

Blogi: Kotitalouksien varallisuus seuraa asuntojen hintoja

27.12.2016 10:00 • BLOGI •



KIRJOITTAJA

Petri Mäki-Fränti

Vanhempi ekonomisti

Kansalaisten välisen eriarvoisuuden kasvu on ollut viime aikoina toistuvasti esillä. Erityisesti on pohdittu, mitkä väestöryhmät ovat joutuneet maksamaan kovimman hinnan hitaasta talouskasvusta ja talouden rakennemuutoksesta. Keskustelun tueksi saatiin joulukuussa uutta tutkittua tietoa, kun Euroopan keskuspankki julkaisi raportin kotitalouksien taloudellisesta asemasta euroalueen jäsenmaissa. [Raportti](#) perustuu jäsenmaissa – Suomi mukaan lukien – toteutettuihin kotitaloustutkimuksiin, joissa selviteltiin mahdollisimman yhteneväisin menetelmin euromaiden kotitalouksien varoja, velkoja, tuloja sekä kulutusta, suurimman mielenkiinnon kohdistuessa varallisuuteen.

Erot varakkaimpien ja vähävaraisimpien kotitalouksien välillä ovat euroalueella varsin suuria. Koko aineiston perusteella vuonna 2013 varakkaimpaan kymmenykseen päästäkseen kotitaloudella oli oltava nettovarallisuutta noin puoli miljoonaa euroa. Mediaani- eli varallisuusjakauman keskelle sijoittuvalla kotitaloudella nettovaroja oli vielä noin 100 000 euroa, mutta vähävaraisimmalla kymmenyksellä ne jäivät jo alle 1000 euron. Noin viidellä prosentilla kotitalouksista nettovarallisuus jäi negatiiviseksi eli velkojen määrä ylitti varallisuuden arvon.

Varakkaiden kotitalouksien varallisuus on tyypillisesti sijoitettu useampaan sijoituskohteeseen kuin vähävaraisten. Euroalueen kotitalouksien omaisuudesta keskimäärin 49 % on kiinni omassa asunnossa, ja mediaanikotitalouden rahoitusvarallisuus koostuu enimmäkseen pankkitalletuksista. Korkeatuottoisemmat mutta samalla riskillisemmät arvopaperit, kuten osakkeet ja joukkovelkakirjat, ovat keskittyneet harvojen ja varakkaiden kotitalouksien käsiin.

Hallitseva kansankapitalismin muoto euroalueella näyttääkin olevan omistusasuminen, jonka yleisyys vaikuttaa myös maiden välisten varallisuuserojen taustalla. Jo ensimmäisen varallisuustutkimuksen yhteydessä havaittiin, että kotitalouksilla on tyypillisesti enemmän varallisuutta niissä euroalueen maissa, joissa omistusasuminen on yleistä vuokralla asumiseen verrattuna.

Edellinen varallisuustutkimus toteutettiin vuonna 2009, joten nyt oli mahdollista arvioida alustavasti millaiset jäljet finanssikriisi ja sen jälkeinen hitaan kasvun aika on jättänyt kotitalouksiin. Kotitalouksien nettovarallisuus on taantuman jäljiltä laskenut sekä keskiarvolla että mediaanilla mitattuna noin 10 % vuodesta 2009. Taantuma ei

kuitenkaan ole kohdellut eri väestöryhmiä tasaisesti. Euromääräisesti suurimpia häviäjiä euroalueella ovat olleet varakkaimmat kotitaloudet, mutta suhteessa varallisuuden arvoon vähävaraisten kotitalouksien tappiot ovat olleet vielä suurempia. Varallisuuserot ovat raportin perusteella viime vuosina hiukan kasvaneet yleisesti käytetyllä mittarilla eli gini-kertoimella mitattuna. Muutos on kuitenkin ollut yllättävän pieni, ja saattaa osittain selittyä mittausvirheillä. Gini-kerroin ei myöskään ota huomioon varallisuuden muutoksia kaikkein vähävaraisimpien kotitalouksien asemassa, joilla nettovarallisuus on negatiivinen.

Pitkällä aikavälillä kotitalouden varallisuuden kertyminen riippuu sen tulokehityksestä sekä säästämis- ja sijoituskäyttäytymisestä. Lyhemmällä aikavälillä myös varallisuushintojen kehityksellä on vaikutusta. Osakkeiden ja joukkovelkakirjojen hintoja suurempi merkitys kotitalouksille on kuitenkin ollut asuntojen hintakehityksellä. Varsinkin maissa, joissa asuntomarkkinat ehtivät ylikuumentua ennen finanssikriisiä, asuntojen hinnat laskivat kriisivuosina voimakkaasti. Tästä kärsivät varsinkin parhaassa työiässä olevat kotitaloudet, joilla on omistusasunto mutta myös paljon velkaa. Monella raskaasti velkaantuneella kotitaloudella asunnon hinta painui jäljellä olevaa asuntolainaa alhaisemmaksi.

Suomalainen mediaanikotitalous edustaa varallisuutensa puolesta euroalueen keskitasoa, sillä mediaanikotitaloudella oli vuonna 2013 varallisuutta noin 110 000 euroa. Vertailu tosin jossain määrin aliarvioi suomalaiskotitalouksien taloudellista asemaa, sillä työeläkelaitosten varoja ei lasketa kotitalouksien varallisuudeksi. Monessa muussa maassa eläkesäästäminen kuitenkin lasketaan mukaan kotitalouksien rahoitusvaroihin.

Suomessakin mediaanikotitalouden sijoitukset koostuvat lähinnä asunnoista ja pankkitalletuksista. Kotitalouksien varallisuudesta 53 % on kiinni omassa asunnossa, mikä on hiukan suurempi osuus kuin euroalueen maissa keskimäärin. Lisäksi 16 % varallisuudesta on sijoitettu loma-, sijoitus- ym. asuntoihin. Muissa kuin kaikkein varakkaimmissa kotitalouksissa oman asunnon osuus nettovarallisuudesta on vieläkin suurempi, sillä valtaosa kotitalouksien rahoitusvarallisuudesta, varsinkin osakkeista, jvk-lainoista ja rahasto-osuuksista on Suomessakin keskittynyt varakkaimmille kotitalouksille.

Kotitalouksien varallisuus on kehittynyt Suomessa suotuisammin kuin euroalueella keskimäärin, siitäkin huolimatta että Suomen talouskasvu on jäänyt muusta euroalueesta jälkeen. Vuosina 2009–2013 mediaanikotitalouden nettovarallisuus kasvoi Suomessa vajaat viisi prosenttia.

Koska asunnoilla on suuri paino suomalaistenkin kotitalouksien portfolioissa, nettovarallisuus on meilläkin seurannut asuntojen hintakehitystä. Vanhojen asuntojen reaalihinnat nousivat tarkasteluajanjaksolla runsaat viisi prosenttia. Asuntojen hintojen nousun lisäksi asuntovarallisuuden kehitykseen on vaikuttanut matala korkotaso, joka on sekä houkutellut kotitalouksia ottamaan suurempia asuntolainoja että myös jouduttanut asuntolainojen lyhentämistä. Vaikka kotitalouksien lainakanta on vuoden 2008 jälkeen kasvanut enemmän kuin euroalueella keskimäärin, velkojen määrä

suhteessa kotitalouksien bruttovarallisuuteen on hienoisesti laskenut.

Suomen aineiston yksityiskohtaisempi tarkastelu paljastaa kiinnostavia tietoja väestöryhmien välisistä eroista. Vähävaraisimman kymmenyksen varallisuusasema on muusta euroalueesta poiketen parantunut suhteellisesti enemmän kuin varakkaammilla kotitalouksilla. Mediaanikotitalouden nettovarallisuus tässä joukossa on silti edelleen 4500 euron verran negatiivinen. Nettovarallisuuden kasvua negatiivisen nettovarallisuuden kotitalouksilla selittääkin enemmän velkataakan keveneminen kuin omaisuuden karttuminen. Myös kaikkein varakkain kymmenys on pärjännyt hyvin, sillä sen osuus kaikesta nettovarallisuudesta kasvoi prosenttiyksikön verran. Vuonna 2013 osuus oli runsaat 45 prosenttia.

Kotitalouksien varallisuus on kasvanut varsin eri tahtia eri puolilla Suomea. Pohjois- ja Itä-Suomessa mediaanikotitalouden varallisuus on polkenut paikallaan, mutta Etelä-Suomessa ja varsinkin pääkaupunkiseudulla se on kasvanut. Näiden erojen taustalla vaikuttaa asuntojen hintakehityksen eriytyminen kaupunkien ja maaseudun välillä. Tarkasteluajanjaksolla asunnot kallistuivat pääkaupunkiseudulla yli kymmenen prosenttia, kun muualla maassa hintojen nousu jäi puoleentoista prosenttiin. Monella seudulla asuntojen hinnat reaalisesti jopa laskivat.

Oma asunto on viime vuosiin asti ollut kotitaloudelle kohtuullisen turvallinen sijoitus lähes joka puolella maata. Asuntosäästäminen on ollut valtion tukemaa säästämistä, joka on kerryttänyt varallisuutta niilläkin seuduilla joilla asuntojen hintakehitys on ollut vaatimatonta. Sijoituksen tuottoa on entisestään kasvattanut runsas velkavivun käyttö. Kasvukeskusten ulkopuolella on nyt monin paikoin vaarana, että asuntojen hinnat kääntyvät pysyvämmiin laskuun. Kuten finanssikriisin jälkeen euroalueella on nähty, kotitalouksista haavoittuvimpia asuntojen hintojen laskulle ovat juuri velkaantuneimmat kotitaloudet.

Muuttotappiokuntien kotitaloudet saattavat yhä useammin joutua etsimään uusia tapoja varallisuutensa kasvattamiseen. Nähtäväksi jää, itääkö tässä uudenlaisen kansankapitalismin siemen.

Avainsanat

asuntojen hintakehitys, kotitaloudet, velkaantuminen, tulo- ja varallisuustutkimus