



EURO & TALOUS

SUOMEN PANKIN AJANKOHTAISIA ARTIKKELEITA TALOUDESTA

Sisältö

Alhaiset korot tukevat nuorten kulutusta muita vähemmän	3
---	---

ANALYYSI

Alhaiset korot tukevat nuorten kulutusta muita vähemmän

TÄNÄÄN 10:00 • ANALYYSI • TALOUDEN NÄKYMÄT •

HELVI KINNUNEN, PETRI MÄKI-FRÄNTI

- Helvi Kinnunen
Vanhempi neuvonantaja
- Petri Mäki-Franti
Vanhempi ekonomisti

Rahapolitiikan voimakas keventäminen on välittynyt nopeasti kotitalouksien asuntolainojen korkoihin. Korkojen lasku tukee kotitalouksien ostovoimaa luonnollisesti sitä enemmän, mitä enemmän kotitaloudella on velkaa.



Tässä artikkelissa esitetyt mielipiteet ovat kirjoittajien omia eivätkä välttämättä edusta Suomen Pankin näkemystä.

Kun kotitalouksien asuntolainakanta on ollut noin 70 mrd. euron tuntumassa, ovat asuntovelkaisten asumismenot korkojen laskun myötä alentuneet voimakkaasti. Korkojen aleneminen madaltaa omistusasumisen kynnyistä ja helpottaa asumistason parantamista.

Samanaikaisesti vuokrat ovat jatkaneet nopeaa nousuaan. Korkojen aleneminen jakaakin uudelleen kotitalouksien kulutusmahdollisuuksia omistusasunnossa ja vuokralla asuvien kesken. Tämä merkitsee käytännössä mm. sitä, että korkojen aleneminen tukee nuorten kulutusmahdollisuuksia muita ikäluokkia vähemmän, sillä nuorista valtaosa asuu

vuokra-asunnoissa. Kiinnostavaa onkin, miten kotitaloudet ovat matalien korkojen aikana asumistasoaan nostaneet.

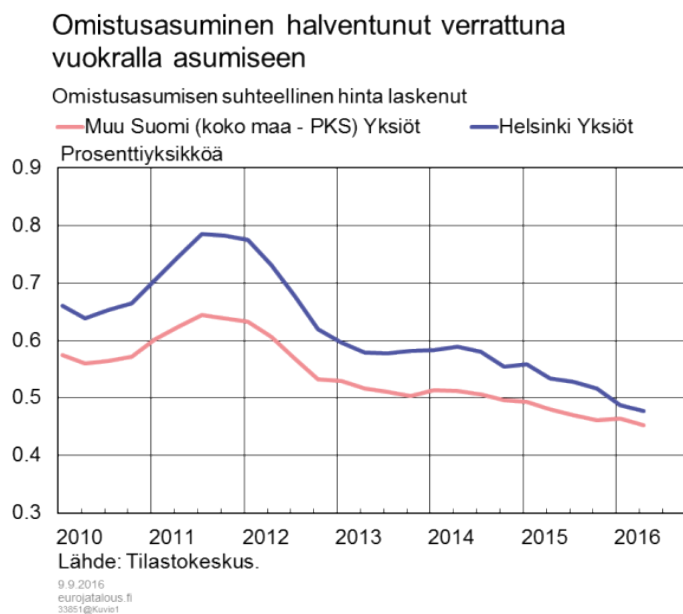
Ajankohtainen kysymys on myös se, miten tiukentuneet asuntolainojen omarahoitussäädökset muuttavat nuorten mahdollisuuksia hankkia omistusasuntoa. Olemme tarkastelleet näitä kysymyksiä alla kotitalouksien tulonjakoaineiston avulla.

Vuokralla asuminen yleistynyt

Asuntolainojen alhaisten korkojen vuoksi omistusasumisen pääomakustannus on laskenut selvästi taantumaa edeltäneestä tasosta^[1]. Samaan aikaan vuokrat ovat nousseet nopeasti muuhun hintakehitykseen nähden. Vuosina 2010–2015 asuntojen vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla reaalisesti noin 12 %, ja koko maassa lähes yhtä paljon. Vuokrien nousuvauhdissa ei myöskään ole ollut merkittävää eroa vapaarahoitteisten ja ARA-asuntojen välillä.

Kuviossa 1 vertaillaan omistusasumisen laskennallisia kustannuksia suhteessa asuntojen vuokriin vuosina 2010–2016. Omistusasumisen kustannukset pitävät sisällään pääomakustannuksen ja yhtiövastikkeen, mutta eivät asuntolainan lyhennystä. Lyhennykset toki muodostavat merkittävän osan asumismenoista, mutta ne ovat silti kotitalouden säästämistä eikä varsinainen asumisen kustannus. Omistusasuminen on koko tarkasteluperiodin ollut selvästi vuokralla asumista edullisempaa, mutta vuoden 2011 jälkeen ero on nopeasti korostunut.

Kuvio 1.



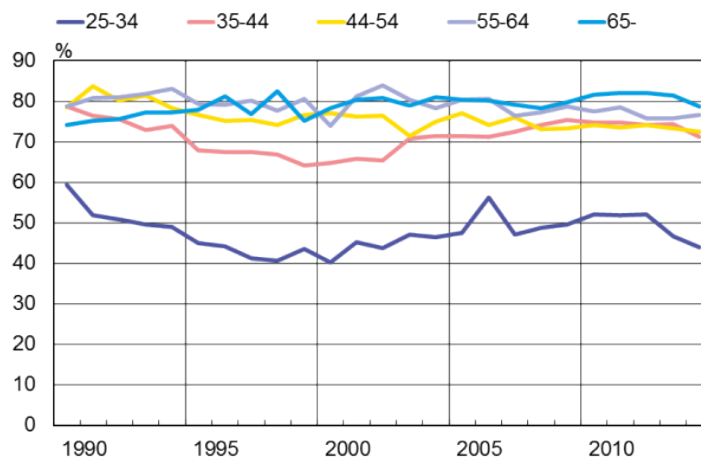
1. Omistusasumisen pääomakustannukset pitävät sisällään asuntolainan korkomenot sekä asuntoon sitoutuneen pääoman vaihtoehtokustannukset. Asumisen pääomakustannusten kehittymistä on tarkastellut mm. Essi Eerola [Alhaiset korot näkyvät asuntojen hinnoissa, Euro ja talous 3/2016, Suomen Pankki](#).

Omistusasumisen halventuminen vuokralla asumiseen verrattuna ei kuitenkaan ole lisännyt omistusasujien osuutta kotitalouksista. Koko maan tasolla omistusasumisen yleisyys on alentunut varsinkin nuorilla aikuisilla eli 25–34-vuotiaiden ikäluokassa, jossa omistusasujien osuus on vuosina 2012–2014 vähentynyt noin 52 prosentista noin 44 prosenttiin (kuvio 2). Omistusasumisen yleisyys nuorten aikuisten keskuudessa on vaihdellut. Koko 1990-luvun ajan nuorten omistusasuminen oli laskussa, kääntyäkseen 2000-luvun alussa trendin omaiseen kasvuun, joka kesti aina taantumien ensimmäisiin vuosiin saakka. Viime vuosien laskeva kehitys omistusasumisen määrässä on toistaiseksi jäänyt 1990-luvulla nähtyä vähäisemmäksi.^[2]

Vuokralla asuminen on viime vuosina entisestään yleistynyt varsinkin pääkaupunkiseudulla, jossa ensiasunnon ostajien määrä on pienentynyt runsaasta 10 000 hankinnasta vuosina 2006 ja 2007 runsaaseen 6 000 asuntoon vuonna 2014. Samaan aikaan muuttoliike pääkaupunkiseudulle on yli kaksinkertaistunut runsaaseen 10 000 henkilöön vuonna 2014. Osittain omistusasumisen vähentyminen nuorten aikuisten keskuudessa selittynee opiskelujen pitkittymisellä. Vuosina 2008–2014 tutkintoon tähtäävien opiskelijoiden määrä 25–34-vuotiaissa on kasvanut noin 9 %. Omistusasumisen yleisyydessä on tosin myös pysyviä alueellisia eroja. Helsingissä vuokralla asuu vajaa puolet kotitalouksista, kun koko maassa vuokralla asujien osuus on runsaat 30 %.

Kuvio 2.

Omistusasumisen yleisyys on kääntynyt laskuun nuorissa kotitalouksissa



Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

9.9.2016
eurojatalous.fi
33851@Kuvio2

Omistusasuminen näyttää olevan selvästi yhteydessä kotitalouksien nettovarallisuuden kertymiseen. Mathä ym. (2014) on tarkastellut kotitalouksien varallisuuden kehitykseen vaikuttaneita tekijöitä euroalueen maissa. Tutkimus perustuu EKP:n euroalueen maissa

2. Tilastokeskuksen Asumisolot-tilaston mukaan omistusasumisen yleisyys on laskenut myös 25–34-vuotiaita hiukan nuoremmissa ja vanhemmissa ikäluokissa. 20–29-vuotiaiden omistusasujien osuus on pienentynyt vuosina 2008–2014 neljä prosenttiyksikköä 26 prosenttiin. Myös 35–44-vuotiaiden kotitalouksien ikäryhmässä omistusasumisen yleisyys nousi 2000-luvun alussa, mutta on pysynyt jorkeenkin vakaana sen jälkeen. Muissa ikäryhmissä omistusasujien osuus on vaihdellut vain vähän ja pysynyt 75–80 prosentin tuntumassa.

toteuttaman varallisuustutkimuksen tietoihin. Tulosten mukaan omistusasumisen yleisyys ja asuntojen hintakehitys ovat olleet tärkeitä tekijöitä kotitalouksien varallisuuden kertymisen kannalta kaikissa euroalueen maissa. Euroalueen maiden väliset erot kotitalouksien varallisuudessa ovat merkittäviä, ja omistusasumisen yleisyys sekä asuntojen hintakehitys eri maissa selittävät myös näitä maiden välisiä eroja.^[3]

Yhdysvalloissa oman asunnon merkitys varallisuuden karttumisen kannalta on ollut tärkeä peruste asuntopolitiikalle, jonka tavoitteena 1990-luvun alusta lähtien on ollut tukea vähävaraisten kotitalouksien omistusasumista. Herbertin ym. (2013) mukaan omistusasuminen onkin korreloinut pienituloisten kotitalouksien varallisuuden kertymisen kanssa, jopa 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä, jolloin asuntojen hinnat heittelehtivät voimakkaasti. Varsinaisen syy- ja seuraussuhteen osoittaminen omistusasumisen ja pienituloisten varallisuuden kehityksen väliltä on kuitenkin vaikeampaa.^[4]

Suomenkin kotitalouksien varallisuus on suurimmaksi osaksi asuntovarallisuutta. Vuonna 2013 suomalaisilla kotitalouksilla oli bruttovarallisuutta keskimäärin noin 240 000 euroa kotitaloutta kohti, ja tästä asuntovarallisuuden osuus oli noin kaksi kolmannesta. Asuntojen hintakehityksestä riippuen asuntolainan antama velkavipu voi joko edesauttaa tai hidastaa asuntovelallisen kotitalouden nettovarallisuuden kehitystä. Keskimäärin kotitalouksien nettovarallisuus on viimeisen 20 vuoden ajan kuitenkin kasvanut melko lailla samaa vauhtia asuntojen hintojen kanssa. Rahoitusvarallisuuden, kuten pörssiosakkeiden hintakehityksellä on mediaanikotitalouden varallisuuden kannalta sen sijaan vain vähäinen merkitys. Kotitalouksien rahoitusvarallisuus koostuu pääasiassa matalatuottoisista pankkitalletuksista, ja osakevarallisuus sekä osuudet sijoitusrahastoista ovat keskittyneet varsin harvoille, lähinnä hyvätuloisille kotitalouksille. Vuonna 2013 vain noin 21 % kotitalouksista omisti pörssiosakkeita, ja rahastojakin oli ainoastaan 27 prosentilla kotitalouksista.

Vuokralla asuvien asumismenot kasvaneet nopeasti

Vuonna 2013 suomalaisista kotitalouksista noin kaksi kolmasosaa asui omistusasunnossa, ja näistä kotitalouksista asuntovelkaa oli vajaalla puolella. Alhaisista asuntolainojen koroista hyötymään päässeiden kotitalouksien osuus kaikista kotitalouksista on siis melko suuri, noin kolmannes. Asuntovelallisten osuus omistusasunnossa asuvista on lisäksi ollut 2000-luvulla hienoisessa kasvussa, mikä johtuu osaltaan asuntolainojen pidentyneistä maturiteeteista.

Alhaiset korot ovat tukeneet asuntovelallisten asemaa merkittävästi koko finanssikriisin jälkeisen taantuman ajan. Valtaosa suomalaisten kotitalouksien asuntolainoista on muuttuvakorkoisia, joten asuntolainakannan keskikorko on laskenut finanssikriisin jälkeisen rahapoliittisen keventämisen jälkeen nopeasti. Vielä vuoden 2008 syksyllä koko asuntolainakannan keskikorko oli vajaat 5,5 %. Jo seuraavaan kesään mennessä se oli

3. Mathä, T. Y, Porpiglia, A- & Ziegelmeier, M. (2014). Household wealth in the euro area The importance of intergenerational transfers, homeownership and house price dynamics. ECB Working Paper Series No 1690.

4. Vuosina 2010-2013 sekä pienituloisten varallisuuden arvo laski että osake- ja asuntovarallisuuden omistaminen vähenivät. (FRB Consumer Survey 2013, Federal Reserve Bulletin 4/2014.

pudonnut alle 3 prosentin ja vaihteli vuosina 2009–2014 noin 2,0–2,5 prosentin haarakassa. Loppuvuodesta 2014 uusien lainasopimusten korot lähtivät uudelleen selvään laskuun, ja kesäkuussa uusien asuntolainasopimusten korot olivat painuneet 1,15 prosenttiin ja koko asuntolainakannan osalta 1,14 prosenttiin.

Vaikka asuntolainakanta on jatkanut tasaista kasvuaan myös taantuman aikana, korkojen aleneminen on käytännössä enemmän kuin kompensoinut lainakannan kasvun vaikutukset omistusasujan asumismenoihin. Vuokralaisen tuloista asuminen sen sijaan vie entistä suuremman osan. Vuokrat ovat viime vuosina nousseet selvästi kuluttajahintoja nopeammin ja ansiokehitys on ollut hidasta. Kuviossa 3 tarkastellaan asumiskustannusten tulo-osuutta sekä brutto- että nettomääräisesti. Nettomääräisessä luvussa sekä asumiskustannuksista että käytettävissä olevista tuloista on vähennetty asumisen tukien osuus^[5]. Vuonna 2014 vuokralla asuvalta mediaanikotitaloudelta meni asumiseen tuloista 2,1 prosenttiyksikköä suurempi osa kuin vuonna 2008. Ilman asumisen tukia vuokralla asuvan mediaanikotitalouden tuloista olisi mennyt vuokraan vielä prosenttiyksikkö enemmän.

Omistusasujilla puolestaan asumismenojen tulo-osuus on bruttomääräisesti laskenut keskimäärin 1,6 %^[6]. Osa kotitalouksista on ottanut velkaa oman asunnon lisäksi myös sijoitusasunnon hankintaan, ja nämä kotitaloudet hyötyvät alhaisista koroista entisestään. Korkovähennysoikeuden pieneneminen on toisaalta syönyt osan korkojen laskun tuomasta hyödyistä, sillä korkovähennysoikeuden jälkeinen asumiskustannusten tulo-osuus on laskenut vain 1,1 %.

Vuokrien nousua selittää vuokra-asuntojen kysynnän kasvu, johon asuntojen tarjonta on vastannut hitaasti. Nettomuutto pääkaupunkiseudulle on lähes kolminkertaistunut vuosikymmenessä. Alhainen korkotaso on jossain määrin saattanut tukea vuokra-asuntojen tarjontaa sitä kautta, että vuokra-asunnoista on matalien korkojen aikana tullut aikaisempaa houkuttelevampi sijoituskohde. Yksityisten asuntosijoittajien lisäksi markkinoille on tullut asuntosijoitusrahastoja, jotka ovat rakennuttaneet kokonaan uusia vuokratalokohteita. Vuokratasoa nostaa osaltaan myös asuntojen ylläpito- ja hoitokustannusten reipas kasvuvauhti viime vuosien aikana.

Vaikka asumisen tukijärjestelmillä (asumistuet, korkovähennykset jne.) on pyritty helpottamaan enemmän vuokralaisen kuin omistusasujan asemaa, ei näin ole välttämättä tapahtunut. Kun asuntojen tarjonta on jäykkää, ja asumisen tuet kasvattavat kysyntää, tuet ovat osaltaan lisänneet vuokrien nousupaineita. Viime kädessä tuki on kapitalisoitunut asuntojen hintoihin^[7]. Vaikka kalliimmat asunnot kasvattavat myös

5. Asumiskustannusten tulo-osuus (bruttomääräinen) osoittaa asumiskustannusten osuutta kotitalouden käytettävissä olevista rahatuloista (pl. kiinteistövero). Nettomääräisessä asumiskustannusten tulo-osuudessa ei asumiskustannuksiin eikä käytettävissä oleviin rahatuloihin lueta kotitalouden tulonsiirtoina saamia asumistukia (yleinen asumistuki, eläkkeensaajien asumistuki, opintorahan asumislisä) ja asuntolainan korkojen verovähennysetuutta. (Tilastokeskus)

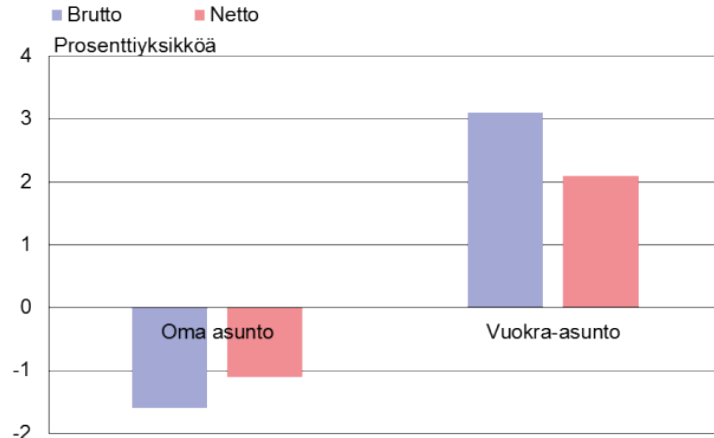
6. Omistusasujan osalta asumismenot koostuvat kotitalouden varsinaisen asunnon käyttömenoista, asuntolainan koroista ja lyhennyksistä, yhtiövastikkeen rahoitusvastikkeesta sekä kiinteistöverosta

7. Viren (2011) tarkastelee asumisen tukien vaikutusta asuntojen vuokriin kotitalousaineistojen avulla 1990-luvulla ja 2000-luvun alkuvuosina. Tulosten mukaan noin kolmannes tai jopa puolet asumistuista on siirtynyt vuokriin.

omistusasujan laskennallista asumiskustannusta, kasvattaa asuntojen hintojen nousu joka tapauksessa asuntojen omistajien varallisuutta.

Kuvio 3.

Vuokralaisilla tuloista menee entistä suurempi osuus asumiseen



Lähde: Tilastokeskuksen tulonjakotilasto.

9.9.2016
eurojatalous.fi
33851@Kuvio3

Vaikka suurimmat asuntovelat ovat keskittyneet Suomessa suurituloisimmille kotitalouksille^[8], on korkojen alenemisella ollut iso merkitys näidenkin kotitalouksien ostovoimaan. Kotitaloudet, joilla oli velkaa vähintään viisinkertaisesti tuloihin nähden, käyttivät vuonna 2008 kolmanneksen tuloistaan korkoihin, mutta vuonna 2014 osuus oli pudonnut rajusti, 13 prosenttiin. Korkojen alenemisen vaikutuksia asuntolainojen pankeille koituiin riskeihin on vaikeampaa arvioida. Alhaiset korot houkuttelevat kotitaloudet ottamaan entistä suurempia lainoja, ja voimakkaasti velkaantuneiden kotitalouksien osuus asuntoveloista on kasvanut merkittävästi vuosituhannen alun tilanteeseen verrattuna. Samaan aikaan korkojen aleneminen on kasvattanut kotitalouksien riskinsietokykyä^[9]. Korkojen yllättävä nousu joka tapauksessa kasvattaisi pankkien riskejä nopeasti.

Korkojen aleneminen kasvattaa suoraan kotitalouksien ostovoimaa, jos kuukausittainen lainanhoitoerä joustaa koron mukana. Merkittävä osa asuntolainoista on kuitenkin tasaerälainoja, joissa kuukausierä ei muutu. Karkean arvion mukaan tällaisten lainojen osuus asuntolainakannasta on vajaa puolet^[10]. Tasaerälainojen tapauksessa käytettävissä olevien tulojen sijaan on ensisijaisesti kasvanut kotitalouksien säästäminen, kun asuntolainan takaisinmaksu (maturiteetti) on nopeutunut. Lainatyyppistä riippumatta alhaiset korot ruokkivat kotitalouksien kulutusta kuitenkin myös epäsuorasti. Siinä

8. Mäki-Fränti, P. (2015) *Suomalaisten velat kaksinkertaistuivat 20 vuodessa*. BoF Online 2/2015.

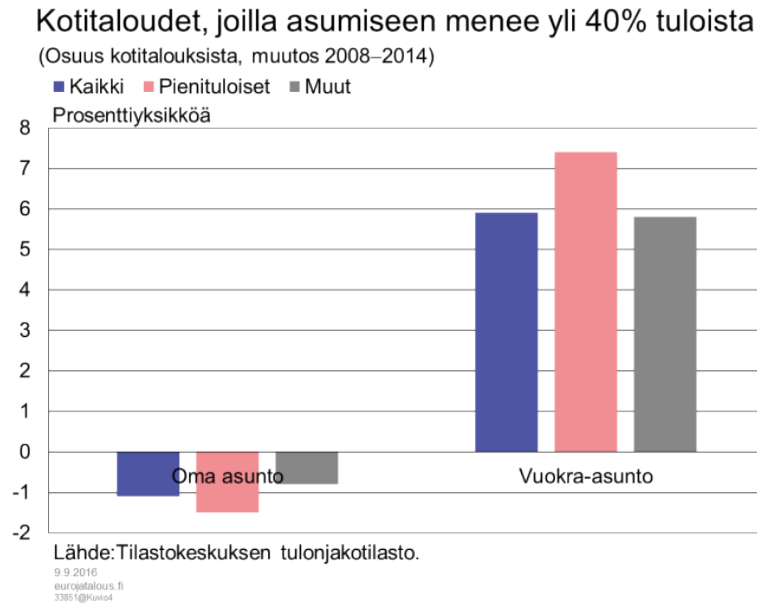
9. Asuntoveloista 26,5 % on nyt kotitalouksilla, joilla on velkaa vähintään neljä kertaa käytettävissä olevien rahatulojensa verran, kun vuonna 2002 vastaava osuus oli 11 %. Kts. Putkuri, H. *Suuri asuntovelkaantuneisuus kasvattaa vakauriskejä*. Euro & Talous 2/2016.

10. Arvio perustuu Finanssivalvonnan otantatutkimukseen, jossa tarkasteltiin kolmen päivän aikana myönnettyjä asuntolainoja. Vuonna 2012 näistä lainoista oli tasaerälainoja 46 %, ja vuonna 2010 vastaava osuus oli 40 %.

määrin kuin lisääntynyt säästäminen vähitellen kasvattaa kotitalouksien nettovarallisuusasemaa, myös kotitalouksien kulutushalukkuus alkaa kasvaa.

Asumiskustannukset on EU:n tulo- ja elinotilastoissa määritelty suuriksi, jos asumiseen kuluu yli 40 % kotitalouden käytettävissä olevista tuloista. Omassa asunnossa asuvista tähän ryhmään kuului vuonna 2014 vain 2,4 %, mutta vuokralla asuvista peräti 17 % kotitalouksista. Vuokrien kova nousuvauhti näkyy selvästi korkeiden asumiskustannusten rasittamien kotitalouksien määrässä. Vuodesta 2008 näiden kotitalouksien määrä on kasvanut yhteensä 6 prosenttiyksikköä ja pienituloisilla peräti 8 prosenttiyksikköä vuokralla asuvista kotitalouksista. Korkojen alenemisesta huolimatta vastaava osuus omistusasujissa on pysynyt miltei ennallaan (kuvio 4).

Kuvio 4.

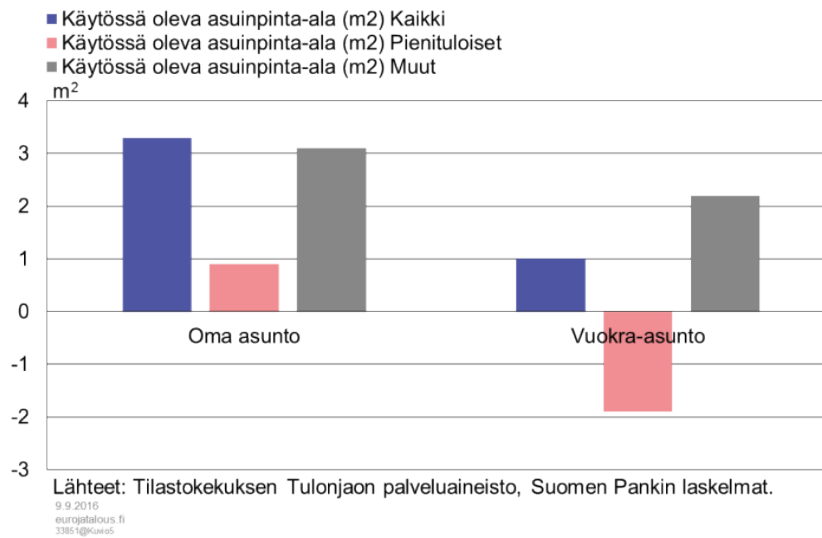


Asumiskustannusten kehitys näkyy asumisväljyydessä

Kotitalouksien käytössä oleva keskimääräinen asuinpinta-ala on koko maan tasoilla tarkastellen jatkanut hidasta kasvuaan myös taantuman aikana. Osittain asumisväljyyden kasvua selittää kotitalouksien koon pieneneminen. Asumisväljyys on myös kehittynyt hiukan eri tavoin väestöryhmästä riippuen. Omistusasujilla pinta-ala kotitaloutta kohden on vuosina 2008–2014 kasvanut selvästi enemmän (3,2 neliötä) kuin vuokralaisilla, joilla asuinpinta-alan kasvu on jäänyt yhteen neliöön kotitaloutta kohti (kuvio 5). Omistusasumisen halventuminen ja vuokrien samanaikainen nousu näyttää siis ainakin jossain määrin heijastuneen asumisväljyyteen. Heikoimmin asumisväljyys on kehittynyt pienituloisilla vuokralla asuvilla, joiden asumisväljyys on laskenut noin kahdella neliöllä.

Kuvio 5.

Asumisväljyys kasvanut erityisesti omistusasujilla, pienituloiset asuvat aiempaa ahtaammin

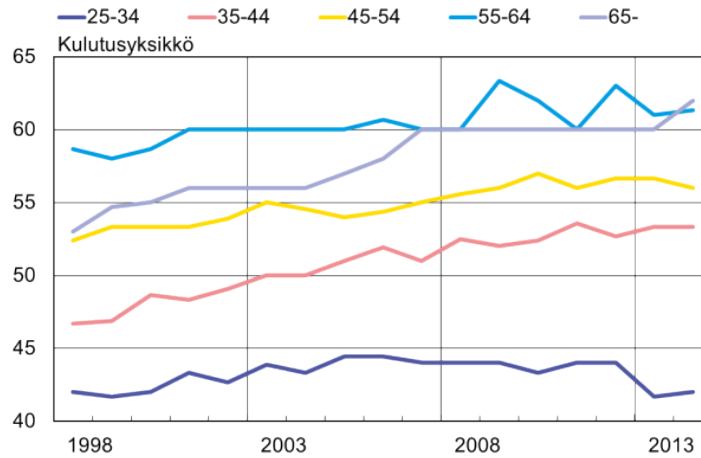


Asuntojen uudisrakentaminen on asuntojen kysynnän kasvun myötä kasvanut varsinkin pääkaupunkiseudulla. Tarjonnan lisäys ei kuitenkaan näy kasvukeskusten asumisväljyydessä, vaan sekä pääkaupunkiseudulla että muissa suuremmissa kaupungeissa mediaanikotitalouden asumisväljyys on laskenut hieman vuoden 2011 jälkeen. Pienemmissä kaupungeissa ja kunnissa asumisväljyyden kasvu on sen sijaan jopa hieman kiihtynyt.

Nuorten ikäluokkien asumistilanteen heikko kehitys näkyy selvästi myös asumisväljyydessä. Ikäluokkien selvät tasoerot asuntoneliöissä kulutusyksikköä kohti ovat ymmärrettäviä ja selittyvät pitkälti erilaisilla elämäntilanteilla. Nuorimman, 25–34-vuotiaiden ikäluokan asumisväljyys on kehittynyt selvästi kaikkia muita ikäluokkia heikoimmin (kuvio 6). Toisin kuin muissa ikäluokissa, nuorten kotitalouksien asunnot ovat pienentyneet 2000-luvulla. Yli 65-vuotiaiden asumisväljyys on noussut puolestaan jo muita ikäryhmiä korkeammaksi, ja he asuvat jo ikäryhmittäin tarkasteltuna keskimääräistä väljimmin.

Kuvio 6.

Nuoret asuvat aiempaa ahtaammin ja ikääntyneet kaikkein väljimmin



Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

9.9.2016
eurojatalous.fi
33851@kuusi6

Jääkö oma asunto haaveeksi nuorille?

Omistusasumisen yleisyys on vaihdellut ajan myötä mm. suhdannetilanteen mukaan. Lamavuosina omistusasujiksi siirryttiin selvästi aiempia vuosia vähemmän (kuvio 7). 1990-luvun lopulta 2000-luvun puoliväliin asti omistusasuminen jälleen elpyi, kääntyäkseen lopulta uudelleen laskuun pienellä viiveellä taantuman myötä.

Omistusasumisen yleisyyden vaihtelua voi osittain selittää muutokset kotitalouksien preferensseissä, eli vuokralla asumisen arvostus on saattanut nousta omistusasumiseen verrattuna. Vuokralla asumisen suurempaa joustavuutta saatetaan arvostaa aikaisempaa enemmän.

Kotitalouksien preferenssejä ei kuitenkaan voi arvioida käytössä olleen aineiston perusteella. Toisaalta suurella osalla kotitalouksista asumismuodon määrää joka tapauksessa taloudellinen pakko. Omistusasuminen on voimakkaasti yhteydessä varsinkin työmarkkina-asemaan, ja ensimmäinen omistusasunto hankitaan tyypillisesti työuran alussa^[11]. Nuorten vähäisempi omistusasuminen saattaakin olla seurausta opiskelujen pitkittymisestä, joka puolestaan osittain johtuu nuorten heikentyneestä työmarkkina-asemasta^[12].

Siirtyminen vuokra-asujista omistusasujiksi on odotetusti selvästi yleisempää nuorilla aikuisilla kuin väestöllä keskimäärin. Vuosina 2009–2014 keskimäärin 1,8 % kaikista kotitalouksista siirtyi vuosittain vuokralta omaan asuntoon. Samaan aikaan 25–34-vuotiaiden ikäryhmässä vastaava osuus oli keskimäärin 6,6 %. Omistusasujaksi

11. Pyykkönen, T. (2013) Elämänvaihe vaikuttaa asumitavoitteisiin – työura valinnan mahdollisuuksiin. Tilastokeskus.

12. 25–34-vuotiaiden työllisyysaste on Työvoimatutkimuksen mukaan vuosina 2011–2015 laskenut 77,6 %:sta 74,8 %:iin. Ikäluokan työttömyysaste on vastaavasti noussut 7,5 %:sta 9,4 %:iin.

siirtyminen yleistyi varsinkin 2000-luvun nopean talouskasvun vuosina ennen taantumaa. Taantumana myötä omistusasujaksi siirtyminen väliaikaisesti väheni, mutta on viime vuosina taas elpynyt. Koko väestön osalta vuokra-asunnosta omistusasujaksi siirtyneiden osuus on kehittynyt tasaisemmin, ja on ollut koko 2000-luvun hienoisessa laskussa.

Kuvio 7.



Vuoden 2016 heinäkuusta alkaen astuu voimaan lainakatto, jolla pyritään hillitsemään kotitalouksien velkaantumisen makrovakaudeellisia riskejä. Lainakatto rajoittaa pankin lainan korkeintaan 90 prosenttiin, ensiasunnon tapauksessa 95 % lainaan annettavien vakuuksien käyvästä arvosta. Asunnon vakuusarvo on tyypillisesti korkeintaan 80 % asunnon myyntihinnasta, mikä on jo ennen uudistusta rajoittanut ensiasunnon ostoa kokonaan velaksi. Aikaisemmin vakuusarvon ja ostohinnan välisen erotuksen on kuitenkin voinut kattaa esimerkiksi henkilötakauksella, mutta nyt tarvitaan lisäksi omia säästöjä tai muita reaali- vakuuksia.

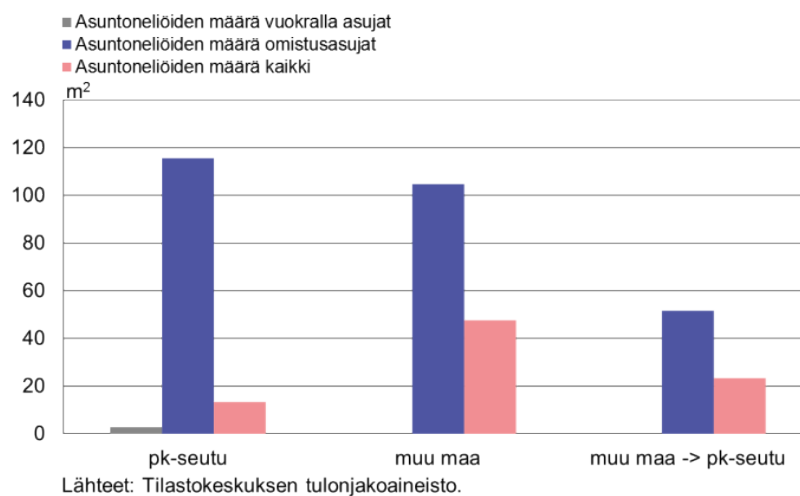
Lainanannon sääntelyn tiukentuminen voikin rajoittaa monen ensiasunnon ostajan pääsyä asuntomarkkinoille varsinkin pääkaupunkiseudulla. Nuorilla kotitalouksilla on tyypillisesti vähän säästöjä ja etenkin vuokralla asuvien säästämismahdollisuudet ovat heikot. Tulonjakotilastojen perusteella merkittävin osa rahoitusvarallisuudesta on keskittynyt ikääntyneille kotitalouksille^[33]. Nuorimpien ikäluokkien varallisuus koostuu jo omistusasuntomarkkinoille päässeiden asuntovarallisuudesta, eikä vuokralla asuville hyvätuloisillekaan kotitalouksille tyypillisesti ole kertynyt merkittävää rahoitusvarallisuutta.

13. Kotitalouksien varallisuuden jakaumasta ks. Kilponen-Kinnunen ja Mäki-Fränti (2015), [Suomi harmaantuu – heikkeneekö rahapolitiikan teho?](#) Euro ja Talous 5/2015 ja Kauko, Karlo (2016): Kansakunnan varallisuus. Deskriptiivinen kuvaus kotitalouksien rahoitusvarallisuudesta. Kansantaloudellinen aikakauskirja 2 / 2016.

Kuviossa 8 on tarkasteltu, kuinka suureen asuntoon nuoret kotitaloudet keskimäärin pääsevät käsiksi tämän hetkisen nettovarallisuutensa turvin.^[14] Kuvion laskelmassa tarkastellaan esimerkkitotaloutta, joka käyttää koko nettovarallisuutensa 10 % omarahoitusosuudeksi asuntolainaan. Kuvio kertoo, kuinka monta asuntoneliötä lainasummalla pystyy ostamaan pääkaupunkiseudulta tai muualta maasta alueen keskineliöhinnoin. Esimerkkikotitalouden viitehenkilö on iältään 25–34-vuotias ja nettovarallisuutensa suhteen ikäryhmän mediaanikotitalous. Kotitalouksien koko vaihtelee, ja perheeseen kasvaessa lisääntyy myös tilantarve. Eri tyyppisten kotitalouksien tilantarve on otettu huomioon laskemalla nettovarallisuus kotitalouden kulutusyksikköä kohti.^[15]

Kuvio 8.

Vuokralla asuvien nuorten aikuisten mahdollisuudet omistusasumiseen heikot



Omistusasujat ovat sekä pk-seudulla että muualla maassa selvästi vuokralla asujia varakkaampia. Vuokralla asuvien nettovarallisuus on pääkaupunkiseudulla lähes olematon, ja muualla maassa velat jopa hiukan ylittävät varat. Omistusasujiksi jo päässeillä kotitalouksilla varallisuutta sen sijaan on niin paljon, että lainakatto ei näytä rajoittavan asumisväljyyden kasvattamista. Pääkaupunkiseudulla asuntonsa myyvän nettovarallisuus riittäisi omarahoitusosuudeksi lainaan, jolla pk-seudunkin keskimääräisin neliöhinnoin saisi lähes 120 asuntoneliömetriä kulutusyksikköä kohti.

14. Kuvio perustuu Tilastokeskuksen vuoden 2013 varallisuustutkimuksen tietoihin. Varallisuustutkimuksen tiedoista puuttuu eräitä rahoitusvarallisuuden eriä kuten noteeraamattomat osakkeet. Lisäksi tiedot kotitalouksien pankkitalletuksista ovat alaspäin harhaisia. Tiedot talletuksista perustuvat kotitalouskyselyyn, ja rahoitustilinpidon tiedoista päätellen kotitaloudet ilmoittavat kysyttäessä talletustensa määrän todellista alhaisemmiksi. Omistusasujilla on tyypillisesti myös rahoitusvarallisuutta vuokralla asujia enemmän, joten rahoitusvarallisuuden aliarviointi ei muuta johtopäätöksiä omistusasujan ja vuokralla asujan suhteellisesta asemasta.

15. Kotitalouden kulutusyksikköjen määrä lasketaan antamalla kotitalouden ensimmäiselle täysi-ikäiselle arvo 1, seuraaville 0,5 sekä kullekin alaikäiselle 0,3.

Asuntojen suuret alueelliset hintaerot vaikeuttavat muuttoliikettä pääkaupunkiseudulle. Hintaerojen merkitys havainnollistaa esimerkki, jossa kotitalous myy asuntonsa pääkaupunkiseudun ulkopuolella, ja muuttaa omistusasuntoon pääkaupunkiseudulla. Osoittautuu, että pk-seudun ulkopuolelta asuntonsa myyvän kotitalouden varat riittäisivät omarahoitusosuudeksi lainaan, jolla saisi pääkaupunkiseudulta vain runsaat 40 asuntoneliötä kulutusyksikköä kohti (kuvio 8).

Uusien omarahoitussäännösten voimaantulo voi luonnollisesti kasvattaa kotitalouksien halukkuutta säästää. Säästämistavoitteen saavuttaminen asunnon ensiostajalle on kuitenkin tullut haasteellisemmaksi. Nuorten ikäluokkien ansiotasoa on polkenut taantuman aikana paikallaan ja opiskelijoiden sekä työmarkkinoiden ulkopuolella olevien määrä lisääntynyt. Samaan aikaan vuokrat ovat kasvaneet nopeasti koko maassa.

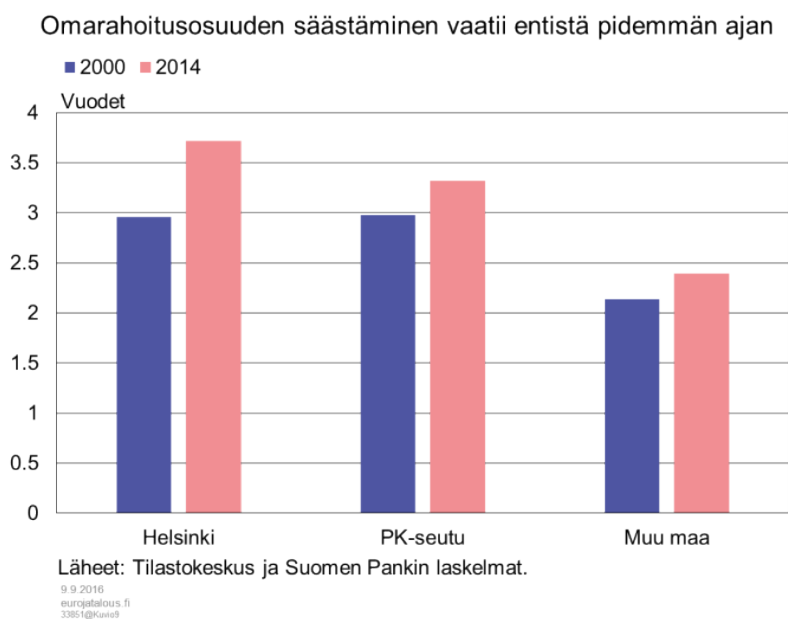
Kuviossa 9 tarkastellaan, kuinka monta vuotta 25–34-vuotiaiden ikäryhmässä mediaanikotitaloudelta kuluu 10 % omarahoitusosuuden säästämiseen tuloistaan, jos sillä ei ole alkuaan lainkaan varallisuutta. Laskelmassa on otettu huomioon, että pääkaupunkiseudulla kotitaloudet ovat tyypillisesti tottuneet ahtaampaan asumiseen kuin muualla maassa, ja kotitalouksien oletetaan säästävän asuntoon, joka asumisväljyydeltään vastaa alueen mediaanikotitalouden asumisväljyyttä^[16]. Laskelmassa on oletettu, että kotitalous säästää 15 % asumismenojen jälkeen käytettävissä olevista rahatuloistaan.

Vuokralla asujiksi valikoituu keskimäärin pienituloisempia kotitalouksia, joten omistusasujien suurempaa varallisuutta pitkälti selittävät suuremmat tulot. Vuokralla asujissa on omistusasujia enemmän tulonsiirtojen varassa eläviä, ja vuonna 2016 noin 60 % vuokralla asujista saikin jotain tukea asumiseensa. Jotta valikoituminen tulojen kautta vaikuttaisi vertailun tuloksiin vähemmän, kaikkein pieni- ja suurituloisimmat kotitaloudet on jätetty sen ulkopuolelle. Mukana ovat siis ne kotitaloudet, jotka kuuluvat 25–34-vuotiaiden ikäryhmän toiseen ja kolmanteen tulokvartaaliin.

Vaikka asuntojen hinnat ovat 2000-luvulla nousseet selvästi palkkoja nopeammin, omarahoitusosuuden säästämiseen vaadittu aika on yllättävän kohtuullinen. Se on kuitenkin ollut kasvussa. Odotetusti asunnonostajan asema on vaikeutunut eniten Helsingissä, jossa asunnon 10 prosentin omarahoitusosuuden vielä vuonna 2000 sai säästetyksi kolmen vuoden säästöillä, kun vuonna 2014 vaadittiin jo 3,7 vuoden säästöt. Alueelliset erot säästämisaikassa Helsingin, pääkaupunkiseudun ja muun maan välillä ovat kuitenkin yllättävän pieniä verrattuna alueellisiin eroihin asuntojen hinnoissa. Vuonna 2014 pääkaupunkiseudun ulkopuolellakin mediaanikotitalous joutui säästämään lähes 2,5 vuotta. Kotitalouden on oletettu säästävän 15 % tuloistaan. Tulotiedot perustuvat Tilastokeskuksen vuoden 2014 Tulonjakotilastoon ja asuntojen hintatiedot ovat vanhojen asuntojen keskimääräisiä neliöhintoja.

16. Ruuhka-Suomessa mediaanikotitalouden asumisväljyys on vain 38 m² kulutusyksikköä kohti, kun muualla maassa se on 49 m².

Kuvio 9.



Pääkaupunkiseudun korkeampia neliöhintoja kompensoivat jossain määrin pääkaupunkiseudun asukkaiden suuremmat tulot. Vuonna 2014 25–34-vuotiaiden mediaanikotitalouden käytettävissä oleva tulo oli Helsingin seutukunnassa 25 521 euroa kulutusyksikköä kohti. Koko maassa se oli 22 622 euroa.

Toisaalta myös pääkaupunkiseudun sisäiset erot asuntojen neliöhinnoissa ovat suuret, ja hintaero Suomen muihin kasvukeskuksiin verrattuna on huomattava lähinnä Helsingin kantakaupungissa ja sitä reunustavilla alueilla. Omistusasujaksi haluavilla kotitalouksilla on pääkaupunkiseudulla enemmän liikkumavaraa, jos he ovat valmiita tinkimään asunnon sijainnista.

Matalat korot hyödyttävät erityisesti omistusasujia

Pitkään hitaana pysynyt talouskasvu ja korkojen nopea alentuminen ovat kohdelleet kovin erilailla eri kotitalouksia. Taantuman pitkittyminen ja heikot kasvunäkymät myös pidemmällä aikavälillä aiheuttavat erityistä huolta nuorten ikäluokkien taloudellisen aseman kehityksestä^[17].

Vuokramarkkinoilla ei ole näkynyt korkojen aleneminen, minkä seurauksena matalista koroista saatava kulutusmahdollisuuksien paraneminen on koskenut käytännössä vain omistusasujia. Samaan aikaan kun korot ovat alentuneet, vuokrien nousu on jatkunut nopeana. Vuokralaisten heikosta asemasta kertoo sekin, että erityisesti pienituloiset kotitaloudet ovat taantuman aikana tinkineet myös asumisväljyydestään.

Vuokra-asumisen suhteellisen hinnan noususta huolimatta yhä pienempi osa vuokralla asuvista nuorista aikuisista on hankkinut matalien korkojen aikaan omistusasunnon.

17. Näistä kysymyksistä tarkemmin ks. Kinnunen ja Mäki-Fränki (2016) [Pitkittynyt taantuma heikentää nuorten sukupolvien asemaa Suomessa](#), Euro & Talous, analyysi 11.3.2016.

Nuorten varallisuuden kehityksen näkökulmasta valinta saattaa osoittautua ongelmalliseksi, sillä oma asunto on ollut keskeinen varallisuuden nousun turvaava valinta pitkällä aikavälillä.

Omistusasumisen osuuden pienenemistä selittänee opiskelujen pitkittyminen ja työelämään siirtymisen myöhentyminen. Myös nuorten ikäluokkien preferenssit ovat saattaneet muuttua ja vuokralla asumisen arvostus on noussut omistusasumiseen verrattuna. Taustalla voi kuitenkin olla myös heikentyneet ansionäkymät ja tiukentuneet luottoehdot. Tarkastelut osoittivat, että vuokralla-asuvien kotitalouksien nettovarallisuus on keskimäärin hyvin alhainen ja omarahoitusosuuden kokoon saaminen säästämällä on usean vuoden urakka.

Talouspolitiikan kannalta esiin nousee vahvasti vuokramarkkinoiden toiminta. Alhainen korkotaso on kyllä näkynyt yksityisen asuntosijoitusrahastojen omistamien asuntojen määrän kasvuna. Tarjonnan lisäys ei ole ollut kuitenkaan riittävää hillitsemään kysynnän kasvua. Nuorten kannalta keskeinen ongelma on, että vuokra-asuntojen tarjonnan kasvusta huolimatta vuokramarkkinoilta on vaikea löytää kohtuuhintaista asuntoa.

Vuokrien nopea kasvu johtuu pohjimmiltaan riittämättömästä asuntojen tarjonnasta, eikä ongelmaa voi nopeasti korjata asuntopolitiikan toimin. Omistusasuminen on alhaisten korkojen vuoksi halventunut nopeasti suhteessa vuokralla asumiseen. Niillä kotitalouksilla, joilla siihen on taloudelliset mahdollisuudet, omistusasuminen on aikaisempaa edullisempi valinta.

Avainsanat

- [asuntolainat](#)
- [asuntomarkkinat](#)
- [korot](#)
- [kotitaloudet](#)
- [vuokrat](#)

Kirjoittajat



Helvi Kinnunen
Vanhempi neuvonantaja
[etunimi.sukunimi\(at\)bof.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)bof.fi)



Petri Mäki-Fränti
Vanhempi ekonomisti
[etunimi.sukunimi\(at\)bof.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)bof.fi)