



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q3/2016 11.8.2016



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Hypon Asuntoindeksi: Asuntomarkkinoiden kolmijako kärjistyy

- **Kauppamäärät kasvussa ja hinnat nousussa.** Asuntokauppa käy pk-seudulla jo täysillä sylintereillä, kovin nousu näkyy muissa kasvukeskuksissa. Loppukevät on aina asuntomarkkinoiden juhla-aikaa, mutta nyt vire oli erityisen myönteinen. Loppukesä alkoi vahvasti: heinä–elokuun hiljentyminen oli vähäistä.
- Kasvukeskusten hurja **rakennusbuumi jatkuu. Nyt rakennetaan asuntoja enemmän, pienempiä ja paremmille sijainneille** kuin vuosikymmeniin. Pk-seudun Raide-Jokeri ja Tampereen raitiotie luovat positiivista näkymää kaupunkien tulevaisuuteen. Hallitus sitoo liikennehankkeisiin ja MAL-sopimuksiin syystäkin tiukemmat vaatimukset asuntotuotannosta. Sitovuus yli hallituskausien ja kuntavaalien on keskeistä. Vielä pitäisi purkaa rakentamisen ylisääntelyä.
- Hypon Asuntoindeksi kertoo, että **pääkaupunkiseudulla ja Tampereella asuntojen kysyntä kasvoi** alkuvuonna. Pk-seudulla elpyminen näkyy hintojen kohoamisena, Tampereella puolestaan kauppamäärät kipuavat. Pk-seudulla hinnat nousevat laaja-alaisesti. Halutut kohteet viedään käsistä jo ennen julkista näyttöä ja tarjoukset joustavat nyt myös ylöspäin. Tampereella yksiöiden lisäksi suurien asuntojen kauppa käy vilkkaasti.
- Asuntomarkkinat voi jakaa kehityksen ja vetovoiman osalta kolmeen osaan:
 1. Pk-seutu: kauppa normaalilla tasolla, hinnat nousukiidossa
 2. Muut kasvukeskukset: kauppamäärissä suurin kasvu, hinnoissa nousun ensiaskeleet
 3. Muu Suomi: kauppa elpyy, mutta hinnat yhä luisussa
- Asuntolainatiskailla riittää vipinää: kesäkuussa nostettiin uusia asuntolainoja eniten neljään vuoteen. Yksi turva asuntovelallisilla säilyy: **korkojen nousua ei tarvitse pelätä** lähivuosina. Matalat korot kertovat kuitenkin olemattomista kasvu- ja inflaatio-odotuksista. Hidas inflaatio nostaa velkataakkoja ja lisää velkaantumiseen liittyviä huolia.
- Perinteisten kuumemittarien perusteella merkittävää **asuntokuplaa ei ole havaittavissa** edes kasvukeskuksissa. Vuokrien nousu on yhä hurjaa, vaikka kovin piikki alkaa taittua. Rajusti noussut vuokrataso osaltaan tuuppaa kuluttajia takaisin omistusasuntopuolelle.
- Asuntokaupan ja suurten kaupunkien **myönteinen kehitys voi törmätä globaaliin talousiskuun tai tuttuun sisäiseen aluepolitiikkaan.** Brexit, Ruotsin asuntokupla tai Italian pankit aiheuttavat kärjistyessään murheita myös Suomen taloudelle ja asuntomarkkinoille.
- Riskeistä huolimatta patoutunut kysyntä purkautuu nyt positiivisesti markkinoilla. Asuntokaupoilla on vielä kolme aktiivista kuukautta edessä ennen kausiluonteista hiljentymistä – nousuvaraa riittää yhä.

Asuntojen
hintaennuste

2016: 1,2 %

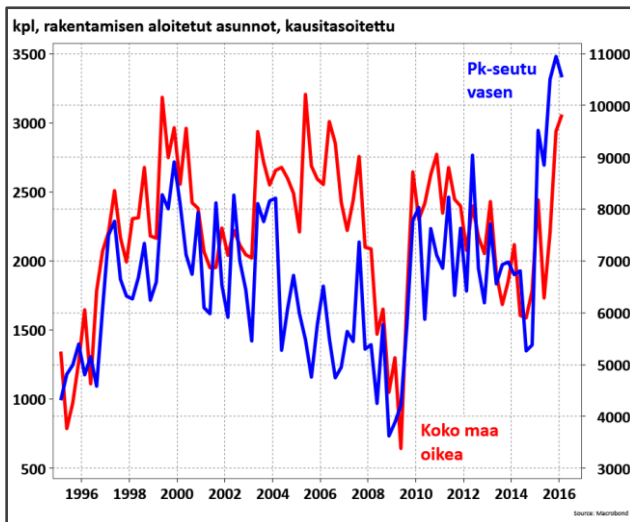
2017: 1,5 %

Puolillaan vettä oleva lasi täyttyy nopeasti

Onko asuntomarkkinoiden lasi puoliksi täysi vai tyhjä? Ainakin lasi täyttyy kovaa vauhtia, vaikka huippuvuosiin on yhä matkaa. Kesällä tehtiin eniten asuntokauppoja neljään vuoteen, lainatiskailla riittää vipinää ja kotitalouksien luottamus kohoaa maailman myrskyistä huolimatta. Tärkein teema pinnan alla on kuitenkin kaupungistumisen käynnistämä ennätysellinen asuinrakentaminen.

Kuluvan vuoden alussa aloitettiin yli 7000 uuden asunnon rakentaminen. Koskaan yli 20-vuotisen tilastohistorian aikana ei ole uudistuotanto lähtenyt näin vauhdikkaasti käyntiin. Aktiviteetti keskittyy ennennäkemättömästi pk-seudulle, missä aloitettiin yli 3000 asunnon rakentaminen. Uudistuotanto on nyt noussut oikealle uralle, mutta edellisten vuosikymmenien krooninen alituotanto painaa yhä taustalla. Pulaa on kasvukeskusten kompakteista asunnoista tiiviissä kaupunkiympäristössä hyvien liikenneyhteyksien päässä.

Rakennusbuumi käynnissä, pk-seutu veturina

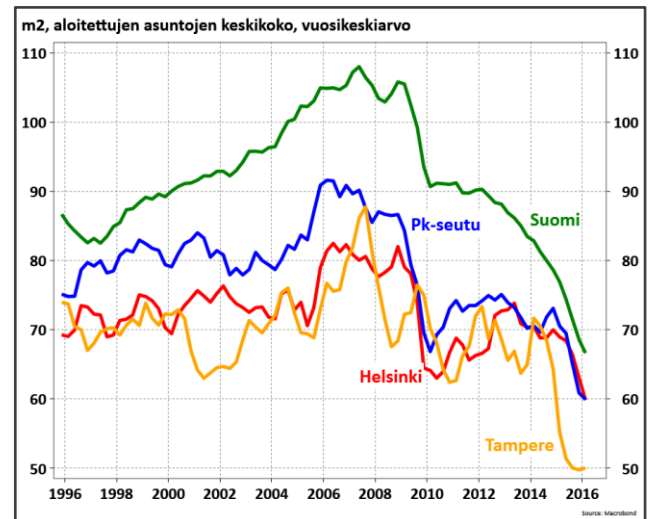


Suomessa on vihdoin havahduttu kaupungistumisen vaatimuksiin ja haasteisiin. Väestön pakkautuminen Suomen 10 kasvukeskukseen nostaa kysyntää, johon tulee reagoida ripeästi, jottei Tukholman tauti pääse pesiytymään rakenteisiin: perustekijöistä irtautuneet asuntojen hinnat eivät ole tavallisten asunnonomistajien tai kansantalouden etu. Kriittistä asuntomarkkinoiden terveyden kannalta on (1) rakentaa lukumäärältään riittävästi ja (2) ominaisuuksiltaan oikeanlaisia uusia asuntoja. Matalalta tasolta lähdeittäessä on paljon tilaa nousta.

Noin joka toinen uusi asuntoaloitus sijaitsee pk-seudulla tai Tampereen alueella. Lukema on historiallinen. Pk-seudulla Helsinki ei tee työtä enää yksin, vaan Kehärata rohkaisi Vantaan ja Länsimetro siivitti Espoon uusiin uudistuotantolukuihin. Suomea rakennetaan nyt uudelleen tulevaisuuden vaatimuksien mukaiseksi.

Uudet asunnot vastaavat paremmin toiveita myös koon puolesta. Etenkin Tampereella rakennetaan kysynnän mukaan: uudet asunnot ovat kompakteja, hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitsevia urbaanin ympäristön kaupunkikoteja. Koko maassa ei ole tilastohistorian aikana kertaakaan keskittynyt vastaavasti pienten asuntojen rakentamiseen.

Pienasuntoja tulossa, Tampere edelläkävijä



Tarve pienasunnoille on selvä: yli 40 prosenttia suomalaisista asuu yhden ja yli 75 prosenttia yhden tai kahden hengen kotitalouksissa. Kotitalouksien keskikoko pienenee yhä vuosi vuodelta. Vihdoin pienasuntopulaan on herätty.

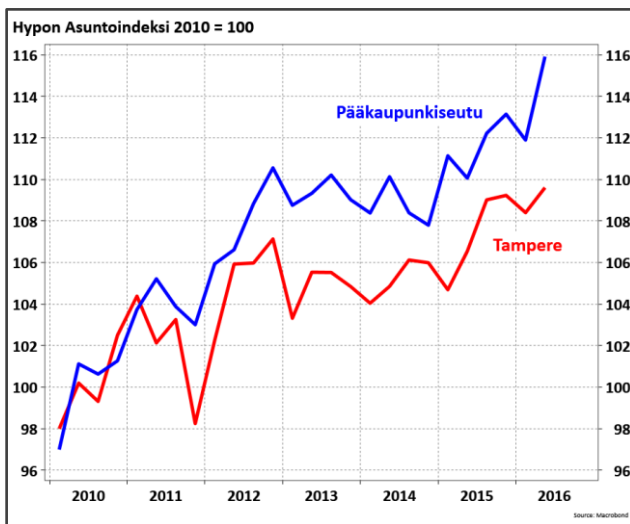
Rakennusalan luottamus ja myönnetty rakennusluvat luovat vakaata näkymää loppuvuodelle. Tyypillisesti rakennussektori on hyvin altis suhdanneiskuille, minkä vuoksi on huojentavaa, ettei Brexit tai muut globaalit iskut ole näkyneet toistaiseksi Suomen talouslukuissa. Uudisrakentaminen kasvaa yli 20 prosentin vauhtia vetäen koko talouden kasvua. Narulla ei voi kuitenkaan työntää, joten ensi vuonna kovin piikkii laantuu, kun yleinen talouskehitys rajoittaa asuntorakentamisen nousumahdollisuuksia.

Hypo-indeksi: kysyntä kasvaa vauhdilla

Asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot yhdistävä Hypon Asuntoindeksi* (sivu 6) paljastaa asuntomarkkinoiden kysynnän kasvaneen kohisten alkuvuonna pk-seudulla. Tampereella kysyntä on vakautunut viime syksyn jälkeen vahvalle tasolle.

Indeksin nousu pk-seudulla johtui etenkin hintojen noususta, mutta myös kauppamäärät kipusivat yhä korkeammalle. Tampereella kysyntää ylläpitivät vahvat kauppamäärät, sillä hinnat eivät ole vielä lähteneet vastaavaan nousukiitoon.

Kysyntä kasvaa kovaa vauhtia pk-seudulla



Pääkaupunkiseudulla Hypon Asuntoindeksi nousi 116 pisteeseen loppukeväällä. Hinnat pomppasivat odotustemme mukaisesti uuteen ennätykseen: kauppamäärien kasvu ennakoi hyvin hintakehitystä. On todellinen huoli, että jos uudistuotanto ei pysy vahvana, pääsevät asuntojen hinnat karkaamaan entistä kauemmas tavallisten palkansaajien ulottumattomiin. Helsingissä kotitalouksista suurempi osa asuu jo nyt vuokralla kuin omistusasunnossa.

Tampereella indeksi piristyi maaliskesäkuussa 110 pisteeseen. Tampereella ja koko Ystien kasvuketjussa, Turku–Tampere–Jyväskylä–Kuopio akselilla, nähdään nyt kauppamäärien elpymistä. Asuntomarkkinoiden toipuminen alkoi viime vuonna Helsingin pienistä kerrostaloasunnoista. Aktiviteetti on ennusteidemme mukaisesti levinnyt nyt muihin kasvukeskuksiin ja myös suurempiin asuntoihin. Virkeys leviää vähitellen haja-asutusalueillekin, joskin hinnat hakevat yhä vakaata pohjaa talouden rakennemuutoksista kärsivillä alueilla.

Pk-seudun kauppamäärien nousua liki normaalille tasolle kovin nousu näkyy Suomea diagonaalisesti halkovan Ystien suurissa kasvukeskuksissa: Turku–Tampere–Jyväskylä–Kuopio. Isossa kuvassa HHT-kasvukäytävä (Helsinki–Hämeenlinna–Tampere) ja kasvukolmio Helsinki–Tampere–Turku toimivat Suomen talousmoottoreina jatkossakin. Alueita kuvaillaan jo kansainvälisten sijoittajien puheissa Suomen AAA-talous- ja asuntomarkkinapaikkoina.

Toipumisen taustalla kolme tekijää

Asuntojen hinnat kääntyivät alkuvuonna edellisen asuntomarkkinakatsauksen ennusteiden mukaisesti nousuun. Hinnat nousevat etenkin pk-seudulla, muissa kasvukeskuksissa pinnistetaan pienelle plussalle ja harvaanasutuilla alueilla hinnat laskevat yhä. Kaupungistuminen etenee vääjäämättä, ja murroshetkellä eri paikkakuntien kehityspolut eroavat merkittävästikin.

Asuntomarkkinoiden käänteen taustalla on etenkin kolme päätekijää:

1. Patoutunut muuttopaine
2. Kohonnut luottamus
3. Kestämätön vuokranousu

Kolmen viime vuoden aikana asuntomarkkinoilla on jäänyt tekemättä jopa 25 000 asuntokauppaa verrattuna tavalliseen. Perhetilanteet muuttuvat kuitenkin nousu- ja laskukaudellakin. Lisäksi pakollisten asunnonvaihtajien lisäksi nyt uskaltavat varpaansa kasta veteen myös muut asunnonvaihdoista haaveilevat. Maailma ei romahtanutkaan, korkotaso pysyy matalana vuosikautia ja työmarkkinat toipuvat. Kolmas ryhmä ovat ensiasunnonostajat, jotka jäivät muutama vuosi takaperin ”vuokraloukkuihin” patkätöiden ja kireämpien omarahoitustausten myötä. Korkeat vuokrat vaikeuttivat ennakkosäästämistä. Nyt monet ovat vihdoon saaneet ASP-tilin täyteen ja vakaammat palkkatyöt mahdollistavat asunnon hankinnan. Viimeinen sysäys vuokralta omistusasuntoon on monelle vuokrien kestävä nousu. Postilaatikosta tasaisesti tippuva kolmen prosentin nousuautomaatti vuokranantajalta ei näissä oloissa lämmitä mieltä.

Vuokrien kovin nousuvauhti helpottaa, mutta puheet vuokratason laskusta eivät ole vain ennakkoasuntoja vaan myös harhaanjohtavia. On hyvä huomata, etteivät vuokrat ole laskeneet kertaakaan 30 viime vuoden aikana. Asuntotuotannon merkittävämpi lisäys kasvukeskuksissa toisi helpotusta myös vuokratasoihin. Vuokra- ja omistusasunto-

markkinoiden toimivuus ovat molemmat tärkeitä koko kansantalouden kannalta. Kysyntään reagoiva tarjonta on kestävin, dynaamisin ja edullisin tapa korjata lisääntyneen kysynnän aiheuttamaa epäsuhdetta asuntomarkkinoilla.

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.

Asuntomarkkinoiden riskit

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.

Työllisyyden pohjakosketus nähtiin viime vuonna, mutta nousu on yhä hataraa ja lähtötaso vaisu. Työllisten määrä pysyy turhan pienenä, ellei talouskasvu pääsee kunnolla käyntiin. Työttömyys jääneekin koholle lähivuodeksi, mikä rajoittaa osaltaan myös asuntomarkkinoiden kehitystä.

Rahoitusolot eivät asetu asuntomarkkinoiden tulpaksi. Lainakorot pysyvät matalina Euroopan keskuspankin pitäessä ohjauskorot nolissa, ja pankkikilpailun pysyessä tiukkana kaupungeissa. Uusien asuntolainojen keskimarginaali on Suomessa 1,2 prosenttia, mutta haarukka on leveä sekä asiakkaan että asunnon mukaan. Kasvukeskuksissa parhaat asiakkaat parhaalla vakuudella saavat lainalupauksia noin 0,7 prosentin marginaalilla, kun haja-asutusalueella voi ainoa tarjous ylittää 2 prosenttia.

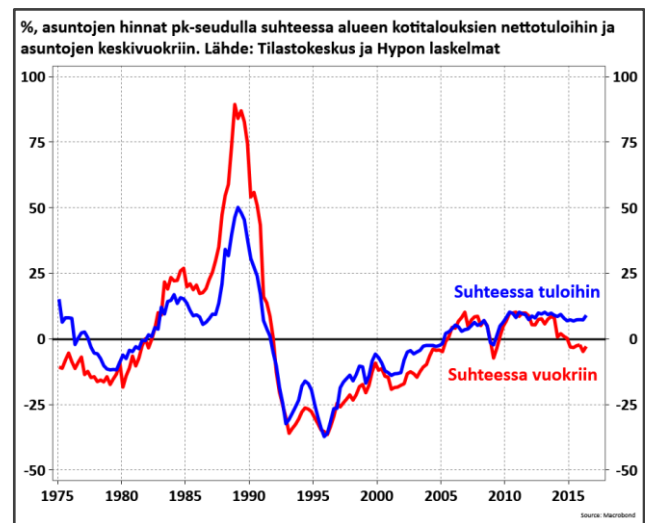
Asuntomarkkinoiden akuutein uhka liittyy ulkoiseen iskuun. Suomi tai euroalue ei ole tällä hetkellä vankassa asennossa ottamaan vastaan globaalin talouden shokkia Brexitin tai Italian pankkisektorin osalta. Euroopan keskuspankilla kaivataankin voimakkaampia toimia. Pidempi sytytyslanka palaa kasvukeskuksissa: kaupungistumisen myötä muuttoliike kohdistuu lähinnä muutamien kaupunkien taitiin. Tukholman tauti ei ole poissuljettu Suomessakaan, jollei kasvavaan kysyntään reagoida

rohkealla tarjonnan lisäyksellä. Rakentamisessa on otettu onneksi ensiaskeleet korjaavalla tiellä, mutta urakkaa riittää vuosikymmeniksi.

Sulaako yksiöiden hintakupla?

Hypon Asuntoindeksi kertoo asuntomarkkinoiden kehityksestä, mutta ei 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 asuntojen hintojen suhde kokonaistuloihin liikkuu noin 9 ja Tampereella noin 6 prosenttia pitkän aikavälin keskiarvon yläpuolella. Toisaalta asuntojen hinnat suhteessa markkinavuokriin eivät kerro kummassakaan kasvukeskuksessa asuntokuplasta. Asuntojen hinnat ovatkin lähellä tasapainotasoaan.

Ei kuplaa edes pk-seudulla



Hypo nosti viime vuonna yleiseen tietoisuuteen yksiöiden karanteet hinnat pk-seudulla ja Tampereella. Finanssikriisin jälkeen yksiöiden hinnat erkaantuivat muusta markkinasta sijoittajien rynnähtä ostoksille. Pk-seudulla ja Turussa yksiöiden neliöhinnat ovat jo liki puolet suurempia asuntoja kalliimpia. Tampereella neliöhintojen ero on 25 prosenttia, kun ruuhka-Suomen ulkopuolella ero on pysynyt vakaasti noin 10 prosentissa.

Yksiöt eivät enää revi eroa, ja hintapiikki tasoittuu hitaasti. Jatkossa isojen asuntojen hinnat voivat pristä voimakkaammin, mistä on jo ensimmäisiä havaintoja nähtävissä. Osa asuntosijoittajista onkin jo muuttanut salkkunsu koostumusta.

Katsaus pähkinänkuoressa

1. Asuntokauppa kasvaa kohisten, markkinat jakautuneet kolmeen osaan
2. Patoutunut muuttotarve, lisääntyvä luottamus ja kovat vuokrat asuntokaupan elpymisen ajureina
3. Historiallinen rakennusbuumi kasvukeskuksissa
4. ”Kasvukäytävän” ja ”kasvukolmion” lisäksi sanavarastoon lisättävä ”Ysitien kasvuketju”
5. Matala korkotaso ja kaupungistuminen vaikuttavat pysyvämmiltä ilmiöiltä

Mahdollisuudet

- Rakentaminen pysyy nyt nostetulla uralla kasvukeskuksissa
- Rakentamisen sääntely ja kaavoitus mahdollistavat järkevän uudistuotannon
- Muuttamisesta rankaiseva ja asuntomarkkinoita vääristävä varainsiirtovero poistetaan
- Talouskäännne ja epävarmuuden hälventyminen vapauttavat asuntomarkkinalukot
- EKP onnistuu nostamaan inflaation kahden prosentin tasolle – asuntovelkojen taakka helpottaa

Riskit

- Eurotalous sakkaa, eikä EKP reagoi – myrkyllinen deflaatiokierre uhkaa
- Nousevat korot ilman nousevaa talouskasvua
- Kasvava kaupungistuminen tylsytetään tehottomalla aluepolitiikalla ja hajasijoittamisella
- 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. Indeksinkin kehitys kertoo asuntomarkkinoiden tilanteesta Tilastokeskuksen asuntojen hintatietoja kattavammin. Asuntomarkkinoilla kysynnän piristyminen näkyy ensin kauppamäärien kasvuna ja myyntiaikojen lyhentymisenä. Asuntojen myyjät havahtuvat muuttuneeseen markkinatilanteeseen vasta viiveellä, joten hintataso reagoi muutoksiin hitaasti. Vastaavasti kysynnän laskiessa myyntiajat pitenevät ja kauppamäärät supistuvat ennen kuin myyjät tarkistavat pyyntihintojaan vastaamaan ostajien maksukykyä ja -halua.

Hypon Asuntoindeksi kykenee siis myös ennakoimaan suurimpia taitekohtia asuntojen hintakehityksessä. Hypo on rakentanut indeksin ensimmäisessä vaiheessa pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle. Indeksinkin 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 58. 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.
- Osavuositarkastuksen 1.1.–30.6.2016 mukaan Hypo-konsernin tase oli 2,15 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 12,9 %, luottokanta 1,65 miljardia euroa, talletukset 1,10 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,24 % ja liikevoitto 4,6 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 tahoille seurata. Tietoja ei ole tarkoitettu sijoitusneuvoksi taikka suositukseksi tai kehotukseksi ostaa tai myydä kiinteistö, asunto-osake tai rahoitusväline. Tietoja lainatessa tulee mainita lähteenä Hypo ja katsauksen laatijan nimi.