

LEHDISTÖTIEDOTE

3.9.2003

Julkaisuvapaa klo 9.00

Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3 / 2003

## Asuntomarkkinoilla riskit ovat selvästi kasvaneet

**Asuntomarkkinat ovat kiihdyttäneet vauhtiaan keväästä lähtien. Kevättalvella näkynyt hyvä kehitys asuntojen hintojen tasaantumisesta sekä myös ostajien terve varovaisuus näyttävät nyt kumpikin jääneet taakse.**

Asuntorahoitukseen keskittyneet Suomen Hypoteekkiyhdistys ja Suomen AsuntoHypoPankki ovat tänään julkistaneet kolmatta vuosineljännestä koskevan kasvukeskusten asuntomarkkinoita kuvaavan analyysinsä.

Analyysi kertoo markkinoiden tilasta ja niistä seikoista, joita kauppvoja suunniteltaessa nyt on syytä huomioida, sanoo Hypoteekkiyhdistyksen toimitusjohtaja Matti Inha. Hänen mukaansa ihmiset tarvitsevat asuntorahoittajaltaan riittävän selkeää ja yksinkertaisesti kerrottua tietoa markkinatilanteesta silloin, kun he suunnittelevat elämänsä ehkä suurinta kauppaa.

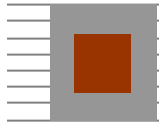
**Asuntomarkkinat ovat olleet kuluneen kesän aikana erittäin vilkkaat. Kova kysyntä halutuista asunnoista on näkynyt hintojen nousuna. Korkojen kääntynyt suunta ja huonot talousuutiset YT-neuvotteluineen eivät ole kuluttajia säikäyttäneet.**

Asuntomarkkinoiden kova vauhti tuntuu vain kasvavan, vaikka monelta osin maltti olisi nyt valttia. Varoitusmerkkinä voidaan pitää arvoasuntojen kaupan hiipumista ja niiden osalta jo tapahtunutta pyyntihintojen laskua. Jatkossa talouden elpymisen myötä nousevat korot yhdistettynä hintojen nousuun ei ole tasaisen asuntomarkkinakehityksen kannalta kovin hyvä yhdistelmä.

## Omistusasumisen suosion kasvu voimakasta. Rahoituksen joustotekijät täyskäytössä.

Kuluttajien halu nopeasti tai heti päästä mahdollisimman tilavaan ja hyvään asuntoon ovat perustekijöitä vilkkaiden markkinoiden takana. Sinänsä omaisuuden kartuttaminen jälkikäteisen asuntosäästämisen avulla on terve kehitys markkinoilla. Alhaiset korot ja pitkät laina-ajat ovat uuden kehityksen mahdollistajia.

Asian kääntöpuolena on kuitenkin se, että nyt kaikki rahoituksen joustotekijät ovat jo erityisesti nuorilla perheillä täyskäytössä. Velkaisuusaste on heidän osallaan myös noussut hyvin suureks, vaikka suomalaisten keskimääräinen velkaisuusaste onkin edelleen varsin alhainen. Nuorten asuntovelkaisten perheiden osalta velkaisuusasteen nousu nykyisestä tasostaan ei enää ole mahdollista.



# HYPO



Syksyn osalta markkinakehitys jatkunee hyvin vilkkaana. Asuntojen hintakehityksen rauhoittuminen ja korkojen osalta rauhallinen kehitys olisivat hyvin toivottavia jatkoon kannalta.

Näiden lisäksi loppuvuoden asuntomarkkinoihin tulevat vaikuttamaan hallituksen suunnittelemat muutokset asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuteen. Uhkana on nykyisen selkeän ja tasapuolisen järjestelmän monimutkaistuminen.

### **Alhaiset korot ja ”työkaverinkin asunnonosto” luovat asunnonosto innostusta**

Markkinoiden kova asuntobuumi on syntynyt lumipalloilmionä alhaisten korkojen ja tuttavien esimerkkien innoittamana. Ilmiö tuo mukanaan myös riskin ylilyönteihin ja helposti asuntomarkkinoilla aina tarpeellinen järkevä harkinta ja maltti unohtuvat. Tältäkin osalta tilanne on heikentynyt kesän aikana.

### **Harkinta ja riskienhallinta nyt avainasioita**

Kaikkien asuntolainanottajien olisi nyt syytä tarkkaan yhdessä pankin kanssa laskea ja varmistaa oma maksukykynsä sekä tehdä myös ”stressitesti” korkojen nousun varalle. Ainoa keino korkoriskiltä suojautumiseen on käytännössä kiinteäkorkoisen lainan käyttö ainakin osana isoa asuntolainaa.

Kahden asunnon loukun riski on myös syytä ottaa huomioon. Riski on vielä suurempi, jos uuden asunnon hankkiminen/rakentaminen ja vanhan asunnon myynnin välinen aika on kovin pitkä. Asunnonvaihtoasunto on yksi keino suojautua tällaiselta riskiltä.

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Matti Inha

Toimitusjohtaja

Puhelin (09) 228 361 tai 0500 500 013

Osavuositarkastuksen (20.8.2003) mukaan Hypoteekkiyhdistyksen tase oli 397 milj.€, liikevoitto 2,8 milj.€, lainakanta 341 milj. €, vakavaraisuus 20,8 % ja tuotto-kulusuhde 2,3. Luottoluokitus A+ (Fennorating).

Lisätietoja Internet-sivuilta: [www.hypoteekkiyhdistys.fi](http://www.hypoteekkiyhdistys.fi)