



HYPO

Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2015

Asuntomarkkinat kasvukeskuksissa
tammi-maaliskuu, 8.4.2015



Asuntomarkkinat pidättävät henkeä eduskuntavaalien alla

Asuntomarkkinat etenevät pääkaupunkiseutu- ja ydinaluevetoisesti. Tilanne on erikoinen, sillä jopa Tampereella on vaikeaa, kun mennään aivan ydinkeskustan ulkopuolelle. Pääkaupunkiseutua ja Tampereen ydinaluetta lukuun ottamatta kasvukeskustenkin vetovoima häilyy, ja alueiden eriytyminen näyttää jatkuvan. Koko maata kuvaavat keskimääräiset hinta- ja kauppätiedot kertovat kokonaisuudesta vaillinaisesti.

Uusia asuntolainoja kysytään vilkkaasti Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Pääkaupunkiseudun markkinat ovat alkaneet hengittää, ja odotettua käännettä voi aistia ainakin alueellisesti, mutta hyvin kohdesidonaisesti. Asuntokauppoja tehdään jopa jonkin verran odotuksia enemmän, johtuen hiljaisesta viime vuodesta, mutta tilanne on äärimmäisen herkkä. Luottamus on avainsana, ja vaaleja edeltävästä poliittisesta epävarmuudesta huolimatta kuluttajien luottamus on kääntynyt hieman parempaan suuntaan.

Asuntojen tarve ei ole kaikonnut mihinkään, vaikka asuntomarkkinat ovat viime vuosina takunneet. Alhainen korkotaso, pankkien kilpailu ja ostajan markkinoiden mahdollistama tinkiminen ovat tukeneet ostohalukkuutta. Pienet asunnot käyvät kaupaksi, mutta suurten asuntojen ja omakotitalojen kauppa on edelleen vaikeuksissa.

Hypon analyysi vallitsevasta markkinatilanteesta kohenee ylöspäin, mutta jää kuitenkin vielä hivenen miinukselle -5,0 pisteeseen (-0,50 %), koska suomalaista kansantaloutta ja julkista taloutta koskevat suuret päätökset antavat edelleen odottaa itseään. Luottamus kasvukeskusten, erityisesti pk-seudun ja Tampereen asuntomarkkinoiden rakenteellisten ongelmien ratkaisun osalta on herätetty päätettyjen liikennehankkeiden 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.

Lisäksi huolta aiheuttavat eri puolueiden asuntoliittiset lausunnot eduskuntavaalien alla. Esimerkiksi, sitoutuuko tulevin hallitus asuntokaavoitukseen kytkettyjen liikennehankkeiden edistämiseen, jotta kasvukeskusten asuntomarkkinat pystyvät kehittymään terveesti ja tasapainoisesti.

Hypon näkemys kasvukeskusten asuntomarkkinoiden tulevaisuudesta on kuitenkin toistaiseksi positiivisen neutraali ja odottava. Vuoden 2015 asuntomarkkinat jatkavat "taaperrustaan" epävarmuuden oloissa, mutta asuntolainavuodelle tyypilliseen tapaan "keväisissä merkeissä".

Näkemyksellisen kaupunkipolitiikan huutava tarve

Vanhan eduskunnan historiallisen sekavat viimeiset viikot kertovat syvästä epäluottamuksesta Kataisen-Stubbin hallituksen sisällä ja poliittisten puolueiden välillä. Jos kuluttajien luottamus onkin kääntynyt nousuun, poliittinen tilanne on hyvin epävarma, koska puolueet hakevat askelmerkkejä kohti vaalienjälkeisiä asemapaikkoja.

Uuden hallituksen on väistämättä päätettävä näkemyksellisestä kaupunkipolitiikasta Suomelle. Kaupungistumiskehitykselle ei saa kääntää selkää, vaan laajapohjaisen asuntopolitiikan ytimeksi on otettava kehityksen tuomat mahdollisuudet. Kaupungistuminen on moniulotteista, ja tilannekuvan selvittämiseksi on rehellisesti mietittävä, miten erilaisia asumisen muotoja kohdellaan erityisesti alueellisesti ja asuntotyyppikohtaisesti. Lisäksi pitää kiihkotta katsoa, millaista asumista me tänne Suomeen tarvitsemme ja haluamme pitkällä aikavälillä. Katse on suunnattava vuodesta 2015 vuoteen 2030.

Suomalaisista asuntokunnista noin 65 prosenttia asuu omistusasunnossa, mutta Helsingissä luku ylittää vain 47 prosenttiin. Helsingissä omistusasuminen on viime vuosina vähentynyt ja kehitys näyttää nopeutuvan, samalla kun vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuminen yleistyvät. Muualla maassa omistus- ja vuokra-asumisen suhde on pysynyt kuluneen vuosikymmenen hyvin vakaana.

Helsinki näyttää tässä ja monessa muussa asiassa asuntomarkkinoiden suunnan, eli omistusasuminen vähenee, kun kaupungistuminen jatkuu ja asuntomarkkinat eriytyvät edelleen. Uhkana on eri asumismuotojen epätasa-arvoinen kohtelu, ja kuitenkin elämme vasta asuntovarallisuuden kartuttamisen alkuvaihetta muihin Pohjoismaihin verrattuna.

Tulevan eduskunnan ja hallituksen on herättävä siihen, että suomalaisen asumisen tulevaisuus pitää sisällään suuria mahdollisuuksia. Koko asuntovarallisuuden laskennallinen markkina-arvo ylittää lähes 500 miljardiin euroon vapaa-ajan asunnot mukaan lukien. Toisaalta merkittävä määrä asuntoja jää asuntomarkkinoiden ulkopuolelle, kun niiden käyttötarkoitus muuttuu, niitä jätetään korjaamatta tai puretaan. Tiedämme myös, että seuraavan 15–20 vuoden tarpeisiin meidän on rakennettava jopa puoli miljoonaa uutta asuntoa, tulevaisuuden asuntomarkkinoiden kannalta oikeille paikkakunnille. Tämä urakka on helposti yli 100 miljardin euron kokoinen pelkästään asuntojen osalta. Siinä on paljon töitä ja verotuloja tarjolla.

Ansiokkaita selvityksiä on tehty paljon ja lisää tulee. Kansliapäällikkö Hannele Pokan työryhmän esitys on hyvä pohja, jo julkaistu PTT:n laatima *Pohjoismainen asuntomarkkinaselvitys* samoin. Kiinteistöliitto julkaisee lähiaikoina oman *Asuntokannan korjaustarveselvityksen*, ja käynnissä on useita muita asiantuntijaselvityksiä koskien kaupungistumista ja asuntovarallisuuden markkina-arvoja.

Puolueiden on tartuttava nyt tosissaan laajapohjaiseen asuntopolitiikkaan, jonka ytimenä on kaupungistuminen. Luontainen kaupungistumiskehitys on nähtävä hyvänä asiana – ei pahana. On järjetöntä käyttää yhtään veroeuroa tämän ”luonnonvoiman” estämiseksi, sen sijaan sopeutumista on syytä tukea ja auttaa.

Johtopäätökset ja suositukset asunnon ostajalle

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.

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.

Korot ovat nyt lähes olemattomat, joten asuntolainan kuukausimaksut on hyvä käyttää lainan lyhentämiseen. Korkojen muutokseen on aina syytä varautua itselle sopivalla tavalla joko puskurirahastoa keräten tai kalliimpia lainoja ylimääräisin lyhennyksin vähentäen. Ylivelkaantumisen välttämiseksi voi tehdä yksinkertaisen happotestin: Pystytkö maksamaan kaikista veloistasi vähintään korot, jos jäät työttömäksi tai työkyvyttömäksi? Alivelkaantumisen aika on in – ylivelkaantuminen on out.

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

Kannattaa etsiä oikeankokoista ja -hintaista asuntoa, vahvistaa omia taustoja sekä valmistautua kunnolla lainaneuvotteluun pankkien kanssa. On tärkeää miettiä myös omaa ennustetta siitä, miten tilanne muuttuu 10–15 vuodessa. Poikkeuksellisen alhaisen korkotason on pidä antaa hämätä. Maksukykyä koskevien stressitestien ja happotestien lopputuloksia on syytä noudattaa.

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.



Neuvo 1: Varo kahden asunnon loukkua.

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.

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. Eikä kaiken finanssiasioinnin keskittäminen aina kannata.

Asuntolainasuhde kestää usein pidempään kuin avioliitto. Pidä se mielessä.



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 reaalin (suhteessa tuloihin)
- Muut tekijät kuten työttömyys, verotus, laina-ajat, rahoituksensaataavuus, vakuusarvostus, tukijärjestelmät, kuluttajien odotukset/käyttäytyminen ym.

Kysyntä / tarjonta: painoarvo 40 %

Kasvukeskusten asuntomarkkinat toimivat alavireisesti pk-seutua ja Tampereen ydinaluetta lukuun ottamatta. Nopeaa muutosta parempaan tai huonompaan ei kuitenkaan ole näköpiirissä. Investointipäätökset pk-seudun ja Tampereen liikenneinfraan kytkettyinä asuntotuotantoon olivat pitkään odotettu konkreettinen lupaus paremmasta. Kaikenlaisten uusien asuntojen tuotantomääriä on kasvatettava selvästi aiemmasta. Hyvät pyrkimykset näkyvät markkinoilla konkreettisesti kuitenkin aikaisintaan loppuvuodesta 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 jälkeenkin.

Epävarmuuden oloissa kaikenlaisten asuntojen tuotanto on jäänyt jälkeen tavoitetasoista ja uusien myymättömien asuntojen määrä on pysynyt suhteellisen korkealla tasolla – kasvukeskusten perusongelma on uusien asuntojen liian korkea hintataso suhteessa asunnonostajien ostokykyyhin 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.

Vaikein tilanne on ensiasunnon ostajilla. Marginaalien eriytymisen lisäksi uusi pankkisääntely on tervehdyttänyt omarahoitusosuusvaateita ja lyhentänyt laina-aikoja. Se kuitenkin kaventaa asunnonostajien ostokykä – 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 "italialainen" ASP-järjestelmän uudistus asettaa pieni- ja keskituloisten perheiden lapset eriarvoiseen asemaan. Tältä osin kesken jääneellä uudistuksella kasvatetaan peräkammarin poikien ja tyttöjen sukupolvea, vaikka kaikin keinoin kannustamme heitä valmistumaan ammattiin nopeasti.

Poliittinen elämä käy jo vaalikamppailun loppukiriä. Laajapohjaisen hallituksen jäljiltä vaaleissa valittavalle eduskunnalle ja uudelle hallitukselle jäi useita suururakoita myös asuntopolitiikassa. Nopeita ja käytännön tasolla toimivia ratkaisuja on kyettävä tekemään ja viemään toimintaan. Talous- ja valtopoliittinen epävarmuus väistyy aikaisintaan kesällä 2015. Oli tulevan hallituksen kokoonpano mikä tahansa niin asuntopolitiikan ytimeksi tulisi hyväksyä vahva kaupungistumiskehitys. Siihen saakka asuntomarkkinat pidättävät henkeään.

Pahinta myrkkyyä olisi, jos verovaroin ryhdytään estämään kaupungistumiskehitystä ja valtio vetäytyisi jo sovitusta kasvukeskusten asuntokaavoitukseen kytketyistä liikenneratkaisuista.

Vaikutus markkinoihin -2 (edellisellä neljänneksellä Q4/2014 vaikutus oli -3)

Korkotasotaso: painoarvo 35 %

Korot ovat olleet ennätysmatalat jo pitkään ja niiden ennustetaan myös pysyvän ainakin pari vuotta matalalla. Korkotasotaso on tukenut asuntomarkkinoita, mutta siitä ei ole enää yksin elvyttäväksi tekijäksi. Nyt 12 kk euribor on 0,20 % ja 6 kk 0,10 %. Tasot ovat superalhaiset, kun muistaa, että vuonna 2008 asuntolainojen yleisin viitekorko 12 kk euribor oli korkeimmillaan 5,39 %. Primekorot ovat euriboreihin verrattuna edelleen "katossa". **Tämä on hyvä pitää mielessä sitä silmällä pitäen, että euribor korkojen uudistusten jälkeen primekorot saattavat kasvattaa uudelleen suosiotaan asuntolainojen viitekorkona erityisesti 6 ja 12 kk euriborien sijasta.**

Ennätysmatala korkotasotaso on antanut erinomaisen mahdollisuuden siihen, että asuntovelkaiset ovat kyenneet lyhentämään lainojaan. Velkaisten kotitalouksien nauttima korkoelvytys on jo luokkaa 5 miljardia euroa vuodessa verrattuna vuoden 2008 korkotasoon ja 2–3 miljardia euroa hyvinkin realistiseen tulevaan 2–3 prosentin korkotasoon nähden. **Ei ole syytä tarttua pankkien tarjoamiin lyhennysvapaatarjouksiin, vaan jatkaa lainojen sääntillistä lyhentämistä normaalin takaisinmaksusuunnitelman mukaisesti.**

Ylivelkaantuneilla kotitalouksilla on takanaan raskas talvi. Suurten irtisanomisten jälkeen työttömyyteen ajautuneita kotitalouksia on paljon ja varat alkavat loppua. Alhainen korkotasotaso on auttanut selviytymään ainakin lainojen korkosuorituksista. Rahoittajilla ja lainaturvaa tarjonneille vakuutusyhtiöllä kasvaa riski hoitamattomien luottojen kasvusta tai jopa luottotappioista. **Riski laukeaa, kun korkotasotaso kääntyy nousuun ja lainan vakuus sijaitsee kasvukeskusten ulkopuolella.**

Finanssialan lisäsääntelyn ja kannattavuusvaatimusten vaikutukset näkyvät. Luottojen ja muiden pankkituotteiden ehdot ja hinnat ovat jatkossa aiempaa selvemmin asiakas- ja paikkakuntaakohtaisia. Asuntolainojen marginaalihaitari on pysyvästi leveä 1,00–2,00 prosenttia, mutta pankkikilpailun kiristyessä se kapenee kasvukeskusten sisällä. Erot eri paikkakuntien välillä ovat tulleet jäädäkseen.

Suomalaisten pankkien varainhankinta on kansainvälistynyt pankin koosta ja yhtiömuodosta riippumatta. Uudessa pankkisääntelyssä lisättävä sijoittajavastuu on nostanut sijoittajan tuottovaatimuksia, jolloin pankkien varainhankintakustannukset ovat nousseet ja se näkyy myös 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, koska näiden asiakkaiden avulla pankit saavat sääntelyn vaatimaan pitkäaikaista varainhankinta riittävän edullisesti, mutta vain vakuudellisesti katettujen joukkovelkakirjalainojen avulla (Covered Bonds).

Olemme nyt tilanteessa, jossa kasvukeskuksen erittäin maksukykyinen asiakas saa erittäin hyvillä vakuuksilla lainaa selvästi alle 1 prosentin marginaalilla. Taantuvan paikkakunnan heikomman maksukyvyyn omaava asiakas epälikvideillä vakuuksilla joutuu puolestaan 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 lainaamistaan merkittävästi ja osa on taas ryhtynyt tervehdyttämään lainaamistoimintaansa merkittävästi. Tämä näkyy konttoriverkoston karsimisena ja erityisesti paikallisten pankkien fuusioitumisena ja yhteenliittyminä.

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. **Asuntolainaaajalla on velanottajan 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 sääntillinen lainojen lyhennyskulttuuri säilyy pankkien mainoskampanjoista ja tulevaisuuden sopeutumispaineista huolimatta.**

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 Suomen oloissa olisi 15–25 prosenttia. Tämä takaisi sen, että pankkikilpailu ja lainojen hinnoittelu pysyy terveenä, erityisesti erilaisten yhteenliittymäratkaisujen lisääntyessä. Toki se merkitsee myös sitä, että osa pankeista joutuisi merkittävästikin vahvistamaan omia pääomiaan muutoksesta selviytyäkseen.

Vaikutus markkinoihin +9,0 (edellisellä neljänneksellä Q4/2014 +8,0)

Asuntojen hintataso: painoarvo 15 %

Kasvukeskuksissa ja niiden liepeillä asuntoaloitukset ovat jääneet jälkeen tavoitetasoista heikkojen talousnäkömyönten vuoksi. Erityisesti pienten, uusien ja vanhojen asuntojen hintataso on pysynyt korkeana, koska markkinamekanismi ohjaa kysynnän niihin – ”Tukholman tauti” jyllää Helsingin metropolialueella ja ”Helsinki-syndrooma” muissa kasvukeskuksissa. Talouden taantuma ja asumisarvostusten urbanisoituminen kääntää muuttoliikettä kehyskunnista keskuksiin. Puute kasvukeskusten kohtuuhintaisista uusista perhe-asunnoista ja pienistä asunnoista ei helpotu – vanhat, kompaktit 3h+k ja 4h+k ovat alkaneet kiinnostaa, ja myös rivitaloasunnoissa on ollut aistittavissa pienen ”pöhinän” vahvistumista. Asuntoja myydään ja ostetaan silti myös kasvukeskuksissa tällä hetkellä vähemmän kuin tilanteeseen nähden pitäisi. Ketju on pitkä, mutta kaupatahti voi kiihtyä, jos myyjät vain malttavat tinkiä hintapyynnöistään.

Matala korkotaso on luonut tilanteen, jossa asuntolainoja lyhennetään ja korkoja maksetaan, vaikka perheet olisivat törmänneet työttömyyteen. **Taantuman jatkuminen uhkaa kuitenkin syödä turvaverkot. Ylivelkaisilla kotitalouksilla on takana monella tapaa vaikea talvi, mutta käännettä joudutaan vielä odottamaan mahdollisesti koko vuosi 2015. Jää nähtäväksi kuitenkin, onko pahin takana vai vasta oikeastaan edessä kun talous kääntyy ja korkotaso nousee.**

Omakotitalomarkkinat ovat olleet suurten murrosten edessä. Suurin osa omakotitaloista on tulevaan kysyntään nähden väärässä paikassa. Lisäksi ne ovat vanhoja ja niiden korjaustarve on vielä arvaamaton tekijä. Uusimmat tutkimustiedot kertovat, että suomalaiset ovat pitäneet taantumankin aikana, tai ehkäpä juuri sen vuoksi, asunnoistaan hyvin huolta merkittävin korjaustoimin. Tarvitaan kattavia selvityksiä korjaustarpeen todellisen tason ja erityisesti alueellisen sijainnin selvittämiseksi. Eri asuntotyyppisiä tulee kohdella samalla tavoin, kun korjauksia mietitään. Omakotitaloja ei ole syytä kohdella kevyemmin kuin kerros- tai rivitaloja. 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.

Kasvukeskuksissakin vanhojen asuntojen hinnat – asuntotyypistä ja asuinalueesta toki riippuen – alenevat edelleen hieman, mutta pysyvät silti 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 osakaslähtöiselle 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” – tämä voi olla edelleen arvaamaton tekijä, vaikka asuntolainojen hakeminen on piristynyt ja kauppa virinnyt pääkaupunkiseudulla ja Tampereen ydinalueilla.

Pitkällä aikavälillä atkaisuun avain asunnonostajan luottamuksen palauttamiseksi on asumisen sääntely- ja tukikuplan määrätietoinen puhkaiseminen normi- ja tukisavotan avulla. Viimeistään vaalien jälkeen on löydettävä hallitus- ja oppositiorajat 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 erityisesti kasvukeskuksissa.

Muualla 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 kuntauudistusten tulevista malleista jarruttaa edelleen kipeästi kaivattuja paikallisia asuntotuotantoratkaisuja.

Sote- ja kuntauudistukset luovat kuitenkin yhden tärkeän pohjan tulevaisuuden asuntomarkkinoille, jotka rakentunevat valtaosin pk-seudun 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 myrkkyä olisi, jos nyt päätetyiltä linjauksilta vietäisiinkin ”matto alta” eduskuntavaalien jälkeen. Vaalipuheillakin voi saada aikaan paha jälkeä heiveröisillä asuntomarkkinoilla. Puheet varainsiirtoveron alentamiseksi ovat hyydyttäneet omakotitalon kauppaa ja puheet perintöveron laskemisesta oman asunnon myyntivoittoverotusta kiristämällä ovat saaneet asuntovarakkaat seniorit hätäilemään omaa tilannettaan. Vielä näitäkin vähemmän tarvitsemme puheita kaupungistumisen estämiseksi verovaroin tai koko

maan pitämiseksi asuttuna. Sitä on jo yli 60 vuotta tehty. Lopputulos on nähtävillä. Suurin osa suomalaisista asuu kaupungeissa ja he maksavat jo nyt myös suurimman osa veroista.

Vanhojen asuntojen hintataso on nyt 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 kuitenkin nyt ostajan markkinoilla. Hintapyynnöstä tinkiminen vauhdittaa asuntokaupan toteutumista. Epärealistiset hintapyynnot tappavat mielenkiinnon. Toisaalta myös poskettomat alhaiset tarjoukset tappavat myynti-innostuksen.

Vaikutus markkinoihin -8,0 (edellisellä neljänneksellä Q4/2014 -9,0)

Muut tekijät: painoarvo 10 %

Taloukasvu on hyytynyt ennusteiden mukaan hyvin pitkäksi aikaa. Harvoja myönteisiä seikkoja ovat eläkeratkaisu, joka antaa pohjaa kestävyysvajeen hoitamiseksi, sekä pääkaupunkiseudun ja Tampereen liikennehankkeet. Muut vieläkin merkittävämät päätökset kestävyysvajeen ja kilpailukyvyn 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, joka näkyy jo vientiluvuissa. Kreikan lainaohjelmat ovat jatkuvasti ajankohtaisia.

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 verotuloja. 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. Samalla on hyvä muistaa, että kaupunkilainen omistusasuminen on suhteellisen nuori ja provosoivasti sanottuna uhanalainen ilmiö.

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



leimaantumisasiäön voimistuminen – lähiöiden eriytyminen on hiipivä, mutta jatkuvasti voimistuva ilmiö.

Rahoituksen saatavuus on ollut talouskasvun ja asumisen järjestämisen lisäjarru. On tärkeää 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. Tällä hetkellä todennäköisempää on, että sopeutuminen tapahtuu asuntovelkaantumisen kasvun kuin asuntojen kohtuuhintaistumisen kautta. Asuntolainojen lyhennysvapaat ovat ensi askel Ruotsin tiellä.

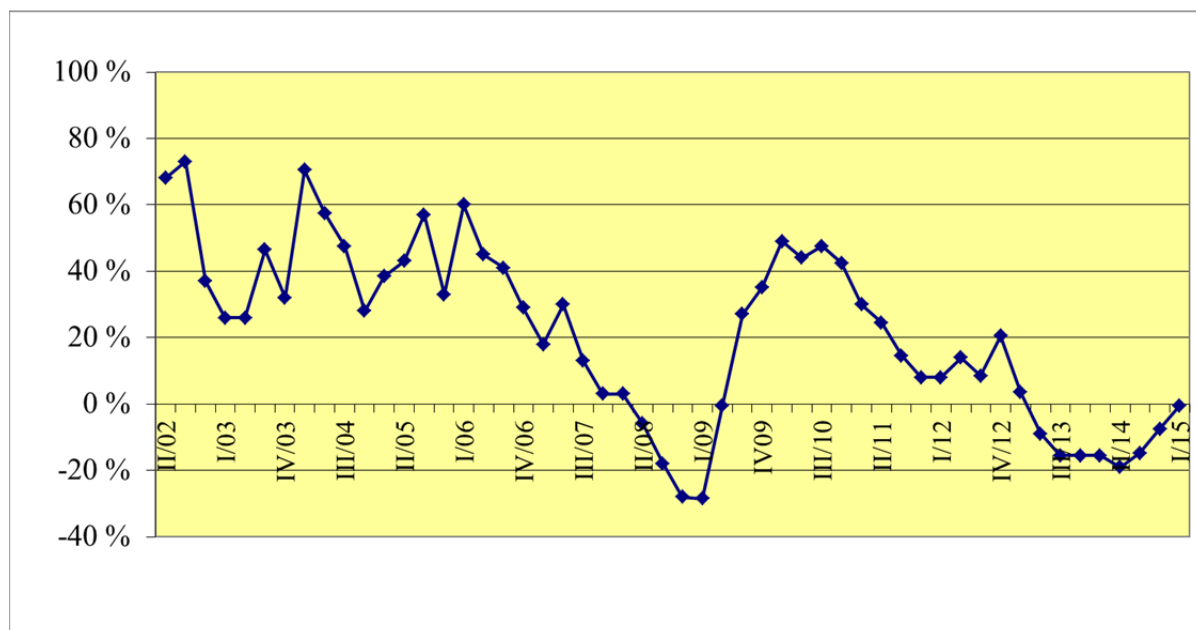
Vaikutus markkinoihin -12,0 (edellisellä neljänneksellä Q4/2014 -10,0)

Hypon Kuumemittari Q1/2015

Hypon analyysi vallitsevasta markkinatilanteesta kohenee ylöspäin, mutta jää kuitenkin vielä hivenen miinukselle -5,0 pisteeseen (-0,50 %), koska suomalaista kansantaloutta ja erityisesti julkista taloutta koskevat suuret päätökset antavat edelleen odottaa itseään. Luottamus kasvukeskusten, erityisesti pk-seudun ja Tampereen asuntomarkkinoiden rakenteellisten ongelmien ratkaisun osalta on herätetty päätettyjen liikenneinfrastrukturihankkeiden 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. Lisäksi huolta aiheuttaa eri puolueiden asuntopoliittiset lausunnot eduskuntavaalien alla. Sitoutuuko tuleva hallitus liikennehankkeiden edistämiseen asuntomarkkinoiden tasapainoisen kehityksen turvaamiseksi?

Hypon näkemys kasvukeskusten asuntomarkkinoiden tulevaisuudesta on kuitenkin toistaiseksi positiivisen neutraali ja odottava. Vuoden 2015 asuntomarkkinat jatkavat ”taaperrustaan” epävarmuuden oloissa mutta asuntolainavuodelle tyypilliseen tapaan ”keväisissä merkeissä”.



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 52. 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



Oma, velaton asunto työuran jälkeen. Onko parempaa eläkesäästövinkkiä?

Ari Pauna, toimitusjohtaja
Puhelin (09) 228 361 tai 050 3534 690

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 pelkästään asuntorahoitukseen. Konserniin kuuluu myös vuonna 2002 perustettu talletuspankki, Suomen AsuntoHypoPankki Oy.

Tilinpäätöksen 1.1.–31.12.2014 mukaan Hypo-konsernin tase oli 1,5 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 15,1 %, luottokanta 1,2 miljardia euroa, vakuuskanta 2,5 miljardia euroa, talletukset 507 miljoonaa euroa, järjestämättömät luotot 0,23 % ja liikevoitto 7,5 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on noin 25 000.