



HYPO

HYPON ASUNTOMARKKINAKATSAUS

Q1/2021 Julkaisu: Helmikuu 2021



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Hypo-luokitus nostaa alueiden riskit esille

Uusi Hypon Asuntoluottoluokitus eli Hypo-luokitus tarkastelee ja laittaa järjestykseen koko manner-Suomen kuntien alueelliset asuntomarkkinat asuntorahoittajan silmin. Asuntovakuuksien arvot elävät ajassa väestökehityksen ja alueen elinvoimaan vaikuttavien tekijöiden ajamina.

Vain 32 kuntaa ylittää vähäriskiseksi eli luottoluokitusmaailmasta tutulla asteikolla vähintään BBB-luokituksen tasolle. Puolet kunnista on C-sarjassa ja 100 kuntaa häilyy hyvän ja heikon välimaastossa. Koko tuo turvaa, mutta myös pieni voi pärjätä: Pirkkala ja Kaarina nousevat Hypo-luokituksen ensimmäisen päivityksen yllättäviksi helmiksi.

Suotuisa koulutusrakenne näkee pitkälle ja parantaa väestönäkymiä etenkin Tampereella, Seinäjoella ja Vaasassa. Korkeasti koulutettujen asuinvalinnat näkyvät alueen elinvoimassa viiveellä. Esimerkiksi teknillisen tai kaupallisen alan tienraivaajat kasvattavat niin perhettä kuin palvelusektoria tulevaisuudessa.

Asuntomarkkinoilla on edessä vauhtivuosi, kun talous ja työllisyys toipuvat koronarokotteen voimalla ja historian matalimmat

asuntolainakorot rohkaisevat asuntokaupoille.

Samalla asumiseen panostetaan yhä enemmän ja kaupungistuminen kiihtyy – ja se näkyy hinnoissa halutuilla alueilla. Pk-seudulla hintanousu on kovinta yli kymmeneen vuoteen.

Rakentaminen pitää pintansa ja nousu rauhoittuu kasvukeskuksissa ensi vuonna. Koko maan lukemat kääntyvät

miinukselle ensi vuonna, kun iso osa maasta jatkaa jo pitkään kestänyttä luisua.

Etätyöt pysyvät osana arkea monella valkokaulustyöntekijällä kriisin jälkeen, mutta asuntomarkkinoilla muutos voi jäädä ohueksi. Jo tähän asti kaupungit ovat vetäneet pehmeillä vetovoimatekijöillä puoleensa – palvelut ja läheiset lyhyen etäisyyden sisällä korostuvat nuorilla ammatillisilla asumisvalinnoissa. Samalla uudistuotanto joustaa lähinnä isompiin asuntoihin kireän kaavoituksen alla, joten tarjonta tasoittaa kasvavan kysynnän täysimääräisesti.

Hypon Asuntoindeksi kertoo, että kysyntä kasvoi kiivaasti viime vuoden lopussa kasvukolmion kärjissä. Etenkin pk-seudulla ja

Tampereella kauppa kävi ja hinnat nousivat uusiin ennätyksiin. Mikäli nyt keväällä mieliala ostaa unelmakodin halutulta alueelta, täytyy maksukyvyn ohella riittää ripeyttä.

Asuntolaina kannattaa varmistaa ajoissa.

Pk-seudun hinnat
2021: 4,0%
2022: 2,5%

Kotitalouksien veloista on kannettu, osin aiheellisesti, huolta viime vuosina. Kuitenkin kasvu on tullut pikavippien, sijoituslainojen ja opintolainojen kautta – asuntovelkaisuus sen sijaan supistuu. **Velan määrän sijaan huomio pitäisi siirtää velan tarkoitukseen.** Asuntovelan ottaminen johtaa myös varallisuuden vastaavaan nousuun. Estämällä kotitalouksien oman asunnon osto vaikeutetaan kulutuksen tasoittamista elinkaaren aikana ja ajetaan yhä useampia vuokratputkeen – riskit säilyvät.

Asuntomarkkinoiden tarjontatulppa helpottuu, kun myyntiin tulevien asuntojen määrä kasvaa viimein.

Asuntojen hintaennuste
2021: 1,5%
2022: -0,5%



JUHANA BROTHERUS

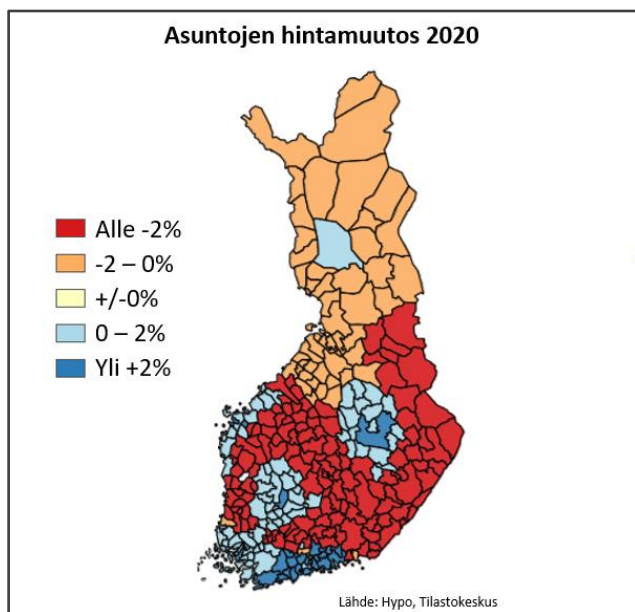
Asuntomarkkinoilla vasta-ainetta veressä

Asuntomarkkinoilla toistuu tänä vuonna tuttu kuvio eli pk-seutu, Tampere ja Turku -kolmikko vetävät hintoja ja kauppamääriä. Ilman kasvukolmion kärkiä kehitys koko maan lukemat menevät miinukselle. Korona ei ole kiusannut asuntomarkkinoita viime kevään jälkeen ja joulukuussa rikottiin jo ennätyksiä. Koko vuosi 2020 nousi niukasti pinnan päälle asuntokaupoissa ja asuntojen hinnoissa päästiin puolitoista prosenttia plussalle. Suomessa on asuntoja riittämiin vanhenevalle ja kohta vähenevälle väestölle, mutta tulevaisuuden tarpeiden ja toiveiden kannalta iso osa sijaitsee valitettavasti väärissä paikoissa.

asuntolainan saa alle 0,7 prosentilla, mutta kasvukaupungeissa lukemat ovat jo alle puolen prosentin. Saman suunnan voi odottaa jatkuvan tänä vuonna ilman isoja yllätyksiä.

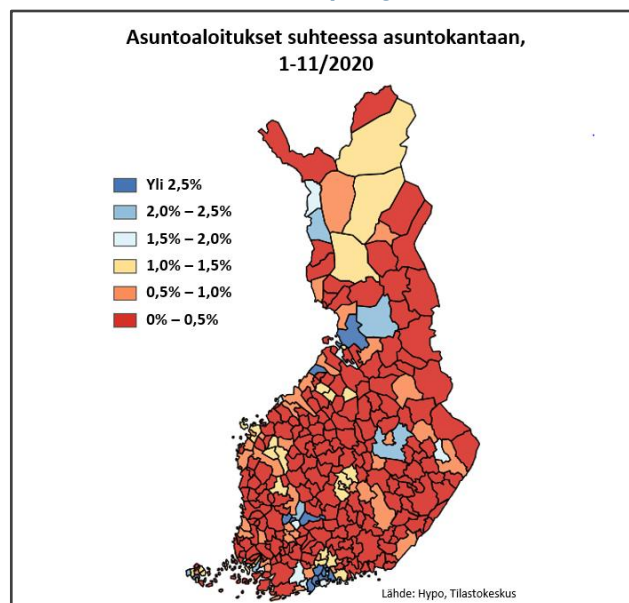
Toisekseen kaupungistuminen jatkuu ja kohta kiihtyy. Kaupunkien vetovoima ei laantunut edes palvelut sulkeneen pandemian aikana – kukoistus ja kuhina lähenevät nyt yksi rokoteannos kerrallaan. Asuntotuotanto on väestökehitystäkin kovemmin keskittynyt, mikä näkyy uusina koteina ja asukkaina muutamissa kasvukeskuksissa tänä vuonna.

Suurin osa Suomea miinuksella



Asuntojen hintakehitystä selittää kolme kohtaa, jotka Hypo nosti esille jo elokuun 2020 katsauksessa. Ensinnäkin asuntolainakorkojen lasku matalimmalle tasolle koskaan Suomen historiassa lisää kykyä ja intoa ostaa oma tai sijoitusasunto. Euriborit ovat jämähtäneet miinuksille ja pysyvät nolilla markkinaodotusten mukaan jopa 2030-luvulle. Samalla tiukka pankkikilpailu on laskenut lainamarginaalit nyt matalimmalle tasolle finanssikriisin jälkeen. Keskimäärin uuden

Vuonna 2021 kiivasta kaupungistumista edessä



Kolmanneksi asumisen osuus kotitalouksien kulutuksesta kasvaa, mutta ilmiö näkyy aivan eri tavalla eri puolilla maata. Kun asumiseen halutaan käyttää enemmän rahaa Helsingissä, nousevat hinnat vastaavasti. Alueen asunnot ovat jo täyskäytössä, eikä markkinahintojen nousu kasvata tonttitarjontaa tai kaavoitusmääriä yhtään. Sen sijaan syrjäseudulla halu käyttää enemmän rahaa asuntoon ei johda hintojen tai kauppamäärien nousuun, koska

asunnoista on jo ylitarjontaa ja tonttimaata vapaana. Lisääntyvä kulutushalu näkyykin haja-asutusalueilla nykyisten kotien laajennuksina ja remontteina.

Muuttuvatko markkinat etätöiden myötä?

Korona nopeutti etätöiden yleistymistä pysyvästi. Aiempaa useampi tekee nyt ja jatkossa osan palkkatöistään kotoa käsin. Yksioikoisesti ajatellen muutoksella voi nähdä asuntomarkkinoille kaksi vaikutusta: asunnolta vaaditaan lisää tilaa töiden teolle ja asunto voi sijaita etäämmällä fyysisestä työpisteestä, kun työmatka ei rasita. Todellinen vaikutus voi kuitenkin olla toinen kuin moni nyt miettii.

Ensinnäkään työ ei ole ollut nuorten ja erityisasiantuntijoiden kriittisin asuinpaikkaan vaikuttava tekijä edes ennen koronaa. Nuoret lääkärit tienaavat moninkertaisesti pienillä paikkakunnilla, koska vain rahalla saadaan houkutelua tekijöitä. Samalla it-alan ammattilaiset ovat keskittyneet suuriin kaupunkeihin, vaikka juuri heille etätöet ovat olleet tutumpia jo pitkään ja työmarkkina-asema ylivertainen. Kaupunkien pehmeät vetovoimatekijät ovat kroonisen aliarvostettuja. Jatkossa yhä useampi valkokaulus-työntekijä voi valita asuvansa lähempänä läheisiä ja palveluita kasvukeskuksissa, eikä palkassa tarvitse joustaa lääkäreiden tapaan.

Toisekseen lisätilan tarve ei ehkä edes näy suurien kaupunkien asuntomarkkinoilla isojen asuntojen hintanousuna suhteessa pienempiin koteihin, koska tarjonnan nivouma tasoittaa kasvavaa kysyntää. Uudistuotanto saattaa jopa ylikompensoida lisätilaan panostavien määrän, sillä mikään ei estä rakentamasta koko kerrostaloa täyteen perhe-, etätö- ja muunneltavia isoja asuntoja. Pienien kotien rakentamista rajoitetaan ja kielletään kaikin tavoin etenkin osaoptimoiduissa kasvukeskuksissa. Kysynnän ja tarjonnan kehitys kertoo, miksi pienten asuntojen hinnat ovat nousseet Helsingissä korona-aikana aivan samalla tavalla suurten asuntojen kanssa. Samalla on syytä odottaa turismin ja väliaikaisasumisen kasvavan tulevina vuosina, mikä vaatii jälleen useita tuhansia pieniä Airbnb-asuntoja pk-seudulta lisäen kompaktien kotien tarvetta.

Etätöet ja monipaikkaisuus eivät siis näytä muuttavan megatrendejä asuntomarkkinoilla – isot asunnot tai ytimen ulkopuolinen rauha ei vedä etenkään nuoria puoleensa. Paremmat palvelut näkyvät rajoitetusti myös pandemian oloissa, kun kasvukeskuksessa kotiin karanteeniin kahlittu saa ruokaa ja ostoksia kotiovella kaikkina vuorokauden aikoina. Etätöet

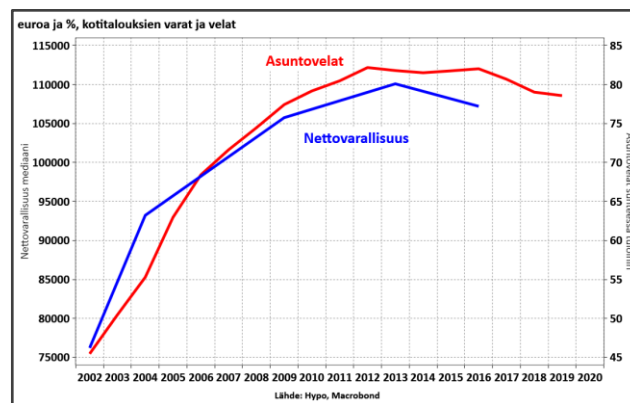
voivat näkyä asuntomarkkinoilla eniten kotien sisällä: työskentelynurkka, monikäyttöiset tilaratkaisut ja väliaikaiset työpisteet tulevat tutuiksi monille.

Ilmastoa kuormittava monipaikkaisuus on mahdollista rajalliselle valkokauluseliitille, minkä lisäksi se pahentaa asuntopulaa suurimmissa kaupungeissa ja tuo talouskasvulle rasitteita. Ei olekaan ihme, että esimerkiksi Deutsche Bank on esittänyt lisäveroa etätöyöntekijöille. Ilmastohuolet nousevat toivottavasti nopeasti koronan hiipumisen jälkeen pinnalle, jolloin kaikille valkenee, että usean asumuksen lämmittäminen kylmässä Suomessa yhden perheen tarpeisiin ja pendelöintiin ei ole kovinkaan kestävää.

Suomalaisilla velkaa – vähän liian vähän

Suomalaisten kotitalouksien veloista on kannettu huolta viime vuodet, eikä aivan syyttä – finanssikriisiä vaikeuttivat korkeat velkataakat, jotka pakottivat yksityistä sektoria säästämään juuri, kun kulutusta olisi tarvittu. Etenkin eurovaltiona Suomen joustokyky ilman omaa valuuttaa on ohuempi. Velkapeloissa voidaan kuitenkin ampua yli. Kaikki velka ei nimittäin ole yhtä uhkaavaa, vaan velan käyttökohde ratkaisee.

Velkojen kasvu hyvä, jos nettovarallisuus nousee



Asunnon ostoa varten otettu velka kasvattaa aina myös kotitalouden varallisuutta – nettovarallisuus, eli varat miinus velat, pysyvät tyypillisesti ennallaan asuntokauppojen jälkeen. Asunnon osto ei siis heikennä kotitalouden taloustilannetta, ajan myötä jopa toisinpäin. Sama pätee autolainaan, jos auto mahdollistaa korkeammat tulot laajemmalla työmarkkinalla tai opintolainaan, jos laina mahdollistaa suuremmat tulot koulutuksen ja osaamisen ansiosta. Sen sijaan pikavipit ja vakuudettomat kulutusluotot harvemmin lisäävät kotitalouden varallisuutta tai ansiokykyä.

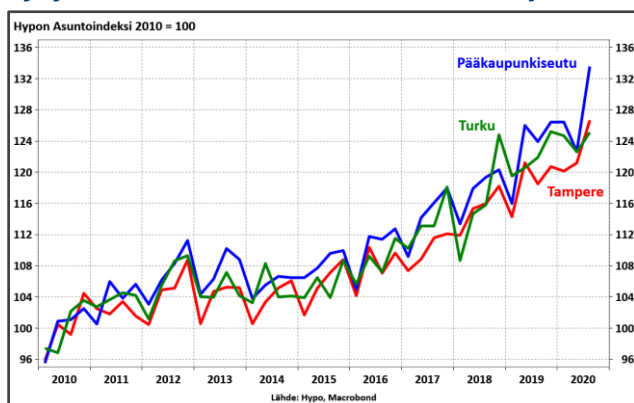
Asuntovelkojen kasvua on Suomessa seurannut varallisuuden suurempi nousu. Viime vuosina asuntovelat suhteessa tuloihin ovat jopa laskeneet. Etenkin oman kodin ostamiseen otetut velat ovat hiipuneet, kun samaan aikaan asuntosiioituksia varten velkamäärät ovat nousseet nopeasti, kuten Hypo kertoi jo Asuntomarkkinakatsauksessa 2/2018. Suomalaisten velat ovat myös pieniä verrattuna muihin Pohjoismaihin – velkatasot pyörivät naapureilla jopa yli 50 prosenttia korkeammalla.

Asuntokauppa korjaantui, hinnat vakaat

Hypon Asuntoindeksi* (sivu 6) yhdistää ainoana indikaattorina Suomessa asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot kertoen vanhojen asuntojen kysynnän kehityksestä. Kasvukolmion kysyntä takoo nyt uusia ennätyksiä koko kolmikossa, kun hinnat ja kauppamäärät kohoavat kiivaasti. Etenkin kauppamäärien nousu herättää huomiota, myyntiin tulleiden asuntojen määrä laski viime vuonna kaikkialla. Kasvukolmiossa kauppa käy, myyntiajat lyhenevät ja yli pyynnin olevat kaupat yleistyvät. Hintarallin hyttymistä ei näy vielä tänä vuonna.

Pk-seudulla Hypon asuntoindeksi jatkoi nousua 138 pisteeseen viime vuoden lopulla. Helsinki vetää koko maan ja myös pk-seudun hintanousua, mikä osaltaan vesittää väitteitä kaupungistumisen käänneestä tai edes uudesta suunnasta kohti etätöiden isompia asuntoja. Monipaikkaisuuden sijaan asuntomarkkinat kertovat kaikilla mittareilla kaupunkien kukoistuksen vetävän väkeä puoleensa koronavirukseen keskelläkin.

Kysyntä koheni kesällä kasvukolmion kärjissä



Turussa indeksi nousi 134 pisteeseen. Turussa hinnat nousivat viime vuonna 2,5%, kun kasvukolmion kaksi muuta kärkeä pääsi prosentin korkeampiin lukemiin. Asuntokauppa kävi kuitenkin kiitettävästi, mikä nosti

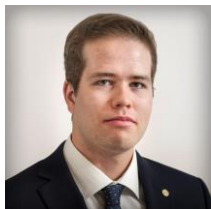
vuoden 2020 loppupuolella Hypo-indeksiä ennätyksellisen korkealle. Asuntoaloitusten toipuminen syys-marraskuussa lupaa hyvää alueelle. Viime vuonna Turku jäi kuitenkin rakentamisessa yli 20% Tampereelle jälkeen.

Tampereella Hypo-indeksi kasvoi 133 pisteeseen vuoden 2020 lopussa. Kaupunkikeskusta nousee tällä hetkellä myös kirjaimellisesti ja elokuussa aloittava raitioliikenne elvyttää keskustan asuntomarkkinoita ja palvelukenttää sopivasti koronarokotteiden kanssa.

Vauhtivuosi edessä asuntomarkkinoilla

Kuluva vuosi käynnistyi kiireisesti asuntolainatiskailla ja asuntokauppaa käytiin kiivaasti. Tänä keväänä kasvukolmiosta toiveasuntoa etsivältä täytyy maksukyvyyn lisäksi löytyä nopeutta. Ennen näytöille kiiruhtamista kannattaakin varmistaa asuntolaina Hyposta tai toisesta pankista. Ehdollista ostotarjousta ei nimittäin myyjän kannata katsoa kovinkaan vakavasti, kun kisailijoita riittää kiusaksi asti. Yli pyyntihinnan ja ennen ensinäyttöä tehdyt kaupat ovat nyt verrattain normaaleja tapauksia. Myyntiin tulleiden määrissä tapahtui toipuminen viime vuoden lopussa etenkin pk-seudulla. Asunnot käyvät kuitenkin kaupaksi nopeasti, joten vuodenvaihteessa kauppasivustoilla oli 15 prosenttia vähemmän asuntoja verrattuna 2019-2020 taitteeseen odotamassa ottajaansa. Helmistä käydään kova kisa ja tässä markkinassa voi saada myytyä sen hieman hankalammankin kohteen. Asunnon ostajan kannattaa käydä asiat läpi kylmästi lukujen kautta – viimeistään vierailu osaavan asuntorahoittajan luokalla (livenä tai virtuaalisesti) pakottaa pitämään jalat tukevasti maassa ja unelmat realistisina.

Asuntojen hintanousu kiihtyy tänä vuonna pk-seudun vedolla. Koko maassa ylletään 1,5 prosentin nousuun, kun pk-seudulla kasvua tulee 4 prosenttia eli eniten yli kymmeneen vuoteen. Kasvukolmion ulkopuolella sen sijaan hinnat hiipuvat yhä, eikä pohja ole nähty. Marginaalien lasku, luottamus lainaukseen ja vahvistuva talous tuntuvat asuntokaupassa alueilla, jossa tarjonta jää jälkeen kysynnästä. Vuonna 2022 kasvukolmion hintakehitys tasaantuu, jolloin myös koko maan hinnat menevät miinukselle. Hintavakautta verrattuna muihin maihin tuo halutuille alueille pelätty parempi kehitys rakentamisessa. Uudistuotannon romahdusta on osa odottanut jo useamman vuoden ja tänäkin vuonna joutuvat ”rommarit” pettymään. Asuntotuotanto pysyy vajaassa 40 000 asunnossa eli vain muutaman prosentin vuoden 2020 aloitusten alapuolella.



JUHO KESKINEN

Uusi Hypo-luokitus tuo tietoa, turvaa ja tuskaa

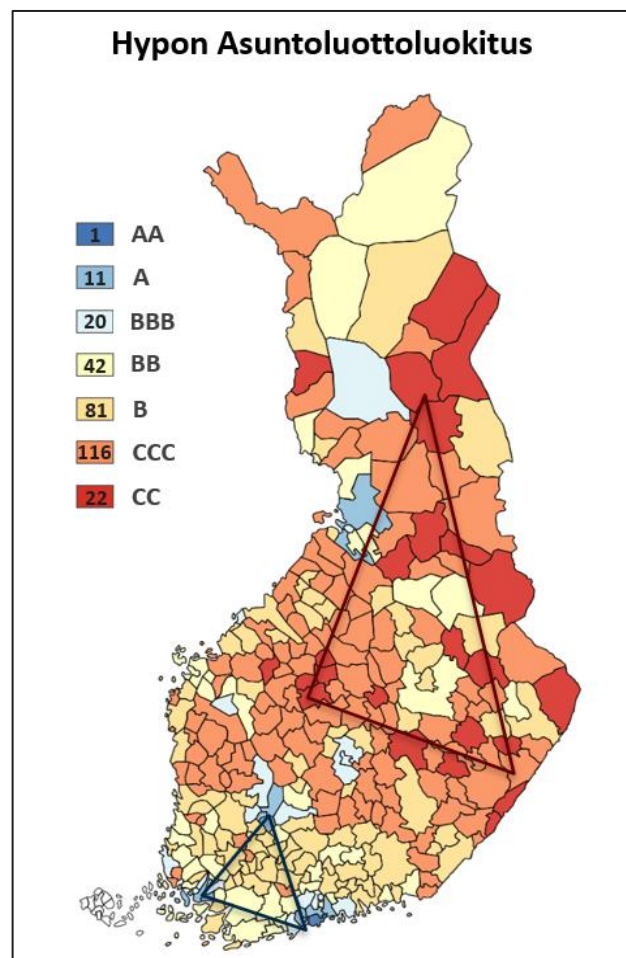
Hypön Asuntoluottoluokitus eli Hypo-luokitus tarkastelee ensimmäistä kertaa kaikkia manner-Suomen asuntomarkkina-alueita niiden riskitasojen kautta käyttämällä asuntorahoituksen yleisiä mittareita. Käytössä on luottoluokitusmaailmasta tuttu kymmenportainen asteikko parhaasta AAA-luokasta heikoimpaan D-luokkaan. Maantieteelliseksi rajaukseksi on valittu kunta. Yksikään Suomen kunnista ei yllä ylimpään AAA-luokkaan, mutta ei jää myöskään kahteen alimpaan mahdolliseen C- tai D-luokkaan. Noin puolet kunnista sijoittuu kuitenkin C-sarjaan ja on siten vakuudellisten asuntomarkkinoiden riskiryhmää. Hyvän luottoluokituksen kuntia (BBB tai parempi) on yhteensä vain 32 kappaletta. Kyseisissä kunnissa asuu noin puolet Suomen väestöstä. Noin 100 kuntaa on hyvän ja riskisen rajamailla, mukaan lukien kasvukeskuksina tunnetut Kuopio, Lahti ja Lappeenranta.

Hypo-luokitus antaa asunnon ostoa harkitseville ja myös muille kansalaisille yhdellä silmäyksellä uutta tietoa eli sitä kautta turvaa, kun he miettivät, millaiselta asuntomarkkina-alueelta kotia etsivät. Luokitus voi tuki aiheuttaa myös harmaita hiuksia päättäjille, jos kuntalaisille on maalattu liian ruusuista kuvaa alueen tulevaisuudesta. Sitä kautta luokittelu myös kirittää kuntapäätäjiä parempaan suoritukseen. Helppokäyttöinen ja kiinnostaviin ydinkysymyksiin pureutuva Hypo-luokitus tiivistää asuntovakuuksien nykytilan ja kehitysnäkymät yhtä lailla myös rahoittajille ja luottoluokittajille sekä tarjoaa kättä pidempää kaikille asuntomarkkinoiden osapuolille.

Uuden Hypo-luokituksen teemat ovat maksukyky, likviditeetti, vakuusarvot, kuntatalous, turvallisuus, terveys, muuttoliike ja tulevaisuus. Tilastotietojen valossa arvioidaan asuntovakuudellisen rahoituksen riskejä, joita ovat mm. velallisen maksukykyyn, asuntovakuuden likviditeettiin ja asunnon arvonekehitykseen liittyvät riskit. Asunnot ja kiinteistöt ovat yleensä haettavan asuntolainan vakuutena, ja niiden arvonekehitys antaa raamit asuntorahoituksen tulevaisuudelle Suomessa. Näiden kahdeksan pääteeman kautta pyrimme tunnistamaan myös vaikeammin havaittavia trendejä, jotka vaikuttavat asuntovakuuden arvoon asuntolainan usein melko pitkänä lyhennysaikana. Alueen tulevaa elinvoimaa

arvioidaankin mm. pitkän aikavälin väestökehityksen tunnusluvuin, kuntatalouden mittarein ja rikostilastojen avulla. Malli päivittyy vuosittain uusien tilastotietojen myötä, kun trendit muuttavat havaittuja tasoja. Samanaikaisesti malli huomioi asuntomarkkinoiden uusimmat ajurit, kuten kuntakohtaiset koronaluvut ja matka-ajat yliopistolliseen keskussairaalaan tieverkkoa pitkin. Koronaviruksesta huolimatta asuntomarkkinoiden iso kuva on pysynyt samana; tulevat päivitykset voivat kuitenkin myös osaltaan kertoa, mitkä kunnat ovat selvinneet poikkeusajasta parhaiten.

AA-luokan Helsingin lisäksi A-luokitukseen yltävät Espoo, Kaarina, Lempäälä, Liminka, Naantali, Oulu, Pirkkala, Sipoo, Tampere, Turku ja Vantaa. Taantuva kolmio erottuu kasvukolmiosta.



Suuret ovat pääsääntöisesti vahvoja luokituksen mittareissa kautta linjan. Koko tuo turvaa ja väestörakenne selittää usein niin asuntomarkkinoiden kuin kuntataloudenkin mittareiden positiivista kehitystä. Väestöpohja luo kasvualustan uusille yrityksille niin kovemman kysynnän kuin toimivamman logistiikan kautta. Helsinki yltää ainoana AA-luokitukseen ja sitä seuraavat 11 A-luokan kuntaa.

Pieni voi kuitenkin olla paras omassa sarjassaan. Kaarina ja Pirkkala ovat pienemmästä asukasluvustaan huolimatta "isojen" sarjassa. Ensimmäinen mainittu saa saman luokituksen kuin naapurinsa Turku. Sama pätee Pirkkalan ja Tampereen kohdalla. Vastaavalla tavalla kokoonsa nähden elinvoimaisesti esiintyvät mm. Lempäälä, Naantali, Liminka ja Sipoo, jotka kaikki yltyvät A-luokkaan ja 12 parhaan kunnan listalle. Samanaikaisesti pieniin menestyjiin kohdistuu myös uhkakuvia ja esimerkiksi Nesteen loppuvuoden päätös lopettaa öljynjalostamonsa Naantalissa voi heijastua kaupungin asuntomarkkinoille tulevina vuosina. B-luokkaan sijoittuva Uusikaupunki joutuu puolestaan jännittämään vetovoimaansa vahvasti Valmetin autotehtaan moottoreiden tahdissa. Yksittäiset iskut osuvat pieniin suhteellisesti suuremmin. Pieni voi olla tosin vakaakin: Olkiluodon ydinvoimalaitos seisoo tukevasti BB-luokan Eurajoella ja kannattelee alueen taloutta vuosikymmeniä eteenpäin.

Suuri voi vastaavasti pärjätä kokoaan huonommin. Kaikki yli 50 000 asukkaan kaupungit ovat kuitenkin vähintään B-luokassa ja puolen välin paremmalla puolen. Esimerkiksi Kouvolan väkiluvun ennustetaan supistuvan lähes viidenneksellä vuoteen 2040 mennessä. Suuremman koon tuoma turva ei ole välttämättä säilyvää ja väki vähenee myös Mikkelin ja Kotkan kaltaisissa maakuntakaupungeissa. Tämä heijastuu väistämättä asuntohintoihin ja -kauppaan.

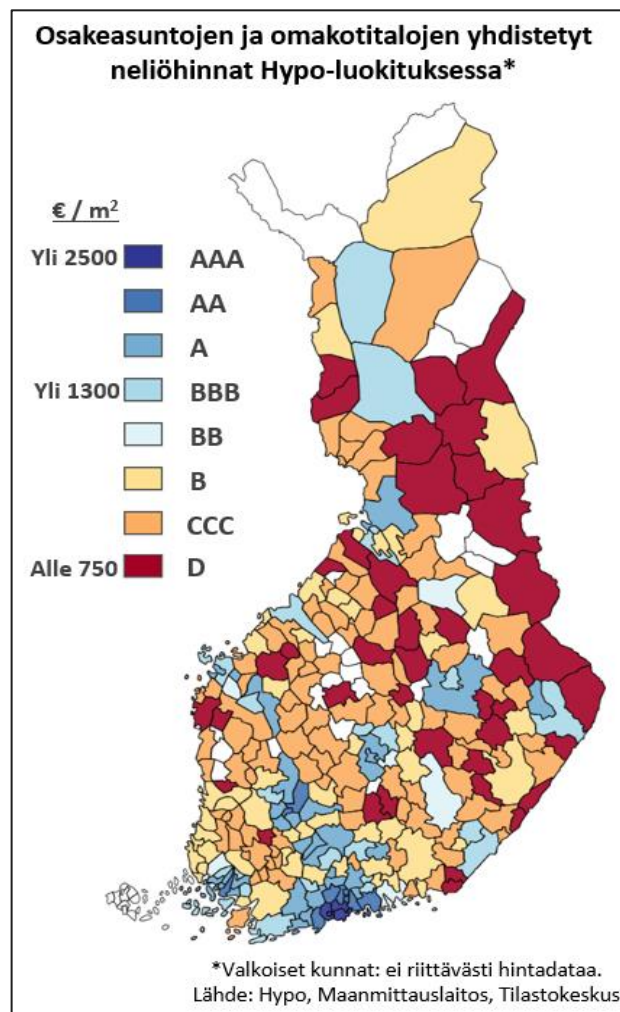
Kasvukolmio onkin saanut rinnalleen taantuvan kolmion (ks. punainen alue s. 6 kartassa), joka ulottuu Keski-Suomen pohjoisosista Etelä-Savon kautta Itä-Lappiin. Etenkin kolmion kärkien lähialueet menestyvät kauttaaltaan heikoiten asuntorahoituksen mittareilla arvioituna. Pienen koon lisäksi näkymä on kohti entisestään pienempää ja verkkaisempaa. Kun suuret kilpailevat asuntotuotannolla ja koittavat löytää elintilaa uusille tulokkaille, on pienten keksittävä omat vetovoimatekijänsä, jotka voivat olla luonteeltaan laadullisempia tai tiettyyn toimialaan keskittyneempiä. Maaseudun pikkukunta ei voi voittaa A-luokan suurta kaupunkia, mutta voi sen sijaan erottua muista kaltaisistaan positiivisesti. Kukin voi voittaa oman

sarjansa. Luokituksen säilyttäminen saati parantaminen vaatii kuitenkin työtä, jota ei aina lähdetä tekemään samalta viivalta.

Kasvukeskuksissa kuntavaaliteemaksi tulisikin nostaa asuntopolitiikka ja riittävästä asuntotarjonnasta huolehtiminen. Sujuva tontinluovutus ja toimitilojen joustava muuntautumiskyky olisivat oivallisia esimerkkejä haitallisen sääntelyn purkamisesta kaupunkien kehittämisen tieltä. Etäällä ajurit taas ovat toisenlaiset, eikä uutta väkeä saada haja-asutusalueille enemmän rakentamalla. Pienet kilpailevat keskenään laadullisin tekijöin: Kittilä kilpailee turismilla ja Puumala mökkeilevillä kesälomalaisilla. Erikoistumalla voidaan erottua, mutta samalla olisi tarjottava vastauksia nuorten arvomaailman ja elinkeinoelämän tarpeisiin.

Hinnat mukailevat muuttoliikettä

Erot vakuusarvoissa kasvavat



Neliöhinnat vaikuttavat asuntojen vakuusarvoihin ja niiden vakaa positiivinen arvonkehitys pienentää pankin luottotappioriskejä. Asuntoluottoluokitus sisältää niin osakeasuntojen kuin omakotitalojen neliöhinnat ja niiden muutoksen. Etenkin pienissä kunnissa merkittävä osuus asuntokaupasta kohdistuu juuri omakotitaloihin, joiden huomioiminen antaa kattavamman kuvan eri alueiden hinnoista.

Neliöhinnat ovat painuneet alimman D-luokan tasolle peräti 42 kunnassa, jotka ovat siten vakuudellisen luotetuksen ulkopuolella. Jos hinnat ovat hyvin alhaiset tai asuntoa ei saa myydyksi, lähestytään vakuusarvostuksessa nollatasoa, jolloin asunnon arvo perustuu lähinnä sen käyttöarvoon. Asujalle käyttöarvo voi olla suuri, mutta luottoluokitusmielessä CCC-luokan jälkeen pudotaan suoraan koruttomaan D-luokkaan.

Hintamuutos on kuitenkin tasoa keskeisempi mittari: trendinomaisesti hinnat ovat nousseet 2010-luvun loppupuoliskolla yhteensä 61 kunnassa. Hinnat nousevat pääosin jo korkean neliöhinnan alueilla ja viime vuosien hintamuutos on ollut positiivinen kaikissa kokonaisarvosanaltaan A-sarjan kunnissa. Suurin osa Suomen pinta-alasta on kuitenkin laskevien hintojen aluetta. Yksinomaan hintojen osalta investointisuositukseen yltävistä kahdesta alimmasta (A ja BBB) luokasta noin puolessa hinnat ovat olleet laskussa. Saman trendin jatkuessa hyvien vakuusarvojen kuntien lukumäärä tulee laskemaan tulevissa päivityksissä, kun hyvän ja heikon rajamailla häilyvien luokitus uhkaa pudota pykälällä. Melko monessa kunnassa kauppamäärät ovat myös niin pieniä, ettei hintamuutokselle voida laskea luotettavaa arviota.

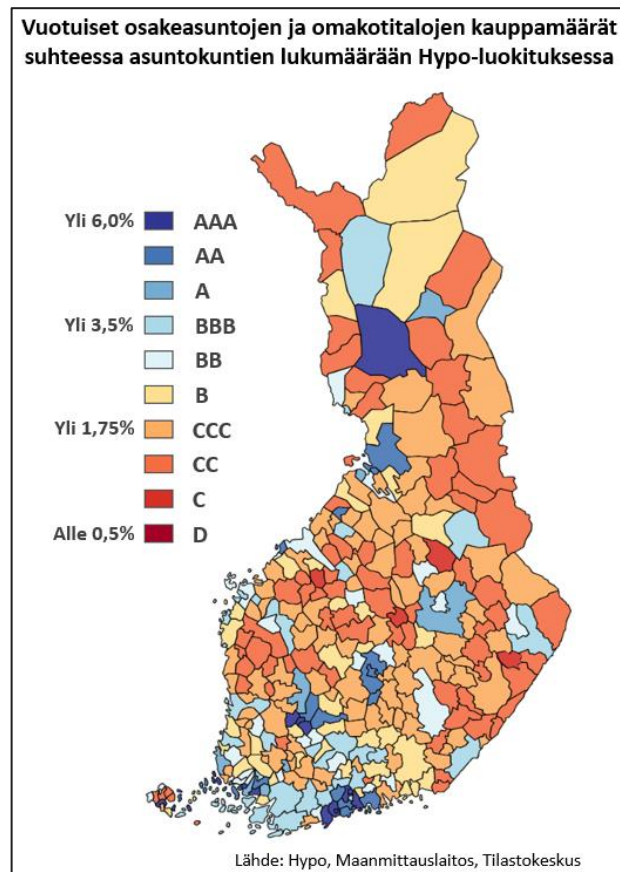
Kauppamäärät kertovat likviditeetistä

Kauppamäärät kuvaavat asuntomarkkinoiden likviditeettiä ja sisältävät tiedot sekä uusien että vanhojen osake- ja omakotitalojen kaupoista. Myymättä jäänyt asunto on rahoittajalle käytännössä arvoton ja asuntorahoittajaa kiinnostaakin, saadaanko asunto myytyä 90 päivässä, jolloin myös sen arvo on luotettavammin arvioitavissa.

171 kuntaa saa luokituksen CCC tai huonompi ja 71 kuntaa yltää vähintään BBB-luokkaan. AAA-luokan yllättäjiä suhteellisilla kauppamäärillä ovat ainakin Varsinais-Suomen Kustavi ja Raisio, pohjoisen Rovaniemi sekä vuoden alusta Kankaanpäähän liittynyt Honkajoki Satakunnassa. Kaikkiaan kauppamäärät ovat olleet kasvussa 62 kunnassa. Loput 232 kuntaa ovat joko laskusuuntaisia tai

olemattoman pienen kauppamäärän kuntia. Koko Suomen tasolla alle viidesosa asuntokaupoista on omakotitalokauppoja, kun taas maaseutukunnissa omakotitalokauppojen suhteellinen osuus on huomattavasti suurempi.

Asuntokauppa pääosin varsin verkkaista



Henkinen pääoma katsoo kauas

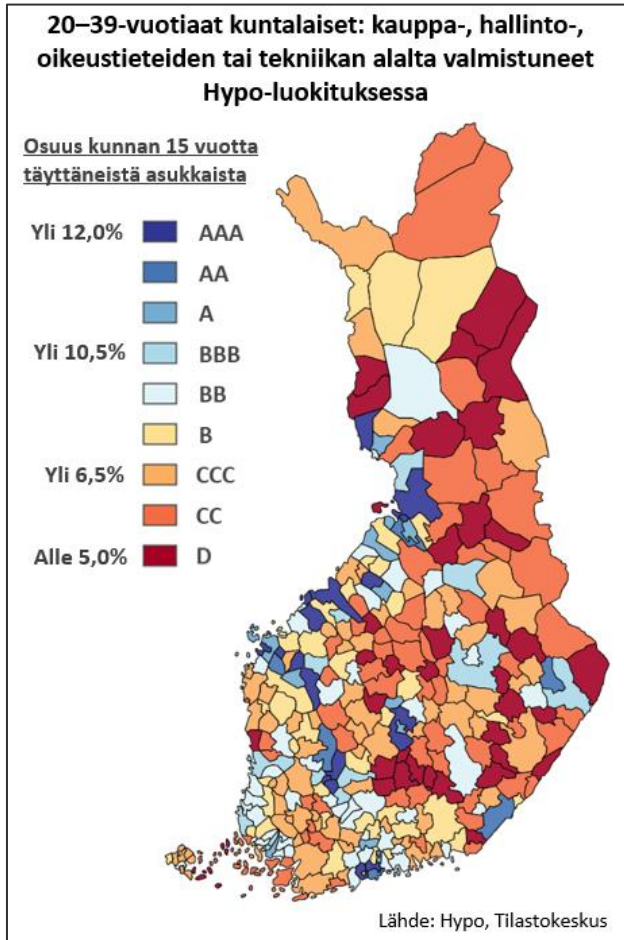
Väestö- ja ikärakenne ohjaavat asuntomarkkinoiden tulevaisuutta. Muuttaako alueelle väkeä, joka synnyttää tulevaisuudessa ympärilleen uutta työtä palvelualoille vai vetävätkö muualle muuttavat tienraivaajat väkeä pois alueelta? Korkeasti koulutettujen alueelliset asuinvalinnat näyttelevät suurta roolia Suomen alueiden kehityskaarten muodostumisessa. Työpaikat syntyvät usein korkeammin koulutettujen luodessa uuden kasvun aihioita ympärilleen ja synnyttämällä vähitellen uutta työtä myös matalapalkka-aloille. Tilastojen valossa tarkastellaan kauppa-, hallinto-, oikeustieteiden ja tekniikan alalta valmistuneiden korkeakoulutettujen osuutta kunnan 15 vuotta täyttäneistä asukkaista.

Väestön koulutusrakenteen kirkkaimmat tähdet löytyvät länsirannikolta: Pohjanlahden rannikolla

sijaitseva Luoto, Tampere, Seinäjoki, Vaasa, Espoo ja Oulu yltävät kauppa-, hallinto, oikeus- tai tekniikan alalta valmistuneiden suhteellisessa osuudessa yli 13 prosenttiin.

luokkaan. Alueella voi olla hyvät koulutusmahdollisuudet, mutta vain vähän oman alan töitä korkeammin koulutetuille valmistumisen jälkeiselle ajalle.

Koulutusrakenne ennustaa väestön liikkeitä

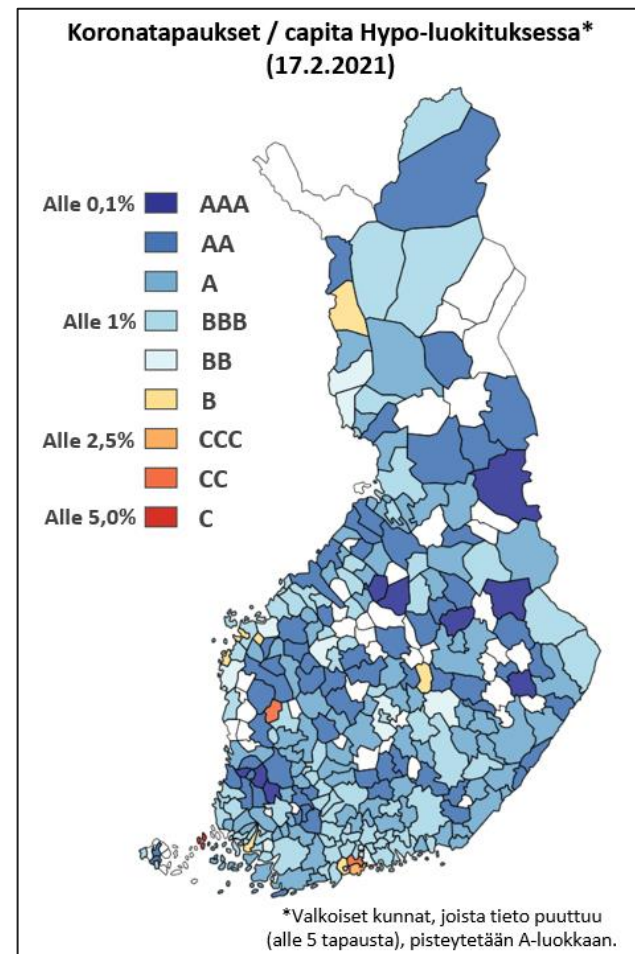


Muuttoliikkeen pidemmän aikavälin näkymiä täydentää myös nuorten naisten suhteellinen osuus, jossa yli 15 prosentin lukemaan pääsevät Helsinki, Turku, Tampere, Jyväskylä ja Joensuu – kaikki yliopistokaupunkeja. Väestötieteilijöiden mukaan nuorten naisten asuinvalinnat heijastuvat alueen väestönkasvuun tulevaisuudessa, kun miehet tulevat perässä ja lapset syntyvät alueelle, josta perhe saa leipänsä. Muuttavan väestön laatu on huomioitava määrän lisäksi. Karkeasti ajatellen voikin ihmetellä, miksi Itä-Suomen korkeakouluista valmistuneet valuvat suurempiin kasvukeskuksiin, kun samaan aikaan länsirannikolta löytyy pienempiäkin kuntia, jonne jäädaän korkeakoulututkinnon jälkeenkin. Esimerkiksi Joensuu jää asukkaiden koulutusrakenteella katsottuna BB-luokitukseseen, vaikka samanaikaisesti nuorten naisten suhteellinen osuus kääntää yliopistokaupungin vaakakuppiä AAA-

Sairaanhoito helpottaa koronakaupunkeja

Hypön asuntomarkkinakatsauksessa 4/2020 uutisoimme, kuinka erikoissairaanhoidon merkitys tulee vahvistamaan viiden keskuskaupungin asemaa, kun väestö ikääntyy ja koronan kauhut ovat kansan muistissa. Suomi on selvinnyt koronakriisistä toistaiseksi monia verrokkimaita helpommalla, ja suhteellisilla tartuntamäärillä mitaten vain 17 kuntaa saa luokituksen BB tai huonompi. Suhteelliset tartuntamäärät sorsivat suurista kaupungeista etenkin Helsinkiä, Espoota ja Vantaata. Samanaikaisesti nopea hoitontpääsy ja hoidon laatu tasapainottavat vaakakuppiä yliopistollisten keskussairaala-kaupunkien hyväksi. Tartuntamäärien tuijottelu voidaan toivon mukaan pian korvata asuntomarkkinoiden uusilla ajankohtaisilla ajureilla.

Koronatilanne maltillinen koko Suomessa



Hypon näkemys asuntomarkkinoista

1. *Asuntomarkkinoiden vauhtivuosi starttasi – rokotteet ja historian matalimmat lainakorot villitsevät*
2. *Kasvukolmion kärjet erottuvat edukseen, kun koronakaan ei kääntänyt kaupungistumista*
3. *Etätyön vaikutus asuntomarkkinoilla jää rajalliseksi, kun tarjonta ja toiveet tuuppivat toiseen suuntaan*
4. *Uusi Hypon Asuntoluottoluokitus tuo tietoa, turvaa ja tuskaa alueellisille asuntomarkkinoille*
5. *Hypo-luokitus paljastaa asuntorahoittajan silmin riskit ja turvat, mikä näkyy myös lainan hinnassa*

Mahdollisuudet

- *Rokotteet purevat ja kaupunkien kukoistus palaa palveluiden myötä*
- *Jakopolitiikasta kasvupolitiikkaan, mikä kohentaa julkista taloutta ja tuo tuottavia työpaikkoja*
- *Syntyvyyden sukellus kääntyy ja työperäinen maahanmuutto kasvaa – väestöennusteet ylivarovaisia*
- *Taloyhtiölainat pysyvät matalariskisenä kotitalousrahoituksena, ei sijoittajien spekulointina*
- *Euroopan keskuspankki saavuttaa hintavakauden – hinnat ja palkat ylös, reaaliset velat alas*

Riskit

- *Pandemia palaa virusmutaatioiden kautta ja romahduttaa talouden, terveyden ja asuntomarkkinat*
- *Kaavoitus kangistuu ja sääntely sotkee kasvukolmion kasvumahdollisuuden*
- *Heikot asuntorahastot ajautuvat pakkomyynteihin, onnettomat osakkaat ja untuvikot uhreina*
- *Öljymaan opeilla palataan aluepolitiikan vanhoihin virheisiin vanhenevan väestön Suomessa*
- *Ilmastomuutos unohdetaan ja monipaikkaisuuden romantiikka sivuuttaa järjen*

*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 muutoksiin hitaasti. Vastaavasti kysynnän laskiessa myyntiajat pitenevät ja kauppamäärät supistuvat ennen kuin myyjät tarkistavat pyyntihintojaan vastaamaan ostajien maksukykyä ja -halua.

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

** Hypon Asuntoluottoluokituksen taustaa

Hypon Asuntoluottoluokitus eli Hypo-luokitus tarkastelee ensimmäistä kertaa kaikkia manner-Suomen asuntomarkkina-alueita niiden riskitasojen kautta käyttämällä luottoluokitusmaailmasta tuttua kymmenportaista asteikkoa. Luokitus koostetaan 19 muuttujasta, jotka muodostavat kahdeksan teemakokonaisuutta: maksukykyyn, likviditeetin, vakuusarvot, kuntatalouden, turvallisuuden, terveyden, muuttoliikkeen ja tulevaisuuden. Asuntoluottoluokituksen lähteinä on käytetty aineistoja Kuntaliitolta, Maanmittauslaitokselta, Oulun yliopiston geoinformatiikan laitokselta, Terveyden ja hyvinvoinnin laitokselta, Tilastokeskukselta ja valtiovarainministeriöltä.

Hypon ajankohtainen asuntomarkkinakatsaus

- Katsaus ottaa riippumattoman erikoistoimijan osaamisella rohkeasti ja kansantajuisesti kantaa asuntomarkkinoiden tilaan ja suuntaan
- Katsaus sisältää Hypon Asuntoluottoluokituksen alueellisten asuntomarkkinoiden tilasta ja näkymistä kaikille manner-Suomen kunnille
- Hypo julkistaa asuntomarkkinakatsauksen neljä kertaa vuodessa, nyt käsillä 76. tilanneanalyysi



Juho Keskinen
nuorempi ekonomisti
juho.keskinen@hypo.fi
puhelin 040 165 9582
twitter: @Keskinen_Juho

Juhana Brotherus
pääekonomisti
juhana.brotherus@hypo.fi
puhelin 050 384 9479
twitter: @JuhanaBrotherus



HYPO

PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI. 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.

Tilinpäätöstiedotteen 1.1.–31.12.2020 mukaan Hypo-konsernin tase oli 3,2 miljardia euroa, ydinvakavaraisuus 13,9 %, luottokanta 2,5 miljardia euroa, talletukset 1,6 miljardia euroa, järjestämättömät luotot 0,1 % ja liikevoitto 8,0 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 omiin näkemyksiin ja mielipiteisiin. Katsauksen laatija voi muuttaa Tietoja sekä omia näkemyksiään ja mielipiteitään ilman ennakoilmoitusta. Tietojen hyödyntäminen tapahtuu kaikilta osin hyödyntäjän omalla vastuulla. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserniin kuuluvat yhtiöt eivät takaa Tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä eivätkä vastaa vahingoista, joita Tietojen käyttämisestä voi käyttäjälle tai kolmannelle taholle seurata. Tietoja ei ole tarkoitettu sijoitusneuvoksi taikka suositukseksi tai kehotukseksi ostaa tai myydä kiinteistö, asunto-osake tai rahoitusväline. Kiinteistöjen arvoon ja arvostukseen vaikuttavat monet seikat. Hypon Asuntoluottoluokitus ("Hypo-luokitus") on Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tietyn hetken markkinanäkemyks, jonka oikeellisuudesta Suomen Hypoteekkiyhdistys ei vastaa; Suomen Hypoteekkiyhdistys ei myöskään ota vastuuta mahdollisista Hypon Asuntoluottoluokituksen aiheuttamista vahingoista. Tietoja lainatessa tulee mainita lähteenä Hypo ja katsauksen laatijan nimi.