



HYPON ASUNTOMARKKINOIDEN TILANNEANALYYSI Q2/2009

ASUNTOMARKKINAT
KASVUKESKUKSISSA 4-6 / 2009





HYPON asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi

- Analyysi kuvaa kasvukeskusten asuntomarkkinatilannetta niihin keskeisesti vaikuttavien tekijöiden avulla
- Hypo julkistaa näkemyksensä vähintään neljännesvuosittain
- Kunkin osatekijän painoarvo ja analyysi perustuu Hypon asuntomarkkina-asiantuntijoiden näkemykseen





Asuntomarkkinoihin keskeisesti vaikuttavat muutostekijät

Hypon analyysin keskeiset muuttujat ovat:

1. Kysyntä / tarjontatilanne
2. Korkotaso: sekä kokonaiskorko että marginaalitaso + korko-odotukset
3. Asuntojen hintataso, nimellinen ja reaalinen (suhteessa tuloihin)
4. Muut tekijät: kuten verotus, laina-ajat, rahoituksen saatavuus, vakuusarvostus, tukijärjestelmät, kuluttajien odotukset/käyttäytyminen ym.



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q2/2009

Kysyntä / tarjonta:

painoarvo 40 % tilanne - 4 (Q1 - 7)

- Kansainvälinen rahoitusmarkkinakriisi muuttunut syväksi reaalityaloustkriisiksi
- Taantumasta huolimatta kuluttajien luottamus omaan talouteen palautui positiiviseksi toukokuussa, käyden sitä ennen kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla. Peräti 10 % suunnittelee vuoden sisällä asunnon vaihtoa
- Reaalityalouden ongelmiin nähden kevään asuntomarkkinakauppa ollut yllättävänkin vilkasta. Volyymi huippuvuosista ehkä n 20-25 % alhaisempi, joka on silti ihan hyvä taso
- Suomessa asuntomarkkinoilla näyttää toteutuvan Soft Landing eli mitään romahdusta ei ole näköpiirissä, vaikka toki sellaistaikin aika ajojin esitetään
- Rakentamisen kustannukset alentuneet selvästi, 10-15 %, mikä hyvä asia
- Asunnon ostajilla maltti ja harkinta taas arvossaan. Asunnon vaihtajat puuttuvat vielä laajemmin markkinoilta

Korkotasoo:

painoarvo 35 %

- Korot nyt kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla, Euriborit alle 1,6 %, inflaatio 0% tai jopa sen alle
- Korkoelvytyksen vaikutus näkyy positiivisesti markkinoilla
- Pankkien jälleenrahoitus kallistunut voimakkaasti. Kohonneet korkokustannukset siirtyneet jo yritysloottojen korkoihin, asuntolainoissakin mennään kohti 2 %:n marginaalia
- Asuntolainoissa saatavuus kunnossa, luottolaman piirteitä näkyvissä muussa kiinteistörahoituksessa. Ulkomaiset kiinteistörahoittajat vetäytyvät Suomesta
- Vanhojen asuntolainojen halventuminen tuonut satojen eurojen lisäosto-voimaa kotitalouksille /kk
- Korkojen vaikutus markkinoihin on + 8 (Q1 + 4)

Asuntojen hinnoista leikkaantuvat nyt hyvien aikojen **"tuulentuomalisät"**.
Kahden asunnon loukkua osataan nyt varoa.

Malti ja harkinta taas arvossaan markkinoilla.



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q2/2009

Asuntojen hintataso:

painoarvo 15%

- Asuntojen hinnat laskeneet maltillisesti, n. 10 %
- Hintajoustoa on vihdoinkin alkanut markkinoilta löytyä. Mm uusien myymättömien asuntojen kauppa käynyt hyvin kun hinnassa hiukan joustettu; ”yksi huone kaupan päälle”
- Myymättömien uusien asuntojen kanta alkanut sulamaan
- Olemme edelleen kuitenkin (maltillisesti) laskevien hintojen markkinoilla
- Ostajina markkinoilla kunnostautuneet sijoittajat, ensi asunnon ostajat, avioero- ym. pakkotilanne-ostajat
- Perinteinen asunnon vaihtaja antaa vielä odotuttaa itseään
- Uusien kovanrahan asuntojen aloitus täysin jäissä vaikka reippaasti alentu-neet rakennuskustannukset, kuluttajien palautunut luottamus ja asumisen tarve puolustaisivat aloituspäätösten tekemistä
- Markkinavaikutus -5 (Q1 – 7)

Muut tekijät:

painoarvo 10

- Talouden syvässä taantumassa näkynyt nyt keväällä joitakin positiivisiakin merkkejä
- Talouden tervehtyminen vie kuitenkin parhaassakin tapauksessa pitkään
- Uusia takapakkeja talousympäristössä tullaan varmasti näkemään
- Työttömyysaste nousee yli 10 %:iin, kuluttajien luottamus kuitenkin palautunut yllättävän korkeaksi
- Konkurssien määrä kasvaa. Nyt iso kiinteistövälittäjäkin meni nurin
- Vuokra-asunnoista kovin kysyntäpiikki ohitettu, markkina tasapainottumassa
- Omistusasuminen säilyttää suosionsa, ihmiset eivät ole siirtymässä vuokra-asujiksi
- Koko rakentamisketjussa raju sopeutus alaspäin
- Tonttien hinnat ja rakennuskustannukset laskeneet selvästi
- Ostajan asema markkinoilla nyt vahva
- Erittäin vaikea talousympäristö tuo varmasti takapakkeja myös asuntomarkkinoiden näkökulmasta
- Markkinavaikutus -5 (Q1 -4)

Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q2/2009

Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %). Miinus tuhat pistettä (-100 %) kuvaisi taas markkinoiden täydellistä lamaantumista (vrt. 90-luvun lama). Nykyinen markkina-analyysi johtaa - 5 pisteeseen (- 0,05 %) eli markkina on nyt keväällä kuitenkin toipunut kohtuulliselle tasolle

- Asuntomarkkinoilla volyymi laskenut huippuvuosista neljänneksen. Toipuminen vie aikaa.
- Hinnat ovat laskussa. Hintojen lasku on kuitenkin ollut moneen muuhun maahan verrattuna maltillista, 10 %:n luokkaa
- Toisin kuin usein väitetään, hintojen lasku koskee yhtä hyvin hyvien paikkojen arvokkaampia kohteita kuin tavallisempia kohteita
- Olemme myös tästä eteenpäin laskevien hintojen markkinoilla
- Hintojen romahdus ei silti ole kovin todennäköistä.
- Nyt leikkaantuvat viime vuosina hintoihin tulleet hyvien aikojen ”tuulentuomalisät”.
- Rakentamisen kaikki ketjun osat halventuvat aina tonteista rakennustarvikkeisiin
- Kuluttajien usko omaan talouteen palautunut jo yllättävän hyvälle tasolle. 10 % suunnittelee vuoden sisällä asunnon ostoa/vaihtoa. Luku on korkea.
- Rahoituksen marginaalit nousseet selvästi jälleenrahoituksen kallistumisesta johtuen. Valtion luottolaman torjuntaohjelma takausvaltuuksineen näyttää jäävän käyttämättä, joka sinällään lisää luottolaman riskiä erityisesti yritysrahoituksessa. Toki jo pelkkä ohjelman olemassaolo antaa pankeille riskipuskuria tulevaisuuden epävarmuuteen
- Suomessa pankit muita maita vahvemmassa asemassa kohtaamaan reaalityalouden riskejä
- Korkojen poikkeuksellisen nopea lasku helpottanut asuntovelallisten tilannetta
- Voimakkaan korkoelvytyksen vaikutukset näkyvät jo positiivisesti markkinoilla
- Korot kaikkien aikojen alhaisimmalla tasolla
- Talletuksista virinnyt kova kilpailu, rahastot eivät oikein nyt suosiossa

Asuntomarkkinat ovat nyt vaikeita; siis pidä pää kylmänä



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q2/2009

Johtopäätökset / suositukset asunnon ostajalle:

- Asuntomarkkinoilla volyymit laskeneet neljänneksen. Myyntiajat voivat helposti venyä todella pitkäksi. Asuntoa vaihdettaessa ensin vanhan myynti, sitten vasta uuden hankinta. Ellei se onnistu (esim. uudisrakennuskohde) kannattaa harkita asunnonvaihtoasuntoa
- Vanhan myynnissä oikea hinnoittelu on avainasemassa.
- Suomi taantumassa. Toipuminen vie aikaa. Työttömyys lisääntyy.
- Kahden asunnon loukun välttämisen lisäksi varmista myös rahoitus ja sen hinta ennen kuin sitoudut uuden hankintaa. Pankit ovat tiukentaneet uusien lainojen myöntökriteerejä. **Kevyen ja (marginaaliltaan) halvan rahan aika on ohi.**

Suositus:

- On syytä tarkasti ja huolellisesti suunnitella uuden osto / vanhan myynti sekä samalla kilpailuttaa kaikki pankkipalvelut asuntolainan rinnalla. Kokonaisasiakkuutta hakevassa pankissa asuntolaina voi olla se edullisen tuntuinen "kahvipaketti" osa, muissa palveluissa, kuten rahastoissa, korteissa ym. palkkiot voivat olla korkeita. Varo talletusten ja rahastojen kytkeykauppaa.
- Ilmaisia lounaita ei ole, saamansa bonukset asiakas aina ensin itse maksaa
- Mitä pidempi aikaero on uuden ostamisen ja vanhan myynnin välillä, sen suurempi riski.
- Korkoriskiltä suojautuminen korostuu nyt kun olemme historiallisesti kaikkien aikojen alhaisimmassa korkotasossa
- Ostajan asema markkinoilla vahva. Hinnoissa ja muissa ehdoissa on nyt neuvotteluvaraa



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q2/2009

- Ihmiset empivät nyt asuntoratkaisujensa kanssa. Silti periaatteessa oman asunnon hankinta on pitkällä tähtäimellä edullisempaa kuin vuokralla asuminen. Vuokramarkkinoilla hyvän asunnon löytäminen ei aina itsestään selvää. Erityisesti uusissa vuokrasuhteissa vuokrat reippaassa nousussa
- Hypon Road Map to Ensiasunto ja konsepti vuokra-asunnosta omaan asuntoon ovat luoneet edellytykset monelle asiakkaallemme oman asunnon hankintaan. Omistusasumisen suosio talouden rajusta taantumasta huolimatta erittäin korkea, 86 % suomalaisista tähtää omaan asuntoon, vain 10 % pitää vuokra-asumista parempana
- Ainutlaatuinen **Osaomistuskonseptimme** mahdollistaa pääkaupunkiseudulla asiakkaille mahdollisuuden hankkia itse valitsemansa asunto myytävien asuntojen joukosta ja yhdessä Hypon kanssa tehdä siitä aluksi Osaomistusasunto. Järjestelmä kaventaa perinteistä kahtiajakoa vuokra- tai omistusasunnon välillä ja antaa asiakkaille mahdollisuuden valita ensin haluamansa asunto ja päättää vasta myöhemmin, haluaako ostaa sen kokonaan omaksi
- Pienentää myös asiakkaalle asunnon hankintaan liittyvää **hintariskiä**





Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q2/2009

Hypon korkosuositukset lainanottajille:

- Korkojen lasku ollut nyt ainutlaatuisen nopeaa
- Korot ovat nyt niin alhaalla, että korkopohja on jo saavutettu tai ainakin se on hyvin lähellä
- Korkotaso on historiallisen alhainen. Alempi kuin koskaan.
- Korkoriskiltä suojautuminen kannattaa nyt tarkkaan miettiä. Olisiko nyt oikea aika sitoa ainakin osa asuntolainasta kiinteään korkoon.
- Euribor -korot tullevat olemaan korkoelvytyksen takia aika pitkään, loppuvuoden (?), hyvin alhaalla, mutta taloustaantumalla hellittäessä korkotaso kääntyy nousuun. Pitkät korot (kiinteäkorkoinen laina) nousevat yleensä paljon aikaisemmin kuin lyhyet Euriborit. Sitten kun nekin nousevat, voi kiinteäkorkoisen lainan ottaminen olla jo huomattavasti kalliimpaa
- Puolet Euribor -lainaa, puolet kiinteäkorkoista lainaa on nyt hyvä vaihtoehto
- Prime -korkoa emme suosittele
- **"Nuku yösi rauhassa asuntolaina":** Ison asuntolainan ottajan kannalta korkoriskin jakaminen kiinteä- ja vaihtuvakorkoiseksi on järkevää riskinhallintaa. Kiinteä korko-osa olisi mielletävä "vakuutusturvaksi" koron nousun varalta.





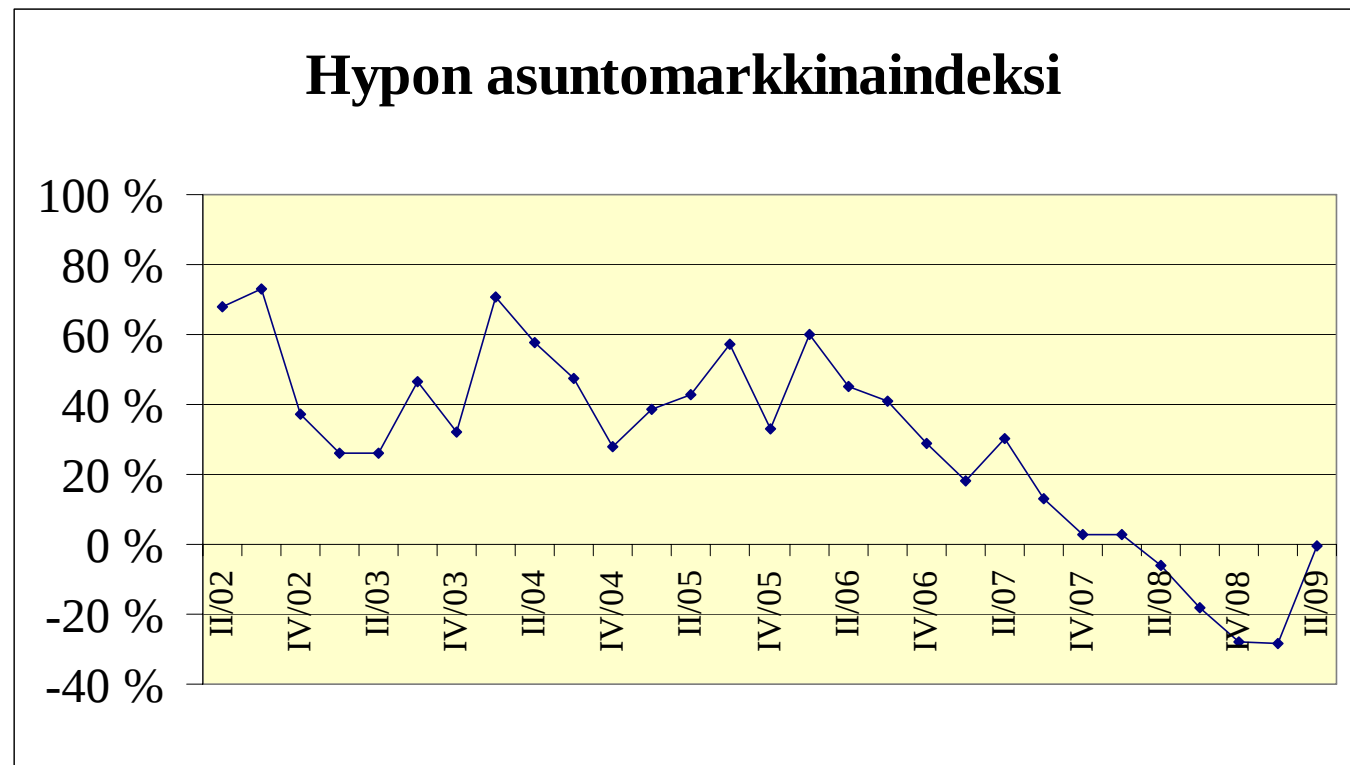
Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q2/2009

Hypon tilanneanalyysin ominaisuuksista:

- Analyysin neljä eri osatekijää arvioidaan asteikolla +10 - -10.
Kunkin osatekijän painoarvot voivat muuttua markkinatilanteen muuttuessa
- Analyysi kuvaa asuntomarkkinoiden tämänhetkistä tilaa kasvukeskuksissa. Se ei kerro vastausta siihen, onko asunnon ostaminen/myynti juuri nyt järkevää, vaan antaa asuntomarkkinoilla toimiville kuvan ympäristöstä, jossa toimitaan
- Analyysi ei ole kansantaloustiedettä vaan kansan taloustietoa
eli tärkeää tietoa niille kansalaisille, jotka aikovat toimia asuntomarkkinoilla



Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q2/2009







AsuntoHypoPankin määräaikaistalletus on nyt markkinoilla kova juttu; 1 v. = 2,1 %, 2 v. = 2,6 % ja 3 v. = 3,1 %.

Turvallisia talletuksia kaikkien pankkien asiakkaille



Suomen Hypoteekkiyhdistys
Suomen AsuntoHypoPankki Oy

HYPO



Suomen Hypoteekkiyhdistys



Lisätietoja Hypon kotisivuilta

www.hypo.fi

”ne parhaat asuntorahoitussivut”

**Hypo – Parempaan asumiseen.
Turvallisesti**

