



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q2/2018 Julkaisu: Toukokuu 2018



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Asuntosijoittajat esillä hyvässä ja pahassa: Sijoitusvelat paisuneet jo 20 miljardiin euroon

- **Asuntomarkkinat ajautuvat myötätuulesta ristiaallokkoon.** Talous tukee tavallisia asunnonostajia ja matala korkotaso suosii sijoittajia Suomessa ja maailmalla kokeilemaan myös Pohjolan perukoilla onneaan.
- **Tummia pilviä ensimmäisen kerran vuosiin asuntokaupan yllä.** Alkuvuotta ahdisti pankkilakko, minkä lisäksi pääsiäisen ajoitus leikkasi kauppapäiviä vuoden alusta. Kesällä kiristyy kaupunkien asunnonvaihtajien lainakatto, vaikka velat eivät heillä kasva. **Hypon selvitys paljastaa asuntovelan kasvun kumpuavan kotitaloussijoittajien ja ammattimaisten sijoittajien salkuista.** Kummallakin ryhmällä on vastuullaan jo 10 miljardin euron asuntovelat, ja kasvu kiivasta. **Finanssikriisin jälkeen sijoitusasuntojen määrä on kasvanut 40, omistusasunnot vain 4 prosenttia.**
- Asuntojen hinnat nousivat viime vuonna reilun prosentin koko maassa ja liki 3 prosenttia pk-seudulla. Ero kasvaa jatkossakin, koska muuttoliike ylittää uudistuotannon tason etenkin Helsingissä. **Rakennusbuumi keskittyy kasvu-kaupunkeihin ja jatkuu vielä pari vuotta, uhkia nousee kaavoituskapeikoista ja sijoittajakysynnästä.** Vihdoin vuokratuolellakin kilpailu kasvaa kohisten ja vuokrannousu hyytyy. Vakaus on valttia: Suomi erottuu edukseen Pohjoismaisilla asuntomarkkinoilla.
- **Uusia asuntoja valmistuu tänä vuonna eniten sitten 1990-luvun alun.** Buumi voi heiluttaa hintoja heijastevyöhykkeillä.
- **Syntyvyyden sukellus tuo asuntomarkkinoille uuden uhan.** Perheasuntojen tarve vähenee entisestään ja muuttomäärät pienenevät pysyvästi. Suomen asuntomarkkinoilla nuorten huolet ja tarpeet eivät näy samalla tavalla kuin naapurimaissa.
- Erot taloyhtiöiden välillä kasvavat. Hyviä ja huonoja riittää jatkossakin, mutta uusi riskitekijä tavalliselle osakkaalle tulee omistajarakenteesta. Nyt täytyy tarkistaa sijoittajien ja rahastojen osuus omistajista ennen kauppakirjan allekirjoitusta. **Osa taloyhtiöstä päätyy tahtomattaan pikavippaajiksi, ilmiö näkyy jo nyt.**
- **Hypon Asuntoindeksi kertoo, että pk-seudulla, Tampereella ja Turussa vanhojen asuntojen kysyntä notkahti alkuvuonna.** Kaupparamäärät laskivat, mutta hinnat pitivät pintansa. Indeks ei ota huomioon uusia asuntoja, eikä alkuvuoden poikkeusoloja.
- Asuntolainatiskailla eletään vuoden suurinta sesonkia. Lainakaton uhka tuo kysyntää ja korkonousun siirtyminen tuo turvaa. Asunnonostoaiheet ovat korkeimmat 5 vuoteen. **Hypolla lainahakemukset kasvavat yhä yli 10 prosentin vauhtia.** Myös isommat ja arvokkaammat kodit kiinnostavat jälleen. Ensiasunnot kiinnostavat kasvukeskuksissa, mutta yksöiden hinnat hirtittävät. Syrjäseuduilla kiinnostusta ei ole, vaikka hinnat hiipuvat.

Asuntojen
hintaennuste

2018: 1,0 %

2019: 1,5 %

Pk-seudun
hinnat

2018: 2,5%

2019: 2,5%

Asuntomarkkinat ajautuvat myötätulesta ristiaallokkoon

Suomen talous kääntyi kasvuun kolme vuotta sitten asuntomarkkinoiden avulla. Myönteinen meno on näkynyt uusina asuntoina, kasvavina kauppamäärinä ja lisääntyneenä luottamuksena lainatiskailla. Nyt horisontissa näkyy ensimmäisen kerran tummia pilviä, jotka voivat katkaista positiivisen kehityksen hetkellisesti – tai pahimmillaan pitkäaikaisestikin.

Osin onnekaasti rakentaminen räjähti käyntiin kasvukauden alussa loppuvuonna 2015 asuntosijoittajien saapuessa Suomeen. Sen jälkeen nousua on vauhdittanut myös kotitalouksien kiinnostus omaan kaupunkikotiin ja uusia asuntoja valmistuukin nyt ennätyskellisesti. Rakennusbuumi ei näy kaikkialla, vaan kuluttajien ja asuntosijoittajien suosiossa ovat vain muutamat kasvukeskukset. Kaupungistuminen tuo tukea talouteen ja kysyntä kasvaa vielä vuosia, mutta nousu ei silti ole taattua.

Asuntovelkoja 134mrd €, sijoitusvelat uusi uhka



Kotitalouksien velkaantuneisuudesta on kannettu huolta viime vuosina, syystäkin. Hypo nosti esille taloyhtiöiden velan kovan kasvun ja nyt haasteeseen ovat havahtuneet muutkin, myös viranomaiset. Sen sijaan vielä ei ole huomattu, että tavallisten kotitalouksien asuntovelka ei ole juurikaan kasvanut, kun taloyhtiöidenkin velan lisäys on pääosin sijoittajien vastuulla. Hypon laskelmien mukaan kotitaloussijoittajilla ja ammattimaisilla sijoittajilla on kullakin 10 miljardin euron velat, ja kasvava osa on otettu taloyhtiöiden kautta. Velkamäärä on suurempi kuin aiemmin on arvioitu ja kasvuvauhti kiivaasta. Heinäkuussa kiristynyt lainakatto näyttäytyykin kyseenalaisessa valossa: sijoittajien velat kasvavat, mutta oman kodin ostoa hillittää? Lainakatto iskee etenkin kaupunkien asunnonvaihtajiin ja tuo kesän asuntokauppaan ensimmäisen kysymysmerkin.

Tuorein tutkimustieto (Albanesi, De Giorgi, Nosal 2017) USA:sta kertoo, että subprime-kriisissä asuntolainojen luottotappiot tulivat etenkin asuntosijoittajilta. Tavallisten kotitalouksien lainat omia asuntoja varten eivät olleetkaan suurin syytä pahentuneelle tilanteelle. Ei ehkä olekaan ihme, että esimerkiksi Norjassa on otettu käyttöön sijoittajille oma tiukempi lainakatto. Täsmäläkkeet torjuvat tauteja tehokkaammin ja vähemmällä vaurioilla.

Asuntosijoittajien suuri rooli kasvukaupungeissa ja uudisrakentamisessa on jäänyt vähälle huomiolle. Ilmiötä ovat sävyttäneet kallistuvat yksiöt ja nousevat vuokrat opiskelijakaupungeissa. Edullinen lainaraha on voidellut vivuttajia ja keltanokkia kokeilemaan onneaan. Basel IV ja kiristynyt rahoitus väijyy 2020-luvun alussa. Asuntomarkkinoiden noidankehä pyörii pitkään, koska rakentaminen reagoi viiveellä. Viime vuonna yli puolet uusista kaupunkikodeista päättyi sijoittajien salkkuun, joten tulevaisuudessa tarvitaan myös pieniä omistusasuntoja.

Riittävä rakentaminen voi rikkoa noidankehän



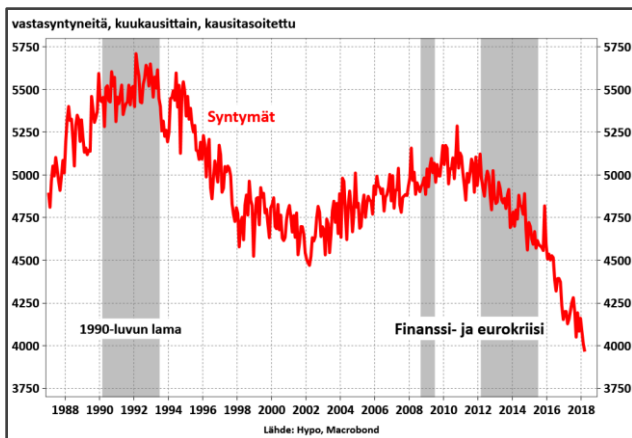
Kunnat ja valtio ovat kaavoituksella, sääntelyllä ja kasvun rajoitteilla hidastaneet kaupungistumista. Lopputuloksena ovat kalliit yksiöt ja korkeat vuokrat sijoittajien iloksi. Vihdoin uudistuotanto on piristynyt, mutta huolena on yhä yksiöiden vaatimaton määrä. Kunnat estävät kaavoituksella ja tontinluovutuksella pienten kotien tuotantoa: yksiöiden osuus asuntokannasta vähenee vuosittain Helsingissäkin.

Tänä vuonna valmistuu vajaat 45 000 uutta asuntoa Suomeen, jopa 60 prosenttia enemmän kuin vuonna

2015. Liki puolet kodeista valmistuu pk-seutu, Tampere ja Turku –kolmioon. Uudet asunnot tulevat hillitsemään vuokratallia, mutta miljoonan euron kysymys leijuu yllä: ketkä vuokranantajista ja rakentajista pärjäävät, kun poikkeuksellinen sijoittajarynnistus hiipuu. Musiikki jatkuu vielä kuluvan vuoden, mutta viimeistään vuonna 2020 voi tilanne olla toinen. Asunnot sijaitsevat onneksi kasvukeskuksissa, joten tyhjäksi ei uhkaa.

Lyhyen ajan näkymien kannalta on keskeistä ymmärtää omistusasunto-ostajien ajatusten lisäksi sijoittajien suunnitelmia. Tänä vuonna talous tukee tavallisten kotitalouksien kykyä ja uskallusta lähteä kaupoille, vaikka talouskasvu hieman hiipuu. Toisaalta korkojen nousun näkymät siirtyvät yhä kauemmas. Matalat korot lisäävät kiinnostusta kiinteistösijoittamiseen isoilla ja pienillä pelureilla. Tällä hetkellä Suomen markkinoille pyrkii yhä useampi ulkomainen toimija. Tuhansien asuntojen kauppia on nähty vastikään uusien kansainvälisten asuntorahastojen rantautuessa myös Pohjan perukoille. Riskinä on tulevaisuudessa tulva toiseen suuntaan kannattavuuslaskelmien muuttuessa. Suomen asuntomarkkinasta on tullut pysyvästi epävakampi, haluttiin tai ei. Toisaalta uudistuotanto saa tukea ja vuokramarkkinoilla kilpailu kiristyy.

Syntyvyyden sukellus näkyy asuntomarkkinoilla



Pidemmän ajan näkymien osalta toinen iso rakennemuutos liittyy väestörakenteeseen. Ikääntymisen tietävät kaikki, mutta syntyvyyden sukellus on tullut uutena uhkana. Tänä vuonna syntyy vain noin 46 000 lasta, kaukana 60 000 vastasyntyneestä vielä vuonna 2010. Muutos iskee julkiseen talouteen ja eläkejärjestelmään, mutta lonkerot yltävät asuntomarkkinoille asti. Ensinnäkin perheasuntojen tarve vähenee entisestään, joten kompaktien kotien kysyntä saa lisätukea. Toiseksi lasten määrän väheneminen laskee myös muuttojen

määrää, sillä ensiasunnon jälkeen perheenisäys on tyypillisimpiä muuttosyitä. Lapsien ja nuorten pieni määrä asuntomarkkinoilla voi myös näkyä yleisessä keskustelussa: hissiavustukset, esteettömyysvaateet ja käänteiset asuntolainat saavat entistä enemmän huomiota. Norjassa ja Ruotsissa asuntomarkkinoilla kiinnitetään selvästi enemmän huomiota nuorten mahdollisuuksiin päästä asumispolun alkuun.

Taloyhtiöiden erot jäävät pimentoon

Asunto-osakeyhtiöt eroavat toisistaan tunnetuilla tavoilla: toisissa kiinteistönhoitoon panostetaan pitkäjänteisesti, toisissa vaanii kova korjausvelka. Toisissa yhtiöllä on piilovarallisuutta huonosti hoidettuna, toisissa taloyhtiön taloudenpito ei jätä huomauttamista. Toisissa yhteisöllisyyttä riittää, toisissa riitoja on riittämiin. Edellä mainittuun listaan – kiinteistötuntemus, taloustieto, asumisviihtyvyys – täytyy nyt lisätä omistusrakenne kriittisenä kohtana.

Viimeisen 10 vuoden aikana asuntosijoittajien omistamien asuntojen määrä kasvoi 150 000 asunnolla. Pyöreästi ammattimaisilla sijoittajilla on nyt 200 000 ja kotitaloussijoittajilla 300 000 vuokra-asuntoa. Omistusasuntojen määrä on kasvanut finanssikriisin jälkeen alle 4 prosenttia ja sijoitusasuntojen liki 40 prosenttia. Onkin selvää, että entistä useampi taloyhtiö on joko tavallisten omistusasujien tai sijoittajien talo. Hyvinä aikoina erot talojen välillä osakkaan kannalta voivat jäädä pieniksi, huonoina aikoina erot repeävät herkästi.

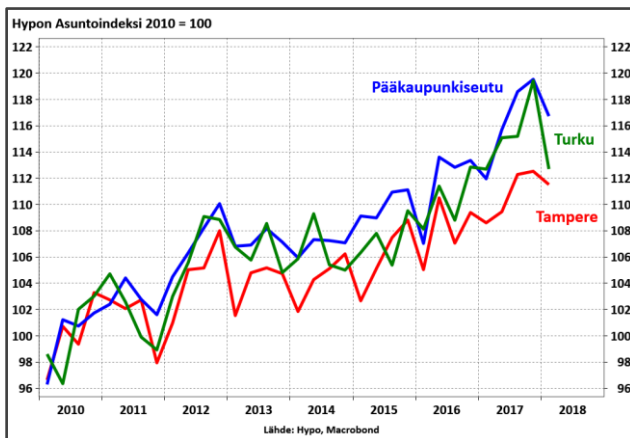
Ennen kauppakirjojen allekirjoitusta kannattaakin selvittää perinteisten tietojen ohella omistajarakenne. Jos taloyhtiön muut omistajat ovat lähinnä sijoittajia, etenkin rahastoja, ovat riskit ja esimerkiksi taloyhtiön tulevat remonttilainat kalliimpia. Kaikkein karuin tilanne tulee vastaan, jos sijoittaja ei selviydy vastikemaksuista: silloin kulut kaatuvat muiden osakkaiden harteille, vähintäänkin hetkellisesti. Taloyhtiöstä voi tulla tahtomattaan pikavippaaja asuntosijoittajalle tai -rahastolle.

Hypo-indeksi: ähkyä ilmassa

Hypon Asuntoindeksi* (sivu 6) yhdistää ainoana indikaattorina asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot kertoen asuntomarkkinoiden kysynnän kehityksestä. Mittari paljastaa nyt asuntokysynnän kääntyneen laskuun viime vuoden voimakkaan nousun jäljiltä kasvukolmiossa. Toisaalta Hypo-indeksi kuvaa vanhoja asuntoja, joten uudisasuntobuumi ei näy vielä luvuissa. Vähitellen ja vääjäämättömästi uudet

asunnot muuttuvat toki vanhoiksi: asunto myydään uutena vain kerran. Uuttera uudisrakentaminen näkyy nyt lukuisina valmistuvina asuntoina, mikä voi heilauttaa käytettyjen kauppaa hetkellisesti. Hintoihin tulee paikallisesti jopa laskupainetta uusien alueiden heijastevyöhykkeillä. Toistaiseksi tunnelma taloudessa osoittaa ylöspäin ja samalla muuttoliike kasvukaupunkeihin kiihtyy. Kauppapäiviä vähensi alkuvuonna myös pankkilakko ja pääsiäisen osuminen maaliskuun puolelle. Kysyntää kaupunkikodeille riittää vielä vuosia, väliaikaisista vaikeuksista huolimatta.

Asuntojen kysynnässä notkahdus alkuvuonna



Pk-seudulla Hypon Asuntoindeksi laski 117 pisteeseen. Hinnat nousivat yhä, mutta vanhojen asuntojen kaupoissa nähtiin notkahdus. Suureen synkkyytteen ei voi vajota Helsingin seudun osalta, sillä kaupungistuminen tuo tukea ja uudisrakentaminen helpottaa asutuspulaa.

Tampereella Hypo-indeksin pisteluku hiipui 112 pisteeseen. Myös Tampereella laskun syynä oli vähäinen asuntokauppa, hinnat sen sijaan jatkoivat nousua. Tampereen näkymät säilyvät yhä valoisina.

Turussa indeksi sukelsi viime vuoden lopun piikin jälkeen 113 pisteeseen. Lasku johtui sekä hintojen että kauppajen määrän tippumisesta viime vuoden loppuun verrattuna. Myönteinen tunnelma telakka- ja autoteollisuuden ympärillä ja koko maakunnassa näkyy lopulta alueen asuntomarkkinoilla. Suomen kasvukolmion vaisuinkin kulma alkaa lunastaa alueelle asetettuja odotuksia.

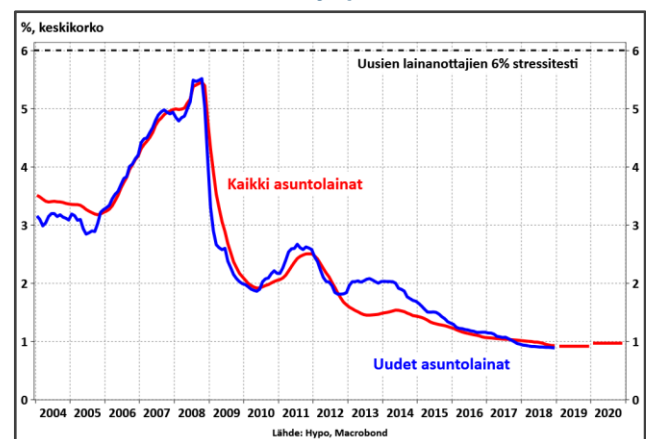
Alustavat luvut voivat vielä tarkentua – Tilastokeskus teki uudistuksen asuntotilastoihin, eivätkä ennakkotietojen korjaukset tulisi isona yllätyksenä.

Muista kasvukeskuksista Oulu, Lahti ja Kuopio pärjäsivät asuntokaupassa, mutta hinnat hiipuivat kaikkialla Oulua lukuun ottamatta. Jyväskylässä viime vuosien kasvu tökkäsi, kun sekä hinnat että kaupat laskivat. Kilpailua riittää uusien asuntojen muodossa ja muiden keskuskaupunkien toimesta.

Korkopeikko ei pelota asuntovelallista

Asuntolainojen keskipörssi laski lopulta alle 1 prosenttiin, historiallisen alas. Korko muodostuu lähinnä marginaalista, koska yleisimmät viitekorot, euriborit, makaavat miinuksella. Siltikin kaikki asuntolainantajat stressitetaan nykyään 6 prosentin korolla ja pitkään on varoiteltu velallisia korkojen noususta. Puheet eivät kuitenkaan pelota lainanhakijoita: maaliskuussa vain 2 prosenttia uusista asuntolainoista sidottiin kiinteisiin korkoihin. Paras tapa suojautua korkojen nousua vastaan on ollut – ja hiipuvan talouskasvun sattuessa on jatkossakin – säästää sivuun pahanpäivän varalle.

Asuntolainat edullisia, nyt ja lähivuodet



Euroopan talouden alkuvuoden vaisuuden hopeareunus asuntovelallisen kannalta on korkojen nousun siirtyminen entistäkin kauemmas. Euriborit voivat pysyä pakkasella vielä koko ensi vuodenkin. Asuntolainoihin ei ainakaan nopeasti tule suurta nousupainetta, vaikka viisas varautuikin myös toisenlaiseen lopputulokseen.

Korkojen rinnalla asuntolainaa ajattelevien on hyvä pitää mielessä perinteiset peukalosäännöt: kilpailuta laina vähintään kolmesta eri pankista, varo paketoituja piilokuluja, "laskennallisia marginaaleja", kalliita suojauksia ja ylipitkiä laina-aikoja lyhennysvapaila. Näillä keinoilla voi säästää itselleen merkittävän suojan korkojen nousun varalle.

Katsaus pähkinänkuoressa

1. Asuntomarkkinat myötätuulesta ristiaallokkoon
2. Alkuvuoden luvut heiluivat yllättävästi – pankkilakko ja pääsiäinen taustalla
3. Asuntosijoittajat tärkeitä toimijoita kasvukaupungeissa – sijoitusvelat paisuneet yli 20 miljardin euron
4. Syntyvyyden sukellus vähentää entisestään perheasuntojen tarvetta
5. Velallisen kiikkulauta: talouskasvu hiipuu hieman, toisaalta korot pohjilla pidempään

■ Mahdollisuudet

- Kaupunkien kaavavarantoihin tavaraa ja sääntelyyn joustavuutta – uusia kaivattuja koteja
- Taloyhtiölainat pysyvät matalariskisenä kotitalousrahoituksena, ei sijoittajien spekulointina
- Asuntosijoittajat pitkäjänteisiä ja vakaita toimijoita, ylivelan vaarat ehkäistään
- Muuttamisesta rankaisevaa ja asuntomarkkinoita vääristävää varainsiirtoveroa viilataan
- Euroopan keskuspankki saavuttaa hintavakauden – hinnat ja palkat ylös, velkataakka alas

■ Riskit

- Nousukauden suojissa keitto kiehuu hitaasti, talousmyrsky paljastaa ylilyönnit ja ylivelkaantuneet
- Heikot asuntorahastot ajautuvat pakkomyynnteihin, onnettomat osakkaat ja untuvikot uhreina
- Ruotsi aivastaa, Suomi sairastaa: Ruotsin asuntokupla poksahtaa pahemmin, heijastuu Suomeen
- Kaupunkien kasvulle kannustinloukkuja ja oikeita esteitä
- Aluepolitiikan uudet kukkaset, vaarallinen vuokrasääntely ja oudot osuuskuntamallit

*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 muutoksiin 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 pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turulle. Indeksikin 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, Turulle ja Tampereelle
- Hypo julkistaa asuntomarkkinakatsauksen neljä kertaa vuodessa, nyt käsillä 65. 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.
- Osavuositarkastuksen 1.1. – 31.3.2018 mukaan Hypo-konsernin tase oli 2,7 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 12,6 %, luottokanta 2,3 miljardia euroa, talletukset 1,5 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,13 % ja liikevoitto 1,5 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on lähes 29 000.

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 omiin 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 kehotukseksi ostaa tai myydä kiinteistö, asunto-osake tai rahoitusväline. Tietoja lainatessa tulee mainita lähteenä Hypo ja katsauksen laatijan nimi.