



# ASUNTOMARKKINOIDEN SUUNTA

**JOULUKUU 2024**

Janne Ronkanen  
ekonomisti, S-Pankki

 **PANKKI**

” Asuntomarkkinoilla on kevään jälkeen nähty useita piristymisen merkkejä. Ennustamme asuntojen kauppamäärien edelleen elpyvän, myyntiaikojen lyhenevän ja vanhojen osakeasuntojen hintojen nousevan ensi vuonna 3 prosenttia.



## Janne Ronkanen

ekonomisti

010 767 9260

[janne.ronkanen@s-pankki.fi](mailto:janne.ronkanen@s-pankki.fi)

Janne Ronkanen on toiminut S-Pankin ekonomistina toukokuusta 2024 alkaen. Janne Ronkasella on pitkä työkokemus pankkialalta ja makrotaloudesta. Tehtävässään hän analysoi erityisesti Suomen taloutta, asuntomarkkinoita ja korkonäkymiä sekä erityisesti kotitalouksien taloustilanteeseen vaikuttavia tekijöitä.

# ASUNTOMARKKINAT SUUNTAAVAT KOHTI MYÖNTEISEMPIÄ TUNNELMIA

Asuntomarkkinoilla on kevään jälkeen nähty useita piristymisen merkkejä. Asuntolainakorkojen käänne laskuun on alkanut heijastua myönteisesti asuntojen kauppamääriin, jotka ovat tämän vuoden aikana kääntyneet maltilliselle kasvu-uralle. Myös kotitalouksien asunnon ostoaiheet ovat viime kuukausina hieman vahvistuneet kevään pohjalukemista. Asuntojen hinnat näyttävät saavuttaneen pohjansa, ja monin paikoin hinnat ovat jo pienessä nousussa. Kun myös korkojen lasku on jatkunut odotuksia nopeampana, on asunnon hankinta aiempaa houkuttelevampaa yhä useammalle kotitaloudelle. Myynnissä olevia asuntojakin on runsaasti tarjolla, joten asuntokaupoilla vallitsee nyt ostajan markkinat. Kokonaisuutena käänteen merkit ovat vahvistumassa ja myönteinen tunnelma viriää asuntomarkkinoilla tuntuvan pudotuksen jälkeen.

Aiempi korkeampi korkotaso ja kaupankäynnin vaikea aktiviteetti ovat näkyneet siinä, että asuntojen myyntiajat ovat tänä vuonna pääosin pidentyneet. Tämän seurauksena asuntokauppojen ketjujen purkautuminen on kestänyt tavanomaista pidempään, kun asunnon hankinnan edellytyksenä on usein nykyisen asunnon myynti. Täältä osin ensiasunnon ostajat ovat olleet paremmassa asemassa hyödyntämään madaltunutta hintatasoa. Lokakuun tilastot loivat kuitenkin positiivisuutta myös myyntiaikoihin, sillä

## KAUPPAMÄÄRÄT LÄHTENEET KASVUUN

Vanhat osakeasunnot, kauppamäärät, kappaletta

	Tammi	Helmi	Maalis	Huhti	Touko	Kesä	Heinä	Elo	Syys	Loka	Marras	Joulu
<b>2015</b>	2856	3723	4138	3820	3759	3873	3665	3577	3826	3947	3670	3099
<b>2016</b>	2919	3671	4121	4079	4191	4196	3540	3983	4198	3977	4027	3124
<b>2017</b>	3163	3975	4384	3636	4120	4166	3743	4285	4199	4493	4112	2926
<b>2018</b>	3399	3773	3931	3928	4052	3684	3650	4023	3726	4246	3802	2720
<b>2019</b>	3240	3631	3778	3883	4365	3794	4176	4355	4352	4605	3966	3076
<b>2020</b>	3454	3986	3857	2584	2983	3825	4269	4201	4605	4620	4740	4186
<b>2021</b>	3696	4705	5375	4969	4772	4709	4085	4608	5077	4697	4925	4060
<b>2022</b>	3789	4466	4793	4245	4393	4293	3542	4180	4144	3323	3047	2519
<b>2023</b>	2349	3030	3402	2753	3133	2930	2519	3045	2795	2998	3500	3449
<b>2024</b>	2218	2572	2900	3229	3268	2758	3241	3494	3315	3814		

Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

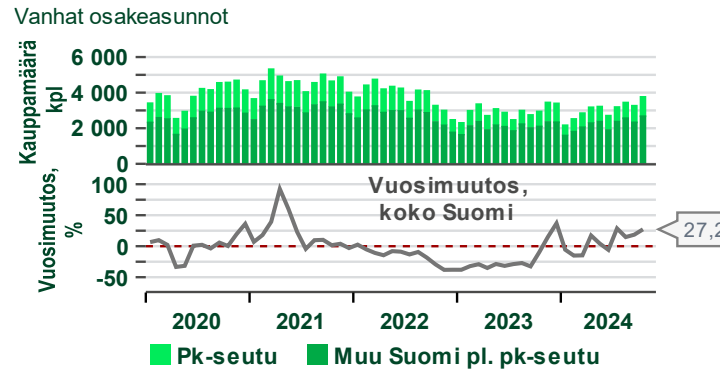
kerrostaloasuntojen myyntiajat lyhenivät selvästi koko maassa edelliseen kuukauteen verrattuna.

Arvioimme asuntomarkkinoiden vahvistuvan jatkossa maltillisessa tahdissa. Odotamme kauppamäärien edelleen elpyvän ja myyntiaikojen vähitellen lyhentyvän sekä vanhojen osakeasuntojen hintojen kääntyvän pysyvästi nousuun. Ennustamme vanhojen osakeasuntojen hintojen nousevan koko maassa 3 prosenttia vuosina 2025 ja 2026.

**Vanhojen osakeasuntojen kauppamäärissä** on nähty käänne parempaan. Kauppamäärät lisääntyivät huhti-lokakuussa 15 prosenttia vuodentakaisesta. Kaupan piristyminen on ollut varsin samansuuruista niin pääkaupunkiseudulla kuin muualla Suomessa. Lokakuussa kauppamäärät kasvoivat koko maassa 27 prosenttia vuoden 2023 lokakuuhun verrattuna. Marras- ja joulukuun osalta kauppamäärien vuodentakainen vertailuarvo on sen sijaan varsin korkea, ja niiden ylittäminen on hankalampaa. Vuosi sitten marras-joulukuun kauppamääriä nostivat ensiasunnon ostajien kiirehtiminen kaupolle ennen varainsiirtoveron muutosta. Kokonaisuutena ennustamme kauppamäärien kuitenkin jatkavan trendinomaisesti lisääntymistään ja saavuttavan pidemmän ajan normaalitasonsa ensi vuoden aikana.

**Uusien asuntolainojen nostomäärät** ovat luonnollisesti seuranneet kauppamäärien kehitystä. Nostomäärät kävivät alimmillaan tammikuussa 2024, jolloin asuntolainoja nostettiin vain reilun 800 miljoonan euron arvosta. Tammikuun jälkeen

## KAUPPAMÄÄRÄT NOUSSEET KOKO SUOMESSA

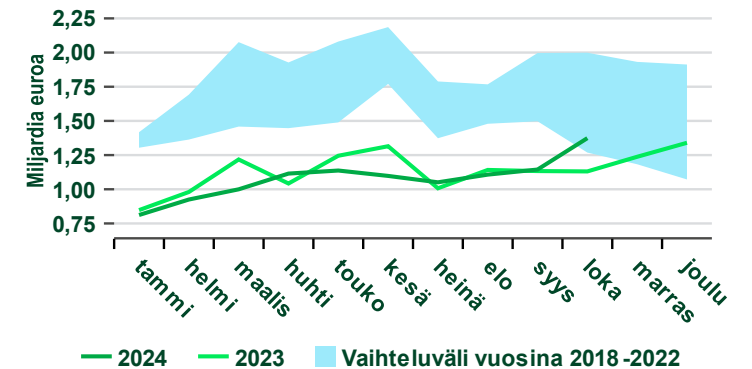


Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

nostomäärät kehittyivät lähes viimevuotista tahtia, kunnes lokakuussa nähtiin nostomäärissä selkeä voimistuminen. Lokakuussa nostettiin uusia asuntolainoja 1,37 miljardin euron arvosta, mikä oli 21,5 prosenttia vuodentakaista enemmän.

Myös S-Pankissa asuntolainahakemusten määrä on syksyllä kasvanut aiempaa reippaammin ja ennakoimme hakemuskäärien pysyvän noususuunnassa myös vuoden lopulla. Kolmannella vuosineljänneksellä S-Pankin vastaanottamat hakemuskäärit kasvoivat 17,5 prosenttia vuodentakaisesta.

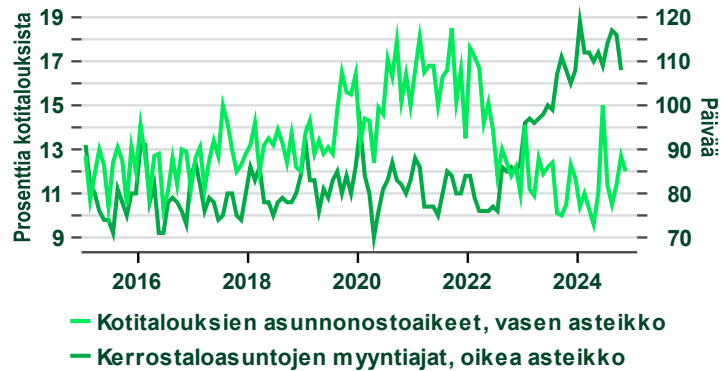
## ASUNTOLAINOJEN UUDET NOSTOT ELPYMÄSSÄ



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

**Kotitalouksien asunnonostoaikeet** ovat jonkin verran voimistuneet kevään 2024 jälkeen. Perinteiseen tapaan pääkaupunkiseudun kotitalouksilla on Tilastokeskuksen kuluttajabarometrissa edelleen korkeimmat asunnonostoaikeet muuhun maahan verrattuna. Kotitalouksien yleisen luottamuksen koheneminen ja sen myötä myös asunnonostoaikeiden piristyminen ovat keskeisiä vaatimuksia asuntomarkkinoiden pysyvälle elpymiselle. Merkittävin ostoaikeita tukeva tekijä on tällä hetkellä korkojen laskun jatkuminen.

## OSTOAIKEET ELPYNEET – MYyntIAJAT YHÄ PITKIÄ

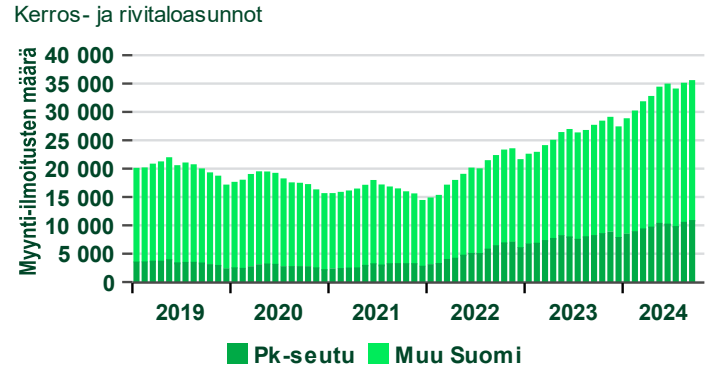


Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

Sen sijaan työmarkkinatilanteen heikentyminen huolettaa kotitalouksia ja heijastuu varovaisuutena myös asuntokaupoissa. Odotamme niin yleisen kuluttajaluottamuksen kuin myös asunnonostoaikeiden vahvistuvan ensi vuonna.

Vaikka kauppamäärät ovat hieman pirstyneet, ovat **asuntojen myyntiajat** yhä vuodentakaista pidempiä. Ero myyntiajoissa on varsin tuntuva verrattuna vuotta 2023 edeltäviin vuosiin. Lokakuussa kuitenkin kerrostaloasuntojen myyntiaika hieman laski. Myyntiaika oli koko maassa keskimäärin 108 päivää, kun

## ASUNTOJEN MYyntI-ILMOITUKSIA RUNSAASTI

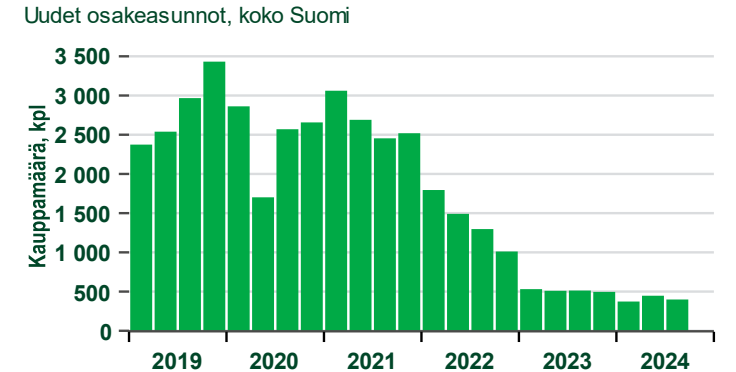


Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

vuosina 2020–2022 se oli 85 päivän tuntumassa. Rivitaloasuntojen myyntiajoissa ei sen sijaan näkynyt lokakuussa käännettä alaspäin.

Oikotien ylläpitämä ja Tilastokeskuksen julkaisema asuntojen markkinointiaikatilasto kertoo markkinointiaikojen edelleen pidentyneen etenkin pääkaupunkiseudulla. Oikotien **myynti-ilmoitusten määrät** kerros- ja rivitaloasunnoissa ovat tänä vuonna yhä jatkaneet kasvamistaan niin pääkaupunkiseudulla kuin muualla Suomessa.

## UUSIEN ASUNTOJEN KAUPPAVAISUA



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

**Uusien osakeasuntojen kauppa** on ollut erittäin vaimeaa vuoden 2023 alusta lähtien, ja kauppamäärät ovat sen jälkeen romahtaneet edeltävien vuosien tasoista. Uusia myymättömiä asuntoja onkin edelleen runsaasti tarjolla. Tilastokeskuksen mukaan tammi-syyskuussa 2024 koko maassa myytiin 1219 uutta asuntoa, mikä on noin 85 prosenttia vuoden 2021 vastaavan ajankohdan myyntimäärää vähemmän.

# ASUNTOJEN HINNAT NOUSUUN VUONNA 2025

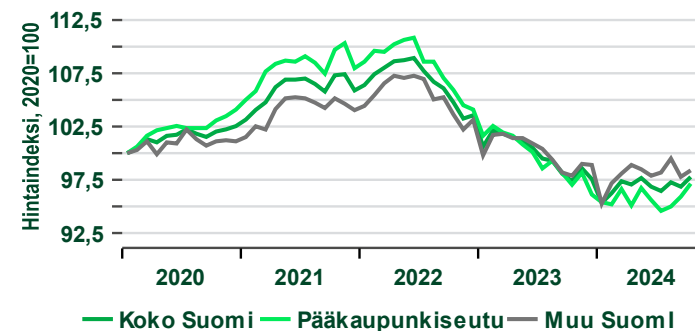
Asuntojen hinnoissa on ollut suurta vaihtelua 2020-luvulla. Pandemiaa seurannut asuntomarkkinabuumi nosti ensin hintoja voimakkaasti, minkä jälkeen pääosin korkojen nopean nousun seurauksena hinnat laskivat varsin tuntuvasti keväästä 2022 lähtien. Tänä vuonna hintakehitys ensin tasaantui, ja asuntojen hinnat enimmäkseen saavuttivat pohjatasonsa. Alueellinen vaihtelu on ollut kuitenkin suurta.

Vanhojen osakeasuntojen hinnat olivat kuluvan vuoden kolmannen vuosineljänneksen lopussa koko maassa noin 11 prosenttia kesän 2022 hintahuippua matalammalla. Asuntojen hinnat laskivat tänä aikana pääkaupunkiseudulla muuta maata enemmän. Tätä selittää se, että hintojen nousu ja myös asuntotarjonnan kasvu olivat aiemmin pääkaupunkiseudulla muuta maata nopeampaa. Hintojen lasku kahden viime vuoden aikana pudotti koko maan nimellishinnat vuoden 2012 tasolle. Reaalisesti, eli inflaatiouvauhti huomioituna, hinnat ovat pudonneet vielä huomattavasti enemmän.

Nyt hintojen alamäki on kuitenkin tullut päätökseen, ja lokakuussa vanhojen osakeasuntojen hinnat olivat ensi kertaa sitten syyskuun 2022 nousussa vuodentakaiseen verrattuna. Kuukausitilastojen mukaan pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 0,1 prosenttia ja muualla Suomessa 0,5 prosenttia vuodentakaisesta. Kuuden suurimman kaupungin osalta nousu

## ASUNTOJEN HINNAT NOUSSEET POHJILTA

Vanhat osakeasunnot



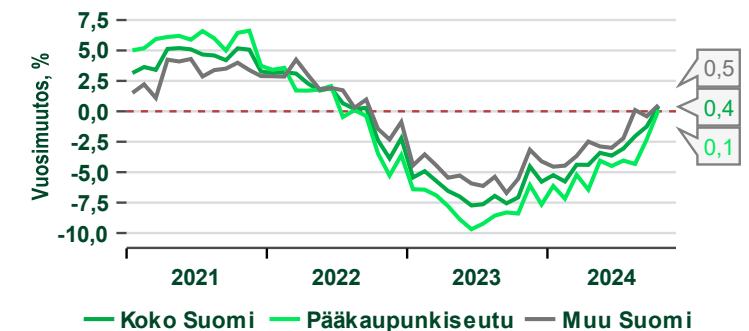
Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

oli suurinta Turussa (+6,0 %) ja Oulussa (+2,6 %). Hinnat sen sijaan laskivat vuoden 2023 lokakuuhun verrattuna vielä Tampereella (-1,9 %) ja Helsingissä (-0,2 %).

Keskisuurien kaupungin osalta hintatilastot saadaan neljännesvuosittain. Kolmannella vuosineljänneksellä vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat eniten Vaasassa (+8,6 %), Rovaniemellä (+6,7 %) ja Lahdessa (+5,9 %), kun taas vaimeinta

## VUOSIMUUTOS KOHOSI PLUSALLE

Vanhat osakeasunnot



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

hintojen vuosikehitys oli Mikkelissä (-6,7 %) ja Lappeenrannassa (-4,6 %).

Neljännesvuositilastojen mukaan pääkaupunkiseudulla hintojen lasku oli syyskuuhun mennessä kohdistunut erityisesti kerrostaloasuntoihin, kun taas muualla Suomessa hintojen lasku jatkui voimakkaana omakotitaloissa. Pääkaupunkiseudulla kerrostaloasuntojen hinnat olivat vuoden

2024 kolmannella neljänneksellä 4,3 prosenttia vuodentakaisista matalammalla ja rivitaloasuntojen hinnat olivat 1,2 prosenttia miinuksella. Sen sijaan omakotitalojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 5,4 prosenttia viime vuoteen verrattuna. Muualla Suomessa kerrostaloasuntojen hinnat laskivat 1,4 prosenttia, rivitaloasuntojen hinnat 0,4 prosenttia ja omakotitalojen asunnot laskivat 7,4 prosenttia vuodentakaisesta.

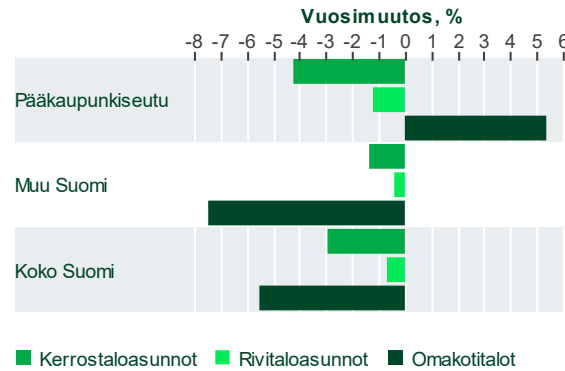
Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen vertailu kokoluokittain osoittaa, että kolmannella vuosineljänneksellä yksiöiden hinnat olivat 10 suurimman kaupungin keskuudessa nousussa Kuopiossa ja Lahdessa. Yksiöiden hinnat puolestaan laskivat eniten Porissa, Espoossa ja Tampereella. Kaksioiden osalta hinnat laskivat vuodentakaisesta eniten Porissa, Vantaalla ja Helsingissä ja nousua oli sen sijaan Lahdessa ja Jyväskylässä.

Vähäisten kauppamäärien seurauksena uusien osakeasuntojen hintatilastot saadaan tällä hetkellä koko maan lisäksi vain kahdelta muulta alueelta. Kolmannella vuosineljänneksellä uusien osakeasuntojen hinnat laskivat pääkaupunkiseudulla 3,6 prosenttia ja muualla Suomessa 1,1 prosenttia vuodentakaisesta. Uusien asuntojen hintavertailua vaikeuttaa mukaan liitetyt kylkiäiset, esimerkiksi vuoden ilmaiset vastikkeet.

Oheisesta kuvioista käy ilmi, että vanhojen osakeasuntojen hintojen vuosimuutos on yleensä seurannut noin puolen vuoden viiveellä asuntolainojen keskimäärin vuosimuutosta, ja erityisesti

## HINNOISSA VAIHTELUA ERI ASUMISMUOTOJEN KESKEN

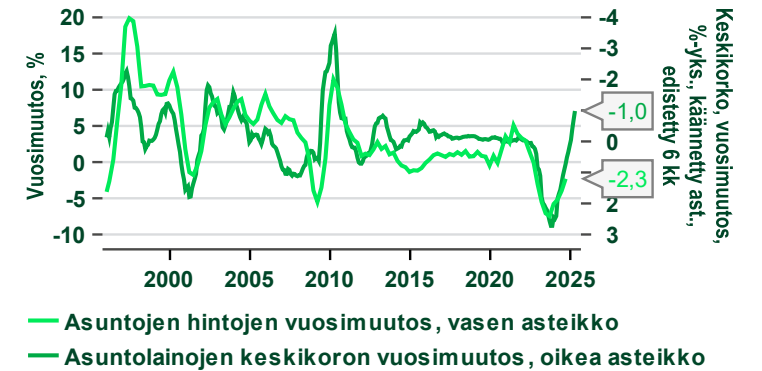
3. vuosineljännes, 2024



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

koroissa tapahtuneita huomattavia muutoksia. Asuntolainojen yleisimmät viitekorot, eli euriborkorot, ovat laskeneet voimakkaasti syksyn 2024 aikana ja tämä tulee välittymään seuraavan puolen vuoden aikana myös asuntolainojen keskimäärin laskuvauhdin voimistumiseen. Neljännesvuositilastojen mukaan asuntojen hintojen vuosimuutos jäi vielä kolmannella vuosineljänneksellä hieman negatiiviseksi, mutta suunta on ylöspäin. Asuntojen hintojen vuosimuutos tulee kääntymään jo lähiaikoina positiiviseksi, ja korkojen laskun jatkuminen tukee tätä kehitystä.

## ASUNTOJEN HINNOILLA JA KOROILLA YHTEYS



Lähteet: Macrobond, Suomen Pankki, Tilastokeskus ja S-Pankki

Vaikka asuntojen hinnoissa on jo loppuvuodesta nähty käänne nousuun, laskevat asuntojen hinnat ennustemme mukaan tänä vuonna koko maassa 2,7 prosenttia. Arvioimme asuntojen hintojen nousevan jatkossa maltillisesti ja vuonna 2025 hintojen keskimääräinen nousu ylittää koko maan osalta 3,0 prosenttiin. Ennusteessamme hintojen nousuvauhti maltillistuu kuukausitasolla hieman vuonna 2026, mutta vuositasolla odotamme hintojen nousuksi yhä keskimäärin 3,0 prosenttia.

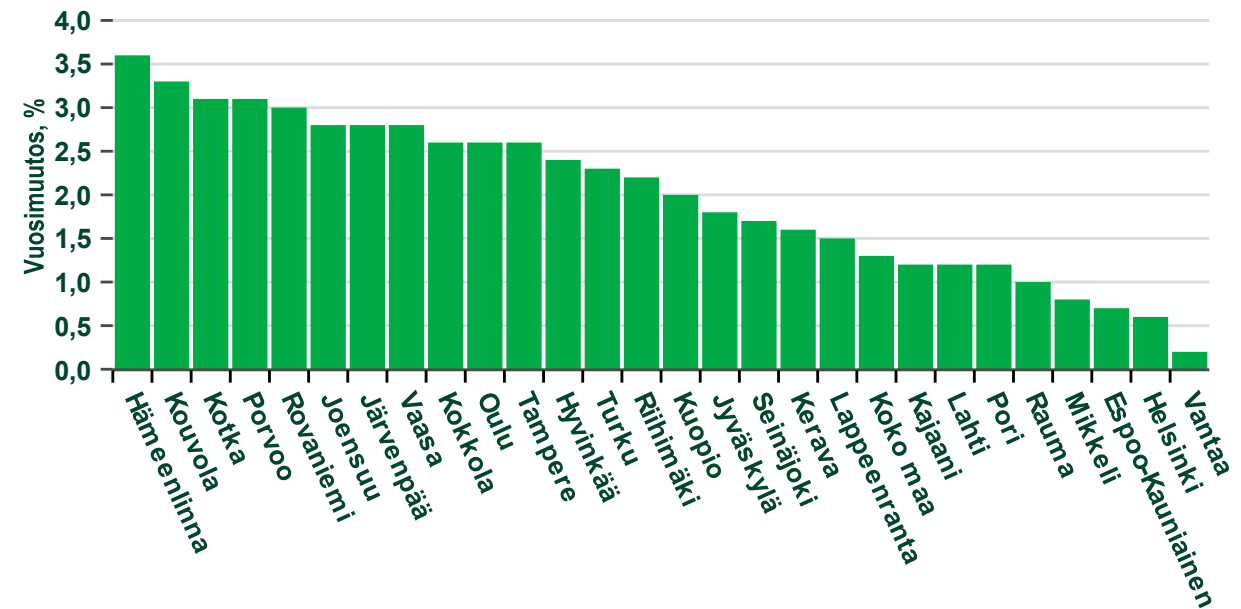
# VUOKRAMARKKINAT OVAT KAKSIJAKOISET

Vuokrien kehitys on ollut jo reilun vuoden ajan erisuuntaista pääkaupunkiseudun ja muun maan kesken. Vuoden 2024 kolmannella neljänneksellä vapaarahoitteiset vuokrat nousivat Helsingissä ja Espoo-Kauniaisissa vain hieman yli puolen prosentin vuosivauhtia. Vantaalla vuokrien kehitys oli vielä tätäkin maltillisempaa. Sen sijaan kahden prosentin ylittävää vuokrien nousuvauhtia tilastoitiin suurista kaupungeista Tampereella, Oulussa ja Turussa. Monessa keskisuuressa kaupungissa, kuten Hämeenlinnassa, Kouvolassa, Kotkassa, Porvoossa ja Rovaniemellä on vuokrien nousuvauhti ollut vielä tätäkin nopeampaa.

Toinen vuokramarkkinoiden merkittävä eroavaisuus on vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien ja valtion tuella rakennettujen asuntojen eli ARA-vuokrien välillä. Heinä-syyskuussa vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat koko maassa 1,3 prosenttia vuodentakaisesta, kun samaan aikaan ARA-vuokrat nousivat peräti 4,7 prosenttia. Ero on vielä tuntuvampi pääkaupunkiseudulla, jossa vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vain 0,5 prosenttia, mutta ARA-vuokrat nousivat 5,6 prosenttia. Suurta eroa selittää muun muassa se, että ARA-vuokrien tulee kattaa vuotuisten menojen kasvu. Viimeisen vuoden aikana näitä menoja ovat nostaneet esimerkiksi kohonnut korkotaso ja muiden ylläpitokustannusten nousu. Samaan aikaan runsas tarjonta on pitänyt vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousuvauhdin hyvin maltillisena.

## VUOKRIEN NOUSUVAUHTI VAIHTELEE ERI KAUPUNGEISSA

Vapaarahoitteiset vuokra -asunnot,  
3. vuosineljännes, 2024



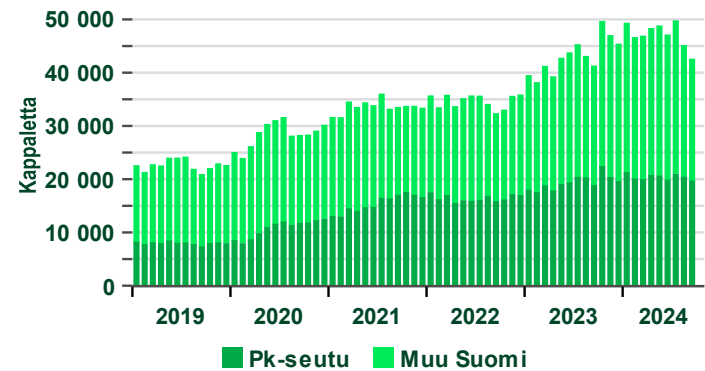
Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki



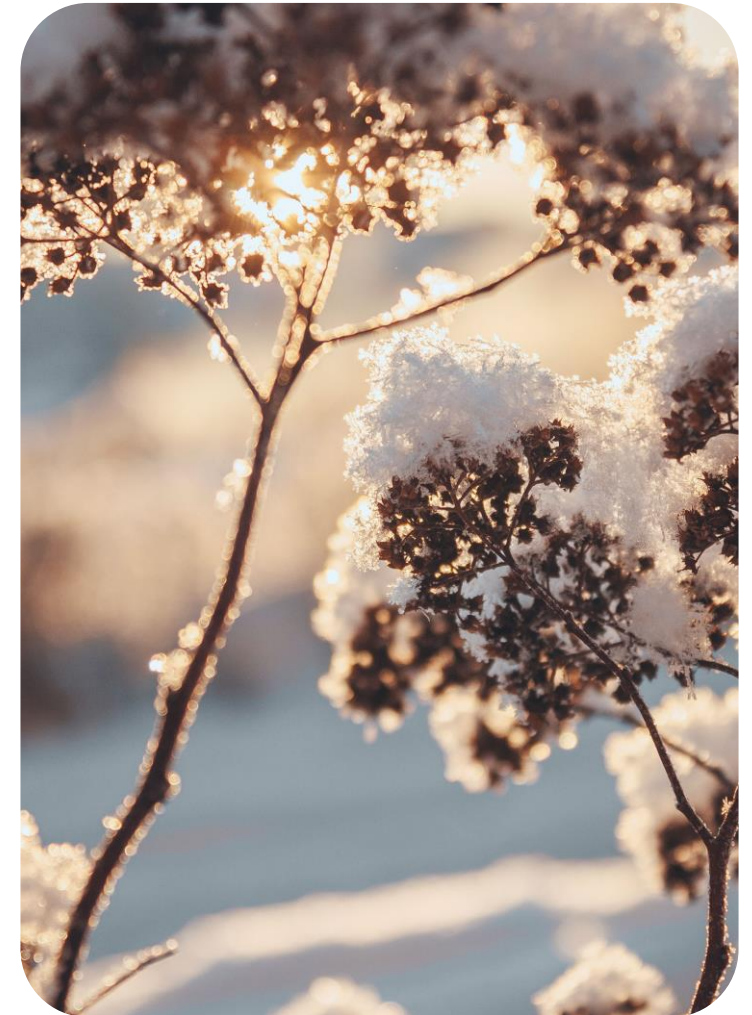
Vuokrailmoitusten määrä on koko maassa pitkän ajan keskiarvoja korkeammalla. Yleensä vuokrailmoitusten määrä laskee hieman elo-syyskuussa, kun mm. opiskelijat hakevat vuokra-asuntoa kesän jälkeen. Elo-syyskuussa vuokrailmoitusten määrä putosikin tuntuvasti muun muassa Hämeenlinnassa, Oulussa, Rovaniemellä ja Vaasassa. Sen sijaan pääkaupunkiseudulla vuokrailmoitusten määrä pysyi elo-syyskuussa yhä edelliskuukausien korkeilla tasoilla ja lähellä vuosien 2019–2024 huipputasoa. Vuokra-asuntojen runsas tarjonta kohdistuukin tällä hetkellä erityisesti pääkaupunkiseudulle.

Asuntomarkkinoiden kääntyminen maltilliseen nousuun heijastuu myös vuokramarkkinoille. Odotamme vuokrien nousun vauhdittuvan ensi vuonna erityisesti sen myötä, että pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousevat viime aikoja voimakkaammin. Tätä kehitystä tukevat niin kysynnän ja tarjonnan asteittainen tasapainottuminen kuin myös vastikemaksujen korotusten välittyminen täysimääräisemmin vuokrahintoihin.

## VUOKRAILMOITUSTEN MÄÄRÄT KORKEALLA



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki



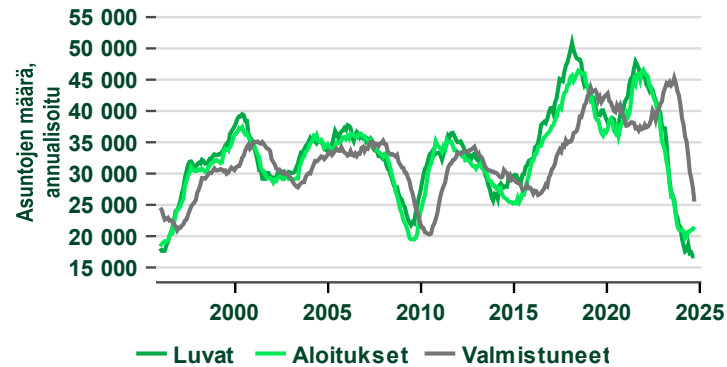
# ASUNTOTUOTANTO JATKAA VIELÄ SUPISTUMISTAAN

Asuinrakentaminen oli vuosikymmenen alussa voimakasta ja esimerkiksi vuonna 2021 Suomeen alettiin rakentaa 47 000 uutta asuntoa. Markkinatilanteen nopea käänne heikommaksi aiheutti kuitenkin voimakkaan pudotuksen asuinrakentamisen aloituksiin, ja samalla valmistuneesta uudistuotannosta alkoi jäädä runsaasti myymätöntä asuntokantaa. Asuinrakentamisen äkkijarrutuksesta kertoo se, että uudisrakentamisen volyymin indeksin trendilukema oli syyskuussa pudonnut lähes 50 prosenttia kesäkuun 2022 huipusta. Vastaavasti BKT-tilastojen mukaan asuinrakentamisen volyymin on kuluvan vuoden kolmanteen vuosineljännekseen mennessä laskenut 36 prosenttia vuoden 2022 toisen neljänneksen huipuistaan.

Asuinrakentamisen osuus koko nimellisestä BKT:stä oli vuoden 2022 alussa 7,5 prosenttia. Asuinrakentamisen määrän voimakkaasta supistumisesta kertoo myös se, että osuus oli vuoden 2024 kolmannella vuosineljänneksellä pudonnut 5,0 prosenttiin. Asuinrakentamisella on ollut näin pieni BKT-osuus edellisen kerran vuonna 2002.

Asuinrakentamisen luvat ja aloitukset ennakoivat yleensä hyvin volyymin tulevaa kehitystä. Sekä luvat että aloitukset supistuivat voimakkaasti vuodesta 2022 lähtien aina kuluvan vuoden kevääseen asti, mutta viime kuukausina aloitukset ovat niin asuntojen määrällä kuin tilavuudella mitattuna osoittaneet

## ASUINRAKENTAMISEN ALOITUKSISSA KÄÄNNE



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

jo käännettä parempaan. Sen sijaan asuinrakentamisen lupien määrä vähenee edelleen. Myös valmistuneiden asuntojen määrä on yhä luisussa alaspäin. Niissä käänne on yleensäkin nähty vasta noin vuoden viiveellä suhteessa aloituksiin.

Rakennusteollisuus RT:n mukaan vuonna 2023 Suomeen alettiin rakentaa 18 tuhatta uutta asuntoa. Tänä vuonna RT ennakoii asuntoaloitusten jäävän vain 17 tuhanteen uuteen

## RAKENTAMISEN MÄÄRÄ SEURAA HINTOJA



Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

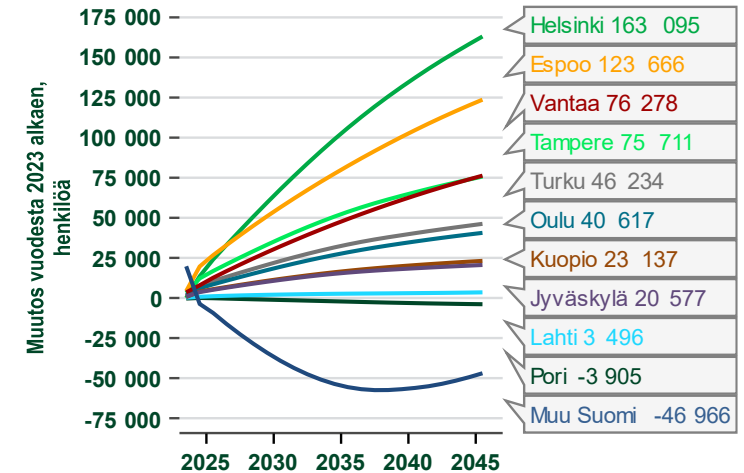
asuntoon ja ensi vuonna määrä kasvaisi vain hieman 20 tuhanteen. Uusien asuntojen tarpeen arvioidaan olevan Suomessa noin 30–35 tuhatta asuntoa vuosittain, mistä voidaan jäädä nyt tuntuvasti kolme vuotta peräkkäin.



Rakentamisen luottamus on kesän ja syksyn aikana vahvistunut vuoden vaihteen pohjatasoista. Luottamus on silti vielä heikolla tasolla suhteessa luottamusindeksin pitkän ajan keskiarvoon. Luottamusindeksi on perinteisesti korreloinut varsin hyvin asuinrakentamisen aloitusten kanssa, ja tälläkin hetkellä molemmissa nähdään orastavaa elpymistä. Arvioimme asuinrakentamisen määrän olevan nyt lähellä pohjalukemia, mutta käänne kasvuun nähtäneen vasta vuoden 2025 loppupuoliskolla. Kun myymätöntä uudistuotantoa on edelleen runsaasti, pysyy uusien rakennusprojektien aloitukset silloinkin alkuun vain maltillisessa kasvussa. Lisäksi on hyvä huomioida, että rakentamisen volyymin osalta kasvulukemiin yltämistä ensi vuonna edesauttavat kuluvan vuoden erittäin matalat vertailuarvot.

Tilastokeskuksen tuoreet väestöennusteet, jotka perustuvat vuoden 2023 vahvan maahanmuuton jatkumiseen, ennakoivat voimakasta väestönkasvua suurimmissa kaupungeissa tulevan kahden vuosikymmenen aikana. Tämä väestöennuste, kuten myös Etlan julkaisema hieman maltillisempaa maahanmuuttoa ennakoiva väestöennuste, antavat kuitenkin suuntaa myös asuntomarkkinoiden alueelliselle kysynnälle sekä asuinrakentamisen tarpeelle tulevaisuudessa. Kun nykyinen vaimea asuntojen kysyntä jää taakse, kohdistunee suurin kysyntä väestöennusteen mukaisesti suurimpiin kasvukeskuksiin. Tämänhetkinen vähäinen asuinrakentamisen määrä voi siten tulevina vuosina aiheuttaa kasvukeskuksissa puutetta uusista asunnoista.

## VÄESTÖNKASVU TUKEE ASUINRAKENTAMISTA



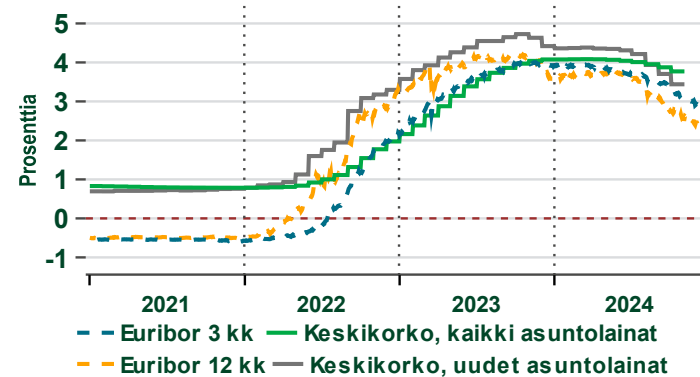
Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

# KORKOJEN LASKUSTA LISÄÄ TUKEA ASUNTOMARKKINOILLE

Asuntomarkkinoiden aktiivisuutta piristää jatkossa erityisesti korkojen lasku. Asuntolainojen viitekorkoina yleisimmin käytetyt euriborkorot ovat olleet laskusuunnassa likipitään vuoden ajan. Korkojen laskua on ajanut odotukset Euroopan keskuspankin (EKP) kesäkuussa aloittamien koronlaskujen jatkumisesta ripeään tahtiin. Toistaiseksi EKP on laskenut korkojaan kolme kertaa, joiden myötä talletuskorko on laskenut 3,25 prosenttiin.

Jatkoa koronlaskuille puoltaa erityisesti se, että euroalueen inflaatio on hidastunut lähelle keskuspankin tavoitetta, ja inflaatioennusteet enteilevät inflaatiovahdin maltillistumista entisestään. Lisäksi euroalueen ostopääällikköindeksit ovat viime aikoina osoittaneet odotettua heikompaa talouden näkymää, mikä painaa inflaatio-odotuksia entistä matalammaksi. Näin ollen EKP:lla ei ole syytä pitää ohjaukorkoaan nykyisellä, edelleen talouden aktiviteettia rajoittavalla tasolla. Toisaalta palveluinflaatio on edelleen varsin nopeaa, mikä voi yhä huolettua keskuspankin päättäjiä. Odotamme korkojen laskun kuitenkin jatkuvan EKP:n joulukuun kokouksessa ja ennustamme useita uusia 0,25 prosenttiyksikön koronlaskuja ensi vuonna. Arvioimme EKP:n talletuskoron asettuvan kahteen prosenttiin ensi vuoden puoliväliin mennessä.

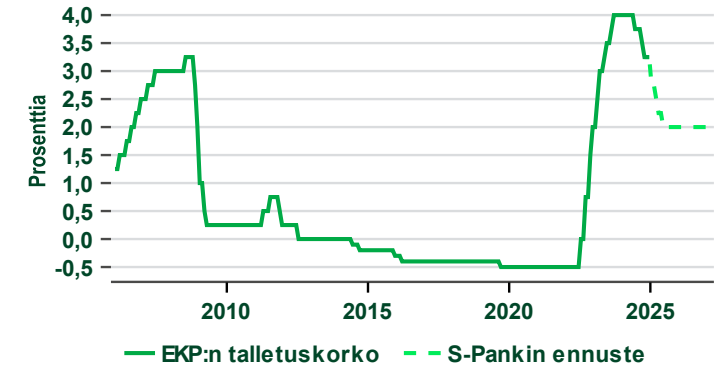
## ASUNTOLAINAKOROT LASKUSSA



Lähteet: Macrobond, Suomen Pankki ja S-Pankki

Myös korkomarkkinoiden odotukset ovat vahvasti uusien koronlaskujen jatkumisen kannalla. Markkina hinnoittelee tällä hetkellä EKP:lle kuutta 0,25 prosenttiyksikön koronlaskua syksyyn 2025 mennessä. Nämä odotukset ovat näkyneet erityisesti 12 kuukauden euriborin voimakkaana laskuna tänä vuonna. 12 kuukauden euribor kävi huipussaan yli 4,2 prosentissa syksyllä 2023, mutta on joulukuun alussa laskenut jo alle 2,4 prosenttiin. Lyhyemmät kolmen ja kuuden kuukauden

## EKP:N TALLETUSKORKO LASKEE LISÄÄ



Lähteet: Macrobond, EKP ja S-Pankki

euriborit ovat laskeneet toistaiseksi maltillisemmin. Arvioimme, että 12 kuukauden euriborin laskutahti alkaa pian maltillistumaan ja vakiintuu noin kahden prosentin tuntumaan. Kolmen ja kuuden kuukauden euriborit saavuttavat jatkossa 12 kuukauden euriboria ja ensi kesään mennessä ne todennäköisesti laskevat jo 12 kuukauden euriborin alapuolelle.

Euriborien lasku on luonnollisesti heijastunut niin asuntolainakannan keskikoron kuin uusien asuntolainojen keskikoron laskuna. Nämä korot ovat kuitenkin toistaiseksi laskeneet viitekorkoja maltillisemmin ja suurin lasku niissä on vielä edessäpäin. Lokakuussa 2024 asuntolainojen keskikorko oli laskenut 3,77 prosenttiin ja uusien omistusasuntolainojen keskikorko 3,43 prosenttiin. Uusien sijoitusasuntolainojen keskikorko oli lokakuussa 3,56 prosenttia.

Perinteisesti asuntojen hintojen kehitys on pienellä viiveellä seurannut varsin hyvin uusien asuntolainojen keskikoron muutoksia. Kun uusien asuntolainojen keskikorko jatkaa laskuaan viitekorkojen laskun myötä, odotamme asuntojen hintojen kääntyvän vastaavasti ylöspäin.

Asuntolainakannan syksyllä 2022 alkanut supistuminen on kuluvan vuoden syksynä alkanut tasaantumaan. Vuodentakaiseen verrattuna lainakanta kuitenkin supistui lokakuussa yhä 0,5 prosenttia. Lainakanta oli 105,9 miljardia euroa, josta omistusasuntolainojen kanta oli 97,1 miljardia euroa. Sen sijaan taloyhtiöiden lainakanta on jatkanut kasvussa, mutta lainakannan vuotuinen kasvuvauhti on maltillistunut.



# SUOMEN TALOUSKASVU VAUHDITTUU VUONNA 2025

Suomen talous on ollut hienoisessa kvartaalikasvussa vuoden 2024 alusta lähtien. BKT kasvoi vuoden kolmannella neljänneksellä 0,3 prosenttia edellisestä neljänneksestä ja kasvua saatiin ensi kertaa kahteen vuoteen myös vuodentakaiseen verrattuna. Siten Suomen talous on tänä vuonna ottanut pieniä kasvun askelia. Koko vuoden 2024 BKT:n vuosimuutos tulee kuitenkin jäämään hieman negatiiviseksi. Tämä on seurausta BKT:n hyvin jyrkästä supistumisesta vuoden 2023 lopussa, mistä syystä lähtötaso vuoteen 2024 (niin sanottu kasvuperintö) oli hyvin heikko.

Viimeisimpien BKT-tilastojen mukaan talouskasvua vuoden kolmannella neljänneksellä tukivat erityisesti nettovienti ja julkiset investoinnit. Myös varastojen muutos vaikutti kasvuun positiivisesti. Sen sijaan niin yksityinen kuin julkinen kulutus heikentyi. Kotitalouksien kulutus oli edelleen varovaista, sillä mikään yksityisen kulutuksen erä ei kasvanut volyymiltaan edellisestä neljänneksestä.

Investoinneissa alkaa vähitellen näkyä toivoa paremmasta. Kokonaisinvestoinnit kasvoivat edellisestä neljänneksestä julkisten investointien tukemana. Myös rakennusinvestoinnit kasvoivat hieman, vaikkakin asuinrakentaminen jatkoi edelleen supistumistaan. Asuinrakentamisen määrä ei kuitenkaan enää supistunut kovin paljoa edellisestä neljänneksestä.

## SUOMEN BKT JA LUOTTAMUS ELPYMÄSSÄ

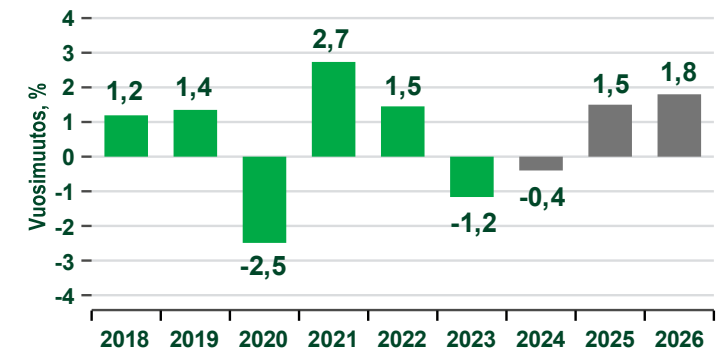


Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus, DG ECFIN ja S-Pankki

Ulkomaankaupassa erityisesti palvelujen vienti tuki kasvullaan nettoviennin positiivista kehittymistä.

Marraskuun luottamusbarometrit osoittivat yritysten luottamuksen jatkaneen elpymistään, mikä luo toiveita ensi vuoteen esimerkiksi yksityisen sektorin työllisyyden ja investointien osalta. Sen sijaan kuluttajien luottamus heikentyi marraskuussa hieman edelliskuusta. Kuluttajien varovaisuus

## BKT VUOSITASOLLA KASVUSSA VUOSINA 2025-26



Harmaalla S-Pankin ennusteet  
Lähteet: Macrobond, Tilastokeskus ja S-Pankki

näyttää yhä jatkuneen loppuvuodesta ja odotuksemme ostovoiman kohenemisen luomasta kulutuksen piristymisestä ovat lykkääntyneet ensi vuoteen. Korkeiden korkojen laskusta huolimatta kotitalouksien luottamuksen elpymistä on toistaiseksi pidätelty erityisesti työmarkkinatilanteen heikentyminen. Myös geopoliittisilla epävarmuuksilla on varmasti yhä oma roolinsa kuluttajien varovaisuuden selittäjänä. Mutta kun korot vielä laskevat lisää ja työmarkkina alkaa ensi vuonna osoittaa

Käänteen merkkejä, niin odotamme niiden heijastuvan positiivisesti myös kuluttajien tunnelmiin ja tukevan kulutusnäkömää.

Pidämme vuoden 2024 BKT-ennustemme ennallaan -0,4 prosentissa. Odotamme Suomen talouskasvun vauhdittuvan ensi vuonna ja kasvun pääajureiksi nousevan yksityisen kulutuksen ja investointien. S-Pankki ennustaa Suomen BKT:n kasvavan ensi vuonna 1,5 prosenttia ja 1,8 prosenttia vuonna 2026.

Sen sijaan eri kysyntäerien sisällä suurimmat muutokset vuoden 2024 ennusteissa koskevat yksityisen kulutuksen ja investointien ennusteiden laskemista sekä vientiennusteen nostoa. Vuoden 2025 osalta on ulkomaankaupan kasvuennusteita laskettu. Erityinen huoli kohdistuu Saksan talouden vaikeuksien lisäksi myös Yhdysvaltain mahdollisiin tullien käyttöönottoon Trumpin presidenttikauden myötä, millä olisi heikentyviä vaikutuksia Suomesta Yhdysvaltoihin suuntautuvaan vientiin. Yhdysvallat on tällä hetkellä Suomen tärkein vientimaa.

Suomen työmarkkinatilanne on syksyn aikana kehittynyt hieman odotuksia huonommin. Työttömyysasteen trendiluku kohosi lokakuussa 8,7 prosenttiin eli korkeimmilleen sitten heinäkuun 2017. Työmarkkinatilannetta heikentäneet jatkossa erityisesti julkinen sektori säästötoimien seurauksena. Samaan aikaan yksityisen sektorin työllisyyden käännettä parempaan saadaan odottaa ensi vuoden puolelle.

## BKT:N ENNUSTELUVUT REAALINEN VUOSIMUUTOS, PROSENTTIA

	2023	2024E	2025E	2026E
<b>BKT</b>	-1,2	-0,4	1,5	1,8
<b>Kulutus</b>	1,3	0,3	0,7	1,3
<b>Yksityinen kulutus</b>	0,3	-0,2	1,4	1,7
<b>Julkinen kulutus</b>	3,4	1,3	-0,5	0,5
<b>Investoinnit</b>	-9,0	-6,3	3,8	4,7
<b>Vienti</b>	0,2	1,2	3,2	2,8
<b>Tuonti</b>	-6,6	-0,7	2,9	3,3

## MUUT KESKEISET ENNUSTEET PROSENTTIA

	2023	2024E	2025E	2026E
<b>Kuluttajahintaindeksi</b>	6,2	1,6	1,5	1,7
<b>Ansiotasoindeksi</b>	4,2	3,0	3,5	3,2
<b>Työttömyysaste*</b>	7,2	8,4	8,4	7,7
<b>Asuntojen hinnat</b>	-6,4	-2,7	3,0	3,0
<b>EKP:n talletuskorko</b>	4,00	3,00	2,00	2,00
<b>Vaihtotase**</b>	-0,4	-0,3	-0,4	-0,3
<b>Julkisyhteisöjen rahoitusjäämä**</b>	-3,0	-3,8	-3,1	-2,6
<b>Julkisyhteisöjen velka**</b>	77,2	81,1	82,0	82,3

\* prosenttia työvoimasta    \*\* prosenttia BKT:sta



” **Korkojen lasku on vuonna 2025 keskeisin asuntomarkkinoita ja Suomen taloutta tukeva tekijä.**

**Janne Ronkanen**  
ekonomisti

Hieman odotuksiamme heikomman kehityksen seurauksena olemme nostaneet hieman työttömyysasteen ennusteita vuosille 2024–2026. Ennustamme työttömyysasteen käyvän huipussaan talvikuukausien aikana ja taittuvan laskuun kevään ja kesän aikana. Työttömyysaste on tänä vuonna keskimäärin 8,4 prosenttia. Ensi vuonna odotamme työttömyysasteen alkavan kuukausitasolla laskemaan huipuistaan, mutta silti työttömyysasteen keskiarvo pysyy ennallaan 8,4 prosentissa. Vuonna 2026 työttömyysaste laskee S-Pankin ennusteen mukaan 7,7 prosenttiin.

Suomessa kansallinen kuluttajahintainflaatio (KHI) tulee marraskuussa kiihtymään hieman lokakuun 1,1 prosentista. Kokonaisuudessaan inflaation kiihtyminen elokuun pohjalukemista on kuitenkin ollut hieman odotuksiamme maltillisempaa. Tarkistamme vuoden 2024 inflaatioennustettamme hieman alaspäin 1,6 prosenttiin, mutta pidämme vuoden 2025 ennusteen 1,5 prosentissa ja vuoden 2026 inflaatioennusteen 1,7 prosentissa.



## TÄRKEÄÄ TIETOA

Tämä markkinakatsaus on laadittu S-Pankki-konsernin toimesta ja sen tarkoituksena on tarjota yleistä tietoa markkinoiden kehityksestä. Katsauksen tiedot perustuvat luotettavina pidettyihin lähteisiin ja ajankohtaiseen markkinatietoon. Vaikka S-Pankki-konserni pyrkii varmistamaan tietojen oikeellisuuden ja ajantasaisuuden, emme voi taata niiden täydellisyyttä tai virheettömyyttä.

S-Pankki-konserni ei vastaa mistään suorista tai epäsuorista vahingoista, jotka voivat aiheutua tämän katsauksen tietojen käytöstä. Suosittelemme aina tarkistamaan tiedot ja harkitsemaan huolellisesti ennen taloudellisten päätösten tekemistä. Tämä katsaus ei ole sijoitussuositus eikä sitä tule pitää sellaisena. Asiakkaan tulee ennen mahdollisten sijoituspäätöksen tekemistä tutustua sijoitustuotetta tai -palvelua koskeviin materiaaleihin.

Tätä esitystä tai sen osaa ei saa jäljentää tai siirtää elektronisesti, kopioimalla, nauhoittamalla tai muuten tallentaa ilman julkaisijan kirjallista lupaa. Esitystä siteerattaessa on lähteenä mainittava S-Pankki. Kaikki oikeudet pidätetään.

