



Asuntomarkkinat

Missä nyt mennään?

Kansallisen Matinpäivän Toimikunnan asunoseminaari
24.2.2009 Hypossa

Toimitusjohtaja Matti Inha
Suomen Hypoteekkiyhdistys & Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Hypo – Parempaan Asumiseen.
Turvallisesti

HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys



Myös Suomen asuntomarkkinat finanssikriisin kourissa

- Finanssikriisihän alkoi jo 8/2007 USA:n asuntomarkkina-kriisinä
- Pitkään uskottiin, ettei suoria vaikutuksia Suomen asuntomarkkinoille
- Laajennuttuaan globaaliksi finanssikriisiksi, iski se täydellä voimallaan myös Suomeen, syksyllä 2008
- Suomen asuntomarkkinat pysähtyivät kuin betoniseinään lokakuussa 2008
- Asuntokauppojen volyyymi laski pääkaupunkiseudulla hetkessä n. 50 %, nimellishinnat kääntyivät laskuun, uudisrakentaminen pysähtyi kokonaan
- Kriisi levisi kaikkialle reaalityalouteen, erityisesti vientiteollisuus koki ennennäkemättömän nopean syöksyn





Asuntomarkkinasyöksy, tuontitavaraa vai tehtiinkö meilläkin virheitä?

- Suomessa ei asuntomarkkinoiden ylikuumentuminen, hintojen nousuvauhti ym. ”asuntomarkkinakupla” ollut lähelläkään niin suuri kuin mm. USA:ssa, Irlannissa, Espanjassa, Tanskassa , Virossa, Venäjällä ym.
- Siksi myös pitkään uskottiin, etteivät vaikutukset tule olemaan Suomessa dramaattisia. Uskottiin ”soft landing” kehitykseen.
- Väärin luultiin.
- Toki jokainen tiesi, että asuntomarkkinoilla takana oli 10 vuoden aikamoinen nousuputki eli pitkään jatkunut hyvä aika. Asuntojen hintojen nousuvauhti oli reipasta, lähelle 10 %:a /per vuosi kun inflaatio oli 2 % ja rakennuskustannuksetkin nousivat ”vain 3-5 %/v. Ja kauppahan kävi. Usein ehkä liiankin hyvin. Ihmiset toteuttivat asumisunelmiaan, pankit kasvattivat asuntolainavolyymiaan ja kaikilla tuntui menevän hyvin.





Mikä Suomessa meni pieleen, vai menikö?

- Maailman turbulensseille emme voi mitään. Mutta kyllä Suomessakin asuntomarkkinoilla on peiliin katsomista:
- Asuntorakentamisen kustannukset, **hintakehitys**: kaikki asunnon hintaan vaikuttavat tekijät karkasivat käsistä. Alkaen kestävämmälle tasolle karanneista tonttien hinnoista, aliurakka-hinnoista, rakennustarvikehinnoista koviin rakennuttajien katteisiin Asuntojen hinnat saavuttivat tason, johon ostajilla ei enää ollut varaa
- Tätä on paljon puolustettu sillä, että saatiin aikaisempaa paljon korkeatasoisempia ja paremmin varustettuja asuntoja. Niinpä. Ihan uskottava ei tämä selitys kuitenkaan ole. On ne autotkin vuosi vuodelta parantuneet, mutta eivät niiden hinnat ole hilautuneet ulottumattomiin. Autoteollisuuden kriisissä on ihan muusta kyse.





Uudisasuntotuotanto, minkälaisia asuntoja?

- Vaikuttaa siltä, että rakennuttajilta unohtui rakentamisen huumassa ostajasegmentointi. Kelle ja minkälaisille ihmisille asuntoja oikein tehtiin??
- Kaikista oli mukava tehdä hienoja ja kalliita asuntoja. Tuotettiin Mersuja kun Nissanit ja Toyotat olisivat menneet kaupaksi
- Bussinkuljettaja & kaupan myyjä segmentti unohdettiin täysin
- Tänäpään rakennuttajilla on n.3000 uutta valmistunutta asuntoa myymättä. Määrän uskotaan nousevan 4000:een. Saa todella etsiä, jos löytää pääkaupunkiseudulta uusista myytävistä asunnoista velattomalta hinnaltaan esim alle 250.000 € maksavan asunnon. Hintahaarukka on mieluummin 300.000 € ja siitä reippaasti ylöspäin
- Perintörikas tai todella hyvän asumisuran omaava asunnon vaihtaja pystyy tämänhintoisen asunnon hankkimaan
- Ja rikkailla on jo hyvä asunto.



Kestävä kehitys, energiatehokkuus ym. Miten nämä on hoidettu??

- Autoteollisuus on osannut segmentoinnin. Autoja on tehty mitä erilaisimpien ihmisten tarpeisiin. Nyt ala on kuitenkin kriisissä. Erityisesti energiatehokkuusosaamisen puute upottaa USA:n tuotantoa.
- Samat kysymykset nousevat esiin asumisessa ja asunnoissa
- Toki meillä tehdään koeluonteisesti nyt jopa kerrostaloa ilman lämmitysjärjestelmää. Hiukan epäilyttää tässä ilmastossa. Mutta saapi nähdä.
- Mutta yksinkertaiset perusasiat eivät ole edes kunnossa: Esimerkkejä: vuosikymmeniä on puhuttu, että kylmän ja lämpimän veden säästöä kertyisi merkittävästi, jos asunnoissa olisi huoneistokohtaiset vesimittarit. Niinpä. Ongelmallista niiden asentaminen on vanhoihin asuntoihin. Usein liian kallista.
- Mutta kun niitä ei asenneta edes uusiin kerrostaloasuntoihin. En tiedä pääkaupunkiseudulla yhtään uutta kerrostaloasuntoa, johon olisi asennettu huoneistokohtaiset vesimittarit.



Energiapiheydelle olisi kysyntää, mutta...

- Lämmityksestä esimerkki. Jos kerrostalohuoneistossa olisi huoneistokohtainen energiamittaus, säästöt olivat merkittäviä.
- Ihmiset varmasti säästäisivät ”turhasta” lämmittämisestä
- Insinööri sanoo tähän, että liian kallista ja vaikeaa toteuttaa!
- Onkohan?
- Saksassa on kaikissa huoneistoissa, siis myös kerrostaloissa, hyvin yksinkertainen, patterikohtainen energiamittaus.
- ”Kalorit” luetaan mittarista kerran vuodessa manuaalisesti ja vähän lämmittänyt maksaa vähemmän kuin paljon lämmittänyt.
- Hyvin yksinkertaista

Tuskin näillä on ollut kuitenkaan negatiivista vaikutusta asuntomarkkinoittemme nykytilaan, mutta silti voi kysyä, olisiko enemmän ollut tältäkin osin tehtävissä. Kysyntää näille asioille ainakin on.





Rahoitus? Liianko löysää ja siksi nyt ollaan ongelmissa?

- Näinkin usein kuulee väitettävän
- Siinä mielessä myös totta, että ilman hyviä ja edullisia asuntolainoja ei tällaista kehitystä olisi tapahtunut
- Silti väittäisin, pankinjohtajana tietystikin, että rahoitus ei ole se ongelman ydin
- Viime lamasta oppineena rahoitusta hoidettiin mielestäni varsin vastuullisesti. Asiakkaan takaisinmaksukyky = tulot, oli ratkaiseva lainan myöntämiselle. Ei vakuus, joka sekin toki tarvitaan.
- Se että nyt Suomeen on iskenyt maailmanlaajuinen finanssikriisi, työttömyys ym aiheuttaa toki monelle työttömäksi jäävälle ongelmia
- Uskoisin että alhaisen korkotason myötä silti ongelmista pääosin selvitään.
- Mutta aina on myös niitä, jotka elävät yli varojensa jo hyvinäkin aikoina. Kun huonot ajat tulevat, ongelmat tulevat myös nopeammin esiin.



Helsinki ja se kuuluisa 75 m²

- Uusien kovanrahan asuntojen rakentaminen on käytännössä täysin pysähtynyt. Vain vuokrataloja saadaan nyt liikkeelle
- Helsingissä on huutava pula pienistä asunnoista, yksiöistä ja kaksioista, siis alle 75 m². Siksi myöskään niiden hinnat eivät ole juuri laskeneet ja vuokrat ovat huimassa nousussa
- Silti edelleen Helsingin kaavoittajalla on poliittisen päätöksenteon johdosta voimassa uusien rakennettavien talojen keskipinta-ala minimi, siis vähintään 75 m². Näin on ollut vuosikausia.
- Sellaisia asuntoja joista on kysyntää ei saa rakentaa
- Jos uudisrakennukseen tekee vaikka yhden 50 m²:n kaksion, on keskipinta-alaan päästäkseen rakennettava siis samalla yksi 100 m²:n asunto. Ja se jää taas myymättä talon valmistuttua, kaksio kyllä menee kaupaksi
- Että tällaista asuntopolitiikkaa...





Koska näemme helpotusta??

- **JOS MATIN PÄIVÄN TIENOILLA
TUPPAA YT:TÄ, EI
LOPPUVUODESTA VOI KAKSISTA
ODOTTA**

Vanha suomalainen sanalasku, viime laman ajoilta

Mutta toivottavasti parempaa näkyy jo seuraavana vuonna....





Optimismia tarvitaan

- Asumisen tarve ei ole hävinnyt minnekään
- Kyllä se myymätön asuntokantakin sulaa
- Uudisrakentamista tarvitaan ja hankkeita pitäisi saada jo tänä vuonna liikkeelle. Siis myös uusia kovanrahan asuntoja, ei pelkästään vuokrataloja
- Vanhoista virheistä oppineena
- Asiakastarpeita ja asiakkaiden kysyntää enemmän huomioiden
- Asumisunelmia toteuttaen
- Hyvään laatuun pyrkien

Nyt vielä keväällä hyvä uutinen on se, että talouden huononemisen huonontuminen on loppunut. Syksyllä alkaa näkyä jo ensimmäisiä hyviä, joskin pieniä talouden hyviä uutisia

”Nyt ei pidä hötkyillä = (Eesti: Älä hylemõi)





Finanssikriisi Hyposta nähtynä

**Turvallisia talletuksia
kaikkien pankkien asiakkaille**



 **HYPO**

Suomen Hypoteekkiyhdistys
Suomen AsuntoHypoPankki Oy

HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys



Lisätietoja Hypon kotisivuilta

www.hypo.fi

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

Hypo – Parempaan Asumiseen. Turvallisesti

HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys