



Hypon asuntomarkkinoiden tilanne-analyysi Q2/2014

Asuntomarkkinat kasvukeskuksissa
huhti–kesäkuu, 4.6.2014



Jalat maahan ja jäitä hattuun asuntomarkkinamurroksessa

Hypon analyysi vallitsevasta tilanteesta asuntomarkkinoilla heikkenee hieman -190 pisteeseen (-19,0 %), koska positiiviset näkymät antavat odottaa itseään edelleen. Eräät positiiviset merkit tulevasta ovat vielä "hentoja kuiskauksia" paremmasta. Rakennuslupien määrän kasvu, asuntolainakannan kääntyminen kasvuun, asuntosijoittamisen jäähtyminen ja korkotason pysyminen alhaisena antavat aiheen kysyä olisiko edessä asuntoa omaksi kodiksi ostavien markkinat.

Markkinaosapuolet eli asunnonostajat ja -myyjät, rahoittajat, rakennuttajat ja rakentajat ovat jatkaneet sopeutumistaan asuntomarkkinoiden murrokseen. Kasvukeskusten ja taantuvien paikkakuntien eriytyminen jatkuu, segregatio voimistuu pääkaupunkiseudulla ja asuntotuotanto jää jälkeen tavoitteista. Kasvukeskuksissa asuntovelkaannutaan ja taantuvilla paikkakunnilla asuntoköyhdytään. Juopa omistusasumisen ja vuokra-asumisen välillä syvenee, vaikka sitä pitäisi kuroa umpeen edistämällä eri asumismuotojen tarjontaa. Samoin kasvaa juopa asuntoköyhdyntymisen ja asuntovaurastumisen välillä.

Suomen taloudessa riittää edelleen ongelmia. Kansalaisten verotus kiristyy, ostovoima heikkenee, palkankorotukset jäävät alhaisiksi ja irtisanomiset uhkaavat. Maailmantilannetta uhkaava Ukrainan kriisi luo varjoa kansainvälisiin suhteisiin, eurovaalitulokseen sopeutuminen ja eduskuntavaalit hidastuttavat asuntomarkkinoiden kannalta kipeästi tarvittavien päätösten tekemistä ja toteuttamista.

Markkinaepävarmuutta lisää se, että asuntolainan hoitaminen voi muuttua vaikeammaksi yhä useammalle. Irtisanomispaketit ja ansiosidonnainen työttömyysturva ovat antaneet suojaa, mutta laajoista yt-kierroksista alkaa olla niin paljon aikaa, että välitilan suvantovaihe päättyy. Maksuvaikeuksien kierre voi uhata kykyä hoitaa asuntolainoja säntillisesti, vaikka korkotaso on ennätysalhaisella tasolla. Pakkomyyntien määrä ei ole kuitenkaan lisääntynyt.

Asuntolainojen marginaalit ovat leventyneet 1,00–2,00 prosenttiin. **Lainamarginaalin määräävät kysymykset siitä, kuka, missä ja millainen kohde.** Lainanhakijan yksilöllinen maksukyky ja vakuudet sekä paikkakunnan yleiset näkymät ratkaisevat yhä useammassa tapauksessa lainamarginaalin suuruuden ja muut lainaehdot.

Näissä oloissa nousevat yhä tärkeämmiksi oman hankkeen realistisuus eli oikeankokoinen ja -hintainen asunto, omien taustojen vahvistaminen sekä hyvä valmistautuminen lainakeskusteluun pankkien kanssa.

Ensiasunnon ostajilla korostuvat ennakkosäästöt, vanhempien rooli ja lisävakuudet.

Korot pysyvät vielä toistaiseksi kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla, mutta alhaiseen korkotasoon ei missään tapauksessa saa tuudittautua. Stressitesti kuuden prosentin korkotasolla ja 20–25 vuoden laina-ajalla kannattaa tehdä ja testin tulokseen on syytä myös uskoa. 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 lyhennä velkojasi 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.

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

Johtopäätökset markkinatilanteesta

Asuntomarkkinoiden valuvika rasittaa edelleen kaikkia markkinaosapuolia, koska vallalla on krooninen epätasapaino asuntojen kysynnän ja tarjonnan välillä. Valuvikaan on toki herätty, mutta on entistä selvempää, ettei tämän hallituksen aikana saada aikaan päätöksiä, jotka toisivat nopeasti helpotusta tilanteeseen.

Pääkaupunkiseudun ongelmat muuttuvat yhä vaikeammiksi. Uusien pienten asuntojen ja kohtuuhintaisten perheasuntojen tarjonta on niukkaa, ja kysyntäpaine on vanhoissa asunnoissa.

Muualla Suomessa jatkuu asuntovarallisuuden arvon hidas, mutta tasainen alentuminen. Paikalliskasvukeskukset vähenevät ja taantuvien paikkakuntien määrä kasvaa. Väki pyrkii muuttamaan työn perässä metropolialueelle ja isoihin kasvukeskuksiin, mikä voimistaa kahtiajakautumista. **Sanat "Isojako" ja "Uusjako" kuvaavat hyvin näitä tämän ajan ilmiöitä.**

Metropolialueen asunnoissa hintahaarukka on hyvin laaja. Jos halutun asunnon hinnasta ei päästä sopuun, on syytä kääntää katseet toisaalle – toiseen asuntoon tai toiselle alueelle. **Markkinat ovat päivä päivältä enemmän ostajan puolella.**

Isoista ja kalliista asunnoista Helsingin seudulla ei ole minkäänlaista pulaa. Järkevää on katsella laajasti ympärilleen. Kantakaupungin vetovoima pysyy, mutta rinnalle nousevat hyvämaineiset lähiöt ja radanvarsi. Siellä samalla rahalla on tarjolla enemmän neliöitäkin.

- Asuntoa vaihdettaessa on aina ensin laitettava vanha myyntiin, sitten vasta hankittava uusi.
- Oma hanke on syytä miettiä kiihkotta ja realistisesti. Varautuminen nykyistä kalliimpiin asumiskustannuksiin ja selvästi korkeampiin korkoihin takaavat tulevaisuutta. Stressitesti kuuden prosentin korkotasolla ja 20–25 vuoden laina-ajalla on järkevää.
- Nyt kun korot ovat lähes olemattomat, asuntolainan kuukausimaksuilla on syytä lyhentää lainaa, ei kasvattaa kulutusta lyhennysvapaiden avulla. **Alivelkaantuminen on hyvästä, ylivelkaantuminen poissa muodista.**

Suosituksset asunnonostajalle ja -vaihtajalle

Asunnonvaihtajan on syytä välttää kahden asunnon loukkua, koska asuntokauppakettajat voivat pitkittyä. Oman asunnon välittäjäksi kannattaa valita sellainen henkilö, jolla on LKV-tutkinto suoritettuna. Rahoittajalta on puolestaan vaadittava välittäjistä riippumatonta itsenäistä ja perusteltua näkemystä asunnon arvosta myös pitkälle tulevaisuuteen 10–15 vuoden päähän. On tärkeää ymmärtää, että pankeilla ja asunnonostajilla on nyt yhteinen halu pitää sekä luototus- että velkaantumisasasteet maltillisella tasolla. Asunnon pyyntihinnan asettaminen oikealle tasolle on ratkaisevan tärkeää, jotta päästään kohtuulliseen myyntiaikaan. **Ostaja on harvoin valmis maksamaan tunne- ja käyttöarvosta, eikä niiden varaan voikaan rakentaa kohteen vakuusarvoa.**



Neuvo 1: Varo kahden asunnon loukkua



Neuvo 2: Varmista rahoitus ennen kuin sitoudut uuden oston

Hypon analyysi

Hypon asuntomarkkina-analyysin keskeiset muuttujat:

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

Kysyntä/tarjonta: painoarvo 40 %

- Euron kriisi ei ole väistynyt, mutta pohjakosketus tuntuu olevan takana – huomio on myös keskieurooppalaisissa puheenvuoroissa siirtynyt Etelä-Euroopasta kestävyysvajeen ja kilpailukykyongelmien kanssa kamppailevaan Suomeen. Hallituksen ministerien ja puoluejohtajien vaihtoviikot asettavat uusia haasteita poliittiselle päätöksenteolle. Ukrainan kriisi varjostaa edelleen kansainvälisiä suhteita. Eurovaalit vasta takana, kun Suomessa valmistaudutaan jo kovalla vauhdilla eduskuntavaaleihin. **Talous- ja valtapoliittinen epävarmuus jatkuu.**
- Epävarmuuden oloissa kaikenlaisten asuntojen tuotanto on jäänyt jälkeen tavoitetasoista ja uusien myymättömien asuntojen määrä on selvästi kasvanut pk-seudulla – **perusongelma on uusien asuntojen liian korkea hintataso suhteessa asunnonostajien ostokykyyn ja –haluun.**
- Asunnon myyntiä ja ostoa sekä luottopäätöksiä harkitaan todella tarkkaan – asuntokaupan ketjut ovat jumiutuneet kahden asunnon loukon pelossa jo yli maakuntarajojen – **vaikeinta on myydä vanha ja huonokuntoinen omakotitalo taantuvalta paikkakunnalta ja löytää omaan maksukykyyn nähden sopivan hintainen uusi kerros- tai rivitaloasunto kasvukeskuksesta.**
- Asuntomarkkinat ovat jäähtyneet toistaiseksi, eikä välittömiä korjaustoimia ole toistaiseksi näköpiirissä – tarvittavien päätösten pitkittyessä ongelmat mutkistuvat ja näkymät vakiintuvat negatiivisiksi – ainoita valopilkkuja ovat pk-seudun kerrostaloasuntoja koskevien rakennuslupien kasvupyrähdys ja asuntolainakannan kääntyminen uudelleen kasvuun, **mutta nämäkin ovat ehkä vasta ”hentoja kuiskauksia” paremmasta.**
- Tarvitaan velattoman likvidin, hyväkuntoisen asuntovarallisuuden kasvattamista eli asuntolainojen ja muiden asuntovakuudellisten lainojen lyhentämistä, kysyntää vastaavaa uusasuntotuotantoa ja korjausrakentamista ensisijaisesti pk-seudulle, Tampereelle, Turkuun, Kuopioon ja Ouluun. **Tarjonnan lisäys on kohdennettava sinne, missä voidaan suurella varmuudella olettaa olevan monipuoliset ja toimivat asuntomarkkinat myös 10–15 vuoden aikajänteellä.**

Vaikutus markkinoihin -5 (edellisellä neljänneksellä Q1/2014 vaikutus oli -4)

Korkotasot: painoarvo 35 %

- Korkoelvytys jatkuu, mutta sen teho kyseenalainen: 12 kk euribor 0,5% ja 6 kk 0,3%. Primekorot ovat näihin nähden edelleen "katossa". **Se osoittaa varsin selvästi, että ne ovat ongelmallisia asuntolainojen viitekorkona.**
- Finanssialan lisäsäätely halutaan voimaan osin jopa täysimääräisesti ja ilman siirtymäaikoja. Se lisää paineita nostaa kaikkien luottojen marginaaleja ja muita lainaamiseen liittyviä maksuja selvästi. Epävarmuutta lisäävät keskustelut muutoksista talletussuojaan, pankkiveroon sekä valvontamaksuihin.
- **On muistettava, että tavalla taikka toisella hyvää tarkoittava "veronmaksajan suojele" valuu aina pankkiasiakkaan maksamiin hintoihin – sama koskettaa myös sijoittajavastuuta. Lisääntynyt sijoittajavastuu nostaa sijoittajan tuottovaatimuksia, jolloin pankkien varainhankintakustannukset nousevat ja se näkyy luottojen hinnoittelussa.**
- Asuntolainojen marginaalit nyt 1,00–2,00 prosenttia, mutta sääntelyn voimaantulon ja kannattavuusvaatimuksen kasvun mukana hintahaarukasta on tullut pysyvästi erilainen eri lainanhakijoille eri paikkakunnilla. **Edessä on tilanne, jossa maksukykyinen asiakas saa erittäin hyvillä vakuuksilla lainaa jopa alle 1 prosentin marginaalilla, ja 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.**
- Marginaalien nousun lisäksi sääntely kasvattaa omarahoitusosuuksia ja lyhentää laina-aikoja. Se kaventaa asunnonostajien ostokykyä – **erityisesti ensi kertaa omistusasuntomarkkinoille tulevilla asiakkailla.**
- Asuntolainaamisen reaalihintana on kuitenkin edelleen Euroopan edullisimmalla tasolla – erityisesti pk-seudulla – mutta suunta on vahvasti eriytyvä ja ehdot kiristyvät varsinkin kasvukeskusten ulkopuolella. **Pankkitoiminta kaupungistuu ja sen myötä totut pankkitoiminnan rakenteet natisevät.**

Vaikutus markkinoihin +7,0 (Q1/2014 +6,5)

Asuntojen hintataso: painoarvo 15 %

- Kasvukeskuksissa ja niiden liepeillä asuntoaloitukset ovat jääneet jälkeen tavoitetasoista heikkojen talousnäkömyiden vuoksi. Erityisesti pienten, uusien asuntojen hintataso pysyy korkeana, koska markkinamekanismi ohjaa kysynnän niihin – **"Tukholman tauti" uhkaa Helsingin metropolialuetta ja "Helsinki-syndrooma" muita kasvukeskuksia.**
- Asuntoaloitukset kääntyvät kasvuun kunhan uusien asuntojen varastot supistuvat ja talousnäkömyt paranevat – **pk-seudun kerrostaloasuntojen rakennuslupamäärien pyrhdyys on vasta "hento kuiskaus" paremmasta.**

- Puute kasvukeskusten kohtuuhintaisista uusista perhe-asunnoista ja pienistä asunnoista kärjistyvät entisestään – **vanhat kolmiot ja neliöt ovat alkaneet kiinnostamaan, myös rivitaloasuntojen suhteen on pientä ”pöhinää” aistittavissa.**
- **Asuntorahastojen toiminta on vaikuttanut ja vaikuttaa myös jatkossa uudistuotannossa eli pitää osaltaan hieman rakentamista käynnissä. Se antaa puolestaan tilaa muille toimijoille vanhojen asuntojen kaupassa – tämä on hyvä asia muun muassa ensiasunnon ostajien ja pienempää asuntoa etsivien senioreiden kannalta. Samaan suuntaan vaikuttaa muiden asuntosijoittajatahojen aktiivisuuden jäähtyminen.**
- Kasvukeskuksissa vanhojen asuntojen hinnat – asuntotyyppistä ja asuinalueesta riippuen - pysyvät korkealla uusien asuntojen kroonisen alitarjonnan vuoksi. Asuntoyhtiöissä jo tehtyjen remonttien rahoitusratkaisujen tarkat ehdot ja jäljellä olevan korjausvelan ottaminen huomioon ovat erittäin tärkeä asia.
- Kuluttajan asunnonostokyvyn ja -halun heikentyessä luottamus tulevaan on edelleen epävarmalla pohjalla ja näkymät ovat vakiintuneet mollivoittoisiksi – tämä voi olla edelleen arvaamaton tekijä, vaikka pieniä piristymisen merkkejä pyritäänkin siellä täällä näkemään.
- 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 esimerkiksi RS-lainojen riskipainoa alentamalla.
- 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 asuntotuotantoratkaisuja.
- **Kevään suuri sote-ratkaisu luo pohjan tulevaisuuden asuntomarkkinoille. Ne rakentuvat pk-seudun, Tampereen, Turun, Kuopion ja Oulun varaan.**

Vaikutus markkinoihin -10,0 (Q1/2013 -9,5)

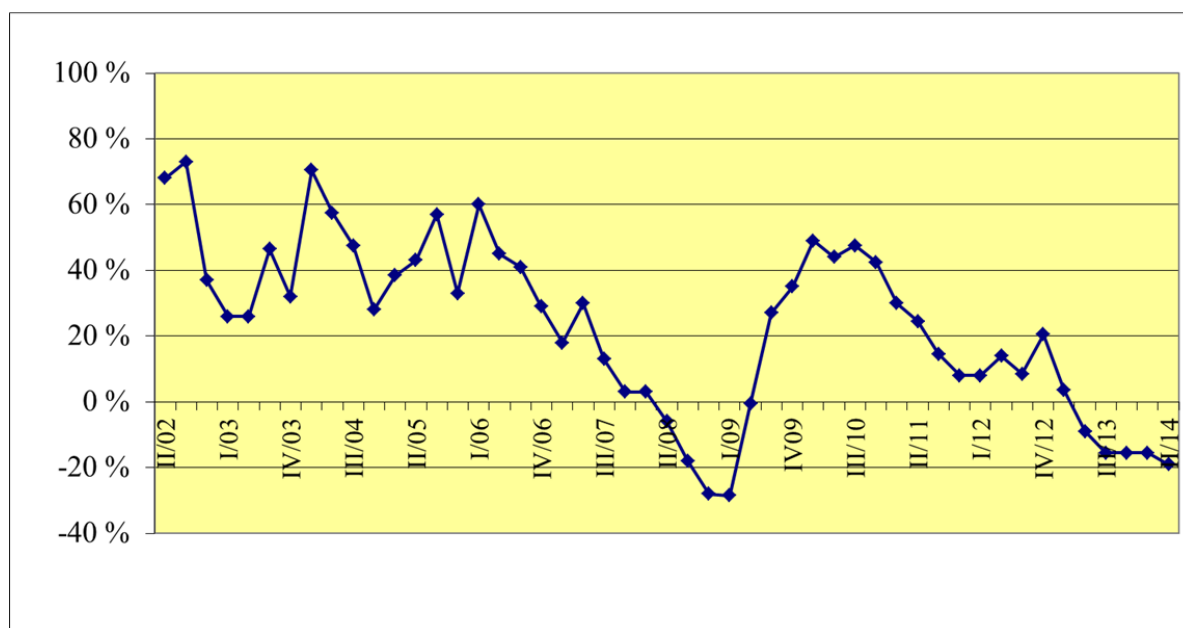
Muut tekijät: painoarvo 10 %

- Talouskasvua ei ole saatu aikaan – tarvittava päätöksenteko on jumiutunut euro- ja eduskuntavaalien läheisyyden vuoksi – ennenaikaisten eduskuntavaalien todennäköisyys on kasvussa, se lisää markkinaepävarmuutta.
- Työn ja palveluiden tarjonta keskittyy kasvukeskuksiin, mutta asumisen järjestäminen on ongelma – huonoille taloudellisille ajoille luontaisen muuttovirran pidättelyvaikutus pahenee asuntomarkkinoiden eriytymisen vuoksi – osalle työn perässä muuttavista vanha asunto on ”pallo jalassa” – kasvukeskuksessa on edessä vuokra-asuntoputki, vaikka toiveet olisivat omistusasumisen puolella.

- Omistusasumista ja asuntovelan ottamista kohdellaan ei-toivottavana, 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.
- Asuminen on järjestettävä. Ratkaisua haetaan kantakaupungin ulkopuolelta, hyvämaineisista lähiöistä ja "pendelöntialueilta". Järkitrendistä on tullut uusi muotitrendi pakon sanelemana ja asuntosijoittajien kohdalla parempien tuottojen toivossa. Tulevaisuuden haasteena on alueiden leimaantumisen voimistuminen – lähiöiden eriytyminen on hiipivä, mutta jatkuvasti voimistuva ilmiö.
- Rahoituksen saatavuudesta on tullut talouskasvun ja asumisen järjestämisen lisäjarru – uusi normaali – on tärkeää pitää suomalainen asuntolainajärjestelmä terveenä ja käynnissä. Sopeutuminen uusiin pelisääntöihin vie aikansa, mutta kannattaa pitkällä aikavälillä. Oikopolkuja ei ole.
- Asumisen suhteellinen kallistuminen pakottaa vähentämään muuta kulutusta. Se on jo hidastanut talouskasvun aikaansaamista entisestään. Trendi näyttää jatkuvan.

Vaikutus markkinoihin -8,5 (Q1/2014 -8)

Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q2/2014



Hypon analyysi vallitsevasta markkinatilanteesta heikkenee hieman -190 pisteeseen (-19,0%), koska positiiviset näkymät antavat odottaa itseään edelleen. Eräät positiiviset merkit tulevasta ovat vielä "hentoja kuiskauksia" paremmasta. Rakennuslupien määrän kasvu, asuntolainakannan kääntymisen kasvuun, asuntosijoittamisen jäähtyminen ja korkotason pysyminen alhaisena antavat aiheen kuitenkin kysyä olisiko edessä asuntoa omaksi kodikseen ostavien markkinat.

Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi, jo vuodesta 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 49. asuntomarkkina-analyysi. Käynnissä on siis jo toinen vuosikymmen.

Analyysin ominaisuuksista

- 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 tai 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 ”jälkikäteisäästä” itselleen aktiivisena työssäoloaikana asuntolainalla omaisuutta, eli oman asunnon, voi sitä hyödyntää eläkepäivinänsä. Toisin kuin Ruotsissa ja Tanskassa, joissa asuntolainojen kuoletusajat ovat yleisesti 100–200 vuotta. Onko parempaa eläkesäästövinkkiä?

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

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 31.3.2014 mukaan Hypo-konsernin tase oli 1227 miljoonaa euroa, ydinpääoma (CET1) 14,7 %, luottokanta 1026 miljoonaa euroa, talletukset 372 miljoonaa euroa, järjestämättömät luotot 0,16 % ja liikevoitto 1,54 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on noin 24 000.