



HYPO

# HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q4/2016 Julkaisu: Marraskuu 2016



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

## Hypon Asuntoindeksi: Kysyntä kohti uusia asuntoja, uusi nousu sirpaloituu

- **Kauppamäärien nousu notkahti kaikissa kasvukeskuksissa.** Kesän lopuksi vanhojen asuntojen kaupassa vedettiin henkeä vahvan kevään jälkeen. Osasyynä hiipumiselle on vahva uudisasuntobuumi. Uudet kohteet vievät hetkeksi ilmaa vanhojen kaupasta, mutta näkymät kasvukeskuksissa ovat yhä valoisat.

Turun  
asuntoindeksi  
nyt julkaistu!

- Omistusasuntomarkkinaa kirittää kolme ilmeistä ilmiötä:
  1. Patoutunut muuttopaine
  2. Kohonnut luottamus
  3. Kestämätön vuokrakehitys
- Koko asuntomarkkinoita repii nyt kaupungistuminen, kasvukeskusten rakennusbuumi, pienten asuntojen voittokulku ja alueiden erkaantuminen.
- Hypon Asuntoindeksi kertoo, että **pk-seudulla, Tampereella ja Turussa vanhojen asuntojen kysyntä niiasi kesän lopulla.** Hypo laskee Turun markkina-kehityksen nyt ensimmäisen kerran erikseen. Pk-seudulla hinnat nousivat uuteen ennätykseen, mutta kaikissa kaupungeissa kauppamäärät kompuroivat. Turussa myös hinnat hiipuivat. Halutut kohteet viedään käsistä jo ennen julkista näyttöä, mutta epäilyttävien tapauksien myyntiesitteitä kartetaan ja myyntiajat venyvät.

Asuntojen  
hintaennuste  
**2016: 1,0 %**  
**2017: 1,3 %**

- Asuntomarkkinat voi jakaa kehityksen ja vetovoiman osalta kolmeen osaan:
  1. Pk-seutu: kauppa liki normaalilla tasolla, hinnat nousukiidossa
  2. Muut kasvukeskukset: suurin kasvu kauppamäärissä, hinnoissa värähdyksiä ylöspäin
  3. Muu Suomi: kauppa elpyy, mutta hinnat yhä luisussa
- Asuntolainatiskien tilanne vahvistaa alan tunnelman: vipinää riittää edellisiä vuosia enemmän, mutta nousu rauhoittuu. Yksi turva asuntovelallisilla säilyy: **korkojen nousua ei tarvitse pelätä** lähivuosina. Lisäksi marginaalit ovat laskeneet viime vuosien aikana sen verran, että lyhennysvapaaan sijaan monen kannattaa kilpailuttaa edellisvuosina nostettu laina.
- Perinteisten kuumemittarien perusteella **asuntokupla ei uhkaa** vielä edes isoissa kaupungeissa. Vuokrien nousu laantuu kilpailun lisääntyessä ja kuluttajien siirtyessä omistusasuntopuolelle.
- Asuntomarkkinat hiljentyvät nyt kevään alkuun asti. **Pimeän ajan vähäinen aktiviteetti mahdollistaa löydöt ja alehankinnat**, kun ostajien määrä tippuu. Sen sijaan pankeista voi saada hiljaiseen aikaan edullisempia lainatarjouksia.
- **Asuntomarkkinoiden suurin riski liittyy talouskehitykseen.** Ruotsin puhkeava asuntokupla, Italian pankit tai Trumpin presidenttiys USA:ssa aiheuttavat kärjistyessään murheita myös asuntokaupalle. Missään tapauksessa nyt ei kaivata kapuloita suurten kaupunkien rattaisiin omilla aluepoliittisilla toimilla.

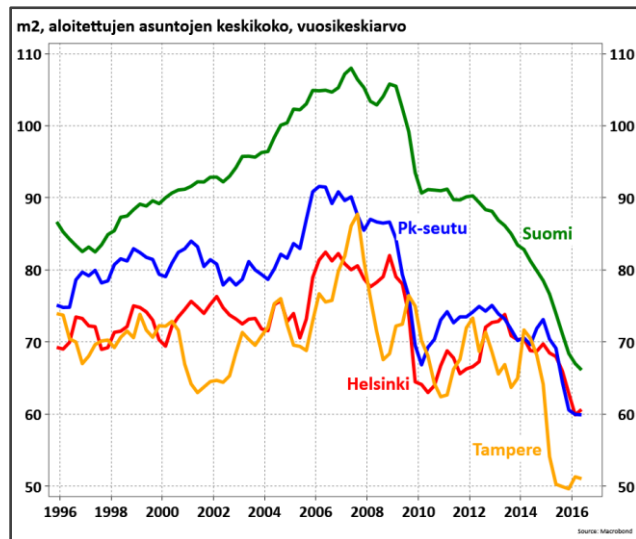
## Asuntomarkkinat repeävät ristipaineessa

Asuntomarkkinat heiluvat nyt vastakkaisten megatrendien ja talouden kehityssuuntien puristuksessa. Loppukesällä vedettiin henkeä vanhojen asuntojen kaupassa vahvan kevään jälkeen. Koko vuoden varovaisen myönteinen kehitys jatkuu ensi vuoteen asti, mutta nousu sirpaloituu ja sinkoilee talouden mukana.

Kaupungistumisen vetovoima ei katoa, vaan suurten kaupunkien väkimäärä ja asuntotarve kipuavat yhä. Helsingin seudun väkiluku kasvaa yli 15 000 hengellä vuodessa. Toisin sanoen jokapäivä saapuu alueelle täysi bussilastillinen uusia asukkaita etsimään itselleen kotia ja uutta asuntoa.

Toinen trendi näkyy pienten asuntojen voittokulussa. Kotitalouksista jo kolme neljästä on yhden tai kahden hengen ruokakuntia. Samalla suomalaisten arvot ja mieltymykset ovat muuttuneet peruuttamattomasti: neliöiden, tavaroiden ja luonnonrauhan sijaan nyt vaaditaan palveluita, keskeistä sijaintia ja myönteistä kaupunkikulttuuria tapahtumiseen. Yksiöiden hinnat ovatkin karanneet omille teilleen.

### Pienasuntoja tulossa, Tampere edelläkävijä

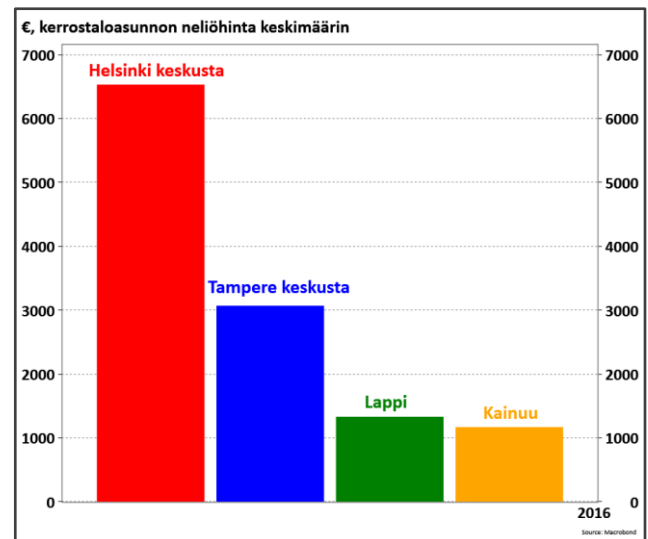


Yksiöiden kysynnän kasvuun luonnollinen reaktio olisi tarjonnan lisäys. Rakennetaan kompakteja kaupunkiasuntoja niitä haluaville. Tunnetusti uudistuotanto ei kuitenkaan käänny kepeästi. Järjettömät sääntelypykälät, alan aiempi innoton innovointi ja uudiskohteiden auttamattoman pieni määrä tarkoittavat, että epätasapainot voivat paisua

ja pysyä vuosikausia. Nyt kunnallispoliitikot, rakennusliikkeet ja sijoittajat ovat havahtuneet tilanteeseen. Uusia asuntoja rakennetaan enemmän, paremmille paikoille ja oikeamman kokoisina kuin ennen. Myönteinen rakennusbuumi ei saa lässähtää.

Kolmas trendi näkyy asuntomarkkinoiden eriarvoistumisessa. Samaan tapaan kuin työmarkkinat ja tuloerot polarisoituvat, näkyy juopa myös asuntomarkkinoilla. Suomessa ei voida puhua yhdestä yhtenäisestä asunto- ja asuntolainamarkkinasta, vaan eri osamarkkinoista. Helsingin neliöhinnat ylittävät pk-seudun ulkopuolisen alueen keskihinnat jo yli 2300 eurolla. Ero on revennyt historiallisen suureksi. Repeytymiä on myös kaupunkien sisällä. Keskustat ja kalliit alueet kukoistavat, muuttotappioalueet murtuvat.

### Ei ole olemassa yhtä yhtenäistä asuntotilannetta



Ratkaisu ei voi olla kaupunkien kurittaminen, vaan talouskasvusta vastaavien keskusten vaaliminen. Maksetut hinnat kertovat siitä, että kuluttajat ovat valmiita maksamaan merkittävästi enemmän kaupunkien asunnoista. Rakentamalla lisää tällaisia asuntoja suomalaisten hyvinvointi lisääntyy ja aiempaa useampi voi valita asuinpaikkansa taloudellisten rajoitteiden helpottaessa. Nyt kansa vaatii: "lisää kaupunkia ja kaupunkiasuntoja".

Rakennusalan luottamus ja asuntoaloitukset luovat vakaata näkymää ensi vuoden alkuun asti. Uudisrakentaminen kasvaa liki 20 prosentin vauhtia



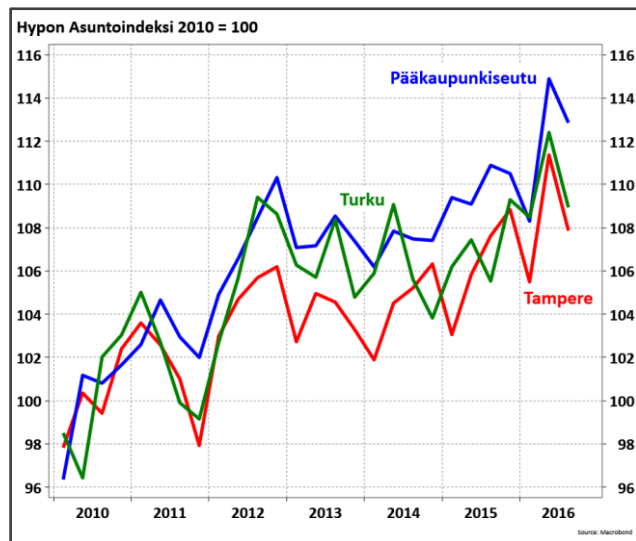
vetäen koko kansantalouden kasvua. Narulla ei voi kuitenkaan työntää, joten kovin piikki taittuu ensi vuonna yleisen talouskehityksen tökkiessä.

## Hypon-indeksi: kysyntä hiipui hetkeksi

Asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot yhdistävä Hypon Asuntoindeksi\* (sivu 6) paljastaa, että asuntomarkkinoiden kysyntä niiasi heinä-syyskuussa kaikissa suurimmissa kaupungeissa. Taso ylittää kuitenkin yhä viime vuoden tason selkeästi, eikä syvempää laskua ole näkyvissä.

Pk-seudulla indeksi piti parhaiten pintansa vahvan hintakehityksen ansiosta. Tampereella ja Turussa hinnat eivät nousseet vahvan alkukesän jälkeen. Kysynnän heikkenemisen taustalta löytyy kaikissa kaupungeissa kauppamäärien lasku. Osasyynä on ostajien siirtyminen hetkeksi uudisasuntopuolelle. Asunto kaupataan uutena kuitenkin vain kerran, joten näkymät kasvukeskuksissa pysyvät suotuisina.

### Kysynnän kasvulle paussi



Pääkaupunkiseudulla Hypon Asuntoindeksi laski 113 pisteeseen. Hinnat nousivat uuteen ennätykseen odotustemme mukaisesti. Kauppamäärien niaaus vihjaa, että suurin nousu saattaa olla nyt käsillä.

Tampereella indeksi tippui heinä-syyskuussa 108:aan ja Turussa 109 pisteeseen. Tampereella asuntokauppa kompuroi, mutta Turussa myös hinnat hiipivät. Yksittäisen neljänneksen muutokset voivat kuitenkin heilahdella voimakkaasti, eikä Tampereen tai Turun osalta ole syytä olla suuremmin huolissaan.

Kuluvan vuoden aikana asuntojen kauppamäärät ovat nousseet koko maassa 3 prosenttia ja hinnat prosentin. Hintojen nousu keskittyy pk-seudulle, kun muualla maassa hintataso on polkenut paikallaan. Kauppamäärien kovin nousu näkyy tänä vuonna Ysitien kasvuketjussa Turku–Tampere–Jyväskylä–Kuopio sekä pohjoisen valopilkussa Oulussa. Isoista kaupungeista huolestuttavin tilanne on Lahdessa, jossa hinnat ja kauppamäärät sukeltavat.

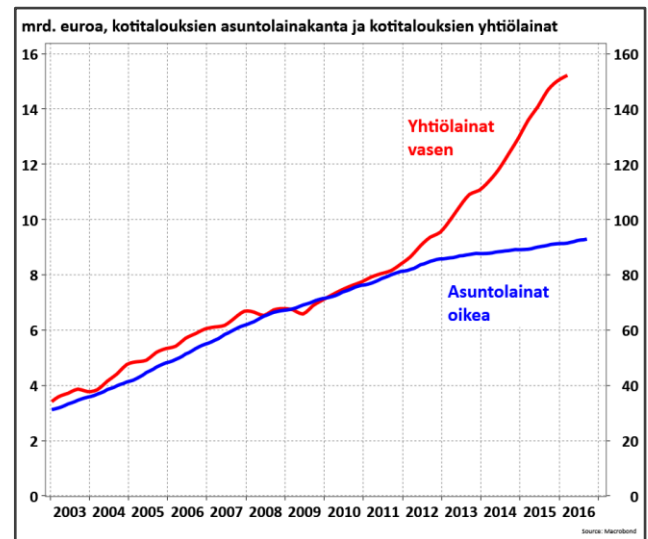
Kasvukäytävä Helsinki–Tampere ja kasvukolmio Helsinki–Tampere–Turku vastaavat Suomen talouskasvusta nyt ja tulevaisuudessa. Ei ihmeikään, että kansainväliset sijoittajat puhuvat seuduista Suomen AAA-talous- ja asuntomarkkina-alueina.

## Taloyhtiöiden uudet tuulet

Asuntolainakanta kasvaa vajaan 3 prosentin vauhtia, mutta taloyhtiölainat kasvavat yhä yli 12 prosentin vauhtia. Kotitaloudet velkaantuvat nyt asunto-osakeyhtiöiden kautta. Muutoksen taustalta löytyy isoja murroksia, jotka vaikuttavat pitkään:

1. Korkovähennysoikeuden supistuminen
2. Kasvukeskusten putki- ja julkisivuremontit
3. Taloyhtiöiden edullisemmat marginaalit

### Kotitaloudet velkaantuvat taloyhtiöiden kautta



Keskeinen käänne oli asuntolainojen korkovähennysoikeuden leikkaus. Aiemmin asunnonostajan tai -omistajan kannatti ottaa pankista itselleen hieman suurempi laina maksaakseen yhtiölainan pois. Veroedun arvo saattoi olla suurikin, eikä vastaavaa vähennystä pysty taloyhtiö hyödyntämään. Ensi vuonna koroista

saa vähentää enää alle puolet, ja suunta on kohti nollaa. Verotus on pian yhtäläistä taloyhtiön ja osakkaan osalta. Toiseksi kasvukeskusten 1970-luvun kerrostalolähiöt ovat tulleet peruskorjausikään. Se tarkoittaa suuria lainamääriä elinvoimaisilla alueilla. Yhdistelmä on houkutteleva pankkien näkökulmasta. Ei siis ihme, että taloyhtiöt saavat edullisemmalla marginaalilla lainaa isoja hankkeita varten. Tällöin osakkaissa on suuri joukko, jotka joutuisivat maksamaan pankille omassa lainassa suuremman summan kuin rahoitusvastikkeen kautta.

Taloyhtiölainat ovat siis tulleet jäädäkseen. Muutos lisää osaavan isännöitsijän ja taloyhtiön hallituksen merkitystä. Yhtiökokouksissa aihe nousee aiempaa useammin esille jo nyt. Kilpailuttamalla ja vertailemalla lainaehtoja taloyhtiön osakkaat voivat säästää tuhansia euroja. Perussääntönä on vaatia isännöitsijää pyytämään tarjouksia vähintään kolmesta pankista. Sama peukalosääntö pätee myös tavallisten asuntolainojen kohdalla.

## Polarisaatio ja riskit 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.

Työllisyyden pohjakosketus nähtiin viime vuonna, mutta nousu on yhä hataraa ja lähtötaso vaisu. Työllisten määrä kyllä kasvaa, mutta nousu on tullut suurelta osin tahtomattaan osa-aikatyötä tekevien kautta. Nykyinen hidaskasvu riittää siis kaunistelemaan työttömyystilastoja, mutta ei elvyttämään asuntomarkkinoita merkittävästi. Työmarkkinoiden polarisoituminen heijastuu asuntokauppaan, jossa voittajia ovat toisaalta parhaiden sijaintien kalliit asunnot ja toisaalta kasvukeskusten työ- ja opiskeluväen virtojen varrella sijaitsevat kompaktit kerrostalokohteet.

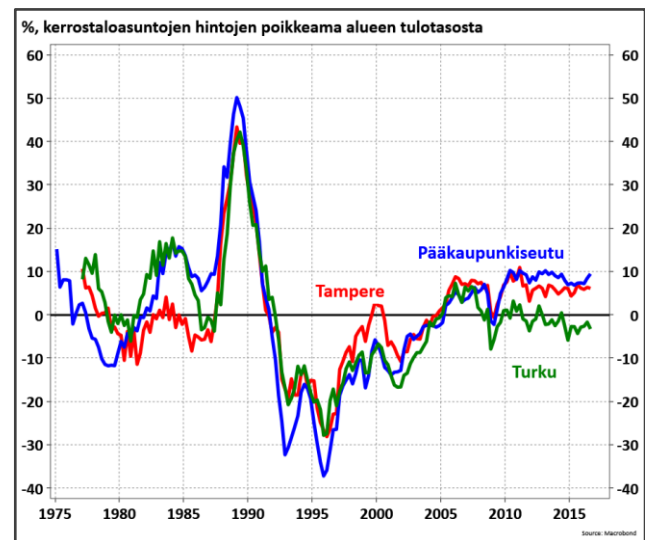
Rahoitusolot eivät asetu asuntomarkkinoiden tulpaksi. Lainakorot pysyvät matalina Euroopan keskuspankin pitäessä ohjauskorot nollassa, ja pankkikilpailun pysyessä tiukkana kaupungeissa. Uusien asuntolainojen keskimarginaali on Suomessa 1,15 prosenttia, mutta haarukka on leveä sekä asiakkaan että asunnon mukaan. Kasvukeskuksissa parhaat asiakkaat parhaalla vakuudella saavat lainalupauksia noin 0,5 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. Euroopan keskuspankin tukitoimia kaivataankin pitkään. Asuntopulan uhka on hellittänyt uudistuotannon tasonousun ansiosta kasvukeskuksissa. Tärkeintä on nyt taata olot vahvalle rakentamiselle myös tulevaisuudessa. Urakkaa riittää vuosikymmeniksi. Tukholman tauti ei ole poissuljettu Suomessakaan, jollei kasvavaan kysyntään reagoida rohkealla tarjonnan lisäyksellä.

## Turun tauti tarttui Turun hintatasoon?

Hypon Asuntoindeksi kertoo asuntomarkkinoiden kehityksestä, mutta ei paljasta mahdollista asuntoalea tai -kuplaa markkinoilla. Asuntojen hintojen tasapainosta kertoo parhaiten asuntojen hintojen suhde vuokriin tai tuloihin. Perinteiset kuumemittarit eivät kerro asuntokuplasta koko Suomessa tai suurissa kaupungeissa, vaikka pientä erkaantumista näkyy.

### Hinnat alle tulotason Turussa



Asuntojen hinnat suhteessa markkinavuokriin eivät kerro yhdessäkään kasvukeskuksessa asuntokuplasta, jopa hieman päinvastoin. Sen sijaan tuloihin suhteutettuna pk-seudulla asuntojen hinnat liikkuvat noin 9 ja Tampereella noin 6 prosenttia pitkän aikavälin keskiarvon yläpuolella. Turussa hinnat ovat sen sijaan 3 prosenttia alle tulojen viitoittaman tason. Turussa asuntojen hinnoilla on nousuvaraa, etenkin meriteollisuuden käänteen myötä. Tunnin juna Turku–Helsinki-välille varmistaisi kehityksen.

## Katsaus pähkinänkuoressa

1. *Uusi nousu sirpaloituu, ei yhtenäistä asuntomarkkinaa edes kuntarajojen sisällä*
2. *Asuntokaupan kysyntä kohti uusia kerrostalo kohteita*
3. *Historiallinen rakennusbuumi kasvukeskuksissa jatkuu*
4. *Asuntorahoituksen suurin murros taloyhtiöissä, oman isännöitsijän ja hallituksen osaaminen ratkaisee*
5. *Matala korkotaso ja kaupungistuminen pitkäaikaisia ilmiöitä*

### ■ Mahdollisuudet

- *Rakentaminen pysyy nyt nostetulla uralla kasvukeskuksissa*
- *Hallitus lunastaa lupaukset rakentamisen sääntelyviidakon harventamisesta*
- *Muuttamisesta rankaiseva ja asuntomarkkinoita vääristävä varainsiirtovero poistetaan*
- *Taluskäännne ja epävarmuuden hälventyminen vapauttavat asuntomarkkinat*
- *EKP onnistuu nostamaan inflaation kahden prosentin tasolle – asuntovelkojen taakka helpottaa*

### ■ Riskit

- *Globaali talousisku, jota keskuspankki ei kykene pehmentämään*
- *Nousevat korot ilman nousevaa talouskasvua*
- *Kotitaloudet ylivelkaantuvat salakavalasti taloyhtiöiden kautta, makrovakausta murentuu*
- *Kasvava kaupungistuminen tylsytetään tehottomalla aluepolitiikalla ja hajasijoittamisella*
- *Alueiden segregatio ja hintaerot karkaavat käsistä*

### \*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 pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turulle. 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 59. tilanneanalyysi

**Juhana Brotherus, pääekonomisti**

juhana.brotherus@hypo.fi  
Puhelin 050 384 9479  
Twitter: @JuhanaBrotherus



# 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 asuntorahoitukseen. Konserniin kuuluu myös vuonna 2002 perustettu talletuspankki, Suomen AsuntoHypoPankki Oy.
- Osavuosikatsauksen 1.1.–30.9.2016 mukaan Hypo-konsernin tase oli 2,2 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 13,0 %, luottokanta 1,8 miljardia euroa, talletukset 1,2 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,19 % ja liikevoitto 6,3 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on noin 26 000.

**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. Tietoja lainatessa tulee mainita lähteenä Hypo ja katsauksen laatijan nimi.*