



# Hypon asuntomarkkinoiden tilanne-analyysi Q2/2013

Asuntomarkkinat kasvukeskuksissa  
huhti–kesäkuussa, 6.6.2013



*Finanssikriisistä muihin kriiseihin 2008–2013. Nyt susi on jo viisivuotinen aikuinen, eikä vielä ole löydetty keinoja sen taltuttamiseen.*



## Asuntomarkkinoilla hyytymisen merkkejä – näkymät negatiiviset

Hypon analyysi vallitsevasta markkinatilanteesta johtaa -90 pisteeseen (-9,0 %) eli asuntomarkkinat ovat hiipuneet ja näkymät ovat negatiiviset.

Korot pysyvät vielä toistaiseksi kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla. Lainamarginaalit nousevat tasaisesti kohti ”uusvanhaa” noin 2,0 prosentin tasoa.

Marginaalien nousun takana on useita tekijöitä:

- asuntolainojen aikaisempi alihintaisuus
- pankkien voimakkaasti nousseet jälleärahoituskustannukset
- pankkisääntelystä tulevat lisäkustannukset
- pankkiosakkeenomistajan tuottovaade

Asuntolainan hinnan sijasta keskiöön on noussut rahoituksen saatavuus, myös kotitalouksilla.

**Näissä oloissa korostuu oman hankkeen realistisuus, oikea toimintatapa ja hyvä valmistautuminen lainakeskusteluun pankkien kanssa.**

Ensiasunnon ostajien kohdalla korostuvat ennakkosäästöt. Niiden avulla osoittaa luottokelpoisuuden. Ja vanhemmat mukaan hankkeeseen.

Alhaisen korkotason ei pidä antaa hämätä. Stressitesti kuuden prosentin korkotasolla ja 20 vuoden laina-ajalla kannattaa tehdä ja myös uskoa tulosta. Eli jos kuuden prosentin korolla tulisi vaikeuksia selvittää, hanke on omiin resursseihin nähden liian suuri ja/tai kohde aivan liian kallis.

Kahden asunnon loukkuun ei pidä ajautua. Ensin vanhan asunnon myynti, sitten pankista sitova luottopäätös uuden asunnon rahoittamiseen ja vasta sen jälkeen allekirjoitus sitovaan ostositoumukseen.

Asunto-osakeyhtiöissä on oltava tarkkana remonttirahoitusratkaisujen viidakossa. Myrkkypillereitä tarjolla. Jälleärahoitusriskiä ei pidä ottaa. Lainatarjoukset on syytä pyytää riittävän pitkällä laina-ajoilla.

## Johtopäätökset markkinatilanteesta

Pääkaupunkiseudun ongelmanratkaisu on seisahtunut. Uusien asuntojen tarjonta on pysähtymässä ja kysyntäpaine siirtynyt vanhoihin asuntoihin. Muualla Suomessa jatkuu asuntovarallisuuden arvon tasainen alentuminen. Paikalliskasvukeskukset vähenevät ja taantuvien paikkakuntien määrä kasvaa. Väki muuttaa työn perässä metropolialueelle ja isoihin kasvukeskuksiin, mikä voimistaa kahtiajakautumista entisestään.

Metropolialueen asunnoissa on laaja hintahaarukka. Jos halutusta asunnosta ei päästä hintasopuun, pikaistuksissa tehtyyn päätökseen ei ole syytä ajautua, vaan ajan kanssa löytyy varmasti toinen vaihtoehto.

**Kalliista asunnoista Helsingin seudulla ei ole minkäänlaista pulaa. Katseet ovat suuntautuneet kantakaupungin sijasta lähiöihin ja ”pendelöintialueille”. Järkitrendi on tämän päivän muotitrendi.**

- Asuntoa vaihdettaessa aina ensin vanhan myynti, sitten vasta uuden hankinta.
- Oman hankkeen realistinen talousarvio ja varautuminen kalliimpiin asumiskustannuksiin ja selvästi korkeampiin korkoihin on tärkeää. Stressitesti kuuden prosentin korkotasolla ja 20 vuoden laina-ajalla.
- Nyt kun korot ovat lähes olemattomat, asuntolainan kuukausimaksuilla on syytä lyhentää lainaa, ei kasvattaa kulutusta lyhennysvapaiden avulla.

## Suosituksset asunnon ostajalle

On syytä tarkasti ja huolellisesti suunnitella uuden osto ja vanhan myynti sekä samalla kilpailuttaa kaikki pankkipalvelut asuntolainan rinnalla. Asuntolainakeskusteluun kannattaa valmistautua hyvin huolellisesti. Asuntolaina ei ole enää ”sisäänheittotuote”, siksi pankit eivät enää osta kokonaisasiakkuuksia hinnalla millä hyvänsä. Asuntolainaa kannattaa kysyä useasta pankista ja vaatia keskustelu-kumppanilta todennettua näyttöä asuntolainaosamisesta ja riippumatonta näkemystä asunnon oikeasta hintatasosta (esim. LKV).



*Neuvo 1: Varo kahden asunnon loukkua*



*Neuvo 2: Varmista rahoitus ennen kuin sitoudut uuden ostoon*

# Hypon analyysi

## Hypon asuntomarkkina-analyysin keskeiset muuttujat:

1. kysyntä-/tarjontatilanne
2. korkotaso: sekä kokonaiskorko että marginaalitaso + korko-odotukset
3. asuntojen hintataso, nimellinen ja reaalin (suhteessa tuloihin)
4. muut tekijät kuten työttömyys, verotus, laina-ajat, rahoituksensaataavuus, vakuusarvostus, tukijärjestelmät, kuluttajien odotukset/käyttäytyminen ym.

## Kysyntä/tarjonta: painoarvo 40 %

- finanssikriisi, valtiokriisi, verokriisi ja poliittinen kriisi – huomio on siirtynyt Etelä-Euroopasta kestävyysvajeen kanssa kamppailevaan Suomeen
- markkinaosapuolien orastanut toiveikkuus on vaihtunut epävarmuudeksi, ja odotukset ovat kääntymässä negatiivisiksi
- epävarmuuden oloissa kaikenlaisten asuntojen tuotanto on käytännössä pysähtymässä, asunnon myyntiä ja ostoa harkitaan todella tarkkaan
- asuntomarkkinoilla selvät hyytymisen merkit, eikä korjaustoimia ole näköpiirissä
- tarvittaisiin lisää kaikenlaisten asuntojen tuottamista ja investointeja infrastruktuuriin

### Vaikutus markkinoihin -3

(edellisellä neljänneksellä Q1/2013 vaikutus oli -2)

## Korkotaso: painoarvo 35 %

- korkoelvytys jatkuu, mutta sen teho heikkenemässä: 12 kk euribor 0,48% ja 6 kk 0,3%. Primekorot ovat näihin nähden "katossa".
- finanssialan lisäsäntely halutaan voimaan osin jopa täysimääräisesti ja ilman siirtymäaikoja. Tämä luo lisää paineita nostaa kaikkien luottojen marginaaleja ja muita lainaamiseen liittyviä maksuja selvästi.
- asuntolainojen marginaalit nyt 1,5–2,0 prosenttia, mutta säntelyn voimaantulon mukana hintahaarukka siirtyy tasolle 2,0–2,5 prosenttia
- kun suurin osa marginaalista menee varainhankinnan ja säntelyn katteeksi, pysyy lainaaminen itsessään heikosti kannattavana liiketoimintana. Osa pankeista voi miettiä asuntolainaamisen merkittävää supistamista.
- marginaalien nousun lisäksi säntely vaikuttaa omarahoitusosuusvaateita kasvattavasti ja laina-aikoja lyhentävästi
- asuntolainaamisen reaalihintaa on edelleen kirkkaasti Euroopan edullisimmalla tasolla – erityisesti pääkaupunkiseudulla – mutta suunta on nyt ylöspäin

### Vaikutus markkinoihin laimenee +7 (Q1/2013 +9)

## Asuntojen hintataso: painoarvo 15 %

- kasvukeskuksissa ja niiden liepeillä asuntoaloitukset pysähtymässä näkymien heikentyessä, uusien asuntojen hintataso pysyy korkeana
- kasvukeskuksissa vanhojen asuntojen hinnat nousussa uusien asuntojen kroonisen alitarjonnan vuoksi. Asuntoyhtiöiden kohdalla jo tehtyjen remonttien rahoitusratkaisujen sisältö ja jäljellä olevan korjausvelan huomioiminen erittäin tärkeä asia.
- puute kasvukeskusten kohtuuhintaisista uusista perhe-asunnoista ja pienistä asunnoista kärjistyy entisestään
- kuluttajan asunnonostokyvyn heiketessä luottamus tulevaan vähenee ja näkymät muuttuvat negatiivisiksi – tämä voimistaa kierrettä
- ratkaisun avain on sääntelykuplan nopea puhkaisu normitalkoiden avulla. On kaavoitettava lisää maata asuntotuotantoon, saatava joustavuutta ja kilpailua asuntotuotantoon
- muualla Suomessa hintataso kääntyy laskuun paitsi sote- ja kuntauudistuksen voittajakunnissa, joissa edessä ”Helsinki-syndrooma”

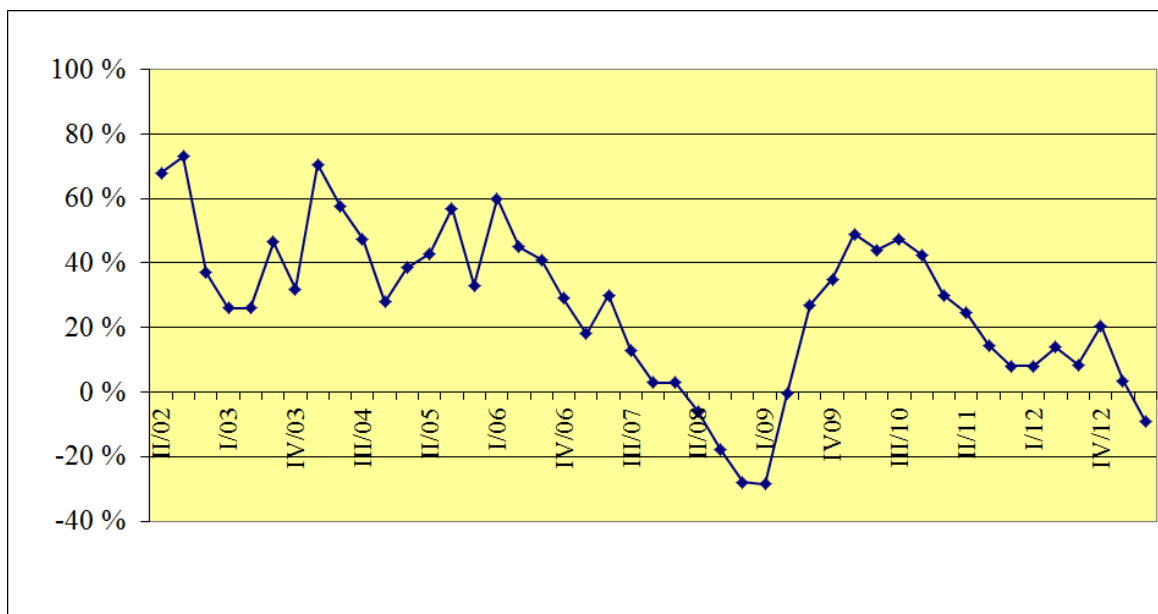
**Vaikutus markkinoihin -9 (Q1/2013 -8)**

## Muut tekijät: painoarvo 10 %

- talouskasvua ei ole saatu aikaan
- työn tarjonta keskittyy kasvukeskuksiin, mutta asumisen järjestäminen on ongelma
- omistusasumista ja asuntovelan ottamista kohdellaan ei-toivottavana, mutta vaihtoehtoja ei kyetä saamaan aikaan
- asuminen on järjestettävä. Ratkaisua haetaan kantakaupungin ulkopuolelta, lähiöistä ja ”pendelöintialueilta”. Järkitrendistä on tullut uusi muotitrendi pakon sanelemana.
- rahoituksen saatavuudesta on kuitenkin tulossa talouskasvun ja asumisen järjestämisen lisäjarru
- asumisen suhteellinen kallistuminen pakottaa vähentämään muuta kulutusta. Se hidastaa talouskasvun aikaansaamista entisestään.

**Vaikutus markkinoihin -8 (Q1/2013 -8)**

## Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q2/2013



*Hypon analyysi vallitsevasta markkinatilanteesta johtaa -90 pisteeseen (-9,0 %) eli asuntomarkkinat ovat hiipuneet. Näkymät negatiiviset.*

## Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi, jo vuodesta 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 neljä kertaa vuodessa kesäkuusta 2002 lähtien (Q2/2002). Tämä on Hypon 45. asuntomarkkina-analyysi. Käynnissä on siis jo toinen vuosikymmen.

### Analyysin ominaisuuksista

- 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 tai 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



*Kun "jälkikäteissästä" itselleen aktiivisena työssäoloaikana asuntolainalla omaisuutta, eli oman asunnon, voi sitä hyödyntää eläkepäivinä. Toisin kuin Ruotsissa ja Tanskassa, joissa asuntolainojen kuoletusajat ovat yleisesti 100–200 vuotta. Onko parempaa eläkesäästövinkkiä?*

Ari Pauna, toimitusjohtaja  
Puhelin 050 3534 690 tai (09) 228 361

Hypo - Parempaan asumiseen. Turvallisesti.  
[www.hypo.fi](http://www.hypo.fi)

Suomen Hypoteekkiyhdistys on Suomen vanhin valtakunnallinen ja yksityinen luottolaitos, perustettu 1860. Hypo-konserni on kaikista pankki- ja vakuutusyhtiöistä riippumaton, jäsentensä omistama keskinäinen yhtiö, joka toiminnassaan on erikoistunut pelkästään asuntorahoitukseen. Konserniin kuuluu myös vuonna 2002 perustettu talletuspankki, Suomen AsuntoHypoPankki Oy.

Tilinpäätöksen 31.12.2012 mukaan Hypo-konsernin tase oli 912 miljoonaa euroa, vakavaraisuus 17,0 %, luottokanta 725 miljoonaa euroa, talletukset 308 miljoonaa euroa, järjestämättömät luotot 0,16 % ja liikevoitto 5,2 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on n. 24.000.