

BLOGI

Suurten kaupunkien asuntomarkkinoilla käänne – mitä on odotettavissa?

Rahoitusvakaus | 03.02.2023 | Hanna Putkuri

KIRJOITTAJA



Hanna Putkuri
Neuvonantaja

Korkomenojen ja muiden elinkustannusten nopea kasvu on kääntänyt asuntojen hinnat Suomessa noususta laskuun. Käänne on ollut jyrkin suurissa kaupungeissa ja etenkin pääkaupunkiseudun yksioissa, jotka ovat halventuneet eniten.

Miten asuntomarkkinoiden käänne näkyy eri mittareissa?

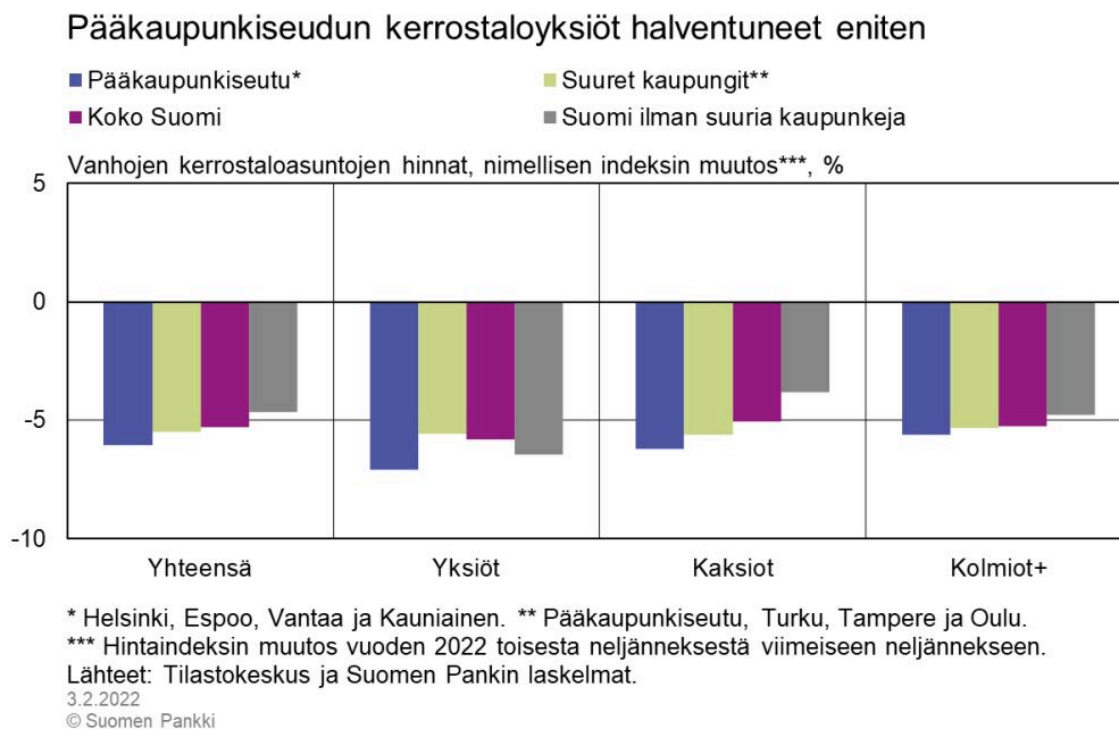
Siellä missä ennen nousua, nyt nopeinta laskua

Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat kallistuivat vuodesta 2015 kesään 2022 eniten pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa.¹ Nousu oli nopeinta Helsingissä, Turussa ja Tampereella. Muualla kuin suurissa kaupungeissa asunnot keskimäärin halpenivat (kuvio 1).²

Asuntojen hintojen nousu kiihtyi vuosina 2020–2021, ja hinnat kallistuivat ympäri Suomea. Asuntojen kysynnän kasvu pandemian alkuvaiheen jälkeen kohotti hintoja, mutta samaan aikaan runsas rakentaminen lisäsi tarjontaa ja saattoi osaltaan hillitä nousupaineita.

Kotitalouksien lainanotto kasvoi pandemian aikana sekä omistus- että sijoitusasuntojen hankintaa varten. Myös suuret ammattimaiset sijoittajat kasvattivat sijoituksiaan asuinkiinteistöihin. Asuntoja rakennettiin kasvukeskuksissa vilkkaasti sekä omistus- että vuokratyöön.

Kuvio 2.



Asuntojen hintojen lasku on ollut harvinaista kasvukeskuksissa. On silti tavallista, että talouden poikkeuksellisissa häiriötilanteissa asunnot halpenevat enemmän niillä alueilla, joilla asunnot ovat kalliimpia ja asunto- ja taloyhtiölainat suurempia kuin keskimäärin koko maassa.

Menneisyydessäkin on koettu ajanjaksoja, jolloin pääkaupunkiseudun asunnot ovat halventuneet ja lasku on ollut voimakkaampaa kuin muualla Suomessa. Näitä ovat olleet vuoden 2008 globaali finanssikriisi, IT-kuplan puhkeaminen 2000-luvun alussa ja 1990-luvun alun lama.

Suurten kaupunkien kerrostaloyksiöt ovat olleet hyvin kysytyjä sijoituskohteita, ja viime vuosina niitä on myös rakennettu runsaasti. Sijoittajakysynnän ja rakennustuotannon vaihtelut voivat osaltaan voimistaa asuntomarkkinoiden heiluntaa nousu- ja laskusuhdanteissa.

Asuntokaupassa jarrupoljin herkin pääkaupunkiseudulla

Asuntokauppa ja kotitalouksien lainanotto hiipuivat vuoden 2022 loppua kohti. Kotitaloudet ottivat vuoden lopulla **asuntolainoja vähemmän kuin pitkään aikaan**. Uusien sijoitusasuntolainojen euromäärä pieneni suhteellisesti enemmän kuin omistusasuntolainojen.

Vanhon kerrostaloasuntojen kaupat ovat vähentyneet erittäin vilkkaista edellisvuosista

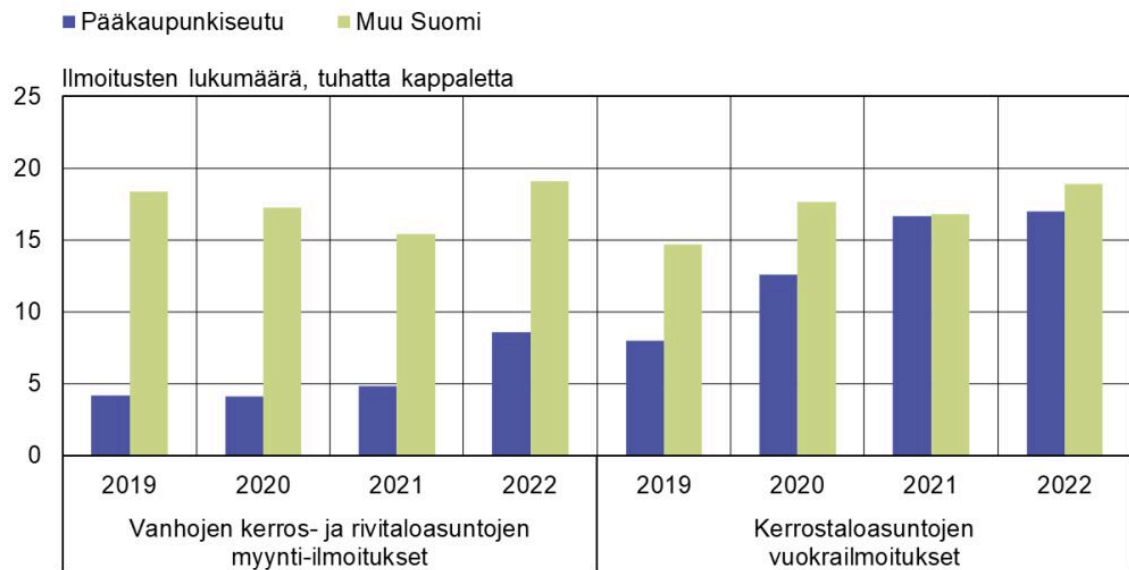
rajummin pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa kuin muualla Suomessa. 2020-luvulla pääkaupunkiseudun osuus kaupoista on ollut suurimmillaan lähes 40 prosenttia ja suurten kaupunkien miltei 60 prosenttia. Vuoden 2022 lopulla osuudet olivat hieman yli 30 ja 50 prosenttia.

Myyntissä olevien vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen määrä kasvoi vuonna 2022 enemmän pääkaupunkiseudulla kuin muualla Suomessa (kuvio 3). Samalla myyntiajat pitenivät selvästi.

Vuokrailmoituksia oli joulukuussa edelleen runsaammin kuin ennen pandemiaa, etenkin pääkaupunkiseudulla. Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla hitaasti.

Kuvio 3.

Myynti-ilmoitukset lisääntyneet, vuokrailmoituksiakin runsaasti



Lähde: Tilastokeskus (Oikotien aineisto, joulukuun aikana olleiden ilmoitusten määrä).

3.2.2022

© Suomen Pankki

Myyntissä olevien yksiöiden määrä lisääntyi tammikuusta 2022 tammikuuhun 2023 suhteellisesti enemmän kuin suurempien kerrostaloasuntojen. Myytyjen tai myynnistä poistettujen yksiöiden markkinointiajat olivat selvästi vuodentakaista pidempiä.⁴

Mitä on odotettavissa?

Asuntomarkkinat – asuntojen mahdolliset ostajat ja myyjät – ovat vähitellen sopeutumassa

korkeiden ja muiden kustannusten äkilliseen nousuun. Asuntokaupan voi odottaa pysyvän aiempaa vaimeampana, kunnes suurin epävarmuus talouden näkymistä alkaa hälventyä.

Näköpiirissä on yhä uhkia. Kotitaloudet ovat velkaantuneempia kuin koskaan ennen korkojen noustessa. Lisäksi hyvin suuret taloyhtiölainat ja asuntosijoittamisen kasvu ovat viime vuosien uusi ilmiö. Riskeistä ei ole kokemusta tilanteessa, jossa kustannukset ovat nopeassa kasvussa.

Kuluttajien odotukset omasta ja Suomen taloudesta paranivat hieman tammikuussa. Odotukset olivat silti tavanomaista synkempiä. Kuluttajat eivät pitäneet ajankohtaa otollisena lainanottoon. Aikeet ostaa asunto seuraavan vuoden aikana lisääntyivät kuitenkin joulukuusta.

Pankinjohtajat odottivat vuoden 2022 lopulla, että asuntolainojen kysyntä vähenee kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä.⁵ Pankkien ekonomistit ennustivat loppuvuoden 2022 kirkkausissaan, että asuntojen hinnat laskevat edelleen vuoden 2023 aikana.

Asuntoja on myynnissä ja rakenteilla hyvin runsaasti, eli tarjontaa on tällä hetkellä kosolti. Uudet rakennusluvut ja hankkeiden aloitukset ovat kuitenkin vähentyneet viime vuosien huippumääristä. Tämä ennakoii, että uusia asuntoja alkaa myös valmistua viimeaikaista vähemmän.

Taloudellinen toimeliaisuus ja väestönkasvu painottuvat yhä suuriin kaupunkeihin ja niiden liepeille. Tämä ylläpitää asuntojen kysyntää halutuimmilla alueilla. Kunhan talouden näkymät kirkastuvat, epävarmuuden aikana patoutunut kysyntä voi purkautua ripeästi.

Asiasanat

asuntojen hinnat, asuntokauppa, asuntomarkkinat