



HYPO

HYPON ASUNTOLUOTTOLUOKITUS

Q3/2023 Julkaisu: Alueellisten asuntomarkkinoiden riskit ja näkymät



PAREMPAAN ASUMISEEN. TURVALLISESTI.

Vetovoimaiset voittajat pärjäävät suhdannekuopassakin

- Hypon Asuntoluottoluokituksessa **A-luokkaan tai parempaan yltää yhteensä 21 kuntaa**. Viime kerralla vuosi sitten A:n tavoitti 22 kuntaa. Suhdanteiden heiluessa pitkän aikavälin väestökehitys kuvaa muutossuuntaa keskeisesti. Luottoluokitus kuvaa eri alueiden riskejä ja kriisinkestävyttä, 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
2023: -6,0%
2024: 1,5%

- Espoo kiri Helsingin ja Tampereen rinnalle AA-luokitukseen. 300 000 asukkaan rajan viime vuonna rikkonut kasvukaupunki tarjoaa kodin ja työmarkkinat yhä useammalle muuttajalle.** Väestömäärän odotetaan kasvavan yli 350 000 asukkaan 2040 mennessä. Nousu A+-tasolta yhdellä pykälällä selittyy etenkin vahvalla tulokehityksellä. Iso koko tuo turvaa myös talouskasvun rakoillessa, kun asuntomarkkinat eivät sakkaa vielä yhdestä konkurssista.
- Asuntomarkkinoiden iso kuva säilyi ja eniten putoamia havaittiin jälleen B-tasolta CCC-luokkaan.** Polarisation paluuta povattiin jo viimeksi, jolloin koronavirusi vielä tuki asuntomarkkinoita koko maassa. **Energiahinnat ovat nyt laskeneet, mutta hintaheilahdukset ovat vahvasti muistissa, mikä heijastuu asuntojen kysyntään myös tulevaisuudessa.**
- Asuntomarkkina-alueet eroavat merkittävästi myös elinvoimaisen kunnan sisällä. **A-ryhmän suurimpien kasvukeskusten sisältä löytyvät BB-alueet sijaitsevat tyypillisesti kaupunkien reuna-alueilla heikompien kulkuyhteyksien takana.** Korkeaan luokitukseen yltävän kunnan kaukaisinkin kolkka hyötyy kuitenkin kestävästä kuntataloudesta ja pärjää keskimääräistä suomalaista kunta-alueita paremmin. Hypo-luokituksen kaikki teemat ovat maksukyky, likviditeetti, vakuusarvot, kuntatalous, turvallisuus, terveys, muuttoliike, tulevaisuus ja ympäristö. (* katso lisää sivulta 9).

HYPO-LUOKITUKSEN A-RYHMÄ

- | | |
|-------------------|------------------|
| • Espoo (AA-) | • Helsinki (AA-) |
| • Tampere (AA-) | |
| • Kempele (A+) | • Lempäälä (A+) |
| • Oulu (A+) | • Turku (A+) |
| • Kirkkonummi (A) | • Nokia (A) |
| • Pirkkala (A) | • Vantaa (A) |
| • Järvenpää (A-) | • Kangasala (A-) |
| • Kauniainen (A-) | • Kerava (A-) |
| • Nurmijärvi (A-) | • Porvoo (A-) |
| • Raisio (A-) | • Sipoo (A-) |
| • Tuusula (A-) | • Ylöjärvi (A-) |

MUUTOKSET JA NÄKYMÄT

- Yhteensä 24 alueella nousu pykälällä.
- Yhteensä 59 alueella lasku pykälällä.
- Asuntomarkkinoiden vaikea suhdanne heikensi näkymiä myös AA-luokituksen kasvualueilla.

HYPON KAUPUNGINOSALUOKITUS

- Hypon Kaupunginosaluokitus** on julkaistu nyt toista kertaa postinumeroalueiden tarkkuudella pääkaupunkiseudun kaupungeille, Tampereelle ja Turulle.** Tarkastelu tuo ajankohtaisimman tiedon alueiden kehitymisestä ja tulevaisuuden muutospotentialista. Hyvien sijaintien ja kulkuyhteyksien merkitys korostuu myös kaupunkien sisällä, kun alueiden keskinäinen kilpailu kiristyy Suomen väestönkasvun kuihtuessa.
- Kasvavat ja kehittyvät omistusasuntovaltaiset alueet erottuvat nyt edukseen tilanteessa, jossa riski sijoittajien ja rakennusyhtiöiden konkurssille on kohonnut.** Espoon vetovoima säteilee länsimetron jatkeen suuntaan, jossa on myös tarjolla energia- ja tilatehokkaita asuntoja omaksi kodiksi lapsiperheille.

Pk-seudun
hinnat
2023: -7,5%
2024: 2,5%



JUHO KESKINEN

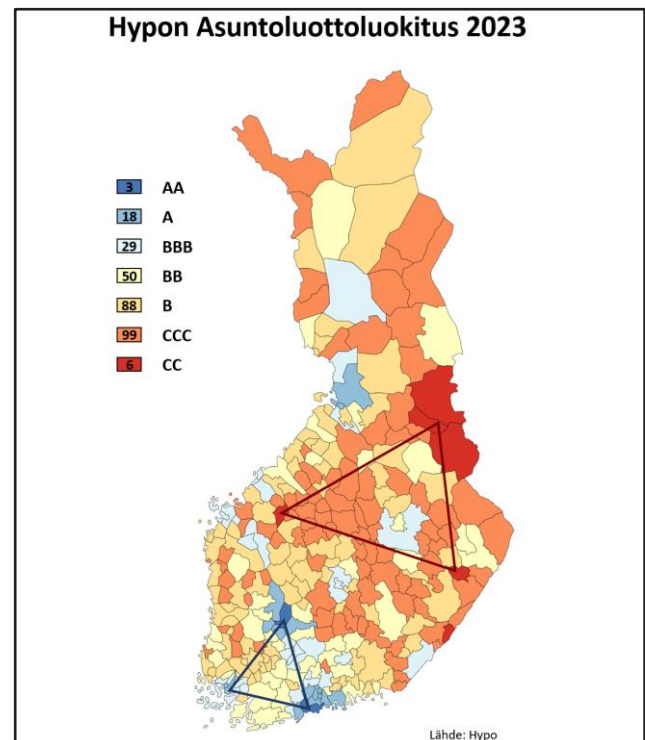
Espoo nousee luokituksessa AA-alueeksi

Hypon Asuntoluottoluokituksen uudessa päivityksessä 24 alueen luottoluokitus nousi pykälällä, kun 59 Manner-Suomen kunnassa luokitus kääntyi vastaavasti yhden pykälän laskuun. Luokitus pysyi ennallaan yhteensä 210 kunnassa. Luokitukset jakautuvat edelleen toiseksi ylimmän mahdollisen AA-luokan ja kolmanneksi alimman mahdollisen CC-luokan välille, joskin punasävyiseen C-sarjaan kuuluvien alueiden määrä jatkoi hienoista kasvuaan edellisvuodesta. BBB- tai paremman luottoluokituksen saavia alueita on nyt yhteensä 50 kappaletta, joissa asuu yhteensä 62 prosenttia Suomen väestöstä. Vaikka BBB- tai paremman luokituksen saavien kuntien lukumäärä putosi kahdeksalla kunnalla viime päivityksestä, kasvoi vastaavan luokitusryhmän väestöosuus siitä huolimatta. Kuntajaolla tarkastellen B-luokitus säilyi tyypillisimpänä luottoluokkana, kun taas eniten väestöä sijoittuu yksittäisistä luokitusportaista kolmen kaupungin AA-alueelle! Väestöllisesti keskimääräinen luottoluokitus pysyi BBB-tasolla. Yksikään alueista ei kuntajaolla tarkasteltuna yllä ylimpään AAA-luokkaan, mutta ei jää myöskään kumpaankaan kahteen alimmasta mahdollisesta C- tai D-luokista.

Asuntomarkkinoiden alho kasvattaa 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 alusta alkaen mittaamaan eri alueiden kriisinkestävyyttä, jolloin kriisin koittaessa luottoluokkien voi itsessään nähdä elävän yllättävänkin vähän. Asuntorahoittajan perspektiivistä kiinnostavinta on tulevan muutossuunnan ennustaminen, jota asuntokaupan ja -hintojen mennyt kehitys selittää vain varsin rajallisesti. Kun esimerkiksi kunnan riippuvuus valtionosuuksista on tunnistettu riskiksi, on niiden mahdollinen lasku näkynyt jo aiemmissa päivityksissä. Tältä osin riski näyttää realisoituvan, kun lisäleikkaukset valtionosuuksiin toteutuvat tulevina vuosina ja kuntien valtionosuudet vähenevät yhteensä yli 250 miljoonalla eurolla ensi vuonna. Sote-uudistuksen myötä palveluiden järjestämisvastuu on siirtynyt hyvinvointialueille, minkä vuoksi kuntien valtionosuudet laskevat ensi vuonna esimerkiksi Jyväskylässä noin 27 miljoonalla,

Kouvolassa 22 miljoonalla ja Kotkassa liki 18 miljoonalla eurolla. Muutokset vastaavat 190, 270 ja liki 350 euron pudotuksia asukasta kohden. Pyhäranta, Ylitornio ja Lumijoki kokevat arvion mukaan suurimman pudotuksen henkeä kohti lasketuissa valtionosuuksissa ensi vuonna, kun suurimmat nousut osuvat Lestijärvelle, Pelkosenniemelle ja Sodankylään. Siirtolaskelmien aiheuttamat valtionosuuksien takaisinmaksut ovat myös yllättäneet monet ja juuri Kouvola joutuu leikkausten lisäksi palauttamaan liki 4,9 miljoonaa euroa vuoden 2022 valtionosuuksia. Juuri nyt valtionosuudet ovatkin kääntyneet negatiivisiksi.

Espoo kohosi AA-luokitukseen Helsingin ja Tampereen rinnalle. A-luokituksen saavat uusina Kerava, Porvoo ja Sipoo, kun viimeksi A- -luokitukseen yltäneet Hyvinkää, Kuopio, Naantali ja Rusko putoavat BBB-tasolle. Sininen kasvukolmio erottuu edukseen, kun taas 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.

Espoo erottuu väestökehityksellä

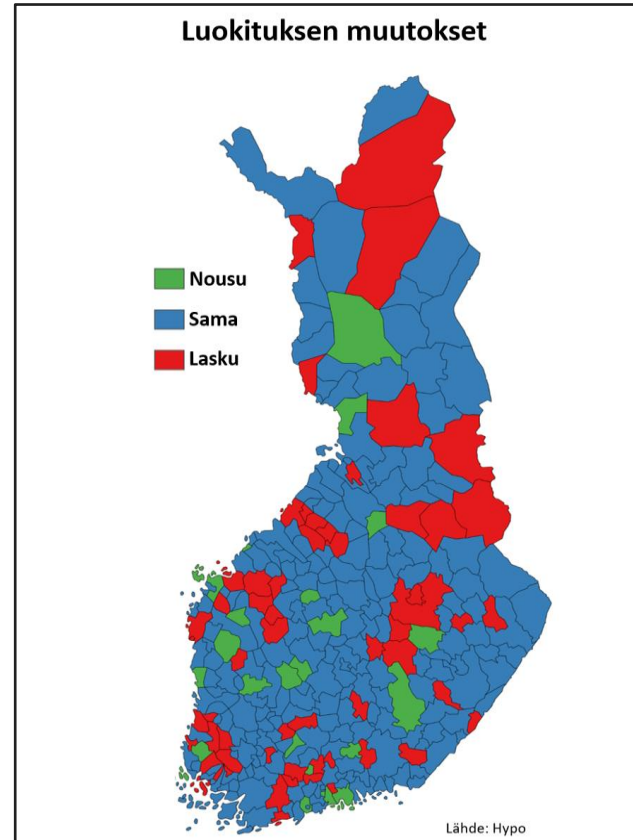
Tulokehitys nosti Espoon viime vuoden positiivisen näkymän A+ -luokituksesta AA– -luokkaan. Espoo on pärjännyt hyvin väestömittareilla ja erottautuu edukseen tämänkin vuoden väestökehityksessä. Alkuvuoden aikana väkiluku on kasvanut suhteellisesti katsottuna eniten Luodon kunnassa, Espoossa, Vehmaalla ja Tampereella, kun asukkaiden lukumäärällä mitattuna järjestys on tuttu: Helsinki, Espoo ja Tampere. Espoo oli viime vuoden väestökehityksessä Manner-Suomen vahvin yli 2,7 prosentin väestönkasvullaan ja päihitti historiallisesti Helsingin myös puhtaasti asukasluvun muutoksella. Kun koko maan väestö kasvoi vajaalla 16 000 hengellä, oli vastaava muutos Espoossa yli 8000 ja Helsingissä yli 5500 henkeä positiivinen. Kasvukolmion kärkien väestömuutos ylsi liki 25 000 henkeen, jolloin muun Suomen väestö väheni noin 9000 asukkaalla. Maan sisäisessä nettomuutossa Tampere näyttää vetovoimaisimmalta, ja Espoo toiseksi halutuimmalta muuttokohteelta. Kun koronakriisi käänsi muun Suomen plussalle vuonna 2021, on nyt palattu hämmästyttävänkin vahvasti väestökehityksen aiemmille urille.

Espoo erottuu edukseen otollisen väestökehityksen, -rakenteen ja -ennusteen lisäksi asuntomarkkina- ja ympäristömittareilla. Espoo päihittääkin Helsingin ja Tampereen myös väestön toimeentulon ja terveyden arvioinnissa, ja rakennusyhtiöt näkevät Espoon maaperän vielä verrokkejaankin otollisempaan. Ainoastaan lainakannan kasvu ja Espoon suhteellinen velkaantuneisuus herättää kysymyksiä kohonneiden korkojen maailmassa.

Porvoo pyristeli itsensä A-luokkaan asuntojen hyvän hintakehityksen, kuntatalouden kohenemisen ja laskevan väkivaltarikollisuuden avustuksella. Myös Sipoo kohosi uutena A-ryhmään, kun asukkaiden tulot

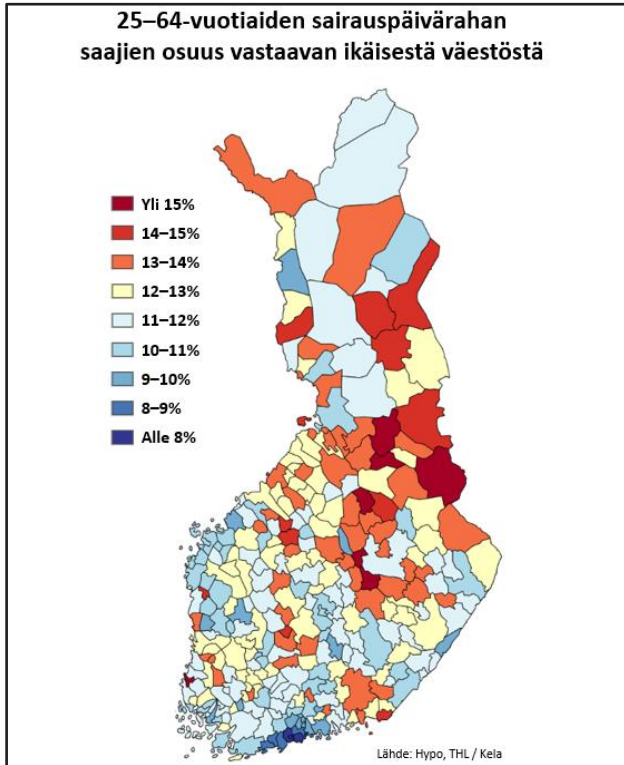
kehittyivät suotuisasti, asuntokauppa kävi ja kuntatalouden tila parani edellisestä päivityksestä.

Luokitus nousi yhteensä 24:llä ja laski 59 asuntomarkkina-alueella yhden luottoluokan.



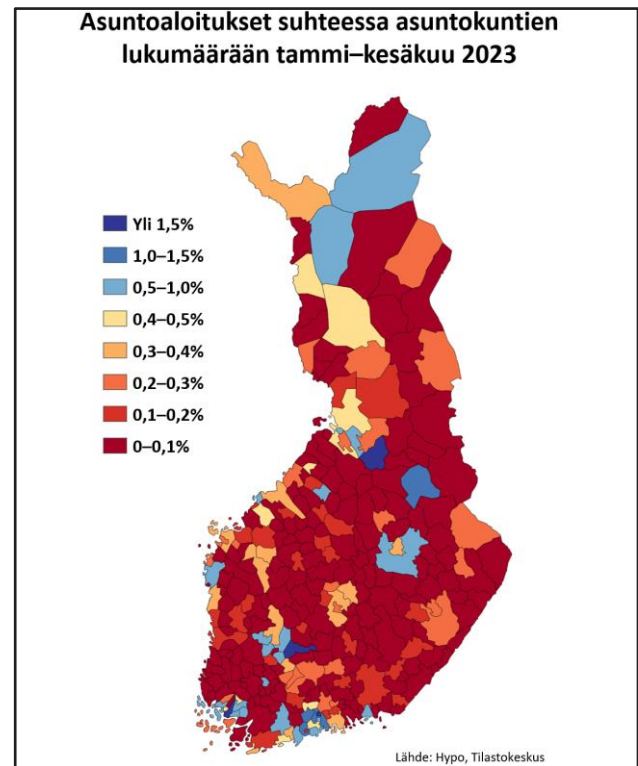
Kuten Hypon edellisessä Asuntoluottoluokituksessa ennakoimme, kasvatti energiakriisi kuluttajat aiempaa tarkkaavaisemmiksi asumisen energiatehokkuuteen ja lämmitystapaan liittyen. Vaikka energiahinnat ovat hiipuneet huipuistaan, näkyy muutos yhä luokitusten hienoisena heikentymisenä Uudenmaan reunuksilla ja Turun kehysalueilla, jotka pärjäävät kuitenkin yhä hyvin alle 50 000 asukkaan kuntien välisessä vertailussa. Tampereen rajanaapureiden immuniteetti vaikuttaa kaikkein vahvimmalta kehysalueiden vertailussa. Venäjän hyökkäyssodan myötä muuttunut korko- ja inflaatiotilanne on näkynyt huomionarvoisen heikkona kuluttajien luottamuksena juuri pk-seudun ulkopuolisella Uudellamaalla. Samaan aikaan kohde-erot korostuvat kehysalueiden sisällä, kun uusi asuntokanta tuo turvaa energiahintojen heiluessa ja samalla neliöitä etätöiden tarpeisiin. Uudet ja valmiit omakotitalot ovat suhteellisia voittajia tilanteessa, jossa kuluttajat kohtaavat monien asunto-osaakeyhtiöiden ja uudiskohteiden kohdalla kohonneen riskin sijoittajien maksuvaikeuksista tai rakennusyhtiöiden konkurseista.

Pitkät sairauspoissaolot kuvaavat ja ennustavat työkyvyttömyyttä. Asuntolainan maksukyky perustuu palkkatuloon ja siten työkykyyn.



Väestön terveydentilaa ja työkykyä on arvioitu aiempaa tarkemmin sairauspäivärahaa saaneiden suhteellisella osuudella. Muuttuja mittaa ja ennakoi hyvin myös tulevaa työkyvyttömyyttä, sillä sairauspäivärahaa saa vain pitkistä poissaoloista. Sairauspäivärahaa saaneiden lukumäärä oli viime vuonna mittaushistorian korkein, mikä selittyi poikkeuksellisen suurilla tartuntatautipäivärahoilla, mutta kertoo kenties myös työvoiman vanhenemisesta. Yllä on kuvattu sairauspäivärahaa saaneiden osuutta viime vuonna ilman osasairauspäivärahaa, YEL-päivärahaa, tartuntatautipäivärahaa ja luovutuspäivärahaa. Sairauspäivärahaa saaneiden työikäisten määrä kasvoi viime vuonna tälläkin mittarilla korkeammaksi kuin kertaakaan korona-aikana. Alueellisesti tervein työikäinen väestö löytyy nyt ja löytyi myös ennen poikkeusaikoja Kauniaisista, toiseksi tervein Espoosta ja kolmanneksi tervein Helsingistä. Kuva on sama myös työkyvyttömyyseläkettä saaneiden 25–64-vuotiaiden osuutta tarkastellessa: Kun Kauniaisissa osuus on 2,8 prosenttia, Espoossa 3,0 prosenttia ja Helsingissä 3,7 prosenttia, asettuu koko maan keskiarvo 6 prosentin yläpuolelle. Väestön ikääntyessä terveyden, talouden ja asumisen yhteys korostuu niin henkilökohtaisella kuin alueellisellakin tasolla, ja keskussairaaloitten lähellä sijaitsevat asunnot muuttuvat entistäkin kiinnostavammiksi.

Minne vielä rakennetaan?



Jäljempänä käsiteltävä Hypon Kaupunginosaluokitus huomioi suurimpien kaupunkien asunto-ohjelmat kaupungin eri alueille suunnitellusta tulevasta asuntorakentamisesta. Rakennusalan suhdanteen heikentyessä ennustaa tuorein asuntoaloitusten tieto parhaiten rakennusyhtiöiden näkemystä alueiden tulevasta potentiaalista. Nyt aloitettavat hankkeet ja täydennysrakentaminen nostavat alueella jo olevan vanhemman asuntokannan profiilia ja arvoa valmistuessaan vuoden–kahden päästä. Asuntoaloitukset romahtavat tänä vuonna lähemmäs 20 000 asuntoa, kun vielä viime vuonna aloitettiin liki 37 000 uuden asunnon rakentaminen. Poikkeusajat aiheuttavat uuden haasteen myös asuntoaloitusten uusimman tilastotiedon luotettavuudelle, mutta rakennusalan ajankohtainen ehdinko ei näyttäisi muuttaneen alueiden välisiä voimasuhteita. Kun suhteellisesti suurimmat kasvajat olivat alkuvuonna Järvenpää, Kangasala ja Turku, oli aloitettujen asuntojen määrä suurin Helsingissä, Turussa ja Espoossa. Turku taistelee kiinnostavasti vielä suhdanteita vastaan, eivätkä asuntoaloitukset ole niianneet satamakaupungissa pk-seudun ja Tampereen tapaan. Kun Turun asuntojen hinnatkin ovat vielä toistaiseksi yllättäneet vahvuudellaan ja reagoivat aneemiseen asuntokauppaan pk-seutua ja Tamperetta hitaammin, näyttäisi siltä, että suuret laivat kääntyvät siellä hitaammin myös rakennusalan kohdalla.

Rakentaminen ja raideliikenne nostavat asuinalueita

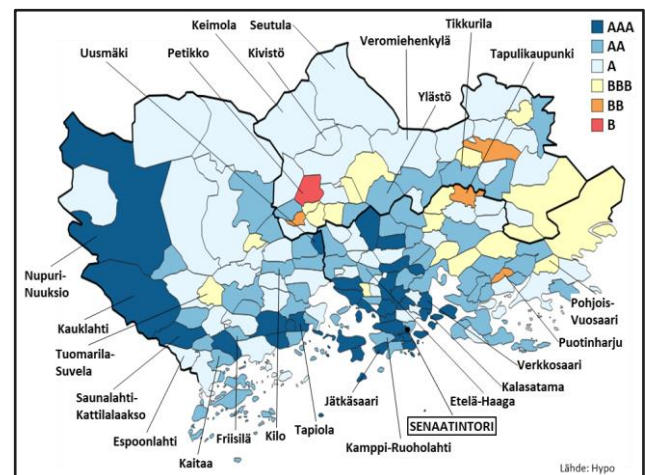
Asuntomarkkinat eroavat merkittävästi paitsi kunta-alueiden välillä myös kuntien sisällä. Nyt toista kertaa julkaistava Hypon Kaupunginosaluokitus** kuvaa pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun asuntomarkkinoiden kehitysnäkymiä postinumeroalueen tarkkuudella. Alueelle suunniteltu uudisrakentaminen nostaa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

Kiskot ohjaavat kiinnostusta

Helsingin priimukset löytyvät yhä Kalasatamasta sekä Pasilan ja Kaartinkaupungin alueilta. Uutena AAA-luokitukseen nousevat laajasti eri mittareilla petranneet Kulosaari, Koskela, Länsi-Pakila ja Munkkivuori-Niemenmäki. Kiskot ja keskuspuisto kertovat menestyksestä, kun AAA-alueiden pilari katkeaa vasta Maunulaan, vain saadakseensa taas seuraa Länsi-Pakilasta ja Maununnevesta. Viimeksi mainitun väestönkehityksen suunta on positiivinen yhdessä asuntokannan energiatehokkuuden ja työllisyystilanteen kanssa. Länsi-Pakila puolestaan erottuu Itä-Pakilasta edukseen väestön koulutusrakenteella. Piakkoin liikennöintinsä aloittava Raide-Jokeri tukee asuntojen kysyntää pysäkkien lähialueilla, muttei kykene yksin nostamaan vaikkapa Maunulaa tai Oulunkylä-Patolan aluetta parhaaseen

mahdolliseen luottoluokkaan. Luokituksen kovin kasvaja asuntojen lukumäärällä mitattuna löytyy Helsingin Malmilta, jonne kaupunki suunnittelee yli 7000:ta uutta asuntoa vuoteen 2036 mennessä. Lentokenttäalueen lisäksi Malmin aseman seutu uudistuu ja Viikin-Malmin pikaratikkaakin jo odotellaan, mikä näkyy alueen AA-luokituksena. Helsingin heikoimmat luokitukset löytyvät idän ja pohjoisen reuna-alueilta, kun Tapulikaupunki ja Puotinharju putoavat BBB-tasolta BB-luokkaan. Molemmissa asuntojen kauppa on käynyt keskimääristä heikommin, mikä on heijastunut myös hintakehitykseen. Kun kaupungin suunnitelmat uudisrakentamisesta ovat myös matalat, eivätkä uudet raidehankkeet tue alueita aiempaan verrattuna, on näkymä asuntomarkkinoiden tulevaisuudesta myös keskimääristä riskisempi.

Keskuspuiston kupeeseen kaivataan kovasti

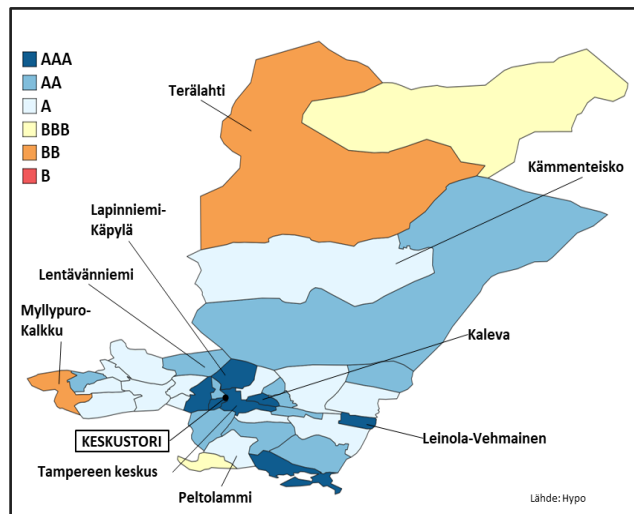


Vantaan parhaan luokituksen alueet yltävät AA-luokkaan. Kuusikko-Hakkila ja Kirkonkylä-Veromäki nousevat AA-luokkaan, kun taas omakoti- ja paritaloasujien suosiossa olevan Ylästön luokitus putoaa siihen aiemmalta AAA-tasolta. Omistusasujien suuri osuus tuo kuitenkin turvaa tilanteessa, jossa sijoittajat kärsivät korkojen noususta ja riskit pakkomyynneille ovat koholla. Muut AA-alueet ovat Hämeenkylä, Tikkurila, Nikinmäki ja Kaivoksela. Luokitukset jakautuvat Vantaan kaupungin A-luokituksen molemmin puolin ja BBB-luokitukseen jää mm. Variston, Vapaalan ja Myyrmäen muodostama vyöhyke. Petikon, Pähkinärinteen ja Koivukylä-Havukosken haasteena on häilyvä asuntokauppa, heikko työllisyystilanne ja pois muuttava nuori väestö. Vantaan suunnitelmissa ei myöskään ole käynnistää asuntorakentamisen hankkeita Petikon ja Pähkinärinteen alueille.

kymmenen vuoden aikajänteellä. Vantaan ratikan rakentamisesta keväällä saatu päätös kohottaa entisestään raidelinjan varrelle osuvin alueiden kurssia, jotka tosin Hakunilaa, Länsimäkeä ja Veromiehenkylää lukuun ottamatta sijoittuvat kaikki jo nyt AA-luokkaan. Kuten [vuosi sitten](#) ennakoimme, jää AA-luokan kasvaja Tikkurila korkeimmasta luokasta sijoittajavetoisuutensa vuoksi. Asuntojen keskittyminen sijoittajille on mahdollistanut tilanteen, jossa sijoittajat joutuvat pahimmassa tapauksessa myymään suuren määrän asuntoja kertarysäyksellä. Kivistön osalta riski huomioitiin myös jo aiemmin, ja sen toteutuminen vaikuttaa nyt myös alueen muihin mittareihin, mikä näkyy luokituksen laskuna A-tasolle.

Espoossa kolmen A:n kerhoon nousevat Finnoo-Eestinmalmi, Nupuri-Nuoksio, Niittykumpu, Haukilahti ja Saunalahti-Kattilalaakso. Espoossa luokitus nousi yhteensä 16 alueella ja laski vain 7 alueella, mikä selittyy pitkälti Espoon kaupungin luottoluokituksen nousulla. Merkittelevää on läntisten, uuden ja energiatehokkaan asuntokannan Saunalahti-Kattilalaakson ja Nupuri-Nuoksion asuinalueet, joille muuttaa nuorta väkeä ja lapsiperheitä. Viime joulukuussa alkanut liikennöinti länsimetron uusimmalla osuudella säteileekin positiivisesti aina Kivenlahteen asti. Vain kaksi aluetta, Tuomarila-Suvela ja Lähderanta jäävät BBB-luokitukseen. Heikko hintakehitys selittää molempien luokitusta, Lähderannan osalta erityisesti asuntokannan ikä ja energiatehokkuus herättävät kysymyksiä. Tuomarila-Suvelan haasteet puolestaan löytyvät väestön koulutusrakenteesta ja etenkin Suvelan alueen keskimääräistä korkeammasta sijoittajien osuudesta.

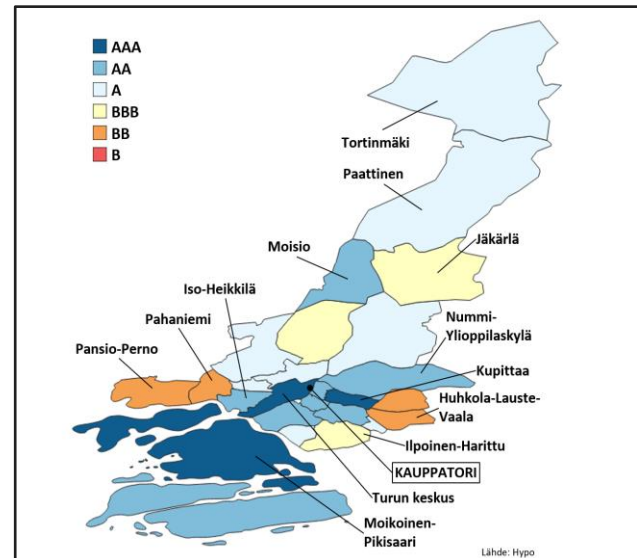
Vetovoimainen Tampere kasvaa ja kehittyy



Tampereen keskustan läntinen alue ja Länsi-Amuri nousevat AAA-luokitukseen. Muita ylimmän luottoluokan alueita ovat uutena tarkasteluun tuleva

Vuores sekä luokituksensa säilyttävät Lapinniemi-Käpylä, Kaleva, Tampereen keskus ja Leinola-Vehmainen. Vuores houkuttelee nyt väkeä uudella ja energiatehokkaalla asuntokannalla, joka on ollut myös alueen kehittämisen lähtökohtana. Keskustan ulkopuolisesta sijainnistaan huolimatta Vuoreksessa asutaan myös melko tiiviisti, jolloin asukkaalle koituvat asumiskustannukset heiluvat korkojen ja energiahintojen myötä vähemmän. Alueen nollaenergiatalojen arvo on korostunut etenkin vanhempaan kiinteistökantaan verrattuna, joka pudottaa niin ikään keskustan eteläpuolella sijaitsevan Multisillan alueen BBB-luokitukseen. Tampereen kasvu kuitenkin säteilee kauas ja B-kirjaimella alkavia luokituksia täytyy hakea aivan kaupungin reunamilta. Länsireunan Myllypuro-Kalkku ja pohjoisosan Terälahti jäävät kasvussa jalkoihin ja saavat BB-luokituksen. Tampere voittaa prosentuaalisella väestönkasvullaan Helsingin ja on Suomen ykköskaupunki kuntien välisessä muuttovetovoimassa.

Keskusta ja Kupittaa muodostavat kovan ytimen

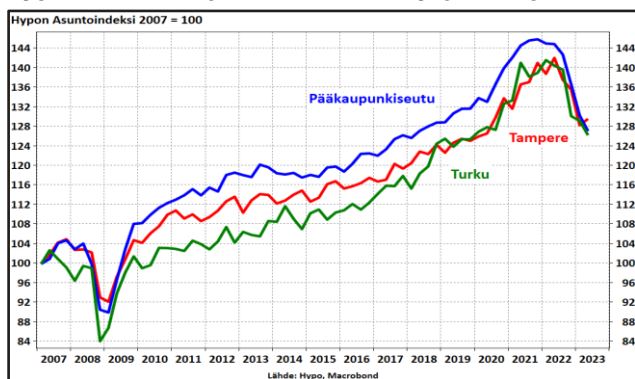


Turun kasvu keskittyy yhä merelliseen keskustaan. Kupittaa ja Turun keskus nousevat AAA-luokkaan, kun Hirvensalon alueelle sijoittuva Moikoinen-Pikisaaren alue pysyy korkeimmassa luokituksessa. Kupittaaan vahvuuksina ovat nuori väestö ja energiatehokas asuntokanta: 20–34-vuotiaat muodostavat noin puolet Kupittaaan asukkaista. Iän ja tulojen karttuessa muutot ovat kaupungeissa keskimäärin lyhyitä ja tapahtuvat usein saman postinumeron alueen sisällä, mikä tukee tulokehitystä ja asuntojen kysyntää Turun nuorekkaimmalla asuinalueella tulevaisuudessakin. Pansio-Pernon, Puhaniemen, Huhkola-Lauste-Vaalan ja Varissuon osalta asuntokaupan suunta on ollut alavireinen ja segregatiomittarit herättävät huolta.

Ostajat odottelevat korkokäännettä kuin kuuta nousevaa

Kulunut kesä ei sulattanut asuntokaupan syväjäättä ja asuntokauppa on yhä liki 30 prosenttia heikompaa kuin vuosi sitten. Asuntojen hintojen lasku laimenee kyllä loppuvuonna, kun vuodentakaiset vertailuindeksit laskevat syksyn aikana voimakkaasti. Nousukiitoa ei kuitenkaan ole luvassa vielä tänä vuonna, kun asuntojen tarjonta pysyttelee korkeana ja korontarkistukset kiristävät kuluttajien asuntokysyntää. Loppuvuoden hintakehitys onkin laimeaa ja ennusteen mukaan asuntojen hinnat laahaavat vielä lähellä nykytasojaan. Ensi vuoden talouskasvu jää kituliaaksi ja työllisyys notkahtaa ennätystasoihin etenkin rakennusallalla. Heikentyneen kasvunäkymän vuoksi ensi vuoden ennustetta asuntojen hintakehitykselle on myös laskettu aavistuksen kevään ennusteesta. Samaan aikaan väestötilastot kertovat kuitenkin uusien asunnontarvitsijoiden muuttoliikkeen kasvukeskuksiin voimistuneen. Rakentamisen aloitusten kenties tilastojenkin kertomaa rajumpi romahdus vaikuttaa omalta osaltaan asuntotarjontaan laskevasti jo ensi vuoden aikana, mikä sysää yhdessä kysyntäpatoumien purkautuessa asuntojen hinnat nousuun jo ensi vuonna. Ensiasunnon ostajat ovat nyt onnellisimmassa asemassa, kun asuntojen reaali hinnat ovat alimmillaan sitten vuoden 2003.

Hypo-indeksi hiipuu, mutta kääntyi jo Tampereella

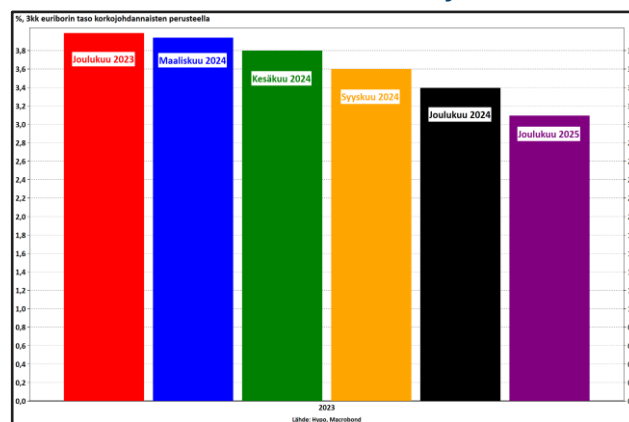


Hypon Asuntoindeksi vajosi pk-seudulla 127 pisteeseen, mikä vastaa sen viiden vuoden takaista tasoa. Asuntokauppa käy yhä kolmannesta heikomminkin kuin vuosi sitten ja hinnat ovat laskeneet huipulta pohjille vajaat 10 prosenttia. Hintojen lasku alkaa olla pääosin takanapäin, joskaan indeksi ei näytä vielä merkkejä nousustakaan. Asuntokauppa viriää ennemmin tai myöhemmin, mutta hinnat eivät ehdi kääntyä kunnon nousukiitoon vielä tänä vuonna. Sijoittajat varovat yhä, toisaalta asuntosijoittajien poistumisen vaikutus asuntojen hintoihin alkaa olla selkeimmin jo nähty. 2010-luvun kulta-aika ei palaa,

mutta sijoittajien osittainenkin paluu myyjistä ostolaidalle voi tukea hintakehitystä jo ensi vuonna. Rakennusyritysten käsissä olevien varastojen purkaminen ei kuitenkaan käy käden käänteessä, mikä pehmentää hintojen nousua ensi vuonna.

Turussa asuntojen hinnat ovat pitäneet pintansa vielä yllättävän hyvin, kun tuoreimmat tiedot kertovat noin kolmen prosentin hintojen laskusta. Se voi tarkoittaa samalla laskun lykkääntymistä loppuvuodelle. Hypo-indeksi asettuu pistelukuun 126, mikä ennakoii Turun hintojen laskevan vielä alemmas vuoden 2022 huippuhetkestä. Tampereen indeksi sen sijaan kipuaa maltillisesti vajaaseen 130 pisteeseen. Niiaus huipun ja pohjan välillä näyttäisi jäävän lopulta jonkin verran alle kymmeneen prosenttiin, kun varovaiset viitteet kaupan kääntymisestä on saatu. Hypo-indeksin puolen vuoden ennustevoiman perusteella vaikuttaa siltä, että hinnat kääntyvät kasvuun ensi vuonna ensimmäisenä juuri Tampereella.

Markkinoiden mielestä korot kääntyvät laskuun



Kahden vaiheilla keikkunut Euroopan keskuspankki päätyi nostamaan ohjauskorkojaan syyskuussa 0,25 prosenttiyksiköllä. Samalla keskuspankin talletuskorko kohosi korkeimmilleen koskaan euroalueen historiassa. Riski lisänostolle on aina olemassa, mutta keskuspankki kertoi näkevänsä tällä erää nykytason riittäväksi inflaation taltuttajaksi ensi kertaa sitten nostosyklin alun. Näyttää kuitenkin vähintäänkin todennäköiseltä, että korot joudutaan pitämään nykytasolla hyvä tovi, ja ohjauskorkoja voidaan laskea aikaisintaan vasta ensi vuoden kuluessa. Käytännössä asuntovelalliset kokevat neljän prosentin euriborit omassa taloudessaan vielä ensi vuodenkin, kun 12 kuukauden euriborin tarkistus tulee vuoden viiveellä ja korot pysyttelevät kuluvan loppuvuoden neljän prosentin tietämillä.

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 4. Hypo-luokitus ja 86. 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 26 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 kuntaluokituksen 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.