



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q4/2019 Julkaisu: Marraskuu 2019



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Uudet ilmiöt, uudet riskit, uudet näkymät

- **Asuntomarkkinoiden näkymät muuttuivat suotuisammiksi** kesän taloushuolien hävennyttyä ja keskuspankkien jämäköiden toimien myötä. Nousu jatkuu etenkin kasvukolmion päissä, kun hinnat kohoavat, kauppa käy ja rakentamista riittää. **Korot ja kaupungistuminen määräävät suunnan jatkossakin.**
- Tyhjien asuntojen ongelma ei kosketa enää vain syrjäseutuja, vaan myös Helsingin ydinkeskustaa. Syyt ovat tosin täysin toiset. Maailman metropoleissa havaittu tyhjien asuntojen ilmiö näkyy nyt **Helsingin ytimessä, jossa joka kolmas asunto vailla vakituista asukasta.** Haja-asutusalueilla tyhjät asunnot johtuvat myynnin mahdottomuudesta, arvoalueilla myyntihalujen minimaalisuudesta.
- Väestökehitys ja kaupungistuminen ravistelevat Suomen asuntomarkkinoita. **Muutamman kasvukeskuksen ulkopuolella hinnat ovat laajalti laskussa. Koko maan hintakehitys valuu ensi vuonna nolville ja joka toisen asunnon arvo laskee.** Kaupunkien hintanousu hyytyy hieman, rakentamisen vihdoin tasoittaessa kehitystä. Vuokratuoteilla kilpailu kasvaa ja uusia toimijoita tulee.
- **Helsinki rikkoo ainoana suurena kaupunkina MAL-sopimuksen asuntotuotantolukuja.** Riittämätön rakentaminen johtuu kaupungin omista ongelmista ja ylisääntelystä.
- Hitakset, puolihitakset, vuokratontti-into ja pilkun tarkka sääntely ovat vieneet Helsingin huomion tärkeimmältä – miten saadaan lisää haluttua kaupunkia ja uusia asuntoja, jotta hinnat ja vuokrat eivät karkaa käsistä.
- **Hypon Asuntoindeksi kertoo, että kysynnän nousuvire venyy yhä pidemmälle.** Hinnat jatkavat nousuaan halutuimmilla alueilla ja asuntokaupat nousivat alkuvuoden ahdingosta. Loppuvuoden osalta tilastokatko tuo tietämättömyyttä, mutta ennakkotiedot välittäjien volyymeista ja pankkien asuntolainoista lupaavat hyvää. **Sääntely ja sijoittajat voivat tuoda heiluriliikettä Suomen aiemmin vakaille asuntomarkkinoille, nyt suunta osoittaa yhä ylös.**
- Tavallisen asunnonostajan täytyy huomioida taloyhtiön omistusrakenne ja varoa ylivelkaantumista kohteeseen, joka ei käy kaupaksi myös vaisummassa taloustilanteessa. Erot paljastuvat viimeistään kriisioloissa, kun turvaa tärkeimmin tarvitaan.
- **Suomalaiset nauttivat erittäin edullisista omistusasuntolainoista** uuden lainamaailman ansiosta. Talletuksien sijaan sijoittajat rahoittavat asuntolainat. Asuntolainat eivät mene meillä miinukselle hevillä Tanskan tapaan, Suomessa pankki ei voi muuttaa marginaalia yksipuolisella ilmoituksella. Velalliselle nollakorot tuovat suojaa vuosiksi, mutta työllisyys on tärkeintä.

Pk-seudun hinnat
2019: 2,0%
2020: 1,5%

Asuntojen hintaennuste

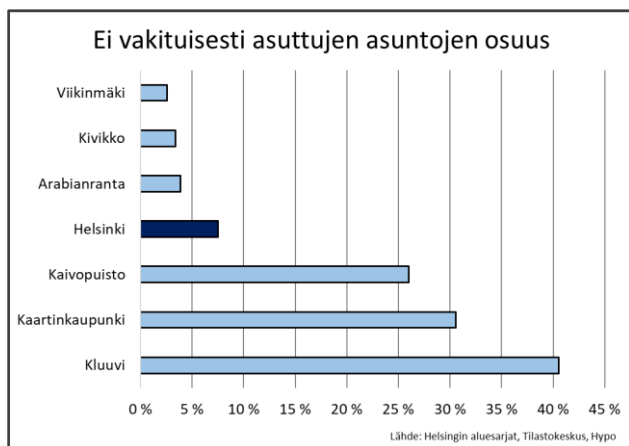
2019: 0,5%

2020: 0,0%

Tarkoituksella tyhjien arvoasuntojen arvoitus

Ison maailman haasteet ja hedelmät saapuvat Suomeen aina viiveellä ja ensimmäisenä ilmiöt näkyvät tyypillisesti Helsingissä. Nyt Lontoosta, New Yorkista ja Pariisista tuttu tyhjinä tai vajaakäytöllä pidettyjen arvoasuntojen dilemma on rantautunut meille toden teolla. Osa asunnoista aina kirjautuu tyhjiilleen remonttien, asunnonvaihtojen ja myynnissä olevien valmiiden asuntojen myötä. Nyt Helsingin arvoalueilla tyhjien asuntojen määrää ei voi enää selittää vanhoilla syillä: Kluuvissa jo yli 40% asunnoista on vailla vakinaista asukasta ja Kaartinkaupungissa liki joka kolmas asunto. Vastaavat luvut olivat alueilla vielä vuonna 2011 alle 20 prosenttia. Muutos on ollut rajua.

Tyhjiä asuntoja etenkin Helsingin ytimessä



Tyhjien arvoasuntojen arvoitusta on ehditty miettiä maailman metropoleissa jo pitkään. Merkittävä osa tyhjiillään olevista asunnoista kuuluu varakkaille yksityishenkilöille, jotka käyttävät asuntoa vaihtelevasti ”kolmoskotina” ja rahojen parkkipaikkana. Monesti heidän vakituinen asunto sijaitsee maan rajojen ulkopuolella, olivat he sitten suomalaisia tai eivät. Toinen omistava ryhmä on raharikkaat kuolinpesät ja säätiöt, jotka pitävät asuntoja vajaakäytöllä ja lähinnä lähipiirin käytössä. Helsingin keskustan asuntojen arvot nousevat yhä, kun pankkitilit ovat miinuksella, jolloin into myydä tai ottaa asunto kokoaikaiseen käyttöön vähenee. Kolmas tyhjien asuntojen määrää nostava porukka on lyhytaikaista vuokrausta harrastavat asuntosijoittajat. Tilastot viittaavat kuitenkin, että ”AirBnB-väen” rooli jää kahta ensimmäistä vähäisemmäksi – vapaiden vuokramarkkinoiden sydämessä Kalliossa tyhjiä asuntoja on vain vähän koko Helsingin keskiarvoa enemmän.

Uusi kehitys ei ole pelkästään kiinnostava kuriositeetti, vaan vaikutukset ulottuvat yllättävän laajalle, eivätkä seuraukset ole pelkästään toivottuja. Tilanne on ensinnäkin kiusallista kunnalle: tyhjä arvoasunnot tavallisesti houkuttelevat hyvätuloisia asukkaita, jotka maksavat veroja kaupungille. Jos asukas on rekisteröitynyt muualle, jää kunta nuolemaan näppejään kiinteistövero lukuun ottamatta. Toisekseen tyhjä asunnot ovat ongelma lähiympäristölle: ilman asukkaita olevat asunnot tarkoittavat, että lähialueen kaupoilta ja kahviloilta katoaa asiakkaita, jolloin palvelut heikkenevät kaikille. Samoin kärsivät palveluyritykset mutta myös muut alueen yritykset, koska työpaikkaa lähellä sijaitsevia asuntoja on vähemmän tarjolla työntekijöille tehden sijainnista vähemmän saavutettavan. Lopuksi tyhjä asunnot ovat iso pulma tietenkin muille kuntalaisille: vapaita asuntoja parhailta paikoilta jää vähemmän muille, kun kantakaupunkiin ei tahdota enää juuri rakentaa lisää asuntoja johtaen asuntojen hintojen nousuun. Moni joutuukin muuttamaan yhä kauemmas keskustasta.

Toimivana ratkaisukeinona voisi olla korotettu kiinteistövero pysyvämmiin tyhjiille asunnoille, jolloin patistetaan asunnon omistajaa tuomaan asunto markkinoille täysimittaiseen käyttöön. Kannustin toimii samaan tapaan kuin rakentamattoman maan korotettu kiinteistövero, jolla pyritään kannustamaan tontin omistaja rakentamaan alue valmiiksi.

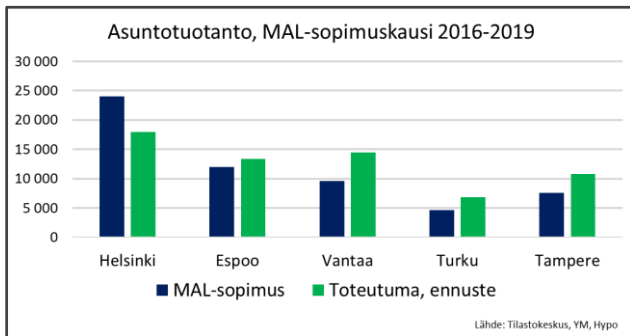
Tyhjiillään olevan asunnon maltillisella korotetulla verolla voitaisiin lyödä kolme kärpää yhdellä iskulla: kaupungin talouteen tuloja tehokkaasti, asuntomarkkinoille virettä sekä kiertoa ja tiiviin kaupungin positiivinen voima koko kansantaloudelle.

MAL-kierros, Helsinki ei hoida hommiaan

Asuntomarkkinoiden yksi suurimmista mullistuksista viime vuosina on uudisrakentamisen räjähdysmäinen kasvu. Viime vuonna ylitettiin 40 000 uuden asunnon valmistuminen ensimmäisen kerran vuoden 1991 jälkeen ja tänä vuonna kolkutellaan samoja lukuja. Tällä hetkellä rakentaminen rauhoittuu, mutta maltillisesti. Rakentamisen suurin kasvu on tullut maakuntakeskuksista ja pk-seudulla Vantaan ja Espoon voimin. Sen sijaan Helsingin kehitys on ollut suhteessa verkkaisempaa jo vuosikausia.

Kaupunkien kasvu on liian tärkeää jätettäväksi vain kuntapoliitikkojen ja –virkamiesten vastuulle. Valtio onkin jo pitkään pyrkinyt pitämään kurissa kaupunkiseutujen välistä osaoptimoitua ja kannustamaan kaavoittamaan asuntotuotantoa tuntuvammin. Keskeisenä välineenä toimii kaupunkiseutujen ja valtion väliset MAL-sopimukset. Näissä valtio sitoutuu osallistumaan alueen infraratkaisujen rahoittamiseen ja vastaavasti kukin seudun kunnista saa tarkat asuntotuotantotavoitteet.

Helsinki rikkoo sopimusta ainoana kaupunkina



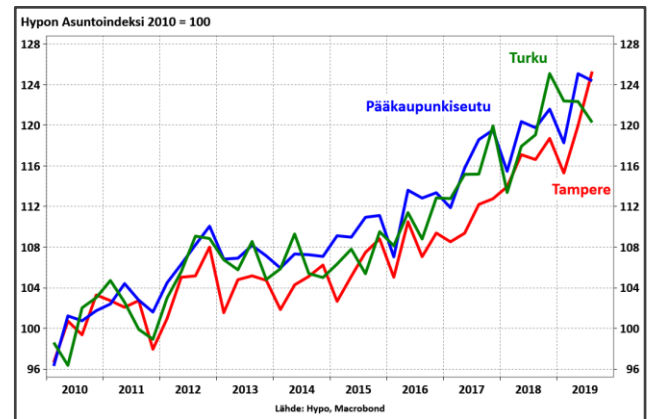
Nykyinen MAL-kausi päättyy kuluvan vuoden loppuun ja on jälleen tilinpäätöksen aika. Keskeisistä kunnista Helsinki jäi yhteisistä, ja omista, tavoitteista. Kompurointi alkaa olla perinne, sillä myös 2012-2015 pääkaupunki jäi MAL-tavoitteista. Sen sijaan Espoo, Vantaa, Turku ja Tampere ylittivät sovitut luvut, mikä johtuu suurelta osin alueiden isoista infrahankkeista: kehärata, länsimetro ja Tampereen raitiotie ovat nostaneet tuotantoluvut ennätystasolle.

Helsingissä asuntotuotanto ei jää kiinni rakentajista, rahoittajista tai kysynnästä. Ainoa syy on kroonisesti riittämätön kaavoitus ja tontinluovutus, mikä on jatkunut jo vuosikausia. Helsingillä on syytä katsoa peiliin, kun virheitä on tehty aivan omaehtoisesti. Karmeita esimerkkejä löytyy runsaasti: maan arvokkaimmalla tonttimaalla Töölönlahdella ratakiskojen vieressä matalat rakennukset, kantakaupungissa ullakko- ja tiivistämISRakentamista kielletään kevyillä ulkonäkösyillä ja vanhoja vasaakäyttöisiä toimitiloja ei saa muuttaa asuinkäyttöön, vaan kituuttaminen vasaakäytöllä nähdään paremmaksi vaihtoehdoksi. Valtio voisi vaatia MAL-sopimuksen tiukempaa noudattamista, mutta henkeään ei kannata pidättää nykyhallituksen osalta. Tulevaan MAL-kierroksen myötä alueiden määrä lisääntyy, jolloin myös uhkakuvat kasvavat. MAL-sopimuksista uhkaa tulla toiveiden tynnyri, joka vastaa ilmastokriisiin, alue- ja kaupunki-, liikenne- ja asuntopolitiikkaan. KISS-periaate on toisinaan toimiva: "Keep It Simple, Stupid".

Turussa hintanousu Helsinkiä kovempaa

Hypon Asuntoindeksi* (sivu 6) yhdistää ainoana indikaattorina Suomessa asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot kertoen vanhojen asuntojen kysynnän kehityksestä. Koko kasvukolmion veto on yhä vahvaa uudistuotannon kasvusta huolimatta.

Kysyntä kasvussa pääradalla, Turussa tasaantuu



Pk-seudulla Hypon Asuntoindeksi pysyi 124 pisteessä asuntokaupan käydessä vilkkaasti. Pk-seudun sisällä Helsingin hinnat hiipivät yhä ylöspäin, kun Espoo ja Vantaa ovat onnistuneet runsaalla rakentamisella pitämään hinnat ja vuokrat kurissa. Kovin kysyntä kohdistuu kantakaupunkiin ja parhaimpiin paikkoihin, minne tarjontaa täytyy saada lisää. Kaupunkikuvastakaan ei ole kyse, kun katsoo Töölön kisahallin takaa aukeavaa parkkipaikkamerta – maankäyttö ei kerää pisteitä Helsingissä.

Turussa hinnat nousevat Helsinkiäkin nopeammin – alkuvuonna asuntojen hinnat ovat liki 5% viime vuotta korkeammalla. Kuitenkin kauppamäärät ovat hiipuneet, mikä herättää huolia tulevasta kehityksestä ja indeksi on laskenut 120 pisteeseen. Ennakkotiedot kauppamääristä voivat kuitenkin tarkentua Turussa selvästi ylöspäin varainsiirtoveron uudistuksen aiheuttaman harhan poistuttua. Samalla tulee huomioida Turun uudisasuntokauppa, mikä ei näy Hypo-indeksissä. Kokonaisuutena Turun osalta uskaltaa olla optimistinen ja kysyntä on kasvanut Hypon ennustamalla tavalla. Suunnitelmat raitoliikenteestä lisäävät luottamusta, mutta tunnin juna on jumahtanut lähtöasemalleen.

Tampereella Hypo-indeksin pisteluku nousi 125 pisteeseen vilkkaan asuntokaupan voimalla. Nyt myös hinnat nytkähtivät ylöspäin, vaikka vuosikasvu jääkin Helsingille ja Turulle selvästi. Mansessa meno

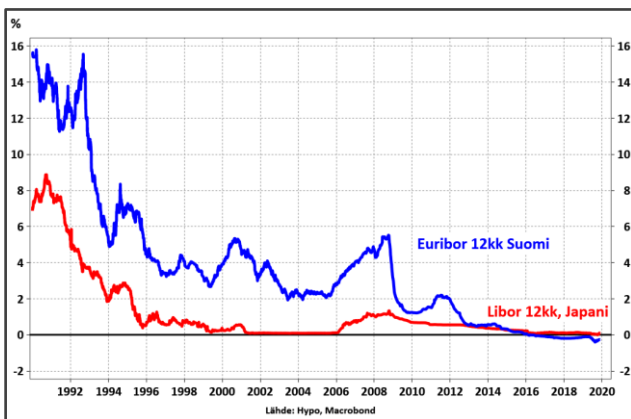
raitiolinjan osalta edistyy, mutta myös Kansi ja Areena tulee saada maaliin onnistuneesti. Lupailtu nopeampi junayhteys Helsinkiin ja Helsinki-Vantaan lentoasemalle varmistaisi Tampereen tulevaisuutta, mutta Suomi-radnan osalta valmistuminen näyttää venyvän ennemminkin 2030-luvun lopulle kuin 20-luvun lopulle. Vaalipuheiden ja tekojen osalta kontrasti on karu tärkeiden infrainvestointien osalta.

Suurimmassa osassa maata hinnat laskevat edelleen, mutta tänä vuonna plussalle pinnistää kasvukolmion lisäksi muitakin maakuntia keskustaupunkiensa ansiosta. Seinäjoen vedolla Etelä-Pohjanmaa ja Kotkan ytimen ansiosta kenties koko Kymenlaakso näkevät hintojen keskimääräistä nousua. On kuitenkin todettava, että maakuntien sisällä erot jatkavat repeämistään. Keskiuurista kaupungeista suurin sukellus on tapahtunut Riihimäellä ja Kokkolassa – hinnat ovat laskeneet tammi-syyskuussa yli 6 prosenttia edellisvuodesta.

Korkoennustaminen helppoa ja hauskaa

Asuntolainoista 96 prosenttia sidotaan euribor-korkoihin, jotka puolestaan seuraavat EKP:n korkopolitiikkaa. EKP talletuskorko on vajonnut -0,5 prosenttiin ja seuraava siirto on todennäköisemmin alas kuin ylös. Nousu näyttää kovin kaukaiselta. Moni miettii, kuinka pitkään nollakorot voivat jatkua. Japanissa korot valuiivat nollan tuntumaan 25 vuotta sitten, eikä isompaa nousu ole sen koommin nähty. Kotitalouden kannattaa varautua yllätyksiin, mutta lähivuosille ilmeisin kehityskulku tulee olemaan nollassa olevat korot.

Korkeat korot eivät ehkä palaa vuosikausiin



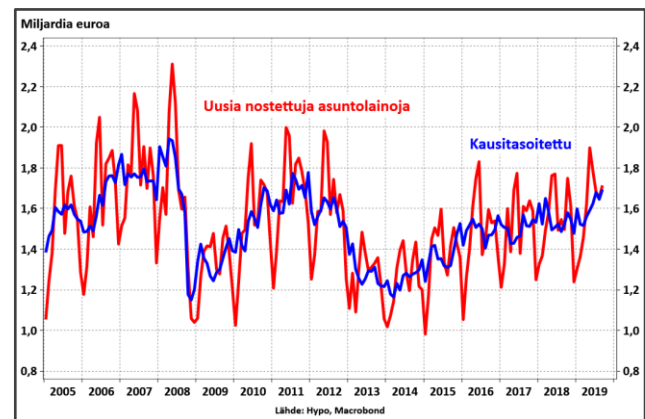
Matalien lainakorkojen kääntöpuolena ovat olemattomat talletuskorot. Tanskassa, Sveitsissä ja Saksassa talletukset ovat osin menneet jo

miinukselle. Tanskassa on nähty myös miinuksella olevia asuntolainoja kaikkien kulujen ja palkkioiden jälkeenkin. Pankki maksaa joka kuukausi tilille rahaa, ja mitä suurempi laina, sitä enemmän tulee pankilta rahaa. Eriarvoisuuden kantilta pulmallista on vuokra-asumisen yleistymisen pienituloisissa ja omistusasuminen suurituloisissa kiristyneen pankkisääntelyn vuoksi. Ylimoitettuja toimia tulisi välttää, etenkin kun Suomessa tavallisten asuntolainojen kasvu ja luottohäiriöt ovat olemattomia. Ei ole eduksi, jos asumismuotojen erot repeävät ja vuokra-asumiselle tulee negatiivinen leima pakkovalinnan takia, suosiosta ei voi puhua.

Sijoittajat ja sääntely vievät vakauden?

Pysyvämmiin pakkaselle sulaneet korot pakottavat suursijoittajat siirtämään rahojaan riskisempiin kohteisiin. Varoja virtaa kohti kiinteistöjä, osakkeita ja vaihtoehtoisia sijoituksia. Miljardien salkkujen siirrot eivät tapahdu nopeasti, joten rahaa tulee Suomenkin asuntomarkkinoille vielä vuosia, ellei taloudessa tapahdu yllätyksiä. Helsingin seudulle rakennetaan tällä hetkellä 10 000 asuntoa, joissa koko kerrostalo menee sijoittajalle vuokrauskäyttöön KTI:n tietojen mukaan. Sijoittajat tulivat nopeasti ja voivat myös lähteä nopeasti. Sijoittajat lisäävätkin asuntojen hintojen heiluntaa – ylös ja alas.

Sääntely voi tuoda markkinoille heiluriliikettä



Asuntolainoja nostetaan nyt eniten 8 vuoteen, joskin finanssikriisiä edeltänyt taso on yhä kaukana. Lainoja lyhennetään, joten asuntolainakanta kasvaa hitaasti. Uhkakuvana uusi sääntely tuo epävakautta asuntokauppaan – ennen mahdollisia lainakiristyksiä kauppa käy kiivaasti, sen jälkeen on taas hiljaista. Heilunta on harmiksi. Uudessa sääntelypaketissa on hyvää ja huonoa. Toivottavasti oman kodin ostajien vakaa tilanne huomioidaan lopullisessa laissa, eikä lapsi mene pesuveiden mukana.

Katsaus pähkinänkuoressa

1. *Talous ja työllisyys sekä korot ja kaupungistuminen auttavat asuntomarkkinoita kasvukolmiossa*
2. *Tyhjien asuntojen arvoitus saapui maailman metropoleista Helsingin arvoalueille*
3. *Pysyvämmiin pakkasella pysyvät korot pakottavat sijoittajat suuntaamaan kohti kiinteistöjä*
4. *Sääntely ja sijoittajat voivat vaarantaa vakaat asuntomarkkinat*
5. *Helsinki jää omista ja yhteisistä asuntotuotantotavoitteista – syyllinen löytyy peilistä*

■ Mahdollisuudet

- *Kasvukaupunkien kantakaupungit laajenevat ja tiivistyvät – haluttuja asuntoja yhä useammalle*
- *Syntyvyyden sukellus kääntyy ja työperäinen maahanmuutto kasvaa – väestöennusteet väärässä*
- *Taloyhtiölainat pysyvät matalariskisenä kotitalousrahoituksena, ei sijoittajien spekulointina*
- *Muuttamisesta rankaisevaa ja asuntomarkkinoita vääristävää varainsiirtovero viilataan*
- *Euroopan keskuspankki saavuttaa hintavakauden – hinnat ja palkat ylös, velkataakka alas*

■ Riskit

- *Nousukauden suojissa keitto kiehuu hitaasti, talousmyrsky paljastaa ylilyönnit ja ylivelkaantuneet*
- *Taloyhtiörahoitus tauolle: luottoluokittajat ja kv-sijoittajat kääntävät selän suomalaiselle mallille*
- *Ylituotanto ja ylilyönnit säikäyttävät sääntelijät lisäämään kapuloita joka puolelle markkinoita*
- *Helsinki keskittyy vuokratontteihin, hitaksiin ja lisäsääntelyyn – asuntotuotanto jää jälleen tavoitteista*
- *Nousevat korot saapuvat etuajassa, eikä Suomen talous pysy kasvussa mukana*

*Hypon Asuntoindeksin taustaa

Hypon Asuntoindeksi yhdistää asuntojen hinnat ja kauppamäärät yhteen arvoon. Indeksinkin kehitys kertoo asuntomarkkinoiden tilanteesta Tilastokeskuksen asuntojen hintatietoja kattavammin. Asuntomarkkinoilla kysynnän piristymisen 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. Indeksi 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 71. 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.–30.9.2019 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,2 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 12,6 %, luottokanta 2,7 miljardia euroa, talletukset 1,6 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,1 % ja liikevoitto 6,4 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on yli 27 000.

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 omaisiin 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.