Tampereen yliopisto

Ella Jokiaho

TALOUSKRIISIEN VAIKUTUKSET ASUNTOKYSYNTÄÄN

Talouspoliittinen näkökulma

Johtamisen ja talouden tiedekunta
Kandidaatintutkielma
Joulukuu 2021

TIIVISTELMÄ

Ella Jokiaho: Talouskriisien vaikutukset asuntokysyntään: talouspoliittinen näkökulma
Kandidaatintutkielma
Tampereen yliopisto
Kauppatieteiden tutkinto-ohjelma, Taloustiede
Joulukuu 2021

Tutkielmassa käsitellään kotimaista asuntokysyntää ja asuntokysynnän suhdetta talouskriiseihin. Keskiössä on Suomen sodanjälkeisen historian suurimmat talouskriisit. Erityistä huomiota saa edelleen käsillä oleva koronakriisi ja sen vaikutukset asuntokysyntään. Tutkielmassa esitellään talouskriisien keskeisimmät aiheuttajat sekä seuraukset ja niiden vaikutukset asuntokysyntään.

Tutkielma toteutetaan kirjallisuuskatsauksena, perehtymällä asuntokysynnän keskeisimpiin tekijöihin, talouskriisien aikana harjoitettuun talouspolitiikkaan ja sen vaikutuksiin asuntomarkkinoilla. Näiden osatekijöiden perusteella pyritään vetämään johtopäätöksiä talouskriisien ja asuntomarkkinoiden välisestä läheisestä suhteesta.

Asuntomarkkinoiden ja talouskriisien välillä vallitsee vahva yhteys. Tämä yhteys toimii molempiin suuntiin. Asuntomarkkinat itsessään ovat riittävän suuri voima aiheuttamaan epätasapainoisen tilan talouteen. Talouskriisit taas vääjäämättä vaikuttavat välillisesti asuntomarkkinoihin. Talouskriisit vaikuttavat korkoihin, työllisyyteen ja talouden tasapainoon, jotka ovat kaikki merkittäviä tekijöitä asuntokysynnässä.

Vuonna 2020 alkunsa saanut koronakriisi on hyvin poikkeuksellinen kriisi, sillä se sai alkunsa viruksesta. Tämän seurauksena myös kriisin aikana harjoitettu talouspolitiikka on poikennut monin paikoin aiemmissa kriiseissä nähdyistä ratkaisuista. Koronakriisi onkin antanut uuden mielenkiintoisen näkökulman asuntomarkkinoiden tutkimiseen. Tarpeet, joita kodilta vaaditaan ovat muuttuneet radikaalisti kriisin aikana, kun työpaikka, harrastukset ja tapahtumat koetaankin kaikki kotoa käsin.

Avainsanat: asuntomarkkinat, talouskriisit, talouspolitiikka, finanssikriisi, koronakriisi

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO 1

2 ASUNTOJEN KYSYNTÄ 3

2.1 ASUNTOJEN KYSYNTÄÄN VAIKUTTAVAT TEKIJÄT 3
2.2 JULKISEN VALLAN ROOLI ASUNTOKYSYNNÄSSÄ 4
2.3 ASUNTOJEN HINNANMÄÄRÄYTYMINEN 5

3 TALOUSKRIISIT SUOMESSA 7

3.1 1990-LUVUN LAMA 7
3.2 FINANSSIKRIISI 9
3.3 KORONAKRIISI 10

4 TALOUSKRIISIEN VAIKUTUKSET ASUNTOKYSYNTÄÄN 12

4.1 TALOUSPOLITIIKAN VAIKUTUKSET ASUNTOMARKKINOIHIN TALOUSKRIISEISSÄ 12
4.2 TALOUSKRIISIEN AIHEUTTAMAT MUUTOKSET ASUNTOKYSYNNÄSSÄ 15
4.3 KORONAKRIISIN ERITYISPIIRTEET 17

5 JOHTOPÄÄTÖKSET 20

LÄHTEET 21

1 JOHDANTO

Asuntomarkkinat ovat hyvin poikkeuksellinen markkina. Eräs asuntomarkkinoiden erityispiirre on niiden dramaattisuus markkinatasapainon muutoksissa. Asuntomarkkinoilla tarjonta on lyhyellä aikavälillä hyvin joustamatonta, jonka seurauksena markkinatasapainon heilahtelut heijastuvat suoraan asuntojen hintoihin. Asuntojen hintojen vaihtelu vaikuttaa voimakkaasti koko kansantalouden toimintaan, sillä asunto on jossain määrin välttämättömyyshyödyke, hyvin kallis sellainen, joka on toinen asuntomarkkinoiden erityispiirre. (Laakso, 2000.)

Asuntomarkkinoiden ja makrotalouden yhteyttä on tutkittu verrattain vähän. Asunto on kuitenkin kotitalouksien kulutuksessa hyvin merkittävä menoerä. Myös asuntojen hinnat vaikuttavat hyvin paljon kansallisella tasolla. Asuntojen hinnat vaikuttavat paitsi kotitalouksien muuhun kulutukseen, mutta myös pankki- ja rakennusalaan, joiden menestys taas vaikuttaa työllisyyteen ja niin edelleen. (Oikarinen, 2011.)

Tämän kandidaatintutkielman tarkoituksena on tutkia talouskriisien ja asuntokysynnän välistä suhdetta Suomessa. Tutkielmassa keskitytään erityisesti käsillä olevaan koronakriisiin sekä suurimpiin kriiseihin Suomen sodanjälkeisessä historiassa. Tutkielmassa pyritään tuomaan esille kriisien keskeisimmät syntymekanismit, kriiseissä harjoitetun talouspolitiikan rooli sekä niiden seuraukset.

Tutkimus toteutetaan kirjallisuuskatsauksena, jonka keskiössä on erilaiset tutkimukset asuntomarkkinoista ja talouskriiseistä. Tutkimuksessa pyritään havainnollistamaan asuntomarkkinoiden ja talouskriisien välillä vallitseva kaksisuuntainen yhteys sekä luomaan siitä johtopäätöksiä peilaten myös käynnissä olevaan koronakriisiin, joka tekee tästä aiheesta hyvin ajankohtaisen. Tämä kriisi on hyvin erilainen kuin aiemmin historiassa kokemamme talouskriisit, eikä kaikki sen seuraukset ole vielä nähtävillä. Uusi koronaviruksen muoto, SARS-CoV-2, havaittiin Kiinassa joulukuussa 2019, josta virus lähti leviämään ympäri maailmaa. Virus aiheuttaa ihmiselle hengitysinfektiotaudin, joka on viralliselta nimeltään COVID-19.

Taudin tavallisimmat oireet ovat flunssaoireita, kuten yskä, kuume ja nuha (Terveyskirjasto, 2021). Terveyden ja hyvinvoinnin laitos THL vahvisti Suomen ensimmäinen COVID-19 positiivinen tapauksen Lapin keskussairaalassa Rovaniemellä 29. tammikuuta 2020 (Yle, 2020). COVID-19 leviää ilmateitse pisaratartuntana, jonka vuoksi ihmiset ovat joutuneet välttämään sosiaalisia kontakteja kaikin keinoin. Ympäri maailmaa on jouduttu sulkemaan yleisiä tiloja ja järjestetty jopa ulkonaliikkumiskieltoja. Kotona vietetty aika on kasvanut merkittävästi ja siinä mukana kodin tarpeet. Kodin tulikin yhtäkkiä taipua arkiaskareiden lisäksi työpaikaksi, kirjastoksi, kouluksi ja kuntosaliksi. Tämä muutos kodin tarpeissa antaa mielenkiintoisen näkökulman tutkia asuntokysynnän muutoksia kriisin aikana.

Tutkielma aloitetaan käsittelemällä asuntokysynnän keskeisimmät piirteet, kuten kysyntään vaikuttavat tekijät ja asuntojen hinnanmääräytyminen. Kolmannessa luvussa syvennymme talouskriiseihin Suomen historiassa sekä talouspolitiikkaan. Käsittelemme myös käsillä olevan koronakriisin kulkua ja varhaisia seurauksia. Neljännessä luvussa vedämme yhteen toisessa ja kolmannessa luvussa käsitellyt asiat. Toteamme talouskriisien ja asuntomarkkinoiden välisen yhteyden olevan merkittävä. Tutkielmassa käsitelty asuntokysyntä rajataan yksityiseen asuntokysyntään, eikä siinä huomioida asuntosijoittamista.

2 ASUNTOJEN KYSYNTÄ

2.1 Asuntojen kysyntään vaikuttavat tekijät

Asunto on hyvin erikoislaatuinen hyödyke. Asunto on jokseenkin välttämätön, mutta myös poikkeuksellisen kallis hyödyke. Se sijaitsee kiinteässä paikassa ja on usein jakamaton. Asunnon itsensä lisäksi sen valinnassa kiinnitetään huomiota asunnon sijaintiin, ympäristöön ja palveluihin. Myös asuntomarkkinat ovat hyvin erityislaatuiset markkinat. Markkinoille tuotetaan vain 1–3 % uudiskohteita koko asuntokantaan nähden vuosittain. Markkinoiden tarjonta nojaa siis pitkälti jo olemassa olevaan asuntokantaan. Tämän seurauksena tavalliset kotitaloudet muodostavat kysynnän lisäksi pitkälti myös tarjonnan. (Laakso & Loikkanen, 1999.)

Asuntokysynnällä ja siihen vaikuttavilla tekijöillä on merkittävä rooli asuntomarkkinoilla ja asuntojen hinnan määräytymisessä. Asuntokysynnän muodostavat henkilöt, jotka ovat halukkaita hankkimaan asunnon tietyllä tasapainohinnalla. Tasapainohinta määrittyy kysynnän ja tarjonnan tasapainossa. Asuntokysyntään vaikuttaa useat eri tekijät, joiden voimakkuus vaihtelee talouskriisien seurauksena.

Merkittävimmin asuntojen kysyntään vaikuttavat taloudelliset ja demografiset tekijät. Asunnonhankintaan liittyy monia kustannuksia, kuten hinta, korkotaso ja verot. Myös hintaodotukset sekä tulevaisuuden talous- ja työllisyysnäkymät vaikuttavat asunnonhankintapäätökseen. (Kivistö, 2012.) Positiiviset tulevaisuuden työllisyys- ja tulo-odotukset kannustavat tekemään investointeja, kuten hankkimaan asunnon. Tämä tullaan huomaamaan, kun käsittelemme aiempia talouskriisejä.

Korkotaso vaikuttaa merkittävästi asuntojen kysyntään sekä hintatasoon. Matala korkotaso houkuttelee hankkimaan asunnon lainarahalla ja näin mahdollistaa yhä useammalle asunnon hankinnan. Mikäli kuluttajat hankkivat asunnon lainarahalla, niin rahoituksen saamisen helpottuminen lisää asuntojen kysyntää, jonka seurauksena asuntojen hinnat nousevat. Rahoituksen tarjonnan kasvu usein myös laskee korkotasoa,

joka osaltaan kannustaa lainanottoon. Toisaalta myös asuntojen hinnannousun seurauksena kuluttajat joutuvat ottamaan aiempaa enemmän lainaa. (Oikarainen, 2008.) Asuntomarkkinoiden keskeinen piirre on alueellisuus. Asuntojen sijainti on kiinteä, mutta kotitaloudet liikkuvat näiden sijaintien välillä, joka luo väestön- sekä kysynnänmuutoksia alueellisesti (Laakso & Loikkanen, 1999). Väestömuutokset sekä tulotaso vaikuttavat merkittävästi asuntojen kysyntään. Väestömuutokset ovat hyvin alueellinen tekijä, mutta myös tulotasoon vaikuttaa sijainti. Molemmat tekijät korreloivat positiivisesti asuntokysynnän kanssa. Väestönmuutoksia mitataan luonnollisella väestönmuutoksella, eli syntyneiden määrä verrattuna kuolleiden määrään, sekä muuttovoitoilla tai -tappiolla. Myös väestön ikärakenne vaikuttaa asuntokysyntään. (Laakso, 2011.)

2.2 Julkisen vallan rooli asuntokysynnässä

Suomen perustuslain 19. pykälän 4. momentin mukaan: ”Julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.” Suomessa asumista tuetaan monilla tavoin, joka mahdollistaa asunnon hankinnan yhä useammalle pienituloiselle, esimerkiksi nuorille ja opiskelijoille. Asunnon hankintaan suunnattuja tukia kutsutaan kysynnäntuiksi. Kysyntätuet voivat olla suoraan rahassa maksettavia tukia tai esimerkiksi verotukseen liittyviä etuuksia (Laakso & Loikkanen, 1999).

Pienituloiset kotitaloudet voivat hakea asumiskustannuksia helpottamaan yleistä asumistukea. Asumistuki myönnetään niin omistus- kuin vuokra-asuntoihinkin. Asumistukeen vaikuttavat ruokakunnan tulot, asunnon sijainti ja ruokakuntaan kuuluvien henkilöiden lukumäärä. Ruokakunnan muodostavat yleensä samassa asunnossa asuvat henkilöt. Pienen eläkkeensaajien, asevelvollisten ja ulkomailla opiskelevien on myös mahdollista saada asumislisää. (Kela, 2021.)

Omistusasumista tuetaan myös muun muassa verovähennyksillä. Asunnon ostajan on mahdollista vähentää asuntolainasta maksettava korko verotuksessa, joko osittain tai kokonaan. Korot vähennetään ensisijaisesti pääomatuloista, mutta jos pääomatuloja ei ole, syntyy alijäämä, josta 30 % voidaan vähentää ansiotuloista. Ensiasunnon ostajan on mahdollista saada suuremmat vähennykset. (Verohallinto, 2021a.) Toinen veroihin

liittyvä etuus omistusasumisessa on omistusasunnon myynnin verovapaus. Asunnon myyntivoitto on verovapaa, mikäli asunto on omistettu vähintään kaksi vuotta ja asunnon omistaja tai joku hänen perheenjäsenensä on asunut asunnossa vähintään kaksi vuotta. Mikäli asunnon myy tappiolla, voi luovutustappion vähentää pääomatuloista. (Verohallinto, 2021b.)

Ensiasunnon ostajille tarjotaan runsaasti muitakin etuuksia vähennysoikeuden lisäksi helpottamaan ensimmäisen omistusasunnon hankintaa. Ensiasunnoksi määritellään asunto, josta henkilö omistaa vähintään 50 %, eikä hän ole ennen sitä omistanut yli 50 % mistään asunnosta. Ensiasunnonostajan ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa ensiasuntoa ostettaessa. Ensiasunnon ostajalle tarjotaan myös ASP-lainaa. ASP-laina on valtion takaamaa ensiasunnon ostajan laina, jossa on usein muutenkin edulliset lainaehdot ja lisäkorko. ASP-lainaan vaaditaan 10 % omarahoitusosuus, jotta lainan voi nostaa.

Kokonaisuudessaan julkisen vallan rooli asuntokysynnässä on merkittävä. Erilaisia tapoja tukea asunnonhankintaa on useita, joiden vaikutukset heijastuvat asuntomarkkinoille. Voidaan siis todeta, että kuten perustuslaki määrää, julkinen valta täyttää tehtävänsä asunnon hankkimisen tukijana. Kysyntätukien merkittävä etu on, että kotitalouden sen hetkisestä tilanteesta riippuen niiden määrää kyetään vaihtelemaan helposti ja nopeasti (Laakso & Loikkanen, 1999).

2.3 Asuntojen hinnanmääräytyminen

Asunto on hyödyke, jonka hinta määräytyy markkinoilla, kysynnän ja tarjonnan tasapainossa, jossa osto- ja myyntihalukkuus kohtaavat (Huovari, Laakso, Luoto & Pekkala, 2002). Asunto on useimmille ihmisille yksi elämän suurimmista hankinnoista. Eri omistusmuotoja on useita, joista yleisimmät ovat omistus- ja vuokra-asuminen. Omistusasunnolla tarkoitetaan asuntoa, jossa asunnon omistaja asuu itse. Vuokra-asunnossa asukkaana on joku muu kuin omistaja itse. Näiden lisäksi on olemassa erityyppisiä välimuotoja, kuten asumisoikeusasuminen ja osaomistusasuminen.

Asunnon hallintamuotoa valittaessa keskeisimmät tekijät ovat kotitalouden tulotaso ja elämänvaihe. Mitä suuremmat ja vakaammat tulot kotitaloudella on, sitä suuremmalla todennäköisyydellä kotitalous valitsee omistusasumisen. Myös koulutustaso ja ikä

korreloivat positiivisesti omistusasumisen kanssa. Vuokralla asuvat ovat keskimäärin nuorempia ja pienituloisempia, esimerkiksi opiskelijoita. (Laakso & Loikkanen, 1999.) Täten myös suurin osa asumistuesta kohdistuu vuokra-asuntomarkkinoille.

Omistusasunnon hinta on asuntokaupan yhteydessä määrittyvä asunnon markkinahinta. Vuokra-asunnossa asunnosta maksetaan usein kuukausittain vuokraa asunnonomistajalle asunnon käyttöoikeudesta. Vuokra vastaa usein asunnossa asuvan vuokralaisen käyttökustannusta. Omistusasumisen käyttökustannus määritellään tietyssä ajassa realisoituvien kustannusten summana. Näihin kustannuksiin lukeutuu asuntolainan korkokulut, asunnon ylläpidosta aiheutuvat kulut, asunnon mahdollinen markkina-arvon muutos sekä sijoituksesta vaadittava tuotto. (Huovari ym., 2002.)

Asunnon valintaan keskeisesti vaikuttavia tekijöitä ovat asunnon koko, tyyppi ja varustelu. Kaikki nämä tekijät yhdessä sijainnin, ympäristön ja palveluiden kanssa määrittävät asunnon hinnan. Asuinympäristön laadulliset tekijät ovat yhä suuremmassa roolissa. Häiriötä aiheuttavat ulkoisvaikutukset, kuten melu, saasteet ja turvattomuus vaikuttavat asunnon hintaan negatiivisesti. Positiivisesti asunnon hintaan vaikuttavat meren- tai järvenranta, luonto sekä hyvät kulkuyhteydet. Myös asuinalueen sosiaalinen status on merkittävä tekijä hinnan muodostumisessa. (Laakso & Loikkanen, 1999.)

2010-luvulla kaupungistuminen on voimistanut hintakehityksen eriytymistä alueittain. Kaupungistuminen aiheuttaa muuttoliikettä ja väestöpainetta tulevaisuudessa entistä pienemmille maantieteellisille alueille, joka vaikuttaa hintakehitykseen. (PTT, 2020.) Muuttovoittoisilla paikkakunnilla, kuten pääkaupunkiseudulla ja Tampereella, asuntojen hinnat nousevat tasaiseen tahtiin kysynnän kasvaessa. Muuttotappioisilla paikkakunnilla ei välttämättä riitä halukkaita kaikkiin tarjolla oleviin kohteisiin, joka osaltaan laskee asuntojen hintoja kyseisellä alueella.

Moni kasvukeskuksista on yliopistopaikkakuntia, Kuten Helsinki, Espoo, Tampere, Turku ja Jyväskylä. Kasvukeskuksissa suuri osa pienten omistusasuntojen kysynnästä tulee asuntosijoittajilta, sillä paikkakunnilla on paljon kysyntää pienille ja edullisille vuokra-asunnoille. Kasvukeskuksissa suuri sijoituskysyntä heijastuu myös tarjontapuolelle, joka saa aikaan sen, että erityisesti kerrostaloihin rakennetaan hyvin paljon pieniä yksiöitä ja kaksioita asuntosijoittajia ajatellen.

3 TALOUSKRIISIT SUOMESSA

3.1 1990-luvun lama

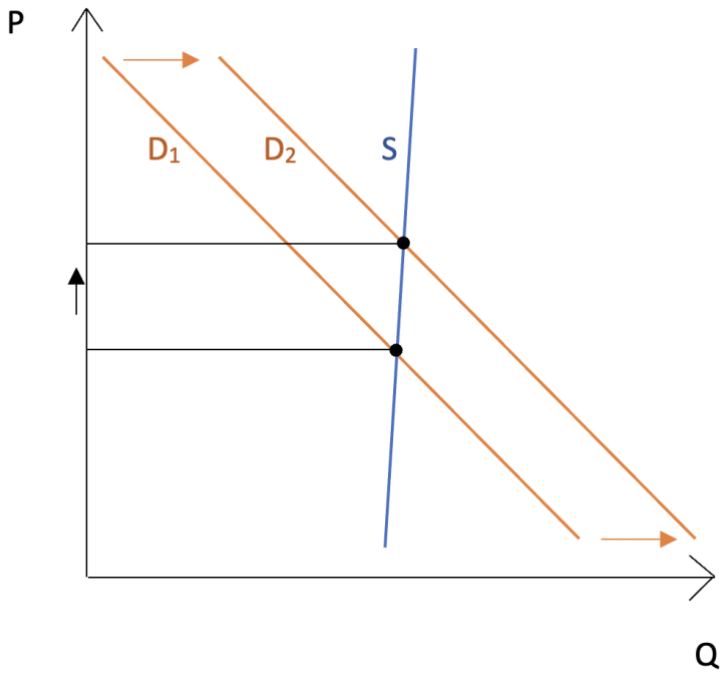
Tässä luvussa käsittelemme merkittävimpiä talouskriisejä Suomen historiassa. Suomessa on koettu viimeisen reilun 30 vuoden saatossa neljä talouskriisiä ennen koronakriisiä; 1990-luvun lama, vuosituhannen vaihteessa IT-kupla, 2008 finanssikriisi ja 2012–2014 eurokriisi. Näistä asuntomarkkinoihin merkittävimmin vaikutti 1990-luvun lama ja sen jälkeen finanssikriisi. IT-kuplan ja eurokriisin vaikutukset asuntomarkkinoille jäivät hyvin pieniksi. (Lehtinen, 2013.)

Koko Suomi ajautui 1990-luvun vaihteessa harvinaisen syvään lamaan. Lama aiheutti vakavan kriisin kansantaloudessamme. Merkittävimmäksi ongelmaksi muodostui suurtyöttömyys, jonka myötä myös köyhyys ja syrjäytyminen muodostuivat suuriksi haasteiksi. Keskeisimpänä syynä 1990-luvun lamalle voidaan pitää Suomen talouden ylikuumenemista. (Kiander, 2001.) Talouden ylikuumenemisella tarkoitetaan tilannetta, jossa talous kasvaa kestämätöntä vauhtia. Talouden ylikuumenemisen tunnistaa yleensä kahdesta keskeisestä piirteestä: samaan aikaan kasvavasta inflaatiosta ja normaalia alhaisemmasta työttömyydestä (Chen, 2021.) Ylikuumeneminen lähti liikkeelle yli kymmenen vuotta kestäneestä nousukaudesta. 1970-luvun puolenvälin talousvaikeuksista selvittyään Suomen talous kukoisti aina 80-luvun lopulle saakka. (Kiander, 2001.)

Suomessa saavutettiin lähes täystyöllisyys ja avoin työttömyys oli 1989 vain noin 3,5 %. Kianderin (2001) mukaan 80-luvun loppua kuvaa velalla rahoitetut investoinnit ja kasvava kulutus. Rahoitusmarkkinoiden säännöstelyn purku 1980-luvulla kiihdytti velkaantumista. Ulkomaisen velanotto sallittiin, ja keskuspankin ohjeet luottokorkojen säätelystä ja luotonannosta poistettiin. Muita keskeisiä syitä kriisille olivat Neuvostoliiton romahtaminen ja vakaan markan politiikka. Voidaan siis todeta, että lama oli monen samanaikaisen sisäisen ja ulkoisen shokin summa. (Kiander, 2001.)

Talouskasvu innoitti myös asuntojen hinnat nousuun, joka osaltaan kiihdytti ylikuumenemista. Asuntojen hinnat jopa kaksinkertaistuivat koko maassa (Korkman,

2015). Asuntojen hinnan nousun taustalla vaikuttivat kasvukauden positiivinen työllisyys- ja tulokehitys. Rahoitusmarkkinoiden vapauttaminen helpotti asuntoluottojen saatavuutta, jolloin asuntoluotot kasvoivat räjähdysmäisesti. Monilla sijoittajilla oli vakaa usko kiinteistöjen rajattomaan arvon nousuun. Investointihalukkuus kiihdytti myös rakentamista kysynnän kasvun seurauksena. (Kiander, 2001.) Asuntomarkkinoilla tarjonta ei kuitenkaan kykene reagoimaan nopeisiin kysynnän muutoksiin, jolloin kysynnän kasvu kohdistuu suoraan kysynnän ja tarjonnan lain mukaisesti hintoihin ja hinnat nousevat. Syntyi niin kutsuttu asuntokupla, jossa asuntojen sekä kiinteistöjen hinnat nousevat korkeammaksi kuin markkinoiden tasapainohinta.



Kuvio 1. Asuntojen kysyntä, tarjonta sekä markkinatasapaino.

Kuviossa 1 näemme yksinkertaistetun mallin asuntomarkkinoiden markkinatasapainosta lyhyellä aikavälillä. Kuviossa pystyakselilla P kuvaa asuntojen hintaa ja vaaka-akselilla Q asuntojen määrää. Sininen käyrä S kuvaa asuntojen tarjontaa ja oranssi käyrä D asuntojen kysyntää. Kysyntäkäyrän siirtyessä oikealle (asuntokysynnän kasvaessa) ja tarjonnan ollessa lähes joustamaton, asuntokysynnän kasvu vaikuttaa suoraan asuntojen hintaan.

Vilkkaan rakentamisen seurauksena kasvanut tarjonta sekä korkojen nousu sysäsivät asuntojen hinnat laskuun ja asuntokupla puhkesi. Asuntokuplan puhkeamisesta seurannut

omaisuuden arvon lasku aiheutti epävarmuutta kuluttajissa. Yritykset ja kotitaloudet alkoivat kasvattaa säästämistään, joka aiheutti kulutuksen ja investointien laskun. Kysynnän lasku heijastuu tuotantoon ja tästä työllisyyteen, josta käynnistyi talouden laskukierre.

1990-luvun lama oli harvinaisen syvä ja siitä toipuminen vei pitkään. Vuoden 1996 tienoilla asuntojen hinnat lähtivät vihdoin vähitellen nousuun. Korot lähtivät laskemaan kohti tasapainotilaa ja kotitalouksien sekä yritysten taloudellinen tilanne alkoi vakautumaan. Asuntomarkkinoilla hintojen muutokset olivat hyvin paikallisia. Kaupungeissa ja teollisuusalueilla hinnat lähtivät kipuamaan nopeammin kuin muualla. (Laakso, 2000.)

3.2 Finanssikriisi

Seuraava haaste Suomen taloudessa koettiin seuraavan vuosikymmenen lopulla. Vuoden 2008 finanssikriisi ei ollut Suomen asuntomarkkinoille aivan yhtä tuhoisa kuin 1990-luvun lama. Finanssikriisi lähti liikkeelle Yhdysvalojen subprime-asuntolainoista. Subprime-lainalla tarkoitetaan lainaa, joka myönnetään henkilöille, joiden luottokelpoisuus ei riitä tavallisiin asuntolainoihin. Subprime lainoissa on usein niin kutsuttuja prime-lainoja korkeampi korko ja niitä on kutsuttukin ”roskalainoiksi”. Yhdysvalloissa myönnettiin subprime-asuntolainoja vähävaraisille, sillä verukkeella, että asuntojen hintojen uskottiin nousevan tulevaisuudessa. Asuntolainoista muodostettiin arvopapereita, joita myytiin eteenpäin sijoittajille. Kun lainanottajat eivät pystyneetkään maksaa lainojaan takaisin, alkoi korttitalo romahtaa. (Korkman, 2015.)

Kriisi levisi nopeasti ympäri maailman. Lehtisen (2013) mukaan Euroopassa kriisi levisi nopeasti löysän lainanannon, alhaisen ohjauskoron ja rahalaitosten suuren riskinoton vuoksi. Rahoitusmarkkinoilla vallitsi pelko ja epävarmuus. Pankit lakkasivat lainaamasta rahaa toisilleen luottamuspulassa ja kuluttajien lainansaanti vaikeutui. Kaikki halusivat säilyttää oman maksukykynsä. (Korkman, 2015.)

Korkman (2015) luokittelee finanssikriisin taustasyyksi globaalin liikasäästämisen. Monen kehittyvän talouden kuten Kiinan vaihtotaseet olivat reilusti ylijäämäisiä, joka

vääjäämättä tuottaa muihin kansantalouksiin alijäämää, koska maailmantalous ei voi nettomääräisesti velkaantua mihinkään. Kiinassa säästämisprosentti oli parhaimmillaan yli 50 % kansantulosta, kun taas Yhdysvalloissa luku oli nollan tuntumassa. Kiinan valuuttavaranto kasvoi kovaa vauhtia ja suurin osa varoista sijoitettiin Yhdysvaltojen rahoitusmarkkinoille. Tällä budjettialijäämät oli helppo paikata ja korkotaso pysyi matalana. Toisena taustatekijänä Korkman (2015) pitää jo 1990-luvunkin lamaan keskeisesti vaikuttanutta rahoitusmarkkinoiden vapauttamista. Kun keskuspankin ohjeet lainanannosta poistettiin, ja käytäntöjä höllennettiin, lainanottajat olivat yhä useammin nuoria tai henkilöitä, joiden maksukyky tai vakuudet eivät olleet riittäviä.

3.3 Koronakriisi

Maailmantalous ajautui jälleen kriisiin alkuvuodesta 2020, kun koronavirustauti, COVID-19, alkoi jylläämään maailmalla. Koronakriisi eroaa merkittävillä tavoin aiemmin käsitellyistä vuoden 1990 ja 2008 finanssikriiseistä. Toisin kun aiemmissa talouskriiseissä, kriisin on synnyttänyt virus. COVID-19-pandemia sai Suomessa ja maailmalla aikaan merkittävän kysyntä- sekä tarjontashokin. Shokilla tarkoitetaan yllättävää tai äkkinäistä muutosta kansantalouden kulutuksessa/tuotannossa. Shokki voi olla sekä negatiivinen että positiivinen. Koronan tapauksessa molemmat shokit olivat negatiivisia.

Merkittävin vaikutus markkinoihin syntyi rajoitusten seurauksena, kun tarjoajat ja kuluttajat eivät päässeet tapaamaan toisiaan markkinoilla tavalliseen tapaan. Viruksen voimakkaan leviämisen johdosta ihmiset joutuivat välttämään sosiaalisia kontakteja kaikin keinoin, joka johti negatiiviseen kysyntäshokkiin. Erityisesti sellaiset palvelut, joissa ihmiset joutuivat lähikontaktiin, kuten ravintolat, teatterit ja kampaamot, suljettiin, jonka seurauksena yksityinen kulutus loppui kuin seinään.

Rajoitukset, logistiikka ongelmat sekä viruksen aiheuttamat sairastapaukset aiheuttivat markkinoille negatiivisen tarjontashokin. Ihmiset eivät kyenneet harjoittamaan elinkeinoaan, tuottamaan palveluita ja pääsy töihin saattoi estyä. Sulut johtivat myös runsaisiin lomautuksiin ja irtisanomisiin. Monen ihmisen tulot romahtivat, joka edelleen vähensi kokonaiskysyntää. (Brianca, Duarte & Faria-e-Castro, 2020.) Koronakriisi on luonut myös uusia työpaikkoja ja erityisesti teknologiasektori on ottanut suuria

edistysaskelelta. Kokoukset, koulupäivät ja musiikkiesitykset toteutetaan kaikki etänä, mikä on pakottanut keksimään uusia ratkaisuja markkinoille.

Virusperäinen talouskriisi voi olla hyvin ennalta arvaamaton. Viruksesta puhuttaessa on olennaista huomioida myös rokotteiden vaikutus. Ensimmäiset koronarokotteet saapuivat useimpien länsimaiden markkinoille joulukuussa 2020. Rokotukset aloitettiin riskiryhmistä ja terveydenhuollon ammattilaisista. Marraskuussa 2021 Suomessa saavutettiin 80 % rokotuskattavuus. Rokotekattavuuden ansiosta rajoituksia on pystytty poistamaan asteittain. Kriisi on ollut hyvin aaltoileva, joka on tehnyt sen hallitsemisesta entistä haastavampaa. Uusia virusvariantteja on syntynyt monia, viimeisimpänä niin kutsuttu omikron-virusvariantti. Variantit haastavat rokotteiden tehokkuutta, ja täten saattavat aiheuttaa uusia rajoituksia ja vaikeuttaa markkinoiden toimintaa myös tulevaisuudessa.

4 TALOUSKRIISIEN VAIKUTUKSET ASUNTOKYSYNTÄÄN

4.1 Talouspolitiikan vaikutukset asuntomarkkinoihin talouskriiseissä

Poliittisesta näkökulmasta 1990-luvun lama erosi muista talouskriiseistä olennaisesti. 1990-luvulla rahapolitiikka sekä rahoitusolot olivat kansallisia (Vihriälä, 2021). 1980-luvulla Suomessa otettiin uusi linjaus, niin kutsuttu vakaan markan linja. Vakaan markan linjalla tarkoitettiin politiikkaa, jolla markan arvo pidetään vakaana keinolla millä hyvänsä. Vakaan valuutan oli tarkoitus ehkäistä inflaation kiihtymistä ja luoda vakautta talouteen. (Kiander, 2001.)

Ensin kaikki sujui hyvin, inflaatio pysyi maltillisena, reaalikorko oli positiivinen, työllisyys kasvoi ja markkaan kohdistui jopa vahvistumispaineita. Rahamarkkinoiden vapauttaminen 1980-luvun lopulla aiheutti kuitenkin ongelmia. Vapauttaminen johti suurempiin pääomavirtoihin markkinoilla, eikä niiden hallinta ollut enää niin helppoa vain korkoa muuttamalla. Kuten Kiander (2001) toteaa, kun kansantalouden kiinteän kurssin politiikkaan yhdistyy kansainvälisten pääomamarkkinoiden vapaus, ei kansantalous voi harjoittaa itsenäistä rahapolitiikkaa. Vakaan markan politiikka ei ollut niinkään alkusysäys lamalle, vaan lamaa syventävä tekijä.

Vihriälän (2021) mukaan juuri vakaan markan linjaa ja kireää finanssipolitiikkaa voidaan pitää syyllisenä 1990-luvun lamaan. 1990-luvun lamaan johtanutta ylikuumenemista yritettiin hillitä kireällä rahapolitiikalla. Kireydestä ei luovuttu, vaikka talous oli jo lähtenyt laskuun. Korkeat korot laskivat kotimaista kysyntää sekä jätti monet erityisesti velalliset ja täten myös pankit pulaan. Jäljelle ei jäänyt muuta vaihtoehtoa kuin devalvoida markka syksyllä 1991, ja laittaa kellumaan vuonna 1992. Valuuttakurssin heikkeneminen vauhditti vientiä ja laski korkoja, jotka auttoivat taloutta toipumaan, mutta monet yritykset, joilla oli valuuttalainoja, joutuivat vaikeuksiin kurssin heikennyttyä.

1990-luvun laman aikaan asumisen tukijärjestelmät nousivat merkittävään rooliin. Ennen lamaa, 1980-luvun lopulla, vain noin 3–4 % maan asuntokunnista nostivat asumistukea. Laman seurauksena asumistukea tarvitsevien asuntokuntien määrä kolminkertaistui. Vuonna 1993 asuntolainan korkovähennysoikeus muuttui merkittävästi lähemmäs nykyistä muotoaan. Uudistus syvensi asuntojen hintojen laskua entisestään ja hidasti hintojen uutta nousua. Asumistukijärjestelmä toimi kuitenkin laman aikana verrattain hyvin, sillä asunnottomuus tai irtisanomiset eivät kasvaneet merkittävästi laman aikana. (Laakso, 2000.)

1990-luvun lamaa edeltänyt rahoitusmarkkinoiden vapauttaminen vaikutti merkittävästi asuntomarkkinoihin. Lainaa oli nyt entistä helpommin saatavilla. Rahoituksen saatavuuden helpottuminen yhdessä positiivisten tulo- ja työllisyysnäkymien kanssa sai laina- sekä asuntokysynnän kasvamaan runsaasti. Runsas kysyntä heijastui suoraan asuntojen hintoihin, sillä kuten todettua, asuntomarkkinoilla tarjonta reagoi kysyntään viiveellä. Markkinoilla vallitsi usko asuntohintojen loputtomasta noususta. Kireän rahapolitiikan aiheuttama korkojen nousu ja tarjonnan kasvu sai asuntojen hinnat kääntymään laskuun.

Vuoden 2008 finanssikriisi poikkesi monin tavoin 1990-luvun lamasta. Finanssikriisi oli kansainvälinen kriisi, jolloin rahapolitiikkaa hoidettiin EU-tasolla ja finanssipolitiikka oli paljon elvyttävämpää. Niin kutsuttu elvyttävä politiikka nousi tietoisuuteen 1930-luvun suuren laman jälkeen. John Maynard Keynes julkaisi vuonna 1936 teoriansa, jonka mukaan suuri lama ei ollut selitettävissä klassisen talousteorian opeilla. Klassinen talousteoria nojaa ajatukseen kokonaistarjonnasta ja markkinoiden itse itseään säätelevään tekniikkaan. Keynes ei uskonut markkinoiden itse itseään korjaavaan tekniikkaan. Keynesin talousteoria nojaa kokonaiskysyntään, eikä niinkään kokonaistarjontaan. Korkea työllisyys riittää pitämään kotimaisten hyödykkeiden kysynnän riittävän korkealla. Keynesin mukaan alhainen kokonaiskysyntä on syyllinen mataliin palkkoihin ja korkeaan työttömyyteen. (Ahokas, 2016.)

Keynesin talouspolitiikan tärkein tavoite on täystyöllisyys ja varojen tasainen jakautuminen. Julkisella vallalla on keskeinen rooli talouden toiminnassa ja talouteen vaikutetaan pääosin finanssipolitiikalla. Talouspolitiikan tavoitteena on ennaltaehkäistä talouden suhdannevaihteluita ja pehmittää niitä. Julkisten menojen ja tulojen säätelyllä

on suuri rooli keynesiläisessä talouspolitiikassa. Rahapolitiikassa tulee tavoitella matalaa korkotasoa, joka kasvattaa kokonaiskysyntää. (Ahokas, 2016.) Vuonna 2008 finanssipolitiikka oli Keynesin oppien mukaan erittäin elvyttävää. Elvytyksestä kuitenkin luovuttiin nopeasti, koska valtion velka alkoi kohota huolestuttavalle tasolle. Finanssipolitiikasta tuli varovaisempaa ja jopa kokonaiskysyntää supistavaa. (Korkman, 2015.)

Kuten aiemmin on todettu, on COVID-19 aiheuttanut hyvin erilaisen kriisin kuin aiemmin käsitellyt talouskriisit olivat. Jälleen kyseessä on globaali kriisi, mutta tällä kertaa kriisin aiheuttajana toimii virus. Talouspolitiikka koronakriisissä on ollut hyvin elvyttävää, joskin pitkän taantuman jäljiltä talouspolitiikka oli jo ennen kriisiä melko kevyttä. Finanssipolitiikalla elvyttäminen on ollut koronakriisissä huomattavasti helpompaa kuin aiemmissa kriiseissä, sillä Suomella on hyvä luottokelpoisuus, korkotaso on harvinaisen matala ja likviditeettiä on markkinoilla saatavilla runsaasti. Kansainvälisellä tasolla mitattuna Suomen finanssipoliittinen elvytys on ollut kuitenkin pienimmästä päästä. (Vihriälä, 2021.)

Yksi syy finanssipolitiikan elvytystoimien näennäiselle vähäisyydelle on ollut yrityksille jaetut runsaat tuet. Yrityksille on jaettu suoria tukia, muun muassa Business Finlandin ja ELY-keskusten kautta, sekä markkinoille on tuotu useita erilaisia lainaratkaisuja, esimerkiksi Finnveran kautta, helpottamaan yritysten taloutta ja kustannuksia. (Pentikäinen, 2020.) Suosituimpia tukia ovat olleet suorat vastikkeettomat rahalliset tuet (Mäki-Fränti, 2021).

Finanssipoliittisen elvytyksen lisäksi EKP:n harjoittama rahapolitiikka on ollut hyvin suopeaa. Kuten finanssikriisissä, Suomen pankkijärjestelmä on voinut hyvin, joka on edesauttanut kriisistä toipumista. Pankkien pääomavaatimuksia on kevennetty ja asuntolainojen luoton suhdetta vakuuksien määrään nostettiin. (Vihriälä, 2021.)

Keskeisiä poliittisia toimia koronakriisissä on tietysti myös rajoituksista päättäminen. Kuten aiemmin todettiin, on virusperäistä kriisiä hyvin haastavaa hallita. Politiikka on tässä hyvin tärkeässä roolissa. Politiikan keskeisin tehtävä koronakriisin hoidossa on ollut pitää huolta talouden toiminnasta sekä terveydenhuollon kantokyvystä. Maailmalla on nähty hyvin erilaisia ratkaisuja kriisin hoidossa. Suomessa rajoitukset ja sulut ovat olleet

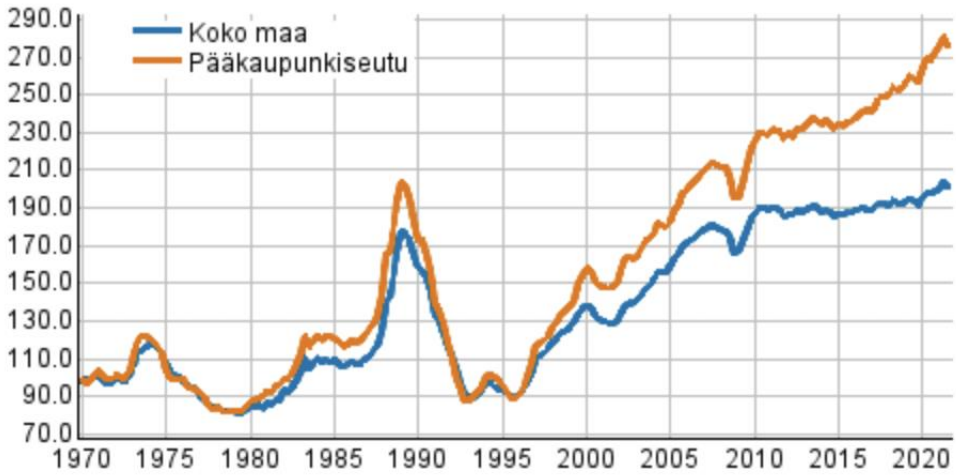
melko suopeita, eikä esimerkiksi ulkonaliikkumiskieltoihin ole turvauduttu. Vähittäistavarakaupat, apteekit ja muut välttämättömät palvelut ovat toimineet normaalisti. Eniten kriisistä ovat kärsineet matkailu- ja ravitsemusala sekä tapahtuma-ala, sillä matkustusta, tapahtumia ja ravintoloiden aukioloaikoja on rajoitettu runsaasti.

Koronan leviämisen estämiseksi asetetut rajoitukset vaikuttavat negatiivisesti taloudelliseen aktiivisuuteen EU-maissa (Palmén, 2020). Eniten koronakriisistä kärsivät matkailu- ja ravitsemusala, sekä erilaiset tapahtuma-alan yritykset, jossa sosiaalisten kontaktien välttäminen on haasteellista. Muiden palvelualojen toiminta säästyi pahimmalta pitkälti sujuvan etätyöskentelyyn siirtymisen ansiosta. Etätyöskentelyyn siirtyminen on avannut myös uusia urapolkuja, esimerkiksi digitaalisten palveluiden luonnin parissa. Rakennustoiminta ja vientiteollisuus ovat toipuneet nopeasti, alun terävän shokin jäljiltä. Kaiken kaikkiaan koronakriisin aiheuttama taantuma on huomattavasti aiempaa pelättyä pienempi. (Vihriälä, 2021.)

4.2 Talouskriisien aiheuttamat muutokset asuntokysynnässä

Asuntomarkkinat ovat laajuudeltaan suuri osa kokonaistaloutta, joten niiden merkitys talouden tasapainolle on suuri. Asuntomarkkinat voivat itsessään horjuttaa talouden tasapainoa, joka voi johtaa suuriin lasku- ja nousukausiin sekä pahimmassa tapauksessa talouskriiseihin, kuten Suomessa 1990-luvulla ja Yhdysvalloissa 2007. Vaikka asuntomarkkinat eivät käynnistä talouskriisiä, on talouskriiseillä vääjäämättä välillisiä vaikutuksia asuntomarkkinoihin. Talouskriisit vaikuttavat kulutukseen ja työllisyyteen sekä korkotasoon, joka edelleen vaikuttaa talouden hintatasoon ja markkinatasapainoon. Aiempien kriisien avulla voimme todeta asuntomarkkinoilla suurien markkinatasapainon poikkeuksien, kuten reippaan hinnannousun ennakoivan asuntokuplaa ja talouskriisiä.

Talouskriisit aiheuttavat usein myös korkojen nousua, kuten Suomessa 1990-luvun lamassa, kun rahapolitiikkaa kiristettiin. Syy on usein inflaatiossa. Inflaatiolla tarkoitetaan rahamäärän kasvamista ja arvon laskua markkinoilla. Koronnousu nostaa esimerkiksi asuntolainan hintaa, joka laskee lainakysyntää. Myös asunnon käyttökustannus nousee korkojen noustessa. Nämä molemmat tekijät vaikuttavat negatiivisesti asuntokysyntään.



Kuvio 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi, indeksi 1970=100. Lähde: Tilastokeskus.

Kuviossa 2 näemme vanhojen kerrostaloasuntojen hinnanmuutoksen 1970–2020. Kuviossa käytetään vertailuvuotena vuotta 1970. Kuviosta on helppo huomata kriisien vaikutukset asuntomarkkinoille. Vuosina 1987–1989 hinnat nousivat noin 60 % koko maassa. Pääkaupunkiseudulla asuntojen hintojen nousu oli vielä voimakkaampaa. Vuonna 1989 alkoi romahdus, jonka seurauksena hinnat putosivat jopa 40 %. Vuodesta 1996 hinnat ovat nousseet lähes yhtä jaksoisesti vuoteen 2020 saakka, lukuun ottamatta vuosituhannen vaihteen IT-kuplaa ja vuoden 2008 finanssikriisiä. Finanssikriisissä vanhojen asuntojen kauppamäärät laskivat puolessa vuodessa jopa 40 % vuonna 2008 (Lehtinen, 2020). Pieni notkahdus hinnoissa on huomattavissa myös eurokriisin aikoihin. Vanhojen asuntojen kauppamäärät laskivat lähes 24 % ennen vuotta 2014 (Lehtinen, 2020). Koronakriisin lopullisia vaikutuksia on vielä mahdotonta tulkita.

Merkittävimmin Suomen asuntomarkkinoihin on vaikuttanut selvästi 1990-luvulla koettu lama. 1990-luvun laman syntyyn liittyi keskeisesti niin kutsuttu asuntokupla, eli asuntojen runsas hinnannousu yli markkinatasapainon suuren kysynnän seurauksena. Asuntojen hinnat jopa tuplaantuivat ennen kriisiä, ja kriisin seurauksena hinnat putosivat lähes puoleen aiemmasta. Taustalla vaikuttivat vapautetut rahoitusmarkkinat, sekä positiiviset tulevaisuuden tulo- ja työllisyysodotukset, jotka kannustivat hankkimaan asunnon lainarahalla.

Juuri 1990-luvun lama on hyvä esimerkki asuntomarkkinoiden ja talouskriisien välisestä suhteesta. 1990-luvun lamassa asuntojen hinnat romahtivat, joka syöksi myös tarjonnan

laskuun. Asuntotuotanto supistui 1990–1996 jopa 60 % verrattuna aikaan ennen kriisiä (Kiander 2001). Asuntokaupat laskivat puoleen aikaisemmasta vain vuoden aikana. Kriisiä edeltävä taso asuntojen kauppamäärien saralla saavutettiin vasta vuonna 1998. Vaikka kauppamäärä alkoi laskea jo vuonna 1989, hinnat lähtivät laskuun vasta 1990. Hinnat laskivat kolmen vuoden ajan ja kuten aiemmin todettiin, lopullinen romahdus oli yhteensä noin 40 %. Hintojen laskun taustalla vaikuttaa asuntojen pakkomyynnit, jotka johtuivat kotitalouksien vakuuksien riittämättömyydestä. (Lehtinen, 2020.)

Asuntomarkkinoiden tapahtumat voivat olla riittävän suuria markkinavoimia syöksemään talouden kriisiin. Vuorostaan kaikki talouskriisit koettelevat asuntomarkkinoita tavalla tai toisella. Asuminen on kotitalouksien suurimpia menoeriä. Talouskriisit vaikuttavat olennaisesti kotitalouksien käytettävissä olevaan varallisuuteen, sillä työllisyys, korot ja kulutus muuttuvat usein oleellisesti talouskriiseissä. Asuntomarkkinat toimivat usein myös talouskriisejä syventävinä ja voimistavina tekijöinä.

4.3 Koronakriisin erityispiirteet

Kuten aiemmin todettiin, koronakriisi poikkeaa merkittävästi aiemmista talouskriiseistä. Näin myös vaikutukset asuntomarkkinoihin ovat olleet hyvin poikkeuksellisia. Vastaavia tutkimustuloksia ei ole havaittu aiempien talouskriisien kohdalla. ”Koronakriisi on luonut asuntomarkkinoille patoutuneita tarpeita, jotka ovat nyt aukeamassa.” (Erkkilä, 2021.) Koronapandemia on vaikuttanut paljon siihen, millaisia asuntoja kysytään ja mitä asunnolta vaaditaan. Pandemian seurauksena kodista on tullut entistäkin tärkeämpi paikka. Kodista haetaan turvaa ja siellä vietetään paljon enemmän aikaa kuin aiemmin. Koronan seurauksena on vallinnut kansallinen etätyösuositus, jolloin kodista on täytynyt luoda myös työpaikka. Myös useat harrastukset on lakkautettu ja ravintolat suljettu, jolloin kodin täytyy ruokkia näitäkin tarpeita. Entistä isommat asunnot ovat siis tulleet tarpeeseen, mikä on näkynyt myös markkinoilla. Pienempien vuokra-asuntojen kysyntää on laskenut entisestään myös etäopinnot, jolloin opiskelijoiden ei ole välttämättä tarvinnut muuttaa opiskelupaikkakunnalle. Koronan aiheuttamien matkustusrajoitusten vuoksi myös vaihto-opiskelijat ja työmatkalaiset ovat vähissä verrattuna aiempiin vuosiin.

Koronan seurauksena erityisesti omakotitalojen kysyntä on kasvanut. Etuovi.comin teettämässä tutkimuksessa selvisi, että omakotitalojen hakumäärä palvelussa on kasvanut kolmannella neljännekselle jopa 20 %. Toiseksi eniten kysyntää ovat kasvattaneet rivitalot. Asunnonetsijöitä on kiinnostanut erityisesti kohteet, joissa on oma piha tai parveke. Koronan aikana oma turvalliseksi koettu ulkoilualue on ollut tärkeä. Myös kehyskunnat ovat vetäneet ihmisiä enemmän kuin aiemmin. Ihmiset haluavat väljemmille vesille keskustan tungoksesta.

Koronavuoden 2020 aikana vuokra-asuntojen kysyntä kasvoi roimasti. Huhti-toukokuussa vuokra-asuntojen kysyntä pääkaupunkiseudulla kasvoi jopa 39 % edeltävään vuoteen verrattuna. Vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa tyypillisesti talouden epävarmuuden kasvaessa (Suomen Vuokranantajat, 2021). Vuokra-asuntoja oli myös aiempaa enemmän tarjolla, sillä matkailutoiminnassa, esimerkiksi Airbnb -toiminnassa, käytössä olevia asuntoja vapautui runsaasti markkinoille matkustusrajoitteista johtuen. Etätyöskentelyyn ja -opiskeluun siirtyminen vapauttivat paljon erityisesti pieniä vuokra-asuntoja markkinoille. Asuntomarkkinoilla on hyvin paljon paikallisia eroja. Kysyntä on kasvanut erityisesti suurten kaupunkien laitamilla, jossa on enemmän asuinneliöitä tarjolla. Kaupungistumisen suuntaa korona ei kuitenkaan merkittävästi ole kääntänyt, vaikka tiettyjä trendejä onkin ollut havaittavissa. (Erkkilä, 2021.)

Koronakriisistä toipuminen on tuntunut tapahtuvan nopeasti. Taantuman odotettiin olevan paljon syvempi ja voimakkaampi kuin lopulta olikaan. Keskeisin tekijä kriisin synnyssä on ollut rajoitukset sosiaalisissa kontakteissa, joka on pakottanut monet yritykset rajoittamaan toimintaansa merkittävästi tai pahimmillaan jopa sulkemaan ovensa. Ratkaisu virusperäiselle kriisille löytyy rokotteista, jonka avulla viruksen leviämistä on helpompi hallita. Rokotuskattavuuden kasvaessa rajoituksista on pystytty luopumaan vaiheittain. Yleinen luottamus tulevaisuuteen tuntuu olevan kasvussa, joka edes auttaa talouden elpymistä. Vielä on kuitenkaan mahdotonta sanoa, että onko kriisi jo selätetty, vai onko pahin kenties vasta edessä. Vaikka markkinoille on tullut runsas määrä rokotteita, on terveydenhuollossa tavattu vielä useampi virusvariantti, joihin rokotteet eivät välttämättä tehoa.

Näyttää kuitenkin siltä, että koronakriisin vaikutukset asuntomarkkinoihin eivät ole kovin merkittäviä. Kriisin alussa koettiin kysyntä- sekä tarjontashokki, kun ihmiset

lukittautuivat koteihinsa ja tulevaisuus näytti hyvin epävarmalta. Asuntomarkkinat lähtivät kuitenkin uudelleen rullaamaan hyvin pian, ja kriisin edetessä asuntokysyntä on vain jatkanut kasvamistaan, ylittäen jopa vuoden 2019 myyntimäärät. Yhtenä syynä asuntomarkkinoiden nopealle toipumiselle kriisistä voidaan pitää koronakriisin aikana harrastettua runsasta elvytystä.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämän kandidaatin tutkielman tarkoituksena oli tutkia talouskriisien ja asuntokysynnän välistä suhdetta Suomessa. Tutkielmassa käsiteltiin Suomen sodanjälkeisen historian suurimmat talouskriisit. Erityistä huomiota kiinnitettiin käsillä olevan koronakriisin erityispirteisiin ja vaikutuksiin asuntomarkkinoilla. Tutkielmassa keskeistä oli myös asuntojen hinnanmääräytyminen, siihen vaikuttavat tekijät sekä hintojen reaktiot talouskriiseissä.

Tutkielmassa havaittiin, että talouskriisien ja asuntomarkkinoiden välillä on merkittävä molemminpuolinen yhteys. Asuntomarkkinat ovat riittävän suuri osa kokonaistaloutta, jotta ne voivat itsessään jo aiheuttaa kriisin tai ainakin epätasapainoa taloudessa. Talouskriisit taas vaikuttavat asuntomarkkinoihin välillisesti muun muassa työllisyyden, talouden luottamuksen ja korkotason kautta. Myös talouspoliittisilla toimilla on suuri vaikutus asuntomarkkinoiden sekä talouskriisien toimintaan.

Tässä tutkielmassa tehtyjä havaintoja on mielenkiintoista tarkastella tulevaisuudessa, sillä käynnissä olevan koronakriisin lopulliset vaikutukset saadaan selville vasta kriisin päätyttyä. Tulevaisuudessa osataan havaita runsaan talouspoliittisen elvytyksen vaikutuksia kriisistä toipumiseen ja kansantalouden toimintaan. Käynnissä olevasta kriisistä on toistaiseksi vähän tutkimusta, joka on osittain ollut rajoitteena tämän tutkielman tekemisessä. Tämän takia koronakriisistä ja sen vaikutuksista tehdyt päätelmät ovat parhaita mahdollisia arvauksia aiempien tutkimusten pohjalta. Koronaviruksen erilaisten variantttien arvaamattomuus luo haasteita, joihin osataan parhaiten vastata vasta kriisin päätyttyä.

Voidaan todeta, että jatkotutkimuksille on ehdottomasti tarvetta, etenkin koronakriisin näkökulmasta. Koronakriisin kestoa ja lopullisia vaikutuksia on vielä vaikeaa arvioida. Jatkotutkimus siitä, miten koronakriisi vaikutti asuntomarkkinoihin ja oliko Suomen talouspolitiikka onnistunutta, olisi hyvin mielenkiintoista tehdä.

LÄHTEET

Ahokas, J. (2016). John Maynard Keynesin talouspolitiikka ja suomalaiset keynesiläisen talouspolitiikan määritelmät. *Poliittinen talous*, 4(2016):1, 15–41.

Brianca, P., Duarte, J. B. & Faria-e-Castro, M. (2020). Is the COVID-19 Pandemic a Supply or a Demand Shock? *Economic Synopses,* 31/2020.

Huovari, J., Laakso, S., Luoto, J. & Pekkala, S. (2002). Asuntomarkkinoiden alueellinen ennuste. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen raportteja, 185.

Kiander, J. (2001). *Laman opetukset: Suomen 1990-luvun kriisin syyt ja seuraukset.* Suomen akatemian tutkimusohjelma. Helsinki: Valtion taloudellinen tutkimuskeskus.

Kivistö, J. (2012). Suomen asuntohintakehitys ja siihen vaikuttavat tekijät. BoF Online 4/2012. Suomen pankki, Helsinki.

Korkman, S. (2015). *Väärää talouspolitiikkaa.* Keuruu: Otava.

Laakso, S. & Loikkanen, H. A. (1999). *Asuntomarkkinat ja asumisen tukijärjestelmät: taustaa asuntopolitiikan kehittämiselle.* Helsinki: Edita.

Laakso, S. (2000). *Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys Suomessa 1980- ja 1990-luvulla*. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus. Helsinki: Yliopistopaino.

Laakso, S. (2011). Asuntojenhinnat nousevat, mutta asumisväljyys ei – katsastus Helsingin seudun asuntomarkkinoihin. *Kansantaloudellinen aikakauskirja,* 1/2011, 76–92.

Oikarinen, E. (2011). Asuntohintojen kansantaloudelliset vaikutukset. *Kansantaloudellinen aikakauskirja*, 4/2015, 454–475.
Suomen perustuslaki 19 §. (11.6.1999/731).

Vihriälä, V. (2021). Talouspolitiikka kolmessa kriisissä. *Kansantaloudellinen aikakauskirja*, 2/2021, 211–234.

Sähköiset lähteet:

Chen, J. (2021). *Overheated Economy*. Tulostettu: 26.10.2021. https://www.investopedia.com/terms/o/overheated_economy.asp.

Erkkilä, J. (2021). *Ekonomisti: Asuntomarkkinoilla jatkuu vauhdikas meno.* Tulostettu 1.11.2021. https://www.salkunrakentaja.fi/2021/09/asuntomarkkinat-vauhdikas-meno/.

Kajander, R. (2020). *Näin Suomen ensimmäinen koronavirus varmistui – Tämä tapauksesta tiedetään nyt*. Tulostettu: 22.10.2020. https://yle.fi/uutiset/3-11183390.

Kela (2020). *Asumisen tuen eri muodot*. Tulostettu 30.11.2021. https://www.kela.fi/asumisen-tuen-eri-muodot.

Kurjenoja, J. (2020). *Analyysi: Korona-shokilla voi olla kauaskantoisia vaikutuksia niin kauppoihin kuin asiakkaisiinkin*. Tulostettu 1.11.2021. https://kauppa.fi/uutishuone/2020/03/18/analyysi-korona-shokilla-on-kauaskantoisia-vaikutuksia-niin-kauppoihin-kuin-asiakkaisiinkin/.

Lehtinen, I. (2013). *Talouskriisi on kohdellut lempeästi suomalaisten asumista.* Tulostettu 26.10.2021. https://www.stat.fi/artikkelit/2013/art_2013-03-11_008.html.

Mäki-Fränti, P. (2021). *Suomen talouden väliennuste – maaliskuu 2021: koronakriisi on koetellut yrityksiä epätasaisesti – yritystukien kohdentaminen hankalaa*. Tulostettu 9.12.2021. https://www.eurojatalous.fi/fi/2021/artikkelit/koronakriisi-on-koetellut-yrityksia-epatasaisesti-yritystukien-kohdentaminen-hankalaa/.

Pellervon taloustutkimus (2020). *Asuntomarkkinoiden polarisaatio jatkuu 2020-luvulla – hintojen kasvu keskittyy maantieteellisesti hyvin pienelle alueelle*. Tulostettu 10.11.2021: https://www.ptt.fi/julkaisut-ja-hankkeet/uutiset/asuntomarkkinat-2020-erikoisteema-asuntomarkkinoiden-polarisaatio-jatkuu-2020-luvulla.html.

Pentikäinen, M. (2020). *Yritysten auttaminen on kaikkien et*u. Tulostettu 20.11.2021. https://vnk.fi/talousneuvosto/talouspolitiikka-sarja/-/blogs/yritysten-auttaminen-on-kaikkien-etu.

Suomen vuokranantajat (2021). *Korona lisäsi vuokra-asuntojen kysyntää pääkaupunkiseudulla vuonna 2020 – hakutoiveissa parveke nosti suosiotaan*. Tulostettu 10.10.2021. https://vuokranantajat.fi/uutiset/korona-lisasi-vuokra-asuntojen-kysyntaa-paakaupunkiseudulla-vuonna-2020-hakutoiveissa-parveke-nosti-suosiotaan/.

Terveyskirjasto (2021). *Koronavirus (SARS-CoV-2, COVID-19).* Tulostettu: 22.10.2021. https://www.terveyskirjasto.fi/dlk01257.

Tilastokeskus (2021). *Osakeasuntojen hinnat: Liitekuvio 5. Vanhojen kerrostaloasuntojen reaalihintaindeksi, 1970=100.* Tulostettu: 3.12.2021. https://www.stat.fi/til/ashi/2021/09/ashi_2021_09_2021-10-28_kuv_005_fi.html.

Valtiovarainministeriö (2021). *Talous toipuu koronasta nopeasti, mutta nopeimman kasvun vaihe on ohi*. Tulostettu 4.11.2021. https://vm.fi/-/talous-toipuu-koronasta-nopeasti-mutta-nopeimman-kasvun-vaihe-on-ohi.

Vero (2021a). *Asuntolainan korkovähennys.* Tulostettu 5.12.2021. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/.

Vero (2021b). *Asunnon myynti*. Tulostettu 17.12.2021. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/asunnon_myynti/.