Blogi

Blogi: Asuntokaupan avulla ymmärtää markkinalikviditeetin merkityksen

Rahoitusvakaus | 03.01.2017 | Otso Manninen

KIRJOITTAJA



Otso Manninen
Vanhempi ekonomisti

Talletukset, osakkeet ja pankkien tarjoamien rahastojen osuudet ovat likvidejä sijoituskohteita, mutta asuntokauppa on konkreettinen esimerkki epälikvidimmistä markkinoista.

Kirjoitin markkinalikviditeetistä artikkelin, jossa esittelen kyseisen käsitteen ja sen merkityksen – sekä perusteet sille, miksi makrovakausvalvoja seuraa markkinalikviditeetin kehitystä. Artikkelin ymmärtäminen on helpompaa, mikäli osaa sijoittaa sen itselle tutumpaan viitekehykseen. Talletukset, osakkeet ja pankkien tarjoamien rahastojen osuudet ovat likvidejä sijoituskohteita, mutta asuntokauppa on konkreettinen esimerkki epälikvidimmistä markkinoista.

Asunnon omistajilla on käsitys, mikä on heidän oman asuntonsa arvo. Harvalla on kuitenkaan käsitystä, kuinka pitkään menee, ennen kuin joku on valmis maksamaan asunnosta arvoa lähellä olevaa hintaa. Mitä nopeammin haluaa asuntonsa myydä, sitä enemmän voi joutua olemaan valmis tinkimään hinnasta. Toki myös esimerkiksi asunnon sijainti, kunto ja yleinen asuntomarkkinatilanne vaikuttavat siihen, mihin hintaan ja kuinka helposti asunnon saa myytyä.

Erityisesti taantumassa on tärkeää, että asunnon saa myytyä ilman kohtuutonta hinnanalennusta; toisin sanoen, että asuntomarkkinoiden likviditeetti on kestävää. Jos asuntoja aletaan myydä enenevissä määrin suurella hinnanalennuksella, niin se voi johtaa yleiseen asuntojen hintojen laskuun. Tämä voi lisätä asuntojen myyntiä ja sitä kautta synnyttää itseään vahvistavan hintojen laskun kierteen.

Asuntomarkkinoiden likviditeetti on jakautunut: asunnot kasvukeskuksissa menevät helposti kaupaksi, kun taas esim. muuttotappioalueiden asuntokauppa on vaisumpaa.[1] Koska kaikki eivät voi asua parhailla paikoilla mihin hintaan tahansa, on kysynnän ja tarjonnan sekä hintojen kautta

olemassa tasapaino markkinoilla. Eri vaikutusten arvioiminen ja tulevan tasapainotilan ennakoiminen ovat keskeinen osa pankkien, kiinteistönvälittäjien, rakennusliikkeiden ja muiden toimijoiden pohdintaa.

Monet tekijät vaikuttavat asuntomarkkinoiden likviditeetin kehitykseen.[2] Eräs mielenkiintoisimmista – ei kuitenkaan välttämättä merkittävimmistä – vaikuttimista on mahdollinen sähköinen asunto-osakerekisteri.[3] Monilla muilla markkinoilla sähköisen kaupankäynnin yleistyminen on johtanut lisääntyneeseen likviditeettiin. Samalla eri toimijoiden roolit ja toimintamallit ovat muuttuneet kaupankäyntiketjussa. Silti, tuskin likvidit asuntomarkkinatkaan koskaan vuokra-asumista korvaavat, mutta ehkä jonkinlainen asumistapojen muutos voi seurata.[4]

Tämän lyhyen esimerkin avulla on toivottavasti helpompi ymmärtää markkinalikviditeetin merkitystä arvopapereille. Joukkolainoilla yritykset, valtiot ja muut liikkeeseenlaskijat rahoittavat toimintaansa ja reaali-investointejaan. Eläkeyhtiöille ja muille suurilla sijoittajille eri arvopapereiden likviditeetti on keskeinen näkökulma sijoituskohteiden valinnassa. Siten markkinalikviditeetti on tärkeää molemmille osapuolille ja siten se vaikuttaa mm. työllisyyteen, eläkkeiden rahoitukseen ja kansantalouteen.

Siksi riittävä markkinalikviditeetti ja erityisesti likviditeetin kestävyys vaikuttaa meihin kaikkiin. Ja siksikin markkinalikviditeetti kiinnostaa makrovalvojia: rahoituksen välityksen häiriötön toiminta on kaikkien yhteinen etu.

Asiasanat

joukkolainat, markkinalikviditeetti, rahoitusmarkkinat, rahoitusvakaus