



## PTT:N ALUEELLINEN ASUNTOMARKKINAENNUSTE VUOSILLE 2010-2012

**Vanhojen asuntojen nimellishintojen ennustetaan vuosina 2010-2012 nousevan suunnilleen yleistä inflaatiouauhtia tai vähän nopeammin.** Asuntokaupan volyyymi ja hintakehitys elpyivät varsinkin kasvukeskuksien pienien asuntojen kohdalla yllättävän nopeasti kun suurin epävarmuus tulevasta talouskehityksestä hälveni.

Vielä vuosi sitten PTT ja muut ennustajat odottivat asuntojen hintoihin lievää laskua. Asuntojen hinnat ovat kuitenkin palanneet vuoden 2008 huipputasolle, siitäkin huolimatta että taloustilanne on odotettua heikompi. **Miksi ennustettu asuntojen hintojen lasku vältettiin?**

- Heikkenevä työllisyystilanne ei syönyt kuluttajien luottamusta kuin väliaikaisesti. Alueelliset erot hintakehityksessä eivät näytä olevan selitettävissä alueellisilla eroilla työllisyystilanteessa.
- Vakaa tulokehitys ja odotettuakin matalammat korot ovat tukeneet asuntovelallisten lainanhoidokykyä voimakkaammin kuin v. 2008 syksyllä ennustettiin.
- Suomen pankkijärjestelmä hyvässä kunnossa. Joustoja maksuvaikeuksien suhteen: ei pakkomyyntejä.
- Asuntojen tarjonta on joutanut taloustilanteen mukaan nopeammin kuin kysyntä. Asuntojen myyjät mieluummin vetäytyivät markkinoilta kuin myivät polkuhinnalla.
- Kiinteistövälittäjien mukaan varsinkin pienasuntojen kysyntä on elpynyt niin, että välittäjillä alkaa olla pulaa välitettävistä asunnoista. Samaan aikaan rakennusyhtiöt pysyvät vielä varovaisina uusien työmaiden aloituksen suhteen, ja asuntojen uudistuotannon supistuminen alkaa leikata asuntojen tarjontaa sitä mukaa kun jo rakennetut uudiskohteet saadaan kaupaksi. Vaikka uudistuotannon osuus asuntokannasta on pieni, merkittävä osa asuntokaupasta on uusia asuntoja, joten uusien asuntojen pula silti heijastunee kasvavana kysyntänä vanhojen asuntojen markkinoilla.

### **Suomen asuntomarkkinoille ei silti ole muodostunut uutta hinnoittelukuplan uhkaa.**

- Asuntojen hintojen nousua rajoittaa asunnonostajien vaatimaton tulokehitys, korkojen nousu sekä lainarahan saatavuus. Talouskasvu on lähivuosina hidasta, jolloin palkankorotukset jäävät mataliksi, työpaikkoja menetetään vuoden 2010 aikana vielä joitakin kymmeniä tuhansia lisää, ja tämänkin jälkeen työllisyys elpyy hitaasti. Myös veronkorotukset voivat alkaa syödä ostovoimaa. Samaan aikaan pankit ovat isoja lainoja myöntäessään aikaisempaa tarkempia asiakkaan maksukyvyyn suhteen.
- Asuntojen kysyntä Suomessa perustuu todelliseen tarpeeseen. Suomalaisilla on myös edelleen tarvetta ja halua ottaa asumisen väljyydessä ja laadussa muita länsimaita. Muutto töiden perässä kasvattaa edelleen asuntojen kysyntää kasvukeskuksissa.

- Asuntojen kysyntä ei Suomessa edes sijoittajilla näytä perustuvan hintojen nousuodotuksiin, mikä varsinkin Yhdysvalloissa sai asuntojen hinnat karkaamaan käsistä. Asuntosijoittajat näyttävät myös Suomessa heilutelleen pienasuntojen markkinoita v. 2009 aikana. Sijoittajien kiinnostuksen takana lienee ollut hintojen nousuodotusten sijaan tarve löytää vuokratulosta matalariskistä, mutta kohtuullista tuottoa.

#### **Asuntojen hintoja ei voi tarkastella irrallaan vuokramarkkinoista.**

- Omistusasuminen on viime vuosina ollut Suomessa vuokra-asumista edullisempaa. Korkeiden ja asuntojen hintojen nousun myötä oman asunnon pääomakustannukset ehtivät paikoin jo nousta yli markkinavuokrien vuoden 2008 aikana.
- Asuntokaupan hiljeneminen lisäsi taantumana alettua väliaikaisesti vuokralla asumisen suosiota, mikä osaltaan nosti vuokria vuoden 2008 lopulla ja 2009 alkupuoliskolla.
- Myös kasvaneet ylläpitokustannukset ja nopeampi inflaatio nosti vuokratasoa varsinkin vuoden 2009 alussa. Monissa vuokrasopimuksissa vuokrankorotukset on sidottu elinkustannusindeksiin, joka nousi voimakkaasti vuoden 2008 aikana.
- Vuokratason nousu on kuitenkin jäämässä väliaikaiseksi ilmiöksi. Ensiasunnon ostajat ovat palaamassa takaisin omistusasuntomarkkinoille ja inflaation ei odoteta matalan talouskasvun oloissa merkittävästi kiihtyvän lähitulevaisuudessa.

#### **Matkakustannukset tasoittavat huomattavasti asumiskustannuksia Helsingin työssäkäyntialueen eri paikkakuntien välillä.**

- Samaan tapaan kuin vuokra- ja omistusasumisen kustannusten tulisi lähentyä toisiaan pitkällä aikavälillä, myös saman työssäkäyntialueen eri asuinalueiden asumiskustannusten tulisi olla lähellä toisiaan kun matkakustannukset on otettu huomioon. Matkakustannuksiin on tällöin luettava, paitsi suorat oman auton tai julkisten kulkuvälineiden käytöstä aiheutuvat rahalliset matkakustannukset, myös menetetyistä työ- tai vapaa-ajasta koituvat epäsuorat kustannukset.
- Katsauksessa vertailtiin asumisen kokonaiskustannuksia Helsingin, Espoon, Vantaan, kehyskuntien (tässä Kirkkonummen) sekä Lahden välillä. Asumiskustannukset laskettiin summaamalla yhteen vanhan kerrostaloasunnon neliöhinta, kustannukset työ- ja vapaa-ajan matkoista junalla/autolla sekä matkojen myötä menetetyt vapaa-ajan kustannukset.
- Laskelmissa olivat mukana kahden aikuisen päivittäiset työmatkakustannukset Helsingin keskustaan sekä tietty määrä vapaa-ajan matkoja. Laskelmissa tehtiin neljä erilaista oletusta sen suhteen, miten työmatkoilla hyödynnetään omaa autoa ja/tai julkisia liikennevälineitä.
- Suorat ja epäsuorat matkakustannukset tasoittavat huomattavasti alueellisia kustannuseroja asumisessa. Suorien matkakulujen osuus kokonaiskustannuksista kasvaa helposti suureksi varsinkin omaa autoa käytettäessä. Kehyskunnat (Kirkkonummi) ja Lahti voivat matkakustannukset huomioiden olla jopa Helsinkiä kalliimpia asuinseutuja. Laskelmat osoittavat, että alueiden väliset hintaerot ovat odotusten mukaiset ainakin vanhojen kerrostaloasuntojen kohdalla.
- Tarkemmat tulokset vertailusta sekä laskelmien taustaoletukset löytyvät liitteestä I.

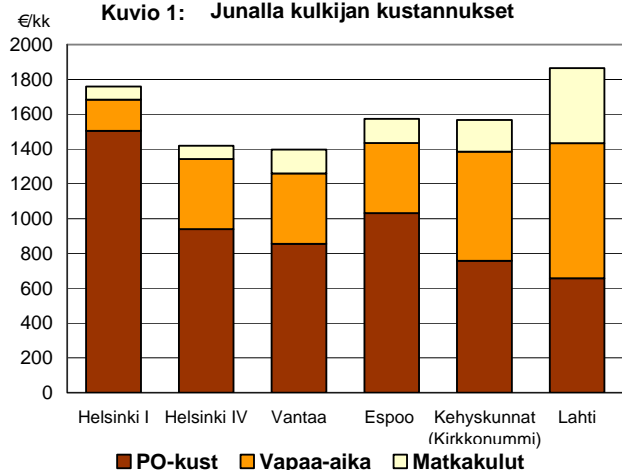
#### **Yhteystiedot:**

Petri Mäki-Franti, (09) 3488 8420, 040 5039 855, [petri.maki-franti@ptt.fi](mailto:petri.maki-franti@ptt.fi)

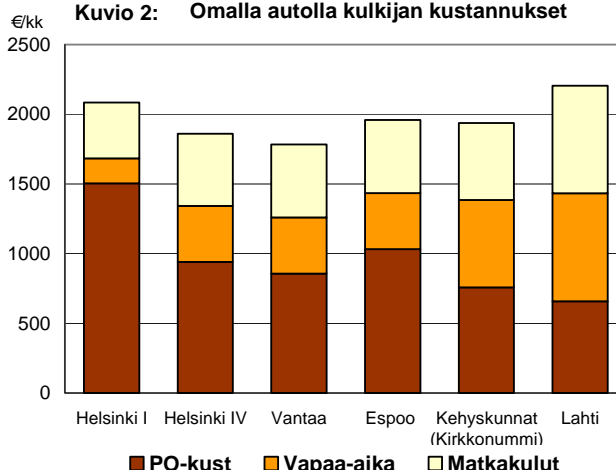
Markus Lahtinen, (09) 3488 8418, 050 491 3842, [markus.lahtinen@ptt.fi](mailto:markus.lahtinen@ptt.fi)

## LIITE I. Asumiskustannusten vertailua Helsingin työssäkäyntialueen eri kaupunkien kesken.

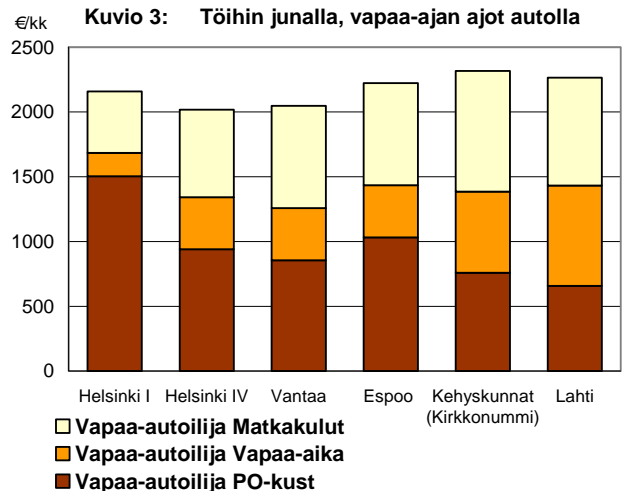
Kuvio 1: Junalla kulkijan kustannukset



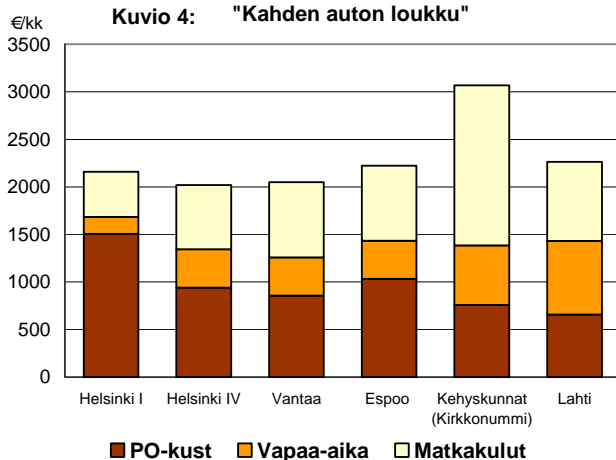
Kuvio 2: Omalla autolla kulkijan kustannukset



Kuvio 3: Töihin junalla, vapaa-ajan ajot autolla



Kuvio 4: "Kahden auton loukku"



- Kuvioiden pylväät kertovat asuntoneliötä kohti lasketun asumiskustannuksen vanhassa kerrostalo-asunnossa eri vertailupaikkakunnilla, kun asunnon neliöhintaan on lisätty suorat matkakustannukset sekä arvioidun työ- ja vapaa-ajan matkojen viemän vapaa-ajan hinta. Vertailuun on valittu mukaan Helsingistä kantakaupunki (Helsinki I) sekä keskihintainen asuma-alue sivummalta keskustasta (Helsingin IV). Lisäksi vertailussa mukana ovat Espoo, Vantaa, kehyskuntien edustajana Kirkkonummi, sekä Lahti, joka varsinkin liikenneyhteyksien parannuttua näyttäisi jo kuuluvan samaan työssäkäyntialueeseen pk-seudun ja kehyskuntien kanssa.
- Kuvioissa vertaillaan kuukautta kohti laskettuja asumiskustannuksia eri paikkakunnilla. Kustannukset koostuvat 80 m<sup>2</sup> suuruisen (kokonaan lainalla rahoitetun) kerrostaloasunnon korkokustannuksesta, kahden aikuisen työmatkakustannuksista Helsingin keskustaan sekä vapaa-ajan matkakustannuksista. Lisäksi on huomioitu matkoihin kulutetun ajan arvo Tiehallinnon laskelmissaan käyttämän arvion mukaisesti.
- Kuvion 1. laskelmassa kaksi aikuista tekee kaikki matkat junalla ja kuvion 2. laskelmassa henkilöautolla. Kuvion 3. tilanteessa työmatkat tehdään junalla, mutta vapaa-ajan matkat autolla. Kuviossa 4. oletetaan, että ainoastaan Kirkkonummelaisessa taloudessa täytyy olla kaksi autoa (yksi työmatkoihin, toinen vapaa-ajan matkoihin), muissa talouksissa yksi auto.
- Lahden tapauksessa oletetaan, että autolla ajetaan vain työmatkoja ja vapaa-ajalla hyödynnetään Lahden omia palveluita.
- Huomataan, että matkakustannusten huomioiminen tasoittaa huomattavasti alueellisia kustannuseroja. Kehyskunnat (Kirkkonummi) ja Lahti voivat matkakustannukset huomioiden olla jopa Helsinkiä kalliimpia asuinseutuja.