



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q2/2017 Julkaisu: Toukokuu 2017



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Asuntomarkkinoilla toukokuu toivoa täynnä: Nolla-asunnon loukku kasvukeskusten uusi ilmiö

- **Asuntomarkkinat hakeutuvat uuteen asentoon nousukaudella.** Ostajan markkinat muuntuvat vähitellen myyjän markkinoiksi etenkin kasvukeskuksissa. Pienten asuntojen omistajat eivät asuntoa vaihtaessaan pelkää kahden asunnon loukkua – pikemminkin päinvastoin. Pelkona on nyt nolla-asunnon loukku: jos nousevien hintojen keskellä ostotarjous ei menekään läpi, kun vanha on jo myyty.
- **Kasvukeskusten halutuissa kohteissa palattu takavuosien tyyliin:** nopeat vievät kohteet jo ennen ensinäyttää. Myös isommissa asunnoissa tinkivara hiipuu, mikä kertoo kovasta kysynnästä.
- Asuntojen kauppamäärät kasvoivat reilun prosentin viime vuonna uudisasuntojen vetämänä. **Tänä vuonna valmistuu yli 20 prosenttia enemmän uusia asuntoja, yhteensä enemmän kuin kertaakaan 25 viime vuoteen.** Pilviä kerääntyy ensi vuodelle: löytyykö rahoitus, tontit ja tekijät rakentamisessa?

- **Hypon Asuntoindeksi** kertoo, että pk-seudulla, Tampereella ja Turussa vanhojen asuntojen kysyntä värisi vuoden alussa. **Turussa kysyntä kasvaa talouden mukana, pk-seudulla ja Tampereella uusien asuntojen tulva tasoittaa kasvanutta kysyntää.** Isojen kaupunkien voittokulku ei ole ohi, mistä todisteena perinteinen

nostokurki-indeksi. Hinnat kertovat myös samaa tarinaa: Helsinki huitelee omissa lukemissa liki 3% kasvulla, muut kasvukeskukset pääsevät 1% tuntumaan, kun muualla maassa hinnat hiipuvat yhä.

- Lainatiskailla alkuvuoden vahva veto hiipui huhtikuussa, mutta toukokuussa tilanne toipui tuntuvasti. **Hypolla lainahakemuksia on saatu jopa 40% enemmän kuin viime vuonna.**
- **Korot kääntyvät kuluvana vuonna,** mutta meno maltillista jatkossakin. Vara ei silti venettä kaada: jämptit lyhennykset ja sivuun säästäminen joustavia keinoja.
- **Suomessa asuntokupla ei paina,** mutta länsinaapuri huolettaa. Riittävä rakentaminen ainoa kestävä keino torjua Tukholman tautia, missä hinnat karkaavat käsistä. Nyt jopa vuokrien ikinousu hiipuu kilpailun lisääntyessä ja kuluttajien siirtyessä omistusasuntopuolelle.
- **Opiskelijat siirtyvät asumistuen piiriin kesällä. Saadaanko siirrolla sekaisin kaupunkien asuntomarkkinat?** Voittajia ovat valmiiksi kuumat pk-seudun yksiöt, häviäjiä pariskunnat ja isot asunnot.
- **Asuntomarkkinoiden suurin riski liittyy ulkoiseen talousiskuun, kotimaan kommellukset myös mahdollisia.** Suhdanteet, poliittisten pisteiden perässä juoksu ja lyhytnäköinen sääntely ovat aina asuntomarkkinoiden uhkana. Viimeisimpänä kukkasena hallituksen pöydältä pilkottaa hämmäntävä asunto-osuuskuntamalli asunto-osakeyhtiöiden tilalle ja rinnalle. Selvää ei ole, mitä ongelmaa esityksellä yritetään ratkaista, mutta tukiraha kyllä kelpaa kaikille.

Asuntojen
hintaennuste

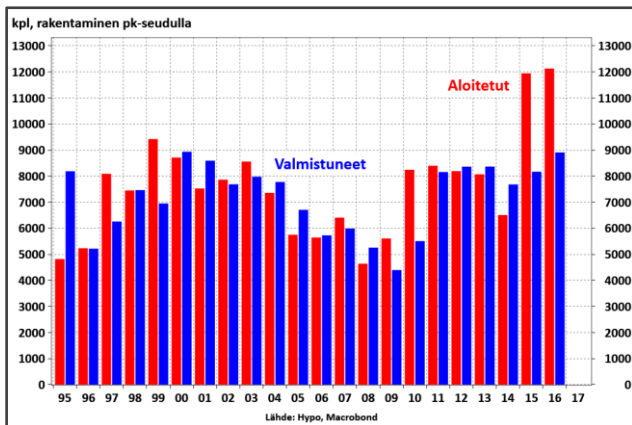
2017: 1,5 %
2018: 1,5 %

Asuntojen hintamysteerin taustalta paljastuu positiivinen kuva

Kiitettävä kasvu taloudessa tarttuu aina asuntomarkkinoihin, tavalla tai toisella. Tyypillisesti kova kysyntä heijastuu hintoihin, mutta nyt näemme toisenkin vaihtoehdon.

Mysteeri aukeenee, kun tilannetta tutkailee tarkemmin: Nyt talous kasvaa kohisten, kotitalouksien luja luottamus ja toipuvat työmarkkinat heittävät löylyä kiukaalle. Kun yhtälöön vielä lisätään historiallisen matalat korot, saadaan aikaan asuntojen hintarallille oikein otolliset olot. Kuitenkin alkuvuoden tiedot kertovat hintojen pysyneen pitkälti paikoillaan kaikissa kasvukeskuksissa. Vastaus hintamysteeriin piilee rajussa rakentamisessa. Esimerkiksi Helsingissä uusien asuntojen kauppa kaksinkertaistui alkuvuonna edellisvuosiin verrattuna. Tiivistettynä tarjonta tasoittaa juuri oikeaan aikaan kiihtyvää kysyntää. Kysynnän kasvu näkyy kauppamäärien kasvuna hintojen vetäessä henkeä hetken.

Ennätysmäärä uusia asuntoja kasvukeskuksiin



Asuntomarkkinat kukkivat kasvukaudella, mutta nyt nousu sirpaloituu kaupungistumisen ja rakennusbuumin mukana. Muuttotappioalueiden ongelmat syvenevät, kun kaupungit kisaavat kestävästi. Pk-seutu, Tampere, Turku ja Oulu ovat megatrendin menestyjiä muutamien muiden keskusten ohella. Harvaanasuttujen alueiden lisäksi suurenuslasi kohdistuu kolmeen kipuilevaan kaupunkiin: Kotka, Kouvola ja Kajaani. Rikkinainen rakennemuutos, vähenevä väestö ja hiipuvat hinnat kertovat kohonneista riskeistä kolmessa kylmässä K:ssa. Lämpöä näkyy puolestaan Kaakkois-Suomessa Venäjän vedon myötä. Lappeenranta lienee vahvin voittaja idän karhun virkoamisesta.

Asuntomarkkinat ovat ylentyneet yleisesti talouden tarkkailuluokalta mallioppilaaksi. Kasvu lepää kuitenkin kolmen kohdan varassa:

1. Luottamus, talous ja työmarkkinat toipuvat
2. Kaupungistumisen vääjäämätön voima
3. Lempeät lainakorot, etenkin reaalikorot

Uusien asuntojen buumi mullistaa markkinoita. Ilmiön kiistattoman myönteisestä päävireestä huolimatta myös uhkakuvia näkyy horisontissa. Joka kolmas asunto menee sijoittajien taskuun, mikä tuo muutenkin ailahtelevaiseen rakentamiseen uuden riskimomentin: mitä jos sijoittajien laskukaavat kääntyvätkin pääläelleen? Sijoitusmarkkinoilla muutokset voivat olla rajuja suuntaan ja toiseen. Toiseksi tarjonnan lisäys heijastuu hintoihin, paikallisesti ja hetkellisesti kipeästi. Esimerkiksi Vantaan Kehäradan varteen ja Espoon Länsimetron liepeille nousee tuhansittain kompakteja kerrostaloasuntoja, jotka asettavat perinteisille pendelöintikunnille kilpailupainetta. Lahdessa ja Hämeenlinnassa onkin ihmetelty hintojen laskua. Kolmanneksi uudistuotannon paino, paikallisuus ja painottuminen pieniin herättävät helposti huuteloja.

Nyt vaaditaankin vapaiden asuntomarkkinoiden puolustajilta pitkää pinnaa. Taas tulee selostaa suurasuntopakon seurauksia: varmasti vähemmän pienasuntoja, kalliimmat asumismenot ja surulliset sivuvaikutukset. Esimerkiksi Helsinki sai 75 neliön keskikokosäännöllä aikaan taloja, joihin rakennettiin kattohuonepalatseja, jotta keskineliömäärä saatiin riittävän suureksi koko kohteessa. Käytännössä tuettiin pörssipomosten asuntoja pienituloisten kustannuksella. Ei kovin kivaa kaupunkipolitiikka. Hyvät aikomukset, huonot tulokset.

Todellisuudessa pienten asuntojen voittokulkuun on selvät syyt. Ensinnäkin kotitalouksista jo kolme neljästä on yhden tai kahden hengen ruokakuntia. Pieni asunto riittää, kun lapsiperheiden määrä supistuu selvästi. Toiseksi toiveet ja mieltymykset muuttuivat: neliöiden, tavaroiden ja luonnonrauhan sijaan nyt vaaditaan palveluita, keskeistä sijaintia ja myönteistä kaupunkikulttuuria. Koko muutoksen kuva tiivistyy yksidioiden ja suurempien kotien revähtäneeseen hintaeroon. Kuilu on johtanut myös takavuosien tv-sarjasta Frendeistä tuttuun kimppa-asumiseen nuorten aikuisten osalta. Mitä maailma edellä, sitä Suomi perässä.

Kotimaisten ja ulkomaisten asuntosijoittajien ryntäys markkinoille piristi uudistuotantoa etenkin vuosina 2013-2014. Mutta nyt sijoittajien suuri määrä tuo tulpan asuntokaupan verenkiertoon. Pienten asuntojen kaupat nimittäin öljyivät kauppaketjua: ensiasunnonostaja hankkii pienen asunnon pariksi vuodeksi, kunnes siirtyy suurempaan ja myy vanhan pois. Sijoittajat sen sijaan pitävät kohteita taskussa niin kauan kuin excel näyttää vihreää. Vuoden 2008 jälkeen pienet asunnot ovat päätyneet sijoittajien syliin. Kuvainnollisesti sijoittajat ovat ängenneet omistusasuntopolun ensimmäiselle askelmalle ja syrjäyttäneet ensiasunnonostosta haaveilevat. Hyppy seuraavalle pykälälle on monelle nuorelle turhan pitkä. Kysytyn kaltaista uudistuotantoa tarvitaankin tuntuvasti, sijoittajien silittelyä ei enää.

Uudistuotanto ei kaipaa hätäistä elvytystä tai julkista sekoitusta, vaan kestäväää kasvua. Korjausta kaipaavat vanhentuneet sääntelypykälät, riittävän tonttivarannon turvaaminen ja kaupunkimaisen ympäristön laajentaminen joukkoliikenteen avulla.

Hypo-indeksi: kysyntää riittää

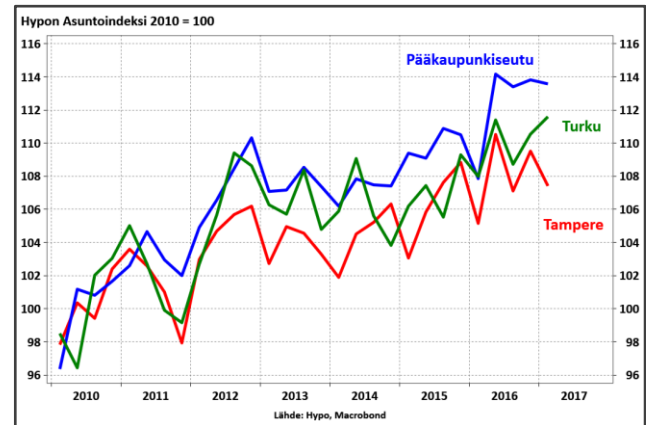
Vanhoiden asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot yhdistävä Hypon Asuntoindeksi* (sivu 6) kertoo nyt asuntomarkkinoiden kysynnän kasvaneen vuoden 2017 alussa Turussa, pk-seudun ja Tampereen vetäessä henkeä. Lukemia painaa väliaikaisesti suuri uudisasuntobuumi: indeksiin lasketaan mukaan vain vanhojen asuntojen kaupat ja hinnat. Utteraa uudisrakentaminen näkyy nyt lukuisina valmistuvina asuntolina, mikä lisää tarjontaa iskien lovea käytettyjen kauppaan. Yleistunnelma osoittaa ylöspäin, mikä näkyy taloudessa - indeksiin onkin odotettavissa parannusta vähitellen. Uudet asunnot hiljentävät nyt hetkeksi vanhojen kauppaa ja tuovat paikallisesti hintoihin jopa laskupainetta.

Indeksi pysyi pk-seudulla pitkälti ennallaan, kun Turussa hintojen nousu näkyy käyrässä. Tampereella ennakkotietojen vanhojen asuntojen väisut kauppamäärät painoivat indeksin inahduksen alas. Lasku on näennäistä, sillä uusien asuntojen tulva tuntuu nyt Tampereella. Keskuskaupungeille ja Hypo indeksin kehitykselle voi povata nousujohteista jatkoa: asunto kaupataan uutena vain kerran.

Pääkaupunkiseudulla Hypon Asuntoindeksi pysyi vajaassa 114 pisteessä. Vanhojen asuntojen kauppamääriä ja hurjempaa hintanousua hillitsee etenkin pk-seudulla uusien asuntojen valmistumisviikot. Hyvä näin. Tampereella indeksi

laski vuoden lopussa 107:ään, kun Turku kamposi itsensä kohti 112 pistettä. Varsinais-Suomessa asuntomarkkinoiden tunnelma kääntyi myönteiseksi telakka- ja autoteollisuuden vanavedessä. Tampereen tilanne tuntuu vakaalta, mistä todisteena perinteinen nostokurki-indeksi ja panostukset kaupunkimaiseen rakentamiseen.

Kysyntää riittää, vaikka rakentaminen rajua



Viime vuonna vanhojen asuntojen kauppamäärät pysyivät edellisvuoden tasolla, mutta uusia asuntoja valmistui yli 4 prosenttia enemmän. Mikäli omakotitalokaupat lasketaan mukaan, tehtiin viime vuonna Suomessa 103 000 asuntokauppaa. Tänä vuonna nähdään vääjäämättä vahvaa kasvua: uusia asuntoja valmistuu kymmeniä prosentteja enemmän ja koko kauppaketjua tukee talouden nousuvire. Alkuvuonna kauppamäärät kohenivat vajaat 10 prosenttia koko maassa ja yli 10 prosenttia pk-seudulla. Kysyntä kasvaa kaupungistumisen kylässä, mutta tarjonta tasoittaa tiukempaa hintarallia. Muuttotappioalueilla hinnat hiipuvat yhä, eikä pohjaa ole vielä saavutettu.

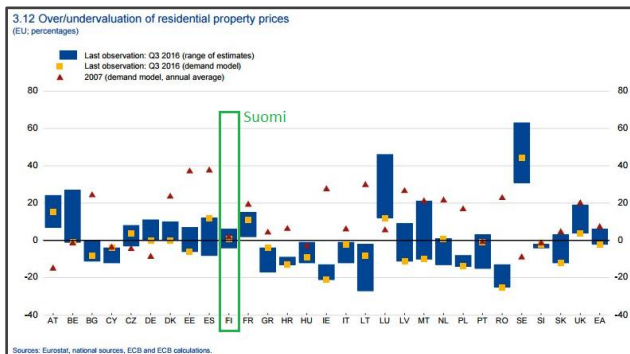
Elinvoima, talouskasvu, väestöliike ja työllisyys keskittyvät suurimpiin kaupunkeihin jatkossakin. Myös asuntojen hintakehitys pysyy positiivisempänä, parin prosentin nousussa. Riittävä rakentaminen torjuu Tukholman taudin tartunnalta. Pahimmilta peloilta ja sääntelyn ylilyönneiltä suojaisi asuntojen parempi muunneltavuus: isojen pilkkominen pieniksi, pienien yhdistely isoiksi ja toimistojen muutokset asunnoiksi tai toisin päin – aina joustavasti tarpeen ja kysynnän mukaisesti.

Nyt uskaltaa ostaa ja myydä asunnon

Hypon Asuntoindeksi kertoo kysynnän 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.

Asuntojen hinnat Suomessa täysin tasapainossa



Lähde: Euroopan järjestelmäriskikomitea 2017, Hypo

EU-maiden vakaudesta huolehtiva Euroopan järjestelmäriskikomitea julkaisi tuoreessa tutkimuksessaan arvion asuntojen hintojen yli- tai aliarvostuksesta. Suomen lukemat olivat odotetun huojentavia: ei kuumottavaa kuplaa, ei asuntoalea. Sen sijaan Ruotsin tilanne erottuu uhkaavana.

Koroissa käänne, kolme keinoa käyttöön

Talouden taaperruksen tyypillinen hopeareunus on ollut velallisten ennätysmatalat korot. Asuntolainojen keskikorko on valunut historiallisen matalalle, kohti 1 prosenttia. Tänä vuonna nähdään kuitenkin käänne korkojen kohotessa hyvin hitaasti. Euriborit pysyvät pakkasella ensi vuoteen asti ja sen jälkeenkin nousu on maltillista. Nouseviin korkoihin voi varautua monella metodilla, mutta kolme kultaista sääntöä auttaa alkuun:

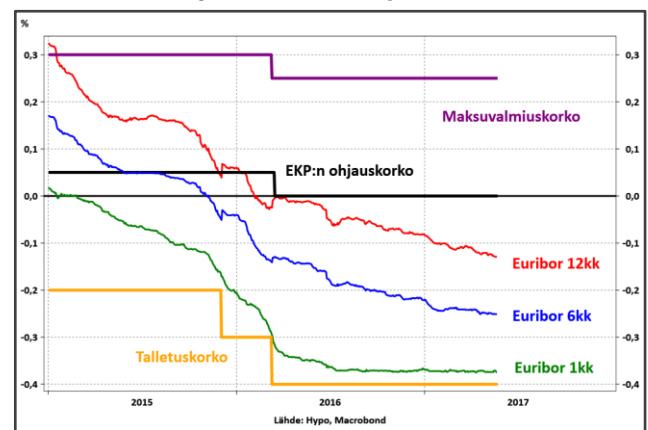
1. Lyhennä lainaa
2. Säästä sivuun
3. Suunnittele sisukkaasti

Ensimmäinen neuvo on varsin itsestään selvä: kun matalien korkojen aikana saa lyhennettyä lainaa jämptisti, ei pienentyneestä lainasummasta tarvitse maksaa kovia korkomenoja, vaikka korkoprosentti kohoaaakin. Toinen vinkki tuo joustavuutta ja myös tuottomahdollisuuksia: korkojen noustessa suojaavat säästöt entistä elintasoja. Lisäksi säästöt kasvavat korkoa korolle -periaatteella omaa lisäpuskuria. Kolmas ohje on ehkä vaikein, muttei mitättömin: oman talouden suunnitelmaa tulee ylläpitää ja

noudattaa houkutusista huolimatta. Yksittäisiä pörssinousuja tai -laskuja ei pidä päästää ihon alle. Asuntolaina, säästäminen ja oma talouden hallinta ovat ennemminkin maratoneja kuin sprinttikisoja.

Euriborit kääntyvät kuluvana vuonna kohti nollaa Euroopan keskuspankin vähitellen supistaessa tukitoimiaan. Euroopan talous toipuu, joten pakkasella pyörivät korot eivät enää ole välttämättömiä EKP:n näkövinkkelistä.

Euriborit kääntyvät nousuun, plussalla 2018-2019



Asuntovelallisen kannalta korot pysyvät pohjamudissa lähivuodet. Ja jos otetaan inflaatio huomioon, ovat asuntolainojen reaalikorot jopa pakkasella. Eli kolkutellaan pienessä mittakaavassa 1970-luvun tunnelmia, kun inflaatio maksoi osan veloista.

Uusien asuntolainojen keskimarginaalit ovat valuneet 1,08 prosenttiin. Parhaat asiakkaat parhailla asunnoilla saavat tarjouksia jopa alle 0,5 prosentilla. Kaupungeissa kilpailuttamalla voi säästää tuhansia euroja. Perinteinen peukalosääntö pätee yhä: kilpailuta laina vähintään kolmesta eri pankista. Ja varo paketoituja piilokuluja, kalliita suojauksia ja lyhennysvapailia ryyditettyjä yli pitkiä laina-aikoja.

Asiakkaiden huolet nousevasta korkotasosta näkyvät myös lainatiskoilla. Monimutkaisissa korkokatto- ja korkoputkituotteissa kannattaa pitää pää kylmänä. Suojausta voi tuki pitää yönen turvaajana palovakuutuksen tapaan, josta on valmis maksamaan pitkän pennin. Yhtä oikeaa vastausta ei ole tässä kysymyksessä.

Katsaus pähkinäkuoressa

1. Uusien asuntojen tulva tasoittaa kilpalaulantaa kasvukeskusten hintahuumassa
2. Kaikki merkit myönteisinä: turha koittaa, asuntomarkkina voittaa
3. Pieniä asuntoja putkessa, kotitalouksien tarpeet ja toiveet täyttyvät
4. Asuntosijoittajat tulppana asuntokaupan verenkierrossa ja vaarana vakaudelle
5. Korot kääntyvät kitsaasti kaakkoon, varautumiseen kolme kultaista sääntöä

■ Mahdollisuudet

- Rakentaminen pysyy pirteänä ja torjuu Tukholman taudin tartunnalta
- Hallitus lunastaa lupaukset rakentamisen sääntelyviidakon harventamisesta
- Muuttamisesta rankaiseva ja asuntomarkkinoita vääristävä varainsiirtovero historiaan
- Asuntomarkkinalukot aukeavat talouden kasvaessa ja epävarmuuden hellittäessä
- EKP onnistuu nostamaan inflaation kahden prosentin tasolle – asuntovelkojen taakka helpottaa

■ Riskit

- Talousisku yhdistettynä kitsaaseen keskuspankkiin ajaa asuntomarkkinat ahtaalle
- Nousevat korot ilman nousevaa talouskasvua
- Sopan sekoittavat aluepolitiikan uudet kukkasat, vaarallinen vuokrasääntely ja oudot osuuskuntamallit
- Kasvukeskusten hinnat karkaavat kuumilla alueilla ja heikommat sijainnit sukeltavat syvälle
- Heikot asuntorahastot ajautuvat pakkomyynnteihin, onnettomat osakkaat ja naapuritalot sijaiskärsijöinä

*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, Turulle ja Tampereelle
- Hypo julkistaa asuntomarkkinakatsauksen neljä kertaa vuodessa, nyt käsillä 61. 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. – 31.3.2017 mukaan Hypo-konsernin tase oli 2,4 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 13,2 %, luottokanta 1,9 miljardia euroa, talletukset 1,4 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,12 % ja liikevoitto 1,0 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on yli 27 000.

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 ennakkoilmoitusta. 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.