



HYPON ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNEANALYYSI Q2/2010

ASUNTOMARKKINAT
KASVUKESKUKSISSA 4-6 / 2010

HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys



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 33. 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 Q2/2010

Kysyntä / tarjonta:

painoarvo 40 % tilanne + 4 (Q1 + 4)

- Talouskriisin pohja ohitettu, hidas elpyminen alkanut.
- Kuluttajien luottamus talouteen kävi alkuvuonna jo huippukorkeissa luvuissa. Nyt toukuussa lukema kuitenkin heikkeni euro-ongelmien ilmaannuttua. Asunnonostoaie tippui 7 %:iin (8%).
- Lainaraha on edelleen ennätysalpaa, mutta velkaantumisongelmien noustua otsikoihin sen "edullisuuskuva" on kääntynyt ylösalaisin
- 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. FiVa suitsii aiheellisesti pankkeja rahoituksen tarkempaan harkintaan
- Pahimmat ylilyönnit jo ohitettu
- Rakennusliikkeet käynnistäneet nyt reippaasti uusia asuntoaloituksia. Tarjonta lisääntyy. Kaikki uudet RS-kohteet tulevat välittömästi myyntiin vaikka valmistuvatkin vasta vuoden päästä

Korkotasot:

painoarvo 35 %

- Korot nyt kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla, Euriborit prosentit tuntumassa. Suomen asuntomarkkinoiden kannalta **korot selvästi liian alhaisia**
- Kreikka ja sitä seuranneet Euro-ongelmat aiheuttaneet uudestaan levottomuutta ja epäluuloa finanssimarkkinoilla. Markkinoiden rauhoittuminen ja uskon palautuminen nyt ensiarvoisen tärkeää. Ellei tässä onnistuta, seurauksena **luottolama** ja siitä aiheutuvat vakavat ongelmat.
- Asuntolainojen uudelleen virinnyt marginaalikisa rauhoittumassa. Luottolaman uhka vie kehitystä toiseen suuntaan
- Finanssikriisin seurauksena tekeillä paljon sääntelyn kiristämistoimia, jotka kaikki nostavat asuntolainojen kustannuksia
- Asuntolainat Suomessa Euroopan halvimmat. Lisäksi suomalaiset "urheilevat" lyhyillä euriboreilla (1kk tai 3kk) mitä ilmiötä ei ole muualla
- Korokojen edessä oleva väistämätön nousu lykkääntynyt. Inflaatio noussut jo 0%:sta 1%:iin
- Korokojen vaikutus markkinoihin on säilynyt maksimaalisen korkeana + 10 (Q1 +10)



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q2/2010

Asuntojen hintataso:

painoarvo 15%

- Asuntojen hinnat laskivat talouslaman myötä ensin maltillisesti, n. 5-10 % . Kovan kysynnän, halpojen korkojen ja tarjontaongelmien johdosta hintakorjaus ylöspäin oli nopea ja dramaattinen. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousu oli peräti 15,7% 2010 alkukuukausina. Talouslaman keskellä se on hurja nousu.
- Ainoa keino hillitä hintapaineita on tarjonnan voimakas lisääminen
- Uusien kovanrahan asuntojen aloituksia ollaankin nyt 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 pitää yllä epärealistisen kovaa hintojen nousua josta varmasti seuraisi ongelmia tulevaisuudessa
- Painotus pitäisi olla nyt liian vähäisen kovan rahan tuotannon kasvattamisessa, vuokra-asuntoja valmistuu loppuvuonna reilusti valtio suhdannetoimien (ARA välimalli rahoitus) avulla
- Markkinavaikutus - 2 (Q1 +/- 0)

Muut tekijät:

painoarvo 10 %

- Taloustaantumassa käänne jo tapahtunut. Myös Suomessa yritykset jo varovaisen optimistisiä kehityksestä, kuluttajien luottamus sen sijaan heikkeni euro-ongelmien myötä.
- Työttömyysaste korkea, lähes 10 %. Erityisesti nuorisotyöttömyyden luvut pahoja
- Omistusasuminen säilyttänyt suosionsa, ihmiset eivät ole siirtymässä vuokra-asujiksi.
- Erittäin vaikea talousympäristö toi Kreikan ja muiden velkaantuneiden maiden myötä pahoja takapakkeja markkinoille. Euron vakavat ongelmat vaikuttavat myös asunto-markkinoille. Luottamus tulevaisuuteen horjuu. Silloin asunnon hankintaa helposti lykätään.
- Luottolaman uhka väijyy huonoimpana skenaariona finanssimarkkinoiden yllä.
- Edessä oleva matokuuri verojen nostamisesta, julkisten menojen leikkauksista ja matalasta ansiokehityksestä olisi syytä jo huomioida oman talouden tulevaisuuslaskelmissa
- Kuluttajat eivät huomioi riittävästi tulevaa korkojen nousua. Verotusratkaisut (=nousu) asumisen osalta ovat vielä täysin auki.
- Siis vielä nyt kaikki hyvin. So far so good, mutta nyt selvästi heikompi tilanne kuin viime katsauksessa. Riskit ovat markkinoilla lisääntyneet
- Markkinavaikutus -4 (Q1 -2)



Talouselämän Pomo & Väisänen näkemys markkinoista (TE 20 /28.5.2010). Ei huono.

**Pomo &
Väisänen**

28.5.
2010





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q2/2010

Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %). Miinus tuhat pistettä (-100 %) kuvaisi taas markkinoiden täydellistä lamaantumista (vrt. 90-luvun lama). Nykyinen markkina-analyysi johtaa + 440 pisteeseen (+ 44 %) eli markkinoiden pahin huuma on nyt hellittämässä

- Halpa korkotaso, taaksepäin katsoen 7 lihavaa vuotta ja hyvä reaaliensiokehitys ovat alkuvuonna villiinnittäneet ostajia. Vasta nyt Kreikan ja siitä seuranneiden euroon kohdistuvien ongelmien tultua esiin ovat kuluttajat heränneet tulevaisuuden huonoihin näkyymiin. Kuluttajabarometri notkahti.
- Heikko uustuotannon tarjonta lisää ongelmia
- Ainoa keino markkinoiden tasaantumiseen on saada nopeasti käyntiin pääkaupunkiseudulla uusien kovan rahan asuntojen rakentaminen. Valtion tuella (ARA:n välimallirahoitus) on taantumien aikana käynnistetty hyvin merkittävästi uusien vuokratulojen rakentamista. Ne valmistuvat markkinoille loppuvuodesta ja helpottavat vuokra-asuntojen tarjontatilannetta
- Rahoituksen marginaalien lasku on pysähtynyt. Markkinaepävarmuus ja luottolaman uhka voivat kääntää marginaalit uudestaan nousuun. Suomessa asuntolainat ovat Euroopan halvimpia. Missään muualla kuin Suomessa eivät asiakkaat urheile taloudellaan sitomalla asuntolainojaan 1 kk:n tai 3 kk:n euriboreihin, jotka vielä poikkeuksellisen alhaisella tasolla.
- Korkeiden nousu on lykkäätynyt euro-ongelmien takia
- 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
- Finanssivalvonta ja Suomen Pankki ovat patistaneet niin pankkeja kuin asiakkaita tarkempaan harkintaan riskinotossa asuntomarkkinoilla. Aiheesta.





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 Q2/2010

- 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
- Pienentää myös asiakkaalle asunnon hankintaan liittyvää **hintariskiä**





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q2/2010

Hypon korkosuositukset lainanottajille:

- Korot ovat nyt historiallisen alhaisella tasolla = korkopohja on 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 markkinaepävarmuuksien takia oletettua pidempään hyvin alhaalla, mutta taloustaantumalla hellittäessä korkotaso kääntyy nousuun. Tästä näkyy jo merkkiä inflaation nousu, nollainflaatiosta on noustu n. 1 %:n inflaatiotasolle. Inflaation nousua seuraa viiveellä korkojen nousu ellei talousongelmat sitten tuo muita ongelmia, kuten luottolamaa.
- 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 Q2/2010

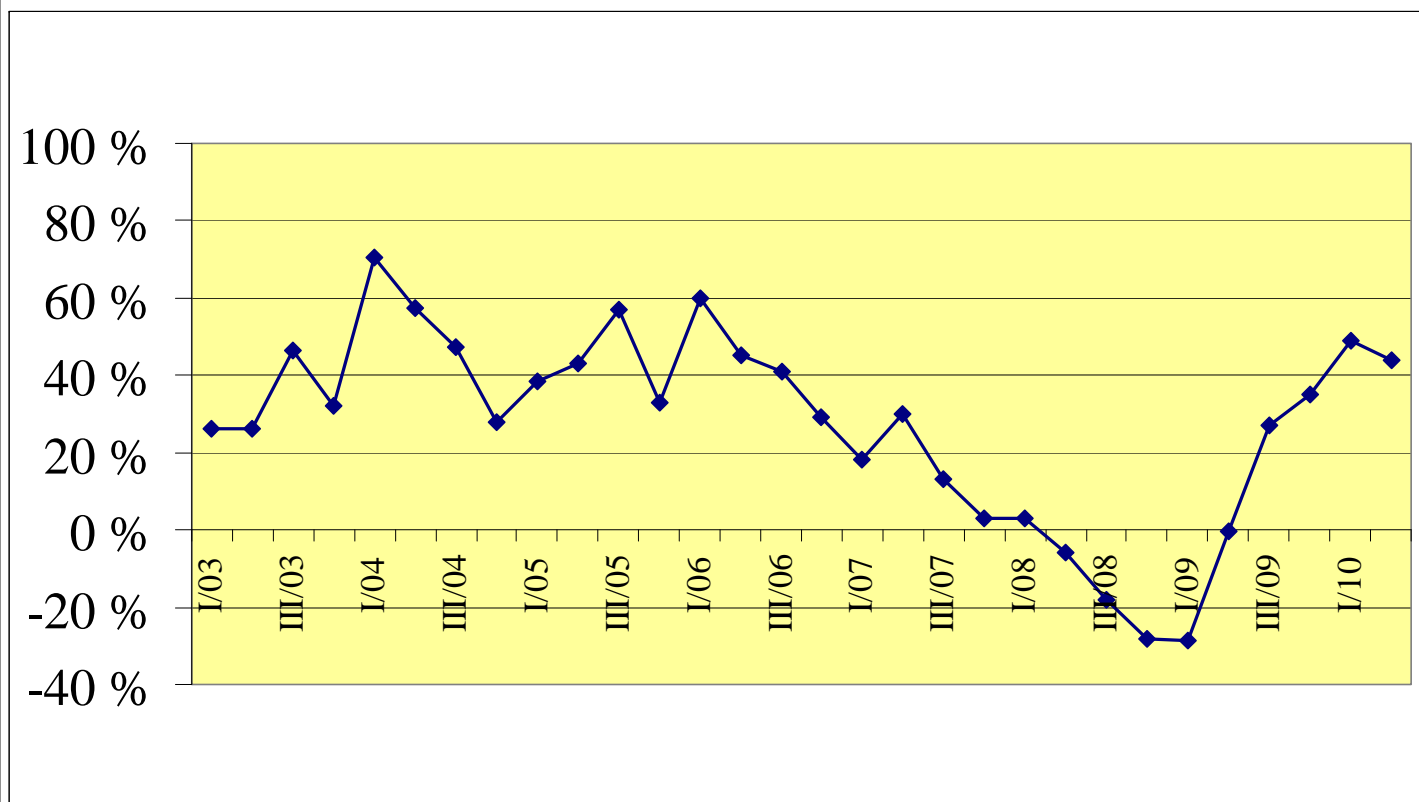
Hypon tilanneanalyysin ominaisuuksista:

- 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 Q2/2010





Suomalaiset panostavat oman kodin hankintaan...





Omistusasumisen tukeminen on oikeaa asuntopolitiikkaa

Lehdistötiedote, julkaisupäivä 26.5.2010

Kiinteistöliiton Hiltunen Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen
100-vuotisjuhlassa

Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Harri Hiltunen torjuu
ajatuksen luopua asuntolainan korkojen
verovähennysoikeudesta. Asiaa pohditaan
valtiovarainministeriön verotyöryhmässä osana suurta
verouudistusta.

Ks. Linkki [Kiinteistöliiton lehdistötiedote](#)





Lisätietoja Hypon kotisivuilta

www.hypo.fi

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

**Hypo – Parempaan asumiseen.
Turvallisesti**

HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys