



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q4/2022 Julkaisu: Marraskuu 2022



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Asuntojen hinnat laskevat, kun kulut kohoavat

■ Hinnat hiipuvat historiallisesti, mutta eivät romahda rajusti. Vuosilasku on suurin niin pk-seudulla kuin koko maassa sitten vuoden 1995. Ennustettu kehitys merkitsee kuitenkin vain paluuta vuodenvaihteen 2020–2021 hintatasoille kovan kiidon jälkeen ja tulevan nousun siemeniä kylvetään jo nyt.

■ Asuntokauppa käy nyt hitaammin kuin vuonna 2019 ennen koronakriisiä. Kauppamäärät toipuvat vasta, kun korkojen nousu on ohi. Asuntomarkkinat nojaavat nyt vahvasti hyvään työllisyyteen. Inflaation ja tulevan taantumien pitkittyminen kääntäisivät veistä haavassa, mutta yrityskyselyt eivät onneksi povaa pahinta.

■ Kohoavat korot, kulut ja uudet kodit selittävät asuntojen hintojen laskua. Korot ovat iskeneet etenkin korkeiden hintojen pk-seudulle, kun runsas valmistuvien uudisasuntojen määrä tuo tarjontaa lähinnä kasvukeskuksiin. Samaan aikaan kohoavat lämmityskulut ajavat asumaan ahtaammin, mikä tukee kompaktien kaupunkikotien kysyntää. Tutkimustiedon valossa voittajiksi nousevat sopivan kokoiset, energia- ja tilatehokkaat asunnot hyvin kulkuyhteyksin.

■ Asuntosijoittajien kynttilä palaa nyt molemmista päistä, kun kulut ja korot kasvavat, reaali vuokrat sukeltavat ja asuntojen hinnat luisuvat. Muutos yhtälössä näkyy voimakkaina yksiiöiden myyntihintojen alennuksina.

Helsingin haasteena on yhä riittävän rakentamisen turvaaminen, kun yksiiöiden hinnat eivät ole muista poiketen vielä palanneet kolmiöiden kehityksen polulle. Ensiasunnon etsijät iloitsevat, mutta hintahuipulla pilviä hipovan tarjouksen tehneet kiristelevät hetkellisesti hampaitaan.

■ Hinnat kääntyivät laskuun heinäkuussa ja pysyvät tänä vuonna nipin napin pinnalla vain vahvan alkuvuoden ansiosta. Hypo-indeksi ennakoii pk-seudun hintalaskun syvenevän ensi vuonna. Tampereen ja Turun meno hyytyy, mutta korot eivät iske niihin yhtä suurella voimalla. Etätyöneliöitä haetaan yhä, mutta samalla energiatehokkuus ja sijainti ratkaisevat. Tampere ja Turku tarjoavat nyt monille kaupunkikotia etsiville mainion vaihtoehdon Helsinkiä huokeampaan hintaan. Tampere kirittää Helsinkiä entistä etevämmin myös kulttuurilla ja tapahtumatarjonnallaan.

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

■ Asuntorakentaminen sinnittelee tilanteeseen nähden vahvana, eikä ennakoitua romahdusta ole vielä nähty asuntoaloitusten tilastoissa. Asuntoja valmistuu nyt vaisuun kysyntään, mutta vaarana on yhä, että kysynnän jälleen kohentuessa valmistuvien asuntojen määrät notkahtavat nihkeiksi. Ylituotannon tulkintaan ei ole syytä sortua, jotta oma koti on mahdollista löytää kaupungista myös kahden tai kolmen vuoden päästä. Väestöennusteet näkevät suhdanteiden yli, eikä voimakas hintojen nousu ole itsessään tavoittelemisen arvoista.

■ Korot kohoavat kiivaammin kuin koskaan, mutta korkomarginaalit ovat samaan aikaan alimmillaan yli 10 vuoteen. Sijoittajat ovat siirtyneet syrjään ja korkosuojaajat jääneet ottamatta niiden hintojen noustua korkojen kohoamisen vuoksi – tilastojen mukaan lainamarginaalit ovat olleet viimeksi yhtä edulliset syksyllä 2008. Kohonneet riskit asuntomarkkinoilla ja pankkien rahoituskustannusten nousu voivat kuitenkin kääntää tilanteen tulevaisuudessa. Alueelliset ja kohdekohtaiset erot kasvavat, rahoitusehdot eriytyvät ja kaupungistuminen jatkuu kriisioloissakin.

Asuntojen hintaennuste
2022: 1,0%
2023: -2,0%

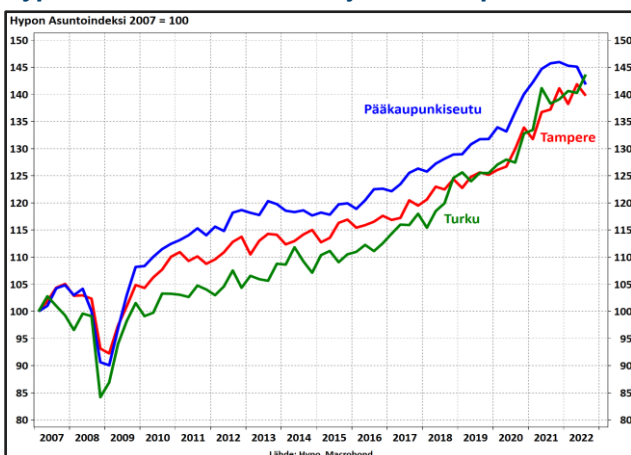


JUHO KESKINEN

Asuntojen hinnat laskevat eniten sitten vuoden 1995

Asuntomarkkinoilla eletään nyt alakuloa, jollaista ei ole nähty sitten finanssikriisin. Asuntojen hinnat ovat kivunneet kasvukeskuksissa ilman suurempia sukelluksia jo toistakymmentä vuotta ja vahva alkuvuosi kannattelee vielä kuluvan vuoden lukuja, mutta tuleva vuosi tuo muutoksen totuttuun kehityskulkuun. Inflaatio on hurjinta sitten 1980-luvun ja korot korkeimmillaan yli kymmeneen vuoteen. Rakentaminen on samaan aikaan yhä runsasta, mutta kysyntä kahtalaista. Kun oman kodin ostajat etsivät ekologisuuksi ja energiatehokkuutta, ovat sijoittajat siirtyneet syrjään parempia aikoja odottamaan. Ennätyskorkean työllisyyden tuoma talouden tuki ei liene koskaan ollut yhtä kriittistä asuntomarkkinoille. Reaalihinnat kyykkäävät, mutta horrostila ei kuitenkaan johda asuntomarkkinoiden romahdukseen, kun yritys-kyselytkin kertovat onneksi vielä varovaisesta optimismista, teollisuuden uudet tilaukset ovat kasvaneet ja työllisten määrän kehittyneet suotuisasti. Ennustamme silti asuntojen hintojen laskevan ensi vuonna eniten sitten vuoden 1995. Poikkeuksellisen aurinkoisesta vuosikymmenen jälkeen tulevat syysateet kuuluvat kuitenkin talouden normaaliin kulkuun, eivätkä hetkelliset heilahdukset käänneä pitkäjänteisten perheiden päitä.

Hypo-indeksi ennakoii hintojen laskua pk-seudulle



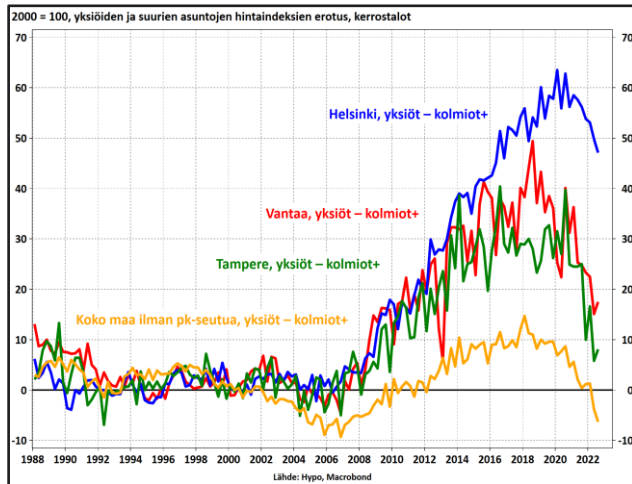
Oikotien tiedot kertovat myynti-ilmoitusten markkinoituaikojen tuplaantuneen paitsi pk-seudulla myös koko maan tasolla maalisi-syyskuun aikana. Pk-seudun myynti-ilmoituksia on nyt nettipalstoilla peräti 50 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin.

Välittäjien tiedot puolestaan kertovat asuntokaupan heikoimmasta lokakuusta koko kymmenen vuoden tarkastelujakson aikana. Mitkään asuntotyypit tai -koot eivät ole koroille ja kuluille immuuneja ja pk-seudun välittäjät kertovatkin nähneensä paikoin peräti kymmenen prosentin hintojen laskuja jo syksyn aikana. Kun korkeammat korot ja lämmityskulut korpeavat isojen arvoasuntojen omistajia, iskee uudisrakentaminen ja etätyön kasvattama tilantarve eniten pienten asuntojen hintoihin. Valveutuneimmat ostajat ovatkin jo osanneet tinkiä tiukasti, mutta pohjat ovat vielä edessä ensi vuonna.

Hypön Asuntoindeksi kääntyi pääkaupunkiseudun osalta laskuun jo alkuvuodesta, mutta tuoreet heinä-syyskuun markkinatiedot sysäsivät sen historialliseen sukellukseen. Indeksii asettui vajaan 142 pisteeseen, kun vielä alkuvuonna oltiin 145 pisteen yläpuolella. Indeksii ennustaa asuntojen hintojen laskevan pk-seudulla liki kolme prosenttia ensi kevääseen mennessä. Vastaavia lukuja on nähty vuoden sisällä viimeksi finanssikriisissä, mutta vuositasolla verrokkijankohtaa täytyy hakea aina 1990-luvulta asti. Nyt lasku jää kuitenkin hetkittäiseksi korjaukseksi, eikä näköpiirissä ole useiden vuosien lamauttavaa laskukautta. Vuosi 2024 voi olla jo varsin vahva, kun edullisempaa energiaa valmistuu, korkonousu päättyy ja uudistuotanto hiipuu.

Myös Tampereen ja Turun tulevaisuuden hintakehitys on nyt aiempaa huterammalla pohjalla. Turun indeksii kohosi kaikesta huolimatta vajaan 144 pisteeseen, kun Tampereella asetettiin vajaan 140 pisteen tasolle. Turun hintakehitys oli loppukesästä vahvaa, kun hinnat kohosivat heinä-syyskuussa yli viidellä prosentilla vuoden takaisesta. Tampereella sen sijaan rauhoituttiin parin prosentin vastaavaan hintanousuun. Asuntojen matalamman hintatason vuoksi korkojen nousu ei välity Pirkanmaan ja Varsinais-Suomen kasvukeskuksien asuntojen hintoihin samalla voimalla, vaikka uudisrakentamisen ja inflaation takia hintakehitys taittuikin tasapaksuksi talleamiseksi. Kaupparamäärien heikkenemisestä huolimatta hinnat kohosivat heinä-syyskuussa Oulussa yli kolmen prosentin vauhdilla. Kuopio sen sijaan kääntyi jo niukasti pakkaselle, mutta asuntosiioittajien ahdinko näkyi vielä selvemmin Jyväskylässä, jossa hinnat laskevat yli 2 prosenttia.

Helsingin yksiöiden korjausliike vielä vajaa



Viidentoista vuoden ajan jatkunut yksiöiden hintojen nousukiito katkesi kiinnostavasti koronakriisin keskellä, kun uudistuotanto jatkui vahvana ja kysyntä kääntyi suurempiin asuntoihin. Yksiöiden hinnat ovat korjaantuneet nyt nopeasti suhteessa isompiin asuntoihin, kun tuoreimmat tiedot kertovat jo yli kolmen prosentin yksiöiden hintalaskusta koko maassa. Pääkaupunkiseudun yksiöiden hinnat ovat jo korjaantuneet alaspäin vajaalla viidellä prosentilla, kun Tampereella ja Turussa korjaukset ovat olleet toistaiseksi reilun kolmen prosentin luokkaa. Helsingin yksiöiden hinnoissa on kuitenkin yhä eniten laskuvaraa. Vantaalle ja Tampereelle onkin rakennettu asuntokantaan suhteutettuna enemmän uusia asuntoja, mikä on mahdollistanut kuvatus kehityksen. Voimakkaammat nousut tietävät myös usein myös voimakkaampia laskuja ja pienten asuntojen hintojen lasku on merkki terveestä ja toivotustakin kehityksestä. Uusia asuntoja valmistuu yksin asuville ja opiskelijoille, jolloin kynnys ensiasunnon ostolle madaltuu hintojen hiipussa. Sijoittajien talvihorros tarjoaakin nyt hyviä hintaneuvottelun paikkoja pienten kotien etsijöille.

Kun kuluttajahinnat kiitävät ja palkatkin paranevat, sukeltavat asuntojen reaali hinnat nyt voimakkaammin kuin finanssikriisissä. Vaikka palkat eivät yleisen inflaatiokehityksen kyydissä, voittoa ansiotason kehitys asuntojen hintamuutoksen selvästi viidellä prosenttiyksiköllä ensi vuonna, kun asuntojen nimellishinnat laskevat, mutta nimellispalkat nousevat. Asuntomarkkinoille uutena tulevat ensiasunnon ostajat voittavat, kun taas hintahuipulla asuntonsa jo ostaneet ovat tilanteen suhteellisia häviäjiä. Vuokra- ja omistusasunnon välillä puntaroivien kannattaa kuitenkin pitää päänsä kylmänä ja pohtia asumisen tarpeitaan hieman pidemmälle. Kustannustason nousu ei suinkaan

tarkoita, etteikö omistusasunto olisi yhä monille pidemmän aikavälin kotia etsiville se paras – tai ainakin vähiten huono vaihtoehto asumisen perustarpeen ratkaisemiseksi.

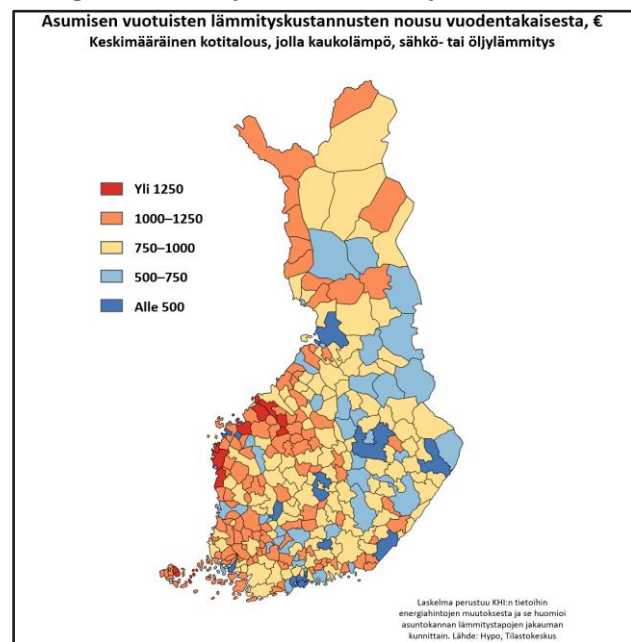
Asuntojen hintojen lasku tulee nähdä normaalina pitkän asuntomarkkinoiden nousukauden jälkeen. 2010-luku jää historiaan kenties parhaimpina ajanjaksona paitsi asunnon omistamiselle myös asuntosijoittamiselle kasvuaalueilla. Asunnon omistaminen oli 2010-luvun pk-seudulla keskimäärin puolet halvempaa kuin vuokra-asuminen, kun vuokratuloja verrataan vain omistusasumisen varsinaisiin pääomakustannuksiin eli korkoihin ja juokseviin kuluihin ja lainan lyhennykset luetaan säästöiksi. Asuntojen hintakehitys huomioiden moni kasvukeskuksesta asuntonsa tuon ajanjakson alussa hankkinut voikin onnitella itseään hyvistä kaupoista. Etenkin asuntosijoittajien toimintaympäristö on muuttunut voimakkaasti, kun kulut ovat kohonneet, vuokratuottojen kanssa kipuillaan ja arvonkehitys on tyssännyt. Vaikka uusi tilanne tukee jonkin verran vuokramarkkinoita omistusasumiseen verrattuna, ei se silti poista tosiasiaa sijoittajien heikentyneistä tunnusluvuista. Vuokrausasteet ovat laskeneet isoilla toimijoilla ja uusissa sopimusvuokriissa tasoja ei voida lähteä korottamaan, jolloin reaali vuokrat laskevat rutkasti. Vuokrailmoituksia on pk-seudulla yhä tuplasti enemmän kuin vuonna 2019 ja ne roikkuvat nettipalstoilla viikon normaalia pidempään.

Neliöt merkitsevät nyt lovea lompakkoon

Asumisen lämmityskustannukset vaihtelevat alueittain ja asuntotyypeittäin, mutta lämmityseliöiden määrän merkitys unohtuu useasti. Kompaktille kerrostaloasujalle koitua kustannusnousu jää suurta sähkölämmittäjää maltillisemmaksi paitsi kohtuullisemman energiahinnan nousun myös asumisväljyyden vuoksi. Tilastokeskuksen kuluttajahintaindeksin mukaan sähkön hinta oli syyskuussa noin 50 prosenttia korkeampi kuin vuotta aiemmin ja nestemäisten polttoaineiden hinnat nousseet vastaavasti liki 70 prosentilla. Kaukolämmön keskimääräinen hintanousu on tilastojen mukaan jäänyt reiluun kuuteen prosenttiin, mutta alueelliset erot ovat toki suuret. Omakotitalojen kauppa hiipui jo huhtikuussa noin 20 prosentilla vuoden takaisesta, mutta pahimmat hintojen hytyymiset ovat vielä edessä. Energiakriisi heijastuukin haitallisesti haja-asutusalueille kustannusten kasvun ja pitkien etäisyyksien vuoksi. Etenkin sähkön hinta realisoituu kuluttajille vasta sopimuksia uusittaessa, sillä pörssisähkön hinta on pyörinyt syksyllä kolme kertaa

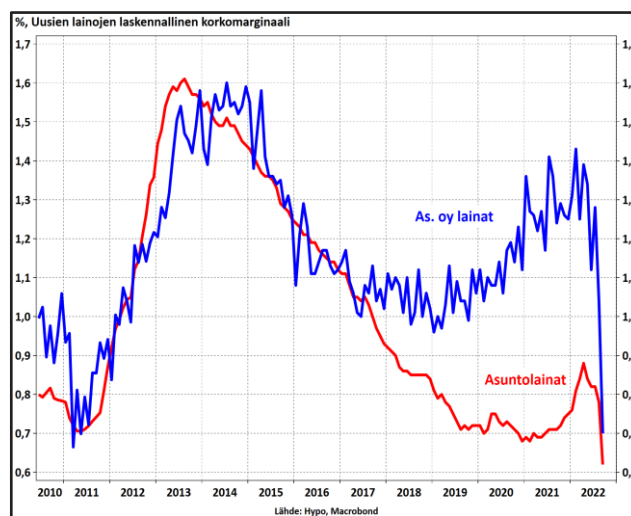
korkeammalla kuin vuotta aiemmin. Karttakuvan kertoma kustannusten keskimääräinen nousu onkin vasta alkusoittoa talven lähestyessä ja lämmitysenergian kysynnän kasvaessa. Suurten sähkösyöppöjen myytävyyks laskee ja hintakehitys huolettaa, kun taas energiatehokkaat edelläkävijät esiintyvät asuntokaupassa nyt erityisen edukseen.

Energiahinnat heijastuvat asuntojen hintoihin



Tutkimustiedon mukaan energian hintashokit heijastuvat asuntokauppaan kysynnän kautta. Elyasianin ym. (2011) mukaan öljyn hinnan vaihtelun voimakkuus voi selittää energiatehokkaiden – eli uusien kotien kysyntää ja kannatella siten rakennusala poikkeusoloissakin. Wun ym. (2019) mukaan polttoaineen hinnan nousu rokottaa eniten pidempien työmatkojen takana olevien kotien arvoa. Esimerkiksi Suomessakin kovimmillaan koettu liki 70 prosentin polttoaineen hintanousu laskisi tutkimuksen mukaan työmatkan pituudesta riippuen asuntojen hintoja peräti 10–20 prosentilla. Polttoaineen hinnan kolminkertaistuminen ja kodin sijainti kaukana yli 150 kilometrin päässä työssäkäyntialueelta johtaisi tutkimuksen mukaan pahimmassa ääritapauksessa asuntojen hintojen puolittumiseen. Jos matalampi hintataso on mahdollistanut kaupunkien ”leviämisen” ja esikaupunkien syntyminen, kannustaa energiahintojen nousu puolestaan kaupunkirakenteen tiivistämiseen. Tyypillisesti kauempana asuvat kotitaloudet ovat pienituloisempia, joiden on jo ennestään ollut haastavaa saada asuntolainaa asuinalueelle lähempänä kaupungin keskustaa. Kaupunkien ulkopuolella kotien lämmitys ja viilennys myös vaatii enemmän energiaa.

Korkomarginaalit alimmillaan yli 10 vuoteen



Korot ovat kohonneet tänä vuonna kiivaammin kuin koskaan, mutta samalla tuoreet tiedot kertovat asuntolainojen korkomarginaalien laskeneen paradoksaalisesti alimmilleen sitten vuoden 2008. Osin kyse voi olla nopean nousun aiheuttamasta ajoitusongelmasta marginaalien laskennassa. Taloyhtiölainojen marginaalien laskua voi kuitenkin selittää sijoittajavaltaisten uudiskohteiden väheneminen ja lainanmyönnön painottuminen matalamman riskin korjauslainoihin. Asuntolainojen marginaalilaskua voi puolestaan pitää suurempana yllätyksenä – asuntolaina on nyt edullisinta sitten vuoden 2008. Sijoittajien väistymisen lisäksi kehitystä voi selittää lainoituksen painottuminen matalamman riskin alueille ja kuluttajien kukkaroihin suojaava kova pankkien välinen kilpailu. Korkosuosien suosio on myös hiipunut, kun suojaamisen hinta on noussut korkonäkymän muutoksen myötä. Jos lainaa on saanut, on sitä saanut nyt yllättäen erityisen halvalla. Pankkien rahoituskustannukset ovat kuitenkin kääntyneet nousuun, mikä on tyypillisesti merkinnyt marginaalien nousua, kun asuntomarkkinoiden riskit ovat kohonneet. Rakennusyhtiöiden ja rakennettavien kohteiden erot nousevat nyt esiin ja myös suuren velkavivun asuntosijoittajien riskit ovat aiempaa korkeammat.

Korkojen nousu on sen sijaan jatkunut ja näkymä euriborien tulevasta tasosta kohonnut merkitsevästi sitten [elokuun asuntomarkkinakatsauksen](#), mikä on heikentänyt asuntomarkkinoiden näkymiä odotettua nopeammin ja voimakkaammin. Euroopan keskuspankki on viestinyt nostavansa vielä korkoja tulevissa kokouksissaan ja markkinat hinnoittelevat nyt 12 kuukauden euriborin reilun kolmen prosentin tasolle vuoden kuluttua.

Hypon näkemys asuntomarkkinoista

1. *Asuntojen hintojen luisu syvenee synkimmäksi sitten vuoden 1995, mutta käänne koittaa jo 2024.*
2. *Korot, kustannukset ja asuntotuotanto laskevat hintoja etenkin pk-seudulla – vaikea vuosi edessä.*
3. *Asuntokysyntä ohjautuu aiempaa voimakkaammin tila- ja energiatehokkaisiin koteihin.*
4. *Rakentaminen ei romahda, mutta vähenee väijäämättä, mikä tuo nostetta hintoihin vasta viiveellä.*
5. *Korkojen kiivain kiri on jo koettu ja korkosuojiin kysyntä laantuu – asuntolaina yhä yllättävän edullista.*

■ Mahdollisuudet

- *Inflaatio tasaantuu ilman taantumaa – Venäjä perääntyy Ukrainasta ja rauha palauttaa luottamuksen*
- *Kaupunkien kukoistus palaa palveluiden myötä ja korona kaikkoo ajatuksista kokonaan*
- *Energiahintojen nousu kasvattaa energian tarjontaa ja tukee kaupunkien kasvua kannusteiden kautta*
- *Syntyvyys toipuu ja työperäinen maahanmuutto kasvaa – väestöennusteet väärässä*
- *Riittävä rakentaminen tuo koteja yhä useammalle arvokkaalle alueelle ja auttaa ensiasunnon etsijöitä*

■ Riskit

- *Inflaatio karkaa käsistä jäaden pysyväksi palkkakierteeksi, eikä EKP onnistu vakauttamaan taloutta*
- *Pandemia palaa mutaatioiden myötä tai sota leviää vieden talouden ja asuntomarkkinat mukanaan*
- *Suurien sijoittajien kaatumiset ja kotitalouksien hintahuolet johtavat asuntojen pakkomyyntiaaltoihin*
- *Basel-sääntelyn päälle liimataan kansallista yliregulaatiota, joka kurittaa asuntovelallisia aiheetta*
- *Kaavoitus kangistuu ja lupaprosessit jumiutuvat entisestään – kaupunkien kasvulle omaehtoinen este*

Lähteet:

Elyasiani, Elyas; Mansur, Iqbal; Odusami, Babatunde (2011). Oil price shocks and industry price returns. *Energy Economics* 33, 966–974.
Wu, JunJie; Sexton, Steven; Zilberman, David (2019). Energy price shocks, household location patterns and housing crises: Theory and implications. *Energy Economics* 80, 691–706.

*Hypon Asuntoindeksin taustaa

Hypon Asuntoindeksi yhdistää asuntojen hinnat ja kauppamäärät yhteen arvoon. Indeksinkin 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. 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 83. 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.–30.9.2022 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,3 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 14,0 %, luottokanta 2,7 miljardia euroa, talletukset 1,4 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,2 % ja liikevoitto 6,7 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on yli 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.