

Uusi Suomi

4. kesäkuuta 2021

uusisuomi.fi

MATTI NOUSIAINEN

Palvelut vetävät nuoria - perhe ja ystävät tärkeitä myöhemmin

Sivu 8.

Palvelut, harrastukset, ystävät ja omaiset sekä saavutettavuus nousevat yhdessä jopa työpaikan ohi, kun ihmiset etsivät asuinpaikkaa.

Haluttuja neliöitä ja kulttuuritarjontaa

Miten Helsingin, Tampereen ja Turun keskeisten puolueiden pormestariehdokkaat edistäsivät omistusasumista? **Sivu 5.**



Anni Sinnemäki



Juhana Vartiainen



Nasima Razmyar



Lauri Lyly



Anna-Kaisa Ikonen



Jaakko Stenhäll



Minna Arve



Elina Rantanen



Aki Lindén

Osaava pankki näkee korjausremontin pullonkaulat jo suunnittelun aikana

Sivu 15.

Asunto- luotto- luokitus

Hypon Asuntoluottoluokitus avaa asuntomarkkinoiden kehityksen maan kaikissa kunnissa. Hypo-luokitus tarjoaa tietoa ja turvaa asunnonostoa suunnitteleville kansalaisille. Samalla se kirittää kuntapäättäjiä parantamaan alueellisia asuntomarkkinoita.



HYPO

US

Jopa 70-90 prosenttia uusista kerrostaloasunnoista päättyy vuokrakäyttöön. **Sivu 8.**





Asuntolaina Hypon takuulla

Hae asuntolainaa Hyposta. Me takaamme, että käymme lainaneuvotteluissa läpi kaiken sen, mitä tarvittes tietää asuntokaupan rahoituksesta ja lainajärjestelyistä. Hypo on maan ainoa asuntomarkkinoihin ja -rahoitukseen keskittynyt luottolaitos.

Me emme tiedä, millaista kotia haet. Mutta tiedämme asuntolainoista kaiken muun.

Älä ota asuntolainaa kysymättä Hyposta.

- Hypo on Suomen vanhin valtakunnallinen luottolaitos ja aidosti vain asunto-rahoittamiseen erikoistunut asuntorahoituksen asiantuntija
- Tarjoamme kilpailukykyisen, läpinäkyvän hinnoittelun ja joustavan palvelun
- Räätlöimme lainapäätökset viipymättä
- Asuntolaina ilman pankkiasioinnin keskittämistä tai pankkisuhteen vaihtamisen vaivaa



Ota yhteyttä! Lainahakemuksen voit kätevästi täyttää nettisivullamme [hypo.fi](https://www.hypo.fi). Hypossa saat helposti henkilökohtaista palvelua.

HAE
LAINAA
[hypo.fi](https://www.hypo.fi)

Suomen Hypoteekkiyhdistys | Suomen AsuntoHypoPankki Oy
Yrjönkatu 9 A, 00101 Helsinki, puh. (09) 228 361, fax (09) 647 443
hypo@hypo.fi | www.hypo.fi

PAREMPAAN ASUMISEEN.
TURVALLISESTI.

Uusi Suomi Pääkirjoitus

Jenni Tamminen, päätoimittaja

Etätyömurros tuli – kaupungit vetävät edelleen

Koronapandemiaa on takana jo yli vuosi ja etätyön yleistymisestä on keskusteltu ja kirjoitettu runsaasti. Tämän ovat huomanneet myös poliitikot. Perinteinen keskittämistä vastustava maaseutupuolue keskusta on ottanut etätyön yleistymisen teemakseen. Sehän sopii, kun tulossa ovat kuntavaalit, joissa jako kaupunkien ja maaseudun välillä on esillä. Myös kokoomus tuntuu ennakoivan, että etätyömurroksen seurauksena osa suomalaisista haluaisi muuttaa kaupungeista takaisin maaseudulle.

Tästä lehdestä voit lukea Taloustutkimuksen kyselystä, josta näkemykselle ei oikein löydy pohjaa. Ne valkokuulus-työntekijät, joille etätyö on mahdollista, suuntautunevat jatkossakin kaupunkiin myös muiden tekijöiden kuin työn vuoksi – vaikka voisivat valita asuinpaikkansa myös kauempana. Kyselyssä myös vahvistuu jako kasvukolmioon, erityisesti pääkaupunkiseutuun sekä muuhun maahan vastaajien iän mukaan. Selvästi yli puolet 25–34-vuotiaista valitsisi asuinpaikseen pääkaupunkiseudun, kun Pohjois- ja Itä-Suomen alueilta vain 16 prosenttia valitsee joko pääkaupunkiseudun, Tampereen tai Turun.

Kaupunkien vetovoima ei näytä katoavan. Kyselyn perusteella lasten ja lastenlasten asuinpaikka voi heijastua kasvukaupunkien asutuskäyttäytymiseen uudella tavalla tulevaisuudessa.

Yksi yllätyksistä oli nimittäin se, miten tärkeäksi läheiset nousivat yli 65-vuotiaiden ryhmässä, kun kysyttiin tärkeintä yksittäistä tekijää asuinpaikasta ja itse asunnon valinnassa.

Jakolinja näkyy myös asuntojen hinnoissa. Pääkaupunkiseudulla asuntolainat ovat selvästi suurempia kuin muualla Suomessa. Omistusasuntoon kiinnipääsy on yhä vaikeampaa muuttovoittokaupungeissa.

Hallitus onkin hiljattain nostanut ensiasunnon ostajien asunnon hankintaa helpottamaan tarkoitettua aspa-lainan enimmäismäärää. Tämän pitäisi auttaa kaupunkiin haluavia 25–34-vuotiaita. Ongelmaksi on kuitenkin tullut se, että pankki voi myöntää lainan, kun aspa-tilille on säästetty kymmenen prosenttia asunnon hankintahinnasta (US 13.4.2021). Säästöosuus on korkea, kun ensiasunnon ostohinnasta voi muutoin kattaa 95 prosenttia lainarahalla.

Loppujen lopuksi kyse on siitä, että asuntojen hinnat kasvukaupungeissa nousevat, jos asuntotarjontaa ei ole tarpeeksi. Tämän toteavat myös useat pormestariehdokkaat.

Tästä Hypon ja Uuden Suomen kaupallisessa yhteistyössä tekemästä lehdestä voit lukea tarkemmin niin suomalaisten kuin pormestariehdokkaidenkin näkemyksistä. Antoisia lukuhetkiä!



”Asuntojen hinnat kasvukaupungeissa nousevat, jos asuntotarjontaa ei ole tarpeeksi.”

Lyhyt oppimäärä suomalaisen vaurastumiseen

Suomen Hypoteekkiyhdistys päätti perustaa alkukesällä 161 vuotta sitten Haminassa pidetyssä yhtiökokouksessa. Juhlapäiväämme vietämme lokakuussa muistona siitä, että senaatti hyväksyi hypoteekkiyhdistyksen ylimääräisessä yhtiökokouksessa ”enemmistö tahdot kuitenkin uskaltaa yrityksen” eli käynnistää toiminnan ja ryhtyä hakemaan rahoitusta markkinoilta jäsentensä rahoitustarpeiden ratkaisemiseksi – vaikka kansalliset ja kansainväliset talousolot olivat varsin epävarmat.

Hyvä, että uskalsivat, sillä ilman tuota uskallusta ei nykyistä, Suomen ainoa asumiseen ja asuntorahoitukseen erikoistunutta Hypo-konsernia olisi suomalaisilla finanssi- ja asuntomarkkinoilla.

Kuluvalla vuosituhanella finanssi- ja valtiokriisi ensin ja globaali koronapandemia sitten ovat myllertäneet kansainvälisiä finanssimarkkinoita. Sääntelyn kiristymisen jälkeen

kansainvälinen luottamus ja kansallinen vakaus ovat entistäkin tärkeämpiä. Hypo-konsernille on myönnetty vakaa kansainvälinen AAA- ja BBB-luottoluokitukset (S&P Global Ratings) ja konserni on vakaa erityistoimijana kansainvälisillä katettujen joukkolainojen markkinoilla (covered bonds). Olemme pitäneet hyvää huolta 161 vuotta sitten päätetystä uskalluksesta.

Käsissäsi oleva lehti on tuotettu koronan keskellä juhlistamaan konsernimme emoyhtiön yli 160-vuotista taivalta entisen toimitusjohtajamme, senaattori J.V. Snellmanin kansainvälisen tushengessä: Kerromme asuntomarkkinoiden uusista ilmiöistä avoimesti ja ymmärrettävästi. Puhumme asuntomarkkinoiden kehityksestä vahvasti kaupunkilaisesta näkökulmasta, ja sitinä näkyy keskeisesti senaattori Otto Stenrothin johdolla vuonna 1927 perustetun kaupunkijuuripankkimme Suomen Asuntohypoteekkipankin vaikutus.

Asuntohypoteekkipankki oli suomalaisen asunto-osakeyhtiörahoituksen

sen pioneeri ja sen erityistarkoituksena oli pahenevan asuntopulan poistaminen kasvavista kaupungeista. Pankki fuusioitiin Suomen Hypoteekkiyhdistykseen vuonna 1979, mutta tehtävä on edelleen ajankohtainen. Kasvavien suurkaupunkien vetovoimaa ei edes globaali korona ole pysäyttänyt. Päinvastoin. Pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa rakennettavaa, ostettavaa, vuokrattavaa, korjattavaa ja rahoitettavaa riittää pitkälle tulevaisuuteen saakka.

Kaupunkilainen asuminen ja oman kodin omistaminen ovat edelleen kansalaisten kestotoiveita. Globaalisti uudistuvat pankkisääntely- ja rahamarkkinavaatimukset tukevat toiveen turvallista toteuttamista, kunhan suomalaisten asuntolainat pysyvät kohtuullisen kokoisina ja pituisina sekä sääntölisesti lyhentyvinä.

Meidän olisi kansallisesti syytä toimia sillä tavoin, että kaupunkilainen omistusasuminen olisi mahdollisimman monen kaupunkilaisen ulottuvilla heidän taustoistaan riippumatta.



Oma kaupunkilainen koti on oiva oman talouden peruskallio, jonka rinnalla on hyvä sijoittaa pitkäjänteisesti muualle kuin sijoitusasunto- ja mökkiparkkinoille.

Oma kaupunkilainen koti, osakkeet ja metsä. Siinä lyhyt oppimäärä suomalaisen vaurastumisen tielle. Nyt jos koskaan täytyy taas rohkeasti ”tahtoa kuitenkin uskaltaa yrityksen” nousta vauraiden Pohjoismaiden naapureidemme rinnalle. Kaupunkilaisen omistusasumisen määrätietoinen lisääminen on oiva, kaikille tuttu ja turvallinen keino nousta takaisin AAA-maaksi.

Ari Pauna, toimitusjohtaja
Hypo



Pormestariehdokkaat lähes yksimielisiä

Lisää omistusasumista ja asuntorakentamista

Asumiseen ja kotiin liittyvät kysymykset puhuttelevat ihmisiä aina ja kaikkialla, mutta kuntavaalien alla keskustelupöytään ovat tulleet korostetusti asuntojen hinnat sekä rakentaminen ja kaavoitus.

Korona-aika on osoittanut kaupunkien vetovoiman, sillä asuntokauppa on kiihtynyt kasvukaupungeissa erityisesti tämän vuoden aikana niin, että kysytyimmistä asunnoista halutuimmilla alueilla käydään jo aikakilpailua, jonka nopein tarjoaja voittaa.

Silti tulevaisuudessa kaupunkien omat ominaisuudet, palvelut ja työ-

tuurielämällä. Taloustutkimuksen selvityksen mukaan niistä löytyy paljon yhtäläisyyksiä, mutta kussakin niistä on myös yksilöllisiä ominaispiirteitä, jotka lisäävät tai heikentävät niiden vetovoimaa.

Pormestari on kaupungin kasvot ja häneen kohdistuu suuria odotuksia. Asuminen on yksi suurten kaupunkien avaintemoista kuntavaaleissa, joten kysyimme Helsingin, Tampereen ja Turun keskeisten puolueiden pormestariehdokailta näkemyksiä asumisesta ja asumisen järjestämisestä heidän omista kaupungeistaan.

Helsinki



Anni Sinnemäki

”Helsingissä kaikkein keskeisintä on rakentaa riittävästi.”

1. Helsingissä omistusasuntojen osuus on noin 41 prosenttia asutokannasta, kun taas vertailuksi vuokra-asunnoissa asuu noin 45 prosenttia kaikista asutokunnista.

Omistusasuminen on tärkeä osa Helsingin asumista. Tärkeää on myös se, että kaikenlaisia asuntoja löytyy kaikista kaupunginosista. Tässä tavoitteessa auttaa Helsingin tuore asumisen ja maankäytön ohjelma, jossa on määritelty tavoitteet sekä vuokra- että omistusasuntojen lisäämiselle. Tasapainoista hallintamuotojakamaa edistetään kaikkialla kaupungissa, jotta jokainen kaupunginosa olisi viihtyisä ja mahdollistaisi monenlaisten asumismieltyymysten toteuttamisen. Omistusasumisen lisääminen aiemmin vuokratilaisella alueella on nostanut esimerkiksi Myllypuron vetovoimaa ja viihtyisyyttä.

2. Helsingissä kaikkein keskeisintä on rakentaa riittävästi, jotta voidaan hillitää asuntojen hinnannousua. Rakennamme omistusasuntoja Helsingissä sovitun hallintamuotojakaman mukaisesti. Sen mukaisesti tulevaisuudessa tavoitteena on rakentaa yli 4 000 uutta omistusasuntoa vuosittain.

Omistusasuminen on myös tärkeä osa kaupunkiudistushankkeita, joilla Malmin, Malminkartanon ja Kannelmäen sekä Mellunkylän alueita kehitetään näiden alueiden elinvoimaisuuden vahvistamiseksi. Myllypuron esimerkki näyttää, että kaupungin investoinneilla sekä runsaalla asuntorakentamisella - erityisesti omistusasumisen lisäämisellä - voidaan lisä-

tä asuinalueen vetovoimaa ja muuttaa alueen kehityskulkua.

3. Helsingillä on tietysti pääkaupungin kilpailuvaltit esimerkiksi työpaikkojen ja palveluiden tarjonnan suhteen. Tämän lisäksi olemme huolehtineet siitä, että kaikilta asuinalueilta olisi mahdollisimman sujuvat ja toimivat yhteydet ja lähipalvelut. Esimerkiksi riittävät lähipäiväkotipaikat tekevät alueista houkuttelevampia muuttoa harkitseville perheille, ja niiden riittävän tarjontaan on tällä valtuustokaudella satsattu aivan erityisesti. Pyrimme myös huolehtimaan siitä, että jokainen alue on viihtyisä ja luonto löytyy läheltä. Helsingin merellisyys, kansainvälisyys ja joukkoliikenteen taso ovat Suomessa omaa luokkaansa.



Juhana Vartiainen

1. Omistusasuminen on edelleen yleisin asumismuoto myös Helsingissä. Sekä vuokramarkkinan että omistussuunnan on toimittava Helsingissä hyvin ja kumpikin estää toisen markkinan ylenpalttista heilahtelua. Toivon, että helsinkiläisillä on mahdollisuus halutessaan päästä omistusasumiseen kiinni jo nuorena. Monelle oman asunnon osto on tärkeä saavutus, joka ryhdistää elämää ja opettaa hyvää taloudenpitoa.

2. Aion edistää. Olennaista on suunnitella ja rakentaa viihtyisää Helsinkiä. Tarvitsemme tontteja ja vapaarahoit-

Tampere



Anna-Kaisa Ikonen

1. Omistusasumisen osuus on viimeisen 10 vuoden ajan supistunut melko tasaisesti, yhteensä 6 prosenttia. Jos sama trendi jatkuu, 2025 omistusasumisen osuus voisi olla n. 43-44 prosenttia.

Hyvin tärkeänä. Tällä hetkellä puhutaan paljon pienten vuokra-asuntojen tarpeesta, mikä on ymmärrettävää isossa muuttovoittoisessa opiskelijakaupungissa, jossa suurin ikäryhmä on 24-vuotiaat. Tampereen haasteena on kuitenkin se, että nuoret aikuiset muuttavat usein opintojensa jälkeen pois kaupungista. Tähän voidaan vaikuttaa myös asuntopolitiikalla: Omaan elämään sopivan asumismuodon löytymisen lisäksi Tampereen houkuttelevuutta.

2. Kyllä. Kaikille se ei sovi, mutta monelle oma koti on tärkeä asia ja yksi elämän suurista tavoitteista/haaveista. Olen myös omassa elämässäni kokenut omistusasunnon tuovan elämään pitkäjänteisyyttä ja turvaa.

Omistusasumista voidaan edistää samalla tavoin kuin hillitään asumisen kustannusten kasvua: rakentamalla lisää asuntoja. Asuntopulan perimmäinen syy ei löydy sääntelystä tai rakentamisen kustannuksista, vaan kuntien kaavoituksen kannustimista. Kun kaupungeilla on kannustimet ja resurssit kasvuun, markkinoilla syntyy kyllä lopulta riittävästi asuntoja. Kaavoitusprosesseja ja maankäyttöperiaatteita on selkeytettävä, yksinkertaistettava ja nopeutettava. Myös riittävästi pientalotonttien tarjonasta on huolehdittava. Matalat korot lisäävät juuri nyt omistusasumisen houkuttelevuutta. Varainsiirtoveron poisto helpottaisi omistusasunnon toiseen muuttavia perheitä ja tervehdyttäisi näin asuntomarkkinoita.

3. Tampere on yli kymmenen vuotta ollut Suomen halutuin asuinalue. Se on riittävän suuri, mutta silti mutkattoman kotoisa mahdollisuuksien kaupunki kaiken ikäisille ja erilaisissa elämäntilanteissa eläville ihmisille. Sijainti on hyvä, toimialarakenne monipuolinen, palvelujen, kulttuurin, urheilun ja tapahtumien tarjonta laajaa ja arkinen elämä sujuvaa. Asuntotarjonta on riittävän laajaa ja asunnonostaja saa täältä samalla rahalla enemmän neliötä kuin vaikkapa Helsingistä.



Jaakko Stenhäll

1. Tampereella omistusasunnossa asuu suunnilleen vähän vajaa puolet kaikista asutokunnista, eli hieman yli 45 prosenttia. Vuoteen 2025 mennessä ei varmasti suuria muutoksia tapahdu, mutta hieman saattaa omistusasumisen osuus laskea.

Omistusasuminen on tärkeä osa kaupungin asumista - suuri osa suomalaisista haluaa edelleen jossain elämänsä vaiheessa asua omistusasunnossa. Samalla on tärkeää, että eri asumismuotoja on tasaisesti ympäri kaupunkia, jotta asuinalueet eivät eriydy. Myös tässä omistusasumisella on tärkeä rooli.

2. Tampereen tulee jatkossakin rakentaa paljon, joka mahdollistaa monipuoliset asumisvalinnat ja viihtyisän kaupunkiympäristön - myös omistusasumiseen eri puolilla kaupunkia. Samalla riittävä rakentaminen pitää myös asumiskustannukset kurissa, joka on Tampereen kaltaisessa kasvukeskuksessa tärkeää.

-asumisen selkeästi vahvempi kasvu kuin omistusasuminen. Vuokra-asuminen on viime vuosina kasvattanut suosiotaan enemmän kuin omistusasuminen.

Kestävästi kasvava kaupunki tarvitsee monimuotoista asumista ja niitä pitää olla kaikkien saatavilla. Tärkeä kysymys on, että meillä on jatkossakin riittävästi kohtuuhintaista omistusasumista. Muun muassa segregaatoin torjunnassa on ensisijainen keino huolehtia, että asuinalueilla on erilaisia asujia, eikä asuinalueiden anjakautua kurjistuviin ja hyvinvointiin. Kaikista alueista on pidettävä hyvää huolta. Se on tärkeää etenkin in-

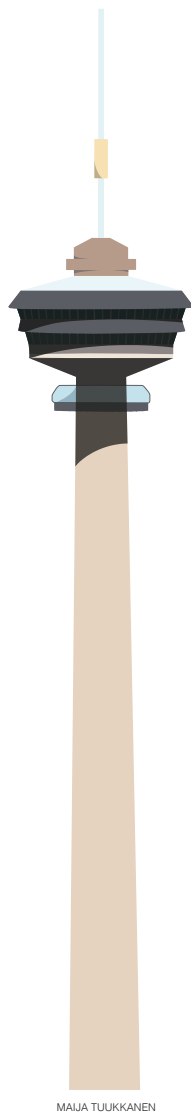
Teemme Tampereella myös mallillisesti asumiskokojen ohjausta, jonka avulla pyritään saamaan enemmän perhekokoisia asuntoja. Niistä tulee useimmiten omistusasuntoja. Tämä on tärkeää myös siltä kannalta, kun pyrimme tekemään sekoitettua kaupunkirakennetta, jossa alueet eivät eriydy.

3. Tampere on maineeltaan ja ominaisuuksiltaan erinomainen kaupunki. Meillä on tiivis urbaani keskusta, jossa on monipuoliset laajat palvelut - myös kulttuuri- ja ravintolatarjonnassa. Samalla lähiluonto, laajemmat metsät ja suuret järvet ovat saavutettavissa helposti. Tämän lisäksi asumiskustannukset ovat pääkaupunkiseutua edullisemmat, joka houkuttaa ihmisiä eri elämänvaiheissa sijoittumaan Tampereelle. Kun olemme tehneet monipuolista asutokantaa myös viime vuosina, on se mahdollistanut kaupungin nopean kasvun, ja eri alojen osaajien sijoittumisen juuri Tampereelle - tämä pitää myös palvelurakenteemme kunnossa niin päiväkodeissa kuin erikoissairaanhoidossa.

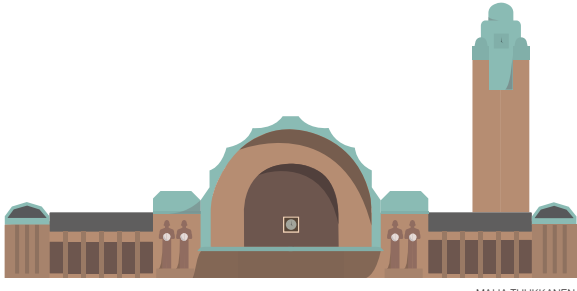
tä, sujuvista liikenneyhteyksistä ja riittävästä kaavavaranosta asuntorakentamiseen, joka Tampereella on laadittu seuraavaksi 5 vuodeksi eteenpäin.

3. Monipuoliset kodit eri puolilla kaupunkia hyvien kulkuyhteyksien päässä luonnosta, kaupunkikeskustasta ja palveluista. Tampere kasvaa kestävästi ollen samalla sopivan kokoinen kaupunki, jossa luonto ja palvelut ovat ihmisistä lähellä. Avoin Tampere on mukavan rosoinen - opiskelijoiden, tapahtumien, urheilun ja kulttuurin koti.

”Tampere on yli kymmenen vuotta ollut Suomen halutuin asuinalue.”



MALJA TUURKANEN



MALJA TUURKANEN

Artikkeli jatkuu seuraavalla aukeamalla

Jatkoa edelliseltä aukeamalta

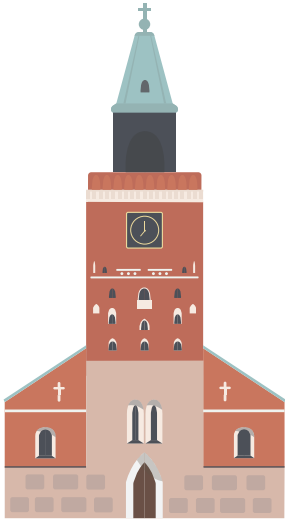
Turku



Minna Arve

1. Suhdeluku Turussa on noin 48,7 prosenttia omistusasuntoja.

2. Aion edistää sitä, että Turku on vetovoimainen kaupunki asuin-kaupungiksi ja että täältä löytyy monipuolisesti asumisen mahdollisuuksia. Näen, että meillä on vajetta houkuttelevasta pientaloasumisesta ja modernista rivitaloasumisesta. Sen sijaan kaupunki-maista, tiivistä, keskustaa lähellä olevaa asumista on tarjolla ja rakentumassa melko hyvin. Siinä rakentuu sekä omistusasumista, että vuokra-asumista. Omistusasunnoista osa päätyy myös vuokramarkkinoilla. Kaupungeissa tarvitaan myös ns. kohtuuhintaista asumista, turvaamaan mm. työvoiman liikkumista.



MALJA TUURKANEN

3. Ajattelen niin, että kaupungin tulee olla houkutteleva asuin-kaupunki opiskelijoille ja osaajille eri aloilta. Siksi ehkä se, onko kyse omistus- tai vuokra-asumisesta ei ole niin relevantti kuin se, että löytyy kiinnostavia, vetovoimaisia asumisen mahdollisuuksia.



Aki Lindén

1. Kaupungin asuntojen omistusrakenteeseen vaikuttaa kaupungin ikärakenne, esimerkiksi opiskelijoiden suuri määrä lisää vuokra-asuntojen tarvetta. Sama pätee mm. liikkuvan työvoiman määrään, esimerkiksi rakennuksilla, teklakoilla jne. Turussa on omistusasun-

tojen määrä hieman alle puolet koko asuntokannasta. Suhde tulee säilymään. Molempia tarvitaan lisää, sekä omistusasuntoja että vuokra-asuntoja, että niiden välimuotoja.

2. Kaavoitus on tärkein asia, sekä paikkakunnan työpaikkailmoitukset, koska vakituinen ja säännöllinen työ on usein omistusasunnon taloudellinen edellytys.

3. Turussa on miellyttävä ympäristö, hyvät palvelut, sopivan kokoinen kaupunki ja edullinen asuntojen hintataso.

”Turun kilpailuvaltteja ovat hyvä elämisen ja asumisen laatu.”



Vihreät De Gröna

Elina Rantanen

1. Omistusasumisaste on tuoreimpien tilastojen mukaan Turussa 47,5 prosenttia. Vuokra-asuminen on yleistynyt isoissa kaupungeissa viime vuosina, joten uskon omistusasumiseen olevan hieman nykyistä pienempi neljän vuoden kuluttua. Näen tärkeäksi, että asuminen on Turussa monimuotoista: tarvitsemme sekä omistusasumista, vuokra-asumista että asumisoikeusasumista. Ihmisillä on erilaisia tarpeita ja toiveita asumiselleen, joihin asuntotuotannolla on pystyttävä vastaamaan. Ilman muuta omistusasuminen on tärkeä asumisen muoto Turun kannalta, sillä se on yksi tekijä, joka te-

kee kaupungista vetovoimaisen muuttotoa harkitseville.

2. Omistusasumista edistää parhaiten suunnitelmallinen ja ripeä kaavoitus, jossa huomioidaan ihmisten asumis- toiveet, alueellisen eriarvoisuuden ehkäisy, lähiluonnon arvo ja hyvät kulkuyhteydet. Ihmisten osallisuus kaavoitusprosessissa, sekä naapuruston että mahdollisten tulevien asukkaiden, on tässä tärkeää. Aion edistää omistus- asumista, kuten muitakin asumismuotoja, ylipäänsä toteuttamalla viihtyisiä ja toimivaa kaupunkia, jossa asumisen kysyntä ja tarjonta kohtaavat.

3. Turun kilpailuvaltteja ovat hyvä elämisen ja asumisen laatu, eli suhteellisen tiivis kaupunkirakenne, jossa kaikki on lähellä eikä aika kulu liikennetörmäyksessä, kohtuullinen hintataso, viihtyisyys, omaleimainen ja historiallinen kaupunkikulttuuri, kaunis saaristo- luonto ja toimiva palveluverkko.

Taloustutkimus toteutti alkuvuodesta 2021 kyselyn asuntomarkkinoista. Alla vastaajien ja pormestariehdokkaiden poimintoja hyödyistä ja esteistä asuin-kaupungin valinnassa sekä Turun, Tampereen ja Helsingin vetovoimatekijöistä.

Pormestariehdokkaiden kilpailuvaltiit

Helsinki:

Omaleimaisuus, asuntojen arvo säilyy, työpaikat, kansainvälisyys, joukkoliikenne

Tampere:

Koko, sijainti, toimialarakenne, hyvä maine, monipuolisuus, hintataso, kulttuuri

Turku:

Vetovoima eri ihmisryhmille, tiivis rakenne ja kaikki lähellä, hintataso, hyvät palvelut

Taloustutkimuksen vastaajien mieltymykset

Helsinki:

Palvelut, paljon työpaikkoja, suurkaupungin edut, asuntojen arvo säilyy

Tampere:

Sopivan kokoinen, hyvä saavutettavuus, viihtyisä asuin- ympäristö, dynaaminen

Turku:

Viihtyisä asuin- ympäristö, luontoa lähellä, monilla läheiset ja juuret alueella, harrastusmahdollisuudet

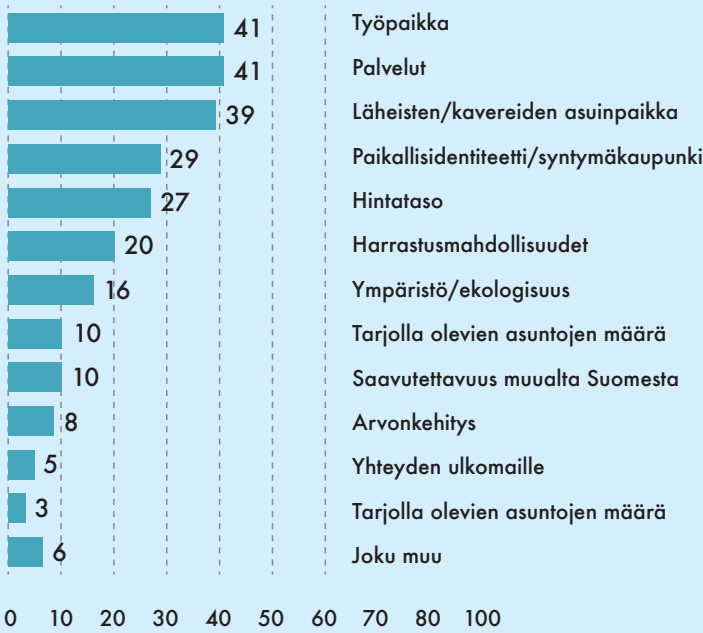
Vastaajien hidasteet tai esteet omistusasumiselle valituissa kaupungeissa

Hintataso, ei varaa omistusasuntoon

Työpaikka eri paikkakunnalla sitoo

Perhe ja läheiset muualla

Vastaajien tärkein yksittäinen tekijä asuin-kaupungin valinnassa



Työpaikka ja palvelut nimettiin tärkeimmiksi syiksi asuin- paikan valintaan.

Helsinki, Tampere ja Turku vetoavat ihmisiin eri tavoin

Omistusasunto houkuttaa, mutta asuntojen korkeat hinnat kasvukaupungeissa vaikeuttavat erityisesti nuorten ja ensiasunnon ostajien tilannetta.

Moni haaveilee omistusasumisesta suurimmissa kaupungeissa hyvien palvelujen ja harrastusmahdollisuuksien keskellä, mutta kalliit asunnot vaikeuttavat haaveen toteutumista.

Taloustutkimus toteutti helmikuussa 2021 internet- tutkimuksen asuntomarkkinoista. Kyselyyn vastasi edustava otos 25–75-vuotiaita suomalaisia. Tarkoituksena oli selvittää eri alueiden vetovoimatekijöitä tai haasteita sekä vastaa- jien toiveita liittyen omistusasumiseen.

Kotipaikkakunta olisi valttia ilman rajoituksia

Mikäli rajoitteita ei olisi, suurin osa Taloustutkimuksen kyselyyn vastanneista ostaisi asunnon mieluiten sen hetkisel- tä kotipaikkakunnaltaan. Vain harva olisi halukas ostamaan kodin kasvukolmion ulkopuolelta, mutta alueellisia eroja löytyi.

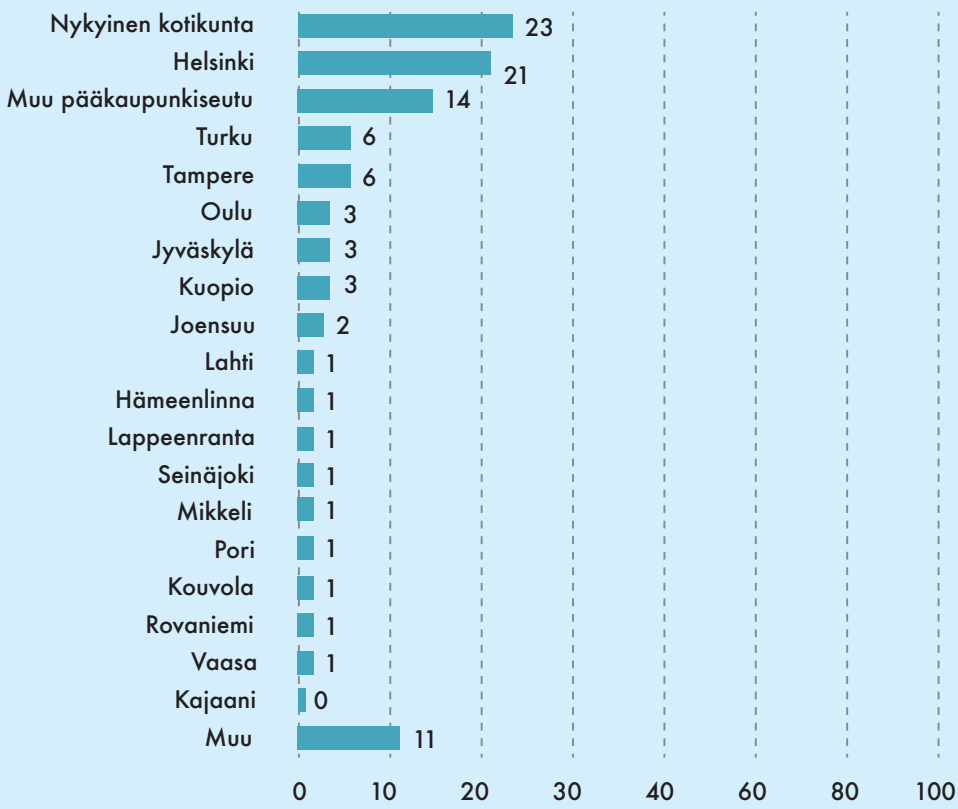
Helsinki painottuu etenkin nuorten vastauksissa. Selvästi yli puolet 25–34-vuotiaiden ryhmästä valitsi-

si pääkaupunkiseudun. Samanaikaisesti Pohjois- ja Itä-Suomen alueilta vain 16 prosenttia valitsee joko pääkaupunkiseudun, Tampereen tai Turun, joten ero tuossa on muihin alueisiin nähden merkittävä, Keskinen havainnollistaa. Helsinki, Turku ja Tampere kaikki vetosivat vastaajiin eri syistä. Palvelut ja työpaikat korostuivat, mutta Helsingissä arvostetaan esimerkiksi ravintolatarjontaa, kun taas Tampere näyttäytyy dynaamisena ja sopivan kokoisena kasvukaupunkina. Turussa puolestaan



Hypon nuorempi ekonomisti Juhon Keskinen on yllätynyt siitä, miten harvinaiseksi asuntolainan kilpailuttaminen osoittautui tutkimuksessa.

Mistä on harkinnut ensisijaisesti asunnon ostoa tai mistä osti asunnon?



”Palvelut, harrastusmahdollisuudet, läheiset ja saavutettavuus nousevat yhdessä arvioituna työpaikan ohi asuin- paikan valinnassa.”

painottuu luonto ja ekologisuus. Tampere näyttäisi pärjäävän kyselyssä kokonaisuutena Turku paremmin. Helsinki- asunto nähdään kenties enemmän sijoituksena kuin muualla, jossa itse asumiseen liittyvät tekijät painottuvat arvonnekehitystä enemmän, Keskinen analysoi.

Lasten ja lastenlasten läheisyys tärkeää

Läheisten merkitys osoittautui yllättävänkin suureksi yli 65-vuotiaiden ryhmässä, kun kysyttiin tärkeintä yksittäistä tekijää asuin-kaupungin ja itse asunnon valinnassa. Lasten ja lastenlasten asuin- paikka voi heijastua kasvukaupunkien asuntokysyntään uudella tavalla tulevaisuudessa.

Työpaikka nimettiin tärkeimmäksi tekijäksi, mutta palvelut, harrastusmahdollisuudet, läheiset ja saavutettavuus nousevat yhdessä arvioituna työpaikan merkityksen ohi. Keskinen näkee tässä kaupunkien vetovoimatekijöiden korostumisen.

Etätöyöhön kykenevät valkokoulus- työntekijät siis suuntautuvat kaupunkien myös muiden tekijöiden vuoksi, vaikka voisivat valita asuin- paikkansa myös kauempaa kasvukaupungeista.

Tampere ja Turku vetävät puoleensa enemmän kuin Espoo ja Vantaa. Osa Helsingin naapurikuntiin muuttavista asuisi ehkä mieluummin juuri Helsingissä, mutta muuttaa naapurikuntiin matalamman hintatason vuoksi. Taloudelliset rajoitteet muodostavat kyselyssä yli 50 prosenttia osuuden kaikista asunnon hankintaan liittyvistä rajoitteista. Korkea hintataso vaikeuttaa etenkin nuorten tilannetta.

Vain puolet kilpailuttaa asuntolainapankkeja

Asuntolainan kilpailuttaminen osoittautui yllättävän harvinaiseksi. Huolta herättää, että kyselyn mukaan lähes puolet asunnon ostaneista haki asuntolainatarjouksen vain yhdestä pankista, Keskinen pohtii.

Vastaajien arvioissa mahdollisuuksiaan asuntolainaan tai lainaku- luista selviytymistä suurin osa ennako- i, että 12 kuukauden euriborkorko pysyt- telee nol- lan tuntumassa ja vain pieni osa arveli, että korko nousee yli 0,5 prosenttia. Moni ei ole varautunut miten-

kään korkojen mahdolliseen nousuun. Taloustutkimuksen kyselyn vastaa- jat arvelivat, että korkotaso vaikuttaa asuntomarkkinoilla kysyntään positiivisesti. Riittävä tarjonta onkin haaste.

Kovin pitkät laina-ajat eivät suomalaisia houkuta. Peräti 94 prosenttia valitsee alle 30 vuoden laina-ajan tietäen, ettei pankki voi muuttaa marginaalia yksipuolisesti.

Kun ruotsalainen ei lyhennä tai ly- hentää hyvin vaatimattomasti lainaansa, suomalainen säästää mieluummin omaan asuntoonsa ja haluaa varmuuden sille, ettei pankki voi yksipuolisesti kajo- ta lainan marginaaliin, Keskinen kertoo.

Helsinki ja muu pk-seutu, Turku ja Tampere kaikki ovat houkuttelevia ja millaisia päätöksiä tehdään, on vaikutus- ta siihen, miten Suomen suurimmissa kaupungeissa tulevaisuudessa asutaan.

Kokoomus kaupunkilaisten omistusasujien asialla

Vaikka kaikki pormestariehdokkaat korostivat omistusasumisen tärkeyttä kau- pungeissa, kokoomus erottui selvästi, kun tutkimuksessa kysyttiin vastaajien arvioita, mitkä puolueet eniten puolus- tavat omistusasumista ja erityisesti kau- punkilaista omistusasumista. Keskusta ja perussuomalaiset nähtiin omistus- asumisen puolustajina, mutta pääosin maaseudulla. Suuri osa vastaajista ei osannut arvioida, mitkä puolueet ovat omistusasumisen tukijoita.

Kokoomuksen prosenttiosuus vas- tauksissa on niin suuri, että muidenkin puolueiden äänestäjät näkevät ko- koomuksen profiloituneen omistusasu- misen puolustajaksi, arvioi Hypon nuorempi ekonomisti Juhon Keskinen.

Ehdokkaat keskimäärin arvioivat vuokra- asumisen suosion kasvavan jonkin verran, mutta kaikkien mielestä oli tärkeää huolehtia siitä, että suuris- ta kaupungeista löytyy runsaasti myös omistusasuntoja. Halutaan varmistaa, että omistusasuminen on mahdollista eri puolilla kaupunkia eri tulotasoilla. Kaikki pitivät omaa kaupunkiaan hou- kuttelevana omistusasujille.



MATTI NOUSIAINEN

Valtaosa uusista kerrostaloasunnoista päättyy vuokratäyttöön

Uusista kerrostaloasunnoista päättyy nykyään vuokralle jopa 70–90 prosenttia, paljastaa Foreconin tekemä tutkimus. Asuntorakentamisen voimakas kasvu menee siis lähes pelkästään vuokra-asuntoihin. Kehitys on ollut nopeaa varsinkin Suomen suurissa kaupungeissa.

Tutkimuksen yllättävin löytö oli lyhyessä ajassa tapahtunut omistusasumisen menevien uusien kerrostaloasuntojen osuuden lasku viimeisen 5–10 vuoden aikana. Tätä laskua oli ollut odotettavissa Foreconin toimitusjohtaja Markku Riihimäki. ”Laskua on ollut ennen kaikkea omistusasuntojen osuudessa, omistusasumiseen menevien määrä on pysynyt suunnilleen ennallaan. Asuntojen rakentamisessa tapahtunut voimakas lisäys on siis mennyt lähes pelkästään vuokra-asuntoihin.”

Trendi näkyy varsinkin pienissä asunnoissa. Omistusasuminen yksioisä ja kaksioisä ei ole lisääntynyt, yksioisä se on jopa pienentynyt erityisesti pääkaupunkiseudulla, mutta sama kehitys näkyy koko maassa. Näin on siis

teen maa tällaiselle sijoitustoiminnalle ja siksi houkutteleva. Ulkomainen raha on lisännyt vuokra-asuntojen hankintaa, eikä tämä olisi ollut täysin korvattavissa kotimaisella sijoitustoiminnalla.

Nyt halutaan pieniä asuntoja hyvällä sijainnilla

Nykyään trendinä ovat jo hetken olleet pienet asunnot. Asuntokuntien määrän kasvu on vaikuttanut lisärakentamiseen määrään ja siihen millaisia asuntoja nyt rakennetaan. Pienet, yhden aikuisen asuntokunnat ovat lisääntyneet ja tietysti hinnalla on suuri vaikutus, kun neliöiden määrää arvioidaan.

Asuntokuntien määrä kasvoi pitkään tasaisesti noin 20 000 vuodessa,

mutta viime vuosina niitä on tullut lisää jopa 30 000 vuodessa. Tähän ovat ennen kaikkea vaikuttaneet opiskelijoiden laskeminen eri asuntokunniksi, mutta myös yhden aikuisen asuntokunnat ovat lisääntyneet. Ns. sinkkujaksot ovat lisääntyneet, esimerkiksi nelikymppisten erot ovat näkyneet näissä tilastoissa kautta Suomen. Asuntokuntien määrän kehityksen uskotaan kuitenkin palaavan normaalille vuotasolalle lähivuosina, mikä vaikuttaa sitten myös rakentamisen määrään.

Sijainti on edelleen yksi tärkeimmistä asunnon valintaan vaikuttavista kriteereistä. Keskustoihin rakennetut asunnot ovat kysytyimpiä, koska ihmiset haluavat asua lähellä palveluita, ja asuntojen arvon uskotaan säilyvän parhaiten kaupunkialueilla. Myös sijoittajat ovat innostuneet keskusta-asunnoista, joita on rakennettu Helsingin lisäksi moniin muihin kaupunkeihin.

Huomionarvoista on myös suomalaisen asuntosuunnittelun kehittyminen, uudet asunnot ovat hyvin suunniteltuja ja varusteltuja ja ihmiset arvostavat tätä. Moni haluaa myös vaihtaa korjausikään tulleen asuntonsa uuteen, koska ei halua käydä läpi remontista aiheutuvaa vaivaa. Myös energiankulutus ja ympäristötekijät, sekä tekniikka saatavat vaikuttaa asunnon hankintapäätökseen.

Asuntojen hinnassa tasainen nousu

Suomessa asuntojen hintakehitys on ollut tasaisen nouseva. Myös vuokrien nousu on jatkanut, vaikka tarjonta on

”Sijainti on edelleen yksi tärkeimmistä asunnon valintaan vaikuttavista kriteereistä.”

lisääntynyt. On muistettava, että asuntojen hinnat nousevat kasvukaupungeissa, mutta pysyvät ennallaan tai laskevat muualla maassa.

”Asunnot ovat melko kalliita, mutta mitään piikkejä asuntojen hinnoissa ei ole ollut, eli kehitys on ollut maltillisista”, summaa Riihimäki.

Vuokra-asuminen on ollut suhteessa hieman kalliimpaa ja vuokrat ovat nousseet asuntojen hintoja nopeammin. Vuokra-asuntoja on ollut aiemmin vähemmän tarjolla, mikä on nostanut vuokrahintoja ja nykyään markkinoilla on paljon korkeamman vuokran ns. kovan rahan vuokra-asuntoja.

Kaupunkien välillä on eroja

Tutkimuksessa ilmenneet kaupunkikohtaiset löydökset ovat kiinnostavia. Kaikissa kaupungeissa omistusasumiseen päätyvien uusien kerrostalojen osuudet olivat yllättävän alhaisia. Helsingissä uusien kerrostaloasuntojen omistusosuus on hitaksen ansiosta pysynyt kuitenkin kohtuullisen hyvänä, lisäksi Helsingissä on jo ennestään ollut paljon vuokra-asuntoja, mikä on hillinnyt vuokra-asuntojen rakentamista. Kuitenkin yksityisten vuokra-asuntojen osuus uusista valmistuneista kerrostaloasunnoista oli 44 prosenttia vuosina 2015–2019.

Espoota pidetään omistusasumisen kehtona, mutta kerrostalopuolella omistusasumiseen menevien uusien kerrostalojen osuus oli yllättävän pieni (16 prosenttia). Espoossa yksityisten vuokra-asuntojen osuus uusista valmistuneista kerrostaloasunnoista oli 65 prosenttia vuosina 2015–2019.

Myös Vantaalla omistusasumisen osuus uusista kerrostaloista oli pieni ja vuokra-asuntojen osuus on kasvanut viime vuosina rajusti. Vantaalla yksityisten vuokra-asuntojen osuus uusista valmistuneista kerrostaloasunnoista oli peräti 75 prosenttia vuosina 2015–2019.

Tampereella on paljon tarjontaa vuokra-asunnoista ja alhainen omistusosuus. Kaupunkiin kohdistuu paljon muutoliikennettä, ja myös opiskelijoita on paljon. Tampereella yksityisten vuokra-asuntojen osuus uusista valmistuneista kerrostaloasunnoista oli 77 prosenttia vuosina 2015–2019.

ARA-asuntojen osuus Tampereella on ollut viime vuosina poikkeuksellisen pieni verrattuna muihin kaupunkeihin.

Turussa omistusasujien osuus uusista kerrostaloasunnoista oli hieman korkeampi, mikä johtuu siitä, ettei Turussa ole rakennettu niin paljon kuin muualla, ja asuntorakentamisen buumi oli siellä lyhyempi. Turussa yksityisten vuokra-asuntojen osuus uusista valmistuneista kerrostaloasunnoista oli 64 prosenttia vuosina 2015–2019.

Nyt rakennetaan vilkkaasti

Tällä hetkellä rakennetaan vilkkaasti. Rakentaminen on pääosin kohdistunut niille alueille, joilla on väestönkasvu, eli asuntomarkkinoille ei ole muodostunut erityistä riskitekiä.

”Sijoittajakiinnostusta on edelleen, ja lisäksi on rakennettu hyville alueille eli keskustoihin. Nämä alueet kuitenkin rakennetaan vain kerran ja siinä haluaa moni olla mukana”, muistuttaa Riihimäki.

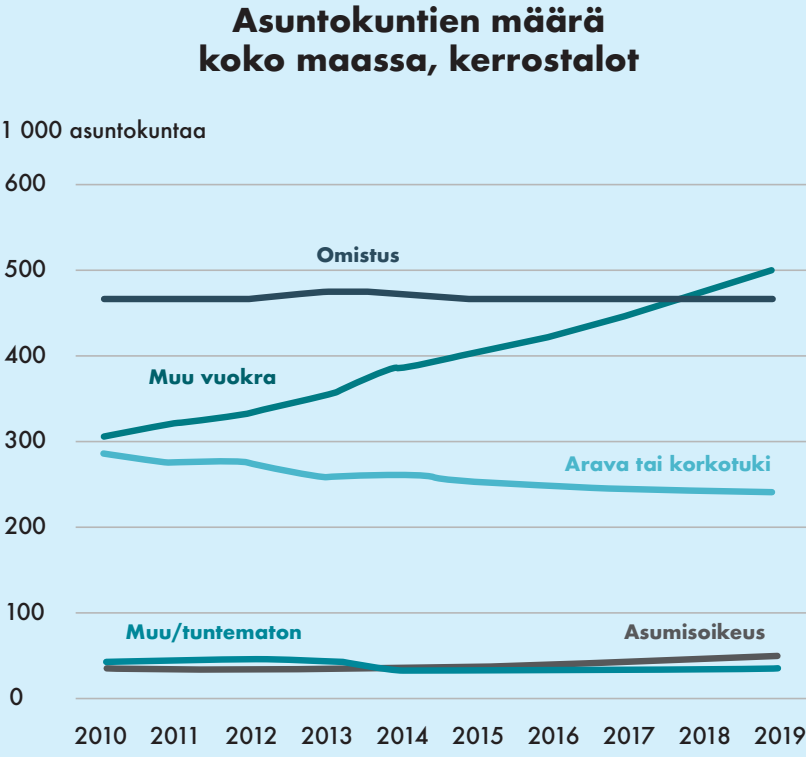
Omistusasuminen edelleen monien tavoitteena

Ennusteissa on pientä laskua rakentamisessa, mikä vaikuttaa nimenomaan vuokra-asuntojen rakentamiseen. Omistusasumisen suosion ennustetaan nousevan lähivuosina.

”Vuokra-asuminen lisääntyy edelleen tulevaisuudessa, mutta ei samaa tahtia kuin viime vuosina. Niinpä omistusasuminen tulee lisäämään suosiotaan”, kertoo Riihimäki.

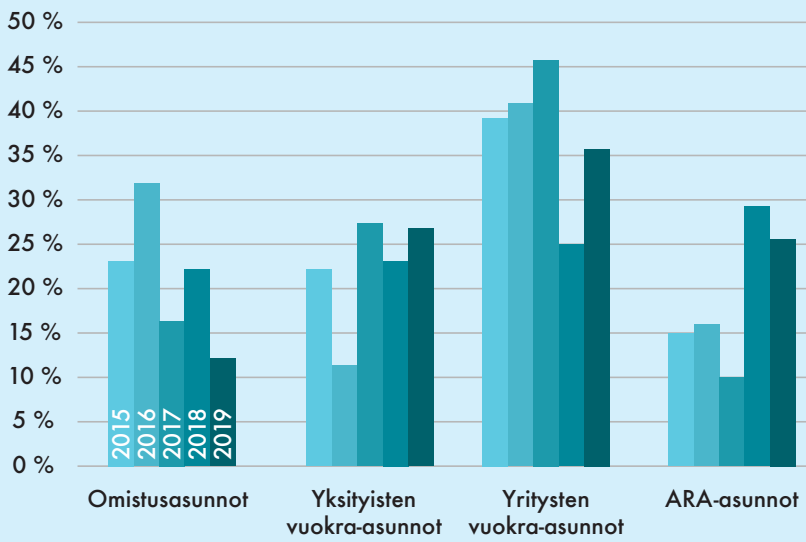
Suomessa on edelleen kova halu omistusasumiseen myös nuorten ikäluokkien keskuudessa. Vuokra-asumista pidetään joustavana vaihtoehtona siinä vaiheessa, kun ei vielä tiedetä mihin halutaan asettua, mutta loppujen lopuksi moni haluaa asua omassa asunnossa. Lisäksi sääntely ohjaa rahoitusta kohti omistusasumista.

Forecon tutki kuinka paljon uusista kerrostaloista päättyy omaan käyttöön ja kuinka paljon vuokratäyttöön. Useita lähteitä yhdistelevän tutkimuksen tilasi Hypo. Tutkimus keskittyi kerrostaloihin ja isompiin kaupunkeihin.



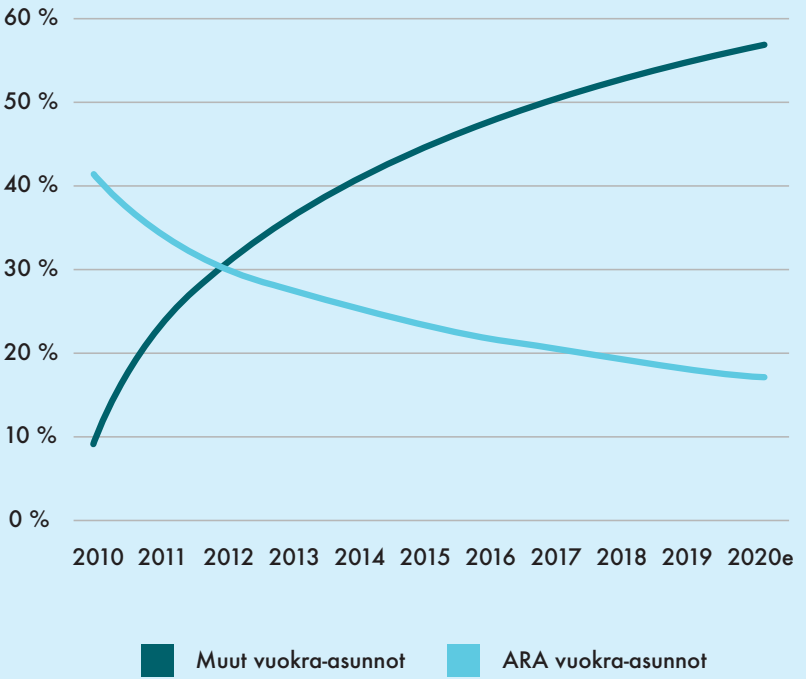
Lähde: Tilastokeskus

Uudet kerrostaloasunnot pääkaupunkiseudulla, osuus hallintamuodon mukaan



Lähde: Tilastokeskus, Suomen Pankki, Forecon Oy

Vuokra-asuntojen osuus uusista kerrostaloasunnoista koko maassa



Lähde: Tilastokeskus, Suomen Pankki, Forecon Oy

Oma koti on yksi ihmiselämän suurimista hankinnoista ja vaatii usein vuosien säästämisen. Ensiasuntoa ostettaessa on hyvä tiedostaa realiteetit. Ensiasunnon ostaja ei voi aina valita sitä kaikista mieluisinta asuinalueita.

Tämä korostuu ennen kaikkea suurimmissa kasvukeskuksissa ja näiden kantakaupunkialueilla. Usein asuntojen hintataso pakottaa ensiasunnon ostajat kantakaupungin ulkopuolelle.

Ensiasuntoon pääsee kuitenkin kiinni myös hieman maltillisemmillaakin tuloilla tai määrällä aikaisessa työsuhteessa olevana.

Pankki alusta alkaen mukaan

– Paras tapa edetä asiassa on ottaa pankkiin heti alkuvaiheessa yhteyttä ja selvittää, paljonko omilla tuloilla ja säästöillä voisi lainaa saada. Tämän jälkeen on huomattavasti helpompaa lähteä etsimään sopivaa asuntoa itselleen, kuvailee Hypon asuntorahoituspäällikkö Pauli Lange.

Yhdestä pankista saatu sitova lainalupaus riittää sitovan ostotarjouksen tekoon. Tästä

huolimatta laina kannattaa kilpailuttaa vähintään kolmen pankin kesken.

– Asuntolainan marginaali sekä lainaan liittyvät kulut nousevat usein ykköstekijöiksi lainapankkia valittaessa. On ollut kuitenkin mukava huomata, että marginaalin ja kulujen lisäksi myös palvelukokonaisuus ja asiantuntijuus ovat nostaneet päätään lainapankkia valittaessa, Lange kertoo.



Pauli Lange, asuntorahoituspäällikkö, Hypo

Ei varaa jäädä miettimään

Ensiasunnoksi ostetaan tyypillisesti kerrostaloyksiö, joille on markkinoilla reilusti kysyntää. Tarjontaa sitäkin vähemmän. Yksiois-

tä ovat kiinnostuneet myös sijoittajat. Tästä syystä on äärimmäisen tärkeää neuvotella pankin kanssa sitova lainalupaus etukäteen. Näin kiinnostavasta asunnosta voi tehdä jo ensinäyttöllä tai heti näytön jälkeen sitovan ostotarjouksen.

– Lainaehtollinen ostotarjous ei usein näissä kohteissa riitä. Sen varaan ei asunnon ostoa kannata jättää, neuvoo Lange.

Kysy mieluummin liikaa kuin liian vähän

Hän myös rohkaisee olemaan pankkiin yhteydessä erittäin matalalla kynnyksellä läpi koko prosessin.

– Ei kannata tehdä liikaa omia johtopäätöksiä tai jättää asioita omien arvailujen tai näkemysten varaan. Kannattaa ehdottomasti hyödyntää asiantuntijan tai asiantuntijoiden näkemyksiä, Lange korostaa.

– Kun sopiva asunto on lopulta löytynyt, pankki hyväksynyt vakuuden ja ostotarjous hyväksytty, voidaan asiassa edetä lainapaperien allekirjoituksiin ja lopulta itse kaupantekoon. Jopa näin korona-aikana tämä prosessi on ollut nopea ja tehokas, toki terveys edellä ja kaikki voimassa olevat rajoitukset huomioiden.

”On äärimmäisen tärkeää neuvotella pankin kanssa sitova lainalupaus.”

Ensiasunnon osto askel askeleelta

”Näin kiinnostavasta asunnosta voi tehdä heti sitovan ostotarjouksen.”

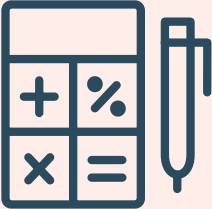
Asunnon ostaminen on aina merkittävä hankinta, oli kyseessä sitten ensimmäinen tai viides asunto. Näillä ohjeilla osaat suunnistaa asuntomarkkinoilla. Polku asunnon ostoon.



1
Asunnonostaja:
Säästöt, vakuudet, takaajat

2

Pankin kilpailuttaminen: Tiedot säästöistä ja tuloista



3

Pankki: Marginaali ja lainaehdot Alustava tai sitova lainalupaus



4

Ostettava asunto: Tarjousten jättö, mahdollinen hintaneuvottelu
Isännöitsijätodistus tulevista remonteista tai aiemmista korjauksista, toimitetaan myös pankille. Taloyhtiön muihin dokumentteihin tutustuttava huolellisesti.



5

Tarjouksen hyväksyminen



6

Lainapaperien allekirjoittaminen ja asunnon virallinen osto: Digitaalisessa asuntopaikassa sähköisesti



KASPER GARAM

Opettajapariskunta Laura Ulvila ja Tuomas Vaaramo unelma-asunnossaan, 90-neliöisessä lofissa Arabianrannassa.

Vaikeuksien kautta voittoon asuntomarkkinoilla

Opettajapariskunta Laura Ulvila ja Tuomas Vaaramo on toivon mukaan löytänyt loppuelämän kotinsa.

”Toisinaan ne vaaleanpunaiset lasit on vaikea riisua.”

Perhe on huhtikuussa saanut avaimet käteen ja aloittanut arjen 90-neliöisessä lofissa Arabianrannassa. Asunnossa riittää viiskettä. Siitä pitävät parin 4- ja 6-vuotiaat lapset ja joka toinen viikko perheen kanssa asuva Tuomaksen 11-vuotias poika huolen.

Parempia ja huonompia matchejä

Tuomakselle tämä on viides omistus-asunto. Lauralle neljäs ja pariskunnan kolmas yhdessä omistama asunto. Edellinen yhdessä ostettu asunto oli vanha puutalokoti Toukolasta. – Meillä oli naiiviakin ajattelua puutaloyllistä. Rakennuksesta kuitenkin löytyi laaja kosteusvaurio. Remonttiin kului sen verran aikaa ja rahaa, että päätimme myydä asunnon ja etsiä sopivamman, joka ei vaadi yhtä paljon ylläpitoa, Tuomas kertoo.

Uusia asuntoja ostaessa tai asunnosta toiseen vaihtaessa pariskunnan molemmilla osapuolilla on ollut omia säästöjä. Tämän lisäksi on kyetty hyödyntämään aiemmasta asunnosta saatua kauppahintaa ja lainattu loppuosa pankista.

Asuntolaina-asioissa Hypo oli tällä kertaa selkeä valinta. Muualta ei edes kysytty tarjouksia.

– Aiemmissa lainoissani olen kilpailuttanut pankkeja ja käyttänyt muitakin vaihtoehtoja, mutta Hypolta olemme saaneet niin hyvää palvelua aiemmin, ettemme miettineet muita pankkeja, Tuomas kiittelee.

Vinkkejä ensiasuntoa etsivälle

Ensimmäisen omistusasunnon hankintaan parilla on muutama vinkki.

– Heti kiinni omistusasuntoon, kun voi. On helpompi ostaa ensin yksiö tai kaksio, ja kun sen arvo on noussut, myydä ja vaihtaa kolmioon. Varsinkin Helsingin kantakaupungin alueella suoraan kolmioon säästämisen on monille vaikeaa, Tuomas puntaroi.

Laura muistuttaa realiteeteista: – Toisinaan ne vaaleanpunaiset lasit on vaikea riisua ja huomata asunnon puutteita. Kannattaa olla realisti talousasioista eikä vetää lainaa ihan maksimiin asunnon ostamiseksi, jos tuleekin myöhemmin rahaa vaativia korjauksia.

Kokemustensa perusteella Laura ja Tuomas eivät ymmärrettävästi suo-

sittelle ensiasunnon ostajalle vanhaa omakotitaloa – ainakaan ilman perusteellista kuntotarkastusta ja asiansa osaavaa tarkastajaa.

Kokemuksen kautta kohti unelma-asuntoa

– Nyt tiedämme tarkasti, mitä haluamme. Kriittisyys asuntoja kohtaan on lisääntynyt ja tulee katsottua kaikki paperit ja yksityiskohdat tarkasti. Edellisen kokemuksen jälkeen oli selvä, että emme halua remontoitavaa kohdetta, Laura kertoo.

Ja perhe todella tiesi, mitä haluaa. – Meille asuinalue oli ihan selvä. Olimme valmiita joustamaan neliöiden ja huoneiden määrästä. Tältä alueelta ei usein tule myyntiin perheasuntoja. Lopulta palkkasimme välittäjän ja toivoimme tämän hankkivan meille asunnon tietystä talosta. Kävi tuuri ja saimme tämän, Tuomas toteaa tyytyväisenä.

Uusia ja parempia pankkipalveluja

Hypo uusi pankkijärjestelmänsä vaiheittain vuosien 2021-2022 aikana. Kun koko pankin toimintaa ohjaava teknologia investoidaan vastaamaan tulevaa kehitystä, asiakkaat saavat nopeampaa ja sujuvampaa palvelua sekä jatkossa aivan uusia palveluja.

”Uudessa järjestelmässä tiedot uivat automaattisemmin järjestelmään. Asiantuntijoiden manuaaliset dokumentaatiotarpeet vähenevät, ja voimme keskittyä tiedon jalostamiseen ja kohtaamaan asiakkaan”, pankinjohtaja **Tom Lönnroth** toteaa.

Lönnroth lisää, että tulevaisuudessa *Hypolla* on valmius hakea asiakkaan suostumuksella hänen tili- ja tulotietojaan. Myös vakuudeksi tarjottavien kiinteistöjen tietojen sekä yritystietojen hankkiminen helpottuu. Sähköiset



”Asuntokaupat ovat isoja päätöksiä, joten moni haluaa jatkossakin tehdä kaupat konttorilla.”

Tom Lönnroth, pankinjohtaja, Hypo

asuntolainan sekä kehitti alkuperäisen Hypon Tonttikonseptin, jossa asiakkaan maksamat kulut sekä mahdollisuus tonttiosuuden lunastamiseen on esitetty läpinäkyvästi ilman yllätyksiä.

Uuden pankkijärjestelmän käyttöönoton jälkeen Hypolta on jälleen luvassa markkinoille uusia tuotteita ja palveluita.

Järjestelmät uusitaan kaikissa pankeissa

Hypossa järjestelmäprojekti käynnistettiin vaihtoehtojen kartoittamisella jo vuonna 2018. Toimittajaksi valikoitui *TietoEVERY* ja järjestelmäksi CSS (Credit Solutions and Services). Kaikki

pankit joutuvat uusimaan oman järjestelmänsä, ja *Aktia* on jo kertonut saaneensa uudistuksen valmiiksi, tietävästi ensimmäisenä suomalaispankkinä. Hypo etenee oman työnsä kanssa kohti maalia hyvänä kakkosena.

”Pankkijärjestelmän vaihtaminen ei ole pelkkä IT-asia, vaan kyse on suu-remmasta muutoksesta. Uusi järjestelmä muuttaa laaja-alaisesti kaikkia toimintaprosesseja, hankkeesta vastaava projektijohtaja **Pekka Turunen** kuvailee.

Keskeinen kohta muutoksessa on viranomaisääänköksiin ja -raportointiin liittyvän sovelluksen liittäminen saumattomasti osaksi järjestelmää.



”Uusi teknologia mahdollistaa paremmat palvelut asiakkaille.”

Pekka Turunen, projektijohtaja, Hypo

Nykyään raportoinnin kehittäminen vastaamaan muuttuvia viranomaisvaatimuksia vie paljon kehityksen voimavaroja. Uusi järjestelmä ja sitä ylläpitävä asiantunteva järjestelmä toimittaja antaa mahdollisuuden näiden muutosten toteuttamisen ilman, että siihen tarvitsee keskittää hypolaisten omaa työtä niin paljon. Hypo voi jatkossa keskittyä enemmän kehittämään asiakkaalle suoraan näkyvää toimintaansa.

Tietoturvaan erityistä huomiota

Tietoturvaan kiinnitettiin erityistä huomiota pankkipalveluiden koko

elinkaaren osalta toimittajaa ja järjestelmää valitettaessa.

”TietoEVERYllä on kokemusta monelta eri toimialalta, mikä oli meille erittäin tärkeää. Ratkaisut ovat tehokkaita ja tietoturvallisia”, Turunen sanoo.

Turunen vertaa pankkijärjestelmän uusimista putkiremonttiin – tai jopa uuden talon rakentamiseen.

”Remontti tehdään aluksi, koska se on välttämätön. Remontin valmistuttua nähdään kasvavassa määrin muita kiintoja hyötyjä. Uusi teknologia mahdollistaa aiempaa parempia ratkaisuja asiakkaille. Esimerkiksi mobiilipankkiin tulee jatkossa enemmän asiointia helpottavia toimintoja”, Turunen listaa.



Joustava remonttilaina taloyhtiöille

Isoissa ja pienissä taloyhtiön remonteissa Hypon taloyhtiölaina on vaivaton ja joustava ratkaisu.

Saat meiltä kaikkiin hankkeisiin monipuolisen rahoituksen, sillä taloyhtiölainoissa otamme huomioon taloyhtiöiden ja osakkaiden yksilölliset tarpeet.

Remonttirahoituksen lisäksi tarjoamme taloyhtiöille tuottavaa talletustiliä. Kysy ehdoista!

Hypon tuttu taloyhtiölaina

- uusien lainojen ylimääräiset lyhennykset kuluittainä pankkipäivänä tahansa
- lainan myöntäminen ei edellytä maksuliikenteen siirtämistä
- lainaa voi nostaa ilman osanostokuluja

Isännöitsijä, lähetä tarjouspyyntö Hypoon osoitteeseen asoy@hypo.fi

Älä ota lainaa kysymättä Hyposta!

Suomen Hypoteekkiyhdistys | Suomen AsuntoHypoPankki Oy
Yrjönkatu 9 A, 00101 Helsinki, puh. (09) 228 361, fax (09) 647 443
hypo@hypo.fi | www.hypo.fi

PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.



Isännöitsijä **Tobias Höglund** on huomannut käytännön kautta, että varhainen yhteistyö pankin kanssa sujuvoittaa koko remonttiprosessia.

Pankki mukaan korjausremontin suunnitteluun



”Pankki auttaa linjaamaan remontin suuntavivoja ja kertoo, mikä on realistista ja mikä ei”, asuntorahoituspäälikkö **Petra Pironetti** Hyposta kertoo.

Taloyhtiö ja osakkaat hyötyvät, kun pankki otetaan mukaan korjausremontin suunnitteluun jo hyvissä ajoin. Osaava pankki auttaa näkemään remontin pullonkaulat ja tarjoilee rahoitusvaihtoehdot selkokielellä osakkaille – perinteisistä lainoista käänteiseen asuntolainaan.

Asuntorahoitukseen erikoistuneen *Hypon* erityisenä valttina on, että lähes kaikki sen rahoitusasiantuntijat ovat suorittaneet myös kiinteistövälityksen LKV-tutkinnon.

Pankin ottaminen mukaan korjausremonttiin varhaisessa vaiheessa on sitä tärkeämpää, mitä suuremmasta remontista on kyse. Suurissa remonteissa pankin edustaja kannattaa ottaa mukaan jo yhtiökokoukseen, jossa remontista päätetään.

”Pankki auttaa linjaamaan remontin suuntavivoja ja kertoo, mikä on realistista ja mikä ei. Lisäksi yhtiökokouksessa pankin edustaja kertoo, mitä remontti tarkoittaa euroina ja voi esitellä osakkaille koko rahoituskaulan”, asuntorahoituspäälikkö **Petra Pironetti** Hyposta kertoo.

Selkeyttä suunnitelmiin ja euroihin

Hypo on mukana rahoittamassa erilaisia kokonaisuuksia suuremmista putki- ja julkisivuremonteista pienempiin korjausremontteihin. Rahoittajan rooli

lina on tarkastella kokonaisuutta. Aluksi määritetään kiinteistön arvo. Sen jälkeen tarkastellaan, onko remontti oikeissa raameissa.

”Mikäli hanke on liian iso, voimme ehdottaa sen pilkkomista. Annamme budjetin ja autamme suunnittelussa. Meille on aina tärkeää sitoutua kiinteistön elinkaareen. Ei ole kenenkään toive, että rahoitetaan vain yksi hanke”, Pironetti toteaa.

Pironetti muistelee taannoista kahdeksan miljoonan euron remonttia taloyhtiössä, jossa oli 150 huoneistoa. Päätävässä yhtiökokouksessa kävi kukaan, ja paikalla oli sekä hankkeen kannattajia että vastustajia.

”Kävin konkreettisesti läpi, mitä hanke tarkoittaa 25 vuoden laina-ajalla. Kerroin eri rahoitusvaihtoehdoista: rahoitusvastikkeesta, lainan ottamisesta omaa asuntoa vasten, joustavammasta henkilökohtaisesta lainasta, mahdollisuudesta ylimääräisiin lyhennyksiin sekä käänteisestä asuntolainasta. Yhtiökokous päätti korjausremontista ja lähdimme rahoittamaan hanketta. Isännöitsijä kiitteli eri skenaarioita

den esittelystä osakkaille.”

Yksi ratkaisu osakkaan korjausremontin rahoittamiseen on käänteinen asuntolaina, jonka Hypo toi taannoin ensimmäisenä markkinoille. Sen avulla osakas voi vapauttaa velattomaan asunto-osakkeeseen sidottua asuntovallisuutta asumismukavuuden parantamiseksi, esimerkiksi putkiremontin kustannusten maksamiseksi. Lainasta maksetaan vain korkoa, ja itse laina maksetaan takaisin vasta asuntoa myydessä. Pääsääntöisesti Hypo hyväksyy käänteisen asuntolainan vakuudeksi Helsingin kantakaupungissa sijaitsevia asunto-osakkeita.

Yksi vaihtoehto on myös kevyen pääomavastikkeen asunto-osakeyhtiölaina, jossa osakas maksaa vastikkeensa korot, mutta lainan pääoma jää huoneiston velkaosuudeksi. Laina voidaan maksaa pois esimerkiksi silloin, kun asunnon omistus vaihtuu.

Varhainen yhteistyö sujuvoittaa remonttia

Valtaosa isännöitsijätoimisto *Provia*n asiakkaita sijaitsee Helsingin keskustassa. Remontteja tehdään lattiasta kattoon. Isännöitsijä **Tobias Höglund** on huomannut käytännön kautta, että varhainen yhteistyö remonteissa pankin kanssa sujuvoittaa koko prosessia.

”Pääkaupunkiseudullakin on kohteita, joissa remonttivelka on päässyt suureksi, eikä asuntojen arvo ole niin korkea. Rahoituksen kanssa on tullut ongelmia. On tärkeää kilpailuttaa pankit hyvissä ajoin ennen yhtiökokousta, jossa remontista päätetään. Pankilta saadun lainatarjouksen perusteella laaditaan hankelaskelma. Näin lainan ehdoista ei tule ikäviä yllätyksiä hankkeen edetessä”, Höglund kiteyttää.

Höglund kertoo esimerkkinä yhteistyöstä Hypon kanssa kesällä 2020. Koronakurimuksesta huolimatta Provia ja Hypo saivat sutjakkaasti sovittua 700 000 euron lainan parvekeremonttia varten.

”Kävimme kaikki mahdolliset skenaariot alussa läpi, koska emme tiedäneet, miten korona vaikuttaisi.”

”Pääkaupunkiseudullakin on kohteita, joissa remonttivelka on päässyt suureksi, eikä asuntojen arvo ole niin korkea. Rahoituksen kanssa on tullut ongelmia. On tärkeää kilpailuttaa pankit hyvissä ajoin ennen yhtiökokousta, jossa remontista päätetään. Pankilta saadun lainatarjouksen perusteella laaditaan hankelaskelma. Näin lainan ehdoista ei tule ikäviä yllätyksiä hankkeen edetessä”, Höglund kiteyttää.

Höglund kertoo esimerkkinä yhteistyöstä Hypon kanssa kesällä 2020. Koronakurimuksesta huolimatta Provia ja Hypo saivat sutjakkaasti sovittua 700 000 euron lainan parvekeremonttia varten.

omaan syvällisen asiantuntemuksen ja laadukkaan palvelun avulla”, pankinjohtaja Tom Lönnroth sanoo.

Myös Provia **Tobias Höglund** arvostaa hypolaisten monipuolista asiantuntemusta.

Tällä hetkellä Suomessa korjataan rivi- ja kerrostaloasuntoja vuosittain noin viidellä miljardilla eurolla. Tarpeen ennakoidaan olevan peräti kuusi miljardia euroa vuodessa välillä 2026–2035.

Pironetti uskoo, että pankkeja tarvitaan jatkossa aiempaa enemmän ja varhaisemmassa vaiheessa.

”Remonttoiminen kiihtyy, kun myös markkinat. Voimme kiinnittää asiakkaidemme huomiota yksityiskohtiin, jotka saattaisivat muuten jäädä huomiotta. Haluamme erottaa nimen-

Miksi Hypo?

Suomen ainoa asumiseen erikoistunut luottolaitos.

Syvällistä asuntomarkkinoiden asiantuntemusta: lähes kaikilla rahoitusasiantuntijoilla myös kiinteistövälityksen LKV-tutkinto.

Päivittäiset raha-asiat säilyvät kätevästi omassa vakituksessa pankissa ilman pankkiasioiden keskittämistä.

Apuna taloyhtiön lainalaskuri:
hypo.fi/lainat/taloyhtion-lainalaskuri/

Askel ensimmäiseen omaan kotiin?



Hypon ASP-laina

on askel ensimmäiseen omaan kotiin. Me tunnemme asuntolainat, asuntokaupan ja asuntomarkkinat, joten saat turvallisen asuntolainan ja tarpeelliset neuvot.

ASP-laina – eli asuntosäästöpalkkiojärjestelmä – on tuettu tapa kohti ensimmäistä asuntokauppaa. Tarvitset säästöjä 10 prosenttia uuden kotisi velattomasta hinnasta. ASP-lainan vakuutena ovat ostettu asuntosi ja valtiontakaus.

ASP-lainan ehdot ovat suotuisat verrattuna tavalliseen asuntolainaan.

Kun avaat ASP-säästötilin Hypoon, laadimme sinulle henkilökohtaisen säästämissuunnitelman ja olemme tukena ensimmäisen kodin hankinnassa. ASP-tilille maksetaan 1,0 % korkoa ja lisäksi Hypo maksaa säästöillesi kiinteän 4,0 % lisäkoron, kun olet saavuttanut talletustavoitteesi ja tehnyt asuntokaupat.

Ota yhteyttä!

ASP-lainahakemuksen voit kätevästi täyttää nettisivullamme **hypo.fi**. Käydään yhdessä läpi tarkemmat ehdot ja yksityiskohdat. **Ensimmäinen oma kotisi on vain muutama askeleen päässä.**

HAE
LAINAA
hypo.fi



Psst... haluatko kuulla salaisuuden?



Hypo-tililtä saat huippukorkoa

Hypón talletustili on helppo ja huoleton säästämisen erikoistili. Saat rahoillesi jopa 0,25 prosentin koron.

Henkilöasiakkaana avaat tilin ja teet ensitalletuksen helposti muutamassa minuutissa Hypón nettisivulla.

Hypón talletustili sopii jatkuvaan säästämiseen. Talletusten määrää ja varojen nostamista ei ole rajoitettu. Korko lasketaan päiväsaldoon mukaan, eikä tilistä peritä kuluja. Varat ovat vapaasti käytettävissä, mutta tiliin ei voi liittää maksuaika- tai luottokortteja.

Korkomme henkilöasiakkaille jopa

0,25 %*

Hypón laina-asiakkaat voivat käyttää Hypo Talletustiliä myös lainansa hoitotilinä.

Tili avataan Suomen AsuntoHypoPankki Oy:öön. Hypo Talletustili kuuluu suomalaisen talletussuojajärjestelmän piiriin.

* korkoehto Hypo Prime (0,05 % 16.11.2020 alkaen) + 0,20 %, kokonaiskorko 0,25 %



Suomen Hypoteekkiyhdistys | Suomen AsuntoHypoPankki Oy
Yrjönkatu 9 A, 00101 Helsinki, puh. (09) 228 361, fax (09) 647 443
hypo@hypo.fi | www.hypo.fi



Uusi Suomi

Päätoimittaja:
Jenni Tamminen
uusisuomi.fi
almamedia.fi

Kustantaja: Alma Talent Oy,
toimitusjohtaja Juha-Petri Loimovuori
Asiakaspalvelu: puh. 010 665 8110
Toimitus ja ulkoasu: Alma Brand Studio

Painosmäärä: 25 000
Paino: Sanoma Manu, Tampere