

Oulun asuntomarkkinat keväällä 2025

Pientalorakentaminen on historiallisen alhaisella tasolla – Talovalmistajat ovat sinnitelleet ja sopeuttaneet: ”Pahin on ohi”

Omakotialoitusten määrä on matalammalla tasolla kuin koskaan aiemmin. Heikossa suhdanteessa talovalmistajat ovat sinnitelleet ja sopeuttaneet toimintaansa. Nyt näkymät ovat varovaisen toiveikkaat.

11.04.2025

Kauppalehti 24.3.2025

ASUNTOSIJOTTAMINEN

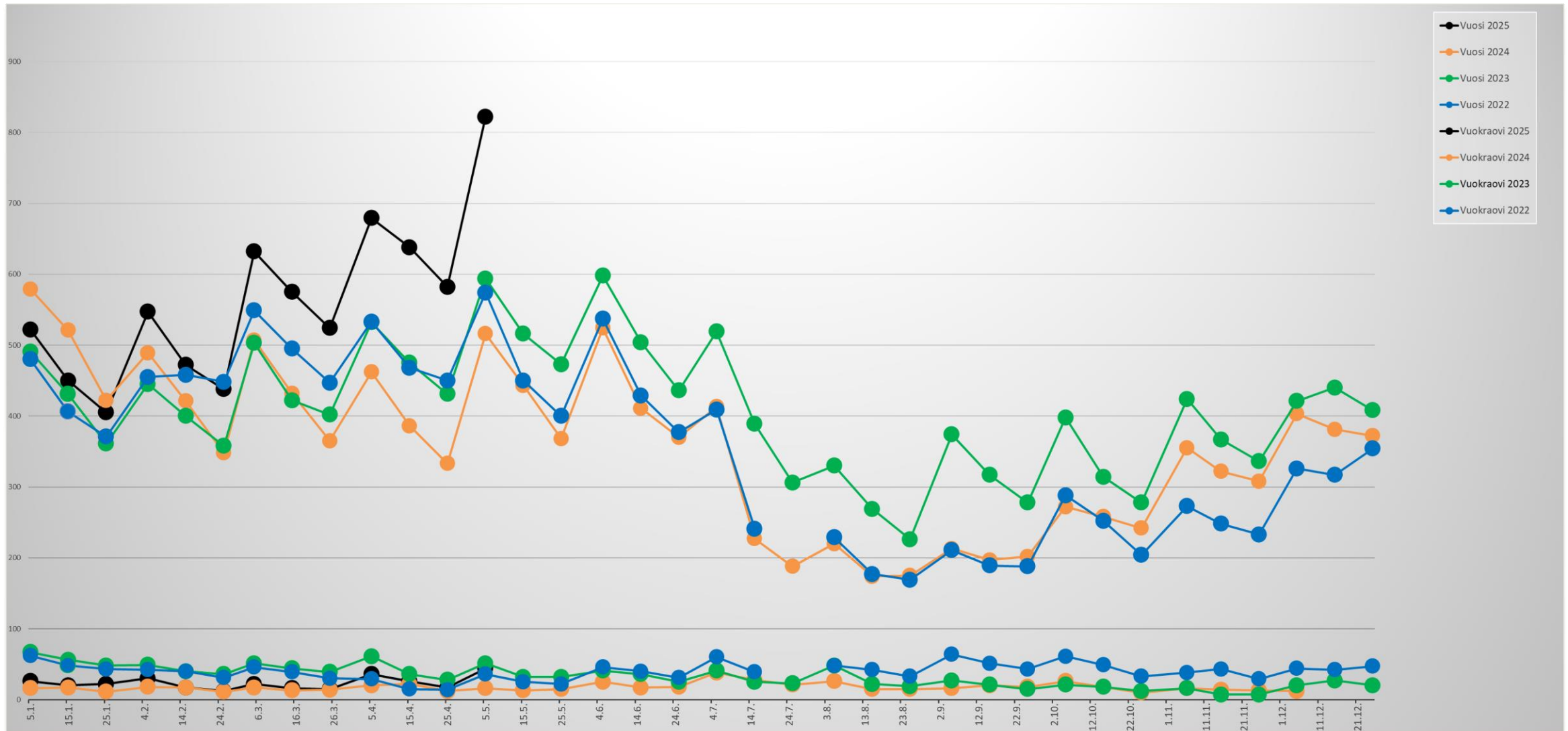
Valmis ottamaan 30-50% takkiin kiinteistörahastosta? Näillä keinoilla lunastusjumi voitaisiin välttää

Keskeisen ostajaryhmän puuttuminen nakertaa Suomen kiinteistömarkkinaa. Näin lunastukset keskeyttäneet OP ja eQ kommentoivat kiinteistöostoksille paluuta.

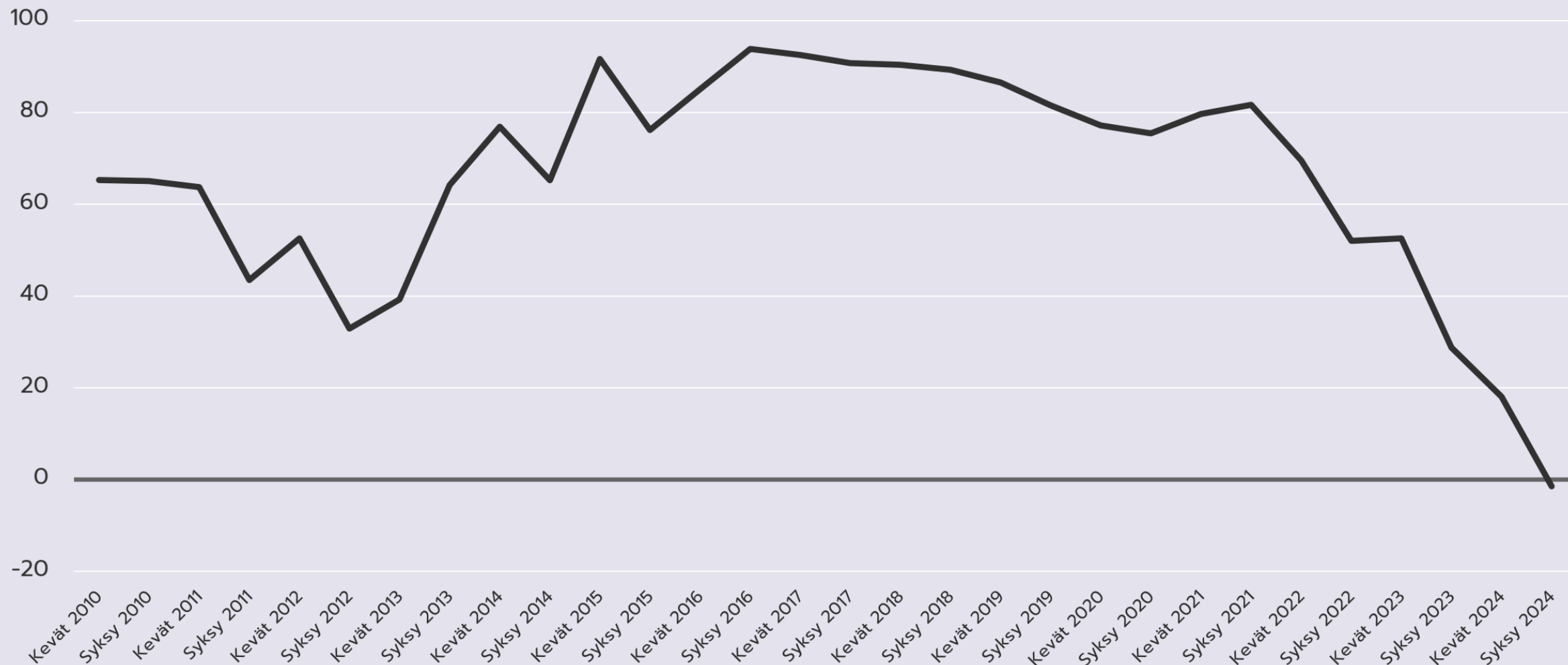
Vuokramarkkina



Tyhjien määrä on kasvussa. Vuokraovessa vapaana 822 asuntoa 5.5.2025.



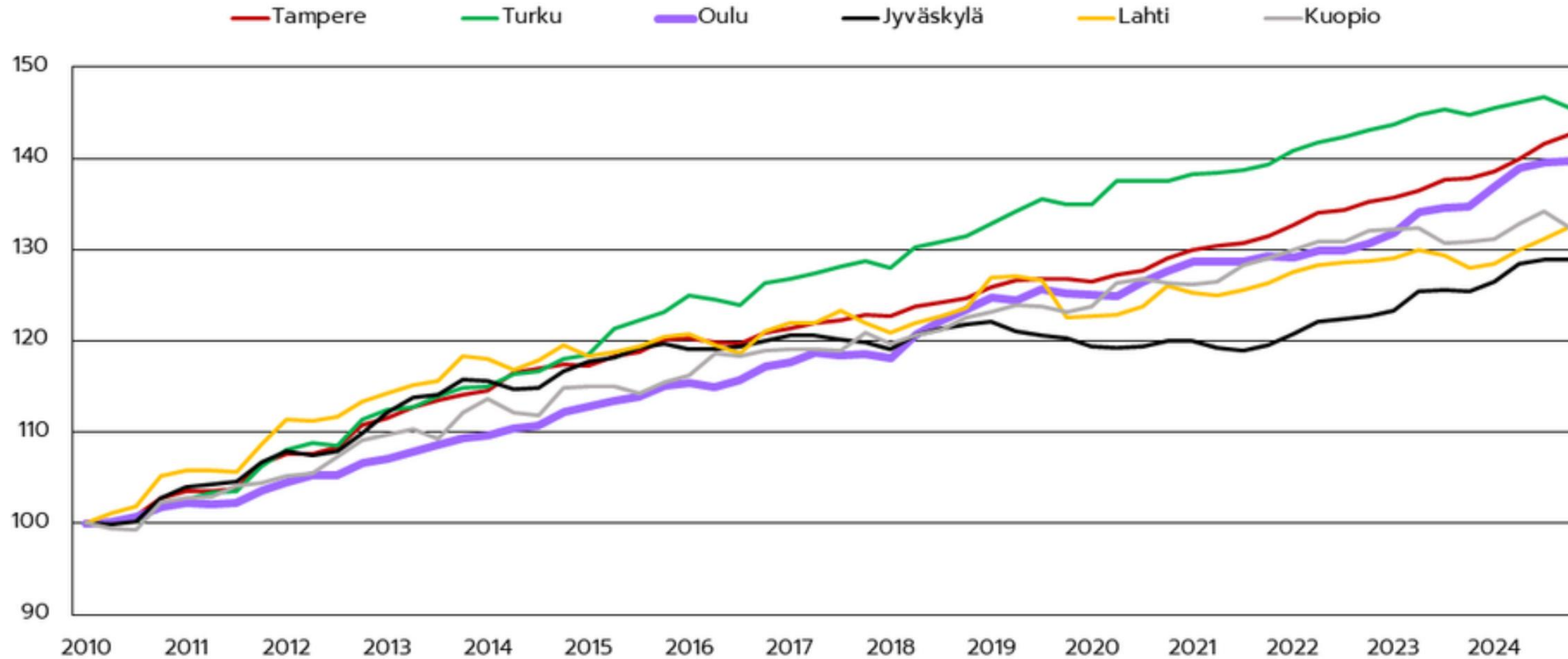
Vuokra-asuntojen tarjonnan kehitys - saldoluovut



KTI Asuntovuokraindeksit, uudet sopimukset

PKS:n ulkopuoliset yli 100 000 asukkaan kaupungit

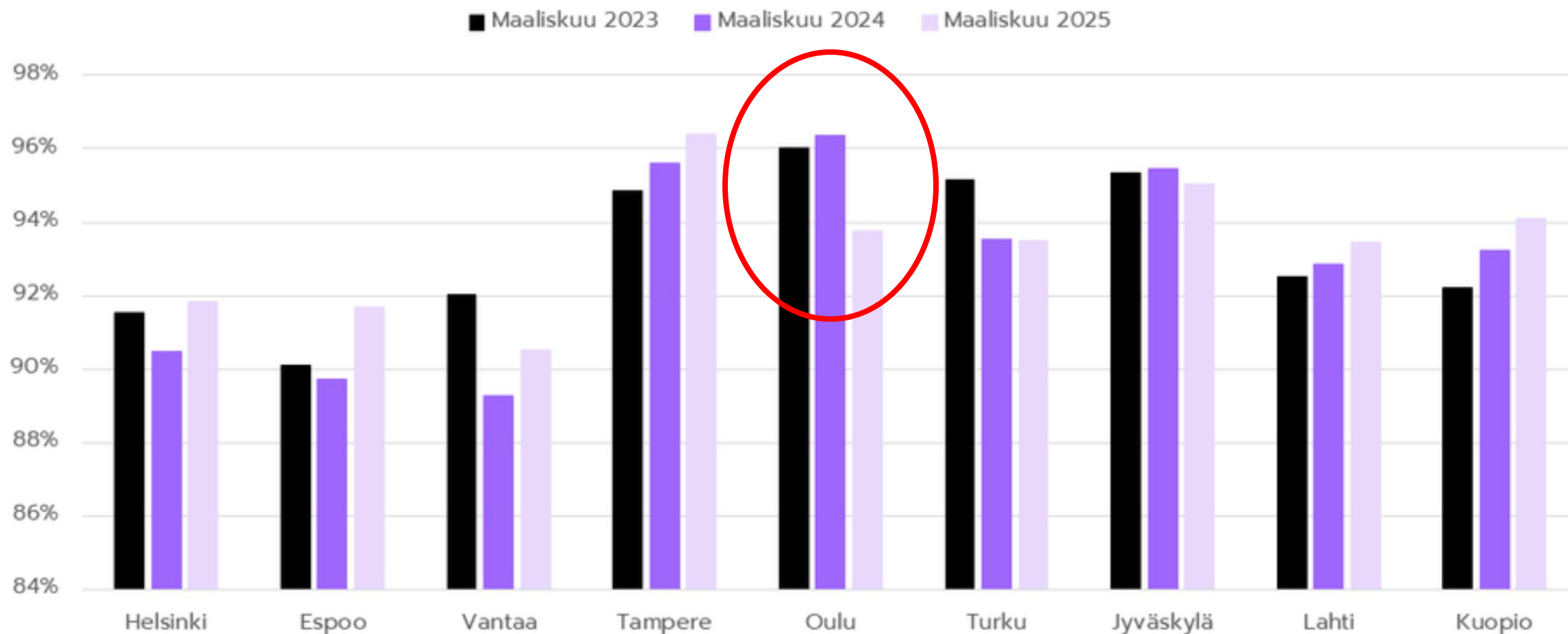
Kaikkia maaliskuun alussa voimassa olleita asuntovuokrasopimuksia kuvaavan KTI:n indeksin vuosinousu oli Oulussa 2,3 prosenttia, joka oli suurista kaupungeista kaikkien korkein.



Indeksi Q1 / 2010 = 100, vapaa vuokranmääritys, uudet vuokrasopimukset

Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen käyttöasteet suurissa kaupungeissa

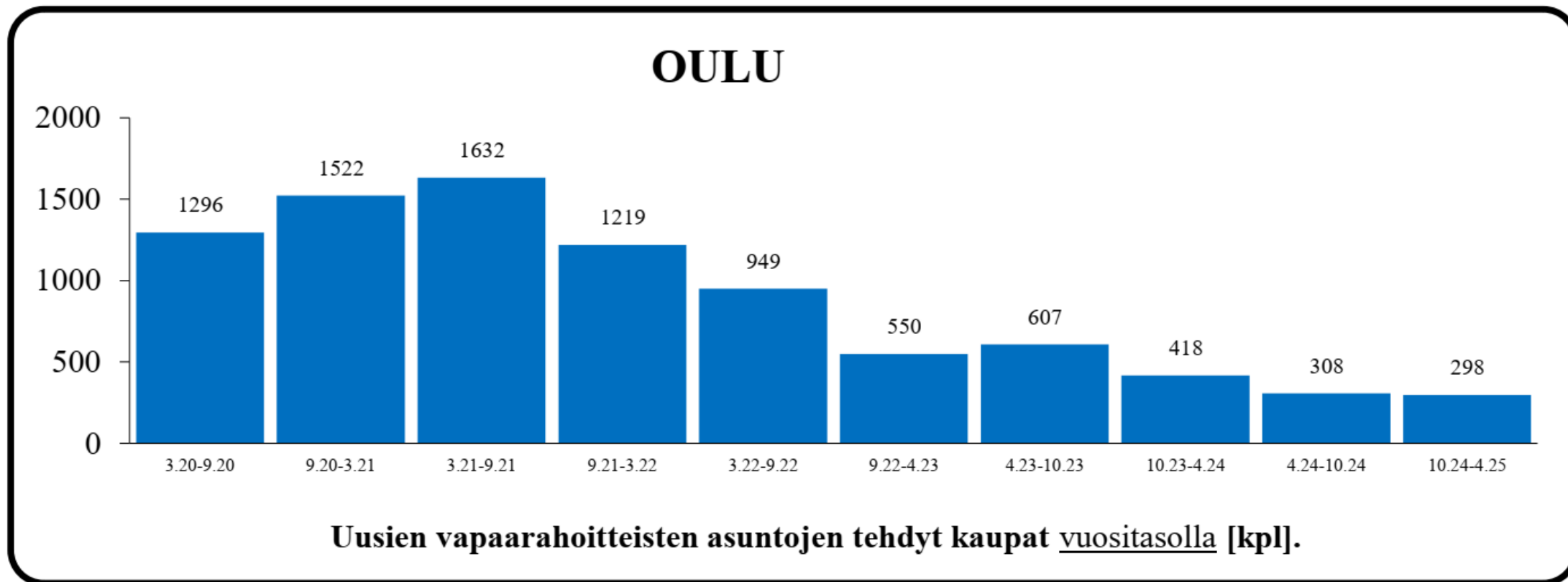


Lähde: KTI Vuokravertailu, asunnot

Uusien asuntojen myynti



Oulun asuntomarkkina on ahdingossa:



Oulun asuntotuotannon pudotus on ollut jyrkkä

2022/IV 2023/I 2023/II 2023/III 2023/IV 2024/I 2024/II 2024/III 2024/IV

JYVÄSKYLÄ	793	846	455	414	373	391	506	604	553
KUOPIO	822	714	469	418	679	694	618	526	257
OULU	1473	1412	965	804	630	586	592	597	629
TURKU	3325	3992	3304	2621	1589	575	891	1296	1642
TAMPERE	2898	2071	1995	1639	1516	1408	1616	1990	2441
HELSINKI	4470	4149	4522	4234	4217	4105	3815	3916	3854
ESPOO	3599	3238	2520	2308	2043	2508	2694	3085	2933
VANTAA	1604	1344	822	608	528	609	497	425	559

Asuntorakentamisen näkymä



Asuntorakentaminen ei toivu nopeasti ilman varavirtaa tai kovaa talouskasvua

Heikossa talouskasvussa elpyminen korko- ja inflaatio-shokista tulee olemaan hidasta

2020 Koronakriisi

Talouskasvun ja työmaiden pysähtyminen

2022 Venäjän hyökkäys

Materiaali- ja energia- ja kustannusshokki

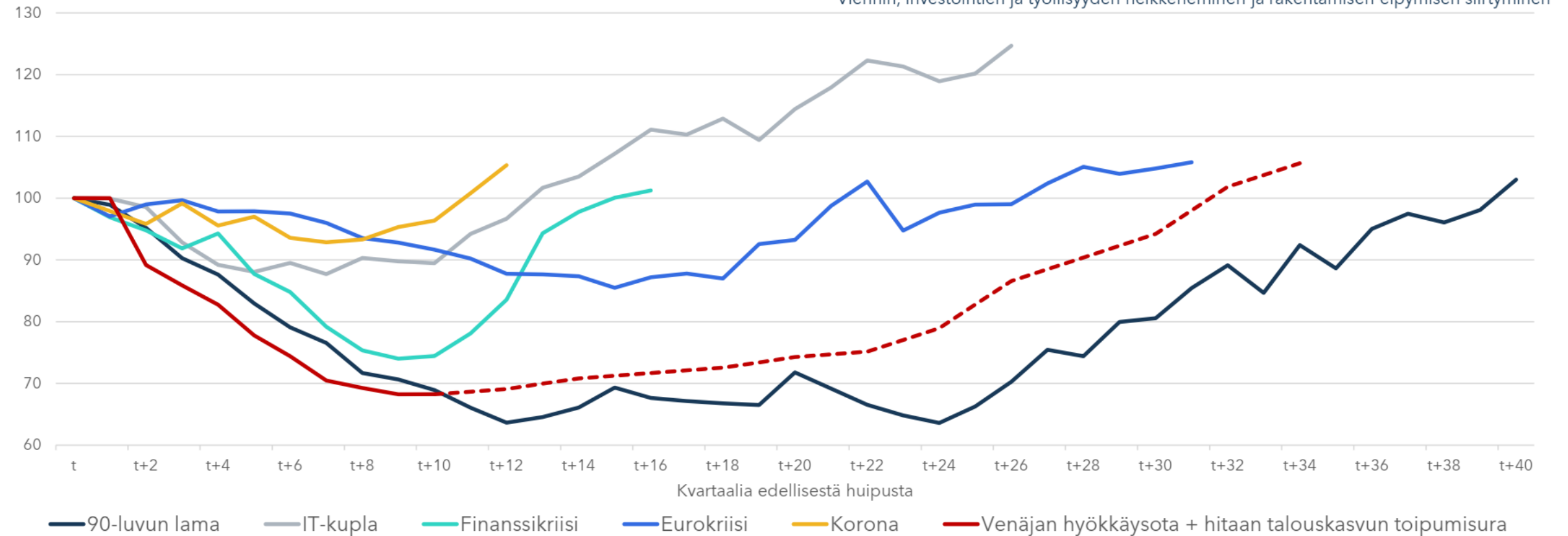
2022-2024 Inflaatio- ja korkoshokki

Rakentamisen voimakas taantuma

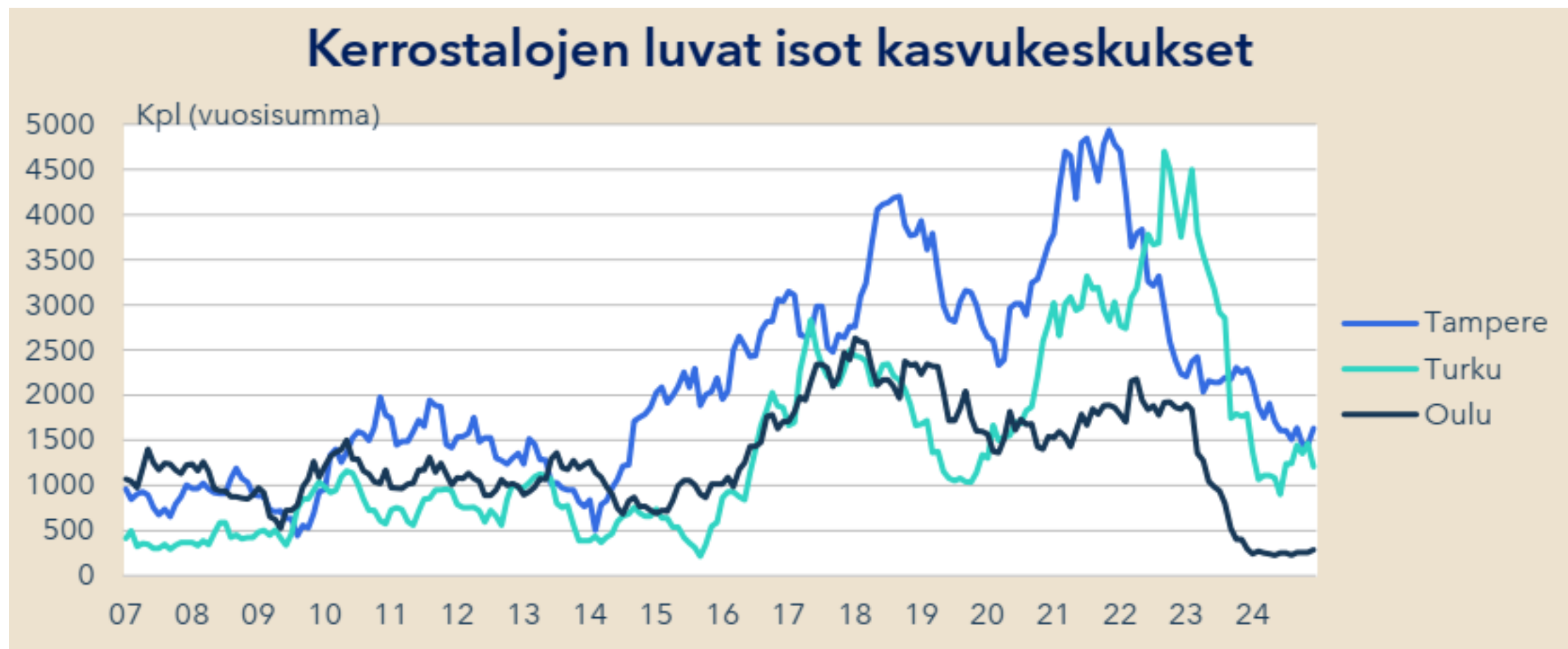
2025 Kauppasota

Rahoitusolojen muutokset heiluttavat asuntorakentamista

Asuntorakentamisen investointisyklit huipusta huippuun



Oulun kerrostalojen luvat ovat lähinnä Sivakan ja TA:n hankkeita !



Alkavat ARA-
asunnot
alueittain

Alue	Liukuva vuosisumma (08.02.2024)	Liukuva vuosisumma (08.02.2025)
PKS	4 281	3 660
Helsingin muut MAL-kunnat	429	340
Tampereen MAL-kunnat	737	1 218
Turun MAL-kunnat	727	800
Oulun MAL-kunnat	232	312
Jyväskylän MAL-kunnat	355	488
Kuopion MAL-kunnat	648	138
Lahden MAL-kunnat	111	226
Muut kuin MAL-kunnat	1 013	1 309

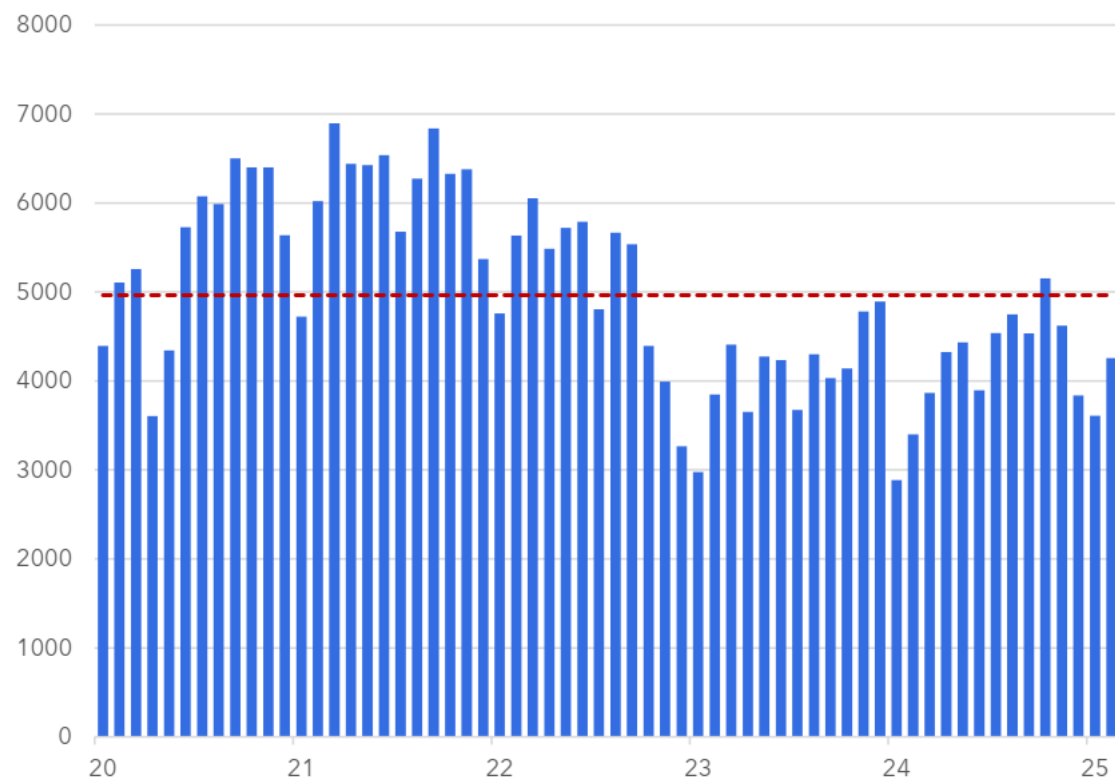
ARA-rahoitus pienenee 20 % 2025 ja 40 % 2026.

Asuntomarkkinoiden toipumiselle on edellytykset

Uusien asuntojen kaupan vilkastuminen antaa odottaa

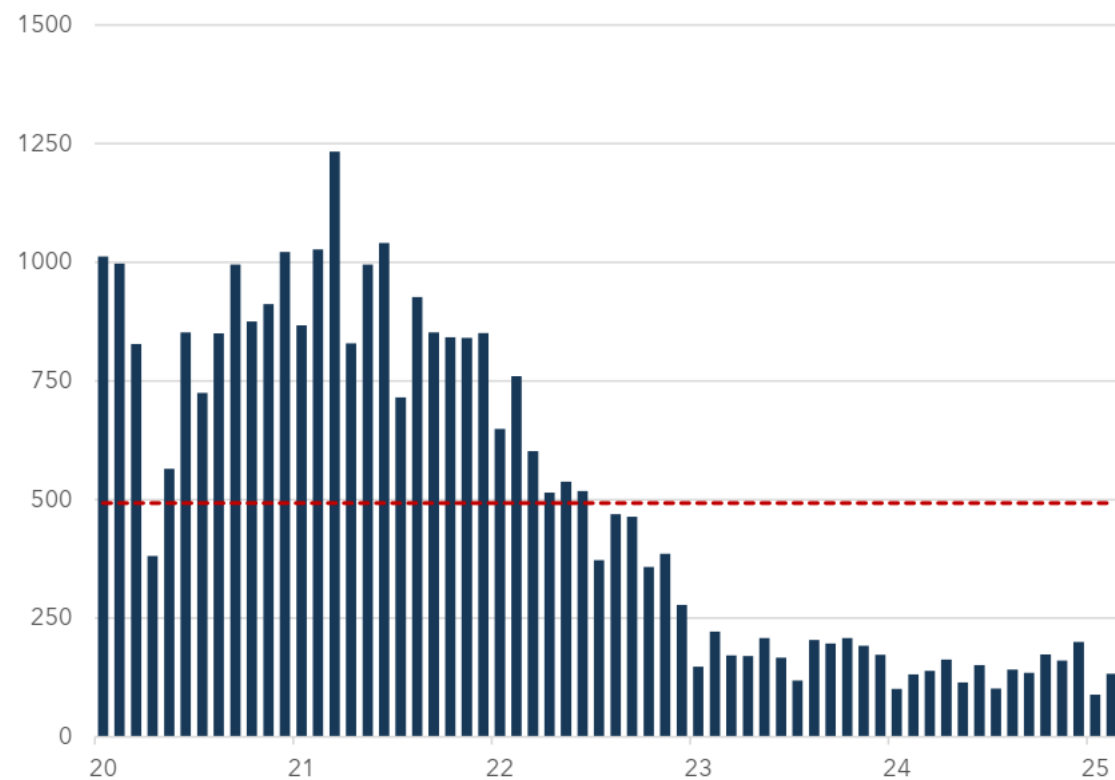
Vanhojen asuntojen kauppa virkoaa

Kauppamäärä (kpl)



Uusien asuntojen kauppa edelleen jäissä

Kauppamäärä (kpl)

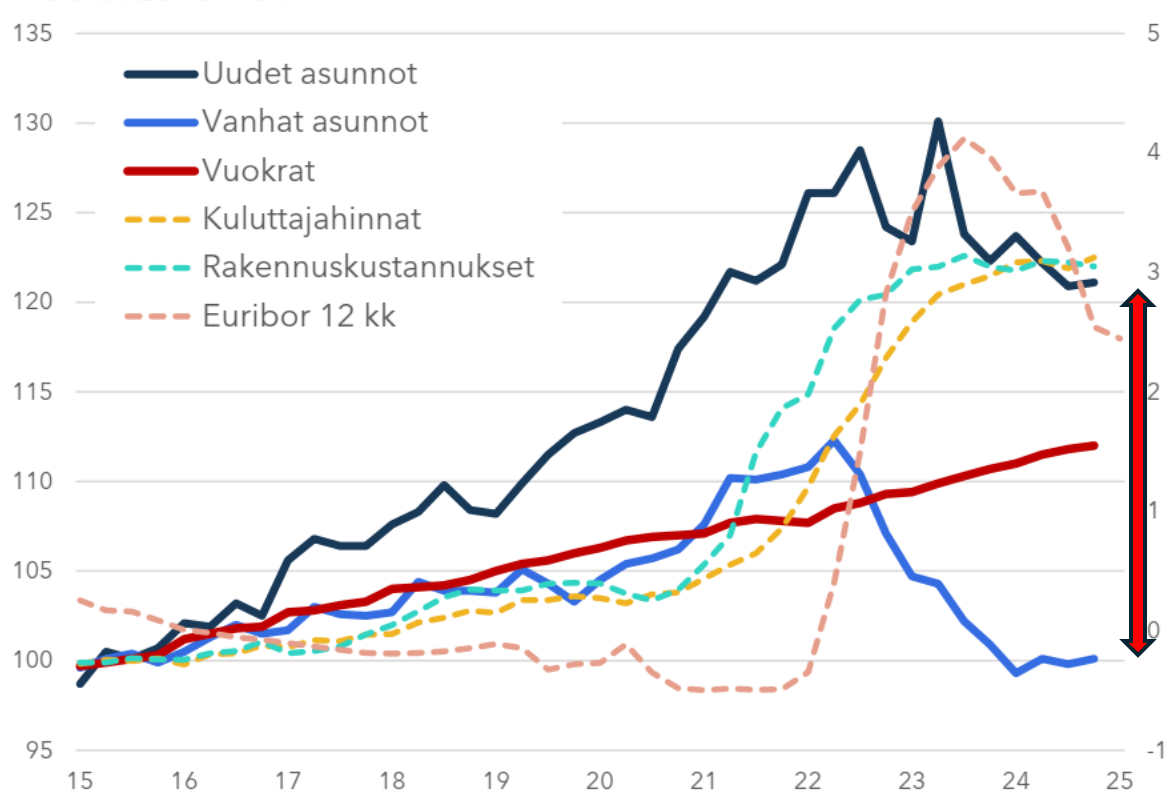


Sijoittajan yhtälö on vielä levällään

Kiinteistömarkkinoiden pohja ja tuottovaatimusten huippu todennäköisesti kuitenkin jo takana

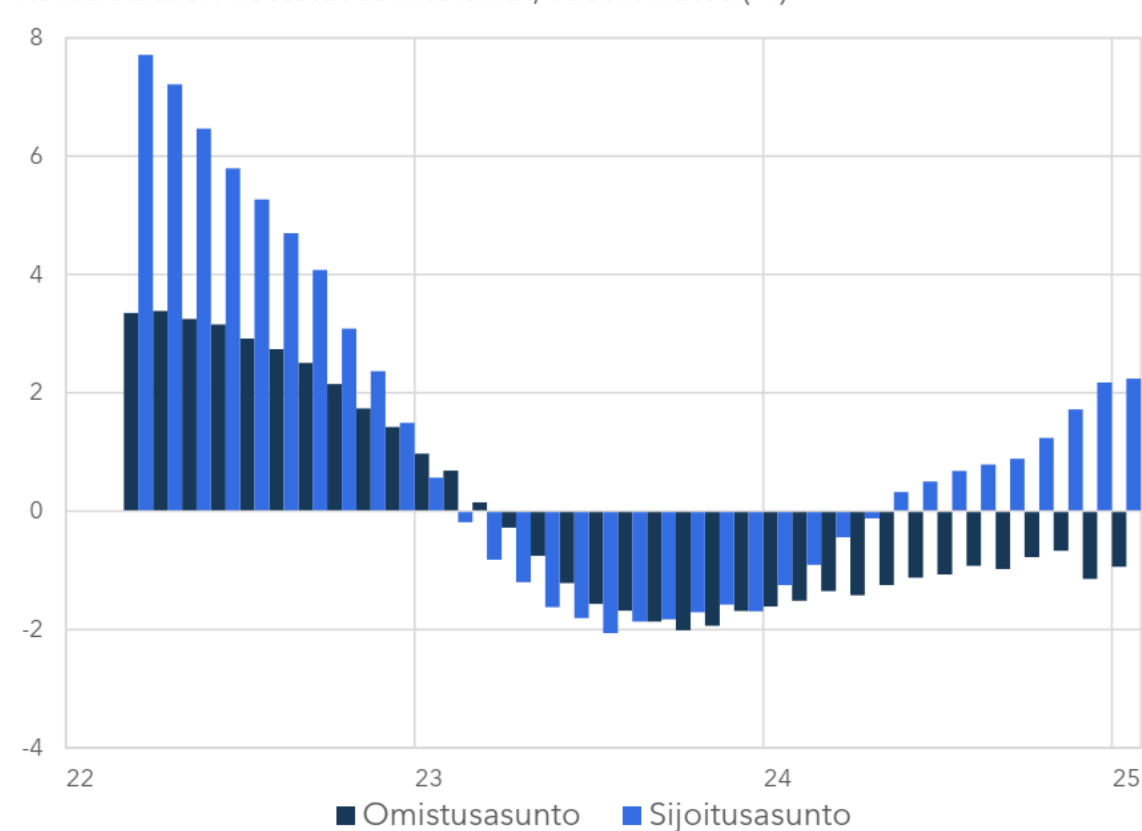
Asuntosijoittajan yhtälö ei umpeudu

Indeksit 2015=100



Piensijoittajien kysyntä kasvussa jo lähes vuoden

Kotitalouksien nostetut asuntolainat, vuosimuutos (%)

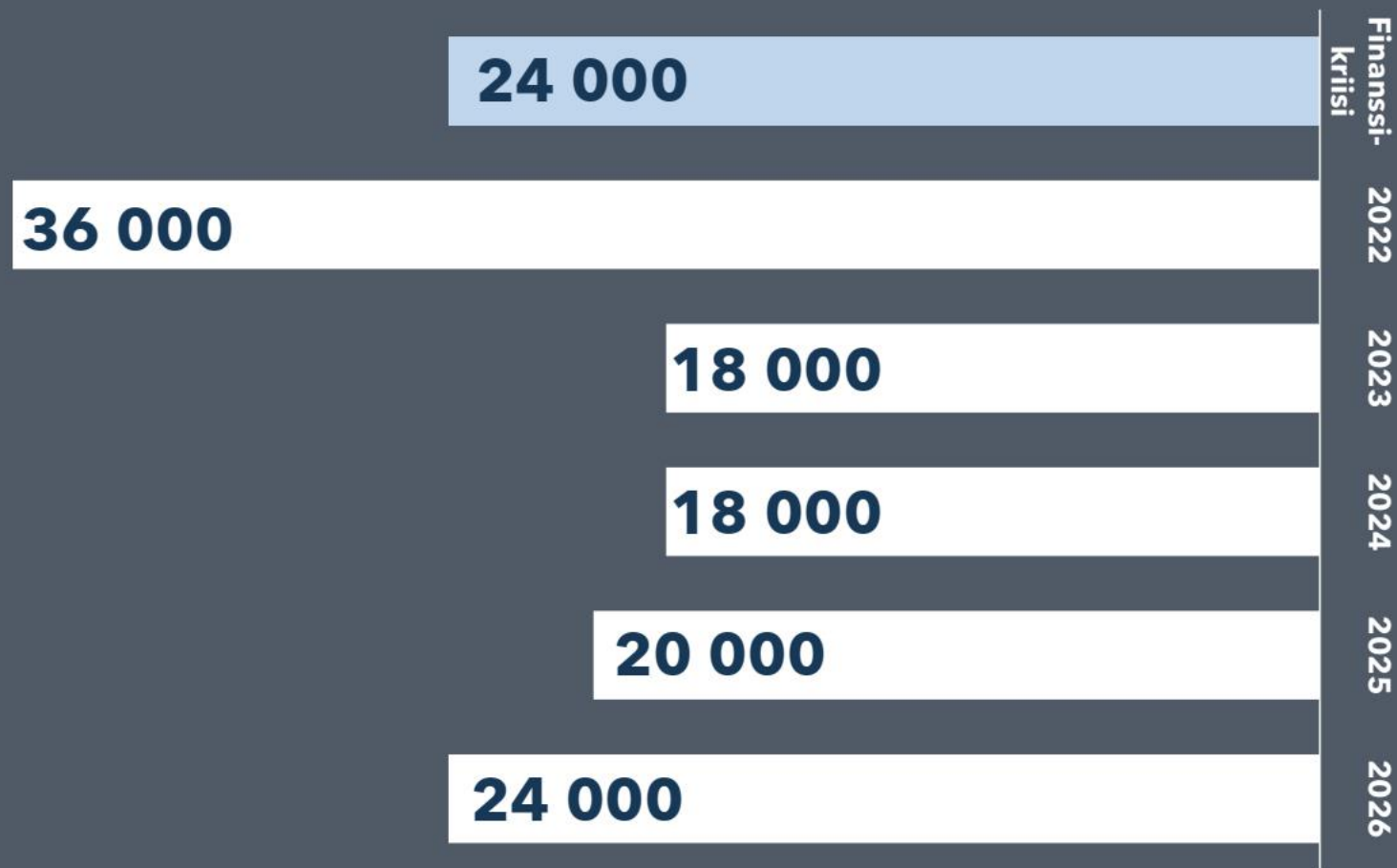


Vuosi 2026 näyttää jo paremmalta

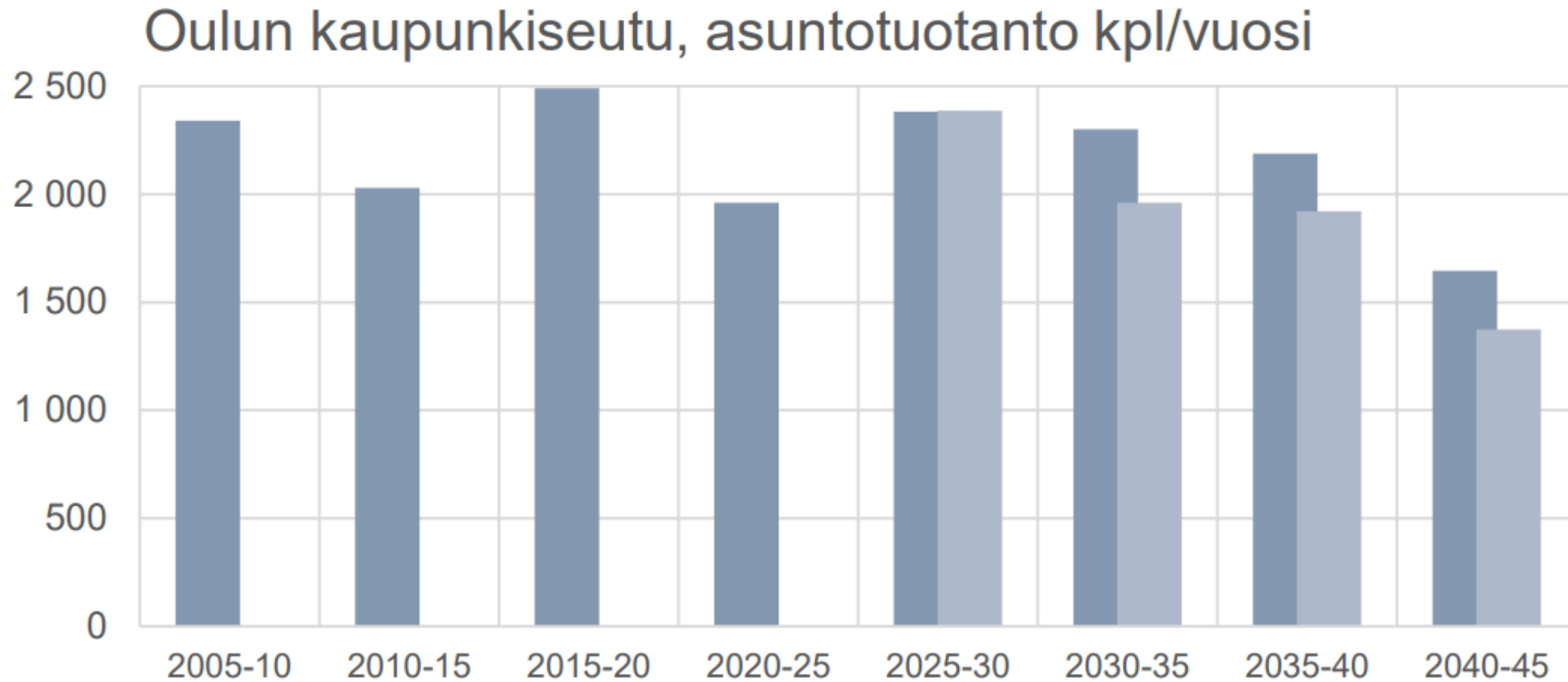
<i>Vuosimuutos (%) ellei toisin mainittu</i>	2024	2025e	2026e
<i>Huom. Osa vuoden 2024 luvuista on alustavia.</i>			
BKT (volyymi)	-0,1	1,2	1,7
Kuluttajahinnat	1,6	1,5	1,7
12 kuukauden euribor (% vuoden lopussa)	2,5	2,2	2
Työttömyysaste (%)	8,4	8,3	7,9
Vuoden alkava uudisasuntotuotanto (kpl)	18 000	21 000	26 000
- josta valtion tukemia asuntoja (kpl)	8 500	6 500	4 000*
Valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat	4,7	2,5	2
Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet	8	3,5	3
Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen vuokrat	1,3	1,5	2
Vanhojen osakeasuntojen hinnat	-3,3	2	2,5



Asuntoaloitukset



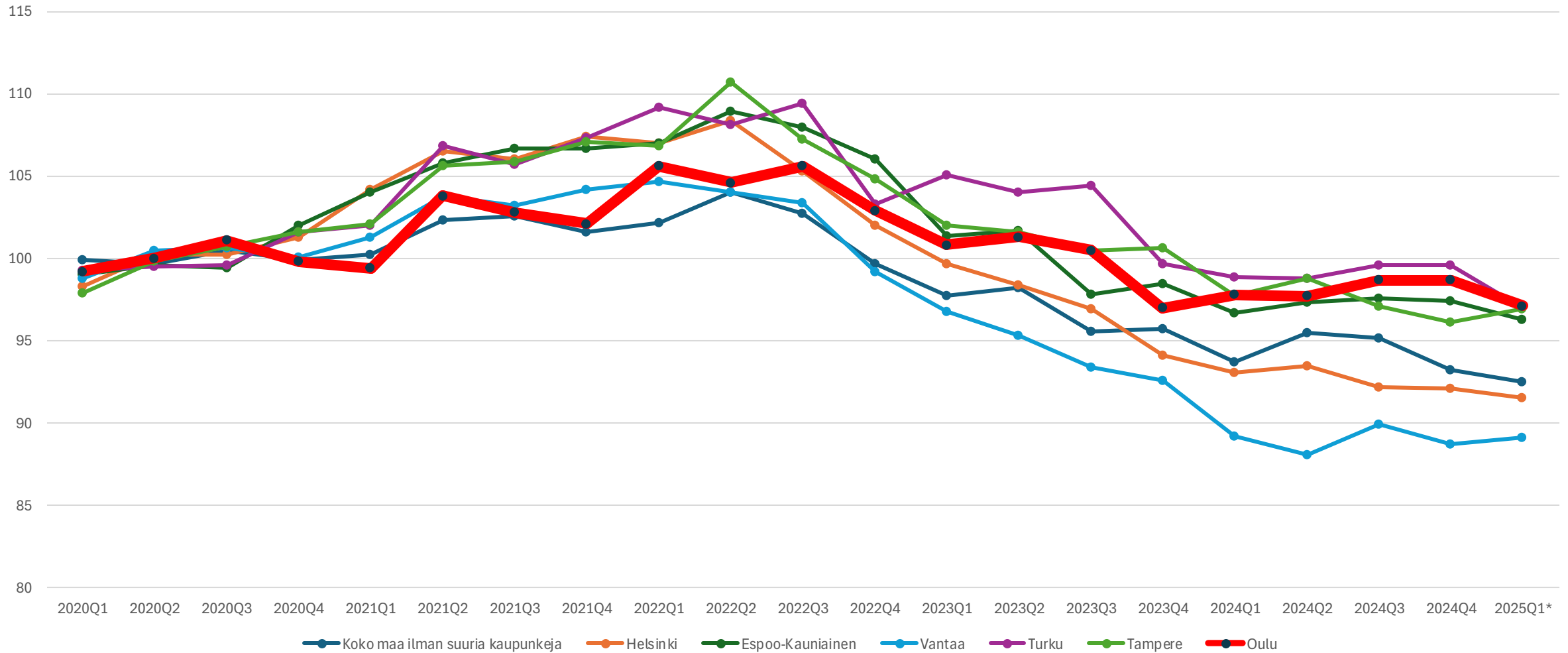
VTT:n asuntotarveselvitys 2025:



Sijoittajan näkymä



VANHOJEN OSAKEASUNTOJEN HINTOJEN KEHITYS 2020-2025



Asuntorahastojen tilanne puhuttaa:

Kauppalehti 8.1.2025

★ | SIJOITTAMINEN

Kommentti / Kiinteistörahastojen ongelmat ovat asiantuntijan mielestä vasta alkusoittoa – "On riski, että tämä jäädyttää ihan kaiken"

Suomalaissijoittajilla on kymmenen miljardin euron varallisuus, jonka tulevaisuus on nyt hämärän peitossa.

ASUNTOSIJOITTAMINEN

Tyly arvio: Asuntosijoittamisen houkuttelevuus kasvaa vasta 5–10 vuoden päästä



Kauppalehti 22.1.2025

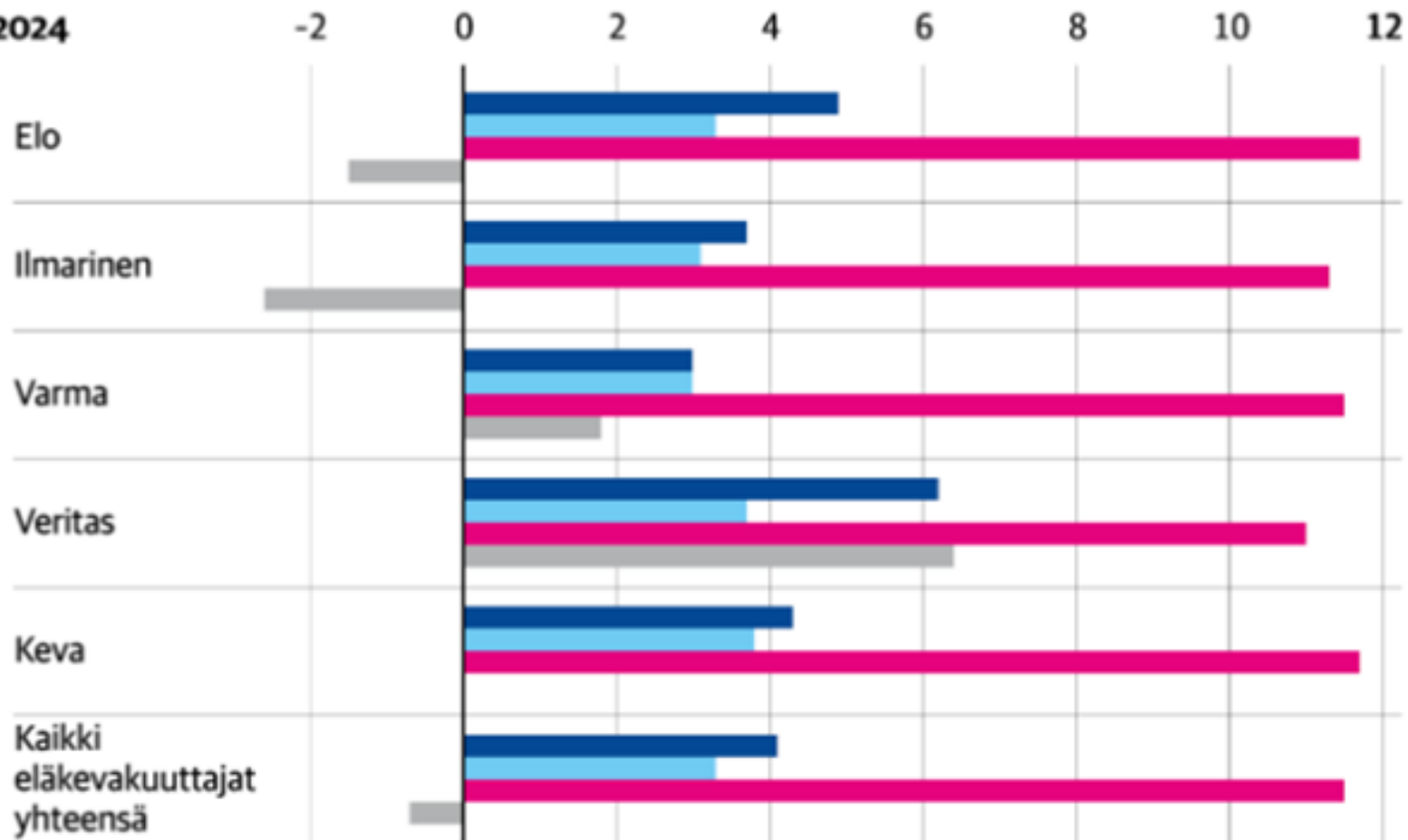
Osakkeet ovat tahkonneet kovimmat tuotot

LÄHDE: TELA

Sijoitustuotot omaisuuslajeittain 2009-2024

Vuosittainen tuotto keskimäärin, %

- Kiinteistösijoitukset
- Korkosijoitukset
- Osakesijoitukset
- Muut sijoitukset



Kiinteistöomistusten arvo kasvoi vuosia tuntuvasti

Kiinteistösijoitusten arvon kehitys, kaikki eläkevakuuttajat yhteensä
Miljardia euroa

LÄHDE: TELA

