



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2013

Asuntomarkkinat kasvukeskuksissa
heinä–syyskuussa, 5.9.2013



Asuntomarkkinat murrosvaiheessa

Hypon analyysi heinä-syyskuun markkinatilanteesta johtaa -155 pisteeseen (-15,5 %). Alkukesän analyysin pisteet osoittivat tilannetta -90 (-9,0 %). Kesän alussa ennakoitu hyytyminen toteutui ja näkymät heikentyivät jonkin verran lisää kuluttajien luottamuksen laskun myötä.

Korot pysyvät edelleen kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla. Asuntolainojen keskimarginaalit ovat vakiintuneet lähelle uusvanhaa 1,5–2,0 prosentin tasoa koko maassa. Paljon esillä ollut Suomen valtion luottoluokituksen lasku merkitsisi käytännössä myös kaikkien suomalaisten asuntolainojen korkomenojen nousua. On kaikkien asuntomarkkinaosapuolien etu, että valtion luottoluokitus pysyy AAA-tasoisena.

Asunnon ostaminen on taitolaji

Näissä oloissa korostuu asunnon ostajan hankkeen realistisuus, oikea toimintatapa ja hyvä valmistautuminen lainakeskusteluun pankkien kanssa. Ensiasunnon ostajien kohdalla korostuvat ennakkosäästöt. Niiden avulla vahvistat omaa luottokelpoisuuttasi.

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

Uusien asuntojen tuotanto on pidettävä käynnissä ja käytettyjä asuntoja on korjattava, jotta lisäämme asuntovarallisuuden määrää kokonaisuutena. On tyhmää olla rakentamatta ja korjaamatta. Asuntojen iällä ja kunnolla on tärkeä merkitys koko suomalaisen asuntolainajärjestelmän kannalta. Hyväkuntoinen asunto on asuntovelalliselle hyvä lainan vakuus. Hyväkuntoinen asunto tarkoittaa myös alhaisempaa korkotasoa.

Johtopäätökset markkinatilanteesta

Hallituksen päätökset ja työmarkkinaratkaisut lataavat paljon toiveita ja odotuksia asuntomarkkinoille. Mikäli päätökset johtavat vähitellen työllisyyden kasvuun, niin se virkistää myös asuntomarkkinoita. Hallituksen säästöpäätökset vierittävät kustannuksia kunnille, joten asunnon hankkijan kannalta tulevaisuus säilyy epävarmana.

Pääkaupunkiseudulla asuntojen tarve kasvaa jatkuvasti, sillä muuttoliike ja väestön kasvu Helsingin, Espoon ja Vantaan alueella oli alkuvuoden aikana vilkkaampaa kuin vuosi sitten. Näiden kaupunkien väkimäärä kasvoi tammi-kesäkuussa yli 7 000 asukkaalla. Jos sama tahti jatkuu, niin asukkaita on vuoden lopussa 15 000 enemmän kuin vuoden alussa.

Väestön kasvusta huolimatta uusia rakennuslupia asunnoille myönnettiin tammi-kesäkuussa edellisvuotta vähemmän, vajaat 3 000 (2 897). Vuosi sitten rakennuslupia asunnoille myönnettiin yli 3 500 (3 635).

Pääkaupunkiseudulla uusien asuntojen tuotanto on tasaisessa laskussa. Näköpiirissä on, että alueella asukasmäärä jatkaa kasvuaan vuosien ajan. Asuntotuotantoa on lisättävä pikaisesti, jotta hintataso pysyy kohtuullisena asunnonostajien maksukykyyn nähden.

Kysyntä kohdistuu etenkin pieniin asuntoihin, mutta aikojen parantuessa myös kolmioiden ja isompien asuntojen kysyntä kasvaa.

Tuleva metropolihallinto toivottavasti pystyy järjestämään riittävästi tontteja kaikenlaisille asunnoille. Tonttitarjonnan lisääntyminen on ensiaskel asuntopulan ratkaisuun.

Kalliista asunnoista Helsingin seudulla ei ole 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.

Isojako on käynnissä. Asuntojen hinnat jatkavat eriytymistään. Kysyntäpaine keskittyy kasvukeskusten pieniin asuntoihin, mikä näkyy niiden hintakehityksessä. Kynnys omaan asuntoon pysyy kasvukeskuksissa korkealla, koska kohtuuhintaisia asuntoja on tarjolla kysyntään nähden liian vähän. Kasvukeskusten ulkopuolella asuntojen hinnat ovat laskeneet.

Suosituksat asunnon ostajalle

Isojako on käynnissä myös metropolialueen sisällä. Ostajan kannattaakin olla tarkkana, mistä asunnon ostaa, jotta asunnon arvo seuraisi yleistä hintakehitystä.

On syytä tarkasti ja huolellisesti suunnitella uuden osto ja vanhan myynti sekä samalla kilpailuttaa kaikki pankkipalvelut asuntolainan rinnalla. Asuntolainakeskusteluun kannattaa valmistautua hyvin huolellisesti.

Asuntolainamarkkinat ovat muuttuneet. Asuntolainaa kannattaa kysyä useasta pankista ja vaatia keskustelukumppanilta todennettua näyttöä asuntolainaosamisesta ja riippumatonta näkemystä asunnon oikeasta hintatasosta.



Neuvo 1: Varo kahden asunnon loukkua



Neuvo 2: Varmista rahoitus ennen kuin sitoudut uuden oston

Hypon analyysi

Hypon asuntomarkkina-analyysin keskeiset muuttujat:

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.

Kysyntä/tarjonta: painoarvo 40 %

- finanssikriisi, verokriisi ja poliittinen kriisi – huomio on siirtynyt Etelä-Euroopasta kestävyysvajeen ja kilpailukykyongelmien kanssa kamppailevaan Suomeen
- markkinaosapuolet ovat epävarmoja ja odotukset ovat negatiiviset
- epävarmuuden oloissa kaikenlaisten asuntojen tuotanto on käytännössä pysähtynyt, asunnon myyntiä ja ostoa sekä luottopäätöksiä harkitaan todella tarkkaan – asuntokaupan ketjut jumiutuneet
- asuntomarkkinat ovat hyytyneet, eikä välittömiä korjaustoimia ole tarjolla
- tarvitaan velattoman asuntovarallisuuden kasvattamista

Vaikutus markkinoihin -4 (edellisellä neljänneksellä Q2/2013 vaikutus oli -3)

Korkotaso: painoarvo 35 %

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

Vaikutus markkinoihin laimenee edelleen +6,5 (Q2/2013 +7)

Asuntojen hintataso: painoarvo 15 %

- kasvukeskuksissa ja niiden liepeillä asuntoaloitukset laskussa näkymien heikentyessä, uusien asuntojen, erityisesti pienempien, hintataso pysyy korkeana
- kasvukeskuksissa vanhojen asuntojen hinnat nousussa uusien asuntojen kroonisen alitarjonnan vuoksi. Asuntoyhtiöiden tulee kiinnittää huomiota korjausvelkaan. Yhtiöiden kannattaa pitää silmällä myös tehtyjen remonttien rahoituksen hintaa ja ehtoja.
- puute kasvukeskusten kohtuuhintaisista uusista perhe-asunnoista ja pienistä asunnoista kärjistyy entisestään – kolmiot alkavat kohta kiinnostaa ostajia
- kuluttajan luottamus tulevaan heikkenee, se vähentää asunnonostokykyä ja näkymät vakiintuvat negatiivisiksi
- ratkaisun avain pitkällä aikavälillä on asumisen sääntelykuplan nopea puhkaisu normisavotan avulla. On kaavoitettava lisää maata asuntotuotantoon, saatava joustavuutta ja kilpailua asuntotuotantoon sekä huolehdittava kohtuuehtoisen rahoituksen antamisen edellytyksistä
- muualla Suomessa hintataso kääntyy laskuun paitsi sote- ja kuntauudistuksen voittajakunnissa, joissa edessä "Helsinki-syndrooman" pahentuminen

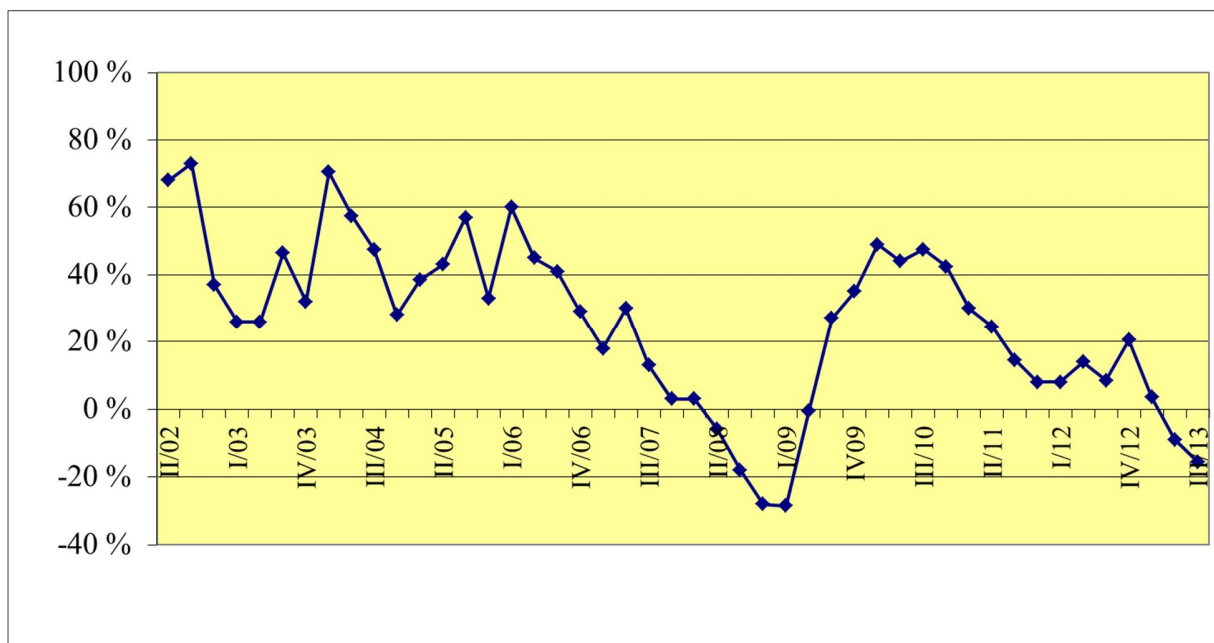
Vaikutus markkinoihin -9,5 (Q2/2013 -9)

Muut tekijät: painoarvo 10 %

- talouskasvua ei ole saatu aikaan
- työn ja palveluiden tarjonta keskittyy kasvukeskuksiin, mutta asumisen järjestäminen on ongelma
- omistusasumista ja asuntovelan ottamista kohdellaan ei-toivottavana, mutta vaihtoehtoja ei kyetä saamaan aikaan – ei ainakaan ilman verovarojen käyttämistä
- asuminen on järjestettävä. Ratkaisua haetaan kantakaupungin ulkopuolelta, lähiöistä ja "pendelöintialueilta". Järkitrendistä on tullut uusi muotitrendi pakon sanelemana. Tulevaisuuden haasteena on alueiden leimautumisilmiön voimistuminen
- rahoituksen saatavuudesta on kuitenkin tulossa talouskasvun ja asumisen järjestämisen lisäjarru – on tärkeää pitää suomalainen asuntolainajärjestelmä terveenä ja käynnissä – sopeutuminen uusiin pelisääntöihin vie aikansa, mutta se kannattaa pitkällä aikavälillä
- asumisen suhteellinen kallistuminen pakottaa vähentämään muuta kulutusta. Se hidastaa talouskasvun aikaansaamista entisestään.

Vaikutus markkinoihin -8,0 (Q2/2013 -8)

Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3/2013



Hypon analyysi vallitsevasta markkinatilanteesta johtaa -155 pisteeseen (-15,5 %) eli asuntomarkkinat ovat hyytyneet kesän aikana lisää kuluttajien luottamuksen laskun myötä.

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 46. 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

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.

Välitilinpäätöksen 30.6.2013 mukaan Hypo-konsernin tase oli 1074 miljoonaa euroa, vakavaraisuus 15,8 %, luottokanta 836 miljoonaa euroa, talletukset ja hypoteekkiobligaatit 325 miljoonaa euroa, järjestämättömät luotot 0,11 % ja liikevoitto 2,6 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on n. 25 000.