

Otto Pakkanen

# COVID-19-PANDEMIAN VAIKUTUS ASUNTOMARKKINOIHIN

Kandidaatintyö  
Rakennetun ympäristön tiedekunta  
Tarkastaja: tutkijatohtori Jukka Puhto  
Toukokuu 2021

# TIIVISTELMÄ

Otto Pakkanen: Covid-19-pandemian vaikutus asuntomarkkinoihin (The impact of the Covid-19 pandemic on the housing market)

Kandidaatintyö

Tampereen yliopisto

Rakennustekniikan kandidaatin tutkinto-ohjelma

Toukokuu 2021

---

Tämän tutkielman tarkoituksena oli selvittää covid-19-pandemian aiheuttamia vaikutuksia asuntomarkkinoihin. Tavoitteena oli kuvata, minkälaisia mahdollisia pitkän aikavälin vaikutuksia nähdään tulevaisuuden asuntomarkkinoilla. Tavoitteena oli tunnistaa ihmisten mahdolliset uudet mieltymykset asumista kohtaan koronapandemian aikana.

Tutkielma jakaantuu kahteen osaan. Ensimmäisessä osassa perehdytään covid-19-virukseen ja kuinka se muokkasi kuluttajien asumismieltymyksiä. Toisessa osassa keskitytään tarkemmin asuntomarkkinoiden muutoksiin. Ensin perehdytään pandemian aiheuttamiin muutoksiin asuntojen kysynnässä ja niiden tarjonnassa, jonka jälkeen siirrytään asuntojen hintatarkasteluun. Toisen osuuden lopulla kuvataan mitä yhtäläisyyksiä Pohjoismaiden ja Yhdysvaltojen asuntomarkkinat kokivat pandemian aikana. Lopuksi perehdytään asuntomarkkinoiden tulevaisuuden näkymiin.

Tutkielma osoitti, että koronapandemiolla oli osittain vaikutusta kysynnän kasvuun ja että kasvavalla kysynnällä oli vaikutusta asuntojen hintojen nousuun. Tutkielma osoitti myös, kuinka kuluttajien asumipreferenssit ovat muuttuneet koronapandemian myötä. Tulevaisuudessa tuleekin huomioida asuntomarkkinoiden haavoittuvaisuus suurille pandemioille ja niiden elvytys taktikoille.

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

# SISÄLLYSLUETTELO

1. JOHDANTO.....	1
1.1 Tutkimuksen tausta .....	1
1.2 Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset.....	1
1.3 Tutkimusmenetelmät ja tutkimuksen rajaukset.....	2
2. COVID-19 JA ASUMINEN .....	3
2.1 Covid-19 .....	3
2.2 Covid-19:n vaikutukset asumisessa.....	4
2.3 Covid-19:n vaikutukset kodin tarpeisiin.....	5
3. COVID-19-VIRUKSEN VAIKUTUKSET ASUNTOMARKKINOIHIN .....	8
3.1 Covid-19:n vaikutus tarjontaan ja kysyntään .....	8
3.2 Covid-19:n vaikutus asuntojen hintakehitykseen.....	11
3.3 Pohjoismaiden ja Yhdysvaltojen asuntomarkkinoiden muutos .....	13
3.4 Covid-19-pandemian merkitys tulevaisuuden asuntomarkkinoilla .....	14
4. JOHTOPÄÄTÖKSET .....	17
LÄHTEET.....	19

# 1. JOHDANTO

## 1.1 Tutkimuksen tausta

Koronaviruspandemia aloitti maaliskuussa 2020 odottamattoman käännekohdan kansainvälisillä rahoitusmarkkinoilla ja aiheutti maailmantalouteen äkkipysähdyksen (Aho-  
niemi & Putkuri 2020a). Kiinasta alkunsa saanut virustauti levisi äkillisesti maailman laajuisesti pandemiaksi, ja tämä rajoitti äkillisesti maailman, yhteiskunnan ja ihmisten toimintatapoja. Viruksen torjumiseksi asetetut laajat rajoitukset ja torjuntatoimenpiteet lievittivät taudin leviämistä, mutta samanaikaisesti käynnistivät globaalin talouskriisin. (Koley & Dhole 2012)

Asuntomarkkinat ovat merkittävä talouteen vaikuttava tekijä. Asuntomarkkinoiden tulevaisuuden kehityksen odotukset vaikuttavat sekä yritysten investointipäätöksiin, että kotitalouksien kulutus päätöksiin. (Lindblad et al. 2019, s. 6)

Todennäköistä on, että koronavirus ei ole viimeinen maailmaa koettelema pandemia. Koronavirus saattaa olla yksi vakavimmista virustaudeista modernin asumisen aikakaudella, eikä sen aiheuttamista vahingoista vielä tarkasti tiedetä. Onkin tärkeä tutkia, miten koronavirus vaikuttaa asuntomarkkinoihin ja mitä tästä kyseisestä pandemiasta opitaan tulevaisuuden varalle.

## 1.2 Tutkimuksen tavoite ja tutkimuskysymykset

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää covid-19-pandemian aiheuttamia vaikutuksia asuntomarkkinoihin paikallisella sekä globaalilla. Muutoksen vertailuparametreina käytetään asuntojen hintoja, asuntojen saatavuutta sekä ihmisten halua uuden asunnon etsimisessä. Tavoitteena on kuvata, minkälaisia mahdollisia pitkän aikavälin vaikutuksia nähdään tulevaisuuden asuntomarkkinoilla. Tavoitteena on tunnistaa ihmisten mahdolliset uudet mieltymykset asumista kohtaan koronapandemian aikana.

Päättökysymyksenä on seuraava:

- Kuinka covid-19-pandemia vaikuttaa asuntomarkkinoihin?

Tutkimuskysymyksiä ovat seuraavat:

- Miten covid-19-pandemia vaikutti ihmiset asumismieltymyksiin?
- Miten asuntojen kysyntä, tarjonta ja hinnat ovat muuttuneet covid-19:n takia?
- Mitä riskejä covid-19 tuo tulevaisuudessa asuntomarkkinoille?

### **1.3 Tutkimusmenetelmät ja tutkimuksen rajaukset**

Tutkielma toteutetaan kirjallisuuskatsauksena, ja tiedonhaussa käytetään kansallisia ja kansainvälisiä aineistoja ja tietokantoja. Aineistoa etsitään pääosin Tampereen yliopiston tarjoamasta Andor palvelusta sekä Google Scholarista. Aineistona käytetään tutkimuksia ja artikkeleita.

Tutkimus rajataan asuntomarkkinoihin ja rajauksen ulkopuolelle jätetään toimitilamarkkinat. Tarkempi perehtyminen koronapandemian vaikutuksiin asuntosijoittamiseen jätetään myös tarkastelematta.

## 2. COVID-19 JA ASUMINEN

### 2.1 Covid-19

Covid-19 on virus, joka todettiin ensimmäisen kerran Kiinan Wuhanissa joulukuussa 2019. Virus levisi nopeasti maailmanlaajuisesti, ja 11.3.2020 Maailman terveysjärjestö julisti koronaepidemian pandemiaksi. Covid-19 aiheuttaa ihmisillä hengitystieinfektioita, mutta sairastuneilla vain harvoilla on todettu vakavia infektiota. (Terveyskirjasto 2021) Koronavirus tarttuu pääsääntöisesti pisaratartuntana, joka tapahtuu yskinnän ja aivastamisen yhteydessä. Virus leviää myös ilmateitse, jolloin yskiessä sekä aivastaessa syntyvien pisaroiden lisäksi ilmaan jää leijumaan pieniä aerosoleja. (Thl 2021)

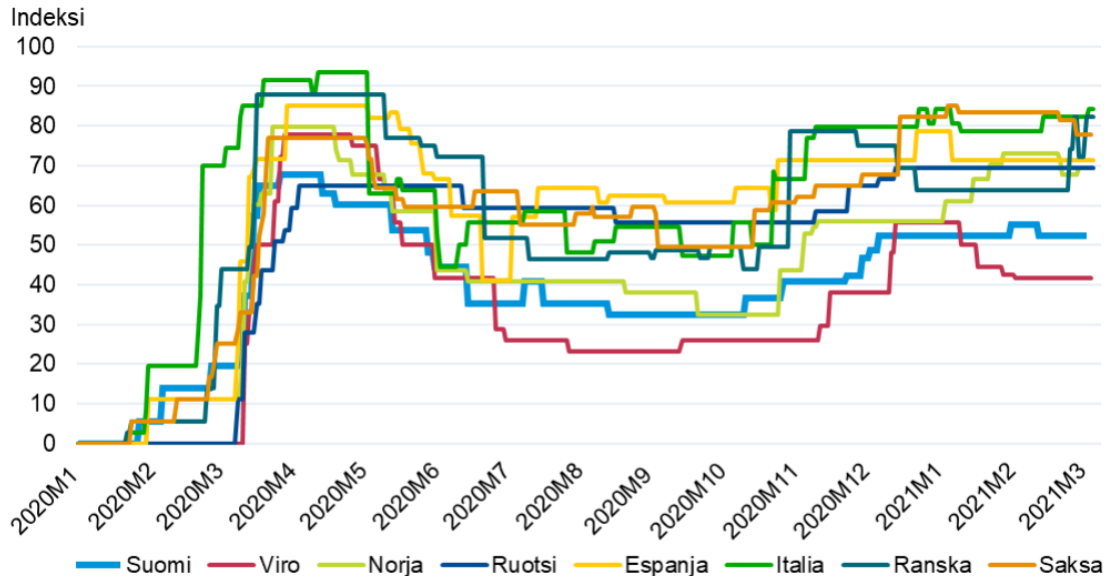
31.5.2021 maailmassa on todettu yhteensä 3 557 990 koronaan liittyvää kuolemaa. Näistä kuolemista 609 544 on todettu Yhdysvalloissa, kun vastaavasti Suomessa on kirjattu 948 koronaan liittyvää kuolemaa. (Worldometers 2020)

Koronaviruksen ensimmäisen aallon takia Suomessa julistettiin 16.3.2020 poikkeusolot koko maahan. 18.3.2020 eteenpäin kaikki koulut suljettiin ja lähiopetuksesta siirryttiin etäopetukseen. Poikkeuksena tästä oli niiden vanhempien 1–3-luokkaiset lapset, jotka työskentelivät yhteiskunnan näkökulmasta kriittisillä aloilla. Näille lapsille järjestettiin lähiopetusta. Samanaikaisesti yli 10 henkilön julkiset kokoontumiset kiellettiin ja suositeltiin välttämään turhaa oleskelua yleisillä paikoilla. (Valtioneuvosto 2020a) Poikkeusolot kestivät yhteensä kolme kuukautta, jonka jälkeen Suomen hallitus totesi, että covid-19-pandemia olisi hallittavissa ja poikkeusolot päättyivät 16.6.2020 (Valtioneuvosto 2020b).

Koronaviruksen toisen aallon seurauksena tautitapausten määrä alkoi kasvamaan nopeasti vuoden 2021 alussa. Valtioneuvoston antaman päätöksen mukaan 1.3.2021 eteenpäin Suomessa oli voimassa valmiuslain mukaiset poikkeusolot. Huhtikuussa koronavirustartuntojen määrä kääntyi laskuun, ja hallitus totesi, että poikkeusoloja ei enää tarvita. Päätöstä edelsi myös rokotuskattavuuden kasvu, jolloin riski vakaville tautitapauksille laskee. Poikkeusolot kestivät lähes kaksi kuukautta ja ne päättyivät 27.4.2021. (Valtioneuvosto 2020c)

## 2.2 Covid-19:n vaikutukset asumisessa

Koronaepidemiaa vastaan on taistelut rajoittamalla ihmisten välisiä turhia ihmiskontakteja. Yleisimpiä rajoituksia ovat olleet liikkumis-, kokoontumis- ja matkustusrajoituksilla. Euroopassa tautitilanne, sekä rajoitustoimien laajuudet ovat vaihdelleet maakohtaisesti, josta esimerkkinä koronatoimien tiukkuusindeksi Kuvassa 1. (Alhonsuo & Sinersalo 2021, s. 1–2).



**Kuva 1.** Koronatoimien tiukkuusindeksi (Alhonsuo & Sinersalo 2021, s. 2)

Monissa maissa on jouduttu turvautumaan kotikaranteeniin, joka on aiheuttanut psykologisia, sekä sosiaalisia haasteita pitkäaikaisen kotona oleskelun seurauksena. On tärkeää, että koti sisältää kaikki tarvittavat valmiudet, jotta koronaviruksen kaltaisesta pandemiasta selvitäisiin. Tulevaisuudessa tullaan kiinnittämään enemmän huomiota kodin ominaisuuksiin, joka heijastuu myös asuntomarkkinoihin. (Zarrabi et al. 2021, s. 1)

Ruohomäki (2020) toteaa, että monet organisaatiot joutuivat koronaviruksen keskellä siirtymään etätööhön. Siirtyminen etätööhön oli suurelle osalle väestöä uutta tai erilaista kuin ennen. Keväällä 2020 Suomessa noin 60 % kaikista palkansaajista työskenteli etätöissä (Paavola & Junkala 2020). Huomattavaa on myös, että kotona tapahtuvassa työskentelystä voi puuttua työrauha sekä mahdollisuus keskittyä. Poikkeustilan tuomat haasteet, kuten perhetilanteiden ja liikkumisrajoitusten takia normaaliin etätööhön kuuluvat normit, kuten työrauha ja keskittyminen, eivät olleet enää itsestäänselvyksiä. Monilla ihmisillä koti onkin muuttunut monitoimitilaksi, jossa samanaikaisesti käydään etäkoulua, tehdään etätöitä ja vietetään vapaa-aikaa. (Ruohomäki 2020)

Nanda et al. (2020, s. 4) toteaa vastaavasti, että etätyön johdosta monet ihmiset joutuivat muuttamaan makuuhuoneen tai jopa keittiön työpisteekseen. Etätyö vaatii erillisen työtilan, ja siksi useimmat ihmiset joutuivat tekemään muutoksia kotonaan mukautuakseen etätyön tuomiin haasteisiin. Tämän takia ylimääräinen työhuone ja työpiste parvella, kellarissa tai viherhuoneessa voi kiinnostaa tavallista enemmän talon ostajaa tai vuokralaista. Toinen vaikuttava tekijä etätyössä ja modernissa arki elämässä on toimiva Internet-yhteys. Etätyön ja etäkoulun takia digitaalisista alustoista on tullut välttämättömiä päivittäisessä elämässä. Koronaviruksesta johtuen kaikki kotitalouden jäsenet voivat käyttää jatkuvasti yhteistä Internet-yhteyttä. Muutos on ollut merkittävä, sillä enne koronavirusta Internet-yhteyttä käytettiin kotona pääsääntöisesti vapaa-ajan tottumuksiin. Laadukas Internet-yhteys voi olla yksi vaikuttavimmista tekijöistä talon ostajalle tai vuokralaiselle. Laadukas yhteys heijastuu myös valittaessa asunnon sijaintia, sillä valokuituisen laajakaistapalveluiden saatavuus ei ole yhdenmukainen maantieteellisillä alueilla. (Nanda et al. 2020, s. 4)

### **2.3 Covid-19:n vaikutukset kodin tarpeisiin**

World Health Organization on suositellut vahvasti, että kun tulet kotiin, pyri olla koskematta mihinkään ja pidä talon sisäänkäynnin lähetyvillä desinfiointiainetta. Tämä voi tulevaisuudessa näkyä älytaloissa, jossa eteiseen on sijoitettu käsidesilaitte. WHO suosittelee myös, että taloon sisään tullessa kengät on otettava välittömästi pois. Tämä muistuttaa, että talon sisäänkäynnin on sisällytettävä eteinen. Kolmanneksi WHO suosittelee fyysisen kosketuksen välttämistä perheenjäsenten kanssa ennen, kuin olen käynyt suihkussa tai kylvyssä. Tämä suositus osoittaa, että kylpyhuone ja vessa on oltava lähellä talon sisäänkäyntiä. (Zarrabi et al. 2021, s. 3)

Koronaviruksen esiintyminen ja yksinäisyyden tunne kotikaranteenissa voivat aiheuttaa erilaisia stressi ilmiöitä. On osoitettu, että stressi heikentää ihmisen immunitaattijärjestelmää tauteja vastaan. Siksi yksi tapa ennalta ehkäistä pandemiatauteja lisääntymistä on panostaa kodin arkkitehtuurisessa suunnittelussa mielenterveyttä lisääviin ja stressiä vähentäviin asioihin. (Zarrabi et al. 2021, s. 3)

Zarrabi et al. (2021, s. 6) tutkimuksen mukaan Iranissa ihmiset priorisoivat kodeissaan eniten luonnonvalon määrää, näkymää avoimeen tilaan ja talon akustisia ominaisuuksia. Suurten ikkunoiden käyttö asunnoissa on yksi arkkitehtuurisen suunnittelun vaihtoehto, sillä se lisää luonnon valon määrää, ja samalla lisää näkymä mahdollisuuksia ulkoilmaan. Asuntojen ikkunat ovat välttämättömiä asukkaiden mukavuuden ja terveyden kannalta erityisesti pandemian aikana. (Zarrabi et al. 2021, s. 6) Näkymä asunnosta ulos on



erittäin tärkeää, kun muut aktiviteetit ovat rajallisia. Aikana, jolloin ihmiset viettävät suurimman osan ajastaan kotonaan, ulkonäkymä on välttämätöntä ihmisen terveydelle. (Peters & Halleran 2020, s. 14) Fyysiseen terveyteen viittaavia indikaattoreita arvostettiin vähiten kuten, mahdollisuutta sulkea keittiötä, palveluiden ja talon sijaintia (Zarrabi et al. 2021, s. 6).

Nanda et al. (2020, s. 2–3) taas toteaa asuntojen sijainnin olevan avaintekijänä ihmisten päivittäisten tarpeiden tyydyttämisessä. Palveluiden saatavuus ja asuinalueiden yleinen turvallisuus ja esteettisyys tarjoaa mahdollisuuden tyydyttää laajan valikoiman ihmisten tarpeita. Koronaviruksesta johtuvat tiukat rajoitukset koettelevat joitain kotitalouksia rankemmin kuin toisia niiden sijainnista riippuen. Keskustassa asuvilla voi olla heikko pääsy viheralueille, kun taas vastaavasti kaupungin ulkopuolella asuvilla voi olla runsaasti viheralueita heidän kotiensa ympärillä. Vastaavasti kaupungin ulkopuolella asuvien etäisyydet erilaisiin palveluihin kuten kaappoihin, kouluihin ja terveyskeskuksiin voi olla runsaasti pidemmät kuin kaupungissa asuvilla. Syntyy kysymys, aiheuttaako koronavirus missä määrin merkittäviä muutoksia ihmisten mieltymyksiin asuntojen sijainneista? (Nanda et al. 2020, s. 2–3)

Etätyön jatkuvuus voi vähentää työntekijöiden tarvetta asua lähellä keskustaa. Tämä voi johtaa asuntojen kysynnän laskuun kaupunkialueilla, jossa tällä hetkellä asuntojen hinnat ja vuokrat ovat korkeimmat. Covid-19-pandemia luultavimmin hidastaa nykyisin haluttua kaupungistumista. Kotitaloudet, joissa on lapsia saattavat haluta asua tulevaisuudessa enemmän omakotitaloissa kuin huoneistoissa. Jos koronapandemia johtaisi tulevaisuudessa muokkaaman kotitalouksien asumismieltymyksiä, se voi muuttaa suuresti asuntojen kysynnän koostumusta (Allen-Coghlan et al. 2020, s. 98).

Mattarocci & Roberti (2020 s. 4) toteavat vastaavasti, että tulevaisuudessa asuntojen kysynnässä saatetaan nähdä keskimääräisten pinta-alojen kasvua. Ihmiset, jotka työskentelevät kotona tarvitsevat lisää tilaa ja mahdolliset arkkitehtuuriset muutokset, kuten desinfiointihuone eteisessä voivat kasvattaa haluttujen asuntojen kokoa. Lapsiperheet myös yleisesti saattavat etsiä omakotitaloja, joissa on oma piha tai terassi, joka tekee asumisesta nautittavampaa. (Mattarocci & Roberti 2020 s. 4) Nanda et al. (2020, s. 5) toteaa myös, että tila on tärkeä elementti, sillä se antaa enemmän vaihtoehtoja ja joustavuutta yhteensovittaa etätyön, etäkoulun, urheilun ja vapaa-ajan. Huomioitavaa on myös kotoa työskentelevät ihmiset saattavat ostaa enemmän asuntoja keskustan ulkopuolelta, jossa neliömetrihinnat ovat yleensä alhaisemmat, ja näin ollen mahdollistaa suuremman asunnon oston. (Mattarocci & Roberti 2020 s. 4)

Korkman et al. (2020, s. 15–17) puolestaan toteavat, että koronaviruksen takia ihmiset ovat joutuneen priorisoimaan asumisen vaikuttavia tekijöitä eri tavalla. On huomattu, että pandemian aikana ihmiset kokevat yhä tärkeämmäksi asunnon käytännöllisyyden, kuin itse asunnon koon. Asunnon käytännöllisyys ja monitoimisuus ovat olleet suosittu aihe jo ennen koronapandemiaa, mutta se koetaan tärkeämmäksi pandemia aikana. (Korkman et al. 2020, s. 15–17) Mustaniemi (2021, s. 41–43) toteaa myös, että Suomessa koronapandemian vaikutuksesta asunnon vaihdon syynä ei näkynyt korostuneesti asunnon koko.

Iso-Britannian kodeissa huomattiin päivittäisen sähkönkulutuksen nousua koronapandemian aiheuttamien rajoitusten takia. Ennen koronapandemiaa ihmiset eivät yleensä viettäneet aikaa kotona kello 7:00 – 17:00, mutta etätyön ja etäkoulun takia ihmiset viettävät suurimman osan ajastaan kotona. Tämän takia kotitaloudet käyttävät enemmän sähkölaitteita, kuten tietokoneita, valaisimia ja televisiota. (Krarti & Aldubyan 2021, s. 7) Kun ihmiset viettävät yhä enemmän aikaa kotona, kasvaa asunnon energiankulutus paljon suuremmaksi, ja energia kustannukset lisääntyvät. Asuintaloa valittaessa nousee siis varmasti esille talon energiatehokkuus. (Nanda et al. 2020 s, 4–5)

## 3. COVID-19-VIRUKSEN VAIKUTUKSET ASUN- TOMARKKINOIHIN

### 3.1 Covid-19:n vaikutus asuntojen tarjontaan ja kysyntään

Kotitalouksien ostohalukkuus ja rakentajien halukkuus investoida uusiin rakennuksiin korreloivat suoraan asuntomarkkinoille. Ostohalukkuus on suoraan verrannollinen kysyntään, kun vastaavasti rakentajien investointihalukkuus on suoraan verrannollinen tarjontaan. (Lindblad et al. 2019) Ymmärtääkseen asuntojen kysynnän ja tarjonnan kehitystä on tärkeä havainnollistaa, mitkä tekijät vaikuttavat näihin kehityksiin. Lindblad et al. (2019) määrittelevät muutamia esimerkkejä kysyntään vaikuttavista tekijöistä:

1. väestökehitys
2. rahoitusolosuhteet
3. finanssipolitiikka, kuten alhaiset korot
4. odotukset tulevaisuuden talouden kehityksestä.

Vastaavasti tarjonnan kehitykseen voivat vaikuttaa seuraavat tekijät:

1. kaavoitus ja rakentamiseen soveltuva tonttima
2. rakennusmääräykset
3. rahoitusolosuhteet
4. finanssipolitiikka, kuten korkotukilainojen lisääminen
5. rakennussektorin ammattitaitoisen työvoiman saatavuus
6. rakennussektorin kilpailu (Lindblad et al. 2019).

Vuosina 2008–2009 Suomessa asuntojen kysyntä ja tarjonta olivat selkeässä laskussa finanssikriisin tuomien vaikeuksien takia. Finanssikriisiä seurannut heikko talouskehitys näkyi 2010-luvun alkupuolella laskevana kysynnän kehityksenä. Käännekohtana laskevalle kehitykselle oli vuosi 2015, jonka jälkeen kysynnän ja tarjonnan kehitys on ollut nousujohteista ympäri Suomea. (Lindblad et al. 2019) Rokkanen (2020) puolestaan toteaa, että 2020-lukua lähestyttäessä kaupungeissa tapahtuva runsas rakentaminen ja investointien positiivinen kehitys on nopeampaa kuin kysynnän kehitys. Tarjonnan voimakasta kehitystä kuvaa se, että vuonna 2019 rakennettiin lähes kaksi kertaa enemmän kerrostaloasuntoja kuin vuonna 2015 (Rokkanen 2020). On siis nähtävissä, että ennen

vuotta 2020 kysyntä ja tarjonta kehittyivät positiivisesti. Tarjonnan kehitys oli kuitenkin kysynnän kasvua tehokkaampaa.

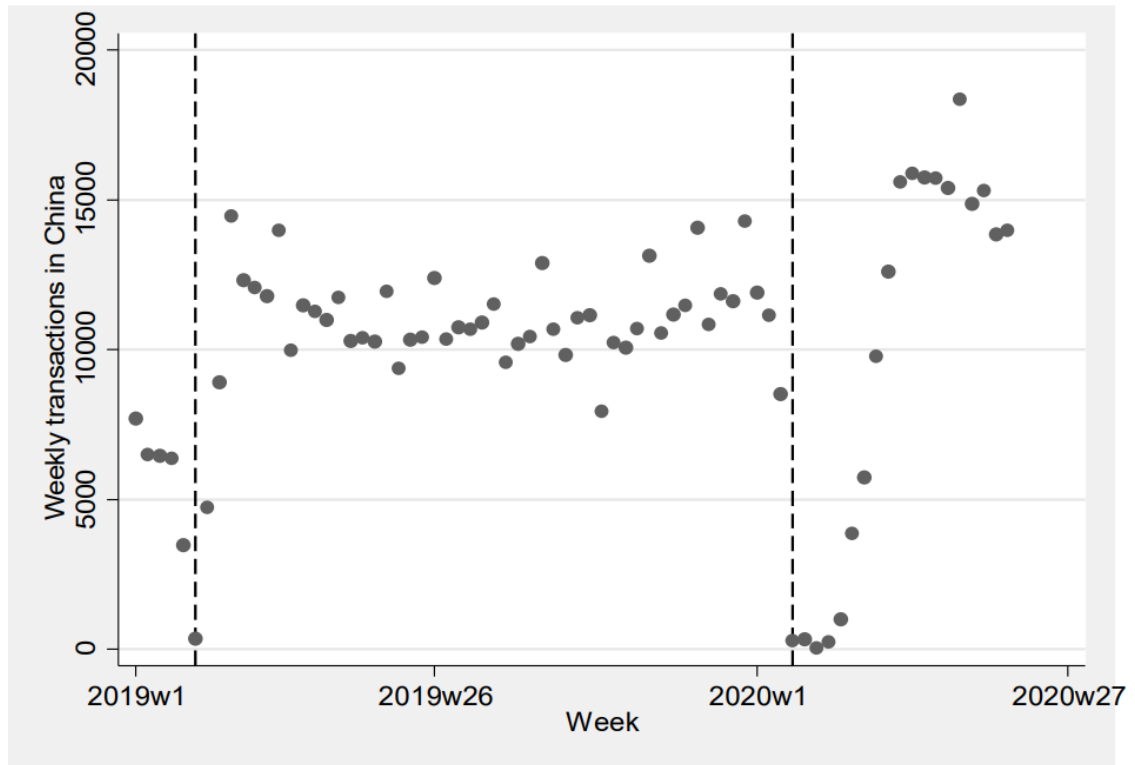
Keväällä 2020 oli epäselvää, mitä vaikutuksia koronapandemialla olisi Suomen, sekä maailman asuntomarkkinoihin. Rokkasen (2020) mukaan vuokra-asuntojen kysynnässä nähtiin selkeä lasku koronaviruksen ensimmäisen aallon yhteydessä. Kysyntä nousi kuitenkin nopeasti entiselle tasolle, ja vuokra-asuntojen kysyntä keväällä 2020 oli korkeampaa kuin vuonna 2019. Tätä osaltaan voi selittää se, että koronaepidemiasta johtuvan taloudellisen epävarmuuden vuoksi vuokra-asuntojen riskit olivat paljon pienemmät verrattaen omistusasuntoon. (Rokkonen 2020) Tasa & Kaleva (2020) toteavat vastaavasti, että vuokra-asuntojen kysyntä jatkuu nousujohteisena vielä kesänkin jälkeen. Etätyön lisääntyttyä koronaepidemian johdosta etenkin suurempien vuokra-asuntojen kysyntää on ollut vahvaa (Tasa & Kaleva 2020). Pääkaupunkiseudulla huhti-kesäkuun välisenä aikana yksiöiden kysyntä kasvoi 9 %, kaksioiden kysyntä kasvoi 14 % ja kolmioiden sekä neliöiden kysyntä kasvoi 27 % (Rokkanen & Leinonen 2021).

Vuokra-asuntojen käytöksen mukaisesti, myös vanhojen asuntojen kysynnässä nähtiin pieniä muutoksia covid-19-viruksen johdosta. Koronaviruksen ensimmäisen aallon iskiessä vanhojen asuntojen kauppojen lukumäärä laski 2500:n kuukaudessa. Nopeasti tämän jälkeen kesällä 2020 kauppojen lukumäärä nousi jo 4000:n kauppaan kuukaudessa, joka oli suurempi määrä kuin ennen koronapandemiaa (Alhonsuo & Sinersalo 2021, s. 4).

Alhonsuo & Sinersalo (2021, s. 3) esittävät vastaavasti, että Suomen asuntotuotannon tarjonta ei laskenut vuonna 2020. Suomessa aloitettujen asuntojen rakentaminen vuonna 2020 oli määrältään suurempaa kuin vuonna 2015 ja 2016. Mahdollinen osavaiuttaja positiiviseen asuntotuotantoon voi olla Suomen sisäinen väestönkehitys, sekä aktiivinen muuttoliikenne. (Alhonsuo & Sinersalo 2021, s. 3)

Huang et al. (2020, s. 13) uskovat, että covid-19-pandemialla on ollut mahdollisesti suuri negatiivinen vaikutus Kiinan asuntokauppojen määrään. Viikossa tapahtuvien asuntokauppojen määrää tarkasteltaessa huomattiin selkeitä eroja verratessa vuotta 2019 ja vuotta 2020. Vertailtaessa asuntokauppojen määrää Kiinassa, on kuitenkin otettava huomioon kiinalainen uusivuosi. Kiinalainen uusivuosi sijoittuu helmikuun alkuun, jolloin suurin osa ihmisistä viettää seitsemän päivän lomaa, ja tällöin on normaalia, että asuntokauppojen määrä vähenee merkittävästi. Vuonna 2019 Kiinan uudenvuoden viikolla asuntokauppojen määrä laski noin 95 %, mutta jo kolmen viikon jälkeen se kasvoi 100 %. Asuntokauppojen määrä ennen ja jälkeen vuoden 2020 kiinalaisen uudenvuoden oli erilainen. Koronaviruksen ja niiden tuomien rajoituksen takia asuntokauppojen määrä oli

lähies nollassa kiinalaisen uudenvuoden aikana ja seuraavina kolmena viikkoina. (Huang et al. 2020, s. 9–10, 13) Seuraavassa Kuvassa 2 on esitetty vuoden 2019 ja vuoden 2020 viikoittaiset asuntokauppojen määrät Kiinassa (Huang et al. 2020, s. 15). Kuvassa esiintyvät pystysuuntaiset katkoviivat kuvaavat kiinalaisen uudenvuoden ajankohtaa.



**Kuva 2.** Viikoittaiset asuntokauppojen määrä Kiinassa. (Huang et al. 2020, s. 15)

Yhdysvalloissa vastaavasti koettiin kysynnän romahdus heti koronapandemian iskettyä. Asuntojen kysyntä nousi kuitenkin radikaalisti ensimmäisen korona aallon jälkeen. Kysyntä kasvoi jopa yli 100 % verrattuna kysyntään ennen koronapandemiaa. Kysynnän nopeaa kasvua osittain selitti Yhdysvaltojen kevyt asuntolainapolitiikka ja asuntolainojen korkojen laskeminen. Tämä viittaa siihen, asuntojen osto lisääntyi kuluttajien keskuudessa historiallisesti matalien asuntolaina korkojen takia. Kuluttajia saattaa ajaa asunto kaupoille myös pelko siitä, että he menettäisivät matalan korkotason ja markkinoilla helposti saatavan rahoituksen. Toinen selittävä tekijä asuntojen kysynnän kasvuille saattaa olla koronapandemian aikana tapahtunut mieltymys muutos, jossa omistusasuntoa arvostetaan enemmän kuin asunnon vuokraamista. Myös suuremman asunnon omistaminen mahdollisen pidempi aikaisen etätyön takia saattaa ajaa kotitalouksia asuntokaupoille. (Zhao 2020, s.17–18)

Zhao (2020, s. 16) esittää, että Yhdysvaltojen asuntotarjonta ei vastannut radikaaliin kysynnän kasvuun. Asuntojen tarjonta laski radikaalisesti koronapandemian iskettyä mahdollisten covid-19-tartuntojen takia. Asuntojen myyjät saattoivat olla vähemmän halukkaita päästämään mahdollisia ostajia katsomaan asuntoa. Kysynnän kasvaessa ensimmäisen aallon jälkeen, asuntojen tarjonta jatkoi negatiivista laskua. (Zhao 2020, s. 16)

### **3.2 Covid-19 vaikutus asuntojen hintakehitykseen**

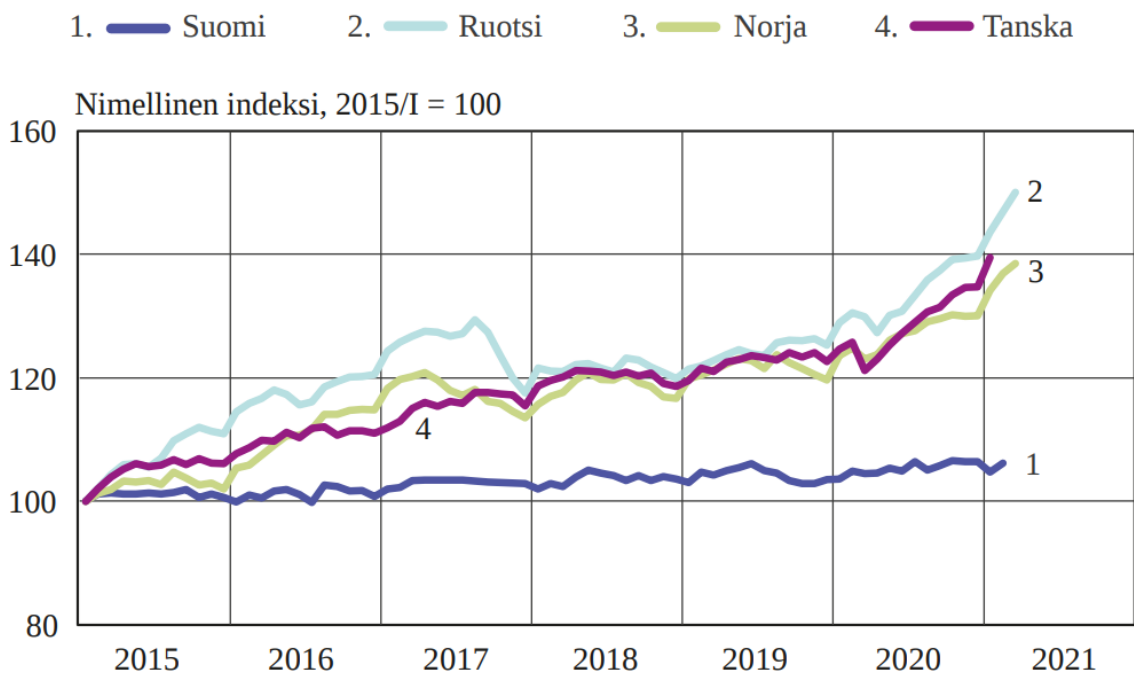
Wangin (2021, s. 1) tutkimuksessa tarkasteltiin viittä eri kaupunkia Yhdysvalloissa ja verrattiin niiden asuntojen hintaa aikavälillä heinäkuusta 2018, elokuuhun 2020. Viidestä tarkasteltavasta kaupungista vain yhdessä huomattiin asuntojen hintojen laskua. Tämä kaupunki oli Honolulu, jossa asuntojen laskuaste oli 6.7 %. Wang (2021, s. 2) toteaa, että Honolulun riippuvuus turismista yhdessä käynnissä olevien matkailu rajoitusten vaikuttaa suuresti negatiiviseen hintakehitykseen. Loput neljä kaupunkia Houston, Santa Clara, Irvine ja Des Moines kokivat tutkimuksen aikana positiivista asuntojen hintakehitystä. Suurin hintakehitys nähtiin Santa Claran kaupungissa, jossa nousuaste oli 9.97 %. Kaupungin positiivinen hintakehitys viittaa siihen, että se on suosittu kohde sijoittajien mielestä myös koronapandemian aikana. On havaittavissa, että alueet joissa markkinat painottuvat paljon kasvokkain käytävään vuorovaikutukseen, saattavat kärsiä eniten negatiivisesta asuntojen hintakehityksestä. Tässä tapauksessa asuntojen hintojen muutoksia korona aikana ei voi täydellä varmuudella yhdistää liikkumisrajoituksiin. Wang (2021) Kiinassa koronaviruksella huomattiin olevan pieniä negatiivisia vaikutuksia asuntojen hintoihin. Neljän viikon koronaviruksen puhkeamisen jälkeen asuntojen hinnoissa nähtiin keksimääräisesti 2 % pudotus. Kaupunkien asuntojen hinnat laskivat voimakkaammin alueilla, jossa oli enemmän vahvistettuja korona tartuntoja. Kiinan yhteiskuntaa pyrittiin avaamaan keväällä, mutta asuntojen hinnat eivät palanneet vuoden 2019 tasolle vielä vuoden 2020 toukokuun loppuun mennessä. (Huang et al. 2020, s. 2, 12–15)

Qian et al. (2021, s. 6) toteavat samaan tyyliin tutkimuksessaan, että koronapandemian aikana Kiinassa tietyillä alueilla esiintyi negatiivista asuntojen hintakehitystä. Yhteisöissä, joissa esiintyi runsaasti covid-19 tapauksia, asuntojen hinnat laskivat keskimäärin 2.47 % ja negatiivinen hintakehitys saattoi jatkua useita kuukausia. Asuntojen hintojen laskua havaittiin vain alueilla, jossa koronaviruksen esiintymien oli suurta ja alueella oli heikommat hoito mahdollisuudet. Koronaepidemian aiheuttamat seuraukset Kiinassa kiinteistöjen hintaan on verrattavissa edellisiin merkittäviin tartuntatauteihin. Qian et al. (2021, s. 6) Vuonna 2003 Hong Kongissa havaittiin kiinteistöjen hinnoissa 1.6 % lasku

SARS epidemian johdosta Wong (2008). Covid-19 vaikutukset asuntojen hintakehitykseen ovat suuremmat, kuin SARS viruksella, mutta koronaviruksen vaikutuksien laajuus pystytään todentamaan vasta tulevaisuudessa Qian et al. (2021, s. 6).

Puolassa vastaavasti huomattiin, että koronaviruksen molempien aaltojen seurauksena on ollut merkittävä hintojen lasku Krakovan vuokra-asuntomarkkinoilla. Pandemian ensimmäisen aallon arvioitiin aiheuttaneen noin 6–7 % laskun yksityisen sektorin vuokra-asuntojen vuokriin. Vastaavasti koronaviruksen toisen aallon arvioitiin aiheuttaneen 6.25 % laskun vuokra-asuntojen hintoihin vuoden 2020 neljännellä kvartaalilla. Hintojen uskotaan johtuvan korona rajoituksista, joka aiheutti merkittäviä muutoksia Puolan työmarkkinoilla. Koronaviruksesta johtuva etäopiskelu opiskelijoiden keskuudessa määritteli myös vahvasti vuokra-asuntojen kysynnän Krakovassa. (Tomal & Marona 2021, s. 32)

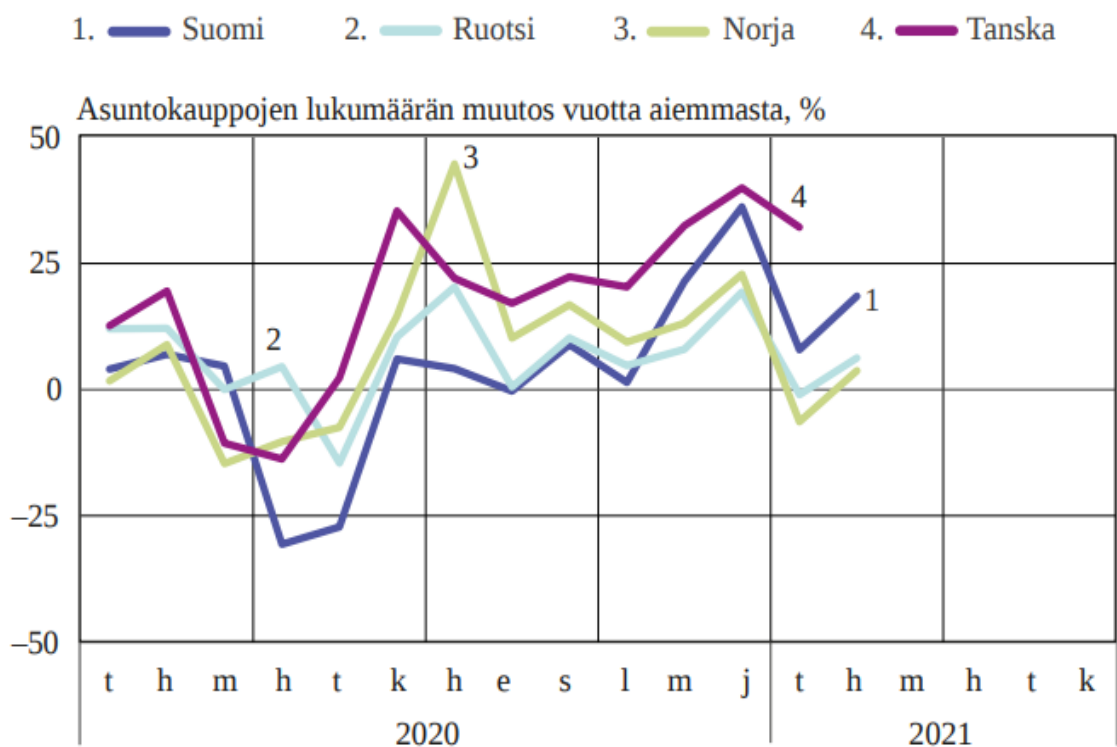
Ahoniemi & Putkuri (2020b, s. 8–9) puolestaan toteavat, että erityisesti Pohjoismaissa asuntojen hinnat olivat nousussa vuoden 2020 loppua kohti. Myös Keksi- ja Etelä-Euroopassa asuntojen hinta nousu kiihtyi laajalti, joten Pohjoismaiden kehitys ei ollut poikkeuksellista. Samanaikaisesti tapahtuva asuntojen hintojen nousu ja kotitalouksien suuri velkaantuneisuus kasvattaa pankkien asuntolainanantoon liittyviä riskejä. (Ahoniemi & Putkuri 2020b, s. 8–9) Seuraava kuvaaja (Kuva 3) esittää Pohjoismaiden asuntojen hintakehitystä.



**Kuva. 3** Asuntojen hintakehitys Pohjoismaissa. (Ahoniemi & Putkuri 2020b)

### 3.3 Pohjoismaiden ja Yhdysvaltojen asuntomarkkinoiden muutos

Pohjoismaiden asuntomarkkinat ovat selvinneet yllättävän hyvin koronapandemiasta. Ensimmäisen aallon takaiskun jälkeen asuntomarkkinat alkoivat toipua jo kesällä 2020, ja vuoden 2020 loppuun mennessä Pohjoismaissa solmittiin enemmän asuntokauppoja kuin vuonna 2019. Positiiviselle asuntomarkkinoiden kehitykselle löytyy monia selityksiä. Pankkien myöntämä matala korkotasoo on osaltaan auttanut omistus- ja sijoitusasuntojen kysyntää kasvukeskuksissa. Omistus- ja sijoitusasuntojen kysyntä heijastuu vahvasti lyhentyneisiin myyntiaikoihin ja myynissä olevien asuntojen lukumäärään. (Aho­niemi & Putkuri 2020b, s. 7–8). Seuraavassa Kuvassa 5 ilmenee Pohjoismaiden asuntokauppojen lukumäärän muutos edellisvuoteen verrattuna.

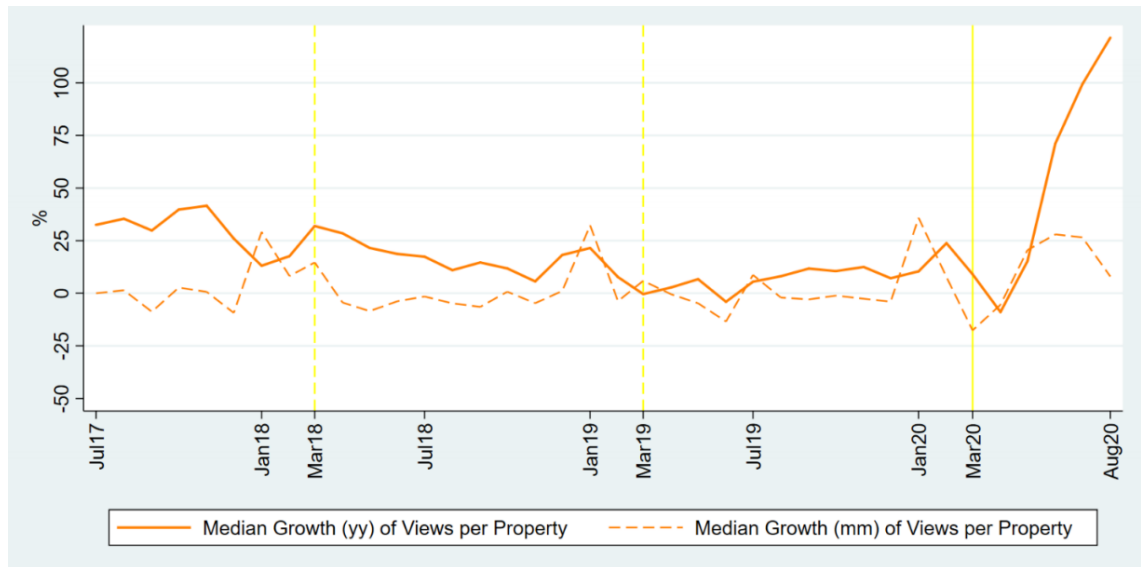


**Kuva.5** Pohjoismaiden asuntokauppojen lukumäärän edellisvuoteen verrattuna. (Aho­niemi & Putkuri 2020b, s. 7).

Zhao (2020, s. 16) esittää, että myös Yhdysvalloissa kaiken kaikkiaan asuntojen medi­aani hinnat ja kysyntä nousivat kevyen finanssipolitiikan ja matalien korkojen takia. Huo­mattavaa oli, että pienituloisilla alueilla asuntojen kysyntä ja asuntojen hintojen kasvu­vauhti oli normaalia nopeampaa. (Zhao 2020, s. 16) Yhdysvalloissa huomattiin myös, että koronapandemia on johtanut voimakkaaseen asuntokysynnän muutokseen kaupun­gin keskustassa tiheillä asutuilla asuinalueilla. Tiheät asuinalueet ovat yleensä lähellä työvoimakeskkuksia, ja näin ollen etätyön yleistyttyä, tarve asua näillä alueilla saattaa



vähentyä (Zhao 2020, s. 16). Kuvassa 6 esitetään Yhdysvaltojen asuntojen kysyntää koronapandemian aikana.



**Kuva. 6** Koronapandemian vaikutukset asuntojen kysyntään Yhdysvalloissa. (Zhao 2020, s. 16)

### 3.4 Covid-19-pandemian merkitys tulevaisuuden asuntomarkkinoilla

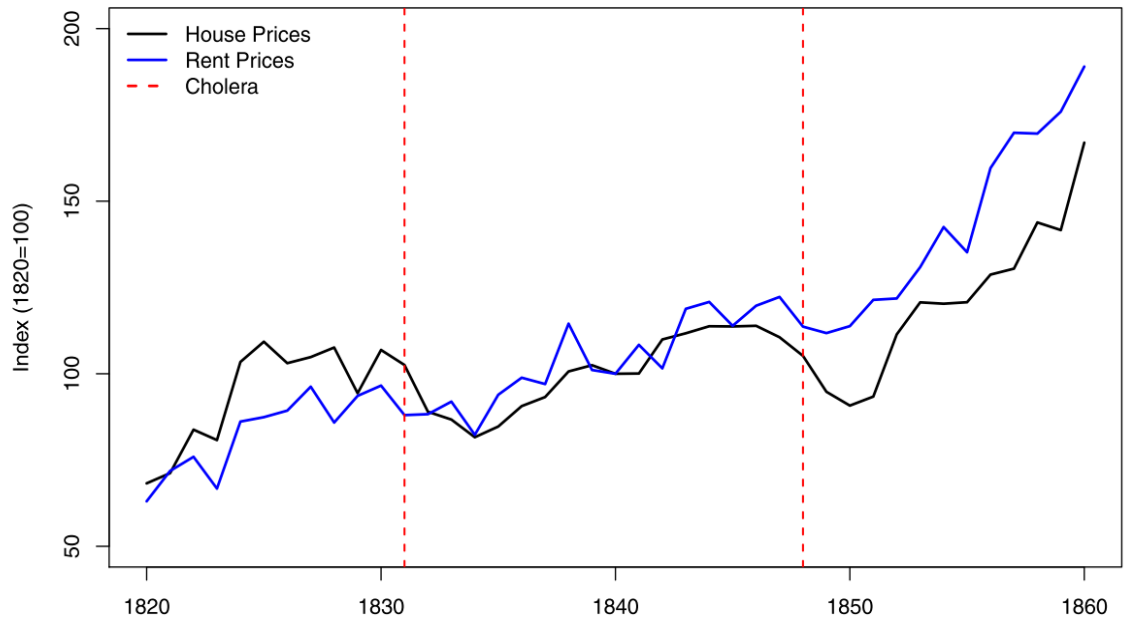
Riippumatta jatkuuko Pohjoismaissa asuntomarkkina kehitys vahvana vai ei, molempiin tapauksiin sisältyy riskejä. Jos asuntomarkkinat jatkavat vahvaa kehitystä kevyiden rahoitusolojen avulla, riskinä on että alueilla, joissa asuntojen kysyntä on huomattavasti suurempaan kuin tarjonta, asuntomarkkinat ylikuumenevat. Vastaavasti jos yhteiskunnan talous toipuu odotettua hitaammin ja työttömyysaste nousee, lainanhoitovaikeudet saattavat kasvaa ja heikomman talouskehityksen riskit voivat tapahtua myös asuntomarkkinoilla. (Ahoniemi & Putkuri 2020b, s. 9)

Ruotsissa kuluttajat uskovat asuntojen hintojen jatkavan positiivista kehitystä vuonna 2021. Tämä itsessään saattaa lisätä asuntojen kysyntä ja täten nostattaa entisestään asuntojen hintoja Ruotsissa, sillä asuntojen määrä ei voi lisääntyä lyhyessä ajassa yhtä nopeasti, kuin kasvava kysyntä. Äkillinen positiivinen hintakehitys asuntojen hinnoissa voi lisätä kotitalouksien ja sijoittajien riskinottoa ja velkaantumista. Tämä suurentaa riskiä asuntojen hintojen laskulle pidemmällä aikavälillä. Historiassa kun kotitalouksien ja sijoittajien velanhoitorasitus on kasvanut ja samalla talojen pakkomyynnit ovat lisääntyneet korkojen tai tulojen vuoksi, on tällöin myös asuntojen hinnat laskeneet. (Ahoniemi & Putkuri 2020b, s. 9)

Pohjoismaissa alhaiset lainojen korot ja hetkelliset asuntovelallisten lainanlyhennykset ovat elvyttäneet yhteiskunnan taloutta, sekä asuntomarkkinoita. Alhaiset korot, uuden asuntolainannon vilkkaus ja lainalyhennykset ovat lisänneet kotitalouksien velkaantumista ja kiihdyttäneet samalla asuntolainakannan kasvua. Talous- ja finanssikriisien syntyyn ja niiden vakavuuteen ovat kuitenkin aikojen saatossa vahvasti vaikuttanut asuntomarkkinoilla pyörineet riskit. Kun asuntomarkkinat rasittuvat liikaa ja samaan aikaan kotitalouksien ja sijoittajien velkaantuneisuus kasvaa, asuntojen hinnat nousevat kuluttajille liian korkeiksi. Velkavetoisten hintakuplien jälkeen edessä on ollut erityisen haastavia ja pitkiä talouden taantumia. (Ahoniemi & Putkuri 2020b, s. 8, 9)

Koronaviruksen aiheuttamilla vaikutuksilla asuntomarkkinoihin liittyy vielä todella paljon epävarmuutta. Joissakin voimakkaasti covid-19-pandemiasta kärsineissä kaupungeissa varhaiset todisteet viittaavat siihen, että asuntojen hinnat ja niiden kysyntä olisivat laskeneet nopeasti koronaviruksen johdosta. Päinvastoin muissa kaupungeissa ei ole, tai ei vielä ole ilmennyt vastaavanlaisia vaikutuksia. Esimerkiksi Manhattanin kaupungissa vuokra hinnat ovat laskeneet nopealla vauhdilla, kun taas New Yorkin kaupungin lähiympäristössä vuokra asuntojen kysyntä on lisääntynyt. Tällä hetkellä ei ole vielä mahdollista määrittää, onko koronaviruspandemiolla pysyviä vaikutuksia kaupunkien asuntomarkkinoihin. (Franke & Korevaar 2021, s. 1).

Franke & Korevaar (2021) tutkivat pandemian aiheuttamia vaikutuksia asuntojen ja vuokrien hintoihin. Tutkimuskohteina käytettiin ruttoepidemiaa Amsterdamissa 1500- ja 1600-luvulla sekä koleraepidemiaa Pariisissa vuosina 1832 ja 1849. Huomattiin, että kyseiset suuret epidemiat aiheuttivat taloudellisesti ja tilastollisesti merkittävän, mutta lyhytaikaisen laskun asuntojen hinnoissa. Epidemioiden vaikutus vuokra hintoihin oli todennäköisesti pienempi, kuin asuntojen hintoihin. Asuntojen hintojen negatiivinen lasku oli merkittävä juuri epidemian alkamisen jälkeen ja alueilla, jossa alistuminen taudille oli voimakasta. Pitkänaikavälin vaikutuksia ei todettu, sillä jo noin 1–2 vuoden epidemioiden loputtua Pariisissa ja Amsterdamissa huomattiin, että asuntojen hintakehitys ei enää poikkeaa merkittävästi normaalista. (Franke & Korevaar 2021, s. 2, 11) Kuva 4 esittää kolerapandemian vaikutusta Pariisin vuokra- ja asuntohintoihin.



**Kuva 4.** Asunto ja vuokra hinnat Pariisissa kolerapandemian aikana (Franke & Korevaar 2021, s. 6)

## 4. JOHTOPÄÄTÖKSET

Asuntomarkkinat on laaja käsite ja se pitää sisällään monenlaisia ulottuvuuksia. Asuntomarkkinoihin vaikuttaa suuresti muun muassa ihmisten mieltymykset asumisesta, asuntojen hinnat ja asuntojen tarjonta. Jos jokin näistä elementeistä kokee muutoksia, se saattaa aiheuttaa kaikissa muissa elementeissä myös muutoksia. Koronapandemialla tiedettiin olevan vaikutuksia globaaliin ja paikallisiin asuntomarkkinoihin, mutta asuntomarkkinoiden suhdanteita on kuitenkin lähes mahdotonta ennustaa etukäteen.

Tutkielmassa huomattiin, että koronapandemia on muovannut ihmisten mieltymyksiä asumisessa. Tiukat koronarajoitukset ympäri maailmaa pakottivat suuren osan väestöstä etäkouluun ja etätöihin ja näin ollen päivittäiset arkitoimenpiteet, kuten työt, koulu, urheilu ja rentoutuminen suoritettiin pääosin kotona. Tämä näkyi ihmisten halussa asua suuremmissa asunnoissa, joissa olisi riittävästi tilaa kaikille aktiviteetille. Tutkielmassa havaittiin myös että, pandemian myötä ihmiset arvostavat nykyään yhä enemmän erilaisia arkkitehtuurisia valintoja, kuten isompia ikkunoita. Suuret ikkunat tarjoavat enemmän luonnonvaloa ja mahdollistavat paremman näkymän ulkoilmaan. Merkitys asunnon sijainnista on myöskin saattanut muuttua koronapandemian myötä, sillä etätöiden yleistyttyä asuminen lähellä kaupunkia ja työpaikkoja ei ole enää välttämätöntä. Tutkielmassa huomattiin myös, että kotitalouksien päivittäinen energian kulutus muuttui pandemian aikana. Kun ihmiset viettivät enemmän aikaa kotona, kasvoivat samalla päivittäiset energian kulutuksen määrät. Tulevaisuudessa kotitaloudet saattavat kiinnittää yhä entistä enemmän huomioita talon energiatehokkuuteen.

Tutkielmassa huomattiin selkeästi, että maantieteellisestä sijainnista riippumatta, asuntomarkkinat romahtivat huhtikuun 2020 aikana. Romahduksen jälkeen kotitalouksia kannustettiin asuntomarkkinoille kevyellä finanssipolitiikalla ja matalilla asuntolainan koroilla. Lainakevennykset ja matalat korot saivat ihmiset asuntokaupoille ja monella puolella maailmaa asuntojen kysyntä oli paljon suurempaa kuin tarjonta. Tämän seurauksena asuntojen hinnat kuitenkin saattoivat nousta voimakkaasti. Koronaviruksen ensimmäisen aallon jälkeen suuressa osin maailmaa asuntomarkkinat nousivat näin ollen positiiviseen kehitykseen ja ylittivät jopa koronaa edeltävät ajat.

Lainojen alhaiset korot sekä lainojen lyhennykset ovat olleet yksi tapa elvyttää koronapandemiasta kärsinyttä taloutta. Jatkossa on kuitenkin oltava tarkkana, sillä jos asuntomarkkinoiden kysyntää ruokitaan alhaisilla koroilla, on riskinä, että kotitaloukset velkaantuvat

liikaa ja samalla tarjonta ei pysty vastaamaan velalliseen kysyntään. Vaarana on ylikuormittuneet asuntomarkkinat ja asutokuplan puhkeaminen. Tulevaisuudessa olisi hyvä panostaa lisätutkimuksiin koskien pandemioiden tuomien matalien laina korkojen yhte-neväsyyksiä asuntomarkkinoiden ylikuormittumiseen.

## LÄHTEET

- Ahoniemi, K. & Putkuri, H. (2020a). Pohjoismaat alltiita koronaviruspandemian voimistamille asuntomarkkinoiden riskeille. Saatavilla (27.2.2021): <https://www.eurojalous.fi/fi/2020/2/pohjoismaat-alltiita-koronaviruspandemian-voimistamille-asuntomarkkinoiden-riskeille/>
- Ahoniemi, K. & Putkuri, H. (2020b). Pohjoismaiset asuntomarkkinat vahvassa vedossa, mutta eivät ilman riskejä. Saatavilla (27.2.2021): [https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/17953/ET\\_1\\_21\\_asuntomarkkinat.pdf?sequence=1](https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/17953/ET_1_21_asuntomarkkinat.pdf?sequence=1)
- Alhonsuo, S & Sinersalo, M. (2021). Finanssisektroin toimintaympäristö vuonna 2021: Kilpajuoksua koronapandemiaa vastaan. Saatavilla (25.4.2021): <https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/17907/Finanssisektorin-toimintaymparisto-vuonna-2021.pdf?sequence=1>
- Allen-Coghlan, M & McQuinn, K & O'Toole, C. (2020). Assessing the impacts of covid-19 on the Irish property market: An overview of the issues. Saatavilla (15.5.2021): <https://www.esri.ie/pubs/QEC2020AUT.pdf#page=100>
- Eduskunnan tulevaisuusvaliokunta. (2020). Koronapandemian hyvät ja huonot seuraukset lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. Saatavilla (8.3.2021): [https://www.eduskunta.fi/FI/naineduskuntatoimii/julkaisut/Documents/tuvj\\_1+2020.pdf](https://www.eduskunta.fi/FI/naineduskuntatoimii/julkaisut/Documents/tuvj_1+2020.pdf)
- Franke, M & Korevaar, M. (2021). Housing markets in a pandemic: Evidence from historical outbreaks. Saatavilla (26.4.2021): <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0094119021000152>
- Huang, N & Pang, J & Yang, Y. (2020). The Impact of the COVID-19 Epidemic on the Housing Market in China. Saatavilla (25.4.2021): <https://ssrn.com/abstract=3642444>
- Koley, T. K. & Dhole, M. (2021). The COVID-19 pandemic: the deadly coronavirus outbreak. Saatavilla (27.2.2021): <https://web-a-ebSCOhost-com.libproxy.tuni.fi/ehost/detail/detail?vid=0&sid=3b2ff753-f9d0-4d36-984a-800408ac6263%40sdc-v-sess-mgr02&bdata=JkF1dGhUeX-BIPWNvb2tpZSxpcCx1aWQmc2l0ZT1laG9zdC1saXZlJnNjb3BIPXNpdGU%3d#db=nlebk&AN=2566789>
- Korkman, O. Greene, S. & Hantula, Kirsi. (2020). Lifestyles after lockdown. Saatavilla (23.4.2021): <https://media.sitra.fi/2020/12/14150110/sitralifestylesafterlockdown.pdf>
- Krarti, M & Aldubyan, M. (2021) Review analysis of COVID-19 impact on electricity demand for residential buildings. Saatavilla (15.5.2021): <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1364032121001829>
- Lindbald, A & Sariola, M & Viertola, H. (2019). Mitkä tekijät ohjaavat asuntojen hintoja ja tuotantoa? Saatavilla (27.2.2021): [https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/16166/eurotalous3\\_19.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/16166/eurotalous3_19.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Mattarocci, G & Roberti, S. (2020). Real Estate and the Effects of the COVID-19 Pandemic in Europe. Saatavilla (16.5.2021): [https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=3665230](https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3665230)
- Mustaniemi, R. (2021) Newsec kiinteistömarkkinakatsaus Suomi 2021. Saatavilla (14.3.2021): [https://www.newsec.fi/referenssit-raportit/markkinakatsaukset/newsecin-kiinteistomarkkinakatsaus-kevat-2021/?utm\\_campaign=unspecified&utm\\_content=unspecified&utm\\_medium=email&utm\\_source=apsis\\_newsletter&utm\\_data=D434B584B7948465E44734343514271%7C28366880](https://www.newsec.fi/referenssit-raportit/markkinakatsaukset/newsecin-kiinteistomarkkinakatsaus-kevat-2021/?utm_campaign=unspecified&utm_content=unspecified&utm_medium=email&utm_source=apsis_newsletter&utm_data=D434B584B7948465E44734343514271%7C28366880)
- Nanda, A & Thanos, S & Valtonen, E & Xu, Y & Zandieh, R. (2020). Forced homeward: the COVID-19 implications for housing. Saatavilla (10.5.2021): <http://cp-cloudpublish-public.s3.amazonaws.com/p6/5fabfe1720d24.pdf>
- Paavola, J. & Junkala, J. (2020). Koroa opetti etätöön edut ja haitat. Saatavilla (8.3.2021): <https://www.erto.fi/palvelut/tyo-ja-elama/toissa/4417-korona-opetti-etatyoen-edut-ja-haitat>
- Peters, T & Halleran, A. (2020). How our homes impact our health: using a COVID-19 informed approach to examine urban apartment housing. Saatavilla (16.5.2021): <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/ARCH-08-2020-0159/full/pdf?title=how-our-homes-impact-our-health-using-a-covid-19-informed-approach-to-examine-urban-apartment-housing>
- Qian, X Qiu, S & Zhang, G. (2021). The impact of COVID-19 on housing price: Evidence from China. Finance research letters. Saatavilla (27.2.2021): <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1544612321000258>
- Rokkanen, S. (2020). Suomen Vuokranantajien vuokramarkkinakatsaus-Kesä 2020. Saatavilla (13.3.2021): <https://vuokranantajat.fi/wp-content/uploads/2020/07/Suomen-Vuokranantajien-vuokramarkkinakatsaus-kes%C3%A4-2020-julkinen.pdf>
- Rokkanen, S. & Leinonen, A. (2021). Korona lisäsi vuokra-asuntojen kysyntää pääkaupunkiseudulla vuonna 2020 – hakutoiveissa parveke nosti suosiotaan. Saatavilla (24.3.2021); <https://vuokranantajat.fi/uutiset/korona-lisasi-vuokra-asuntojen-kysyntaa-paakaupunkiseudulla-vuonna-2020-hakutoiveissa-parveke-nosti-suosiotaan/>
- Ruohomäki, V. (2020). Katsaus: Korona-ajan etätö sujunut pääsääntöisesti hyvin. Työterveyslaitos. <https://www.ttl.fi/katsaus-korona-ajan-etatyo-sujunut-paasaantoisesti-hyvin/>
- Tasa, A. & Kaleva, H. (2020). Vuokra-asuntomarkkinoiden vahva veto jatkuu koronasta huolimatta. Saatavilla (24.3.2021): <https://www.sttinfo.fi/tiedote/vuokra-asuntomarkkinoiden-vahva-veto-jatkuu-koronasta-huolimatta?publisherId=40066563&releaseId=69889313>
- Terveyskirjasto (2021). Uusi koronavirus (COVID-19). Saatavilla (8.3.2021): <https://www.terveyskirjasto.fi/dlk01257>
- Terveiden ja hyvinvoinnin laitos. (2021). Koronaviruksen tarttuminen ja itämisaika. Saatavilla (8.3.3032): <https://thl.fi/fi/web/infektiotaudit-ja-rokotukset/ajan-kohtaista/ajan-kohtaista-koronaviruksesta-covid-19/tarttuminen-ja-suojautuminen-koronavirus/koronaviruksen-tarttuminen-ja-itamisaika>

Tomal, M & Marona, B. (2021). The Impact of the COVID-19 Pandemic on the Private Rental Housing Market in Poland: What Do Experts Say and What Do Actual Data Show? Saatavilla (26.4.2021): [https://www.researchgate.net/profile/Mateusz-Tomal/publication/350321789\\_The\\_Impact\\_of\\_the\\_COVID-19\\_Pandemic\\_on\\_the\\_Private\\_Rental\\_Housing\\_Market\\_in\\_Poland\\_What\\_Do\\_Experts\\_Say\\_and\\_What\\_Do\\_Actual\\_Data\\_Show/links/6059e04d92851cd8ce60093b/The-Impact-of-the-COVID-19-Pandemic-on-the-Private-Rental-Housing-Market-in-Poland-What-Do-Experts-Say-and-What-Do-Actual-Data-Show.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Mateusz-Tomal/publication/350321789_The_Impact_of_the_COVID-19_Pandemic_on_the_Private_Rental_Housing_Market_in_Poland_What_Do_Experts_Say_and_What_Do_Actual_Data_Show/links/6059e04d92851cd8ce60093b/The-Impact-of-the-COVID-19-Pandemic-on-the-Private-Rental-Housing-Market-in-Poland-What-Do-Experts-Say-and-What-Do-Actual-Data-Show.pdf)

Valtioneuvosto (2020a). Hallitus on todennut yhteistoiminnassa tasavallan presidentin kanssa Suomen olevan poikkeusoloissa koronavirustilanteen vuoksi. Saatavilla (9.3.2021): <https://valtioneuvosto.fi/-/10616/hallitus-totesi-suomen-olevan-poikkeusoloissa-koronavirustilanteen-vuoksi>

Valtioneuvosto (2021b). Varautuminen koronavirukseen. Saatavilla (28.4.2021): <https://valtioneuvosto.fi/tietoa-koronaviruksesta/sosiaali-ja-terveysministerio>.

Valtioneuvosto (2021c). Poikkeusolot. Saatavilla (28.4.2021): <https://valtioneuvosto.fi/tietoa-koronaviruksesta/poikkeusolot>

Wang, B. (2021). How Does COVID-19 Affect House Prices? A Cross-City Analysis. Journal of Risk and Financial Management. Saatavilla (20.4.2021): <https://www.mdpi.com/1911-8074/14/2/47>

Wong, G. (2008). Has SARS infected the property market? Evidence from Hong Kong. Finance research letters. Saatavilla (25.4.2021): <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0094119007000095>

Worldometers (2021). Covid-19 coronavirus pandemic worldometers.info. Saatavilla (11.3.2021): <https://www.worldometers.info/coronavirus/>

Zarrabi, M & Yazdanfar, S & Hosseini, S. (2021). COVID-19 and healthy home preferences: The case of apartment residents in Tehran. Saatavilla (10.5.2021): <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2352710220336536>