



HYPO

# HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q3/2019 Julkaisu: Syyskuu 2019



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

## Kasvukolmion asuntomarkkinoilla aurinkoista

- Asuntomarkkinat yllättivät vahvuudellaan kasvukolmiossa kesällä. Hinnat nousivat ja kauppamäärät kasvoivat, vaikka uudistuotantoa tulee ennätyksellisesti. **Kaupungistuminen jatkuu, eikä käännettä näy. Samalla sijoittajat suuntaavat kohti kiinteistömarkkinoita.** Polarisaatio asuntomarkkinoilla näkyy keski suurien kaupunkien sisälläkin: parhaat kohteet käyvät kaupaksi, syrjemmällä ei edes alennuskampanjalla.
- Asuntojen hintaerot ovat todellisuudessa tilastoja suurempia. Asuntojen hinnat laskevat syrjäseuduilla enemmän ja kasvukaupungeissa nousu on nopeampaa tilastohaasteiden takia. Tilastoharha vain kasvaa jatkossa.
- Uudet asunnot ovat kalliita, jopa liian kalliita, kun sijoittajat ja sääntely kirittävät kehitystä. Uutena ilmiönä yleistynyt uusien asuntojen **vuokratontti voi olla uhka tai mahdollisuus – mukana myös myrkkypillereitä, varokaa vaaroja.**
- 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 tulevana vuosina. **Koko maan hintakehitys hiipuu miinukselle: väestökasvu katoaa, uusia asuntoja tulee rutkasti ja talouden vahvin vaihe jää taakse.**
- Rakentamista riittää kasvukeskuksissa, mutta uudet kohteet päätyvät pääosin sijoittajien salkkuihin. **Miinuskorot pakottavat kotimaiset ja ulkomaiset suursijoittajat suuntaamaan kohti kiinteistömarkkinoita.** Sijoittajat ovat tulleet kasvukolmioon jäädäkseen, mutta myös supistuvilla alueilla näkyy uusia pelureita suurien tuottojen perässä.
- Hypon Asuntoindeksi kertoo, että kysyntä kääntyi uuteen nousuun.** Enää ei odoteta korkojen nousua, kysyntä kasvaa ja korkea työllisyys kannustaa asunnon vaihtoon. Hinnat jatkavat nousuaan halutuimmilla alueilla. **Verotus ja sääntely osuvat kaupunkilaiseen asunnonvaihtajaan,** mutta vastatuuli ei vie rohkeutta nousukauden aikana.
- 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 erittäin edullisimmista asuntolainoista** uuden lainamaailman ansiosta. Talletuksien sijaan sijoittajat rahoittavat asuntolainat. Turvallista järjestelmää ja Suomen mainetta pitää puolustaa ja riskit puhkoa ajoissa. Asuntolainat eivät mene meillä miinukselle Tanskan tapaan kovin herkästi – meillä pankki ei saa muuttaa marginaalia yksipuolisella ilmoituksella.

Pk-seudun hinnat  
2019: 2,3%  
2020: 1,5%

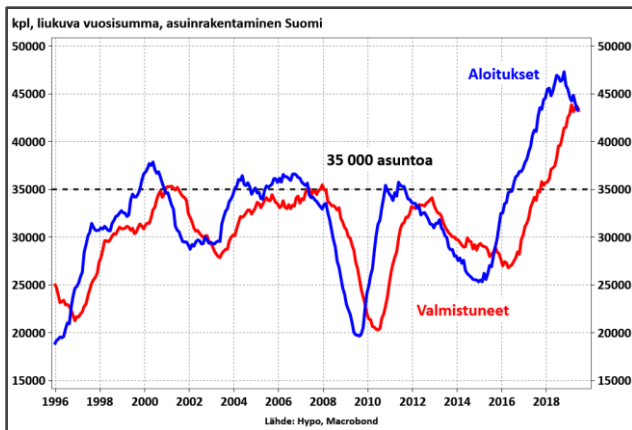
Asuntojen hintaennuste

2019: 0,3%  
2020: -0,5%

## Uudet asunnot liian kalliita – ja sille on syynsä

Asuntomarkkinoiden yksi suurimmista mullistuksista viime vuosina on uudisrakentamisen räjähdysmäinen kasvu. Viime vuonna ylitettiin 40 000 uuden asunnon valmistuminen ensimmäisen kerran vuoden 1991 jälkeen. Rakentaminen rauhoittuu, mutta maltillisesti. Suomessa tehdään yhteensä reilut 110 000 asuntokauppaa vuosittain ja kaupoista jo yli kolmannes koskee uusia asuntoja. Uusien asuntojen merkitys asuntokaupalle on siis merkittävä – uuteen asuntoon muuttavat myös monesti myyvät vanhan kotinsa ja avaavat kauppajumeja liikkeillään.

### Uudistuotanto uudella tasolla

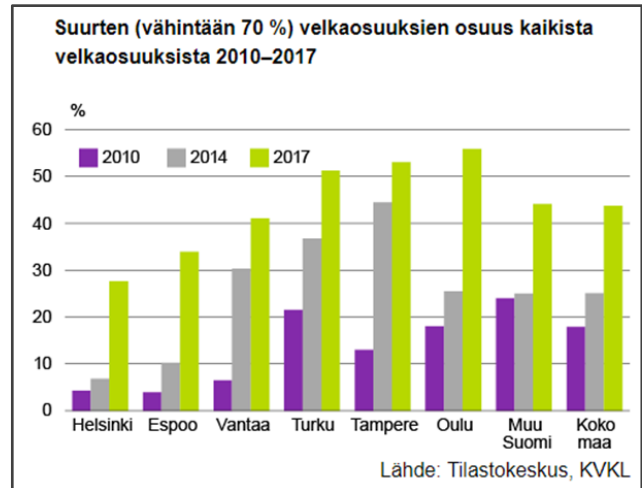


Uudet asunnot ovat aina olleet vanhoja arvokkaampia – kaikki on uutta ja korjausnäkyä kaukainen. Uusien asuntojen hinnat ovat kuitenkin nousseet vanhoja vauhdikkaammin: vuodesta 2005 uusien asuntojen keskihinta on noussut 64%, kun vanhoissa nousua on ollut 29%. Pk-seudulla luvut ovat uusissa 76% ja vanhoissa 55%. Syyt repeämislle löytyvät kolmesta kohdasta:

1. Sijoittajien suuri rynnistys veroedun vetämänä
2. Sääntelyn ja verotuksen ohjausvaikutus
3. Pankkien vanhakantainen vakuusarvostus

Ensinnäkin uusista asunnoista yli puolet päätyvät sijoittajien salkkuihin. Isot instituutiot ostavat monesti kokonaisia taloja, kun piensijoittajat hankkivat yksittäisiä kohteita. Asuntosijoittaja voi vähentää verotuksessa koko rahoitusvastikkeen, kun oman lainan osalta onnistuu sama vain korkojen osalta. Veroetu on merkittävä ja yksi syistä taloyhtiöläinöiden määrän merkittävään kasvuun. Rinteen hallitus on ilmoittanut selvittävänsä asian muutosta syystäkin.

### Isot taloyhtiölainat uusi ilmiö – Helsinki hillitty



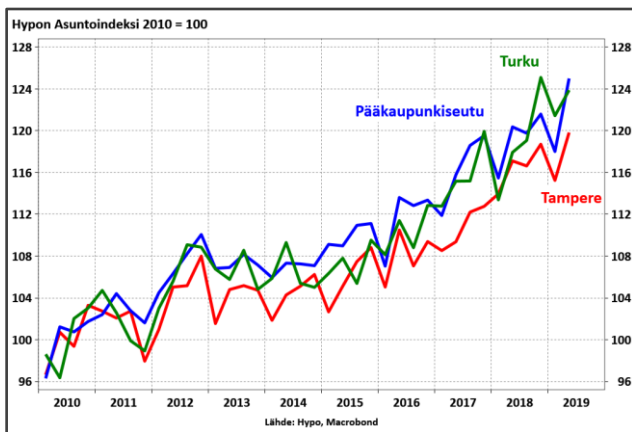
Toinen syy uusien hintairtiottoon tulee viranomaisten puolelta. Varainsiirtovero verrattuna keskipalkkoihin on ennätysmäinen, mikä kannustaa osaltaan ostamaan ensikodiksi arvokkaan asunnon ja minimoimaan muutot sen jälkeen. Ei ole kiva maksaa kahden kuukauden nettopalkalla vain ”muuttoveroa”. Tiukentunut sääntely rajoittaa kotitalouden keinoja ottaa tavallisesta pankista lainaa asunnonostoon. Monessa uudessa kohteessa asunto sijaitseekin vuokratontilla, joka mahdollistaa asunnonostajan pienemmällä pesämunalla, kun tonttivuokra näkyy menona, muttei lainavelkana. Asunnonostajan pitää perata tonttivuokrasopimus todella tarkasti ennen ostositoumusta, sillä erot ovat suuria ja kaikki eivät kovin kohtuullisia kuluttajalle. Surullisiakin kohtaloita nähdään vielä. Muistilista: voiko tontin voi lunastaa omaksi omasta tahdosta vuosittain ilman piilokuluja, eiväthän tontin hinta tai tonttivuokra nouse elinkustannusindeksiä enempää ja onhan taloyhtiöllä oikeus ostaa tontti omaksi.

Uusien ja vanhojen asuntojen myyntihintojen eroon vaikuttaa myös pankkien vakuusarvostus. Mikäli ostaa uutta vastaavan asunnon 100 000 euron hintaan, pitää asunnonvaihantajalla olla 15 000 euroa säästöjä. Mutta mikäli ostaa 50 000 euron asunnon, jonka remontoi 50 000 eurolla uutta vastaavaksi, täytyykin säästöjä löytyä 15 000 euroa + 50 000 euroa, vaikka lopputulos on sama. Monelta ei löydy sellaista summaa. Asunnon arvonnousu voidaan huomioida perinteisissä pankeissa vasta jälkikäteen. Kannattaa kuitenkin varoa runsaita vakuudettomia lainoja varjopankeista – korot ovat kovia ja tuki tarvittaessa rajallisempaa.

## Turussa hintanousu Helsinkiä kovempaa

Hypon Asuntoindeksi\* (sivu 6) yhdistää ainoana indikaattorina Suomessa asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot kertoen vanhojen asuntojen kysynnän kehityksestä. Koko kasvukolmion veto on nyt vahvaa ja ennakkotiedot kesältä kertovat kasvun kiihtymisestä uudistuotannon kasvusta huolimatta.

### Asuntokauppa aurinkoinen kasvukolmiossa



Pk-seudulla Hypon Asuntoindeksi nousi 125 pisteeseen asuntokaupan ja hintojen noustessa rintarinnan. Asuntokauppa kasvaa tasaisesti pk-seudulla, mutta hinnat nousevat vain Helsingissä. Yksi keskeinen syy on Espoon ja Vantaan suhteellisesti suurempi rakentaminen, mikä tasoittaa tilannetta. Helsingin pitäisi pystyä parempaan. Kovin kysyntä kohdistuu kantakaupunkiin ja parhaimpiin paikkoihin, missä tarjonnan lisäys on haasteellista sääntelyn vuoksi. Kalliota ei voisi enää rakentaa.

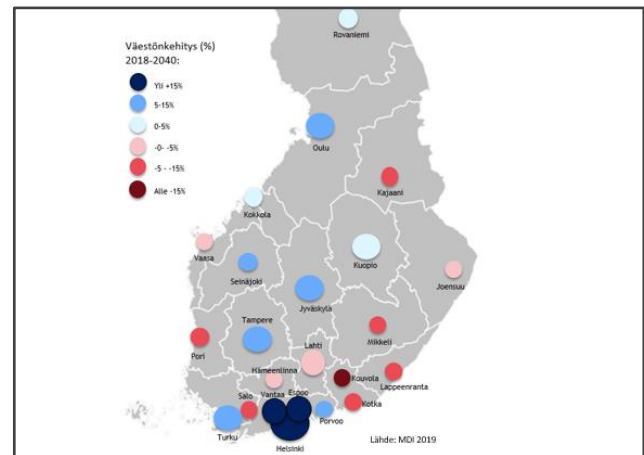
Turussa hinnat nousevat Helsinkiäkin nopeammin – alkuvuonna asuntojen hinnat ovat 5% viime vuotta korkeammalla. Kysyntä on kasvanut Hypon ennustamalla tavalla ja indeksi on nyt 124 pisteessä. Myös kauppamäärät kasvavat ja Turun seudun myönteinen taloustunnelma näkyy. Tulevat suunnitelmat raitioliikenteestä tuovat lisävirettä, mutta tunnin junan hidaskasvu on harmittavaa.

Tampereella Hypo-indeksin pisteluku nousi 120 pisteeseen lähinnä asuntokaupan voimalla, kun hinnat pysyivät ennallaan. Mansassa meno raitiolinjan osalta edistyy, mutta Kansin ja Areenan tulee myös saada maaliin onnistuneesti. Lupailtu nopeampi junayhteys Helsinkiin ja Helsinki-Vantaan lentoasemalle varmistaisi Tampereen tulevaisuutta, mutta Suomi-radalla aikataulu valmistumiselle voi venyä pitkälle 2030-luvulle.

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

Kaikkisissa muissa kasvukeskuksissa kasvukolmiota ja Porvoota lukuun ottamatta hinnat laskivat viime vuonna. Kuopiossa lasku on syventynyt, muttei kosketa keskustan tuntumaa tai Saariselkää. Oulussa, Joensuussa ja Seinäjoella hinnat pitävät pintansa, vaikka uudistuotantoa on tullut paljon. Sen sijaan Vaasan ja Kokkolan sukellus yllättää – jopa yli 10 prosentin hintaromahduksia näkyy kaupungeissa.

### Osa maakuntakeskuksista putoaa kydyistä



Asuntomarkkinat ovat vaikeuksissa, jos väki vähenee ja vanhenee. Etenkin Kajaani, Kotka, Kouvola, Mikkeli, Pori ja Salo kokevat haasteet pian. Kysyntä ei katoa kokonaan, vaan keskittyy myös keskisuurissa kaupungeissa. Esimerkiksi Kotkassa hinnat nousevat keskustan tuntumassa, mutta laskevat jyrkästi kauempana. Polarisoituminen sijaan pitäisi puhua asuntomarkkinoiden sirpaloitumisesta. Tilastokeskus julkistaa päivitetyn väestöennusteen 30.9.2019. MDI:n väestöennuste viime talvelta povaa jo väestön hakeutuvan lähinnä kasvukolmion kärkiin, mutta syntyvyyden sukeltaminen tänäkin vuonna voi tehdä kehityksestä vieläkin karumman.

Valtiovallan apu tulee kohdistaa ihmisille, ei alueille. Pinta-ala pärjää ilman asutusta vallan mainiosti, mutta kärryiltä tippuva kansalainen ei aina laskeudu jaloilleen. Kasvukeskuksissa riittää rakennettavaa, ARA-asuntoihin tarvitaan kiertoa sukulaissiirtoja enemmän, muuttoavustuksia vaaditaan jatkossakin ja nopeat liikenneyhteydet nousevat entistä tärkeämmiksi työmarkkinoidenkin kannalta.

## Totuus tilastoja tyllympää

Viralliset tilastot kertovat asuntojen hintojen eri suuntaisesta kehityksestä: Helsingissä hinnat ovat nousseet kuuden vuoden aikana yli 17%, kun Kainuussa laskua on tullut 19%. Tilastot kuitenkin kaunistelevat tilannetta – oikeasti erot ovat suuremmat ja tulkintaharha kasvaa jatkossa.

Hinnat lasketaan toteutuneista kaupoista ja syrjäseuduilla kauppa käy vain pitäjän parhailla taloilla – pienemmän kysynnän kohteet jäävät myyntilistoille tai tyhjiille, eikä todellisuus välity hintatilastoihin. Sen sijaan isoissa kaupungeissa ”pommikuntoisetkin” asunnot käyvät kaupaksi. Samalla viime vuosina kasvukaupunkien hurjasti yleistyneet vuokratontit vääristävät hintatilastoja alaspäin. Lunastettavan vuokratontin osuuden arvo on noin viidesosa asunnon koko arvosta ja vuokratonteilla sijaitsevien asuntojen neliöhinnat ovat siis syystäkin edullisempia kuin oman tontin vastaavat asunnot. Tilastokeskuksen hintaindeksi ei kuitenkaan erottele tontin omistusta, joten vertailu ei ole osuvaa. Todellinen hintanousu onkin tilastoitua suurempaa. Tilastokeskus tietää tilanteen ja saa toivottavasti tarvittavat resurssit ja tietoaineistot tilanteen korjaamiseksi – tarkka, ajantasainen ja tuoreet ilmiöt tunnistava tilastointi on toimivien asuntomarkkinoiden perusvaatimus.

## Korkomörkö kaus, sijoittajat saapuvat

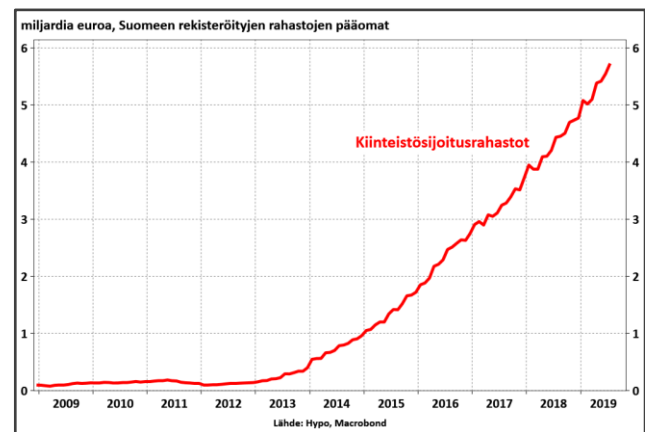
Nykyään asuntolainamarkkinoilla tahtipuikkoa heiluttavat pankinjohtajien ohella kv-sijoittajat ja luottoluokittajat, tykkää siitä tai ei. Liki kaikki pankit hakevat varainhankintaa maailmalta katetuilla joukkolainoilla. Asuntolainoja ei enää myönnetä vain talletusvaroilla. Sijoittajien luottamuksen ansiosta Hypo ja muut asuntolainapankit voivat myöntää Suomessa maailman edullisimpia asuntolainoja ja korjauslainoja. Järjestelmää puolustetaan pitämällä kotimaiset asuntomarkkinat terveinä.

Uusien asuntolainojen korot koostuvat lähinnä marginaalista. Keskimäärin marginaalit ovat laskeneet alle 0,7%, mutta alueelliset ja asiakaskohtaiset erot ovat suuria. Ennen eroa oli vain asiakkuudessa, mutta uudessa katettujen joukkolainojen ja sääntelyn pankkimarkkinassa myös kohteen sijainnilla ja laadulla on iso vaikutus hintaan. Pääsääntö pätee: isommat riskit = isompi marginaali.

Asuntolainoista yli 97 prosenttia sidotaan euribor-korkoihin, jotka seuraavat EKP:n korkopolitiikkaa.

EKP laski korot syyskuussa syvemmälle pakkaselle -0,5 prosenttiin. Nousu näyttää kaukaiselta. Tanskassa talletukset ja asuntolainat ovat osin menneet jo miinukselle. Tanskalainen kollega kertoi lasten toiveammatin olevan nyt lääkäri, juristi ja asuntovelallinen. Miinuskorolla mitä suurempi laina, sitä enemmän tulee tilille pankilta kuukausittain rahaa. Ne, jotka pystyvät ottamaan lainan omistusasuntopolulle tekevät sen, mutta samalla pankkisääntely syrjäyttää osan kansasta pois lainamarkkinoilta. Ilmiö on ajankohtainen meillä ja muualla, mutta sitä pitäisi torjua – ei ole eduksi, jos asumismuotojen erot repeävät ja vuokra-asumiselle tulee negatiivinen leima pakkovalinnan takia.

## Ammattimaista rahastorahaa tulvii kiinteistöihin



Korkosijoitusten sulaminen pakkaselle pysyvämmäksi ajaksi pakottaa suursijoittajat siirtämään rahojaan koroista kohti riskisempiä kohteita. Eläke- ja henkivakuutusyhtiön tulee saavuttaa edelleen sijoitustavoitteensa – Suomessa työeläkeyhtiöillä 3% reaalisesti, nimellisesti noin 5%. Kun korkojen tuottonäkymät ovat olemattomat, joutuvat isot pelurit siirtämään varoja toisaalle tuottotason varmistukseksi. Rahaa virtaa kohti kiinteistöjä, vaihtoehtoisia sijoituksia ja osakkeita. Summat ovat valtavia: suomalaisilla eläkeyhtiöillä on koroissa yli neljäsosa miljardialkuistaan, monella saksalaisella instituutioilla selvästi enemmänkin. Miinuksella ei voi pitää isoa osaa sijoituksista.

Suomen asuntomarkkinoille tulee ammattimaisia asuntosijoittajia vielä vuosia, mikä näkyy kilpailun kiristymisenä ja vuokranousun tyypistymistä uudistuotannon ansiosta. Yhä suurempi osa uusista asunnoista menee suoraan suursijoittajille tavallisten omistusasujien ohi. Sijoittajat ovat tulleet kasvukolmioon jäädäkseen, mutta myös supistuvilla alueilla näkyy uusia toimijoita. Suurempi tuotto mahdollistaa lyhyemmän sijoituskäynnän.

## Katsaus pähkinänkuoressa

1. *Kasvukolmion asuntokauppa yllättävän vahvaa – hintaerot repeävät virallisia tilastoja voimakkaammin*
2. *Miinuskorot pakottavat sijoittajat suuntaamaan kohti kiinteistöjä – vaikutukset näkyvät pitkään*
3. *Uudet asunnot ”liian” kalliita, samalla osassa vuokratontteja mukana myrkkypillereitä*
4. *Kaupungistuminen näkyy myös hiipuvissa kunnissa – kysyntä kohti kirkonkylää ja keskustaa*
5. *Korot pysyvät pakkasella vielä vuosia ja nousunäkymä kaukainen*

### ■ Mahdollisuudet

- *Kasvukaupunkien kantakaupungit laajenevat tai tiivistyvät – haluttuja asuntoja yhä useammalle*
- *Syntyvyyden sukellus kääntyy ja työperäinen maahanmuutto kasvaa – väestöennusteet varovaisia*
- *Taloyhtiölainat pysyvät matalariskisenä kotitalousrahoituksena, ei sijoittajien spekulointina*
- *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*
- *Väestökehitys vajoaa odotettua enemmän, eikä vahvuuksiin osata tai uskalleta panostaa*
- *Ylituotanto ja ylilyönnit säikäyttävät sääntelijät lisäämään kapuloita koko markkinoihin*
- *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 70. 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.–30.6.2019 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,2 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 12,4 %, luottokanta 2,7 miljardia euroa, talletukset 1,6 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,07 % ja liikevoitto 3,9 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.*