



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q3/2018 Julkaisu: Syyskuu 2018



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Suomi on priimus Pohjoismaiden vertailussa: Vakaus valttia ja rakentaminen ratkaisevaa

- **Asuntomarkkinoilla aurinkoista yhä: rakentamista riittää, hinnat vakaat ja kauppa käy.** Asuntokaupan alakulo olikin kesän tilastovirhe. Tuoreiden tietojen perusteella asuntokauppa kasvoi tammi-kesäkuussa 5 prosenttia edellisvuodesta.
- **Suomi erottuu edukseen, kun asunto-markkinoita verrataan naapureihin. Riittävä rakentaminen torjuu Tukholman taudilta ja sääntelyn vaarallisimmat virheet on vältetty.** Suomi on rakentanut 2000-luvulla enemmän asuntoja kuin kaksi kertaa suurempi Ruotsi. Pohjoismaisissa seminaareissa sanotaankin: mieluummin kompakti koti kuin ei kotia laisinkaan.
- Asuntojen hinnat kehittyvät vakaasti, mutta runsaasta rakentamisesta huolimatta kasvukeskukset kasvattavat eroa syrjäseutuihin. Ero repeää jatkossakin, koska muuttoliike ylittää uudistuotannon tason, etenkin Helsingissä.
- **Rakennusbuumi keskittyy suurimpiin kaupunkeihin ja kysyntää riittää, kunhan kaavoitus ei kangistu.** Rakentaminen maltillistuu ensi vuonna, mutta mitään romahdusta ei tarvitse tapahtua. Pallo on yhä kunnilla.
- **Uusia asuntoja valmistuu tänä vuonna eniten sitten 1990-luvun alun.** Buumi voi heiluttaa hintoja heijastevyöhykkeillä, vähintäänkin väliaikaisesti.
- **Taloyhtiövelan voimakas kasvu yhdistettynä asuntosijoittaja-altistukseen tuo uusia uhkia.** Sijoittajien myötä asuntomarkkinoille tulee aiempaa enemmän heilahteluita muiden maiden kokemusten perusteella. Tavallisen asunnonostajan ja –omistajan tulee huomioda talon omistusrakenne. Kerrostaloissa tavallinen omistusasunto on yhä uhanalaisempi tapaus sijoitus- ja ARA-asuntojen puristuksissa.
- Kaupungistumista estävät isot eurot. Työvoiman liikkuvuuden tiellä ovat valtionosuudet, verotus ja asumisen korkeampi hinta. **Sääntelyn lisääminen tai kategoriset kiellot iskevät talouteen, työllisyyteen ja pienituloisiin pahimmin.**
- **Hypon Asuntoindeksi kertoo, että pk-seudulla, Tampereella ja Turussa vanhojen asuntojen kysyntä kääntyi kasvuun keväällä.** Kauppamäärät kasvoivat vain pk-seudulla, mutta hinnat nousivat koko kasvukolmiossa, mikä kertoo kiinnostuksesta. Indeksillä ei edes huomioi uusia asuntoja, joten nousua näkyy jatkossakin.
- **Tuoreimmat tiedot Hypon lainahakemuksista kertovat kiivaasta startista syksyyn.** Lainahakemukset kasvoivat elokuussa liki 20 prosentin vauhtia. Isommat ja arvokkaammat kodit kiinnostavat asunnonvaihtajia. Sen sijaan ensiasunnon ostajien pääsy omistusasuntopolulle on vaikeutunut yksiöiden päättyessä sijoittajien salkkuun ja tarjonnan tulppien takia.

Asuntojen
hintaennuste

2018: 1,0 %

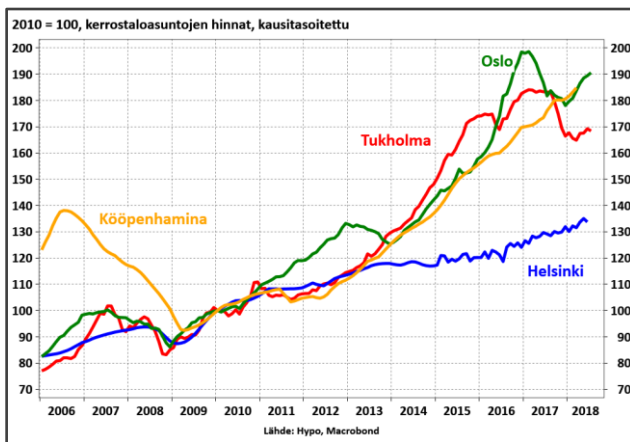
2019: 1,5 %

Pk-seudun
hinnat
2018: 2,5%
2019: 2,5%

Suomen asuntomarkkinoiden hyvät, pahat ja rumat

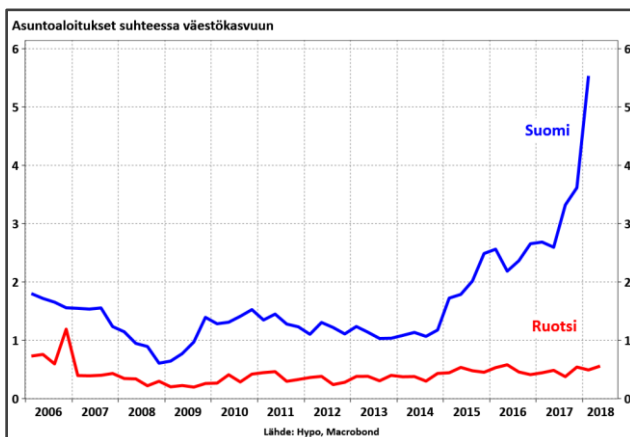
Säännöllisesti on hyvä nostaa katse ylös maasta ja verrata Suomen asuntomarkkinoita naapureihin. Kuva kotimaan asuntomarkkinoista kirkastuu ja kohentuu uuden katsantokannan kautta. Yleisarvosana Suomen asuntomarkkinoille onkin kiistatta kiitettävä, mutta puutteita ja parannettavaakin löytyy priimuksellakin.

Suomi erottuu edukseen: vakaus valttia



Suomen asuntomarkkinoiden paras puoli on vakaus. Vakaus tuo turvaa uusille tulijoille ja myös myyjille toimia asuntomarkkinoilla ilman pelkoa isoista hintaheilahteluista. Meillä ei kärsitä vastaavasta asuntokuplasta kuin naapureissa. Kotimaassa keskustelu kiinnittyy usein Helsinkiin, missä hinnat ovat erkaantuneet muusta maasta vauhdilla viime vuosina. Mutta muihin pääkaupunkeihin verrattuna tilanne näyttää erinomaiselta. Herää kysymys: miten Suomi on välttänyt hintarallin kasvukaupungeissa?

Suomi rakentaa runsaasti Ruotsiin verrattuna



Vastaus: Suomi on rakentanut viimeisen 20 vuoden aikana enemmän asuntoja kuin kaksi kertaa väkirikkaampi Ruotsi. Samalla väestökasvu Itämeren toisella rannalla on kiihtynyt yli 100 000 henkeen vuodessa, kun Suomen niemellä väestökasvu on hiipunut kohti 10 000 henkeä. Ruotsissa nuoret pysyvätkin nyt tutkimusten mukaan tahtomattaan aiempaa pidempään vanhempien nurkissa, kehitys eroaa Suomesta ja muusta Euroopasta. Asuntopula osuu aina pahiten nuoriin ja pienituloisiin.

Ilman viime vuosien rakennusbuumia suurissa kaupungeissa asuntojen hinnat olisivat karanneet meilläkin, mikä iskisi sekä talouteen että kotitalouksiin kipeästi. Riittävä rakentaminen on ainoa kestävä keino torjua Tukholman taudilta, missä asuntojen hinnat ja vuokrat karkaavat tavallisten palkansaajien ulottumattomiin.

Pinnan alla piilee uusia uhkia

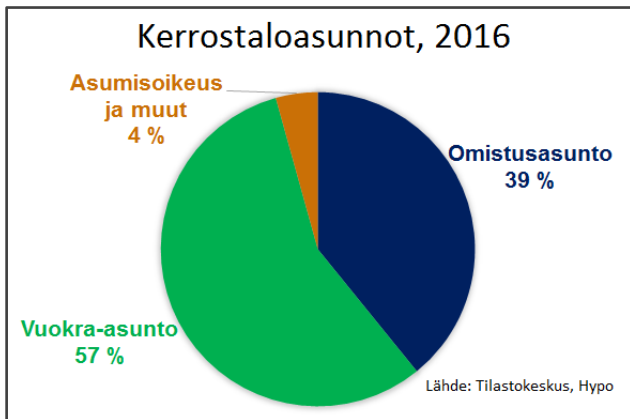
Asuntomarkkinoiden uudet uhat tulevat kasvavien taloyhtiölainojen ja nousevan asuntosijoittaja-altistuksen vaarallisesta yhdistelmästä.

Kotitalouksien velkaantuneisuudesta on kannettu huolta viime vuosina, osin syystä. Hypo nosti esille taloyhtiöiden velan kovan kasvun ja nyt haasteeseen ovat havahtuneet muutkin, myös viranomaiset. Sen sijaan vielä ei ole huomattu, että tavallisten kotitalouksien asuntovelka on pysynyt perin vakaana. Hypon laskelmat paljastivat toukokuussa, että kotitaloussijoittajilla ja ammattimaisilla sijoittajilla on kullakin 10 miljardin euron velat, ja kasvava osa on otettu taloyhtiöiden kautta. Kotitaloussijoittajien velkamäärä on jopa viisinkertaistunut 10 vuodessa.

Samaan aikaan taloyhtiöiden rakenne on muuttunut sijoittajavetoisemmaksi. Finanssikriisin jälkeen asuntosijoittajien omistamien asuntojen määrä on kasvanut 150 000 asunnolla eli liki 40 prosentilla. Etenkin pienet asunnot ovat menneet ensiasunnon ostajien ohi sijoittajien salkkuihin. Nyt yhä useammassa taloyhtiössä voi yhden sijoittajan tai rahaston talousahdinko heijastua koko taloyhtiön talouteen. Erot tulevat esille viimeistään seuraavassa talouskriisissä. Tai jo seuraavassa isossa peruskorjauksessa – lainamarginaalit eroavat omistusasunto- ja sijoittajataloyhtiöiden välillä jopa kaksinkertaisesti, kun pankit hinnoittelevat riskiä.

Ennen kauppakirjojen allekirjoitusta kannattaakin selvittää perinteisten tietojen ohella omistajarakenne. Jos taloyhtiön muut omistajat ovat lähinnä sijoittajia, etenkin yksittäisiä toimijoita kuten rahastoja, ovat riskit suurempia. Kaikkein karuun tilanne tulee vastaan, jos sijoittaja ei selviydy vastikemaksuista: silloin kulut kaatuvat muiden osakkaiden harteille, vähintäänkin hetkellisesti. Taloyhtiöstä voi tulla tahtomattaan pikavippaaja asuntosijoittajalle.

Kerrostaloissa jo enemmistö vuokra-asuntoja



Kapulat pois kaupungistumisen rattailta

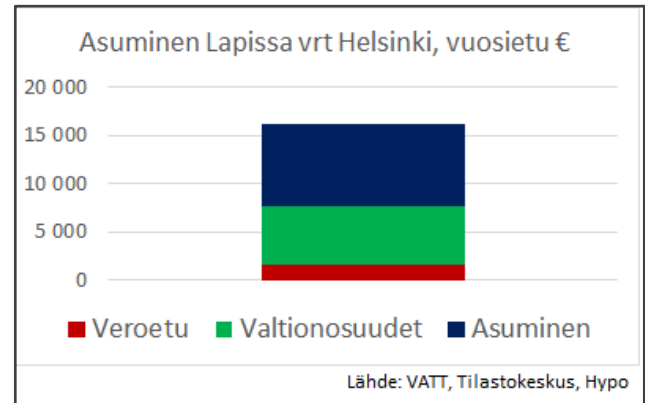
Suomi on kaupungistumisessa kipeästi jäljessä Pohjoismaisia naapureita. Samalla kehitys jatkuu edelläkävijämaissakin ja taloustutkimus on varsin yksimielinen kaupungistumisen eduista taloudelle. Suomessa historia, teollisuusrakenne ja voimakas aluepolitiikka ovat asettaneet maan takamatkalle kaupunkien välisessä kisassa nykyisessä palveluvaltaisessa globaalissa taloudessa.

Mikäli Suomi haluaa nauttia kaupungistumisen tarjoamasta matalalla roikkuvasta hedelmästä talouskasvulle ja vastata etenkin nuorten kaupunkivoittoisiin asumistoiiveisiin, tulee meillä kasvukaupunkien asuinrakentaminen pysyä pirteänä pitkään. Suomessa on satojen tuhansien asuntovaje kaupungeissa toiveiden ja tarpeiden kannalta.

Kunnat ja valtio ovat kaavoituksella, sääntelyllä, aluepolitiikalla ja verotuksella hidastaneet kaupungistumista. VATT (Julkaisu 10, 2015) laskelmien perusteella esimerkiksi Tunturi-Lapissa asuva perhe saa vero- ja valtionosuusjärjestelmän kautta yli 7 600 euron edun vuosittain verrattuna Helsingissä asumiseen. Käännettä tukipolitiikassa ei näy, päinvastoin maakuntamallin myötä myös kiinteistöverot uhkaavat joutua jakojärjestelmään.

Tukisumma on samaa luokkaa, kuin asumisen hinnan ero keskimääräisessä 100m² vuokra-asunnossa Lapissa verrattuna Helsinkiin. Hidastelu ei ole ilmaista.

Kaupungistumisen hidasteena isot eurot



Tänä vuonna valmistuu noin 45 000 uutta asuntoa Suomeen, jopa 60 prosenttia enemmän kuin vuonna 2015. Liki puolet kodeista valmistuu pk-seutu, Tampere ja Turku –kolmioon. Uudet asunnot tulevat hillitsemään vuokratallia ja mahdollistamaan kaupungistumisen jatkumista ilman hintatallia. Tällä hetkellä huolta aiheuttaa kankea kaavoitus. Etenkin pienten kotien tuotanto uhkaa kärsiä, vaikka yksiöiden osuus asuntokannasta ei kasva edes Helsingissä.

Rajuimmissa ulostuloissa on vaadittu yksiöiden kieltämistä, mikä koskettaa 100 000 kotitaloutta Helsingissä ja Tampereella. Yksiökielto johtaisi kaupungistumisen hidastumiseen, ellei uudistuotanto yhtäkkiä räjähtäisi utopistiseen vauhtiin.

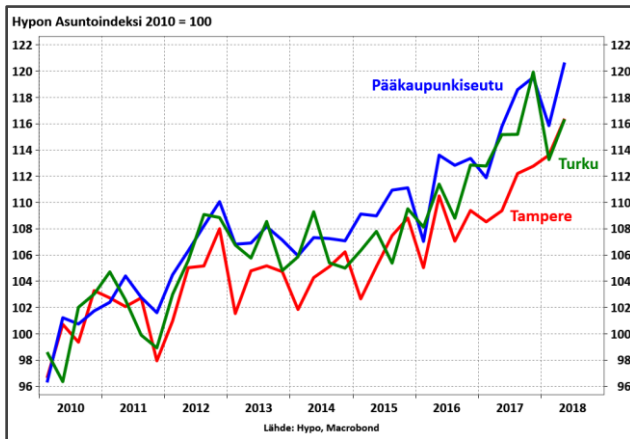
Yksiökiellolla olisi kyllä voittajia: nykyisten yksiöiden hinnat nousisivat pilviin tarjonnan kadotessa. Moni asuntosijoittaja tekisi ison pikavoiton arvonnousulla. Vinoutuneen tuotannon myötä voittajiin kuuluisivat myös isojen asuntojen ostajat eli varakkaat ja hyvätuloiset uuden kodin hankkijat. Häviäjiksi jäisivät yksiöitä vuokraavat (pienituloiset), sijaintia neliöiden sijaan arvostavat (nuoret) ja työmarkkinoiden toimivuus (kansantalous). Vaikea uudistus kannatettavaksi.

Asuntokaupan alakulo olikin tilastovirhe

Hypon Asuntoindeksi* (sivu 6) yhdistää ainoana indikaattorina asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot kertoen asuntomarkkinoiden kysynnän kehityksestä.

Mittari paljastaa nyt asuntokysynnän korjaantuneen ylöspäin alkuvuoden pudotuksen jäljiltä. Kääntekele oli odotettu, vaikka vielä kesällä asuntokauppa vaikutti vaisulta. Syy selvisi elokuun tilastopäivityksessä: asuntokauppoissa oli iso virhe etenkin pk-seudun ja Pohjois-Suomen osalta johtuen Tilastokeskuksen ja Verohallinnon välisestä tietokatkosta. Lisäksi on syytä muistaa, että Hypo-indeksi kuvaa vanhoja asuntoja, joten uudisasuntobuumi ei näy luvuissa. Kun vanhojen asuntojen vakaana pysyneisiin kauppakuihin lisää uudet asunnot, havaitaan kaupan kasvaneen 5 prosenttia viime vuodesta.

Asuntojen kysyntä kääntyi koilliseen keväällä



Pk-seudulla Hypon Asuntoindexi nousi 121 pisteeseen hintojen ja kauppamäärien kohentuessa. Pk-seudulla tarjonta tuo helpotusta hintoihin, mutta kysyntä kasvaa kiivaasti muuttoliikkeen myötä.

Tampereellakin Hypo-indeksin pisteluku nousi uuteen ennätykseen 116 pisteeseen. Tampereella nousua veti asuntojen kallistuminen, kun kauppa pysyi viime vuoden tasolla. Tampereen näkymät säilyvät valoisina ja lupailtu nopeampi raideyhteys Helsinkiin varmistaisi Tampereen tulevaisuutta.

Turussa indeksi nousi alkuvuoden alakulosta 116 pisteeseen hintojen nousun myötä. Kauppamäärät ovat laskeneet, mutta Turun tilanne voi korjaantua seuraavassa tilastopäivityksissä kauppajen osalta. Myönteinen tunnelma telakka- ja autoteollisuuden ympärillä ja koko maakunnassa näkyy väijäämättä vieläkin vahvemmin alueen asuntomarkkinoilla.

Muista kasvukeskuksista Oulussa asuntomarkkinat ovat vakaat kuten kaupungille tyypillistä, kun Lahdessa ja Kuopiossa hintakehitys on yhä haurasta, joskin kauppa käy kohtuullisesti.

Asuntosijoittajien alkukotinkin pidetyssä Jyväskylässä kauppa pysyi vakaana ja hinnat, vaikka rakentamista riittää.

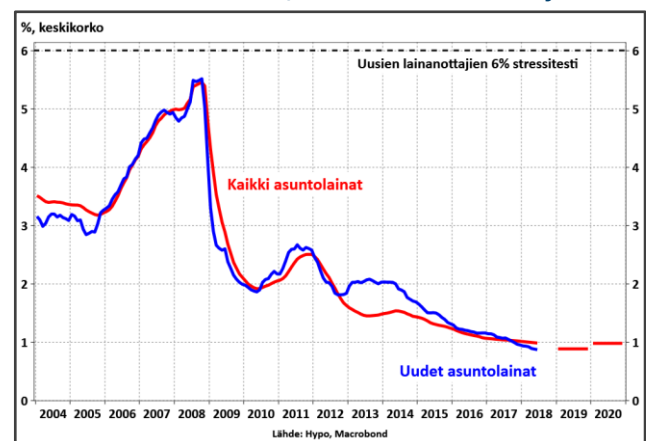
Asuntomarkkinoiden kysynnän suunnalle keskeistä ovat omistusasunto-ostajien olot ja sijoittajien suunnitelmat. Talous tukee tavallisten kotitalouksien kykyä ostaa oma koti, eikä korkojen nousu huoleta. Matalat korot myös pitävät kiinteistösijoittamisen kiinnostavana isoille ja pienille pelureille. Toisaalta tarjontaa tasoittaa tilannetta: viimeksi yhtä paljon uusia asuntoja on valmistunut vuonna 1991.

Ei uutta korkorintamalta

Asuntolainojen keskikorko teki taas uuden ennätyksen, kesäkuussa korko oli vain 0,87 prosenttia. Korko muodostuu lähinnä marginaalista, koska yleisimmät viitekorot, euriborit, makaavat miinuksella. Keskilukua nostavat liki 0,2 prosenttiyksikköä korkosuojauksen kustannukset.

Korkonäkymät ovat pysyneet ennallaan, eikä isoa nousua ole näköpiirissä. Kuitenkin asuntolainanottajat stressitetaan 6 prosentin korolla. Korkojen nousuun kannattaa herätä, muttei hermoilla. Paras tapa suojautua korkojen nousua vastaan on ollut säästää sivuun pahanpäivän varalle ja maksaa lainalyhennykset jämsästä. Menetelmä toimii yhä edelleen.

Asuntolainat edullisia, viisas voi varautua jo



Yleisen korkotason nousun ohella kerrostaloasujaa kiinnostaa taloyhtiöiden nousevat marginaalit, kun pankit huomioivat asuntosijoittaja-altistusta yhtiöissä. Luottoehtojen mukaisesti tilanne voi näkyä jo olemassa olevissa lainoissa, joten riski ei koske vain uusia taloja tai tulevia remonttilainoja.

Katsaus pähkinäkuoressa

1. Asuntomarkkinoilla aurinkoista – asuntokaupan alakulo olikin tilastovirhe
2. Suomi erottuu edukseen Pohjoismaihin verrattuna – vakaas valttia ja rakentaminen ratkaisevaa
3. Kaupungistuminen ei kaipaa kapuloita rattaisiin – mieluummin kompakti koti kuin ei kotia lainkaan
4. Hypo-indeksi paljastaa: kysyntä kasvaa koko kasvukolmiossa
5. Korkojen nousuun voi vähitellen valmistautua, asuntosijoittaja-altistus näkyy nyt taloyhtiölainoissa

■ Mahdollisuudet

- Kaupunkien kaavavarantoihin tontteja ja sääntelyyn joustavuutta – rakentamista riittää
- Taloyhtiölainat pysyvät matalariskisenä kotitalousrahoituksena, ei sijoittajien spekulointina
- Asuntosijoittajat pitkäjänteisiä ja vakaita toimijoita, ylivelan vaarat ehkäistään
- Muuttamisesta rankaisevaa ja asuntomarkkinoita vääristävää varainsiirtovero viilataan
- Euroopan keskuspankki saavuttaa hintavakauden – hinnat ja palkat ylös, velkataakka alas

■ Riskit

- Nousukauden suojissa keitto kiehuu hitaasti, talousmyrsky paljastaa ylilyönnit ja ylivelkaantuneet
- Heikot asuntorahastot ajautuvat pakkomyynnteihin, onnettomat osakkaat ja untuvikot uhreina
- Kaupunkien rakentamiseen uutta sääntelyä vanhan päälle – rakentaminen romahtaa
- Isot kaupungit säikähtävät kasvua ja valtio vie maakuntamallin myötä kiinteistöverot jakojärjestelmään
- 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 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 66. 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. – 30.6.2018 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,0 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 12,3 %, luottokanta 2,4 miljardia euroa, talletukset 1,6 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,12 % ja liikevoitto 3,0 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on yli 29 500.

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.