



# HYPON ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNEANALYYSI Q1/2011

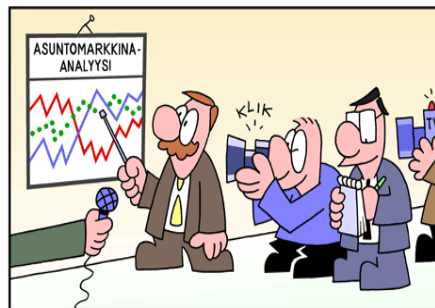
ASUNTOMARKKINAT  
KASVUKESKUKSISSA 1-3 / 2011



# 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 36. 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 Q1/2011

## Kysyntä / tarjonta:

painoarvo 40 %, tilanne + 3 (Q4 + 4)

- Talous elpynyt meillä kohtuullisesti. Euroopan valtiovelkakriisi ja öljyn kallistuminen arabimaiden tapahtuminen johdosta varjostaa kuitenkin kehitystä.
- Kuluttajien luottamus nousi takaisin hyvin korkealle tasolle helmikuussa. Myös asunnonostoaie on noussut 9 %:iin (8 %) Lainanottoa pidetään korkotason nousemisesta huolimatta edelleen edullisena .
- Työttömyysuhka helpottunut. Työttömyysaste tammikuussa 8,2 %
- Vuokrien kova vuosinousu, n. 3 %, houkuttelee ihmisiä oman asunnon hankintaan vuokra-asumisen sijasta. Kehitys ei sinänsä ole huono asia kunhan lainamitoitus on omien resurssien mukainen. Asumisoikeusasukkaat huomanneet, että eihän ko. asumismuoto olekaan pitkällä tähtäimellä omistusasuntoon verrattava
- Rakennusliikkeet käynnistäneet uusia asuntoaloituksia, joka helpottanut akuuteinta kysyntätarvetta. Pääkaupunkiseudulla silti edelleen krooninen alitarjonta / ylikysyntätilanne
- Uustuotannossa painopiste selvästi liian kalliissa tuotannossa, kuten oli myös ennen lamaa

## Korkotasoo:

painoarvo 35 %

- Korot edelleen hyvin alhaisella tasolla vaikka nousukäännö on jo selvästi tapahtunut. 12 kk Euribor on puhkaisemassa jo 2 %:n rajan
- Öljy ja ruoka kallistunut selvästi. Inflaatio on Suomessa noussut jo 3 %:iin, euroalueellakin jo 2,4 %:iin
- Nouseva inflaatio näyttää nyt aikaistavan keskuspankin koronnostojen aloittamisen
- Kuluttajat ovat alkaneet varautumaan, pankkien ohjeiden mukaisesti, korkojen nousuun
- Kevääksi normaalisti vilkastuva asuntomarkkinakysyntä voi nyt nousevien korkojen takia maltillistua, joka voisi olla ihan hyvä asia
- Erityisesti jos nouseva korkokehitys pitäisi pahimmat hintojen nousupaineet aisoissa
- Korkojen positiivinen vaikutus markkinoihin on siis hiukan laskenut, + 8 pisteeseen (Q4 +10).



# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2011

## Asuntojen hintataso:

painoarvo 15%

- Asuntojen hinnat laskivat talouslaman myötä ensin maltillisesti, n. 5-10 % . Kovan kysynnän, halpojen korkojen ja tarjontaongelmien johdosta hintakorjaus ylöspäin oli viime vuoden alkupuoliskolla nopea ja dramaattinen. Vaikka hintojen nousu loppuvuonna rauhoittui, muodostui kovasta alkuvuodesta johtuen koko maan hintojen nousuksi n. 9 % ja pääkaupunkiseudulla n. 11 %. Vielä kovempaa oli uusien asuntojen hintojen nousu pääkaupunkiseudulla, peräti 13,7 %. Talouslaman ympäristössä ne ovat isoja nousulukuja
- Nyt alkuvuonna kaikki rakennustarvikkeet ja rakennuskustannukset yleensäkin näyttävät lähteneen kovaan nousuun. Hintoihin niiden ei olisi varaa enää mennä, hinnoissa nousu jo ennakoitiin
- Huolia voi nähdä pääkaupunkiseudulla hinnaltaan hyvin kalliiden asuntojen kysyntään ja ostovoimaan nähden liian suuressa tarjonnassa
- Kalleista asunnoista Helsingin seudulla ei ole pulaa
- Sen sijaan tarve hinnaltaan kohtuullisista perheasunnoista on suuri. Kuluttajien ostovoimaa nakertavat nyt nousevat korot, jatkuvasti kallistuvat muut asumismenot ja matala reaaliasiokehitys
- Markkinavaikutus - 4 (Q4 -3).

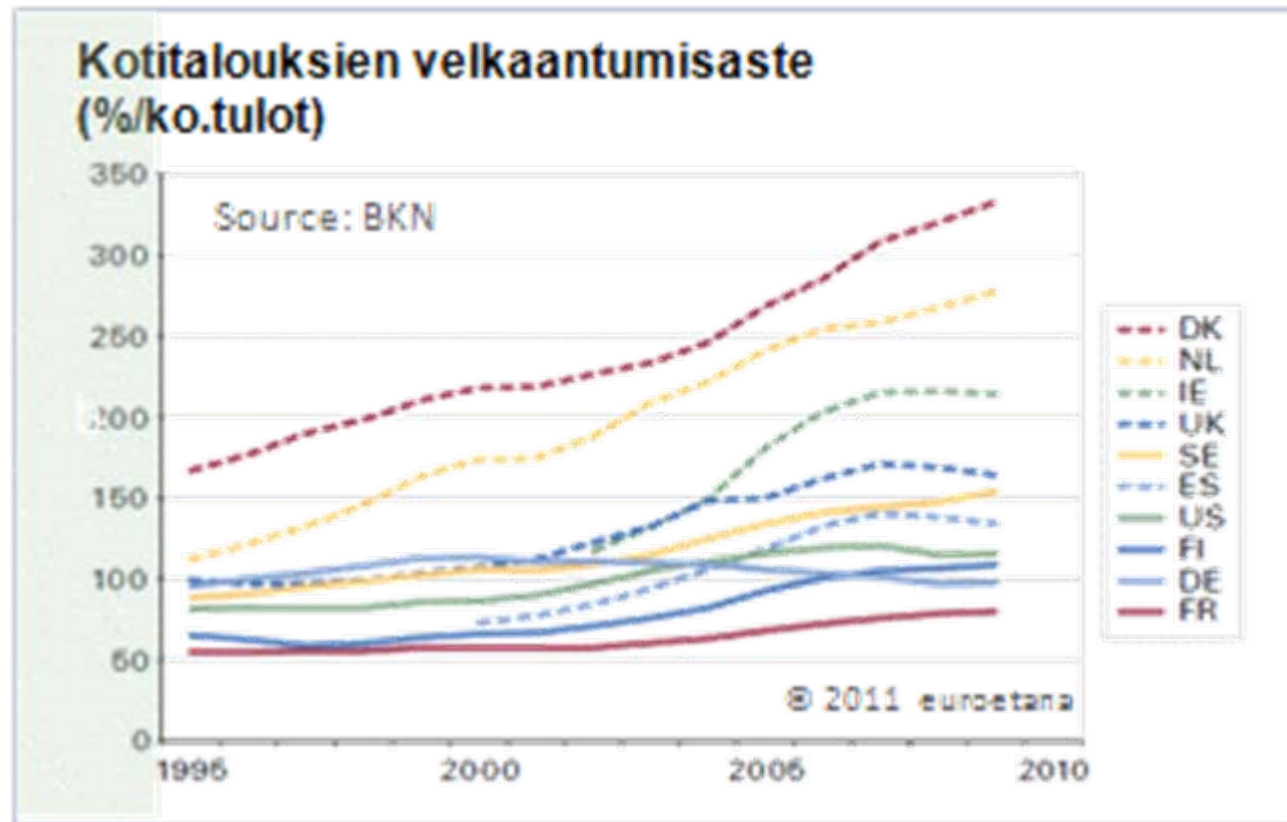
## Muut tekijät:

painoarvo 10 %

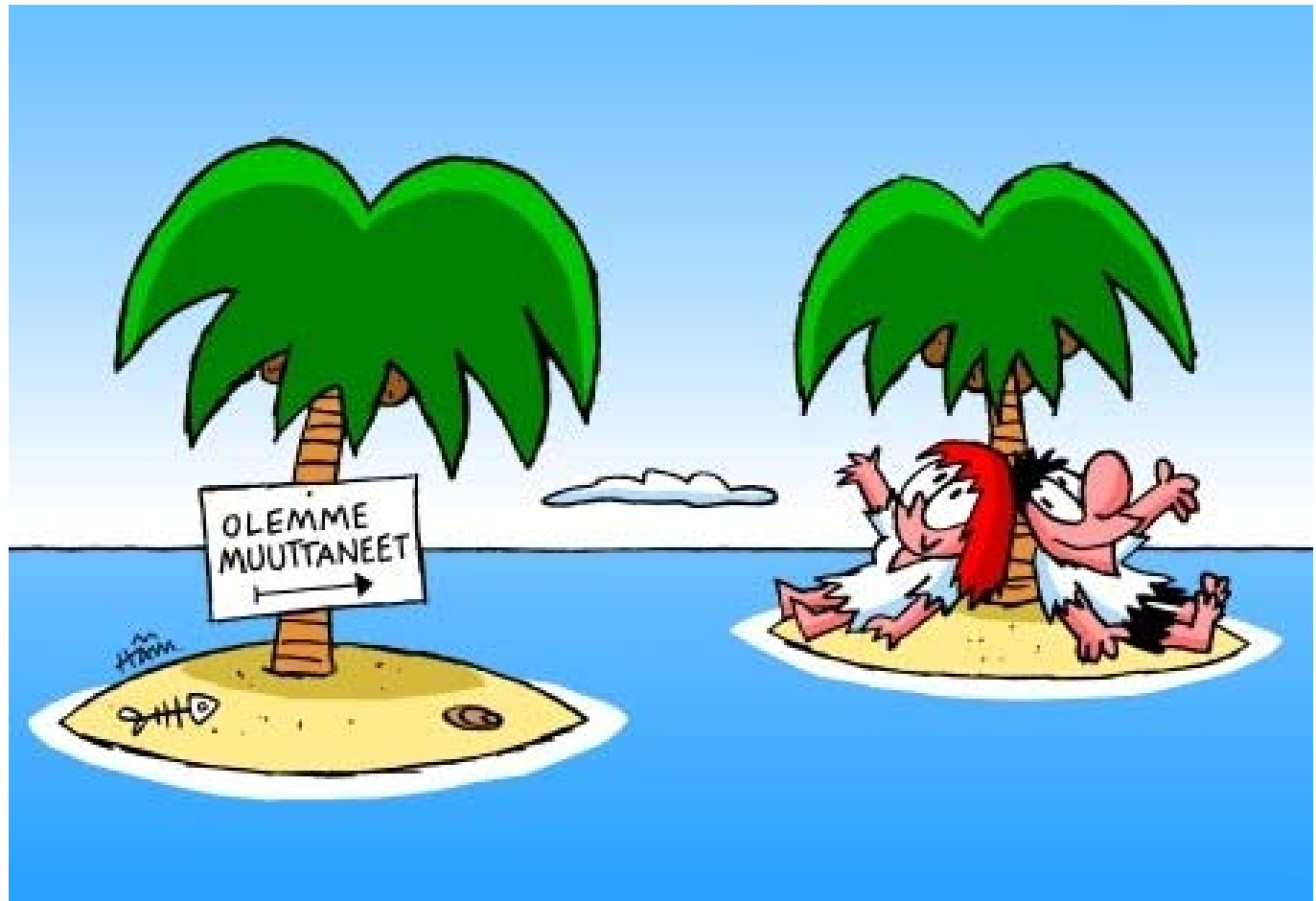
- Talouden elpyminen lähtenyt sinänsä hyvin käyntiin.... mutta
- Nyt uusia uhkia on tullut Euroopan valtiovelka-ongelmasta, arabimaiden tapahtumista ja sen seurauksena öljyn kallistumisesta. Samoin ruoka kallistunut. Inflaatioluvut nousevat
- Ilman näitä ulkoisia uhkia on perusasetelma asuntomarkkinoilla Suomessa ihan hyvä
- Suomen asuntomarkkinoilla riskit selvästi pienempiä kuin esim. Ruotsissa tai Tanskassa
- Ihmisten velkaantumistaso on Suomessa n. 100 %, Ruotsissa 170 % ja Tanskassa maailmanennätysluokkaa, yli 300 %
- Suomessa asuntolainoja lyhennetään säännöllisesti, toisin kuin Ruotsissa ja Tanskassa
- Kuluttajat ovat myös kuunnelleet varoituksia ja entistä aktiivisemmin varautuneet korkojen nousuun
- Pankkien 0-marginaalitaso ei ole enää Euribor tasan, vaan jälleerahoituksen pysyvistä kallistumisesta johtuen Euribor + 0,5%. Marginaalit edelleen liian alhaisia, niihin on odotettavissa nousua
- Verotusratkaisut (=nousu) asumisen osalta ovat vielä täysin auki.
- Markkinavaikutus -4 (Q4 -4).



Suomessa asuntomarkkinoilla on vielä varsin hyvä tilanne. Nyt alhaisen korkotason aikana asuntolainoja otetaan 20-25 vuoden takaisinmaksuajoilla ja maksuohjelmissa myös pysytään. Ruotsissa ja Tanskassa velkaantuminen on aivan eri luokkaa, koska lainoja ei juurikaan lyhennetä. Velkaantumistasot silloin kasvavat.



Asuntomarkkinoilla mennään kohti kevättä ja vuoden vilkkainta aikaa. Muuttokuumeen iskiessä maltti on aina kuitenkin valttia....





# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2011

Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %). Miinus tuhat pistettä (-100 %) kuvaisi taas markkinoiden täydellistä lamaantumista (vrt. 90-luvun lama). Nykyinen markkina-analyysi johtaa + 300 pisteeseen (+ 30,0 %) eli asuntomarkkinat toimivat nyt kohtuullisen hyvin

- Suomalaiset ovat syksyn ja talven aikana kuunnelleet neuvoja ja aikaisempaa selvästi enemmän varautuneet korkojen nousuun
- Finanssikriisin seurauksena tekeillä on paljon sääntelyn kiristämistoimia, jotka kaikki nostavat asuntolainojen kustannuksia.
- Pankkien 0-marginaalitaso ei myöskään ole enää "Euribor tasan" vaan pysyvästä jälleenerahoituksen kallistumisesta johtuen uusi taso on mieluumminkin Euribor + 0,5 %. Erityisesti pidempiaikaisen jälleenerahoituksen tarve kasvaa ja se maksaa enemmän
- Kumpikin seikka tulee nostamaan asuntolainojen marginaaleja vaikka toistaiseksi suomalaiset pankit ovat vaisusti, jos lainkaan, varautuneet hintojen nousuun. Enemmänkin on käyty markkinaosuustaistoa kannattavuuden kustannuksella ja ristosubventioita hyödyntäen. Jostain tuotteesta pankki aina katteensa kuitenkin ottaa
- Korkojen nousu on käynnistynyt
- Asuntomarkkinoilla mennään nyt kohti kevättä ja vuoden vilkkainta aikaa
- Rakentamisen kustannukset ovat kovasti nousussa, hintojen nousuun ei olisi varaa, ne nousivat jo
- Suomessa moneen muuhun maahan nähden asuntomarkkinariskit selvästi paremmin hallinnassa. Ja kuluttajat voivat iloita Euroopan halvimmista asuntolainoista.





# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2011

## Johtopäätökset / suositukset asunnon ostajalle:

- Pääkaupunkiseudun asuntojen hinnat ovat varsin korkeita. Näkymissä ei ole nousuvaraa. Ostajien maksukyky on heikentymässä
- Ostajat ovat myös olleet paremmin hintatietoisia. Asunnot eivät ole loppumassa. Jos halutusta asunnosta ei päästä hintasopuun, löytyy varmasti ajan kanssa toinen vaihtoehto. Kalleista asunnoista Helsingin seudulla ei ole pulaa
- 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. Jos saat talletuksestasi huippukoron, eihän se ylihinta vaan ole piilotettuna korkeaan rahastopalkkioon??
- Ilmaisia lounaita ei ole, saamansa bonukset asiakas aina ensin itse maksaa.
- Korkoriskiltä suojautuminen korostuu nyt kun olemme vieläkin historiallisesti hyvin alhaisessa korkotasossa. Korkojen nousu on jo alkanut





# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2011

- 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.
- Viime aikoina ovat otsikoihin nousseet asumisoikeusasunnot. Tämä asumismuoto on monelle ja monessa elämäntilanteessa ihan hyvä, mutta silti on hyvä muistaa, että se ei ole omistusasunto vaan vuokra-asunto, jossa takaisinmaksettavan, pienen omarahoitusosuuden maksamalla saa tavanomaista vuokra-asuntoa paremman asumisturvan. Omistusasumiseen verrattavaa pelkkään hoitovastikkeeseen rinnasteista halpaa vuokraa järjestelmästä ei voi odottaa
- 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 Q1/2011

## Hypon korkosuositukset lainanottajille:

- Korot ovat vieläkin hyvin alhaisella tasolla
- Erinomainen nyrkkisääntö markkinoilla on se, että **silloin kun ollaan historiallisesti alhaisessa korkotasossa, siirry kiinteään korkoon. Ja päinvastoin, korkeiden korkojen aikana käytä vaihtuvaa korkoa.**
- Korkoriskiltä suojautuminen kannattaa. 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.
- Korkojen nousu on alkanut
- Puolet Euribor lainaa, puolet kiinteäkorkoista lainaa on nyt hyvä vaihtoehto.
- Prime -korkoa emme suosittele. Alhaisten korkojen aikana Prime -korot jäivät varsin korkealle tasolle. Prime -laina ei anna suojaa korkojen nousua vastaan. Sitä ei voi sanoa korkosuojaukseksi, jos Prime -korke 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.





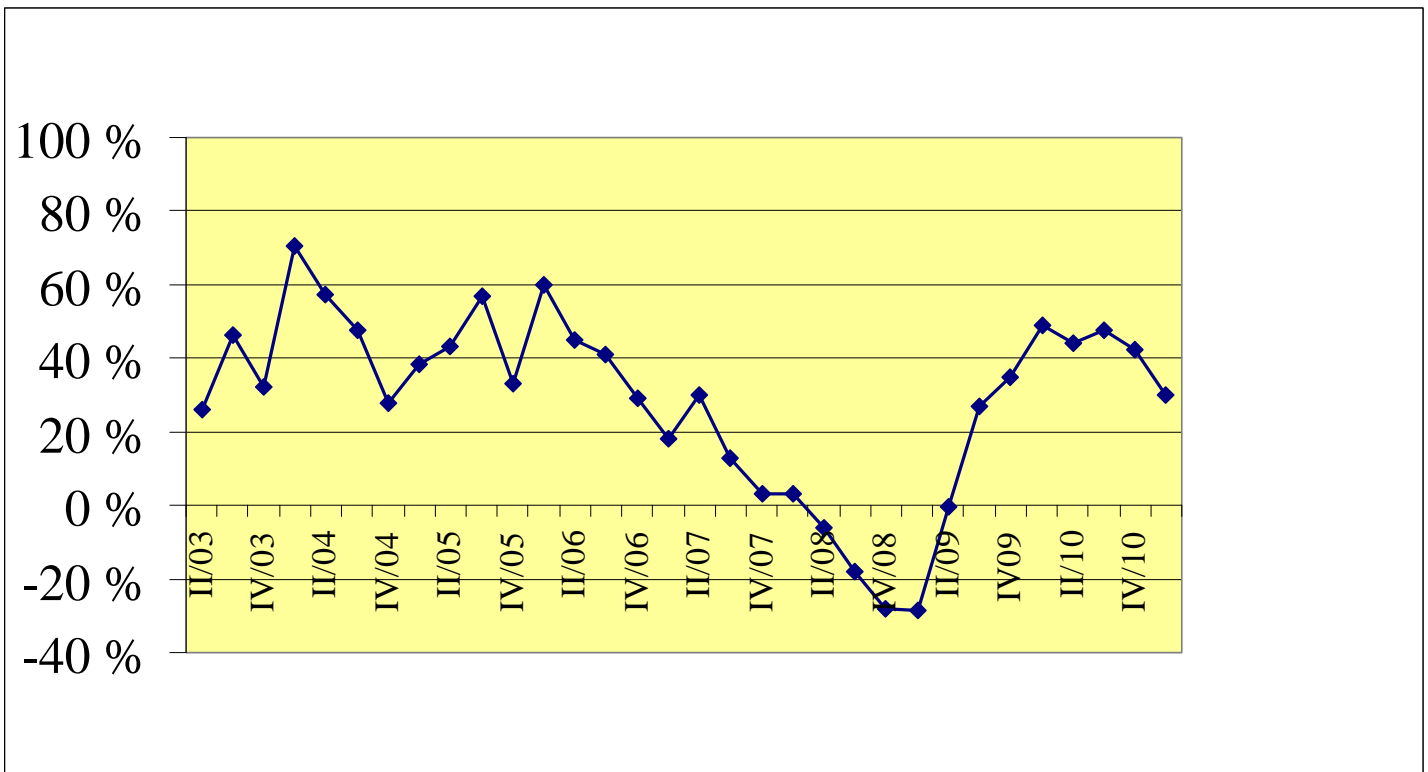
# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2011

## 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 Q1/2011



## Suomalaiset panostavat oman kodin hankintaan...







Lisätietoja Hypon kotisivuilta

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

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

**Hypo – Parempaan asumiseen.  
Turvallisesti**

