

LEHDISTÖTIEDOTE

2.3.2005

Julkaisuvapaa klo 9.00

Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1 / 2005

**Asuntomarkkinoilla kauppa käy. Ostajat varovat ylihintoja.**

Joulukuun alussa julkistetun Hypon asuntomarkkinoiden neljännestä neljänneksen asuntomarkkina-analyysin otsikoita olivat: "Asuntomarkkinoilla rauha maassa." "Markkinoiden rauhoittuminen tapahtunut ilman korkojen nousua" ja "Edulliset asuntolainat asumistason parantamiseen, ei pelkästään hintojen nousuun".

Asuntojen hintojen nousun pysähtyminen ilman, että korkotasoa on noussut, näyttää merkitsevän sitä, että hinnat ovat saavuttaneen tällä kertaa kattonsa. Asuntojen hinnat ovatkin korkeita kaikilla muilla mittareilla katsoen paitsi verrattaessa hintoja käytettävissä oleviin tuloihin.

Viime vuoden neljännestä neljänneksen selkeää rauhoittumista osoittaneet pisteet +280 (28,0%) ovat nyt tämän vuoden ensimmäisellä neljänneksellä hiukan nousseet +385 pisteeseen (38,5%). Pisteet osoittavat asuntomarkkinatilanteen olevan nyt varsin hyvän. Asuntokauppa käy loppuvuotta selvästi vilkkaammin, mutta ostajat ovat hyvin hintatietoisia ja varovat maksamasta asunnoista ylihintaa. Edelleen pyyntihintojen ja toteutuneiden kauppajen välinen ero on joissakin kohteissa aika suuri. Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %).

**Riittävästä tarjonnasta huolehtiminen on avainasia tulevassa hintakehityksessä**

Alhainen korkotasoa, kova kilpailu asuntolainojen marginaaleissa ja muutkin rahoituksen joustot sekä kuluttajien ennätysellisen vahva usko omaan talouskehitykseensä pitävät yllä kysyntää asuntomarkkinoilla. Riittävästä tarjonnasta huolehtiminen on keskeisessä asemassa kun mietitään asuntojen tulevaa hintakehitystä. Kaavoitukseen liittyviä ongelmia on pidetty tärkeimpänä syynä tarjonnan ongelmiin. On myös huomattava, että asuntojen hintojen vuosia jatkunut rakennuskustannuksia nopeampi nousu on merkittävästi parantanut asuntorakennuttamisen kannattavuutta. Asuntorakentamisessa riittävästä kilpailusta huolehtiminen on nyt tärkeää, ettei "kaavoitusongelmien" taakse piilouduta halua hillitä tarjontaa nousevan hintakehityksen ylläpitämiseksi.

**Kevyt rahoitus asumistason parantamiseen ei pelkästään hintojen nousuun**

Viime vuosien vilkkailla asuntomarkkinoilla on suuntana ollut siirtyminen vuokra-asunnoista omaan asuntoon ja asunnon vaihtajilla oman asumistasonsa parantamisessa. Omistusasumisen osuus suomalaisten asumismuotona on selvästi nousussa. Asumisväljyydessä Suomessa asutaan edelleen muita Euroopan maita ahtaammin. Euroalueen hinnaltaan edullisimpien asuntolainojen maassa Suomessa olisi nyt alhaisen korkotason ja laina-ajaltaan riittävän pitkien laina-aikojen avulla mahdollisuuksia parantaa reippaasti myös asumistasoamme ilman, että rahoituksen keveys siirtyy liikaa asuntojen hintoihin. Tähän on mahdollista vaikuttaa kasvukeskusten osalta riittävän

uudisasuntojen tarjonnan avulla. Ja sehän taas riippuu pitkälti kuntien kaavoituspolitiikan onnistumisesta.

## **Ensin vanhan myynti ja vasta sitten uuden hankinta**

Asuntomarkkinoilla tapahtuneen muutoksen johdosta riskit kahden asunnon loukkuun jäämisestä on syytä aikaisempaa huolellisemmin pyrkiä välttämään. Omasta vanhasta asunnosta saatavaa hintaa ei pidä yliarvioida uuden asunnon hankintaa suunnitellessa.

## **Asuntojen pyyntihinnat korkeita toteutuneisiin kauppoihin verrattuna**

Markkinamuutos näkyy myytävien asuntojen korkeina pyyntihintoina verrattuna toteutuneisiin kauppahintoihin. Tässä markkinatilanteessa ostajalle haastavinta on arvioida kriittisesti ostettavasta asunnosta pyydettävää hintaa. Malti ja harkinta ovat aina paikallaan asuntokauppoja tehtäessä.

Hypon Asuntomarkkina-analyysi Q1/2005 on kokonaisuudessaan nähtävissä Internet-sivuillamme [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi)

Suomen Hypoteekkiyhdistys

Suomen AsuntoHypoPankki Oy

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

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. Vuoden 2004 tilinpäätöksen mukaan Hypo-konsernin tase oli 435,8 milj.€, kauden liikevoitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja 3,7 milj.€, lainakanta 374,4 milj.€, vakavaraisuus 20,7 % ja kulut tuotoista 50,2 %. Luottoluokitus A+ (vakaa) / Suomen Asiakastieto Oy (aik. Fennorating Oy).

Lisätietoja Internet-sivuilla [www.hypo.fi](http://www.hypo.fi)