



# HYPON ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNEANALYYSI Q3/2009

ASUNTOMARKKINAT  
KASVUKESKUKSISSA 7-9 / 2009





# HYPON asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi

- Analyysi kuvaa kasvukeskusten asuntomarkkinatilannetta niihin keskeisesti vaikuttavien tekijöiden avulla
- Hypo julkistaa näkemyksensä vähintään neljännesvuosittain
- Kunkin osatekijän painoarvo ja analyysi perustuu Hypon asuntomarkkina-asiantuntijoiden näkemykseen

Asuntomarkkina-analyysiä on julkaistu kesäkuusta 2002 lähtien (Q2/2002).  
Tämä on 30. Hypon neljännesvuosittain julkaisema asuntomarkkina-analyysi





# Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavat muutostekijät

## Hypon analyysin keskeiset muuttujat ovat:

1. Kysyntä / tarjontatilanne
2. Korkotaso: sekä kokonaiskorko että marginaalitaso + korko-odotukset
3. Asuntojen hintataso, nimellinen ja reaalinen (suhteessa tuloihin)
4. Muut tekijät: kuten verotus, laina-ajat, rahoituksen saatavuus, vakuusarvostus, tukijärjestelmät, kuluttajien odotukset/käyttäytyminen ym



# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2009

## Kysyntä / tarjonta:

painoarvo 40 % tilanne - 1 (Q2 - 4)

- Taantuman syvin pohja ohitettu, talouskäännne (ehkä) tapahtumassa
- Syvään taantumaan nähden kuluttajien luottamus omaan talouteen palautunut kesällä yllättävänkin positiiviseksi. Lainanottoa pidetään nyt edullisena ja mm remonteja suunnitellaan. Asunnonvaihtoa suunnittelee 7%, joka ei vielä ole kovin korkea luku kuitenkin
- Kun usko vähitellen talouden elpymiseen on orastamassa, näkyy tämä myös asuntomarkkinoiden elpymisenä
- Suomessa asuntomarkkinoilla Soft Landing eli romahdusta ei tullut, ylihintojen leikkaantumista ja markkinarauhoittumista kylläkin
- Rakentamisen kustannuksen ja tonttihinnat alentuneet selvästi, 10-15 %, joka hyvä asia
- Asunnon ostajilla on nyt malttia ja harkintaa, kahden asunnon loukkua vältetään
- Työttömyys- ja lomautusuhka kuitenkin varjostavat syksyn asuntomarkkinanäkymiä
- Asuntomarkkinakehityksen avaintekijöitä
- ovat nyt asunnon vaihtajat, lähtevätkö he syksyn aikana liikkeelle vai odotetaanko vielä talouden elpymistä

## Korkotasoo:

painoarvo 35 %

- Korot nyt kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla, Euriborit prosentin tuntumassa, inflaatio 0% tai sen alle. Ruotsissa keskuspankkitalletuksissa jo negatiivinen korko, **-0,5 %**
- Korkoelvytyksen vaikutus näkyy positiivisesti markkinoilla
- Pankkien jälleerahoitus kansainvälisillä markkinoilla helpottunut, marginaalitaso myös laskenut vaikka taso on ehkä pysyvästikin olennaisesti korkeampi kuin ennen finanssikriisiä
- Asuntolainoissa saatavuus kunnossa, marginaalitason nousu pysähtynyt n. 1 %:n paikkeille. Taloyhtiölainoissa marginaalit laina-ajasta riippuen tasolla 1,5 – 2 %-yks.
- Vanhojen asuntolainojen halventuminen tuonut satojen eurojen lisäostovoimaa kotitalouksille /kk
- Lomautus- ja työttömyystilanteessa selviytyminen viime lamaan nähden olennaisesti helpompaa alhaisesta korkotasosta johtuen
- Asuntolainat Suomessa Euroopan halvimmat, marginaali n. + 1 %-yks. muualla +2 %-yks. Talletusasiakkaat ”maksumiehinä”
- Korkojen vaikutus markkinoihin on maksimaalisen korkea + 10 (Q2 +8), korkoelvytyks siis tehoa

Kahden asunnon loukkua osataan nyt varoa.  
Malti ja harkinta ovat nyt arvossaan markkinoilla.  
Ostajan asema vahva.

**ASUNNON OSTOKYKY NOUSSUT REIPPAASTI KORKOJEN JA  
ASUNTOJEN HINTOJEN LASKUN YHTEISVAIKUTUKSENA**



# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2009

## Asuntojen hintataso:

painoarvo 15%

- Asuntojen hinnat laskeneet maltillisesti, n. 5-10 %
- Hintajoustoa on vihdoinkin alkanut markkinoilta löytymään. Mm uusien myymättömien asuntojen kauppa käynyt hyvin kun hinnassa hiukan joustettu;
- Myymättömien uusien asuntojen kanta sulanut jo selvästi
- Hinnat vakaita, ei myöskään nousua ole näkyvissä
- Ostajina markkinoilla kunnostautuneet sijoittajat, ensi asunnon ostajat, avioero ym pakkotilanne-ostajat, asunnonvaihtajaperheiden liikkeelle lähdöstä ensimerkkejä näkyvissä
- Uusien kovanrahan asuntojen aloituksia on nyt jo käynnistymässä
- Tarve hintatasoltaan kohtuullisista perheasunnoista on kasvukeskuksissa varsin suuri
- Markkinavaikutus +/- 0 (Q2 – 5)

## Muut tekijät:

painoarvo 10

- Talouden syvään taantumaan ilmaantunut positiivisiakin merkkejä, käänne tapahtumassa
- Talouden tervehtyminen vie kuitenkin parhaassakin tapauksessa pitkään
- Työttömyysaste nousee yli 10 %:iin, kuluttajien luottamus kuitenkin palautunut yllättävän korkeaksi
- Konkurssien määrä kasvaa
- Vuokra-asunnoista nyt kova kysyntä, vuokrat nousseet reippaasti
- Omistusasuminen säilyttää silti suosionsa, ihmiset eivät ole siirtymässä vuokra-asujiksi. Korkojen ja asuntojen hintojen laskun takia ihmisten asunnonostokyky on noussut merkittävästi.
- Koko rakentamisketjussa raju sopeutus alaspäin
- Tonttien hinnat ja rakennuskustannukset laskeneet selvästi
- Ostajan asema markkinoilla nyt vahva
- Erittäin vaikea taloussympäristö tuo varmasti takapakkeja myös asuntomarkkinoiden näkökulmasta
- Markkinavaikutus -4 (Q2 -5)



# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2009

Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %). Miinus tuhat pistettä (-100 %) kuvaisi taas markkinoiden täydellistä lamaantumista (vrt. 90-luvun lama). Nykyinen markkina-analyysi johtaa + 270 pisteeseen (+ 27 %) eli markkina on nyt viime talveen verrattuna toipunut kohtuulliselle tasolle. Maailmanloppua ei tullut eikä sitä enää odoteta tulevaksi

- Asuntomarkkinoilla volyyymi laskenut huippuvuosista neljänneksen. Toipuminen vie aikaa.
- Hintojen lasku on ollut moneen muuhun maahan verrattuna maltillista, miinus 5-10 %:n luokkaa = Soft landing
- Hinnat nyt stabiilit, ei romahdusta, ei myöskään nousua
- Rakentamisen kaikki ketjun osat halventuneet aina tonteista rakennustarvikkeisiin
- Kuluttajien usko omaan talouteen palautunut jo yllättävän hyvälle tasolle. 7 % suunnittelee vuoden sisällä asunnon ostoa/vaihtoa. Lainanottoa pidetään nyt edullisena. Remonttiaikeet ovat korkealla
- Rahoituksen marginaalit vakiintuneet. Nousu pysähtynyt. Kansainvälisesti edulliset asuntolainat "maksavat" nyt talletusasiakkaat. Säästö- ja talletustilien korko on lähellä nolaa. Suomessa asuntolainat Euroopan halvimpia, marginaali n. + 1 %-yks, muualla + 2 %-yks.
- Suomessa pankit olivat muita maita vahvemmassa asemassa kohtaamaan reaalityalouden riskejä. Yritysluottojen luottotappiot tulevat kuitenkin viiveellä
- Korkojen poikkeuksellisen nopea lasku helpottanut asuntovelallisten tilannetta
- Voimakkaan korkoelvytyksen vaikutukset näkyvät positiivisesti markkinoilla
- Korot kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla. Nyt nähty jo miinuskorkoja (Ruotsi)



Pää kylmänä kannattaa edelleenkin olla....





# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2009

## Johtopäätökset / suositukset asunnon ostajalle:

- Asuntomarkkinoilla volyymit eivät vielä ole palanneet ennalleen. Myyntiajat voivat venyä. Asuntoa vaihdettaessa ensin vanhan myynti, sitten vasta uuden hankinta. Ellei se onnistu (esim. uudisrakennuskohde) kannattaa harkita asunnonvaihtoasuntoa
- Vanhan myynnissä oikea hinnoittelu on avainasemassa.
- Suomi syvässä taantumassa. Toipuminen vie aikaa. Työttömyys lisääntyy.
- Kahden asunnon loukun välttämisen lisäksi pitää varmistaa myös rahoitus ja sen hinta ennen kuin sitoutuu uuden hankintaa. Pankit ovat tiukentaneet uusien lainojen myöntökriteerejä. **Kevyen ja (marginaaliltaan) halvan rahan aika on ohi.**

## Suositus:

- On syytä tarkasti ja huolellisesti suunnitella uuden osto / vanhan myynti sekä samalla kilpailuttaa kaikki pankkipalvelut asuntolainan rinnalla. Kokonaisasiakkuutta hakevassa pankissa asuntolaina voi olla se edullisen tuntuinen "kahvipaketti" osa, muissa palveluissa, kuten rahastoissa, korteissa ym. palkkiot voivat olla korkeita. Varo talletusten ja rahastojen kytkeykauppaa. Vanhoissa talletuksissa, esim säästötileillä, korot lähes nollassa. Älä tyydy säästöjesi osalta nollakorkoon
- Ilmaisia lounaita ei ole, saamansa bonukset asiakas aina ensin itse maksaa
- Mitä pidempi aikaero on uuden ostamisen ja vanhan myynnin välillä, sen suurempi riski.
- Korkoriskiltä suojautuminen korostuu nyt kun olemme historiallisesti kaikkien aikojen alhaisimmassa korkotasossa. Korot tulevat varmasti nousemaan. Ota se huomioon korkoratkaisuja tehdessäsi.
- Ostajan asema markkinoilla vahva. Hinnoissa ja muissa ehdoissa on nyt neuvotteluvaraa



## Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2009

- Ihmiset empivät nyt asuntoratkaisujensa kanssa. Silti periaatteessa oman asunnon hankinta on pitkällä tähtäimellä edullisempaa kuin vuokralla asuminen. Vuokramarkkinoilla hyvän asunnon löytyminen ei aina itsestään selvää. Erityisesti uusissa vuokrasuhteissa vuokrat reippaassa nousussa
- Hypon Road Map to Ensiasunto ja konsepti vuokra-asunnosta omaan asuntoon ovat luoneet edellytykset monelle asiakkaallemme oman asunnon hankintaan. Omistusasumisen suosio talouden rajusta taantumasta huolimatta erittäin korkea, 86 % suomalaisista tähtää omaan asuntoon, vain 10 % pitää vuokra-asumista parempana
- Ainutlaatuinen **Osaomistuskonseptimme** mahdollistaa pääkaupunkiseudulla asiakkaille mahdollisuuden hankkia itse valitsemansa asunto myytävien asuntojen joukosta ja yhdessä Hypon kanssa tehdä siitä aluksi Osaomistusasunto. Järjestelmä kaventaa perinteistä kahtiajakoa vuokra- tai omistusasunnon välillä ja antaa asiakkaille mahdollisuuden valita ensin haluamansa asunto ja päättää vasta myöhemmin, haluaako ostaa sen kokonaan omaksi
- Pientää myös asiakkaalle asunnon hankintaan liittyvää **hintariskiä**





# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2009

## Hypon korkosuositukset lainanottajille:

- Korkojen lasku ollut nyt ainutlaatuisen nopeaa
- Korot ovat nyt niin alhaalla, että korkopohja on jo saavutettu
- Korkoriskiltä suojautuminen kannattaa nyt tarkkaan miettiä. Olisiko nyt oikea aika sitoa ainakin osa asuntolainasta kiinteään korkoon.
- Euribor korot tullevat olemaan korkoelvytyksen takia aika pitkään, loppuvuoden (?), hyvin alhaalla, mutta taloustaantumalla hellittäessä korkotaso kääntyy nousuun. Pitkät korot (kiinteäkorkoinen laina) nousevat yleensä paljon aikaisemmin kuin lyhyet euriborit. Sitten kun nekin nousevat, voi kiinteäkorkoisen lainan ottaminen olla jo huomattavasti kalliimpaa
- Puolet Euribor lainaa, puolet kiinteäkorkoista lainaa on nyt hyvä vaihtoehto
- Prime korkoa emme suosittele
  
- **”Nuku yösi rauhassa asuntolaina”**: Ison asuntolainan ottajan kannalta korkoriskin jakaminen kiinteä- ja vaihtuvakorkoiseksi on järkevää riskinhallintaa. Kiinteä korko-osa olisi mielletävä ”vakuutusturvaksi” koron nousun varalta.





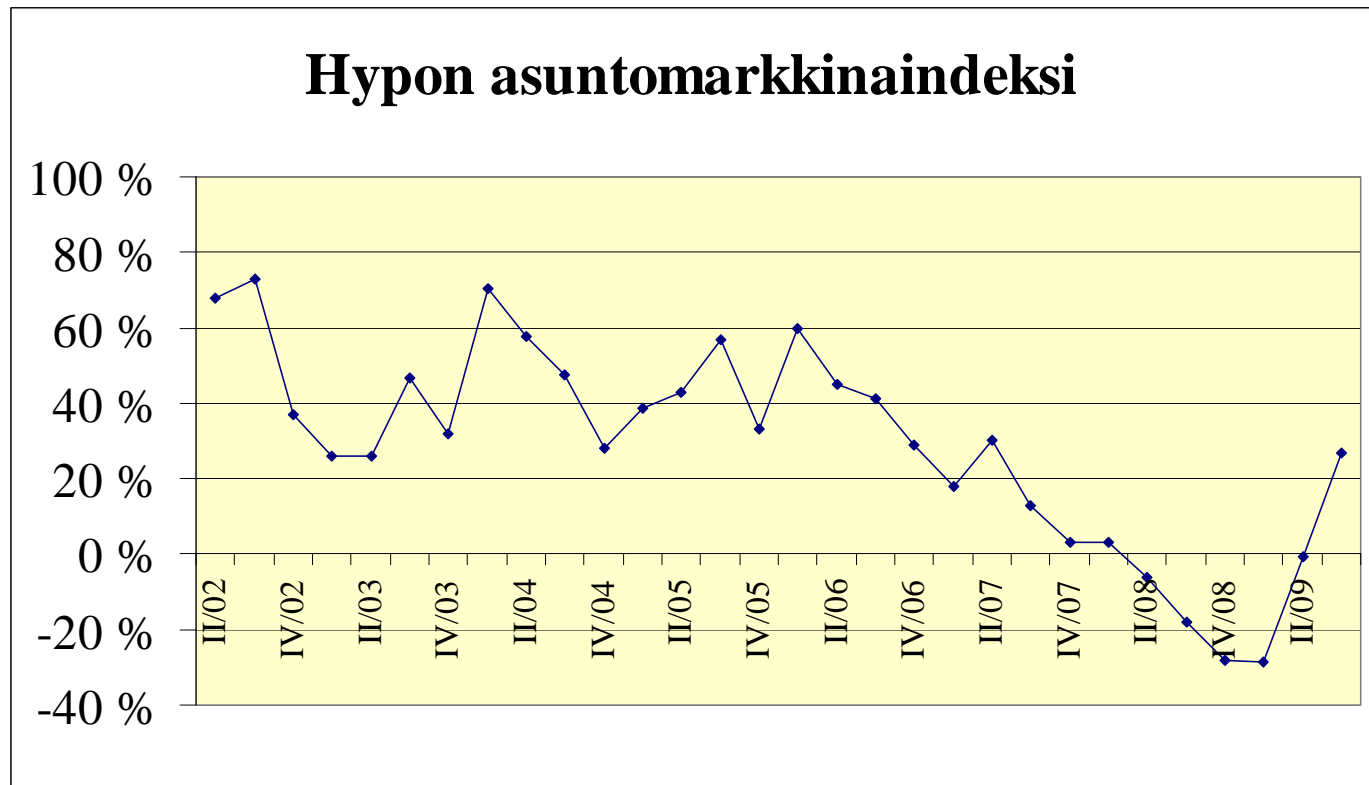
# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2009

## Hypon tilanneanalyysin ominaisuuksista:

- Analyysin neljä eri osatekijää arvioidaan asteikolla +10 - -10. Kunkin osatekijän painoarvot voivat muuttua markkinatilanteen muuttuessa
- Analyysi kuvaa asuntomarkkinoiden tämänhetkistä tilaa kasvukeskuksissa. Se ei kerro vastausta siihen, onko asunnon ostaminen/myynti juuri nyt järkevää, vaan antaa asuntomarkkinoilla toimiville kuvan ympäristöstä, jossa toimitaan
- Analyysi ei ole kansantaloustiedettä vaan kansan taloustietoa eli tärkeää tietoa niille kansalaisille, jotka aikovat toimia asuntomarkkinoilla



# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2009







AsuntoHypoPankin määräaikaistalletus on nyt markkinoilla kova juttu; 1½ v = 1,75 %, 2 v = 2,0 % ja 3 v = 3,0 %.

# Turvallisia talletuksia kaikkien pankkien asiakkaille



 **HYPO**

**Suomen Hypoteekkiyhdistys  
Suomen AsuntoHypoPankki Oy**

**HYPO**



Suomen Hypoteekkiyhdistys



Lisätietoja Hypon kotisivuilta

**[www.hypo.fi](http://www.hypo.fi)**

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

**Hypo – Parempaan asumiseen.  
Turvallisesti**

