



HYPON ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNEANALYYSI Q3/2007

ASUNTOMARKKINAT
KASVUKESKUKSISSA 7-9 / 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
- Alhaalla kahdella kuvalla kerrottuna päivän asuntomarkkinatilanne Q3/2007





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 Q3/2007

Kysyntä / tarjonta:

painoarvo 40 %

- tilanne asteikolla +10 / -10 on +4 (Q2 + 6)
- Talouden noususuhdanne jatkuu, vaikka USA:sta alkanut rahoitusmarkkinakriisi varjostaa jo luottamusta talousnäkyymiin
- Kuluttajien luottamus omaan talouteen on yhä lähes ennätystasolla. Myös asunnonostoaiheet vielä elokuussa korkealla, 9 % aikoo vuoden sisällä ostaa asunnon
- Pääkaupunkiseudulla krooninen / rakenteellinen ylikysyntätilanne, kun edes nousseet korot eivät ole kyenneet tasapainottamaan tilannetta
- Finanssimarkkinoiden epävarmuus parhaimmillaan tuo Suomen asuntomarkkinoille **Soft Landing** eli kaivattua tasaantumista

Korkotasot:

painoarvo 35 %

- Uusien asuntolainojen korko noussut jo yli 5 %:n
- Pitkien korkojen edullinen taso (= nyt jo hiukan laskeva korkokäyrä) kompensoinut tilannetta. Kiinteäkorkoisten lainojen suosio kasvanut ja myös vanhoja (nousevia) asuntolainakorkoja on nousutilanteessa vaihdettu kiinteäkorkoisiksi
- Pankeissa varsin kalliiksi hinnoitellut korkokattotuotteet käyneet myös hyvin kaupaksi
- Korkeapävarmuus finanssikriisin johdosta lisääntynyt, lyhyet korot nousseet nopeasti (3 kk Euribor = 4,72%, 12 kk= 4,74%)
- Korkojen vaikutus markkinoihin on + 1(Q2 + 3)



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2007

Asuntojen hintataso:

painoarvo 15%

- Asuntojen hinnat korkeita ja hintojen nousuvauhti laskenut vain aavistuksen
- Kesän jälkeen tunnelma markkinoilla kääntynyt kuitenkin nopeasti varovaisemmaksi finanssikriisin seurauksena
- Rakennuttajat miettivät nyt aikaisempaa tarkemmin uusien kohteiden aloituskynnystä ja aloituksia lykätään
- Nimellishintojen lasku USA:n ja Tanskan tapaan ei kuitenkaan Suomessa näytä todennäköiseltä. Syynä rakenteellinen ylikysyntätilanne kasvukeskuksissa
- markkinavaikutus - 9 (Q2 -9)

Muut tekijät:

painoarvo 10 %

- USA:sta alkanut finanssikriisi vaikuttaa välillisesti myös Suomessa. Epävarmuus kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla tulee leimaamaan vähintäänkin koko loppuvuotta, todennäköisesti pidempäänkin
- Silti Suomessa hyvä talouskehitys näyttää jatkuvan, työllisyys on parantunut ja osittain jopa työvoimapula pitää yllä vahvaa tulevaisuuden uskoa
- On todennäköistä ja varmasti myös aihetta myös pankeissa kiinnittää entistäkin tarkemmin huomiota asuntomarkkina-riskeihin. Aggressiivisimman asuntolainojen tarjonnan aika on ohi. Toki jatkossakin finanssikonsernit houkuttelevat edullisella asuntolainalla asiakkaita kokonaisasiakkuuksiin
- Omistusasunnon suosio voimakkaassa kasvussa, peräti 86 % suomalaisista tähtää oman asunnon hankintaan. Vain 10 % suosii vuokra-asuntoa
- markkinavaikutus + 7 (Q2 + 9)





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2007

Yhteenveto:

- Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat näillä painoarvoilla 1000 pistettä (100 %). Nykyinen markkina-analyysi johtaa + 130 pisteeseen (13,0 %). Edellisen katsauksen jälkeen analyysin pisteet ovat selvästi laskeneet. Kesäkuun alussa julkaistussa edellisessä katsauksessa analyysin pisteet olivat korkeammalla tasolla + 300 pisteessä eli (30,0 %)
- Yllättävän vahvan kevään asuntomarkkinan jälkeen käänne kansainvälisten tapahtumien seurauksena on tapahtumassa myös Suomessa
- USA:ssa vuosia jatkuneen asuntomarkkinoiden voimakkaan ylikuumentumisen taittumista odotettiin asiantuntijalausunnoissa jo varsin pitkään. Yleensä kuitenkin uskottiin markkinarauhoittumisen tapahtuvan pehmeästi (= Soft Landing). Näin ei kuitenkaan tapahtunut, korjaus on paljon odotettua voimakkaampi ja raju
- Suomessa tilanne on kuitenkin hyvin erilainen. Suomi on muihin maihin verrattuna kaupungistumassa varsin myöhään, kasvukeskuksissa on rakenteellista asuntojen ylikysyntää. Ihmiset ovat vaurastuneet, työttömyys on vähentynyt, rahoitusmahdollisuudet oman kodin hankintaan ovat erinomaiset ym. Ja Suomessa on myös hyvin vähän spekulatiivista asuntosijoittamista, asunnot ostetaan yleensä omaksi kodiksi
- Vaikka Suomessakin asuntojen hintojen nousu on jatkunut pitkään, velkaantumistaso on noussut ja huoliakin kehityksestä voi nähdä, on meillä asuntomarkkinoiden tilanne lähes kaikilla mittareilla parempi kuin muissa länsimaissa. Pohjoismaisessa vertailussa Tanskan markkinoilla on selvästi eniten riskiä, sen jälkeen tulee Norja ja Ruotsi. Näihinkin verrattuna Suomen tilanne on selvästi parempi. Mahdollisuudet Suomessa asuntomarkkinoiden rauhoittumiseen hallitusti ovat hyvät





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2007

- Talouden hyvä veto jatkuu. Asuntomarkkinoiden rauhoittuminen korkojen nousun ja kansainvälisten finanssimarkkinoiden voimakkaasti kasvaneiden epävarmuuksien takia näyttää todennäköiseltä
- Pitkien korkojen taso on Euribor-korkoihin nähden varsin edullisella tasolla. Korot ovat edelleen nousseet. Finanssimarkkinoiden ongelmat ovat nostaneet erityisesti lyhyitä korkoja
- Asiakkailla on hyvä mahdollisuus sulkea nyt vaihtuviin korkoihin sisältyvä korkoriskinsä ja vaihtaa myös vanha asuntolainansa kiinteäkorkoiseksi. Hypon asiakkailla vaihtaminen on ollut suosittua
- Hypon yksityishenkilöasiakkaista n. 30 % on valinnut pidemmän, kiinteäkorkoisen asuntolainan kun asuntomarkkinoilla niiden osuus lainakannasta on alle 6 %
- Pankit ovat varsin aktiivisesti markkinoineet nousevien korkojen aikana edullisemmilta näyttäviä Prime-sidonnaisia asuntolainojaan. Edullisuus on enemmänkin näköharha
- Asiakkaiden olisi syytä huomata, että Prime-sidonnaisiin lainoihin sisältyy **automaattinen korkojen nousun** ajatus, koska Prime tasot ovat jäljessä jo tapahtuneesta markkinakorkojen tasosta. **Olisiko asiasta kerrottava myös asiakkaalle?**





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2007

Johtopäätökset / suositukset asunnon ostajalle:

- Asuntomarkkinoilla on tapahtunut selkeä käänne. Se tarkoittaa myös riskien kasvamista
- Asuntoa vaihdettaessa ensin vanhan myynti, sitten vasta uuden hankinta. Ellei se onnistu (esim. uudisrakennuskohde) kannattaa harkita asunnonvaihtoasuntoa
- Kansainvälisen finanssikriisi luo markkinoille epävarmuutta. On ilman muuta otettava huomioon, että ongelmat voivat jatkua pitempään ja ne voivat olla syvempiä kuin mitä tähän asti on julkisuudessa uskottu. Myös korkokehityksen ennustaminen on vaikeutunut ja korkoheilahtelut ovat aina silloin suurempia. Ison asuntolainanottajan varauduttava 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 mieltä 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
- 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 Q3/2007

- Asuntomarkkinoilla on käynnissä rakenteellinen siirtyminen vuokra- ja asumisoikeusasunnoista 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 vuokrapyyntö on kääntynyt jo reippaaseen nousuun, myös tarjonta vähentynyt joka helpottaa korotuksien läpisaantia
- 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 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 Q3/2007

- 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 "kestä" 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 Q3/2007

Hypon korkosuositukset lainanottajille:

- Korot nousseet jo reippaasti. Korkeusvarmuus lisääntynyt. Prime koroissa edelleen reippaastikin nostopaineita. Talletuskorot jääneet usein alhaiselle tasolle. Nyt talletuksissa kannattaa kysyä hyviä korkotarjouksia
- Hypon korkosuositus asiakkaille: isoissa lainavastuissa osa lainasta kiinteäkorkoisena, loput vaihtuvakorkoisena
- Kiinteäkorkoisissa lainoissa suosittelemme 3-5 vuoden kiinteää jaksoa, koska sen jälkeen on mahdollista korkotason kääntyminen 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
- Vaikka kiinteäkorkoinen laina on lähtöhetkellä kalliimpi kuin vaihtuvakorkoinen, ei pankki tienaa lainasta vaihtuvakorkoista lainaa enempää, koska pankin hankintahinta rahalle on vastaavasti korkeampi
- Pitkät korot ovat euribor-korkoihin verrattuna suhteellisen edullisella tasolla. Nyt saattaa olla oikea aika **”sulkea” oma korkoriski** ja vaihtaa myös vanha asuntolaina kiinteäkorkoiseksi asuntolainaksi





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2007

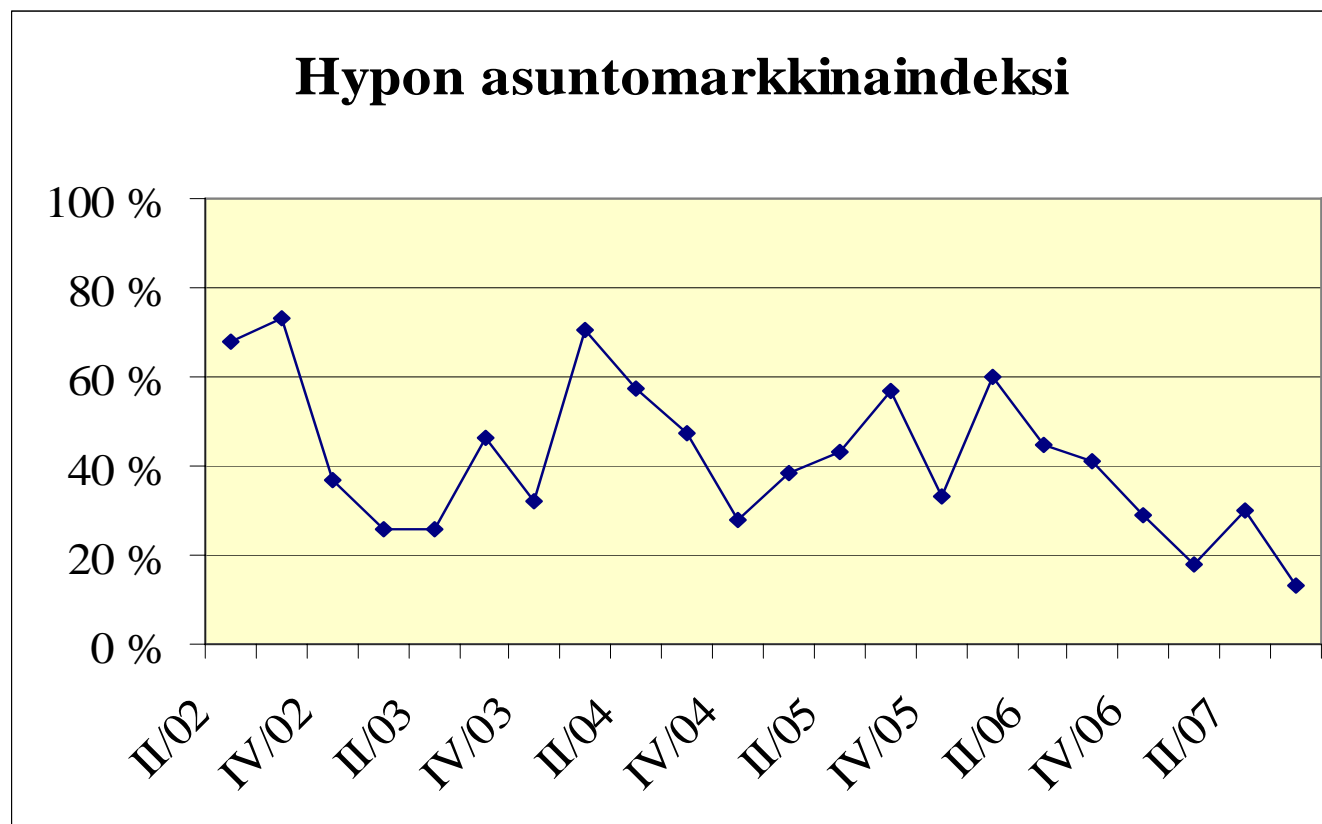
Hypon tilanneanalyysin ominaisuuksista:

- 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 Q3/2007





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 Q3/2007 on ilmestynyt.

www.hypo.fi

Suomen Hypoteekkiyhdistys & Suomen AsuntoHypoPankki Oy





Lisätietoja Hypon kotisivuilta

www.hypo.fi

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys