



HYPON ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNEANALYYSI Q3/2008

ASUNTOMARKKINAT
KASVUKESKUKSISSA 7-9 / 2008

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

Syksyn 2008 asuntomarkkinanäkymä on varsin harmaa.... myyntiajat pitenevät





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 Q3/2008

Kysyntä / tarjonta:

painoarvo 40 %

- tilanne asteikolla +10 / -10 on +/- 0 (Q2 + 2)
- Kansainvälisen rahoitusmarkkinakriisin vaikutukset ovat nyt kevään jälkeen nopeasti heikentäneet Suomen asuntomarkkinoita. Kuluttajien luottamus yleiseen talouteen ja nyt myös omaan talouteen on painunut jo lähes viime lama-ajan pohjalukemiin (Kuluttajabarometri 6-7/2008)
- Rakennuttajat kertovat nyt jo avoimesti rajoittaneensa uusien asuinrakennuskohteiden aloituksia voimakkaasti.
- Erityisesti kalliimpien rivi- ja pientalo-kohteiden kauppa ei suju
- Asuntojen myyntiajat ovat pidentyneet
- Vuokra-asuntojen kysyntä kovassa kasvussa, vuokrat nousussa
- Ostajat miettivät kauemmin, harkitsevat tarkemmin ja tinkivät enemmän ostopäätöksiä tehdessään

Korkotasoo:

painoarvo 35 %

- USA:n korkotasoa laskettu nopeasti finanssikriisin helpottamiseksi
- Kallistunut ruoka ja öljy nostaneet reippaasti inflaatiota, Euroopassa kovin inflaatio 16 vuoteen. Inflaatio-ongelmista johtuen korkojen laskua saadaan odottaa vielä pitkälle ensi vuoteen.
- Pankkien jälleerahoitus maailmalla kallistunut ja vaikeutunut. Suomessa pankeilla hyvät jälleerahoituspuskurit.
- Euribor korot korkealla, koroissa mukana iso riskipreemio. Riskipreemio lieventyy vasta kun luottamus finanssimarkkinoille ajan kanssa palaa.
- Finanssikriisin vaikutukset siirtymässä marginaaleihin. Yrityslainoissa halpojen marginaalien aika meni jo keväällä. Nyt nousevat asuntolainamarginaalit.
- Korkojen nousu ja rahoitusehtojen kiristyminen viilentävät asuntomarkkinaa
- Korkojen vaikutus markkinoihin on - 1 (Q2 - 1)

Ostajat miettivät kauemmin, harkitsevat tarkemmin ja tinkivät enemmän ostopäätöksiä tehdessään





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2008

Asuntojen hintataso:

painoarvo 15%

- Asuntojen hinnat korkeita. Hintojen nousu pysähtynyt. Korkea inflaatio.
- Asuntojen reaali hinnat Helsingin seudulla alentuneet koko vuoden (8 kk).
- Nimellishintojen laskua USA:n, Espanjan, Irlannin, Tanskan, Englannin ja Viron tapaan ei meillä ole vielä nähty. Syksyllä myös pieni (- 5 %) nimellishintojen lasku on mahdollista
- Moni ostaja 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
- Uudistuotannossa liikaa kalliin hintaluokan asuntoja. Valmiista myymättömistä valtaosa näitä. Tavallisen perheen kukkarolle sopivissa asunnoissa kauppa käy edelleen
- Ostajan asema vahvistunut. Myös uudiskohteissa voi ja kannattaa yrittää tinkiä kaupan ehdoissa
- Markkinavaikutus -9 (Q2 – 9)

Muut tekijät:

painoarvo 10 %

- USA:sta alkanut finanssikriisi vaikuttaa myös Suomessa. Epävarmuus kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla ei ole läheskään vielä ohi. Edes pohjia ei vielä ole nähty. USA taantumassa. Suhdannekäänteen vaikutukset alkaneet näkyä voimakkaasti nyt myös Suomessa
- Kallistunut ruoka ja öljy heikentävät kuluttajien tulevaisuuden uskoa ja vaikuttavat välillisesti asuntomarkkinoille. Myös Georgian sota lisää epävarmuutta
- Rahoituksen hinta ja saatavuus kiristynyt myös Suomessa. Kaikkein riskipitoisimmat hankkeet hylätään, tavallisten asuntolainojenkin marginaali nousussa
- Edelleen hyvä työllisyyskehitys, nimellispalkkojen korotukset ja ensi vuoden verohelpotukset vaikuttavat toiseen suuntaan
- Vuokra-asunnoista kova ylikysyntä. Uusien vuokrasuhteiden vuokrat kovassa nousussa
- Uudet asunnot valmistuvat myyntivarastoon
- Markkinavaikutus -1 (Q2 +3)



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2008

Yhteenveto:

- Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %). Miinus tuhat pistettä (-100 %) kuvaisi taas markkinoiden täydellistä lamaantumista (vrt. 90-luvun lama). Nykyinen markkina-analyysi johtaa -180 pisteeseen (-18,0 %) eli miinuspisteet ovat lisääntyneet. Edellisen katsauksen jälkeen analyysin pisteet ovat laskeneet 120 pistettä (Q2/2008 oli -60).
- Asuntomarkkinanäkymät ovat loppuvuodelle varsin harmaat
- Kymmenen hyvän vuoden jälkeen on nyt toisaalta nähtävissä, että liian nopean hintojen nousun ja helppojen markkinoiden loppuminen on pitkän päälle asuntomarkkinoillemme pelkästään hyväksi. Jos halvan rahan aika on nyt ohi niin näin varmasti on myös helpon rahan osalta.
- Hintojen nousu on pysähtynyt. Kauppa käy kohtuullisesti ”tavallisen perheen hintatason” vanhoista asunnoista. Kalliimpien kohteiden myynti takkuilee. ”Mersut seisovat kaupassa, Toyotat myy hyvin”
- Myyntiajat ovat lisääntyneet. Hintaneuvottelut ovat tiukempia ja ostajat aikaisempaa varovaisempia
- Kuluttajien usko yleiseen talouskehitykseen lähes romahtanut. Edes oman talouden positiiviseen kehitykseen ei enää oikein uskota
- Nimellishinnat eivät vielä meillä ole kääntyneet laskuun, kuten USA:ssa ja myös useissa maissa, mm. Espanja, Irlanti, Englanti, Tanska, Viro ja Ruotsi. Euroopan metropoleista halvimmat asunnot ovat kuitenkin Berliinissä. Syksyksi voi odottaa pientä nimellishintojenkin laskua
- Kansainvälinen finanssikriisi jatkuu ja vie vielä pitkän aikaa ennen kuin tilanne normalisoituu
- Suomessa pankeilla hyvät jälleerahoituspuskurit. Pankkien jälleerahoituksen vaikeutuminen ja kallistuminen luo paineita marginaaleihin
- Korot nousseet reippaasti inflaation myötä. Rahoitus kiristynyt ja marginaalit jälleerahoituskustannusten nousun takia kasvussa.
- Kansainvälisillä markkinoilla uhkakuvana on myös luottolama, joka toteutuessaan heijastuisi nopeasti myös Suomeen hyvin negatiivisesti. Sen torjuminen vaatisi jo erityistoimia.
- Talletuksista virinnyt kova kilpailu, rahastot menettävät sijoituspääomiaan
- Oman hankkeen realistisuus ja varovaisuus ovat nyt asuntomarkkinatoimijalle valttia
- Eli asuntomarkkinoilla täytyy nyt toimia ”PÄÄ KYLMÄNÄ”



Syksyn asuntomarkkinoilla nyt "Pää Kylmänä"





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2008

Johtopäätökset / suositukset asunnon ostajalle:

- Asuntomarkkinana heikkenemässä edelleen. Asuntoa vaihdettaessa ensin vanhan myynti, sitten vasta uuden hankinta. Ellei se onnistu (esim. uudisrakennuskohde) kannattaa harkita asunnonvaihtoasuntoa
- Kansainvälisen finanssikriisi jatkuu. Edes pohjaa ei ole vielä nähty. Korot korkealla ja niissä reilu riskilisiä. Marginaalit leventymässä, joten korkokustannukset varsin korkeat. Kovin nopeasti ei kannata odottaa korkokustannusten laskevan. Ei tänä syksynä, ehkä seuraavana.
- Kahden asunnon loukun välttämisen lisäksi varmista myös rahoitus ja sen hinta ennen kuin sitoudut uuden hankintaan. **Kevyen ja halvan rahan aika on ohi.**

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. Varo talletusten ja rahastojen kytkykauppaa.
- 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.
- Ostajan asema markkinoilla parantunut. Hinnoissa on aikaisempaa enemmän neuvotteluvaraa





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2008

- Ihmiset empivät nyt asuntoratkaisujensa kanssa. Silti periaatteessa oman asunnon hankinta on pitkällä tähtäimellä edullisempaa kuin vuokralla asuminen. Vuokramarkkina kiristynyt voimakkaasti. Uusissa vuokrasuhteissa vuokranantajan markkinat ja vuokrat reippaassa nousussa
- 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 Q3/2008

Hypon korkosuositukset lainanottajille:

- Korot nousseet voimakkaasti, korkoepävarmuus lisääntynyt
- Prime korot alkaneet muistuttaa SubPrimea. Alkuun edullisen tuntuinen korkohoukutin (teaser korko), myöhemmin koron nousu. Siksi Prime-sidonnaiset asuntolainat lisänneet 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.
- Pankin puolustus Prime sisäänvetohinnoittelulle on usein se, että asiakas voi (ehkä) vaihtaa Prime lainan ilman kuluja Euribor lainaan, jos korko nousee. Niinpä. Silloin se Euribor lainakin on todennäköisesti korkeammalla tasolla kuin alun pitäen Euribor lainan ottaneen laina
- Hypon korkosuositus asiakkaille: isoissa lainavastuissa osa lainasta kiinteäkorkoisena, loput vaihtuvakorkoisena. Kannattaa harkita Euribor viitekorossa lyhyempää korkojaksoa kuin 12 kk, joka nyt selvästi kallein.
- Kiinteäkorkoisissa lainoissa suosittelemme nyt 3 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 mielleltävä ”vakuutusturvaksi” koron nousun varalta.





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2008

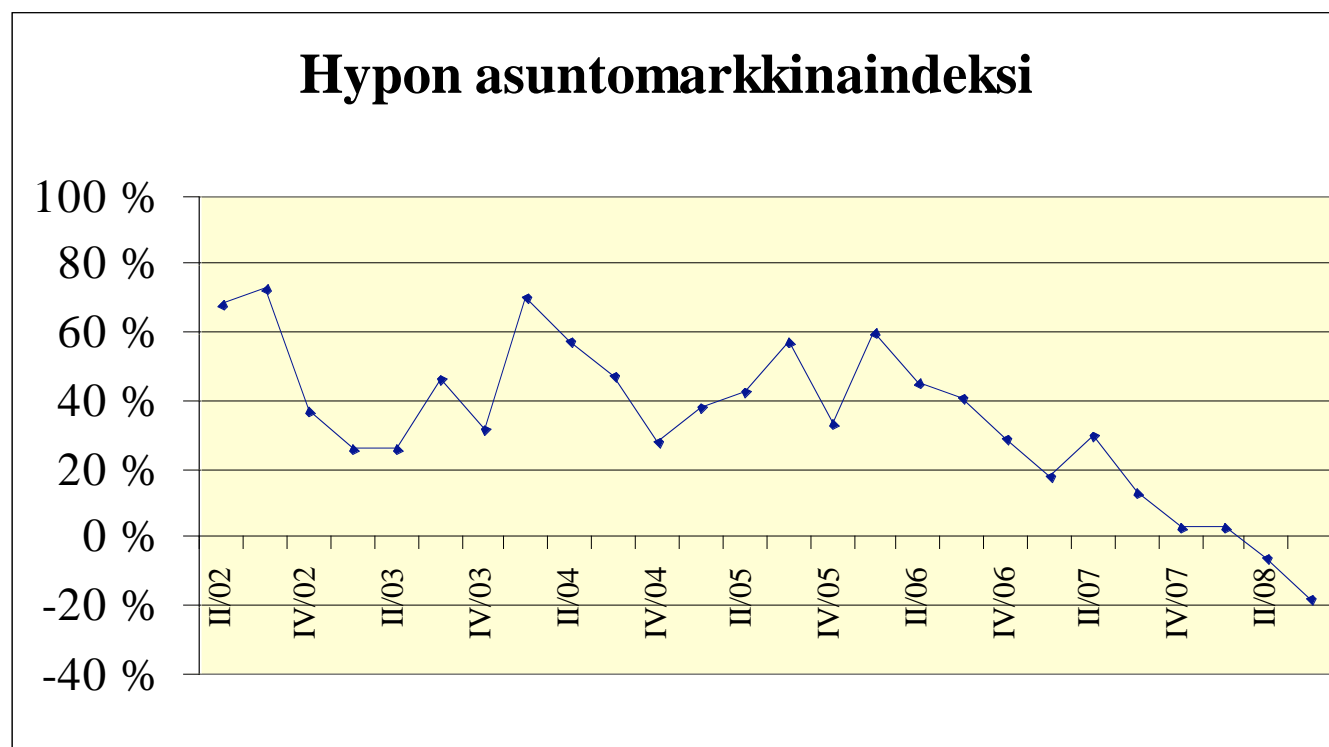
Hypon tilanneanalyysin ominaisuuksista:

- 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 Q3/2008





HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys



Lisätietoja Hypon kotisivuilta

www.hypo.fi

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

**Hypo – Parempaan asumiseen.
Turvallisesti**

HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys