



# HYPON ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNEANALYYSI Q4/2007

ASUNTOMARKKINAT  
KASVUKESKUKSISSA 10-12 / 2007

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
- Kuva kertoo enemmänkuin tuhat sanaa.  
Tässä yhdellä kuvalla kerrottuna päivän asuntomarkkinatilanne Q4/2007





# 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 Q4/2007

## Kysyntä / tarjonta:

painoarvo 40 %

- tilanne asteikolla +10 / -10 on + 2 (Q3 + 4)
- USA:n rahoitusmarkkinakriisi syventynyt ja heijastukset vaikuttaneet jo laajasti kansainvälisille markkinoille
- Kuluttajien luottamus heikentynyt nopeasti
- Rakennuttajat ovat nopeasti jarruttaneet uusien asuinrakennuskohteiden aloituksia. Syyskuussa aloitukset peräti neljännes alas edellisvuodesta. Tarjonnan leikkaaminen on tulevien vuosien näkökulmasta huono uutinen pääkaupunkiseudulle, jossa kuitenkin perusasetelma on liian pieni uusasantotuotanto tarpeeseen ja normaalitilanteen kysyntään nähden
- Uusien ja valmiiden myymättömien asuntojen määrä noussut yli tuhanteen. Rakentamisen erittäin hyvän kannattavuuden johdosta määrä ei kuitenkaan vielä ole huolestuttava

## Korkotasoo:

painoarvo 35 %

- USA:n korkotasoa laskettu nopeasti finanssikriisin helpottamiseksi. Lykännyt Euroopassa vielä odotettua koronnousua. Samalla inflaatiohuolet kasvussa
- Pankkien jälleerahoitus maailmalla kallistunut ja vaikeutunut. Suomessa pankeilla hyvät jälleerahoituspuskurit.
- Euribor koroissa riskilisää
- Finanssikriisi luo ajan kanssa paineita marginaaleihin. Riskipreemiot nousussa
- Pitkien korkojen edullinen taso (= laskeva korkokäyrä) suosinut kiinteä-korkoisten lainojen kysyntää ja myös vanhoja asuntolainakorkoja on nousutilanteessa vaihdettu kiinteäkorkoisiksi
- Korkeopävarmuus finanssikriisin johdosta lisääntynyt,
- Korkojen vaikutus markkinoihin on + 1 (Q3 + 1)





## Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2007

### Asuntojen hintataso:

painoarvo 15%

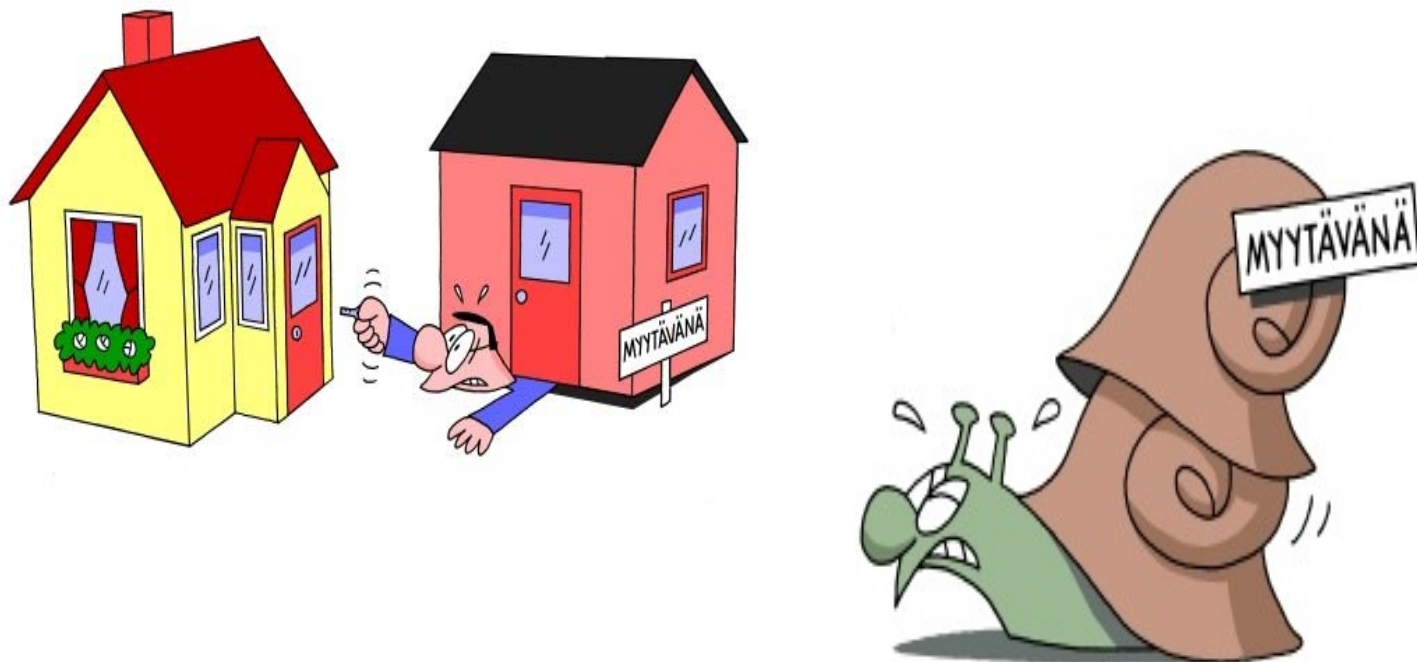
- Asuntojen hinnat korkeita. Hintojen nousuvauhti näyttää nyt kuitenkin pysähtyneen
- Syksyn myötä tilanne markkinoilla muuttunut nopeasti. Markkina hiljentynyt. Tilaa hintojen nousulle ei enää ole
- Tarjonnan supistaminen vaikuttaa vuoden - kahden päästä ostajan kannalta kielteisesti markkinoihin
- Nimellishintojen laskua USA:n, Espanjan, Irlannin, Tanskan ja Ruotsin tapaan ei meillä ole nähty. Toki hintojen laskukin mahdollista, todennäköisempää kuitenkin Suomessa Soft landing = ylihintapyynnöt leikkaantuvat ja lähiaikoina 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
- Markkinavaikutus -9 (Q3 – 9)

### Muut tekijät:

painoarvo 10 %

- USA:sta alkanut finanssikriisi vaikuttaa myös Suomessa. Epävarmuus kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla tullee leimaamaan koko ensi vuotta
- USA:n taantuma todennäköisyys jo varsin korkea
- Suomessa vielä hyvä talouskehitys mutta suhdannekäännö jo näköpiirissä
- Pörssiäpävarmuus heikentää kuluttajien tulevaisuuden uskoa ja vaikuttaa välillisesti myös asuntomarkkinoille
- On todennäköistä ja varmasti myös aihetta pankeissa kiinnittää entistäkin tarkemmin huomiota asuntomarkkinariskeihin. Aggressiivisimman asuntolainojen tarjonnan aika on ohi
- Hyvä työllisyyskehitys, nimellispalkkojen korotukset ja halu satsata parempaan asumiseen ovat edelleen vahva vastapaino negatiivisille uutisille
- Omistusasunnon suosio myös hyvin vahva, peräti 86 % suomalaisista tähtää oman asunnon hankintaan. Vain 10 % suosii vuokra-asuntoa.
- Vuokratasoissa korotuspaineita kasvukeskuksissa markkinavaikutus + 5 (Q3 + 7)

Q4; Nyt voisi olla viisasta välttää kahden asunnon loukkua





# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2007

## Yhteenveto:

- Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat näillä painoarvoilla 1000 pistettä (100 %). Nykyinen markkina-analyysi johtaa + 30 pisteeseen (3,0 %). Edellisen katsauksen jälkeen analyysin pisteet ovat selvästi laskeneet. Syyskuun alussa julkaistussa edellisessä katsauksessa analyysin pisteet olivat korkeammalla tasolla + 130 pisteessä eli (13,0 %)
- Suomessa asuntomarkkinat hiljentyneet loka-marraskuun aikana nopeasti
- Riskit markkinoilla ovat kasvaneet
- Hintojen nousu on pysähtynyt
- Nimellishinnat eivät kuitenkaan ole kääntyneet laskuun, kuten USA:ssa ja myös useissa maissa, mm. Espanja, Irlanti, Tanska ja Ruotsi
- Kansainvälinen finanssikriisi jatkuu ja vie vielä pitkän aikaa ennen kuin tilanne normalisoituu
- Pankkien ja muiden finanssialan yhtiöiden tilinpäätösten julkistaminen alkuvuonna on seuraava tärkeä ajankohta finanssimarkkinoiden näkymien kannalta
- Suomessa pankeilla hyvät jälleenrahoituspuskurit. Pankkien jälleenrahoituksen vaikeutuminen ja kallistuminen luo ajan kanssa 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 ylilyönnejä, esim. asiakkaiden realisoidessa sijoituksiaan riskien takia rahastoista, pankit tarjoavat ylisuuria korkoja talletuksista, jos samalla suostuu sijoittamaan puolet varoista pankin sijoitusrahastoon
- Kovin hyvä signaali markkinatunnelmasta ei myöskään ollut Saton pörssilistauksen epäonnistuminen
- Oman hankkeen realistisuus ja varovaisuus ovat nyt asuntomarkkina toimijalle valttia





# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2007

## Johtopäätökset / suositukset asunnon ostajalle:

- Asuntomarkkinat matalapaineessa. Riskit kasvaneet
- Asuntoa vaihdettaessa ensin vanhan myynti, sitten vasta uuden hankinta. Ellei se onnistu (esim. uudisrakennuskohde) kannattaa harkita asunnonvaihtoasuntoa
- Kansainvälisen finanssikriisi jatkuu
- Korkokehityksen ennustaminen on vaikeutunut ja korkoheilahtelut voivat silloin 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 verovähennystä
- Omaa asuntoa ostettaessa tärkeintä ei ole miettiä ajoitusta vaan aikaa. Kun asunnon tarvitsee, on suhdannetekijöiden liika miettiminen usein turhaa (=ajoitus). 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





## Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2007

- Asuntomarkkinoilla on käynnissä rakenteellinen siirtyminen vuokra- ja asumisoikeus-asunnoista 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 vuokrapyyntöt 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 Q4/2007

- 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 Q4/2007

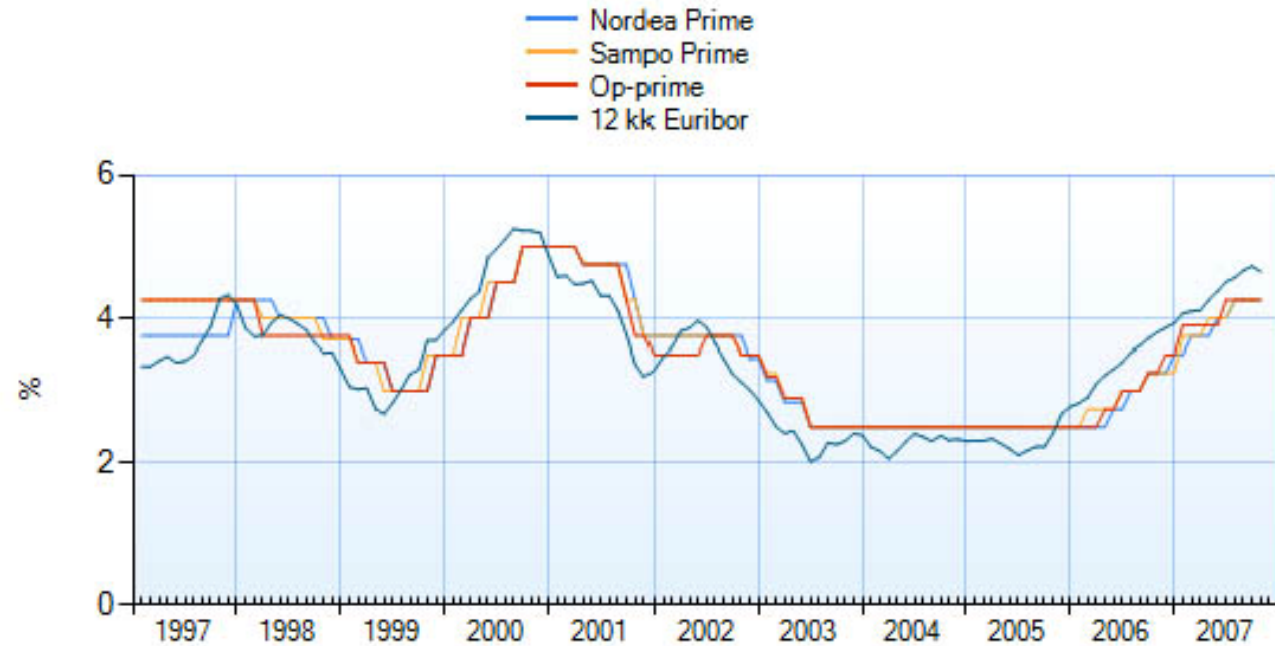
## Hypon korkosuositukset lainanottajille:

- Korot nousseet jo reippaasti. Korkeapävarmuus lisääntynyt
- Prime-sidonnaiset asuntolainat lisääneet 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 kääntäminen 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





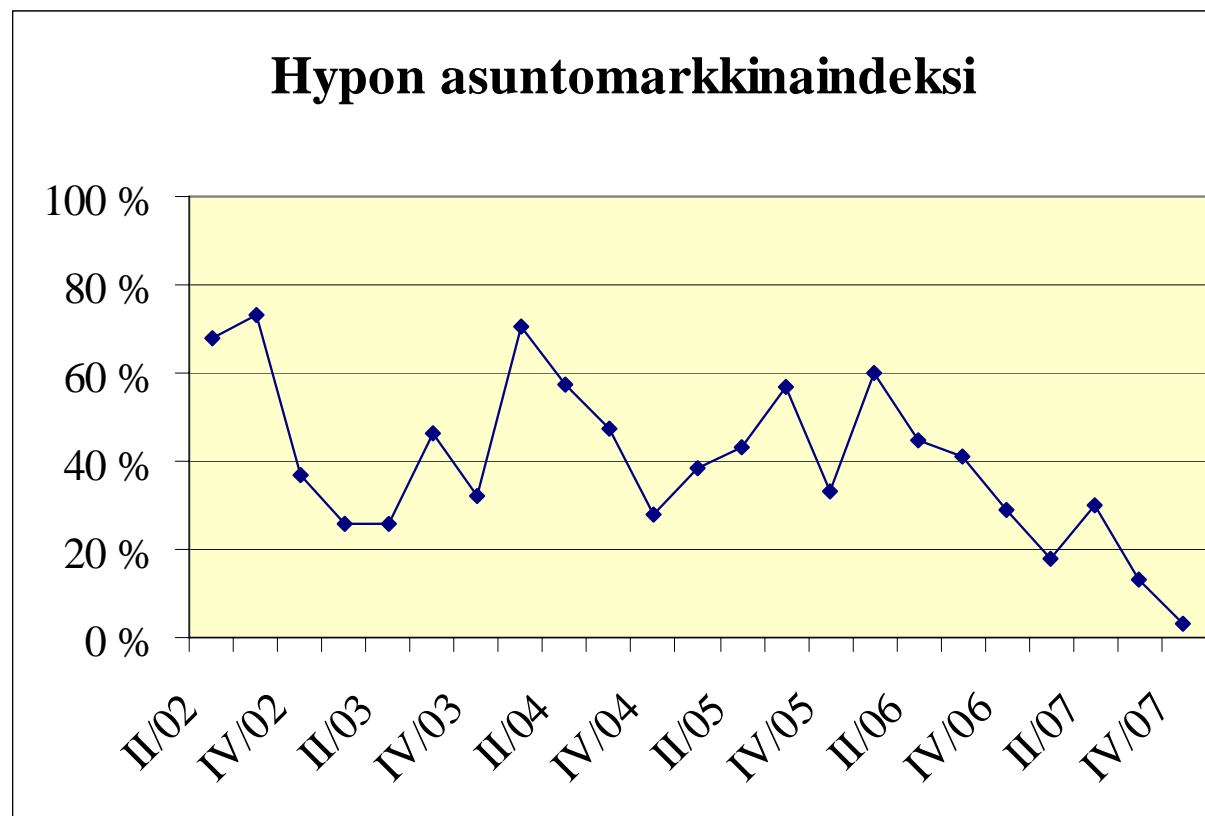
# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2007

## 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 Q4/2007





Mikä oli **Helibor**? **Helsinki Interbank Offered Rate**.

Mikä on **Euribor**? **Euro Interbank Offered Rate**.

Mikä voisi olla **Oilibor**? Markkinahintaan sidottu sähkön viitehinta, jota kovasti kaivattaisiin sähköyhtiöiden kuluttajasopimuksiin.

Mutta mikä on **Hypo**?

Hypo – Parempaan Asumiseen  
Turvallisesti



Hypo on ainoa rahoituslaitos, joka on erikoistunut asuntorahoitukseen.

Sijoitus omaan asuntoon on aina iso asia. Turvallinen kumppani on silloin tärkeä

Hypön asuntomarkkina-analyysi Q4/2007 on ilmestynyt.

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

Suomen Hypoteekkiyhdistys & Suomen AsuntoHypoPankki Oy





Lisätietoja Hypon kotisivuilta

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

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

**HYPO**



Suomen Hypoteekkiyhdistys