



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q2/2016 17.5.2016



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Hypon Asuntoindeksi: Asuntomarkkinoilla soi ABBA

- **Kauppamäärät kasvavat ja hinnat toipuvat.** Asuntokauppa käy pk-seudulla jo lähes normaalilla tasolla ja nyt vire leviää muihin kasvukeskuksiin. Asuntomarkkinoilla soi nyt ABBA: A-alueiden B-asunnot ja B-alueiden A-asunnot osoittavat piristymisen merkkejä.
- Suomessa eletään **historiallista rakennusbuumia.** Nyt **rakennetaan asuntoja enemmän, pienempiä ja paremmille sijainneille** kuin ainakaan yli 20-vuoteen. Pk-seudun Raide-Jokeri ja Tampereen pikaraitiotie luovat positiivista näkymää kaupunkien tulevaisuuteen. Hallitus sitoo liikennehankkeisiin ja MAL-sopimukseen syystäkin tiukemmat vaatimukset asunto-tuotannosta. Sitovuus yli hallituskausien ja kuntavaalien on keskeistä.
- Hypon Asuntoindeksi kertoo, että **pääkaupunkiseudulla asuntojen kysyntä kasvoi ja Tampereella asuntomarkkinat pitivät pintansa** alkuvuonna. Ostajien aktiivisuus pysyi korkealla ja kauppamäärät nousivat. Pk-seutu jatkaa hyvässä vireessä, mutta suurin nousu tapahtuu nyt Ysitiien kasvuketjussa: Turku–Tampere–Jyväskylä–Kuopio-akselilla nähdään laaja-alaista piristymistä. Kasvukeskuksissa myös suurempien asuntojen kauppa piristyy.
- **Turvapaikanhakijat siirtyvät kesän lähestyessä asuntomarkkinoille.** Merkit näkyvät ensin vuokra-asunnoissa, mutta pian myös omistusasunnoissa nykyisten vuokralaisten siirtymien mukana.
- Asuntokaupan ja suurten kaupunkien **myönteinen kehitys voi törmätä globaaliin talousiskuun tai tuttuun sisäiseen aluepolitiikkaan.** Lisähuolia aiheuttaa Ruotsin asuntokupla, joka voi puhjetessaan aiheuttaa murheita myös Pohjanlahden tälle puolelle. Suomen ei kannata haikailla Ruotsin asuntolainajärjestelmän perään, josta länsinaapuri yrittää kipuilla eroon.
- Epävakaan taloussään aikana kehitys voi yllättää ikävästi, ja riskeihin tulee varautua. Yksi tekijä näyttää silti selvältä: **korokojen nousua ei tarvitse pelätä** lähivuosina. Matalat korot kertovat kuitenkin olemattomista kasvu- ja inflaatio-odotuksista. Hidas inflaatio nostaa velkataakkoja ja lisää velkaantumiseen liittyviä huolia.
- **Lainakatto tulee voimaan** ensi kesänä, mikä voi vilkastuttaa asuntokauppaa kesäkuussa. Vaikutus on lähinnä psykologinen, sillä pankit ovat jo nyt toimineet lainakattoa vastaavalla tavalla. Lainakatto voi myös luoda arvokasta etukäteissäätämiskulttuuria Suomeen.
- Perinteisten kuumemittarien perusteella merkittävää **asuntokuplaa ei ole havaittavissa** edes kasvukeskuksissa. Vuokrien nousu on yhä hurjaa, vaikka kovin piikki alkaa mahdollisesti taittua.

Asuntojen
hintaennuste

2016: 1,0%

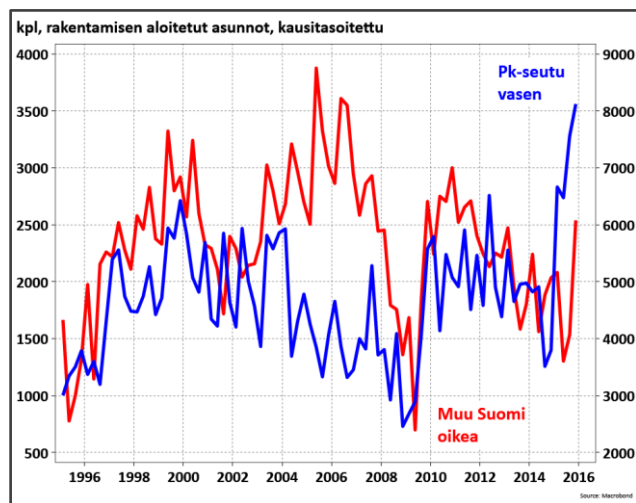
2017: 1,0%

Kaupungistuminen käynnisti historiallisen rakennusbuumin

Asuntomarkkinat jatkavat myötätuulessa kohti kesää. Kevät on aina asuntokaupan ruuhka-aikaa, mutta nyt kehitys ja näkymät ovat valoisammat kuin vuosikausiin. Kauppamäärät kohoavat, uskallus lisääntyy asuntokaupoilla ja hinnat toipuvat myös pk-seudun ulkopuolella. Tärkein teema on kuitenkin ennätysellinen ja uudenlainen asuinrakentaminen.

Alkuvuoden aikana paljastui rakennusalalla pitkään odotettu positiivinen yllätys: uudisrakentaminen on lähtenyt kovaan lentoon ja aktiviteetti on keskittynyt ennennäkemättömästi pk-seudulle ja muutamaasi kasvukeskuksiin. Nyt asuntorakentaminen on noussut oikealle uralle, mutta edellisten vuosikymmenien krooninen alituotanto painaa yhä taustalla. Pulaa on kasvukeskusten kompakteista asunnoista tiiviissä kaupunkiympäristössä hyvien liikenneyhteyksien päässä.

Rakentaminen kovassa vauhdissa pk-seudulla



Vihdoin on havahduttu kaupungistumisen vaatimuksiin ja haasteisiin. Väestön pakkautuminen Suomen 10 kasvukeskukseen nostaa kysyntää, johon tulee reagoida ripeästi, jottei Tukholman tauti pääse pesiytymään rakenteisiin: perustekijöistä irtautuneet asuntojen hinnat eivät ole tavallisten asunnonomistajien tai Suomen talouden etu. Kaksi keinoa on kriittisiä asuntomarkkinoiden terveyden kannalta: pitää rakentaa lukumäärältään riittävästi ja ominaisuuksiltaan oikeanlaisia uusia asuntoja.

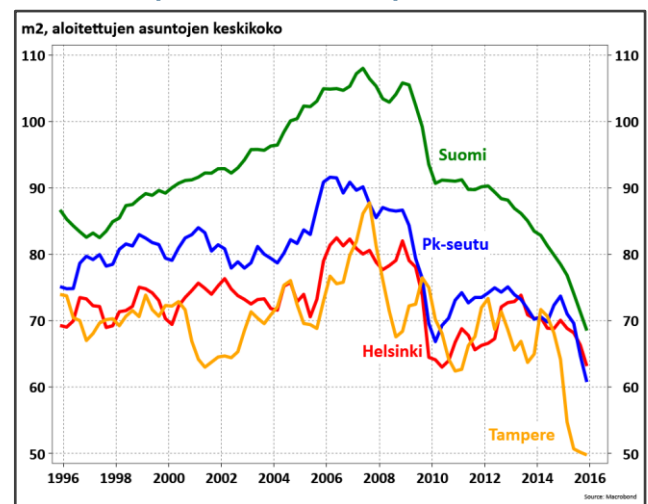
Viime vuonna peräti yli 40 prosenttia uusista asuntoaloituksista sijaitsi pk-seudulla. Lukema on

historiallinen ja kertoo pk-seudun kuntien aiempaa vakavammasta suhtautumisesta asuntotarjontaan. Helsinki ei tee työtä enää yksin, vaan Kehärata rohkaisi Vantaan ja Länsimetro siivitti Espoon uusiin uudistuotantolukuihin. Kaupunkia rakennetaan nyt uudelleen tulevaisuuden vaatimuksien mukaiseksi.

Helsingin seudun ulkopuolella Tampere jatkaa etenemistään. Hallituksen linjaus pikaraitiotien rahoituksesta viimeistään sinetöi Tampereen aseman pk-seudusta seuraavana keskuksena Suomessa. Tampereella myös rakennetaan kysynnän mukaan: uudet asunnot ovat kompakteja, hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitsevia urbaanin ympäristön kaupunkikoteja. Koko maassa ei ole tilastohistorian aikana kertaakaan keskitytty vastaavasti pienten asuntojen rakentamiseen.

Suomessa asuntokuntien keskikoko pienenee yhä: nyt yli 40 prosenttia on yhden ja yli 75 prosenttia yhden tai kahden hengen kotitalouksia. Vihdoin pienasuntopulaan on herätty.

Pienasuntopulaan luvassa helpotusta



Kolikon toisena puolena ovat pohjalukemiin valahtaneet omakotialoitukset. Kaukana ovat 2000-luvun alkuvuodet, kun omakotitaloja rakennettiin enemmän kuin kerrostaloasuntoja.

Rakennusalan luottamus, myönnettyjen rakennuslupien käänne ja kahden elintärkeän liikenneinvestoinnin, Raide-Jokerin ja Tampereen pikaraitiotien, eteneminen antavat toivoa vakaista

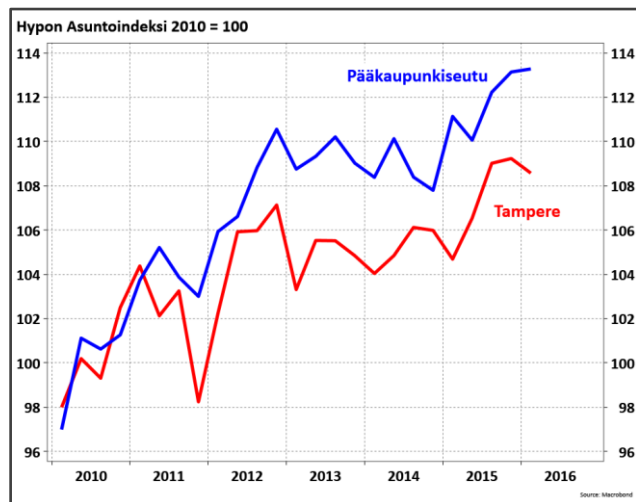
asuntomarkkinoista ja terveestä kaupungistumisesta tulevaisuuden Suomessa.

Hypon indeksi: kysyntä pysyy vakaana

Asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot yhdistävä Hypon Asuntoindeksi* (sivu 6) paljastaa asuntomarkkinoiden kysynnän kasvaneen hitusen alkuvuonna pk-seudulla. Tampereella viime syksyn nousua seurasi pieni niiaus, mutta taso jäi yhä selvästi vuoden takaista korkeammalle.

Indeksin nousu pk-seudulla johtui hintojen noususta, sillä normaalilukemiin ylittäneet kauppamäärät pysyivät liki ennallaan. Tampereella kysyntää ylläpitivät vahvat kauppamäärät, sillä hinnat eivät ole vielä lähteneet vastaavaan nousukiitoon.

Kysyntä pysyi vahvana alkuvuonna



Pääkaupunkiseudulla Hypon Asuntoindeksi nousi 113,3 pisteeseen vuoden alussa. Hinnat värähtivät ylös uuteen ennätykseen. On todellinen huoli, että ellei uudistuotanto pysy vahvana, pääsevät asuntojen hinnat karkaamaan entistä kauemmas tavallisten palkansaajien ulottumattomiin. Helsingissä kotitalouksista suurempi osa asuu jo nyt vuokralla kuin omistusasunnossa.

Tampereella indeksi laski loka–joulukuussa 108,6 pisteeseen. Laskusta huolimatta vuoden 2016 alku oli vilkkain startti 3 vuoteen. Asuntomarkkinoiden toipuminen alkoi viime vuonna Helsingin pienistä kerrostaloasunnoista. Odotustemme mukaisesti aktiviteetti on levinnyt muihin kasvukeskuksiin ja nyt myös suurempiin asuntoihin. Haja-asutusalueillakin pahin saattaa olla takanapäin, mutta tilastoja

kaunistelevat asuntomarkkinoilta ja asuntokannasta poistuvat korjauspommit muuttotappioalueilla.

Pk-seudun markkinan noustua jo liki tavanomaiseen tasoon, uutta nousua vetää Suomea diagonaalisesti halkovan Ysitien suuret kasvukeskukset: Turku–Tampere–Jyväskylä–Kuopio. Isossa kuvassa HHT-kasvukäytävä (Helsinki–Hämeenlinna–Tampere) ja kasvukolmio Helsinki–Tampere–Turku toimivat Suomen talousmoottorina jatkossakin. Aluetta kuvaillaan jo kansainvälisten sijoittajien puheessa Suomen AAA-talous- ja asuntomarkkina-alueena.

Yleinen taloussympäristö toki asettaa nousukaton asuntomarkkinoille, mutta muutaman vuoden hiljaiselon jälkeen nousuvaraa on rutkasti.

Koko maassa asuntojen hinnat kääntyivät edellisen asuntomarkkinakatsauksen ennusteiden mukaisesti nousuun. Erot eri alueiden välillä eivät kuitenkaan supistu. Kaupungistuminen etenee väijäämättä, ja murroshetkellä eri paikkakuntien kehityspolut eroavat merkittävästikin.

Lisähaasteen asuntomarkkinoille tuovat vähitellen vuokramarkkinoille siirtyvät turva-paikanhakijat. Maahanmuutto vain vahvistaa ja voimistaa maan sisäistä kaupungistumiskehitystä. Kysyntä kasvaa jo ennestään vilkkailla asuntokauppa-alueilla.

Vuokrat ovat nousseet viime vuodet noin 3 prosentin vauhdilla, kun asuntojen hinnat ovat laskeneet hitusen ja yleinen inflaatiokehitys polkenut paikallaan. Vuodenvaihteessa vuokrien ikinousu liki tyssäsi, mutta kevään myötä hinnat kääntyivät jälleen nousuun. Vuokrien hinnat jatkavat lipumista ylöspäin, kunnes asuntotuotantoa saadaan lisättyä kasvukeskuksissa merkittävästi. Vuokra- ja omistusasuntomarkkinoiden toimivuus ovat kummatkin tärkeitä koko kansantalouden kannalta. Kysyntään reagoiva tarjonta on kestävin, dynaamisin ja edullisin tapa korjata lisääntyneen kysynnän aiheuttamaa epäsuhtaa asuntomarkkinoilla.

Asuntomarkkinoita pahimmilta myrskyiltä suojanut matala korkotasoa saattaa hyvinkin jäädä pitkäaikaiseksi ilmiöksi. Negatiivisten euribor-korkojen myötä monella ennen finanssikriisiä otetulla lainalla on kokonaiskorko painunut nolnaan. Laina ilman korkoa kuulostaa kuluttajan korviin positiiviselta, mutta ilmiö on oire äärimmäisen heikosta taloustilanteesta ja vaisuista näkymistä. Katse kannattaa myös nostaa nimellisten korkojen sijaan vaisun inflaation nostattamiin reaalikorkoihin.

Asuntomarkkinoiden 2+1 riskiä

Asuntojen hintakehitykseen vaikuttavat kysyntäpuolelta etenkin työmarkkinat ja rahoitusolot. Tarjonta eli uudistuotanto reagoi vasta viiveellä kysyntävaihteluihin. Suurin osa muista asuntojen hintoihin vaikuttavista tekijöistä voidaan johtaa edellä mainituista tekijöistä tai näiden yhteisvaikutuksesta.

Työllisyyden pohjakosketus nähtiin viime vuonna, mutta nousu on yhä hataraa ja taso vaisu. Työllisten määrä pysyy alamaissa, kunnes talouskasvu pääsee kunnolla käyntiin. Työttömyys jää korkealle tasolle lähivuosiksi, mikä rajoittaa osaltaan myös asuntomarkkinoiden nousumahdollisuuksia.

Rahoitusolot eivät asetu asuntomarkkinoiden tulpaksi. Lainakorot pysyvät matalina Euroopan keskuspankin tukiessa talouskasvua, ja pankki-kiilpailun pysyessä tiukkana kaupungeissa. Uusien asuntolainojen keskimarginaali on Suomessa 1,2 prosenttia. Marginaalihaarukka on leveä asiakkaan ja asunnon mukaan. Kasvukeskuksissa parhaat asiakkaat likvidin vakuuden kera saavat lainalupauksia jo liki 0,5 prosentin marginaalilla, kun haja-asutusalueella voi ainoan lainalupauksen marginaali ylittää 2 prosenttia. Koko Suomi ei ole enää AAA-luokassa pankkeja seuraavien sijoittajien ja luottoluokittajien silmissä.

Asuntomarkkinoilla on kaksi akuuttia uhkaa ja yksi pitkäkestoinen hitaasti kypsyvä riski. Ensinnäkin Suomi tai euroalue ei ole tällä hetkellä vankassa asennossa ottamaan vastaan globaalin talouden mahdollista iskuja. Euroopan keskuspankilta kaivataankin suurempaa valppautta. Toinen välitön riski liittyy kotimaan politiikkaan ja etenkin kilpailukyky-sopimuksen neuvottelutulokseen. Hallituskriisi, lakkoilu ja työnsulut istuvat äärimmäisen huonosti luottamusta etsivään maahan. Pidempi sytytyslanka palaa kasvukeskuksissa: kaupungistumisen myötä muuttoliike kohdistuu voimakkaasti muutamiin kaupunkeihin. Tukholman tauti ei ole poissuljettu Suomessakaan, jollei kasvavaan kysyntään reagoida riittävän voimakkaalla tarjonnan lisäyksellä. Rakentamisessa on otettu onneksi ensiaskeleet korjaavalla tiellä, mutta urakkaa riittää useaksi vuodeksi.

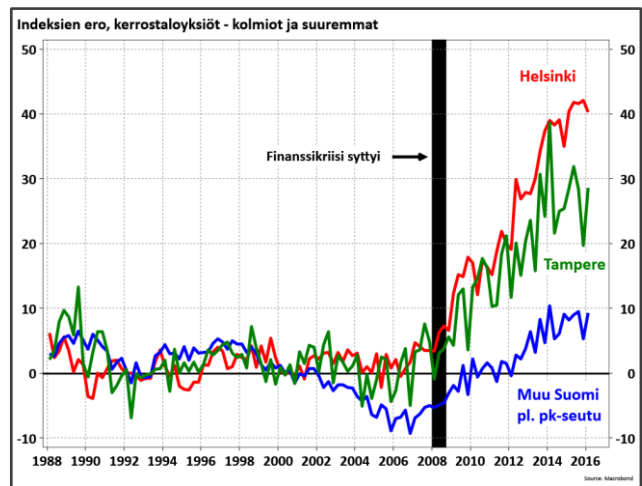
Yksiöiden kupla sulaa, hitaasti

Hypon Asuntoindeksi kertoo asuntomarkkinoiden kehityksestä, mutta ei paljasta mahdollista asuntoalea tai -kuplaa markkinoilla. Asuntojen

hintojen tasapainosta kertoo parhaiten asuntojen hintojen suhde vuokriin tai tuloihin. Koko Suomessa asutokuplasta ei ole merkkejä perinteisten kuumemittarien perusteella. PK-seudulla asuntojen hintojen suhde kokonaistuloihin liikkuu noin 8 ja Tampereella noin 6 prosenttia pitkän aikavälin keskiarvon yläpuolella. Toisaalta asuntojen hinnat suhteessa markkinavuokriin eivät kerro kummassakaan kasvukeskuksessa asutokuplasta. Asuntojen hinnat ovatkin lähellä tasapainotasoaan.

Hypo nosti viime vuonna yleiseen tietoisuuteen yksiöiden karanteet hinnat pk-seudulla ja Tampereella. Yksiöiden hinnat seurailivat uskollisesti aiempina vuosikymmeninä koko markkinaa, mutta finanssikriisin jälkeen yhteys katkesi. Helsingissä yksiöiden neliöhinnat ovat jo liki 40 prosenttia suurempia asuntoja kalliimpia. Tampereella neliöhintojen ero on 25 prosenttia. Muualla Suomessa tilanne ei ole kriisiytynyt vastaavalla tavalla, mikä viittaa juurisyyn löytyvän sijoittajien kasvaneesta asutokysynnästä. Repeäminen osuu yhteen matalien korkojen ja rajusti muuttuneen sijoitusympäristön kanssa.

Yksiöiden hinnat karkuteillä, kovin nousu ohi



Uudistuotanto on reagoinut muutokseen viiveellä ja nyt rakennettavat uudet asunnot vastavat kysyntään. Hintapiikki tasoittuu hitaasti. Jatkossa isojen asuntojen hinnat voivat piristyä voimakkaammin, mistä on jo ensimmäisiä havaintoja nähtävissä hintakehityksessä ja kauppamäärissä.

Katsaus pähkinänkuoressa

1. *Historiallinen rakennusbuumi kasvukeskuksissa*
2. *Asuntomarkkinoilla pirteä startti vuoteen, aktiviteetti leviää markkinakapeikkoihin*
3. *Asuntojen hinnat toipuvat myös reuna-alueilla*
4. *"Kasvukäytävän" ja "kasvukolmion" lisäksi sanavarastoon lisättävä pian "Ysitien kasvuketju"*
5. *Matala korkotaso ja kaupungistuminen vaikuttavat toistaiseksi pysyiviltä ilmiöiltä*

■ Mahdollisuudet

- *Rakentaminen pysyy nyt nostetulla uralla kasvukeskuksissa*
- *Rakentamisen sääntely, kaavoitus ja tuki/verotus mahdollistavat järkevän uudistuotannon*
- *Kolmikanta pääsee sopuun kilpailukykyä vahvistavasta paketista: palkkakuri ja vakaus turvattu*
- *Taluskäännö ja epävarmuuden hälventyminen vapauttavat asuntomarkkinalukot*
- *EKP nostaa inflaation kahden prosentin tasolle – asuntovelkojen taakka helpottaa*

■ Riskit

- *Globaalitalous sakkaa, eikä EKP onnistu vakauttamaan kehitystä – myrkyllinen deflaatiokierre uhkaa*
- *Hallituskriisi jättää Suomen ajopuuna odottamaan seuraavia päättäjiä ja uutta korjausliikettä*
- *Aluepolitiikka johtaa kalliiseen ja tehottomaan hajasijoittamiseen kaupungistumisen kustannuksella*
- *Maahanmuuton kasvuun ei reagoida ajoissa: alueiden segregatio ja hintaerot karkaavat käsistä*
- *Lyhennys- ja maksuvapaat nostavat kotitalouksien velkataakan riskitasoille*

*Hypon Asuntoindeksin taustaa

Hypon Asuntoindeksi yhdistää asuntojen hinnat ja kauppamäärät yhteen arvoon. Indeksinkin kehitys kertoo asuntomarkkinoiden tilanteesta Tilastokeskuksen asuntojen hintatietoja kattavammin. Asuntomarkkinoilla kysynnän piristyminen näkyy ensin kauppamäärien kasvuna ja myyntiaikojen lyhentymisenä. Asuntojen myyjät havahtuvat muuttuneeseen markkinatilanteeseen vasta viiveellä, joten hintataso reagoi muutokseen hitaasti. Vastaavasti kysynnän laskiessa myyntiajat pitenevät ja kauppamäärät supistuvat ennen kuin myyjät tarkistavat pyyntihintojaan vastaamaan ostajien maksukykyä ja -halua.

Hypon Asuntoindeksi kykenee siis myös ennakoimaan suurimpia taitekohtia asuntojen hintakehityksessä. Hypo on rakentanut indeksin ensimmäisessä vaiheessa pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle. Indeksinkin on simuloitu Tilastokeskuksen aineistojen pohjalta vuodesta 1987 alkaen koskien vanhoja vapaarahoitteisia kerrostaloasuntoja.



Hypon ajankohtainen asuntomarkkinakatsaus

- Katsaus ottaa riippumattoman erikoistoimijan osaamisella rohkeasti ja kansantajuisesti kantaa asuntomarkkinoiden tilaan ja suuntaan
- Katsaus sisältää asuntomarkkinoiden kehitystä kuvaavan Hypon Asuntoindeksin pk-seudulle ja Tampereelle
- Hypo julkistaa asuntomarkkinakatsauksen neljä kertaa vuodessa, nyt käsillä 57. tilanneanalyysi

Juhana Brotherus, pääekonomisti

juhana.brotherus@hypo.fi
Puhelin 050 384 9479
Twitter: @JuhanaBrotherus



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 asuntorahoitukseen. Konserniin kuuluu myös vuonna 2002 perustettu talletuspankki, Suomen AsuntoHypoPankki Oy.
- Osavuosikatsauksen 1.1.–31.3.2016 mukaan Hypo-konsernin tase oli 1,97 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 13,7 %, luottokanta 1,49 miljardia euroa, talletukset 1,10 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,22 % ja liikevoitto 2,1 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on noin 25 000.

Suomen Hypoteekkiyhdistys • Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Yrjönkatu 9 A, 00120 HELSINKI • puh./tel. +358 (0)9 228 361 • faksi/fax +358 (0)9 647 443

Tähän katsaukseen sisältyvät ja sen yhteydessä suullisesti tai muutoin annetut tiedot, kannanotot, analyysit, arviot ja suositukset ("Tiedot") perustuvat julkisiin lähteisiin ja katsauksen laatijan omaiin näkemyksiin ja mielipiteisiin. Katsauksen laatija voi muuttaa Tietoja sekä omia näkemyksiään ja mielipiteitään ilman ennakoilmoitusta. Tietojen hyödyntäminen tapahtuu kaikilta osin hyödyntäjän omalla vastuulla. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserniin kuuluvat yhtiöt eivät takaa Tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä eivätkä vastaa vahingoista, joita Tietojen käyttämisestä voi käyttäjälle tai kolmannelle taholle seurata. Tietoja ei ole tarkoitettu sijoitusneuvoksi taikka suositukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä kiinteistö, asunto-osake tai rahoitusväline. Viestiä lainatessa tulee mainita lähteenä Hypo ja katsauksen laatijan nimi.