

LEHDISTÖTIEDOTE

6.6.2005

Julkaisuvapaa klo 10.00

Asuntomarkkinat ovat jatkuneet vilkkaina. Hintakehitys on ollut silti maltillista

Maaliskuun alussa julkistetun Hypon asuntomarkkinoiden ensimmäisen neljänneksen asuntomarkkina-analyysin otsikoita olivat: "Asuntomarkkinoilla kauppa käy. Ostajat varovat ylihintoja". Silloin myös todettiin, että asuntojen hintojen nousun pysähtyminen ilman, että korkotaso on noussut, näyttää merkitsevän sitä, että hinnat ovat saavuttaneen tällä kertaa kattoonsa. Asuntojen hinnat ovatkin korkeita kaikilla muilla mittareilla katsoen paitsi verrattaessa hintoja käytettävissä oleviin tuloihin.

Tämän vuoden ensimmäisen neljänneksen kaupankäynnin vilkastumista osoittaneet pisteet +385 (38,5 %) ovat nyt tämän vuoden toisella neljänneksellä hiukan nousseet +430 pisteeseen (43,0%). Pisteet osoittavat, että asuntomarkkinoilla kauppa käy hyvin ja on kevään kuluessa myös kausiluonteisesti vilkastunut.

Ostajat ovat hyvin hintatietoisia ja varovat maksamasta asunnoista ylihintaa. Edelleen pyyntihintojen ja toteutuneiden kauppojen välinen ero on joissakin kohteissa aika suuri. Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %).

Riittävästä tarjonnasta huolehtiminen on avainasia tulevassa hintakehityksessä

Alhainen korkotaso, kova kilpailu asuntolainojen marginaaleissa ja muutkin rahoituksen joustot sekä kuluttajien 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.

Kysynnän leikkaaminen säännöstelyajan ajattelua

2(2)

Asuntoviranomaisilta on viime aikoina näkynyt ehdotuksia kysynnän leikkaamiseksi mm. korkojen verovähennysoikeutta ja valtion lisätakausta rajoittamalla. Tällaiset keinot, joilla suomalaisten halua ja mahdollisuutta parantaa asumistasoaan kevyen rahoituksen avulla estettäisiin, voidaan pitää säännöstelyajan ajatteluna. Tasapainoisen asuntomarkkinakehityksen ja hintakehityksen tärkeimpänä tekijänä on edesauttaa tarjontaan vaikuttavia tekijöitä, ei leikata tai säännöstellä kysyntää.

USA:ssa ja mm. Englannissa asuntomarkkinariskit Suomea suuremmat. Silti toteutuessaan heijastuisivat myös Suomeen

Monissa maissa Suomea ongelmallisempi asuntojen hintojen nousukehitys on aiheuttanut huolta mahdollisesta hintojen laskusta korkojen noustessa. Erityisesti USA:ssa hinnat ovat varsin korkealla ja siellä on myös taustalla paljon spekulatiivista asuntosijoittamista, toisin kuin Suomessa. Jos hintojen korjaus alaspäin USA:ssa ja vaikkapa Englannissa toteutuisi, olisi sillä myös heijastusvaikutuksia Suomen markkinoihin. Ovathan asuntomarkkinat paljolti myös psykologiaa.

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 Q2/2005 on kokonaisuudessaan nähtävissä Internet-sivuillamme 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