



HYPON ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNEANALYYSI Q1/2010

ASUNTOMARKKINAT
KASVUKESKUKSISSA 1-3 / 2010





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 32. 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 työttömyys, verotus, laina-ajat, rahoituksen saatavuus, vakuusarvostus, tukijärjestelmät, kuluttajien odotukset/käyttäytyminen, ym





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2010

Kysyntä / tarjonta:

painoarvo 40 % tilanne + 4 (Q4 + 1)

- Talouskriisin pohja ohitettu, hidas elpyminen alkanut.
- Kuluttajien luottamus omaan talouteen on yllättävän vahva ja selvästi korkeampi, kuin mitä talousympäristö edellyttäisi. Lainanottoa pidetään nyt edullisena. Asunnonostoaie 8%. Työttömyyden raju nousu 9,5 %:iin tammi-kuussa ei näy vielä kuluttajaluottamuksen tasossa
- Halpa lainaraha on villiinnyttänyt ostajat asuntokaupoille
- Uusien asuntojen tarjonnassa ongelmia, koska syksyllä 2008 kovanrahan kohteiden rakentamisaloitukset pysähtyvät lähes kokonaan
- Vuokrien kova vuosinousu, 4-5 %, houkuttelee ihmisiä oman asunnon hankintaan vuokra-asumisen sijasta. Kehitys ei sinänsä ole huono asia kunhan lainamitoitus on omien resurssien mukainen
- Rakennusliikkeet pyrkivät nyt tarjonnan lisäämiseen uusia asuntoaloituksia kiirehtimällä

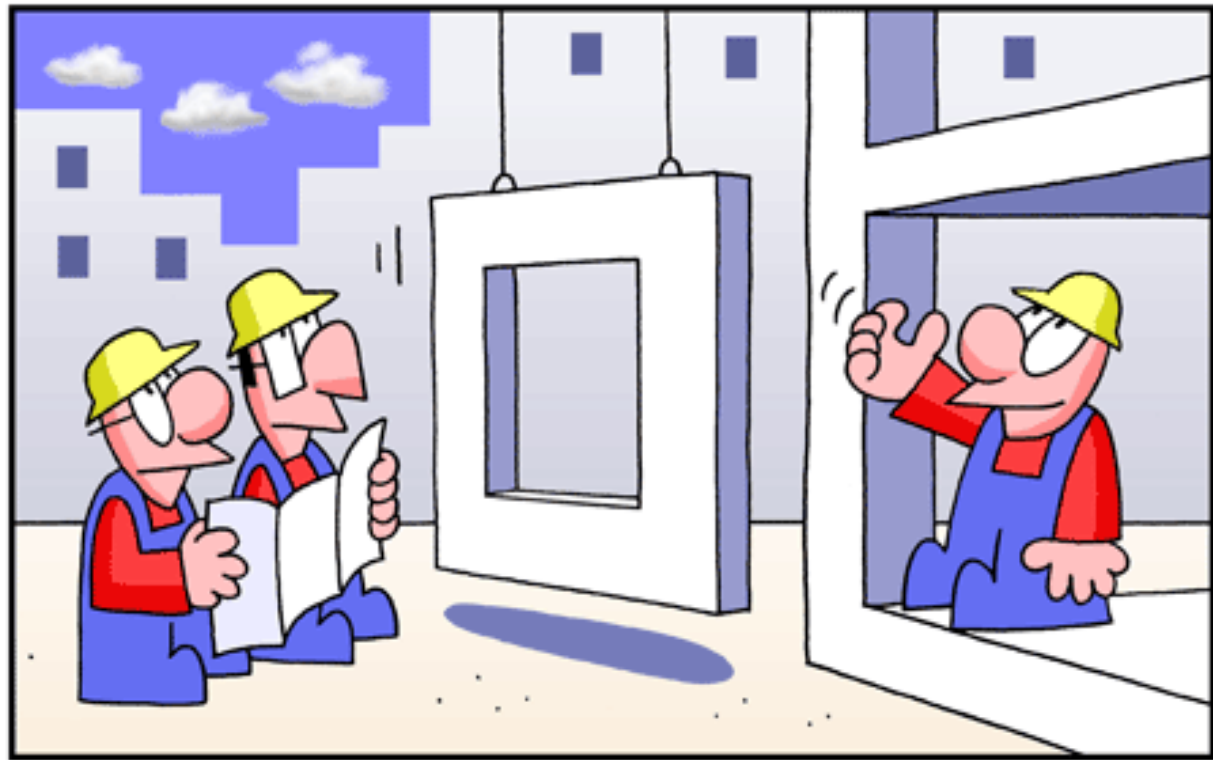
Korkotasotaso:

painoarvo 35 %

- Korot nyt kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla, Euriborit prosentit tuntumassa. Suomen asuntomarkkinoiden kannalta **korot jo selvästi liian alhaisia, aiheuttaa markkinoilla ylikierroksia**
- Pankkien jälleenrahoitus kansainvälisillä markkinoilla helpottunut, marginaalitaso myös laskenut vaikka taso on olennaisesti korkeampi ja terveemmällä tasolla kuin ennen finanssikriisiä
- Asuntolainoissa saatavuus kunnossa, marginaalit n 1 %:n paikkeilla
- 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. Lisäksi suomalaiset "urheilevat" lyhyillä euriboreilla (1kk tai 3kk) mitä ilmiötä ei muualla
- Korokojen vaikutus markkinoihin on säilynyt maksimaalisen korkeana + 10 (Q4 +10), korkoelvytys siis tehoaa



Uusien asuntojen tarjonnassa on nyt puutteita kasvukeskuksissa.
Rakennusliikkeiden aloituksilla alkaa olla jo kiire.....



Kahden asunnon loukkua osataan varoa. Nolla asunnon loukkujakin on jo nähty.

Enemmänkin on nyt kuitenkin vaaraa ylihinnan maksamisesta markkinoiden ”hullaantumisen” takia.

ASUNNON OSTOKYKY NOUSSUT REIPPAASTI KORKOJEN JA REAALIANSIOIDEN NOUSUN YHTEISVAIKUTUKSENA (Asuntojen ostokyyindeksi alhaisin 20 vuoteen, Nordea 26.11.2009)



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2010

Asuntojen hintataso:

painoarvo 15%

- Asuntojen hinnat laskivat talouslaman myötä maltillisesti, n. 5-10 % erityisesti kalliimmissa asunnoissa. Kovan kysynnän, halpojen korkojen ja tarjontaongelmien johdosta hinnat jo palautuneet taantumaa edeltävälle tasolle tai jopa hieman sen yläpuolelle
- Se niistä hintojen romahduksesta
- Myymättömien uusien asuntojen kanta sulanut jo käytännössä kokonaan
- Ostajina markkinoilla kunnostautuneet sijoittajat, ensiasunnon ostajat, avioero ym pakkotilanne-ostajat, mutta asunnonvaihtaja-perheitäkin markkinoilla on jo yllättävän paljon
- Uusien kovanrahan asuntojen aloituksia ollaan reippaasti käynnistämässä
- Tarve hintatasoltaan kohtuullisista perhe-asunnoista on kasvukeskuksissa suuri
- **Uusien aloitukset pitäisi olla juuri sellaisia**
- Halvan rahan tilanteen jatkuminen, liian alhainen tarjonta, vuokrien kova nousu ym. kysyntää vahvana ylläpitävät seikat uhkaavat luoda epärealistisen kovaa hintojen nousua asuntohintoihin.
- Ylihintojen maksaminen on nyt selkeä vaara
- Markkinavaikutus +/- 0 (Q4 +/- 0)

Muut tekijät:

painoarvo 10 %

- Talustaantumassa käänne jo tapahtunut. Suomessa kehitys vielä hidasta ja talven näkymät heikot
- Talouden tervehtyminen vie parhaassakin tapauksessa pitkään
- Työttömyysaste nousee yli 10 %:iin, kuluttajien luottamuslukuissa ja käyttäytymisessä tämä ei vielä näy. Erityisesti nuorisotyöttömyyden luvut todella karmeita, tammikuussa 22,7 %
- Konkurssien määrä kasvaa
- Omistusasuminen säilyttänyt suosionsa, ihmiset eivät ole siirtymässä vuokra-asujiksi. Korkojen ja asuntojen hintojen laskun takia ihmisten asunnonostokyky on noussut merkittävästi.
- Erittäin vaikea talousympäristö voi tuoda takapakkeja myös asunto-markkinoiden näkökulmasta= jälkijärestyksiä
- Edessä oleva matokuuri verojen nostamisesta, julkisten menojen leikkauksista ja matalasta ansiokehityksestä olisi syytä jo huomioida oman talouden tulevaisuuslaskelmissa. Näin ei vaan vielä tehdä.
- Kuluttajat eivät huomioi riittävästi tulevaa korkojen nousua. Verotusratkaisut (=nousu) asumisen osalta ovat vielä täysin auki.
- Siis vielä nyt kaikki hyvin. So far so good
- Markkinavaikutus -2 (Q4 -4)



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2010

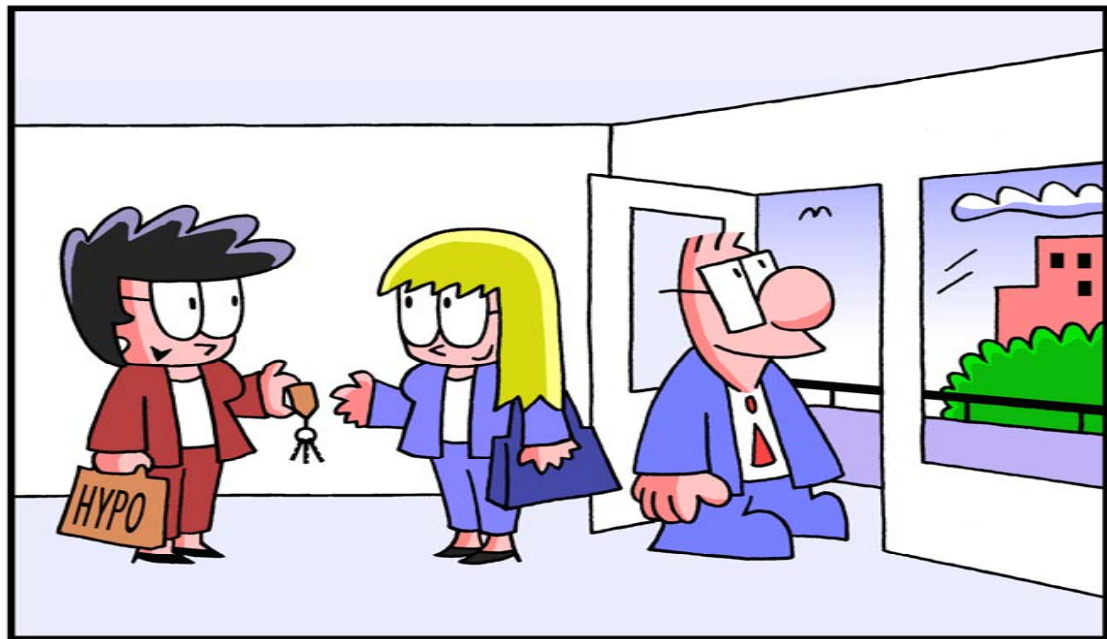
Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %). Miinus tuhat pistettä (-100 %) kuvaisi taas markkinoiden täydellistä lamaantumista (vrt. 90-luvun lama). Nykyinen markkina-analyysi johtaa + 490 pisteeseen (+ 49 %) eli markkinat käyvät jo joiltakin osin ylikierroksilla

- Halpa korkotaso, taaksepäin katsoen 7 lihavaa vuotta ja hyvä reaaliensiokehitys ovat villiinnyttäneet ostajat. Tulevaisuuden huonoihin näkymiin ei ole herätty tai ei uskota
- Heikko uustuotannon tarjonta lisää ongelmia
- Varsin moni asunnon ostaja toimii markkinoilla ikään kuin asunnot olisivat loppumassa. Viimeistä nyt viedään, on siis pakko ostaa, hinnasta riippumatta
- Rahoituksen marginaalit vakiintuneet. Suomessa asuntolainat Euroopan halvimpia, marginaali n. + 1 %-yks, muualla + 2 %-yks. Missään muualla kuin Suomessa eivät asiakkaat urheile taloudellaan sitomalla asuntolainojaan 1 kk:n tai 3 kk:n euriboreihin, jotka vielä poikkeuksellisen alhaisella tasolla. EKP:n likviditeetin kiristämistoimet tulevat nostamaan nämä korot ensimmäisenä ja ennen varsinaisia korkojen nostopäätöksiä. Jo kevään kuluessa.
- Valitettavasti täytyy sanoa korkojen olevan Suomen asuntomarkkinoiden kannalta liian alhaisella tasolla. Uhkaa aiheuttaa ylilyöntejä hinnoissa ja liiallista riskinottoa.
- Vaikka asuntovelallisen kannalta alhainen korkotaso onkin mitä mieluisinta. Emme kai vaan osaa toimia järkevästi, jos korko on näin alhaalla.



Nolla-asunnon loukku (vanha myyty, uutta ei ole löytynyt)

- Hypon asunnonvaihtokonsepti on yksi mahdollinen ratkaisu sekä kahden asunnon että nolla asunnon loukku ongelmaan.
- Tässäkin yksi syy, miksi kannattaa olla asuntorahoitukseen erikoistuneen Hypon asiakas





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2010

Johtopäätökset / suositukset asunnon ostajalle:

- Asuntomarkkinoilla näkyy jo vauhtisokeutta. Malti on nyt valttia.
- Liikaa ei pidä mistään maksaa. Asunnot eivät ole loppumassa. Jos halutusta asunnosta ei päästä hintasopuun, löytyy varmasti ajan kanssa toinen vaihtoehto.
- Asuntoa vaihdettaessa ensin vanhan myynti, sitten vasta uuden hankinta. Ellei se onnistu (esim. uudisrakennuskohde) kannattaa harkita asunnonvaihtoasuntoa. Jos nolla-asunnon loukku uhkaa eli uutta ei löydy vaikka vanha myyty, kysy Hypon asunnonvaihtoasuntoa ja etsi rauhassa
- Oman hankkeen realistinen talousarvio ja varautuminen kalliimpiin asumiskustannuksiin ja korkeampiin korkoihin on tärkeää

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 kytkykauppaa. 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





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2010

- Taloustaantuma pistää monet tarkasti harkitsemaan asunnon ostoaikeitaan. Silti periaatteessa oman asunnon hankinta on pitkällä tähtäimellä edullisempaa kuin vuokralla asuminen. Vuokramarkkinoilla hyvän asunnon löytyminen ei aina ole itsestään selvää. Erityisesti uusissa vuokrasuhteissa vuokrat nousseet reippaasti
- 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. Mielenkiintoista on tätä taustaa vasten rakentamisen elvytystoimien kohdistuminen lähes yksinomaan vuokra-asuntoihin. Ainoa hyvä poikkeus tästä on ASP-järjestelmän määräaikainen kannustinraha
- 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 Q1/2010

Hypon korkosuositukset lainanottajille:

- Korot ovat nyt historiallisen alhaisella tasolla = korkopohja on varmasti nyt saavutettu
- Erinomainen nyrkkisääntö markkinoilla on se, että **silloin kun ollaan historiallisen alhaisessa korkotasossa, siirry kiinteään korkoon. Ja päinvastoin, korkeiden korkojen aikana käytä vaihtuvaa korkoa.**
- Korkoriskiltä suojautuminen kannattaa nyt tarkkaan miettiä. Olisiko nyt oikea aika sitoa ainakin osa asuntolainasta kiinteään korkoon.
- Jos asuntolainasi on sidottu 1 kk:n tai 3 kk:n euriboriin, nyt on oikea aika vaihtaa pidempään korkoon. EKP:n likviditeetin kiristäminen nostaa lyhyitä euriboreja jo ennen varsinaisia korkojen korotuksia
- Korot tullevat olemaan korkoelvytyksen takia varmaankin pitkälle syksyyn (?), 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. Nyt alhaisten korkojen aikana Prime-korot ovat jääneet varsin korkealle tasolle. Prime laina ei anna suojaa korkojen nousua vastaan. Sitä ei voi sanoa korkosuojaukseksi, jos Prime korko ei korkojen noustessa ihan heti nouse. Ei ehkä, koska se on jo valmiiksi korkea.
- **”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.





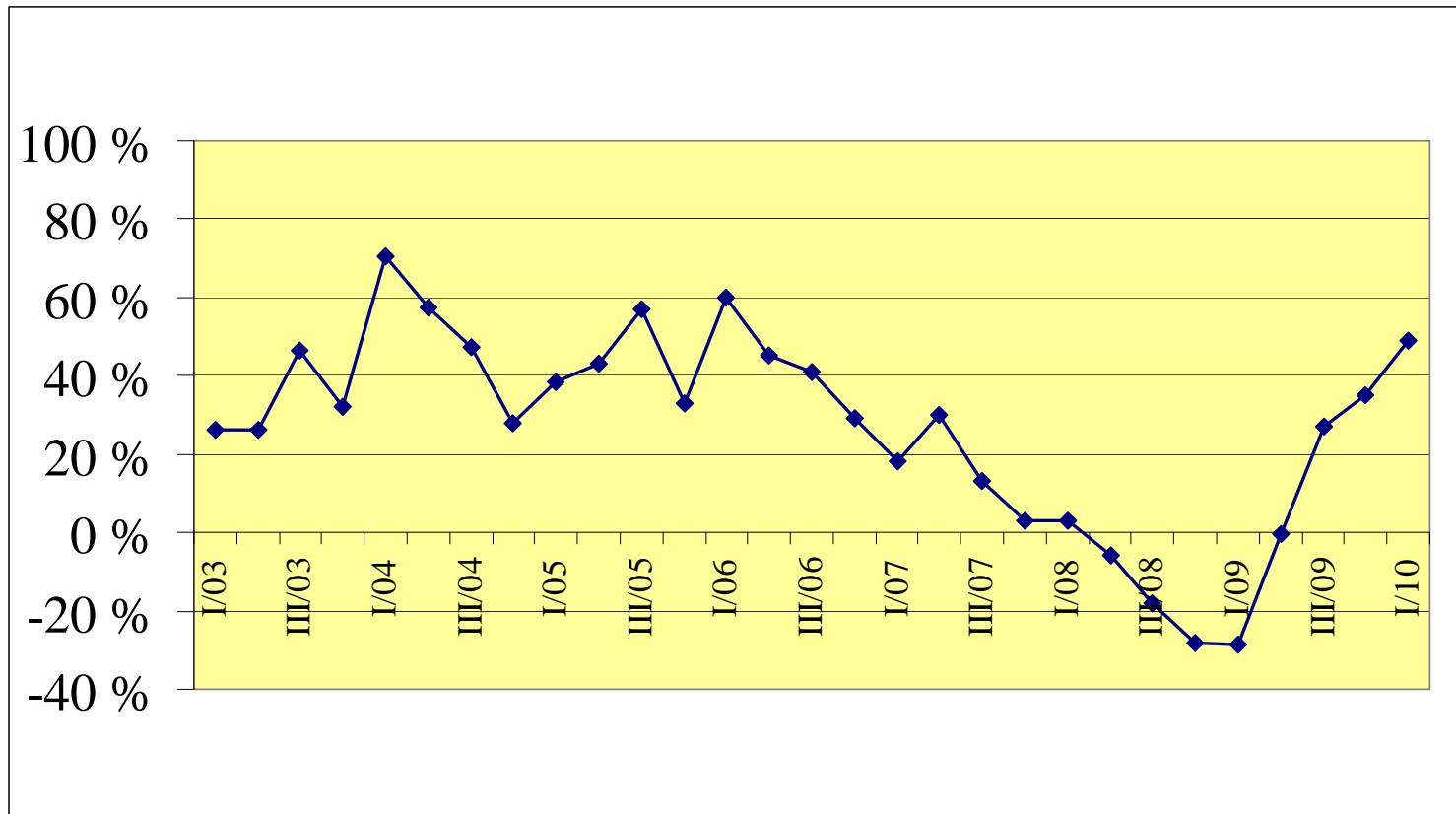
Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2010

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 Q1/2010





Suomalaiset panostavat oman kodin hankintaan...





Lisätietoja Hypon kotisivuilta

www.hypo.fi

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

**Hypo – Parempaan asumiseen.
Turvallisesti**

