



HYPO

Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2014

Asuntomarkkinat kasvukeskuksissa heinä–syyskuussa, 19.9.2014



Pohjoismaiset asuntolainamarkkinat yhdentyvät

Luet järjestyksessään Hypon 50:ttä asuntomarkkina-analyysiä. Rahoitusneuvos *Matti Inha* aloitti analyysien tekemisen ja olemme tarkastelleet kasvukeskusten markkinatilannetta säännöllisesti neljä kertaa vuodessa kesästä 2002 lähtien. Juhlakatsauksessa katsomme Suomen asuntomarkkinoiden tilan lisäksi muita Pohjoismaita. Kotoisten asuntomarkkinoiden suuntaa määrää jatkossa omien päätöstemme lisäksi entistä vahvemmin kansainvälisten rahamarkkinoiden kehitys. Länsinaapureidemme asuntolainamarkkinoiden tapahtumista voi ennustaa suuntaa myös meille.

Hypon analyysi vallitsevasta kotimaisesta tilanteesta alkusyksyn asuntomarkkinoilla kohenee hieman, mutta jää kuitenkin selvästi miinukselle -147,5 pisteeseen (-14,75 %), koska suomalaista kansantaloutta koskevat suuret konkreettiset päätökset antavat edelleen odottaa itseään. Luottamuksen koheneminen on avainsana, joka avaisi monta lukkoa.

Suomen kehitys kulkee hiljalleen lähemmäs pohjoismaisia asuntolainamarkkinoita, joissa pitkistä asuntolainoista maksetaan pääasiassa vain korkoja. Kansallisena ylpeydenaiheena ollut lainojen poismaksu vähenee, koska kalliiden hintojen kasvukeskuksissa rahat eivät riitä sekä korkoihin ja lyhennyksiin että elämiseen. Toisaalta erityisesti Ruotsissa pyritään käynnistämään uudelleen lähes kokonaan kadonnutta asuntolainojen lyhennysten maksukulttuuria, jotta velkaantuminen pysyisi hallinnassa. Pohjoismainen malli löytynee näiden kahden kehityksen välistä kansallisten erityispiirteiden mukaisesti.

Metropolisoituminen ja eriytyminen jatkuvat

Ennusteiden mukaan kaupungistuminen jatkuu. Suomessa lähes miljoona ihmistä vaihtaa uuteen osoitteeseen vuosittain. Kaupunkien kasvu ja metropolisoituminen jatkuvat myös muissa Pohjoismaissa, vaikka esimerkiksi Ruotsissa kehitys onkin edennyt paljon meitä pidemmälle.

Suurissa kaupungeissa kauppa käy ja hinnat pysyvät korkeina. Ero erityisesti taantuviin paikkakuntiin kasvaa. Se näkyy myös asuntolainamarkkinoilla.

Suomen 100 miljardin euron asuntolainakannasta vasta noin kolmannes on rahoitettu katetuin eli vakuudellisin joukkovelkakirjoin. Kaikkien pohjoismaalaisten kotitalouksien noin 1 100 miljardin euron asuntolainakannasta vakuudellisin joukkovelkakirjalainoin katettu osuus on jo paljon suurempi, yli 700 miljardia euroa eli noin 65 prosenttia. Euroopan tasolla näiden joukkovelkakirjojen kokonaiskanta lähestyy jo 3 000:ta miljardia euroa.

On selvää, että kansainväliset sijoittajat tarkastelevat jatkossa entistä tarkemmin sitä, millaisia asuntoja ja kiinteistöjä rahoituslaitokset luotottavat. Vakuuden likvidiysvaatimusten mukaisesti toisten kohteiden riskit arvioidaan pienemmiksi ja toisten suuremmiksi. Rahoituslaitosten jälleenrahoituksen hinta vaihtelee myös sen mukaisesti, koska tie vie pelkästä talletus- tai bondirahoituksesta kohti monipuolisempaa rahoitusrakennetta. Suomalaiset pankitkaan eivät voi perustaa lainanantoon pelkästään talletusrahoituksen varaan. Markkinaehtoisen rahoituksen osuus kasvaa kaikilla – yhtiömuodosta ja koosta riippumatta.

Suomen kehitys kulkee hiljalleen lähemmäs pohjoismaisia asuntomarkkinoita, joissa pitkistä asuntolainoista maksetaan pääasiassa vain korkoja. Kansallisena ylpeydenaiheena ollut lainojen poismaksu vähenee, koska kalliiden hintojen kasvukeskuksissa rahat eivät riitä korkojen ja lyhennysten lisäksi muuhun elämiseen. Ruotsissa pyritään toiseen suuntaan, sillä siellä pyritään käynnistämään uudelleen asuntolainojen lyhennyskulttuuria, jotta velkaantuminen pysyisi hallinnassa. Poismaksukulttuuri ehti Ruotsissa kadota lähes kokonaan. Pohjoismainen malli löytynee näiden kahden kehityksen välistä kansalliset piirteet huomioiden.

Riskipainopolitiikassa yllättävä suunta

Pohjoismainen kehitys vie rahoituslaitoksia myös siihen suuntaan, että asuntolainojen riskipainoja pyritään nostamaan ja yhdenmukaistamaan erityisesti ns. sisäisten luottoluokituksen mallien sisällä. Ruotsissa haetaan niin viranomaisten kuin pankkialankin voimin malleja, joilla riskipainot kyetään nostamaan 20–25 prosentin tasolle. Samat toimet etenevät myös Tanskassa ja Norjassa.

Suomessa suunta on toinen. Markkinoiden mallioppilas on joutunut jopa yllättävään tilanteeseen. Konservatiivinen riskipainopolitiikkamme onkin kohta Pohjoismaiden liberaalisin. Keskimääräinen 10 prosentin tasomme on tuplasti kevyempi kuin muissa Pohjoismaissa.

Kaupungistuminen ja metropolisoituminen tarkoittavat sitä, että asiakkaiden väliset erot korostuvat. Samaan aikaan rahoittajapankkien välinen kilpailu laskee marginaaleja, Suomessakin viime vuoden marginaalihiipuista on tultu alas jo merkittävästi ja suunta jatkuu suurissa kaupungeissa.

Alhainen lyhentyvyyskulttuuri, alhaiset riskipainot, alhaiset marginaalit ja alhainen uusasuntotuotannon määrä kasvukeskuksissa ovat vauhdittaneet pohjoismaisten kotitalouksien asuntolainavelkaantumista usean vuoden ajan. Nyt tähän yhdistelmään on herätty. Yhdistelmä on pahimmillaan myrkkypilleri, joka voi heiluttaa koko Pohjoismaista pankkijärjestelmää. Vastaläkkeet ovat selvät: kohtuullisesti lyhentyvät asuntolainat, yhdenmukaiset riskipainot, terveet marginaalit sekä kysyntää paremmin vastaava kohtuuhintainen ja monipuolinen uusasuntotuotanto. Rohkeus toteuttaa tarvittavat muutokset puuttuu.

Asuntokauppa käy kaupungeissa, nyt on ostajan markkinat

Tunnelma suomalaisten kasvukeskusten asuntomarkkinoilla on odottava. Nyt on asunnonostajan markkinat, sillä vallalla on monia epävarmuutta voimistavia tekijöitä.

Suomi kamppailee heikentyvän työllisyysasteen ja kasvavan kestävyysvajeen kanssa. Suuryritysten yt-neuvotteluissa on yhä useammin siirrytty lomautuksista irtisanomisiin. Maan hallituksen kyky tehdä päätöksiä ennen tulevia vaaleja on kysymysmerkki ja eläkeneuvotteluissa syksy tuntuu kestävän. Kansainvälisiä suhteita rasittavat Ukrainan kriisin jatkuminen ja talouspakotteet.

Hypon analyysi vallitsevasta kotimaisesta tilanteesta alkusyksyn asuntomarkkinoilla kohenee hieman, mutta jää kuitenkin selvästi miinukselle -147,5 pisteeseen (-14,75 %), koska suomalaista

kansantaloutta koskevat suuret konkreettiset päätökset antavat edelleen odottaa itseään. Luottamuksen koheneminen on avainsana, joka avaisi monta lukkoa.

Minihallitusneuvotteluissa tehty päätös valtion väyläinvestointien sitomisesta kaupunkien tonttikaavoitukseen ja asuntotuotantoon on merkki siitä, että pääkaupunkiseudun ja Tampereen asuntomarkkinoiden rakenteellisia ongelmia pyritään viimein ratkaisemaan.

Kaikenlaisia uusia asuntoja pyritään saamaan nyt rakenteille, mutta nämä ratkaisut tuovat helpotusta aikaisintaan vuodesta 2016 eteenpäin. Tehdyt päätökset eivät lisäksi yksin riitä saamaan aikaan positiivista käännettä kasvukeskusten asuntomarkkinoilla, vaan tarvitaan myös luottamusta ja uskallusta tuottaa, ostaa ja korjata sekä rahoittaa asuntoja.

Luottamus ja uskallus ovat työllisyyskehityksen varassa, ja tulevan talven näkymät ovat epävarmat. Suomi kamppailee heikentyvän työllisyysasteen ja kasvavan kestävyysvajeen kanssa. Syksyä kohden suuryritysten yt-neuvotteluissa on yhä useammin siirrytty lomautuksista irtisanomisiin.

Valtion puolelta tarvitaan nyt ryhtiliikettä, jotta annetut lupaukset viedään kaikilta osin toteutukseen eduskuntavaalien läheisyydestä huolimatta. Mahdollinen valtion luottoluokituksen heikentyminen ei ainakaan kohentaisi asuntomarkkinoiden kaipaamaa luottamusta.

Keskimääräiset hinnat eivät kerro koko totuutta

Hypon näkemys kasvukeskusten asuntomarkkinoiden tulevaisuudesta on toistaiseksi neutraali ja odottava. Seuraavat kuukaudet kertovat paljon siitä, millaiseksi muodostuvat vuoden 2015 asuntomarkkinat.

Pääkaupunkialueella ja suurissa keskuskaupungeissa kysyntä jatkuu, koska ihmiset muuttavat taantuvilta paikkakunnilta kasvukeskuksiin ja kaupunkien sisäinen muuttoliike kasvaa. Uskoa oman tai sijoitusasunnon ostamiseen ihmisiltä löytyy, sillä rahoittajilta haetaan jatkuvasti lainapäätöksiä, vaikkei ostokohdetta ole vielä löytynyt. Kiinnostuksen kohteet vaihtelevat kuitenkin suuresti.

Asuntomarkkinoilla paras tilanne on dinkkuuntuneilla sinkuilla, jotka etsivät isompaa yhteistä asuntoa ja omistuksessa kummallakin jo pari pienempää suhteellisen velatonta asuntoa kasvakeskuksessa. He ovat markkinoiden voittajia tänä päivänä. Valinnanvaraa ja mahdollisuuksia riittää.

Keskimääräiset kauppahinnat tai keskimääräinen kysyntä ei kerro markkinoista todellista kuvaa. Pääkaupunkiseudulta ja suurista keskuskaupungeista löytyy markkinataskuja, joiden olemassaolo ei tilastoista aukene. Ne on vain tiedettävä.

Euroopan keskuspankin yllättävä päätös laskea ohjauskorkoaan ja lisätä muita toimia luo nyt pohjaa positiiviselle suunnanmuutokselle. Työpaikkojen lisääminen, uusasuntotuotannon kasvattaminen ja ihmisten luottamuksen parantaminen toisivat vakautta, jota kipeästi kaivataan kasvakeskuksissa. Suunnan kääntyminen ei ole kiinni rahoituksen saatavuudesta. Euroalueen

talouskehitys näkyy heti Suomen viennissä. Ukrainan kriisi on tällä hetkellä kuitenkin se suurin uhkakuva.

Suomen asuntomarkkinoilla suuri kuva on pysynyt ennallaan. Kaupungit vetävät väkeä, ja ihmiset tarvitsevat asuntoja. Jos uusien asuntojen rakentaminen ei lisääntynyt, paine kasvaa entisestään vanhoissa asunnoissa. Tarve kohdistuu kaikenlaisiin asuntoihin eli myös vuokra-, osaomistus- ja asumisoikeusasuntoja pitäisi rakentaa tarjolle huomattavasti lisää, jotta asuntomarkkinoidemme ennustettavuus ja monimuotoisuus säilyvät myös tulevaisuudessa. Asumisuran olisi hyvä voida kulkea näiden kaikkien asunnonhallintamuotojen kesken jouhevasti. Vuokralta omistusasuntoon ja omistusasunnosta vuokralle oman tilanteen mukaisesti.

Suomessa pankkimarkkinoiden eriytyminen jatkuu

Asuntolainojen marginaalit laskevat rahoittajapankkien kovan kilpailun johdosta pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa. **Kysymykset siitä, kuka, missä ja millainen kohde, määräävät lainaehdot ja lainamarginaalin.** Marginaalihaarukka pysyy leveänä, mutta pääkaupunkiseudulla ja Tampereella voidaan neuvotella jo nolalla alkavista marginaaleista. Lainanhakijan yksilöllinen maksukyky ja vakuudet sekä paikkakunnan yleiset näkymät ratkaisevat yhä useammassa tapauksessa lainamarginaalin suuruuden ja muut lainaehdot.

Oman hankkeen realistisuus eli oikeankokoinen ja -hintainen asunto, omien taustojen vahvistaminen sekä hyvä valmistautuminen lainakeskusteluun pankkien kanssa ovat ratkaisevan tärkeitä. Kannattaa miettiä myös omaa ennustetta siitä, miten tilanne muuttuu 10–15 vuodessa ja kysyä tulevaisuutta koskevia näkemyksiä myös pankin lainaneuvottelijalta. Pankki ei voi mennä välittäjän selän taakse tässä asiassa.

Ensiasunnon ostajilla korostuvat ASP-ennakkosäästöt, vanhempien rooli ja lisävakuudet.

EKP:n tuoreen päätöksen mukana markkinakorot laskevat yhä jonkin verran, ja ennen kaikkea ne pysyvät toistaiseksi kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla. Oman rauhallisen yöunen vuoksi lähes olemattomaan korkotasoon ei kuitenkaan saa tuudittautua.

Stressitesti viranomaisten ohjeiden mukaisesti kuuden prosentin korkotasolla ja 20–25 vuoden laina-ajalla kannattaa tehdä ja peilata testin tulokseen omaa elämäntilannettaan. Eli jos kuuden prosentin korolla tulisi vaikeuksia selvittää, hanke on omiin resursseihin nähden liian suuri ja/tai kohde liian kallis. Jos taas laskelma näyttää kovin helpolta, niin laina-aikaa kannattaa lyhentää. Sillä tavoin saa rakennetuksi luontaisen puskurin, ja pahinta mitä voi tapahtua on se, että asunnosta tulee velaton suunniteltua nopeammin.

Ylivelkaantumisen välttämiseksi voi tehdä yksinkertaisen happotestin: Pystytkö maksamaan kaikista veloistasi vähintään korot, jos jätät työttömäksi tai työkyvyttömäksi? Jos et, niin vähennä

velkojasi ylimääräisin lyhennyksin ja jos kyllä, niin jatka velkojesi lyhentämistä samalla tavalla. Nyt on alivelkaantumisen aika. Ylivelkaantuminen on out.

On hyvä huomata, että ASP-järjestelmä antaa ensiasunnon ostajille automaattisen suojan korkojen nousun varalta. Sen rinnalla oikeus ansiosidonnaiseen työttömyysturvaan työttömyyskassan jäsenenä pidentää kykyä maksaa korkoja. Molemmat ovat tärkeitä, jotta saa jatkaa asumista omassa kodissa myös vaikeuksien pitkittyessä. Lisäksi on hyvä harkita myös muita lisäturvaa antavia tuotteita.

Missään tapauksessa ei pidä ajautua kahden velkaisen asunnon loukkuun. Ensin vanhan asunnon myynti, sitten pankista sitova luottopäätös uuden asunnon rahoittamiseen ja vasta sen jälkeen allekirjoitus sitovaan ostositoumukseen.

Johtopäätökset markkinatilanteesta

Pääkaupunkiseudun ja kasvavien kaupunkien ongelmat syvenevät, jos uusien asuntojen tuotantoa ei saada lisättyä. Muuttoliike jatkuu eli ihmisten tarve asunnoista kasvaa entisestään.

Rakentaminen on alavireistä, joten uusien asuntojen tarjonta supistuu ja kysyntäpaine siirtyy vanhoihin asuntoihin. Muualla Suomessa jatkuu asuntovarallisuuden kaupallisen arvon tasainen alentuminen. Paikalliskasvukeskukset vähenevät, taantuvien paikkakuntien määrä kasvaa.

Väki muuttaa työn perässä metropolialueelle ja isoihin kasvukeskuksiin. Se eriyttää asuntomarkkinoita, eikä ennusteissa loppua näy. Kehitys on samanlainen kaikissa Pohjoismaissa. Suomi ei ole immuuni kaupungistumiselle. Päinvastoin. Suomesta puuttuneita luontaisia perusteita koko maan kattavalle yhdyskuntarakenteelle on ylläpidetty tukitoimin 60 vuotta. Nyt nämä toimet ovat monella tapaa tulossa tiensä päähän. Tilanteeseen on herättävä.

Metropolialueen asunnoissa on laaja hintahaarukka. Jos halutusta asunnosta ei päästä hintasopuun, löytyy varmasti ajan kanssa toinen vaihtoehto. Kalliista asunnoista Helsingin seudulla ei ole minkäänlaista pulaa. Katse kannattaakin suunnata kantakaupungin sijasta lähialueille ja lähiöihin. Järkitrendi on päivän sana.

- Asuntoa vaihdettaessa ensin vanhan velkaisen myynti, sitten vasta uuden hankinta.
- Tinkimisvaraa löytyy lähes kaikista asuntotyypeistä.
- Hyvin hoidetuista ja teknisesti hyvässä kunnossa olevista rivi- ja kerrostalokohteista kannattaa tinkiä rohkeasti 5–10 prosenttia pyyntihinnasta – heikommin hoidetuista ja teknisesti huonossa kunnossa olevista kohteista on tingittävä enemmän ja valmistauduttava myös huolehtimaan korjaustoimista.
- Entistä harvempi ostajista on niin ”kätevä käsistään”, että tienaisi itselleen korjaamalla kohteen omin voimin – varsinkin kun korjaamisen säännöt ovat aiempia vuosi vaativammat. Kannattaa olla inhorealisti tässä kohtaa.
- Oman hankkeen realistinen talousarvio ja varautuminen kalliimpiin asumiskustannuksiin ovat tärkeitä.

- Korot ovat lähes olemattomat, joten asuntolainan kuukausimaksut on hyvä käyttää lainan nopeaan lyhentämiseen. Korkojen muutokseen on aina syytä varautua itselle sopivalla tavalla.

Suosituksia asunnon ostajalle

On syytä tarkasti ja huolellisesti suunnitella uuden osto / vanhan myynti sekä samalla kilpailuttaa kaikki pankkipalvelut asuntolainan rinnalla asuntolainakeskusteluun hyvin huolellisesti valmistautuen. Erityisesti kasvukeskuksissa rahoittajapankkien kilpailu kiristyy, joten oman hankkeen tarkka miettiminen voi tuottaa edullisen lopputuloksen. Asuntolainaa kannattaa kysyä useasta pankista ja vaatia pankin edustajalta todennettua itsenäistä ja riippumatonta näyttöä myös asuntokauppaosaamisesta (esim. LKV). Pankki ei voi mennä välittäjän selän taakse.

Asuntolainasuhde kestää usein pidempään kuin avioliitto. Pidä se mielessä.



Neuvo 1: Varo kahden asunnon loukkua



Neuvo 2: Varmista rahoitus ennen kuin sitoudut uuden ostoon

Hypon analyysi

Hypon asuntomarkkina-analyysin keskeiset muuttajat

1. Kysyntä / tarjontatilanne
2. Korkotaso: kokonaiskorko ja marginaalitaso + korko-odotukset
3. Asuntojen hintataso, nimellinen ja reaalinen (suhteessa tuloihin)
4. Muut tekijät kuten työttömyys, verotus, laina-ajat, rahoituksensaataavuus, vakuusarvostus, tukijärjestelmät, kuluttajien odotukset/käyttätyminen ym.

Kysyntä / tarjonta: painoarvo 40 %

- Asuntomarkkinat ovat epävarmuuden oloissa jäähtyneet, mutta ”ketkuttelevat” edelleen erityisesti kasvukeskuksissa. Nopeaa muutosta parempaan tai huonompaan ei ole näköpiirissä ainakaan kasvukeskuksissa. Tuoreet jätti-investointipäätökset pk-seudun ja Tampereen liikenneinfraan kytkettyinä asuntotuotantoon ovat kuitenkin pitkään odotettu konkreettinen lupaus paremmasta. Kaikenlaisten uusien asuntojen tuotantomääriä pyritään nyt kasvattamaan selvästi aiemmasta. **Tämä näkyy markkinoilla kuitenkin aikaisintaan vuodesta 2016 lähtien edellyttäen, että kaikki asuntotuotantoketjun osaset nyt aktivoituvat ja huolehtivat omasta osuudestaan.**
- Tarvitsemme velattoman likvidin, hyväkuntoisen asuntovarallisuuden kasvattamista eli asuntolainojen ja muiden asuntovakuudellisten lainojen lyhentämistä, kysyntää vastaavaa uusasuntotuotantoa ja korjausrakentamista ensisijaisesti pk-seudulle ja Tampereelle sekä muihin kaupunkeihin. Tarjonnan lisäys ja korjaustoimet on kohdennettava sinne, missä voidaan suurella varmuudella olettaa olevan monipuoliset ja toimivat asuntomarkkinat myös 10–15 vuoden aikajänteellä. **Nyt tähän vaatimukseen on vihdoin vastattu, mutta yhtään asuntoa ei ole vielä tuotettu. Kokonaisuus on kuitenkin nytkähtänyt yhden merkittävän askeleen oikeaan suuntaan.**
- Epävarmuuden oloissa kaikenlaisten asuntojen tuotanto on jäänyt jälkeen tavoitetasoista ja uusien myymättömien asuntojen määrä on selvästi kasvanut pk-seudulla – **kasvukeskusten perusongelma on uusien asuntojen liian korkea hintataso suhteessa asunnonostajien ostokykyyn ja -haluun.**
- Asunnon myyntiä ja ostoa sekä luottopäätöksiä harkitaan tarkkaan – asuntokaupan ketjut ovat pitkiä ja kuntarajatkin ylittäviä – **vaikeinta on myydä vanha ja huonokuntoinen omakotitalo taantuvalta paikkakunnalta ja löytää omaan maksukykyyn nähden sopivan hintainen uusi kerros- tai rivitaloasunto kasvakeskuksesta.**
- Euron kriisi ei ole väistynyt, mutta pohjakosketus tuntuu olevan takana – huomio on siirtynyt Etelä-Euroopasta kestävyysvajeen, velkaantumisen ja kilpailukykyongelmien kanssa kamppailevaan Suomeen. Ukrainan kriisi ja talouspakotteet ovat arvaamaton tekijä. Suomessa hallituksen kyky tehdä päätöksiä ennen eduskuntavaaleja on kysymysmerkki. **Talous- ja valtopoliittinen epävarmuus jatkuu.**

Vaikutus markkinoihin -4 (edellisellä neljänneksellä Q2/2014 vaikutus oli -5)

Korkotaso: painoarvo 35 %

- Korkoelvytys on viety jo lähes ”tappiin saakka” ja lisätoimia valmistellaan. EKP laski yllättäen ohjauskorkoan ja päätti lisätoimista. Tämä on laskenut markkinakorkoja selvästi: nyt 12 kk euribor 0,35 % ja 6 kk 0,19 %. Tasot ovat superalhaiset kun muistaa, että vuonna 2008 asuntolainojen yleisin viitekorko 12 kk euribor oli korkeimmillaan 5,39 %. Primekorot ovat näihin nähden edelleen ”katossa”. **Tämä osoittaa selvästi, että kuinka ongelmallisia primekorot ovat asuntolainojen viitekorkona.**
- Finanssialan lisäsäätelyn ja kannattavuusvaatimusten vaikutukset on nyt varsin kattavasti tiedossa ja konkreettisesti myös arvioituna. Luottojen ja muiden pankkituotteiden ehdot ja hinnat ovat jatkossa aiempaa selvemmin asiakas- ja paikkakuntaehtaisia. Asuntolainojen marginaalihaitari on pysyvästi leveä 1,00–2,00 prosenttia, mutta taloustilanteen parantuessa se kapenee kasvukeskusten sisällä. **Erot eri paikkakuntien välillä ovat tulleet jäädäkseen. Kasvukeskuksissa saa paremmat tarjoukset sekä lainoista että talletuksista. Kilpailu asuntolaina-asiakkaista vähenee kasvukeskusten ulkopuolella. Talletusasiakkaista sen sijaan kilpaillaan koko maan tasolla jatkossa aiempaa tiukemmin. Pankit eivät voi jatkossa laskea toimintaansa lähes nollakorkoisen talletusvarainhankinnan varaan. Varat siirtyvät nopeasti parempituottoisiin lähteisiin kätevästi sähköisten kanavien yli.**
- Talletuskilpailun rinnalla kaikkien pankkien varainhankinta myös kansainvälistyy koosta ja yhtiömuodosta riippumatta. Uudessa pankkisäätelyssä lisättävä sijoittajavastuu nostaa sijoittajan tuottovaatimuksia, jolloin pankkien varainhankintakustannukset nousevat ja se näkyy luottojen hinnoittelussa. **Hyvät pankit hyvien kasvunäkymien kera saavat rahoitusta edullisemmin. Huonot pankit heikkojen kasvunäkymien kera maksavat rahoituksestaan enemmän. Kilpailu kasvukeskuksissa kiristyy ja kohdistuu erityisesti maksukykyisiin ja likvidit vakuudet omaaviin asiakkaisiin.**
- **Edessä on tilanne, jossa kasvukeskuksen maksukykyinen asiakas saa erittäin hyvillä vakuuksilla lainaa jopa alle 1 prosentin marginaalilla, ja taantuvan paikkakunnan heikomman maksukykyyn omaava asiakas epälikvideillä vakuuksilla joutuu maksamaan lainastaan jopa yli 2 prosentin marginaalia, jos ylipäättänsä saa lainaa.**
- Kun suurin osa marginaalista menee varainhankinnan ja sääntelyvaatimusten katteeksi, pysyy lainaaminen itsessään heikosti kannattavana liiketoimintana – varsinkin alhaisten markkinakorkojen aikana. **Osa pankeista voi miettiä asuntolainaamisen merkittävää supistamista tai ryhtyy lainaamistoiminnan merkittäviin tervehdyttämistöimiin. Tämä näkyy konttoriverkoston karsimisena ja erityisesti paikallisten pankkien fuusioitumisena.**
- Marginaalien nousun lisäksi sääntely on tervehdyttänyt omarahoitusosuusvaateita ja lyhentänyt laina-aikoja. Se kaventaa asunnonostajien ostokykyä – **erityisesti ensi kertaa omistusasuntomarkkinoille tulevilla asiakkailla. Vanhempien taloudellisen aseman merkitys on kasvanut. Tämän vuoksi ASP-järjestelmää tulisi kehittää niin, että antaa kaikille ensiasunnon ostajille taustastaan riippumatta mahdollisuuden valita omistusasuntopolku – jos niin haluaa. ASP-järjestelmän alaikäraja tulisi laskea 18 vuodesta 15 vuoteen.**
- Asuntolainaamisen reaalihintana on kuitenkin edelleen Euroopan edullisimmalla tasolla – erityisesti pk-seudulla ja Tampereella – mutta suunta on vahvasti eriytyvä ja ehdot kiristyvät varsinkin kasvukeskusten ulkopuolella. **Pankkitoiminta kaupungistuu. Kaupunkilainen asuntolaina-asiakas ei suostu subventoimaan taantuvan**

paikkakunnan asuntolaina-asiakkaan saamia marginaalitarjouksia, eikä taantuvan paikkakunnan talletusasiakas suostu puolestaan subventoimaan kaupunkilaisten saamia talletustarjouksia. Paikkakunta- ja pankkiuskollisuus joutuu testiin, erityisesti kasvukeskusten ulkopuolella.

- Asuntolaina-asiakkaiden maksukyvyyn stressitestilaskelmissa käytetään vakiintuneesti 6 prosentin kokonaiskorkotasoa. Nykyisessä korko- ja toimintaympäristössä olisi hyvä miettiä tuon tason alentamismahdollisuuksia. **Uusi taso voisi olla 5 prosenttia. Se olisi edelleen konservatiivinen, mutta ajassa elävä.** Tärkeintä on kuitenkin huolehtia siitä, että suomalaisten sääntillinen lainojen lyhennyskulttuuri säilyy tulevaisuuden paineista huolimatta.

Vaikutus markkinoihin +7,5 (edellisellä neljänneksellä Q2/2014 +7,0)

Asuntojen hintataso: painoarvo 15%

- Kasvukeskuksissa ja niiden liepeillä asuntoaloitukset ovat jääneet jälkeen tavoitetasoista heikkojen talousnäkymien vuoksi. Erityisesti pienten, uusien ja vanhojen asuntojen hintataso pysyy korkeana, koska markkinamekanismi ohjaa kysynnän niihin – ”Tukholman tauti” jyllää Helsingin metropolialueella ja ”Helsinki-syndrooma” muissa kasvukeskuksissa. **Tuoreet liikenneinfrapäätökset ovat lupaus paremmasta, mutta vaikuttavat vasta vuodesta 2016 eteenpäin.**
- Puute kasvukeskusten kohtuuhintaisista uusista perhe-asunnoista ja pienistä asunnoista ei helpotu – **vanhat kolmiot ja neliöt ovat alkaneet kiinnostaa, myös rivitaloasuntojen suhteen on pientä ”pöhinää” aistittavissa.**
- Omakotitalomarkkinat ovat suurten murrosten edessä. Suurin osa omakotitaloista on tulevaan kysyntään nähden väärässä paikassa. Lisäksi ne ovat vanhoja ja niiden korjaustarve on iso tuntematon tekijä. Koko suomalaisen asuntokannan korjaustarpeen (korjausvelka) arvioidaan olevan luokkaa 20 miljardia euroa. Tästä valtaosan n. 12 miljardia euroa arvioidaan kohdistuvan omakotitaloihin. **Tätä taustaa vasten omakotitalojen tekniseen kuntoon liittyviä sääntelymääräyksiä tulisi pikemminkin kiristää kuin helpottaa. Vähimmäistaso on se sama mitä kerros- ja rivitaloasunto-osakeyhtiöiltä vaaditaan.** Maaseudun ”mummonmökki” ovat asia erikseen.
- Asuntorahastojen toiminta on pitänyt osaltaan uudisasuntotuotantoa käynnissä. Tämä antaa puolestaan tilaa muille toimijoille vanhojen asuntojen kaupassa – se on hyvä asia muun muassa ensiasunnon ostajien ja pienempää asuntoa etsivien senioreiden kannalta. Samaan suuntaan vaikuttaa muiden asuntosijoittajatahojen aktiivisuuden jääntyminen – varsinkin korjausvelkaisten asunto-osakeyhtiöiden kohdalla. **Asiansa hyvin ja pitkäjänteisesti hoitaneet asunto-osakeyhtiöt korjaavatkin nyt potin.**
- Kasvukeskuksissa vanhojen asuntojen hinnat – asuntotyypistä ja asuinalueesta riippuen – pysyvät korkealla uusien asuntojen kroonisen alitarjonnan vuoksi. Asuntoyhtiöissä jo tehtyjen remonttien rahoitusratkaisujen tarkat ehdot ja jäljellä olevan korjaustarpeen ottaminen huomioon ovat erittäin tärkeä asia. **Isännöitsijöiltä on vaadittava ajantasaiset tiedot ja näkemykset tulevasta. Isännöitsijä on monella tapaa asunto-osakeyhtiön keulakuva. Hyvä isännöitsijä on palkkansa ansainnut. Huono tulee hyvin kalliiksi.**
- Kuluttajan asunnonostokyvyn ja -halun heikentyessä luottamus tulevaan on edelleen epävarmalla pohjalla ja näkymät ovat ”turtuneet” mollivoittoisiksi – tämä voi olla edelleen arvaamaton tekijä, vaikka pieniä piristymisen merkkejä pyritäänkin siellä täällä

näkemään. **Työllisyyskehitys ratkaisee sen mihin suuntaan asuntomarkkinat kasvukeskuksissa kehittyvät tulevan talven aikana.**

- Ratkaisun avain pitkällä aikavälillä on asumisen sääntely- ja tukikuplan määrätietoinen puhkaiseminen **normi- ja tukisavotan** avulla. On löydettävä hallitus- ja oppositiorajat ylittävä asuntopoliittinen kokonaisnäkemys pitkälle tulevaisuuteen nähden, kaavoitettava lisää maata asuntotuotantoon siellä missä asukasmäärät kasvavat, saatava joustavuutta, innovaatioita ja kilpailua kaupunkiasuntotuotantoon sekä huolehdittava terveen asuntolainoituksen, korjausrakentamisen rahoittamisen ja RS-rahoituksen edellytyksistä. **Tärkeä suomalaiseenkin asuntorahoitukseen liittyvä asia on asuntolainojen, asunto-oy-lainojen ja rs-lainojen riskipainot. Riskipainojen tulisi olla samalla tasolla kaikissa pohjoismaissa.**
- Muualla Suomessa hintataso on kääntynyt asuntotyyppistä ja asuinalueesta riippuen hitaaseen, mutta pysyvään liukuun – paitsi todennäköisissä sote- ja kuntauudistuksen voittajakunnissa, joissa on edessä ”Helsinki-syndrooman” pahentuminen, **epävarmuus sote- ja kuntauudistuksen jatkosta jarruttaa tarvittavia paikallisia asuntotuotantoratkaisuja. Muutto taajamiin takkuu muuallakin Suomessa.**
- Puoluerajat ylittänyt sote-ratkaisu luo kuitenkin yhden tärkeän pohjan tulevaisuuden asuntomarkkinoille. Ne rakentuvat valtaosin pk-seudun ja Tampereen sekä muutaman muun ison kaupungin varaan. Päätetyt liikenneinfrainvestoinnit vahvistavat puolestaan pk-seudun metropolialueen ja Tampereen ongelmien ratkaisumahdollisuuksia. **Kokonaisuus on nytkähtänyt ison askeleen eteenpäin, mutta päätösten konkreettiset vaikutukset näkyvät asuntokaupassa ja asuntojen hinnoissa vasta myöhemmin.**

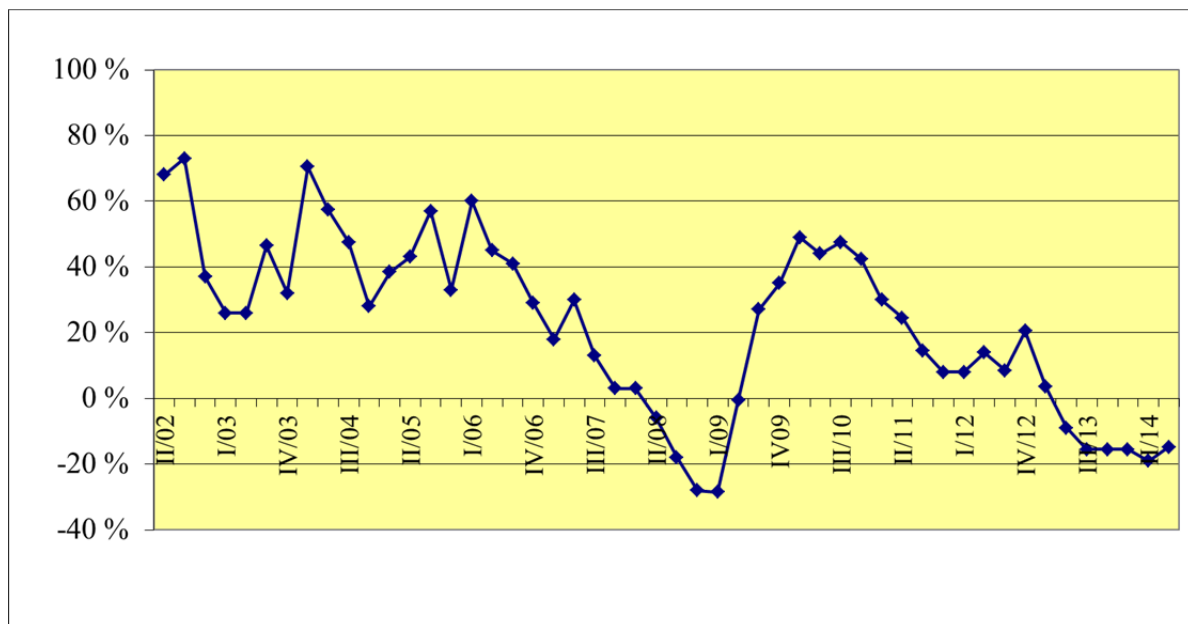
Vaikutus markkinoihin -10,0 (edellisellä neljänneksellä Q2/2014 -10,0)

Muut tekijät: painoarvo 10 %

- Talouskasvua ei ole saatu aikaan – tarvittava päätöksenteko on jumiutunut eduskuntavaalien läheisyyden vuoksi. Ainoa valopilkku on pk-seudun ja Tampereen liikenneinfrastruktuurihankkeet. Muut vieläkin merkittävämmät päätökset - eläkeuudistus, kestävyysvaje ja kilpailukyky - antavat edelleen odottaa itseään. **Epäonnistuminen näiden päätösten tekemisessä voi viedä maton myös asuntomarkkinoiden alta.**
- Ukrainan kriisi on avoin haava kansainvälisissä suhteissa. Inhimillisen hädän lisäksi pakotteet ja vastapakotteet uhkaavat vakavasti työllisyyttä ja talouskasvua.
- Työn ja palveluiden tarjonta keskittyy kasvukeskuksiin, mutta asumisen järjestyminen on ongelma – huonoille taloudellisille ajoille luontaisen muuttovirran pidättelyvaikutus on kyseenalaistettu asuntomarkkinoiden eriytymisen vuoksi – osalle työn perässä muuttavista vanha asunto on ”pallo jalassa” – **kasvukeskuksessa on edessä alivuokra-asuntoputki, vaikka toiveet olisivat oman vuokra- ja omistusasumisen puolella.**
- Omistusasumista ja asuntovelan ottamista kohdellaan edelleen ei-toivottavalla otteella, mutta kohtuuhintaisia vuokra-asuntovaihtoehtoja ei kyetä saamaan aikaan – ei ainakaan ilman erilaisten suorien ja piilotukimuotojen käyttämistä – erilaiset tuet valuvat vuokrahintoihin ja erilaiset vähennykset vähentävät verotuottoja. Tarvitsemme kaikenlaista asumista, jotta kaupungistumisen haasteet ovat hallinnassa. **Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen monimuotoisuus ja tasapuolinen kohtelu on avain kaupungistumisen hallintaan.**

- Asuminen on järjestettävä. Ratkaisua haetaan kantakaupungin ulkopuolelta, hyvämaineisista lähiöistä ja "pendelöintialueilta". Järkitrendistä on tullut uusi muotitrendi pakon sanelemana. Asuntosijoittajat puolestaan etsivät parempia tuottoja. Tulevaisuuden haasteena on alueiden leimaantumislmiön voimistuminen – lähiöiden eriytyminen on hiipivä, mutta jatkuvasti voimistuva ilmiö.
- Rahoituksen saatavuus on ollut talouskasvun ja asumisen järjestämisen lisäjarru – uusi normaali – on tärkeätä pitää suomalainen asuntolainajärjestelmä terveenä mutta käynnissä ja kasvussa. Sopeutuminen uusiin pelisääntöihin on vienyt aikansa, mutta kannattaa pitkällä aikavälillä. Asuntorahoituksen lisäkirstykseen ei ole enää tarvetta. Tarvitsemme lisää hyväkuntoisia asuntoja kasvukeskuksiin ja niiden tuottamisen ja ostamisen sekä korjaamisen rahoittamista.
- Asumisen suhteellinen kallistuminen pakottaa vähentämään muuta kulutusta. Se on jo hidastanut talouskasvun aikaansaamista entisestään. Trendi näyttää jatkuvan. Suomalainenkin asuntolainajärjestelmä joutuu katsomaan itseään tulevaisuuden peiliin. **Edessä on isoimpana kysymyksenä se, kuinka turvata suomalaisen asuntolainajärjestelmän tärkein ominaisuus – sääntillinen lyhennyskulttuuri.**

Vaikutus markkinoihin -10,0 (edellisellä neljänneksellä Q2/2014 -8,5)



Hypon Kuumemittari Q3/2014

Hypon analyysi vallitsevasta markkinatilanteesta kohenee hieman ylöspäin, mutta jää kuitenkin selvästi miinukselle -147,5 pisteeseen (-14,75 %), koska suomalaista kansantaloutta koskevat suuret päätökset antavat edelleen odottaa itseään. Luottamus kasvukeskusten, erityisesti pk-seudun ja Tampereen asuntomarkkinoiden rakenteellisten ongelmien ratkaisun osalta on herätetty päätettyjen liikenneinfrastruktuurihankkeiden avulla. Ne eivät kuitenkaan yksin riitä saamaan aikaan positiivista käännettä kasvukeskusten asuntomarkkinoilla. Tarvitaan myös luottamusta ja uskallusta tuottaa, ostaa ja korjata sekä rahoittaa asuntoja. Luottamus ja uskallus ovat työllisyyskehityksen varassa ja lähitulevaisuuden näkymät kiikun kaakun. Hypon näkemys kasvukeskusten asuntomarkkinoiden tulevaisuudesta on kuitenkin toistaiseksi neutraali ja odottava. Seuraavat kuukaudet kertovat paljon siitä, millaisiksi muodostuvat vuoden 2015 asuntomarkkinat.

Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi, since 2002

- Analyysi kuvaa kasvukeskusten asuntomarkkinatilannetta niihin keskeisesti vaikuttavien tekijöiden avulla
- Hypo julkistaa näkemyksensä vähintään neljännesvuosittain
- Kunkin osatekijän painoarvo ja analyysi perustuu Hypon asuntomarkkina-asiantuntijoiden näkemykseen

Asuntomarkkina-analyysiä on julkaistu neljä kertaa vuodessa kesäkuusta 2002 lähtien (Q2/2002). Tämä on Hypon 50. asuntomarkkina-analyysi. Käynnissä on siis jo toinen vuosikymmen.

Hypon tilanneanalyysin ominaisuudet

- Analyysin neljä eri osatekijää arvioidaan asteikolla +10 – -10. Kunkin osatekijän painoarvot voivat muuttua markkinatilanteen muuttuessa
- Analyysi kuvaa asuntomarkkinoiden tämänhetkistä tilaa kasvukeskuksissa. Se ei kerro vastausta siihen, onko asunnon ostaminen/myynti juuri nyt järkevää, vaan antaa asuntomarkkinoilla toimiville kuvan ympäristöstä, jossa toimitaan
- Analyysi ei ole kansantaloustiedettä vaan kansan taloustietoa eli tärkeää tietoa niille kansalaisille, jotka aikovat toimia asuntomarkkinoilla



Kun ”jälkikäteissästä” itselleen aktiivisena työssäoloaikana asuntolainalla omaisuutta, oman asunnon, voi sitä hyödyntää eläkepäivinä. Toisin kuin Ruotsissa ja Tanskassa, joissa asuntolainojen kuoletusajat ovat yleisesti 100–200 vuotta. Onko parempaa eläkesäästövinkkiä?

Ari Pauna, toimitusjohtaja
Puhelin (09) 228 361 tai 050 3534 690

Hypo - Parempaan asumiseen. Turvallisesti.
www.hypo.fi

Suomen Hypoteekkiyhdistys on Suomen vanhin valtakunnallinen ja yksityinen luottolaitos, perustettu 1860. Hypo-konserni on kaikista pankki- ja vakuutusyhtiöistä riippumaton, jäsentensä omistama keskinäinen yhtiö, joka toiminnassaan on erikoistunut pelkästään asuntorahoitukseen. Konserniin kuuluu myös vuonna 2002 perustettu talletuspankki, Suomen AsuntoHypoPankki Oy.

Osavuositarkastuksen 30.6.2014 mukaan Hypo-konsernin tase oli 1,29 miljardia, ydinvakavaraisuus 14,3 %, luottokanta 1,07 miljardia euroa, talletukset 379 miljoonaa euroa, järjestämättömät luotot 0,18 % ja liikevoitto 3,7 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on noin 24 000.