

*Ensi-asunnon ostajat 2024 -kysely:
Onko omistusasuminen edelleen taloudellisesti järkevää?*

27.3.2024

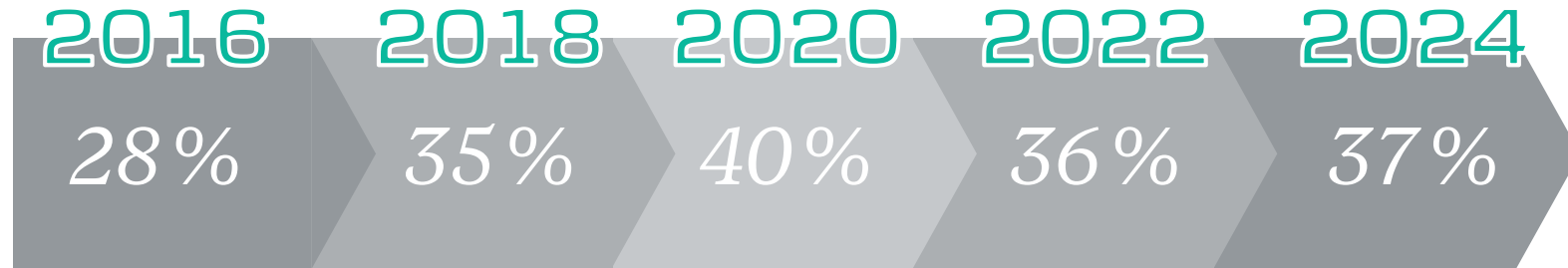
Taloushuolet painavat, mutta suomalaisnuori haaveilee edelleen omistusasumisesta



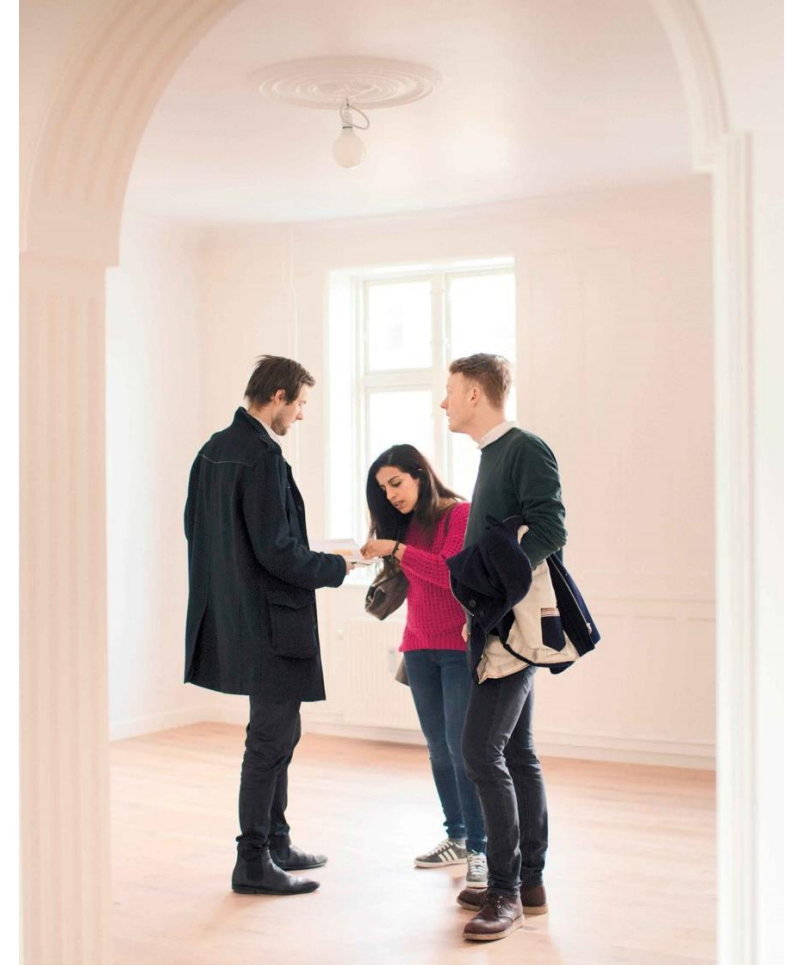
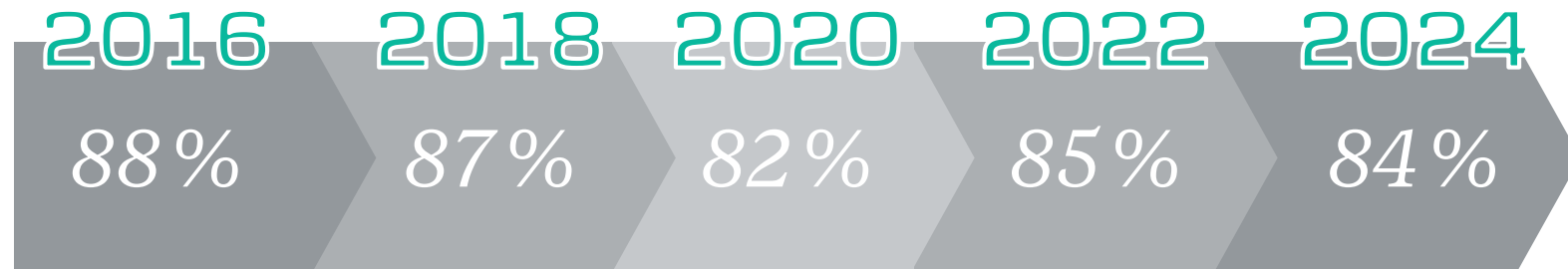
Nuorten tasavertaisista mahdollisuuksista ostaa oma koti on pidettävä huolta. Olemme tutkineet ensiasunnon ostajien näkemyksiä jo vuodesta 2016. Tämän vuoden kysely toteutettiin tilanteessa, jossa suomalaisten taloustilanne on kiristynyt. Tämä heijastuu myös ensiasunnon ostajien kokemuksiin.

Omistusasunto on edelleen suomalaisnuoren unelma

Harkitsee omistusasunnon hankkimista tällä hetkellä



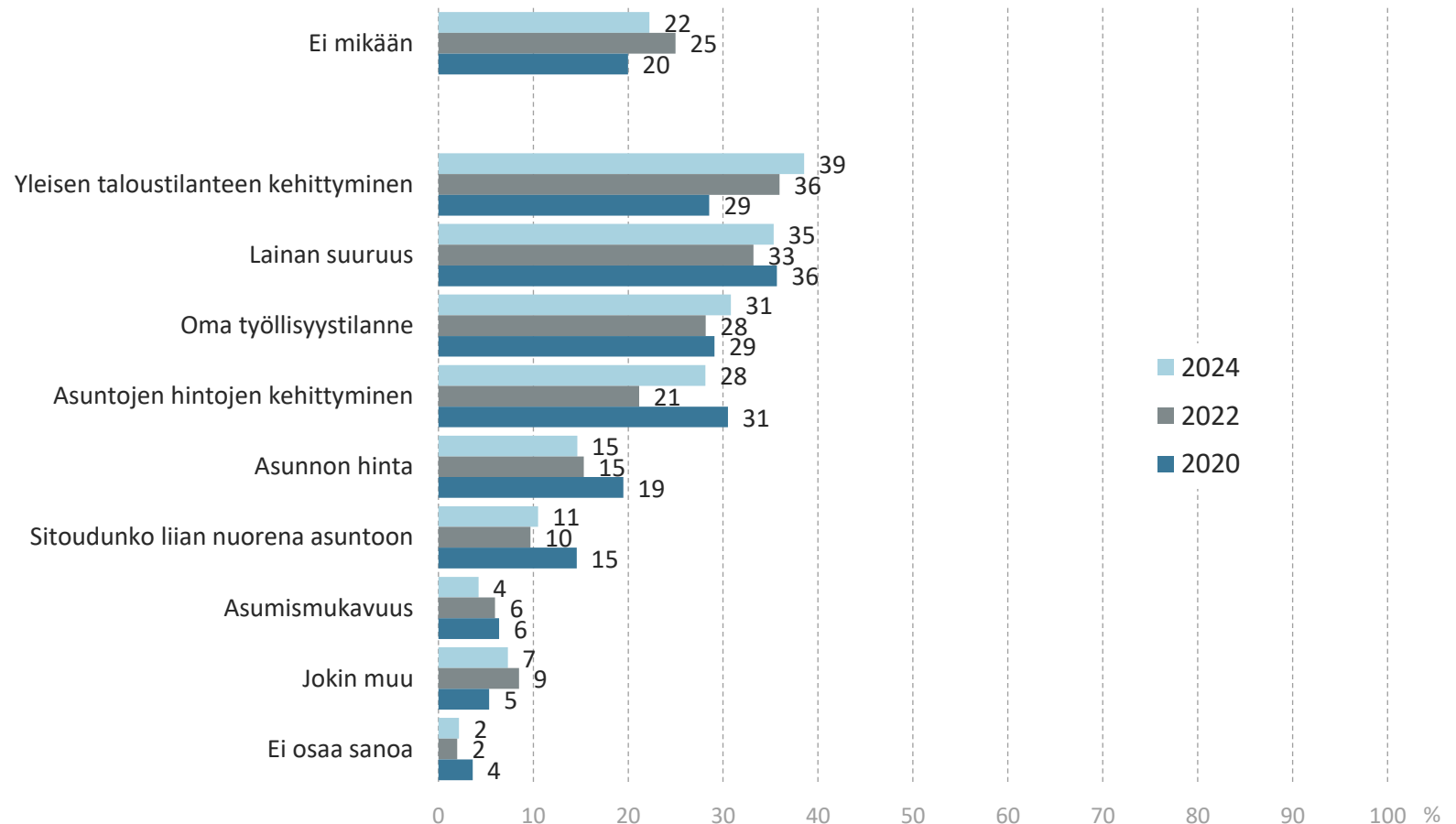
Niistäkin, jotka eivät harkitse tällä hetkellä ostamista, enemmistö haluaisi joskus omistaa asunnon



Useimmilla ensiasunnon jo ostaneilla hankintaan liittyi huolia – monesti taloudellisia

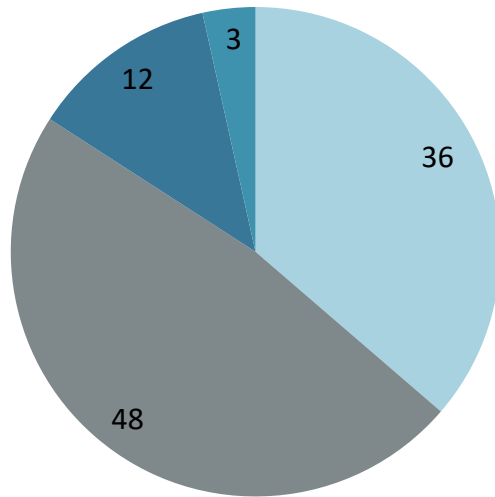
- Kahden vuoden sisällä ensiasunnon ostaneita ovat huolettaneet kaikki talouteen ja työllisyyteen liittyvät tekijät merkittävästi enemmän kuin aiemmin ensiasuntoja hankkineita.
- Miehiä on huolettanut naisia useammin oma työllisyystilanne sekä asuntojen hintojen kehittyminen, naisia puolestaan miehiä useammin sitoutuuko liian nuorena asuntoon.
- Lainan suuruus on huolettanut etenkin ylemmän korkeakoulutuksen omaavia vastaajia (45 % mainitsee).

Huolettiko sinua jokin ensimmäisen asuntosi hankinnassa?



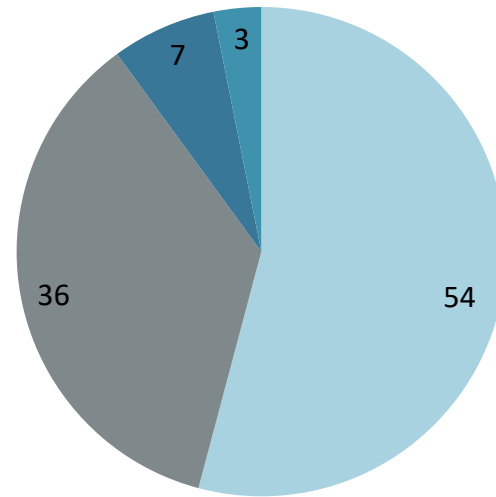
Suomen tulevaisuuteen liittyvä taloudellinen epävarmuus on vaikuttanut useimpien nuorten suunnitelmiin ostaa omistusasunto

Suomen tulevaisuuteen liittyvän taloudellisen epävarmuuden vaikutus suunnitelmaan ostaa omistusasunto

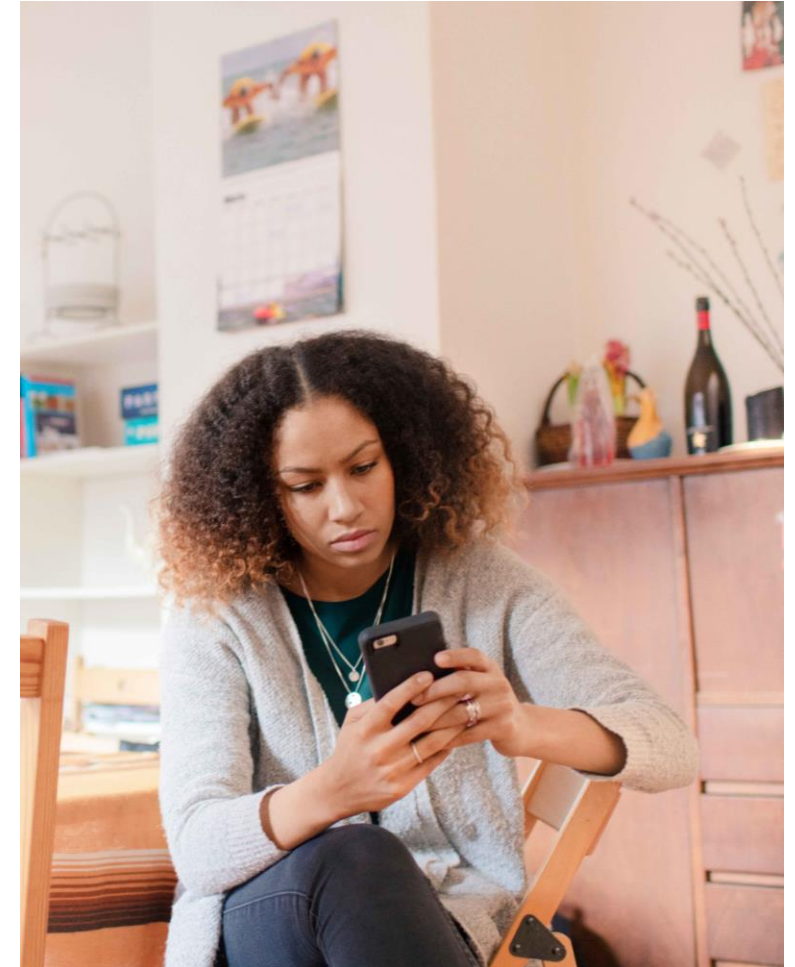


- Ei ole
- Se tulee varmaan hidastamaan asunnonostoa
- En usko, että voin enää ostaa asuntoa
- En enää halua omistaa asuntoa

Varainsiirtoveron muutoksen vaikutus suunnitelmaan ostaa omistusasunto



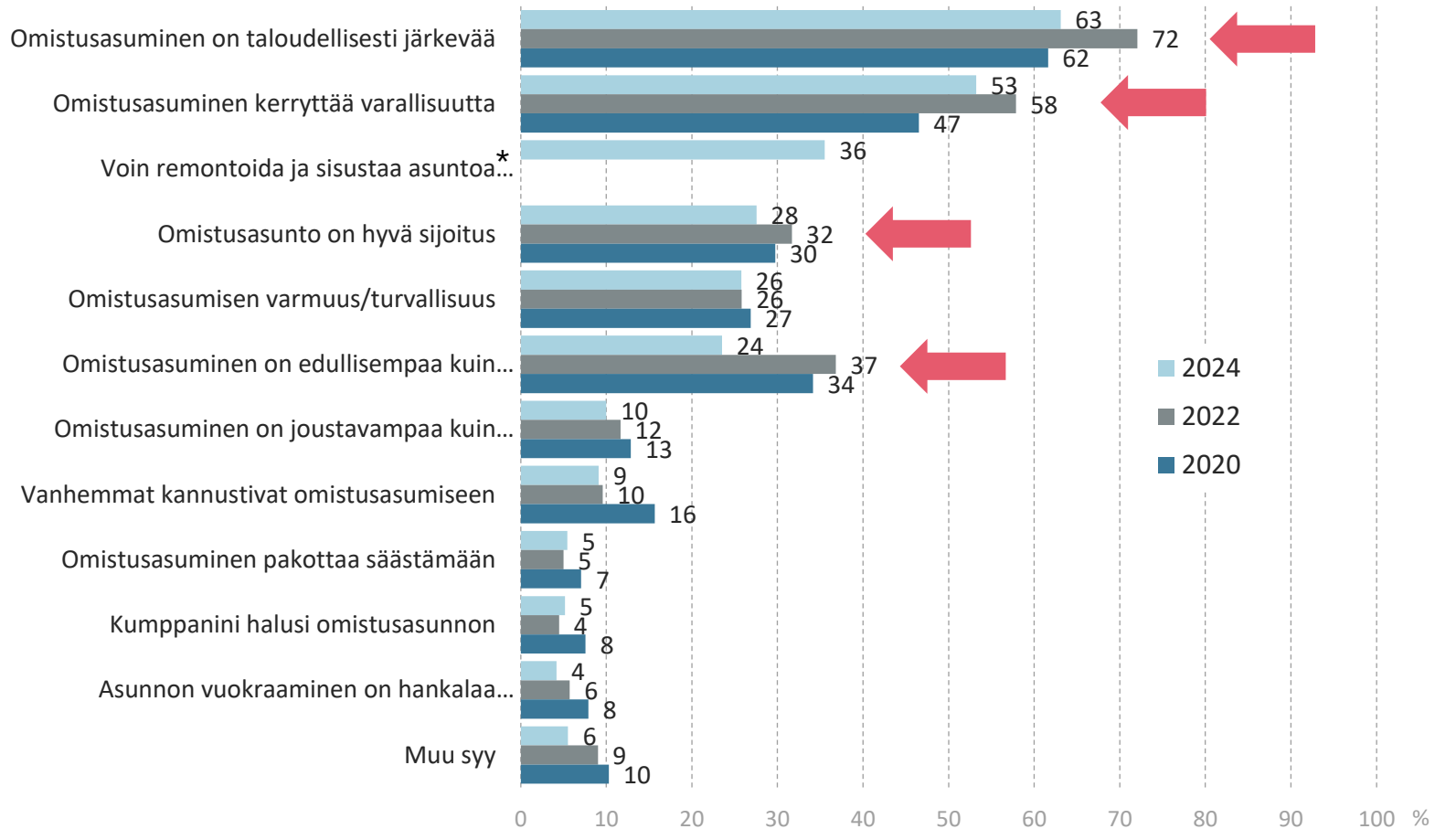
- Ei ole
- Se tulee varmaan hidastamaan asunnonostoa
- En usko, että voin enää ostaa asuntoa
- En enää halua omistaa asuntoa



Omistusasumisen taloudelliset perusteet ovat menettäneet merkitystään ensiasunnon jo ostaneiden päätöksenteossa

- Omistusasumisen taloudelliset perusteet ovat menettäneet merkitystään aiempiin tutkimuskertoihin verrattuna.
- Helsingissä ja Uudellamaalla korostuvat edelleen suhteellisesti keskimääräistä useammin perusteina, että omistusasuminen on taloudellisesti järkevää (71 % mainitsee), omistusasuminen kerryttää varallisuutta (65 %), ja että omistusasunto on hyvä sijoitus (33 %). Nämä osuudet ovat kuitenkin laskeneet vuodesta 2022.

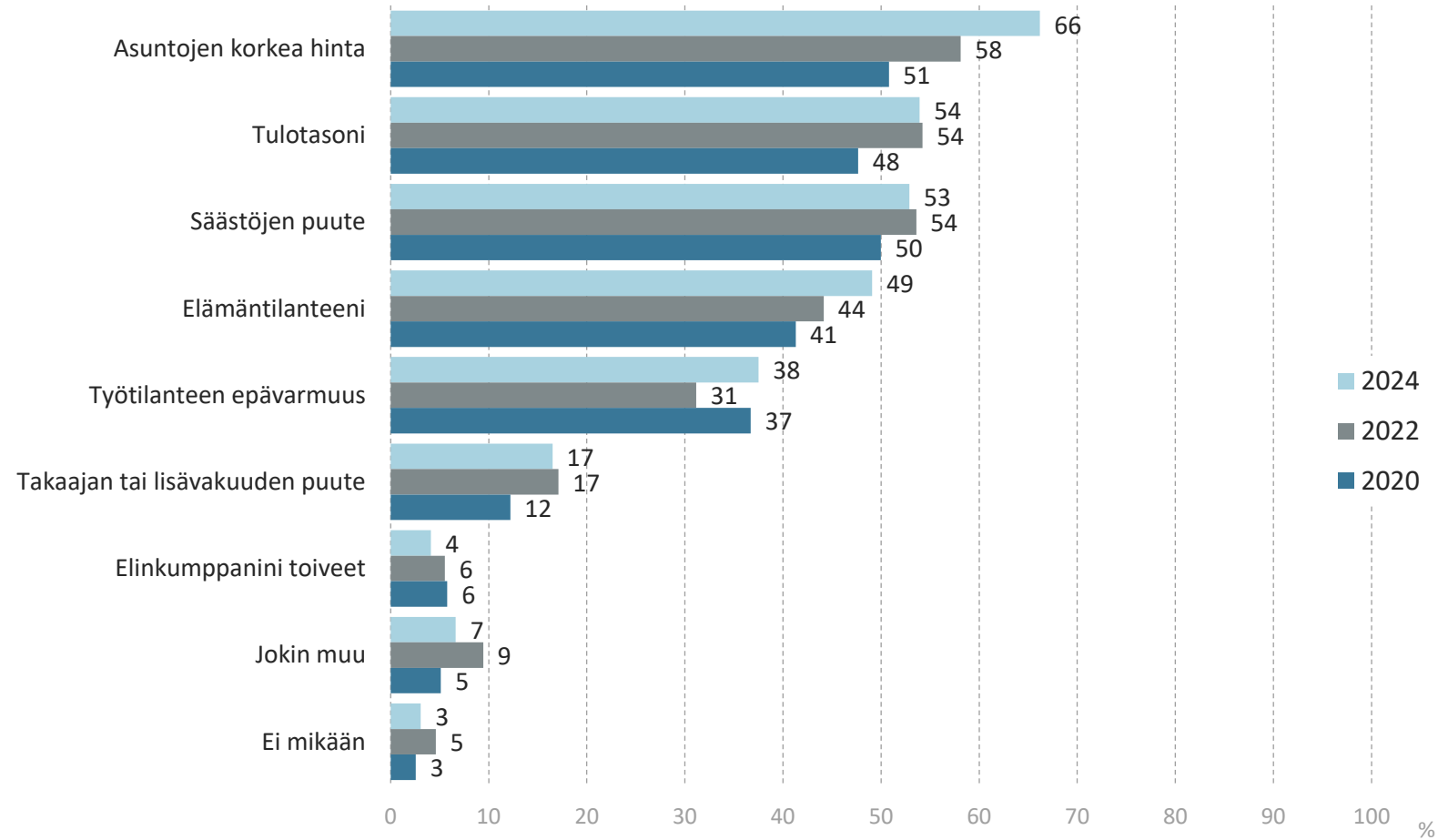
Mikä oli asunnon ostamisen perusteena esim. vuokraamisen sijasta?



*) Vastausvaihtoehto lisätty uutena vuoden 2024 kyselyyn

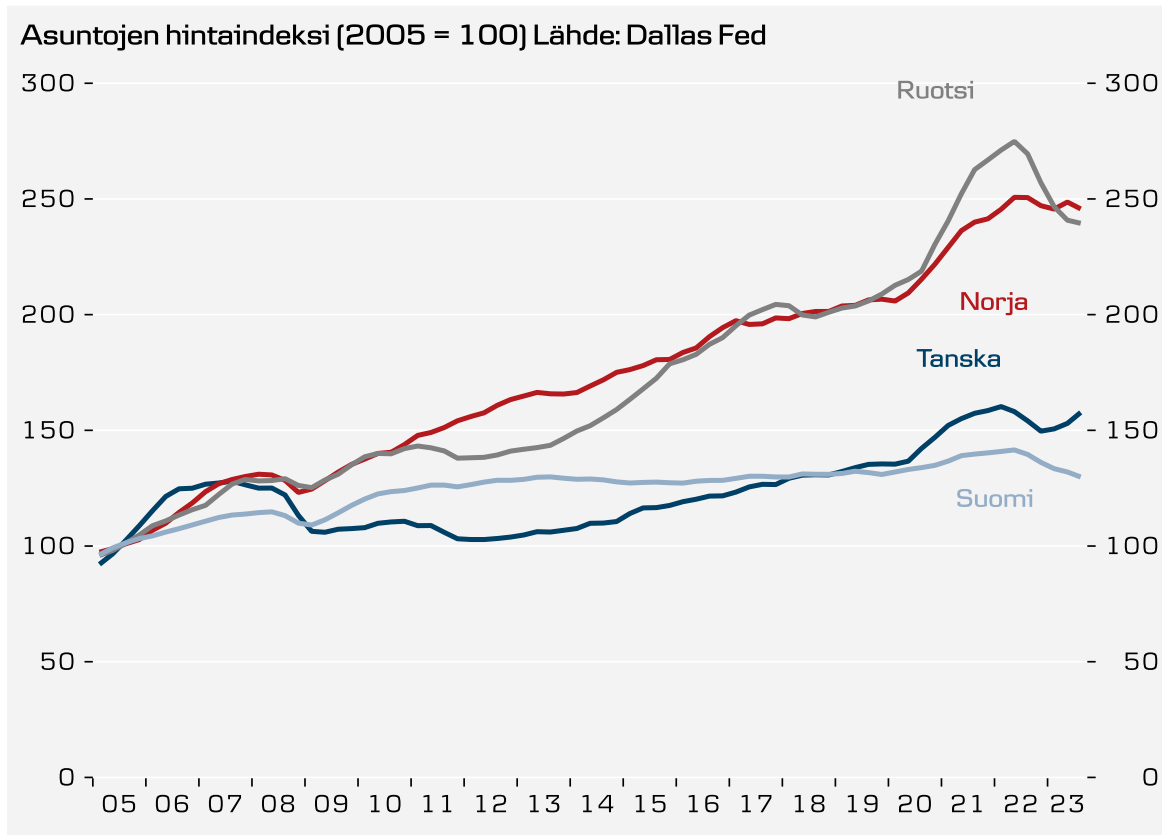
Asuntojen korkeat hinnat huolettavat ensiasunnon ostoa harkitsevia

Mikä, jos mikään, estää omistusasunnon hankintaasi?

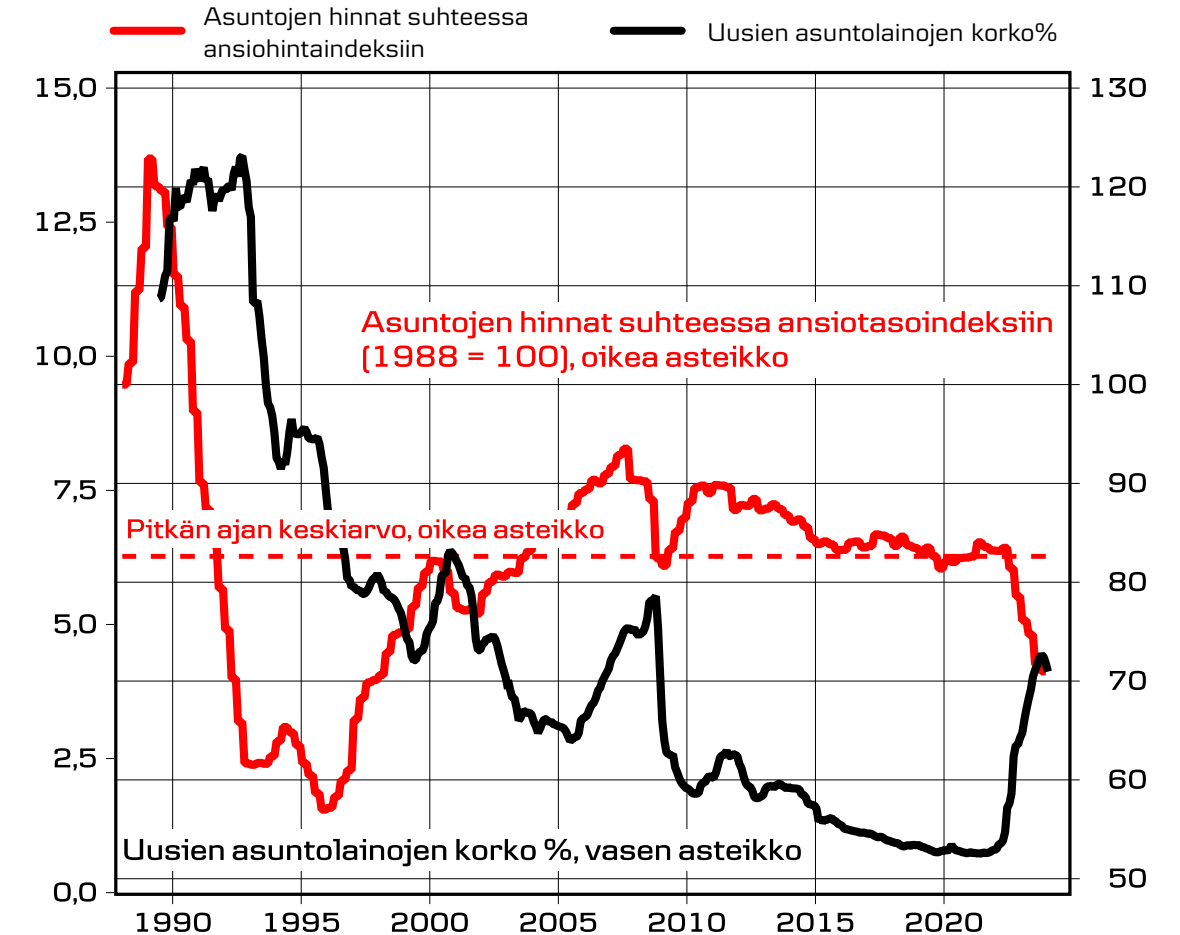


Asuntomarkkinoilla hintataso on laskenut, ja hinnat ovat keskimääräistä edullisempia suhteessa tuloihin

Asuntojen hinnat Pohjoismaissa



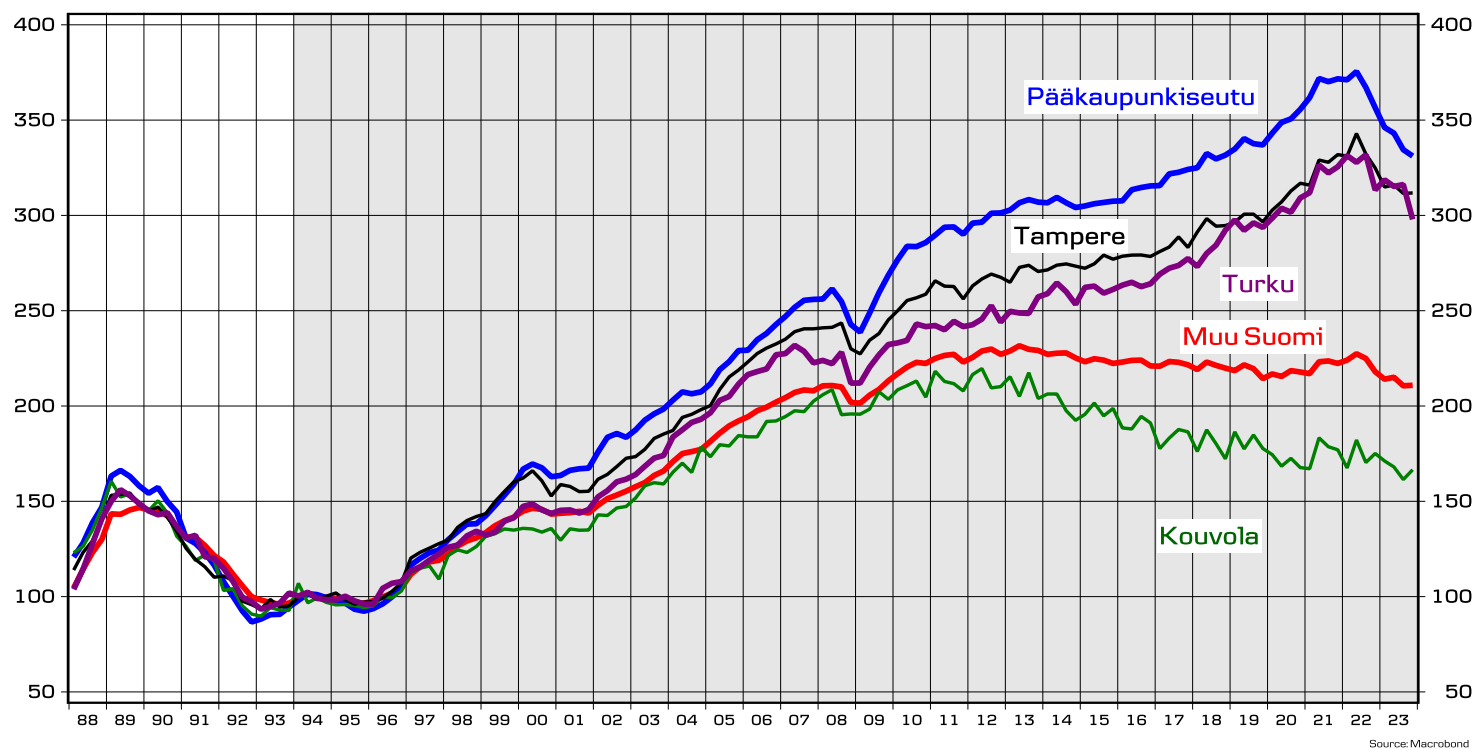
Asuntojen hinnat suhteessa ansiotasoiindeksiin ja kesvikorko



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Danske Bank

Suomalaisten muutto kaupunkiin jatkuu ja asuntomarkkinoiden hintakehitys eriytyy

Hintaindeksi 1994 = 100, osakeasunnot

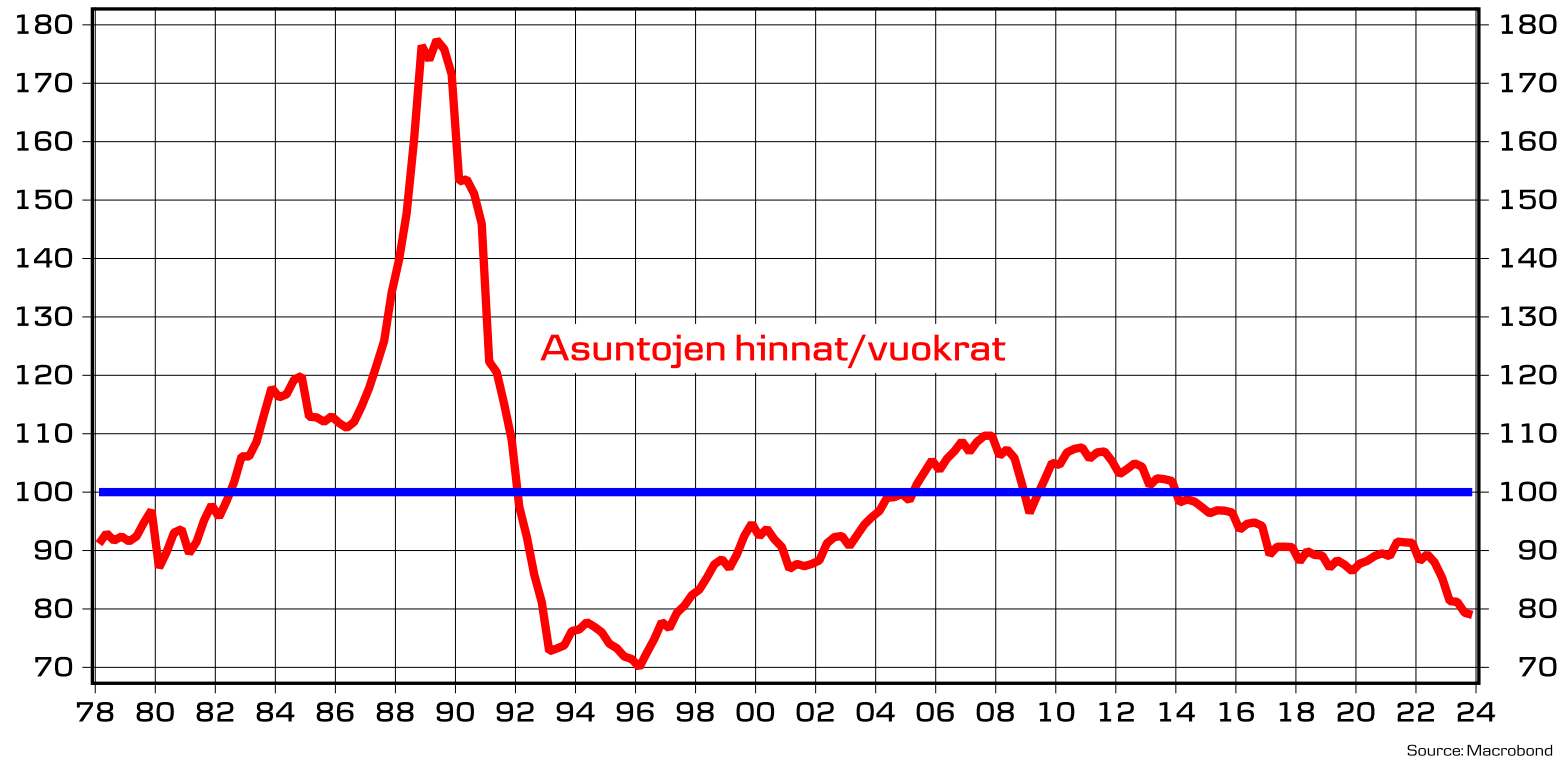


Asuntojen arvonkehitykselle kasvukeskuksissa edelleen perusteet:

- Kaupungistuminen on ollut viime vuodet voimakasta
- Kasvukeskuksissa asuntojen hintojen voi olettaa nousevan pitkällä aikavälillä yleisen hintojen nousun tahdissa
- Viime vuosina nähtyä nopeaa asuntojen arvonnousua ei välttämättä edessä

Vuokrat jatkaneet nousussa hintojen laskiessa, nousu yhä maltillista

Indeksi suhteessa 1978-2023 keskiarvoon (100)



Naisilla on miehiä useammin taloudellisia huolia omistusasumiseen liittyen



55 % vs. 42 %

Suomen tulevaisuuteen liittyvä taloudellinen epävarmuus tulee naisilla varmaan hidastamaan asunnon ostoa useammin kuin miehillä

27 % vs. 15 %

Naiset pitävät miehiä useammin omistusasumista joustavampana kuin vuokralla asumista

60 % vs. 45 %

Naiset haluavat miehiä useammin muuttaa pois vuokra-asunnosta

Omistusasunnon hankkimiselle ovat miehiä useammin esteenä tulotaso

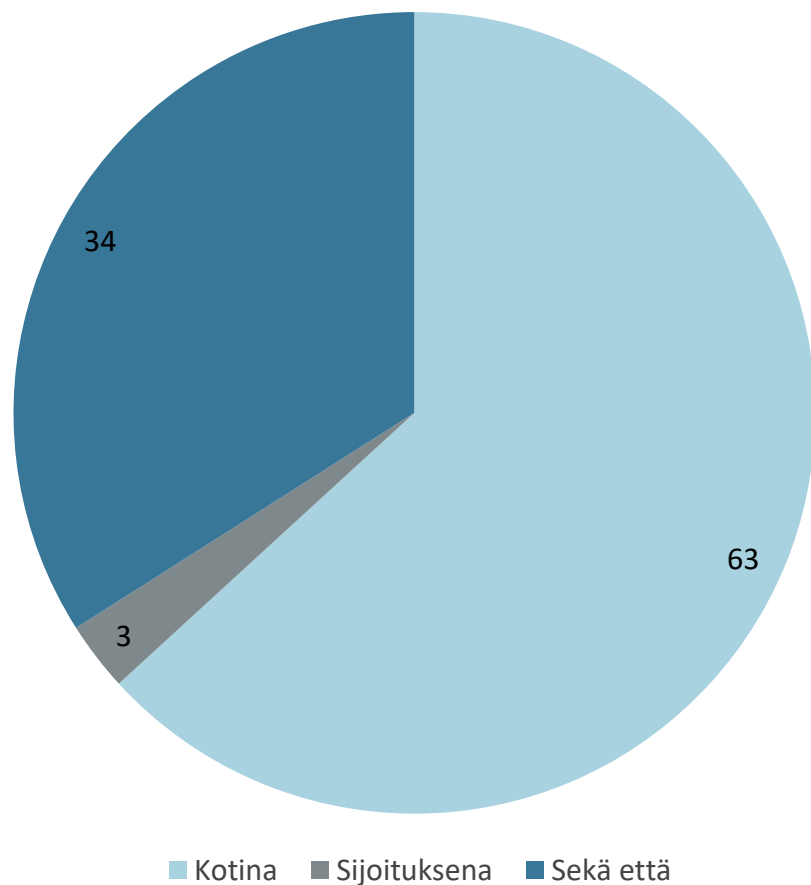
60 % vs. 48 %

ja työtilanteen epävarmuus

43 % vs. 32 %

Olennaista on miettiä, mikä on asunnossa tärkeintä – pitkäaikainen koti vai arvonnousu

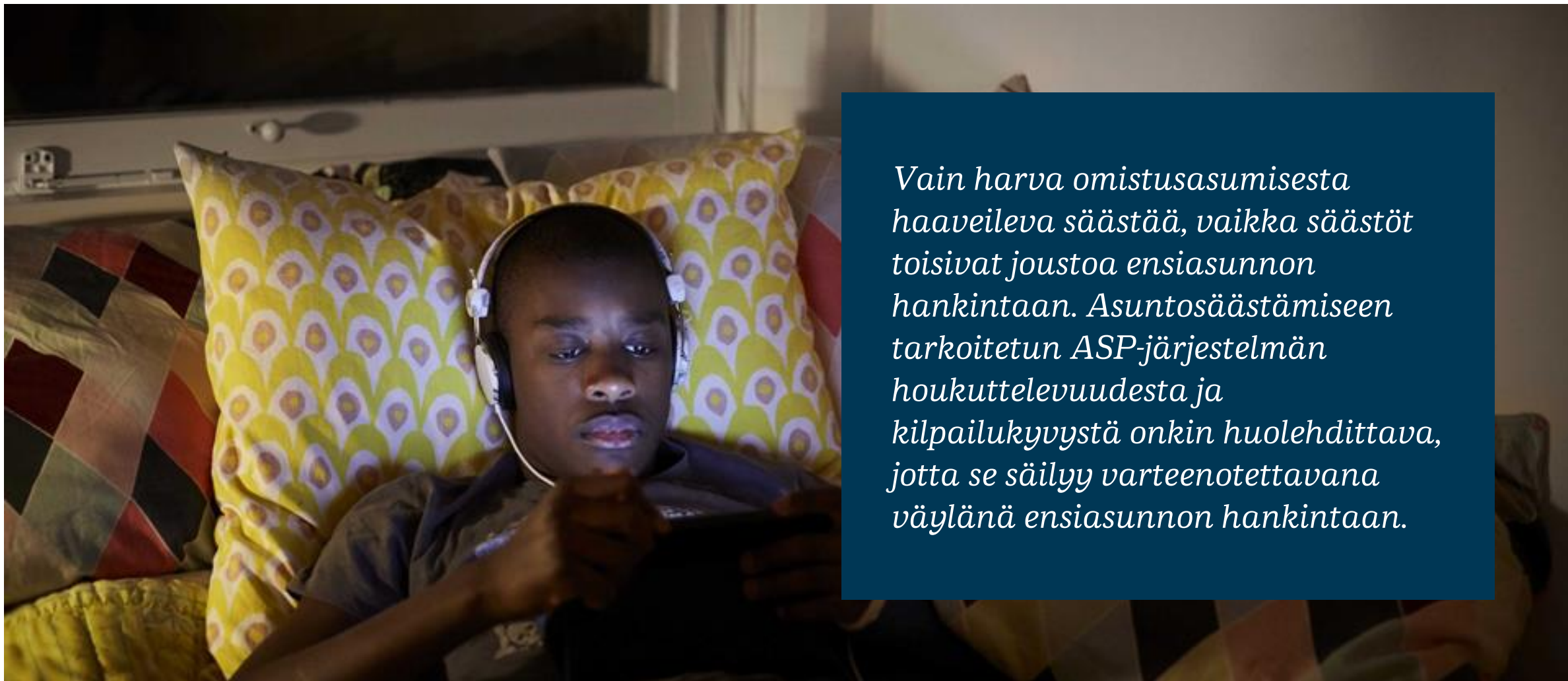
Ajatteletko omistusasuntoa ensisijaisesti...



92 %
omistusasujista on tyytyväisiä
asumismuotoonsa

68 %
vuokralla asuvista on
tyytyväisiä asumismuotoonsa

Ensiasunnon ostajat arastelevat nyt ostopäätöksen tekemistä – säästäminen ja ASP-järjestelmän päivittäminen tukisivat ensiasunnon ostajia



Vain harva omistusasumisesta haaveileva säästää, vaikka säästöt toisivat joustoa ensiasunnon hankintaan. Asuntosäästämiseen tarkoitettun ASP-järjestelmän houkuttelevuudesta ja kilpailukyvyistä onkin huolehdittava, jotta se säilyy varteenotettavana väylänä ensiasunnon hankintaan.

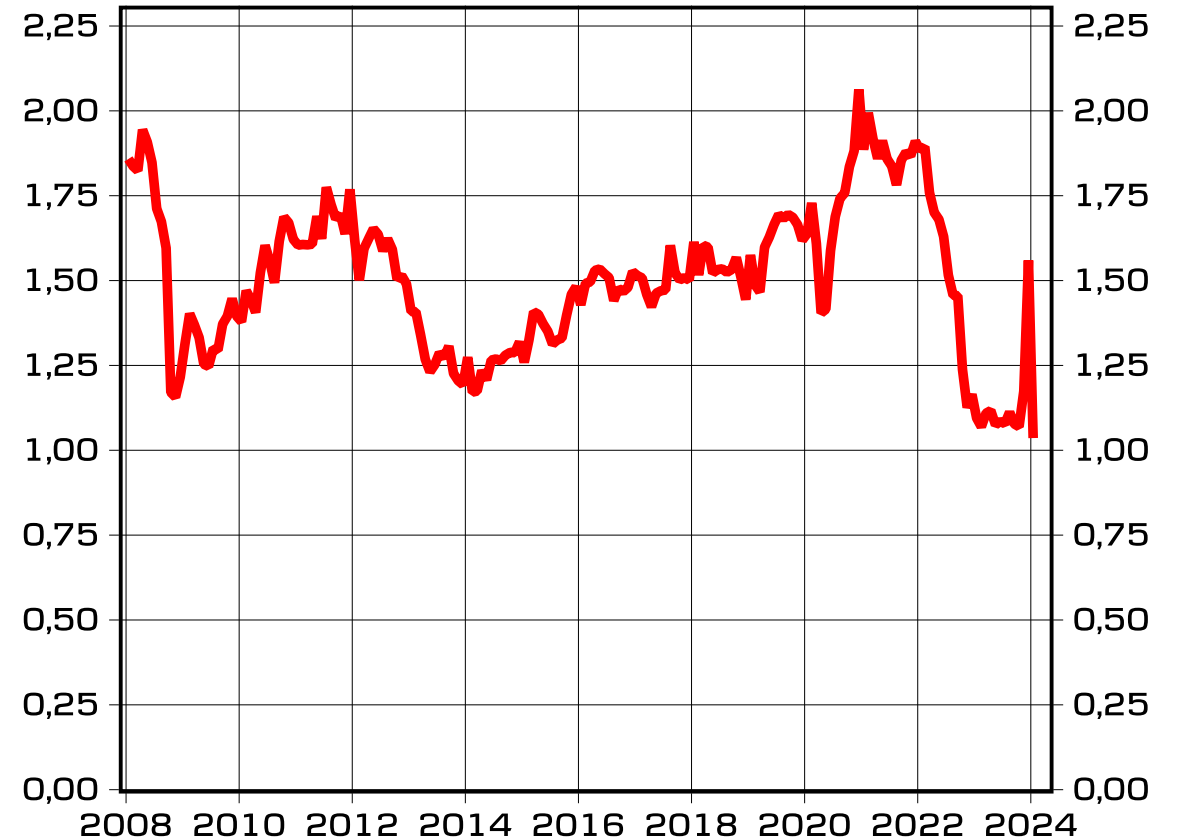
Asuntokauppojen määrä notkahti taas alkuvuonna: Patoutuvaa kysyntää muodostuu

Asuntokauppojen lukumäärä välittäjien kautta



Lähde: Macrobond, Tilastokeskus, Danske Bank

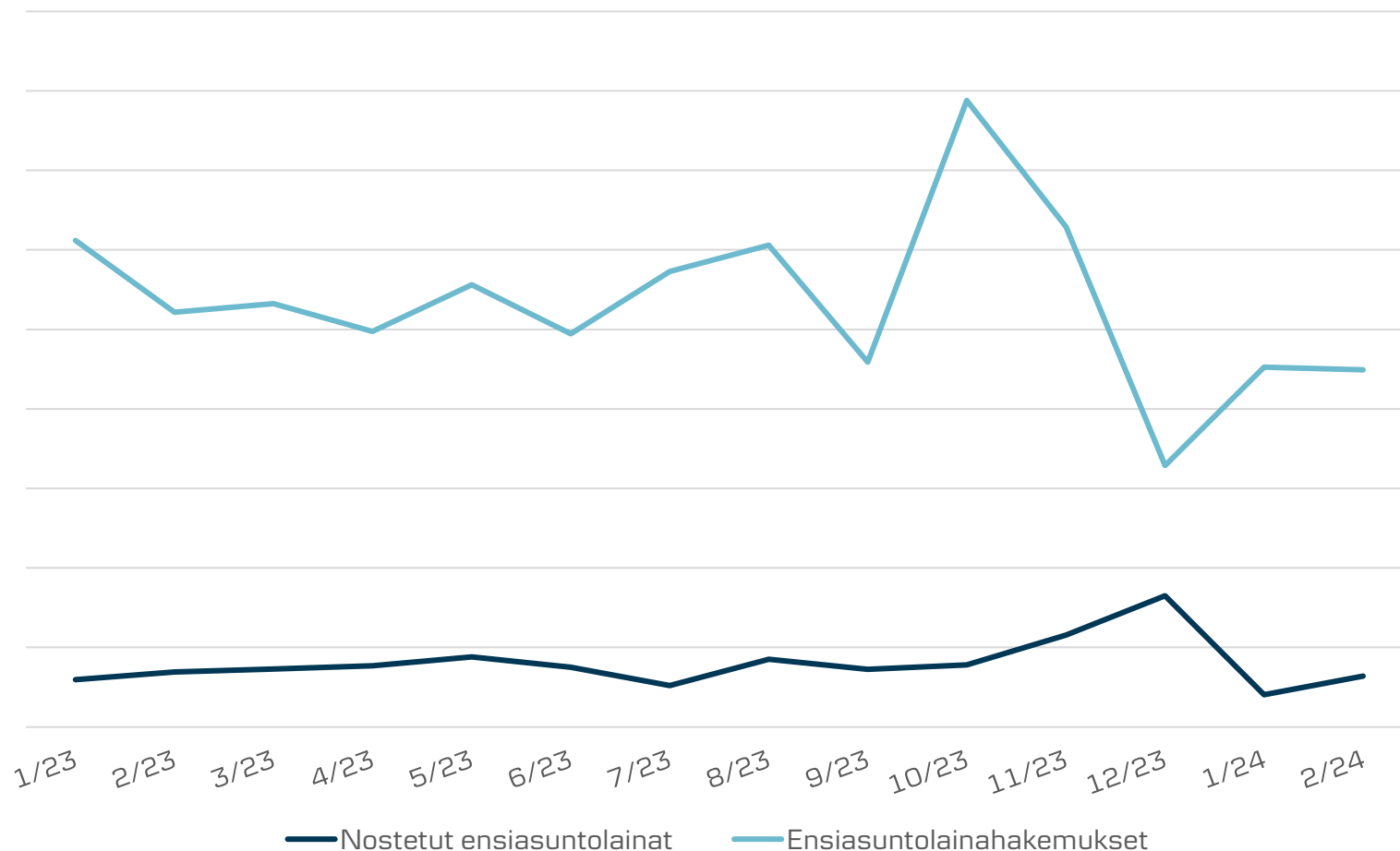
Uusien asuntolainojen nostot, mrd euroa, kausitasoitettu



Lähde: Macrobond, Suomen Pankki, Danske Bank

Ensiasunnonostajat olivat loppuvuodesta aktiivisesti liikkeellä, alkuvuodesta ensiasunnon ostajien määrä markkinalla vähentynyt

Ensiasuntolainahakemusten ja nostettujen lainojen kehitys Danske Bankissa



25 %
Ensiasunnon ostajien osuus
kaikista nostetuista
asuntolainoista vuonna
2023

19 %
Osuus tammi-helmikuussa
2024

[-22: 23 %; -21: 22 %]

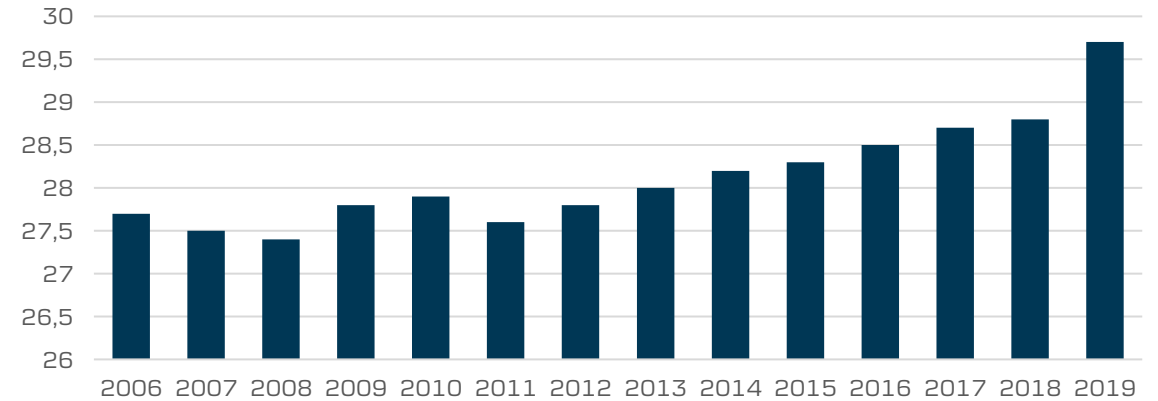
Asumisen unelman toteuttaminen on siirtynyt yhä myöhemmäksi

Nuorten aikuisten omistusasuminen 2006–2019

- Ensiasunnon ostajien määrä -37 %
- Pääkaupunkiseudun osuus ensiasunnon ostajista korostunut entisestään: 30,4 % → 40,8 %
- Omistusasunnossa asuvien nuorten osuus kutistunut, ja vuokralla asui vuonna 2020 jo 60% itsenäisesti asuvista 20-29-vuotiaista

Lähde: Tilastokeskus asunnot ja asuinolot (viimeisin tilasto vuodelta 2019)

Ensiasunnon ostajien keski-ikä nousee

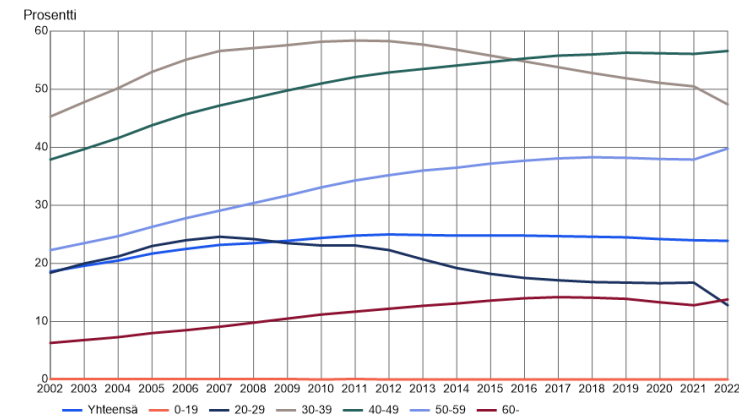


Nuorten asuntovelallisten määrä pienenee

- Alle 30-vuotiaiden asuntovelallisuus puolittunut 2011-2022
- Alle 40-vuotiaiden henkilöiden asuntovelallisuus pieneni yhä 2022
- Vanhemmissa ikäryhmissä asuntovelallisten henkilöiden osuudet kasvoivat vuodesta 2011 vuoteen 2022

Lähde: Tilastokeskus Velkaantumistilasto 2022

Asuntovelallisten henkilöiden osuudet asuntokuntiin kuuluvista henkilöistä iän mukaan 2002 - 2022



Lähde: Tilastokeskus Velkaantumistilasto

Ensiasunnon ostaja vuonna 2023

31,5 vuotta

Ensiasuntolainan ottajan ikä keskimäärin

32,2 vuotta

Ensiasuntolainan ottajan ikä Helsingissä

23,9 vuotta

Ensiasuntolainan keskimääräinen laina-aika



170 901 eur

Keskimääräinen ensiasuntolaina [-11 % vs 2022]

198 394 eur

Ensiasuntolaina Helsingissä

Vain joka viides omistusasunnosta haaveileva säästää rahaa asunnon ostoa varten

21 %

niistä, jotka haluavat
omistaa asunnon, säästää
parhaillaan asunnon
ostamista varten

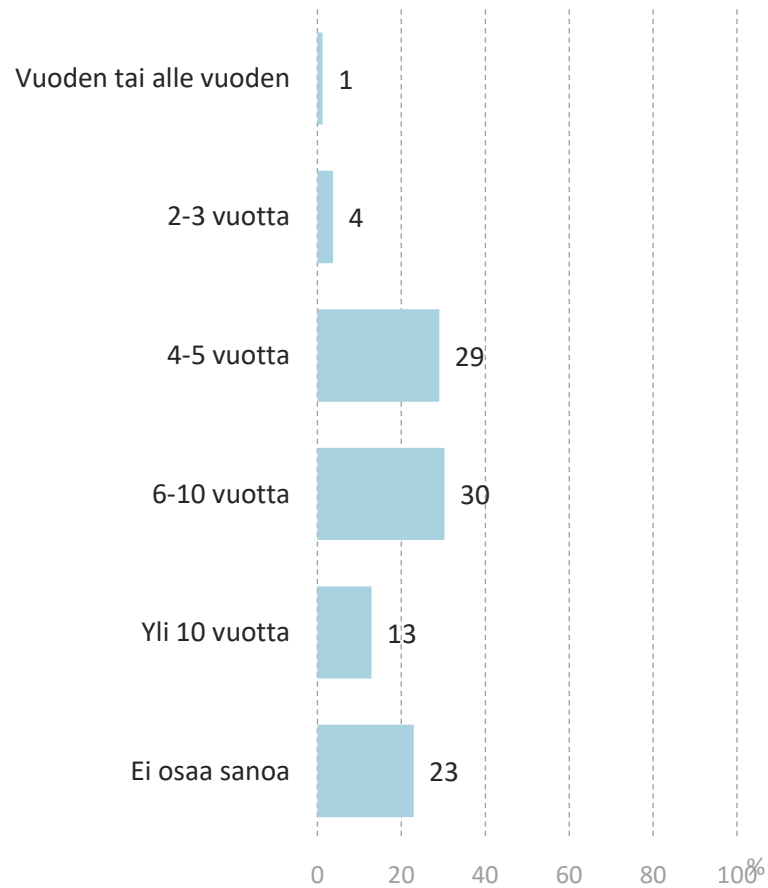


68 %

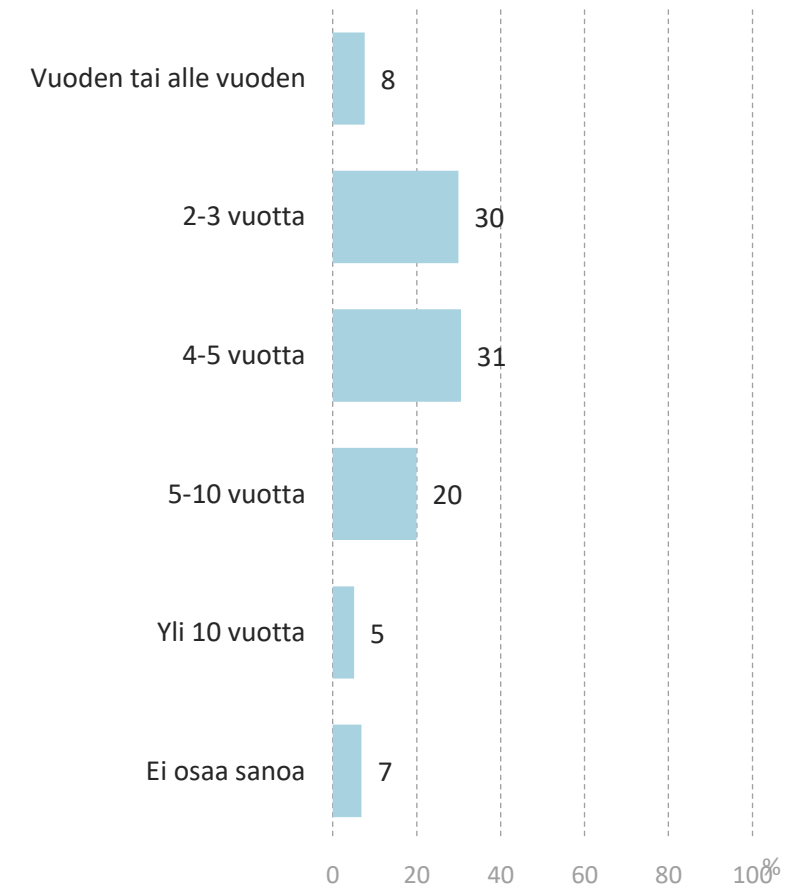
asunnon jo ostaneista säästi
rahaa asunnon ostoon

Tyypillinen ensiasunnon ostaja suunnittelee säästävänsä 4-10 vuotta, mutta säästää lopulta vain 2-5 vuotta

Asunnon ostoa varten säästävät suunnittelevat säästävänsä...



Asunnon jo omistaneet säästivät...



Säästäminen tuo joustoa ensiasunnon hankintaan

Kun lainamäärä on säästöjen verran pienempi, se mahdollistaa pienemmät kokonaiskulut tai enemmän vaihtoehtoja asunnon valintaan.

Esimerkiksi 212 000 euroa maksavan asunnon omarahoitusosuuden säästäminen 5 vuodessa tarkoittaa...

353 €
/kk

jos omarahoitusosuus on 10 % asunnon hinnasta

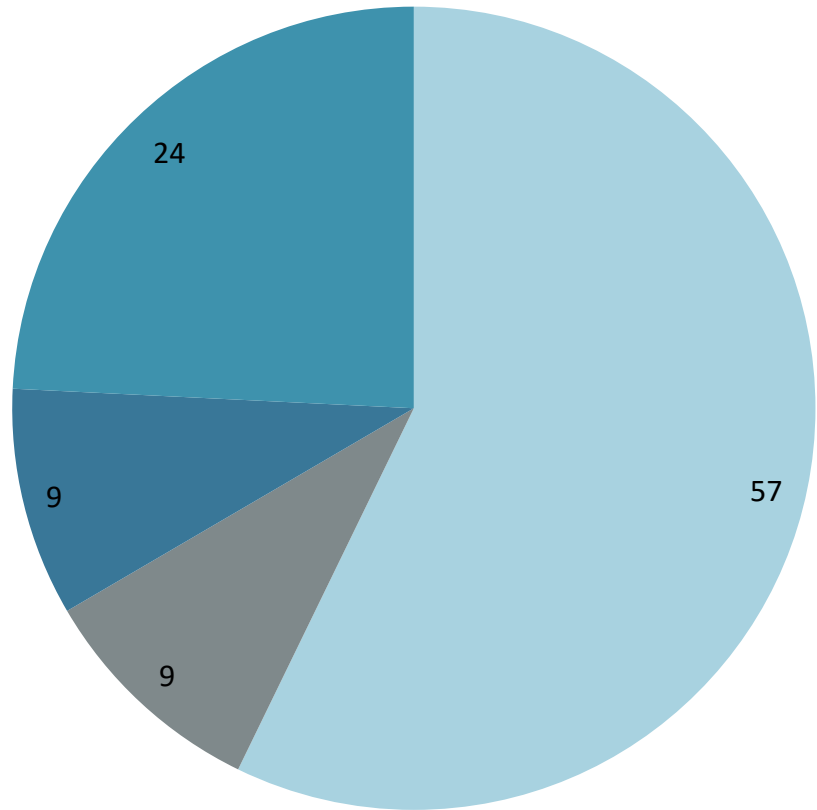
177 €
/kk

jos omarahoitusosuus on 5 % asunnon hinnasta

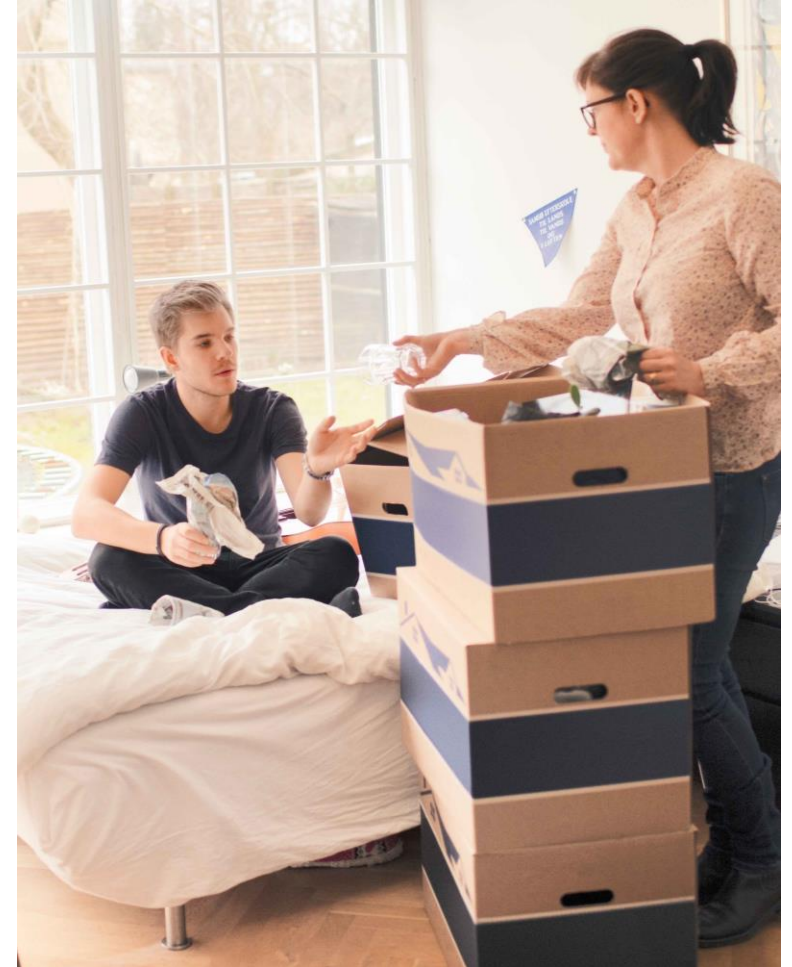


Lähes puolet on saanut tukea vanhemmiltaan ensiasunnon hankintaan, joka neljäs vakuuksien muodossa

Saitko vanhemmiltasi tukea ensiasunnon ostoa varten?



En Kyllä, he antoivat rahaa Kyllä, he lainasivat rahaa Kyllä, he antoivat lainaan vakuuksia



Nuorten tasavertaisista mahdollisuuksista ostaa oma koti on pidettävä huolta

Omarahoitusosuus

ASP-lainassakin 5 %:n omarahoitusosuuden tulisi olla riittävä. Nyt ASP-laina edellyttää 10 % säästämistä, kun ensiasunnon ostajan lainakatto on 5 %.

Laina-aika

Asiakkaan tulisi halutessaan voida saada pidempi laina-aika kuin 25 vuotta.

Korkosuoja

Laina mahdollistaisi erilaiset korkosuojausratkaisut.

Joustavuus

Korkotukiajan lyhennysvapaan joustavuutta lisättäisiin. Asuntoa voisi käyttää vakuutena muihin lainoihin esim. remontoitaessa



ASP eli asuntosäästö-palkkiojärjestelmä on tärkeää säilyttää houkuttelevana ja kilpailukykyisenä väylänä ensiasunnon hankintaan



Kysymyksiä

Ensiasunnon ostaja -asiantuntijamme

Jens Wiklund
henkilöasiakasliiketoiminnan johtaja



Sari Takala
henkilöasiakkaiden lainoista vastaava johtaja



Tietoa tutkimuksesta

- Tässä tutkimuksessa haluttiin selvittää ensiasunnon ostamista ja siihen liittyviä asioita haastattelemalla valtakunnallisesti suomalaisia 18-39 -vuotiaita, potentiaalisimpia ensiasunnon ostajia tai jo sellaisen hankkineita.
- Taloustutkimus Oy on toteuttanut tämän tutkimuksen Danske Bankin toimeksiannosta.
- Kysely toteutettiin Taloustutkimuksen Internet-paneelissa 24.-31.1.2024 Manner-Suomen suomenkielistä väestöä edustavalla näytteellä. Tulokset on painotettu edustamaan väestöä sukupuolen, iän, ja asuinalueen perusteella.
- Kyselyyn vastasi määräajassa 1124 kohderyhmään kuuluvaa vastaajaa, jotka edustavat tässä tutkimuksessa noin 1,5 miljoonaa 18-39 -vuotiasta suomalaista.