



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q3/2020 Julkaisu: Elokuu 2020



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Asuntomarkkinoilla alakuloa ja yllättävää iloa

- **Koronakriisi turmelee talouden, mutta kasvukolmion asuntomarkkinat pärjäävät pelättyä paremmin.**
Asuntokauppa käy yhä 10% helmikuuta heikompana, mutta hintoihin vaikutus jää vaimeaksi. Syynä on **kaupungistumisen yllättävä voima kriisin keskelläkin, miinuskorkojen tuoma tuki sijoittajille ja oman kodin ostajille sekä kotitalouksien käytöksen muutos.**

- Koko maan hinnat hiipuvat ensimmäistä kertaa vuoden 2015 jälkeen, mutta pk-seutu jää plussalle. **Maakuntakeskusten pudotuspeli on käynnissä, kun väki vähenee, korona kurittaa ja kamelin selän katkaisee opiskelijoiden siirtyminen syksyksi etäopiskeluun.**
Vuokra-ale ja hintojen heiluminen näkyvät etenkin Suomen opiskelijavaltaisimmissa kaupungeissa. Vaasa, Joensuu ja Jyväskylä historiallisen haasteen edessä.

Asuntojen
hintaennuste
2020: -1,0%
2021: 1,0%

- **Yksiöiden asuntomarkkinat vapisevat Vantaalla.** Hinnat laskivat yli 15% viime vuodesta. Vastaavaa on viimeksi nähty 90-luvun lamassa. Taustalla on hyvää ja huonoa. Vantaa on onneksi rakentanut runsaasti pieniä asuntoja viime vuosina, mikä on helpottanut Helsingin nuivan linjan tuomaa painetta. Vantaalla myös nuorilla ensiasunnon ostajilla on mahdollista ponnistaa omistusasuntoon. Toisaalta raju pudotus ennakkotiedoissa kielii haasteista, vaikka hintasyöksyn taustalla onkin sijoittajien nippukauppoja.

- **Omistusasumisen suosio räjähti jo USA:ssa koronakevään aikana, seuraako Suomi perässä?** Tukea tulee pankkien auliista lyhennysvapaista ja lainakaton lieventämisestä. Lainan voi ja uskaltaa ottaa nyt moni oman kodin ostaja. Asumiseen myös laitetaan matkailusta, kulttuurista ja ravintoloista säästyneitä euroja. Oma koti tuo turvaa epävarman epidemian aikana monelle.

- **Hypon Asuntoindeksi kertoo kysynnän laskeneen keväällä kasvukolmion kärjissäkin. Asuntokauppa romahti myös halutuimmilla alueilla, joskin Turussa tilanne on toipunut jo kesäkuun tietojen perusteella.**
Tampereella hintanousu näyttää pysähtyneen ensimmäisenä kasvukolmion kärjistä. Rungas rakentaminen auttaa, toisaalta tuskastuttavat työmaat toivottavasti poistuvat pian katukuvasta. Pk-seudulla suurin kysymysmerkki liittyy tarjontaan: kaavoitetaanko kunnolla ja toimiiko tontinluovutus. Koronakriisi ei ole näkynyt rakentamisen aloituksissa, mutta lupahakemukset laahaavat. Tuumaustauko tuntuu tuleva vuotena, eivätkä kaupunkien prosessit jousta nopeasti kysynnän muutoksiin.

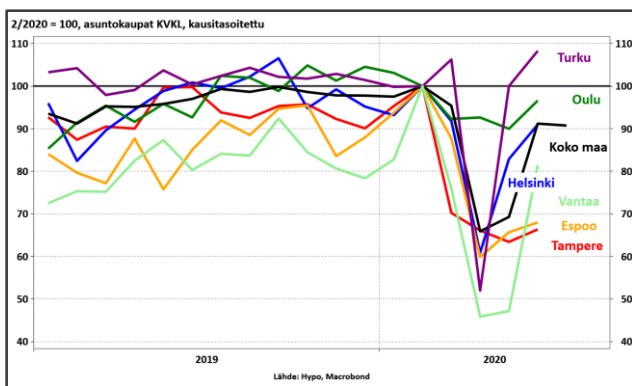
Pk-seudun
hinnat
2020: 1,0%
2021: 2,5%

- **Koronakriisillä on ainakin yksi hopeareunus asuntovelallisille – korot pysyvät pohjilla pitkään.** Euriborit kääntyivät EKP:n toimien avulla syvemmin pakkaselle ja näkymä on jopa vuosikymmeniksi nollan tuntumassa. Suomen pankkisektorin vakaus on heijastunut avoimina rahoituskanavina oman kodin ostajille läpi kovimman kriisin.

Kasvukolmion asuntomarkkinat immuuneja koronakriisille?

Suomi elää edelleen epidemian keskellä, vaikka suurimmat sulkutoimet ovat ohi. Koronaa ei ole lyöty ja talousisku kasvaa valtavaksi. Tavallisesti talouden syväasukellus, työttömyyden kova kasvu ja palkkasumman pudotus johtavat asuntomarkkinoiden ahdinkoon. Toistaiseksi kriisi on näkynyt lähinnä kauppamäärissä, mutta uudistuotanto ja asuntojen hinnat ovat pitäneet pintansa kohtuullisesti. Miksi?

Asuntokauppa toipunut jo osin koronakuopasta



Ilman iskua ei ole siis selvitty – asuntokaupan romahdus maalis-huhtikuussa on historian rajuihin. Edelleen kauppa käy 10% alle kriisiä edeltäneen tason. Perinteisten mallien mukaan suuri sukellus asuntokaupassa näkyy pienellä viiveellä hintojen laskuna ja rakentamisen sulamisena. Hypo on ennustanut hintojen laskevan, mutta vain vähän kriisin suuruuteen verrattuna. Kasvukolmion asuntomarkkinat selviävät tällä kertaa pelättyä pienemmällä. Syyt voi tiivistää kolmeen kohtaan:

1. Kaupungistuminen yllättää (taas!)
2. Miinuskorot muuttavat laskelmat
3. Kotitalouksien käytös muuttuu

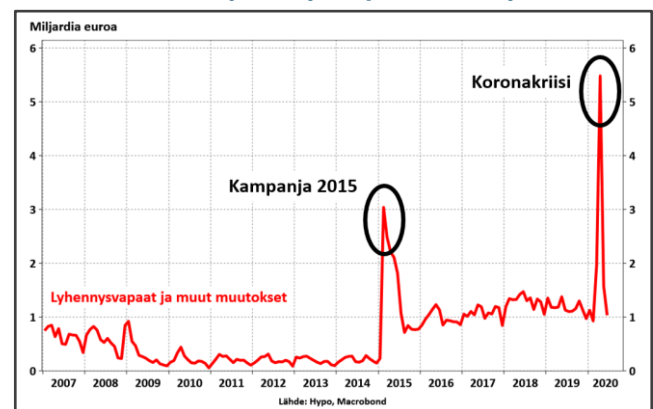
Ensinnäkin kaupungistuminen ei kääntynyt, eikä edes pysähtynyt koronan ajaksi. Maaliskuusta kesäkuun loppuun väkiluku kasvoi lähinnä Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seuduilla. Kasvukolmion kärjet saavat muuttovoittoa koronankin keskellä. Kaupungistumisen vauhti vain vähän rauhoittui. Lopulta koronastakin selvitään – silloin voidaankin nähdä kova kaupunkibuumi.

Toisekseen korona romahdutti korkotasot kaikkialla maailmassa. Euroalueella ei enää odoteta korkojen

nousua, vaan markkinat povaavat euriborien jäävän vuosikymmeniksi nollan tuntumaan. Yleisen korkotason lasku on keskeinen syy kaikkien varallisuusarvojen suotuisalle kehitykselle koronasta huolimatta. Osakkeiden tapaan kiinteistöjen arvot saavat tukea korkolaskusta. Yritysten tulosten tai kiinteistöjen vuokratulojen ei tarvitse kasvaa, jotta osakkeen tai kiinteistön arvo nousee, mikäli tulevien kassavirtojen laskemiseen käytetty korkotaso laskee. Näin on käynyt, ja rahaa suuntautuu kohti kiinteistöjä. Suursijoittajien lisäksi matala korko tukee myös oman kodin ostajia, kun velanhoitomenot eivät vie kulutusmahdollisuuksia ja kaupunkikoti voittaa sijoituksena monet muut vaihtoehdot.

Kolmas kohta kaupunkien asuntomarkkinoiden apuna näkyy muutoksina kotitalouksien käytöksessä koronan takia. Etätyöskentely on yleistynyt jo pitkään, korona-aikana osa kotitalouksista on ollut kokonaan pois toimistolta. Uusi normaali ei kriisin jälkeen kuitenkaan tarkoita toimistotyön loppumista, vaan viikon ja päivän sisäistä joustoa kaupunkien valkokaulustyöntekijöiden arkeen. Tästä kertoo toimitilakiinteistöjen korkeat hinnat ja kiinnostus koronan keskelläkin, kun ammattimaiset sijoittajat arvioivat tulevaa kehitystä. ”Viisas raha” uskoo konttorityön palaavan ja kaupunkien voittokulun jatkuvan – aika harva tekee omalla rahallaan vastakkaisia veikkauksia. Kotien toivesijainnit eivät siis suuresti muutu, mutta kompakti työhuone tai muunneltavat tilaratkaisut tulevat toiveeksi osalle.

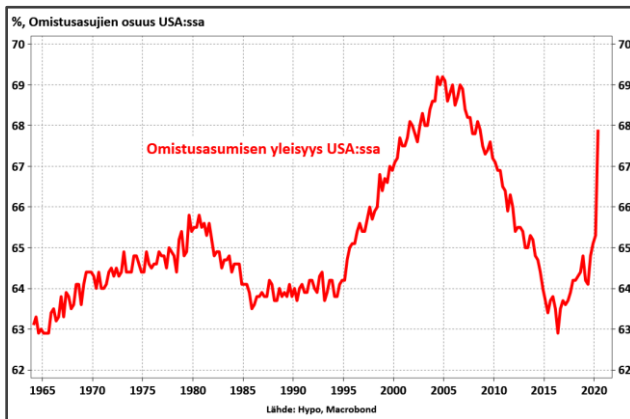
Asuntolainoihin lyhennysvapaita ennätysmäärä



Kotitalouksien käyttäytymisen muutokseen vaikuttavat myös uudet mahdollisuudet. Pankkien tapa tulla vastaan asiakkaita koronakriisin keskellä laajoilla lyhennysvapailta tuo turvaa asuntovelallisille.

Samalla Finanssivalvonta nosti asuntolainojen lainakattoa kesäkuussa 90 prosenttiin. Onkin odotettavaa, että kriisin jälkeen entistä useampi uskaltaa ottaa isonkin asuntolainan, kun korona opetti, että kriisin keskellä omistusasuja saa helpotusta kuukausimaksuihin pankin kanssa, mutta vuokratilainen ei saa kuukausikuluihin alennusta vuokrasta melkein millään. Laajat lyhennysvapaat ovat osaltaan estäneet asuntojen hintojen isommat pudotukset – pakkomyyntejä ei meillä ole nähty.

Omistusasumiseen raju piikki koronan myötä



USA:ssa omistusasumisen yleistymisen näkyminen on nyt. Samalla asuntoon laitetaan entistä suurempi osa kokonaiskulutuksesta, kun koronan myötä kotitalouksilta säästyy tahtomattaan rahaa matkailusta, kulttuurista, tapahtumista ja palveluista.

Kaupungistuminen jatkuu, miinuskorot tuovat tukea sijoittajille sekä omistusasujille ja lisäksi kotitalouksien käyttäytymismuutokset tukevat kaikki kasvukolmion asuntomarkkinoita. Ei siis ihme, jos pk-seudun, Turun ja Tampereen hinnat eivät suuremmin sukella, vaikka tauti turmelee kaupunkitaloutta.

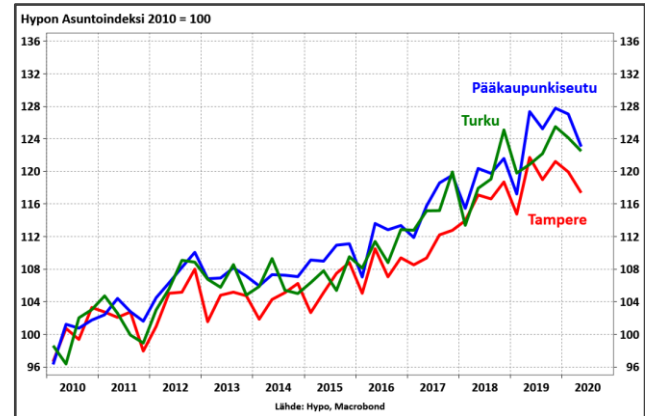
Asuntokaupan sukellus näkyy ja tuntuu

Hypon Asuntoindeksi* (sivu 6) yhdistää ainoana indikaattorina Suomessa asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot kertoen vanhojen asuntojen kysynnän kehityksestä. Kasvukolmion kysynnän kasvu tasaantui jo ennen korona-aikaa, kun kauppa rauhoittui. Hintoissa tehtiin yhä uudet ennätykset, mutta tasaantumista on jo näköpiirissä.

Pk-seudulla Hypon Asuntoindeksi laski 123 pisteeseen kauppamäärien romahdettua. Kesä-heinäkuussa asuntokauppa toipui ripeästi liki viime vuoden lukemiin. Kuopasta on noustu, mutta kevään

pudotusta ei ole vielä alettu kiritä umpeen. Hinnat pitivät pintansa odotetusti yhä, eikä hintaluaisuus kenties edes ulotu kaikkein halutuimmille alueille.

Korona käänsi kysynnän kasvukolmiossa



Turussa indeksi hiipui 122 pisteeseen. Turussa hinnat nousevat yhä Helsinkiäkin nopeammin, mutta viime vuosien vahvasta kehityksestä huolimatta hintataso on silti selvästi Tamperetta edullisempi, pk-seudusta puhumattakaan. Korona asettaa erityisen isoja huolia Varsinais-Suomen näkymille Turun telakan ja Uudenkaupungin autotehtaan ahdinon myötä. Toistaiseksi tunnelma asuntomarkkinoilla on omituisen vahva. Turun tilanne ja tulevaisuus eivät selvästikään riipu vain alueen kahdesta teollisesta työnantajasta.

Tampereella Hypo-indeksi supistui 117 pisteeseen, kun asuntokauppa romahti muun maan tapaan. Tampereella asuntojen hintanousu on pysähtynyt, ensimmäisenä kasvukolmion kärjistä. Osittain tilanne voi olla positiivinen ja/tai väliaikainen – runsas rakentaminen tuo uutta tarjontaa ja tuskastuttavien työmaiden aiheuttama haitta häipyä ennen pitkää.

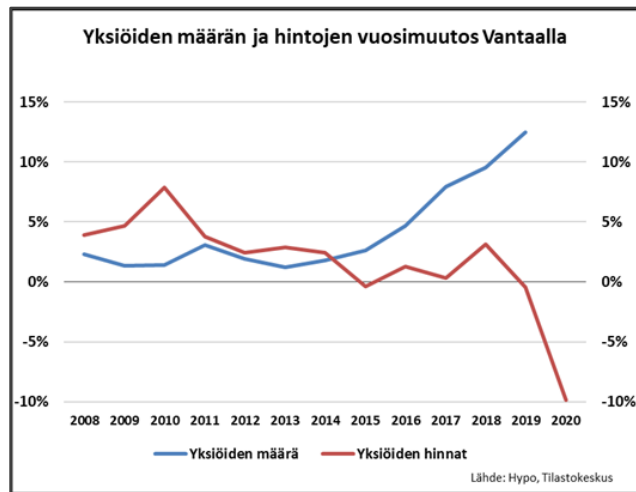
Asuntomarkkinoiden asento vaihtelee voimakkaasti alueittain. Koko maan hintalukuja kannattelee koronaviruksen keskelläkin kasvukolmion lisäksi vain muutama muu kaupunki. Kuopiossa hinnat nousevat koronan keskellä, mutta maakuntakeskuksista Jyväskylässä, Seinäjoella, Kouvossa, Vaasassa, Hämeenlinnassa ja Rovaniemellä laskua on yli 5% edellisvuodesta. Synkin tilanne on Lahti, Mikkeli, Kokkola -kolmikossa, jossa hinnat laskivat keväällä yli 10% viime vuoden vastaavasta. Isossa osassa maata asunnon jälleenmyyntiarvo laskee vuosien vieressä samaan tapaan kuin käytettyjen autojen arvo luisuu lisäkilometrien ja ajan myötä. Kodin käyttöarvo pysyy yhä ja asuminen on suuressa osassa Suomea verrattain edullista. Lainan saanti, hinta ja ehdot

eriytyvät kuitenkin, kun pankit, luottoluokittajat ja pankkeja rahoittavat kv-toimijat huomioivat eri vakuuksien erilaiset näkömät yhä paremmin.

Yksiömarkkina vapisee Vantaalla

Hypo toi ensimmäisenä esille yksiöiden karanneet hinnat muusta asuntomarkkinasta jo viisi vuotta sitten. Sen jälkeen kasvukolmion pienasunnot ovat vain vetäneet suurempaa kaulaa perheasuntoihin. Paitsi Vantaalla. Kasvaneeseen kysyntään on reagoitu osassa kuntia sallimalla runsas yksiötuotanto. Etenkin Vantaalla yksiöiden lukumäärä on ollut kovassa kasvussa viime vuodet.

Hintaromahdus ja rakennuspiikki osuvat yhteen



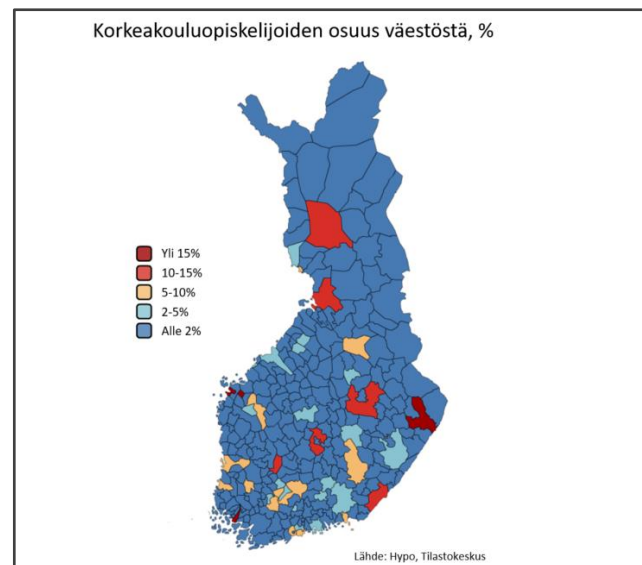
Osaltaan Vantaan iso yksiöiden tuotanto johtuu Helsingin suuremmasta sääntelystä, jolloin paine purkautuu hieman etäämmälle. Selvää on, että pk-seudulle ei ole rakennettu riittävästi asuntoja – alueen hintakehitys eriytyy yhä muusta maasta.

Hypon edellinen Asuntomarkkinakatsaus ennakoii heijasteita vuokrien lisäksi yksiöiden hintoihin Airbnb-markkinan kadotessa. Nyt ennakkotiedot kertovat Vantaan kerrostalo-yksiöiden hintojen romahtaneen yli 15% keväällä viime vuodesta. Vastaava pudotus on viimeksi nähty 1990-luvun lamassa. Ero Vantaan yksiöiden hintakehityksessä on ollut merkittävä muuhun pk-seutuun verrattuna jo pidempään. Kevään laskun taustalla lienee isoja nippukauppoja, mutta suunta on silti selvää. Osaltaan kehitys kertoo vaikeuksista kasvukeskusten reunavyöhykkeiden pienkodeille, etenkin alueilla, joissa tarjontaa tulee runsaasti ja kysyntä kitsaampaa koronan takia. Jos yksiön hinnalla saa kaksion liki samalta alueelta, tehdään vaihto näinä aikoina aiempaa herkemmin.

Maakuntakeskusten pudotuspeli

Yliopistojen etätyöskentely tuo yliopistopaikkakuntien asuntomarkkinoille historiallisen haasteen. Samaan aikaan, kun korona rokottaa kaupunkien taloutta syrjäseutuja enemmän, monen keskuksen vetovoima on väljähtänyt jo aiemmin. Nyt asuntomarkkinat ajautuvat aitoon ahdinkoon, kun opiskelijat pysyvät poissa ja jäävät muualle etäopiskelemaan. Monessa maakuntakeskuksessa on edessä vuokra-ale ja hintaheilunta ainakin syksyn osalta. Suomen opiskelijavaltaisimmat kaupungit ovat erityisesti paineen alla: Vaasassa 18%, Joensuussa 17% ja Jyväskylässä 15% väestöstä on korkeakouluopiskelijoita. Sen sijaan pk-seudulla alle 8% on opiskelijoita. Turku ja Tampere selviävät kokonsa ansiosta vähemmällä. Tilastoyllätyksenä paljastuu, että Turku on opiskelijavaltaisempi kaupunki kuin Tampere. Maakuntakeskuksien väen väheneminen ja hintojen hiipuminen saavat lisäkolauksen koronan tuplauskusta: opiskelijat eivät saavu ja talous taantuu.

Opiskelijat heiluttavat asuntomarkkinoita



Asuntojen hinnat laskevat Suomessa tänä vuonna ensimmäisen kerran vuoden 2015 jälkeen. Prosentin notkahdus tarkoittaa vuoden sisällä yli 3 prosentin pudotusta. Pk-seudulla hinnat hiipuvat vain vähän kiitos kaupungistumisen. Ensi vuonna toivutaan, kunhan korona jää vihdoin taka-alalle.

Koronakriisin seuraavaa talousiskua odotetaan teollisuuteen syksyille, jolloin kipu tuntuu pienemmissä teollisuuspaikkakunnissa. Etätöihin taipuvat digiajan korkeakoulutetut selviävät helpommalla. Arvoalueilla hinnat saavat tukea ja suurin lasku tapahtuu toisaalla.

Katsaus pähkinänkuoressa

1. *Koko maan hinnat miinukselle ensi kerran 5 vuoteen – kasvukolmio kestää koronan keskellä*
2. *Maakuntakeskukset historiallisen haasteen edessä – opiskelijat eivät saavu ja talous taantuu*
3. *Opiskelijavaltaiset Vaasa, Joensuu ja Rovaniemi jo valmiiksi vaikeuksissa*
4. *Yksiömarkkina vapisee Vantaalla – runsas rakentaminen ja koronan kynimä kysyntä näkyvät nyt*
5. *Miinuskorot, lyhennysvapaat ja epävarma epidemia tuovat tukea omistusasumiseen*

Voittajat

- *Ensiasunnon ostajat vakailla työpaikoilla – piensijoittajat yhä sivurajalla, pankeista saa lainaa*
- *Suurimmat ammattimaiset sijoittajat – nippualennuksia rakentajilta, rahoitusta suoraan markkinoilta*
- *Tavalliset kodeissaan pysyvät asuntovelalliset – korot pysyvät pohjilla, lyhennysvapailta joustoa*
- *Vakavaraiset osta ja pidä -asuntosäästäjät hyvällä vuokralaisella – kassavirta kantaa kriisin yli*
- *Maakuntakeskuksiin muuttavat – opiskelijoilta jää asuntoja vapaiksi, alennuksia tiedossa*

Häviäjät

- *Maakuntakeskuksien asuntosijoittajat ilman talouspuskureita – tyhjäkäyttöä tai vuokra-alea edessä*
- *Bullet-lainoilla ja suurella velkavivulla pelaavat sijoittajat – jälleenrahoitusriski realisoituu*
- *Ylisuuren yhtiölainan kanssa kipuilevat sijoittajavaltaiset taloyhtiöt – vastikkeiden maksu vaikeutuu*
- *Pakkomyyntiin ajetut työpaikkansa menettäneet asunnon omistajat*
- *Lomautetut vuokra-asujat – omistusasuja saa lyhennysvapaata kriisin keskellä, mutta vuokra ei jousta*

*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. 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 74. 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.–31.3.2020 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,1 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 13,6 %, luottokanta 2,5 miljardia euroa, talletukset 1,5 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,3 % ja liikevoitto 1,0 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 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.