

# ALUEELLINEN ASUNTOMARKKINAENNUSTE 2024

15.2.2024

Veera Holappa

Markus Lahtinen

# ASUNTOMARKKINOILLE PALAUTUU POSITIIVINEN VIRE

Asuntokauppa hyytyi viime vuonna hyvin voimakkaasti.

Vanhojen kerrostaloasuntojen kauppamäärät laskivat 33 prosenttia viime vuonna. Hinnat laskivat 7 prosenttia.

Vuokrien kasvu kiihtyi, mutta ei kustannusten nousua vastaavasti.

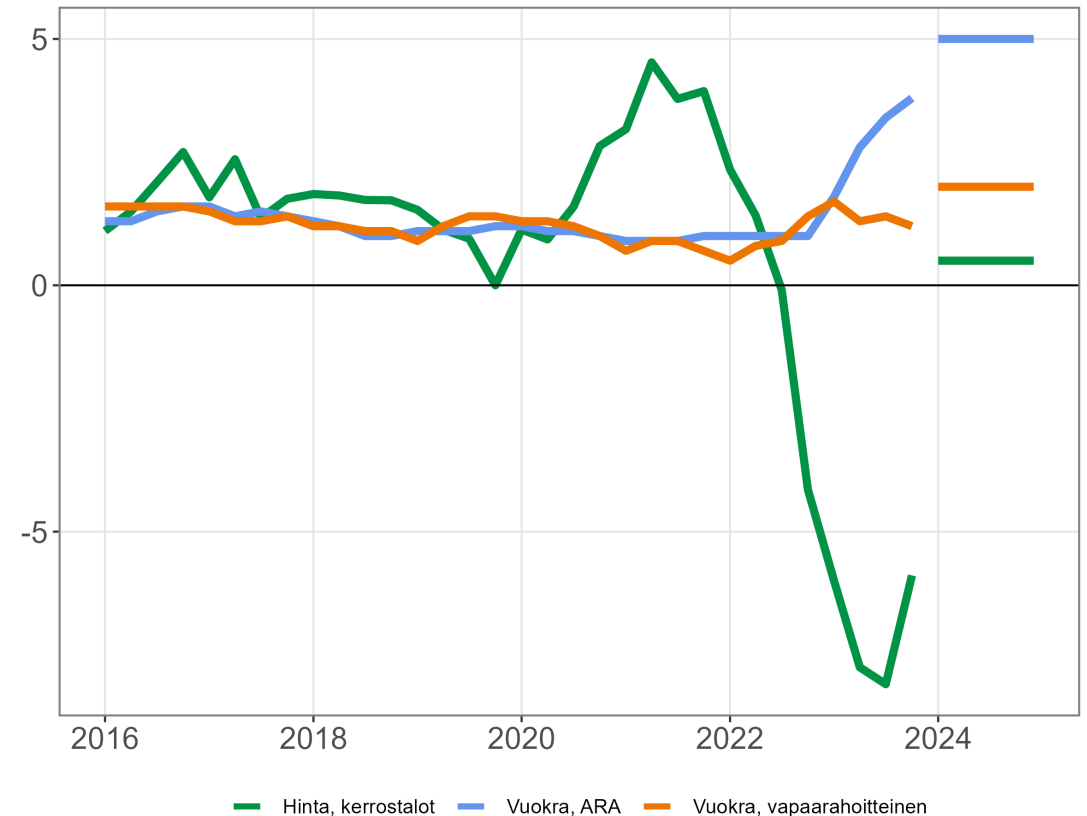
Korkojen lasku ja kotitalouksien nimellistulojen hyvä kehitys tukevat asuntokaupan ja hintakehityksen palautumista.

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat kääntyvät kasvuun syvän montun pohjalta.

Vuokrien nousu kiihtyy edelleen. Erityisesti ARA-vuokrat nousevat paljon.

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen ennustetaan kasvavan 0,5 prosenttia, vapaarahoitteisten vuokrien nousevan 2 prosenttia ja ARA-vuokrien nousevan 5 prosenttia.

Asuntojen hinnat ja vuokrat koko maassa  
%-muutos vuoden takaa



Lähde: Tilastokeskus, PTT

# KORKO LASKEE MALTILLISESTI

12 kuukauden Euribor kääntyi vihdoin laskuun viime vuoden marraskuussa.

EKP on viestinnässään painottanut, että kuluttajahintojen laskun täytyy olla pysyvää, jotta ohjaukorkoa voidaan laskea.

Sekä euroalueella että Suomessa palkankorotukset ovat olleet verrattain korkeita, joten kuluttajahintojen nousulle voi edelleen olla painetta.

Korkojen lasku tulee olemaan maltillista ainakin vuoden puolen välin tienoille.

12 kuukauden Euribor on vuonna 2024 keskimäärin 3,1 prosenttia.

## Korot

%, kuukauden keskimääräinen korko



Lähde: ECB, PTT

# TALOUS MATAA EDELLEEN

Suomen talouskasvu on edelleen heikkoa tänä vuonna.

Koron lasku tukee talouden palautumista kasvururalle, mutta positiivisia merkkejä nähdään taloudessa vasta toisella vuosipuoliskolla.

Kotitalouksien käytettävissä olevien nimellistulojen kehitys edelleen hyvää.

Ruoan hinnan ja korkojen lasku rajoittaa kuluttajahintojen nousua tänä vuonna.

Työttömyys kasvaa tänä vuonna hieman, mutta kuitenkin vähemmän kuin heikko taloustilanne antaisi olettaa.

%	2023	2024e
Nimellistulot	3,9	2,9
12 kk euribor	3,9	3,1
Inflaatio	6,1	2,0
Työttömyys	7,2	8,0

# VALMISTUVIEN ASUNTOJEN MÄÄRÄ LASKEE VOIMAKKAASTI

Kerrostaloasuntoja valmistuu tänä vuonna noin 24 000, mikä on 25 prosenttia vähemmän kuin viime vuonna.

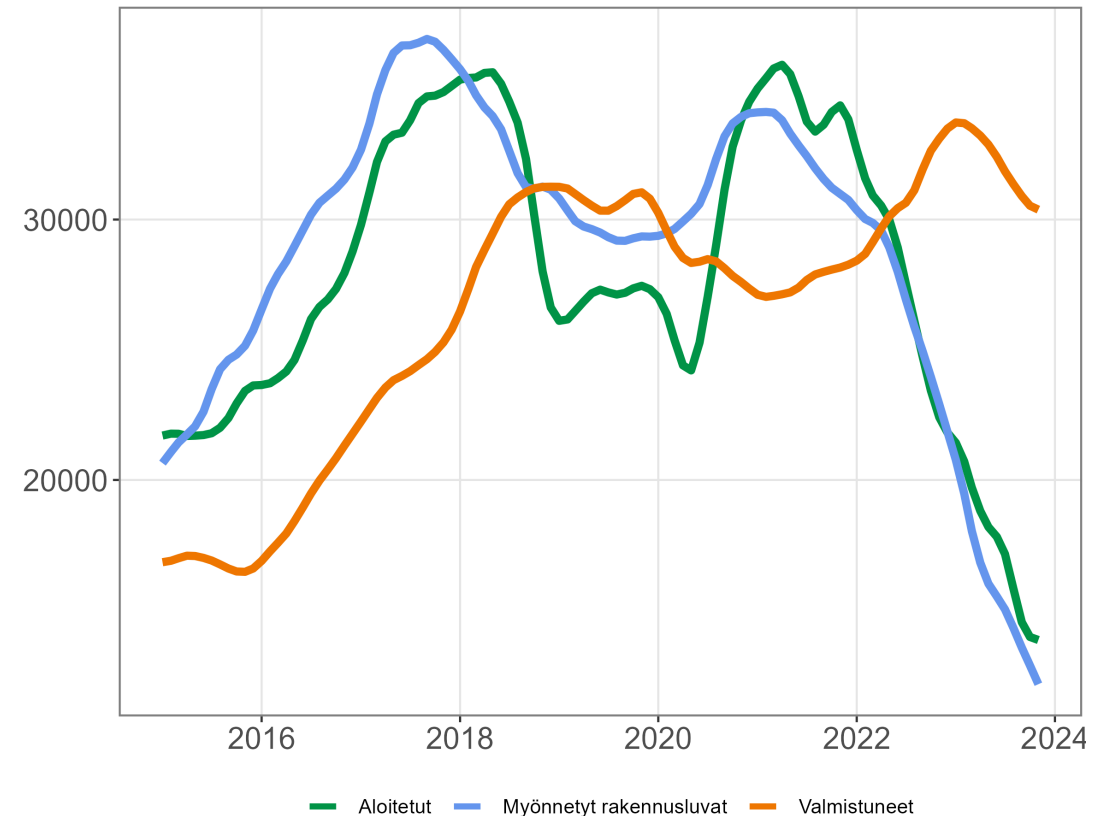
Nopeaa käännettä kasvuun ei ole odotettavissa.

Rakennusteollisuus ajautui suuriin vaikeuksiin viime vuoden loppupuoliskolla.

Talonrakentamisen konkurssien määrä kasvoi 50 prosenttia viime vuonna.

Rakennuskustannusten nousu hiipui viime vuonna 3,1 prosenttiin. Tälle vuodelle odotetaan maltillista kehitystä.

Asunnot kerrostaloissa: luvat, aloitukset, valmis  
Trendi, Asuntojen lukumäärä vuodessa



Lähde: Tilastokeskus, PTT

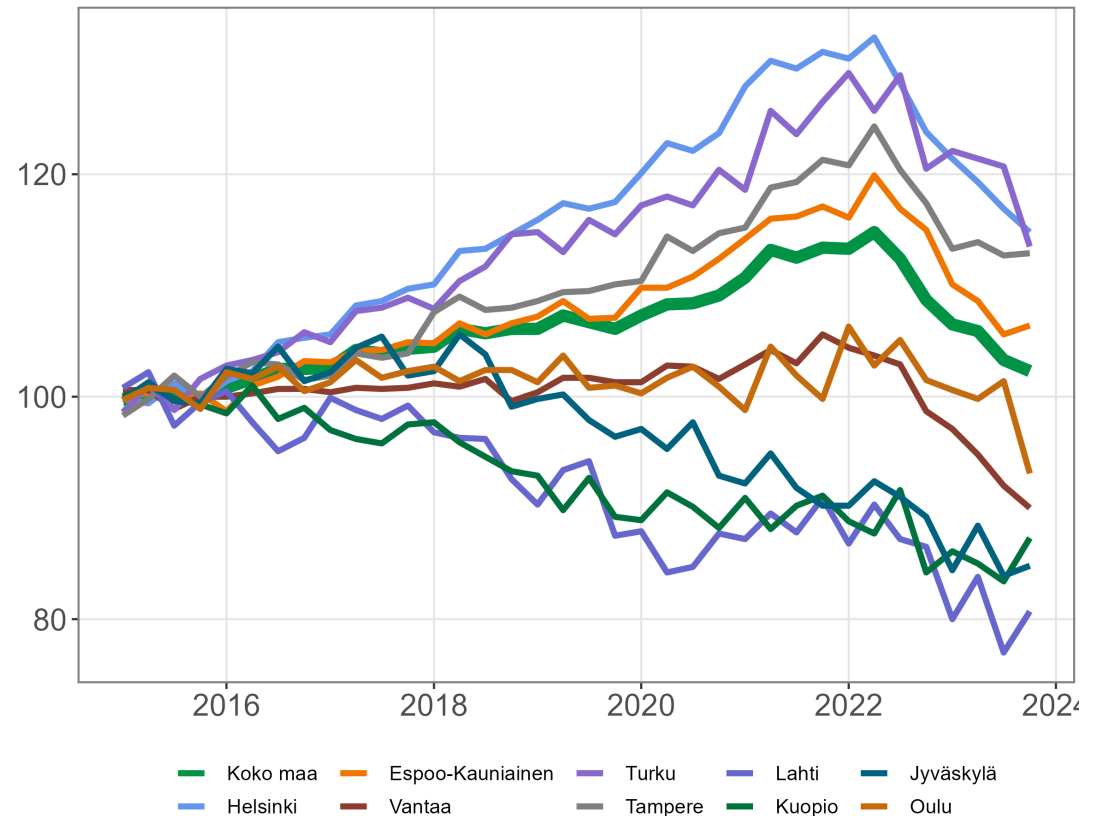
# KASVUUN LÄHDETÄÄN MONTUN POHJALTA

Hintakehitys oli huomattavassa laskussa kaikissa ennustekaupungeissa.

Vaikka asuntojen hinnat kääntyvätkin tämän vuoden aikana nousuun, se ei riitä kääntämään koko vuoden kasvulukua positiiviseksi.

Viime vuoden muodostamat vertailutasot ovat alkuvuodelle todella suuret.

Kerrostaloasuntojen hinnat suurissa kaupungeiss indeksi, 2015 = 100



Lähde: Tilastokeskus, PTT

# HINNAT KÄÄNTYVÄT KASVUUN MUTTA VUOSIKASVUT VOIVAT JÄÄDÄ NEGATIIVISEKSI

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat kääntyvät kasvuun tänä vuonna.

Tulokehitys ja korkojen lasku tukee asuntomarkkinoiden käännettä, mutta runsas asuntotarjonta hillitsee hintojen nousua.

Väestönkasvu on kiihtynyt suurimmissa kaupungeissa, mikä lisää asuntokysyntää.

Kotitalouksille kertynyt asunnon vaihtotarvetta.

Sijoittajat palaavat markkinoille, mutta ei siinä määrin kuin ennen korkojen nousua, mikä heikentää erityisesti Helsingin kasvumahdollisuuksia.

	2023, %	2024e, %
Koko maa	-7,0	0,5
Helsinki	-8,2	0,0
Espoo-Kauniainen	-7,9	1,7
Vantaa	-8,8	-1,1
Turku	-5,3	-0,5
Tampere	-6,2	2,1
Lahti	-8,4	0,2
Kuopio	-2,9	1,3
Jyväskylä	-5,9	1,0
Oulu	-5,0	-2,0

# VUOKRIEN KASVU KIIHTYY EDELLEEN

Suurten kaupunkien kiihtynyt väestönkasvu tukee asuntokysyntää.

Suurin osa väestönkasvusta tulee maahanmuutosta, mikä lisää erityisesti vuokra-asuntojen kysyntää.

Tarjolla on edelleen paljon vapaita vuokra-asuntoja ja uusiakin valmistuu.

Runsas vuokra-asuntotarjonta ei vielääkään salli vuokranantajille täysimääräisiä vuokran korotuksia.

	2023, %	2024e, %
Koko maa	1,4	2,0
Helsinki	0,4	1,6
Espoo-Kauniainen	0,4	1,4
Vantaa	1,0	1,2
Turku	2,1	2,4
Tampere	2,2	2,5
Lahti	1,5	1,8
Kuopio	2,0	2,0
Jyväskylä	1,9	2,4
Oulu	2,7	2,8



# ARA-VUOKRIIN SUURET KOROTUKSET

Omakustannushinnoittelun mukaisesti ARA-vuokrien korotukset ovat tänä vuonna tuntuvat.

Hekan vuokrien korotukset saatiin painettua hieman alaspäin pääomittamalla, mutta silti vuokrakotukset ovat reilu 8 prosenttia.

Korotusten taustalla voimakkaasti nousseet rakennuksen ylläpidon kustannukset ja korkokustannukset.

Vuonna 2023 asuinkerrostalojen ylläpidon kustannukset nousivat arviolta noin 6,5 prosenttia.

ARA-vuokrien suhteellinen edullisuus heikkenee edelleen.

	2023, %	2024e, %
Koko maa	2,9	5,0
Helsinki	3,0	8,2
Espoo-Kauniainen	2,7	4,8
Vantaa	2,1	3,2
Turku	3,3	6,2
Tampere	3,2	5,3
Lahti	4,3	4,6
Kuopio	2,7	3,5
Jyväskylä	2,4	4,0
Oulu	2,9	3,8

# OMISTUSASUMISEN SUHTEELLINEN HINTA LASKEE

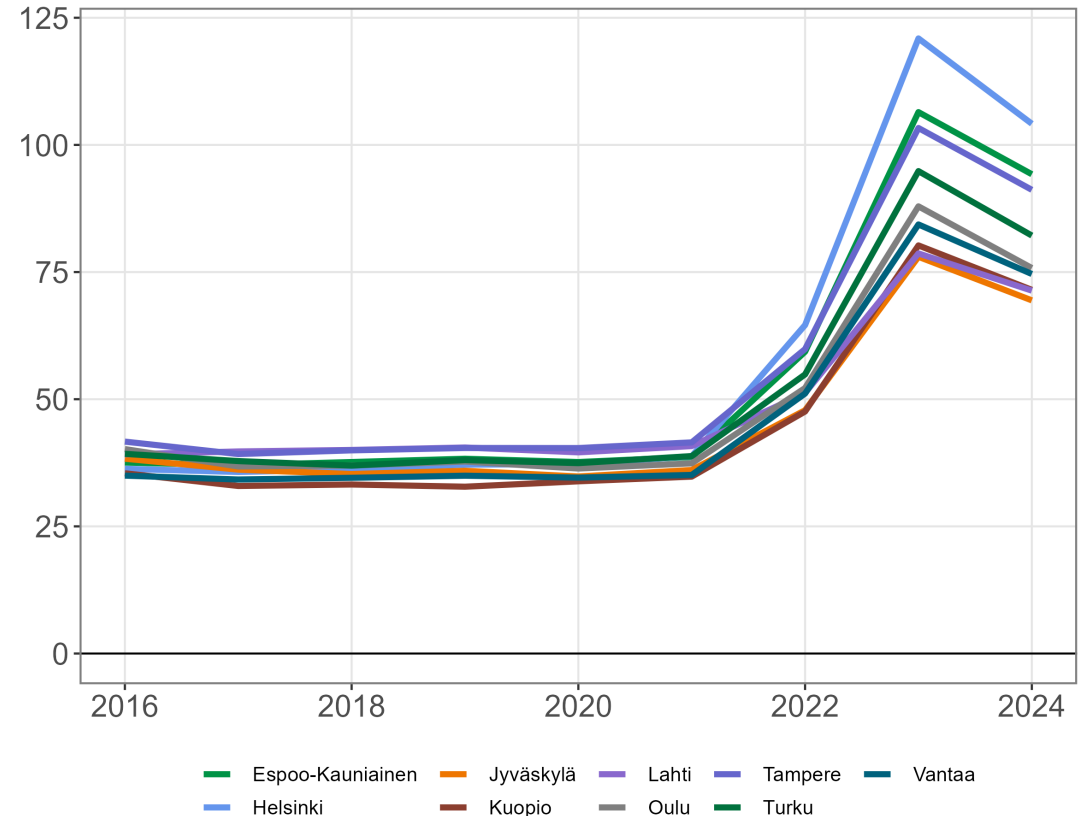
Matala korkotaso piti omistusasumisen kustannukset erittäin alhaisina useita vuosia.

Korkojen ja vastikemenojen voimakas nousu muutti tilanteen nopeasti.

Helsingissä, Espoossa ja Tampereella omistusasunnossa asuminen oli jo kalliimpaa kuin vastaavassa vuokra-asunnossa asuminen.

Tänä vuonna suhde paranee hieman omistusasumisen eduksi, kun vuokrat nousevat enemmän kuin asuntojen hinnat ja kotitalouksien korkokustannukset laskevat.

Omistusasumisen hinta suhteessa vuokraan, 202 %  
%, suhteessa 50 neliöisen asunnon vuokraan



Lähde: Tilastokeskus, PTT

**Kiitos!**

Veera Holappa

ekonomisti

+358 40 631 7217

veera.holappa@ptt.fi

twitter: @VeeraHolappa

Markus Lahtinen

toimitusjohtaja

+358 50 491 3842

markus.lahtinen@ptt.fi

twitter: @markuslahtinen2

[www.ptt.fi](http://www.ptt.fi)

# ALUEELLISET VÄESTÖMUUTOKSET – KASVAVA MAAHANMUUTTO JA SEGREGAATIO

# VÄESTÖMUUTOKSET PALANNEET PÄÄOSIN ENTISILLE URILLEEN

Väestömäärä keskeinen tekijä rakenteellisessa asuntokysynnässä.

Väestömäärän muutokset monin osin palanneet samoille urille kuin ennen koronaa.

Alueellisenä positiivisena muutoksena on Lapin monin paikoin positiiviseksi kääntynyt väestökehitys. Tämä seurausta ennen kaikkea maan sisäisen muuttoliikkeen kääntymisestä positiiviseksi.

Tällä vaikutus alueellisiin asuntomarkkinoihin Lapissa, mutta koko Suomen asuntomarkkinoihin vaikutus vähäinen, koska alueiden väkiluku pieni.

Suurten kaupunkien kasvu nopeutunut, mutta kasvun rakenne osin muuttunut.

Nettomaahanmuutto kasvattaa väestöä lähes kaikkialla Suomessa ja muutos kiihtynyt (+58t /2023).

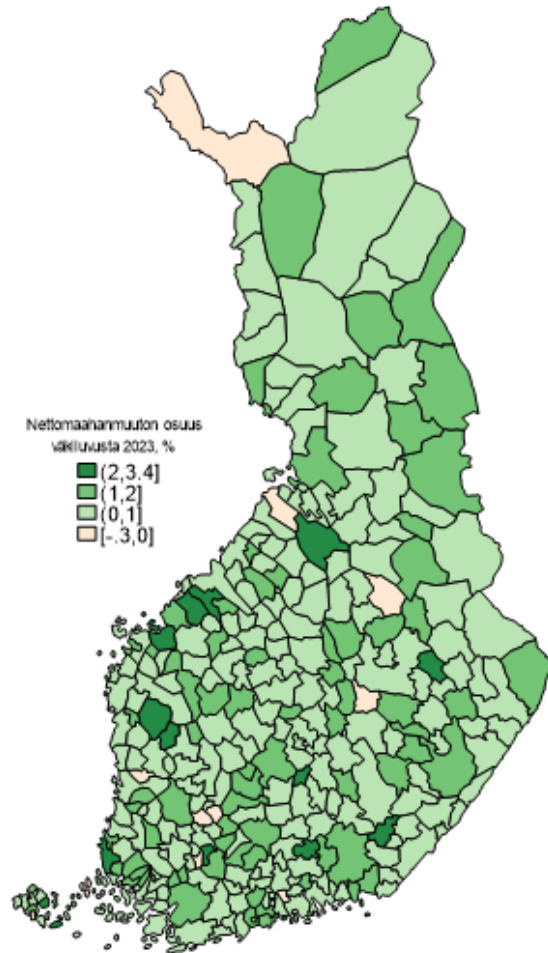
Maahanmuutto kiihtynyt erityisesti maista, joissa englannin kielellä on vahva asema historiallisista syistä (Intia, Filippiinit). Toki myös humanitäärinen erityisesti Ukrainaan liittyvä komponentti.

Tämä viittaisi siihen, että juurisyy kasvuun on Suomen rakenteellinen työvoimapula, joten muutos on todennäköisesti pysyvä ja haastaa siten suomalaiset asuntomarkkinat.

# VÄESTÖNMUUTOS ISOIMMISSA KAUPUNGEISSA

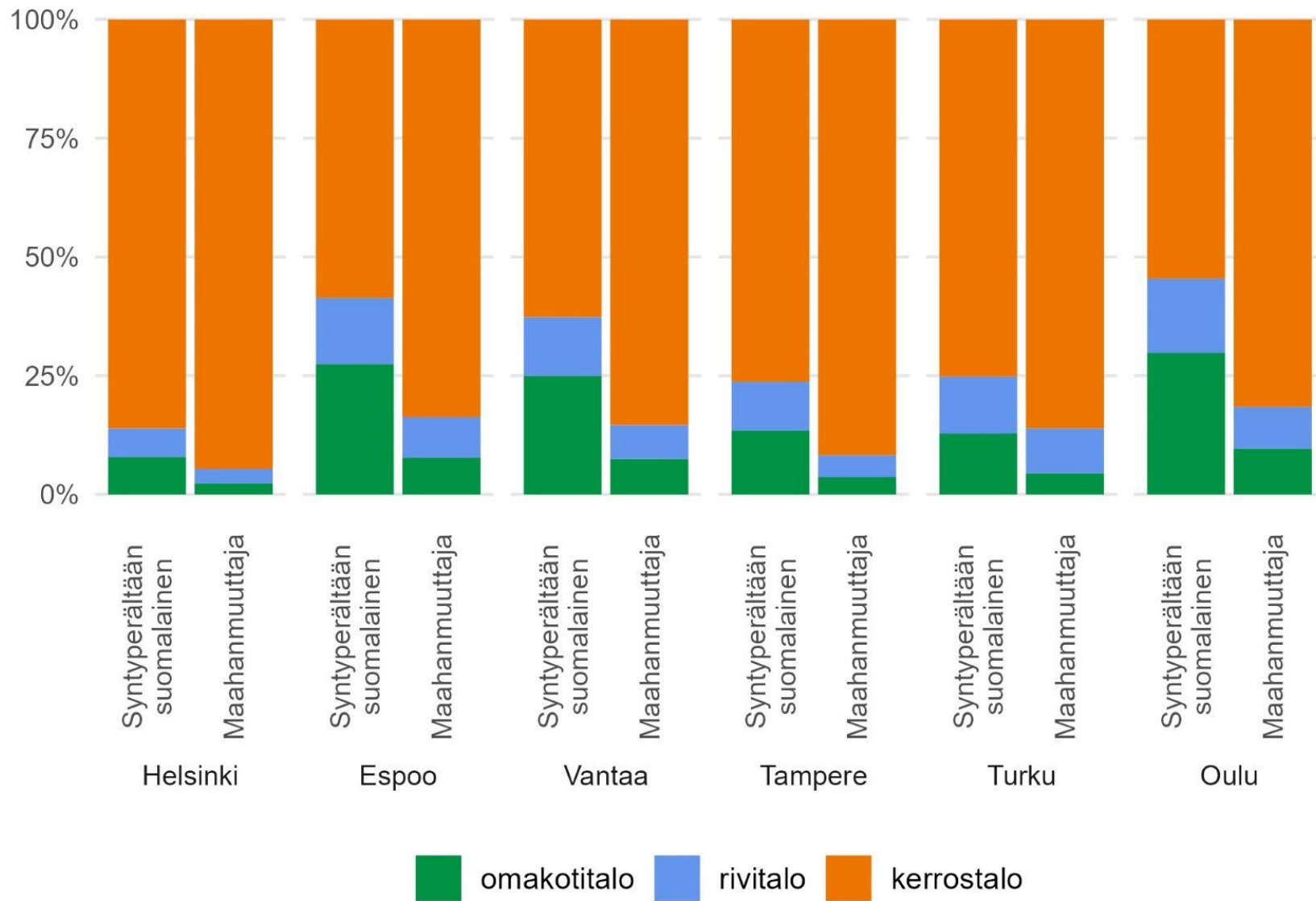
Väestönlisäys	k.a. 2018- 2019	2022	2023	Muutos 23	Muutos 23, %	Suhde 23	Kuntien välinen muutto	k.a. 2018- 2019	2022	2023	Muutos 23	Muutos 23, %	Suhde23
Espoo	5 311	8188	8819	3 508	66 %	2,8 %	Espoo	1 981	2301	2303	322	16 %	0,7 %
Helsinki	5 407	5672	10949	5 542	102 %	1,6 %	Helsinki	2 093	-974	2062	-31	-1 %	0,3 %
Oulu	1 832	2300	2809	977	53 %	1,3 %	Oulu	515	698	552	38	7 %	0,3 %
Tampere	3 150	4769	6046	2 896	92 %	2,4 %	Tampere	2 272	2669	3163	892	39 %	1,2 %
Turku	1 666	2761	4008	2 343	141 %	2,0 %	Turku	1 342	1425	1430	88	7 %	0,7 %
Vantaa	5 335	3704	4618	-717	-13 %	1,9 %	Vantaa	2 803	-589	-937	-3 740	-133 %	-0,4 %

# NETTOMAAHANMUUTTO 2023



Nettomaahanmuutto	k.a. 2018-2019	2022	2023	Muutos 23	Muutos 23, %	Suhde 23
Espoo	1 799	4581	5076	3 277	182 %	1,6 %
Helsinki	2 109	6399	8520	6 411	304 %	1,3 %
Oulu	572	1172	1871	1 299	227 %	0,9 %
Tampere	677	2327	3138	2 462	364 %	1,2 %
Turku	531	1865	3166	2 636	497 %	1,6 %
Vantaa	1 444	3581	4804	3 360	233 %	1,9 %

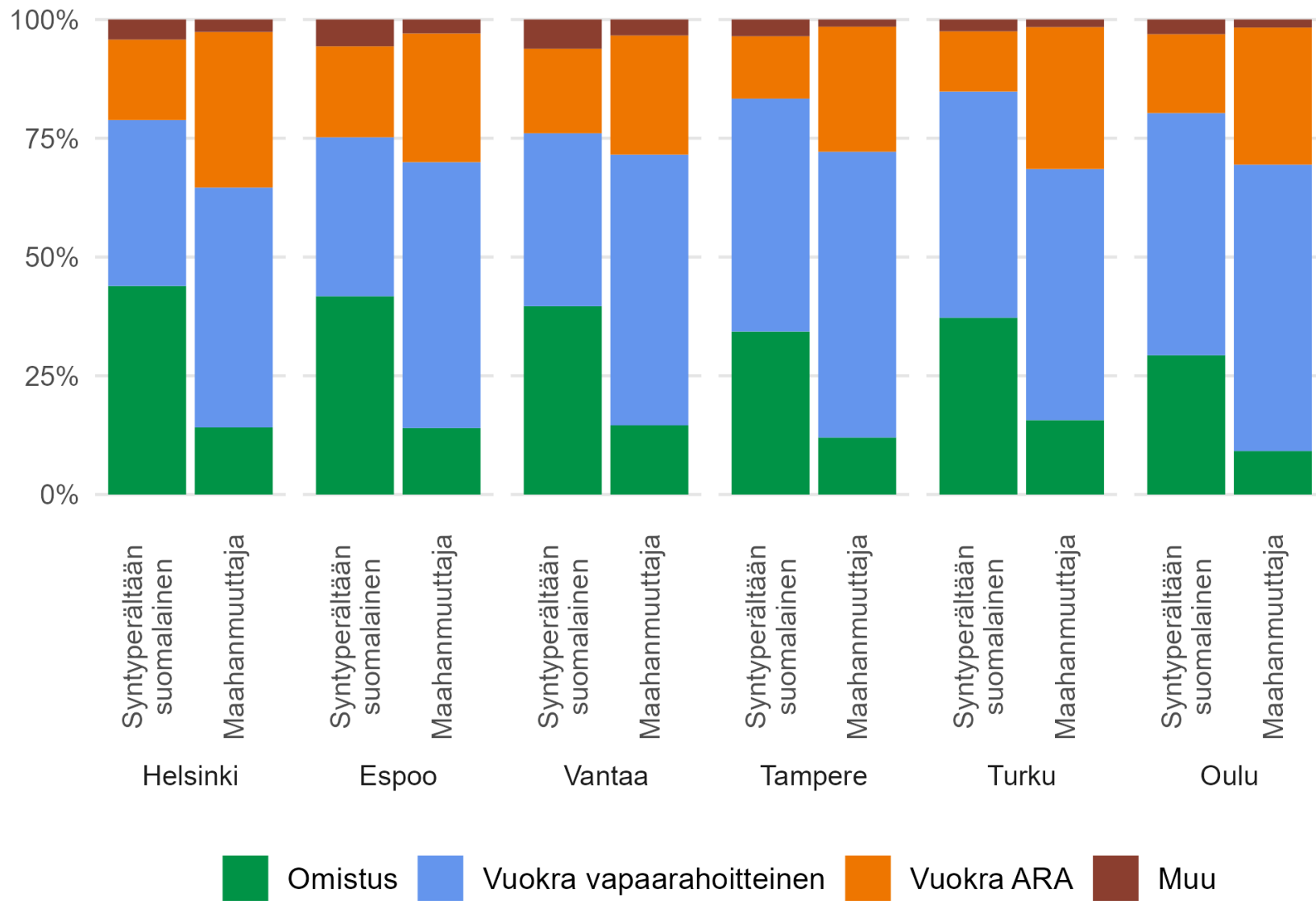
# Kotitalouksien asuntotyyppi



Lähde: Tilastokeskus, PTT



# Kerrostalossa asuvien asuntokuntien asunnon hallintaperuste



Lähde: Tilastokeskus, PTT

# SEGREGAATION TORJUNTA (ASUNTO)POLITIIKAN KESKIÖÖN

Segregaatiolla tarkoitetaan erilaisten sosiaalisten ryhmien eriytymistä omille alueilleen kaupungin sisällä.

Asuntopolitiikalla keskeinen rooli segregaaation ehkäisyssä.

Kuntien rooli on ensiarvoisen tärkeä, mutta valtio voi tukea kuntia asuntopolitiikan osalta huomioimalla segregaaationäkökulman valtakunnallisessa asuntopolitiikassa.

Segregaation ehkäisy vaatii monipuolisen toimenpidekokonaisuuden. Pelkästään asuntopolitiikka ei riitä, vaan myös esim. liikenne- ja koulutuspolitiikka tärkeässä osassa.

Segregaation torjunnan pitääkin olla poikkileikkaava teema yhteiskuntapolitiikan suunnittelussa.