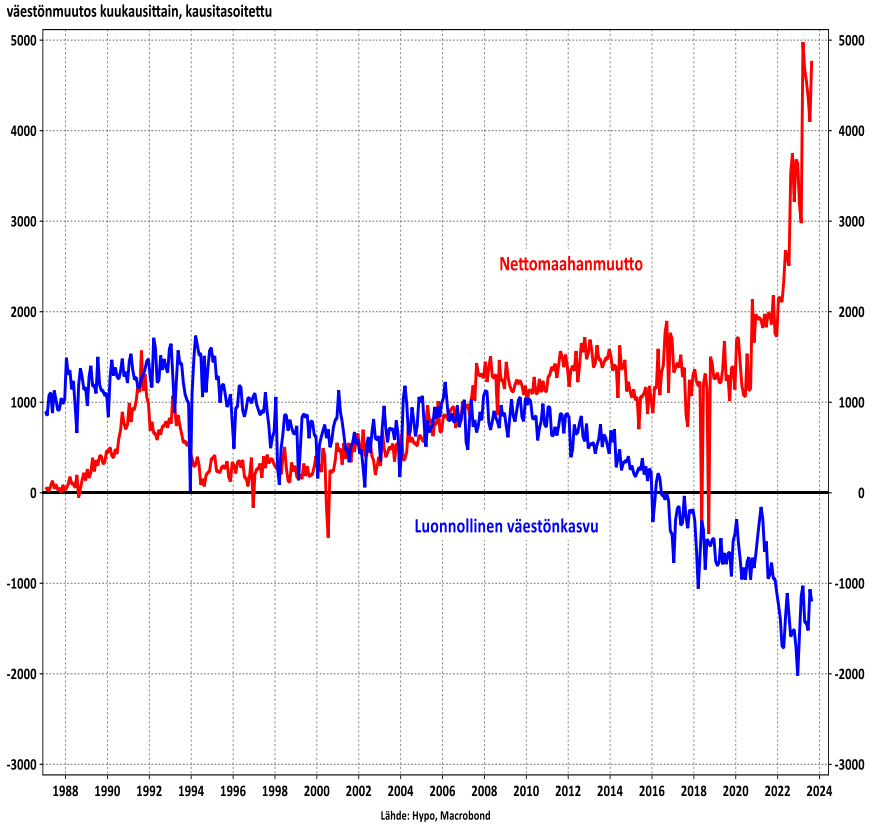
Yleiskatsaus asuntomarkkinoihin ja valtion tukitoimiin

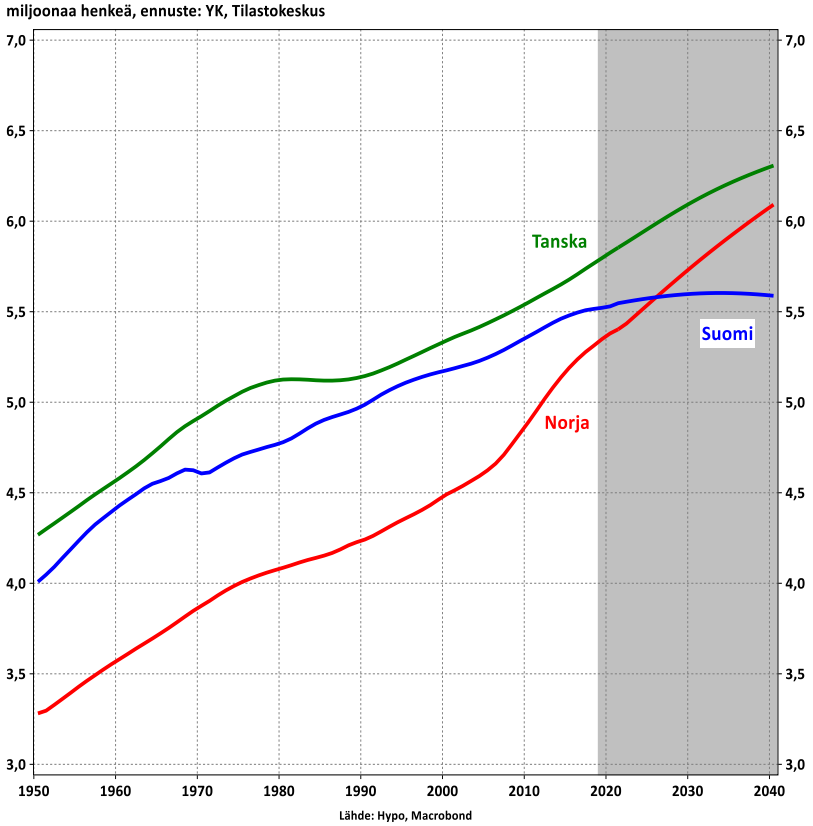
Asunto- ja ympäristöjaosto 25.10.2023

Juho Keskinen
Ekonomisti

Väestönkasvu vain silmänlumetta?

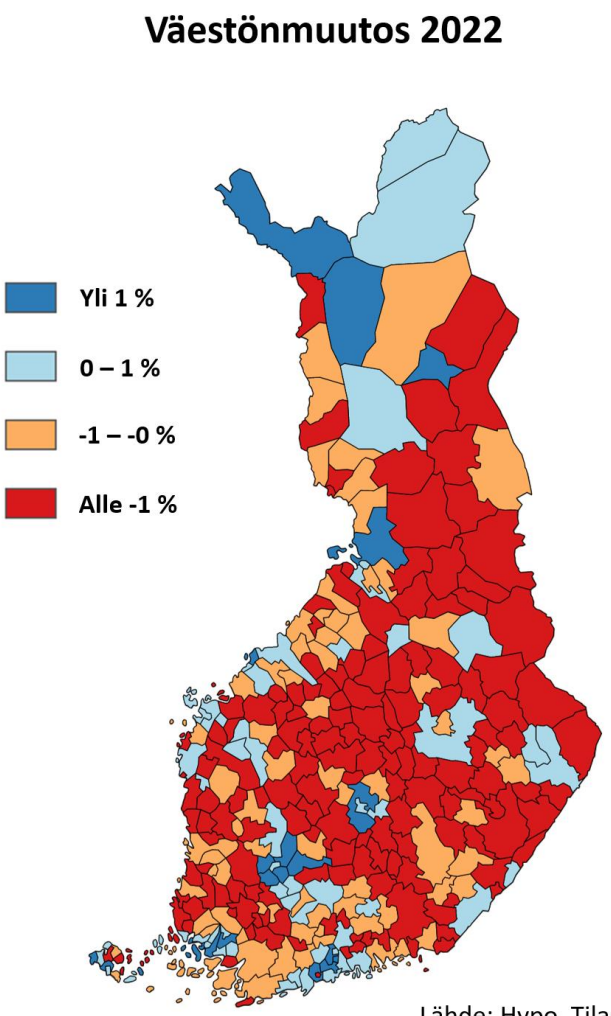
Maahanmuutto on kannatellut väestönkasvua vuodesta 2016 asti.

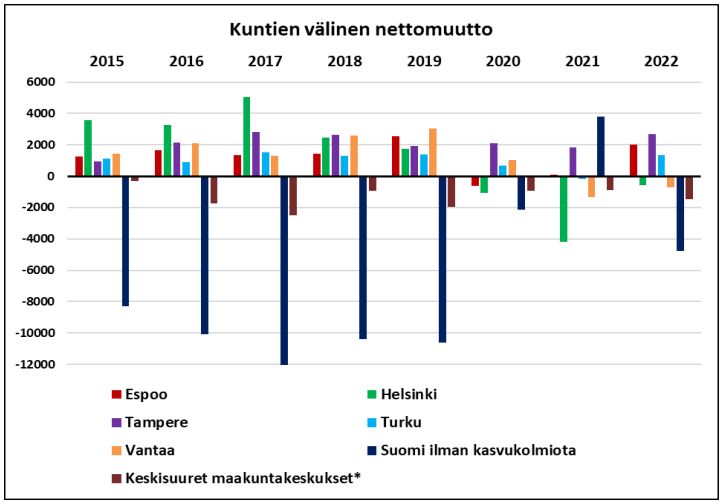


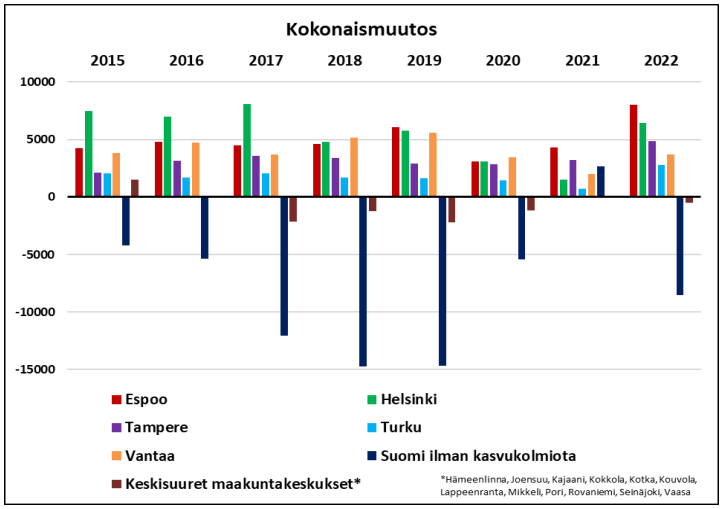


Kaupungit kasvavat kilpaa

Väestökehitys palasi vanhoille urille viime vuonna.



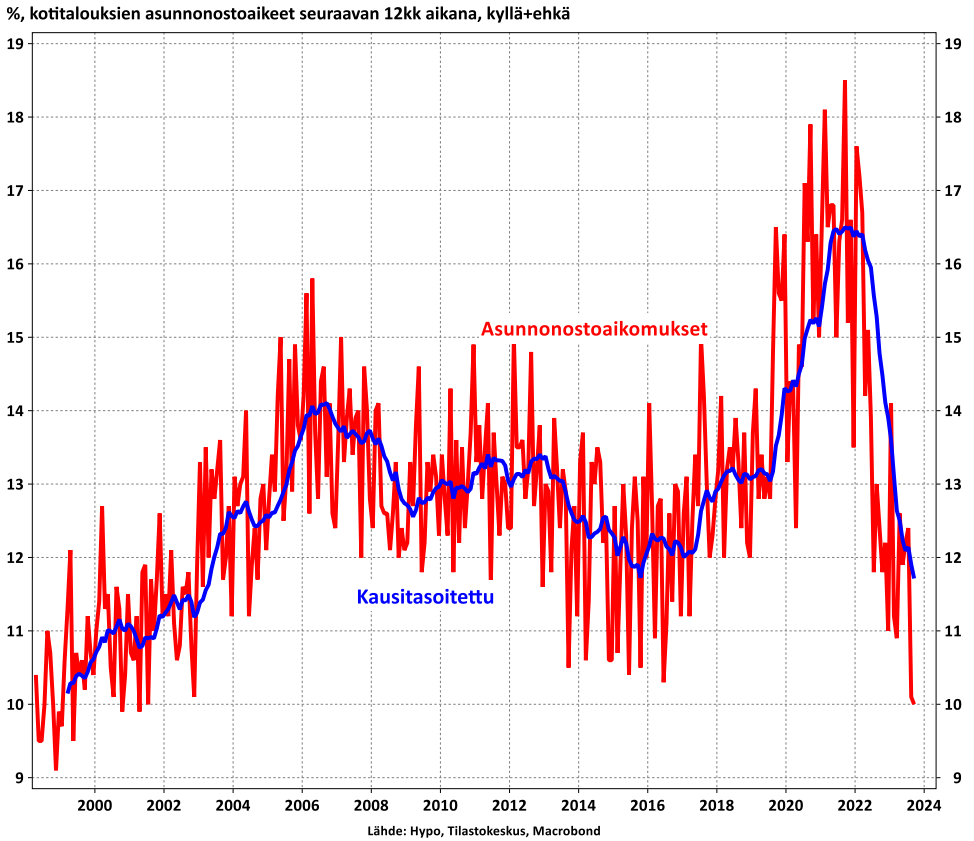




Lähde: Hypo, Tilastokeskus

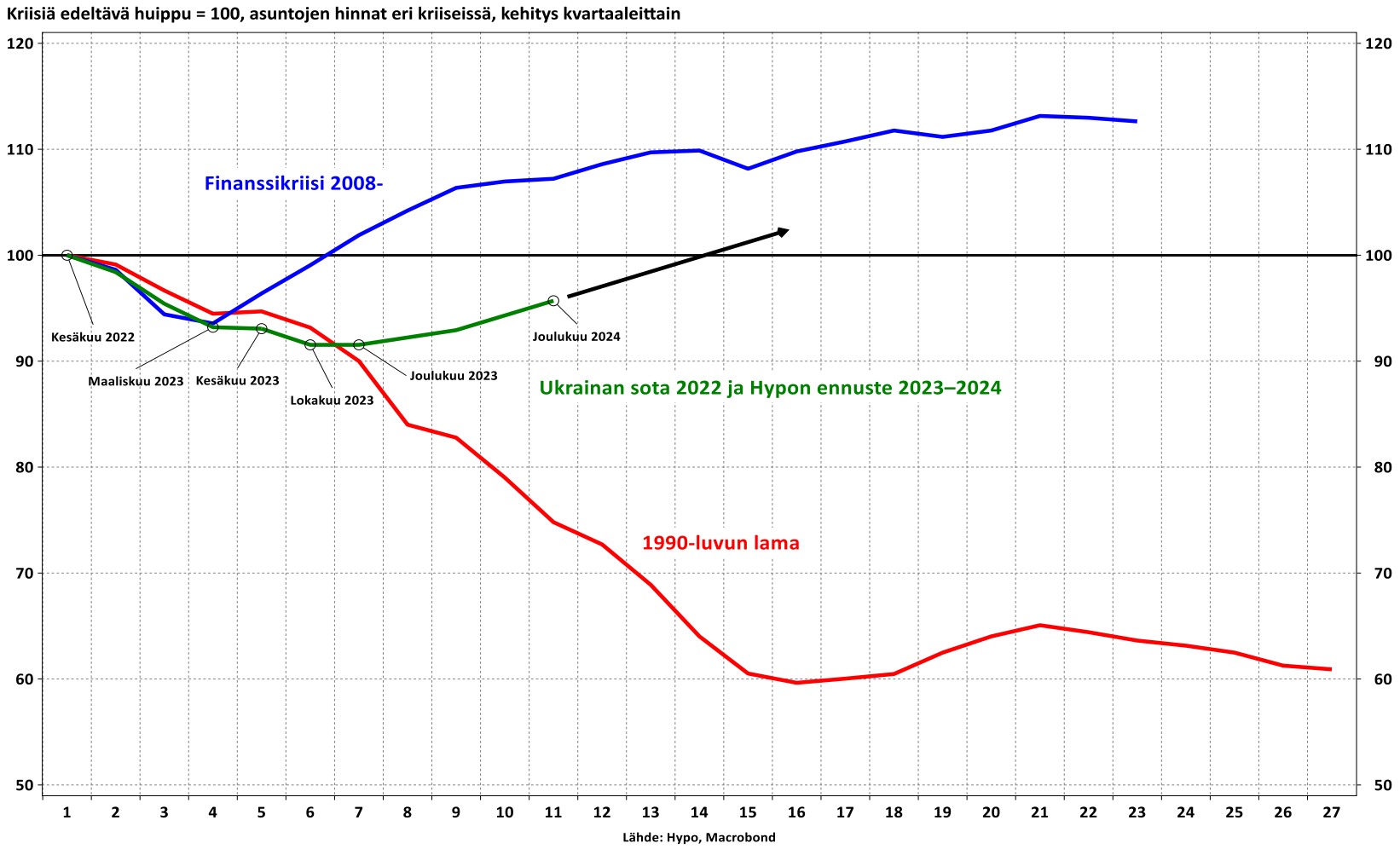
Markkinatunnelmat vielä matalalla

- Kuluttajien luottamus toipunut pohjilta, mutta yhä alamaissa. Asunnonostoaikeet matalat.
- Hintojen lasku tasaantunut, mutta noususta ei vielä puhuta.
- Korkokehitys ratkaisee asuntomarkkinoiden suunnan.
- Oman kodin kysyjiä riittää kasvavissa kaupungeissa: kasvukolmion väestö kasvanut jo alkuvuonna keskisuuren kunnan asukasluvulla.



Hinnat nousevat, mutta maltilla

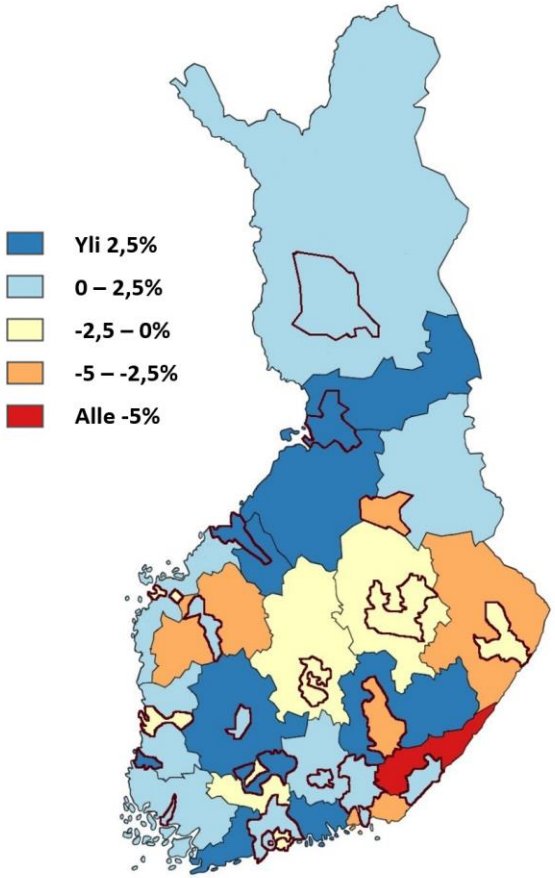
Hypon ennusteen mukaan asuntojen hinnat kääntyvät ensi vuonna nousu-uralle.



Hinnat laskeneet historiallisesti 1/2

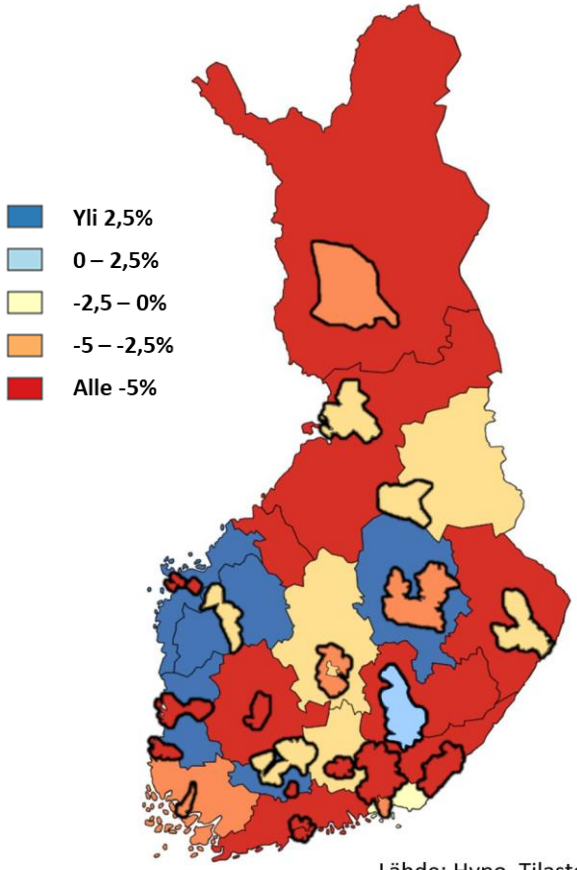
Viime vuosi kahtalainen, kun hinnat kääntyivät laskuun kesällä.

Asuntojen hintamuutos 2022, Maakunnat ja keskuskaupunki



Lähde: Hypo, Tilastokeskus

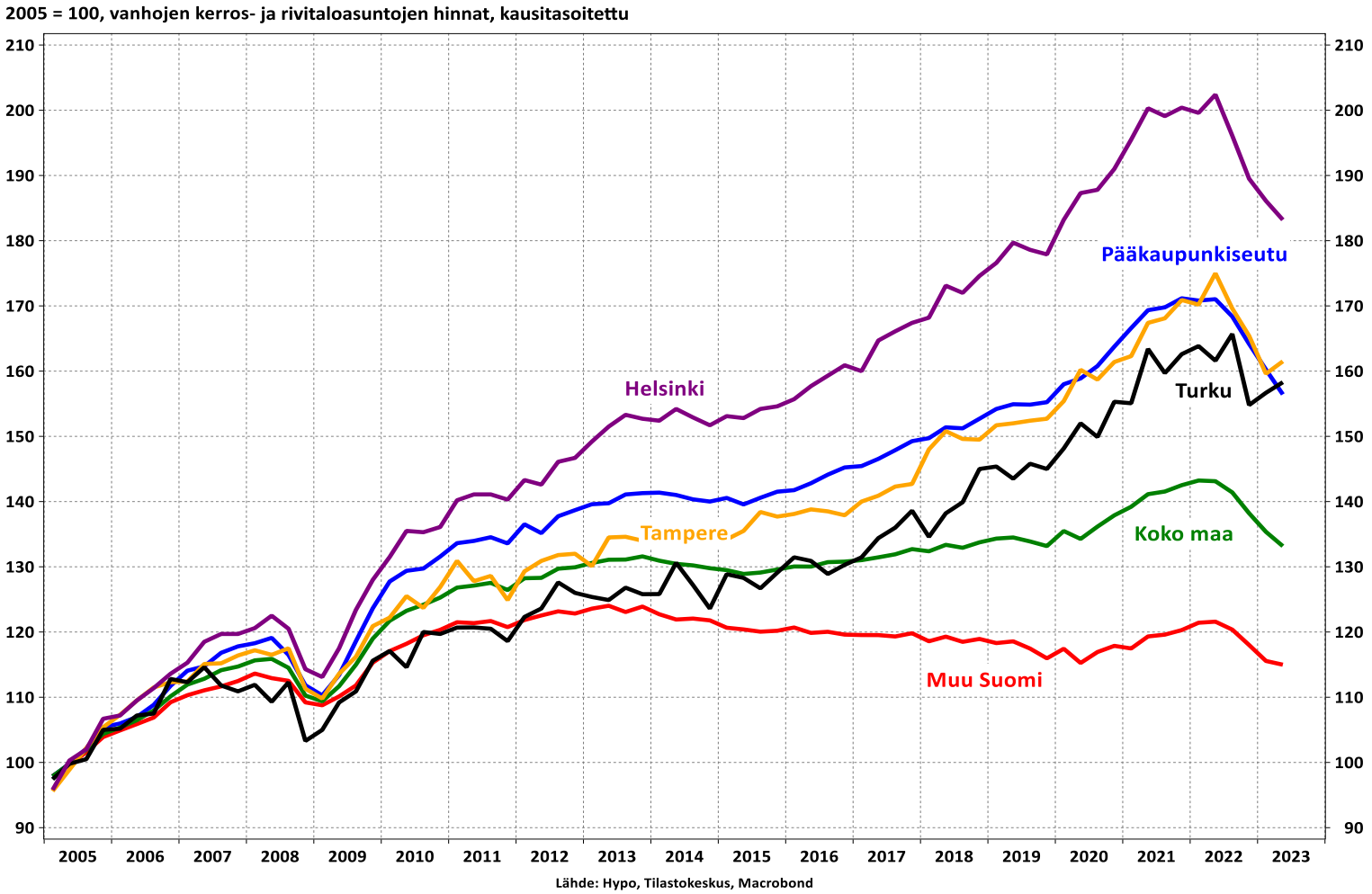
Asuntojen hintamuutos 2023 Q2, Maakunnat ja keskuskaupunki



Lähde: Hypo, Tilastokeskus

Hinnat laskeneet historiallisesti 2/2

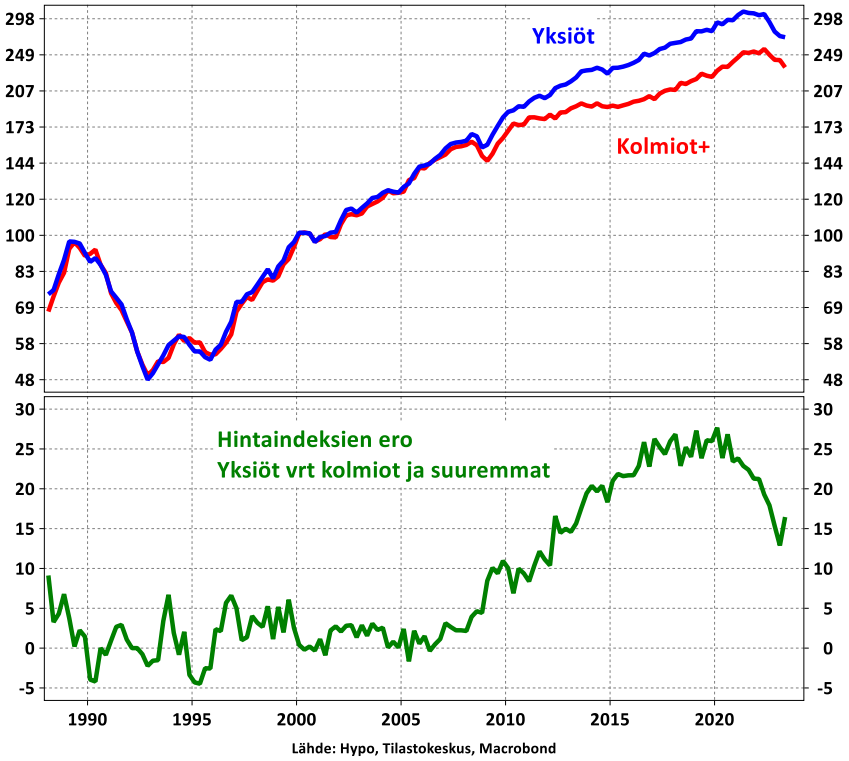
Kuluvan vuoden hintamuutos jää heikoimmaksi sitten vuoden 1993.



Yksiöiden hinnoissa suurin lasku

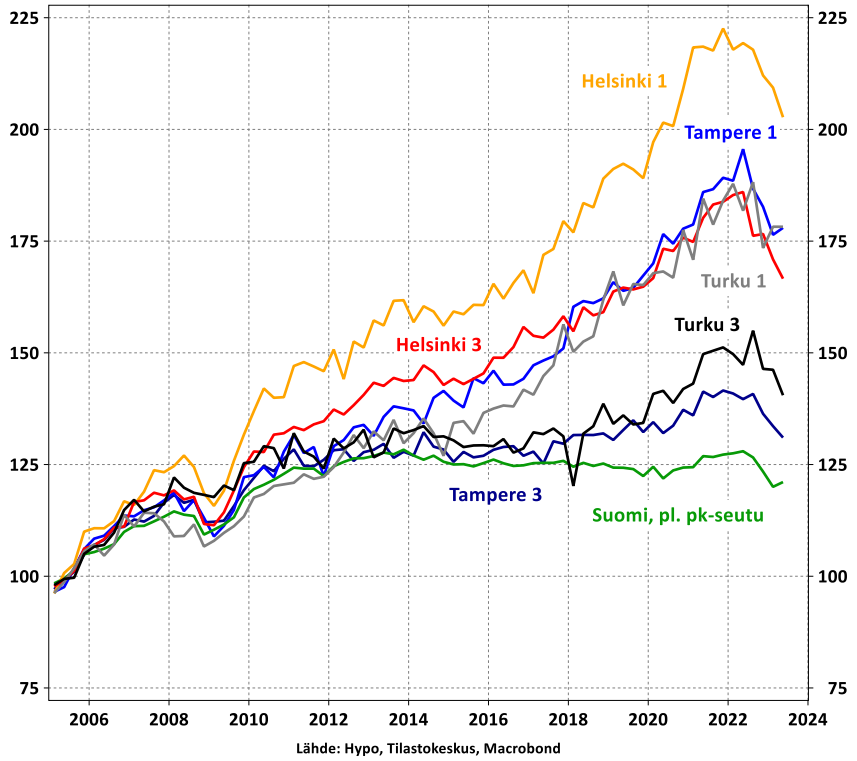
Korkojen vaikutus suurin korkeiden hintojen alueilla.

2000 = 100, hintaindeksi, kerrostalot, Helsinki



Lähde: Hypo, Tilastokeskus, Macrobond

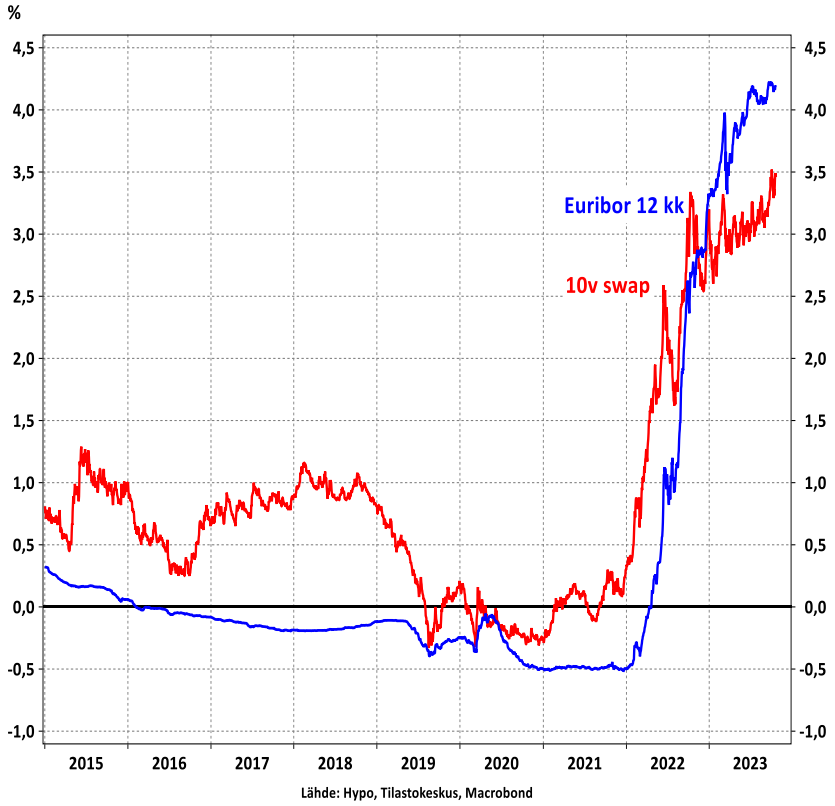
2005 = 100, asuntojen hintaindeksi, kausitasoitettu

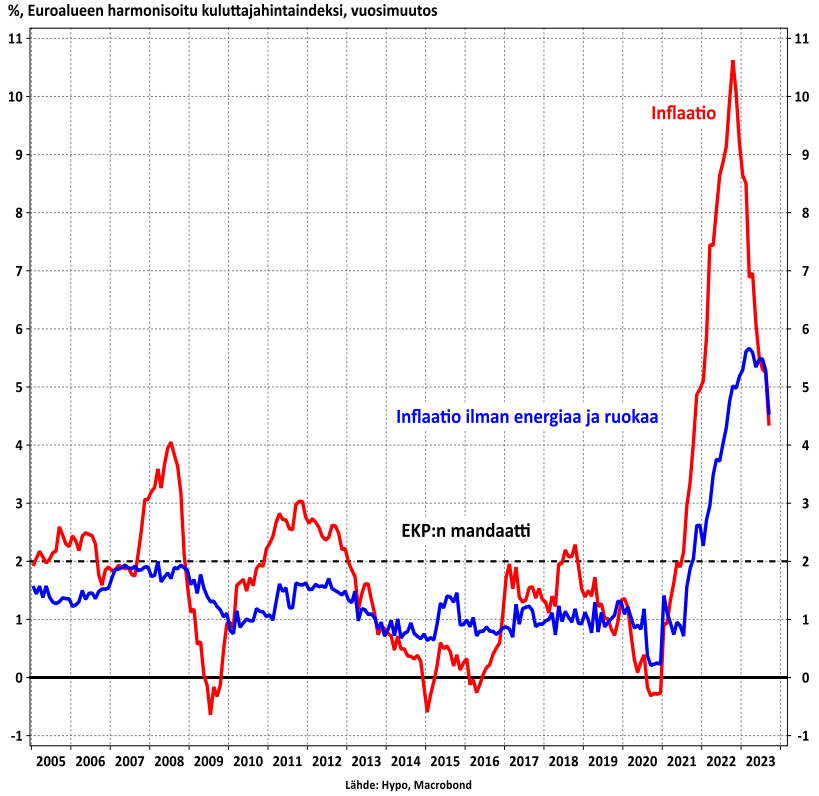


Lähde: Hypo, Tilastokeskus, Macrobond

Korot ja kulut vaikuttavat vielä

Suomessa asuntolainat vaihtuvissa koroissa – euroalueen inflaation rauhoittuminen tärkeää Suomen taloudelle korkojen kautta.

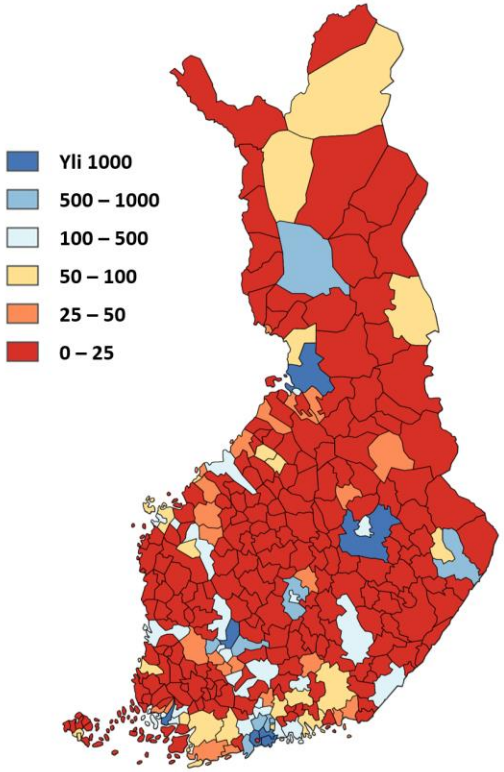




Rakentaminen keskittyy kaupunkeihin

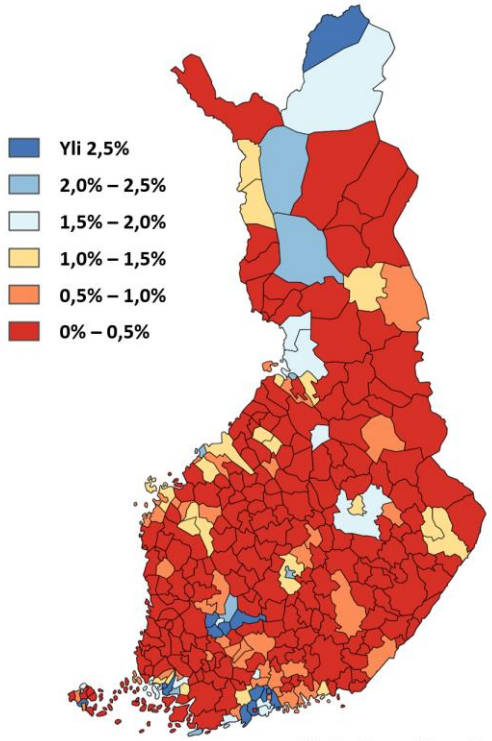
Heikko suhdanne ei ole kääntänyt asuntorakentamisen jakaumaa maan sisällä. Yhä isompi osuus asuntoaloituksista suuntautuu Helsingin, Tampereen ja Turun seutukuntiin.

Asuntoaloitukset 2022



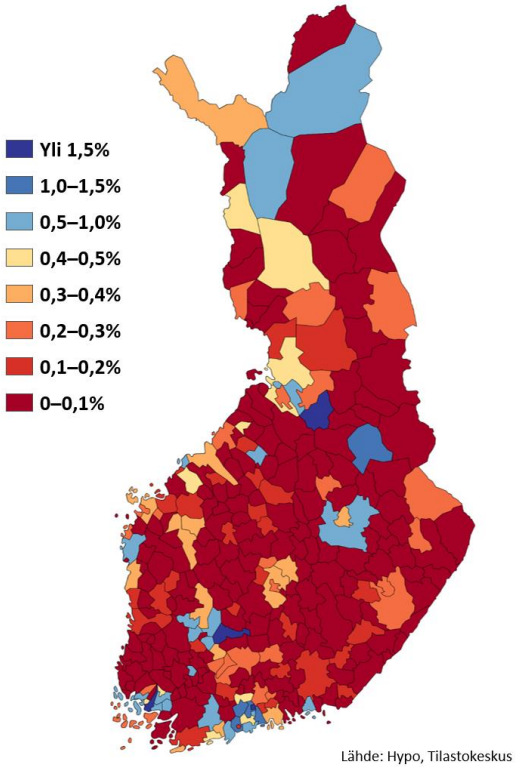
Lähde: Hypo, Tilastokeskus

Asuntoaloitukset suhteessa asuntokuntien lukumäärään 2022



Lähde: Hypo, Tilastokeskus

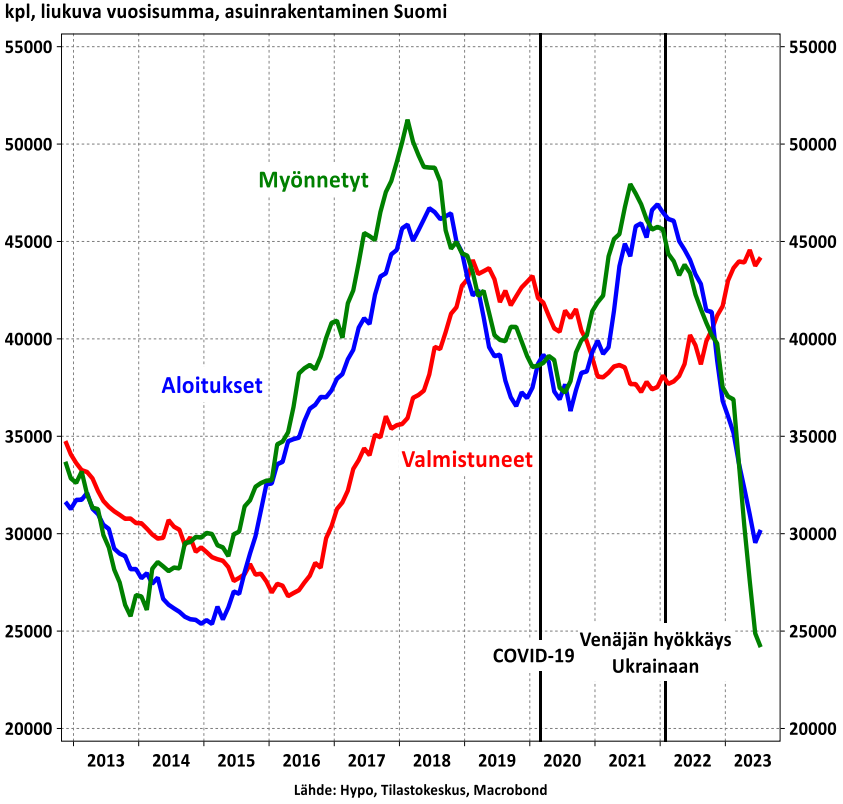
Asuntoaloitukset suhteessa asuntokuntien lukumäärään tammi–kesäkuu 2023



Lähde: Hypo, Tilastokeskus

Rakentamisessa kaksi käännettä

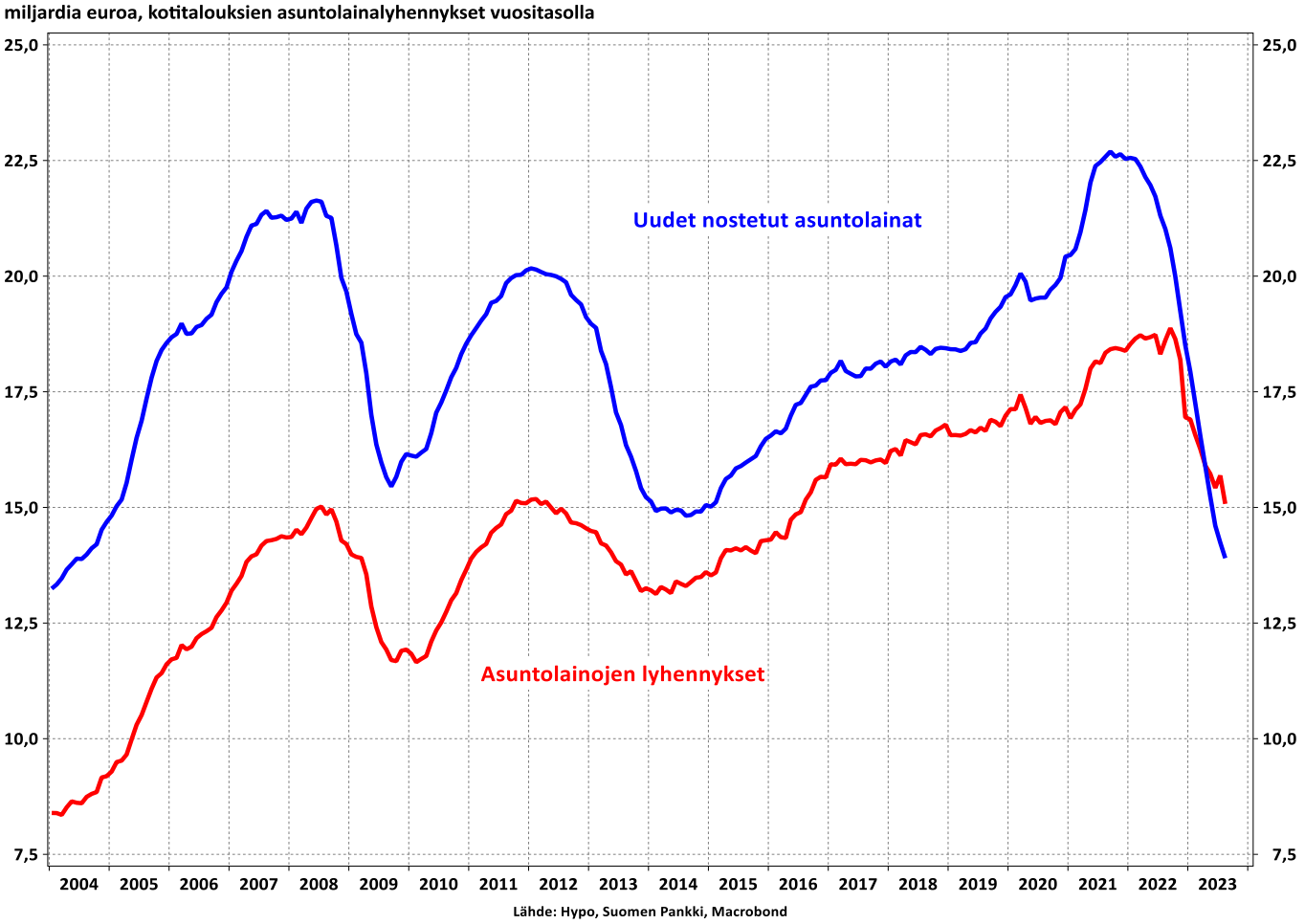
Rakennusalan arvonlisäys jää ensi vuonna heikoksi. Uusia asuntoja valmistuu yhä, aloitukset elpyvät vasta myyntivarastojen purkautuessa.





Lainanostot alas lyhennyksiä enemmän

Vahva työllisyystilanne tukee kotitalouksien maksukykyä. Asuntolainakanta laskenut yhtäjaksoisesti vuoden 2023, mikä selittyy keskeisimmin lainanostojen laskulla.



Lainsäätäjän voima vain rajallinen

- Varainsiirtoveron alennukset oikeansuuntaiset muuttoliikkeen, kasvun, kaupan ja rakentamisen kannalta
  - + Toteutus yllättäen kaupan hetkellisen jäätymisen estämiseksi.
  - + Ensiasunnon ostajien kauppa vauhdittuu loppuvuonna ja kannustin lykätä veroetua kalliimpaan asuntoon poistuu, mikä hillitsee myös ensiasunnon ostajien velkaantumista.
  - + Vaikutus määräänsä isompi ja myös psykologinen – täyttä kompensaatiota ei tarvita muilla veroilla.
  - + Tutkimustiedon mukaan vero laskee muuttoalttiutta lähialueiden lisäksi myös yli 50 kilometrin muuttojen kohdalla. Pitkät muutot lisääntyvät, asuminen vastaa paremmin kotitalouksien tarpeisiin ja työmarkkinat tehostuvat (Esim. Eerola ym. 2021, Revisiting the effects of housing transfer taxes, Journal of Urban Economics).
  - - Ensiasunnon ostajien lyhyt siirtymäaika voi johtaa hätiköintiin kaupoilla – ei kenenkään etu.
  - - Verojen alentaminen ei yksin käännä asuntokauppaa korona-ajan huippulukuihin. Suhdanne- ja korkokehitys määrää markkinan suunnan ja asuntojen uudisrakentaminen on ensi vuonna vaisua.
  - - Osaoptimointi. Asuntokaupan varainsiirtoveron poiston kohdalla puhuttaisiin kymmenistä tuhansista uusista muutoista vuodessa. Muuttoliike kaupunkeihin vauhdittuisi, mutta uudistus tukisi myös omakotivaltaisia kehysalueita, joiden veroprosentti korkeampi. Nyt vaikutus jää vain osittaiseksi ja ensiasunnon ostajat kärsivät suhteellisesti.

- Suorat tuet kalliita ja hankaloittavat sopeutusta. Lisäkeinona mahdollista hienosäätää valtion hankkeiden ajoitusta kustannusneutraalisti esim. investointiohjelman kautta
  - Koulujen, päiväkotien ja palvelutalojen hankkeita lykätty. Ennusteen mukaan vielä ensi vuosi hankala asuntorakentamiselle, jolloin rakennusala voisi saada tukea muilta rakentamisen toimialoilta. Hankkeita voidaan jouduttaa ainakin 1–2 vuodella suunnitellusta (määrärahoista 340 miljoonaa jaksotettu vuosille 2025–2027 tai myöhemmälle).
  - Raideverkon ja tieinfran hankkeet käyntiin 2024.
    - Esim. päärata, Tampereen ratapiha, valtateiden 4 ja 9 osat.
    - Investointipaketin 600 milj. euron kokonaisvaikutus työllisyyteen työpanoskertoimella n. 6000 henkeä.

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.