Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle
25.10.2023

Yleiskatsaus asuntomarkkinoihin ja valtion tukitoimiin

Suomen väestönkasvu kääntyy negatiiviseksi 2030-luvulla ja työikäisen väestön osuus laskee vuosi vuodelta. Luonnollinen väestönkasvu on ollut negatiivinen vuodesta 2016, mikä aiheuttaa haasteen julkisen talouden lisäksi myös muuttotappioalueiden asuntomarkkinoille. Viime vuoden ja kuluvan vuoden alun tilastot kertovat väestönlisäyksen olleen voimakkain pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, mikä tukee asuntojen kysyntää erityisesti kasvukolmion kärkialueilla nyt ja tulevaisuudessa. Helsingin seudun väestönlisäys tulee ennakkotietojen mukaan nousemaan tänä vuonna suurimmaksi sitten vuodesta 1972 alkavan tilastoinnin, mikä tapahtui Tampereen ja Turun seuduilla jo viime vuonna.

Asuntojen hintojen lasku on jo rauhoittunut tänä vuonna ja loppuvuoden hintakehitys näyttää tasaiselta, kun vuodentakaiset vertailuindeksit myös laskevat syksyn aikana voimakkaasti. Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat ennakkotietojen mukaan yli seitsemän prosenttia vuoden takaisesta kesä–elokuussa. Pääkaupunkiseudun hinnat laskivat samaan aikaan yli yhdeksän prosenttia, kun muualla maassa lasku oli reilut viisi prosenttia. Koko maan vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät laskivat noin 30 prosenttia vuoden takaisesta. Hintojen nousukiitoa ei ole luvassa vielä tänä vuonna, kun asuntojen tarjonta pysyttelee korkeana ja korontarkistukset kiristävät kuluttajien asuntokysyntää. Kuluttajien luottamus on toipunut pohjiltaan, mutta asunnon ostoon liittyvä epävarmuus on kohonnut ja asunnonostoaikeet ovat laskeneet hyvin matalalle tasolle. Asuntolainakanta on laskenut yhtäjaksoisesti vuoden 2023, mikä selittyy keskeisimmin uusien lainanostojen laskulla. Hyvä työllisyystilanne ja palkkakehitys ovat pitäneet yllä kotitalouksien maksukykyä, eivätkä tilastot kerro lyhennysvapaiden kasvusta.

Talouden ja korkojen kehitykseen liittyy poikkeuksellista epävarmuutta, kun Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa jatkuu ja näyttää jäätyvän pitkäaikaiseksi konfliktiksi. Euroopan keskuspankki päätyi nostamaan ohjauskorkojaan syyskuussa 0,25 prosenttiyksiköllä. Samalla keskuspankin talletuskorko kohosi korkeimmilleen euroalueen historiassa. Riski lisänostoille on aina olemassa, mutta keskuspankki kertoi näkevänsä tällä erää nykytason riittäväksi inflaation taltuttajaksi ensi kertaa sitten nostosyklin alun. Samalla näyttää kuitenkin todennäköiseltä, että korot joudutaan pitämään nykytasoilla vielä jonkin aikaa, ja ohjauskorkoja voidaan laskea aikaisintaan vasta ensi vuoden kuluessa. Asuntovelalliset kokevat neljän prosentin euriborit omassa taloudessaan vielä ensi vuodenkin, kun 12 kuukauden euriborin tarkistus tulee vuoden viiveellä ja korot pysyttelevät kuluvan loppuvuoden neljän prosentin tietämillä.

Rakennusalan tilanne on vaikea, kun asuntoja valmistuu yhä enemmän kuin niitä myydään. Rakennusalan arvonlisäys jää ensi vuonna heikoksi, sillä aloitukset elpyvät vasta myyntivarastojen purkautuessa. Heikko suhdanne ei ole kuitenkaan kääntänyt asuntorakentamisen jakaumaa maan sisällä. Yhä isompi osuus asuntoaloituksista suuntautuu Helsingin, Tampereen ja Turun seutukuntiin. Suorat tuet rakennusalalle olisivat kalliita ja hankaloittaisivat julkisen talouden sopeutustavoitetta. Lisäkeinona valtion on kuitenkin mahdollista hienosäätää valtion hankkeiden ajoitusta kustannusneutraalisti esim. investointiohjelman kautta, jolloin rakennusala saisi lisätukea asuntorakentamisen sijaan muilta rakentamisen toimialoilta.

Asuntokauppaan kohdistuva varainsiirtovero aiheuttaa alueellisia vääristymiä työmarkkinoille ja johtaa siten kaikkien kannalta epäoptimaalisiin asumisratkaisuihin, kun omistusasujien alueellista liikkuvuutta ja asuntomarkkinoiden likviditeettiä heikennetään. Hallituksen esittämät alennukset varainsiirtoveroihin ovat oikeansuuntaiset muuttoliikkeen, talouskasvun, kaupan ja rakentamisen kannalta, eikä verotulon menetystä tarvitse kompensoida täysimääräisesti asuntokaupan vauhdittumisen ja työmarkkinavaikutusten vuoksi. Ensiasunnon ostajien kohdalla veron yhtenäistämistä voi perustella mm. sillä, että kannustin lykätä veroetua kalliimpaan asuntoon poistuu, mikä hillitsee myös ensiasunnon ostajien velkaantumista. Heidän kohdallaan veromuutoksen suunta on kuitenkin väärä ja lyhyt siirtymäaika voi myös johtaa hätiköintiin nopeassa tilanteessa. Osaoptimoinnin sijaan asuntokaupan varainsiirtovero olisikin järkevää poistaa kokonaan ja kompensoida verotulojen menetystä tarvittavilta osin esimerkiksi maapohjan kiinteistöveron tai haittaverojen korotuksilla.

Juho Keskinen
Ekonomisti