



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q4/2015 9.11.2015



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Hypon Asuntoindeksi: KYSYNTÄ PIRISTYY EPÄVARMUUDEN KESKELLÄ

- Asuntokauppa piristyi kesän kääntyessä kohti syksyä. **Kauppamäärät kasvavat ja hinnat pitävät pintansa.** Kauppa vilkastui pk-seudulla ja asuntomarkkinat vahvistuivat myös koko maassa. Elpymisen varaa on kuitenkin rutkasti.
- Hypon Asuntoindeksi kertoo, että **pääkaupunkiseudun ja Tampereen asuntomarkkinat kohentuivat** heikosta talouskehityksestä ja suuresta epävarmuudesta huolimatta.
- Indeksi osoittaa asuntojen kysynnän kasvaneen heinä-elokuussa. Etenkin **Tampereella yksiöiden kysyntä purskahti ja hinnat hypähtivät laajalti ylöspäin.** Kevään yllättävä veto Tampereen isojen asuntojen menekissä jäi odotetusti vain hetkelliseksi ilmiöksi kysynnän suuntauduttua heinä-elokuussa muun maan tapaan pieniin kerrostalo-asuntoihin. Yleisesti Tampere alkaa irrottautua talous- ja asuntomarkkina-alueena muiden kasvukeskusten joukosta. Suomi kaipaakin omaa Göteborgia pk-seudun kirittäjäksi.
- Syksyn suurin muutos on pakolaistilanne. **Turvapaikanhakijoiden määrän rajua kasvu sekoittaa väestöennusteita ja asuntomarkkinoita.** Työikäisen väestön kautta talouden potentiaali nousee, mutta kotoutus vaatii panostuksia ja toimia.
- Asuntomarkkinoilla **väestön lisäys nostaa asuntojen kysyntää ja asumisen hintaa** ennen kuin tarjonta ehtii reagoida. Paikallisesti ilmiö voi olla vastakkainen ja segregatio todellinen riski. Uudistuotanto täytyy vapauttaa.
- Hallituksen asuntopolitiikka on seilannut alkutaipaleella ilman suuntaa. Edes kaupungistumista ei myönnetä. Nyt akuutti **hallituskriisi horjuttaa näkymiä.** Epävarmuus voi iskeä asuntokauppaan.
- Yleisesti asuntomarkkinat eivät pääse pakoontumaan tahmaista talouskehitystä. Kestävä nousu vaatii talouskasvua. Asuntojen hinnat laskevat tänä vuonna, ja ensi vuonnakin **asuntomarkkinat jäävät jälkeen yleisestä hintakehityksestä.**
- Pääkaupunkiseudun ja Tampereen myyntihinnat ylittävät tulokehityksen mukaisen tason noin 7 prosentilla.** Toisaalta asuntojen hinnat suhteessa vuokriin eivät kerro ylihinnoittelusta. Hinnat eivät siis ole kovin kaukana perustekijöiden osoittamalta tasolta.
- Asunnon ostoa suunnittelevan kannattaa hyödyntää joulutammikuun ale:** hinnat ovat kausivaihtelusta johtuen 2 prosenttia halvemmat kuin kesäkuussa. Monet pankit käyvät myös vuoden lopussa tiukkaa kisaa harvoista asiakkaista täyttääkseen myyntitavoitteet.
- Yksi varmuus asuntovelallisella säilyy: **korkojen nousua ei tarvitse pelätä lähivuosina.** Deflaatiomörköön tai muihin yllätyksiin varautuminen on toki järkevää taloudenhoitoa.

Asuntojen
hintaennuste

2015: -0,7%

2016: 0,5%

Pakolaiset kolmas murros

Asuntomarkkinat ovat kohdanneet kaksi suurta murrosta finanssikriisin jälkeen. Ensinnäkin muuttoliike on voimistunut aiempaa vahvemmin muutamien kasvukeskuksiin. Nurmijärvi-ilmiö haihtui ja tilalle syntyi kaupunkien keskusta- sekä hyvien liikenneyhteyksien lähiöbuumi. Muuttovoittoalueilla asunnoille riittää kysyntää ja hintataso kipuaa ylöspäin ennen kuin uudistuotanto ehtii tasoittaa huippua. Muuttotappioalueilla näkymät ovat haastavammat. Etenkin koulutettujen nuorten ammattilaisten siirtymät muuttuvat helposti itseään ruokkiviksi, kun palveluvaltaisessa taloudessa työntekijöiden ja työpaikkojen side syvenee ja monipuolistuu: osaavat työntekijät vetävät puoleensa yritystoimintaa, eikä vain toisinpäin.

Toinen murros tapahtui korkotason puolella. Viitekorot romahtivat tiputtaen asuntovelallisten maksutaakan uudelle tasolle. Muutosta ei ole näköpiirissä, ja "uusi normaali" voi hyvinkin löytyä läheltä nykytasoa. Vuoden 2007 viiden prosentin korot tuntuvat nyt yhtä lailla utopistisilta, kuin 90-luvun kaksinumeroiset korkoprosentit olivat utopiaa vuosituhaten alussa. Reaalikorko on toki korkeampi deflaatio-oloissa. Maailma on muuttunut, jos ei pysyvästi, niin ainakin hyvin pitkäksi aikaa.

Kolmas murros saattaa tapahtua aivan silmiemme edessä. Suomeen arvioidaan saapuvan jopa 35 000 turvapaikanhakijaa kuluvan vuoden aikana. Luku on liki kymmenkertainen viime vuoteen verrattuna. Ikääntyvä Suomi on saanut arvokasta piristysruisketta nettona ulkomailta yhteensä noin 17 000 hengen verran vuosittain. Määrä siis tuplaantuu tai jopa triplaantuu aiemmasta. Väestörakenteen ja -määrän muutos mullistaa vääjäämättä myös asuntomarkkinat. Tilanne voi hyvinkin säilyä haastavana pitkään.

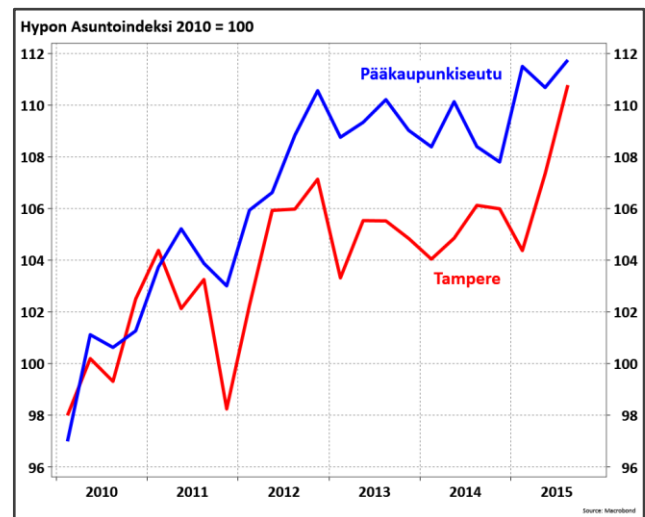
Murroksen edessä täytyy kääriä hihat, jotta asuntomarkkinat ja koko talouskehitys saadaan oikaistua kestäviin uomiin. Uudistuotannon kahleita, etenkin jarruttavan sääntelyn osalta, täytyy aukaista kasvukeskuksissa. Järkevien infrahankkeiden toteutus on nyt kauttaaltaan otollista - varsinkin, kun liikenteen solmukohtiin varmistetaan riittävän tiivis asuinrakentaminen. Lisäksi näivettävän muuttoveron, eli asuntojen varainsiirtoveron, poistaminen irrottaisi yhden tarpeettoman kapulan työmarkkinoiden rattaista helpottaen asuntokauppaa ja työn perässä muuttoa.

Isossa kuvassa asuntomarkkinoiden tuleva kehitys kuitenkin noudattelee koko kansantalouden kehitystä: laiva oikenee hitaasti, mutta vihdoin purjeissa nähdään edes pientä tuulen virettä.

Hypo-indeksi: kysyntä vahvistuu

Asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot yhdistävä Hypon Asuntoindeksi* (sivu 6) paljastaa asuntomarkkinoiden kysynnän kasvaneen alkuvuonna pk-seudulla ja Tampereella tarkentaen Tilastokeskuksen hintaindeksien antamaa kuvaa.

Etenkin Tampereella asuntomarkkinat piristyvät



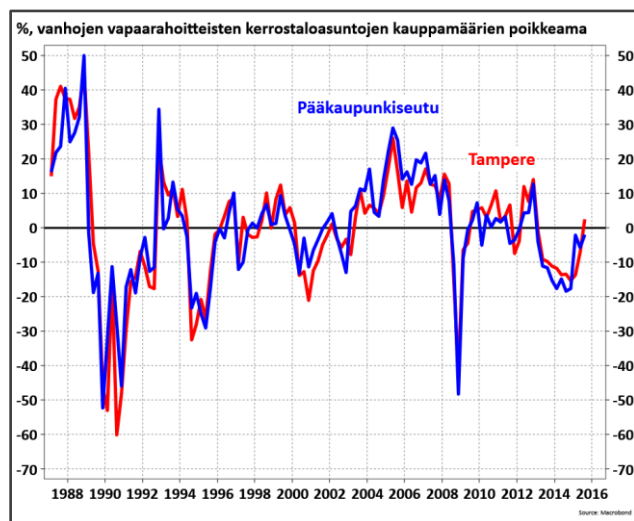
Indeksien nousu johtuu pääosin kauppamäärien kasvusta, joskin Tampereella myös hinnat kohosivat. Vaikka asuntokauppa piristyi, on patoutunutta kysyntää yhä jäljellä. Suomessa on jäänyt tekemättä normaalitilanteeseen verrattuna 20 000 kauppaa viimeisen parin vuoden aikana. Parisuhteita kuitenkin aloitetaan sekä lopetetaan ja lapsia sekä yhden hengen talouksia syntyy taantumasta huolimatta. Talouskäänne voikin näkyä asuntomarkkinoilla ketsuppipulloilmiönä ostajien ryöpsähtäessä asuntokaupoille.

Pääkaupunkiseudulla Hypon Asuntoindeksi nousi 111,7 pisteeseen alkusyksystä. Kuluvan vuoden aikana hinnat ovat jopa hitusen laskeneet, mutta kauppamäärät ovat lisääntyneet liki 15 prosenttia. Etenkin yksiöiden kysyntä on pysynyt vahvana, joskin suurin nousu näyttää olevan takana.

Tampereella indeksi hyppäsi heinä-syyskuussa jo 110,7 pisteeseen. Kiinnostus siirtyi odotetusti suuremmista kerrostaloasunnoista yksiöihin. Tampere nousi liki pk-seudun kantaan 2010-luvun kehityksestä. Tampereen talous- ja asuntomarkkinakehitys on ottanut askeleen verran eroa muihin kasvukeskuksiin, joskin matkaa pk-seutuun on pitkälti. Tampere ei vielä kilpaile pk-seudun kanssa kansantalouden herruudesta, mutta toivottavasti kirittää sitä. Tampere näyttää saavuttaneen kriittisen massan kaupungistumisessa ja pääsee hyötymään otollisesta sijainnista liikenteen solmukohdassa. Kasvukäytävä pk-seudulle ja kasvukolmio Turkuun ovat koko Suomen kehityksen kannalta kriittisiä. Kuntien yhteistyön varaan ladattu suuret panokset. Valtion apukin voi tulla tarpeeseen.

Muut kasvukeskukset ovat seurailleet Helsingin ja Tampereen käännettä. Turussa ja Kuopiossa kauppa viriää ja Oulussakin murheellinen alkuvuosi alkaa taittua. Jyväskylässä heiluriliike on vastannut Tampereen kehitystä, kun Lahdessa aktiviteetin nousu tarttuneen loppuvuonna myös hintoihin.

Kaupparamäärät nousseet kuopasta

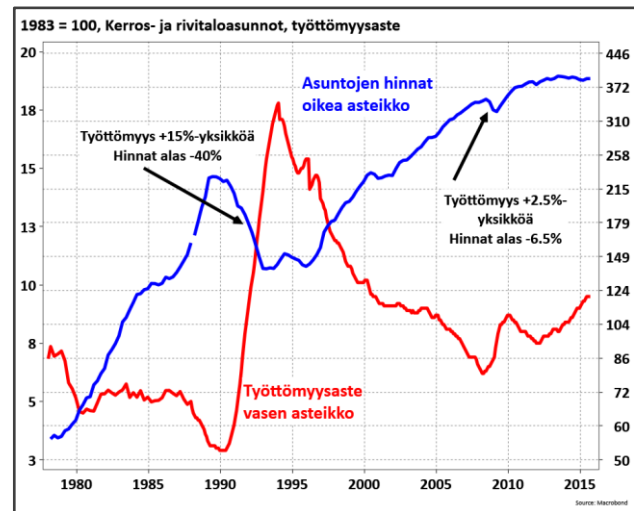


Asuntomarkkinoiden nousulla esteitä

Asuntojen hintakehitykseen vaikuttavat etenkin työmarkkinat ja rahoitusolot. Kolmantena tekijänä on uudistuotanto, minkä vaikutus tuntuu pidemmällä aikavälillä. Suurin osa muista asuntojen hintoihin vaikuttavista tekijöistä voidaan johtaa edellä mainituista tekijöistä tai näiden yhteisvaikutuksesta. Asunnonostajien luottamuksen heilahtelut tai veromuutokset aiheuttavat asuntomarkkinoille hetkittäisiä pomppuja, kunnes markkinatilanne sopeutuu ja olot vakautuvat.

Suomessa asuntojen hintojen lasku on historian valossa vaatinut työttömyyden selvempää nousua. Sekä 1990-luvun lamassa, että finanssikriisin yhteydessä hinnat laskivat, kun työmarkkinat sakkasivat. 1990-luvulla hinnat laskivat neljä vuotta yhteensä noin 40 prosenttia, kun 2008–2009 lasku jäi alle vuoteen ja reiluun kuuden prosentin niiuukseen.

Työttömyys myrkyä asuntomarkkinoille



Kuluvana vuonna työllisyys on heikentynyt, mutta ei dramaattisesti eikä rysähtäen. Kotitaloudet ja rakennusliikkeet ovat ehtineet mukautua tilanteeseen, mikä selittää asuntojen hintojen vain vähäistä luisua. Aivan viimeisimmät tiedot kertovat työttömyyden kasvun pysähtyneen, mikä olisi jatkuessaan asuntomarkkinoille kulan arvoista.

Työllisyys pysyy heikkona ennen kuin talouskasvu pääsee kunnolla kasvuun. Työmarkkinoiden hauraus on nyt keskeisin tekijä asuntomarkkinoiden kehityksen kannalta. Työttömyys jää korkealle tasolle lähivuoksi, mikä rajoittaa osaltaan myös asuntomarkkinoiden toipumista.

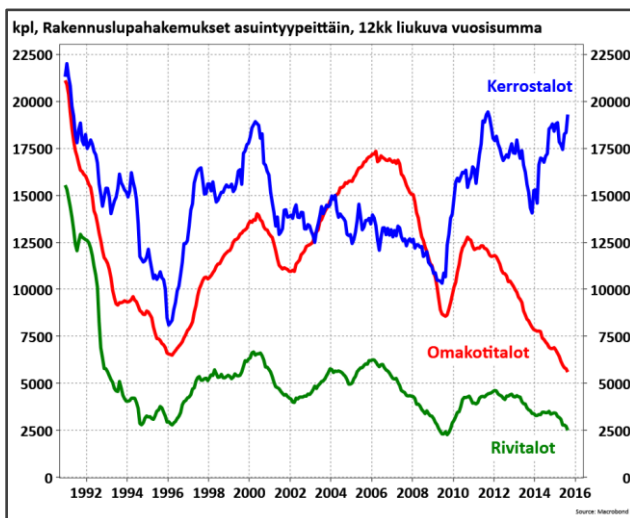
Rahoitusolot eivät asetu asuntomarkkinoiden tulpaksi. Lainakorot pysyvät matalina Euroopan keskuspankin toimien ja kasvukeskusten pankkikilpailun ansiosta. Marginaalihaarukka on leventynyt sekä asiakkaita että asunnon sijainnin mukaan. Kasvukeskuksissa hyvät asiakkaat hyvän vakuuden kera saavat ison pinon lainatarjouksia selvästi alle 1,0 prosentin marginaalilla, kun haja-asutusalueella tarjouksia antavia pankkeja voi olla vain yksi tai kaksi ja marginaalivaatimukset liikkuvat 2,0 prosentin tuntumassa. Uusien asuntolainojen keskimarginaali on Suomessa 1,29 prosenttia.

Uudistuotanto keskittyy kasvukeskusten kompakteihin kerrostaloasuntoihin

Uudistuotanto on hiipunut koko maan tasolla, mutta pinnan alla Ruuhka-Suomen ja muun valtakunnan ero syvenee. Varsinkin suuret, mutta myös pienemmät, rakennusliikkeet keskittävät toimintaansa pk-seudulle ja Tampereelle.

Toinen juopa havaitaan eri asuntotyyppien välillä. Elokuussa aloitettiin liki 2700 kerrostaloasunnon rakentaminen, mikä on toiseksi korkein luku vuoteen 1995 yltävässä tilastohistoriassa. Sen sijaan omakotitalotyömaat alkavat muistuttaa uhanalaisia nähtävyyksiä elokuun ollessa hiljaisin modernissa historiassa. Kaukana ovat 2000-luvun alkuvuodet, kun omakotitaloja rakennettiin enemmän kuin kerrostaloasuntoja. Nyt ainakin rakennuttajat ja rakennusliikkeet ovat vakuuttuneita, että tulevaisuuden voittajat ovat hyvien kulkuyhteyksien varrella sijaitsevat kompaktit kerrostaloasunnot.

Rakennuttajat luottavat kerrostaloasuntoihin

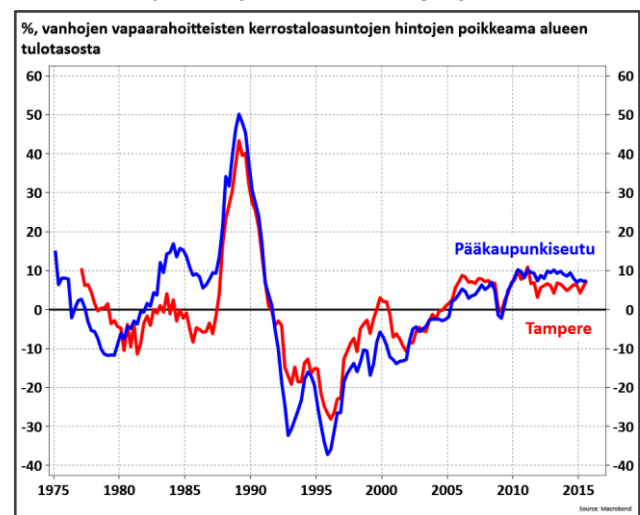


Rakennusalan luottamus on noussut kohisten ja ylittää jo yli pitkän ajan keskiarvon. Uudistuotannolla onkin tilaa elpyä kasvukeskusten vaikutuspiirissä. Maahanmuuton kasvu asettaa aiempia suurempia vaatimuksia kasvukeskusten kaavoitukselle. Kuntien hyväntahtoisuuteen ei pidä jättäytyä, kun jokainen kunta katsoo omaa etuaan jättäen kokonaisuuden heitteille. Kunnat vieroksuivat etenkin pienituloisia houkuttelevia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Kunnallisveroja vaatimattomasti tuottavat ja kunnan palveluja suuresti käyttävät asukkaat eivät ole kunnan taloudesta kiinnostuneiden valtuutettujen ja virkamiesten tärkeysjärjestyksessä korkealla.

Ei asuntokuplaa – paitsi (ehkä) yksioissa

Hypon Asuntoindeksi kertoo asuntomarkkinoiden kehityksestä, mutta ei kuitenkaan paljasta mahdollista asuntoalea tai -kuplaa markkinoilla. Asuntojen hintojen tasapainosta kertoo parhaiten asuntojen hintojen suhde vuokriin tai tuloihin. Koko Suomessa asuntokuplasta ei ole merkkejä, mutta miten tilanne on pk-seudulla tai Tampereella? Asuntojen hintojen suhde kokonaistuloihin kertoo hintojen olevan noin 7 prosenttia pitkän aikavälin keskiarvon yläpuolella. Toisaalta asuntojen hinnat suhteessa markkinavuokriin eivät kerro asuntokuplasta. Asuntojen hinnat ovatkin lähellä tasapainotasoaan. Ainoastaan yksioiden hinnat ovat karkuteillä (katso Q3/2015 Asuntomarkkinakatsaus).

Pk-seudun ja Tampereen hinnat yli palkkatason



Hyödynnä pimeän ajan asuntotarjous

Asuntojen hinnat polkevat jokseenkin paikallaan myös tulevina vuonna. Asuntomarkkinoilla ei myöskään ole suurta ylihinnoittelua havaittavissa. Asuntokaupoille aikovan kannattaa ehdottomasti hyödyntää pimeän ajan tarjous. Myös pankit käyvät kisaa harvoista laina-asiakkaista vuoden lopulla.

Suomessa asuntojen hinnat vaihtelevat kuukausittain trendikehityksen molemmilla puolilla. Kesäkuussa asuntojen hinnat ovat noin prosentin kalliimpia ja joulukuussa sekä tammikuussa prosentin halvempia kuin kausivaihteluista puhdistetun kehityksen mukaan. Ostamalla asunnon vuoden vaihteessa, voi kotitalous säästää parin kuukauden nettopalkan verran verrattuna juhannusta edeltävään kilpalaulantaan.

Katsaus pähkinäkuoressa

1. Asuntokauppa piristyy pimeyden keskellä – Helsinki ja Tampere koko maan vetureina
2. Asuntojen hinnat junnaavat paikallaan, mutta kauppamäärät elpyvät
3. Vuodenvaihte paras ajankohta ostaa asunto, mahdollisuus tuhansien eurojen säästöihin
4. Pakolaisvirrat näkyvät kasvukeskuksissa: potentiaali myönteinen, lopputulos epävarma
5. Matala korkotaso ja muuttoliike eivät välttämättä väliaikaisia ilmiöitä – vaikutuksia asuntomarkkinoihin

Mahdollisuudet

- Pakolaistilanne herättää kaupunkikeskukset sekä valtion: asuinrakentaminen potkaistaan käyntiin
- Asuinrakentamisen sääntelyviidakon purku helpottaa uudistuotantoa ja pitää hinnat kurissa
- Verotuksen järjeistäminen: korkovähennysoikeudesta muuttoveron poistamiseen
- Kolmikanta sopuun kilpailukykyä vahvistavasta paketista: palkkakuri ja vakaus turvattu
- EKP nostaa inflaation kahden prosentin tasolle – asuntovelkojen taakka helpottaa

Riskit

- Hallitus ajautuu kriisiin, jolloin päättämättömyys ja vesitetyt kompromissit levittävät epävarmuutta
- Talouskehitys kompuroi, eikä EKP reagoi – tuloksena asuntomarkkinoille myrkyllinen deflaatiokierre
- Euroalueen noustessa Suomi jää juoksuhiiekkaan – korkojen nousu rokottaa asuntomarkkinoita
- Maahanmuuton kasvuun ei reagoida ajoissa: alueiden segregatio ja hintaerot karkaavat käsistä
- Lyhennys- ja maksuvapaat nostavat kotitalouksien velkataakan riskitasoille

*Hypon Asuntoindeksin taustaa

Hypon Asuntoindeksi yhdistää asuntojen hinnat ja kauppamäärät yhteen arvoon. Indeksien kehitys kertoo asuntomarkkinoiden tilanteesta. Tilastokeskuksen asuntojen hintatietoja kattavammin. Asuntomarkkinoilla kysynnän lasku näkyy ensin kauppamäärien supistumisena ja myyntiaikojen pidentymisenä. Asuntojen myyjät tarkistavat pyyntihintojaan vastaamaan ostajien maksukykyä ja -halua vasta viiveellä, joten hintataso reagoi muutoksiin hitaasti. Vastaavasti kysynnän kasvaessa myyntiajat lyhenevät ja kauppamäärät kasvavat ennen kuin myyjät havahtuvat muuttuneeseen markkinatilanteeseen.

Hypon Asuntoindeksi kykenee siis myös ennakoimaan suurimpia taitekohtia asuntojen hintakehityksessä. Hypo on rakentanut indeksin ensimmäisessä vaiheessa pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle. Indeksillä 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 ja Tampereelle
- Hypo julkistaa asuntomarkkinakatsauksen neljä kertaa vuodessa

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 pelkästään asuntorahoitukseen. Konserniin kuuluu myös vuonna 2002 perustettu talletuspankki, Suomen AsuntoHypoPankki Oy.
- Osavuositiedon 1.1.–30.9.2015 mukaan Hypo-konsernin tase oli 1,8 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 13,8 %, luottokanta 1,36 miljardia euroa, talletukset 874 miljoonaa euroa, järjestämättömät luotot 0,22 % ja liikevoitto 5,8 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on noin 25 000.

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. Viestiä lainatessa tulee mainita lähteenä Hypo ja katsauksen laatijan nimi.