

talous
tieteen
taju

**Uusia
näkökulmia
ympäröivään
maailmaan**

Taloustieteen taju on Elinkeinoelämän tutkimuslaitos Etlan, Laboren, Pellervon taloustutkimus PTT:n ja Valtion taloudellisen tutkimuskeskus VATT:n ainutlaatuinen yhteistyö, joka on osa Tutkitun tiedon teemavuotta 2021.



Asuminen

Asunto on monien kotitalouksien merkittävin kuluerä ja valtaosa suomalaisten varallisuudesta on kiinni asunnoissa. Mistä asumisen hinta muodostuu, ja miten siihen vaikuttavat esimerkiksi asumisen tuet? Pitäisikö asunnonostajan taas olla huolissaan alueellisesta eriytymisestä?

Asumisen tukien kustannukset ja kohdentuminen – asumistuki vs. kohtuuhintainen asuntotuotanto

Asunto on useimpien kotitalouksien tärkein yksittäinen kulutuserä ja valtaosa kotitalouksien varallisuudesta on asunnoissa. Julkinen valta vaikuttaa asuntomarkkinoihin monilla tuilla ja veroilla sekä sääntelyllä. Nämä kaikki toimet vaikuttavat ihmisten asumisvalintoihin ja hyvinvoinnin jakautumiseen väestöryhmien välillä. Erityisen merkittäviä tulonjaon kannalta ovat asumisen tuet.

Asumisen tuilla pyritään tukemaan pienituloisia

Asumisen tuilla halutaan mahdollistaa kohtuullinen asumistaso myös pienituloisille ja rahan jääminen muuhunkin kulutukseen. Pienituloiset kotitaloudet ovat oikeutettuja Kelan asumistukiin, jotka ovat olennainen osa Suomen perusturvaa. Lisäksi pienituloisten asumismenoja katetaan myös toimeentulotuella. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara ja kunnat puolestaan tukevat kohtuuhintaista asuntotuotantoa, jossa asukkaan saama tuki on sidottu markkinavuokraa alemman vuokran muodossa tiettyihin asuntoihin.

Asumisen tukien kustannuksia on vaikea verrata

Kun asumisen tukia tarkastellaan julkisen talouden kestävyysnäkökulmasta, korostuvat keskustelussa usein suorien asumistukien kustannukset, sillä Kelan tukimenot ovat läpinäkyviä ja helposti ymmärrettäviä. Kela maksoi asumistukia yhteensä 2,1 mrd. euroa vuonna 2019.

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon kustannuksia julkiselle taloudelle on vaikea arvioida yhtä läpinäkyvästi. Aran maksamia tukia merkittävämpi kustannuserä julkiselle sektorille syntyy järjestelmään liittyvästä vuokrasääntelystä. Kunnille aiheutuu suuria tulonmenetyksiä, kun ne vuokraavat omistamiaan Ara-asuntojaan alle markkinavuokran. Lisäksi muiden toimijoiden Ara-asuntojen rakentamiseen luovutetaan tontteja alihintaan. Nämä kuntien tulonmenetykset eivät näy julkisen sektorin menoina ja niiden suuruuden arvioiminen on hankalaa.

”Kela maksoi asumistukia yhteensä 2,1 mrd. euroa vuonna 2019. Kohtuuhintaisesta asunnontuotannosta puolestaan aiheutuu kunnille suuria tulonmenetyksiä, kun ne vuokraavat omistamiaan Ara-asuntojaan alle markkinavuokran.”

Markkinavuokraa halvemmasta vuokrasta aiheutuvista kuntien tulonmenetyksistä ei ole kattavaa tietoa, mutta Eerolan ja Saarimaan (2018) tutkimuksessa tarkastellaan tuen suuruutta ja kohdentumista Helsingin vuokramarkkinoiden osalta. Ara-asuntojen tuki arvioitiin vertaamalla niiden vuokria samankaltaisten vapaarahoitteisten asuntojen vuokriin. Tutkimuksessa havaittiin, että markkinavuokraa matalampien vuokrien kustannukset Helsingin kaupungille vastaavat suuruusluokaltaan yleistä asumistukea Helsingissä.

Tukien kohdentuminen

Eerolan ja Saarimaan tutkimuksessa selvisi, että merkittävä osa Ara-asuntojen tuesta kohdistuu keski- ja suurituloisille. Sen sijaan yleinen asumistuki on suoraan kytköksissä tulotasoon ja kohdistuu siksi voimakkaammin pienituloisille kotitalouksille. Suorat asumistuet reagoivat myös tulokytöksen ansiosta automaattisesti suhdanteisiin.

Sosiaaliseen asuntotuotantoon kohdistetaan myös sosiaaliseen sekoittamiseen liittyviä tavoitteita. Eerolan ja Saarimaan havaintojen mukaan kuitenkin Helsingissä Ara-asukkaat altistuvat matalamman sosioekonomisen aseman naapurustoille kuin muuten samankaltaiset vuokralaiset vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla.

Asumisen tukien vaikutukset vuokramarkkinoilla

Tukien kohdentuminen riippuu myös niiden vaikutuksista vuokramarkkinoilla. Suoraan kotitalouksille maksettavat asumistuet ovat tehoton tapa auttaa pienituloisia, jos merkittävä osuus kotitalouden saamasta tuesta valuu vuokranantajalle korkeamman vuokran muodossa. Eerolan ja Lyytikäisen (2020) tulokset viittaavat kuitenkin siihen, että ainakaan markkina-alueen sisäiset erot erilaisten asuntojen asumistuissa eivät juuri vaikuta niiden vuokriin. Asumistuen vaikutus asunnon vuokraan pystyttiin erottamaan muista vuokraan vaikuttavista tekijöistä vertaamalla vuokria keskenään samankaltaisissa asunnoissa, joihin myönnettävässä asumistuessa oli suuria eroja ennen vuotta 2015 käytössä olleessa tukijärjestelmässä. Asumistuki voi vaikuttaa myös yleiseen vuokratasoon, mutta tästä aiheesta ei ole vielä luotettavaa suomalaista empiiristä tutkimusta.

Miksi erot erilaisten asuntojen asumistuissa eivät näytä heijastuvan niiden vuokriin? Eerolan ja Lyy-

tikäisen (2020) mukaan eräs selitys saattaa olla se, että asumistukijaksot ovat usein lyhyitä verrattuna vuokrasuhteiden pituuteen. Tällöin tukijärjestelmän vaikutus asumisvalintoihin ja vuokriin voi jäädä pieneksi. Lyytikäisen (2008) tutkimuksessa havaitaan, että tuensaajat eivät näytä hakeutuvan tukijärjestelmän kannusteiden mukaisiin asuntoihin. Asumistuen vuokranormit ovat myös matalat suhteessa markkinavuokriin, jolloin kalliimpaan tai halvempaan asuntoon muuttaminen ei yleensä muuta tuen määrää.

Asuinalueiden segregaatio

Asuinalueiden segregaatiolla tarkoitetaan alueiden eriytymistä asukkaiden tulojen tai muun sosioekonomisen taustan suhteen. Segregaatio on luonnollinen ilmiö kasvavilla kaupunkialueilla, mutta on ihan perusteltua ajatella, että sitä kannattaa hillitä. Esimerkiksi lapsen koulukaverit voivat vaikuttaa koulumenestykseen, elämäntapavalintoihin tai jopa pärjäämiseen työmarkkinoilla myöhemmin elämässä. Tällaisia naapurustovaikutuksia on kuitenkin erittäin vaikeaa tutkia eikä niiden mittaluokasta oikein ole luotettavaa tutkimustietoa Pohjoismaista (ks. Eerola & Saarimaa, 2019).

Eriytyminen voi vaikuttaa myös paikallisiin palveluihin. Keski- ja suurituloiset osallistuvat pienituloisia aktiivisemmin politiikkaan, mikä voi johtaa poliittisen edustuksen epätasaiseen jakautumiseen. Jos matalan tulotason naapurustojen asukkaiden toiveet saavat vähemmän painoarvoa kunnallisessa päätöksenteossa, niiden asuinalueiden julkiset palvelut saattavat heikentyä. Palvelujen heikkeneminen puolestaan saattaa edelleen vaikuttaa alueen asukasrakenteeseen (ks. Harjunen ym., 2021).

Suomalaisessa ja kansainvälisessä asuntopoliittisessa keskustelussa segregaatiota pidetäänkin usein haitallisena ja sen hillintää tärkeänä poliittisena päämääränä. Esimerkiksi Helsingissä on jo pitkään harjoitettu asuinalueiden sosiaaliseen sekoittamiseen tähtäävää politiikkaa.

Eerola ja Saarimaa (2016) tuovat Policy-Brief artikkelissaan esille, että myös kohtuuhintainen asuminen oletettavasti nostaa markkinavuokria. Ara-asunnot syrjäyttävät vapaarahoitteista asuntokantaa ja Ara-asunnoissa asutaan tyypillisesti vapaarahoitteisia väljemmin. Siksi kohtuuhintaisuuspolitiikka oletettavasti kasvattaa kysyntää ja nostaa vuokria vapaarahoitteisilla vuokramarkkinoilla, mutta vaikutuksen suuruudesta ei ole empiiristä tutkimusta. VATT:ssa on meneillään lisää tutkimusta, jossa tarkennetaan kuvaa asumisen tukien vaikutuksista.

Teemu Lyytikäinen

Kirjoittaja on asuntomarkkinoihin, kaupunkitalouteen sekä asumisen veroihin ja tukiin erikoistunut johtava tutkija VATT:ssa.

Essi Eerola

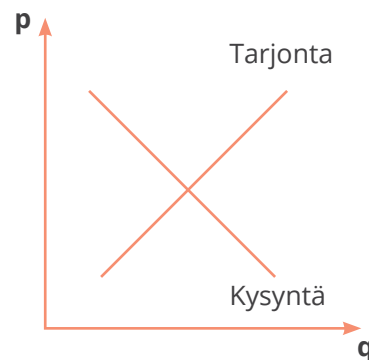
Kirjoittaja on erikoistunut verotuksen, asuntomarkkinoiden ja asuntopolitiikan kysymyksiin ja toimii VATT:n tutkimusjohtajana.

Asuntohinnat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan vuorovaikutuksessa

Asuntomarkkinoiden tasapaino

Asuntomarkkinat ovat todellisuudessa kompleksinen kokonaisuus, jossa eri toimijat ovat vuorovaikutuksessa keskenään. Tätä kompleksista kokonaisuutta voidaan kuvata talousteorian mukaisella kysyntä-tarjonta-kehikolla, jonka avulla voimme selittää asuntomarkkinoiden perustoimintaa (Kuvio 1).¹

Kysyntä-tarjonta-kehikossa asuntojen kysyntä kuvastaa asuntoja haluavien kotitalouksien määrää tietyn hintatason vallitessa. Monelle kotitaloudelle asunnon ostaminen on rahallisesti se suurin yksittäinen hankintapäätös koko elämän aikana. Asunto ei kuitenkaan ole pelkästään kulutushyödyke, vaan myös sijoituskohde, jolloin asuntoja ostavat myös



Kuvio 1. Kysyntä ja tarjonta asuntomarkkinoilla, jossa p on asuntojen hinta ja q on asuntojen määrä.

sijoittajat. Historiallisesti asunnoista saatavat riskikorjatut reaalityötöt ovat olleet jopa korkeampia kuin osakkeista saatavat tuotot (Jordà ym. 2019).

Asuntojen tarjonta kuvaa asuntojen määrää, joka kasvaa vuosittain uusien asuntojen rakentamisen myötä. Samaan tapaan vanhojen asuntojen poistu-

minen asuntokannasta vähentää asuntojen määrää. Tarjontaan vaikuttavat mm. kaavoitus, rahoitusolosuhteet sekä rakennussektorin kilpailu ja tuottavuus. Asuntojen rakentaminen on hidas prosessi, joten nopeimmillaankin asunnon valmistuminen suunnittelun aloittamisesta kestää yli vuoden. Toisin sanoen, lyhyellä aikavälillä tarjontakäyrä on jyrkemmin ylöspäin nouseva kuin pitkällä aikavälillä.

Asuinrakentamisen hidastumisesta johtuen yllättäin tapahtuva kysynnän lisääntyminen näkyy vahvemmin asuntohinnoissa kuin -määrissä. Lyhyellä aikavälillä asuntohintojen liikkeet selittyvät suurelta osin kysyntätekijöillä. Pidemmän ajan kuluessa kysynnän lisääntyminen näkyy vahvemmin myös asuntomäärissä, kun hintojen nousu kannustaa rakentamaan lisää asuntoja. Kokonaisuudessaan asuntomarkkinoiden tasapaino muodostuu vuorovaikutuksessa kotitalouksien ostohalukkuuden ja rakentajien investointihalukkuuden kanssa.

Pitkällä aikavälillä tasapainohinta ja -määrä määrittyvät kuvion 1 mukaisesti kysyntä- ja tarjontakäyrien leikkauspisteessä.

¹ *Asuntomarkkinoita makronäkökulmasta ovat kuvanneet hyvin perusteoksessaan Laakso ja Loikkanen (2004).*

Kysyntä- ja tarjontashokit vaikuttavat asuntomarkkinoiden tasapainoon

Shokki kuvaa odottamatonta tapahtumaa, jolla on joko myönteinen tai kielteinen vaikutus talouteen. Asuntomarkkinoilla monet erilaiset shokit vaikuttavat samanaikaisesti kotitalouksien ostohalukkuuteen ja rakentajien investointihalukkuuteen (eli asuntojen kysyntään ja tarjontaan). Lyhyellä aikavälillä hinnat ja määrät saattavat poiketa pitkän aikavälin tasapainosta juuri asuntomarkkinoilla ilmenevien shokkien seurauksena.

Positiivisia kysyntäshokkeja voivat olla tulojen nousu, korkotason lasku tai asunnonostajien odotusten kasvu siitä kuinka heidän tulot kehittyvät lähiaikoina. Positiivinen tarjontashokki on esimerkiksi sellainen politiikkatoimi, jolla asuntojen kaavoituskäytäntöjä kevennetään, jolloin asuinrakentaminen helpottuu.

Yhden yksittäisen shokin seurauksena kysyntä- tai tarjontakäyrän voi ajatella siirtyvän oikealle tai vasemmalle, jolloin tasapainohinta ja -määrä muuttuvat. Sopeutuminen ei kuitenkaan tapahdu hetkessä, vaan prosessi kohti uutta tasapainoa vie aikaa. Shokin luonteesta riippuen se vaikuttaa joko kysyntään tai tarjontaan (tai laajemmissa tapauksissa molempiin). Asuntomarkkinoilla kysyntään ja tarjontaan vaikuttavia tekijöitä on monia, jolloin luontevampaa on erotella shokit laveammin pelkästään kysyntä- ja tarjontashokkeihin.

Taulukossa 1. kuvataan se, kuinka kysyntä- ja tarjontashokkien ajatellaan vaikuttavan hintoihin ja määriin. Talousteorian mukaan kysynnän lisäys (kysyntäshokki) nostaa hintoja ja määriä muiden tekijöiden pysyessä ennallaan. Tarjonnan lisäys (tarjontashokki) puolestaan laskee hintoja ja nostaa määriä (muiden tekijöiden pysyessä ennallaan).

Kysyntä- ja tarjontashokkien erottelu

Asuntomarkkinoilla vaikuttavien kysyntä- ja tarjontashokkien erottelu toisistaan ilman *ekonometrisia menetelmiä* on haastavaa. Ekonometria tarkoittaa matemaattisten ja tilastollisten menetelmien soveltamista taloustieteellisiin aineistoihin.

Oletetaan, että asuntohintojen ja -määrien kasvu olisi tietyllä hetkellä positiivista. Taulukon 1 mukaan tämänkaltaiset muutokset hinnoissa ja määrissä viittaisivat kysyntäshokkiin. Voidaanko nyt sanoa, että asuntomarkkinoita on kohdannut positiivinen kysyntäshokki?

Näin emme voi päätellä. Voi myös yhtä hyvin olla, että asuntomarkkinoita on kohdannut vahva positiivinen kysyntäshokki sekä heikompi positiivinen tarjontashokki. Ilman ekonometrisia menetelmiä emme voi luotettavasti erotella kysyntä- ja tarjontashokkeja toisistaan. Ekonometristen menetelmien avulla pystymme erottelemaan kysyntä- ja tarjontashokit toisistaan, ja arvioimaan sitä, onko kysyntä- vai tarjontatekijöillä suurempi rooli asuntohintojen kannalta.

Aineisto

Ekonometristen menetelmien käyttäminen perustuu usein taloustieteellisiin aineistoihin. Hintojen ja määrien kuvaamiseksi käytämme kahta erilaista aikasarjaa. Asuntotuotannon (eli määrien) kuvaajana käytämme asuinrakennusinvestointeja. Aikasarja on saatavilla Tilastokeskukselta vuodesta 1975 alkaen neljännesvuositasolla. Asuntohintojen suhteen käytämme OECD:n ja Tilastokeskuksen vanhojen osakeasuntojen reaalihintaindeksejä. Tämä yhdistetty aikasarja alkaa vuodesta 1970.

Aineisto on kuvattu Kuviossa 2, jossa esitetyt aikasarjat ovat muutoksia edellisvuoden samaan vuosineljännekseen nähden. Aikasarja kuvaa ilmiön muuttumista ajassa. Lisäksi aikasarjoista on vähennetty niiden keskiarvo, jolloin nollakohta kuvaa pitkän

	Kysyntäshokki	Tarjontashokki
Hinta	+	-
Määrä	+	+

Taulukko 1. Positiivisen kysyntä- tai tarjontashokin vaikutus hintoihin ja määriin.

Mikä on riskikorjattu reaalityttö?

Riskikorjattu reaalityttö tarkoittaa sitä, että tuotot suhteutetaan niiden vaihteluun yli ajan. Asuntojen kysyntään vaikuttavat mm. väestökehitys, käytävissä olevat tulot ja niiden odotettu kehitys sekä pankkien lainananto ja asuntolainan korko.



Kuvio 2. Reaalisten asuinrakennusinvestointien ja asuntohintojen poikkeamat pitkän aikavälin tasapainosta vuodesta 1976 alkaen. Nollakohta kuvaa pitkän aikavälin keskimääräistä kasvuastetta. Lähde: Tilastokeskus ja OECD.

aikavälin kasvuvauhtia. Tässä tapauksessa positiivinen (negatiivinen) luku kertoo, että kasvuvauhti on tietyllä hetkellä keskimääräistä korkeampaa (matalampaa). Poikkeamat nollakohdasta tarkoittavat, että asuntomarkkinoita on kohdannut joko kysyntä- tai tarjontashokki (tai molemmat). Shokin seurauksena hinnat poikkeavat keskimääräiseltä kasvu-uralta.

Kysyntä- ja tarjontatekijöiden merkitys asuntohinnolle

Tarkastellaan seuraavaksi sitä, miten kysyntä- ja tarjontashokit selittävät reaalisten hintojen poikkeamia keskimääräiseltä kasvu-uralta. Itse ekonometrisiin menetelmiin emme tässä yhteydessä sen tarkemmin syvenny.

Kuviossa 3 ekonometrinen menetelmien avulla asuntohintojen vaihtelut on hajoitettu kysyntä- ja tarjontashokkeihin. Käytännössä jokaisena vuosineljänneksenä asuntohintoihin vaikuttavat kysyntä- ja tarjontashokit.

Vuosina 2008-2009 sekä 2013-2016 negatiiviset kysyntäshokit ovat painaneet asuntohintojen kasvu-

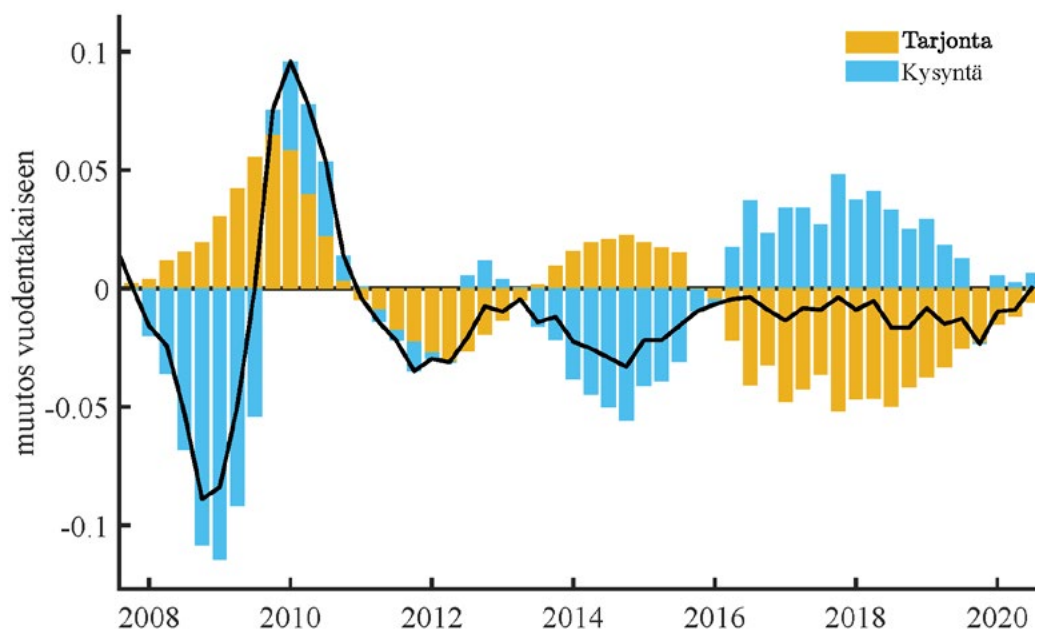
Varsinkin kasvukeskuksissa kysyntä tulee pysymään vahvana, jolloin tarjonnan lisäämisen merkitys maltillisen hintakehityksen ylläpitämiseksi korostuu. Toinen keino hintakehityksen tasoittamiseen kaupunkien sisällä on heikompien alueiden kehittäminen.

Peetu Keskinen, ekonomisti

vauhdin alle keskiarvokasvun. Kyseisinä ajanjaksoina samaan aikaan negatiiviset tarjontashokit ovat nostaneet hintoja, mutta tämä ei ole kompensoinut kysyntäshokkien vaikutuksia.

Vuodesta 2016 alkaen reaalin hintakehitys on ollut keskimääräistä hitaampaa (hintakehitys nol-lakohdan alapuolella). Kysyntäshokit ovat luoneet paineita hintojen nousulle. Samaa aikaa (positiiviset) tarjontashokit ovat kuitenkin painaneet asuntohintoja alaspäin. Tarjonnan lisääminen on siis onnistunut laskemaan asuntohintojen kasvuastetta.

Kuvio 3. Kysyntä- ja tarjontashokkien vaikutus reaalisten asuntohintojen poikkeamiin pitkän aikavälin kasvu-uralta. y-akselilla nolla kuvaa pitkän aikavälin kasvu-uraa ja poikkeamat alaspäin tarkoittavat keskimääräistä hitaampaa hintojen kasvua ja poikkeamat ylöspäin keskimääräistä nopeampaa kasvua.



Asuntotarjonnan kasvurajoitteet

Asuntokannan kasvua saattaa rajoittaa erilaiset tekijät, jolloin asuntokanta ei pääse sopeutumaan korkeampaan kysyntään, edes pidemmällä aikavälillä. Kysyntäshokin seurauksena tapahtuva hintojen nousu ja vain vähäinen asuinrakentamisen lisääntyminen kertoo asuntotarjonnan jäykkyydestä. Asuntotarjonnan joustavoittamiseksi voisi olla tarpeen pohtia entistä tarkemmin kaavoituskäytäntöjä, suojelumääräyksiä, valituksiin liittyviä sääntöjä sekä rakennuskustannuksia kasvattavien rakentamismääräysten (esimerkiksi autopaikkavaatimus Helsingissä) perusteita (Oikarinen 2015).

Varsinkin kasvukeskuksissa kysyntä tulee pysymään vahvana, jolloin tarjonnan lisäämisen merkitys maltillisen hintakehityksen ylläpitämiseksi korostuu. Toinen keino hintakehityksen tasoittamiseen kaupunkien sisällä on heikompien alueiden kehittäminen (Anenberg ja Kung 2018). Tällöin asunnonostajat kokisivat nämä alueet suhteellisesti houkuttelevampina verrattuna muihin alueisiin. Näin kysyntää ohjautuisi tasaisemmin kaikille alueille, jolloin hintakehityskin olisi tasaisempaa.

Peetu Keskinen

Kirjoittaja on asuntomarkkinoihin erikoistunut ekonomisti PTT:llä.

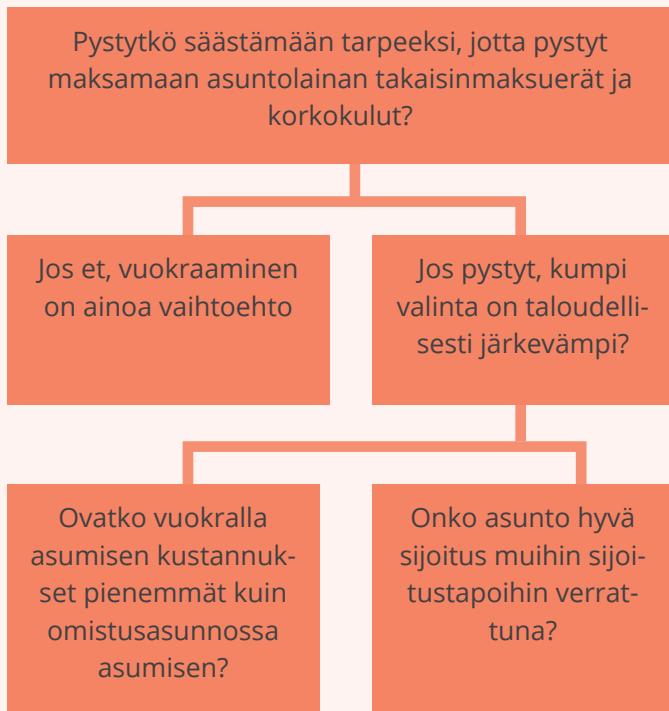
Vuokra vai omistusasunto

– mitä voit tehdä päätöksenteon tueksi?

Koska jokaisen on asuttava jossakin, on asumiseen liittyviä valintoja pakko tehdä. Lapsuudenkodista tai opiskelija-asunnosta muuttava valitsee usein vuokra-asunnon. Pidemmällä aikavälillä on kuitenkin toinenkin vaihtoehto: oman asunnon ostaminen.

Tässä artikkelissa esitellään lyhyesti, kuinka omia asumisen päätöksiä voi lähteä tekemään ja mitä asumisesta on hyvä tietää.

1. Arvioi omat tulosi ja menosi ja tee säästämissuunnitelma.
2. Pyydä lainatarjouksia pankeilta ja valitse edullisin asuntolaina. Samansuuruisten lainojen vertaamisessa auttaa tulevaisuudessa maksettavien lainanhoitomenojen diskonttaaminen* nykyhetkeen.
3. Vertaa edullisimman lainan kustannuksia säästösuunnitelmaan.
4. Jos pystyt säästämään riittävästi sekä oman asuntolainan että mahdollisen asuntoyhtiön lainaosuuden hoitokuluja varten, voit tehdä valinnan vuokra-asumisen ja asunnon oston välillä.



Tämän kaavion avulla voit pohtia omia lähtökohtiasi asumiseen liittyvissä valinnoissa.

Hyödyllistä sanastoa

*Diskonttaus

Diskonttaus tarkoittaa menetelmää, jolla määritetään tulevaisuudessa tehtävien maksujen tämänhetkinen arvo. Se mahdollistaa eri aikoina tulevaisuudessa saatavien tai maksettavien maksujen vertaamisen.

Kiinteäkorkoinen laina

tarkoittaa asuntolainaa, jossa korko pysyy samana koko laina-ajan.

Vaihtuvakorkoinen laina

tarkoittaa asuntolainaa, jonka korko on sidottu markkinakorkoon.

Asumisen vaikeat valinnat - 6 pointtia, jotka sinun tulee tietää asumisesta

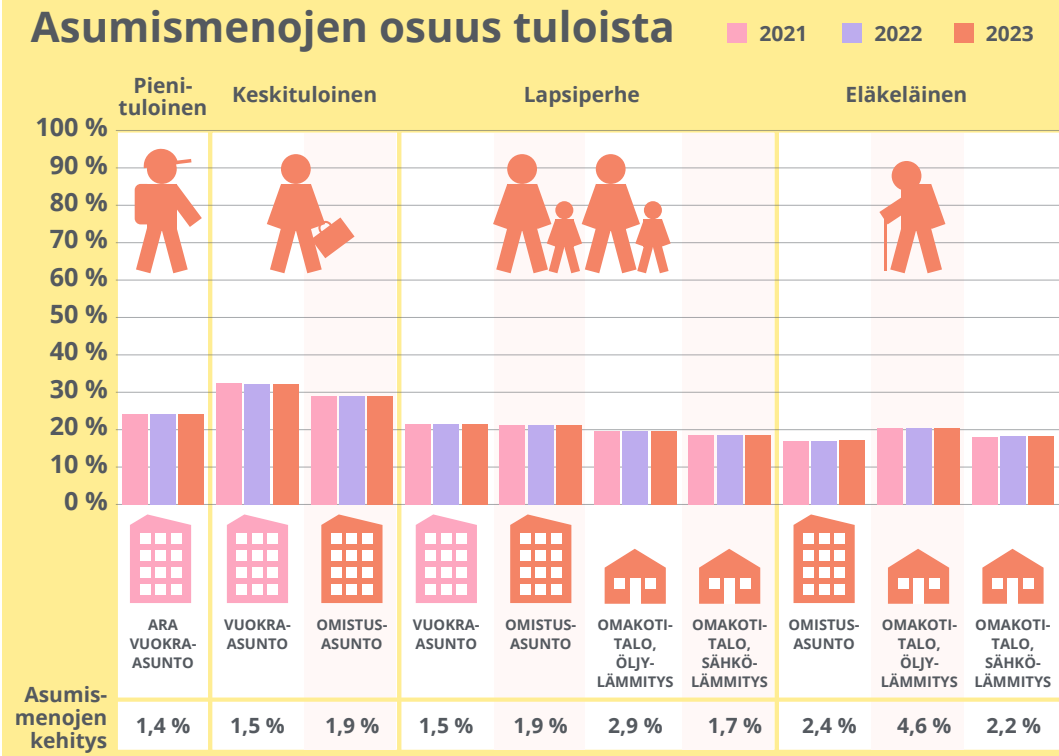
- Asumisvalintoihin liittyvien tosiasioiden tunteminen** on tärkeää. Jokaisen on asuttava jossakin ja asunnon ostaminen on yksi elämän suurimmista taloudellisista päätöksistä.
- Pienituloisten asumista tuetaan** asumistuella ja matalammilla vuokrilla (esimerkiksi kuntien omistamat asunnot).
- Omistusasumista tuetaan verotuksella.** Asumisesta saatavaa etua ja asunnon myymisestä saatavaa luovutusvoittoa ei veroteta, ja asuntolainojen koroista saa vähentää osan verotuksessa.
- Asuntolainan takaisinmaksukyky** on usein epävarmin työuran alussa. Erityisesti, jos asuntolainan vuosimaksut ovat ensimmäisinä vuosina korkeimmat.
- Ostettaessa asunto asunto-osakeyhtiöstä** ostajasta tulee yhtiön osakas, jolle saattaa kuulua osuus taloyhtiön ottamista lainoista. Suuri lainaosuus laskee asunnon myyntihintaa, mutta näiden lainojen hoitokulut on otettava huomioon arvioitaessa asumiskustannuksia.
- Asuntolainojen takaisinmaksu kartuttaa asuntovarallisuutta.** Varallisuudelle saa todennäköisesti maltillisen mutta melko vakaan tuoton verrattuna osakemarkkinoille sijoittamisen tuottoon.

Kaikkea varallisuutta ei kuitenkaan kannata sijoittaa asuntoon, koska sijoituksia hajauttamalla voi saada saman tuoton vähemmällä riskillä.

Tarmo Valkonen

Kirjoittaja työskentelee tutkimusneuvonantajana Etlassa.

Asumismenojen osuus tuloista



Matala korkotaso hillitsee asunnonomistajien asumismenojen kasvua.

Odotettua nopeampi talouskasvu voi asettaa painetta korkojen nostolle.

Vuokrien maltillinen kehitys auttaa vuokralaisia.

Muuttiko korona sinunkin asumispreferenssejäsi?

Suomalaisten kirjaviin asumispreferensseihin oman sävynsä on tuonut puolitoista vuotta jyllännyt koronavirus. Tarpeet ovat saattaneet muuttua, ja kotiloissa on ehkä kalisteltu miekkoja, kun lisää opiskelu- ja etätyötilaa on ollut tarpeen etsiä aiempaa ahtaammalta tuntuvasta kodista. Toisille tämä on tarkoittanut muuttoa pakon edessä, toisille taas uudenlaisia mahdollisuuksia asuntomarkkinoilla. Omakotitalojen hinnat ovatkin nousseet kaikenkokoisissa kunnissa ja myös rivitalot vaikuttavat kiinnostavan ympäri Suomen.

Onkin mielenkiintoista pohtia, kuinka muuttuvat asumispreferenssit vaikuttavat tulevaisuudessa esimerkiksi työmatkojen tekemiseen, lounasravintoloihin tai auton omistamiseen. Tilanne voi myös palata "normaaliin" toivuttuamme meneillään olevasta etätyöshokista.

Asumismenot ovat pois muusta kuukausittaisesta kulutuksesta ja säästämisestä. PTT:n tuoreen selvityksen mukaan asumiseen kuluu kuukausittain jopa kolmannes kotitalouden tuloista. Suurimman osuuden tuloista asuminen lohkaisee keskituloisilta perheettömiltä kerrostaloasujilta. Voit vertailla asumismenoja eri kaupunkien ja asumistyyppien välillä laskurissa, joka löytyy tämän jutun lopusta!

Seuraavassa lisää siitä, mitä voimme oppia koronasta asuntomarkkinoilla, tai millaista kehitystä voimme olettaa tapahtuvan kaupunkikeskustoissa aiempien pandemioiden perusteella?

Onko asunnon koko sijaintia merkittävämpää tulevaisuudessa?

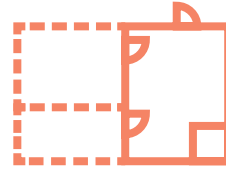
Yllä olevan kuvion mukaan asumismenot kasvavat

Havaintoja asuntomarkkinoilta koronapandemiassa



Etätöitä tekevien osuus ja erityisesti etätöiden määrä kasvoivat

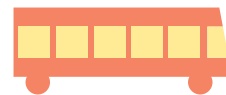
Työmatka ei enää niin tärkeä asunnon valintakriteeri



Kiinnostus isompiin asuntoihin kasvanut pandemian aikana



Vuokra-asuminen kaupunkikeskuksissa ja erityisesti Helsingissä menettänyt houkuttavuuttaan



Suurten kaupunkien kaupatut asunnot hieman kauempana keskustoista kuin ennen



Suuret kaupungit ja kehyskunnat vetovoimaisia asumispäätöksissä

Palvelut, työmahdollisuudet ja pandemia-ajan jälkeiset odotukset kannattelevat keskusta-alueiden asuntojen houkuttelevuutta

asuntovelallisilla sekä vapaarahoitteisessa vuokra-asunnoissa asuvilla noin kaksi prosenttia lähivuosiina. Koronan jälkeen odotettavissa oleva talouskasvu saattaa nostaa asuntolainojen korkoja, joka vaikuttaisi suoraan omistusasujiin.

Asunnon koon merkitys valintakriteerinä on kasvanut, kun etätöskentely on korona-aikana lisääntynyt. Sen sijaan sijainnin rooli on pienentynyt, erityisesti vuokra-asuminen kaupunkikeskuksissa on nyt menettänyt suosiotaan. Kiinnostaako kaupunkikeskustojen pienemmät asumisneliöt vielä pandemian jälkeenkin, vai arvostavatko ihmiset tulevaisuudessa eri tavalla suurempia neliöitä? Keskustakotien suosio taakaa ainakin saatavilla olevat lähipalvelut.

Toisaalta keskeisillä sijainneilla olevien asuntojen kysyntä on ollut edelleen korkeaa. Erityisen vahvaa kiinnostus on ollut omakoti- ja rivitaloihin, joiden asuntokaupassa on nähty poikkeuksellisen suuria kasvulukuja.

Millainen tulee olemaan kehyskuntien rooli esimerkiksi Helsingin, Turun ja Tampereen ympärillä, jos työskentely ei enää riipu niin paljoa ajasta ja paikasta?

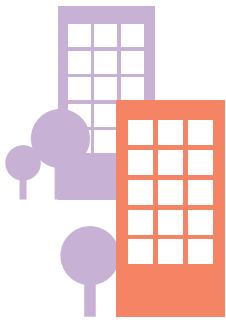
PTT on toteuttanut Asumismenot-selvityksen vuodesta 2011 lähtien. Laskelmissa asumismenoihin on otettu mukaan kaikki sellaiset menot, jotka ovat pois muusta kuukausittaisesta kulutuksesta ja säästämisestä. Tämän vuoksi mukana ovat myös lainojen lyhennykset, jotka kerryttävät velallisen varallisuutta.

Mitä voimme oppia historiasta?

Epidemiat eivät näytä vaikuttavan kasvavien suurkaupunkien pitkän aikavälin kehitystrendeihin, jos katsotaan esimerkiksi Lontoon koleraepidemiaa 1854 tai Pariisin ja Amsterdamin kolera- ja ruttoepidemioiden vaikutusta.

Epidemian jälkeen väestömäärä elpyi nopeasti erityisesti muuttoliikkeen ansiosta. Asuntojen hinnat reagoivat epidemiaan voimakkaammin kuin vuokrat,

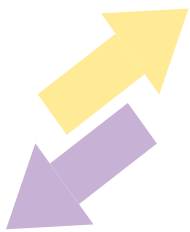
Asumisen mieltymykset ovat muutoksessa koronan jälkeenkin



Kasvukeskukset tulevat olemaan vahvoilla koronapandemian jälkeisessä ajassa, koska ne pystyvät tarjoamaan työ- ja opiskelumahdollisuuksia sekä palveluita, joita ihmiset arvostavat.



Asuntomarkkinoille tulee kuitenkin lisää sävyjä etätyön siivittämänä. Toimistoille tullaan palaamaan vähitellen, koska sosiaalisia kohtaamisia ei voida korvata.



Koronapandemian jälkeinen aika voi laittaa liikkeelle muutosvoimia, jotka vaikuttavat asuntomarkkinoihin pidemmällä aikavälillä.



Mikä tulee olemaan kehyskuntien rooli tulevaisuudessa, jos työntekeminen ei ole enää niin riippuvainen paikasta ja ajasta?

ja asuntojen hintojen lasku oli voimakasta epidemias-ta eniten kärsineillä alueilla lyhyellä aikavälillä. Selityksenä tutkijat tarjoavat, että sijoittajien pessimismi kasvoi ja riskien kaihtaminen lisääntyivät.

Elvytyksellä on vaikutusta alueiden ja asuntomarkkinoiden toipumiseen. Pariisin ja Amsterdamin kaupungit suuntasivat resursseja epidemioista eniten kärsineille alueille, Lontoossa näin ei tehty. Tämän vuoksi Lontoossa asuntohinnat epidemia-alueilla ovat vieläkin lähialueita matalammalla tasolla, kun taas Pariisissa ja Amsterdamissa eroa verrokkialueiden kehitykseen ei syntynyt.

Peetu Keskinen

Kirjoittaja on asuntomarkkinoihin erikoistunut ekonomisti PTT:llä.

Sijainti on asuntomarkkinoilla edelleen tärkeä tekijä, mutta sen painoarvo on laskenut. Tulevina vuosina onkin mielenkiintoista nähdä, jatkuvatko korona-ajan trendit myös pandemian jälkeen.

Peetu Keskinen, ekonomisti