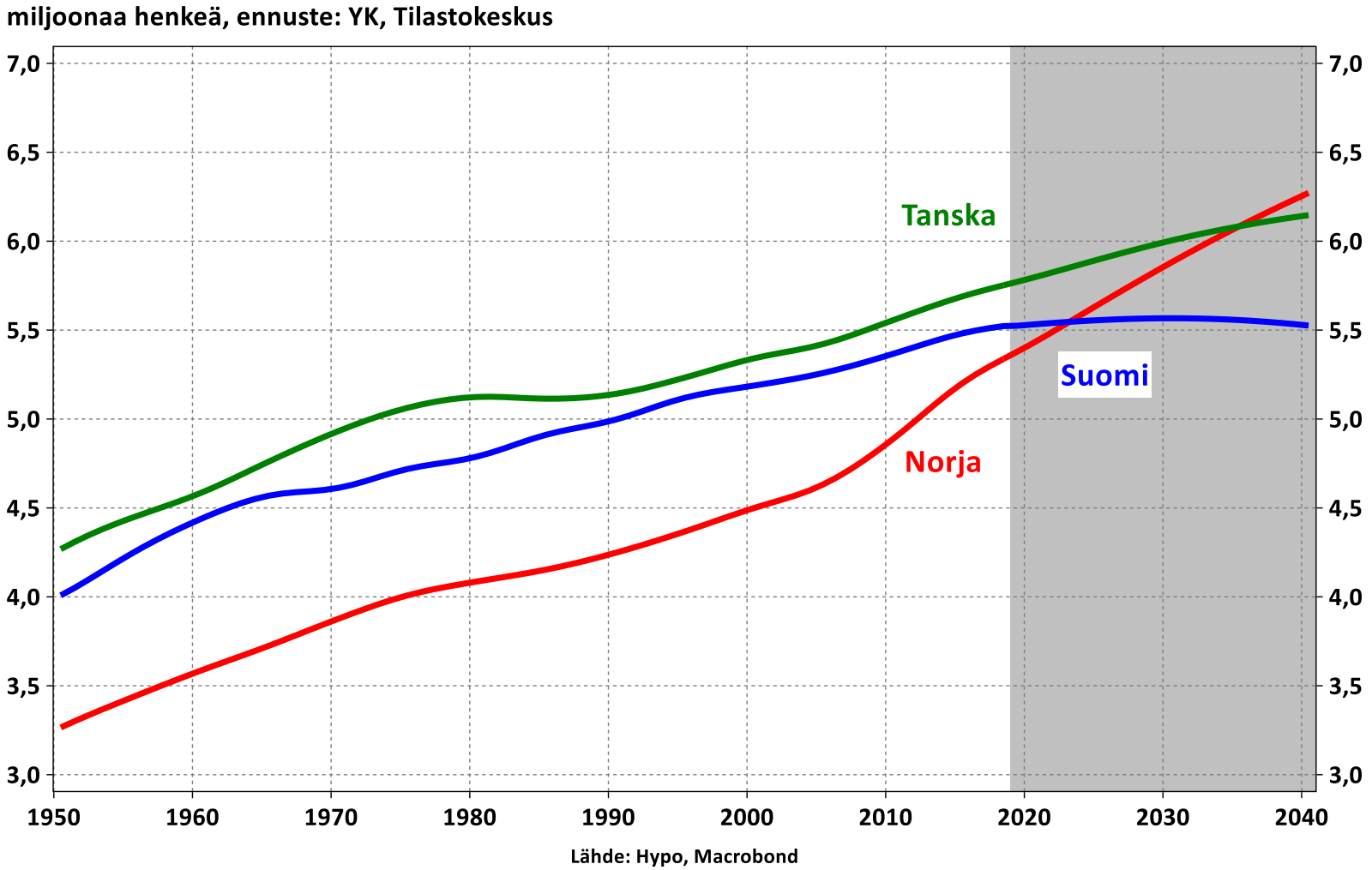
Yleiskatsaus asuntomarkkinoista

Juhana Brotherus
Pääekonomisti

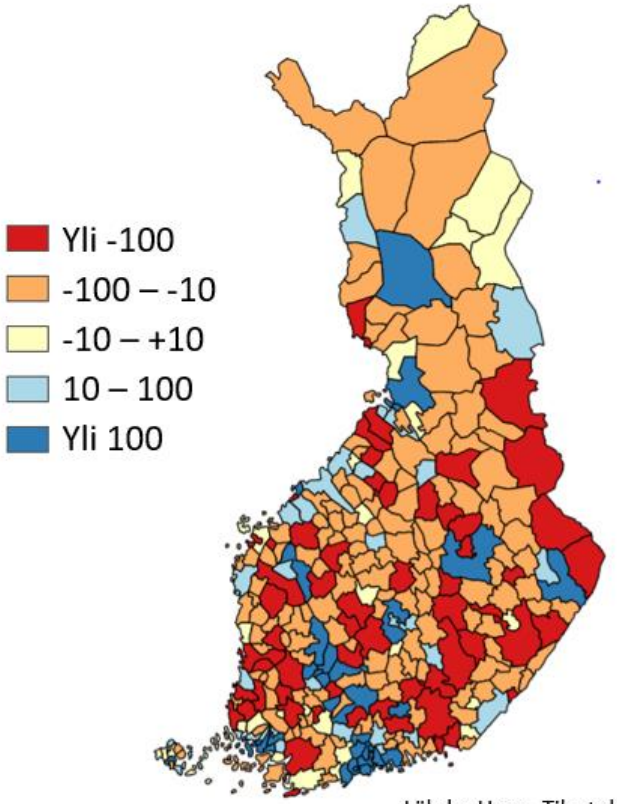
Väkiluku ei juuri kasva – iso asia asuntomarkkinoille, kysynnälle



Kaupungistuminen kesti koronan

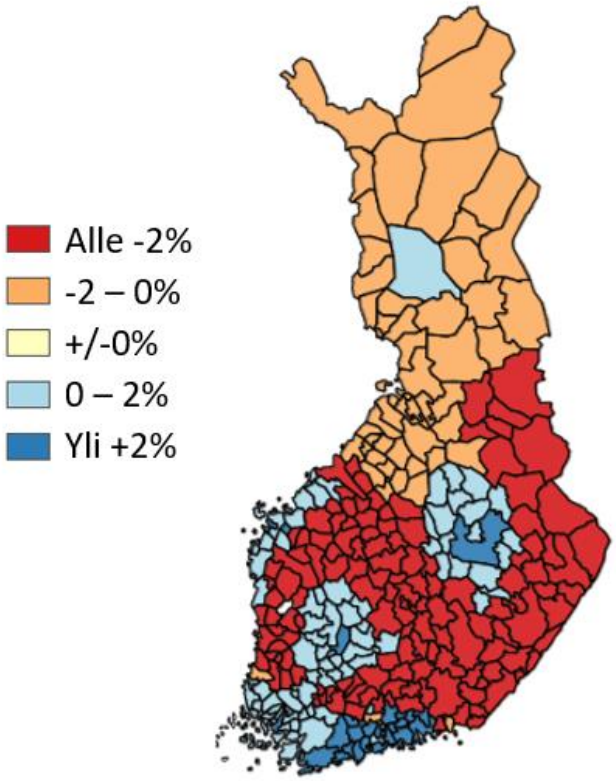
-Väkiluvun kasvu osui koronavuonnakin lähinnä kaupunkeihin – siellä myös hintanousut

Väestömuutos 2020



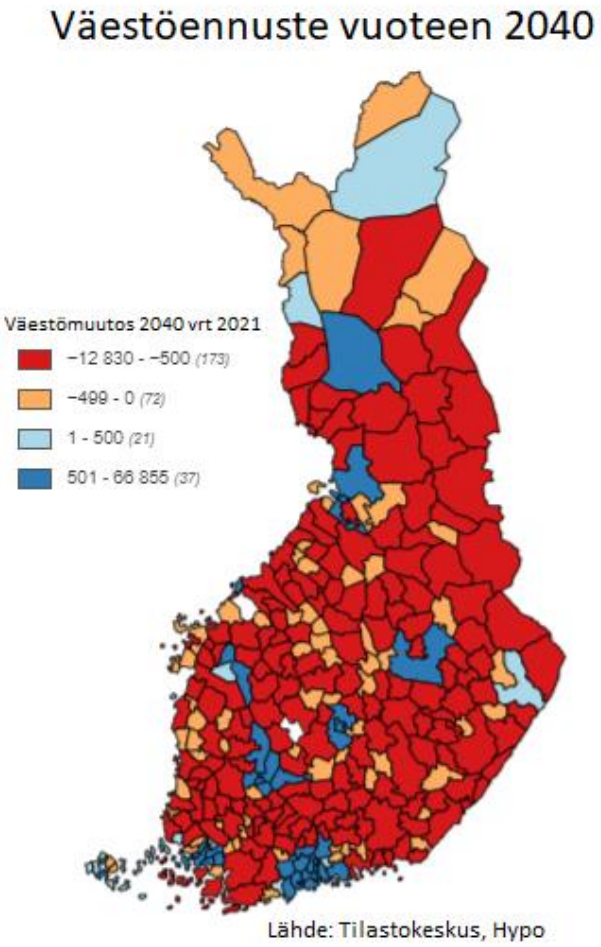
Lähde: Hypo, Tilastokeskus

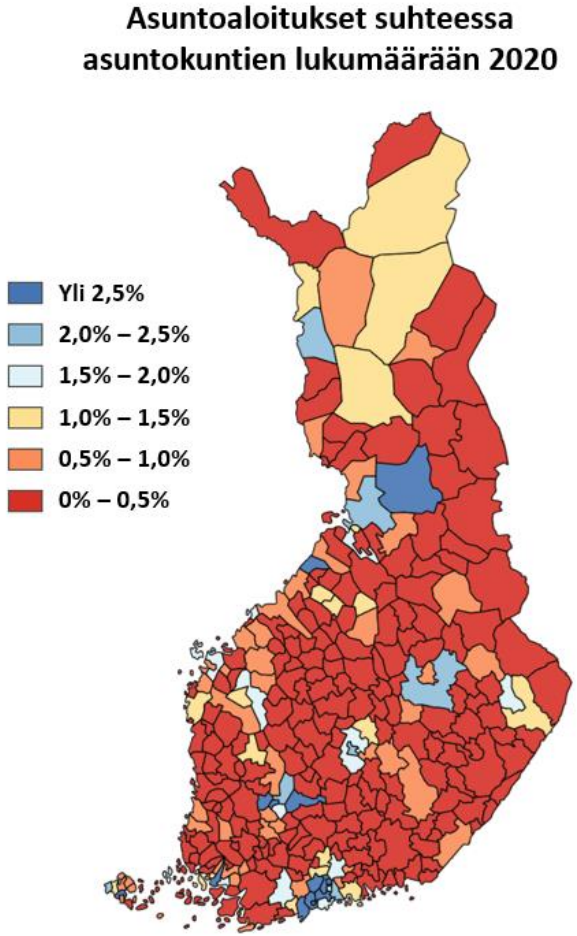
Asuntojen hintamuutos 2020



Lähde: Hypo, Tilastokeskus

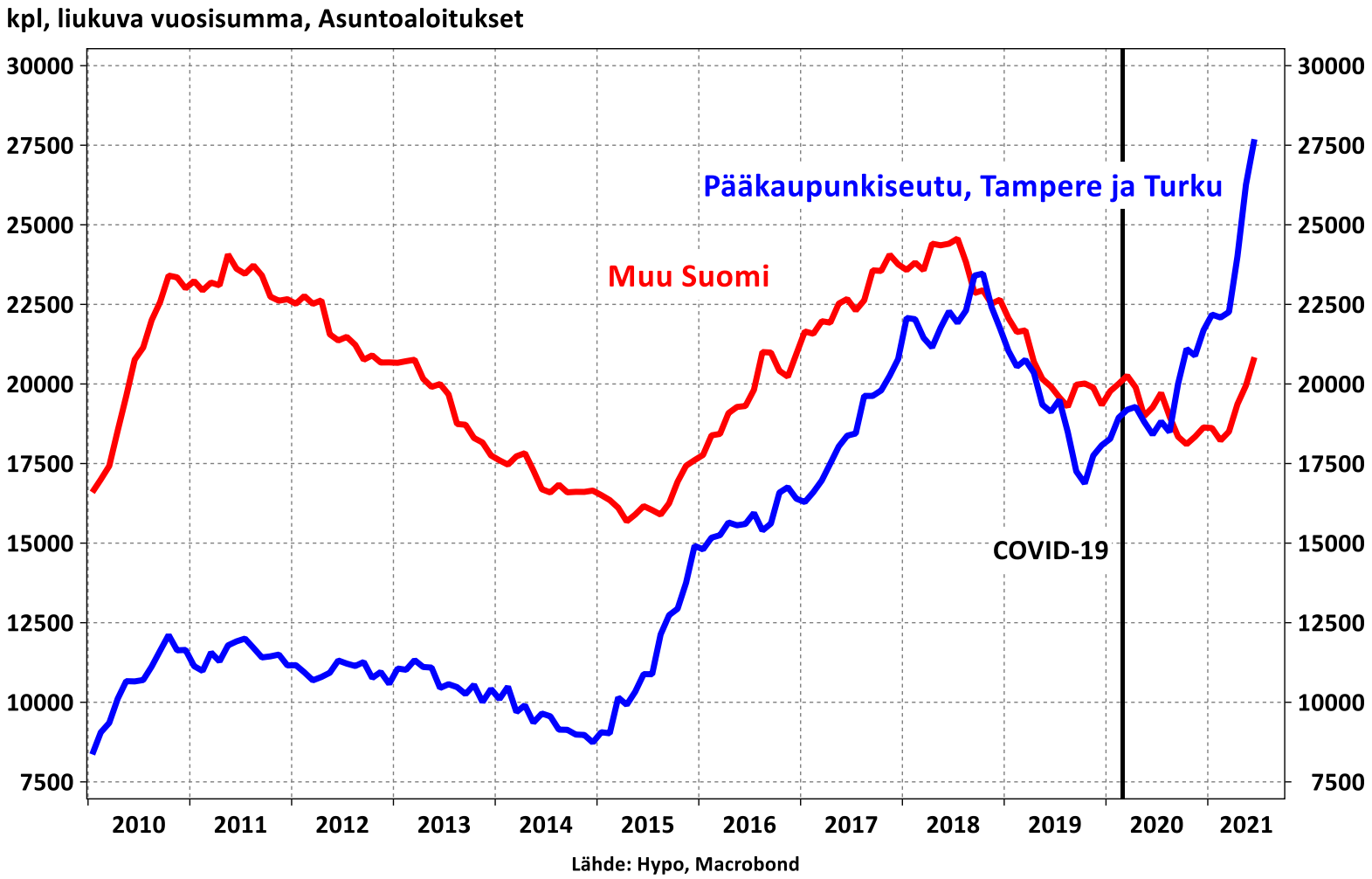
Uusi väestöennuste rujon realistinen
-Jo nyt rakentaminen kohdistuu kasvukeskuksiin



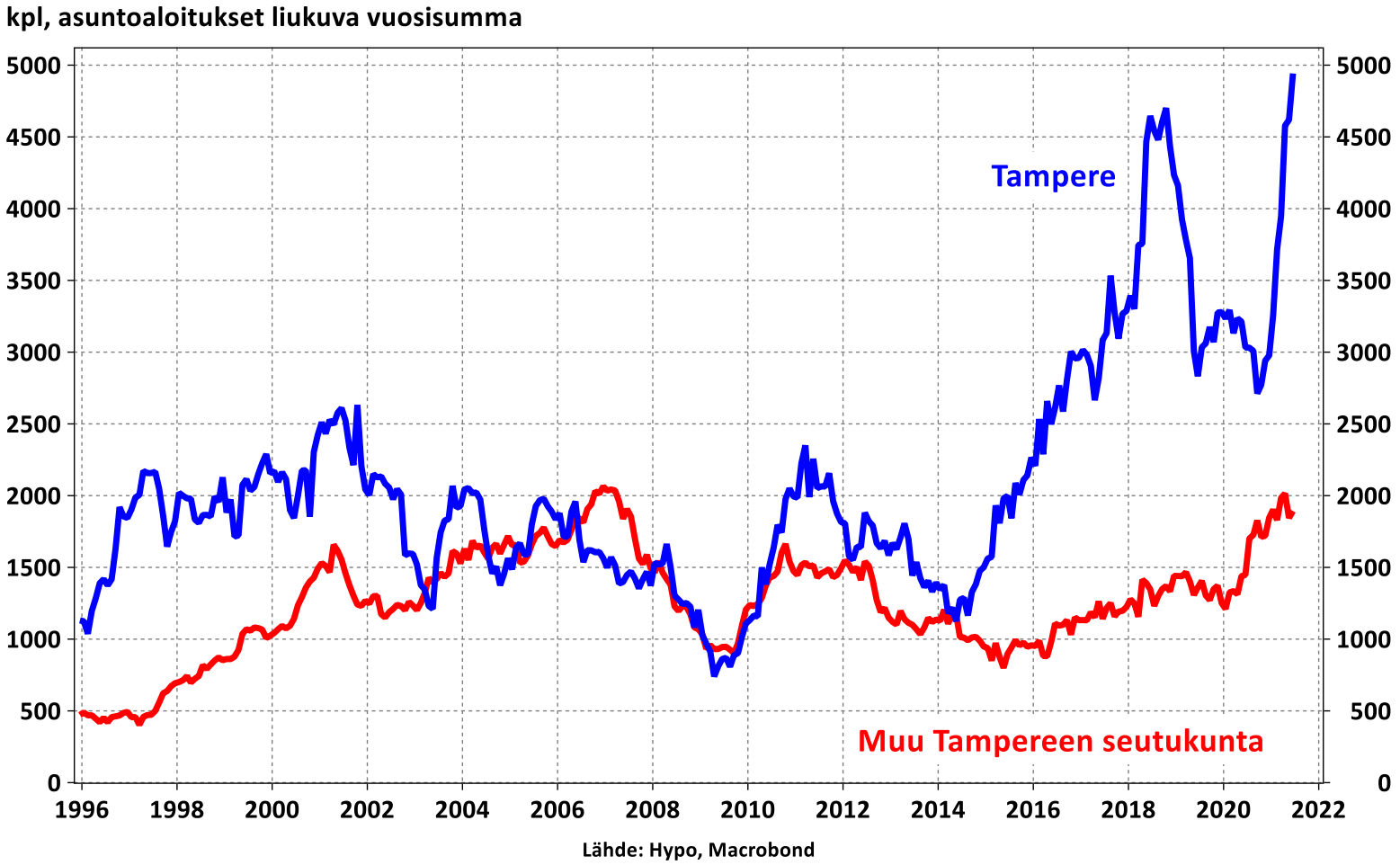


Kasvukolmion kultakausi edessä

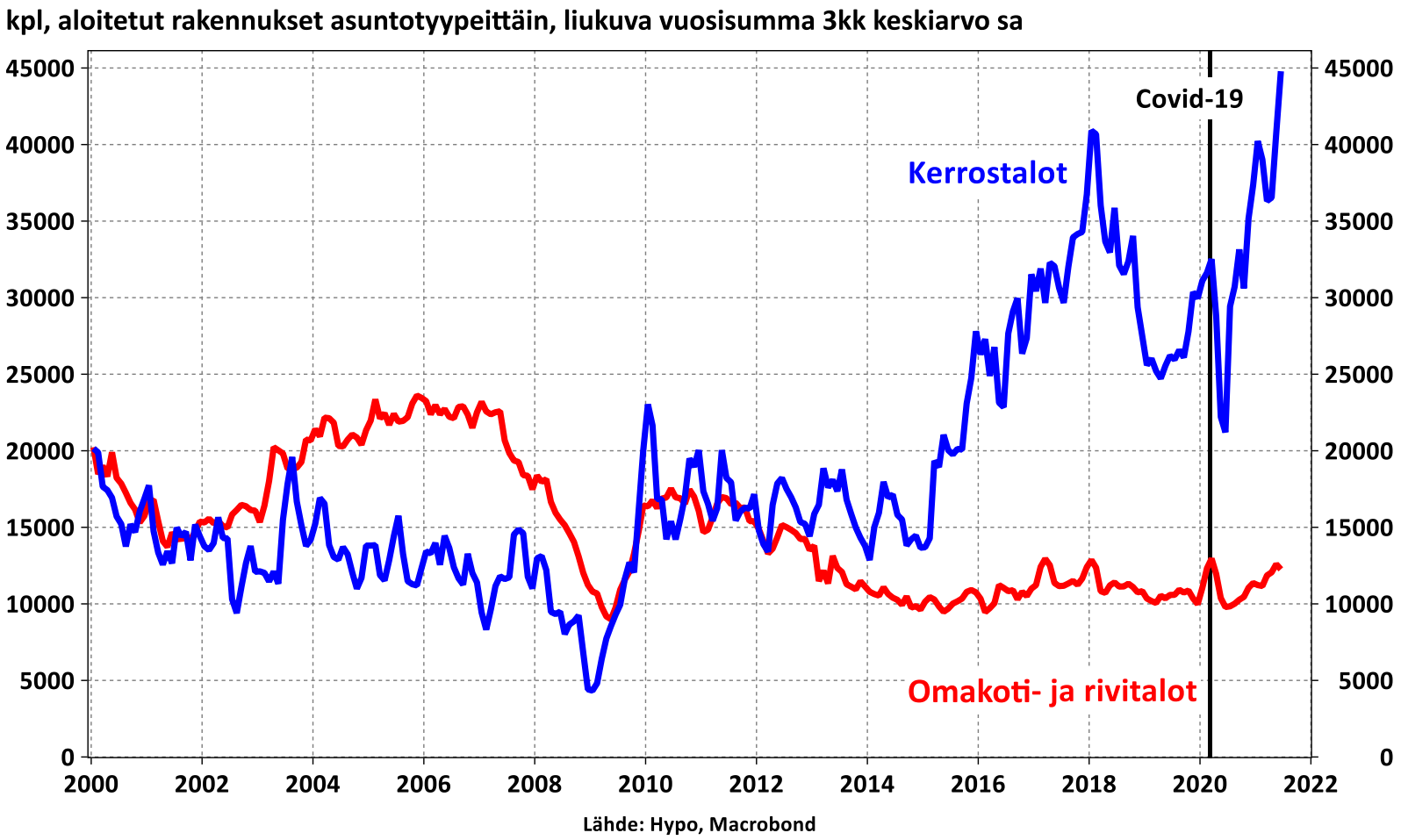
-Historiallisesti yli puolet uusista asunnoista vain kasvukolmion kärkiin – korona lisäsi vain vetovoimaa



Keskukset vetävät väkeä eri työssäkäyntialueilla

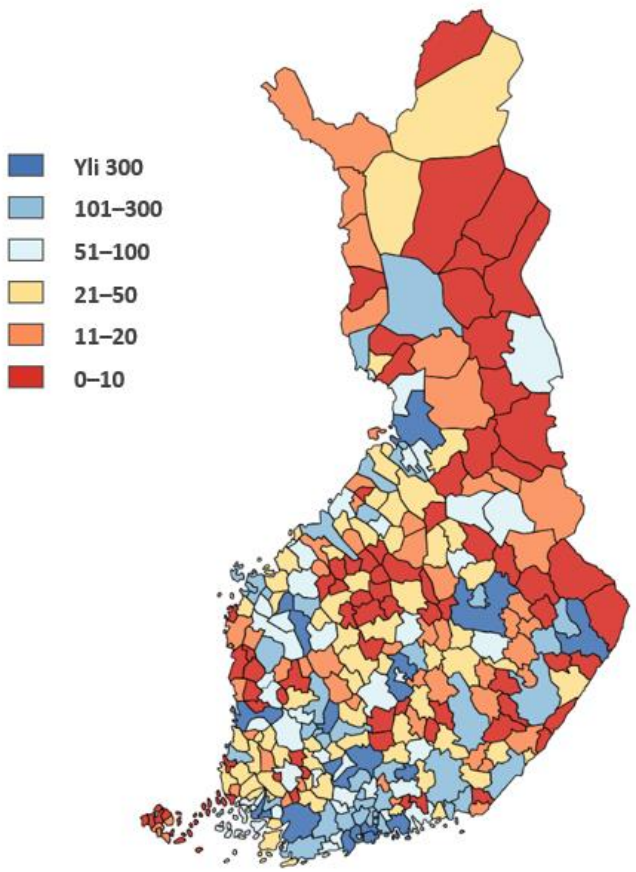


Ei tullut pientalobuumia



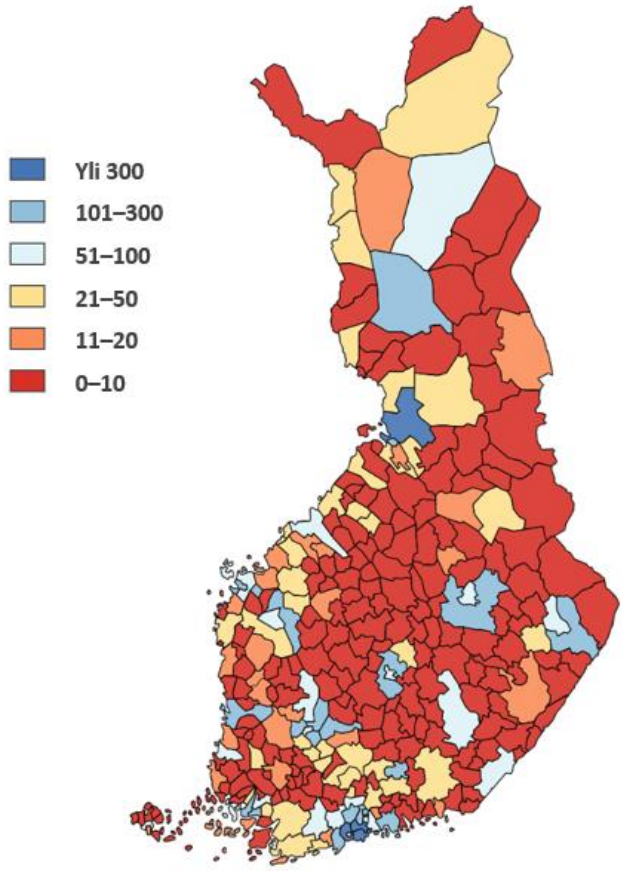
Ei tullut Nurmijärvi-ilmiötä

Aloitetut pientaloasunnot 2005 Q2 – 2006 Q1



Lähde: Hypo, Tilastokeskus

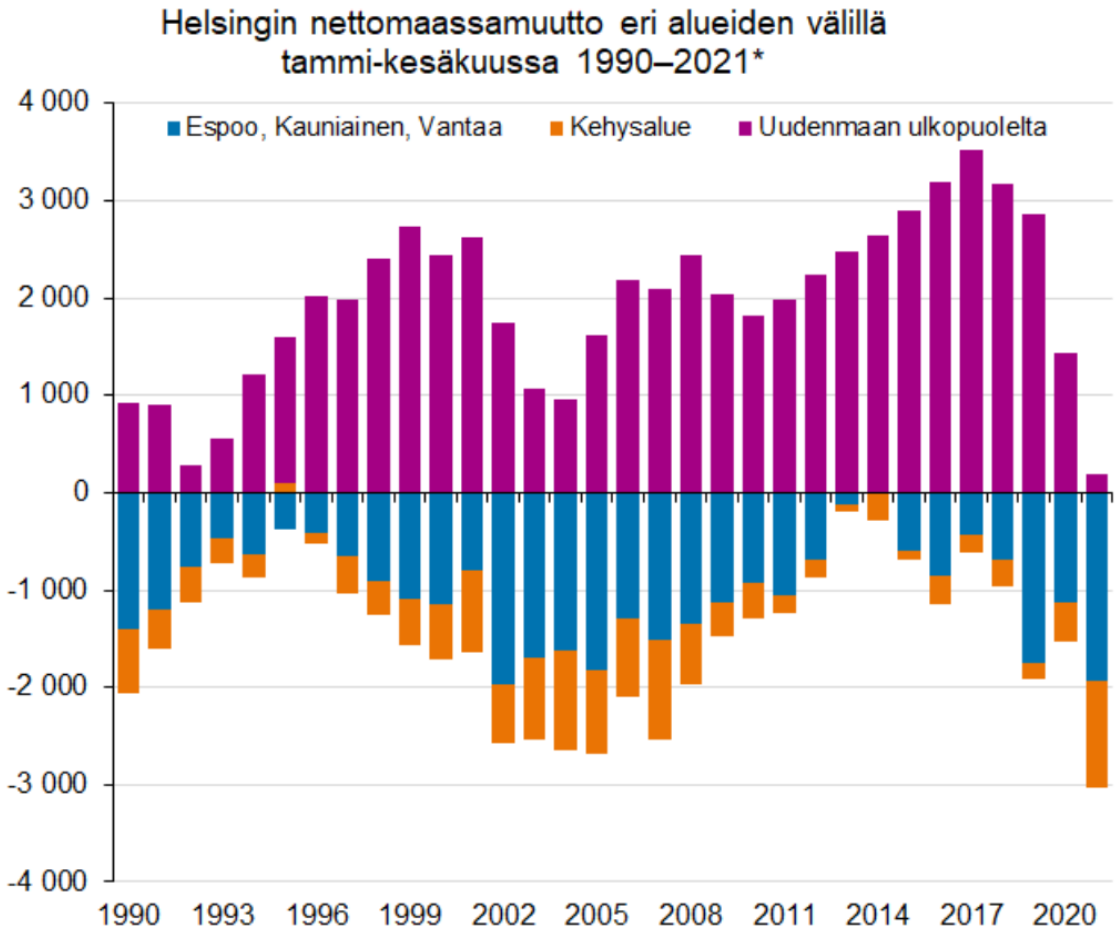
Aloitetut pientaloasunnot 2020 Q2 – 2021 Q1



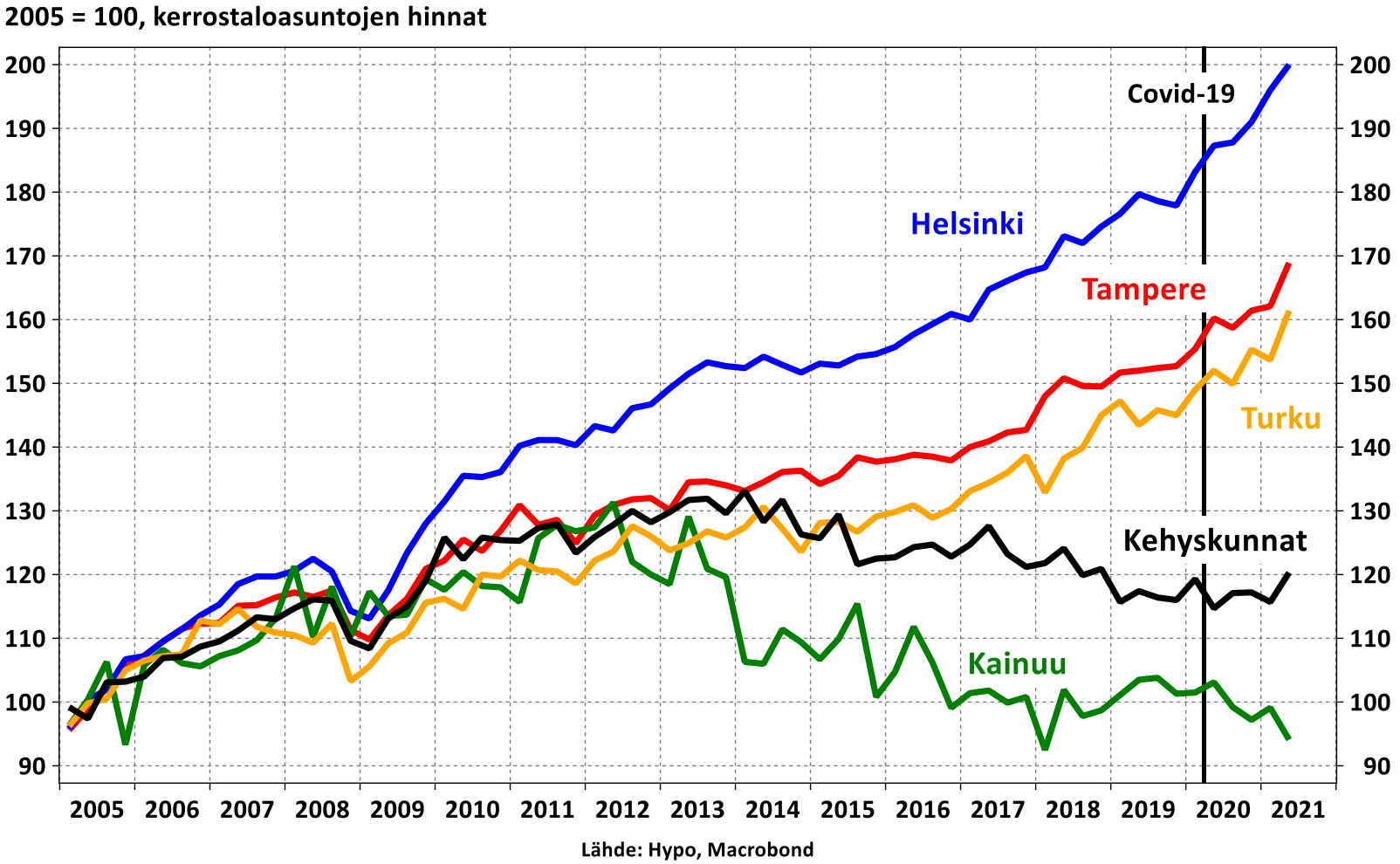
Lähde: Hypo, Tilastokeskus

Mutta miksi muuttoliike miinuksella?

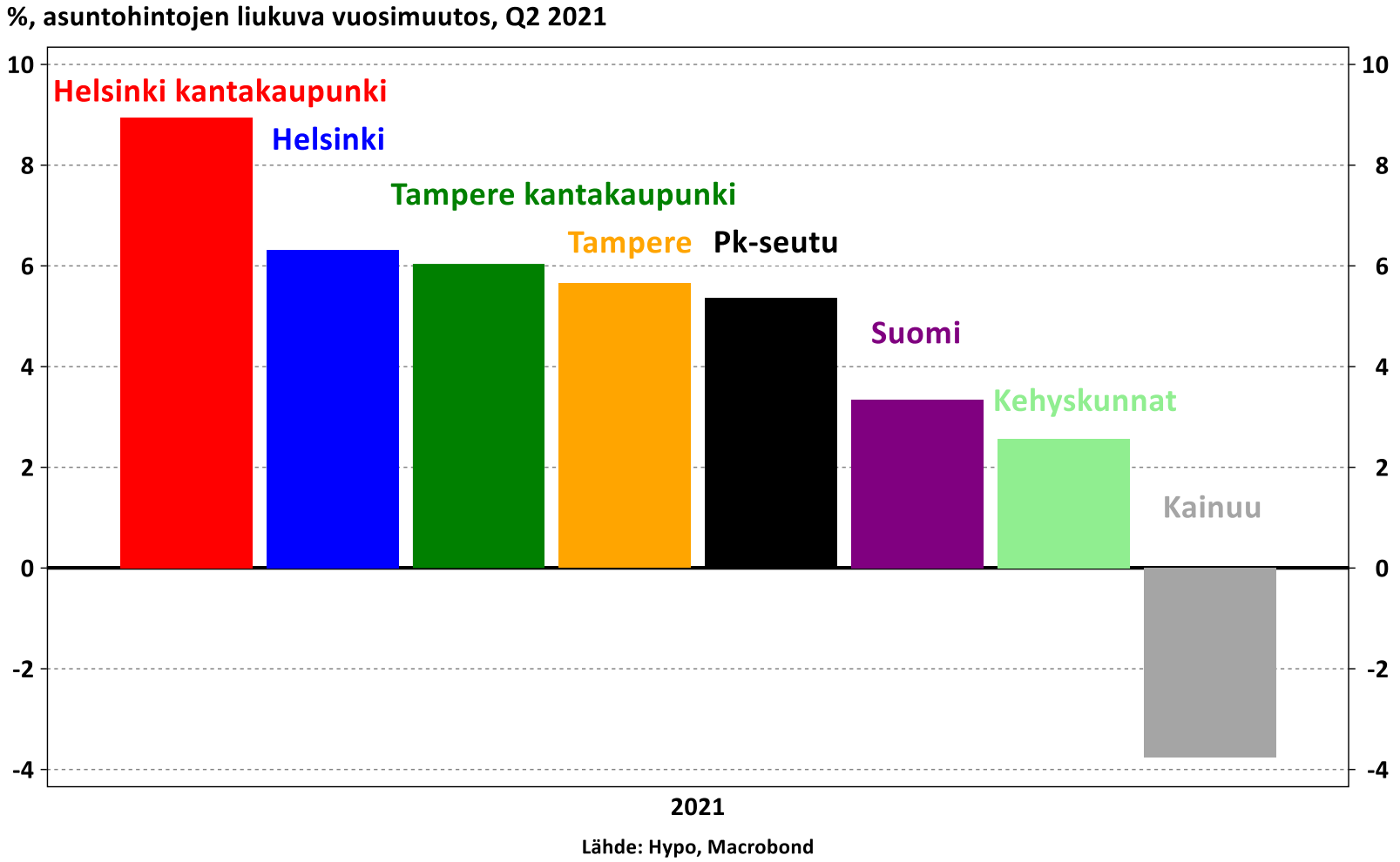
-(Hetkellisesti) Tyhjät vuokra-asunnot, eliitin kakkoskämpät ja hyvätuloisten isommat asunnot



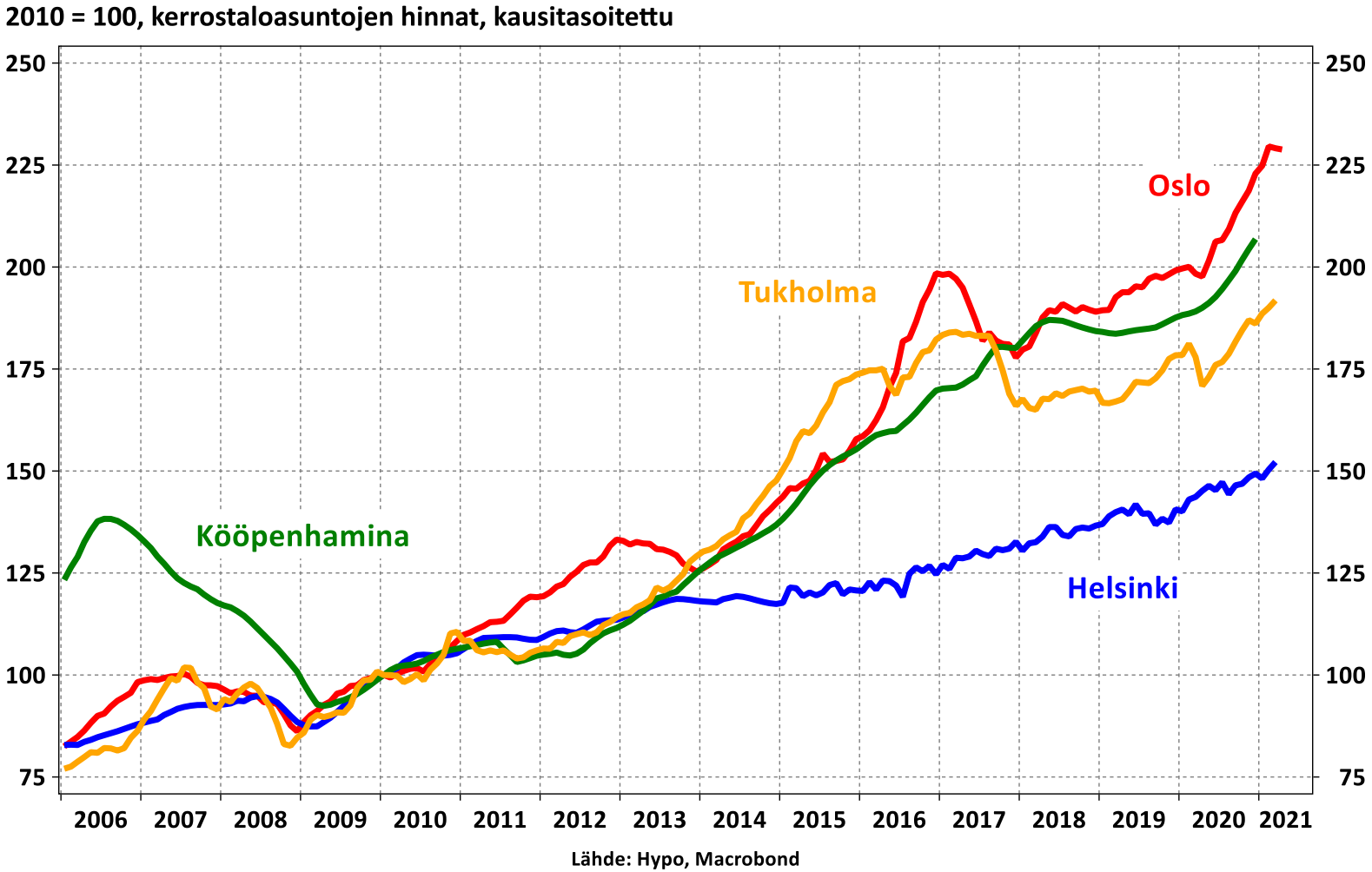
Hinnat kertovat kysynnästä tarkasti



Korona ei muuttanut kysyntää

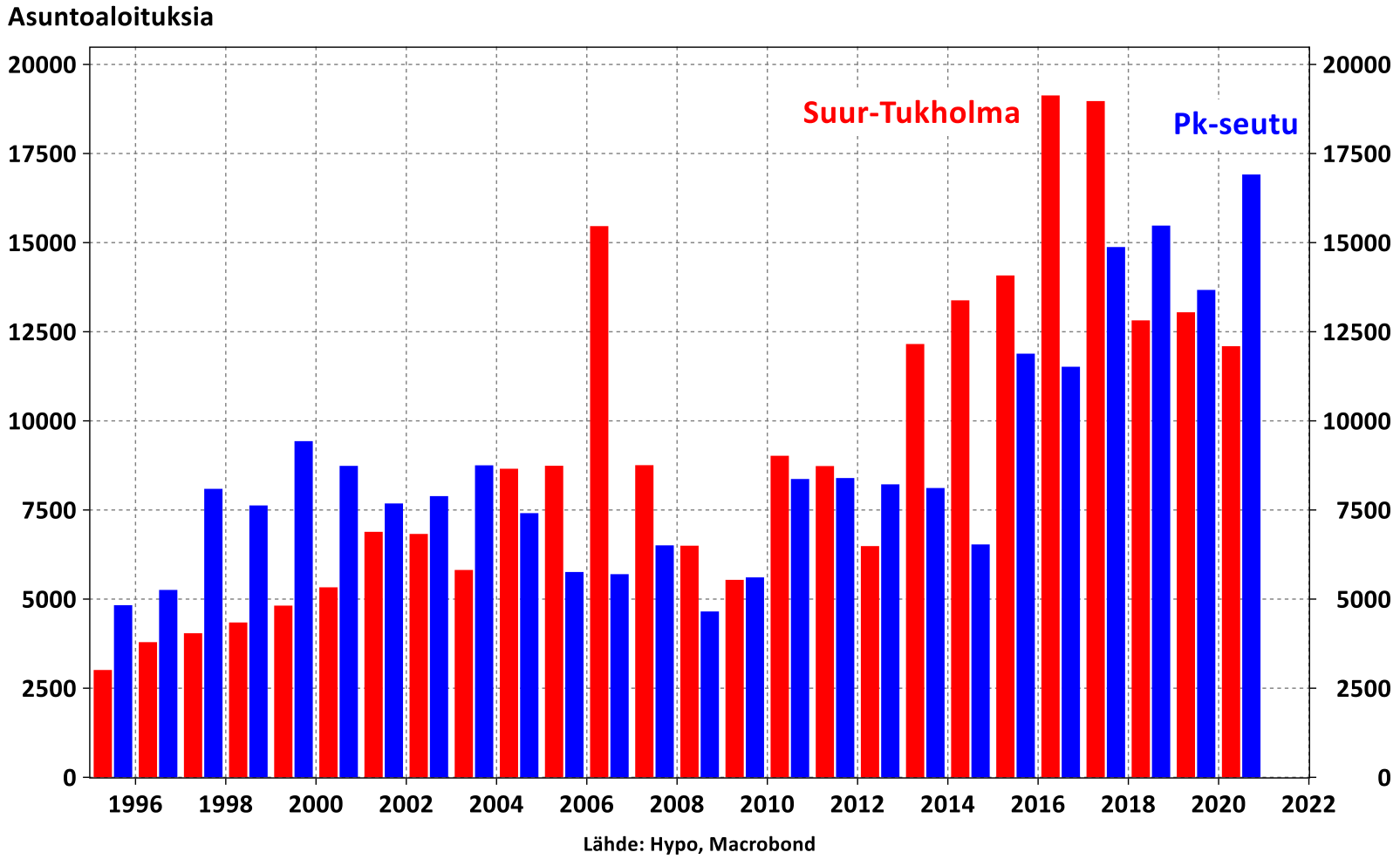


Helsinki vakaa verrokkien vierellä

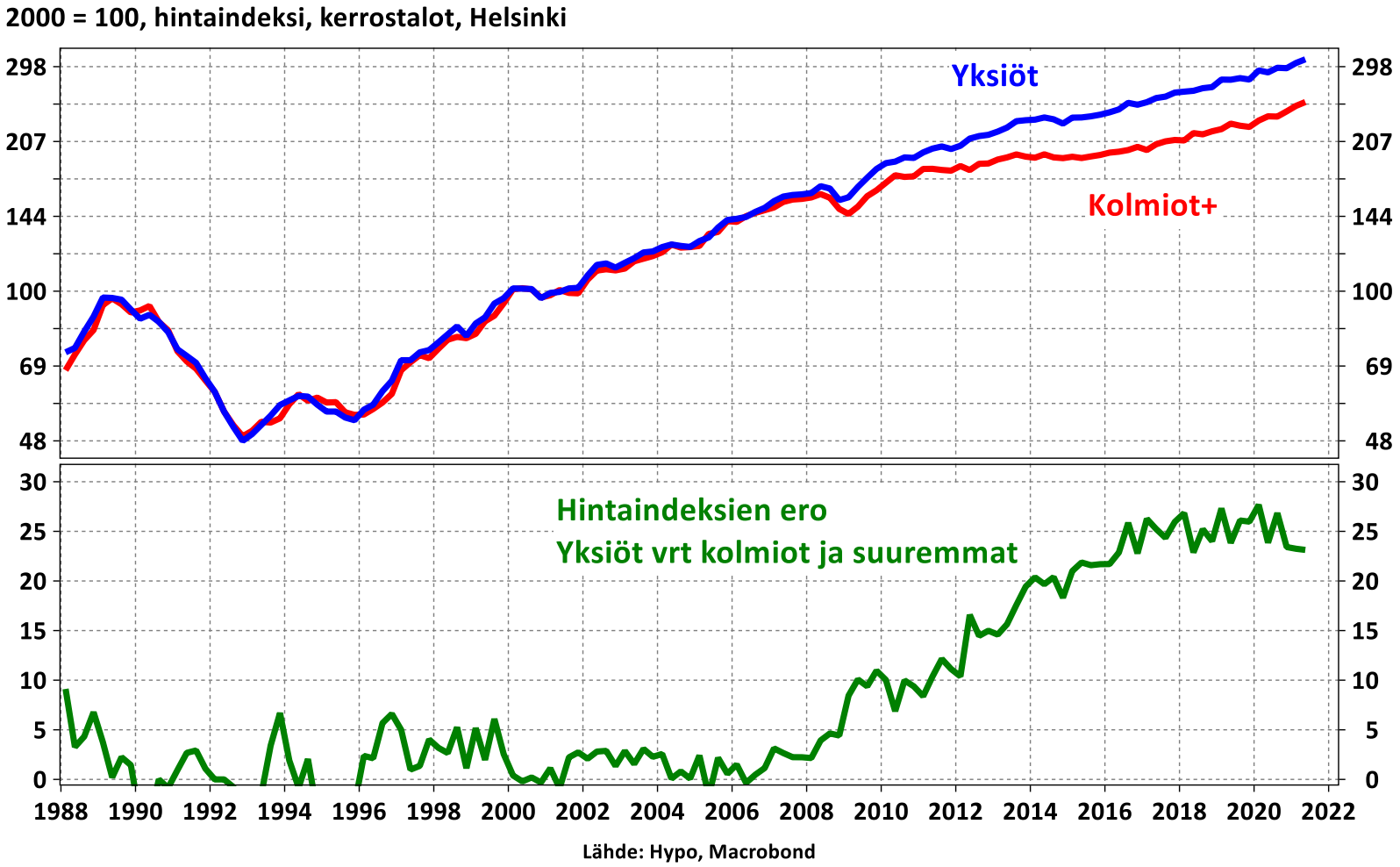


Riittävä rakentaminen kriittistä

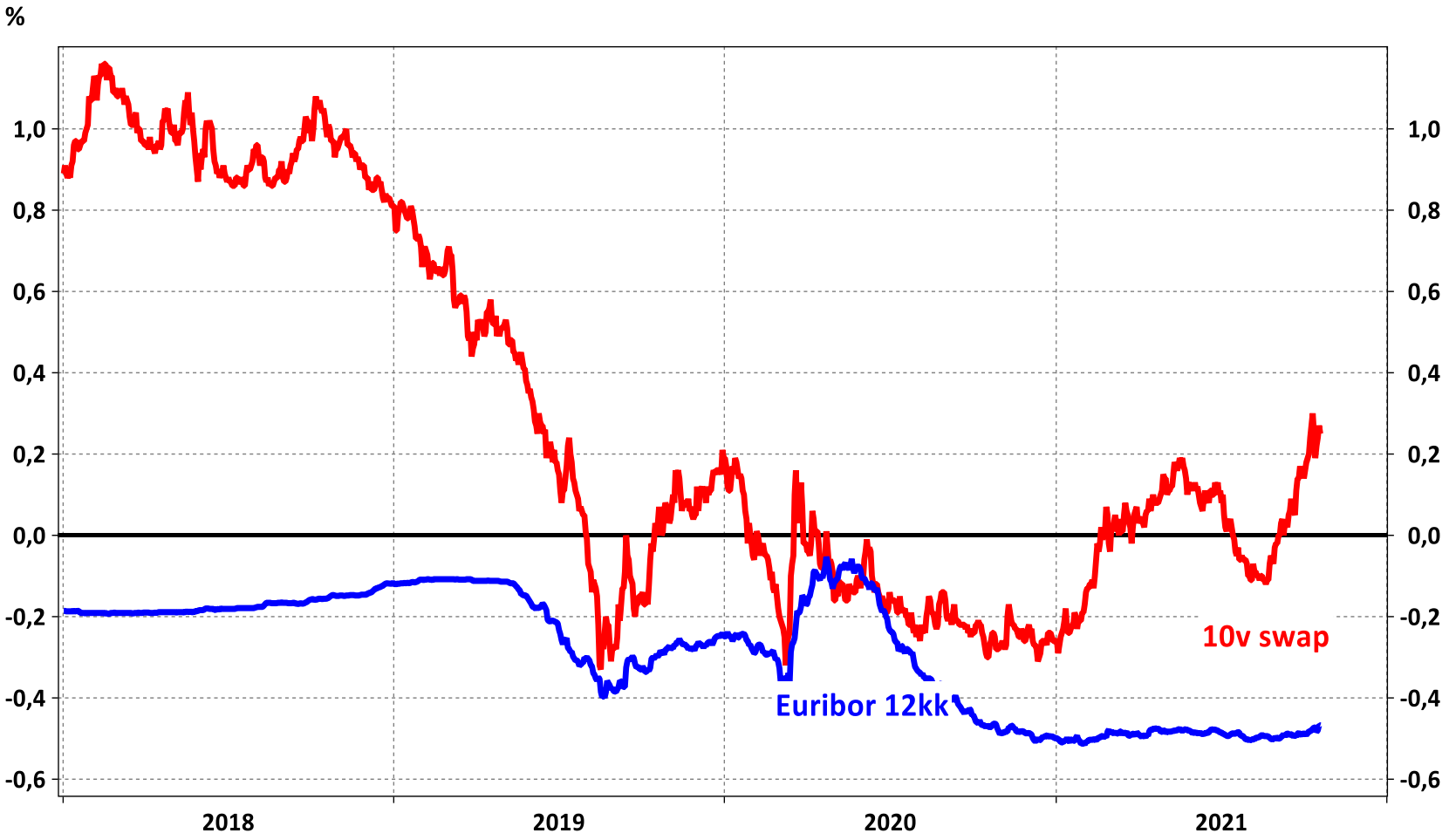
-PK-seutu rakentaa enemmän kuin suurempi ja kovemman kasvupaineen suur-Tukholma



Korona pysäytti pienten asuntojen nousukiidon, ainakin hetkeksi

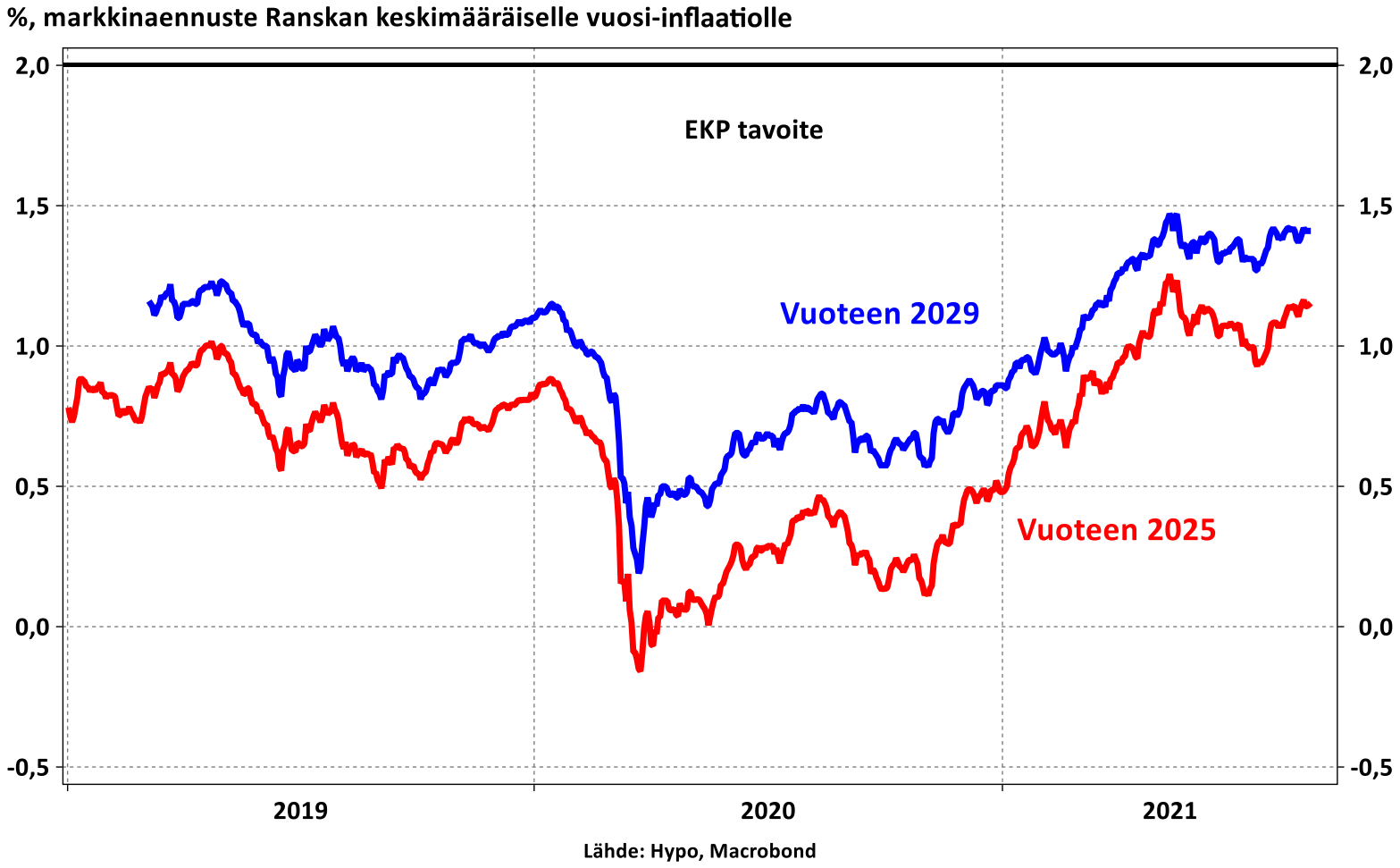


Korot pohjilla nyt ja lähivuodet

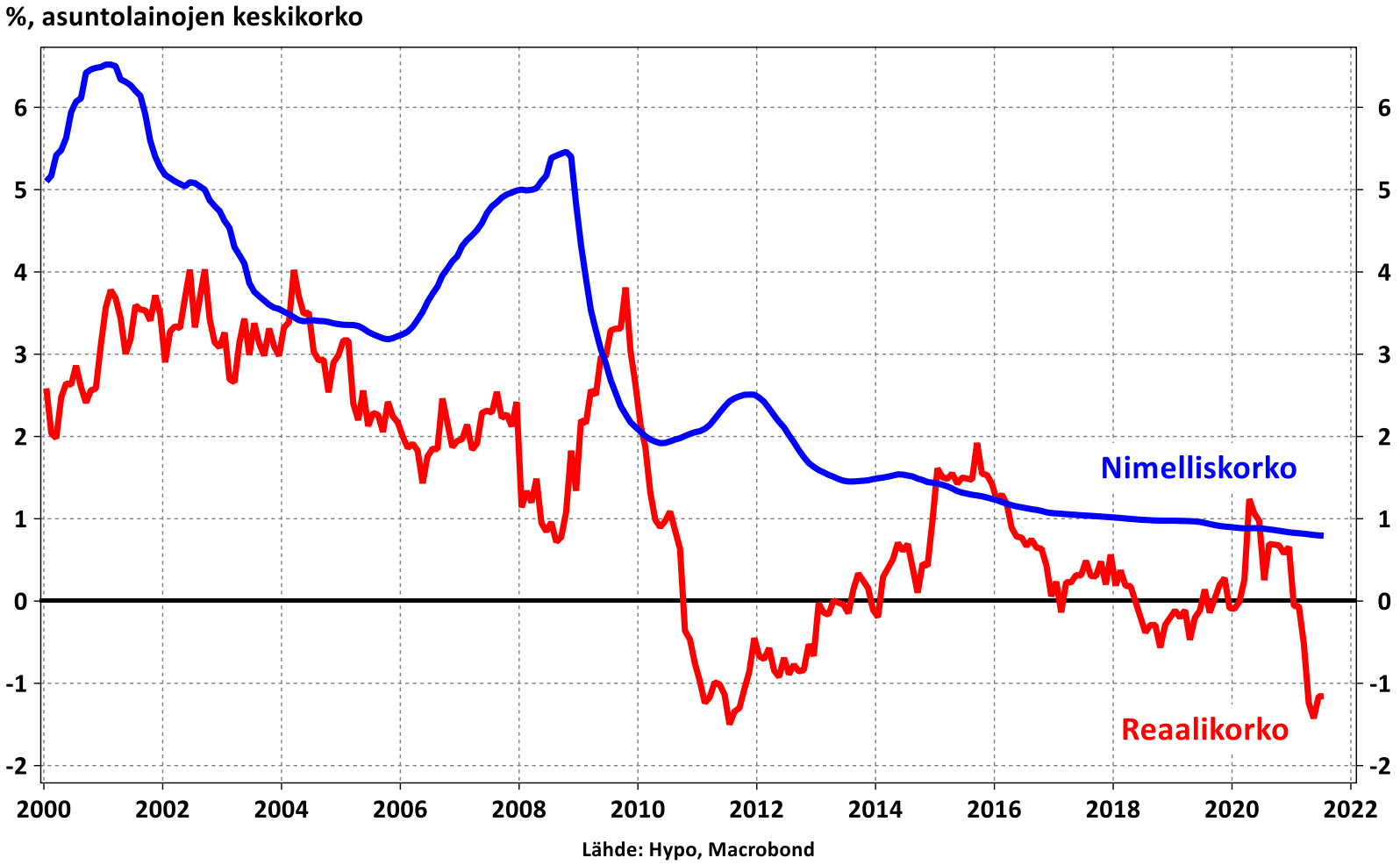


Lähde: Hypo, Macrobond

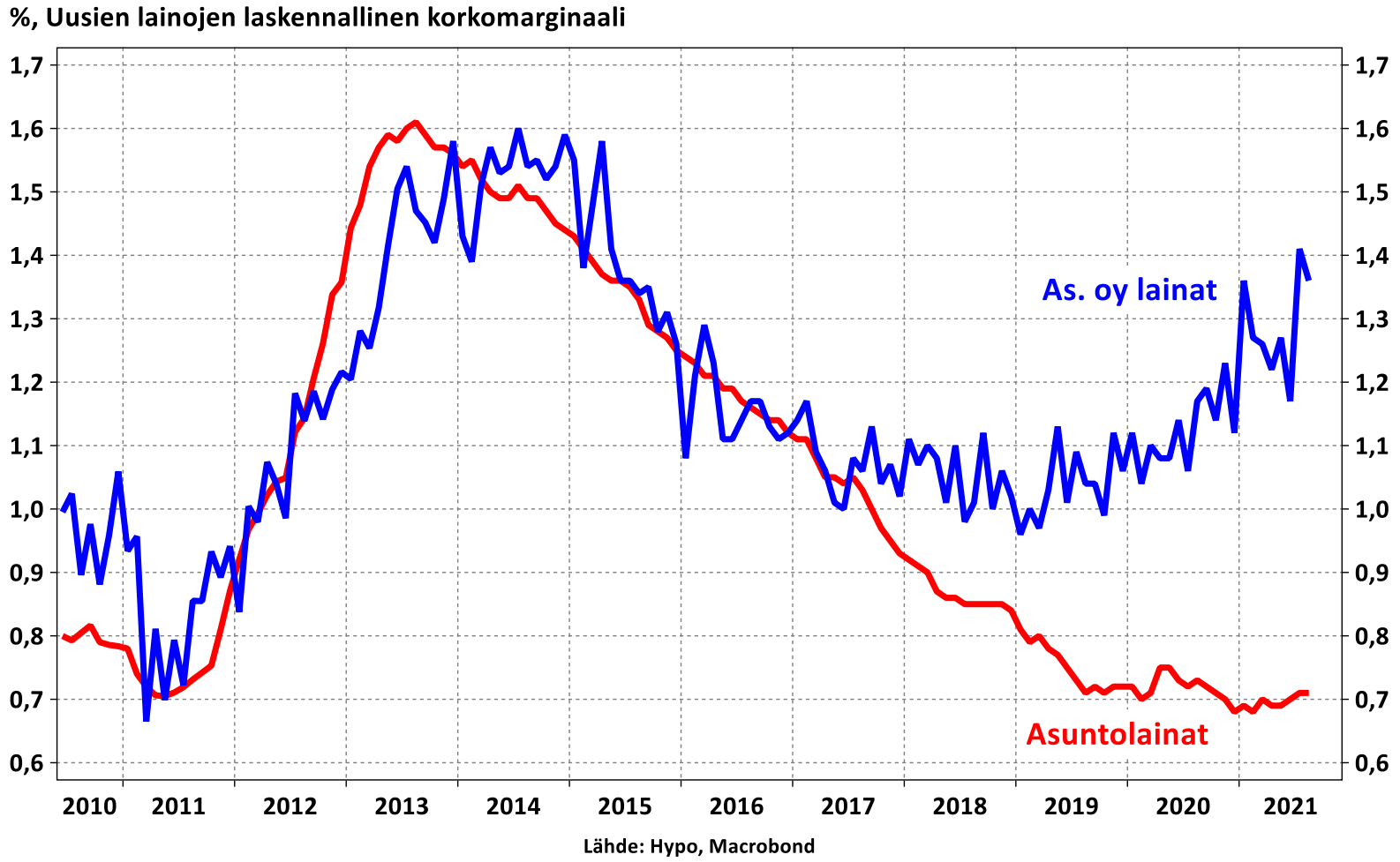
Inflaationäkymät maltilliset



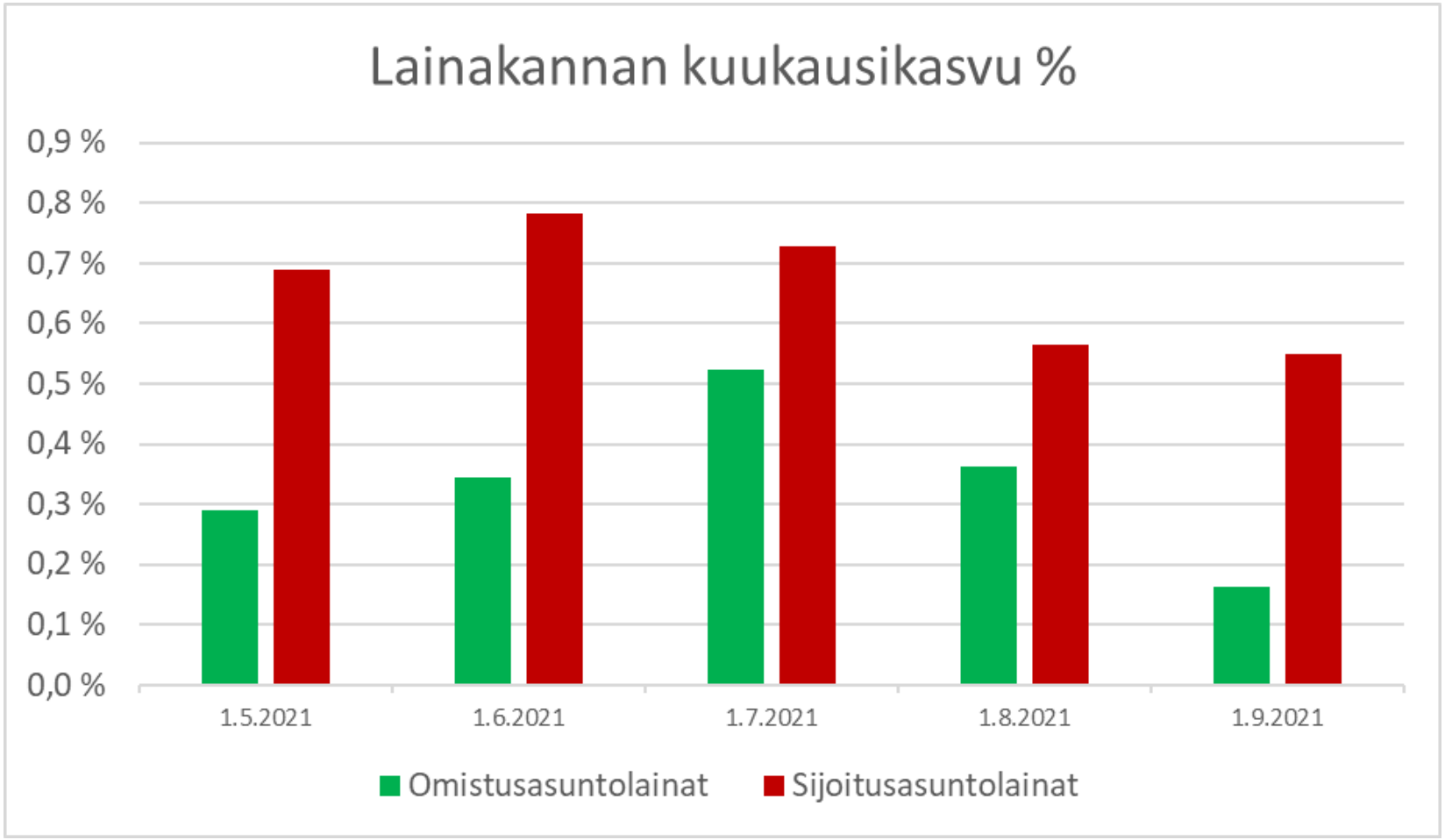
Inflaatio nakertaa velkataakkaa



Marginaalit erkaantuneet, pysyvästi?

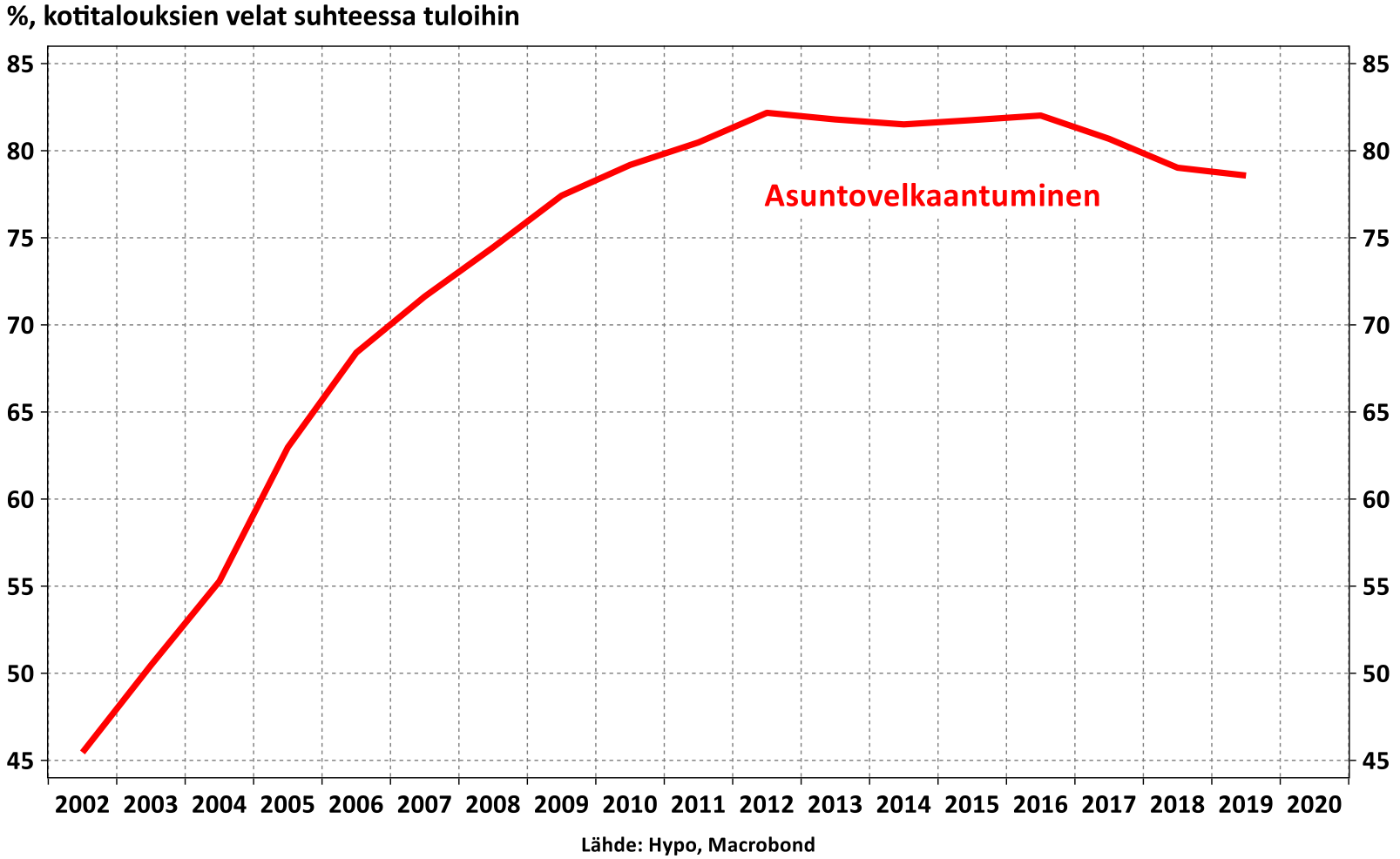


Tavallisten asuntolainojen kasvu vakaata, sijoituslainaaminen yhä ylös



Asuntovelkaantuminen vähenee(!)

Tärkein tarvittu uudistus: asuntomarkkinoiden tilastotuotannon resurssien riittävyys



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.