

HYPON ASUNTOMARKKINA-ANALYYSI Nro. 48 – Q1/2014

Asuntovelallisen hapatesti: Pystytkö maksamaan vähintään korot?

Asuntovelallisen kannattaa varautua tiukentuviin talousoloihin lyhentämällä nyt kaikenlaisia lainojaan määrätietoisesti ja sääntillisesti. Suomalaisten varallisuus on pitkälle asunnoissa, kodeissa, ja velaton koti muodostaa suojan maailman myrskyjen keskellä. Kotitalouksilla ja yrityksillä on velkaa noin 200 miljardia euroa. Yhden prosenttiyksikön nousu koroissa lisää korkomenoja vuositasolla kaksi miljardia euroa. Kotitalouksien osuus koko velasta on noin 125 miljardia euroa, kun lasketaan mukaan omistusasunto-osakeyhtiölainat.

Ylivelkaantumisen välttämiseksi on hyvä tehdä itselle yksinkertainen hapatesti: Pystytkö maksamaan kaikista veloista vähintään korot, jos jäät työttömäksi tai työkyvyttömäksi? Jos et, niin lyhennä velkojasi suunniteltua nopeammin ja jos kyllä, niin jatka velkojesi lyhentämistä nykyisellä 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.

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

Asuntomarkkinoiden näkymät saattavat heikentyä

Asuntomarkkinoiden murrokseen ei näy muutosta. Kasvukeskusten ja taantuvien paikkakuntien eriytyminen jatkuu, segregatio voimistuu pääkaupunkiseudulla ja kaikenlainen asuntotuotanto polkee paikallaan. Kasvukeskuksissa asuntovelkaannutaan ja taantuvilla paikkakunnilla asutoköyhdytään. Tämän rinnalla juopa omistusasumisen ja vuokra-asumisen välillä syvenee, vaikka sitä pitäisi kuroa umpeen.

Kaikki markkinaosapuolet jatkavat sopeutumista murrokseen parhaan kykynsä mukaan, koska on entistä selvempää, ettei tämän hallituksen aikana saada aikaan päätöksiä, jotka antaisivat aiheen ennakoida parempaa. Hypon analyysin pisteet säilyvät viime katsauksen -155 pisteessä eli -15,5 prosentin tasolla, mutta näkymät ovat painuneet uudelleen negatiivisiksi, koska kotitalouksien asunnon ostokyky ja lainojen hoitokyky saattavat heiketä.

Vaadi rahoittajaltasi itsenäinen näkemys asunnon arvosta

Asunnonvaihtajan on syytä välttää kahden asunnon loukkua siltä varalta, että asuntokaupaketjut pitkittyvät. Oman asunnon välittäjäksi kannattaa valita 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 velkaantumistasot maltillisella tasolla. Asunnon pyyntihinnan asettaminen oikealle tasolle on ratkaisevan tärkeää, jotta päästään kohtuulliseen myyntiaikaan.

Hypon Asuntomarkkina-analyysi Q1/2014 on kokonaisuudessaan nähtävissä internet-sivuillamme www.hypo.fi

Suomen Hypoteekkiyhdistys & Suomen AsuntoHypoPankki Oy
Ari Pauna, toimitusjohtaja
Puhelin 050 3534 690 tai (09) 228 361

Hypo - Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.

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.