



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q4/2023 Julkaisu: Joulukuu 2023



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Kaupungit kasvavat kovemmin kuin koskaan

Korot, väestönkasvu ja hallituksen varainsiirtoveromuutokset määräävät nyt asuntomarkkinoiden suunnan. Ensi vuosi nollaa hinnat vuositasolla, mutta samalla ne kääntyvät vuoden sisällä selvään nousuun. Kovin kirivaihe näyttäisi ajoittuvan vuoteen 2025, jolloin myyntivarastot on syöty ja uusia asuntoja valmistuu kasvukolmioon vähiten 10 vuoteen. Rakentaminen ei pysähdy, mutta romahtaa, mikä alkaa kohottaa asuntojen hintoja, kun syväjää vaihtuu orastavaan kukoistukseen keväällä.

Viiden suurimman kaupungin väestönkasvu ylittää jo yksin ennätysellisen valmistuvien asuntojen määrän selvästi tänä vuonna, mutta epäsuhta säilyy rakennustuotannon hiipuessa ensi vuonna ja vielä selvemmin siitä eteenpäin. Kalliita tukipaketteja ei kannata kasailia yhden toimialan yritysten pelastamiseksi, mutta kaavoituksen ja rakennuslupaprosessien sujuvuuteen kannattaa silti satsata. Ketterimmät toimijat kampeavat ennemmin tai myöhemmin kannattavaan kasvuun rakennusalallakin. **Ostajan markkinat eivät kuitenkaan jatku tällä matematiikalla ikuisesti. Huolellinen, mutta määrätietoinen ensiasunnon ostaja voittaa nyt, mutta rakennusalan synkkä suhdannekehitys uhkaa sysätä laskun kaupunkiin muuttaville nuorille taas tulevaisuudessa.**

Asuntojen hinnat kääntyvät nousuun ensi vuonna, mutta vuositasolla edessä on nollakasvun jakso.

Asuntojen
hintaennuste
2023: -6,5%
2024: 0,0%

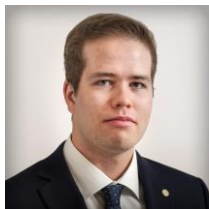
Kauppamäärissä havaitaan ensimmäinen käänne jo nyt marras-joulukuussa, mutta tammikuussa taas tunnustellaan, kun ensiasunnon ostajat ajoittavat kauppojaan joulukuulle. Kysyntä kasvaa nyt koviten kaupungeissa, joissa on myös eniten tarjontaa valmistuneista ja vielä valmistuvista

asunnoista. Vuoden sisällä hinnat nousevat ensi vuonna muuta maata enemmän pk-seudulla, mutta vuositasolla jäädyään kauttaaltaan nollamuutokseen hintojen laskun ja siten korkeamman vertailutason vuoksi. **Nyt istutetaan vuoden 2025 hintakasvun siemeniä.**

Pk-seudun
hinnat
2023: -7,8%
2024: 0,0%

Varainsiirtoveron muutokset saivat ensiasunnon ostajat liikkeelle, mutta tammikuussa tunnelma taas viilenee toviksi. Kun veromuutokset tulevat voimaan vuodenvaihteessa, voi asunnonvaihtaja puolestaan saada joululahjan jälkikäteen, mikä ei ole vielä täysin kirkastunut kaikille asunnonvaihtoa harkitseville. Verohallinto palauttaa liikaa maksetun veron osuuden korkoineen ensi vuoden alkupuolella. Uudistus kannustaakin kauppoille ja vauhdittaa muuttoliikettä. Euromääräisesti eniten hyötyvät kalliimmat omakotitalot, kun taas matalan hintatason alueilla veromuutoksen vaikutus jää pieneksi. **Tilastot kätkevät vielä lainsäätäjän voiman, mutta viime kädessä korkokehitys ja työllisyystilanne ratkaisevat kaupan suunnan ensi vuonna.**

Korko-odotukset laskevat, mutta suomalaisten asuntolainojen viitekortit pysyttelevät vielä loppuvuoden neljän prosentin tietämillä. Pitkät korot ovat lyhyitä matalammat ja myös 12 kuukauden euriborkorko painui lokakuun lopussa 6 kuukauden vastaavan alapuolelle ensi kertaa sitten kevään 2008. Euroalueen inflaatio on jo käytännössä keskuspankin tavoitetasolla ja Suomen osalta deflaation riskikin täytyy jo huomioida. Sitkeämmän pohjainflaation vuoksi keskuspankki ei kykene nopeaan koronlaskuun heti alkuvuonna, mikä pitkittää vielä osaltaan Suomen asuntomarkkinoiden ahdinkoa. Vaikka korkojen suunta näyttää ensi vuonna laskevalta, ovat ne vielä hyvän tovin liian korkealla Suomen talouden ja siten suomalaisen asuntovelallisen näkökulmasta.

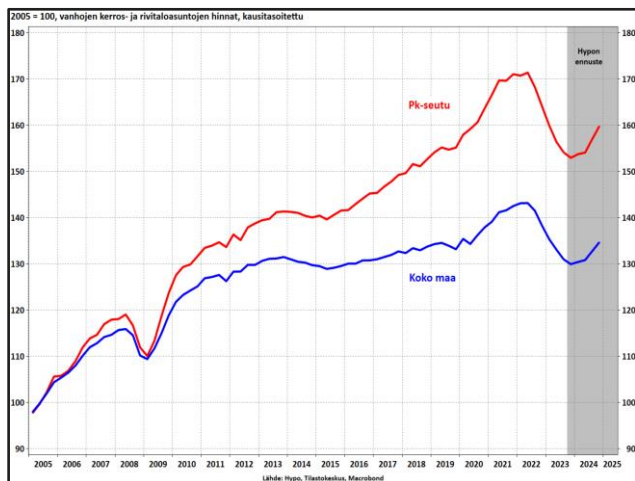


JUHO KESKINEN

Asuntomarkkinoiden nollavuosi tietää hintanousua

Asuntomarkkinat ovat nyt osin arvoituksellisessa ristivedossa. Korkonäkymän kääntyminen laskevaksi, historiallinen väestönkasvu ja hallituksen varainsiirtoverotoimet kohottavat jo kauppaa ja kuluttajien mieltä, mutta samalla Suomen talous on painunut taantumaan ja työttömyys kasvaa. Tilastot kätkevät vielä hallituksen toimet, kun marraskuun tiedot valmistuvat vasta joulun aikaan, mutta välittäjiltä ja lainatiskaileilta kantautuvat signaalit kertovat etenkin ensiasunnon ostajien aiempaa vilkkaammasta liikehdinnästä ja marraskuisesta käänteestä kaupan suunnassa. Korkojen käännöksestä, väestönkasvusta ja hallituksen toimista muodostuva triplatuki kohottaa kurssia kiistatta, mutta nousun suuruus ja ajoitus kytkeytyy vielä lainsäätäjien toimia keskeisemmin juuri korkojen kehitykseen. Ensi vuosi onkin isossa kuvassa enemmän tai vähemmän välivuosi Suomen taloudelle ja asuntomarkkinoille.

Hintakäänteellä käsillä vasta tarjonnan tyssätyssä



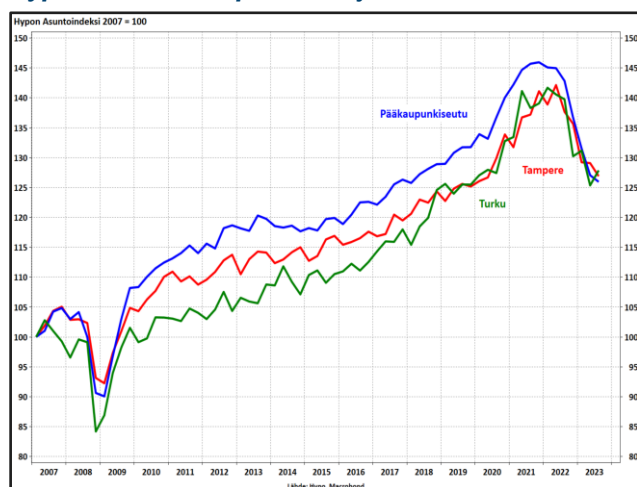
Tulevasta vuodesta on luvassa hyvin hankala rakennusala, kun uusia työmaita käynnistyy niukasti ja vanhat hankkeet saatetaan loppuun vuoden kuluessa. Talouden tila on kokonaisuudessaan varsin tunnusteleva ja hiipuvan inflaation viesti tuokin nyt toiselle toivoa, mutta toiselle toivottomuutta – kertoen samaan aikaan heikkenevästä talouskasvusta, mutta myös huojennuksista arjen kuluihin. Palkkakehitys voittaa viimein inflaation ja ostovoiman

paraneminen tukee asuntomarkkinoita, jotka voivat myös yllättää vahvuudellaan ensi vuoden kuluessa. Voimakaskaan hintojen nousu ei tosin riitä kohottamaan hintojen vuosimuutosta korkeasti plussalle aiemman vertailutason vuoksi ja ennusteen mukaan tulemme näkemään ensi vuonna samanaikaisesti hintanousua vuoden sisällä, mutta hintaluisua vuosimuutoksessa. Ennustetta on viilattu alaspäin euroalueen ja Suomen heikentyneen kasvunäkymän ja vielä vaisuna jatkuneen asuntokaupan vuoksi. Myytävää riittääkin vielä ensi vuoden alkupuoliskolla, jonka jälkeen supistuva asuntotarjonta alkaa ohjata uudella voimalla asuntojen hintakehitystä.

Asuntomarkkinoiden syväjäättä ylläpitää yhä ajatus, jonka mukaan omalla asunnolla tulisi tehdä voittoa. Samalla seuraavankin hankittavan asunnon hinta on kuitenkin laskenut ja sääntillisesti säästäneet, mahdollisesti ylimääräisiä lyhennyksiä asuntolainansa tehneet kotitaloudet ovat yhä edelleen vahvoilla seuraavaan asuntoon tarvittavan omarahoituksen osalta. Uudiskohteiden saralla ollaan valppaita, ja vaikka asunto olisi sopiva itselle, varotaan yhä yhtiövelkaisia uudiskohteita, joissa riski liittyy usein muiden osakkaiden tai rakennusyhtiön tilanteeseen – vaikka oma talous olisikin raiteillaan. Rakennusyhtiöiden uudiskaupan vastike-edut ovatkin muuttuneet yhä kekseliäämmiksi ruokalajakorteiksi, joiden kohdalla on parasta pitää kieli keskellä suuta ja neuvotella etuuskien sijaan ensisijaisesti ostettavan asunnon hinnasta.

Houkuttelevan matalan myyntihinnan ei pidä siis antaa hämätä, vaan oma maksukyky täytyy aina arvioida, kuten pankki sen tekee – yhtiölainaosuus huomioiden. Uudiskohteiden hintakehitys on epävarmaa jo tilastokapeikkojenkin vuoksi, kun taas hyvin hoidetut, energiatehokkaat ja omistusasuntovaltaiset yhtiöt vetävät puoleensa. Tietoisuus yhtiölainojen riskeistä on kasvanut syystäkin. Toisaalta laskeneet hinnat ja runsas tarjonta tukevat juuri nyt ensiasunnon ostajia, joiden kulta-aika ei kuitenkaan näyttäisi kestävän ikuisesti. Asuntokaupoilla maltti on valttia ja ostettavaan kohteeseen kannattaa perehtyä huolella, mutta myös asuntokaupan lykkäämisellä pidemmälle tulevaisuuteen voi olla hintansa.

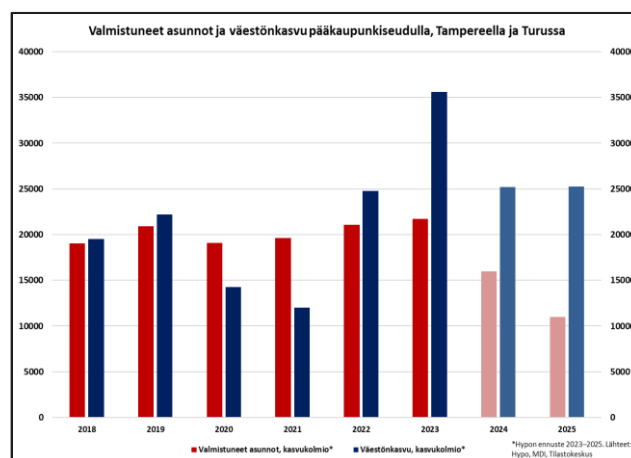
Hypo-indeksi ei lupaille liikoja



Heinä–syyskuun tietoihin perustuva Hypo-indeksi jatkoi vielä laskuaan, mikä ei lupaa nopeaa käännettä asuntojen hintoihin, joskin poikkeuksellisen varainsiirtoveromuutoksen vuoksi ennustemallin virhemarginaali on juuri nyt aiempaa suurempi. Myyntiajat ovat yhä koko maan tasolla kuukauden pidemmät kuin vuosi sitten ja asuntokauppa kävi vielä loppukesästä kolmanneksen vaisummin vuoden takaiseen verrattuna. Pk-seudun indeksi asettui 126 pisteeseen, kun Tampere ylsi liki 127 ja Turku liki 128 pisteeseen. Tiedämme myös asuntojen hintojen laskeneen lokakuussa yli 6 prosenttia koko maassa ja liki 8 prosenttia pk-seudulla. Tampereella nähtiin lokakuussa jo varovaista nousua, mutta vuosilasku jäi silti viiden prosentin tuntumaan. Oulun ja Turun hintamekanismi toimii hitaammin ja pitkään kohtalaisesti pyristelleet hinnat laskivat viimein selvemmin vasta syksyllä. Jos kauppa elpyy marras–joulukuun aikana, tulee Hypo-indeksi todennäköisesti ennakoimaan hintoihin nousua vasta kevään korville. Elpyminen tuleeikin paradoksaalisesti ensin näkymään vuositason hinnoissa negatiivisena etumerkinä, eikä varsinaista nousukiittoa ole luvassa vielä tammi–kesäkuun aikana.

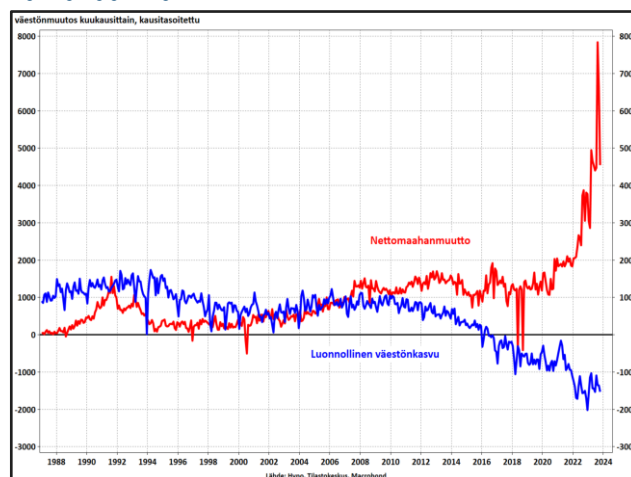
Sijoittajat eivät ole vielä toipuneet säikähdyksestään, kun korkotaso kiusaa jatkossakin ja vuokratuottojen kehitys on ollut hatarampaa. Sijoittajakysyntä jää 2010-luvun loppuvuosien buumista, ja lähiajat ollaan uudistuotannon osalta etenkin pienemmällä velkavivulla toimivien eläkeyhtiöiden ja kansainvälisten sijoittajien varassa, jotka tosin pohtivat myös kiinteistöpainoiaan ja vaihtoehtoisia sijoituskohteita uudessa valossa. Kiinteistörahastoille uusien pääomien kerääminen on kinkkisempää, mutta arvonnousua hakeville sijoittajille tarjoutuu myös mahdollisuuksia.

Väestönkasvu kovinta sitten 1950-luvun



Suomen väestö kasvaa tänä vuonna historiallisesti yli 40 000 hengellä, mikä on eniten sitten vuoden 1956! Samalla tänä vuonna syntyy vähiten lapsia sitten vuoden 1833, eli vajaa 200 vuotta sitten. Ristiriita on silmiinpistävä ja samalla voimakas maahanmuutto on yllättänyt väestöennustajat voimakkuudellaan: nettomaahanmuuton kivutessa kohti 60 000 henkeä syö matalan syntyvyyden ja korkean kuolleisuuden vuoksi pakkasen puolella oleva luonnollinen väestönkasvu tämän vuoden kasvulukemaa alas noin 15 000 hengellä. Kasvukolmion väestönkasvu tulee siitä huolimatta kurottamaan tänä vuonna noin 35 000 henkeen, mikä on tilastohistorian suurin määrä kautta aikain. Kuntaliitokset ja opiskelijoiden kirjoillaolo aiemmassa kotikunnassaan vaikeuttavat vertailua 1960-luvun ja sitä vanhempien tietojen osalta, mutta varmuudella voidaan sanoa, ettei vastaavaa maahanmuuton siivittämää väestöryntäystä ole nähty vielä koskaan aiemmin.

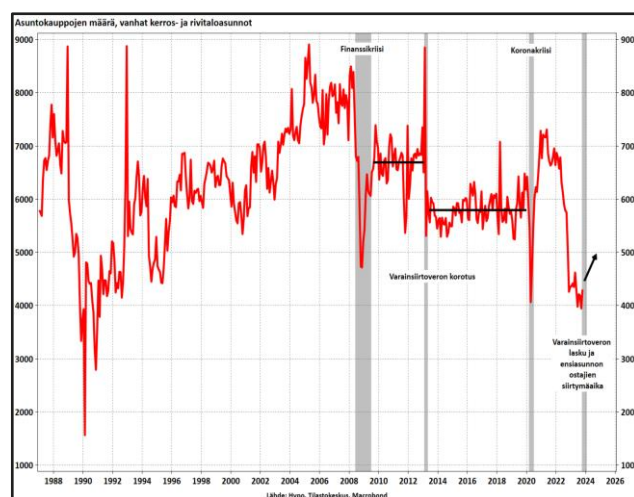
Syntyvyys synkkää, maahanmuutto mullistavaa



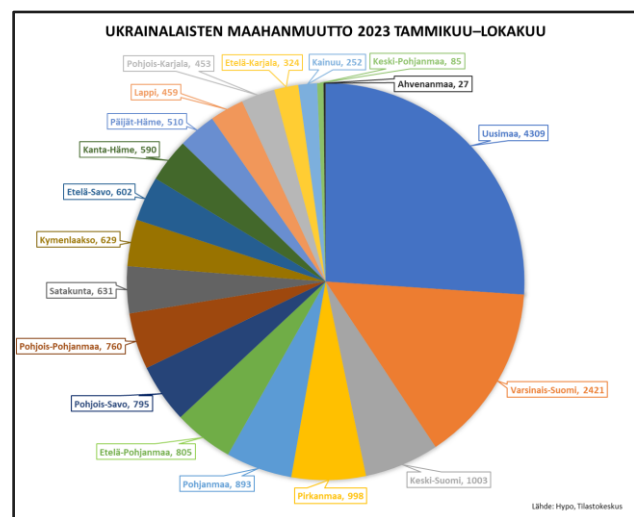
Väestöennustamisen poikkeuksellisesta mutkikkoudesta huolimatta viiden suurimman kaupungin osalta epävarmuus liittyy lähinnä tulevan kasvun suuruuteen. Uusia asuntoja valmistuu kasvukolmioon vielä tänä vuonna nykytilaston historian suurin määrä, ja siis enemmän kuin koronakriisin kovan asuntokysynnän vuosina 2020–2022. Rakennusyhtiöiden muhkeat myyntivarastot hillitsevätkin asuntojen hintakehitystä vielä ensi vuoden puolellakin, mutta samalla uudistuotannon aloitusten romahdus kasaa hintoihin ennennäkemätöntä nousupainetta pidemmälle katsottaessa. Kun ensi vuonna vielä tunnustellaan, näyttäisi vuosi 2025 tuovan suuren epäsuhdan asuntojen kysynnän ja tarjonnan välille kasvukolmion kärjissä. Runsas tarjonta tukee nyt osaltaan väestönkasvua, mutta suurimpien kaupunkien kasvu voi myös jäädä jatkossa ennustettua pienemmäksi, kun asuntotuotanto itsessään muodostuu kasvun esteeksi. Sekin tosin tietää asuntojen hintojen selvää nousua ja siten hankaluuksia tuolloin omistusasumisen polulle pyrkiville ensiasunnon ostajille. Ketterät ja sujuvaan rakennusprosessiin kykenevät vakavaraiset rakennusyhtiöt pärjäävät parhaiten, jos hankkeet saadaan maaliin vuonna 2025, jolloin tarjonta jää yleisesti niukaksi.

asuntokysyntää tai sitten vähentää sitä yllättäen, mikäli rauha palaa Ukrainaan ja valtaosa muuttaa takaisin. Jos ukrainalaiset taas muuttavat jatkossa yhtä aktiivisesti kohti kasvukeskuksia kuin muut ulkomaalaistaustaiset, voimistaa se entisestään kaupunkien kasvua ja lisäasuntojen tarvetta. Tänä vuonna Suomeen on saapunut ukrainalaisten lisäksi toiseksi eniten suomalaisia maahanmuuttajia, kolmanneksi eniten venäläisiä ja neljänneksi eniten filippiiniläisiä. Venäläisten maahanmuutto näyttäisi tyrehtyvän nyt ainakin hetkellisesti oltuaan jo viime vuonna ennätyksellisen korkealla, mikä haittaa jatkossa vielä aiempaakin enemmän Etelä- ja Pohjois-Karjalan asuntokauppaa.

Varovaisen valppaasti verovapaille kaupille



Minne ukrainalaiset muuttivat?



Lokakuuhun mennessä ukrainalaisia oli rekisteröity asukkaiksi yli 16 000. Yli neljäsosa on asettunut Uudellemaalle ja noin 15 prosenttia Varsinais-Suomeen. Pirkanmaan 6 prosentin osuus on verrattain pieni ja on samassa suuruusluokassa Keski-Suomen kanssa. Käytännössä puhutaan ryhmästä, joka on ollut maassa jo yli vuoden tukemassa etenkin vuokra-asuntojen kysyntää, mutta joka näkyy tilastoissa vasta nyt: tuleva muuttoliike joko Suomen sisällä tai pois Suomesta voi voimistaa

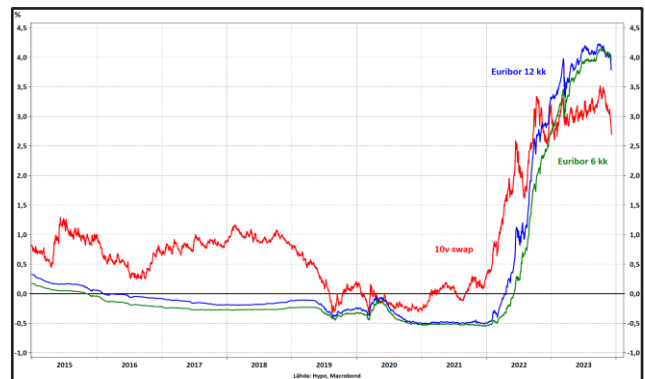
Varainsiirtoveroa viilattiin viimein oikeaan suuntaan, kun hallitus esitti osakeasuntojen osalta sen laskemista 2,0 prosentin tasolta 1,5 prosenttiin ja kiinteistöjen osalta 4,0 prosentista 3,0 prosenttiin. Samalla hallitus syyllistyy osaoptimointiin ja hoputtaa ensiasunnon ostajia myös hektiseen hätiköintiin, kun heidän verovapautensa poistuu vuodenvaihteessa. Veron yhtenäistämistä voi toki perustella mm. sillä, että kannustin lykätä veroetua kalliimpaan asuntoon poistuu, mikä hillitsee myös ensiasunnon ostajien velkaantumista. Nuorten osalta muutoksen suunta on kuitenkin väärä ja tilanne turhauttaa ymmärrettävästi monia. Kun korona-ajan kuumuudessa asuntotarjouksen joutui usein tekemään nopeasti, on sama vaarana nyt – mutta syistä joihin voimme itse vaikuttaa. Vaikka siirtymäaika tuntuu auttamatta liian lyhyeltä, ei tässäkään tilanteessa asuntoa kannata ostaa väkisin tai kohteen tietoihin perehtymättä. Kun tammikuusta uhkaa tulla jälleen hiljainen kauppakuukausi ensiasunnon ostajien puuttuessa, tarjoaa se vastaavasti ostajalle uuden tinkimismahdollisuuden hintaneuvottelussa.

Asuntokauppaan kohdistuva varainsiirtovero aiheuttaa alueellisia vääristymiä työmarkkinoilla ja johtaa kaikkien kannalta vääranlaisiin asunoratkaisuihin, kun omistusasujien alueellista liikkuvuutta heikennetään kaupantekoon kohdistuvalla rasiiteella. Hypo onkin aiemmissa katsauksissaan (ks. esim. [toukokuu 2023](#), [elokuu 2022](#)) nostanut esiin tutkimustietoa veron vaikutuksesta muuttoalittiuteen ja valtion kassaan. Kokeellinen esimerkki löytyy maaliskuun 2013 uudistuksesta, jossa asunto-osakkeiden varainsiirtoveroa nostettiin 1,6 prosentilta 2,0 prosenttiin ja veropohjaa laajennettiin siten, että asunto-osakeyhtiöissä kauppahinnan lisäksi veropohjaan laskettiin myös osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön lainoista. Vuonna 2014 vanhojen rivi- ja kerrostaloasuntojen kauppoja tehtiin 18 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2012. Kaupat vähenivät muutoksen jälkeen pysyvämmiin noin 10 000 kappaleella vuodessa, eikä tuolloin koskettu lainkaan korkeampaan kiinteistöjen varainsiirtoveroon. Vuoden 2013 veron korotuksen havaittiin vähentäneen osakehuoneistoissa asuvien muuttoalittiutta 5,6 prosentilla, mutta myös omakotiasujien muuttoalittiutta 1,6 prosentilla, vaikka uudistus koski vain osakeasuntoja. Yhteensä onkin arvioitu yli 7 prosentin laskusta muuttoalittiudessa (Eerola ym. 2021). Myös muu empiirinen tutkimustieto Suomesta ja maailmalta tukee havaintoa, jonka mukaan yhden prosenttiyksikön muutos varainsiirtoveroon vaikuttaa muuttoalittiuteen 10–20 prosenttia. Esimerkiksi Yhdistyneissä kuningaskunnissa finanssikriisin aikaan toteutettu vapautus leimaverosta vaikutti tavanomaista finanssipoliittista elvytystä tehokkaammin asuntokauppaan (Best ja Kleven, 2018).

Vaikka ensiasunnon ostajien osalta verorasite kasvaa, voivat nykyiset ”muuttoveron” alennukset osaltaan vauhdittaa kasvualueiden kasvua ja väestöä menettävien alueiden muuttotappiota, mikä heijastuu myös hintoihin. Euromääräisesti eniten hyötyvät arvoalueiden omakotitalot, kun taas matalan hintatason alueilla veromuutoksen vaikutus on euromääräisesti hyvin pieni. Kun 500 000 euron omakotitalon kohdalla asunnonvaihtaja säästää 5000 euroa aiempaan verrattuna, puhutaan 50 000 euron kerrostaloasunnon kohdalla 250 euron muutoksesta ostajan pulittamaan varainsiirtoveroon. Asunnonvaihtaja voi nyt saada joululahjan jälkikäteen – vieläpä korkojen kera, mikä ei ole kenties vielä täysin kirkastunut kaikille asunnonvaihtoa harkitseville. Osa asunnonvaihtajista lienee myös jäänyt laakereille lepäämään ajatellen joulukuun kannattavammaksi myyntikuukaudeksi ja tammikuun hiljennyksen vastaavasti oston paikaksi. Kikkailu ei

kuitenkaan välttämättä kannata, jos oma unelmakoti menee siinä sivussa ohi suun. Asuntomarkkinoiden keskeisimmät ajurit, eli korot ja väestönkasvu määräävät kaupan ja kysynnän suunnan, eivätkä hallituksen toimet yksin sysää asuntokauppaa koronakriisin kaltaiseen kiitoon. Hallituksen esittämät alennukset varainsiirtoveroihin ovat kuitenkin oikeasuuntaiset muuttoliikkeen, talouskasvun, kaupan ja rakentamisen kannalta, eikä verotulon menetystä tarvitse kompensoida täysimääräisesti asuntokaupan vauhdittumisen ja positiivisten työmarkkinavaikutusten vuoksi.

Korot kääntyvät laskevan inflaation myötä



Euroopan keskuspankki pysäytti koronnostot lokakuussa viimein, kymmenen peräkkäisen noston jälkeen. Samalla se kertoi kuitenkin näkevänsä tarpeelliseksi pitää ohjauskorot nykytasolla, eikä nopeita liikkeitä alaspäinkään ole viestitty. Asuntovelallisten ja asunnonostajien näkökulmasta keskuspankin viestin välitön vaikutus asuntokauppaan on ennen kaikkea psykologinen. Keskuspankin talletuskorko tulee odotusten mukaan pysymään euroalueen historian korkeimmalla tasolla vielä ensi vuoden puolella, mutta ohjauskorkoja tullaan todennäköisesti laskemaan ensi vuoden aikana. Mitä nopeammin, sen parempi taantuman kourissa kärvistelevälle Suomelle, jonka yhdenmukaistettu inflaatio putosi ennakkotiedon mukaan marraskuussa jo 0,7 prosenttiin, kun se vielä vuosi sitten oli peräti 9,1 prosenttia. 12 kuukauden euriborkorko on painunut jo 6 kuukauden ja 3 kuukauden vastaavan alapuolelle ja markkinoilla uskotaan korkojen leikkaantuvan yhteensä yli prosenttiyksiköllä ensi vuoden aikana. Vaikka pitkät korot ovat olleet laskusuunnassa ja odotukset koronlaskusta aikaistuneet laskussa olleen inflaation myötä, kokevat monet asuntovelalliset neljän prosentin euriborit omassa taloudessaan vielä ensi vuonna, kun 12 kuukauden euriborin tarkistus tulee vasta vuoden viiveellä ja lyhyet korot pysyttelevät vielä kuluvan loppuvuoden neljän prosentin tietämillä.

Hypon näkemys asuntomarkkinoista

1. *Asuntokauppa kääntyy korkojen, väestönkasvun ja veromuutosten vuoksi – hinnat toipuvat silti hitaasti*
2. *Hallituksen toimet kohottavat kauppaa ja muuttoliikettä, mutta ensiasunnon ostajat joutuvat maksajiksi*
3. *Rakentaminen romahtaa, muttei lopu – tulevan hintakasvun siemeniä kylvetään nyt*
4. *Suomen väestö kasvaa tänä vuonna historiallisesti, mikä tukee asuntojen kysyntää kaupungeissa*
5. *Korkokäänne koitti ja korot laskevat ensi vuonna, mikä kohottaa kuluttajien mieltä ja asuntokauppaa*

■ Mahdollisuudet

- *Inflaatio tasaantuu ilman vaikeaa taantumaa – Venäjä vetäytyy Ukrainasta ja rauha palaa Lähi-itään*
- *Kaupunkien kukoistus ja kasvu voimistuu, huokeammat hinnat mahdollistavat muuton monille*
- *Energiakriisit jäävät taakse ja uusi tarjonta laskee asumismenoja – ympäristö ja kuluttajat kiittävät*
- *Syntyvyys toipuu ja työperäinen maahanmuutto pitää pintansa – väestöennusteita korjataan yhä ylös*
- *Riittävä rakentaminen tuo koteja yhä useammalle arvokkaalle alueelle ja auttaa ensiasunnon etsijöitä*

■ Riskit

- *Inflaation sijaan Suomi ajautuu talouden lamauttavaan deflaatioon, jota EKP pahentaa koroillaan*
- *Suuret sijoittajat ja rakennusyhtiöt kaatuvat – uudet asunto-osakeyhtiöt ajautuvat maksuvaikeuksiin*
- *Taantuma kääntää työttömyyden voimakkaaseen kasvuun ja taloudellinen ahdinko kasvaa kodeissa*
- *Väestönkasvu tyssä, kun syntyvyyden sakkkaus jatkuu ja maahanmuutto tyrehtyy tyystin*
- *Rakentaminen ei palaudu ja asuntojen hinnat karkaavat käsistä kasvukolmion kärjissä*

Best, M. ja Kleven, H. (2018). "Housing market responses to transaction taxes: Evidence from notches and stimulus in the UK", *Review of Economic Studies* 85: 157–193

Eerola, E., Harjunen, O., Lyytikäinen, T. ja Saarimaa, T. (2021), "Revisiting the effects of housing transfer taxes", *Journal of Urban Economics* 124: 103367.

*Hypon Asuntoindeksin taustaa

Hypon Asuntoindeksi yhdistää asuntojen hinnat ja kauppamäärät yhteen arvoon. Indeksinkin kehitys kertoo asuntomarkkinoiden tilanteesta Tilastokeskuksen asuntojen hintatietoja kattavammin. Asuntomarkkinoilla kysynnän pirstyminen 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 87. tilanneanalyysi



Juho Keskinen
ekonomisti
juho.keskinen@hypo.fi
puhelin 040 165 9582
X (Twitter): @Keskinen_Juho

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.–30.9.2023 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,5 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 14,0 %, luottokanta 2,8 miljardia euroa, talletukset 1,5 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,2 % ja liikevoitto 7,3 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on yli 23 000.

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.