



HYPON ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNEANALYYSI Q4/2010

ASUNTOMARKKINAT
KASVUKESKUKSISSA 10-12 / 2010

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 35. 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 Q4/2010

Kysyntä / tarjonta:

painoarvo 40 %, tilanne + 4 (Q3 + 5)

- Talouden elpyminen ollut meillä odotettua parempaa mutta nyt Euroopan velkakriisi ja luottamuspuola uhkaa koko euroalueen kehitystä
- Kuluttajien luottamus Suomen talouteen marraskuussa edelleen varsin korkea. Euro maiden ongelmat eivät ole (ainakaan vielä) heikentäneet luottamusta. Asunnonostoaike aikaisempien kuukausien tasolla, 8 %. Lainanottoa pidetään edullisena ja onhan se sitä alhaisesta korkotasosta johtuen.
- Työttömyysuhka helpottunut. Työttömyysaste laskenut 7,4 %:iin
- 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. Asumisoikeusasukkaat huomanneet, että eihän ko. asumismuoto olekaan pitkällä tähtäimellä omistusasuntoon verrattava
- Rakennusliikkeet käynnistäneet uusia asuntoaloituksia. Tarjonta lisääntyy.
- Markkinoilla hyvä kysyntä, tarjonta laahaa perässä

Korkotasot:

painoarvo 35 %

- Korot edelleen erittäin alhaisella tasolla. Kesän ja syksyn aikana kuitenkin pientä nousua tapahtunut
- Euroopan pahat velkaongelmat ja niitä seurannut markkinoiden luottamuspuola aiheuttaa nyt voimakasta epävarmuutta. Jopa euron tulevaisuudesta on epäilyjä. Rahoitusmarkkinoiden luottamuspuola voi johtaa pankkirahoituksen vaikeutumiseen ja sitä kautta **luottolamaan**
- Perusskenaario Euroopassa on kuitenkin talouden positiivinen kehitys, vaikkakin alun spurtin jälkeen hidastuen.
- Luottamuspuola ja ongelmat lykkäävät eteenpäin korkojen nousunäkymiä. Korkeolvytys jatkuu. Finanssikriisin seurauksena tekeillä paljon sääntelyn kiristämistoimia, jotka kaikki nostavat asuntolainojen kustannuksia. Siihen varautuminen on suomalaisilla pankeilla ollut vaisua, asuntolainat Suomessa ovat Euroopan halvimmat
- Kuluttajat ovat alkaneet varautumaan, pankkien ohjeiden mukaisesti, korkojen nousuun
- Inflaatio noussut 0%sta yli 2%:iin.
- Korkojen vaikutus markkinoihin on säilynyt maksimaalisen korkeana + 10 (Q2 +10).



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2010

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
- Nyt syksyllä tilanne rauhoittui, asuntojen hurja nousuvauhti pysähtyi. Voi sanoa, kreivin aikaan.
- Uusien kovanrahan asuntojen aloituksia on nyt reippaasti käynnistetty, tarjontaa saadaan siis lisää
- Tarve hintatasoltaan kohtuullisista perhe-asunnoista on kasvukeskuksissa suuri. Toivottavasti nyt ei tehdä uustuotannossa samoja virheitä kuin lamaa ennen eli tuotetaan liikaa kalliin segmentin asuntoja, kun kysyntää on tavallisen kuluttajan hintatasolle sopivista asunnoista
- Markkinavaikutus - 3 (Q3 -2).

Muut tekijät:

painoarvo 10 %

- Talouden elpyminen lähtenyt sinänsä hyvin käyntiin.... mutta
- Nyt uusi suuri uhka on tullut Euroopan velkaongelmasta ja sitä seuranneesta luottamuspulasta
- Ongelmiin pitäisi löytää nyt varsin nopeasti ratkaisuja, jotta kriisi ei kärjistyisi ja johtaisi uuteen suureen taloussyöksyyn
- Ilman näitä ulkoisia uhkia on perusasetelma asuntomarkkinoilla Suomessa ihan hyvä
- Omistusasuminen säilyttänyt suosionsa, ihmiset eivät ole siirtymässä vuokra-asujiksi.
- Positiivinen usko parempaan on korkea, silti nyt paljon uusia epävarmuuksia on ilmassa.
- Edessä oleva matokuuri verojen nostamisesta, julkisten menojen leikkauksista ja matalasta ansiokehityksestä olisi syytä jo huomioida oman talouden tulevaisuuslaskelmissa.
- Kuluttajat ovat kuunnelleet varoituksia ja entistä aktiivisemmin varautuneet tulevaan korkojen nousuun vaikka nousu on nyt lykkääntynyt
- Pankkien 0-marginaalitaso ei ole enää Euribor tasan, vaan jälleerahoituksen pysyvistä kallistumisesta johtuen Euribor + 0,5%-yks. Marginaalit edelleen liian alhaisia, niihin on odotettavissa nousua
- Verotusratkaisut (=nousu) asumisen osalta ovat vielä täysin auki.
- Siis vielä nyt kaikki hyvin. So far so good.
- Markkinavaikutus -4 (Q3 -3).



Asuntomarkkinoilla on nyt varsin hyvä tilanne. Joululähestyminen ja voidaan siirtyä kohti joulurauhaa...Siis Hyvää Joulua Hypon asuntomarkkina-analyysin lukijoille.





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2010

Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %). Miinus tuhat pistettä (-100 %) kuvaisi taas markkinoiden täydellistä lamaantumista (vrt. 90-luvun lama). Nykyinen markkina-analyysi johtaa + 425 pisteeseen (+ 42,5 %) eli markkinat ovat erityisesti asuntojen hintojen nousun osalta rauhoittuneet.

- Suomalaiset ovat nyt syksyn 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 %-yks. 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
- Korkojen nousu on lykkääntynyt Euroopan vakavan velkaongelman ja siitä seuranneen epävarmuuden kasvaessa
- Asuntomarkkinoilla joulutammikuu on normaalistikin rauhallisempaa aikaa. Toivottavasti sinä aikana saadaan luottamus palaamaan euromarkkinoille ja talouden kasvun turvaamiseen pystytään täysimääräisesti panostamaan





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2010

Johtopäätökset / suositukset asunnon ostajalle:

- Asuntomarkkinoilla maltti on nyt selvästi kasvanut.
- Ostajat ovat olleet paremmin hintatietoisia. 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. 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 historiallisesti hyvin alhaisimmassa korkotasossa. Korot tulevat varmasti nousemaan, vaikka nousu on viivästynytkin





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2010

- 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.
- 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 verrattavaa 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 Q4/2010

Hypon korkosuositukset lainanottajille:

- Korot ovat historiallisen hyvin alhaisella tasolla
- 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.
- Korot tullevat olemaan markkinaepävarmuuksien takia oletettua pidempään hyvin alhaalla, mutta taloustaantumalla hellittäessä ja markkinoiden luottamuksen palautuessa korkotaso kääntyy nousuun. Tästä näkyy jo merkinä inflaation nousu, nollainflaatiosta on noustu yli 2 %: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 mielleltävä ”vakuutusryksi” koron nousun varalta.



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2010

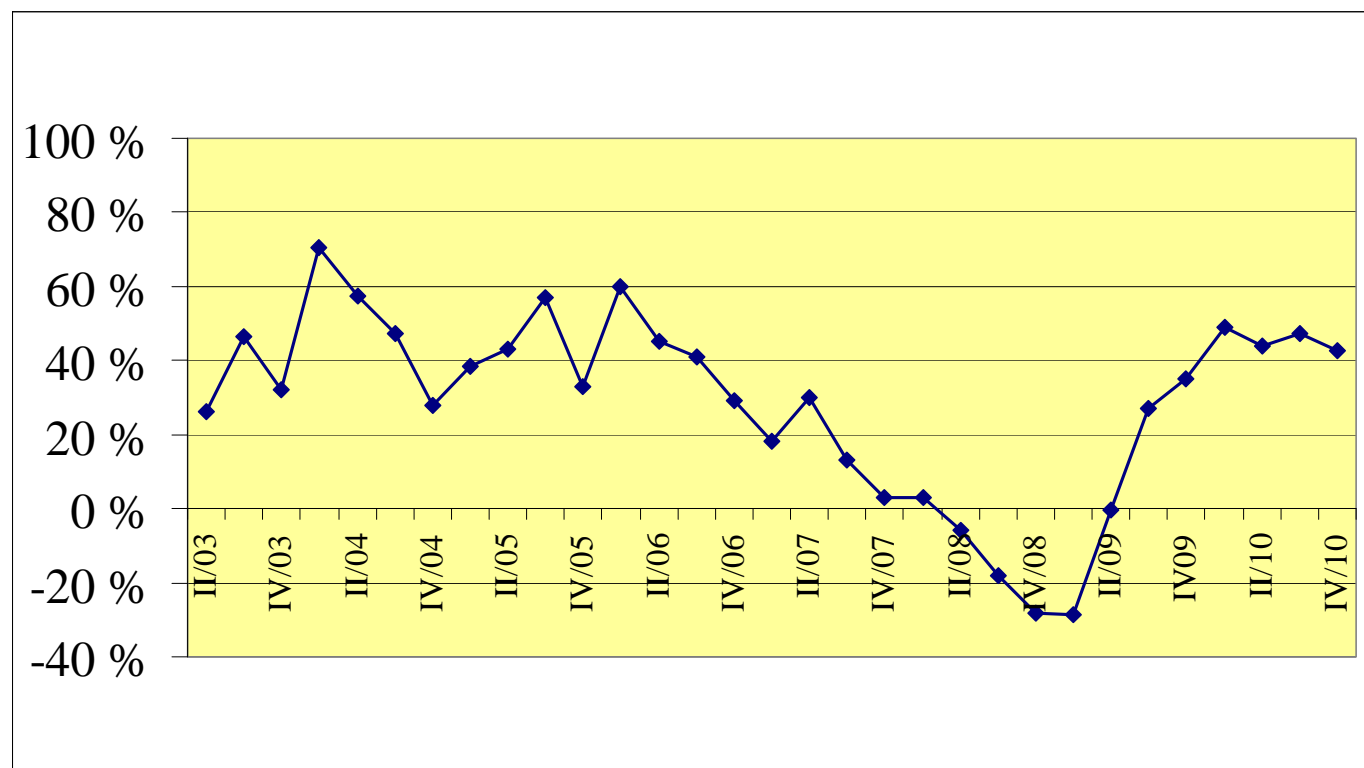
Hypon tilanneanalyysin ominaisuuksista:

- 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 Q4/2010



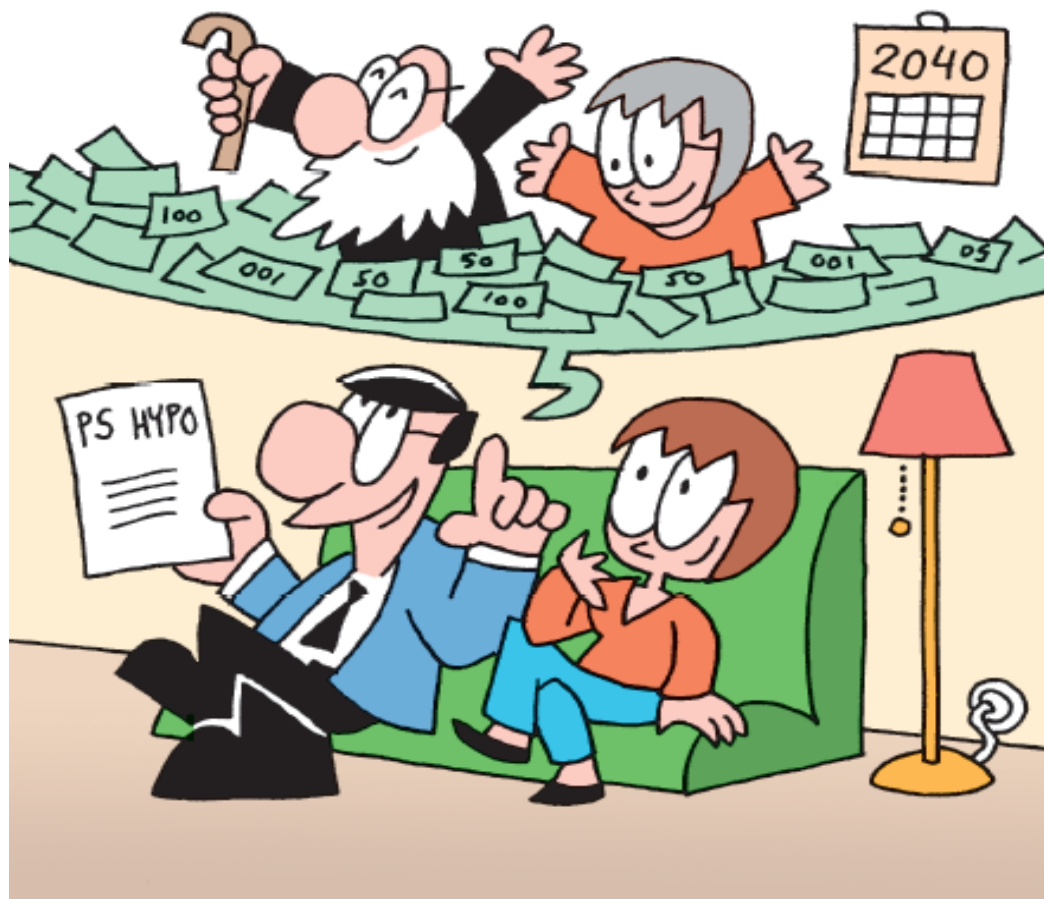


Suomalaiset panostavat oman kodin hankintaan...





Muistutus: Hypon Ps-tilillä ehtii hankkia vielä 5.000 €n verovähennyksen tämän vuoden verotukseen. **Ilman kuluja.**



HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys



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

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

**Hypo – Parempaan asumiseen.
Turvallisesti**

HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys