



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q1/2019 Julkaisu: Maaliskuu 2019



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Suurkaupunkien aikakausi alkaa

- Kaupungistumisen seuraava askel on suurkaupunkien aseman korostuminen. Ilmiö on näkynyt maailmalla ja nyt myös meillä **Helsinki–Tampere–Turku-kasvukolmion kasvuna**. Samalla osa entisistä kasvukeskuksista jää kyydistä. Suomessa on 311 kuntaa ja viime vuonna väki väheni jopa 247:ssä. Selvää kasvua nähtiin vain 27 kaupungissa.

- Syntyvyyden sukeltaminen ja väestön määrän kääntyminen laskuun langettaa synkän varjon myös asuntomarkkinoiden yläpuolelle. Viime vuonna asuntojen hinnat nousivat vain 3 maakunnassa. Isossa osassa maata hintojen lasku jatkuu tulevina vuosina. **Koko maan hintakehitys kääntyy pakkaselle ensi vuonna: väestökehitys tökkii, uusia asuntoja tulee rutkasti ja talouden vahvin vaihe jää taakse.**

- **Asuntomarkkinat kääntyvät ostajan markkinoihin – tinkivaraa riittää taas.** Ainoastaan kasvukaupunkien pienet yksiöt ovat yhä turhan harvinaisia kysyntään verrattuna ja hintakisa kovaa.

- **Asuntosijoitusbuumi vetää henkeä,** omistuksiaan lisäävät yhä ammattimaiset ulkomaiset toimijat ja aloittelevat yksityishenkilöt. Kilpailu kiristyy, mutta suuria tappioita nähdään vasta vuokra-asteen ja hintojen laskiessa. Rahoitus on jo kiristynyt kansainvälisen sääntelyn myötä.

- **Hypon Asuntoindeksi kertoo, että kysyntä kasvaa koko kasvukolmiossa, etenkin Turun tunnelma on toiveikas.** Hinnat jatkavat nousuaan myös tänä vuonna halutuimmilla alueilla. Kauppamäärät kasvavat ja hinnat nousevat talouden ja muuttoliikkeen myötä. Kasvuinvestoinnit kertovat positiivisesta kehityksestä.

- **Asuntomarkkinoiden suurimmat uhat liittyvät väestö- ja talouskehitykseen sekä taloyhtiölainoihin ja sijoittaja-altistukseen.** Tavallisen asunnonostajan täytyy huomioida talon omistusrakenne ja varoa ylivelkaantumista kohteeseen, joka ei käy kaupaksi myös vaisummassa taloustilanteessa. Matalat korot tuovat yhä suojaa talouskasvun tökkiessä.

- **Suomalaiset nauttivat maailman edullisimmista asuntolainoista** uuden lainamaailman ansiosta. Turvallista järjestelmää ja Suomen mainetta pitää puolustaa ja riskit puhkoa ajoissa. Hermostuneimpien kritiikistä huolimatta.

Asuntojen
hintaennuste

2019: 0,0%
2020: -0,5%

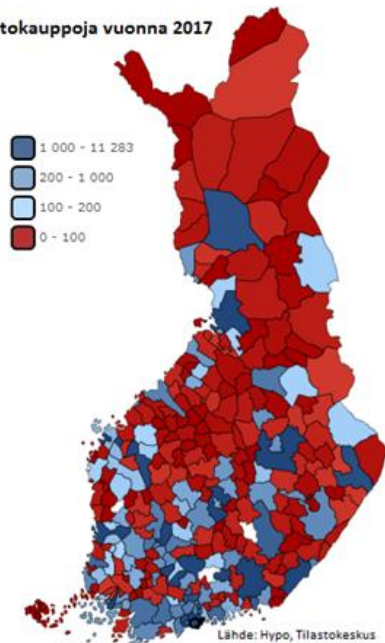
Pk-seudun
hinnat
2019: 2,0%
2020: 1,5%

Hintojen laskusta pysyvämpi ilmiö suureen osaan Suomea

Asuntojen hinnat laskivat viime vuonna 15 maakunnassa. Vain Uusimaa, Varsinais-Suomi ja Pirkanmaa pääsivät plussalle kasvukolmion Helsinki–Tampere–Turku ansiosta. Suurin romahdus nähtiin Keski-Pohjanmaalla, jossa hinnat sukelsivat yli 7 prosenttia yhdessä vuodessa. Hypon aloitteesta tehty tuore alueellinen väestöennuste Suomen parhaiden väestöennustajien voimin maalaa synkän näkymän tuleville vuosikymmenille (MDI, 2019). Tuloksissa yhdistyvät aiempien katsausten nostot: ”syntyvyys sukeltaa” ja ”kaupungistuminen on kiivaampaa kuin kuvittelimme”. Ilmiön voima vavisuttaa Suomen taloutta ja asuntomarkkinoita seuraavina vuosikymmeninä.

Toimivat asuntomarkkinat erottuvat edukseen

Asuntokauppoja vuonna 2017



Puoli miljoonaa asuntoa sijaitsee ja vajaa miljoona suomalaista asuu punaisilla alueilla, joilla asuntokauppaa tehdään alle 100 kappaletta vuodessa. Mikäli kerros-, rivi- ja omakotitaloja myydään niin vähän, ei alueen hintataso ole vakaalla pohjalla ja likviditeetti varsinkin vaisuina aikoina jää epäilyksen alaiseksi. Näillä alueilla myös asuntolainojen marginaalit, omarahoitusvaateet ja vakuusarvot erkaantuvat vääjäämättä.

Viime vuonna joka toinen asunto menetti arvoaan, mikä tuli monille yllätyksenä. Nousukauden uskottiin nostavan kaikkia alueita, ja uskoipa osa jopa

”Nurmijärvi-ilmiön” paluuseen ja tulevaisuuteen, jossa kaikki haluavat tehdä töitä maalta ”laiturin nokasta”. Ei usko enää. Talouskasvu on kestänyt jo kolme vuotta vahvana ja monella haja-asutusalueella taistellaan työvoimapulan kanssa. Silti suomalaiset haluavat muuttaa kaupunkeihin. Väite ei pitänytkään paikkaansa: työpaikat eivät pakottaneet muuttamaan isoihin kaupunkeihin. Vetovoima on laajempaa ja liittyy palveluihin ja pehmeisiin vetovoimatekijöihin.

Hinnat jatkavat laskuaan vääjäämättä alueilla, joilla väkiluku vähenee ja kysyntä katoaa. Koko Suomea ei voi pitää asuttuna, kun kohta edes koko Uusimaa ei ole enää asuttu alueellisen väestöennusteen perusteella. Tekohengitys ei auta ja kannettu vesi ei pysy kaivossa, mutta presidentti Koivisto lainaten: ”tarttis tehdä jotain”. Tärkeä ohjenuora on, että apu tulee kohdistaa ihmisille, ei alueille. Pinta-ala pärjää ilman asutusta vallan mainiosti, mutta kärryiltä tippuva kansalainen ei aina laskeudu jaloilleen. Konkreettisista toimista tärkeintä on varmistaa asuntojen riittävyys kasvukeskuksissa niitä haluaville – rakennettavaa riittää, ARA-asuntoihin tarvitaan kiertoa, muuttoavustuksia tarvitaan tulevaisuudessa ja kasvukolmion liikenneyhteydet täytyy varmistaa työvoiman liikkuvuudenkin vuoksi.

Kaupungistumisen seuraava aalto näkyy jo länsimaissa ympäri maailmaa – suurkaupunkien aika saapuu. Suomessa se tarkoittaa pk-seudun, Tampereen ja Turun vetovoiman kasvua. Jo nyt näkyy, että nuorten lisäksi ikäihmiset haluavat muuttaa kaupunkeihin parempien palveluiden piiriin. Suomessa on ensimmäisen kerran eläkeikäisillä varaa ja voimia sekä muuttaa että kuluttaa uudella tavalla. Ikäihmisten muuttoalttius onkin tuplaantunut 1990-luvulta. Asuntomarkkinoilla ilmiö näkyy virallisten muuttojen lisäksi keskuskaupunkien pienten asuntojen voimakkaampana kysyntänä, kun eläkeläiset hakevat kakkoskotiä läheltä lapsia ja lapsenlapsia. Taistelu yksioista kiristyy.

Jokainen uusi koti kasvukaupunkien ytimessä lisää hyvinvointia, vaikka koko-, esteettömyys-, ulkonäkö-, valokulma- tai parkkipaikkainormi ei täyttäisikään kaavoittajien ideaalivaatimuksia. Keskeinen haaste on rakentaa lisää haluttua kantakaupunkimaista asuinympäristöä, jotta yhä useampi suomalainen pääsee siitä nauttimaan. Helsingin yleiskaava, Tampereen Ratikka ja Turun toimet Tiedepuiston alueella ovat askeleita oikeaan suuntaan. Toki kaikki

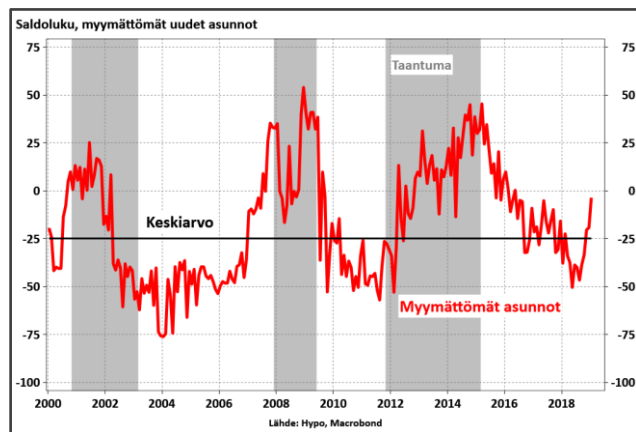
eivät halua tulevaisuudessakaan kaupungin kiirettä kotinsa ympärille. Onneksi. Mikäli koko Suomi suuntaisi nyt kohti kasvukeskuksia, ei uudistuotanto riittäisi - tällöin vain varakkaat ja ARA-arpajaisten *hannuhanhet* voisivat asua urbaanilla tavalla.

Ostajan markkinat vihdoinkin vallalla

Vanhojen asuntojen kauppa laski viime vuonna kolmella prosentilla, mutta uusien asuntojen kauppa käänsi koko asuntokaupan neljän prosentin nousuun. Luku oli yllättävän vaisu ottaen huomioon laskevat lainakorot, toipuvan työllisyyden ja kiitettävän talouskasvun. Normaalisti nousukaudella asuntokauppa kasvaa kiivaasti. Mysteerin syytä avattiin edellisessä katsauksessa kattavasti: väestökehitys, varainsiirtovero, sääntely ja pienet asunnot hamunneet sijoittajat syyppinä.

Tänä vuonna asuntomarkkinat kääntyvät ostajan markkinoiksi ja tinkivaraa riittää: kasvukolmion ulkopuolella kaikissa asunnoissa sekä isoissa kaupungeissa yksiöitä lukuun ottamatta ei kannata pyyntihintaa tai -vuokraa pureksimatta hyväksyä. Etenkin uusissa asunnoissa voi listahinnoista hakea jopa 10 prosentin alennuksia – rakennusliikkeet välttelevät paisuvia varastoja, kun tänä vuonna valmistuu enemmän uusia asuntoja 1991 jälkeen.

Myyttömien asuntojen määrä nousee



Asuntotuotannolle on tuhdisti tarvetta vielä vuosiksi Helsingin, Tampereen ja Turun akselilla. Uusia asuntoja kaivataan rajatummin maakuntakeskuksissa, mutta uudistuotanto ei ole kääntänyt vuokria laskuun edes keskisuurissa kaupungeissa.

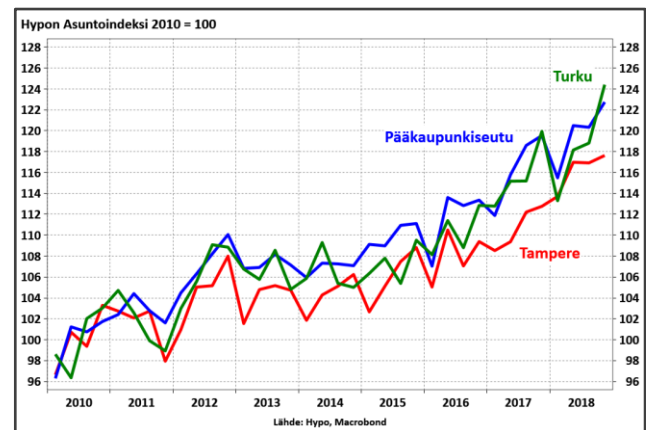
Asuntosijoitusbuumissa kisa kovenee. Painoarvoaan kasvattavat yhä kansainväliset toimijat, joista osa on

uskaltautunut jo isoimpien kaupunkien ulkopuolelle. Tulevaisuudessa nähdään oppirahojen hinta. Kotimaiset ammattimaiset toimijat ovat jääneet odotuskannalle, mutta yksityishenkilöt eivät vielä ole painaneet jarrua. Kenties vasta tappiot tai korkojen nousu realisoi riskit. Rahoitus on jo kiristynyt kansainvälisen pankkisääntelyn tiukentuessa.

Kysyntä kasvaa Turussa ja toreilla

Hypon Asuntoindeksi* (sivu 6) yhdistää ainoana indikaattorina Suomessa asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot kertoen vanhojen asuntojen kysynnän kehityksestä. Koko kasvukolmio jatkaa nousuvireessä, kun Tampereen tilastopikkeama korjattiin Hypon ennakoimalla tavalla. Uudet asunnot puuttuvat luvuista eli todellisuus on vielä vahvempi.

Turku tykittää, Tampereen kysyntä kohdallaan



Pk-seudulla Hypon Asuntoindeksi nousi 122 pisteeseen hintojen ja kauppojen kohentuessa. Pk-seudulla tarjontaa tulee rutkasti Vantaalle ja Espooseen, mutta Helsinki ei pysy perässä. Samalla kovin kysyntä kohdistuu kantakaupunkiin kolmen kilometrin säteelle Rautatientorista.

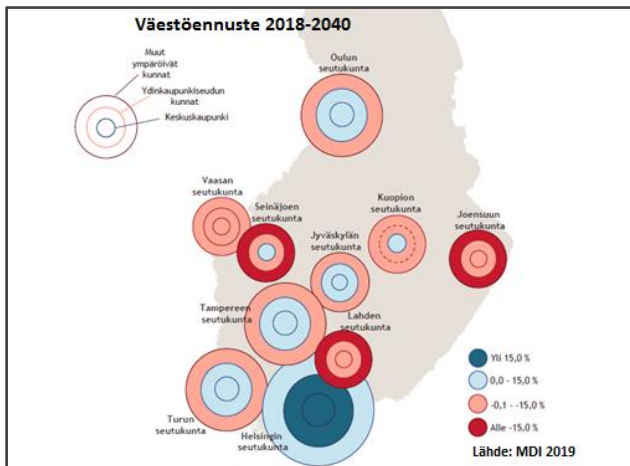
Turussa indeksi on noussut raketinlailla ja Hypon ennustamalla tavalla, nyt ohitettiin jo pk-seutu 124 pisteen ylittyessä. Turussa asuntokauppa käy ja hinnat nousevat talouden vanavedessä. Myönteinen tunnelma telakka- ja autoteollisuuden ympärillä näkyy ja tulevat suunnitelmat raitioliikenteestä kertovat kasvuhakuisesta suunnasta.

Tampereella Hypo-indeksin pisteluku nousi 118 pisteeseen etenkin hintojen piristyessä. Kauppamäärät polkivat paikallaan, mutta ennakkotiedot voivat olla jälleen vajaat Tampereen

osalta. Mansen näkymät säilyvät valoisina raitiolinjan sekä Kansi ja Areenan edistytessä. Lupailtu nopeampi junayhteys Helsinkiin ja Helsinki-Vantaan lentoasemalle varmistaisi Tampereen tulevaisuutta.

Muissa kasvukeskuksissa hinnat laskivat viime vuonna Oulussa hitusen, Jyväskylässä prosentin, Joensuussa kaksi ja Kuopio, Lappeenranta, Lahti, Seinäjoki ryppäässä kolmisen prosenttia. Kajaanissa hinnoista on lähtenyt alle 7 vuodessa jo neljäsosa, eikä laskulle näy loppua. Hintojen lisäksi myös kauppamäärät sukelsivat etenkin Kokkolassa, Vaasassa, Jyväskylässä, Kotkassa ja Kouvolassa. Lappeenrannassa asuntokauppa kasvoi Suomen kaupungeista vahvimmin viime vuonna.

Osa maakuntakeskuksista putoaa kyйдistä



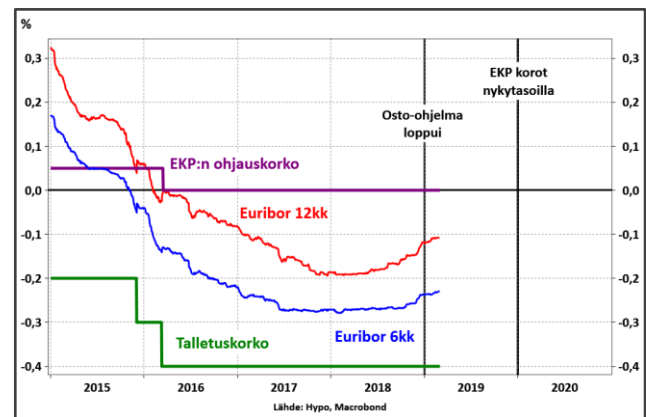
Entiset vahvat maakuntakeskuksetkin joutuvat uuteen tilanteeseen, kun ympäröivästä maakunnasta ei riitä enää tulijoita ja automaattista apua asuntokauppaan. Keskisuurissa kaupungeissa näkyy polarisoituminen selvästi myös kunnan sisällä: keskustorin tuntumassa kysyntää riittää, kun kaupungin reuna-alueilla on hiljaisempaa. Kilometri ytimestä on jo liikaa keskikokoisissa kaupungeissa.

Asuntomarkkinoiden kysynnän suunnalle keskeistä ovat omistusasunto-ostajien olot, sijoittajien suunnitelmat ja yleinen väestönkehitys. Tällä hetkellä talous tukee tavallisten kotitalouksien kykyä ostaa oma koti, eikä korkotaso paina. Matalat korot pitävät myös kiinteistösijoittamisen kiinnostavana vaihtoehtona ja uusia ammattimaisia toimijoita tulee yhä Pohjolan periferiaan onneaan etsimään. Väestön väheneminen voi kuitenkin painaa suunnan alas suurimmassa osassa maata myös myönteisessä taloustilanteessa. Taantuman oloissa jälki olisi jo pelottavan rumpaa.

Vaisu eurotalous tietää matalia korkoja

Nykyään asuntolainamarkkinoilla tahtipuikkoa heiluttavat pankinjohtajien ohella kv-sijoittajat ja luottoluokittajat. Kaikki asuntolainapankit hakevat varainhankintaa maailmalta katetuilla joukkolainoilla. Asuntolainoja ei enää myönnetä vain talletusvaroilla. Pankkisääntely, sijoittajat ja luottoluokittajat vaikuttavat asuntomarkkinoihin uudella tavalla tykkäsi siitä tai ei. Likimain joka toinen suomalainen asuntolaina on jo sijoittajien lainojen vakuutena. Tavallinen asuntolainantottaja ei tiedä tilanteesta muuten kuin velkakirjaehtoien pientä prännittä tavaamalla – toisaalta tilanne ei häneen juuri vaikuta. Katetut joukkolainat ovat mahdollistaneet maailman edullisimmat asuntolainat suomalaisille asiakkaille.

Euriborit plussalle vasta 2020-luvulla



Uusien asuntolainojen keskiporkko on pysynyt alle prosentissa jo toista vuotta. Korkokulut muodostuvat marginaalista, joka on keskimäärin tällä hetkellä noin 0,65 prosenttia, ja korkosuojaus noin 0,20 prosentin kuluista. Marginaalit kuitenkin eroavat voimakkaasti alueittain ja asiakkaittain. Ennen finanssikriisiä keskeinen ero oli vain asiakkuudessa, mutta uudessa lainamaailmassa myös kohteen sijainnilla ja laadulla on iso vaikutus.

Euroalueen talous tökki vuoden vaihteessa ja näkymät muuttuivat vaarallisen vaisuiksi. Samalla markkinaodotus keskuspankin ensimmäisestä koronnostosta siirtyi Hypon ennakoimalla tavalla aina 2020-luvun puolelle asti. Vain vahva talous sietää korkeammat korot, eikä inflaatio ole toipunut pohjamudista. Tavallisen asuntovelallisen ei siis tarvitse höntyillä, vaan lainanlyhennysten jämpä hoitaminen eli jälkikäteisäästäminen toimii hyvin puskurina tulevaisuuden varalta. Vararahastoa voi vähitellen kerryttää kovempien korkojen ja ikävien yllätysten varalta.

Katsaus pähkinänkuoressa

1. *Suurkaupungistumisen aika näkyy asuntomarkkinoilla – erot alueiden välillä repeävät*
2. *Asuntojen hinnat kääntyvät laskuun, vain kasvukeskukset pysyvät plussalla*
3. *Asuntokaupoilla ostajan markkinat ja tinkivaraa riittää*
4. *Hypo-indeksi paljastaa: kysyntää koko kasvukolmiossa, hinnat jatkavat nousuaan*
5. *Korot pysyvät pohjilla odotettua pidempään euroalueen talouskasvun tökkiessä*

■ Mahdollisuudet

- *Kasvukaupunkien kantakaupungit laajenevat tai tiivistyvät – haluttua asuinalueita yhä useammalle*
- *Syntyvyyden sukellus kääntyy ja työperäinen maahanmuutto kasvaa – väestöennusteet ylivarovaisia*
- *Taloyhtiölainat pysyvät matalariskisenä kotitalousrahoituksena, ei sijoittajien spekulointina*
- *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*
- *Väestökehitys vajoaa odotettua enemmän, eikä vahvuuksiin osata tai uskalleta panostaa*
- *Yliuotanto ja ylilyönnit säikäyttävät sääntelijät – rakentamiseen esteitä ja hidasteita*
- *Heikot asuntorahastot ajautuvat pakkomyynteihin, onnettomat osakkaat ja untuvikot uhreina*
- *Nousevat korot saapuvat etuajassa, eikä Suomen talous pysy kasvussa mukana*

*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. 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 68. 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.
- Tilinpäätöstiedotteen 1.1.–31.12.2018 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,1 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 12,1 %, luottokanta 2,6 miljardia euroa, talletukset 1,7 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,07 % ja liikevoitto 7,2 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on noin 30 000.

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 omaisiin 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.