



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q2/2023 Julkaisu: Toukokuu 2023



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Etsikkoaika koitti ensiasunnon etsijöille

■ **Poikkeuksellinen pandemia ei lisännyt omakotitalossa asuvien kotitalouksien osuutta, vaan kerrostaloasujien osuus kasvoi kriisiaikoinakin.** Asumiseen haettiin ymmärrettävästi lisätilaa, mutta silti pk-seudun väestönkasvu selittyi liki 90-prosenttisesti kerrostaloasukkailla. Samalla omakotitalojen rakentamaton kaavavaranto on vastaavaan asuntokantaan suhteutettuna tuplasti kerrostaloasuntojen varantoon verrattuna. Kaikenlainen asuinkaavoitus on hyväksi, mutta kerrostalojen kaavoitus keskeisille paikoille on kriittisintä.

■ **Asuntomarkkinoiden ahdinko köyhdyttää valtion kukkaroa poikkeuksellisesti.** Kun hallitusneuvottelujen pöydissä pähkäillään säästökohteita, pienenevät varainsiirtoveron tuotot samaan aikaan yli 200 miljoonalla eurolla pelkästään tänä vuonna, mikä vertautuu suuruudeltaan esillä olleisiin haittaverojen nostoihin tai alv-muutoksiin. **Käännös koittaa loppuvuonna, mutta sitä ennen hinnat laskevat eniten alueilla, jotka ovat myös tuoneet suurimman veropotin yhteiseen valtion kassaan.**

■ **Asuntojen hinnat laskevat tänä vuonna eniten 30 vuoteen.** Pohjat vastaavat koko maan osalta vuoden 2016 hintoja, kun aiemmin voimakkaammassa nousussa kiitäneen pk-seudun osalta palataan vuoden 2019 alun hintoihin. Syökse huipulta pohjille on silti voimakkain korkeiden hintojen kasvukaupungeissa.

Asuntojen
hintaennuste
2023: -7,0%
2024: 2,0%

Kaupankäännös koittaa kenties jo kesällä, jonka jälkeen ensiasunnon ostajat havahtuvat kasvaneeseen kilpailuun. Tilastot tulevat auttamatta viiveellä, eikä itselle parasta uniikkia kotia ole välttämättä enää kohta tarjolla. Kun oma ja taloyhtiön talous ovat kestäväällä pohjalla ja riski hajautunut omistusasukille, on ensiasunnon etsijöille nyt tarjolla erinomaisia mahdollisuuksia.

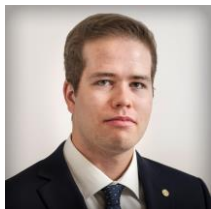
■ **Ilkeä inflaatio ja kiusaavat korot painavat nyt asuntojen hintoja odotetusti pitkään jatkuneen vahvan vaiheen jälkeen.** Poikkeuksellisen korkean inflaation asettuminen kuitenkin

Pk-seudun
hinnat
2023: -8,0%
2024: 3,0%

purkaa patouman aikanaan. Myytävää riittää nyt rutkasti, kun pitkittyvät myyntiajat riivaavat rakennuttajia. Uusi sääntely taloyhtiölainojen enimmäismäärästä ja -pituudesta tulee voimaan aiheellisesti kesällä, mutta ajoitus osuu onnettomasti rakennusalan lama-aikaan. **Tarjonta supistuu suhdannesyistä jo ensi vuonna, korot asettuvat ja asuntojen hintakehitys kääntyy kasvukaupungeissa.**

■ **Kovin pitkältä tuntuneen nousukauden päätyttyä on asuntomarkkinoilla nyt tarjolla tuhannen taalan paikkoja myös asunnonvaihtajille.** Alle kaksi vuotta omassa kodissaan asuneet saattavat unohtaa mahdollisuuden vähentää asunnon luovutustappio pääomatulojen, kuten vuokratulojen, osakkeiden tai metsän myynnin verotuksessa. Samalla seuraavan kodin voi myös saada huokeaan hintaan. **Mahdollisuus tietoisien tappion tekemiseen koskee jo yli sataa tuhatta suomalaista kotitaloutta.**

■ **Korkomenot kasvavat nopeasti, kun kohonnut korkokäyrä muuttuu myös oman talouden kulueräksi tarkistuspäivästä eteenpäin.** Vaikka Suomen asuntolainat ovatkin pääosin kiinni 12 kuukauden välein päivitettävässä euriborissa ja nousu tuntuu monissa kodeissa, maksavat suomalaiset pitkällä aikavälillä koroistaan muita eurooppalaisia vähemmän. Uudet asuntolainat ovat yhä keskimäärin kalliimpia euroalueella ja korkojen lasku tuo aikanaan helpotusta suomalaisten kukkaroille muita nopeammin. Pitkjänteinen velallinen hyötyy, vaikka huoli selviämisestä inflaation ikeessä on nyt enemmän kuin aiheellinen. **Asuntolainan ylimääräinen lyhentäminen on muuttunut pitkästä aikaa kannattavaksi säästämismuodoksi.**



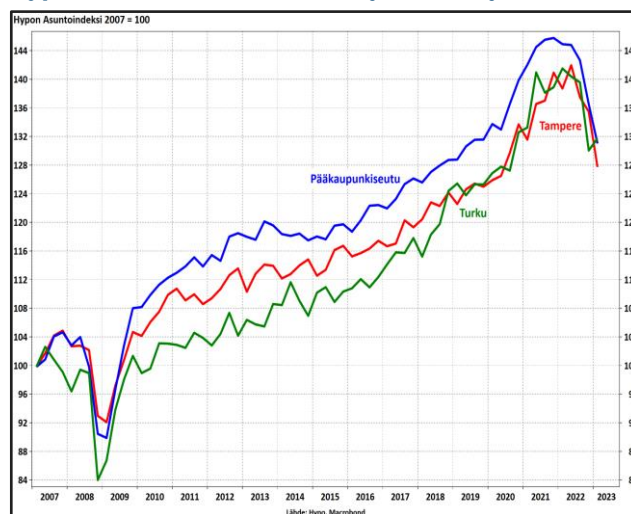
JUHO KESKINEN

Asuntomarkkinat oikenevat hitaasti

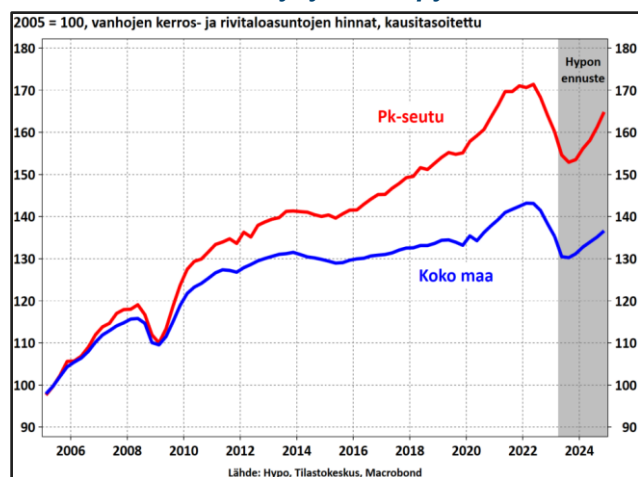
Asuntomarkkinoiden sakkkaus ei ole vielä näyttänyt merkkejä oikenemisestä. Hinnat laskevat tänä vuonna korkojen nousun, runsaan uudisasuntotarjonnan ja epävarmuuden hyydyttämän asuntokysynnän vuoksi eniten sitten vuoden 1993. Asuntokauppa on kolmanneksen alempana kuin vuosi sitten ja viidenneksen hitaampaa kuin vastaavaan aikaan vuonna 2019, mikä kasvattaa samalla alati muuttuvien perhe- tai työtilanteiden synnyttämää muuttopotoumaa. Kaupparamäärien käänne kolkuttelee jo ovella, mutta hinnat taittavat rauhalliseen nousuun vasta loppuvuonna. Korkea inflaatio ja pitkittynyt korkopaine painavat vielä hieman aiemmin odotettua voimakkaammin kuluvan vuoden hintakehitystä, jonka jälkeen ennusteissa ja toiveissa on tasapainoisen kasvun vaihe. Kysynnän kasvu, voimakkaasti hiipuva valmistuvien asuntojen määrä ja taittuva korkokehitys tuovat tukensa asuntojen hinnoille ensi vuonna. Sitä ennen monelle ensiasunnon etsijälle ja asunnonvaihtajalle tarjotaan vielä ”tuhannen taalan paikkaa”.

viiveellä lähempänä vuodenvaihdetta. Siirtymävaihe onkin asunnon ostajalle mahdollisuus alelaarin poimintaan – mutta ei heräteostokseen.

Hypo-indeksin mukaan hintojen lasku jatkuu vielä



Hintakäänne käsillä kysynnän elpessä

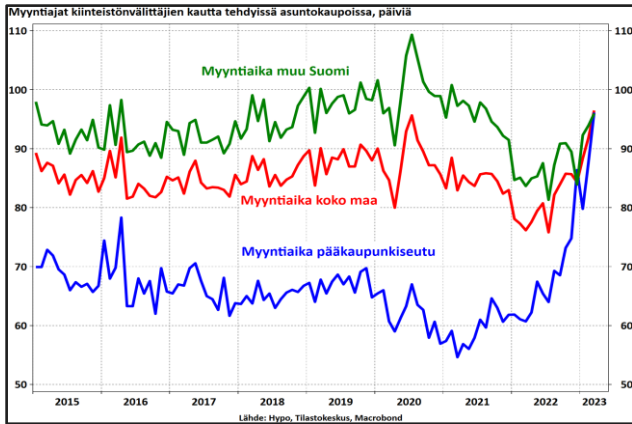


Painuvat hinnat piinaavat vielä tovin

Hypön Asuntoindeksi jatkoi historiallista syöksyään tammi–maaliskuussa. Positiivinen hintakäänne edellyttää ensin asuntokaupan elpymistä. Saatammekin olla jo kesällä tilanteessa, jossa kauppavolyymit kääntyvät nousuun, mutta myyjät reagoivat kasvaneeseen kiinnostukseen vasta

Hypo-indeksi pk-seudulle romahti 131 pisteeseen, kun asuntokauppa putosi peräti 40 prosenttia edellisvuodesta. Hinnat laskivat yli kuudella prosentilla, mikä on heikoin alkuvuosi 14 vuoteen. Kerrostaloyksien hinnoista leikattiin pois kymmenesosa, mikä on synkin vuosineljännes sitten vuoden 1995 heinä–syyskuun. Sijoittajat säikkyvät yhä ja myyntiaikojen kasvu riivaa rakennusyhtiöitä. Indeksien ennakoivat pk-seudun hintojen laskevan 10 prosenttia hintahuipusta – tilastot kertovat tuosta jo toteutuneen n. 7 prosenttiyksikköä. Myös Tampereen indeksin asettuminen 128 pisteeseen ennakoivat hintojen putoavan vuoden 2022 huippuhetkestä kymmenellä prosentilla, josta reilu puolet on jo nähty. Kaupparamäärät ovat yli kolmanneksen vuoden takaista alempana. Hintojen liikkeitä vuoden päähän ennakoiva Turun indeksi sen sijaan korjasi lievästi ylöspäin asettuen 132 pisteeseen. Turun asuntohinnat reagoivat tunnetusti kaupan muutoksiin hieman Tamperetta ja pk-seutua hitaammin. Huipulta on nyt tultu alas kolmisen prosenttia, joten kuluvan kevään ja alkukesän hintatiedot tulevat sisältämään vielä negatiivisen etumerkin. Väestönkasvun tuoma kysyntä ei kuitenkaan ole kadonnut ja kasvukolmion hinnat kohoavat jo ensi vuonna tarjonnan tyypistyessä.

Monien mahdollisuuksien markkinat

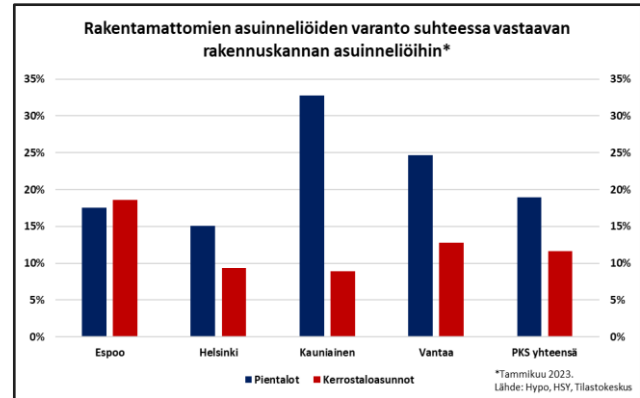


Asuntoja on nyt tarjolla runsaasti, mikä mahdollistaa oman kodin etsijälle erinomaisen työrauhan ja mahdollisuuden hintaneuvotteluun. Ikkuiselta tuntunut hintojen nousukausi keskeytyi, mutta valtaosa kasvukeskusten kodinomistajista on yhä asentosijoituksestaan ”voitolla”. Ja vaikka nykyisen asunnon joutuisikin myymään alle ostohinnan, voi lisätilan tarvitsija kuitenkin tehdä tappiotaan suuremman määrän euroja säästävät kaupat, kun vaihtaa isompaan asuntoon. Alle kaksi vuotta omassa kodissaan asuneet saattavat myös unohtaa mahdollisuuden vähentää asunnon luovutustappio pääomatulojen verotuksessa. Jos tarve asunnonvaihdolle on syntynyt ja on suunnitellut vaikkapa oman metsän myyntiä tai saa vuokratuloja sijoitusasunnosta, voi tappiosta saada täysimääräisen hyvityksen verotuksessa ja samalla seuraavankin kodin voi ostaa aiempaa edullisempaan hintaan. Ostajan markkinat miellyttävät nyt myös kaupunkikotia etsiviä ensiasunnon ostajia – ensi vuonna tarjonta supistuu ja tilanne on jo toinen. Oman kodin oston ajoittaminen ”pohjille” on käytännössä mahdotonta, kun tiedämme tilastoista käänteen koittaneen aina vasta jälkikäteen.

Asuntolainan pääoman lyhentäminen omien mahdollisuuksien mukaan maksuohjelman mukaista lyhennystä suuremmalla summalla on muuttunut osakemarkkinoiden myllerryksessä pitkää aikaa kannattavaksi sijoitukseksi – tai ainakin säästämismuodoksi tulevaa taloutta turvaamaan. Lyhennys onkin säästämistä, jolla saa myös verovapaan ja välttämättömään tarpeeseen tulevan oman kodin asumishyödyn. Asuntorahastojen tuotot sen sijaan laskevat ja riskit lunastusten keskeyttämiseksi ovat kiistatta kohonneet, kun asentosijoittamisen tuotot laskevat runsaan tarjonnan ja heikomman vuokrattavuuden oloissa. Asuntojen nimellisarvojen lasku voi myös heiluttaa

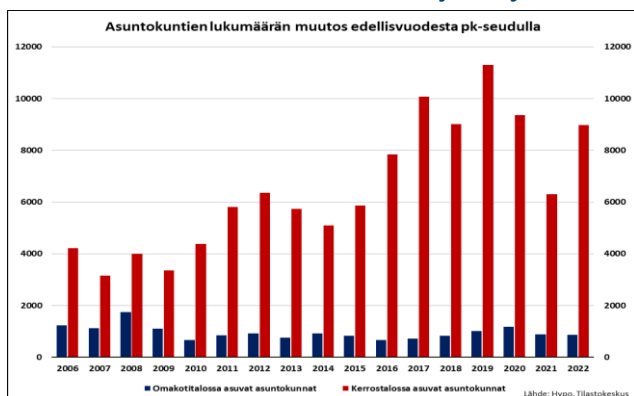
asuntorahastojen tuottoja tänä vuonna arvaamattomasti.

Rakentaminen kangistuu väärin kaavoihin?



Vastoin monen kuvitelmaa korona-ajan muuttoaallostaa omakotitaloihin paljastavat tuoreet tilastotiedot kerrostaloasuntojen suosion vain kasvaneen koronan ja Venäjän hyökkäyssodan keskellä. Tuoreimmat hintatiedot kertovat omakotitalojen hintojen laskeneen osakeasuntoja enemmän tammi-maaliskuussa – hintahuipuilta on tultu alas jo yli 8 prosenttia. Alkuvuoden yli 7 prosentin hintojen lasku on itse asiassa suurin sitten kevään 1993. Väestötiedot puolestaan kertovat kerrostaloasuntokuntien osuuden kasvaneen koronan keskelläkin: liki joka toinen suomalainen kotitalous asuu kerrostaloasunnossa, kun vielä 2010-luvun alussa kerrostalossa asuvien kotitalouksien osuus oli lähempänä 40:tä prosenttia. Kasvukolmiokaupungeissa yli kolme neljästä asuntokunnasta asuu kerrostalossa ja kasvukolmion ulkopuolellakin kerrostaloasujien osuus on jatkanut kasvuaan yli kolmasosaan. Pääkaupunkiseudun kaavoituksessa onkin tilastodatan perusteella keskitytty jopa liiaksi pientalotontteihin, joilla on rakentamattomia neliöitä vastaavaan asuinkantaan suhteutettuna tarjolla enemmän kuin kerrostaloissa. Vaikka osa erosta voi selittyä pientalotonttien rakentamisesta alle maksimioikeuden, kielivät kuvat silti pitkän aikavälin kysynnästä keskeisimmillä sijainneilla hyvien palveluiden äärellä. Kun rakentamattomia pientalovarantoa on paljon reuna-alueilla Espoon Niipperissä ja Kauklahdessa, Vantaan Korsossa ja Helsingin Östersundomissa, kerrostalovarantoa on alueellisesti tasisemmin pk-seudun eri osissa. Vaikka ennätysellisen vilkkaana käynyt asuntorakentaminen tuo vielä hetken runsaasti tarjontaa ja painaa asuntojen hintoja kasvukeskuksissa, olisi tilastojen valossa kyettävä kaavoittamaan enemmän kerrostaloasuntotontteja hyville sijainneille oman kodin ostajien tarpeisiin.

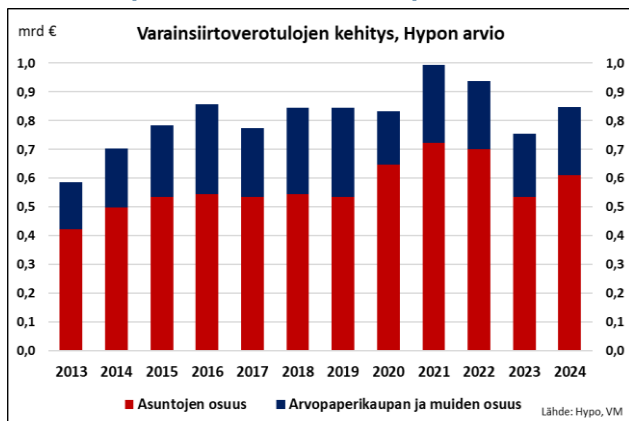
Pk-seutu kasvaa kerrostaloasuntojen myötä



Asuntokaupan ahdinko köyhdyttää kaikkia

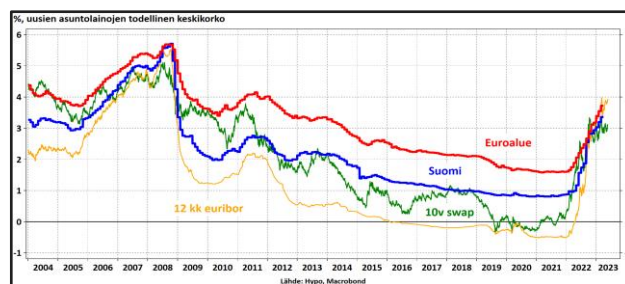
Asuntokaupan sakkkaus lyö loven kansalaisten yhteiseen kukkaraan tavalla, jota ei valtion budjetoinnissa osattu ennakoita. Kun varainsiirtoveron tuotot hipoivat korona-ajan markkinahuumassa liki miljardia vuodessa, putoavat tuotot Hypon arviolaskelman mukaan yli 200 miljoonalla eurolla tasolle, jolla on oltu viimeksi liki kymmenen vuotta sitten. Inflaatio ja bkt:n kasvu huomioiden on varainsiirtoverotulojen reaalin syöksy vielä tätäkin synkempi. Vielä syksyllä valtion talousarvio lähti oletuksesta, jossa asuntokaupan arvo nousee tänä vuonna ja veropotti hipoo aiempia ennätyksiä. Vaikka asuntokaupan loppuvuosi vaikuttaa alkuvuotta valoisammalta, laskevat hinnat vielä voimakkaammin alueilla, jotka ovat myös tuoneet suurimman veropotin valtion kassaan. Sopeutustarpeet ja leikkauslistat ovat hallitusneuvottelijoiden pöydillä samaan aikaan, kun valtion tulot pienenevät ja korkomenot kasvavat. Lisätalousarvioiden korjaukset varainsiirtoveron tuottoihin ovat aiheellisia, mutta toistaiseksi riittämättömiä, eivätkä ne helpota aloittavan hallituksen taivalta väestön ikääntyessä.

Verotulot pienenevät asuntokaupan alhossa



Sodan synnyttämässä luottamuspulassa uuden asunnon hankintaa ja muuttoliikettä jarrutetaan lisäksi omin toimin verolla, jonka vuoksi ihmiset asuvat tarpeisiinsa nähden väärissä paikoissa ja asunnoissa. Uusimman tutkimustiedon** mukaan vero laskee muuttoalttiutta lähialueiden lisäksi myös yli 50 kilometrin muuttojen kohdalla. Verolla kerättävät varat ovatkin käänteisesti pois työllisyydestä ja siten ansiotuloverotuksella kerättävistä tuotoista. Myös kompensointi maapohjan kiinteistöverolla olisi mahdollista. Suomen osalta tiedämme, kuinka asunto-osakkeiden varainsiirtoveron korotus 1,6 prosentista 2 prosenttiin vuonna 2013 laski vanhojen osakeasuntojen kauppaa lähes 20 prosentilla ja yli 15 prosentilla kolmen vuoden jaksolla, mikä vastaa yksin yli 10 000:ta toteutumattomaa muuttoja vuodessa. Samalla verotulot kasvoivat tavoitetta vähemmän.

Korkojen kauheus on katsojan silmässä



Korot ovat kirineet kiivaasti, mutta korkomenot kasvavat kovinta kyytiään oikeastaan vasta nyt. Kovin nousu on jätetty taakse, mutta euriborit pysyttelevät neljän prosentin tietämillä tämän vuoden. Ensi vuonna korot voivat kääntyä loivaan laskuun inflaation laantuessa. Sota Ukrainassa kuitenkin aiheuttaa merkittävän epävarmuuden tulevalle korkopolulle. Mahdollinen länsimaiden tuella toteutettava Ukrainan jälleenrakennus synnyttäisi painetta korkojen nousulle investointien ja uuden talouskasvun vuoksi, kun taas Venäjän vallatessa maan hyytyisi korkokehitys hetkellisesti. Suomalaiset tuntevat korkojen kirin nahoissaan Keski-Eurooppaa kovemmin, mutta ovat nauttineet verrattain edullisista koroista sitä ennen yli vuosikymmenen ajan. Kun korot aikanaan kääntyvät lasku-uralle, pienenee suomalaisen velallisen lainanhoitomeno vastaavasti nopeammin. Taajaan tarkistettavien euriborien ja kiivaan pankkikiilpailun ansiosta uudet asuntolainat ovat meillä tälläkin hetkellä muita euroaluetta edullisemmat. Hetken kurimus kannattaa pitkässä juoksussa ja euriborit toimivat hyvänä lähtökohtana, kun mielenrauhaa kaipaaville on Suomessakin tarjolla myös kiinteitä korkoja. Pitkäjänteinen suomalainen asuntovelallinen hyötyy, vaikka korkojen ja kulujen nousu aiheuttaakin tällä hetkellä aitoa huolta.

Hypon näkemys asuntomarkkinoista

1. *Asuntojen hintojen lasku jatkuu vielä, käänne koittaa vasta asuntokaupan elpyessä loppuvuotta kohti*
2. *Asuntokaupan alho vie valtion kassasta veropotin, kun hallitusneuvotteluissa hikoillaan säästöjä etsien*
3. *Runsas uudistuotanto painaa nyt hintoja, mutta rakentamisen syöksy kääntää kehityksen ensi vuonna*
4. *Hypo-indeksin mukaan hinnat hiipuvat vielä kasvukolmiossa, mutta suurin osa laskusta on jo nähty*
5. *Korot kääntyvät laskusuuntaan ensi vuonna, mikä tukee asuntokauppaa kasvukeskuksissa*

■ Mahdollisuudet

- *Inflaatio tasaantuu ilman vaikeaa taantumaa – Venäjä perääntyy Ukrainasta ja rauha palaa*
- *Kaupunkien kukoistus ja kasvu voimistuu, huokeammat hinnat mahdollistavat muuton monille*
- *Energiahintojen nousu synnyttää uutta tarjontaa ja tukee kaupunkien kasvua kannusteiden kautta*
- *Syntyvyys toipuu ja työperäinen maahanmuutto kasvaa – väestöennusteita korjataan ylöspäin*
- *Riittävä rakentaminen tuo koteja yhä useammalle arvokkaalle alueelle ja auttaa ensiasunnon etsijöitä*

■ Riskit

- *Inflaatio karkaa käsistä jäaden pysyväksi palkkakierteeksi, eikä EKP onnistu vakauttamaan taloutta*
- *Suuret sijoittajat ja rakennusyhtiöt kaatuvat – uudet asunto-osakeyhtiöt ajautuvat maksuvaikeuksiin*
- *Taantuma kääntää työttömyyden kasvuun ja taloudellinen ahdinko kasvaa kodeissa*
- *Hallitusneuvottelut tuottavat vesiperän – talouskasvu tyssää, kaavoitus ja asuntopolitiikka kangistuvat*
- *Koronnostot painavat Suomen pelättyä pahempaan taantumaa – vaikea deflaatio korvaa inflaation*

**Lähde: Eerola Essi, Harjunen Oskari, Lyytikäinen Teemu, Saarimaa Tuukka (2021). Revisiting the effects of housing transfer taxes. *Journal of Urban Economics*

*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 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. Indeksini on simuloitu Tilastokeskuksen aineistojen pohjalta vuodesta 1987 alkaen koskien vanhoja vapaarahoitteisia osakeasuntoja.

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 85. tilanneanalyysi



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

Suomen Hypoteekkiyhdistys on Suomen vanhin valtakunnallinen ja yksityinen luottolaitos, perustettu 1860. Hypo-konserni on kaikista pankki- ja vakuutusyhtiöistä riippumaton, jäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka toiminnassaan on erikoistunut asuntorahoitukseen. Konserniin kuuluu myös vuonna 2002 perustettu talletuspankki, Suomen AsuntoHypoPankki Oy.

Osavuositarkastuksen 1.1.–31.3.2023 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,6 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 13,6 %, luottokanta 2,8 miljardia euroa, talletukset 1,3 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,1 % ja liikevoitto 0,4 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on yli 23 000.

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 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 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 markkinanäkemyksensä, 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.