



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q3/2017 Julkaisu: Syyskuu 2017



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Myös lapsiperheet haluavat nyt keskusta-asuntoihin: Kasvukaupungit yllättävät ja ylittävät itsensä

- **Asuntomarkkinoiden magneetit vetävät vahvemmin kuin uskoimmekaan.** Kasvuveturina jatkaa pk-seutu perässään Tampere ja Turku. Oulu ja Jyväskylä täydentävät Suomen kasvuvuosisikon, jossa väestö kasvaa, talous toipuu ja asuntokauppa käy. Huomio kohdistuu nyt keskisuurten sarjaan, jotka hakevat suuntaa. Perää pitää puolestaan kolme kärvistelevää kaupunkia: Kouvola, Kajaani ja Kotka.
- **Helsinki ja Tampere kasvavat väestöennustetta vahvemmin.** Nyt nousu ylittää jopa kaupunkien omat tavoitteelliset tasot. Määrällisen kasvun lisäksi tapahtuu rakenteellista muutosta: **jopa lapsiperheet hakeutuvat keskustoihin** esikaupunkialueiden sijaan. Kaupunkien kasvun tuleekin kurkottaa jatkossa ylös, ei sivuille. Pasila, Kalasatama ja Tampereen Kansi hyviä ensiaskelia uudella tiellä.

Asuntojen
hintaennuste
2017: 1,3 %
2018: 1,5 %

- Kasvukeskuksissa pelkona pienten asuntojen omistajilla on **nolla-asunnon loukku**: asuntoa vaihtaessaan voi nousevien hintojen keskellä myynti mennä nopeasti, mutta ostotarjous ei.
- **Perinteinen nostokurki-indeksi kertoo karusti seudun suunnasta ja elinvoimasta.** Isojen kaupunkien voittokulku jatkuu Suomessa ja muissa maissa. Suunta näkyy armottomasti asuntomarkkinoilla hintojen eriytyminenä.

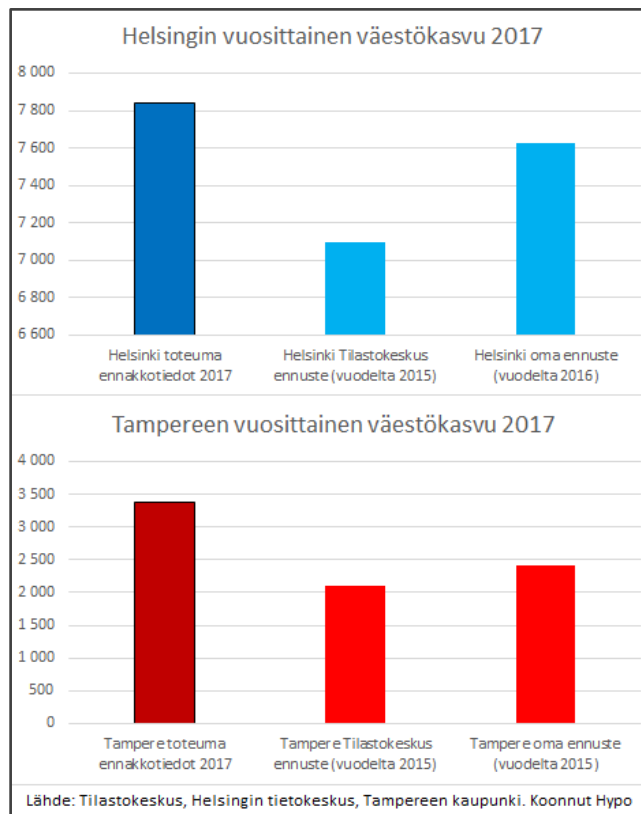
- **Kauppa käy, kunhan huomioi uudet asunnot.** Rakentaminen rikkoo ennätyksiä uusien aloitusten ja valmiiden asuntojen osalta. Pk-seudulle rakennetaan vuoden aikana enemmän asuntoja kuin koko Nurmijärvellä on koteja. Markkinat kertovat kaiken Nurmijärvi-ilmion nykytilasta ja näkymistä.
- **Hypon Asuntoindeksi kertoo, että pk-seudulla, Tampereella ja Turussa vanhojen asuntojen kysyntä kasvoi kovaa.** Turussa kysyntä kasvaa laajasti talouskasvun vauhdittamana, pk-seudulla hintojen nousu näkyy selvästi ja Tampereella uudet asunnot tasoittavat kasvanutta kysyntää.
- **Kasvukeskusten halutuissa kohteissa näkyy nousukausi:** nopeat vievät kohteet jo ennen ensinäyttöä. Myös isommissa asunnoissa tinkivara hiipuu, mikä kertoo kovasta kysynnästä.
- Lainatiskailla hurjan heinäkuun jälkeen meno maltillistui. Syksyllä syytä odottaa uutta kasvua. Ostoaikheet kohoavat, työllisyys tervehtyy ja lempeät lainakorot voitevat kauppaketjua. **Hypolla asunto-lainahakemukset kasvoivat kesällä kolmanneksella viime vuodesta.**
- **Suomessa asuntokupla ei paina,** mutta länsinaapuri huolettaa. Riittävä rakentaminen on ainoa kestävä keino torjua Tukholman tautia, missä hinnat karkaavat käsistä. Nyt jopa vuokrien ikinousu hiipuu kilpailun lisääntyessä. Vuokranantajien keskuudessa käynnistyykin pudotuspeli.

Pk-seudun
hinnat
2017: 2,5%
2018: 2,5%

Kaupungistuminen kiivaampaa kuin kuvittelemme

Väestö, kasvu, elinvoima ja työllisyys keskittyvät kaikkialla kaupunkeihin. Ilmiö on kansainvälinen ja armoton. Megatrendi heijastuu asuntomarkkinoille aina, koska kysyntä eli asutuskuntien määrä määrää suunnan. Tarjonta toivottavasti tasoittaa kysynnän kasvua, vaikkakin viiveellä ja puutteellisesti. Nyt kuuluu kaupunkikehityksestä kummia: kaupunkien kasvu lyö kaikki ennusteet, jopa keskustaupunkien tavoitteelliset tasot sisäisen muuttoliikkeen ansiosta.

Kasvukeskukset vetävät väkeä

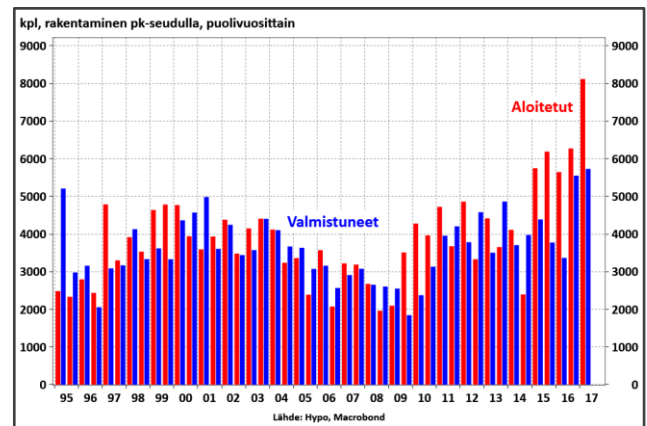


Kuvainnollisesti pk-seudulle saapuu vuoden jokaisena päivänä bussilastillinen porukkaa etsimään uutta kotia. Tampereen keskustorille saapuu pikkubussillinen uusia manselaisia. Uudistuotanto on kasvanut kivasti – ennakoi entisestään kiihtyvää kasvua kaupunkien väkimäärään.

Uudistuotanto sekoittaa asuntokaupan ja hintojen kehityksen tulkintaa. Alkuvuonna vanhojen asuntojen kauppamäärät kutistuivat. Talous kasvaa ja luottamus korkealla, mutta asuntokaupoilla hiljaista? Mysteerin takaa paljastuu uusien asuntojen ryntäys. Koko maahan valmistui 30 prosenttia ja pk-seudulle

70 prosenttia enemmän asuntoja edellisvuoteen verrattuna. Koko kauppa kasvoikin kahdeksan prosenttia viime vuodesta, pk-seudun vedolla. Muuttotappioalueilla hinnat hiipuvat ja kauppamäärät katoavat. Toiveista ja odotuksista huolimatta pohjaa ole vielä saavutettu.

Uusia asuntoja liukuihinnaalta, lisää tulossa



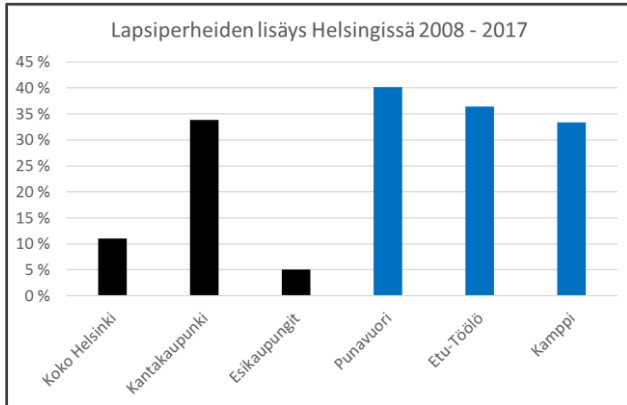
Nyt uudistuotanto takoo ennätyksiä. Silti hinnat nousevat kasvukeskuksissa, kun muu maa näkee miinusmerkkistä menoa. Kysyntä kasvaa jopa tarjontaa tai ennusteita vahvemmin. Kaupunkeihin onkin rakennettava entistä enemmän asuntoja, suunnitelmat tai MAL-sopimukset tulee päivittää. Muuten Tukholman tauti tarttuu ja hinnat karkaavat käsistä. Nyt jo pk-seudulla hinnat kasvavat 3 prosentin vauhtia. Tulot eivät pysy perässä.

Isossa kuvassa kaupungeilla on kaksi kasvun suuntaa: sivuille tai ylöspäin. Molemmassa riittää mahdollisuuksia. Mutta hajautuminen ei tuo kipeästi kaivattua kaupunkimaista ympäristöä tai tiiviitä osaamiskeskittymiä. Etenkin kantakaupungissa ja liikenteen solmukohdissa korkeaa rakentamista tulisi tarkastella aivan uudella innolla. Tonttimaasta kaivettava kaikki irti. Aina on kysyttävä: miksi ei rakenneta vielä yhtä kerrosta enemmän? Helsingissä Kalasatama ja Pasila sekä Tampereella Kansi ja Areena kertovat kehityksestä. Myös muunneltavuus toisi pika-apua: asuntojen yhdistely tai pilkkominen, toimistojen muutokset asunnoiksi tai toisinpäin joustavasti kysynnän mukana.

Uudistuotanto ei kaipaa hätäistä elvytystä tai julkista sekoitusta, vaan kestävä kasvua. Korjausta kaipaavat vanhentuneet sääntelypykälät, riittävän

tonttivarannon turvaaminen ja kaupunkimaisen ympäristön laajentaminen joukkoliikenteen avulla. Kuntapäätäjien kannettava vastuu kaavoituksesta, valtiovallan turvattava kasvuinvestoinnit infraan.

Kaikki kohti keskustaa, urbaanit arvot totta



Lähde: Aluesarjat.fi, Hypo

Mielenkiintoinen muutos asumispolun kulussa ja kaupungistumisessa kiteytyy lapsiperheiden liikkeisiin. Aiemmin muutettiin mukuloiden myötä esikaupunkialueille neliöiden, luonnonrauhan ja turvallisuuden perässä. Enää ei. Keskustat eivät ole vain opiskelijoiden, sinkkujen ja ikäihmisten suosiossa. Helsingissä lapsiperheiden määrät kasvavat kovaa kantakaupungin alueella. Kaksio kelpaa keskustassa parempien palveluiden ja monimuotoisen elinympäristön ansiosta. Etu-Töölöön ei jäädä talouden anemian takia, vaan uusien urbaanien arvojen ansiosta. Muuttuneet mieltymykset toisivat täydellisessä maailmassa lisää kaupunkimaista rakentamista. Suomalaiset eivät halua asua ahtaasti, vaan keskeisesti. Sijainnin merkitys korostuu. Kaikesta muusta ollaan valmiita joustamaan. Paras ratkaisu on rakentaa kasvukaupunkien keskustoihin ja julkisen liikenteen solmukohtiin tiiviimmin ja tehokkaammin. Ilmiselvä vastaus vaatiikin harjakorkeuden nostamista rohkeasti. Toiseksi paras polku tarkoittaa tuotannon suuntaamista pienempiin asuntoihin. Huonoin vaihtoehto on sulkea silmät megatrendiltä ja luulla Nurmijärvi-ilmion palaavan.

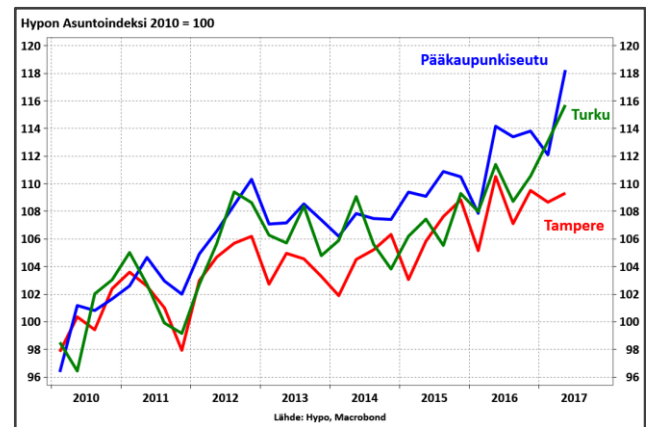
Hypo-indeksi: kysyntä kohti keskuksia

Vanhon asunton hinta- ja kauppamäärätiedot yhdistävä Hypon Asuntoindeksi* (sivu 6) kertoo nyt asuntomarkkinoiden kysynnän kasvaneen kiivaasti keväällä pk-seudulla ja Turussa, Tampereella tilanne pysyi vakaana. Nousu ei tullut yllätyksenä, mutta vauhti tuli. Hypo-indeksi kuvaa vanhoja asuntoja,

joten suuri uudisasuntobuumi ei edes näy luvuissa. Uuttera uudisrakentaminen näkyy nyt lukuisina valmistuvina asuntolina, mikä voi vaikeuttaa käytettyjen kauppaa hetkellisesti. Paikallisesti myös hintoihin tulee laskupainetta heijastealueilla. Tunnelma taloudessa osoittaa ylöspäin ja samalla muuttoliike kaupunkeihin vain kovenee.

Indeksi piristyi pk-seudulla ja Turussa sekä kauppamäärien että hintojen noustessa. Tampereella tilanne pysyi vakaana, vaikka uusien asuntojen tuotanto on Mansessa kaksinkertaistunut kahden vuoden takaisesta – uusien asuntojen tulva tuntuu Tampereella tänä vuonna. Kasvukeskuksien ja kasvukolmion Hypo-indeksin kehityksen näkymät ovat valoisat, kaupungistuminen kantaa kauas.

Asuntojen kysyntä kaupungeissa kiihtyy



Pääkaupunkiseudulla Hypon Asuntoindeksi hyppäsi 118 pisteeseen. Syy on selvä: vaikka tarjontaa tulee tuntuvasti uusien asuntojen muodossa, kasvaa kysyntä kovempaa. Ratkaisu pk-seudun korkeisiin hintoihin tai asuntopulaan on rakentaa vieläkin enemmän. Keskuskaupunkien on otettava aiempaa suurempi vastuu kaavoituksessa, valtiovallan tulee tukea kehitystä, eikä rajoittaa.

Turussa indeksi kipusi lukemaan 116. Varsinais-Suomessa asuntomarkkinoiden tunnelma kääntyi myönteiseksi talouden tuulten mukana. Suunta on oikea, mutta väestössä ja taloudessa Tampereen etumatka on jo tuntuva. Tampereella Hypo-indeksin pisteluku pysyi 109:ssä. Uusia asuntoaloituksia Tampereella tehtiin alkuvuonna yli 1600, pari vuotta sitten lukema oli vain 600 asuntoa. Tampereella kaupunkimaista ympäristöä tuleekin tuntuvasti, minkä vuoksi "hitaita hämäläisiä" kadehditaan keskisuurissa kaupungeissa kautta Suomen.

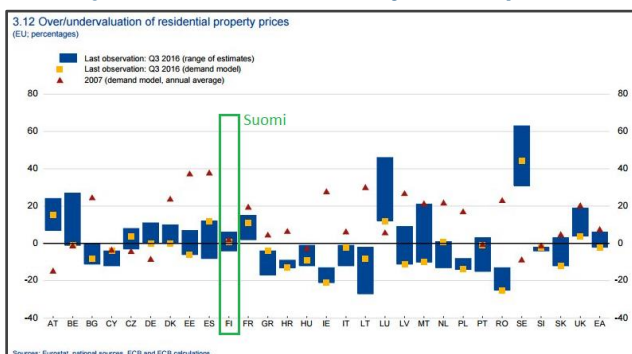
Oulussa, Kuopiossa, Lahdessa ja Jyväskylässä kauppa kasvoi vuoden alussa, mutta heikko huhtikuu kampitti kevään. Hintojen osalta kaikki keskisuuret kaupungit ovat samassa veneessä: lasku on ohi, mutta vielä ei näy nousua. Parin vuoden takaisista tasoista jäädyään yhä pari prosenttia. Osaksi tämä on tavoiteltava tila, kun uudistuotanto vastaa kysyntään. Toisaalta taas kysyntä eli väestön kiinnostus kohti keskisuuria kaupunkeja on kasvukolmiota kitsaampaa. Moni kaupunki joutuu taistelemaan elinvoimansa eteen – vain riittävän isot ja tiiviit työssäkäyntialueet pärjäävät palvelutalouden aikakaudella. Jatkossa täytyy seistä omilla jaloilla.

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 asutokuplasta koko Suomessa tai suurissa kaupungeissa, vaikka pientä tinkivaraa löytyykin.

EU-maiden vakaudesta huolehtiva Euroopan järjestelmäriskikomitea julkaisi alkuvuonna arvionsa asuntojen hintojen yli- tai aliarvostuksesta eri EU-maissa. Suomen lukemat olivat odotetun huojentavia: ei kuumottavaa kuplaa, ei asuntoalea.

Asuntojen hinnat Suomessa täysin tasapainossa



Lähde: Euroopan järjestelmäriskikomitea 2017, Hypo

Tukholman asuntomarkkinaseminaari elokuussa vahvisti Suomen sijainnin turvavyöhykkeellä. Huolet kohdistuvat Ruotsiin ja Norjaan. Toisella naapureista on onneksi öljyä, toista taas ei huoleta mikään.

Korkokäännne maltillinen, viisas varautuu

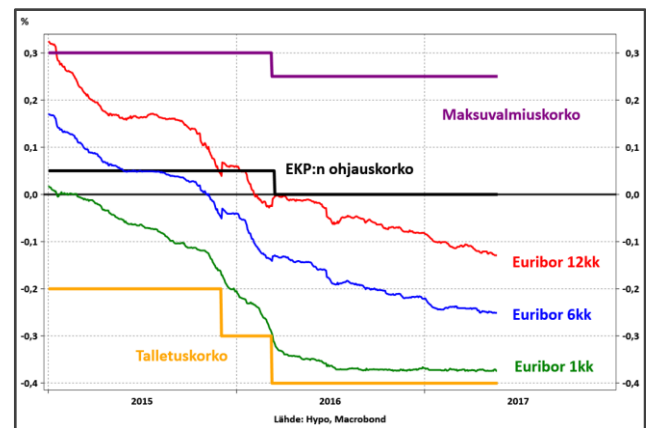
Talouden taaperruksen hopeareunus on ollut velallisten ennätysmatalat korot. Asuntolainojen

keskikorko on valunut historiallisen matalalle, kohti 1 prosenttia. Euriborit pinnistävät plussalle parin vuoden sisällä, mutta meno on maltillista jatkossakin. Tyypillisellä asuntovelallisella menee nyt noin satanen kuussa lainakorkoihin. Muutaman vuoden päästä euriborit voivat pinnistää 1 prosenttiin, silloin korot vievät jo 200 euroon kuussa. Tähän kannattaa varautua. Kätevä keino kaikille kuuluu:

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

Ensimmäinen neuvo on itsestään selvä: kun matalien korkojen aikana saa lyhennettyä lainaa jämsä, ei pienentyneestä lainasummasta tarvitse jatkossa maksaa kovia korkomenoja, vaikka korkoprosentti kohoaa. 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 houkutuksista huolimatta. Yksittäisiä pörssinousuja tai -laskuja ei pidä päästää ihon alle. Asuntolaina, säästäminen ja oma talouden hallinta ovat ennemminkin maratoneja kuin sprinttikisoja.

Euriborit kääntyvät nousuun, plussalla 2019



Uusien asuntolainojen keskimarginaali on pyöreästi prosentin. Parhaat asiakkaat parhailla asunnoilla saavat tarjouksia jopa alle 0,5 prosentilla. Kaupungeissa kilpailuttamalla voi säästää tuhansia euroja. Yli yhden marginaali kertoo jo riskistä rahoittajalle. Perinteinen peukalosääntö pätee yhä: kilpailuta laina vähintään kolmesta eri pankista. Varo paketoituja piilokuluja, kalliita suojaus- ja ylipitkiä laina-aikoja lyhennysvapaila. Nousukaudella näppärä voi päätyä laskukaudella liejuun.

Katsaus pähkinänkuoressa

1. *Kaupungistuminen rikkoo rohkeimmatkin ennusteet*
2. *Kasvukeskusten uudistuotanto hurjaa, kysyntä vieläkin hurjempaa*
3. *Kaupungin kasvusuunta on sivuille tai ylös – jopa lapsiperheet kannattavat kantakaupungin kasvua*
4. *Merkit myönteisinä asuntokaupan kasvulle kaupungeissa*
5. *Korot kääntyvät kitsaasti koilliseen, varautumiseen kolme kultaista sääntöä*

Mahdollisuudet

- *Kaupunkien kasvu kiihtyy ja keskustat kurkottavat korkeuksiin – Tukholman tauti ei tartu*
- *Hallitus lunastaa lupaukset rakentamisen sääntelyviidakon harventamisesta*
- *Muuttamisesta rankaisevaa ja asuntomarkkinoita vääristävää varainsiirtoveroa viilataan*
- *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 ja syrjäseutujen hintaero repeää*
- *Heikot asuntorahastot ajautuvat pakkomyynnteihin, onnettomat osakkaat ja naapuritalot sijaiskärsijöinä*

*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 pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turulle. Indeksi 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 62. 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. – 30.6.2017 mukaan Hypo-konsernin tase oli 2,6 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 13,2 %, luottokanta 2,0 miljardia euroa, talletukset 1,3 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,13 % ja liikevoitto 3,1 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 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.