

Asuntomarkkinat hakevat suuntaansa

Suomen väestönkasvu kääntyy negatiiviseksi 2030-luvulla ja työikäisen väestön osuus laskee vuosi vuodelta. Luonnollinen väestönkasvu on ollut negatiivinen vuodesta 2016, mikä aiheuttaa haasteen julkisen talouden lisäksi myös muuttotappioalueiden asuntomarkkinoille. Viime vuoden ja kuluvan vuoden alun tilastot kertovat väestönlisäyksen olleen voimakkain pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, mikä tukee asuntojen kysyntää erityisesti kasvukolmion kärkialueilla nyt ja tulevaisuudessa. Helsingin seudun väestönlisäys tulee ennakkotietojen mukaan nousemaan tänä vuonna suurimmaksi sitten vuodesta 1972 alkavan tilastoinnin, mikä tapahtui Tampereen ja Turun seuduilla jo viime vuonna.

Asuntojen hintojen lasku on jo rauhoittunut tänä vuonna ja loppuvuoden hintakehitys näyttää tasaiselta, kun vuodentakaiset vertailuindeksit myös laskevat syksyn aikana voimakkaasti. Vanhojen osakeasuntojen hinnat laskivat ennakkotietojen mukaan yli seitsemän prosenttia vuoden takaisesta heinä–syyskuussa. Pääkaupunkiseudun hinnat laskivat samaan aikaan yli kahdeksan prosenttia, kun muualla maassa lasku oli reilut kuusi prosenttia. Koko maan vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät laskivat noin 30 prosenttia vuoden takaisesta. Hintojen nousukiitoa ei ole luvassa vielä tänä vuonna, kun asuntojen tarjonta pysyttelee korkeana ja korontarkistukset kiristävät kuluttajien asuntokysyntää. Kuluttajien luottamus on toipunut pohjiltaan, mutta asunnon ostoon liittyvä epävarmuus on kohonnut ja asunnonostoaikheet ovat laskeneet hyvin matalalle tasolle. Asuntolainakanta on laskenut yhtäjaksoisesti vuoden 2023, mikä selittyy keskeisimmin uusien lainanostojen laskulla. Hyvä työllisyystilanne ja palkkakehitys ovat pitäneet yllä kotitalouksien maksukykyä, eivätkä tilastot kerro lyhennysvapaiden kasvusta.

Talouden ja korkojen kehitykseen liittyy poikkeuksellista epävarmuutta, kun Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa jatkuu ja näyttää jäävän pitkäaikaiseksi konfliktiksi. Euroopan keskuspankki pysäytti koronnostot lokakuussa kymmenen peräkkäisen noston jälkeen. Keskuspankin talletuskorko tulee odotusten mukaan kuitenkin pysymään euroalueen historian korkeimmalla tasollaan vielä ensi vuoden puolellakin. Ohjauskorkoja voidaan laskea aikaisintaan vasta ensi vuoden kuluessa. Asuntovelalliset kokevat neljän prosentin euriborit omassa taloudessaan vielä ensi vuodenkin, kun 12 kuukauden euriborin tarkistus tulee vuoden viiveellä ja korot pysyttelevät kuluvan loppuvuoden neljän prosentin tietämillä.

Rakennusalan tilanne on vaikea, kun asuntoja valmistuu yhä enemmän kuin niitä myydään. Rakennusalan arvonlisäys jää ensi vuonna heikoksi, sillä aloitukset elpyvät vasta myyntivarastojen purkautuessa. Heikko suhdanne ei ole kuitenkaan kääntänyt asuntorakentamisen jakaumaa maan sisällä. Yhä isompi osuus asuntoaloituksista suuntautuu Helsingin, Tampereen ja Turun seutukuntiin. Suorat tuet rakennusallalle olisivat kalliita ja hankaloittaisivat julkisen talouden sopeutustavoitetta. Lisäkeinona valtion on kuitenkin mahdollista hienosäätää valtion hankkeiden ajoitusta kustannusneutraalisti esim. investointiohjelman kautta, jolloin rakennusala saisi lisätukea asuntorakentamisen sijaan muilta rakentamisen toimialoilta.



Varainsiirtoveroa viilataan oikeaan suuntaan, mutta samalla syyllistytään osaoptimointiin

Asuntokauppaan kohdistuva varainsiirtovero aiheuttaa alueellisia vääristymiä työmarkkinoille ja johtaa siten kaikkien kannalta epäoptimaalisiin asumisratkaisuihin ja hyvinvointitappioihin, kun omistusasujien alueellista liikkuvuutta ja asuntomarkkinoiden likviditeettiä heikennetään kaupantekoon kohdistuvalla rasitteella. Kokeellinen esimerkki löytyy maaliskuun 2013 uudistuksesta, jossa asunto-osakkeiden varainsiirtoveroa nostettiin 1,60 prosentin tasolta 2,00 prosenttiin ja veropohjaa laajennettiin siten, että asunto-osakeyhtiöissä kauppahinnan lisäksi veropohjaan laskettiin myös osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön lainoista. Esimerkiksi vuonna 2014 vanhojen rivi- ja kerrostaloasuntojen kauppvoja tehtiin 18 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2012. Tutkimuksessa on havaittu osakehuoneistoissa asuvien muuttoalttiuden vähentyneen 5,6 prosentilla, mutta myös omakotiasujien muuttoalttiuden vähentyneen 1,6 prosentilla osakeasuntoja koskeneen verouudistuksen seurauksena. Kokonaisuudessaan onkin arvioitu yli 7 prosentin laskusta muuttoalttiudessa, joka alenee myös pitkien yli 50 kilometrin muuttojen kohdalla (Eerola, E., Harjunen, O., Lyytikäinen, T. ja Saarimaa, T., 2021). Myös muu empiirinen tutkimustieto Suomesta ja maailmalta tukee havaintoa, jonka mukaan prosenttiyksikön muutos varainsiirtoveroon vaikuttaa muuttoalttiuteen 10–20 prosenttia. Myös esimerkiksi Yhdistyneissä kuningaskunnissa finanssikriisin aikaan toteutettu vapautus leimaverosta vaikutti tavanomaista finanssipoliittista elvytystä tehokkaammin asuntokauppaan (Best, M. ja Kleven, H., 2018).

Hallituksen esittämät alennukset varainsiirtoveroihin ovat oikeansuuntaiset muuttoliikkeen, talouskasvun, kaupan ja rakentamisen kannalta, eikä verotulon menetystä tarvitse kompensoida täysimääräisesti asuntokaupan vauhdittumisen ja työmarkkinavaikutusten vuoksi. Ensiasunnon ostajien kohdalla veron yhtenäistämistä voi perustella mm. sillä, että kannustin lykätä veroetua kalliimpaan asuntoon poistuu, mikä hillitsee myös ensiasunnon ostajien velkaantumista. Heidän kohdallaan veromuutoksen suunta on kuitenkin väärä ja lyhyt siirtymäaika voi myös johtaa hätiköintiin nopeassa tilanteessa. Osaoptimoinnin sijaan asuntokaupan varainsiirtovero olisikin järkevää poistaa kokonaan ja kompensoida verotulojen menetystä tarvittavilta osin esimerkiksi maapohjan kiinteistöveron tai haittaverojen korotuksilla.

Juho Keskinen
Ekonomisti