



Hypon asuntomarkkinoiden tilanne-analyysi Q4/2013

Asuntomarkkinat kasvukeskuksissa
loka–joulukuussa, 4.12.2013



Mollivoittoinen sävel jatkuu asuntomarkkinoilla

Hypon analyysi vallitsevasta markkinatilanteesta säilyy -155 pisteessä (-15,5 %) eli asuntomarkkinoilla vallitsee toistaiseksi mollivoittoinen sävel. Asuntomarkkinat siirtyvät nyt joululomalle, ja tammi–helmikuussa 2014 nähdään, mihin suuntaan ne alkavat kehittyä.

Korot pysyvät vielä toistaiseksi kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla. Se antaa pelivaraa, mutta sisältää myös ison riskin. Lainamarginaalit ovat leventyneet 1,25–2,50 prosenttiin ja ovat vahvasti asiakas- ja tapauskohtaiset. Hyvä maksukyky ja hyvät vakuudet takaavat alhaisen lainamarginaalin.

Marginaalien nousun takana on useita tekijöitä:

- **asuntolainojen aikaisempi alihintaisuus** – asuntolaina ei ole enää pelkkä kahvipaketti
- **pankkien voimakkaasti nousseet jälleerahoituskustannukset** – vanha euribor ”tasan” on tänään euribor +1 prosenttia – tämä selittää suurimman osan marginaalitason muutoksesta
- **pankkisääntelystä tulevat lisäkustannukset** – mittaluokka on selvä, mutta osa sääntelyvaikutuksista jää vielä kysymysmerkin taakse – se on selvää, että sääntelyvaikutus kohdistuu uusiin lainanottajiin
- **pankkiosakkeenomistajan tuottovaade** – sääntely vaatii riskinkantokyvyn parantamista eli sijoittajan tuotto- ja kannattavuusvaatimukset kasvavat – pankkitoimintaan sijoittaminen on harkinnan alla

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

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

Ensiasunnon ostajilla korostuvat ennakkosäästöt, vanhempien rooli ja lisävakuudet. Niiden avulla laina-asiakas voi osoittaa luottokelpoisuutensa.

Alhaisen korkotason ei pidä antaa hämätä. Stressitesti kuuden prosentin korkotasolla ja 20–25 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. Jos taas laskelma näyttää kovin helpolta, niin laina-aikaa kannattaa lyhentää. Sillä tavoin saa rakennetuksi luontaisen puskurin, ja pahinta mitä voi tapahtua on se, että asunnosta tulee velaton suunniteltua nopeammin.

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 on tarjolla, mutta jälleerahoitusriskiä ei pidä ottaa. Lainatarjoukset on syytä pyytää riittävän pitkällä laina-ajoilla niin, että ne sisältävät myös korkotarjouksen koko laina-ajalle.

Johtopäätökset markkinatilanteesta

Asuntomarkkinoiden valuvika rasittaa kaikkia markkinaosapuolia, koska vallalla on krooninen epätasapaino asuntojen kysynnän ja tarjonnan välillä. Valuvikaan on herätty muun muassa hallituksen rakennemuutosohjelmassa, mutta käytännön toimiin on pitkä matka.

Pääkaupunkiseudun ongelmanratkaisu on edelleen pysähdyksissä eikä pika-apua ole tulossa hyvistä aloitteista huolimatta. Uusien pienten asuntojen ja kohtuuhintaisten perheasuntojen tarjonta on niukkaa, 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. **Isojako ja Uusjako ovat tulleet markkinoille jäädäkseen.**

Metropolialueen asunnoissa on laaja hintahaarukka. Jos halutun asunnon hinnasta ei päästä sopuun, pikaistuksissaan ei ole syytä ajautua hätäratkaisuihin, vaan ajan kanssa löytyy varmasti toinen vaihtoehto.

Isoista ja kalliista asunnoista Helsingin seudulla ei ole minkäänlaista pulaa. Katseet ovat suuntautuneet kantakaupungin sijasta hyvämaineisiin lähiöihin ja "pendelöintialueille". Järkitrendi on tämän päivän muotitrendi.

- Asuntoa vaihdettaessa on aina ensin laitettava vanha myyntiin, sitten vasta hankittava uusi.
- Oman hankkeen realistinen talousarvio sekä varautuminen kalliimpiin asumiskustannuksiin ja selvästi korkeampiin korkoihin ovat tärkeitä. Stressitesti kuuden prosentin korkotasolla ja 20–25 vuoden laina-ajalla on järkevää.
- Nyt kun korot ovat lähes olemattomat, asuntolainan kuukausimaksuilla on syytä lyhentää lainaa, ei kasvattaa kulutusta lyhennysvapaiden avulla.

Suosituksia asunnon ostajalle

On syytä tarkasti ja huolellisesti suunnitella uuden osto ja vanhan myynti sekä samalla kilpailuttaa kaikki pankkipalvelut asuntolainan rinnalla. Asuntolainakeskusteluun kannattaa valmistautua huolellisesti. Asuntolainaa ei ole enää **"pelkkä sisäänheittotuote"**, siksi pankit eivät enää osta kokonaisasiakkuuksia hinnalla millä hyvänsä. Asuntolainaa kannattaa kysyä useasta pankista ja vaatia keskustelukumppanilta todennettua näyttöä asuntolainaosuamisesta ja kiinteistövälittäjistä riippumattomasta 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 muuttajat:

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 %

- kriisit eivät ole väistyneet, mutta pohjakosketus tuntuu olevan takana – kansainvälinen ja kotimainen huomio on siirtynyt Etelä-Euroopasta kestävyysvajeen ja kilpailukykyongelmien kanssa kamppailevaan Suomeen
- markkinaosapuolien epävarmuus on vakiintunut, mutta tulevaisuus on edelleen sumuinen
- epävarmuuden oloissa kaikenlaisten asuntojen tuotanto on käytännössä pysähtynyt, asunnon myyntiä ja ostoa sekä luottopäätöksiä harkitaan todella tarkkaan – asuntokaupan ketjut ovat jumiutuneet
- asuntomarkkinat ovat hyytyneet mollivoittoiseksi, eikä välittömiä korjaustoimia ole toistaiseksi näköpiirissä
- tarvitaan velattoman likvidin hyväkuntoisen asuntovarallisuuden kasvattamista eli asuntolainojen ja muiden asuntovakuudellisten lainojen lyhentämistä, kysyntään vastaavaa uusasantotuotantoa ja korjausrakentamista

Vaikutus markkinoihin -4 (edellisellä neljänneksellä Q3/2013 vaikutus oli -4)

Korkotaso: painoarvo 35 %

- korkoelvytys jatkuu, mutta sen teho kyseenalainen: 12 kk euribor 0,5% ja 6 kk 0,3%. Primekorot ovat näihin nähden edelleen "katossa".
- finanssialan lisäsäätely halutaan voimaan osin jopa täysimääräisesti ja ilman siirtymäaikoja. Tämä lisää paineita nostaa kaikkien luottojen marginaaleja ja muita lainaamiseen liittyviä maksuja selvästi.
- asuntolainojen marginaalit nyt 1,25–2,5 prosenttia, mutta säätelyn voimaantulon ja kannattavuusvaatimuksen kasvun mukana hintahaarukasta on tullut pysyvästi erilainen eri lainanhakijoille. Edessä on tilanne, jossa erittäin maksukykyinen asiakas saa erittäin hyvillä vakuuksilla lainaa noin 1 prosentin marginaalilla, ja heikomman maksukykyyn omaava asiakas saa epälikvideillä vakuuksilla lainaa noin 2 prosentin marginaalilla.
- kun suurin osa marginaalista menee varainhankinnan ja säätelyvaatimusten katteeksi, pysyy lainaaminen itsessään 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 Euroopan edullisimmalla tasolla – erityisesti pääkaupunkiseudulla – mutta suunta on nyt ylöspäin ja ehdot kiristyvät varsinkin pääkaupunkiseudun ulkopuolella

Vaikutus markkinoihin laimenee edelleen +6,5 (Q3/2013 +6,5)

Asuntojen hintataso: painoarvo 15 %

- kasvukeskuksissa ja niiden liepeillä asuntoaloitukset ovat pysähtyneet näkymien heikentyessä. Erityisesti pienten, uusien asuntojen hintataso pysyy korkeana, koska markkinamekanismi ohjaa kysynnän niihin – ”Tukholman tauti” uhkaa Helsingin metropolialuetta
- asuntoaloitukset pysyvät alhaisina, kunnes uusien asuntojen varastot ovat supistuneet ja talousnäkyvät paranevat
- puute kasvukeskusten kohtuuhintaisista uusista perhe-asunnoista ja pienistä asunnoista kärjistyy entisestään – vanhat kolmiot ja neliot alkavat kohta kiinnostaa
- kasvukeskuksissa vanhojen asuntojen hinnat pysyvät korkealla uusien asuntojen kroonisen alitarjonnan vuoksi. Asuntoyhtiöiden kohdalla jo tehtyjen remonttien rahoitusratkaisujen tarkempi sisältö ja jäljellä olevan korjausvelan huomioiminen ovat erittäin tärkeä asia.
- kuluttajan asunnonostokyvyn heikentymisen mukana luottamus tulevaan on epävarmalla pohjalla ja näkymät ovat vakiintuneet mollivoittoisiksi – tämä voi olla arvaamaton tekijä, vaikka pieniä piristymisen merkkejä on nähtävillä
- 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 – hallituksen rakennepoliittisessa paperissa on vain toteutusta vaille olevia hyviä ajatuksia, mutta ne alkavat vaikuttaa vasta vuosien päästä
- muualla Suomessa hintataso on kääntynyt pysyvään liukuun – paitsi todennäköisissä sote- ja kuntauudistuksen voittajakunnissa, joissa on edessä ”Helsinki-syndrooman” pahentuminen, epävarmuus sote- ja kuntauudistuksen jatkosta jarruttaa tarvittavia asuntotuotantoratkaisuja

Vaikutus markkinoihin -9,5 (Q3/2013 -9,5)

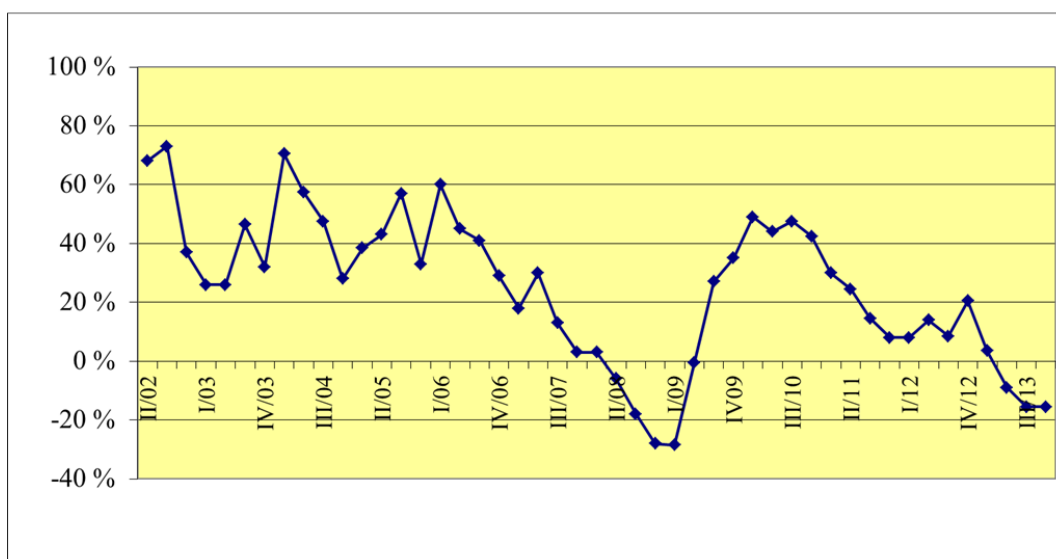
Muut tekijät: painoarvo 10 %

- talouskasvua ei ole saatu aikaan – tarvittava päätöksenteko jumiutuu euro- ja eduskuntavaalien läheisyyden vuoksi
- 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, hyvämaineisista lähiöistä ja "pendelöintialueilta". Järkitrendistä on tullut uusi muotitrendi pakon sanelemana. Tulevaisuuden haasteena on alueiden leimaantumisen voimistuminen – lähiöiden eriytyminen on jatkuvasti voimistuva ilmiö
- rahoituksen saatavuudesta on tulossa talouskasvun ja asumisen järjestämisen lisäjarru – on tärkeitä pitää suomalainen asuntolainajärjestelmä terveenä ja käynnissä. Sopeutuminen uusiin pelisääntöihin vie aikansa, mutta kannattaa pitkällä aikavälillä.
- asumisen suhteellinen kallistuminen pakottaa vähentämään muuta kulutusta. Se hidastaa talouskasvun aikaansaamista entisestään.

Vaikutus markkinoihin -8,0 (Q3/2013 -8)

Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2013



Hypon analyysi vallitsevasta markkinatilanteesta säilyy-155pisteessä (-15,5 %) eli asuntomarkkinoilla on mollivoittainen sävel, toistaiseksi

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 47. asuntomarkkina-analyysi. Käynnissä on siis jo toinen vuosikymmen.

Analyyisin 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 ”jälkikäteisäästä” itselleen aktiivisena työssäoloaikana asuntolainalla omaisuutta, eli oman asunnon, voi sitä hyödyntää eläkepäivinänsä. 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.

Osavuositarkastuksen 30.9.2013 mukaan Hypo-konsernin tase oli 1103 miljoonaa euroa, vakavaraisuus 18,9 %, luottokanta 887 miljoonaa euroa, talletukset 324 miljoonaa euroa, järjestämättömät luotot 0,13 % ja liikevoitto 4,3 miljoonaa euroa jaksolla 1.1.–30.9.2013. Asiakkaita konsernilla on noin 25 000.