



HYPO

# HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q2/2019 Julkaisu: Toukokuu 2019



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

## Asuntokaupan kohtalon kesä: ähky vai alku

- Uusia asuntoja valmistuu eniten 27 vuoteen. Samalla vanhojen asuntojen kauppa tökkii nousukauden jälkilöylyistä huolimatta. Sulateltavaa riittää. **Ähky vai alku, kevätkesä kertoo suunnan.** Tällä hetkellä vain kasvukolmio Helsinki-Tampere-Turku näyttää immuunilta uhkille. Polarisaatio ei poistu. **Riskit kasvavat, elleivät tavalliset asunnonostajat palaa pian asuntosijoittajien rinnalle.**
- Tummat pilvet näkyvät myymättöminä uusina asuntoina, rakennusliikkeiden kurssikurimuksena ja viranomaisten sääntelyintona. Toiveita paremmasta antaa korkopelon poistuminen, talousnäkymien vakautuminen ja asunnonostoaiheet pk-seudulla.
- 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 kohta pakkaselle: väestökehitys tökkii, uusia asuntoja tulee rutkasti ja talouden vahvin vaihe jää taakse.**
- Rakentamista riittää kasvukeskuksissa - lisävauhtia yllättävästä suunnasta: **lapsiperheetkin haluavat kodin kaupungin sykkeestä.**
- Tavallisen asunnonostajan rattaisiin on laitettu useita kapuloita viime vuosien aikana: korkeampi lainakatto, vääristävä varainsiirtovero ja aktiiviset asuntosijoittajat näkyvät asuntokaupassa vääjäämättä. Kyselyt kertovat, ettei omistusasuntojen suosio ole laskenut, vaan mahdollisuudet pienentyneet. **Täytyy toivoa, että tuleva hallitus tuo ratkaisuja rangaistusten sijaan.**
- Hypon Asuntoindeksi kertoo, että **kysyntä rauhoittui alkuvuonna viime vuoden huipulta.** Näkymät ovat kuitenkin yhä vahvat koko kasvukolmion osalta. Hinnat jatkavat nousuaan myös tänä vuonna halutuimmilla alueilla, mutta kauppamäärät saattavat kasvaa lähinnä uusien asuntojen vetämänä. **Verotuksen ja sääntelyn kiristykset ovat osuneet ankarimmin kaupunkilaiseen asunnonvaihtajaan.**
- **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 suojaa, mutta työllisyys on tärkeintä.
- **Suomalaiset nauttivat maailman edullisimmista asuntolainoista** uuden lainamaailman ansiosta. Turvallista järjestelmää ja Suomen mainetta pitää puolustaa ja riskit puhkoa ajoissa. Hermostuneimpien kritiikistä huolimatta.

### Asuntojen hintaennuste

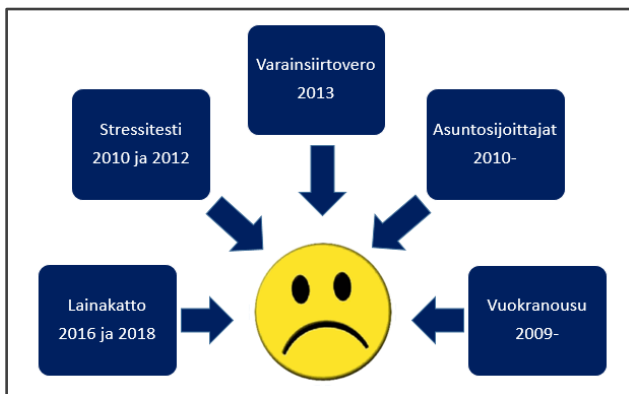
2019: 0,0%  
2020: -0,5%

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

## Kaupunkilainen asunnonostaja ahtaalla, jatko jännittää

Asuntomarkkinat ovat yllättäneet vaisuudella viime vuosina. Miten on mahdollista, että talous kasvaa kiitettävästi ja työllisyys tekee uusia ennätyksiä, mutta asuntomarkkina ei tahdo piristyä? Asuntokauppa on kasvanut vain hitusen uusien asuntojen kaupan ansiosta, kun vanhojen asuntojen ja tavallisten kotitalouksien asuntokauppa on jopa supistunut. Kauppaa kurittaa tiukempi sääntely, kiristynyt muuttovero ja asuntosijoittamisen aalto. Vakaus vaatii myös omistusasujia markkinoille.

### Tavallinen asunnonostaja ahtaalla

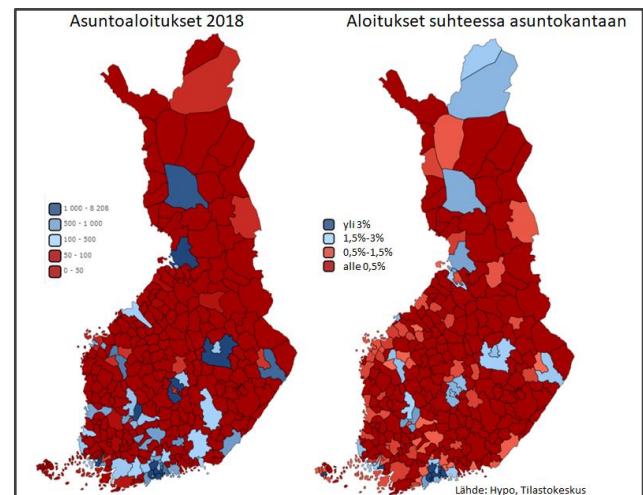


Viime kesänä kiristynyt lainakatto vaikeuttaa kaupunkilaisten asunnonvaihtajien asemaa. Pk-seudulla tyypillisen 65 neliön asunnonostoa varten tarvitaan liki 40 000 euron säästöt, Tampereellakin 25 000 euroa. Moista summaa ei monelta löydy, eikä vuokralla asujan säästömahdollisuuksia helpota vuokrien nopea nousu finanssikriisin jälkeen. Tavallisten asunnonostajien velka-aste laskee, mutta sääntely kiristyy. Lainat valuvat varjopankkisektorille ja sääntelyn ulkopuolelle, missä lainanhakijan ei tarvitse pelätä 6 prosentin koron stressitestejä. Sääntely ei aina ole realistista tai osu oikeaan.

Vaikka säästöjä ja maksukykyä löytyisi, tulevat seuraavat haasteet vastaan asuntokaupoilla. Kiristynyt varainsiirtovero vie kasvukaupungeissa jo parin kuukauden palkan. Samaan aikaan pienet asunnot ovat olleet asuntosijoittajien kiinnostuksen kohteena hyvästä syystä: vuokratuotto ja likviditeetti korkeat. Kun samalla kaupungit ovat rajoittaneet uusien yksöiden rakentamista, tilanne on tullut ensiasunnonostajille entistä tukalammaksi. Ensimmäisen oman kodin ostajien määrä onkin romahtanut yli 10 000 hengellä, kun ensimmäinen porras omistusasuntopolulla on varattu täyteen.

Jatko ei ole tavallisille asunnonostajille selvä. Uutta sääntelyä on tulossa, eikä asunnonostajan ahdinko tunnu olevan korkealla sääntelijöiden asialistalla. Toisaalta uusia asuntoja tulee kasvukaupunkiin historiallisesti helpottamaan asuntopulaa, mikä auttaa pitämään hinnat kurissa ja tylsyttää vuokrien ikinousua. Myös kompakteja koteja valmistuu rutkasti Tampereelle, Vantaalle ja Ouluun. Tuleva hallitus on keskiössä asunto- ja kaupunkipolitiikassa, mutta vaalitulokset ei antanut selkeää suuntaa tältäkin osin. Kuntapäätäjien rooli korostuu, jos valtiovalta ei osaa näyttää suuntaa.

### Rakentaminen näyttää alueen suunnan

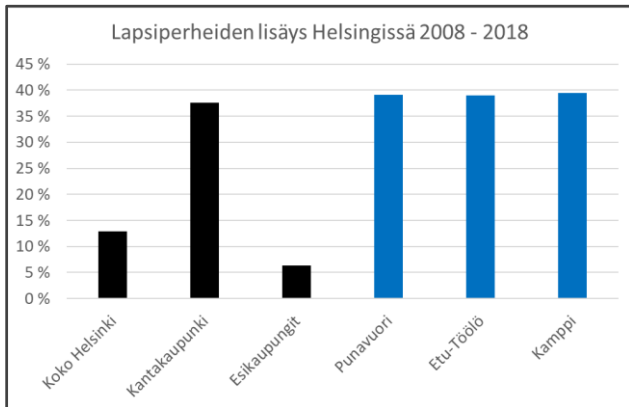


Taluskasvu jatkuu jo neljättä vuotta vahvana ja jopa haja-asutusalueilla taistellaan työvoimapulan kanssa. Silti suomalaiset muuttavat kaupunkiin. Vanha mantra ei pitänytkaan paikkaansa: työpaikat eivät pakottaneet muuttamaan isoihin kaupunkiin. Toki kaikki eivät halua tulevaisuudessakaan kaupungin kiirettä kotinsa ympärille. Onneksi. Mikäli koko Suomi suuntaisi kohti kasvukeskuksia, ei uudistuotanto pysyisi perässä mitenkään - tällöin vain varakkaat ja ARA-arpajaisten *hannuhanhet* voisivat asua urbaanilla tavalla. Mutta yhä useampi haluaa ja vetovoima on laajempaa kuin vain työelämään liittyvää – kaupunkien vääjäämättä paremmat palvelut ja pehmeät vetovoimatekijät voivatkin olla keskeiset kriteerit muuttoliikkeelle.

Yksi kaupungistumisen mielenkiintoinen uusi piirre ja todiste pehmeistä vetovoimatekijöistä näkyy lapsiperheiden toiminnassa. Ennen muutettiin mukuloiden myötä esikaupunkialueille edullisempien

lisäneliöiden, turvallisuuden ja luonnonrauhan perässä. Enää ei. Kukaan ei jää kantakaupunkien arvoalueille ahtaasti asumaan vastoin tahtoaan, vaan mieltymyksissä on tapahtunut iso muutos.

## Lapsiperheetkin haluavat keskustoihin



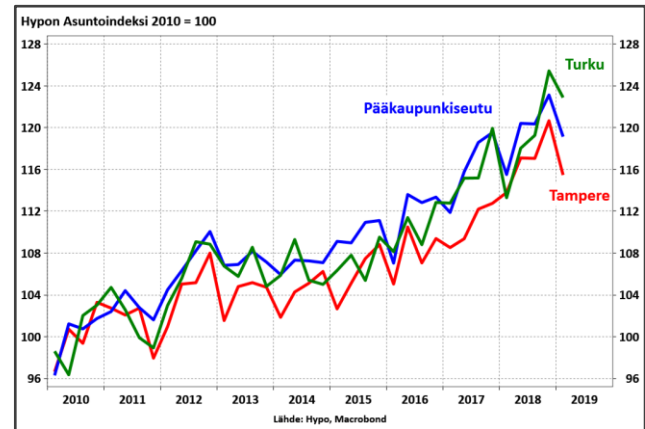
Muutos näkyy Helsingissä selvimmin, mutta ilmiö tuntuu myös muissa isoissa kaupungeissa kuten Tampereella ja Turussa keskustan päiväkodeissa. Muutokseen on onneksi havahduttu ja Helsingin yleiskaava, Tampereen raitiotien mahdollistama tiivis rakentaminen ja Turun toimet Tiedepuiston ympärillä ovat askeleita oikeaan suuntaan. Tarvitaan lisää kantakaupunkimaista asumista, jotta ainoa ratkaisu ei ole keskustoissa asua vain ahtaammin ja kalliimmin. Haasteiden kanssa painivat alueet, jotka ovat nojanneet väljään omakotitaloasumiseen, kahteen autoon ja isoihin perheisiin. Lapsia syntyy vähemmän kuin koskaan itsenäisen Suomen aikana ja yhä useampi lapsiperhe hakee urbaania elämää.

## Hinnat laskevat, paitsi parissa paikassa

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. Tekohengitys ei auta ja kannettu vesi ei pysy kaivossa. Valtiovallan 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 liikkuvuuden vuoksi. Uudelleen koulutus ja työvoimapalvelut pitää myös resursoida riittävästi, ei pelkkää patistelua vaan myös apua ja tukea.

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

## Turku tykittää, Tampereen kysyntä kohdallaan



Pk-seudulla Hypon Asuntoindeksi hiipui 119 pisteeseen asuntokaupan hieman rauhoittuessa. Taso on kuitenkin selvästi edellisvuoden vastaavaa ajankohtaa korkeammalla, huolimatta pk-seudun runsaasta uudistuotannosta etenkin Vantaalla ja Espoossa. Kovin kysyntä kohdistuu kantakaupunkiin, missä tarjonnan lisäys on vähäistä.

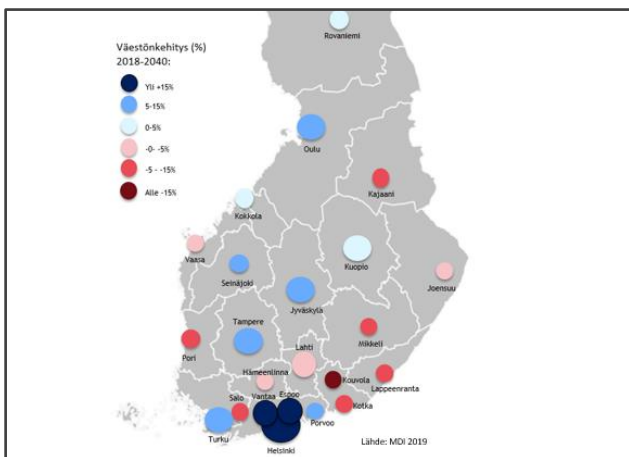
Turussa indeksi on noussut raketinlailla ja Hypon ennustamalla tavalla. indeksi on nyt 123 pisteessä jopa pk-seudun yläpuolella. Turussa asuntokauppa käy ja hinnat nousevat talouden vanavedessä, joskin viime vuoden lopun kovin kiri rauhoittui. Myönteinen tunnelma telakka- ja autoteollisuuden ympärillä näkyy ja tulevat suunnitelmat raitioliikenteestä kertovat kasvuhakuisesta suunnasta.

Tampereella Hypo-indeksin pisteluku niiasi 116 pisteeseen asuntokaupan ja hintojen laskiessa. Ennakkotiedot voivat jälleen tarkentua Tampereen osalta ylöspäin, kuten tapahtui viime vuonna. Isossa kuvassa Mansen näkymät säilyvät valoisina raitiolinjan sekä Kansi ja Areenan edistyessä. Lupailtu nopeampi junayhteys Helsinkiin ja Helsinki-Vantaan lentoasemalle varmistaisi Tampereen tulevaisuutta, mutta tulevan hallituksen painopisteet infrahankkeiden osalta ovat täysin tuntemattomat. Aikataulu valmistumiselle voi venyä 2030-luvulle.

Kasvu ei kuitenkaan ole kivutonta, haasteet ovat vain erilaisia muuttotappioalueisiin verrattuna. Kipuilu näkyy tällä hetkellä Vantaalla Kiviston paikallispalveluiden puutteena, Turun toriparkin haasteissa ja Tampereen liikennejärjestelyissä.

Kaikissa muissa kasvukeskuksissa kasvukolmiota ja Porvoota lukuun ottamatta hinnat laskivat viime vuonna. Oulussa loivasti, kun Kokkolassa rajusti 7 prosenttia. Monen maakuntakeskuksen näkymät ovat haasteelliset, ellei syntyvyudessa tai maahanmuutossa tapahdu selvää nousua. Kaikkiin ei voi syntyä "Uudenkaupungin ihmettä". On hyvä huomata, että edes 1,2 miljardin euron investointi Äänekoskelle ei ole riittänyt elvyttämään alueen asuntomarkkinoita, vaan hinnat ovat laskeneet muutaman vuoden takaa reiluun 1100 euroon neliöltä ja kauppamäärät puoliintuneet.

### Osa maakuntakeskuksista putoaa kydistä



Asuntomarkkinat ovat vaikeuksissa, jos väki vähenee ja vanhenee. Etenkin Kajaani, Kotka, Kouvola, Mikkeli, Pori ja Salo näyttävät tuoreen väestöennusteen mukaan kipuilevilta alueilta. Ennusteet toteuttanut MDI julkaisee yksityiskohtaisia tietoja väestöennusteesta myöhemmin toukokuussa. Keskisuurissa kaupungeissa näkyy polarisoituminen myös kunnan sisällä: keskustorin tuntumassa kysyntää riittää, kun kaupungin reuna-alueilla on hiljaisempaa. Kilometri ytimeistä voi olla jo liikaa keskikokoisessa kaupungissa.

Asuntomarkkinoiden kysynnän suunnalle keskeistä ovat omistusasunto-ostajien olot, sijoittajien suunnitelmat ja yleinen väestönkehitys. Talous tukee tavallisten kotitalouksien kykyä ostaa oma koti, eikä korkotaso paina. Toisaalta sääntely on tuonut vastatuulta. Matalat korot pitävät myös

kiinteistösijoittamisen kiinnostavana vaihtoehtona ja uusia ammattimaisia toimijoita tulee yhä Pohjolan perukoille. Toisaalta väestön väheneminen tuo alueellisesti kysymysmerkkejä kiinteistöjen arvoille. Taantuman oloissa tilanne olisi vieläkin vakavampi.

Tällä hetkellä huolta herättävät kauppamäärien lisäksi venyneet myyntiajat. Omakotitalon myyminen pk-seudun ulkopuolella kestää jo pidempään kuin finanssikriisin aikana. Myyntiaikeiden panttaaminen ei myöskään näytä houkuttelevalta. Toisaalta kasvukaupungeissa kerrostaloasunto menee yhä kaupaksi yhtä ripeästi kuin aiempina vuosina ja vuosikymmeninä. Näillä alueilla taas voi hinta-alea odottavien *rommareiden* aika käydä yhä pidemmäksi ja yksinäisemmäksi.

### Korot pohjilla kiitos EKP:n ja sijoittajien

Nykyään asuntolainamarkkinoilla tahtipuikkoa heiluttavat pankinjohtajien ohella kv-sijoittajat ja luottoluokittajat, tykkää siitä tai ei. Liki kaikki pankit hakevat varainhankintaa maailmalta katetuilla joukkolainoilla. Asuntolainoja ei enää myönnetä vain talletusvaroilla. Ympäri Eurooppaa tehtyjen sijoittajatapaamisten jälkeen Hypo laski liikkeelle maaliskuun alussa velkakirjan ja sai sijoittajilta 300 miljoonaa euroa, kun tarjouksia tuli yli tuplasti. Sijoittajien luottamuksen ansiosta Hypo ja muut asuntolainapankit voivat myöntää Suomessa maailman edullisimpia asuntolainoja ja korjauslainoja. Järjestelmää puolustetaan pitämällä kotimaiset asuntomarkkinat terveinä.

Uusien asuntolainojen korot ovat nyt lähinnä marginaalia. Keskimäärin marginaalit ovat jo alle 0,8 prosenttia, mutta alueelliset ja asiakaskohtaiset erot ovat suuria. Ennen finanssikriisiä keskeinen ero oli vain asiakkuudessa, mutta uudessa katettujen joukkolainojen ja sääntelyn pankkimarkkinassa myös kohteen sijainnilla ja laadulla on iso vaikutus hintaan. Pääsääntönä: isommat riskit = isompi marginaali.

Lainoista yli 96 prosenttia sidotaan euribor-korkoon, jotka seuraavat EKP:n korkopolitiikkaa. Tällä hetkellä markkinat odottavat korkojen nousevan vasta vuonna 2021, eikä seuraava suuntakaan ole varma. Taantuma muuttaisi tilannetta, matalat korot ovatkin heikon talouden hopeareunus asuntovelallisille. Toisaalta velalliselle tärkeintä on työpaikan pysyvyys ja ansiokehitys, eivät korot. Katastrofikohtalo omasta rahapolitiikasta luopuneelle Suomelle olisi nousevat korot euroalueen talouden takia, mutta kotimainen tahmataantuma. Onneksi sitä ei ole nyt näköpiirissä.

## Katsaus pähkinänkuoressa

1. *Asuntokaupan kohtalon kesä nousukauden jälkilöylyissä*
2. *Tavallisten asunnonostajien elintila kapenee sääntelyn, verotuksen ja asuntosijoittajien puristuksissa*
3. *Kasvukaupunkien rakennusbuumi jatkuu, yllättävä lisävoima: urbaanit lapsiperheet*
4. *Moni maakuntakeskus vaarassa pudota kyydistä, myyntiajat venyvät ja hinnat hiipuvat*
5. *Korot pysyvät pohjilla, edes seuraava suunta ei ole varma*

### ■ Mahdollisuudet

- *Kasvukaupunkien kantakaupungit laajenevat tai tiivistyvät – haluttua asuinuutta 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*
- *Ylituotanto 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 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. 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 69. tilanneanalyysi

**Juhana Brotherus, pääekonomisti**

juhana.brotherus@hypo.fi  
Puhelin 050 384 9479  
Twitter: @JuhanaBrotherus



# HYPO

Parempaan asumiseen. Turvallisesti.

[www.hypo.fi](http://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.
- Osavuosikatsauksen 1.1.–31.3.2019 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,4 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 12,2 %, luottokanta 2,6 miljardia euroa, talletukset 1,7 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,09 % ja liikevoitto 1,4 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 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.*