



HYPO

HYPON ASUNTOLUOTTOLUOKITUS

Alueellisten asuntomarkkinoiden riskit ja näkymät, syksy 2022



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Asuntomarkkinoiden kuva tarkentuu postinumerotasolle

- Hypon Asuntoluottoluokituksessa **A-luokkaan tai parempaan yltää yhteensä 22 kuntaa**. Viime kerralla vuosi sitten A:n tavoitti 16 kuntaa. Nousua selittää yleisesti asuntokaupan vahva veto kahden viime vuoden aikana. Asuntomarkkinoiden aallonharja uhkaa kuitenkin taittua tulevaisuudessa, kun koronaviruksen tuoma poikkeustuki on poissa ja Venäjän hyökkäyssodan vaikutus on vahvempi. Luokitus näkee kuitenkin hetkellisten kriisien yli ja tavanomaisesti luottoluokka säilyy samana.
- Tampere kirittää nyt Helsinkiä entistäkin etevämmin. **Pirkanmaan kasvukeskus nousee nyt ensi kertaa AA-luokkaan, eivätkä Mansen markkinat rakoile kriisissäkään.**
- Asuntomarkkinoiden historiallisen vahvasta vaiheesta huolimatta luottoluokitus putosi 35 alueella.** Pandemian tuoman poikkeustuen poistuessa polarisaatio palaakin vahvempaan tulevaisuudessa. Eniten putoamisia havaittiin B-luokasta CCC-luokitukseseen.
- Asuntomarkkina-alueet eroavat merkittävästi myös elinvoimaisen kunnan sisällä. **Kasvukeskuksista löytyvät BB-alueet sijaitsevat tyypillisesti kaupunkien reuna-alueilla heikompien kulkuyhteyksien takana.** Korkeaan luokitukseseen yltävän kunnan kaukaisinkin kolkka hyötyy kuitenkin kestävästä kuntataloudesta ja pärjää silti keskimääräistä suomalaista kunta-aluetta paremmin.
- Hypo julkistaa ensimmäisenä toimijana Suomessa **asuntomarkkinoiden alueelliset riskit** asuntorahoittajan silmin turvallisimmasta A-ryhmästä alkaen. **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.
- Hypo-luokituksen kaikki teemat** ovat maksukyky, likviditeetti, vakuusarvot, kuntatalous, turvallisuus, terveys, muuttoliike, tulevaisuus ja ympäristö. (* katso lisää sivulta 8)

HYPO-LUOKITUKSEN A-RYHMÄ

- | | |
|-------------------|-------------------|
| • Helsinki (AA) | • Tampere (AA) |
| • Espoo (A+) | • Kempele (A+) |
| • Lempäälä (A+) | • Oulu (A+) |
| • Turku (A+) | • Järvenpää (A) |
| • Kangasala (A) | • Kauniainen (A) |
| • Kirkkonummi (A) | • Pirkkala (A) |
| • Tuusula (A) | • Vantaa (A) |
| • Ylöjärvi (A) | • Hyvinkää (A-) |
| • Kuopio (A-) | • Naantali (A-) |
| • Nokia (A-) | • Nurmijärvi (A-) |
| • Raisio (A-) | • Rusko (A-) |

MUUTOKSET JA NÄKYMÄT

- Yhteensä 54 alueella nousu pykälällä.
- Yhteensä 35 alueella lasku pykälällä.
- Hypo-luokituksen on laskettu uutena tulevaisuutta ennakoivat näkymät asteikolla positiivinen (+), vakaa ja negatiivinen (-).** Näkymät perustuvat luokituksen tärkeimpien mittareiden tulevan kehityksen arviointiin.

HYPON KAUPUNGINOSALUOKITUS

- Luottoluokitusta on edelleen tarkennettu kuntaa pienemmille alueille. Ensimmäistä kertaa on rakennettu **Hypon Kaupunginosaluokitus** postinumeroalueiden tarkkuudella pääkaupunkiseudun kaupungeille, Tampereelle ja Turulle.** Tarkastelu tuo uutta tietoa alueiden kehittymisestä ja tulevaisuuden muutospotentiaalista. Hyvien sijaintien ja kulkuyhteyksien merkitys korostuu myös kaupunkien sisällä, kun alueiden keskinäinen kilpailu kiristyy Suomen väestönkasvun kuihtuessa. **Kehittyvät ja uudistuvat alueet pärjäävät, kun Kauklahti ja Kalasatama kykenevät kasvamaan Kamppia kovemmin. Kova kysyntä tukee kuitenkin jo valmiiksi tiiviitä kaupunkien keskusta-alueita.**



JUHO KESKINEN

Asuntomarkkinat eriytyvät vahvassa vaiheessakin

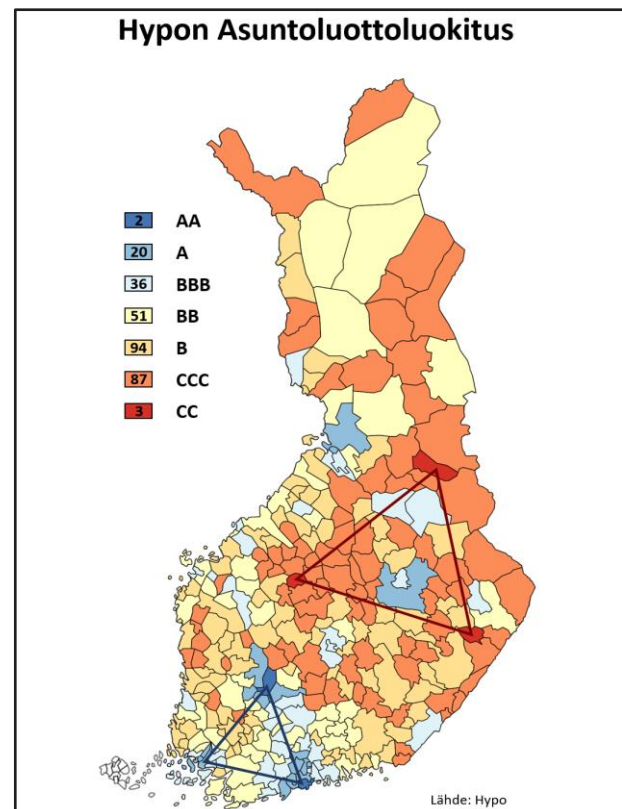
Hypon Asuntoluottoluokituksen uudessa päivityksessä edellisvuodesta 54 asuntomarkkina-aluetta nousi pykälällä ylempään luokkaan, kun 35 kunnan luokitus notkahti alaspäin. Samana luokitus säilyi 204 kunnassa. Yksikään asuntomarkkina-alue ei edelleenkään yllä ylimpään AAA-luokkaan, mutta ei jää myöskään kahteen alimmista mahdollisista C- tai D-luokista. BBB- tai paremman luottoluokituksen saavia kunta-alueita on nyt yhteensä 58 kappaletta, joissa asuu yhteensä yli 60 % Suomen väestöstä. Petraajien osalta nousua selittää etenkin korona-aikana havaittu kauppamäärien kasvu sekä asuntojen hintojen nopea nousu. Myös kuntatalouden ylijäämä asukasta kohden laskettuna parani viime vuonna monessa kunnassa korona-avustusten myötä. Rakenteelliset ongelmat eivät kuitenkaan ole poistuneet, eivätkä kertaluonteiset tuet kykene kääntämään talouden tulevia suuntaviivoja. Viime kädessä avustukset heikentävät valtion taloutta ja valtion luottoluokituksen laskusta kärsisivät kaikki.

Luottoluokitukset siis sekä paranivat paradoksaalisesti koronakriisin keskellä että myös eriytyivät entisestään: eniten putoamisia havaittiin B-luokasta CCC-luokkaan. B-luokka on yhä yleisin, mutta CCC-luokan kasvu herättää huolta. Viime vuonna C-sarjassa oli yhteensä 77 kuntaa, mutta vastaava luku nousi nyt 90:een. Kun koronan aikana asuntomarkkinoiden veto vahvistui kauttaaltaan ja kuntataloutta tuettiin valtiojohtoisesti poikkeuksellisen suurilla tukipaketeilla, on asuntomarkkinoiden ja elinvoiman kehitys ollutkin synkkää, mikäli luokitus on päässyt näissä oloissa putoamaan. Isossa kuvassa poikkeustila kuitenkin näkyi luokituksissa melko vähän, sillä Hypon Asuntoluottoluokituksen ennakoimat pidemmän aikavälin kehitystrendit eivät katkenneet kriisin keskelläkään. Kriisit erottelevat perinteisesti jyvät akanoista: Venäjän hyökkäyssodan vaikutukset tai kesällä alkanut korkonousu näkyvät täydellä voimalla vasta tulevissa luokituksissa. Näyttää selvältä, että vaisun näkymän alueet eivät pysy pinnalla navakassa tulessa.

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. Luokitukseen on laskettu uutena mukaan alueen tulevaisuuden näkymät asteikolla positiivinen (+), vakaa ja negatiivinen (–), joiden avulla arvioidaan riskiä luokituksen muutokselle tulevaisuudessa.

Tampere kiri AA-luokitukseen Helsingin seuraksi. A-luokituksen saavat uusina Hyvinkää, Kauniainen, Kuopio, Nokia, Nurmijärvi, Raisio, Rusko ja Tuusula. Sininen kasvukolmio erottuu edukseen, kun taas punaiset korkeamman riskin alueet painottuvat Keski-Suomeen, Itä-Suomeen ja Kainuuseen. Kolmiot kätkevät sisälleen hyvin erilaisia alueita, mutta kolmion kärkialueet erottuvat riskiarvioinnissa selvimmin.



Kriisinkestävä kasvu kohotti Tampereen

Tampere nousi ensi kertaa AA-luokkaan. Pirkanmaan kasvukeskuksessa asuntojen hintanousu kiihtyi entisestään, kun osakeasuntojen ja omakotitalojen yhdistetyt neliöhinnat nousivat viime vuonna peräti 8 prosenttia. Kaupparamäärät kasvoivat huimasti kolmanneksella vuoden takaisesta. Kun nuorten muuttajien virta jatkui vuolaana ja väkivaltarikollisuus kääntyi laskuun, nousi Tampere tervetulleesti Helsinkiä kiittämiään. Tampere voittaakin Helsingin kaupparamäärien kehityksessä ja tulevien vuosien väestönkasvussa asukaslukuun suhteutettuna. Nuorten väestöosuus on yllättävästi suurempi ja väestön koulutus rakenne kasvun kannalta pääkaupunkiakin otollisempi.

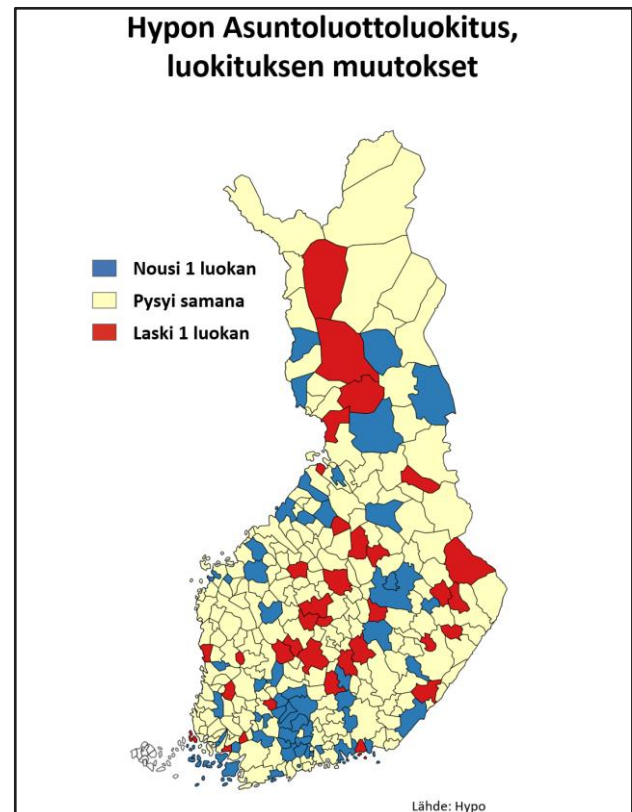
Tampereella myös rakennuskanta ja lämmitystavat ovat keskimääräistä kriisinkestävämmät, kun asunnoista vain joka viides lämpiää öljyllä tai suoralla sähköllä. Öljy- tai sähkölämmitteisten asuntojen osuus on alhaisempi vain Helsingissä, jossa vain joka kymmenes asunto lämmitetään öljyllä tai sähköllä. Lämmityskustannusten nousu heijastuu nyt asuntojen arvonkehitykseen uudella tavalla ja kirpaisevimmat laskut – niin kirjepostiin kuin talojen arvonkehitykseen viitaten – ovat vielä edessä. Malli ei huomioi Kokkolan energian kaltaisia ratkaisuja, joissa eri hintaista energiaa myydään vain oman kunnan alueille. Erot näkymissä voivat jatkossa muodostua kuntarajojen väleille tästäkin syystä, mutta ei edullinen energia yksinään riitä pelastamaan muuten vaikeuksissa olevaa aluetta tai kaatamaan vahvaa aluetta heikoksi.

Keravan luokitus koheni positiivisten näkymien BBB+ -luokitukseen, kun asuntokaupan piristymisen lisäksi Tilastokeskus korjasi myös sen väestöennustetta ylöspäin. Kaupungin odotetaan kasvavan n. 13 prosentilla vuoteen 2040 mennessä. Vaikka rakennuskanta on iältään haavoittuvassa vaiheessa ja peruskorjausten tarve puskee päälle, on Keravalla kuitenkin paljon kompakteja kerrostaloasuntoja, mikä pienentää sähkö- ja öljylämmitteisten asuntojen osuutta rakennuskannasta. Myös yllätysnousija Hattulan näkymät kohenivat pienten osien summana BB+ -luokitukseen, kun kaupparamäärät ja -hinnat kääntyivät laskusuunnasta nousuun, koulutus rakenne koheni hieman ja turvallisuustilanne parani. Luokituksissa on huomioitu nimenomaan väkivaltarikollisuuden muutos, joka ei ole täysin sisällä asuntojen nykyhinnoissa ja laskee tutkimustiedon mukaan asuntojen hintoja. Väestönäkymät säilyivät kuitenkin käytännössä ennallaan ja väestön odotetaan yhä vähenevän yli 10 prosentilla vajaan 20 vuoden aikana. Hattulalaiset ovat myös keskimääräistä suomalaista terveempiä

THL:n luokituksessa, jossa katsotaan kuolleisuuden, työkyvyttömyyden, elämänlaadun ja terveydenhuollon kustannusten kannalta keskeisten sairauksien esiintyvyyttä. Sairastavuusindeksi kertookin alueen asuntomarkkinoiden kriisinkestävydestä. Terveemmän väestön alueet kestävät yllättävätkin kolhut muita paremmin, mikä näkyy niin asuntojen kysynnässä kuin kuntataloudessakin.

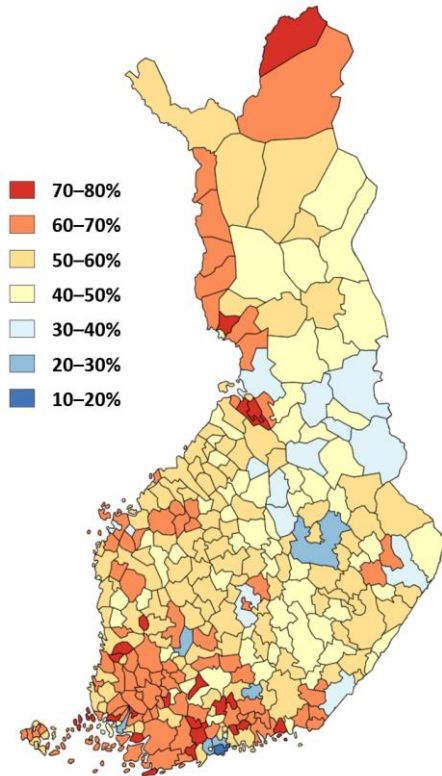
Jyväskylä jäi edelliskerran tavoin BBB-luokkaan, kun kaupparamäärät olivat laskussa ja hintojen trendi vain hitusen plussalla. Maistoreiden määrä pienenee Jyväskylässä yli puolella valmistumisen jälkeen, mikä kertoo kaupungin haasteista pitää kiinni korkeasti koulutetusta väestöstään. Keski-Suomen aluekeskus kamppaileekin Seinäjoen, Lappeenrannan ja Vaasan kanssa osaavasta työvoimasta. Kahden viimeksi mainitun väkiluvun ennustetaan laskevan seuraavien 20 vuoden kuluessa, kun Jyväskylä ja Seinäjoki pysyvät kuitenkin kasvun polulla. BBB-sarjalaiset eivät kuitenkaan kykene haastamaan A+ -luokan Oulua, joka kisaa nyt kolmanneksi vetovoimaisimman kaupungin tittelistä yhdessä Turun kanssa. Oulun väkiluvun ennustetaan olevan vuonna 2040 vajaat 20 000 henkeä Turkua suurempi, kun nyt ero on Oulun hyväksi vajaat 14 000 asukasta.

Luokitus nousi yhteensä 54:llä ja laski 35 asuntomarkkina-alueella.



Suora sähkölämmitys on tavallisin omakotivaltaisilla kehysalueilla. Puulämmityksen osuus kasvaa kauempana kasvukeskuksista.

Sähkö-, kaasu- tai öljylämmitteisen asuinkeuhosalan osuus



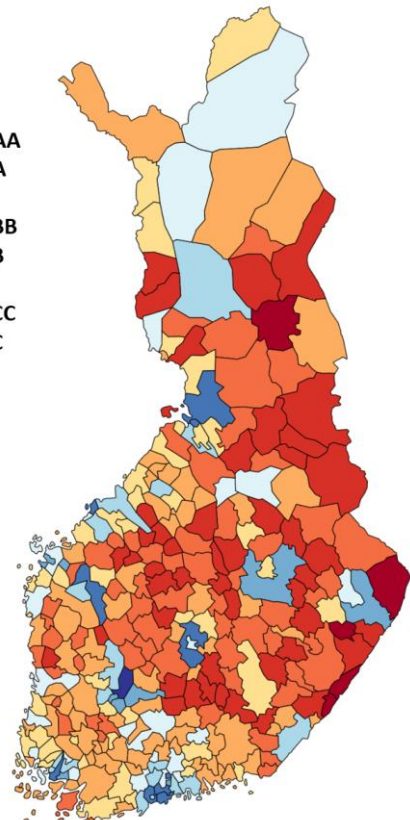
Lähteet: Hypo, Tilastokeskus

Asuntomarkkinoiden näkymät muuttuivat kesällä, kun korona poistui mielistä ja energiakriisi saapui kotitalouksia kiusaamaan. Hypo-luokitus oli viisaasti valmis muutokseen, sillä se huomioi väkilukuun suhteutetun asumisen hiilijalanjäljen. Vaikka rakennuskanta olisi melko modernia, rokottaa energiahintojen nousu aiempaan verrattuna väistämättä omakotitalovaltaisia alueita, vaikka elinvoima näyttäisi muilla mittareilla varsin hyvältä. Esimerkiksi Kaarinan asuinrakennusten kerrosalasta liki kaksi kolmasosaa koostuu omakoti- ja paritaloista, joiden arvonkehitykseen liittyy nyt erityisen paljon epävarmuutta. Monia putoajia yhdistääkin asuntokaupan hiipuminen vahvemman vaiheen jälkeen, kuntatalouden haasteet, koulutetun väestön aivovuoto sekä rakennuskannan ikäprofiili ja omakotitalovaltaisuus. Aiemmin juuri Kaarinan kaltaiset kunnat kasvukeskuksen kyljissä ovat pärjänneet, mutta energiahintojen nousu voi muuttaa tilannetta ainakin hetkellisesti, sillä sähkölämmitteisten omakotitalojen osuus on juuri niissä korkea. Perinteisesti pärjänneet kehyskunnat kärsivätkin nyt eniten, kun energiatehokkaat ja

kompaktit kodit houkuttelevat huokeudellaan. Kaarinan päätös nostaa tuloveroprosenttiaan viime vuonna vähentää edelleen kunnan houkuttelevuutta muuttajien silmissä. Kun henkeen ja terveyteen kohdistuvissa rikostilastoissakin havaittiin nousua ja tulokehityksen terävin nousu taittui, putosi Kaarina A-sarjasta BBB-luokkaan. Haastetta riittää myös BB-luokituksen Hangossa, jossa liki puolet asuineliöistä lämpiää öljyllä tai kaasulla, mikä on korkein osuus koko Suomessa. Yhteensä lähes neljä viidestä Hangon asuineliöstä lämpiää joko sähköllä, kaasulla tai öljyllä. Sähkölämmitys on puolestaan yleisin Inarissa, jonka asuineliöistä liki kaksi kolmesta lämpiää sähköllä. Samaan aikaan Inarin öljy- tai kaasilämmitteisten asuineliöiden osuus on kuitenkin alle 5 %, mikä on Suomen pienin lukema.

Tampereen tulevaisuus on ainoana AAA-luokkaa. Hypon Asuntoluottoluokituksen tulevaisuusmittarit huomioivat väestöennusteen ja etenkin nuorten sekä naisten osuuden kunnan asukkaista. Myös nuoren väestön koulutusrakennetta on arvioitu, sillä esimerkiksi kauppa- ja hallintotieteiden sekä tekniikan korkeakoulualojen osaajat vetävät todistetusti alueelle perheenjäseniä ja synnyttävät pitkässä juoksussa ympärilleen uusia palveluita.

Hypon tulevaisuusluokitus



Lähde: Hypo

Hypon Kaupunginosaluokitus vie postinumerotasolle

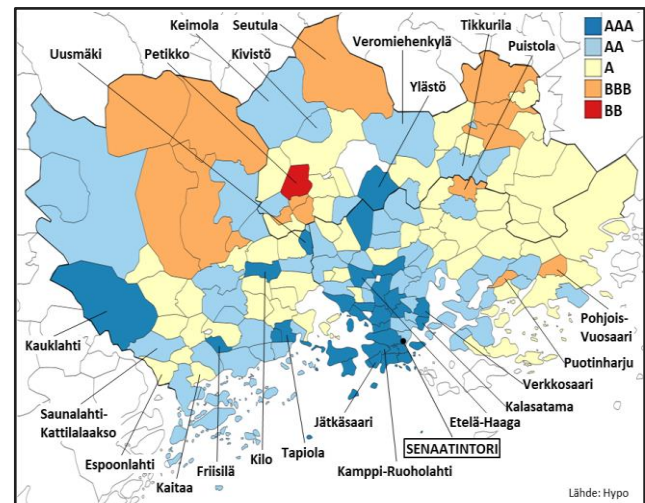
Asuntomarkkinat eroavat merkittävästi paitsi kunta-alueiden välillä myös kuntien sisällä. Uusi Hypon Kaupunginosaluokitus** kuvaa pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun asuntomarkkinoiden kehitysnäkymiä postinumeroalueen tarkkuudella. Alueelle suunniteltu uudisrakentaminen nostaa tyypillisesti myös alueella 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. 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 muuttuessa. Korkean luottoluokituksen saavan kunnan heikoinkin alue voittaa siis asuntomarkkinoiden riskianalysissa suurimman osan muun Suomen kunta-alueista.

Kysyntä, kehitys ja kasvu kohottavat kurssia

Helsingissä menestyvät kestokiinnostavat, kehittyvät ja kasvavat kaupunginosat. Jätkäsaaren, Kalasataman ja Verkkosaaren veto on kaupungin kovinta. Alueille on jo rakennettu uutta, energiatehokasta ja tiivistä asumista ja Helsingin kaupungin asunto-ohjelma lupaa kasvun jatkuvan vahvana ainakin ensi vuosikymmenelle. Keskusta-alueen kysyttyjen Kaartinkaupungin, Katajanokan, Kampin ja Lauttasaaren lisäksi Helsingissä hyvin pärjäävät myös Pasila-Vallilan alue ja Etelä-Haaga. Puistola, Pohjois-Vuosaari ja Puotinharju sen sijaan uhkaavat jäädä alueiden välisessä kilpailussa jalkoihin vaisun rakentamisen, vähemmän otollisen väestörakenteen ja heikommin luistavan asuntokaupan vuoksi. Puistola jää BBB-luokitukseen, kun samaan aikaan AA-luokan Tikkurila kasvaa ja kehittyä vieressä Vantaalla. Raide-Jokeri lisää asumista radan varteen, mikä tulee parantamaan Kehä I:n sisäpuolisten asuinalueiden saavutettavuutta ja asuntojen arvonkehitystä.

Liikennöinti alkanee tammikuussa 2024, mutta asuntojen hinnat nousevat tutkimusten mukaan jo pari vuotta aiemmin. Huopalahti, Maunula, Oulunkylä, Pitäjänmäki ja Viikki ovatkin kiskoista kiitollisia.

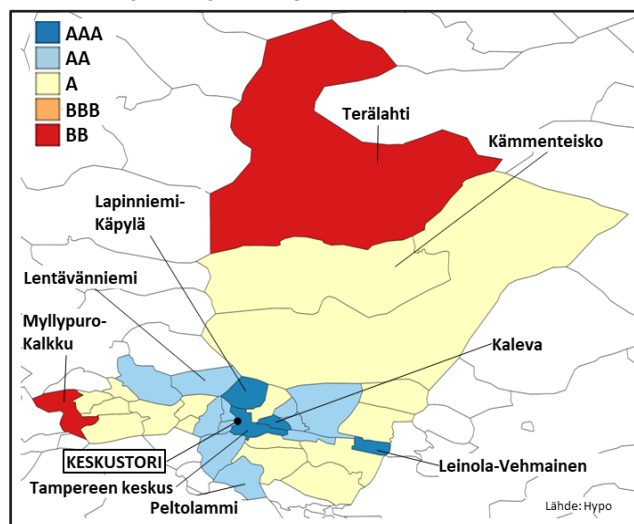
Kasvajat ja kysytty keskusta pk-seudun pärjääjiä



Vantaalla AAA-luokitukseen yltää omistusasuntovoittoinen yllättäjä Ylästö. Ylästö pärjää erinomaisesti väestön tulokehityksessä, koulutusrakenteessa ja asuntokannan energiatehokkuudessa. Pientalovaltaisella alueella omistusasujien osuus on suuri, mikä vakauttaa asuntomarkkinoita kriisitilanteissa. AA-luokan kasvajat Kivistö ja Tikkurila jäävätkin korkeimmasta luokasta juuri sijoittajavetoisuutensa vuoksi, sillä asuntojen keskittyminen mahdollistaa tilanteen, jossa sijoittajat joutuvat pahimmassa tapauksessa myymään suuren määrän asuntoja kertarysäyksellä toimintaympäristön muuttuessa yllättävästi. Varsinaista myyntialtoa emme ole vielä nähneet, mutta riskit siihenkin ovat nyt suuremmat kuin vaikkapa vuosi sitten. Veromiehenkylän väestö on kasvanut viime vuosina vahvasti ja sijainti Helsingin Vantaan lentoaseman kyljessä näyttää enemmän valtiita kuin haitalta. Vantaan keskuksen Tikkurilan kasvu jatkuu ja alue houkuttelee etenkin nuoria muuttajia. Kivistökin kasvaa, mutta Seutula näyttäisi jäävän kehityksessä sivustakatsojan rooliin. Mikäli Vantaan ratikkahanke etenee suunnitellusti, säteilee se asuntojen hintoihin jo entisestään menestyvissä Tikkurilassa ja Veromiehenkylässä, mutta tuo jatkossa myös uutta imua Kuusikko-Hakkilaan, Hakunilaan, Vaaralaan ja Länsimäkeen. Vähäväkinen Petikko sen sijaan jää ainoana pk-seudun alueena BB-luokkaan mm. heikon tulotasonsa, koulutusrakenteensa ja kasvunsa vuoksi.

Espoossa parhaiten pärjäävät AAA-luokituksen Friisilä, Kauklahti, Kilo, Länsikorkee-Suvikumpu, Tapiola ja Uusmäki, kun Henttaa ja Niittykumpu yltyvät AA-luokitukseen. Uusmäen väestö ja etenkin korkeakoulutettujen osuus on ollut kasvussa. Asuntokanta on energiatehokasta ja työttömyys matalalla tasolla. Uudisrakentamisen pidemmän aikavälin näkymät ovat kuitenkin hämärämmät ja alueen kehittyminen voikin olla yksittäisten talojen varassa. Kaukalahden luokitus kertoo kovista kasvuodotuksista. Espoon kaupunkirata tehostaa alueen saavutettavuutta Leppävaaran suunnasta kahdella lisäraiteella suunnitelmien mukaan vuonna 2028. Kaitaan ja Espoonlahden väestökehitys sen sijaan herättää kysymyksiä, mutta länsimetron valmistuminen voi kääntää kelkan jo ensi vuonna.

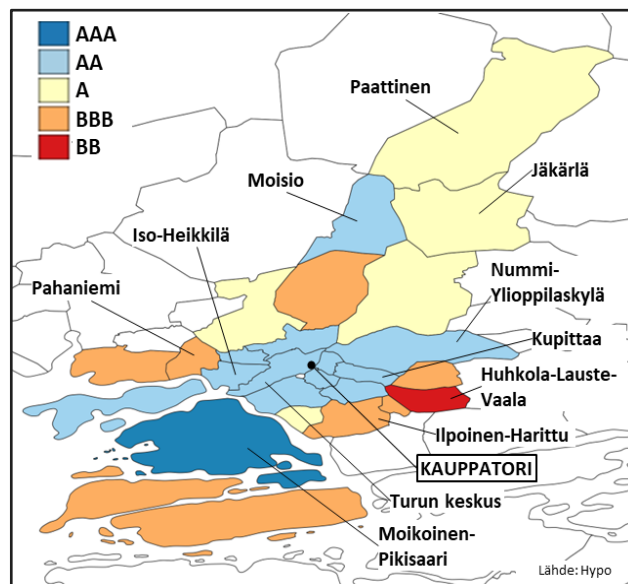
Kiskot kuljettaa ja Tampereen keskusta kukoistaa



Tampereella tulevaisuus on valoisin ydinsijainneissa Lapinniemi-Käpylässä, Kalevassa ja Tampereen keskustassa, joissa asuntojen hinnat ja kauppamäärät ovat nousseet vauhdilla. Etenkin Kaleva vetää nyt puoleensa kompakteja koteja etsiviä nuoria aikuisia. Raideliikenteen integroiminen osaksi kaupunkikuvaa tukee niin keskustan kuin Kalevankin alueita. Nuorten ja korkeakoulutettujen määrä on ollut kasvussa myös Tampereen yllättäjäksi nousevalla Leinola-Vehmaisella alueella Kaukajärven pohjoispuolella, jossa myös hinta- ja tulokehitys on ollut vahvaa sekä työttömyysaste matalalla, alle 5 prosentin tasolla. Lentävänniemi ja Peltolampi yltyvät AA-luokitukseen kasvaneen asuntokaupan ja kohonneiden hintojen ansiosta. Myllypuro-Kalkku jää sen sijaan syrjään ratikan vaikutusalueelta – väestökehitys on kituliaampaa ja asuntorakentaminen olematonta. Maaseutumaisimpana alueena yli 30 kilometrin päässä Tampereen keskustasta sijaitsevan Terälahden luokitus vastaa Oriveden BB-luokitusta. Keskusta-alueen kunnianhimoiset hankkeet

säteilevät kuitenkin koko kaupungin eduksi, eikä uutta tapahtuma-areenaa kannata kyhätä Kaukajärvelle tai Koivistonkylään – kun Hakametsästäkin ymmärrettiin siirtyä keskustan ytimeen kiekkoturistien iloksi. Tampereen asuntokannasta liki puolet sijaitsee sinisillä AA- tai AAA-alueilla, mikä selittää kaupungin vetovoimaa ja menestystä luottoluokituksissa.

Turun menestyjät merellisessä keskustassa



Turun tähdet löytyvät ydinkeskustan ympäriltä. AAA-luokitukseen yltyä ainoana Moikoinen-Pikisaaren alue. Etätyön aikana tilaa on haettu hyviltä sijainneilta, mikä näkyykin kauppamäärien kasvuna. AA-luokan Iso-Heikkilän vahvuutena on väestönkasvu, sillä vain kolme vuotta sitten alueen väkiluku oli kolmanneksen pienempi. Turun keskus seuraa perässä, joskaan ei kykene kasvamaan Iso-Heikkilän nopeudella. Keskustaa halutaan kehittää, mutta kauppatorin avajaiset jouduttiin pitämään budjetin ylittäneellä keskeneräisellä työmaalla, joka on hallinnut kaupunkikuvaa jo yli neljän vuoden ajan. Ratikkahanke polkee paikallaan, eikä kaupungilla ole muiden kasvukolmion kaupunkien kaltaista asuntotoimintaa asuntotuotannon enusteineen alueiden kehittämiseksi. Vaikka tulevaisuuden näkymät ovat Varsinais-Suomen keskuskaupungissa valoisat ja väestörakenne otollinen, tarvittaisiin kunnianhimoa kuitenkin enemmän, jotta pk-seutua ja Tamperetta kyettäisiin haastamaan. Tilastokeskuksen mukaan Turun väestö kasvaa 8 prosentilla vuoteen 2040 mennessä, kun Tampereen 15 prosentin väestönkasvu on melkein tuplasti suurempi. Heikoimmat näkymät ovat Huhkola-Lauste-Vaalan alueella, jossa etenkin hinta- ja väestökehitys herättää huolta. Myös Pahanieniemi ja Ilpoinen-Harittu uhkaavat jäädä Kupittaan ja keskustan kyydistä heikon väestö- ja työllisyystilanteensa vuoksi.

Hypon Asuntoluottoluokitus

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

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

Analyysi avataan avoimesti vuosittain, nyt julkistetaan 3. Hypo-luokitus.



Juho Keskinen
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 ja **Kaupunginosaluokituksen 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. Pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun osalta koostetaan lisäksi Kaupunginosaluokitus postinumeroalueen tarkkuudella. Luokitus on rakennettu erikseen 19 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 keskusta 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 kehittämiskeskukselta (ARA), Kuntaliitolta, Maanmittauslaitokselta, Oulun yliopiston geoinformatiikan laitokselta, Suomen ympäristökeskukselta (SYKE), Terveyden ja hyvinvoinnin laitokselta, Tilastokeskukselta ja valtiovarainministeriöltä.