



HYPO

HYPON ASUNTOLUOTTOLUOKITUS

Alueellisten asuntomarkkinoiden riskit ja näkymät, syksy 2021



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Joka sadas asunto sijaitsee tulvariskialueella

- Hypo julkistaa ensimmäisenä toimijana Suomessa **asuntomarkkinoiden alueelliset riskit** asuntorahoittajan silmin turvallisimmasta A-ryhmästä alkaen. Nyt käsillä on Hypon Asuntoluottoluokituksen ensimmäinen päivitys.
- A-luokitukseen tai parempaan yltää yhteensä **16 kuntaa**, kun ensimmäisellä kerralla niitä oli 12.
- Hypon Asuntoluottoluokituksen on lisätty **uutena teemana ympäristöriskien** huomiointi – Suomessa tulvariskit kohdistuvat vain muutamaan kuntaan, energiatehokkuudessa voi moni vielä petrata. **Ympäristöriskit ovat usein piileviä**, eivätkä ne ainakaan vielä näy täysin asuntojen hinnoissa.
- Suomen vertailun **ympäristöyökköiksi nousevat kunnat, joiden asutokanta on laadukasta ja energiatehokasta**, eikä vedenpinnan nousu uhkaa tonttimaata. **Joka sadas asunto Suomessa sijaitsee tulvariskialueella.**
- Hypo-luokitus analysoi alueita asuntorahoittajan näkökulmasta riskien kautta. **Korkeat hinnat eivät tarkoita turvallista aluetta**, jos näkymät ovat heikot. Toisaalta matalien hintojen alue voi olla houkutteleva asuntokauppaa rahoittavalle pankille, mikäli kohteet käyvät kaupaksi kriisiaikoinakin.
- Asuntomarkkinoiden **tulevaisuus lepää nuorten harteilla**. Ensiasunnonostajat tuovat uutta kysyntää ja kauppaa asuntomarkkinoille nyt ja tulevaisuudessa, kun seuraavakin koti löytyy yleensä samasta naapurustosta. Tampereen ja Turun tulevaisuus näyttää valoisimmalta vertailussa – Helsingin korkeat hinnat pakottavat nuoret naapurikuntiin, mikä kasaa uhkia tulevaisuuteen.
- **Hypo-luokituksen kaikki teemat** ovat maksukyky, likviditeetti, vakuusarvot, kuntatalous, turvallisuus, terveys, muuttoliike, tulevaisuus ja ympäristö. (* katso lisää sivulta 7)

HYPO-LUOKITUKSEN A-RYHMÄ

- Helsinki (AA)
- Espoo (A)
- Järvenpää (A)
- Kaarina (A)
- Kangasala (A)
- Kempele (A)
- Kirkkonummi (A)
- Kontiolahti (A)
- Lempäälä (A)
- Naantali (A)
- Oulu (A)
- Pirkkala (A)
- Tampere (A)
- Turku (A)
- Vantaa (A)
- Ylöjärvi (A)

KOVIMMAT NOUSIJAT

- Kontiolahti (BB → A)
- Akaa (B → BBB)
- Mäntsälä (B → BBB)

LASKIJAT

- Uusikaupunki (BBB → B)
- Liminka (A → BBB)
- Sipoo (A → BBB)
- Ilmajoki (BBB → BB)
- Kemi (BB → B)
- Kemiönsaari (BB → B)
- Kokemäki (BB → B)
- Laitila (BB → B)
- Hamina (BB → B)



JUHO KESKINEN

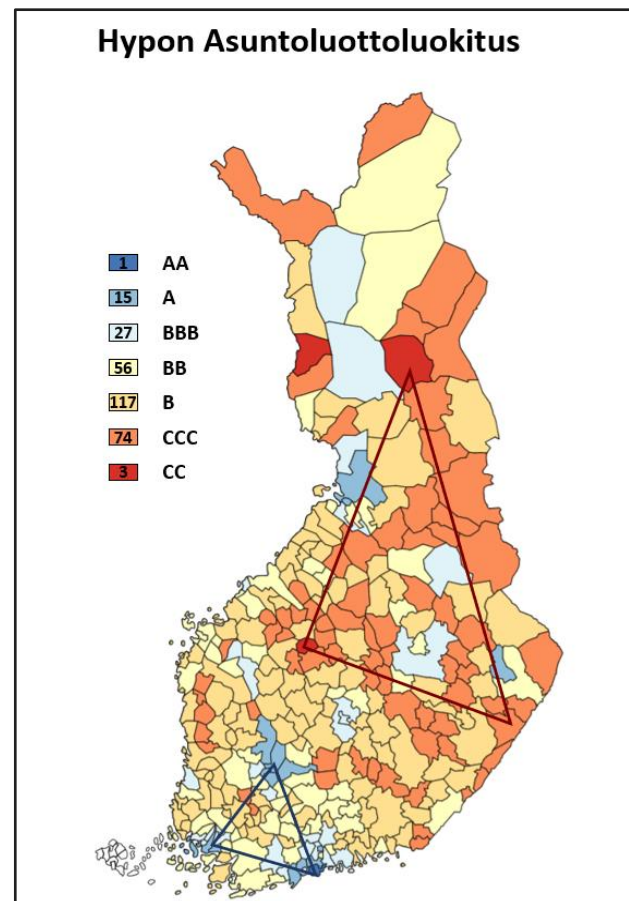
Ympäristöriskit yllättävät asuntomarkkinat

Hypon Asuntoluottoluokituksen päivityksessä yksikään asuntomarkkina-alue ei yllä ylimpään AAA-luokkaan, mutta ei jää myöskään kahteen alimpaan mahdolliseen C- tai D-luokkaan. Hyvän luottoluokituksen kuntia (BBB tai parempi) löytyy yhteensä 43 kappaletta. Osuus vastaa vain 15 prosenttia manner-Suomen kunnista, mutta yli puolta Suomen väestöstä. Suurin osa kunnista saa luokituksen B ja noin 80 kuntaa kuuluu asuntomarkkinoiden riskiryhmään C-sarjaan. AA-luokan Helsingin lisäksi A-luokituksen ylittävät edelleen Espoo, Kaarina, Lempäälä, Naantali, Oulu, Pirkkala, Tampere, Turku ja Vantaa. Edellisen julkaisun jälkeen turvalliseen A-luokkaan ovat nousseet myös Järvenpää, Kangasala, Kempele, Kirkkonummi, Kontiolahti ja Ylöjärvi.

Kokonaisuudessaan peräti 132 kunnan luottoluokitus nousi siitä, kun Hypon Asuntoluottoluokitus julkistettiin ensimmäistä kertaa helmikuussa 2021. Kolmen kunnan, Akaan (nyt BBB), Mäntsälän (BBB) ja Kontiolahden (A) luottoluokitus nousi vilkkaan asuntokaupan siivittämänä peräti kahdella pykälällä, kun muut nousijat petrasivat yhden luokan ylöspäin. Asuntomarkkinat käyttäytyivät koronakriisissä monilta osin päinvastoin, kuin kriisitilanteessa voisi olettaa, kun omakotitalojen ja osakeasuntojen hinnat kokoava asuntojen hintamittari nousi vuonna 2020 joka toisessa Suomen kunnassa. Luokitus putosi yhdellä pykälällä kahdeksassa kunnassa ja kahdella pykälällä Uudessakaupungissa (nyt B). Asemiaan menettivät myös Liminka (BBB) ja Sipoo (BBB), Ilmajoki (BB), Hamina (B), Kemi (B), Kemiönsaari (B), Kokemäki (B) ja Laitila (B). Ympäristöriskien huomioiminen paransi uutena elementtinä hieman keskimääräisiä luottoluokituksia koko Suomen mittapuulla, mutta tarkensi myös näkemystä alueiden välisistä eroista ja heikensi samalla riskisimpien alueiden riskiarvioita. Luokituksessa pudonneista Ilmajokea, Laitilaa, Liminkaa, Sipoota ja Uttakaupunkia yhdistää etenkin asuntokaupan hiljeneminen kahden viime vuoden aikana. Haminan, Kemiönsaaren, Kokemäen ja Laitilan osalta hinnat olivat laskussa. Hamina ja Kemi kärsivät ympäristöriskeistä, toisaalta Metsä Groupin miljardi-investointi, voi kohottaa Kemin osakkeita tulevaisuudessa.

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 erot huomioon. Hypo julkaisee ensimmäisenä toimijana Suomessa oman alueellisen asuntomarkkina-analyysinsä. Käytössä on luottoluokitusmaailmasta tuttu kymmenportainen asteikko parhaasta AAA-luokasta heikoimpaan D-luokkaan.

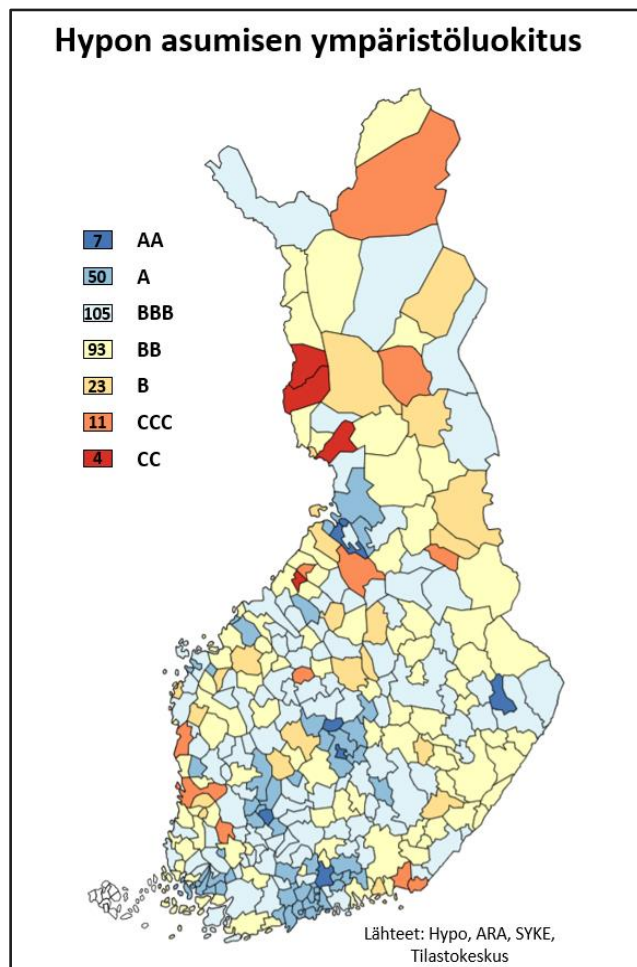
A-sarjaan ylittävät AA-luokan Helsingin lisäksi Espoo, Kaarina, Lempäälä, Naantali, Oulu, Pirkkala, Tampere, Turku ja Vantaa. Hyvän luottoluokituksen saavat uusina Järvenpää, Kangasala, Kirkkonummi, Kontiolahti ja Ylöjärvi. Kasvukolmio ja taantuva kolmio erottuvat jälleen.



Ympäristöyköset löytyvät suurten kyljistä

Ilmastonmuutos on aikamme suurimpia kysymyksiä ja riskit ulottuvat asuntomarkkinoille asti. Sään ääri-ilmiöt yleistyvät, mutta ne ovat jääneet toistaiseksi asuntomarkkinoilla huomioimatta. Hypo julkaisee nyt Suomen ensimmäisen alueellisen arvion ilmatoriskeitä asuntomarkkinoille. Hypo-luokituksen ympäristömittarilla 57 kuntaa yltää A-ryhmään ja yhteensä 105 kuntaa saa luokituksen BBB. Korkeamman ympäristöriskin C-sarjaan lukeutuu yhteensä 15 kuntaa.

Kempele, Kontiolahti, Lempäälä, Liminka, Muurame ja Mäntsälä ovat asumisen ympäristöpioneerit Suomessa.



Hypo-luokituksen ympäristöyköiksi nousevat Kempele, Kontiolahti, Lempäälä, Liminka, Muurame ja Mäntsälä. Tulvariski on niissä kaikissa Liminkaa lukuun ottamatta hyvin pieni. Kontiolahti erottuu energiatehokkaalla asuntokannalla, Liminka uudella asuntokannalla yhdistettynä tiiviiseen asumiseen. Limingassa on suhteellisesti paljon 2000-luvun

asuntoja, mutta myös jonkun verran ennen sotia rakennettuja vanhoja rakennuksia. Asuntokannan jakauma on siis otollinen, kun isoja peruskorjauksia odottavia taloja on vain vähän.

Suurimmat kaupungit sijoittuvat ympäristövertailussa A-luokkaan. Kaupungeista riskittömmimpiä ovat A-luokan Tampere, Jyväskylä ja Oulu. Myös Espoo, Helsinki, Turku, Vaasa ja Vantaa yltävät vielä A-ryhmään, mutta Kuopio, Hämeenlinna ja Lahti jäävät BBB-tasolle. Karkeasti katsottuna suurempien kaupunkien ryhmä päihittää pienemmät maakuntakeskukset tiiviimmän asumisen ja keskimäärin laadukkaamman rakennuskannan vuoksi. Kokonaisuudessaan isojen kaupunkien lähellä olevat kunnat pärjäävät jälleen erinomaisesti ja itse kasvukeskuskaupungit suhteellisen hyvin, maakuntakeskukset hieman heikommin ja muut pienet paikkakunnat keskimäärin kaikkein heikoiten. Oulu ja Jyväskylä pärjäävät tunnistettavasta tulvariskistään huolimatta hyvin juuri muilla ympäristömittareilla, joihin voimme tehokkaammin vaikuttaa.

Brittiläisen ympäristökonsulttitoimiston JBA:n mukaan Suomi on EU-jäsenmaista 15. merkittävin tulvariskimaa, kun katsotaan riskialueiden asuntojen rahallista arvoa. Huomattava osa asuntolainojen vakuutena olevista asuinkiinteistöistä sijaitsee alueilla, joiden tulvariskin asiantuntijat ovat arvioineet merkittäväksi seuraavan sadan vuoden kuluessa. Tulvariskialueella sijaitsee Suomessa yli 1 prosentti asuinpinta-alasta. Karkeasti voidaan ajatella, että pahimmassa tapauksessa joka sadas asunto kohtaa tulvariskin seuraavan sadan vuoden aikana. Usein rantatalot ovat myös arvokkaampia, joten kokonaisuudessaan puhutaankin satojen miljoonien eurojen asuntovarallisuudesta.

Hypo-luokitus huomioi merivesi- ja vesistötulvat, asuntokannan energiatehokkuuden, asumisväljyyden ja asuntokannan alueittain ja tuo tietoa asuntovakuuteen liittyvistä piilevistä riskeistä niin asunnon ostoa harkitseville, kiinteistöjä rahoittaville pankeille kuin kuntapäätäjillekin. Riskit voivat olla luonteeltaan suoraan asuntokantaan ja muun asuinfran toimivuuteen vaikuttavia sääilmiöitä tai kuluttajakäyttäytymiseen liittyviä siirtymäriskejä. Arviossa on huomioitava asumisen hiilijalanjälki, mutta myös sään ääri-ilmiöiden yleistymisen merkitys asuntokannalle. Analyysissa käytetyt tulvariskialueet ja tiedot niillä sijaitsevista kiinteistöistä perustuvat Suomen ympäristökeskuksen laskelmiin.

Tulvariskit vaikuttavat vakuusarvoihin

Asumisen näkökulmasta merkittävimmät tulvariskit ovat ehkä hieman yllättäen makean veden tulviin liittyviä ja riski on korkea Lapin Inarissa (yli 40 % asuinpinta-alasta riskialueella) ja Kittilässä (yli 20 %) Ivalon taajaman ja Kittilän kirkonkylän osuessa riskialueelle. Rovaniemen keskusta Kemi- ja Ounasjoen taitteessa aiheuttaa merkittävän tulvariskin (14 %). Myös Kemijärvellä (vajaa 10 %) ja Kemissä (reilu 5 %) osa asunnoista on rakennettu merkittävän tulvariskin alueelle. Pohjois-Pohjanmaan Merijärvellä yli 40 % asuinpinta-alasta sijaitsee Pyhäjoen alaosan tulvariskialueella, kun itse Pyhäjoen kunnan asuntokannasta yli 15 % osuu saman jokivarren riskialueelle. Alavieska (yli 10 %) sijaitsee Kalajoen varrella ja Siikajoki (yli 5 %) nimensä mukaisen joen muodostaman Revonlahti-Rantsilan tulvariskialueella. Siikalatva (yli 5 %) osuu myös Siikajoen ja sen sivujoen, Lamujoen, taitteeseen. Porin asuntokannasta merkittävä osa (liki 20 %) sijaitsee Kokemäenjoen tai rannikkoalueen tulvariskialueella. Vesistötulvat muodostavat nyt tunnistettavan riskin, mutta merivesitulvien osalta riskit ovat alttiita muuttumaan nopeammin ilmaston muuttuessa. Tulviin ja niiltä suojautumiseen olisi varauduttava nykyistä paremmin eikä Helsingin yli kymmenen vuoden takaisen tulvastrategian kaltaista ohjelmaa löydy kovinkaan monen kaavoittajan pöydältä. Omaisuuden suojelu jää viime kädessä kiinteistön omistajalle ja tämä riski unohtuu usein kauniilta rantamaisemilta kotiaan havittelevilta.

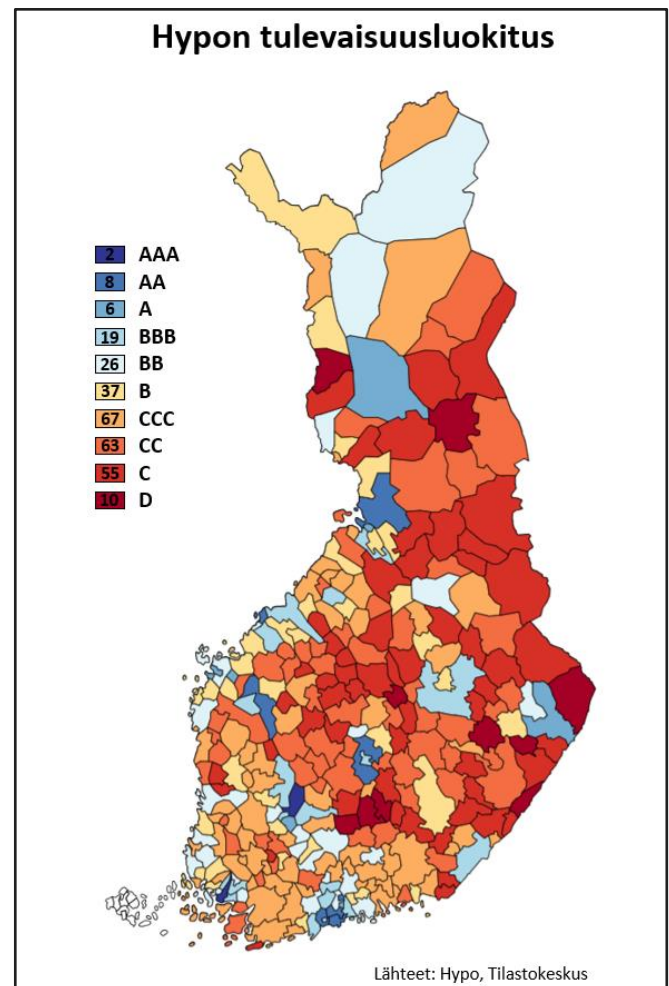
Asuntokannan energialuokitus katsoo asuntojen energiatehokkuutta ja asujan ympäristöjalanjälkeä yhdessä asumisväljyyden ja asuntokannan iän arvioinnin kanssa. Heikon energialuokituksen asuntoihin kohdistuu korkeampi riski lämmityskustannusten noususta, mikä ei nykyisellään välity asuntojen hintoihin täysimääräisesti. Esimerkiksi Helenin eli entisen Helsingin Energian tuore ilmoitus kaukolämmön hinnan roimasta nostosta yllätti monet asunnon omistajat. Kivihilestä luopuminen ja öljylämmityksen kustannusnousu heijastuu voimakkaammin asuntoihin, jotka vaativat suurempaa ”ostoenergian” määrää ympäristölle haitallisemmalla tavalla. EU:n ilmastopaketti ohjaa kohti hiilineutraaleja asumisratkaisuja ja tämä voi näkyä tulevaisuudessa myös teräksen ja betonin valmistuskustannusten nousuna. Iskut osuvat etenkin isoihin asuntoihin. Vaikka energialuokitusten laskentatapaan liittyy kirjavuutta, antavat nykymuotoiset energiatodistukset tietoa niin tarvittavan energian määrästä kuin laadustakin. Esimerkiksi Kontiolahdelta löytyy poikkeuksellisen paljon energiapihejä taloja, mikä heijastunee alueelle jatkossakin. Myös asumisväljyyden huomioimisella on

perusteensa. Mikäli sataneliöisessä asunnossa asuu neljä henkeä, tuottaa se kokonaisuutena puolet pienemmän ympäristökuorman lämmitykselle, ylläpidolle ja korjauksille verrattuna kahden hengen asuttamaan sadan neliömetrin kotiin. Tiivis asuminen on kiistatta ympäristöystävällisempää asumista.

Myös asuntokannan ikää on arvioitu etenkin myrskynkestävyyden, sisäilman ja energiatehokkuuden näkökulmista. Parhaita ovat uudet nykystandardit täyttävät energiatehokkaat rakennukset ja toisaalta vanhat sata vuotta paikallaan seisseet tukevarakenteiset kivitalot. Eniten ongelmia puolestaan liittyy 1960- ja 1970-luvun asuntokantaan, mikäli talotekniikkaa ei ole uudistettu. Vuonna 2020 ARA myönsi korjaus-, energia- ja sähköautojen latausinfra-avustuksia yhteensä 54 miljoonaa euroa, josta energiatehokkuuden parantamiseen 26,2 miljoonaa euroa. Asumista – ja asuntojen hintoja – ohjataan siis kepin lisäksi myös porkkanoin.

Väestörakenne veturi asuntomarkkinoilla

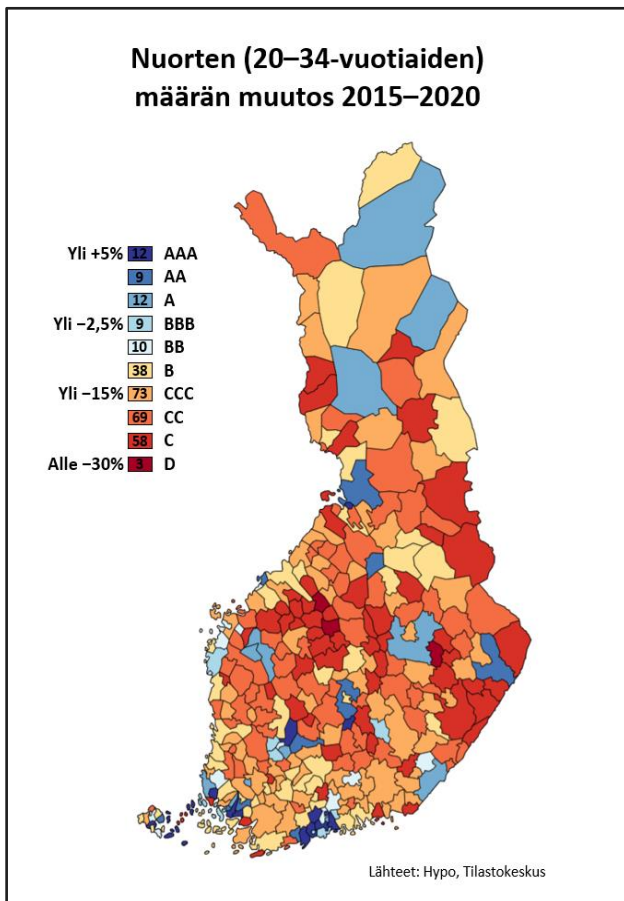
Koulutus ja nuorten osuus näkevät pitkälle



Väestömittareiden valossa tulevaisuus näyttää kirkkaimmalta etenkin Tampereella ja Turussa, jotka yltyvät tulevaisuusmittarilla AAA-luokkaan. Tulevaisuus on toiveikas myös Espoossa, Helsingissä, Jyväskylässä, Järvenpäässä, Luodossa, Oulussa, Seinäjoella ja Vantaalla. Muita A-ryhmään ponnistavia kuntia ovat vielä Joensuu, Kempele, Kerava, Lempäälä, Rovaniemi ja Vaasa. Heikoimmat väestönäkymät ovat puolestaan tulevaisuusluokituksen D-ryhmässä: Hartolassa, Heinävedellä, Iloantsissa, Padasjoella, Parikkalassa, Pellossa, Posiolla, Rääkkylässä, Sysmässä ja Vesannolla. Yli 50 000 asukkaan kaupungeista väestönäkymä on heikoin Kouvolassa ja Salossa, jotka jäävät tulevaisuusluokituksessa CCC-tasolle.

Hypon Asuntoluottoluokituksen tulevaisuusmittari huomioi väestöennusteen ja etenkin nuorten sekä naisten osuuden kunnan asukkaista. Myös nuoren väestön koulutusrakennetta on arvioitu, sillä esimerkiksi kauppa- ja hallintotieteiden sekä tekniikan korkeakoululojen osaajat vetävät todistetusti alueelle perheenjäseniä ja synnyttävät pitkässä juoksussa ympärilleen uusia palveluita.

Väki vanhenee, nuoret keskittyvät kaupunkeihin



Nuorten 20–34-vuotiaiden määrä on kasvanut viiden viime vuoden aikana eniten Vehmaalla (30 %), Sipoossa (20 %) ja Vantaalla (16 %). Nuorten osuus kunnan väestöstä on korkein puolestaan Tampereella (28 %), Turussa (28 %) ja Jyväskylässä (26 %). Uudet ensiasunnon ostajat luovat alueelle asuntokysyntää pidemmällä aikavälillä. Tilastot kertovat, että ensimmäisen kodin ostamisen jälkeen juurrutaan alueelle, josta löytyvät tutut ihmiset, koulut ja päiväkodit. Toinen koti sijaitseekin melko todennäköisesti lähellä ensimmäistä. Nuori ja koulutettu väki myös luo ympärilleen uutta työtä ja toimeentuloa muille aloille, etenkin palvelusektorille.

Helsinki harmaantuu Turku ja Tamperetta nopeammin, mikä ei horjuta näkymiä lyhyellä aikavälillä, mutta lisää riskejä tuleville vuosikymmenille. Tavallisten omistus- ja vuokratien runsaampi rakentaminen pääkaupunkiin mahdollistaisi useamman asumisuraansa käynnistävän nuoren osaajan juurtumisen alueelle – ensimmäisen omistusasunnon tai pitkäaikaisen kodin jälkeen lapset, läheiset, harrastukset ja tutut palvelut pitävät perheen tyyppillisesti parin kilometrin säteellä seuraavankin kodin kohdalla. Asuntojen hinnat ovat nousseet Helsingissä kalliiksi monille nuorille ensiasunnon ostoa harkitseville, minkä vuoksi Helsinki jää nuorten ihmisten muutoksen arvioinnissa hieman Tampereesta ja Turusta. Hintataso työntää monia urbaanista asumisesta haaveilevia kauemmas kantakaupungista ja kasvattaa nuorten määrää esimerkiksi matalamman hintatason Vantaalla.

Kuopion ja Lappeenrannan tulevaisuusnäköymät yltyvät BBB-tasolle. Lappeenrannan väestöennuste on heikko siihen nähden, miten paljon kaupungissa on nuoria teknisen alan osaajia. Paljon riippuu siitä, onnistuuko kaupunki pitämään näistä osaajistaan kiinni, vai muuttavatko he nopeasti opintojensa jälkeen johonkin suuremmista kaupungeista. Suomen Ekonomien selvityksen mukaan peräti 67 prosenttia Lappeenrannan kauppakorkeakoulun vastavalmistuneista on työllistynyt Pk-seudulle, kun hälyttävästi vain viisi prosenttia on jäänyt töihin opiskelukaupunkiinsa Lappeenrantaan. Vertailun vuoksi Tampereelle jää kauppatieteiden maistereista 42 prosenttia ja Ouluun peräti 47 prosenttia. Aalto-yliopistosta valmistuneista peräti 87 prosenttia asettuu Pk-seudulle. Myös tekniikan alalla suunta on sama: Tekniikan akateemisten selvityksen mukaan Lappeenrannan LUT-yliopistosta valmistuneet tekniikan alan osaajat työllistyvät Uudellemaalle liki tuplasti Etelä-Karjalaa todennäköisemmin. Helsingissä, Tampereella ja Turussa sen sijaan jäädään valmistumisen jälkeen muita alueita todennäköisemmin omalle opiskelupaikkakunnalle.

Hypon Asuntoluottoluokitus

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

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

Analyysi avataan avoimesti vuosittain, nyt julkistetaan 2. Hypo-luokitus.



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

*Hypon Asuntoluottoluokituksen taustaa

Hypon Asuntoluottoluokitus eli Hypo-luokitus tarkastelee kaikkia manner-Suomen asuntomarkkina-alueita niiden riskitasojen kautta käyttämällä luottoluokitusmaailmasta tuttua kymmenportaista asteikkoa. Luokitus koostetaan 25 muuttujasta, jotka muodostavat yhdeksän teemakokonaisuutta: maksukyvyyn, likviditeetin, vakuusarvot, kuntatalouden, turvallisuuden, terveyden, muuttoliikkeen, tulevaisuuden ja ympäristön. Asuntoluottoluokituksen lähteinä on käytetty aineistoja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA), Kuntaliitolta, Maanmittauslaitokselta, Oulun yliopiston geoinformatiikan laitokselta, Suomen ympäristökeskukselta (SYKE), Terveyden ja hyvinvoinnin laitokselta, Tilastokeskukselta ja valtiovarainministeriöltä.