



Hypon asuntomarkkinoiden tilanne-analyysi Q1/2014

Asuntomarkkinat kasvukeskuksissa
tammi-maaliskuu, 4.3.2014



Asuntomarkkinoiden murros jatkuu

Hypon analyysi vallitsevasta tilanteesta asuntomarkkinoilla säilyy -155 pisteessä (-15,5 %) eli asuntomarkkinoilla soi yhä mollivoittoinen sävel, sillä näkymät ovat painuneet uudelleen negatiivisiksi. Asunnon ostokyky ja lainojen hoitokyky saattavat heiketä. Näkyvissä ei vastaavasti ole mitään päätöksiä, joiden avulla tilanne kääntyisi paremmaksi.

Eri osapuolet eli asunnonostajat, asunnonmyyjät, rahoittajat, rakennuttajat ja rakentajat jatkavat sopeutumistaan asuntomarkkinoiden murrokseen. Kasvukeskusten ja taantuvien paikkakuntien eriytyminen jatkuu, segregatio voimistuu pääkaupunkiseudulla ja asuntotuotanto polkee paikallaan. Kasvukeskuksissa asuntovelkaannutaan ja taantuvilla paikkakunnilla asuntoköyhdytään. Juopa omistusasumisen ja vuokra-asumisen välillä syvenee, vaikka sitä pitäisi kuroa umpeen.

Suomen taloudessa riittää ongelmia, sillä kansalaisten verotus kiristyy, ostovoima heikkenee, palkankorotukset jäävät alhaisiksi ja irtisanomiset uhkaavat. Maailmantilannetta uhkaava Ukrainan kriisi luo varjoa kansainvälisiin suhteisiin, ja talouselämään se heijastaa lisää epävarmuutta.

Asuntolainojen marginaalit ovat leventyneet 1,25–2,50 prosenttiin ja ovat vahvasti asiakas- ja tapauskohtaiset. Lainanhakijan hyvä maksukyky ja hyvät vakuudet ratkaisevat yhä useammassa tapauksessa lainamarginaalin.

Näissä oloissa korostuvat entisestään oman hankkeen realistisuus eli oikeankokoinen ja -hintainen asunto, omien taustojen vahvistaminen sekä hyvä valmistautuminen lainakeskusteluun pankkien kanssa.

Ensiasunnon ostajilla korostuvat ennakkosäästöt, vanhempien rooli ja lisävakuudet.

Korot pysyvät vielä toistaiseksi kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla, mutta alhaiseen korkotasoon ei missään tapauksessa saa tuudittautua. Stressitesti kuuden prosentin korkotasolla ja 20–25 vuoden laina-ajalla kannattaa tehdä ja testin tulokseen on syytä myös uskoa. Eli jos kuuden prosentin korolla tulisi vaikeuksia selvittää, hanke on omiin resursseihin nähden liian suuri ja/tai kohde 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.

Ylivelkaantumisen välttämiseksi voi tehdä yksinkertaisen hapatestin: Pystytkö maksamaan kaikista veloistasi vähintään korot, jos jäät työttömäksi tai työkyvyttömäksi? Jos et, niin lyhennä velkojasi ja jos kyllä, niin jatka velkojesi lyhentämistä samalla tavalla. Nyt on alivelkaantumisen aika. Ylivelkaantuminen on out.

On hyvä huomata, että ASP-järjestelmä antaa ensiasunnon ostajille automaattisen suojan korkojen nousun varalta. Sen rinnalla oikeus ansiosidonnaiseen työttömyysturvaan työttömyyskassan jäsenenä pidentää kykyä maksaa korkoja. Molemmat ovat tärkeitä, jotta saa jatkaa asumista omassa kodissa myös vaikeuksien pitkittyessä.

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

Johtopäätökset markkinatilanteesta

Asuntomarkkinoiden valuvika rasittaa kaikkia markkinaosapuolia, koska vallalla on krooninen epätasapaino asuntojen kysynnän ja tarjonnan välillä. Valuvikaan on toki herätty, mutta on entistä selvempää, ettei tämän hallituksen aikana saada aikaan päätöksiä, jotka toisivat nopeasti helpotusta tilanteeseen.

Pääkaupunkiseudun ongelmanratkaisu on edelleen pysähdyksissä. Uusien pienten asuntojen ja kohtuuhintaisten perheasuntojen tarjonta on niukkaa, ja kysyntäpaine on vanhoissa asunnoissa.

Muulla 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 hintahaarukka on hyvin laaja. Jos halutun asunnon hinnasta ei päästä sopuun, on syytä kääntää katseet toisaalle – toiseen asuntoon tai toiselle alueelle.

Isoista ja kalliista asunnoista Helsingin seudulla ei ole minkäänlaista pulaa. Järkevää on katsella laajasti ympärilleen. Kantakaupungin vetovoima pysyy, mutta rinnalle nousevat hyvämaineiset lähiöt ja radanvarsi.

- Asuntoa vaihdettaessa on aina ensin laitettava vanha myyntiin, sitten vasta hankittava uusi.
- Oman hanke on syytä miettiä kiihkotta ja realistisesti. Varautuminen nykyistä kalliimpiin asumiskustannuksiin ja selvästi korkeampiin korkoihin takaavat tulevaisuutta. 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. Alivelkaantuminen on hyvästä, ylivelkaantuminen poissa muodista.

Suositukses asunnonostajalle ja -vaihtajalle

Asunnonvaihtajan on syytä välttää kahden asunnon loukkua siltä varalta, että asuntokauppakettjut pitkittyvät. Oman asunnon välittäjäksi kannattaa valita sellainen henkilö, jolla on LKV-tutkinto suoritettuna. Rahoittajalta on puolestaan vaadittava välittäjistä riippumatonta itsenäistä ja perusteltua näkemystä asunnon arvosta. On tärkeää ymmärtää, että pankeilla ja asunnonostajilla on nyt yhteinen halu pitää sekä luototus- että velkaantumisasasteet maltillisella tasolla. Asunnon pyyntihinnan asettaminen oikealle tasolle on ratkaisevan tärkeää, jotta päästään kohtuulliseen myyntiaikaan.



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, rahoituksen saatavuus, vakuusarvostus, tukijärjestelmät, kuluttajien odotukset/käyttäytyminen ym.

Kysyntä/tarjonta: painoarvo 40 %

- euron kriisi ei ole väistynyt, mutta pohjakosketus tuntuu olevan takana – huomio on siirtynyt Etelä-Euroopasta kestävyysvajeen ja kilpailukykyongelmien kanssa kamppailevaan Suomeen. Ukrainan kriisin kiristyminen varjostaa kansainvälisiä suhteita.
- 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 – tarvittavien päätösten pitkittyessä ongelmat mutkistuvat ja näkymät muuttuvat negatiivisiksi
- tarvitaan velattoman likvidin hyväkuntoisen asuntovarallisuuden kasvattamista eli asuntolainojen ja muiden asuntovakuudellisten lainojen lyhentämistä, kysyntään vastaavaa uusasuntotuotantoa ja korjausrakentamista

Vaikutus markkinoihin -4 (edellisellä neljänneksellä Q4/2013 vaikutus oli -4)

Korkotasot: 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. Se lisää paineita nostaa kaikkien luottojen marginaaleja ja muita lainaamiseen liittyviä maksuja selvästi.
- asuntolainojen marginaalit nyt 1,25–2,5 prosenttia, mutta sääntelyn voimaantulon ja kannattavuusvaatimuksen kasvun mukana hintahaarukasta on tullut pysyvästi erilainen eri lainanhakijoille. Edessä on tilanne, jossa 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 sääntelyvaatimusten katteeksi, pysyy lainaaminen itsessään heikosti kannattavana liiketoimintana. Osa pankeista voi miettiä asuntolainaamisen merkittävää supistamista.
- marginaalien nousun lisäksi sääntely kasvattaa omarahoitusosuusvaateita ja lyhentää laina-aikoja
- asuntolainaamisen reaalihintana on kuitenkin edelleen Euroopan edullisimmalla tasolla – erityisesti pääkaupunkiseudulla – mutta suunta on nyt ylöspäin ja ehdot kiristyvät varsinkin kasvukeskusten ulkopuolella

Vaikutus markkinoihin laimenee edelleen +6,5 (Q4/2013 +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 neliöt alkavat kohta kiinnostaa
- kasvukeskuksissa vanhojen asuntojen hinnat pysyvät korkealla uusien asuntojen kroonisen alitarjonnan vuoksi. Asuntoyhtiöissä jo tehtyjen remonttien rahoitusratkaisujen tarkempi sisältö ja jäljellä olevan korjausvelan ottaminen huomioon ovat erittäin tärkeä asia.
- kuluttajan asunnonostokyvyn heikentyessä luottamus tulevaan on epävarmalla pohjalla ja näkyvät ovat vakiintuneet mollivoittoisiksi – tämä voi olla arvaamaton tekijä, vaikka pieniä piristymisen merkkejä pyritäänkin näkemään
- 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 vailla 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 (Q4/2013 -9,5)

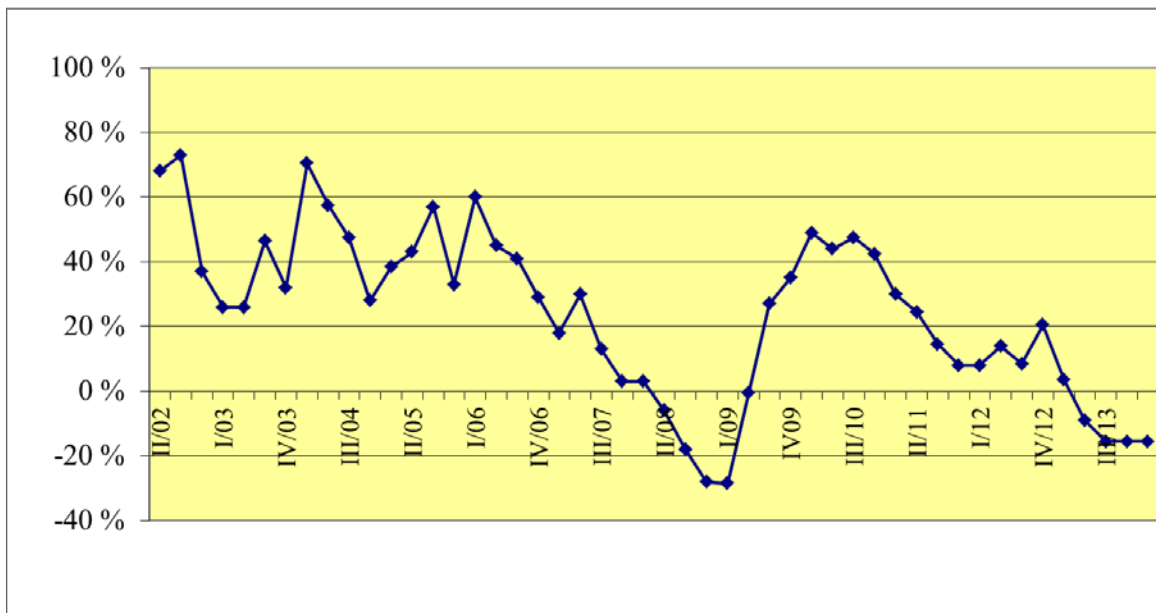
Muut tekijät: painoarvo 10 %

- 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 tärkeää 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 (Q4/2013 -8)

Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2013



Hypon analyysi vallitsevasta markkinatilanteesta säilyy-155 pisteessä (-15,5 %) eli asuntomarkkinoilla soi edelleen mollivoittoinen sävel, sillä näkymät ovat painuneet uudelleen negatiivisiksi.

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 48. 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 ”jälkikäteissästä” 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.

Tilinpäätöksen 31.12.2013 mukaan Hypo-konsernin tase oli 1219 miljoonaa euroa, vakavaraisuus 18,5 %, luottokanta 978 miljoonaa euroa, talletukset 360 miljoonaa euroa, järjestämättömät luotot 0,10 % ja liikevoitto 6,0 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on noin 24 000.