



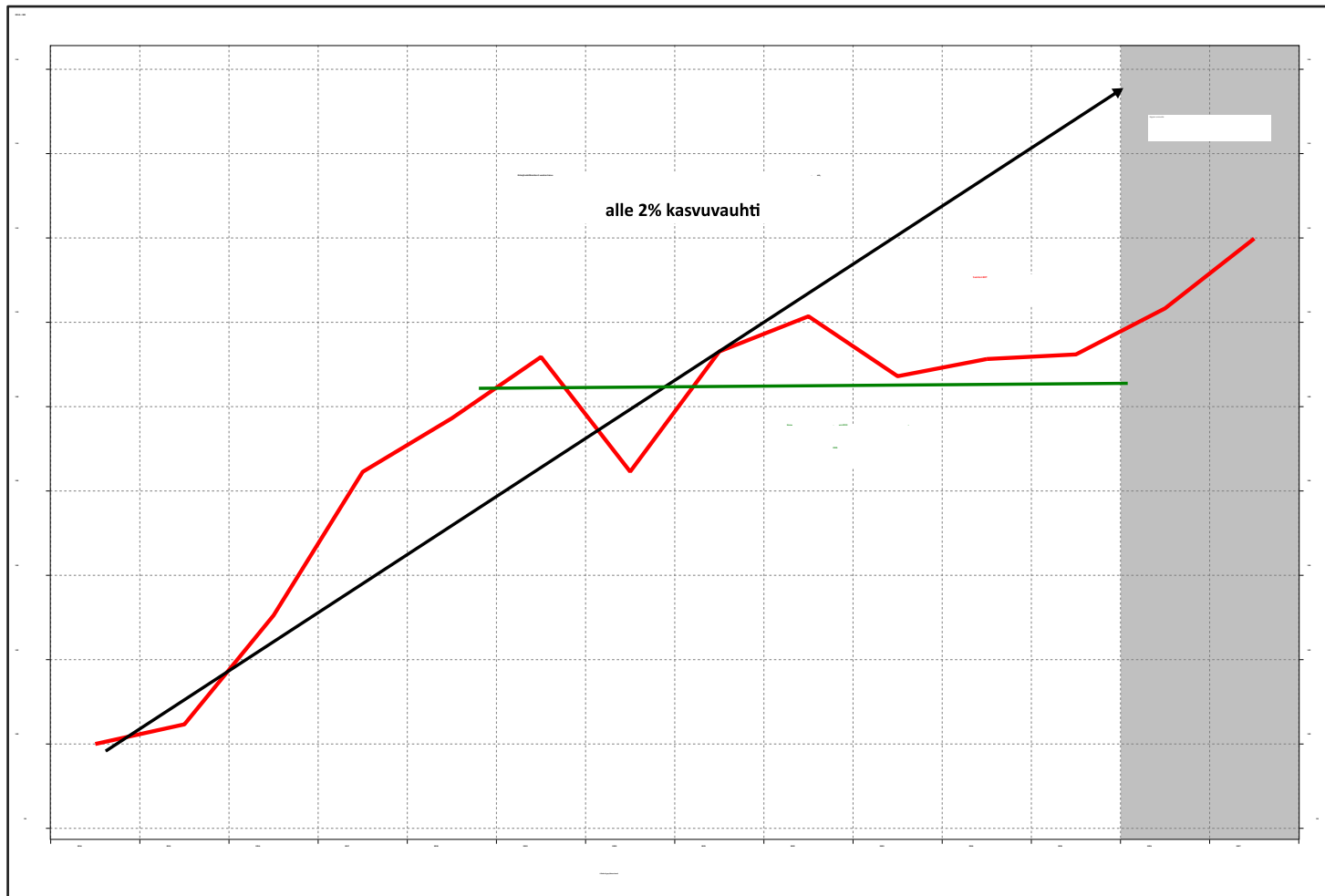
# Asuntoluottoluokitus ja Tampereen kaupunkiseudun asuntomarkkinat

Tampereen kaupunkiseudun Tonttipäivä 23.4.2026

Juho Keskinen  
Pääekonomisti

# Suomen talous toipuu tunnustellen

Talous kasvaa hitaasti, mutta käännteentekevästi kuluvana vuonna



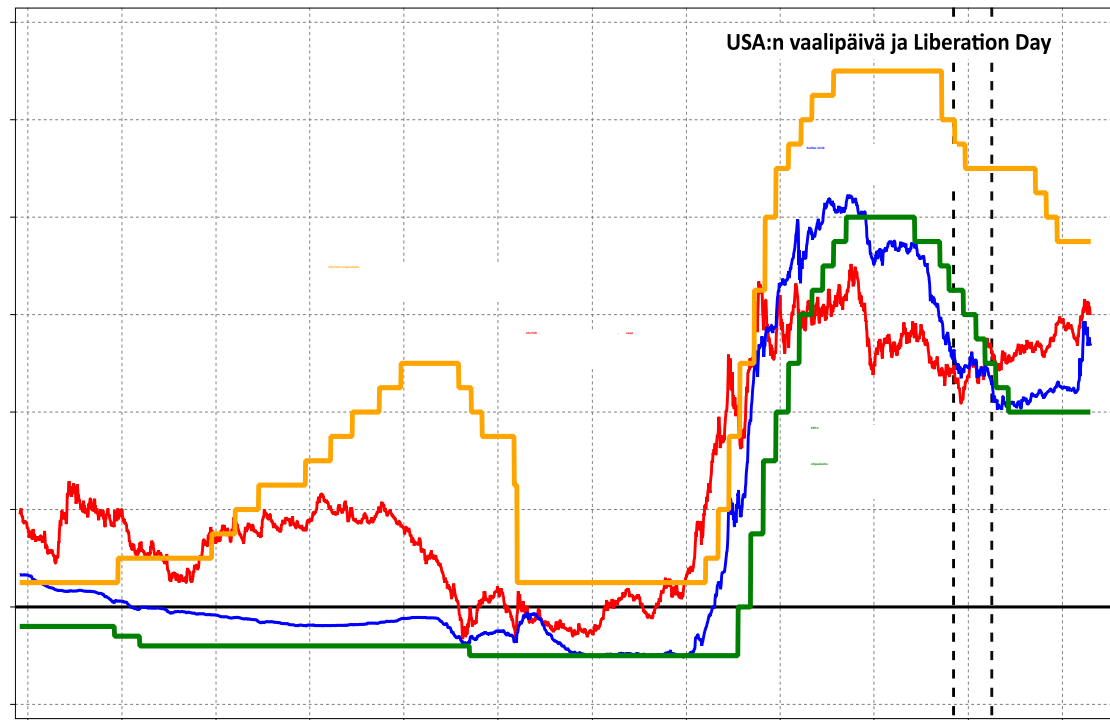
Suomen talous pähkinänkuoressa

Talouden indikaattorit	2023	2024	2025	Ennuste, päivitetty 26Q1	
				2026	2027
BKT, volyymin muutos-%	-1,3	0,4	0,1	1,0	1,5
Työttömyysaste, %	7,2	8,4	9,7	9,5	8,5
Ansiotaso, vuosimuutos-%	4,3	3,1	2,9	3,5	3,0
Inflaatio, KHI, %	6,2	1,6	0,3	0,7	2,0
Asuntojen hinnat, vuosimuutos-%	-6,5	-3,5	-1,8	-1,0	2,0
Euribor 12kk, %	3,5	2,5	2,3	2,3	2,5

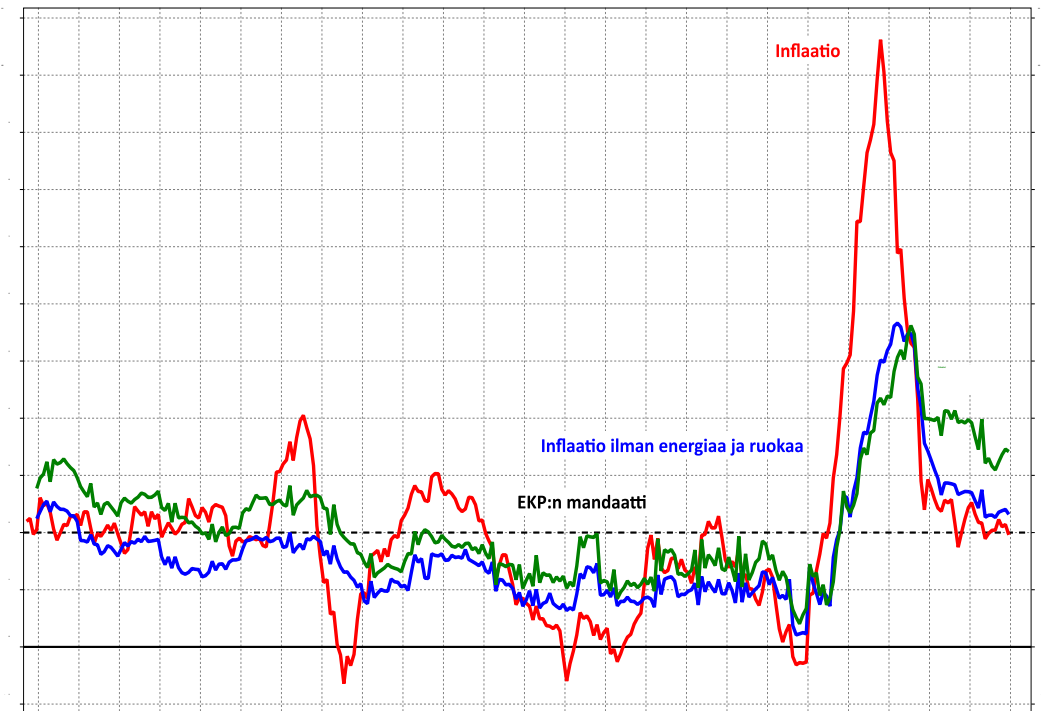
- Globaalit kriisit kiusaavat, ja maailmantalouden heikentynyt kasvunäkymä kangistaa kauppaa.
- Työttömyys kasvaa vielä hetken aikaa kuluvana vuonna ja konkurssikehitys herättää huolta.
- Kuluttajien odotus Suomen taloudesta ja työttömyyskehityksestä on pysynyt pessimistisenä.
- Talouden sopeutus pysyy hallituksen agendalla. Väestönkasvuun liittyy kysymysmerkkejä, korkomenot ja puolustusmenojen lisäykset vaivaavat julkista taloutta.
- +/- Laskeneet korot ja kohoavat ansiot ja eläkkeet tukevat Suomen taloutta.
- + Yritykset ovat kuluttajia luottavaisempia.
- + Loppuvuoden -25 bkt +0,3% edellisestä kvartaalista.

# Korko-odotukset heiluvat Iranin tilanteen takia

Inflaation lasku kertoo euroalueen hitaasta kasvusta

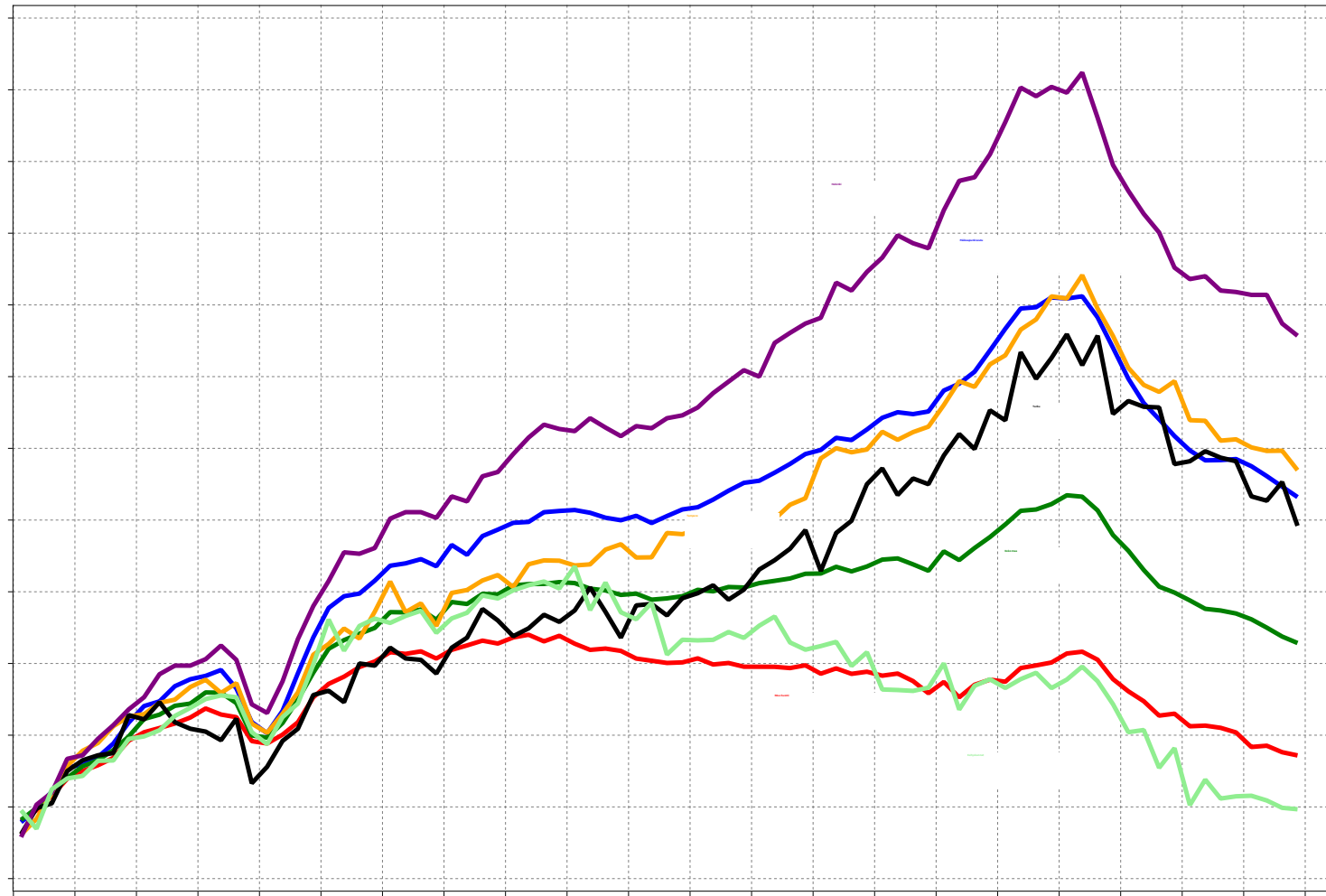


%, Euroalueen harmonisoitu kuluttajahintaindeksi, vuosimuutos

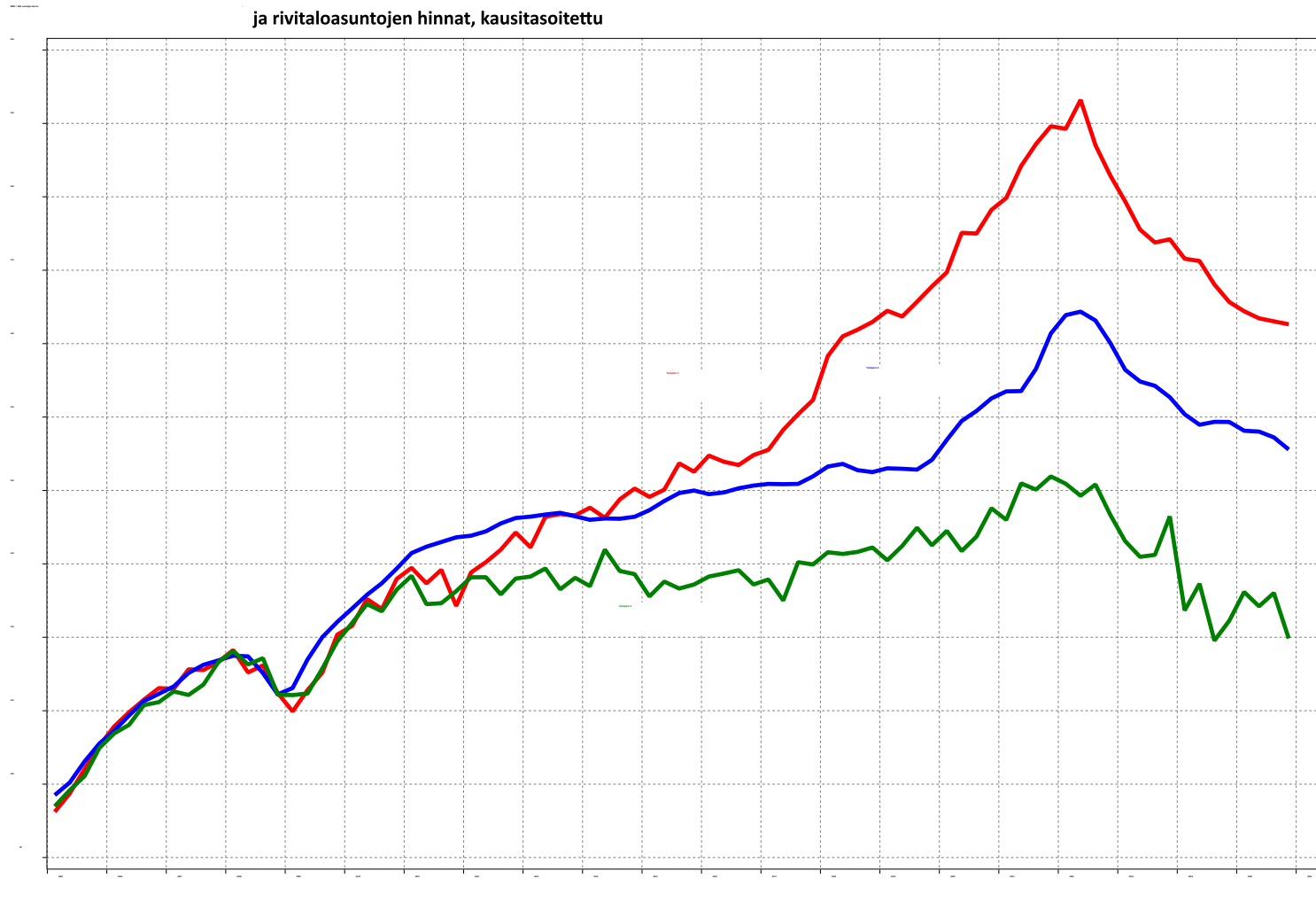


# Asuntojen hinnat matelevat vieläkin

ja rivitaloasuntojen hinnat, kausitasoitettu

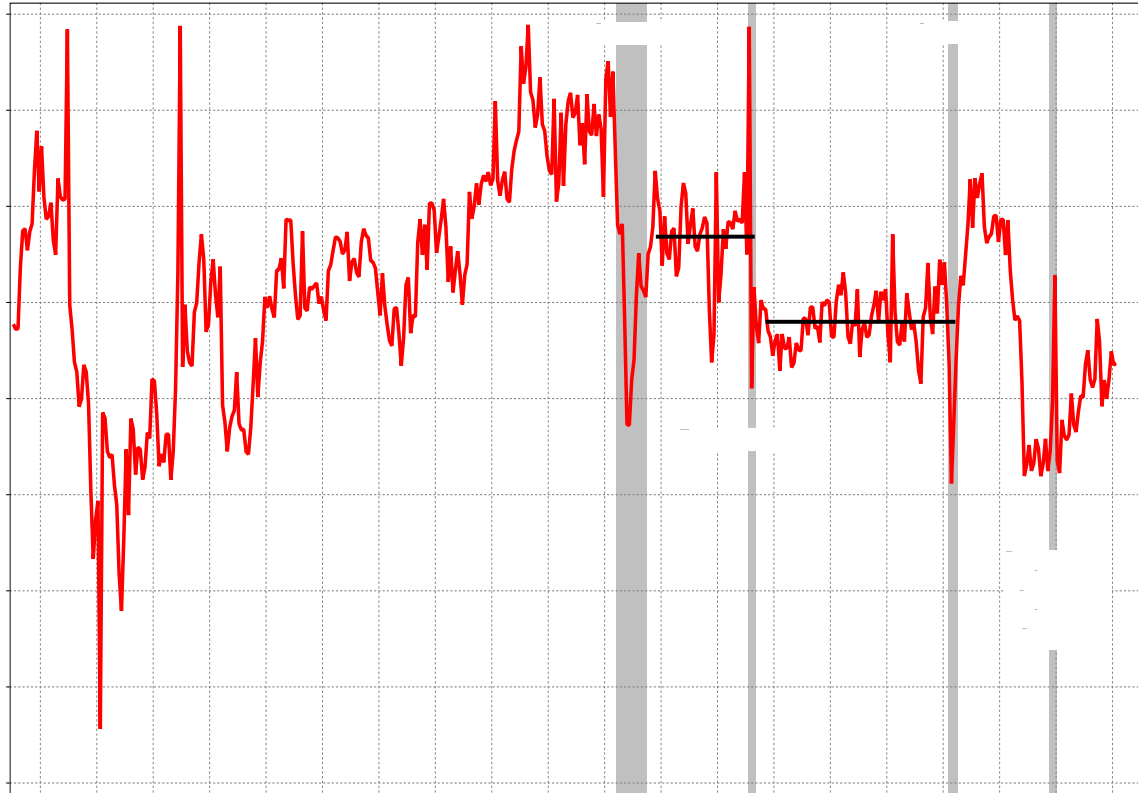


# Hintakehitys eroaa Tampereen alueilla

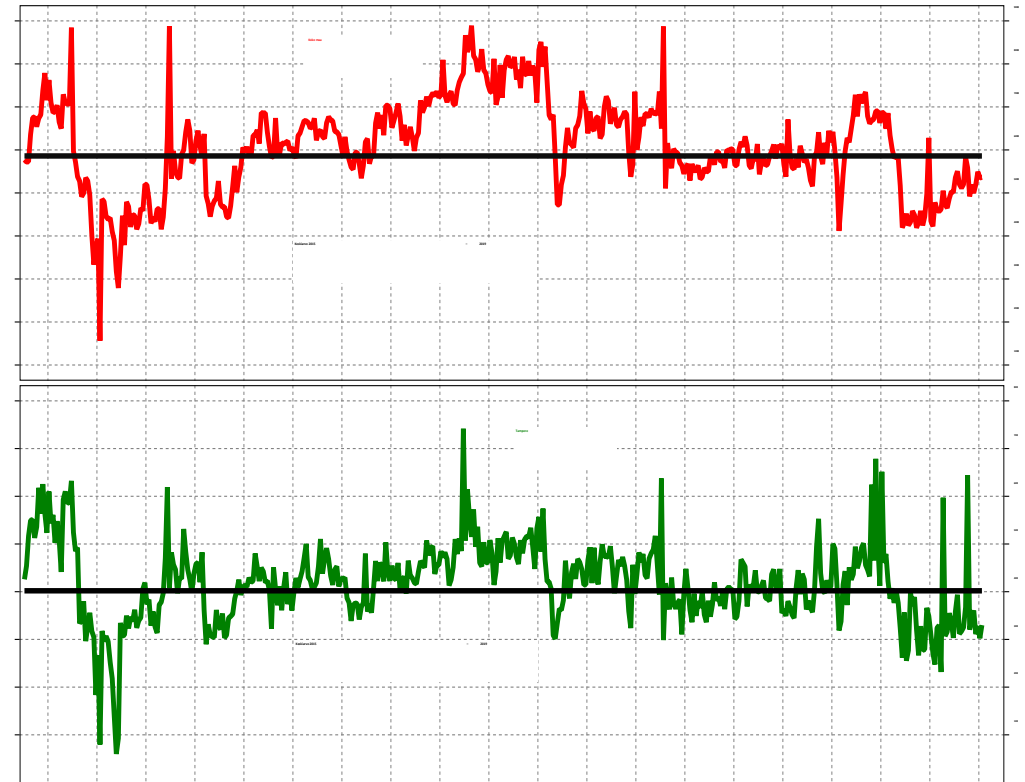


# Asuntokauppa kasvaa asteittain

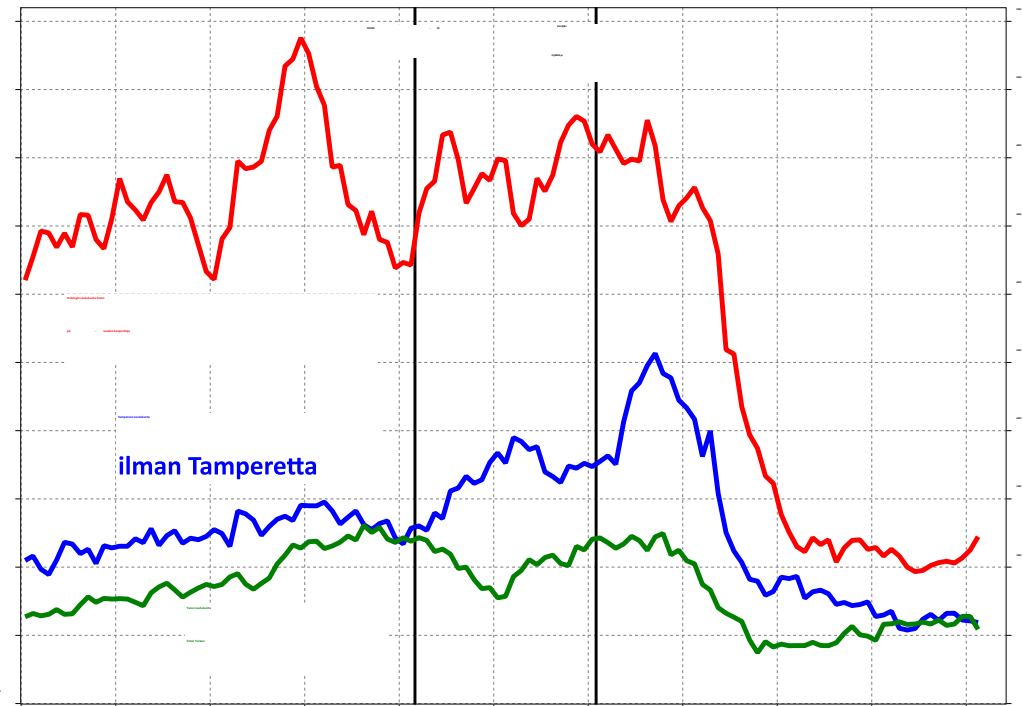
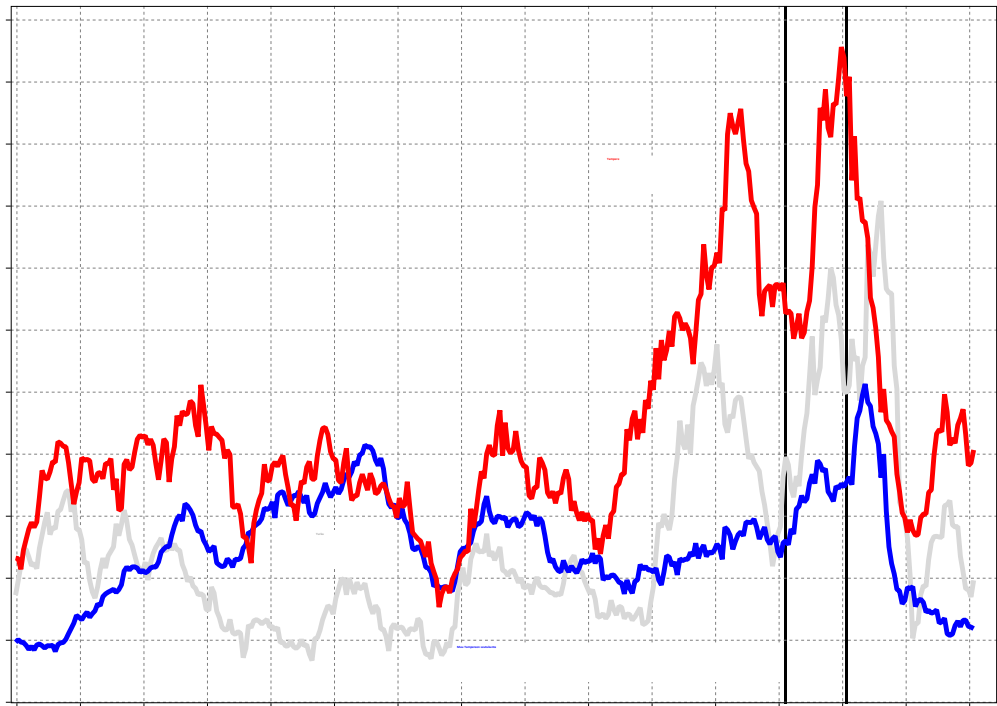
ja rivitaloasunnot, kausitasoitettu



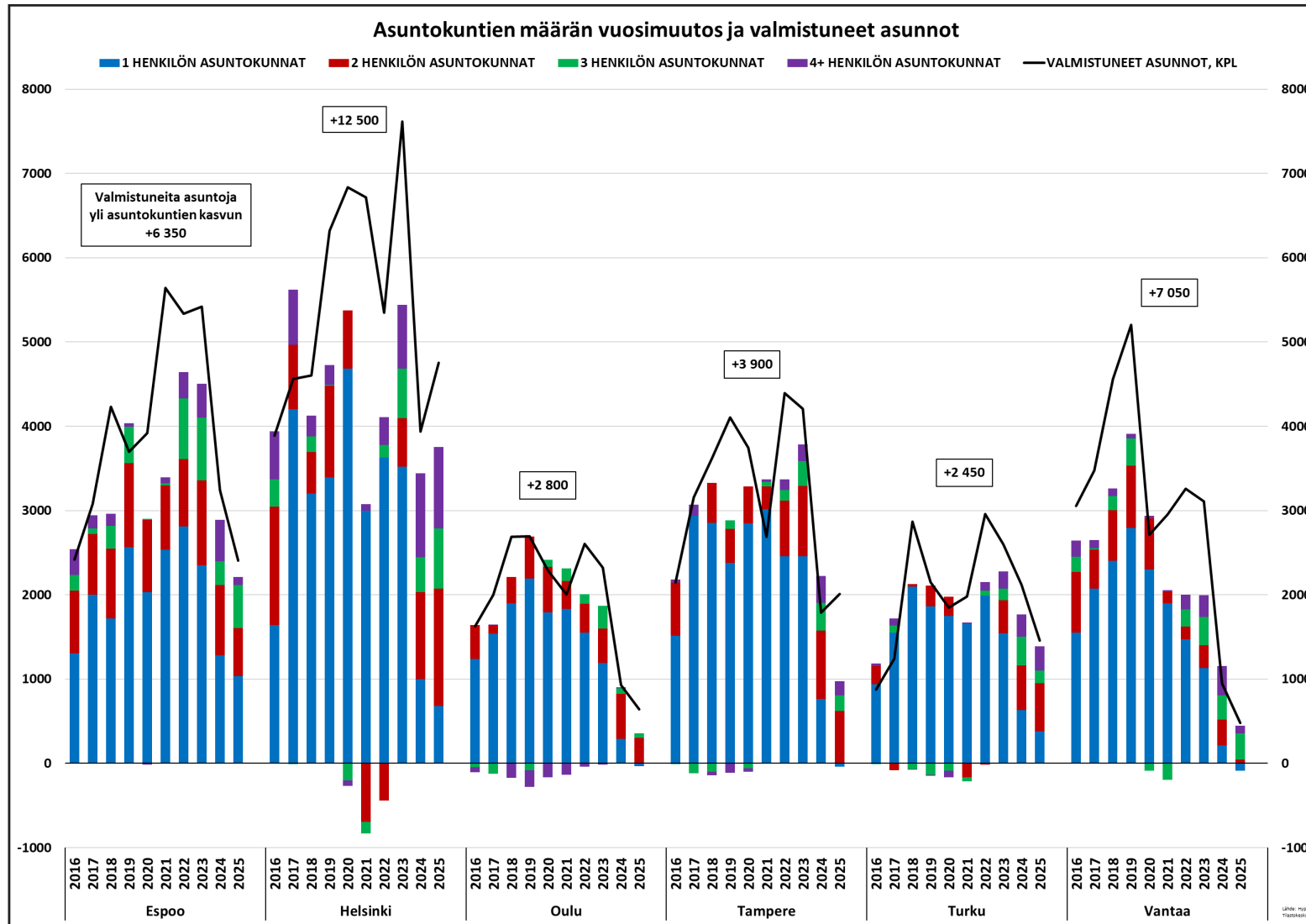
Asuntokauppojen määrä kuukausittain



# Rakentaminen keskittyy kaupunkiin

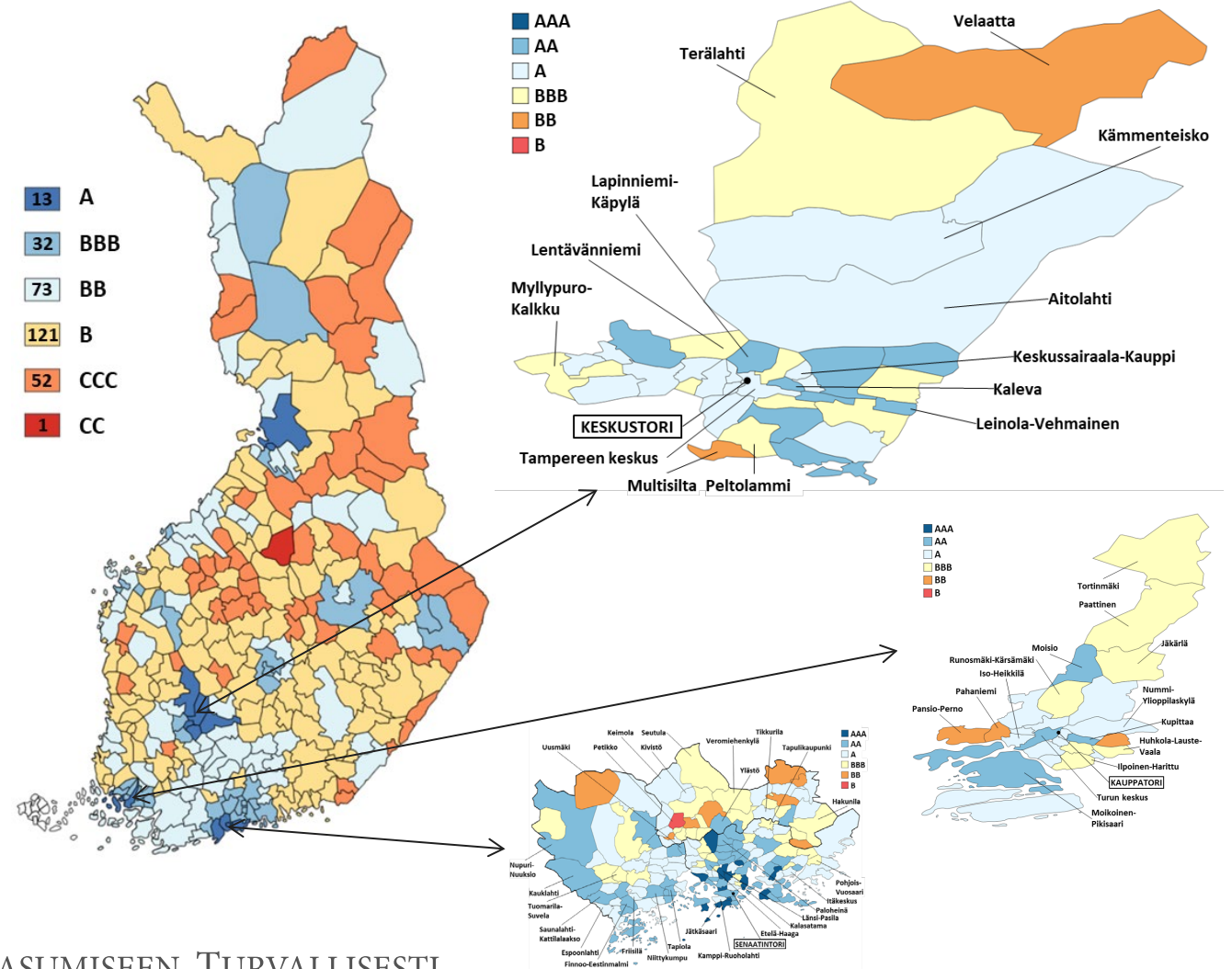


# Tarjonta sulaa hitaasti



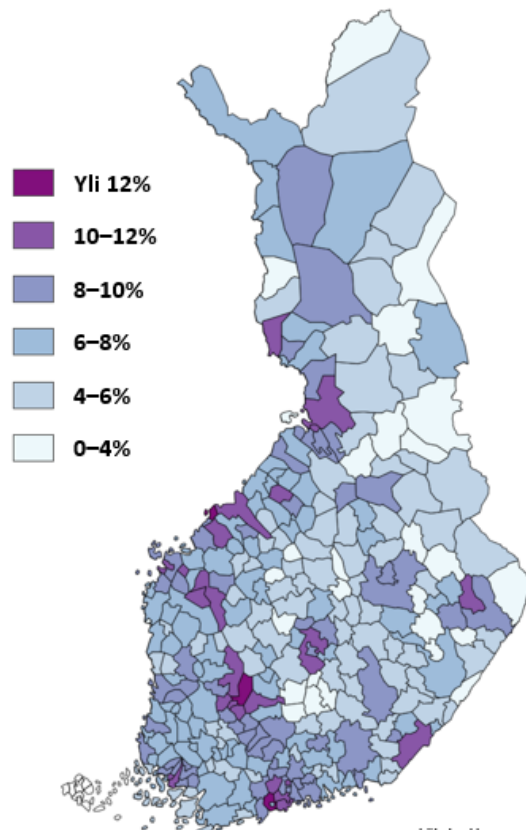
# Aluekehitys kiinnostaa rahoittajaa

- Asuntoluottoluokitus arvioi Suomen kunnat ja suurimpien kaupunkien postinumeroalueet asuntorahoittajan silmin ja asuntorahoituksen mittareilla.
- Luokitus on helppokäyttöinen, selkeä ja ydinkysymyksiin perustuva kehikko ulkopuolisille ja päättäjille analysoida kunnan asemaa asuntorahoituksessa nyt ja jatkossa.
- Kansainväliset luottoluokittajat ja sijoittajat kysyvät kaikilta pankeilta samoja kysymyksiä – asuntolainaaminen nykyään katettujen joukkolainojen varassa, ei talletusten takana.
- Luottoluokitusmaailmassa pieni ei ole kaunista, vaan suuri koko tuo turvaa. Sama pätee kuntiin – koko tuo likviditeettiä, luotettavuutta ja vakautta. Pieni voi silti olla omassa sarjassaan paras tai iso heikoin.



# Luokitus luotaa eteenpäin

Kauppa-, hallinto-, oikeustieteiden ja ICT- tai tekniikan alalta valmistuneiden 20–39-vuotiaiden osuus kunnan 15 vuotta täyttäneestä väestöstä



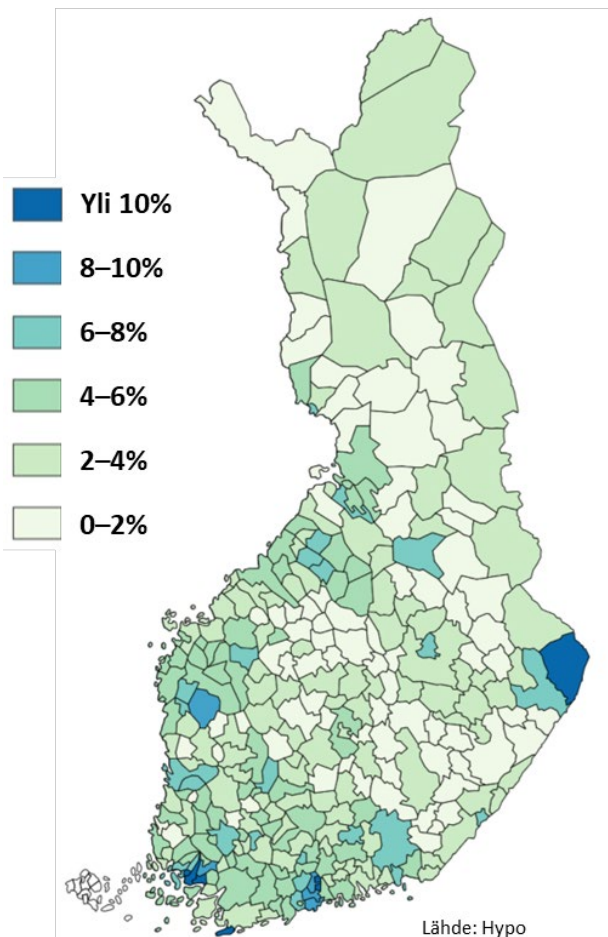
Lähde: Hypo

## Pirkanmaan kuntien kokonaisluokitukset

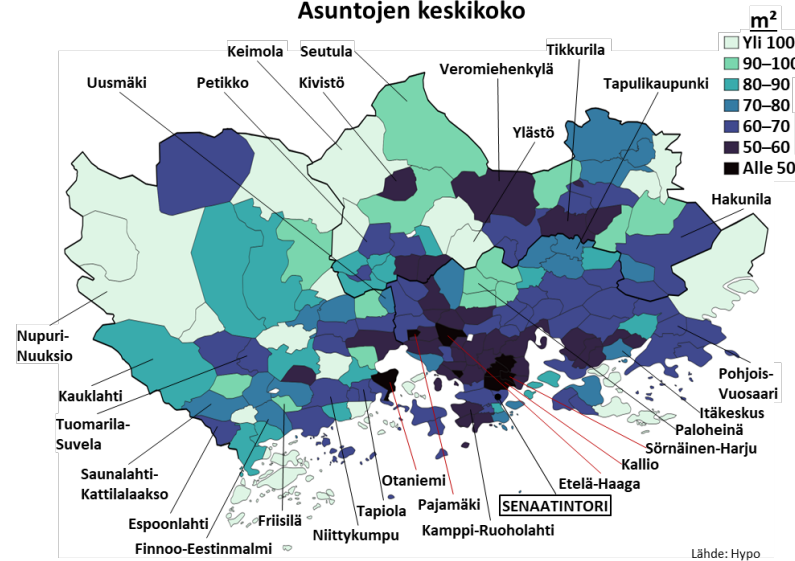
- Kangasala **A**
- Lempäälä **A**
- Pirkkala **A**
- Tampere **A**
- Ylöjärvi **A**
- Nokia **BBB**
- Vesilahti **BBB**
- Akaa **BB**
- Hämeenkyrö **BB**
- Orivesi **BB**
- Pälkäne **BB**
- Sastamala **BB**
- Valkeakoski **BB**
- Ikaalinen **B**
- Juupajoki **B**
- Parkano **B**
- Ruovesi **B**
- Urjala **B**
- Virrat **B**
- Kihniö **CCC**
- Mänttä-Vilppula **CCC**
- Punkalaidun **CCC**

# Sijainti, sijoittajat ja sään ääri-ilmiöt vaikuttavat vakuuksiin

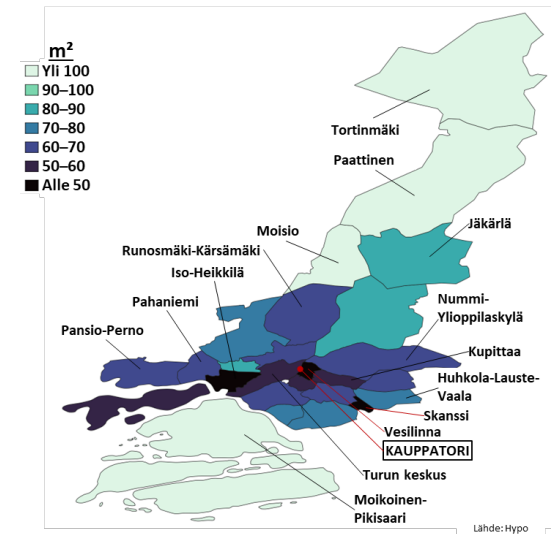
## Asuineliöt hulevesitulvariskialueella



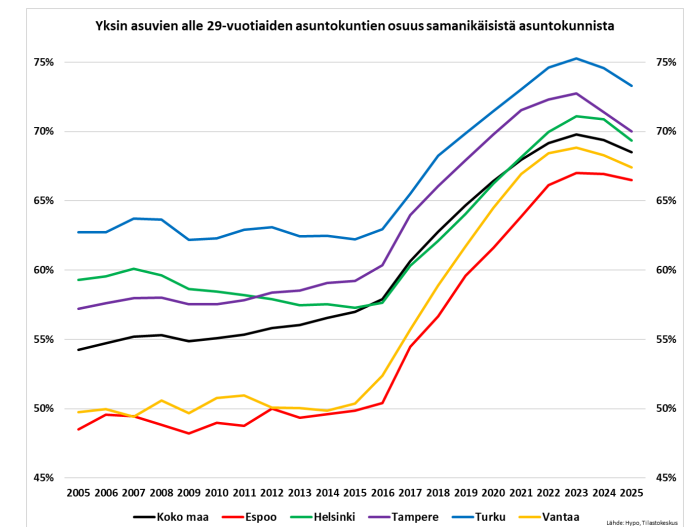
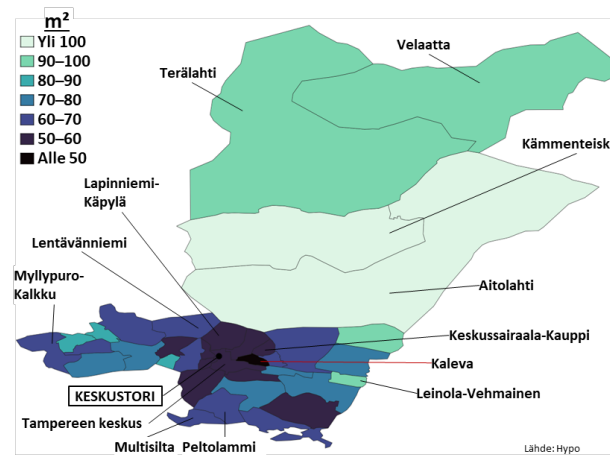
## Asuntojen keskikoko



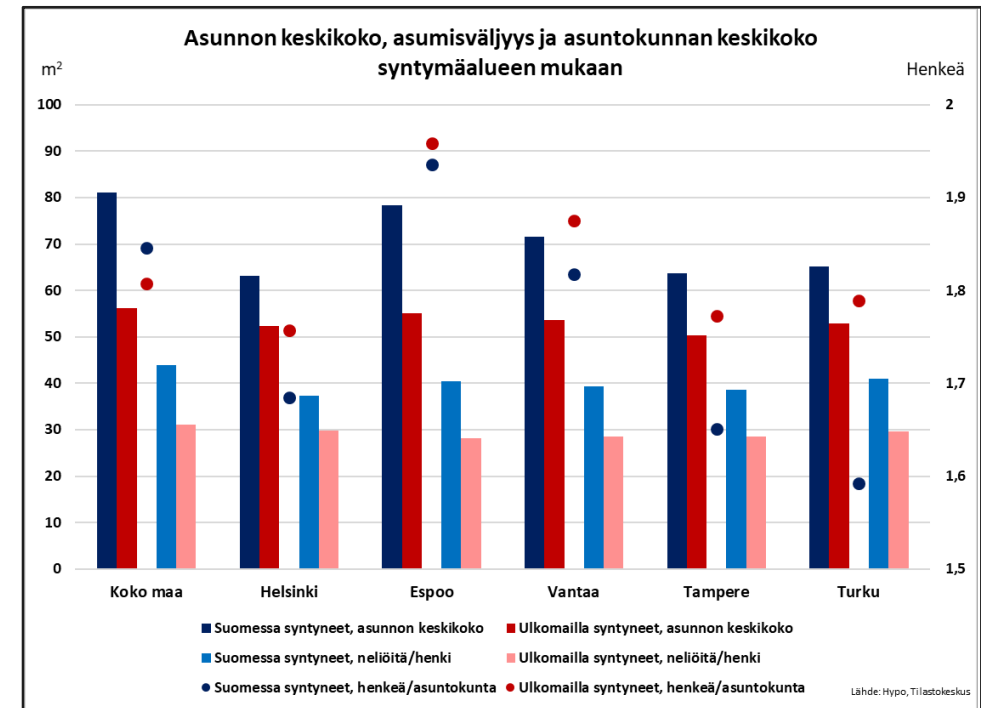
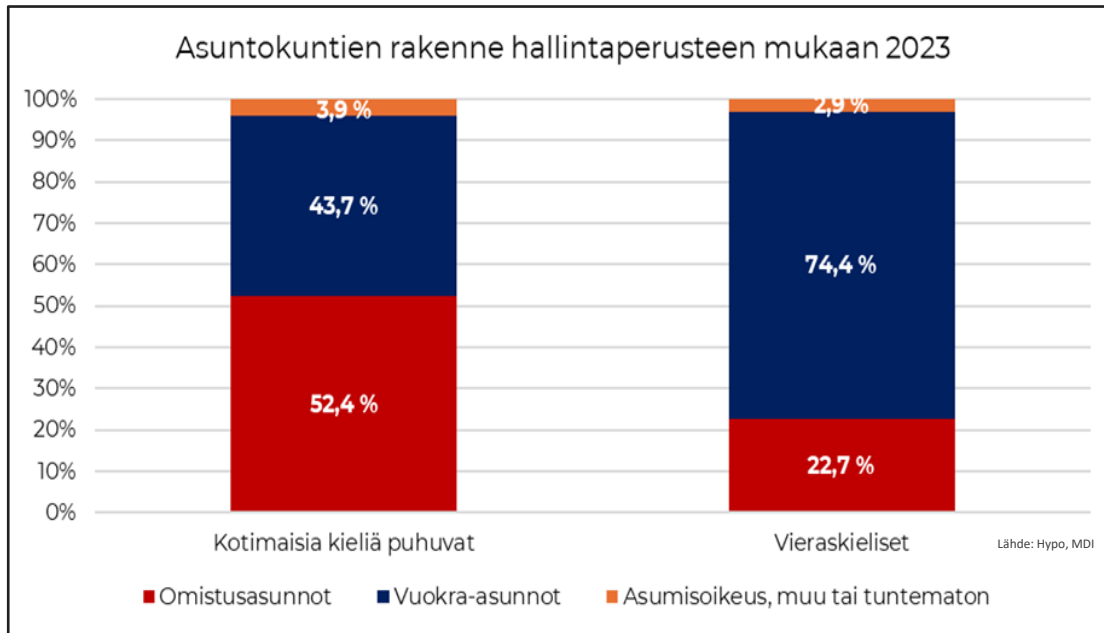
## Asuntojen keskikoko



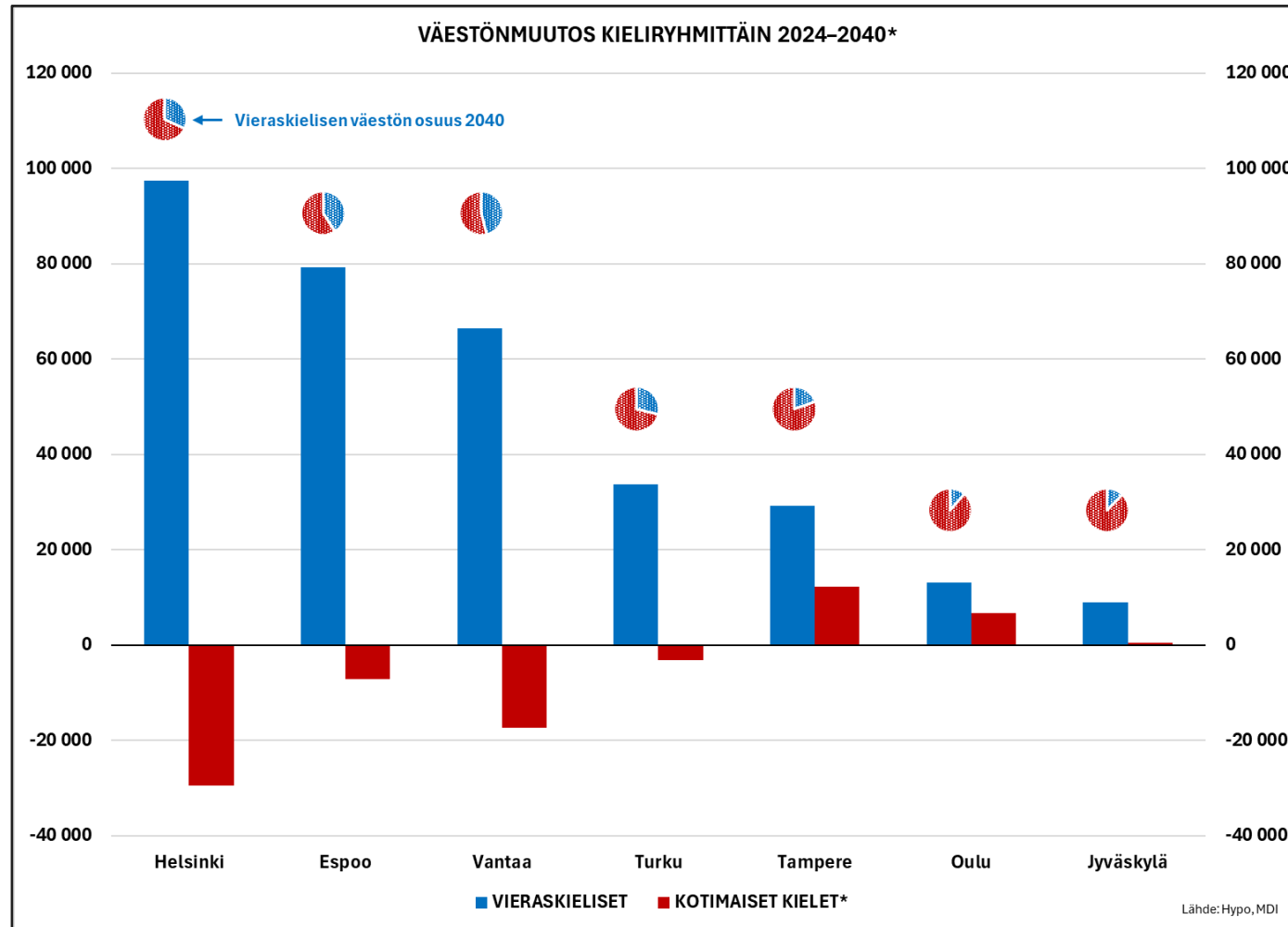
## Asuntojen keskikoko



# Vieraskieliset asuvat vuokralla

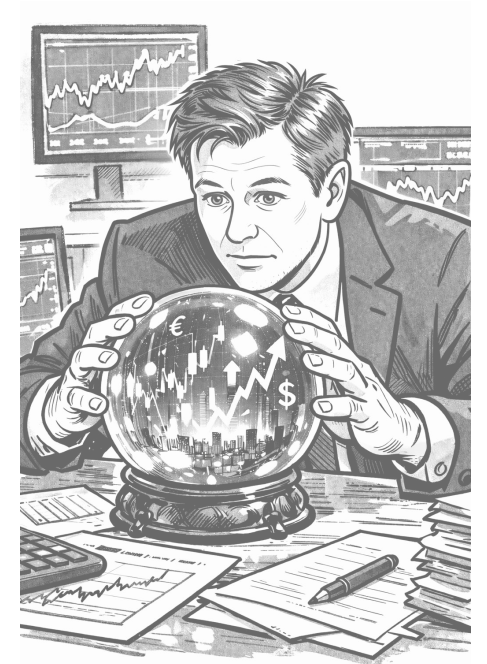


# Kasvu perustuu vieraskielisiin



# Tunnelmia numeroiden takaa

- Asuntorahastoja avattiin jo
  - Kysyntä ja likviditeetti kasvussa
- Hinnat laskevat vielä tilastoissa, mutta kauppa kasvaa
  - Myyjien ja ostajien hintanäkemys kohtaa yhä useammin
  - Mukana jo myös laadultaan heikompia asuntoja?
  - Kauppamäärät vaikuttavat hintoihin totuttua pidemmällä viiveellä
- Yksityissijoittajat lähtivät liikkeelle jo kaksi vuotta sitten
  - Sijoitusasuntojen lainakanta kasvaa, kun oman kodin ostajat vielä empivät
- Työmarkkinoiden hyvät uutiset jäivät työttömyysennätysten varjoon
  - Tehdyt työtunnit ja työllisten määrä kasvoivat 2025Q4
- Talouden ennakoivat mittarit
  - Yritysten luottamusmittarit pitkän aikavälin keskitasoilla ilman rakennusala



# Vastuunrajoitus



Tähän esitykseen sisältyvät ja sen esittelyn yhteydessä suullisesti tai muutoin annetut tiedot, kannanotot, analyysit, arviot ja suositukset ("Tiedot") perustuvat julkisiin lähteisiin ja esittäjän omiin näkemyksiin ja mielipiteisiin. Esittäjä 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.

Esityksen tai sen osan kopioiminen tai suora lainaaminen on kielletty ilman Suomen Hypoteekkiyhdistyksen lupaa.