

LEHDISTÖTIEDOTE

1.3.2004

Julkaisuvapaa klo 9.30

Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q1 / 2004

**Asuntojen hinnoissa nyt jarrujen painamisen aika.
Pääkaupunkiseudulla asuntomarkkinat käyvät jo ylikierroksilla**

Viime vuoden lopussa tapahtuneen lievän rauhoittumisen jälkeen on vuodenvaihteesta alkaen asuntomarkkinoilla kysyntä kasvanut voimakkaasti ja markkinat ovat pääkaupunkiseudulla menneet jo ylikierroksille. Hypon asuntomarkkinoiden analyysin mukaan maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %). Ensimmäisen neljänneksen pisteet ovat kohonneet 705 pisteeseen (70,5%), kun vielä edellisessä katsauksessa oltiin 320 pisteessä (32 %)

Korkotaso nousi syksyn ja loppuvuoden hienokseltaan erityisesti pitkien korkojen osalta ennakoiden orastavaa talouden kasvua. Vuodenvaihteen jälkeen korkotaso kääntyi kuitenkin uudestaan laskuun lähestyen jo viime kesän historiallisia pohjatasoja. Näyttää siltä, että asuntolainanottajat alkavat vähitellen pitää nykyisiä hyvin alhaisia korkoja normaalina ja pysyvänä olotilana, joka osaltaan lisää ylikysyntää asuntomarkkinoilla.

Välittäjien ennustukset asuntojen hintojen nousun jatkumisesta kiihdyttäneet kysyntää

Vuoden alkupuolella kaikki isot välitysliikkeet julkistivat ennusteita, joissa asuntomarkkinoiden kasvun ennustettiin jatkuvan voimakkaana ja erityisesti asuntojen hintojen jatkavan voimakasta nousuaan. Pääkaupunkiseudulla ennustukset ovat ehtineet jo toteuttaa itse itseään ja asunnoista pyydetyt hinnat, niin uusista rakennettavista kuin vanhoista asunnoista ovat voimakkaasti nousseet. Hinnannousuodotukset ovat saaneet ostajat liikkeelle ja markkinatunnelma onkin aika ajoin ollut sellainen, että ostajat pelkäävät asuntojen loppuvan, jos nyt ei heti maksa asunnosta myyjän esittämää korkeaa hintaa. Pelätään nolla-asunnon loukkua, kun itse asiassa enemmän huolissaan pitäisi olla kahden asunnon loukusta. Myydäänhän mm. uudistuotanto lähes loppuun jo rakennustöiden alkuvaiheessa eli reilu vuosi ennen asunnon valmistumista.

Hintajarrua kaivattaisiin tasaisen markkinakehityksen luomiseksi. Ostajilla maltti olisi nyt valttia

Kasvukeskusten asuntomarkkinoiden perusongelmana oleva liian pieni tarjonta kysyntään nähden näyttää mm. pääkaupunkiseudun osalta hiukan valoisammalta useiden isojen asuntorakennus-hankkeiden lähtiessä lähivuosina liikkeelle. Aikanaan tapahtuva korkojen nousu ja lisääntyvä tarjonta ovat tekijöitä, jotka ostajien olisi hyvä huomioida. Asunnot eivät kuitenkaan ole loppumassa ja ihan mitä tahansa hintaa asunnosta ei kannata maksaa. Ostajilla on nyt lähiaikojen hintakehityksen suhteen vaikutusmahdollisuudet käsissään. Nyt tarvittaisiin harkintaa ja malttia.

Asuntolaina-asiakkaan riskit kasvaneet. Positiivinen luottorekisteri ennaltaehkäisisi ongelmia

Uudestaan historiallisen alhaiseksi kääntynyt korkotaso ei ole kannustanut isojen asuntolainojen ottajia miettimään aina riittävästi korkojen nousuun liittyviä riskejä, vaikka pankeissa siihen aina kiinnitetäänkin asiakkaiden huomiota.

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

Korkojen nousun riski, kahden asunnon loukun riski asuntoa vaihdettaessa ja erityisesti silloin kun uuden oston ja vanhan myynnin väliin syntyy pitkä aikajakso, asuntojen hintariski sekä ylivelkaantumisen riski erityisesti asuntolainan ottamisen jälkeen kulutusluottoja käyttäen, ovat seikkoja, jotka ylikierröksillä käyvillä pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoilla olisi syytä huomioida aikaisempaa huolellisemmin. Erityisesti asunnon hankintaa suunniteltaessa riskit on syytä käydä läpi yhdessä oman pankin kanssa.

Hypon Asuntomarkkina-analyysi Q1/2004 on kokonaisuudessaan nähtävissä Internet-sivuillamme www.hypo.fi

Suomen Hypoteekkiyhdistys

Suomen AsuntoHypoPankki Oy

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

Vuoden 2003 tilinpäätöksen mukaan Hypo konsernin tase oli 403 milj. €, tilikauden voitto 3,4 milj.€, lainakanta 365 milj. €, vakavaraisuus 22,4 % ja kulut tuotoista 54,1 %. Luottoluokitus A+ (vakaa) / Fennorating Oy.

Lisätietoja Internet-sivuilla www.hypo.fi