



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q4/2018 Julkaisu: Marraskuu 2018



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Järvenpää-ilmio tökkii, muttei töksähdä

- Puutarhakaupunkeihin ja kahteen autoon nojannut Nurmijärvi-ilmio katosi toiveiden muuttuessa ja rahoituksen kiristyessä. **Nyt uhkaa yskiä myös viime vuosien Järvenpää-ilmio.** Kasvukeskusten ytimien ulkopuolella raideliikenteen varrella sijaitsevat asutuskeskittymät sulattelevat ähkyä. Uusia asuntoja valmistuu nyt niin paljon, ettei ostajia ja vuokraajia riitä heti kaikkiin kohteisiin.

- **Kaupungistuminen kuitenkin tukee Järvenpää-ilmioita** myös tulevana vuosina. Tornitalot ja suurimmat suunnitelmat voivat jäädä toteutumatta, mutta kysyntä tavallisille kodeille ei katoa.

- Asuntojen hinnat kehittyvät vakaasti, mutta runsaasta rakentamisesta huolimatta kasvukeskukset kasvattavat eroa syrjäseutuihin. Ero repeää jatkossakin, koska muuttoliike ylittää uudistuotannon tason, etenkin Helsingissä.

**Asuntojen
hintaennuste**
2018: 1,1 %
2019: 1,0 %

Rakennusbuumi keskittyy 10 suurimpaan kaupunkiin. Kysyntää riittää, kunhan kaavoitus ei kangistu ja tuotanto keskittyy kaupunkimaiseen ympäristöön. Rakentaminen maltillistuu ensi vuonna, mutta mitään romahdusta ei tarvitse tapahtua. Pallo on yhä kunnilla.

- **Uusia asuntoja valmistuu enemmän kuin kertaakaan 1990-luvun alun jälkeen.** Buumi voi heiluttaa hintoja heijastevyöhykkeillä myös alaspäin.

- **Asuntomarkkinoiden tunnelma on odottava: kauppa käy kitsaasti, hinnat polkevat paikallaan pk-seudullakin ja ostoaikeet ovat vaisut** verrattuna taloustilanteeseen. Toisaalta rakentamista riittää, eikä korkojen nousu iske ennen 2020-lukua. Kitsaan kaupan takana onkin verotus, vanheneva väestö ja sijoittajien tuoma tulppa.

- **Muuttoliike kasvaa kuntien välillä, mutta vähenee kuntien sisällä.** Tavallisesti muuttoliikkeen kehityssuunta on sama lyhyissä ja pitkissä muutoissa.

- **Taloyhtiövelan voimakas kasvu yhdistettynä asuntosijoittaja-altistukseen tuo uusia uhkia.** Sijoittajien myötä asuntomarkkinoille tulee aiempaa enemmän heilahteluita. Tavallisen asunnonostajan ja –omistajan tulee huomioida talon omistusrakenne. Kerrostaloissa tavallinen omistusasunto on yhä uhanalaisempi tapaus sijoitus- ja ARA-asuntojen puristuksissa.

- **Hypon Asuntoindeksi kertoo, että Turussa tunnelma on toiveikas.** Kauppamäärät kasvavat ja hinnat nousevat talouden vanavedessä. Tampereella tilastoharha saattaa vääristää kuvaa.

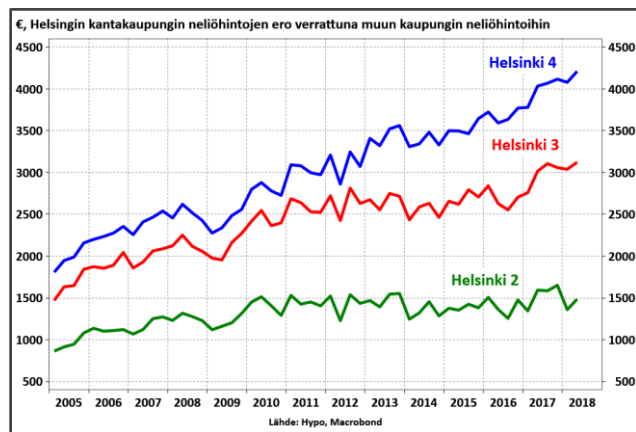
- **Tuoreimmat tiedot Hypon lainahakemuksista kertovat kasvun jatkuvan,** mutta alkusyksyä hieman verkkaisemmin. Tulevasta kysynnästä kertovat lainahakemukset kasvoivat lokakuussa 10 prosentin vauhdilla.

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

Kaupunkien ytimet vetävät väkeä, asuntoja ei riitä kaikille

Asuntojen hinnat ovat erkaantuneet viimeisen kymmenen vuoden aikana kasvukeskustojen ja haja-asutusalueiden välillä voimakkaasti. Eriytymistä tapahtuu huomaamatta myös isojen kaupunkien sisällä. Helsingin keskustan viereisillä 001-alkuisilla postinumeroilla neliöhinnat ovat nousseet yli 7 000 euron, kun Pohjois- ja Itä-Helsingistä löytyy alle 3 000 euron alueita. Ero on jo yli 4 000 euroa neliöltä (kuva alla). Turun keskustan postinumeroalueilla neliöhinnat ovat yli 3 000 euron, kun keskustan ulkopuolella keskihinnat ovat 1 500 euron paikkeilla. Tampereen keskustan tuntumassa hinnat ovat 4 000 euroa neliöltä, kun Länsi-Tampereelta hinnat jäävät alle 2 000 euron. Keskustasta saa siis yhden asuinneliön kahden reuna-alueen neliön hinnalla.

Kantakaupungin imu kasvaa kasvukaupungeissa



Syyt hintojen repeämiselle voi kiteyttää kolmeen kohtaan. Ensinnäkin mieltymykset ja arvostukset ovat muuttuneet: yhä useampi haluaa asumaan kaupunkimaiseen ympäristöön, ilmiö on globaali. Tilanne näkyy myös tilastoissa, kun pinta-ala henkeä kohti on kääntynyt laskuun Helsingissä, muussa maassa luku kasvaa yhä. Kaupungin palvelut, helppo ja turvallinen elämä sekä urbaaninelämäntapa houkuttelevat. Yksi osoitus mieltymyksistä näkyy ajokorttitilastoissa: Helsingissä alle kolmasosa 18-vuotiaista suorittaa b-ajokortin, kun koko maan osuus on kaksinkertainen. Kaupunkipyöräverkoston ja ratikkakaupungin alueella asuntomarkkinat pärjäävät jatkossakin ja kysyntää riittää.

Toisekseen kotitalouksien rajoitteet ovat muuttuneet vuosien aikana. Asunto ostetaan käytännössä aina pankkilainalla, joten rahoituksen ehdot muovaavat kysyntää. Enää ei saa 110 prosentin lainaa

kehyskunnan omakotitaloon. Ylilyönnit katosivat sääntelyn ja rahoitusmarkkinoiden kehityksen myötä. Nykyään liki kaikki asuntolainapankit hakevat varainhankintaa kansainvälisiltä sijoittajilta katetuilla joukkolainoilla. Periaatteessa pankki panttaa kasan asuntolainoja vakuudeksi ammattimaisille sijoittajille pitkäaikaista rahoitusta vastaan. Asuntolainoja ei enää myönnetä vain talletusvaroilla. Pankkisääntely, sijoittajat ja luottoluokittajat vaikuttavat asuntomarkkinoihin uudella tavalla tykkäsi siitä tai ei. Ruutukaava-alueen likvideille asunnoille löytyy edullista rahoitusta. Hypon laskelmien mukaan jo liki joka toinen suomalainen asuntolaina on katettujen joukkolainojen vakuutena. Määrä kasvaa vuosi vuodelta. Tavallinen asuntolainanottaja ei tiedä tilanteesta muuten kuin velkakirjaehtoien pientä prääntiä tavaamalla – toisaalta tilanne ei häneen enää juuri vaikuta. Katetut joukkolainat ovat mahdollistaneet maailman edullisimmat asuntolainat luotettaville suomalaisille asiakkaille. Turvallista järjestelmää pitää puolustaa.

Viimeisenä, muttei vähäisimpänä selittävänä tekijänä keskustojen hintarallille on asuntotuotanto. Pitkällä aikavälillä keskiöön nouseekin vääjäämättä tarjonta. Kysynnän nousu ei näy hinnoissa, jos tarjonta tasoittaa tilannetta. Mutta kaupunkien ytimiin ei enää juuri rakenneta uusia asuntoja. Sääntely, naapurien valitukset ja taloyhtiöiden nihkeä into rajoittavat tiivistys- ja täydennysrakentamista. Helsingissä Kluuviin, Eiraan, Kruununkaavaan, Katajanokalle, Kaartinkaupunkiin, Punavuoreen ja Ullanlinnaan on yhteensä rakennettu vain noin 100 asuntoa vuodessa ullakkohuoneistojen ja lisärakentamisen avulla. Asuntojen hinta onkin kivunnut ytimessä ylöspäin ja samaa voi odottaa tuleville vuosille ilman kysynnän yllättävää käännettä.

Muuttuuko tilanne tulevaisuudessa? Tuntuu selvältä, että uudistuotantoa ei saada riittävästi lisättyä ja rahoitusehdot on lyöty lukkoon tulevan Basel-sääntelyn myötä vuosiksi. Tällöin hintakehityksessä huomio kiinnittyy mieltymyksiin: etenkin nuoret tuntuvat olevan valmiita joustamaan neliöistä, auton omistuksesta ja tavaroista, jotta pääsevät kantakaupunkiin asumaan ja elämään. Samalla yhä vauraammilla eläkeläisillä ei ole tarvetta muuttaa arvoalueilta pois, mikä voisi vapauttaa asuntoja. Hintaero uhkaakin revetä entisestään. Suomessa ei ole aidattuja alueita, mutta hintarepeämät luovat näkymättömiä esteitä. Moni keskituloinenkin joutuu hakemaan kotiaan toiveitaan kauempaa.

Jokainen uusi koti kasvukaupunkien ytimessä lisää hyvinvointia, vaikka koko-, esteettömyys-, ulkonäkö-, valokulma- tai parkkipaikkamäärä ei täyttäkään kaavoittajien kireitä ideaalivaatimuksia. Kestävän ratkaisun ydin onkin rakentaa lisää kantakaupunkimaista asuinympäristöä, jotta yhä useampi suomalainen pääsee siitä halutessaan nauttimaan. Helsingin yleiskaava, Tampereen Ratikka ja Turun toimet Tiedepuiston alueella ovat askeleita oikeaan suuntaan. Toki kaikki eivät halua kaupungin kiirettä kotinsa ympärille – onneksi. Mikäli koko Suomi suuntaisi nyt kohti kasvukeskuksia, ei uudistuotanto riittäisi ja vain varakkaat saisivat paikan. Kaupunkimainen ympäristö kuuluu koko kansalle ja riittävä rakentaminen on ratkaiseva keino.

Aneeminen asuntokauppa mysteerein

Vanhojen asuntojen kauppa on laskenut kuluvana vuonna pari prosenttia. Luku ei ole radikaali, mutta yllättävä – normaalisti nousukaudella asuntokauppa kasvaa kiivaasti. Mikä selittää mysteeriä?

Ensinnäkin asuntokaupasta puhuttaessa unohtuu helposti uudet asunnot. Rakennusbuumi kääntääkin koko kauppamäärä pienelle plussalle. Oikeampaa onkin todeta, että asuntokauppa kasvaa kitsaasti. Mutta mysteeri ei vielä ratkennut, koska kaupan olettaisi kasvavan kiivaasti, ei kitsaasti, kun kuluttajaluottamus on takonut ennätystuloksia.

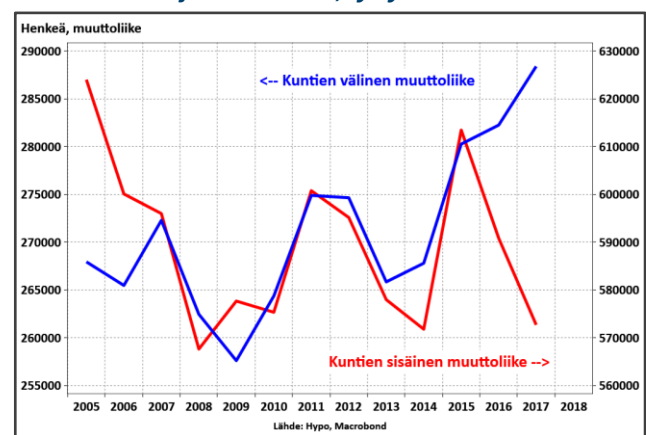
Vastausta voi hakea väestökehityksestä: syntyvyys on romahtanut, eivätkä ikäihmiset halua muuttaa. Kuulostaa arkijärkeen uskottavalta. Kuitenkin syntyvyys sukelsi likimain nykyvauhdilla myös vuosien 1992-2002 välillä, mutta samalla asuntokauppa kasvoi kohisten. Myös ikäihmisten muuttoalttius on kasvanut vuosien varrella. Toki eläkeläiset edelleen vaihtavat kotia harvakseltaan. Harmaantuva väestö on yksi osatekijä vaisujen kauppalukujen takana.

Toinen vastaus löytyy vuoden 2013 varainsiirtoveron korotuksesta. Pieneltä tuntuva veronkorotus laski tänä vuonna julkaistun tutkimuksen perusteella muuttoja yli 4 prosentilla (Policy Brief 8/2018). Veronkorotus ei siis ainoastaan romahduttanut kauppaa keuhkilla 2013, vaan pitää kauppamäärät jatkossakin matalampina ja ihmiset pysyvät pidempään epäsovivissa asunnoissa. Ei ihme, että taloustieteilijät kritisoivat ”muuttoveroa”.

Muuttomysteeriin takana saattaa olla digitalisaatio tai muuttuneet mieltymykset. Teknologian tuomat tiedot

johtavat ”osuvampiin” ensimuuttoihin uudelle asuinalueelle siirtyessä. Yhä useammissa myynti-ilmoituksissa asunnoista tehdään 3D-mallinnuksia ja videoesittelyitä. Esimerkiksi toiselta puolelta maata Ouluun työnperässä muuttava voi tutustua asuinalueisiin ja asuntoihin internetin välityksellä aivan eri tavalla kuin muutamia vuosia takaperin. Kuntien välinen muutto onkin kasvanut viime vuosina, toisin kuin kuntien sisäiset lyhyet muutot – tavallisesti kehityssuunta on sama. Ensimuutto on osuvampi, eikä ”korjaavia” lisämuuttoa tarvita.

Pitkiä muuttoja enemmän, lyhyitä vähemmän



Viimeinen ratkaiseva palikka asuntokaupan alakulon takaa löytyy asuntosiirtobuumista. Finanssikriisin jälkeen asuntosiirtotasojen määrä on kasvanut 40 prosentilla ja ensiasunnon ostajien määrä pudonnut 35 prosentilla viime vuoden noususta huolimatta. Juuri ensikodin ostajien pienet asunnot ovat päätyneet sijoittajien salkkuihin. Pienet kodit öljyivät pitkiä asuntokauppaketjuja. Nyt kompaktit kodit ovat jumahtaneet sijoittajille, jotka pitävät kohteita omistuksessaan, kunnes sijoitusyhtiö muuttuu. Samalla vuokramarkkinoilla valinnanvara on kasvanut, mikä vähentää omistuskysyntää.

Kauppamääriin ei olekaan odotettavissa kestävä kasvua verotuksen, ikääntymisen ja digitalisaation takia. Sijoitusasuntotulppa voi kyllä irrota, mutta pakkomyynnit tapahtuvat tyypillisesti talouden sukeltaessa ja muun kaupan kadotessa.

Kysyntä kasvaa Turussa ja toreilla

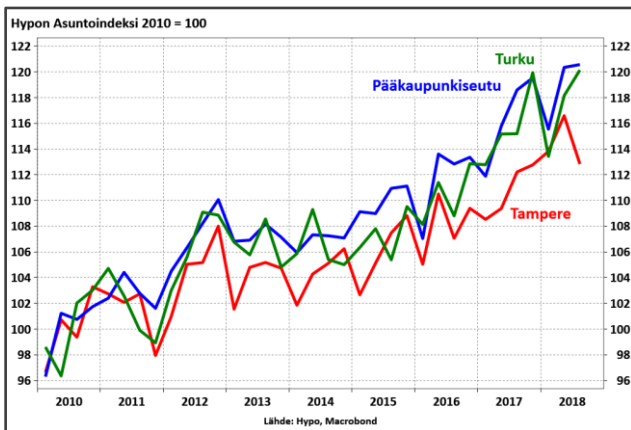
Hypon Asuntoindeksi* (sivu 6) yhdistää ainoana indikaattorina Suomessa asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot kertoen vanhojen asuntojen kysynnän kehityksestä. Nyt kasvukolmio kulkee kolmeen eri suuntaan, mikä herättää hämmennystä.

Pk-seudulla Hypon Asuntoindeksi pysyi 121 pisteessä hintojen ja kauppajen väristä. Pk-seudulla tarjontaa tulee rutkasti Vantaalle ja Espooseen, mutta Helsinki ei pysy perässä. Samalla kovin kysyntä kohdistuu kantakaupunkiin kolmen kilometrin säteelle Rautatien torista.

Turussa indeksi nousi alkuvuoden alakulusta jo 120 pisteeseen hintojen ja kauppajen kohotessa. Kaupamäärät täydentyivät edellisestä tilastosta odotetusti ja nyt vahvin veto asuntomarkkinoilla näkyy Turussa. Myönteinen tunnelma telakka- ja autoteollisuuden ympärillä ja koko maakunnassa näkyy vääjäämättä alueen asuntomarkkinoilla tulevinakin kuukausina.

Tampereella Hypo-indeksin pisteluku laski 113 pisteeseen. Arvaamaton kehitys johtui etenkin kaupamäärien yllättävästä romahduksesta. Lukujen takana lieneekin sama tilastoviive kuin Turussa nähtiin edellisessä julkaisussa, jota ennusteltiin edellisessä katsauksessa. Tampereen lopullinen lukema korjaantuu, mutta suunta tuskin muuttuu syksyn osalta. Mansen näkymät säilyvät kuitenkin valoisina ja lupailtu nopeampi raideyhteys Helsinkiin varmistaisi Tampereen tulevaisuutta.

Kysyntä kasvaa, Tampereella tilastopoikkeamaa



Muista kasvukeskuksista Oulussa asuntomarkkinat ovat vakaat kaupungille tyypillisesti, kun Jyväskylässä ja Kuopiossa hintakehitys on yhä haurasta. Aiheettomankin synkkää julkisuutta saanut Lahti sen sijaan näki selvää hintojen nousua etenkin keskustan tuntumassa. Myös Lahteen pätee sama totuus kuin koko maahan: torin tuntumassa kysyntää riittää, kaupungin reuna-alueilla on hiljaisempaa.

Asuntomarkkinoiden kysynnän suunnalle keskeistä ovat omistusasunto-ostajien olot ja sijoittajien

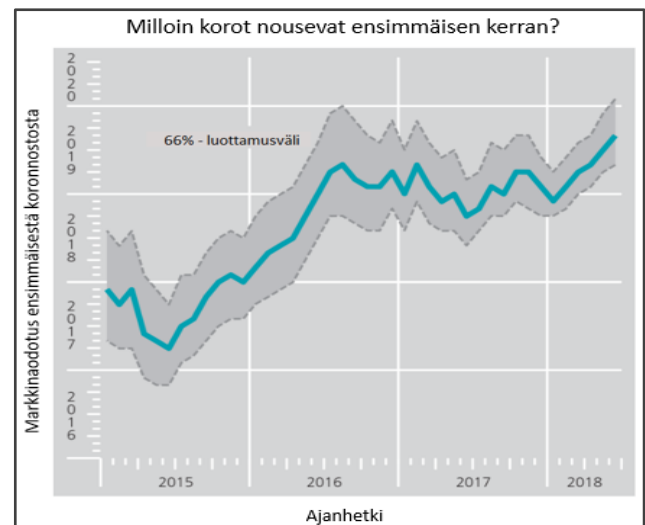
suunnitelmat. Talous tukee tavallisten kotitalouksien kykyä ostaa oma koti, eikä korkojen nousu vielä jarruta kauppaa. Matalat korot myös pitävät kiinteistösijoittamisen kiinnostavana isoille ja pienille pelureille. Pienisijoittajien osalta kesän keskustelut riskeistä ovat rauhoittaneet tilannetta sijoittajien, asuntomarkkinoiden ja talouden kannalta suotuisasti. Toisaalta tarjontaa tasoittaa tilannetta: viimeksi yhtä paljon uusia asuntoja on valmistunut vuonna 1991.

Korkonousu lähellä, mutta niin kaukana

Asuntolainojen keskikorko on pysynyt alle prosentissa jo vuoden päivät. Korkokulut muodostuvat marginaalista, joka on keskimäärin tällä hetkellä noin 0,65 prosenttia ja korkosuojaus noin 0,20 prosentin kuluista.

Tuntuu, että korkojen osalta eletään elokuvan "Päiväni murmelina" mukaista toistoa: korkojen nousu alkaa aikaisintaan ensi vuonna.

Korkojen nousu siirtyy yhä kauemmas



Markkinaodotus keskuspankin ensimmäisestä koronnostosta on siirtynyt ensi vuoden loppuun. Kuitenkin korkojen nousu on nyt lähempänä kuin se on ollut vuosiin. Esimerkiksi vuonna 2015 koronnostoa odotettiin vuodelle 2017 eli kahden vuoden päähän. Nyt markkinaennusteen mukaan nousuun on enää yksi vuosi aikaa. Ennen ensi kesää EKP ei nosta korkoja, eikä euriboreissa nähdä merkittäviä liikkeitä. Vaisempi talouskehitys ja Italian isommat ongelmat voivat jopa siirtää korkojen nousun 2020-luvulle asti. Korkojen nousuun kannattaa herätä, muttei hermostua. Vararahastoa voi vähitellen kerryttää kovempien korkojen varalta.

Katsaus pähkinänkuoressa

1. Asuntokauppa aneemista nousukaudesta huolimatta – mysteeri selviää suurennuslasilla
2. Kysyntä kohdistuu kasvukaupunkien ytimiin, jopa Järvenpää-ilmio yskii
3. Korkojen nousu lähestyy hitaasti, asuntovelallisen ei tarvitse pelästyä tilannetta
4. Hypo-indeksi paljastaa: kysyntä kasvaa etenkin Turussa, Tampereella hengähdystauko
5. Kansainväliset sijoittajat ja luottoluokittajat vaikuttavat Suomen asuntomarkkinoihin halusi tai ei

■ Mahdollisuudet

- Kasvukaupunkien kantakaupungit laajenevat tai tiivistyvät – halutuinta asuinympäristöä koko kansalle
- Taloyhtiölainat pysyvät matalariskisenä kotitalousrahoituksena, ei sijoittajien spekulointina
- Viranomaiset keskittyvät ylilyönteihin ja riskeihin, täsmäsääntely avuksi
- Muuttamisesta rankaisevaa ja asuntomarkkinoita vääristävää varainsiirtoveroa 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
- Ylituotanto reuna-alueilla säikäyttää sääntelijät – rakentamiseen esteitä ja hidasteita
- Nousevat korot saapuvat etuajassa, eikä Suomen talous pysy kasvussa mukana
- Maakuntamallin jakojärjestelmä, 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 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. Indeksikin 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 67. 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. – 30.9.2018 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,0 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 12,1 %, luottokanta 2,5 miljardia euroa, talletukset 1,7 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,08 % ja liikevoitto 6,0 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on yli 29 900.

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.