

PTT työpapereita 169
PTT Working Papers 169

**ALUEELLISTEN ASUNTOMARKKINOIDEN
KEHITYS VUOTEEN 2017**

Veera Holappa
Janne Huovari
Hanna Karikallio
Markus Lahtinen

Helsinki 2015

PTT työpapereita 169
ISBN 978-952-224-167-2 (painettu)
ISSN 1455-4623 (painettu)
ISBN 978-952-224-168-9 (pdf)
ISSN 1796-4784 (pdf)

Pellervon taloustutkimus PTT
Pellervo Economic Research PTT

Helsinki 2015

Holappa, V., Huovari, J., Karikallio, H. ja Lahtinen, M. 2015. ALUEELLISTEN ASUNTOMARKKINOIDEN KEHITYS VUOTEEN 2017. PTT työpapereita 169. 50 s. ISBN 978-952-224-167-2 (painettu), ISSN 1455-4623 (painettu), ISBN 978-952-224-168-9 (pdf), ISSN 1796-4784 (pdf).

Tiivistelmä: Tutkimuksessa tarkastellaan asuntomarkkinoiden kehitystä alueittain vuosina 2015–2017. Asuntojen hintaennusteen mukaan vuonna 2015 asuntojen hinnat laskevat koko maassa 0,7 %. Alueelliset erot hintakehityksessä ovat keskimääräistä pienemmät. Hinnat laskevat myös Helsingissä, missä asuntojen arvo suhteessa kotitalouksien tuloihin on poikkeuksellisen korkea. Omistusasuminen on jo kuudetta vuotta peräkkäin poikkeuksellisen halpaa suhteessa vuokra-asumiseen. Heikko talouskasvu ja suuri epävarmuus työpaikasta lisäävät vuokra-asuntojen kysyntää, minkä seurauksena vuokrat jatkavat nousuaan. Vuokrat nousevat koko maassa keskimäärin 2 %. Makrotaloudelliseen ympäristöön ja osin myös asuntomarkkinoihin kohdistuu kuitenkin merkittäviä riskejä, joten suuret muutokset asuntomarkkinoilla ovat vuosien 2016 ja 2017 aikana tavanomaista todennäköisempiä.

Tämänvuotisen asuntomarkkinakatsauksen politiikkateemana on kaupungistuminen. Teemaa käsitellään sekä muuttoliikkeen että kaupungeilta ja valtiolta tarvittavien toimenpiteiden näkökulmasta.

Asiasanat: *Asuntomarkkinat, ennuste, asuntosijoittaminen, asuntojen hinnat, asuntojen vuokrat.*

Holappa, V., Huovari, J., Karikallio, H. ja Lahtinen, M. 2015. DEVELOPMENT OF REGIONAL HOUSING MARKETS TO 2017. PTT Working Papers 169. .50 p. ISBN 978-952-224-167-2 (printed), ISSN 1455-4623 (printed), ISBN 978-952-224-168-9 (pdf), ISSN 1796-4784 (pdf).

Abstract: This working paper presents an overview of the current state of the Finnish housing and rental markets. Moreover, the paper provides a forecast of the development of Finnish housing prices and rents for 2015-2017. The forecast is based both on descriptive analysis and a linear econometric forecasting model, which are used to relate the housing prices and rents to macroeconomic fundamentals of the Finnish economy.

PTT forecasts a decrease 0.7 per cent for housing prices and an increase 2 per cent for rents in 2014. The demand for owner-occupied housing is supported by low interest rates. At the same time, however, continuing sluggish income growth and high unemployment uncertainty will set a barrier to the growth potential of housing prices. The regional price differences will remain relatively low. The price development in the rest of the country is lower relative to that of the largest cities.

Keywords: *Housing markets, forecast, housing price, housing rents.*

YHTEENVETO

Tutkimuksessa tarkastellaan asuntomarkkinoiden kehitystä alueittain vuosina 2015–2017. Asuntojen hintaennusteen mukaan vuonna 2015 asuntojen hinnat laskevat koko maassa 0,7 prosenttia. Alueelliset erot hintakehityksessä ovat keskimääräistä pienemmät. Hinnat laskevat myös Helsingissä, missä asuntojen arvo suhteessa kotitalouksien tuloihin on poikkeuksellisen korkea. Omistusasuminen on jo kuudetta vuotta peräkkäin poikkeuksellisen halpaa suhteessa vuokra-asumiseen. Makrotaloudelliseen ympäristöön ja myös asuntojen hintoihin kohdistuu kuitenkin merkittäviä riskejä, joten suuret muutokset asuntomarkkinoilla ovat vuosien 2016 ja 2017 aikana tavanomaista todennäköisempiä.

Heikko talouskasvu ja suuri epävarmuus työpaikasta lisäävät vuokra-asuntojen kysyntää, minkä seurauksena vuokrat jatkavat nousuaan. Vuokrat nousevat koko maassa keskimäärin 2 prosenttia. Vuokrat nousevat vuonna 2015 siis asuntojen hintoja nopeammin. Vuokrat nousevat myös nopeammin kuin vuokralaisten tulot. Epävarmuus työllisyyskehityksestä ja pankkien kiristyneet luototusehdot selittävät vuokra-asumisen kysynnän suhdanneluonteista kasvua. Tarjontapuolella vakavin ongelma on tuetun vuokra-asumisen uudistuotannon heikko kehitys. Tämä heijastuu myös vapaarahoitteisten vuokrien kehitykseen, koska eri vuokramarkkinat muodostavat aina kokonaisuuden. Tuettujen asuntojen vuokrat nousevat kuitenkin vuonna 2015 3 prosenttia eli vapaarahoitteisiakin vuokra-asuntoja nopeammin. Hinnat ja vuokrat kallistuvat siis eniten pienituloisimmilla ARA-asujilla ja vähiten omistusasujilla, joiden tulot ovat myös suurimmat.

Tämänvuotisen asuntomarkkinakatsauksen politiikkateemana on kaupungistuminen. Teemaa käsitellään sekä muuttoliikkeen että kaupungeilta ja valtiolta tarvittavien toimenpiteiden näkökulmasta. Muuttoliike kohdistuu tällä hetkellä entistä enemmän kaupunkikeskuksiin. Asumispreferenssejäkin voimakkaammin muutoksen taustalla arvioidaan kuitenkin olevan nykyinen heikko suhdannetilanne.

Asuntomarkkinoille kaupunkien väestön kasvu luo haasteen ennen kaikkea maankäytön suunnitteluun. Vaikka kaupungin koolla itsessään on tonttimaan tarjonnan joustoa pienentävä vaikutus, tarjonnan joustavuuteen voidaan kuitenkin vaikuttaa myös harjoitetulla maapolitiikalla. Kaupunkien omien päätösten lisäksi valtion sääntelyn ja verotuksen rooli on keskeinen kaupungistumisen haasteeseen vastaamisessa.

SISÄLLYS

YHTEENVETO	5
Sisällys	7
1 JOHDANTO	9
2 TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA ASUNTOMARKKINAT.....	12
2.1 Epävarmuus määrittää asuntomarkkinoiden kehitystä.....	12
2.2 Ennusteet keskeisistä taustamuuttujista	13
2.3 Rakentamisen supistuminen jatkuu edelleen	14
2.4 Asuntokauppa	17
3 ENNUSTE.....	18
3.1 Asuntojen hinnat 2015	19
3.2 Helsingin asuntojen hinnat.....	22
3.3 Helsingin asuntojen hintakehitys 2015	25
3.4 Asuntojen hinnat 2016 ja 2017.....	25
3.5 Maaseutumaisten alueiden asuntojen hintakehitys	26
3.6 Vaparahoitteisten asuntojen vuokraennuste.....	28
3.7 Ara-vuokrien ennuste	32
4 ASUNTOPOLITIIKAN ERITYISKYSYMYKSIÄ - KAUPUNGISTUMINEN	35
4.1 Kaupungistumisen kehitys Suomessa.....	35
4.2 Maan sisäinen muuttoliike ja asuntomarkkinat	36
4.3 Kaupungistumisen vaikutukset maankäyttöön ja asuntomarkkinoihin	39
4.4 Vastauksia kaupungistumisen haasteeseen.....	41
LÄHTEET.....	43
LIITE 1: Asuntojen hintojen ennustemalli	44

1 JOHDANTO

Alueellisen asuntomarkkinakatsauksen tarkoituksena on vuosittain tarkastella asuntomarkkinoiden tilaa sekä valtakunnallisesti että suurimmissa kaupungeissa. Kaupunkien asuntomarkkinoita tarkastellaan omistusasuntomarkkinoiden sekä vapaarahoitteisten ja tuettujen vuokra-asuntomarkkinoiden näkökulmasta. Lisäksi luodaan yleisellä tasolla katsaus maaseutumaiden alueiden asuntojen hintakehitykseen.

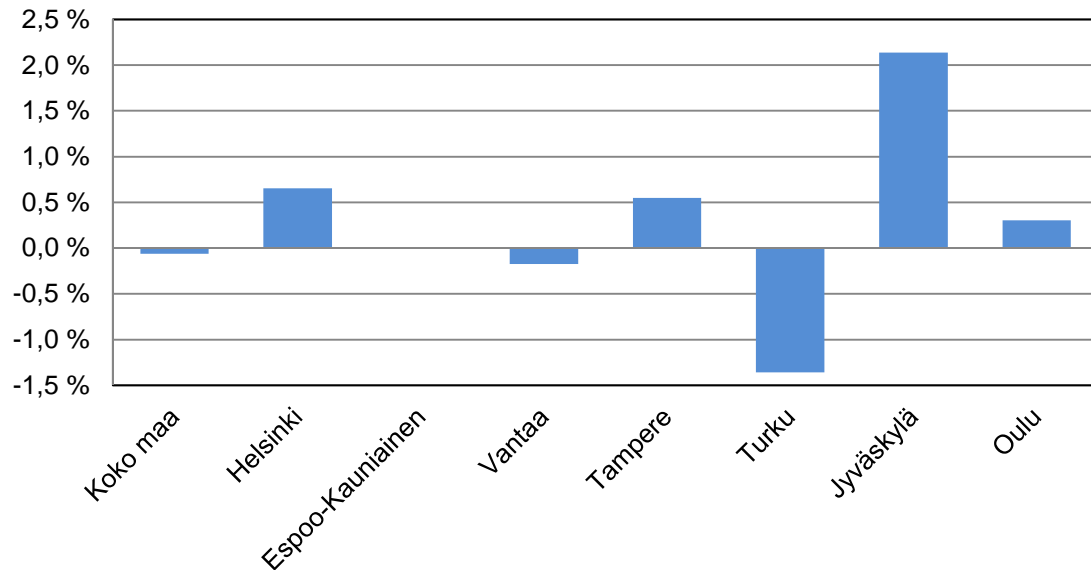
Vuodelle 2015 vanhojen kerrostaloasuntojen hintoihin ennustetaan 0,7 prosentin laskua koko maan tasolla. Vuokrien kasvu hidastuu, mutta kasvuvauhti on edelleen huomattavan suuri. Vapaarahoitteiset vuokrat kasvavat 2 prosenttia. ARA-vuokrat kasvavat edelleen voimakkaammin kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Vuonna 2015 ARA-vuokrat kasvavat 3 prosenttia.

Koko maan tasolla vanhojen kerrostaloasuntojen hinnoissa ei arvioida tapahtuneen muutoksia vuonna 2014 (Kuvio 1.1).¹ Asuntojen hintojen nousuvauhti on merkittävästi hidastunut vuodesta 2013, jolloin hinnat nousivat lähes kolme prosenttia.

Vuoden 2014 omistusasuntomarkkinoiden kehitys oli kohtuullisen samankaltainen useimmilla paikkakunnilla. Jyväskylässä hinnat kuitenkin nousivat jopa kaksi prosenttia ja Turussa laskivat puolitoista. Suomalaisille asuntomarkkinoille onkin tyypillistä, että yksittäisten kaupunkien hintakehitys voi vuoden aikana poiketa merkittävästi yleisestä kehityksestä.

Kaupunkikohtaisten erojen lisäksi eroja hintakehityksessä on myös asuntojen huonelu-
vun mukaan. Yksiöiden hinnat nousivat koko maassa yli kaksi prosenttia Helsingin ja Vantaan lähes viiden prosentin nousun siivittäminä. Kolmioiden ja sitä suurempien kerrostaloasuntojen hinnat laskivat hivenen valtakunnallisesti. Edes Helsingissä hinnat eivät nousseet ja hinnat laskivat Tampereella, Turussa ja Vantaalla.

¹ Ennuste on luonteeltaan tekninen. Tätä kirjoittaessa on tiedossa kolmen ensimmäisen neljänneksen kehitys neljännesvuositasolla ja loka-marraskuun kehitys kuukausitasolla. Ennuste perustuu tähän kehitykseen.



Kuvio 1.1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys eri kaupungeissa vuonna 2014. Lähde: Tilastokeskus. Ennuste PTT.

Vaikka tulo- ja työllisyyskehitys on ollut heikkoa jo useamman vuoden, asuntojen hinnat kääntyivät vuositasolla laskuun vasta viime vuoden kolmannella neljänneksellä. Asuntojen myyntimäärien lasku on kuitenkin jatkunut jo kolmatta vuotta peräkkäin. Asuntojen kysynnän hiipuminen heikon taloustilanteen seurauksena kompensoituikin pitkään tarjonnan joustamisella, mikä myös omalta osaltaan ylläpiti hintatasoa.

Matala korkotaso ja nopeasti kohonneet vuokrat ovat lisänneet asuntosiirtämisen suosiota. Sijoittajien mielenkiinto kohdistuu suurimpiin kasvukeskuksiin ja niissä lähinnä pieniin ja hyvällä sijainnilla oleviin asuntoihin, mikä osaltaan voimistaa hintakehityksen eriytymistä alueellisesti ja asunnon huonelukujen välillä.

Vuokrat nousivat vuonna 2014 asuntohintoja nopeammin. Vuokrat nousivat myös nopeammin kuin vuokralaisten tulot. Epävarmuus työllisyyskehityksestä ja pankkien kiristyneet luototusehdot selittävät vuokra-asumisen kysynnän suhdanneluonteista kasvua.

Tarjontapuolella vakavin ongelma on tuetun vuokra-asumisen uudistuotannon heikko kehitys. Tämä heijastuu myös vapaarahoitteisten vuokrien kehitykseen, koska eri vuokramarkkinat muodostavat aina kokonaisuuden. Tuettujen asuntojen vuokrat nousivat kuitenkin vuonna 2014 vapaarahoitteisiakin vuokra-asuntoja nopeammin. Hinnat ja vuokrat ovat siis kallistuneet eniten pienituloisimmilla ARA-asujilla ja vähiten omistusasujilla, joiden tulot ovat suurimmat.

Asuntojen hintakehitystä ennustetaan dynaamisella paneeliyhteisintegroituvuusvirheenkorjausmallilla. Mallissa oletetaan, että pitkällä aikavälillä asuntojen hinnat ja kotitalouksien tulot muodostavat tasapainouran, josta poikkeamat korjaantuvat ajan kuluessa

takaisin kohti tasapainoa. Tänä vuonna malliin on otettu mukaan taloudellista epävarmuutta kuvaavia muuttujia. Heikossa taloustilanteessa taloudellisen epävarmuuden vaikutus asuntojen hintoihin on suuri. Laajennetun mallin ennusteet ovat pienempiä kuin perusmallin, mikä puoltaa epävarmuusmuuttujien paikkaa mallissa.

Vaikka epävarmuusmuuttujilla laajennettu malli antaakin hyväksyttävämpiä tuloksia, ei malliin kuitenkaan ole pystytty sisällyttämään kaikkea asuntomarkkinoiden dynamiikkaa. Lopullinen hintaennuste on tehty niin, että mallin antamien ”viitearvojen” lisäksi on huomioitu mallin ulkopuolelle jäävien ilmiöiden vaikutus.

Tämänvuotisen asuntomarkkinakatsauksen politiikkateemana on kaupungistuminen. Teemaa käsitellään sekä muuttoliikkeen näkökulmasta että kaupungeilta ja valtiolta tarvittavien toimenpiteiden näkökulmasta. Muuttoliike kohdistuu tällä hetkellä entistä enemmän kaupunkikeskuksiin. Asumispreferenssejäkin voimakkaammin muutoksen taustalla arvioidaan olevan kuitenkin nykyinen heikko suhdannetilanne.

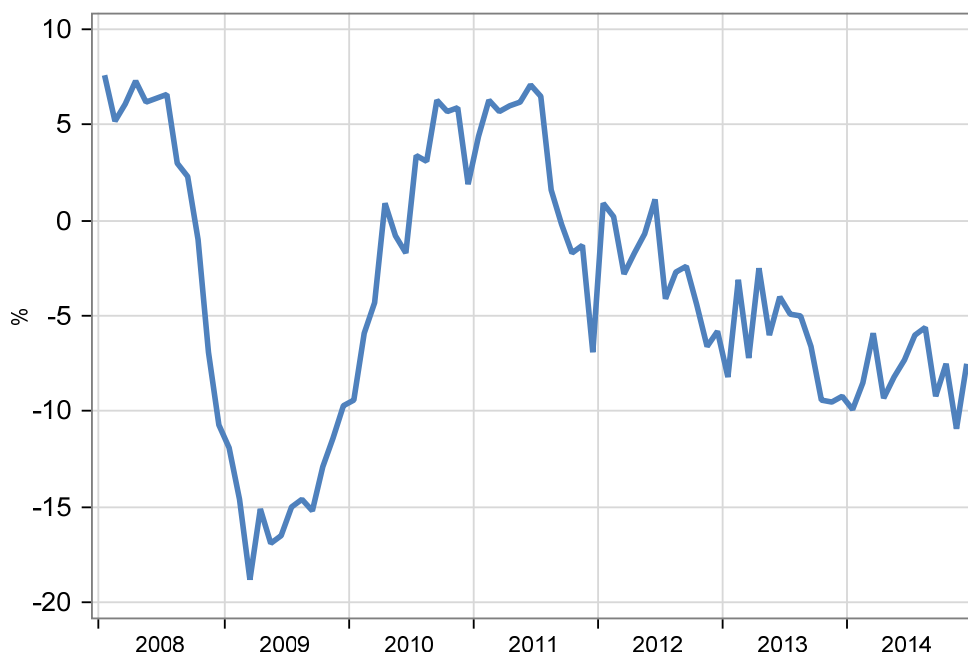
Asuntomarkkinoille kaupunkien väestön kasvu luo haasteen ennen kaikkea maankäytön suunnitteluun. Vaikka kaupungin koolla itsessään on tonttimaan tarjonnan joustoa pienentävä vaikutus, tarjonnan joustavuuteen voidaan kuitenkin vaikuttaa myös harjoitetulla maapolitiikalla. Kaupunkien omien päätösten lisäksi valtion sääntelyn ja verotuksen rooli on keskeinen kaupungistumisen haasteeseen vastaamisessa.

2 TALOUDELLINEN TOIMINTAYMPÄRISTÖ JA ASUNTOMARKKINAT

2.1 Epävarmuus määrittää asuntomarkkinoiden kehitystä

Kaupunkimaisilla alueilla, joissa rakennusmaan saatavuus on rajallista, kotitalouksien käytettävissä olevat tulot määrittävät asuntojen hintakehitystä pitkällä aikavälillä. Lainasta kulloinkin maksettava korko määrittää normaalissa taloudellisessa tilanteessa lyhyen aikavälin poikkeamat tulojen määrittämältä tasolta.

Suomen taloudellinen kehitys on ollut jo kolmen vuoden ajan poikkeuksellisen huonoa. Työttömyys on ollut vakaassa kasvussa. Vastaavalla tavalla epävarmuus työpaikasta on lisääntynyt. Marraskuussa 2014 epävarmuus työpaikan suhteen oli korkeimmalla tasolla sitten finanssikriisin (Kuvio 2.1).



Kuvio 2.1. Kotitalouksien kokema työttömyysuhka omalla kohdalla 2008–2014. Pienempi luku merkitsee suurempaa koettua työttömyysuhkaa. Lähde: Tilastokeskus, Macrobond.

Asuntomarkkinoiden kehitykseen vaikuttaa yhä kasvavassa määrin talouskasvuun ja työllisyyteen liittyvä epävarmuus. Epävarmuus heikentää kotitalouksien halukkuutta ja

mahdollisuuksia hankkia omistusasunto. Tämän seurauksena suurempi joukko kotitalouksia jää asumaan vuokra-asuntoon, mikä puolestaan nostaa vapaarahoitteisia vuokria.

Epävarmuuden merkitys asuntomarkkinoille tulee hyvin esille myös PTT:n asuntomarkkinoiden hintakehitystä kuvaavassa ekonometrisessä mallissa. Mallin antama ennuste koko maan asuntojen hintojen kehitykselle on 1,6 prosenttia, kun epävarmuutta ei huomioida. Epävarmuuden huomioon ottaminen puolittaa mallin antamat hintojen nousuodotukset.² Epävarmuuden vaikutuksen voi olettaa olevan vielä tätäkin suurempaa, koska sillä on oman suoran vaikutuksen lisäksi vaikutusta myös esimerkiksi korkojen muutoksen kykyyn tasapainottaa asuntomarkkinoiden hintakehitystä.

2.2 Ennusteet keskeisistä taustamuuttujista

Ohjaukset ovat jo lähellä nollaa, mutta EKP tulee edelleen löysäämään rahapolitiikkaa suurella, noin 1 000 miljardin euron, valtionlainojen osto-ohjelmalla. Tämän seurauksena useimpien asuntoluottojen viitekorkona käytetty 12 kuukauden Euribor laskee edelleen hivenen vuonna 2015. Keskikoroksi muodostuu 0,3 prosenttia.

Taulukko 2.1. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeiset taustamuuttujat vuonna 2015.

	2015
12 kk Euribor	0,3 %
Uusien nostettujen asuntolainojen marginaali	1,3 %
Inflaatio	0,8 %
Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot, muutos	1,2 %
Työttömyysprosentti	9,2 %

Uusien nostettujen asuntolainojen keskimääräinen marginaali on ollut jo jonkin aikaa lievässä laskussa. Korkomarginaali on laskenut elokuun 2014 1,61 prosentin huipusta 1,45 prosenttiin marraskuussa 2014 (Suomen Pankki, 2015). Sama trendi jatkuu myös ensi vuonna ja keskimääräiseksi marginaaliksi muodostuu 1,3 prosenttia. Vaikka lisääntynyt pankkien säätely on nostanut marginaaleja, yli puolentoista prosentin keskimääräi-

² Mallin ekonometrinen kuvaus ja mallin antamat tarkemmat kaupunkikohtaiset arviot on esitetty Liitteessä 1. Koska mallin ulkopuolelle jää osin merkittäviä alueellisia kehityskulkuja, lopullinen ennuste poikkeaa mallin antamasta ennusteesta.

set marginaalit olivat osin seurausta myös heikosta kilpailusta luottolaitosten välillä. Uusien nostettujen asuntoluottojen korko on vuonna 2015 keskimäärin noin 1,6 prosenttia, joten reaalkorko on positiivinen.

Keskiarvon ympärillä hajonta marginaalin suuruudessa kuitenkin kasvaa jatkuvasti. Suurimmissa kasvukeskuksissa asuntojen arvoon liittyy pitkällä aikavälillä pienimmät riskit. Tämä yhdistettynä näiden alueiden monien asukkaiden pienempään työttömyysriskiin pienentää asuntolainoihin liittyviä riskejä. Pienen riskin seurauksena jopa vain prosentin asuntolainan marginaalit yleistyvät.

Inflaatio pysyy erittäin alhaisella tasolla öljyn hinnan laskun seurauksena. Myös palkansaajien ostovoiman kehitys tulee jatkumaan vaatimattomana. Palkansaajien heikon tulokehityksen taustalla ovat pienet yleiskorotukset. Vaikka tulokehitys on heikkoa, se on kuitenkin jonkin verran raamiratkaisun viitoittamaa tasoa korkeampaa.

Toisaalta kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen positiivista vaikutusta asuntojen hintoihin vähentää muiden kuin palkkatulojen merkittävä osuus tulojen kasvusta. Merkittävin tulonlisäys tulee (yritysten) toimintaylijäämän kasvusta, jonka tulovaikutukset kotitalouksille jakautuvat huomattavan epätasaisesti. Mediaanikotitalouden tilanne poikkeaaakin poikkeuksellisen paljon huonoon suuntaan kotitalouksien keskiarvosta vuonna 2015.

Vuonna 2015 valtion tuloverotus ei merkittävästi kiristy, mikä tukee käytettävissä olevien tulojen positiivista kehitystä. Kuntaverot nousevat keskimäärin ainoastaan 0,1 prosenttia. Kotitalouksien käytettävissä olevat nimellistulot kasvavat kuitenkin keskimäärin hyvin heikosti eli ainoastaan 1,2 prosenttia.

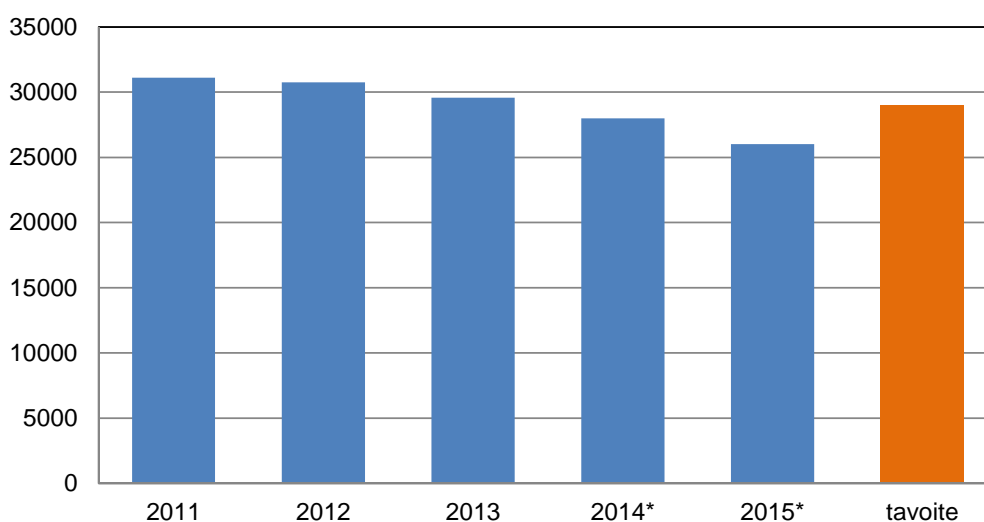
2.3 Rakentamisen supistuminen jatkuu edelleen

Vuonna 2014 valmistuu noin 28 000 asuntoa. Valmistuvien asuntojen määrä tippuu vuodesta 2013 yli 1 500 asunnolla. Talouden epävarmuus saa vapaarahoitteisen kerrostalorakentamisen supistumaan varovaisesti vuonna 2015. Suurimmat pudotukset valmistuvien asuntojen osalta tullaan kuitenkin näkemään omakotitaloissa. Yhteensä asuntoja valmistuu 26 000 kappaletta.

Tuotannon määrä on vähemmän kuin VTT:n pitkänaikavälin arvioissa esittämä tarve noin 29 000 uudelle asunnolle. Rakentaminen supistuu ennusteen mukaan jo neljäntenä peräkkäisenä vuonna (Kuvio 2.2). Valmistuvien asuntojen määrässä pudotus ei ole ollut yhtä suurta kuin rakentamisen volyymissa, koska pienien asuntojen osuus valmistuvista asunnoista on kasvanut.

Rakentamisen heikon kehityksen taustalla on yleisen taloustilanteen lisäksi myös tuetun vuokra-asumisen ongelmat, joihin hallituksen ratkaisuna esittämät toimenpiteet jäivät toimeenpanematta. Tuetun vuokra-asuntotuotannon ongelmat saattavat kuitenkin olla yksittäisiä päätöksiä syvemmällä. Usein muuttunut sääntely on rapauttanut pitkäaikaisia asunoinvestointeja tekevien toimijoiden luottamuksen julkisen vallan toimintaan. Jos ongelma on julkisen vallan toimien ennakoimattomuus, tuettu vuokra-asuntotuotanto ei ainakaan nykyisten investoijien osalta merkittävästi lisääny minkään yksittäisen politiikkatoimenpiteen seurauksena.

Valonpilkahdus asuntotuotannossa on institutionaalisten sijoittajien lisääntynyt kiinnostus ostaa vastavalmistuneita asuntoja. Lahtinen et al. (2014) arvioivat, että vuonna 2013 jopa neljännes vapaarahoitteisista vastavalmistuneista asunnoista myytiin suurissa kaupungeissa institutionaalisille sijoittajille.

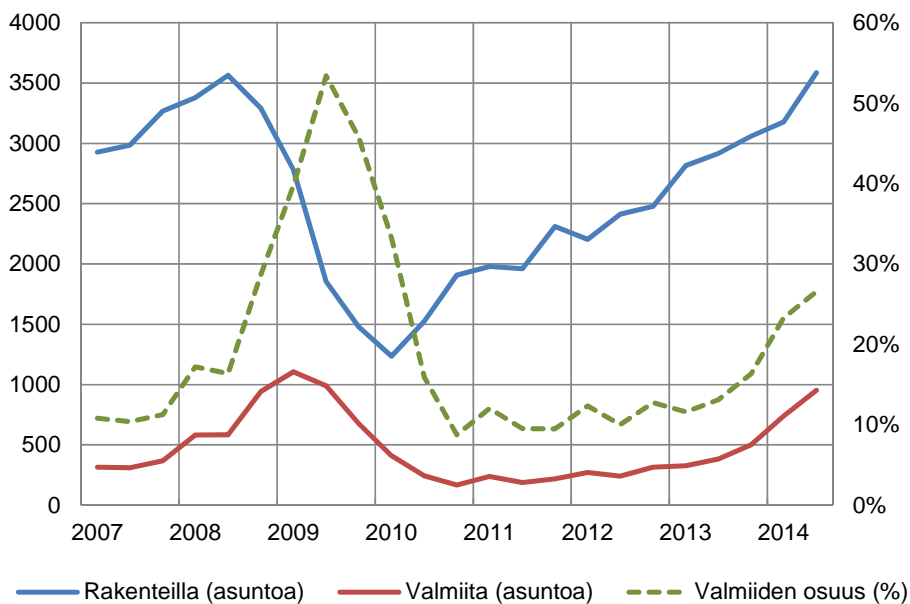


Kuvio 2.2. Valmistuvien uusien asuntojen määrä ja VTT:n tavoite. Lähde: Tilastokeskus ja VTT. Ennuste: PTT.³

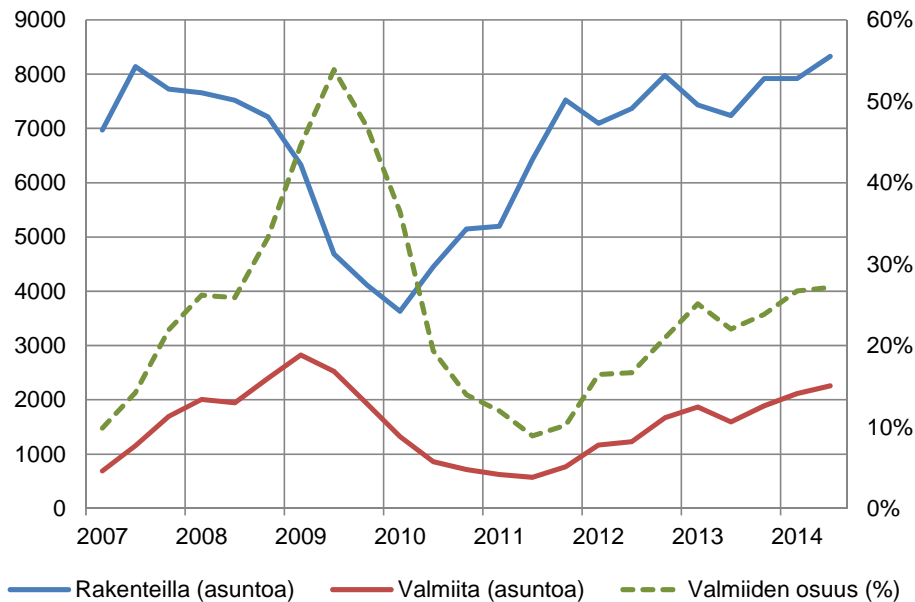
Vapaarahoitteisten asuntojen osalta rakennuskohteiden aloituksia hillitsee myymättömien uusien asuntojen määrän kasvu (Kuvio 2.3 ja Kuvio 2.4). Valmiiden myymättömien asuntojen osuus kaikesta uudistuotannosta (rakenteilla ja valmiita) on kasvanut voimakkaasti viimeisen vuoden aikana. Myymättömiä asuntoja on nyt myös pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudulla myymättömiä asuntoja on erityisesti Espoossa. Myymättömien asuntojen varastot ovat silti vähäisiä verrattuna vuoden 2009 finanssikriisin jäl-

³ Muun Suomen osalta aineisto ei pidä sisällään koko muuta Suomea vaan ovat arvioita perustuen otokseen. Esimerkiksi Tampereen tiedot puuttuvat aineistosta.

keiseen tilanteeseen, jolloin varastojen nopea kasvu sai rakennusliikkeet jättämään väliaikaisesti kesken jo aloitettuja kohteita.



Kuvio 2.3. Uudistuotannon tilanne pääkaupunkiseudun ulkopuolella. Lähde: STH Group.

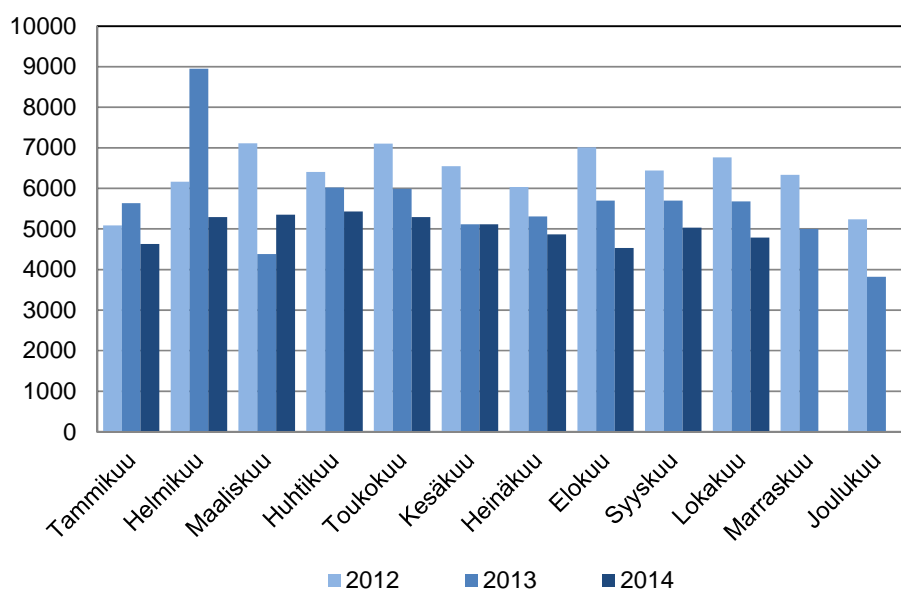


Kuvio 2.4. Uudistuotannon tilanne pääkaupunkiseudulla. Lähde: STH Group.

Rakentamisen määrän edelleen vähetessä rakennuskustannuksien kasvu tulee olemaan maltillista. Rakennuskustannukset nousevat vuonna 2015 0,9 prosenttia, kun niiden nousu oli vuonna 2014 1,0 prosenttia.

2.4 Asuntokauppa

Asuntokauppojen määrä vähenee jo kolmatta vuotta (Kuvio 2.5). Vuonna 2014 määrän vähennys on noin kymmenen prosenttia. Asuntokaupan hidastuminen heijastelee ennen kaikkea yleisestä talouden suhdanteesta johtuvaa epävarmuutta. Sen lisäksi on tapahtunut rakenteellisia kysyntään ja tarjontaan vaikuttavia muutoksia. Erityisesti suurien asuntojen myyntiajat ovat pidentyneet ja määrät ovat laskeneet voimakkaasti.



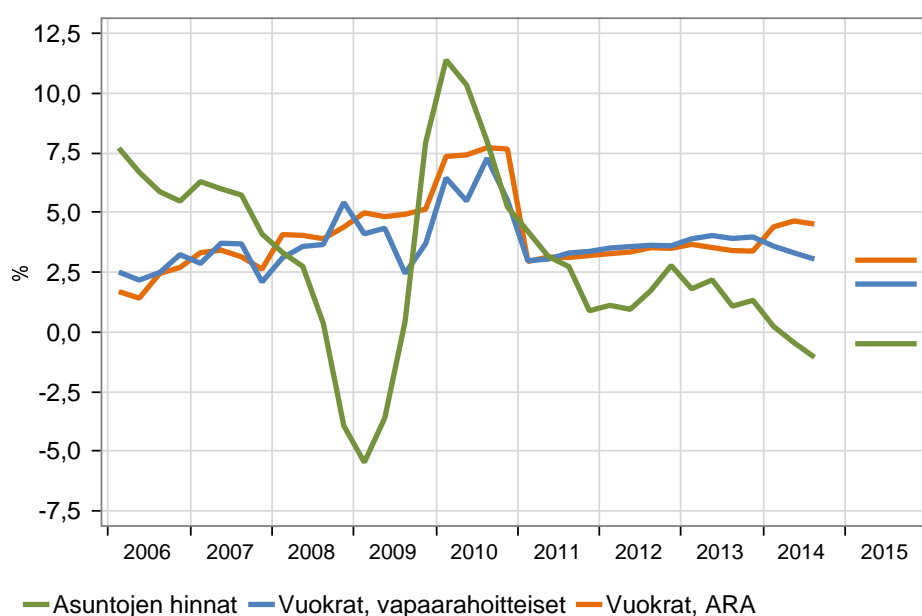
Kuvio 2.5. Asuntokaupan volyymit koko maassa vuosina 2012–2014. Osakeyhtiömuotoiset kerros- ja rivitalot. Lähde: Tilastokeskus⁴.

Kysynnän jatkuvasti hiipuesssa myyntimäärät ovat olleet ensimmäinen markkinoiden sopeutumisen muoto. Vasta vuoden 2014 loppupuolella hintataso kääntyi vuositasolla laskuun. Hinnanlaskun taustalla on osaltaan myyjien hintapyyntöjen sopeutuminen heikkoon markkinatilanteeseen, mikä varovaisesti nostaa ensi vuoden kauppamääriä. Koska epävarmuus talouskehityksestä pysyy korkealla tasolla, kauppamäärät jäävät kuitenkin merkittävästi pitkänaikavälin keskiarvon alapuolelle.

⁴ Koska Tilastokeskuksen asuntokauppatilasto päivittyy merkittävästi ainakin viimeisen havainnon osalta, kuvassa ei ole esitetty marraskuun 2014 lukuja.

3 ENNUSTE

Asuntojen vuokrat ovat nousseet asuntojen hintoja nopeammin jo kolmen vuoden ajan (Kuvio 3.1). Viime vuonna tuettujen asuntojen vuokrat nousivat vapaarahoitteisia asuntoja nopeammin ja saman kehityksen ennustetaan jatkuvan myös vuonna 2015. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskevat maltillisesti taloudellisen epävarmuuden pysyessä korkealla.



Kuvio 3.1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen ja vuokrien vuosimuutokset vuosineljänneksittäin 2006-2014Q3. Lähde: Tilastokeskus, Macrobond. Ennuste: PTT.

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ovat laskeneet edellisen kerran vuonna 2009. Tällä kertaa lasku ei ole pahimmillaankaan yhtä syvä kuin 2009. Keston ennakoidaan kuitenkin olevan vastaavalla tavalla lyhytaikainen, joten vuotuinen sopeutuminen on maltillinen 0,7 prosenttia. Vapaarahoitteiset vuokrasopimukset kallistuvat 2 % ja ARA vuokrat 3 %.

3.1 Asuntojen hinnat 2015

Omistusasuntomarkkinoiden suunnan määrittää suuri taloudellinen epävarmuus, joka pienentää asuntojen kysyntää koko maassa. Hintaennuste on odotettua tulokehitystä matalampi epävarmuuden lisäksi pääomakorvausten muodostaessa merkittävän osan kotitalouksien kasvavista tulosta. Kotitalouksien saamat pääomakorvaukset jakautuvat kotitalouksien välillä epätasaisesti, minkä seurauksena keskimääräinen tulojen kasvu ei välity täysimääräisenä kysynnän lisäykseksi.⁵

Pankit ovat lisäksi alkaneet noudattaa viranomaisen suositusta asuntolainan omarahoitussuosuudesta, jolloin usealle asunnonostajalle asetetut rahoitusvaatimukset ovat nousseet korkealle. Erityisesti omarahoitussuosuus vaikuttaa pääkaupunkiseudulla, jossa säästöajat ovat pitkät (Lahtinen et al., 2014). Tämä näkyy myös ensiasunnon ostajien määrän pienenemisenä.

Kauppamäärien pienentyttyä jo kolmatta vuotta asunnon myyjien hinta-odotukset ovat viimein maltillistuneet, jonka seurauksena asuntojen hinnat lähtivät laskuun vuoden 2014 aikana. Hinnan lasku jatkuu ensi vuonna miltei koko maassa. Koko maan hintaennuste on suurien kaupunkien hintaennusteita matalampi pienempien kaupunkien heikomman kehityksen seurauksena (Taulukko 3.1).

Taulukko 3.1. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen vuosimuutosten ennuste kaupungeittain vuonna 2015.

Alue	hintojen muutos, 2015	Alue	hintojen muutos, 2015
Koko maa	- 0,7 %	Tampere	0,0 %
Helsinki	-0,5 %	Turku	-1,0 %
Espoo	-0,5 %	Oulu	-1,0 %
Vantaa	-1,0 %	Jyväskylä	0,0 %

Ennustetta luettaessa on hyvä lisäksi huomata, että esimerkiksi Jyväskylän ennuste 0 prosenttia tosiasiallisesti tarkoittaa hintojen vuoden sisäistä laskua, koska Jyväskylän kasvuperintö on viime vuoden nopean nousun seurauksena selvästi positiivinen. Espoossa uusien tyhjiä asuntojen määrä on kysynnän heikkouden seurauksena kääntynyt nou-

⁵ Liitteessä 1 esitellyn mallin ja tässä esitetyn ennusteen välinen ero selittyy tulonmuodostuksen rakenteen poikkeuksellisuuden ja epävarmuuden poikkeuksellisesta suuren määrän lisäksi keskimääräistä epäedullisemmasta kasvuperinnöstä.

suun jo viime vuonna, mikä välittyy myös vanhojen kerrostalojen hintoihin. Vantaalla suurin kysyntäpaine kohdistuu epävarmuuden seurauksena vuokra-asuntoihin eikä omistusasuntoihin. Tämä yhdessä lisääntyneen uudistuotannon kanssa näkyy Vantaalla valtakunnan keskiarvoa suurempana hintojen laskuna.

Oulun huonona jatkuvan hintakehityksen taustalla on alueen merkittävä rakennemuutos. Tampereella muuttovoitosta huolimatta asuntojen kysyntä pysyy rajallisena, koska kaupungin työttömyysaste on selvästi maan keskiarvoa korkeampi.

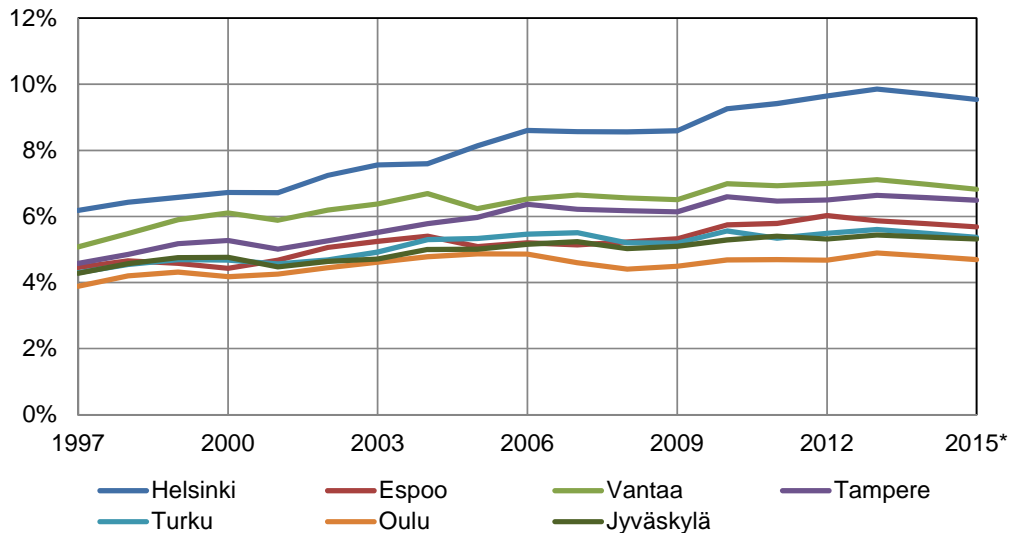
Ennusteen kaksi merkillepantavinta piirrettä ovat hintojen keskimääräistä yhdenmukaisemmat muutokset ja Helsingin asuntojen hintojen lasku. Hintojen keskimääräistä yhdenmukaisemmat muutokset ovat seurausta heikosta kotitalouksien tulokehityksestä. Historiallisesti erot maan sisäisessä asuntojen hintakehityksessä ovat seuranneet kotitalouksien alueellisten tuloerojen kehitystä. Kun kansantalouden tulot kasvavat nopeasti, maan sisäiset tuloerot kasvavat ja vastaavasti heikon tulokehityksen aikana maan sisäiset tuloerot pienenevät. Ensi vuoden osalta onkin syytä odottaa keskimääräistä pienempiä eroja eri alueiden välillä.

Hinnat nousivat 90-luvun lopussa ja viime vuosikymmenen alussa tuloja nopeammin koko maassa (Kuvio 3.2). Tämä oli seurausta eurojäsenyyden myötä pysyvästi alemmista koroista ja asunlainojen maturiteettien kasvusta. Viime vuosikymmenen puolivälin jälkeen hintakehitys on seurannut tulokehitystä muissa suurissa kaupungeissa paitsi Helsingissä.

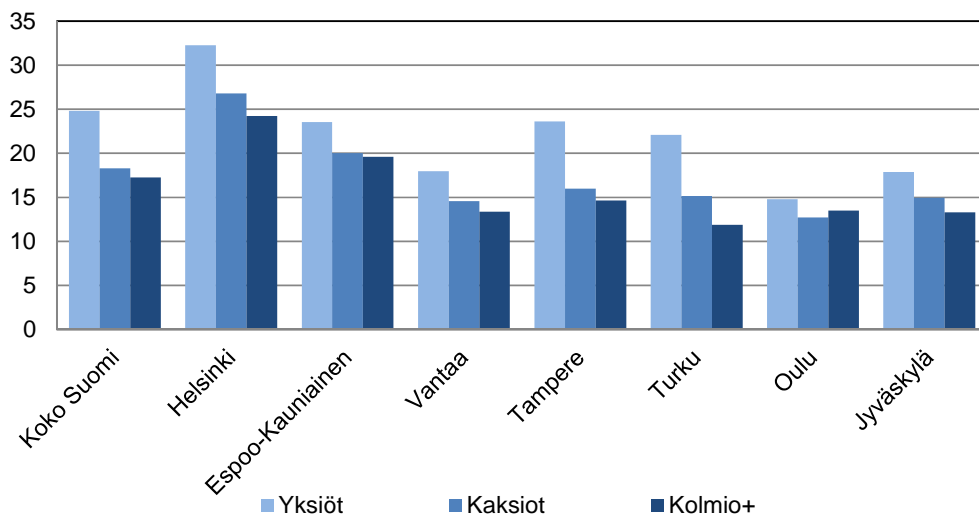
Vuonna 2015 hintojen ja tulojen suhteen ennustetaan kääntyvän laskuun myös Helsingissä. Maltillinen hintojen lasku myös Helsingissä on asuntomarkkinoiden vakauden kannalta toivottava. Tuloja nopeampi hintakehitys ei ole kestävä kehitysura Helsingissäkään.⁶ Sijoittajien aktiivisuus rajoittaa ja hidastaa sopeutumista kohti tulojen määrittämää pitkän aikavälin tasapainoa Helsingissä.⁷ Myös muissa suurissa yliopistokaupungeissa sijoittajien merkitys kysynnän ylläpitäjänä on merkittävä.

⁶ Helsingissä asuntojen hintojen ja tulojen suhde voi olla pysyvästi muuta maata korkeampi, koska syvät työmarkkinat vähentävät työttömyysriskiä, tehokas joukkoliikenne pienentää arjen logistiikkakuluja ja lopulta yksiöiden korkea osuus asuntokannasta nostaa asuntojen keskineliöhintaa.

⁷ Tarkemmin Helsingin hintakehitystä on analysoitu kappaleessa 3.2.



Kuvio 3.2. Kerrostaloasunnon neliöhinnan suhde kotitalouksien keskimääräiseen käytettävissä olevaan vuosituloon vuosina 1997–2015. Lähde: Tilastokeskus. Ennuste: PTT.



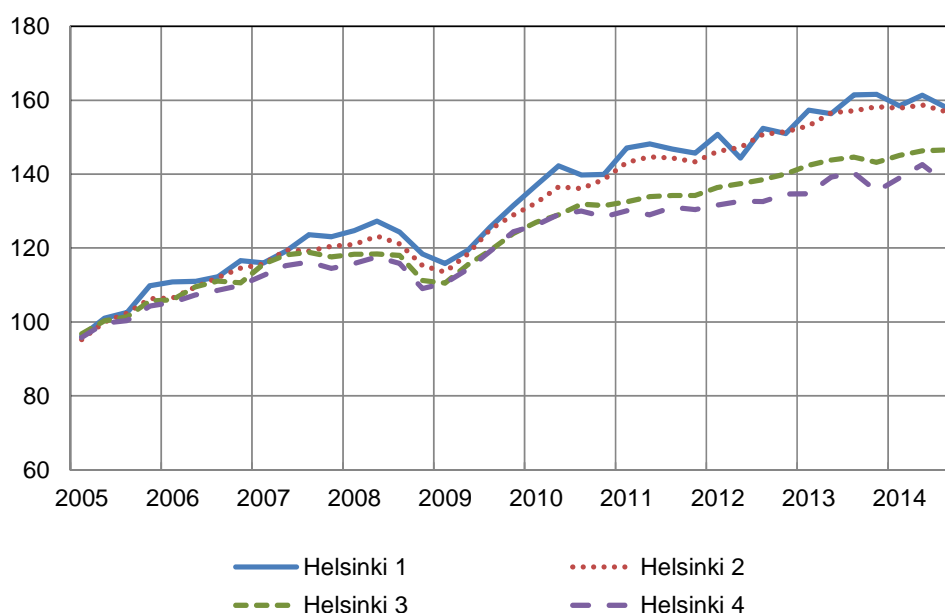
Kuvio 3.3. Asuntohintojen kehitys asunnon koon suhteen vuosina 2009–2013. Lähde: Tilastokeskus.

Suurissa kaupungeissa yksiöiden hinnat ovat finanssikriisin jälkeen kasvaneet huomattavasti voimakkaammin kuin kaksioiden ja sitä suurempien asuntojen (Kuvio 3.3). Vuosina 2005–2009 erikokoisten asuntojen hinnat kehittyivät koko maassa hämmästyttävän samaan tahtiin. Yksiöiden muita huonelukuja nopeamman hintakehityksen taustalla on sijoittajien lisääntynyt kiinnostus pieniin vuokra-asuntoihin ja nuorten ensiasunnon ostajien yksiöiden kysynnän kasvu. Vuonna 2015 yksiöiden muita nopeamman hintakehityksen ennustetaan tasaantuvan, joka osaltaan perustelee aiempia vuosia heikompaa hintakehitystä.

Yksioiden hintakehitys on ollut muita huonelukuja nopeampaa kaikissa kaupungeissa. Hinnanmuutoksen ero on ollut erityisen suuri Helsingissä, Tampereella ja Turussa. Kaksioiden ja sitä suurempien asuntojen hintojen yksitahtinen nousu on jatkunut samaan tapaan kuin ennen finanssikriisiä.

3.2 Helsingin asuntojen hinnat

Asuntojen hinnat ovat finanssikriisin jälkeen nousseet Helsingissä huomattavasti voimakkaammin kuin muualla maassa. Voimakas hintojen kasvu on hämmästyttänyt monia, sillä helsinkiläisten tulot eivät ole kasvaneet yhtä voimakkaasti suhteessa muuhun maahan. Tarkempi kuva Helsingin asuntohintojen kehityksestä pyritään saamaan tarkastelemalla hintakehitystä Helsingin eri alueilla.



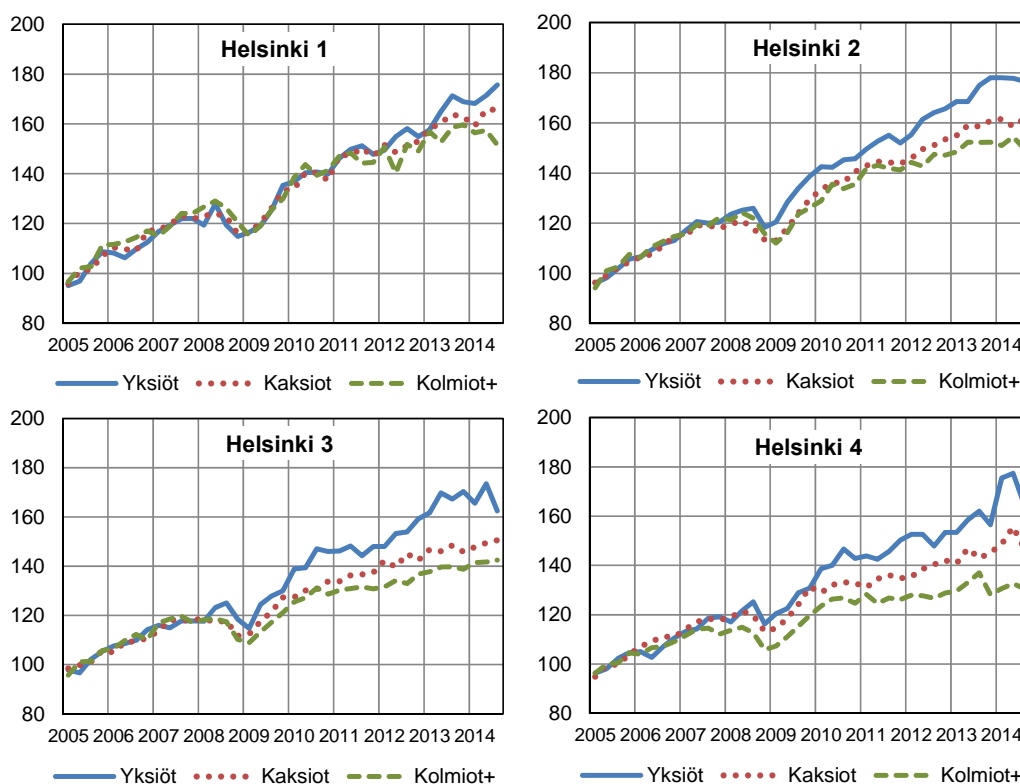
Kuvio 3.4. Asuntojen hintakehitys Helsingissä alueittain vuosina 2005–2014, indeksi 2005=100. Lähde: Tilastokeskus.

Näissä tarkasteluissa käytetään Tilastokeskuksen määrittelemää aluejakoa neljään luokkaan. Alue 1 on aivan ydinkeskusta. Muut alueet ympäröivät keskusta-aluetta kehämäisesti niin, että alueen 4 etäisyys keskusta on suurin. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat ovat sitä suuremmat mitä lähempänä keskustaa ne sijaitsevat, eli alueella 1 hinnat ovat yleisesti ottaen korkeimmat ja alueella 4 halvimmat.

Ennen vuotta 2009 vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat kehittyivät Helsingissä alueellisesti melko samaan tahtiin. Kuitenkin vuoden 2009 jälkeen hintakehitykset ovat alkaneet selvästi erkanemaan (Kuvio 3.4). Alueilla 1 ja 2 hinnat ovat nousseet selvästi voimak-

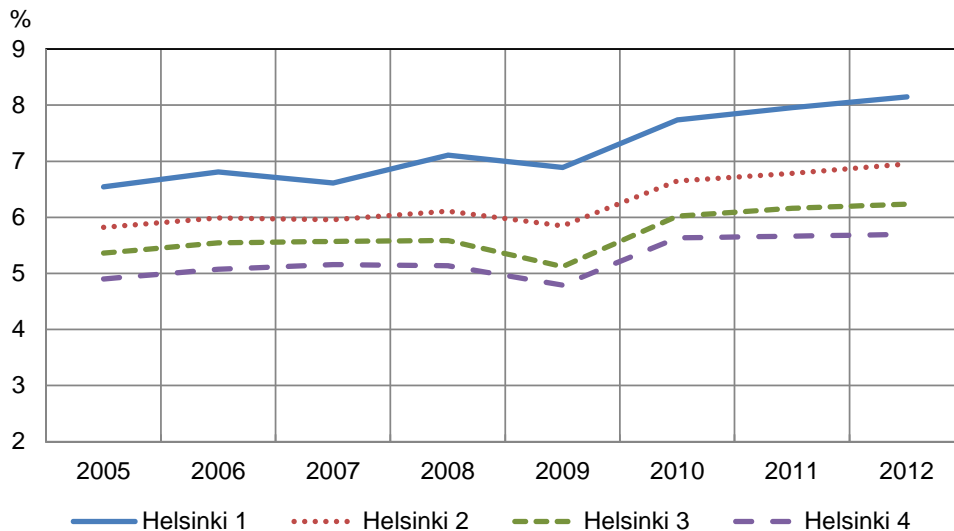
kaammin kuin alueilla 3 ja 4. Alueilla 1 ja 2 asuntojen hinnat ovat kasvaneet noin 29 prosenttia vuosina 2009–2013. Alueella 3 hinnat ovat nousseet noin 22 prosenttia ja alueella 4 nousua on ollut 17 prosenttia.

Matala korkotaso, vaihtoehtoisten sijoituskohteiden heikko tuottotaso sekä kohonneet vuokrat ovat lisänneet asentosijoittajien määrää markkinoilla finanssikriisin jälkeen. Erityisesti Helsinki on sijoittajien suosiossa. Alueilla 1 ja 2 on paljon pieniä sijoitusasunoksi sopivia kohteita, mikä selittää kysynnän lisäystä ja sitä kautta hintojen nousua kyseisillä alueilla.



Kuvio 3.5. Asuntojen hintakehitys Helsingissä alueittain asunnon koon mukaan vuosina 2005–2014, indeksi 2005=100. Lähde: Tilastokeskus.

Helsingin alueiden tarkempi tarkastelu paljastaa, että erikokoisten asuntojen hinnat ovat kehittyneet hyvin eri tavalla eri osissa kaupunkia (Kuvio 3.5). Alueella 1 asuntojen hinnat ovat kohonneet voimakkaasti asunnon koosta riippumatta. Muilla alueilla yksiöiden hintakehitys on ollut huomattavasti voimakkaampaa kuin suurempien asuntojen. Yksiöiden hinnat ovat kasvaneet vuosina 2009–2013 noin 25–35 prosenttia alueesta riippuen. Kaksioiden hinnat ovat nousseet noin 18–31 prosenttia kun kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen hinnoissa on ollut nousua noin 16–28 prosenttia.



Kuvio 3.6. Neliöhinnan suhde asuntokuntien keskimääräisiin valtionveronalaisiin vuosituloihin⁸ Helsingissä alueittain vuosina 2005–2012.⁹ Lähde: Tilastokeskus, Helsingin kaupungin tietokeskus.

Vuoden 2009 jälkeen asuntojen neliöhinnat ovat kasvaneet kaikilla Helsingin alueilla suhteellisesti enemmän kuin asuntokuntien keskimääräiset valtionveronalaiset vuositulot (Kuvio 3.6). Vuonna 2012 alueella 1 asunnon neliöhinta oli hieman yli 8 prosenttia asuntokunnan keskimääräisistä valtionveronalaisista vuosituloista. Alueella 4 vastaava suhdeluku oli lähes 6 prosenttia. Voimakkainta asuntohintojen suhteellinen kasvu on ollut alueella 1. Tällä alueella asunnot ovat erittäin kalliita ja usean keskivertopalkansaajan tavoittamattomissa. Kalleimmilla alueilla hintakehitystä määrittää myös pääomatulojen kehitys. Näin ollen tilanne kalleimmilla alueilla ei välttämättä ole aivan niin huolestuttavat kuin hintojen kehitys suhteessa tuloihin antaisi ymmärtää.

⁸ Helsingin kaupungin tietokeskuksen valtionveron alaisten tulojen aluejaottelu on määritelty vastaamaan Tilastokeskuksen aluejaottelua mahdollisimman tarkasti.

⁹ Tämä kuva ei ole täysin vertailukelpoinen Kuvio 3.2 kanssa, koska käytetyt tulokäsitteet eroavat toisistaan.

3.3 Helsingin asuntojen hintakehitys 2015

Helsingin asuntojen tuloja nopeampi nousu on jatkunut 6–7 vuotta pidempään kuin olisi makrotaloudellisesta syistä ollut perusteltua. Koska pankkien luotonannon kriteerit ovat ennemminkin tiukentuneet kuin löystyneet, nopeamman hintakehityksen taustalla on ollut muulla kuin ansiotuloilla asunnon oston rahoittavat kotitaloudet.

Merkittävin tällainen ryhmä on ollut asuntosijoittajat. Asuntosijoittajien merkitys on kasvanut erityisesti viimeisten vuosien aikana, kun epävarmuus kotitalouden tulevasta ansiotasosta on saanut monet kotitaloudet pitäytymään vuokra-asumisessa.

Sijoittajien käyttäytymistä määrittää sekä sijoitukselle saatava tuotto että vaihtoehtoisen vastaavan riskitason sijoituskohteiden tuotto. Vuokrakehityksen ennakoidaan jatkuvan Helsingissä kohtuullisen ripeänä vaikkakin hidastuvana. Vaihtoehtoisena sijoituskohteena sijoitusasunnolle voidaan pitää esimerkiksi valtion lainapapereita. Vaikka valtion lainoihin sisältyy pienempi riski kuin vuokra-asuntoihin, on niiden nykyinen ja odotettu tuottotaso poikkeuksellisen alhainen.

Osassa Helsinkiä hintataso saattaa olla asuntosijoittajan tuotto-odotusten kannalta tällä hetkellä haastava, mutta hintatason lasku palauttaa nopeasti sijoittajien mielenkiinnon. Helsingin asuntojen hinnan laskua ei voikaan ainakaan lyhyellä aikavälillä pitää merkkinä nopeasta ja merkittävästä sopeutumisesta kohti tulotason määrittämää pitkäaikavälin tasapainoa. Tämän seurauksena vuonna 2015 lasku on vain noin puoli prosenttia. Lisäksi epävarmuuden pienikin hellittäminen ja asunnon kodiksi ostavien kotitalouksien määrän kasvu voi näkyä Helsingin rakenteellisesti tiukoilla asuntomarkkinoilla nopeana positiivisena korjausliikkeenä ensi vuoden loppupuolella.

3.4 Asuntojen hinnat 2016 ja 2017

Koko maan tasolla asuntojen hinnat eivät merkittävästi eroa kotitalouksien tulotason määrittämästä tasosta, joten Suomen asuntomarkkinoiden tilannetta voi pitää lyhyellä aikavälillä kohtuullisen tasapainoisena. Suomessa ei ole valtakunnallista hintakuplaa. Helsingin tulotaso nopeamman kehityksen taustalla on ilmiöitä, joiden voi olettaa korjaantuvan hitaasti ilman suurta dramatiikkaa.

Ilman vakavaa ulkopuolista makrotaloudellista häiriötä hinnoissa ei tapahdukaan merkittävää laskua, vaan kaupunkien hintakehitys seuraa vuosina 2016 ja 2017 hyvin alhaisen palkankorotusten viitoittamaa uraa.

Ulkopuolisen merkittävän makrotaloudellisen shokin mahdollisuus on kuitenkin seuraavan kolmen vuoden aikana tavanomaista suurempi. Yhdysvaltalaisen arvopapereiden

arvostustasot, Kiinan varjopankkimarkkinoilla toimivien yhtiöiden taseriskit, euroalueen institutionaalinen ja poliittinen heikkous voivat olla Suomen asuntomarkkinoita merkittävästi heilauttavan kriisin lähteitä. Tilanteessa, jossa korkotaso on jo valmiiksi alhaalla, asuntomarkkinat eivät saa enää apua korkojen laskusta. Tulokehitys muodostuu finanssikriisiä heikommaksi, koska valtion elvytysvara on nyt paljon rajallisempi.

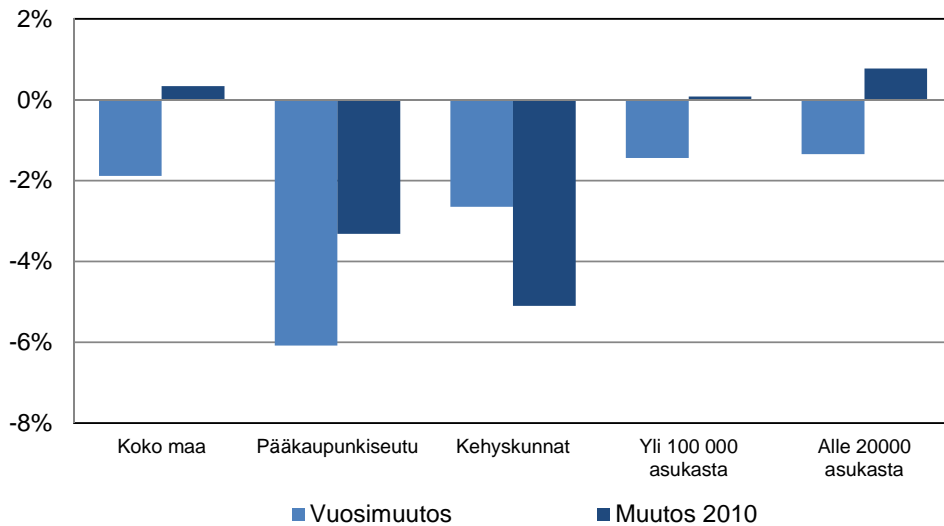
Hintojen nopea nousu edellyttäisi Suomen talouden elpymistä Italian ja Ranskan taloutta nopeammin, minkä seurauksena korkotaso olisi kiihtyvän talouskasvun seurauksena matala. Epävarmuuden vähentyessä pääkaupunkiseudun ja erityisesti Helsingin asuntojen hintakehitys voi olla poikkeuksellisen nopeata. Finanssikriisistä toipuminen vuonna 2010 sai aikaan valtakunnallisesti 9,2 prosentin hintojen nousun ja Helsingissä 11,8 prosentin hintojen nousun.

Heikkoa tulokehitystä seuraavan perusskenaarion todennäköisyys ei ole juurikaan varsinkaan kriisiskenaariota suurempi. Asuntojen hintojen odotettu varianssi onkin poikkeuksellisen suuri.

3.5 Maaseutumaisten alueiden asuntojen hintakehitys

Maaseutumaisten alueiden asuntojen pitkän aikavälin kasvutrendin määrittävät rakennuskustannukset. Toisin kuin kasvukeskuksissa, maaseutumaisilla alueilla rakennusmaan saatavuus ei ole niukkuustekijä. Tämän seurauksena tulojen ja asuntojen hintojen välinen yhteys katkeaa. Lisäksi omakotitalot muodostavat ylivoimaisesti merkittävimmän osan asuntokannasta. Pieniä asuntoja ei ole tämän seurauksena merkittävästi tarjolla, joten epävarmuuden vaikutus hankittavan asunnon kokoon pienenee merkittävästi.

Tämä näkyy myös asuntojen hintojen historiallisessa kehityksessä. Koska maaseutumaisilla alueilla asunnot ovat useimmiten omakotitaloja, käytetään eri alueiden vertailussa omakotitaloja kerrostalojen sijaan.



Kuvio 3.7. Omakotitalojen hintakehitys kunnan asukasluvun mukaan. Vuosi muutos kuvaa muutosta vuodesta 2013 vuoteen 2014. Muutos 2010 kuvaa muutosta vuodesta 2010 vuoteen 2014. Lähde: Tilastokeskus.

Vuoden 2010 alkuun verrattuna omakotitalojen hinnat ovat laskeneet pääkaupunkiseudulla yli kolme prosenttia ja kehyskunnissa jopa viisi prosenttia. Alle 20 000 asukkaan kunnissa asuntojen hinnat ovat nousseet vastaavassa ajassa vajaan prosentin. Viimeisen vuoden aikana omakotitalojen hinnat ovat kuitenkin laskeneet kaiken kokoisissa kunnissa. Kaupunkimaisissa suurissa kunnissa kysynnän hakeutuminen pois suurista asunnoista ja erityisesti omakotitalosta on hintojen laskun keskeinen selittäjä. Maaseudullakin heikko taloustilanne näkyy viimeaikaisessa hintakehyksessä, mutta vähemmän.

Rakennuskustannusten ennakoitaan nousevan vuonna 2015 0,9 prosenttia. Tämä yhdistettynä heikkoon talouskehitykseen pitää maaseutumaisien asuntojen hinnat ensi vuonna ennallaan. Eri kuntien välillä erot tulevat kuitenkin olemaan suuria. Alueelliset erot asuntojen hintojen kehityksessä maaseutumaisilla alueilla tulevat olemaan suuret.

Talouden rakennemuutos voi olla suuri haaste sellaisille kunnille, joilla yksittäisen yrityksen merkitys työnantajana on suuri. Kunnan mahdollisesti ainoan yksityisen työnantajan ajautuminen vaikeuksiin romahduttaa asuntojen hinnat. Hintakehitys on vakaampaa niillä maaseutumaisilla alueilla, jotka sijoittuvat usean kasvavan seutukunnan väli- maastoon. Lisäksi maanviljelyvaltaisissa kunnissa, joissa pienyritysten määrä on suuri, hintakehityksen voi ennustaa olevan vakaampaa.

3.6 Vapaarahoitteisten asuntojen vuokraennuste

Vapaarahoitteisten vuokrien nousu on viime vuosina ollut sekä asuntojen hintakehitystä että yleistä inflaatiota selvästi nopeampaa. Vuonna 2014 vapaarahoitteisten vuokrien nousu hidastui, mutta asuntojen hintojen kääntyessä vuoden toisesta neljänneksestä alkaen laskuun, ero asuntojen hintojen ja vuokrien kehityksessä kasvoi entisestään.

Vuokrien nopean nousuvauhdin taustalla on sekä rakenteellisia että suhdanteisiin liittyviä tekijöitä. Pienten vuokra-asuntojen voimakas kysyntä yhdistettynä niukkaan tarjontaan nostaa vuokria erityisesti kasvukeskuksissa. Pienten asuntojen kysyntää kasvattaa jo vuosia jatkunut kotitalouksien keskikoon pienentyminen. Vuokra-asunnot ovat keskikooltaan omistusasuntoja pienempiä, ja nimenomaan isojen asuntojen myynnin hiipumisella on merkittävä vaikutus asuntojen heikkoon hintakehitykseen.

Vuokrien nousuvauhtia selittää lisäksi vallitseva suhdannetilanne, mikä on vähentänyt kotitalouksien halukkuutta asunnon ostoon. Epävarmassa työllisyystilanteessa vuokra-asuminen on kotitalouden kannalta turvallisempi vaihtoehto. Vuokralla asuminen on enenevässä määrin myös pakon sanelemaa, sillä pankkien vaatimat omarahoitusosuudet ovat nousseet monille asunnonostajille liian korkeiksi.

Vuokrien kehitys on ollut viime vuosina asuntojen hintojen kehitystä ripeämpää ja sama suunta jatkuu myös vuonna 2015 (Taulukko 3.2). Keskeisimpinä ajureina vuokrien nousulle ovat kuluttajien yleinen epävarmuus talouden kehityksestä, työmarkkinoiden epävarmuus, ongelmat vuokra-asuntojen tarjonnassa sekä asuntorahoituksen kiristyminen. Samat tekijät olivat vuokramarkkinoilla vallalla jo vuonna 2014, jolloin vapaarahoitteiset vuokrat nousivat koko maassa keskimäärin 3 prosenttia.

Vapaarahoitteisten vuokrien ennustetaan nousevan kuluvana vuonna koko maassa 2 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vuokrat nousevat 2,5 prosenttia. Vuokrien nousun hidastumista selittää talouden suhdannetilanne, jossa yleisesti hintojen kehitys on maltillisempaa. Lisäksi vuokra-asuntojen tarjontapuolella paineet hieman helpottuvat uusien asuntojen valmistumisen myötä. Toisaalta ylläpitokustannusten ja erityisesti korjauskentämisen odotetaan edelleen kasvavan, mikä luo paineita vuokrien nousuun vanhoissa vuokrasopimuksissa.

Taulukko 3.2. Kaikkien (uusien ja vanhojen) vapaarahoitteisten vuokrien muutos 2014–2015 koko maassa sekä suurimmissa kaupungeissa. Ennuste: PTT.¹⁰

Alue	vuokrien muutos, 2015	Alue	vuokrien muutos, 2015
Koko maa	2,0 %	Tampere	2,0 %
Helsinki	2,5 %	Turku	2,5 %
Espoo	2,5 %	Oulu	1,5 %
Vantaa	2,5 %	Jyväskylä	1,0 %

Suhteessa omistusasumiseen vuokra-asuminen on viime vuosina ollut varsin epäedullista (Kuvio 3.8. Omistusasumisen kustannus suhteessa vuokraan 2005–2015. Laskelma ja ennuste: PTT.). Omistusasumisen kustannukset on laskettu pääomakustannuksina, jotka on määritelty verovähennyksillä korjattuina korkokustannuksilla asunoneliötä kohti, mihin on lisätty asunnon hoitokulut (yhtiövastike)¹¹. Vuokra-asumisen kustannuksina on käytetty vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen neliövuokraa.

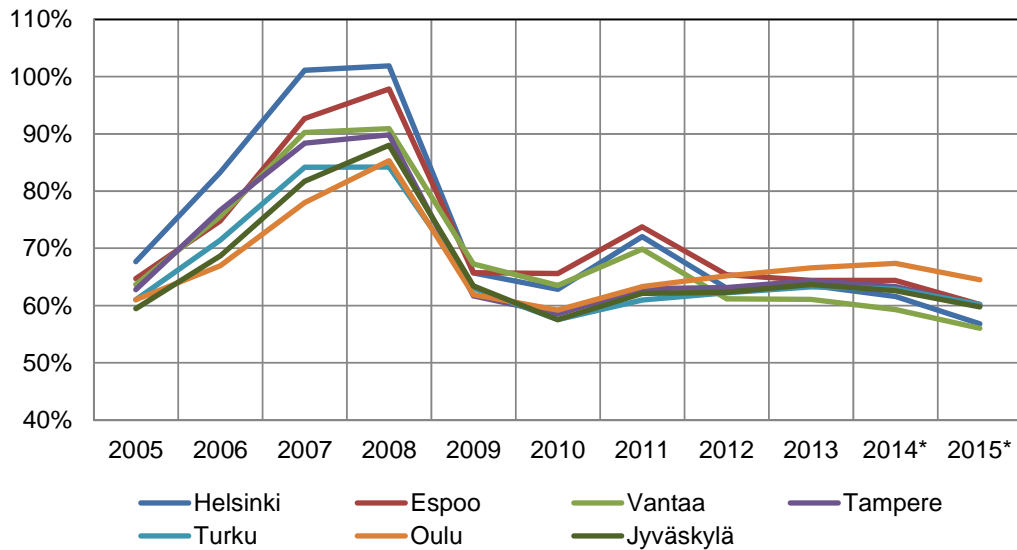
Vaikka vuokra-asumisen ja omistusasumisen kustannusten kehityksessä voidaan viime vuosien osalta havaita kaupunkikohtaisia eroja, on kehitys vuonna 2015 yhtenäistä: ennusteen mukaan vuokralla asumisen kustannukset nousevat omistusasumisen kustannuksia (lainanlyhennyksiä ei huomioida) voimakkaammin kaikissa suurimmissa kaupungeissa.

Pääkaupunkiseudulla omistusasuminen ei ole koskaan viimeisen kymmenen vuoden aikana ollut yhtä edullista suhteessa vuokralla asumiseen kuin se on kuluvana vuonna. Myös muissa suurimmissa kaupungeissa vuokralla asumisen kustannusten ennustetaan kasvavan suhteessa omistusasumisen kustannuksiin.

Vuokra-asumisesta onkin tulossa ennätyskallista suhteessa omistusasumiseen. Tätä kehitystä ruokkii erityisesti huomattavan alhainen korkotaso, mikä on jo pitkään pitänyt omistusasumisen edullisena suhteessa vuokralla asumiseen. Vaikka omistusasunnossa asuvat saavat nauttia matalista pääomakustannuksista, asuntojen hintakehitys ei tänä vuonna kasvata kotitalouksien varallisuutta ja siten lisää varallisuuseroja.

¹⁰ Edellisten vuosien PTT:n asuntomarkkinakatsausten vuokraennusteissa on huomioitu ainoastaan uudet vuokrasopimukset. Nyt vuokraennuste kattaa kaikki vuokrasopimukset, eli se pitää sisällään myös vanhat vuokrasopimukset.

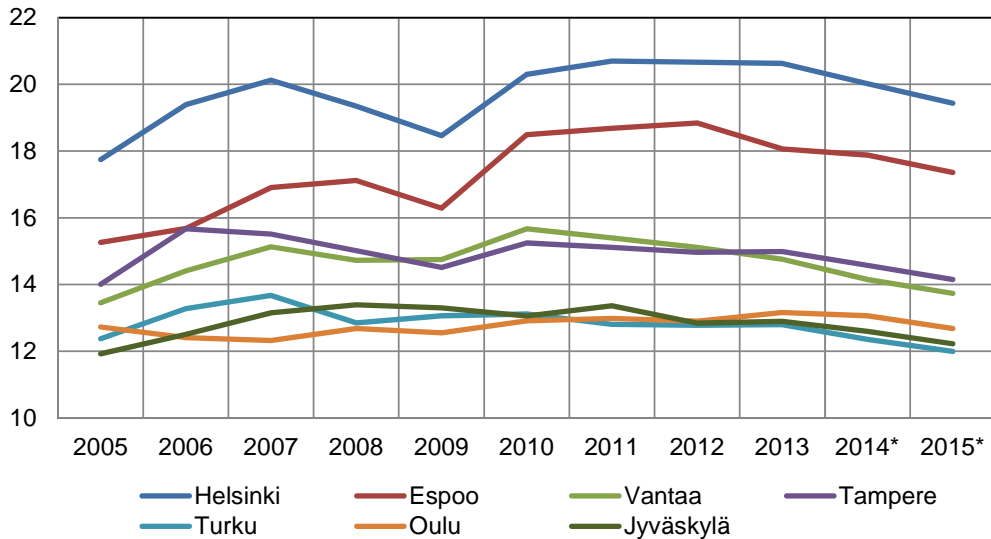
¹¹ Laskelmasta on jätetty pois asuntojen kuluminen sekä niiden odotettu arvonnousu, joiden on oletettu pitkällä aikavälillä suurin piirtein kumoavan toisensa.



Kuvio 3.8. Omistusasumisen kustannus suhteessa vuokraan 2005–2015. Laskelma ja ennuste: PTT.

Vuokra-asumisen hintaa suhteessa omistusasumiseen voidaan konkretisoida jakamalla kerrostaloneliön keskimääräinen hinta koko vuoden keskimääräisellä vuokralla. Suhdeluku kuvaa, kuinka monen vuoden vuokrat tarvitaan asunnon hintaan, ja se muistuttaa osakemarkkinoiden p/e-lukua. Suhdeluku kertoo vuokralla asumisen kallistumisesta suhteessa omistusasumiseen viimeisten vuosien aikana (Kuvio 3.9).

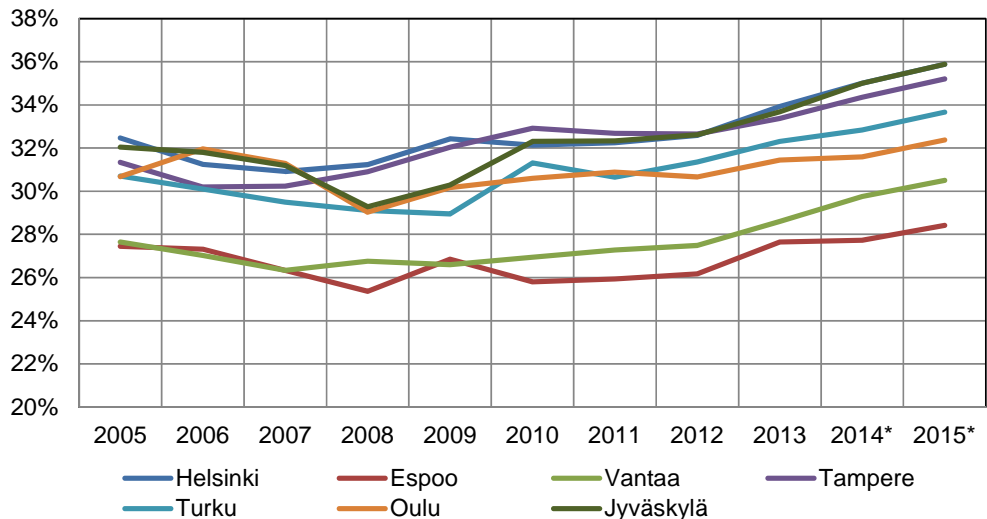
Vastaavan kehityksen ennustetaan jatkuvan myös vuonna 2015. Esimerkiksi Tampereella asunnon ostamiseen tarvittiin vuonna 2013 vuokrat 15 vuodelta. Ennusteen mukaan kuluvana vuonna asunnon Tampereelta saa jo 14 vuoden vuokrilla. Kehitys on samansuuntaista kaikissa suurimmissa kaupungeissa. Erityisen voimakasta se on ollut Vantaalla, missä vapaarahoitteisten vuokrien nousu on viime vuosina ollut huomattavan nopeaa. Monissa kaupungeissa asunnon neliöhinta suhteessa vuoden vuokriin saa tänä vuonna ennätysellisen alhaisia arvoja.



Kuvio 3.9. Asuntojen neliöhinta suhteessa vuoden vuokriin alueittain vuosina 2005–2015. Lähde: Tilastokeskus. Ennuste: PTT.

Vuokra ovat nousseet myös suhteessa vuokralaisten tuloihin (Kuvio 3.10). Jo useana vuonna voimakkaasti nousseet vuokrat lohkaisivat vuokralaisten käytettävissä olevista tuloista yhä suuremman siivun. Vuokrat suhteessa vuokralaisten käytettävissä oleviin tuloihin kääntyivät nopeaan nousuun vuonna 2012. Kehitys on nähtävissä kaikissa suurissa kaupungeissa. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla on parin viime vuoden aikana vaarahoitteisten vuokrien suhde käytettävissä oleviin tuloihin kasvanut 3 prosenttia. Vuokrat nousevat käytettävissä olevia tuloja nopeammin myös muissa suurimmissa kaupungeissa.

Vuokralaisten tilanne ei helpotu tänäkään vuonna, sillä viime vuosien kehityksen ennustetaan jatkuvan edelleen. Erityisen tukalaa on Helsingin, Jyväskylän ja Tampereen vuokralaisilla, joilla vuokraan kuluu vuonna 2015 jo noin 35 prosenttia käytettävissä olevista tuloista. Kehitys on huolestuttavaa, sillä se pahentaa merkittävästi pienituloisten vuokralaisten taloudellista ahdinkoa.



Kuvio 3.10. Vapaarahoitteisten vuokrien suhde vuokralaisten käytettävissä oleviin tuloihin vuosina 2005–2015 50 neliön vapaarahoitteisen asunnon vuokraan. Lähde: Tilastokeskus. Ennuste: PTT.

3.7 Ara-vuokrien ennuste

ARA-asuntojen vuokrat määritellään omakustannusperusteella jokaiselle taloyhtiölle erikseen. Vuokraa voidaan periä enintään määrä, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuinhuoneistojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitus- ja hyvän kiinteistöpidon menot. Vuokraan saa sisällyttää omalle pääomalle maksettavaa korkoa enintään 8 prosenttia. Koska suurin osa ARA-vuokrasta määräytyy ylläpidosta koituvien kustannusten perusteella, voidaan ARA-vuokrien kehitystä ennakoida edeltävän vuoden asuinkerrostalon ylläpitokustannusten perusteella.

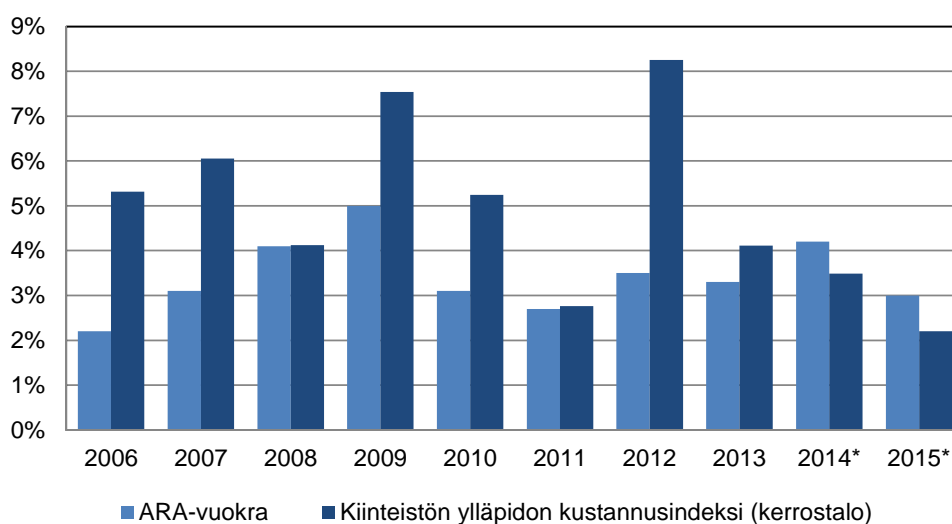
Kiinteistöylläpidon kustannusten noustessa melko maltillisesti on edellisen vuoden kustannusten nousu määritellyt hyvin myös ARA-vuokrien kehitystä (Kuvio 3.11). Jos kiinteistön ylläpidon kustannukset ovat nousseet yli 5 prosenttia, on seuraavan vuoden ARA-vuokrien nousu ollut huomattavasti hitaampaa.

Vuonna 2014 ARA-vuokrat nousivat erittäin voimakkaasti, yli 4 prosenttia. ARA-vuokrat nousivat jopa enemmän kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Tänä vuonna ARA-vuokrat nousevat 3 prosenttia. Vuoden 2015 aikana ARA-vuokrien kasvuvauhti hieman hiipuu mutta pysyy kuitenkin merkittävänä. Edelleen ARA-vuokrat kasvavat nopeammin kuin vapaarahoitteiset vuokrat.

ARA-vuokrat nousevat hieman enemmän kuin kerrostalokiinteistöjen ylläpidon kustannukset kasvoivat viime vuonna. Tämä johtuu siitä, että tuetuissa vuokrataloyhtiöissä ei aiempina vuosina ole varauduttu riittävästi remonteihin. Nyt taloyhtiöillä on tarvetta

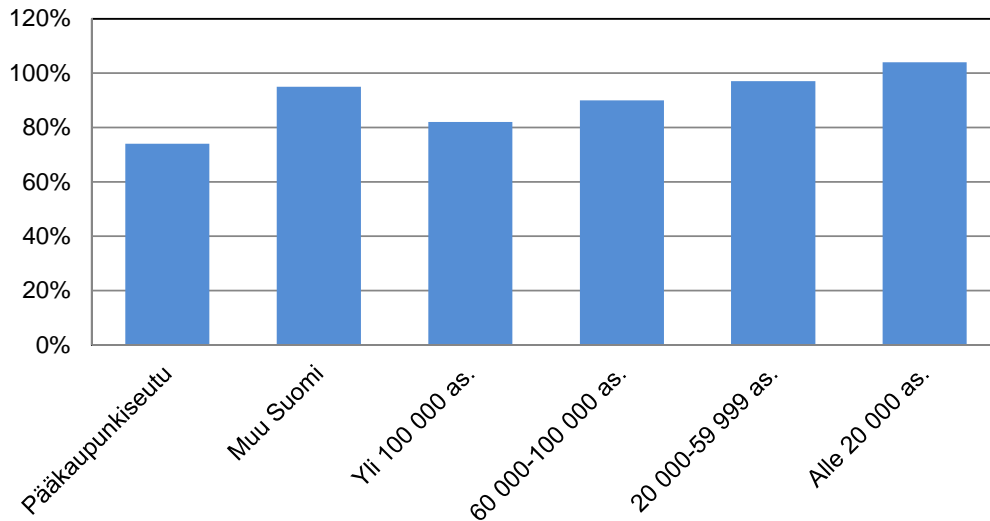
kerätä rahaa tulevia remontteja varten, sillä monet tuetut vuokra-asunnot ja kiinteistöt alkavat olla suurien remonttien tarpeessa.

ARA-vuokrien voimakas nousu on huolestuttava ilmiö, sillä vuokrat ovat nousseet huomattavasti enemmän kuin vähävaraisten kotitalouksien käytettävissä olevat tulot. Asumistuki ja yleinen toimeentulotuki helpottavat tuetuissa vuokra-asunnoissa asuvien kotitalouksien toimeentuloa. Asumiseen suunnattuja tukia onkin kritisoitu siitä, että ne ylläpitävät korkeaa vuokratasoa ja tuet siirtyvät suoraan asunnon omistajalle. Tuetuissa vuokra-asunnoissa asuvat voivat muuttaa edullisemmalle paikkakunnalle tai pienempään asuntoon, mutta muuten heillä ei ole vaihtoehtoisia edullisempia asumismuotoja tarjolla. Näin ollen liian voimakas vuokrien nousu voi asettaa useat vähävaraiset kotitaloudet kohtuuttomien haasteiden eteen.



Kuvio 3.11. ARA-vuokrien sekä kiinteistön ylläpidon kustannusten vuosimuutos vuosina 2006–2015. (Kiinteistön ylläpidon kustannuksia on edistetty yhdellä vuodella. Kuviossa vuoden 2015 kohdalla on vuoden 2014 kiinteistön ylläpidon kustannusten nousu.) Lähde: Tilastokeskus. Ennuste PTT.

Tuettujen vuokra-asuntojen edullisuus ei ole itsestään selvyys. Vaikka Aran tuotantotukien tavoitteena on tarjota kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja, ei monissa kunnissa tuetut vuokrat ole juurikaan vapaarahoitteisia vuokria edullisempia (Kuvio 3.12). Aivan pienimmillä paikkakunnilla ARA-vuokrat ovat jopa suuremmat kuin vapaarahoitteiset vuokrat. Keskikokoisissa kunnissa ARA-vuokrat ovat juuri ja juuri edullisempia kuin vapaarahoitteiset. Ainoastaan pääkaupunkiseudulla tuetut vuokra-asunnot ovat selvästi edullisempia kuin vapaarahoitteiset asunnot. Pääkaupunkiseudulla ARA-vuokra on noin 30 prosenttia pienempi kuin vapaarahoitteinen vuokra.



Kuvio 3.12. ARA-vuokrien ja vapaarahoitteisten vuokrien suhde vuonna 2014. Lähde: Tilastokeskus.

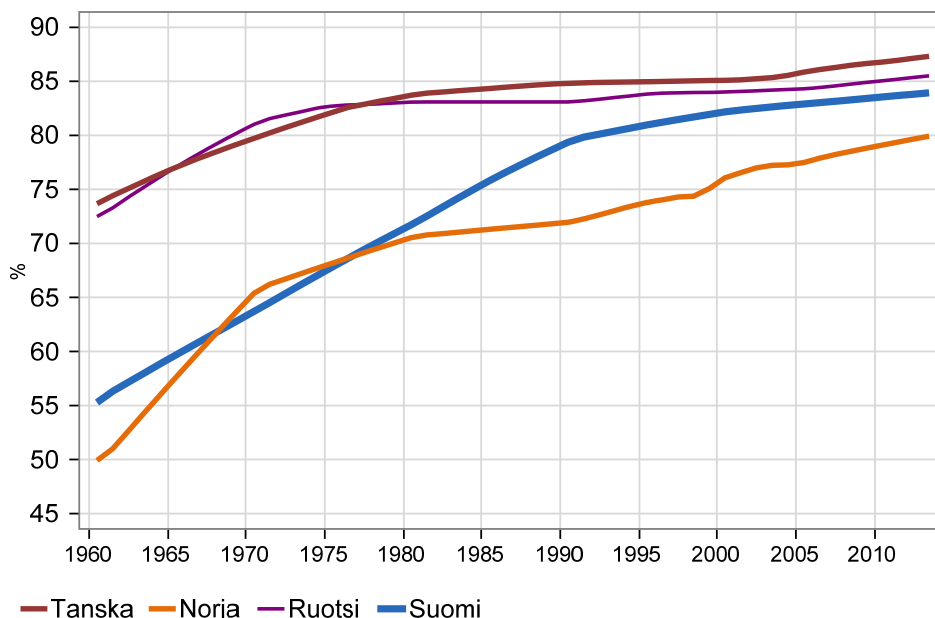
ARA-vuokrien ja vapaarahoitteisten vuokrien suhde on sitä isompi mitä isompi asunto on kyseessä. ARA-yksiöt ovat siis suhteessa edullisempia kuin kaksiot tai sitä suuremmat asunnot. ARA-tuetussa perheasunnossa asuvien vuokratkustannukset eivät juuri eroa vapaarahoitteisessa asuvien kustannuksista. Keskikokoisissa ja sitä pienemmissä kaupungeissa kolmioiden ARA-vuokrat ovat jopa korkeammat.

4 ASUNTOPOLITIIKAN ERITYISKYSYMYKSIÄ – KAUPUNGISTUMINEN

4.1 Kaupungistumisen kehitys Suomessa

Voimakas kaupungistuminen on kasvattanut asumisen kysyntää erityisesti pääkaupunki-seudulla. Kaupungistumisen taustalla on ensi sijassa työpaikkojen sijainti. Kaupungistumisen on monissa tutkimuksissa nähty olevan viime vuosina jälleen voimistuva trendi Euroopassa. Esimerkiksi Karsten (2007) käsittelee perheiden urbaania asumisvalintaa eurooppalaisena ilmiönä.

Suomen kaupungistuminen on kuitenkin tapahtunut suhteellisen myöhään verrattuna esimerkiksi muihin pohjoismaihin. Taajama-asteella mitattuna Suomen kaupungistuminen oli nopeimmillaan 1960 luvulta 1980 luvulle. Kaupungistumisen nopeimman vaiheen on havaittu ajoittuvan eri maissa teollistumisen vaiheeseen (World Bank, 2009). Nykyinen kaupungistuminen onkin huomattavasti hitaampaa kuin aikaisemmassa kii-vaassa vaiheessa.



Kuvio 4.1. Pohjoismaiden taajama-asteet. Lähde: WorldBank, Macrobond.

Maailmanpankin mukaan Suomen taajama-aste oli 84 prosenttia vuonna 2013. Suomen taajama-aste on jo usean vuosikymmenen noussut kohti Ruotsin ja Tanskan tasoa. Taajama-aste onkin tällä hetkellä enää vain muutaman prosentin jäljessä Ruotsia ja Tanskaa. Näissä maissa kaupungistumien saavutti kuitenkin nykyisen tasonsa jo 70-luvulla.

Taajama-aste on yhtenäinen mittari kuvaamaan pohjoismaista kaupungistumista, mutta yksistään sen käyttö antaa liian suppean kuvan ilmiöstä.¹² Kaupungistumisen ja taajama-asteen välisestä erosta saa hyvän käsityksen, kun vertaa taajama-asteen antamaa kuvaa Suomesta Ympäristökeskuksen ja Oulun yliopiston maantieteen laitoksen 7-portaiseen kaupunki-maaseutu -luokitukseen, joka perustuu paikkatietoaineistoon. Sen mukaan vuoden 2013 lopussa kaupunkialueella asuvien osuus oli 68,6 prosenttia. Vuonna 1990 kaupunkialueella asuvien osuus oli 61,9 prosenttia, joten vajaassa viidessätoista vuodessa kaupunkimaisessa ympäristössä asuvien osuus oli kasvanut noin seitsemän prosenttiyksikköä. Taajama-asteen antamat vastaavat luvut ovat 78 prosenttia vuodelle 1990 ja 84 prosenttia vuodelle 2013. Taajama-asteen ja tiukemmin rajatun kaupungistumisen välinen ero ei juuri supistunut vuosien 1990 ja 2013 välillä.

4.2 Maan sisäinen muuttoliike ja asuntomarkkinat

Maan sisäinen muuttoliike on suuntautunut varsin tasaisesti suurten keskusten työssäkäyntialueille jo pitkään (Kuvio 4.2). Vuosina 1994–2001 muiden kuin suurten keskusten¹³ työssäkäyntialueiden muuttotappio oli viime vuosia suurempaa, mutta sen jälkeen maaseutumaisen kunnat ovat menettäneet yhteensä vuosittain noin 3 700 henkeä, taajaan asutut kunnat noin 1 900 henkeä ja kaupunkimaiset kunnat noin 1 700 henkeä. Suurten keskusten työssäkäyntialueet ovat saaneet muuttovoittoa siis noin 7 400 vuosittain.

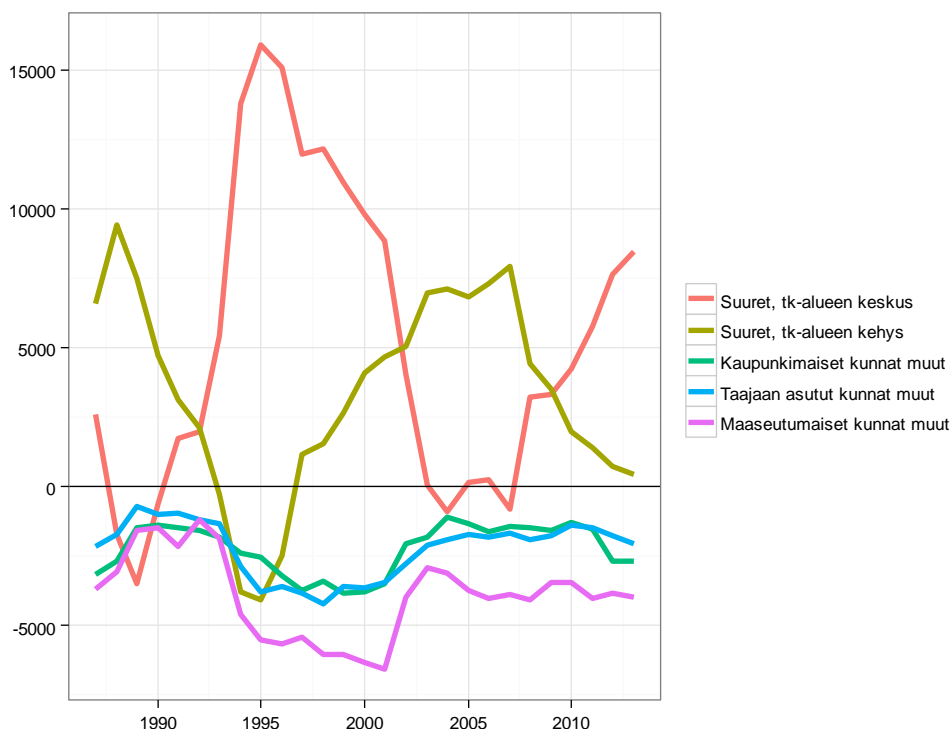
Paljon suurempia ovat olleet muutokset suurten keskusten työssäkäyntialueiden keskuksen ja kehyskuntien välillä. Viime vuosikymmeninä suurimmillaan keskusten muuttovoitto on ollut 1995, jolloin keskuskuntien muuttovoitto oli yli 15 000 henkeä ja kehukset olivat reilusti muuttotappiollisia. Tämän jälkeen keskusten muuttovoitto alkoi nopeasti pienentyä ja kehyskuntien muuttotappio kääntyi muuttovoitoksi. Vuosina 2003–2007

¹² Maailmanpankki käyttää Pohjoismaiden kaupungistumista kuvaamaan taajama-astetta. Pohjoismaissa taajama on määritelmän mukaan paikka, jossa on vähintään 200 asukasta ja asuinrakennusten väli on enintään 200 metriä. Määrittelyn heikkous on kaupunkimaisen alueen laaja tulkinta. Tämän seurauksena kaupunkimaiseksi alueeksi tulee luetuksi sellaisiakin alueita, joiden väestöllinen tai asuntomarkkinoiden dynamiikka ei ole tyypillinen kaupunkimaiselle alueelle.

¹³ Suurina keskuksina tässä pidetään seuraavia alueita: Pääkaupunkiseutu, Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Lahti, Pori, Kuopio, Vaasa, Joensuu ja Lappeenranta.

keskuskuntien nettomuutto oli lähellä nollaa tai lievästi negatiivinen ja kehyskuntien muuttovoitto taas oli suurimmillaan noin 7 500 hengessä vuosittain.

Vuodesta 2008 eteenpäin keskuskuntien muuttovoitto on taas vauhdilla lisääntynyt ja kehyskuntien pienentynyt niin, että vuonna 2013 keskuskunnat saivat muuttovoittoa noin 8 400 henkeä ja kehyskunnissa lähtö- ja tulomuutto oli tasapainossa. Ihan viime vuosina myös muiden kaupunkiseutujen ja taajaan asuttujen kuntien muuttotappio on hieman lisääntynyt.



Kuvio 4.2. Nettomuutto alueittain 1987–2013. Suurten kaupunkien työssäkäyntialueet on jaettu keskukseen ja kehukseen. Lähde: Tilastokeskus.

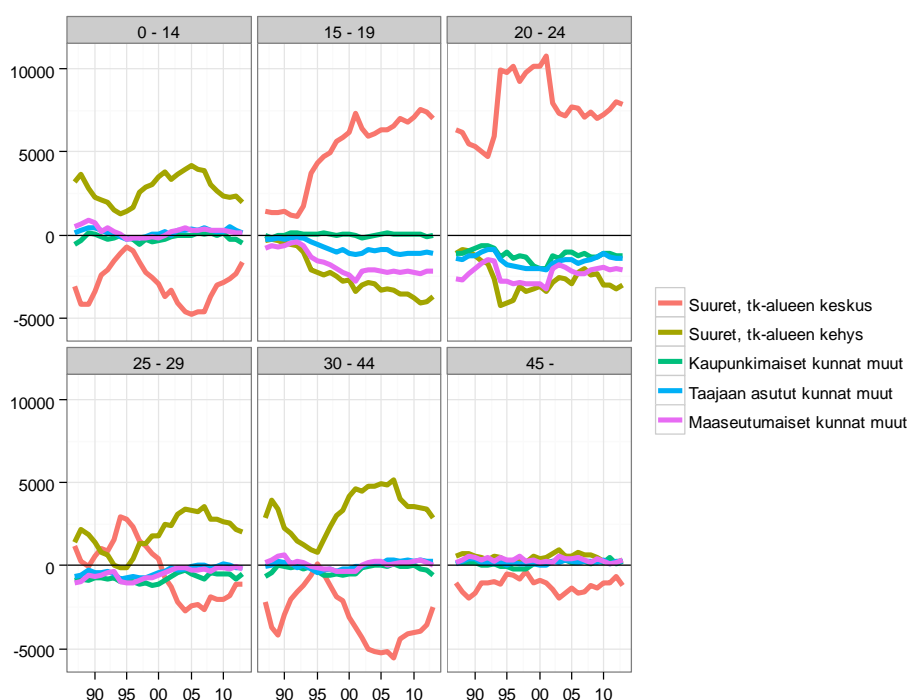
Mistä muuton muutoksissa sitten on ollut kyse? Muutto maaseudulta ja pienistä kaupungeista suurten kaupunkien työssäkäyntialueelle liittyy työ- ja elinkeinorakenteen muutokseen. Suomesta on hävinnyt valmistavan teollisuuden työpaikkoja, kun taas teollisuuden ja palveluiden korkeaa osaamista vaativat työpaikat ovat lisääntyneet. Osaamisintensiiviset työpaikat hyötyvät sijoittumisesta keskuksiin. (Huovari et al., 2014).

Vuosien 1994–2001 kiivain muutto keskuksiin ajoittuu juuri Suomen lähivuosien nopeimpaan talouden kasvun periodiin. Uudet työpaikat syntyivät tuolloin keskuksiin. Kokonaan näiden vuosien keskusten muuttovoiton kasvua ei kuitenkaan voi laittaa nopean talouskasvun piikkiin. Vuoden 1994 kotikuntalain muutos, jonka jälkeen opiskelun takia tehty muutto ei enää ollut tilapäinen muutto, lisäsi osaltaan muuttaneiden määrää.

Monimutkaisempi kysymys on suurten kaupunkien keskus- ja kehyskuntien välisen muuton kehitys. Se ei johdu työpaikkojen alueellisen jakautumisen muutoksista, vaan asuinpaikan valinnasta samalla työssäkäyntialueella.

Keskuskuntien muuttovoiton kasvu viime vuosina on ollut seurausta ennen muuta keskuskuntien muuttotappion nopeana pienenemisenä lapsiperheiden parissa (Kuvio 4.3 ikäluokat 0–14 ja 30–44). Muiden ikäluokkien kohdalla nettomuutossa tapahtuneet muutokset ovat paljon pienempiä. Muutoksen taustalla voi olla muutos perheiden asuinpaikkatoiveissa ja/tai muutos asuntomarkkinoilla, joka on vaikuttanut perheiden muuttokäyttäytymiseen.

Koska keskusten muuttotappio ja kehysten muuttovoitto alkoi nopeasti pientyä finanssikriisin jälkeen, on luultavampaa, että kyse on pääasiassa asuntomarkkinoilla tapahtuneesta muutoksesta. Perheet eivät uskalla epävarmassa tilanteessa tehdä päätöstä muuttosta isompaan asuntoon.



Kuvio 4.3. Nettomuutto alueittain ja ikäluokittain 1987–2013. Suurten kaupunkien työssäkäyntialueet on jaettu keskus- ja kehyskuntiin. Lähde: Tilastokeskus.

Kotitalouksien lisääntynyt asuntokysyntä keskuskaupungeissa on siis seurausta sekä hitaasti muuttuvista preferensseistä että suhdannevaihtelun aikaansaamasta väliaikaisesta siirtymästä pois kehyskuntien omakotivaltaisesta asumismuodosta. Suhdanteen jossain vaiheessa kääntyessä parempaan kaupungistumisen aiheuttama kysyntäpaine kohdistuu jälleen tasaisemmin keskuskaupungin ja kehyskaupungin osalle. Koska kuitenkin myös preferenssit ovat hitaassa muutoksessa, kehyskaupunkien osuus kokonaiskysynnästä ei

kasva enää samalle tasolle kuin tämän vuosituhannen alussa. Ihmisten lopullinen asuinpaikka määrittyy sitten lopulta sen mukaan, kuinka hyvin kaavoittamisella pystytään vastaamaan ihmisten muuttuvaan asuntokysyntään.

Vaikka vanhuusväestön kasvu pitää ottaa huomioon kaupunkimaisen asumisen suunnittelussa, painopiste suunnittelussa pitää edelleen olla nuorten mahdollisuuksissa löytää elämäntilanteeseen sopiva asunto. Muuttojen määrä tippuu rajusti 45 ikävuoden jälkeen mm. perhesyistä johtuen. Työuransa alussa olevien henkilöiden muodostaessa suurimman osan kaupunkiin muuttajista, myös vuokra-asuntotarjonnasta huolehtiminen nousee toimenpiteiden keskiöön. Olennaista ei siis ole ainoastaan tarjolla olevien asuntojen määrä, vaan myös niiden hallintamuoto.

4.3 Kaupungistumisen vaikutukset maankäyttöön ja asuntomarkkinoihin

Asuntomarkkinoille kaupunkien väestön kasvu luo haasteen ennen kaikkea maankäytön suunnitteluun. Kysynnän muutokset määrittävät lyhyellä aikavälillä kasvavien kaupunkiseutujen asuntojen hinnan muutokset. Pitkällä aikavälillä tarjonnan sopeutuminen korkeampiin asuntojen hintoihin/kasvaneeseen kysyntään vaikuttaa olennaisesti rakennusmaan hintoihin ja sitä myötä asuntojen hintakehitykseen. Koska toisaalta myös kotitalouksien tulotaso määrittää alueella asuvien kotitalouksien mahdollisuudet maksaa asunnostaan, rakennusmaan nopea arvonnousu valikoi alueella asuvat kotitaloudet.

Rakennusmaan tarjonnan sopeutumiseen kysynnän muutoksiin vaikuttaa harjoitetun maapolitiikan ja kaavoituksen lisäksi kaupunkialueen maantiede (vesistöt ja pinnanmuodostus). Lisäksi useissa kansainvälisissä tutkimuksissa kaupungin asukasluvun ja väestötiheyden on havaittu vaikuttavan tarjonnan sopeutumiseen.¹⁴

Suomen aineistolla tarjonnan sopeutumista hinnan muutokseen ovat tutkineet Oikarinen et al. (2015). Tulokset ovat sopusoinnussa enemmän kaupungistuneiden maiden aineistoilla tehtyihin tutkimuksiin, vaikka Suomi on harvaan asuttu maa, jossa kaupungit ovat kansainvälisesti vertailtuna pieniä. Vaikka harjoitettu maapolitiikka ja kaavoittamiskäytännöt otetaan huomioon, Oikarisen et al. (2015) tulosten mukaan myös kaupungin koon kasvu pienentää jo itsessään tarjonnan sopeutumista. Tämän tuloksen taustalla voi olla esimerkiksi kaupunkien koon mukana haastavammiksi tulevat päätöksentekoprosessit.

¹⁴ Tästä esimerkki Pacioren (2013).

Kaupunkien kasvun seurauksena joustamattomammaksi tuleva tonttimaan tarjonta altistaa Suomen asuntomarkkinat suuremmalla asuntojen hintojen vaihtelulle, jolla on negatiivisia vaikutuksia talouden toimintaan. Tonttimaan hinnalla on lisäksi merkittävä vaikutus asuntojen hintakehitykseen. Yleisesti on arvioitu, että tontin osuus asunnon hinnasta vaihtelee Helsingin 30–50 prosentista syrjäisten kuntien muutamaa prosenttiin. Isoissa kunnissa kunnan sisäinen vaihtelu on suurta.¹⁵

Pelkkä uuden tonttimaan kaavoitus ei yksin riitä kasvattamaan asuntotuotantoa. Merkittävä osa kaavoitetusta tonttimaasta ei päädy rakennuttajien haltuun, mitä selittää osaltaan odotus tonttimaan tulevasta hintojen noususta ja maanomistajien haluttomuus myydä maataan rakennusliikkeille. Kunnan tonttivarannon arvioinnissa ratkaisevinta onkin kenen omistuksessa ne ovat. Jos varannossa olevat tontit ovat yksityisessä omistuksessa ja osin jo rakennetun tontin ohessa, on alueiden saanti rakennuskäyttöön huomattavasti hankalampaa kuin tapauksessa, jossa tontit ovat kunnan omistuksessa ja valmiiksi rakentamattomina.

Kaupunkien välillä on kuitenkin merkittäviä eroja siinä kuinka paljon ne kaavoittavat omia maitaan. Taulukko 4.1 on esitetty arvio muutamien isojen kaupunkien käytännöistä. Taulukossa esitetty prosenttiluku kuvaa kunnan omalle maalle osoitettuja asuintontteja.¹⁶

Taulukko 4.1. Kunnan omalle maalle osoitetut asuintontit. Lähde: PTT:n laskelmat ja Valtonen (2013).¹⁷

Kaupungit	Kunnan oman maan osuus
Espoo	20-40 %
--	40-60 %
Tampere, Oulu, Helsinki, Vantaa	60-80 %
Jyväskylä	80-100 %

¹⁵ Katso esimerkiksi Peltola ja Väänänen(2007). Luotettavaa laskelmaa tonttien ja hintojen välisestä suhteesta on vaikea tehdä alueilla, joilla asunnot ovat kalliita ja tonttikauppoja tehdään hyvin vähän.

¹⁶ Turun osalta ei ole esitetty arviota. Turussa on viime vuosina kaupungin maalle tullut hyvin vähän kerrostalotontteja, koska samanaikaisesti on ollut käynnissä suuria käyttötarkoituksen muutoshankkeita, jotka on toteutettu maankäyttösopimuksin muun kuin kunnan omistamalla maalla.

¹⁷ Arviot perustuvat PTT:n laskelmiin ja Valtonen (2013) puitteissa saatuihin haastatteluvastauksiin, jotka tutkija luovutti käyttöömmme.

Kaupunkien välisiä eroja selittää osaltaan kunnan omistamien maiden määrä. Kunta voi kuitenkin aina pyrkiä hankkimaan maata kaavoitusprosessin eri vaiheissa. Edulliseen maan hankinta on yksinkertaisimmillaan ennen asemakaavavaihetta.

Kaupunkien on arvioitu myyvän tonttejaan halvemmalla kuin yksityiset, joten jos kunnalla on määrävä markkina-asema, tonttien hinnat ovat halvempia.¹⁸ Kaupungin myydessä tonttia hinnoittelupäätös ei perustu ainoastaan tontista saatuun suoraan taloudelliseen hyötyyn, vaan myös tonttikaupoista syntyvistä epäsuorista alueellista talouskasvua tukevista tekijöistä. Tämän seurauksena kaupungin intressinä on toteuttaa uudet kaava-alueet nopeasti, joten kuntien kannattaa myydä käyvän hintatason alarajalla. Yksityisen maanomistajan intressi on usein vastakkainen yleiselle intressille. Erityisesti Helsingin seudun yksityisesti omistettu tonttimaa on tarjonnut selvästi parempaa tuottoa verrattuna riskittömään valtionlainan tuottoon koko 2000-luvun ajan, joten maaomaisuudesta luopumiseen on ollut sijoittajalle vähäiset kannustimet.

Riittämätön tonttimaan tarjonta ja sen seurauksena liian kalliit asunnot heikentävät kaupunkialueen elinvoimaa työvoiman tarjonnan ongelmien välityksellä. Riittävän tonttimaan tarjonnan tapauksessa kaupungistumisen seurauksena nousevaa maan hintaa voidaan kuitenkin hyödyntää alueen elinvoiman lisäämiseen. Tonttien luominen kunnan maille mahdollistaa maan arvonnousun hyödyntämisen kaupungin tulonhankinnassa. Tonttimaan myynneistä tai vuokraamisesta saatavilla tuloilla voidaan joko alentaa talouskasvun kannalta haitallista työn verotusta ja/tai lisätä hyvinvointia parantavia julkisia palveluja.

4.4 Vastauksia kaupungistumisen haasteeseen

Vaikka kaupungin koolla itsessään on tonttimaan tarjontaa rajoittava vaikutus, tarjonnan joustavuuteen voidaan kuitenkin vaikuttaa myös harjoitetulla maapolitiikalla ja kaavoittamisella. Kaupunkien toimenpiteistä kaavoituksella on aivan erityinen rooli asuntomarkkinoiden toimivuuden edistäjänä tai estäjänä. Uusien asuntojen rakentaminen vaatii kaavoittamalla luotua tonttimaata, ja tonttimaan kaavoituksen määrä pitää olla rakentajille ennakoitavaa. Ennakoitavissa oleva, riittävä ja oikeansisältöinen tonttivaranto luo pohjan vakaasti kehittyvälle uudistuotannolle.

¹⁸ Peltola ja Väänänen(2007) on verrannut kuntien myymien tonttien hintoja yksityisten myymien tonttien aineistolla tehdyn mallin hintaennusteisiin ominaisuuksiltaan vastaavalle tontille. Peltola ja Väänänen (2007) kuitenkin huomauttaa, että kuntien tontit sijaitsevat uusilla alueilla, joilla tontit ovat aina halvempia kuin valmiin kaupunkirakenteen sisällä olevat tontit, jollaisten osuus on yksityisten myymissä tonteissa suurempi. Tämän tekijän vaikutusta ei ole voitu vakioida mallissa, joten näin tehty arvio ehkä liioittelee kuntien ja yksityisten tonttien hintaeroa.

Riittävän tonttivarannon saavuttaminen edellyttää tehokkaampaa kaupunkisuunnittelua sekä täydennysrakentamista. Tiiviin kaupunkirakenteen katsotaan yleisesti olevan kestävämpi ratkaisu niin taloudellisesti kuin ekologisestikin jatkuvaan laajenemiseen verrattuna (esim. Leino ja Laine, 2013). Valmiin kaupunkirakenteen täydennysrakentamisella on toteutettu asuntotuotantoa merkittävästi edullisemmin kuin mitä olisi tuotettu kokonaan uusilla alueilla (Nykänen et al., 2013).

Yksittäisen kunnan mahdollisuudet vaikuttaa tarjontaan ovat kuitenkin rajoitetut. Oikarisen et al. (2015) mukaan esimerkiksi Helsingissä edes parhaat mahdolliset käytännöt maankäytössä ja kaavoittamisessa eivät nostaisi Helsingin tonttimaan tarjonnan hintajoustoa edes tutkittujen kaupunkien keskiarvoon. Koska kaupungin suuri koko asettaa jo sinällään merkittävän haasteen maankäytön ja kaavoituksen suunnitteluun, erityisesti suurille kaupungeille onkin olennaista myös valtion asettamat puitteet säätelylle.

Kuntatason toimenpiteet

Kuntien rooli on keskeinen rakennusmaan tarjonnan ja maankäytön tehostamisessa. Tämä edellyttää pitkäjänteistä maa- ja tonttipolitiikkaa. Pitkäjänteisyys lähtee jo uusien alueiden löytämisestä kaavoitusprosessia varten. Itse kaavoittamiselle tulisi asettaa selkeä aikataulu. Tonttimaan käyttöönoton valvontaa pitäisi tehostaa ja tarvittaessa turvautua lunastuskäytäntöön, jotta kaavoittamisesta seuraisi uusia asuntoja halutussa aikataulussa. Tämän varmistamiseksi myös rakentamattoman tonttimaan verotusta pitäisi edelleen kiristää, jotta rakennusmaan houkuttelevuus sijoituskohteena heikkenisi.

Tontteja tulisi osoittaa lähinnä kunnan omistamille tonteille. Kaupungistumisesta seuraava maan hinnan nousu antaa kaupungeille keinon hankkia tuloja myymällä ja vuokraamalla tonttimaata. Tämä mahdollistaa talouden toimintaa haittaavien verojen matalamman tason ja/tai hyvinvointia lisäävien palvelujen lisäämisen.

Valtiotason toimenpiteet

Kaavoituksen osalta lainsäädännön keinoin valitusoikeutta pitäisi rajata kaavoitusprosessien sisällöllisen ja ajallisen ennakoitavuuden parantamiseksi. Rakentamattoman tonttimaan veron alarajoja pitäisi edelleen nostaa. Asemakaava-alueella pitää kehittää lunastuslainsäädäntöä, koska näin kunta saa perittyä varmemmin tontin ”tuotantokustannukset”. Pääkaupunkiseudun osalta pitäisi maankäytön tehostamista tukea jatkossakin liikenneinvestointien valtionosuuspäätöksien sitomisella kaavoittamiseen. Kaupungistumisessa on paljolti kysymys työpaikkojen sijainnista. Työmarkkinoiden toiminnan kannalta on olennaista vuokra-asuntojen tarjonnan varmistaminen, mikä edellyttää yksityisen tuotannon lisäksi tuettujen asuntojen rakennuttajien luottamuksen palauttamista.

LÄHTEET

- Huovari, J., Jauhiainen, S., Kerkelä, L., Esala, L. ja Härmälä, V., 2014. Alueiden yritys- ja elinkeinorakenteen muutos. Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja 13/2014.
- Karsten, L. (2007) Housing as a way of life: Towards an understanding of middle-class families' preference for an urban residential location. *Housing Studies* vol. 22 no. 1.
- Laakso, S. ja Loikkanen, H. (2013) Helsingin seudun maankäyttö, kiinteistömarkkinat ja perusrakenteen rahoitus. *Kansantaloudellinen aikakauskirja* 109. vsk, 4.
- Lahtinen, M., Alho, E., Holappa, V. ja Pakarinen, S. (2014) Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2016. PTT työpapereita 156.
- Leino, H. ja Laine, M. Tampere näyttää mallia keskustan elävöittämisessä. *Helsingin Sanomat*, Tampereen yliopiston tutkijoiden kirjoitus Vieraskynä-palstalla 19.9.2013
- Nykänen, V., Lahti, P., Knuuti, A., Hasu, E., Staffans, A., Kurvinen, A., Niemi, O. ja Virta, J. (2013) Asuntoyhtiöiden uudistava korjaustoiminta ja lisärakentaminen. *VTT Technology* 97.
- Oikarinen, E., Peltola, R. ja Valtonen, E. (2015). Regional variation in the elasticity of supply of housing, and its determinants: The case of a small sparsely populated country. *Regional Science and Urban Economics*. Vol.50, Tammikuu, sivut 18–30.
- Paciorek, A. (2013). Supply constraints and housing market dynamics. *Journal of Urban Economics*, 77(1), 11-26.
- Peltola, R. ja Väänänen, J. (2007). Asuntotonttien hinta. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 105.
- Valtonen, E. (2013). Asuntotarjonnan hintajoustop alueelliset erot ja niiden syyt Suomessa. Diplomityö. Aalto yliopisto.
- World Bank, 2009. Reshaping Economic Geography. World Dev. Rep. 2009.

LIITE 1: ASUNTOJEN HINTOJEN ENNUSTEMALLI

Olettamalla, että asuntojen hintoja selittävien tekijöiden vaikutussuhteet pysyvät samoina myös seuraavina vuosina, voidaan asuntojen hintakehitystä ennustaa tilastollisten mallien avulla muutamaksi vuodeksi eteenpäin. Mallin avulla voidaan saada käsitys siitä, miten eri tekijät vaikuttavat asuntojen hintoihin pitkällä aikavälillä sekä mikä niiden vaikutus on eri alueilla lyhyellä aikavälillä. Ennustemallin antamiin tuloksiin tulee aina suhtautua kuitenkin kriittisesti; talouden kuva voi muuttua oleellisesti niin, että hintojen ennustemalli ei pysty ottamaan kaikkia muutostekijöitä huomioon.

PTT:n asuntomarkkinaennustemallin keskeisin oletus on, että asuntojen hinnat noudattelevat kotitalouksien tulokehitystä. Tulojen lisäksi asuntojen hintoihin vaikuttaa ennustemallin mukaan korkotaso. Asuntojen hintoihin vaikuttavat malliin valittujen muuttujien lisäksi monet muut tekijät, joita malli ei huomioi. Tällaisia tekijöitä ovat muun muassa väestörakenteessa tapahtuvat muutokset, asuntokannan rakenne sekä alueelliset erot asumispolitiikan harjoittamisessa. Edellä mainittujen tekijöiden lisäksi myös toimialarakenne kaupunkien välillä vaihtelee, mikä osaltaan vaikuttaa tulonmuodostukseen ja sitä kautta alueellisiin asuntojen hintoihin.

Asuntojen hintaennustemallissa oletetaan, että pitkällä aikavälillä asuntojen hinnat ja tulot muodostavat tasapainon, josta poikkeaminen korjaantuu ajan kuluessa takaisin kohti tasapainoa. Poikkeamiset tasapainosta tapahtuvat lyhyellä aikavälillä. Palautuminen takaisin tasapainoon vaihtelee sekä alueen että poikkeaman suuruuden mukaan. Pitkän aikavälin tasapainoura voidaan esittää muodossa:

$$h_{it} = \theta_{0t} + \theta_{1t}t_{it} + \mu_i + \varepsilon_{it},$$

jossa alaindekseissä ovat kaupunkien lukumäärä $i = 1, 2, \dots, N$ sekä vuosien lukumäärä $t = 1, 2, \dots, T$. Muuttuja h_{it} on logaritmi asuntojen nimellisestä neliöhinnasta ja t_{it} on logaritmi kotitalouksien käytettävissä olevasta nimellitulosta. Koska muuttujien välinen dynamiikka tapahtuu osittain viiveellä, ja tulojen lisäksi asuntojen hintoihin vaikuttaa myös korko, voidaan asuntojen hintojen vaihtelua selittää ns. ARDL(1,1,0) (*auto regressive distributed lag*) mallilla:

$$h_{it} = \delta_{10i}t_{it} + \delta_{11i}t_{i,t-1} + \delta_{20t}k_t + \lambda_i h_{i,t-1} + \mu_i + \varepsilon_{it},$$

missä k_t on uusien asuntolainasopimusten keskikorko korkojen verovähennysoikeus huomioituna. Yllä olevasta yhtälöstä voidaan johtaa dynaaminen paneeliyhteisintegroituvuusvirheenkorjausmalli

$$\Delta h_{it} = \phi_i(h_{i,t-1} - \theta_{0i} - \theta_{1i}t_{it}) + \delta_{20t}k_t + \delta_{11i}\Delta t_{it} + \varepsilon_{it},$$

missä Δ on differenssioperaattori ja $\phi_i = -(1 - \lambda_i)$, $\theta_{0i} = \frac{\mu_i}{1-\lambda_i}$, $\theta_{1i} = \frac{\delta_{10i} + \delta_{11i}}{1-\lambda_i}$. Jos pitkän aikavälin tasapaino asuntojen hintojen ja tulojen välillä on olemassa, ϕ_i kerroin on negatiivinen ja se kertoo, kuinka nopeasti tasapaino jälleen saavutetaan. Kertoimen θ_{1i} tulkinta on, kuinka paljon tulot selittävät asuntojen hinnoista pitkällä aikavälillä. Kerroin δ_{11i} kuvaa vastaavasti tulojen vaikutusta asuntojen hintoihin lyhyellä aikavälillä. Korkomuuttuja ei edellä esitetyssä mallissa määritä tasapainouraa, vaan sen oletetaan vaikuttavan asuntojen hintoihin lyhyellä aikavälillä.

Ennustemallin estimoinnissa hyödynnetään dynaamisille heterogeenisille paneeliaineistoille kehitettyä PMG-estimointimenetelmää (*Pooled Mean Group*), joka sopii aineiston aikasarjaominaisuuksille sekä huomioi erot selittävien muuttujien alueellisissa vaikutuksissa. PMG-estimaattori yhdistää kaksi erilaista tapaa käsitellä paneeliaineiston aluekohtaisia efektejä. Ensinnäkin jokaiselle alueelle estimoidaan omat parametrit, jolloin niiden keskiarvoihin perustuva MG-estimaattori (*Mean Group*) tuottaa tarkentuvia estimaatteja parametrien keskiarvoista. Paneeliaineistoa estimoidessa käytetään perinteistä kiinteiden vaikutusten (*fixed effects*) estimaattoria. Tällöin kertoimet ja virheiden varianssit oletetaan samaksi alueiden välille. PMG-estimaattori käyttää molempia lähestymistapoja ja sallii, että lyhyen ajan dynamiikka määräytyy aineistopohjaisesti kullekin alueelle erikseen, vaikka pitkän aikavälin kertoimet oletetaan yhteneviksi.¹⁹

Pitkän aikavälin kertoimet estimoidaan epälineaaraisella suurimman uskottavuuden menetelmällä. Suurimman uskottavuuden menetelmässä jakauman log-uskottavuusfunktion maksimi iteroidaan parametrien suhteen. Kun pitkän aikavälin parametrit on estimoitu, lyhyen aikavälin kertoimet ja virheenkorjaustermi voidaan aluetasolla konsistentisti estimoida pienimmän neliösumman menetelmällä (PNS).

Mallin avulla luodaan pitkän aikavälin tasapainoura koko aineistolle ja lyhyen aikavälin sopeutumismekanismi jokaiselle kaupungille erikseen. Tutkimuksessa hyödynnettävä aineisto sisältää vuosien 1995–2014 tiedot 16 suurimmasta kaupungista (20×16=320 havaintoa). Muuttujina ovat vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen nimelliset neliöhinnat, keskiarvo nimellisistä kotitalouden käytettävissä olevista tuloista sekä uusien asuntolainasopimusten keskikorko vähennettynä pääomaverolla. Tarkastelussa hyödynnettäviä tietoja on toki saatavilla pidemmältäkin aikaväliltä, mutta tiedot eivät kata kaikkia tarkastellussa mukana olevia kaupunkeja. Voimakkaasti paneeliaineiston ominaisuuksiin nojaavassa tutkimuksessa on tärkeää, että sekä poikkileikkausten määrä että aikasarjojen pituudet ovat mahdollisimman kattavat. Ennusteessa hyödynnettävällä otoskoolla saavutetaan jo melko luotettavia tuloksia

¹⁹ Pesaran, M. H., Shin, Y. and Smith, R. P. (1999): Pooled mean group estimation of dynamic heterogeneous panels. *Journal of the American Statistical Association*, 94, 289-326.

Epävarmuuden sisällyttäminen ennustemalliin

Ennusteen keskeisin oletus on, että asuntojen hinnat määräytyvät kotitalouksien tulokehityksen ja korkojen perusteella. Mallin on todettu tuottavan oikeansuuntaisia tuloksia noususuhdanteissa, kun taloudellinen epävarmuus yhteiskunnassa on vähäistä. Epävarmuuden lisääntyessä malli tuottaa yleisesti liian korkeita hintaennusteita. Meneillään oleva talouden taantuma on jälleen kasvattanut epävarmuuden merkitystä asuntomarkkinoilla ja erityisesti asuntojen hintojen kehityksessä. Ongelmaan pyritään vastaamaan sisällyttämällä ennustemalliin epävarmuutta kuvaavia muuttujia. Näin saadaan osittain huomioitua yksi asuntojen hintoihin ennustejaksolla keskeisesti vaikuttava tekijä sekä siten järjeistämään mallin tuottamia hintaennusteita.

Asuntomarkkinoihin vaikuttava epävarmuus on moninaista ja se on vaikeasti mitattavaa. Epävarmuus on ensisijaisesti subjektiivinen kokemus, jota on vaikea tiivistää luvuksi, mikä taas on edellytys tilastolliselle mallintamiselle. Kotitalouksien kokema epävarmuus näkyy kuitenkin monissa talouden aggregaattiluvuissa, joita voidaan ennustemallissa hyödyntää epävarmuutta kuvaavina muuttujina. Taantumana aikana koetaan omasta taloudellisesta tilanteesta riippumatta yleistä makrotaloudellista epävarmuutta, mitä heijastavat muun muassa työttömyysluvut sekä kulutusluvut. Epävarmuus näkyy myös rahoitusmarkkinoilla voimakkaampina heilahteluina. Lisäksi kotitalouksien luottamusindikaattorilla pyritään pääsemään suoraan kiinni kotitalouksien kokemaan omaan talouteen liittyvään epävarmuuteen. On myös huomioitava, että tällä hetkellä yhteiskunnassa on taloudellisen epävarmuuden lisäksi erityisesti ulkopoliittisia epävarmuustekijöitä ja uhkakuvia, joilla on laajoja heijastusvaikutuksia talouden eri alueisiin - myös asuntomarkkinoihin.

Epävarmuuden huomioiminen asuntojen hintaennustemallissa on tehty viiden eri muuttujan avulla. Malliin sisällytetyt muuttujat ovat:

- Alueellisen työttömyysasteen muutos (yleinen makrotalouden epävarmuus)
- Vähittäiskaupanmyynnin määrän (kulutuksen) muutos (yleinen makrotalouden epävarmuus)
- Pörssin yleisindeksin volatilitietin muutos (keskihajonta laskettu viikoittaisista keskimääräisistä indeksipisteluvuista) (rahoitusmarkkinoiden epävarmuus)
- Kotitalouksien luottamusindikaattorin osan ”oma talous” pisteluvun muutos (kotitalouksien kokema epävarmuus)
- Kotitalouksien luottamusindikaattorin osan ”työttömyysuhka” pisteluvun muutos (kotitalouksien kokema epävarmuus)

Epävarmuustekijöiden sisällyttäminen malliin on tehty siten, että malliin lisätään yksi epävarmuustekijä kerrallaan. Dynaaminen virheenkorjausmalli voidaan nyt esittää muodossa

$$\Delta h_{it} = \phi_i(h_{i,t-1} - \theta_{0i} - \theta_{1i}t_{it}) + \delta_{20t}k_t + \delta_{30t}\Delta e_{m(i)t} + \delta_{11i}\Delta t_{it} + \varepsilon_{it},$$

missä $e_{m(i)t}$ on epävarmuustekijä, joka määritellään siten, että $m=1, \dots, 5$ mallispesifikaatiosta riippuen: e_{1it} on alueellisen työttömyysasteen muutos (ainoa epävarmuustekijä, joka vaihtelee alueittain), e_{2t} on vähittäiskaupan myynnin määrän muutos, e_{3t} on pörssin yleisindeksin volatilitietin muutos, e_{4t} on kotitalouksien luottamusindikaattorin osan ”oma talous” pisteluvun muutos ja e_{5t} on kotitalouksien luottamusindikaattorin osan ”työttömyysuhka” pisteluvun muutos. Korkomuuttujan tavoin epävarmuutta kuvaavan muuttujan oletetaan vaikuttavan asuntojen hintoihin lyhyellä aikavälillä.

Taulukko 4.2 on esitelty mallin antamat pitkän aikavälin aggregoidut estimointitulokset ilman epävarmuustekijöitä sekä erikseen kunkin epävarmuustekijän osalta.

Tulokset ovat odotusten mukaisia: pitkällä aikavälillä tulojen vaikutus asuntojen hintoihin on odotetusti positiivinen ja melko voimakas. Prosentin kasvu tuloissa nostaa asuntojen hintoja mallispesifikaatiosta riippuen 0,6–0,8 % pitkällä aikavälillä. Lyhyellä aikavälillä virhekorjaustermi on negatiivinen kuten pitääkin, eli poikkeama tasapainourasta korjaantuu kohti tasapainoa. Virhekorjaustermin kerroin on kuitenkin melko pieni, joten sopeutuminen takaisin tasapainoon kestää pitkään – keskimäärin sopeutuminen kestää noin 5 vuotta. Myös epävarmuustekijöiden osalta kertoimien etumerkit ovat odotusten mukaisia ja kaikki epävarmuustekijät ovat tilastollisesti merkitseviä.

Estimointitulokset ja hintaennusteet perustuvat oletuksiin asuntojen hintoihin vaikuttavista keskeisistä taustamuuttujista ja niiden kehityksestä vuonna 2015 (Taulukko 4.3). Yleisesti muutokset vuoteen 2014 nähden ovat pieniä: korko pysyy edellisen vuoden tasolla, inflaatio laskee, kotitalouksien käytettävissä olevat nimellistulot kasvavat vain hie-man ja työttömyys kasvaa jonkin verran. Lisäksi oletetaan, että työttömyyttä lukuun ottamatta muut epävarmuutta kuvaavat muuttujat pysyvät vuoden 2014 tasossa.

Taulukko 4.2. Estimoidun mallin tulokset, selitettävänä muuttujana vanhojen kerrosaloasuntojen neliöhinnat.

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Pitkä aikaväli						
Tulot	0.737 (0.106) ^{***}	0.708 (0.126) ^{***}	0.721 (0.112) ^{***}	0.755 (0.151) ^{***}	0.656 (0.119) ^{***}	0.665 (0.165) ^{***}
Lyhyt aikaväli						
Vakio	0.182 (0.0184) ^{***}	0.134 (0.0112) ^{***}	0.306 (0.0386) ^{***}	0.289 (0.0375) ^{***}	0.154 (0.0226) ^{***}	0.161 (0.0231) ^{***}
Virheenkorjaustermi	-0.196 (0.0491) ^{***}	-0.163 (0.0501) ^{***}	-0.155 (0.0609) ^{***}	-0.219 (0.0532) ^{***}	-0.193 (0.0480) ^{***}	-0.184 (0.0471) ^{***}
Tulot, muutos	0.811 (0.175) ^{***}	0.917 (0.193) ^{***}	0.815 (0.221) ^{***}	0.755 (0.179) ^{***}	0.897 (0.225) ^{***}	0.767 (0.207) ^{***}
Nimelliskorko	-2.637 (0.268) ^{***}	-2.265 (0.241) ^{***}	-2.488 (0.351) ^{***}	-2.595 (0.278) ^{***}	-2.312 (0.333) ^{***}	-2.625 (0.289) ^{***}
Työttömyysaste, muutos		-1.691 (0.601) ^{***}				
Vähittäiskaupan myynti, muutos			0.667 (0.230) ^{**}			
Pörssin yleisindeksin volatilitteetti, muutos				-0.228 (0.104) ^{**}		
"Oma talous", muutos					0.0479 (0.0113) ^{***}	
"Työttömyysuhka", muutos						0.0416 (0.0131) ^{***}

(1) estimointitulokset perusmallista ilman epävarmuustekijöitä, (2)-(6) estimointitulokset, kun malliin lisätty epävarmuustekijä, suluissa keskihajonta, tilastollinen merkitsevyytaso: * 10 %, ** 5 % ja *** 1 %.

Taulukko 4.3. Asuntomarkkinoiden kannalta keskeiset taustamuuttujat.

12 kk euribor	0,3 %
Lainamarginaalit	1,3 %
Inflaatio	0,8 %
Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot, kasvu	1,2 %
Työttömyys	9,2 %

Taulukko 4.4 on esitelty eri mallispesifikaatioiden tarjoamat hintaennusteet kaupungeitain. Ennusteet on esitetty prosenttimuutoksina edellisen vuoden hintoihin nähden. Sarakkeen (1) hintaennusteissa epävarmuutta ei ole huomioitu. Sarakkeiden (2)–(6) hintaennusteissa epävarmuutta kuvaa vastaava muuttuja kuin Taulukko 4.2. Sarakkeen (7) hintaennusteet on laskettu sarakkeiden (2)–(6) hintaennusteiden keskiarvona ottamalla keskiarvoon mukaan vain ne hintaennusteet, joissa kyseinen epävarmuustekijä on tilastollisesti merkitsevä asuntojen hintakehitystä selittävä muuttuja.

Taulukko 4.4. Eri mallispesifikaatioiden tuottamat hintaennusteet

	Perus- malli	(1) Työt- tömyysaste	(2) Vähit- täiskaupan myynti	(3) Yleis- indeksin volatili- teetti	(4) "Oma- talous"	(5) "Työttö- myys- uhka"	Ka. ennus- teista, joissa epävar- muusmuut- tuja tilastol- lisesti mer- kitsevä
Koko maa	1.6 %	0.6 %	0.5 %	1.2 %	0.6 %	1.0 %	0.8 %
Helsinki	2.2 %	1.3 %	0.5 %	2.0 %	1.3 %	1.4 %	1.3 %
Espoo	2.6 %	1.0 %	0.5 %	2.6 %	0.9 %	1.6 %	1.4 %
Vantaa	1.1 %	0.7 %	0.9 %	0.6 %	0.8 %	0.7 %	0.7 %
Tampere	3.4 %	0.4 %	-0.2 %	0.5 %	-0.2 %	0.4 %	0.3 %
Turku	0.6 %	0.4 %	-0.1 %	0.6 %	-0.1 %	-0.3 %	0.1 %
Oulu	1.2 %	-0.2 %	0.2 %	0.1 %	-0.9 %	-0.5 %	-0.3 %
Jyväskylä	0.5 %	0.5 %	0.1 %	-0.2 %	0.6 %	0.3 %	0.3 %

Korostettuna hintaennusteet, joissa epävarmuutta kuvaava muuttuja on tilastollisesti merkitsevä.

Hintaennusteet, joissa epävarmuutta kuvaava muuttuja on mukana, jäävät yleisesti alemmiksi kuin hintaennusteet, joissa epävarmuutta ei ole huomioitu. Jos epävarmuutta ei huomioida, hintaennusteet ovat perusteettoman korkeita. Koko maan osalta perusmallin mukainen asuntojen hintojen nousu on 1,6 %. Epävarmuustekijöiden sisällyttäminen malliin tuottaakin tämän hetkisessä taloustilanteessa realistisempia hintaennusteita. Kun epävarmuustekijä huomioidaan mallissa, koko maan hintaennuste on 0,5–1,2 % mallispesifikaatiosta riippuen.

On kuitenkin syytä pohtia, ovatko hintaennusteet edelleen liian korkeita. Eri epävarmuustekijöiden sisällyttäminen malliin tarjoaa hyvin erilaisia hintaennusteita. Pohdittavaksi jää, mikä on sopivin epävarmuutta mittaava muuttuja tai muuttujaryhmä ja miten epävarmuutta tulisi mallissa käsitellä. Tässä ennusteessa nojaututaan eri epävarmuustekijöiden sisältämien mallispesifikaatioiden tuottamien hintaennusteiden keskiarvoon laskettuna niistä ennusteista, joissa epävarmuutta kuvaava muuttuja tulee tilastollisesti merkitseväksi. Kyseinen hintaennusteiden keskiarvo koko maan osalta on 0,8 %, eli epävarmuustekijät pudottavat perusmallin hintaennusteen puoleen.

PTT julkaisuja, PTT publikationer, PTT publications

22. Hanna Karikallio. 2010. Dynamic Dividend Behaviour of Finnish Firms and Dividend Decision under Dual Income Taxation
21. Satu Nivalainen. 2010. Essays on family migration and geographical mobility in Finland
20. Terhi Latvala. 2009. Information, risk and trust in the food chain: Ex-ante valuation of consumer willingness to pay for beef quality information using the contingent valuation method.
19. Perttu Pyykkönen. 2006. Factors affecting farmland prices in Finland

PTT raportteja, PTT rapporter, PTT reports

250. Noro, K ja Lahtinen, M. 2015. Pohjoismainen asuntomarkkinaselvitys.
248. Alho, E. – Noro, K. – Pyykkönen, P. 2014. Ruokakorista sijoitussalkkuun – Näkemyksiä kotimaisesta ruokaketjusta sijoituskohteena.
247. Hietala, J., Alhola, K., Horne, P., Karvosenoja, N., Kauppi, S., Kosenius, A-K., Pannu, V-V., Seppälä, J. 2014. Kaivostoiminnan taloudellisten hyötyjen ja ympäristöhaittojen rahamääräinen arvottaminen.
246. Holm, P. ja Kerkelä, L. 2014. Voisiko Suomi seurata Ruotsin ja Norjan esimerkkiä? Näkökohtia perintö- ja lahjaverosta sekä luovutusvoittoverosta.
245. Kerkelä, L., Lahtinen, M., Esala, L., Kosunen, A. ja Noro, K. 2014. Suomen pitkän aikavälin energia- ja ilmastopolitiikka ja teollisuuden kilpailukyky.
244. Kosenius, A-K., Haltia, E., Horne, P., Kniivilä, M. and Saastamoinen O. 2013. Value of ecosystem services? Examples and experiences on forests, peatlands, agricultural lands, and freshwaters in Finland.

PTT työpapereita, PTT diskussionsunderlag, PTT Working Papers

167. Huovari, J. 2015. Päästökaupan epäsuorien kustannusten kompensatio.
166. Peltoniemi, A., Arovuori, K., Karikallio, H., Niemi, J. ja Pyykkönen, P. 2014. Viljasektorin hintarakenteet.
165. Kosenius, A-K., Tulla, T., Horne, P., Vanha-Majamaa I. ja Kerkelä, L. 2014. Metsäpalojen torjunnan talous ja ekosysteemipalvelut - Kustannusanalyysi Pohjois-Karjalasta.
164. Hietala, J., Kosenius, A-K., Rämö, A-K. ja Horne, P. 2014. Metsätalouden taloudellinen tulos eri kasvatustavoissa.
163. Rämö, A-K., Kerkelä, L. ja Horne, P. 2014. Marjojen, sienten ja yrttien kaupallinen hyödyntäminen Pohjois-Karjalassa ja Kainuussa.
162. Kämäräinen, S., Rinta-Kiikka, S. ja Yrjölä, T. 2014. Maatilojen välinen yhteistyö Suomessa.
161. Kniivilä, M., Kosenius, A.-K. ja Horne, P. 2014. Luontoarvopankkien hyödyt ja haitat sekä soveltuvuus Suomeen
160. Peltoniemi, A., Arovuori, K., Niemi, J. ja Pyykkönen, P. 2014. Lihasektorin hintarakenteet.