Analyysi

# Asuntojen hintojen ja velkaantuneisuuden erot suuria Suomen sisällä

Rahoitusvakaus | 16.05.2018 | Hanna Putkuri

KIRJOITTAJA



Hanna Putkuri
Neuvonantaja

Asuntojen hintaerot etenkin pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä ovat kasvaneet 2010-luvulla. Asuntomarkkinoiden alueellinen eriytyminen näkyy huomattavina eroina myös kotitalouksien asuntovelkojen koossa. Asuntovelat ovat suuria, ja ne ovat kasvaneet sekä euromääräisesti että suhteessa tuloihin etenkin kasvukeskuksissa, missä asunnot ovat kalliimpia ja kysytympiä kuin muualla maassa. Rahoitusvakauden kannalta on vaarallista, jos asuntojen hinnat nousevat ja asuntolainat kasvavat yhtä aikaa liikaa.



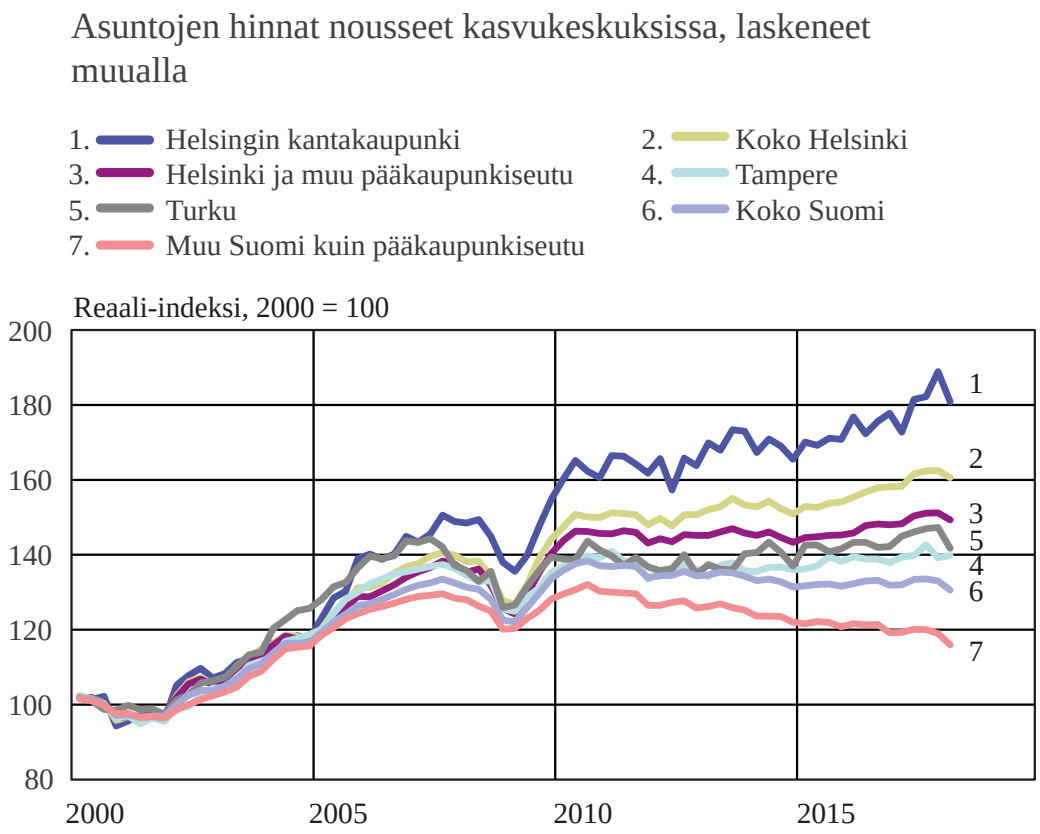
## Mistä asuntojen alueellisten hintaerojen kasvu kertoo?

Asuntojen hintojen ja kotitalouksien velkaantumisen alueellinen eriytyminen on ollut yksi 2010-luvun trendeistä Suomen asunto- ja luottomarkkinoilla. Asuntomarkkinoiden alueellinen eriytyminen liittyy yhteiskunnan kaupungistumiseen[1], joka on maailmanlaajuinen megatrendi ja etenee usein käsi kädessä talouskasvun kanssa. Rahoitusvakauden kannalta voi kuitenkin olla vaarallista, jos asunto- ja luottomarkkinoiden suhdanteet alkavat voimistaa – joko vahvistaa tai heikentää – toisiaan liikaa.

Artikkelissa Yksi maa, monet asuntomarkkinat (2015) osoitettiin, että kasvukeskusten asuntovelallisilla on keskimäärin enemmän asuntovelkaa kuin muualla Suomessa asuvilla. Lisäksi havainnollistettiin, että asuntovelkaantuneisuuden ja asuntojen myyntihintojen välillä on vahva yhteys. Asuntovelallisilla on keskimäärin enemmän asuntovelkaa kunnissa, joissa asunnot ovat neliöhinnaltaan kalliimpia. Tässä artikkelissa asuntomarkkinoiden alueellista eriytymistä tarkastellaan uudelleen viimeisimmän aineiston pohjalta ja 2000-luvun kehityksen näkökulmasta.

Asuntojen hintojen kehitys on ollut Suomessa pääosin maltillista vuoden 2009 syvän taantuman ja sen jälkeisen hitaan talouskasvun aikana. Samaan aikaan asuntojen hintaerot kasvukeskusten ja muun Suomen välillä ovat kuitenkin kasvaneet huomattavasti. Asuntojen reaalihinnat ovat nousseet nopeimmin Helsingissä ja muualla pääkaupunkiseudulla (kuvio 1). Jos sen sijaan tarkastellaan koko maata keskimäärin – ja etenkin ilman pääkaupunkiseutua – asuntojen reaalihinnat ovat laskeneet. Ne olivat vuoden 2018 alussa alhaisemmat kuin kalleimmillaan syksyllä 2010.

Kuvio 1.




Lähde: Tilastokeskus.

2.5.2018
eurojatalous.fi

Asuntojen hintatasoon ja -kehitykseen vaikuttavat samanaikaisesti monet sekä suhdanneluonteiset että rakenteelliset tekijät, joiden merkitys voi vaihdella alueittain. Esimerkiksi paremmat työllistymismahdollisuudet ja alhaiset korot näkyvät asuntojen hinnoissa etenkin alueilla, joilla asuntojen tarjonta ei kasva samaa tahtia kysynnän kanssa. Suomessa pääkaupunkiseudusta ja muista kasvukeskuksista on tullut entistä vetovoimaisempia muuhun maahan nähden, mikä on näkynyt sekä kaupunkialueilla asuvan väestön osuuden kasvuna että asuntojen hintaerojen suurentumisena.

Työikäisen väestön muuttoliike on Suomessa lisääntynyt. Valtaosa kotitalouksista (noin 64 %) asuu omistusasunnossa, mutta vuokra-asuntojenkin saatavuus on verrattain hyvä. Asuntojen kalleutta ja niukkuutta kasvukeskuksissa on kuitenkin yleisesti pidetty yhtenä työllisyyden kohenemisen ja talouskasvun pullonkauloista. Myös muut rakenteelliset tekijät, kuten muuttokustannuksia

kasvattava varainsiirtovero, voivat vähentää muuttamista ja kotitalouksien liikkuvuutta työmarkkina-alueiden välillä.[2] Samanaikainen pula työpaikoista ja työntekijöistä eli ns. kohtaanto-ongelma on eri syistä pahentunut erityisesti Helsingin seutukunnan ja muiden kasvukeskusten työmarkkinoilla.[3]

## Asuntovelat ovat suurentuneet etenkin kasvukeskuksissa

Asuntovelkaantumisen kasvua ja alueellista eriytymistä voidaan tarkastella vertailemalla Suomen kuntia asuntovelkaisten kotitalouksien keskimääräisen asuntovelkamäärän perusteella. Asuntolainojen suurentuminen ja pidentyminen näkyy muun muassa siten, että vuonna 2002 tyypillisessä kunnassa asuntovelkaa oli noin 43 000 euroa asuntovelkaista kotitaloutta kohti (vuoden 2016 rahassa), vuonna 2009 noin 69 000 euroa ja vuonna 2016 noin 72 000 euroa. Kunakin vuonna puolessa kunnista keskivertoasuntovelallisen velkamäärä oli tätä mediaanilukua suurempi, puolessa pienempi. Luvut eivät sisällä kotitalouksien taloyhtiölainoja eivätkä sijoitusasuntolainoja.

Kuviossa 2 kunnat on jaettu eri väreillä kuvattuihin asuntovelkaluokkiin koko tarkastellun ajanjakson eli vuosien 2002–2016 mediaaniasuntovelkamäärän (noin 63 900 euroa) ja muiden jakaumaa kuvaavien tunnuslukujen (ns. prosenttipisteiden) perusteella. Vuonna 2016 suurimmat asuntovelat (keskimäärin yli 80 600 euroa) olivat kasautuneet lähinnä Helsingin ja muiden suurimpien kaupunkien seutukuntiin (liila ja pinkki väri). Vuonna 2002 vain hyvin harvassa kunnassa, lähinnä Helsingin seutukunnan alueella, asuntovelat olivat keskimäärin samaa suuruusluokkaa. Vuodesta 2009 vuoteen 2016 muutos oli pienempi.

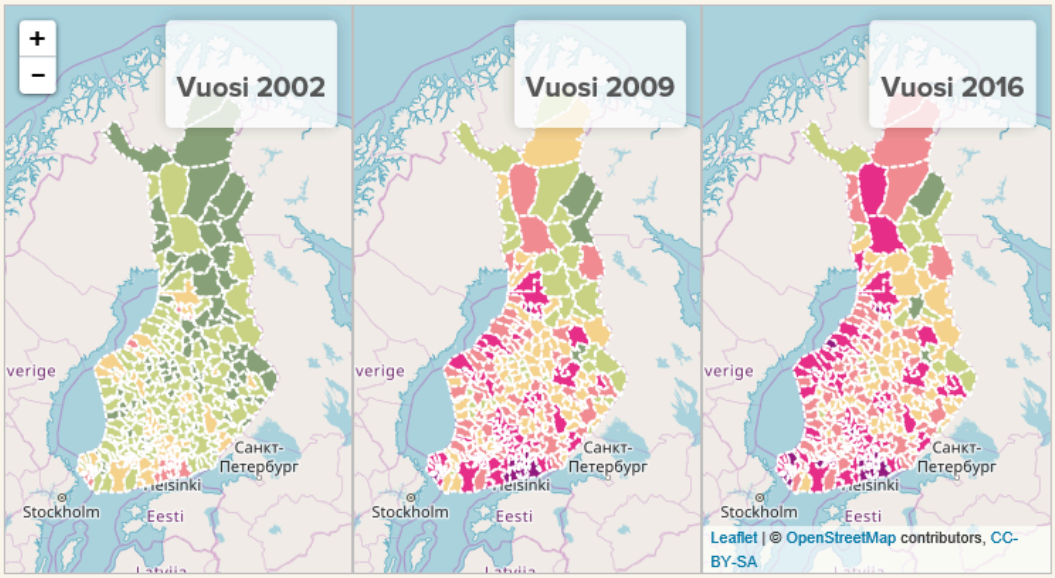
Kuvio 2.

Asuntovelkaantuneisuus eroaa alueittain myös asuntovelkaisten tuloihin suhteutettuna. Tämä kertoo siitä, että asuntojen hintaerot eri alueiden välillä ovat tyypillisesti suurempia kuin erot asuntovelkaisten tuloissa. Maan eri osia koskevassa vertailussa asuntovelat ovat keskimäärin suurimmat suhteessa asuntovelkaisten käytettävissä oleviin rahatuloihin Ahvenanmaalla (212 % vuonna 2016), pääkaupunkiseudulla (205 %) ja muualla Uudenmaan alueella (198 %) (kuvio 3). Muualla Etelä-Suomessa ja muualla maassa asuntovelat suhteessa asuntovelkaisten tuloihin ovat sitä vastoin pienemmät kuin koko maassa keskimäärin (182 %). Asuntovelan kasvu suhteessa tuloihin oli koko maassa nopeaa etenkin 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä, jolloin asuntolainojen keskikoko ja -pituus kasvoivat ripeästi.

Kuvio 2.

Asuntovelan määrä asuntovelkaista kotitaloutta kohti suurin kasvukeskuksissa

- Alle 36 200 euroa (5 % havainnoista)
- 36 200–51 200 euroa (20 % havainnoista)
- 51 200–63 900 euroa (25 % havainnoista)
- 63 900–80 600 euroa (25 % havainnoista)
- 80 600–109 000 euroa (20 % havainnoista)
- Yli 109 000 euroa (5 % havainnoista)




Asuntovelkaluokat on muodostettu havaintojen 5. prosenttipisteen (noin 36 200 euroa), alakvartiilin, mediaanin, yläkvartiilin ja 95. prosenttipisteen (noin 109 000) perusteella. Havainnot ovat vuosien 2002–2016 kunnittaisia asuntovelkamääriä (vuoden 2016 rahassa) asuntovelkaista kotitaloutta kohti.

Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat. Kuvio sisältää Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 03/2018 aineistoa.

## Asuntovelkaantumista hillitään makrovakauspolitiikan keinoin

Asuntojen hintojen nousu ja asuntoluotonannon kasvu ovat omiaan ruokkimaan toisiaan noususuhdanteessa. Velkaantuneisuuden voimakas kasvu ja samanaikaiset asuntojen hintakuplat ovat kautta historian merkittävästi vaikuttaneet finanssikriisien syntyyn ja syvyyteen eri maissa. Makrovakauspolitiikalla pyritään edistämään koko rahoitusjärjestelmän vakautta yhtäältä hillitsemällä tällaisten rahoitusvakauden kannalta vaarallisten kierteiden voimistumista ja toisaalta vahvistamalla kotitalouksien ja luottolaitosten kykyä kestää rahoitusjärjestelmän haavoittuvuuksista aiheutuvia riskejä.

Makrovakauspolitiikan yhtenä välitavoitteena on lieventää ja estää liiallista luotonannon kasvua ja velkavivun käyttöä, esimerkiksi liiallista asuntoluotonantoa. Yleisesti omaksutun näkemyksen

mukaan makrovakauspolitiikan toimenpiteiden tavoitteeksi ei kuitenkaan tule asettaa asuntojen hintavakautta sinänsä.[4] Asuntojen hintojen nousu – esimerkiksi suhteessa ansiotasoon – on kuitenkin yksi tärkeä indikaattori, joka voi antaa varhaisen varoituksen rahoitusjärjestelmän haavoittuvuuksien ja järjestelmäriskien kasvusta.[5]

Luotonantoa koskevat rajoitukset poikkeavat maittain, mutta ne ovat yleensä yhdenmukaisia eri puolilla maata. Käytännössä vaikutukset voivat kuitenkin poiketa toisistaan alueittain esimerkiksi asuntomarkkinoiden erilaisen kehityksen vuoksi. Noususuhdanteessa on mahdollista, että asuntojen hintojen nousu ruokkii kotitalouksien lainanottokykyä ja velkaantumista etenkin alueilla, joilla asuntomarkkinat uhkaavat kuumentua ja asunnot ovat jo ennestään keskimääräistä kalliimpia. Alhainen korkotaso ja lainojen pitkät takaisinmaksuajat kasvattavat tätä riskiä.

Joissakin maissa makrovakaustoimenpiteitä on kohdennettu ja mitoitettu alueellisesti asuntoluotonantoon liittyvien haavoittuvuuksien mukaan. Esimerkiksi Norjassa luottolaitosten mahdollisuus poiketa uusia asuntolainoja koskevasta lainakatosta (suhteessa ostettavan asunnon arvoon) on pienempi Oslossa kuin muualla maassa. Lisäksi lainakatto on tiukempi Oslosta hankittavien ns. kakkosasuntojen tapauksessa.

Suomessa uusia asuntolainoja koskeva enimmäisluototussuhde eli ns. lainakatto suhteessa vakuuksien arvoon on sama kaikkialla maassa: ensiasunnonostajilla 95 % ja muilla 90 % (heinäkuusta 2018 alkaen 85 %). Joissakin maissa käyttöön otetut lainanhoitokykyyn perustuvat lainakatot, kuten lainan tai lainanhoitomenojen enimmäismäärä suhteessa velallisen tuloihin, voisivat tehostaa velkaantumisen hillitsemistä etenkin tilanteessa, jossa asuntojen hinnat nousevat.

## Viitteet

1. Kaupungistumisella tarkoitetaan kaupungeissa asuvan väestön kasvua suhteessa koko maan väestöön. Tilastokeskuksen viimeisimpien, vuoden 2016 tilannetta koskevien tietojen mukaan noin 70 % Suomen väestöstä asuu kaupunkialueella, kun vuonna 2000 vastaava osuus oli noin 65 % ja vuonna 1990 noin 62 %. ↑
2. Eerola, E. – Harjunen, O. – Lyytikäinen, T. – Saarimaa, T. (2018) Varainsiirtoveron asuntomarkkinavaikutukset: Tutkimustietoa verouudistuksesta. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan artikkelisarja 8/2018. ↑
3. Tutkijoiden mukaan kehitys selittyy osin työvoiman tarjonnassa (ikä ja koulutus) sekä työvoiman kysynnässä (toimialarakenne ja työtehtävien osa- ja määräaikaisuus) tapahtuneilla muutoksilla. Ks. Pehkonen, J. – Huuskonen, J. – Tornberg, K. (2018) Kohtaanto työmarkkinoilla – havaintoja ja politiikkajohtopäätöksiä. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 15/2018. ↑
4. Ks. aiheesta esim. Stefan Ingvesin puhe Avoiding collective amnesia konferenssissa Should ↑

macroprudential policy target real estate prices? (11.–12.5.2017).

5. Tutkimusta aiheesta, ks. esim. Tölö, E. – Laakkonen, H. – Kalatie, S. (2018) Evaluating indicators for use in setting the countercyclical capital buffer. International Journal of Central Banking, 14, 2, s. 51–112. ↑

## Asiasanat

asuntomarkkinat, kotitaloudet, rahoitusvakaus, velkaantuminen