LAUSUNTO: VNS 12/2021 VP VALTIONEUVOSTON SELONTEKO ASUNTOPOLIITTISESTA KEHITTÄMISOHJELMASTA VUOSIKSI 2021–2028

28.4.2022

Veera Holappa

Pellervon taloustutkimus PTT

ASUNTOPOLIITTINEN KEHITTÄMISOHJELMA

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 sekä asuntomarkkinoiden eri ulottuvuudet.

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 useista aiheista on suotavaa.

ASUNTOMARKKINOIDEN ERKAANTUMINEN

Asuntohintojen alueellista erkaantumista on hyvä tutkia tarkemmin.

Olisi tärkeää selvittää, millaisia kotitalouksia asuntojen arvon heikkeneminen koskee ja toisaalta millaisia seurauksia arvon alentumisella on kotitalouksille. Työssäkäyvillä kotitalouksilla asunnon arvon lasku ei välttämättä aiheuta ongelmia, jos kotitaloudella 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 on 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 ohjata liikaa 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.

PITKÄN AIKAVÄLIN NÄKYMÄT 1/2

Korona-pandemia aiheutti merkittäviä muutoksia muuttoliikkeeseen ja sitä kautta asuntomarkkinoille. Se miten asuntomarkkinat palautuvat korona-pandemiasta, määrittelee asuntomarkkinoiden tulevaisuuden suuntaa.

Pandemia muun muassa lisäsi etätyöskentelyä ja laajensi työssäkäyntialueita.

Korona-pandemia voi 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.

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

PITKÄN AIKAVÄLIN NÄKYMÄT 2/2

Viime kuukaudet ovat olleet melko haastavia asuntomarkkinoilla.

Venäjän ukrainassa aloittamalla hyökkäyssodalla on ollut vaikutuksia myös asuntomarkkinoihin ja rankentamiseen.

Kotitalouksien varovaisuus on kasvanut, mikä näkyy asunnon vaihtohalukkuuden hiipumisena.

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.

MAL-SOPIMUKSET

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 yhteensovittamiseen.

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.

Sopimuksissa on tärkeää keskittyä asuntojen ja tilojen muunneltavuuteen ja jättää muut tarkemmat laatutekijät kuntien päätettäväksi.

VELKAANTUMISEN HILLITSEMINEN

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.

On kannatettavaa, että kotitalouksien hintatietoisuutta ja ymmärrystä taloyhtiölainojen vaikutuksista lisätään.

Kiitos!

Veera Holappa

ekonomisti | economist

Pellervon taloustutkimus PTT | Pellervo Economic Research PTT

Eerikinkatu 28 A, 00180 Helsinki, Finland

Tel. +358 40 631 7217

veera.holappa@ptt.fi

www.ptt.fi

twitter: @VeeraHolappa