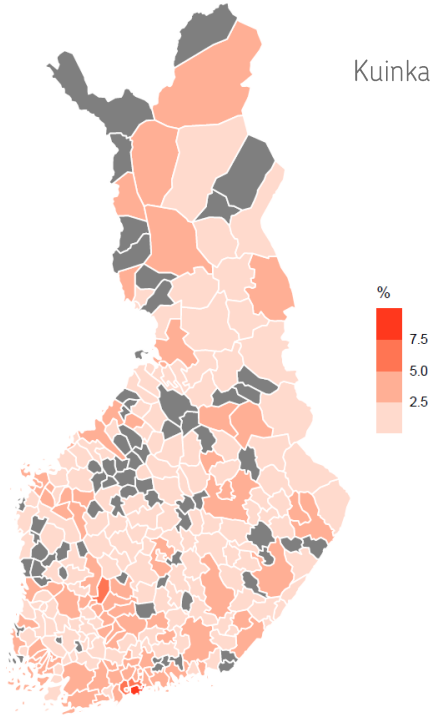
Asuinneliön hinta on laskettu osakeasuntojen hintojen perusteella.
Tulot ovat asuntokuntien käytettävissä olevien vuositulojen mediaani

© OP

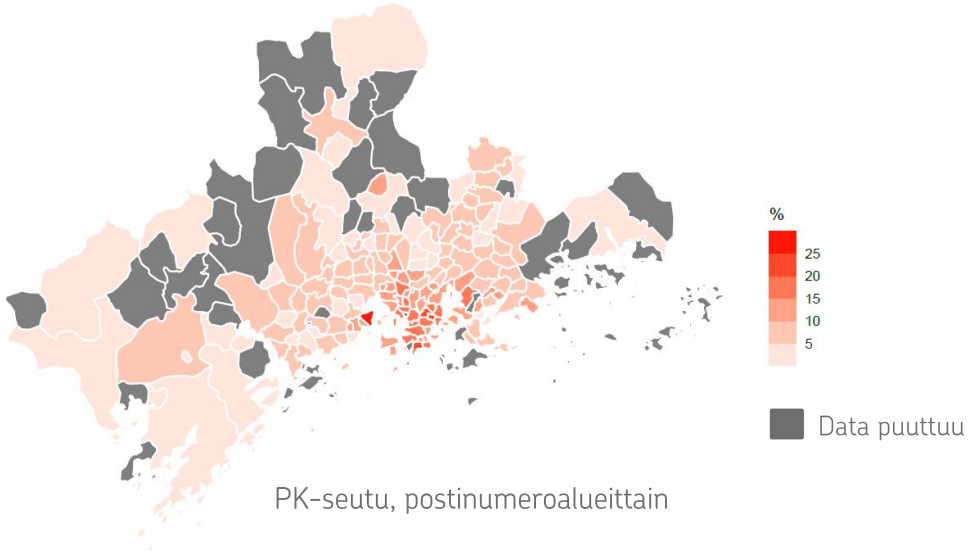
OP

Asuntojen hintojen ja tulojen suhteessa on merkittäviä alueellisia eroja

Kuinka suuren osuuden kotitalouden vuosituloista* yksi asuinneliö maksaa?



Koko maa, kunnittain



PK-seutu, postinumeroalueittain

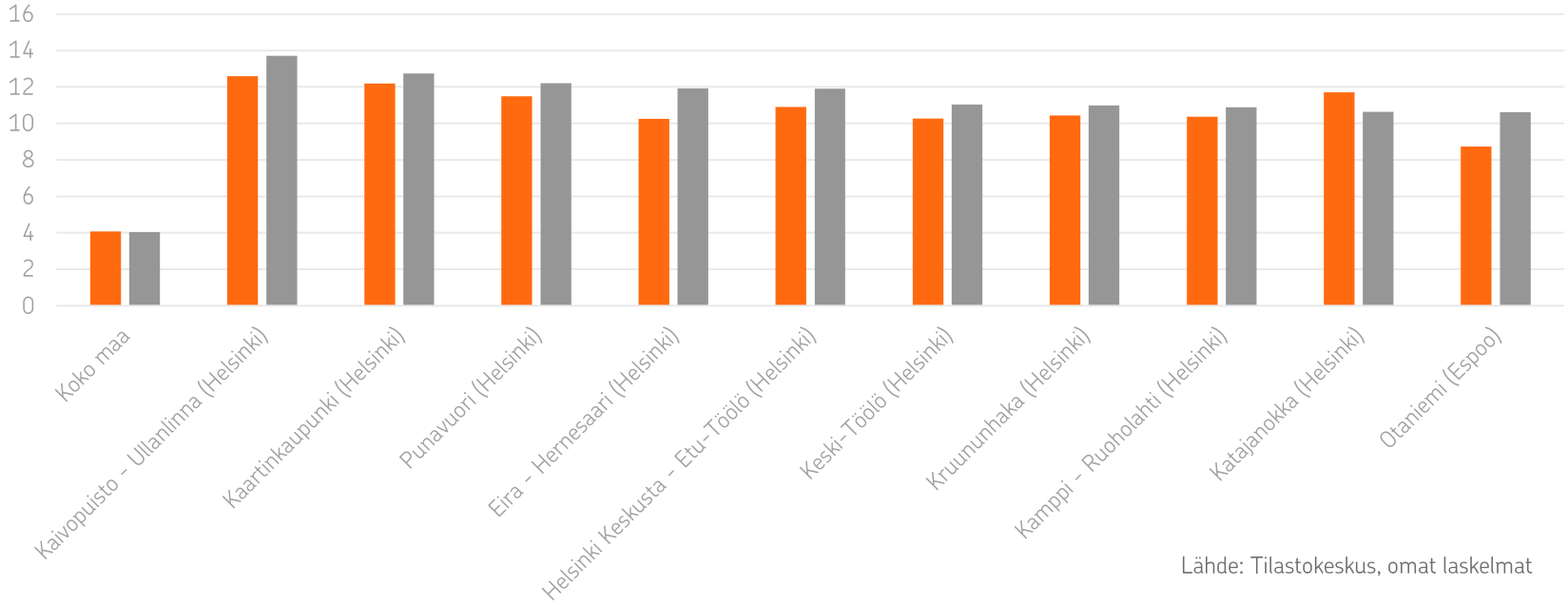
Lähde: Tilastokeskus, omat laskelmat

*Asuntokuntien käytettävissä olevien tulojen mediaani 2019 käytetyn alueen mukaan

© OP

Kalleimmillakin alueilla hintojen nousu vain hieman tulojen nousua nopeampaa

Keskimääräisen asunnon hinnan ja kotitalouden mediaanivuositulojen suhde



Lähde: Tilastokeskus, omat laskelmat

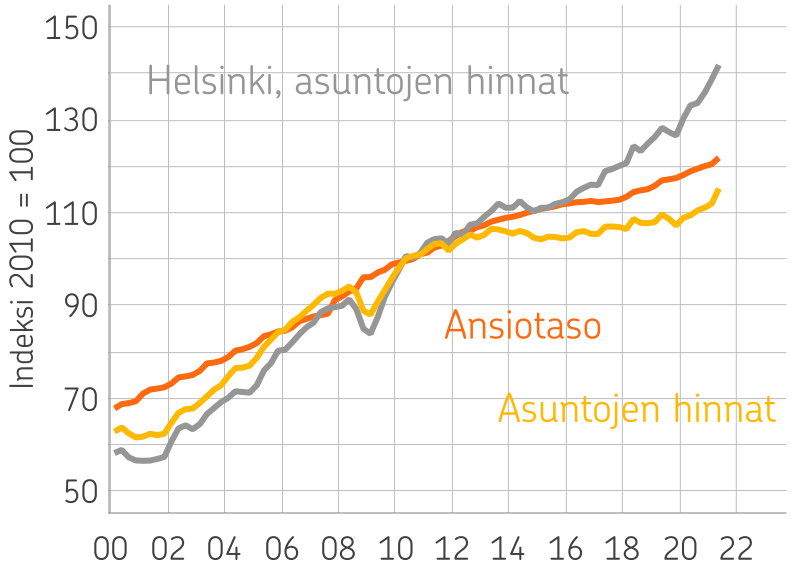
© OP

*Asuntokuntien käytettävissä olevien tulojen mediaani 2019 käytetyn alueen mukaan

OP

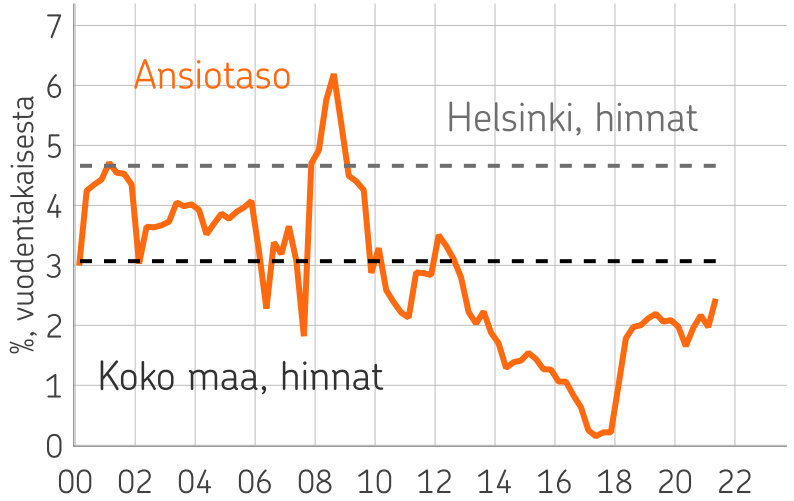
Asuntojen hinnat ovat nousseet keskimäärin maltillisesti tuloihin nähden

Asuntojen hinnat ja ansiotaso



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Asuntohintojen muutos keskimäärin* ja ansiotason muutos



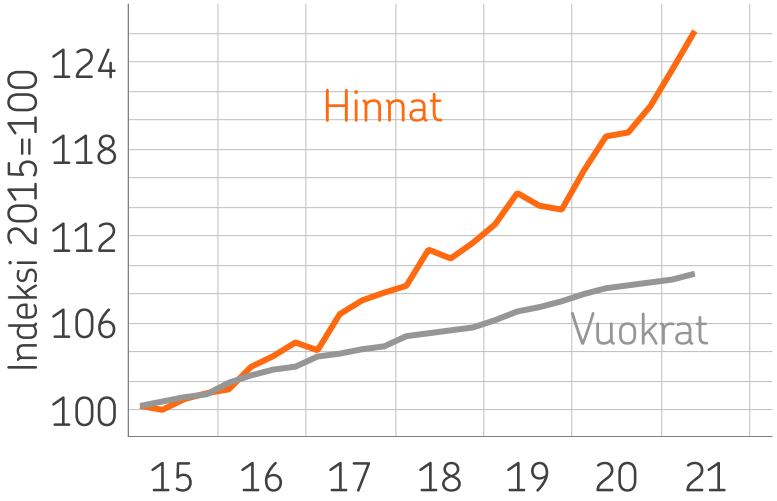
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

*Asuntojen hintojen keskimääräinen muutos 2000-luvulla

OP

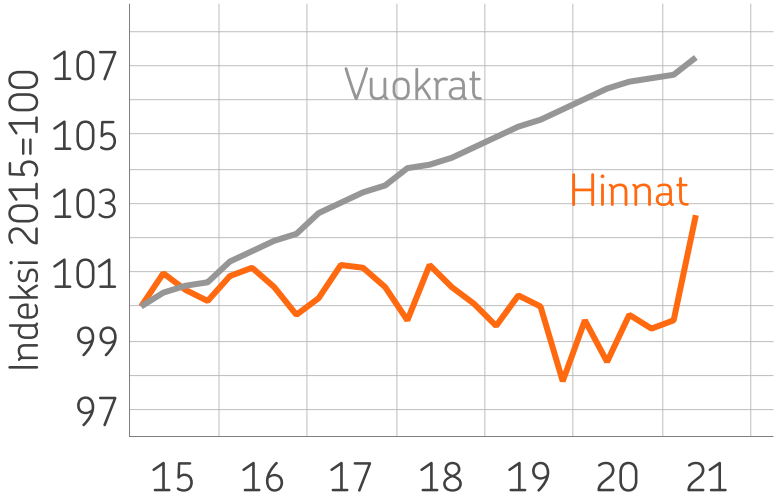
Pk-seudulla hintojen nousu ollut vuokrien nousua nopeampaa, muualla päinvastoin

PK-seutu: Kerrostaloasuntojen hinnat vs. vuokrat



Lähde: Macrobond,StatFin, OP

Muu Suomi: Kerrostaloasuntojen vuokrat vs. hinnat

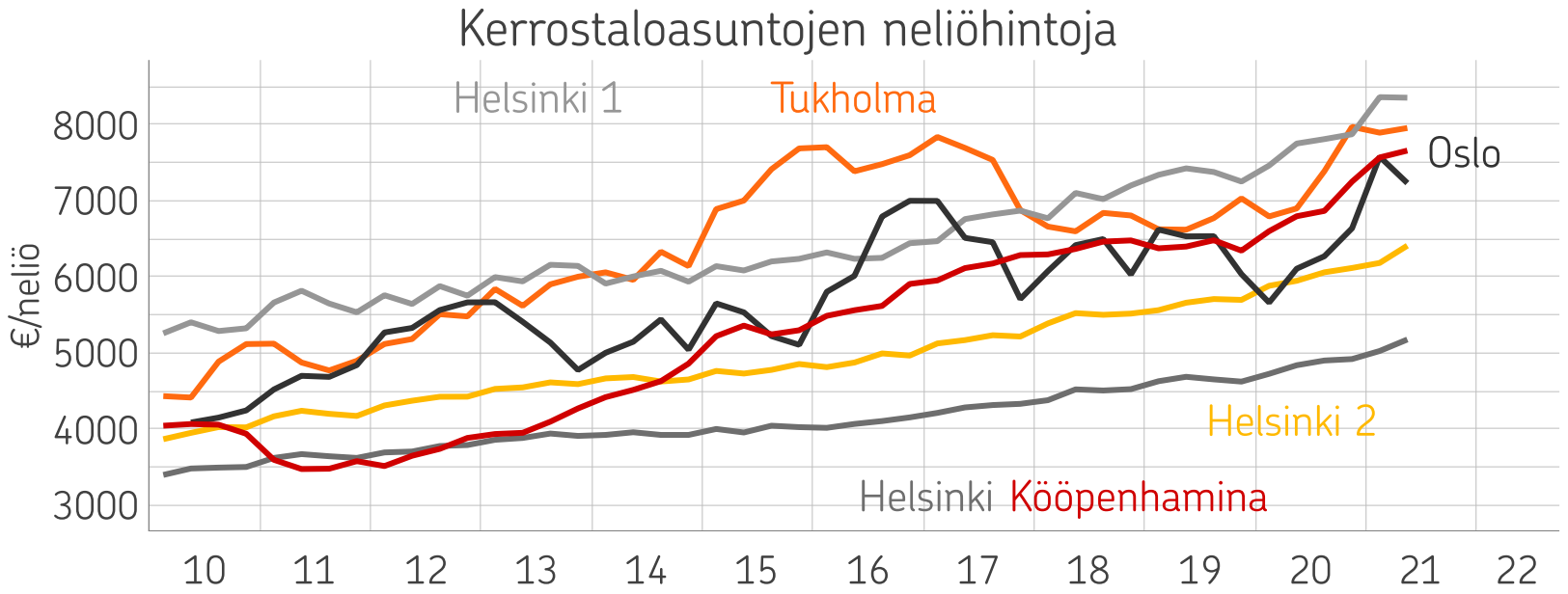


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

OP

Vain Helsingin kalleimman alueen hinnat yltävät Tukholman keskimääräiseen hintatasoon

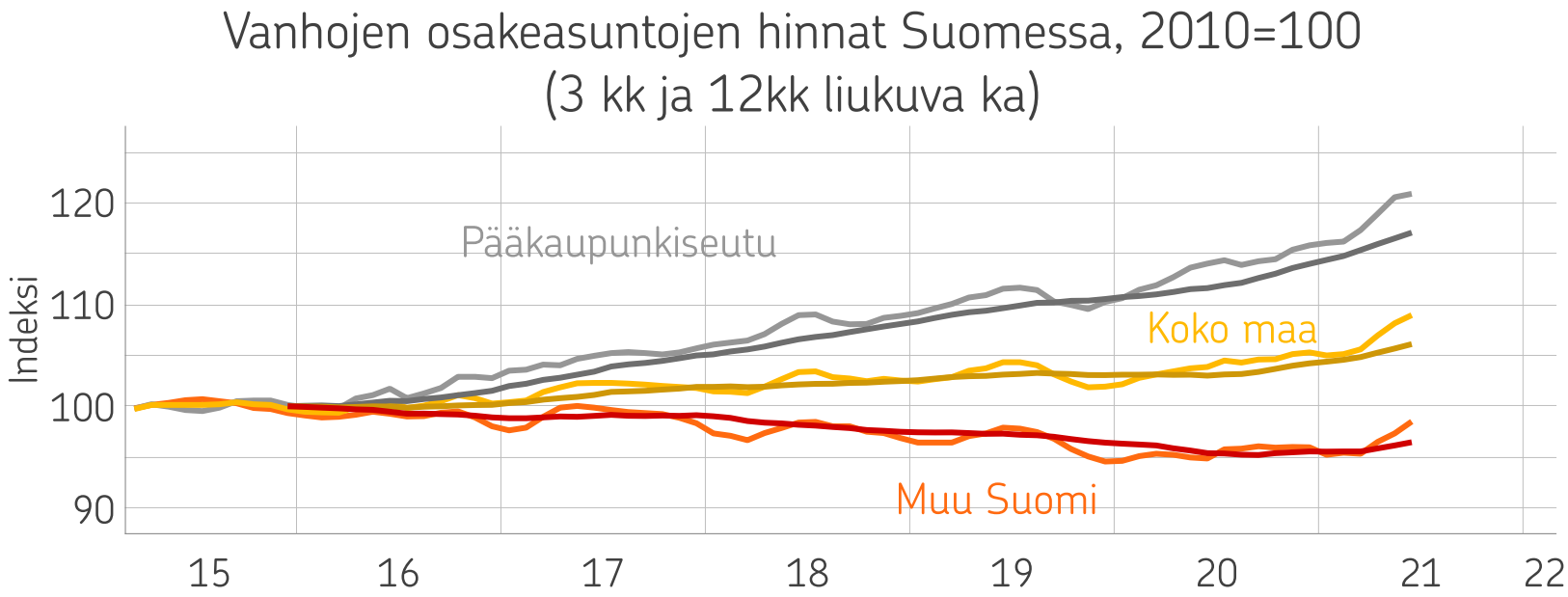


Lähde: Macrobond, Svensk Mäklarstatistik, Macrobond, StatFin, OBOS, RKR, OP

© OP

OP

Hintojen nousu on kiihtynyt viime kuukausina



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

Hintojen nousu on kiihtynyt kun 3 kk (vaalea) liukuva keskiarvo on 12 kk (tumma) liukuvan keskiarvon yläpuolella

© OP

OP

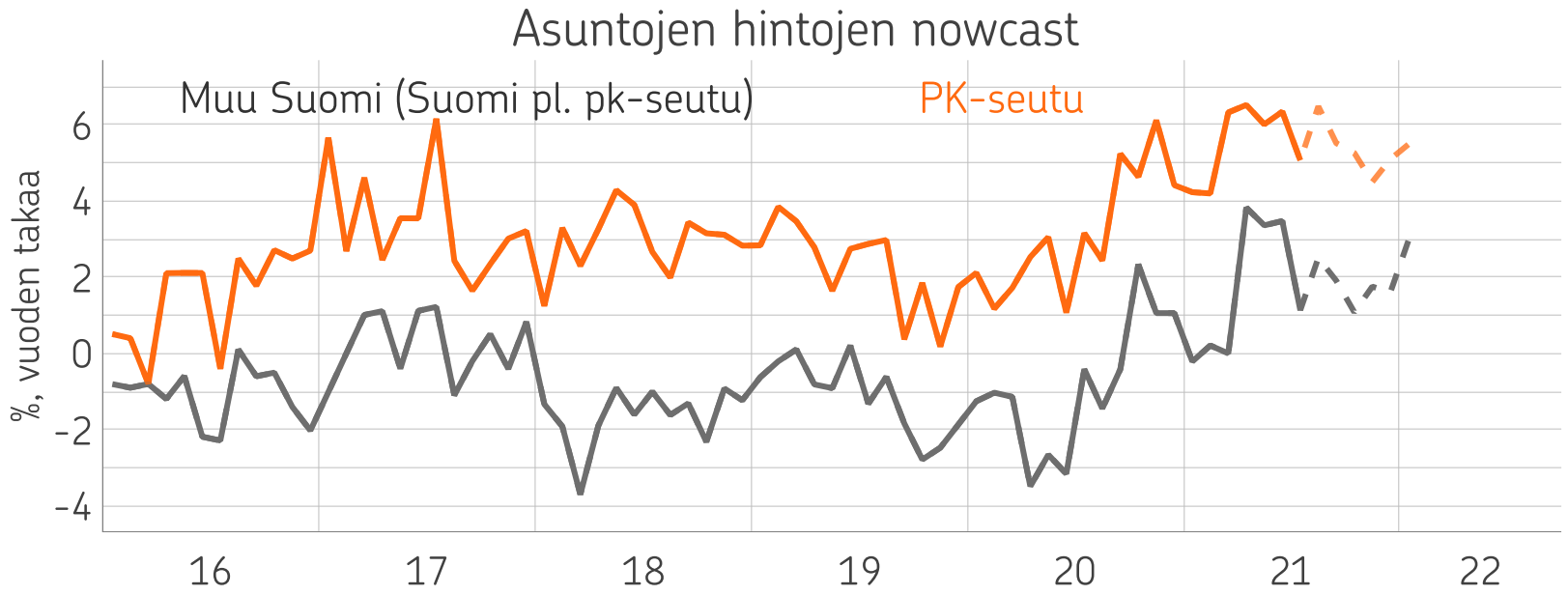
Asuntojen hinnat nousevat edellisvuosiin nähden nopeasti

- Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousevat tänä vuonna 4,5 %. Hintojen nousu jatkuu myös ensi vuonna 3 % vauhdilla ja tasaantuu sen jälkeen hitaampaan tahtiin. Hintojen nousu painottuu kasvukeskuksiin.
- Asuntomarkkinoiden vahvaa vetoa tukee hyvä kysyntätilanne. Ihmisten asumistarpeiden muutos, hyvä tulokehitys, vahva luottamus talouteen ja talouden ripeä elpyminen tukee kysyntää myös ensi vuonna.
- Asuntojen hinnat nousivat toisella vuosineljänneksellä keskimäärin 5,3 % viime vuoden vastaavasta ajankohdasta. Hintojen nousu oli vahvaa suurimmissa kaupungeissa, mutta hintojen nousu näyttäisi tarttuneen myös kasvukeskusten ulkopuolelle.
  - Hinnat nousivat Helsingissä sekä pääkaupunkiseudulla keskimäärin 6,5 % vuoden takaa.
  - Ensimmäiseen vuosineljännekseen nähden asuntojen hinnat nousivat kaikissa suurissa kaupungeissa. Kuopiota lukuun ottamatta suurien kaupunkien asuntojen hinnat nousivat myös vuodentakaisesta.
- Asuntokauppa on jatkunut alkuvuonna vilkkaana. Aivan viimeisimmät havainnot viittaavat kuitenkin aktiviteetin kiihtymisen hiljalleen tasaantuvan. Aktiviteetti jatkuu kuitenkin hyvänä.

© OP

OP

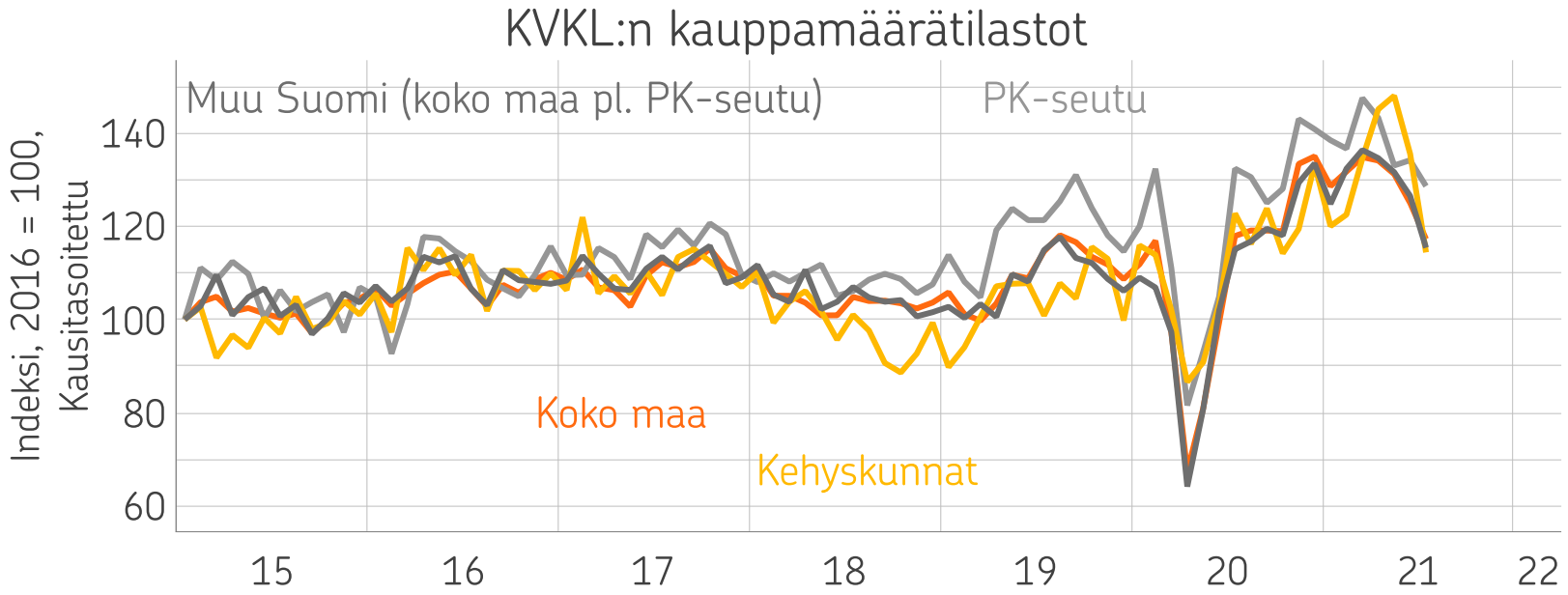
OP:n ekonomistien nowcasting-malli viittaa hintojen nousun jatkuvan vahvana



Lähde: Macrobond, OP, Tilastokeskus

© OP

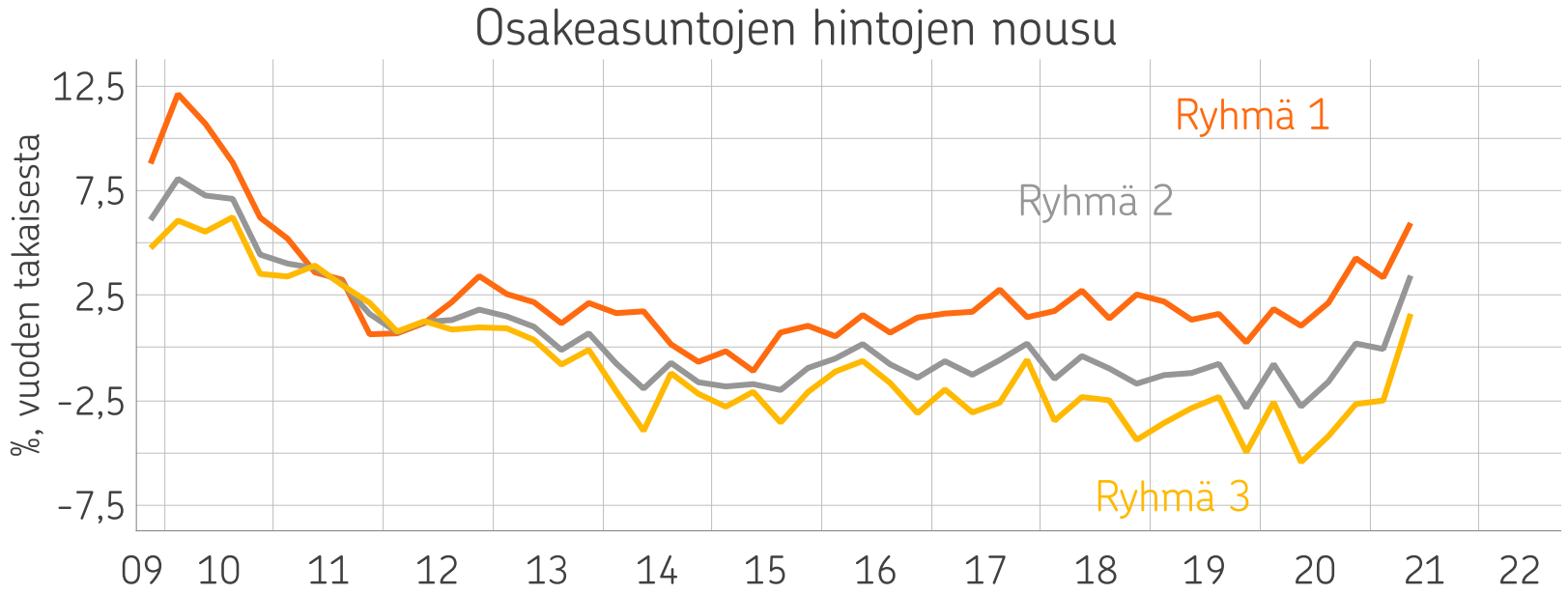
Asuntokaupan vuosi on alkanut vauhdikkaasti – pientä tasaantumista kuitenkin näkyvissä



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, OP

© OP

Hintojen nousu tarttunut myös kasvukeskusten ulkopuolelle

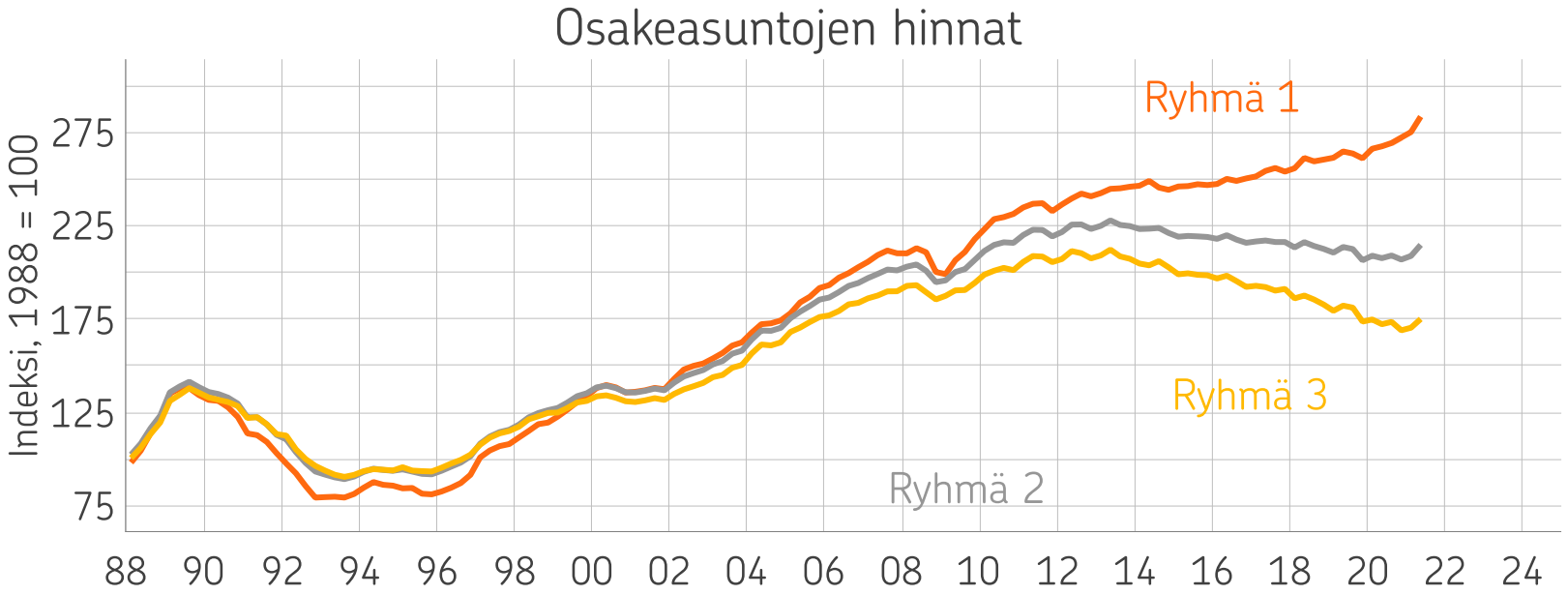


Lähde: Macrobond, , OP

Ryhmien muodostamisesta tarkemmin edellisessä asuntomarkkinakatsauksesta.
Ryhmä 1 sisältää kuntia, joissa hinnat ovat nousseet viime vuodet (Espoo, Helsinki, Tampere ja Turku)
Ryhmä 2 alueilla hinnat ovat olleet jokseenkin vakaat tai laskeneet hieman (Jyväskylä, Lahti, Oulu, Pori, Porvoo, Rovanieni, Seinäjoki, Vaasa ja Vantaa)
Ryhmä 3 alueilla hinnat ovat laskeneet viime vuodet (Hämeenlinna, Joensuu, Kajaani, Kokkola, Kotka, Kouvola, Kuopio, Lappeenranta, Mikkeli, Rauma)

© OP

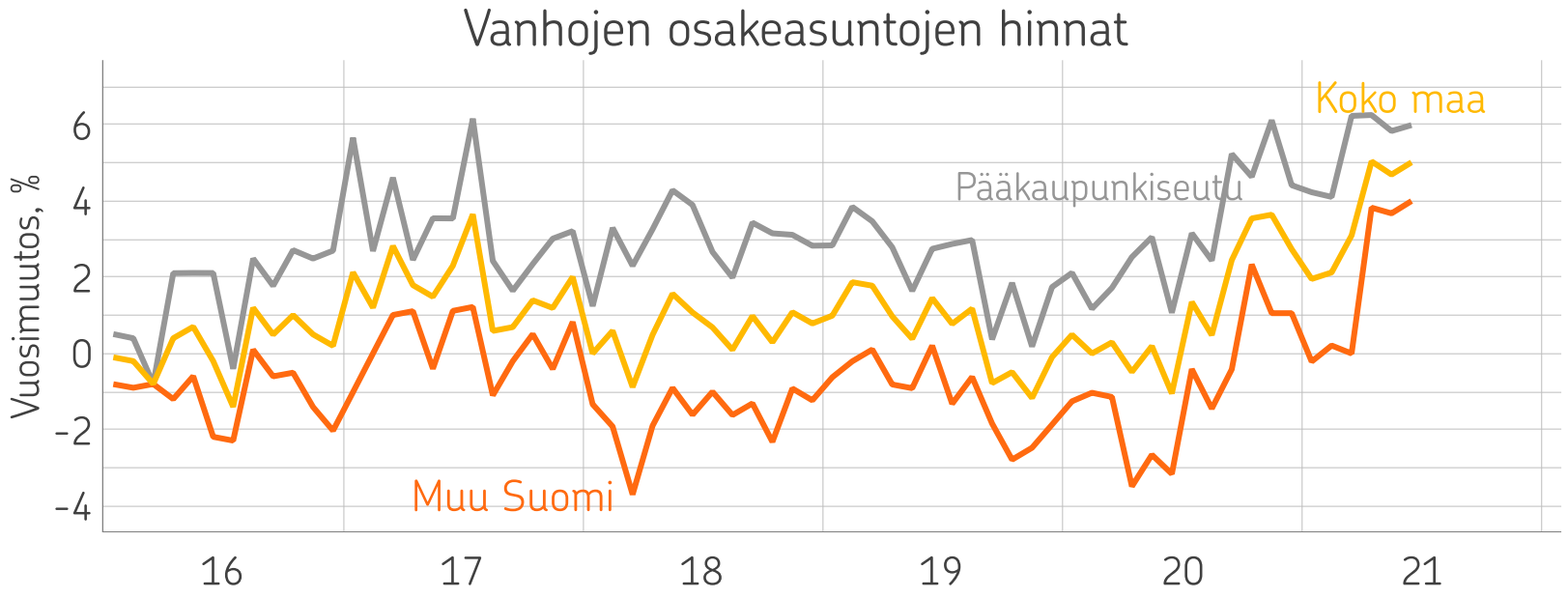
Hintojen kehityksen trendi kuitenkin laskeva kasvukeskusten ulkopuolella



Lähde: Macrobond, , OP

© OP

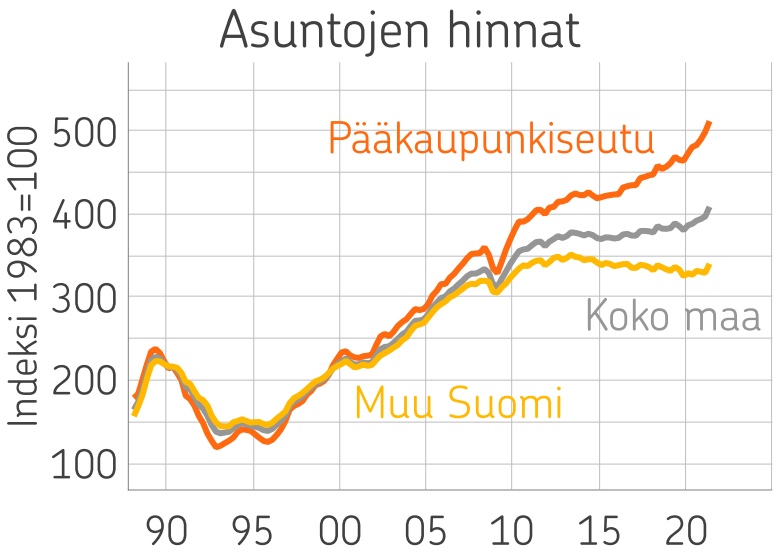
Asuntojen hintojen nousu on aiempaa laaja-alaisempaa



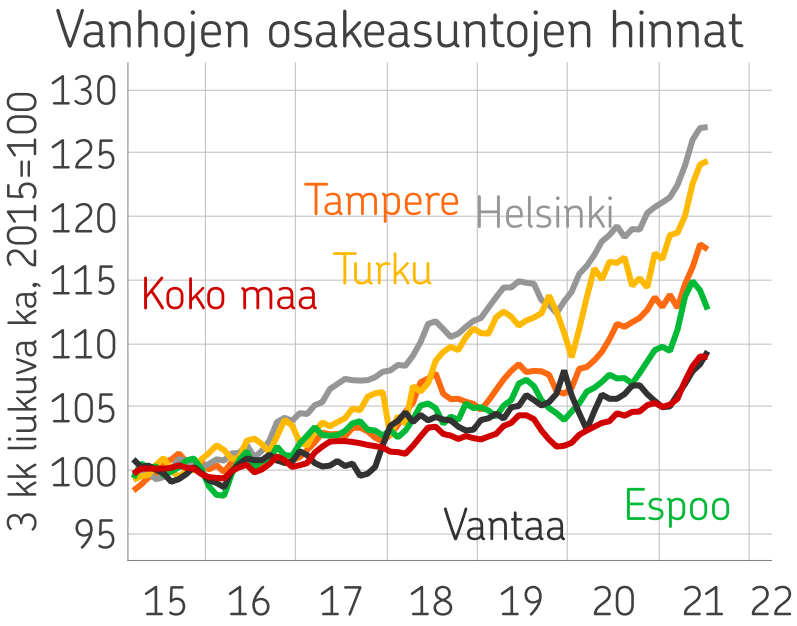
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

Suurimmissa kasvukeskuksissa hintojen nousu on kiihtynyt



Mukana vanhojen osakeasuntojen hinnat
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

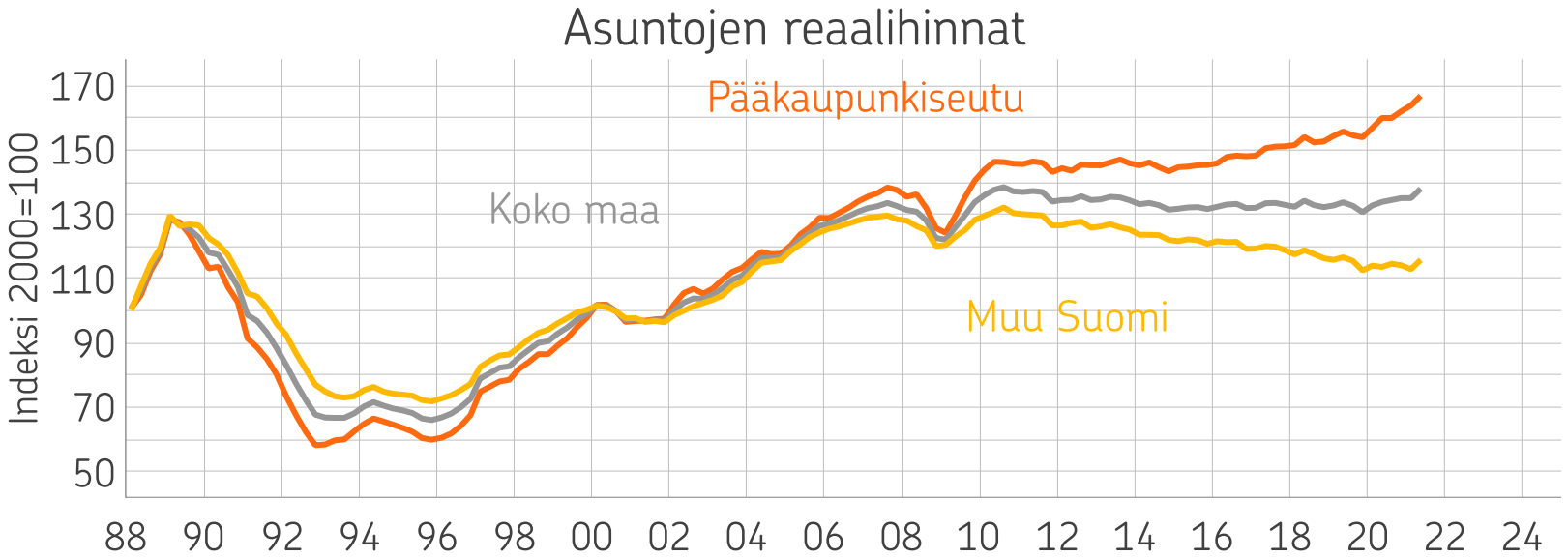


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

OP

Asuntojen hinnat nousseet inflaatiota ripeämmin tänä vuonna

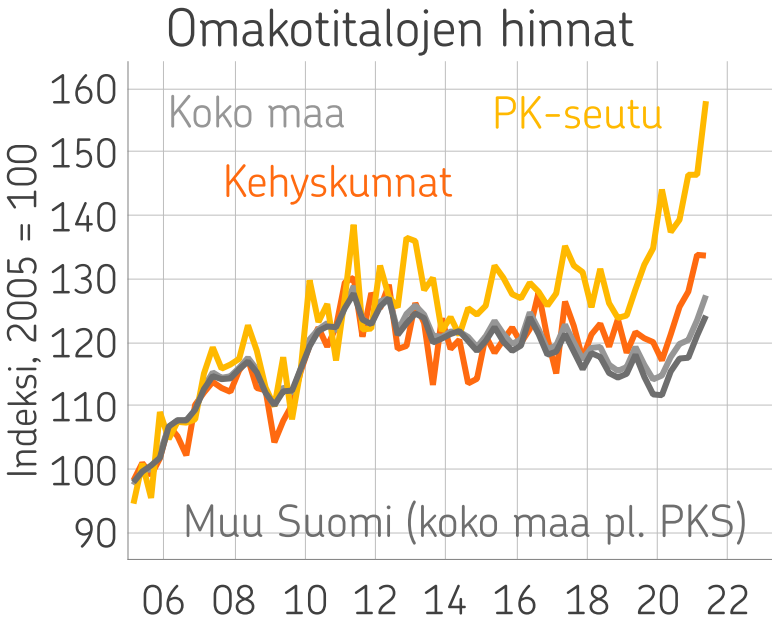


Vanhat osakeasunnot
Lähde: Macrobond, StatFin, OP

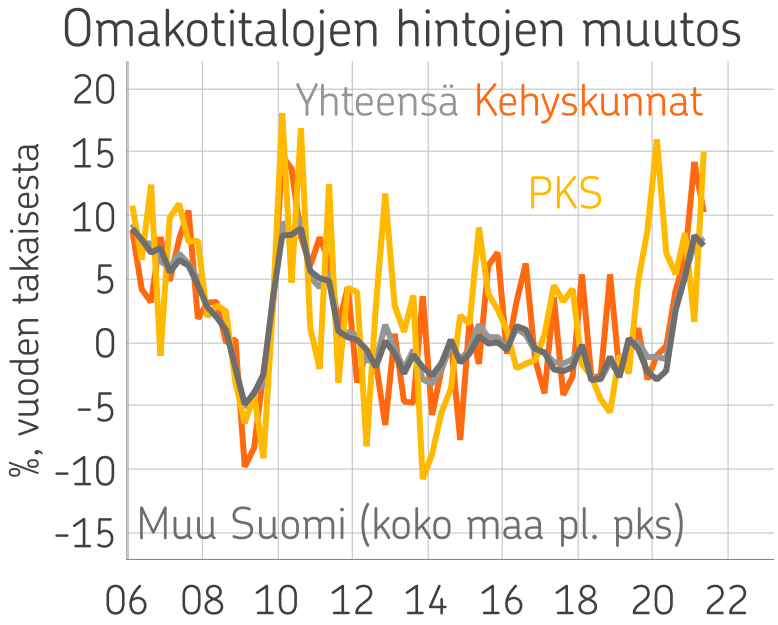
© OP

OP

Omakotitalojen hinnat nousseet reippaasti



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

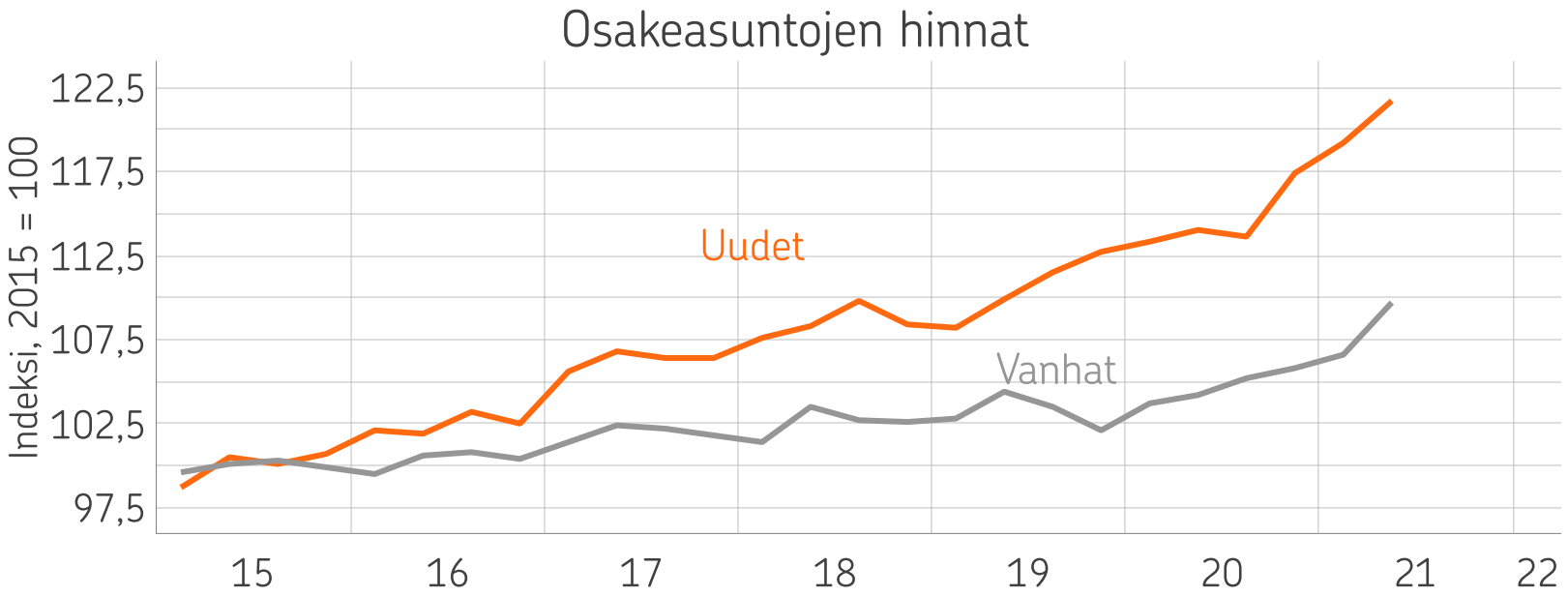


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

OP

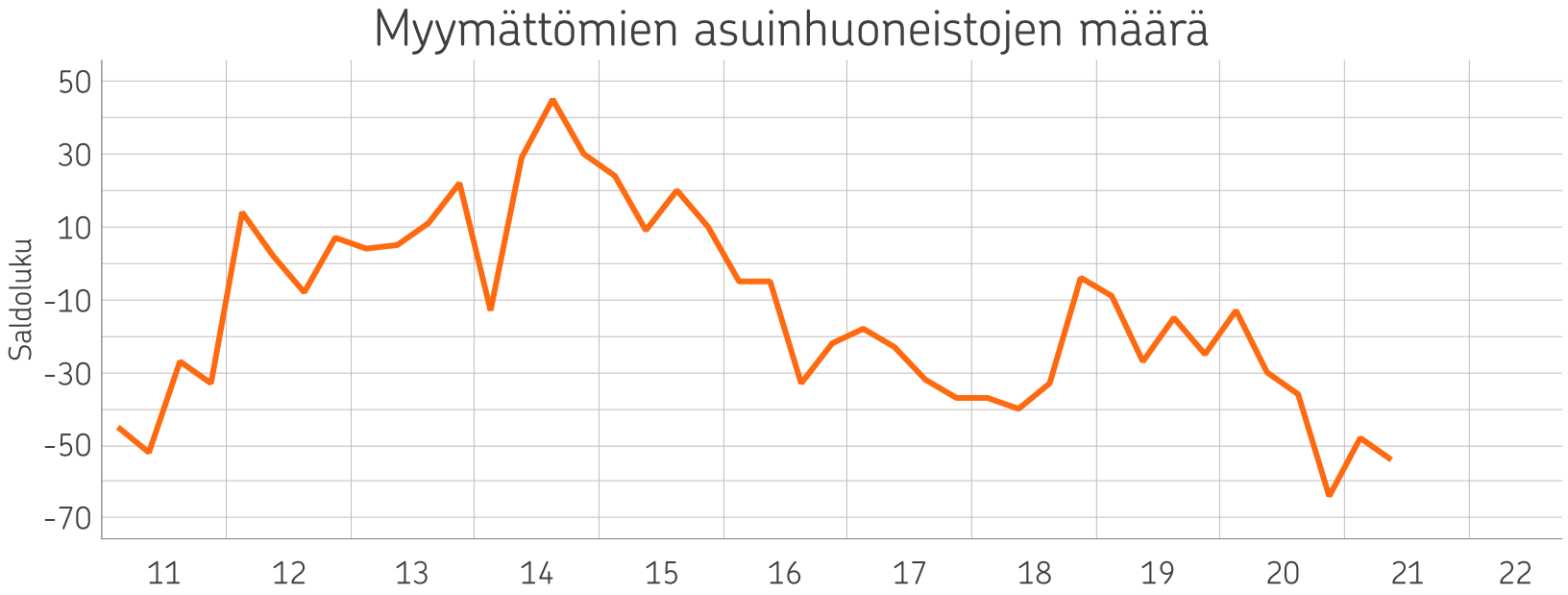
Myös uusien asuntojen hintojen nousu on kiihtynyt



Lähde: Macrobond,StatFin, OP

© OP

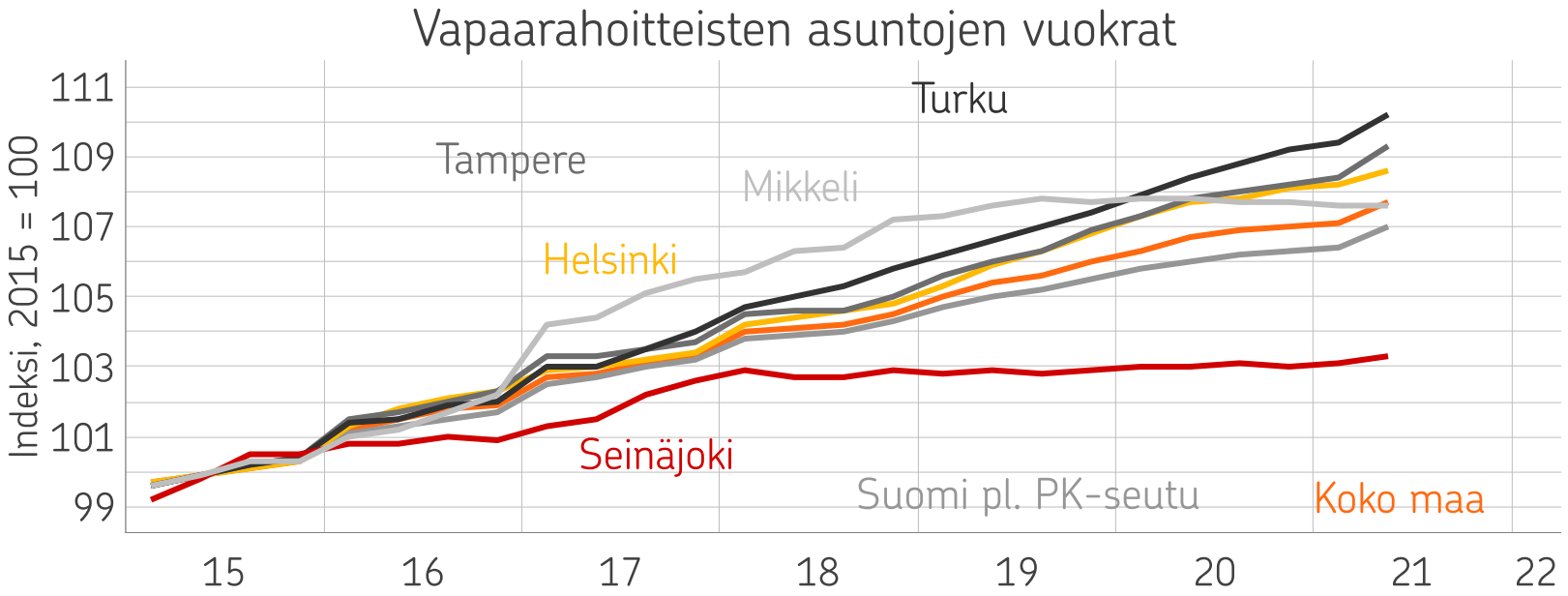
Myymättömien asuntojen määrä vähentyi viime vuonna – pohja lienee kuitenkin ohitettu



Lähde: EK, Macrobond, OP

© OP

Vuokrat kehittyneet hintoja tasaisemmin – Alueellisia eroja kuitenkin on

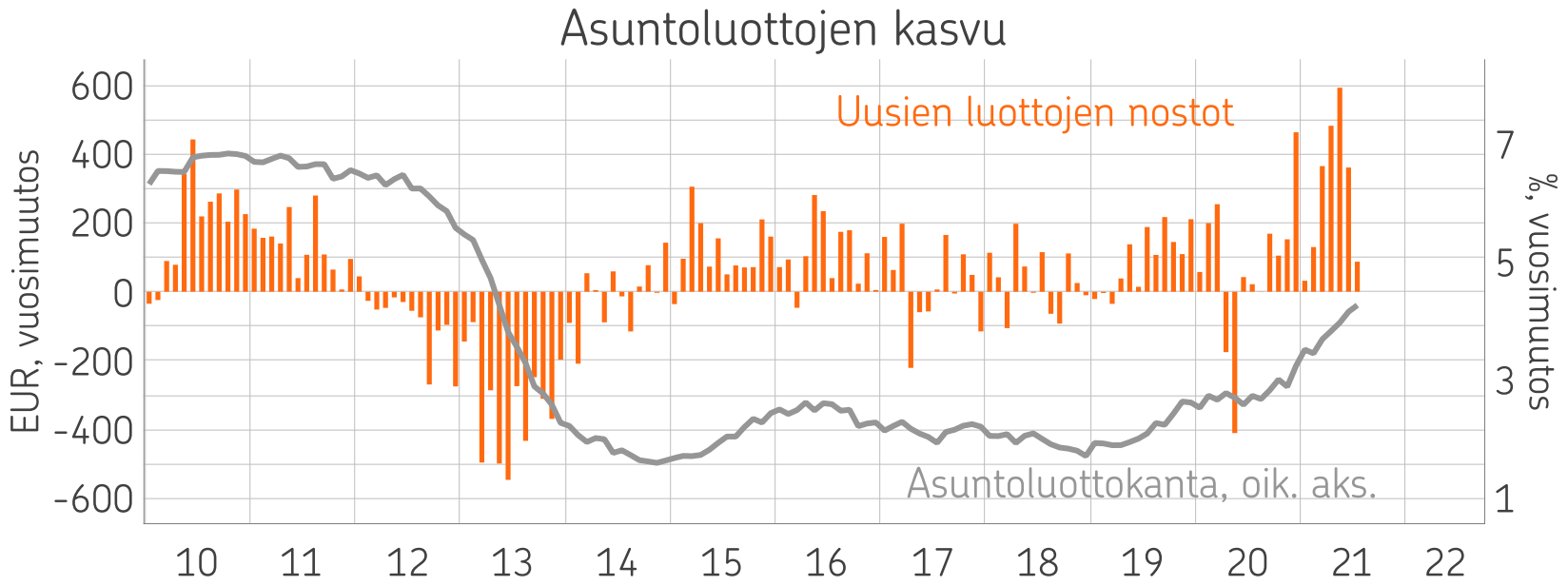


Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

OP

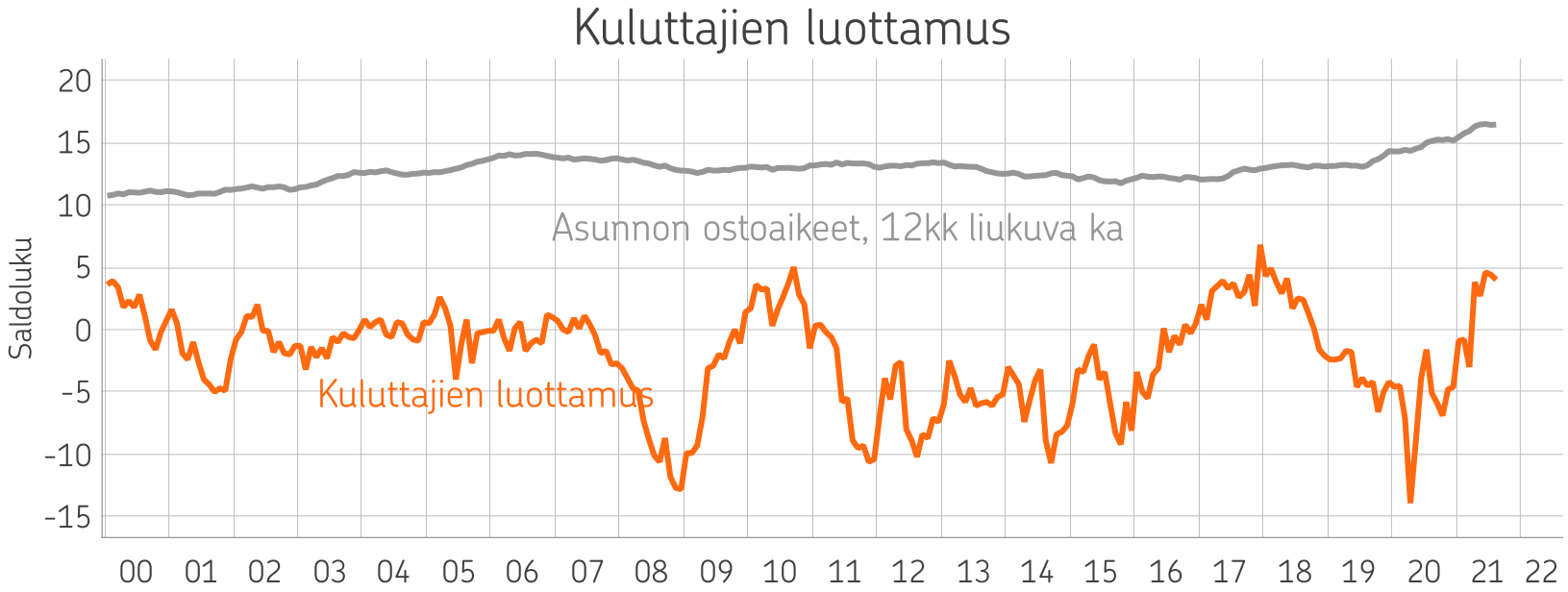
Uusien asuntolainojen nostot pysytelleet korkealla



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

© OP

Kuluttajien noussut jo koronaa edeltävän tason yläpuolelle – asunnonostoaikeet korkealla



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© OP

OP

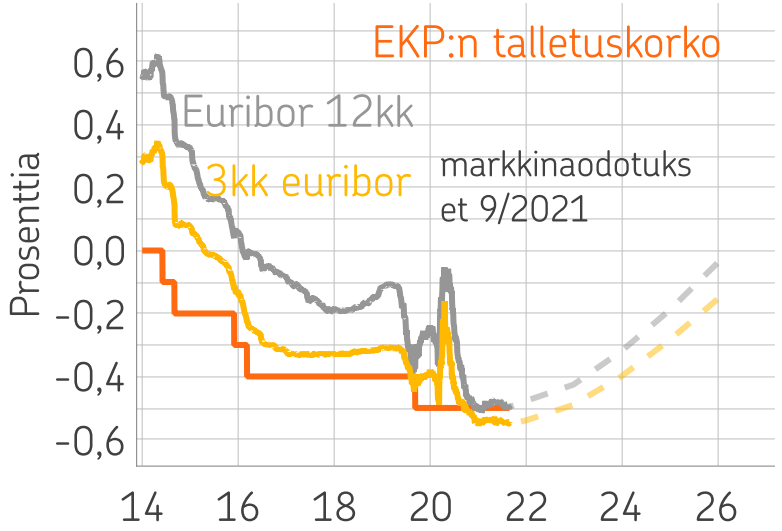
Markkinat odottavat korkojen pysyvän matalalla lähivuodet

Uusien asuntolainojen keskikorko



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

Markkinoiden korko-odotukset

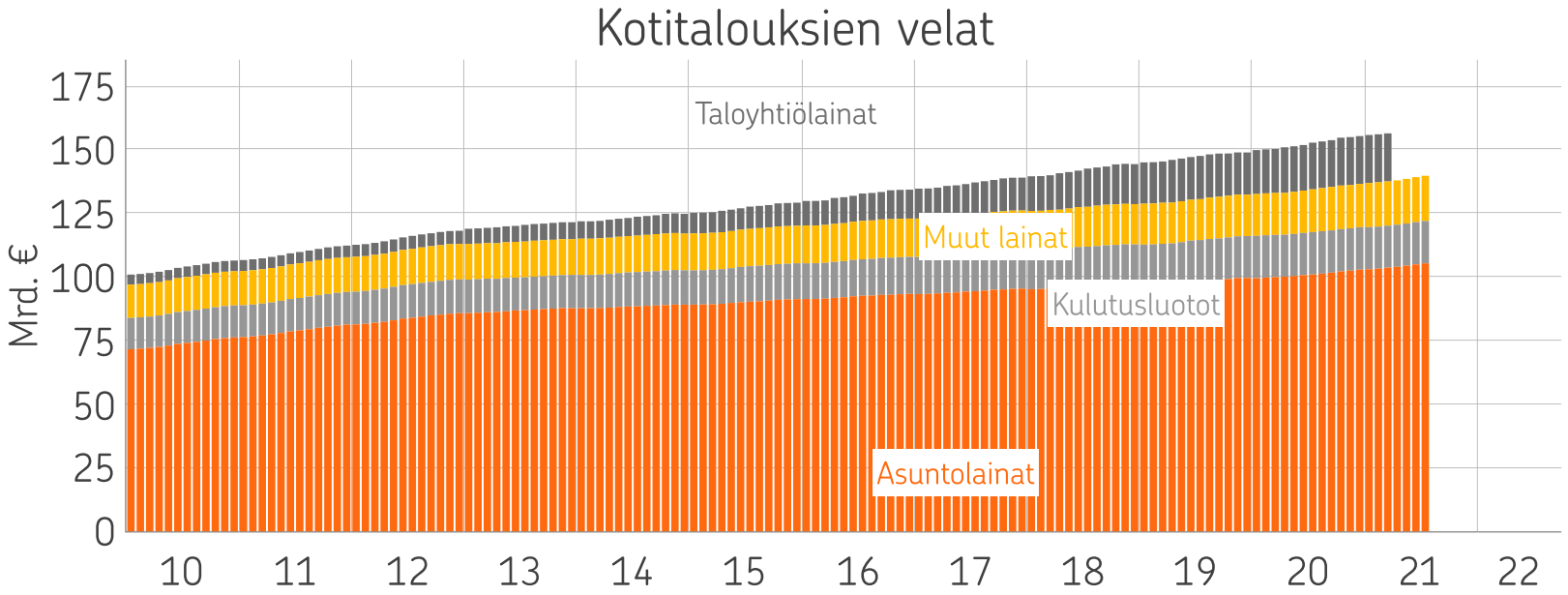


Lähde: Macrobond, European Money Markets Institute (EMMI), ECB, OP

© OP

OP

Taloyhtiölainojen osuus veloista jatkaa kasvuaan – kasvuvauhti on kuitenkin tasaantunut

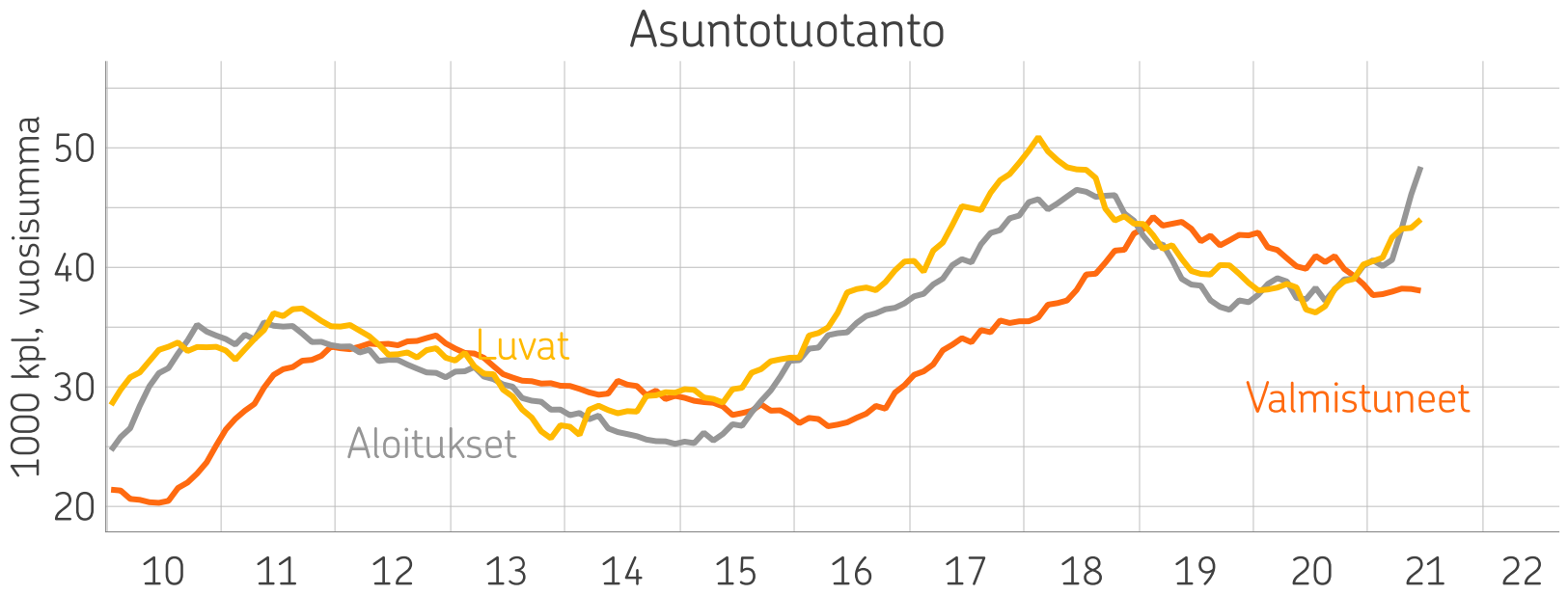


Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Suomen Pankki, OP

© OP

OP

Asuinrakennusten aloitukset nousseet korkealle



Lähde: Macrobond, StatFin, OP

© 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