



Paavo Korpi

ASUNTOJEN HINTOJEN MUODOSTUMINEN SUOMESSA

Kandidaatintutkielma

Kauppätieteet

Huhtikuu 2021

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	3
2	ASUNTOHINTAINDEKSI JA SIIHEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT	6
	2.1 Savvan kaava	6
	2.2 Kaavan komponentit.....	6
3	ASUNTOKAUPPA YLEISESTI	9
	3.1 Kaupungistumisen ja asuntorahoituksen historiallinen kehitys.....	9
	3.2 Asunnon ostoprosessi	11
	3.3 Omistusasuminen	12
	3.4 Sijoitusasunto.....	14
	3.5 Asuntorakentaminen.....	16
	3.6 Asuntokanta ja kotitaloudet.....	17
	3.7 Asuntojen hintakehitys	18
	3.8 Asuntojen keskimääräiset hinnat Euroopassa	21
4	ASUNTOJEN HINTOJEN MUODOSTUMINEN	23
	4.1 Finanssikriisin vaikutukset asuntokauppaan	23
	4.2 Koronan vaikutukset asuntokauppaan	24
	4.3 Asuntojen hintojen muodostuminen	25
5	YHTEENVETO	27
	LÄHDELUETTELO	29

KUVAT

Kuva 1: Uuden asunnon oston vaiheet	12
Kuva 2: Omistusasunnossa asuvat	14
Kuva 3: Vuokralla asuvien määrä	15
Kuva 4: Aloitetuttujen asuntojen vuosisumma	16
Kuva 5: Myönnetyt rakennusluvut	17
Kuva 6: Kotitalouksien lukumäärät	18
Kuva 7: Asuntojen hinnat ja palkat	19
Kuva 8: Vanhojen osakeasuntojen hinnat	20
Kuva 9: Uusien osakeasuntojen hinnat	21
Kuva 10: Keskimääräiset asuntojen hinnat Euroopassa	22
Kuva 11: Korona romahdutti asuntokaupan	24

1 JOHDANTO

Tämän kandidaatintyön tarkoituksena on käsitellä yleisesti asuntokauppaa sekä niitä tekijöitä, joista asuntojen hinnat muodostuvat Suomessa. Tutkimuksessa on käytetty viivadiagrammeja havainnollistamaan asuntojen hintojen vaihteluita. Monet kansainvälisistä tutkimuksista keskittyvät alueelliseen hintojen kehitykseen, kuten Hjalmarssonin ja Österholmin (2020) analyysi kotitalouksien odotuksista asuntojen hinnoissa.

Tutkielman tavoitteena on esitellä tekijöitä, jotka vaikuttavat asuntokauppaan Suomessa ja ulkomailla. Työssä keskitytään kuitenkin enemmän Suomen markkinoihin. Kuten Kishor & Marfatia (2018) toteavat asuntomarkkinoilla on vahva yhteys liiketoimintasykliin ja rahoitusmarkkinoiden kanssa. Tutkimuksessa käytetään Savvan (2018) kaavaa asuntojen hintaindeksille, jossa indeksin arvon vaihteluihin vaikuttavat esimerkiksi lainojen korot ja työttömyysaste.

Asuntojen hinnat ovat usein läsnä julkisessa keskustelussa, sillä yli puolet suomalaisista tekee asuntokaupat jossakin elämänsä vaiheessa. Asuntojen hinnat korreloivat ihmisten varallisuuden mukaan, eli toisin sanoen tulojen noustessa ihmiset ostavat arvokkaampia asuntoja. Kerrostaloja rakennetaan kiihtyvällä tahdilla, koska halutaan vastata kasvavaan kysyntään kasvukeskuksissa. Rahapolitiikalla voidaan vaikuttaa asuntojen hintojen kehitykseen esimerkiksi korkojen säätelyllä. Suomessa trendinä on ollut, että pääkaupunkiseudulla hinnat nousevat ja taajama-alueilla pysyvät samana tai nousevat hitaammin.

Tutkielmassa selvitetään finanssikriisin ja koronan vaikutuksia Suomen asuntokauppaan. Lehtisen mukaan (2013) Yhdysvalloissa alkanut finanssikriisi vaikutti monissa kriisimaissa laskien asuntojen hintoja ja vaikeuttaen lainansaantia. Sen sijaan Suomessa asunnon ostajat hyötyivät matalasta korkotasosta ja suhteellisen vakaina pysyneistä asuntomarkkinoista. Vuoden 2020 alussa alkanut korona häiritsi väliaikaisesti asuntomarkkinoita. Brotherusin (2020) tutkimustulosten mukaan koronan poikkeustoimet pelästyttivät ja viruksen leviämisen pelossa markkinat hidastuivat. Infektio tauti pysäytti kaupungistumista ja ajoi kuluttajia koteihinsa

palveluiden piiristä. Talouden kriiseillä on sama kaava: kauppamäärät laskevat ja myyntiajat pitenevät sekä hinnat laskevat viiveellä.

Tutkimuskysymykset muodostuivat seuraavanlaisiksi.

- a) *Miten asuntokauppa on historiallisesti kehittynyt?*
- b) *Mitkä tekijät vaikuttavat asuntojen hintoihin?*
- c) *Finanssikriisin ja koronan vaikutukset asuntokauppaan?*

Näihin kolmeen kysymykseen etsitään vastauksia tutkielmassa. Tutkimuksessa on käytetty mahdollisimman tuoreita lähteitä, jotta tulokset olisivat ajan tasalla.

Tutkielma on narratiivinen kirjallisuuskatsaus, jossa lähteenä käytetään aiempia tutkimuksia. Toisessa väliotsikossa tutkitaan Savvan (2018) asuntohintaindeksiä ja siihen vaikuttavia tekijöitä. Tämän työn kolmannessa väliotsikossa käydään läpi asuntokauppaa Suomessa yleisesti, esimerkiksi selvitetään uusien ja vanhojen asuntojen hintojen kehitystä. Neljännessä osiossa tutkitaan, miten asuntojen hinnat muodostuvat Suomessa ja mikä on tuleva trendi. Työssä selvitetään koronan ja finanssikriisin vaikutuksia talouteen, koska nämä aikajaksot ovat vaikuttaneet talouteen negatiivisesti viimeisen kahden vuosikymmenen aikana. Lopuksi tehdään tutkimuksen johtopäätökset.

2 ASUNTOHINTAINDEKSI JA SIIHEN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT

Asuntomarkkinoilla on vahva yhteys liiketoimintasykliin ja rahoitusmarkkinoiden kanssa (Kishor & Marfatia, 2018). Luodessa tarkkaa asuntojen hintaindeksiä määritetään talon hintaan vaikuttavat ominaisuudet, joita ovat; talon ikä, talon maa-alue neliömetreinä, lattiapinta-alan koko neliömetreinä, rakennustyyppi ja talon sijainti. (Diewert & Shimizu, 2012.)

2.1 Savvan kaava

Asuntojen hintaindeksi (HPI) on laaja mittari, millä lasketaan yhden perheen kiinteistön hintojen muutokset. Sen lisäksi, että se toimii asuntojen hintakehityksen indikaattorina, se toimii myös analyyttisenä välineenä arvioitaessa asuntolainojen laiminlyöntien, ennakkomaksujen ja asuntojen kohtuuhintaisuuden muutoksia (Investopedia, 2021).

Savvan kaavan (2018) avulla tutkitaan mitkä tekijät vaikuttavat asuntojen hintaindeksiin.

$$\Delta\text{HP} = F(\Delta\text{LR}, \text{GROWTH}, \text{CONSTR}, \text{UNEMP}, \text{SR}, \text{POPUL}, \text{INFL})$$

- + + - - + +

HP on asuntojen hintaindeksi: LR on lainan korko, GROWTH on taloudellinen kasvu, CONSTR on prosenttiosuus rakennuskustannusindeksin muutos, UNEMP on työttömyysaste, SR on osakkeiden tuotot, POPUL on väestönkasvu, joka ilmaistaan prosentuaalisena muutoksena ja INFL on inflaatio. Plussalla olevat tekijät nostavat ja miinuksella olevat laskevat hintaindeksiä. Inflaatiolla tarkoitetaan kuluttajahintojen nousua eli rahan arvon laskua (Kielitoimiston sanakirja, 2020).

2.2 Kaavan komponentit

Kuvatun kaavan komponenteista väestönkasvuun vaikuttaa luonnollinen ilmiö eli korkeampi syntyvyys yhdistettynä matalampaan kuolleisuuteen ja toinen on

maahanmuuton lisääntyminen nopeasti ja odottamattomasti. Korkean työttömyysasteen maissa ilmenee vähemmän kiinteistöjen kysyntää, sen seurauksena asuntojen hinnat laskevat. Hinnat eivät laske reaalisesti ennen kuin työttömyysaste on huipussaan. (Savva, 2018.) Työllisyys ja työttömyys vaihtelevat kuukausittain varsin paljon ja muutos edelliseen kuukauteen kertoo lähinnä kausi-ilmiöstä eikä suhdannekehityksestä. Työttömyysaste oli keskimäärin 7,8 prosenttia vuonna 2020, kun se vuonna 2019 oli 6,7 prosenttia. (Suomen virallinen tilasto, 2021.) Jos työttömyys on kasvussa, odotetaan sen vähentävän asuntokauppaa. Kuluttajahinnat nousivat Suomessa sekä euroalueella pyöreän prosentin vuoden 2021 tammikuussa. Prosentin nousu vaikuttaa pieneltä, mutta se on kuitenkin selvä muutos aiempien kuukausien hyvin heikkoon tai negatiiviseen inflaatioon. (Eurostat, 2021.) Voimme todeta, että inflaatio on nostanut asuntohintaindeksiä ja työttömyysasteen nousu taas laskenut sitä.

Todisteita merkittävästä yhteydestä on asuntojen hinnoilla, leveällä rahoituksella, yksityisellä luotonannolla ja makrotaloudella. Rahan määrän kasvulla on merkittävä vaikutus asuntojen hintoihin ja luotonantoon. Lisäksi shokit taloudessa sekä luotonannossa ja rahaan kohdistuvissa häiriöissä ovat kaikki merkittäviä vaikuttajia taloudelliseen toimintaan ja hintojen kokonaisinflaatioon. Shokit bruttokansantuotteeseen, kuluttajahintaindeksiin ja korkoihin havaitaan olevan merkittäviä vaikuttajia asuntojen kustannuksiin, rahaan ja luottoon. (Goodhart & Hofmann, 2008.)

Asuntosektori on useimmissa maissa tärkein talouskasvun veturi. Julkisen sektorin näkökulmasta alan heikkenemisellä on ollut kulloinkin vakavia vaikutuksia tulevaan talouskasvuun, koska tämä muodostaa osan valtion tuloista. Bruttokansantuotteen kasvu on merkittävä ja positiivinen merkki kaikissa regressioissa, mikä osoittaa, että tulojen muutokset vaikuttavat asuntojen hintoihin. (Savva, 2018.)

Kiinteistö- ja varainsiirtoveroista saadut tulot Suomessa olivat 2777 miljoonaa euroa vuonna 2020 (Veronmaksajat, 2021). Väestön kasvu lisää asuntojen kysyntää, koska useamman ihmisen on jaettava senhetkisten asuntokohteiden määrä. Jo vuodesta 2001 lähtien on todettu rakennuskustannusten ja inflaation korreloivan positiivisesti

asuntojen hintojen kanssa. Materiaalien ja työvoiman korkeammat kustannukset johtavat hintojen nousuun. (Savva, 2018.)

Savva (2018) toteaa, että tutkimuksessa löytyi yhteys asuntojen hinnoilla, jotka korreloivat osakekurssien kanssa, mikä kasvattaa varallisuutta. Mahdollinen selitys ilmiölle on osakemarkkinoille sijoittavat ihmiset, jotka rikastuvat ja investoivat osan voitoistaan asuntoihin, mikä lisää tällä tavoin kiinteistöjen kysyntää. Luotonanto korkokertoimella on kaikissa tapauksissa odotettu negatiivinen merkki, mikä osoittaa lainakorkojen laskun vaikutukset asuntojen hintojen nousuun. (Savva, 2018.) Empiiriset tulokset paljastavat intuitiivisen talousteorian puolesta sen, että epätavanomaisella rahapoliittisella shokilla, joka on keskuspankin kokonaisvarojen kasvun muodossa, vaikuttaa hintoihin sekä asuntojen tarjonta- ja asuntolainamarkkinoihin (Rahal, 2016).

3 ASUNTOKAUPPA YLEISESTI

Useimmille kotitalouksille asunnon ostaminen tai myyminen on yksi heidän elämänsä tärkeimmistä taloudellisista päätöksistä. Tällaisiin päätöksiin vaikuttaa selvästi usko tuleviin asuntojen hintamuutoksiin ja väärät uskomukset voivat johtaa suuriin tappioihin yksittäiselle kotitaloudelle. Asunnon hintaodotuksilla on tärkeä merkitys sekä asuntomarkkinoiden kauppapäätöksessä että hinnan muodostuksessa. (Hjalmarsson & Österholm, 2020.)

Asunnon ostamista ja myymistä ohjaa yksi voimakas ja perusteiltaan ei-taloudellinen seikka – parinmuodostus. Vastaavasti toinen seikka on käännteinen ilmiö eli eroaminen. Kolmas vaikuttava tekijä on leskien määrän kasvu ja eliniän nousu. Huomioitavaa on myös ulkomaalaistaustaisten muutto pääkaupunkiseudulle. Tällä hetkellä joka kuudes ihminen pk-seudulla on ulkomaalaistaustainen. Pääkaupunkiseudun väestönkasvusta maahanmuutto edustaa eri lähteiden mukaan jopa puolta tai kahta kolmasosaa. Samanaikaisesti niin sanottu kantäväestö ikääntyy ja eläköityy. (Roininen, 2018.) Maahanmuutto nostaa asuntohintaindeksiä, koska valtion väkiluku ja asuntojen kysyntä kasvaa.

Mahdollinen asuntokriisi Suomessa voi syntyä, jos pankkijärjestelmä ei halua tai kykene rahoittamaan muita, kuin valtion takaamia hankkeita, jolloin yksityisen sektorin toimijat kohtaavat rahan saatavuusriskin. Pelko likviditeetin ja rahoituskyvyn kuivumisesta voisi aiheuttaa ketjureaktion. Tiukkeneva sääntely voi nostaa uusien asuntojen kustannukset kestävämmäksi. Riskitekijöitä voidaan rajoittaa pienentämällä valtion yrittäjäriskiä asumisessa sekä kehittämällä pankkisektoria ja sen kestävyyttä. (Roininen, 2018.)

3.1 Kaupungistumisen ja asuntorahoituksen kehitys

Maailma on nykyään huomattavasti kaupunkimaisempi, kuin se oli 1900-luvulla. Esimerkiksi 30 prosenttia amerikkalaisista asui kaupungeissa vuonna 1900 ja vuonna 2010 vastaava luku oli 80 prosenttia. (Knoll ym., 2017.) Kun taas Suomessa 1900-luvun alussa kaupungeissa asui 10 prosenttia ihmisistä ja vuonna 2018 yli 72 prosenttia suomalaisista asui kaupunkialueilla (Yle, 2013; Nurmio, 2020). Kaupungistumisaste

on noussut yli kaksi prosenttiyksikköä, kun verrataan vuoden 2010 väestötietoihin. Kaupunkialueet kattavat vain noin 5 prosenttia kokonaispinta-alasta, kaikki muu on maaseutua. (Nurmio, 2020.)

Globaalisti asuntojen hinnat pysyivät yleisesti vakaina 1800-luvun lopulta toiseen maailmansotaan. Toisen maailmansodan jälkeisinä vuosikymmeninä asuntojen hinnat ovat nousseet tasaisesti ja jyrkästi 1980-luvun lopusta lähtien. Pitkän aikavälin asuntohinnat muodostavat jääkiekkomailakuvion. Maan hinnalla on ollut keskeinen rooli pitkän aikavälin asuntojen hintojen kehityksellä. (Knoll ym., 2017.)

Mikäli tarkastellaan 1980-luvulta lähtevää asuntokauppojen kehitystä voidaan havaita, että rahamarkkinoiden vapautuminen 80-luvun loppupuolella johti saatavuuden paranemiseen ja ihmisillä oli enemmän rahaa käytettävissä asuntojen hankintaan, mikä johti hintojen nousuun. 1990-luvun lamassa rahan saatavuus väheni merkittävästi ja se näkyi romahtaneina asuntohintoina. (Roininen, 2018.) Hinnat alkoivat laskea jo vuoden 1989 keskivaiheilla suunnilleen vuoden aikaisemmin kuin tuotanto ja työllisyys. Asuntojen hintojen laskun syinä voidaan todeta olleen tuotannon kasvu, jonka seurauksena uusia asuntoja tuli markkinoille enemmän kuin oli kysyntää ja samaan aikaan korot nousivat. Kuten HPI:ssä korkojen nousu laskee indeksin arvoa. Vuonna 1993 saavutettiin laman pohja ja työttömyysaste nousi nopeasti, jolloin se oli korkeimmillaan 18 prosenttia vuoden 1994 alkupuolella (Laakso, 2000). Laman jälkeen 90-luvun lopussa pitkät asuntolainat saapuivat Suomeen, mikä nosti ihmisten maksukykyä ja johti hintojen kohoamiseen. Rahamarkkinat määrittävät asuntojen hintatasoa enemmän kuin kansantalouden kehitys tai työllisyysluvut. (Roininen, 2018.)

Suomessa asuntorahoitusta on perinteisesti hallinnut pieni määrä pankkeja. 1980-luvun puoliväliin saakka pankkijärjestelmää säänneltiin erittäin tiukasti kontrolloiduilla ja jäykällä lainakoroilla. Vielä 1980-luvun alussa keskimääräinen laina-aika oli 8–10 vuotta ja vaadittu ennakkomaksu oli jopa 20–30 prosenttia kauppahinnasta. Rahoituksen vapauttaminen johti pienempään käsirahasuhteeseen, joka aiheutti luottomäärän valtavan kasvun. Tästä seurasi asuntomarkkinoiden nousu ja lopulta asuntojen hintojen ylilyönti. 1990-luvun alun kysyntä romahti reaalikoron ja Suomen talouden syvän taantuman vuoksi. Asuntolainojen maturiteetit ovat

pidentyneet ja vaaditut ennakkomaksusuhteet laskeneet 1980-luvun lopusta lähtien. (Oikarinen, 2009.) Esimerkiksi OP:lla asunnon ostajalla tulisi olla vähintään 10 prosenttia (ensiasunnossa 5 prosenttia) omia säästöjä tai reaalivakuuksia ja suositeltava laina-aika on enimmillään 20 vuotta (OP, 2021). Asuntolainakorkojen nousu heikentää asuntojen kohtuuhintaisuutta välillisesti (Savva, 2018).

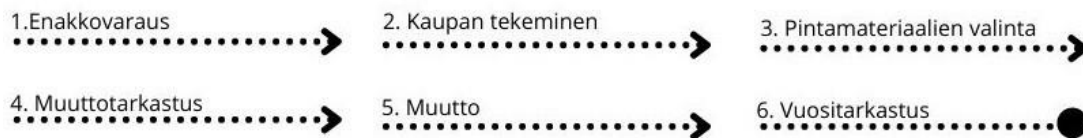
3.2 Asunnon ostoprosessi

Asunnolla eli asuinhuoneistolla tarkoitetaan keittiöllä, keittotilalla tai keittokomerolla varustettua yhden huoneen tai useampia huoneita käsittävää, ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettua kokonaisuutta, jonka huoneistoala on vähintään 7 neliometriä (Suomen virallinen tilasto, 2021).

Asunnon ostoprosessi vaihtelee eri maiden välillä, mutta yhteisiäkin ominaisuuksia löytyy. Tavallisesti prosessi alkaa päätöksellä etsiä kotia. Seuraava tai samanaikainen vaihe on yleensä tietojen kerääminen (usein internetin kautta) käsityksen saamiseksi myytävien kiinteistöjen hinnoista. Monet myyjät käyttävät apunaan kiinteistövälittäjää myyntiprosessin aikana. Myyjän ja ostajan odotusten kohdatessa hintaneuvottelut alkavat. (Oestmann & Bennhör, 2015.)

Kiinteistöjen ostaminen kestokulutustavarana on monimutkaista ja vaatii suurta osallistumista ostoprosessissa (Gibler & Nelson, 2003 via Koklic ym., 2009). Useimmissa tapauksissa kuluttajat harkitsevat useita mahdollisuuksia, vertailevat niitä ja lopulta tekevät valinnan (Bayus & Carlstrom, 1990 via Koklic ym., 2009). Tuotteen ostoon liittyvä tietolähde voi olla sisäistä (muisti) tai ulkoista (ympäristö), molemmissa tapauksissa tietoa hankitaan sattumanvaraisella löydöllä tai tahallisuudella etsinnällä. Hakuun vaikuttavat monet tekijät, jotka on jaettu kolmeen ryhmään: tilannetekijät, tuotetekijät ja kuluttajien ominaisuudet. (Koklic ym., 2009.)

Tutkimuksessa on selvitetty asunnon ostoprosessia, jotta olisi helpompi käsitellä asuntojen hintojen vaihteluita myöhemmin. Rakennusvaiheessa olevan uuden asunnon oston vaiheet on esitetty yksinkertaistettuna seuraavasti.



Kuva 1: Uuden asunnon oston vaiheet. (Muokattu Palviainen, 2006)

Rakennusvaiheessa olevan asunnon varausmaksu saa olla enintään neljä prosenttia asunnon hinnasta. Maksettu summa lasketaan osaksi asunnon myyntihintaa kaupanteon yhteydessä. Ennakkovaraus ei kuitenkaan ole vielä sitova. Tärkeitä käsitteitä kaupanteon yhteydessä ovat velaton hinta ja myyntihinta. Velaton hinta sisältää myyntihinnan ja velkaosuuden, myyntihinta on summa, joka suoritetaan asunnon myyjälle eli rakennuttajalle rakennushankkeen edetessä. Velkaosuus pitää sisällään asunnon osuuden taloyhtiön ottamasta lainasta. Myyntihintaan sisältyy monesti rakennuttajan puolelta tietyt väri- ja materiaalivaihtoehdot, joista voi valita mieleisen. Muuttotarkastuksen yhteydessä annetaan yleensä lomake, johon asunnon ostaja voi lisätä kaikki silmällä havaittavat virheet ja puutteet. Asunnon ostajan suorittaessa asunnon myyntihinnan kaksi viimeistä erää, saa hän avaimet uuteen kotiin. Vuositarkastus järjestetään 12–15 kuukauden kuluttua kohteen valmistumisesta. Tarkastuksen yhteydessä kaikilta asunto-osakeyhtiön asuntojen omistajilta kerätään mahdolliset virheilmoitukset. (Mäenlanen, 2016.)

Käytetyn asunnon kaupassa myyjällä on tiedonantovelvollisuus, eli hänen on annettava tietoja oma-aloitteisesti seikoista, jotka voivat vaikuttaa ostajan ostopäätökseen, kuten asunnon vioista tai tehdyistä korjauksista (Kiinteistöoikeus, 2018). Kiinteistön myyjän ei ole pakko myydä, vaikka hän olisikin hyväksynyt tarjouksen. Hintapyyntöäkään vastaavaa tarjousta ei ole pakko hyväksyä, koska myyjä voi valita kenelle asunnon myy (Kilpailu- ja kuluttajavirasto, 2014).

3.3 Omistusasuminen

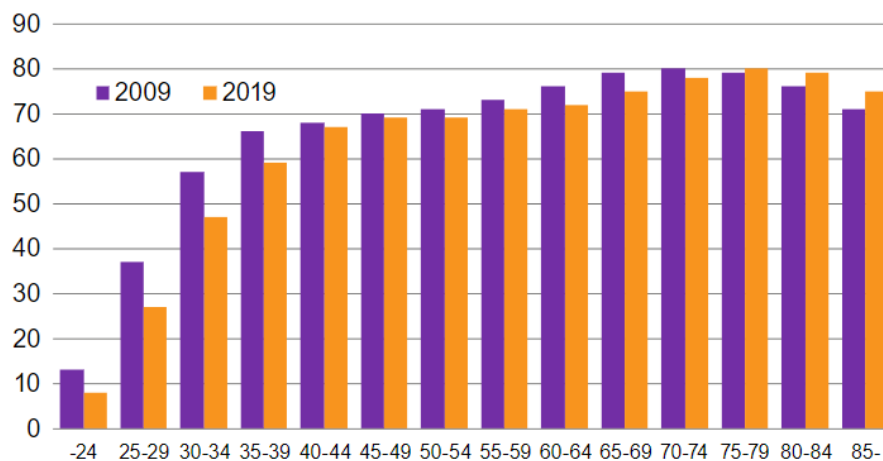
Suomen kotitalouksista yli puolet asuvat omistusasunnoissa. Omistusasumista tuetaan muun muassa asuntolainan korkovähennysoikeuden muodossa. Roinisen (2018) mukaan omistusasumisen yleisin syy johtuu pohjimmiltaan sosiaalisesta statuksesta.

Omistusasujat myös haluavat asua tietyllä alueella. Niin sanotusti paremmilla alueilla yleisesti ottaen on enemmän omistusasuntoja. Oma asunto on ikään kuin kuukausisäästämistä, joka voi myöhemmin kumuloida omaisuusarvoa omistajalle. (Roininen, 2018.) Omistusasunnon asumiskustannukset riippuvat muistakin menoista kuin asuntojen hinnoista, kuten korkotason vaihtelusta (Eerola, 2016).

Asuntojen hinnat ovat nousseet tasaiseen tahtiin 1990- alun laman jälkeen. Pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat ovat inflaatiolla korjatulla luvulla nousseet enemmän kuin muualla Suomessa. (Orava & Turunen, 2013.) Asuntojen hinnat pitkällä aikavälillä jatkuvat eriytymistä ja sirpaloitumista eri puolilla Suomea (Kokkonen ym., 2020).

Pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa solmitaan yli 40 prosenttia koko maan asuntokaupoista näissä hinnat nousevat, kun taas muualla polkevat paikallaan tai nousevat maltillisemmin, voivat jopa laskea. Kuudessa suurimmassa Suomen kaupungissa kerrostaloasuntojen keskikoko on pienentynyt 2010-luvulta lähtien. Huonetyypeistä suhteellisesti eniten ovat pienentyneet yksiöt. (Kokkonen ym., 2020.)

Yhä pienempi osuus nuorten ikäryhmien asuntokunnista asuu omistusasunnoissa. 24–29- vuotiaiden ikäryhmissä omistusasuminen on vähentynyt yhdeksän prosenttia. Suhteellisesti eniten omistusasuminen on vähentynyt talouksissa, missä vanhin henkilö on 30–34-vuotias. Kodeissa, joissa vanhin on 35–39-vuotias, omistusasuminen on vähentynyt kuusi prosenttiyksikköä. Kuten kuvasta 2 huomaamme asuntojen omistaminen on vähentynyt alle 74- vuotiaiden keskuudessa viimeisen kymmenen vuoden aikana.



Kuva 2. Omistusasunnossa asuvat. (Kokkonen ym., 2020)

Yli 75-vuotiailla on omistusasuminen yleistynyt hieman ja kaikilla muilla ikäryhmillä vähentynyt. (Kokkonen ym., 2020.) Suomessa asui omistusasunnoissa 2018 vuoden lopussa 63 prosenttia kaikista asuntokunnista. (Suomen virallinen tilasto, 2019.) Vuonna 2017 myytiin uusia ja käytettyjä asuntoja yhteensä 19 miljardilla eurolla, mikä oli 14 prosenttia enemmän kuin edellisellä vuonna. Ihmisillä on tapana ostaa sellainen asunto, johon heillä juuri riittävät varat. Lainasumman kasvaessa laina-aika pitenee ja koroista maksettava summa on huomattava. Omistusasuntoa ei enää pidetä niin vahvasti arvon mittarina kuin ennen. (Roininen, 2018.)

3.4 Sijoitusasunto

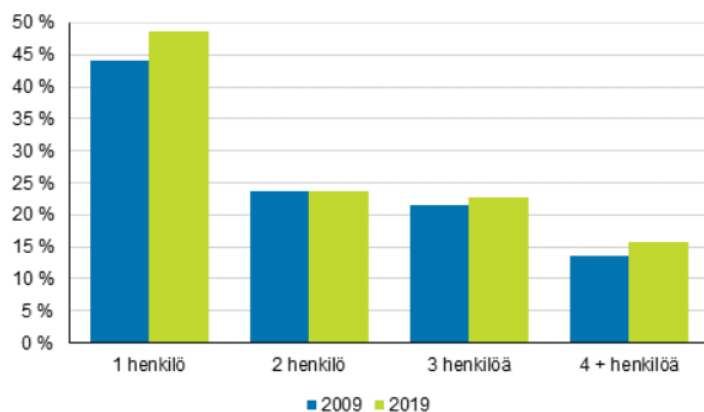
Asuntoa vuokraamalla saa kuukausittaisen kassavirran, jolloin vuokratuloilla voidaan maksaa lainapääomaa ja hoitaa vastikkeen maksu pois. Todennäköisyydet ovat suuret, että vuokratuloilla maksetaan asuntokulut ja saadaan tuloa. Vaikka asuntojen hinnat laskisivat reilusti, vuokra-asunnon vuokratulot pysyvät samana. Orava & Turunen (2013) toteavat, että asuntosijoittaminen on tuottavaa ja melko turvallista, jos asunto saadaan vuokrattua 12 kuukaudeksi vuodessa ja vuokraa nostetaan mieluiten joka vuosi. On todennäköistä, että vuokraa saadaan kasvatettua inflaation tahtiin. (Orava & Turunen, 2013.)

Orava ja Turunen (2013) toteavat, että historiallisesti katsottuna asunnot ovat olleet kohtuullinen sijoituskohte, koska hintojen heilahtelu on maltillista verrattuna

osakekauppaan. Pankit mielellään lainaavat rahaa sijoitusasuntoon, koska velkavipu eli oman pääoman tuotot saadaan nostettua korkealle tasolle vuokrauksen ansiosta. Asuntosijoittajalla on monessa kaupungissa mahdollista saada 5–6 prosentin vuokratuotto. Markkinoilla syntyy myös hinnoitteluvirheitä, jotka johtuvat ihmisten tunnetekijöistä tai jos myyjällä on kiire myydä asunto pois se voi laskea myyntihintaa. (Orava & Turunen, 2013.)

Kokeneet asuntosijoittajat sijoittavat omilla rahoillaan, kun taas asuntorahastot operoivat yleensä toisten varoilla. Esimerkiksi vakuutusyhtiöiden Varman ja Ilmarisen sijoitussalkuissa on 7–13 prosenttia kiinteistöjä. (Roininen, 2018.) Vuokralla asuvien määrä on kasvanut kymmenessä vuodessa noin 160 000 asutokunnalla. Suurin osa selittyy yksinasuvien määrällisellä kasvulla. Vastaavassa ajassa omistusasunnoissa asuvien lukumäärä on kasvanut noin 58 000 asutokunnalla. Melkein puolet yksinasuvista asui vuokralla vuoden 2019 lopulla. (Kokkonen ym., 2020.)

Suomessa on noin 2,8 miljoonaa asuntoa, joista vain 0,8 miljoonaa on vuokra-asuntoja. Tilastokeskuksen pylväskuviosta näemme vuokralla asuvien asutokuntien kehityksen kymmeneltä vuodelta.



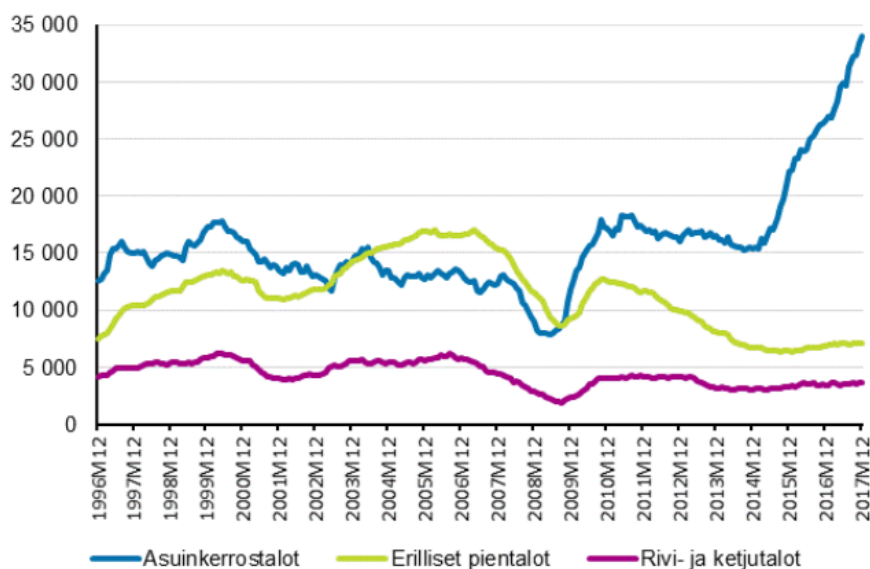
Kuva 3: Vuokralla asuvien asutokuntien osuus henkilöluvun mukaan. (Suomen virallinen tilasto, 2020)

Vuokralla-asuvien asutokuntien osuus kaikista oli 30 prosenttia vuonna 2009 ja kymmenen vuotta myöhemmin 34 prosenttia. Vuokralla asuminen on yleistynyt erityisesti kaupunkimaisissa kunnissa, kun taas maaseudulla ei ole tapahtunut

merkittävää muutosta. Eniten kymmenen vuoden aikana on noussut yksinasuvien määrä. (Suomen virallinen tilasto, 2020.)

3.5 Asuntorakentaminen

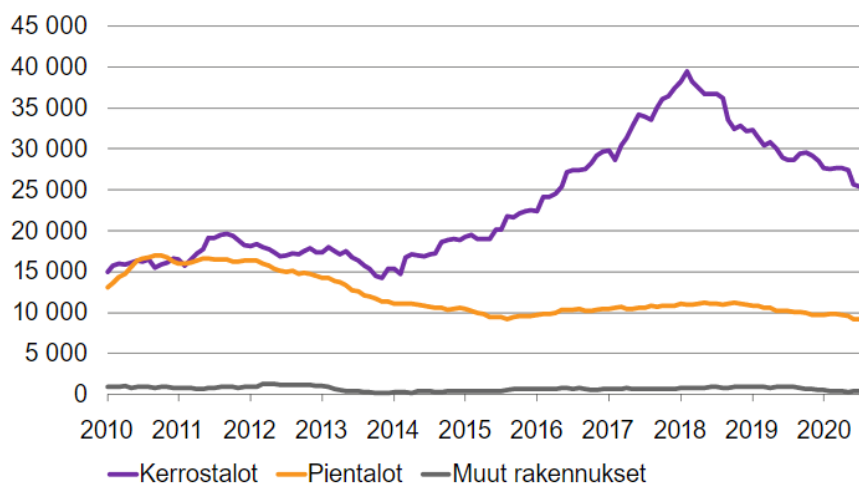
Viime vuosien piristynyt kysyntä on lisännyt rakennusinvestointeja, joka on nostanut asuntojen neliöhintoja. Asuntomarkkinoiden tasapaino muodostuu rakentajien investointihalukkuuden ja kotitalouksien ostohalukkuuden vuorovaikutuksessa. (Sariola ym., 2019.) Kerrostaloasuntoja oli 46 prosenttia koko asuntokannasta eli 1 412 000 vuoden 2018 lopussa (Suomen virallinen tilasto, 2018). Kuvassa 4 tarkastellaan aloitettujen asuntojen liukuvaa vuosisummaa.



Kuva 4: Aloitettujen asuntojen vuosisumma. (Suomen virallinen tilasto, 2018)

Kuvasta 4 huomaamme, kuinka paljon kerrostalojen rakentaminen on lisääntynyt. Erillisten pientalojen, rivi- ja ketjutalojen rakentaminen on laskenut tai pysynyt ennallaan, kun verrataan finanssikriisiä edeltäneeseen aikaan. Kuvasta huomaamme myös, että asuinrakentaminen on kiihtynyt voimakkaasti vuosien 2014 ja 2015

taitteessa. Tarkastellaan seuraavaksi asunnoille myönnettyjä rakennuslupia ajalta 2010/01–2020/08 Suomessa.



Kuva 5: Myönnetyt rakennusluvut. (Kokkonen ym., 2020)

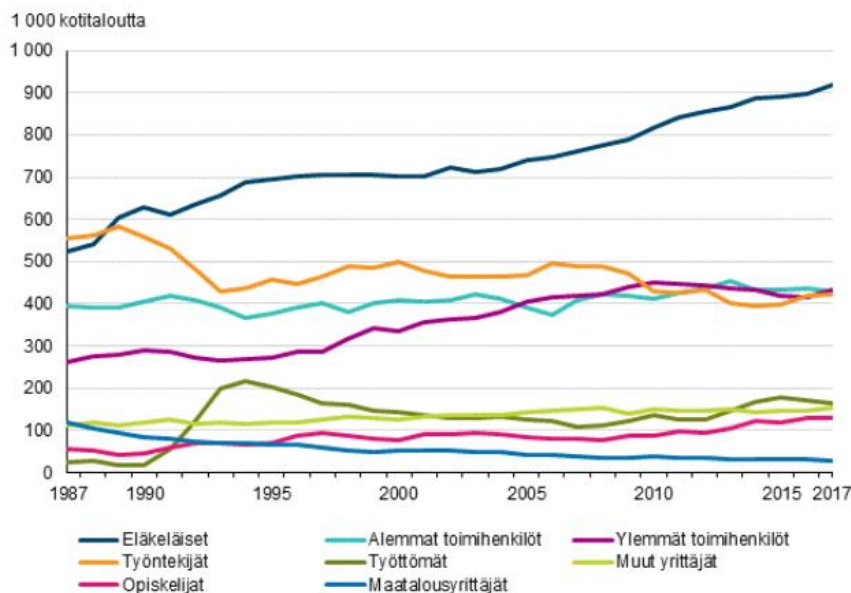
Kuvasta on nähtävissä, että vuoden 2015 jälkeen kerrostalojen rakentamiseen on investoitu enemmän, mutta vuoden 2018 asuntojen rakentamisluvat ovat laskeneet. Asuntotuotanto on hiipumassa koko Suomessa. Kerrostaloasunnoille myönnettyjen rakennuslupien liukuva vuosisumma oli vuoden 2020 kesäkuussa 11,5 prosenttia alhaisemmalla tasolla kuin edellisellä vuotena. Kerrostaloasuntoja valmistui 2020 seitsemän prosenttia vähemmän kuin edellisellä vuotena. (Kokkonen ym., 2020.)

3.6 Asuntokanta ja kotitaloudet

Asuntoja oli Suomessa vuoden 2018 lopussa 3 042 000, joista 337 000 asuntoa oli vailla vakinaista asukasta, eli olivat tyhjillään. Asuntokanta on vuodesta 1990 kasvanut 833 000 asunnolla eli keskimäärin 30 000 asunnolla vuosittain. Asuntoja rakennettiin eniten 1970- ja 1980-luvuilla. (Suomen virallinen tilasto, 2019.) Asuntovarallisuuden arvo on lähes 460 miljardia euroa, sen arvo on enemmän kuin kaikki osake-, osakerahastot- ja eläkevarat yhteensä (Roininen, 2018).

Suurin asuntojen kysyjäjoukko on pääosin nuoria, perheellistymisikäisiä olevia 20–35-vuotiaita henkilöitä, mikä näkyy asuntomarkkinoilla näiden ikäryhmien

asumispreferenssejä vastaavana asuntotarjontana. (Ruuskanen, 2015.) Kuten kuvassa 6 huomaamme, kuinka eläkeikäisten osuus kotitalouksista on kasvanut viime vuosina.



Kuva 6: Kotitalouksien lukumäärät. (Suomen virallinen tilasto, 2017)

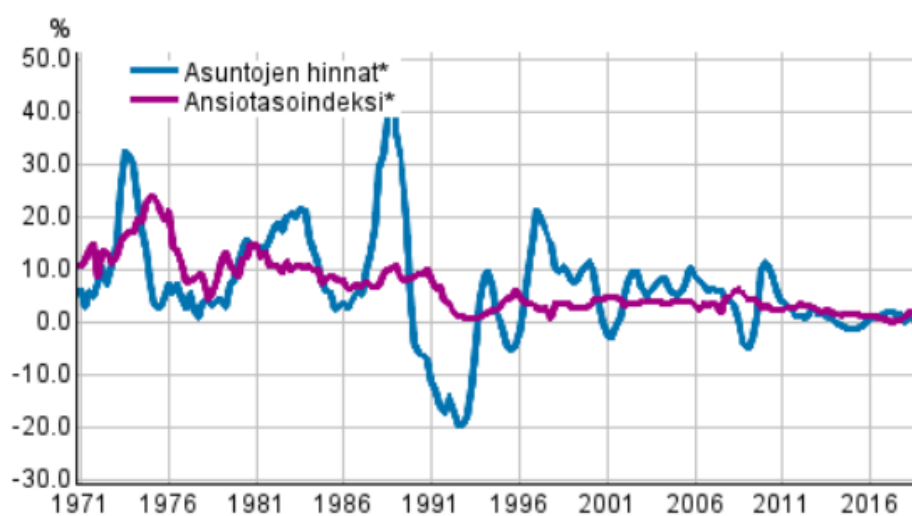
Palkansaajatalouksia oli vuonna 2017 vajaa 1,3 miljoonaa, mikä on alle puolet kaikista kotitalouksista. 1980-luvulla palkansaajien osuus oli yli 60 prosentin luokkaa. (Suomen virallinen tilasto, 2021) Väestön ikääntyminen johtaa kotitalouksien keskikoon pienemiseen. Yhden ja kahden hengen talouksien määrä on selvässä kasvussa, kun taas etenkin kolmen ja neljän henkilön perheeseen osuus on vähentynyt. Yhden ja kahden hengen talouksien määrän kasvaessa erityisesti pienten asuntojen tarve kasvaa, kun taas suurempien asuntojen suhteellinen tarve vähenee. (Ruuskanen, 2015.)

3.7 Asuntojen hintakehitys

Vuosina 2010–2016 kesäkuu oli vuoden paras myyntikuukausi, jolloin asunnoista sai 1–2 prosenttia keskimääräistä korkeamman hinnan. Synkimpinä kuukausina asuntojen neliöhinnat olivat matalimmillaan, noin 1–1,5 prosenttia alle vuotuisen keskiarvon. Asuntojen hintojen noustessa keväällä ja alkukesästä yhä useampi myyjä oli halukkaampi tekemään kaupat. (Blok, 2017.) Suomen Hypoteekkiyhdistys (Hypo)

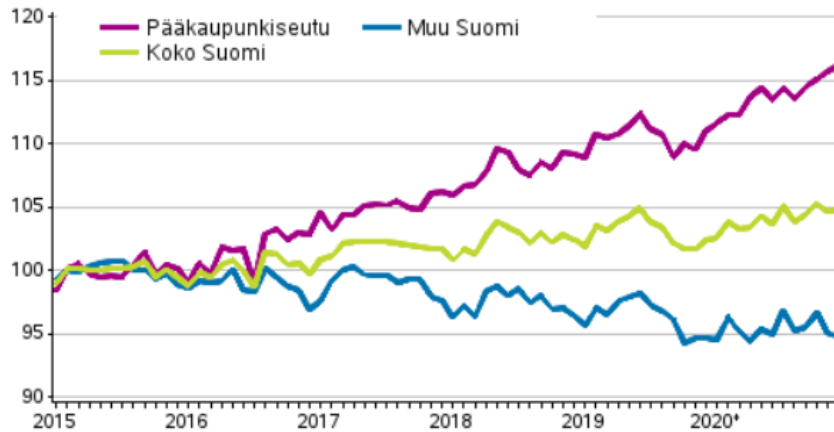
ennustaa, että vuonna 2021 asuntojen hinnat nousevat 1,5 prosenttia Suomessa. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousuksi arvioidaan 4 prosenttia vuoden 2021 aikana, mikä olisi kovinta yli 10 vuoteen. (Brotherus, 2021.)

Kuvasta 7 on havaittavissa asuntojen hintojen kehityksen suunta, jossa palkat ovat muuttuneet maltillisemmin kuin asuntomarkkinoiden hinnat. Palkat ovat nousseet 2000-luvulla vuosittain keskimäärin 3 prosenttia. Asuntojen hintojen vuosinousu on keskimäärin ollut 0,4 prosenttia nopeampaa, mikä on heikentänyt palkkojen ostovoimakykyä asuntomarkkinoilla.



Kuva 7: Asuntojen hinnat ja palkat. (Suomen virallinen tilasto, 2017)

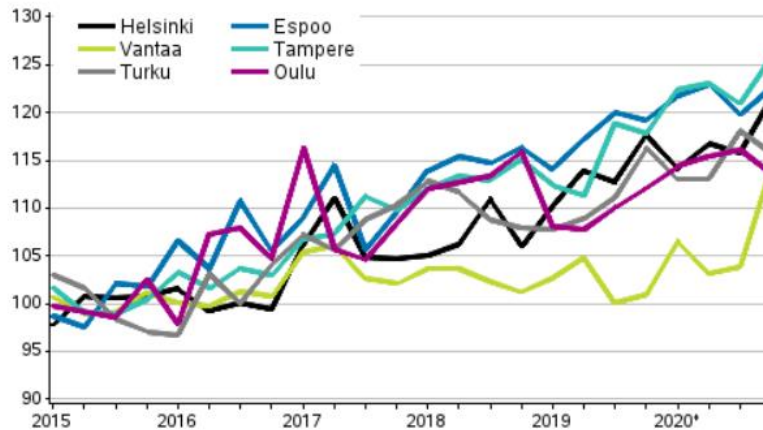
Tarkastellaan seuraavaksi vanhojen osakeasuntojen hintojen kuukausittaista kehitystä Suomessa. Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiön erityismuoto, jonka tarkoituksena on hallita ja omistaa vähintään yhtä rakennusta tai sen osaa. Yhtiöjärjestyksessä säädetään mitkä osakkeet antavat hallintaoikeuden mihinkin huoneistoon. Vastikkeilla saaduilla varoilla yhtiö maksaa rakennuksen ylläpidon kuten esimerkiksi lämmityskustannukset ja perusparannukset. (Minilex, 2021.)



Kuva 8: Vanhojen osakeasuntojen hinnat. (Suomen virallinen tilasto, 2021)

Kuvasta nähdään, että pääkaupunkiseudulla vanhojen osakeasuntojen hinnat olivat nousseet Suomessa vuoden 2020 joulukuussa 4,7 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Vanhoja osakeasuntoja myytiin vuoden 2020 joulukuussa kiinteistövälittäjien kautta yli kolmannes enemmän kuin edellisellä vuonna. Tilastokeskuksen (2021) ennakkotietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä edelliseen vuoteen verrattuna suurissa kaupungeissa Tampereella, Helsingissä, Espoossa ja Turussa.

Uusissa osakeasunnoissa hinnat nousivat vuoden 2020 viimeisellä vuosineljänneksellä edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna pääkaupunkiseudulla 4,4 prosenttia ja muualla Suomessa 3,9 prosenttia. (Suomen virallinen tilasto, 2021.)



Kuva 9: Uusien osakeasuntojen hinnat. (Suomen virallinen tilasto, 2021)

Diagrammista nähdään, että asuntojen hinnat vaihtelevat vuodenaikana. Vuonna 2020 uudiskohteiden hinnat nousivat keskimäärin 3,6 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Pääkaupunkiseudun vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhintojen kehitystä kuvastaa tilanne, jossa erityisesti Helsingin keskustan asuntojen kysyntä on kasvanut, eikä tarjonta ole pysynyt kehityksessä mukana. Kysynnän kasvaessa asuntojen hintataso nousee.

3.8 Asuntojen keskimääräiset hinnat Euroopassa

Euroopan maiden välillä on eroja asuntojen neliöhinnoissa. Tähän taulukkoon on koottu tiettyjen maiden tärkeimpien kaupunkien keskustojen keskimääräisiä neliöhintoja. Statistan (2020) vertailu on suoritettu 120 neliön kokoluokan asunnoilla. Monaco pidetään yhtenä Euroopan kalleimmista maista asua, kuten huomataan siellä neliöhinnat ovat kaikkein korkeimmat (HR, 2019). Kun taas Romania on yksi EU:n alhaisimpien elinkustannusten maita sekä maassa on erittäin kohtuuhintaisia asuntoja (Globalpropertyguide, 2021). Tukholman neliöhinnat ovat vertailussa Helsinkiä edullisempia. Espanjassa asuu toiseksi eniten suomalaisia Suomen ulkopuolella heti ruotsin jälkeen, arvioiden mukaan jopa yli 25 000 ihmistä (Hietala, 2018). Italia on neljänneksi suosituin maa kansainvälisen matkailun kautta ja asuntojen hinnat ovat melko kalliita verrattuna naapureihin, kuten Espanjaan ja Kreikkaan (Nye 2021; Thelocal 2019).

MAA	NELIÖHINTA
Suomi	8 376 €
Monaco	44 522 €
Romania	1 701 €
Ruotsi	6 991 €
Espanja	4 978 €
Italia	6 589 €

Kuva 10: Keskimääräiset asuntojen hinnat (Statista, 2020)

4 ASUNTOJEN HINTOJEN MUODOSTUMINEN

4.1 Finanssikriisin vaikutukset asuntokauppaan

Tässä osiossa käsitellään finanssikriisin vaikutuksia asuntokauppaan, sillä kriisi koski voimakkaasti maailmankauppaa, sekä miten se vaikutti Suomen asuntomarkkinoihin. Ensimmäinen finanssikriisin vaihe alkoi syksyllä 2008 Yhdysvaltain subprime-asuntoluotoista. Vähävaraisille annettiin lainoja sillä perusteella, että asuntojen oletettu hintojen nousu tulevaisuudessa toimii lainojen vakuutena. Markkinoille myytiin lainapapereita sijoituskohteina. Kriisi levisi Eurooppaan Yhdysvaltain pankkisektorin kautta. Alhainen korko, löysä lainananto ja rahalaitosten suuri riskinotto olivat syinä kriisiin. (Suomen virallinen tilasto, 2013.) Vuosina 2008–2009 finanssikriisin aikana heikko kysyntä painoi sekä investointeja että hintoja, mutta tarjonnan hiipuminen rajoitti samaan aikaan hintojen laskua. (Lindblad ym., 2019.) Asuntokaupasta katosi melkein puolet ja hinnat laskivat tasaisesti 6–8 prosenttia vuoden 2008 huipulta 2009 pohjille (Brotherus, 2020).

Suomessa asuntojen hinnat nousivat vuosina 2000–2012 70 prosenttia ja asuntojen hintakehitys on ollut tasaisempaa kuin useissa muissa Euroopan maissa. Sen lisäksi Suomessa on päästy nauttimaan alhaisista asuntolainojen koroista, jotka ovat olleet alhaisella tasolla koko finanssikriisin ajan. Suomessa asuntolainat ovat sidottu lyhyisiin kuuden ja kahdentoista kuukauden korkoihin, kun taas Keski-Euroopassa ne sidotaan pidempiaikaisiin korkoihin, siksi muutokset ovat hitaampia kuin Suomessa. (Suomen virallinen tilasto, 2013.)

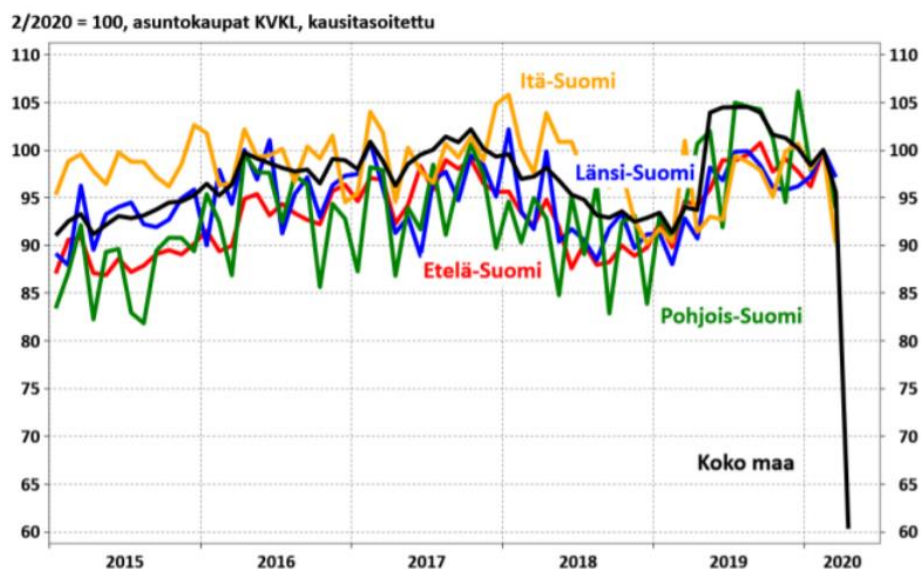
Finanssikriisin jälkeen kysynnän ja tarjonnan toipuminen johti voimakkaaseen investointien kasvuun koko maassa, mutta hinnat kehittyivät keskimääräistä hitaammin, koska elpynyt tarjonta hidasti hintakehitystä. Asuntojen vaikea hintakehitys finanssikriisin jälkeen on ollut seurausta vaihtelevasti sekä heikosta kysynnästä että vahvasta tarjonnasta. (Lindblad ym., 2019.)

Jos tarkat alueelliset asuntojen hintaindeksit olisivat olleet laajalti käytössä yleisölle Yhdysvalloissa, olisi ollut todennäköistä, että niin montaa huonoa asuntolainaa ei olisi tehty. Asuntokupla olisi ollut heti nähtävissä ja lainanottajat olisivat voineet

ennakoida, että Yhdysvaltain asuntojen hintainflaatio 2000–2007 ei ollut kestäväällä pohjalla. Osana ongelmaa oli, että kansainväliset tilastoyhteisöt eivät olleet kannustaneet maita tekemään virallisia asuntojen hintaindeksejä. (Diewert & Chihiro, 2012.)

4.2 Koronan vaikutukset asuntokauppaan

Korona on aiheena ajankohtainen, koska se on vaikuttanut asuntokauppaan ja infektio tauti ei ainakaan hetkeen ole häviämässä. Vuoden 2020 maaliskuussa tulivat koronan aiheuttamat poikkeustoimet, jotka pelästyttivät asunnonostajat ja viruksen leviämisen pelossa asuntomarkkinat hidastuivat. Historiaan peilaten voidaan arvioida kriisin etenemistä: ensin jäätyvät kauppamäärät, sitten hiipuvat hinnat ja lopulta epidemian hellittäessä kasvukaupungit toipuvat nopeasti. Korona rokottaa uudistuotantoa jolloin 2020–2021 valmistuvien asuntojen määrä jää vähäisemmäksi. Vuoden 2020 huhti-toukokuussa tuli yli kolmanneksen lasku kauppajen määriin ja tapahtui 5 prosentin pudotus asuntojen hinnoissa, koska korona pysäytti kaupungistumisen ja ajoi kuluttajat koteihinsa palveluiden piiristä. Korona vaikuttaa asuntomarkkinoilla siten, että alussa kauppamäärät laskevat ja myyntiajat pitenevät, mutta hinnat laskevat vasta viiveellä, mikä johtuu myyjien tahmeasta toiminnasta. (Brotherus, 2020.)



Kuva 11: Korona romahdutti asuntokaupan. (Suomen Hypoteekkiyhdistys, 2020)

Kuvasta 11 käy ilmi, että asuntokaupat ovat vähentyneet merkittävästi koronan alkaessa. Positiivinen sivuvaikutus koronalla on asuntovelalliselle matalalla pysyvien asuntolaina korkojen takia. Asuntovelallisen viitekorkojen ei uskota nousevan, sillä euribor on pysynyt matalalla. (Brotherus, 2020.) Vuonna 2020 keväällä kotitalouksilla jäi tuloista säästöön liki 10 prosenttia, kun edellisenä vuotena säästämisaste oli tasan nolla. Tuota säästettyä rahaa tullaan käyttämään kuluvana vuotena. Koronan aikana talous on kärsinyt, koska ihmiset eivät uskalla kuluttaa. Pääkaupunkiseudulla Suomen Hypoteekkiyhdistyksen asuntoindeksi jatkoi nousua 138 pisteeseen vuoden 2020-lopulla, kun se 2010 oli sata. Asuntoindeksi yhdistää ainoana indikaattorina Suomessa asuntojen hinta- ja kauppamäärätiedot, kertoen vanhojen asuntojen kysynnän kehityksestä. (Brotherus, 2021.)

Koronan vaikutus vuoden 2020 asuntokauppojen määrään ja asuntojen hintakehitykseen jäi keväällä lyhyeksi: asuntokauppa pysähtyi huhti-toukokuussa, mutta palasi ennalleen kesäkuussa. Kolmannella neljänneksellä vanhoja asuntoja myytiin hyvässä myötätuulessa. (Kokkonen ym., 2020)

4.3 Asuntojen hintojen muodostuminen

Väestökehitys vaikuttaa pitkällä aikavälillä niin asuntojen kokonaiskysyntään kuin asuntomieltymyksiin, kuten sivulla 17 Savvan (2018) kaavassa todetaan väestönkasvun nostavan asuntojen hintoja. Väestön vanheneminen voi lisätä pienten asuntojen ja kerrostaloasuntojen kysyntää sekä vähentää suurten asuntojen kysyntää etenkin kauempana palveluista. Verotuksella pystytään vaikuttamaan asuntomarkkinoiden hintojen kehitykseen. Lindbladin ym., (2019) mukaan varainsiirtovero nostaa asunnon vaihdon transaktiokustannuksia ja vähentää näin asuntojen kysyntää. Asunnon hintaan vaikuttaa, myös onko kiinteistö omistus- vai vuokratontilla. Omalla tontilla oleva asunto sisältää tonttiin liittyvät kustannukset asunnon hinnassa, eikä siitä tarvitse maksaa erillistä vastiketta. Jos asunto sijaitsee vuokratontilla taloyhtiö maksaa tontin omistajalle vuokraa, ja vastaavasti asunto-osakeyhtiön osakkaat maksavat taloyhtiölle tonttivistiketta. (Remax, 2018.)

Tehokuutta heikentävä seikka asuntomarkkinoilla on varainsiirtovero. Esimerkkinä ajatellaan, että ostetaan 164 000 euron asunto. Yhtiölainaa asuntoon kohdistuu 50

prosenttia eli 82 000 euroa. Nettoarvo on tällöin 82 000 euroa. Otetaan huomioon, että huoneiston bruttoarvosta on vähennettävä siihen kohdistuva 82 000 euron velka. Kuitenkin maksettava varainsiirtovero on kaksi prosenttia huoneiston velattomasta arvosta eli 3280 euroa. Mikäli huoneisto myydään, ja omistaja käyttää välittäjän palvelua, palkkio voi olla esimerkiksi 3,5 prosenttia asunnon bruttohinnasta eli 5740 euroa. Transaktiokulut ovat näin ollen 9020 euroa. Luku on 11 prosenttia kaupan kohteena olevan asunnon todellisesta, yhtiölainan jälkeisestä arvosta. Verrattuna 82000 euron pörssiosakkeiden kauppoihin olisivat sen kulut joitain kymmeniä euroja. (Roininen, 2018.) Suomessa vuonna 2020 varainsiirtoveroista saadut tulot olivat 822 miljoonaa euroa, mikä oli 0,8 prosenttia kaikista kerättävistä veroista (Veronmaksajat, 2021).

Viime vuosien hintojen nousun syitä on yritetty pääsääntöisesti löytää kysyntäpuolelta. Osatekijöitä ovat lainasummien euromääräinen kasvu, koska korot ovat alhaalla sekä pidentyneet laina-ajat ja parantuneet lainan saantimahdollisuudet. Lainan koron noustessa asuntojen hintaindeksi (2018) laskee indeksin arvoa. Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot ovat kasvaneet ja näin lisänneet kotitalouksien ostovoimaa. Asuntojen rakentamista keskusta-alueella voidaan rajoittaa asettamalla esimerkiksi asuintaloille korkeusrajoite tai rajoittamalla asuntojen tuotantoa muuten, joka johtaa rakennustehokkuuden laskemiseen ydinkeskustassa. Keskustojen ulkopuolellakin on mahdollista käyttää rakentamiseen ainoastaan osa siihen sopivasta maasta. Tämä johtaa siihen, että asuntojen hinnat nousevat koko kaupunkialueella ja keskimääräiset asumisetäisyydet keskustasta kauemmaksi kasvavat entisestään. (Schauman, 2014.)

5 YHTEENVETO

Tässä tutkimuksessa on käsitelty asuntojen hintojen historiallista kehitystä Suomessa 1900-luvun alusta alkaen. Lisäksi on selvitetty asuntojen hintoihin vaikuttavia tekijöitä Suomessa ja muissa maissa. Viime vuosikymmeninä asuntojen hinnat ovat olleet nousussa pääkaupunkiseudulla, ja taajama-alueilla nousu on ollut maltillisempaa. Globaali finanssikriisi ei ole vaikuttanut Suomen asuntojen hintoihin niin paljon kuin esimerkiksi Yhdysvalloissa. Korona pysäytti kaupungistumisen ja ajoi kuluttajat koteihinsa palveluiden piiristä. Epidemian vaikutukset asuntokaupoissa jäivät lyhyeksi vuoden 2020 huhti-toukokuussa ja kauppa palasi ennalleen kesäkuussa.

Työssä on kartoitettu Suomessa ja globaalilla tasolla tapahtuneita heilahteluita, jotka ovat vaikuttaneet Suomen asuntojen hintakehitykseen. Suomessa asuntojen hinnat nousivat 70 prosenttia vuosina 2000–2012, johon on vaikuttanut rahoituksen vapauttaminen ja lainojen maturiteetit ovat pidentyneet. Finanssikriisin jälkeisenä aikana valtioita on kannustettu tekemään virallisia asuntojen hintaindeksejä, mikä auttaisi siten hintojen läpinäkyvyydessä.

Empiiriset tutkimukset ovat osoittaneet, että rahan määrän kasvulla on merkittävä vaikutus asuntojen arvon nousuun. Asuntosektori todetaan useimmissa maissa tärkeimmäksi talouskasvun veturiksi. Suomessa asuntojen hinnat eivät vaihtelee yhtä voimakkaasti, kuin joissakin muissa Euroopan maissa. Suomessa lähivuosien trendinä tulee olemaan yksiöiden lisääntyvä rakentaminen ja yksin asuvien määrän kasvu. Työssä hyödynnetty Savvan (2018) kaava asuntohintaindeksille osoittaa mitkä tekijät vaikuttavat asuntojen hintojen nousuun tai laskuun. Esimerkiksi lainan koron nousu laskee ja väestönkasvu nostaa asuntojen hintaindeksiä.

Suomessa nuorten ikäryhmien keskuudessa omistusasuminen vähenee ja siirrytään vuokra-asumiseen. Asuntoja etsivät pääosin nuoret perheellistymisiässä olevat 20–35-vuotiaat henkilöt. Asuntojen hintojen vuosinousu on keskimäärin ollut 0,4 prosenttia nopeampaa kuin palkkojen. Tulevaisuudessa väestön ikääntyminen johtaa kotitalouksien keskikoon pienemiseen.

Yhdellä tekijällä emme pysty selittämään asuntojen hintojen vaihteluita, vaan ne ovat monien tekijöiden summa. Valtiot ovat pyrkineet lisäämään hintojen läpinäkyvyyttä, koska sillä pyritään ehkäisemään mahdollista asuntokuplaa. Tutkimuksia asuntojen hinnoista löytyi runsaasti, koska hinta vaihteluiden seuranta pidetään tärkeänä taloudelle. Olisi ollut kiintoisaa lukea kuinka paljon hinnat valtioiden kesken ovat korrelaatiossa. Tutkimukset asuntokustannuksista auttavat päättäjiä tekemään oikeita asuntopoliittisia päätöksiä. Tulevaisuuden asuntojen hintojen kehitys herättää kysymyksen kuinka kestäväällä pohjalla hinnat ovat, sillä niiden romahtamisella olisi haitallinen vaikutus valtion talouskasvulle.

6 LÄHDELUETTELO

- Bayus, B. L., and C. C. Carlstrom. 1990. *Grouping durable goods*. *Applied Economics* 22 (6): 759–73.
- Blok (2017). *Mihin vuodenaikaan asunto kannattaa myydä?* Haettu osoitteesta <https://blok.ai/blog/mihin-vuodenaikaan-asunto-kannattaa-myyda/>
- Brotherus, J. (2020). Hypon asuntomarkkinakatsaus. *Suomen Hypoteekkiyhdistys*. https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2020/05/Hypo_Asuntomarkkinakatsaus_toukokuu2020.pdf
- Brotherus, J & Keskinen, J. (2021). Hypon talouskatsaus. *Suomen Hypoteekkiyhdistys*. Haettu osoitteesta https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2021/01/Hypon-Talouskatsaus-01_2021_final.pdf
- Brotherus, J., & Keskinen, J. (2021). Hypon asuntomarkkinakatsaus. *Suomen Hypoteekkiyhdistys*. Haettu osoitteesta https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2021/02/Hypon-Asuntomarkkinakatsaus_01_2021.pdf
- Charles Rahal,. (2016). Housing markets and unconventional monetary policy. *Journal of Housing Economics*, 32, 67-80. Haettu osoitteesta <https://doi-org.pc124152.oulu.fi:9443/10.1016/j.jhe.2016.04.005>
- Diewert, W. E., & Shimizu, C. (2012). *House Price Indexes and the Global Financial Crisis*. Haettu osoitteesta <Http://Www.Cs.Reitaku-U.Ac.Jp/Sm/Shimizu/Essay/A/111215DiewertShimizu.Pdf>
- Eurostat (2021). *Annual inflation up to 0,9% in the euro area*. Haettu osoitteesta https://ec.europa.eu/eurostat/documents/portlet_file_entry/2995521/2-23022021-AP-EN.pdf/02c67f48-1b6d-e373-395d-eb46a8d630e1
- Eerola, E. (2016). *Alhaiset korot näkyvät asuntojen hinnoissa*. Haettu osoitteesta <https://www.eurojatalous.fi/fi/2016/3/alhaiset-korot-nakyvat-asuntojen-hinnoissa/>
- Etheridge, B. (2019). House Prices and Consumption Inequality. *International Economic Review*, 60(4), 1781-1822. Haettu osoitteesta <https://doi.org/10.1111/iere.12404>
- Gibler, K. M., and S. L. Nelson. 2003. *Consumer behavior applications to real estate education*. *Journal of Real Estate Practice and Education* 6 (1): 63–89.
- Global property guide (2021). *House price rises decelerating in Romania*. Haettu osoitteesta <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Romania>
- Goodhart, C., & Hofmann, B. (2008). *House Prices, Money, Credit, and the Macroeconomy*. Haettu osoitteesta <https://academic.oup.com/oxrep/issue>

- Hermitageriviera (2019). *Living in Monaco: cost of living, real estate, citizenship*. Haettu osoitteesta <https://hermitageriviera.com/blog/12/living-in-monaco-cost-of-living-real-estate-citizenship>
- Hietala, M (12.12.2018). *Millainen on Espanjan suomalaisin kaupunki? 5 faktaa monien rakastamasta Fuengirolasta*. Haettu osoitteesta <https://www.rantapallo.fi/rantalomat/millainen-on-espanjan-suomalaisin-kaupunki-5-faktaa-monien-rakastamasta-fuengirolasta/>
- Hjalmarsson, E., & Österholm, P. (2020). Heterogeneity in households' expectations of housing prices – evidence from micro data. *Journal of Housing Economics*, 50, 101731. Haettu osoitteesta <https://doi.org/https://doi-org.pc124152.oulu.fi:9443/10.1016/j.jhe.2020.101731>
- Katharina Knoll. (2017). No Price Like Home: Global House Prices, 1870-2012. *The American Economic Review*, 107(2), 331-353. Haettu osoitteesta <https://doi.org/10.1257/aer.20150501>
- Kielitoimiston sanakirja (2018). Inflaatio. Haettu osoitteesta <https://www.kielitoimistonsanakirja.fi/#/inflaatio?searchMode=all>
- Kiinteistöoikeus (2021). *Asuntokauppa*. Haettu osoitteesta <https://kiinteistooikeus.fi/palvelumme/asuntokauppa/>
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto (2014). *Uuden osakehuoneiston ostaminen*. Haettu osoitteesta <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/uuden-osakehuoneiston-ostaminen/>
- Kilpailu- ja kuluttajavirasto (2014). *Vanhan osakehuoneiston ostaminen*. Haettu osoitteesta <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/asuntokauppa/vanhan-osakehuoneiston-ostaminen/>
- Kimmo, N. (2020). *Kaupunki-maaseutuluokitus päivitetty: Suomen kaupungistumiaste noussut yli 72 prosenttia*. (). Suomen ympäristökeskus. Haettu osoitteesta [https://www.syke.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Kaupunkimaaseutuluokitus_paivitetty_Suom\(57423\)](https://www.syke.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Kaupunkimaaseutuluokitus_paivitetty_Suom(57423))
- Kishor, N. K., & Marfatia, H. A. (2018). Forecasting house prices in OECD economies. *Journal of Forecasting*, 37(2), 170-190. <https://doi.org/10.1002/for.2483>
- Kokkonen, P., Korhonen, M., Rämö, A., & Vuorio, E. (2020). Asuntokauppa ylsi uuteen myötätuuleen: asuntotuotannon näkymät synkemmät. *Tieto & Trendit*, (29) Haettu osoitteesta <https://oula.finna.fi/Record/arto.017440852>
- Koklic, M. K., & Vida, I. (2009). A strategic household purchase: consumer house buying behavior. *Managing Global Transitions*, 7(1), 75-96.

- Laakso, S., & Laakso, S. (2000). *Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys Suomessa 1980- ja 1990-luvulla*. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus VATT.
- Lehtinen, I. (3.6.2013). *Taluskriisi on kohdellut lempeästi suomalaisen asumista*. Suomen virallinen tilasto. Haettu osoitteesta https://www.stat.fi/artikkelit/2013/art_2013-03-11_008.html?s=0
- Liberto, D (29.3.2021) *What is house price index (HPI)?* Haettu osoitteesta <https://www.investopedia.com/terms/h/house-price-index-hpi.asp>
- Lindblad, A., Sariola, M., & Viertola, H. (2019). Mitkä tekijät ohjaavat asuntojen hintoja ja tuotantoa? *Euro & Talous*, Haettu osoitteesta <https://www.eurojatalous.fi/fi/2019/3/mitka-tekijat-ohjaavat-asuntojen-hintoja-ja-tuotantoa/>
- Löyttyniemi, R. (2012). Aikamatka arkeen: asuminen. *Yle*, Haettu osoitteesta <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2012/12/13/aikamatka-arkeen-asuminen#:~:text=Kaupungistumisen%20ensi%20aalto%201800%2Dluvun,Samalla%20kaupunkien%20asumisrakenteet%20muuttuivat.>
- Minilex (2021). *Mikä on asunto-osakeyhtiö?* Haettu osoitteesta <https://www.minilex.fi/a/mik%C3%A4-on-asunto-osakeyhti%C3%B6>
- Mäenalanen, M. (23.2.2016). *Uudiskohdetta ostamassa: näin hankit täysin uuden kodin*. Haettu osoitteesta <https://www.etuovi.com/koti/blogi/uudiskohdetta-ostamassa-nain-hankit-taysin-uuden-kodin/>
- Oestmann, M., & Bennöhr, L. (2015). Determinants of house price dynamics. What can we learn from search engine data? *Review of Economics / Jahrbuch Für Wirtschaftswissenschaften*, 66(1), 99-127. Haettu osoitteesta <http://pc124152.oulu.fi:8080/login?url=>
- Oikarinen, E. (2009). Interaction between housing prices and household borrowing: The Finnish case. *Journal of Banking & Finance*, 33(4), 747-756. Haettu osoitteesta <https://doi.org/https://doi-org.pc124152.oulu.fi:9443/10.1016/j.jbankfin.2008.11.004>
- OP (2021). *Asuntolaina*. Haettu osoitteesta <https://www.op.fi/henkiliasiakkaat/lainat-ja-asunnot/asuntolaina>
- Orava, J., & Turunen, O. (2013). *Osta, vuokraa, vaurastu*. Talentum.
- Palviainen, K. (2006). *Uuden asunnon kauppa*. Rakennusteollisuus RT ry. Haettu osoitteesta https://www.asuntosaatio.fi/docs/default-source/default-document-library/rakennusmedia-uuden-asunnon-kauppa---ostajan-opas.pdf?sfvrsn=700d5a02_0

- Remax (2018) *Vuokratontti vai omistustontti? Omistusmuodolla on väliä asunto- ja kiinteistökaupassa*. Haettu osoitteesta <https://www.remax.fi/vuokratontti-vai-omistustontti-omistusmuodolla-on-valia-asunto-ja-kiinteistokaupassa/>
- Roininen, P. (2018). *Asunto: elämäsi tärkein sijoitus*. Alma Talent.
- Ruuskanen, V. (2015). Demografisten tekijöiden vaikutus asuntomarkkinoihin. *Maankäyttö*, 2(2015), 28-30.
- Savva, C. S. (2018). Factors affecting housing prices: International evidence. *Cyprus Economic Policy Review*, 12(2), 87-96.
- Schauman, H. (2014). Tonttimaan tarjonta, sääntely ja asuntojen hinnat. *Kansantaloudellinen Aikakauskirja*, 110(1), 96-110.
- Shimizu, C., Nishimura, K. G., & Watanabe, T. (2016). House prices at different stages of the buying/selling process. *Regional Science and Urban Economics*, 59, 37-53. Haettu osoitteesta <https://doi-org.pc124152.oulu.fi:9443/10.1016/j.regsciurbeco.2016.04.001>
- Suomen virallinen tilasto (2019). Asunnot ja asuinolot. Helsinki: Tilastokeskus
- Suomen virallinen tilasto (2018). Asunnot ja asuinolot. Helsinki: Tilastokeskus
- Suomen virallinen tilasto (2018). Osakeasuntojen hinnat. Helsinki: Tilastokeskus
- Suomen virallinen tilasto (2020). Osakeasuntojen hinnat. Helsinki: Tilastokeskus
- Suomen virallinen tilasto (2017). Tulonjakotilasto. Helsinki: Tilastokeskus
- Suomen virallinen tilasto (2021). Työvoimatutkimus. Helsinki: Tilastokeskus
- Statista (2021). Average price of residential property (120 square meter apartments located in the most important cities) in Europe as of September 2020, per country. Haettu osoitteesta <https://www.statista.com/statistics/722905/average-residential-square-meter-prices-in-eu-28-per-country/>
- The local (2019) *Italy says it now brings in more tourism than France. But does it really?* Haettu osoitteesta <https://www.thelocal.it/20190719/italy-now-gets-more-tourism-than-france-study/>
- Veronmaksajat (15.3.2021). *Verokertymät Suomessa*. Haettu osoitteesta <https://www.veronmaksajat.fi/luvut/Tilastot/Verotuotot/#c6754127>