TUOREIMMAT TILASTOT JA ASIANTUNTIJOIDEN KOMMENTIT

2/2021

ASUNTOMARKKINAKATSAUS

sijoitusovi.com

SIJOITUSOVEN ASUNTOMARKKINAKATSAUS 2/2021

Sijoitusovi julkaisee asuntomarkkinakatsauksen kahdesti vuodessa, kesäkuussa ja joulukuussa. Joulukuun katsauksessa tarkastelemme loppuvuoden tapahtumia asuntomarkkinoilla.

Katsauksen ensimmäisessä osassa käymme läpi tuoreimpia tilastotietoja muun muassa asuntojen hintojen kehityksestä, vuokratason muutoksista ja yleisestä korkotasosta.

Toiseen osaan olemme haastatelleet neljää asiantuntijaa, jotka tarkastelevat asuntomarkkinoita kukin omalta näkökannaltaan. Tässä katsauksessa asiantuntijakommenttinsa ovat antamassa Rakennusteollisuus RT:n pääekonomisti **Jouni Vihmo**, Vuokraturvan toimitusjohtaja **Timo Metsola**, Nooa Säästöpankin toimitusjohtaja **Esa Jäntti** ja Huoneistokeskuksen liiketoimintajohtaja **Marina Salenius**.

Antoisia lukuhetkiä!

SISÄLLYSLUETTELO

TUOREIMMAT TILASTOTIEDOT

- OSAKEASUNTOJEN HINNAT
- KOHDEMÄÄRÄT
- ASUINHUONEISTOJEN VUOKRAT
- MARKKINOINTIAIKA
- RAKENTAMINEN
- VIITEKOROT

ASIANTUNTIJOIDEN KOMMENTIT

- TIMO METSOLA
- JOUNI VIHMO
- ESA JÄNTTI
- MARINA SALENIUS

KIIHTYYKÖ INFLAATIO, ENTÄ KAUPUNGISTUMINEN?

TIIVISTELMÄ KATSAUKSEN HUOMIOISTA

SEURAA NÄITÄ INDIKAATTOREITA

TUOREIMMAT TILASTOTIEDOT

TÄSSÄ OSIOSSA KÄSITTELEMME TUOREIMPIA TILASTOJA KOSKIEN MUUN MUASSA OSAKEASUNTOJEN HINTOJA, ASUINHUONEISTOJEN VUOKRIA JA VALLITSEVIA KORKOTASOJA.

SIJOITUSOVEN ASUNTOMARKKINAKATSAUKSEN TILASTOTIEDOT ON POIMITTU PÄÄASIASSA TILASTOKESKUKSEN JA ETUOVEN JULKAISEMISTA TILASTOISTA. TARKEMMAT LÄHTEET OVAT KATSAUKSEN LOPUSSA.

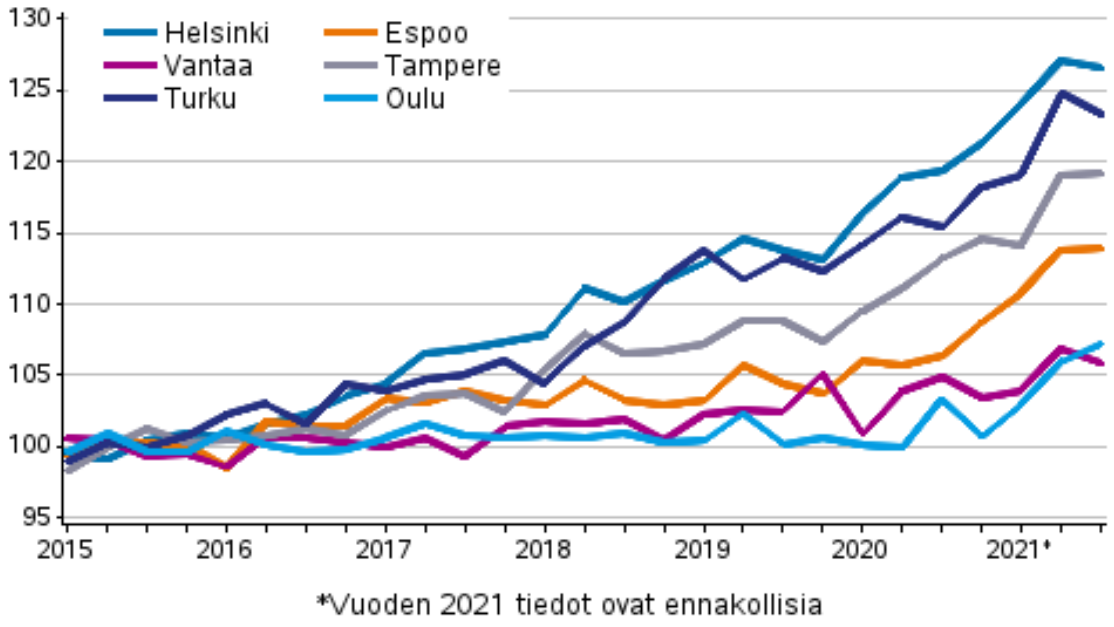
OSAKEASUNTOJEN HINNAT

Vanhojen osakehuoneistojen hinnat nousivat kaikissa suurimmissa kaupungeissa.

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen osakehuoneistojen hinnat nousivat vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä ja syyskuussa kaikissa suurimmissa kaupungeissa viime vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat kolmannella neljänneksellä 5,6 % vuoden takaisesta ja laskivat 0,4 % verrattuna toiseen neljännekseen. Kerrostalojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 5,0 % ja rivitalojen hinnat 6,9 % viime vuodesta.

Suurista kaupungeista hinnat laskivat Helsingissä, Vantaalla ja Turussa edellisestä neljänneksestä ja pysyivät muuttumattomina Espoossa ja Tampereella. Oulussa hinnat sen sijaan nousivat hieman. Maakunnittain tarkasteltuna hinnat nousivat viime vuoteen nähden kolmannella neljänneksellä eniten Kymenlaaksossa, Päijät-Hämeessä ja Uudellamaalla. Hinnat laskivat eniten Pohjois-Karjalassa, Keski-Pohjanmaalla ja Etelä-Karjalassa.

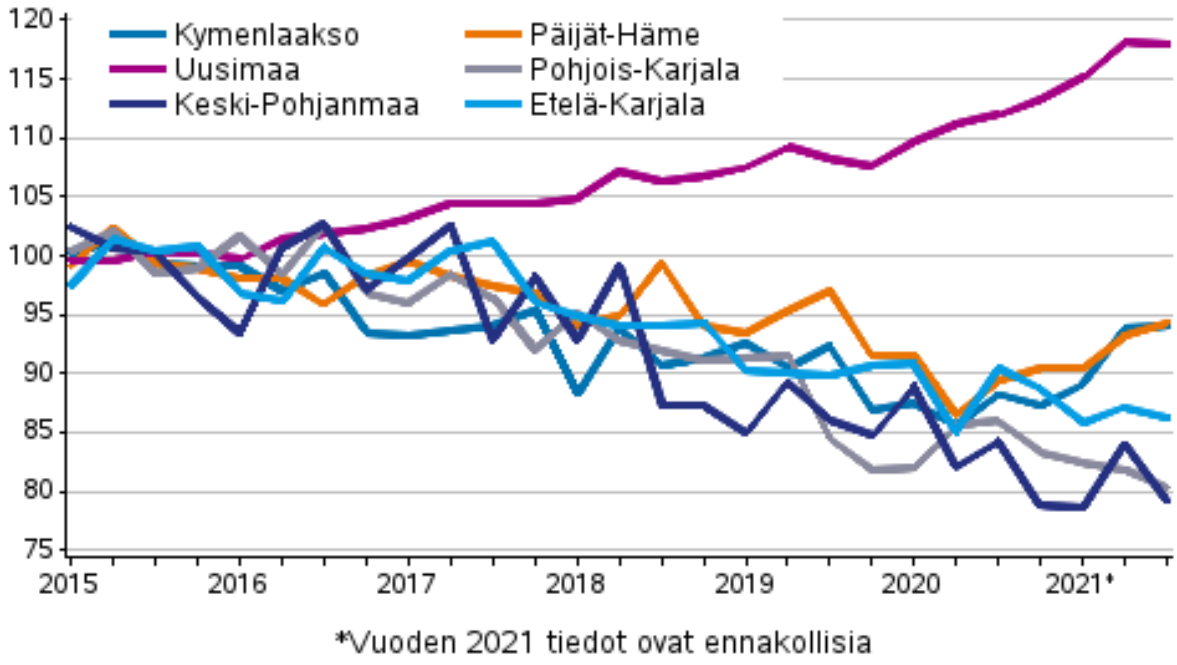
Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin suurissa kaupungeissa, indeksi 2015 = 100



Kaavio 1

Vuodesta 2015 lukien hinnat ovat nousseet Uudellamaalla 18 %. Samalla ajanjaksolla hinnat ovat laskeneet Kymenlaaksossa ja Päijät-Hämeessä noin 6 %, Etelä-Karjalassa noin 14 % sekä Pohjois-Karjalassa ja Keski-Pohjanmaalla noin 20 %.

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys maakunnissa, indeksi 2015 = 100



Kaavio 2

Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat, 3. neljännes 2021

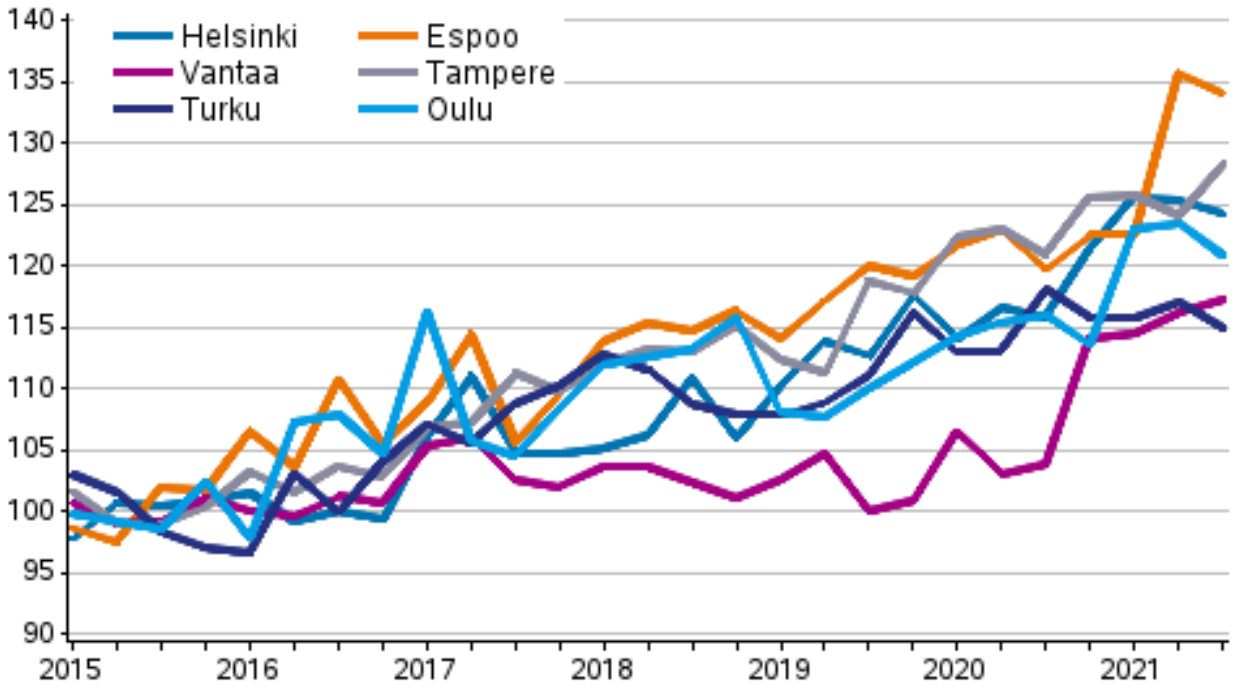
Kehyskunnat = Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Alue	Neliöhinta, eur/m²	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %
Koko maa	2 202	109,5	-0,1	4,1
Pääkaupunkiseutu (PKS)	4 137	120,6	-0,4	5,6
Muu Suomi (koko maa - PKS)	1 654	99,6	0,2	2,5
Helsinki	4 820	126,6	-0,4	6,0
Espoo-Kauniainen	3 847	113,9	0,0	7,1
Vantaa	2 877	105,8	-1,0	0,9
Kehyskunnat [2)]	2 247	100,5	1,2	2,0
Tampere	2 787	119,1	0,0	5,2
Turku	2 386	123,3	-1,2	6,8
Lahti	1 663	95,6	-0,1	5,8
Kuopio	1 890	93,5	2,9	2,1
Jyväskylä	1 740	90,8	-4,1	-3,0
Oulu	1 892	107,2	1,1	3,7

Taulukko 1

Uusien osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä pääkaupunkiseudulla 9,8 % ja muualla Suomessa 3,4 % verrattuna edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan. Suurinta uudiskohteiden hintojen nousu viime vuoteen nähden oli Vantaalla ja Espoossa.

Uusien osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2015 = 100

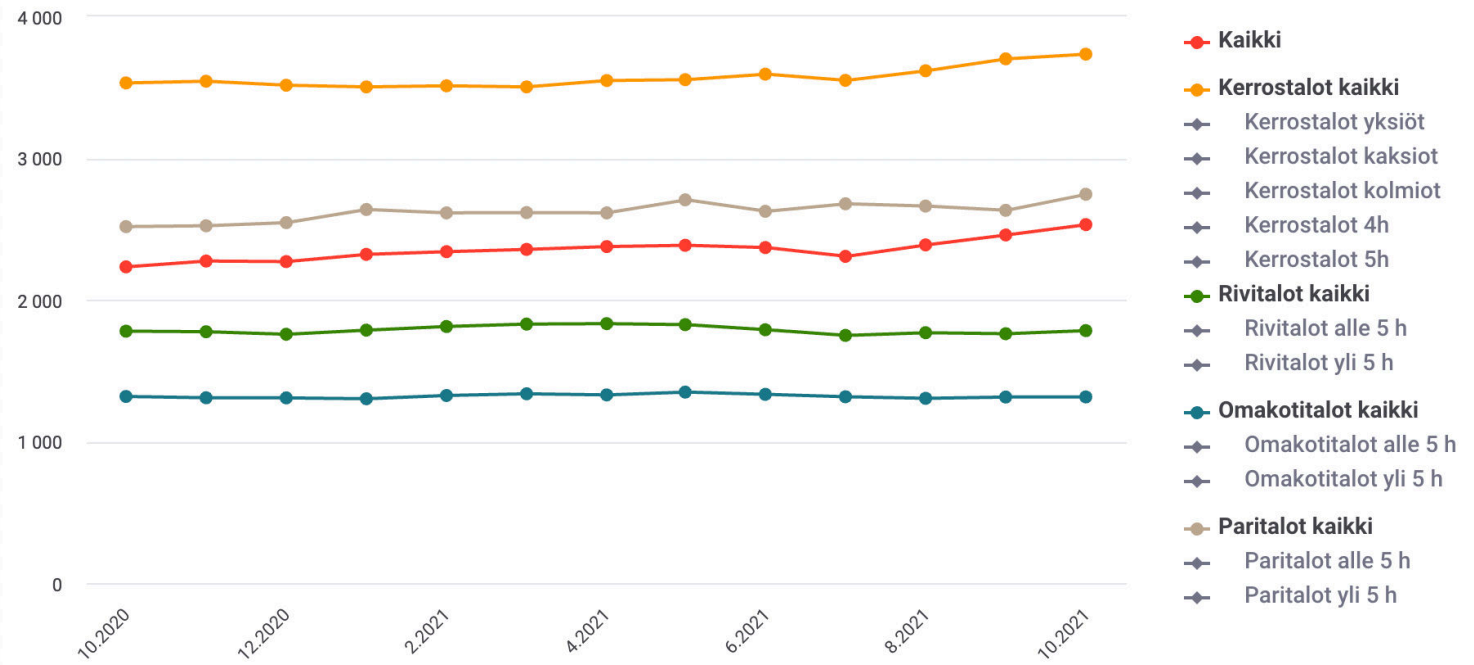


Kaavio 3

Kaikkien Etuovessa myytyjen kohteiden keskimääräinen neliöhinta oli vuoden 2021 lokakuussa 2530 e (lokakuussa 2020 vastaava luku oli 2232 e). Kerrostaloasuntojen keskimääräinen neliöhinta oli vastaavana ajankohtana 3733 e (vuoden 2020 lokakuussa 3530 e) ja rivitaloasuntojen 1782 e (vuoden 2020 lokakuussa 1778 e).

Neliöhintojen kehitys

Huom! Taulukon luvut on muodostettu Etuovi.comissa julkaistuista kohteista.



Kaavio 4

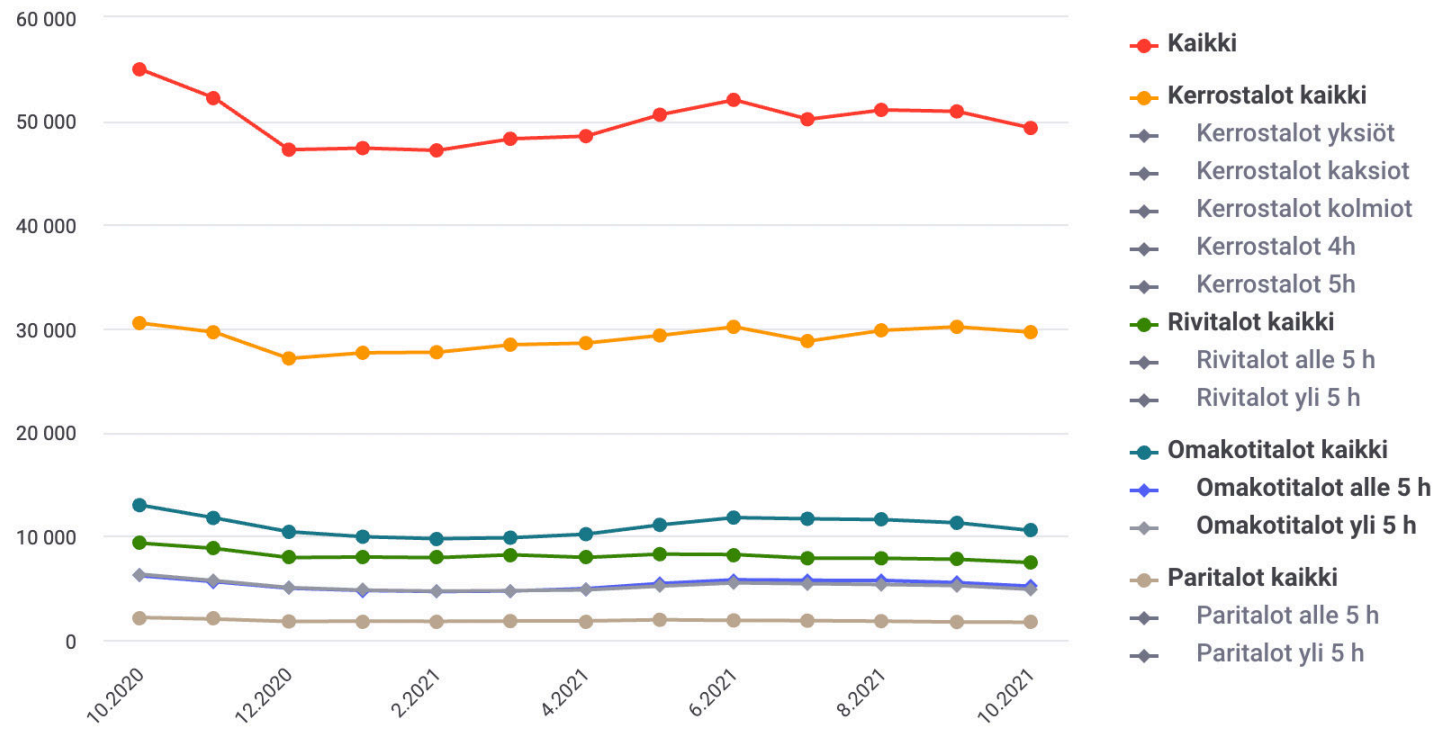
KOHDEMÄÄRÄT

Asuntokauppojen määrä kasvoi vuonna 2021.

Vuonna 2021 asuntokauppojen määrä kasvoi: vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä kauppoja tehtiin kiinteistönvälittäjien välityksellä 5 % enemmän kuin vuosi sitten. Etuoven tilaston mukaan kaikkien asuntotyyppien kohdemäärät nousivat ensin kesää kohden ja kääntyivät syksyn tullen hienoiseen laskuun. Kokonaisuudessaan kohteita oli lokakuussa 2021 myynnissä huomattavasti vähemmän (49 325) kuin lokakuussa 2020 (54 977).

Myytävien kohteiden määrä

Huom! Taulukon luvut on muodostettu Etuovi.comissa julkaistuista kohteista.



Kaavio 5

Tilastokeskuksen mukaan asuntokaupan määrä ja kokonaisarvo kasvoi noin 40 % viime vuodesta. On huomioitava, että koronasulkujen alkuaikana vuoden 2020 huhti-toukokuussa asuntokauppa notkahti huomattavasti.

KVKL:n lokakuun 2021 asuntomarkkinakatsauksen mukaan asuntokauppa on vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä palautunut alkuvuotta edeltävälle tasolle. Kauppamäärät jopa laskivat prosentin verran vuoden 2020 vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Verrattuna viimeisen viiden vuoden keskiarvoon kauppamäärät ovat kuitenkin kasvaneet yli 10 %.

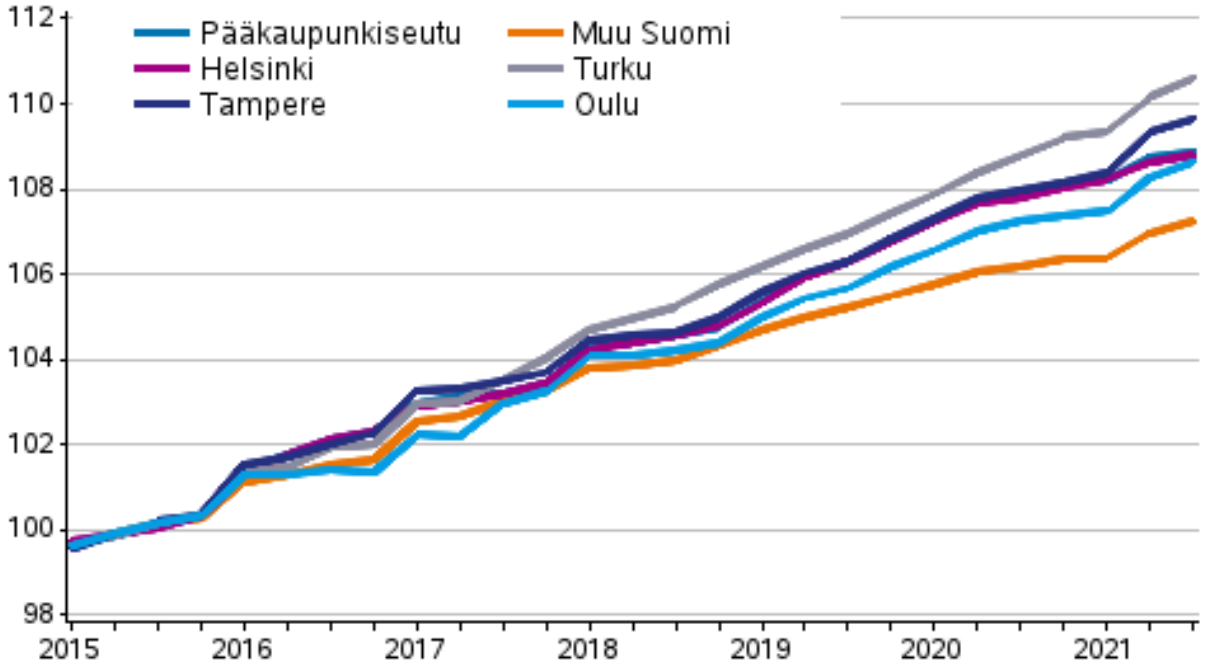
ASUINHUONEISTOJEN VUOKRAT

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä.

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteiset vuokrat nousivat vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä. Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla 0,9 % ja muualla Suomessa 1,0 % vuodessa. Eniten vuokrat nousivat Turussa (1,7 %) ja Tampereella (1,5 %), ja vähiten ne nousivat Jyväskylässä (0,2 %) ja Porissa (0 %). Vapaarahoitteiset vuokrat laskivat Mikkelissä (–0,1 %).

Vuoteen 2015 verrattuna vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet eniten Keravalla (10,7 %) ja Turussa (10,6 %). Vastaavalla aikavälillä pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat nousseet 8,9 % ja muualla Suomessa 7,2 %.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys, indeksi 2015 = 100



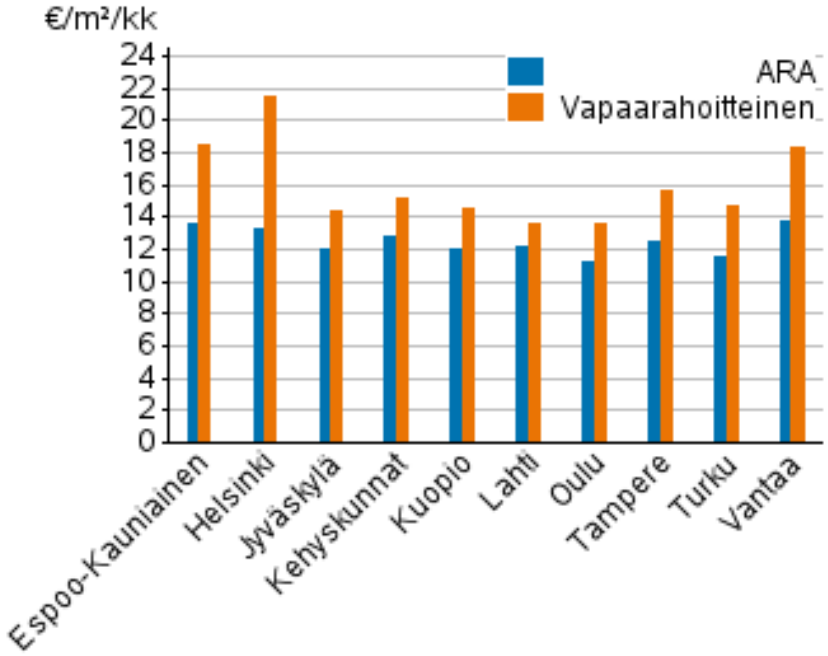
Kaavio 6

Tilastokeskuksen tilastot perustuvat Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisterin ja yksityisten vuokrataloyhtiöiden tietoihin.

Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa korkeimmat keskivuokratasot ovat Helsingissä (21,5 €/m²), Espoossa (18,5 €/m²) ja Vantaalla (18,3 €/m²); matalimmat Kouvolassa (10,8 €/m²), Raumalla (11 €/m²) ja Porissa (11,2 €/m²). Edellisessä katsauksessamme Helsingin keskivuokrataso oli 21,3 €/m² ja Kouvolan 10,8 €/m².

Vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä korkeimmat keskimääräiset neliövuokrat sekä vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa että ARA-asunnoissa olivat Helsingissä, Vantaalla ja Espoossa. Kolmen kärki on näin ollen pysynyt samana. Huomioon otettavaa on kuitenkin se, ettei ARA-asuntojen keskimääräisissä neliövuokrissa ole yhtä merkittävää eroa kaupunkien välillä kuin vapaarahoitteisten asuntojen neliövuokrissa.

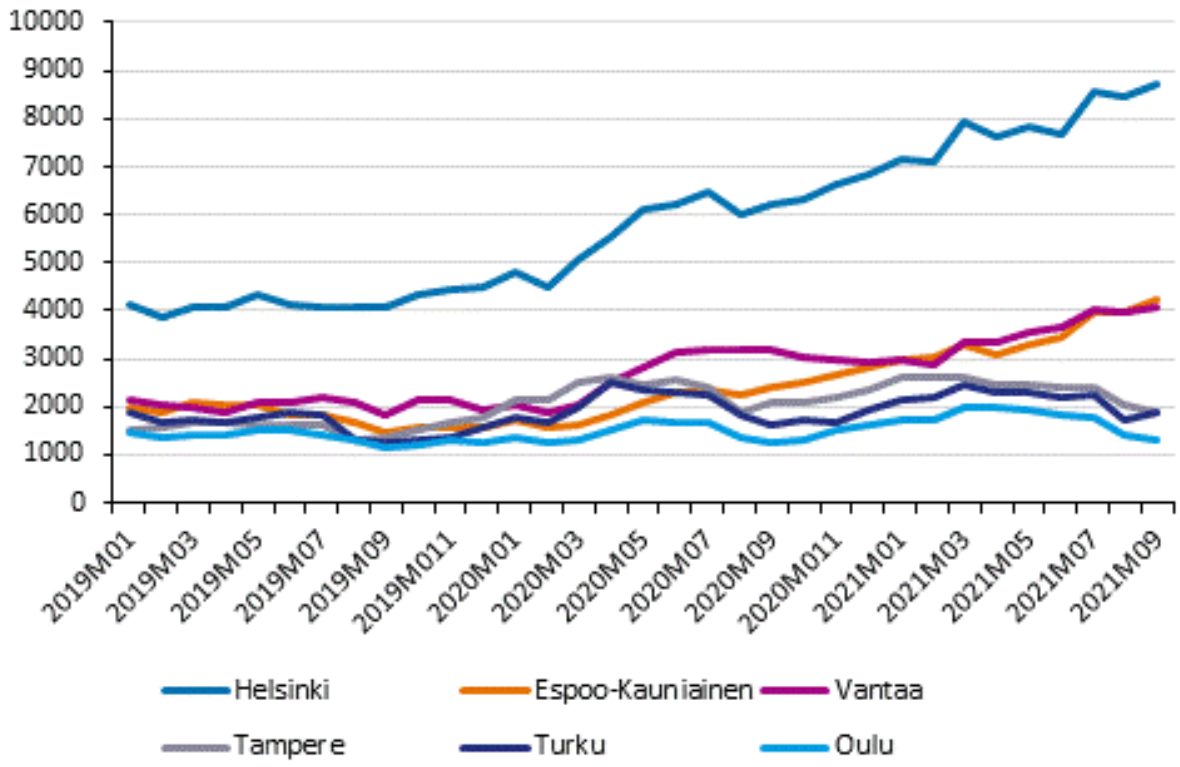
Vapaarahoitteisten- ja ara-vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat, 3. neljännes 2021



Kaavio 7

Vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä vuokrailmoitusten määrät ovat kasvaneet 17 prosenttia koko maassa. Merkittävintä muutos oli Espoossa (ilmoitusten määrä nousi 73 % vuoden takaisesta) ja Helsingissä (nousua 37 % vuoden takaisesta). Tampereella vuokrailmoitusten määrä pysyi samana.

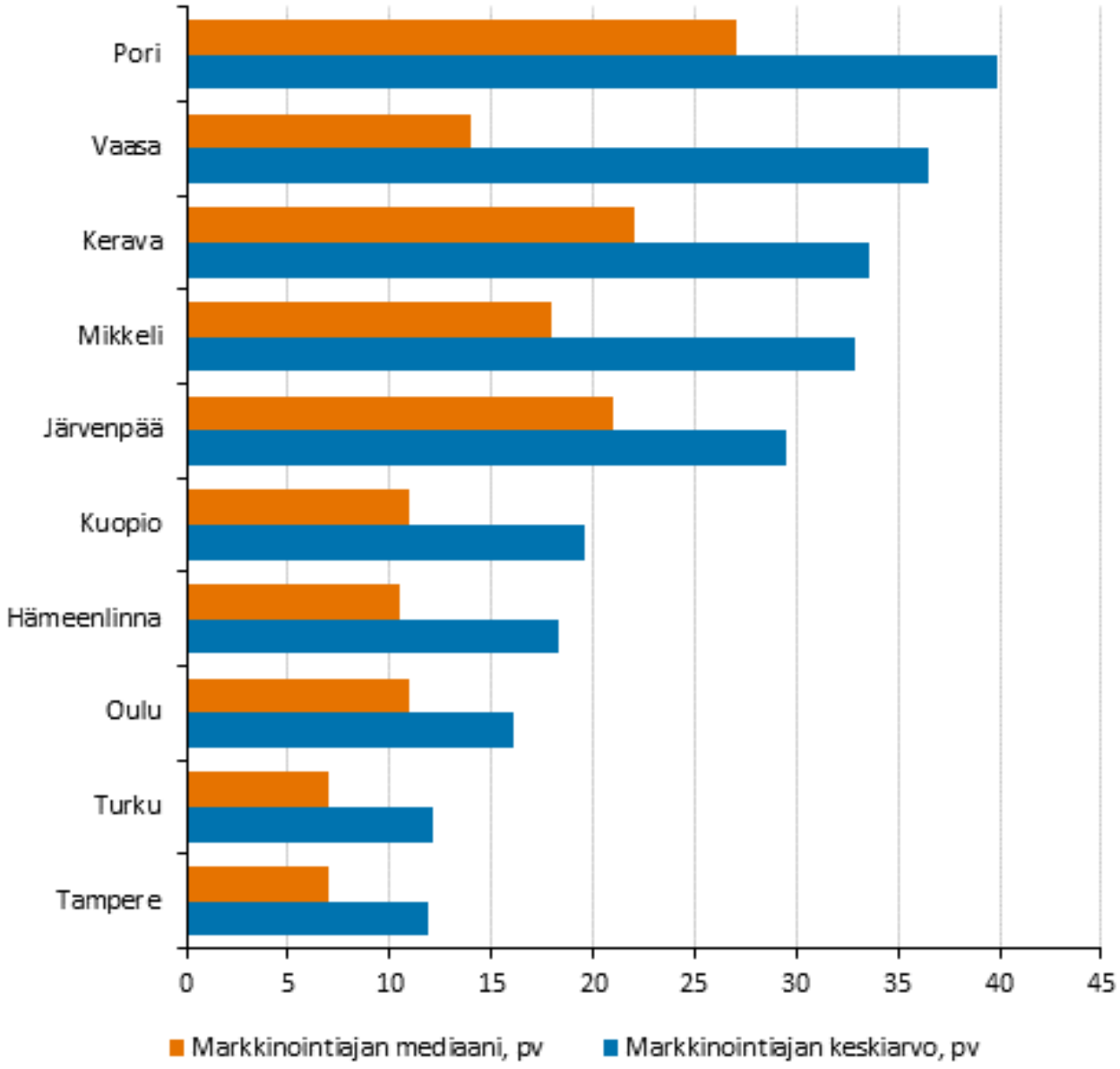
Vuokrailmoitusten määrät kerrostaloasunnoissa suurimmissa kaupungeissa 2019–2021Q3



Kaavio 8

Syyskuussa vuokra-asuntojen markkinointiajat olivat pisimmät Porissa, Vaasassa ja Keravalla; lyhyimmät Tampereella, Turussa ja Oulussa.

Kerrostaloasuntojen markkinointiajat vuokrailmoituksissa, päivää, syyskuu 2021



Kaavio 9

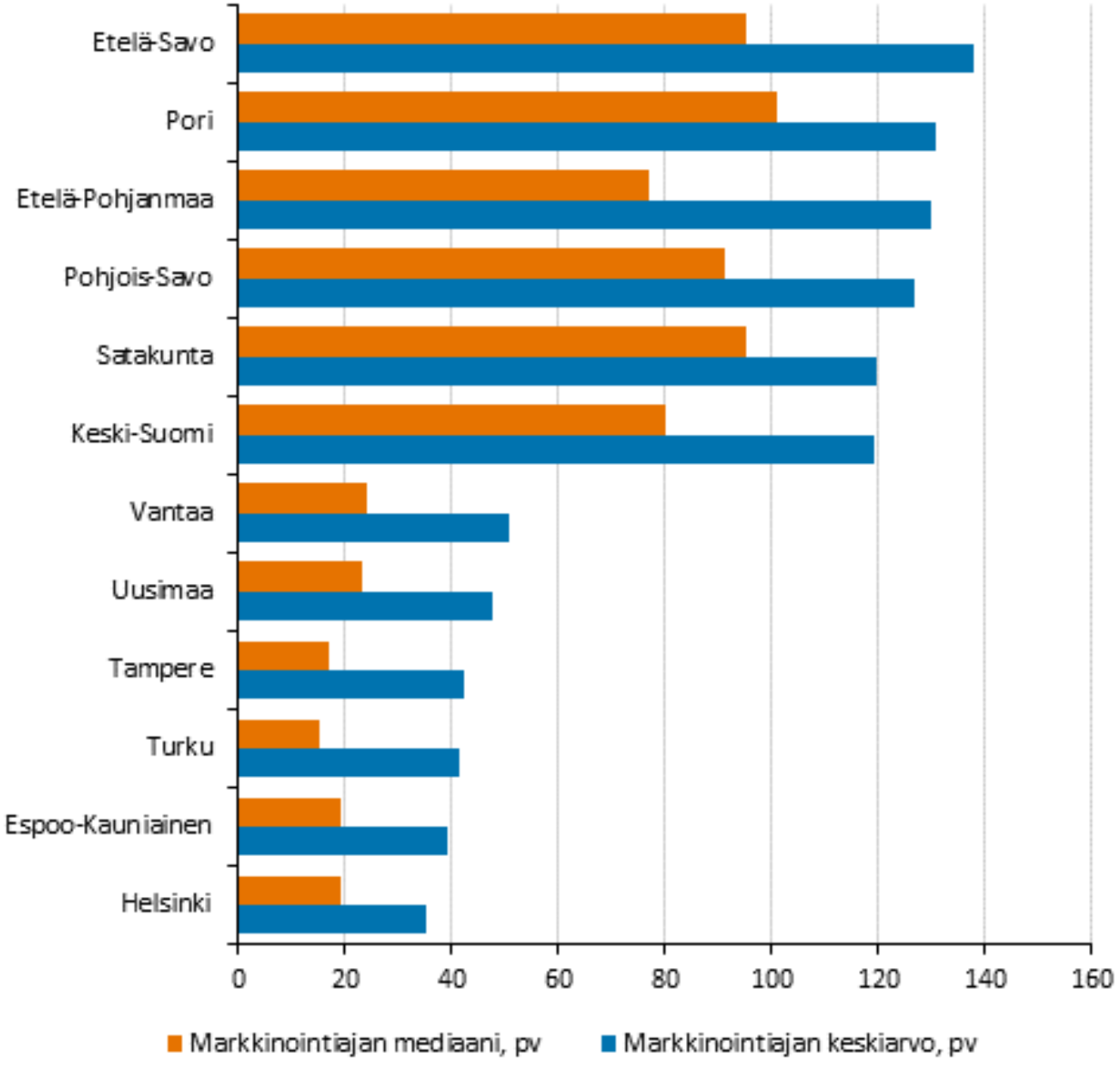
MARKKINOINTIAIKA

Syksyn aikana myytävien vanhojen asuntojen markkinointiajat lyhenivät edellisvuodesta suurissa kaupungeissa.

Vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä myytävien vanhojen asuntojen markkinointiajat lyhenivät edellisvuodesta kaikissa suurissa kaupungeissa. Tilastokeskuksen kokeellisen tilaston mukaan eniten ne lyhenivät Tampereella (25 %) ja Espoossa (20 %). Markkinointiajat olivat lyhyimmät Helsingissä, Espoossa ja Turussa. Maakunnista keskimääräiset markkinointiajat olivat syyskuussa pisimmät Etelä-Savossa ja Etelä-Pohjanmaalla.

Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen markkinointiajat

Huom! Taulukon luvut on muodostettu Oikotie.fi-sivustolla ilmoitetuista kohteista



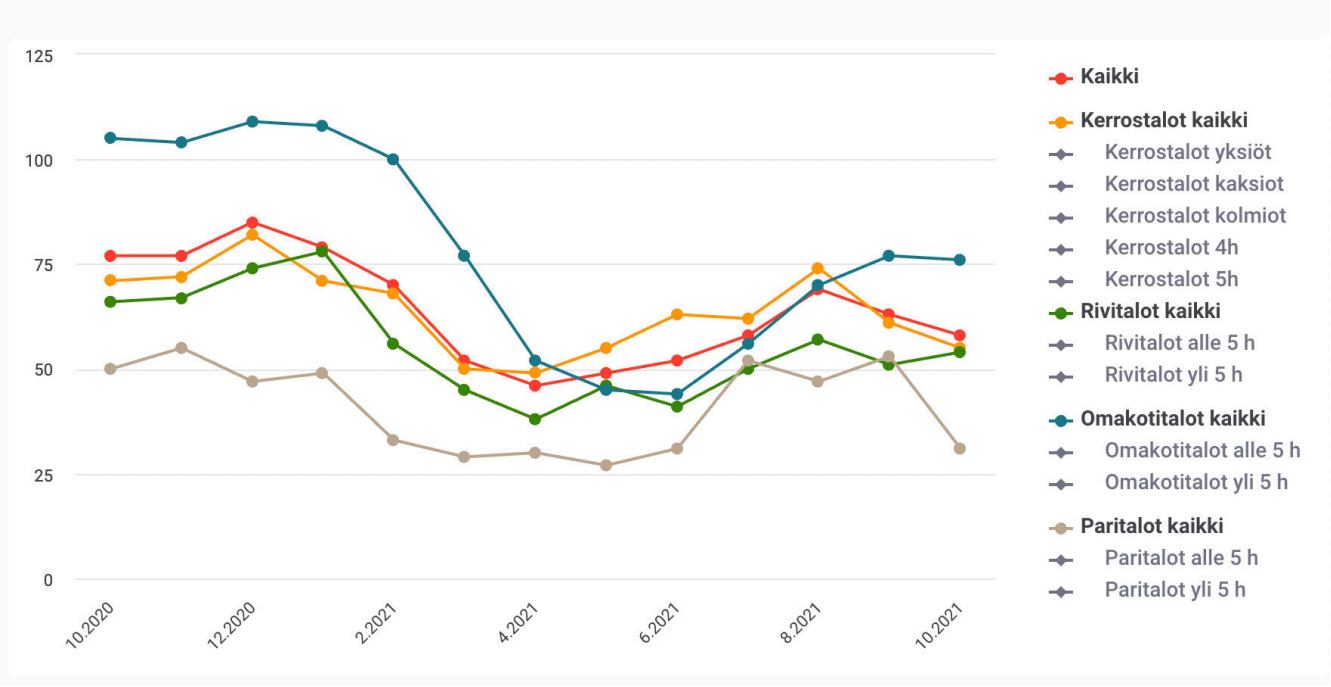
Kaavio 10

Etuoven tilaston mukaan markkinointiajat nousivat hieman kevään notkahduksen jälkeen, ja syksyn mittaan ne ovat taas lähteneet laskuun melkein kaikissa asuntotyypeissä.

Kaikkien asuntotyyppien keskimääräinen markkinointiaika huhtikuussa 2021 oli 58 päivää (lokakuussa 2020 vastaava luku oli 77 päivää). Kerrostaloasuntojen keskimääräinen markkinointiaika oli 55 päivää (lokakuussa 2020 71 päivää) ja rivitaloasuntojen 54 päivää (lokakuussa 2020 66 päivää).

Myytävien kohteiden markkinointiaika

Huom! Taulukon luvun on muodostettu Etuovi.comissa julkaistuista kohteista.



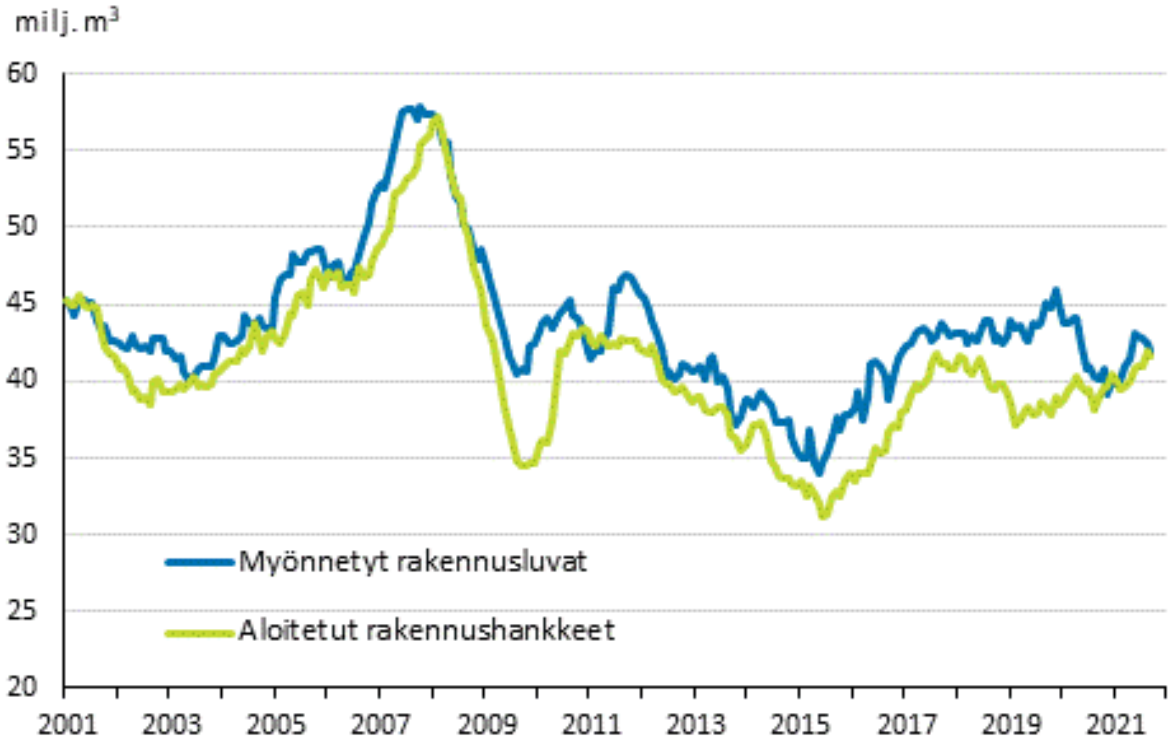
Kaavio 11

RAKENTAMINEN

Asuinrakentamiseen myönnettyjen rakennuslupien kuutiomäärä kasvoi; muuhun kuin asuinrakentamiseen myönnetty kuutiomäärä väheni.

Tilastokeskuksen mukaan rakennuslupia myönnettiin vuoden 2021 heinä-syyskuussa yhteensä 7,3 miljoonaa kuutiometriä, mikä on 12,1 % vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Asuinrakentamiseen myönnetty kuutiomäärä kasvoi ajanjaksolla 2,5 prosenttia, ja muuhun kuin asuinrakentamiseen myönnetty kuutiomäärä puolestaan väheni 19 prosenttia.

Myönnetyt rakennusluvat ja aloitetut rakennushankkeet, milj. m3, liukuva vuosisumma



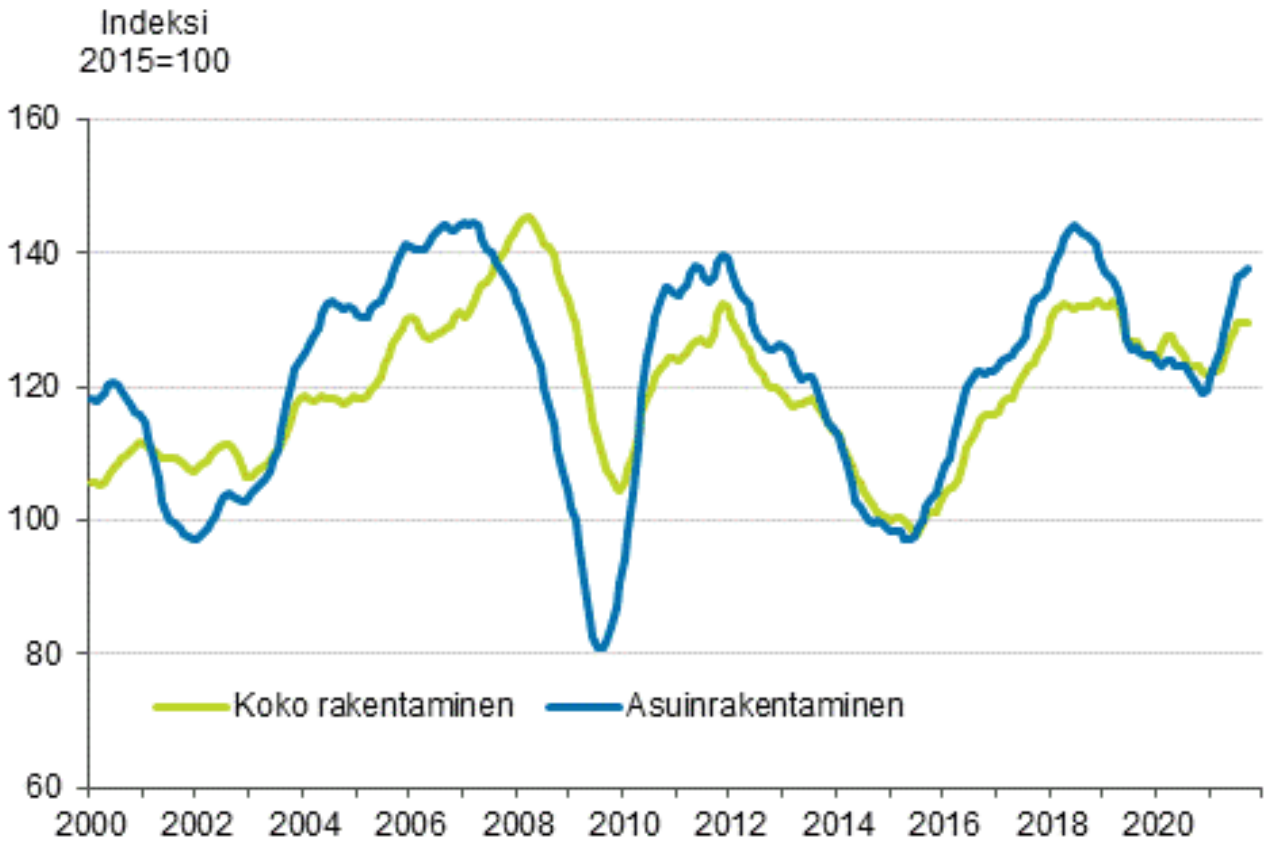
Kaavio 12

Asuinrakentamiseen myönnettiin rakennuslupia vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä yhteensä 2,7 miljoonaa kuutiometriä. Kerrostaloille myönnetty kuutiomäärä väheni ajanjaksolla 4,7 % vuodentakaisesta; pientaloille myönnetty kuutiomäärä kasvoi 12,4 %. Omakotihankkeita oli 17,7 % enemmän kuin vuotta aikaisemmin.

Rakennuslupia myönnettiin vuoden 2021 kolmannella neljänneksellä kaiken kaikkiaan 8 712 asunnolle, mikä on 2 % vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Kaikkiaan 12 271 asunnon rakentaminen aloitettiin, ja niitä valmistui 9 285.

Käynnissä olevan rakennustuotannon kiinteähintainen arvo eli volyymi kasvoi 5,4 prosenttia vuodentakaisesta. Asuinrakentamisen volyymi kasvoi 12,6 prosenttia ja muun kuin asuinrakentamisen volyymi 0,5 prosenttia. Rakennushankkeita aloitettiin 10,6 miljoonan kuutiometrin edestä. Asuinrakentamisen aloituksia oli 3,8 miljoonaa kuutiometriä, mikä on 17,2 prosenttia enemmän kuin vuosi sitten.

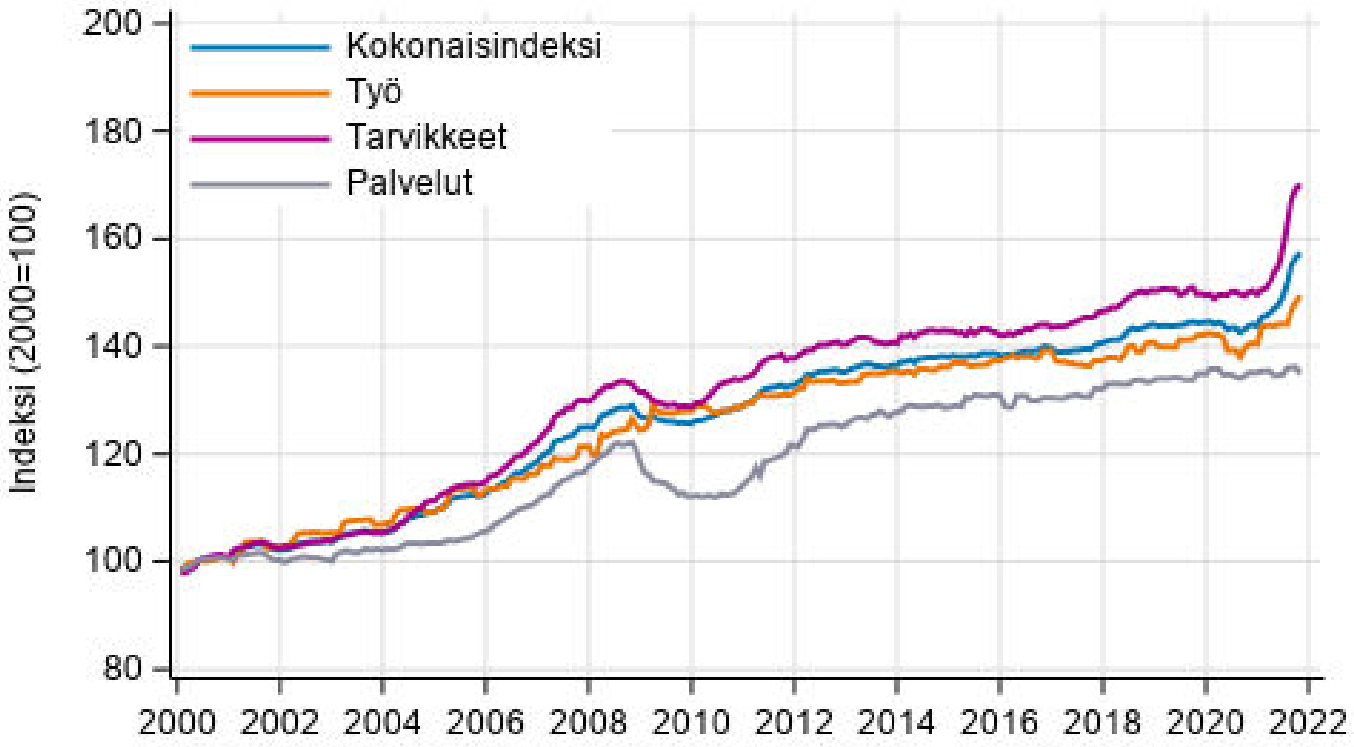
Uudisrakentamisen volyymi-indeksi 2010 = 100, trendi



Kaavio 13

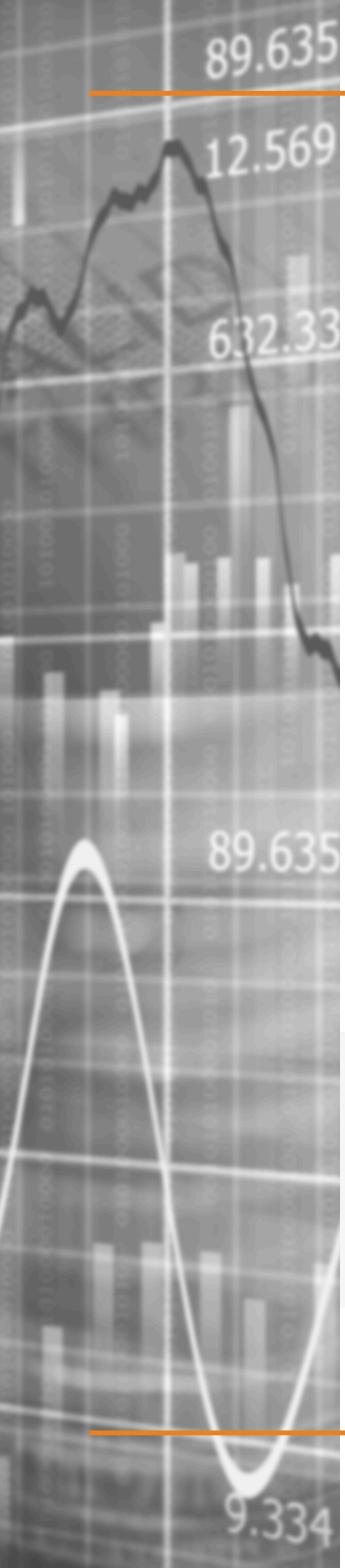
Rakennuskustannusten nousu hidastui lokakuussa, jolloin ne nousivat 9,4 % vuodentakaisesta ja 0,6 % edelliseen kuukauteen verrattuna. Kasvu on syksyllä 2021 ollut näin ollen hitaampaa kuin kesä-elokuussa, jolloin rakennuskustannusindeksin kuukausimuutos oli keskimäärin 1,6 %. Puutavaran hinta laski edellisestä kuukaudesta 2,9 % ja näyttää näin ollen ohittaneen korkeimman huippunsa. Hintataso on kuitenkin edelleen jopa 61,9 % korkeampi kuin vuotta aikaisemmin.

Rakennuskustannusindeksin pitkän aikavälin kehitys



Lähde: Tilastokeskus

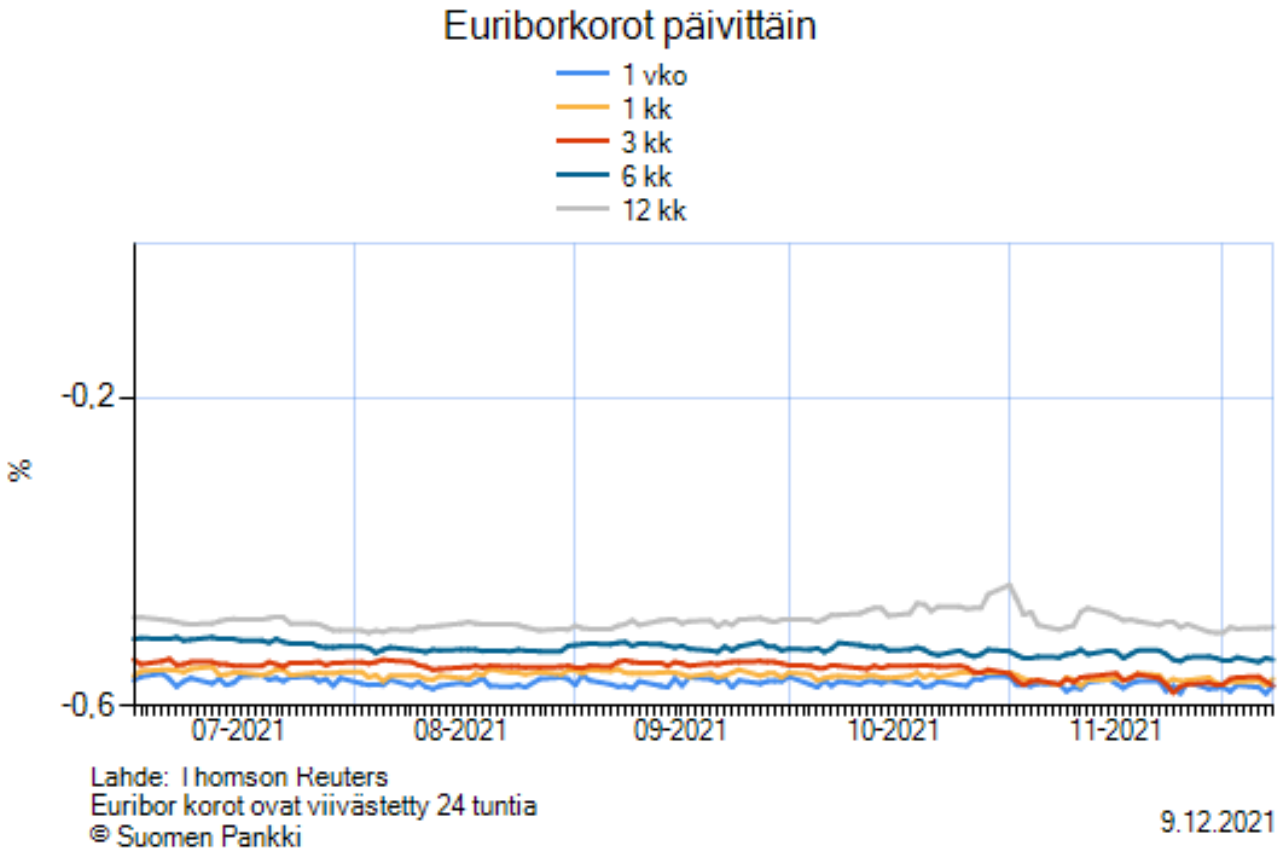
Kaavio 14



VIITEKOROT

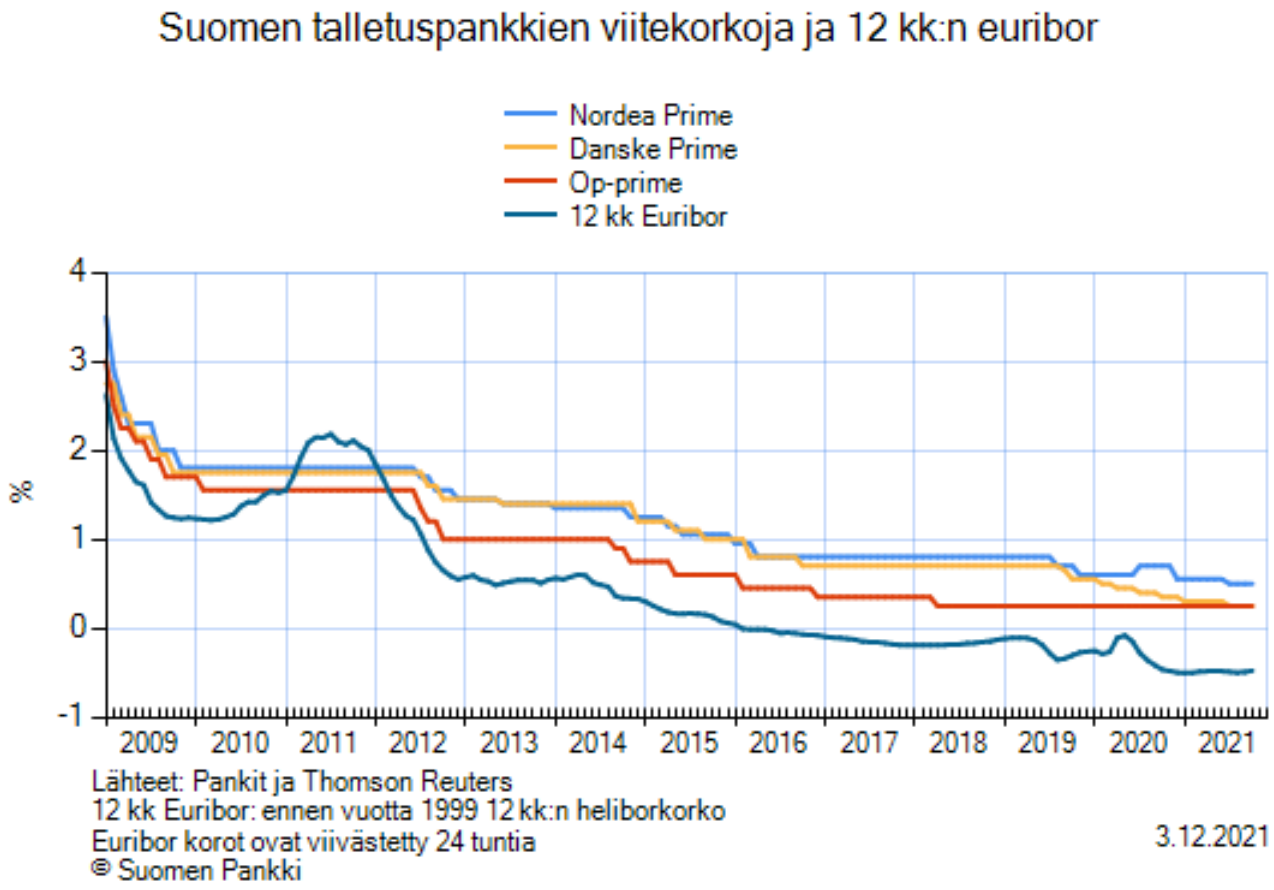
Euribor-korot ovat syksyn ajan olleet vakaat, kuten myös Suomen talletuspankkien viitekorot.

Suomen Pankin tilastojen mukaan Euribor-korot ovat olleet verrattain vakaat syksyn ajan, eikä merkittävää nousua tai laskua ole havaittavissa. Marraskuussa 2021 Euribor 12 kk on ollut –0,49 % tienoilla.



Kaavio 15

Suomen talletuspankkien viitekorot ovat pysyneet suhteellisen samalla tasolla vuonna 2021; edellisenä vuonna vaihtelua oli sen sijaan havaittavissa vaihtelun kuitenkin pysyessä muutaman prosenttiyksikön kymmenyksen sisällä. Danske Prime on ollut koko kuluvan vuoden ajan 0,25–0,3 % ja laskenut näin ollen edellisestä vuodesta lähes Op-primen tasolle (joka ollut 0,25 %), kun taas Nordea Prime on kuluvan vuoden ajan ollut 0,50–0,55 %. Talletuspankkien korot ovat siis pysyneet matalina mutta positiivisina viimeisen puolen vuoden ajan.



Kaavio 16

ASIANTUNTIJOIDEN KOMMENTIT

TIMO METSOLA
VUOKRATURVA

JOUNI VIHMO
RAKENNUSTEOLLISUUS

ESA JÄNTTI
NOOA SÄÄSTÖPANKKI

MARINA SALENIUS
HUONEISTOKESKUS

Timo Metsola

Vuokraturva

Mitä asuntomarkkinoilla on tapahtunut kuluneen vuoden aikana?

Syksyn aikana myytävien asuntojen tarjonta on kasvanut, joskaan ylitarjonnasta ei kasvukeskuksissa voitane puhua. Tilanne on kuitenkin muuttunut verrattuna kevääseen, jolloin myytävistä kohteista oli pulaa. Vuokrakohteita on edelleen runsaasti tarjolla, vaikka suuri osa opiskelijoista palasi syksyn tullen opiskelupaikkakunnilleen ja vaikka heinä-elokuu oli vuokramarkkinoilla aktiivista. Runsas rakentaminen ja sen myötä uusien asuntojen valmistuminen vaikuttavat vuokramarkkinoihin tarjontaa lisäävästi.

Kasvanut lisätilan tarve on näkynyt myös vuokramarkkinoilla siten, että isot vuokra-asunnot liikkuvat nyt keskimäärin hyvin. En kuitenkaan sanoisi, että asuntosijoittajat olisivat alkaneet seurata trendiä hankkimalla isompia sijoitusasuntoja tai että niin erityisesti kannattaisi nyt tehdä – isommissa asunnoissa vastike- ja korjauskulut kasvavat, ja pidemmällä tähtäimellä trendi voi kuitenkin olla toinen.

Korkojen noususta on viime aikoina puhuttu paljon. Vaikutelmani kuitenkin on, että ihmiset ovat jossain määrin tulleet immuuneiksi puheelle korkojen noususta. Tulevaa inflaatiokehitystä on hankala

arvioida – edelleen elvytetään voimakkaasti, ja toisaalta meillä on logistiikkakriisiä ja komponenttipulaa. Asunnot ovat perinteisesti olleet hyvä suoja inflaatiota vastaan. Näin on varmasti nytkin alueilla, joilla arvo nousee. Sen sijaan alueilla, joilla arvonkehitys on negatiivinen, inflaatio voi esimerkiksi nousevien korjauskustannusten kautta vaikuttaa kannattavuuteen hyvinkin haitallisesti. Jos vuokrakehitys lisäksi laskee, voi puhua jopa tietynlaisen kuolemanspiraalin pyörivän.

Millaisia alueellisia eroja asuntomarkkinoilla on nähtävissä?

Kaupungistuminen on edennyt sellaiseen vaiheeseen, että pieniltä paikkakunnilta maakuntakeskukseen muuttamisen sijaan ympäri maata hakeudutaan suurimpiin kaupunkeihin. Kymmenen vuotta sitten ajateltiin, että yli 100 000 asukkaan kaupungit ovat hyvässä ja turvallisessa asemassa asuntomarkkinoiden suhteen. Nyt on kuitenkin alkanut näyttää siltä, että raja kulkeekin 200 000 asukkaassa – siitä kauas jäävät Jyväskylä, Lahti ja Kuopio alkavat yhä enemmän muistuttaa keskisuuria kaupunkeja. Kuusi suurinta kaupunkia on vakiinnuttanut paikkansa, joskin Oulun asemaa moni epäilee. Oululle ei kuitenkaan ole haastajaa pohjoisemmassa Suomessa, ja oululaiset ovat keskimäärin sitoutuneita paikkakuntaansa. Siellä on osaavaa työvoimaa ja työpaikkoja.

Muutoksella on yhteiskunnallisia seurauksia, ja se näkyy myös rahoitusmarkkinoilla vakuusarvojen myötä. Keskisuurten kaupunkien asuntojen pitkän tähtäimen hintakehitys on kysymysmerkki, joskin kaupunkien välillä on valtavasti eroja. Monet pankit keskittyisivät mieluiten suurimpiin kaupunkeihin, ja sen seurauksena etenkin kakkosasuntoihin on haettu lainoja esimerkiksi kotiseutujen pienistä pankeista.

Kaupungistuminen vaikuttaa myös vakuusarvostukseen, minkä

seurauksena monen taloyhtiön lainansaanti korjaushankkeisiin on vaakalaudalla. Tämä koskee erityisesti syrjäseutuja, mutta sama haaste liittyy myös keskisuurten kaupunkien lähiöihin. Mikäli segregaatiokehitys kärjistyisi, voisimme hyvin törmätä ongelmaan myös kuuden suurimman kaupungin yksittäisillä alueilla.

Korjausrakentamiseen ja sitä myötä kestävän kehityksen tavoitteiden saavuttamiseen liittyy valtavasti haasteita. Tietyissä tapauksissa on varmasti järkevämpää ajaa rakennuskantaa loppuun kuin korjata sitä. Toistaiseksi niin merkittäviä rakentamisen innovaatioita ei ole syntynyt tai näkyvissä, että korjausrakentamisen kannattavuus olennaisesti muuttuisi.

Miten tämä kaikki vaikuttaa asuntosijoittajaan?

Kaupungistumiseen liittyvät trendit ja mahdolliset uhkakuvat liittyvät pitkän aikavälin kehitykseen. Asuntosijoittajakin on toki useimmiten sijoituksissaan pitkäjänteinen. Ei ole sanottu, etteikö muillakin paikkakunnilla kuin kuudessa suurimmassa kaupungissa voisi tehdä kannattavia asuntosijoituksia. Asuntosijoittamisen kannattavuus on tietenkin aina tapauskohtaista.

On kuitenkin sanottava, että tietyillä alueilla kasautuu päällekkäin monia riskejä. Trendit ja riskit kannattaa ottaa huomioon: pitkällä aikavälillä kasvukeskuksen matala vuokratuotto yhdistettynä arvonnousuun voi kokonaistuoton näkökulmasta olla kannattavampi kuin pienemmän paikkakunnan korkea vuokratuotto yhdistettynä olemattomaan tai negatiiviseen arvonkehitykseen.

Korkoriskiin reagoimisen välttämättömyys korkosuojausten kautta riippuu asuntosijoittajan omasta varallisuusasemasta, taseesta ja velka-asteesta. Monissa tilanteissa korkosuojauksia on syytä harkita varsinkin, jos velkavipu suhteessa velattomaan kokonaisvarallisuuteen on merkittävä.

Miltä asuntomarkkinoiden kevät näyttää?

Asuntokaupan tilanne pysynee suurin piirtein samana kuin nyt. Vuokramarkkinan suhteen on odotettavissa totuttua vuosikiertoa: talvi on usein vuokraustoiminnan suhteen hiljaista. Etenkin sydäntalvella vuokra-asunnoista on ylitarjontaa, joskin nyt ylitarjonta voi olla tavallista voimakkaampaa alueilla, joilla ei ole muuttovoittoa. Kevään tullen vuokramarkkina luultavasti taas aktivoituu.

Asuntosijoittajan kannattaa seurata pandemian ja talouden kokonaistilannetta sekä keskuspankkien puheiden ja inflaation kehitystä.

Jouni Vihmo

Rakennusteollisuus RT

Mikä asuinrakentamisen tilanne on ollut vuonna 2021?

Tänä vuonna rakennetaan enemmän asuntoja kuin viime vuonna, jolloin rakennettiin noin 41 000 asuntoa. Se on paljon: keskimääräinen asuntotarve on vuosittain noin 35 000. Tämänhetkinen rakentamisen määrä ylittää siis pitkän aikavälin keskiarvon ja laskennallisen asuntotarpeen.

Tämän ja ensi vuoden suhteen runsas rakentaminen on vielä perusteltua, koska myynnissä olevien uusien asuntojen määrä on laskenut matalalle tasolle, talous kasvaa, kuluttajien luottamus on korkealla ja asuntomarkkinat ovat käyneet vilkkaina. Pitkällä aikavälillä ei kuitenkaan ole perusteltua rakentaa yli 40 000 asuntoa vuosittain. Rakennusliikkeet ovat oppineet finanssikriisistä paljon, ja jos rahoitus kiristyy liikaa tai väestö ei kasva, hankkeet jäävät toteutumatta.

Asuinrakentamisen tuotanto on hajautunut suhteellisen hyvin, ja koko Suomen laajuiseen kysyntään vastataan hyvin. Tietyillä paikkakunnilla, kuten Jyväskylässä ja Kuopiossa, on viime vuosina rakennettu paljon, ja niillä alueilla rakentaminen rauhoittunee. Monella pienemmällä paikkakunnalla voi käydä niin, että moneen vuoteen ei rakenneta juuri lainkaan.

Koronakriisin seurauksena ihmiset ovat halunneet enemmän tilaa. Se on näkynyt omakotitalojen kysynnän kasvuna ja hintojen nousuna. Jo käynnissä oleva kerrostalotuotanto ei sen sijaan ole voinut reagoida kasvaneeseen tilantarpeeseen, vaikka oletus oli, että suurempien kerrostaloasuntojen tarjonta olisi kasvanut. Toisaalta sijoittajakysyntä on pitänyt yllä yksiöiden ja kaksioiden tuotantoa. Lisätilan tarpeeseen vastaaminen on myös rahakysymys: tietyillä alueilla isompien asuntojen rakentaminen ei kustannussyistä ole mahdollista.

Rakennuskustannusten nousu on puhuttanut – miten se on vaikuttanut rakentamiseen?

Raaka-aineista etenkin puun ja teräksen hinta on noussut, joskin pahin piikki näyttää olevan takanapäin. Kun lisäksi työvoiman kustannukset ovat kasvaneet, monen rakennusyhtiön kustannuslaskelmat ovat menneet uusiksi. Osa yrityksistä on varautunut kustannusten kasvuun paremmin ja osa heikommin.

Puun hinnan nousu vaikuttaa luonnollisesti paljon pientalorakentamiseen, ja onkin mielenkiintoista, että siitä huolimatta pientalojen kysyntä on ollut ennätyksellistä. Tonttien saatavuus etenkin pääkaupunkiseudulla määrittää pientalomarkkinaa rakennuskustannusten nousua voimakkaammin.

Rakentamisen kustannusten nousun seurauksena moni rakennusliike tulee olemaan vaikeuksissa kustannustason suhteen, ja se onkin suuri uhka asuntorakentamiselle tällä hetkellä. Jos kustannustaso pysyy korkealla, se näkyy ennen pitkää rakentamisen määrän putoamisena.

Miten rakentamisen kustannusten nousu vaikuttaa korjausrakentamiseen?

Raaka-aineiden osuus kokonaiskustannuksista ei korjausrakentamisessa pääsääntöisesti ole yhtä suuri kuin uudisrakentamisesta. Sen sijaan työvoiman kustannusten nousulla on merkittäviä seurauksia korjausrakentamiseen. Uudisrakentaminen on Suomessa verrattain energiatehokasta, mutta korjausrakentamisen suhteen on petrattavaa. Kestävän kehityksen tavoitteiden kannalta on toivottavaa, ettei korjausrakentaminen hidastuisi.

Korjausrakentaminen vaikuttaa myös ihmisten asumismukavuuteen ja asuntojen vakuusarvoihin. Koska pääsääntöisesti vain kasvukeskuksissa uudisrakennetaan mutta korjausrakentamiselle on tarvetta myös syrjäseudulla, korjausrakentaminen liittyy myös sosiaaliseen tasa-arvoon.

Millainen uhka rahoituksen kiristyminen on rakentamisen kannalta?

On selvää, että korot jossain vaiheessa nousevat, mutta muutamaan vuoteen en olisi sen suhteen huolissani. Sen sijaan rakentamiseen liittyvä rahoitus on jo kiristynyt, ja siihen liittyviä uhkakuvia on ilmassa. Käsittelyssä oleva EU-taksonomia, eli EU:n kestävän rahoituksen luokittelujärjestelmä, ja pankkien vakavaraisuussäännöstö Basel ovat merkittäviä järjestelmätason tekijöitä, jotka vaikuttaisivat rakentamisen rahoitukseen.

Kansallisella tasolla rakentamisen rahoitukseen vaikuttavat tietyt makrovakauteen liittyvät asiat, kuten taloyhtiölainojen verovähennysoikeus ja sen mahdollinen rajoittaminen. Tämän syksyn budjettiriihessä verovähennysoikeuteen ei tehty muutoksia. Toteutuessaan se vaikuttaisi merkittävästi uudisrakentamiseen.

Rahoituksen kiristyminen vaikuttaisi uudisrakentamisen lisäksi korjausrakentamiseen. Jo tällä hetkellä korjausrakentamisen rahoitus on paikoin haastavaa: tietyillä seuduilla korjausrakentamiseen on vaikeaa saada rahoitusta matalien vakuusarvojen vuoksi. Taloyhtiölainojen verovähennysoikeuden poistuminen ei kuitenkaan onneksi näyttäisi kohdistuvan korjauslainoihin.

Miten edellä mainitut asiat vaikuttavat asuntokauppaan ja asuntosijoittajaan?

Asuntomarkkinoiden tilanne on vakaa, eikä hintakuplaa ole havaittavissa. Suomalaiset pankit ovat hyvässä kunnossa, ja suomalainen järjestelmä tuottaa Euroopan parhaita asuinoloja. Suomessa asuntojen hinnat ovat kehittyneet maltillisesti verrattuna esimerkiksi muihin Pohjoismaihin. Myös vuokrakehitys on ollut maltillista, mikä johtuu siitä, että asuntoja on rakennettu paljon. Korona painoi vuokrakehitystä paikoin jopa pakkaselle. Sijoittajakysyntä säilynee kuitenkin ennallaan, joskin pienempiin tuottoihin joudutaan ehkä tyytymään.

Asuntoja on edelleen rakennettava vuosittain noin 35 000. Kysyntä tulee yksinasuvien määrän lisääntymisestä ja kaupungistumisesta. Uskon, että asuntoja voidaan jatkossakin tuottaa riittävästi, jos järjestelmää ei rikota esimerkiksi kaavoituksen tai rahoituksen kiristymisen kautta.

Mitä voimme odottaa ensi keväältä?

Talouskasvun ennustetaan olevan riittävää myös rakentamisen näkökulmasta, joten rakentaminen tulee näillä näkymin pysymään hyvällä tasolla. Jos rahoitus kiristyy, seuraukset ovat merkittävämmät pk-yritysten kuin suurien yritysten näkökulmasta.

Asuntosijoittajan on hyvä seurata päätöksentekoa liittyen taloyhtiölainojen verovähennysoikeuteen. Näillä näkymin tavoitteena on tehdä päätöksiä ensi vuonna.

Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki on loppusuoralla. Se ei kuitenkaan näytä saavuttavan sille asetettuja hyviä tavoitteita, ja tällä tavalla toteutuessaan se voi vaikuttaa negatiivisesti kaavoittamiseen ja tonttien saatavuuteen. Näin ollen sen seuraukset rakentamiseen voivat olla haitallisia. Lakiesitys on tarkoitus antaa eduskunnalle vuoden 2022 aikana.

Esa Jäntti

Nooa Säästöpankki

Mitkä ovat keskeisimmät huomiot kuluneen syksyn asuntomarkkinoista?

Kovin nousu asuntomarkkinoilla alkaa olla tasaantunut, mutta hyvä veto jatkuu edelleen. Meidän arviomme on, että ensi vuonna asuntojen hinnat nousevat 2–4 %. Yhteiskunnan avautuminen ja koronarajoitusten purkaminen on luonut positiivista kierrettä, ja yrityksillä menee pääsääntöisesti hyvin. Kuluttajien luottamus talouteen on vahva ja korkotaso on matalalla, joten asuntoja ollaan halukkaita myymään ja ostamaan. Ylikuumenemista ei kuitenkaan ole näkyvillä.

Korona-aikana BKT aluksi laski mutta asuntojen hinnat ja asuntotuotanto nousivat, mikä on poikkeuksellista. Nyt rakentamisessa vedetään hetki happea, eikä vastaavaa nousua ole luvassa. Omakotitalohankkeita on tosin luvassa huomattavasti, mikä kertoo kuluttajien luottamuksesta. Rakentamisen kustannukset ovat nousseet, ja tietyistä komponenteista on ollut huomattavaa pulaa.

Kaupungistuminen jatkuu edelleen voimakkaana, vaikka koronapandemian myötä onkin ollut puhetta Nurmijärvi 2.0 -ilmiöstä. Kiinnostava ilmiö kuitenkin on se, että Säästämisbarometrimme mukaan omakotitalo on halutuin asumismuoto kaikissa ikäryhmissä, erityisesti nuorilla. Kysyntä on

muutenkin siirtynyt pienistä asunnoista isompiin. Tämä näkyy paineena kaavoituksessa: kaupungistumisen seurauksena omakotitalojen tontit ovat pienentyneet, kerrostalojen korkeus kasvaa ja perheasunnoille on enemmän kysyntää. Alueelliset erot ja hintakehityksen eriytyminen korostuvat.

Viime aikoina inflaatiosta ja korkojen noususta on puhuttu paljon. Talouskasvu ja inflaatio ovat luonnollinen seuraus siitä, että kysyntä lähti voimakkaaseen kasvuun koronapandemian hellittäessä. Toisaalta Suomessa samat ongelmat talouden näkökulmasta ovat olemassa edelleen, eikä niitä ole korjattu. On työvoimapulaa, tuottavuusongelmaa ja suhteellisen korkeaa veroastetta. Globaalia taloutta ajatellen on monia epävarmuustekijöitä: tuleeko uusia virusvariantteja, ja mitä käy Kiinan kiinteistörahastoille? Myös ilmastonmuutos ja siihen varautuminen asumisen näkökulmasta on kasvava keskustelunaihe, johon kiinnitämme paljon huomiota pankkisektorilla.

Millaisia uhkia ovat kotitalouksien velkaantuminen ja taloyhtiöiden korjausvelka?

Kotitalouksien velkaantumisesta on puhuttu paljon, ja sen rajoittamiseksi on kaavailtu esimerkiksi kotitalouksien velkakattoa ja taloyhtiölainojen verovähennysoikeuden poistamista. Tällä hallituskaudella velkakattoa ei kuitenkaan päätetty edistää, ja taloyhtiölainojen verovähennysoikeuden poistaminenkin jäi budjettiriihessä vielä pöydälle.

En näkisi kotitalouksien velkaantumista asuntovelan myötä kovin vakavana uhkana – kulutusluotot ja pikavipit ovat huomattavasti suurempi riski. Tätä silmällä pitäen positiivisen luottorekisterin kehittäminen on tärkeää. Perinteisesti suomalaisten omaisuus on ollut kiinni seinissä, joskin asuntolainat ovat nykyään entistä

suurempia ja pidempiä. Kyse on enemmän siitä, miten asuntolainaa hoitaa ja omaa taloutta suunnittelee sekä miten korkojen nousuun varautuu.

Sen sijaan taloyhtiöiden korjausvelka on paikoin merkittävä riski, joka toki ulottuu myös osakkeenomistajien henkilökohtaiseen talouteen. Etenkin syrjäseuduilla, joissa vakuusarvostus on haastavaa, taloyhtiöiden voi olla vaikea saada rahoitusta välttämättömiinkin korjaushankkeisiin. Haastetta lainansaantiin tuo myös mahdollinen korkojen nousu. Asuntoa ostaessa onkin syytä perehtyä erityisen tarkasti siihen, miten taloyhtiö on varautunut korjaushankkeisiin.

Mitä edellä mainitut asiat tarkoittavat asuntosijoittajan kannalta, ja miten asuntosijoittajan on syytä reagoida niihin?

Korkopolitiikka on ainoa elementti, joilla inflaatiota voidaan hallita. Kristallipalloa ei ole, mutta on todennäköistä, että rahapolitiikka kiristyy. Nyt jos koskaan onkin hyvä hetki harkita korkosuojauksia etenkin, jos sijoitussalkku on yhtään suurempi. Kyky sietää riskiä ja epävarmuutta vaihtelee, ja korkojen suojaaminen myös mielenrauhan vuoksi on järkevää. Kannattaa myös muistaa, että suojausmekanismien hinta nousee, kun korot lähtevät nousuun.

Inflaatio näkyy etenkin energian hinnassa, mikä vaikuttaa asumiskustannuksiin. Esimerkiksi Helsingin kaukolämmön merkittävästä hinnannoususta on uutisoitu. Asuntosijoittajan on syytä arvioida, miten paitsi korkojen nousu myös mahdollinen asumiskustannusten ja korjauskustannusten nousu vaikuttaisi kassavirtaan.

Omaisuudesta on syytä pitää hyvää huolta, ja asuntosijoittajan näkökulmasta se tarkoittaa aktiivista osallistumista taloyhtiön päätöksentekoon tai vähintäänkin siitä huolehtimista, että päätöksiä

ovat tekemässä asiantuntevat ihmiset. Korjaushankkeet kannattaa tehdä riittävän aikaisin. Isännöintiyrityksistä on uutisoitu viime aikoina paljon, ja isännöitsijän valinnan merkitystä voi tuskin liikaa korostaa.

Ilmastonmuutokseen ei asumisen näkökulmasta vielä varauduta riittävästi. Energiaremontti, etenkin lämmitysmuodon valinta tai vaihto, on merkittävä tilaisuus vaikuttaa taloyhtiön ympäristöystävällisyyteen. Tekemässämme isännöintitutkimuksessa havaittiin, että etenkin nuoret haluavat kehittää asumistaan asumisen ekologisuuteen liittyen. Vielä kestävät ja vastuulliset ratkaisut eivät merkittävästi näy hinnoissa ja vakuusarvostuksessa, mutta muutoksia todennäköisesti tulee.

Mitä ensi kevään suhteen voi odottaa, ja millaisia asioita asuntosijoittajan kannattaa seurata?

Näkymät ovat positiiviset: asuntojen hinnat nousevat maltillisesti, työllisyystilanne näyttää hyvältä ja yritykset investoivat. Inflaatiokin pysynee kurissa, joskin korkojen nousuun on hyvä varautua. Asuntokauppa lienee kuitenkin vielä sen verran vilkasta, että lainalupaus kannattaa hakea ajoissa, jos on asunnonostoaikeita.

Uskon, että myös mökeille ja vapaa-ajan asunnoille on vielä kysyntää. Todennäköisesti niiden vuokraustoiminta kuitenkin kiihtyy, kun tajutaan, että kakkosasunnolla ei tule vietettyä jatkuvasti aikaa.

Kannattaa seurata, millaisia päätöksiä hallitus tekee budjetin suhteen. Esimerkiksi taloyhtiölainojen verovähennysoikeutta ei ole vielä haudattu. Myös komponenttipula on aihe, jota asuntosijoittajan kannattaa pitää silmällä, koska se vaikuttaa korjausrakentamiseen ja uudistuotantoon.

Marina Salenius

Huoneistokeskus

Millainen syksy on ollut asuntomarkkinoilla?

Viime vuonna asuntomarkkinoilla mentiin osittain syvissä vesissä, ja tänä vuonna sen sijaan on käyty korkealla. Nyt ollaan palaamassa asuntokaupan normaalimpaan ja tasaisempaan tilaan. Myyntiajat ovat hieman pidentyneet keväästä, ja ostamisen kiihko on hellittänyt. Pandemia-aika on vaikuttanut verrattain jähmeään alaan: poikkeuksellinen tilanne pakotti kiinteistönvälittäjät esimerkiksi keksimään uusia tapoja pitää asuntoesittelyjä.

Pandemia-ajan seurauksena pienistä isompiin asuntoihin siirtymisen trendi näyttää tulleen jäädäkseen. Tämä johtunee hybridityöstä: työskentelytilalle on kotona edelleen tarvetta, vaikka moni on jo palannut ainakin osittain työpaikalleen. Toisaalta kodin arvostus kasvoi pandemian aikana. Suurempien asuntojen kysyntä on kasvanut myös vuokramarkkinoilla, mutta sen vaikutusta vuokrien hintoihin on vielä vaikea arvioida.

Vapaa-ajan asuntojen kysyntä ei ole enää yhtä korkealla kuin se parhaimmillaan oli. Tasaista kysyntää edelleen on, ja hybridityö mahdollistaa tulevaisuudessakin monipaikkaisuuden. On mielenkiintoista nähdä, mitkä paikkakunnat vetävät jatkossa kakkosasuntojen suhteen.

Asuntokaupassa on nähtävillä edelleen paikallisia eroja niin paikkakuntien välillä kuin mikrosijainneissa. Suurissa kasvukeskuksissa kauppa käy edelleen todella hyvin, mikä näkyy hinnoittelussa ja myyntiajoissa. Viime aikoina on puhuttu keskisuurten kaupunkien, kuten Jyväskylän ja Lahden, jäävän kyydistä. Runsaalla rakentamisella on ollut suuri vaikutus, ja se näkyy etenkin vuokratason kehityksessä.

Mikä on ollut tilanne vuokramarkkinoilla?

Monilla paikkakunnilla opiskelijat ovat palanneet vuokramarkkinoille lähiopetuksen jälleen lisääntyessä, ja kesä oli vuokraustoiminnan suhteen ainakin meidän toimijoillamme vilkas. Koronan lisäksi tietyillä paikkakunnilla uudisrakentaminen on vaikuttanut vuokramarkkinoihin, joten paluuta vanhaan tuskin on. Toisaalta vuokra-asuminen on lisääntynyt: vuonna 2020 vuokralla asui 61 % alle 40-vuotiaista, kun vastaava luku vuonna 2010 oli 51 %.

Vuokramarkkinoilla on ollut kysyntää suuremmista asunnoista, mutta sijoittajat eivät näy merkittävästi reagoineen trendiin. Yleisesti ottaen neliöt ja asuntojen keskikoko ovat tällä vuosituhannella pienentyneet: vuonna 2020 valmistuneet vuokrakolmiot ovat keskimäärin kuusi neliötä pienempiä kuin vuonna 2010 valmistuneet. Trendit vaikuttavat kaavoitukseen ja rakentamiseen verrattain hitaasti.

Asuntosijoittajan kannattaa seurata aluettaan tarkkaan ja reagoida tarvittaessa esimerkiksi kysynnän muutoksiin vuokratason kautta. Oma sijoitussuunnitelma kannattaa aika ajoin tarkistaa ja tarvitatessa päivittää. Merkittävien muutosten, kuten tehtaiden alasajon tai oppilaitosten lakkauttamisen, suhteen on syytä olla hereillä ajoissa. Osa asuntosijoittajista joutuu myös määrittelemään tuottovaatimuksensa uudestaan.

Mitä asioita asuntosijoittajan on ensi vuonna syytä seurata?

Koronapandemian kehittymistä on syytä seurata edelleen tarkasti. Vaikka pandemia hellittäisikin pysyvästi, tietyt trendit jäävät. Asuntosijoittajan kannattaa seurata, millä tavalla oman sijoituspaikkakunnan kaavoitustilanne seuraa mahdollisesti muuttuneita trendejä. Kaavoitus on hidasta ja jäykkää, joten asuntosijoittajalla voi olla mahdollisuus reagoida trendeihin ennakoivasti.

Vaikka suurempien asuntojen kysyntä onkin kasvanut, kannattaa ottaa huomioon, että Suomessa perhekuntien koko on jatkuvasti pienentynyt. Yksin asuvien ja lapsettomien pariskuntien määrä on kasvanut. Voi olla, että etenkin monilla paikkakunnilla olemassa oleva tarjonta vastaa näin ollen itse kysyntään suuremmista asunnoista.

Korkoympäristö on tällä hetkellä merkittävä puheenaihe, ja keskustelua kannattaakin seurata. Asuntokaupan näkökulmasta olisi toki toivottavaa, että korot pysyisivät jatkossakin matalalla.

Millainen kevät on luvassa asuntomarkkinoiden näkökulmasta?

Todennäköisesti näemme kauppamäärissä muutamien prosenttien kasvua. Kulunut vuosi on ollut poikkeuksellinen, joten kyse on vain paluusta normaalille tasolle. Suuria piikkejä tai toisaalta pudotuksia tuskin tulee, ellei pandemiatilanteessa nähdä jotain yllättävää.

Nopeus on kuitenkin edelleen valttia, mikäli asunnon ostaminen kysytyltä alueelta on suunnitelmissa. Kannattaa seurata tarjontaa aktiivisesti, asettaa hakuvahteja ja sopivan kohteen löydyttyä

tutustua tarkasti taloyhtiön papereihin esimerkiksi tulevien remonttien varalta. On ehdottoman tärkeää, että lainalupaus on valmiina: kysytyt asunnot menevät usein sille ostajalle, jolla ei ole ostotarjouksessaan ehtoja.

KIIHTYYKÖ INFLAATIO, ENTÄ KAUPUNGISTUMINEN? TIIVISTELMÄ JA PUHEENAIHEITA

Keväällä 2021 asuntokauppa kiihtyi paikoin ennennäkemättömäksi. Syksy rauhoitti markkinaa, ja kevään “ostokiima” tasaantui tavanomaisemmaksi: myytävien asuntojen määrä on ollut kasvussa, ja myyntiajat ovat paikoin pidentyneet. Hyvä vire asuntomarkkinoilla näyttää kuitenkin yhä jatkuvan eikä hintakuplaakaan ole havaittavissa, vaikka ulospääsyä koronapandemiasta ei ole vielä löytynyt. Koronapandemia näyttää jättäneen jälkensä asuntomarkkinoihin: lisää tilaa kaivataan edelleen, ja etenkin omakotitalojen suhteen myyntiajat ovat pysyneet yhä poikkeuksellisen lyhyinä.

Suuri osa opiskelijoista palasi opiskelupaikkakunnilleen, mikä helpotti vuokramarkkinoiden tilannetta vuokranantajan näkökulmasta. Monin paikoin vuokra-asunnoista on kuitenkin yhä ylitarjontaa, mikä on seurausta viime vuosien runsaasta rakentamisesta. Sen seurauksena on puhuttu paljon myös keskisuurten kaupunkien asuntomarkkinoiden tyrehtymisestä, mikä toisaalta ei saa tukea tilastoista: Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton lokakuun 2021 asuntomarkkinakatsauksen mukaan nimenomaan Lahti ja Kuopio ovat olleet tämän vuoden kovimpia kasvajia, mitä kauppamäärien suhteellisiin muutoksiin tulee. Sen sijaan huoli etenkin syrjäseutujen korjausvelkaisista rakennuksista on nostanut aiheellisesti päätään.

Inflaatiosta puhutaan – erityisesti energian hinta ja rakentamisen kustannukset olleet nousussa

Inflaatio ja korkoympäristö ovat puhuttaneet. Kiihtynyt inflaatio on seurausta koronasulun jälkeisestä taloudellisesta aktiivisuudesta ympäri maailmaa, ja se näkyy etenkin energian hinnassa. Odotettavissa on, että inflaatio ainakin euroalueella palaa maltilliselle uralleen. Asuntosijoittajan on syytä seurata tilannetta ja laskea, miten esimerkiksi energian hinnan nousu vaikuttaa kuukausittaiseen kassavirtaan asumiskustannusten nousun myötä. Merkittävää hintojen nousu on ollut myös rakentamisen raaka-aineissa: puun hinta on vuonna 2021 ollut jopa yli 60 % korkeampi kuin vuotta aikaisemmin. Tästä huolimatta on rakennettu paljon, ja etenkin puuvaltainen pientalorakentaminen on ollut ennätyksellistä edellisiin vuosiin verrattuna.

Korkoympäristön suhteen maalaillaan yhtäältä kauhukuvia, ja toisaalta merkittävää nousua ei monien asiantuntijoiden mukaan ole lähivuosina odotettavissa. On kuitenkin otettava huomioon, että muutamankin prosenttiyksikön nousu koroissa vaikuttaa kotitalouksiin lainojen ollessa suhteellisen suuria. Koska korot ennen pitkää todennäköisesti joka tapauksessa nousevat, moni asiantuntija kehottaa asuntosijoittajia suojaamaan edes osan koroista varsinkin, jos asuntosalkku on suuri ja velkavipu merkittävä. Rahoitukseen liittyy muitakin merkittäviä uhkakuvia, jotka realisoituessaan voisivat vaikuttaa merkittävästi sekä uudis- että korjausrakentamiseen.

Kaupungistuminen jatkuu edelleen

Kaupungistuminen jatkuu edelleen ja sen myötä asuntojen hintojen eriytyminen. Tämä on ongelma ennen kaikkea niillä seuduilla, joilla matalan vakuusarvostuksen vuoksi on haastavaa saada korjauslainaa

jopa välttämättömiin remontteihin. Tämä riski ulottuu luonnollisesti myös osakkeenomistajien henkilökohtaiseen talouteen.

PTT ennustaa Suomen BKT:n kasvavan ensi vuonna noin 4 %. Se on riittävä taso rakentamisen näkökulmasta. Asuntosijoittajan on kuitenkin syytä seurata talouskasvun kehityksen lisäksi esimerkiksi koronapandemian ja rokotustilanteen kehittymistä, korkoympäristöä, vuokramarkkinaa, energian hinnan kehitystä sekä poliittisia päätöksiä muun muassa taloyhtiölainojen verovähennysoikeuteen liittyen.

SEURAA SEURAAVAN PUOLEN VUODEN AIKANA ERITYISESTI NÄITÄ:

- **Asuntomarkkinoiden ulkopuoliset indikaattorit**
  - Rokotekattavuus
  - Mahdolliset uudet rajoitukset ja koronapassin seuraukset kluttajien aktiivisuuteen
  - Etätyön ja hybridityön määrä jatkossa
  - Rakennuskustannusten ja energian hinnan kehitys sekä komponenttipula
- **Asumisen trendit ja asuntomarkkinat**
  - Minkä kokoisista asunnoista on kysyntää?
  - Mitkä mikrosijainnit vetävät?
  - Myyntiaikojen kehitys ja myytävänä olevien kohteiden määrä
  - Uudisrakentamisen tilanne
- **Makrotalouden indikaattorit**
  - Korkotaso
  - Inflaatio
  - BKT:n kehitys
- **Kaavoitus ja paikalliset infrahankkeet**
- **Poliittiset tekijät**
  - taloyhtiölainojen lyhennysten verovähennysoikeus
  - Uusi maankäyttö- ja rakennuslaki

COPYRIGHT

Copyright @ 2021 Sijoitusovi.com.

Kaikki oikeudet pidätetään. Tekstien ja kuvien tekijänoikeudet ovat Sijoitusovi.com-sivuston ylläpidolla. Tämän kirjan tietoja ei saa myydä edelleen tai käyttää kaupallisiin tarkoituksiin. Tämän kirjan sisältöä ei myöskään saa kopioida sähköisesti, mekaanisesti tai millään muullakaan tavalla. On laitonta kopioida tätä kirjaa, jakaa sitä nettisivulla tai levittää sitä muillakaan keinoilla ilman julkaisijan lupaa.

Julkaisijan tiedot

Sijoitusovi.com
info@sijoitusovi.com
Kauppakatu 41 B 12
40100 Jyväskylä

Vastuuvapauslauseke

Tämän e-kirjan kirjoittaja ja julkaisija eivät ole vastuussa kirjassa esiteltyjen vinkkien väärinkäytöstä. Kirjoittajaa ja julkaisijaa ei voida pitää vastuussa mistään menetyksestä tai vahingosta, jota kirjan ohjeiden noudattamisesta aiheutuu tai väitetään aiheutuneen suorasti tai epäsuorasti. Kirjassa esitetään ulkopuolisten henkilöiden mielipiteitä, joista Sijoitusovi.com ei vastaa.

LÄHTEET

Kaavio 1, kaavio 2, taulukko 1, kaavio 3:
Suomen virallinen tilasto (SVT): Osakeasuntojen hinnat [verkkojulkaisu].
ISSN=2323-878X. Syyskuu 2021. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 29.11.2021].
Saantitapa: http://www.stat.fi/til/ashi/2021/09/ashi_2021_09_2021-10-28_tie_001_fi.html

Kaavio 4, kaavio 5, kaavio 11: Etuovi asuntojen hinnat ja asuntomarkkinat
https://www.etuovi.com/asuntojen-hinnat-ja-asuntomarkkinat

Kaavio 6: Suomen virallinen tilasto (SVT): Asuntojen vuokrat [verkkojulkaisu].
ISSN=1798-100X. 3. Vuosineljännes 2021. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 29.11.2021].
Saantitapa: http://www.stat.fi/til/asvu/2021/03/asvu_2021_03_2021-10-21_tie_001_fi.html

Kaavio 7: Suomen virallinen tilasto (SVT): Asuntojen vuokrat [verkkojulkaisu].
ISSN=1798-100X. 3. Vuosineljännes 2021, Liitekuvio 1. Vapaarahoitteisten- ja ara-vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat, 3. neljännes 2021 . Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 14.12.2021].
Saantitapa: http://www.stat.fi/til/asvu/2021/03/asvu_2021_03_2021-10-21_kuv_001_fi.html

Kaavio 8, kaavio 9, kaavio 10: Suomen virallinen tilasto (SVT): Asuntojen myynti- ja vuokrailmoitukset [verkkojulkaisu]
Saantitapa: https://www.stat.fi/tup/kokeelliset-tilastot/asuntojen-myynti-ja-vuokrailmoitukset/2021-04/index.html

Kaavio 12, kaavio 13: Suomen virallinen tilasto (SVT): Rakennus- ja asuntotuotanto [verkkojulkaisu].
ISSN=17, 96-3257. Syyskuu 2021. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 29.11.2021].
Saantitapa: http://www.stat.fi/til/ras/2021/09/ras_2021_09_2021-11-23_tie_001_fi.html

Kaavio 14: Suomen virallinen tilasto (SVT): Rakennuskustannusindeksi [verkkojulkaisu].
ISSN=1795-4282. Lokakuu 2021. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 29.11.2021].
Saantitapa: http://www.stat.fi/til/rki/2021/10/rki_2021_10_2021-11-15_tie_001_fi.html

Kaavio 15: Suomen Pankki. Saantitapa:
https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_pv_chrt_fi/

Kaavio 16: Suomen Pankki. Saantitapa:
https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/viitekorot_chrt_fi/

https://kiinteistonvalitysala.fi/asuntomarkkinakatsaus-lokakuu-2021-asuntomarkkinoiden-vilkkaus-nakyy-nyt-myyntiajoissa/

https://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat.html

sijoitusovi
.com