Yleiskatsaus asuntomarkkinoista

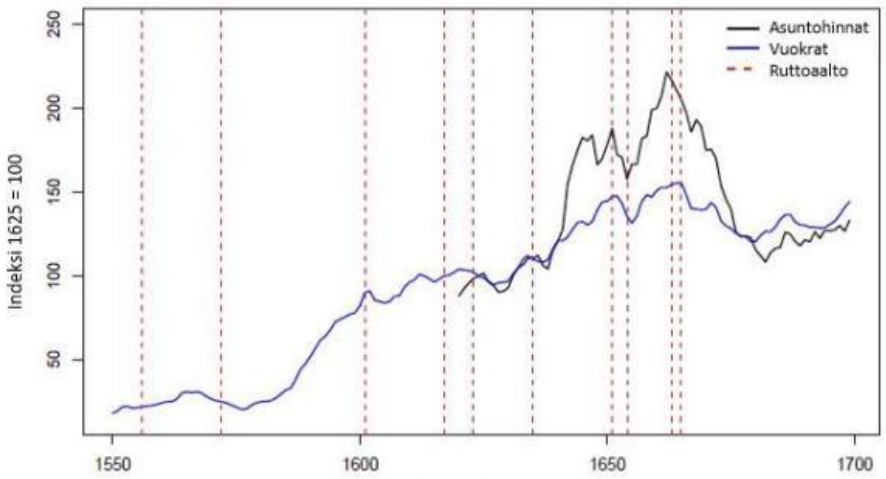
Juhana Brotherus
Pääekonomisti
22.10.2020

Asuntomarkkinat kestäneet koronan toistaiseksi – megatrendit mukana

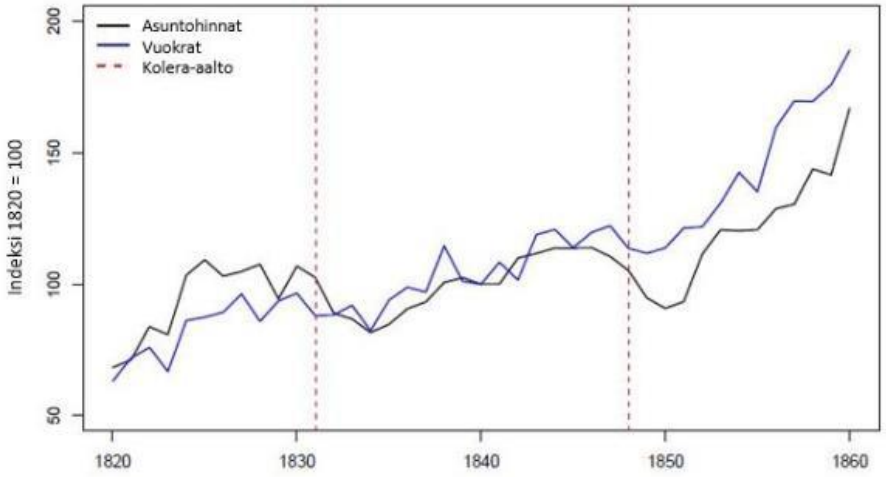
- Keväällä kärsi koko maan asuntokauppa ison iskun, nyt aktiviteetti lähellä normaalia – jatko riippuu koronan terveys- ja talouställistä
- Asuntomarkkinat aloittivat kriisin vakaasta tilasta ja toipumiskyky halutuilla aluilla vahva, mikä näkyy jo nyt
- Polarisaatio pysyy ja hintaerot kasvavat nyt ja jatkossa – ikääntyminen ja kaupungistuminen eivät tyssänneet koronakriisiin
- Suomen kasvukeskusten hinnat vakaat verrattuna muihin Pohjoismaihin – riittävä rakentaminen halutuille alueille keskeistä
- Korot pysyvät pohjilla pitkään – auttaa omistusasujia ja ajaa sijoittajia korkotuotteista kohti muita omaisuusluokkia
- Kv-rahaa tulvii Suomen kiinteistömarkkinoille – kysyntätukea kasvukaupunkien asunto- ja rakennusmarkkinoille
- Asuntolainat erittäin edullisia Suomessa – kiitos kireän kilpailun, eikä Suomessa pankki edes voi muuttaa marginaalia kesken laina-ajan

Epidemioilla historiassa vaikutusta hintoihin ja vuokriin - hetkellisesti

Amsterdamin ruttoepidemia



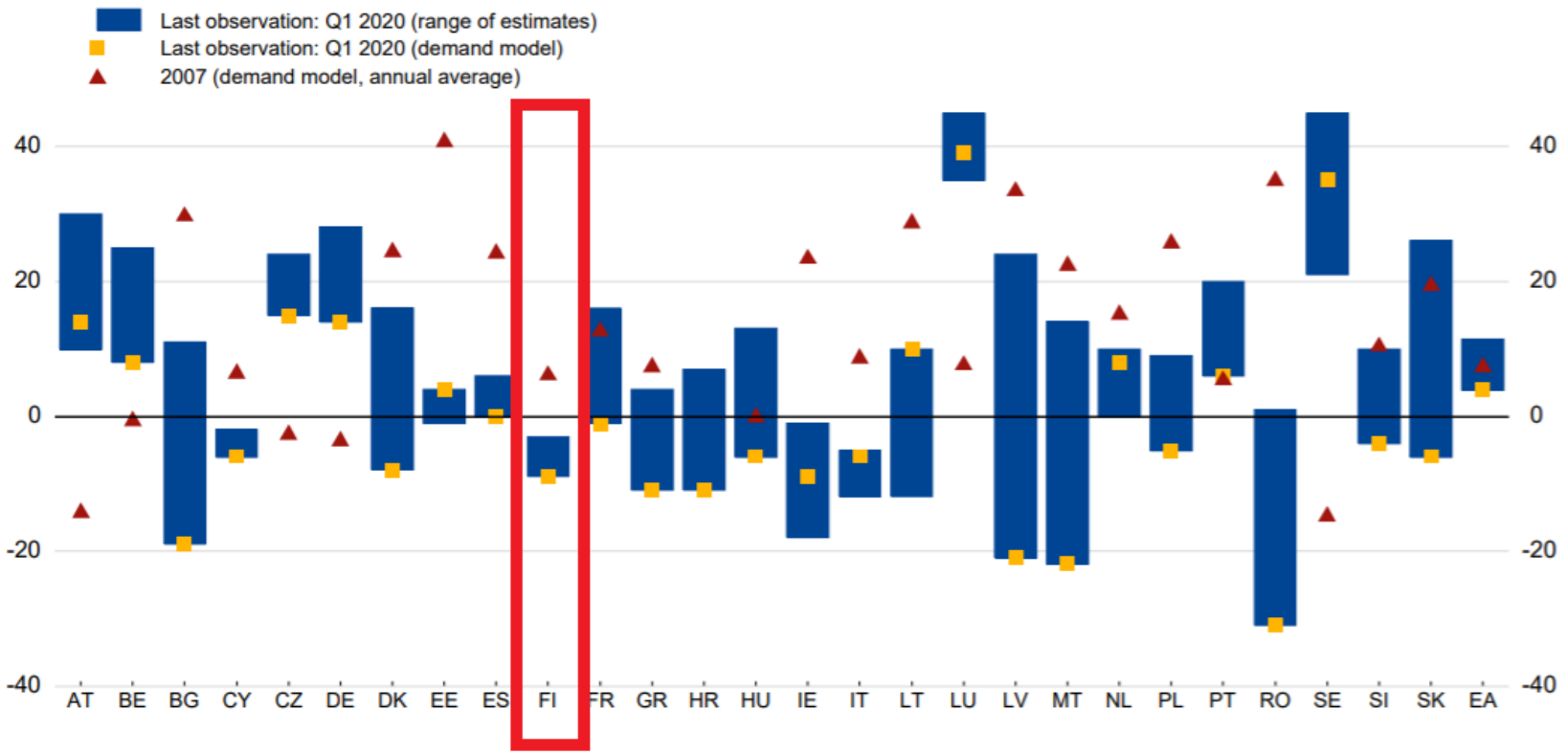
Pariisin koleraepidemia



Lähde: Francke, Mark & Korevaar, Matthijs (2020), Hypo

Suomessa ei yleistä asuntokuplaa kriisin alkaessa

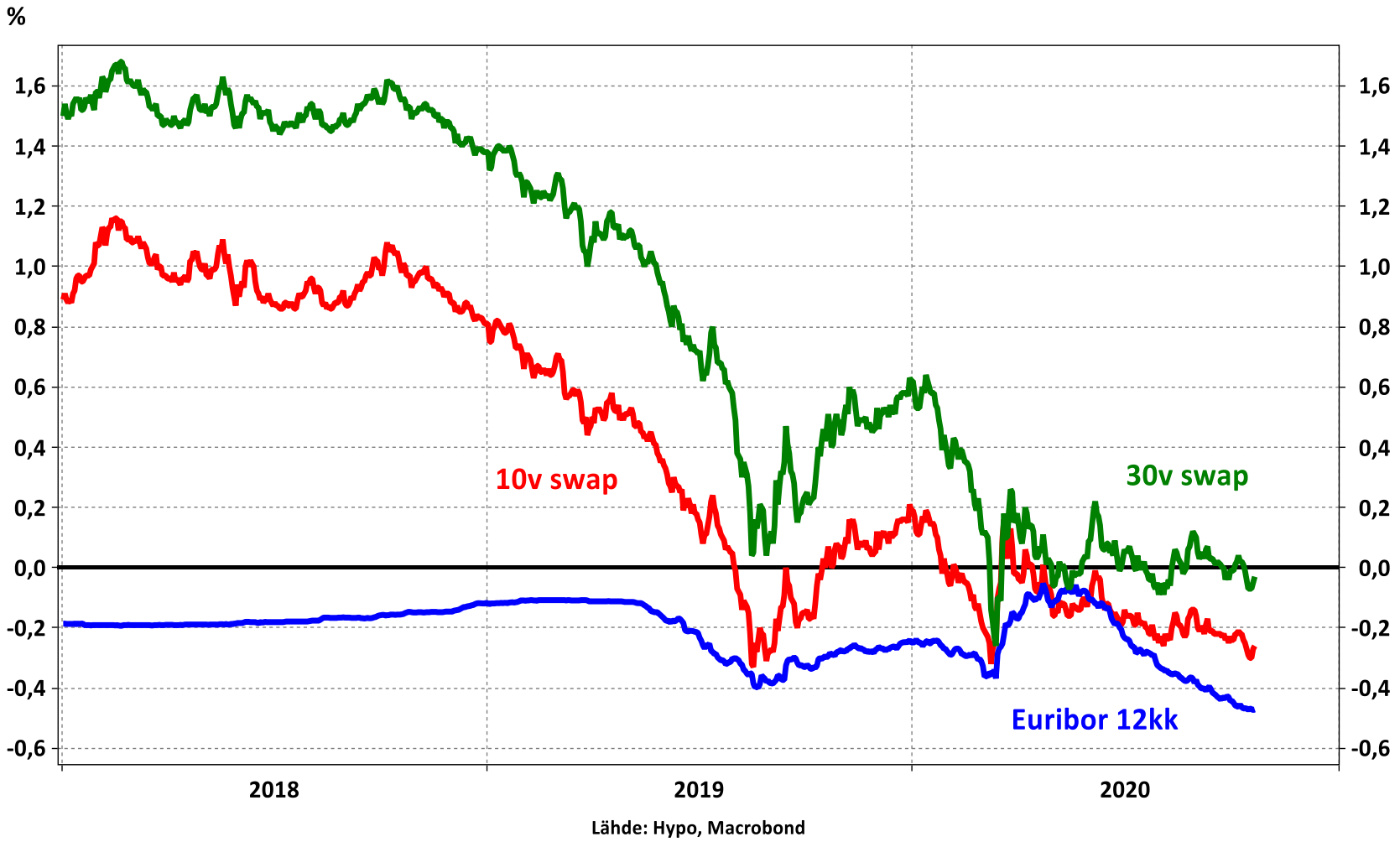
3.12 Over/undervaluation of residential property prices
(EU; percentages)



Sources: Eurostat, national sources, ECB and ECB calculations.

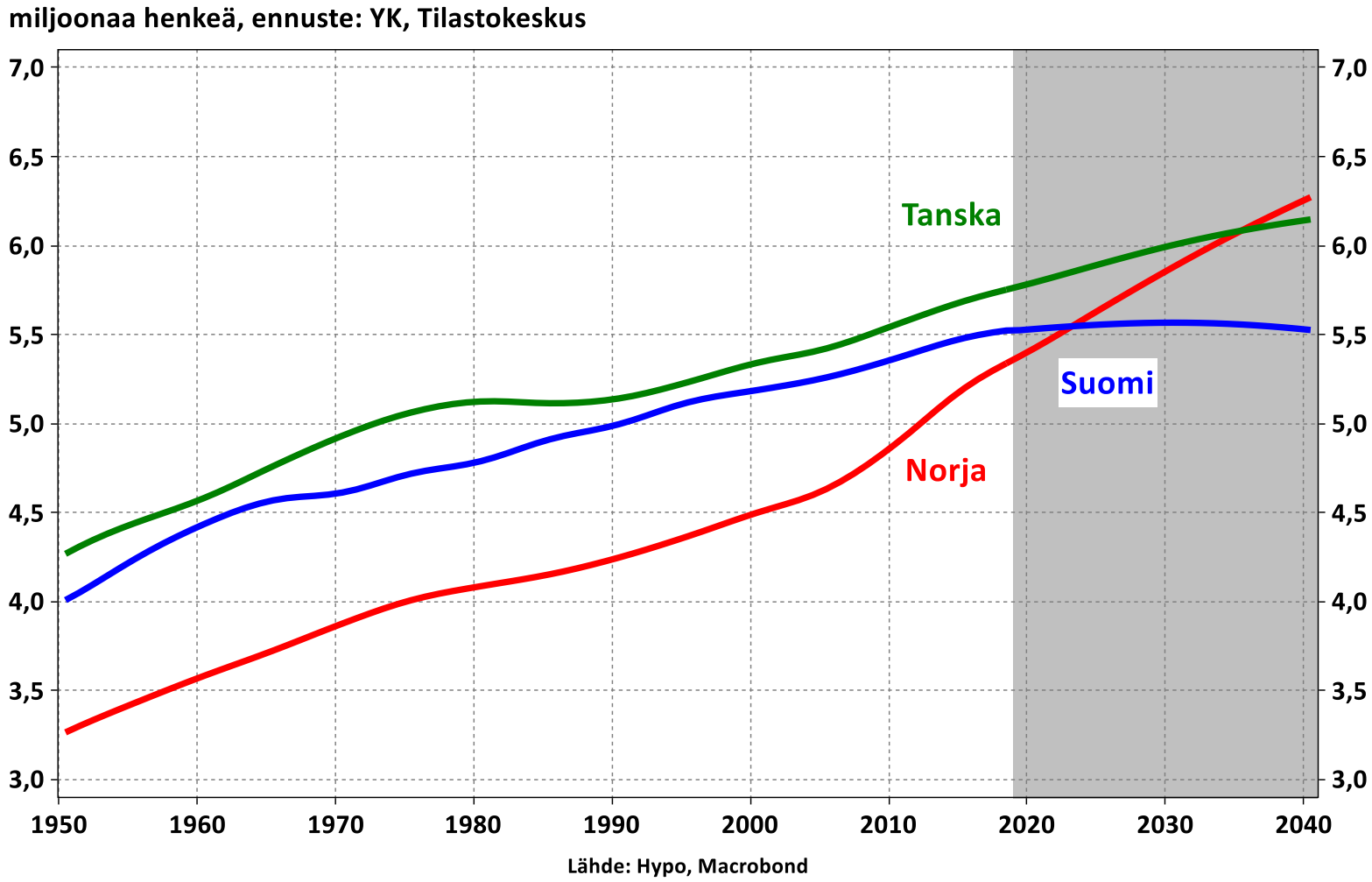
Notes: Estimates based on four different valuation methods: price-to-rent ratio, price-to-income ratio, asset pricing approach and a Bayesian estimated inverted demand model. For further details see Box 3, Financial Stability Review, ECB, June 2011; and box 3, Financial Stability Review, ECB, November 2015. For each country, the blue bars represent the range of estimates across the four valuation methods. Estimates are up to Q4 2019 for CY and DK and up to Q1 2020 for all the other countries.

Pakkasella pysyvät korot tuovat tukea asuntomarkkinoille pitkään



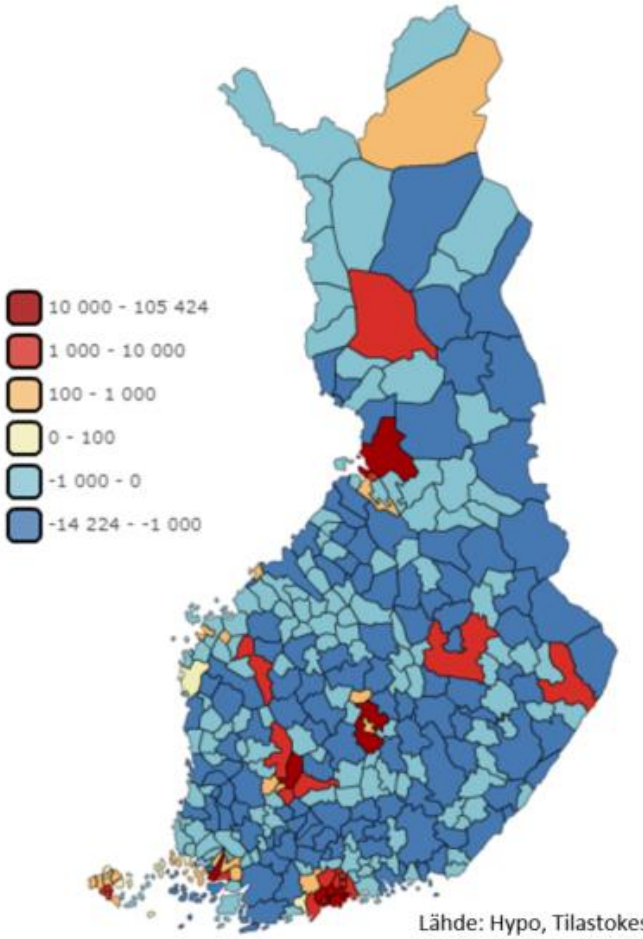
Lähde: Hypo, Macrobond

Asuntomarkkinoille keskeiset kysyntätekijät ennallaan



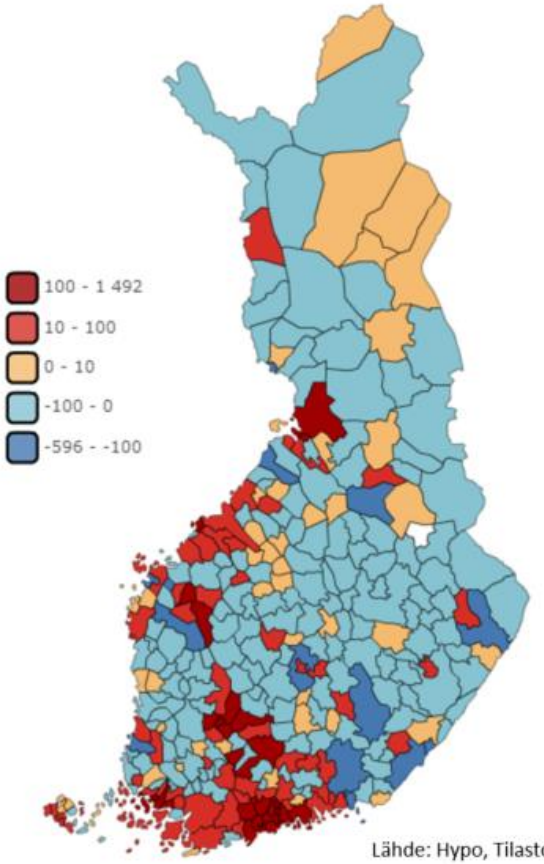
Kaupungistuminen jatkui koronan keskelläkin – ei käännettä näkyvissä

Väestömuutos 2019 - 2040



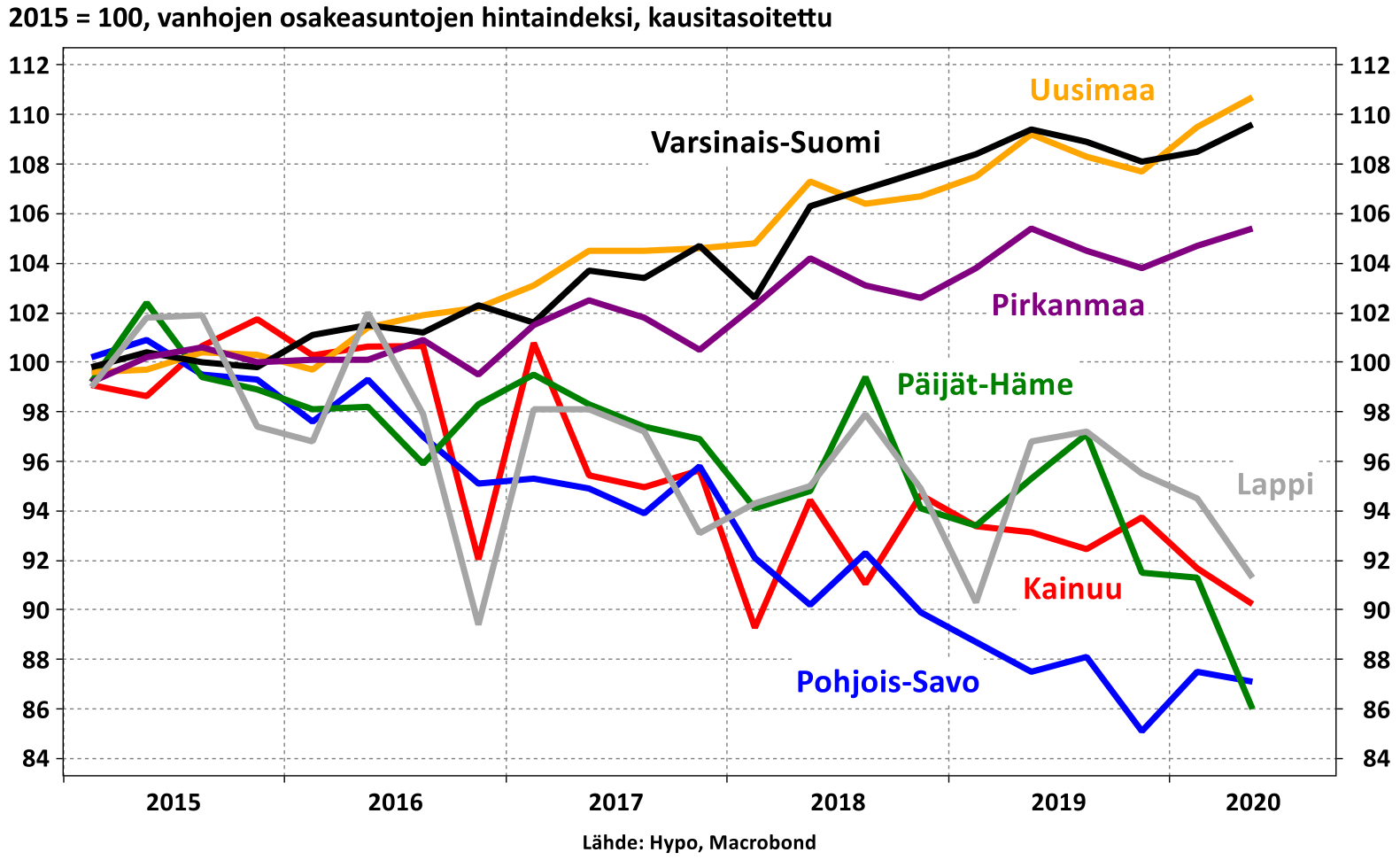
Lähde: Hypo, Tilastokeskus

Väestökasvu helmi-heinäkuu 2020

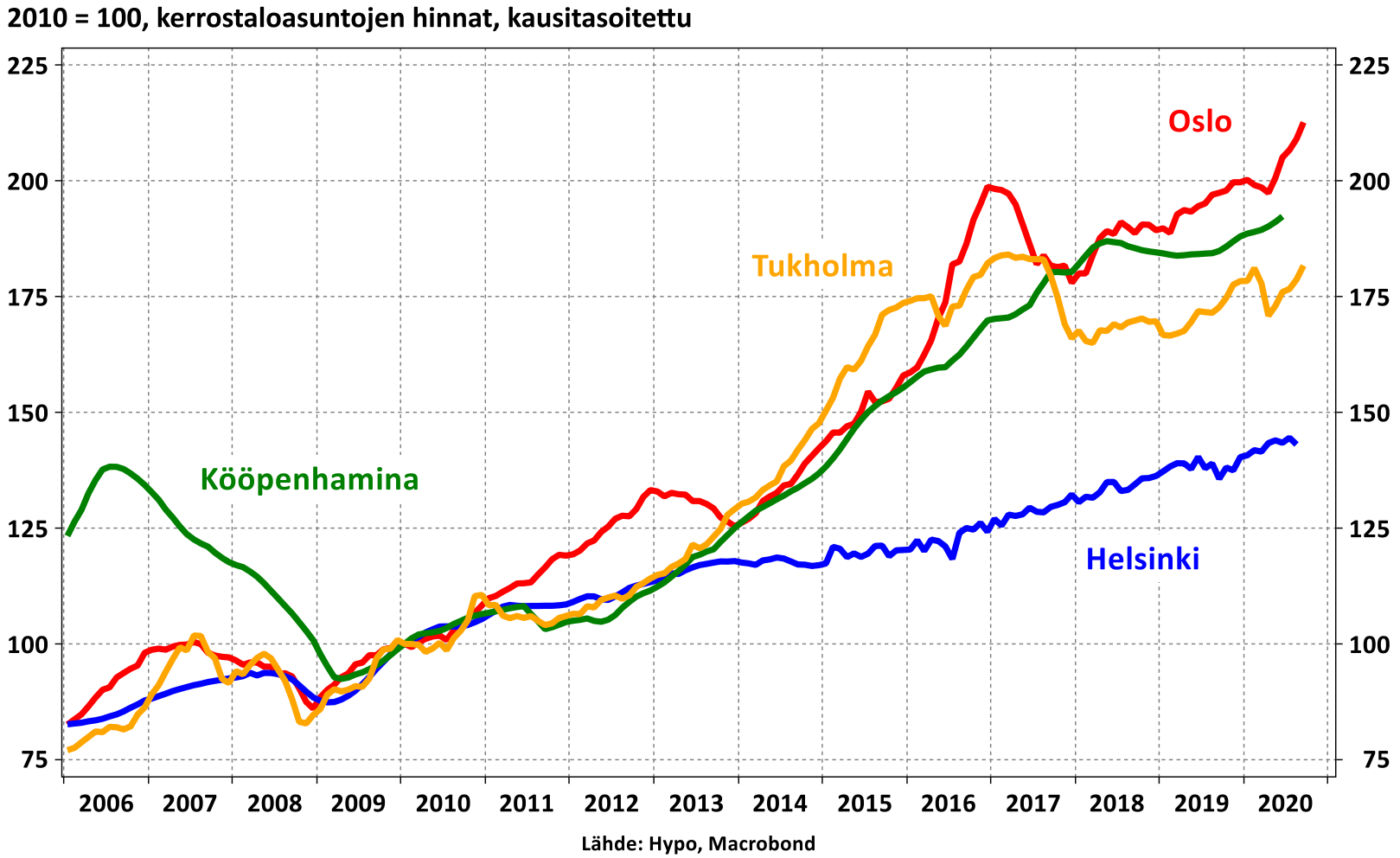


Lähde: Hypo, Tilastokeskus

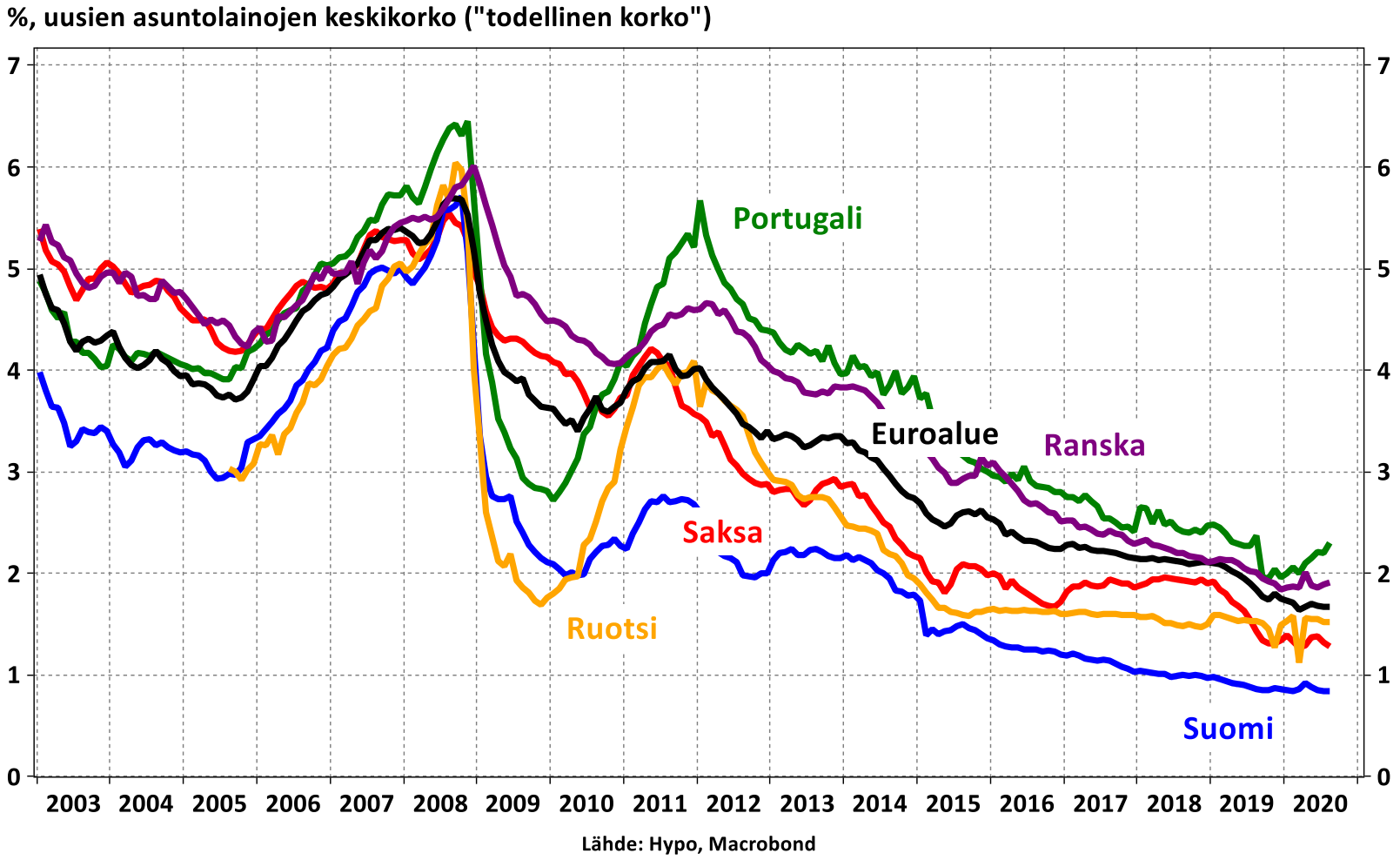
Asuntojen hintaerot vain kasvavat – kasvukolmio erottuu edukseen



Kansainvälisessä vertailussa Suomi vakaa ja varma – ei romahdusuhkaa



Kilpailu kireää, kuluttaja kiittää – Euroopan edullisimmat asuntolainat



Kysymyksiä?



Vastuunrajoitus

Tähän esitykseen sisältyvät ja sen esittelyn yhteydessä suullisesti tai muutoin annetut tiedot, kannanotot, analyysit, arviot ja suositukset (”Tiedot”) perustuvat julkisiin lähteisiin ja esittäjän omiin näkemyksiin ja mielipiteisiin. Esittäjä voi muuttaa Tietoja sekä omia näkemyksiään ja mielipiteitään ilman ennakkoilmoitusta. Tietojen hyödyntäminen tapahtuu kaikilta osin hyödyntäjän omalla vastuulla. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserniin kuuluvat yhtiöt eivät takaa Tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä eivätkä vastaa vahingoista, joita Tietojen käyttämisestä voi käyttäjälle tai kolmannelle taholle seurata. Tietoja ei ole tarkoitettu sijoitusneuvoksi taikka suositukseksi tai kehotukseksi ostaa tai myydä kiinteistö, asunto-osake tai rahoitusväline.

Esityksen tai sen osan kopioiminen tai suora lainaaminen on kielletty ilman Suomen Hypoteekkiyhdistyksen lupaa.