



HYPO

# HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q1/2023 Julkaisu: Maaliskuu 2023



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

# Kannustinloukku kangistaa asuntomarkkinoita

■ **Asuntomarkkinoille on syntynyt uusi kannustinloukku, joka koskettaa jo peräti miljoonaa suomalaista. Kiinteät korot, korkokatot sekä korontarkistuspäivän odottelu eivät kannusta nyt kaupoille korkojen kovan nousun vuoksi.** Asunnon vaihto tarkoittaa yleensä lainan vakuuden vaihtumista, eikä aiemmin solmittua kiinteää korkoa saa mukaansa toiseen pankkiin. Muuttopäätöstä lykkäämällä voi siis säästää satasia kuussa. Toteutumaton asuntokauppa voi maksaa välillisesti myös yhteiskunnalle työmarkkinavaikutusten ja saamatta jäävien verotulojen muodossa.

■ **Asuntokauppa käynnistyy kohmeestaan kunnolla kesällä, mutta hinnat toipuvat vasta viiveellä.** Asuntomarkkinoiden alakuloa voi verrata jo finanssikriisin tunnelmiin. Toisaalta hinnat vain palaavat koronaa edeltäneelle tasolle ja valtaosa jää yhä voitolle. **Oman kodin ostajat etsivät asuntoa etenkin omiin tarpeisiin, ja hintaindeksit kätkevät nyt alleen hyviä oston paikkoja. Indeksien sijaan ostetaan aina yksittäinen kohde, josta voi nyt saada tarjouksen läpi aiempaa markkinahintaa edullisemmin myös uudiskohteissa.** Kaupungistuminen, väestökehitys ja alueiden erot palaavat keskiöön kohinavuosien jälkeen.

■ **Hintalaskun syy löytyy etenkin koroista ja kustannuksista.** Korot iskevät isoimmin sijoittajiin, joilla menot kasvavat ja vuokratulo vajoaa. Samalla korkosijoittaminen ja jopa talletukset ovat palanneet plussalle. Yksöiden hinnat ovatkin sukeltaneet eniten ja pisimpään. Toistaalta sijoittajista huolimatta kerrostaloasuntojen hinnat ovat pärjänneet omakotitaloja paremmin. **Etelä-Karjalassa näkyy nyt Venäjä-riskin toteutuminen – hinnat syöksyssä.**

■ **Hypo-indeksi sukeltaa synkästi kaupan romahdettua kasvukolmion kärjissä.**

Hintahuiput ovat hetken historiaa, kun

kasvukaupungit

painuvat pakkaselle. Tampere erottautuu silti etätyöajan voittajana ja jää viime vuoden väestönkasvussa jalkoihin vain Espoole.

**Myönteinen muuttoliike, korkokiidon taittuminen ja uudistuotannon supistuminen kääntävät kaupunkien hintakurssit kasvuun ensimmäisenä.**

■ **Pian romahtaa rakentaminen, kun kohonneet kustannukset, korot ja kutistuva kysyntä iskevät koko voimallaan.** Hidastettu kolari kesti yllättävän pitkään, koska suursijoittajien sitoumukset työnsivät työmaita käyntiin vielä syksyllä. Ei enää. **Samalla osa uusien kohteiden ostajista tekee jo kauppojen purkuja taktisista syistä:** sopimussakko voi jäädä hintaluisua pienemmäksi laskuksi. Viive kaupanteosta valmistumiseen voi viedä yli vuoden ja perumisen voi tyypillisesti tehdä aina asunnon luovutukseen asti.

■ **Sitkeä inflaatio kiusaa vielä tänä vuonna ja näkymä korkojen laskusta on siirtynyt ensi vuoteen.** Asuntovelallisten auvoinen aika on päättynyt, mutta pidemmällä aikavälillä korkojen nähdään hieman laskevan nykytasoiltaan. Omistusasuminen maksaa asuinalueesta riippuen nyt suunnilleen saman verran kuin vuokralaolo.

■ **Ukrainan pakolaiset tuovat uutta kysyntää alakuloisille vuokramarkkinoille, mutta ilmestyvät väestötilastoihin vasta tämän vuoden aikana.** Markkinamittarit olisivatkin selvästi synkemmät ilman pakolaisten poikkeustukea. Pakolaisten määrä ylitti jo viime vuonna maan tilastollisen väestönkasvun kolminkertaisesti.

Pk-seudun  
hinnat

2023: -7,0%

2024: 3,0%

Asuntojen  
hintaennuste  
2023: -6,0%  
2024: 2,0%





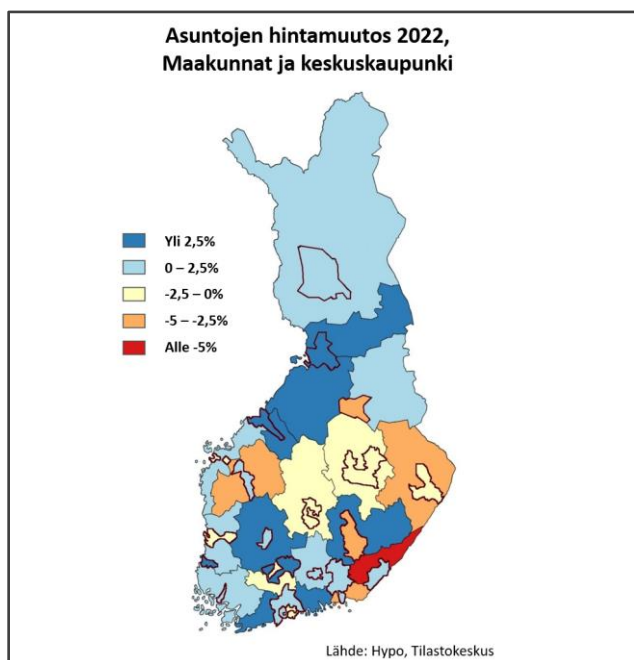
JUHANA BROTHERUS

## Kriisitunnelma kestää kesään asti

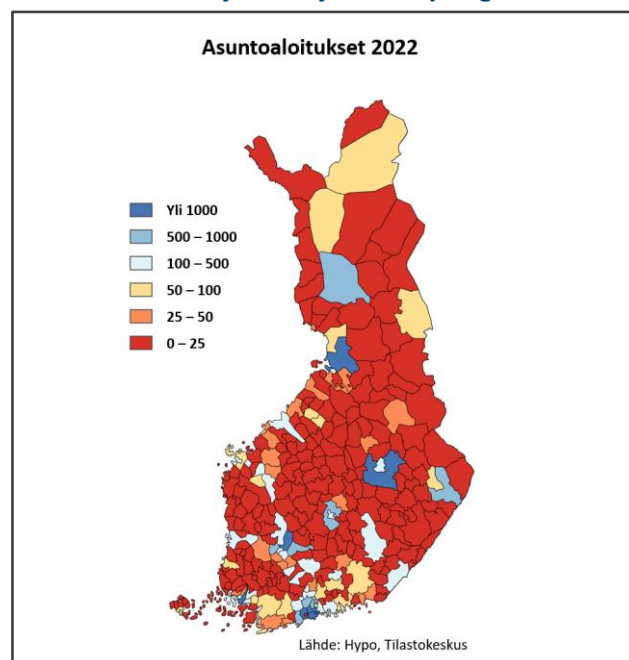
Asuntomarkkinoiden tunnelma kääntyi viime vuonna kuumasta kylmään kuudessa kuukaudessa. Venäjän hyökkäyssota iski luottamukseen, korot nousivat nolliilta yli 3 prosenttiin ja kustannukset karkasivat käsistä etenkin energian sekä ruoan osalta. Pelon levitessä ostajat painoivat jarrupolkimen pohjaan ja joulutammikuussa asuntokauppa sukelsikin samaan tapaan kuin koronavuoden alussa keväällä 2020. Hinnat ovat jo hiipuneet vajaat 5% alkuvuoden huippulukemista, eikä laskun loppua ole vielä nähty.

Kun korkokipu tuntuu kaupungeissa, iskee bensa, lämmityksen ja välttämättömyyshyödykkeiden kallistuminen haja-asutusalueille. Omakotitalojen hinnat laskivatkin kerrostaloasuntoja enemmän. Myös rajuimmat hintasukellukset on nähty kasvukeskusten ulkopuolella – viime vuoden lopussa hinnat laskivat jopa 30(!) prosenttia edellisvuodesta Etelä-Karjalassa Lappeenrannan ulkopuolella ja yli 10 prosenttia Mikkelissä. Etelä-Karjalassa suurempi lasku on nähty vain 1990-luvun lamassa. Venäjä-riski näkyy.

### Hinnat laskivat eniten itäisessä Suomessa



### Rakentaminen rajusta rujoon kaupungeissakin



Asuntomarkkinoiden kehitykselle sotaa suurempi syy on kuitenkin kulujen ja korkojen kehitys. Korot iskevät arvokkaille alueille edullisia enemmän. Etenkin korot iskevät asuntosijoittajiin – korkojen nousu näkyy heti tuottoluvuissa ja samalla suuret sijoittajat saavat korkosijoituksista positiivista tuottoa enemmän kuin kertaakaan vuoden 2011 jälkeen. Ei olekaan ihme, että sijoittajat ovat hävinneet kuin tuhka tuuleen asuntokaupoilta. Tästä on [varoitettu](#). Tilastot kertovat sijoittajien hallitsemien yksiöiden hintojen sukeltaneen tuplasti enemmän kuin perheasuntojen.

Kysyntä kutistuu, mutta samalla tarjontaa tulee yhä runsaasti. Suomessa käynnistetyt rakennushankkeet viedään maaliin ja viime vuonna aloitettujen yli 38 000 asunnon rakentaminen näkyy vuoden 2024 alkupuolelle asti runsaana uudistuotantona, mikä hillitsee hinta- ja vuokrakehitystä entisestään. Mutta nyt on edessä äkkikäännös. Jo joulukuun tiedot kertoivat asuntoaloitusten syväjäästä, kun aloitukset puolittuivat edellisvuodesta. Rakentamisen verrattain vahva veto syksyyn asti oli yksi suurimpia yllätyksiä, vaikka rakennuskustannukset räjähtivät käsiin ja

asuntokauppa pysähtyi. Syynä hitaaseen neliraajajarrutukseen saattoi olla suursijoittajien sitoumukset asuntohankkeisiin, jotka voivat lukita päätökset useiksi kuukausiksi eteenpäin. Nyt viive on ohi ja rakentaminen romahtaa. Ei olisi yllätys, jos tänä vuonna aloitetaan alle 30 000 asunnon rakentaminen. Se tarkoittaisi matalinta tasoa sitten vuoden 2014 ja yli 35 prosentin laskua vuodesta 2021. Sijoitusyhtiö ei vain enää ole suurille tai pienille sijoittajille suotuisa ja oman kodin ostajat ovat varovaisia sitoutumaan RS-hankkeisiin, kun myyntisivustot pullistelevat vaihtoehtoja ja rakennusliikkeiden vakaus huolettaa. Kun kustannukset nousevat ja myyntihinnat laskevat, pitäisi talusteorian mukaan tonttihintojen laskea – tällöin rakentajalle jää yhä oma kate ja hanke käynnistyy alueilla, joissa rakentamiskulut alittavat asuntojen markkinahinnan. Tonttimarkkina ei kuitenkaan ole kuuluisa tehokkuudestaan, joten jäätyminen voi kestää pitkään, mikä heijastuu asuntomarkkinoiden lisäksi talouteen ja työllisyyteen.

Uudisrakentamisen puolella tilastojen ja talousyhtiöiden lisäksi markkinahavainnot herättävät huomion: hyvillään paikoilla Pasilaa ja Tikkurilaa myöten uusien kohteiden aloituksia on laitettu jäihin ja jo tehdyistä asuntokaupoista osa ostajista päätyy purkamaan kaupat maksamalla vakiokorvauksen rakennusliikkeelle. On ymmärrettävää maksaa mieluummin 2% suuruinen sopimussakko ja perua kaupat, jos hinnat laskevat alueella enemmän – voihan sillä tavalla todellisuudessa säästää, vaikka kaupan purkaminen lyö loven kukkaroon. Viive kaupanteosta valmistumiseen voi olla yli vuoden ja perua voi tyypillisesti aina osakkaalle luovutukseen asti. Katumapäälle tulevat voivat siis ravistella markkinaa vielä pitkään. Omaa asuntoaan ostavat haluavat yleensä juuri valitseman kodin, mutta sijoittajien sitoutuminen on arvaamattomampaa.

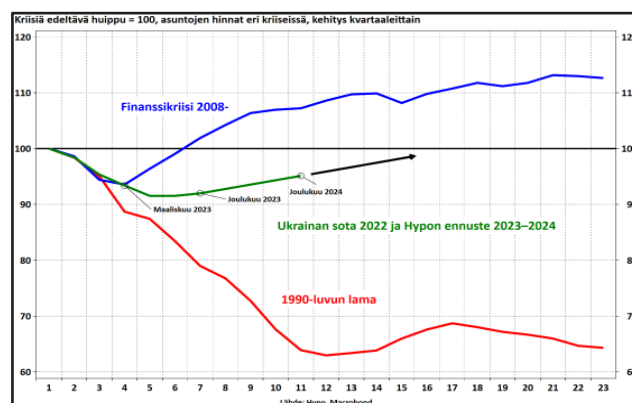
Kesällä uudiskohteiden taloyhtiölainoihin tulee sinänsä aiheellisiakin kiristyksiä, mutta ajoitus osuu onnettomasti keskelle jääkautta entisestään rakentamista rokottamaan. Vähäinen rakentaminen kasaa hintojen nousupaineita kasvukeskuksiin ensi vuoden keväästä alkaen.

## Selvä sukellus nyt, nousun ituja istutetaan

Finanssikriisissä asuntojen hinnat laskivat Suomessa huipulta pohjille reilut 6% vajaassa vuodessa. Nousu oli nopea korkojen laskettua ja kasvun käynnistyttyä äkkijarrutuksen jälkeen. Sen sijaan 1990-luvun lamassa hinnoista lähti liki 40% kolmen vuoden sukelluksen aikana, nousu alkoi kunnolla vasta viisi vuotta alun jälkeen ja aiemmat huiput saavutettiin liki

10 vuotta kriisin alkamisen jälkeen. Viime keväänä alkanut alamäki asettuu kestona aiempien laskukausien väliin ja vertautuu syvyydeltään vuoden 2008 finanssikriisiin. Toistaiseksi hinnat ovat laskeneet kausitasoitettuna vajaat 5% kevään huipulta, mutta Hypo ennustaa hintalaskun jatkuvan ja nousun näkyvän vasta ensi vuoden puolella. Suurimmat miinuslukemat nähdään keväällä, kun koko maassa liu'utaan 8 prosentin vuosilaskussa ja pk-seudulla 9 prosentin pakkaslukemissa.

## Tästäkin kriisistä nousee vielä



Ensi vuonna hinnat kääntyvät nousuun, mutta koronabuumin lopun huipuhintoja ei nähdä pitkään aikaan. Palkkojen nousu, inflaation hiipuminen ja korkonousun loppuminen lisäävät kysyntää asuntomarkkinoilla jo tänä vuonna. Kysynnän kasvu ei kuitenkaan heti näy hinnoissa, koska tarjontaa riittää runsaasti. Myyntisivustoilla odottaa ottajaansa kohteita varsinkin halutuimmista kaupungeista. Samalla uutta myytävää tulee läjäpäin vielä vuoden päivät kasvukeskuksien rakennustyömailta ja toisaalta syrjäseuduilla väistämätön muuttoliike palveluiden pariin ja taivaaseen tuo kohteita kaupattavaksi. Kauppamäärissä käänne nähdään kesän korvilla, mutta jo kertyneen ja yhä liukuhinnalta valmistuvan varaston syöminen vie vuoden loppuun.

Ensi vuonna voidaan palata vuosilta 2014–2019 tuttuun kehitykseen, jolloin kasvukeskusten hinnat nousevat aavistuksen ja väestöään menettävillä alueilla hinnat hiipuvat hiljalleen. Kaupungistuminen jatkuu, väestö ikääntyy, talouskasvu kitkuttelee ja korot laskevat kohti kahta prosenttia. Samalla rakentamisen romahdus luo hiljalleen paineita asuntopulasta kaikkein halutuimmille alueille nostaen hintoja – lopulta uusiin ennätyksiin asti.

Suomen asuntojen hinnat ja velat ovat onneksi pysyneet kaikilla kansainvälisillä mittareilla vakaina, joten tasokorjaus jää maltilliseksi ja riskit hallituiksi.

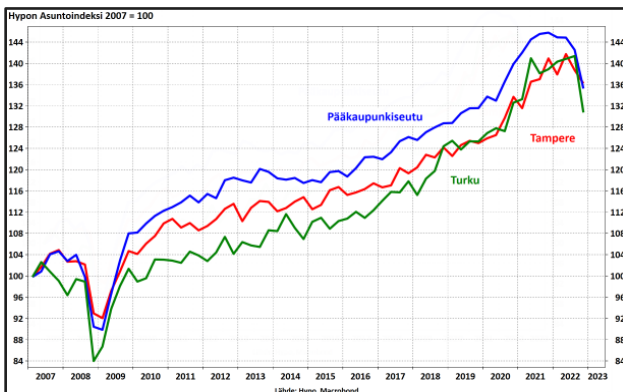


JUHO KESKINEN

## Miljoonan suomalaisen kannustinloukku

Asuntomarkkinoiden stoppi on saatellut Hypo-indeksin sakkaukseen, joka tuo mieleen finanssikriisin. Koko maan kauppamäärät ovat romahtaneet yli kolmanneksella ja hinnat hiipuneet jo vajaalla viidellä prosentilla viime kesän huipulta. Asuntomarkkinoilla on silti yhä enemmän voittajia kuin häviäjiä, kun asuntokaupan kasvukäännö koittaa jo vuoden lopulla. Ennusteen mukaan koko maan hinnat palaavat ensimmäisen koronakevään tason alle yhteensä yli 13 vuoden yhtäjaksoisen kasvun jälkeen. Samalla asuntokaupan jumi kasvattaa muuttotoumaa, joka alkaa purkautua jo piakkoin.

### Hypo-indeksit historiallisessa syöksyssä



Hypön Asuntoindeksi\* sukeltaa nyt vauhdilla, joka muistuttaa vahvasti vuoden 2008 finanssikriisiä. Kun asuntojen kauppa on pudonnut noin kolmanneksella Turussa ja Tampereella, ovat pk-seudun kauppamäärät hyytyneet yli 40 prosentilla vuoden takaisesta. Pk-seudun pisteluku on painunut 135:een, kun hinnat ovat tulleet jo alas yli 4 prosentilla huhtikuun huipulta. Korkojen nousu realisoituu velallisille tarkistuspäivinä ja painaa nyt asuntokauppaa ja -hintoja alueilla, joilla velkamäärät ovat suuria. Samat alueet ovat aiemmin myös toimineet asutossijoittajille hedelmällisenä maaperänä, mutta Excelit paukkuvat nyt punaisina ja kysyntä on jäänyt oman kodin ostajien harteille. Uusia asuntoja valmistuu yhä hurjasti ja jää hetkellisesti myös tyhjilleen. Rakennusyhtiöt kehittelevätkin mitä mielikuvituksellisimpia ”maksamme sähkölaskusi”, ”vinkkaamalla kaverille tonni molemmille taskuun” ja ”ilmainen vuosi vastikkeista” -kampanjoita kiperässä tilanteessa.

Alakulo näkyy myös Tampereella, jossa indeksi niiasi 136 pisteeseen. Lasku on suurin sitten finanssikriisin, mutta Turku ja pk-seutua maltillisempi ja povaa asuntojen hintoihin vain noin parin prosentin vuosilaskua. Viime vuoden hintojen huippuhetki on Mansessakin jätetty taakse yli 5 prosentin laskulla, mutta kuluvan vuoden kehityksessä Tampere näyttäisi pärjäävän parhaiten kasvukolmion kärjistä. Väestö kasvoi viime vuonna Pirkanmaan keskuskaupungissa liki 5000 hengellä eli 2 prosentilla aiemmasta vuodesta. Väestönkasvu kompensoi asuntomarkkinoiden heikkoa hetkeä, kun Manner-Suomen kunnista vain Espoo peittoaa Tampereen suhteellisella kasvulla mitattuna. Tampere erottautuu etätöajan voittajana, joka kykenee tarjoamaan pk-seutua huokeammat asuinneliöt, mutta myös monipuolisen tapahtuma- ja palvelutarjonnan tietotyöläiselle. Turun asuntoindeksi putosi viime päivätyksestä yli 10 pisteellä asettuen 131:een. Lasku on Turussakin suurin 14 vuoteen, kun hinnat tulivat loka-joulukuussa alas yli 6 prosentilla heinäsyyskuun tasoilta. Turussa hinnat nousivat vielä syyskuussakin, joten syyspimeä toi poikkeuksellisen synkkyuden veitsellä leikaten. Hinnat painuvat pakkaselle tänä vuonna, mutta talouden toipuminen ja vientikysynnän kasvu tukevat telakkakaupungin asuntomarkkinoita taas ensi vuonna.

### Kannustinloukku kangistaa asuntokauppaa

Korkojen voimakas nousu on synnyttänyt asuntomarkkinoille kannustinloukun, jota selittävät:

1. Kiinteät korot
2. Korkokatot ja -putket
3. Korontarkistuspäivän odottelu

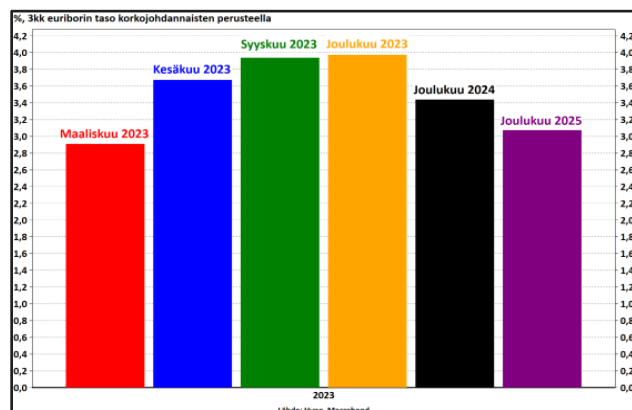
Arvaamattomasti muuttunut korkoympäristö on tehnyt aiemmin matalan koron oloissa solmituista korkosuojista erityisen edullisia: kiinteät korot ja korkokatot ovatkin tällä hetkellä ”voitolla” arviolta 300 000 suomalaisella. Korontarkistuspäivän odottajien osalta puhutaan jopa liki 700 000 asuntovelallisesta, joten yhteensä loukussa on lähes miljoona suomalaista! Kiinteän koron ryhmä jää odottamaan kenties vähän pidempään, mutta viimeksi



mainituilla loukku purkautuu itseksen seuraavan kuuden kuukauden aikana. Suomen Pankin mukaan 28 prosenttia uusista asuntolainoista oli korkosuojuuttuja vuonna 2021, mutta korkosuojujen käytön uskotaan vain lisääntyneen tämän jälkeen korkojen nousun alkuvaiheessa. Suojat eivät nyt kannusta asuntokaupoille, kun edullisesta lainasta ei haluta luopua vakuuden vaihtuessa, sillä halvempaa korkoa ei saa mukaansa toiseen pankkiin. Toisaalta omakin pankki voi muuttaa hinnoittelua, kun vakuus vaihtuu.

Korkoputkien, -kattojen ja kiinteiden korkojen lisäksi asuntomarkkinoita hidastaa siis myös tilanne, jossa korontarkistuspäivä on vasta tulossa ja halvemmasta korosta ei haluta luopua ennen tarkistuspäivää. Jos asuntolaina on sidottu 12 kuukauden euriboriin vuosi sitten, tarkoittaisi tarkistuspäivä tänään kuukausierän kasvua noin 450 eurolla, jos lainan määräksi oletetaan 250 000 euroa annuiteettilyhennyksellä ja 25 vuoden laina-ajalla. Jos varsinaisen lainan haluaisi lyhentyvän aiempaan tahtiin tasalyhennyksellä, joutuisi koroista maksamaan nyt peräti noin 750 euroa enemmän kuukaudessa. Kun tavanomaisesti korkosuojuat koituvat velallisille kalliiksi, koituvat ne korkojen noustessa kalliiksi asuntojen myyjille ja kauppaa vaille jääville kiinteistönvälittäjille. Samalla moni lapsiperhe jää asumaan ahtaammin, työpaikan vaihtuessa hyväksytään myös työmatkan kasvu ja valtion varainsiirtoveroista keräämät tulotkin notkahtavat. Korkosuojuat voivatkin olla erityisen haitallisia vasta asuntomarkkinoille astuneille nuorille, joilla myös tarve asunnonvaihdolle on todennäköisempi lyhyemmän ajan kuluessa.

### Korot kohoavat vielä tänä vuonna



Kun korot laskivat finanssikriisin seurauksena kovalla voimalla, ei EKP kykene vallitsevan inflaation oloissa vuosien 2008–2009 kaltaisiin ohjauskoron pudotuksiin tänä vuonna. Energian hinnat laskevat ja inflaatio on hellittämään päin, mutta sitä ennen

ohjauskorkoja joudutaan vielä nostamaan kerran jos toisenkin. Kun nollakorkojen aikana vuokralainen maksoi asumisestaan Helsingissä tuplasti omistusasujaan verrattuna, on korkojen nousu tuonut asumismuodot nyt samalle viivalle asuinkulujen vertailussa, jossa ei huomioida asuntojen arvonkehitystä. Vastikkeet ja korot ovat nyt lähellä vuokratasoa, jolloin asumismuodon valinnassa voikin painottaa eniten omia tarpeita ja elämäntilannetta. Matalien hintojen ja pienten velkamäärien alueilla korkojen vaikutus asumismenoihin on verraten maltillisempi ja oman asunnon menot muodostuvat keskeisemmin energiakustannuksista ja vastikkeista. Energiatohakas koti heikommalla sijainnilla voi tarjota kulumielessä edullisen vaihtoehdon, kun taas kaupunkikodit säilyttävät arvonsa ja jälleenmyytävyytensä sekä mahdollistavat pidemmän tähtäimen säästämisen lainaa lyhentämällä.

### Pakolaiset pitävät vuokramarkkinat pinnalla



Vuosi Venäjän hyökkäyssodan alkamisen jälkeen yli 50 000 ukrainalaista on hakenut tilapäistä suojelua Suomesta ja Maahanmuuttoviraston arvion mukaan Suomeen saapuisi noin 30 000–40 000 uutta pakolaista tänä vuonna. Väestötilastot ovat toistaiseksi pitäneet tilanteen vielä piilossa, sillä kymmenet tuhannet pakolaiset voivat hakea kotikuntaa tänä vuonna, kun he ovat olleet maassa vuoden verran. Jo maahan tulleiden osalta määrä vastaa Suomen kolmen vuoden tavanomaista väestönkasvua. Alueellinen sijoittuminen ja Suomeen pysyvämmiin jäävien osuus ovat vielä osin hämärän peitossa, mutta hätäavun lisäksi pakolaisia on sijoittunut myös vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ympäri maata. Kun vuokra-asuntoja on yhä tyhjiillään ja asuntorakentaminen jatkuu vilkkaana, tukee pakolaisvirta osaltaan vuokra-asuntojen kysyntää. Tyhjä vuokra-asunnot osuvat tässä mielessä nyt oikeaan aikaan ja voidaankin kysyä, millaisessa alhossa vuokramarkkinat olisivat tarponeet ilman pakolaisten tuomaa poikkeuskysyntää.

## Hypon näkemys asuntomarkkinoista

1. *Asuntomarkkinoiden kannustinloukku koskettaa jopa miljoonaa suomalaista – kangistaa kauppaa*
2. *Asuntojen hinnat laskevat kesään asti, kasvukäännne verkkainen varastojen pullistellessa myytävää*
3. *Rakentaminen romahtaa, kun sijoittajat säikähtivät – hintapainetta kasataan vuoden 2024 lopulle*
4. *Hypo-indeksi povaa pahaa markkinavuotta kasvukolmion kärkiin, sukellus tuo mieleen finanssikriisin*
5. *Korot kääntyvät alas vasta ensi vuonna, asuntovelallisten kissanpäivät ovat ohi*

### ■ Mahdollisuudet

- *Inflaatio tasaantuu ilman vaikeaa taantumaa – Venäjä perääntyy Ukrainasta ja rauha palaa*
- *Kaupunkien kukoistus palaa palveluiden myötä ja korona kaikkoo ajatuksista kokonaan*
- *Energiahintojen nousu synnyttää uutta 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*
- *Suurien sijoittajien kaatumiset ja kotien hintahuolet johtavat pakkomyynteihin – Suomi-kuva rapautuu*
- *Basel-sääntelyn päälle liimataan kansallista yliregulaatiota, joka kurittaa asuntovelallisia aiheetta*
- *Vaalikevät tuottaa vesiperän – asuntopolitiikka ajautuu ahdinkoon ja kaavoitus kangistuu*
- *Koronnostot painavat Suomen pelättyä pahempaan taantumaa – vaikea deflaatio korvaa inflaation*

### \*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 84. tilanneanalyysi



**Juho Keskinen**  
ekonomisti  
[juho.keskinen@hypo.fi](mailto:juho.keskinen@hypo.fi)  
puhelin 040 165 9582  
twitter: @Keskinen\_Juho

**Juhana Brotherus**  
pääekonomisti  
[juhana.brotherus@hypo.fi](mailto:juhana.brotherus@hypo.fi)  
puhelin 050 384 9479  
twitter: @JuhanaBrotherus



# HYPO

PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

[www.hypo.fi](http://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 1.1.–31.12.2022 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,5 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 13,8 %, luottokanta 2,7 miljardia euroa, talletukset 1,5 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,1 % ja liikevoitto 7,1 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 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.