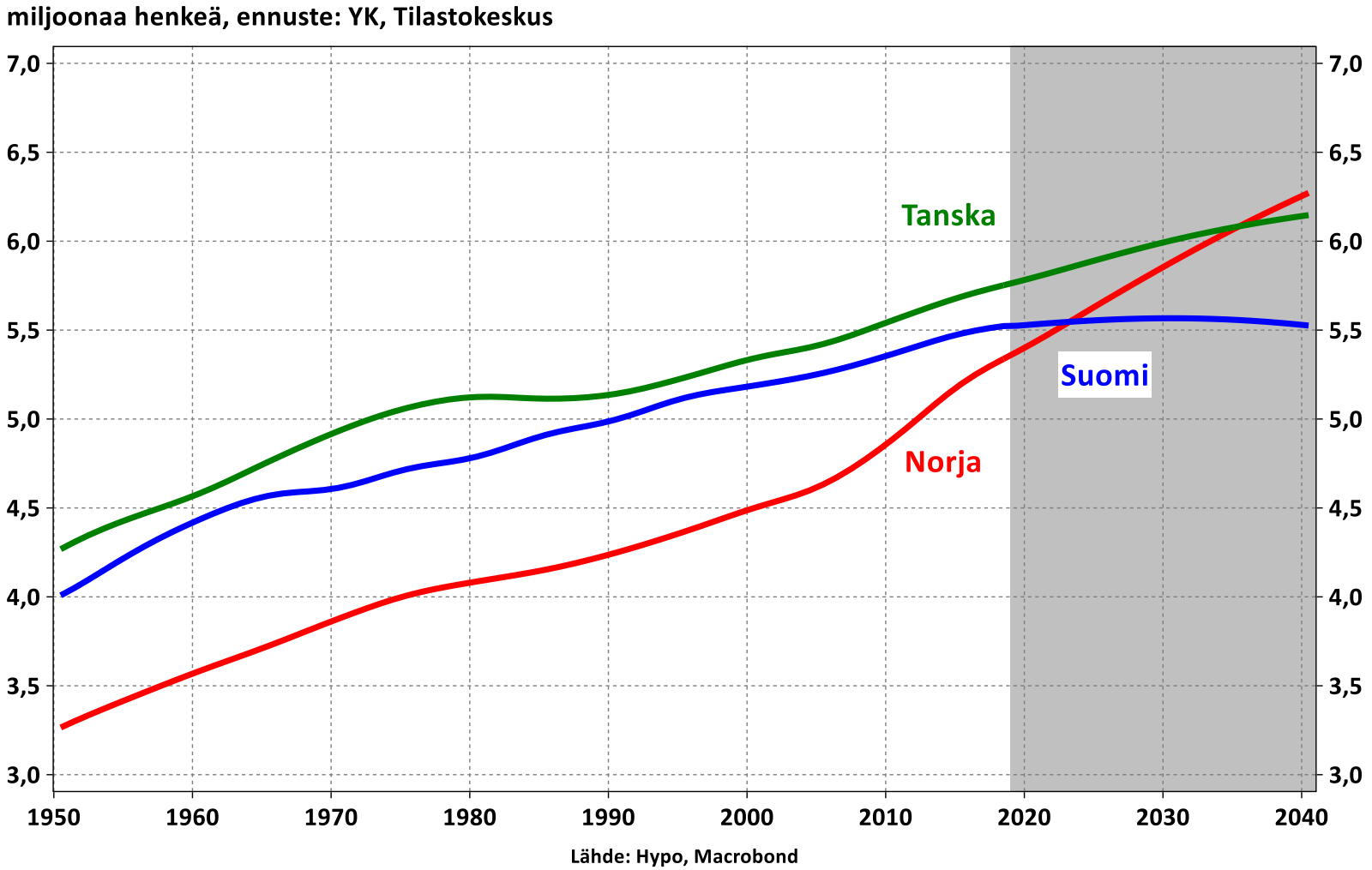
Supistuvien alueiden asuntomarkkinoiden taloudelliset haasteet, ratkaisut ja uhat

Juhana Brotherus
Pääekonomisti

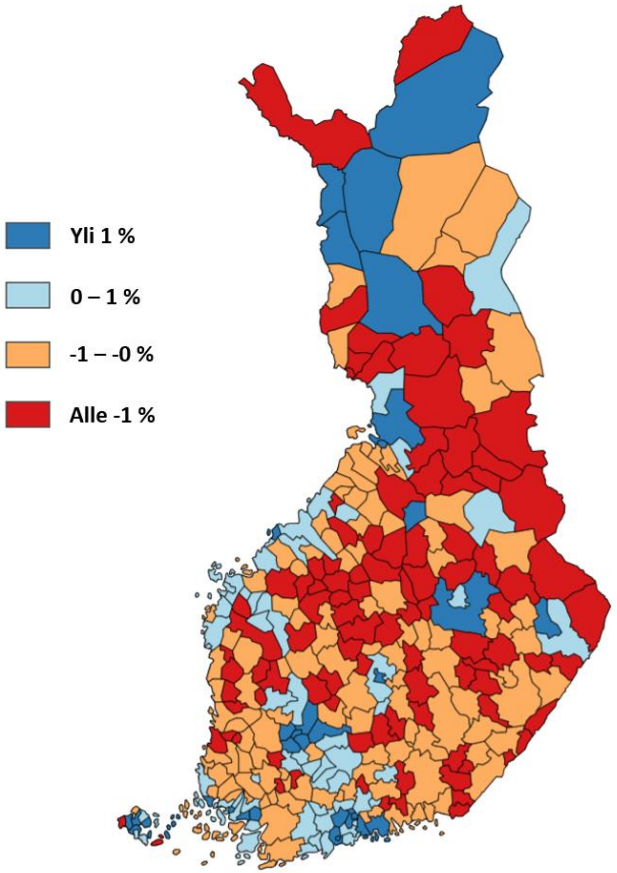
Väkiluku ei juuri kasva Suomessa



Kaupungistuminen kesti koronan

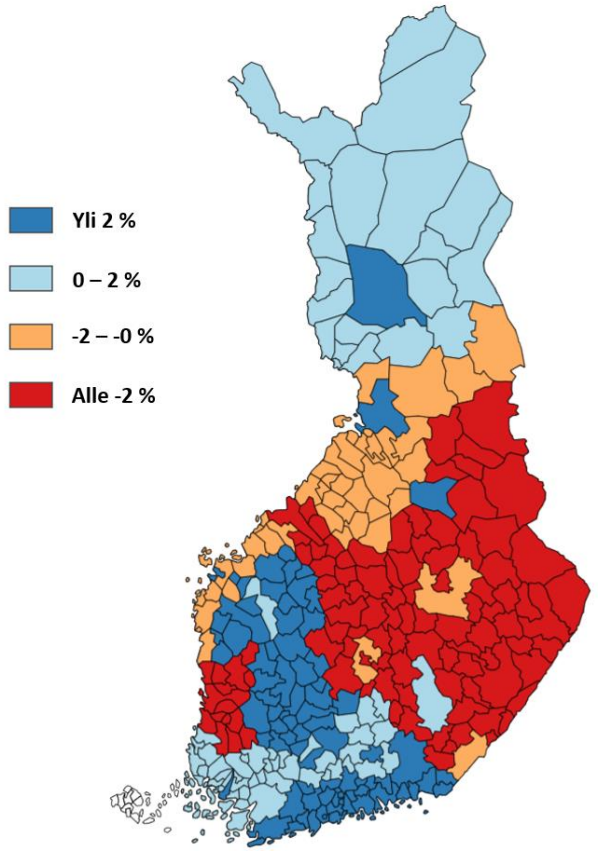
-Väkiluvun kasvu osui koronavuonnakin lähinnä kaupunkeihin – siellä myös suurimmat hintanousut

Väestömuutos 2021



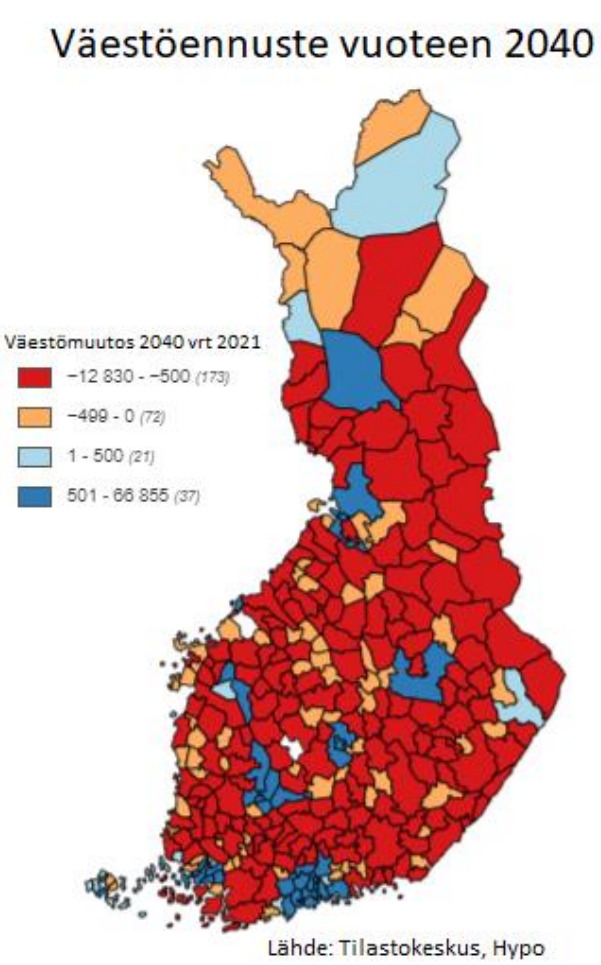
Lähde: Hypo, Tilastokeskus

Asuntojen hintamuutos 2021, Maakunnat ja keskuskaupunki

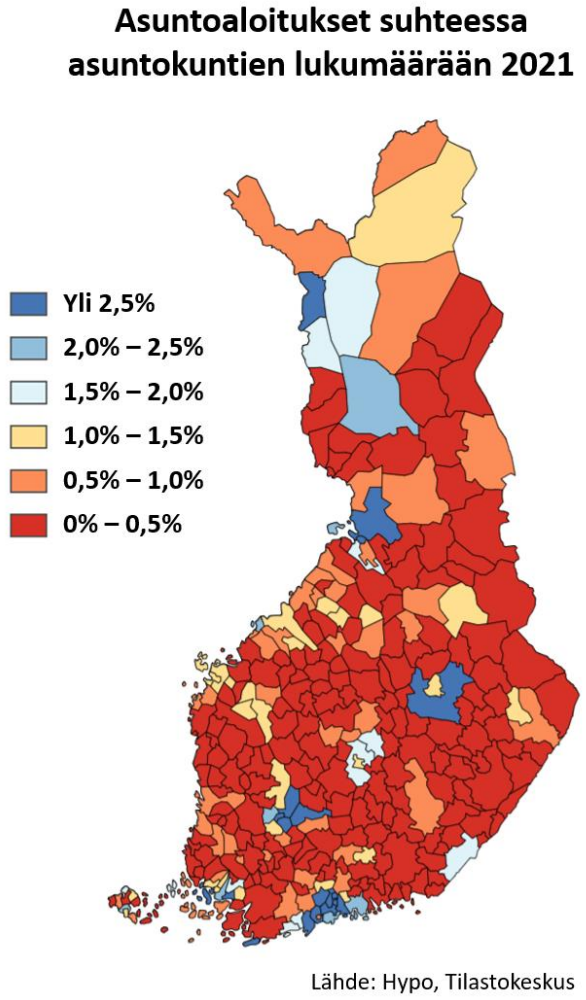


Lähde: Hypo, Tilastokeskus

Väestöennuste rujon realistinen
-Jo nyt rakentaminen kohdistuu kasvukeskuksiin

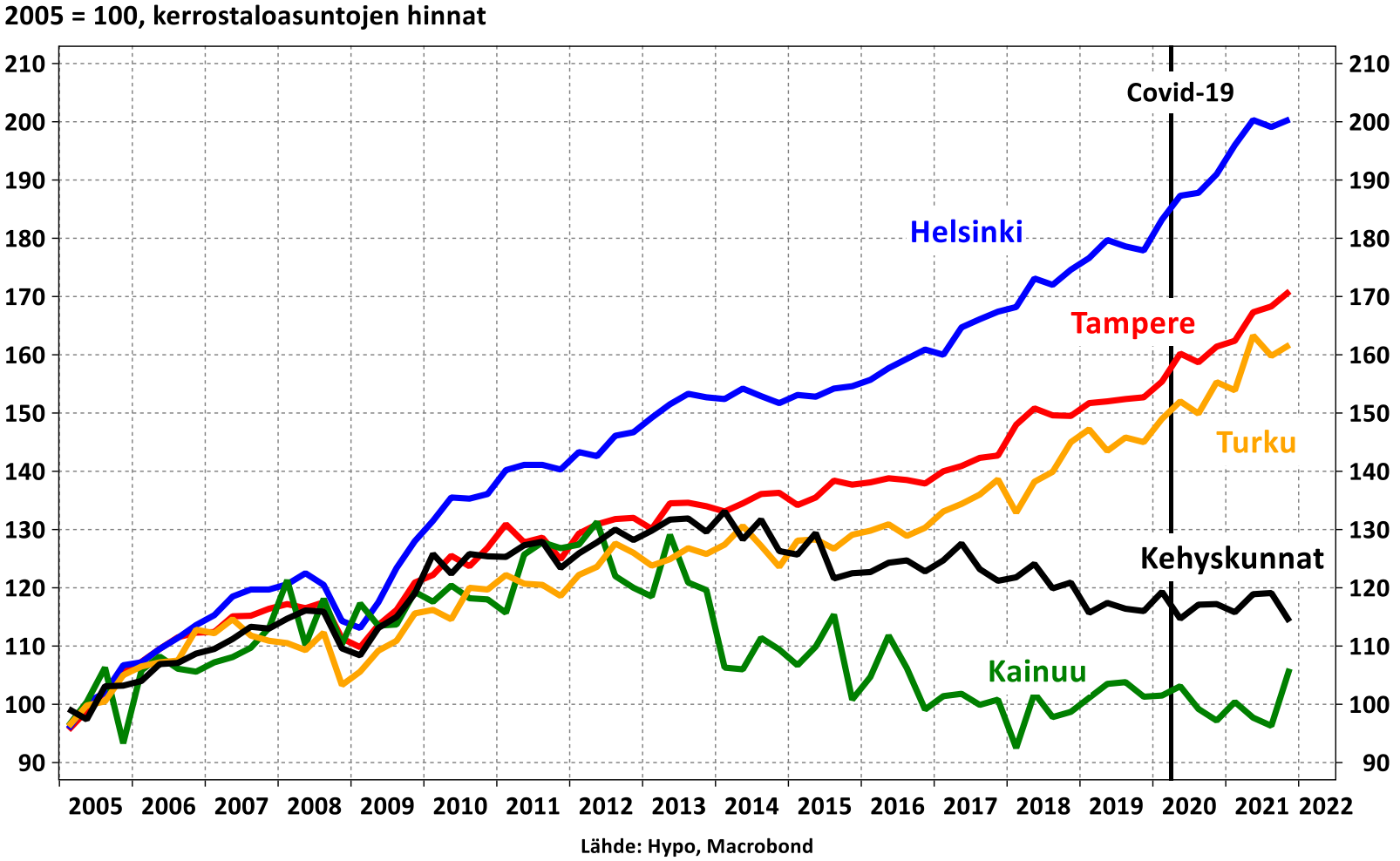


Lähde: Tilastokeskus, Hypo



Lähde: Hypo, Tilastokeskus

Hinnat kertovat halusta



Edulliset asuntojen hinnat toivottu ja vääjäämätön (vetovoima)tekijä

- Edullinen asuminen houkuttelee muuttamaan alueelle (hyvä)
- Hinnat ohjaavat pääomat tehokkaimpiin ja toivotuimpiin paikkoihin (hyvä)
- Kysyntää ei voi pakottaa tai modernia kansantaloutta määrätä (hyvä)
- Tarjontaa voi toki tuhota, mutta samalla tuhotaan hyvinvointia (uhka)
- Vääristämällä kuluttajien antamaa hintasignaalia haaskataan rahaa ja ajaudutaan ojasta allikkoon – huonon rahan perään pitää heittää vielä huonompaa rahaa ja ongelmaa siirretään vain tulevaisuuteen (uhka)
- Sidotaan ihmiset paikkoihin lahjomalla ja lupaamalla epärealistista tulevaisuudenkuvaa – ei palvella tehokkaasti ihmisiä, vaan pinta-alaa (uhka)

Mitä voidaan tehdä?

- Markkinat toimivat ja pankit rahoittavat tehokkaasti ja edullisesti, ”if it ain’t broken, don’t try to fix it”
- Varallisuus laskee, mutta asumisarvo monesti säilyy
- Ei muidenkaan varallisuuksien supistumista tueta tavallisia turvaverkkoja enempää, yhdenvertaisuus kansalaisten kesken
- Asuntomarkkinoiden osalta huomiota kaipaa lähinnä: kyetäänkö työ- tai elämäntilanteen muuttuessa muuttamaan muualle maahan?

1. Rakentaminen ja kehittäminen halutuilla alueilla (hintaero kurissa)
2. Pysyvien tukien ennakoitu ja systemaattinen purkaminen
3. Kertaluonteiset muuttoavustukset
4. Muuttokitkan vähentäminen → varainsiirtoveron lasku

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 ennakkoilmoitusta. 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.