



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q1/2022 Julkaisu: Maaliskuu 2022



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Ukrainan sota uhkaa myös asuntomarkkinoita

- **Maailma muuttui 24.2.2022, kun Venäjä aloitti aseellisen hyökkäyksen Ukrainaan. Samalla synkentyi myös tunnelma asuntomarkkinoilla.** Viilentymistä viime vuoden vahvan vedon jälkeen osattiin odottaa, mutta nyt tuli asuntokauppaan poikkeuksellista epävarmuutta jo toisen kerran 20-luvulla. **Epävarmuus iskee ensin ostajiin: myyntiajat pitenevät ja kauppamäärät laskevat.** Myyjät eivät heti anna alennusta, eikä laajempaa laskua nähdä hinnoissa ellei talouskehitys käänny selvästi surkeampaan suuntaan. **Hinnoille keskeistä on kriisin kesto ja kehitys.**

- Inflaatio nousee ja etenkin energian hinta kallistuu. **Vuokrat nousevat ARA-asunnoissa ja elinkustannusindeksiin sidotuissa sopimuksissa,** mutta nyt vuokralaisen kannattaa katsoa muitakin mahdollisuuksia vuokra- ja omistuspuolella. Vaihtoehtoja ja tarjontaa riittää historiallisen paljon. Inflaatio nostaa vuokratonttien ja energiasyöppöjen talojen kuluja. Öljyn ja maakaasun kallistuessa **voittajia ovat energiatehokkaat remontoituvat talot.**

- **Sota ei ole hyväksi taloudelle eikä siten asuntomarkkinoille.**

Hintakehitys hiipuu tänä vuonna ja ensi vuoden lukemia painaa jo tuttu rakenteellinen haaste: Suomen väkiluku ei juuri kasva ja asuntoja on jo riittämiin. Ne vain sijaitsevat väärissä paikoissa nykyisiä sekä varsinkin tulevia tarpeita ja toiveita varten.

Kasvukolmion kärjissä kysyntää tukee turvasatamailmiö. Epävarmoissa oloissa ainakaan isot sijoittajat eivät katso kaikkein suurimpien kaupunkien ulkopuolelle. Kotia tarvitaan poikkeusoloissakin. Alueelliset erot kasvavat ja Ukrainan sodan isoin isku kohdistuu idänkaupasta leipänsä saaviin sekä venäläisiä turisteja palveleviin alueisiin.

- Kriisien hopeareunus asuntovelallisille näkyy jälleen: **korkojen odotettu nousu plussalle on siirtynyt syksyiltä ensi talveen.**

- **Asuntojen hinnat nousivat viime vuonna lähes 4%, mikä on eniten yli kymmeneen vuoteen. Kasvukolmion kärjissä vauhti kiihtyi kussakin yli viiteen prosenttiin, kun pk-seudun ulkopuolella hinnat kipusivat kahdella prosentilla.**

Kotkan kiito jatkui peräti seitsemän prosentin nousulla ja Kouvolakin yllätti päihittämällä monet maakuntakaupungit

neljän prosentin kasvullaan. Hypo-indeksi kertoo kuitenkin kysynnän rauhoittuneen jo ennen sodan eskaloitumista, mutta hyökkäys mustensi näkymiä entisestään.

- **Rakentaminen kävi historiallisen vilkkaana koko vuoden 2021 – viimeksi vastaavia rakennuslukuja on nähty 1990-luvun alussa.** Kasvukolmion kärkiin rakennetaan nyt ennätysellisesti enemmän kuin koko muuhun Suomeen yhteensä. Muttei kauaa: **inflaatio nostaa rakennuskustannuksia ja samalla rahoitus kiristyy riskisille yrityksille ja alueille. Kansainväliset sijoittajat pohtivat nyt Suomi-riskiä aivan uusin silmin.**

- **Myynti-ilmoitusten lisääntyminen viestii jo asuntotarjonnan palautumisesta pk-seudulla.** Vuokramarkkinoiden syväjään sulamisen merkkejä ei puolestaan näy ja pk-seudun vuokrailmoitukset roikkuvat palstoilla edelleen totuttua pidempään.

- **Tarkoituksella tyhjen arvoasuntojen arvoitus avautuu.** Taustalta paljastuvat etenkin eliitin kakkos- ja kolmoskämpät. ”Ooppera-asunto” ytimeistä ja rahan parkkipaikka ulkosuomalaiselle. Ilmiö ei ole ongelmaton ja korjauskeinoja löytyy.

Pk-seudun hinnat
2022: 3,0%
2023: 2,0%

Asuntojen hintaennuste
2022: 1,5%
2023: 0,5%



JUHANA BROTHERUS

Sota synkentää ja sekoittaa näkymiä

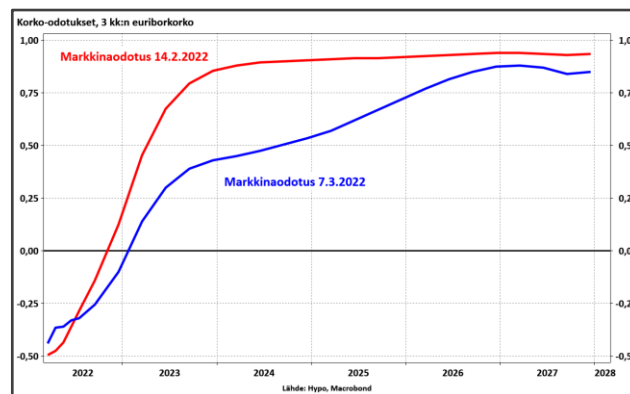
Venäjän aseellinen hyökkäys Ukrainaan 24.2.2022 muutti asuntomarkkinoiden myönteisen tunnelman synkeän säikyksi. Sota lisää epävarmuutta etenkin ostajien ja rakentajien osalta. Myyjät eivät sen sijaan heti anna alennusta pyyntihinnasta, joten myyntiajat pitenevät ja kauppamäärät vähenevät. Suomessa harvinaisia kauppojen perumisiakin on kuulunut. Hätäilyllä yleensä vain häviää, asuntomarkkinoilla se tarkoittaa käsirahaa. Asuntojen hintoihin sota ei heti vaikuta, koska pakkomyyntitilanne on vain harvalla. Kriisin kesto ja kehitys on keskeistä. Jarruvaihe voi viedä vain päiviä tai pitkittyä kuukausiksi. Jos kotitalouden tulot ja työllisyys ovat kiinni idänkaupasta tai venäläisistä turisteista, on ymmärrettävää ottaa tuumaustauko ostoaikeissa. Vakailta tuloilla varustetut voivat edetä huolettomammin aiempien aikeiden mukaisesti. Kisa kodoista rauhoittuu ainakin hetkeksi ja välittäjiltä saa näyttöaikoja joustavammin.

Sodan varma välitön vaikutus nostaa energian ja raaka-aineiden hintoja, mikä heijastuu asuntomarkkinoille suoraan ja epäsuorasti. Inflaatio nostaa vuokria, sillä valtaosa vuokrasopimuksista on sidottu elinkustannusindeksiin. Lisäksi ARA-asuntojen vuokrat määräytyvät omakustannehintojen mukaan. Uusissa vuokrasuhteissa samaa nousuautomaattia ei ole, joten nyt kannattaa katsoa myös kilpailevia tarjouksia. Vuokra-asuntoilmoituksia on yhä yli 50% enemmän kuin vuonna 2019, joten vuokralaisen markkinat jatkuvat yhä historiallisina.

Omistusasuntopuolella vuokratontilla sijaitsevat talot näkevät vastikkeiden nousua, sillä tonttivuokrakin seuraa tyypillisesti inflaatiota. Samoin kustannukset nousevat energiasyöpöissä asunnoissa, kun taas energiapihit talot ovat voittajia. Moni voi onnitella itseään maalämpöhankkeesta, kun taas öljylämmitteisen heikosti eristetyn omakotitalon kiinnostavuus happanee entisestään. Inflaation myötä energia ja ruoka nielaisevat aiempaa suuremman osan kuluttajien käytettävissä olevista tuloista, joten asumiseen jää yleisesti vähemmän varoja. Kysyntä hiipuu vaisumman kasvun mukana. Palkanousu tylsistyy ja työllisyysnäkymät horjuvat, mutta vaikutukset osuvat hyvin epätasaisesti.

Eri alueiden näkymät myös erkaantuvat Ukrainan sodan takia. Kaakkois-Suomen asuntomarkkinat kärsivät muuta maata selvästi enemmän. Venäjän kaupan rooli, venäläisten turistien merkitys ja venäläisten ostajien merkitys kiinteistömarkkinoille on yhä painottunut voimakkaasti Itä-Suomeen. Vielä ennen Krimin kriisiä vuonna 2014 venäläiset näkyivät katukuvassa. Etelä-Karjalassa ja Etelä-Savossa kesämökit menivät monesti ostokykisille venäläisille. Työ- ja elinkeinoministeriö ennakoii tuolloin joka kuudennen mökin näissä maakunnissa päätyvän venäläisille vuoteen 2030 mennessä. Ei ennakoii enää. Samoin venäläisten turistien määrä romahti liki 800 000 saapumisesta puoleen ennen koronakriisiä. Pandemian myötä rajat menivät käytännössä kiinni ja itärajan yli tuli turisteja enää vain 15 000. Etelä-Karjan turisteista oli vielä vuonna 2013 yli 90% venäläisiä, koko maan osalta lukema oli huipussakin alle 30%.

Korkojen nousunäkymä siirtyi sodan myötä



Sota ei ole hyvä asuntomarkkinoillekaan, mikä ei toki ole suurin murhe tällä hetkellä. Synkällä pilvellä on perinteisesti pieni hopeareunus asuntovelallisille: korkojen nousu plussalle on siirtynyt syksyiltä talveen ja korkojen odotetaan myös jäävän matalammalle tasolle tulevina vuosina. Matalat korot tukevat etenkin velallisia kotitalouksia ja korkean asuntovelan alueita. Toisaalta kaikkein arvokkaimpien asuntojen markkina kärsii, koska osakekurssien sukellus supistaa rikkaimpien varallisuutta ja venäläiset ostajat ovat kaikkoonneet miljoonakotien markkinalta pitkäksi aikaa.

Ukrainan sodan takia hintaennuste on hieman maltillisempi, kun rakentaminen ja asuntokauppa kärsivät epävarmuudesta enemmän. Hinnat nousevat kuluvana vuonna koko maassa 1,5% ja pk-seudulla 3,0%. Iso tiputus viime vuoden 3,7% ja 5,5% vauhdista. Viilentyminen viime vuoden tulikuuman kauden jälkeen on osin odotettuakin, mutta riskit selvästi heikommalle kehitykselle ovat nyt kasvaneet. Vuonna 2023 vaisu talouskasvu, vanheneva sekä pian vähenevä väestö ja suuri määrä valmistuneita asuntoja pitävät yleisen hintatason kurissa. Kasvukaupunkien imu jatkuu vahvana.

Tarkoituksella tyhjät arvoasunnot yleistyvät

Hypo paljasti tarkoituksella tyhjien arvoasuntojen arvoituksen saapuneen Suomeen 4/2019 [katsauksessa](#). Tuoreet tilastot paljastavat, että koronakriisi ei poistanut ilmiötä vaan yllättäen jopa korosti tilannetta. Muutos auttaa ymmärtämään, miksi arvoasuntoja on yhä vailla vakituista asukasta ja mitä tilanteelle sekä voi että kannattaa tehdä.

Maailman metropoleista Suomeen saapuvat ilmiöt aina viiveellä, mutta nyt tilanne on paikoin poikkeuksellinen. Kaikki asunnot eivät ole koskaan käytössä, vaan osa on aina tyhjiillään remonttien, asunnonvaihtojen ja myynissä olevien valmiiden asuntojen takia. Terveenä tyhjäkäyttönä on pidetty reilua 5% alueen asuntokannasta. Lukemat Helsingin ytimessä ylittävät 10 prosentin tason ja Kluuvin yli 600 asunnosta peräti 38% ja Kaivopuistossa yli joka neljäs huoneisto on ilman vakituista asukasta.

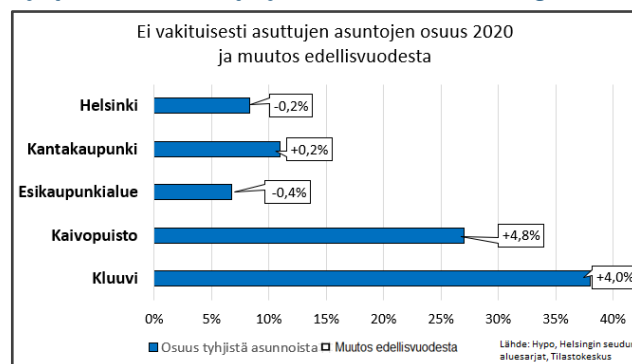
Haamuasuntojen taustalla kolme tekijää tavallisesti:

1. Eliitin kakkos- ja kolmoskoti, rahan parkkipaikka
2. Kuolinpesät, säätiöt, yritykset ja diplomaatit
3. Lyhytaikaisuokruksen hotellimaiset asunnot

Koronakriisi myllersi vuokramarkkinoita ja nosti jo valmiiksi varakkaan eliitin omaisuutta, kun pörssikurssit nousivat ja toisaalta kuluttaa ei juuri voinut. Samalla Airbnb-markkina mureni, kun turistit ja komennustyöntekijät pysyivät aloillaan. Voidaankin arvioida, että arvoalueilla tyhjien asuntojen määrän kasvu johtuu lähinnä eliitin kakkosasunnoista. Raharikkaiden kuolinpesien sekä säätiöiden ja yritysten lähipiirinsä käytössä pitävät asunnot voivat nostaa tyhjien asuntojen määrää, mutta eivät selitä muutosta koronavuonna. Sama koskee diplomaattien käytössä olevia koteja. Airbnb-markkinan mureneminen ajoi omistajat tavallisille vuokra-asuntomarkkinoille ja lyhytaikaisuokruksessa

olevia koteja on Helsingissä enää puolet koronaa edeltäneestä tasosta. Myös toisen vuokra- ja lyhytaikaisuokruksessa suosittu sijainnin, Kallion, vakuus 11 prosentin tyhjäkäytöllä vahvistaa kuvaa tyhjien arvoasuntojen juurisyyistä ja kehityksestä. Nyt alalla puhutaan ”ooppera-asunnoista” eli varakkaan maakuntaeliitin ostamista tukikohdista laadukkaiden kulttuuripalveluiden vierestä ja vanhuuden turvasta lasten/lastenlasten lähettyviltä Helsingistä.

Tyhjiä arvoasuntoja yhä enemmän Helsingissä



Iso määrä eliitin tyhjiä tai suurella vajaakäytöllä pitämiä asuntoja Helsingin ytimessä ei ole ongelmaton ilmiö: ensinnäkään Helsingin kaupunki ei saa verotuloja muuten hyväntuloisten asuttamista huoneistoista, mikä ei miellytä ketään kaupungin taloudesta huolehtivaa. Toisekseen Suomen tiiveimmin asuttu alue väljenee, mikä vie asiakkaita paikallispalveluilta ja kivijalkaliikkeiltä sekä tarkoittaa yleisesti pidempiä työmatkoja. Kolmanneksi asuntojen hinnat nousevat yhä kalliimmiksi, kun asuntotuotanto ei reagoi melkein lainkaan halutuilla alueilla lisäkysyntään. ”Tarttis tehrä jotain.”

Edellisessä katsauksessa ehdotettiin korotettua kiinteistöveroä pysyvämmän tyhjiille asunnoille korjaavana keinona. Kieltoja ei kannata asettaa. Veron myötä asunnon omistaja joko tuo asunnon aktiiviseksi asuntomarkkinoille tai maksaa korvausta epäedullisesta vaikutuksesta muuhun kaupunkiin. Ehdotuksen toimivuus ja tehokkuus piilee siinä, että pahimmassakin tapauksessa kyseessä on vain kaikkein varakkaimpiin kohdistuva lisävero ilman haitallisia käyttäytymisvaikutuksia. Ehdotuksen kaltainen ”tyhjän asunnon lisävero” onkin otettu käyttöön Kanadassa Vancouverissa ja nyt tiedämme tulokset: verotulot ovat vuosittain noin 20 miljoonaa euroa ja tyhjien asuntojen määrä on laskenut peräti neljänneksellä. Menestyksen myötä Vancouverin kaupunki nosti veroä vuonna 2021 jo 3 prosenttiin asunnon arvioidusta arvosta, kun se oli 1,25%. Helsingin on aika katsoa toimivia ratkaisukeinoja.

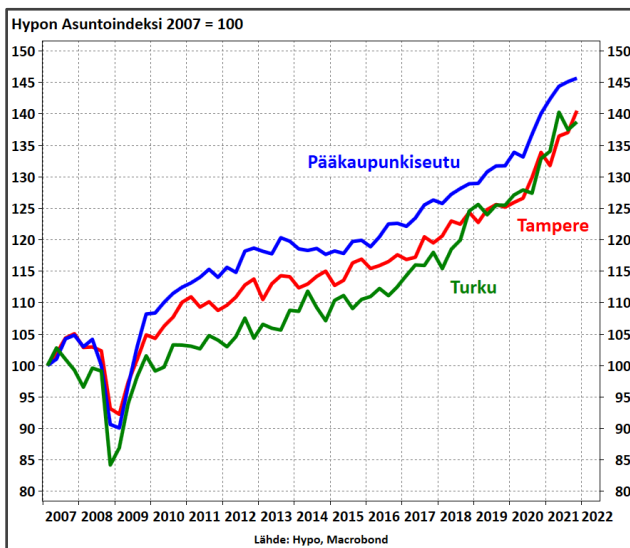


JUHO KESKINEN

Kaupungit kasvavat, kaasua kevennetään kriisissä

Ukrainan sota on tuonut arvaamattomuutta ja epävarmuutta niin elämään kuin talouteenkin. Asuntomarkkinat ovat nyt hetken tuumaustauolla ja kuluvan vuoden ennusteet riippuvat sodan kulusta ja asetettujen talouspakotteiden kestosta. Helmikuun lopulla alkanut Venäjän hyökkäys ei kuitenkaan vielä näy tuoreimmista tammikuun tilastoissa, joiden mukaan asuntokauppa on käynyt ja hinnat nousseet koko maassa. Terävin huippu on kuitenkin ohitettu ja markkinatunnelmat entisestään rauhoittumaan päin.

Tampere ohituskaistalla, Turussa tasaisempaa



Tampereen Hypo-indeksi* jatkoi kiihtymään kilailta Turun ohi yli 140 pisteeseen, jossa asuntojen hinnat jatkoivat nousuaan raitiotien liikennöinnin aloituksen jälkeen. Asuntojen hinnat kipusivat loka–joulukuussa liki 5% vuoden takaisesta. Vahva kehitys jatkui alkuvuonna, sillä tuoret tilastot vihjaavat peräti seitsemän prosentin hintanoususta vuoden alussa. Turussa kyyti on sen sijaan tasaisempaa ja Hypo-indeksi alle 139 pisteessä. Hinnat nousivat vielä loppuvuodesta lähes Tampereen tahtia, mutta asuntokaupan kuumin hetki näyttää jääneen kesän 2021 hellepäiviin. Varsinais-Suomen kasvukeskuksessa hinnat jopa laskivat viime vuonna loppukesästä kevään kipuamisen jälkeen, kun hintakehitystä katsotaan vuoden sisällä. Joulukuussa hinnat laskivat myös vuoden takaisesta yhdellä

prosentilla. Vaikka hinnat ovatkin pääosin kivunneet hyvää kyytiä, on loppuvuoden notkahdus merkittävin sitten koronakriisin alun. Kauppamäärät niiasivat hieman vuodentakaisesta kaikissa kasvukolmion kärjissä loka–joulukuussa, mikä kertoo asteittain rauhoittuvasta markkinatunnelmasta. Kauppa käy kuitenkin edelleen vilkkaammin kuin ennen koronakriisiä, jonka aikana asuntokaupan lukemat ovat olleet poikkeuksellisen korkeat. Pääkaupunkiseudulla Hypön asuntoindeksi ylitti 145 pisteen rajan viime vuoden lopussa. Jalkaa on nostettu kaasulta ja kovin kyyti näyttäisi taittuneen tasaiseksi nousuksi. Vuoden lopussa hinnat nousivat yli 4% ja tammikuussakin yli 3% vuoden takaisesta.

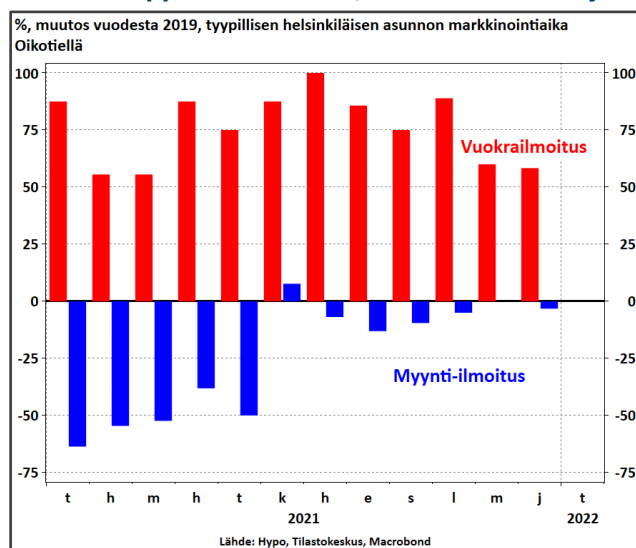
Yllätyksiltäkään ei välttytty toisena koronavuonna. Kotkassa hinnat nousivat viime vuonna yli 7% ja vahvinta meno oli Kotkan merellisellä saaristoalueella, jossa nousi liki 12%. Investoinnit elinvoiman kehittämiseksi ovat kääntäneet pitkään laskusuunnassa ollutta kurssia ainakin hetkellisesti. Kymenlaaksosta myös Kouvolassa hinnat nousivat yli neljällä prosentilla vahvan loppuvuoden siivittämänä. Tämä on korkein lukema viiteentoista vuoteen – vuosien 2012–2020 aikana hinnoista leikkautuikin pois peräti viidesosa. Kymen noste uhkaa kuitenkin jäädä hetkelliseksi, sillä Ukrainan sodan talousvaikutukset ovat ikävimmät juuri venäläismatkailijoiden suosimissa itäisen Suomen keskuksissa. Viime vuonna myös Kajaanin asuntohinnat nousivat kokonaisuudessaan vajaalla kolmella prosentilla. Vaasassa ylettiin vahvan loppuvuoden siivittämänä 2,5 prosentin nousuun ja Oulussa kivuttiin neljään prosenttiin. Kuopion keskusta erottautui 2,5 prosentin hintanousulla taajama-alueista, joissa hinnat laskivat lähes neljällä prosentilla. Seinäjoki taisteli tiensä niukasti plussalle, mutta Joensuun taivaalle sen sijaan kerääntyi harmaita pilviä vajaan kolmen prosentin hintojen laskun myötä.

Kauppahuuma laantuu, vuokraus syväjäässä

Pääkaupunkiseudulla asuntojen myynti-ilmoitukset lisääntyivät vuoden loppua kohden ensi kertaa merkittävästi sitten koronakriisin alun. Loka–joulukuussa vanhojen osakeasuntojen myynti-

ilmoitukset kasvoivat liki 15 prosentilla vuoden takaisesta, kun muualla Suomessa ne laskivat yli 9%. Kaikkien asuntojen myynti-ilmoituksia on koko maan tasolla yhä liki viidenneksen vähemmän kuin kaksi vuotta sitten ennen koronakriisin alkua. Samalla pääkaupunkiseudun myyntiajat ovat jo palautuneet lähes kriisiä edeltäneelle tasolle. Ensimmäiset merkit tarjonnan palautumisesta luovat kuluvan vuoden hintanousuun pientä laskupainetta yhdessä viime katsauksesta kohonneen korkonäkymän ja Ukrainan sodan synnyttämän epävarmuuden kanssa. Sota heijastuu ainakin Itä-Suomen vuokramarkkinoille, jossa vuokranantajien ahdinkoon ei ole luvassa helpotusta. Venäläismatkailijat puuttuvat Airbnb-asunnoista, mikä lisää entisestään vuokra-asuntojen tarjontaa suhteessa niiden kysyntään.

Kiivain kauppa ohi Stadissa, vuokraus sakkaa yhä



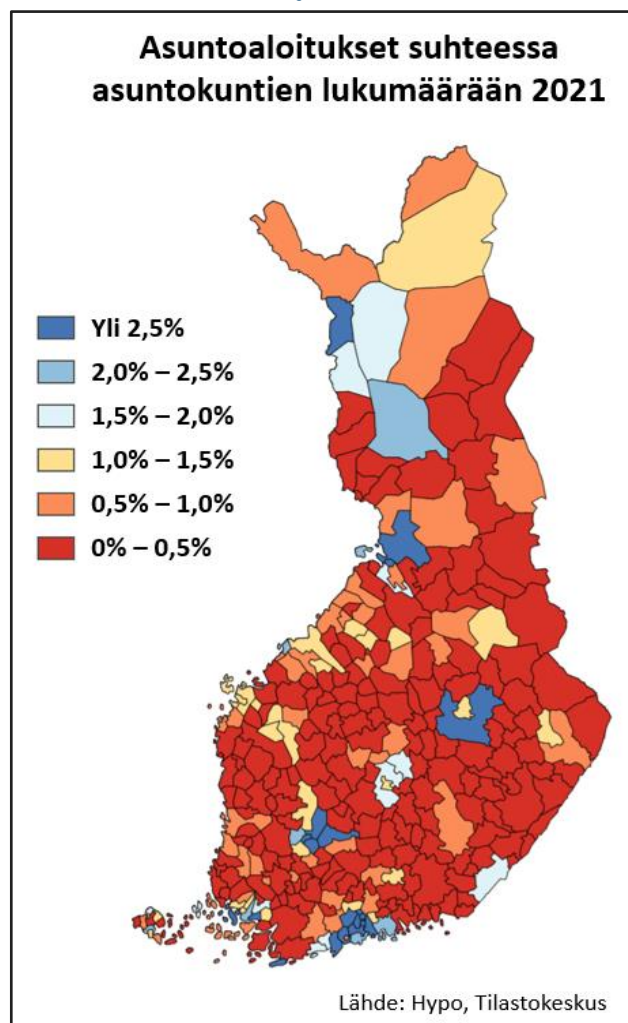
Kaupungit kasvavat seinien suuntaisesti

Rakennustyömailla kävi viime vuonna historiallinen kuhina, sillä vuoden aikana aloitettiin liki 48 000 asunnon rakentaminen. Lukema on suurin sitten 1990-luvun alun. Korona voimisti asuntorakentamista etenkin kaupungeissa ja nyt kasvukolmion kärkiin rakennetaankin enemmän kuin muualle Suomeen yhteensä. Alle kolmasosa rakentamisesta suuntautuu kymmenen suurimman kaupungin ulkopuolelle, mitä emme ole nähneet vielä koskaan historiassa.

Ukrainan sotatilanne synkentää kuitenkin rakentamisen näkymiä tulevaisuudessa. Kriisi on lisännyt epävarmuutta taloudessa ja uhkaa kohottaa inflaatiota entisestään. Aloitettujen hankkeiden viedään tyypillisesti maaliin kunnialla, mutta alituotannon riski

heijastuu vuoden 2023 lopulle ja sen jälkeen valmistuviin asuntoihin. Kansainväliset sijoittajat ovat viime vuosina toimineet vuokra-asuntotuotannon ajureina, mutta säikähtävät sotaa ainakin hetkellisesti. Rakentamisen rahoitus voi joutua uudella tavalla suurennuslasin alle, jolloin rajoitteet voivat muodostua suurimmiksi pienellä kassalla operoiville rakennusyhtiöille. Luottoluokittajat tarkistavat näkemyksiään ja rahoitus voi vaikeutua etenkin korkean riskin alueilla, joissa väestökehitys, ja siten näkymä vakuusarvojen kehityksestä, on heikko. Ukrainan sota voikin johtaa siihen, että rakennus- tai korjaushankkeita lykätään kohonneiden raaka-aine- ja tarvikehintojen vuoksi, vaikka toisaalta kannustimet ovatkin korkeammat vaihtaa pois kalliista lämmitysmuodoista. Esimerkiksi öljylämmitteisten talojen kustannukset nousevat ja myös sähkön hintaan kohdistuu nousupainetta. Samaan aikaan korjausvelka kasvaa, kun 1970–1980-lukujen runsas rakentaminen alkaa nyt näkyä kohonneina korjaustarpeina.

Rakentamisessa ennätysellinen vuosi



Hypon näkemys asuntomarkkinoista

1. *Ukrainan sota synkensi näkymät – kauppamäärät alas ja myyntiajat ylös, hintoihin vaikutus vähäisempi*
2. *Inflaatio nostaa vuokria, iskee energiasyöppöihin taloihin ja tuntuu vuokratonttien vastikkeissa*
3. *Ooppera-asunnot ja rikkaimpien rahojen parkkipaikat tyhjiä arvoasuntojen arvoituksen takana*
4. *Hypo-indeksi kertoo asuntokysynnän rauhoittumisesta – Tampereen kiri kestää kaikesta huolimatta*
5. *Asuntoaloitukset korkeimmat 30 vuoteen, sota aiheuttaa nyt alituotannon riskin tulevalle rakentamiselle*

■ Mahdollisuudet

- *Venäjä perääntyy Ukrainasta ja rauha palaa Eurooppaan – epävarmuus hävenee*
- *Kaupunkien kukoistus palaa palveluiden myötä, kun korona kaikkoo ajatuksista*
- *Paikkariippumattomuuden myötä kaikki asiantuntijatytöt voi tehdä kaupunkien palveluiden keskeltä*
- *Syntyvyys nousee ja työperäinen maahanmuutto kasvaa – väestöennusteet väärässä*
- *Riittävä rakentaminen tuo koteja yhä useammalle arvokkaille alueille*

■ Riskit

- *Sota leviää Suomeen suoraan tai välillisesti vieden talouden ja asuntomarkkinat mennessään*
- *Pandemia palaa virusmutaatioiden kautta ja romahduttaa talouden, terveyden sekä asuntomarkkinat*
- *Basel-sääntelyn päälle liimataan kansallista yliregulaatiota, joka kurittaa asuntovelallisia aiheetta*
- *Kaavoitus kangistuu ja lupaprosessit jumiutuvat entisestään – kaupunkien kasvu omaehtoinen este*
- *Inflaatio karkaa käsistä pidemmäksi aikaa ja EKP ei onnistu vakauttamaan taloutta*

*Hypon Asuntoindeksin taustaa

Hypon Asuntoindeksi yhdistää asuntojen hinnat ja kauppamäärät yhteen arvoon. Indeksinkin kehitys kertoo asuntomarkkinoiden tilanteesta Tilastokeskuksen asuntojen hintatietoja kattavammin. Asuntomarkkinoilla kysynnän piristymisen näkyminen ensi kauppamäärien kasvuna ja myyntiaikojen lyhentymisenä. Asuntojen myyjät havahtuvat muuttuneeseen markkinatilanteeseen vasta viiveellä, joten hintataso reagoi muutoksiin hitaasti. Vastaavasti kysynnän laskiessa myyntiajat pitenevät ja kauppamäärät supistuvat ennen kuin myyjät tarkistavat pyyntihintojaan vastaamaan ostajien maksukykyä ja -halua.

Hypon Asuntoindeksi kykenee siis myös ennakoimaan suurimpia taitekohtia asuntojen hintakehityksessä. Hypo on rakentanut indeksin pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turulle. Indeksinkin on simuloitu Tilastokeskuksen aineistojen pohjalta vuodesta 1987 alkaen koskien vanhoja vapaarahoitteisia osakeasuntoja.

Hypon ajankohtainen asuntomarkkinakatsaus

- Katsaus ottaa riippumattoman erikoistoimijan osaamisella rohkeasti ja kansantajuisesti kantaa asuntomarkkinoiden tilaan ja suuntaan
- Katsaus sisältää Hypon Asuntoindeksin pk-seudulle, Tampereelle ja Turulle
- Hypo julkistaa asuntomarkkinakatsauksen neljä kertaa vuodessa, nyt käsillä 80. tilanneanalyysi



Juho Keskinen
ekonomisti
juho.keskinen@hypo.fi
puhelin 040 165 9582
twitter: @Keskinen_Juho

Juhana Brotherus
pääekonomisti
juhana.brotherus@hypo.fi
puhelin 050 384 9479
twitter: @JuhanaBrotherus



HYPO

PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

www.hypo.fi

Suomen Hypoteekkiyhdistys on Suomen vanhin valtakunnallinen ja yksityinen luottolaitos, perustettu 1860. Hypo-konserni on kaikista pankki- ja vakuutusyhtiöistä riippumaton, jäsentensä hallinnoima keskinäinen yhtiö, joka toiminnassaan on erikoistunut asuntorahoitukseen. Konserniin kuuluu myös vuonna 2002 perustettu talletuspankki, Suomen AsuntoHypoPankki Oy.

Tilinpäätöstiedotteen mukaan 1.1.–31.12.2021 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,3 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 13,6 %, luottokanta 2,6 miljardia euroa, talletukset 1,7 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,1 % ja liikevoitto 8,1 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on yli 28 000.

Suomen Hypoteekkiyhdistys • Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Yrjönkatu 9 A, 00120 HELSINKI • puh./tel. +358 (0)9 228 361 • faksi/fax +358 (0)9 647 443

Tähän katsaukseen sisältyvät ja sen yhteydessä suullisesti tai muutoin annetut tiedot, kannanotot, analyysit, arviot ja suositukset ("Tiedot") perustuvat julkisiin lähteisiin ja katsauksen laatijan omiin näkemyksiin ja mielipiteisiin. Katsauksen laatija voi muuttaa Tietoja sekä omia näkemyksiään ja mielipiteitään ilman ennakoilmoitusta. Tietojen hyödyntäminen tapahtuu kaikilta osin hyödyntäjän omalla vastuulla. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserniin kuuluvat yhtiöt eivät takaa Tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä eivätkä vastaa vahingoista, joita Tietojen käyttämisestä voi käyttäjälle tai kolmannelle taholle seurata. Tietoja ei ole tarkoitettu sijoitusneuvoksi taikka suositukseksi tai kehotukseksi ostaa tai myydä kiinteistö, asunto-osake tai rahoitusväline. Kiinteistöjen arvoon ja arvostukseen vaikuttavat monet seikat. Hypon Asuntoluottoluokitus ("Hypo-luokitus") on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tietyn hetken markkinanäkemyksen, jonka oikeellisuudesta Suomen Hypoteekkiyhdistys ei vastaa; Suomen Hypoteekkiyhdistys ei myöskään ota vastuuta mahdollisista Hypon Asuntoluottoluokituksen aiheuttamista vahingoista. Tietoja lainatessa tulee mainita lähteenä Hypo ja katsauksen laatijan nimi.