



# HYPON ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNEANALYYSI Q3/2011

ASUNTOMARKKINAT  
KASVUKESKUKSISSA 7-9 / 2011

HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys



*Valtiovelka Susi 2011*

HYPO

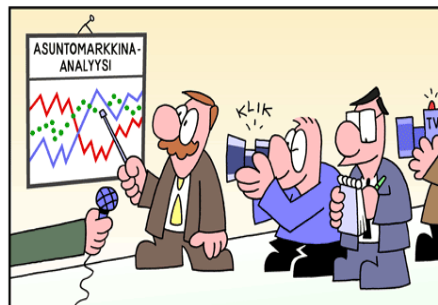


Suomen Hypoteekkiyhdistys

## 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

Asuntomarkkina-analyysiä on julkaistu kesäkuusta 2002 lähtien (Q2/2002). Tämä on 38. 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 Q3/2011

## Kysyntä / tarjonta:

painoarvo 40 %, tilanne + - 0 (Q2 + 2)

- Lyhyeksi jääneen talouden elpymiskauden jälkeen ajaututaan nyt kohti uutta taantumaa. Euroopan valtiovelkakriisi pitkittyy ja samalla mutkistuu eivätkä poliitikot näytä löytävän oikeita ratkaisuja tai lääkkeitä. Ruma sana niin kuin se on, eli luottolama, väijyy taas nurkan takana
- Kuluttajien luottamus talouteen heikkeni elokuussa rajusti, lähes alhaiselle vuoden 2008 tasolle. Myös usko omaan talouteen heikkeni
- Uudisrakentaminen silti vielä hyvässä vauhdissa. Loppuvuotta kohti ja vuoden alkupuolella valmistuu varsin paljon uusia kohteita. Niistä pääosa on myyty jo rakennusaikana.
- Rakennuttajat empivät nyt uudiskohteiden aloituksia ja edellyttävät ennakkomarkkinoissa korkeita varausasteita. Pelkona on aloitusten lykkääntyminen, jota vielä ei ole kuitenkaan onneksi nähty. Ja toivottavasti ei nähdäkään, koska asumisen tarve ei ole pk-seudulla vähentynyt mihinkään

## Korkotasot:

painoarvo 35 %

- Talousongelmien myötä korot laskevat nyt uudestaan. 12 kk Euribor nousi jo 2,2 %:iin, nyt se on laskenut takaisin 2 %:n tuntumaan. Jopa EKP:n koron laskua on väläytetty
- Inflaatio nousi Suomessa kesällä jo 4 %:iin eli reaalkorko on reilusti pakkasella. Keskipitkät (2-5 v) korot ovat koronlaskuodotuksien myötä jo "väärinpäin" eli alhaisemmat kuin vuoden korko
- Pankkien jälleenrahoitus finanssimarkkinoilla on kriisin myötä kallistunut merkittävästi. Se heijastuu nopeasti luotonantoon ja nostaa marginaaleja eli markkinakorkotasot laskee mutta samalla marginaalit nousevat
- Asuntolainanottajalle siis korkotasot pysyy nyt hyvin edullisena. Vaikutus markkinoihin + 8 (Q2 +8).





# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2011

## Asuntojen hintataso:

painoarvo 15%

- Asuntojen hintojen lakipiste nähtiin itse asiassa viime kesäkuussa. Heinäkuussa hinnat jo hieman laskivat, vaikka vuositasolla vielä oltiin hiukan alle inflaatiövauhdin nousussa (pk-seutu, 3,9%)
- Kevään aikana rakennuskustannukset nousivat varsin reippaasti, eniten kuitenkin kallistui kiinteistöjen hoitokustannukset, n. 10 % eli asuminen kallistuu kovaa vauhtia
- Pääkaupunkiseudulla asuntojen hintatason voidaan sanoa saavuttaneen ostajien ostovoimaan nähden katon
- Vuoden 2008 kriisissä hinnat laskivat kohteesta ja paikasta riippuen 5-10 %. Samanlainen kehitys on nyt täysin mahdollista, toisaalta tällainen hintamuutos on niin pieni, ettei sillä ole kovinkaan suurta vaikutusta asuntomarkkinoihin
- Tarve hinnaltaan kohtuullisista perheasunnoista ja pienistä asunnoista kasvaa entisestään
- Vanhojen asuntojen "korjausvelka" näkyy nyt aikaisempaa selvemmin isännöitsijätodistuksissa 5 v:n korjaussuunnitelmissa
- Hinnat edelleen varsin korkeita, markkinavaikutus - 5 (Q2 -5).

## Muut tekijät:

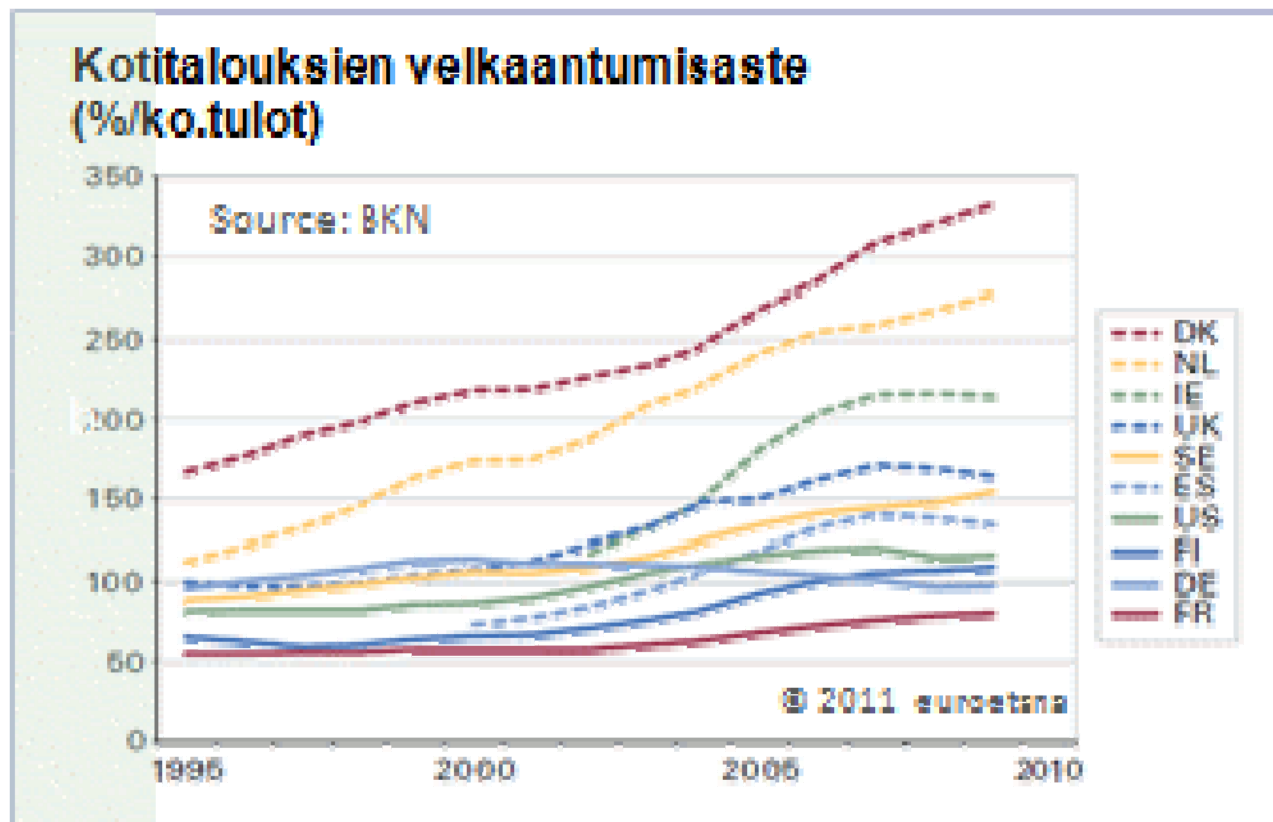
painoarvo 10 %

- Valtiovelkakriisin pitkittyminen kääntänyt talousnäkymät jyrkästi laskuun
- Kuluttajat menettäneen uskonsa hyvään talouskehitykseen. Jos kuluttaja ei usko talouden kohenemiseen, ei silloin myöskään uskalleta vaihtaa asuntoa. Hankkeita lykätään
- Kahden asunnon loukun vaara nousut jyrkästi
- Ensin vanhan myynti, sitten vasta uuden osto ja silloinkin ensin rahoitus pankin kanssa kuntoon
- Hinnat nousevat ripeästi, inflaatio 4 %, ostovoiman kehitys heikkoa
- Asuminen kallistuu koko ajan
- Näkymiä ei myöskään paranna ensi vuonna alkava asuntolainojen korkovähennyksen leikkaaminen
- Edelleenkin pääkaupunkiseudulla kova tarve uustuotannon volyyymien lisäämiseen. Nyt valitettavasti kehitys menee toiseen suuntaan
- Asumisen ja liikenteen metropolistrategialle olisi hallituksen suuntaan nyt kysyntää. Asiassa ei näy edistystä
- Lista ei oikein kertynyt positiivisia " muita tekijöitä", siksi markkinavaikutus -6 (Q2 -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. Velkaantumisasteet silloin kasvavat.





## Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2011

Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %). Miinus tuhat pistettä (-100 %) kuvaisi taas markkinoiden täydellistä lamaantumista (vrt. 90-luvun lama). Nykyinen markkina-analyysi johtaa + 145 pisteeseen (+ 14,5 %) eli asuntomarkkina on syksyä kohti heikentynyt selvästi vaikka kaupankäynti sujuu edelleenkin ihan kohtuullisesti

- Korot kääntyneet uudestaan laskuun, toisaalta lainamarginaalit ovat vastaavasti nousussa
- Talousnäköymien uhkapilvien takia nyt korostuu oman hankkeen realistisuus ja oikea toimintatapa
- Kahden asunnon loukkuun ei pidä nyt ajautua. Ensin vanhan asunnon myynti, sitten pankista uuden asunnon rahoittamiseen sitova luottopäätös ja vasta sitten sitovaan ostositoumukseen nimi
- Suomessa moneen muuhun maahan nähden asuntomarkkinariskit selvästi paremmin hallinnassa. Ja kuluttajat voivat edelleenkin iloita Euroopan halvimmista asuntolainoista vaikka marginaalitasotkin ovat nousussa





## Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2011

### **Johtopäätökset / suositukset asunnon ostajalle:**

- Pääkaupunkiseudun asuntojen hinnat ovat 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. Kalliista 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. Stressitesti 6 %:n korkotasolla

### **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 kytkeykauppaa. Jos saat talletuksestasi huippukoron, eihän se ylihinta vaan ole piilotettuna korkeaan rahastopalkkioon??
- Ilmaisia lounaita ei ole, saamansa bonukset asiakas aina ensin itse maksaa.



# Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2011

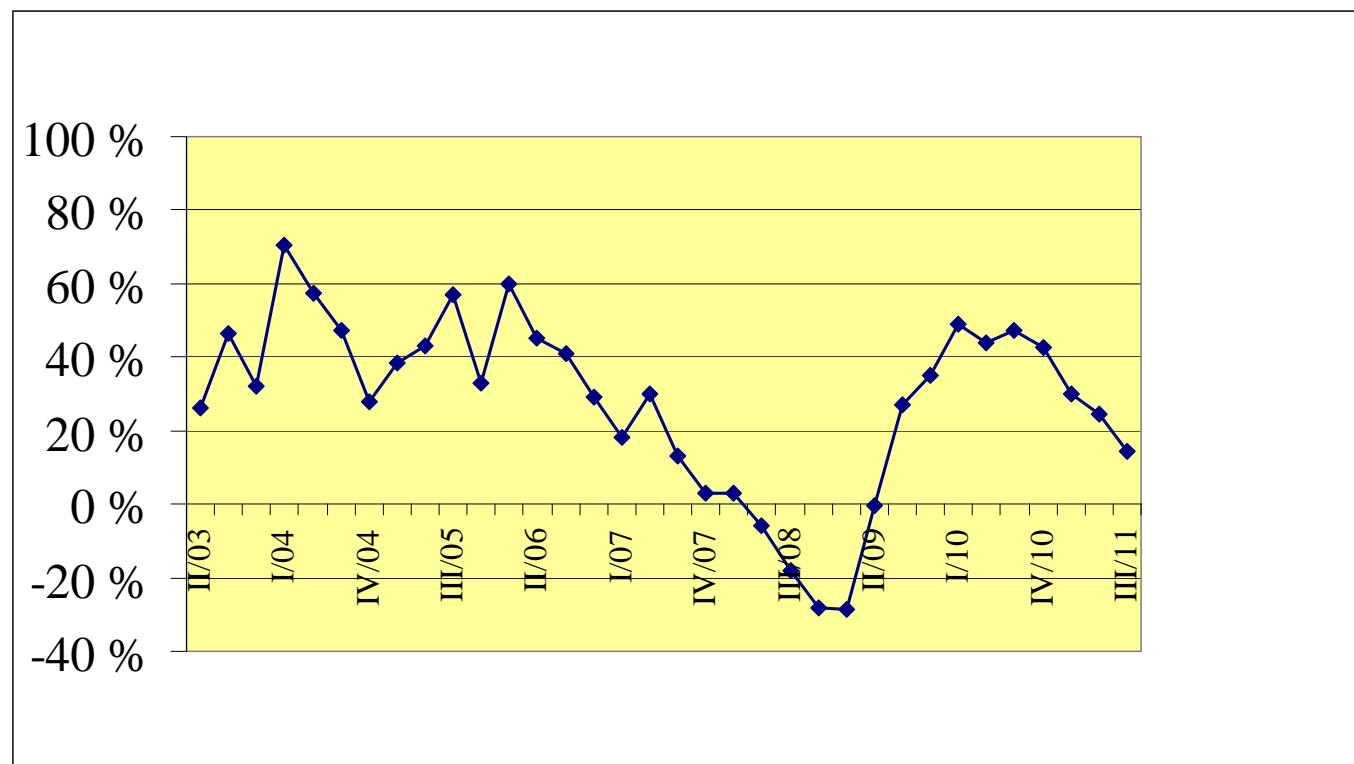
## Hypon tilanneanalyysin ominaisuuksista:

- 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 Q3/2011



Suomalaiset panostavat oman kodin hankintaan...Joka pitkällä aikavälillä  
järkevää (ks. Pellervon taloustutkimus/Kiinteistöliitto 5.9.2011)



Kun ”jälkikäteisäästä” itselleen asuntolainalla omaisuutta, oman asunnon, voi sitä myös hyödyntää eläkepäivinään





Lisätietoja Hypon kotisivuilta

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

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

## Hypo - Parempaan asumiseen. Turvallisesti



HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys