



HYPO

# HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q2/2020 Julkaisu: Toukokuu 2020



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

## Korona iskee kovaa ja korkealta

- **Asuntomarkkinoiden tunnelma muuttui kiitettävästä karmeaan maaliskuun puolivälissä.** Koronan aiheuttamat poikkeustoimet pelästyttivät ja viruksen leviäminen jähdytti asuntomarkkinat. Historian avulla voi arvioida kriisin etenemistä: **ensin jäätyvät kauppamäärät, sitten hiipuvat hinnat ja lopulta epidemian hellittäessä kasvukaupungit toipuvat ripeästi.** Virus rokottaa uudistuotantoa, jolloin 2021-2022 valmistuvien asuntojen määrä jää vähäisemmäksi. Mikäli korona saadaan kuriin, kertyykin kasvukeskusten kotien hintoihin selvää nousupainetta.
- Maaliskuussa asuntokauppa kääntyi laskuun kaikkialla Suomessa. Huhti-toukokuulle tulee **yli kolmanneksen lasku kauppamääriin.** Koronan vaikutus asuntojen hintoihin jää 5% pudotukseen, mikäli nyt alkanut arkeen paluu etenee ilman isoja takapakkeja. Koko vuoden kehitys jää -2 ja pk-seudulla -0,5 prosenttiin, kun vahva alkuvuosi kannattelee tasojä tähän asti. Ennustehaarukka on tavallista suurempi, mutta suunta on selvä.
- **Korona aiheuttaa erityisen iskun Airbnb-markkinoihin.** Väliaikaismajointus kasvoi merkittäväksi voimaksi alueellisesti asuntomarkkinoilla. Etenkin Rovaniemi kärsii karvoissaan turismin tukahtumisen. Helsingissä vuokramarkkinoille on jo tullut tarjontaa runsaasti ja huokealla hinnalla. **Voittajina myllerryksessä nousevat ensikodin ostajat,** joilla on vihdoin valinnanvaraa ja kilpailu kohtuullisempaa.
- **Pandemia pysäytti kaupungistumisen ja ajoi kuluttajat koteihinsa palveluiden piiristä.** Tilanne ei kuitenkaan ole ikuinen, jolloin kaupungistuminen käynnistyy aiemmalla voimalla. **Alueiden erot syntyvät nousussa, ei laskussa. Toipumiskyky eroaa suuresti eri seuduilla.** Osa alueista tippuu pysyvästi vakuudellisilta asuntomarkkinoilta.
- **Hypon Asuntoindeksi kertoo kysynnän tasaantuneen kasvukolmion kärjissä jo ennen kriisiä. Hinnat nousivat yhä, mutta kauppamäärät hiipuvat hieman.** Pk-seudulla suurin kysymysmerkki liittyy tarjontaan: kaavoitetaanko kunnolla, toimiiko tontinluovutus ja saadaanko MAL-sopimus maaliin. **Turkua uhkaa käänne maan kovimmasta nousijasta koronakriisin kovimmaksi kärsijäksi.** Telakoilla tilaukset muuttuivat yt-ilmoituksiksi, Uudenkaupungin autoihme yskii ja raideratkaisut odottavat itseään. Tampere taas toivoo liikennekaoksen loppua, mutta myös Kansi ja Areena pitäisi saada rakennettua. Koronakriisi voi tuoda viivästyksiä rakentajien ja rahoittajien tuumaustauon myötä.
- **Koronakriisillä on ainakin yksi hopeareunus asuntovelallisille – korot pysyvät pohjilla pitkään.** Euriborit heiluvat lähellä nolaa, mutta näkymä on aiempaa pidempään aiempaa matalampi. Euriborien nousu rasittaa tosin pankkien tuloksia, mikä jatkuessaan heijastuu uusien asiakkaiden marginaaleihin. Jo nyt riskillisten kohteiden rahoitus on kiristynyt: RS-lainat, omakotitalojen rakentajat ja asuntosijoittajat kohtaavat tiukentuneet lainahanat ensimmäisenä.

Pk-seudun hinnat  
2020: -0,5%  
2021: 3,0%

Asuntojen hintaennuste

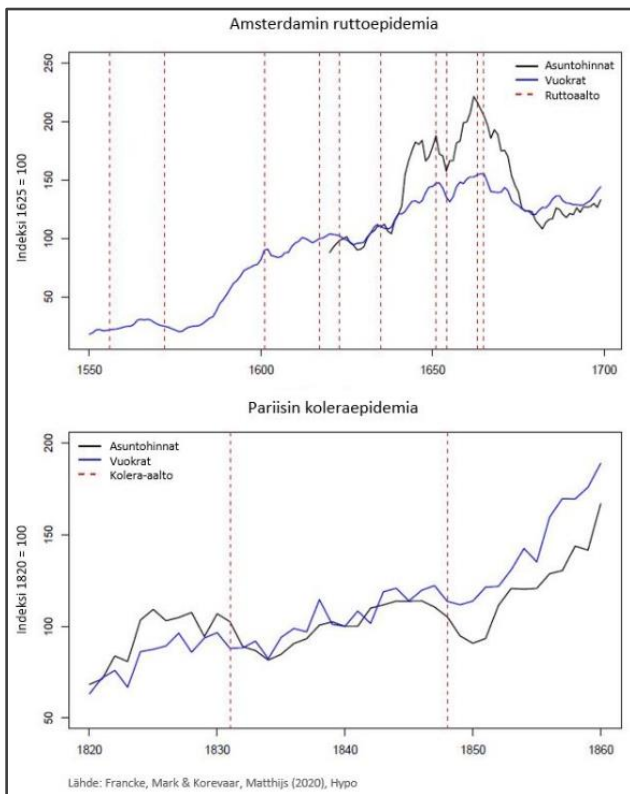
2020: -2,0%  
2021: 1,5%



## Asuntomarkkinoiden voittajat ja häviäjät koronan keskellä

Suomi elää epidemian keskellä, eivätkä asuntomarkkinat ole immuuneja iskulle. Tilanne on onneksi harvinainen, muttei uusi. Espanjantauti riehui Suomessa 1918, jolloin pk-seudun asuntojen reaalihinnoista lähti yli puolet pois. Samalle vuodelle osunut sisällissota vaikeuttaa kuitenkin taudin vaikutuksen arviointia. Tuoreessa tutkimuksessa Francke & Korevaar (2020) tarkastelevat ruton vaikutusta Amsterdamin ja kolera-aaltojen merkitystä Pariisin asuntojen hinnoille ja vuokrille. Molemmissa tapauksissa hinnat laskivat 6 kuukaudessa taudin leviämisen merkittävästi, jopa 13%, mutta toipuminen oli nopeaa epidemian hiivuttua.

### Epidemiat iskevät asuntojen hintoihin ja vuokriin



Kiinaa kurittanut SARS vaikutti osaltaan Hongkongin asuntomarkkinoihin vuonna 2003. Hinnat notkahtivat 8 prosenttia, joka johtui osaltaan myös muista tekijöistä, mutta Wongin (2007) tutkimusten perusteella noin 2 prosenttiyksikköä laskusta johtui viruksesta.

Vaikka aiemmista pandemioista ei voi vetää suoraa yhtäläisyyttä nykykriisiin, on vaikutuksen suunta

selvä. Epidemiat ajavat sijoittajat sivuun, mikä näkyy jo Suomessakin suursijoittajia lukuun ottamatta. Vuokravaikeuksia ei ehkä suuresti nähdä, mutta rahoitus kiristyy, riskinottohalu ja –mahdollisuus laskevat sekä vuokranousu taittuu. Samalla oman kodin ostajien tulot, tai vähintäänkin tuloäkymät, heikkenevät. Toisaalta kriisin jälkeen asuntomarkkinat palaavat aiemmille urille ripeästi.

Suomessa on nyt lomautettu yli 200 000 henkeä eli joka kymmenes työntekijä. Lisäksi tuhannet yrittäjät kipuilevat toimeentulonsa kanssa. Kriisi on vienyt osan pois asunnonostajien joukosta, mutta pakkomyynntejä ei ole vielä nähty. Lyhennysvapaat antavat aikaa ja vähentävät akuuttia uhkaa, mutta eivät toki muuta koronasta kärsivän kotitalouden näkymää valoisaksi. Irtisanomiset tai konkurssit pakottavat pohtimaan jopa oman kodin myyntiä, mikäli kriisi pitkittyy loppuvuoteen. Tulipalomyynntejä voi tulla myös vaikeuksissa olevilta asuntorahastoilta tai ylivelkaantuneista uudiskohteista, joissa taloyhtiön lyhennysvapaat päättyvät samalla, kun vastikkeiden maksuvaikeudet kasvavat kriisissä.

### Kauppa katosi, kohta hiipuvat hinnat

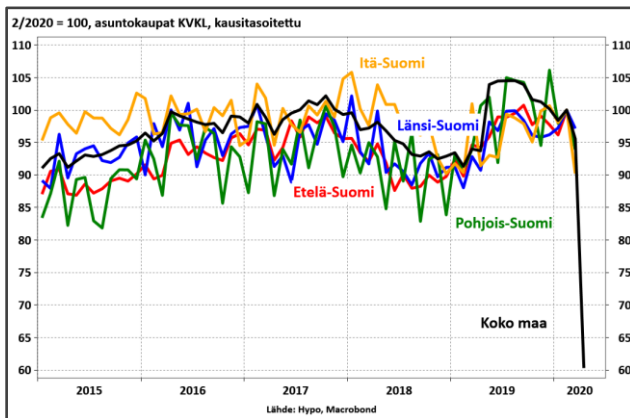
Kriisissä asuntomarkkinat etenevät käsi kädessä eri puolilla maata. Finanssikriisissä asuntokaupasta katosi liki puolet ja hinnat laskivat tasaisesti 6-8% vuoden 2008 huipulta vuoden 2009 pohjille. Koko maa on myös nyt samassa veneessä. Kriisin hälvettyä toipumiskyvyissä on kuitenkin isoja eroja, mikä tulee näkymään nopeasti asuntomarkkinoilla.

Kauppamäärät kääntyivät jo maaliskuussa laskuun koko Suomessa. Huhtikuun ennakkotiedot kertovat 40% romahduksesta helmikuun tasoon nähden. Hypo ennakoi jo huhtikuun alussa asuntokaupan romahtavan 30-50% kriisin seurauksena. Kauppa toipuu jo syksyllä, kun hinnat hieman hiipuvat. Alkuvuoden kauppatahtiin ei päästä vielä vuosiin, näin kävi myös finanssikriisin sukelluksessa.

Asuntomarkkinoilla kauppamäärät laskevat ja myyntiajat pitenevät ensin, hinnat laskevat vasta viiveellä. Ilmiö on tyypillinen, mikä johtuu kaupunkitaloustieteen perusteella myyjien tahmeasta toiminnasta. Pyyntihintoja ei heti lasketa ja vasta vähitellen myyjät tarkistavat hyväksyttävää hintaa ostajien maksukyvyyn ja –halun mukaisesti. Hintojen

laskua voikin odottaa kesälle. Hyvässä lykyssä virus on saatu kohtalaisesti kuriin ja asuntomarkkinat kääntyvät nopeaan nousuun ensi talvena. Koko maalle 5% hintojen lasku kuluvan vuoden sisällä tarkoittaisi silti -2% ja hieman hennempi 4% niius pk-seudulle -0,5% lukemaa keskimäärin vuodelle 2020. Koko vuoden hintamuutosta kannattelee vahva alkuvuosi.

## Korona romahdutti asuntokaupan



Riskit selvästi suuremmasta laskusta ovat olemassa: kaikki riippuu viheliäisestä viruksesta. Huojentavana voidaan pitää rahoitusmarkkinoiden viestejä, että isku olisi ohi kuluvan vuoden jälkeen, mutta epävarmuus on suurta. Osakemarkkinat ovat nousseet maaliskuun pohjilta ripeästi, mutta kriisiä edeltäneestä tasosta ollaan yhä 20% jäljessä. Asuntojen hinnat laskevat myös, mutta miedommin.

## AirBnB-vuokraus kohtasi karikat

Yksioiden markkinat ovat käyneet kuumina viimeiset 10 vuotta. Taustalla löytyy sekä kuluttajien aitoa mieltymyksen muutosta että asuntosijoitusbuumin heijasteita. Etenkin nuorten näkemykset toivotusta kodista ovat kääntyneet kohti keskustaa. Tulotaso ei kuitenkaan mahdollista kaikkea, jolloin nelioistä ollaan valmiita tinkimään. Yksio ytimestä tarjoaa yhä useammalle parempaa asumista kuin kaukainen kolmio. Samalla sijoittajat etsivät uutta tuottoa, kun korot valahtivat nolliille finanssikriisin jälkeen. Rahat suuntautuivat kasvukeskusten kompakteihin koteihin. Pieneltä tuntuvalla riskillä sai kohtuullisen korkean tuoton, mutta tuottotasot ovat laskeneet buumin mukana alas hintojen noustua nopeasti.

Varsinaiseksi rahantekokoneeksi paljastui kuitenkin väliaikaismajointus. Airbnb-vuokrauksella tuotot oli mahdollista tuplata. Riski ja tuotto kulkevat kuitenkin

käsi kädessä – nyt korona tappoi turismin ja etätyöt maan sisäiset komennukset. Tuhannet asunnot ovatkin siirtyneet jo tavallisille vuokramarkkinoille isolla alella ja myyntiajatukset ovat jo esillä.

Airbnb:n pohjan putoaminen ei vaikuta koko maahan, mutta paikallisesti ilmiöllä voi olla iso vaikutus. Kriisiä ennen Helsingissä liki joka kymmenes vapaarahoitteinen yksio on ollut vuokrattuna väliaikaisesti. Rovaniemellä luvut ovat vieläkin suurempia ja Lapin matkailukeskuksissa trendi näkyy myös. Helsingissä asunnoille riittää kuitenkin ottajia ja voittajana ovat nuoret ensiasunnon ostajat ja ensimmäistä omaa vuokratotiaan pohtivat nuoret. Rovaniemen osalta on syytä olla huolissaan: yli puolet matkailusta on tullut ulkomailta ja etenkin paljon kuluttavat kiinalaisturistit ovat kadonneet todennäköisesti toviksi. Talous- ja väestökasvu innoittivat myös runsaaseen rakentamiseen, kun viime vuonna aloitettiin jo yli 900 uudiskohdetta. Luku oli vielä vuodet 2012-2015 noin 400 asuntoa. Pienemmällä asuntomarkkinalla hinnat herkästi laskevat rajummin.

## Airbnb:n koronakato iskee paikallisesti



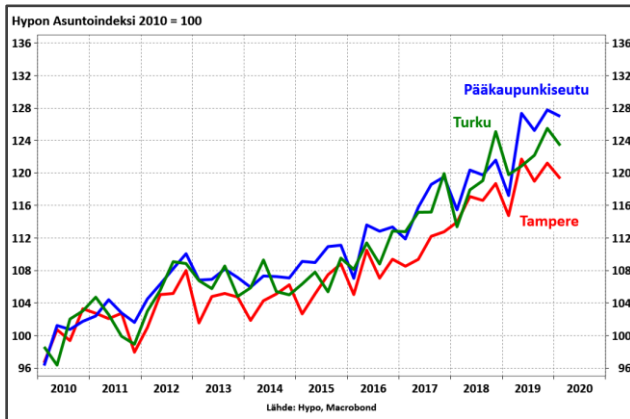
## Kriisi lyö kaikkialle, toipumiskyky eroaa

Hypon Asuntoindeksi\* (sivu 6) yhdistää ainoana indikaattorina Suomessa asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot kertoen vanhojen asuntojen kysynnän kehityksestä. Kasvukolmion kysyntä tasaantui jo ennen poikkeusoloja, kun kauppa rauhoittui. Hinoissa tehtiin yhä uudet ennätykset, joita ei ehkä hetken tulla rikkomaan.

Pk-seudulla Hypon Asuntoindeksi pysyi liki ennallaan 127 pisteessä hintojen nousun ja kauppamäärien laskun tasatessa kehityksen. Kaavoitus nousee entistäkin tärkeämpään rooliin kriisin keskellä. Valtio ei auta tilannetta MAL-möhläilyillä, mutta kunnilla riittää työkaluja auttaa

asuinrakentamista: järkeä normeihin ja vauhtia tontinluovutuksiin huutokaupan avulla. Helsingin liepeillä ei jää hyvä paikka rakentamatta tai rahoittamatta edes rajassa myrskyssä, kiitos kyltymättömän kysynnän.

## Kysyntä tasaantuu kasvukolmion kärjissäkin



Turussa indeksi hiipui 123 pisteeseen ja viime vuoden lopun tietoja korjattiin alaspäin. Turussa hinnat ovat nousseet Helsinkiäkin nopeammin, yli 4% vahdilla. Nyt nousu on ohi ja synkät pilvet kerääntyvät Varsinais-Suomen horisonttiin. Turun telakan pulleat tilauskirjat kääntyivät laajoiksi irtisanomisiksi ja Uudenkaupungin ihme melankoliseksi muisteluksi. Risteilyteollisuus on yksi globaalin pandemian isoimmista kärsijöistä, mikä näkyy myös miljardin euron risteilijöitä tilanneiden Royal Caribbean Cruises ja Carnival Corporation -yhtiöiden osakekurssien 70% sukelluksena. Onneksi raidelinjasta saatiin päätös ja ”Tunnin juna” voi olla ensimmäisenä elvytyskohteiden joukossa.

Tampereella Hypo-indeksi notkahti niukasti alle 120 pisteeseen, kun asuntokauppa notkahti etenkin maaliskuussa. Mansessa huomio on siirtynyt raidelinjan rakentamisesta kohti Kansi ja Areena -kompleksia. Asuntomarkkinat ja asukkaat ovat selvinneet sisukkaasti liikennesotkun keskellä – lupaus paremmasta ja odotukset uudesta kantavat kipeän murrosvaiheen läpi. Nopeampi junayhteys Helsinkiin varmistaisi Tampereen tulevaisuutta, mutta Suomi-radnan osalta valmistuminen näyttää venyvän ensi vuosikymmenelle.

Asuntomarkkinoiden asento vaihtelee voimakkaasti alueittain. Koko maan hintaluvut nousevat vain kasvukolmion ansiosta, sillä maakuntakeskusten hinnat Joensuussa, Kuopiossa, Lahdessa, Seinäjoella ja Jyväskylässä ovat lasku-uralla. Oulu pitää pintansa edelleen ja hintakehitys pysyy

vakaana. Isossa osassa maata asunnon arvo pohjautuu lähinnä käyttöarvoon jälleenmyyntiarvon sijaan ja asuntolainamarkkinoiden logiikka noudattaa vakuudetonta luototusta.

Kaupungistuminen on laitettu jäihin poikkeustoimien ajaksi, mutta megatrendi palaa pandemian jälkeen. Kysyntä voi laajeta kasvukeskuksissa, mutta harvaanasuttujen alueiden pelastajaksi koronasta ei ole. Päinvastoin. Valitettavasti lienee todennäköistä, että osa asuntomarkkinoista ei toivu tästä kriisistä, vaan jää kanveesiin. Toivottavaa on, etteivät kaikki muuta kohti kasvukeskuksia, koska silloin asuntoja riittäisi vain rikkaille ja ARA-arpajaisten onnekkaille. Ikääntyminen, syntyvyyden sukellus ja verrokkeihin nähden niukka maahanmuutto tarkoittaa, että asunnoille ei riitä laajasti kysyntää. Suomessa ei ole pula asunnoista – meillä on yli 3 miljoonaa asuntoa ja puoli miljoonaa mökkiä päälle. Mutta kotitalouksien toiveiden ja tulevaisuuden tarpeiden kannalta jopa miljoona asuntoa sijaitsee harmillisesti väärässä paikassa. Hintataso ja asuntokaupan vilkkaus kertovat tylästi tilanteen.

Runsas rakentaminen kasvukeskuksissa on auttanut estämään hintojen karkaamisen käsistä, mutta aloitusten lykkäykset vähentävät valmistuvia asuntoja vuoden 2021 kesästä lähtien. Voikin olla, että lyhyen iskun jälkeen kasvukolmion – ja etenkin Helsingin – hinnat kääntyvät nopeaan nousuun. Näin kävi myös finanssikriisissä. Hinnat laskivat Helsingissäkin noin 7% keväästä 2008 alkuvuoteen 2009, mutta loppuvuonna 2009 ylitettiin jo aiemmat ennätykset. Vuonna 2010 asuntojen hinnat kallistuivat yli 11%. Osa muusta maasta jäi sutimaan paikalleen ja sama uhkaa toistua taas.

## Koronalla hopeareunus asuntovelallisille

Euroalueen talouden yskiminen toistuvasti vuoden 2008 jälkeen on estänyt elintason nousua ja laskenut kotitalouksien käteen jäävien tulojen kehitystä. Yksi positiivinen sivuvaikutus kriiseillä kuitenkin on asuntovelallisille: asuntolainojen korot pysyvät pohjilla nyt ja jatkossa.

Asuntovelkojen viitekorot, euriborit, ovat nousseet viimeisen kuukauden aikana, vaikka EKP:n korkoihin ei nousua odoteta. Syynä on pankkien välinen epäluottamus etenkin Etelä-Euroopassa. Plussalle ei korot ole nousseet, eikä markkinoiden ennusteen mukaan nousta ennen 2030-lukua. Heilunta herättää huolia velallisissa osin turhaan ja voi säikäyttää uusia ostajia sivurajalle seuraamaan korkokehitystä.



## Katsaus pähkinänkuoressa

1. *Koronakriisi iskee asuntomarkkinoihin – kauppamäärät romahtavat, hinnat hiipuvat*
2. *Epidemiat näkyvät nopeasti, mutta nopea toipuminen kasvukeskuksissa myös mahdollista*
3. *Yksiöiden kovaan kysyntään helpotusta – Airbnb kärsii turistikadosta pitkään*
4. *Kasvukolmio kriisiin vahvasta vaiheesta – miten käy Turulle telakan ja autotehtaan hiljentyessä?*
5. *Taluskriisin hopeareunus: korot pysyvät pohjilla pitkään euriborien heilunnasta huolimatta*

### Voittajat

- *Ensiasunnon ostajat vakailla työpaikoilla – piensijoittajat poissa kisasta, pankeista saa lainaa*
- *Suurimmat ammattimaiset sijoittajat – nippualennuksia rakentajilta, rahoitusta suoraan markkinoilta*
- *Tavalliset kodeissaan pysyvät asuntovelalliset – korot pysyvät pohjilla, lyhennysvapailta joustoa*
- *Vakavaraiset osta ja pidä -asuntosäästäjät hyvällä vuokralaisella – kassavirta kantaa kriisin yli*
- *Kesämökkien vuokraajat ja myös myyjät kasvukeskusten liepeillä – ulkomaan lomat peruttu*

### Häviäjät

- *Kahden asunnon loukussa olevat – kriisin keskellä kodin myynti kestää tai hinnassa tultava vastaan*
- *Bullet -lainoilla ja suurella velkavivulla pelaavat sijoittajat – jälleenrahoitusriski realisoituu*
- *Ylisuuren yhtiölainan kanssa kipuilevat sijoittajavaltaiset taloyhtiöt – vastikkeiden maksu vaikeutuu*
- *Pakkomyyntiin ajatut irtisanotut asunnon omistajat*
- *Lomautetut vuokra-asujat – omistusasuja saa lyhennysvapaata kriisin keskellä, mutta vuokra ei joustaa*

## Lähteet

*Francke, Mark & Korevaar, Matthijs (2020). Housing Markets in a Pandemic: Evidence from Historical Outbreaks. Work-in-progress, saatavilla SSRN-palvelussa.*

*Wong, Grace (2007). Has SARS infected the property market? Evidence from Hong Kong. Journal of Urban Economics.*

### \*Hypon Asuntoindeksin taustaa

*Hypon Asuntoindeksi yhdistää asuntojen hinnat ja kauppamäärät yhteen arvoon. Indeksinkin kehitys kertoo asuntomarkkinoiden tilanteesta Tilastokeskuksen asuntojen hintatietoja kattavammin. Asuntomarkkinoilla kysynnän piristymisen näkyy ensin kauppamäärien kasvuna ja myyntiaikojen lyhentymisenä. Asuntojen myyjät havahtuvat muuttuneeseen markkinatilanteeseen vasta viiveellä, joten hintataso reagoi muutokseen hitaasti. Vastaavasti kysynnän laskiessa myyntiajat pitenevät ja kauppamäärät supistuvat ennen kuin myyjät tarkistavat pyyntihintojaan vastaamaan ostajien maksukykyä ja -halua.*

*Hypon Asuntoindeksi kykenee siis myös ennakoimaan suurimpia taitekohtia asuntojen hintakehityksessä. Hypo on rakentanut indeksin pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turulle. Indeksinkin on simuloitu Tilastokeskuksen aineistojen pohjalta vuodesta 1987 alkaen koskien vanhoja vapaarahoitteisia kerrostaloasuntoja.*



## Hypon ajankohtainen asuntomarkkinakatsaus

- Katsaus ottaa riippumattoman erikoistoimijan osaamisella rohkeasti ja kansantajuisesti kantaa asuntomarkkinoiden tilaan ja suuntaan
- Katsaus sisältää asuntomarkkinoiden kehitystä kuvaavan Hypon Asuntoindeksin pk-seudulle, Turulle ja Tampereelle
- Hypo julkistaa asuntomarkkinakatsauksen neljä kertaa vuodessa, nyt käsillä 73. tilanneanalyysi

**Juhana Brotherus, pääekonomisti**

juhana.brotherus@hypo.fi  
Puhelin 050 384 9479  
Twitter: @JuhanaBrotherus



HYPO

Parempaan asumiseen. Turvallisesti.

[www.hypo.fi](http://www.hypo.fi)

- Suomen Hypoteekkiyhdistys on Suomen vanhin valtakunnallinen ja yksityinen luottolaitos, perustettu 1860. Hypo-konserni on kaikista pankki- ja vakuutusyhtiöistä riippumaton, jäsentensä omistama keskinäinen yhtiö, joka toiminnassaan on erikoistunut asuntorahoitukseen. Konserniin kuuluu myös vuonna 2002 perustettu talletuspankki, Suomen AsuntoHypoPankki Oy.
- Osavuosikatsauksen 1.1.–31.3.2020 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,1 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 13,6 %, luottokanta 2,5 miljardia euroa, talletukset 1,5 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,3 % ja liikevoitto 1,0 miljoonaa euroa. Asiakkaita konsernilla on yli 27 000.

### 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 omaisiin 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 kehotukseksi ostaa tai myydä kiinteistö, asunto-osake tai rahoitusväline. Tietoja lainatessa tulee mainita lähteenä Hypo ja katsauksen laatijan nimi.*