

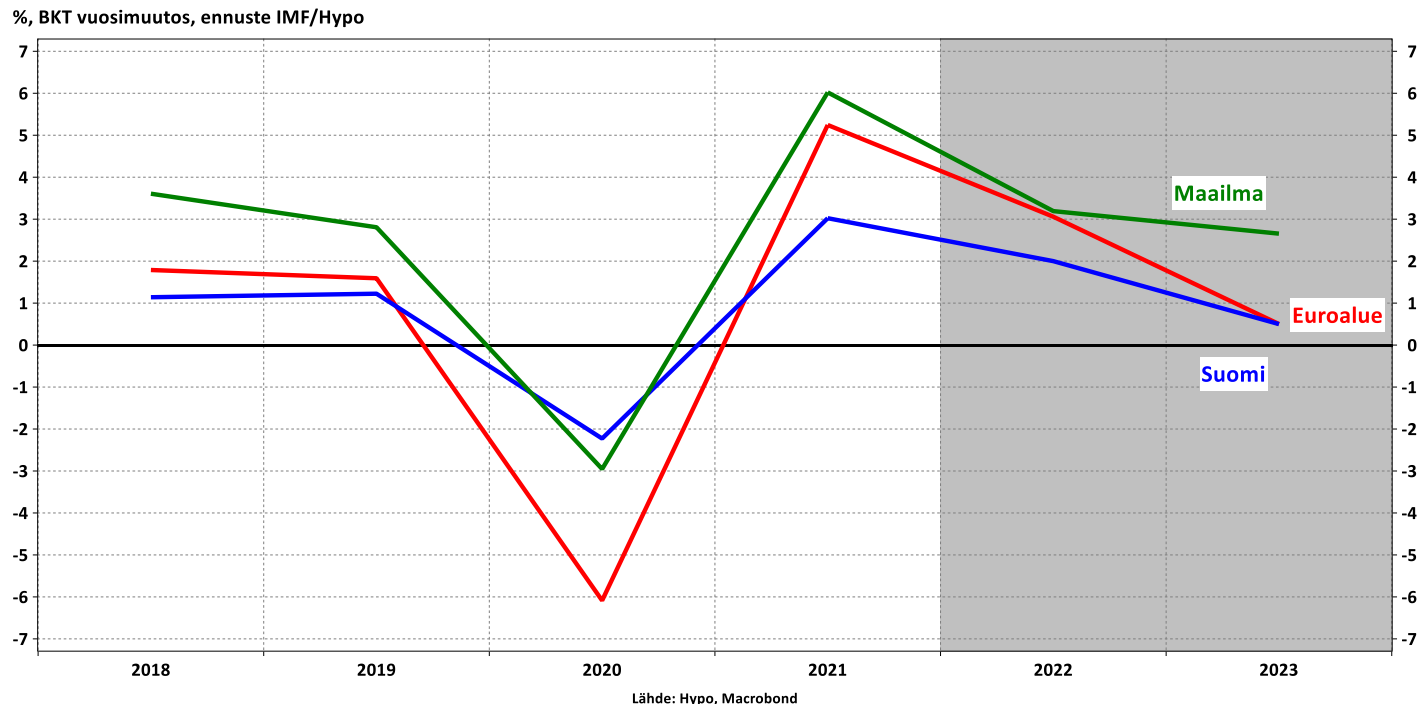


Yleiskatsaus asuntomarkkinoista

Juho Keskinen
Ekonomisti

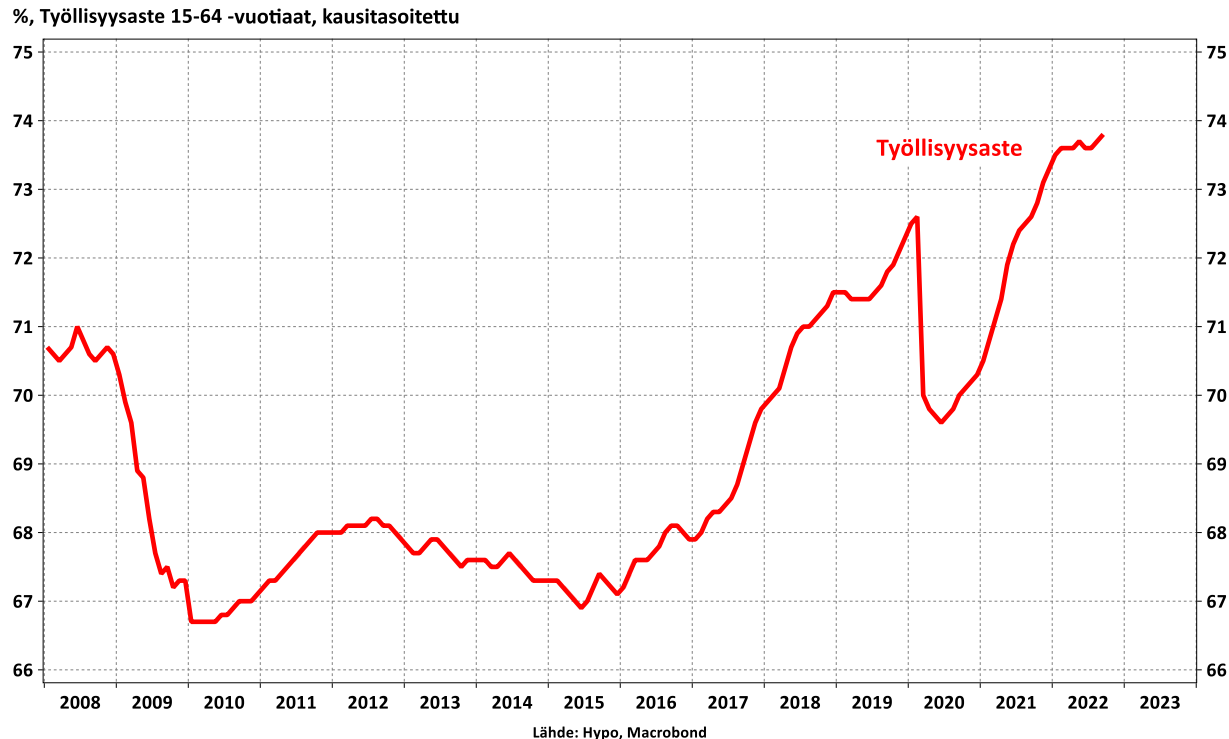
Taloukasvu hyytyy

- Sodan vaikutus taloukasvuun negatiivinen, mutta suuruus epäselvä
- Pakotteet ja sodan pitkittyminen keskeiset riskit taloukasvulle
- Suomen BKT-kasvu hiipuu Hypon ennusteissa ensi vuonna, taantumun uhka todellinen
- Asuntomarkkinat sidoksissa yleiseen taloukehitykseen



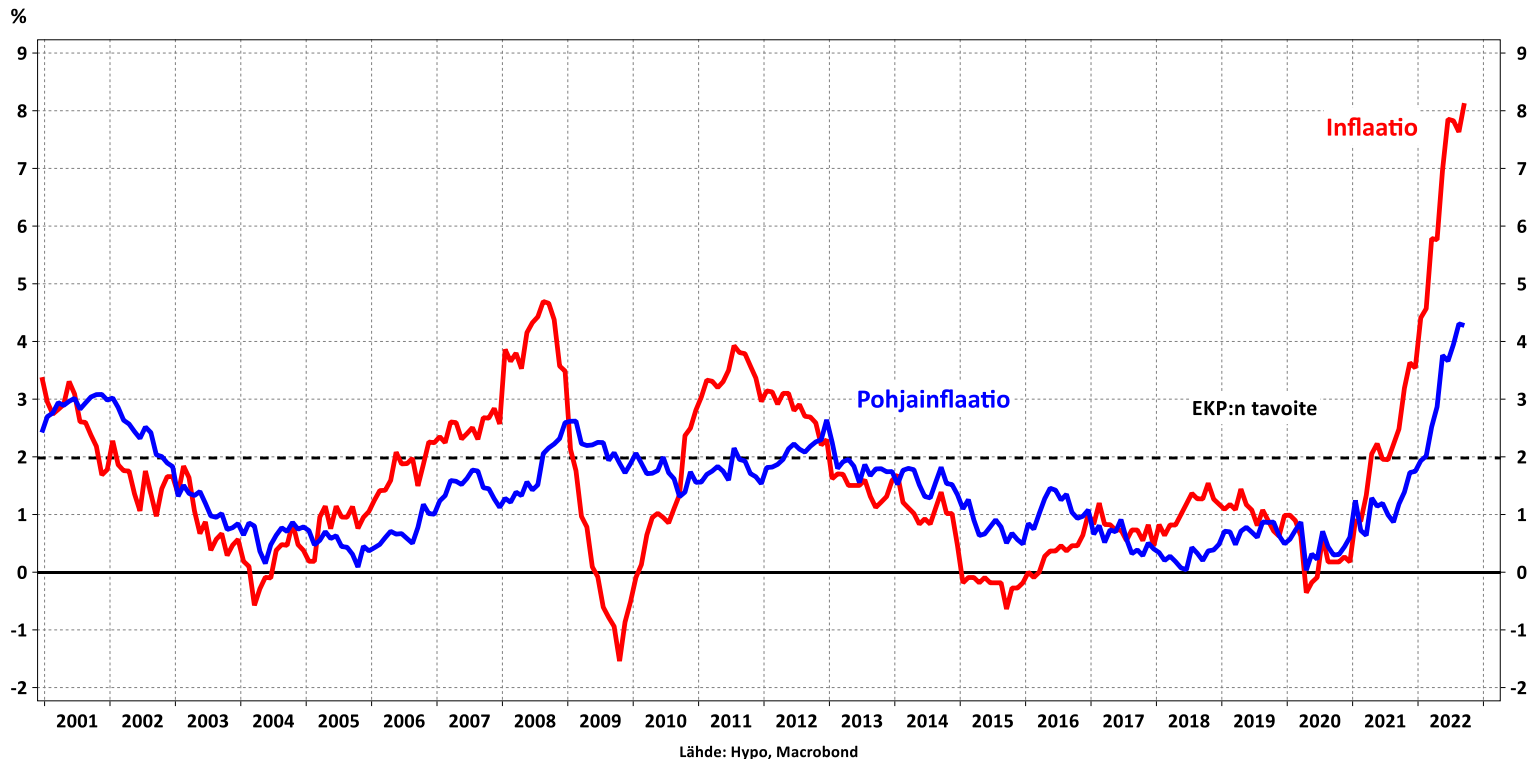
Työmarkkinat käyvät kuumana

- Työllisyysaste rikkoo ennätyksiä: avoimia työpaikkoja paljon ja työttömiä vähän
- Työttömyys myös kasautunut pitkäaikaistyöttömille – korona kohteli eriarvoisesti
- Työmarkkinat kannattelevat asuntomarkkinoita, tuleva kehitys riippuu työllisyydestä



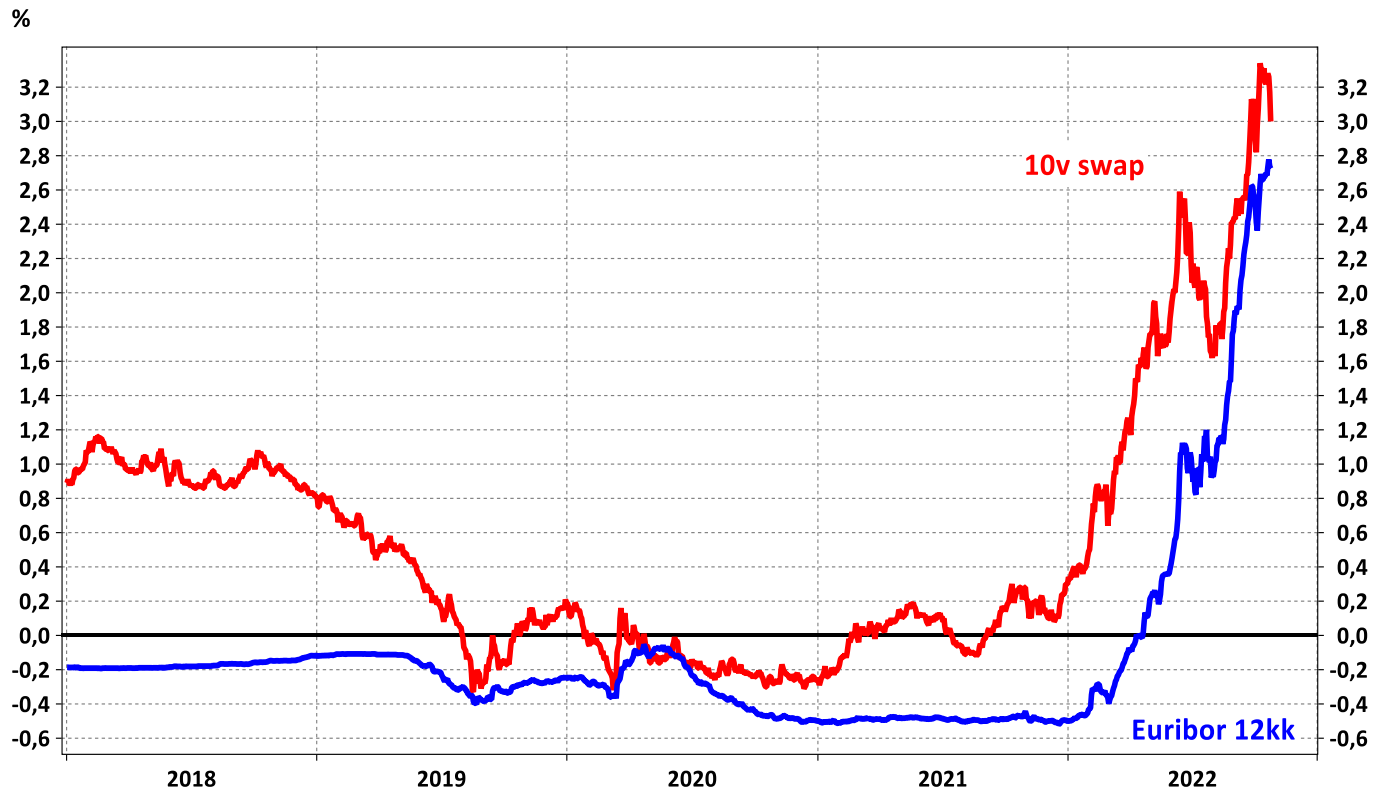
Inflaatio kiihtyy Suomessakin

- Inflaatio kiihtyi korkealle jo ennen sotaa ylikuuman kasvun takia
- Sota nostaa energian ja raaka-aineiden hintoja
- Inflaatio ylittää keskuspankin tavoitteen – korkojen lisänostolle yhä perusteet
- Asuinkustannusten nousu liki 10%, lämmityspolttoaineiden hintanousu yli 32%
- Asuntojen reaali hinnat laskevat ennätyksellisesti



Korot kohoavat kovempaa kuin koskaan

- Euriborit nousivat voimakkaasti jo alkukesästä, ohjauskoron odotetut nostot näkyvät
- Taantuman pelko laski korkonäkymiä hetkellisesti jo loppukesällä
- Näkymät heiluvat poikkeuksellisesti: keskuspankin pakko valita taantuma?

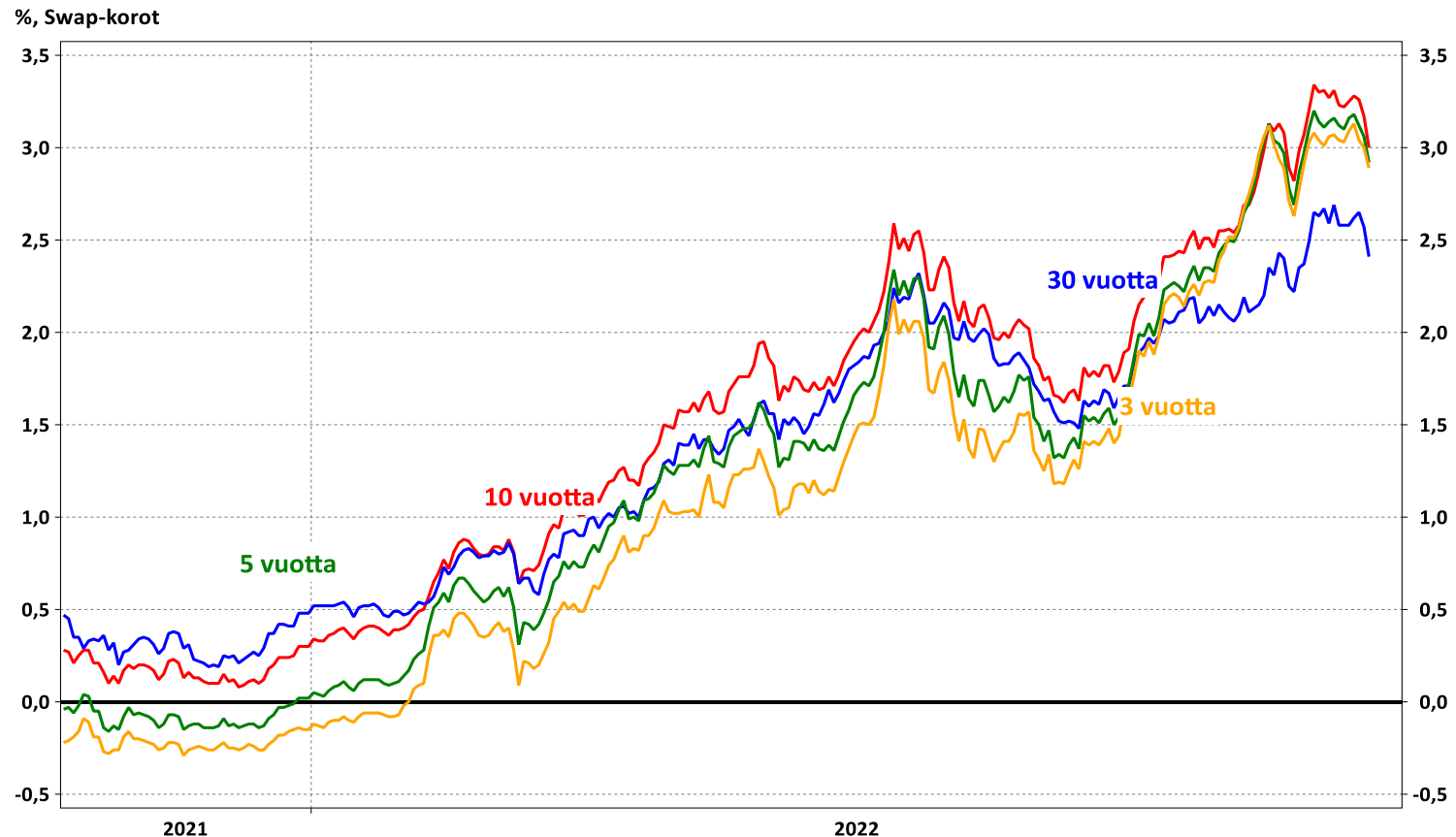


Lähde: Hypo, Macrobond

Korkonäkymä kohonnut pysyvästi?



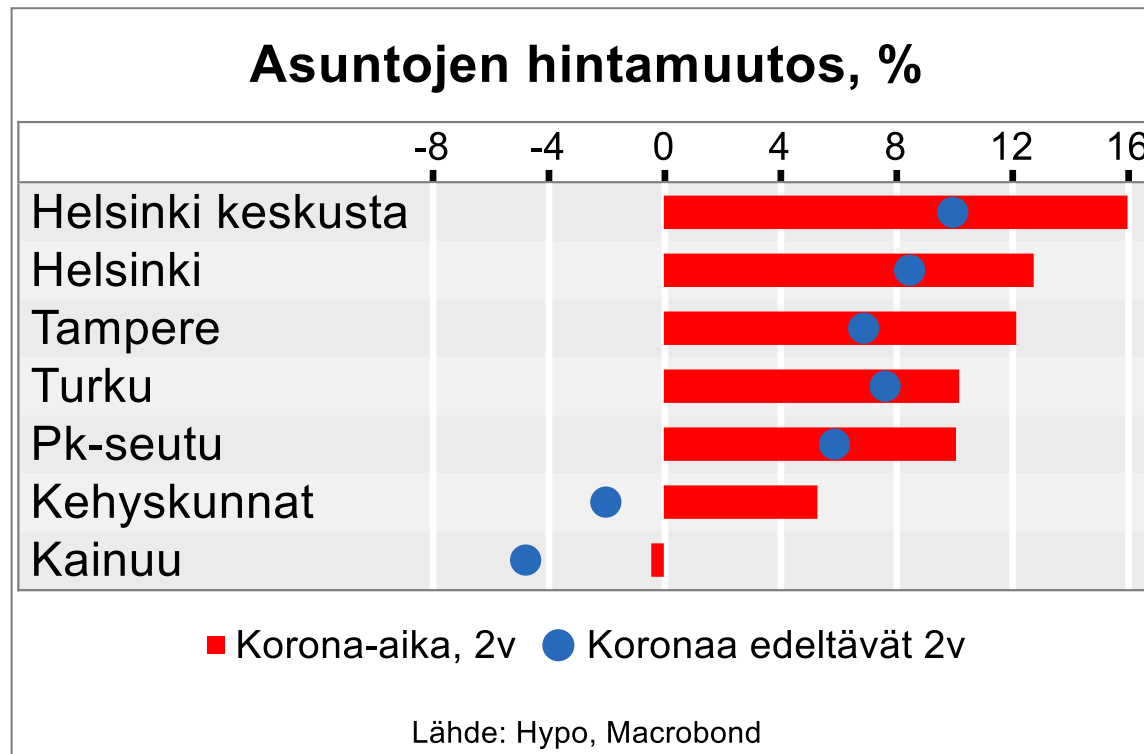
- Markkinat kertovat keskiarvonäkemyksen korkokehityksestä
- Pitkät korot ennakoivat, että korot asettuvat lähelle 3 prosenttia vuoden päästä
- Asuntovelallisen stressitestit 6% korolla – niukkuus ei ole kovin monelle katastrofi



Lähde: Hypo, Macrobond

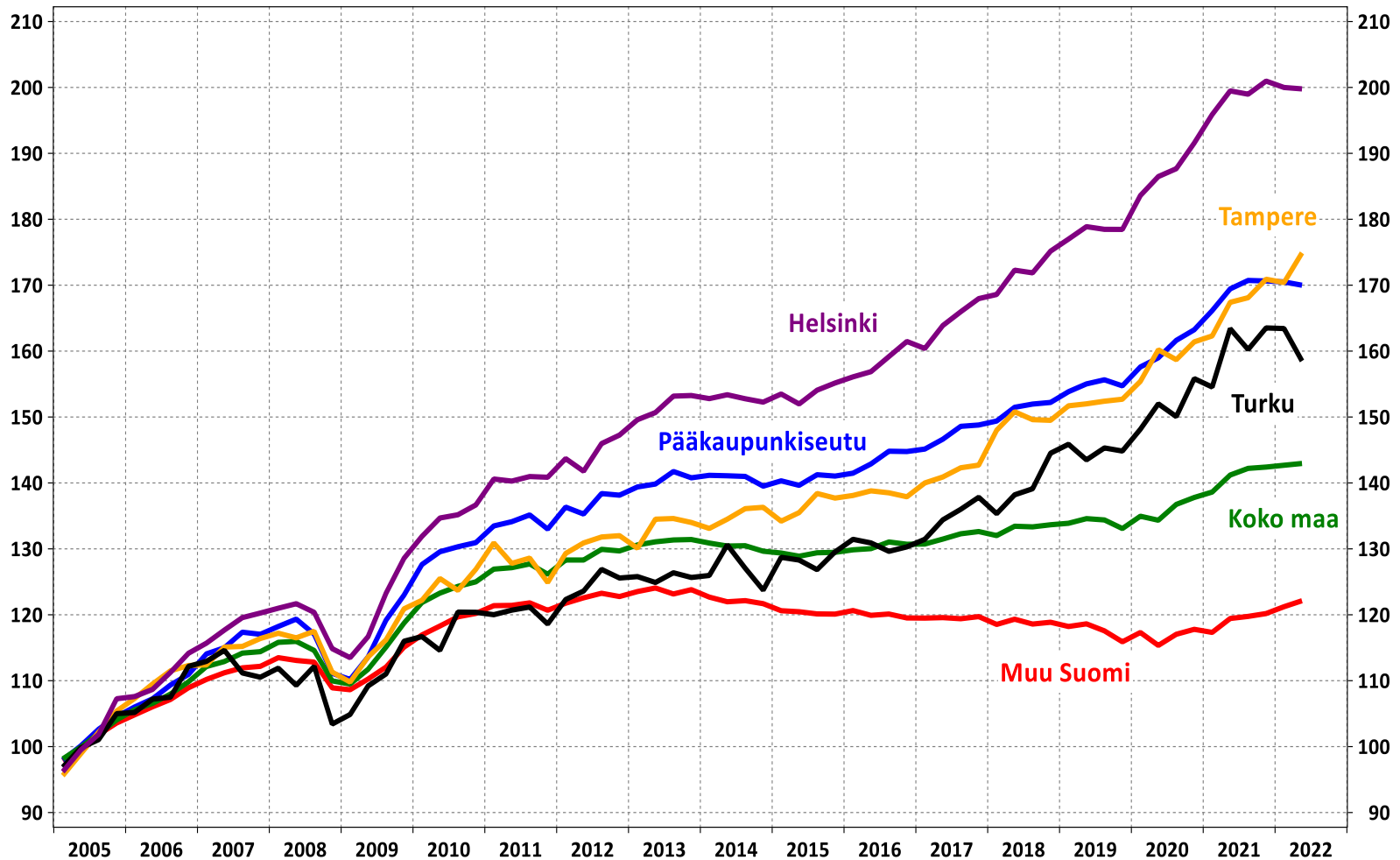
Asuntojen hinnat nousivat pandemiassa

- Kahtena koronavuotena hinnat nousivat laajasti Suomessa
- Suurimmat hintanousut nähtiin kasvukeskuksissa Helsingin ytimen johdolla
- Hinnat kertovat, että kaupunkien imu vain kasvoi pandemian aikana



Hintaralli hiipunut

2005 = 100, vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat, kausitasoitettu



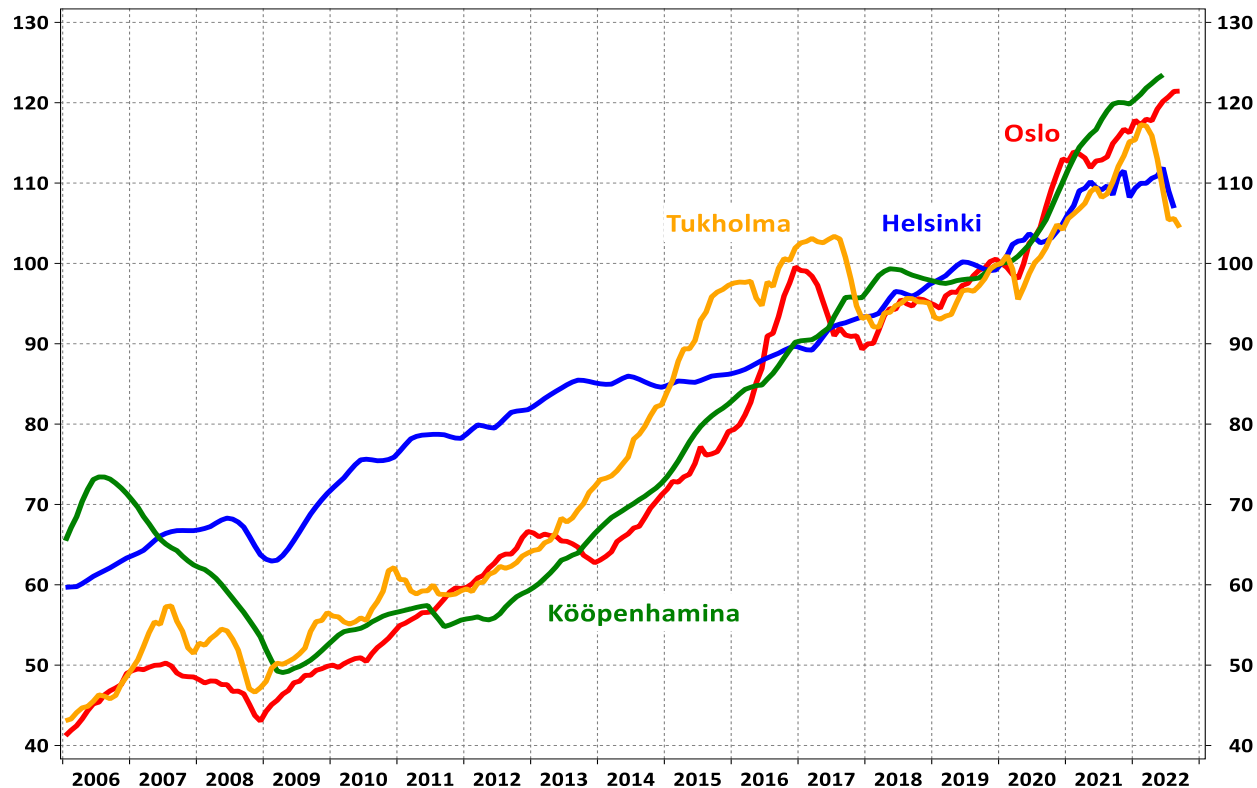
Lähde: Hypo, Macrobond

Helsinki historiassa muita vakaampi



- Korkojen nousu iskee nyt korkeiden hintojen alueille
- Hintojen lasku ei vain haitallista – meillä runsas rakentaminen osasyynä
- Ruotsin velka-asteet suuremmat, mikä heijastuu nyt hintakehitykseen

2020 = 100, kerrostaloasuntojen hinnat, kausitasoitettu

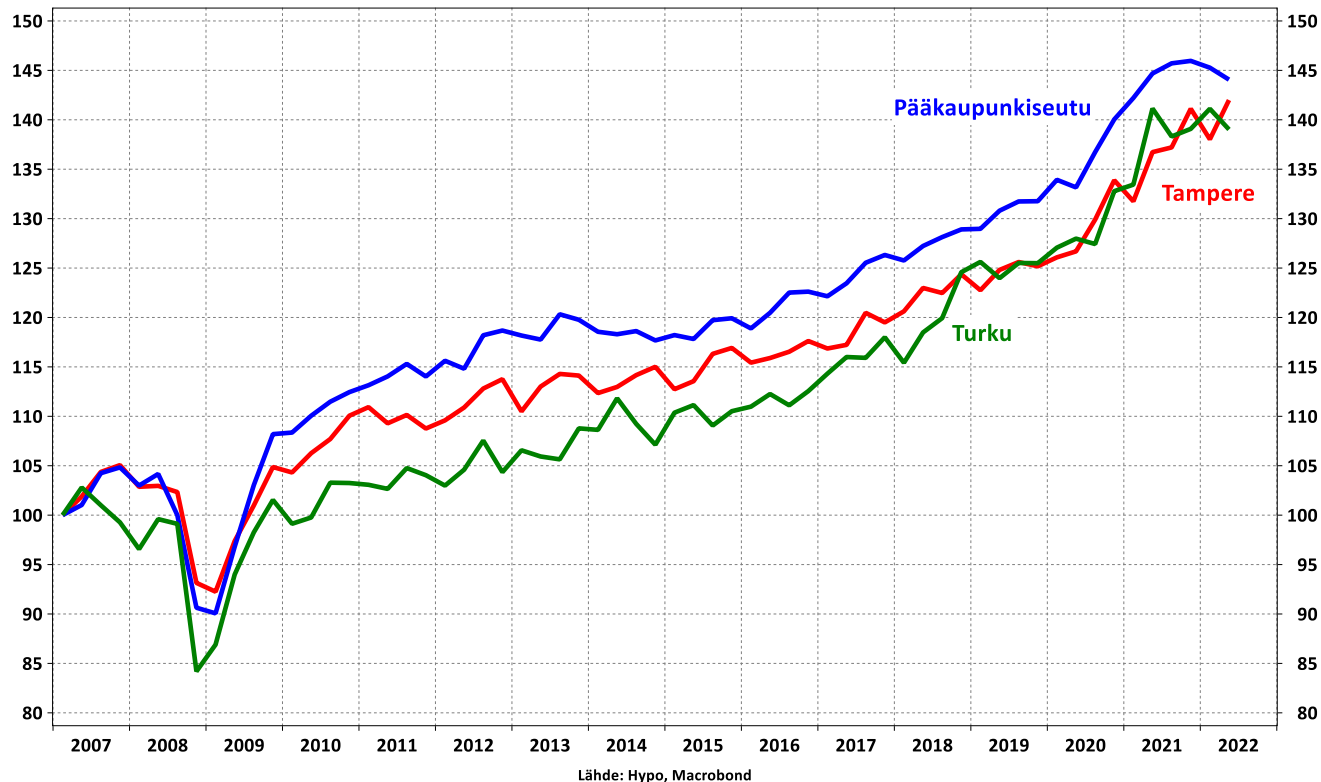


Lähde: Hypo, Macrobond

Asuntomarkkinat ristivedossa

- Hypon Asuntoindeksi yhdistää asuntokaupan ja hinnan kehityksen ja ennustaa eteenpäin
- Pk-seudun hinnat laskevat loppuvuonna reilulla prosentilla
- Tampere ja Turku etsivät suuntaansa
- Hinnat nousevat kuitenkin koko vuoden tasolla vahvan alkuvuoden ansiosta

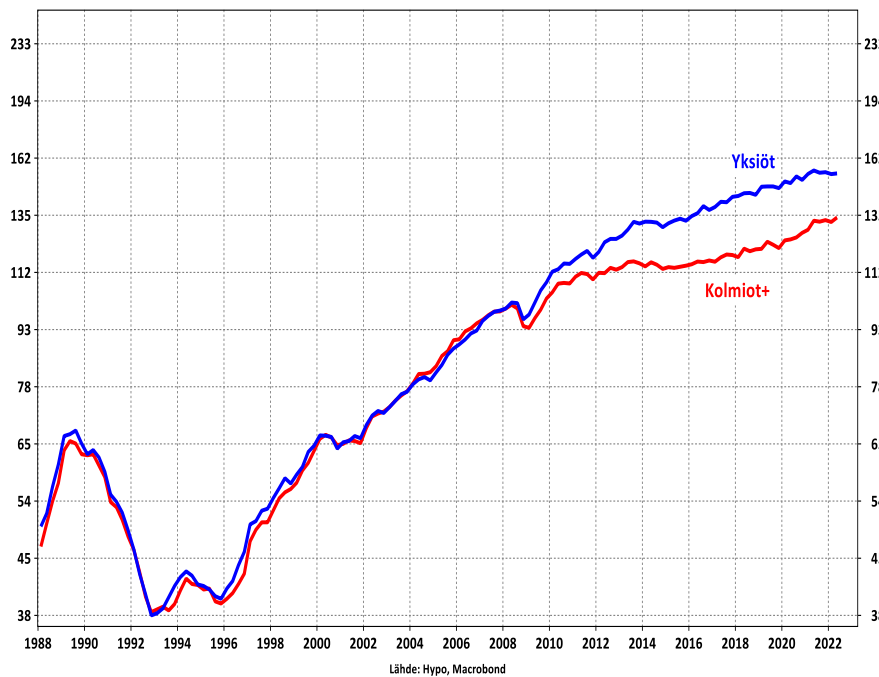
Hypon Asuntoindeksi 2007 = 100



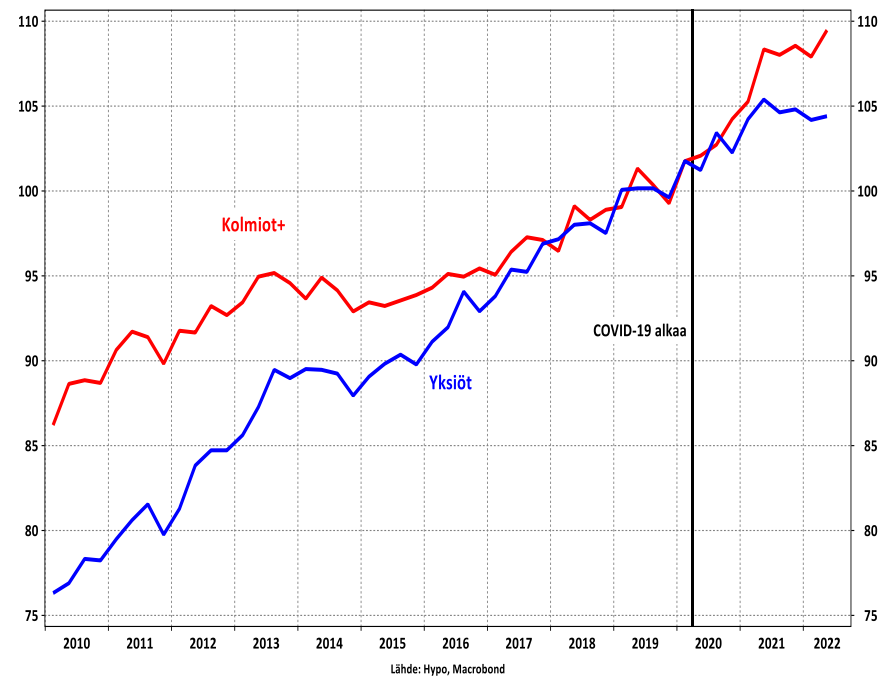
Yksiöiden voittokulku ohi?

- Yksiöiden hintaindeksit nousivat 2010-luvulla 15% kolmioita enemmän Helsingissä
- Ennätysellisen runsas rakentaminen tuo uutta tarjontaa etenkin pieniin asuntoihin
- Etätyöneliöitä kysytään yhä, vaikka lämmitysenergian hintanousut ajavat ahtaampaan

2000 = 100, hintaindeksi, kerrostalot Suomi



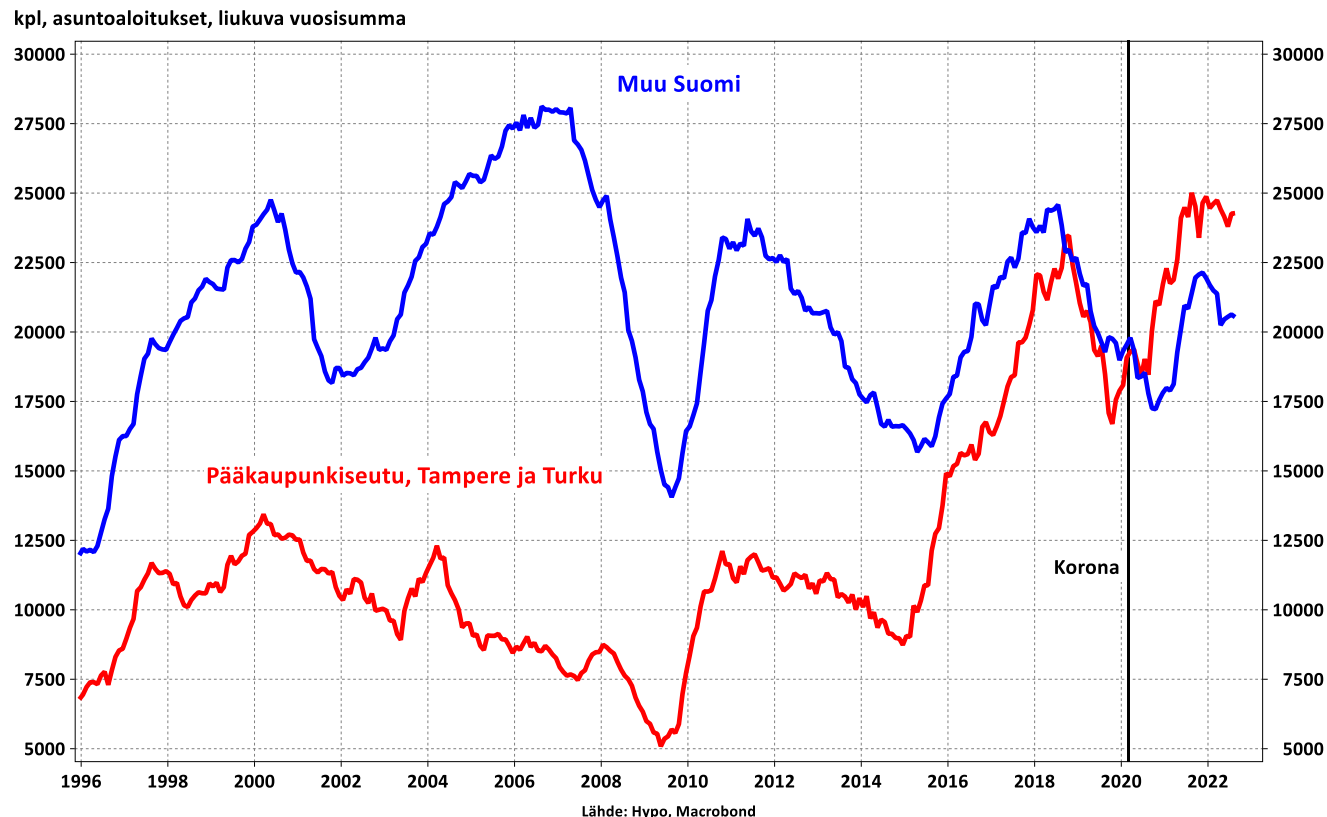
Yksiöiden ja kolmioiden hintakehitys Suomessa, 2019=100



Asuntoja valmistuu liukuhihnalta



- Korona käänsi asuntorakentamisen entistä vahvemmin kasvukeskuksiin
- Yhtä rutkasti on rakennettu viimeksi yli 30 vuotta sitten
- Asunnot valmistuvat nyt vaisuun kysyntään – uudet aloitukset alas ja käänne koittaa

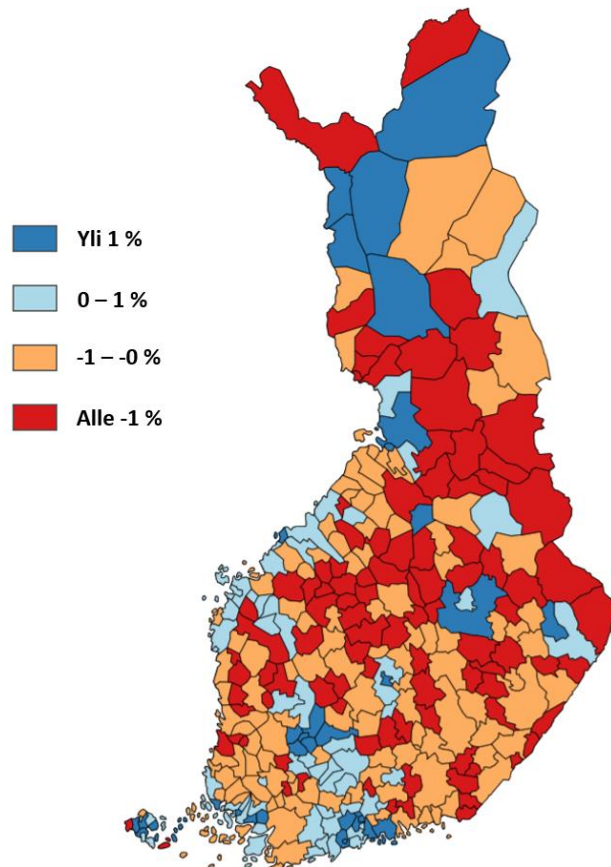


Kaupungistuminen kesti koronan

Väkiluvun kasvu osui koronavuonnakin lähinnä kaupunkeihin – siellä myös suurimmat hintanousut



Väestömuutos 2021



Lähde: Hypo, Tilastokeskus

Asuntojen hinnat 2021



Lähde: Hypo, Tilastokeskus

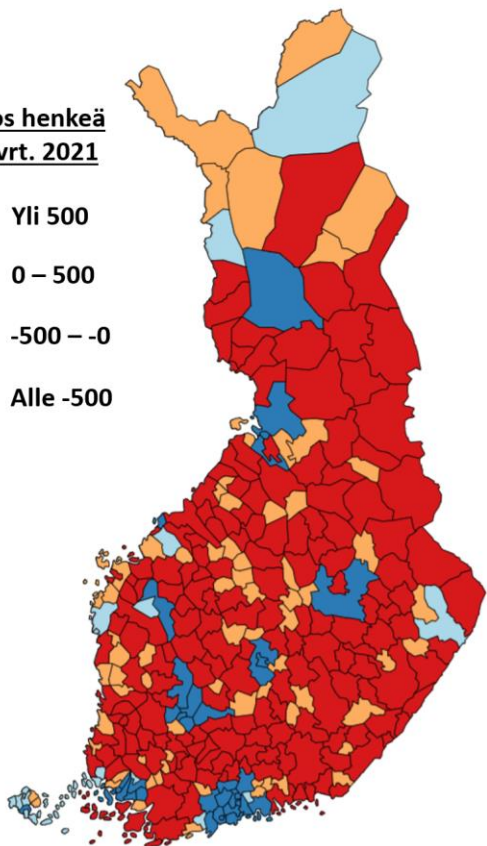
Väestöennuste rujan realistinen

Jo nyt rakentaminen kohdistuu kasvukeskuksiin

Väestöennuste vuoteen 2040

Muutos henkeä
2040 vrt. 2021

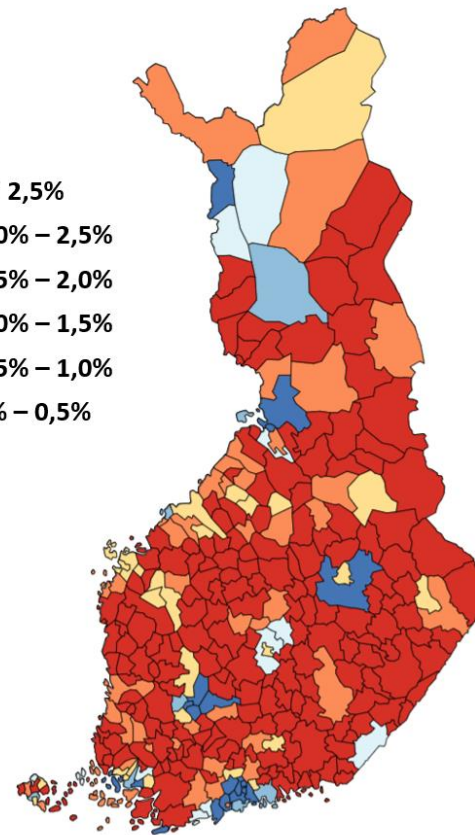
- Yli 500
- 0 – 500
- 500 – -0
- Alle -500



Lähde: Hypo, Tilastokeskus

Asuntoaloitukset suhteessa
asuntokuntien lukumäärään 2021

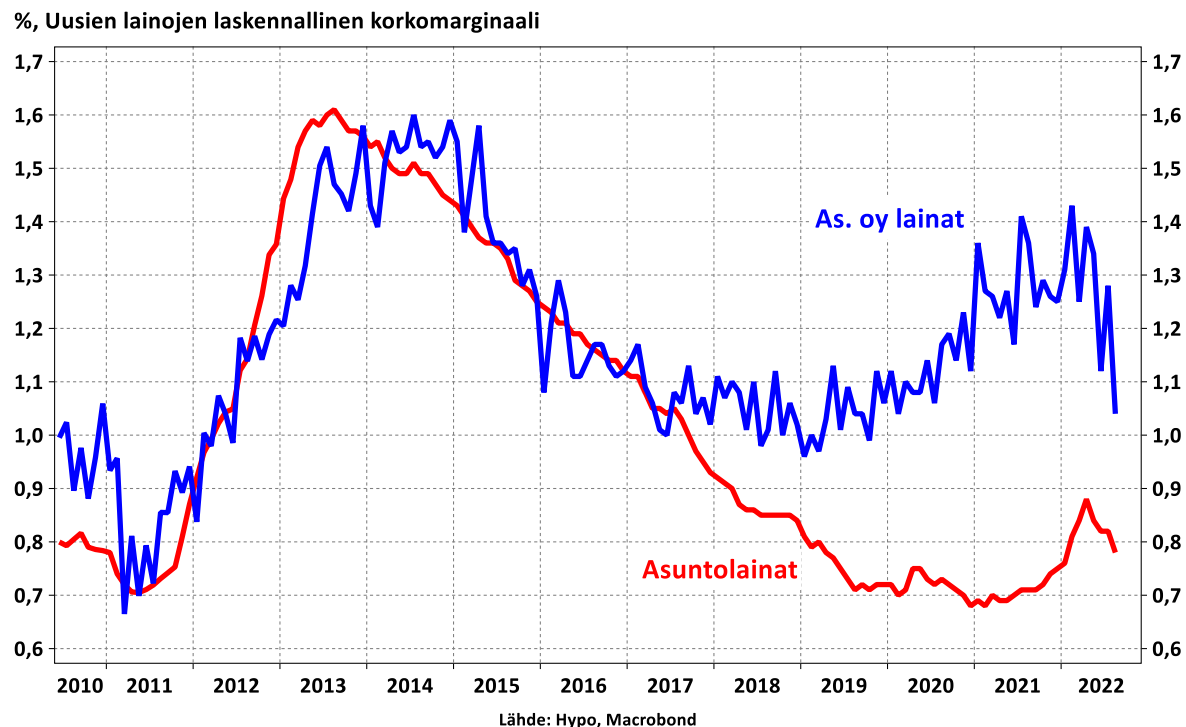
- Yli 2,5%
- 2,0% – 2,5%
- 1,5% – 2,0%
- 1,0% – 1,5%
- 0,5% – 1,0%
- 0% – 0,5%



Lähde: Hypo, Tilastokeskus

Marginaalit nousuun ennen sotaa

- Asuntolainojen keskimarginaalit kääntyivät nousuun tammi–helmikuussa
- Taloyhtiölainojen marginaalit nousseet selvemmin
- Huom. taloyhtiölainat sisältävät korkeamman marginaalin uudiskohteet ja matalamman marginaalin korjauslainat – alueelliset erot myös suuria

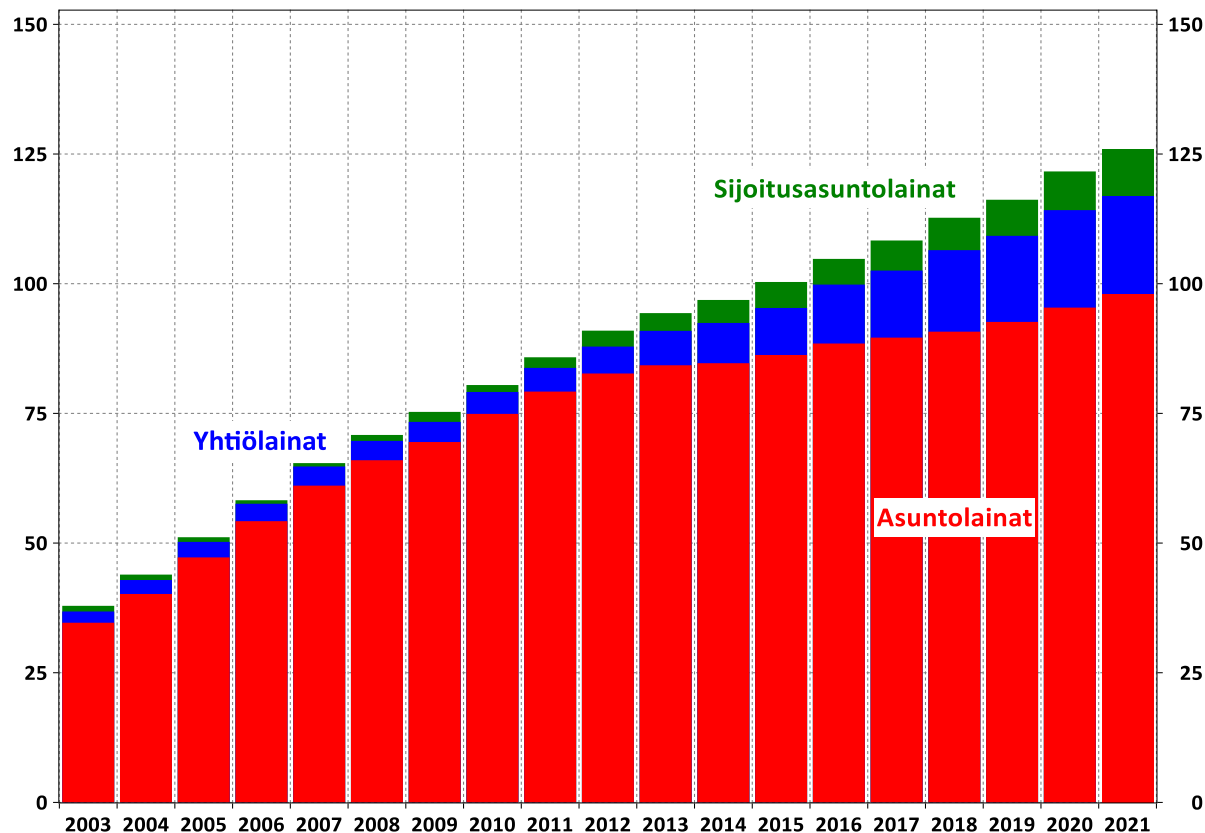


Asuntolainakannan kasvu vakaata



- Sijoitusasuntolainat kasvaneet tuplasti asuntolainoja nopeammin
- Taloyhtiölainat yleistyneet 2010-luvulla
- Kotitalouksien asuntovelat suhteessa tuloihin pysyneet vakaana

mrd euroa, Kotitalouksien asuntolainat, yhtiölainat ja sijoitusasuntolainat

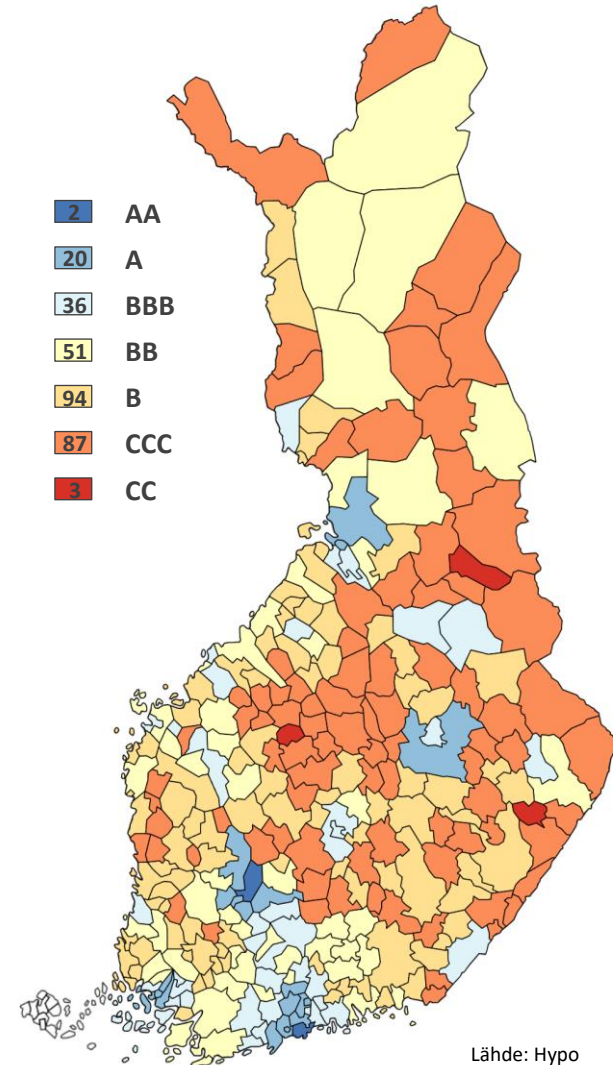


Lähde: Hypo, Macrobond

Hypon Asuntoluottoluokitus 1/2



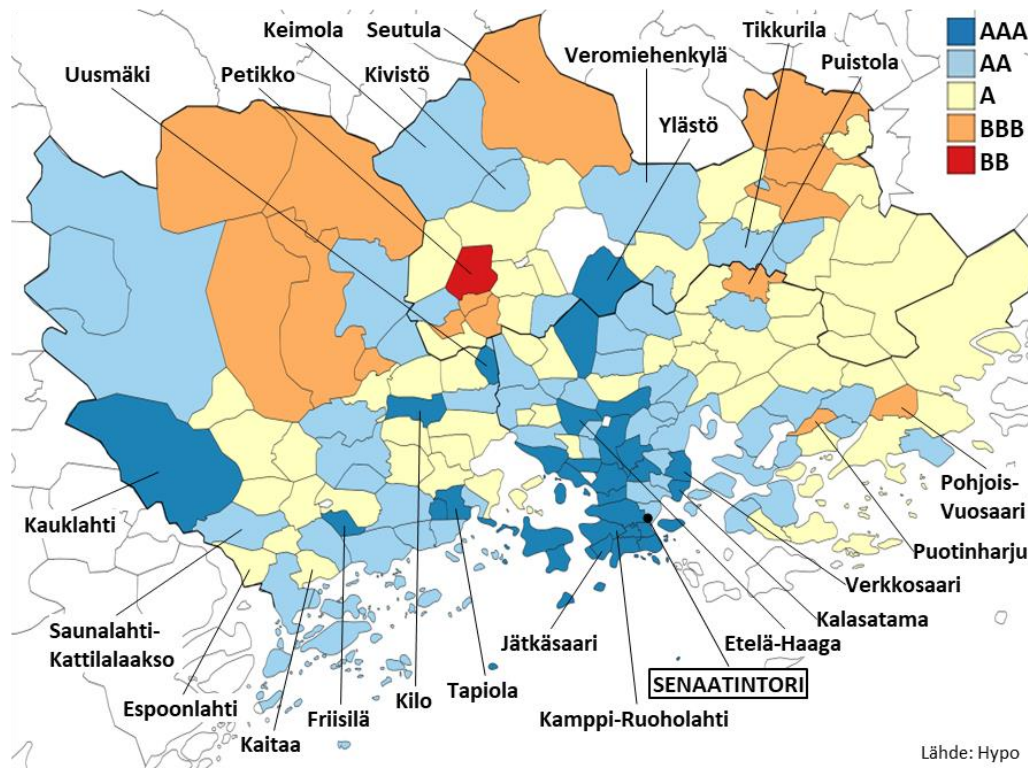
- Laitetaan ensimmäisen kerran järjestykseen alueelliset asuntomarkkinat **rahoittajan silmin ja asuntorahoituksen mittareilla.**
- Hypo-luokitus on helppokäyttöinen, selkeä ja ydinkysymyksiin perustuva kehikko ulkopuolisille ja päättäjille analysoida alueensa asemaa asuntorahoituksessa.
- Kansainväliset luottoluokittajat ja sijoittajat kysyvät kaikilta pankeilta samoja kysymyksiä – asuntolainaaminen nykyään katettujen joukkolainojen varassa, ei talletusten takana.
- Luottoluokitusmaailmassa pieni ei ole kaunista, vaan suuri koko tuo turvaa. Sama pätee asuntomarkkinoihin – koko tuo likviditeettiä ja luotettavuutta. Pieni voi silti olla omassa sarjassaan paras tai iso heikoin.



Lähde: Hypo

Hypon Asuntoluottoluokitus 2/2

- Eriytyminen jatkunut koronan poikkeusvaiheesta huolimatta
- Tampere kirittää Helsingiä hurjalla kasvullaan
- Kuntien sisäiset erot merkittäviä, kehitys ja kasvu kohottavat kurssia

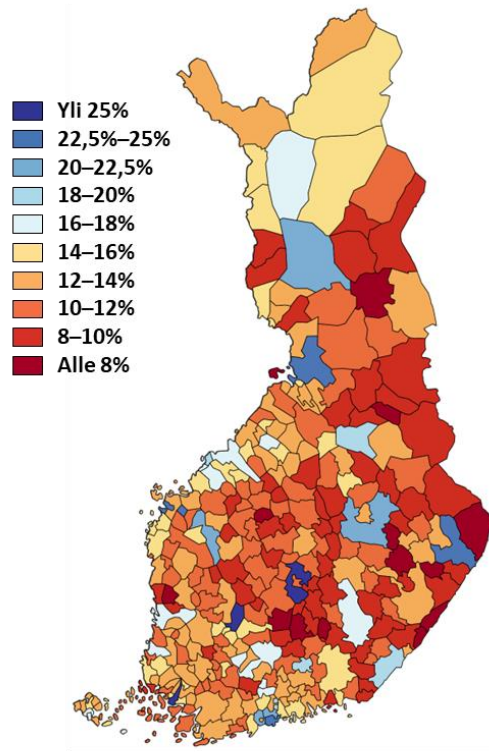


Lähde: Hypo

Nuoret näkevät pitkälle

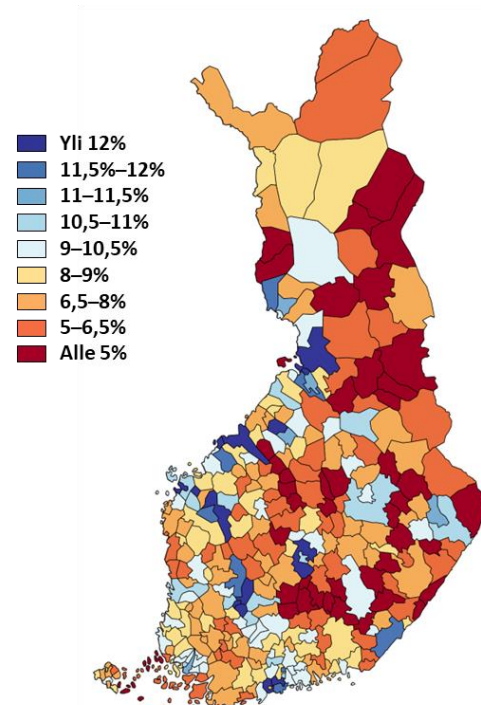
- Tulevaa asuntokysyntää voidaan arvioida mm. koulutusrakenteen avulla
- ”Ensimmäiset” vetävät perässään muuta väkeä ja luovat uusia työpaikkoja

Nuorten (20–34v) osuus asukkaista



Lähde: Hypo, Tilastokeskus

20–39-vuotiaat kuntalaiset: kauppa-, hallinto-, oikeustieteiden tai tekniikan alalta valmistuneet



Lähde: Hypo, Tilastokeskus

Vastuunrajoitus



Tähän esitykseen sisältyvät ja sen esittelyn yhteydessä suullisesti tai muutoin annetut tiedot, kannanotot, analyysit, arviot ja suositukset ("Tiedot") perustuvat julkisiin lähteisiin ja esittäjän omiin näkemyksiin ja mielipiteisiin. Esittäjä 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.

Esityksen tai sen osan kopioiminen tai suora lainaaminen on kielletty ilman Suomen Hypoteekkiyhdistyksen lupaa.