



# HYPON ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNEANALYYSI Q3/2010

ASUNTOMARKKINAT  
KASVUKESKUKSISSA 7-9 / 2010





# 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 34. 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 Q3/2010

## Kysyntä / tarjonta:

painoarvo 40 %, tilanne + 5 (Q2 + 4)

- Talouskriisin pohja ohitettu, elpyminen alkanut odotettuakin rivakammin Euroopassa.
- Kuluttajien luottamus Suomen talouteen nousi elokuussa kaikkien aikojen ennätystasolle. Odotukset oman talouden osalta olivat hieman alemmat. Asunnonostoaie nousi alhaisesta 6 %:n tasosta 8 %:iin. Lainanottoa pidetään nyt edullisena ja onhan se sitä alhaisesta korkotasosta johtuen.
- Työttömyysuhka on myös helpottunut.
- Vuokrien kova vuosinousu, 3-4 %, houkuttelee ihmisiä oman asunnon hankintaan vuokra-asumisen sijasta. Kehitys ei sinänsä ole huono asia kunhan lainamitoitus on omien resurssien mukainen. FiVa suitsii aiheellisesti pankkeja rahoituksen tarkempaan harkintaan.
- Rakennusliikkeet käynnistäneet nyt reippaasti uusia asuntoaloituksia. Tarjonta lisääntyy. Kaikki uudet RS-kohteet tulevat välittömästi myyntiin vaikka valmistuvatkin vasta vuoden päästä. Ja kaupaksi myös menevät.
- Markkinoilla selkeä ylikysyntä / alitarjonta tilanne.

## Korkotasoo:

painoarvo 35 %

- Korot nyt kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla, Euriborit prosentit tuntumassa. Suomen asuntomarkkinoiden kannalta **korot selvästi liian alhaisia**.
- USA:n heikko elpyminen, valtioiden velkaantumisongelmat ym. pitävät yllä levottomuutta, pelätään kaksoistaantumaa, deflaatiota, luottolamaa ym. Perusskenaario on kuitenkin Euroopassa talouden positiivinen kehitys, vaikkakin alun spurtin jälkeen hidastuen.
- Asuntolainojien uudelleen virinnyt marginaalikisa rauhoittumassa.
- Finanssikriisin seurauksena tekeillä paljon sääntelyn kiristämistoimia, jotka kaikki nostavat asuntolainojen kustannuksia.
- Asuntolainat Suomessa Euroopan halvimmat. Lisäksi suomalaiset ”urheilevat” lyhyillä euriboreilla ( 1kk tai 3kk) mitä ilmiötä ei ole muualla.
- Korokojen edessä oleva väistämätön nousu lykkääntynyt. Inflaatio noussut jo 0%sta yli1%:iin.
- Korokojen vaikutus markkinoihin on säilynyt maksimaalisen korkeana + 10 (Q1 +10).



# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2010

## Asuntojen hintataso:

painoarvo 15%

- Asuntojen hinnat laskivat talouslaman myötä ensin maltillisesti, n. 5-10 % . Kovan kysynnän, halpojen korkojen ja tarjontaongelmien johdosta hintakorjaus ylöspäin oli nopea ja dramaattinen. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousu oli peräti 15,7% 2010 alkukuukausina. Toisella kvartaalillakin vielä Helsingissä nousu oli 13,6 %. Talouslaman ympäristössä ne ovat hurjia nousulukuja.
- Ainoa keino hillitä hintapaineita on tarjonnan voimakas lisääminen.
- Uusien kovanrahan asuntojen aloituksia ollaankin nyt reippaasti käynnistämässä.
- Tarve hintatasoltaan kohtuullisista perhe-asunnoista on kasvukeskuksissa suuri.
- **Uusien aloitukset pitäisi olla juuri sellaisia.**
- Halvan rahan tilanteen jatkuminen, liian alhainen tarjonta, vuokrien kova nousu ym. kysyntää vahvana ylläpitävät seikat uhkaavat pitää yllä epärealistisen kovaa hintojen nousua josta ongelmia tulevaisuudessa.
- Painotus pitäisi olla nyt liian vähäisen kovan rahan tuotannon kasvattamisessa, vuokra-asuntoja valmistuu loppuvuonna reilusti valtio suhdannetoimien (ARA välimalli rahoitus) avulla.
- Aika usein kuulee mainittavan, että erityisesti hyvillä alueilla Helsingissä asuntojen hinnat ovat saavuttaneet jo kipukynnyksen.
- Markkinavaikutus - 3 (Q2 -2).

## Muut tekijät:

painoarvo 10 %

- Taloustaantumassa käänne jo tapahtunut. Euroopassa erityisesti tärkeä talousveturi Saksa elpynyt vauhdilla.
- Myös meillä Suomessa elpyminen ollut odotettua nopeampaa.
- Työttömyysaste kääntynyt laskuun.
- Omistusasuminen säilyttänyt suosionsa, ihmiset eivät ole siirtymässä vuokra-asujiksi.
- Positiivinen usko parempaan selvästi virinnyt, silti paljon epävarmuuksia ilmassa.
- Edessä oleva matokuuri verojen nostamisesta, julkisten menojen leikkauksista ja matalasta ansiokehityksestä olisi syytä jo huomioida oman talouden tulevaisuuslaskelmissa.
- Kuluttajat eivät huomioi riittävästi tulevaa korkojen nousua ja näköpiirissä olevaa vaatimatonta ansiotason ja ostovoiman kehitystä.
- Pankkien 0-marginaalitaso ei ole enää Euribor tasan, vaan jälleerahoituksen pysyvistä kallistumisesta johtuen Euribor + 0,5%-yks.
- Verotusratkaisut (=nousu) asumisen osalta ovat vielä täysin auki.
- Siis vielä nyt kaikki hyvin. So far so good.
- Ja kun optimismi on vallalla, asuntomarkkinoille kohdistuu luonnollisesti kovasti kysyntää, markkina ei nyt näytä osaavan vastata siihen riittävän hyvin.
- Lisää kilpailua rakennusosalalle ei olisi ihan huono juttu.
- Markkinavaikutus -3 (Q2 -4).

Talouselämän Pomo & Väisänen näkemys markkinoista (TE 20 /28.5.2010). Ei huono. Ja edelleenkin ajankohtainen. Vaikka euribor korot jo nousivat pikkuhiljaa pitkin hellekesää...

**Pomo &  
Väisänen**

28.5.  
2010





# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2010

Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %). Miinus tuhat pistettä (-100 %) kuvaisi taas markkinoiden täydellistä lamaantumista (vrt. 90-luvun lama). Nykyinen markkina-analyysi johtaa + 475 pisteeseen (+ 47,5 %) eli markkinoilla vauhti jatkuu, Rauhoittumista joudutaan nyt odottelemaan.

- Ainoa keino markkinoiden tasaantumiseen on saada nopeasti käyntiin pääkaupunki-seudulla **riittävästi** uusien kovan rahan asuntojen rakentaminen. Valtion tuella (ARA:n välimallirahoitus) on taantuman aikana käynnistetty hyvin merkittävästi uusien vuokratalojen rakentamista. Ne valmistuvat markkinoille loppuvuodesta ja helpottavat vuokra-asuntojen tarjontatilannetta.
- Suomessa asuntolainat ovat Euroopan halvimpia. Missään muualla kuin Suomessa eivät asiakkaat urheile taloudellaan sitomalla asuntolainojaan 1 kk:n tai 3 kk:n euriboreihin, jotka vielä poikkeuksellisen alhaisella tasolla.
- Pankkien 0-marginaalitaso ei ole enää "Euribor tasan" vaan pysyvästä jälleenrahoituksen kallistumisesta johtuen uusi taso on Euribor + 0,5 %-yks.
- Korkojen nousu on jälleen kerran lykkääntynyt erityisesti USA:n heikon talouskehityksen vuoksi vaikka EKP:n epätavallisten rahoituskeinojen rajoittaminen onkin jo nostanut kesän aikana erityisesti Euribor-korkotasoja.
- Korot ovat Suomen asuntomarkkinoiden kannalta liian alhaisella tasolla. Uhkaa aiheuttaa ylilyöntejä hinnoissa ja liiallista riskinottoa, vaikka asuntovelallisen kannalta alhainen korkotaso onkin mitä mieluisinta. Emme kai vaan osaa toimia järkevästi, jos korko on näin alhaalla.
- Finanssivalvonta ja Suomen Pankki ovat patistaneet niin pankkeja kuin asiakkaita tarkempaan harkintaan riskinotossa asuntomarkkinoilla. Aiheesta.





# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2010

## Johtopäätökset / suositukset asunnon ostajalle:

- Asuntomarkkinoilla näkyy jo vauhtisokeutta. Malti on nyt valttia.
- Liikaa ei pidä mistään maksaa. Asunnot eivät ole loppumassa. Jos halutusta asunnosta ei päästä hintasopuun, löytyy varmasti ajan kanssa toinen vaihtoehto.
- 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.

## 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. Vanhoissa talletuksissa, esim. säästötileillä, korot lähes nollassa. Älä tyydy säästöjesi osalta nollakorkoon.
- 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 korostuu nyt kun olemme historiallisesti kaikkien aikojen alhaisimmassa korkotasossa. Korot tulevat varmasti nousemaan.





## Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2010

- Taloustaantuma pistää monet tarkasti harkitsemaan asunnon ostoaikeitaan. Silti periaatteessa oman asunnon hankinta on pitkällä tähtäimellä edullisempaa kuin vuokralla asuminen. Vuokramarkkinoilla hyvän asunnon löytyminen ei aina ole itsestään selvää. Erityisesti uusissa vuokrasuhteissa vuokrat nousseet reippaasti.
- Hypon Road Map to Ensiasunto ja konsepti vuokra-asunnosta omaan asuntoon ovat luoneet edellytykset monelle asiakkaallemme oman asunnon hankintaan. Omistusasumisen suosio talouden rajusta taantumasta huolimatta erittäin korkea, 86 % suomalaisista tähtää omaan asuntoon, vain 10 % pitää vuokra-asumista parempana. Mielenkiintoista on tätä taustaa vasten rakentamisen elvytystoimien kohdistuminen lähes yksinomaan vuokra-asuntoihin. Ainoa hyvä poikkeus tästä on ASP-järjestelmän määräaikainen kannustinraha.
- 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 Q3/2010

## Hypon korkosuositukset lainanottajille:

- Korot ovat nyt historiallisen alhaisella tasolla = korkopohja on saavutettu.
- Erinomainen nyrkkisääntö markkinoilla on se, että **silloin kun ollaan historiallisen alhaisessa korkotasossa, siirry kiinteään korkoon. Ja päinvastoin, korkeiden korkojen aikana käytä vaihtuvaa korkoa.**
- Korkoriskiltä suojautuminen kannattaa nyt tarkkaan miettiä. Olisiko nyt oikea aika sitoa ainakin osa asuntolainasta kiinteään korkoon.
- Jos asuntolainasi on sidottu 1 kk:n tai 3 kk:n euriboriin, nyt on oikea aika vaihtaa pidempään korkoon. EKP:n likviditeetin kiristäminen nostaa lyhyitä euriboreja jo ennen varsinaisia korkojen korotuksia.
- Korot tullevat olemaan markkinaepävarmuuksien takia oletettua pidempään hyvin alhaalla, mutta taloustaantumalla hellittäessä korkotasoa kääntyy nousuun. Tästä näkyy jo merkinä inflaation nousu, nollainflaatiosta on noustu yli 1 %:n inflaatiotasolle. Inflaation nousua seuraa viiveellä korkojen nousu ellei talousongelmat sitten tuo muita ongelmia.
- Pitkät korot (kiinteäkorkoinen laina) nousevat yleensä paljon aikaisemmin kuin lyhyet euriborit. Sitten kun nekin nousevat, voi kiinteäkorkoisen lainan ottaminen olla jo huomattavasti kalliimpaa.
- Puolet Euribor lainaa, puolet kiinteäkorkoista lainaa on nyt hyvä vaihtoehto.
- Prime korkoa emme suosittele. Nyt alhaisten korkojen aikana Prime-korot ovat jääneet varsin korkealle tasolle. Prime laina ei anna suojaa korkojen nousua vastaan. Sitä ei voi sanoa korkosuojaukseksi, jos Prime korko ei korkojen noustessa ihan heti nouse. Ei ehkä, koska se on jo valmiiksi korkea.
- ”**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.





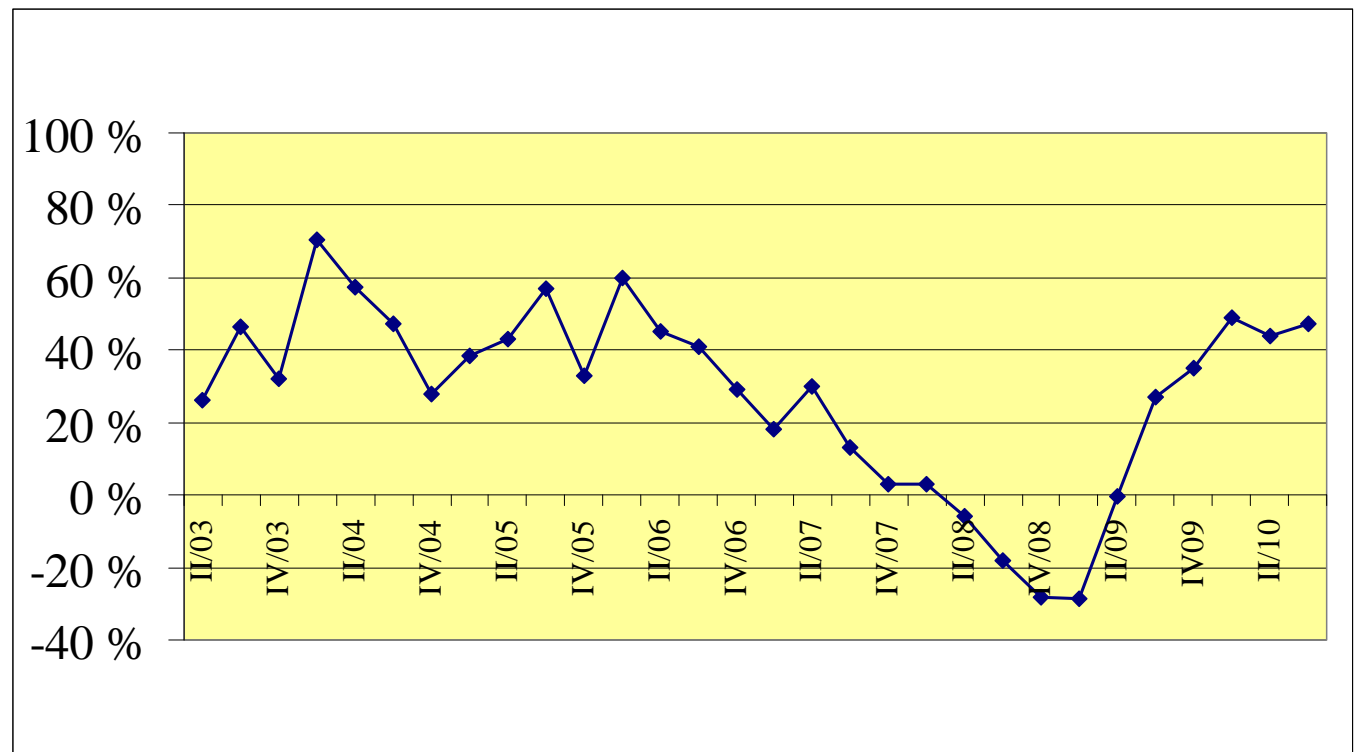
# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2010

## 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 Q3/2010





## Suomalaiset panostavat oman kodin hankintaan...





## **Omistusasumisen tukeminen on oikeaa asuntopolitiikkaa**

Lehdistötiedote, julkaisupäivä 26.5.2010

Kiinteistöliiton Hiltunen Etelä-Savon Kiinteistöyhdistyksen  
100-vuotisjuhlassa

Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Harri Hiltunen torjuu  
ajatuksen luopua asuntolainan korkojen  
verovähennysoikeudesta. Asiaa pohditaan  
valtiovarainministeriön verotyöryhmässä osana suurta  
verouudistusta.

**Ks. Linkki [Kiinteistöliiton lehdistötiedote](#)**





Lisätietoja Hypon kotisivuilta

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

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

**Hypo – Parempaan asumiseen.  
Turvallisesti**

