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

8.2.2022

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

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.

# 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.

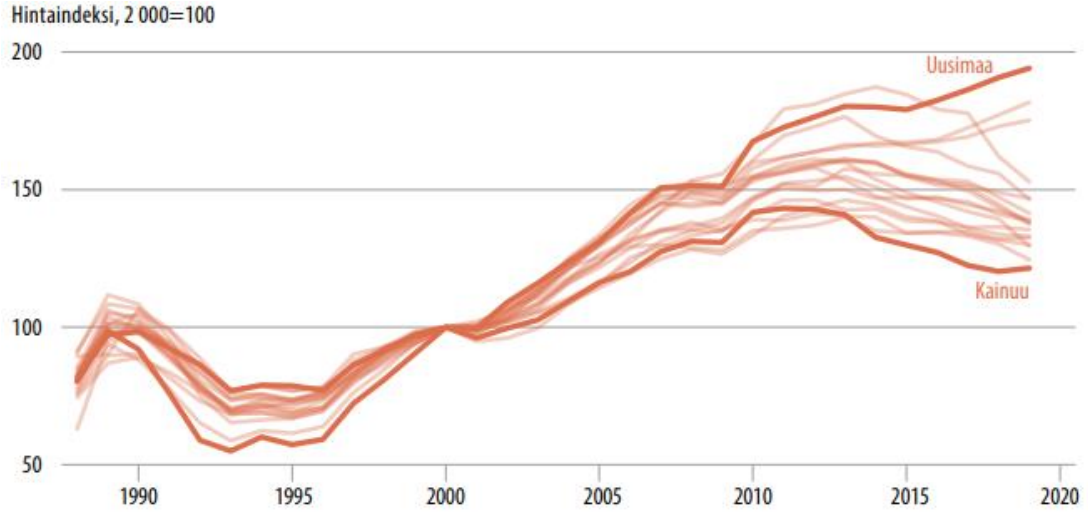
# ALUEELLISTEN ASUNTOMARKKINOIDEN HINTATEKIJÄT
## (KESKINEN 2020,YMPÄRISTÖMINISTERIÖN JULKAISUJA 2020:29)

Tutkimuksen tavoitteena oli analysoida alueellisiin asuntohintoihin pitkällä aikavälillä vaikuttavia tekijöitä.

Alueellinen asuntomarkkinoiden hintakehitys on lähtenyt erkaantumaan vuoden 2010 jälkeen.

Asuntomarkkinoilla lyhyellä aikavälillä kysyntätekijät määrittävät suurelta osin hintakehitystä, koska asuntotarjonta reagoi usein hitaasti hintamuutoksiin.

Pidemmällä aikavälillä tarjontatekijöiden merkitys kasvaa, kun tarjonnalla on aikaa sopeutua.




Kuvio 1. Osakeasuntojen hintakehitys maakunnissa 1988–2019. Lähde: Tilastokeskus.

# ALUEELLISET HINTAINDEKSIT

Analyyseja varten muodostettiin alueelliset hintaindeksit, jotka perustuvat ennustettuun väestönkasvuun (Tilastokeskuksen vuoden 2019 ennuste vuoteen 2040 asti).

Hintatiedot ovat Kiinteistövälitysalan keskusliiton hintaseurantapalvelusta vuosilta 1999–2019.

Alueelliset asuntomarkkinat muodostettiin siten, että Manner-Suomen maakunnat jaettiin ennustetun väestönkasvun mukaan kasvavaan ja vähenevään alueeseen. Maakunnan sisällä kaikki väestöltään kasvavat kunnat luokiteltiin yhdeksi alueelliseksi asuntomarkkinaksi. Samoin tehtiin kaikille väestöltään väheneville alueille.

Hinta-aineistoon tehtiin laatukorjaus, jotta hintojen vertailu eri ajankohtien välillä on mahdollista.

Taulukko 1. Väestöltään kasvavien kuntien määrä vuosina 2019–2040 maakunnittain Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan. Lähde: Tilastokeskus.

| maakunta | kasvavien kuntien määrä | kasvava alue | vähenevä alue |
|---|---|---|---|
| Uusimaa | 12 | x | x |
| Varsinais-Suomi | 8 | x | x |
| Pirkanmaa | 6 | x | x |
| Keski-Suomi | 3 | x | x |
| Pohjanmaa | 3 | x | x |
| Pohjois-Pohjanmaa | 3 | x | x |
| Lappi | 2 | x | x |
| Pohjois-Savo | 1 | x | x |
| Pohjois-Karjala | 1 | x | x |
| Etelä-Pohjanmaa | 1 | x | x |
| Satakunta | 0 | | x |
| Kanta-Häme | 0 | | x |
| Päijät-Häme | 0 | | x |
| Kymenlaakso | 0 | | x |
| Etelä-Karjala | 0 | | x |
| Etelä-Savo | 0 | | x |
| Keski-Pohjanmaa | 0 | | x |
| Kainuu | 0 | | x |
| **Manner-Suomi** | **40** | **10** | **18** |

# MALLI

Tarkastelun lähtökohtana on tutkia eri muuttujien pitkän aikavälin vaikutuksia asuntohintoihin.

Aineistolle estimoitiin virheenkorjausmalli (PMG-estimointimenetelmä), joka selittää hintakehitystä erilaisilla alue- ja makrotason muuttujilla. Malli huomioi sekä lyhyen että pitkän aikavälin.

Tarkastelun lähtökohtana on tutkia eri muuttujien pitkän aikavälin vaikutuksia asuntohintoihin. Tähän tarkoitukseen sopii hyvin virheenkorjausmalli, jossa muuttujien välillä on erikseen pitkän ja lyhyen aikavälin relaatiot.

Virheenkorjausmalli perustuu oletukseen, että tarkasteltavien muuttujien välillä vallitsee tilastollinen pitkän aikavälin relaatio. Muuttujien kehitys voi siis lyhyellä aikavälillä poiketa toisistaan, mutta pitkällä aikavälillä tasapaino kuitenkin säilyy.

Käytte malli painottuu suurelta osin vain kysyntätekijöihin. Tarjontatekijöitä kuvaamaan malliin on otettu mukaan rakennuskustannukset, joiden voisi olettaa vaikuttavan hintoihin pitkällä aikavälillä negatiivisesti.

# MUUTTUJAT

Kotitalouksien käytettävissä olevat reaalitulot (inc)

Työttömyysaste (unemp)

Kotitalouksien lukumäärä (hh)

Nuorten 20–29-vuotiaiden osuus alueen väestöstä (young)

12 kuukauden Euribor-korko (euribor)

Inflaatio (inf)

Reaalinen rakennuskustannusindeksi (cc)

Asuntolainakanta suhteessa bkt:hen (mortgdp)

Ammattikorkeakouluopiskelijoiden määrä (stu)

Aluetasoisia muuttujia ovat inc, unemp, hh, young ja stu. Loput muuttujat euribor, inf, cc ja mortgdp on määritelty koko talouden tasolla ja näin ollen ne ovat samoja jokaiselle alueelle.

# TULOKSET 1/2

Malli 1: Hintamuutoksia selitetään ainoastaan käytettävissä olevilla reaalituloilla.

Pitkällä aikavälillä reaalitulojen prosentin kasvu nostaa reaalisia asuntohintoja 0,79 prosenttia. Vähenevillä alueilla asuntohintojen tulojousto on jonkin verran pienempi.

Virheenkorjaustermi osoittaa, että poikkeama tasapainourasta korjaantuu takaisin kohti tasapainoa ja sopeutuminen kestää keskimäärin 2,6 vuotta.

Malli 2: Hintamuutoksia selitetään käytettävissä olevilla reaalituloilla, alueellisella työttömyysasteella.

Epävarmuuden lisääntyminen laskee tulojen vaikutusta asuntohintoihin pitkällä aikavälillä. Pitkän aikavälin tulojousto ei muutu merkittävästi.

Malli 3: Hintamuutoksia selitetään käytettävissä olevilla reaalituloilla, inflaatiolla ja nuorten osuudella väestöstä.

Tulojousto saa arvon 0,71. Inflaation ja nuorten osuuden vaikutus asuntohintoihin pitkällä aikavälillä on suunnilleen yhtä suuri. Näiden muuttujien vaikutus asuntohintoihin on kuitenkin vähäinen verrattuna tuloihin. Vähenevillä alueilla nuorten osuudella on suurempi vaikutus hintoihin kuin koko aineistossa tarkasteltuna.

# TULOKSET 2/2

Malli 4: Hintamuutoksia selitetään käytettävissä olevilla reaalituloilla, inflaatiolla ja Euribor-korolla.

> Rahoitustekijöiden huomiointi alentaa tulojoustoa aikaisemmista arvioista ja saa nyt arvon, joka on hieman alle 0,67. Inflaation nousu kasvattaa asuntohintoja ja Euribor-koron nousu laskee asuntohintoja. Niiden pitkän aikavälin vaikutus hintoihin on pieni. Väheneville alueille estimoidut kertoimet ovat linjassa koko aineiston kanssa.

Kotitalouksien määrällä hh ei ollut merkitsevää vaikutusta asuntojen pitkän aikavälin hintakehitykseen. Reaalisten rakennuskustannusten vaikutukset asuntohintoihin pitkällä aikavälillä on epäselvä: joissain malleissa saatiin selkeitä positiivisia vaikutuksia, mutta monessa tapauksessa rakennuskustannusten lisääminen ei parantanut yksinkertaista mallia ollenkaan. Ammattikorkeakouluopiskelijoiden määrä ei sopinut pitkän aikavälin yhtälöön. Asuntolainakannan mukaan ottaminen pitkän aikavälin yhtälöön ei auta parantamaan mallispesifikaatiot.

Kaiken kaikkiaan vähenevillä alueilla pitkällä aikavälillä reaalitulojen kasvun vaikutus asuntojen hintakehitykseen on pienempi kuin koko maassa yhteensä.

# JOHTOPÄÄTÖKSET

Tulojen suuri merkitys asuntohintoihin pitkällä aikavälillä tarkoittaa sitä, että politiikkatoimilla tulisi kiinnittää huomiota eri alueiden tulokehitykseen. Tällä olisi asuntohintoja vakauttava vaikutus.

Tässä suhteessa onnistunut työllisyyspolitiikka, joka takaa vakaan tulokehityksen mahdollisimman monelle alueelle, on samalla myös toimivaa asuntopolitiikkaa.

Samaan aikaan pitää muistaa, että esimerkiksi asumiskustannukset eroavat alueellisesti niin, että kasvukeskusten korkeammat palkat eivät kompensoi muuta maata korkeampia asumiskustannuksia.

Yksi aluepolitiikan keino, jolla voidaan mahdollisesti vaikuttaa positiivisesti aluetalouteen, on korkeakoulutusjärjestelmän hajauttaminen.