



HYPO

Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q2/2015

Asuntomarkkinat kasvukeskuksissa
huhti-kesäkuu, 26.6.2015



Asuntomarkkinoiden käänne on vasta herätetty

Asuntomarkkinat etenevät edelleen pääkaupunkiseutu- ja ydinaluevetoisesti. Lukuun ottamatta pääkaupunkiseutua ja Tampereen ydinaluetta monien kasvukeskustenkin vetovoima on häilynyt kevään aikana, ja alueiden eriytyminen näyttää jatkuvan. Koko maata kuvaavat keskimääräiset hinta- ja kauppätiedot kertovat kokonaisuudesta vaillinaisesti.

Uusia asuntolainoja on kysytty koko alkuvuoden ajan vilkkaasti Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Pääkaupunkiseudun markkinat ovat alkaneet hengittää, jolloin odotettu käänne on vahvistunut alueellisesti ja kohdesidonnaisesti. Asuntokauppoja tehdään jopa jonkin verran odotuksia enemmän johtuen hiljaisesta viime vuodesta, mutta tilanne on edelleen äärimmäisen herkkä. Vaalien jälkeen kuluttajien luottamus on pienestä kiinni, mutta vahvistunut – ehkä sen vuoksi, että muutosta odotetaan nyt niin palavasti.

Asuntojen tarve ei ole kaikonnut mihinkään. Alhainen korkotaso, pankkien kilpailu ja ostajan markkinoiden mahdollistama tinkiminen ovat tukeneet ostohalukkuutta. Pienet asunnot käyvät kaupaksi, mutta suurten asuntojen ja omakotitalojen kauppa on ollut kesän alkuun saakka vaikeuksissa.

Hypon analyysi vallitsevasta markkinatilanteesta kohenee edelleen, mutta vain hivenen +5,0 pisteeseen (+0,50 %), koska suomalaista kansantaloutta ja erityisesti julkista taloutta koskeva suunnanmuutos antaa edelleen odottaa itseään. Paljon puhuttu luottamus on silti herätetty. Uusi hallitus nosti asuntopolitiikan omaan poliittiseen työryhmään ja kirjasi ohjelmaansa asuntomarkkinoiden rakenteellisten ongelmien ratkaisuja. Edellinen hallitus ehti jo päättää liikenneinfrahankkeiden sekä tonttikaavoituksen ja asuntotuotannon sitomisesta yhteen pääkaupunkiseudulla ja Tampereella. Poliittiset päätökset eivät kuitenkaan yksin riitä saamaan aikaan merkittävää positiivista käännettä kasvukeskuksissa. Tarvitaan rohkeutta tuottaa, ostaa ja korjata sekä rahoittaa asuntoja. Luottamus ja uskallus ovat työllisyyskehityksen varassa ja lähitulevaisuuden näkymät ovat edelleen vaarassa kääntyä huonompaan suuntaan, jos yhteiskunta- ja työmarkkinarauha rakoilee merkittävästi.

Talkoot talouden kääntämiseksi on aloitettu. Työllisyys- ja kasvusopimukselle saatiin jatkoa, erilaisia palkanalennus- ja työajanpidennyspuheita on pidetty. Asuntorahoittajapankeille yhteiskuntatalkoot tarkoittavat haastetta oman toiminnan kehittämiseksi. Pankkisääntelyn ja kannattavan lainauksen rajoissa alan on syytä kehittää erilaisia ratkaisuja asiakkaidensa päätösten tueksi. Mikään ei pysy ennallaan, mutta velaksi elvyttämisen on loputtava. Lyhennysvapaat eivät ole innovaatio vaan pikemminkin pankkien supistuvia korkokatteita ja kuluttajien heikentyvää ostokykyä koskeva hätähuuto.

Hypon näkemys kasvukeskusten asuntomarkkinoiden tulevaisuudesta on toistaiseksi edelleen positiivisen neutraali ja odottava. Vuoden 2015 asuntomarkkinat jatkavat epävarmuuden oloissa ”taaperrustaan välillä juoksuaskeleita tapaillen”, mutta asuntolainavuodelle tyypilliseen tapaan rauhoittuvat kesäksi kiireisen kevään jälkeen.

Näkemyksellisen kaupunkipolitiikan huutava tarve jatkuu

Strategisen hallitusohjelman kirjausten lisäksi poliitikoilta on lupa odottaa selkeää ja vahvaa kantaa kaupungistumiskehityksen tukemiseen, sillä näkemyksellinen kaupunkipolitiikka huutaa poissaolollaan hallitusohjelmassa. Luontainen kaupungistumiskehitys ei katoa sillä, että käännetään sille selkä ja ollaan hipihiljaa. Kehityksen torjumisen sijaan on tartuttava mahdollisuuksiin.

Taantuvien paikkakuntien ja syrjäseutujen asuntomarkkinaongelmat eivät ole kaupungistumisen, vaan tiensä päähän tulleen aluetukipolitiikan syy. Pää on yksinkertaisesti tullut vetävän käteen perinteisen aluepolitiikan vetoköydessä ja tukirahasampo on ehtynyt. Kaupungistuminen on moniulotteista, ja tilannekuvan selvittämiseksi on rehellisesti mietittävä, miten erilaisia asumisen muotoja kohdellaan alueellisesti ja asuntotyyppikohtaisesti. Lisäksi pitää kiihkotta katsoa, millaista asumista me Suomeen tarvitsemme ja haluamme pitkällä aikavälillä. Katse on suunnattava vuodesta 2015 vuoteen 2030 ja vielä pidemmälle.

Suomalaisista asuntokunnista noin 65 prosenttia asuu omistusasunnossa, mutta Helsingissä luku yltää vain 47 prosenttiin. Helsingissä omistusasuminen on viime vuosina vähentynyt ja kehitys näyttää nopeutuvan, samalla kun vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuminen yleistyvät. Muualla maassa omistus- ja vuokra-asumisen suhde on pysynyt kuluneen vuosikymmenen hyvin vakaana.

Helsingin metropolialue näyttää tässä ja monessa muussa asiassa asuntomarkkinoiden suunnan, eli omistusasuminen vähenee, koska kaupungistuminen jatkuu ja asuntomarkkinat eriytyvät. Omistusasumisen osuus vähentyy koko maan tasolla, kun tilastoista putsataan pois kasvava joukko kakkos- ja kolmosasuntoja. Uhkana on eri asumismuotojen epätasa-arvoinen kohtelu. Pitää muistaa, että elämme vasta asuntovarallisuuden kartuttamisen alkuvaihetta muihin Pohjoismaihin verrattuna.

Eduskunnan ja uuden hallituksen on herättävä siihen, että suomalaisen asumisen tulevaisuus pitää sisällään suuria mahdollisuuksia. Koko asuntovarallisuuden laskennallinen markkina-arvo yltää lähes 500 miljardiin euroon vapaa-ajan asunnot mukaan lukien.

Toisaalta merkittävä määrä asuntoja jää markkinoiden ulkopuolelle, koska niiden käyttötarkoitus muuttuu, niitä jätetään korjaamatta tai puretaan. Tiedämme myös, että meidän on rakennettava jopa puoli miljoonaa uutta asuntoa 15–20 seuraavan vuoden tarpeisiin, tulevaisuuden asuntomarkkinoiden kannalta oikeille paikkakunnille. Tämä urakka on helposti yli 100 miljardin euron rakennusurakka, ja asuntojen lisäksi tarvitaan katuja, palveluja, puistoja. Siinä on paljon töitä ja verotuloja tarjolla. Tämän päälle on tarjolla vuosittain 3,5 miljardia euron vauhdilla kasvava kaikenlaisten asuntojen korjaustarve. Rakennettavaa ja korjattavaa riittää, mutta ydinkysymys kuuluu, missä näin kannattaa toimia. Ei ole järkeä rakentaa ja peruskorjata siellä, missä ei ole riittävää pohjaa tulevaisuuden asuntomarkkinoille.

Ansiokkaita selvityksiä poliittisten päätösten pohjaksi on kirjoitettu viime aikoina useita ja tulossa on tukku muita. Tuoreita papereita aiheesta ovat muun muassa kansliapäällikkö Hannele Pokan työryhmän esitys, PTT:n Asuntoreformiyhdistykselle laatima Pohjoismainen asuntomarkkinaselvitys ja Kiinteistöliiton Asuntokannan korjaustarveselvitys.

Puolueiden on tartuttava nyt tosissaan laajapohjaiseen asuntopolitiikkaan, jonka ytimenä on kaupungistuminen. Luontainen kaupungistumiskehitys on nähtävä hyvänä asiana – ei pahana. On järjetöntä käyttää yhtään veroeuroa tämän ”luonnonvoiman” estämiseksi, sen sijaan sopeutumista on syytä tukea ja auttaa.

Johtopäätökset ja suositukset asunnon ostajalle

Tinkimisvaraa löytyy lähes kaikista asuntotyypeistä ja niin vanhoista kuin uusista asunnoista. Hyvin hoidetuista ja teknisesti hyvässä kunnossa olevista rivi- ja kerrostalokohteista kannattaa tinkiä rohkeasti ainakin 5–10 prosenttia pyyntihinnasta – heikosti hoidetuista ja teknisesti huonossa kunnossa olevista kohteista enemmän. Niissä on tietenkin valmistauduttava ottamaan vastuu korjauksista.

Korot ovat nyt lähes olemattomat, joten asuntolainan kuukausimaksut on hyvä käyttää lainan lyhentämiseen. Korkojen muutokseen on aina syytä varautua itselle sopivalla tavalla joko keräämällä puskurirahastoa tai pienentämällä kalliimpia lainoja ylimääräisillä lyhennyksillä. Ylivelkaantumisen välttämiseksi voi tehdä yksinkertaisen happotestin: Pystytkö maksamaan kaikista veloistasi vähintään korot, jos jäät työttömäksi tai työkyvyttömäksi? **Alivelkaantumisen aika on in – ylivelkaantuminen on out.**

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



Neuvo 1: Varo kahden asunnon loukkua.

Kalliista asunnoista Helsingin seudulla ei ole edelleenkään pulaa. Katse kannattaa suunnata kantakaupungin sijasta lähialueille ja lähiöihin. **Päivän sana on yhä vahvemmin urbaani järkitrendi, jota tukevat hyvät liikenneyhteydet sekä työssäkäyntialueen sisällä että niiden välillä.**

Kannattaa etsiä oikeankokoista ja -hintaista asuntoa, vahvistaa omia taustoja sekä valmistautua kunnolla lainaneuvotteluun pankkien kanssa. On tärkeää miettiä myös omaa ennustetta siitä, miten tilanne muuttuu 10–15 vuodessa. Poikkeuksellisen alhaisen korkotason ei pidä antaa hämätä. Maksukykyä koskevien stressitestien ja happotestien lopputuloksia on syytä noudattaa.

Tulevaisuutta koskevia näkemyksiä on syytä kysyä pankin lainaneuvottelijalta. Pankilla täytyy olla itsenäinen näkemys hankittavasta kohteesta ja sen vuoksi on hyvä ottaa asuntolaina pankista, joka ei ole kytköksissä millään lailla kaupasta huolehtivaan kiinteistövälittäjään. Asuntorahoitusta ja välittäjävalintaa ei saa, eikä pidä kytkeä toisiinsa.

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.

Lisäksi kannattaa hyödyntää erilaisia kahden asunnon loukon estämiseksi luotuja uusia tuotteita ja palveluja. Toistaiseksi nämä tuotteet ja palvelut ovat tarjolla vain uusien asuntojen ostotilanteessa, mutta ajan myötä ne tullevat myös osaksi vanhojen asuntojen kauppaja.

Uuden asunnon osto tai vanhan myynti on syytä suunnitella tarkasti ja huolellisesti sekä samalla kilpailuttaa kaikki pankkipalvelut asuntolainan rinnalla. Asuntolainakeskustelu on tulevaisuuden kannalta yksi tärkeimmistä neuvotteluista, joten siihen kannattaa valmistautua hyvin huolellisesti. 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. Eikä kaiken finanssiasioinnin keskittäminen aina kannata.

Asuntolainasuhde kestää usein pidempään kuin avioliitto. Pidä se mielessä ja käy avointa keskustelua pankkisi kanssa taloutesi vahvuuksista ja heikkouksista.



Neuvo 2: Varmista rahoitus ennen kuin sitoudut uuden ostoon.

Hypon analyysi

Hypon asuntomarkkina-analyysin keskeiset muuttajat

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

Kysyntä ja tarjonta: painoarvo 40 %

Pääkaupunkiseutua ja Tampereen ydinaluetta lukuun ottamatta kasvukeskusten asuntomarkkinat ovat toimineet keväällä alavireisesti, eikä nopeaa muutosta parempaan tai huonompaan ole näkyvissä.

Hallitusohjelma liittää kaavoituksen ja asuntorakentamisen suuriin liikennehankkeisiin, joissa kunnat ja valtio työskentelevät yhdessä. Ässätrio jatkaa näin edellisen hallituksen linjalla, jossa investointipäätökset pääkaupunkiseudun ja Tampereen infrahankkeisiin kytkettiin asunto- ja tonttutuotantoon. Päätökset on nyt vain vietävä toteutukseen saakka, eikä niitä saa perua. Vanha totuus on se, että tämän hallituksen asuntopoliittiset päätökset näkyvät aikaisintaan seuraavan vaalikauden aikana. Nyt on odoteltu jo vuosituhannen vaihteesta saakka jotain konkreettista tapahtuvaksi. Rahoitusneuvos Matti Inha antoi edellisen hallituksen asuntopoliittiseksi arvosanaksi ”noin nollan” taannoisessa Arvopaperilehden kolumnissaan. Tuon ”noin nollan” voi perustellusti laajentaa koskemaan koko 2000-luvun alun asuntopoliittikka muutamaan yksittäistä ”luokalta pääsyä” lukuun ottamatta.

Kaikenlaisten uusien asuntojen tuotantomääriä on kasvatettava selvästi aiemmasta. Hyvät pyrkimykset näkyvät markkinoilla silti konkreettisesti aikaisintaan loppuvuodesta 2016 edellyttäen, että kaikki asuntotuotantoketjun osat aktivoituvat ja huolehtivat omasta osuudestaan. Näyttöjä aktivoitumisesta on saatu pitkin alkuvuotta. Toivottavasti toiminta kiihtyy loppuvuoden aikana. Samalla pitää toivoa, että Tilastokeskus saa rakentamista koskevat tilastonsa ajantasalle.

Tarvitsemme velattoman, likvidin ja hyväkuntoisen asuntovarallisuuden kasvattamista eli asuntolainojen ja muiden asuntovakuudellisten lainojen lyhentämistä, kysyntää vastaavaa uusasuntotuotantoa ja korjausrakentamista ensisijaisesti pääkaupunkiseudulle 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 jälkeenkin.**

Epävarmuuden oloissa kaikenlaisten asuntojen tuotanto on jäänyt jälkeen tavoitetasoista ja uusien myymättömien asuntojen määrä on pysynyt suhteellisen korkealla tasolla – kasvukeskusten perusongelma on uusien asuntojen liian korkea hintataso suhteessa

asunnonostajien ostokykyyn ja -haluun. Pääkaupunkiseudun ja Tampereen ulkopuolisissa kasvukeskuksissa uusien asuntojen hinnoista on jo jouduttu antamaan periksi myös kotitalousostajien aktivoimiseksi. Aiemmin vain rahastot ovat saaneet tukkualennuksia ostaessaan useamman uuden asunnon samasta kohteesta tai samalta rakennusyhtiöltä.

Asunnon myyntiä ja ostoa sekä luottopäätöksiä harkitaan tarkkaan – asuntokaupan ketjut ovat pitkiä ja kuntarajatkin ylittäviä – vaikeinta on edelleen myydä vanha ja huonokuntoinen omakotitalo taantuvalta paikkakunnalta ja löytää omaan maksukykyyn nähden sopivan hintainen uusi pienehkö kerros- tai rivitaloasunto kasvukeskuksesta.

Vaikein tilanne on ensiasunnon ostajilla. Marginaalien eriytymisen lisäksi uusi pankkisääntely on tervehdyttänyt omarahoitusosuusvaateita ja lyhentänyt laina-aikoja. Se kuitenkin kaventaa asunnonostajien ostokykyä – erityisesti ensi kertaa omistusasuntomarkkinoille tulevilla asiakkailta. Vanhempien taloudellisen aseman merkitys on kasvanut erityisesti pieni- ja keskituloisten perheiden lasten kohdalla. Hallituksen päättämä ASP-järjestelmän alaikärajan lasku 18 vuodesta 15 vuoteen on erinomainen asia. Uudistus antaa kaikille ensiasunnon ostajille taustasta riippumatta mahdollisuuden valita omistusasuntopolku – jos he niin haluavat. Virkamiesten tulisi nyt vihdoin keskittyä tämän tasa-arvoista kohtelua parantavan uudistuksen toteuttamiseen esteiden etsimisen sijaan.

Poliittinen elämä keskittyy strategisen hallitusohjelman toimeenpanosuunnitelman laatimiseen syksyn budjettiriiheen mennessä. Laajapohjaisen hallituksen jäljiltä vaaleissa valitulle eduskunnalle ja uudelle hallitukselle jäi useita suururakoita myös asuntopolitiikassa. Nopeita ja käytännön tasolla toimivia ratkaisuja on kyettävä tekemään ja viemään toimintaan. Talous- ja valtapoliittinen epävarmuus väistyy kuitenkin aikaisintaan syksyllä 2015. Strateginen hallitusohjelma ei tarttunut selvästi kaupungistumiskehityksen mahdollisuuksiin. Siltä osin ohjelmassa on selvä asuntopoliittinen valuvika. Lisäksi useat ohjelmassa mainitut sinänsä erittäin hyvät toimet ovat luonteeltaan sellaisia, että parhaimmassakin tapauksessa niiden vaikutukset nähdään vasta seuraavalla vaalikaudella, mutta parempi myöhään kuin ei milloinkaan.

Pahinta myrkkyä olisi, jos strategisen hallitusohjelman toimeenpanovaiheessa ryhdytään verovaroin estämään kaupungistumiskehitystä. Varsinainen myrkkypilleri olisi valtion vetäytyminen jo sovitusta kasvukeskusten asuntokaavoitukseen kytketyistä liikenneratkaisuista.

Vaikutus markkinoihin -1 (edellisellä neljänneksellä Q1/2015 vaikutus oli -2)

Korkotasot: painoarvo 35 %

Korot ovat olleet ennätysmatalat jo pitkään ja niiden ennustetaan myös pysyvän alhaisina ainakin pari vuotta, vaikka pitkissä koroissa on nähty hermoilun merkkejä. Korkotasot on tukenut asuntomarkkinoita, mutta siitä ei ole pysyvästi yksin elvyttäväksi tekijäksi. Nyt 12 kk euribor on 0,16 % ja 6 kk 0,05 %. Tasot ovat superalhaiset, kun muistaa, että vuonna 2008 asuntolainojen yleisin viitekorko 12 kk euribor oli korkeimmillaan 5,39 %. Primekorot ovat euriboreihin verrattuna edelleen "katossa", vaikka ne ovatkin kevään mittaan hieman laskeneet.

Kehitys on hyvä pitää mielessä, koska euriborkorkojen uudistusten jälkeen primekorot saattavat kasvattaa uudelleen suosiotaan asuntolainojen viitekorkona erityisesti 6 ja 12 kk euriborien sijasta. Samalla on hyvä harkita kiinteiden korkojen tai erilaisten korkosuojaratkaisujen käyttökelpoisuutta. Lyhyiden markkinakorkojen nousun rinnalla niillä voi suojautua pitkään alenevan nettotulokehityksen vaaroilta. Merkittäviä palkankorotuksia kun ei ole luvassa useisiin vuosiin. **Monia kotitalouksia onkin alkanut mietittyä se, kuinka lainahoito onnistuu jos Eurooppa ja euriborit nousevat, mutta Suomen talous jatkaa sukeltamistaan.**

Ennätysmatala korkotasot on antanut erinomaisen mahdollisuuden siihen, että asuntovelkaiset ovat kyenneet lyhentämään lainojaan. Velkaisten kotitalouksien nauttima korkoelvytys on luokkaa 5 miljardia euroa vuodessa verrattuna vuoden 2008 korkotasoon ja 2–3 miljardia euroa hyvinkin realistiselta näyttävään 2–3 prosentin "uuteen normaaliin" korkotasoon nähden. Ei ole syytä tarttua parin pankin tarjoamiin lyhennysvapaatarjouksiin, vaan jatkaa lainojen säntillistä lyhentämistä normaalin takaisinmaksusuunnitelman mukaisesti. Velaton oma asunto on parasta valuuttaa kaikkina aikoina ja investointikohteista paras mahdollinen näinä aikoina.

Korkovähennysoikeudella on kannustettu kotitalouksia järjestämään oma asumisensa omaehtoisesti. Nyt se on joutunut perusteettoman nopean leikkurin alle. On helppo ennustaa, että kun korkotasot nousee aikanaan "uuteen normaaliin tasoon" ja lainamäärät kasvavat edelleen merkittävästi, monille perheille tulee ikävä korkojen vähennysoikeutta – ja niiden mukana ikävä tulee myös monille puolueille. **Olisi hyvä harkita vielä, leikataanko korkovähennysoikeutta vai asetetaanko se ehdolliseksi: Asuntolainaa on lyhennettävä säännöllisesti, jotta korkoja voi vähentää verotuksessa.**

Ylivelkaantuneilla kotitalouksilla on takanaan raskas talvi ja kevät. Suurten irtisanomisten jälkeen työttömyyteen ajautuneita kotitalouksia on paljon ja varat alkavat loppua. Alhainen korkotasot on auttanut selviytymään ainakin lainojen korkosuorituksista. Rahoittajilla ja lainaturvaa tarjonneilla vakuutusyhtiöillä kasvaa riski hoitamattomien luottojen kasvusta tai jopa luottotappioista. Riski laukeaa, kun korkotasot kääntyy nousuun ja lainan vakuus sijaitsee kasvukeskusten ulkopuolella. On ajoissa otettava yhteyttä omaan asuntolainapankkiin konkreettisten talous- ja maksujärjestelyjen aikaansaamiseksi sen sijaan, että tarttuu lyhennysvapaakampanjoiden tarjoamaan lyhytaikaiseen helpotukseen. Kansantalouden nostaminen suosta ei ole asuntovelkaisten kotitalouksien vastuulla. Ne ovat jo kortensa kantaneet kekkoon kalliin asunnon hankittuaan.

Asuntolainajärjestelmän vakauden kannalta on tärkeätä kuitenkin huomata, että 800.000 kotitaloutta eli 90 prosenttia asuntovelkaisista asutokunnista ei tarvitse lyhennysvapaita – eli

käytännössä kulutusluottoa – jatkaakseen kansantalouden kannalta tarpeellista kulutusta. Koko järjestelmän vakauden kannalta on silti huolestuttavaa, että järjestämättömien asuntolainojen määrä on noussut jo 1,4 prosenttiin koko asuntolainakannasta ja lyhennysvapaita hakeneiden kotitalouksien määrä on jo yli 10 prosenttia kaikista asuntovelallisista asuntokunnista. Lyhennysvapaita on tosin hakenut korostetusti vain kahden pankin asiakkaat. **Johtopäätös joka tapauksessa on, että korkotason nousu ja/tai työttömyys voi viedä maton alta usealta asuntovelkaiselta perheeltä. Paras tapa suojautua tämän riskin varalta on asuntovelkojen sääntillinen lyhentäminen.**

Finanssialan lisäsääntelyn ja kannattavuusvaatimusten vaikutukset näkyvät. Luottojen ja muiden pankkituotteiden ehdot ja hinnat ovat jatkossa aiempaa selvemmin asiakas- ja paikkakuntakohtaisia. Asuntolainojen marginaalihaitari on pysyvästi leveä 1–2 prosenttia, mutta pankkikilpailun kiristytessä se kapenee kasvukeskusten sisällä. Erot eri paikkakuntien välillä ovat tulleet jäädäkseen.

Suomalaisten pankkien varainhankinta on kansainvälistynyt pankin koosta ja yhtiömuodosta riippumatta. Uudessa pankkisääntelyssä lisättävä sijoittajavastuu on nostanut sijoittajan tuottovaatimuksia, jolloin pankkien varainhankintakustannukset ovat nousseet ja se näkyy myös luottojen hinnoittelussa. Hyvät pankit hyvien kasvunäkymien kera saavat rahoitusta edullisemmin. Huonot pankit heikkojen kasvunäkymien kera maksavat rahoituksestaan enemmän.

Kilpailu kasvukeskuksissa on entisestään kiristynyt kuluneen vuoden aikana ja kohdistuu erityisesti maksukykyisiin ja likvidit vakuudet omaaviin asiakkaisiin, koska heidän avullaan pankit saavat sääntelyn vaatimaa, pitkäaikaista varainhankintaa riittävän edullisesti, mutta vain vakuudellisesti katettujen joukkovelkakirjalainojen avulla (Covered Bonds). **Uusien asuntolainojen hakemisen rinnalla vanhojen asuntolainojen kilpailuttaminen on palannut usean vuoden tauon jälkeen takaisin markkinoille.** Kilpailuttaminen kannattaa, jos vakuus sijaitsee kasvukeskuksessa ja laina on Covered Bond –kelpoinen.

Olemme nyt tilanteessa, jossa kasvukeskuksen erittäin maksukykyinen asiakas saa erittäin hyvillä vakuuksilla lainaa selvästi alle 1,0 prosentin marginaalilla. Taantuvan paikkakunnan heikomman maksukykyyn omaava asiakas epälikvideillä vakuuksilla joutuu puolestaan maksamaan lainastaan jopa yli 2,0 prosentin marginaalia, jos ylipäätään saa lainaa. Tilannetta vaikeuttaa entisestään taantuvien paikkakuntien pankkikato. Asiakas joutuu tyytymään paikkakunnan ainoan pankin päätökseen.

Kun suurin osa marginaalista menee varainhankinnan ja sääntelyvaatimusten katteeksi, pysyy lainaaminen itsessään heikosti kannattavana liiketoimintana – varsinkin kun markkinakorot pysyvät ennätysmatalina. Osa pankeista on päättänyt supistaa erityisesti riskipitoista lainaamistaan merkittävästi ja osa on taas ryhtynyt tervehdyttämään lainaamistoimintaansa merkittävästi. Tämä näkyy konttoriverkoston karsimisena ja erityisesti paikallisten pankkien fuusioitumisena ja yhteenliittyminä. Tämä kehitys tulee voimistumaan ja nopeutumaan lähivuosina.

Asuntolainaanamisen reaalihintana on kuitenkin edelleen Euroopan edullisimmalla tasolla – erityisesti pääkaupunkiseudulla 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.

Asuntolainajalla on velanottajan markkinat kaupungissa. Asuntolainoja tarjoavia pankkeja riittää yllin kyllin. Yli 260 suomalaisen pankin joukko harvenee vuosi vuodelta kaupungistumisen edetessä. Kaikilla pankeilla on syntyjuuristaan huolimatta intressi rahoittaa kaupungistumista ja saada oma siivunsa tästä kasvavasta markkinasta. Asiakkaan kannattaa käyttää tätä ilmiötä hyväkseen kilpailuttamalla pankkeja säännöllisesti niin uutta asuntolainaa hakiessaan kuin vanhoja lainoja kilpailuttaessaan. Koko maan pankkimarkkinoilla on tilaa korkeintaan 50–100 itsenäiselle suomalaiselle pankille. Kaupungeissa vielä vähemmälle.

Asuntolaina-asiakkaiden maksukyvyyn stressitilaskelmissa käytetään vakiintuneesti kuuden prosentin kokonaiskorkotasoa. Nykyisessä korko- ja toimintaympäristössä olisi hyvä miettiä tuon tason alentamismahdollisuuksia. Uusi taso voisi olla viisi prosenttia. Se olisi edelleen konservatiivinen, mutta ajassa elävä.

Tärkeintä on kuitenkin huolehtia siitä, että suomalaisten säntillinen lainojen lyhennyskulttuuri säilyy pankkien mainoskampanjoista ja tulevaisuuden sopeutumispaineista huolimatta. Asuntolainan ottajalla on aina edessään viisi ensimmäistä vaaran vuotta. Ensimmäisten vuosien aikana oma talous- ja kulutuskäyttäytyminen on kyettävä rakentamaan niin, että asuntolainan lyhentäminen alkaa heti ja onnistuu kaikissa oloissa sovitun suunnitelman mukaisesti. Suurin huoli suuntautuu tällä hetkellä kuitenkin niihin kotitalouksiin, joille on takavuosina myönnetty ylioptimistisesti ylisuuria asuntolainoja niiden maksukykyyn nähden. Useinmiten näissä tapauksissa on kyse myös ylisuuresta asunnosta, joka menee hitaasti ja vaikeasti kaupaksi heikkoina aikoina.

Asuntolainojen, asunto-osakeyhtiölainojen ja RS-lainojen riskipainot muodostavat tärkeän suomalaisenkin asuntorahoitukseen liittyvän kokonaisuuden. Riskipainojen tulisi olla samalla tasolla kaikissa Pohjoismaissa. Erityisesti ns. sisäisten luottoluokituksen mallien (IRBA) mukaisia riskipainoja tulisi nostaa ja yhdenmukaistaa. Nykyiset epäterveen alhaiset tasot on päätetty euroajan huumassa ennen kriisejä. Onneksi tulevat BASEL IV sääntelymuutokset vaikuttavat tuovan terveen muutoksen tähän tilanteeseen. Tilaa jää silti jo nopeammassakin tahdissa tehtäville kansallisille muutoksille.

Toimivien ja terveiden suomalaisten asuntolainamarkkinoiden kannalta riskipainojen pankkikohtainen vaihtelu 1 prosentista 35:een on aivan liian suuri. Terve alaraja Suomen oloissa olisi haarukassa 15–25 prosenttia. Tämä voisi taata sen, että pankkikilpailu ja lainojen hinnoittelu pysyy terveenä, erityisesti erilaisten yhteenliittymäratkaisujen lisääntyessä. Lainananto ei supistuisi riskipainojen noston myötä, eivätkä marginaalit nouse. Se on selvää, että osa pankeista saattaisi joutua merkittävästikin vahvistamaan omia pääomiaan selviytyäkseen muutoksesta, mutta se olisi systeimiriskien hallinnan

kannalta pelkästään hyvä asia. Alalla pitäisi kiinnittää aiempaa enemmän huomiota pankkien omavaraisuusasteiden tasoon ydinvakavaraisuuden rinnalla.

Vaikutus markkinoihin +8,0 (edellisellä neljänneksellä Q1/2015 +9,0)

Asuntojen hintataso: painoarvo 15 %

Kasvukeskuksissa ja niiden liepeillä asuntoaloitukset ovat jääneet jälkeen tavoitetasoista heikkojen talousnäkymien vuoksi. Erityisesti pienten, uusien ja vanhojen asuntojen hintataso on pysynyt korkeana, koska markkinamekanismi ohjaa kysynnän niihin – ”Tukholman tauti” jyllää Helsingin metropolialueella ja ”Helsinki-syndrooma” muissa kasvukeskuksissa. Talouden taantuma ja asumisarvostusten urbanisoituminen on kääntänyt muuttoliikettä kehyskunnista keskuksiin. **Puute kasvukeskusten kohtuuhintaisista uusista perhe-asunnoista ja pienistä asunnoista ei helpotu – vanhat, kompaktit 3h+k ja 4h+k ovat alkaneet kiinnostamaan ja myös rivitaloasunnoissa on aistittavissa pienen ”pöhinän” vahvistumista.** Asuntoja myydään ja ostetaan silti myös kasvukeskuksissa tällä hetkellä vähemmän kuin tilanteeseen nähden pitäisi. Ketju on pitkä, mutta kauppatahti voi kiihtyä, jos myyjät vain malttavat tinkiä hintapyynnöistään. Se kuuluisa 300.000 euroa on edelleen kriittinen raja monelle kotitaloudelle.

Matala korkotaso on luonut tilanteen, jossa asuntolainoja lyhennetään ja korkoja maksetaan, vaikka perheet olisivat törmänneet työttömyyteen. Taantumun jatkuminen ja hallitusohjelmaan sisältyvät etuuksien leikkaukset uhkaavat kuitenkin syödä turvaverkot. Ylivelkaisilla kotitalouksilla on takana monella tapaa vaikea talvi ja kevät, mutta käännettä joudutaan vielä odottamaan mahdollisesti koko vuosi 2015. Jää nähtäväksi, onko pahin takana vai vasta oikeastaan edessä, kun talous kääntyy ja korkotaso nousee. Tämä voi vaikuttaa merkittävälläkin tavalla velkaisen kotitalouksien asunnonmyyntipäätöksiin kuluvan vuoden aikana.

Omakotitalomarkkinat ovat olleet suurten murrosten edessä. Suurin osa omakotitaloista on tulevaan kysyntään nähden väärässä paikassa. Lisäksi ne ovat vanhoja ja niiden korjaustarve on vielä arvaamaton tekijä. Uusimmat tutkimustiedot kertovat, että suomalaiset ovat pitäneet taantumankin aikana, tai ehkäpä juuri sen vuoksi, asunnoistaan hyvin huolta merkittävien korjaustoimin. Tarvitaan lisää kattavia selvityksiä korjaustarpeen todellisen tason ja erityisesti alueellisen sijainnin selvittämiseksi. Eri asuntotyyppejä tulee kohdella samalla tavoin, kun korjauksia mietitään. Omakotitaloja ei ole syytä kohdella kevyemmin kuin kerros- tai rivitaloja. Maaseudun kuivan maan mummonmökkit ovat toki asia erikseen. **Omakotitalomarkkinoille kaivataan nyt kaupunkimaisen omakotitaloasumisen uudelleen keksimistä.** Vuosien 2000–2008 huumassa tehtyjen 200–300 kerrosalaneliön omakotitalojen sijasta tarvitaan huomattavasti pienempiä, energiatehokkaita ja monikäyttöisiä taloja. Pientaloteollisuus vastaa varmasti tähän haasteeseen, mutta omakotitalojen rakennuttamisen ja ostamisen kasvu antaa odottaa itseään. Omakotitalo on kasvukauden juttu, mutta merkittävän potentiaalin omaava sellainen, erityisesti kasvukeskuksissa.

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 ammattimaisten asuntosijoittajatahojen aktiivisuuden jäähtyminen – varsinkin korjausvelkaisissa asunto-osakeyhtiöissä. Asiansa hyvin ja pitkäjänteisesti hoitaneet asunto-osakeyhtiöt korjaavatkin nyt potin.

Hypon tekemien omien selvitysten mukaan asuntosijoittamiseen on otettu asuntolainoja noin viiden miljardin euron verran. Jos tämä tieto pitää paikkansa, muhii kotitalouksissa merkittävä yksityisten vuokranantajien potentiaali. On selvää, ettei asuntomarkkinoiden vuokra-asuntotarpeita tyydytetä pelkästään yleishyödyllisen vuokra-asumisen keinoin. **Vuokra-asuntomarkkinoille tarvitaan lisää toimijoita ja kilpailua, jotta vuokratasot pysyvät kohtuullisina ja tarjontaa on tarpeeksi.**

Kasvukeskuksissakin vanhojen asuntojen hinnat – asuntotyypistä ja asuinalueesta toki riippuen – alenevat edelleen hieman, mutta pysyvät silti korkealla tasolla 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. Asiansa osaavalle, aikaansaavalle ja osakaslähtöiselle isännöitsijälle kannattaa maksaa, mutta tarkasti eri veloituserusteet tiedostaen. Huono ja työtaakan kasvusta jatkuvasti valittava isännöitsijä kannattaa vapauttaa tehtävistään enempien ongelmien välttämiseksi.

Kuluttajan asunnonostokyvyn ja -halun heikentyessä kuluttajan luottamus tulevaan on edelleen epävarmalla pohjalla ja näkymät ovat ”turtuneet” – tämä voi olla edelleen arvaamaton tekijä, vaikka kuluttajien luottamus on yleisellä tasolla noussut, asuntolainojen hakeminen on piristynyt ja kauppa virinnyt keskeisten kaupunkien ydinalueilla.

Pitkällä aikavälillä ratkaisun avain asunnonostajan luottamuksen palauttamiseksi on asumisen sääntely- ja tukikuplan määrätietoinen puhkaiseminen normi- ja tukisavotan avulla. Maahan olisi saatava hallitus- ja oppositiorajat ylittävä asuntopoliittinen kokonaisnäkemys pitkälle tulevaisuuteen, kaavoitettava lisää maata asuntotuotantoon siellä missä asukasmäärät kasvavat, saatava joustavuutta, innovaatioita ja kilpailua kaupunkiasuntotuotantoon sekä huolehdittava terveen asuntolainoituksen, korjausrakentamisen rahoittamisen ja RS-rahoituksen edellytyksistä erityisesti kasvukeskuksissa.

Muulla Suomessa asuntojen hintataso on kääntynyt asuntotyypistä ja asuinalueesta riippuen hitaaseen, mutta pysyvään liukuun – paitsi todennäköisissä sote- ja kuntauudistuksen voittajakunnissa, joissa on edessä ”Helsinki-syndrooma”. Epävarmuus sote- ja kuntauudistusten tulevista malleista jarruttaa edelleen kipeästi kaivattuja paikallisia asuntotuotantoratkaisuja.

Sote- ja kuntauudistukset luovat kuitenkin yhden tärkeän pohjan tulevaisuuden asuntomarkkinoille, jotka rakentunevat valtaosin muutaman ison kaupungin ja näiden rinnalla sijaitsevien pienempien kaupunkien varaan. Nämä yhteensä n. 30 erikokoista kaupunkikeskusta

säteilevät työtä, palveluja ja hyvinvointia ympäröiville työssäkäyntialueille, jos näillä alueilla kyetään tekemään oikeita paikallisia päätöksiä tulevaisuuden varalle.

Jo aiemman hallituksen aikana päätetyt liikenneinvestoinnit vahvistavat puolestaan kansainvälisessä sarjassa kilpailevan pääkaupunkiseudun metropolialueen ja Tampereen ongelmien ratkaisumahdollisuuksia. Kokonaisuus on nytkähtänyt ison askeleen eteenpäin, mutta päätösten konkreettiset vaikutukset näkyvät asuntotuotannossa, asuntokaupassa ja asuntojen hinnoissa vasta myöhemmin. Investoinnit pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle eivät ole pois muilta kaupungeilta vaan vahvistavat välillisesti myös näiden pienempien kaupunkien elinvoimaisuutta. Se on selvää, että pienempien kaupunkien kesken kisa paikasta tulevaisuuden asuntomarkkinoilla kyllä kiristyy.

Pahinta myrkkyä olisi, jos nyt päätetyiltä linjauksilta vietäisiinkin ”matto alta” uuden hallituksen päätöksin. Koko maata ei kyetä pitämään asuttuna verovaroin. Sitä on tehty jo yli 60 vuotta, ja lopputulos nähdään. Suurin osa suomalaisista asuu kaupungeissa ja he maksavat jo nyt myös suurimman osa veroista. Tulevaisuudessa kaupunkilaisten suhteellinen osuus vain kasvaa. Suomi kaupungistuu. Ei ”maaseudu”.

Vanhojen asuntojen hintataso on kaikilla paikkakunnilla ja kaikissa asuntotyypeissä hiljalleen laskeva. ”Soft landing” jatkuu siis edelleen. Vanhojen asuntojen hinnat sopeutuvat suomalaisten asunnonostokykyyn ja -haluun. Jää nähtäväksi, koskettaako sopeutuminen jatkossa myös uusien asuntojen hintoja. Toimimme edelleen ostajan markkinoilla ja hintapyynnöstä tinkiminen vauhdittaa asuntokaupan toteutumista. Hinnanalennuksia on markkinalähteiden mukaan annettukin yhä useammin myös uusista asunnoista kiinnostuneille kotitalouksille. Muutos on vaikuttava, sillä tähän saakka alennuksista ovat saaneet nauttia vain ns. tukkuostajat. On hyvä muistaa, että epärealistiset hintapyynnot tappavat mielenkiinnon. Toisaalta myös poskettoman alhaiset ostotarjoukset tappavat myynti-innostuksen.

Vaikutus markkinoihin -7,0 (edellisellä neljänneksellä Q1/2015 -8,0)

Muut tekijät: painoarvo 10 %

Taloukasvu on hyytynyt ennusteiden mukaan hyvin pitkäksi aikaa. Harvoja myönteisiä seikkoja on taannoinen eläkeratkaisu, joka antaa pohjaa kestävyysvajeen hoitamiselle. Myönteistä on hallituksen poliittinen linjapäätös siitä, että suurten liikennehankkeiden ehdoksi asetetaan tontti- ja asuntotuotannon lisääminen.

Muut vieläkin merkittävämmät päätökset kestävyysvajeen ja kilpailukyvyyn ratkaisemiseksi antavat edelleen odottaa itseään. Uusi hallitus on tarttunut näihin haasteisiin insinöörimäisen pragmaattisesti, mutta edessä on vielä monta mutkaa oikaistavaksi ennen kuin talous saadaan kasvu-uralle. Useat näistä sinänsä perustelluista toimista heikentävät asunnon ostajien ostokykyä ja -halua lyhyellä aikavälillä. Samassa tilanteessa ovat nekin kotitaloudet, jotka ovat asuntonsa ostaneet. Asuntolainan velanhoito käy vaikeammaksi lyhyellä aikavälillä. Vain ennätysalhainen

korkotaso toimii puskurina nyt, mutta on hyvä ymmärtää se, että me kaikki toivomme korkojen nousua, koska se on merkki talouskasvusta. Korkojen nousuun kannattaa varautua jo nyt.

Ukrainan kriisi on edelleen avoin haava kansainvälisissä suhteissa, eikä Itämeren alueen turvallisuustilanne ole ainakaan helpottumaan päin. Inhimillisen hädän lisäksi talouspakotteet ja vastapakotteet uhkaavat vakavasti työllisyyttä ja talouskasvua. Suomen osalta Venäjän talouden syöksy on suuri uhka, joka näkyy viennissä ja turismissa. Kreikan lainaohjelmat ja euroerospekulaatiot ovat jatkuvasti ajankohtaisia. Takarajat seuraavat toisiaan myös lähivuosina.

Työn ja palveluiden tarjonta keskittyy kasvukeskuksiin, mutta asumisen järjestäminen kasvaa suureksi ongelmaksi. 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 kohdistuisivat omaan vuokra- tai omistusasuntoon.

Omistusasumista ja asunovelan ottamista kohdellaan edelleen ei-toivottavalla otteella, mutta kohtuuhintaisia vuokra-asuntovaihtoehtoja ei kyetä saamaan aikaan – ei ainakaan ilman erilaisten suorien ja piilotukimuotojen käyttämistä. Monet 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 ovat avain kaupungistumisen hallintaan. Tuetaan tai ei, niin tehdään se tasapuolisesti. Samalla on hyvä muistaa, että kaupunkilainen omistusasuminen on suhteellisen nuori ja provosoivasti sanottuna uhanalainen ilmiö nyky-Suomessa.

Ratkaisua omaan asumiseen voi hakea kantakaupungin ulkopuolelta, hyvien liikenneyhteyksien päästä. Järkitrendistä on tullut uusi muotitrendi pakon sanelemana. Asuntosijoittajat puolestaan etsivät parempia tuottoja. Tulevaisuuden haasteena on alueiden leimaantumisen voimistuminen – lähiöiden eriytyminen on hiipivä, mutta jatkuvasti voimistuva ilmiö.

Rahoituksen saatavuus on ollut talouskasvun ja asumisen järjestämisen lisäjarru. On tärkeää pitää suomalainen asuntolainajärjestelmä terveenä, käynnissä ja kasvussa. Sopeutuminen uusiin pelisääntöihin on vienyt aikansa, mutta kannattaa pitkällä aikavälillä. Asuntorahoituksen lisäksi ei ole enää tarvetta, mutta pankkikilpailun tervehdyttämistoimia tarvitaan. Tarvitsemme lisää hyväkuntoisia asuntoja kasvukeskuksiin, tarvitsemme myös niiden tuottamisen ja ostamisen sekä korjaamisen aidosti markkinaehtoista 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 – riittävän sääntöjen lyhennyskulttuuri urbanisoituvassa yhteiskunnassa ja kansantaloudessa. Tällä hetkellä todennäköisempää on, että sopeutuminen tapahtuu asunovelkaantumisen kasvun kuin asuntojen kohtuuhintaistumisen kautta. Asuntolainojen



lyhennysvapaat ovat ensi askel Ruotsin tiellä ja oire siitä, että kotitaloudet ovat virittäneet oman taloutensa velkavetoisesti liian tiukalle. Suurin yksittäinen syy tähän on se, että pankit alensivat asuntolainat surutta sisäänheittotuotteeksi kilpaillessaan kokonaisasiakkuuksista takavuosina. Nyt tämä ilmiö on uudelleen rantautumassa maahamme kun kilpailu kaupunkilaisista pankkimarkkinoista kiristyy. **On hyvä tiedostaa, että ruotsalaisten lyhennysvapaiden hintana on pankin oikeus muuttaa yksipuolisesti korkoa laina-aikana. Kumpaa suomalaiset kotitaloudet arvostavat? Sitä, että korko pysyy sovittuna koko laina-ajan vai sitä, että lainaa voi lyhentää vapaammin omassa tahdissa. On selvää, että lyhentämättömät lainat menevät suoraan asuntojen hintoihin. Säntillinen lyhennyskulttuuri puolestaan pidättelee asuntojen hintoja nousemasta epäterveille tasolle ja vähentää näin suurten hintaheilahtelujen riskiä.**

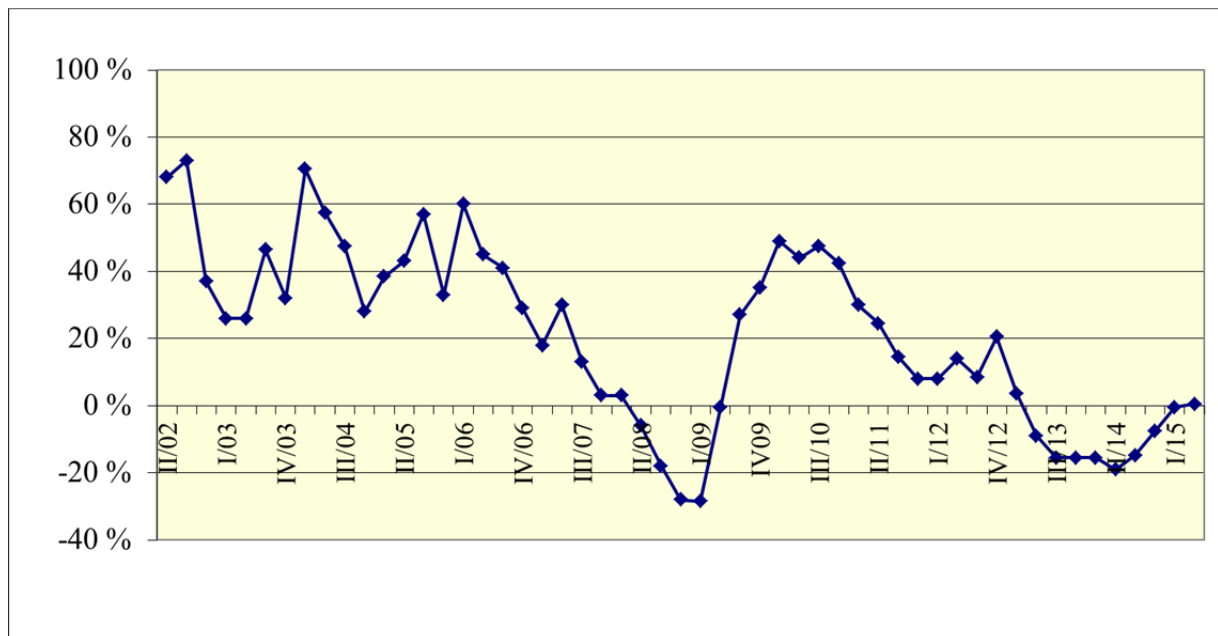
Vaikutus markkinoihin -13,0 (edellisellä neljänneksellä Q1/2015 -12,0)

Hypon Kuumemittari Q2/2015

Hypon analyysi vallitsevasta markkinatilanteesta kohenee edelleen ylöspäin, mutta nousee vain hivenen plussalle +5,0 pisteeseen (+0,50 %), koska suomalaista kansantaloutta ja erityisesti julkista taloutta koskeva suunnanmuutos antaa edelleen odottaa itseään. Luottamus kasvukeskusten, erityisesti pääkaupunkiseudun ja Tampereen asuntomarkkinoiden rakenteellisten ongelmien ratkaisun osalta on herätetty aiemman hallituksen päättämien liikenneinfrastruktuurihankkeiden ja uuden hallituksen strategiseen hallitusohjelmaan kirjattujen asuntopoliittisten linjausten avulla.

Poliittiset päätökset eivät kuitenkaan yksin riitä saamaan aikaan merkittävää käännettä kasvukeskusten asuntomarkkinoilla. Tarvitaan myös rohkeutta tuottaa, ostaa ja korjata sekä rahoittaa asuntoja. Luottamus ja uskallus ovat työllisyyskehityksen varassa, ja lähitulevaisuuden näkymät ovat edelleen vaarassa kääntyä huonompaan suuntaan, jos yhteiskunta- ja työmarkkinarauha rakoilee merkittävästi.

Hypon näkemys kasvukeskusten asuntomarkkinoiden tulevaisuudesta on kuitenkin toistaiseksi edelleen positiivisen neutraali ja odottava. Vuoden 2015 asuntomarkkinat jatkavat epävarmuuden oloissa ”taaperrustaan välillä juoksuaskeleita tapaillen”, mutta asuntolainavuodelle tyypilliseen tapaan rauhoittuvat kesäksi kiireisen kevään jälkeen.



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 säännöllisesti neljä kertaa vuodessa kesäkuusta 2002 lähtien (Q2/2002). Tämä on Hypon 53. asuntomarkkina-analyysi.

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



Oma, velaton asunto työuran jälkeen. 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 1.1.–30.3.2015 mukaan Hypo-konsernin tase oli 1,62 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 14,7 %, luottokanta 1,26 miljardia euroa, vakuuskanta 2,88 miljardia euroa, talletukset 670 miljoonaa euroa, järjestämättömät luotot 0,19 % ja liikevoitto 2,19 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on noin 25 000.