



HYPON ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNEANALYYSI Q4/2009

ASUNTOMARKKINAT
KASVUKESKUKSISSA 10-12 / 2009





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 31. 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 verotus, laina-ajat, rahoituksen saatavuus, vakuusarvostus, tukijärjestelmät, kuluttajien odotukset/käyttäytyminen, työttömyys ym





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2009

Kysyntä / tarjonta:

painoarvo 40 % tilanne + 1 (Q3 - 1)

- Talouskriisin pohja ohitettu, elpyminen alkanut. "Jälkijäristyksen" uhka olemassa
- Kuluttajien luottamus omaan talouteen nousi lokakuussa jo huippulukuihin, marraskuussa ne maltillistuivat "varovaisen luottamuksen" tasolle. Lainanottoa pidetään nyt edullisena ja mm remonteja suunnitellaan. Asunnonostoaie nousi 7%:sta 8 %:iin, joka ei vielä ole kuitenkaan kovin korkea luku
- Kun usko vähitellen talouden elpymiseen on palautunut, näkyy tämä myös asuntomarkkinoiden elpymisenä
- Rakentamisen kustannuksen ja tonttihinnat alentuneet selvästi, 10-15 %, joka hyvä asia
- Asunnon ostajilla on nyt malttia ja harkintaa, kahden asunnon loukkua vältetään
- Työttömyys- ja lomautusuhka kuitenkin varjostavat talven asuntomarkkinanäkymiä
- Asuntomarkkinakehityksen avaintekijöitä ovat asunnon vaihtajat. Jatkuuko markkinoiden hyvä kehitys heidän avullaan? Tähän asti tavanomaista enemmän liikkeellä olleet asuntosijoittajat
- Talven asuntomarkkinanäkymät ovat nyt hyvin kaksijakoiset = toisaalta/toisaalta

Korkotasoa:

painoarvo 35 %

- Korot nyt kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla, Euriborit prosentin tuntumassa, inflaatio 0% tai sen alle. Ruotsissa keskuspankkitalletuksissa jo negatiivinen korko, **-0,5 %**
- Korkoelvytyksen vaikutus näkyy positiivisesti markkinoilla
- Pankkien jälleenahtoitus kansainvälisillä markkinoilla helpottunut, marginaalitaso myös laskenut vaikka taso on ehkä pysyvästikin olennaisesti korkeampi kuin ennen finanssikriisiä
- Asuntolainoissa saatavuus kunnossa, marginaalitason nousu pysähtynyt n. 1 %:n paikkeille. Taloyhtiölainoissa marginaalit laina-ajasta riippuen tasolla 1,5 – 2 %-yks.
- Vanhojen asuntolainojen halventuminen tuonut satojen eurojen lisäostovoimaa kotitalouksille /kk
- Lomautus- ja työttömyystilanteessa selviytyminen viime lamaan nähden olennaisesti helpompaa alhaisesta korkotasosta johtuen
- Asuntolainat Suomessa Euroopan halvimmat, marginaali n. + 1 %-yks. muualla +2 %-yks.
- Korkeiden vaikutus markkinoihin on maksimaalisen korkea + 10 (Q3 +10), korkoelvytys siis tehoaa



Kahden asunnon loukkua osataan nyt varoa. Malti ja harkinta ovat nyt arvossaan markkinoilla.

Ostajan asema on vahva.

ASUNNON OSTOKYKY NOUSSUT REIPPAASTI KORKOJEN JA ASUNTOJEN HINTOJEN LASKUN JA REAALIANSIOIDEN NOUSUN YHTEISVAIKUTUKSENA (Asuntojen ostokykyyindeksi alhaisin 20 vuoteen, Nordea

26.11.2009)



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2009

Asuntojen hintataso:

painoarvo 15%

- Asuntojen hinnat laskeneet maltillisesti, n. 5-10 % erityisesti kalliimmissa asunnoissa. Pienissä asunnoissa hinnat palautuneet vuoden takaiselle tasolle
- Hintajousto on auttanut. Mm uusien myymättömien asuntojen kauppa käynyt **silloin hyvin**, kun hinnassa hiukan joustettu;
- Myymättömien uusien asuntojen kanta sulanut jo selvästi
- Hinnat vakaita, suuria nousuja, yhtä vähän kuin hintaromahdusta ei ole näköpiirissä
- Ostajina markkinoilla kunnostautuneet sijoittajat, ensiasunnon ostajat, avioero ym pakkotilanne-ostajat. Asunnonvaih-taja-perheitäkin markkinoilla jo on, talven markkinat aika paljon heidän aktiivisuudestaan kiinni
- Uusien kovanrahan asuntojen aloituksia ollaan reippaasti käynnistämässä
- Tarve hintatasoltaan kohtuullisista perhe-asunnoista on kasvukeskuksissa suuri
- **Uusien aloitukset pitäisi olla juuri sellaisia**
- Markkinavaikutus +/- 0 (Q3 +/- 0)

Muut tekijät:

painoarvo 10 %

- Taloustaantumassa käänne jo tapahtunut. Suomessa kehitys vielä hidasta ja talven näkymät heikot
- Talouden tervehtyminen vie parhaassakin tapauksessa pitkään
- Työttömyysaste nousee yli 10 %:iin, kuluttajien luottamus kuitenkin palautunut yllättävän korkeaksi
- Konkurssien määrä kasvaa
- Omistusasuminen säilyttänyt suosionsa, ihmiset eivät ole siirtymässä vuokra-asujiksi. Korkeiden ja asuntojen hintojen laskun takia ihmisten asunnonostokyky on noussut merkittävästi.
- Koko rakentamisketjussa sopeutus alaspäin
- Tonttien hinnat ja rakennuskustannukset laskeneet selvästi
- Ostajan asema markkinoilla nyt vahva
- Erittäin vaikea taloussympäristö voi tuoda takapakkeja myös asunto-markkinoiden näkökulmasta= jälkijärityksiä
- Markkinavaikutus -4 (Q3 -4)



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2009

Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %). Miinus tuhat pistettä (-100 %) kuvaisi taas markkinoiden täydellistä lamaantumista (vrt. 90-luvun lama). Nykyinen markkina-analyysi johtaa + 350 pisteeseen (+ 35 %) eli markkina on vielä syksystä kohentunut

- Kaupankäynti markkinoilla on saavuttanut jo ”normaali” tason
- Hintojen reippaaseen nousuun on vaikea uskoa, toisaalta hintaromahduskaan ei ole näköpiirissä
- Rakentamisessa kaikki ketjun osat halventuneet aina tonteista rakennustarvikkeisiin
- Kuluttajien usko omaan talouteen palautunut jo yllättävän hyvälle tasolle. 8 % suunnittelee vuoden sisällä asunnon ostoa/vaihtoa. Lainanottoa pidetään nyt edullisena. Remonttiaikeet ovat korkealla
- Rahoituksen marginaalit vakiintuneet. Nousu pysähtynyt. Suomessa asuntolainat Euroopan halvimpia, marginaali n. + 1 %-yks, muualla + 2 %-yks.
- Suomessa pankit olivat muita maita vahvemmassa asemassa kohtaamaan reaalityönteiden riskejä. Yritysluottojen luottotappiot tulevat kuitenkin viiveellä
- Korot historiallisen alhaisella tasolla. Pohja on saavutettu ja suunta voi olla vain ylöspäin.
- Voimakkaan korkoelvytyksen vaikutukset näkyvät positiivisesti markkinoilla

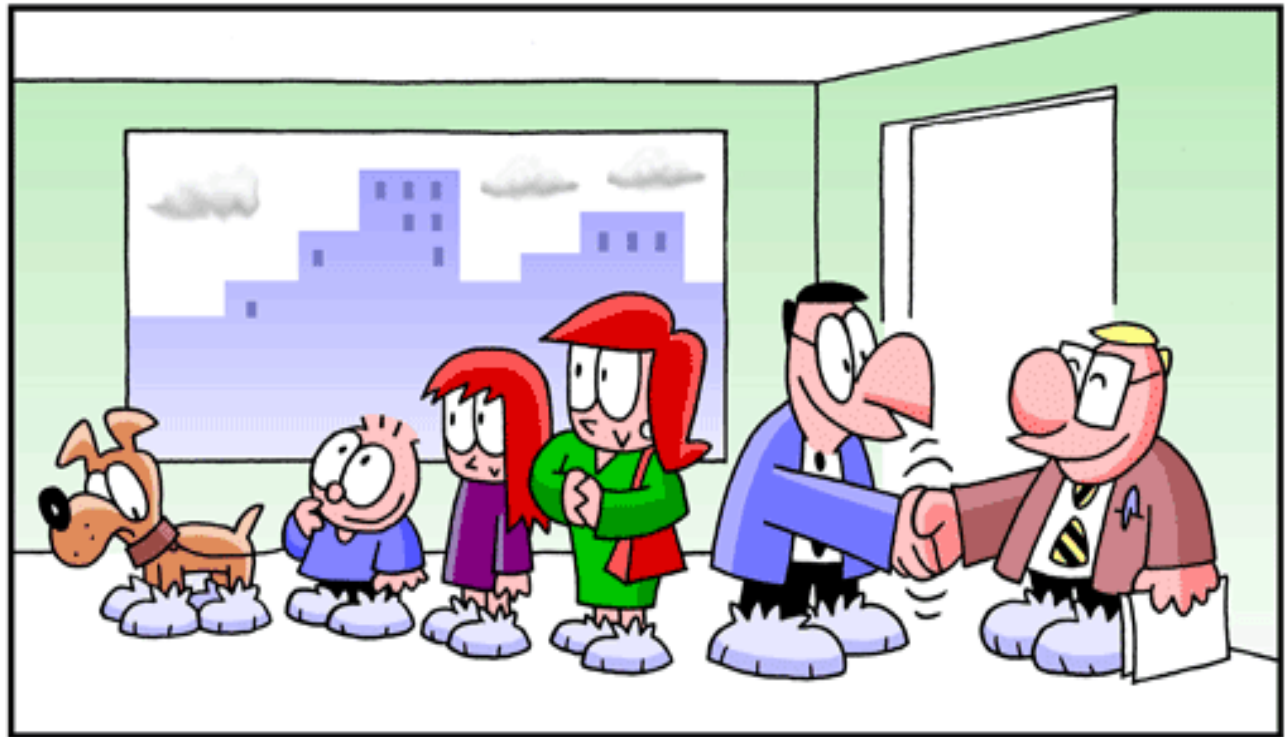


Pää kylmänä kannattaa edelleenkin olla....



Kuinka ja koska perheet toteuttavat asunnonvaihtoaikeensa ja
asuntounelmansa ratkaisee talven asuntomarkkinakehityksen

(Q4/2009)





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2009

Johtopäätökset / suositukset asunnon ostajalle:

- Asuntomarkkinoilla volyymit palanneet normaali tasolle. Myyntiajat voivat silti venyä. Talven asuntomarkkinanäkymissä on paljon ristiriitaisuuksia ja markkina voi uudelleen myös vaikeutua. Asuntoa vaihdettaessa ensin vanhan myynti, sitten vasta uuden hankinta. Ellei se onnistu (esim. uudisrakennuskohde) kannattaa harkita asunnonvaihtoasuntoa
- Vanhan myynnissä oikea hinnoittelu on avainasemassa.
- Taantuman pohja nyt ohitettu, silti toipuminen vie aikaa. Työttömyys lisääntyy.
- Kahden asunnon loukun välttämisen lisäksi pitää varmistaa myös rahoitus ja sen hinta ennen kuin sitoutuu uuden hankintaa. Pankit ovat tiukentaneet uusien lainojen myöntökriteerejä. **Kevyen ja (marginaaliltaan) 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 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 Q4/2009

- 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
- 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
- Pienentää myös asiakkaalle asunnon hankintaan liittyvää **hintariskiä**





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2009

Hypon korkosuositukset lainanottajille:

- Korot ovat nyt historiallisen alhaisella tasolla = korkopohja on varmasti nyt 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.
- Euribor korot tullevat olemaan korkoelvytyksen takia aika pitkään, varmaankin pitkälle ensi vuoteen (?), hyvin alhaalla, mutta taloustaantumalla hellittäessä korkotaso kääntyy nousuun. 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
- **”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.





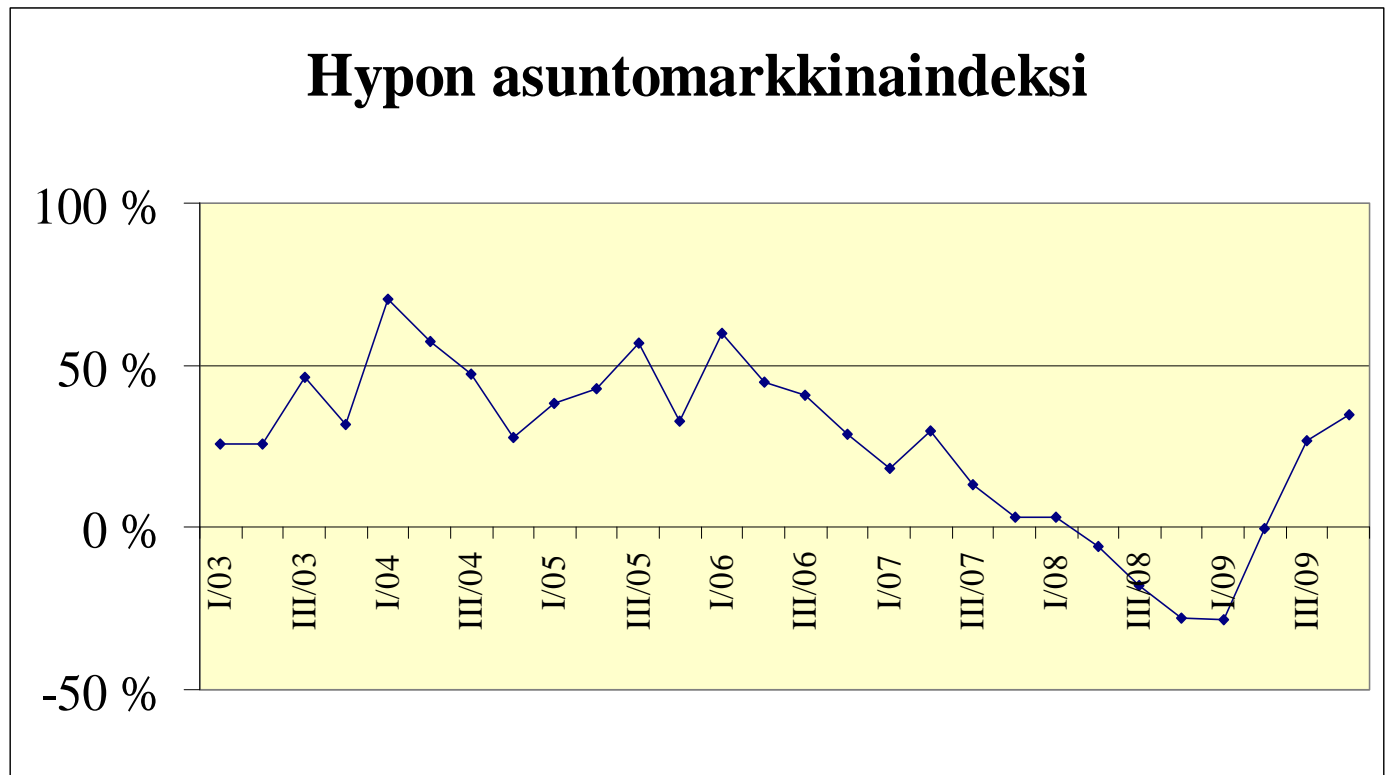
Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2009

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 Q4/2009





Suomalaiset panostavat oman kodin hankintaan...





Lisätietoja Hypon kotisivuilta

www.hypo.fi

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

**Hypo – Parempaan asumiseen.
Turvallisesti**

