



HYPON ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNEANALYYSI Q1/2013

ASUNTOMARKKINAT
KASVUKESKUKSISSA 1-3 / 2013
5.3.2013

HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys



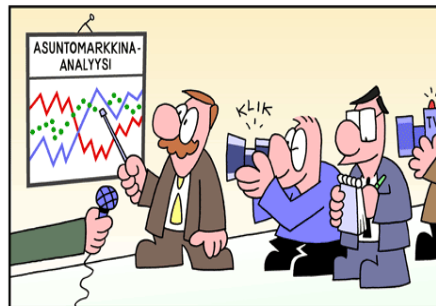
Finanssikriisistä valtiovelkakriisiin 2008 – 2012-> Nyt susi on jo **aikuinen**, 4 v. eikä vielä ole löydetty keinoja sen taltuttamiseen

HYPON asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi, since 2002

- 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 **44. Hypo** neljännesvuosittain julkaisema asuntomarkkina-analyysi.

Analyysillä on siis menossa jo toinen vuosikymmen...



Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavat muutostekijät

Hypon analyysin keskeiset muuttujat ovat:

1. Kysyntä / tarjontatilanne
2. Korkotasot: 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 Q1/2013

Kysyntä / tarjonta: painoarvo 40 %

- Eurokriisi jatkuu, näkyy ja tuntuu myös Suomessa edelleen. **Toiveikkuuden pinnan alla vaanii suuri epävarmuus.**
- Kuluttajien talousluottamus kohentunut hieman, **mutta moni asunnon ostoa tai vaihtoa miettivä odottavalla kannalla.**
- Suomi virallisesti taantumassa, kuluttajien ostovoima heikkenee, huoli työllisyysasteen heikkenemisestä kasvaa.
- Asuntomarkkinoilla "verobuusti" on jatkunut helmikuun loppuun saakka – edessä ainakin hengähdystauko.
- **Uusien omistusasuntojen tuotanto vähenee selvästi - vuokra-asuntotuotanto on jo pysähtynyt.**
- **On viimeinen hetki ryhtyä normitalkoisiin ja asuntotuotannon lisäämistoimiin, jotta asuntomarkkinat eivät hyytyisi sääntelykuplan voimasta.**
- Verokirin päättyessä vaikutus markkinoihin – 2 (Q4 +/- 0)

Korkotasotaso: painoarvo 35 %

- Korot ovat erittäin alhaisia. Vuoden euribor = 0,60 % ja 6 kk 0,35 %. Kaikkien asuntolainojen KESKIKORKO, marginaali mukaan lukien, on 1,81% = **Kirkkaasti Euroopan halvinta asuntolainaa – erityisesti pääkaupunkiseudulla.**
- Inflaatio on hidastunut selvästi vuoden vaihteen jälkeen 1,6 %:iin, eli reaali-asuntolainakorko on kuta kuinkin +/- nolla.
- **Pankkien jälleenrahoitustilanne finanssimarkkinoilla on kriisin myötä muuttunut pysyvästi.** Uusi "normaali" yhdessä sääntelyn kiristymisen kanssa johtaa luotonannon supistumiseen ja marginaalien nousuun.
- **Lainahanat ovat kiristymässä PK -sektorin, kiinteistörahoituksen ja asunto-osakeyhtiöiden lisäksi myös kotitalouksien kohdalla.** Tavallisen asuntolainan n. 2 % marginaali on "vain" paluu terveen asunto-lainaamisen tasolle. Uusvanha "normaali". Lisäksi omaa rahaa vaaditaan aiempaa enemmän ja laina-ajat lyhenevät.
- Vaikutus markkinoihin + 9 (Q4 + 10).



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2013

Asuntojen hintataso: painoarvo 15%

- **Metropolialueella hinnat karanneet omille teilleen.** Kaikki asunnot +4,1 %, vanhat asunnot +2,4% ja uudet jopa + 9,7 %, kun inflaatio + 1,6 % ja rakennuskustannukset + 1,8 % (p.a.).
- Uusien asuntojen hintataso on karkaamassa asunnonostajien ulottuvilta, kun alhaisen korkotason kannatteluvoima alkaa ehtyä.
- **Kuluttajien asunnonostovoima heikentyy ja tilanne pahenee kuluvan vuoden aikana.**
- Metropolialueen ja muiden kasvukeskusten ongelmien ratkaisut antavat odottaa itseään.
- Rakentamisen sääntely + kallistuva varainsiirtovero + epäoikeudenmukaisesti kohdistuva pankkivero + korkovähennyksen leikkaaminen ym. toimet heikentävät kuluttajan asunnonostovoimaa entisestään.
- **Ajoitus on kotitalouksien kulutuskysynnän näkökulmasta huonoin mahdollinen.** Asuminen on pakko järjestää, muista menoista leikataan.
- Tarve hinnaltaan kohtuullisista perhe-asunnoista ja pienistä asunnoista kasvaa entisestään.
- **Sääntelykupla on asuntomarkkinoiden suurin uhka. Normitalkoot uudelleen vauhtiin.**
- **Kaikenlaisten asuntojen tuotantoa lisättävä.**
- Asuntohinnat tasaantuvat, mutta pysyvät korkeina, hintajohtajana supistuva uusasuntotuotanto. Markkinavaikutus - 8 (Q4 - 7).

Muut tekijät: painoarvo 10 %

- Eurokriisi ei ole ohi. Leikkauksia, pankki-sääntelyä ja –valvontaa on saatu aikaan. **Nyt on saatava aikaan myös talouskasvua.**
- Rahoituksen saatavuus voi kuitenkin olla kasvun este, koska pankkimarkkinat sopeutuvat tulevaan sääntelyyn **heti**.
- Asumisen kallistuminen jatkuu edelleen. Palkankorotusten mataluus, verojen ja maksujen nousu sekä inflaation kasvun jatkuminen pitävät huolen siitä, että asumismenojen suhteellinen osuus käytettävissä olevista nettotuloista kääntyy kasvuun. Elintapoja ja –tasoja tarkistellaan.
- **Erityisen vaikea tilanne on nuorilla ensiasunnon ostajilla ja asuntoa vaihtavilla lapsiperheillä,** joiden velkaantumismuutos on jo epäterveellä tasolla.
- Kuluttajien yleisusko talouteen edelleen alhainen, huoli tulevaisuudesta ei ole hälvennyt – oman talouden hallintaan kiinnitetään koko ajan kiitettävästi enemmän huomioita. **Kanta-kaupungin sijasta harkitaan jo muuttoa lähiöihin.**
- **Muotitrendit vaihtuvat järkitrendiksi.**
- Hyvässä kunnossa olevat suomalaiset pankit sopeuttavat toimintaansa uuden sääntelyn edellyttämällä tavalla. Se voimistaa entisestään edellä mainittua järkitrendiä. Markkinavaikutus -8 (Q4 -8)





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2013

Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %). Miinus tuhat pistettä (-100 %) kuvaisi taas markkinoiden täydellistä lamaantumista (vrt. 90-luvun lama).

- Nykyinen markkina-analyysi johtaa + 35 pisteeseen (+ 3,5 %) eli **asuntomarkkinat ovat hiipumaan päin. Verobuusti päättyy ja korkobensan vaikutukset alkaa ehtyä.**
- Korot vielä toistaiseksi kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla. Lainamarginaalit nousevat tasaisesti kohti "uusvanhaa" n.2,0 %:n tasoa. Syynä asuntolainojen aikaisempi alihintaisuus, pankkien voimakkaasti nousseet jälleenrahoituskustannukset, pankkisääntelystä tulevat lisäkustannukset ja pankkiosakkeenomistajan tuottovaade.
- **Suomessa kuitenkin edelleen euroalueen halvimmat asuntolainat (myös kiinteäkorkoisena). Asuntolainojen keskiporko marginaali mukaan lukien on 1,81%, mutta pankkisääntelylähtöisen luottolaman piirteet näkyvät nyt jo täälläkin. Voi olla, että hinnan sijasta keskiöön nouseekin saatavuus, myös kotitalouksilla.**
- Talousnäköymien uhkapilvien takia korostuu oman hankkeen realistisuus, oikea toimintatapa ja hyvä valmistautuminen lainakeskusteluun pankkien kanssa.
- **Alhaisen korkotason EI PIDÄ ANTAA HÄMÄTÄ. Stressitesti 6 %:n korkotasolla kannatta tehdä ja myös uskoa tulosta.** Eli jos sillä korkotasolla tulisi vaikeuksia selvitä, hanke on omiin resursseihin nähden liian suuri ja/tai kohde aivan liian kalliilla alueella.
- **Kahden asunnon loukkuun ei pidä ajautua.** Ensin vanhan asunnon myynti, sitten pankista uuden asunnon rahoittamiseen sitova luottopäätös ja vasta sitten sitovaan ostositoumukseen nimi.
- Suomessa moneen muuhun maahan nähden asuntomarkkinariskit paremmin hallinnassa vaikka velkaantumistasen kohoaminen on meilläkin ollut liian nopeaa.





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2013

Johtopäätökset / suositukset asunnon ostajalle:

- **Pääkaupunkiseudun ongelmiin ei ole ratkaisuja tulossa.** Uusien asuntojen tarjonta supistuu ja kysyntäpaine siirtyy vanhoihin asuntoihin. Muualla Suomessa jatkuu asuntovarallisuuden arvon tasainen alentuminen. Paikalliskasvukeskukset vähenevät, taantuvien paikkakuntien määrä kasvaa. Väki muuttaa työn perässä metropolialueelle ja isoihin kasvukeskuksiin, mikä pahentaa ongelmia entisestään.
- Metropolialueen asunnoissa on laaja hintahaarukka. Jos halutusta asunnosta ei päästä hintasopuun, löytyy varmasti ajan kanssa toinen vaihtoehto. **Kalleista asunnoista Helsingin seudulla ei ole minkäänlaista pulaa. Katse kannattaakin suunnata kantakaupungin sijasta lähiöihin. Siirry muotitrendeistä järkitrendiin.**
- Asuntoa vaihdettaessa ensin vanhan myynti, sitten vasta uuden hankinta.
- Oman hankkeen realistinen talousarvio ja varautuminen kalliimpiin asumiskustannuksiin ja selvästi korkeampiin korkoihin on tärkeää. Stressitesti 6 %:n korkotasolla.
- Nyt kun korot on lähes olemattomat, käytä asuntolainan kuukausimaksut lainan lyhentämiseen, ei kulutukseen lyhennysvapaiden avulla.

Suositus:

- On syytä tarkasti ja huolellisesti suunnitella uuden osto / vanhan myynti sekä samalla kilpailuttaa kaikki pankkipalvelut asuntolainan rinnalla **asuntolainakeskusteluun hyvin huolellisesti valmistautuen.** Asuntolaina ei ole enää ”sisäänheittotuote”, siksi pankit eivät enää osta kokonaisasiakkuuksia sisään hinnalla millä hyvänsä. **Asuntolainaa kannattaa kysyä useasta pankista ja vaatia keskustelukumppanilta todennettua näyttöä asuntolainaosamisesta (esim. LKV).**
- Asuntolainasuhde kestää usein pidempään kuin avioliitto. Pidä se mielessä.



Neuvo 1: Varo kahden asunnon loukkua Neuvo 2: Varmista rahoitus ennen kuin sitoudut uuden ostoon





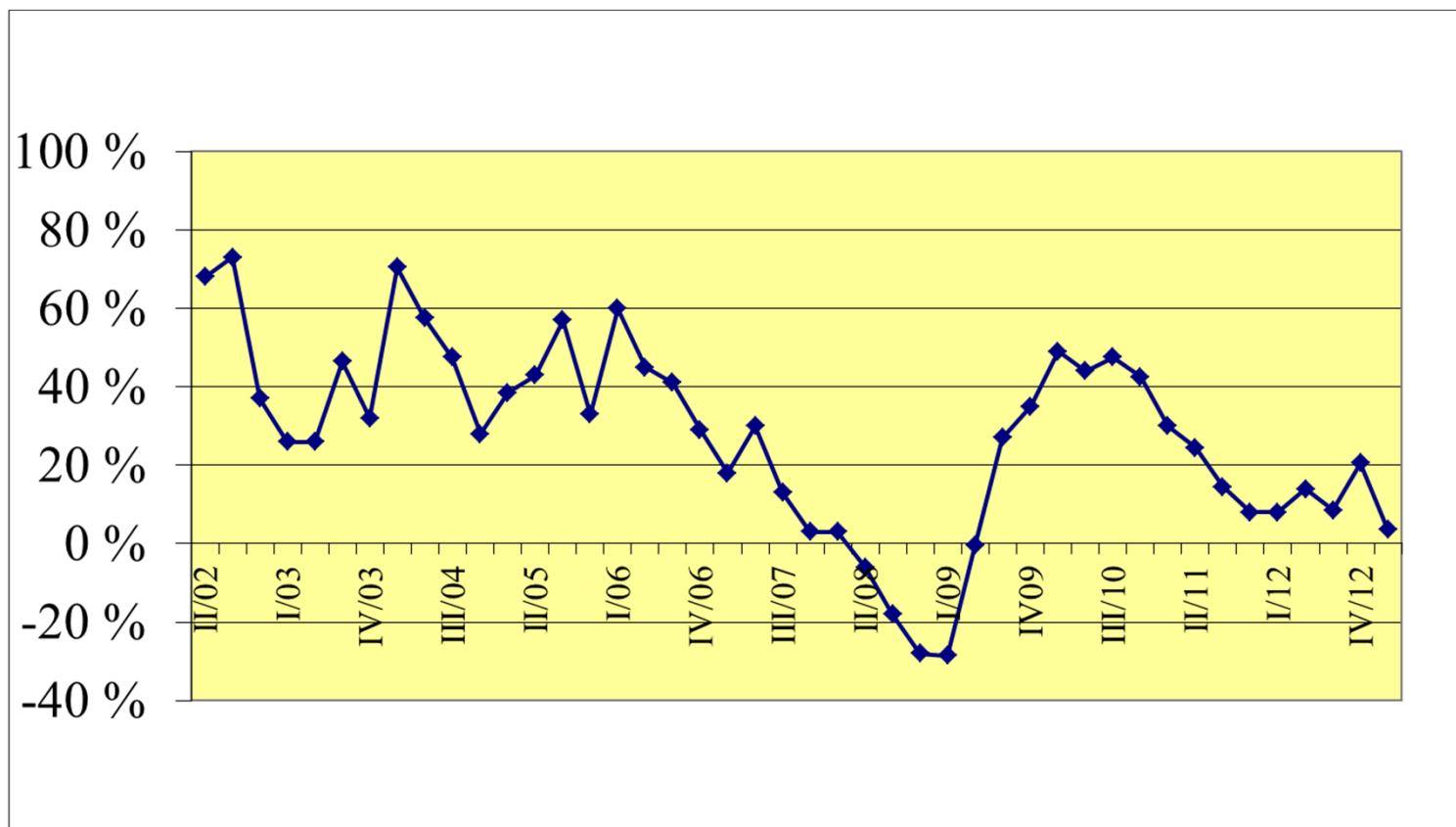
Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1/2013

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 Q1/2013



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



Kun ”jälkikäteisäästää” itselleen aktiivi työssäoloaikana asuntolainalla omaisuutta, oman asunnon, voi sitä hyödyntää eläkepäivinä . Toisin kuin Ruotsissa ja Tanskassa, joissa asuntolainojen kuoletusajat ovat yleisesti 100-200 vuotta. Onko parempaa eläkesäästövinkkiä??





Lisätietoja Hypon kotisivuilta

www.hypo.fi

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

Hypo - Parempaan asumiseen. Turvallisesti



HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys