



LEHDISTÖTIEDOTE

3.9.2004

Julkaisuvapaa klo 9.00

Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q3 / 2004

Asuntomarkkinoilla välierätunnelmaa. Tulevasta suunnasta ei selkeää, yhtenäistä näkemystä

Kesäkuun alussa julkistetun Hypon asuntomarkkinoiden toisen neljänneksen asuntomarkkina-analyysin otsikko oli: "Asuntomarkkinoilla hiukan rauhoittumista. Markkinaodotukset käänteen tapahtumisesta erityisesti korkotason nousun myötä kasvaneet "

Vaikka USA:ssa ja Englannissa onkin jo käynnistetty korkojen nostaminen, ovat euroalueella korkojen nousuodotukset siirtyneet ensi vuoden puolelle. Myös asuntojen hintojen nousu jatkui heinäkuun lopussa julkistetun toista neljänneestä koskevan hintatilaston perusteella. Kolmannen neljänneksen hintatiedot saadaan kuitenkin vasta lokakuun lopussa.

Hypon asuntomarkkina-analyysin toisen neljänneksen markkinoiden rauhoittumista kuvaavat pisteet 575 (57,5%) ovat kolmannella neljänneksellä laskeneet 475 pisteeseen (47,5%). Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %). Markkinat ovat kesän aikana rauhoittuneet edelleenkin.

Sijoittajat myyvät. Joiltakin isoilta välittäjiltä hintojen nousua tukevia ennusteita

Rauhallisempaa syksyn markkinakehitysnäkymää tukevat lisääntynyt tarjonta, ostajien kasvanut varovaisuus ja pyyntihintojen ja toteutuneiden hintojen välisen eron kasvaminen, joka näkyy myös myyntiaikojen pidentymisenä.

Toiseen suuntaan vaikuttavat erityisesti alhainen korkotaso ja kuluttajien oman taloutensa kehittymiseen entisestäänkin kasvanut luottamus. Mielenkiintoista on nähdä vaikuttavatko pienen hiljaiselon jälkeen uudestaan käynnistyneet isot yt-neuvottelujen aloitukset horjuttavasti kuluttajien vahvaan luottamukseen omaan talouteensa.

Tavanomaista vilkkaampi peruskorjaus ja remontointi näkyy myös hintatilastossa. Uudiskohteiden hinnat poikkeuksellisen korkeita

Vanhoissa asunnoissa ja taloyhtiöissä on meneillään tavanomaista enemmän remonteja ja peruskorjauksia, jotka osaltaan myös nostavat tilastohintoja. Uudiskohteita on kysyntään nähden ilmeisen vähän, jolloin hintaero uusien ja vanhojen asuntojen hintojen välillä on kasvanut varsin suureksi. Syynä on myös merkittävästi kohonneet tonttikustannukset. Ainakaan vielä toistaiseksi korkeat uudiskohteiden hinnat eivät ole jarruttaneet niiden myyntiä, mutta tältäkin osin lähivuosien näkymät eivät enää välttämättä ole yhtä hyvät kuin aikaisemmin.

Kahden asunnon loukkua syytä välttää

Asuntomarkkinoiden mahdollisessa käännekohdassa riskit kahden asunnon loukkuun jäämisestä on syytä aikaisempaa huolellisemmin pyrkiä välttämään.

Velkaantuminen kulutusluottomarkkinoille kasvussa. Positiivinen luottorekisteri ennaltaehkäisisi ongelmia

Asuntolainan ottamisen jälkeen tilanne voi helposti ajautua siihen, että menoja ei ehkä osatakaan pitää tulojen suhteessa vaan vähitellen ylivelkaannutaan kulutusluottomarkkinoille. Ongelmasta näkyy jo merkkejä kulutusluottojen velkaongelmien kasvuna. Asuntolainaa myönnettäessä huolellinen ja hyvän pankkitavan mukainen maksukyvyyn arviointi ei poista tätä myöhemmin syntyvää ongelmaa. Ainoa toimiva ja tehokas ennalta ehkäisevä järjestelmä kulutusluottojen ylivelkaantumisen ehkäisylle olisi Ruotsin mallin mukainen ja siellä erinomaisesti toimiva positiivinen luottorekisteri.

Hypön Asuntomarkkina-analyysi Q3/2004 on kokonaisuudessaan nähtävissä Internet-sivuillamme www.hypo.fi

Suomen Hypoteekkiyhdistys

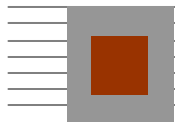
Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Matti Inha
Toimitusjohtaja
Puhelin (09) 228 361 tai 0500 500 013

Hypoteekkiyhdistys on Suomen vanhin yksityinen luottolaitos, perustettu 1860. Hypo konserni on kaikista pankki- ja vakuutusyhtiöstä riippumaton, jäsentensä omistama keskinäinen yhtiö, joka toiminnassaan on erikoistunut pelkästään asuntorahoitukseen.

Osavuositarkastuksen 1.1. - 30.6.2004 mukaan Hypo konsernin tase oli 396 milj.€, kauden liikevoitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja 1,5 milj.€, lainakanta 360 milj.€, vakavaraisuus 22,3 % ja kulut tuotoista 63,6 %. Luottoluokitus A+ (vakaa) / Fennorating

Lisätietoja Internet-sivuilla www.hypo.fi



Hypon asuntomarkkinaindeksi

