



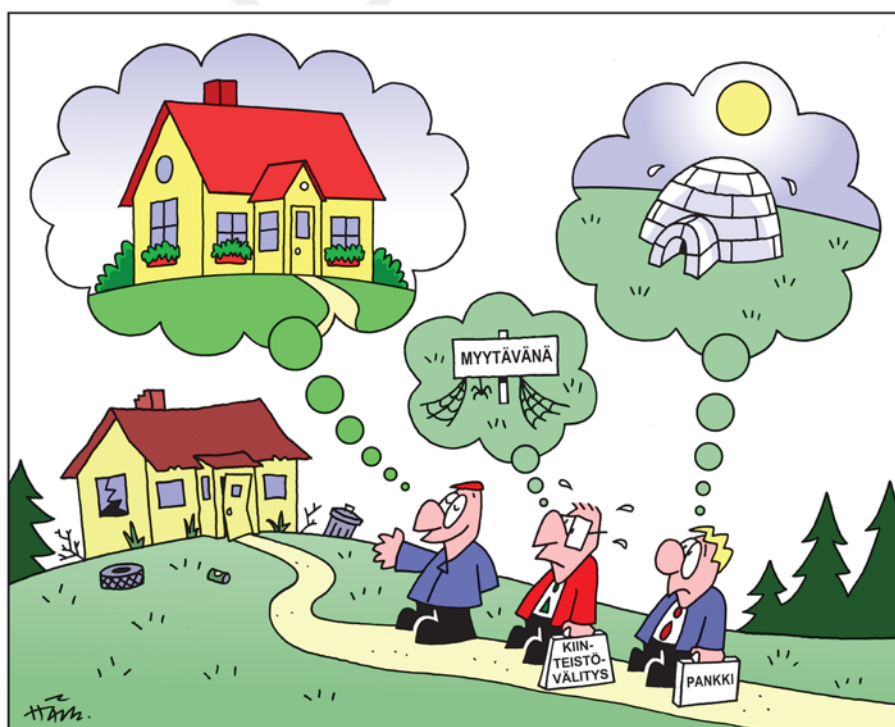
HYPO



HYPO

# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2014

Asuntomarkkinat kasvukeskuksissa  
loka-joulukuu, 22.12.2014





## Ostajan markkinat vahvistuvat läpi talven – tinkiminen kannattaa

Pääkaupunkiseudulla ja Tampereen alueella asuntokauppaa on loppuvuoden mittaan käyty yllättävän pirteästi, mikä kertoo asuntojen tarpeesta ja jatkuvasta kysynnästä. Liike on jatkuvaa, vaikkakin alavireistä. Kasvukeskuksissa tarvitaan kaikenlaisia asuntoja, mikä johtaa myös vuokrien kallistumiseen. Tarve on nyt erityisesti pienistä asunnoista.

Eryityisesti pääkaupunkiseudulla ja Tampereella nähdään muuttoliikkeen voimistuva vaikutus. Maassamuutto ja maahanmuutto kasvavat, ja vastaavasti tarvitaan huomattavasti enemmän uusien, kohtuuhintaisten asuntojen rakentamista kuin tällä hetkellä tehdään. Tarjonta panisi vauhtia myös asuntokauppaan.

Asuntomarkkinoita ohjaavat yleinen luottamus ja talouskehitys. Ennusteet toinen toisensa jälkeen osoittavat työllisyyden pahenevan ja kasvun jäävän hyvin alhaiseksi. Kotimaiset tekijät eivät pysty tukemaan kasvun edellytyksiä niin, että talous saataisiin käännettyä lähitulevaisuudessa vahvempaan suuntaan. Vientimarkkinoista Venäjän taloussyöksy vahingoittaa itäkauppaa tekeviä yrityksiä ja itärajan palveluita, jolloin Venäjän vaikutus alentaa merkittävästi talouskasvua Suomessa ensi vuonna.

Hypon analyysi vallitsevasta kotimaisesta tilanteesta loppuvuoden asuntomarkkinoilla kasvukeskuksissa kohenee, mutta jää edelleen miinukselle -75,0 pisteeseen (-7,5 %), koska suomalaista kansantaloutta koskevat suuret konkreettiset päätökset antavat edelleen odottaa itseään. Luottamuksen koheneminen on edelleen se avainsana, joka avaisi monta lukkoa.

Uudet asuntolainat hyytyvät tänä vuonna kymmenen vuoden takaiselle tasolle. Uusien lainojen nosto jäänee loka–marraskuun loppukiristä huolimatta alle 15 miljardin ensimmäistä kertaa vuoden 2004 jälkeen.

Asuntokaupassa vahvoilla ovat nyt ne, joilla on ostovoimaa ja rahoitus on kunnossa. Kysyntä kohdistuu myös selvästi pieniin asuntoihin, joten niiden myyjällä tarjoutuu houkutteleva vaihtoehto siirtyä nykyistä väljempään asumiseen, koska isojen asuntojen suhteellinen hinta alenee.

Kasvukeskusten ulkopuolella korostuu asunnon käyttöarvo. Rahallinen markkina-arvo ja vakuusarvo pienenevät sitä mukaa kuin taloudellinen toimeliaisuus vähenee ja muuttoliike kaupunkiin voimistuu. Myös välttämättömien remonttien siirtäminen hamaan tulevaisuuteen vie kiinteistöistä ja asunnoista rahallista arvoa. Jäljelle jää vain käyttöarvo, joka vaatii pysyäkseen ylläpitotoimia ja -kustannuksia.

Asuntomarkkinoiden eriytyminen jatkuu Isojaon syvetessä. Kaikki ennusmerkit tukevat sitä, että kaupungit vetävät yhä enemmän väkeä. Työpaikat, taloudellinen toimeliaisuus, palvelut ja vapaa-ajan mahdollisuudet keskittyvät kasvukeskuksiin. Talouden alavireessä myös kehyskunnissa nähdään muuttoliikkeen kääntymisen kohti keskuskaupunkeja.



Suomi kamppailee sen varassa, että kasvua pitäisi saada aikaan ja työpaikkoja luotua. Syksyn eläkeratkaisu on vain yksi onnistunut kokonaisuus maan hallituksen, eduskunnan ja työmarkkinajärjestöjen toimintakentässä. Erityisesti hallituksen asialistalta monet tehtävät ovat jääneet kesken.

Ensi kevään vaalien alla nykyisestä hallituksesta on tullut toimitusministeriön kaltainen ylläpitäjä. Avauksia ja päätöksiä on lupa odottaa vasta uudelta eduskunnalta ja uudelta hallitukselta. Kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen erityisesti pääkaupunkiseudulle on olennainen tekijä kansalaistalkoissa, joilla Suomi nostetaan jaloilleen, joten uusien päättäjien on pakko kyetä tekemään nopeita ja nopeasti vaikuttavia ratkaisuja.

Asuntomarkkinoilla tarvitaan kaikenlaisia asuntoja, sillä jos uusien asuntojen rakentaminen ei lisäänty, paine kohdistuu entisestään vanhoihin asuntoihin. Nyt tarvitaan kohtuuhintaisia ja erityisesti pieniä asuntoja.

Myös vuokra-, osaomistus- ja asumisoikeusasuntoja pitäisi rakentaa tarjolle huomattavasti lisää, jotta asuntomarkkinoiden ennustettavuus ja monimuotoisuus säilyvät. Asumisuran olisi hyvä voida edetä näiden kaikkien asunnonhallintamuotojen kesken jouhevasti. Polku kulkee vuokralta omistusasuntoon ja omistusasunnosta vuokralle – oman tilanteen mukaisesti.

## **Korot antavat yöunen, mutta eivät yksin**

Markkinakorot pysyvät toistaiseksi kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla. Oman rauhallisen yöunen vuoksi lähes olemattomaan korkotasoon ei kuitenkaan saa tuudittautua. Stressitesti viranomaisten ohjeiden mukaisesti kuuden prosentin korkotasolla ja 20–25 vuoden laina-ajalla kannattaa tehdä, ja testin tulokseen on syytä peilata omaa elämäntilannetta.

Eli jos kuuden prosentin korolla tulisi vaikeuksia selvittää, hanke on omiin resursseihin nähden liian suuri ja/tai kohde liian kallis. Jos taas laskelma näyttää kovin helpolta, niin laina-aikaa kannattaa lyhentää. Sillä tavoin saa rakennetuksi luontaisen puskurin, ja pahinta mitä voi tapahtua on se, että asunnosta tulee velaton suunniteltua nopeammin.

Ylivelkaantumisen välttämiseksi voi tehdä yksinkertaisen happotestin: Pystytkö maksamaan kaikista veloistasi vähintään korot, jos jäät työttömäksi tai työkyvyttömäksi? Jos et, niin vähennä velkojasi ylimääräisin lyhennyksin ja jos kyllä, niin jatka velkojesi lyhentämistä samalla tavalla. Yhä keskeisemmin nyt on alivelkaantumisen aika. Ylivelkaantuminen on out.

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

On hyvä huomata, että ASP-järjestelmä antaa ensiasunnon ostajille automaattisen suojan korkojen nousun varalta. Sen rinnalla oikeus ansiosidonnaiseen työttömyysturvaan työttömyyskassan jäsenenä pidentää kykyä maksaa korkoja. Molemmat ovat tärkeitä, jotta omassa kodissa asuminen voi jatkua myös vaikeuksien pitkittyessä. Lisäksi on hyvä harkita myös muita lisäturvaa antavia tuotteita.



# HYPO

**Oman hanke on syytä miettiä realistisesti eli kannattaa lähteä etsimään oikeankokoista ja -hintaista asuntoa, kannattaa vahvistaa omia taustoja sekä kannattaa valmistautua perin pohjin lainaneuvotteluun pankkien kanssa. On tärkeää miettiä myös omaa ennustetta siitä, miten tilanne muuttuu 10–15 vuodessa.**

**Tulevaisuutta koskevia näkemyksiä on syytä kysyä pankin lainaneuvottelijalta. Pankki ei voi mennä välittäjän selän taakse. Tämän 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.**

## Johtopäätökset markkinatilanteesta

Pääkaupunkiseudun ja kasvavien kaupunkien ongelmat syvenevät, jos uusien asuntojen tuotantoa ei saada lisättyä. Muuttoliike jatkuu ja maahanmuutto kasvaa eli ihmisten tarve asunnoista kasvaa entisestään. Helsingin seudulla kunnat ovat jääneet pitkään jälkeen rakentamisen tavoitteista.

Kehäradan eteneminen Vantaalla ja Länsimetro Espoossa ohjaavat myös asuntorakentamista. Erityisesti Vantaan rakennustahti tänä vuonna on ollut merkittävästi nopeampaa kuin vuosiin. Rakentaminen on kuitenkin alavireistä, joten uusien asuntojen tarjonta supistuu ja kysyntäpaine siirtyy vanhoihin asuntoihin.

Muualla Suomessa jatkuu asuntovarallisuuden kaupallisen arvon tasainen alentuminen. Paikalliskasvukeskukset vähenevät, taantuvien paikkakuntien määrä kasvaa.

Väki muuttaa työn ja muiden ihmisten perässä metropolialueelle ja isoihin kasvukeskuksiin. Se eriyttää asuntomarkkinoita, eikä ennusteissa loppua näy. Kehitys on samanlainen kaikissa Pohjoismaissa, eikä Suomi ei ole immuuni kaupungistumiselle. Suomessa on pidetty tukitoimin yllä perusteita koko maan kattavalle yhdyskuntarakenteelle jo 60 vuotta. Nyt nämä toimet ovat monella tapaa tulossa tiensä päähän. Tilanteeseen on herättävä.

**Metropolialueen asunnoissa on laaja hintahaarukka. Jos halutusta asunnosta ei päästä hintasopuun, hakemalla löytyy toinen tai kolmaskin vaihtoehto. Kalliista asunnoista Helsingin seudulla ei ole edelleenkään pulaa. Katse**

## **kannattaakin suunnata kantakaupungin sijasta lähialueille ja lähiöihin. Päivän sana on urbaani järkitrendi, jota tukevat hyvät liikenneyhteydet.**

Asuntoa vaihdettaessa ensin vanhan velkaisen myynti, sitten vasta uuden hankinta.

Tinkimisvaraa löytyy lähes kaikista asuntotyypeistä. Hyvin hoidetuista ja teknisesti hyvässä kunnossa olevista rivi- ja kerrostalokohteista kannattaa tinkiä rohkeasti 5–10 prosenttia pyyntihinnasta – heikommin hoidetuista ja teknisesti huonossa kunnossa olevista kohteista on tingittävä enemmän. Niissä on valmistauduttava myös huolehtimaan korjauksista.

Entistä harvempi ostajista on niin ”kätevä käsistään”, että voisi tienata itselleen pesämunaa korjaamalla asuntoa tai taloa omin voimin – varsinkin kun korjausrakentamisen määräyksiä kiristetään jatkuvasti. Kannattaa olla itselle rehellinen.

Oman hankkeen realistinen talousarvio ja varautuminen kalliimpiin asumiskustannuksiin helpottavat elämää. Korot ovat lähes olemattomat, joten asuntolainan kuukausimaksut on hyvä käyttää lainan nopeaan lyhentämiseen. Korkojen muutokseen on aina syytä varautua itselle sopivalla tavalla.

## **Suosituksia asunnon ostajalle**

Uuden asunnon osto / 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.

Asuntolainasuhde kestää usein pidempään kuin avioliitto. Pidä se mielessä.



*Neuvo 1: Varo kahden velkaisen asunnon loukkua*



*Neuvo 2: Varmista rahoitus ennen kuin sitoudut uuden ostoon*



## Hypon analyysi

### Hypon asuntomarkkina-analyysin keskeiset muuttujat

- Kysyntä / 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 / tarjonta: painoarvo 40 %

Kasvukeskusten asuntomarkkinat toimivat alavireisesti, mutta toimivat silti. Loppuvuosi on ollut yllättävän pirteä pk-seudulla ja Tampereella. Loka–marraskuun aktiivisuus on jatkunut myös joulukuussa. Nopeaa muutosta parempaan tai huonompaan ei kuitenkaan ole näköpiirissä. Investointipäätökset pk-seudun ja Tampereen liikenneinfraan kytkettyinä asuntotuotantoon olivat kuitenkin pitkään odotettu konkreettinen lupaus paremmasta. Kaikenlaisten uusien asuntojen tuotantomääriä pyritään nyt kasvattamaan selvästi aiemmasta. **Tämä näkyy markkinoilla kuitenkin aikaisintaan vuodesta 2016 lähtien edellyttäen, että kaikki asuntotuotantoketjun osaset nyt aktivoituvat ja huolehtivat omasta osuudestaan.**

Tarvitsemme velattoman likvidin, hyväkuntoisen asuntovarallisuuden kasvattamista eli asuntolainojen ja muiden asuntovakuudellisten lainojen lyhentämistä, kysyntää vastaavaa uusasuntotuotantoa ja korjausrakentamista ensisijaisesti pk-seudulle 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 aikajänteellä. **Nyt tähän vaatimukseen on vihdoin vastattu, mutta yhtään asuntoa ei ole vielä tuotettu. Kokonaisuus on kuitenkin nytkähtänyt yhden merkittävän askeleen oikeaan suuntaan.**

Epävarmuuden oloissa kaikenlaisten asuntojen tuotanto on jäänyt jälkeen tavoitetasoista ja uusien myymättömien asuntojen määrä on selvästi kasvanut pk-seudulla – **kasvukeskusten perusongelma on uusien asuntojen liian korkea hintataso suhteessa asunnonostajien ostokykyyn ja -haluun.**

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

Poliittinen elämä käy jo vaalikamppailua. Laajapohjaisen hallituksen jäljiltä vaaleissa valittavalle eduskunnalle ja uudelle hallitukselle jää suururakka. Nopeita ja käytännön tasolla



# HYPO

toimivia ratkaisuja on kyettävä tekemään ja viemään toimintaan. **Talous- ja valtapoliittinen epävarmuus syvenee ja jatkuu vähintään kesään 2015 saakka. Oli tulevan hallituksen kokoonpano mikä tahansa niin asuntopolitiikan ytimeksi tulisi hyväksyä vahva kaupungistumiskehitys.**

*Vaikutus markkinoihin -3 (edellisellä neljänneksellä Q3/2014 vaikutus oli -4)*

**Korkotasotaso: painoarvo 35 %**

Korot ovat olleet ennätysmatalat jo pitkään ja niiden ennustetaan myös pysyvän pitkään matalalla. Korkotasotaso on pitänyt yllä vallitsevaa tilannetta, mutta siitä ei ole enää elvyttäväksi tekijäksi. Nyt 12 kk euribor on 0,33 % ja 6 kk 0,18 %. Tasot ovat superalhaiset kun muistaa, että vuonna 2008 asuntolainojen yleisin viitekorko 12 kk euribor oli korkeimmillaan 5,39 %. Primekorot ovat näihin nähden edelleen "katossa". **Tämä osoittaa selvästi, että kuinka ongelmallisia primekorot ovat asuntolainojen viitekorkona.**

Ennätysmatala korkotasotaso on antanut mahdollisuuden siihen, että asuntovelkaiset ovat kysyneet lyhentämään lainojaan tai vähintään hoitamaan korkokuluja. Talvesta uhkaa kuitenkin tulla raskas. Suurten irtisanomisten jälkeen työttömyyteen ajautuneita kotitalouksia on paljon ja varat alkavat loppua. **Rahoittajilla ja lainaturva tarjonneille vakuutusyhtiöllä kasvaa riski hoitamattomien luottojen kasvusta tai jopa luottotappioista.**

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 1,00–2,00 prosenttia, mutta taloustilanteen parantuessa se kapenee kasvukeskusten sisällä. Erot eri paikkakuntien välillä ovat tulleet jäädäkseen. Kasvukeskuksissa saa paremmat tarjoukset sekä lainoista että talletuksista. Kilpailu asuntolaina-asiakkaista vähenee kasvukeskusten ulkopuolella. **Talletusasiakkaista sen sijaan kilpaillaan koko maan tasolla jatkossa aiempaa tiukemmin. Pankit eivät voi jatkossa laskea toimintaansa lähes nollakorkoisen talletusvarainhankinnan varaan. Sijoittajien eurot siirtyvät nopeasti parempituottoisiin lähteisiin kätevästi sähköisten kanavien yli.**

Talletuskilpailun rinnalla kaikkien pankkien varainhankinta myös kansainvälistyy koosta ja yhtiömuodosta riippumatta. Uudessa pankkisääntelyssä lisättävä sijoittajavastuu nostaa sijoittajan tuottovaatimuksia, jolloin pankkien varainhankintakustannukset nousevat ja se näkyy luottojen hinnoittelussa. Hyvät pankit hyvien kasvunäkymien kera saavat rahoitusta edullisemmin. Huonot pankit heikkojen kasvunäkymien kera maksavat rahoituksestaan enemmän. **Kilpailu kasvukeskuksissa kiristyy ja kohdistuu erityisesti maksukykyisiin ja likvidit vakuudet omaaviin asiakkaisiin.**

Olemme nyt tilanteessa, jossa kasvukeskuksen maksukykyinen asiakas saa erittäin hyvillä vakuuksilla lainaa selvästi alle 1 prosentin marginaalilla. Taantuvan paikkakunnan heikomman maksukykyyn omaava asiakas epälikvideillä vakuuksilla joutuu puolestaan



# HYPO

maksamaan lainastaan jopa yli 2 prosentin marginaalia, jos ylipäättään 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 alhaisten markkinakorkojen aikana. Osa pankeista on päättänyt supistaa asuntolainaanamistaan merkittävästi ja osa on ryhtynyt tervehdyttämään lainaamistoimintaansa merkittävästi. **Tämä näkyy konttoriverkoston karsimisena ja erityisesti paikallisten pankkien fuusioitumisena ja yhteenliittyminä.**

Marginaalien nousun lisäksi sääntely on tervehdyttänyt omarahoitusosuuksia ja lyhentänyt laina-aikoja. Se kaventaa asunnonostajien ostokykyä – erityisesti ensi kertaa omistusasuntomarkkinoille tulevilla asiakkailla. Vanhempien taloudellisen aseman merkitys on kasvanut. Tämän vuoksi ASP-järjestelmää tulisi kehittää niin, että se antaa kaikille ensiasunnon ostajille taustastaan riippumatta mahdollisuuden valita omistusasuntopolku – jos niin haluaa. ASP-järjestelmän alaikäraja olisi pitänyt laskea 18 vuodesta 15 vuoteen. **Vastikään tehty ASP-järjestelmän uudistus asettaa pieni- ja keskituloisten perheiden lapset eriarvoiseen asemaan. Uudistuksella kasvatetaan peräkammarin poikien ja tyttöjen sukupolvea, vaikka kaikin keinoin kannustamme heitä valmistumaan ammattiin nopeasti.**

Asuntolainaanamisen reaalihintana on kuitenkin edelleen Euroopan edullisimmalla tasolla – erityisesti pk-seudulla 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. Asuntolainajaalla on ostajan markkinat kaupungissa.**

Asuntolaina-asiakkaiden maksukyvyyn stressitestilaskelmissa käytetään vakiintuneesti 6 prosentin kokonaiskorkotasoa. Nykyisessä korko- ja toimintaympäristössä olisi hyvä miettiä tuon tason alentamismahdollisuuksia. Uusi taso voisi olla 5 prosenttia. Se olisi edelleen konservatiivinen, mutta ajassa elävä. **Tärkeintä on kuitenkin huolehtia siitä, että suomalaisten sääntöjen lyhennyskulttuuri säilyy tulevaisuuden paineista huolimatta.**

*Vaikutus markkinoihin +8,0 (edellisellä neljänneksellä Q3/2014 +7,5)*

Asuntojen hintataso: painoarvo 15%

**Kasvukeskuksissa ja niiden liepeillä asuntoaloitukset ovat jääneet jälkeen tavoitetasoista heikkojen talousnäkökymien vuoksi.** Erityisesti pienten, uusien ja vanhojen asuntojen hintataso pysyy korkeana, koska markkinamekanismi ohjaa kysynnän niihin –





# HYPO

”Tukholman tauti” jyllää Helsingin metropolialueella ja ”Helsinki-syndrooma” muissa kasvukeskuksissa. Nopeita askeleita ei näy.

Puute kasvukeskusten kohtuuhintaisista uusista perhe-asunnoista ja pienistä asunnoista ei helpotu – vanhat kolmiot ja neliöt ovat alkaneet kiinnostaa, ja myös rivitaloasunnoissa on aistittavissa pienen ”pöhinän” vahvistumista. **Talouden taantuma ja asumisarvostusten urbanisoituminen kääntää muuttoliikettä kehyskunnista keskuksiin.**

Asuntoja myydään ja ostetaan myös kasvukeskuksissa tällä hetkellä vähemmän kuin tilanteeseen nähden pitäisi. Ketju on pitkä, mutta kaupatahti voi kiihtyä, jos myyjät tinkivät hintapyynnöistään. Matala korkotaso on luonut tilanteen, jossa asuntolainoja lyhennetään ja korkoja maksetaan, vaikka perheet olisivat törmänneet työttömyyteen. **Taantuman jatkuminen uhkaa kuitenkin syödä turvaverkot. Edessä on voi olla monella tapaa vaikea talvi.**

Omakotitalomarkkinat ovat suurten murrosten edessä. Suurin osa omakotitaloista on tulevaan kysyntään nähden väärässä paikassa. Lisäksi ne ovat vanhoja ja niiden korjaustarve on iso tuntematon tekijä. Koko suomalaisen asuntokannan korjaustarpeen (korjausvelka) on arvioitu olevan jopa luokkaa 20 miljardia euroa. Tästä valtaosan n. 12 miljardia euroa arvioidaan kohdistuvan omakotitaloihin. Toisaalta viimeisimmät tiedot kertovat, että suomalaiset ovat pitäneet taantumankin aikana tai ehkäpä juuri sen vuoksi asunnoistaan hyvin huolta merkittävin korjaustoimin. Viestit ovat ristiriitaisia. Tarvitaan kattavia selvityksiä korjaustarpeen todellisen tason selvittämiseksi. **Tätä taustaa vasten eri asuntotyyppistä tulee kohdella samalla tavoin korjaustarpeen toteuttamisen osalta. Omakotitaloja ei ole syytä kohdella kevyemmin kuin kerros- tai rivitaloja. Pikemminkin päinvastoin.** Maaseudun kuivan maan mummonmökkit ovat asia erikseen.

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

Kasvukeskuksissa vanhojen asuntojen hinnat – asuntotyyppistä ja asuinalueesta riippuen – pysyvät 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 osakslähtöiselle 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 luottamus tulevaan on edelleen epävarmalla pohjalla ja näkymät ovat "turtuneet" mollivoittoisiksi – **tämä voi olla edelleen arvaamaton tekijä, vaikka loppuvuotta kohti kauppa on virinnytkin pääkaupunkiseudulla ja Tampereella.**

**Ratkaisun avain pitkällä aikavälillä on asumisen sääntely- ja tukikuplan määrätietoinen puhkaiseminen normi- ja tukisavotan avulla. Viimeistään vaalien jälkeen on löydettävä hallitus- ja oppositorajat 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.**

**Tärkeä suomalaiseenkin asuntorahoitukseen liittyvän kokonaisuuden muodostavat asuntolainojen, asunto-osakeyhtiölainojen ja RS-lainojen riskipainot. Riskipainojen tulisi olla samalla tasolla kaikissa Pohjoismaissa. Erityisesti ns. sisäisten luottoluokituksen mallien (IRBA) mukaisia riskipainoja tulisi nostaa ja yhdenmukaistaa. Nykyiset epäterveen alhaiset tasot ovat euroajan huumassa ennen kriisejä päätettyjä. Toimivien ja terveiden asuntolainamarkkinoiden kannalta riskipainojen pankkikohtainen vaihtelu noin 1 prosentista 35 prosenttiin on aivan liian suuri. Terve alaraja on 15–25 prosenttia. Tämä takaa sen, että pankkilipailu pysyy terveenä, erityisesti erilaisten yhteenliittymäratkaisujen lisääntyessä. RS-lainojen riskipainoja tulisi puolestaan määräaikaaisesti laskea uusasuntotuotannon vauhdittamiseksi.**

Muually Suomessa asuntojen hintataso on kääntynyt asuntotyypistä ja asuinalueesta riippuen hitaaseen, mutta pysyvään liukuun – paitsi todennäköisissä sote- ja kuntauudistuksen voittajakunnissa, joissa on edessä "Helsinki-syndrooman" pahentuminen, **epävarmuus sote- ja kuntauudistuksen jatkosta jarruttaa edelleen tarvittavia paikallisia asuntotuotantoratkaisuja. Muutto taajamiin takkuu muuallakin Suomessa.**

Puoluerajat ylittänyt sote-ratkaisu luo kuitenkin yhden tärkeän pohjan tulevaisuuden asuntomarkkinoille. Ne rakentuvat valtaosin pääkaupunkiseudun ja Tampereen sekä muutaman muun ison kaupungin varaan. Päätetyt liikenneinvestoinnit vahvistavat puolestaan pääkaupunkiseudun metropolialueen ja Tampereen ongelmien ratkaisumahdollisuuksia.

Kokonaisuus on nytkähtänyt ison askeleen eteenpäin, mutta päätösten konkreettiset vaikutukset näkyvät asuntokaupassa ja asuntojen hinnoissa vasta myöhemmin. **Pahinta myrkkä olisi, jos nyt päätetyiltä linjauksilta vietäisiinkin "matto alta" eduskuntavaalien jälkeen. Vaalipuheillakin voi saada aikaan pahaa jälkeä heiveröisillä asuntomarkkinoilla. Puheet perintöveron laskemisesta oman asunnon myyntivoittoverotusta kiristämällä pitää lopettaa alkuunsa. Yhtä vähän tarvitsemme toimia kaupungistumisen estämiseksi verovaroin. Sitä on jo yli 60 vuotta tehty. Lopputulos on nähtävillä.**



# HYPO

**Vanhojen asuntojen hintataso on kaikilla paikkakunnilla ja kaikissa asuntotyypeissä laskeva. "Soft landing" jatkuu edelleen. Vanhojen asuntojen hinnat sopeutuvat suomalaisten asunnonostokykyyn ja -haluun. Jää nähtäväksi koskettaako sopeutuminen jatkossa myös uusien asuntojen hintoja. Toimimme ostajan markkinoilla. Hintapyynnöstä tinkiminen vauhdittaa asuntokaupan toteutumista. Epärealistiset hintapyynnot tappavat mielenkiinnon.**

*Vaikutus markkinoihin -9,0 (edellisellä neljänneksellä Q3/2014 -10,0)*

**Muut tekijät: painoarvo 10 %**

Taloukasvu on hyytynyt ennusteiden mukaan hyvin pitkäksi aikaa. Harvoja myönteisiä seikkoja ovat syksyn eläkeratkaisu, joka antaa pohjaa kestävyysvajeen hoitamiselle, sekä pääkaupunki-seudun ja Tampereen liikennehankkeet. Muut vieläkin merkittävämmät päätökset kestävyysvajeen ja kilpailukyvyyn ratkaisemiseksi antavat edelleen odottaa itseään. **Epäonnistuminen vaalien jälkeen näiden päätösten tekemisessä voi viedä maton myös asuntomarkkinoiden alta.**

Ukrainan kriisi on edelleen avoin haava kansainvälisissä suhteissa. Inhimillisen hädän lisäksi talouspakotteet ja vastapakotteet uhkaavat vakavasti työllisyyttä ja taloukasvua. Suomen osalta Venäjän talouden syöksy on suuri uhka.

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 asuntovelan 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.**

Asuminen on järjestettävä. Ratkaisua 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 taloukasvun ja asumisen järjestämisen lisäjarru. On tärkeitä pitää suomalainen asuntolainajärjestelmä terveenä, käynnissä ja kasvussa. Sopeutuminen

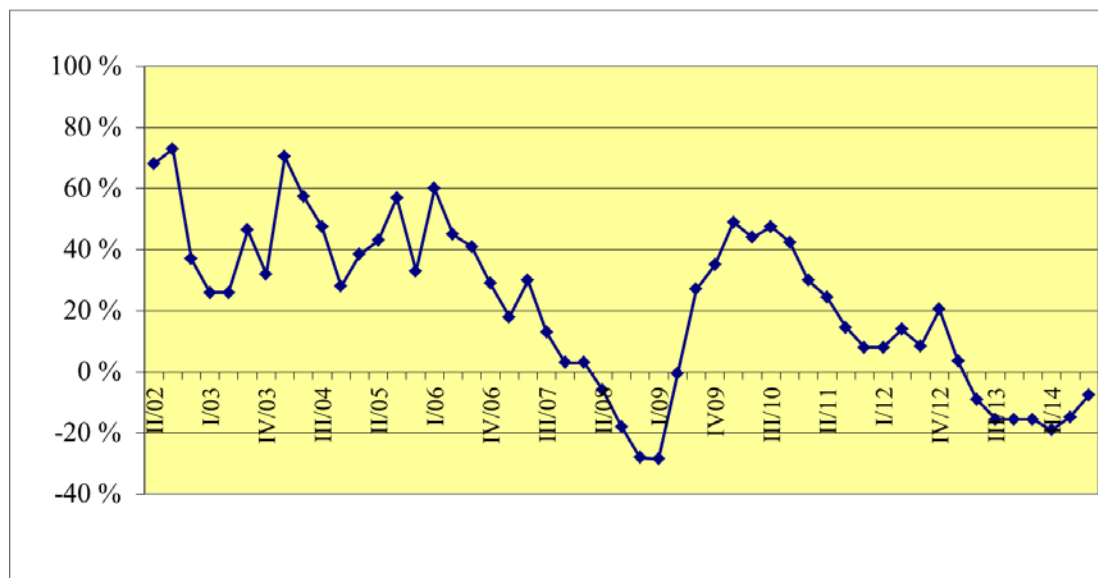
uusiin pelisääntöihin on vienyt aikansa, mutta kannattaa pitkällä aikavälillä.

**Asuntorahoituksen lisäkiristykseen ei ole enää tarvetta, mutta pankkikilpailun tervehdyttämistoimia tarvitaan.** Tarvitsemme lisää hyväkuntoisia asuntoja kasvukeskuksiin ja niiden tuottamisen ja ostamisen sekä korjaamisen 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 säntillinen lyhennyskulttuuri urbanisoituvassa yhteiskunnassa ja kansantaloudessa.**

**Vaikutus markkinoihin -10,0 (edellisellä neljänneksellä Q3/2014 -10,0)**



## Hypon Kuumemittari Q4/2014

*Hypon analyysi vallitsevasta markkinatilanteesta kohenee ylöspäin, mutta jää kuitenkin vielä miinukselle -75,0 pisteeseen (-7,5 %), koska suomalaista kansantaloutta koskevat suuret päätökset antavat edelleen odottaa itseään. Luottamus kasvukeskusten, erityisesti pk-seudun ja Tampereen asuntomarkkinoiden rakenteellisten ongelmien ratkaisun osalta on herätetty päätettyjen liikenneinfrastruktuurihankkeiden avulla.*

*Ne eivät kuitenkaan yksin riitä saamaan aikaan merkittävää positiivista käännettä kasvukeskusten asuntomarkkinoilla. Tarvitaan myös luottamusta ja uskallusta tuottaa, ostaa ja korjata sekä rahoittaa asuntoja. Luottamus ja uskallus ovat työllisyyskehityksen varassa ja lähitulevaisuuden näkymät ovat vaarassa kääntyä huonompaan suuntaan. Hypon näkemys kasvukeskusten asuntomarkkinoiden tulevaisuudesta on kuitenkin toistaiseksi neutraali ja odottava. Vuoden 2015 asuntomarkkinat aloittavat "taaperruksensa" epävarmuuden oloissa.*



# HYPO

## 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 51. 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



*Kun "jälkikäteisäästä" itselleen aktiivisena työssäoloaikana asuntolainalla omaisuutta, oman asunnon, voi sitä hyödyntää eläkepäivinänsä. Toisin kuin Ruotsissa ja Tanskassa, joissa asuntolainojen kuoletusajat ovat yleisesti 100–200 vuotta. Onko parempaa eläkesäästövinkkiä?*

Ari Pauna, toimitusjohtaja

Puhelin (09) 228 361 tai 050 3534 690

Hypo - Parempaan asumiseen. Turvallisesti.

[www.hypo.fi](http://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.–30.9.2014 mukaan Hypo-konsernin tase oli 1,36 miljardia, ydinvakavaraisuus 14,7 %, luottokanta 1,13 miljardia euroa, talletukset 405 miljoonaa euroa, järjestämättömät luotot 0,19 % ja liikevoitto 5,9 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on noin 24 000.

#### Vastuunrajoitus

Tähän esitykseen sisältyvät ja sen esittelyn yhteydessä suullisesti tai muutoin annetut tiedot, kannanotot, analyysit, arviot ja suositukset ("Tiedot") perustuvat julkisiin lähteisiin ja esittäjän omiin näkemyksiin ja mielipiteisiin. Esittäjä 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.

Esityksen tai sen osan kopioiminen tai suora lainaaminen on kielletty ilman Suomen Hypoteekkiyhdistyksen lupaa.