



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q4/2017 Julkaisu: Marraskuu 2017



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Finanssikriisin jälkeen asuntomarkkinoilla kunnon käänne: Nuoret uskaltavat ostaa kaupunkiasunnon

- **Asuntomarkkinat vetävät vahvasti talouskasvun kirittämänä kasvukaupungeissa.** Kasvukolmio Helsinki–Tampere–Turku nykäisevät nyt nousukaudella eroa muihin. Oulu, Jyväskylä ja Kuopio täydentävät Suomen nousualueet, joissa väestö kasvaa, talous toipuu ja asuntokauppa käy. Keskisuurten kaupunkien kohdalla pudotuspeli käy kiivaana. Kaikki eivät voi voittaa.
- **Ensiasunnon ostajien määrä romahti finanssikriisissä. Nyt nuoret palaavat, mutta vain suurimpiin kaupunkeihin.** Ero repeää rajusti juuri tällä hetkellä, eikä muutosta näy horisontissa.

Nuorten toimet kertovat alueen vetovoimasta ja suunnasta pitkälle tulevaisuuteen. Pk-seutu, Tampere, Turku vastaavat jo yli puolta ensikotien kaupasta. Nuoret ovat myös tuikeita tärkeitä asuntomarkkinoille: pienten kotien

ensiasunnon ostajat öljyivät pitkiä asuntokauppaketjuja.

- 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 eriytymisenä.

- **Kauppa käy, kunhan huomioi uudet asunnot.** Rakentaminen rikkoo ennätyksiä uusien aloitusten ja valmiiden asuntojen osalta. Asuntorahastot ja sijoittajat tukevat uudistuotantoa, mutta tavalliset kotitaloudet käyvät kaupoilla nyt aiempaa rohkeammin. Sijoittajat toisaalta tuovat aivan uusia riskejä ja lieveilmiöitä asuntomarkkinoille.

- **Hypon Asuntoindeksi kertoo, että pk-seudulla, Tampereella ja Turussa vanhojen asuntojen kysyntää riittää.** Hypo tutustui Tampereeseen tarkemmin: kiitettävä kasvu jatkuu. Ja mikä tärkeintä, kasvua myös halutaan lisää. Omat toimet ja koko seudun yhteispeli tärkeää.

- **Suomessa asuntokupla ei paina, mutta länsinaapuri huolettaa.** Tukholmassa hinnat laskivat lokakuussa 3.5%. Yhdessä kuukaudessa! Korjausliike on alkanut ja hinnat sukeltavat. Parasta olisi loiva lasku kasvun suojissa, pahinta raju romahdus pankkeihin leviten. **Riski: Ruotsi aivastaa, Suomi sairastaa.**

- Ruotsin viranomaiset yrittävät suitsia ikuisia asuntolainoja "rajuksi" kutsutulla lyhennyspakolla. Suomalaisittain malli on hyvin maltillinen. Tavoitteena ja toiveena kaikilla lienee lopulta vakaa kehitys.

- Lainatiskailla meno maltillistuu yleensä marraskuun lopulla. Asuntomarkkinoiden hiljainen salaisuus: **hae lainalupa marraskuussa, osta asunto joulutammikuussa.** Silloin saa parhaan tarjouksen asuntolainalle ja asuntojen hinnoissa näkyy hiljaisen ajan niaus.

Asuntojen
hintaennuste

2017: 1,1 %

2018: 1,5 %

Pk-seudun
hinnat

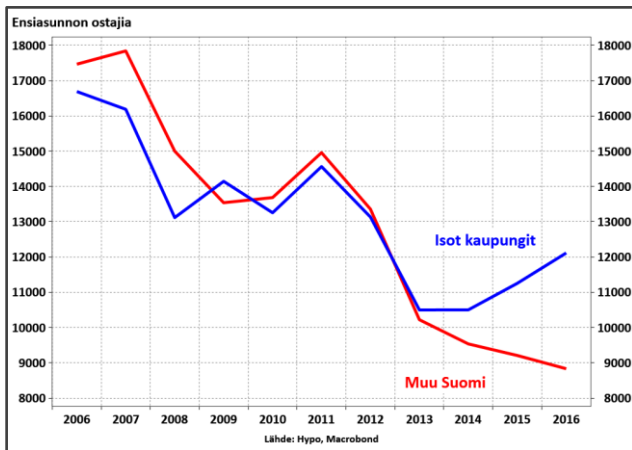
2017: 2,5%

2018: 2,5%

Asuntomarkkinoiden turbulenssi tuntuu nuorten nahoissa

Asuntomarkkinoiden ja talouden töyssyt tuntuvat tyypillisesti nuorten nahoissa kaikkein kivuliaimmin. Niin on käynyt tälläkin kertaa finanssikriisin ja sen jälkeisen pitkittyneen taantuman mukana. Ensiasunnonostajien määrä romahti peräti 40 prosenttia, eikä toipumista ole näkynyt viiteen viimeiseen vuoteen. Pinnan alla kyttee kuitenkin merkittävä muutos: nuoret suuntautuvat entistä vahvemmin suurimpiin kasvukaupungeihin.

Nuoret parit asuntokaupoille kasvukaupungeissa



*Isot kaupungit = Pk-seutu, Tampere, Turku, Oulu ja Lahti

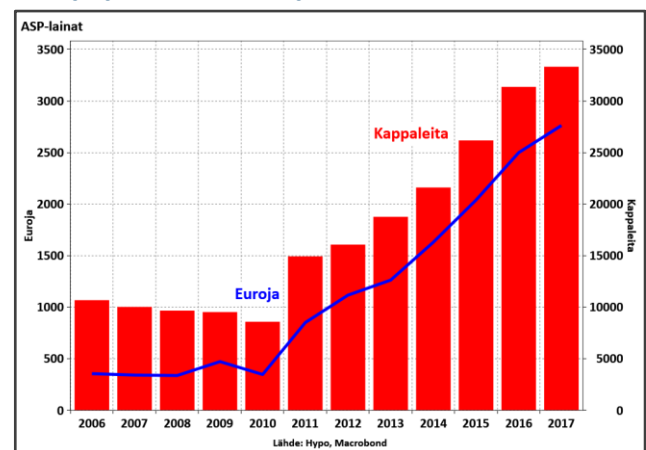
Yhä useampi ensiasunnon ostaja uskaltaa hankkia kodin suurimmista kaupungeista, kun muualla lasku jatkuu. Yli puolet ostoista kohdistuu kasvukolmion päihin pk-seutu, Tampere, Turku, joissa asuu vain neljännes maan väestöstä. Nuorien usko lupaa myönteistä menoa jatkossakin. Muualla maassa nuorten into tehdä elämänsä suurin hankinta hiipuu yhä. Kaupungistuminen jatkuu tai jopa kiihtyy tätä taustaa vasten tulevaisuudessa entisestään.

Nuorissa on tulevaisuus, myös asuntomarkkinoilla. Nuoret ovat myös tärkeitä toimijoita asuntokaupoilla: ensiasunnon ostajat öljyivät asuntokauppapaketjuja, joten pienten asuntojen menekki vaikuttaa koko markkinaan. Myös paikallisen asuntomarkkinan näkymät nivoutuvat nuoriin aiempaa tiukemmin kiinni. Muuttojen määrä nimittäin näyttää vähenevän rakenteellisesti ja pääosa muutoista tehdään saman asuinalueen sisällä. Pidemmät muutot osuvat ensiasunnon ostoihin aikoihin, noin 30-vuoden ikään.

Muuttoalittiuden laskuun löytyy useita syitä. Ensinnäkin varainsiirtoveron järjenvastainen korotus

vuonna 2013 toi tulpan. Muuttovero vie helposti parin kuukauden palkan tavalliselta tallaaljalta ja vähentää tutkitusti muuttointoa. Toisekseen kaupungistuminen ja sujuvat liikenneyhteydet vähentävät tarvetta muuttoon työpaikan tai elämäntilanteen vaihtuessa. Uudet ajankäyttökohteet ovat saavutettavissa useammin jo nykykodista. Kolmanneksi digitalisaatio lisää ihmisten tietomäärää, eikä "virhemuuttoja" tehdä enää yhtä usein. Asunnon, alueen ja palveluiden tilanteeseen on aiempaa helpompi perehtyä etäältä ja etukäteen. Asuntokaupassa järki ja tunteet tekevätkin yleensä yhteistyötä. Viimeisenä syynä löytyy demografia. Suomalaiset ovat entistä vanhempia, lapsia on vähemmän ja avioerojen määrä suhteessa väestöön vähenee. Perinteisiä "pakkomuuttoja" on niukemmin.

ASP-järjestelmä tukee ja turhauttaa



Nuoria omistusasuntouran alkuun helpottamaan rakennettu ASP-järjestelmä kasvaa kyllä kiitettävästi, mutta nykymalli ei ole ongelmaton. ASP-lainoissa pankkikilpailu laantui kaksi vuotta sitten, kun tilin lisäkorot käännettiin yllättäen uuden lainapankin maksettavaksi tilipankin sijaan. Lainan myöntävän pankin pitää nyt maksaa toisessa pankissa makuutetuille talletuksille iso korko. Monelle nuorelle jääkin valju muistijälki pankkien toiminnasta, vaikka oikea oppi on kilpailuttaa asuntolaina aina. ASP:n myrkkypilleri ei syystä maistu monelle pankille.

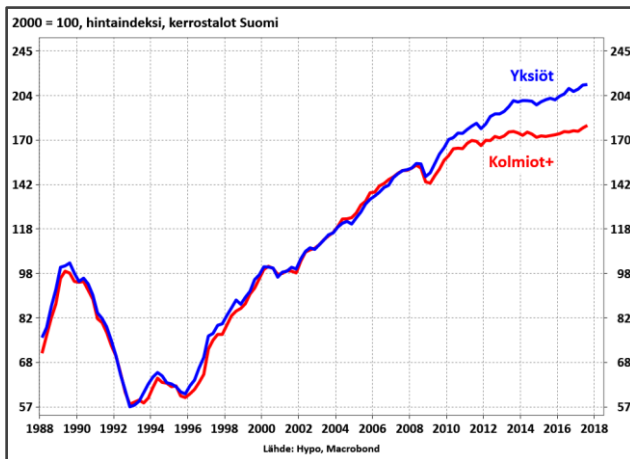
Peräkammarin poikia pk-seudulle

Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla kotona asuvien nuorten aikuisten määrä on kasvanut sekä suhteellisesti että määrällisesti. Yhtenä syynä lienee

asumisen korkea hinta. Samanlainen ilmiö löytyy myös Tukholmasta, joten tältä osin Tukholman taudin ensioireet näkyvät meilläkin. Pk-seudulla vain 16 prosenttia 20–29-vuotiaista asuu omistusasunnossa ja yli kaksi kolmesta asuu vuokralla. Muualla maassa oma asunto löytyy 27 prosentilta ikätovereista. Ero on huima. Sama näkyy ensiasunnon ostajien keski-ikässä, joka on Helsingissä jo 30 vuotta. Isoimpien kaupunkien ulkopuolella ostoikä on kolme vuotta nuorempi.

Yksi syy löytyy ensikodiksi soveltuvien yksiöiden siirtymisestä sijoittajien salkkuihin. Sama sijoittajien ja rahastojen kysyntä on nostanut yksiöiden hinnat irti muusta markkinasta – ensimmäistä kertaa tilastohistoriassa! Nuorille on siis vähemmän koteja kaupan kasvukaupungeissa ja vähien myytävien kotien hinnat ovat hivuttautuneet korkeuksiin.

Yksiöiden hinnat omilla teillä, kiitos sijoittajien



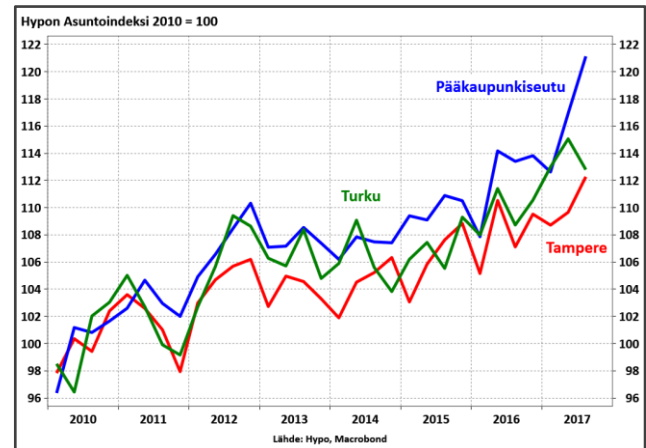
Tärkein keino korjata tilanne on tietenkin rakentaa rutkasti lisää kotitalouksien kaipaamia koteja. Kaavoitus ja kaupungistumisen ymmärtäminen korostuvat tässä kunta- ja valtiotasolla. Paljon parannettavaa vielä molemmissa. Toinen tapa auttaa nuoria asuntopolun ensimmäisellä pykälällä löytyy Norjasta, jossa vastaava kehitys koettiin uhkaksi. Sijoittajien lainakattoa kiristettiin 60 prosenttiin, mikä helpotti Oslon asuntomarkkinoiden spekulointia ja hintakuplaa. Vastaavaa voisi selvittää Suomeenkin. Markkinan vakaus, nuorten asema suhteessa sijoittajiin ja velkavedot hintojen noususta normalisoituvat. Mutta lisää pitää rakentaa silti.

Hypo-indeksi: kysyntä kohti keskuksia

Vanhojen asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot yhdistävä Hypon Asuntoindeksi* (sivu 6) kertoo nyt

asuntomarkkinoiden kysynnän kasvaneen kiivaasti pk-seudulla ja tasaisesti Tampereella. Turussa tilastot ontuvat, eikä alustavista tiedoista kannata tehdä pitkälle meneviä johtopäätöksiä. Isojen kaupunkien hyvä vire ei tule yllätyksenä, mutta pk-seudun vauhti tulee. Ero muuhun maahan repeää ripeää vauhtia tällä menolla. Hypo-indeksi kuvaa vanhoja asuntoja, joten uudisasuntobuumi ei edes näy luvuissa. Uuttera uudisrakentaminen näkyy nyt lukuisina valmistuvina asuntoina, mikä voi heilauttaa käytettyjen kauppaa hetkellisesti. Hintoihin tulee paikallisesti jopa laskupainetta uusien alueiden heijastevyöhykkeillä. Tunnelma taloudessa osoittaa ylöspäin ja samalla muuttoliike kaupunkeihin vain kiihtyy. Kysyntään odotetaan siis vielä vahvistusta.

Asuntojen kysyntä kaupungeissa kiihtyy



Pk-seudulla Hypon Asuntoindeksi ampaisi ylös 121 pisteeseen. Hinnat nousevat ja kauppa käy kiivaasti Helsingin alueella. Vaikka tarjontaa tulee tuntuvasti uusien asuntojen muodossa, kasvaa kysyntä kovempaa. Pelkästään Helsingin väkiluku voi kasvaa 10 000 hengellä tänä vuonna. Ratkaisu pk-seudun korkeisiin hintoihin tai asuntopulaan on rakentaa vieläkin enemmän. Keskuskaupunkien on otettava aiempaa suurempi vastuu kaavoituksessa, valtiovalan tulee tukea kehitystä, eikä rajoittaa. Vantaa näyttää nyt vahvaa esimerkkiä, josta soisi pääkaupungin ottavan mallia.

Tampereella Hypo-indeksin pisteluku piristyi 112:sta, kun hinnat hyppäsivät ja kauppakin koheni. Uusia asuntoja aloitettiin rakentaa tammi-elokuussa yli 2300 eli 40 prosenttia yli viime vuoden. Parin vuoden takaisesta tasosta rakentaminen on jopa kolminkertaistunut! Tampereella kaupunkimaista ympäristöä tulee tuntuvasti ja "hitaita hämäläisiä" kadehditaan keskisuurissa kaupungeissa kautta Suomen. Kansi ja Areena -hanke keskustan ytimeen

tulee nostamaan kaupunkia yhä uskottavammaksi haastajaksi pk-seudulle. Suora ja nopea raideyhteys Helsinki-Vantaan lentoasemalle ja tunnin juna Helsingin keskustaan kohottaisi Tampereen tielle kohti todellista Suomen Göteborgia.

Turussa indeksi niiasi lukemaan 113, mutta suuria johtopäätöksiä ei laskusta voi tehdä. Ennakkotiedot kauppamäärästä Varsinais-Suomesta vaikuttavat varsin vajanaisilta, joten korjaukset kohentavat kuvaa kenties suuresti. Esimerkiksi hinnat ovat vahvassa nousussa Turussa, mikä tuntuisi oudolta vaisussa markkinassa. Asuntomarkkinoiden tunnelma on myönteinen telakka- ja autoteollisuuden imussa. Muilla mittareilla Turussa suunta onkin oikea: uudisrakentaminen vetää ja luottamus nousee. Suomen kasvukolmion vaisuinkin kulma alkaa lunastaa alueelle asetettuja odotuksia.

Keskisuurien kaupunkien osalta Oulussa, Kuopiossa, Lahdessa ja Jyväskylässä asuntokauppa toipui kesällä kevään kompuroinnin jäljiltä. Lahdessa ja Oulussa asuntojen kauppamäärät kasvoivat yli 20 prosenttia edellisvuodesta. Myös Jyväskylässä markkinat vetivät ja Kuopionkin kampsesi itsensä plussalle kauppamäärissä. Hintojen osalta Kuopion tilanne on heikempi, mikä yhdistettynä vaisumpaan väestökehitykseen herättää hieman huolia. Kaikissa kaupungeissa rakentaminen on rivakkaa – ensi vuonna punnitaankin, mitkä kaupungit kuuluvat kasvukeskusten joukkoon oikeasti ja mitkä eivät.

Varoittavana esimerkkinä toimii kolmen K:n kaupungit: Kajaanissa, Kotkassa ja Kouvolassa hinnat laskevat tylysti yhä edelleen. Myös Mikkeli kuuluu samaa joukkoon. Laskua muutaman vuoden takaa löytyy jo likimain 20 prosenttia. Moni ei saa omiansa takaisin ja eläketurva ei ole entisellään.

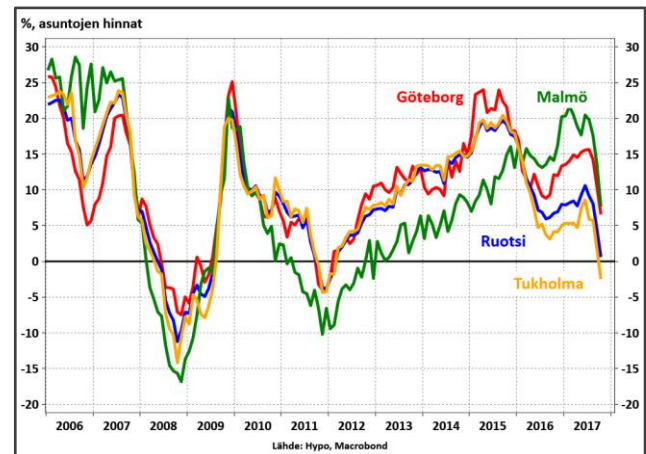
Ruotsi aivastaa, Suomi sairastaa?

Huolet Ruotsin asuntokuplan pokahtamisesta ovat voimistuneet viime kuukausina. Hinnat hiipuvat koko maassa ja Tukholmassa laskua tuli lokakuussa jo yli 3% edelliskuukaudesta. Ruotsin tilanteella on iso merkitys Suomelle, vaikka asuntomarkkinat ovat onneksi eri tilanteessa. Suomessa asuntojen hinnat ovat vuokriin tai tuloihin verrattuna terveet, länsinaapurissa ei. Tartuntavaara on silti olemassa. Selkein vaikutuskanava tulee taloudesta. Suomi käy kauppaa Ruotsin kanssa: asuntojen hintaromahdus naapurissa näkyisi varmasti kulutuskysynnässä ja siten meidän viennissä. Toisekseen naapurusten pankkisektori on sidoksissa toisiinsa. Suomen suuret

pankit ovat suuria myös Ruotsissa. Tappiot asuntolainasalkusta supistaisivat luotonantoa myös meillä. Kolmanneksi – ja usein unohtuen – maiden asuntorahoitus nojaa samaan lähteeseen. Asuntolainaus nojaa nykyään kv-sijoittajiin ja heidän katettuihin joukkolainoihin (Covered Bond). Mikäli Ruotsista tulee tappiota sijoittajille, voi luottamus Suomeen horjua. Silloin lainamarginaalit kohoavat selvästi suomalaisillekin asuntolainajille, mikä muuttaisi myönteisen menon nopeasti. Tiivistäen:

1. Ruotsi Suomen tärkein vientimaa
2. Pankkijärjestelmät napanuoralla kiinni
3. Asuntorahoituksen luottamus uhkana

Asuntojen hinnat kohti kaakkoa Ruotsissa



Korkokuva kirkas: vain vähäistä nousua

Asuntolainojen keskiporko on nyt historiallisen matalalla 1 prosentissa. Euriborit pysyvät pakkasella vielä 2018. Selvempää nousua nähdään vasta 2020-luvulla: EKP kiristää rahapolitiikkaa rauhallisesti.

Korkojen "uusi normaali" on olennaisesti matalampi kuin ennen finanssikriisiä, mutta kuitenkin korkeampi kuin nyt. Kaikki asuntolainajat stressitetaan pankeissa yhä 6 prosentin korolla. Realistisempi oman talouden tulikoe kannattaa kokeilla kolmen prosentin koroilla.

Perinteinen peukalosääntö pätee yhä asuntolainaa ajattelevilla: kilpailuta laina vähintään kolmesta eri pankista. Varo paketoituja piilokuluja, kalliita suojauksia ja ylipitkiä laina-aikoja lyhennysvapaila. Älä usko "laskennalliseen" marginaaliin: totuus voi olla todellakin laskennallinen. Nousukaudella näppärä voi päätyä laskukaudella liejuun.

Katsaus pähkinänkuoressa

1. Asuntomarkkinoilla ei ylikuumaa, mutta lämpö nousee talouskasvun kannoilla
2. Nuorissa tulevaisuus asuntomarkkinoillakin – vain kasvukaupungeissa uskallusta ostaa oma koti
3. Sijoittajien suosimien yksöiden hinnat karanneet käsistä – kaksi korjauskeinoa
4. Kasvukolmio Helsinki–Tampere–Turku karkaa kaikilla mittareilla
5. Asuntolainojen korkokuva kirkas: ei nousua ensi vuonna, maltillista menoa pitkään

Mahdollisuudet

- Kaupunkien kasvu kiihtyy ja keskustat kurkottavat korkeuksiin – Tukholman tauti ei tartu
- Nuoret ottavat omansa asuntomarkkinoilla, pienasunnot ei vain sijoittajien salkkuihin
- Hallitus lunastaa lupaukset rakentamisen sääntelyviidakon harventamisesta
- Muuttamisesta rankaisevaa ja asuntomarkkinoita vääristävää varainsiirtoveroa viilataan
- Euroopan keskuspankki saavuttaa hintavakauden – hinnat ja palkat ylös, velkataakka alas

Riskit

- Ruotsi aivastaa, Suomi sairastuu: Ruotsin asuntomarkkinoiden myrsky heijastuu Suomeen
- Heikot asuntorahastot ajautuvat pakkomyynteihin, onnettomat osakkaat ja untuvikot uhreina
- Talousisku yhdistettynä kitsaaseen keskuspankkiin ajaa asuntomarkkinat ahtaalle
- Kasvukeskusten ja syrjäseutujen hintaero repeää
- Aluepolitiikan uudet kukkaset, vaarallinen vuokrasääntely ja oudot osuuskuntamallit

*Hypon Asuntoindeksin taustaa

Hypon Asuntoindeksi yhdistää asuntojen hinnat ja kauppamäärät yhteen arvoon. Indeksinkin kehitys kertoo asuntomarkkinoiden tilanteesta Tilastokeskuksen asuntojen hintatietoja kattavammin. Asuntomarkkinoilla kysynnän piristymisen 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 63. tilanneanalyysi

Juhana Brotherus, pääekonomisti

juhana.brotherus@hypo.fi

Puhelin 050 384 9479

Twitter: @JuhanaBrotherus

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.
- Osavuositiedon 1.1. – 30.9.2017 mukaan Hypo-konsernin tase oli 2,6 miljardia euroa, ydinvaraus 13,0 %, luottokanta 2,1 miljardia euroa, talletukset 1,3 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,13 % ja liikevoitto 4,9 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on yli 28 000.

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.