



HYPON ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNEANALYYSI Q1/2009

ASUNTOMARKKINAT
KASVUKESKUKSISSA 1-3 / 2009

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





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 ym.





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2009

Kysyntä / tarjonta:

painoarvo 40 % tilanne - 7 (Q4 - 4)

- Kansainvälinen rahoitusmarkkinakriisi muuttunut reaalityaloustilanteeksi.
- Suomi taantumassa
- Kuluttajien luottamus ennätysalhaisella tasolla. Jos luottamusta tulevaisuuteen ei ole, silloin ei asuntoa vaihdeta
- Asuntokaupan volyyymi romahti ensin puoleen. Sen jälkeen on hiukan toivuttu, mutta volyyymi arviolta n. neljänneksen edellisvuotta alhaisempi
- Nyt varotaan kahden asunnon loukkua, uuteen ei sitouduta, kun vanha on myymättä. Ja vanhan myynnin aloittamiseen on laskevien hintojen markkinoilla selvästi kynnystä
- Tämä näkyy erityisesti uusien asuntojen kaupan hiljentymisenä + uudiskohteiden aloitukset jäissä
- Kysyntä heikkoa ja tarjonnassakin puutteita
- Vaikeuksia sopeutua alentuneisiin hintoihin

Korkotasot:

painoarvo 35 %

- Finanssikriisin torjumiseksi on korkotasoa laskettu erittäin nopeasti.
- USA:ssa korko jo lähes 0, Euroopassakin Euribor-tasoissa mennään jo alle 2 %:n. Korko laskee edelleen
- Pankkien jälleerahoitus kallistunut ja vaikeutunut. Suomessa pankeilla hyvät jälleerahoituspuskurit.
- Asuntolainojen marginaalit tuplaantuneet, mutta rahoitusta saa
- Vanhat asuntolainat halventuvat kun viitekoron tarkistus tulee kohdalle
- Raju korkoelvytys + arvopaperimarkkinoiden luisun jatkuminen ovat herättäneet asuntosijoittajien mielenkiinnon. Kohteena lähinnä yksiöt/kaksiot
- Korkojen vaikutus markkinoihin on + 4 (Q4 + 1)

Asuntojen hinnoista leikkaantuvat nyt ”tuulentuomalisät”.
Kahden asunnon loukkua osataan nyt varoa.

Sen sijaan sopeutuminen laskeviin hintoihin näyttää olevan vaikeaa





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2009

Asuntojen hintataso:

painoarvo 15%

- Asuntojen hinnat laskussa, n. 10 %
- Hintojen romahdus ei todennäköistä. Nyt leikkaantuvat viime vuosina hintoihin tulleet "tuulentuomalisät"
- Kalliimpien asuntojen kauppa sujuu muita huonommin, perhe-asunnoilla parempi kysyntä
- Edullisemmat asunnot + sijoitus-asunnot= yksiöt ja kaksiot pitäneet parhaiten hintansa. Tilanteeseen täysin sopimattomana erityispiirteenä Helsingin kaupungin uusien asuntojen 75 m²:n keskipinta-ala vaatimus
- Kymmenen erittäin vilkkaan asuntomarkkinavuoden jälkeen asunnonvaihtopäätöksiä lykätään tuonnemmaksi. "Sitten kun paremmat ajat koittavat".
- Markkinoilla ainoastaan nyt ne, joilla pakko myydä tai ostaa esim. avioero, kuolinpesä, kodista pois muutto ym. +asuntosijoittajat palaamassa markkinoille
- Markkinavaikutus -7 (Q4 – 7)

Muut tekijät:

painoarvo 10 %

- **Päivän kirosana on kaksi kirjainta: YT**
- Riski työpaikan menetyksestä kasvanut
- Huonojen uutisten jatkumo vienyt luottamuksen tulevaisuuteen
- Rahoituksen saatavuus kiristynyt. Kaikkein riskipitoisimmat hankkeet hylätään.
- Yritysrahoituksessa näkyy luottolaman piirteitä. Luottomarkkinoilla myös vaikeuksia sopeutua nousseisiin marginaaleihin
- Vuokra-asunnoista kova ylikysyntä. Uusien vuokrasuhteiden vuokrat nousussa
- Uudet asunnot valmistuvat varastoon
- Työttömyyden väistämätön kasvu heikentää asuntomarkkinanäkymiä koko vuoden osalta
- Pieniä rakentajia ajautunut vaikeuksiin
- Yksittäisiä konkurssseja alalla jo nähty. Mm. Leppävaaran senioritalo Kultalampi
- Koko rakentamisketjussa raju sopeutus alaspäin
- Tonttien hinnat myös laskeneet selvästi
- Ostajan asema markkinoilla vahvistunut
- Markkinavaikutus -4 (Q4 -1)



Koska näemme helpotusta??

- **JOS MATIN PÄIVÄN TIENOILLA
TUPPAA YT:TÄ, EI
LOPPUVUODESTA VOI KAKSISTA
ODOTTA**

Vanha suomalainen sanalasku, viime laman ajoilta

Mutta toivottavasti parempaa näkyy jo seuraavana vuonna....





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2009

Yhteenveto:

- Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %). Miinus tuhat pistettä (-100 %) kuvaisi taas markkinoiden täydellistä lamaantumista (vrt. 90-luvun lama). Nykyinen markkina-analyysi johtaa -285 pisteeseen (-28,5 %) eli markkina on varsin huono.
- Asuntomarkkinoilla volyyymi laskee reippaasti. Toipuminen vie aikaa.
- Hinnat ovat laskussa. Hintojen lasku on kuitenkin ollut moneen muuhun maahan verrattuna maltillista, 10 %:n luokkaa
- Toisin kuin usein väitetään, hintojen lasku koskee yhtä hyvin hyvien paikkojen arvokkaampia kohteita kuin tavallisempia kohteita
- Kalliimpien asuntojen kauppa sujuu muita vielä huonommin, perheasunnoilla parempi kysyntä
- Hintojen romahdus ei silti ole kovin todennäköistä.
- Nyt leikkaantuvat viime vuosina hintoihin tulleet "tuulentuomalisät".
- Rakentamisen kaikki ketjun osat halventuvat aina tonteista rakennustarvikkeisiin
- Kuluttajien usko yleiseen talouskehitykseen lähes romahtanut. Edes oman talouden positiiviseen kehitykseen ei uskota. YT-neuvottelut joka päivä uutisissa
- Rahoituksen marginaalit nousseet selvästi jälleerahoituksen kallistumisesta johtuen. Valtion luottolaman torjuntaohjelma takausvaltuuksineen voi parhaassa tapauksessa lievittää tilannetta, mutta hinta on korkea ja maturiteetti liian lyhyt joka näkyy luottohinnoissa. Yritysrahoituksessa myös kysymys vaikeudesta tai halusta sopeutua korkeampiin marginaaleihin
- Suomessa pankeilla hyvät jälleerahoituspuskurit. Pankkien jälleerahoituksen vaikeutuminen ja kallistuminen tuplannut marginaalitasoa
- Korkeiden poikkeuksellisen nopea lasku helpottaa asuntovelallisten tilannetta
- Voimakas korkoelvytys herättänyt jo markkinoilla asuntosijoittajien mielenkiinnon
- Talletuksista virinnyt kova kilpailu, rahastot menettävät sijoituspääomiaan



Asuntomarkkinat ovat nyt vaikeita; siis pidä pää kylmänä





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2009

Johtopäätökset / suositukset asunnon ostajalle:

- Asuntomarkkinoilla volyymit laskeneet neljänneksen. Myyntiajat pitkiä. Asuntoa vaihdettaessa ensin vanhan myynti, sitten vasta uuden hankinta. Ellei se onnistu (esim. uudisrakennuskohde) kannattaa harkita asunnonvaihtoasuntoa
- Vanhan myynnissä oikea hinnoittelu on avainasemassa.
- Suomi taantumassa. Toipuminen vie aikaa. Työttömyys lisääntyy.
- Kahden asunnon loukun välttämisen lisäksi varmista myös rahoitus ja sen hinta ennen kuin sitoudut 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.
- 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 historiallisen alhaisessa korkotasossa
- Ostajan asema markkinoilla parantunut. Hinnoissa on aikaisempaa enemmän neuvotteluvaraa





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2009

- Ihmiset empivät nyt asuntoratkaisujensa kanssa. Silti periaatteessa oman asunnon hankinta on pitkällä tähtäimellä edullisempaa kuin vuokralla asuminen. Vuokramarkkina kiristynyt voimakkaasti. Uusissa vuokrasuhteissa vuokranantajan markkinat ja vuokrat reippaassa nousussa
- Hypon Road Map to Ensiasunto ja konsepti vuokra-asunnosta omaan asuntoon ovat luoneet edellytykset monelle asiakkaallemme oman asunnon hankintaan. Omistusasumisen suosio kasvanut, 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 vuokrat- 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 Q1/2009

Hypon korkosuositukset lainanottajille:

- Korkojen lasku ollut nyt ainutlaatuisen nopeaa
- Kesään mennessä korkopohja saavutettu.
- Korkotaso on historiallisen alhainen. Alempi kuin koskaan.
- Korkoriskiltä suojautuminen kannattaa nyt tarkkaan miettiä. Olisiko nyt oikea aika sitoa ainakin osa asuntolainasta kiinteään korkoon.
- Puolet Euribor lainaa, puolet kiinteäkorkoista lainaa on nyt hyvä vaihtoehto
- Prime korkoa emme suosittele

- **”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.



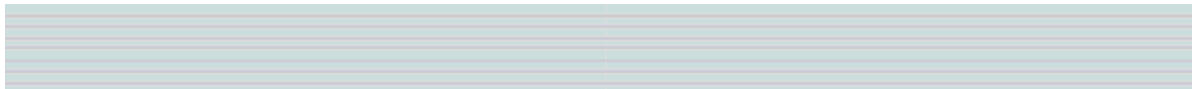


Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2009

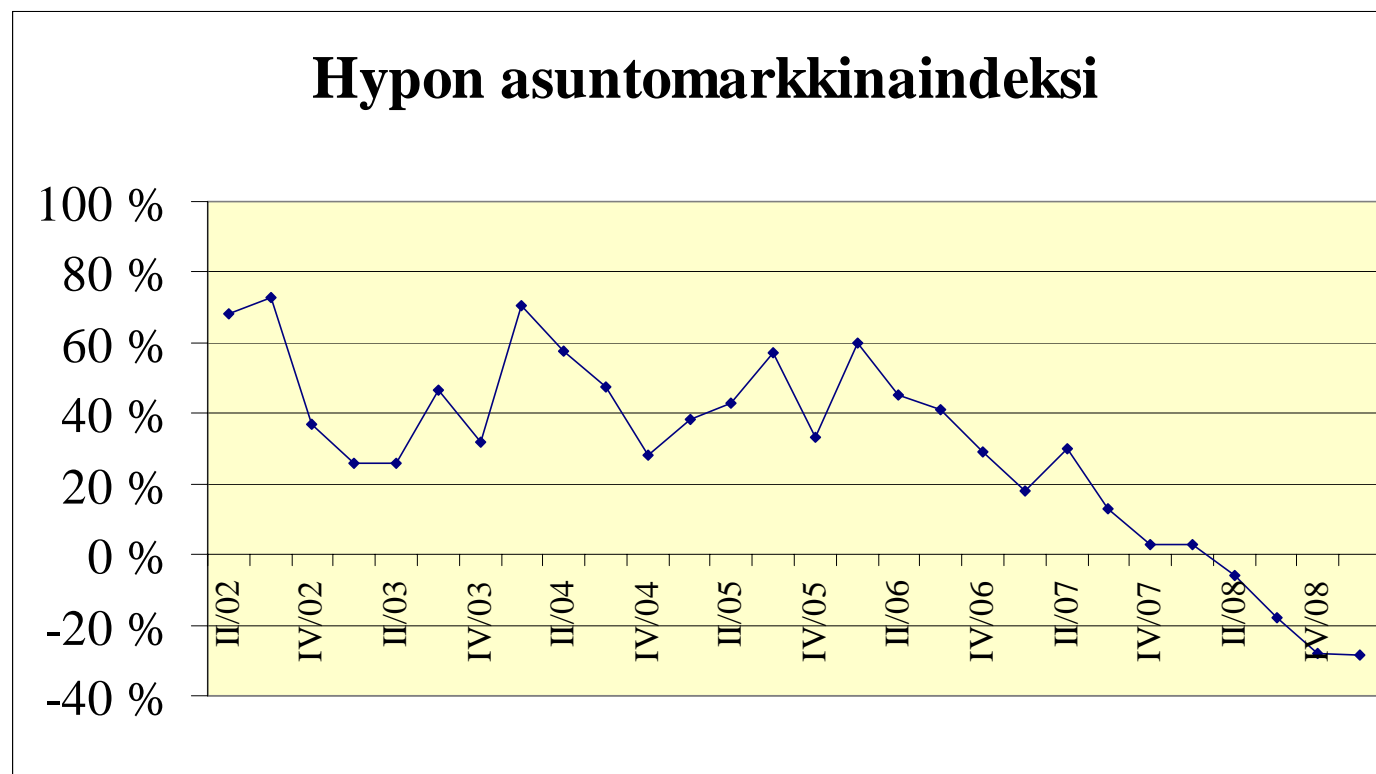
Hypon tilanneanalyysin ominaisuuksista:

- 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 Q1/2009







Lisätietoja Hypon kotisivuilta

www.hypo.fi

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

**Hypo – Parempaan asumiseen.
Turvallisesti**

HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys