



# HYPON ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNEANALYYSI Q1/2008

ASUNTOMARKKINAT  
KASVUKESKUKSISSA 1-3 / 2008





## 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





# 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 Q1/2008

## Kysyntä / tarjonta:

painoarvo 40 %

- tilanne asteikolla +10 / -10 on + 2 (Q4 + 2)
- USA:n rahoitusmarkkinakriisi syventynyt ja heijastukset vaikuttaneet jo laajasti kansainvälisille markkinoille
- Kuluttajien luottamus yleiseen talouteen **mennyt** – omaan uskotaan yhä (Kuluttajabarometri 2/2008)
- Rakennuttajat ovat lykänneet uusien asuinrakennuskohteiden aloituksia.
- Uusien ja valmiiden myymättömien asuntojen määrä jo n. 1500. Rakentamisen kannattavuus huipputasoa.
- Myös rakennuttajat tasapainoilevat kiikkulaudalla; milloin uusien asuntoaloitusten näkymät parantuvat?
- Pääkaupunkiseudun erityispiirteenä selvä ylitarjonta kalliimmista asunnoista, sen sijaan rakenteellinen ylikysyntä ”tavallisen palkansaajan hintatason” asunnoista
- Myymättömistä valmiista asunnoista valtaosa on näitä kalliimpia asuntoja

## Korkotaso:

painoarvo 35 %

- USA:n korkotasoa laskettu nopeasti finanssikriisin helpottamiseksi. Eurooppa inflaation nousun ja talouden heikkenemisen ristipaineessa. Korkopäätöksiä lykätään. Koroissakin kiikkulauta-asetelma.
- Pankkien jälleenerahoitus maailmalla kallistunut ja vaikeutunut. Suomessa pankeilla hyvät jälleenerahoituspuskurit.
- Euribor korot laskeneet. Korkeheilahtelut tavanomaista suurempia
- Finanssikriisi luo paineita marginaaleihin. Riskipreemiot nousussa. Näkyy jo kiinteistösijoitusmarkkinoilla.
- Pitkien korkojen edullinen taso (= laskeva korkokäyrä) suosinut kiinteäkorkoisten lainojen kysyntää.
- Kun hienoinen korkojen lasku on seurausta talouden ongelmista, ei sen varaan voi laskea asuntomarkkinoiden vilkastumista
- Korkojen vaikutus markkinoihin on + 1 (Q4 + 1)

# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2008

## Asuntojen hintataso:

### painoarvo 15%

- Asuntojen hinnat korkeita. Hintojen nousu pysähtynyt. Myyntiajat pidentyneet. Ostajan asema parantunut
- Nimellishintojen laskua USA:n, Espanjan, Irlannin, Tanskan, Viron ja Ruotsin tapaan ei meillä ole nähty. Hintojen lasku mahdollista, erityisesti kalleissa kohteissa. Todennäköisempää on ”pehmeä lasku” = ylihintapyynnöt leikkaantuvat ja hinnat pysyvät entisellä tasollaan
- Moni ostaja kuitenkin toivoo/odottaa hintojen laskua ja lykkää ostopäätöstä. Jos tämä laajenee, hiljentää edelleen markkinaa.
- Hintariskit markkinoilla kasvaneet. Kahden asunnon loukun välttämiseksi tarvittaisiin uudistuotannon myynnissä ostajalle aikaisempaa joustavampia ja riskittömämpiä ratkaisuja ja myös uusia tuotteita
- Uudistuotannossa liikaa kalliin hintaluokan asuntoja. Valmiista myymättömistä valtaosa näitä. Tavallisen perheen kukkarolle sopivissa asunnoissa edelleen ylikysyntää
- Markkinavaikutus -9 (Q4 – 9)

## Muut tekijät:

### painoarvo 10 %

- USA:sta alkanut finanssikriisi vaikuttaa myös Suomessa. Epävarmuus kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla leimaa koko vuotta
- USA taantumassa. Suomessa vielä hyvä talouskehitys mutta suhdannekäänte jo tapahtunut. Reaalitalouden puolella näkymät optimistisia, finanssipuolella taas paljon pessimistisempiä.
- Pörssiepävarmuus heikentää kuluttajien tulevaisuuden uskoa ja vaikuttaa välillisesti asuntomarkkinoille
- Pankeissa on aika kiinnittää entistä tarkemmin huomiota asuntomarkkinariskeihin. Aggressiivisemmän asuntolainojen tarjonnan aika on ohi.
- Hyvä työllisyyskehitys, nimellispalkkojen korotukset ja halu satsata parempaan asumiseen ovat edelleen vahva vastapaino negatiivisille uutisille
- Omistusasunnon suosio vahva, peräti 86 % suomalaisista tähtää oman asunnon hankintaan. Vain 10 % suosii vuokra-asuntoa.
- Vuokratason korotuspaineet puhuttavat
- Markkinat kiikkulaudalla, hakevat suuntaa
- markkinavaikutus + 5 (Q4 + 5)

Q1/2008; Nyt voisi olla viisasta välttää kahden asunnon loukkua





# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2008

## Yhteenveto:

- Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat näillä painoarvoilla 1000 pistettä (100 %). Nykyinen markkina-analyysi johtaa + 30 pisteeseen (3,0 %). Edellisen katsauksen jälkeen analyysin pisteet ovat pysyneet täsmälleen samana kuin edellisessä katsauksessa.
- Suomessa asuntomarkkinat ovat monessa mielessä kiikkulaudalla.
- Riskit markkinoilla ovat kasvaneet
- Hintojen nousu on pysähtynyt. Kauppa käy hyvin "tavallisen perheen hintatason" asunnoista. Kalliimpien kohteiden myynti takkuilee. "Mersut seisoo kaupassa, Toyotat myy hyvin, kaikille niitä ei vaan riitä"
- Myyntiajat ovat lisääntyneet. Hintaneuvottelut ovat tiukempia ja ostajat aikaisempaa varovaisempia
- Kuluttajien usko yleiseen talouskehitykseen laskenut, omaan vielä luetetaan
- Nimellishinnat eivät kuitenkaan ole kääntyneet laskuun, kuten USA:ssa ja myös useissa maissa, mm. Espanja, Irlanti, Tanska, Viro ja Ruotsi
- Kansainvälinen finanssikriisi jatkuu ja vie vielä pitkän aikaa ennen kuin tilanne normalisoituu
- Suomessa pankeilla hyvät jälleenerahoituspuskurit. Pankkien jälleenerahoituksen vaikeutuminen ja kallistuminen luo paineita marginaaleihin
- Korkokehitysnäkymät ristiriitaisia. Inflaatiopaineet puoltaisivat korkojen nousua, finanssikriisin hoito vaikuttaa toiseen suuntaan
- Riskien lisääntyminen näkyy Suomessa myös rahastojen pääomien vähentymisenä ja toisaalta talletuskilpailu on selvästi lisääntynyt. Siellä on myös ylilyöntejä, esim. asiakkaiden realisoimissa sijoituksiaan riskien takia rahastoista, pankit tarjoavat ylisuuria korkoja talletuksista, jos samalla suostuu sijoittamaan osan varoista pankin sijoitusrahastoon.
- Oman hankkeen realistisuus ja varovaisuus ovat nyt asuntomarkkina toimijalle valttia





# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2008

## Johtopäätökset / suositukset asunnon ostajalle:

- Asuntomarkkinat hakevat suuntaa. Riskit kasvaneet.
- Asuntoa vaihdettaessa ensin vanhan myynti, sitten vasta uuden hankinta. Ellei se onnistu (esim. uudisrakennuskohde) kannattaa harkita asunnonvaihtoa
- Kansainvälisen finanssikriisi jatkuu
- Korkokehityksen ennustaminen on vaikeutunut ja korkoheilahtelut ovat tavallista suurempia. Ison asuntolainanottajan on syytä edelleen varautua myös korkojen nousuun, stressitesti + 2 %-yksikköä. Ainoa riskiä vähentävä keino on korkoriskin hajauttaminen kiinteä / vaihtuvakorkoisen lainan kesken. Toki korkokaton ostaminenkin on mahdollista, mutta usein kallista + ei aina verovähennystä
- Omaa asuntoa ostettaessa tärkeintä ei ole miettiä **ajoitusta vaan aikaa**. Kun asunnon tarvitsee, on suhdannetekijöiden liika miettiminen usein turhaa (=ajotus). **Ajan** kanssa oman asunnon hankkiminen on yleensä viisasta

### Suositus:

- On syytä tarkasti ja huolellisesti suunnitella uuden osto / vanhan myynti sekä samalla kilpailuttaa kaikki pankkipalvelut asuntolainan rinnalla. Kokonaisasiakkuutta hakevassa pankissa asuntolaina on se edullinen "kahvipaketti" osa, muissa palveluissa, kuten rahastoissa, korteissa ym. palkkiot voivat olla korkeita. Uusi piirre talletusten ja rahastojen kytkykauppa
- 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.
- Ostajan asema markkinoilla parantunut. Hinnoissa on aikaisempaa enemmän neuvotteluvaraa.





# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2008

- Asuntomarkkinoilla on käynnissä rakenteellinen siirtyminen vuokra- ja asumisoikeusasunnoista omistusasuntoihin. Vuokrat nousseet vuositasolla vain n. 2-3 %, kun asuntojen hinnat 8-10% / v. eli sinänsä vuokra-asuminen on suhteessa tullut hiukan edullisemmaksi. Vuokrankorotuspaineet kuitenkin kumuloituneet ja purkautuvat jossain vaiheessa kovempina vuokrankorotuksina. Kasvukeskuksissa uusien vuokrasuhteiden vuokrapyynnöt kääntyneet jo reippaaseen nousuun, myös tarjonta vähentynyt joka helpottaa korotuksien läpisaantia. Vuokratilastot puutteellisia ja tiedot laahaavat pahasti perässä
- Hypon Road Map to Ensiasunto ja konsepti vuokra-asunnosta omaan asuntoon ovat luoneet edellytykset monelle asiakkaallemme oman asunnon hankintaan. Omistusasumisen suosio kasvanut, 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 vuokrat 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 Q1/2008

- Malti ja harkinta ovat tärkeitä ostoa suunnitellessa ja erityisesti hintaneuvotteluissa. Omakotitonteissa suurimmat ylihintapyynnöt ja omatoimisessa rakentamisessa muutenkin suuret riskit. Vaikea yhdistelmä on kaukainen sijainti + ylihintainen tontti + työvoimapula + rakennustarvikkeiden pitkät tilausajat & huono saatavuus & kohonneet hinnat + kiristyneet rakentamismääräykset + omien työtehtävien hoito. Jos näistä selviää, voi onnitella itseään rakentamisen ammattilaisena. Ellei, niin seurauksena on todennäköisesti taloudellinen katastrofi + avioero + potkut töistä.
- 25-30 vuoden lainat sinänsä ihan ok asuntojen korkeista hinnoista johtuen, ne normaaleina annuiteetilainoina (kk-erä nousee, jos koronvaihtumispäivänä korkotaso on noussut)
- Kk/tasaerälainat max. 20-25 vuotta, jotta koron nousulle jää tilaa. Tässä maksutavassa koron nousu lisää takaisinmaksuaikaa, kuukausierän pysyessä ennallaan. Laina "kestää" n. 2-3 %-yksikön koronnousun, lainajan pidentyessä silloin 20 vuodesta 30 vuoteen
- Yli 30 vuoden laina-aika ei yleensä ole järkevä. 60 vuoden laina ei juuri koskaan.
- Asuntolainan kuukausikustannus putoaa aika paljon, kun laina-aikaa pidennetään 15 vuodesta 20:een tai vaikka 30 vuoteen. Sen jälkeen vaikutus on jo varsin pieni





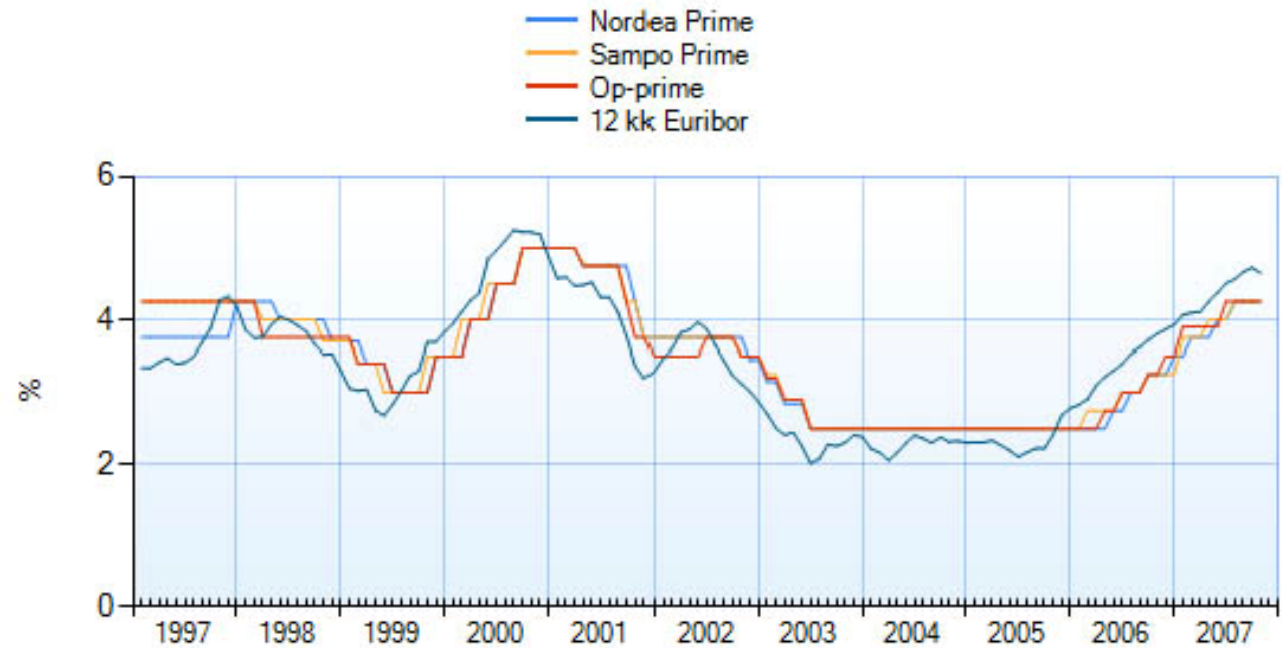
# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2008

## Hypon korkosuositukset lainanottajille:

- Korot hiukan laskeneet mutta toisaalta korkoepävarmuus lisääntynyt
- Prime-sidonnaiset asuntolainat lisänneet suosiotaan vaikka pitkällä aikavälillä Prime sidonnainen laina on ollut selvästi Euribor lainaa kalliimpi. Eli lainan nostohetkellä edullisimmalta näyttävä laina ei suinkaan välttämättä ole asiakkaalle se edullisin vaihtoehto.
- Hypon korkosuositus asiakkaille: isoissa lainavastuissa osa lainasta kiinteäkorkoisena, loput vaihtuvakorkoisena
- Kiinteäkorkoisissa lainoissa suosittelemme 3-5 vuoden kiinteää jaksoa, koska sen jälkeen on mahdollista korkotason kääntyminen taas uudestaan laskuun
- ”**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.
- Pitkät korot ovat euribor-korkoihin verrattuna suhteellisen edullisella tasolla. Nyt saattaa olla oikea aika ”**sulkea**” oma **korkoriski** ja vaihtaa myös vanha asuntolaina kiinteäkorkoiseksi asuntolainaksi



## Suomen talletuspankkien viitekorkoja ja 12 kk:n euribor



Lähteet: Pankit ja Reuters

12 kk Euribor: ennen vuotta 1999 12 kk:n heliborkorko

© Suomen Pankki

10.11.2007



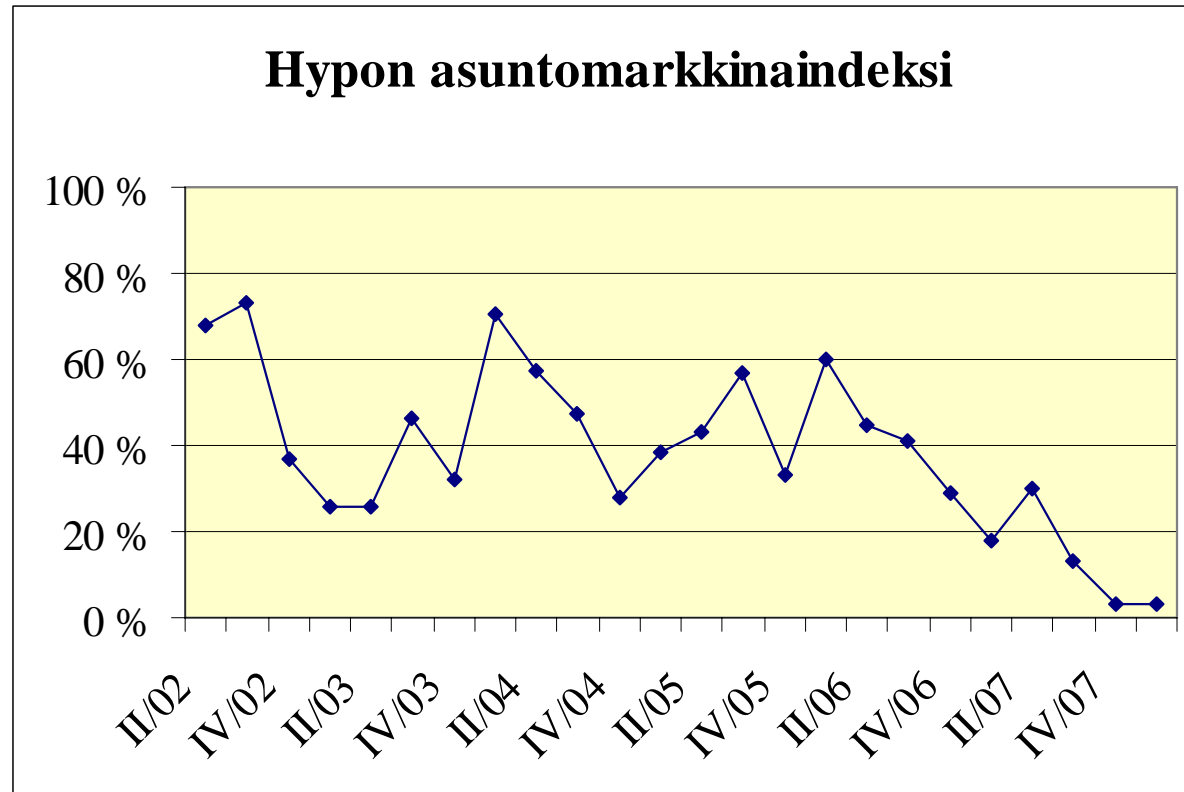
# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2008

## 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 Q1/2008







Lisätietoja Hypon kotisivuilta

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

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

**Hypo – Parempaan asumiseen.  
Turvallisesti**

