

Asuntojen hintakehitys

Katsaus
29.10.2004

Tiedustelut – Förfrågningar – Inquiries:

sähköposti: asuminen.tilasto@tilastokeskus.fi

Mikko Saarnio (09) 1734 3632
Annika Klimenko (09) 1734 3397
Petri Kettunen (09) 1734 3558

Tietoja lainattaessa lähteenä mainittava Tilastokeskus.
Uppgifterna får lånas med uppgivande av Statistikcentralen som källa.
Quoting is encouraged provided Statistics Finland is acknowledged as the source.

Alkusanat

Tilastokeskus julkaisee kaikista tuottamistaan tilastoista tuorein tilasto –tiedotteen, kun tilasto on valmistunut. Näiden tiedotteiden lisäksi Tilastokeskus julkaisee aika ajoin myös katsauksia, joiden tarkoitus on valaista tilaston aihealuetta hieman yleisemmältä kannalta kuin tuorein tilasto -tiedotteissa on mahdollista.

Käsillä olevassa Asuntojen hintakehitys -katsauksessa kuvataan asuntojen hintoja pidemmällä aikavälillä. Hintatiedot perustuvat Tilastokeskuksen asuntojen ja kiinteistöjen hintoja kuvaaviin tilastoihin. Reaalihintoihin ja ansiotasoon suhteutetuissa tarkasteluissa on käytetty Tilastokeskuksen kuluttajahinta- ja ansiotasoindeksejä. Korkotiedot ovat Suomen pankin tilastoista.

Katsauksen on laatinut yliaktuaari Mikko Saarnio.

Helsingissä 29.10.2004

Kari Molnar
Tilastojohtaja

Sisältö

1. ASUNTOJEN HINTAKEHITYS	4
<i>1.1. Tuorein neljännes</i>	4
<i>1.2. Pitkän aikavälin tarkastelu</i>	6
1.2.1. Asuntojen nimellishinnat	6
1.2.2. Asuntojen reaali hinnat elinkustannusten suhteen	7
1.2.3. Asuntojen reaali hinnat ansiotason suhteen	8
1.2.4. Keskineliöhintojen tarkastelu	9
2. ASUNTOJEN HINNAT JA KORKOTASO	10
3. ASUNTO-OSAKEKAUPPOJEN LUKUMÄÄRÄ	11

1. ASUNTOJEN HINTAKEHITYS

1.1. Tuorein neljännes

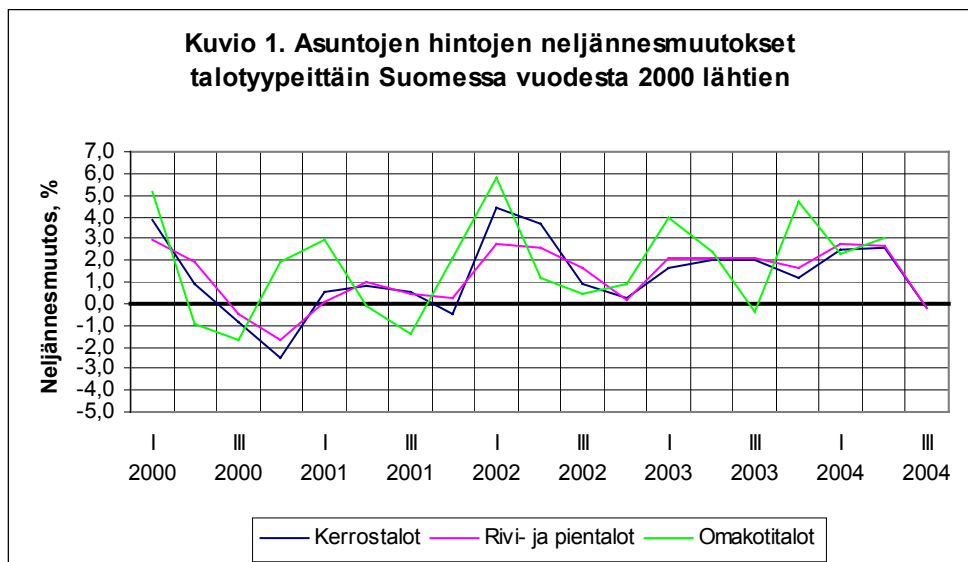
Asuntojen hintojen nousu pysähtyi

Asuntojen hintojen nousu pysähtyi vuoden 2004 kolmannella neljänneksellä. Kerrostaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,2 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna. Myös rivi- ja pientaloasuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,2 prosenttia edelliseen neljännekseen verrattuna.

Omakotitalojen hintatiedot ovat saatavilla vasta toisen neljänneksen osalta. Vielä tuolloin omakotitaloille kirjattiin koko maassa nousua neljännesvuositasolla 3,0 prosenttia.

Asuntojen hintojen nousu näyttää siis pysähtyneen vuoden 2004 kolmannella neljänneksellä. Tähän asti hinnat ovat nousseet yhtäjaksoisesti vuoden 2003 alusta lähtien. Edellisen kerran merkkejä hintojen nousun pysähtymisestä oli vuoden 2002 viimeisellä neljänneksellä, jolloin sekä kerros- että rivitaloasuntojen neljännesmuutos jäi 0,2 prosenttiin.

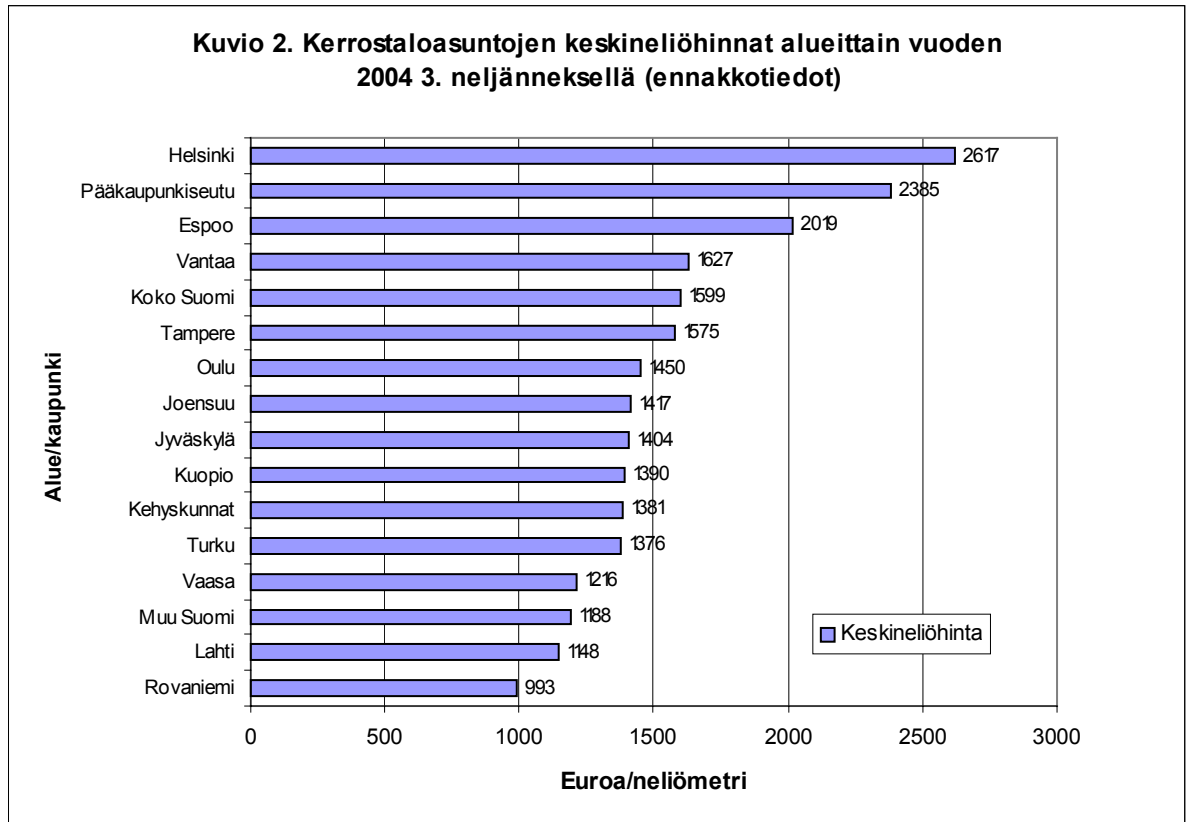
Omakotitalojen hintojen kehitys vuoden 2004 ensimmäisellä ja toisella neljänneksellä on noudatellut kerrostalojen ja rivi- ja pientalojen hintakehitystä. Suhteellisen vähäisten kauppamäärien takia omakotitalosarjan kehitys on volatiilimpaa kuin kerrostalojen ja rivi- ja pientalojen.



Kerrostaloasuntojen keskineliöhinta lähes 1 600 euroa

Suomen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta oli 1 599 €/m² vuoden 2004 3. neljänneksellä. Pääkaupunkiseudulla kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat ovat yli kaksinkertaiset muuhun Suomeen verrattuna. Pääkaupunkiseudulla keskineliöhinta on 2 385 €/m² ja muualla Suomessa 1 188 €/m².

Kuviossa 2 on esitetty kerrostaloasuntojen keskineliöhintatasoja alueittain vuoden 2004 3. neljänneksellä.



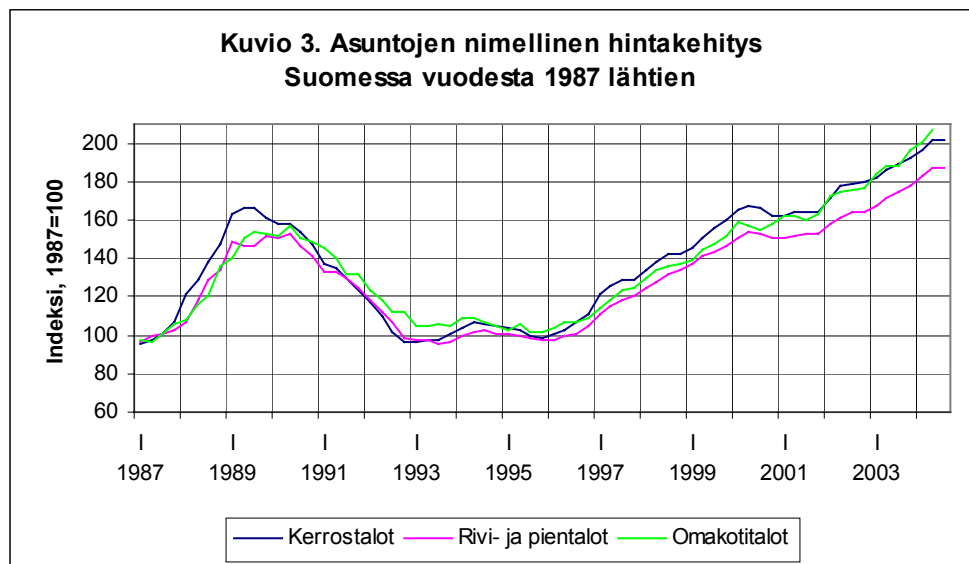
1.2. Pitkän aikavälin tarkastelu

Tässä osassa tarkastellaan asuntojen hintakehitystä talotyypeittäin vuodesta 1987 lähtien. Tarkasteluun on otettu mukaan asuntojen hintojen nimelliskehitys, reaalin hintakehitys elinkustannusten suhteen sekä reaalin hintakehitys ansiotasokehityksen suhteen.

1.2.1. Asuntojen nimellishinnat

Asuntojen nimellishinnat reilusti yli 1990-luvun vaihteen tason

Asuntojen hintakehitys talotyypeittäin on pitkällä aikavälillä ollut verrattain samankaltaista. Kuviossa 3 on esitetty kerrostalojen, rivi- ja pientalojen sekä omakotitalojen nimellinen hintakehitys Suomessa vuodesta 1987 lähtien.



Vuoden 1987 ensimmäiseen neljännekseen verrattuna¹ asuntojen nimellishinnat ovat nousseet Suomessa noin 95-115 prosenttia talotyyppistä riippuen. Kerrostalojen ja omakotitalojen hintojen nousu on ollut voimakkainta (kerrostaloilla 112 % ja omakotitaloilla 113 %). Rivi- ja pientalojen hintojen nousu on noin 94 prosenttia.

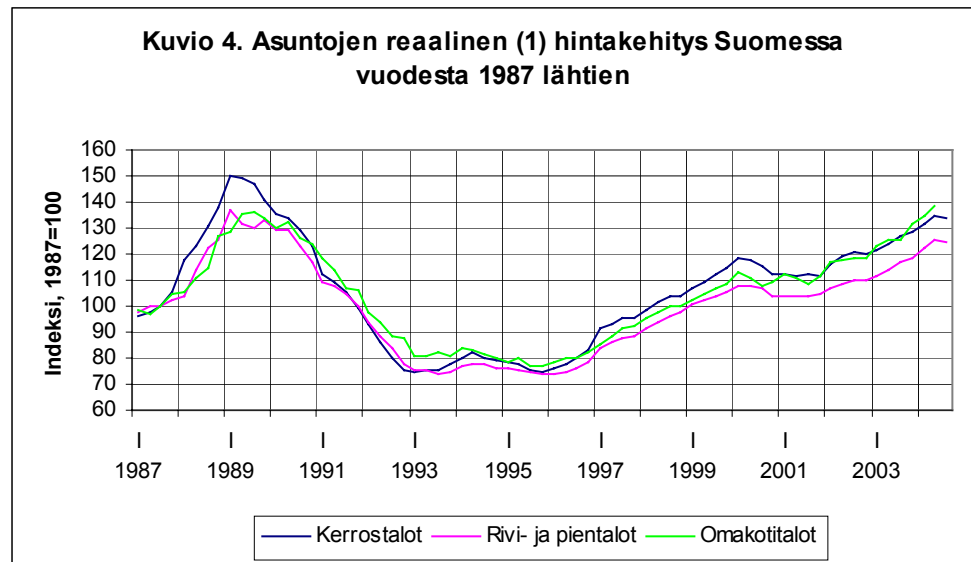
Mikäli talotyyppikohtaista hintojen kehitystä verrataan 1990-luvun vaihteen huipputasoihin (kerrostaloilla 1989, 2. neljännes; muilla 1990, 2. neljännes), niin ripeintä nousu on ollut omakotitaloilla, noin 32 prosenttia. Kerrostaloille nousua on kirjattu noin 21 prosenttia. Rivi- ja pientalojen hinnat ovat puolestaan nousseet kyseisellä aikavälillä noin 22 prosenttia.

¹ Kerrostalot III/2004, rivi- ja pientalot III/2004, omakotitalot II/2004

1.2.2. Asuntojen reaali hinnat elinkustannusten suhteen

Elinkustannusten kehitykseen suhteutetut asuntojen hinnat lähestyvät 1990-luvun vaihteen tasoa

Kuvio 4 esittää elinkustannusten kehitykseen suhteutetun asuntojen reaalis² hintakehityksen talotyypeittäin Suomessa vuodesta 1987 lähtien.



Asuntojen nimellishintojen tarkastelussa todettiin edellä, että nykyhintataso on korkeammalla kuin 1990-luvun vaihteen huippuvuosien aikoihin. Kun otetaan tarkasteluun reaalin (elinkustannuksiin suhteutettu) hintakehitys, voidaan tehdä toisensuuntaisia päätelmiä.

Kerrostalojen reaalin hintakehitys on noin 10 prosenttia edellistä huippua alempana.

Omakotitalojen reaalin hinta on noussut niukasti plussan puolelle (4 %). Rivi- ja pientalojen osalla hintataso on reaalisesti tarkasteltuna edelleen vajaat 4 prosenttia alempi kuin huippuvuosina.

Kerrostalojen edellinen huippuajankohta oli siis vuoden 1989 2. neljännes, mistä johtuen deflaattori eroaa hieman muista talotyypeistä, joiden huippuajankohta oli vuoden 1990 2. neljännes.

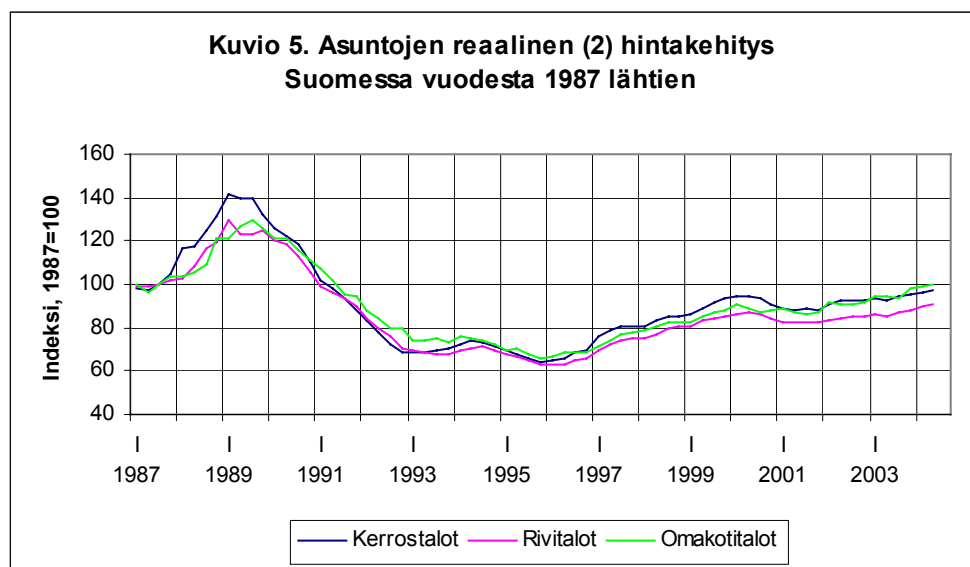
² Kuluttajahintojen suhteen

1.2.3. Asuntojen reaali hinnat ansiotason suhteen

Ansiotasokehitykseen suhteutetut asuntojen hinnat noin 20-30 prosenttia alempana kuin 1990-luvun vaihteessa

Edellisissä osioissa asuntojen pitkän aikavälin kehitystä on tarkasteltu sekä nimellisenä että reaalisena kuluttajahintojen suhteen. Tässä viimeisessä pitkän aikavälin tarkastelussa lähtökohdaksi on otettu ansiotasokehitykseen suhteutettu asuntojen hintakehitys.

Kuviossa 5 on esitetty ansiotasokehitykseen suhteutettu asuntojen reaalin³ hintakehitys talotyypeittäin Suomessa vuodesta 1987 lähtien. Ansiotasokehitykseen suhteutettu tarkastelu ulottuu vuoden 2004 toiseen neljännekseen saakka, jolta viimeisimmät tiedot ansiotasokehityksestä ovat saatavilla.



Ansiotasokehityksen huomioon ottaminen muuttaa huomattavasti tulkintaa asuntojen tämänhetkisestä hintatasosta. Kuviossa 5 voidaan havaita, että hintataso lähestyy vuoden 1987 hintatasoa. Vuosien 1989 ja 1990 huipputasoihin verrattuna ollaan huomattavasti alemmalla tasolla.

Kerrostalojen osalta ollaan vielä noin 30 prosenttia alemmalla tasolla kuin vuoden 1989 2. neljänneksellä. Myös rivi- ja pientalojen sekä omakotitalojen hinnat ovat selvästi huippuajankohtaa alhaisemmat; rivi- ja pientalot noin 23 % alempana ja omakotitalot noin 17 % alhaisemmat.

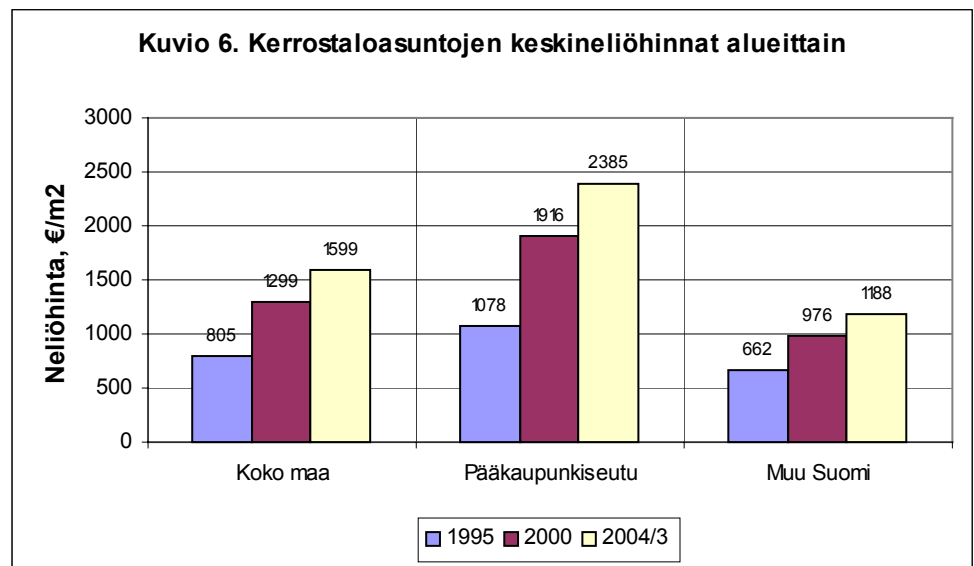
Ansioiden suhteen tarkasteltuna asuntojen hintataso on siis edelleen selvästi 1990-luvun vaihdetta alempana. On kuitenkin hyvä pitää mielessä, että kokonaan toinen kysymys kuitenkin on, mikä on asuntojen pitkän aikavälin tasopainotilataso. Se ei mitään ilmeisimminkään ole vuoden 1990-luvun vaihteessa vallinnut hintataso.

³ Ansiotasokehityksen suhteen

1.2.4. Keskineliöhintojen tarkastelu

Keskineliöhintojen alueelliset erot suuria

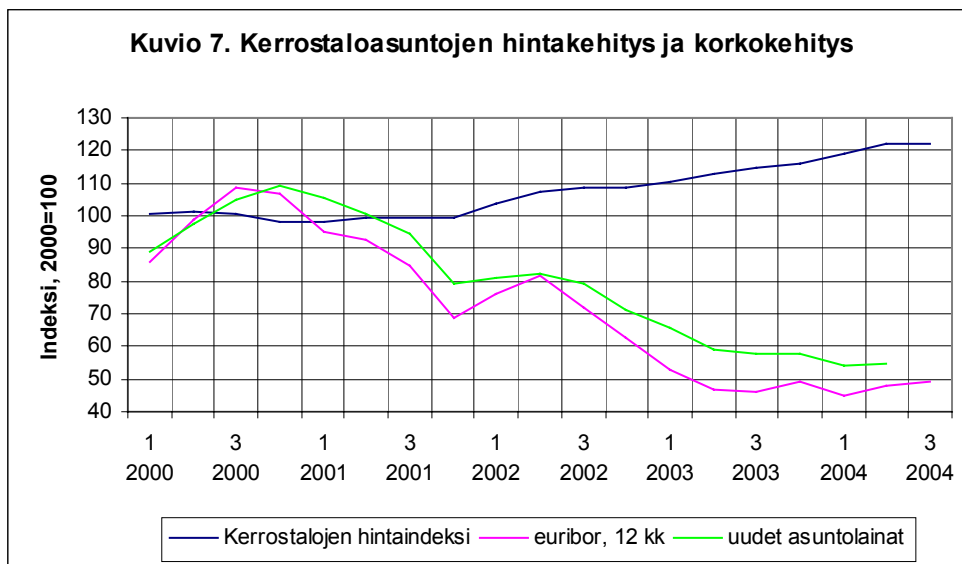
Asuntojen keskineliöhintojen prosentuaalinen ero pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä on kasvanut huomattavasti, kun verrataan ajankohtien 1995, 2000 ja 2004/3 tietoja. Vuonna 1995 pääkaupunkiseudun kerrostaloneliö oli noin 63 % arvokkaampi kuin muun Suomen kerrostaloneliö. Vuonna 2000 ero oli noussut noin 96 prosenttiin. Tämän jälkeen hintojen erkaantuminen on ollut maltillisempaa, mutta eroa on silti tullut lisää. Vuoden 2004 kolmannella neljänneksellä pääkaupunkiseudun keskineliöhinta (2 385 €/m²) oli hieman yli kaksinkertainen verrattuna muuhun Suomeen (1 188 €/m²).



2. ASUNTOJEN HINNAT JA KORKOTASO

Korkotason lasku pysähtynyt

Kuviossa 7 on esitetty kerrostaloasuntojen hintakehitys sekä korkotasojen⁴ (12 kuukauden euribor ja uusien asuntolainojen keskiporkko) kehitys vuodesta 2000 lähtien.



12 kuukauden euribor-korko oli vuoden 2004 kolmannella neljänneksellä keskimäärin 2,35 %. Edellisellä neljänneksellä vastaava korko oli 2,29 % ja vuotta aiemmin se oli 2,20 %. Tuorein neljännesvuositiieto uusien asuntolainojen koroista on vuoden 2004 toiselta neljännekseltä, jolloin uusien asuntolainojen korko oli 3,18 %.

Kuvaajasta voidaan havaita, että korkotaso oli liikkeessä ylöspäin vuoden 2000 alkupuolella, jolloin myös asuntojen hintataso polki paikallaan. Korkotaso kääntyi kuitenkin laskuun vuoden 2000 viimeisellä neljänneksellä. Vuoden 2002 alkupuolella oli pieni nousupiikki, mutta muuten korkotaso oli laskussa aina vuoden 2003 loppupuolelle.

Asuntojen hintakehityksestä voidaan havaita, että vuoden 2002 alussa palattiin takaisin nouseviin hintoihin. Yleisesti esitetyn mielipiteen mukaan alhainen korkotaso tukee asuntomarkkinoita ja edellä esitetty kuvaaja näyttäisi antavan tukea väitteelle. Nähtäväksi jää, miten asuntojen hintatason käy, jos korkotaso lähtee nousuun, kuten on ennustettu tapahtuvan.

⁴ Korkotiedot perustuvat Suomen Pankin ilmoittamiin lukuihin.

3. ASUNTO-OSAKEKAUPPOJEN LUKUMÄÄRÄ

Kaupankäynti alkuvuonna kohtalaisen vilkasta

Vuoden 2004 kolmen ensimmäisen neljänneksen aikana asunto-osakekauppa⁵ on ollut vilkkaampaa edelliseen vuoteen verrattuna. Ennakkotietojen mukaan kaupankäyntimäärät ovat kasvaneet kaikissa edellä esitetyn taulukon luokissa.

Koko maan tasolla kaupankäyntimäärä nousi noin 3,5 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla nousua oli reilut 3 prosenttia, muualla maassa noin 3,5 prosenttia. Kerrostalokauppa on ollut vajaat 4 prosenttia vilkkaampaa kuin edellisvuonna. Rivi- ja pientalojen kauppa on puolestaan vilkastunut vajaat 3 prosenttia. Suurin nousuprosentti on kirjattu muun Suomen kerrostaloasuntokaupoissa.

On kuitenkin huomionarvoista, että vuoden 2004 kolmannella neljänneksellä kaupankäyntimäärä on ennakkotietojen mukaan ollut hieman vähäisempää kuin edellisvuoden vastaavalla neljänneksellä. Eniten on hidastunut pääkaupunkiseudun kerrostaloasuntojen kauppa.

Vanhojen asunto-osakekauppojen (kerrostalot ja rivitalot⁶) lukumääriä alueittain ja talotyypeittäin on vertailtu alla olevassa taulukossa 1.

Taulukko 1. Vanhojen asunto-osakekauppojen lukumäärät alueittain ja talotyypeittäin

Alue	yhteensä				kerrostalot				rivi- ja pientalot			
	ennakkotieto				ennakkotieto				ennakkotieto			
	2004/3*	2003/3*	ero, kpl	ero, %	2004/3*	2003/3*	ero, kpl	ero, %	2004/3*	2003/3*	ero, kpl	ero, %
KOKO MAA	44830	43334	1496	3,5	30628	29521	1107	3,7	14202	13813	389	2,8
PÄÄKAUPUNKISEUTU	12154	11772	382	3,2	9952	9651	301	3,1	2202	2121	81	3,8
MUU SUOMI	32676	31562	1114	3,5	20676	19870	806	4,1	12000	11692	308	2,6

* = 1., 2. ja 3. neljänneksen kauppojen yhteenlaskettu lukumäärä (ennakkotiedot)

⁵ Tilasto ei sisällä uusia asuntoja (=valmistumisvuosi 2003 tai 2004).

⁶ Rivitaloasuntojen lukumäärä sisältää asunto-osakemuotoisten pientalojen kaupat.