



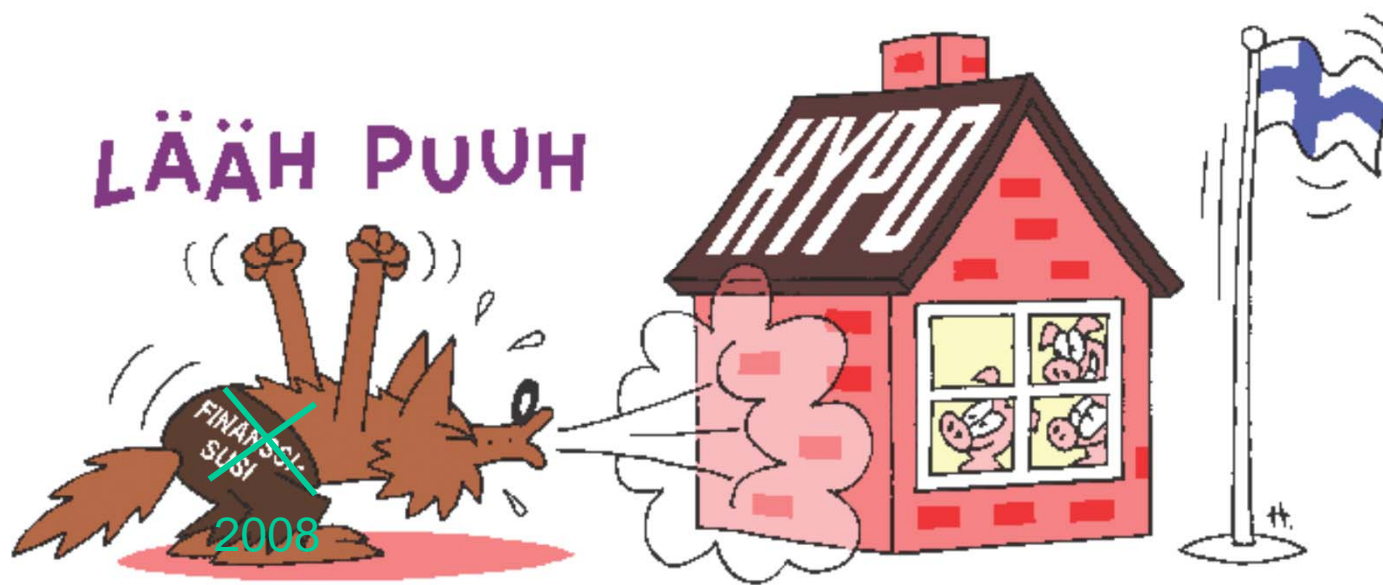
HYPON ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNEANALYYSI Q4/2011

ASUNTOMARKKINAT
KASVUKESKUKSISSA 10-12 / 2011

HYPON



Suomen Hypoteekkiyhdistys



Valtiovelka Susi 2011

HYPO

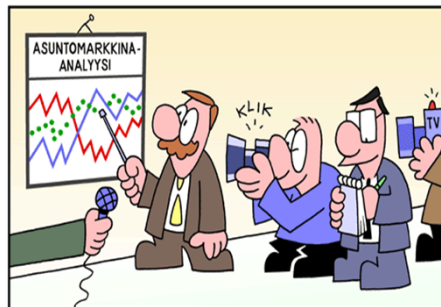


Suomen Hypoteekkiyhdistys

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 39. 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 Q4/2011

Kysyntä / tarjonta:

painoarvo 40 %, tilanne - 2 (Q3 + - 0)

- Euroopan valtiovelkakriisi on syksyn ajan koko ajan pahentunut. Kreikasta tartunta on levinnyt jo isoihin maihin, Italiaan, Espanjaan. Luottolama ei enää ole pelkästään uhkakuva, sen ensiaskeleet ovat jo näkyvissä
- Kuluttajien luottamus Suomen talouteen ja työttömyyskehitykseen ovat synkät, myös usko oman talouden kehitykseen on heikko.
- Kun usko tulevaan on alamaissa, kysyntä asuntomarkkinoilla painuu myös alaspäin asumistarpeista huolimatta
- Uudisrakentaminen on vielä vilkasta mutta kevään aikana, kohteiden valmistuessa tilanne heikkenee
- Rakennuttajien jo jonkin aikaa jarrulla ollutta jalkaa on nyt alettu painamaan, mikä tietää uustuotantovolyymien tippumista. Sääli sinänsä, koska uusasuntotuotannon tarve ei ole pk-seudulla vähentynyt mihinkään
- Ostajan neuvotteluasema markkinoilla vahvistuu

Korkotasotaso:

painoarvo 35 %

- Korot ovat hyvin alhaisia ja edelleenkin laskussa. Vuoden euribor on nyt n. 2 %. Keskuspankkikorkoa laskettiin jo eurokriisin syventymisen takia 0,25 % ja lisää koronlaskuja on odotettavissa. Ensi vuonna keskuspankkikorko voi mennä jopa historiallisen alas, alle 1 % kun taso nyt on 1,25 %
- Inflaatio on edelleen varsin korkea, 3,5 % eli reaalikorko on reilusti pakkasella. Keskipitkät (2-5 v) korot ovat koronlaskuodotuksien myötä jo "väärinpäin" eli alhaisemmat kuin vuoden korko
- Pankkien jälleensahoitus finanssimarkkinoilla on kriisin myötä tullut aika ajoin mahdottomaksi ja joka tapauksessa kallistunut merkittävästi. Se heikentää luotonantoa ja nostaa marginaaleja eli markkinakorkotasotaso laskee mutta samalla marginaalit nousevat
- Kotimaan finanssimarkkinoiden merkitys kasvaa ja nyt **pitäisikin huomata kotimaisten finanssimarkkinoiden kehittämisen tärkeys**
- Asuntolainanottajalle ja asuntolainavelalliselle korkotasotaso pysyy nyt hyvin edullisena. Vaikutus markkinoihin + 9 (Q3 +8).





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2011

Asuntojen hintataso:

painoarvo 15%

- Asuntojen hintojen lakipiste nähtiin viime kesäkuussa, kuten ennakoimme jo Q2 /2011 analyysissä. Sen jälkeen hinnat ovat hienoisesti laskeneet vaikka vuositasolla vielä ollaankin plussalla, reaali hinnat ovat jo miinuksella (pk-seutu, + 2,9%/ infl + 3,5 %)
- Rakennuskustannukset ovat pitkään nousseet reippaasti, eniten kuitenkin kallistuivat kiinteistöjen hoitokustannukset, n. 10 % eli asuminen kallistuu kovaa vauhtia
- Pääkaupunkiseudulla asuntojen hintataso on saavuttanut ostajien ostovoimaan nähden katon. Kuluttajien ostovoima on heikentynyt 0,8 % 2011 (veronmaksajat)
- Vuoden 2008 kriisissä hinnat laskivat kohteesta ja paikasta riippuen 5-10 %. Samanlainen kehitys on nyt täysin mahdollista, toisaalta tällainen hintamuutos on niin pieni, ettei sillä ole kovinkaan suurta vaikutusta asuntomarkkinoihin
- Tarve hinnaltaan kohtuullisista perheasunnoista ja pienistä asunnoista kasvaa
- Vanhojen asuntojen korjausvelka näkyy isännöitsijätodistuksissa 5 v:n korjaussuunnitelmissa ja alkaa nyt vaikuttamaan hintoihin
- Asuntohinnat edelleen varsin korkeita, markkinavaikutus - 5 (Q3 -5).

Muut tekijät:

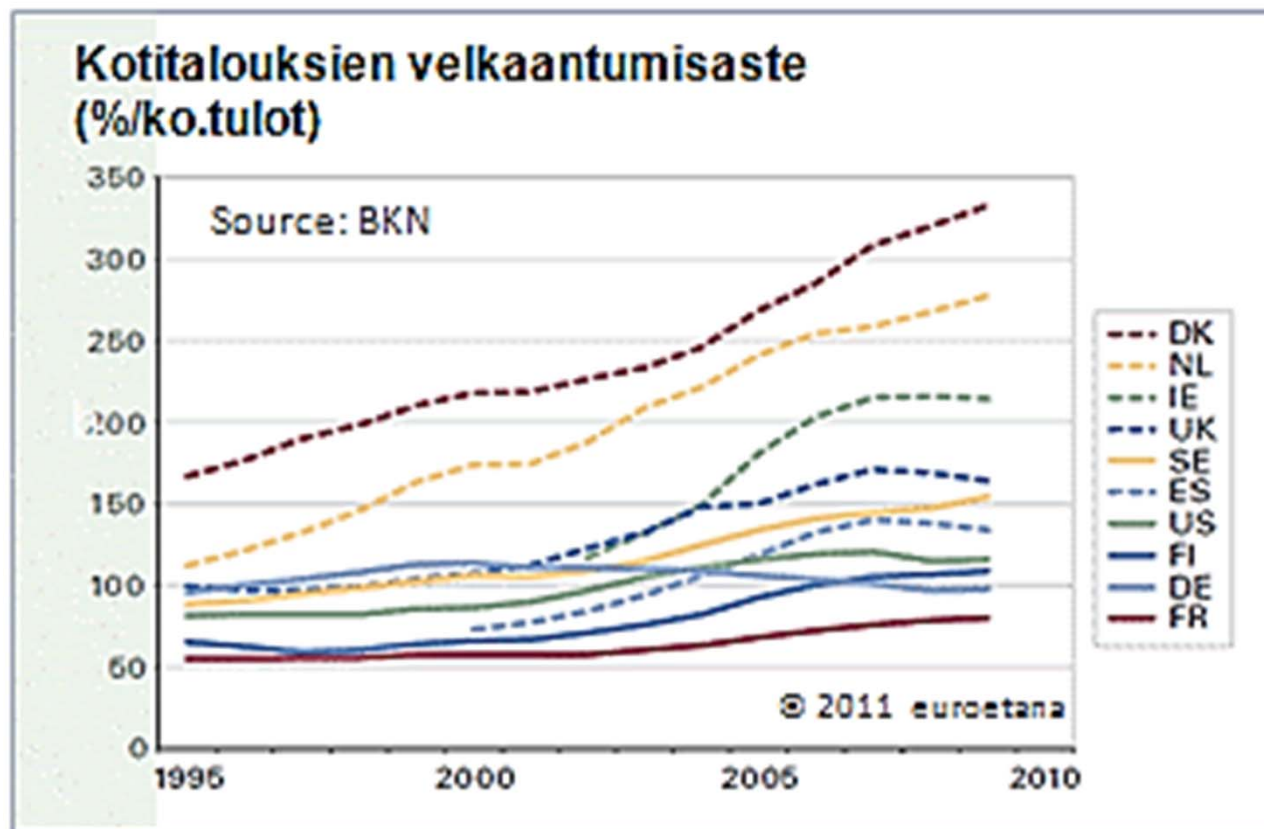
painoarvo 10 %

- Eurokriisi varjostaa muuten kohtuullisen hyvin toimineita asuntomarkkinoitamme
- Valtiovelkakriisin pitkittyminen kääntänyt talousnäkymät jyrkästi laskuun
- Kuluttajat menettäneen uskonsa hyvään talouskehitykseen. Jos kuluttaja ei usko talouden kohenemiseen, ei silloin myöskään uskalleta vaihtaa asuntoa. Hankkeita lykätään
- Kahden asunnon loukun vaara noussut jyrkästi
- Ensin vanhan myynti, sitten vasta uuden osto ja silloinkin ensin rahoitus pankin kanssa kuntoon
- Asuminen kallistuu koko ajan
- Näkymiä ei myöskään paranna ensi vuonna alkava asuntolainojen korkovähennyksen leikkaaminen
- Edelleenkin pääkaupunkiseudulla kova tarve uustuotannon volyymien lisäämiseen. Nyt valitettavasti kehitys menee toiseen suuntaan
- Asumisen ja liikenteen metropolistrategialle kova tarve. Odotukset nyt hallituksen kuntauudistuksessa.
- Lista ei oikein kertynyt positiivisia ” muita tekijöitä”, siksi markkinavaikutus - 8 (Q3 -6).





Suomessa asuntomarkkinoilla on vielä varsin hyvä tilanne. Nyt alhaisen korkotason aikana asuntolainoja otetaan 20-25 vuoden takaisinmaksuajoilla ja maksuohjelmissa myös pysytään. Ruotsissa ja Tanskassa velkaantuminen on aivan eri luokkaa, koska lainoja ei juurikaan lyhennetä. Velkaantumisasteet silloin kasvavat.





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2011

Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %). Miinus tuhat pistettä (-100 %) kuvaisi taas markkinoiden täydellistä lamaantumista (vrt. 90-luvun lama). Nykyinen markkina-analyysi johtaa + 80 pisteeseen (+ 8,0 %) eli asuntomarkkina on syksyä kohti heikentynyt selvästi vaikka kaupankäynti sujuu edelleenkin kohtuullisesti

- Korot kääntyneet uudestaan laskuun, toisaalta lainamarginaalit ovat vastaavasti nousussa
- **Talousnäkymien uhkapilvien takia nyt korostuu oman hankkeen realistisuus ja oikea toimintatapa**
- **Kahden asunnon loukkuun ei pidä nyt ajautua. Ensin vanhan asunnon myynti, sitten pankista uuden asunnon rahoittamiseen sitova luottopäätös ja vasta sitten sitovaan ostositoumukseen nimi**
- Suomessa moneen muuhun maahan nähden asuntomarkkinariskit selvästi paremmin hallinnassa. Ja kuluttajat voivat edelleenkin iloita Euroopan halvimmista asuntolainoista vaikka marginaalitasotkin ovat nousussa



Neuvo 1: Varo kahden asunnon loukkua Neuvo 2: Varmista rahoitus ennen kuin sitoudut uuden ostoon





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2011

Johtopäätökset / suositukset asunnon ostajalle:

- Pääkaupunkiseudun asuntojen hinnat ovat korkeita. Näkymissä ei ole nousuvaraa. Ostajien maksukyky heikentyi 2011 (- 0,8%) ja ensi vuodeksikin ennustetaan ostovoimaan vain 0,6 %:n kasvua (veronmaksajat)
- Ostajat ovat nyt paremmin hintatietoisia. Asunnot eivät ole loppumassa. Jos halutusta asunnosta ei päästä hintasopuun, löytyy varmasti ajan kanssa toinen vaihtoehto. Kalleista asunnoista Helsingin seudulla ei ole minkäänlaista pulaa
- 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. Stressitesti 6 %:n korkotasolla

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. Jos saat talletuksestasi huippukoron, eihän se ylihinta vaan ole piilotettuna korkeaan rahastopalkkioon??
- Ilmaisia lounaita ei ole, saamansa bonukset asiakas aina ensin itse maksaa.





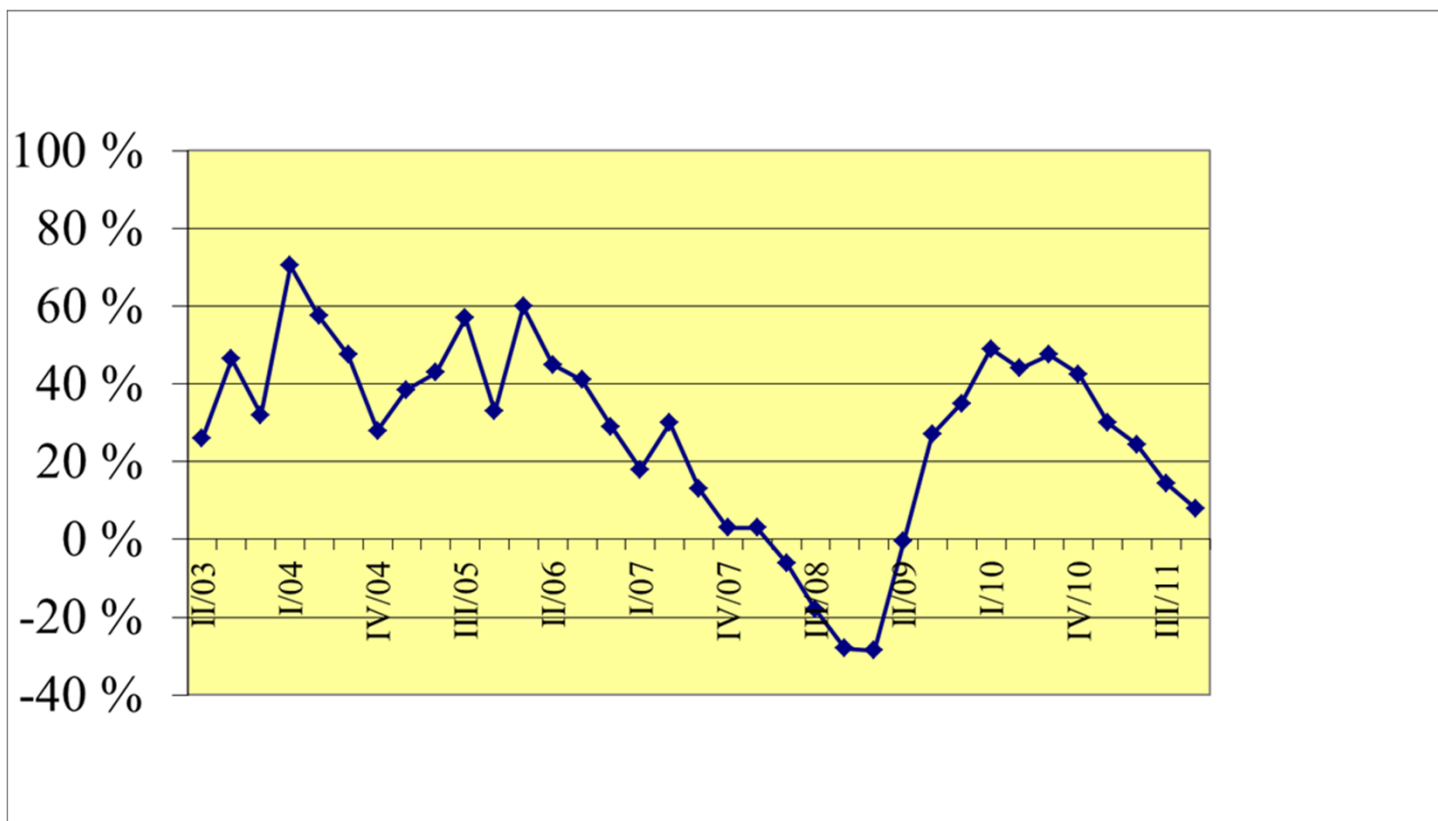
Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2011

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 Q4/2011



Suomalaiset panostavat oman kodin hankintaan...Joka pitkällä aikavälillä
järkevää (ks. Pellervon taloustutkimus/Kiinteistöliitto 5.9.2011)



Kun ”jälkikäteisäästä” itselleen asuntolainalla omaisuutta, oman asunnon, voi sitä myös hyödyntää eläkepäivinä





Lisätietoja Hypon kotisivuilta

www.hypo.fi

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

Hypo - Parempaan asumiseen. Turvallisesti



HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys