



## **Asuntolainojen hintakehitys ja sen vaikutus asuntomarkkinoihin tulevaisuudessa Helsingissä**

Julia Riihilahti

Haaga-Helia ammattikorkeakoulu

Liiketalouden koulutusohjelma

AMK-opinnäytetyö

2025

## Tiivistelmä

<b>Tekijä</b> Julia Riihilahti
<b>Tutkinto</b> Tradenomi
<b>Raportin/Opinnäytetyön nimi</b> Asuntolainojen hintakehitys ja sen vaikutus asuntomarkkinoihin tulevaisuudessa Helsingissä
<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b> 22 + 3
<p>Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan asuntolainojen hintakehitystä ja sen vaikutuksia asuntomarkkinoihin tulevaisuudessa Helsingissä. Työn tavoitteena on selvittää, miten asuntolainojen korkojen muutokset vaikuttavat asunnon ostajiin, pankkien toimintaan sekä asuntosijoittajiin. Eri-tyyshiomio on kohdistettu Helsingin alueeseen, jonka asuntomarkkinat ovat ainutlaatuiset niin kysynnän, hintatason kuin väestökehityksen osalta.</p> <p>Työn teoriaosuudessa käsitellään rahapolitiikkaa, korkotason määräytymistä, inflaatiota sekä asuntolainojen hinnoitteluun vaikuttavia tekijöitä. Lisäksi tarkastellaan asuntomarkkinoiden rakennetta Helsingissä ja markkinan tulevaisuuden näkymiä. Teoreettinen viitekehys perustuu ajankohtaisiin lähteisiin, kuten Euroopan keskuspankin, Suomen Pankin ja kotimaisten pankkien asiantuntijamateriaaleihin.</p> <p>Empiirinen osuus toteutettiin laadullisena tutkimuksena haastatteleamalla kolmea asiantuntijaa: pankin asiakkuusneuvojaa, Uudenmaan alueella toimivaa kiinteistönvälittäjää sekä kokenutta asuntosijoittajaa. Haastattelujen avulla selvitettiin korkojen nousun vaikutuksia rahoituspäätöksiin, asiakaskäyttäytymiseen ja sijoitusstrategioihin.</p> <p>Tulosten perusteella korkojen nousu on vaikuttanut merkittävästi asiakkaiden lainanottohalukkuuteen ja pankkien riskienhallintaan. Sijoittajat ovat alkaneet painottaa kassavirran vakautta ja varovaisuutta sijoituspäätöksissään. Helsingin asuntomarkkinat ovat edelleen vakaat, mutta alueellisia eroja esiintyy ja kuluttajat ovat entistä harkitsevampia ostopäätöksissään. Ympäristöystävällisyys ja energiatehokkuus korostuvat yhä useammin myös lainapäätöksissä ja asuntojen valinnassa.</p> <p>Tämä opinnäytetyö tarjoaa ajankohtaista tietoa asuntolainojen hintakehityksestä, markkinatrendeistä ja riskitekijöistä niin rahoitusalan ammattilaisille, asuntosijoittajille kuin kuluttajille. Työ osoittaa, että korkojen vaihtelut eivät ainoastaan vaikuta yksittäisiin lainoihin, vaan laajemmin koko Helsingin asuntomarkkinoiden dynamiikkaan ja kehitykseen.</p>
<b>Asiasanat</b> asuntomarkkina, kansantalous, asuntolaina, korkomarkkina, korot, euribor

# Sisällys

1 Johdanto.....	1
1.1 Työn tavoite.....	2
1.2 Tutkimuskysymykset.....	2
2 Asuntolainat ja niiden merkitys asuntomarkkinoilla.....	3
2.1 Asuntolainojen rooli asunnon hankinnassa Helsingissä.....	3
2.2 Asuntolainojen hinnoittelun perusteet ja siihen vaikuttavat tekijät.....	4
3 Helsingin asuntomarkkinoiden ja rahoituksen kehitys.....	5
3.1 Asuntojen hintakehitys ja alueelliset erot Helsingissä.....	5
3.2 Korkojen kehitys ja vaikutus asuntolainamarkkinoihin.....	5
3.3 Asuntolainojen hintakehitys eri alueilla Helsingissä.....	6
4 Asuntolainojen hintakehityksen vaikutukset markkinoihin.....	7
4.1 Vaikutukset asuntokannan uusimiseen.....	7
4.2 Asuntomarkkinoiden tulevaisuuden näkymät Helsingissä.....	8
5 Taloustilanne ja sen vaikutus asuntolainojen hintoihin.....	9
5.1 Menneisyys: talouskehitys ja korkotasot.....	9
5.2 Nykytila: korkojen nousu ja sen seuraukset.....	9
5.3 Tulevaisuus: ennusteet korkotasosta ja taloussuhdanteista.....	10
6 Asuntolainojen riskit ja niiden hallinta.....	11
6.1 Korkoriski ja sen hallinta.....	11
6.2 Luottoriski ja takaisinmaksukyky.....	11
6.3 Markkina- ja talousriskit.....	12
7 Asiantuntijahaastattelut.....	13
7.1 Asiantuntija A: Asuntolainojen hintakehitys ja markkinanäkymät.....	13
7.2 Asiantuntija B: Asuntorahoittamisen haasteet ja nykytila.....	13
7.3 Asiantuntija C: Asuntorahoittaminen kuluttajan näkökulmasta Helsingissä.....	14
8 Johtopäätökset.....	15
9 Tutkimuksen luotettavuus.....	16
9.1 Validiteetti.....	16
9.2 Reliabiliteetti.....	16
Lähteet.....	18
Liitteet.....	23
Liite 1. Haastattelu: Asiantuntija A: Asuntolainojen hintakehitys ja markkinanäkymät (kiinteistönvälittäjä, OP Koti Uusimaa.....	23

Liite 2. Haastattelu: Asiantuntija B: Asuntorahoittamisen haasteet ja nykytila, Asiakkuusneuvoja, Henkilöasiakasrahoitus, OP Uusimaa.....	27
Liite 3. Haastattelu: Asiantuntija C: Asuntorahoittaminen kuluttajan näkökulmasta Helsingissä, kokenut asuntosijoittaja, Helsinki .....	29

## 1 Johdanto

Suomen asuntomarkkinoihin vaikuttaa keskeisesti korkotaso, joka ohjaa asuntolainojen hinnoittelua ja sitä kautta kotitalouksien mahdollisuuksia asunnon hankintaan. Viime vuosien aikana korkojen nousu on muuttanut merkittävästi asuntolainojen ehtoja ja samalla vaikuttanut koko asuntomarkkinoiden dynamiikkaan. Euroopan keskuspankin (EKP) inflaation hillitsemiseen tähtäävät koronnostot ovat nostaneet markkinakorkoja koko euroalueella ja vaikutukset ovat näkyneet erityisen selkeästi Suomessa, missä lainakanta on poikkeuksellisen suurelta osin sidottu vaihtuvakorkoisiin viitearvoihin, kuten 12 kuukauden Euriboriin (EKP 2022a; Hirvonen 2024).

Suomessa korkojen nousu on ollut nopeampaa kuin muissa euromaissa, mikä on osaltaan heikentänyt kotitalouksien ostovoimaa ja lisännyt lainanhoitokustannuksia (Hirvonen 2024). Vuonna 2022 inflaatio nousi Suomessa jopa 7,1 prosenttiin, mikä oli korkein lukema 40 vuoteen (Tilastokeskus 2023). Tämä kehitys on pakottanut niin kuluttajat kuin pankitkin tarkastelemaan tarkemmin taloudellista tilannettaan, lainojen takaisinmaksukykyä sekä uusia rahoitusratkaisuja (Haastattelu B 2024; Euroopan keskuspankki 2022a).

Helsingin asuntomarkkinoilla muutokset ovat näkyneet monin tavoin. Asuntojen hinnat ovat olleet paineessa korkojen noustessa ja erityisesti ensiasunnon ostajat ja asuntosijoittajat ovat joutuneet sopeuttamaan suunnitelmiaan. Pääkaupungin alueilla asuntojen hinnat ovat perinteisesti korkeammat kuin muualla Suomessa, mikä lisää kotitalouksien riippuvuutta asuntolainasta ja altistaa ne korkotason muutoksille (Ahoniemi & Putkuri 2023; OP Ryhmä s.a.b). Asuntokauppa on hidastunut ja ostajat ovat entistä harkitsevampia ostopäätöksissään. Tämä on ilmiö, joka näkyy myös kiinteistönvälittäjien ja pankkien asiakaskohtaamisissa (Haastattelu A 2024; Haastattelu B 2024).

Myös asuntosijoittajat ovat muuttaneet strategioitaan. Korkojen nousu on vähentänyt sijoitusten tuottoja ja lisännyt tarvetta positiiviseen kassavirtaan jo heti sijoituksen alusta. Monet sijoittajat painottavat nyt entistä enemmän asuntokohteiden sijaintia, vuokratuottoja ja markkinan vakautta, erityisesti Helsingin arvostetuilla alueilla (Haastattelu C 2024; Keskinen 2024). Pankit puolestaan ovat tiukentaneet luotonantokriteerejään ja korostavat lainanhoitokyvyn huolellista arviointia (Haastattelu B 2024; Nordea 2024b).

Asuntolainojen hintakehitystä ja sen vaikutuksia ei voida tarkastella irrallaan laajemmasta talous- ja markkinaympäristöstä. Esimerkiksi inflaatio, rahapolitiikka ja ennakoiva viestintä vaikuttavat rahoitusmarkkinoiden odotuksiin ja korkojen liikkeisiin (Eskelinen & Kortela 2017; EKP 2022b). Korkojen kehityksen ohella markkinoita muovaavat myös pitkän aikavälin tekijät, kuten kaupungistuminen, väestönkasvu ja ilmastonmuutokseen liittyvät asumistarpeet, erityisesti energiatehokkuus ja

kestävät rakennusratkaisut ovat nousseet merkittäviksi asunnon valintakriteereiksi (Haastattelu A 2024; Laitinen 2023).

Tämä opinnäytetyö tarkastelee asuntolainojen hintakehitystä ja sen vaikutuksia Helsingin asuntomarkkinoihin kokonaisvaltaisesti. Työssä yhdistetään ajankohtainen teoretinen tietämys rahapolitiikasta, korkomarkkinoista ja asuntolainojen hinnoittelusta asiantuntijahaastatteluihin, jotka valottavat eri toimijoiden näkemyksiä markkinakehityksestä. Tavoitteena on tuottaa kokonaiskuva siitä, miten asuntolainojen hinnoittelu ohjaa asuntomarkkinoiden toimintaa pääkaupunkiseudulla ja millaisia näkymiä voidaan ennustaa lähivuosille.

### 1.1 Työn tavoite

Opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, miten asuntolainojen hintakehitys vaikuttaa Helsingin asuntomarkkinoihin erityisesti korkotason muutosten ja taloudellisten olosuhteiden näkökulmasta. Työssä tarkastellaan, miten muutokset näkyvät asunnon ostajien, sijoittajien ja rahoittajien käyttäytymisessä (Ahoniemi & Putkuri 2023; EKP 2023b).

Tarkoituksena on tarjota ajankohtaista ja käytännönläheistä tietoa erityisesti rahoitusalan asiantuntijoille, asuntosijoittajille sekä kuluttajille, jotka toimivat Helsingin asuntomarkkinoilla. Tavoitteena on myös kuvata, miten eri toimijat ovat sopeutuneet markkinamuutoksiin ja millaisia strategioita he käyttävät korkoriskien hallintaan (Haastattelut A–C 2024; Roininen 2018).

### 1.2 Tutkimuskysymykset

Tutkimuksessa tarkastellaan seuraavia keskeisiä kysymyksiä, joiden avulla pyritään muodostamaan kokonaiskuva asuntolainojen hintakehityksen vaikutuksista Helsingin asuntomarkkinoihin:

1. Miten asuntolainojen hintakehitys on vaikuttanut asuntomarkkinoihin Helsingissä?
  - Esimerkiksi asuntojen kysyntään, hintatasoon ja ostopäätösten ajoitukseen (Tilastokeskus 2023; Haastattelu A 2024).
2. Millaisia vaikutuksia korkotason muutoksilla on ollut eri toimijoihin, kuten asunnon ostajiin, sijoittajiin ja rahoittajiin?
  - Tavoitteena ymmärtää markkinadynamiikkaa eri näkökulmista (Haastattelut B & C 2024; EKP 2022a).
3. Miten asiantuntijat arvioivat Helsingin asuntomarkkinoiden tulevaisuutta korkokehityksen näkökulmasta?
  - Mitkä tekijät voivat vaikuttaa markkinan elpymiseen tai hidastumiseen (Keskinen 2024; Suvanto & Kontulainen 2016).

## 2 Asuntolainat ja niiden merkitys asuntomarkkinoilla

Asuntolainat muodostavat keskeisen osan suomalaisten kotitalouksien varallisuudenhallinnasta ja mahdollistavat omistusasumisen laajasti eri tuloluokille. Erityisesti Helsingissä, missä asuntojen hintataso on muuta Suomea huomattavasti korkeampi, asuntolainojen merkitys korostuu (Tilastokeskus 2022; OP Ryhmä s.a.b). Lainarahoituksen avulla kotitaloudet voivat hankkia asuntoja ja samalla pankkien lainanantokäytännöt ja markkinaehtoiset tekijät vaikuttavat siihen, kuinka aktiivisesti asuntoja ostetaan ja myydään.

Korkotaso on merkittävin yksittäinen tekijä, joka ohjaa asuntolainojen kustannuksia ja näin ollen myös kotitalouksien maksukykyä. Kun korot nousevat, lainanhoitokulut kasvavat, mikä vähentää ostajien maksuhalukkuutta ja maksukykyä ja tämä puolestaan voi hillitä asuntokauppaa (Ahoniemi & Putkuri 2023; Hirvonen 2024). Asuntolainojen hintakehitys vaikuttaa siis suoraan myös asuntomarkkinoiden dynamiikkaan: matalat korot voivat kiihdyttää hintojen nousua, kun taas korkeat korot voivat hillitä kysyntää ja tasapainottaa markkinaa.

Pankkien lainanantokriteerit ovat myös keskeisessä roolissa. Kun korkotaso nousee, pankit kiristävät usein riskienhallintakäytäntöjään ja vaativat tarkempia selvityksiä asiakkaiden maksukyvyistä ja taloudellisesta asemasta (Haastattelu B 2024; Nordea 2024b). Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi tiukempaa luottokelpoisuusarviointia, lyhyempiä maksuaikoja tai suurempia omarahoitusosuuksia. Toisaalta pankkien tarjoamat suojaustuotteet, kuten kiinteät korot tai korkokatto, voivat toimia keinoa lieventää korkoriskejä ja mahdollistaa turvallisemman lainanoton kuluttajille (OP Ryhmä s.a.a; Handelsbanken s.a).

### 2.1 Asuntolainojen rooli asunnon hankinnassa Helsingissä

Helsinki on Suomen suurin ja hintatasoltaan kallein asuntomarkkina-alue, mikä tekee asuntolainasta lähes välttämättömän työkalun omistusasumisen hankkimiseksi. Asuntojen korkea hinta suhteessa tuloihin tekee omarahoitusosuuden säästämistä erityisen haastavaa ja tästä syystä erityisesti ensiasunnon ostajat turvautuvat ASP-lainaan ja muihin valtion tukemiin ratkaisuihin (Tilastokeskus 2024; Valtiokonttori 2023a). Asuntolainat mahdollistavat pääsyn markkinoille, mutta samalla ne altistavat kotitaloudet korkojen muutoksille, mikä korostuu Helsingissä, jossa lainasummat ovat suuria.

Helsingin vetovoima perustuu muun muassa työpaikkatarjontaan, korkeaan koulutustasoon ja palveluiden saatavuuteen. Tämä houkuttelee muuttoliikettä, erityisesti nuoria aikuisia, mikä puolestaan kasvattaa asuntojen kysyntää ja pitää hintatason korkeana. Koska hinnat ovat nousseet pitkällä aikavälillä nopeasti, useimmat ostajat tarvitsevat rahoituksen tueksi suuria asuntolainoja,

mikä tekee heistä herkkiä korkojen muutoksille (OP Media 2023; EKP 2022a). Pienikin nousu viitekorossa voi aiheuttaa merkittävän nousun kuukausittaisiin maksuihin ja heikentää lainan takaisinmaksukykyä.

Sijoitusasuntojen rooli Helsingissä on myös merkittävä, sillä vuokra-asuntojen kysyntä on jatkuvaa erityisesti kantakaupungissa ja korkeakoulujen lähistöllä. Tämä houkuttelee asuntosijoittajia, jotka hyödyntävät asuntolainoja salkkunsa laajentamiseen. Sijoittajien näkökulmasta korkotaso vaikuttaa suoraan sijoituksen tuottavuuteen ja korkojen nousu on saanut monet siirtymään kohti vakaamman kassavirran kohteita hyviltä sijainneilta (Haastattelu C 2024; Keskinen 2024). Näin ollen asuntolainat eivät ole vain yksityishenkilöiden omistusasumisen väline, vaan ne vaikuttavat suoraan myös sijoituskäyttäytymiseen ja koko markkinan tarjontarakenteeseen.

## **2.2 Asuntolainojen hinnoittelun perusteet ja siihen vaikuttavat tekijät**

Asuntolainan hinta muodostuu tyypillisesti kahdesta osasta: viitekorosta ja pankin marginaalista. Suomessa yleisin viitekorko on 12 kuukauden euribor, jonka kehitykseen vaikuttavat Euroopan keskuspankin rahapoliittiset päätökset ja yleinen taloustilanne (EKP 2022a; Höflmayr 2022). Kun inflaatio kiihtyy, keskuspankki kiristää rahapolitiikkaa nostamalla ohjaukorkoa, mikä heijastuu viitekoron nousuna. Tämä kehitys vaikuttaa suoraan kuluttajien maksukykyyn ja asuntolainojen kysyntään.

Pankin määrittämä marginaali taas riippuu asiakkaan taloudellisesta tilanteesta: tuloista, työsuhteen vakaudesta, velka-asteesta ja vakuuksista (Handelsbanken s.a.; Paavoseppä 2023). Marginaali toimii pankin riskihintana eli toisin sanoen mitä suurempi riski, sitä korkeampi marginaali. Lainan hinnoittelu on siis yksilöllistä, mutta samalla siihen vaikuttavat makrotaloudelliset tekijät kuten markkinakorkojen yleinen taso ja pankkien rahoituskustannukset.

Hinnoitteluun vaikuttavat myös markkinoiden odotukset, joita ohjataan ennakoivalla viestinnällä. EKP:n ja Suomen Pankin julkistamat tiedot tulevasta toimistaan vaikuttaa sijoittajien ja kuluttajien odotuksiin korkokehityksestä, mikä voi heijastua myös asuntolainojen marginaaleihin (Eskelinen & Kortela 2017; EKP 2022b). Korkojen noustessa kiinnostus kiinteäkorkoisiin lainoihin on kasvanut. Kiinteä korko tai korkokatto tarjoaa turvaa korkojen nousulta ja pankit ovat kehittäneet tuotteita, jotka auttavat asiakkaita hallitsemaan korkoriskiä (OP Ryhmä s.a.a; Nordea 2024d).

Erityisesti Helsingissä korkoriskin hallinta korostuu, koska asuntojen korkean hintatason vuoksi lainasummat ovat suuria ja takaisinmaksuajat pitkiä. Tämä lisää tarvetta ennakoitavuuteen ja joustaviin rahoitusratkaisuihin (Haastattelu B 2024; Haastattelu C 2024). Asuntolainan hinnoittelu ei ole siis vain pankin sisäinen prosessi, vaan se on osa laajempaa taloudellista ekosysteemiä, jossa kuluttajien ja sijoittajien päätökset vaikuttavat markkinakehitykseen.

### 3 Helsingin asuntomarkkinoiden ja rahoituksen kehitys

Helsingin asuntomarkkinat ovat perinteisesti olleet dynaamiset ja nopeatempoiset. Pääkaupungin vetovoima: työmahdollisuudet, koulutus, kulttuuri ja infrastruktuuri, ylläpitävät jatkuvaa muuttoliikettä ja kasvavaa asuntotarvetta. Asuntojen hinnat ovat pysyneet pitkään noususuuntaisina, mutta viime vuosien korkokehitys, inflaatio ja epävarma taloustilanne ovat vaikuttaneet markkinoiden aktiivisuuteen ja hintakehitykseen (Ahoniemi & Putkuri 2023; Keskinen 2024).

Rahoitus on keskeisessä roolissa Helsingin markkinoilla, sillä asuntojen korkea hintataso edellyttää suuria lainoja. Korkotason nousu on tehnyt rahoituksesta kalliimpaa ja vaikuttanut erityisesti ensiasunnon ostajiin ja asuntosijoittajiin. Lainansaajien maksukykyyn kiinnitetään enemmän huomiota ja pankit ovat tiukentaneet arviointikriteerejään (Haastattelu B 2024). Samalla kuluttajat ovat tulleet varovaisemmiksi ja pohtivat ostopäätöksiään aiempaa tarkemmin. Nämä muutokset heijastuvat suoraan asuntokaupan määrään ja markkinan rakenteeseen.

#### 3.1 Asuntojen hintakehitys ja alueelliset erot Helsingissä

Helsingin asuntomarkkinoilla on pitkään vallinnut hintojen nousutrendi, mutta viime vuosina kehityksessä on nähty merkittäviä muutoksia. Vuonna 2023 asuntojen hinnat laskivat erityisesti suurissa kaupungeissa ja Helsinki ei ollut poikkeus (Ahoniemi & Putkuri 2023). Hinnat eivät kuitenkaan liikkuneet tasaisesti kaikilla alueilla ja alueelliset erot ovat selkeitä. Kalliimmat alueet, kuten Etu-Töölö, Punavuori ja Lauttasaari, ovat säilyttäneet arvonsa paremmin kuin halvempien kaupunginosien alueet, joissa hintojen vaihtelu on ollut suurempaa.

Hintakehitykseen vaikuttavat monet tekijät, kuten alueen palvelutaso, liikenneyhteydet, koulujen taso ja rakennuskannan kunto. Alueet, joissa kysyntä ylittää tarjonnan, ovat pystyneet pitämään hintatasonsa suhteellisen vakaana myös markkinan hiljentyessä (Haastattelu A 2024; Nordea 2023). Samalla uusien asuntojen rakentaminen on vähentynyt, mikä voi tulevaisuudessa tasapainottaa tarjontaa ja painaa hintatasoa ylöspäin.

Erityisesti ensiasunnon ostajille alueellinen hintataso vaikuttaa suoraan siihen, millaisiin kohteisiin heillä on varaa. Tästä syystä kysyntä on siirtynyt osittain kehyskuntien edullisempiin alueisiin, mutta Helsingissä tietyt kaupunginosat säilyttävät vetovoimansa erityisesti palvelujen, joukkoliikenteen ja työpaikkojen läheisyyden vuoksi (Tilastokeskus 2022; Laitinen 2023).

#### 3.2 Korkojen kehitys ja vaikutus asuntolainamarkkinoihin

Korkotason kehitys on ollut yksi merkittävimmistä rahoitusta ja asuntomarkkinoita ohjaavista tekijöistä viime vuosien aikana. Euroopan keskuspankin ohjauskoron nopea nousu vuoden 2022

jälkeen vaikutti välittömästi viitekorkojen, erityisesti euriborin nousuun, mikä puolestaan nosti merkittävästi uusien ja aiemmin otettujen asuntolainojen kuukausikuluja (EKP 2022a; Hirvonen 2024). Suomessa vaikutus on ollut erityisen voimakas, koska suurin osa asuntolainoista on sidottu vaihtuvaan korkoon.

Korkojen nousu on lisännyt epävarmuutta ja saanut sekä kuluttajat että sijoittajat arvioimaan uudeleen taloudellista tilannettaan. Monet lainanhakijat ovat siirtyneet tarkastelemaan kiinteäkorkoisia vaihtoehtoja tai ottaneet korkokaton osaksi lainaa suojautuakseen tulevilta koronnousuilta (OP Ryhmä s.a.a; Haastattelu B 2024). Samalla pankit ovat joutuneet mukauttamaan lainatuotteitaan ja tekemään entistä tarkempia riskiarvioita.

Korkojen nousu on myös vaikuttanut kysyntään: lainanoton kynnys on noussut, mikä on hidastanut asuntokauppaa ja vaikuttanut erityisesti hintaherkkiin ryhmiin, kuten ensiasunnon ostajiin. Tämä kehitys on osaltaan jähdyttänyt aiemmin ylikuumentuneita markkinoita ja lisännyt alueellisia eroja asuntomarkkinoilla (Haastattelu A 2024; Suomen Pankki 2024a).

### **3.3 Asuntolainojen hintakehitys eri alueilla Helsingissä**

Vaikka asuntolainojen nimellinen hinnoittelu muodostuu valtakunnallisesti samoista peruskomponenteista, viitekorosta ja pankin marginaalista, käytännössä marginaalit voivat vaihdella alueellisesti. Helsingissä tämä näkyy erityisesti siinä, että arvostetuilla alueilla sijaitseviin asuntoihin liittyy usein vähemmän riskiä, mikä voi heijastua matalampina marginaaleina. Vastaavasti epävarmemmilla alueilla pankit saattavat nostaa marginaaleja kompensoidakseen alueellista riskiä (Handelsbanken s.a.; Paavoseppä 2023).

Korkojen nousun myötä asiakkaiden maksukykyä ja vakuuksien arvoa arvioidaan entistä kriittisemmin. Esimerkiksi jos asunto sijaitsee alueella, jossa kysyntä on laskussa tai hintojen kehitys on ollut negatiivinen, voi pankki pitää sitä heikompana vakuutena, mikä vaikuttaa marginaaliin ja jopa koko lainapäätökseen (Haastattelu B 2024). Tämä kehitys voi aiheuttaa alueellista eriytymistä: keskustan alueet ja muut korkean kysynnän kaupunginosat voivat edelleen houkutella ostajia kun taas syrjäisemmät alueet voivat jäädä vähemmälle huomiolle.

Sijoittajien näkökulmasta alueellinen hintakehitys ja rahoituksen saatavuus vaikuttavat suoraan sijoituspäätöksiin. Monet sijoittajat etsivät nyt kohteita, joissa vuokratuotto on riittävä kattamaan kasvaneet rahoituskulut ja nämä kohteet sijaitsevat tyypillisesti alueilla, joilla on hyvä vuokrausaste ja vakaat arvot (Haastattelu C 2024; Nordea 2024b). Tämä suuntaus voi lisätä markkinan eriytymistä ja vaikuttaa pitkällä aikavälillä alueiden kehitykseen ja hintadynamiikkaan Helsingissä.

## 4 Asuntolainojen hintakehityksen vaikutukset markkinoihin

Asuntolainojen hintakehityksellä on laaja-alaisia vaikutuksia asuntomarkkinoihin, sillä rahoituksen kustannukset määrittävät pitkälti sen, kuinka paljon kotitaloudet ja sijoittajat voivat käyttää varojaan asunnon hankintaan. Korkotason muutokset vaikuttavat niin ostovoimaan kuin rakentamiseen ja tätä kautta koko asuntokannan uudistumiseen. Helsingissä, missä asuminen on kallista ja asuntojen hinnat ovat korkeat, asuntolainojen korkokehityksen vaikutukset ovat erityisen merkittäviä (Ahoniemi & Putkuri 2023; Suomen Pankki 2024c).

Asuntolainojen hintakehitys ei ole pelkästään taloudellinen kysymys yksittäiselle lainanottajalle, vaan se heijastuu koko markkinarakenteeseen: mitä korkeammat korot, sitä suurempi epävarmuus sekä yksityisten että institutionaalisten toimijoiden päätöksenteossa. Tämä vaikuttaa paitsi kaupankäyntiin myös siihen, millaisia asuntoja rakennetaan, missä ja millaiselle kohderyhmälle. Rahoituksen hinnalla on siis keskeinen rooli paitsi asunnon ostamisessa, myös kaupungin kehityksessä ja uudistumisessa.

### 4.1 Vaikutukset asuntokannan uusimiseen

Asuntokannan uusiminen on elintärkeää kaupunkien kehittymiselle ja asumisviihtyvyyden parantamiselle. Kun asuntolainojen hinnat nousevat, uusien asuntojen rakentaminen hidastuu, sillä sekä yksityishenkilöiden että rakennusliikkeiden rahoituskustannukset kasvavat. Tämä ilmiö on ollut nähtävissä myös Helsingissä, missä korkojen nousu on osaltaan vaikuttanut rakennuslupien määrän laskuun ja uusien projektien käynnistymisen viivästymiseen (Keskinen 2024; Ahoniemi & Putkuri 2023).

Korkeat lainakustannukset vaikuttavat myös kuluttajakysyntään: kun rahoitus on kallista, ostajat harkitsevat tarkemmin, investoivatko uuteen vai pysyvätkö vuokramarkkinoilla. Tämä voi johtaa siihen, että uustuotantoon ei löydy riittävästi ostajia, jolloin rakennuttajien riskit kasvavat. Tällainen kehitys hidastaa asuntokannan uusiutumista ja voi pitkällä aikavälillä vaikuttaa jopa asumisen laatuun ja energiatehokkuuteen, sillä vanhat rakennukset eivät usein vastaa nykyisiä standardeja (Haastattelu A 2024; OP Media 2023).

Lisäksi asuntolainojen hintakehitys vaikuttaa sijoittajien halukkuuteen osallistua uudiskohteiden hankintaan. Korkeiden korkojen aikakaudella kassavirtalaskelmat nousevat yhä tärkeämpään rooliin: jos vuokratuotto ei riitä kattamaan lainanhoitomenoja, uusien sijoituskohteiden hankinta jää usein odottamaan suotuisampaa markkinatilannetta (Haastattelu C 2024). Tämä voi edelleen vähentää kysyntää uudelle rakennustuotannolle ja hidastaa asuntokannan uusiutumista Helsingissä.

## 4.2 Asuntomarkkinoiden tulevaisuuden näkymät Helsingissä

Helsingin asuntomarkkinoiden tulevaisuutta määrittävät useat samanaikaiset ja toisiinsa kytkeytyvät tekijät. Vaikka korkojen nousu on hetkellisesti hillinnyt markkinaa, pitkän aikavälin näkymät ovat yhä vakaat. Helsingin vetovoima, väestönkasvu ja työpaikkakeskittymä luovat jatkuvaa kysyntäpohjaa, mikä antaa markkinoille resilienssiä talouden heilahteluja vastaan (Haastattelu B 2024; Tilastokeskus 2024). Useat asiantuntijat uskovat, että hintojen lasku on väliaikaista ja että markkinat voivat palautua suhteellisen nopeasti, kun korkotaso vakautuu tai kääntyy laskuun.

Tulevaisuuden markkinoita muovaavat kuitenkin myös kuluttajakäyttäytymisen muutokset. Korkojen nousu on tehnyt ostajista varovaisempia ja saanut heidät painottamaan yhä enemmän kustannustehokkuutta ja energiatehokkuutta asuntovalinnoissa (Haastattelu A 2024; Laitinen 2023). Tämä näkyy esimerkiksi kasvavana kiinnostuksena pienempiin, ekologisiin asuntoihin sekä aiempaa pidempänä valmistautumisaikana asunnon ostoon. Ostajat vertailevat rahoitustapoja tarkemmin ja etsivät tuotteita, jotka tuovat turvaa korkojen heilahtelulta (Nordea 2024d; OP Ryhmä s.a.a).

Samaan aikaan pankit ovat alkaneet kehittää entistä räätälöidympiä lainatuotteita, joissa otetaan huomioon asiakkaiden yksilölliset tarpeet ja riskinsietokyky. Tämä voi lisätä kuluttajien luottamusta ja tukea markkinoiden elpymistä. Jos korkokehitys kääntyy maltillisempaan suuntaan, voidaan ennakoida, että markkina aktivoituu jälleen, erityisesti kantakaupungin ja hyvien liikenneyhteyksien varrella olevien alueiden osalta (Haastattelu C 2024; EKP 2024c).

Kokonaisuutena voidaan arvioida, että vaikka nykyinen korkotaso on luonut painetta asuntomarkkinoille, Helsingin pitkän aikavälin kehityssuunta on edelleen positiivinen. Rahoituksen hintakehitys määrittää kuitenkin ratkaisevasti sen, kuinka nopeasti markkina elpyy ja millaiseksi asumisen tulevaisuus pääkaupunkiseudulla muotoutuu.

## 5 Taloustilanne ja sen vaikutus asuntolainojen hintoihin

Asuntolainojen hinnoittelu ei tapahdu tyhjiössä, vaan siihen vaikuttaa vahvasti yleinen taloudellinen tilanne. Talouskasvu, inflaatio, työllisyys ja keskuspankkien rahapolitiikka määrittävät, miten korkotasoa kehittyä ja tämä heijastuu suoraan asuntolainojen viitekorkoihin ja marginaaleihin. Taloustilanteen vaihtelut ovat vaikuttaneet vuosien varrella selvästi suomalaisiin kotitalouksiin, sillä suuri osa asuntolainoista on sidottu vaihtuvakorkoisiin viitekorkoihin, kuten 12 kuukauden Euriboriin (Suomen Pankki 2024a; OP Ryhmä s.a.b).

Viime vuosien talousympäristö on ollut poikkeuksellisen vaihteleva. Koronapandemian jälkeinen elpyminen, Venäjän hyökkäys Ukrainaan ja energiakriisi ovat luoneet epävarmuutta, joka on johtanut inflaation kiihtymiseen ja keskuspankkien reagoimiseen koronnostoilla (Suomen Pankki 2022; Höflmayr 2022). Tämä on vaikuttanut lainamarkkinoihin sekä suoraan viitekorkojen kautta että epäsuorasti luotonantajien varovaisuutena.

### 5.1 Menneisyys: talouskehitys ja korkotasot

Viimeisen parin vuosikymmenen aikana korkotasoa Suomessa ja muualla euroalueella on ollut historiallisen matala. 2010-luvulla Euroopan keskuspankki laski ohjauskorkonsa nolnaan ja jopa negatiiviseksi vastatakseen eurokriisin ja matalan inflaation aiheuttamiin haasteisiin (EKP 2021; Suvaso & Kontulainen 2016). Tämä johti siihen, että myös asuntolainojen viitekorot, kuten euribor, painuivat ennätysalhaisiin lukemiin. Asuntolainat olivat pitkään edullisia ja tämä kasvatti kotitalouksien velkaantumista.

Matala korkotasoa lisäsi kysyntää asuntoihin ja vaikutti osaltaan asuntojen hintojen nousuun etenkin suurissa kaupungeissa, kuten Helsingissä. Rahoituksen helppo saatavuus houkutteli markkinoille myös uusia asuntosijoittajia ja monissa tapauksissa rahoitus perustui optimistisiin tuotto-odotuksiin. Tämän kehityksen seurauksena lainamäärät kasvoivat ja markkinoiden herkkyys korkojen muutoksille lisääntyi (Anari & Kolari 2019; Laitinen 2023).

### 5.2 Nykytila: korkojen nousu ja sen seuraukset

Vuoden 2022 alusta alkaen Euroopan keskuspankki on nostanut ohjauskorkoaan useita kertoja hillitkseen inflaatiota, joka on kiihtynyt poikkeuksellisen voimakkaasti muun muassa energian ja elintarvikkeiden hintojen nousun vuoksi (EKP 2022a; Tilastokeskus 2023). Nämä päätökset ovat heijastuneet nopeasti markkinakorkoihin ja esimerkiksi 12 kuukauden euribor nousi negatiivisista lukemista yli neljään prosenttiin vuoden 2023 aikana (Suomen Pankki 2024a).

Korkojen nousu on aiheuttanut monille kotitalouksille merkittävää lisärasitetta ja erityisesti niille, joiden asuntolainat ovat kokonaan tai osittain vaihtuvakorkoisia. Kuukausierät ovat kasvaneet jopa

sadoilla euroilla, mikä on vaikuttanut kulutuskäyttäytymiseen ja ostovoimaan. Lisäksi osa asunto-kaupoista on siirtynyt tai peruuntunut kokonaan korkojen nousun ja rahoituksen kalleuden vuoksi (Haastattelu B 2024; Ahoniemi & Putkuri 2023).

Pankit ovat reagoineet tilanteeseen tiukentamalla luottokelpoisuusarvioitaan ja tarjoamalla asiakkaille korkosuojatuotteita, kuten kiinteitä korkoja ja korkokattoja. Tämä kertoo markkinan siirtymisestä varovaisempaan vaiheeseen, jossa riskienhallinta ja kassavirtalaskelmat korostuvat (OP Ryhmä s.a.a; Haastattelu C 2024).

### **5.3 Tulevaisuus: ennusteet korkotasosta ja taloussuhdanteista**

Tulevaisuuden korkokehitystä on vaikea ennustaa tarkasti, mutta asiantuntijoiden arvioiden mukaan korkojen nousu on saavuttanut huippunsa. Euroopan keskuspankki on viestinyt mahdollisesta koronpidätyksestä tai maltillisista laskuista, mikäli inflaatio saadaan hallintaan ja talouskasvu pysyy vaimeana (EKP 2024c; European Central Bank 2024b). Tämä loisi kuluttajille ja markkinoille vaakaamman toimintaympäristön, jossa myös lainanhoitokustannukset olisivat paremmin ennustettavissa.

Helsingin näkökulmasta korkojen mahdollinen lasku voisi piristää asuntokauppaa ja palauttaa osan ostohalukkuudesta. Toisaalta kuluttajakäyttäytymisen muutos voi olla pysyvämpää. Varovaisuus, säästäminen ja korkosuojauksen suosio ovat nousseet keskiöön, eikä vanhaan velkaantumishalukkuuteen välttämättä palata nopeasti (Haastattelu A 2024; Nordea 2024b). Lisäksi talousennusteet viittaavat siihen, että maailmantalous jatkaa epävarmuuden aikaa, mikä voi hillitä keskuspankkien intoa merkittäviin koronlaskuihin lähitulevaisuudessa.

Siksi tulevat vuodet voivat muodostua asuntomarkkinoilla tasapainotteluksi: kysyntää on edelleen erityisesti Helsingissä, mutta se kohdistuu tarkemmin rajattuihin alueisiin ja hyvin suunniteltuihin kohteisiin. Rahoituksen ehdot ja korkotasot säilyvät avaintekijöinä, joiden varassa markkinan elpyminen etenee.

## 6 Asuntolainojen riskit ja niiden hallinta

Asuntolainat ovat pitkäaikaisia ja huomattavan suuria taloudellisia sitoumuksia, joiden hallintaan liittyy useita riskejä. Erityisesti korkojen noustessa riskit korostuvat ja niiden ennakointi ja hallinta muodostuvat keskeisiksi sekä yksityishenkilöille että lainanantajille. Riskienhallinnan tavoitteena on varmistaa, että lainanottaja kykenee suoriutumaan velvoitteistaan myös muuttuvissa taloudellisissa olosuhteissa (Haastattelu B 2024; OP Media 2023).

Asuntolainojen riskejä voidaan tarkastella yksilön, pankin ja koko markkinan tasolla. Yleisimpiä riskejä ovat korkoriski, luottoriski sekä laajemmat markkina- ja talousriskit, jotka vaikuttavat koko talouteen. Riskienhallintaan voidaan vaikuttaa niin lainatuotteen rakenteella kuin kuluttajan omilla taloudellisilla päätöksillä. Seuraavissa alaluvuissa tarkastellaan näitä riskejä ja niiden hallintakeinoja yksityiskohtaisemmin.

### 6.1 Korkoriski ja sen hallinta

Korkoriski tarkoittaa sitä, että viitekoron nousu nostaa asuntolainan kokonaiskorkoa ja sitä kautta lainanhoitokustannuksia. Suomessa valtaosa asuntolainoista on sidottu 12 kuukauden euriboriin, mikä tekee kotitalouksista erityisen alttiita korkojen vaihtelulle (Suomen Pankki 2024a; Nordea 2024a). Korkojen noustessa kuukausierät voivat kasvaa merkittävästi, mikä voi heikentää maksukykyä ja aiheuttaa taloudellista painetta kotitalouksille.

Korkoriskin hallintaan on olemassa useita vaihtoehtoja. Asiakkaat voivat valita kiinteäkorkoisen lainan, jolloin korko pysyy samana koko laina-ajan tai sovitun jakson ajan. Toinen vaihtoehto on korkokatto, jossa euriborin nousulle asetetaan yläraja ja tämä tuo joustavuutta ja ennakoitavuutta lainanhoitoon (OP Ryhmä s.a.a; Nordea 2024d). Lisäksi asiakkaat voivat hyödyntää maksuturvavakuutuksia tai rakentaa omaa puskuria säästämällä yllättävien menojen ja korkomuutosten varalle.

Haastattelujen perusteella pankit korostavat korkoriskin tiedostamista yhä enemmän asiakaskohtaamisissa. Asiakkaiden kanssa käydään läpi erilaisia korkoskenaarioita ja suositellaan varautumista mahdollisiin muutoksiin (Haastattelu B 2024). Myös asuntosijoittajat ovat alkaneet painottaa vakaata kassavirtaa ja korkojen suojaamista osana strategista suunnittelua (Haastattelu C 2024)

### 6.2 Luottoriski ja takaisinmaksukyky

Luottoriski viittaa siihen, että lainanottaja ei pysty maksamaan lainaansa takaisin sovitusti. Tämä voi johtua esimerkiksi työttömyydestä, sairastumisesta tai muista elämäntilanteen muutoksista. Pankkien näkökulmasta luottoriski on yksi keskeisimmistä arvioitavista tekijöistä lainapäätöstä

tehtäessä. Yksityishenkilölle tämä riski merkitsee mahdollista maksuhäiriötä, luottoluokituksen heikkenemistä ja pahimmillaan asunnon menettämistä (Handelsbanken s.a.; Paavoseppä 2023).

Pankit hallitsevat luottoriskiä monin tavoin: lainanhakijalta vaaditaan usein riittävä omarahoitusosuus, vakituinen tulotaso ja hyväksyttävät vakuudet. Myös stressitestit, joissa lasketaan asiakkaan maksukyky oletetussa korkeammassa korkoympäristössä, ovat yleistyneet (Haastattelu B 2024). Lisäksi takaisinmaksuaikojen jousto ja lyhennysvapaat voivat toimia turvaverkkona silloin, kun taloudellinen tilanne muuttuu tilapäisesti.

Lainanottajan näkökulmasta riskienhallinta edellyttää realistista budjetoitua ja puskurirahastojen kartuttamista. Erityisesti korkojen nousun myötä maksukyky voi heiketä nopeasti, jos koko taloudellinen liikkumavara on käytetty asumiseen. Haastatteluiden mukaan kuluttajat ovatkin tulleet varovaisemmiksi ja tekevät yhä enemmän vertailua eri rahoitusvaihtoehtojen välillä (Haastattelu A 2024; Nordea 2024b).

### **6.3 Markkina- ja talousriskit**

Markkinariski viittaa riskiin, että asunnon arvo laskee ja lainan vakuuden turva heikkenee. Tämä on erityisen merkittävä riski korkeasuhdanteen jälkeen, jolloin asuntojen hinnat voivat korjata jyrkästi alaspäin. Talousriski puolestaan liittyy koko rahoitusjärjestelmän vakauteen. Jos suuri määrä kotitalouksia kohtaa maksuvaikeuksia samaan aikaan, se voi heijastua pankkien taseisiin ja aiheuttaa laajempaa taloudellista epävarmuutta (EKP 2023c; Suvanto & Kontulainen 2016).

Helsingissä markkinariski jakautuu alueellisesti: arvokkailla alueilla, kuten kantakaupungissa, hintojen lasku on usein maltillisempaa, kun taas kehittyvillä tai syrjäisemmällä alueilla hintojen heilahtelut voivat olla suurempia (Aho & Putkuri 2023; Haastattelu A 2024). Tämä vaikuttaa myös siihen, miten pankit arvioivat vakuuksien arvoa ja asuntolainan ehtoja.

Talousriskien ehkäisy on suurelta osin viranomaisten vastuulla. Suomen Pankki ja Finanssivalvonta seuraavat pankkien vakavaraisuutta ja velkaantumiskehitystä ja voivat tarvittaessa säätää makrovakausvälineitä, kuten lainakattoja tai lisäpääomavaatimuksia. Kuluttajalle talousriskien hallinta näkyy käytännössä rajoituksina lainan määrässä suhteessa asunnon arvoon ja tulotasoon (Suomen Pankki s.a.; EKP 2024d).

Lopulta riskienhallinta edellyttää sekä yksilötason taloussuunnittelua että yhteiskunnan vakauden turvaamista makrotaloudellisin toimin. Asuntolainat ovat paitsi yksityistaloudellinen myös yhteiskunnallinen kysymys, jonka vaikutukset ulottuvat yksittäistä lainanottajaa laajemmalle.

## 7 Asiantuntijahaastattelut

Tässä luvussa tarkastellaan kolmen asiantuntijan näkemyksiä asuntolainojen hintakehityksestä ja sen vaikutuksista Helsingin asuntomarkkinoihin. Haastateltaviksi valittiin Uudenmaan alueella toimiva kiinteistönvälittäjä, pankin asiakkuusneuvoja ja kokenut asuntosijoittaja, jotta saataisiin kattava kuva siitä, miten eri toimijat kokevat nykyisen markkinatilanteen ja rahoituksen muutokset. Haastattelut toteutettiin syksyllä 2024 ja ne analysoitiin sisällönanalyysin menetelmin.

### 7.1 Asiantuntija A: Asuntolainojen hintakehitys ja markkinanäkymät

Asuntolainojen hintakehitys on kiinteistönvälittäjän mukaan vaikuttanut selvästi Helsingin asuntomarkkinoihin viime vuosien aikana. Erityisesti ensiasunnon ostajat ovat joutuneet tarkastelemaan ostovoimaansa uudelleen korkojen nousua. Hintakehityksessä on nähty hidastumista ja paikoin jopa laskua, etenkin korkeimman hintatason alueilla. Välittäjän mukaan ostajat ovat entistä harkitsevampia ja vertailevat rahoitusvaihtoehtoja aiempaa perusteellisemmin.

Haastattelussa korostuu, että eri kohderyhmät reagoivat korkojen nousuun eri tavoin: ensiasunnon ostajien ostopäätökset ovat lykkääntyneet, sijoittajat odottavat parempia tuotto-odotuksia ja luksus-asuntojen ostajat ovat pysyneet aktiivisina suuremmasta taloudellisesta liikkumavarasta johtuen. Tulevaisuudennäkymiä arvioidessaan kiinteistönvälittäjä uskoo, että Helsingissä kysyntä palautuu, mikäli korkotaso vakiintuu. Myös kestävän rakentamisen ja energiatehokkuuden merkitys kasvaa edelleen asunnon valintakriteerinä.

### 7.2 Asiantuntija B: Asuntorahoittamisen haasteet ja nykytila

Pankin näkökulmasta korkojen nousu on muuttanut merkittävästi asiakkaiden käyttäytymistä ja pankin lainanmyöntökäytäntöjä. Asiakkuusneuvojan mukaan lainahakemusten määrä on vähentynyt ja asiakkaat suhtautuvat asuntolainaan aiempaa varovaisemmin. Erityisesti muuttuvakorkoisten lainojen sijaan monet harkitsevat kiinteää korkoa tai korkosuojausta.

Pankin rooli neuvonantajana on korostunut: asiakkaille esitetään erilaisia skenaarioita korkotason kehityksestä ja suositellaan varautumista. Luottoriskien hallinta on keskiössä ja takaisinmaksukyvyyn arviointia on kiristetty. Asuntolainojen kysyntä ei ole täysin tyrehtynyt, mutta asiakkaat ovat siirtyneet pienempiin asuntoihin tai pidempään säästämisjaksoon ennen ostopäätöstä. Neuvojan mukaan markkinan tasapainottuminen ja ennustettavuuden palautuminen ovat edellytys uudelle kasvulle.

### **7.3 Asiantuntija C: Asuntorahoittaminen kuluttajan näkökulmasta Helsingissä**

Kokenut helsinkiläinen asuntosijoittaja näkee korkojen nousun ennen kaikkea sijoitustoimintaa haastavana mutta hallittavissa olevana ilmiönä. Hänen mukaansa korkokehitys on lisännyt tarvetta huolelliselle kassavirta-analyysille ja saanut sijoittajat suosimaan kohteita hyviltä vuokratuottoalueilta, kuten kantakaupungista ja hyvien kulkuyhteyksien varrelta.

Sijoittajan mukaan pankit ovat muuttuneet varovaisemmiksi ja rahoituksen ehdot ovat tiukentuneet. Tämä tarkoittaa sitä, että vain tarkasti suunnitellut ja taloudellisesti kannattavat kohteet pääsevät sijoitussalkkuun. Tulevaisuuden näkymien osalta hän korostaa, että Helsingin vetovoima säilyy ja sijoittaminen pysyy kannattavana pitkällä aikavälillä, kunhan riskit tunnistetaan ja huomioidaan strategisessa päätöksenteossa.

## 8 Johtopäätökset

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää, miten asuntolainojen hintakehitys vaikuttaa Helsingin asuntomarkkinoihin nyt ja tulevaisuudessa. Tutkimus yhdisti ajankohtaiseen taloustilanteeseen pohjautuvan teoriataustan ja kolmen asiantuntijahaastattelun avulla kootun empirisen aineiston. Tulokset osoittavat selkeästi, että asuntolainojen korkotason muutoksilla on moninaisia ja kauaskantoisia vaikutuksia niin yksittäisiin kuluttajiin kuin koko markkinan rakenteeseen.

Yksi keskeinen havainto on, että korkojen nousu on vähentänyt sekä kuluttajien että sijoittajien halukkuutta ja mahdollisuuksia ostaa asuntoja. Tämä näkyy erityisesti ensiasunnon ostajien ja sijoittajien käyttäytymisessä. Rahoituksen kalleus, epävarmuus ja tiukentuneet luottokriteerit ovat siirtäneet ostopäätöksiä ja muuttaneet sijoitusstrategioita. Samalla pankkien rooli talousneuvonantajana on korostunut ja rahoitusratkaisujen räätälöinti asiakastarpeiden mukaan on kasvanut.

Korkokehityksen seurauksena asuntokauppa on hiljentynyt ja markkinoilla on nähtävissä alueellista eriytymistä. Arvostetuilla alueilla, joilla kysyntä pysyy korkeana, hintakehitys on ollut vakaampaa, kun taas muilla alueilla hinnat ovat laskeneet selkeämmin. Tämä vaikuttaa suoraan myös asuntolainojen vakuusarvoihin ja lainaehtoihin. Asuntokannan uusiutuminen on hidastunut, sillä uudisrakentamiseen liittyvät kustannukset ja heikentynyt kysyntä vähentävät rakentajien investointihalukkuutta.

Haastattelut vahvistivat käsitystä siitä, että korkotason kehityksellä on merkittävä vaikutus asuntomarkkinoiden dynamiikkaan. Kiinteistönvälittäjän mukaan ostajat ovat aiempaa varovaisempia, pankin edustaja korosti asiakkaiden lisääntyntä tietoisuutta ja varautumista ja asuntosijoittajan näkökulmasta korkojen nousu on muuttanut sijoittamisen logiikkaa kassavirta- ja riskiperusteisemmäksi.

Vaikka nykytilanne on monille kotitalouksille haastava, tulevaisuuden näkymät eivät ole pelkästään negatiiviset. Mikäli korkotaso vakiintuu tai lähtee laskuun, voidaan odottaa markkinoiden aktivoitumista. Helsingissä pitkän aikavälin vetovoimatekijät, kuten väestönkasvu ja työmahdollisuudet, tukevat asuntomarkkinoiden elpymistä. Rahoituksen hinnoittelu ja saatavuus pysyvät kuitenkin jatkossakin keskeisinä tekijöinä, jotka määrittävät markkinan suunnan.

Yhteenvedona voidaan todeta, että asuntolainojen hintakehityksellä on laaja vaikutus Helsingin asuntomarkkinoihin. Se ohjaa kuluttajien, sijoittajien ja rahoittajien päätöksentekoa, vaikuttaa markkinoiden tasapainoon ja asuntokannan uusiutumiseen sekä muokkaa asuntomarkkinoiden kehitystä lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

## 9 Tutkimuksen luotettavuus

Tutkimuksen luotettavuuden arviointi on tärkeä osa opinnäytetyötä ja se jakautuu yleisesti kahteen pääulottuvuuteen: validiteettiin ja reliabiliteettiin. Validiteetilla tarkoitetaan tutkimuksen pätevyyttä ja sitä, kuinka hyvin tutkimus mittaa sitä, mitä sen on tarkoitus mitata. Reliabiliteetti puolestaan kuvaa tutkimuksen toistettavuutta ja mittaustulosten johdonmukaisuutta (Heikkilä 2014; Saunders ym. 2019).

Koska tämä opinnäytetyö on toteutettu laadullisena tutkimuksena asiantuntijahaastatteluiden avulla, luotettavuuden arviointi kohdistuu erityisesti haastatteluiden sisältöön, niiden tulkintaan sekä koko tutkimusprosessin läpinäkyvyyteen.

### 9.1 Validiteetti

Tutkimuksen validiteetti on hyvä, sillä opinnäytetyö on rajattu selkeästi käsittelemään asuntolainojen hintakehitystä ja sen vaikutuksia Helsingin asuntomarkkinoihin. Tutkimusongelma ja kysymykset ovat selkeitä ja perusteltuja ja ne ovat linjassa työn tavoitteiden kanssa. Käytetty teoriaosuus perustuu ajankohtaisiin ja luotettaviin lähteisiin, kuten Euroopan keskuspankin ja Suomen Pankin julkaisuihin sekä kotimaisten pankkien asiantuntija-artikkeleihin.

Haastattelut valittiin tarkoituksenmukaisesti eri näkökulmia edustavilta asiantuntijoilta: kiinteistönvälittäjältä, pankin asiakkuusneuvojalta ja asuntosijoittajalta. Tämä mahdollisti monipuolisen näkemysmuodostamisen ilmiöstä. Lisäksi teorian tiedon ja empiiristen havaintojen välillä on selkeä yhteys, mikä vahvistaa tutkimuksen sisällöllistä pätevyyttä.

### 9.2 Reliabiliteetti

Koska tutkimus on laadullinen, reliabiliteetti ei tarkoita samanlaista mittaustulosten toistettavuutta kuin määrällisessä tutkimuksessa. Tässä työssä pyrittiin kuitenkin varmistamaan toistettavuus huolellisella dokumentoinnilla ja avoimella tutkimusprosessin kuvaamisella. Haastattelukysymykset olivat samansisältöisiä kaikille haastateltaville ja vastaukset analysoitiin systemaattisesti sisällönanalyysin keinoin (Saunders ym. 2019).

Haastattelut tehtiin syksyllä 2024 ja ne tallennettiin ja litteroitiin, mikä paransi aineiston tarkkuutta ja luotettavuutta. Tutkimuksessa pyrittiin objektiivisuuteen ja aineiston uskolliseen tulkintaan, vaikka laadullisessa tutkimuksessa tutkijan subjektiivinen näkökulma on aina jossain määrin läsnä.

Reliabiliteetin kannalta rajoitteena voidaan pitää sitä, että aineisto koostuu vain kolmesta haastattelusta. Tulokset eivät näin ollen ole yleistettävissä kaikkiin tilanteisiin tai kohderyhmiin. Kuitenkin

laadullisen tutkimuksen tavoitteena onkin ymmärtää ilmiötä syvällisesti eikä tehdä tilastollisia yleistyksiä. Tässä tavoitteessa työ onnistui hyvin.

## Lähteet

Aaltonen, L. 25.9.2023. Viisi oman talouden nyrkkisääntöä, jotka jokaisella tulisi olla hallussa. OP Media. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/omat-rahat/viisi-oman-talouden-nyrkkisaantoa-jotkajokaisella-tulisi-olla-hallussa/#:~:text=Asuntolainan%20hoitoon%20tulis%20menn%C3%A4%20enint%C3%A4nC3%A4n,tuloista%2C%20olla%20jo%20vahvasti%20riskirajoilla> Luettu: 10.3.2025.

Ahoniemi, K. & Putkuri, H. 27.4.2023. Asuntojen hinnat laskussa – miksi ja mihin kaikkeen se voi vaikuttaa? Euro ja Talous. Luettavissa: <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/artikkelit/asuntojen-hinnat-laskussa-miksi-ja-mihin-kaikeeseen-se-voi-vaikuttaa/> Luettu: 10.3.2025.

Anari, A. & Kolari, J. 2019. The Fisher puzzle, real rate anomaly and Wicksell effect. Journal of Empirical Finance. Luettavissa: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0927539819300350> Luettu: 11.3.2025.

Eskelinen, M. & Kortela, T. 2017. Vastaavatko markkinaodotukset EKP:n ennakoivaa viestintää? Euro ja Talous. Luettavissa: <https://publications.bof.fi/bitstream/handle/10024/51512/eurotalous417.pdf?sequence=1> Luettu: 11.3.2025.

Euroopan keskuspankki sa. Mitä on inflaatio? Luettavissa: [https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me-more/html/what\\_is\\_inflation.fi.html#:~:text=Inflaatio%20on%20kyse%2C%20kun%20tavaroiden,ennen%2C%20eli%20euron%20arvo%20laskee](https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me-more/html/what_is_inflation.fi.html#:~:text=Inflaatio%20on%20kyse%2C%20kun%20tavaroiden,ennen%2C%20eli%20euron%20arvo%20laskee) Luettu 3.3.2025.

Euroopan keskuspankki 2021. Mitä on rahapolitiikka? Luettavissa: <https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me/html/what-is-monetary-policy.fi.html> Luettu: 3.3.2025.

Euroopan keskuspankki 2022a. Miten EKP:n koronasto vaikuttaa arkeen? Luettavissa: <https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/html/index.fi.html> Luettu: 3.3.2025.

Euroopan keskuspankki 2022b. Mitä on ennakoiva viestintä? Luettavissa: [https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me/html/what-is-forward\\_guidance.fi.html](https://www.ecb.europa.eu/ecb-and-you/explainers/tell-me/html/what-is-forward_guidance.fi.html) Luettu: 3.3.2025.

Euroopan keskuspankki 2023a. Rahapolitiikka. Luettavissa: <https://www.ecb.europa.eu/ecb/orga/tasks/monopol/html/index.fi.html> Luettu: 3.3.2025.

Euroopan keskuspankki 2023b. Rahapoliittisia päätöksiä. Luettavissa: <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2023/html/ecb.mp231214~9846e62f62.fi.html> Luettu: 3.3.2025.

Euroopan keskuspankki 2023c. Mitä ylimääräinen likviditeetti on? Luettavissa:

[https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/excess\\_liquidity.fi.html](https://www.ecb.europa.eu/ecb/educational/explainers/tell-me-more/html/excess_liquidity.fi.html).

Luettu: 3.3.2025.

Euroopan keskuspankki 2024a. EKP, EKPJ ja eurojärjestelmä. Luettavissa: <https://www.ecb.europa.eu/ecb/orga/escb/html/index.fi.html> Luettu: 3.3.2025.

European Central Bank. 2024b. Monetary policy. Luettavissa: <https://www.ecb.europa.eu/mopo/decisions/html/index.fi.html> Luettu: 1.3.2025.

Euroopan keskuspankki 2024c. EKP:n rahapolitiikka. Luettavissa: <https://www.ecb.europa.eu/mopo/intro/html/index.fi.html> Luettu: 1.3.2025.

Euroopan keskuspankki 2024d. The Eurosystem's instruments. Luettavissa: <https://www.ecb.europa.eu/mopo/implement/html/index.fi.html> Luettu: 1.3.2025.

European Central Bank. 2011. The monetary policy of the ECB. Frankfurt am Main: European Central Bank. Luettu: 20.2.2025.

Handelsbanken s.a. Asuntolainan lyhennys. Luettavissa: <https://www.handelsbanken.fi/fi/henki-loasiakkaat/lainat/asuntolaina/asuntolainan-lyhennys> Luettu: 2.3.2025.

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. 9. uudistettu painos. Edita Publishing Oy. Porvoo. Luettu: 11.2.2025.

Hirvonen, A. 2024. Asuntolainojen korot nousivat suomessa muuta euroaluetta nopeammin. Euro ja Talous. Luettavissa: [https://publications.bof.fi/bitstream/handle/10024/53255/ET\\_blogi\\_20240119.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://publications.bof.fi/bitstream/handle/10024/53255/ET_blogi_20240119.pdf?sequence=1&isAllowed=y) Luettu: 25.2.2025.

Höflmayr, M. 2022. Inflation explained: What lies behind and what is ahead. European Parliament. Luettavissa: [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2022/729352/EPRS\\_BRI\(2022\)729352\\_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2022/729352/EPRS_BRI(2022)729352_EN.pdf) Luettu: 3.3.2025.

Kekarainen, H. 27.5.2022. The return of inflation. Deloitte. Luettavissa: <https://www2.deloitte.com/fi/fi/blog/finland-blog-homepage/2022/the-return-of-inflation.html> Luettu: 14.3.2025.

Keskinen, J. 26.1.2024. Hypon reaktio: Asuntokauppa kääntyi kovaan kasvuun loppuvuonna, mutta hetkellinen markkinahuuma kertoo vain kolikon toisen puolen. Suomen Hypoteekkiyhdistys. Luettavissa: <https://www.hypo.fi/hypon-reaktio-asuntokauppa-kaantyi-kovaan-kasvuun-loppuvuonna-mutta-hetkellinen-markkinahuuma-kertoo-vain-kolikon-toisen-puolen> Luettu: 3.3.2025.

Kuoppamäki, P. 16.11.2018. Mikä on talouden normaali korkotaso? Danske Bank. Luettavissa: <https://danskebank.fi/sinulle/artikkelit/2018/11/mika-on-talouden-normaali-korkotaso> Luettu: 4.3.2025.

Laitinen, J. 27.2.2023. Grafiikat näyttävät, miten sota iski suomalaisten lompakkoon. Helsingin Sanomat. Luettavissa: <https://www.hs.fi/talous/art-2000009416400.html> Luettu: 3.3.2025.

Leppänen, N. 1.9.2022. Mitä inflaatio tarkoittaa ja mistä se johtuu? OP media. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/talous/mita-inflaatio-tarkoittaa-ja-mista-se-johtuu/> Luettu: 4.4.2025.

Nordea Bank Oyj. 2023. Asuntomarkkinakatsaus: Asuntokauppa vilkastui marraskuussa selvästi. Luettavissa: <https://www.nordea.com/fi/media/2023-12-12/asuntomarkkinakatsaus-asuntokauppa-vilkastui-marraskuussa-selvasti> Luettu: 3.3.2025.

Nordea Bank Oyj. 2024a. Asuntolainan korko, Euribor 12kk ja muut viitekorot. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/euribor.html> Luettu: 5.3.2025.

Nordea Bank Oyj. 2024b. Asuntolainan omarahoitusosuus, lainakatto ja käsiraha. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-lainakatto.html#:~:text=Omarahoitusosuudeksi%20riitt%C3%A4%C3%A4%20jatkossa%2010%20prosenttia,jolloin%20omarahoitusosuus%20on%205%20prosenttia> Luettu: 3.3.2025.

Nordea Bank Oyj. 2024c. Mistä tunnistat hyvän lainan? Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/kulutusluotot/mista-tunnistat-hyvan-lainan.html> Luettu: 7.3.2025.

Nordea Bank Oyj. 2024d. Asuntolainan lyhennystavat. Luettavissa: <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/lyhennystavat.html> Luettu: 3.3.2025.

OP Ryhmä s.a.a. Pitkä kiinteä korko. Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/pitka-kiinteä-korko> Luettu: 6.3.2025.

OP Ryhmä s.a.b. Euribor ja muut viitekorot. Luettavissa: <https://www.op.fi/henkiloasiakkaat/lainat-ja-asunnot/korot-ja-hinnat/euribor#:~:text=OP%2DPrime%20on%20vakaampi%20kuin,palvelun%20ajankohtaista%20osiossa%20sek%C3%A4%20lehdist%C3%B6tiedotteella> Luettu: 6.3.2025.

Paavoseppä, M. 25.8.2023. Mikä on korko ja mihin se liittyy? OP media. Luettavissa: <https://www.op-media.fi/talous/mika-on-korko-ja-mihin-se-liittyy/> Luettu: 3.3.2025.

Pohjola, M. 2019. Taloustieteen oppikirja. Helsinki: Sanoma Pro Oy. Luettu: 1.3.2025.

Roininen, P. 2018. Asunto: Elämäsi tärkein sijoitus. Helsinki: Alma Talent. Luettu: 5.3.2025.

Pyykkönen, A. 10.5.2021. Inflaatio, mitä tarkoittaa ja miksi sillä on merkitystä sinulle. Rahavelho. Luettavissa: <https://rahavelho.fi/inflaatio/> Luettu: 5.3.2025.

Pyykkönen, A. 22.7.2021. Mitä on deflaatio? Aiheuttajat, seuraukset, historia ja suojautuminen. Rahavelho. Luettavissa: <https://rahavelho.fi/deflaatio/> Luettu: 6.3.2025.

Sammalisto, S. & Asunmaa, A. 2021. Viisas pääsee vähemmällä taloudessakin. Helsinki: Kauppa-kamari. Luettu: 5.3.2025.

Saunders, M., Lewis, P. & Thornhill, A. 2019. Research methods for business students. 8. Uudistettu painos. Harlow, Englanti: Pearson. Luettu: 10.2.2025.

Suomen Pankki s.a. Rahapolitiikka. Luettavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/opi-taloudesta/opi-taloudesta/rahapolitiikka/> Luettu: 27.2.2025.

Suomen Pankki 2022. Venäjän hyökkäys ja sota Ukrainassa hidastavat talouskasvua ja nopeuttavat inflaatiota. Luettavissa: <https://www.suomenpankki.fi/fi/media-ja-julkaisut/tiedotteet/2022/venajan-hyokkays-ja-sota-ukrainassa-hidastavat-taloukskasvua-ja-nopeuttavat-inflaatiota/> Luettu: 5.3.2025.

Suomen Pankki 2024a. Euriborkorot kuukausittain. Luettavissa: [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot\\_kuviot/euriborkorot\\_kk\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/) Luettu: 6.3.2025.

Suomen Pankki 2024b. Rahalaitosten uudet asuntolainasopimukset korkosidonnaisuuksittain. Luettavissa: [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/kuviot/rati-kuviot-fi/asuntolainakanta\\_uudet\\_korkosidonnaisuuksittain\\_rl\\_uudetsop\\_v2\\_chrt\\_fi/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/kuviot/rati-kuviot-fi/asuntolainakanta_uudet_korkosidonnaisuuksittain_rl_uudetsop_v2_chrt_fi/) Luettu: 6.3.2025.

Suomen Pankki 2024c. Suomen rahalaitoksista nostetut uudet euromääräiset asuntolainat kotitalouksille. Luettavissa: [https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/kuviot/rati-kuviot-fi/asuntolainat\\_uudet\\_chrt\\_fi2/](https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/rahalaitosten-tase-lainat-ja-talletukset-ja-korot/kuviot/rati-kuviot-fi/asuntolainat_uudet_chrt_fi2/) Luettu: 2.3.2025.

Suomen Pankki 2024d. Marraskuussa asuntolainoja nostettiin enemmän kuin vastaavana aikana edellisvuonna. Luettavissa: [https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot2/tilastotiedotteet\\_fi/rahalaitosten-tase/2023/marraskuussa-asuntolainoja-nostettiin-enemman-kuin-vastaavana-aikana-edellisvuonna/](https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot2/tilastotiedotteet_fi/rahalaitosten-tase/2023/marraskuussa-asuntolainoja-nostettiin-enemman-kuin-vastaavana-aikana-edellisvuonna/) Luettu: 3.3.2025.

Suvanto, A. & Kontulainen, J. 2016. EKP ilmoitti tänään... Rahapolitiikka tyynessä ja myrskyssä. Docendo Oy. Jyväskylä. Luettu: 3.3.2025.

Thiétart, R. 2001. Doing management research: A comprehensive guide. London: Sage. Luettu: 5.3.2025.

Tilastokeskus s.a. Sosioekonominen asema. Luettavissa: [https://www.tilastokeskus.fi/meta/kas/sosioekon\\_asema.html](https://www.tilastokeskus.fi/meta/kas/sosioekon_asema.html) Luettu: 6.3.2025.

Tilastokeskus 2022. Ensiasunnon ostajat 2016–2019. Luettavissa: [https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas\\_2019\\_01\\_2020-10-14\\_tau\\_007\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_tau_007_fi.html) Luettu: 3.3.2025

Tilastokeskus 2023. Vuoden 2022 inflaatio 7,1 prosenttia – hintojen nousu korkeinta 40 vuoteen. Luettavissa: <https://www.stat.fi/uutinen/vuoden-2022-inflaatio-71-prosenttia-hintojen-nousu-keinta-40-vuoteen> Luettu: 6.6.2025.

Tilastokeskus 2024. Kuluttajahintaindeksi. Luettavissa: <https://www.stat.fi/tilasto/khi#graphs> Luettu: 4.3.2025.

Valtiokonttori 2023a. ASP-säästäminen ja ASP-laina. Luettavissa: <https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/> Luettu: 3.3.2025.

Valtiokonttori 2023b. Ohje asuntosäästölainoitukseen (ASP). Luettavissa: <https://www.valtiokonttori.fi/maaraykset-ja-ohjeet/ohje-asuntosaastolainoitukseen-asp/> Luettu: 6.3.2025.

Valtioneuvosto 2023. Varainsiirtoveroa lasketaan, ensiasunnon verovapaus poistuu. Luettavissa: <https://valtioneuvosto.fi/-/10623/varainsiirtovero> Luettu: 5.3.2025.

## Liitteet

### Liite 1. Haastattelu: Asiantuntija A: Asuntolainojen hintakehitys ja markkinanäkymät (kiinteistönvälittäjä, OP Koti Uusimaa)

#### Miten asuntolainojen hintakehitys on vaikuttanut Helsingin asuntomarkkinoihin viimeisten vuosien aikana ja mitä odotuksia sinulla on markkinoiden kehitykselle tulevaisuudessa?

Helsingin asuntomarkkinat ovat olleet viime vuosina varsin dynaamiset ja asuntolainojen hintakehityksellä on ollut merkittävä vaikutus kysyntään ja tarjontaan. Viimeisen viiden vuoden aikana olemme nähneet selkeää koronnousua, mikä on vaikuttanut sekä ostajien että myyjien käyttäytymiseen. Viimeisen viiden vuoden alkuvuosien matalat korot houkuttelivat ostajia asuntomarkkinoille ja tämä lisäsi kysyntää erityisesti uudemmille ja hyvin varustelluille asunnoille.

Viimeisimpien vuosien asuntolainojen hintakehitys ja koron nousu ovat kuitenkin hillinneet tätä kysyntää. Erityisesti nuoret ostajat ja ensiasunnon ostajat, jotka ovat riippuvaisia lainasta, ovat kohdanneet haasteita lainan saamisessa tai lainanhoitokustannusten nousussa. Kun korot nousevat, lainanhoitokustannukset voivat kasvaa merkittävästi ja tämä saattaa rajoittaa ostajien ostovoimaa. Asuntolainojen hintakehitys vaikuttaa siis suoraan siihen, kuinka paljon ostajat voivat maksaa asunnosta. Vastaavasti korkeammat korot ovat saaneet monet myyjät harkitsemaan tarkemmin asunnon myyntiä. Asuntojen hinnoissa on nähtävissä pieniä laskuja, erityisesti kalliimmilla alueilla, joissa hintakuplat ovat aiemmin olleet korkeampia. Helsingissä, erityisesti keskustassa ja sen lähiöissä, on edelleen kysyntää, mutta ostajat ovat nykyisin entistä valikoivampia ja tarkempia hintojen suhteen.

Tulevaisuuden näkymät ovat mielenkiintoisia. Jos korot jatkavat nousuaan, voimme odottaa asuntomarkkinoiden jäähtyvän entisestään. Toisaalta, jos korot pysyvät kohtuullisina, asuntomarkkinat voivat toipua ja jopa kiihtyä, sillä Helsinki on edelleen vetovoimainen alue asukkaille ja sijoittajille. Pidemmällä aikavälillä asuntomarkkinoiden hintakehitys saattaa tasoittua, mutta alueellinen kysyntä, erityisesti pääkaupunkiseudulla, tulee pysymään vahvana. Erityisesti Helsingissä näemme myös, että ympäristön ja energiatehokkuuden merkitys kasvaa ostajien päätöksenteossa. Uudet, energiatehokkaat rakennukset ovat saaneet suosiota, mikä voi vaikuttaa markkinoiden kehitykseen tulevaisuudessa.

Kaiken kaikkiaan asuntolainojen hintakehitys tulee edelleen olemaan keskeinen tekijä Helsingin asuntomarkkinoiden kehityksessä ja meidän kiinteistönvälittäjien on oltava valmiita reagoimaan markkinoiden muutoksiin nopeasti.

### **Miten kiinteistönvälittäjänä koet, että asuntolainojen hintakehitys ja korkojen nousu vaikuttavat asuntomarkkinoiden erityyppisiin kohteisiin, kuten ensiasuntoihin, sijoitusasuntoihin ja luksusasuntoihin Helsingissä?**

Asuntolainojen hintakehitys ja korkojen nousu vaikuttavat eri tyyppisiin asuntokohteisiin hieman eri tavalla, koska eri ostajaryhmillä on erilaisia tarpeita ja taloudellisia resursseja.

Ensiasunnot ovat usein ensimmäinen segmentti, joka kokee koronnousun vaikutukset. Nuorille, ensiasunnon ostajille, joilla ei ole säästöjä isompiin omarahoitusosuuksiin, korkojen nousu tarkoittaa korkeampia kuukausimaksuja ja vähemmän ostovoimaa. Tämä saattaa johtaa siihen, että moni ei enää pysty ostamaan haluamaansa asuntoa tai joutuu tyytymään pienempään tai huonommin varusteltuun kohteeseen. Toisaalta, koska monet ensiasunnon ostajat ovat Helsingissä usein riippuvaisia lainasta, heillä on myös enemmän halua löytää sopivampi hintainen ja edullisempi vaihtoehto ja siksi asuntokohteiden valikoima pienenee.

Sijoitusasunnot ovat toinen kategoria, johon asuntolainojen hintakehitys vaikuttaa merkittävästi. Sijoittajat saattavat olla enemmän herkkiä korkojen nousulle, koska he ottavat usein isompia lainoja ja kohdistavat pääomansa useampiin kohteisiin. Kun korot nousevat, sijoittajilla voi olla vähemmän halukkuutta ostaa uusia sijoitusasuntoja, koska korkeat lainanhoitokustannukset voivat vähentää sijoituksen tuottoa. Tämä voi johtaa siihen, että sijoittajat odottavat markkinoiden tasaantumista ennen uusien kohteiden ostamista. Toisaalta, jos korkojen nousu on maltillista, sijoittajat voivat edelleen nähdä markkinat mahdollisuutena, erityisesti jos vuokratasot pysyvät vahvoina ja vuokratyöntä jatkuu.

Luksusasuntojen markkinat Helsingissä ovat puolestaan osittain suojassa korkojen nousulta, sillä suurilla tuloilla varustetuilla ostajilla on usein varaa maksaa isommat lainanhoitokustannukset. Luksusasuntojen ostajat eivät ole yhtä riippuvaisia markkinoiden muutoksista, sillä heillä on usein enemmän omaa pääomaa ja he pystyvät paremmin hallitsemaan korkojen nousua. Luksusasuntojen kysyntä saattaa jopa lisääntyä, jos tietyt alueet, kuten Helsingissä keskustan ja sen läheisten alueiden kiinteistöt, pysyvät haluttuja ja alueiden arvo jatkaa nousuaan.

Yhteisesti voidaan sanoa, että korkojen nousu vaikuttaa markkinoiden segmentteihin eri tavoin, mutta se saa myös ostajat tarkastelemaan enemmän pitkäaikaisia taloudellisia vaikutuksia ja saattaa hidastaa päätöksentekoa. Asuntokaupoissa näkyy entistä enemmän varovaisuutta ja harkintaa, erityisesti silloin, kun lainojen kustannukset nousevat, mutta alueet, joilla on korkea kysyntä, kuten Helsingin keskustassa ja sen lähiöissä, voivat edelleen säilyttää arvoaan.

**Miten itse näet oman työsi tulevaisuuden kiinteistönvälittäjänä Helsingissä ottaen huomioon nykyiset asuntomarkkinoiden muutokset ja ennakoitua kehityskulut? Miten uskot, että markkinoiden muutokset tulevat vaikuttamaan työsi arkeen ja asiakkaidesi tarpeisiin?**

Oman työni tulevaisuuden osalta kiinteistönvälittäjänä Helsingissä ajattelen, että markkinat tulevat olemaan entistä dynaamisempia ja haastavampia. Asuntolainojen hintakehitys ja korkojen nousu luovat meille kiinteistönvälittäjille uusia haasteita, mutta myös mahdollisuuksia. Tiedän, että asiakkaiden tarpeet ja toiveet tulevat muuttumaan ja meidän on osattava reagoida joustavasti.

Uskoisin, että tulevaisuudessa asiakaslähtöisyys ja henkilökohtainen palvelu nousevat entistä tärkeämmiksi. Esimerkiksi yhä useampi ostaja tulee olemaan tarkempi siinä, mitä he voivat maksaa asunnostaan ottaen huomioon korkojen nousun. Tällöin kiinteistönvälittäjän rooli korostuu asiantuntijana, joka ei vain myy asuntoa, vaan auttaa asiakkaitaan löytämään heille sopivan ratkaisun. Tämä voi tarkoittaa esimerkiksi sitä, että autamme asiakkaita ymmärtämään millaista kotia he ovat ostamassa kustannuksiltaan ja pitkän aikavalin hankintana. Myös asuntokaupan prosessit voivat muuttua ja digitalisaatio voi tuoda lisää työkaluja ja välineitä asiakkaille, mutta silti henkilökohtainen asiakaspalvelu tulee aina olemaan keskiössä.

Asuntomarkkinoiden kehitys Helsingissä on tietenkin aina monivaiheinen ja vaikeasti ennakoitava. Korkojen nousu on tehnyt markkinoista epävarmemmat ja tulevaisuudessa asuntomarkkinoilla voi olla enemmän tasapainoa ja jopa laskua, erityisesti korkeamman hintatason kohteissa. Toisaalta Helsingissä asuntomarkkinat ovat melko vakiintuneet ja pitkällä aikavälillä voidaan odottaa kasvua, vaikka hetkellisesti nähtäisiinkin taantumaa.

Työni osalta arjessa tämä tarkoittaa, että joudumme koko ajan päivittämään tietämystämme markkinoiden kehityksestä ja mukautumaan asiakastarpeisiin. Aiemmin ihmiset saattoivat ostaa asuntoja hivenen impulsiivisemmin, mutta nykyisin asiakkaat tekevät tarkempia laskelmia ja pohtivat kannattaako ostaa nyt vai odottaa markkinoiden tasaantumista. Kiinteistönvälittäjänä tämä asettaa meidät enemmän neuvonantajan rooliin ja tuo esiin tarpeen olla asiakkaiden tukena taloudellisesti haastavissa ja epävarmoissa tilanteissa.

Uskon, että asuntomarkkinoiden kehitys tulee myös muokkaamaan sitä, millaisia asuntoja asiakkaat haluavat ostaa. Ympäristötietoisuus ja kestävyys tulevat olemaan tärkeitä tekijöitä ja erityisesti energiatehokkuuden ja ekologisuuden korostaminen nousee merkittäväksi asunnon arvostuskriteeriksi. Kiinteistönvälittäjänä tämä tarkoittaa, että meidän täytyy olla perillä myös rakennusmateriaaleista, energialuokituksesta ja kestävästä asuntovaihtoehdoista.

Tulevaisuudessa kiinteistönvälittäjän työ saattaa siis muuttua entistä asiantuntevammaksi ja monivaihteisemmaksi. Meidän on oltava valmiita tarjoamaan asiakkaille laajempaa neuvontaa ja tukea

myös talouden ja lainakäytäntöjen osalta, mutta samalla tärkeintä on säilyttää luottamus ja asiakaslähtöinen palvelu, joka ei jää pelkiksi numeroiksi ja luvuiksi. Tärkeintä on, että pystymme auttamaan asiakkaitamme tekemään elämänsä suurimpia ostopäätöksiä tiedolla ja luottamuksella.

## **Liite 2. Haastattelu: Asiantuntija B: Asuntorahoittamisen haasteet ja nykytila, Asiakkuusneuvoja, Henkilöasiakasrahoitus, OP Uusimaa**

**Miten asuntolainojen korkojen nousu on vaikuttanut pankkinne asiakkaiden lainahakemuksiin ja lainanmyöntöpäätöksiin? Onko tullut muutoksia asiakaskäyttäytymisessä tai lainasummissa viimeisten vuosien aikana?**

Korkojen nousu on tuonut merkittäviä muutoksia asiakaskäyttäytymiseen. Olemme huomanneet, että asiakkailta tulee yhä enemmän kysymyksiä korkojen nousun vaikutuksista ja lainanhoitokustannuksista. Monet potentiaaliset lainanottajat ovat alkaneet harkita tarkemmin omaa maksukykyään ja osa on jopa lykännyt asuntokauppoja, koska pelkäävät korkojen nousun vaikutuksia taloudelliseen tilanteeseensa. Meidän on tullut entistä tarkempia lainanmyöntöpäätöksissä ja lainasummissa. Usein pyydämme asiakkaita tekemään tarkempia laskelmia omasta taloudestaan ja varmistamme, että lainanhoitokustannukset pysyvät kohtuullisina. Asuntolainojen määrä on saattanut pienentyä erityisesti niillä asiakkaille, jotka olisivat aiemmin voineet ottaa suurempia lainoja. Samalla olemme huomanneet, että asiakkailta tulee enemmän kysymyksiä siitä, miten korkojen nousu voi vaikuttaa heidän pitkän aikavälinsä taloudellisiin suunnitelmiinsa.

**Millaisia haasteita korkojen nousu on tuonut työssäsi pankissa? Oletko havainnut, että korkojen nousu on muuttanut pankkien lainanmyöntäjäkriteerejä tai lainojen takaisinmaksuajakatauluja?**

Korkojen nousu on ehdottomasti tuonut lisää haasteita niin asiakkaiden neuvonnassa kuin lainanmyöntämiskäytännöissä. Yksi suurimmista haasteista on varmistaa, että asiakkaat ymmärtävät korkojen nousun vaikutukset ja tekevät taloudellisia päätöksiä, jotka eivät rasita heidän talouttaan liikaa. Tämä tarkoittaa tarkempaa lainanhoitokyvyn arviointia ja lainanmyöntökriteerien tiukentamista. Esimerkiksi lainojen takaisinmaksuajat saattavat olla lyhyempiä ja asiakkailta pyydetään tarkempia selvityksiä mahdollisista taloudellisista riskeistä, kuten työpaikan menettämisen vaikutuksista. Samalla olemme nostaneet esille enemmän vaihtoehtoja, kuten kiinteäkorkoisia lainoja tai muita suojausvaihtoehtoja, jotka voivat tuoda asiakkaalle enemmän ennakoitavuutta. Pankissa myös koulutamme jatkuvasti henkilökuntaa tunnistamaan, milloin asiakkaat saattavat olla liian optimistisia omien taloudellisten resurssiensa suhteen korkojen nousun aikana.

**Miten näet asuntolainojen korkokehityksen ja yleisen taloustilanteen vaikuttavan asuntomarkkinoiden dynamiikkaan Helsingissä seuraavien vuosien aikana? Millaisia trendejä tai muutoksia odotat asiakkaidesi lainatarpeissa?**

Uskoisin, että asuntomarkkinat Helsingissä tulevat pysymään melko vahvoina, vaikka korkojen nousu todennäköisesti vähentää joidenkin ostajien kiinnostusta tai kykyä hankkia asuntoja.

Helsingissä on pitkäaikaisia vetovoimatekijöitä, kuten vahva työmarkkina ja väestönkasvu, jotka tukevat kysyntää. Sen sijaan, että asuntomarkkinat laskisivat jyrkästi, uskon, että nähdään enemmän tasapainoa, jossa hinnat eivät välttämättä nouse yhtä nopeasti kuin aiemmin, mutta pysyvät vakaina. Asiakkaiden lainatarpeet saattavat muuttua siinä mielessä, että yhä useampi saattaa valita pienemmän asunnon tai säästää pidempään ennen ostopäätöstä. Tämä voi tarkoittaa, että ensiasunnon ostajat joutuvat harkitsemaan tarkemmin, mihin ja minkälaiseen asuntoon he sijoittavat. Samalla näen kasvavan kiinnostuksen vihreisiin ja energiatehokkaisiin asuntoihin, sillä kestävyys ja energiatehokkuus nousevat yhä tärkeämmiksi tekijöiksi myös asiakkaiden päätöksenteossa. Toisaalta, jos korkojen nousu jatkuu, me pankissa joudumme tarjoamaan entistä enemmän neuvontaa ja räätälöityjä ratkaisuja, kuten vaihtoehtoisia lainatuotteita, jotka voivat auttaa asiakkaita sopeutumaan muuttuvaan taloustilanteeseen.

### **Liite 3. Haastattelu: Asiantuntija C: Asuntorahoittaminen kuluttajan näkökulmasta Helsingissä, kokenut asuntosijoittaja, Helsinki**

#### **Miten asuntolainojen korkojen nousu on vaikuttanut omiin sijoituspäätöksiisi ja asuntosalkkuni laajentamiseen Helsingissä?**

Asuntolainojen korkojen nousu on vaikuttanut omiin sijoituspäätöksiini jonkin verran, mutta ei ole estänyt minua jatkamasta asuntosalkkuni kasvattamista. Korkojen nousu on luonnollisesti tehnyt lainanhoitokustannuksista korkeampia, mutta olen tarkastellut sijoituksia entistä huolellisemmin. Korkojen nousu on saanut minut pohtimaan entistä tarkemmin, millaisia kiinteistösjoituksia teen, erityisesti sitä, että haluan varmistaa vuokratuoton olevan riittävä kattamaan lainanhoitokulut ja tuottamaan vielä positiivista kassavirtaa. Koska olen rakentanut salkkua asteittain ja saanut koke-  
musta, voin tehdä varovaisia ja harkittuja päätöksiä, mutta korkojen nousu on tehnyt minusta entistä tarkemman arvostamaan myös pitkän aikavälin tuottoja. Erityisesti valitsen nyt mielelläni kiinteistöjä, jotka sijaitsevat hyvin kysytyillä alueilla Helsingissä, kuten kantakaupungin läheisyydessä, sillä näissä asunnoissa on suurempi vuokrauskysyntä ja ne voivat tuottaa vakaata tuloa, vaikka korot nousisivat.

#### **Oletko kokenut, että asuntomarkkinat Helsingissä ovat muuttuneet korkojen nousun myötä ja miten tämä on vaikuttanut sijoittajille suunnattuihin lainatarjouksiin ja riskienhallintaan?**

Kyllä, korkojen nousu on muuttanut asuntomarkkinoita Helsingissä. Markkinat ovat tulleet hieman hitaammiksi ja sijoittajat, kuten minä, ovat entistä tarkempia lainan kustannuksia arvioidessaan. Tällä hetkellä korkeammat korot voivat rajoittaa joidenkin sijoittajien ostohaluja ja lainanmyöntäjät ovat varovaisempia lainan myöntämisessä. On entistä tärkeämpää, että sijoittajat pystyvät osoittamaan vakaan kassavirran ja pitkän aikavälin tuoton, jotta lainan myöntäminen olisi mahdollista ja kannattavaa. Itse olen toiminut konservatiivisesti riskienhallinnan osalta. Olen varmistunut siitä, että kassavirta kattaa lainanhoitokulut ja että asunnot, joita hankin, tuottavat vakaata vuokratuloa jopa mahdollisessa korkean korkotason ympäristössä. Myös kiinteistön valinta on tärkeää ja pyrin valitsemaan alueita, joissa vuokrausasteet ovat korkeita ja asuntotuotannon määrä ei ylitä kysyntää.

#### **Miten näet Helsingissä asuntomarkkinoiden kehittyvän seuraavien vuosien aikana ja mitä neuvoja antaisit uusille asuntosijoittajille korkojen noustessa?**

Helsingin asuntomarkkinoiden kehitys on pitkällä aikavälillä positiivista, sillä kaupunki on vetovoimainen ja jatkuva väestönkasvu tuo lisäkysyntää. Uskon, että korkojen nousu voi tuoda hetkellistä epävarmuutta, mutta pitkällä aikavälillä Helsingissä asunnot säilyttävät arvonsa, erityisesti hyvien

kulkuyhteyksien ja palvelujen lähellä. Uusille sijoittajille antaisin muutaman tärkeän neuvon: ensinnäkin, on tärkeää varmistaa, että sijoituskohteen kassavirta on positiivinen jo alun perinkin eli vuokratulojen täytyy riittää kattamaan lainanhoitokulut ja mahdolliset yllättävät menot. Toiseksi kannattaa keskittyä alueisiin, joissa on jatkuvaa kysyntää, kuten hyvien liikenneyhteyksien varrella olevat alueet. Kolmanneksi älä pelkää korkoja, mutta varaa puskuria mahdollisiin korko- ja markkinahäiriöihin. Pitkäaikainen, harkittu sijoittaminen on aina palkitsevampaa kuin lyhyen aikavälin spekulointi. Omat kokemukseni osoittavat, että korkojen nousu ei ole este, jos sijoitukset on tehty huolellisesti ja salkkua kasvatetaan asteittain.