

Asumisen hinta Suomessa, Hollannissa ja Iso-Britanniassa vuosina 2005- 2011

Juha Härkönen

Opinnäytetyö

Liiketalouden koulutusohjelma

2013



Liiketalouden koulutusohjelma

<p>Tekijä Juha Härkönen</p>	<p>Ryhmä tai aloitusvuosi 2009</p>
<p>Opinnäytetyön nimi Asumisen hinta Suomessa, Hollannissa ja Iso-Britanniassa 2005–2011</p>	<p>Sivu- ja liitesivumäärä 62 + 0</p>
<p>Ohjaaja tai ohjaajat Pekka Palomäki</p>	
<p>Tämän opinnäytetyön aiheena on asumisen hinnassa tapahtunut kehitys Suomessa, Iso-Britanniassa ja Hollannissa vuosina 2005–2011. Työssä tutkittiin pääasiassa kvantitatiivisen tutkimusmenetelmän avulla niin omistusasumisessa kuin vuokralla asumisessa tapahtuneita hintojen muutoksia ja sitä kuinka muutokset eroavat valtioiden välillä. Näitä muuttujia tutkittiin asuntojen hinnoissa ja asuntolainojen koroissa tapahtuneiden sekä vuokrien hinnoissa tapahtuneiden muutosten avulla. Lisäksi tutkittiin, kuinka suuri osa asukkaista käytti huomattavan osan kokonaistuloistaan asumiseen. Tämä opinnäytetyö toteutettiin vuoden 2013 aikana siten, että pääosa työskentelystä tapahtui syksyllä 2013.</p> <p>Työn alussa esitellään yleisesti asumiseen ja sen hintaan liittyviä taustatekijöitä. Tästä jatketaan analysoimalla asumisen hintaan vaikuttavia tekijöitä, aluksi yleisellä tasolla ja tämän jälkeen valtiokohtaisesti. Kappaleessa neljä tutkitaan itse asumisen hinnassa tutkimusvälillä tapahtuneita valtiokohtaisia muutoksia. Näitä muutoksia on tutkittu pääasiassa erilaisista virallisista tilastopalveluista tai valtiollisista lähteistä peräisin olevien tietojen avulla.</p> <p>Tutkimuksessa selvisi, että asumisen hinnassa on tapahtunut muutoksia niin asumismuodon kuin tutkimuksen kohteena olleiden valtioiden välillä. Merkittävimmät muutokset tapahtuivat asuntovelallisten asukkaiden kohdalla, mutta kehitys ei ollut yhtenäistä valtioiden välillä. Myös vuokra-asumisen hinnassa tapahtui muutoksia, joskaan niiden ei voi sanoa olevan kovin merkittäviä. Vuokrahintojen nousu vaikutti vain rajallisesti vuokralla asuvien asumiskustannuksiin kokonaisuudessa.</p> <p>Työn lopulla tehdään yhteenveto tutkimuksesta sekä sen etenemisestä ja toteutuksesta. Samalla tarkastellaan tutkimuksen validiteettia ja reliabiliteettia. Tutkimuksen aikana havaitut ongelma-alueet saavat myös tarkastelua samassa kun lopussa otetaan katsaus oman oppimisen analysointiin. Tämän lisäksi tehdään vielä muutama ehdotus mahdolliselle jatkotutkimukselle.</p>	
<p>Asiasanat asuminen, asuntolainat, hintakehitys, omistusasunnot, vuokra-asunnot</p>	

Degree programme

<p>Author or authors Juha Härkönen</p>	<p>Group or year of entry 2009</p>
<p>The title of thesis Cost of housing in Finland, the Netherlands and Great Britain between 2005-2011</p>	<p>Number of pages and appendices 62 + 0</p>
<p>Supervisor or supervisors Pekka Palomäki</p>	
<p>This study examines the development of the cost of housing in Finland, the Netherlands and Great Britain during the years 2005-2011. The goal of the study was to study the development of the cost of living in an owner-occupied dwelling as well as rental dwellings. The cost of living in an owner-occupied dwelling was measured through the development of dwelling prices and through the changes in effective interest rates. The cost of living in rental dwellings was measured through the development of rental prices. Furthermore, this study looks at the number of people by tenure status who spend a significant amount of their total income on the cost of housing. The study was carried out during the year 2013.</p> <p>This study was mainly based on quantitative research. The first chapter of this thesis takes a look at the housing market in each country in general and presents different forms of dwelling. The next topic deals with the background of housing costs. Chapter four deals with the actual housing cost developments by country between 2005 and 2011. The statistical data concerning the costs of housing was gathered from national statistical databases or other official national sources.</p> <p>The study indicated that there has been development in housing costs among the survey countries as well as between the forms of dwelling. According to the research, the most significant changes happened in the housing costs for those who lived in an owner-occupied dwelling with housing loan. However, these changes were not the same in all of the survey countries. Some changes were also recorded in the housing costs of those who lived in rental dwellings. All in all, these changes were not as notable as the ones which occurred in the cost of living in an owner-occupied dwelling.</p> <p>Finally, this thesis includes a summary of the study and some discussion about applied methods. There is also a short review on the validity and reliability of this study. Lastly there are a couple of suggestions for further study on this subject.</p>	
<p>Key words housing, housing costs, housing loans, owner-occupied dwellings, rental dwellings</p>	

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Tutkimuksen tavoitteet.....	2
1.2	Tutkimusongelma ja rajaukset	3
1.3	Tutkimusmenetelmä ja aineiston keruu.....	4
1.4	Opinnäytetyön rakenne ja käsitteet.....	5
2	Asumisesta yleisesti.....	6
2.1	Eri asumismuodot	6
2.1.1	Omistusasuminen	6
2.1.2	Vuokralla asuminen.....	8
2.1.3	Muut asumismuodot	9
2.2	Asuntomarkkinat nykyhetkellä	9
2.2.1	Asuntomarkkinat Suomessa.....	10
2.2.2	Asuntomarkkinat Iso-Britanniassa	11
2.2.3	Asuntomarkkinat Hollannissa.....	12
3	Asumiskustannusten taustatekijöitä.....	14
3.1	Bruttokansantuotteen kehitys	14
3.1.1	Suomen BKT:n kehitys per henkilö 2005–2011	14
3.1.2	Iso-Britannian BKT:n kehitys per henkilö 2005–2011.....	15
3.1.3	Hollannin BKT:n kehitys per henkilö 2005–2011	15
3.2	Asumismuotojen osuudet maittain	16
3.2.1	Asuntojen hallintaperuste Suomessa.....	17
3.2.2	Asuntojen hallintaperuste Iso-Britanniassa.....	18
3.2.3	Asuntojen hallintaperuste Hollannissa	19
4	Asumisen hinta	21
4.1	Vuokralla asumisen hinta Suomessa	21
4.2	Omistusasumisen hinta Suomessa	23
4.3	Lainakannat Suomessa 2007–2011	25
4.4	Vuokralla asumisen hinta Englannissa	26
4.5	Omistusasumisen hinta Iso-Britanniassa 2005–2011	28
4.6	Asuntolainat ja asumisen hinta Iso-Britanniassa 2005–2010.....	29
4.7	Vuokralla asumisen hinta Hollannissa 2005–2011	32

4.8	Omistusasumisen hinta Hollannissa 2005–2011.....	34
4.9	Lainojen korot maittain	36
4.9.1	Koko euroalueen korot.....	36
4.9.2	Lainojen korot Suomessa	37
4.9.3	Lainojen korot Hollannissa	38
4.9.4	Lainojen korot Iso-Britanniassa	39
5	Tutkimustulokset.....	42
5.1	Bruttokansantuotteen kehitys ja lainarahan hinta	42
5.2	Omistusasumisen hinta.....	43
5.3	Vuokra-asumisen kustannukset.....	47
6	Yhteenveto ja pohdinta	49
6.1	Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti.....	51
6.2	Jatkotutkimusehdotukset.....	53
6.3	Oman oppimisen arviointi	54
7	Lähteet.....	56

1 Johdanto

Tämä opinnäytetyö on tehty osana HAAGA-HELIA ammattikorkeakoulun liiketalouden koulutusohjelman opintoja. Opinnäytetyön aiheena on asumisen hinnassa tapahtuneen kehityksen seuraaminen ja analysointi. Asumisen kustannukset ovat aiheena mielenkiintoinen, koska ne muodostavat yhden suurimmista menoeristä useimpien ihmisten elämässä. Asumiskustannusten suuruus voi kuitenkin vaihdella suuresti yhden henkilön kohdalla tämän elämän eri vaiheissa. Lisäksi asumisen hintaan vaikuttavat poliittiset päätökset, kuten vaikkapa jonkin tietyn asumismuodon tukeminen valtion toimesta. Oma kiinnostukseni aihetta kohtaan heräsi työskenneltyäni LähiTapiola Pankissa asiakaspalvelun tuessa, jossa sain nähdä asuntolainoihin liittyviä käytäntöjä lainanantajan eli pankin näkökulmasta. Lisäksi mielenkiintoani aihetta kohtaan lisäsivät uutiset, joiden mukaan asuntorahoituksessa saattaa lähitulevaisuudessa tapahtua muutoksia. Muutokset koskisivat sitä, kuinka suuri osuus asunnosta olisi mahdollista rahoittaa lainalla ja kuinka suuri osuus edellytettäisiin ostajalla olevan valmiiksi säästettynä.

Tässä työssä pyritään selvittämään kuinka erilaiset päätökset ja valinnat voivat vaikuttaa asumiskustannuksiin. Näkökulmaan on haettu laajuutta tutkimalla asiaa myös muiden kuin suomalaisten kuluttajien näkökulmasta tutkimalla hintojen kehitystä niin Hollannissa kuin Iso-Britanniassa. Kaikissa tarkastelun kohteena olevissa maissa asumisen hintaan vaikuttavat samansuuntaiset taustatekijät, mutta paikallisia eroja toki esiintyy. Eräs merkittävimmistä eroista syntyy asumiseen vaikuttavista rakenteellisista päätöksistä, joilla valtio esimerkiksi tukee jotain tiettyä asumismuotoa.

Asumiskustannusten taustatekijöissä on tapahtunut huomattavia muutoksia vuoden 2008 finanssikriisin jälkeisenä aikana ympäri Eurooppaa. Esimerkiksi asuntolainaa on saattanut saada historiallisen edullisella kokonaismarginaalilla, mutta toisaalta samanaikaisesti esimerkiksi talouden epävarmat näkymät ja erilaiset rajoitukset ovat hillinneet velan ottamista. Lisäksi aluekohtaiset erot asumiskustannuksissa ovat pysyneet suurina tai kasvaneet entisestään. Kaikella tällä on ollut vaikutusta siihen kuinka asumisen kustannukset ovat muuttuneet viimeisten vuosien aikana tutkimuksen kohteena olevissa maissa.

1.1 Tutkimuksen tavoitteet

Tämä opinnäytetyö on tutkimustyyppinen työ, jonka tarkoituksena on tutkia asumisen hintaan vaikuttavia tekijöitä ja hinnassa tapahtuneita muutoksia Suomessa, Iso-Britanniassa ja Hollannissa. Tutkimuskohteena olevien maiden kansantaloudet ovat bruttokansantuotteella mitattuna samaa suuruusluokkaa per henkilö tutkimuksen alkupisteessä vuonna 2005. Tämän lisäksi näissä valtioissa asukkaat käyttivät tuolloin suunnilleen saman osuuden kokonaismenoistaan juuri asumiskustannuksiin. Asumisen hinnan kehitystä seurataan sekä omistusasumisen että vuokralla asumisen näkökulmista ja selvitetään maiden välisiä eroja sekä ominaispiirteitä näiden osa-alueiden kannalta. Eroja syntyy muun muassa valtiollisen ohjauksen seurauksena. Usein myös jo kauan sitten tapahtuneilla päätöksillä on vaikutusta, koska nykyiset järjestelmät ovat rakentuneet niiden päätösten perusteella.

Tutkimukseen valittujen maiden osalta saadaan myös näkökulmaa kahden euroalueeseen kuuluvan valtion sekä Euroopan Unioniin kuuluvan, mutta oman valuuttansa omaavan Iso-Britannian hintojen kehityksestä. Tämän lisäksi tutkimuksen kohteeksi valikoituneet maat tarjoavat maantieteellisiltä eroiltaan hyvän otannan siitä, vaikuttavatko esimerkiksi asukastiheys ja kasvukeskusten määrä hintojen kehitykseen. Samalla tavalla kohdemaiden välillä on havaittavissa eroja siinä kuinka suuri osuus väestöstä asuu vuokralla ja omistusasunnoissa.

Tutkimuksen aikaväliksi valitsin vuosien 2005–2011 välisen ajan. Tuon jakson alkupuolella ja oikeastaan jo paljon aikaisemmin asuntomarkkinat kehittyivät tutkimusmaissa samansuuntaisesti eli asuntojen hinnat nousivat, kuten tekivät myös vuokrien hinnat. Tutkimusjakson aikana Euroopan taloudessa tapahtui kuitenkin koko taloustilanteeseen vaikuttaneita muutoksia ja näiden vaikutus ulottui tavalla tai toisella myös kunkin tutkimusmaan asuntomarkkinoihin. Tässä tutkimuksessa pyritään selvittämään siis myös tästä yleisestä taloustilanteesta johtuvia muutoksia asuntomarkkinoilla ja asumisen hinnassa.

Edellä mainittujen tietojen avulla verrataan asumisen hinnassa tapahtuneita muutoksia kussakin kohdemaassa ja tutkitaan onko hintojen kehityksessä havaittavissa yhteisiä vaikuttavia tekijöitä. Tästä tutkimuksesta on tarkoituksella jätetty pois asumiseen sinänsä kuuluvia, mutta myös erillisiksi miellettyjä menoja, kuten energian tai veden hinta. Huomiota ei ole myöskään kiinnitetty asuntomarkkinoihin ja sitä kautta asumisen hintaan vaikuttavaan rakentamisen kustannuksiin tai määrään.

Aiheena asumisen hinta on mielenkiintoinen ja siinä tapahtuvia muutoksia seurataan tarkasti esimerkiksi mediassa. Asuntomarkkinoilla on vaikutusta koko talouteen yleisellä tasolla. Tästä seuraa, että asumisen hinnassa tai -rahoituksessa tapahtuvat muutokset herättävät paljon keskustelua. Näin on myös nyt kun keskustellaan asunnonostajien omien säästöjen ja asuntolainan suhteesta asuntorahoituksen tulevaisuudessa.

1.2 Tutkimusongelma ja rajaukset

Seuraavassa esitellään tämän opinnäytetyön tutkimusongelmaa pääkysymyksen sekä siihen liittyvien alakysymysten kautta. Tutkimusongelman pääkysymys on:

Kuinka asumiskustannukset ovat kehittyneet valituissa maissa vuosina 2005–2011?

Vastausta haetaan myös seuraaviin alakysymyksiin:

- Mitkä taustatekijät vaikuttavat asumisen hintaan?
- Miten asumismuoto vaikuttaa asumisen hintaan?
- Miten hintojen kehitys eroaa valtioiden välillä?

Tutkimuksen kohteeksi valikoituivat Hollanti, Iso-Britannia sekä Suomi. Kaikki maat ovat Euroopan Unionin jäsenvaltioita ja niiden bruttokansantuote on ollut samaa suuruusluokkaa per henkilö tutkimuksen alkupisteessä. Lisäksi jokaisessa maassa asumismenojen osuus kaikista kotitalouksien kulutusmenoista oli samaa luokkaa tutkimuksen alkuhetkellä (2005). Kahdessa näistä valtioista eli Hollannissa ja Suomessa on valuuttana euro ja Iso-Britannia käyttää valuuttana omaa puntaansa. Maantieteellisesti eroja

näiden maiden välillä on runsaasti. Lisäksi jokaisella tutkimuksen kohteena olevista valtioista on omat perinteensä erilaisista asumiseen liittyvistä tutkimusmuodoista, jotka osallaan vaikuttavat asumisen hintaan. Valittujen kolmen valtion välisistä eroista ja hinnoissa tapahtuneesta kehityksestä pyritään luomaan yleisluontoinen katsaus asumisen hintaan ja siihen vaikuttaviin alueellisiin tekijöihin.

1.3 Tutkimusmenetelmä ja aineiston keruu

Tämän opinnäytetyön toteutuksessa on käytetty pääasiallisesti kvantitatiivista tutkimusmenetelmää. Tutkimuksessa on kuitenkin viitteitä myös kvalitatiivisesta tutkimusmenetelmästä. Kvantitatiivinen osuus koostuu erilaisista tilastoaineistoista, joita tutkimalla on selvitetty esimerkiksi asuntolainakannoissa ja lainojen koroissa tapahtuneita muutoksia. Hirsjärven, Remeksen & Sajavaaran (2009, 140) mukaan kvantitatiiviselle tutkimukselle ominaista on esimerkiksi käsitteiden määrittelemine, havaintoaineiston soveltuvuus määrälliseen mittaamiseen ja päätelmien tekemiseen havaintoaineistoon perustuen. Kvantitatiivinen tutkimusmenetelmä soveltuu hyvin asumisen hinnan kehityksen ja siihen liittyvien tekijöiden analysointiin, koska aiheesta on olemassa runsaasti numeerisessa muodossa olevaa tilastotietoa. Tätä tietoa analysoimalla voidaan selvittää tietyllä aikavälillä tapahtuvia muutoksia ja tehdä niiden pohjalta tutkimukseen soveltuvia päätelmiä.

Kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä on ollut osana tätä opinnäytetyötä, koska vaikka aineiston keruu esimerkiksi viittaa puhtaasti kvantitatiiviseen menetelmään. Kuitenkin esimerkiksi tutkimuksen kohteet on valittu tarkoituksenmukaisesti. Lisäksi tutkimuksessa ei ole haettu varsinaisesti minkään tietyn teorian tai hypoteesin testaamista, vaan pyritty selvittämään tapahtuneita muutoksia ja eroja joustavasti. (Hirsjärvi ym. 2009, 164.)

Tämän opinnäytetyön empiirinen aineisto koostuu pääasiallisesti eri valtioiden sekä Euroopan Komission ylläpitämistä tilastoaineistoista. Tämän kaltaiset aineistot ovat saatavilla internetistä löytyvistä tietokannoista, mikä tarkoittaa että aineistoja päivitetään tasisin väliajoin. Tämä on hyvä asia aineiston luotettavuuden kannalta. Lisäksi aineistona on käytetty erilaisia asumista koskevia tutkimuksia ja julkaisuja. Nämä julkaisut ovat

koskeneet esimerkiksi asumisen perinteitä ja asuntomarkkinoiden nykytilaa tarkastelun kohteena olevissa valtioissa.

1.4 Opinnäytetyön rakenne ja käsitteet

Tämän opinnäytetyön rakenne vastaa perinteisen opinnäytetyön mallia. Alussa on johdanto, joka luo yleiskuvan tutkimuksen tavoitteista ja menetelmistä. Johdannon jälkeen tarkastellaan asumista yleisellä tasolla. Tarkastelussa tässä kohdassa ovat erilaiset asumuodot ja asuntomarkkinoiden nykytila. Tämän jälkeen tutkitaan asumisen kustannuksia, sekä niihin vaikuttavia taustatekijöitä. Seuraavaksi selvitetään miten asumisen hinta on kehittynyt valitulla ajanjaksolla tutkimuksen kohteena olevissa maissa. Tutkimusosuuden jälkeen on vuorossa tulosten kirjaaminen ja niistä seuraavat johtopäätökset ja pohdinnat sekä itse opinnäytetyöprosessin tarkastelu.

Asumisen hinta ja siinä tapahtuvat muutokset ovat käsitteenä melko laajoja ja tästä syystä tässä tutkimuksessa on pyritty rajaamaan ja lajittelemaan hintaan vaikuttavia tekijöitä useammasta näkökulmasta. Kaikkia näkökulmia ei tietenkään ole helppo ottaa edes huomioon, koska esimerkiksi valtion ohjaamat päätökset voivat vaikuttaa merkittävästi eri ihmisten asumiskustannuksiin. Lisäksi esimerkiksi tulotaso vaikuttaa asumismuodon valintaan lähinnä siten, että tulojen lisääntyminen lisää myös omistusasumisen todennäköisyyttä.

2 Asumisesta yleisesti

Asumiseen liittyviä tekijöitä ohjataan Suomessa sekä useimmissa muissa maissa valtiollisella tasolla, ainakin tiettyyn pisteeseen asti. Valtion ohjauksesta ja päätöksistä voidaan käyttää nimitystä *asuntopolitiikka*. Suomessa asuntopolitiikan tarkoituksena on turvata jokaiselle kansalaiselle elämäntilanteeseensa sopivan asunnon hankkimismahdollisuus sekä tukea yhteiskunnan ja työmarkkinoiden toimivuutta ja asukkaiden omia vaikutusmahdollisuuksia. Edellä mainittujen tavoitteiden saavuttamiseksi valtio pyrkii pitämään huolta riittävän asunnontuotannon toteutumisesta ja asumisen hinnan pysymisestä kohtuullisella tasolla. (Ympäristöministeriö 2013.)

2.1 Eri asumismuodot

Asunnolla tarkoitetaan ihmisen elämistä ja asumista varten rakennettua tilaa, joka on tietyn henkilön tai henkilöiden hallinnassa jollain perusteella. Näitä perusteita kutsutaan asumismuodoiksi. Asumismuodoilla tarkoitetaan omistajuuteen, vuokrasuhteeseen tai muuhun järjestelyyn perustuvaa oikeutta, jonka perusteella henkilö asuu tietyssä asunnossa. Asumismuodosta voidaan käyttää näkökulmasta riippuen myös termiä asunnon hallintaperuste tai -muoto. (Laakso & Kostainen 2009, 9-10.)

Asumismuodon valintaan vaikuttavat monet tekijät. Jotkin tekijät ovat niin sanotusti rakenteellisia tai hallinnollisia. Tällaisia tekijöitä ovat esimerkiksi talotyyppi, rakennuksen ikä ja rakennusmateriaalit. Toisaalta asumismuodon valintaan vaikuttaa niin sijainti, kotitalouden henkilömäärä, asukkaiden ikä kuin tulotasokin. (Laakso & Kostainen 2009, 9-10)

2.1.1 Omistusasuminen

Omistusasuminen on yleisin asumismuoto niin Suomessa kuin useimmissa Euroopan valtioissa. Omistusasunnossa asuva henkilö joko omistaa asuntonsa tai siihen oikeuttavat asunto-osakkeet tai maksaa asunnostaan lainanlyhennyksiä. Jälkimmäisessä tapauk-

sessä asukas on asuntovelallinen ja hän maksaa takaisin asuntonsa hankkimiseen käytettyä lainaa. Yleensä asunto on tämän lainan panttina ja lainanantajana toimii pankki tai muu rahoituslaitos. (Nordea 2013.)

Suomessa omistusasunto on perinteisesti mielletty osaksi varallisuutta ja omistusasumista on pidetty tavoiteltavana. Osaltaan omistusasumisen suosiota on varmasti lisännyt mahdollisuus vähentää asuntolainan korkoja verotuksessa. Edellä mainittuun verovähennysoikeuteen on tehty asteittaisia muutoksia. Vuoteen 2011 asti vähennyskelpoisia olivat kaikki asuntolainan korot, mutta vuodesta 2014 alkaen vain 75 % koroista voidaan vähentää verotuksessa. Lisäksi mikäli kyseessä on tietyt ehdot täyttävä, niin sanottu ensiasunnon ostaja, ei hänen tarvitse maksaa varainsiirtoveroa asuntokaupastaan. Valtio siis tukee asunnonostajia ja tätä kautta omistusasumisen suosiota. (Verohallinto 2013a; Verohallinto 2013b.)

Niin kuin Suomessa, myös Iso-Britanniassa valtio on alkanut tukea ensiasunnonostajia ohjelmalla nimeltä *NewBuy Guarantee Scheme*. Ehdot tuen saamiselle ovat kylläkin hieman erilaiset kuin Suomessa. Maaliskuussa 2012 alkoi ohjelma, jossa ensiasunnon ostaja voi saada takauksen lainalleen asuntoa varten. Parhaimmillaan lainanottaja tarvitsi pääomaa vain 5 % lainan koko summasta. Ehtona tosin oli, että laina otettiin nimenomaan uudisrakennettua taloa tai asuntoa varten. (Gov.uk 2013a. *NewBuy Guarantee Scheme*.)

Lisäksi Iso-Britanniassa kaavaillaan tukea myös muillekin kuin ensiasunnonostajille. Ohjelma nimeltään *Help to Buy equity loans*, jonka on määrä alkaa vuoden 2014 alusta, tarjoaa valtion myöntämää lainaa asunnonostoa varten. Tässä ohjelmassa valtio myöntäisi enimmillään 20 % asunnon hinnasta lainana, sillä oletuksella että ostajalla on säästöinä vähintään 5 % asunnon hinnasta. Ostajan tarvitsisi siis saada vielä 75 % asunnon hinnasta lainaksi muulta taholta kuin valtiolta. Lisäksi valtion lainan osuudesta ei koidu lainanottajalle kuluja ensimmäisten viiden vuoden aikana, tämän jälkeen lainankorko kasvaa vähitellen kuluttajahintaindeksin kehitystä seuraten. (Gov.uk 2013b. *Help to Buy equity loans*.)

Hollannissa omistusasumista tuetaan valtion toimesta verohelpotusten avulla, aivan kuten Suomessakin. Tällä tuella on myös pitkät perinteet Hollannissa, ensimmäisen keran korot muuttuivat verovähennyskelpoisiksi jo vuonna 1893. Hollannissa verovähennyskelpoisuus koskee nimenomaan asumista varten hankitun asunnon lainakorkojen vähennystä. Korkojen verovähennysoikeus on voimassa korkeintaan 30 vuotta. (Vandevyvere & Zenthöfer 2012, 8-9.)

2.1.2 Vuokralla asuminen

Vuokralla asuminen on omistusasumisen jälkeen toiseksi yleisin asumismuoto, niin Suomessa kuin yleisesti muuallakin Euroopassa. Vuokra-asunnossa asuva henkilö, vuokralainen, ei omista asuntoa tai rakennusta jossa hän elää vaan maksaa asunnonomistajalle eli vuokranantajalle korvausta eli vuokraa asumisestaan. Tavallisesti vuokraa maksetaan kuukausittain tai ainakin se ilmoitetaan muodossa euroa per kuukausi. Poikkeuksen tähän käytäntöön tekee kuitenkin Iso-Britannia, jossa vuokrahinta ilmoitetaan yleensä muodossa puntaa per viikko. (Nordea 2013a.)

Lisäksi vuokralainen joutuu käytännössä maksamaan etukäteen niin sanotun vuokrakuuden. Vuokrakuus on yleensä yhdestä kolmeen kuukauteen vuokran suuruinen summa, joka on suljettu esimerkiksi erilliselle pankkitilille siten, että vuokranantaja palauttaa rahat vuokrasuhteen päättyessä vuokralaiselle. Vuokranantajalla on myös mahdollisuus pitää vuokrakuutena olleet varat, mikäli esimerkiksi vuokranmaksussa on ilmennyt ongelmia. (Nordea 2013a.)

Vuokra-asunnon voi vuokrata paitsi yksityiseltä asunnonomistajalta, myös valtiollisen tai kunnallisen toimijan kautta. Tutkimuksena kohteena olevissa Iso-Britanniassa ja Hollannissa on olemassa niin sanottuja sosiaalisen asumisen yhdistyksiä, ne toimivat jossain määrin valtion ohjauksessa ja tarjoavat vuokra-asuntoja tai välimallin asumismuodon asuntoja. Esimerkiksi Hollannissa näillä yhdistyksillä on pitkät perinteet ja vuokrien hintoja säännöstellään valtion toimesta. (Vandevyvere & Zenthöfer 2012, 5-7.)

2.1.3 Muut asumismuodot

Omistusasumisen ja vuokralla asumisen lisäksi on olemassa niin sanottuja asumisen välimuotoja. Tällaisia ovat esim. asumisoikeusasunnot ja osaomistusasunnot. Asumisoikeusasunto on oikeastaan vuokra-asunto, josta on maksettu ensin asumisoikeusmaksu ja tämän jälkeen käyttövastiketta. Asumisoikeusmaksu on 15 % asunnon hankintahinnasta ja se maksetaan takaisin asukkaalle rakennuskustannusindeksillä korjattuna, mikäli vuokrasuhde päättyy. Asumisoikeusmaksun voi myös rahoittaa pankkilainalla ja kuten asuntolainassa, myös sen korot ovat verovähennyskelpoisia. (Laakso & Kostiainen 2009,11–12; Verohallinto 2013a.)

Osaomistusasuminen tarkoittaa järjestelyä, jossa asukas ostaa asuntoon muuttaessaan osan asunnon omistamiseen oikeuttavista osakkeista ja maksaa tämän jälkeen vuokraa asumisestaan. Osaomistusasumisessa asukkaan on mahdollista siirtyä vähitellen tai kerralla asunnon omistajaksi, tiettyjen ehtojen puitteissa. Kuten omistusasumisessa ja asumisoikeusasumisessa, myös osaomistusasunnon hankintaan käytetyn lainan korot ovat verovähennyskelpoisia. (Laakso & 2009, 11–12; Verohallinto 2013a.)

2.2 Asuntomarkkinat nykyhetkellä

Asuntomarkkinoiden tilanteesta on tarjolla jatkuvasti päivitettyä tietoa ja erilaisia analyysejä. Syykin on varsin ymmärrettävä: asuntomarkkinat ovat olennainen osa kehittyneiden kansantalouksien markkinoiden kokonaistilannetta. Näiden analyyseiden on tarkoitus tarjota ajantasaista informaatiota asuntojen arvosta, lainojen koroista sekä marginaaleista ja muista asuntojen hintaan ja saatavuuteen vaikuttavista tekijöistä. Suomessa yhdestä tunnetuimmista asuntomarkkina-analyyseistä vastaa Suomen Hypoteekkiyhdistys (HYPO). Tämän lisäksi myös esimerkiksi Tilastokeskus tekee erilaisia Suomen asuntomarkkinoihin liittyviä analyysejä. Iso-Britanniassa asuntomarkkina-analyysejä tekevät useat eri yhdistykset ja organisaatiot, mutta yksi seuratuimmista on The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) tekemä analyysi, jota siteerataan useissa brittilehdissä asumiseen liittyvissä uutisissa. Hollannin asuntomarkkinoista on myös saatavilla erilaisia analyysejä. Esimerkiksi Hollannin valtiollinen tilastokeskus Central Bureau voor de Statistiek (CBS) tarjoaa analyysejä asuntomarkkinoiden tilanteesta.

2.2.1 Asuntomarkkinat Suomessa

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen tekemä asuntomarkkina-analyysi keskittyy kasvukeskusten asuntomarkkinoihin, joista se tarjoaa tietoa niin kysynnän ja tarjonnan tilanteesta kuin korko- ja hintatasosta sekä muista markkinatilanteeseen vaikuttavista tekijöistä. HYPO julkaisee analyysinsä noin neljännesvuosittain. Vuoden 2013 ensimmäisen analyysin perusteella tilanne asuntomarkkinoilla on heikentynyt aiempaan verrattuna, vaikka esimerkiksi korot ovat edelleen alhaisella tasolla. HYPO:n analyysin mukaan asunnontuotanto ei ole kuitenkaan sillä tasolla, jolla sen pitäisi olla ja asunnon ostoa tai vaihtoa harkitsevat ovat niin sanotusti odottavalla kannalla. (Suomen Hypoteekkiyhdistys 2013a.)

Vuoden 2013 toisen neljänneksen asuntomarkkina-analyysissa HYPO on edellistä neljännestä huolestuneempi kasvukeskusten asuntomarkkinoiden tilasta. Huolimatta lainan korkojen ja marginaalin pysymisestä alhaisella tasolla koetaan, että paineita korotuksille on selvästi havaittavissa. Tämä johtuu pääasiassa pankkien säätelyn kiristymisestä, joka lisää paineita nostaa lainojen marginaaleja. Lisäksi HYPO katsoo, että vielä marginaalien korottamisen jälkeenkin lainanmyöntäminen ei ole kovin kannattavaa, mikä saattaa vähentää pankkien halua myöntää lainoja. Tämän ohella Suomen Hypoteekkiyhdistyksen näkemys asuntojen saatavuudesta on edelleen se, että asunnontuotanto ei ole kasvukeskuksissa tarvittavalla tasolla. Tämä puolestaan lisää vanhojen asuntojen hintaa kasvukeskuksissa. Vuoden 2013 kolmannessa asuntomarkkina-analyysissa HYPO painottaa samoja näkemyksiä kuin kahdessa edellisessä neljännesvuosikatsauksessaan. Tarjonta ei vastaa kysyntää kasvukeskuksissa ja lainojen marginaaleissa on korotuspaineita. Näiden lisäksi tällä kertaa varoitetaan suoraan jo kuluttajien luottamuksen heikentymisestä ja sen negatiivisista vaikutuksista asuntomarkkinoihin. (Suomen Hypoteekkiyhdistys 2013b; Suomen Hypoteekkiyhdistys 2013c.)

Kun asuntomarkkinoiden tilannetta vuonna 2013 tarkastelee muiden alueiden kuin kasvukeskusten kannalta, muodostuu tilanteesta hyvin erilainen näkemys. Tilastokeskuksen kiinteistöjen hintoja tarkastelevassa julkaisussa vanhojen omakotitalojen hinnat laskevat vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 0,4 % koko maassa. Pääkaupunkiseudulla

hinnat tosin nousivat 2,9 prosenttia, mutta muualla hinnat laskivat 0,9 prosenttia. Uusien omakotitalojen hinnat nousivat koko maassa 2,3 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Vuoden toisella neljänneksellä kehitys oli samansuuntaista kuin ensimmäisellä. Huhti-kesäkuussa vanhojen omakotitalojen hinnat laskivat koko maassa jo 2,1 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat tosin nousivat edelleen 0,8 prosenttia, mutta muualla maassa hintojen laskua oli lopulta 2,4 % vuoden takaiseen verrattuna. Uusien omakotitalojen hinnat nousivat edelliseen vuoteen verrattuna koko maassa 1,8 %. (Tilastokeskus 2013b; Tilastokeskus 2013c.)

2.2.2 Asuntomarkkinat Iso-Britanniassa

Iso-Britannian asuntomarkkinoilla on tapahtunut positiivista kehitystä vuoden 2013 aikana. Asuntojen kysyntä on korkeimmalla tasollaan neljään vuoteen. Toisaalta myös asuntojen hinnat ovat lähteneet nousuun koko maassa, eivät pelkästään Lontoon ympäristössä. Omistusasuntojen kysynnän lisääntymiselle on useita syitä. Yksi taustatekijä ovat jo pidemmän aikaa alhaisena pysytelleet lainankorot. Edullisen lainarahan vaikutukset siis näkyvät markkinoilla pienellä viiveellä. Toiseksi tekijäksi voi nimetä sen, että omistusasuminen on, samoin kuin Suomessa, valtion tukema asumismuoto. Lupaavista merkeistä huolimatta varovaisuuteen asuntomarkkinoilla on syynsä. Esimerkiksi lainaa on nyt saatavilla, vaikka pääomaa ei olisi säästössä niin paljon kuin aiemmin lainan saamiseksi on edellytetty. (Elliot 2013.)

Ensiasunnon ostajat ovat niin sanotusti palanneet muutaman hiljaisemmän vuoden jälkeen asuntomarkkinoille. Elokuussa 2013 neljäsosa toteutuneista asuntokaupoista Iso-Britanniassa tehtiin ensiostajan toimesta. Samaan aikaan tosin aiempaa useampi ensiasunnon ostaja tarvitsi taloudellista tukea kaupan toteuttamiseen esimerkiksi vanhemmiltaan. Tämä kehitys on huolestuttavaa, erityisesti mikäli asuntojen hinnat nousevat nykyisestä. Eräs huojentava tekijä kuitenkin on se, että Iso-Britanniassa ei enää ole tarjolla kiinteistön hinnan ylittäviä lainatarjouksia. Tämä hillitsee asunnonostajien velkaantumista. Lisäksi asunnonostajia kehoitetaan varautumaan yleisen korkotason nousuun tulevaisuudessa. (Meyer 2013.)

Vuokralla asuvien asumiskustannukset ovat nousseet Iso-Britanniassa korkeiksi. Kesällä 2013 raportoitiin koko maan vuokratason nousseen kaikkien aikojen ennätykseen. Huolimatta siitä, että vuokrataso selittyy osittain kesäkuukausien kovalla kysynnällä, on hintojen kehitys jatkunut nousevana jo tätä ennen. Tämä herättää huolta asumiskustannusten kasvun tahdista, joka on ylittänyt yleisen tulotason kasvun ja inflaation. (Rowley 2013.)

Ensimmäiset merkit kustannusten kehityksen vaikutuksista pienituloisiin ovat jo havaittavissa. Pienituloisten perheiden asumiskustannukset ovat The Resolution Foundationin julkaiseman raportin mukaan kasvaneet jo niin suuriksi, että kolmasosassa Iso-Britanniaa kokonaistuloista yli 35 % menee vuokramenoihin. Tilanne on erityisen vaikea niillä perheillä, jotka vuokraavat asuntonsa yksityiseltä vuokranantajalta. Iso-Britannian asuntoministeri Mark Prisk kuitenkin arvostelee raporttia. Priskin mukaan siinä ei huomioida kunnolla asumistuen vaikutusta vuokrahintoihin. (Easton 2013.)

2.2.3 Asuntomarkkinat Hollannissa

Hollannin asuntomarkkinoilla on tapahtunut useita merkittäviä muutoksia viimeisten vuosien aikana. Esimerkiksi asuntojen hinnat ovat laskeneet huomattavasti jo muutamman vuoden ajan, eikä tämä kehitys tietenkään ole toivottavaa. Yhtenä syynä hintojen kehitykselle pidetään sitä, että asuntolainojen korot ovat pysytelleet korkeammalla tasolla kuin muualla Euroopan Unionissa. Keskimäärin lainojen korot ja marginaalit ovat pysytelleet noin prosenttiyksikön korkeampina kuin muissa tutkimusvaltioissa samanaikaisesti. (CPB Communication 2013)

Syitä muita samankaltaisia valtioita korkeammille lainankoroille ja –marginaaleille on useita. Yhtenä mahdollisena syynä pidetään Hollantilaisten pankkien halua rajoittaa lainaamista. Tämä olisi osaltaan selitettävissä pankkeihin kohdistuvilla rajoituksilla. Toinen mahdollinen selitys liittyy talouden taantumiseen johtuvaan kilpailun kiristymiseen. Tähän liittyy osaltaan ulkomaisten pankkien vetäytyminen Hollannin asuntolainamarkkinoilta. Toisaalta samalla jää selittämättä, miksi tiukentunut kilpailutilanne ei houkuttele vakavaraisia ulkomaisia pankkeja lainamarkkinoille. Kolmantena vaihtoehtona pidetään asuntolainaanamiseen liittyvien riskien lisääntymistä. Nämä riskit ovat selitettävissä

alentuneilla asuntojen hinnoilla ja talouden yleisellä tilanteella, joka on ollut vaikea.

(CPB Communication 2013)

Viime vuosien aikana toteutunut asuntojen hintojen muutos on ollut voimakasta, todelliset asuntojen hinnat ovat laskeneet 20 % vuosien 2008–2012 välisenä aikana. Syinä hintojen alentumiselle ovat ainakin yleisen taloustilanteen kehitys ja ansiotason laskeminen. Lisäksi samaan aikaan uusien asuntojen tuotanto on ollut vähäistä, mikä on vaikuttanut kehitykseen osaltaan. (CPB Communication 2013)

Hollannin vuokra-asuntomarkkinat ovat puolestaan vahvasti valtiollisen asuntopolitiikan vaikutuspiirissä, koska Hollannissa useimmat vuokra-asunnot ovat niin sanottuja sosiaalisia asuntoja, jotka ovat sosiaalisten asuntoyhtiöiden (woningcorporaties) omistuksessa. Noin kolme neljäsosaa Hollannin vuokra-asunnoista on järjestetty valtion ohjaaman sosiaalisen asumisen kautta. Lisäksi Hollannissa harjoitetaan asuntopolitiikkaa, jossa vuokrien hintoja säännöstellään valtion toimesta. Tämä koskee sosiaalisen asumisen lisäksi kaikkia muitakin vuokralle tarjoajia. Lisäksi Hollannissa on käytössä vuokralaisille tarkoitettu asumistukijärjestelmä, jossa asumistuen määrä riippuu vuokran määrästä. Useat vuokralaiset (15 % koko väestöstä) saavat valtiolta tukea asumiseensa. (Vandevyvere & Zenthöfer 2012, 5-9.)

3 Asumiskustannusten taustatekijöitä

Tässä kappaleessa tutkitaan yleisellä tasolla asumiskustannuksiin vaikuttavia tekijöitä. Näihin kuuluvat muun muassa bruttokansantuotteen kehitys sekä maantieteelliset tekijät, kuten asumistiheys. Näiden ohella esimerkiksi omistusasuntojen määrä kaikista asunnoista on asumiskustannusten kannalta merkittävä tekijä.

3.1 Bruttokansantuotteen kehitys

Bruttokansantuotteella (BKT) kuvataan yhteiskunnallisen kokonaistuotannon kehitystä. BKT:hen lasketaan yhteen kaikki arvoa tuottava toiminta yhteiskunnassa. Näihin kuuluvat esim. tavaratuotanto ja palvelut, mutta ei sellainen tuottava toiminta, josta ei makseta palkkaa tai muita korvauksia. BKT lasketaan tietyn alueen, useimmiten valtion, tuotannosta. (Tilastokeskus 2013d.)

3.1.1 Suomen BKT:n kehitys per henkilö 2005–2011

Suomessa BKT henkilöä kohti on kasvanut jo useamman vuosikymmenen ajan, vaikka välillä on tietenkin osunut muutama vuosi jolloin BKT on laskenut aiempaan verrattuna. Seuraavassa ilmoitetut luvut on pyöristetty lähimpään sataan euroon. Tarkastelujaksolla 2005 -2011 BKT:n taso oli vuonna 2005 tasan 30 000 euroa per henkilö. Seuraavana vuonna bruttokansantuote oli kasvanut 31500 ja vuonna 2007 jo 34000 euroon.

Vuosi 2008 toi myös mukanaan kasvua bruttokansantuotteeseen, joka oli vuoden lopussa 35 000 euroa henkeä kohden. Vuonna 2009 väheni BKT Suomessa siten, että kyseisen vuoden bruttokansantuote oli 32 300 € per henkilö. Jo seuraavana vuonna suunta oli kuitenkin jälleen nouseva ja bruttokansantuotteeksi henkilö kohden muodostui 33 300 euroa. Myös tarkastelujakson viimeinen vuosi 2011 oli kasvavan bruttokansantuotteen aikaa. Kyseisenä vuonna oli BKT jo 35200 € per henkilö. Suomen BKT:n kehitystä per henkilö kuvataan kuviossa yksi. (Tilastokeskus 2013a.)

3.1.2 Iso-Britannian BKT:n kehitys per henkilö 2005–2011

Iso-Britannian bruttokansantuote on myös kasvanut jo pidemmän aikaa, lukuun ottamatta muutamana viime vuonna aikana tapahtunutta notkahdusta. Tässä kappaleessa Iso-Britannian BKT:n luvut on ilmoitettu puntien sijasta euroina, vertailun helpottamiseksi. Vuonna 2005 oli Iso-Britannian bruttokansantuote 30 700 euroa henkilöä kohti. Seuraavana vuonna kasvua oli tapahtunut siten että BKT oli jo 32 700 euroa henkilöltä.

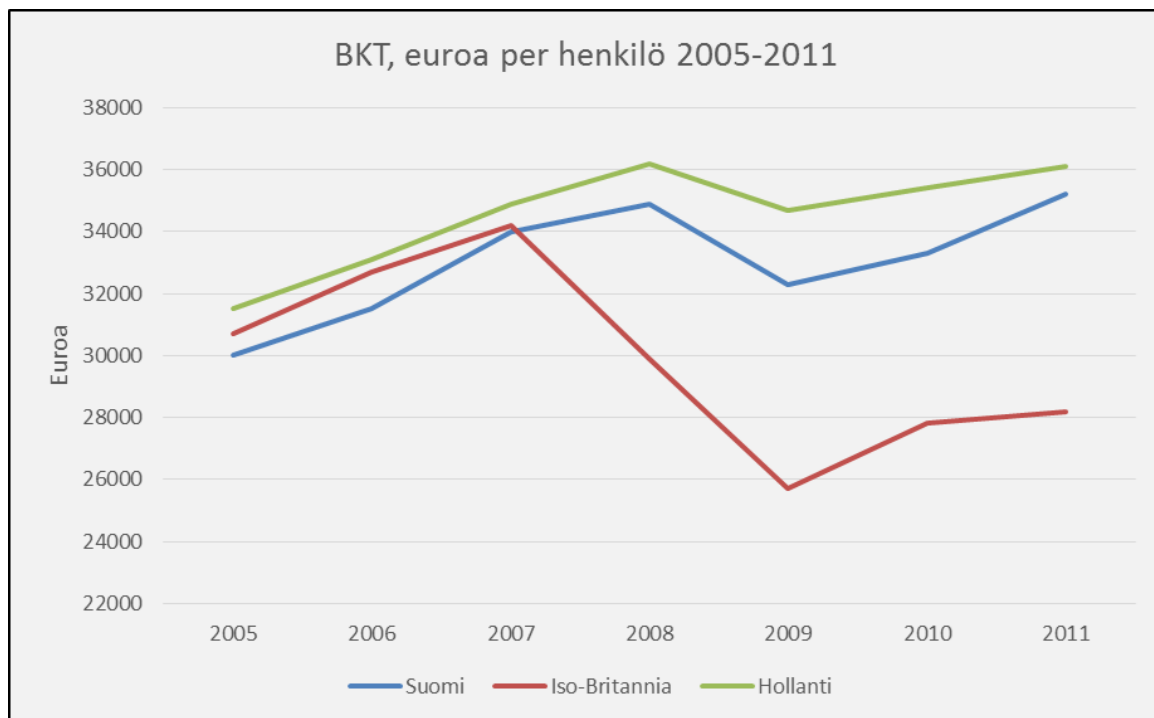
Vuonna 2007 bruttokansantuote kasvoi edelleen ja oli 34 200 € henkilöltä. Seuraavana vuonna BKT laski jyrkästi Iso-Britanniassa ja oli lopulta 29 900 euroa per henkilö. Laskeva tahti jatkui edelleen vuonna 2009. Kyseisenä vuonna Iso-Britannian bruttokansantuote oli vain 25 700 euroa henkilöltä. Vuonna 2010 Iso-Britannian BKT per henkilö kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna, ollen 27 800 € per henkilö. Vuonna 2011 BKT kasvoi edelleen, tosin hyvin maltillisesti. Tuona vuonna Iso-Britannian BKT oli 28 200 euroa henkilö kohti. Tarkemmin BKT:n kehitystä per henkilö voi tarkastella kuviosta yksi. (Eurostat 2013d.)

3.1.3 Hollannin BKT:n kehitys per henkilö 2005–2011

Aivan kuten Suomen ja Iso-Britannian, myös Hollannin bruttokansantuotteen kehitys on ollut nousujohteista jo pidemmän aikaa. Tällä tarkastelujaksolla, joka alkaa vuodesta 2005 on Hollanti melko samalla tasolla toisten vertailtavien maiden kanssa. Vuonna 2005 Hollannin bruttokansantuote oli 31 500 euroa per henkilö. Tätä seuraavana vuonna oli BKT noussut 33 100 euroon henkilöä kohden. Kansantuotteen kehitys jatkui vahvana myös seuraavana vuonna eli 2007. Tuolloin bruttokansantuote oli Hollannissa jo 34 900 € per henkilö.

Sama myönteinen kehitys jatkui myös vuonna 2008, jolloin bruttokansantuote kohosi 36 200 euroon asukasta kohden. Vuonna 2009 tapahtui Hollannissa tämän tarkastelujakson ainoa notkahdus BKT:n kehityksessä. Tuolloin bruttokansantuote laski siten, että se oli 34 700 € per henkilö kyseisenä vuonna. Kasvun tielle Hollanti palasi kuitenkin heti seuraavana vuonna 2010, jolloin bruttokansantuote oli 35 300 euroa asukkaalta.

Kasvua seurasi myös vuonna 2011, vaikka aivan samalle huipputasolle kuin vuonna 2008 ei Hollannissa päästy. Vuonna 2011 bruttokansantuote oli kuitenkin jo 35 900 € per henkilö. BKT:n kehityksessä tapahtuneita muutoksia voi tarkastella myös kuviosta yksi.



Kuvio 1. BKT:n kehitys tutkimusmaissa euroa per henkilö vuosina 2005–2011 (Eurostat 2013d.)

3.2 Asumismuotojen osuudet maittain

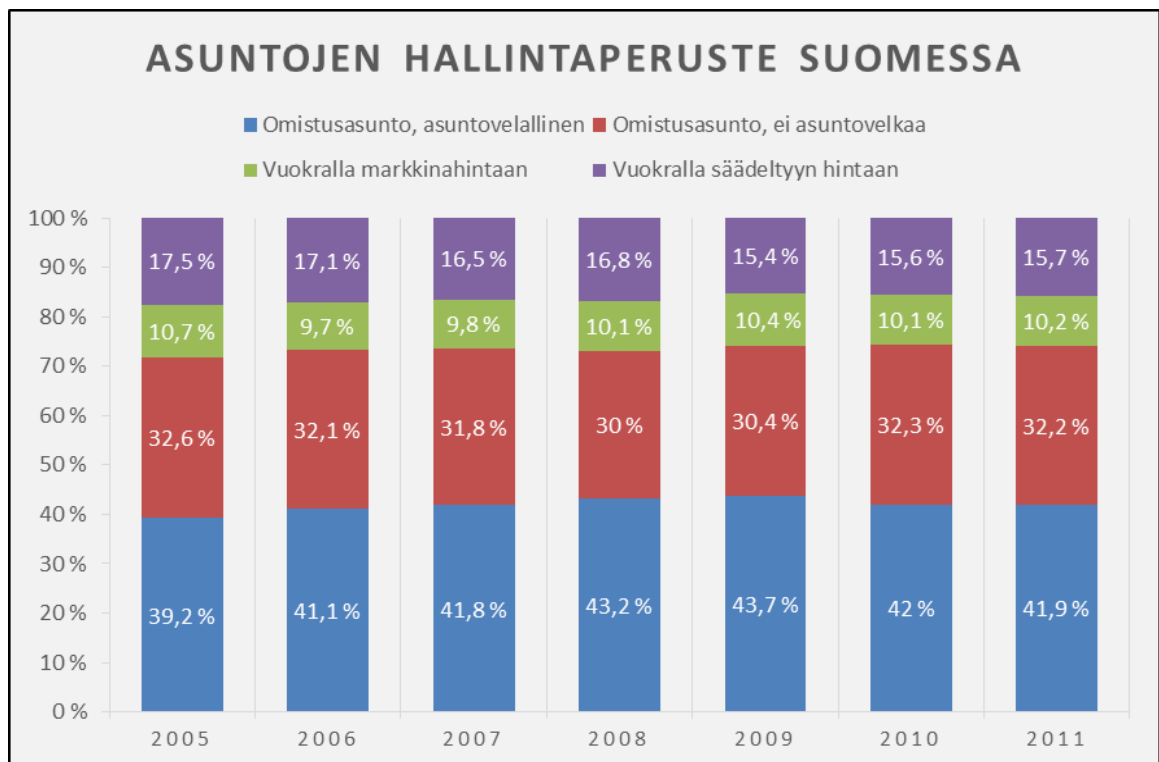
Tässä osiossa tehdään maittain vertailua siitä, kuinka suuri osuus väestöstä asuu vuokralla ja omistusasunnoissa. Edellä mainittuja osuuksia tutkitaan myös tarkemmin sillä perusteella, kuinka moni vuokralla asuvista maksaa niin sanottua säädeltyä ja kuinka moni markkinahintaista vuokraa asunnostaan. Lisäksi omistusasunnoissa asuvat jaotellaan sen mukaan, kuinka monella heistä on vielä asuntovelkaa. Edellä mainitut tiedot ovat peräisin Euroopan Komission ylläpitämästä tilastopalvelusta nimeltä Eurostat.

3.2.1 Asuntojen hallintaperuste Suomessa

Suomessa on useimpien Euroopan maiden tavoin korkea osuus omistusasunnoissa eli asukkaan omistamissa asuinhuoneistoissa tai omakotitaloissa. Prosenttiosuudet omistusasumisessa vaihtelivat tutkimuksen aikana 71,8–74,3 prosentin välillä koko väestöstä. Alimmillaan omistusasunnoissa asuvien määrä oli vuonna 2005 ja korkeimmillaan 2010. Niiden omistusasunnoissa asuvien määrä, jotka asuivat ilman asuntovelkaa, vaihteli puolestaan 30,0 – 32,6 prosentin välillä kaikista asukkaista. Tässä ryhmässä alin osuus oli vuonna 2008 ja korkein 2005. Asuntovelallisten omistusasujien määrä koko väestöstä vaihteli tutkimuksen aikana 39,2 – 43,7 prosentin välillä. Velallisten osuudet olivat alimmillaan vuonna 2005 ja korkeimmillaan vuonna 2009.

Vuokralla asuvien osuudet koko kansasta vaihtelivat tutkimusajankohdan aikana 25,7 – 28,2 prosentin välillä, pienimmillään osuus oli vuonna 2010 ja suurimmillaan 2005. Vuokralla asuvien osuus on jaettu vielä niihin, jotka maksoivat markkinahintaista vuokraa sekä niihin jotka maksoivat säädeltyä vuokrahintaa. Jälkimmäiseen ryhmään luetaan esimerkiksi ne vuokralaiset, jotka asuvat niin sanotuissa asumisen välimuodon asunnoissa.

Vuokralla asuneista markkinahintaista vuokraa maksavien osuudet koko väestöstä vaihtelivat vain vähäisesti 9,7 – 10,7 prosentin välillä. Alimmillaan osuus oli vuonna 2006 ja korkeimmillaan 2005. Säädeltyä vuokraa maksavien osuudet vaihtelivat samaan aikaan 15,4 – 17,5 prosentin välillä kaikista asukkaista. Alimmillaan säädeltyä vuokraa maksavien osuus oli vuonna 2009 ja korkeimmillaan vuonna 2005. Tarkemmat tiedot kaikkien asumismuotojen hallintaperusteiden muutoksista löytyvät kuviosta kaksi.



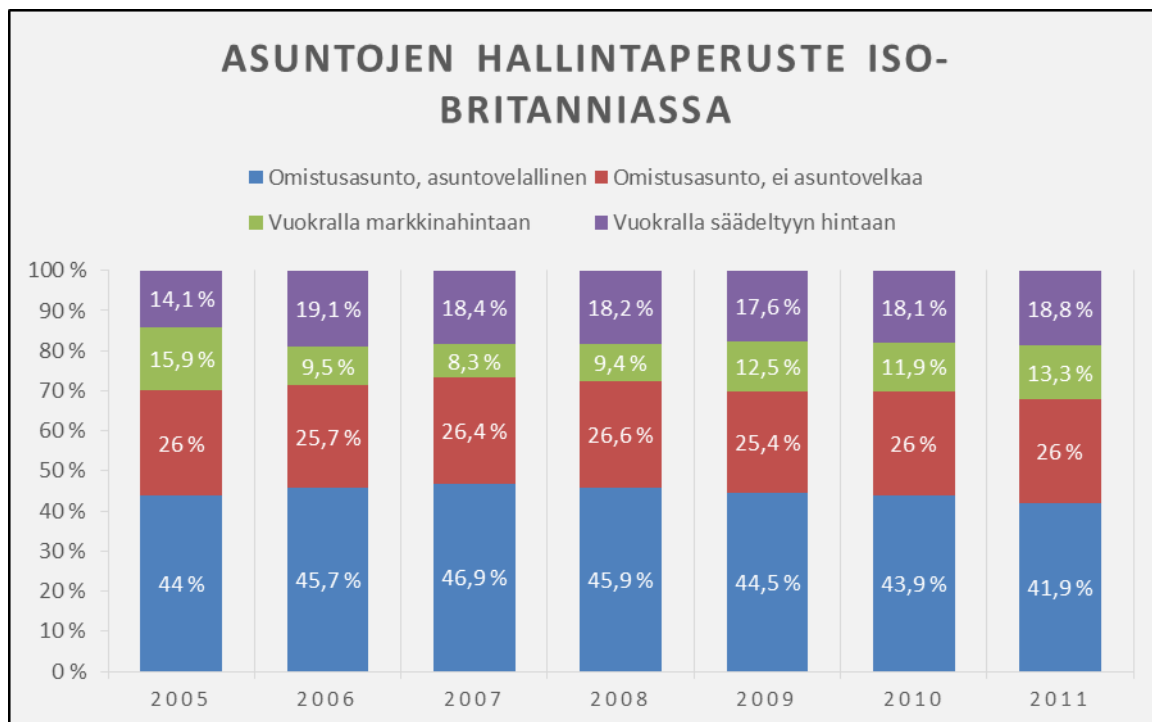
Kuvio 2. Asuntojen hallintaperuste Suomessa vuosina 2005–2011 (Eurostat 2013c.)

3.2.2 Asuntojen hallintaperuste Iso-Britanniassa

Iso-Britannia kuuluu myös niihin Euroopan maihin, joissa asunnon omistaminen on osuudeltaan suurin asunnon hallintaperuste. Vuosien 2005–2011 välillä omistusasunnoissa asuvien brittien osuudet vaihtelivat 67,9 – 73,3 prosentin välillä. Vähiten omistusasunnoissa asui kansalaisia vuonna 2011 ja eniten 2007. Samaan aikaan ilman asuntovelkaa omistusasunnoissa asuvien osuudet vaihtelivat vähäisesti 25,4 ja 26,6 prosentin välillä koko väestöstä. Vähiten asuntovelattomia oli 2009 ja eniten 2008. Asuntovelkaisen osuudet olivat samaan aikaan välillä 41,9 – 46,9 prosenttia koko kansasta. Vähiten heitä oli vuonna 2011 ja eniten 2007.

Vuokralla Iso-Britannian väestöstä asui vuosien 2005–2011 aikana 26,7–32,1 prosenttia kaikista. Vähiten vuokralla asuvia oli vuonna 2007 ja eniten puolestaan vuonna 2011. Kuten Suomessa myös Iso-Britanniassa vuokralla asuvien osuudet jaetaan vielä markkinahintaista ja säädeltyä vuokraa maksaviin. Markkinahintaista vuokraa maksavien osuudet väestöstä vaihtelivat tutkimusaikana 8,3 ja 15,9 prosentin välillä. Alimmillaan näiden asukkaiden osuus oli vuonna 2007 ja korkeimmillaan 2005.

Säädelyä vuokrahintaa samalla aikavälillä maksoi 14,1–19,1 prosenttia kaikista asukkaista. Tässä asukasryhmässä pienin osuus oli vuonna 2005 ja suurin vuonna 2006. Tarkemmat osuudet kustakin asunnon hallintamuodossa tapahtuneesta muutoksesta löytyvät kuviosta kolme.



Kuvio 3. Asuntojen hallintaperuste Iso-Britanniassa 2005–2011 (Eurostat 2013c.)

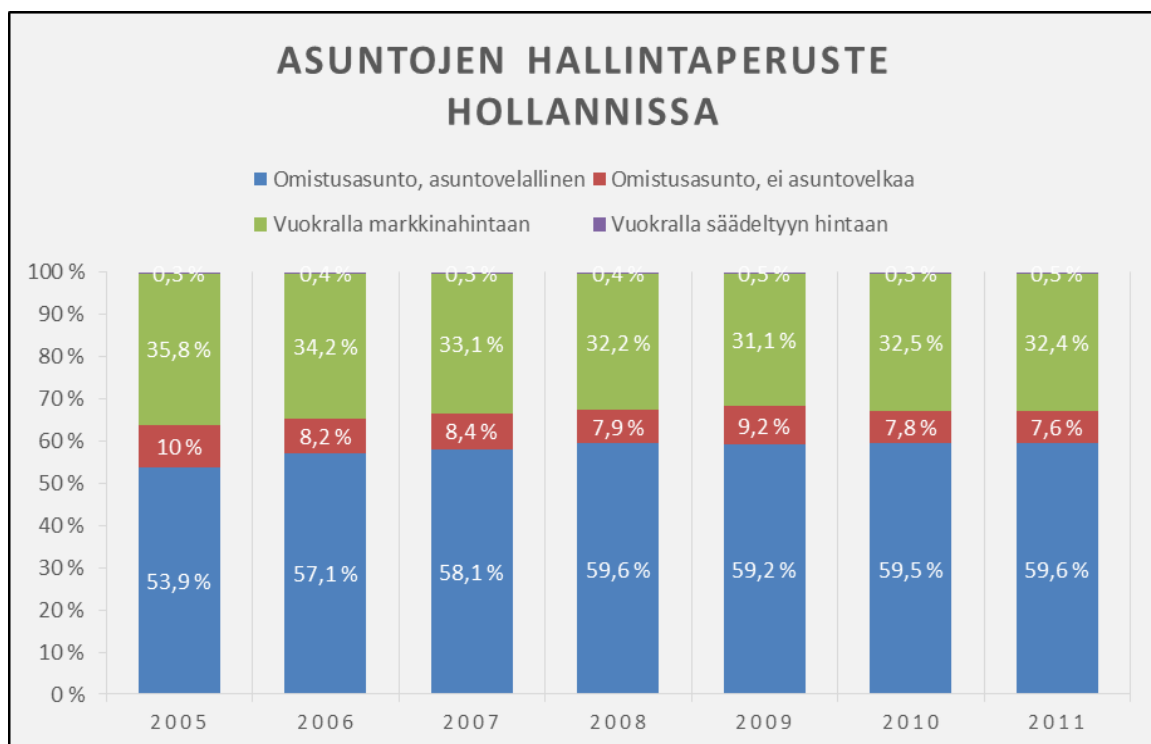
3.2.3 Asuntojen hallintaperuste Hollannissa

Hollannissa omistusasunnoissa asuvien määrät ovat melkein samalla tasolla kuin Suomessa ja Iso-Britanniassa eli omistusasuminen on yleisin asunnon hallintaperuste. Tutkimusvälillä omistusasunnoissa asuvien hollantilaisten määrät vaihtelivat 63,9–68,4 prosenttiin väestöstä eli omistusasuminen on vain hieman harvinaisempaa Hollannissa kuin Iso-Britanniassa ja Suomessa. Omistusasumisen suosio lisääntyi kuitenkin siellä tällä tutkimusvälillä. Alimmillaan omistusasunnoissa asuvien osuus oli vuonna 2005 ja korkeimmillaan 2009.

Asuntovelkaisten osuus omistusasunnoissa asuvista oli Hollannissa suurempi kuin Suomessa tai Iso-Britanniassa. Se vaihteli 53,9–59,6 prosentin välillä ja oli alimmillaan vuonna 2005 ja korkeimmillaan 2008 sekä 2011. Ilman asuntovelkaa tuona aikana asui

siis 7,6–10,0 prosenttia kaikista kansalaisista. Vähiten ilman asuntovelkaa olevia oli vuonna 2011 ja eniten vuonna 2005.

Vuokralla asuvien hollantilaisten tilastoissa näkyy Hollannin harjoittama asuntopoliitikka, jossa siis asuntojen vuokraa säännöstellään sekä asuntoyhtiöiden että yksityisten henkilöiden vuokraamien asuntojen osalta. Tilastointitavasta johtuen suurin osa säädeltyä vuokrahintaa maksavista näkyy markkinahintaista vuokraa maksavien osuudessa. Tämä tarkoittaa, että säädeltyä vuokrahintaa maksavien osuus on tässä tilastossa marginaalinen verrattuna markkinahintaista vuokraa maksavien osuuteen. Tutkimuksen aikavälillä 31,6–36,1 prosenttia hollantilaisista asui vuokralla. Vähiten vuokralla asuvia oli 2009 ja eniten 2005. Markkinahintaista vuokraa maksavien osuus vaihteli samaan aikaan 31,1 (2009) ja 35,8 (2005) prosentin välillä. Tilastoihin merkittyä säädeltyä vuokrahintaa maksavien osuus vaihteli 0,3 % (2005, 2007 ja 2010) ja 0,5 % (2009 ja 2011) välillä. Tarkemmat tiedot asunnon hallintaperusteissa tapahtuneista muutoksista löytyvät kuviosta neljä.



Kuvio 4. Asuntojen hallintaperuste Hollannissa 2005–2011 (Eurostat 2013c.)

4 Asumisen hinta

Asumisen hintaa tutkittaessa on otettava selvää eri asumismuotoihin liittyvistä kustannuksista sekä siitä kuinka paljon nämä kustannukset vievät kotitalouksien tuloista.

Euroopan Komission ylläpitämä Eurostat – palvelu kerää tilastollista tietoa eri Euroopan valtioista ja kokoaa niistä tietokantoja, joiden avulla eri maiden olojen vertailu on mahdollista. Asumismuotojen hintaeroista on lisäksi saatavilla tietoja kansallisista tilastopalveluista, joiden avulla esim. vuokralla asumisen kustannuksia voi vertailla keskenään. Yksi erittäin käyttökelpoinen tilasto asumisen hintaan liittyen on asumisen ”ylikuormitusta” mittaava tilasto, joka kertoo kuinka suuri prosentuaalinen osuus tietyllä asumismuodolla asuvista käyttää yli 40 % kotitalouden kokonaistuloista asumiseen.

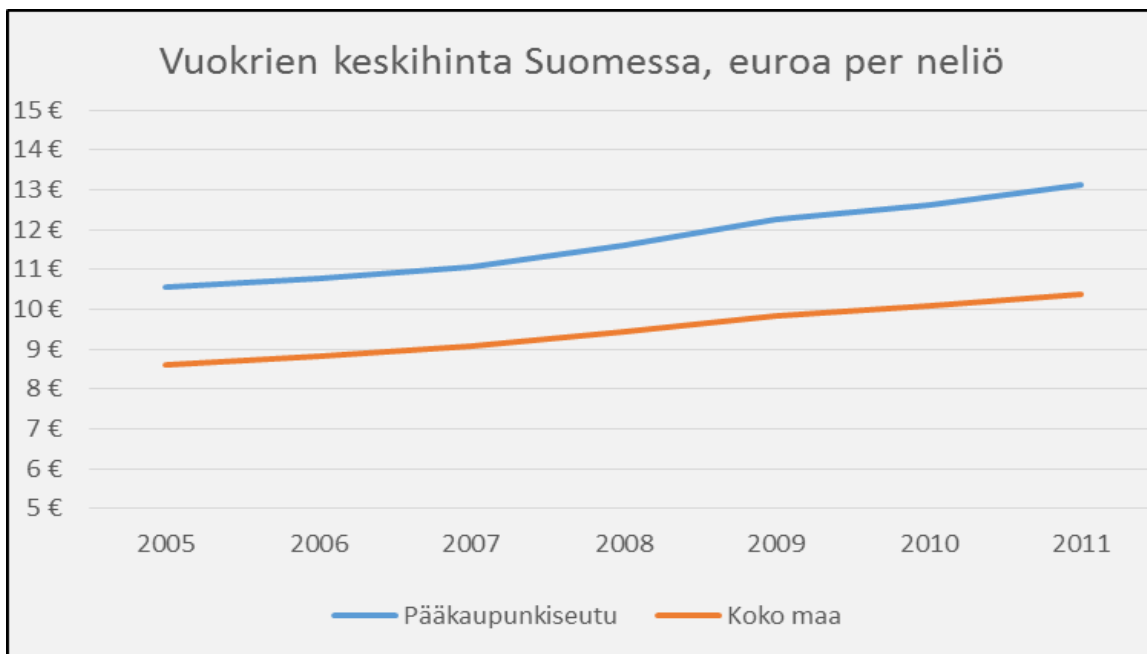
4.1 Vuokralla asumisen hinta Suomessa

Suomen vuokrahinnoille on tyypillistä, että pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa maksetaan korkeampia vuokrahintoja kuin muualla maassa. Tästä johtuen vuokrien neliöhintoja tarkastellaan tässä kappaleessa sekä pääkaupunkiseudun että koko maan hintojen kehityksen kautta. Lisäksi vuokra-asumisen kustannuksia mittaamaan käytetään Eurostatin tarjoamaa tilastoa, josta käy ilmi kuinka moni vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuneista käytti enemmän kuin 40 % kokonaistuloistaan vuokraan.

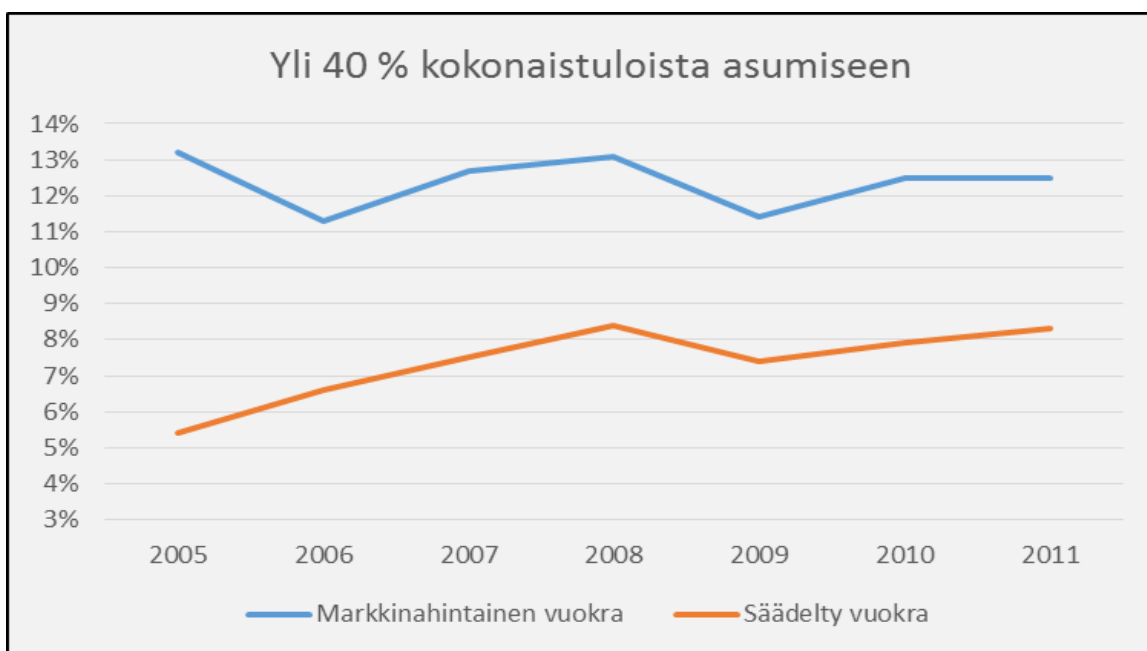
Vuosien 2005–2011 välisenä aikana koko maan neliöhinnat kasvoivat vuodesta toiseen. Vuonna 2005 keskihinta oli 8,61 euroa ja vuonna 2011 jo 10,39 euroa. Tämä tarkoittaa noin 20,7 % nousua seitsemässä vuodessa. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat niin ikään ja vielä enemmän kuin koko maassa. Vuonna 2005 hinta oli 10,58 euroa per neliö ja vuonna 2011 jo 13,13 euroa. Tämä tarkoittaa että hinnat nousivat tuolla välillä noin 24,1 %. Keskihinnat olivat täten vuonna 2011 kauempana toisistaan kuin vuonna 2005. Vuonna 2005 eroa koko maan ja pääkaupunkiseudun välillä oli noin kaksi euroa per neliö ja vuonna 2011 noin 2,7 euroa. Tarkemmat tiedot neliöhintojen kehityksestä löytyvät kuvioista viisi.

Samaan aikaan sellaisten vuokralaisten osuus, jotka asuivat vuokralla markkinahintaan ja käyttivät yli 40 % kokonaistuloistaan asumiseen, vaihteli 11,3–13,2 prosentin välillä.

Alimmillaan luku oli vuonna 2006 ja korkeimmillaan 2005. Säädelyä vuokrahintaa maksaneista yli 40 % tuloistaan asumiseen käytti samaan aikaan 5,4–8,4 prosenttia. Pie-nimmillään osuus oli vuonna 2005 ja suurimmillaan 2008. Tarkemmat prosenttiosuudet kummastakin ryhmästä löytyvät kuviosta kuusi.



Kuvio 5. Vuokrien keskihinta Suomessa, euroa per neliö 2005–2011 (Tilastokeskus 2013f.)



Kuvio 6. Kuinka moni vuokralla asuneista käytti yli 40 % tuloistaan asumiseen 2005–2011 (Eurostat 2013a.)

4.2 Omistusasumisen hinta Suomessa

Suomen asuntojen hintoja tarkasteltaessa on otettava huomioon että kehitys on varsin paikkakuntaakohtaista ja tästä syystä tarkastelussa huomioidaan sekä koko maan että pääkaupunkiseudun asuntojen hintakehitys. Hintoja seurataan tarkastelemalla neliöhinnan kehitystä sekä reaalihinnan muutosta verrattuna reaali-indeksiin (2005=100). Samalla voidaan tutkia kuinka suuri osuus omistusasunnossa asuvista ja asuntolainaa omaavista kotitalouksista käytti enemmän kuin 40 % kokonaistuloistaan asumiseen.

Vuonna 2005 vanhan omistusasunnon keskimääräisenä neliöhintana oli 1631 euroa koko maassa. Pääkaupunkiseudulla neliöltä maksettiin puolestaan 2417 euroa. Reaali-indeksin perusvuoden ollessa 2005 saavat molempien indeksit arvokseen tasan 100. Samana vuonna asuntolainaa omaavista kotitalouksista vain 1,7 % käytti asumiseen yli 40 % tuloistaan. (Eurostat 2013b, Tilastokeskus 2013e.)

Seuraavana vuonna olivat hinnat kohonneet hieman aikaisempaan verrattuna. Koko maan keskimääräinen neliöhinta oli nyt 1766 € ja pääkaupunkiseudulla se oli 2634 euroa. Prosentuaalisena muutoksena tämä tarkoittaa 8,3 % nousua koko maan hinnoissa ja 9 % nousua pääkaupunkiseudun hinnoissa. Reaali-indeksissä koko maan arvoksi tulee kyseiseltä vuodelta 105,6 ja pääkaupunkiseudulta 106,5. Tänä vuonna myös niiden kotitalouksien osuus, jotka käyttivät valtaosan tuloistaan asumiskuluihin kohosi 2,6 % kaikista kotitalouksista. (Eurostat 2013b, Tilastokeskus 2013e.)

Vuonna 2007 asuntojen keskimääräinen neliöhinta oli 1876 € koko maassa ja pääpääkaupunkiseudulla 2827 €. Muutosta edellisvuoteen oli tapahtunut reaali-indeksissä koko maa huomioon ottaen 2,9 % eli indeksin arvoksi tulee 108,7. Pääkaupunkiseudulla vastaavat luvut olivat 111,1 ja nousua 4,3 % reaali-indeksillä mitattuna. Samanaikaisesti myös asumiseen paljon rahaa käyttävien kotitalouksien osuus nousi yli prosenttiyksiköllä ollen 3,7 % kaikista. (Eurostat 2013b, Tilastokeskus 2013e.)

Vuonna 2008 koko maan asuntojen neliöhinta pysyi miltei samalla tasolla kuin edellisenä vuonna, ollen vuoden lopussa 1913 €. Pääkaupunkiseudulla keskimääräiseksi ne-

liöhinnaksi tuli 2868 €. Reaali-indeksiä tarkasteltaessa käy ilmi, että todellisuudessa hinnat laskivat edellisvuoteen verrattuna koko maan osalta -3,4, jolloin indeksin arvoksi tulee 105,1. Pääkaupunkiseudun arvo on puolestaan 107,2 ja laskua saman verran kuin koko maassa eli -3,4 %. Tänä vuonna asumiskuluihin suuren osan tuloistaan käyttävien kotitalouksien osuus lähti laskuun edellisvuodesta. Näitä kotitalouksia oli nyt 3,1 % kaikista. (Eurostat 2013b, Tilastokeskus 2013e.)

Seuraava vuosi (2009) ei juuri eronnut edellisestä ja neliöhinnoissa tapahtui vain maltillisia muutoksia. Koko maassa keskimääräinen neliöhinta oli 1934 € ja pääkaupunkiseudulla 2895 €. Muutokset reaali-indeksiin verrattuna olivat näin ollen -0,1 % (105,0) koko maassa ja 0,2 % (107,4) pääkaupunkiseudulla. Valtaosan tuloistaan asumiseen käyttävien kotitalouksien osuus pysytteli melkein samalla tasolla kuin edeltävänä vuonna. Näitä kotitalouksia oli nyt 3,2 % lainaa omaavista kotitalouksista. (Eurostat 2013b, Tilastokeskus 2013e.)

Vuonna 2010 asuntojen hinnoissa oli havaittavissa jo aiempaa merkittävämpiä muutoksia. Koko maan neliöhinnaksi tuli keskimäärin 2119 € ja pääkaupunkiseudulla vastaava luku oli 3238 €. Reaali-indeksissä verrattuna edeltävään vuoteen muutosta oli tapahtunut koko maassa 7,4 % (112,7) ja pääkaupunkiseudulla peräti 10,0 % (118,2). Huolimatta hintojen noususta sellaisten kotitalouksien määrä jotka käyttivät enemmän kuin 40 % tuloistaan asumiseen lähti laskuun. Asumiskuluihin paljon käyttävien kotitalouksien osuus laski 2,8 prosenttiin. (Eurostat 2013b, Tilastokeskus 2013e.)

Vuonna 2011 hintojen kehitys palasi maltillisemmaksi, koko maassa asuin neliöltä maksettiin keskimäärin 2179 € ja pääkaupunkiseudulla 3355 €. Reaali-indeksissä tapahtuneen muutoksen tarkastelu tuo ilmi että aiempaan vuoteen verrattuna hinnat putosivat todellisuudessa koko maassa -0,8 % (111,8) ja pääkaupunkiseudulla -0,2 % (118,0). Myös asumiskuluihin suuren osan tuloistaan käyttävien kotitalouksien määrä laski jälleen, ollen nyt 2,3 % kaikista kotitalouksista. (Eurostat 2013b, Tilastokeskus 2013e.)

Ilman asuntovelkaa olevista omistusasujista 1,4–2,8 % käytti samaan aikaan yli 40 % kokonaistuloistaan asumiseen. Tarkemmat tiedot tästä ryhmästä löytyvät kuviosta kolmetoista (Eurostat 2013b.)

4.3 Lainakannat Suomessa 2007–2011

Suomen asuntolainakanta kasvoi vuoden 2007 aikana 12,4 % ja oli vuoden lopussa 62,2 mrd. euroa. Uusia asuntolainoja myönnettiin vuoden aikana keskimäärin 2,4 mrd. euroa kuukaudessa. Suomessa lainakannan kasvu hidastui hieman edellisvuoden kasvutahdista, joka oli 14 %. Kasvu oli kuitenkin edelleen melko voimakasta verrattuna euroalueen keskimääräiseen kasvuun, joka oli vuoden lopulla 6,2 %. (Suomen Pankki 2007, 12–13.)

Vuoden 2008 aikana Suomen asuntolainakanta kasvoi edellistä vuotta maltillisemmin ollen vuoden päättyessä 67,6 mrd. euroa. Näin ollen lainakannan vuosikasvuksi tulee 8,7 % eli kasvu hidastui selkeästi verrattuna vuoden takaiseen. Keskimäärin uusia asuntolainoja nostettiin kuitenkin 2,2 mrd. eurolla kuukaudessa. Heikot talousnäkömöt vaikuttivat asuntolainakannan kasvuun erityisesti vuoden loppupuolella, kun heinäkuun ja joulukuun välisenä aikana myönnettyjen lainojen määrä tippui 2,5 mrd. eurolla verrattuna vuodentakaiseen. (Suomen Pankki 2008, 9.)

Tultaessa vuoden 2009 loppuun Suomen asuntolainakanta oli kokonaisuudessaan 71,9 mrd. euroa, eli kasvu oli jatkunut joskin jälleen hieman edellistä vuotta maltillisempaan. Keskimäärin uusia asuntolainoja nostettiin 1,35 mrd. eurolla kuukaudessa vuonna 2009, mikä oli selvästi kahta aiempaa vuotta vähemmän. Kokonaisuudessaan kanta kasvoi edellisvuoteen verrattuna 6,4 %, mikä puolestaan oli huomattavasti euroalueen keskimääräistä kasvua (1,5 %) suurempaa. Euroalueen keskimääräisen lainakannan kasvun vähäisyyteen vaikuttaa olennaisesti se että vuonna 2009 usean valtion lainakannan kasvu kääntyi negatiiviseksi. (Suomen Pankki 2009, 8-11.)

Asuntolainakannan kasvu jatkoi 2010 samantyyppistä melko maltillista kasvua kuin edeltävinä vuosina. Vuoden lopussa asuntolainakanta oli 76,7 mrd. euroa eli kasvua edelliseen vuoteen oli tapahtunut 6,8 %. Kuukausittain uusia asuntolainoja nostettiin keskimäärin 1,54 mrd. eurolla. Koko euroalueella kasvua asuntolainakannoissa tapahtui keskimäärin 3,1 %. (Suomen Pankki 2010, 12–13.)

Vuosi 2011 toi mukanaan lähes samansuuruista kasvua Suomen asuntolainakantaan kuin pari edeltävää vuotta. Kokonaisuudessaan kanta kasvoi 6,7 % vuoden aikana päätyen 82 mrd. euroon vuoden lopussa. Myös uusien nostettujen lainojen määrä per kuukausi pysytteli samalla tasolla kuin muutamana aiempina vuonna ollen 1,7 mrd. euroa kuukaudessa. Yhtä lailla lainakannan kasvu säilyi koko euroalueen keskimääräistä kasvua (3,8 %) nopeampana. (Suomen Pankki 2011, 13–15.)

4.4 Vuokralla asumisen hinta Englannissa

Tässä kappaleessa tutkitaan vuokrahintojen kehitystä Englannissa sekä sitä kuinka suuri osuus vuokralaisista käytti asumiskustannuksiin enemmän kuin 40 % kokonaistuloistaan. Ensiksi mainitut tiedot ovat peräisin Iso-Britannian hallituksen sivuilta ja jälkimmäiset Eurostatin tilastopalvelusta. Kuten Suomessa, myös Iso-Britanniassa vuokrahinnat eroavat merkittävästi kasvukeskusten ja pienempien paikkakuntien välillä. Tästä johtuen hintojen kehitystä seurataan koko Englannin keskihintojen kehityksenä.

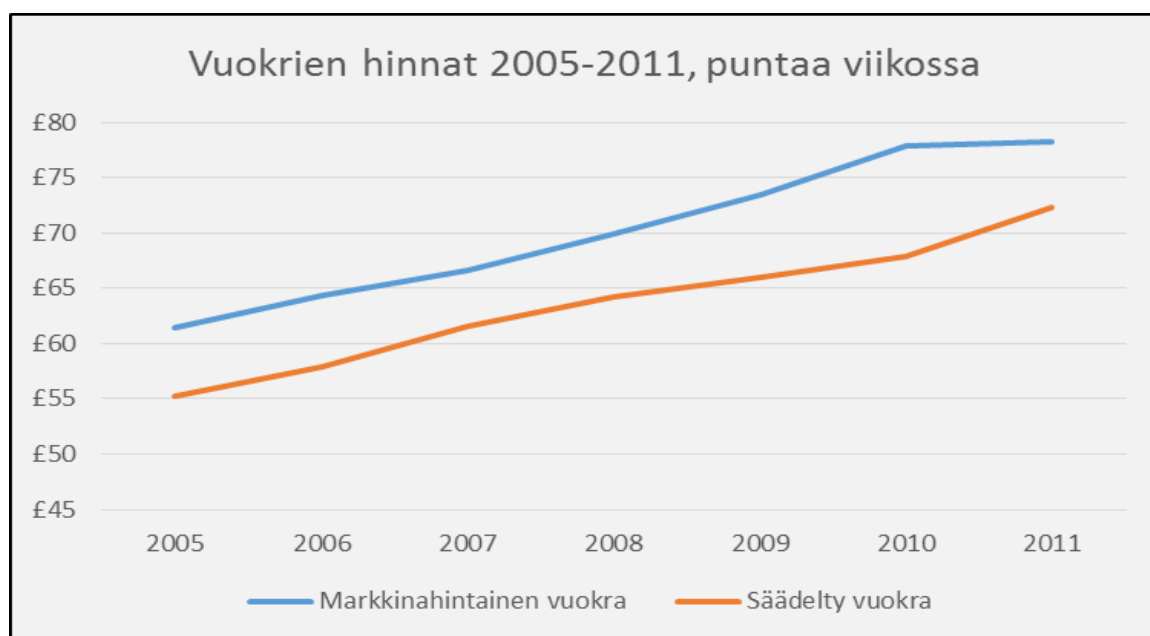
Tässä kappaleessa esitetyt hinnat koskevat ilmeisesti, nykyisten hintojen tarkastelun perusteella, yksinön kokoluokkaa olevien asuntojen vuokrahintoja. Vuokrat ilmoitetaan muodossa puntaa per viikko ja ovat tietoja kyseisen vuoden maaliskuun lopulta. Hinnat on muutettu euroiksi Euroopan Keskuspankin valuuttamuuntimella kunkin vuoden maaliskuun viimeisen päivän vaihtokurssilla. Viikkohinta on lisäksi kerrottu neljällä, jotta saadaan käsitys euromääräisistä vuokrahinnoista per kuukausi. Euromääräisten hintojen kehitys ei vielä sinänsä kerro hintojen kehityksestä luotettavasti, koska euron ja punnan väliset kurssivaihtelut vaikuttavat huomattavasti euroiksi muunnettuihin hintoihin. Tutkimuksen kohteena ovat sekä yksityiset vuokra-asunnot (private registered provider) eli markkinahintaiset vuokra-asunnot että paikallisen hallinnon tarjoamat vuokra-asunnot (local authority housing) eli säädellyn vuokrahinnan asunnot.

Vuosien 2005–2011 välillä yksityiseltä vuokranantajalta vuokratun asunnon viikkohinta vaihteli 61,49–78,28 punnan välillä. Hinta nousi jokaisena vuonna edelliseen vuoteen verrattuna, mutta nousun määrä vaihteli hieman vuodesta toiseen. Euromääräisesti kuukausihinnat nousivat vuosina 2005–2007 noin 360 eurosta noin 390 euroon, mutta

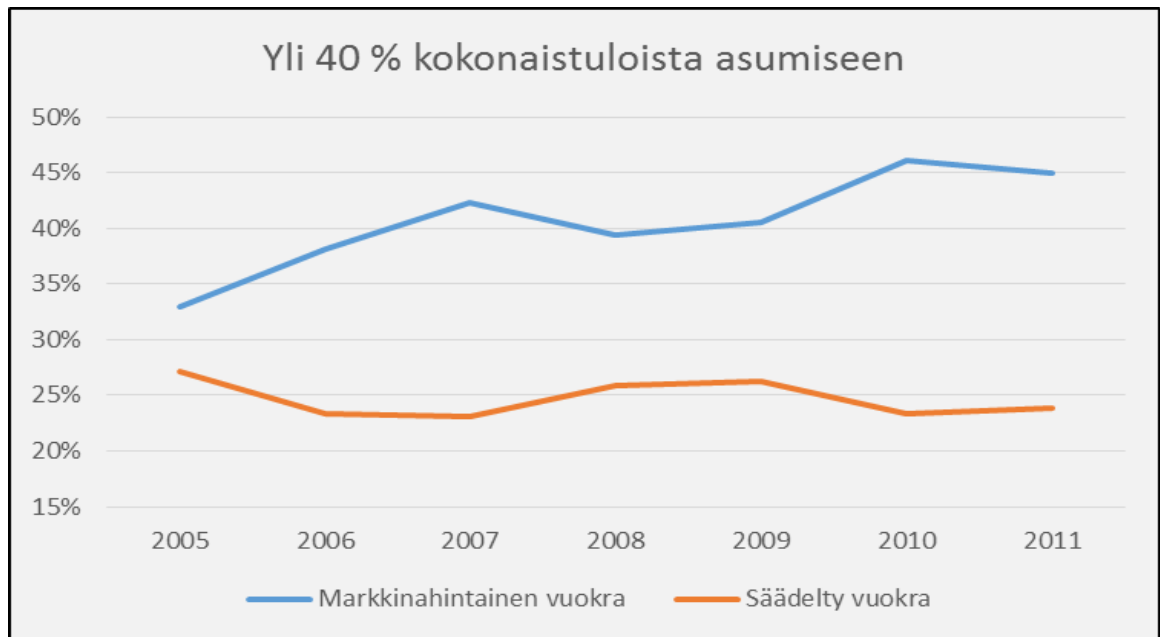
valuuttakurssista johtuen laski seuraavina vuosina. Vuonna 2011 euromääräinen kuukausivuokra oli noin 354 euroa yksityiseltä vuokranantajalta vuokratusta asunnosta.

Paikallishallinnolta vuokratusta asunnosta sai samalla aikavälillä maksaa 55,27–72,30 puntaa viikossa. Ja kuten yksityiseltä vuokratuissa asunnoissa, myös näissä vuokrien hinnat nousivat vuodesta toiseen. Euromääräisesti vuokrahinta oli vuonna 2005 noin 320 € kuukaudessa. Vuonna 2007 vuokra oli noussut jo noin 360 euroon kuukaudessa, mutta tämän jälkeen euromääräiset hinnat laskivat valuuttakurssien vaihteluista johtuen ja vuonna 2011 kuukausivuokra oli noin 327 euroa. Tarkemmat tiedot hintojen kehityksestä löytyvät kuviosta seitsemän.

Niiden vuokralaisten määrä, jotka käyttivät yli 40 % tuloistaan asumiseen, vaihteli markkinahintaista vuokraa maksavien osalta 32,9–46,1 % välillä. Vähiten heitä oli vuonna 2005 ja eniten vuonna 2010. Vuonna 2011 näitä vuokralaisia oli 45 % kaikista. Säädelyä vuokraa maksavista vastaavat luvut vaihtelivat 23,1–27,2 % välillä. Pienimmillään luku oli vuonna 2007 ja suurimmillaan 2005. Tarkemmat tiedot muutoksista löytyvät kuviosta kahdeksan. (EKP 2013b.)



Kuvio 7. Vuokrahintojen kehitys Englannissa 2005–2011, puntaa viikossa (Gov.uk 2013c.)



Kuvio 8. Kuinka moni vuokralla asuneista käytti yli 40 % tuloistaan asumiseen 2005–2011 (Eurostat 2013a.)

4.5 Omistusasumisen hinta Iso-Britanniassa 2005–2011

Iso-Britannian asuntojen keskihintaa voi tutkia asuntojen keskimääräisen kokonaishinnan sekä hintaindeksissä tapahtuneiden muutosten kautta. Aivan kuten Suomessa, myös Iso-Britanniassa asuntojen hinnat ovat hyvin riippuvaisia paikkakuntaakohtaisista eroista. Tässä vertailussa on käytetty sekä uusien että jo aiemmin omistettujen asuntojen keskihintoja Iso-Britanniassa. Hintaan indeksissä helmikuu 2002 = 100.

Vuonna 2005 asuntojen keskimääräiseksi hinnaksi muodostui Iso-Britanniassa 185 000 puntaa. Prosentuaalisesti nousua edellisvuoteen verrattuna oli tapahtunut 5,7 %. Asuntojen hintaindeksi oli arvoltaan kyseisenä vuonna 151,9, mikä tarkoittaa että muutosta edeltävään vuoteen oli tapahtunut 5,5 %. Vuonna 2006 puolestaan keskimääräisen asunnon hinta kohosi Iso-Britanniassa 194 000 £. Nousua oli siis vuoden aikana tapahtunut n. 4,9 %. Hintaan indeksin arvoksi muodostui puolestaan 160,9 eli nousua oli ollut siinä 5,9 %. (Office for national statistics 2013a.)

Vuonna 2007 Iso-Britanniassa asunnon keskihinnaksi muodostui 213 000 puntaa, joka tarkoittaa että muutosta edellisvuoteen oli tapahtunut kaikkiaan 9,8 %. Hintaan indeksiksi oli

puolestaan 177,5. Indeksissä muutosta oli tapahtunut edellisvuoteen verrattuna 10,3 prosenttia. (Office for national statistics 2013a.)

Seuraavana vuonna (2008) asuntojen hinnat pysyttelivät miltei samalla tasolla kun keskihinta oli 211 000 £ eli hinta oli laskenut noin prosentin. Indeksissä luku oli 176,1, mikä tarkoittaa että laskua oli tapahtunut aiempaan vuoteen verrattuna -0,6 %. Vuonna 2009 tapahtui asuntojen hinnoissa selvä muutos hintojen alentumisen muodossa. Keskihinta Iso-Britannian asunnoille oli 194 000 puntaa. Pudotusta edellisvuoden hintoihin oli siis ollut 8,1 %. Hintaindeksissä muutos näkyi siten että indeksin arvoksi tuli 162,6. Prosentuaalinen muutos edellisvuoteen oli täten -7,5 %. (Office for national statistics 2013a.)

Kaksituhattaluvun toinen vuosikymmen alkoi Iso-Britanniassa asuntojen hintojen nousulla. Vuonna 2010 keskimääräiseksi hinnaksi asunnolle muodostui 209 000 puntaa. Nousua oli tapahtunut 7,7 prosenttia vuoden takaiseen. Hinnat toisin sanoen palasivat lähes toissavuoden tasolle lyhyen notkahduksen jälkeen. Indeksissä tämä muutos oli luonnollisesti samansuuntainen, arvoksi tuli 174,7 ja kasvua tapahtui 7,5 %. (Office for national statistics 2013a.)

Vuonna 2011 asuntojen hinnat palasivat maltillisemmän muutoksen tielle. Kaikkien asuntojen keskihinnaksi muodostui 216 000 puntaa. Tämä tarkoitti 3,3 % nousua hinnoissa. Hintaindeksissä lukemat kertoivat kuitenkin että todellisuudessa muutos oli ollut hieman negatiivinen aiempaan vuoteen verrattuna. Indeksien luvuksi tuli 173,2, mikä puolestaan tarkoitti -0,8 % laskua edellisvuoteen verrattaessa. (Office for national statistics 2013a.)

4.6 Asuntolainat ja asumisen hinta Iso-Britanniassa 2005–2010

Iso-Britannian asuntolainoja voi tarkastella esimerkiksi tutkimalla kuinka lainat jakautuvat prosentuaalisesti lainamäärien mukaan. Oikeastaan tämän osion tiedot kertovat tilanteesta koko Yhdistyneessä kuningaskunnassa, eli mukana on tietoja myös Pohjois-Irlannista. Vuoden 2011 tietoja lainojen osalta ei valitettavasti ollut saatavilla. Samalla

on tutkittu Eurostatin tilastojen avulla sitä kuinka suuri osuus asuntolainan omaavista kotitalouksista käytti yli 40 % tuloistaan asumiseen.

Vuonna 2005 suurin osa myönnettyistä asuntolainoista oli suuruudeltaan välillä 75 000 - 99 999 £, näitä oli kaikkiaan 17,5 % kaikista uusista asuntolainoista. Seuraavaksi eniten myönnettiin hieman suurempia 100 000 – 124 999 punnan välille sijoittuvia lainoja (17,1 %). Kolmanneksi yleisimmäksi lainansuuruudeksi muodostuivat 50 000 – 74 999 £ suuruiset asuntolainat joita oli 15,4 %. Kaikkiaan uusien myönnettyjen asuntolainojen mediaani oli 105 000 puntaa. Samalla niiden asuntovelallisten kotitalouksien osuus, jotka käyttivät yli 40 % kokonaistuloistaan asumiseen, oli 9,9 % kaikista. (Eurostat 2013b, Office for national statistics 2013b.)

Seuraavana vuonna (2006) eniten uusia asuntolainoja myönnettiin suuruusluokassa 100 000 – 124 999 puntaa. Näitä oli kaikkiaan 17,6 % kaikista uusista lainoista. Seuraavaksi eniten myönnettiin välille 75 000 – 99 999 puntaa sijoittuvia lainoja (16,5 %). Kolmanneksi yleisimmäksi lainamääräksi muodostui yli 200 000 punnan lainat, joskin erittäin niukalla marginaalilla. Tämän suuruusluokan lainoja oli kaikkiaan 16,4 % myönnettyistä lainoista. Kaikkien kyseisenä vuonna myönnettyjen asuntolainojen mediaani oli 118 745 £. Asuntovelkaa omaavista kotitalouksista jo 13,5 % käytti enemmän kuin 40 % kokonaistuloistaan asumiskuluihin tuona vuonna. (Eurostat 2013b, Office for national statistics 2013b.)

Vuonna 2007 myönnettyistä asuntolainoista suurin osa oli suuria, yli kahdensadantuhannen punnan lainoja. Näitä oli kaikkiaan 19,9 % kaikista asuntolainoista. Seuraavaksi eniten lainoja sijoittui 100 000 – 124 999£ välille (17,0 %). Miltei yhtä paljon lainoja myönnettiin välille 75 000 – 99 999£, tällaisia lainoja oli kaikista 15,0 %. Kaikkiaan vuonna 2007 myönnettyjen asuntolainojen mediaani oli 125 879 puntaa. Samaan aikaan valtaosan tuloistaan asumiseen käyttävien asuntovelallisen osuus nousi jälleen ollen 14,6 % vuonna 2007. (Eurostat 2013b, Office for national statistics 2013b.)

Seuraavana vuonna myönnettyjen lainojen osuudet olivat hyvin samankaltaiset kuin vuonna 2007. Kaksisataatuhatta puntaa ylittävien lainojen osuus oli 19,0 % kaikista lainoista. Seuraavaksi eniten (16,8 %) oli jälleen välillä 100 000 – 124 999 puntaa olevia

lainoja. Ja aivan kuten edeltävänäkin vuonna, kolmanneksi eniten lainoja sijoittui välille 75 000 – 99 000£, näitä lainoja oli 15,6 % kaikista. Myönnettyjen lainojen mediaani laski hieman edellisvuodesta, ollen 121 125 puntaa. Myös asumiseen runsaasti käyttävien asuntovelallisten kotitalouksien määrä lähti laskuun vuonna 2008. Nyt enää 12,4 % kaikista asuntovelallisista käytti yli 40 % tuloistaan asumiseen. (Eurostat 2013b, Office for national statistics 2013b.)

Vuonna 2009 yli kahdensadantuhannen punnan lainat menettivät asemansa prosentuaalisesti eniten myönnettyinä asuntolainoina. Niitä oli kaikkiaan 16,7 % kaikista asuntolainoista, kun taas hieman suurempi osuus lankesi välille 100 000 – 124 999£ sijoitettaville lainoille joita oli 16,8 %. Kolmanneksi eniten myönnettiin jälleen 75 000 – 100 000 punnan välille osuvia lainoja (16,1 %). Lainojen mediaani laski jälleen hieman edeltävästä vuodesta ja asettui 116 025 puntaan. Samalla suuren osan tuloistaan käyttävien kotitalouksien määrässä tapahtui myönteistä kehitystä. Nyt vain 10,2 % asuntovelallisista talouksista käytti runsaasti tuloistaan asumiskuluihin. (Eurostat 2013b, Office for national statistics 2013b.)

Vuonna 2010 prosentuaalisesti eniten myönnettiin jälleen kaksisataatuhatta puntaa ylittäviä asuntolainoja, joita oli 21,5 % kaikista. Seuraavaksi eniten myönnettiin jälleen keran 100 000 – 124 999£ välillä olevia lainoja, niitä oli kaikista lainoista 15,0 %. Myös kolmanneksi myönnettävien asuntolainojen väli oli sama kuin edeltävinä vuosina eli 75 000 – 99 999£ (14,1 %). Suurien asuntolainojen osuuden kasvu heijastui luonnollisesti myös asuntolainojen mediaaniin, joka oli vuonna 2010 125 995 puntaa. Samalla enemmän kuin 40 % tuloistaan asumiseen käyttävien kotitalouksien määrässä tapahtui pieni notkahdus ylöspäin, nyt 10,6 % käytti runsaasti tuloistaan asumiseen. (Eurostat 2013b, Office for national statistics 2013b.)

Vuonna 2011 enää 8,8 % asuntovelallisista kotitalouksista käytti yli 40 % tuloistaan asumiskuluihin. Muutokset näiden kotitalouksien osuuksissa ovat nähtävissä kuviosta kaksitoista ja ilman asuntovelkaa olevien osuudet puolestaan kuviosta kolmetoista. (Eurostat 2013b).

4.7 Vuokralla asumisen hinta Hollannissa 2005–2011

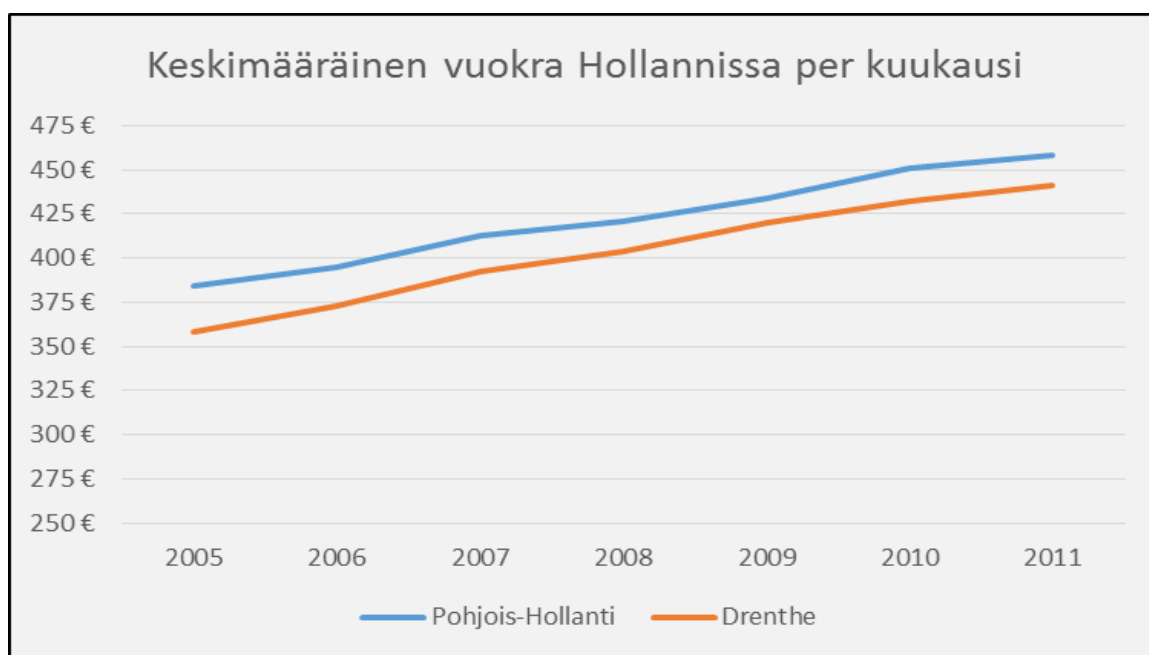
Tietojen saaminen Hollannin vuokrahintojen kehityksestä osoittautui odotettua hankalammaksi. Esimerkiksi tietoja vuokrien hintojen kehityksestä muodossa euroa per neliometri en onnistunut saamaan monista yrityksistä huolimatta. Tiedusteltuani vuokrahintojen kehitykseen liittyviä tietoja Hollannin tilastopalvelu CBS:stä ja Hollannin sisäministeriöltä, onnistuin saamaan joitain tietoja vuokrien hintojen euromääräisestä kehityksestä. Näistäkin tiedoista saa valitettavasti vain hyvin yleisluontoisen kuvan vuokrien kehityksestä, koska tiedoissa ei ole varsinaisesti eritelty esimerkiksi minkä kokoisesta vuokra-asunnosta näissä keskimääräisissä vuokrahinnoissa on kyse. Mikäli tiedot kuvaavat kaikkien vuokra-asuntojen keskiarvoa, niin voitaneen olettaa keskimääräisen asunnon koon olevan noin kaksion verran. Lisäksi ilmoitetuissa hinnoissa huomioidaan Hollannissa yleinen vuokratuki, joten hinnat ilmaisevat sen osan vuokrasta, joka vuokralaiselle jää todellisuudessa maksettavaksi.

Saaduissa tiedoissa on nähtävissä hintatiedot Hollannin kahdestatoista eri provinssista ja vielä erikseen neljästä kaupungista, jotka ovat pääkaupunki Amsterdam, Haag, Rotterdam ja Utrecht. Näistä tiedoista käy ilmi, että vuokrien hinnat ovat hyvin samansuuriset eri osissa Hollantia. Tämä on tietysti hyvin selitettävissä maantieteellisillä yksityiskohdilla, kuten sillä että maan kokonaispinta-ala on pieni ja koko valtio on melko tiheään asuttua aluetta.

Hintojen vertailemiseksi voi ottaa esimerkiksi kahden eri provinssin hintatiedot, valitsin vertailukohteiksi Pohjois-Hollannin provinssin (Noord-Holland), joka sijaitsee Pohjanmeren rannikolla sekä maan koillisosassa Saksan rajalla sijaitsevan Drenthen -provinsin. Pohjois-Hollannissa keskimääräiset vuokrat kehittyivät vuosien 2005–2011 välisenä aikana 384–458 euron välillä siten, että hinta nousi vuodesta toiseen. Kehitys oli samanlaista myös Drenthessä, missä hinnat kehittyivät samaan aikaan 358 eurosta 441 euroon. Tarkemmin näiden provinssien vuokrahintojen kehitystä voi tarkastella kuviosta yhdeksän. Hintojen kehityksestä on havaittavissa paitsi se että trendi on nouseva molemmissa provinseissa, myös se että hinnat ovat pysytelleet koko ajan lähellä toisiaan. Tarkemmat tiedot hintojen kehityksestä löytyvät kuviosta yhdeksän (Relou, W. 24.10.2013.)

Nousevista hinnoista huolimatta niiden vuokralla asuvien määrä, jotka käyttivät yli 40 % kokonaistuloistaan asumiseen, ei ole noussut tutkimusjakson aikana Hollannissa. Nämä tiedot ovat peräisin Eurostatin tilastopalvelusta ja niissä huomioidaan vain markkinahintaista vuokraa maksaneiden osuudet. Vuosien 2005–2011 välillä näiden vuokraisten osuus vaihteli Hollannissa 16–28,3 % välillä. Pienimmillään osuus oli vuonna 2010 ja suurimmillaan 2007. Kaikki tiedot tässä ryhmässä tapahtuneista muutoksista ovat nähtävissä kuvioista kymmenen.

Kaiken kaikkiaan vuokrien hinnat kehittyivät tutkimusjaksolla siten, että vuosittain prosentuaalista nousua hinnoissa oli 1,6–2,7 prosentin verran edelliseen vuoteen verrattuna. Keskimääräinen nousumäärä vuokrahinnoille oli tällä jaksolla siis noin kaksi prosenttia vuodessa. Vähiten hinnat nousivat verrattuna edelliseen vuoteen vuonna 2010 ja eniten vuonna 2006. (CBS Statline 2013b.)



Kuvio 9. Keskimääräinen vuokra Hollannissa per kuukausi 2005–2011 (Relou, W. 24.10.2013.)



Kuvio 10. Osuus Hollannin vuokralaisista, jotka käyttivät yli 40 % kokonaistuloistaan asumiseen (Eurostat 2013a.)

4.8 Omistusasumisen hinta Hollannissa 2005–2011

Aivan kuten Iso-Britannian asuntojen hintoja, myös Hollannin hintoja on hyvä vertailla keskihinnan sekä indeksin perusteella. Indeksien perusluku on 2010 = 100 ja se on tarkoitettu jo olemassa olevien omistusasuntojen hintojen vertailuun. Seuraavassa asuntojen keskihinnat on pyöristetty lähimpään tuhanteen euroon. Myytyjen asuntojen määrää ei ole pyöristetty.

Vuonna 2005 pystyi Hollannissa ostamaan asunnon keskimäärin 223 000 eurolla.

Asuntojen hintaindeksissä vuosi sai arvokseen 94,2, jolloin muutosta edellisvuoteen oli tapahtunut 3,9 %. Kaikkiaan asuntokauppoja tehtiin kyseisenä vuonna 206 629 kappaletta Hollannissa. Tämä oli 7,7 prosenttia enemmän kuin edeltävänä vuonna. Seuraavana vuonna asunnon keskimääräinen hinta oli kohonnut 236 000 euroon. Hintaindeksissä tämä tarkoitti arvoa 98,5 ja peräti 4,6 % nousua edellisvuoteen verrattuna. Myös asuntokauppojen määrä nousi hieman, nyt kauppoja tehtiin 209 767 kappaletta ja nousua oli täten 1,5 % vuodessa. (CBS Statline 2013a.)

Vuonna 2007 asuntojen keskimääräiseksi ostohinnaksi tulee 248 000 euroa. Asuntojen hintaindeksissä vuosi 2007 saa arvon 102,6. Tällöin kasvua edellisvuoteen oli tapahtunut 4,2 %. Asuntokauppojen määrä Hollannissa lähti kuitenkin laskuun samaan aikaan. Vuonna 2007 asuntoja myytiin kaikkiaan 202 401 kpl. Vähennystä tapahtui siis -3,5 %. Seuraavana vuonna asuntojen keskimääräinen ostohinta nousi hieman ollen 255 000 euroa. Hintaindeksi kertoo vuoden 2008 luvun olevan 105,6, mikä puolestaan tarkoittaa 2,6 % kasvua verrattuna edellisvuoteen. Asuntokauppoja sen sijaan tehtiin entistä vähemmän, vain 182 392 kappaletta. Pudotusta edellisvuoteen verrattuna oli siis -9,9 %. (CBS Statline 2013a.)

Vuosi 2009 toi Hollannissa mukanaan asuntojen hintojen laskua. Keskimääräiseksi ostohinnaksi tuli 238 000 €. Indeksissä hintojen lasku näkyi siten että arvoksi muodostui 102,0, eli laskua oli tapahtunut -3,4 % vuoden takaiseen verrattuna. Asuntokauppojen määrällä mitattuna vuosi oli synkkä, kaikkiaan kauppoja tehtiin 127 532 kpl. Tämä tarkoittaa peräti -30,1 % laskua edellisvuoteen. Vuonna 2010 keskimääräiseksi ostohinnaksi tuli miltei sama kuin edeltävänäkin vuonna eli 240 000 €. Hintaindeksi kuitenkin paljastaa että todellisuudessa muutosta oli tapahtunut toiseen suuntaan. Indeksien arvo on 100 juuri vuoden 2010 arvon mukaan, eli hinnat laskivat -2,0 %. Asuntokauppojen määrä laski Hollannissa edelleen, joskin varsin maltillisesti. Vuonna 2010 kauppoja tehtiin 126 127 kappaletta eli laskua oli -1,1 % vuoden takaiseen (CBS Statline 2013a.)

Vuosi 2011 jatkoi samansuuntaista kehitystä kuin edeltäjänsä. Asuntojen keskimääräinen ostohinta kyllä pysytteli samana eli 240 000 eurossa, mutta indeksi kertoo hintojen laskeneen. Indeksien arvoksi tuli vuonna 2011 97,6, mikä tarkoittaa lähes samansuuruista laskua kuin edellisvuonna oli tapahtunut (- 2,4 %). Asuntokauppojen määrä putosi samana vuonna entisestään. Nyt kauppoja tehtiin 120 739 kpl, eli pudotusta tapahtui -4,3 %. (CBS Statline 2013a.)

Näistä tutkimusvälin loppupuolella tapahtuneista asuntojen hintojen muutoksista saa paremman käsityksen, mikäli vertailee tietyllä alueella tapahtuneita muutoksia. Esimerkiksi Amsterdamissa tapahtui vuosien 2007–2011 välillä ensin keskimääräisten neliöhintojen nousua. Myöhemmin hinnat lähtivät kuitenkin laskemaan. Tänä aikana asuntojen keskimääräinen neliöhinta vaihteli 3371 ja 4056 euron välillä. Korkeimmillaan hinta

oli vuonna 2008 ja alimmillaan 2011. Samalla voi huomata asuntokauppojen määrän vähenemisen konkreettisesti, vuonna 2007 Amsterdamissa tehtiin 22 900 asuntokauppaa ja vuonna 2011 niitä tehtiin vain 12 000 kappaletta. (Gemeente Amsterdam 2013.)

Mikäli omistusasunnoissa asumisen hintaa tutkitaan sen mukaan, kuinka moni omistusasunnoissa asuneista käytti yli 40 % tuloistaan asumiseen. Tätä osuutta seurataan sekä asuntovelallisten että ilman asuntovelkaa olevien, mutta omistusasunnossa asuvien kanalta. Asuntovelallisten osalta tämä osuus vaihteli vuosien 2005–2011 aikana Hollannissa siten, että 11,1–20,8 prosenttia asukkaista käytti suuren osan tuloistaan asumiseen. Eniten heitä oli vuonna 2005 ja vähiten vuonna 2008. Vuonna 2011 heitä oli 14,0 prosenttia. Ilman asuntovelkaa olevista asukkaista vastaavat osuudet vaihtelivat 3,4–8,6 prosenttiyksikön välillä. Pienimmillään luku oli vuonna 2011 ja suurimmillaan 2005. Asuntovelallisten osuuksien muutokset ovat tarkasteltavissa kuviosta kaksitoista ja ilman asuntovelkaa olevien kuviosta kolmetoista. (Eurostat 2013b.)

4.9 Lainojen korot maittain

Seuraavassa tutkimuksen kohteena on uusien, vaihtuvakorkoisten asuntolainojen korot. Korkotiedoissa on huomioitu koko euroalueen keskimääräinen korko sekä erikseen Suomen, Hollannin ja Iso-Britannian korot. Tutkittavana on aikaväli vuodesta 2005 vuoteen 2011.

4.9.1 Koko euroalueen korot

Vuoden 2005 aikana koko euroalueen uusien vaihtuvakorkoisten asuntoluottojen korot vaihtelivat välillä 3,31–3,49 %. Alimmillaan korot olivat syyskuussa, mutta kohosivat lähes kolmeen ja puoleen prosenttiin jo joulukuussa. Seuraavana vuonna korot alkoivat nousta tasaisesti, kesäkuussa euroalueen keskikorko oli 4,0 % ja vuoden lopussa 4,56 %. Vuonna 2007 vaihtuvakorkoisten asuntoluottojen korko jatkoi tasaisen kasvun tiellä. Tammikuussa korko oli 4,68 % ja kesäkuussa jo 5,0 %. Vuoden loppuun tultaessa korko oli kohonnut 5,32 prosenttiin. (EKP 2013a.)

Vuosi 2008 vaikuttaisi olleen käännekohta asuntoluottojen vaihtuvissa koroissa. Vuoden ensimmäisellä puoliskolla korot vaihtelivat välillä 5,32 – 5,48 % eli kehittyivät varsin maltillisesti. Lokakuussa korot saavuttivat vuoden huippunsa olleen 5,84 prosentissa, mutta jo joulukuuhun tultaessa korot olivat pudonneet 5,09 prosenttiin. Korkojen nopeaa laskua oli havaittavissa myös vuoden 2009 alkupuolella. Vielä tammikuussa keski-korko oli 4,37 %, mutta kesäkuussa se oli enää 3,12 prosenttia. Vuoden jälkimmäinen puolisko osoitti että suunta oli edelleen laskeva, vaikka korkojen lasku hidastuikin hie-man. Joulukuussa 2009 vaihtuvakorkoista asuntolainaa sai euroalueella keskimäärin 2,71 prosentilla. (EKP 2013a.)

Vuosi 2010 näytti keskimääräisten korkojen kehityksen junaavan miltei paikoillaan. Tammikuussa korko oli sama kuin edellisen vuoden päättyessä eli 2,71 %. Tämän jäl-keen se kävi alimmillaan 2,55 % ennen kuin nousi joulukuussa 2,78 %. Vuoden aikana korot siis pysyttelivät lähes samalla, alhaisella tasolla. Vuonna 2011 aikana alkoi asunto-lainojen koroissa näkyä hienoista nousua. Vuoden alussa keski-korko oli 2,94 %, mutta kesäkuussa se oli jo 3,26 prosenttia. Varovainen noususuhde kesti vuoden loppuun asti ja joulukuussa 2011 korot olivat palanneet jo 3,49 prosenttiin. (EKP 2013a.)

4.9.2 Lainojen korot Suomessa

Suomen asuntolainoille on tyypillistä, että lainan korko on sidottu vaihtuviin korkoihin tai korkeintaan 12 kuukauden korkoihin. Tästä seuraa, että vaihtuvien korkojen muut-tuessa muuttuvat myös asuntovelallisen lainanhoitokustannukset pian tämän jälkeen. Lainan määrälle puolestaan on tyypillistä, että ensiasunnon ostajat ottavat keskimäärin noin 81 % asunnon koko hinnasta lainaa (2007). (EKP 2013c, 25–27)

Vuoden 2005 tammikuussa Suomessa sai vaihtuvakorkoista asuntolainaa keskimäärin 3,08 prosentin korolla. Kesäkuussa korko oli alimmillaan 2,82 %. Aivan kuten koko eu-roalueen korot, myös Suomessa korot saavuttivat vuoden huippunsa joulukuussa, jol-loin vaihtuvakorkoista lainaa sai keskimäärin 3,22 prosentin korolla. Seuraavana vuonna kehitys oli niin ikään samansuuntaista kuin koko euroalueella. Tammikuussa 2006 korko oli 3,24 prosenttia, kesäkuussa jo 3,59 %. Joulukuulle tultaessa korko jatkoi kasvuaan kohti vuoden huippulukemia, 4,15 prosenttia. (EKP 2013a.)

Vuonna 2007 korkojen kehitys jatkui nousujohteisena, joskin maltillisena. Vuoden alussa vaihtuvakorkoista asuntoluottoa sai Suomessa keskimäärin 4,30 prosentin korralla. Saman vuoden kesäkuussa korko oli 4,73 % ja joulukuussa 4,92 %. Aivan kuten koko euroalueen korkojen kanssa, myös Suomessa vuosi 2008 käänsi korot laskusuuntaan, tosin vasta aivan vuoden lopussa. Vielä tammi-kesäkuussa korot vaihtelivat välillä 4,83 – 5,10 prosenttia. Hienoista kasvua oli havaittavissa vielä lokakuuhun saakka, jolloin korko oli vuoden korkeimmalla tasollaan 5,55 %. Joulukuussa se oli laskenut jo 4,07 prosenttiin. Lasku oli ollut vielä rajumpaa kuin koko euroalueella. (EKP 2013a.)

Vuonna 2009 ei vaihtuvakorkoisten asuntolainojen keskikorkojen kehitys juuri poikennut koko euroalueen kehityksestä. Suunta oli selvästi alaspäin. Tammikuussa 2009 korko oli vielä 3,18 %. Saman vuoden kesäkuussa se oli laskenut jo 2,51 prosenttiin ja kehitys jatkui vuoden lopulle. Joulukuussa korko oli keskimäärin 1,92 prosenttia. Vuosi 2010 oli Suomessa lähes olemattoman muutoksen aikaa asuntolainojen vaihtuvissa koroissa. Tammikuussa keskikorko oli 1,90 prosenttia, kesäkuussa vielä hieman alempana 1,82 prosentissa. Joulukuussa korko oli noussut hieman päättyen lopulta 2,08 prosenttiin. Vuonna 2011 korot alkoivat nousta varovasti, ollen vuoden alussa 2,08 %. Tarkemmin sanoen nouseva trendi kesti vain hieman vuoden keskivaiheen yli, kun korot saavuttivat heinäkuussa 2,60 prosentin tason. Tämän jälkeen korot pysyttelivät paikoillaan tai laskivat hieman, joulukuussa keskikorko oli 2,52 prosenttia. Tiedot korkojen vaihteluista ovat esillä myös kuviossa yksitoista. (EKP 2013a.)

4.9.3 Lainojen korot Hollannissa

Hollanti kuuluu niihin Euroopan valtioihin, joissa asuntolainojen korot ovat tyypillisesti sidottu pidemmäksi aikaa kuin esimerkiksi Suomessa. Yleisimmin asuntolainan korko sidotaan viidestä kymmeneen vuoteen asti kestävälle jaksolle. Hollannissa asuntolainoille on myös tyypillistä suuret lainamäärät suhteessa asuntojen hintoihin. Esimerkiksi vuonna 2007 ensiasunnon ostajat ottivat lainaa keskimäärin 101 % asunnon hinnasta. (EKP 2013c, 25–27)

Hollannin vaihtuvakorkoisten asuntoluottojen keskikorko oli vuoden 2005 alkupuolella lähes samoissa lukemissa kuin Suomessa. Tammikuussa korko oli 3,11 prosenttia, kun

taas kesäkuussa se oli 3,20 prosenttia. Kehitys oli siis ollut ylöspäin, mutta maltillisesti. Joulukuulle tultaessa keskiporko oli noussut hieman 3,44 prosenttiin. Seuraavana vuonna Hollannissa vaihtuvat korot nousivat tasaisesti, mutta hitaasti. Tammikuussa korko oli 3,51 prosenttia ja tämän jälkeen se kohosi vähitellen kuukausi kuukaudelta päätyen joulukuussa tasan prosenttiyksikön vuoden alkua korkeammalle, 4,51 prosenttiin. (EKP 2013a.)

Vuosi 2007 noudatti Hollannissa samansuuntaista kehitystä vaihtuvissa koroissa kuin Suomessa ja euroalueella yleensäkin. Korot nousivat, mutta eivät merkittävästi. Vuoden alussa korko oli Hollannissa 4,64 %. Tämän jälkeen keskiporkot vaihtelivat välillä 4,69- 5,41prosentin välillä, joista jälkimmäinen oli joulukuun 2007 lukema. Seuraavana vuonna keskiporkojen kehitys Hollannissa jatkui samansuuntaisena kuin Suomessa. Alkuvuonna korot vaihtelivat välillä 5,31 – 5,61 %, kävivät vuoden huipussaan lokakuussa (5,98 %) ja tippuivat joulukuussa, joskaan eivät yhtä paljon kuin meillä, päätyen 5,32 prosenttiin. (EKP 2013a.)

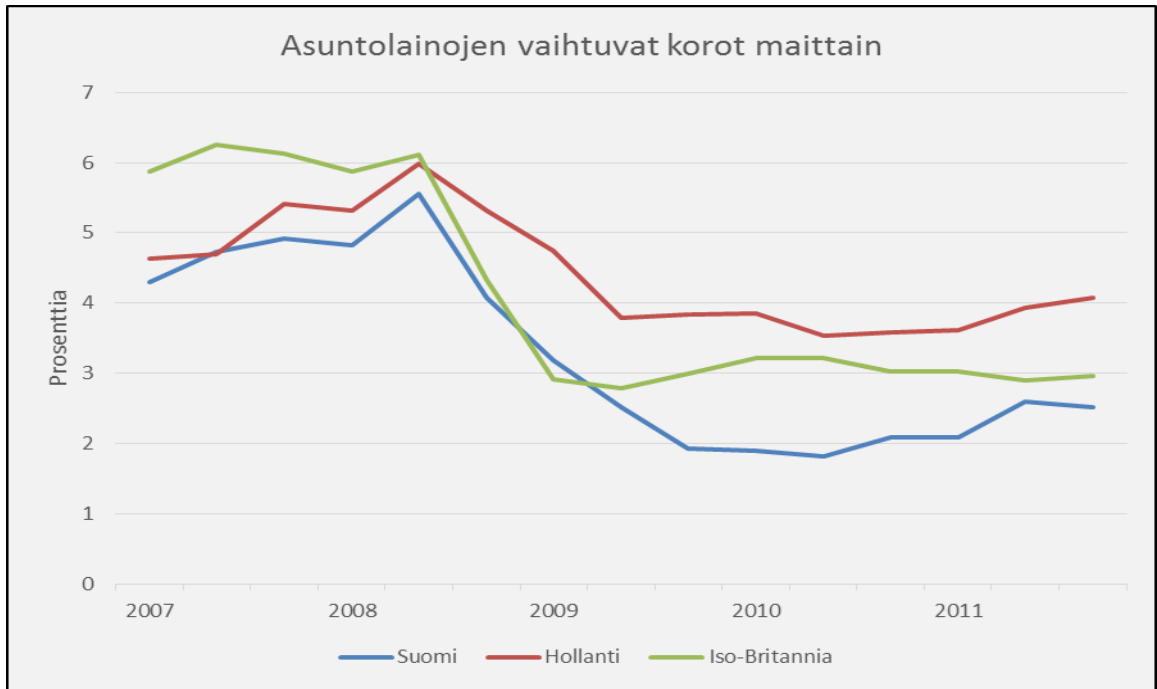
Vuoden 2009 alussa alkoivat asuntolainojen vaihtuvat korot laskea myös Hollannissa. Vielä tammikuussa korko oli keskimäärin 4,74 prosenttia, mutta sen jälkeen laskua jatkui läpi vuoden ja joulukuussa keskiporko oli miltei prosenttiyksikön alhaisempi eli 3,84 %. Vuonna 2010 keskiporkot laskivat hieman tai pysyttelivät samoissa lukemissa kuin edellisen vuoden lopulla. Vuoden aikana korot vaihtelivat välillä 3,85 – 3,53 prosentin välillä. Joulukuussa 2010 vaihtuvakorkoista asuntolainaa sai keskimäärin 3,58 prosentin korolla Hollannissa. Vuonna 2011 ei Hollanti tehnyt poikkeusta koko euroalueen saati Suomen kehitykseen verrattaessa. Korot nousivat maltillisesti läpi vuoden vaihdellen välillä 3,62 – 4,07 prosenttia. Tietoja koroissa tapahtuneista muutoksista voi tarkastella myös kuviosta yksitoista. (EKP 2013a.)

4.9.4 Lainojen korot Iso-Britanniassa

Iso-Britanniassa asuntolaina sidotaan, samoin kuin Suomessa, yleisesti korkeintaan 12 kuukaudeksi eli asuntolainojen korot ovat vaihtelevia. Tällaisia lainoja oli vuonna 2003 72 % asuntolainoista ja loput oli sidottu yhdestä viiteen vuoteen kestäväälle ajanjaksolle. Tämä tarkoittaa, että korkojen muuttuessa on vaikutus lainanhoitokustannuksiin havaittavissa nopeasti. (Hess & Holzhausen 2008, 6-8.)

Iso-Britanniassa asuntolainojen vaihtuvat korot olivat vuonna 2007 korkeammalla tasolla kuin Suomessa ja Hollannissa tai euroalueella keskimäärin. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä lainankorot olivat keskimäärin 5,88 %. Vuoden aikana korko kehittyi siten, että viimeisellä neljänneksellä vaihtuvakorkoisesta lainasta sai maksaa korkoa 6,13 %. Vuoden 2008 alussa asuntolainojen vaihtuvat korot laskivat takaisin vuoden takaiselle tasolle ja olivat keskimäärin 5,87 %. Vuoden aikana keskikorko vaihteli siten että kolmannella neljänneksellä keskikorko käväisi 6,11 prosentissa, mutta viimeisellä neljänneksellä se laski 4,33 %. (The Financial Services Authority 2008; The Financial Services Authority 2009)

Vuoden 2009 alku jatkoi laskevaa suuntausta Iso-Britannian vaihtuvissa asuntolainakoroissa. Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä keskimääräinen korko laski 2,91 prosenttiin. Samana vuonna korot olivat alimmillaan 2,79 prosentissa, mutta nousivat vuoden viimeisellä neljänneksellä jälleen tasan 3,0 prosenttiin. Vuonna 2010 korot pysyivät samalla tasolla, jolle ne asettuivat vuoden 2009 lopussa. Vaihteluväli keskikoroissa oli vuoden 2010 aikana 3,03 – 3,21 %. Alimmilleen 3,03 prosenttiin korot laskivat vuoden viimeisellä neljänneksellä ja pysyivät samalla tasolla vielä vuoden 2011 ensimmäisellä neljänneksellä. Vuonna 2011 ei vaihtuvakorkoisissa asuntolainan koroissa tapahtunut merkittäviä muutoksia, vuoden toiseksi viimeisellä neljänneksellä korot laskivat alle kolmen prosentin asettuen 2,90 prosenttiin. Viimeisellä neljänneksellä korot nousivat hie- man, 2,96 prosenttiin. Myös Iso-Britannian vaihtuvien korkojen muutokset ovat nähtävissä kuviosta yksitoista. (The Financial Services Authority 2010; The Financial Services Authority 2012.)



Kuvio 11. Asuntolainojen vaihtuvat korot maittain 2007–2011

5 Tutkimustulokset

Tässä kappaleessa kootaan yhteen asumisen hinnassa tapahtuneita muutoksia asumismuodoittain. Esille tuodaan myös hintojen kehityksessä tapahtuneita muutoksia ja eroja tutkimusmaiden välillä. Tutkimustulosten analysointi lähtee liikkeelle yleisistä asumisen hintaan vaikuttavista taustatekijöistä ja tarkentuu sitten asumismuodosta ja kohde- maasta riippuviin tekijöihin.

5.1 Bruttokansantuotteen kehitys ja lainarahan hinta

Vuosien 2005–2006 välisenä aikana jokaisen tutkimuksen kohteena olleen valtion bruttokansantuote (BKT) per henkilö kasvoi. BKT henkeä kohden pysytteli tuolloin myös suunnilleen samalla tasolla maiden välillä. Vuodesta 2007 alkaen Iso-Britannian bruttokansantuote lähti voimakkaaseen laskuun, joka kesti kahden vuoden ajan aina vuoden 2009 alkupuolelle saakka. Suomessa ja Hollannissa BKT lähti laskemaan vuoden 2008 aikana, mutta laskusta tuli lyhytaikaisempi ja pienempi kuin Iso-Britanniassa. Näistä syistä Iso-Britannian bruttokansantuote henkeä kohti oli edelleen 2011 huomattavasti alemmalla tasolla, kuin ennen vuotta 2007. Suomessa ja Hollannissa BKT oli puolestaan palannut vuonna 2011 laskua edeltävälle tasolle.

Samanaikaisesti kun bruttokansantuote per henkilö lähti alenemaan, kävi samoin asuntolainojen vaihtuville koroille. Vielä vuoden 2008 alussa korot olivat jokaisessa tutkimusmaassa noin viiden ja puolen ja reilun kuuden prosentin luokassa. Samana vuonna korot lähtivät laskemaan voimakkaasti, siten että vuonna 2009 korot olivat Suomessa jopa hieman alle kahdessa prosenttiyksikössä ja Iso-Britanniassa noin kolmessa. Hollannissa lainakorot pysyivät korkeammalla tasolla, noin neljässä prosentissa. Merkille pantavaa on, että sekä Hollannissa että Iso-Britanniassa korot myös pysyttelivät samalla tasolla vuodesta 2009 vuoden 2011 lopulle saakka ja Suomessakin nousua tapahtui vain noin puolen prosentin verran tuona aikana. Lisäksi Iso-Britannian vaihtuvista koroista on huomioitava, että ne lähtivät laskemaan samanaikaisesti Suomen ja Hollannin korkojen kanssa, vaikka bruttokansantuote oli laskenut jo yli vuoden verran. Korkojen vaihtelu ei ainakaan ole Iso-Britannian tapauksessa suoraa seurausta bruttokansantuotteen kehityksestä.

5.2 Omistusasumisen hinta

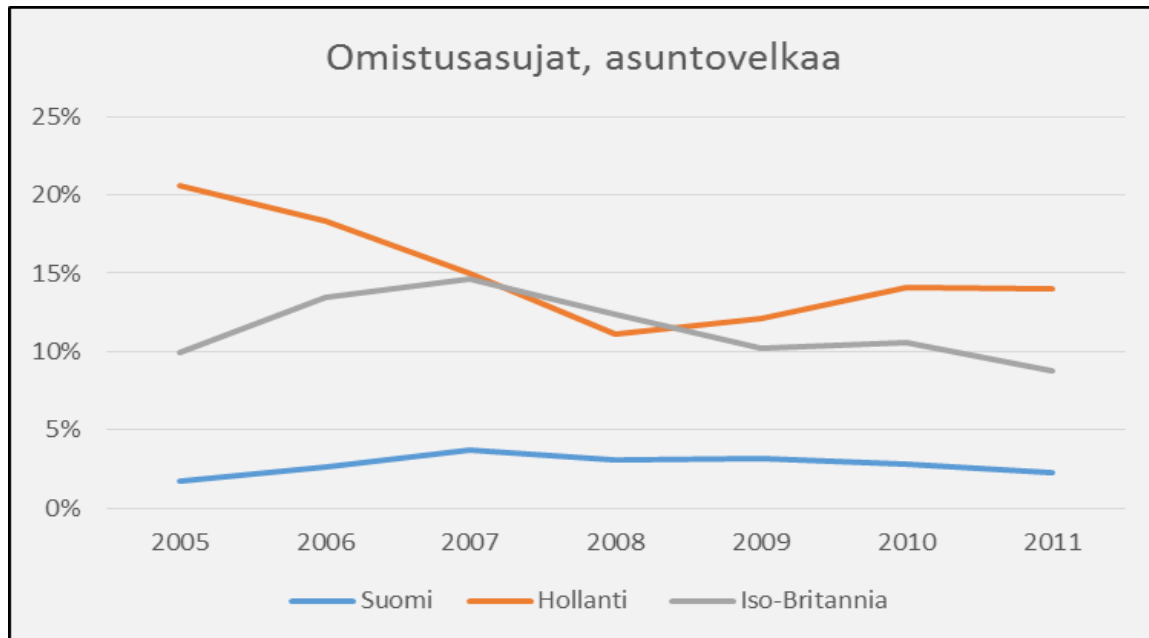
Omistusasumisen hinnassa tapahtuneissa muutoksissa on havaittavissa samansuuntaisia muutoksia tutkimuksen kohdemaiden välillä. Esimerkiksi pelkästään asuntojen keskihintoja vertailemalla käy ilmi, että hinnat ovat nousseet kaikissa tutkimusmaissa. Suomessa keskimääräinen vanhan asunnon neliöhinta nousi koko maassa vuoden 2005 hinnasta eli noin 1600 eurosta 2200 euroon vuonna 2011. Näihin hintoihin sisältyy pääkaupunkiseudun nousevien hintojen vaikutus. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat koko maata enemmän. Lähtötaso vuonna 2005 oli 2400 euron tuntumassa ja vuonna 2011 keskihinta oli jo lähes tuhat euroa enemmän neliöltä (3355 €).

Iso-Britanniassa muutokset olivat hyvin samansuuntaisia. Tämä käy hyvin ilmi seuraamalla koko maan asuntojen keskihintoja, jotka lähtivät vuonna 2005 185 000 punnasta. Vuonna 2011 sai asunnosta maksaa Iso-Britanniassa keskimäärin jo 216 000 puntaa. Jos tämän eron suhteuttaa vaikkapa 80 neliön asuntoon, on tuollaisen asunnon neliöhinta noussut huomattavasti neliöltä. Euromääräisesti hintojen vertaaminen kyseisten vuosien vaihtokursseilla ei ole mielekäästä, koska euron ja punnan välinen kurssivaihtelu on niin suurta. Aivan kuten Suomessa, myös Iso-Britanniassa hintojen nousu on huomattavasti suurempaa kasvukeskusten läheisyydessä, kuin muilla alueilla. Asuntojen hinnat nousivat myös Hollannissa vuosien 2005–2011 välisenä aikana, mikäli mittarina on vain euromääräinen keskihinta. Vuonna 2005 keskimääräiseksi hinnaksi muodostui 223 000 euroa ja vuonna 2011 240 000 euroa. Todellisuudessa asuntojen hinnat ovat kuitenkin laskeneet, ainakin joissain osissa Hollantia vuosien 2005–2011 välisenä aikana. Tämä käy hyvin ilmi tarkastelemalla Amsterdamin neliöhintojen kehitystä vuosien 2007–2011 välisenä aikana.

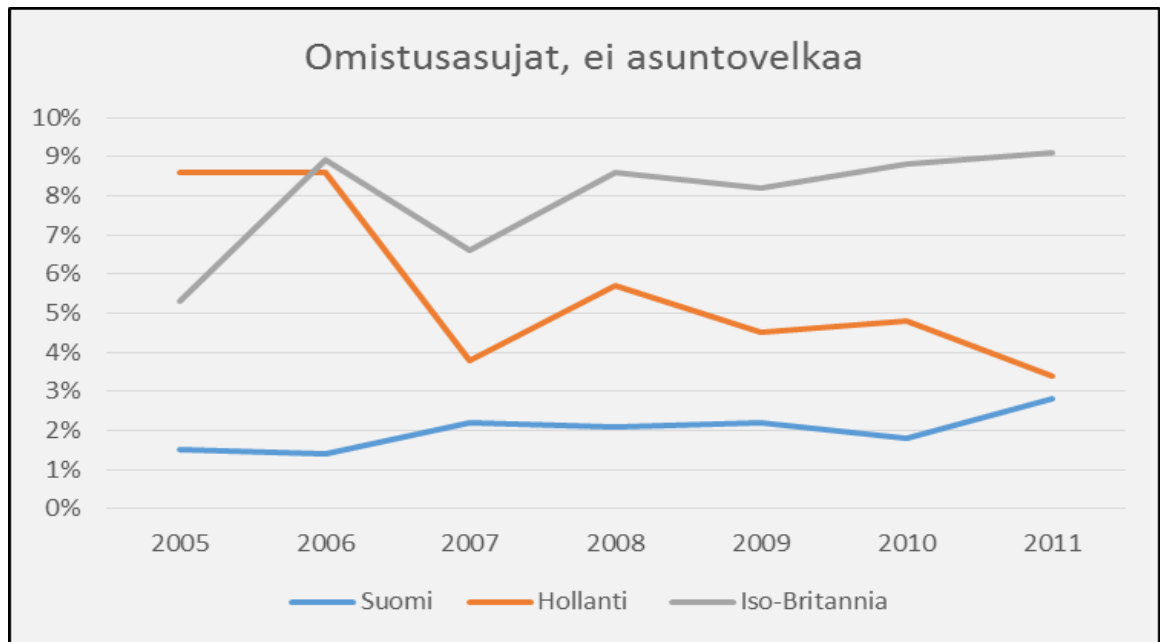
Asuntoa hankkivan näkökulmasta omistusasuminen on kallistunut asuntojen hintojen myötä. Tosin samalla on todettava, että sekä uudet lainanottajat että monet ennestään asuntovelalliset ovat päässeet hyötymään historiallisen alhaisista lainankoroista. Alhaiset korot ovat ainakin Suomessa myös heijastuneet lainojen kokonaiskorkoihin. Parhaimmillaan kokonaiskoroksi on muodostunut jopa selvästi alle kaksi prosenttiyksikköä. Myös Iso-Britanniassa asuntolainojen vaihtuvat korot ovat olleet vuosien 2008–2011 aikana hyvinkin alhaisella noin kolmen prosentin tasolla, mikä on tarkoittanut edullista

lainaa sekä alhaisia kokonaiskorkoja. Hollannissa lainojen vaihtuvat korot laskivat myös vuodesta 2008 alkaen, mutta eivät missään vaiheessa olleet niin alhaisella tasolla kuin Iso-Britanniassa tai Suomessa. Korkojen vaikutus asumisen hintaan rajoittuu luonnollisesti niihin omistusasujiin, joilla on asuntovelkaa. Tutkimusmaista selvästi eniten asuntovelallisia kaikista omistusasunnoissa elävistä löytyy Hollannista. Asuntolainoista maksettavien alhaisten korkojen ja kokonaismarginaalien johdosta omistusasunnon hankkiminen ei siis ole kalliimpaa kuin joitakin vuosia sitten. Luonnollisesti korkojen mahdollinen nouseminen ja asuntolainaamisen tiukentuminen saattavat vaikuttaa tähän tilanteeseen nopeasti.

Toinen näkökulma, jolla omistusasumisen kustannuksia on tutkittu tässä työssä, liittyy siihen kuinka suuri osuus asukkaista käyttää enemmän kuin 40 % tuloistaan asumiseen. Tätä muuttujaa voi tutkia sekä asuntovelallisten että ilman asuntovelkaa olevien osuuk-sien mukaan. Näitä tietoja voi tutkia kuvioista kaksitoista, jossa on asuntovelallisten omistusasujien tilanne. Ilman asuntovelkaa olevien vastaavat tiedot ovat nähtävissä kuvioista kolmetoista.



Kuvio 12. Asuntovelalliset omistusasujat, jotka käyttivät yli 40 % tuloistaan asumiseen 2005–2011 (Eurostat 2013b.)



Kuvio 13. Ilman asuntovelkaa olevat omistusasujat, jotka käyttivät yli 40 % tuloistaan asumiseen 2005–2011 (Eurostat 2013b.)

Vuosien 2005–2011 välisenä aikana niiden asuntovelkaisten määrä, jotka käyttivät valtaosan tuloistaan asumiseen, laski Iso-Britanniassa ja Hollannissa. Suomessa heidän määränsä pysyi samalla tasolla tuona aikana. Tästä ei voida vetää suoraa johtopäätöstä esimerkiksi siitä, johtuuko tämä lainan korkojen alenemisesta, mutta yleinen korkotaso lieinee vaikuttanut tilanteeseen ainakin Suomessa ja Iso-Britanniassa. Hollannissa, missä asuntojen hinnat laskivat tai pysyivät ennallaan samaan aikaan, kun korot eivät laske-neet yhtä voimakkaasti kuin Suomessa ja Iso-Britanniassa, on tilanne toisenlainen. Hollannissa asumiseen käytti yli 40 % tuloistaan aiempaa useampi asuntovelallinen vuodesta 2008 alkaen. Kovin merkittävästi ei näiden asukkaiden osuus kuitenkaan lisääntynyt Hollannissa, eritoten koska näiden asukkaiden osuus oli korkeampi vuosien 2005–2006 aikana kuin sen jälkeen.

Ilman asuntovelkaa olevien, mutta asumiseen yli 40 % tuloistaan asumiseen käyttävien määrät vaihtelivat Hollannissa vuosien 2005–2011 aikana, mutta alenivat kuitenkin lähitötäsoon verrattaessa. Suomessa, missä osuus pysytteli kaiken aikaa alhaisena, määrät lisääntyivät vasta vuoden 2010 jälkeen hieman. Iso-Britannian kehitys tässä ryhmässä poikkesi Suomen ja Hollannin kehityksestä. Siellä näiden asukkaiden määrä nousi joitakin prosenttiyksiköitä. Tähän vaikuttaa varmasti useampikin tekijä, mutta bruttokansantuotteessa tapahtunut merkittävä aleneminen on varmasti ollut yksi taustatekijöistä.

Yleisesti ottaen omistusasumisen ei voi sanoa ainakaan kallistuneen niin asuntovelkaisen kuin velattomienkaan asunnonomistajien osalta. Asuntovelallisten osalta asumismenot vaikuttaisivat laskeneen, ainakin Suomessa ja Iso-Britanniassa.

Samalla on kuitenkin syytä muistaa, että todellisuudessa ilman asuntovelkaa olevien asumiskustannukset ovat saattaneet nousta sellaisten tekijöiden johdosta, joihin ei tässä tutkimuksessa ole kiinnitetty huomiota. Näihin kuuluu esimerkiksi energian hinnassa tapahtuneet muutokset.

Paikkakuntaakohtaisista eroista johtuen esimerkiksi Suomessa pääkaupunkiseudun läheisyydessä olevan asunnon arvo on pysynyt samana tai noussut hieman. Samaan aikaan lainanhoitokustannukset ovat todennäköisesti laskeneet huomattavasti niillä asukkailla, joilla velkaa on ollut jo ennestään. Uudet lainanottajat taas ovat saaneet ainakin muutama vuoden ajan nauttia historiallisen alhaisesta korkotasosta ja lainan marginaaleista. Yleisesti ottaen saman voi sanoa pätevän Iso-Britannian asuntovelallisten asemaan, vaikka luonnollisesti paikkakuntaakohtaiset erot vaikuttavat sielläkin tilanteeseen. Hollannissa, missä asuntojen hinnat ovat pysytelleet ennallaan tai laskeneet, voi tilanne olla poikkeava. Mikäli esimerkiksi lainalla ostetun asunnon arvo on laskenut, mutta lainan kulut pysytelleen korkeammalla tasolla kuin esimerkiksi koko euroalueella, voi asumisen sanoa olevan hieman kalliimpaa kuin aiemmin, nimenomaan asuntovelallisen näkökulmasta.

Huomionarvoista asuntojen hinnoissa ja asuntolainan marginaaleissa samaan aikaan tapahtuneissa muutoksissa on Suomen kohdalla se, että kun lainaa on saatu otettua halvalla hinnalla, on asunnosta saatettu maksaa korkea hinta suhteessa sen todelliseen arvoon. Tämä voi olla riskialtis yhdistelmä tulevaisuudessa, mikäli korot lähtevät nousuun ja asunnon hinta laskuun. Tämä on todennäköisintä sellaisilla alueilla, jotka eivät sijaitse kasvukeskusten ympäristössä. Samankaltainen kehitys on tietenkin mahdollista myös Iso-Britanniassa sekä Hollannissa, missä asuntojen hintojen kehitys on ollut laskevaa muutaman viime vuoden ajan. Tämän lisäksi Hollannissa asuntolainojen korot on useimmissa tapauksissa sidottu pidemmäksi aikaa kuin Suomessa. Tyypillisesti korot on Hollannissa sidottu viideksi vuodeksi tai useammaksi (Vandevyvere & Zenthöfer 2012,

12–13). Tämä tarkoittaa myös, että useimmat asuntovelalliset eivät ole vielä päässeet hyötymään korkotason alenemisesta, joka alkoi vuoden 2008 alkupuolella.

5.3 Vuokra-asumisen kustannukset

Vuokralla asumisen kustannukset ovat vuokrahintojen kehityksellä mitattaessa nousseet jokaisessa tutkimuksen kohteena olleessa maassa vuosien 2005–2011 aikana. Esimerkiksi Suomessa sekä keskimääräinen neliövuokra että vuokrahintojen indeksi osoittavat hintojen nousseen vuodesta toiseen. Samaa kertovat tiedot Iso-Britannian ja Hollannin vuokrahintojen kehityksestä. Kaikille maille on myös yhteistä, että hinnat ovat korkeimmillaan kasvukeskuksissa, missä kysyntä on kovinta.

Mikäli vuokralla asumiseen kuluneita kustannuksia tarkastellaan sen kautta kuinka moni asukkaista käytti enemmän kuin 40 % tuloistaan asumiseen, näyttäisi vaikutus olleen suurin markkinahintaista vuokraa maksavien keskuudessa. Suomessa heidän osuutensa ei varsinaisesti lisääntynyt vuosien 2005–2011 aikana, mutta pysytteli samalla tasolla. Iso-Britanniassa näiden vuokralla asuvien osuus kasvoi alle 35 prosentista noin 45 prosenttiin. Hollannissa, missä vuokramarkkinoita säädellään tiukasti, on järkevää tutkia vain markkinahintaista vuokraa maksavia vuokralaisia, jotka muodostavat valtaosan kaikista vuokralaisista Hollannissa. Nämä tiedot on esitelty kuviossa yhdeksän. Tilanne kehittyi Hollannissa niin, että vuosien 2005–2007 aikana valtaosan tuloistaan asumiseen käyttävien vuokralaisten osuus kasvoi, mutta lähti laskuun vuodesta 2008 alkaen. Vuonna 2008 näiden vuokralaisten osuus oli 28,2 %, mutta seuraavana vuonna enää 20,5 %. Vuonna 2007 heitä oli 18,2 % kaikista markkinahintaista vuokraa maksaneista.

Vuosien 2005–2011 välillä Suomen, Iso-Britannian ja Hollannin vuokrien kehitys oli puhtaasti vuokrahinnalla mitattaessa nouseva. Trendinä on myös se, että kasvukeskusten läheisyydessä hinnat ovat pysytelleet korkeampina kuin muilla alueilla. Kuitenkin niiden vuokralaisten osuus, jotka käyttivät huomattavan osan tuloistaan asumiseen, kehittyi hieman eri tavoin. Suomessa osuudet pysyivät suunnilleen samoina markkinahintaista vuokraa maksavien keskuudessa ja nousivat hieman säädeltyä vuokraa maksavien osalta. Iso-Britanniassa puolestaan markkinahintaista vuokraa maksaneissa tämä osuus

lisääntyi selvästi, mutta säädeltyä vuokraa maksavien osalta osuus pysytteli samalla tasolla. Hollannissa taas näiden vuokralla asuvien osuus väheni selvästi vuodesta 2007 alkaen. Tietysti Suomen ja Iso-Britannian markkinahintaista vuokraa maksavien osuudet ovat suhteellisen pieniä, Suomessa noin 10 % väestöstä ja Iso-Britanniassa hieman yli tuon. Tästäkin huolimatta Hollannissa tilanne näyttää kehittyneen parempaan suuntaan kuin Suomessa ja Iso-Britanniassa niiden vuokralaisten osalta, jotka käyttävät valtaosan tuloistaan asumiseen, huolimatta siitä, että vuokrahinnat ovat nousseet myös Hollannissa.

Iso-Britannian markkinahintaista vuokraa maksavien osuuden kasvu kyseisessä ryhmässä on ainakin osittain selitettävissä BKT:n alenemisella ja yleisen taloustilanteen heikkenemisellä. Suomessa ja Hollannissa, missä kokonaistuotanto ei ole vähentynyt per henkilö niin runsaasti, on vuokralaisten tilanne parempi. Hollannissa tähän vaikuttaa varmasti myös vuokramarkkinoiden säännöstely. Tilanne ei kuitenkaan näytä kovin lupaavalta Hollanninkaan vuokramarkkinoiden kannalta, hinnat ovat nousseet tähän asti tasaisesti. Mikäli kehitys jatkuu samanlaisena, on mahdollista että aiempaa enemmän valtion tukia tarvitaan vuokra-asumisen tukemiseen, erityisesti pienituloisten asukkaiden osalta. Tilastokeskuksen hyvinvointikatsauksessa 1/2013 erikoistutkija Marie Reijo toteaa että Hollanti ja Iso-Britannia kuuluvat niihin EU-valtioihin, joissa pienituloiset käyttävät vähintään puolet tuloistaan asumismenoihin. Samassa kuitenkin todetaan, että esimerkiksi vuokrien maksuvaikeudet eivät ole korkealla tasolla EU:n keskiarvoon verrattaessa. Vuoden 2010 tilanteen mukaan Hollannissa maksuvaikeuksia esiintyi noin 7 % ja Iso-Britanniassa sekä Suomessa noin 12 % vuokralaisten kotitalouksista. Hollannissa ja Iso-Britanniassa näiden kotitalouksien osuus kasvoi hieman vuodesta 2008, kun taas Suomessa se laski hieman tuohon ajankohtaan nähden. Kaiken kaikkiaan vuokralla asumisen kallistuminen on näkynyt jokaisessa tutkimuksen kohteena olleessa maassa, Suomessa ja Iso-Britanniassa se on lisännyt paljon tulojaan asumiseen käyttävien osuutta ja Hollannissa vuokrien maksuvaikeuksia. (Reijo 2013.)

6 Yhteenveto ja pohdinta

Tässä opinnäytetyössä on tarkastelu asumisen hinnan kehitystä ja hintaan vaikuttavia tekijöitä vuosien 2005–2011 välisenä aikana niin Suomessa, Iso-Britanniassa kuin Hollannissa. Tutkimuksen kohteeksi valikoituivat nämä valtiot, koska niistä löytyy asumisen hintaan vaikuttavia yhdistäviä tekijöitä. Näitä ovat esimerkiksi asumismenojen osuus kotitalouksien kokonaiskulutuksesta ja bruttokansantuote henkeä kohti mitattuna. Valtioiden välillä on myös eroavaisuuksia, kuten asuntopolitiikasta johtuvat erot ja asumistiheys. Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, miten asumiskustannukset ovat kehittyneet näissä valtioissa ja minkälaisia eroja kustannusten kehityksessä on havaittavissa.

Tutkimuksessa on käynyt ilmi sekä yhtäläisyyksiä että eroavaisuuksia hintojen kehityksessä. Esimerkiksi vuokralla asumisen hinta on kehittynyt koko tarkastelujakson ajan samansuuntaisesti kaikissa tutkimuksen kohteina olleissa maissa. Yhtä lailla omistusasumisen hintaan vaikuttavissa tekijöissä, kuten lainojen koroissa kehitys on ollut hyvin samansuuntaista vertailumaiden välillä.

Samansuuntaisesta kehityksestä huolimatta hintojen kehityksen ei voi sanoa olevan maiden välillä täysin yhdenmukaista. Tämä on ainakin osittain selitettävissä valtioiden harjoittaman asuntopolitiikan eroavaisuuksista ja esimerkiksi asuntolainaamiseen liittyvistä käytännöistä. Esimerkiksi Suomessa, missä asuntolainojen korkoja ei yleensä sidota pitkäksi aikaa, vaan lainaamisessa käytetään vaihtuvia korkoja, on asuntovelallisten asumiskustannuksissa saattanut tapahtua merkittäviä muutoksia. Tilastokeskuksen kehittämispäällikkö Ilkka Lehtinen on havainnollistanut korkojen alenemisen vaikutusta asumisen kustannuksiin Tilastokeskuksen Hyvinvointikatsauksessa seuraavasti:

Markkinakorkojen lasku on lisännyt huomattavasti vanhojen asuntovelallisten käytettävissä olevia tuloja. Kun vanhasta 100 000 euron lainasta maksettiin loppukesällä 2008 korkoja vuodessa verovähennysten jälkeen noin 4 000 euroa, niin vuonna 2013 korkomenot samasta lainasta ovat 700 euroa vuodessa. Kuukaudessa säästö on nettona yli 270 euroa. (Lehtinen 2013)

Tietenkin on huomioitava, että esimerkissä puhutaan vuodesta 2013, mutta todellisuudessa lainojen korot ovat laskeneet jo vuoden 2008 puolivälistä alkaen. Täten alenevista lainanhoitokustannuksista ja sitä kautta myös alenevista asumiskustannuksista ovat asuntovelalliset päässeet nauttimaan jo useamman vuoden aikana. Iso-Britannian asuntovelallisten asumiskustannuksiin pätevät pääpiirteittäin samat lainalaisuudet kuin suomalaisten kustannuksiin. Myös Iso-Britanniassa, missä valtaosa lainojen koroista on sidottu vaihtuviin korkoihin, ovat asuntovelalliset päässeet halvemmalla kuin aiemmin. Hollanti puolestaan poikkeaa muista vertailumaista, paitsi koska siellä asuntolainat ovat yleisesti sidottu useammaksi vuodeksi kerrallaan, myös siksi että asuntojen hinnat ovat laskeneet. Hollannissa on myös muita vertailumaita suuremmat lainat suhteessa asunnon hintaan, mikä vaikuttaa entisestään asumisen kokonaishintaan asuntovelallisten osalta.

Vuokralla asumisen kustannusten kehityksestä on ehkä hieman hankalampi tehdä varmoja johtopäätöksiä. Pelkästään hinnalla mitattuna vuokrien voi tietenkin todeta nousseen, mutta siitä ovatko vuokralla asuvien asumiskustannukset kohonneet, ainakaan merkittävästi tällä tutkimusvälillä, ei voi olla täysin varma. Omat haasteensa kustannusten vertailemiselle asettivat myös tiedonhaussa ilmenneet ongelma-alueet. Ongelmat liittyivät lähinnä Hollannin todellisten vuokrahintatietojen saamiseen. Tietojen saamisen vaikeuksista huolimatta on selvää että vuokrien hinnat ovat kohonneet niin Hollannissa kuin muissakin tutkimusmaissa vuosien 2005–2011 aikana. Vuokralla asumisen hinnan kehitys on selkeimmin havaittavissa pienituloisten asumiskustannusten nousmisessa. Kuitenkaan edes tässä ryhmässä kustannusten nousun ei voi sanoa olleen merkittävää. Selvimmin vuokralla asuvien kustannusten nousu näkyy Iso-Britanniassa, missä jopa 45 % markkinahintaista vuokraa maksavista käytti valtaosan tuloistaan asuun vuonna 2011. Yleisesti ottaen vuokrien hintojen nousulla voi sanoa olleen siis vaikutusta vain rajalliseen osaan vuokralaisista, mutta ei kaikkiin.

Yleisesti ottaen tämä tutkimus täyttää mielestäni melko hyvin tutkimusongelmassa asetetut tavoitteet. Samalla on kuitenkin todettava, että tiettyjen muuttujien mittaamiseen olisi voinut valita paremmat mittarit. Seuraavassa kappaleessa tarkastellaan näitä tutkimuksen kannalta ongelmaisia alueita, kuten asuntovelattomien omistusasujien kustannuksien kehitys. Osittain edellä mainitut, tutkimuksen mittareihin liittyvät ongelmat,

ovat osittain seurausta itse tutkimusongelman hiomisesta ja tarkentamisesta. Alun perin olin suunnitellut tutkivani asumisen hintaa lähinnä vain asuntosäästämisen kannalta. Sen jälkeen kun tarkensin tutkimusongelman ja tutkimuksen tavoitteet nykyiseen muotoonsa, kävi minulle ilmeiseksi, että aiemmin suunnittelemani näkökulmassa olisi ollut omat ongelmansa. Esimerkiksi kunkin valtion asuntopolitiikkaan liittyvät ominaispiirteet asettivat haasteensa tämänkin tutkimusongelman tutkimiselle ja olisivat tehneet varmasti saman myös asuntosäästämiseen liittyvässä tutkimuksessa.

6.1 Tutkimuksen validiteetti ja reliabiliteetti

Tämän tutkimuksen validiteetti eli pätevyys on mielestäni pääpiirteittäin hyvällä tasolla, mutta myös sen kannalta ongelmallisia osa-alueita on havaittavissa. Yleisesti ottaen tässä tutkimuksessa käytetty lähdeaineisto perustuu tilastoihin, jotka on todennäköisesti saatu joko keräämällä tietoa satunnaisotannan avulla tai käyttämällä joltain taholta saatuja tietoja. Esimerkkinä tällaisista tiedoista ovat vaikkapa vuokrahintojen tietojen saaminen asuntoja vuokraavalta taholta.

Tietojen pätevyyden kannalta on oleellista kuitenkin, että vaikka tietoja olisi kerätty satunnaisotannan avulla, ovat tiedot useimmiten peräisin virallisista tilastolähteistä tai valtioliselta taholta eli esimerkiksi otannan voi olettaa olevan tarpeeksi suuri. Tutkimuksen toteutumisen onnistumisen kannalta lähteiden keräämistä olisi voinut suunnitella huolellisemmin jo alusta alkaen. Toteutunut tietojen keruu tapahtui tässä tutkimuksessa vaiheittain työn edistymisen ja tutkimusongelman tarkentumisen mukaan. Koko ajan lähteiden lisääntymisen tarkoituksena on tietenkin ollut kerätä mahdollisimman hyvin tutkimusongelman ratkaisemiseen liittyviä tietoja.

Omistusasumisen hintaa mitattaessa oleellista on tietää asuntojen hintojen kehityksestä ja asuntolainan koroista ja kokonaismarginaalista. Ongelmallista omistusasumisen hinnan mittaamisen kannalta on, että edellä mainitut mittarit liittyvät asumisen hinnan mittaamiseen käytännössä vain asunovelkaisten omistusasujien tai asunnon ostamista suunnittelevien kannalta. Näiden asukkaiden tilanteen kehitystä on mielestäni onnistuttu mittaamaan validisti tässä tutkimuksessa.

Omistusasunnoissa asuvat, mutta ilman asuntovelkaa olevat jäivät siis tutkimuksessa niin sanotusti sivuosaan. Tässä tutkimuksessa asuntovelattomien tilanteen kartoittamiseksi on käytetty Eurostatin tekemää tilastoa siitä, kuinka moni tämän asumismuodon asukkaista käyttää enemmän kuin 40 % tuloistaan asumiseen. Selkeät muutokset tässä tilastossa kertoisivat mielestäni näiden asukkaiden tilanteesta yleisellä tasolla, mutta tutkimuksen aikana ei havaittu niin merkittäviä muutoksia, että niistä uskaltaisi tehdä varmoja johtopäätöksiä. Havaitut muutokset kun ovat selitettävissä esimerkiksi yleisessä taloustilanteessa tapahtuneilla muutoksilla tai vaikkapa jonkun tietyn energiamuodon hinnan muutoksilla. Ilman asuntovelkaa olevien omistusasunnossa asuvien tilanteen mittaamiseksi olisi kannattanut valita jo tutkimuksen alkuvaiheessa jokin selkeämmin näiden asukkaiden asumiskustannuksia mittaava tekijä. Tämä olisi toki voinut olla hieman ongelmallista, koska kustannukset saattavat vaihdella huomattavasti kunkin maan ja maassa harjoitetun asuntopolitiikan mukaan.

Vuokra-asumisen kustannusten mittaamisessa ilmeni valitettavia ongelmia tiedonhaun kanssa. Hollannin osalta tietojen saaminen vuokrahintojen kehityksestä osoittautui hankalammaksi kuin olin osannut odottaa. Sain tietoja euromääräisistä vuokrasta kysymällä niitä Hollannin sisäministeriön sivuilla olevan yhteydenottolomakkeen avulla. Valitettavasti edes tätä kautta saadut tiedot eivät olleet täysin vertailukelpoisia muiden maiden tietojen kanssa, koska kyseessä olivat ilmeisesti keskimääräiset vuokrahintatiedot koko vuokra-asuntokannalle. Lisäksi tiedot kertoivat ilmeisesti vain sen osuuden vuokrasta, josta oli jo vähennetty asumistuen vaikutukset.

Vuokralla asuvien asumiskustannusten mittaaminen on edellä mainituista hankaluuksista huolimatta onnistunut mielestäni validiteetin puolesta. Vuokralla asuvien asumiskustannusten mittaamiseksi tiedot vuokrahintojen kehityksestä ja siitä kuinka suuri osuus tästä ryhmästä on käyttänyt yli 40 % käytettävissä olleista kokonaistuloistaan asumiseen. Jälkimmäistä muuttujaa on mitattu myös sen mukaan, onko asukas maksanut markkinahintaista vuokraa vai niin sanottua säädelyä vuokraa. Vuokralla asumisen hinnan kehityksessä tapahtuneet muutokset onnistuvat kuvaamaan hyvin tilannetta, mikäli huomioidaan asuntomarkkinoiden nykytilanteesta ilmi käyvät asiat, joista kerrotaan tarkemmin kappaleessa kaksi.

Tutkimuksen reliabiliteetti eli luotettavuus on mielestäni hyvällä tasolla. Useimmat tutkimuksen lähteinä käytetyt tiedot ovat sen luontoisia, että ei ole olemassa suurta riskiä niiden sattumanvaraisuudesta. Tämä on seurausta siitä, että tiedot ovat peräisin virallisista tilastopalveluista ja niiden virhemarginaali voidaan pitää pienenä. Tietenkin nämä tiedot on todennäköisesti hankittu osittain satunnaiskyselyn avulla, mutta otannan voi olettaa olevan tarpeeksi suuri siihen, että tietoja voidaan pitää luotettavina. Osa tiedoista on puolestaan sellaista, että esimerkiksi jokin valtiollinen taho on voinut tarjota niitä suoraan tilastopalvelulle tai omia jakelukanaviaan käyttäen. Tällaisten lähdetietojen osalta satunnaisvirhettä ei käytännössä voi edes esiintyä. Mikäli tarjotut tiedot kuitenkin olisivat puutteelliset tai virheelliset, olisi se suoraa seurausta tietojen tarjoavan tahon erehdyksestä.

6.2 Jatkotutkimusehdotukset

Tämä tutkimus käsittelee asumisen hinnan kehitystä kolmen eri valtion ja näissä kahden yleisimmän asumismuodon näkökulmasta. Samantyyppisen vertailun toteuttaminen toisilla tutkimuksen kohdemailla voisi olla hyödyllistä, jotta saataisiin käsitys esimerkiksi eteläisemmän Euroopan asumisen hinnassa tapahtuneista muutoksista. Toisaalta samalla voisi olla aihetta tarkastella tutkimuksen aikaväliä, koska asumisen hinnassa tapahtuneita muutoksia saattaisi olla järkevää tarkastella hieman pidemmällä aikavälillä, kuin tässä tutkimuksessa on tehty.

Toisaalta myös aiheen tarkasteleminen hieman toisesta näkökulmasta saattaisi olla mielenkiintoinen tutkimusaihe. Mahdolliset tulevat, esimerkiksi asuntolainaamiseen liittyvät muutokset, saattaisivat olla hyvä lähtökohta asumiseen liittyville tutkimuksille. Tätä kautta olisi mahdollista tutustua tarkemmin myös niin sanottujen asumisen välimuotojen hinnan ja suosion kehityksestä. Olisi mielenkiintoista esimerkiksi tutkia lisääntyisikö asumisen välimuotojen suosio, mikäli asuntolainaamisen ehdot tiukentuisivat ja aiempaa harvemmallalla olisi mahdollisesti varaa ostaa omistusasuntoa lainarahan avulla.

6.3 Oman oppimisen arviointi

Aloitin tämän opinnäytetyöprosessin vuoden 2012 lopulla. Tuolloin mielessäni oli vielä saattaa työ loppuun ja valmistua keväällä 2013. Tuo valmistumisajankohta ei kuitenkaan toteutunut omalla kohdallani. Syyt tähän liittyvät pitkälti tutkimusongelman hiomiseen ja töissä käymiseen, mikä rajoitti omaa jaksamistani ja intoa tätä työtä kohtaan. Kokonaisuudessaan opinnäytetyöprosessini kesti noin vuoden verran, vaikka varsinaista työskentelyä tuohon aikaan sisältyi kenties noin seitsemästä kahdeksaan kuukautta. Inspiraatio tälle opinnäytetyölle, tai oikeastaan kiinnostus asumisen hintaa kohtaan ylipäättään syntyi työskenneltyäni LähiTapiola Pankissa. Lisäksi aiheeseen liittyvä keskustelu mahdollisista asuntolainaamiseen liittyvistä tulevista muutoksista ruokki kiinnostustani. Alun perin pohdiskelin hieman toisenlaista tutkimusta, olisin siinä tutkinut asumissääntämistä pikemmin kuin asumisen hintaa. Jossain vaiheessa kuitenkin ymmärsin, ettei tuohon aihepiiri ollut sopiva, mikäli tarkoituksena on tehdä tutkimusta valtioiden välisistä eroista.

Oman oppimisen kannalta tämä opinnäytetyö on tarjonnut hyvää kokemusta pitkäjänteisen kirjoitus- ja työskentelyprosessin hallinnasta. Myös lähdeaineiston etsiminen ja analysoiminen on edistynyt omalla kohdallani tämän tutkimuksen edetessä. Eräs käytännöllisempi opinnäytetyöprosessiini liittyvä opetus oli myös se, että ei kannata olettaa saavansa helposti samanlaisia tietoja ulkomailta kuin kotimaasta, vaikka aihepiiri olisikin tarkasti tutkittu. Lisäksi tämä opinnäytetyöprosessi on opettanut minua hallitsemaan ajankäyttöni sekä tehnyt minusta aiempaa kärsivällisemmän työskentelijän ja kirjoittajan. Syksyn 2013 aikana opinnäytetyön kirjoittamista helpotti paitsi totuttelu tämänkaltaiseen työskentelyyn, myös vähentynyt töissä käymiseni. Tutkimus alkoi edetä vauhdilla, kun sain työskennellä useamman päivän viikossa ja noin kuuden tai seitsemän tunnin mittaisissa jaksoissa per päivä.

Tarkastellessa taaksepäin tätä koko opinnäytetyöprosessia, muuttaisin työskentelytapani hieman. Tutkimusongelman rajaaminen olisi pitänyt tehdä huolellisemmin jo ai-
van prosessin alkuvaiheessa, jotta sen kanssa ei olisi mennyt niin paljon aikaa myöhemmin. Lisäksi minun olisi kannattanut tutustua aihepiiriin lähdemateriaalin saatavuuteen

hieman perusteellisemmin. Ongelmat tällä osa-alueella eivät sinänsä liittyneet lähdeaineiston saatavuuteen, vaan pikemminkin siihen olivatko saadut tiedot täysin verrattavissa muiden lähteiden tarjoamiin tietoihin.

Jälkikäteen on helppo todeta opinnäytetyön olleen tämän koulutuksen vaativin prosessi. Samalla se oli kuitenkin myös hyvin opettavainen useassakin mielessä. Tärkeimpänä opetuksena on mainittava oman työskentelytavan hioutuminen sekä huolellisen valmistautumisen merkityksen ymmärtäminen.

7 Lähteet

CBS Statline 2013a, House Price Index the Netherlands; existing own homes. Luettavissa: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLEN&PA=81884ENG&D1=a&D2=186,203,220,237,254,271,288&HD=130301-1330&LA=EN&HDR=T&STB=G1> Luettu 18.3.2013

CBS Statline 2013b, Consumer prices; rent increase for dwellings since 1959. Luettavissa: <http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?DM=SLEN&PA=70675ENG&D1=0&D2=41-52&LA=EN&VW=T> Luettu 30.10.2013

CPB Communication 2013, The Dutch housing market - mortgage interest rates, house prices and consumption. Luettavissa: <http://www.cpb.nl/en/publication/dutch-housing-market-mortgage-interest-rates-house-prices-and-consumption> Luettu 23.9.2013

Easton M. 2013. Rent 'unaffordable' for low-income families in third of UK. BBC News. Luettavissa: <http://www.bbc.co.uk/news/business-23273448> Luettu 25.9.2013

EKP 2013a, Euro area and national MFI interest rates. Luettavissa: http://www.ecb.europa.eu/stats/money/interest/interest/html/interest_rates_A2C.F.A.2250.N.en.html Luettu 4.3.2013

EKP 2013b, valuuttamuunnin. Luettavissa: <http://sdw.ecb.europa.eu/curConverter.do> Luettu 11.10.2013

EKP 2013c, Housing finance in the euro area. Structural issues report. March 2009. Luettavissa: <http://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/other/housingfinanceeuroarea0309en.pdf> Luettu 28.10.2013

Elliot L. 2013. Housing market is emerging from long hibernation. The Guardian. Luettavissa: <http://www.theguardian.com/business/2013/aug/08/housing-market-emerges-long-hibernation> Luettu 17.9.2013.

Eurostat 2013a, Tenant, rent at market price. Luettavissa: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/table.do?tab=table&init=1&plugin=1&language=en&pcode=tessi164> Luettu 5.3.2013

Eurostat 2013b, Owner, with mortgage or loan. Luettavissa: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/table.do?tab=table&init=1&plugin=1&language=en&pcode=tessi164> Luettu 15.10.2013

Eurostat 2013c, Distribution of population by tenure status, type of household and income group. Luettavissa: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home> muuttujina Owner, Owner with mortgage or loan, Owner no outstanding mortgage or loan, Tenant, Tenant rent at market price, Tenant rent at reduced price. Luettu 5.4.2013

Eurostat 2013d, GDP and main components - Current prices. Luettavissa: <http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/submitViewTableAction.do> Luettu 27.10.2013

Gemeente Amsterdam 2013, Bureau Onderzoek en Statistiek. 14.2.10 Dwellings sold by type and average price, 2007-2011. Luettavissa: <http://www.os.amsterdam.nl/tabel/7983/> Luettu 28.10.2013

Gov.uk 2013a. NewBuy Guarantee Scheme. Luettavissa: <https://www.gov.uk/government/policies/increasing-the-number-of-available-homes/supporting-pages/newbuy-guarantee-scheme> Luettu 10.9.2013

Gov.uk 2013b. Help to Buy equity loans. Luettavissa: <https://www.gov.uk/affordable-home-ownership-schemes/help-to-buy-equity-loans> Luettu 10.9.2013

Gov.uk 2013c. Excel-taulukot, tables 701 & 703. Luettavissa <https://www.gov.uk/government/statistical-data-sets/live-tables-on-rents-lettings-and-tenancies> Luettu 5.3.2013

Hess Andreas, Holzhausen Arne 2008. Allianz Dresdner Economic Research. Working papers. The structure of European mortgage markets. Luettavissa: https://www.allianz.com/oneweb/cms/www.allianz.com/media/current/en/images/wp_europaeische_hypothekenmaerkte_eng.pdf Luettu 28.10.2013

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15. uudistettu painos. Tammi. Helsinki.

Laakso Seppo, Kostiainen Eeva. Talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisuja 2/2009: Välimallin asumismuotojen nykytila ja tulevaisuuden näkymät pääkaupunkiseudulla. 2009. Luettavissa: http://www.hel.fi/hel2/taske/julkaisut/2009/valimallin%20asumismuotojen_seppolaakso.pdf Luettu 2.9.2013

Lehtinen, I. 2013. Tilastokeskuksen Hyvinvointikatsaus 1/2013. Talouskriisi on kohdellut lempeästi suomalaisten asumista. Luettavissa: http://www.stat.fi/artikkelit/2013/art_2013-03-11_008.html?s=0 Luettu 18.11.2013

Meyer H. 2013. First-time buyers advised to focus on affordability. The Guardian. Luettavissa: <http://www.theguardian.com/money/2013/sep/15/first-time-buyers-focus-affordability> Luettu 18.9.2013.

Nordea 2013. Asumismuodot. Luettavissa: http://www.nordea.fi/Henkil%C3%B6asiakkaat/Lainat/Asumisen+rahoitus/Asumismuodot/701364.html?lnkID=advice-block-link_asumismuodot_06-09-2012 Luettu 5.9.2013.

Office for national statistics 2013a, HPI annual tables from 20 to 39, tables 25 & 33, Excel-taulukko. Luettavissa: <http://www.ons.gov.uk/ons/publications/re-reference-tables.html?edition=tcm%3A77-255590> Luettu 26.2.2013

Office for national statistics 2013b, HPI annual tables from 20 to 39, table 36, Excel-
taulukko. Luettavissa: <http://www.ons.gov.uk/ons/publications/re-reference-tables.html?edition=tcm%3A77-255590> Luettu 26.2.2013

Reijo, M. 2013. Tilastokeskuksen hyvinvointikatsaus 1/2013. Selviytyminen asumismenoista on vaikeutunut EU-maiden kotitalouksissa. Luettavissa: http://tilastokeskus.fi/artikkelit/2013/art_2013-03-11_007.html?s=0 Luettu 21.10.2013.

Relou, W. 24.10.2013. Virkamies. Hollannin sisäministeriö. Sähköpostiviesti.

Rowley E. 2013. UK rental prices hit 'record high', survey shows. The Telegraph. Luettavissa: <http://www.telegraph.co.uk/finance/personalfinance/houseprices/10179754/UK-rental-prices-hit-record-high-survey-shows.html> Luettu 25.9.2013

Suomen Hypoteekkiyhdistys 2013a. Asuntomarkkina-analyysi Q1/2013. Luettavissa: <http://www.hypo.fi/files/Asuntomarkkina-analyysit/Asuntomarkkina-analyysi-Q1-2013.pdf> Luettu 16.9.2013

Suomen Hypoteekkiyhdistys 2013b. Asuntomarkkina-analyysi Q2/2013. Luettavissa: http://www.hypo.fi/files/Asuntomarkkina-analyysit/Hypo_Asuntomarkkina-analyysi_Q2_2013_06062013.pdf Luettu 16.9.2013

Suomen Hypoteekkiyhdistys 2013c. Asuntomarkkina-analyysi Q3/2013. Luettavissa: http://www.hypo.fi/files/Asuntomarkkina-analyysit/Hypo_Asuntomarkkina-analyysi_Q3_2013.pdf Luettu 16.9.2013

Suomen Pankki 2007. Raha- ja pankkitilastot vuosikatsaus 2007. Luettavissa: <http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/tilastojulkaisut/rahoitustilastot/Pages/default.aspx?year=2008> Luettu: 25.1.2013

Suomen Pankki 2008. Raha- ja pankkitilastot vuosikatsaus 2008. Luettavissa: <http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/tilastojulkaisut/rahoitustilastot/Pages/default.aspx?year=2009> Luettu: 25.1.2013

Suomen Pankki 2009. Rahoitustilastot vuosikatsaus 2009. Luettavissa:
<http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/tilastojulkaisut/rahoitustilastot/Pages/default.aspx?year=2010> Luettu: 25.1.2013

Suomen Pankki 2010. Rahoitustilastot vuosikatsaus 2010. Luettavissa:
<http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/tilastojulkaisut/rahoitustilastot/Pages/default.aspx?year=2011> Luettu: 25.1.2013

Suomen Pankki 2011. Rahoitustilastot vuosikatsaus 2011. Luettavissa:
<http://www.suomenpankki.fi/fi/julkaisut/tilastojulkaisut/rahoitustilastot/Pages/default.aspx?year=2012> Luettu: 28.1.2013

The Financial Services Authority 2008. MLAR Statistics: October 2008 Edition.
Luettavissa: http://www.fsa.gov.uk/library/other_publications/statistics/future
Luettu 18.9.2013.

The Financial Services Authority 2009. MLAR Statistics: June 2009 Edition.
Luettavissa: http://www.fsa.gov.uk/library/other_publications/statistics/future
Luettu 18.9.2013.

The Financial Services Authority 2010. MLAR Statistics: June 2010 Edition.
Luettavissa: http://www.fsa.gov.uk/library/other_publications/statistics/future
Luettu 18.9.2013.

The Financial Services Authority 2012. MLAR Statistics: June 2012 Edition.
Luettavissa: http://www.fsa.gov.uk/library/other_publications/statistics/future
Luettu 18.9.2013.

Tilastokeskus 2013a. Suomen virallinen tilasto (SVT): Kansantalouden tilinpito [verkojulkaisu].ISSN=1795-8881. 2012, Liitetaulukko 1. Bruttokansantuote (BKT) markkinahintaan 1975-2012* . Luettu 1.4.2013. Luettavissa:
http://www.stat.fi/til/vtp/2012/vtp_2012_2013-03-01_tau_001_fi.html

Tilastokeskus 2013b. Suomen virallinen tilasto (SVT): Kiinteistöjen hinnat [verkköjulkaisu]. ISSN=1799-456X. 1. vuosineljännes 2013. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 16.9.2013]. Saantitapa: http://tilastokeskus.fi/til/kihi/2013/01/kihi_2013_01_2013-06-07_tie_001_fi.html

Tilastokeskus 2013c. Suomen virallinen tilasto (SVT): Kiinteistöjen hinnat [verkköjulkaisu]. ISSN=1799-456X. 2. vuosineljännes 2013. Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 16.9.2013]. Saantitapa: http://tilastokeskus.fi/til/kihi/2013/02/kihi_2013_02_2013-09-06_tie_001_fi.html

Tilastokeskus 2013d. Tilastojen ABC. Luettavissa: http://tilastokoulu.stat.fi/verkkokoulu_v2.xql?course_id=tkoulu_tlkt&lesson_id=5&subject_id=1&page_type=sisalto
Luettu 30.10.2013

Tilastokeskus 2013e. Suomen virallinen tilasto. Vanhojen asuntojen hintaindeksi 2005=100 muuttujina Neljännes, Talotyyppi, Huoneluku, Vuosi, Alue ja Tiedot. Luettu 21.10.2013

Tilastokeskus 2013f. Suomen virallinen tilasto. Vuokrien neljännesvuositilastotiedot vuodesta 2005 lähtien muuttujina Rahoitusmuoto, Huoneluku, Alue, Neljännes, Vuosi ja Tiedot. Luettu 30.10.2013

Vandevyvere & Zenthöfer 2012. European Commission. European Economy. Economic Papers 457, The housing market in the Netherlands. Luettavissa: http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/economic_paper/2012/pdf/ecp_457_en.pdf
Luettu 23.9.2013

Verohallinto 2013a. Asuntolainan korkovähennys. Luettavissa: http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto/Asuntolainan_korkovahennys Luettu 5.9.2013.

Verohallinto 2013b. Asunnon osto. Luettavissa: http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Asunnon_osto Luettu 5.9.2013.

Ympäristöministeriö 2013. Ohjelmat ja strategiat – asuminen. Luettavissa:
http://www.ymp.fi/fi-FI/Asuminen/Ohjelmat_ja_strategiat Luettu 11.9.2013