Pellervon taloustutkimus

Lausunto
27.4.2022

Pellervon taloustutkimus PTT:n lausunto eduskunnan tarkastusvaliokunnalle

VNS 12/2021 vp Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021–2028

Valtioneuvoston selonteko asuntopoliittisesta kehittämisohjelmasta vuosiksi 2021–2028 antaa hyvän ja kattavan kuvan Suomen asuntomarkkinoiden tilasta ja niiden haasteista. Selonteossa on käyty läpi asuntomarkkinoita kokonaisvaltaisesti ja huomioitu asumisen ja asuntomarkkinoiden eri ulottuvuudet, kuten hallintamuodot, asukasryhmät, asuntotarjonta, hinta- ja vuokrakehitys sekä ilmastovaikutukset. Selonteossa on esitetty laaja joukko asuntopoliittisia tavoitteita ja toimenpiteitä, jotka ovat sinällään kannatettavia. Kuitenkin joidenkin toimenpiteiden lopullista muotoa tulisi pohtia tarkemmin. Niin kuin selontekoon on kirjattu, lisätutkimus aiheista on suotavaa.

Suomalaisten asuntomarkkinoiden tulevasuutta määrittää useat trendi, kuten kaupungistuminen, väestön ikääntyminen, asuntomarkkinoiden alueellinen erkaantuminen sekä ilmastonmuutos. Nämä trendit tuovat omat haasteensa asuntomarkkinoiden toiminalle ja politiikan soveltamisen onnistumiselle.

Viime kuukaudet ovat olleet melko haastavia asuntomarkkinoilla. Juuri kun toipuminen koronasta oli alkanut, aloitti Venäjä hyökkäyssodan Ukrainassa. Sodalla on ollut vaikutuksia myös asuntomarkkinoihin ja rankentamiseen. Kotitalouksien varovaisuus on kasvanut, mikä näkyy asunnon vaihtohalukkuuden hiipumisena. Pääkaupunkiseudun palvelutarjonnan odotettiin toipuvan nopeasti kevään aikana, mutta epävarmuuden lisääntyminen on heikentänyt vauhtia. Vuokramarkkinoilla tilanne on ollut haastava. Vuokrakehitys on ollut selvästi vaisumpaa kuin aiemmin ja uusien vuokrasopimusten vuokrat ovat olleet laskussa. Toisaalta uusien kerrostaloasuntojen tarjonta on kaikissa kasvukeskuksilla ollut suurta. Nyt pohditaan sitä riittääkö niille kaikille kysyntää. Lisäksi sota ja muut hinnan korotukset ovat vaikuttaneet suuresti rakentamisen kustannuksiin. Tällä ja epävarmuuden lisääntymisellä voi olla se vaikutus, että jo suunniteltuja rakennushankkeita siirretään myöhemmäksi tai perutaan kokonaan.

Asuntomarkkinat hakevat siis tällä hetkellä suuntaansa, ja näiden shokkien pidemmän aikavälin vaikutukset asuntomarkkinoihin ja sitä kautta asuntopolitiikkaan jäävät nähtäväksi.

Viimeisen vuosikymmenen ajan Suomessa asuntomarkkinoiden hintakehitystä on määrittänyt hajaantuminen, kun alueiden väliset hintaerot lähtivät kasvuun vuoden 2010 jälkeen. Väestöltään kasvavilla alueilla hintakehitys on ollut suotuisaa, mutta vähenevillä alueilla asuntohinnat ovat laskeneet. Tämä on suuri haaste asuntopolitiikkaa toteutettaessa. Olisi tärkeää pystyä huomioimaan molempien alueiden tarpeet. Miten hallita tilannetta niin, että siitä ei aiheudu liian suurta ongelmaa kotitalouksille tai yhteiskunnalle.

Niin kuin selonteossa mainittiin, asuntohintojen alueellista erkaantumista on hyvä tutkia tarkemmin. Olisi tärkeää selvittää, millaisia kotitalouksia asuntojen arvon heikkeneminen koskee ja toisaalta millaisia seurauksia arvon alentumisella on kotitaloudelle. Työssäkäyvillä kotitalouksilla asunnon arvon lasku ei välttämättä aiheuta ongelmia, jos sillä ei ole aikomusta myydä asuntoa. Mutta toisaalta esimerkiksi eläkeläiskotitalouksille tai muuttoa harkitseville kotitalouksille asunnon arvon lasku voi muodostaa kynnyksen siirtyä omaa elämäntilannetta paremmin palvelevaan asuntoon. Asuntojen arvon laskulla voi siis olla merkittäviä vaikutuksia kotitalouksien alueelliselle liikkuvuudelle tai mahdollisuudelle sovittaa asuminen omia tarpeita vastaavaksi.

Lisäksi onkin hyvä tutkia, miten elinkeino-, työllisyys- ja koulutuspolitiikalla ja asumisen kehittämisellä alueiden vetovoimatekijänä voidaan ennaltaehkäistä väestöltään vähenevien alueiden asumisen ongelmia. Kuitenkin on hyvä huomioida, että näitä politiikan eri osa-alueita ei pidä liikaa ohjata palvelemaan asuntomarkkinoiden tarpeita. Tärkeää on katsoa alueiden elinvoimaa pitkällä aikavälillä ja sovittaa politiikkatoimet niin, että ne tukevat elinvoimaisia alueita kasvussa ja hiipuvia alueita hallitussa muutoksessa.

Korona-pandemia aiheutti merkittäviä muutoksia muuttoliikkeeseen ja sitä kautta asuntomarkkinoille. Se miten asuntomarkkinat palautuvat koronapandemiasta määrittelee asuntomarkkinoiden tulevaisuuden suuntaa. Pandemia lisäsi etätyöskentelyä ja laajensi työssäkäyntialueita. On kuitenkin tärkeää huomioida, että etätyöskentelymahdollisuus koskee vain osaa työntekijöistä. Suuri osa työssäkäyvistä suorittaa edelleen työtehtävänsä työpaikalla. Koronapandemia voikin korostaa alueiden erkaantumista, kun tietotyöläiset voivat hankkia asunnon (tyypillisesti omistusasunto) kauempaa työpaikasta. Suorittavaa työtä tekevät hakeutuvat edelleen lähelle työpaikkojaan (usein vuokra-asuntoihin).

Koronan myötä lisääntynyt etätyöskentely voi myös muuttaa kotitalouksien vaatimuksia asuntojen ja taloyhtiöiden varustelusta. Mahdollisesti vaaditaan omaan asuntoon lisää tilaa työhuoneeksi tai toivotaan taloyhtiöstä löytyvän etätyöskentelytila. Toistaiseksi koronapandemian pitkän aikavälin vaikutuksista asuntomarkkinoille on vaikea sanoa mitään, koska tilanne ei ole vielä päässyt

normalisoitumaan. Pellervon taloustutkimuksen näkemyksen mukaan asuntomarkkinat palautuvat muutaman vuoden sisällä lähelle koronaa edeltänyttä kasvu-uraa. Kuitenkin joitain pysyviä muutoksia asuntomarkkinoille saattaa jäädä. Esimerkiksi pandemian myötä laajentuneet työssäkäyntialueet, saattavat heikentää pääkaupunkiseudun asuntokysyntää.

Asuntomarkkinoiden vakauden säilyttämiseksi on taattava riittävä tonttimaan tarjonta. Toisaalta on hyvä ottaa huomioon tonttien hintojen sekä rakennuskustannusten vaikutukset asumisen hintoihin. Asuntohintojen voimakas nousu on tehnyt kalliille tonteille rakentamisesta kannattavaa. Korkeat tonttien hinnat sekä korkeat rakennuskustannukset, esimerkiksi pohjatöiden suhteen, vaikuttavat suuresti rakennettujen neliöiden hintoihin. Tämä puolestaan määrittelee asunnon koon kautta asunnon kokonaishintaa rakennuttajalle. Hyville sijainneille ja haastaville pohjille rakennetuissa taloissa hinnat kohoavat herkästi niin korkeaksi, että tyypillisillä kotitalouksilla ei ole niihin varaa. Tämä saattaa osittain selittää sitä, miksi viime aikoina on rakennettu paljon pieniä asuntoja. Jos uusien asuntojen kysyntä ja sitä kautta hintoihin tulee laskupaineita, voi pääkaupunkiseudulla olla haastavaa löytää sellaisen hintatason tonttimaata, jolle rakentaminen on kannattavaa.

MAL-sopimukset ovat hyvä keino sopia suurimpien kaupunkiseutujen asuntosuunnittelusta. Sopimusprosessi tuo hyvin yhteen eri toimijat niin, että suunnittelua voidaan tehdä mahdollisimman kokonaisvaltaisesti ja laaja-alaisesti. On tärkeää, että MAL sopimuksissa sovitaan suurista linjoista ja panostetaan alueiden elinvoiman ja kilpailukyvyn kehittämiseen. On kuitenkin tärkeää, että sopimukset keskittyvät siihen, mitä niillä on alun perin tarkoitettu sovittavan eli maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteensovittamisesta. Liian yksityiskohtainen sopiminen ylemmällä tasolla saattaa tuottaa sellaisia ratkaisuita, jotka eivät palvele loppukäyttäjää. Tämä näkökulma huomioiden on hyvä pohtia, kuinka laajasti asumisen laatuun liittyvät tekijät sisällytetään sopimuksiin. Pitäisi pystyä tunnistamaan asukkaiden todelliset toiveet ja tarpeet asumisen suhteen, eikä määritellä niitä ylhäältä alaspäin. Sopimuksissa on tärkeää keskittyä asuntojen ja tilojen muunneltavuuteen ja jättää muut tarkemmat laatutekijät kuntien päätettäväksi.

Tuettu asuntotuotanto on sinällään kannatettavaa, mutta esimerkiksi ARA-järjestelmän toimintaa olisi hyvä tuoda läpinäkyvämmäksi. Olisi myös tärkeää pohtia tuetun asuntotuotannon kohdistumista ja asukasvalikoitumisen ehtoja. Tuetun asumisen pitäisi kohdistua heille, jotka sitä tarvitsevat. Muutokset täytyy toteuttaa sopivan pituisilla siirtymäajoilla.

Ympäristökysymykset nousevat entistä enemmän esille myös asumiseen liittyen. Ympäristötekijät on tärkeää huomioida niin rakentamis- kuin asumisvaiheessakin. Energiatehokkuuteen kannustavien tukien lisääminen on kannatettavaa asumisen hiilijalanjäljen pienentämiseksi.

Makrovakauden tavoitteleminen on sinällään kannatettavaa, mutta pohdittaessa asuntolainan saantiin ja lainaehtoihin liittyvää sääntelyä on hyvä ottaa huomioon, miten muutokset mahdollisesti vaikuttavat asuntomarkkinoiden toimintaan. Esimerkiksi lainaehtojen kiristäminen voi vähentää pienituloisten ja nuorten kotitalouksien suhteellista osuutta asuntomarkkinoilla ja kasvattaa sijoittajien osuutta. Tällä voi puolestaan olla asuntohintoja nostava vaikutus. Lisäksi on kannatettavaa, että ASP-lainojen ehtoja tarkastetaan joustavammiksi, jotta järjestelmä on luotettava ja jotta se soveltuu nuorten aikuisten tarpeisiin.

Kiinteistöverotuksen uudistaminen niin, että verotusarvot vastaavat nykyistä paremmin käypiä arvoja on kannatettavaa tietyin varauksin. Uudistuksen toteuttaminen täytyy olla sensitiivinen sen suhteen, että kotitalouksien maksettavaan veroon ei tule kohtuuttomia muutoksia. Kiinteistöjen arvon kehitys ei heijasta kotitalouden tulokehitystä, joten joillakin kotitalouksilla (esimerkiksi eläkeläistaloudet) ei arvokkaasta kiinteistöstä huolimatta ole maksukykyä.

Lisätietoja:

Veera Holappa, ekonomisti

+358 40 631 7217

veera.holappa@ptt.fi

twitter: @VeeraHolappa