



HYPO

HYPON ASUNTOLUOTTOLUOKITUS

Q3/2024 Julkaisu: Alueellisten asuntomarkkinoiden riskit ja näkymät



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Oman kodin ostajat etsivät turvaa, toimivia neliöitä ja työtä

- Hypon Asuntoluottoluokituksessa **A-luokkaan tai parempaan yltää yhteensä 15 kuntaa**. Viime kerralla vuosi sitten A:n tavoitti 21 kuntaa.

Asuntomarkkinoiden iso kuva ei muuttunut, kun yhteensä 120 kunta-alueetta sijoittuu B-luokkaan ja 81 kuntaa jää punasävyisen C-sarjan alueeksi.

Suhdanteiden heilussa pitkän aikavälin väestökasvu kuvaa muutossuuntaa keskeisesti.

Luottoluokitus kuvaa eri alueiden riskejä ja kriisinkestävyyttä, jolloin akuutin kriisin koittaessa alueen luokitus ei heilu voimakkaasti. Luokitusta täydentävä positiivinen, vakaa tai negatiivinen näkymä kuvaa nykyisen luokituksen vahvuutta ja riskiä sen muutokselle suhdanteiden eläessä ylä- tai alasuuntaisesti.

Asuntojen
hintaennuste
2024: -2,5%
2025: 2,5%

- Helsinki yltää ainoana AA-luokitukseen.** Kasvukolmioalueiden vetovoima näkyy väestötilastoista, mutta samalla Suomen luottoluokituksen lasku näyttää aiempaa todennäköisemmältä ja sijoittajakysynnän lasku kohottaa riskejä suurimmissa kaupungeissa. **Mikrosijainnin merkitys korostuu, kun kova kasvu aiheuttaa haasteita kaupunkikehitykselle.** Samalla runsaan asuntotarjonnan mahdollistama maan sisäisen muuttoliikkeen voimistuminen vähentää asuntojen kysyntää entisestään muuttotappioalueilla. **Väestönkasvussa rikottiin viime vuonna 1970-luvulta alkavan tilastohistorian ennätykset Espoossa, Helsingissä, Tampereella ja Turussa.**

- Asuntomarkkina-alueet eroavat merkittävästi myös elinvoimaisen kunnan sisällä. **A-ryhmän suurimpien kasvukeskusten sisältä löytyvät BB-alueet sijaitsevat tyypillisesti kaupunkien reuna-alueilla heikompien kulkuyhteyksien takana tai kärsivät segregaatiosta.** Korkeaan luokitukseen yltävän kunnan kaukaisinkin kolkka hyötyy kuitenkin kestävästä kuntataloudesta ja pärjää keskimääräistä suomalaista kunta-alueetta paremmin. Hypo-luokituksen kaikki teemat ovat maksukyky, likviditeetti, vakuusarvot, kuntatalous, turvallisuus, terveys, muuttoliike, tulevaisuus ja ympäristö. (*katso lisää sivulta 10).

HYPO-LUOKITUKSEN A-RYHMÄ

- Helsinki (AA-)
- Espoo (A+)
- Tampere (A+)
- Kempele (A)
- Lempäälä (A)
- Turku (A)
- Pirkkala (A+)
- Kirkkonummi (A)
- Oulu (A)
- Kangasala (A-)
- Naantali (A-)
- Vantaa (A-)
- Kauniainen (A-)
- Nurmijärvi (A-)
- Ylöjärvi (A-)

MUUTOKSET JA NÄKYMÄT

- Yhteensä 49 alueella nousu pykälällä.
- Yhteensä 49 alueella lasku pykälällä.
- Vaikea suhdanne ja julkisen talouden haasteet heikensivät luokituksia myös kasvavilla alueilla.

HYPON KAUPUNGINOSALUOKITUS

- Hypon Kaupunginosaluokitus** on julkaistu nyt kolmatta kertaa postinumeroalueiden tarkkuudella pääkaupunkiseudun kaupungeille, Tampereelle ja Turulle.** Tarkastelu tuo ajankohtaisimman tiedon alueiden kehitymisestä ja tulevaisuuden muutospotentiaalista. Hyvien sijaintien ja kulkuyhteyksien merkitys korostuu myös kaupunkien sisällä, kun alueiden keskinäinen kilpailu kiristyy Suomen väestönkasvun kuihtuessa.

Pk-seudun
hinnat
2024: -4,0%
2025: 4,0%

- Omistusasuntovaltaiset alueet erottuvat yhä edukseen tilanteessa, jossa riski sijoittajien ja rakennusyhtiöiden konkurseille on kohonnut. Raideliikenteen hyödyt näkyvät selkeimmin Tampereella, jonka läntiset osat hyötyvät aiempaa paremmin kiskoliikenteestä. Raidelinjaa odottava Pirkkala nousee Tampereen siivellä A+ -luokitukseen. Ympäristöriskit merkitsevät yhä enemmän.**



JUHO KESKINEN

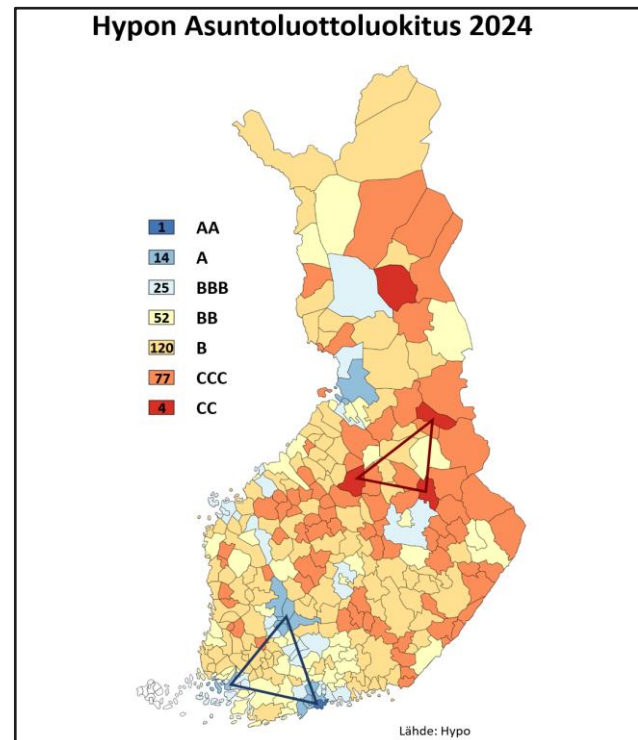
Kasvun keskittyminen nostaa esiin uusia riskejä

Hypon Asuntoluottoluokituksen uudessa päivityksessä 49 alueen luottoluokitus nousi pykälällä, kun 49 Manner-Suomen kunnassa luokitus kääntyi vastaavasti yhden pykälän laskuun. Luokitus pysyi ennallaan yhteensä 195 kunnassa. Luokitukset jakautuvat edelleen toiseksi ylimmän mahdollisen AA-luokan ja kolmanneksi alimman mahdollisen CC-luokan välille. Yksikään alueista ei kuntajaolla tarkasteltuna yllä ylimpään AAA-luokkaan, mutta ei jää myöskään kahteen alimpaan mahdolliseen C- tai D-luokkaan. Koko maan asuntokannalle laskettu keskimääräinen luottoluokitus pysyi vielä BBB-tasolla, mutta näkymät heikkenivät ja siten keskimääräisen suomalaisasunnon luokitus laski hieman edellisvuodesta. Vaikka julkista taloutta korjataankin, on sen nykyinen kehityssuunta silti väärä ja riskit Suomen luottoluokituksen laskulle kasvaneet. Samalla asuntomarkkinoiden suhdannepohja on käsillä ja korkojen laskusuunta tukee kauppaa jo nyt. Vaikka asuntomarkkinoiden nykymittarit eivät mairittele, löytyy manner-Suomesta siis myös kuntia, jotka ovat kirineet pykälällä ylöspäin.

Omistusasuntojen suuri osuus ja energiahintojen lasku loiventavat osaltaan riskejä omakotitalovaltaisilla alueilla, mutta sinisävyiset alueet koostuvat silti tutuista kasvukaupungeista. Yli kolme miljoonaa suomalaista ja yli 1,7 miljoonaa asuntoa sijaitsee vähintään BBB-luokituksen saavassa 41 kunnassa, jotka edustavat vain 14:ää prosenttia manner-Suomen kunnista. Vähintään BBB-luokituksen yltävien kuntien väestöosuus on 56 prosenttia. Kuntajaolla tarkastellen B-luokitus säilyi tyypillisimpänä luottoluokkana, kun taas eniten väestöä sijoittuu yksittäisistä luokitusportaista 14 kaupungin A-alueille. Asuntomarkkinoiden alho on kasvattanut yleisesti ottaen markkina-alueilla piileviä riskejä, mutta luokitus luotaa kohti tulevaa yli vaihtelevien suhdanteiden. Rakenteet ja trendit kiinnostavat luottoluokittajaa hetkellisen markkinamyllerryksen sijaan – asuntolaina kun otetaan vuosiksi eteenpäin. Luottoluokitus on rakennettu mittaamaan eri alueiden kriisinkestävyttä, jolloin kriisin koittaessa luottoluokat eivät muutu suuresti. Asuntorahoittajan perspektiivistä kiinnostavinta on tulevan muutossuunnan ennustaminen, jota asuntokaupan ja -hintojen mennyt kehitys selittää vain varsin

rajallisesti. Samalla luokitus myös uudistuu muuttuvan lainsäädännön myötä, ja esimerkiksi arvioitaessa kuntatalouden riippuvuutta julkisesta rahasta on huomioitava valtionosuuksien lisäksi hyvinvointialueille siirtynyt kustannuspaine alueen asukasta kohden. Tulevia säästöjä kohdistetaan mitä todennäköisimmin alueille, jonne käytetty euro on kohdistunut suhteessa pienemmälle joukolle palveluiden käyttäjiä.

Helsinki yltää ainoana AA-luokitukseen. Espoo ja Tampere putoavat positiivisen näkymän A+ -luokkaan ja saavat seurakseen edukseen erottuvan Pirkkalan. Naantali ponnistaa A- -luokitukseen, kun taas Järvenpää, Nokia, Kerava, Porvoo, Raisio, Sipoo ja Tuusula putoavat BBB-luokkaan. Asuntokauppa, kuntatalous ja tulokehitys selittävät osaltaan luokitusten heikkenemistä. Sininen kasvukolmio erottuu edukseen, kun punaiset korkeamman riskin alueet painottuvat Keski-Suomeen, Itä-Suomeen ja Kainuuseen. Kolmiot kätkevät sisälleen hyvin erilaisia alueita, mutta kärkialueet erottuvat riskiarvioinnissa selvimmin.



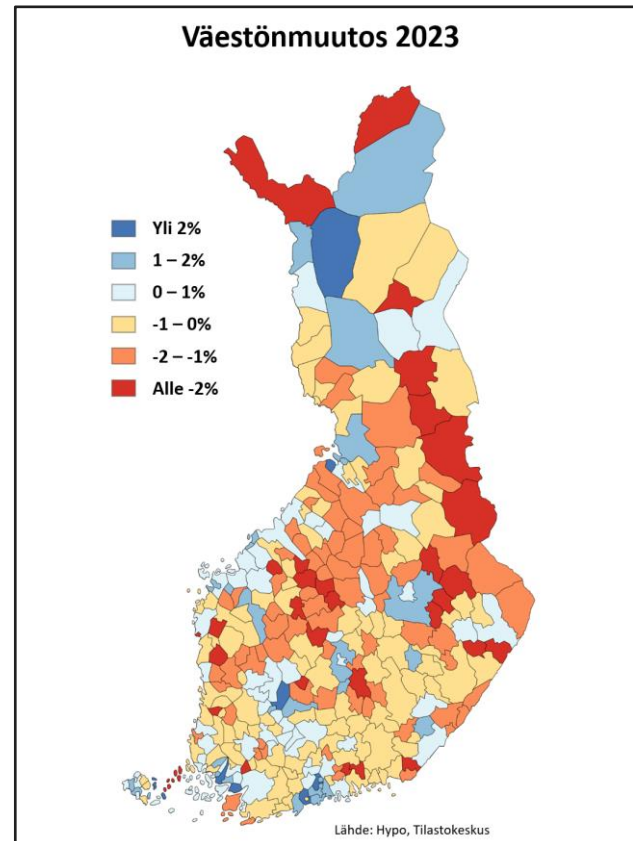
Hypon Asuntoluottoluokitus eli Hypo-luokitus tarkastelee kaikkia manner-Suomen asuntomarkkina-alueita niiden riskitasojen kautta käyttämällä asuntorahoituksen yleisiä mittareita. Asuntomarkkinoiden riskit eroavat tunnetusti eri puolilla maata ja rahoittaja joutuu ottamaan nämä erot huomioon. Käytössä on luottoluokitusmaailmasta tuttu kymmenportainen asteikko parhaasta AAA-luokasta heikoimpaan D-luokkaan. BBB-luokitus on vielä keskitason yläpuolella, mutta C-sarja muodostaa asuntomarkkinoiden riskiryhmän. Luokituksessa on mukana alueen tulevaisuuden näkymät asteikolla positiivinen (+), vakaa ja negatiivinen (-), joiden avulla arvioidaan riskiä luokituksen muutokselle tulevaisuudessa.

Tutut kasvajat saivat seurakseen Kittilän

A-luokkaan yltävät alueet erottuvat edukseen sekä menneellä että ennustetulla väestökehityksellä. Väestönkasvu oli viime vuonna suhteellisesti kovinta Espoossa (+2,9%, 8 750 henkeä), Kittilässä (+2,8%, 185 henkeä) ja Tampereella (+2,4%, 6 041 henkeä), kun taas Helsinki erottui absoluuttisella 10 472 hengen kasvullaan (+1,6%). Maan sisäinen muuttoliike ponnisti Helsingissä plussalle 1992 hengellä muuttotappiollisten koronavuosien jälkeen ja sama kehitys on jatkunut läpi alkuvuoden 2024. Absoluuttisesti väestö on viimeksi kasvanut Helsingissä ja Turussa enemmän 1960-luvulla, kun Tampereen osalta vertailukohtaa ei edes löydy tilastoista. 1970-luvulta taaksepäin mentäessä vertailua vaikeuttaa paitsi tilastojen puute, myös opiskelijoiden tapa jäädä kirjoille aiempaan kotikuntaan opintojen ajaksi. Kun 1970-luvulla kasvu tyssäsi asuntopulaan, mahdollistaa asuntotarjonta toistaiseksi hyvin muuton kaupunkeihin mieliville.

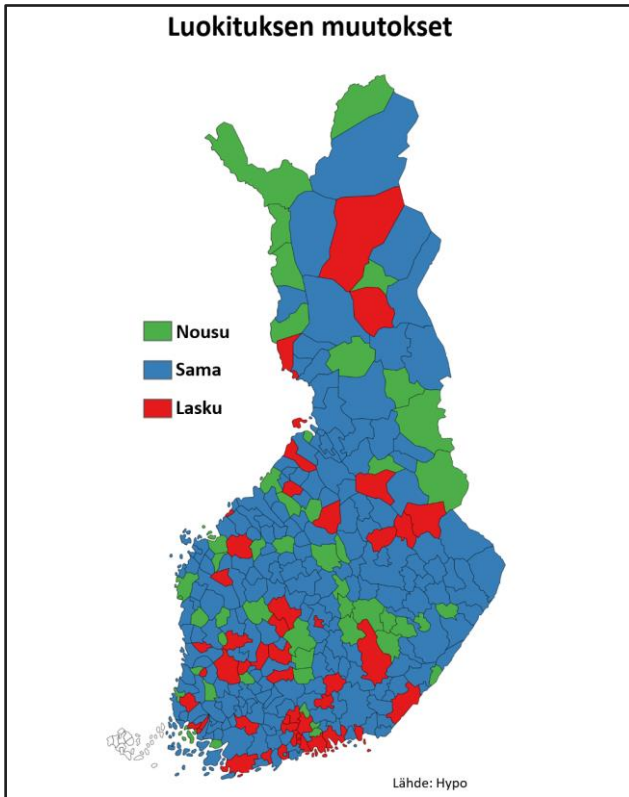
Kittilän kasvu vajaalla parillasadalla hengellä ei riitä nostamaan luottoluokkaa BB-luokkaa ylemmäs, kun pidemmän aikavälin ennusteet povaavat supistuvaa kehitystä. Kannonkoski (-4,1%), Kaskinen (-3,8%) ja Halsua (-3,7%) olivat viime vuoden suhteelliset menettäjät, kun taas absoluuttisesti väki väheni eniten Kouvolassa (-549), Imatralla (-289) ja Raahessa (-276). Viime vuoden liki 58 000 hengen nettomaahanmuutosta yli 18 000 henkeä kohdistui pk-seudulle ja yhteensä yli 24 000 kasvukolmion kärkiin. Maan sisäisestä muuttovoitosta nauttivat alueet ovat siis myös maahanmuuttajien suosiossa. Voimakkaan maahanmuuton ansiosta Suomen väkiluku kasvoikin viime vuonna eniten sitten vuoden 1956, mutta syntyvyys oli samaan aikaan alhaisinta sitten vuoden 1868 nälänhädän, jolloin Suomen väestöstä kuoli peräti 8 prosenttia. Alhainen syntyvyys vaivaa nykyään myös monissa suurissa

kaupungeissa, joissa lasten hankintaa lykätään myöhemmäksi. Korkeimmat kokonaishedelmällisyysluvut löytyvät Luodosta, Pyhännältä ja Kinnulasta, kun taas Pelkosenniemi, Ypäjä, Tampere ja Joensuu pitävät perää pelkällä syntyvyydellä mitattuna.



Vaikeasta markkinavuodesta huolimatta Helsinki piti pintansa AA-luokassa, kun Espoo ja Tampere niasivat A-luokan parhaimmiston. Maan sisäinen muuttoliike kääntyi taas plussalle, ja kasvuennusteet povaavat voimakasta kasvua pk-seudulle vuosiksi eteenpäin. Monipuolisempi toimialarakenne tuo turvaa pääkupunkiseudulla, kun taas teollisuusvaltaisempi Tampere on kärsinyt suhdanteesta, jossa palvelualat ovat porskuttaneet, mutta työttömyys on kasvanut eniten pääomaintensiivisillä ja vientiriippuvaisilla teollisuudenaloilla. Luokitus katsoo erityisesti eteenpäin, ja kysyntää asunnoille riittää jatkossakin, kun runsas tarjolla olevien asuntojen määrä tukee toistaiseksi myös muuttoliikettä. Ensiasunnon ostajat ovat taas liikkeellä, kun runsas tarjonta ja laskevat korot mahdollistavat asuntohaaveen ASP-järjestelmän uudistumisen ohella. Jos kriisiaikoina lasten hankintaa saatetaan lykätä, kohentaa talouden kasvukäänne tyypillisesti myös syntyvyyttä, kun työ tuo turvaa perheen elinkustannuksien kattamiseksi.

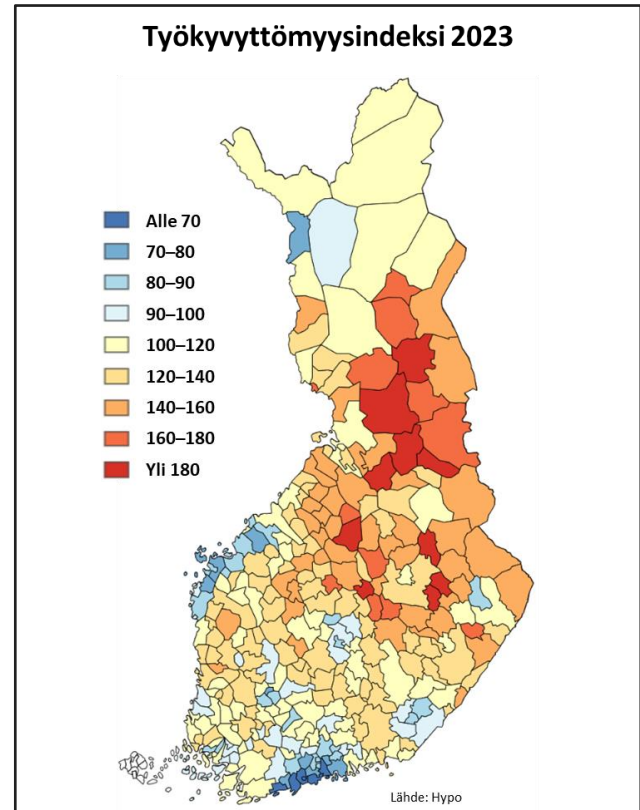
Luokitus nousi yhteensä 49:llä ja laski 49 asuntomarkkina-alueella yhden luottoluokan.



Asuntomarkkinoiden heikko suhdanne on näkynyt laskevin hintoina ja kaupan kangerteluna koko Suomessa, mutta iso kuva kasvavien ja väestöään menettävien alueiden välillä ei ole muuttunut. Suomen talouden, erityisesti julkisen talouden yleiskuva on varsin heikko ja keskustelu Suomen luottoluokituksen mahdollisesta heikkenemisestä näkyy jo luokituksissa yleisesti. Viime vuonna AA- luokitukseen yltäneet Espoo ja Tampere putoavat positiivisten näkymien A+ -luokitukseen Helsingin säilyttäessä negatiivisen näkymän AA- luokituksen. Asuntojen hintaerot ovat yhä huimat Helsingin ja Kainuun välillä, mutta korkojen kurimus, rakennusalan vaikeudet ja sijoittajien epävarmuus ovat myös hetkellisesti tasanneet luokitusjakaamaa, ja yhden pykälän nousuja näkyy myös Lapissa ja Keski-Suomessa. Pirkkalan veto on merkillepantavan vahvaa, kun suunnitelmat Pirkkala-Linnainmaa ratikkaosuudesta ovat edenneet, kauppa on käynyt ja modernit omakotitalot houkuttelevat lapsiperheitä virkeän Tampereen viereen. Yllättäjänä voidaan pitää myös yhä vain BBB-luokastaan tiukasti kiinni pitävää Rovaniemeä, jossa väestö kasvoi 751 asukkaalla viime vuonna. Lapin kuntien luokitusten nousua selittää varovainen kasvu ja yleisesti viime vuonna väestö kasvoikin yliopistokaupunkien lisäksi monissa Lapin kunnissa. Pidemmälle katsottaessa vuositason vaihtelut eivät tosin kann

luottoluokituksen laskennassa, mutta venäläisturistien menetys ei tunnu pohjoisessa samalla tapaa kuin Itä-Suomessa, jossa omakotitalojen hinnat ovat erkaantuneet muista alueista alaspäin jo vuodesta 2016 lähtien.

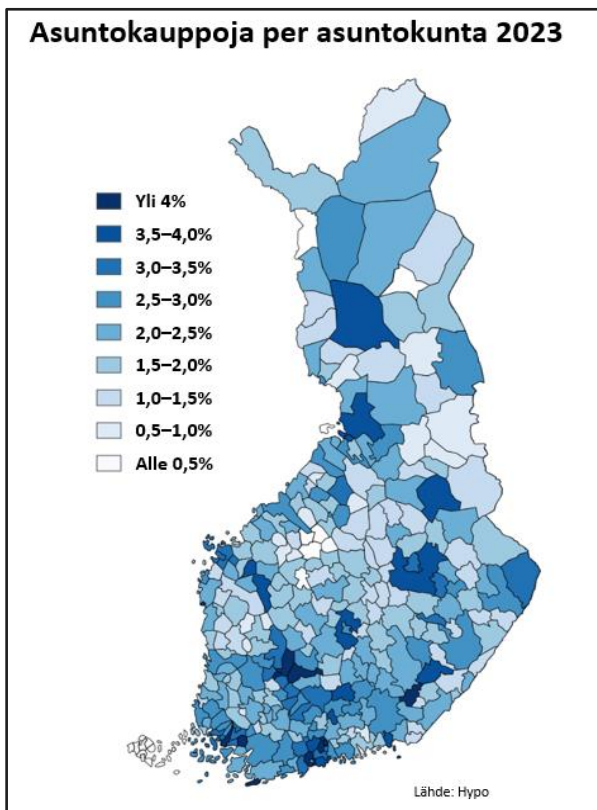
Työkyky ja tasainen palkkatulo on keskeistä asuntolainan lyhentämiseksi.



Työkyvyttömyydestä kärsivät eniten Itä- ja Pohjois-Suomen kunnat, kun työkykyisin väestö löytyy Kauniaisista, Espoosta ja Sipoosta. Kansallisen terveysindeksin uusi työkyvyttömyysindeksi kuvaa työkyvyttömyyseläkkeeseen, sairauspäivärahaan ja ammatilliseen kuntoutukseen liittyviä alueellisia eroja. Vertailuluvut ovat kaikkein korkeimmat Pohjois-Savossa Rautavaaralla, Kaavilla ja Tuusniemellä. Työkyvyttömyysindeksi kertoo samalla heikosta tulokehityksestä, matalasta koulutusasteesta sekä työttömyysjaksojen pitkittymisestä. Kansallisen terveysindeksin yleinen sairastavuusindeksi hälyttää pitkälti samoilla korkean työkyvyttömyyden alueilla. Syöpäsairaudet, sepelvaltimotauti, aivoverisuonitaudit, tuki- ja liikuntaelinten sairaudet, mielenterveyden häiriöt, tapaturmat ja dementia ovat yleisimpiä Itä- ja Pohjois-Suomessa, kun taas tervein väestö löytyy länsirannikolta Pedersören kunnasta, Korsnäsistä ja Närpiöstä. Erot kuntien välillä ovat yllättävänkin suuria, ja ne uhkaavat vain kasvaa väestön ikääntyessä ja sairauspoissaolojen

pitkittyessä. Terveysten, turvallisuuden, talouden ja asumisen yhteys korostuu jatkossakin niin henkilökohtaisella kuin alueellisellakin tasolla, ja keskussairaaloitten lähellä sijaitsevat asunnot muuttuvat entistäkin kiinnostavammiksi. Alueilta, joissa hoidon tarve on väkilukuun suhteutettuna suurin, on myös tyypillisesti pisin matka-aika hoidon piiriin, ja samalla hyvinvointialueiden taloustilanne ennakoit myös palveluverkoston supistumista. Luokitus huomioi paitsi valtion, myös hyvinvointialueille siirtyneen kustannuspaineen asukasta kohden kunnittain.

Missä kauppa käy alakulossakin?



Vaikka asuntokauppa kävi viime vuonna hyvin heikosti ja osakeasuntojen sekä omakotitalojen kaupasta leikkaantui käytännössä neljäsosa edellisvuodesta, oli kaupan volyyymi asutokuntien lukumääriin suhteutettuna silti vauhdikkain suurimmissa kaupungeissa ja niiden lähialueilla. Kangasala ja Pirkkala pitivät pintansa heikossa suhdanteessakin ylittäen 5 prosentin tason suhteellisessa kaupan tasossa. Myös Espoo, Hanko, Järvenpää, Kaskinen, Paimio, Savitaipale, Tampere, Turku ja Tuusula ylsivät yli 4 prosentin tasoon. Kun edellisvuonna koko maan osalta kauppa kävi yli 4 prosentin tasolla, pudottiin viime vuonna reilu kolmeen prosenttiin. Vaikka asuntojen hinnat ovat

laskeneet korkojen kurimuksessa eniten runsaan asuntotarjonnan pk-seudulla ja isoissa kaupungeissa, kompensoi kuitenkin osakeasuntojen ja omakotitalojen kaupan yleinen taso luottoluokituksia suurimmilla alueilla. Muuttotappioalueiden ongelmat kun ovat rakenteellisia ja suuremmalla talousalueella asunnon saa tilastojen valossa myytyä helpommin kriisiaikanakin hintaa pudottamalla. Hinnan pudotusvara tuo rahoittajan kaipaamaa likviditeettiä, kun taas nollan euron talossa pudotusvaraa ei enää ole. Tyhjiä asuntoja on tilastojen mukaan Suomessa liki 400 000 kappaletta, mikä vastaa vajaata 12 prosenttia 3,2 miljoonan asunnon kannasta. Kun Itä-Lapin Pelkosenniellä, Keski-Suomen Kivijärvellä ja Pohjois-Savon Rautavaaralla liki joka kolmas asunto on tyhjiään, löytyy vähiten ei-vakituisesti asuttuja asuntoja Varsinais-Suomen Ruskosta (5,1%), Oulun naapurista Kempeleeltä (5,9%) ja Tampereen vierestä Pirkkalasta (6,8%).

Rakennusalan ahdingossa viimeisimmän kahden vuoden asuntoaloituksissa pärjäävät alueet ovat kaikista huolimatta pitkälti A-luokituksen kuntia. Eniten asuntoaloituksia suhteutettuna asutokuntien lukumäärään on nähty Kangasalla, Espoossa, yllättäjä Pyhäjoella ja Pirkkalassa. Myös Kittilä ja Turku erottuvat rakentamisellaan. Vaikka runsas tarjonta tylsyyttää hintakehitystä lähitulevaisuudessa, kertoo rakentamisen vauhti tulevaisuudensuostusta ja mahdollistaa muuttoliikkeen myös jatkossa. Turkuun onkin viimeisen kahden vuoden aikana aloitettu rakentamaan enemmän asuntoja kuin asukasluvultaan yli 50 000 asukasta suuremmalle Tampereelle. Kun asuntokauppa elpyy jo nyt, ja hinnat ensi vuonna, pystyy vapaarahoitteinen asuntorakentaminen toipumaan aikaisintaan ensi vuoden kuluessa. Rakennuskustannusindeksi on viimein painunut pakkaselle, kun materiaalikustannukset ovat olleet laskussa, mutta myymättömien asuntojen varasto ei sula käden käänteessä, ja samalla rakennuttajat odottavat asuntojen hintojen nousua kannattavuusytälönsä korjaamiseksi. Myönnettyjen rakennuslupien määrä on tilastohistorian alimmalla tasolla, kun samalla väestötilastot kertovat asukkaiden ja siten asuntoa tarvitsevien asutokuntien määrän kovasta kasvusta pk-seudulla, Tampereella ja Turussa. Kasvukaupunkien asuntojen hintoihin kasataan nyt nousupainetta vuosille 2026–2027, mikä on toisaalta omiaan sulattamaan rakennusalan syväjään ensi vuoden aikana. Elinkeinoelämän ja rakennusalan tuotantokapeikat ja -haasteet liittyvät poikkeuksellisen voimakkaasti riittämättömään kysyntään, eivätkä niinkään rahoituksen saantiin tai raaka-ainepulaan. Kysyntä kytee pinnan alla, ja tilastot kertovat suhdannekäänteen kääntäneen myös asunnon ostajien päät varovaiseen optimismiin kesän aikana.

Polarisaatio näkyy yhä pienemmillä mikrosijainneilla

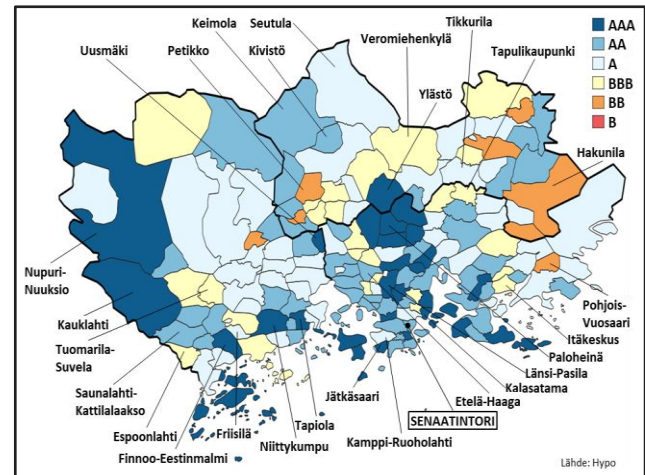
Asuntomarkkinat eroavat merkittävästi paitsi kunta-alueiden välillä myös kuntien sisällä. Nyt kolmatta kertaa julkaistava Hypon Kaupunginosaluokitus** kuvaa pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun asuntomarkkinoiden kehitysnäkymiä postinumeroalueen tarkkuudella. Alueelle suunniteltu uudisrakentaminen nostaa tyypillisesti myös alueella jo olevan asuntokannan arvoa yleisilmeen uudistuessa ja uusien palveluiden syntyessä. Luokitus kuvaa asuntojen arvonkehityksen näkymiä perinteisten hintojen ja kauppamäärien kehityksen kautta, mutta pureutuu myös väestörakenteeseen, asumisen ympäristönäkökulmiin, sosiaaliseen segregatioon ja asuntotuotannon ennusteisiin. Asuntojen kauppamäärien kehitys kertoo ennen kaikkea asuntomarkkinoiden likviditeetistä ja ennustaa vakuusarvojen kehitystä. Asuntojen kysyntä on sidoksissa väestönkasvuun sekä väestön koulutus- ja ikärakenteeseen. Kun kohonneet korot ovat osuneet voimakkaimmin suuren velkavivun sijoittajiin, huomioi luottoluokitus myös asuntojen hallintamuotoon liittyvän riskin eri alueilla. Kukin alue saa luottoluokituksen tutulla kymmenportaisella asteikolla AAA-luokasta D-luokkaan. Tarkastelu antaa mahdollisuuden verrata yksittäistä postinumeroaluetta muun maan kuntiin, eli esimerkiksi Helsingin Herttoniemen luokitusta Kuopion vastaavaan. Postinumeroalueen luottoluokat ovat sidoksissa koko kunnan saamaan luottoluokitukseen ja muuttuvat siten myös kunnan luokituksen muutuessa. Korkean luottoluokituksen saavan kunnan heikoinkin alue voittaa siis asuntomarkkinoiden riskianalysissä suurimman osan muun Suomen kunta-alueista.

Turvalliset mikrosijainnit houkuttavat ostajia

Helsingin arvioitavista 81 postinumeroalueesta yhteensä 21 aluetta ylittää ylimpään AAA-luokitukseen. Kestomenestyjien Kalasataman, Lauttasaaren ja Pasilan joukkoon nousevat omistusasuntovaltainen Paloheinä ympäröivine alueineen, rakentamisen viivästyksistä hetkellisesti kärsivä, mutta alati kasvava Kruunuvuorenranta, merellinen Jollas ja uudistuva energiatehokas Keski-Herttoniemen – Roihupellon alue. Paloheinän ja Pakilan alueiden vahvuutena on korkea koulutusaste, matala työttömyys ja omistusasujien suuri osuus asukkaista. Uudisrakentaminen on vähäistä, mutta samalla siihen liittyvät riskitkin loistavat poissaolollaan. Jätkäsaaren tai Kalasataman verrattuna parhaat osatekijät ovatkin varsin erilaiset, kun viimeksi mainitut pärjäävät asuntokannan

energiatehokkuudella ja uudisrakentamisen tuomalla kasvulla keskeiselle paikalle. Hintataso kielii yhä kysynnän riittävän jatkossakin, vaikka tiiviit neliöt eivät olisikaan jokaisen mieleen. Monipuolisuus on valttia kaupungissa, jonka kasvu perustuu vahvasti yhden hengen kotitalouksiin, jotka tarvitsevat myöhemmässä elämänvaiheessa myös isompia asuntoja kasvavan perheen terteisiin. BB-luokkaan ainoana jäävä Pohjois-Vuosaari kärsii keskimääräistä korkeammasta työttömyydestä ja heikommasta koulutusrakenteesta. Vartiokylän lahden puolelle rakennetut vallit suojaavat aiheellisesti meritulvalta.

Pk-seudun parhaat pärjäävät eri syistä

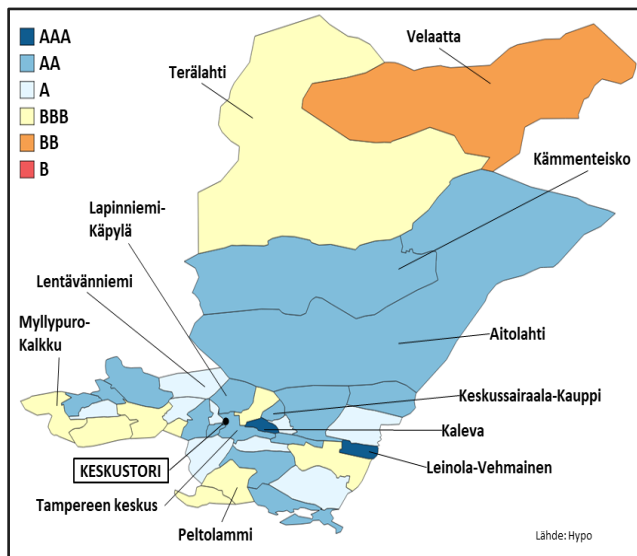


Vantaan 36 alueesta Ylästö ylittää ainoana AAA-luokkaan. Ylästö asukkaiden keskitulot ovat Vantaan korkeimmat, talot ovat uusia ja energiatehokkaita ja asuntosijoittajien suhdanneriski puuttuu käytännössä kokonaan. Työttömyysaste on Vantaan matalin ja koulutus rakenne suotuisa. Tieto Vantaan ratikasta ei yksin riitä nostamaan Hakunilaa, jota vaivaa segregatioon lisäksi kauppamäärien heikko kehitys. Nousupotentiaalia on, mutta se vaatii parannusta paitsi hintakehityksessä myös asuntokannan laadussa ja väestön maksukyvyssä. Tikkurilan A-luokitus kertoo yhä sijoittajien suuresta osuudesta, joskin moni eteenpäin katsova mittari kertoo myös nousupotentiaalista ja alati jatkuvasta kasvusta. Samalla Vantaan muuttovetovoima herättää huolta. Kun kuuden suurimman kaupungin maan sisäinen nettomuutto oli viime vuonna selvästi plussalla, olisi Vantaan väkiluku supistunut ilman maahanmuuttoa. Uusia lapsiakin syntyi Vantaalla vähemmän, kuin maan sisäisestä muuttoliikkeestä syntyi tappiota. Vantaan kokonaisluokitus kertoo yhä elinvoimasta, mutta jää kuuden suurimman kaupungin vertailussa heikoimmaksi. Rikostilastojen suunta herättää huolta,

ja yksiöiden kysynnän heikkeneminen aiemmasta vahvasta vaiheesta painaa Vantaan luokitusta. Samalla Vantaa yltää kuitenkin 15 vähäriskisimmän kunnan A-ryhmään ja tulevaisuuden näkymä on Suomen mittapuulla varsin hyvä.

Espoon 46 alueesta yhteensä 7 yltää AAA-luokitukseen. Näihin lukeutuvat mm. laaja-alaisesti loistava Uusmäki, kovan kasvun Finnoo sekä tuttu Tapiola. Myös Suvisaaristo erottuu edukseen omistusasujien alueena, jossa tosin lämmitettäviä neliöitäkin on Espoon alueiden vertailussa eniten asukasta kohden. Suvisaaristossa tulvariskialueella sijaitsevien asuineliöiden osuus on Espoon korkein, mutta samalla asukkaiden tulokehityskin yltää ykkössijalle. Lähderanta sen sijaan kärsii 1960-luvun rakennuskannasta, Olari taas 1970- ja 1980-lukujen remontti-ikässä olevista kiinteistöistä. Espoonlahden osalta segregatio ja heikko tulokehitys jarruttavat nousua ylimpiin luottoluokkiin.

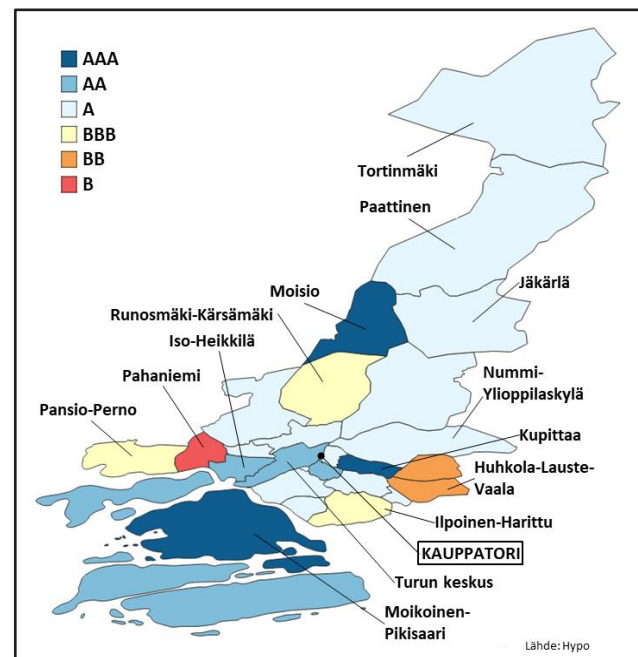
Tampere toimii koko maan magneettina



Tampere oli viime vuonnakin Suomen ykkönen maan sisäisten muuttajien lukumäärässä, kun nettomuuttoa kertyi yli 3 000 asukkaan verran. Espookin jäi kakkoseksi maan sisäisessä vetovoimassa. Samalla asuntomarkkinat hakevat asentoon uudessa korkoympäristössä myös alueilla, jotka ovat luokituksen kestomenestyjiä. Teollisuusalojen heikko suhdannetilanne on iskenyt hetkellisesti Tampereellekin, jossa teollisuuden merkitys aluetaloudelle on palveluvetoista pääkaupunkiseutua suurempi. Työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta onkin juuri nyt Tampereella ja Turussa pääkaupunkiseutua korkeampi, mutta samalla laskevat korot ja kasvava väestö tukee asuntomarkkinoita ja asuntojen hinnoissa on nähty jo varovaista kasvuakin vuoden alusta. Kaleva on

nuorten muuttajien suosiossa hyvän sijaintinsa ansiosta, kun taas omakotitalovaltainen Leinola-Vehmainen erottuu edukseen positiivisella hintakehityksellä ja matalilla työttömyysluvuilla. Myös luoteis-Tampereen Lielahden näkymät ovat parantuneet, kun ratikan Santalahdesta Lentävänniemeeseen kulkeva osuus on määrä avata tammikuussa 2025. Omistusasukkaiden suosiossa olevan Lamminpään näkymät ovat myös parantuneet viime vuodesta, kun ratikkaliikenteen tuoma vetovoima säteilee länteen päin.

Turku kasvaa, muttei ilman kasvukipuja

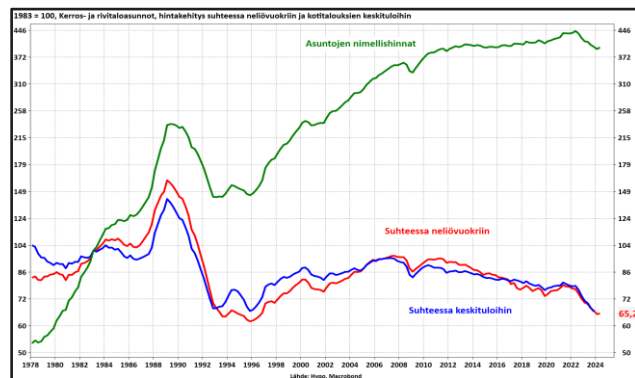


Turun keskustamaisista AAA-alueista nuorekas Kupittaa ja merellinen Moikoinen-Pikisaari saavat luokituksessa seurakseen maaseutumaisemman yllättäjän Moisio, josta löytyy uudempia 2000-luvun omakotitaloja ja työttömyys on matalalla tasolla. Turun väestö kasvaa kohisten, mikä selittyy nyt maan sisäisen muuttoliikkeen lisäksi voimakkaalla maahanmuutolla. Iso-Heikkilän ja Skanssin alueet erottuvat uudisrakentamisen vetämällä väestönkasvulla ja uudenkarhealla asuntokannalla. Pahaniemen, Varissuon ja Huhkola-Lauste-Vaalan haasteina on kuitenkin korkea työttömyys ja matalampi väestön koulutusaste. Tyypillinen lähiöasunto on rakennettu 1970-luvulla ja Varissuota lukuun ottamatta uusien asuntojen rakentaminen on ollut näille alueille varsin vaitonaista. Väestönkasvu asettaa myös haasteen kaupunkikehitykselle, kun heikomman luokituksen saavat alueet kaipaisivat uusia koteja ja parempaa palveluverkostoa. Segregaation riski on Turussa merkillepantava, jotta kaupungin kasvu pääsisi hyödyttämään kaikkia alueita ja asukkaita.

Asunnot ovat hetken aikaa tilastohistorian halvimmat

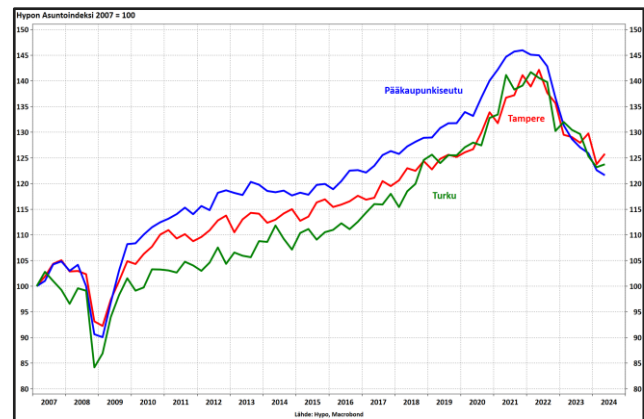
Asuntojen hinnat ovat nyt tilastohistorian matalimmat kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin verrattuna. Asuntokauppa kääntyi varovaiseen kasvuun jo keväällä, mutta kasvukehitys vahvistui selvemmin kesällä EKP:n ensimmäisen koronlaskun jälkeen. Heinä–elokuussa kauppa kävi yli 20 % vilkkaammin kuin vuosi sitten, joskin kaupan määrässä jäätiiin lähes saman verran jälkeen koronakriisiä edeltäneestä tasosta. Kuluttajien asunnonostoaikeet elpyivät voimakkaasti juuri kesäkuussa, mikä näkyi heinäkuun asuntonäytöillä ja -kaupassa, mutta samalla työmarkkinoiden heikkous ja hallituksen säästötoimet painoivat kuluttajien jalkaa vielä jarrulle.

Asuntojen hinnat halvimmillaan tuloihin nähden



Myynnissä olevien asuntojen runsas määrä hillitsee hintakehitystä, mutta samalla laskevat korot ja asteittain paraneva ostovoima kannustaa kauppoille, mikä kääntää hinnat nousuun ensi vuonna. Matala inflaatio kertoo Suomen talouden käsillä olevista haasteista, kun syksyn inflaatiolukuja selittävät lähinnä arvonlisäveron korotus ja sähkön hintaindeksin laskentaan tehty korjaus. Deflaation riski on yhä olemassa, kun vauhdikkaasti laskevat korot alkavat laskea kansallista kuluttajahintaindeksiä loppuvuonna. Vaikka viiveellä tulevat tilastot eivät asiasta vielä kerro, on koko asuntolainakannan keskikorko, eli kuluttajan kokonaiskorko jo kääntynyt laskuun vuoden takaisesta ja asumiskustannukset laskussa. Markkinoiden korko-odotukset ovat heiluneet voimakkaasti uusien tilastotietojen myötä, mutta suurin epävarmuus liittyy tällä hetkellä lähinnä laskunopeuteen. Korkoja on laskettu jo kolmesti tänä vuonna, ja laskut jatkuvat todennäköisesti jo joulukuussa sekä pitkin ensi vuotta kohti kahta prosenttia. Jos euroalueen tuottavuus ei parane tekoälyn ja vihreän siirtymän myötä toivotusti, on hieman alempikin korkotaso mahdollinen pidemmällä aikavälillä. Näkymä kahden prosentin korkotasosta valaa myös uskoa terveen kasvuympäristön paluusta.

Hypo-indeksi väreilee ennen nousua



Hypön Asuntoindeksi vajosi pk-seudulla 122 pisteeseen, mikä vastaa vuoden 2017 tasoa. Tarjonta mahdollistaa kaupan kasvun, mutta samalla uudiskohteet ja pikkuyksiöt jarruttavat hintojen kasvukäännettä ensi vuoteen asti. Kun muualla hinnat ovat pääosin jo nousseet varovaisesti vuodenvaihteesta lähtien, on pk-seutu pysytellyt vielä likimain tammikuun tasolla. Selvempi käänne ajoittuu ensi vuoteen, kun sijoittajien osittainen paluu kohottaa myös kurssia ensi vuonna. Turussa indeksipisteluku tasaantui 124 tasolle, kun Tampereella jo kohottiin 126 pisteeseen. Kuten ennustimme jo [vuoden ensimmäisessä asuntomarkkinakatsauksessa](#), Tampereen vetovoima näyttäisi kääntävän hinnat nousuun nopeiten kasvukolmion alueiden vertailussa. Tampereella hinnat ovat nousseet paitsi vuoden alusta, myös vuoden takaisesta. Pirkanmaalla yli vuoden myynnissä olleiden omakotitalojen osuus onkin maakunnista kaikkein alhaisin. Turussakin jo tasaannutaan, mutta valmistuvien asuntojen tuotanto hidastaa vielä hintakäännettä Tampereeseen verrattuna.

Korkojen lasku näkyy ja tuntuu jo



Hypon Asuntoluottoluokitus

Asuntomarkkinat eroavat alueellisesti suuresti nykytilalla ja näkymillä – Hypon Asuntoluottoluokitus kertoo paikallisista riskeistä asuntorahoittajan silmin.

Riskit kiinnostavat asunnon ostajan ja pankin lisäksi myös kuntapäätäjät ja sijoittajat – joka toinen asuntolaina on katetun joukkolainan vakuutena.

Analyysi avataan avoimesti vuosittain, nyt julkistetaan 5. Hypo-luokitus ja 90. Hypon Asuntomarkkinakatsaus.



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

*Hypon Asuntoluottoluokituksen ja **Kaupunginosaluokituksen taustaa

Hypon Asuntoluottoluokitus eli Hypo-luokitus tarkastelee kaikkia manner-Suomen asuntomarkkina-alueita niiden riskitasojen kautta käyttämällä luottoluokitusmaailmasta tuttua kymmenportaista asteikkoa. Luokitus koostetaan 27 muuttujasta, jotka muodostavat yhdeksän teemakokonaisuutta: maksukyvyyn, likviditeetin, vakuusarvot, kuntatalouden, turvallisuuden, terveyden, muuttoliikkeen, tulevaisuuden ja ympäristön. Pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun osalta koostetaan lisäksi Kaupunginosaluokitus postinumeroalueen tarkkuudella. Luokitus on rakennettu erikseen 20 muuttujasta ja se kuvaa asuntomarkkinoiden alueellisia riskitasoja samalla kymmenportaisella asteikolla. Laskentaperiaatteet ovat samat kaikille alueille, minkä vuoksi eri postinumeroalueiden saamia luokituksia voi verrata sekä toisiinsa että kunta-alueiden saamiin luokituksiin – vaikkapa Helsingin Herttoniemeä Tampereen keskustaan tai Jätkäsaarta Hämeenlinnaan. Muutot tapahtuvat tyypillisesti lähellä sijaitsevalle postinumeroalueelle, joten katsauksessa keskitytään pääosin kaupunkien sisäiseen vertailuun. Luokitukseen on lisäksi laskettu mukaan alueen tulevaisuuden näkymät asteikolla positiivinen (+), vakaa ja negatiivinen (–), joiden avulla arvioidaan riskiä luokituksen muutokselle tulevaisuudessa. Näkymä merkitään erikseen positiivisen ja negatiivisen näkymän saavan alueen luottoluokituksen perään. Valkoiselle alueelle ei ole laskettu luokitusta puuttuvan aineiston vuoksi. Luokitusten lähteinä on käytetty aineistoja Asumisen rahoitus- ja kehittämisskeskukselta (ARA), Kelalta, Kuntaliitolta, Maanmittauslaitokselta, Oulun yliopiston geoinformatiikan laitokselta, Suomen ympäristökeskukselta (SYKE), Terveysten ja hyvinvoinnin laitokselta, Tilastokeskukselta ja valtiovarainministeriöltä. Lisälähteinä on käytetty kuntien omia data-aineistoja ja asunto-ohjelmia mm. rakennuskannan ja suunnitellun asuntorakentamisen arvioimiseksi.