



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q4/2020 Julkaisu: Marraskuu 2020



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Koronarokote kirittää kaupunkia kasvuun

- **Marraskuun uutispommi toimivasta koronarokotteesta auttaa asuntomarkkinoita kaupunkiseuduilla.** Palveluvaltaiset kaupungit ovat kestäneet koronan odotettua paremmin, mutta nyt näkymätkin muuttuivat mainioiksi. Kotitaloudet ovat oikeaoppisesti nähneet poikkeusajan hetkellisenä huolena, eikä pysyvänä piinana. Kaupunkien kukoistus, palvelut, syke ja työpaikat palaavat pian. Ehkä jo ensi vuoden alkupuolella.

- **Asuntojen hinnat pitävät pintansa aivan uuden ilmiön takia:**
myyntiin tulevien asuntojen määrä on romahtanut jo kuukausiksi yli 15% viime vuodesta. Samalla kysyntää riittää, kun korona ei ole osunut isommin valkokaulustöitä tekeviin asunnon ostajiin. Kipuilu näkyikin enemmän vuokramarkkinoilla: vuokralaisten maksuvaikeudet, käräjäoikeuksien pitkittyneet häätöprosessit, kadonnut Airbnb-markkina ja lisääntynyt kilpailu tuntuvat.

Asuntojen
hintaennuste
2020: 1,0%
2021: 1,0%

- **Koko maan hinnat pysyvät pienellä plussalla muutaman kaupungin ansiosta.** Pelkästään ilman pk-seutua Suomen asuntojen hinnat jatkavat kolmatta vuotta prosentin laskuluisua. Suomen asuntomarkkinoilta erottuvat etenkin kasvukeskukset (pk-seutu, Tampere, Turku), laskukeskukset (Kouvola, Kotka, Mikkeli) ja vähäisen likviditeetin haja-asutusalueet. Jo ennen rokotetietoja tiedettiin kaupungistumisen kestäneen koronan. Nyt voi ennakoita hintojen nousun kiihtyvän entisestään.

- **Koronan jälkeen yhä tärkeämmäksi asuntomarkkinoiden ajuriksi nousee erikoissairaanhoidon läheisyys.** Koronamuistot eivät nopeasti unohdu, ikääntyminen sekä ikäihmisten kasvava muuttoalttius tukevat etenkin pienten asuntojen hintoja ja vuokria keskussairaaloitten ympäristössä. Ikäihmisten lisäksi **nuorten ensiasunnon ostajien liikkeet ratkaisevat alueiden tulevaisuuden.** Nuoret valitsevat elävän kaupungin – vaikka tulisi perheenlisäystä.

- **Hypön Asuntoindeksi kertoo kysynnän toipuneen ripeästi kevään notkahduksesta kasvukolmion kärjessä. Nousun taustalla oli asuntokaupan kasvu ja hintojen hienoinen nousu.** Helsingissä hinnat tekivät taas uudet ennätykset, kun yksioiden hinnat nousivat sijoittajien huolista huolimatta. Tampereella syyskuussa kauppa kävi kiivaasti ja kaupunkia kiusannut rakennusrevohka helpottaa – 9.8.2021 alkava raitioliikenne on iso merkkipaalu Manselle. Turulle tärkein tieto lienee isojen laivayhtiöiden 30% kurssinousu rokoteuutisten jälkeen. Miljardiristeilijöille ja lomautetuille telakan työllisille myönteinen merkki.

Pk-seudun
hinnat
2020: 3,0%
2021: 3,5%

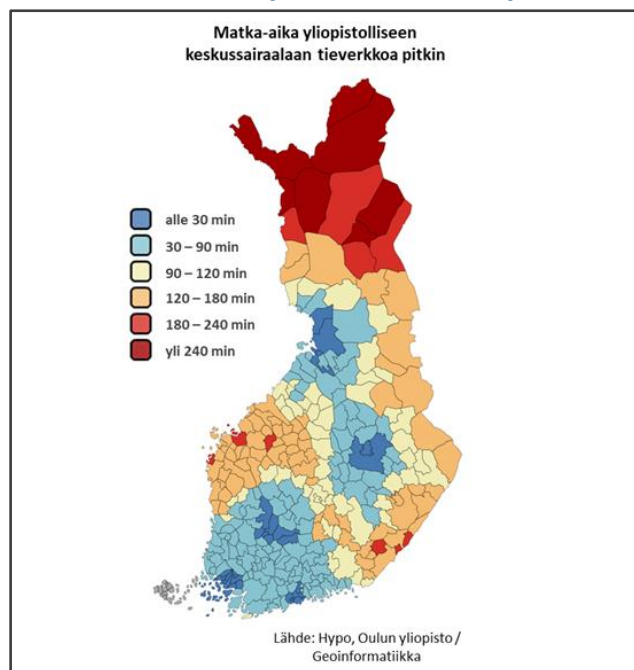
- **Koronakriisi käänsi korkojen nousuodotukset olemattomiksi.** Vuosikymmen voi vierähtää nykytasolla. Samalla asuntovelalliset stressitetaan 6% lainakorkoa vasten. Keskimäärin uuden asuntolainan marginaali liikkuu nyt 0,7 prosentin tuntumassa, joten turvamarginaalia pitäisi riittää. **Laajat lyhennysvapaat loppuvat vähitellen – kotitalouksien ja pankkien todellinen tila paljastuu pikkuhiljaa.**

Uudet ajurit asuntomarkkinoilla koronan jälkeen

Marraskuussa saatiin pitkään toivottuja tietoja toimivasta koronarokotteesta. Pfizer kertoi rokotteensa estävän peräti 90% tartunnoista testeissään. Uutinen nosti lentoyhtiöiden, hotellien ja ravintolayhtiöiden osakkeita välittömästi kymmenillä prosenteilla. Samalla verkkokauppa-, videopuhelu- ja kotikuntoilufirmat kärsivät sijoittajien odottaessa aiemman arjen ja kulutuskäyttämisen paluuta jo 2021 alkupuolella. Vaikutus valuu asuntomarkkinoille: rokotteesta hyötyvät matkailu- ja palveluvaltaiset alueet, etenkin pk-seutu ja Lappi. Suhteellisia hiipujia ovat pitkän pendelöintimatkan päässä olevat omakotitalot ja mökit. Vanhat trendit palaavat pitkälti.

Samalla pinnan alla kyttee jo uusia ajureita asuntomarkkinoille, jotka voivat vaikuttaa hintojen ja asuntorakentamisen tulevaan kehitykseen.

Ensiluokaisen terveydenhoidon merkitys kasvaa

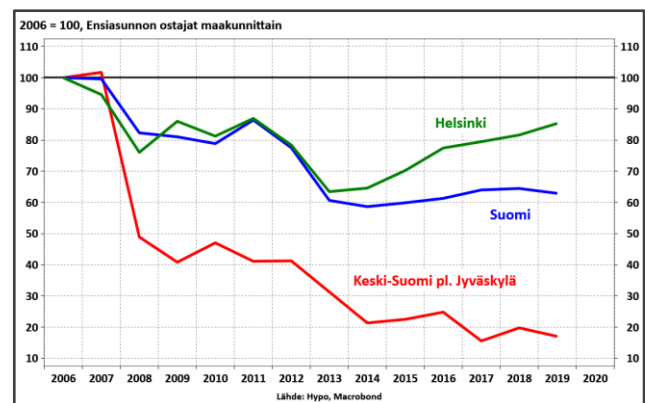


Aiemmin kansalaiset eivät ole meillä tai maailmalla kiinnittäneet juurikaan huomiota erikoissairaanhoidon saatavuuteen ja laatuun asuinpaikkaa valitessaan (Yuan ym. 2020). Asia on kuitenkin murroksessa väestön ikääntyessä ja koronan paljastettua tilanteen. Allekirjoittanut pääsi korona-ambulanssilla HUS:n infektio-osastolle ripeästi, toisaalla odotusajat ovat olleet vuorokausia ja saatavuuserot suuria. Kestävyyssvajeen kanssa painivassa Suomessa ei ole

mahdollista ripotella huippuhoitoa ympäriinsä, vaan voimavarat keskittyvät parhaan hoidon takaamiseksi.

Tutkimukset viittaavat, että erityisesti suurimmat sairaalat nostavat lähialueiden asuntojen hintoja ja vuokria, kun pienemmillä sairaaloilla ei vastaavaa vaikutusta löydy (Rivas ym. 2019). Parhaiden sairaalojen läheltä halutaan etenkin pieniä asuntoja (Liu ym. 2020). Tukikohta läheltä erikoissairaanhoidon tuo turvaa meilläkin. Tulevaisuudessa laadukkaan sairaanhoidon saatavuus nousee tärkeäksi tekijäksi ja ikäihmisten kasvava muuttoalttius terveystalouden luokse tukee tulevaisuudessa viiden yliopistollisen keskussairaalan asuntomarkkinoita.

Ensiasunnon ostajat kertovat tulevasta

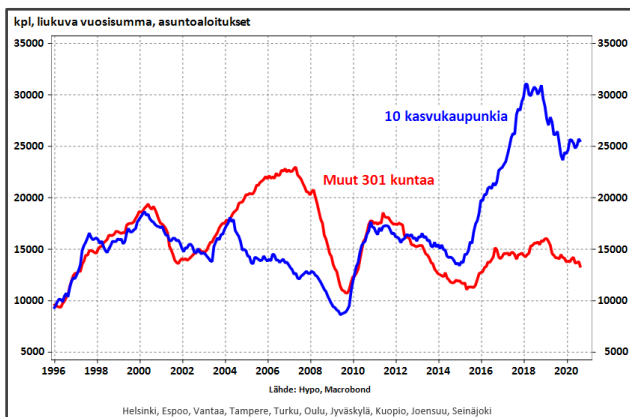


Ensiasunnon ostajien määrät laskivat finanssikriisin myötä koko maassa. Vanhoille tasoille tuskin enää päästään tiukentuneen pankkisääntelyn ja jatkossa pienenevien ikäluokkien takia. Viimeiset vuodet kehitys on kuitenkin kulkenut eri suuntiin eri puolilla maata. Suurimmissa kasvukeskuksissa ostajamäärät ovat nousseet kuusi vuotta, sen sijaan syrjäseuduilla määrät vähenevät edelleen. Helsingissä ensiasunnon ostajia on vain 10% vähemmän kuin huippuvuonna 2006. Keski-Suomessa ilman keskustaupunkia Jyväskylää ensiasunnon ostajien määrä on romahtanut yli 80%! Kaipolan tehtaan lakkautus ei paranna näkymiä Suomen sydämessä. Samalla ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut Helsingissä yli 31 vuoden. Keski-ikänsä nousun voisi odottaa auttavan pendelöintipaikkakuntia, sillä perinteisesti lasten myötä on muutettu keskustojen kiireestä isompiin asuntoihin kaupunkien liepeille. Vanhaan sääntöön tosin tuli muutos, minkä Hypo paljasti jo katsauksessa 3/2017. Keskustoihin halutaan ja sijainti on asunnon kokoa keskeisempää.

Ensiasunnon ostajat ovat asuntomarkkinoille tärkeitä toimijoita kolmesta syystä: 1) tuovat asuntokaupoille uutta kysyntää, ei vain vanhojen vaihtamista, 2) öljyävät pienempien asuntojen ostoilla pitkiä asuntokauppaketjuja, jolloin myyjät pääsevät etenemään omistusasuntopolulla askeleen eteenpäin ja 3) kertovat kysynnästä myös tulevaisuudessa, koska ensimmäisen oman kodin osto määrittää pitkälle nuoren tulevaa asutuskysyntää. Onkin syytä muistaa, että kolme neljästä asunnonvaihdosta tehdään työssäkäyntialueen sisällä ja uusi asunto ostetaan useimmiten alle 5 kilometrin päästä edellisestä kodista. Kysyntää riittää siis jatkossakin.

Nuoret eivät tahdo hakeutua kauas kaupungeista, vaikka asuntojen hinnat ovatkin selvästi edullisemmat ytimien ulkopuolella. Tämän takia kaupunkien uudistuotanto tulee aiempaakin tärkeämmäksi, jotta nuorten mahdollisuudet päästä kiinni omaan kotiin tai säälliseen vuokra-asuntoon kaupunkimaisessa ympäristössä säilyy. Ainoa ratkaisu on rakentaa riittävästi uusia asuntoja halutuille alueille.

Uudistuotanto tärkeä tekijä



Koronakriisin alettua nousivat huolet rakentamisen näkymistä. Aiheellisesti kriisissä aina riskisempi rahoitus joutuu pankeissa tarkkailulistalle ja tiukempaan syyniin. Asuntoaloituksissa epävarmuus ei ole kuitenkaan näkynyt, vaan uudistuotanto on jopa hienoisessa nousussa kasvukaupungeissa. Sen sijaan lupahakemuksissa näkyy laskua, joka on tosin jatkunut liki yhtäjaksoisena vuodesta 2018 alusta lähtien – koronakuoppaa ei sieltäkään selvästi erotu. Näyttääkin, että rakentaminen riippuu keskeisesti vain muutaman kunnan halusta kaavoittaa ja luovuttaa tontteja asuntorakentamiseen. Tältä osin huolia näkyy horisontissa: Helsinki ei tuoreen linjauksensa perusteella tavoittele juuri nykytason nostoa, ja Espoo sekä Vantaa näyttävät jo aiemmin painaneen jarrua. Kasvu vaatii investointeja ja samalla hallitus valuttaa

valtionosuuksiin entistäkin enemmän sote-uudistuksensa varjolla. Ja mikä ikävintä, myös kiinteistöverot menevät jakojärjestelmään, jolloin kaavoitukselle tulee lisävero, eivätkä kunnat itse hyödy infrainvestoinneistaan entiseen tapaan.

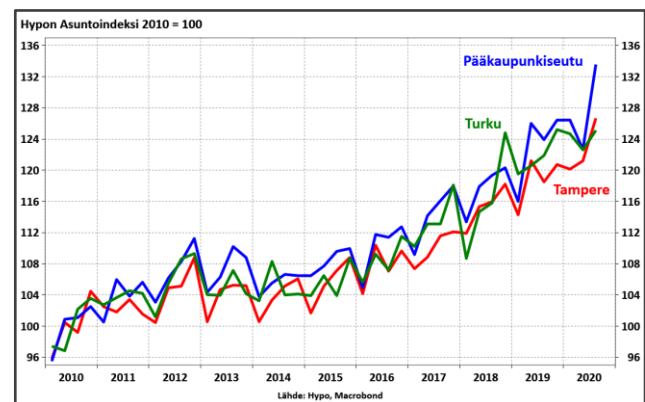
Rakentamisessa myös on otettu pk-seudulla entistä tiukempi linja haitallisessa sääntelyssä, kun asutuskokoa rajataan tarkasti (onneksi olkoon nykyiset yksiöitä omistavat asutossijoittajat), vuokratontista tulee normi (onnea oman tontin omistaville) ja pikkutarkka pakkolinja kattosaunoista pesutupien määrään ohjaa uudistuotantoa (onnea vajaakäyttö ja ympäristön kuormitus). Suomi todella kaipaava omaa "Göteborgia" kisaamaan toiseksi metropoliksi, jolloin hölmöilyyn ei ole varaa.

Asuntokauppa korjaantui, hinnat vakaat

Hypön Asuntoindeksi* (sivu 6) yhdistää ainoana indikaattorina Suomessa asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot kertoen vanhojen asuntojen kysynnän kehityksestä. Kasvukolmion kysyntä kääntyi nousuun koronakevään jälkeen kauppamäärien palaututtua edellisvuoden tasolle kolmannella vuosineljänneksellä.

Pk-seudulla Hypön asuntoindeksi nousi jyrkästi 134 pisteeseen toisen neljänneksen 123 pisteestä. Hintojen pysyttyä vakaana muutokset johtuivat asuntokaupasta. Kauppamäärät lähtivät kasvuun kesällä ja palautuivat nopeasti normaalille tasolle. Indeksireagoi kauppamäärien hetkelliseen laskuun keväällä, mutta korjausliike havaittiin heti kesällä.

Kysyntä koheni kesällä kasvukolmion kärjissä



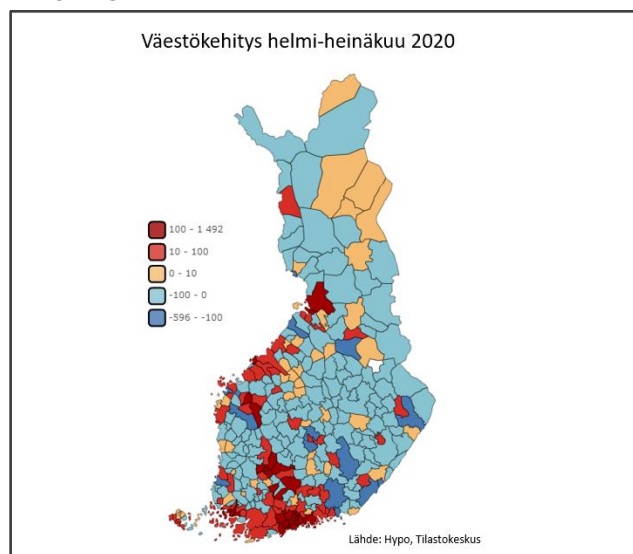
Turussa indeksi palautui alkuvuoden tasolle 125 pisteeseen. Kolmannen neljänneksen hintakehitys jäi kuitenkin pk-seutua ja Tamperetta heikommaksi.

Myös kauppamäärien vuosimuutos jäi Turussa heinä-syyskuussa negatiiviseksi. Asuntoaloitukset notkahtivat Turussa voimakkaasti kevään aikana, mutta kesällä uusia rakennuslupia myönnettiin kuitenkin edellisvuotta vauhdikkaammin. Koronan isku meri-ilmaa hengittävän Turun telakkateollisuudelle heikentää alueen näkymiä kasvukolmion muita kärkiä enemmän.

Tampereella Hypo-indeksi kasvoi 127 pisteeseen asuntokaupan piristyttyä etenkin syyskuussa. Hinnat näyttävät pitäneen pintansa koronavuorissa odotettua vahvemmin ja niiden valossa Tampere suoriutuikin kolmannelta neljännekseltä kaikista vahvimmin. Kaupunki nousee tällä hetkellä myös kirjaimellisesti ja vuoden sisällä alkava raideliikenne tukee omalta osaltaan kaupunkikeskustan elävöittämistä.

Asuntomarkkinoiden asento vaihtelee voimakkaasti alueittain. Koko maan hintamuutoksen kääntää koronavuorissa keskellä plussalle lähinnä pk-seutu ja Tampere kolmen prosentin hintanousullaan vuoden ensimmäisen 9 kuukauden aikana. Turun tilanne on vajaan 2 prosentin nousussa, mutta hinnat hieman horjuivat kesän edetessä. Vahvinta hintanousua on nähty yllättäen Vaasassa, missä hinnat ovat nousseet 4 prosenttia. Suurin osa maasta pinta-alalla tai kuntien määrällä mitattuna on pakkasen puolella. Kaupungeista Mikkeli (-9%), Lahti (-5%), Kouvola (-5%), Joensuu (-5%), Seinäjoki (-5%), Jyväskylä (-4%), Kotka (-4%) ja Lappeenranta (-2%) eritoten.

Kaupungistuminen kesti koronan



Korona ei kääntänyt kaupungistumista, muttei edes pysäyttänyt kehitystä kuten katsauksessa keuhkolla

pohdittiin. Vahvemman kysynnän lisäksi heikompi tarjonta toi yllätyksen – jo kuukausia myyntiin on tullut kymmeniä prosentteja vähemmän asuntoja kuin viime vuonna. Syitä aneemiseen myyntihaluun löytyy ainakin riskiryhmiltä, jotka välttävät syystäkin asuntonäyttöjä ja -muuttoja epidemian keskellä ilman pakottavaa syytä. Lisäksi monella työssäkäyvällä riittää epätietoisuutta oikeasta asuntotarpeesta: kuinka laajaksi etätyöt muodostuvat ja kuinka suurta tekijää kodin sijainnin lisäksi muut ominaisuudet näyttelevät korona-ajan jälkeen? Helppoja vastauksia ei ole, jolloin oman kodin kanssa sinnitellään, kunnes tilanne selkeytyy. Monet ovatkin odottavalla kannalla ja myyntiin ei tule normaalilla tavalla asuntoja.

Kestävä kysyntä ja vähentynyt tarjonta pitävät hintoja kasvukeskuksissa odotettua vahvemmin nousu-uralla. Onkin aika päivittää hintaennusteet. Kun edes globaali pandemia ei tuonut merkittävää muutosta kaupunkien voittokulkuun, niin kaupunkien kukoistuksen palatessa hintaerot repeävät entisestään. Tällä hetkellä korona tuntuu lähinnä vuokra-asuntomarkkinalla Airbnb-markkinan kadottua ja pienituloisten palvelualojen työntekijöiden taloustilanteen heikennyttyä. Vuokrat laskevat ja tyhjät kuukaudet kiusaavat monessa paikassa. Tilanne säteilee pitkittyessään myös asuntojen hintoihin, mutta toistaiseksi tästä ei ole merkkejä. Nyt sijoittajat kantavat riskiä tulevaan toivoen.

Lyhennysvapaat päättyvät, korot vakaat

Koronakriisiin äkkipysähdyksen yksi tärkeä turvatyyny kotitalouksille oli pankkien ripeä vastaantulo historiallisen laajoilla lyhennysvapailta. Osa pankeista myönsi lomaa lainaohjelmista höllillä perusteilla ja asiakaskunnassa tarvetta esiintyi laajasti, toiset taas tulivat lähinnä apuun tarpeen mukaan ilman erillisiä houkuttimia. Kiinnostavaa seurata, kuinka hyvin lyhennyslomilta paluu tavalliseen arkeen onnistuu eri puolilla maata ja pankkiryhmiä. Lyhennysvapaat toimivat joustomekanismina kriisin keskellä, mutta eivät sovi pysyväksi malliksi maassa, jossa marginaalia ei voi muuttaa yksipuolisesti Ruotsin tapaan, ja asuntojen arvot laskevat väkimäärän mukana ainoana Pohjoismaana.

Lyhennysvapaat otettiin tyypillisesti 6-12 kuukauden ajaksi keuhkolla, joten nyt ratkeaa kotitalouksien kantokyky. Isompia pakkomyynnejä ei kuitenkaan kannata odottaa – ellei taloudessa tapahdu täysin yllättävää sulamista. Samalla miinuskorkojen aika jatkuu yhä varmemmin ja yhä pidempään. Moni velallinen ehtiikin maksaa asuntolainansa pois kokonaan miinuskorkojen aikana.

Katsaus pähkinäkuoressa

1. Rokoteutinen tuo tukea kasvukaupunkien ja matkailualueiden asuntomarkkinoille
2. Kaupungistuminen kestää koronan – hintanousu vahvistuu pk-seudulla, supistumista syrjäseuduilla
3. Korona-ajan uudet ajurit: yliopistolliset keskussairaalat, ensiasunnon ostajat ja urbaani uudistuotanto
4. Kysyntä kasvaa kasvukolmion kärjissä, kun asuntokauppa käy jopa viime vuotta vahvemmin
5. Lyhennysvapaiden ensimmäinen jakso päättyy, miinuskorot pysyvät

Voittajat

- Ensiasunnon ostajat vakailla työpaikoilla – kompaktien kotien kisa kohtuullista, edullista lainaa riittää
- Suurimmat ammattimaiset sijoittajat – nippualennuksia rakentajilta, rahoitusta suoraan markkinoilta
- Tavalliset kodeissaan pysyvät asuntovelalliset – korot pysyvät pohjilla, lyhennysvapailta joustoa
- Vakavaraiset osta ja pidä -asuntosäästäjät hyvällä vuokralaisella – kassavirta kantaa kriisin yli
- Terävät piensijoittajat – kriisit tuovat aina myös mahdollisuuksia toimia, kun toiset hätäilevät

Häviäjät

- Aloittelevat asuntosijoittajat ja Airbnb-markkinaan nojanneet – tyhjäkäyttö tai vuokra-ale vastassa
- Romahdusta toivoneet ja asunnonostoa arvoalueelta lykänneet pähkäilijät
- Ylisuuren yhtiölainan kanssa kipuilevat sijoittajavaltaiset taloyhtiöt – vastikkeiden maksu vaikeutuu
- Lyhennysvapaan loppuessa pakkomyyntiin ajautuvat asunnon omistajat
- Lomautetut vuokra-asujat – vuokra ei helposti joustaa, ellei muuta muualle

Rivas, Patil, Hristidis, Barr & Srinivasan (2019). The impact of colleges and hospitals to local real estate markets. *Journal of Big Data*, Vol. 6.

Yuan, Wei & Wu (2020). Amenity effects of urban facilities on housing prices in China: Accessibility, scarcity, and urban spaces. *Cities*, Vol. 96.

Liu, Hu, Song, Zhang (2020). Exploring spillover effects of ecological lands: A spatial multilevel hedonic price model of the housing market in Wuhan, China. *Ecological Economics*, Vol. 170.

*Hypon Asuntoindeksin taustaa

Hypon Asuntoindeksi yhdistää asuntojen hinnat ja kauppamäärät yhteen arvoon. Indeksien 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 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. 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 75. 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.–30.9.2020 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,2 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 13,8 %, luottokanta 2,5 miljardia euroa, talletukset 1,5 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,1 % ja liikevoitto 5,1 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on liki 28 000.

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 omiin näkemyksiin ja mielipiteisiin. Katsauksen laatija voi muuttaa Tietoja sekä omia näkemyksiään ja mielipiteitään ilman ennakkoilmoitusta. 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.