



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q2/2021 Julkaisu: Toukokuu 2021



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Kriittiset korona ja korot, ei etäily tai kotoilu

Asuntomarkkinoiden mysteeri näkyy väestökehityksen ja asuntotilastojen historiallisena repeämänä. **Helsingissä hinnat hehkuvat punaisena ja uusia taloja valmistuu liukuhihnalta, mutta samalla väestö vähenee.** Paradoksin takaa paljastuu suurituloisten suuremmat asunnot, maakuntaeliitin kakkoskämpät sekä tyhjinä ammottavat vuokratkodit.

Korona lisää kysyntää Helsingin, Tampereen ja Turun ytimessä, kun etätöihin toivonsa laittaneet kehyskunnat polkevat paikallaan ja syrjäseudut supistuvat yhä. Etäily ja kotoilu eivät pärjää kolmelle koolle: koroille, koronalle ja kaupungistumiselle.

Salamakauppa kuvastaa asuntojen myyntimarkkinaa, kun syväjää kangistaa vuokramarkkinaa. **Asuntoja myydään ennen ensinäyttöjä ja virallisten kanavien ohi, samalla vuokrapuolella hiljaisuus rikkoo ennätyksiä ja tyhjätkuukaudet kiusaavat Helsingissäkin.**

Korona katkaisi Turun seutukunnan asuntorakentamisen kirivaihteen yllättäen – Tampereella taas vastaavasti nähtiin uusi spurtti. Tampere on useamman askeleen edellä väestökehityksessä ja raitiotie-hankeessaan. Vetovoima leviää telakkakaupungista laajemmalle vasta viiveellä koronan jälkeen.

Asuntojen
hintaennuste
2021: 2,5%
2022: 0,0%

Asuntojen hinnat nousevat nyt nopeasti, etenkin kasvukolmion kärjissä. **Vuoden 2021 hyppy hiipuu uudistuotannon tasoittamana ensi vuonna halutuilla alueilla, syrjäseuduilla sulaminen jatkuu edelleen.** Osa asunto-osakkeista

muuttuu väijäämättä golf-osakkeiden kaltaisiksi riippakiviksi, ellei syntyvyys tai maahanmuutto mullistu yllätyksellisesti.

Vakautta vanhoille ja notkeutta nuorille. Ylielkeläntymistä on hillittävä, mutta nuoret ensiasunnon ostajat eivät saa joutua laskun maksajiksi. Työtä ja koulutusta tarjoavien kasvukeskusten hinnat jatkavat nousuaan yhä useampien ulottumattomiin. Sääntelyn on oltava oikein kohdennettua, osuvaa ja tehokasta. Velat kasautuvat usein samoille sijoittajille ja piiloutuvat taloyhtiöiden taseisiin.

Hypön Asuntoindeksi kertoo kysynnän kovasta tasosta kasvukolmion kärjissä. Indeksitasantui yltiöpäisen loppuvuoden ja kausivaihtelun vuoksi, mutta kauppa käy edelleen historiallisen vilkkaasti.

Pk-seudun
hinnat
2021: 5,0%
2022: 3,0%

Kasvukolmion lisäksi hinnat nousivat tammi-maaliskuussa Oulussa, Joensuussa, Kotkassa ja Rovaniemellä. Ensimmäinen neljännes painui pakkaselle Lahdessa, Kuopiossa, Jyväskylässä ja Kokkolassa. Seinäjoen ja Vaasan hinnat pyörivät nollan tuntumassa. Asuntokauppa kävi hurjana ja kauppamäärät kasvoivat koko maassa. Suurista kaupungeista Tampere tykitti kovimmat kasvulukemat, yli neljänneksen nousun, ja Vantaa pienimmän, "vain" 10 prosentin parannuksen edellisvuodesta.

Koronan jälkeen vuokramarkkinat toipuvat, mökkimarkkinat murenevat ja korot pysyvät pohjilla. Asuntotuotanto keskittyy kasvukolmion kärkiin, mikä kiihdyttää kaupungit kukoistukseen heti rokotteiden pelastettua palvelualat ja arjen. Kaupungistuminen kesti kriisin.

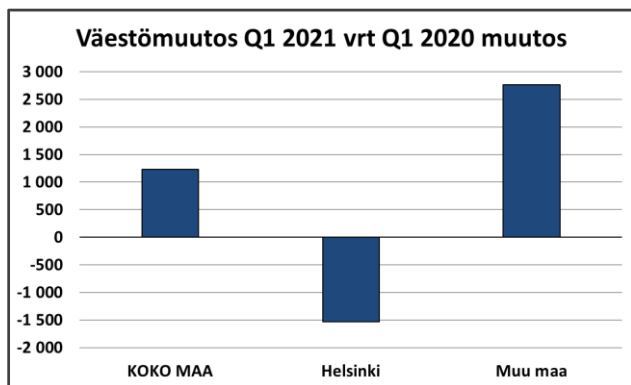


JUHANA BROTHERUS

Nyt paljastuu asuntomarkkinoiden mysteeri

Koronakriisi keinuttaa tylästi tuttuja tilastolukuja. Suurin mysteeri asuntomarkkinoilla liittyy nyt väestökehityksen ja asuntotilastojen repeämään. Voimakkaimmin paradoksi näkyy pääkaupungissa: Helsingin väkiluku LASKEE, mutta samalla asuntojen hinnat NOUSEVAT nopeasti. Helsingin väkiluku laski tänä vuonna vajaalla 700 hengellä tammi-maaliskuussa, kun viime vuonna tuli kasvua liki 900 hengellä. Samalla muun maan väkiluku kasvoi entistä nopeammin. Kuitenkin hintaralli käy kiivaana ja ero muuhun maahan kasvaa. Sama ilmiö näkyy miedommin myös Tampereella ja Turussa. Tällaista erisuhtaa väestöluvuissa ja asuntotilastoissa ei ole koskaan ennen nähty. Mistä ilmiö johtuu, kääntyykö kaupungistuminen, näkykö etätyöt taustalla?

Väestökehityksessä hetkellistä hämmennystä



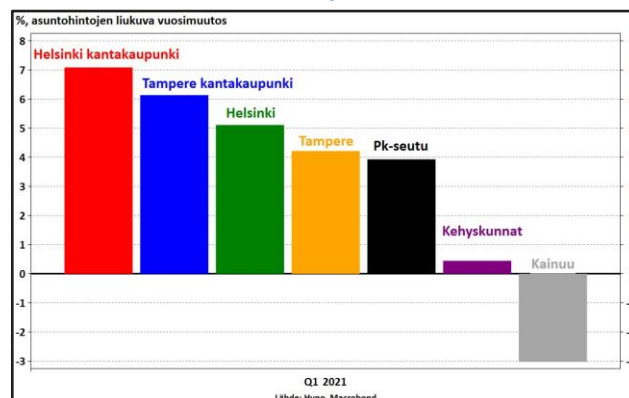
Syy kiteytyy kolmeen kohtaan: suurituloisille suurempia asuntoja, varakkaille varttuneille kakkoskoteja kaupungista ja pienituloisten puute vuokra-asunnoista väliaikaisesti.

Suurin syy löytyy hyvätuloisten tekemistä ratkaisusta koronan alkujärkytyksen jälkeen. Valkokauluseliitin tulokehitys tai -näkymät eivät heikentyneet yhtään. Samalla tilille jäi runsaasti rahaa matkustamisesta, kulttuurista ja ravintoloista. Asumisen tärkeys kulutuskorissa kohosi. Samaan aikaan asuntolainojen korot ovat laskeneet historian matalimmalle tasolle ja nousu-uhka siirtyi syrjään. Ei siis ihme, että miljoonakämpin kauppa käy kuumana ja moni

ostaa ytimeistä isoja asuntoja. "Suurituloisille suuria" - ilmiö näkyy asuntojen hinnoissa selkeästi: Helsingin kantakaupungin alueella kolmioiden ja suurempien asuntojen hinnat nousevat nopeiten, yli 11% vuoden takaa, kun muualla Helsingissä kaksioiden hinnat ovat eniten plussalla.

Toinen tärkeä tekijä johtuu maakuntien varakkaasta varttuneesta väestä. Nuoremman väen "mökkibuumista" on puhuttu paljon, mutta iäkkäiden into ostaa kakkoskoti on trendinä tärkeämpi. Hotellin korvike ja tukikohta Suomen parhaiden palveluiden ääreltä Helsingistä on ymmärrettävä ratkaisu yhä useammalle. Kakkoskotien kysyntä näkyy tilastoissa odotetusti: kysyntä kohdistuu keskuskaupunkeihin, joissa hinnat kipuavat nopeinta vauhtia. Väkiluku ja muuttoliike hämäävät hätäisimpiä: kakkoskodin hankkija ei siirrä kirjoja asuntoon ja poismuuttavat myyjänä toimivat, yleensä ylempään keskiluokkaan kuuluvat, kansalaiset. Pintapuolinen pohtija ei ymmärrä muuton syyksi korkeita hintoja ja luulee keskuskaupungin vetovoiman hiipuvan. Eurot eivät kuitenkaan valehtelee – kasvukolmion kärkien vetovoima on KASVANUT koronakriisin aikana.

Korona kasvatti keskustojen vetovoimaa



Koronakriisin yksi isoimpia yllätyksiä onkin, ettei edes kaupunkeja kurittanut kerran 100 vuoteen osuva globaali pandemia pysäyttänyt tai hidastanut kasvukeskusten vetovoimaa.

Mysterin kolmas vastaus tulee tulojakauman toisesta päästä, pienituloisista vuokra-asukkaista. Helsingissä vuokra-asuntojen käyttöaste on hiipunut historiallisesti. Alueen suurin tavallisten vuokra-asuntojen tarjoaja Kojamo kertoi käyttöasteen laskeneen Helsingin seudulla 2,6 prosenttiyksikköä vuodessa. Se tarkoittaa yli 500 asuntoa enemmän tyhjiään. Ei-ammattimaisilla vuokranantajilla käyttöasteen pudotus lienee paljon suurempi – tyhjiä kuukausia voi olla vaikea välttää, kun vuokrat ja vuokralaiskriteerit joustavat vasta viiveellä. Kojamon käyttöasteet eivät ole laskeneet muualla maassa, mikä ilmentää tapahtuma-, kulttuuri- ja palvelualan korostunutta merkitystä pääkaupungissa. Väkiluku siis laskee vääjäämättä vuokra-asuntomarkkinan takia, mutta asuntojen hinnat eivät, koska sijoittajat katsovat jo kesää ja rokotusten jälkeistä aikaa. Helsingin kysyntä palaa pyörremyrskyn lailla.

Tavallisesti etätöiden ajatellaan näkyvän isompien ja edes aavistuksen etäämmällä olevien asuntojen kovempaan kysyntään. Tällöin hintojen tulisi nousta lähinnä ytimen ulkopuolella. Nyt nousua tulee etenkin kantakaupungissa Helsingissä sekä Tampereella kuten kuva edellisellä sivulla näyttää. Nurmijärvi-ilmioista ei löydy kehyskuntien hinnoista mitään merkkejä – tilaa ei siis haeta etäämmältä etätöiden mahdollistamana. Asuntomarkkinoille kriittiset tekijät ovatkin korona ja korot, ei etäily ja kotoilu. Kaupungistumisen kuolemaa povanneet ja toivoneet joutuvat jälleen pettymään.

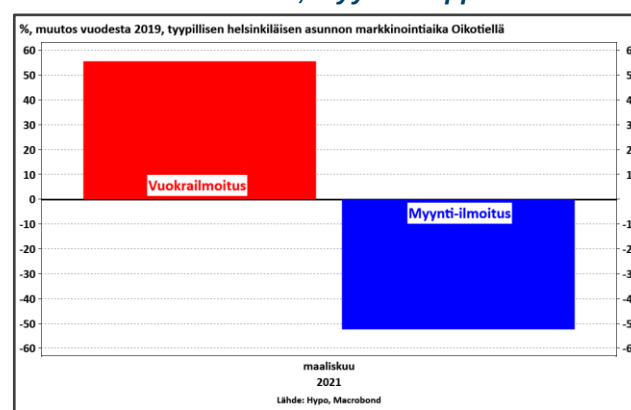
Historiallinen repeämä asuntomarkkinoilla

Myynti- ja vuokramarkkinat repeävät ristiaallokossa historiallisesti. Tavallisesti suunta on sama, sillä kumpaakin heiluttaa työllisyyden, tulojen ja väestökehityksen muutokset yhtä lailla. Muuttotappio-alueella haasteet koskevat asunnon myyjää ja vuokraajaa. Sääntely voi vaikuttaa markkinoihin eri tavalla: tarpeettoman tiukka lainakatto estää osaa ostamasta omaa kotia ja pakottaa vuokratukseen. Tällöin vuokrat nousevat ja asuntohinnat laskevat. Taantumissa kotitalouksien taloustilanne tyypillisesti heikkenee, jolloin osa myy asuntonsa pakon edessä ja muuttaa vuokralle. Finanssikriisissä asuntojen hinnat laskivat yli 6 prosenttia, mutta vuokrat nousivat nopeinta vauhtia koko 2000-luvulla, kun katto pitää kuitenkin saada pään päälle. Vuokra- ja myyntimarkkinat toimivatkin kriiseissä kiikkulautana – vuokramarkkina nousee ja myyntimarkkina laskee. Mutta nyt tapahtuu täysin toisin.

Kehitys on saman suuntainen kaikissa kaupungeissa, mutta Helsingissä erot ovat suurimmat edellisellä

sivulla kerrotuista syistä. Helsingissä tyypillisen asunnon myyntiaika asuntomarkkinasivustolla on puolittunut vuodesta 2019. Nyt kerros- ja rivitaloasunto löytää ostajan 10 päivässä. Mediaanilukemat kertovat, että iso osa menee salamana kaupaksi ennen ensinäyttöä. Tulikumassa markkinatilanteessa myös julkisen kauppakanavan ohi myydään entistä enemmän. Postiluukkuihin tippuvat ostotiedustelut, Facebookin asuntomyynti-ilmoitukset ja tuttavien kautta syntyvät kaupat yleistyvät epätoivoisten ostajien etsiessä kotia.

Vuokraaminen vaikeaa, myynti helppoa



Asuntojen osto- ja myyntimarkkinan hehkuessa tulipunaisena kangistuvat vuokramarkkinat syväjään alle. Korkeakoulujen etäopiskelu ja palvelualueiden sulkutoimet patoavat vuokramarkkinoiden virtaavana vetenä toimivat nuoret vuokralaiset hetkellisesti sivuun. Uutta vuokralaista on nyt hyvin haasteellista löytää edellisen tilalle. Helsingissä vuokrailmoitukset pysyvät yli 50 prosenttia pidempään vuokrasivustoilla ja tyhjiä kuukaudet, pienemmät vakuudet sekä vuokrien tinkimiset näkyvät markkinassa ensimmäistä kertaa finanssikriisin jälkeen. Vuokrailmoituksia on nyt liki tuplasti enemmän kuin ennen kriisiä pk-seudulla. Myös Turussa, Tampereella ja Oulussa ilmoituksia oli maaliskuussa kolmannes enemmän kuin normaalisti. Isoimmat vaikeudet näkyvät Joensuussa, missä ilmoituksia on yli 3 kertaa tavallista enemmän. Hämeenlinnassa ja Raumalla vuokramarkkinat taas pärjäävät jopa tavallista paremmin ja vapaita asuntoja on normaalia vähemmän. Kriisi ei myöskään juuri näy Porvoo, Kotka ja Pori -kolmikon vuokramarkkinoilla. Yliopiston puute tuo tällä kertaa vakautta.

Elämä asuntomarkkinoilla koronan jälkeen

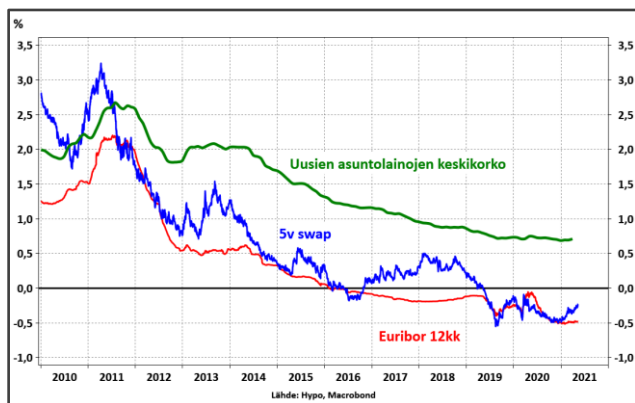
Rokotukset karkottavat koronan vielä Suomestakin, käännepisteenä siintää yhä kesä 2021. Asuntomarkkinoilla paluu normaaliin muuttaa

markkinoita ja kääntää kehitystä. Suurin ja välittömin vaikutus nähdään vuokra-asuntomarkkinoilla. Palvelualojen paluu ja korkeakoulujen etäopiskelun päättymisen täyttävät vuokra-asunnot nopeasti jo syksyllä. Odotettavasti vuokrien laajaa laskua lupaavat hiljentyvät heti. Samalla yksöiden hintakehitys herää nousu-uralle kasvukolmion yliopistojen vaikutusalueella. Näin ennakoivat pitkäjänteiset ammattimaiset sijoittajat, jotka ovatkin kasvattaneet salkkujaan kriisin läpi. Ei-ammattimaiset seuraavat totutusti pari askelta perässä.

Mökkimarkkinoiden duurisoinnut muuttuvat mollimenoksi. Patoutuneen kysynnän sijaan mökkikaupoille ovat osallistuneet nekin ostajat, joiden ostointoa olisi odotettu normaalisti pari vuotta pidempään. Ostajia ei siis enää ole oven takana odottamassa. Lisäksi tarjontaa tulee perinteiseen tapaan pesänselvittäjiltä ja myös mökkikokeilijoilta koronan hiivuttua. Hintalässähdys voi yllättää pahasti, kun ulkomaan matkat palaavat lomavaihtoehdoksi.

Yksi tärkeimmistä tekijöistä asuntomarkkinoille pysyy vakaana kriisin jälkeenkin: Euroopan edullisinta rahoitusta riittää kasvukeskuksissa omaa kotia etsiville lyhentyviin ja turvallisii lainoihin. Euriborit pysyvät pakkasella vielä vuosia ja uusien asuntolainojen keskikorko pysyy historian matalimmalla tasolla.

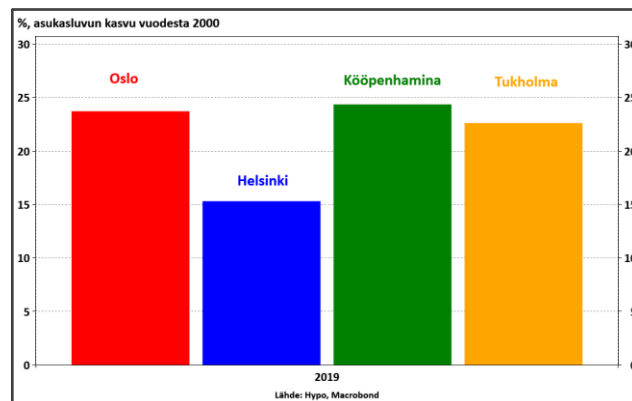
Korot eivät kiusaa vielä vuosiin



Hyvä, että stressitettua lainaa saa ja sääntelyvirheet vältetään. Nimittäin kaupunkien kukoistuksen paluu voi poikia historiallisen kaupungistumispomun. Merkkejä tästä voi nähdä jo uudistuotannossa, missä pelkästään pk-seutu, Tampere ja Turku -kolmion kärkiin rakennetaan

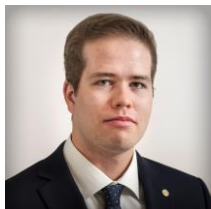
enemmän asuntoja kuin koko muuhun maahan. Helsinki on jäänyt jo pitkään jälkeen kasvuvauhdissa muille Pohjoismaiden pääkaupungeille. Koronakriisin jälkeen on aika nostaa Helsinki kaupunkien mestarien liigaan, jotta Suomeenkin saadaan tietointensiivisten alojen osajia ja yrityksiä levittämään laajaa kasvua.

Helsinki jää jälkeen verrokeistaan



Nopeimmat nousut asuntojen hinnoissa ovat takana päin, kun tarjonta tasoittaa tilannetta. Kyltymätön kysyntä kohti kaupunkeja jatkuu kuitenkin nuorilla, vanhoilla, perheillä ja vaurastuneilla kakkoskoteja katsovilla. Sijoittajat pysyvät markkinoilla aktiivisina, kun matalat jäävät yhä pysyvämmäksi ilmiöksi ikääntyvässä Euroopassa. Näin kävi myös Japanissa. Väestöä vähenevät alueet näkevät hintojen hiipuvan entisestään, eikä syrjäseutujen asuntomarkkinoiden "varjokupla" ole pihissyt loppuun asti. Suomesta löytyi vuonna 2020 jo 11 kuntaa, joissa asuntojen hinta oli keskimäärin alle 500 euroa neliöltä. Osalle asunto-osakkeista käy kuten golf-osakkeille takavuotina – kohteita tyrkytetään jopa ilmaiseksi, ellei syntyvyys ja/tai maahanmuutto hyppää aivan eri lukemiin.

Tulikuumat asuntomarkkinat eivät viilene, vaan hinnat nousevat kasvukeskuksissa entisestään. Helsingissä hinnat nousevat vauhdikkaimmin vuosikymmenen. Vuonna 2021 hinnat nousevat 5 prosenttia. Hieman helpotusta salamakauppoihin tulee tarjonnan puolelta: myynti-ilmoitusten määrät kasvavat. Tilaa riittää, sillä Helsinki, Tampere, Turku -kolmikossa myyntiajat kutistuvat jo alle kahteen viikkoon tyypillisesti. Koko maan tasolla hinnat nousevat 2,5 prosenttia tänä vuonna ja polkevat paikallaan ensi vuonna. Hinnanousun tyssääminen johtuu sekä kasvukeskusten hintarallin hyytymisestä että syrjäseutujen hintaluisun syvenemisestä.

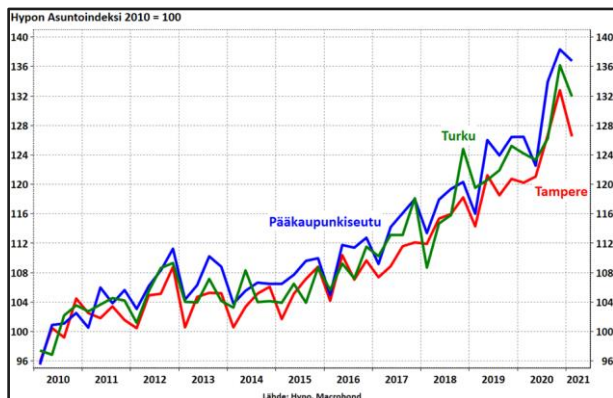


JUHO KESKINEN

Kasvu keskittyy kiskoilla kulkeviin kaupunkeihin

Asuntojen kysyntä kohdistui ensimmäisellä vuosineljänneksellä kasvukolmion terävimpään kärkeen. Pääkaupunkiseudulla ja Turussa asuntojen hinnat nousivat yli 5 prosenttia, Tampereellakin ylettiin 4 prosenttiin vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Asuntokauppoja solmittiin alkuvuodesta vilkkaasti ja välittäjien tietojen mukaan kauppamäärät kasvoivat pääkaupunkiseudulla 16, Turussa 14 ja Tampereella peräti 28 prosenttia vuodentakaisesta. Hypo-indeksissä* havaittiin kaikesta huolimatta lievä korjausliike loppuvuoden 2020 poikkeuksellisen nousun ja kausivaihtelun seurauksena. Luvut ovat historiallisen korkealla, eikä positiivisen trendin kääntymisen merkkejä ole ilmassa.

Kysyntä yhä kovaa kasvukolmion kärjissä

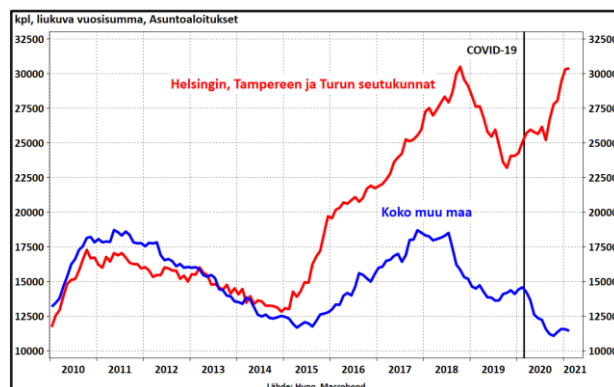


Oulussa hinnat nousivat 2,5 prosenttia ja vauhdikkainta hintakehitys oli keskustan lähellä sijaitsevilla postinumeroalueilla. Alkuvuoden liki 14 prosentin hintarynnistus Kotkan ydinalueilla yllätti miinukselle painuneen vuoden 2020 jälkeen. Jyväskylän alkuvuosi kääntyi yli 4 prosentin laskuun, mutta Kokkolassa hinnat notkahtivat peräti 11 prosenttia. Vuonna 2020 hinnat laskivat Jyväskylässä kokonaisuudessaan 2,7 prosenttia ja Kokkolassa 3,4 prosenttia. Seinäjoen alkuvuosi pysyi 0,6 prosenttia plussalla, kun viime vuonna hinnat laskivat lakeuksilla peräti 3,5 prosentilla. Kuopiossa alkuvuosi painui 1,5 prosenttia miinukselle, kun edellisvuonna hinnat nousivat samaiset 1,5 prosenttia.

Kisa käydään kiskoilla

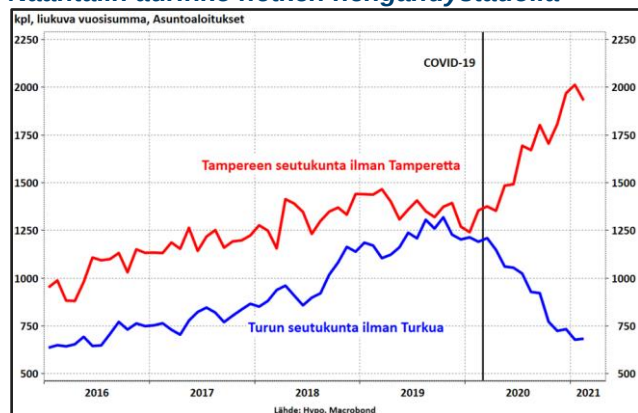
Tampereen Santalahden vanhalle teollisuusalueelle rakennetaan 1500 asuntoa vuoteen 2025 mennessä. Alueen uuden ilmeen kruunaa raitiotie, jonka itäiset yhteydet avautuvat liikenteelle jo elokuussa. Santalahden läpi kulkevan läntisen yhteyden avautumista perille Lentävänniemeen asti joudutaan kuitenkin odottamaan vielä pari vuotta. Turussa keskusta-alue puolestaan laajenee Kirstinpuiston entiselle pienteollisuusalueelle, jonne nousee 1 400 asuntoa 2027 mennessä. Torin uudistuksen on määrä valmistua vielä tämän vuoden kuluessa. Pk-seutu vahvistuu raudan voimalla, kun Suomen historian suurimman raitiotiehankkeen, Raide-Jokerin, on määrä valmistua vuoteen 2024 mennessä. Kruunusillat yhdistävät Laajasalon, Korkeasaaren ja Kalasataman kantakaupunkiin. Suunnitelmassa oleva Viikin-Malmin pikaraitiotieyhteys parantaisi Koillis-Helsingin saavutettavuutta ja Pisasarata mahdollistaisi kantakaupungin vapauttamisen liikenteeltä varsinaiselle elämälle. Toteutuessaan tämän mittaluokan raidehankkeet muovaavat lähialueensa uuteen uskoon ja nostavat asuntohintoja etenkin pysäkkien lähialueilla jo ennen niiden käyttöönottoa.

Asuntorakentaminen vilkastui kasvualueilla



Korona vauhditti asuntorakentamista Helsingin, Tampereen ja Turun seutukuntien alueella. Viimeisen vuoden aikana näillä alueilla aloitettiin rakentamaan uusia asuntoja lähes kolminkertaisesti koko muuhun Suomeen verrattuna.

Naantalien aurinko hetken hengähdystauolla



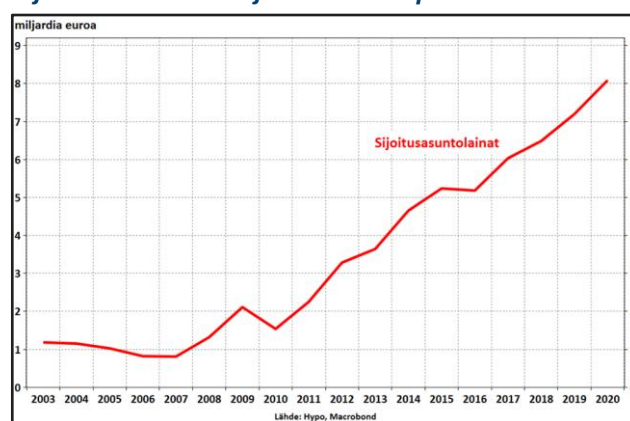
Tampereen ja Turun seutukunnat kulkivat käsi kädessä aina koronaviruspandemian alkamiseen asti, mutta korona katkaisi Turun kirivaihteen viime metreillä kuin veitsellä leikaten. Itse Turun kaupungissa aloitettiin vuonna 2020 asuinrakennushankkeita kyllä liki tuplasti edellisvuoteen verrattuna, kun Tampereella jäätin hieman edellisvuoden tasosta. Seutukunnan tasolla asuntoaloitukset ovat kasvaneet etenkin Tampereen naapurikunnissa, kun Turun rakentaminen on keskittynyt lähinnä "keskuskaupunkiin". Kun Nokian asuntoaloitukset kasvoivat 50 prosentilla, Pirkkalan 100 prosentilla ja Kangasalan peräti 120 prosentilla vuonna 2020, pudottiin Kaarinassa 40 prosenttia, Naantalissa 35 prosenttia, Raisiossa 25 prosenttia ja Liedossa peräti 70 prosenttia.

Seutukuntien eroavaisuudet piilevät kenties asumisväljyydessä ja väestökehityksessä. Asumisväljyys on Turussa (38,4 m²/hlö) pk-seudun kaupunkeja (34,2–36,2 m²/hlö) ja Tamperetta (37,2 m²/hlö) suurempi; potentiaalia kompaktimmalle asumiselle on ainakin hieman muita enemmän. Hinnat ovatkin nousseet vahvasti juuri kantakaupungin viereisillä alueilla, muttei naapurikunnissa. Kun Turussa kehitetään torialuetta, rakennetaan Tampereella uutta kiskoyhteyttä kauemmas kaupungin laitamille. Kasvu heijastuu muuallekin, kun saavutettavuus paranee. Koronatilanne on pysynyt Tampereella maltillisempänä ja telakkateollisuuden iskut ovat osuneet Turun seutukuntaan. Koronan jälkeinen kukoistus koittaa kuitenkin aikanaan Turussakin, jossa vetovoimaa on tarkoitus lisätä yhteensä yli miljardin euron investoinneilla raideinfraan, sataman kehittämiseen ja tiedepuiston alueelle. Raitiotiehanke on kuitenkin vasta suunnittelunsa alkuvaiheessa ja investoinnista voidaan päättää tällä tiedolla vasta vuonna 2024.

Vakautta vanhoille, notkeutta nuorille

Kotitalouksien ylivelkaantumista tulee hillitä, mutta kaikkien kannalta reilulla tavalla. Tuloihin sidotun velkakaton tapainen yksinkertainen jakolasku voi kuitenkin johtaa ojasta allikkoon, jossa otamme pienituloisilta ja jaamme suurituloisille. Nuoria ensiasunnon ostajia onkin jo kuritettu tarpeeksi (ks. Hypon Asuntoneuvola-blogi [1.10.2020](https://www.hypo.fi/blogi/1.10.2020)). Nykyinen lainanhakijan stressitesti kohtelee jo itsessään nuoria varsin ankarasti todelliseen korkotasoon verrattuna. Nousevien hintojen alueella ensiasuntoon on entistä vaikeampaa päästä kiinni, eikä asuntorakentamisella ole toistaiseksi kyetty vastaamaan matalasta korkotasosta oman lisävoimansa ammentaneisiin nouseviin asuntohintoihin. Tulosidonnaiseen velkakattoon liittyy niin eriarvoisuuden kuin työttömyydenkin vaara. ASP-lainan rajojen korotus on perusteltu "indeksikorotus", mutta itse ongelmaa ensiasunnon ostajien tavoittamattomiin karanneista hinnoista se ei yksin ratkaise. Työvoiman liikkumattomuus, työttömyys tai pitkät työmatkat eivät ole ekologisesti tai taloudellisesti kannatettavia ajatuksia. Korjaaminen yhtäällä johtaa helposti ongelmiin toisaalla.

Sijoitusasuntolainojen kasvu nopeaa



Sijoitusasuntolainakanta on kasvanut viime vuosina muuta asuntolainakantaa nopeammin. Kotitaloudet velkaantuvat etenkin uudistuotannon taloyhtiölainojen kautta, kun verokehitys ohjaa suuren velkavivun käyttöön. Uudistuotannon taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuuden kiristäminen hillitsi kotitalouksien velkaantumista, joka kätkeytyy nykyisellään helposti taloyhtiöiden taseisiin. Viime kädessä velasta vastaavat kuitenkin yhtiön osakkaat. Myös positiivinen luottorekisteri olisi velkakattoa oivallisempi täsmätoimi velkaantumisen hillintään.

Hypon näkemys asuntomarkkinoista

1. *Kasvukeskuksissa rikotaan hintaennätyksiä, samalla vuokramarkkina vapisee*
2. *Kaupungistuminen ei kääntynyt, vaan varjossa muhii kiihtyvä kysyntä*
3. *Suurituloisten suurasunnot, kakkoskämpät ja tyhjätkä vuokrat kodit hämäävät väestötilastoja tuijottavia*
4. *Kasvu keskittyy kiskoilla kulkeviin kaupunkikehityksiin – Turun seutu sulaa, Tampereen seutu sykkii*
5. *Sääntelyvirheeseen ei varaa – tavalliset asuntolainat turvallisia, täsmäsääntely tarpeen*

Mahdollisuudet

- *Rokotteet purevat ja kaupunkien kukoistus palaa palveluiden myötä*
- *Asuntomarkkinoille apua oikealta ja vasemmalta – talous ja työllisyys ylös, korot yhä alas*
- *Syntyvyys nousee ja työperäinen maahanmuutto kasvaa – väestöennusteet väärässä*
- *Taloyhtiölainat pysyvät matalariskisenä kotitalousrahoituksena, ei sijoittajien spekulointina*
- *Euroopan keskuspankki saavuttaa hintavakauden – hinnat ja palkat ylös, reaaliset velat alas*

Riskit

- *Pandemia palaa virusmutaatioiden kautta ja romahduttaa talouden, terveyden ja asuntomarkkinat*
- *Kaavoitus kangistuu ja kaupunkien kasvulle kahleet niskaan*
- *Heikot asuntorahastot ajautuvat pakkomyynnteihin, onnettomat osakkaat ja untuvikot uhreina*
- *Sääntelyvirhe vie nuoret pakkovuokratukseen, varallisuuden ja ARA-arpajaisten rooli vain kasvaa*
- *Ilmastomuutos unohdetaan ja monipaikkaisuuden romantiikka sivuuttaa järjen*

*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. Indeksinkin on simuloitu Tilastokeskuksen aineistojen pohjalta vuodesta 1987 alkaen koskien vanhoja vapaaraahoitteisia kerrostaloasuntoja.

Hypon ajankohtainen asuntomarkkinakatsaus

- Katsaus ottaa riippumattoman erikoistoimijan osaamisella rohkeasti ja kansantajuisesti kantaa asuntomarkkinoiden tilaan ja suuntaan
- Katsaus sisältää Hypon Asuntoindeksin pk-seudulle, Tampereelle ja Turulle
- Hypo julkistaa asuntomarkkinakatsauksen neljä kertaa vuodessa, nyt käsillä 77. tilanneanalyysi



Juho Keskinen
nuorempi ekonomisti
juho.keskinen@hypo.fi
puhelin 040 165 9582
twitter: @Keskinen_Juho

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.–31.3.2021 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,5 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 13,5 %, luottokanta 2,6 miljardia euroa, talletukset 1,6 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,1 % ja liikevoitto 1,1 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 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 tai suositukseksi tai kehoitukseksi ostaa tai myydä kiinteistö, asunto-osake tai rahoitusväline. Kiinteistöjen arvoon ja arvostukseen vaikuttavat monet seikat. Hypon Asuntoluottoluokitus ("Hypo-luokitus") on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tietyn hetken markkinanäkemyksen, jonka oikeellisuudesta Suomen Hypoteekkiyhdistys ei vastaa; Suomen Hypoteekkiyhdistys ei myöskään ota vastuuta mahdollisista Hypon Asuntoluottoluokituksen aiheuttamista vahingoista. Tietoja lainatessa tulee mainita lähteenä Hypo ja katsauksen laatijan nimi.