



HYPO

# HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q3/2022 Julkaisu: Elokuu 2022



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

## Asuntomarkkinoilla vaaran vuodet

- **Asuntojen hinnat kääntyvät laskuun ja ensi vuoden lukema jää koko maassa miinukselle** ensimmäistä kertaa vuoden 2015 jälkeen. Pääkaupunkiseudun hinnat kehittyvät tänä vuonna jopa muuta maata heikommin – ensimmäistä kertaa vuoden 2008 jälkeen. **Hypon Asuntoindeksi ennustaa pk-seudun hintoihin reilun prosentin laskua loppuvuonna.**

- **Vain vahva työllisyys tukee asuntomarkkinoita**, kun vastatuulia riittää korkeampien korkojen, ohenevan ostovoiman ja koronan tuoman poikkeustuen poistuessa. Tuore tutkimus paljastaa asuntojen hintanousun johtuneen korona-aikana yllättävän suurelta osin etätoista.

- **Kompaktien kotien runsas rakentaminen ja lisäneliöiden kasvanut tarve tuovat tänä vuonna yksiöiden hintoja alas ensimmäistä kertaa vuoden 2001 jälkeen.** Luisu johtuu vuokramarkkinan vaikeuksista, jotka jäävät osittain virallisten tilastojen katveeseen. Vuokramarkkinoilla etenkin isot toimijat ovat ottaneet nettipalveluista tuttuja tarjouskeinoja käyttöön. Yli puolet yksiökaupasta on kohdistunut sijoittajille, nyt hintojen hiipuminen auttaa osaltaan ensiasunnon ostajia omistusasuntopululle.

- Hinnat nousevat tänä vuonna vain vahvan alkuvuoden ansiosta, sillä loppuvuosi luisuu laskuun.

**Mikäli työllisyys asuntojen hinnat sukeltavat selvästi.**

Reaalihinnat laskevat rutkasti, kun inflaatio ja palkat nousevat lähivuodet selvästi asuntojen hintoja tai vuokria vauhdikkaammin.

Ennakoivat mittarit kertovat nyt haasteellisesta näkymästä: **asuntojen myynti-ilmoituksia**

**kasautuu rutkasti, myyntiajat pitenevät, kauppamäärät kutistuvat ja asuntojen ostoaikheet ovat romahtaneet nopeasti alkukevään jälkeen.** Kaikki kertovat kysynnän heikommasta vedosta.

- Myös pk-seudulla vahva alkuvuosi pitää kuluvan vuoden lukemat plussalla. **Hypo-indeksi ennakoii Tampereella ja Turussa hintanousun hyytymistä. Tampereen alkuvuoden muuttovoitto oli kuitenkin suurin 25 vuoteen**, mikä tuo myötätuulta alueelle. **Onneksi Mansen magia kestää, joten Suomi ei jää vain pk-seudun varaan.** Kaupunkien vetovoima on vironnut ja väestönkasvu jatkuu vahvana.

**Pk-seudun hinnat**  
2022: 1,0%  
2023: 0,5%

- **Asuntoaloitukset kääntyvät laskuun loppuvuodesta ja ensi vuonna uusia hankkeita aloitetaan yli 10 prosenttia vähemmän.** Ara-tuotanto ei tule enää apuun, kun rakennustarvikkeiden hinnat ovat hypänneet sodan seurauksena. Myös rahoituksen saanti kiristyy pienen kassan omaavilla rakennusyhtiöillä. **Asuntojen hinnat hiipuvat nyt osittain myös runsaan rakentamisen takia, mutta harppaavat halutuilla alueilla nousuun vuoden 2023 lopulta alkaen tarjonnan hyytyessä.**

- Korkojen kova nousukiito kääntyi kesällä tasaiseksi tallettamiseksi. **Kolmen prosentin korkoennusteet toimivat korkosuojien kauppajille myyntivaltteina, mutta markkinat malailevat nyt 1–2 prosentin korkotasoa ensi kesälle.** Keskuspankki tasapainoilee inflaation hillitsemisen ja taantuman torppaamisen välillä. Reilun prosentin korkotasoa on kuitenkin kestävämmän sijaan kohtuullinen ja sokkokauppojen väheneminen askel terveempään tilanteeseen asuntokaupassa.

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

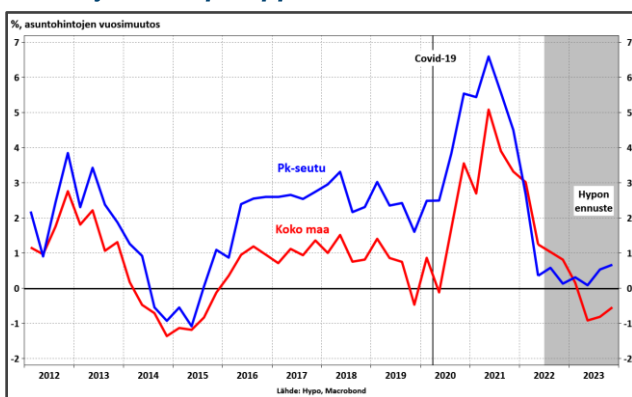


JUHANA BROTHERUS

## Asuntomarkkinoilla ankeammat ajat edessä

Talvi tulee etujassa asuntomarkkinoille, kun hintanousu kääntyy kohti loivaa luisua. Kovemmat korot painavat asuntovelallisia ja inflaatio syö ostovoimaa. Lisäksi yllättävän tärkeänä tekijänä vaikuttanut asumisen erityisasema koronakotoilun jäljiltä jää hiljalleen historiaan. Tuoreen tutkimuksen mukaan USA:ssa asuntojen hintapompusta vuosina 2020–2021 yli puolet johtui pelkästään etätöiden tuomasta lisäkysynnästä, kun kotitaloudet ovat etsineet lisätilaa (Mondragon & Wieland, 2022). Ilmiö näkyi Suomessakin, kun suurempien asuntojen hinnat nousivat etenkin kasvukeskuksissa ja myös niiden ympäryskunnissa. Paikkadatan perusteella kotona vietetty aika vähenee ja joukkoliikenteen käyttö kasvaa, kun palkansaajat palailevat kohti koronaa edeltänyttä aikaa. Etätöyt jäävät varmasti osaksi kaupunkilaisten tietotyöläisten arkea, muttei yhtä hallitsevaksi kuin kahtena poikkeusvuonna. Osa etäilyeliitin tuomasta lisätuesta voi vähitellen hälventyä. Sen merkitys olisi suuri: pk-seudulla hinnat nousivat 8% ja koko maassa 6% korona-aikana.

### Asuntojen hintapomppu on ohi



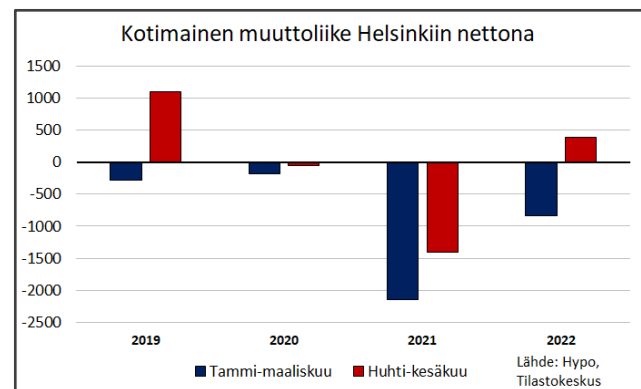
Asuntojen kysyntä polkee paikallaan ja samalla uusia asuntoja valmistuu enemmän kuin kertaakaan vuoden 1991 jälkeen. Hintojen suunta osoittaakin alaspäin koronavuosien nopean nousun jälkeen. Romahduksesta ei voi puhua, sillä asuntomarkkinoita kannattelee ja vakauttaa vahva työllisyystilanne sekä kotitalouksien paksut puskurit. Mikäli talous kääntyy syvään taantumaa ja työmarkkinat tökkivät, nähdään asuntomarkkinoilla kuitenkin kylmää kyytiä.

Yleisen hiipumisen lisäksi nähdään tänä vuonna ensimmäistä kertaa vuoden 2008 jälkeen pk-seudun asuntojen hintojen kehittyvän muuta maata vaisummin. Historiallinen uudistuotanto tuo tarjontaa, kun samalla korkojen nousu iskee arvokkaille alueille, joissa lainasummat ovat suurempia. Lisäksi yksiöiden hintalasku vetää alueen lukuja alaspäin, mitä Hypo ennakoii jo kevään [katsauksessa](#). Vuokramarkkinat vaikerovat edelleen, mutta isommat asunnot pärjäävät paremmin. Pk-seudulla oli kesäkuussa yhä kaksi kertaa enemmän vuokrailmoituksia kuin vuonna 2019. Moni ei näytä muistavan, että opiskelijat ovat olleet kaupungeissa läpi koronakriisin. Nyt palaavat palvelualojen työntekijät, mutta ylitarjontaa riittää yhä.

### Kaupungeissa taas leipää ja sirkushuveja

Kaupungistuminen kesti koronan, kun väestökasvu keskittyi myös vuosina 2020–2021 kasvukeskuksiin. Vauhti toki hieman hiipui, kun lisähuoneita ei riittänyt kaikille halukkaille ja palvelualojen työntekijät pysyivät poissa kaupunkien sykkeestä. Nyt näkyy jo merkkejä erityisasemaan nostetun kotimaisen muuttoliikkeen käänteestä: Helsinki sai keväällä kotimaasta nettomuuttoa 400 henkeä, kun viime vuosi oli 1400 asukasta pakkasella. Tammi–kesäkuussa kotimainen muuttoliike kääntyiikin jo harppauksen kohti koronaa edeltäneitä lukuja, minkä lisäksi syntyvyys ja maahanmuutto tukevat suurimpia kaupunkeja jatkossakin. Huhut kaupungistumisen kuolemasta olivat pahasti ennenaikaisia, taas.

### Väki virtaa jälleen kohti kaupunkeja

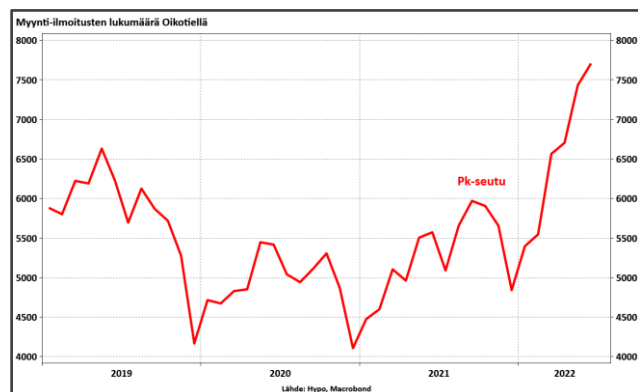


## Vuokratilastot valitettavan vajaat

Vuokramarkkinoilla tyhjät kuukaudet eivät kaikkia sijoittajia näytä hetkauttavan, kun etenkin asuntorahastot ja suuret toimijat suojelevat kirjanpidollisia arvostustasoja. Vaihtamalla voi vuokralainen voittaa, sillä markkinoilla yleistyvät nettipalveluista tutut ”ensimmäinen kuukausi ilmaiseksi” -kampanjat. Ammattimaisten vuokraantajien ilmoituksissa pk-seudulla jo 10–30 prosentissa näkyy houkuttelutarjouksia. Alennukset tarkoittavat todellisuudessa vuokrien piilolaskua: yksi ilmainen kuukausi tarkoittaa yli 8% vuokralennusta, mutta markkinatodellisuus ei kuitenkaan näy virallisissa vuokraindekseissä. Tilastoissa vuokrat nousivat loppukevällä vajaan prosentin koko maassa ja pk-seudulla vain 0,3 prosenttia edellisvuodesta, mutta todellinen kehitys jäi tätä vaisummaksi. Vuokramarkkinoilla myös erot eri kohteiden ja alueiden välillä ovat olleet hämmäntävän pieniä verrattuna asuntojen hintoihin – vuokralaisten vaatimukset ja laatutietoisuus ovat kuitenkin kasvussa, mikä kasvattaa jatkossa vuokraeroja.

Vuokratilastojen puutteet hämärtävät kuvaa oikeasta kehityksestä – Tilastokeskus pohjaa datan vain asumistukia saavien henkilöiden ja vuokratilayhtiöiden olemassa oleviin vuokrasopimuksiin. Yleistyvät alekampanjat, uudet sopimukset ja maksukykyisimpien vuokralaisten todellinen vuokrakehitys puuttuvat vuokraindekseistä täysin. Ikävä kyllä valtion budjettileikkausten takia Tilastokeskuksen vuokratilastoihin ei ole odotettavissa korjausta. Tieto on valtaa, ja tilastotieto kansanvaltaa. Päätäjät ja kansalaiset voivat tehdä tarpeettomia virheitä ilman luotettavaa tilastopohjaa. Joka tapauksessa vuokralaiselle markkinatilanne on selvä: nyt ei kannata niellä kaikkea postiluukusta putoavaa vaatimusta. Valinnanvaraa riittää omistusasunto- ja vuokra-asuntopuolella rutkasti.

## Valinnanvaraa riittää uutta asuntoa etsivillä

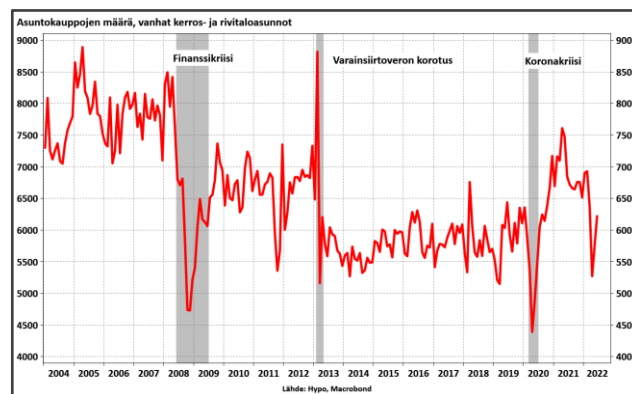


Myyntisivustoilla riittää tavaraa, myyntiajat pitenevät ja kauppamäärät vähenevät. Myös kotitalouksien asunnonostoaiheet ovat valahtaneet kevään jälkeen julmasti. Asuntomarkkinoiden pehmeät mittarit povaavat loppuvuodelle heikompaa kehitystä vahvojen koronavuosien jälkeen. Taustalla näkyy asuntosijoittajien vuokratuottojen vääjäämätön variseminen vastikkeiden, kustannusten ja korkojen noustessa samalla, kun vuokria ei voi korottaa. Myös oman kodin ostajat ovat ottaneet aikalisän, kun omaa taloutta on pitänyt pohtia uudelleen korkeampien korkojen ja energialaskujen myötä. Tiukempien aikojen myötä asumisesta voidaan joutua tinkimään – ehkä erillinen työhuone ei olekaan välttämätön vaatimus kaikille kotiaan etsiville. Monella työpaikalla myös palautellaan tuttuja tiimityön työskentelytapoja. Kasvokkaat kohtaamiset ovat tärkeitä edelleen.

## Sääntely ei säästele asuntomarkkinoita

Asuntomarkkinat heilahtelevat sääntelyn ja verotuksen muuttuessa. Ylitiukka tavallisten asuntolainojen sääntely voi pysäyttää asuntokaupan ja laskea hintoja, toisaalta kaupunkien kaavoituksen kangistuminen voi pudottaa pysyvästi uudistuotantoa ja johtaa sen sijaan asuntojen hintojen nousuun. Molemmat uhat ovat aiheellisia, mutta vaikutus asuntojen hintoihin on vastakkainen. Veromuutokset taas voivat heiluttaa ja haitata asuntomarkkinoita suuresti pienilläkin viilauksilla. Vuonna 2013 varainsiirtoveroa eli omistusasujan muuttoveroa nostettiin 1,6 prosentista tasan 2 prosenttiin. Seurauksena kauppamäärät romahtivat pysyvästi pienemmiksi, kuten talusteoria tiesi varoittaa.

## Veronkorotus voi vetää vertoja talouskriiseille



Ensi vuoden alusta tulee lisäsääntelyä tavalliseen asuntolainaamiseen lainanhoitorasituksen myötä. Yksityiskohtat ovat yhä avoinna, joten vielä ei tiedetä, kuinka moni jää omistusasuntopolulta. Sääntelyn kustannukset ja todelliset riskit unohtuvat usein.

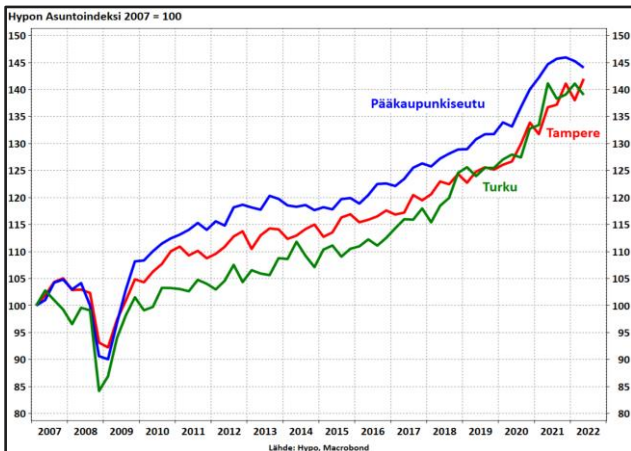


JUHO KESKINEN

## Asuntomarkkinat aivastavat, kun talous taantuu

Asuntomarkkinoiden alakulo näkyy nyt Hypon Asuntoindeksissä uudella tavalla ja pk-seudun notkahdus onkin poikkeuksellinen koko indeksin julkaisuhistoriassa. Indeksi ennustaa nyt pk-seudun hintoihin yli prosentin laskua kuuden kuukauden päähän nykyhetkestä. Asuntomarkkinat hakevat nyt suuntaansa, kun kuluttajat kohtaavat korkeammat korot ja vastikkeet ja asuntorakentaminen jatkuu vilkkaana. Korkojen nousu on iskenyt poikkeuksellisesti etenkin korkeiden hintojen pääkaupunkiseudulle, jonka hinnat ovat nousseet alkuvuoden aikana muuta maata hitaammin. Hintojen hetkellinen niiaaminen avaakin mahdollisuuksia ensiasunnon ostajille ja pienien asuntojen etsijöille.

### Pk-seutu sakkaa, muuallakin hermoillaan hieman



Hypon Asuntoindeksi\* kääntyi korkojen nousun seurauksena sukellukseen korkeiden hintojen pääkaupunkiseudulla ja asettui 144 pisteeseen. Asuntokauppoja tehtiin siellä huhti–kesäkuussa yli 11 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin, mutta hinnat ylsivät vielä reilun prosentin plussalle. Yksiöiden hintalasku syveni liki 2 prosenttiin ja pienten asuntojen reaali hinnat sukelsivat peräti 8 prosentilla. Lähitulevaisuudessa hintojen laskupaine ei ole ainakaan hellittämässä, kun huomioidaan kaupamäärien ennustavan hintojen liikkeitä 6–12 kuukauden päähän ([ks. Hypon Asuntomarkkinakatsaus Q3/2021](#)). Ennen kuluvan vuoden alkua muun Suomen hintamuutos on ylittänyt pääkaupunkiseudun vastaavan viimeksi yli 10 vuotta sitten, kun hintakehitystä katsotaan neljännesvuoden

tarkkuudella. Tuolloinkin eroa oli vain 0,1 prosenttiyksikköä muun Suomen hyväksi. Vuositasolla näin on käynyt viimeksi vuonna 2008.

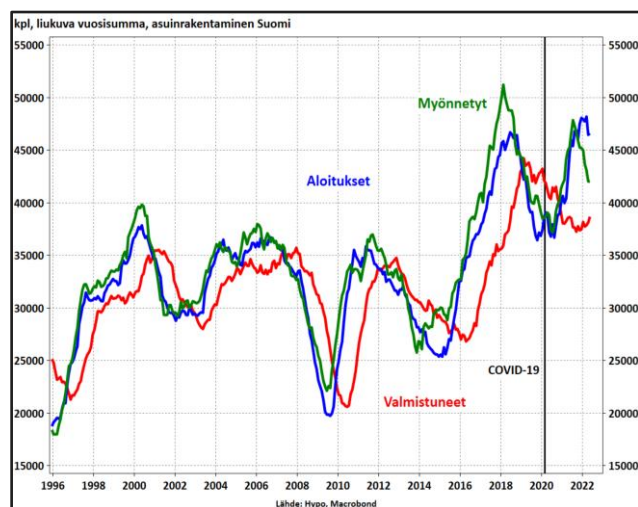
Tampereen pisteluku kohosi 142:een, kun Turku puolestaan vajosi 139:ään. Molemmat kasvukaupungit hakevat suuntaansa uudessa korkoympäristössä, mutta laskevaa trendiä ei ole ainakaan vielä nähtävissä, kun hinnat ovat molemmissa pääkaupunkiseutua huokeammat. Tampereellakin asuntokauppa kyllä laskee keväällä reilulla 9 prosentilla, kun Turussa hiipuminen oli reilun viiden prosentin luokkaa. Mansessa hinnat kuitenkin kipusivat vielä liki viidellä prosentilla, kun Turussa käännettiin hyvin vahvan alkuvuoden jälkeen lievästi pakkaselle. Turun yksiöiden hinnat laskivat parilla prosentilla, mutta Tampereella pysyttiin vielä niidenkin osalta plussalla. Tampere sai muuttovoittoa alkuvuonna enemmän kuin vastaavaan aikaan koronavuosina, mutta myös enemmän kuin koronaa edeltävinä vuosina. Tammi–kesäkuun muuttovoitto ylsi liki 800 hengen lukemalla suurimmaksi sitten vuoden 1997. Turussa sen sijaan jäätin vielä niukasti jälkeen alkuvuoden 2019 muuttovoitosta.

Kotkansaaren ja Mussalon alueiden vahva veto jatkui, kun kevään tullen asuntojen hinnat pyrkivät jälleen kaksinumeroisiin nousulukuihin. Satamakaupungissa rakentaminen on vähentynyt viime vuosina, mutta aloitettujen asuntojen keskikoko on ollut yli 100 neliometriä. Merellisen kaupunkikeskustan välittömästä läheisyydestä saatavilla olevia neliöitä on koronapandemian myötä kysytty enemmän, mikä heijastuu yhä asuntojen hintoihin. Toisaalta riskit merkittävillikin hintalaskuille ovat nyt kohonneet, kun juuri suurempien asuntojen asumiskulut ovat kasvaneet eniten. Energiakriisin iskiessä myös isojen asuntojen hintakehitys uhkaa heiketä alueilla, joissa on voitu nähdä koronan aikana merkittäviäkin harppauksia ylöspäin. Myös Lappeenrannan keskusta-alue yllätti voimakkaalla hintapyrähdyksellään, mutta Joensuussa hinnat laskivat yli kahden prosentin vauhdilla. Vuokra-asuntovetoisessa Jyväskylässä hinnat romahtivat liki neljä prosenttia, mutta Kajaanin miinusluvut valahtivat vieläkin voimakkaammin lähes yhdeksään prosenttiin. Seinäjoella asetettiin huhti–kesäkuussa vajaan prosentin hintanousuun.

## Utterra uudistuotanto painaa hintoja

Asuntoja valmistuu nyt ennätystahtiin, mutta asuntoaloitukset kääntyvät laskuun jo tänä vuonna – ennustamme asuntoaloitusten laskevan yli 10 prosentilla ensi vuonna, mikä tarkoittaa noin 35 000 uuden asunnon vuosivauhtia. Asuntorakentaminen on jatkunut toistaiseksi yllättävänkin vahvana, mutta sodan vaikutus välittyy rakennusalalle vasta viiveellä. Kohonneet materiaalikustannukset leikkaavat nyt katteita etenkin alueilla, joilla asuntojen hinnat ovat edulliset. Rakennusyhtiöt eivät oikeastaan pysty siirtämään nousseita materiaali- ja raaka-ainekustannuksia asuntojen hintoihin, jotka määräytyvät vahvasti markkinakysynnän perusteella. Kun kohoavat korot ja vastikkeet leikkaavat uudiskohteita kysyvien sijoittajien tuottoja, kysynnän lasku näkyy tulevien hankkeiden lykkääntymisenä. Rakentamisessa tarvittavien komponenttien hintanousun lisäksi epävarmoissa oloissa myös rahoitus kiristyy riskipitoisimpien hankkeiden kohdalla, mikä vaikuttaa etenkin pienemmällä kassalla toimivien rakennusyhtiöiden toimintaan.

### Kuuma rakennushuuma viilenee viiveellä

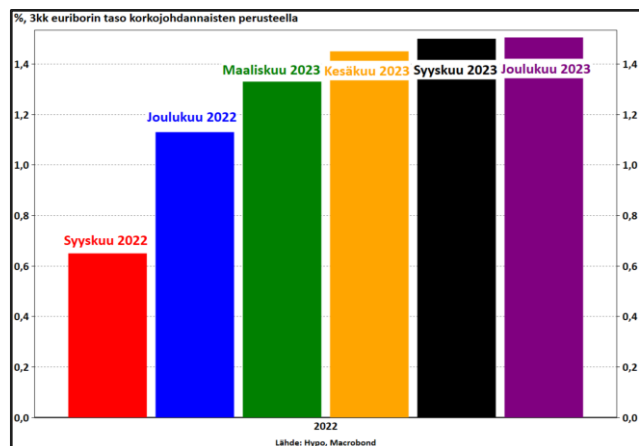


Vaikka inflaatio on sodan aiheuttamaa ja siihen puuttuminen vaikeaa, on rakentamisen haasteissa myös peiliin katsomisen paikka: jähmeästä lupabyrokratiasta on valitettu lähes kaikissa suurissa kasvukeskuksissa ja esimerkiksi Espoon rakennusvalvonta joutui keväällä laittamaan lapun luukulle riittävien resurssien puutteesta. Myös Ara-tuotanto laskee jo tänä vuonna, kun valtuuksia jää käyttämättä ja tuotannolla ei kyetä tukemaan asuntotarjontaa aikana, jolloin myös vapaarahoitteisia asuntoja tulee valmistumaan huomattavasti vähemmän. Ara ei tulekaan apuun, kun rakennushankkeiden kattohinnat kiristävät tuotantoa.

## Korkojen nousu nuuhta

Korkojen nousu on tyssännyt taantumapelkoihin ja 12 kuukauden euriborin ennakoitaan nyt asettuvan reilun 1,5 prosentin tasolle vuoden kuluttua. Alkukesän nousuvauhtia ei ole nähty koskaan euriborkorkojen historiassa, mikä nostatti varmasti hikikarpaloita yhden ja toisenkin asuntovelallisen otsalle. Korkosuojiin myyjien puheet kolmen prosentin korkotasosta ovat kuitenkin jääneet vähemmälle kesäkuun jälkeen, kun taantumun uhka on voimistunut sodan jatkuessa. Inflaatio on kiihtynyt vauhdikkaimmaksi sitten huhtikuun 1984 ja keskuspankin koronnostoihin uskotaan siksi yhä, mutta kolikon kääntöpuolena kotitalouksien köyhtyminen laskee kulutuskysyntää ja talous yskii – tuleviin koronnostoihin ei enää ole syytä uskoa yhtä painokkaasti. Voimakas ohjauksen nosto olisi shokkihoitoa velkaantuneille Etelä-Euroopan maille, ja se kasvattaisi riskiä uudelle eurokriisille. Jos taantuma yllättää tiukkuudellaan, voivat korot päinvastoin laskea ensi vuonna odottamattomasti.

### Korkojen nousu taittuu tasapaksuksi tallaukseksi



Puun ja kuoren välissä olevan keskuspankin on nyt pakko laittaa kapuloita talouskasvun rattaisiin ensisijaisen hintavakaustavoitteen turvaamiseksi. Taantumun iskiessä kipu ei jakaudu tasaisesti, sillä tyypillisesti talouskriisissä osa menettää työnsä kokonaan, kun toiset saavat vain palkkoihinsa korkeammat indeksikorotukset. Jos työskentelee rakennusalalla pienemmässä rakennusyhtiössä, joka on viimeistellyt keskeneräiset hankkeensa ja asuu suuressa öljylämmitteisessä omakotitalossa, voi talvi viedä oman budjetin vinksalleen, mikäli uutta työtä ei ole tarjolla ja asumisen kulut kohoavat. Parturiyrittäjän ahdinko näyttäisi yritys-kyselyiden perusteella kuitenkin jääneen korona-ajan ilmiöksi, sillä palvelualojen myyntitodotus on yhä lähellä pitkän aikavälin keskiarvoaan.

## Hypon näkemys asuntomarkkinoista

1. *Asuntojen hinnat kääntyvät laskuun loppuvuonna, eikä ensi vuosi tuo parannusta*
2. *Korkeammat korot, sijoitusasuntojen ahdinko ja runsas rakentaminen osuvat pk-seutuunkin*
3. *Kasvukolmio vetää väkeä puoleensa vauhdilla, vuokramarkkinoille lasi silti puoliksi tyhjä*
4. *Hypo-indeksi ennakoi hintojen laskua myös kasvukolmioon – Mansen magia pitää pintansa*
5. *Rakentaminen sukeltaa suhdanteiden siivittämänä, uudiskohteet painavat vielä tulevan vuoden hintoja*

### ■ Mahdollisuudet

- *Inflaatio tasaantuu ilman taloustaantumaa – Venäjä perääntyy Ukrainasta ja rauha palaa*
- *Kaupunkien kukoistus palaa palveluiden myötä, kun korona kaikkoo ajatuksista*
- *Paikkariippumattomuuden myötä kaikki asiantuntijatytöt voidaan tehdä parhaiden palveluiden ääreltä*
- *Syntyvyys toipuu ja työperäinen maahanmuutto kasvaa – väestöennusteet väärässä*
- *Riittävä rakentaminen tuo koteja yhä useammalle arvokkaalle alueelle ja korjaa yksiöiden hintapiikkiä*

### ■ Riskit

- *Inflaatio karkaa käsistä pidemmäksi aikaa, eikä EKP onnistu vakauttamaan taloutta*
- *Pandemia palaa mutaatioiden myötä tai sota leviää vieden talouden ja asuntomarkkinat mukanaan*
- *Suuren rakentajan tai asuntosijoittajan kaatuminen kaivertaa kansainvälistä Suomi-kuvaa*
- *Basel-sääntelyn päälle liimataan kansallista yliregulaatiota, joka kurittaa asuntovelallisia aiheetta*
- *Kaavoitus kangistuu ja lupaprosessit jumiutuvat entisestään – kaupunkien kasvulle omaehtoinen este*

Lähteet:

Brotherus Juhana, Keskinen Juho (2021). Suomen asuntolainamarkkinat – hyvin toimiva sääntely ottaa huomioon riskien suuruuden. *Kansantaloudellinen aikakauskirja* 117: 484-499.

Mondragon John, Wieland Johannes (2022). Housing demand and remote work. *National Bureau of Economic Research Working Paper* 30041.

### \*Hypon Asuntoindeksin taustaa

Hypon Asuntoindeksi yhdistää asuntojen hinnat ja kauppamäärät yhteen arvoon. Indeksien kehitys kertoo asuntomarkkinoiden tilanteesta Tilastokeskuksen asuntojen hintatietoja kattavammin. Asuntomarkkinoilla kysynnän piristymisen näkyy ensin 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. Indeksini 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 82. 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

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.

Osavuositarkastuksen 1.1.–31.3.2022 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,2 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 13,9 %, luottokanta 2,6 miljardia euroa, talletukset 1,5 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,2 % ja liikevoitto 1,0 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on lähes 22 000.

### 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 kehoitukseksi ostaa tai myydä kiinteistö, asunto-osake tai rahoitusväline. Kiinteistöjen arvoon ja arvostukseen vaikuttavat monet seikat. Hypon Asuntoluottoluokitus ("Hypo-luokitus") on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tietyn hetken markkinanäkemyksensä, 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.