



Veromessut 2014

Asunto- ja asuntolainamarkkinat 2014

Toimitusjohtaja Ari Pauna

12-13.04.2014

”

**Kaikki asunnot ovat
hallintamuodosta
riippumatta velalla
rahoitettuja.**

Vain omistusasuntonsa velattomaksi
maksanut asuu oikeasti omassa kodissa.

Vuokralainen maksaa vuokranantajansa
velat vuokranantajan taustasta riippumatta.



”

**Suomen tilanne on
kovin sumuinen ja
itse aiheutettu.**

Asiat jotka ainakin kannattaa muistaa kun
keskustellaan suomalaisten
omistusasuntomarkkinoiden tilanteesta.



Asunto- ja asuntolainamarkkinoiden ”hot topics”

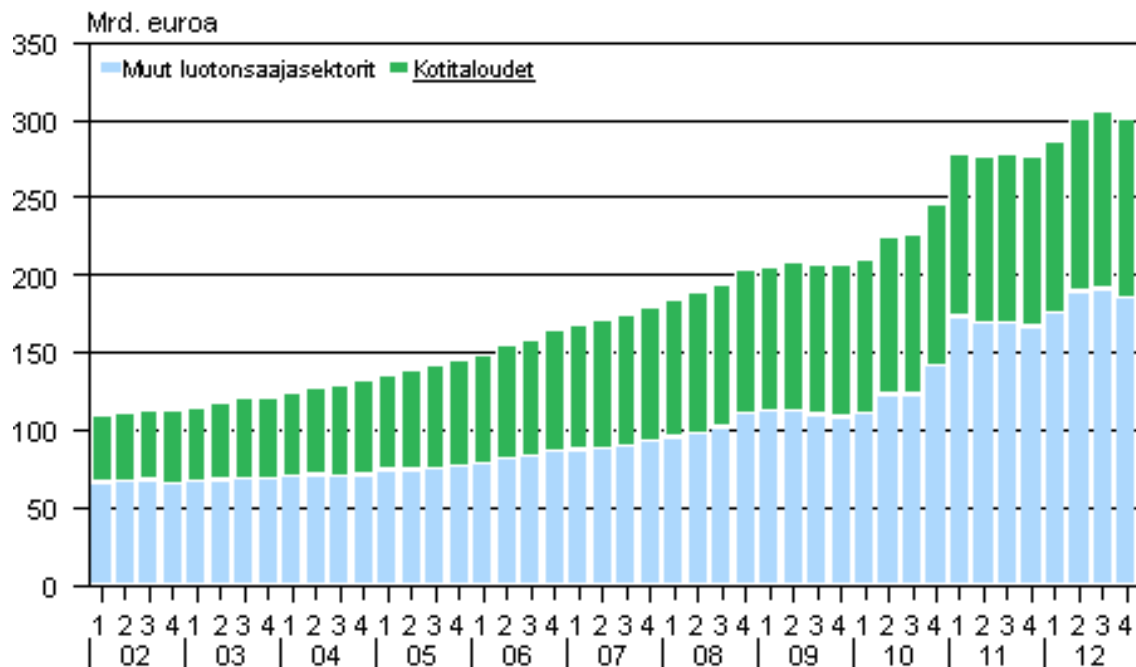
- Aloitus
- Velkatilanne
- Isojako
- Uusjako
- Asuntovaje
- Pankkijako
- Asiakasjako
- Asuntojako
- Lopetus



Bulevardin ja Yrjönkadun kulmassa
”kaiken keskellä 154 vuotta”

Asuntokaupat tehdään 101 –vuotiaan Hypo Talon J.V.Snellman-salissa

1 prosentti korkotasossa -> 3 mrd. koroissa



Kotitaloudet:
115 miljardia euroa

Asunto ym. lainat:
89 miljardia euroa

+ Asunto Oy-lainat ym.
n. 10 miljardia euroa

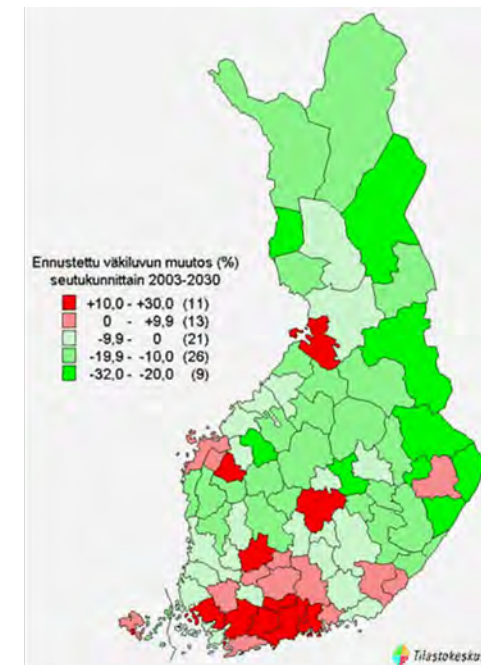
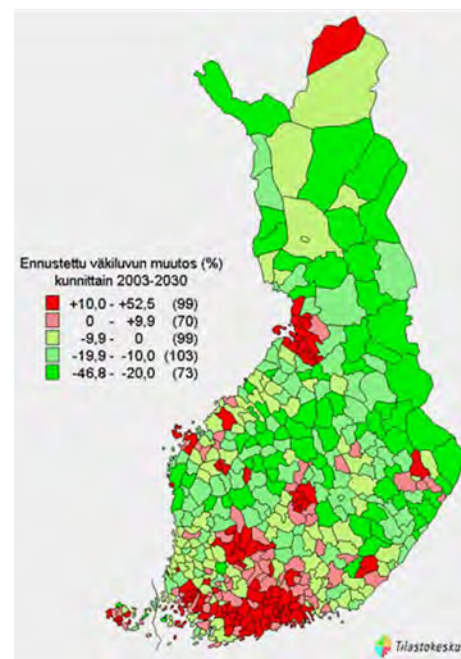
Paras tapa suojautua nettotulojen pienentymistä ja korkojen nousua (tai kka luottoluokituksen alentumista) vastaan on alivelkaantua eli maksaa lainaansa takaisin sääntillisesti.

Sen rinnalla on hyvä miettiä muitakin keinoja. Kiinteä korko tai korkokatto ym.

Muistetaan, että suomalaiset jälkikäteissästävät reilu **15 miljardia euroa** joka vuosi lyhentämällä lainojaan. Hyvä tapa, josta muiden Pohjoismaiden olisi syytä ottaa mallia.

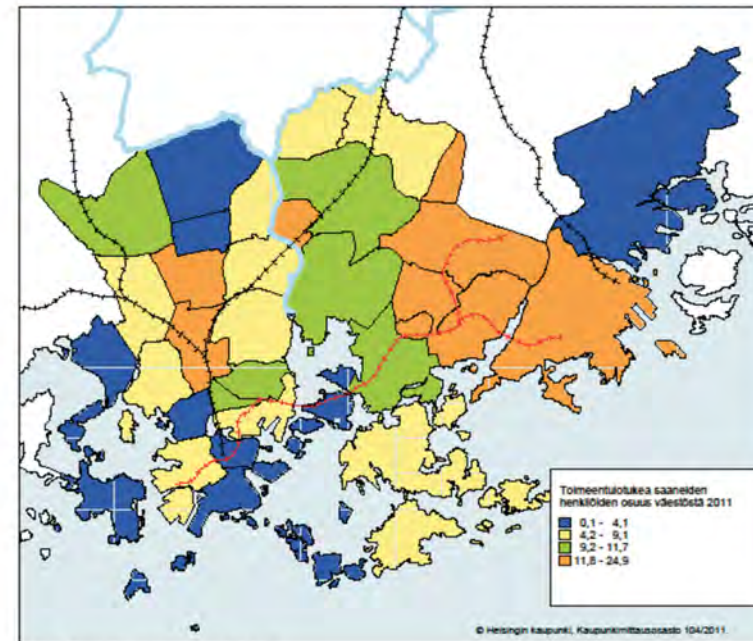
Asuntomarkkinoiden ”Isojako”

- Suomi on kaupungistumiskehityksessä viimeisten joukossa hitaasti mutta varmasti – ero 25-50 vuotta
- Kaupungistumiskehitys nopeutuu aina heikkoina talousaikoina
- Suomessa kaupungistumista nopeuttaa edelleen vielä väestörakenteen muutos
- Kestävyysvaje, Sote- ja Kuntaudistus vahvistavat muutosta
- Kaupunkikeskuksia on n. 10 – näistäkin vain muutama varmoja voittajia PK-seudun lisäksi

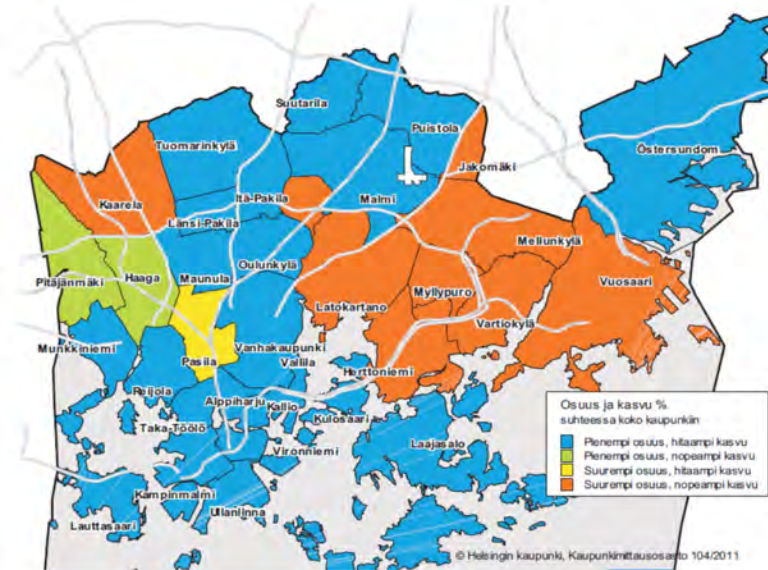


Kasvukeskusten asuntomarkkinoiden ”uusjako”

- ❑ Hyvä esimerkki: Helsinki Metropol
- ❑ On väliä missä kaupunginosassa tai lähiössä asut
 - ❑ Asuntovarallisuuden yleinen arvon kehitys
 - ❑ Asuntovarallisuuden vakuusarvon kehitys
 - ❑ Asuntovarallisuuden likvidiys
 - ❑ Luottojen ehdot
- ❑ Mieti millainen tämä kaupunginosa tai lähiö on 10 vuoden päästä
 - ❑ Millaiset palvelut ja liikenneyhteydet ovat käytettävissä?
 - ❑ Onko alue turvallinen?
 - ❑ Rakennetaanko alueelle uudistuotantoa?
 - ❑ Onko alueella vireillä paljon korjausrakentamista?
- ❑ Vuokra-asumisen ja omistusasumisen juopa kasvaa metropolialueella ja vaikuttaa alueisiin
 - ❑ Vuokrausbisnes kovenee – siellä missä euroja on tienattavana tulee uusia toimijoita
 - ❑ VVO ja SATO sekä pitkäjänteiset yksityishenkilöt/-yhtiöt kohtaavat asuntorahastojen vyöryn
 - ❑ Rahoitus on ratkaisevassa asemassa – ”velkavivutusta ja pikavoittoja ei ole tarjolla”
 - ❑ Ensiasunnon ostajat jäävät sijoittajien jalkoihin



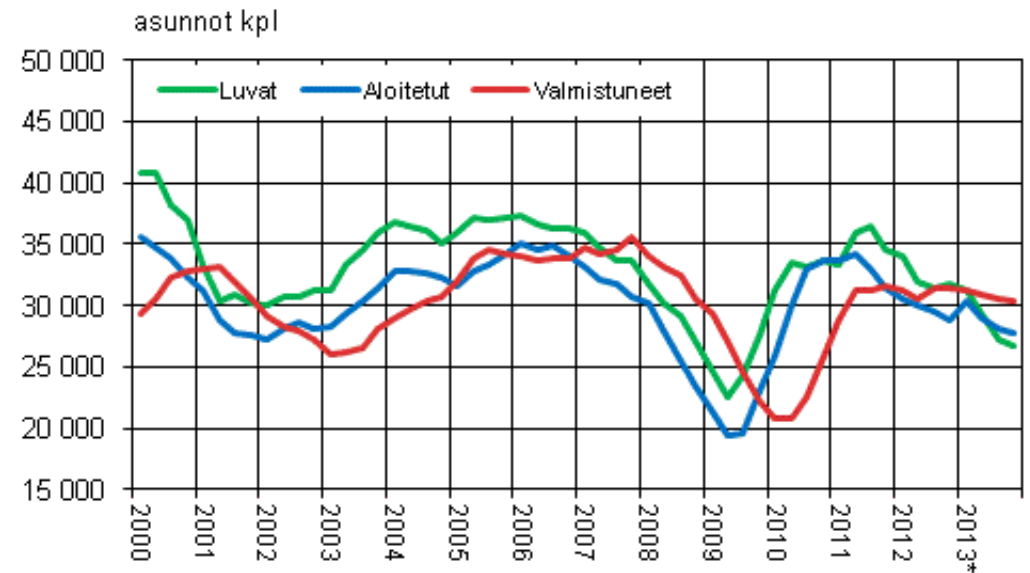
Kartta 1.3. Vieraskielisen väestön osuus väestöstä peruspiireittäin 1.1.2012 ja osuuden muutos 1.1.2009–2012, suhteessa koko kaupungin keskimääräiseen osuuteen ja kasvuun



Lähde: Helsingin seudun aluesarjat tilastotietokanta

Asuntovaje

- Ennakkotiedot kertovat, että vuonna 2013 valmistui n. 26.000 asuntoa
- Tänä vuonna ennakoidaan valmistuvan ainakin n. 24.000 asuntoa
- Asuntoja on kaiken kaikkiaan 2,9 miljoonaa – näistä vakinaisesti asuttuja 2,6 miljoonaa
- Asuntokannan uusiutumisaste on tällä hetkellä 0,80 prosenttia – aiempien vuosien ylivajekin on korjaamatta ja lisää on tulossa korjattavaksi
- Kestävyysevajeen rinnalla on syntymässä ”asuntovaje”
- Rahoitusehdot ovat tiukentuneet ja asunnon ostajien ostokkyky koetuksella



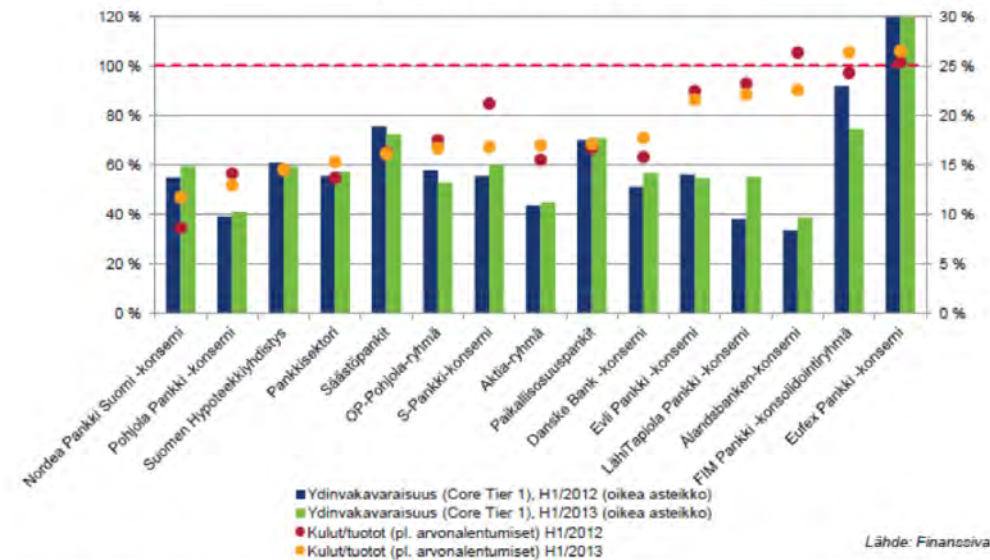
Pankkijako

- Finanssialan sääntely tulee nyt voimaan koko painollaan
- Sääntely ja omistajien tuotto-odotukset nostavat kannattavuusvaatimuksia
- Ydinvakavaraisuus ja kustannustehokkuus korostuvat
- Asiakkaiden maksukyky ja vakuuksien sijainti korostuvat
- Hyvä pankki saa edullista ja pitkäaikaista rahoitusta – huono pankki poistuu markkinoilta ennen pitkää
- Isojako, Uusjako ja Asuntovaje jouduttavat kehitystä
- Pankit siirtyvät kaupunkeihin ja nettiin

Pankkisektorin vakavaraisuus hyvä, mutta kannattavuus koetuksella...



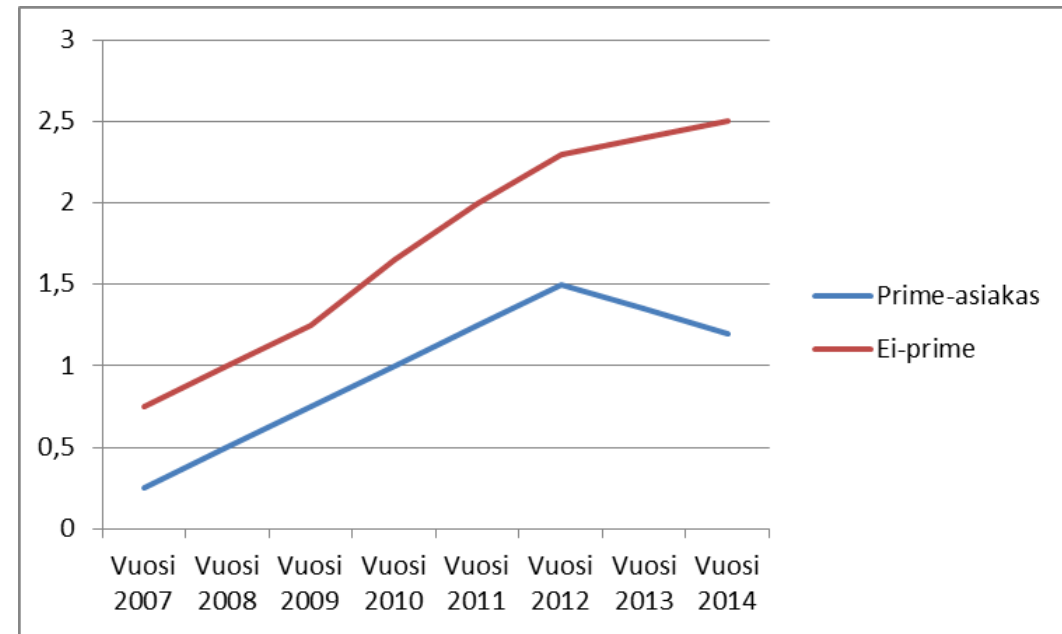
Pankkien kulut/tuotot-suhdeluku (pl. arvonalentumiset) ja ydinvakavaraisuus



Lähde: Finanssivalvonta.

Asiakasjako

- Lähes 80 prosenttia asiakkaista on jo ns. IRBA- ja Covered Bond –pankkien asiakkaana
- Loputkin pankit pyrkivät mahdollisuuksien mukaan IRBA- ja Covered Bond –pankeiksi
- Tämä edellyttää asiakkaiden hyvin syvällistä luokittelua ja luottoriskin mukaista hinnoittelua
- Leveä hinnoitteluhaitari on tullut jäädäkseen – kaikki haluavat hyviä asiakkaita hyvine vakuuksineen – kilpailu kiristyneenä kaupungeissa



Kaavio havainnollistava.

Asuntojako – korjausvelka – erikoisosaaminen

- Suomi kerrostalovaltaistuu kaupungistumisen myötä
- Asunnoissa mitaten kerrostalot ovat jo edellä – kohta myös asuntokunnissa
- Suomalainen keksintö nimeltä asunto-osakeyhtiö on kaiken keskiössä
- Asunto-osakeyhtiö-oppia pitäisi jakaa jo peruskoulussa
- Ostamalla osuuden asunto-osakeyhtiöstä ostat paljon muutakin kuin kauniin keittiön ja näköalan
- Hyvä taloyhtiö – Huono taloyhtiö
- Korjausvelan määrä ja sijaintia ei tiedä kukaan – arviot 30-50 miljardia euroa
- Korjausvelka vauhdittaa kaikkien edellä mainittujen ilmiöiden kehitystä
- Osaaminen, kokemus ja itsenäinen näkemys korostuu kaikkien asuntomarkkinaosapuolten toiminnassa

Parempaan Asumiseen. Turvallisesti.



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS
VUOSIKERTOMUS 2013

”

Parempaan Asumiseen.
Turvallisesti. Hypo.

Kiitos.

Lue lisää:

www.hypo.fi

tai

<http://asuntoneuvola.yritysblogi.fi/>





Yhteystiedot

Toimitusjohtaja

Ari Pauna

050 35 34 690

ari.pauna@hypo.fi

pauna@hypo.fi

www.hypo.fi