

Mikä selittää uusien asuntojen hintaeroa vanhoihin?

Viimeisen kolmen vuoden aikana uusien rivi- ja kerrostaloasuntojen hinnat ovat nousseet huomattavan nopeasti verrattuna vanhempiin asuntoihin. Vaikka sekä uusien että vanhojen asuntojen hinnoista on tuotettu vertailukelpoista tietoa vasta vuodesta 2005 alkaen, 2010 alkanut kehityskulku poikkeaa aiemmasta siinä määrin paljon, että tilanne ansaitsee huomiota.

Ilmiön selitykseksi on tarjolla useita vaihtoehtoja, joista yksikään ei vaikuta täysin tyhjentävältä. Ensinnäkin vanhojen asuntojen kiinnostavuutta ostajien silmissä vähentää se, että suuri ja kallis peruskorjausrakka on useissa asunnoissa vasta edessä. Vuosien mittaan kasaantunut vanhojen asuntojen korjausvelka voi siten osaltaan selittää eroa uusiin asuntoihin.

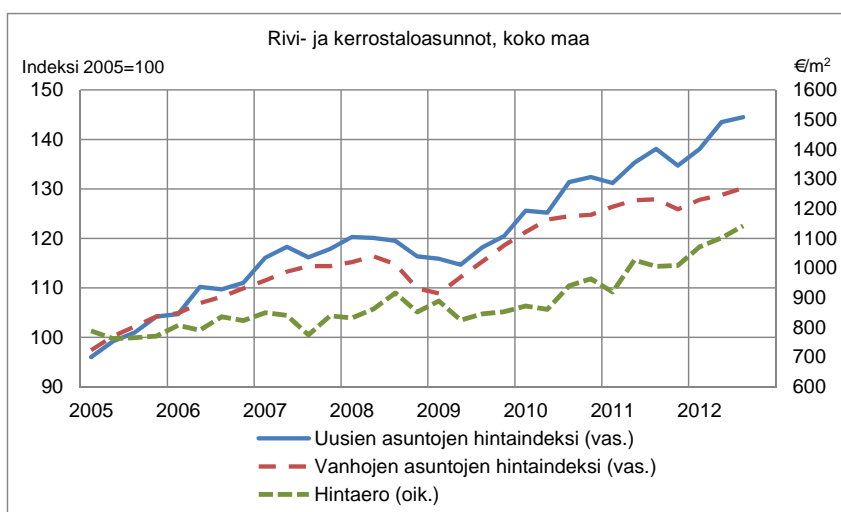
Uudisasuntojen tarjontapuolella kiristyvät rakennusmääräykset sekä kasvukeskusten krooninen asuntopula ovat omiaan nostamaan hintoja. Tarjontapuolen haasteet luovat hintapaineita, mutta hinnannousun takana pitää olla myös kysyntään lisääviä tekijöitä, koska tuotannon määrä ei ole laskeutunut merkittävästi tarkasteltavina vuosina.

Kysyntäpuolen ilmiönä asunnonostajien demografia on muuttumassa maanlaajuisesti. Osa suurten ikäluokkien edustajista luopuu kookkaammista asunnoista siirtyäkseen uudempiin ja pienempiin koteihin lähemmäs palveluja. Suuren asuntonsa myyville ja pienempään asuntoon siirtyville on mahdollista maksaa asunnoista enemmän kuin asuntonsa työtuloillaan maksavien asunnon ostajien. Tämä ilmiö selittäisi uusien asuntojen kallistumista suhteessa kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin, jotka kuitenkin määrittävät kohtuullisen hyvin vanhojen asuntojen hinnat.

Varainsiirtoverotuksen näkökulmasta uudisasunnon ostaminen on ollut kannattavampaa verrattuna vanhaan asuntoon, koska varainsiirtovero on maksettu vain myyntihinnasta. Uudisasunnoissa myyntihinta on voinut olla vain puolet asunnon todellisesta velattomasta hinnasta. Maaliskuussa 2013 voimaan tuleva varainsiirtoveron muutos korjaa osaltaan tätä epäsuhtaa kun vero maksetaan asunnon velattomasta hinnasta riippumatta siitä, katetaanko velkaosuus rahoitusvastikkeen muodossa.

Tilastokeskuksen "Asuntojen hinnat" -tilastossa uusi asunto määritellään kuluvana tai edellisenä kalenterivuonna valmistuneena asuntona. Tilastojen valossa vaikuttaa siltä, että uusien ja vanhojen asuntojen hintaeron nousun nopeutuminen viime vuosina johtuu erityisesti muutoksista pääkaupunkiseudun hintakehityksessä. Muualla Suomessa etenkin uudet kerrostaloasunnot ovat kallistuneet tasaisesti suhteessa vanhempiin vastaaviin jo tilastojen alkuvuodesta 2005 lähtien. Eräs selitys pääkaupunkiseudun uusien asuntojen kohonneille hinnoille voi löytyä uudistuotannon valmistumista arvokkaille maa-alueille lähelle keskustaa.

Uusien asuntojen kallistuminen suhteessa vanhoihin asuntoihin voi olla pysyvämpikin ilmiö erityisesti jos väestön ikääntyminen on keskeinen selittäjä ilmiölle. Asuntojen tarjonnan lisääminen on välttämätön edellytys uusien asuntojen hintojen nousun hillitsemiseksi. Ikääntyvälle väestölle voidaan lisäksi tarjota vaihtoehtoisia asumismuotoja kuten esimerkiksi asumisoikeusasuntoja.



Kuvio 3.3. Uusien ja vanhojen asuntojen hintaindeksit sekä neliöhintojen ero. Lähde: Tilastokeskus

3.2 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.

Rakennuskustannusten ennakoidaan nousevan vuonna 2013 kaksi prosenttia. Tämä on puolisen prosenttia hitaampaa kasvua kuin vuonna 2012. Sekä työ- ja materiaalikustannusten että tarvikkeiden hinnan nousut ovat pienempiä rakentamisen kokonaisvolyymin hiipuessä. Alueelliset erot asuntojen hintojen kehityksessä maaseutumaisilla alueilla tulevat olemaan suuret. Tämä on seurausta kahdesta asiasta. Ensinnäkin 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.

Toisensuuntainen kehitys on mahdollinen kuntaliitosten kautta. Jos kunta on ollut paikoissa taloudellisissa vaikeuksissa, kuntaliitos paremmassa taloudellisessa tilanteessa olevan kunnan kanssa pienentää epävarmuutta tulevan kunnallisverorasituksen tasosta. Toisaalta kuntaliitos voi lisätä epävarmuutta kunnan tulevien palvelujen tasosta. Jos kuntaliitos on suunniteltu niin, että positiivinen verovaikutus on suurempi, muuttoliike kunnasta pois pienenee (tai kääntyy sisään muutoksi), jolloin asuntojen hinnat palautuvat rakennuskustannusten määrittämälle uralle.

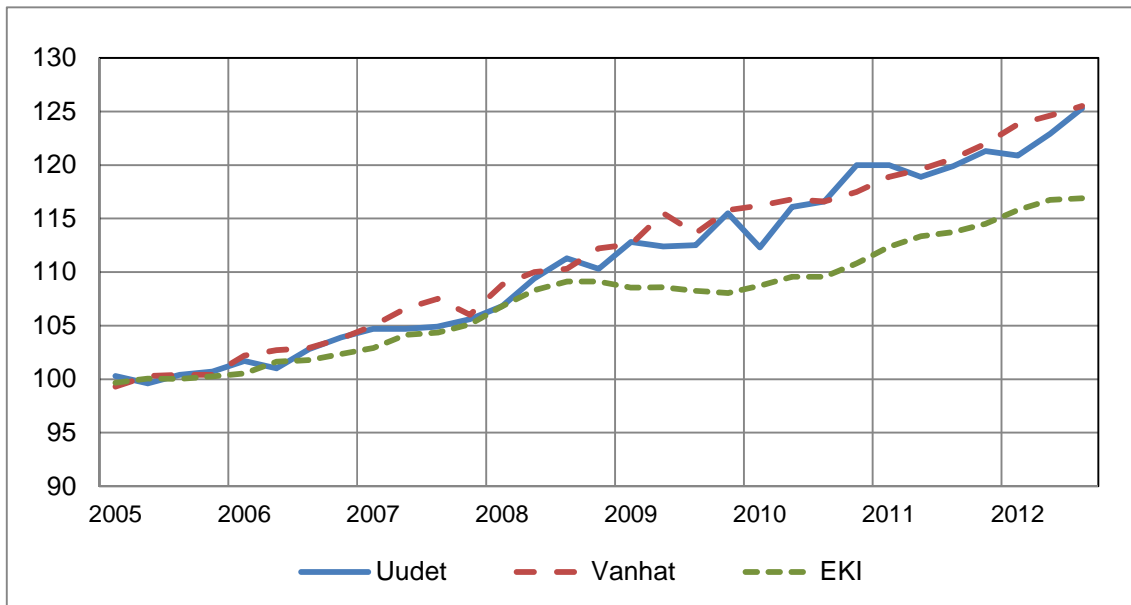
3.3 Epävarmuus sekä tarjonnan vähyyys nostavat vuokria

3.3.1 Vuokrat nousseet yleistä hintakehitystä nopeammin

Uusien sopimusten vuokrat nousivat koko maassa vuonna 2012 noin kolme prosenttia. Tätä kirjoittaessa viimeisin tilastotieto on menneen vuoden kolmannelta neljännekseltä, mutta jos nousu jatkuu samanlaisena viimeisen neljänneksen aikana, nousee vuosikeskiarvo noin kolmeen prosenttiin. Vuoden 2012 osalta vuokrien nousulle pontta antoivat hoitokulujen kallistuminen sekä pääomaverotuksen kiristäminen. Suorien kustannuspaineiden lisäksi talouden epävarmuus kasvatti vuokra-asumisen suosiota kotitalouksien epäröidessä omistusasumiseen sitoutumista ennätysmatalasta korkotasosta huolimatta.

Kun tarkastellaan uusien sekä vanhojen vuokrasopimusten muutosta viimeisten vuosien aikana koko maan osalta (Kuvio 3.4), on jopa hivenen yllättävää, että vanhat sopimukset

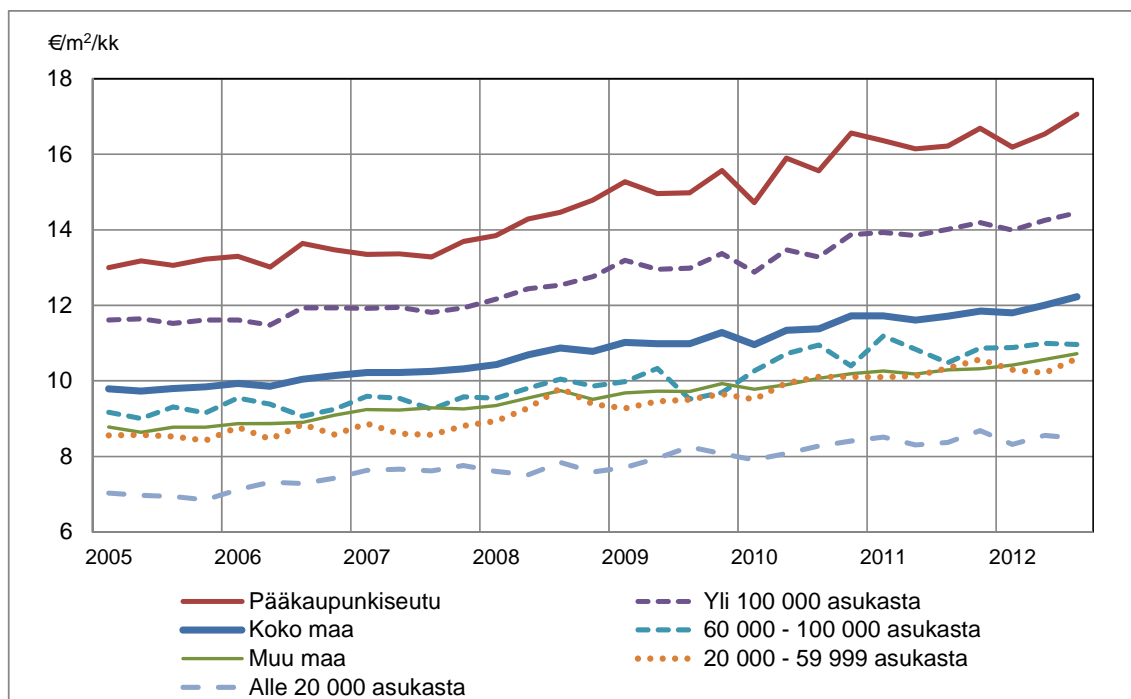
ovat nousseet uusien vuokrasuhteiden tahdissa. Vanhat vuokrasopimukset on usein sidottu elinkustannusindeksiin, jolloin vanhojen sopimusten vuokrien nousu tulisi noudata yleistä hintatason nousua. Finanssikriisin aikana vuokrasuhteiden ja elinkustannusten välinen ero repesi, koska talouden taantuma puski hinnat alamäkeen ja epävarmuus nosti vuokra-asuntojen kysyntää. Vastaavanlainen tilanne voi olla tälläkin hetkellä käsillä, minkä seurauksena vuokrien nousu on elinkustannuksia nopeampaa.



Kuvio 3.4. Uusien ja vanhojen vuokrasopimusten sekä elinkustannusindeksin kehitys 2005–2012 Q3. Lähde: Tilastokeskus.

Alueellisesti tarkasteltuna pääkaupunkiseudun uusien vuokrasopimusten taso näyttää nousevan vuoden 2012 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen perusteella vähemmän kuin muun Suomen. Pääkaupunkiseudulla ensimmäinen vuosipuolisko oli muuta maata rauhallisempaa kehitystä, mutta kolmannella neljänneksellä kasvuvauhti nopeutui. Poikkeuksena aikaisempiin asuntomarkkinakatsauksiin, Kuviossa 3.5 on esitettyä uusien vuokrasuhteiden kehitys erikokoisissa kaupungeissa.⁸

⁸ Aikaisemmissa raporteissa kuva on käsittänyt kaikki vuokrasuhteet muutamasta suurimmasta kaupungista. Selvyyden vuoksi puhumme vain uusista vuokrasuhteista, joita myös katsauksen ennuste koskee. Tilastointiperusteista johtuen vain Helsingin uudet vuokrasuhteet ovat kaupunkitasolla saatavissa. Selityksenä tälle on tilastotietojen lähdeaineisto, joka on osa työvoimakyselyä ja otoskoko jää tästä syystä varsin pieneksi.



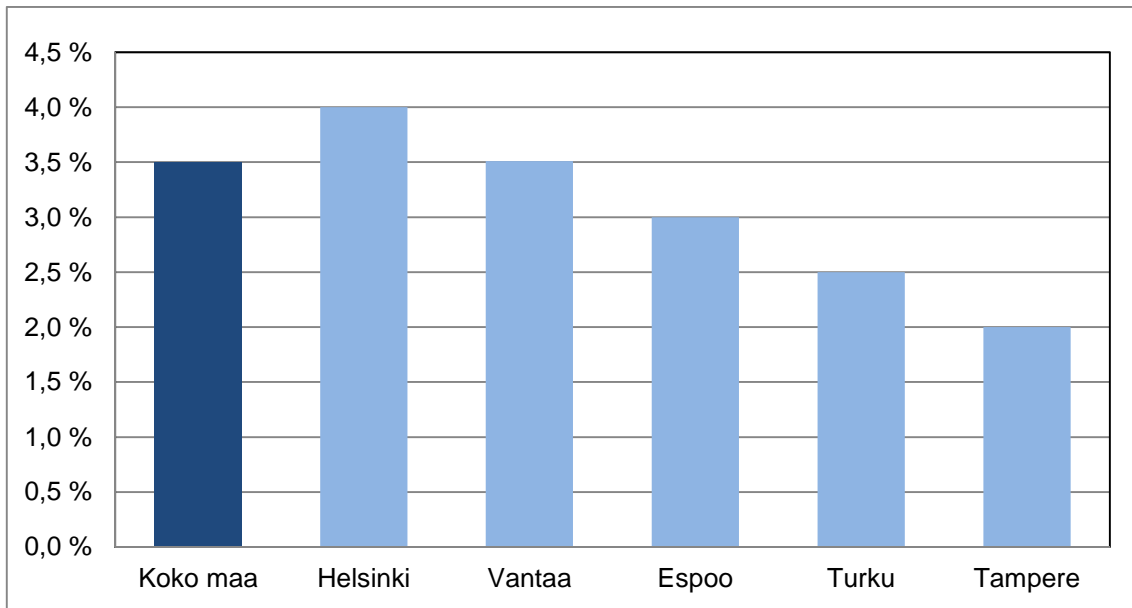
Kuvio 3.5. Uusien vapaarahoitteisten vuokrien kehitys 2005-2012Q3. Lähde: Tilastokeskus.

Vuokrien nousuvauhti on ollut parin viime vuoden aikana asuntojen hintojen nousua nopeampaa. Vaikka vuokrien kehitys on ollut parina viime vuonna ripeää, nousuvauhti säilyy reippaana myös vuonna 2013. Keskeisimpinä ajureina vuokrien nousulle ovat edelleen kuluttajien yleinen epävarmuus talouden kehityksestä sekä vuokra-asuntojen tarjonnan ongelmat.

Vuonna 2012 koko vuoden keskiarvon perusteella näyttää siltä, että pääkaupunkiseudun uusien vuokrasuhteiden kehitys jäi jälkeen muun maan uusista vuokrasopimuksista. Alkuvuonna 2012 vuokrien nousuvauhti oli selvästi nopeampaa pääkaupunkiseudun ulkopuolella, mutta loppuvuodesta vuokrien nousuvauhti kiihtyi myös pääkaupunkiseudulla. Koko vuoden keskiarvon osalta tilanne kääntyy päinvastaiseksi vuonna 2013. Pääkaupunkiseudun vuokra-asuntojen tarjonnan vähyyys nostaa vuokria muuta maata nopeammin.

PTT:n alueellinen vuokraennuste ennakoii uusien vuokrasopimusten nousevan koko maassa keskimäärin 3,5 % vuonna 2013 (Kuvio 3.6). Vuokrat nousevat siis yleistä hintojen nousua nopeammin. Pääkaupunkiseudun vuokrataso nousee Tampereelta ja Turku nopeammin.⁹

⁹ Aikaisempiin vuokraennusteisiin verrattuna kaupunkien lukumäärää on karsittu kattamaan vain viisi suurinta kaupunkia. Osaltaan tämä on seurausta vuokrien tilastoinnista, joka pienten kaupunkien tapauksissa on varsin vaihtelevaa tuoreimpien tietojen osalta. Koko vuokratilanteen osalta alueelliset tiedot ovat kattavammat, mutta ennuste koskee vain uusia vuokrasopimuksia.



Kuvio 3.6. PTT:n ennuste uusien vuokrasopimusten vuosimuutoksista kaupungeittain vuonna 2013.

Vuokrien kehitykseen vaikuttaa epävarmuuden lisäksi vuokralla asumisen suhteellinen hinta omistusasumiseen. Omistusasumisen puolella tehtävät politiikkaratkaisut kuten esimerkiksi korkojen verovähennysoikeuden leikkaaminen heikentää hetkellisesti omistusasumisen kannattavuutta, mikä voi johtaa osaltaan kasvavaan vuokra-asuntojen kysyntään.

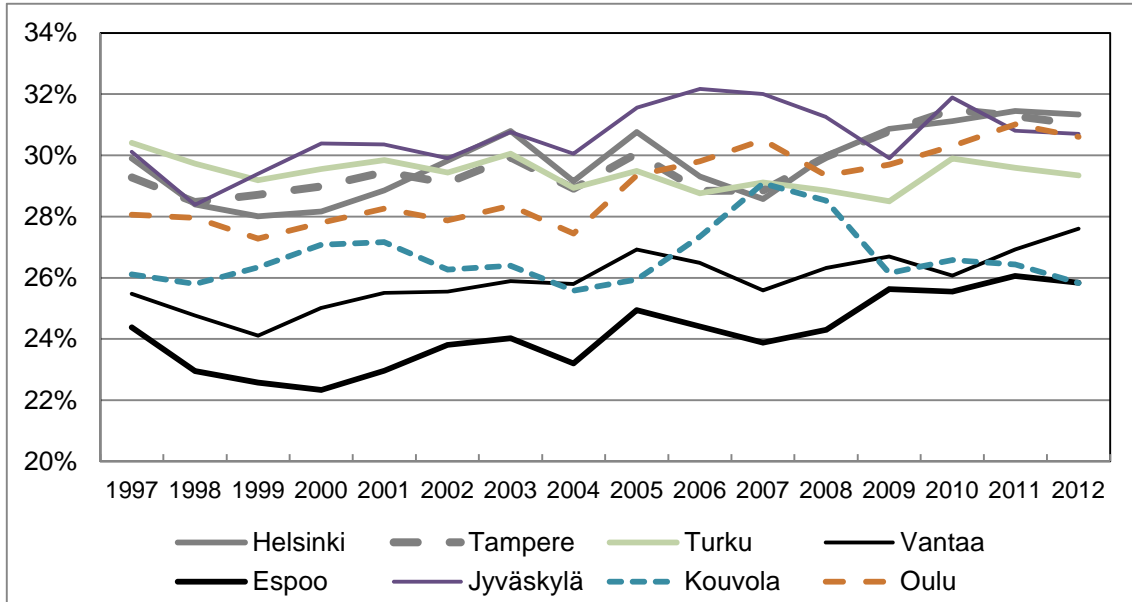
3.3.2 Vuokralaisten tuloihin suhteutetut asumismenot nousseet

Kun asuntojen hinnat yleensä seuraavat kotitalouksien tulokehitystä pitkällä aikavälillä, eivät vuokratkaan voi poiketa merkittävästi vuokralla-asuvien kotitalouksien tulokehityksestä. Vanhat vuokrasopimukset ovat tyypillisesti sidottuja elinkustannusindeksiin, jolloin vuokrien kannan nousun pitäisi vastata hyvin yleistä hintatason nousua. Näin ei tosin ole ollut viimeisten vuosien aikana kuten havaittiin aiemmin Kuvioista 3.4. Jos vuokralaisten tulokehitys jää yleisen hintatason nousuvauhdista jälkeen, vuokramenojen osuus käytettävissä olevista tuloista kasvaa. Näin juuri on käymässä vuoden 2013 aikana.

Kuviossa 3.7 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat (kanta) on suhteutettu vuokralla asujien keskimääräiseen tulotasoon. Kuvio kertoo, kuinka suuren osan asuntokunnan käytettävissä olevista tuloista vie 50 m²:n suuruisen vapaarahoitteisen kerrostaloasunnon vuokra eräissä Suomen kaupungeissa.

Kun tarkastellaan vuokralla asuvien kotitalouksien vuokran osuutta käytettävissä olevista tuloista, havaitaan, että suurimpien kaupunkien osalta vuokramenot kasvavat suh-

teessa tuloihin. Vuokralaisten tulokehitys on myös ollut viime vuosina kaikkien kotitalouksien keskimääräistä tulokehitystä hitaampaa. Helsingissä, Tampereella, Jyväskylässä, Oulussa ja Turussa vuokran tulo-osuus on ollut noin kolmasosa, kun vastaavasti Vantaalla, Espoossa ja Kouvolassa osuus on jäänyt noin neljännekseen.



Kuvio 3.7. 50 neliön vapaarahoitteisen vuokra-asunnon vuokra suhteessa vuokralaisten tuloihin. Lähde: Tilastokeskus, laskelmat PTT.

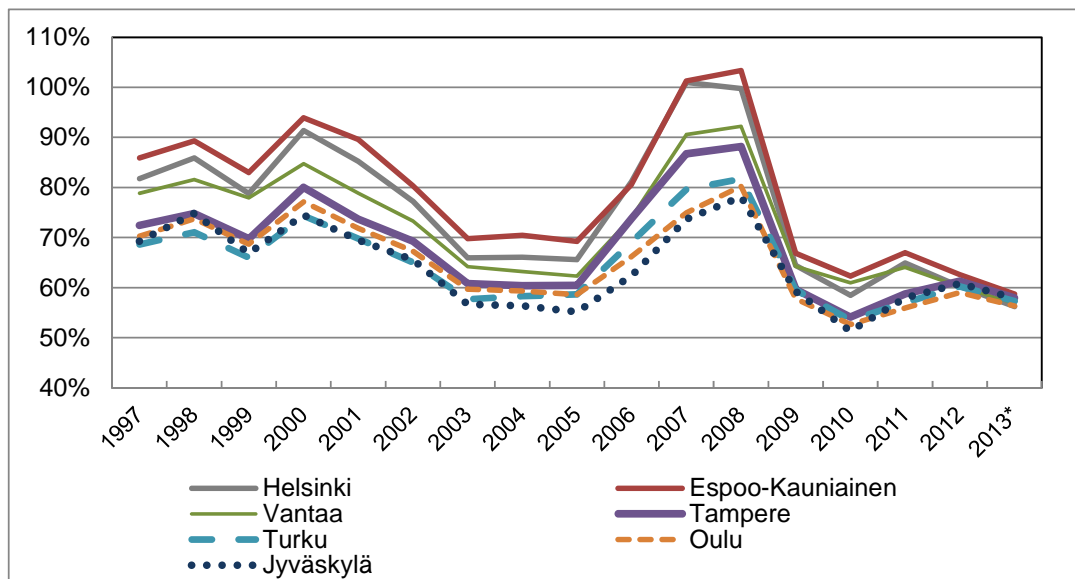
Vuokralla olevien kotitalouksien suhteellisiin asumismenoihin ei näytä olevan tulossa helpotusta. Käytettävissä olevien tulojen kasvu jää vuoden 2013 aikana vaimeammaksi kuin vuokrien nousu. Eniten paineita kohdistuu pääkaupunkiseudulle vuokra-asuntojen tarjonnan vähyydestä johtuen sekä rakennemuutosalueille, joissa epävarmuus ylläpitää vuokra-asumisen suosiota.

3.4. Omistusasuminen edelleen kotitaloudelle poikkeuksellisen edullinen vaihtoehto verrattuna vuokra-asumiseen

Ne kotitaloudet, joilla on ollut mahdollisuus hankkia omistusasunto, ovat edelleen poikkeuksellisen edullisessa asemassa vuokralla asuviin verrattuna. Kuviossa 3.8 on esitetty pääomakustannukset suhteessa asuntojen vuokriin vuosina 1997–2012 ja ennuste vuodelle 2013.

Pääomakustannukset on määriteltä verovähennyksillä korjattuina korkokustannuksilla asuntoneliötä kohti, mihin on lisätty asunnon hoitokulut (yhtiövastike). Pääomakustannukset on jaettu vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen neliövuokrilla. Vuokrien noususta ja korkojen laskusta johtuen omistusasuminen on tänä vuonna jo neljättä vuotta

peräkkäin poikkeuksellisen halpaa suhteessa vuokralla asumiseen. Vuoden 2013 aikana omistusasumisen edullisuus tulee entisestään korostumaan. Ajurina toimii nyt ennen kaikkea vuokrien nousu.



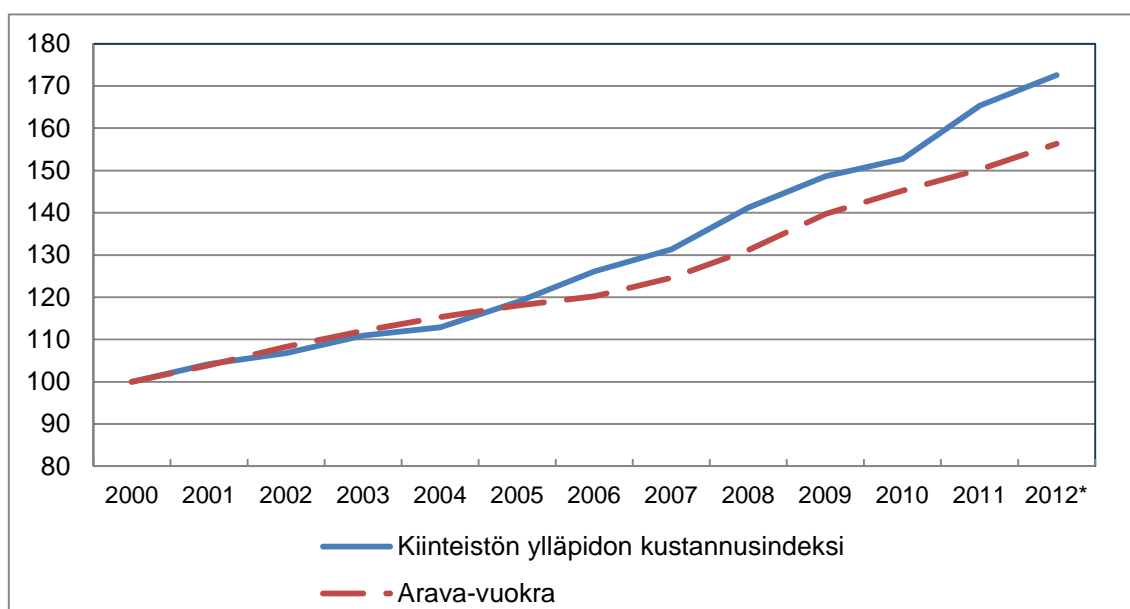
Kuvio 3.8. Omistus ja vuokra-asumisen kustannusten suhde. Lähde: Tilastokeskus. Ennuste: PTT.

Omistusasumisen edullisuus suhteessa vuokra-asumiseen kannustaa myös pienituloisia kotitalouksia omistusasujiksi. Koska asunnot ovat keskimääräiselle kotitaloudelle kalliita suhteessa tuloihin, pienituloisten kotitalouksien taloudelliset resurssit hankkia tarpeita vastaavan asumisväljyyden tarjoava asunto kohtuulliselta etäisyydeltä työpaikasta on rajallinen. Jos kotitalous ei ole halukas tinkimään tavoittelemastaan kohtuullisesta asumistasosta, uhkana on ylisuuren velkataakan ottaminen tilapäisesti matalan korkotason aikana. Toisaalta parempituloiset kotitaloudet, jotka asuvat vuokralla työttömyysepävarmuuden vuoksi, pyrkivät siirtymään omistusasumiseen mahdollisimman nopeasti tilanteen helpottaessa. Tämä voi aiheuttaa kysyntäpiikin omistusasunnoille.

3.5 Aravavuokrat

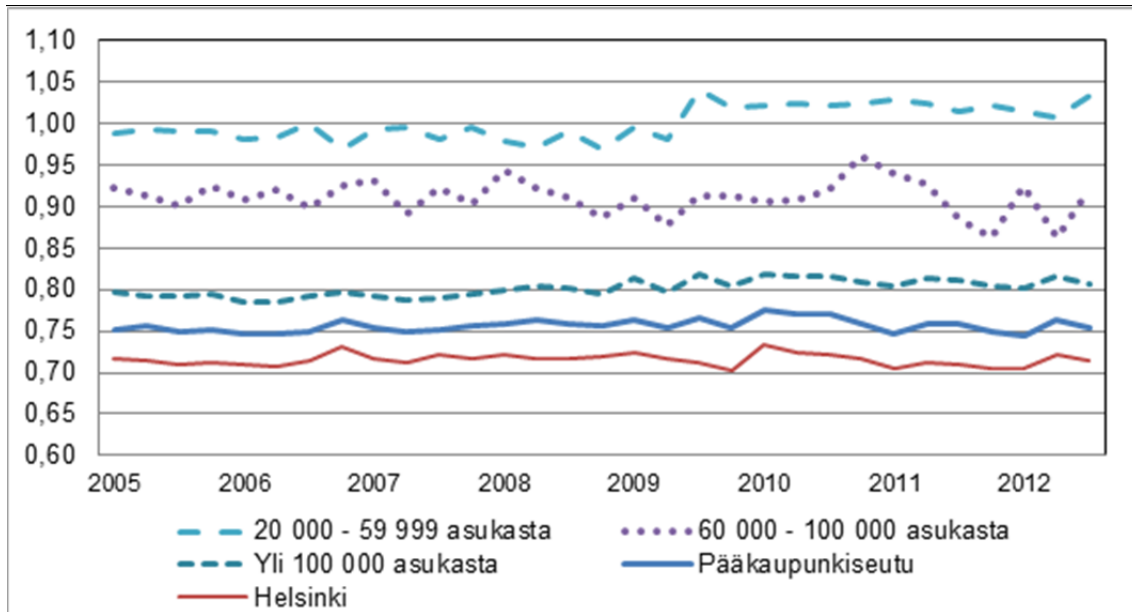
Arava-asuntojen vuokrat määritellään omakustannusperusteella jokaiselle taloyhtiölle erikseen. Vuokraa voidaan periä enintään määrä, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuinhuoneistojen ja niihin liittyvien tilojen rahoitus- ja hyvän kiinteistönpidon menot. Vuokraan saa sisältyä omalle pääomalle maksettavaa korkoa enintään 8 %. Näin ollen Arava-asuntojen vuokrien korotukset määräytyvät suurimmaksi osaksi kiinteistöjen ylläpidonkustannusten nousun mukaan vuoden viiveellä. Siksi arava-vuokrien kehityksen ennakoimiseksi on hyvä verrata niitä kerrostalokiinteistöjen ylläpidon kustannuksiin.

Asuinkerrostalokiinteistöjen ylläpidonkustannukset ovat kasvaneet viime vuosina erittäin voimakkaasti (Kuvio 3.9). Ylläpidon kustannuksia tulevat edelleen nostamaan energian hinnan sekä työvoimakustannusten nousu. Arava-asunnoissa vuokrat ovat kehittyneet 2000-luvun puolen välin jälkeen selvästi hitaammin kuin kerrostalokiinteistöjen ylläpidon kustannukset. Viime vuonna aravarahoitettujen asuntojen vuokrat kasvoivat noin 3,5 prosenttia. Historiallisen kehityksen ja kiinteistöjen ylläpidon kustannuskehityksen ennakoivuuden perusteella voidaan olettaa, että arava-rahoitetuissa asunnoissa on melko voimakkaat vuokran nostopaineet. Ensi vuonna aravavuokrien odotetaan nousevan 4 %. Paineita aravavuokrien nostamiselle olisi enemmänkin, mutta sosiaalipoliittiset paineet voivat estää täysimääräisen noston. Toisaalta aravarahoitteisissa kiinteistöissä ylläpidon kustannuksista voidaan myös tinkiä vuokrien liiallisten korotusten välttämiseksi.



Kuvio 3.9. Kiinteistön ylläpidonkustannusindeksin sekä arava-vuokrien kehitys 2000–2012 (indeksi 2000=100). *Viimeinen kvartaali ennustettu. Lähde: Tilastokeskus.

Keskikokoisissa kunnissa tuetun asumisen tilanne on erittäin ongelmallinen. Niissä aravarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat jopa suurempia kuin vapaarahoitteisten asuntojen (Kuvio 3.10). Keskikokoisissa kaupungeissa vaparahoitteiset vuokrat ovat huomattavasti edullisempia kuin suuremmissa kaupungeissa, mutta tuetuissa vuokrissa ei ole yhtä suurta eroa. Suurissa kaupungeissa tuettua asumista tarvitsevien tilanne ei ole yhtä huolestuttava, vaan niissä tuettu vuokra-asuminen on selvästi vapaarahoitteista edullisempää.



Kuvio 3.10. Arava- ja vapaarahoitteisten vuokrien suhde erikokoisissa kaupungeissa vuosina 2005–2012/Q3. Lähde: Tilastokeskus.

3.6 Asuntojen hinta- ja vuokrakehitys vuosina 2014–2015

Vuoden 2013 asuntojen hintakehityksen ennustetta voi kuvata maltilliseksi. Vuosien 2014 ja 2015 hintakehitys on puolestaan poikkeuksellisen todennäköisesti normaalista merkittävästi poikkeavaa. Tämä on kuitenkin enemmän seurausta makrotaloudelliseen ympäristöön liittyvistä riskeistä kuin asuntomarkkinoiden hinnan muodostuksen erkaantumisesta kotitalouksien maksukyvyistä.

Asuntomarkkinoihin kohdistuvat riskit ovat vuosien 2014 ja 2015 osalta suhteellisen symmetriset. Poikkeuksellisen huonon hintakehityksen voi saada aikaan euroalueen rakenteellisten ongelmien muuttuminen jälleen akuuteiksi ongelmiksi. Tämä seurauksena huonontuva tulokehitys asettaisi haasteen nykyisten hintatasojen pysymiselle. Lisäksi kasvava epävarmuus taloudessa saisi kotitaloudet viivästyttämään asunnonvaihtopäätöksiään. Tilanne ei kuitenkaan muodostu katastrofaaliseksi niin kauan kuin Suomessa toimivien pankkien taseet ovat siinä määrin vahvat, että ne mahdollistavat maksujoukot taloudellisiin ongelmiin joutuneiden asiakkaiden kanssa.

Poikkeuksellisen nopean hintojen nousun voi käynnistää euroalueen sisäisten erojen kasvu hitaan ja nopeamman talouskehityksen maihin. Italian ja Espanjan taloudet lähtevät kasvuun hitaammin kuin Pohjois-Euroopan maat, joiden talouksien ongelmat eivät ole aivan niin suuria. EKP:n korkopolitiikassa näiden maiden painoarvo on kuitenkin suuri, mikä hidastaa EKP:n koron nostojen tahtia tilanteen alkaessa euroalueella paran-

tua. Tämän seurauksena korkotaso voi muodostua hyvässä skenaariossa Suomen asuntomarkkinoiden kannalta liian matalaksi.

Nopeaan hintakehitykseen liittyy jo itsessään kotimaisen ja ulkomaisen kokemukseen huomattavia makrotalouden vakaata kehitystä uhkaavia piirteitä. Osana euroaluetta Suomella ei ole käytössä omaa rahapolitiikkaa, joten kansallisten asuntomarkkinoiden häiriötilojen hallinta edellyttää uusien makrovakaustyökalujen kehittämistä. Suomessa on ollut esillä erityisesti ns. lainakattona tunnetun instrumentin käyttöönotto (lainakattoa käsitellään enemmän luvussa 4.1).

Vuokramarkkinoiden kehitys on vuosien 2014–2015 aikana kaikissa tapauksissa nouseva, jos vuokra-asuntojen tarjonta ei kasva. Talouden joutuessa uudelleen lamaan työttömyysepävarmuus ylläpitää vuokra-asuntojen kysyntää. Jos taas talous lähtee nopeasti kasvamaan, vuokralaisten parantunut tulokehitys ylläpitää nopeaa vuokrien nousua. Todennäköisesti vuokrakehitys on nopeampaa makrotalouden ajautuessa ongelmiin.

Vuokramarkkinoiden toiminnan kannalta keskeinen vuokra-asuntojen tarjonta edellyttää monia muutoksia nykytilanteeseen. Keskeisiä toimia ovat:

- Kuntien ja valtion tulisi pääosin rakennuttaa sosiaalisesti tuetut vuokra-asunnot. Kuntien kantokyky ei kuitenkaan yksin riitä, vaan myös valtion tulee osallistua talkoisiin. Sosiaalisesta asuntotuotannosta saatava tuotto jää jälkeen liian paljon yksityisen pääoman tuottotavoitteista. Julkiselle sektorille investoinnin hyöty muodostuu myös positiivisista ulkoisvaikutuksista kuten esimerkiksi työvoiman paremmasta liikkuvuudesta ja sosiaalipoliittisten tavoitteiden (mm. syrjäytymisen ja segregaaation ehkäisy) saavuttamisesta.¹⁰
- Rajoituksia vuokran määräytymisessä ja rakentamiskustannusten suuruudessa tuetussa tuotannossa voidaan maltillisesti lieventää, mutta yksityisen pääoman houkuttelu edellyttää siinä määrin suuria lievennyksiä, että sosiaalipoliittinen ulottuvuus katoaa. Kuntien omistamien pientien vuokrataloyhtiöiden kannalta olennaisia ovat myös käynnistysavustukset.
- Julkisen sektorin toimijat saavat rahoituksen matalalla korolla joko suoraan markkinoilta tai Kuntarahoituksen kautta. Rahoituskustannusten laskun pitäisi täysimääräisesti välittyä julkisten vuokra-asuntotoimijoiden eduksi.
- Vuokramarkkinat muodostavat kokonaisuuden, joten yksityisellä vuokra-asuntotuotannolla on tärkeä rooli. Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen tonttien kaavoittaminen on keskeinen edellytys tasapainoisen kehityksen turvaamiseksi. Rahoitus ilman rajoitteita oleville vuokra-asunnoille on mahdollista jär-

¹⁰ Olennaista on rakennuttaminen. Itse rakentaminen olisi tehokkainta tehdä yksityisten rakennusyhtiöiden toimesta. Kilpailullisuutta rakennusalalla voidaan edesauttaa esimerkiksi pilkkomalla isoja aluerakentamishankkeita erikokoisiksi tarjouskilpailuiksi, joissa myös pienillä rakennusyrittäjillä on mahdollisuus menestyä.

jestää yksityisistä lähteistä mukaan lukien eläkeyhtiöt SATO:n ja VVO:n omistajuuden kautta. Jos on olemassa yleiset edellytykset uudistuotannon lisäämiseen, asumistuen korottamisen seurauksena nousevat vuokrat lisäävät vuokra-asuntojen määrää. Vuokra-asuntojen tarjonnan turvaamiseksi jo olemassa olevasta asuntokannasta voidaan harkita myös helpotuksia yksityisten vuokranantajien vuokratulon verotukseen.

Asumismuotojen vaihtoehtojen lisääminen voi omalta osaltaan helpottaa tilannetta asuntomarkkinoilla. Asumisoikeusasuntojen roolia käsitellään enemmän kappaleessa neljä.

Tampereen seutukunnan asuntopolitiikan suuntaviivat

Tampere ja sen ympäryskunnat Kangasala, Lempäälä, Nokia, Orivesi, Pirkkala, Vesilahti ja Ylöjärvi muodostavat tiiviin kaupunkiseudun. Alueella asuu lähes 361 000 asukasta (vuonna 2011), joista 215 000 asuu Tampereella. Alueen väkiluku on ollut viime vuosina merkittävässä kasvussa. Viimeisen viiden vuoden aikana alueen asukasmäärä on kasvanut noin 4 060 asukkaalla vuosittain (1 780 Tampereella). Kasvava väestömäärä aiheuttaa haasteita asuntopolitiikan suunnittelulle.

Tampereen kaupunkiseutu on tehnyt vuonna 2011 valtion kanssa maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevan MAL-aiesopimuksen vuosille 2011–2012 ja vuonna 2012 vuosille 2013–2015. Tampereen kaupunkiseudun kunnat ovat yhteisesti varautuneet muun muassa väestön kasvuun, yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen sekä asuntotuotannon monipuolistamiseen. Sopimuksella pyritään Tampereen kaupunkialueen kuntien yhteistyön avulla kehittämään sekä alueen infrastruktuuria että asuinrakentamista yhtenäisen ja toimivan alueen saavuttamiseksi. Vireilläään oleva kuntarakenneuudistus voi kuitenkin luoda haasteita yhteisten näkemysten toteuttamiselle.

Tampereen rakentamaton tonttimaa on pääosin kaupungin omistuksessa. Tämä takaa tehokkaan kaavoituksen ja tontinluovutuksen sekä tukee näin asuntopoliittisia tavoitteita. Tampereella asuntopolitiikan päättäjillä on kuitenkin useita haasteita ratkaistavanaan, jotta asuntorakentamisen ketju toimisi jouhevasti alusta loppuun asti. Kaupunki onkin panostanut asuntotuotannon toteuttamisen ohjelmointiin. Oman haasteensa Tampereen kaupungin asuntotuotannolle asettaa asukkaiden ikärakenne. Tampereella asukkaiden ikäjakauma on painottunut nuoriin 20–29-vuotiaisiin opiskelijoihin sekä ikääntyneisiin asukkaisiin. Kuitenkin erityisryhmien, kuten opiskelijoiden, ikääntyneiden ja liikuntarajoitteisten asuntotilanne on parantunut. Erityisryhmille tarjoaa asuntoja useampikin eri taho ja asuntotilanteen kehittymistä seurataan jatkuvasti. Palveluverkkosuunnitelma ja sen sisältämä erityisryhmien asumispalveluiden suunnitelma toimivat pohjana hankkeiden toteuttamisessa. Rakentamisessa otetaan huomioon liikuntarajoitteisten ja ikääntyvän väestön tarpeet.

Kuten kaikissa suurissa kaupungeissa, myös Tampereella asuntopolitiikan ongelmana on Aralainoituksella rakennuttujen vuokra-asuntojen riittävyys. Kohtuuhintaisen rakentamisen ehdot ovat muodostuneet niin kaupungin omistamien asuntoyhteisöjen kuin muidenkin yleishyödyllisten toimijoiden kannalta kannattamattomiksi. Kaupunki on kuitenkin 2000-luvulla vastannut puolesta kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotannosta. Korkotukilainoituksen omavastuukorko on edelleen tässä taloustilanteessa niin korkea, että laina ei sisällä tukea lainkaan. Toisaalta nykyinen 40 vuoden laina-aika koetaan liian pitkäksi. Valtion korkotukilainoituksen ehdoista pitäisi saada kilpailukykyisempiä, jotta tuettu rakentaminen olisi rakennuttajien mielestä houkuttelevaa. Ara-rahoitettujen vuokra-asuntojen korkotuen pitäisi seurata markkinakorkoja myös alhaisen korkotason vallitessa ja laina-ajan lyhentyä 30 vuoteen.

Tampereella on tavoitteena, että asuntotuotannosta 30 prosenttia on kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Vaikka kohtuuhintaisen asumisen tuotantotavoitteet kuulostavatkin hyviltä, alkaa ongelmaksi muodostua vuokra-asuntokannan hupeneminen. Rajoitteista vapauduttuaan kohtuuhintaisten vuokra-asuntoyhtiöiden omistajat voivat hinnoitella asunnot vapaiden markkinoiden mukaan. Kymmenessä vuodessa Tampereen vuokra-asuntokannasta arava-rahoitteisten asuntojen osuus on laskenut 52 prosentista 44 prosenttiin. Yhdessä Tampereen valtakunnan keskiarvoon nähden korkeiden työttömyyslukujen kanssa tämä ilmiö voi tulevaisuudessa aiheuttaa merkittäviä ongelmia asuntopolitiikalle.

Monipuolisen asuntotarjonnan takaamiseksi Tampereen kaupunkiseudulla haluttaisiin lisätä asumisoikeusasuntojen tarjontaa yleisemminkin erityisesti vanhusasumisen muotona. Kuitenkin myös ASO-asuntojen tuotannossa vaikuttaa tietun asuntotuotannon kilpailukykyongelmat. Korkotuki ei sisällä nykyisessä alhaisessa korkotilanteessa tuotantotukea. Lisäksi ASO-asuntojen tuotantoa rajoittaa kytkös tuettujen vuokra-asuntojen tuotantoon. Saman kalenterivuoden aikana täytyy valmistua saman verran ASO-asuntoja sekä korkotuettuja vuokra-asuntoja.

4 ASUNTOPOLITIIKAN ERITYISKYSYMYKSIÄ

4.1 Makrovakaussvälineenä käytettävän lainakaton vaikutukset asuntomarkkinoihin

Asuntoluottojen kokoa rajoittava ja kotitalouksien liiallisen velkaantumisen ehkäisemiseksi tarkoitettu sitova enimmäisluototussuhde, niin kutsuttu lainakatto, on osa luottolaitoksia koskevaa lainsäädäntöpakettia, joka tulee eduskunnan käsittelyyn kuluvan vuoden aikana. Kyseessä on harkinnanvarainen makrovakaustyökalu, joka esityksen mukaan voitaisiin asettaa taloustilanteesta riippuen 80–100 prosenttiin asunnon arvosta.

Matalasta korkotasosta huolimatta nykyisessä suhdannetilanteessa asuntojen hinnoissa ei näy ylikuumenemisen merkkejä eikä kotitalouksien velkaantumisen odoteta kiihtyvän hallitsemattomaksi. Talouden epävarmuuden väistyessä tilanne asuntomarkkinoilla voi kuitenkin muuttua nopeasti. Finanssivalvonnan suositus ei ole estänyt pankkeja myöntämästä luottoa asunnon koko ostohinnasta. Makrovakausspolitiikasta vastaavalla Finanssivalvonnan johtokunnalla tuleekin vastaisen varalle olla valtuudet käyttää tehokkaita työkaluja, jos velkaantumiskehitys uhkaa Suomen taloudellista vakautta.¹¹

Lainakatto on makrovakaussyökaluna kannatettava, mutta sen käyttöön liittyy vielä useita avoimia kysymyksiä. Sen käyttöönoton valmistelussa ja asettamisessa tulee pyrkiä minimoimaan haitalliset vaikutukset asuntomarkkinoiden toimivuuteen ja niiden eri toimijoille.

4.1.1 Velkaantumisen kierre pystyttävä tarvittaessa katkaisemaan

Makrovakaussyöryhmän esitys sisälsi makrovakaussvalvonnan organisointia koskevia ehdotuksia, joista tavallista kuluttajaa koskettaa eniten ehdotettu asuntoluoton suuruutta rajoittava lainakatto.¹² Finanssivalvonnalla ei ole toistaiseksi ollut valtuuksia antaa sitovia määräyksiä asuntolainojen luototussuhteesta. On kuitenkin tärkeää, että makrovakaussvalvojalla on valtuudet ryhtyä tarvittaessa nopeisiin toimenpiteisiin, jos luotonannon rajoittaminen tulee makrovakaussyistä tarpeelliseksi. Suomella osana eurojärjestelmää

¹¹ Hallitusohjelmassa on kirjaus makrovakaussvalvonnan kansallisesta järjestämisestä. Valtiovarainministeriön asettama, ministeri Antti Tanskasen johtama työryhmä antoi 6.11.2012 esityksen, että Finanssivalvonta olisi Suomessa makrovakaussvalvonnasta ja makrovakaussvälineiden käytöstä vastaava makrovalvontaviranomainen. Finanssivalvonnan johtokunta päättäisi makrovakausspolitiikasta kuultuaan muita rahoitusmarkkinaviranomaisia.

¹² Esityksessä käsiteltiin myös mm. pankkien pääomavaatimusten kiristämistä. Pääomavaatimusten vaikutukset asuntolainojen korkomarginaaleihin on lähtökohtaisesti kuitenkin vähäinen. Asiaa käsiteltiin edellisessä asuntomarkkinakatsauksessa (Lahtinen ym. 2012).

on rajallinen mahdollisuus hillitä kansallisesti rahapolitiikan keinoin luottokannan kasvua.

Luottokannan kasvu ei ole ollut Suomessa lainkaan niin voimakasta kuin ennen nykyistä talouskriisiä EU-maissa, jotka sittemmin kokivat asuntomarkkinoiden kuumenemisen ja voimakkaan laskukäänteeseen. Maansisäisesti kehittyvät taloushäiriöt voivat levitä laajemmiksi järjestelmäriskeiksi, minkä vuoksi Euroopan Unionissa valmistellaan makrovaikautuspolitiikan toimeenpanoa. Kukin jäsenmaa valitsee kansallisen makrovaikautuspolitiikkansa toteuttamiseen tarkoituksenmukaiset työkalut. Kansainvälisessä keskustelussa enimmäisluototussuhdetta pidetään yhtenä hyvänä instrumenttina hillitä velkaantumista ja edistää makrovakausta.¹³ Enimmäisluototussuhde on tehokas työkalu asuntoluottokannan kasvun hillitsemiseksi tilanteessa, jossa pankkijärjestelmä on vakaa eivätkä pankkien vakavaraisuusvaatimukset ole riittäviä rajoitteita luotonannolle.¹⁴ Siinä missä kehitteillä olevat rahoitusmarkkinaverot ja pankkien uusi vakavaraisuus- ja maksuvalmiussäätely tulisi toteuttaa kansainvälisesti mahdollisimman harmonisoidusti, kansallisesti muita maita kireämmästä asuntoluottojen lainakatosta ei aiheudu kilpailuhaittoja Suomelle. Vakaa talous tuo pikemminkin kilpailuetua.

Taluskriisien taustalla on usein liiallinen luotonanto ja velkaantuminen. Noususuhdanteissa myötäsyklinen suhdanteita vahvistava luotonanto ruokkii varallisuushintoja. Se puolestaan kasvattaa pankkien ja velallisten riskejä asuntohintojen romahduksesta. Pankkien luotonanto on keskeinen muuttuja tällaisessa makrovaikautusuhkia aiheuttavassa mekanismissa. On yksittäisen kotitaloudenkin etu, että kansantalouden velkaantuminen on maltillista ja asuntomarkkinat vakaat. Lainanhakija voi kokea makrovaikautustyökalun epäreiluksi oman talouden rajoitteeksi. Vaikka yksilötasolla tulot olisivat riittävät ja lainanhoitokyky arvioitaisiin hyväksi, koko kansantalouden tasolla kotitalouksien velkaantuneisuuden kasvun hillitsemiseen voi olla tarvetta.

Lainakatossa on kyse myös kuluttajansuojasta. Finanssivalvonta osallistuu jo nyt vakauden edistämiseen pankkivalvonnan kautta edellyttäen, että pankit noudattavat varovaisuutta luotonannossa ja huomioivat asiakkaan tulojen riittävyyden. Asunto kelpaa lainan vakuudeksi tyypillisesti 70 % arvosta. Lainaa on kuitenkin ollut mahdollista saada koko kauppasummalle. Pankkien välisen kilpailun takia Finanssivalvonnan suositusta pidättyä yli 90 %:n luototussuhteista ei ole täysin noudatettu. Asuntomarkkinoiden hintahuipussa täysin luotolla rahoitettu asunto altistaa velallisen suureen riskiin joutua velkaloukkuihin. Sitovalla enimmäisluototussuhteella voidaan kasvattaa turvaetäisyyttä siihen, että asuntolainan määrä ylittää asunnon käyvän arvon, ja välttää markkinoita epävakauttavia pakkomyyntejä. Sitä onko jokin lainamäärä ylisuuri, ei määrää vain lainanhakijan

¹³ IMF, 2011 ja CGFS, 2010.

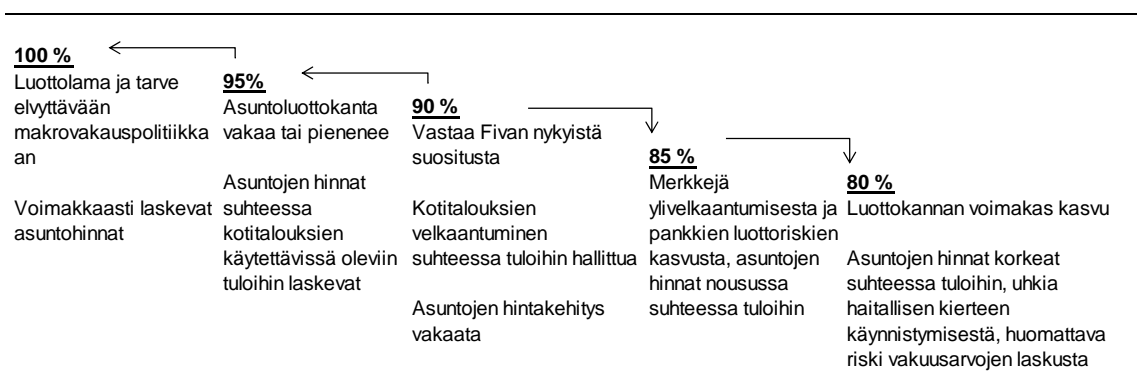
¹⁴ Putkuri ja Vauhkonen, 2012.

oma taloudellinen tilanne, vaan myös se, ottavatko muut ylisuuria lainoja ja onko asuntomarkkinoille kehittymässä hintakupla.

4.1.2 Arvioita lainakaton käyttötilanteista

Työryhmän ehdotus lainakaton käyttöönotosta ei tarkoita, että rajoite tulisi voimaan välittömästi ja täysimääräisesti. Enimmäisluototussuhde on vastasyklinen työkalu, jonka taso asetetaan harkinnanvaraisesti suhdanne- ja markkinatilanteesta riippuen makrokauden edistämiseksi. Se voidaan myös jättää asettamatta. Vaihteluväli 80–100 % jättää mahdollisuuden, että pankit voisivat myöntää asuntoluottoja myös täydestä kauppahinnasta (mutta ei sen yli), mikäli velkaantumiskehitys ja asuntomarkkinoiden tilanne eivät uhkaa talouden vakautta.

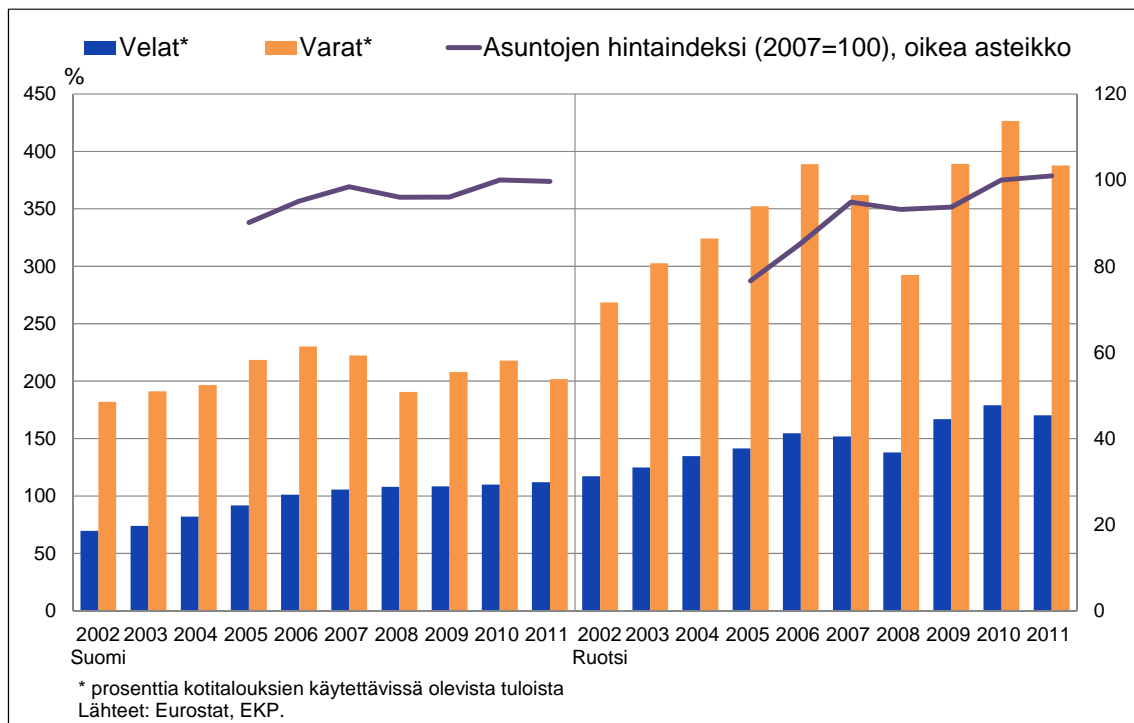
Finanssivalvonnan suosittelema 90 %:n enimmäisluototussuhde olisi todennäköinen normaalitaso, jonka makrovakausvalvoja pitäisi voimassa, jos velkaantuminen on maltillista. Normaalioloissakin omarahoitusosuuden kasvattaminen tulisi nähdä varautumiseksi yllättäviä makrotalouden häiriöitä kohtaan. Asunnonostajien on hyvä siksi varautua vähintään 10 % omarahoitusosuuteen, jonka vaatimus voi nousta 20 prosenttiin velkaantumisvauhdista ja muusta taloustilanteesta riippuen. Enimmäisluototussuhteen kiristäminen 80 prosenttiin olisi vahva signaali talouden ja asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen vaarasta. Asunnonostaja on tällöin arvioitava erityisen huolellisesti asunnon ostohintaa suhteessa sen mahdolliseen vakuusarvoon.



Kuvio 4.1. Esimerkki enimmäisluototussuhteen viritykseen vaikuttavista makrotaloudellisista tekijöistä ja sen määrittämisessä tehtävästä kokonaistaloudellisesta arviosta.

Vaikka enimmäisluototussuhde on yksinkertainen, velkaantumiseen perustuva työkalu, sen asettamisessa tulisi arvioida taloustilannetta kokonaisuutena. Luotonannon viritystä määritettäessä on tarkasteltava asuntoluottokannan kasvuvauhtia, asuntojen hintakehitystä, korkotasoa sekä kotitalouksien velkaantumista suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin. Nykyisessä taloustilanteessa matala korkotaso on tukenut kotitalouksien lainan-

hoitokykyä ja pitänyt yllä asuntokauppaa. Kotitalouksien velka on kasvanut yleistä tulokehitystä nopeammin. Jos lainakanta alkaisi kasvaa voimakkaasti, makrovakauden edistäminen voisi edellyttää kireän lainakaton aktivoimista. Jos pitäisi määrittää tämän katkausten kirjoitushetken suhdannetilanteeseen sopiva lainakaton taso (tammikuussa 2013), lainakatto voisi asettua 90 tai 95 prosenttiin riippuen siitä, mitä seikkoja sen määrittämisessä halutaan painottaa. Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kehitykseen suhteutettuna asuntomarkkinat ovat koko maan tasolla loivasti laskevat, minkä vuoksi 95 % lainakatto olisi sopiva. Toisaalta 90 % puoltaisi se, että varauduttaisiin ennakoivasti velkaantumisen nopeaan kasvuun, mikä voi realisoitua talouden epävarmuuden poistussa ja korkotason ollessa erittäin matala. Ruotsissa käytössä oleva 85 % on Suomeen aivan liian tiukka rajoite. Lainakaton asettamisessa voidaan antaa mahdollisuus erisuuristen luototussuhteiden käyttöä eri käyttötarkoituksiin otettaville lainoille.



Kuvio 4.2. Kotitalouksien velka ja varallisuus suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin ja asuntojen hintakehitys. Lähde: Eurostat. Euroopan keskuspankki.

Kotitalouksien velkaantuminen ja asuntojen hintojen kehitys on ollut Suomessa maltillista, eikä makrotalouden 2013 odoteta tuovan tilanteeseen sellaista muutosta, että luotonannon rajoittamisen näyttäisi tarpeelliselta (Kuvio 4.2). Ruotsissa otettiin käyttöön lokakuussa 2010 kiinteä 85 % lainakatto velkaantumisen ja asuntohintojen nousun hillitsemiseksi.¹⁵ Lainakatto säädettiin siellä ensisijaisesti kuluttajansuojatarkoituksessa. Ruotsin asuntoluototuksessa oli ilmennyt epäterveitä piirteitä, luototussuhde uusissa asunto-

¹⁵ Ruotsin lainakatto perustuu finanssivalvojan suositukseen, mutta allmanna råd -muotoisena sillä on pankkeja sitovampi merkitys kuin Suomen Finanssivalvonnan suosituksella.

lainoissa oli korkea ja pitkät laina-ajat ja jopa täysin lyhennysvapaat lainat tavallisia. Asuntoluottokanta oli kasvanut nopeasti. Ruotsissakin saatetaan muuttaa lainakatto vaihtuvaksi, jos se sisällytetään osaksi makrovakauseräpolitiikan työkalupakkia. Makrovaikautusvälineinä lainakaton asettamisen on määrä olla eteenpäin katsovaa, mikä ei toteudu kiinteässä lainakatossa.

Lainakaton vaikutuksista Ruotsissa on saatavilla vasta alustavia tietoja. Asunnonostajien kysyntä suurille luototussuhteille on vähentynyt, minkä vuoksi luototussuhde on kääntynyt laskuun kotitalouksien uusissa lainoissa vuoden 2011 aikana.¹⁶ Asuntoluottokannan kasvuvauhti on hidastunut. Ruotsin Finansinspektionin alkuvuonna 2012 tekemästä selvityksestä käy lisäksi ilmi, että kiinteällä lainakatolla on ollut kysyntää ohjaavaa vaikutusta, ja aiempaa useampi kotitalous on ottanut asuntolainan täsmälleen 85 % luototussuhteella. Samalla pankeista on tullut varovaisempia luottopäätöksissään. Vastoin kuin ennen lainakaton käyttöönottoa Ruotsissa pelättiin, nuoret ensiasunnonostajat eivät ole pudonneet pois markkinoilta. 16–25-vuotiaiden lainanottajien osuus on kasvanut verrattuna lainakattoon edeltäneeseen aikaan. Ruotsalaiset pankit raportoivat, että vaaditun 15 % omavaraisuuden kattamiseksi lisälainojen ottaminen on yleistynyt, mutta luoton saamisen ehtona on erittäin hyvä lainanmaksukyky ja että lisälainojen myöntäminen asuntoluoton yhteydessä on edelleen vähäistä. Pääallekkäisten luottojen ottaminen hämärtää kuitenkin kuvaa kotitalouden kokonaisvelkaantuneisuudesta ja lainanhoitokyvystä.

Ei kuitenkaan voida sanoa, että lainakatto yksistään olisi aiheuttanut suuria muutoksia velkaantumiseen tai Ruotsin asuntomarkkinoille, koska samaan aikaan talouden yleinen epävarmuus on lisääntynyt, Ruotsin keskuspankin rahapolitiikka on kiristynyt ja kenties lainakatto merkittävämpänä luottokulttuuriin vaikuttaneena muutoksena vaatimukset lainojen lyhentämisestä ovat lisääntyneet.¹⁷

4.1.3 Vaikutukset asuntomarkkinoiden toimivuuteen

Makro-rahoitusympäristön eroista johtuen lainakaton vaikutukset Suomessa saattavat olla merkittävämpiä kuin Ruotsissa. Korkeamman velkaantumisen ohella ruotsalaisilla kotitalouksilla on enemmän varallisuutta kuin suomalaisilla. Erityisesti finanssivarallisuuden määrä on Ruotsissa suurempi. On viitteitä siitä, että Ruotsissa ensiasunnonostajien pysyminen markkinoilla on onnistunut osittain myös siitä syystä, että heidän vanhempansa ovat tulleet aiempaa enemmän tueksi asuntokaupan rahoituksessa (finanssi)varallisuuttaan hyödyntäen. Maan sisäinen muuttoliike ja suuret erot alueellisissa

¹⁶ Finansinspektion, 2012

¹⁷ Esimerkiksi Ruotsin keskuspankin Riksbankenin pääjohtajan Stefan Ingvesin mukaan ruotsalaisten "ikuiset" asuntolainat voivat olla vaarallisia makrotalouden vakauden kannalta.

asuntojen hinnoissa myös lisäävät niiden ensiasunnon ostajien määrää, joiden vanhempien varallisuus suhteessa kasvukeskuksesta ostettavan asunnon arvoon on lähtökohtaisesti pieni.

Lähtökohdat lainakatolle poikkeavat lisäksi luototuskäytäntöjen eroavaisuuksien vuoksi. Tyypillistä ruotsalaista asuntoluottoa lyhennetään hyvin vähäisessä määrin verrattuna Suomeen, jossa uusien asuntoluottojen takaisinmaksuaika on tyypillisesti noin 20 vuotta.¹⁸ Tämän seurauksena suomalaisen kotitalouden kyky vastata lyhennettävästä lisälainasta on heikompi kuin taloudellisilta voimavaroiltaan muutoin vastaavan ruotsalaisen kotitalouden. Jos lisälainan myöntökriteerit ovat pankeilla muutoin samat, harvempi suomalainen kotitalous saa lisälainan, mikä lisää edelleen lainakoton vaikutusta asuntomarkkinoihin.

Lainakaton tason lisäksi sen muutoksilla voi olla merkittäviä seurauksia asuntomarkkinoille. Muutosmahdollisuuden olemassaolo edesauttaa lainakatolla tavoiteltavan makrovakauden saavuttamista. Koska lainakatolla on kuitenkin Suomen asuntomarkkinoihin huomattavia vaikutuksia, muutosten suhteen tulee olla konservatiivinen. Liian tiheällä lainakaton sääntelyllä sitä vastoin synnytetään epävarmuutta markkinoille, mikä voi vaikuttaa haitallisesti asuntoinvestointien määrään.

Lainakaton vaikutusta voidaan kuvata erilaisten mekanismien kautta, miten eri toimijat asuntomarkkinoilla reagoivat siihen ja millaisia ketjuvaikutuksia mahdollisesti syntyy. Tässä arvioidaan lainakattoa kuluttajien, sijoittajien ja asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta, ja rajataan vaikutukset pankkien vakavaraisuuteen ja makrovakauteen arvion ulkopuolelle.

Velkaantuminen. Lainakaton tavoitteena on hillitä velkaantumista. Velkaantuminen voi vähentyä joko keskimääräisen luoton koon pienentymisen (myös lainan lyhentämisen) tai luotonsaantirajoitteiden kautta. Ensiksi mainittu on makrovakaustyökalun tavoitteen mukaista, mutta viimeksi mainitulla seikalla voidaan nähdä olevan epätoivottavia vaikutuksia. Luottorajoitteesta johtuva asuntolainansaajien valikoituminen on merkityksellistä paitsi eriarvoistavana myös asuntomarkkinoiden toimijoiden dynamiikan muuttuessa. Ne, jotka eivät ole riippuvaisia luoton saamisesta, voivat toimia asuntomarkkinoilla lainakaton ollessa kireäkin. Ne puolestaan, joiden omarahoitusosuus ei ole asunnonostoon riittävä, saattavat käyttää erilaisia järjestelyjä lisälainoina. Edempänä mainituista syistä tätä ei kuitenkaan voi pitää suurena ongelmana Suomessa.

Lainakaton muutoksilla voi olla lyhyellä aikavälillä velkaantumista kiihdyttävä vaikutus. Jos asunnonostoa harkitsevat alkavat ennakoida luotonsaannin kiristymistä ja haluavat

¹⁸ Finanssivalvonta, 2012.

vauhdittaa luotonnostoa ja asuntokauppaansa, velkaantumismuutos kasvaa. Omarahoitusosuus voi jäädä ohueksi ja maksukykyarviot hämärtyä. Luototussuhteen virityksen ja sen muutosten ollessa harkittuja pitkällä aikavälillä velkaantumisen voi kuitenkin odottaa taittuvan.

Asuntojen kysyntä. Lainakaton vaihtelu on potentiaalisesti haitallisempaa kuin sen taso, kun asuntojen kysyntä voi heilahdella voimakkaasti ennen rajoituksen voimaantuloa ja sen jälkeen. Ennen luotonannon kiristämistä tulee kysyntäryntäys, mutta voimaantulon jälkeen kysyntä voi tilapäisesti hyyytyä täysin. Asunnonostajat, joilla on riittävästi omarahoitusta tai vakuuksia, saattaa jäädä odottamaan hintojen laskua olettaen, että lainakaton kiristymisen jälkeen kysyntä pienenee.

Jos lainakatto vaikuttaa ostajajoukon valikoitumiseen, koko asuntokaupan ketju hidastuu ja pitkällä aikavälillä kysyntä vähenee. Vaaditun omarahoitusosuuden kerryttämiseen kuluva aika pitenee ja ensiasunnon osto vaikeutuu. Ensiasunnon ostajien osuus on ollut yleensä hieman alle neljännes kaikista asuntokaupoista.¹⁹ Jos oletetaan, että lainakatto lisää ensiasunnon ostajien tarvetta vanhempiensa (asunto)varallisuuden hyödyntämiseen ja että heidän perheensä asumismuoto on samanlainen kuin kaikilla suomalaisilla asuntokunnilla keskimäärin eli omistusasuntoja on noin kaksi kolmasosaa, ensiasunnonostajien osuus saattaa pudota vähintään kahdeksan prosenttiyksikköä.²⁰ Asumismuodon periytyvyyttä tapahtuu oletettavasti jo nyt, joten se ei olisi pelkästään lainakaton vaikutuksesta johtuva uusi ilmiö.

Luotonannon rajoitteen takia asuntojen kysyntä saattaa kasvaa sellaisissa kohteissa, joihin pääsee pienemmällä omarahoituksella kiinni: halvemmilla asuinalueilla, asumisoikeusasunnoissa ja mahdollisesti myös uudiskohteissa. Ensiasunnon ostajat alkavat kenties taas suosia pienempiä asuntoja, vaikka varainsiirtoverovapaus kannustaa ostamaan suoraan isomman, myöhemmänkin tarpeen mukaisen asunnon. Toisaalta asuntosiirtajien kysyntä pienille asunnoille säilyy vilkkaana, kun osa ensiasunnon ostajista jää asumaan vuokralle pidemmäksi aikaa.

Asuntojen hinnat. Lainakaton mahdollisia vaikutuksia asuntojen hintoihin voi arvioida yleisellä tasolla edellä kuvattujen luotonsaanti-, valikoitumis- ja kysyntämekanismien kautta. Samoin kuin asuntokauppojen volyymin vaihtelu myös lyhytaikaiset hintavaihtelut saattavat kärjistyä lainakaton muutosten yhteydessä. Uusien nostettujen asuntoluottojen koon rajoittamisen takia lainakaton kuitenkin pitäisi hillitä hintojen nousua pitkäl-

¹⁹ Kiinteistömaailman kuukausikatsaukset. Finanssivalvonnan (2012) asuntoluototuksen otantatutkimuksessa ensiasunnon ostajien osuus oli 22 %

²⁰ Tilastojen perusteella tiedetään myös, että omistusasunnossa asuvilla on keskimäärin korkeammat tulot kuin vuokralla asujilla, joten asumismuoto-oletus toimii karkeana arviona siitä osuudesta ensiasunnonostajia, joiden vanhemmilla voi olla mahdollisuus tukea myös rahallisesti.

lä aikavälillä. Jos lainakatto onnistuu asuntohintojen yleisen nousun hillitsemisessä, ensiasunnon ostaja hyötyy.

Vaikka edellä todettiin, että kireä lainakatto saattaa kasvattaa tietynlaisten asuntojen kysyntää, hintoihin ei siltä osin ole välttämättä vaikutuksia. Asumisoikeusasuntomuotoon liittyy nykyisellään sekä hakukäytännön että asuntotuotannon jäykkyyksiä, minkä vuoksi se ei toimi asumisratkaisuna laajoille joukoille. Osa asunnonostajista voi olla halukkaita pääsemään kiinni uudiskohteeseen maksamalla vain asunnon myyntihinnan eikä koko velatonta hintaa. Taloyhtiölainojen suhteellisen kalleuden ja asuntolainankorkojen verovähennyksen jäädessä pienemmäksi asumisen kokonaiskustannus muodostuu asunnon ostajalle tällöin suuremmaksi, mutta suoraa hintavaikutusta sillä ei ennakoita olevan.

Lainakatolla voi olla välillisiä vaikutuksia vuokrienkin tasoon. Jos kaupunkikeskusten asuntojen hintojen nousun ja luotonsaannin rajoittamisen takia ensiasunnon ostajilla ei ole varaa omistusasumiseen ja vuokratuotanto ei pysty vastaamaan kasvavaan kysyntään, vuokrat nousevat. Täysin velalla ostettavien sijoitusasuntojen määrän laskiessa vapaiden markkinoiden vuokra-asuntojen tarjonta vähenee, mikä voi tuoda lisäpainetta vuokriin.

Kireän lainakaton oloissa markkinoille valikoituisi lähinnä asunnonvaihtajia ja sijoittajia, joilla on muuta vakuudeksi kelpaavaa varallisuutta. Makrovakauden kannalta on kiinnostavaa, mikä on näiden toimijoiden rooli asuntomarkkinoilla. Asuntosijoittajien määrä markkinoilla vaihtelee oletettavasti eniten hinta- ja suhdannekehityksestä riippuen. Asunnonvaihtajien järjestelylainoissa eli välirahoitukseksi ennen vanhan asunnon myyntiä nostetuissa lainoissa luototussuhde on yleisesti yli 90 %.²¹ Mikäli lainakatto rajoittaisi suurten luototussuhteen lainojen lyhytaikaistakin käyttöä, asunnon vaihtaminen suurempaan voisi hidastua, koska vanha täytyy myydä ensin pois. Lainakatto voisi näissä tapauksissa hidastaa velkaantumista ja asuntomarkkinoiden kuumenemista ruokkivan kierteen muodostumista.

Lainakatolla voi olla jonkin verran paikallisia hintaeroja tasaavia vaikutuksia. Jos kysyntä alkaa suuntautua halvempiin asuntoihin, mutta koska tarvetta vastaavan asunnon koosta ei ole mahdollista tinkiä aivan rajattomasti, hintakehityksen erot saattavat tasaantua kaupunginosien välillä ja tietyn työssäkäyntialueen sisällä. Pääkaupunkiseudun korkeat asuntojen hinnat haittaavat jo nyt työvoiman liikkuvuutta.

Työryhmän esitys jätti avoimeksi, miten luototussuhteen säätö tapahtuu ja millaisin portain sitä muutetaan. Lakiluonnoksessa ehdotetaan päätöksen tulevan voimaan kuukauden kuluttua päätöksen julkistamisesta. Makrovakauden edistämisen kannalta on teho-

²¹ Finanssivalvonta, 2012.

kasta, että enimmäisluototussuhteen kiristäminen sitoisi pankkien uutta luotonantoa mahdollisimman nopeasti ja että sen vaikutuksia pystytään arvioimaan viivytyksettä. Kuluttajan taloudellisen päätöksenteon kannalta on tärkeää, että lainakaton tasoa voisi ennakoida riittävällä varmuudella. Asumiseen liittyvien taloustoimien lisäksi lainakaton taso vaikuttaa päätöksiin työmarkkinoilla ja muihin kuin asuntovarallisuuteen liittyviin sijoituspäätöksiin. Jos luotonantoa kiristettäessä omarahoituksen lisäkerryttämiseen jää vain kuukausi, asunnonostoaikeissa olevalle kuluttajalle voi tulla kohtuuttomia luoton-saantirajoitteita ja asuntomarkkinoiden toimintaan häiriöitä. Mitä suuremmin portain lainakattoa säädetään, sitä tärkeämpää kuluttajan kannalta olisi ennakoitavuus. Toisaalta aiemmin todettiin, että varoitukset luotonannon kiristämisestä aiheuttaa kysyntä- ja hintapiikkejä asuntomarkkinoilla ja kiihdyttää velkaantumista, mikä voi olla kotitalouksille ennakoitavuusongelmia haitallisempaa.

4.1.4 Laskelma lainakaton vaikutuksista asunnon hankintaan

Silloin kun lainakatto ei ole voimassa ja pankkien asuntoluottopäätösten kriteerinä on vain lainamäärän ja lainanhakijan tulojen välinen suhdeluku, hyvätuloinen voi saada suuren asuntolainan esimerkiksi koko ostohinnasta. Hyvätuloinen voi edetä ”asumisurallaan” nopeammin vuokra-asujasta omistusasuntoon kuin pienituloisen. Mitä tiukempi on pankkien luotonantopolitiikka ja suurempi vaadittu omarahoitusosuus, sitä kauemmin säästämiseen kuluu keskimäärin aikaa. Sillä, että osa ensiasunnon ostajia syrjäytyy pois asuntomarkkinoilta ja asumisura eriytyy alueellisesti ja perhetaustan vaikutuksesta, voi olla kauaskantoisia vaikutuksia väestön taloudelliselle eriarvoisuudelle. Huomattava osa suomalaisten varallisuudesta koostuu asunnoista, ja omistusasunto on keskeinen vanhuuden taloudellinen turva.

Asuntojen hintojen suurten alueellisten erojen takia asunnonostoa harkitsevalla kuluu omarahoitusosuuden säästämiseen huomattavan eripituinen aika riippuen siitä, mikä on senhetkisen kotipaikan asumiskustannustaso ja mistä kaupungista aikoo asunnon hankkia. Ensiasunnonostoa varten säästävällä on hyvin erilaiset lähtökohdat asuntosäästämiseen eri kaupungeissa johtuen suurista eroista vuokratasossa. Lisäksi tulotaso määrittää voimakkaasti tarvittavaa säästämisäikää, asunnonostomahdollisuuksia ja sitä kautta myös työvoiman alueellista liikkuvuutta. Seuraavissa laskelmissa arvioidaan kolmen mallikotitalouden avulla omarahoitusosuuden säästämiseen kuluva aika lainakatosta ja kaupungista riippuen. Laskelmat perustuvat seuraavanlaisiin oletuksiin:

- *Kotitalous 1*: keskituloinen yksinasuja, joka asuu 30 m² vuokrayksiossä ja on ostamassa vastaavaa omistusasuntoa, mahdollisuus käyttää asumiseen tai asuntosäästämiseen 50 % nettotuloistaan.²²
- *Kotitalous 2*: sama kuin edellä mutta pienituloisen²³ yksinasuja;
- *Kotitalous 3*: keskituloinen kahden palkansaajan kaksilapsinen perhe, joka asuu 90 m² vuokrakolmiossa ja on ostamassa vastaavaa omistusasuntoa, mahdollisuus käyttää asumiseen tai asuntosäästämiseen 40 % nettotuloistaan.

Taulukosta 4.1 nähdään, että keskituloisella palkansaajalla kestäisi Helsingissä yli kolme kertaa pidempään kuin Oulussa kartuttaa säästöjä yksiön ostoa varten.²⁴ Vallitsevien vuokraerojen lisäksi kaupunkien tulotasot vaikuttavat laskelmassa siihen, kuinka suureksi kuukausittainen säästämismahdollisuus muodostuu. Jos lainakattoa muutetaan viiden prosenttiyksikön harppauksella 90 prosentista 85 prosenttiin, helsinkiläinen joutuu tarvittavan omarahoitusosuuden säästääkseen lykkäämään asunnon ostoa liki kaksi vuotta, kun taas esimerkiksi Oulussa, missä säästämisaika on laskelman mukaan lyhin, muutos tarkoittaisi vastaavasti noin puolen vuoden lisäsäästöaikaa.

Taulukko 4.1. Keskituloiselta yksiön omarahoitusosuuden säästämiseen kuluva aika eri kaupungeissa eri luototussuhteilla (LTV). Lähde: Tilastokeskus, PTT:n laskelmat.

	Yksiö Vuokra e/kk	Asunnon hintaa	Omarahoitusosuus			Säästö e/kk	Säästöaika, vuosissa		
			LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %		LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %
Helsinki	579	145 380	14 538	21 807	29 076	361	3,4	5,0	6,7
Espoo	486	112 970	11 297	16 946	22 594	585	1,6	2,4	3,2
Vantaa	430	91 970	9 197	13 796	18 394	453	1,7	2,5	3,4
Kehyskunnat	376	72 010	7 201	10 802	14 402	563	1,1	1,6	2,1
Tampere	396	81 630	8 163	12 245	16 326	389	1,7	2,6	3,5
Turku	409	71 880	7 188	10 782	14 376	361	1,7	2,5	3,3
Lahti	370	60 100	6 010	9 015	12 020	380	1,3	2,0	2,6
Kuopio	397	69 470	6 947	10 421	13 894	368	1,6	2,4	3,1
Jyväskylä	390	65 380	6 538	9 807	13 076	361	1,5	2,3	3,0
Oulu	350	54 860	5 486	8 229	10 972	422	1,1	1,6	2,2

²² Keskituloisen määrittelyssä käytetään Tilastokeskuksen vuodelta 2011 saatavilla olevaa tulojaon kokonaistilastoa, jossa asuntokunnan käytettävissä olevan rahatulon keskiarvo on noin 28 000 euroa kuluksyksikköä kohden Helsingissä. Laskelmassa käytetään kaupungeittain saatavaa tulotietoa. Kulutusyksikköä kohti lasketuilla tuloilla ja kulutusmenoilla voidaan verrata kooltaan ja rakenteeltaan erilaisia kotitalouksia toisiinsa.

²³ Pienituloiseksi asunnonostajaksi on tässä määritelty kolmas tulodesiili, lähteenä Tilastokeskuksen tulojaon kokonaistilasto, jossa desiilin alaraja on esimerkiksi Helsingissä 15 300 euroa ja yläraja 18 400 euroa.

²⁴ Laskelmassa käytetään vanhojen kerrostaloyksien keskineliöhintoja ja -vuokria. Vastaavasti laskelmassa mallikotitaloudella 3 kuluva säästämisaikasta käytetään vanhojen kerrostalokolmioiden keskineliöhintoja ja -vuokria.

Omarahoitusosuuden säästämiseen kuluva aika on laskelmassa lyhimmillään myös pääkaupunkiseudun kehyskunnissa, kun oletetaan henkilön käyvän töissä Helsingissä, mutta asuvan vuokralla jossakin kehyskunnista.²⁵ Näin ollen karkeallakin keskihintoihin ja -tuloihin perustuvilla mekaanisilla laskelmilla voidaan nähdä, että lainakaton tasolla voi olla merkitystä kotitalouden sijoittautumispäätökseen. Yksinkertaisuuden vuoksi taulukosta on jätetty pois laskelmat ristiin eri kaupunkien välillä muuttamiseen tarvittavista säästöajoista annetuilla vuokratasoilla ja asuntohinoilla. Laskelmasta on helppo nähdä, että siirtyminen pääkaupunkiseudun ulkopuolella kaupunkikeskuksesta toiseen on helpompaa kuin sieltä pääkaupunkiseudulle asuntojen suuren hintatasoeron takia, vaikka muualla Suomessa vuokralla asumisen aikana säästöt karttuisivatkin nopeammin. Tästä voi päätellä, että pääkaupunkiseudulle työn perässä muuttavalle on edullisempaa muuttaa asumaan työssäkäyntialueen kehyskuntiin, mihin ei vaikuta pelkästään lainakaton taso. Lainakaton vaikutuksesta työvoiman liikkuvuus voi silti hidastua, vaikka ostajalla olisi tiedossa säännöllisen toimentulon tarjoava työpaikka.

Taulukossa 4.2 nähdään pienituloiselta palkansaajalta asuntosäästämiseen kuluva aika eri lainakaton tasoilla. Päätelmät ovat samat kuin edellä, mutta alueelliset erot korostuvat johtuen siitä, että välttämättömien asumismenojen jälkeen säästämismahdollisuudet ovat huonommat kaupungeissa, joissa on korkeampi vuokrataso. Viiden prosenttiyksikön muutos lainakatossa voi tarkoittaa pienituloiselle jo niin pitkää lisäsäästöaikaa, että asunnonostoa suunnittelevalle voi tulla houkutus ennemmin hankkia loppuosa erilaisilla lisälainoilla kuin lykätä asunnon hankintaa.

Taulukko 4.2. Pienituloiselta yksinön omarahoitusosuuden säästämiseen kuluva aika eri kaupungeissa eri luototussuhteilla (LTV). Lähde: Tilastokeskus, PTT:n laskelmat.

	Yksiö Vuokra e/kk	Asunnon hintaa	Omarahoitusosuus			Säästö e/kk	Säästöaika, vuosissa		
			LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %		LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %
Helsinki	579	145 380	14 538	21 807	29 076	189	6,4	9,6	12,8
Espoo	486	112 970	11 297	16 946	22 594	422	2,2	3,3	4,5
Vantaa	430	91 970	9 197	13 796	18 394	397	1,9	2,9	3,9
Kehyskunnat	376	72 010	7 201	10 802	14 402	391	1,5	2,3	3,1
Tampere	396	81 630	8 163	12 245	16 326	290	2,3	3,5	4,7
Turku	409	71 880	7 188	10 782	14 376	257	2,3	3,5	4,7
Lahti	370	60 100	6 010	9 015	12 020	310	1,6	2,4	3,2
Kuopio	397	69 470	6 947	10 421	13 894	306	1,9	2,8	3,8
Jyväskylä	390	65 380	6 538	9 807	13 076	303	1,8	2,7	3,6
Oulu	350	54 860	5 486	8 229	10 972	348	1,3	2,0	2,6

Taulukosta 4.3 nähdään, että keskituloiselta perheeltä kuluu joka puolella maata lainakaton tasosta riippumatta useita vuosia omarahoitusosuuden säästämiseen. Lainakaton kiristämisen vaikutuksesta perheen mahdollisuudet vaihtaa tarvetta vastaavaan suurem-

²⁵ Tulos johtuu siitä, että henkilön oletetaan tienävän saman verran kuin helsinkiläiset keskimäärin. Tilastokeskuksen asuntohintojen ja vuokrien tiedoissa on saatavilla suoraan tieto ”kehyskunnat”.

paan asuntoon heikentyy. Saavuttaakseen haluamansa tietyn asumisväljyyden perhe saattaa valita siirtymisen halvempien asumiskustannusten alueelle ja pääkaupunkiseudun kehyskuntiin.

Taulukko 4.3. Keskituloiselta perheeltä kolmion omarahoitusosuuden säästämiseen kuluva aika eri kaupungeissa eri luototussuhteilla (LTV). Lähde: Tilastokeskus, PTT:n laskelmat.

	Kolmio		Omarahoitusosuus			Säästö e/kk	Säästöaika, vuosissa		
	Vuokra e/kk	Asunnon hinta	LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %		LTV 90 %	LTV 85 %	LTV 80 %
Helsinki	1049	316 500	31 650	47 475	63 300	415	6,4	9,5	12,7
Espoo	1069	273 990	27 399	41 099	54 798	537	4,3	6,4	8,5
Vantaa	1036	193 950	19 395	29 093	38 790	365	4,4	6,6	8,9
Kehyskunnat	915	168 420	16 842	25 263	33 684	482	2,9	4,4	5,8
Tampere	913	191 520	19 152	28 728	38 304	328	4,9	7,3	9,7
Turku	847	142 710	14 271	21 407	28 542	347	3,4	5,1	6,9
Lahti	880	136 440	13 644	20 466	27 288	310	3,7	5,5	7,3
Kuopio	894	151 410	15 141	22 712	30 282	318	4,0	6,0	7,9
Jyväskylä	915	156 090	15 609	23 414	31 218	293	4,4	6,7	8,9
Oulu	822	148 050	14 805	22 208	29 610	361	3,4	5,1	6,8

Makrovakauseräpolitiikan valmistelu asuntomarkkinoiden toimivuuden näkökulmasta

Makrovakauserävalvonnan järjestämistä pohtineen työryhmän lähtökohtana oli hallitusohjelman linjaus, jonka mukaan Finanssivalvonnalle tulee varmistaa toimivaltuudet liiallisen velkaantumisen hillitsemiseksi tarkoitettujen instrumenttien käyttöön. Finanssivalvonnalla on siten kaksoisrooli sekä pankkien mikrovalvonnasta että makrovalvonnasta vastaavana viranomaisena. Makrovakauserävalvojan roolissaan Finanssivalvonnan tulisi arvioida enimmäisluototussuhteen asettamista puhtaasti kotitalouksien velkaantumisen ja asuntomarkkinoiden kannalta. Sen tulisi pidättäytyä venyttämästä pankkien mikrovalvontarooliaan tämän välineen kautta. Jos makrovakauserävalvoja arvioi pankkien kiinteistömarkkinariskien edellyttävän viranomaistoimenpiteitä mutta yleinen velkaantumis- ja talouskehitys ei puoltaisi lainakaton kiristämistä, Finanssivalvonnan tulisi voida käyttää sellaisia välineitä, jotka kohdistuvat suoraan pankkeihin mutta minimoivat asuntomarkkinoiden toiminnan häiriöt. Tällöin voisi tulla kyseeseen esimerkiksi harmonisoitua pääomavaatimusta korkeampi pääomavaatimus asunto- ja kiinteistövakuudellisille luotoille.

Koska enimmäisluototussuhteen käyttö makrovakauseräinstrumenttina vaikuttaa asuntomarkkinoiden, sitä käyttävällä viranomaisella tulee olla välineitä paitsi luotonannon myös asuntomarkkinoiden tilan arvioimiseksi. Makro- ja mikrovauseräiden lähentyminen toisiaan Suomen pankkimarkkinoiden keskittyneisyyden vuoksi ei poista tarvetta kokonaistaloudelliselle tarkastelulle makrovakauserävälineiden käytössä. Makrovakauseräpolitiikan tulee olla eteenpäinkatsovaa, vaikka sen määrittäminen perustuisi ensisijaisesti toteutuneeseen velkaantumiskehitykseen. Määrittäessään lainakaton velkaantumisen perusteella Finanssivalvoja viestii väistämättä samalla näkemystään asuntojen hinnoista.

Työryhmä ehdottaa lakiluonnoksessaan, että "muuttuvan lisäpääomavaatimuksen määrittämisen ensisijaisena perusteena on luottokannan ja bruttokansantuotteen välisen suhteen poikkeama tämän suhteen pitkäaikaisesta kehityksestä". Työryhmä suosittelee, että päätös enimmäisluototussuhteen asettamisesta tulisi perustua luottolaitostoimialan ja kansantalouden kehityksen väliseen suhteeseen. Sen asettamista koskevassa lakiluonnoksessa viitataan muuttuvan lisäpääomavaatimuksen määrittämisperusteisiin. Enimmäisluototussuhteen perusteena olevana velkaantumismuuttujana tulisi kuitenkin käyttää ensisijaisesti kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin suhteutettua velkaantumista. Tämä velkaantumisen tunnusluku sitoisi makrovakauserävälineen jo lähtökohtaisesti paremmin asuntomarkkinoiden arvostustasoihin, jonka arvioinnissa käytetään yleisesti asuntojen neliöhintojen suhdetta käytettävissä oleviin tuloihin.

4.1.5 Huomioitavaa lainakaton käyttöönoton valmistelussa

Lainakatto on makrovakausvälineenä kannatettava. Muilla uuteen asuntoluototukseen kohdistuvilla instrumenteilla ei saavutettaisi yhtä tehokkaasti makrovakauspolitiikan tavoitetta kotitalouksien velkaantumisen hillitsemisestä.²⁶ Lainakaton käyttöönoton valmistelussa tulee huomioida sen mahdolliset oheisvaikutukset, jotta siitä ei tule liiankin tehokas velkaantumisjarru ja ettei sen asettamisesta aiheudu epävakauttavia häiriöitä asuntomarkkinoiden toimintaan.

1. **Lainakaton määräämisen tulee perustua ensisijaisesti velkaantumisindeksitöihin.**

Vaikka sen asettamisesta päätettäessä on tarpeen käyttää harkintaa muista järjestelmäriskien vaikuttavista tekijöistä ja asuntojen hintakehityksestä, lainakaton ei pidä reagoida asuntomarkkinoiden tilapäisiin hintapiikkeihin. Velkaantuminen on pitkä prosessi, kun taas (alueelliset) asuntohintapiikit voivat olla yllätyksellisiä ja tilapäisiä. Velkaantumismittarina luottokannan suhde käytettävissä oleviin tuloihin sitoo enimmäisluototussuhteen käytön paremmin asuntomarkkinoiden tilaan kuin luottokanta suhteessa bruttokansantuotteeseen (tai sen poikkeama tämän suhteen pitkäaikaisesta kehityksestä), joka soveltunee toisen ehdotetun makrovakausvälineen, muuttuvan lisäpääomavaatimuksen, määrittämisperusteeksi.

2. **Lainakaton säätämiskyvynsä ja -portailta on potentiaalisesti haitallisia vaikutuksia asuntomarkkinoiden toimintaan kuin lainakatolla siinänsä.** Makrovakautta uhkaavien järjestelmäriskien torjumiseksi lainakatto voi joutua joissakin tilanteissa säätämään suurilla kertamuutoksilla. Sääntelyn ennakoimattomuus voi kuitenkin aiheuttaa kohtuutonta kitkaa kotitalouden päätöksentekoon. Kuluttajalle jo yhden prosenttiyksikön muutos (kiristys) lainakatossa voi tarkoittaa asunnonoston lykkääntymistä. Makrovakaudellisten tavoitteiden saavuttamiseksi luotonannon viritystä täytyy kuitenkin säätää tuntuvin kertamuutoksilla, mikäli velkaantumismuutos on kiihtymässä liialliseksi.

3. **Enimmäisluototussuhteesta päättävällä viranomaisella tulee olla uskottavia välineitä asuntomarkkinoiden tilan arvioimiseen.** Yleisö saattaa tulkita lainakaton tason muutosten julkistamisten sisältävän informaatiota asuntomarkkinoiden arvostustasoista. Lainakaton vaikutukset tilanteessa, jossa asuntojen hintakehitys on lähtenyt eriytymään voimakkaasti, tulee analysoida huolellisesti.

²⁶ Kansainvälisissä selvityksissä vaihtoehtoisina välineinä mainitaan esimerkiksi laina-aikojen rajoittaminen, korkeammat asuntoluottojen riskipainot pankkien vakavaraisuuslaskennassa ja lainamäärän ja tulojen välinen suhdeluku, joka on jo nyt yleisesti käytössä Suomessa.

4. **Makrovakauspolitiikkaa koskevia odotuksia ei voi ohjata luotonannon virityksen osalta aiheuttamatta samalla lyhytaikaisia häiriöitä asuntomarkkinoille.** Finanssivalvonnan johtokunnan tulee luoda käytännöt, joilla se kommunikoi neljännesvuosittaisesta lainakattopäätöksestään. Päätöksen perusteet tulee julkistaa mahdollisimman avoimesti. Kokonaistaloudellinen arvio velkaantumisen ja talouden näkymistä ovat kommunikaation ytimessä, mutta perusteissa voidaan viitata myös asuntomarkkinoiden toteutuneeseen kehitykseen. Lähtökohtaisesti makrovakausvalvojan ei tule ottaa kantaa odotuksiin asuntojen hinnoista.

5. **Ensiasunnon ostajien osalta lainakatto pitäisi yhdenmukaistaa ASP-lainan 90 %:n luototussuhteen kanssa.** Työryhmän raportissa todetaan, että ensiasunnon ostajille voitaisiin myöntää lievennettyjä rajoituksia asuntopoliittisista syistä ja koska ensiasunnon ostoon liittyy vähemmän spekulatiivista toimintaa. Ennakkosäästämiseen kannustamista ASP-järjestelmän puitteissa tulee jatkaa. Nuorten ensiasunnon ostoa tukemaan kehitetyn ASP-sopimuksen puitteissa nostetussa asuntolainassa vaaditaan asunnon hinnasta vähintään 10 %:n omasäästöosuus.²⁷ Lievennyksenä ensiasunnon ostajille voitaisiin määrittää, ettei heitä koske alle 90 % lainakatto, mutta yleisen lainakaton tason ollessa sitä korkeampi (eli luotonanto löysepää) heitä kohdeltaisiin yhdenmukaisesti muiden lainanhakijoiden kanssa.

6. **Positiivinen luottorekisteri edistäisi kokonaisvelkaantuneisuuden hallintaa.** Makrovakauden kannalta asuntoluotoilla on keskeinen rooli kotitalouksien velkaantumisessa. Kulutusluottokannan kasvu on ollut tähän nähden marginaalista. Koska lainakatto voi aiheuttaa joissakin tapauksissa kannustimia asuntokaupasta puuttuvan omarahoitusosuuden tilkitsemiseen erilaisilla lisälainoilla, positiivisen luottorekisterin käyttöönottoa samassa yhteydessä tulisi selvittää. Suomalaisten maksuhäiriömerkintöjen määrä on kasvanut nopeasti. Ilmiön taustalla on luottorekisterissä olevien kuluttajien määrän kasvun lisäksi entistä useammin useiden luottojen kasaantuminen. Tällaista pyramidivelkaantumista tulisi voida ehkäistä. Ylivelkaantuneen syrjäytymisriski on suuri.

7. **On tarpeen valmistella ohjeistusta, jolla varmistetaan kuluttajansuojan toteutuminen lainakaton muutostilanteessa.** Työryhmän esityksen mukaan lai-

²⁷ Säästöosuutta kerrytetään 150–3000 euroa vähintään kahdeksana kalenterivuosi neljänneksenä, joiden ei tarvitse olla peräkkäisiä. Vähimmäissäästöaika on siten kaksi vuotta, mutta asunto voidaan hankkia, kun puolet sopimuksen mukaisista eristä on talletettu ja pankin kanssa sovitaan välirahoituksesta. Nykyisellä markkinakorkojen tasolla ASP-järjestelmän korkotuesta ei pääse hyötymään. Sen sijaan järjestelmän voi nähdä tavoitteelliseen säästämiseen sitouttavana välineenä ja korkokattona myöhempää mahdollista korkonousua vastaan, mikä tukee varautumista lainakaton käyttöönottoon.

nakatto olisi uutta luotonantoa sitovaa kuukauden kuluttua sen asettamisen julkistamisesta. Pankkien käytännöt asuntoluottotarjousten voimassaoloajasta vaihtelevat, mutta yleensä pankki sitoutuu myöntämään luoton tarjouksensa mukaisin ehdoin yli kuukauden pituisen ajan. Jos lainakatto muuttuu kireämmäksi luottotarjouksen voimassaoloaikana, asunnonostajan tulee voida luottaa, että vanhat ehdot ja luoton määrä ovat voimassa ja saatavilla. Muuten luotonannon ennakoimattomuus aiheuttaa kohtuuttomia häiriöitä kotitalouksien kulutus- ja sijoituspäätöksiin. Vastaavasti lainakaton muuttuessa väljemmäksi pankit eivät saisi yksipuolisesti tehdä kuluttajan asemaa heikentäviä lainaehtojen muutoksia esimerkiksi korkomarginaaliin.

Omistusasumisen veromuutokset

Asumiseen liittyvän verotuksen ja sääntelyn kiristyminen lisäävät omalta osaltaan asumisen kustannuksia. Verorasitteet kohdistuvat omistusasumiseen, mutta niillä on epäsuorasti vaikutusta myös vuokramarkkinoille. Keskeisiä veromuutoksia ovat varainsiirtoverotuksen kiristys ja asuntolainan korkojen verovähennysoikeuden rajoittaminen.

Asunto- ja kiinteistöosaakeyhtiöiden osakkeiden luovutusta koskeva **varainsiirtovero** nousee 1,6 prosentista 2 prosenttiin. Varainsiirtoveron veropohjaa laajennetaan siten, että vero lasketaan yhtiölainaosuuden sisältävästä velattomasta hinnasta. Muutoksen myötä uudiskohteen hankinta kallistuu suhteessa enemmän verrattuna vanhaan kerrostalohuoneistoon. Lisäksi kiinteistösiirtovero tulevat muutoksessa varainsiirtoverovelvollisiksi. Muutoksen voimaantuloa lykättiin vuodenvaihteesta maaliskuuhun.

Varainsiirtovero nostaa asunnon vaihtamisen kustannuksia. Hyvinvoinnin maksimoinnin kannalta on olennaista asua elämäntilanteeseen sopivassa asunnossa. Asumiskustannusten ei pidä aiheuttaa kohtuuttomia esteitä työvoiman liikkuvuudelle. Varainsiirtovero omalta osaltaan kannustaa minimimaan muuttamiskerrat ja ostamaan kerta heitolla senhetkiseen tarpeeseen nähden ylisuuren asunnon (ylisuurella velalla). Varainsiirtovero kasvattaa asumiskuluja ja nostaa myös vuokria, kun asuntosijoittajat pyrkivät pitämään saman tuoton sijoitetulle pääomalle.

Ongelma on pikemminkin varainsiirtovero ylipäättään kuin sen kiristäminen. Jos vero rahoitetaan lainalla, 200 000 euron hintaisen asunnon ja sen varainsiirtoveron rahoittamiseksi nostetun lainan hoitokulu nousee noin kymmenellä eurolla (25 vuoden annuiteetti, 50 % myyntihintaosuus).

Varainsiirtovero tuottaa valtiolle verotuloja noin 600 miljoonaa euroa vuodessa.²⁸ Varainsiirtoveron tuotosta suurin osa kertyy asunto- ja kiinteistökaupasta. Muusta kertymästä merkittävä osa tulee yritysjärjestelyistä. Valtiovarainministeriö arvioi muutosten kasvattavan varainsiirtoveron tuottoa 80 miljoonaa euroa vuositasolla.

Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden rajoittamista tuloverotuksessa jatketaan niin, että vuonna 2013 maksetuista asuntolainan koroista 80 % on verovähennyskelpoisia ja 2014 eteenpäin 75 % koroista. Vuonna 2012 vähennyskelpoisia on ollut 85 % asuntolainan koroista. Hallitusohjelman tavoitteena on leikata korkojen vähennyskelpoisuutta 75 prosenttiin vuoteen 2014 mennessä.

Korkojen verovähennyksen asteittainen laskeminen on oikea suunta, koska se pienentää omistusasumisen verosubventiota ja parantaa vuokralla asumisen suhteellista asemaa. Matalan korkotason aikana asuntovelallisuuden aiheutuva lisäkustannus jää vähäiseksi. Pitkällä ajalla verovähennysoikeuden rajaaminen parantaa asuntomarkkinoiden toimintaa ja hillitsee kotitalouksien velkaantumista. Vähennyksen asteittaista leikkaamista pitääkin jatkaa. Asumismuotojen neutraalimpi verokohtelu lisää kuitenkin paineita vuokra-asuntojen riittävälle tuotannolle. Jos vuokra-asuntojen tarjonta ei kasva riittävästi ja vuokrat nousevat voimakkaasti, tavoiteltu kokonaishyöty eli asuntomarkkinoiden toimivuus ei parane.

Asuntolainan korkovähennysoikeuden rajaaminen lisää valtion verotuloja vuositasolla 16 miljoonaa euroa. Korkovähennyksen kautta kotitalouksille annettava verotuki on edelleen noin 300 miljoonaa euroa vuodessa. Merkittävin asumiseen kohdistuva verotuki on kuitenkin oman asunnon myyntivoiton verovapaus, jonka laskennallinen suuruus on noin 1,3 miljardia euroa vuodessa.

²⁸ Verokertymänsä merkittävin asumiseen kohdistuva vero on kiinteistövero. Suurin osa eli noin 70 prosenttia kiinteistöverosta kertyy rakennuksien verottamisesta. Maapohjan osuus on noin 30 prosenttia tuotosta. Kiinteistöveron verokertymä on noin 1,2 miljardia euroa vuodessa. Kiinteistövero on kokonaan kunnille menevä vero.

4.2 Asumisoikeusasunnot asuntopolitiikan vaihtoehtona

4.2.1 Tuotanto

Sosiaalisen asuntotuotannon asuntokannasta ylivoimainen enemmistö on vuokra-asuntoja. Asumisoikeus-asuntoja (ASO) oli Suomessa runsaat 37 000 vuoden 2012 alussa ja rakenteilla vielä noin 1 000 asuntoa (Ahola, 2011). ASO-kannasta 43 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Jos mukaan lasketaan kehyskunnat, Helsingin seudun osuus ASO-asunnoista nousee 54 prosenttiin.

Asumisoikeusasuntoja rakennettiin erityisesti 1990-luvulla. Suomeen luotu ASO-malli vastasi tuolloin tarpeeseen elvyttää asuntotuotantoa, kun omistusasuntojen rakentaminen oli pysähtynyt. Se luotiin korkean inflaation oloissa, jolloin korkotukilaina oli pankkilainaa edullisempi. Vielä 2000-luvun alussa vuotuiset rakennusmäärät yltivät reiluun 3 000 asuntoon. Seuraavina vuosina määrät kuitenkin romahtivat.

Finanssikriisin seurauksena kiinnostus ASO-asuntojen rakentamiseen lisääntyi uudestaan. Vuonna 2009 ASO-asuntojen aloitukset nousivat lähes kolmeen tuhanteen asuntoon ja 2010 vielä reiluun kahteen tuhanteen. ASO-asuntoja lähti liikkeelle vuosina 2009–2010 lähes yhtä paljon kuin normaaleja vuokra-asuntoja ja niiden osuus ARA-tuotannosta nousi noin 20 prosenttiin. (Ahola, 2011)

4.2.2 Asumisoikeus

Asumisoikeusasuntoon pääsee tehtyään asumisoikeussopimuksen ja maksettuaan asumisoikeusmaksuna osan asunnon hankintahinnasta. Talon omistaja ei voi irtisanoa asumisoikeussopimusta. Asumisoikeuden haltija voi myydä asumisoikeuden tai vaihtaa asunnon toiseen. Asuntoa ei voi kuitenkaan lunastaa omaksi.

Valtion tukemalla lainoituksella rahoitetuissa asumisoikeustaloissa asumisoikeusmaksuina voidaan kerätä enintään 15 prosenttia asuntolainoituksen perustana olevasta kohteen hankinta-arvo-osuudesta. Asumisoikeusmaksun saa takaisin rakennuskustannusindeksillä tarkistettuna asunnosta luovuttaessa.

ASO-asunnoista maksetaan asumisen aikana käyttövastiketta. Asumisoikeuslain mukaan käyttövastike ei saa olla paikkakunnalla käyttöarvoltaan samanveroisesta huoneistosta perittävää vuokraa korkeampi. Saman omistajan omistamien asuntojen vastikkeet voi tasata. Tasaamisella tarkoitetaan sitä, että asumisoikeusasunnosta perittävää käyttövastiketta voidaan käyttää sekä sen asumisoikeustalon, jossa asunto sijaitsee, että saman omistajan muiden asumisoikeustalojen menojen kattamiseen. Hoitomenoja, joihin asu-

misoikeusasukas voi itse vaikuttaa, ei kuitenkaan saa tasata, eli tasaus kohdistuu vastikkeen pääomaosuuteen.

Saadakseen asumisoikeusasunnon tulee olla 18 vuotta täyttänyt, eikä hakijalla saa olla niin paljon varallisuutta, että hän voisi hankkia vastaavan omistusasunnon. Yli 55-vuotiaan varallisuuden määrällä ei ole merkitystä asunnon saantiin.

4.2.3 Mahdollisuudet ASO-asuntojen kysynnässä

Asumisoikeusasuminen avulla omistamisen tarjoama asunnon pysyvyys on saavutettavissa laajemmalle ryhmälle kotitalouksia. Vaikka omistusasuminen on mm. verosubventioista johtuen tyypilliselle kotitaloudelle tavoiteltava asumismuoto, se aiheuttaa kuitenkin merkittäviä vääristymiä kotitalouden kulutusmahdollisuuksiin. Erityisesti pienituloisten kotitalouksien pakkosäästäminen voi tuloihin nähden korkeiden asuntojen hintojen olosuhteissa vääristää kotitalouden elinkaaren säästämis-kulutus uraa siinä määrin paljon, että kotitalouden kannattaa valita asumismuodokseen muu kuin omistusasuminen, vaikka sillä olisi mahdollista saada asuntolaina.

Suomalaisessa asuntomarkkinamallissa asumisoikeusasunnot ovat vaihtoehto vuokra-asunnoille. ASO- asunnoille on lähtökohtaisesti kysyntää erityisesti kasvukeskuksissa, jossa asuntojen hinnat ovat kalliita suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin. Kaksi potentiaalista kohderyhmää ovat pienituloiset nuoret ja ikäihmiset.

Pienituloisten nuorten osalta erityisesti määräaikaissa työsuhteessa olevat muodostavat ryhmän, jonka asumistarpeisiin ASO-asunnot voisivat olla vastaus. ASO-asunnon hankkimiseen riittää paljon pienempi velkamäärä, joka on kuitenkin saavutettavissa myös pienillä epäsäännöllisillä tuloilla. Omistusasunnon hankinta ei välttämättä ole mahdollinen tälle joukolle, koska pienet ja epävarmat tulot tekevät mahdottomaksi tarvittavan suuren asuntolainan ottamisen. Toisaalta merkittävä velkaantuminen ei olisi kyseisen kaltaisten kotitalouksien kannalta edes toivottavaa. Myöskään ennakkosäästäminen ei ole mahdollista pienistä tuloista korkeiden vuokrien olosuhteissa.

Toinen keskeinen ryhmä on ikäihmiset, jotka luopuvat perheasunnosta lasten jo muutettua pois kotoa, ja joilla on tarve hakautua lähelle palveluja. Heille pääoman vapauttaminen asunnosta mahdollistaa sijoittamisen omaan hyvinvointiin ja tarvittaessa ylisukupolvisen tulonsiirron omien lasten sitä eniten tarvitessa.

Kummankin ryhmän ASO-asuntojen hyödyntämiseen asumisratkaisuna liittyy kuitenkin nykymallin puitteissa merkittäviä haasteita. Nuorten osalta jonotuskäytännöt tekevät

työmarkkinatilanteen ja ASO-asumisen yhteensovittamisen hyvin vaikeaksi. Vanhustyöväestön osalta ongelmana on ASO-asumiseen liittyvän julkisen tuen kohdentaminen sellaiselle väestöryhmälle, jolla ei ole välitöntä tukitarvetta asumisen järjestämiseen. Jos asuntovarallisuudesta ASO-asuntojen avulla vapautuvan pääoman sijoitukset hyvinvointiin ovat luonteeltaan sellaisia, että ne hyödyttävät lähinnä vanhusta itseään, yhteiskunnan tuki asumisratkaisulle voidaan kyseenalaistaa.

4.2.4 Mahdollisuudet ASO-asuntojen tarjonnassa

Asumisoikeusasuntojen tarjonta ei vastaa tällä hetkellä niihin kohdistuvaa kysyntää. Erityisesti pienistä asunnoista on pula. Asumisoikeusasuntojen tarjonnan ongelmat liittyvät sekä uudistuotannon kannustimiin että olemassa olevan kannan aiheuttamiin haasteisiin ASO-asuntoja omistaville yhteisöille.

Uudistuotantopuolen ongelmat ovat osin samankaltaisia kuin tuetussa vuokra-asumisessa. Rakennuttajien näkökulmasta korkotuki ei ole tukea, koska saatavilla on myös erittäin edullista markkinaehtoista rahoitusta. Julkisen rahoituksen hankkiminen tuo kuitenkin mukanaan erilaisia rajoituksia, jotka heikentävät sijoitetun pääoman tuottoa. ASO-asunnot ovatkin houkutteleva sijoituskohde ainoastaan sellaiselle toimijalle, jonka saamat hyödyt koostuvat myös muista hyödyistä kuin ainoastaan sijoitetun oman pääoman tuotosta.

Merkittävä osa koko ASO-asuntokannasta on rakennettu 90-luvulla, joten peruskorjaus- ja kunnossapitotarve keskittyy ASO-asuntoja omistaville yhtiöillä tietyille ajanjaksoille. Tätä ongelmaa voi pahentaa entisestään kertalyhenteisten lainojen takaisinmaksun osuminen samaan ajankohtaan. Näiden yhteisvaikutuksesta ASO-asuntoja jo omistavien yhteisöjen rahoitustilanne muodostuu haastavaksi.²⁹ Pahimmillaan rahoitukselliset haasteet voivat vähentää merkittävästi nykyisten ASO-toimijoiden kykyä rakennuttaa uutta ASO-asuntokantaa.

4.2.5 Suuntaviivoja ASO-asumisen merkityksen kasvattamiseksi

ASO-järjestelmässä on useita epäkannustimia sekä asuntojen tarjoajien että asukkaiden näkökulmasta. Näiden seurauksena ASO-asuminen ei voi saavuttaa sitä asemaa, joka sillä potentiaalisesti voisi olla suomalaisessa asumisessa.

²⁹ Käyttövastikkeet ilman pääomakustannuksia ovat kasvukeskuksissa alhaisempia kuin ARA-vuokra-asuntojen vuokrat (Ahola, 2012). Ottaen huomioon rahoituksesta ja kiinteistöjen kulumisesta syntyvät rahoituspainet, tulos voi viitata siihen, että käyttövastikkeet eivät kaikissa ASO-yhteisöissä kata kaikkia vastuita täysimääräisesti.

Johtuen mm. omistusasumisen verosubventiosta, suomalaisessa asuntopolitiikassa ASO-asuntojen asemituu vääjäämättä lähemmäs vuokra-asumista kuin omistamista. Tämän seurauksena asumisoikeusmaksun suuruus ei voi olla merkittävästi nykyistä suurempi. Asumisoikeusmaksun ylärajana voidaan pitää n. 20%. Suuremman maksun pystyy maksamaan vain sellainen kotitalous, jolla on jo voimakkaat kannustimet hankkia omistusasunto.

Politiikkaohjauksella pitää pyrkiä rajoittamaan ikäihmisten ASO-asumiseen liittyviä kannustin vääristymiä. Esimerkkinä tästä voisi olla asunnosta vapautuvan pääoman osittainen sitominen vanhuusajan toimintakykyä tukeviin toimenpiteisiin.³⁰ Konkreettisesti tämä voisi tarkoittaa esimerkiksi yksityistä pitkäikäisyysvakuutusta, joka takaa vanhuskotitalouden ostovoiman säilymisen hyvänä myös elinkaaren loppupäässä. Tällöin edunsaaja olisi vanhuksen lisäksi myös julkinen valta, jolle syntyisi suoraan ja epäsuorasti säästöjä vanhuspalveluiden kustannuksissa.³¹

Nuorten näkökulmasta nykyinen jonotusjärjestelmä on ongelmallinen. Pitäisikin luoda ”ohituskaistat” sellaisille kotitalouksille, joiden työmarkkinatilanne luo akuutin tarpeen asumisratkaisulle. Vaikka kunnan jonotusnumeron voi saada 18-vuotiaana, pitkien jonotusaikojen takia asuntotarjousta voi kuitenkin joutua odottamaan vuosia. Tämä estää tehokkaasti ASO-asuntojen hyödyntämisen sellaisten nuorten osalta, jotka ovat hakeutumassa paikkakunnalle työn perässä. Nuorilla myös tarvitsevat pieniä asuntoja, joita nykyinen ASO-asuntokanta pystyy tarjoamaan kysyntään nähden vain rajallisesti. Lisäksi kuntien käytännöt ja tulkinnat vaihtelevat jonotusjärjestelmässä ja käyttövastikkeen määrittelyn osalta. Näitä käytäntöjä pitäisi yhtenäistää.

Toimivan ”ohituskaistankin” välttämätön edellytys on ASO-asuntojen uudistuotannon elpyminen. ASO-asuntojen sijoittuminen muutamilla paikkakunnille mahdollistaa asunnon vaihtamisen, mutta tarjonta pienistä asunnoista on liian vähäistä. Kaavoittamisen lisäksi tähän voidaan vaikuttaa muuttamalla tarvittaessa nykyisten toimijoiden kertamaksuisten lainojen maksuaikataulua. Uusien toimijoiden osalta rahoitusratkaisujen joustavoittaminen markkinatilanteen mukaan, ja tukien suuntaaminen ennen kaikkea julkisille toimijoille, lisää ASO-asuntojen rakentamista.

Suomen ASO-asunnoista vain alle kaksi prosenttia kuuluu asukkaiden yhdistyksille. Suurin osa suomalaisista ASO-asujista asuu rakennuttajayhtiön omistamassa talossa

³⁰ Vanhusväestön osuuden kasvu ja julkisen vallan rajalliset resurssit luovat epävarmuutta julkisten hoivapalveluiden tulevasta laadusta ja määrästä. Esimerkiksi Valtioneuvoston kanslian ikääntymiseen varautumista koskeva raportti tuo tämän esiin (Laine ym. 2009).

³¹ Hoivapalveluiden tarve kasvaa voimakkaasti 80-ikävuoden jälkeen. Työeläkkeen ostovoima kuitenkin heikkenee ajan myötä ja tavanomainen yksityinen eläkevakuutus tyypillisesti kohdistaa taloudellisia resursseja eläkeiän alkuun. Optimaalinen tuote olisi hoivavakuutus, mutta tällaista vakuutus tuotetta ei ole Suomessa saatavilla.

vuokramuotoista asumista muistuttavassa tilanteessa ja asukkailla on hyvin rajoitettu mahdollisuus vaikuttaa taloyhtiönsä hallinnossa. Aukkaiden vaikutusmahdollisuuden parantaminen on lähtökohtaisesti kannatettava ajatus ASO-asumisen suosion lisäämiseksi. Asukkailla ei kuitenkaan ole tällä hetkellä riittäviä taloudellisia kannustimia (joh-tuen tasausjärjestelmästä ja arvonnousun rajoituksista) panostaa asumisen pitkäjänteiseen kehittämiseen. Jos asukasvaikuttamista halutaan parantaa, kannusteita pitääkin ensin kehittää. Ellei näin tehdä, asukasvaikuttamisen lisääminen johtaa käyttövastikkeiden alihinnoitteluun.

Lähteet

- Ahola, H. (2011). Asumisoikeusasunnot ARA-tuotannossa 2009–2011. ARA selvitys 6/2011.
- Ahola, H (2012). Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet ja markkinatilanne 2010-2012. ARA selvitys 5/2012.
- Committee on the Global Financial System (2010). “Macroprudential instruments and frameworks: a stocktaking of issues and experiences”, CGFS Papers No 38.
- Finansinspektion, ”Den svenska bolånemarknaden”, raportti 13.3.2012.
- Finanssivalvonta, ”Otantatutkimus henkilöasiakkaiden asuntoluotoista 2012”, raportti 21.11.2012
- International Monetary Fund (IMF), 2011, “Housing Finance and Financial Stability – Back to Basics?” Global Financial Stability Report, Chapter 3 (Washington: April).
- Kajanoja, L. (2012). Asuntojen hinnat, kotitalouksien velka ja makrotalouden vakaus Suomessa. BoF Online 2/2012.
- Lahtinen, M., Laiho, V., Pakarinen, S., Esala, L. (2012). ”Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2014”, PTT työpapereita 134.
- Laine V., Sinko P. ja Vihriälä V. (2009). Ikääntymisraportti. Kokonaisarvio ikääntymisen vaikutuksista ja varautumisen riittävydestä. Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 1/2009.
- Putkuri, H. ja Vauhkonen, J. ” Kotitalouksien velkaantumiseen ja asuntomarkkinoiden kehitykseen vaikuttaminen: makrovakaustyökalut”, BoF Online 3/2012.

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
18. Vesa Silaskivi. 2004. Tutkimus kilpailuoikeuden ja maatalouden sääntelyn yhteensovittamisesta.

PTT raporteja, PTT forskningsrapporter, PTT reports

240. Leena Kerkelä. 2012. Suhdanteiden ja rakennemuutoksen aluetaloudelliset vaikutukset.
239. Lauri Esala – Jyri Hietala – Janne Huovari. 2012. Puurakentamisen yhteiskunnalliset vaikutukset.
238. Perttu Pyykkönen – Janne Huovari. 2012. Turkisalan tuottamat verot.
237. Anna-Kaisa Rämö – Paula Horne – Jussi Leppänen. 2012. Yksityismetsänomistajien suhtautuminen metsälakiin.
236. Matleena Kniivilä – Leena Kerkelä – Kalle Laaksonen. 2012. Vaihtoehtoja Suomen perushyödykkeisiin liittyvälle kehityspolitiikalle.
235. Janne Huovari. 2012. Globalisaatio ja tuotannon sijoittuminen.
234. Anna-Kaisa Rämö – Valtteri Härmälä – Jyri Hietala – Paula Horne. 2012. Nuoret ja puupohjaisten tuotteiden kuluttaminen.
233. Pasi Holm – Veera Laiho – Iikko B. Voipio. 2012. III-olut Alkoon ja II-olut kauppoihin
232. Jyri Hietala – Markus Lahtinen – Petri Mäki-Fränä – Sami Pakarinen. 2011. Omaisuus ja hoiva – Eri omaisuuslajit vanhuusajan hoivan rahoittamisessa

PTT työpapereita, PTT diskussionsunderlag, PTT Working Papers

143. Perttu Pyykkönen – Stefan Bäckman – Erik Puttaa. 2013. Rakennemuutos Suomen kotieläintaloudessa
142. Jyri Hietala. 2013. Metsäliiketoiminnan kannattavuuslaskuri. Käsitteet ja ohjeet.
141. Jyri Hietala. 2012. Metsätalustalouden taloudelliset vaikutukset.
139. Perttu Pyykkönen – Tapani Yrjölä – Erik Puttaa. 2012. Tuottaja- ja toimialaorganisaatiot Suomessa
138. Emmi Haltia – Pasi Holm – Kaisa Hämäläinen. 2012. Kaivostoiminnan taloudellisten hyötyjen ja ympäristö- ja hyvinvointivaikutusten arvottaminen.
137. Matleena Kniivilä – Stefan Bäckman – Paula Horne – Javier Martinez-Vega – Samir Mili – Perttu Pyykkönen. 2012. Frameworks for sustainable agriculture and forestry: applications to Finland and Spain.
136. Leena Kerkelä. 2012. Maatalous- ja ympäristöalan muutosvoimat ja osaamistarpeet.
135. Pasi Holm – Veera Laiho. 2012. Alkoholijuomien optimiverotus Suomessa.
134. Markus Lahtinen – Veera Laiho – Sami Pakarinen – Lauri Esala. 2011. Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2014.
133. Markus Lahtinen – Veera Laiho – Sami Pakarinen. 2011. Kotitalouksien asumismenot Suomessa 2011-2015.
132. Perttu Pyykkönen – Tuomas Kuhmonen – Stefan Backman. 2011. Pohjoisen tuen tukijärjestelmän vaikutukset Suomessa vuosina 2006-2010.
131. Petri Mäki-Fränä – Markus Lahtinen – Sami Pakarinen – Lauri Esala. 2011. Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2013.