



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q1/2016 25.2.2016



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Hypon Asuntoindeksi: LIIAN HYVÄÄ OLLAKSEEN TOTTA?

- **Kauppamäärät kasvavat ja hinnoissa on nähty ensimmäinen myönteinen värähdys** kahteen vuoteen. Asuntokauppa kasvoi pk-seudulla viime vuonna 16 prosenttia. Nousumarkkinassa kasvukeskukset repivät eroa muihin.

- **Turvapaikanhakijat alkavat kevään aikana siirtyä asuntomarkkinoille.** Merkit näkyvät ensin tuetuissa vuokra-asunnoissa, mutta pian myös vapailla markkinoilla nykyisten vuokralaisten hakeutuessa uusiin asuntoihin, myös omistusasuntoihin. Kasvavaan kysyntään ainoa kestävä ratkaisu on lisätä tarjontaa. Maahanmuuttajat vain vahvistavat maan sisäistä kaupungistumiskehitystä. Vuokrat jatkavat nousuaan, kunnes tilanteeseen todella havahdutaan lisärakentamisella.

- Hypon Asuntoindeksi kertoo, että **pääkaupunkiseudulla asuntojen kysyntä kasvoi ja Tampereella**

asuntomarkkinat pitivät pintansa

viime vuoden lopulla vaisusta taloustilanteesta ja suuresta epävarmuudesta huolimatta. Viime vuonna kauppamäärät kasvoivat

koko maassa liki 7 prosenttia. Piristynyt kauppa ennakoi hintojen nousua vuodelle 2016.

- Pääkaupunkiseudulla kauppa elpyi loppuvuonna laaja-alaisesti. **Enää ei vierasteta edes suurempia asuntoja.**

- Tampereen pikaraitiotie ja pk-seudun Raide-Jokeri luovat positiivista näkymää kaupunkien tulevaisuuteen.
- Kotitalouksien ja sijoittajien on kuitenkin syytä varautua riskeihin: asuntokaupan ja suurten kaupunkien **myönteinen kehitys voi törmätä globaaliin talousiskuun tai tuttuun sisäiseen aluepolitiikkaan.** Lisähuolia aiheuttaa Ruotsin asuntokupla, mikä voi puhjetessaan aiheuttaa murheita myös Suomenlahden tälle puolelle.
- Epävakaan taloussään aikana on syytä noudattaa erityistä varovaisuutta: kehitys voi yllättää ikävästi, ja riskeihin tulee varautua. Yksi tekijä näyttää silti selvältä: **korkojen nousua ei tarvitse pelätä** lähivuosina. Markkinat odottavat euriborien pysyvän pakkasella. Toisaalta matalat korot kertovat olemattomista kasvu- ja inflaatio-odotuksista. Matala inflaatio nostaa velkataakkoja ja lisää velkaantumiseen liittyviä huolia.
- **Lainakatto astuu voimaan** ensi kesänä, mikä voi vilkastuttaa asuntokauppaa loppukeväästä. Vaikutus on lähinnä psykologinen, sillä pankit ovat jo nyt vaatineet pääsääntöisesti omarahoitusta tai lisävarauksia lainanhakijalta. Lainakatto voi myös luoda arvokasta etukäteissäätämiskulttuuria Suomeen.
- Pääkaupunkiseudun ja Tampereen myyntihinnat ylittävät tulokehityksen mukaisen tason noin 7 prosentilla. Toisaalta asuntojen hinnat suhteessa vuokriin eivät kerro ylihinnittelusta. Merkittävää **asuntokuplaa ei siis ole havaittavissa** edes kasvukeskuksissa.

Asuntojen
hintaennuste

2016: 1,0%
2017: 1,5%

Asuntomarkkinat uuteen eloon, pk-seutu repii eroa

Merkit asuntomarkkinoilta ovat rohkaisevia: kauppa vilkastuu, lainatiskailla riittää kyselijöitä, hinnoissa on nähty ensimmäinen värähdys ylös kahteen vuoteen ja uudisrakentamisen näkymät ovat myönteisimmät useaan vuoteen.

Asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta kahden vuoden kuopan jääminen taakse on lupaava merkki. Yleensä asuntomarkkinat kuitenkin seuraavat talouden yleistä kehitystä, eivätkä suinkaan ennusta tulevaa. Kotimainen kasvu laahaa edelleen ja työttömyys jää korkealle tasolle pitkäksi aikaa, joten nousu on yhä hataralla pohjalla. Lisäksi riskit globaalille talouskehitykselle ovat nousussa.

Suomessa aktiviteetti keskittyy voimakkaasti 10 kasvukeskukseen pääkaupunkiseudun toimiessa veturina. Helsingin ympäristössä kauppa käy jo liki normaalilla tasolla ja asuntojen hinnat rikkoivat aiemmat ennätykset viime vuoden lopulla.

Pinnan alla Tampere on vakiinnuttanut asemaansa pk-seudun takana kiistattomana perintöprinssinä. Tampereen seutukunnan yhteistyö sujuu hämmäntävän mutkattomasti. Monet muut riitelevät kuntapäätäjät saivat tehdä opintomatkan Pirkanmaan ytimeen. Pikaraitiotie ja liikenneinvestointien mahdollistama tiivis kaupunkirakenne luovat positiivista tulevaisuuden näkymää.

Koko maassa asuntojen hinnat kääntyvät nousuun, joskin muuttotappio- ja rakennemuutoksista kärsivät paikkakunnat jäävät jälkeen. Kaupungistuminen etenee väijäämättä, ja murroshetkeen sisältyy eripuraa. Osassa Suomea riskit realisoituvat.

Lisähaasteen asuntomarkkinoille tuovat kevään edetessä vuokramarkkinoille purkautuvat turva-paikanhakijat. Maahanmuutto vain vahvistaa ja voimistaa maan sisäistä kaupungistumiskehitystä. Asuinrakentaminen kasvukeskuksiin muodostuu aiempaakin tärkeämmäksi yhteiskunnalliseksi seikaksi. Hallittu kaupungistuminen mahdollistaa työpaikat, elintason nousun ja kattavat palvelut. Epäonnistumisen uhkakuvana on näivettyvä, eriarvoistuva ja segregaatian kanssa painiva maa.

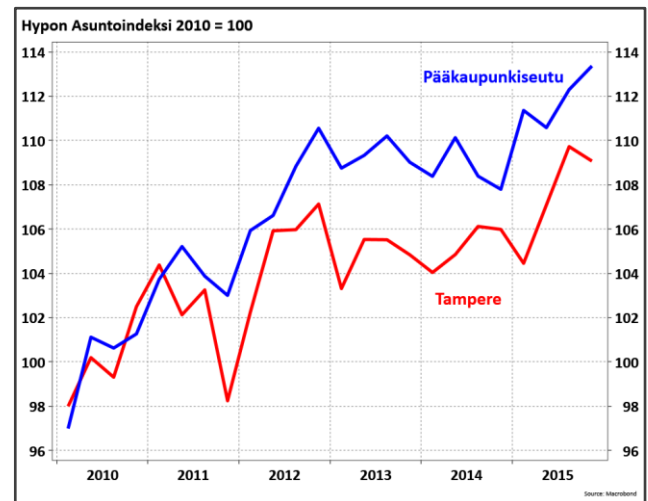
Asuntomarkkinoita pahimmilta myrskyiltä suojannut matala korkotaso saattaa hyvinkin jäädä pitkä-aikaiseksi ilmiöksi. Negatiivisten euribor-korkojen

myötä monella ennen finanssikriisiä otetulla lainalla on kokonaiskorko painunut nolnaan. Laina ilman korkoa kuulostaa kuluttajan korviin positiiviselta, mutta ilmiö on oire äärimmäisen heikosta taloustilanteesta ja vaisuista näkymistä. Katse kannattaa myös nostaa nimellisten korkojen sijaan vaisun inflaation nostattamiin reaalkorkoihin.

Hypo-indeksi: kysyntä vahvistuu

Asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot yhdistävä Hypon Asuntoindeksi* (sivu 6) paljastaa asuntomarkkinoiden kysynnän kasvaneen viime vuoden lopulla pk-seudulla. Tampereella syksyn nousua seurasi pieni niiaus, mutta taso jäi yhä selvästi alkuvuotta korkeammalle.

Pääkaupunkiseudun asuntomarkkinat piristyvät



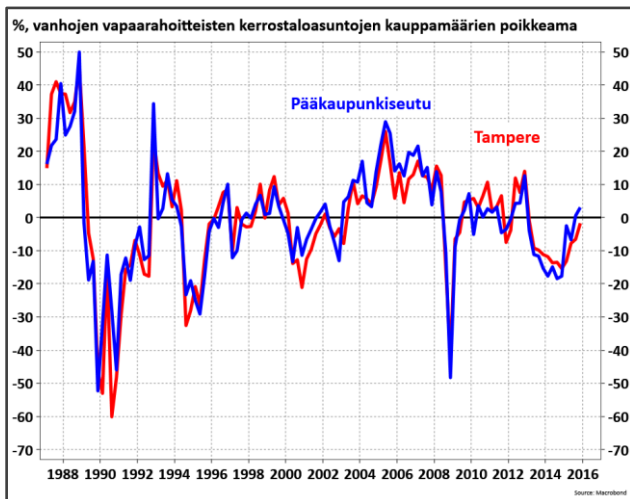
Indeksin nousu pk-seudulla johtui sekä hintojen noususta että kaupan vilkastumisesta. Tampereella kysyntä pysyi vahvana, pienestä tasaantumisesta huolimatta.

Pääkaupunkiseudulla Hypon Asuntoindeksi nousi 113,4 pisteeseen vuoden lopussa. Hinnat värähtivät ylös uuteen ennätykseen ohittaen edellisen huipun. On todellinen huoli, että pk-seudun riittämätön uudistuotanto johtaa asuntojen hintojen karkaamiseen tavallisten palkansaajien ulottumattomiin. Helsingissä kotitalouksista suurempi osa asuu jo nyt vuokralla kuin omistusasunnossa.

Tampereella indeksi laski loka-joulukuussa 109,1 pisteeseen. Laskusta huolimatta vuoden 2015 loppu oli vahvin 3 vuoteen. Asuntomarkkinoiden kuoppa on takanapäin, ainakin kasvukeskusten osalta. Kasvukäytävä Helsinki-Tampere ja kasvukolmio Helsinki-Tampere-Turku ovat koko Suomen kehityksen kannalta kriittisiä. Talouden ja asuntomarkkinoiden tulevat tuulet näkyvät kasvumoottereissa ensimmäisenä.

Vuosi 2015 lopetettiin liki kaikissa kasvukeskuksissa rohkaisevissa tunnelmissa. Kauppa piristyi pk-seudun ja Tampereen takana myös Turussa, Lahdessa, Jyväskylässä ja Oulussa. Myös odottavasta ilmapiiristä kärsinyt Kuopio kääntyi nousuun. Kauppamäärien kehitys ennakoi yleensä hintojen liikkeitä tulevien kuukausien aikana.

Kauppamäärät normaalilla tasolla, kuoppa ohi



Riskejä riittää asuntomarkkinoilla

Asuntojen hintakehitykseen vaikuttavat kysyntäpuolelta etenkin työmarkkinat ja rahoitusolot. Tarjonta eli uudistuotanto reagoi vasta viiveellä kysyntävaihteluihin. 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.

Nykyisen matalasuhdanteen aikana työllisyys on heikentynyt, mutta ei dramaattisesti eikä rysähtäen. Kotitaloudet ja rakennusliikkeet ovat ehtineet mukautua tilanteeseen, mikä selittää asuntojen hintojen vain vähäistä luisua. Aivan uusimmat tiedot

kertovat työttömyyden kasvun pysähtyneen, mikä olisi asuntomarkkinoiden kannalta elintärkeää.

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

Rahoitusolot eivät asetu asuntomarkkinoiden tulpaksi. Lainakorot pysyvät matalina Euroopan keskuspankin tukiessa talouskasvua, ja pankkilipailun pysyessä tiukkana kaupungeissa. Uusien asuntolainojen keskimarginaali on Suomessa 1,25 prosenttia. Marginaalihaarukka on leveä asiakkaan ja asunnon mukaan. Kasvukeskuksissa parhaat asiakkaat likvidin vakuuden kera saavat lainalupauksia jo liki 0,5 prosentin marginaalilla, kun haja-asutusalueella tarjouksia antavia pankkeja voi olla vain yksi tai kaksi ja marginaalivaatimukset liikkuvat 2,0 prosentin tuntumassa.

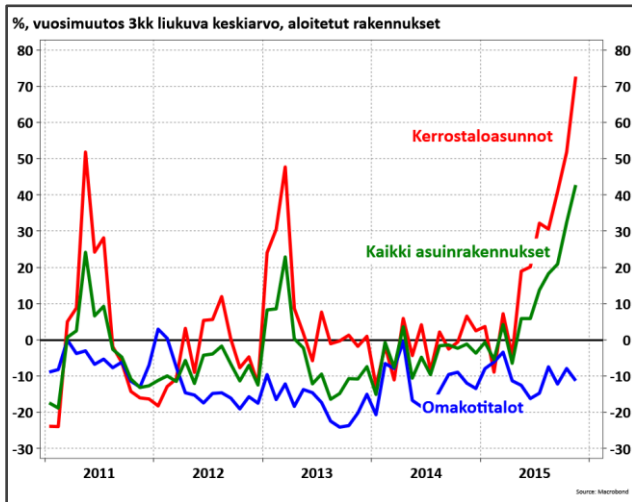
Suurin riski asuntomarkkinoiden kannalta on globaalista taloudesta puhaltava kylmä tuuli vuoden 2008 tapaan. Onneksi markkinoiden hermoilusta huolimatta huolet näyttävät tällä hetkellä ylimitoitetuilta. Toinen uhka löytyy kotimaasta. Hallituskriisi, työmarkkinakiistat, sote-sekoilu tai tuttu aluepolitiikka voivat hyvinkin suistaa varovaisen nousutrendin raiteiltaan. Milloin Suomessa nähdään hallitus, joka uskaltaa panostaa kaupunkien kehittämiseen ja kerää kaupungistumisen hyödyt kansantaloudelle ja kansalaisille? Ei vielä...

Hei, me rakennetaan!

Uudisrakentaminen osoittaa vihdoin piristymisen merkkejä. Rakentaminen keskittyy ymmärrettävästi kasvukeskuksiin, etenkin pk-seudun aktiviteetti on rohkaisevaa asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta. Pankkien lisäksi rakennusliikkeet keskittävät toimintaansa suurimpiin kaupunkeihin.

Uudistuotanto nousee kerrostaloasuntojen varassa, kun omakotirakentaminen on hidastunut tilastohistorian pohjalukemiin. Kaukana ovat 2000-luvun alkuvuodet, kun omakotitaloja rakennettiin enemmän kuin kerrostaloasuntoja. Nyt ainakin rakennuttajat ja rakennusliikkeet ovat vakuuttuneita, että tulevaisuuden voittajia ovat hyvien kulkuyhteyksien varrella sijaitsevat kompaktit kerrostaloasunnot. Markkinat likimain huutavat kaavoittajille, että yksioista on yhä kova pula kaupungeissa.

Rakennuttajat luottavat kerrostaloasuntoihin



Rakennusalan luottamus, myönnettyjen rakennuslupien käänne ja kahden elintärkeän liikenneinvestoinnin, Raide-Jokerin ja Tampereen pikaraitiotien, nytkähtäminen eteenpäin antavat toivoa vakaasta asuntomarkkinoista ja terveestä kaupungistumisesta tulevaisuuden Suomessa. Hallituksen aktiivinen kaupunkipolitiikka auttaisi vahvistamaan positiivista kierrettä.

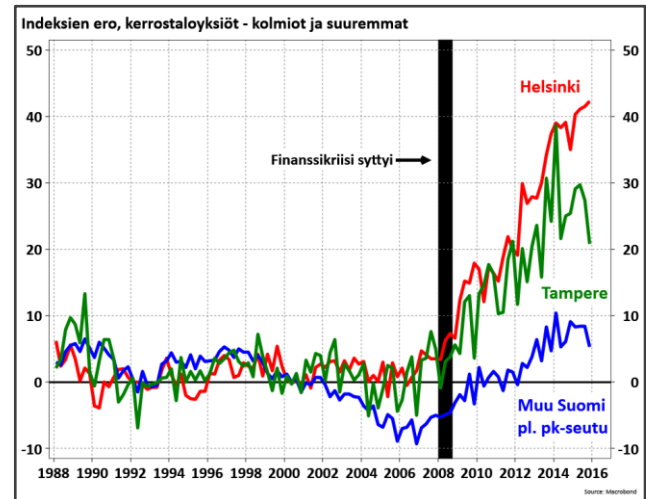
Ei asuntokuplaa – paitsi osassa yksiöitä

Hypon Asuntaindeksi 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 perinteisten kuumemittarien perusteella. Pk-seudulla ja 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 yksiöiden hinnat ovat karkuteillä. Yksiöiden hinnat seurailivat uskollisesti muuta asuntomarkkinaa aina finanssikriisiin asti. Vielä kymmenen vuotta sitten yksiöiden neliöhinnat olivat Helsingissä vajaat 20 prosenttia ja muualla Suomessa 10 prosenttia kolmioita korkeammat. Pieni ero on ymmärrettävä, sillä keittiö- ja kylpyhuononeliöt ovat kalliimpia rakentaa. Vuoden 2008 jälkeen tilanne on kuitenkin karannut käsistä: Helsingissä yksiöiden neliöhinnat ovat jo liki 40 prosenttia suurempia asuntoja kalliimpia.

Tampereella neliöhintojen ero on 25 prosenttia. Muualla Suomessa tilanne ei ole kriisiytynyt vastaavalla tavalla, mikä viittaa syypään johtuvan sijoittajien räjähdysmäisesti kasvaneesta asuntokysynnästä. Repeäminen kohdistuu selvästi hetkeen, jolloin matalat korot ja vaihtoehtojen sijoituskohteiden horjuminen muuttivat ympäristöä.

Yksiöiden hinnat erkaantuivat suuremmista



Uudistuotanto yrittää epätoivoisesti korjata muuttunutta tilannetta kohdistamalla rakennushankkeita pieniin kerrostaloasuntoihin. Kankeat kaavamääräykset ja keskipakovaateet hidastavat sopeutumista. Uudisrakentaminen korjaa vääristymää hitaasti, mutta toistaiseksi pienet asunnot pysyvät kotitalouksien ulottumattomissa sijoittajien kilpalaulannan nostaessa hinnat pilviin.

Asuntosijoittajat yhä aktiivisina

Ammatikseen sijoittavat toimivat monesti hyvänä barometrina asuntomarkkinoiden tulevista tuulista. Kotimaiset ja ulkomaiset asuntosijoittajat aktivoituivat ryminällä vuodesta 2009 alkaen. Muutos nähtiin ensin Helsingissä, mutta pian myös Tampereen ja Turun ruutukaava-alueella sijaitseissa asuntonäytöissä. Pelko ei ole iskenyt vielä puseroon yksiöiden korkeista hinnoista. Kaupungistumisen jatkuvaan virtaan Suomen muutama kaupunkiin uskotaan vakaasti. Yleisin sijoitus on yhä pieni kerrostaloasunto yliopistopaikkakunnalta, pääosin pk-seudulta. Siirtymä kaupungin ytimeä hieman syrjemmälle hyvien liikenneyhteyksien äärelle kuitenkin jatkuu. Kiinnostus isompien asuntojen hankintaan on lisääntynyt, mutta vuokra-aste ja suurempi vaiva ovat korkeamman tuoton kustannus.

Katsaus pähkinänkuoressa

1. Asuntomarkkinat uuteen eloon, pääkaupunkiseutu repii eroa muuhun Suomeen
2. Asuntojen hinnat kääntyvät nousuun, kahden vuoden luisu ohi
3. Järkevät liikennehankkeet luovat valoa pk-seudulle ja Tampereelle
4. Turvapaikanhakijat siirtyvät vuokramarkkinoille, heijastevaikutuksia myös omistusasuntoihin
5. Matala korkotaso ja kaupungistuminen vaikuttavat pysyvämmiltä ilmiöiltä

Mahdollisuudet

- Rakentamisen renessanssi kasvukeskuksissa, riittämätön uudistuotanto vihdoinkin tapetille
- Rakentamisen sääntelyn, verotuksen ja kaavoituksen järjeistämisen vauhdittaa nousua
- Kolmikanta pääsee sopuun kilpailukykyä vahvistavasta paketista: palkkakuri ja vakaus turvattu
- Talouskäännö ja epävarmuuden hälventyminen vapauttavat patoutuneen kysynnän
- EKP nostaa inflaation kahden prosentin tasolle – asuntovelkojen taakka helpottaa

Riskit

- Globaalitalous sakkaa, eikä EKP onnistu vakauttamaan kehitystä – myrkyllinen deflaatiokierre uhkaa
- Hallituskriisi jättää Suomen ajopuuna odottamaan seuraavia päättäjiä ja uutta korjausliikettä
- Aluepolitiikka johtaa kalliiseen ja tehottomaan hajasijoittamiseen kaupungistumisen kustannuksella
- 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 piristyminen näkyy ensin kauppamäärien kasvuna ja myyntiaikojen lyhentymisenä. Asuntojen myyjät havahtuvat muuttuneeseen markkinatilanteeseen vasta viiveellä, joten hintataso reagoi muutokseen 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 ensimmäisessä vaiheessa pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle. Indeksini 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, nyt käsillä 56. 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.
- Tilinpäätöstiedotteen 31.12.2015 mukaan Hypo-konsernin tase oli 1,96 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 13,8 %, luottokanta 1,42 miljardia euroa, talletukset 1 040 miljoonaa euroa, järjestämättömät luotot 0,16 % ja liikevoitto 7,5 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.