

# Alueellinen asuntomarkkinaennuste

4.1.2012

 Pellervon taloustutkimus



# Makro-oletukset

- Eurokriisin seurauksena BKT laskee tänä vuonna -1,5%, mutta:
- Työttömyys nousee vain hieman 8,3%:iin
- Ansiotaso nousee.
- Käytettävissä olevat tulot nousevat.
- Korkotaso laskee aavistuksen. 12kk euribor ensi vuonna 1,75 %.
- Keskeiset makromuuttujat tukevat asuntojen hintojen nousua!



# Asuntojen hinnat laskevat

- Tänä vuonna asuntojen hintoja eivät määrittele makromuuttajat vaan niihin liittyvä epävarmuus.
- **Kysyntä sopeutuu:**
  - A) Asutaan entisessä kodissa vaikka elämäntilanne muuttuu.
  - B) Siirtymä omistusasuntomarkkinoilta vuokramarkkinoille.
- **Tarjonta sopeutuu:**
  - A) Myyjät ainakin alkuvaiheessa tulkitsevat ongelmat väliaikaisiksi ja vetäytyvät markkinoilta.
  - B) Uudistuotannon pudotus.



# Asuntoaloitukset

muutos

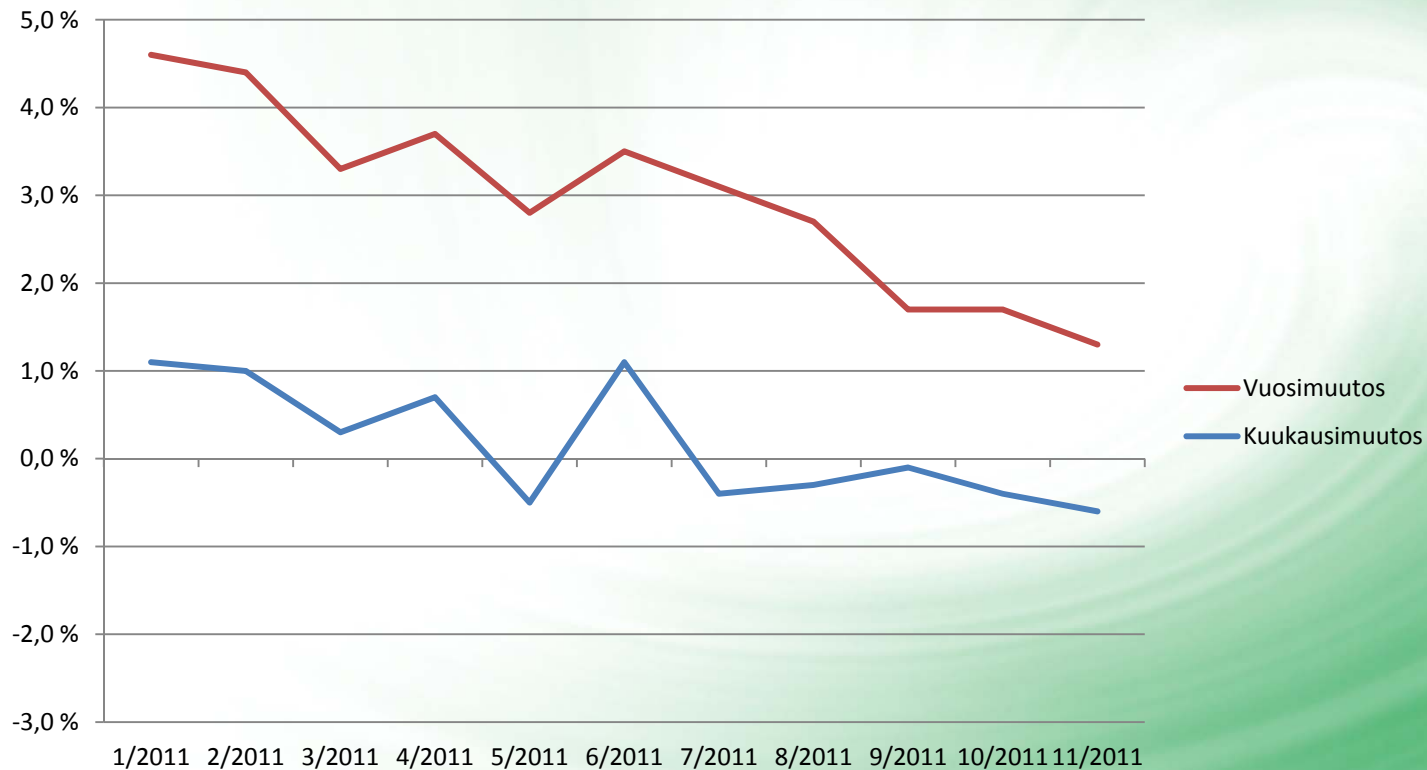


Lähde: Tilastokeskus, ennuste PTT



# Asuntojen hinnat laskeneet heinäkuusta alkaen

## Asuntojen hinnat koko maassa



Lähde: Tilastokeskus



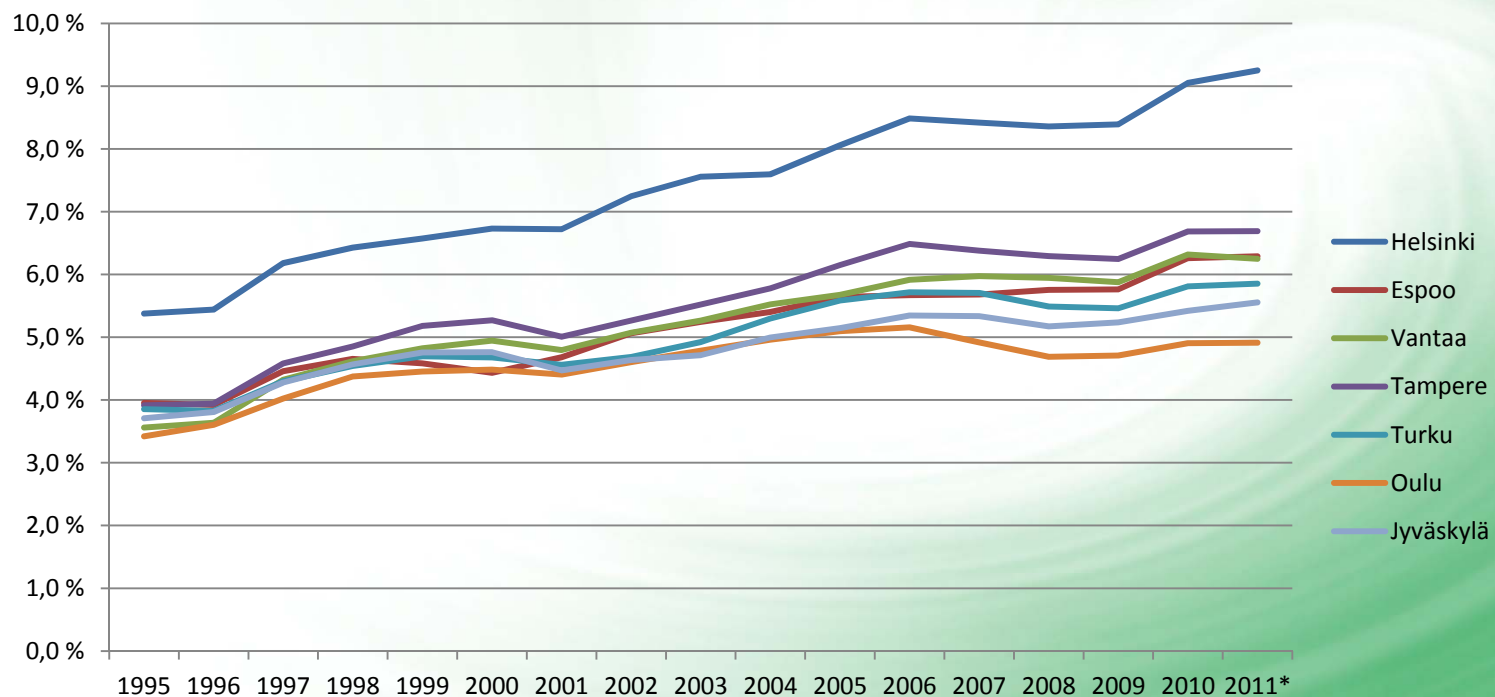
# Hintaennuste

- Asuntojen hinnat laskevat koko maassa tänä vuonna -1,8 %.
- Maan sisäiset erot pienempiä kuin normaalivuonna, koska epävarmuus yhteistä.
- Alueelliset erot hintamuutoksissa selittyvät lähtötilanteiden erolla ja erilaisella tulokehityksellä.



# Helsingissä asuntojen hinnat nousseet tulokehitystä nopeammin

## Neliöhinnat suhteessa kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin



Lähde: Tilastokeskus, ennuste PTT



# Asuntojen hintojen vuosimuutokset 2012

Espoo	-1,5 %
Helsinki	-1,9 %
Jyväskylä	-2,0 %
Oulu	-1,8 %
Tampere	-1,7 %
Turku	-2,4 %
Vantaa	-2,3 %





## Asuntojen hinnat eivät romahda

- Suomalaiset pankit vakavaraisia.
- Työttömäksi jäävälläkin on varaa maksaa korot, jos pankki myöntää lyhennysvapaan jakson.
- Tämän seurauksena ei pakkomyyntejä.
- Vain pienelle osalla kotitalouksista velkaantumisen taso aiheuttaa normaalissa suhdannevaihtelussa vakavia ongelmia (Mäki-Fränti, 2011).



# Paitsi jos...

- Ensi vuoden osalta pankit keskiössä.
- Pankeille vakavia ongelmia vain jos:
  - A) Suomi eroaa eurosta (mahdolliset pääomaliikkeiden rajoitukset)
  - B) Koko euroalueen hallitsematon hajoaminen
- Pitkittyvä lama voi muuttaa tilanteen, joten asiaan pitää tulla ratkaisu pian.



# Omistusasuntomarkkinat 2013-2014

- Vuoden 2012 osalta eurokriisin kehityksen taustalla oletukset asioiden pitkittymisestä ja instituutioiden pyrkimys välttää romahdus.
- Pitkittyessään asioilla on tapana mutkistua, joten vuosien 2013 ja 2014 osalta suuri joukko mahdollisia maailmantiloja, joiden kaikkien todennäköisyys pieni.
- Makroennustetta ei ole järkevää laatia "oheistuotteena" vaan olennaisempaa keskittyä siihen mitä arvioimme muista asuntomarkkinoiden toimintaan vaikuttavista tekijöistä vuosina 2013-2014.



# Pankkien sääntely

- Basel III vakavaraisuusvaatimukset vakauttavat pankkien ja talouden toimintaa.
- Talouskasvun huiput pienenevät, trendikasvu pienenee, mutta romahdukset vähenevät.
- Basel III toimenpiteet saattavat olla kuitenkin riittämättömiä ainakin pääomavaateiden osalta (Bank of England: Miles, Yang and Marcheggiano, 2011)
- Asuntolainojen korkomarginaalit kasvavat maltillisesti. Suomessa kysymys lähinnä epälikvidien asuntolainojen aiheuttamasta tarpeesta lisätä pitkäaikaista rahoitusta ja maksuvalmiuspuskureista.



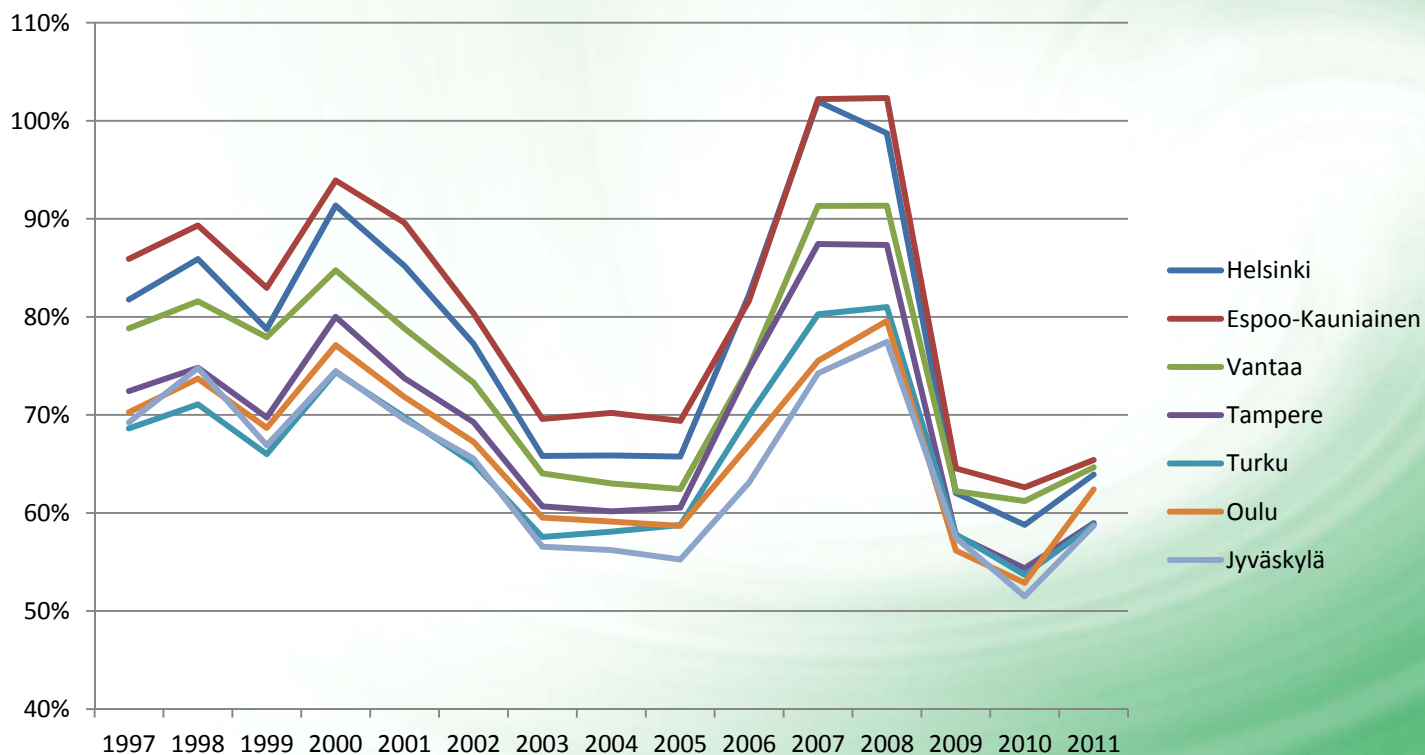
# Ei kuplaa (vielä)

- Tällä hetkellä ja vielä selvimmin vuoden 2012 jälkeen suomalaisilla asuntomarkkinoilla ei ole asuntohintakuplaa.
- Osana eurojärjestelmää korkotasoa tulee Suomessa olemaan jatkossa liian alhainen, mikä altistaa kuplimiseen.
- Epävarmuuden hälventyessä noususpurtti hinnoissa todennäköinen (korko+vuokra).
- Kupla on mahdollista tunnistaa ja sen estäminen on päätöskysymys.



# Omistusasuminen edelleen kannattavampaa suhteessa vuokra-asumiseen

## Pääomakustannus suhteessa vuokraan



Lähde: Tilastokeskus, Suomen Pankki



# Vuokraennuste

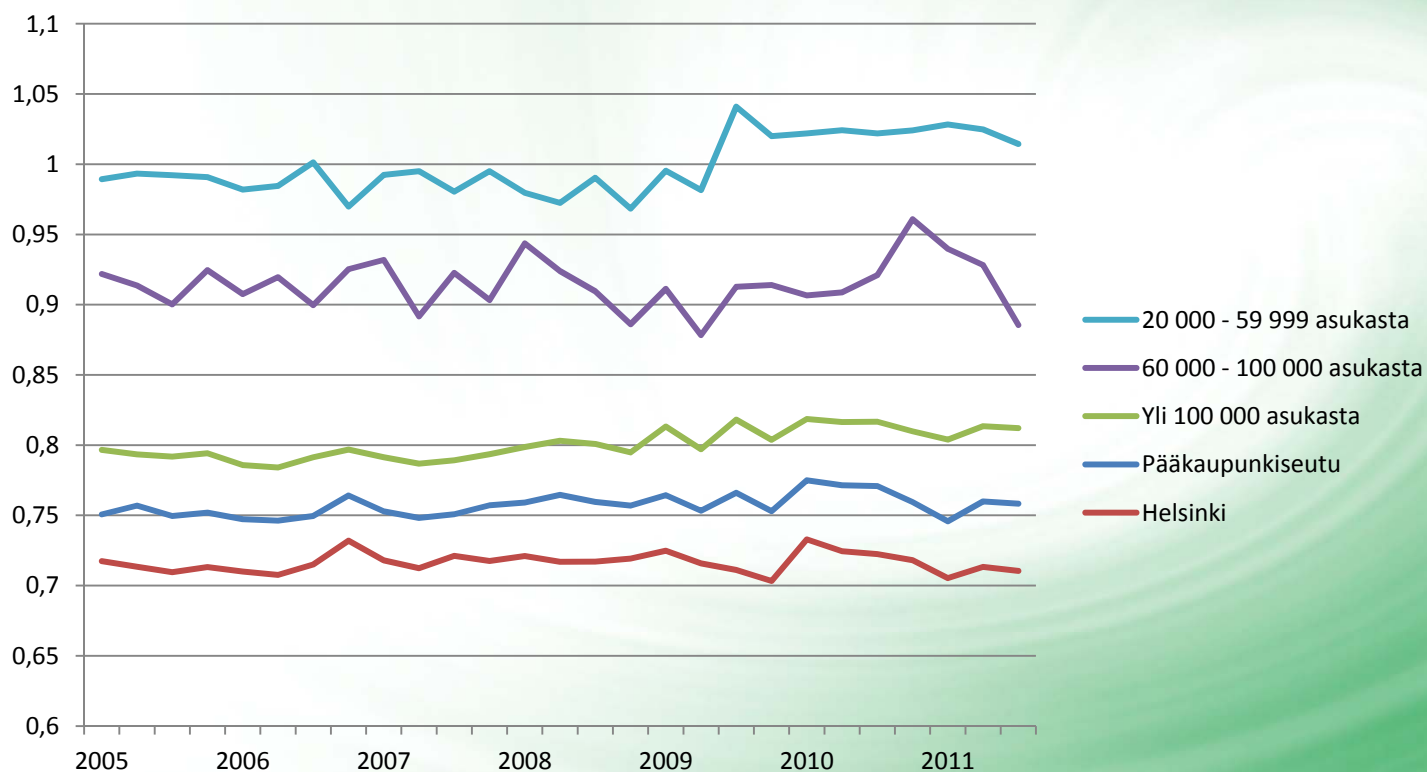
- Uusien vuokrasopimusten vuokrat nousevat tänä vuonna koko maassa 4,2 %
- Lisääntyvä epävarmuus kasvattaa vuokra-asuntojen kysyntää.
- Pääomaveron nousu vuoden alusta.
- Hoitovastikkeisiin luvassa korotuksia.
- Ara-vuokrat nousevat kohonneiden kiinteistön hoitokustannusten perässä.





# Suhteelliset vuokrahinnat ilman laatukorjausta

## ARA ja vapaarahoitteisten vuokrien suhde



Lähde: Tilastokeskus

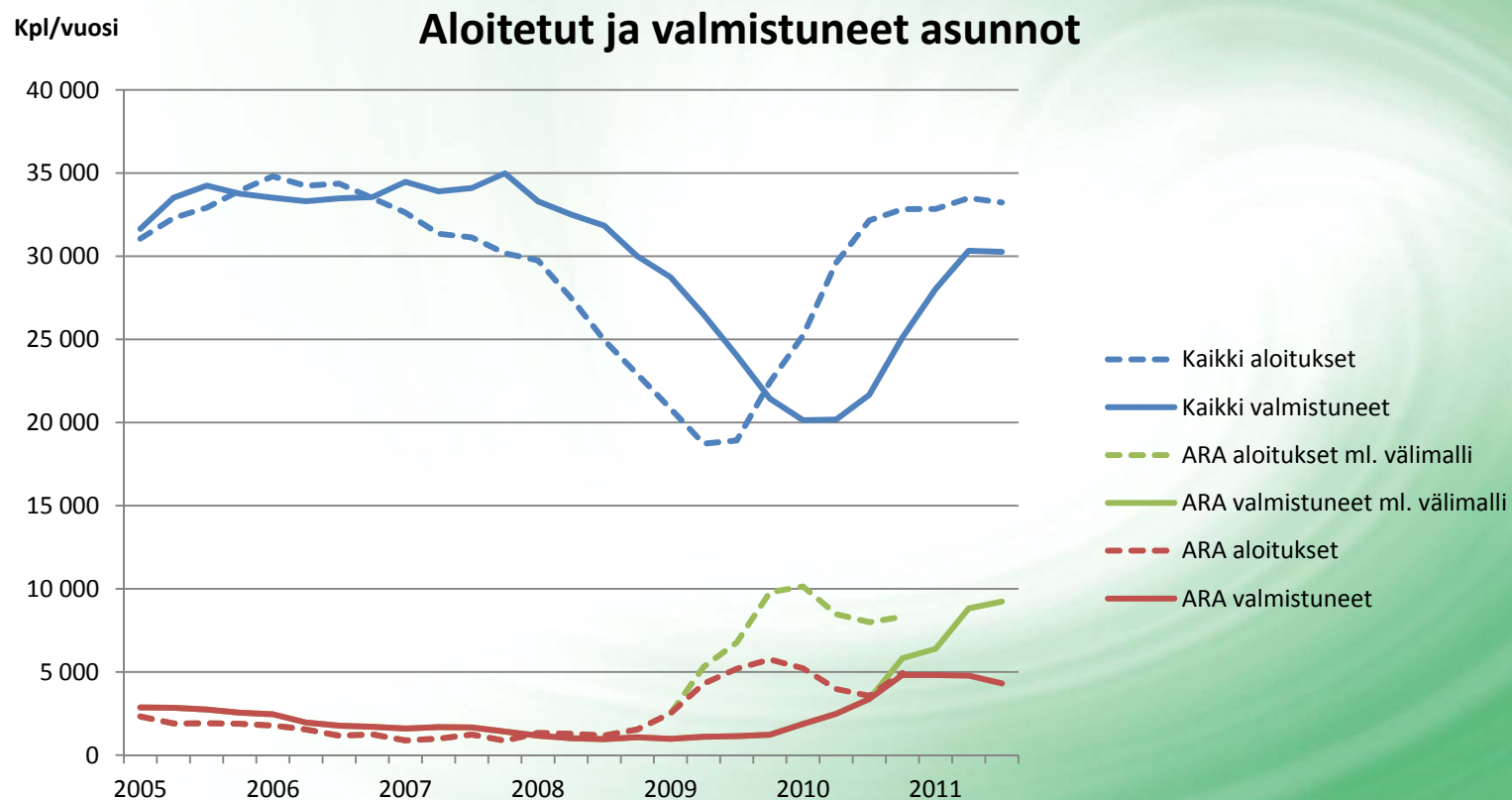




# Välimalli

- Lyhyellä aikavälillä vuokrien nousua hillitsevä vaikutus.
- Kun välimallin hankkeet valmistuneet vaikutus koko vuokra-asuntotarjontaan hyvin pieni.
- Välimalli onnistui elvytystoimena, ja sellaisena sitä pitää ensisijassa käsitellä.

# Välimalli auttoi suhdannekuopassa

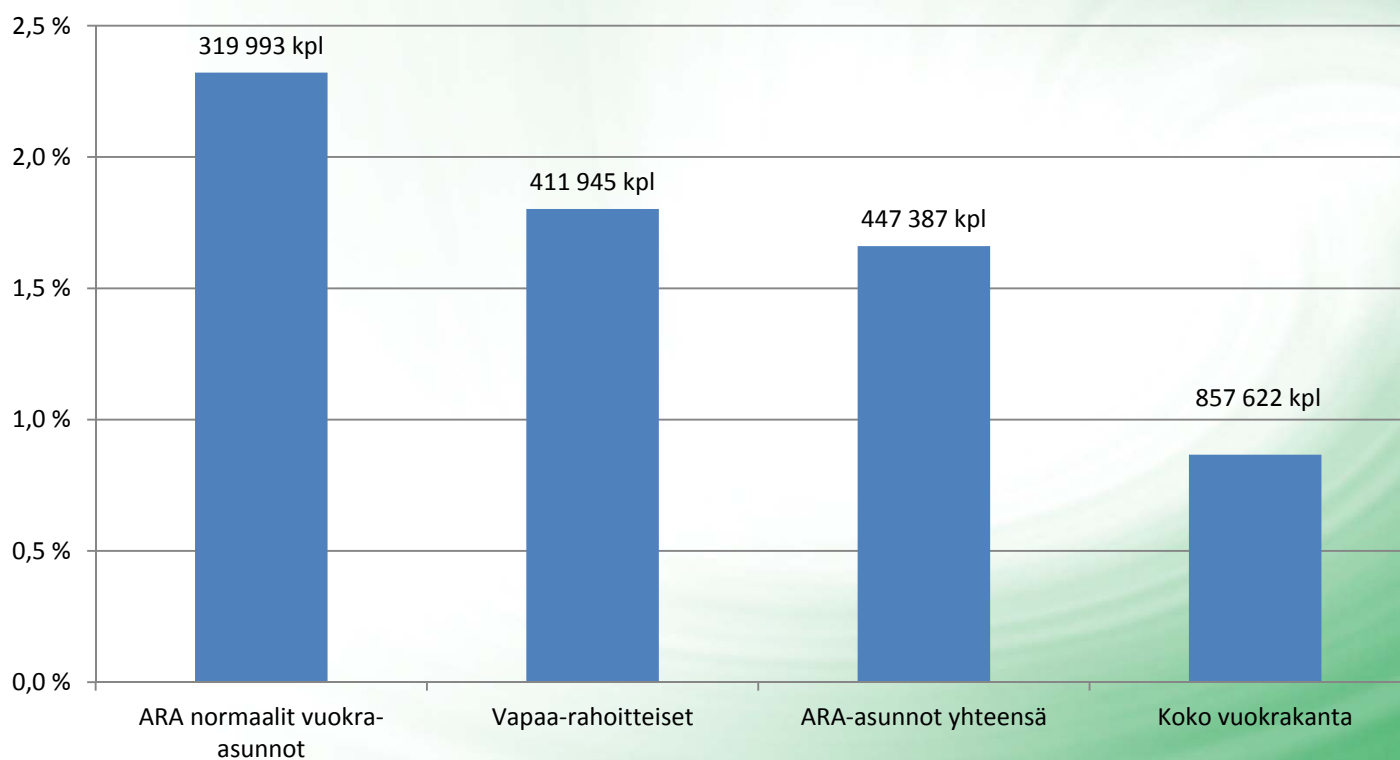


Lähde: Tilastokeskus, ARA



## Lainapäätöksen vuosina 2009-2010 saaneet välimallin asunnot alle 1 % koko vuoden 2010 kannasta

### Välimallin asuntojen (7429 kpl) osuus asuntokannasta



Lähde: Tilastokeskus, ARA



# Hyvin toimivat asuntomarkkinat

- Monipuolinen asuntotarjonta eli toimivat omistus- ja vuokramarkkinat.
- Hyvin toimivat asuntomarkkinat ehdoton edellytys toimiville työmarkkinoille.
- Kohtuulliset kustannukset suhteessa tulotasoon.
- Kohtuullisen vuokran tavoitteessa myös sosiaalisella vuokra-asumisella oma roolinsa.

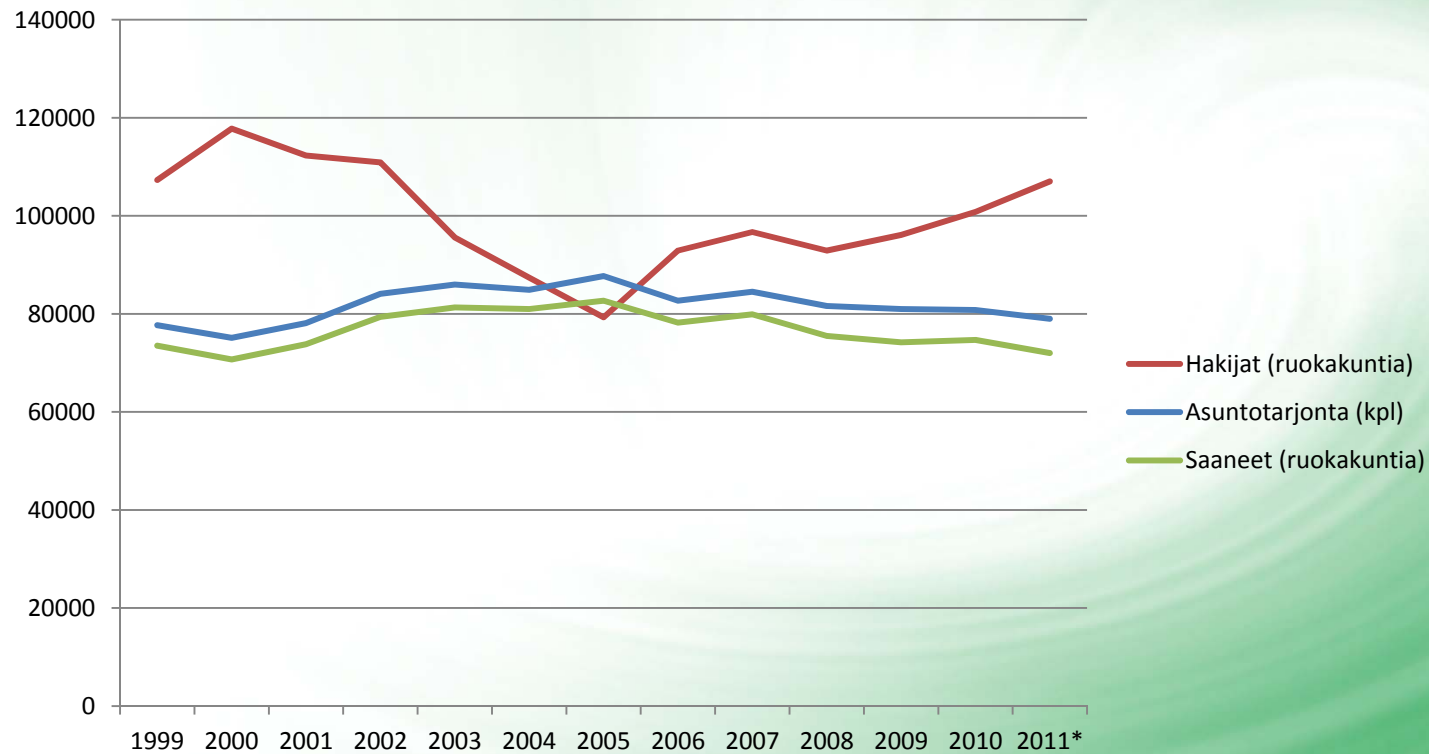


## Sosiaalinen asuntotuotanto

- Hyvin toimivat asuntomarkkinat ehdoton edellytys toimiville työmarkkinoille.
- Toimivat työmarkkinat: Maan sisäinen muuttoliike (työvoiman siirtyminen kysynnän mukaan) ja yrityksillä saatavilla monipuolista työvoimaa.
- Vuokralla asuminen joustavoittaa työmarkkinoita.

# ARA-asuntoihin riittää tulijoita

## ARA-asuntojen kysyntä ja tarjonta



Lähde: ARA



# Sosiaalisen asuntuotannon pullonkaulat

- Omavastuukoron puolitus auttaa, mutta alhaisen koron aikana vaikutus on rajallinen.
- Hallinta-aikojen lyhennys auttaa, mutta rajallinen keino. ARA-asuntoja pois vuokralta rajoitusajan loputtua.



# Sosiaalisen asuntuotannon pullonkaulat

- Yksityisille sijoittajille tärkeä rooli erityisesti vapaarahoitteisessa vuokratrakentamisessa.
- Kuntien rooli keskeinen sosiaalisessa tuotannossa (alueen elinvoima ja sosiaalipolitiikka kuntien päätöksenteon keskiössä)
- Mahdollisimman edullinen rahoitus kunnille ottaen huomioon globaali rahoituskriisi.





# Vuokramarkkinat

- Säännösteltyjen hintojen avulla mahdollista tarjota osalle vuokralaisista kohtuuhintaisia asuntoja.
- Säännöstellyt hinnat kuitenkin vain osaratkaisu ja paljolti myös sosiaalipoliittinen kysymys.
- Jos halutaan lisätä vuokralla asumista, ja pitää myös vapaat vuokrat kohtuullisella tasolla, lisättävä vuokra-asuntojen tarjontaa kokonaisuudessaan.



# Tonttitarjonta

- Olennaista ei ole vain kaavoitus vaan pitää varmistaa että kaavoitettu maa myös rakennetaan.
- "Oulun mallissa" monia hyviä puolia.
  - Selkeä ja pitkäjänteinen maa- ja tonttipolitiikka
  - Vuoden 2000 alusta voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslakia käytetään uskottavasti, rakentamiskehotuksia ja lunastuksia ei tarvitse toimeenpanna
  - Yhteistyö virkamiesten ja päättäjien välillä toimii, kunnan etua katsotaan pitkällä aikavälillä
  - Tonttimaan luovutukset alueittain, rakentamisen laatua ja asuntojen hintoja voidaan seurata
- Kenelle kuuluu oikeus hyötyä maan arvonnoususta?



# Päättökseen esteet

- Pienehköt kunnat kasvualueilla ongelma, koska infrakustannukset muodostavat tiukan rajoitteen tonttitarjonnan lisäämiselle.
- Työssäkäyntialue kunnan koon määrittäjänä selkeyttää alueellista tonttitarjonnan suunnittelua ja tarjontaa.
- Suomalaisten omaisuus asunnoissa, joten asuntojen hintojen nousu tulotason mukaan on tyypillisen suomalaisen toiveissa?
- Tämä saavutetaan vain jos tonttimaan tarjontaa säädellään riittävästi.