

LEHDISTÖTIEDOTE

12.12.2008

Julkaisuvapaa klo 9.00

HYPON ASUNTOMARKKINA-ANALYYSI Q4/2008

Ei hyvältä näytä... asuntomarkkinoilla(kaan)

Syyskuun alussa julkistetun Hypon asuntomarkkinoiden kolmannen neljänneksen asuntomarkkina-analyysin otsikoita olivat: "Nyt pää kylmänä asuntomarkkinoilla" ja "Korot korkeita, koroissa finanssikriisin riskilisiä ja myös asuntolainamarginaalit nousussa. Nopeaa helpotusta ei näkyvissä".

Ainoa yllätys viime analyysin julkaisemisen jälkeen on ollut finanssikriisin ja sitä seuranneet muun talouden heikkenemisen valtava nopeus ja heikkenemisen jyrkkyys. Mitään vastaavaa ei aikaisemmin ole koettu.

Viime katsauksen (Q3/2008) analyysin pisteet olivat - 180 eli - 18 %. Nykyinen markkina-analyysi johtaa - 280 pisteeseen (- 28,0%) eli markkina on edellisen katsauksen jälkeen selvästi heikentynyt. Lokakuussa tilanne oli vieläkin heikompi, mutta nopea korkotason lasku sekä korkealle kohonneiden asuntojen hintojen kääntyminen laskuun ovat jo vaikuttaneet niin, että lasku on jo hiukan lievempi kuin kuukausi sitten. Mutta toipuminen tulee viemään aikaa. Valitettavasti kauemmin kuin mitä mm. välittäjät markkinoille viestittävät.

Ostohalut alamaissa, samoin uskallus yleensäkin toimia asuntomarkkinoilla, Luottamusindikaattorit kaikkien aikojen pohjalukemissa.

Asuntomarkkinat törmäsivät betoniseinään lokakuussa. Muutos huonoon suuntaan on myös reaalityoudessa ollut ennen kokemattoman nopea.

Lokakuun romahduksen jälkeen toteutettu hyvin nopea korkojen lasku ja markkinoilla tapahtunut reaali- ja nimellishintojen lasku ei yhdessäkään valitettavasti kykene palauttamaan kysyntää markkinoille kovin nopeasti.

Niin kauan kun talousnäkymät ovat heikot ja myös oman talouden näkyviin kohdistuu pelkoja ja epävarmuutta (= työttömyys), ei kysynnän palautumista markkinoille kannata odottaa.

Helpotusta tulee lähinnä vanhojen asuntolainojen maksajille sitä mukaan, kun korontarkistuspäivä osuu kohdalle ja koron aleneminen konkreettisesti tapahtuu.

Uusien asuntolainojen osalta pankit ovat kiristäneet luotonmyöntöehtoja ja myös marginaalit ovat tuplaantuneet. Tältäkin osin markkina on muuttunut. **Helpo ja (marginaaliltaan) halvan rahan aika on ohi.** Orastavia luottolaman piirteitä ei sentään näy yksityishenkilöiden asuntorahoituksessa, yritysrahoituksessa tilanne on toinen.

Hypon Asuntomarkkina-analyysi Q4/2008 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.

*Välitilinpäätöksen 30.6.2008 mukaan Hypo-konsernin tase oli 673 miljoonaa euroa, vakavaraisuus 17,4 %, luottokanta 499 miljoonaa euroa ja liikevoitto 1,3 miljoonaa euroa. Kulu-tuotto-suhde oli 61,6 %.
Lisätiedot: www.hypo.fi*

**Hypo - Parempaan Asumiseen
Turvallisesti**

POSTIOSOITE
PL 509
00101 HELSINKI

KATUOSOITE
Yrjönkatu 9
00120 HELSINKI

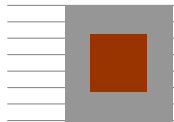
PUHELIN
(09) 228 361

FAKSI
(09) 647 443

Y-TUNNUS
0116931-8

KOTIPAIKKA
Helsinki

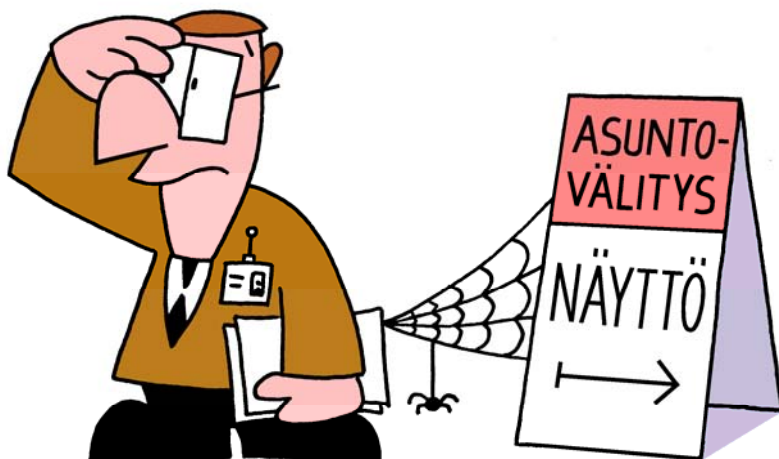
INTERNET
www.hypo.fi
hypo@hypo.fi



Yhteenveto:

- Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %). Miinus tuhat pistettä (-100 %) kuvaisi taas markkinoiden täydellistä lamaantumista (vrt. 90-luvun lama). Nykyinen markkina-analyysi johtaa - 280 pisteeseen (- 28,0 %) eli miinuspisteet ovat lisääntyneet.
- Asuntomarkkinanäkymät ovat loppuvuodelle ja uudelle vuodelle huonot
- Kymmenen hyvän vuoden jälkeen on nyt toisaalta nähtävissä, että liian nopean hintojen nousun ja helppojen markkinoiden loppuminen on pitkän päälle asuntomarkkinoillemme pelkästään hyväksi. Jos halvan rahan aika on nyt ohi niin näin varmasti on myös helpon rahan osalta.
- Hinnat ovat kääntyneet laskuun. Hintojen lasku on kuitenkin ollut moneen muuhun maahan verrattuna maltillista, alle 10 %:n luokkaa
- Toisin kuin usein väitetään, hintojen lasku koskee yhtä hyvin hyvien paikkojen arvokkaampia kohteita kuin tavallisempia kohteita
- Kalliimpien asuntojen kauppa sujuu muita vielä huonommin, perheasunnoilla parempi kysyntä
- Hintojen raju kymmenien prosenttien romahdus ei silti ole kovin todennäköistä.
- Nyt vain leikkaantuvat viime vuosina hintoihin tulleet "tuulentuomalisät".
- Kuluttajien usko yleiseen talouskehitykseen lähes romahtanut. Edes oman talouden positiiviseen kehitykseen ei enää oikein uskota
- Kansainvälinen finanssikriisi jatkuu ja vie vielä pitkän aikaa ennen kuin tilanne normalisoituu
- Suomessa pankeilla hyvät jälleenrahoituspuskurit. Pankkien jälleenrahoituksen vaikeutuminen ja kallistuminen tuplannut marginaalitason
- Korkojen poikkeuksellisen nopea lasku helpottaa asuntovelallisten tilannetta, se ei kuitenkaan tuo nopeasti takaisin kysyntää markkinoille. Luottamus tulevaisuuteen on ensin saatava palautumaan
- Uhkakuvana on myös luottolama, josta valitettavasti näkyy merkkejä erityisesti yritysrahoituksessa
- Talletuksista virinnyt kova kilpailu, rahastot menettävät sijoituspääomiaan
- Volyymit asuntomarkkinoilla romahtaneet. Se tietää vaikeuksia monille alan toimijoille

Ei hyvältä näytä... asuntomarkkinoilla(kaan).



Hypon vankassa tiilitalossa toki pärjätään... puhurissakin.

