





Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2019

10.1.2019

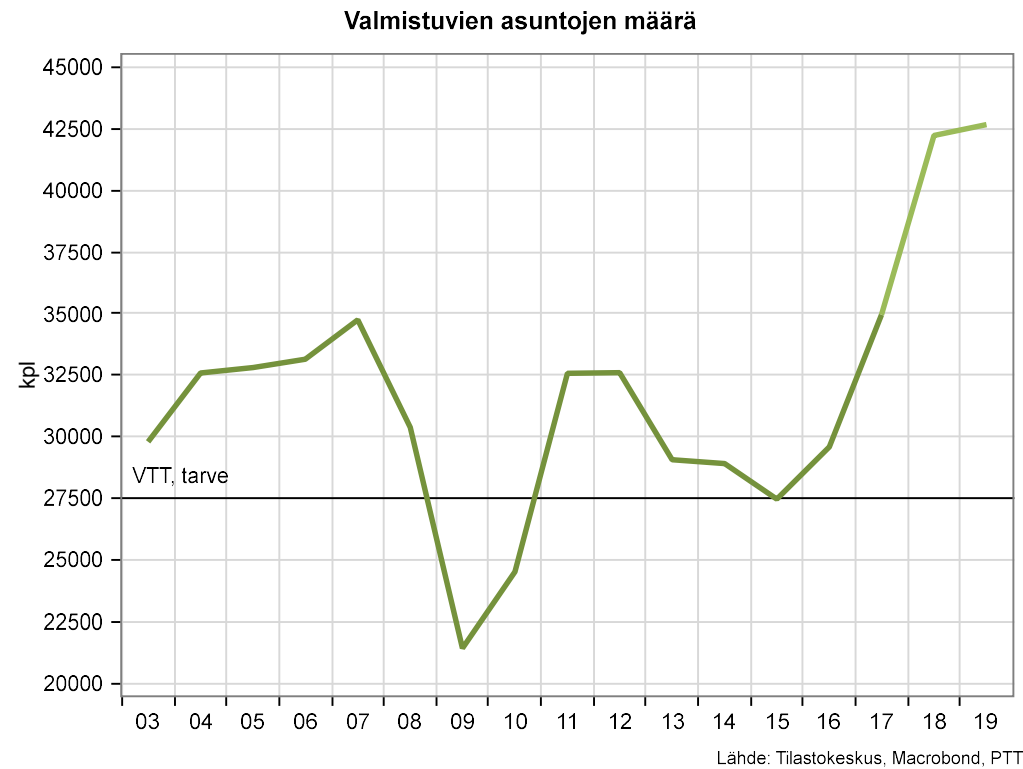
Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2019

- Asuntomarkkinoiden kehitys
- Vanhojen kerrostaloasuntojen hintaennuste 2019
- Vapaarahoitteisten uusien ja vanhojen vuokrasopimusten ennuste 2019
- ARA-vuokrien ennuste 2019
- Teema: Jatkuuko vuokra-asumisen suosion kasvu?
- Kommenttipuheenvuorot
 - Mia Koro-Kanerva, toiminnanjohtaja, Suomen vuokranantajat ry
 - Olli Kärkkäinen, yksityistalouden ekonomisti, Nordea

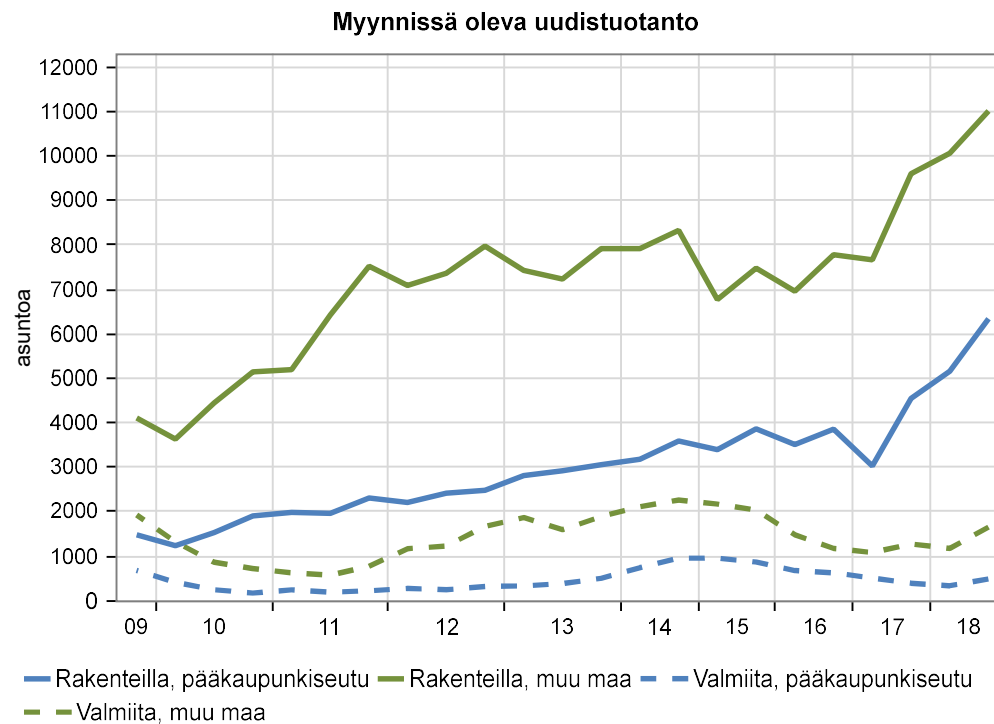
Taloudellinen toimintaympäristö

	2018	2019
Työttömyysaste	7,5 %	7,0 %
Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen muutos	2,1 %	1,5 %
Inflaatio	1,3 %	1,5 %
12 kk EURIBOR	-0,1 %	0,4 %
Uusien nostettujen asuntolainojen marginaali	0,86 %	0,85 %

Asuntorakentaminen rikkoo ennätyksiä



Rakenteilla olevaa uudistuotantoa entistä enemmän myynnissä



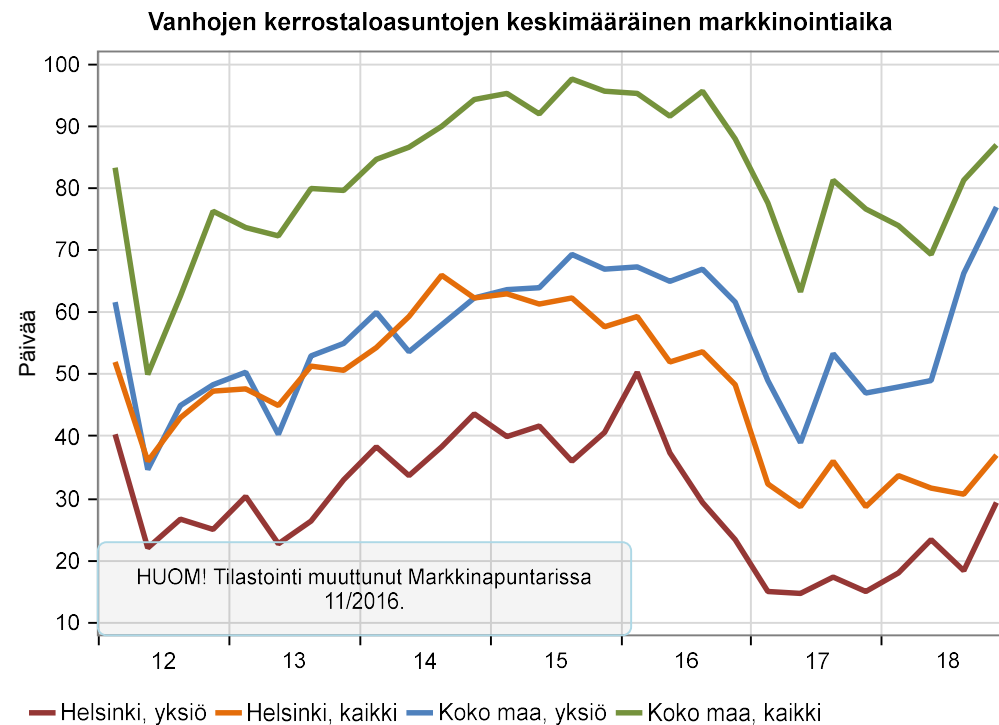
Lähde: STH Group Oy, PTT

Asuntokaupan volyymi



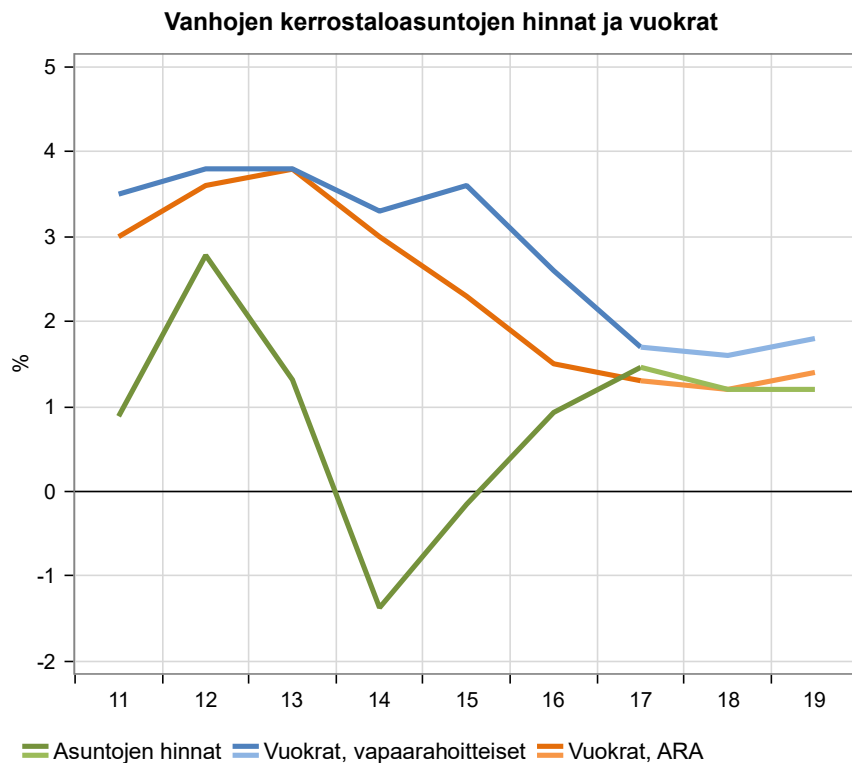
Lähde: Statistics Finland, Macrobond, PTT

Vanhojen kerrostaloasuntojen markkinointiajat kasvoivat viime vuonna



Lähde: Etuovi.com/Markkinapuntari, Macrobond, PTT

Hinnat ja vuokrat nousevat



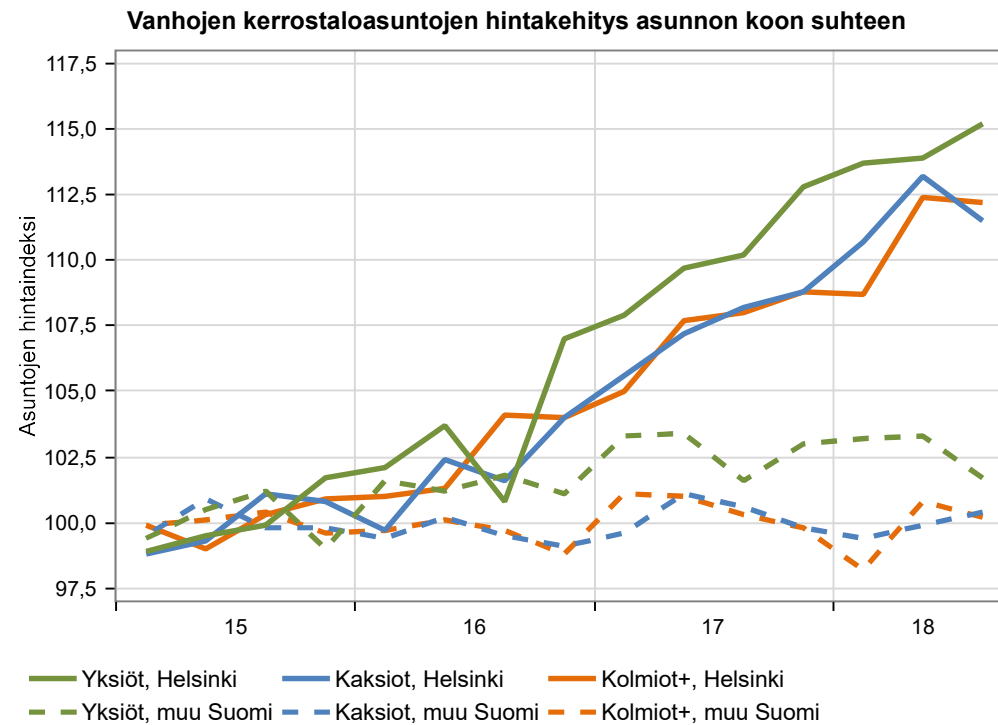
Lähde: Tilastokeskus, Macrobond, PTT

- Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat:
 - 2018: 1,2 %
 - 2019: 1,2 %
- Vapaarahoitteiset vuokrat:
 - 2018: 1,6 %
 - 2019: 1,8 %
- ARA-vuokrat:
 - 2018: 1,2 %
 - 2019: 1,4 %

Alueellinen hintaennuste

	2018e	2019e
Koko maa	1,2 %	1,2 %
Helsinki	3,2 %	3,5 %
Espoo-Kauniainen	2,5 %	2,2 %
Vantaa	2,7 %	2,7 %
Tampere	3,5 %	3,2 %
Turku	1,2 %	1,5 %
Jyväskylä	-1,0 %	2,0 %
Oulu	1,6 %	1,8 %

Hinnat yhtenevät asunnon koon mukaan

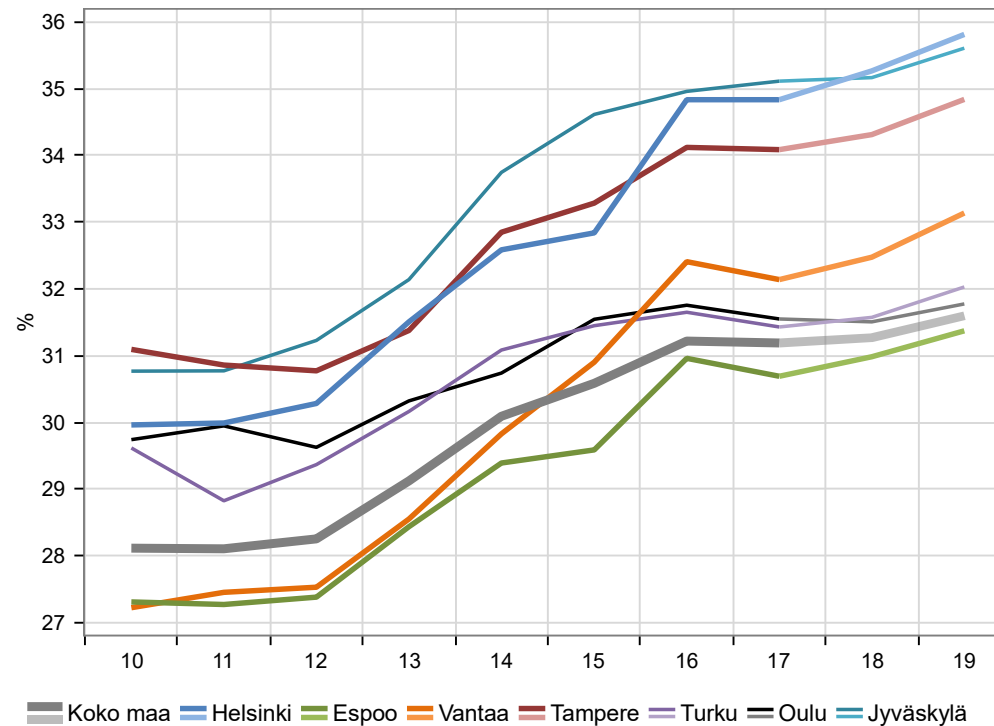


Lähde: Statistics Finland, Macrobond, PTT

Alueellinen vuokraennuste

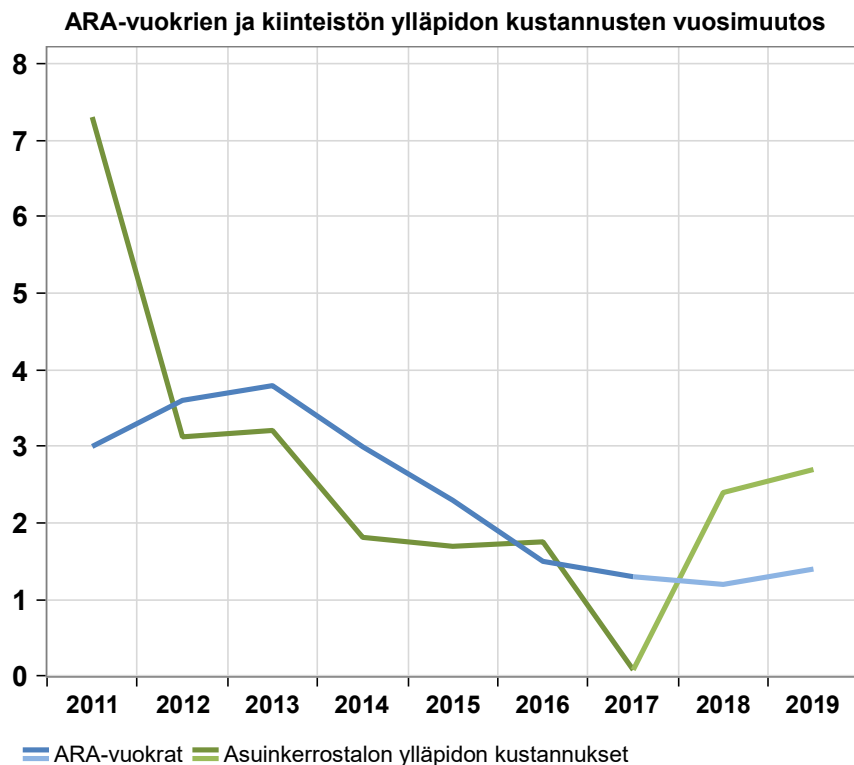
	2018e	2019e
Koko maa	1,6 %	1,8 %
Helsinki	2,6 %	2,3 %
Espoo-Kauniainen	2,3 %	2,0 %
Vantaa	2,4 %	2,8 %
Tampere	2,0 %	2,3 %
Turku	1,8 %	2,2 %
Jyväskylä	1,5 %	2,0 %
Oulu	1,2 %	1,6 %

Vapaaarahoitteisten vuokrien suhde vuokralaisten tuloihin



Lähde: Tilastokeskus, Macrobond, PTT

ARA-vuokrien kasvu hidastuu



Lähde: StatFin, Macrobond, PTT

- ARA-vuokrat kasvavat vapaarahoitteisia vuokria vähemmän
- Vuonna 2017 käyttöön otetut enimmäisrajat remonteihin varautumiselle ovat hillinneet korotuksia
- Vuokrien korotukset ovat vielä tänäkin vuonna ylläpitokustannuksien kasvua matalammat
- Ylläpidon kustannukset ovat edelleen olleet nousussa ja se saattaa tarkoittaa vuokrien nousupaineita tulevina vuosina

Asuntomarkkinoiden haasteita

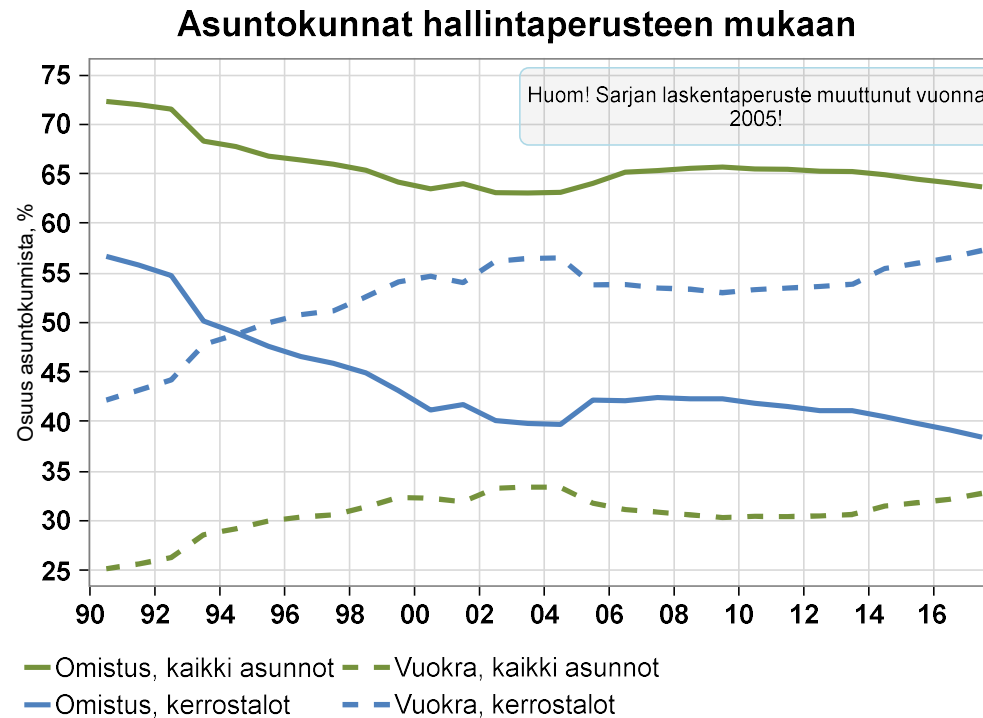
- Uusia asuntoja valmistuu tänä vuonna ennätysmäärä, mikä tasaa hintojen ja vuokrien kehitystä ja pitää aisoissa hintapaineita kasvukeskuksissa.
- Rakennuslupamäärien huomattava väheneminen viime vuonna tietää rakentamisessa paluuta normaalimmalle tasolle.
- Tasaisen kehityksen mahdollistaa tonttien riittävän saatavuuden varmistaminen, maankäytön ja rakentamisen sääntelyn järkevöittäminen sekä kaupunkimaisen ympäristön edellyttämien infrahankkeiden toteuttaminen.
- Sijainnin merkitys korostuu entisestään. Työpaikka ei ole enää ainoa väestöä kasvukeskuksiin ajava tekijä, vaan kaupunkien monipuolinen palvelutarjonta houkuttelee yhä voimakkaammin ihmisiä asumaan keskuksiin.
- Uhkakuvan asuntomarkkinoille luo uudenlaisten sijoittajien mahdollinen lyhytjänteinen sijoitusstrategia: markkinatilanteen muuttuessa sijoittajat saattavat vetäytyä nopeasti markkinoilta, mikä saattaa häiritä jopa merkittävästi asuntomarkkinoiden vakaata kehitystä.

Jatkuuko vuokra-asumisen suosion kasvu?

Alueellisen asuntomarkkina ennusteen 2019 erikoisteema

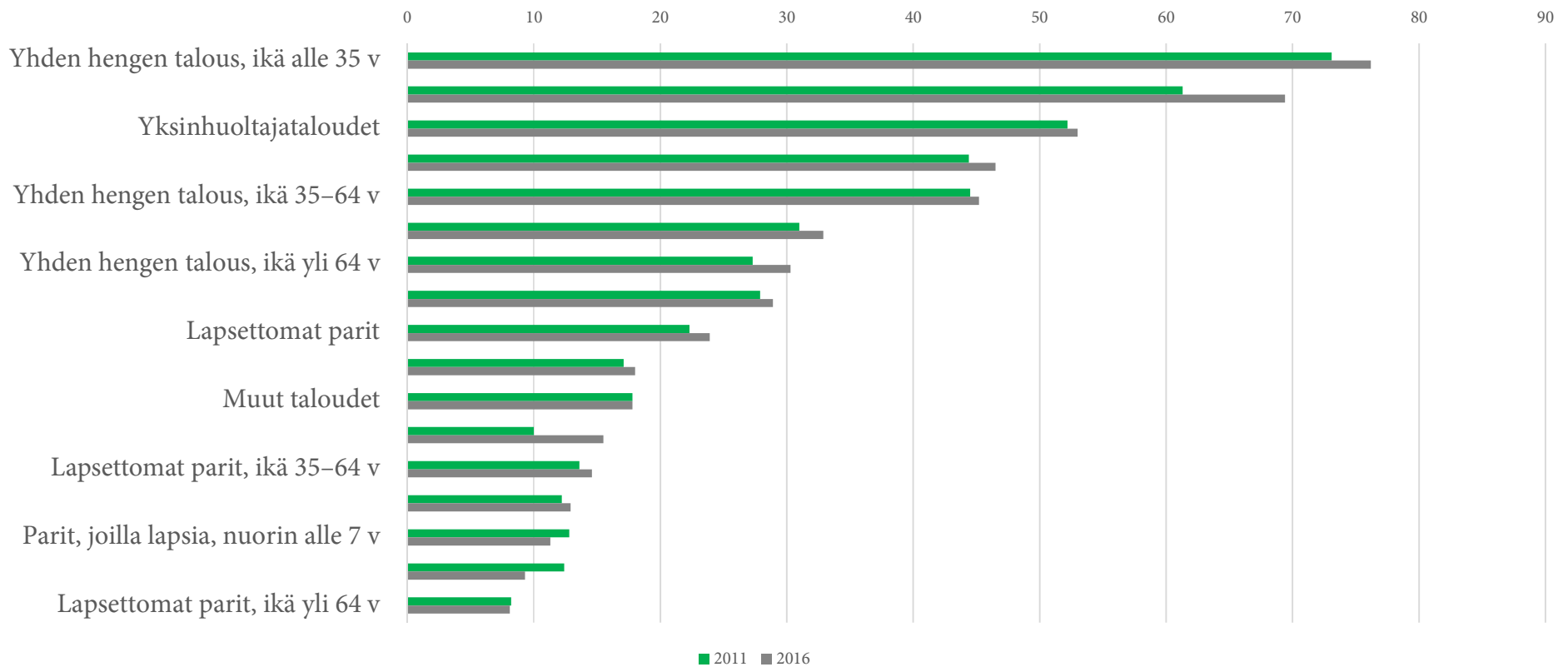


Vuokra-asumisen kasvu kiihtyi 2010-luvulla

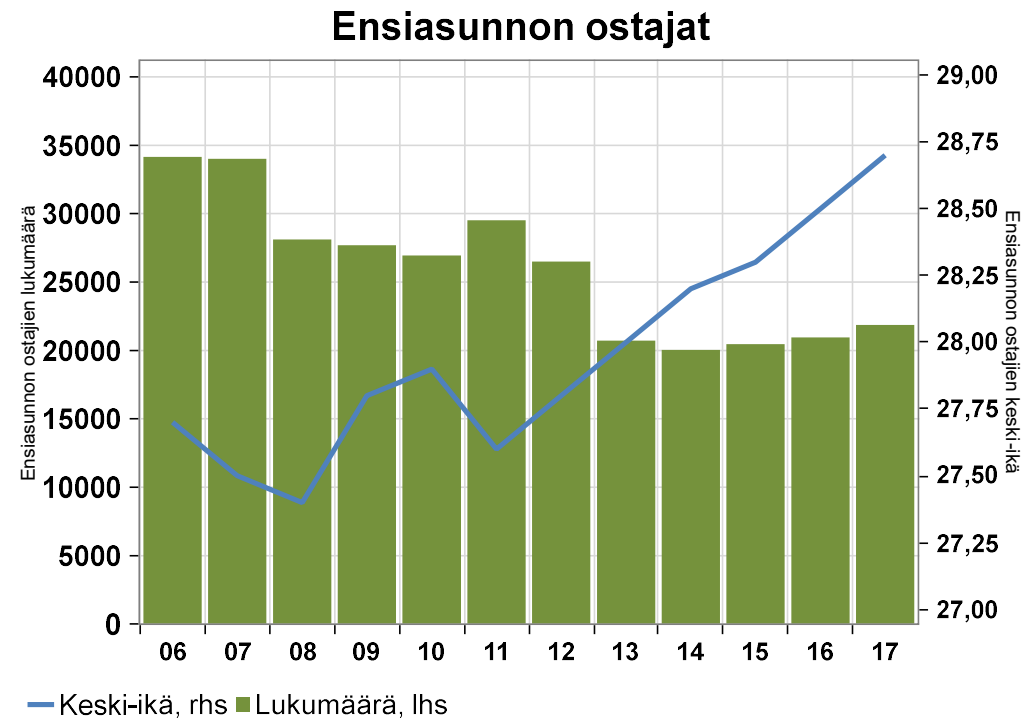


Lähde: StatFin, Macrobond, PTT

Vuokra-asuminen kotitalouden elinvaiheeseen mukaan

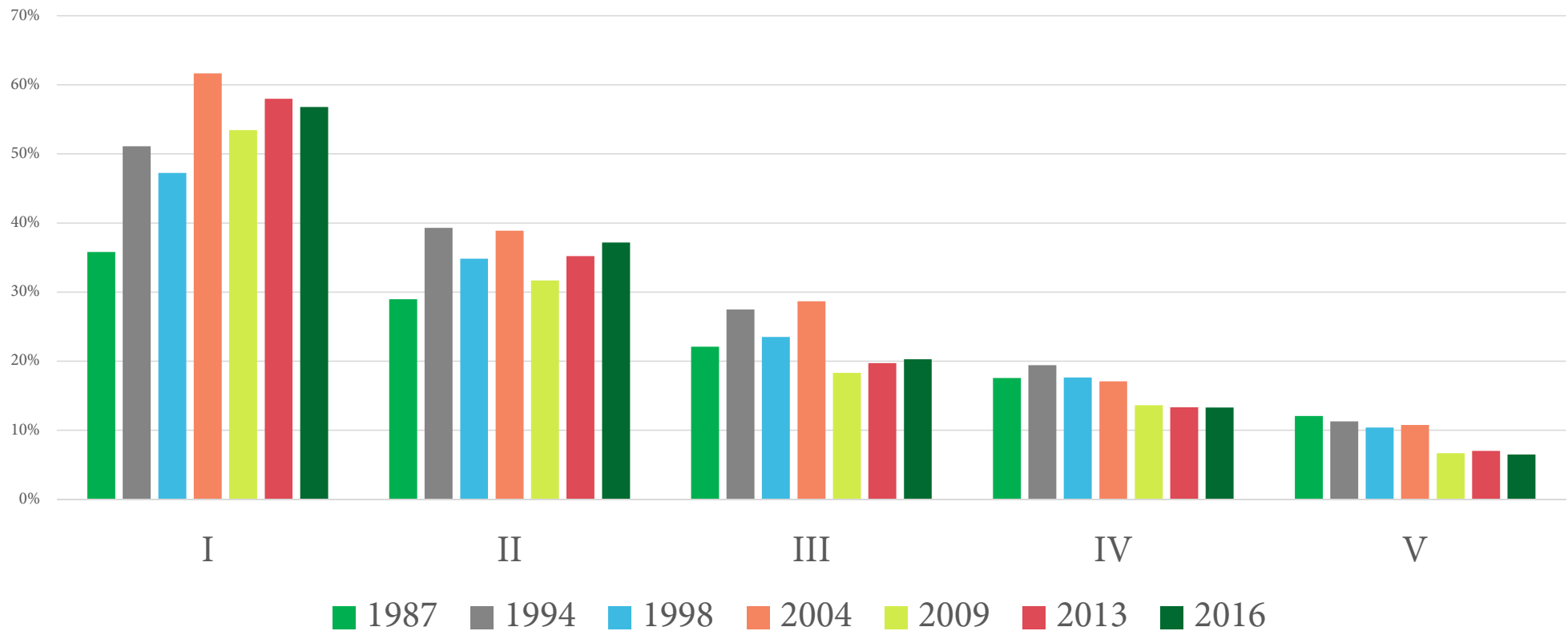


Ensiasunnon ostajat entistä vanhempia

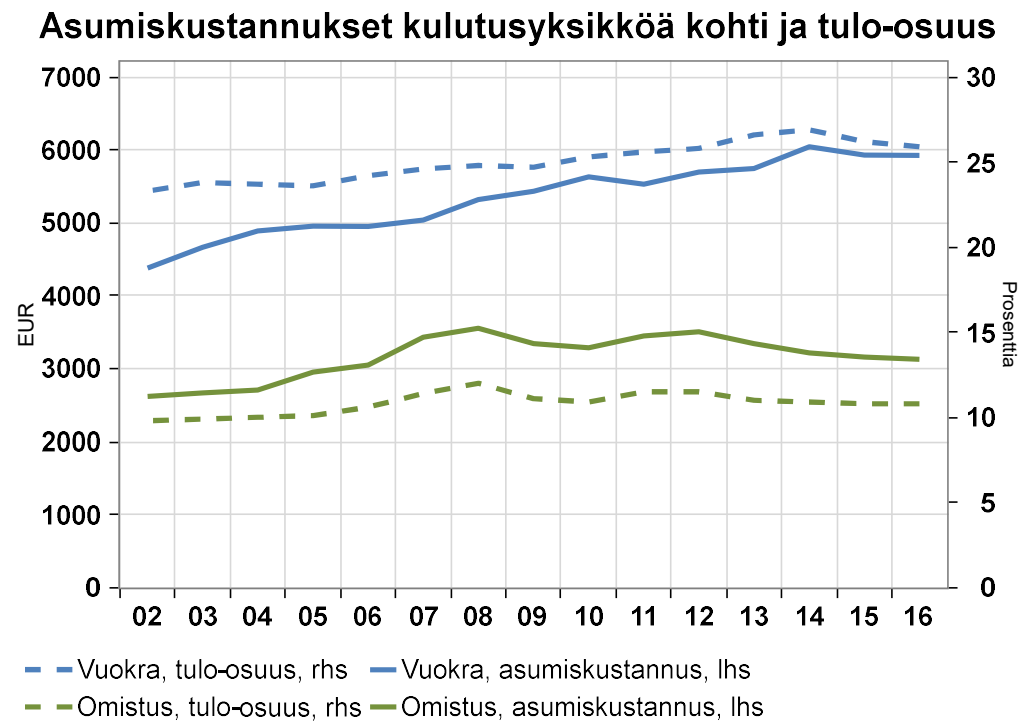


Lähde: Tilastokeskus, Macrobond, PTT

Tuloviidennnes ja vuokra-asujien osuus kotitalouksista



Asumiskustannukset kulutusyksikköä kohti ja tulo-osuus



Lähde: StatFin, Macrobond, PTT

Asumispreferenssien muutos

- Suomalaisten muuttuvat asumispreferenssit liittyvät tiukasti isoihin trendeihin, kuten kaupungistumiseen, väestön ikääntymiseen ja digitalisaatioon.
- Suuriin kasvukeskuksiin muuttaville vuokra-asuminen näyttäytyy yhä useammin helpompana, turvallisena ja joustavana asumisen vaihtoehtona.
- Halutuimmilla asuinalueilla korkea hintataso voi johtaa tapauksiin, joissa vuokraaminen on ainoa keino päästä asumaan näille alueille.
- Sijainti ja liikenneyhteydet on noussut tärkeimmäksi viihtyvyystekijäksi ohi rauhallisuuden.
- Palveluiden lisääntyvä kysyntä näkyy myös asumispreferensseissä.
- Asumiseen liittyvät tarpeet voidaan yhä useammin tyydyttää palveluiden eikä omistamisen kautta.

Vuokra-asumisen suosio jatkaa kasvuaan

- Vuokra-asumisen yleistymisen taustalla ovat monet kaupungistumiseen liittyvät tekijät:
 - vuokra-asuntojen tarjonta on monipuolistunut
 - asumispreferenssit ovat muuttuneet
 - taloudelliset syyt ohjaavat vuokra-asumiseen kasvukeskuksissa
- Asumiskustannukset vievät kuitenkin tällä hetkellä keskimäärin neljänneksen käytettävissä olevista rahatuloista vuokra-asuvilla kotitalouksilla.
- Asumiskustannuksien jälkeinen käytettävissä oleva rahatulo on rajatumpi muuhun kulutukseen, saati säästämiseen.
- Vuokralla asuvilla kotitalouksilla varallisuuden kertyminen ja säästäminen on vähäisempää kuin muilla kotitalouksilla.

Kiitos!

Lisätietoja:

Lauri Vuori, p. 040 164 8182, lauri.vuori@ptt.fi

Hanna Karikallio, p. 040 126 2077, hanna.karikallio@ptt.fi

Peetu Keskinen, p. 040 164 8078, peetu.keskinen@ptt.fi

