



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Viivi Lehtinen

ASUNTOMARKKINATEKIJÖIDEN MUUTOK- SET SUOMESSA

2018–2021

Liiketalous
2022

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Viivi Lehtinen
Opinnäytetyön nimi	Asuntomarkkinatekijöiden muutokset Suomessa, 2018–2021
Vuosi	2022
Kieli	suomi
Sivumäärä	70
Ohjaaja	Harri Lehtimäki

Asunto on erityislaatuinen hyödyke, koska asuntomarkkinoilla kotitaloudet voivat toimia sekä myyjinä että ostajina. Asuntojen kysyntä ja tarjonta muodostavat asuntomarkkinat. Asumisen kulut ovat kotitalouksien suurin kuluerä, jonka vuoksi asumisen kustannuksilla on suuri vaikutus myös kotitalouksien muuhun kulutukseen. Vuonna 2020 pandemiaksi julistettu koronaviruksen aiheuttama tauti muutti monien ihmisten elämää. Pandemian aikana monet suomalaiset viettivät enemmän aikaa kodeissaan vapaa-ajan rajoitusten sekä etätöiden ja -koulun vuoksi. Tämän vuoksi kotitalouksien tarpeet asuntomarkkinoilla muuttuivat nopeasti.

Työn teoriaosuus rakentuu käsiteanalyysin ympärille, jossa määritellään pääkäsite asuntomarkkinat sekä eräitä sen alakäsitteitä. Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää Suomen asuntomarkkinoilla tapahtuneita muutoksia vuosien 2018–2021 aikana. Asuntomarkkinoiden tilaa tutkimuksessa kuvastivat neljä asuntomarkkinatekijää: asuntokysyntä, asuntotarjonta, asuntokauppojen yhteismäärä ja henkilöiden asuntovelan yhteismäärä. Tutkimusosuudessa tutkimusmenetelmänä käytettiin kuvailevaa tilastoanalyysia. Asuntokysynnän ja asuntotarjonnan sekä asuntokauppojen yhteismäärän ja henkilöiden asuntovelan yhteismäärän muutoksia verrataan pareittain toisiinsa käyttäen Pearsonin korrelaatiokerrointa.

Tutkimuksessa todettiin jokaisen neljän asuntomarkkinatekijän arvon kasvaneen. Erityisesti asuntokauppojen määrä kasvoi vuonna 2021, kertoen asuntomarkkinoiden vilkkaudesta. Asuntokysyntä taas oli huipussaan jo vuonna 2019, joka on ristiriidassa asuntojen kauppamäärien kasvun kanssa. Asuntotarjonta ja asuntovelan yhteismäärä kasvoivat molemmat tasaisesti mittausvälillä. Asuntokysynnän ja asuntotarjonnan välillä ei todettu korrelaatiota, kun taas asuntokauppojen määrän ja asuntovelan yhteismäärän välillä todettiin voimakasta korrelaatiota.

Avainsanat asuntomarkkinat, asuntokauppa, asuntokysyntä, asuntotarjonta, asuminen

ABSTRACT

Author	Viivi Lehtinen
Title	Evolution of the Finnish Housing Market Factors, 2018–2021
Year	2022
Language	Finnish
Pages	70
Name of Supervisor	Harri Lehtimäki

An apartment is a special commodity because households can be both sellers and buyers in the housing market. The demand and supply of apartments forms the housing market. Housing cost are the largest item of expenditure for households, which is why the costs of housing also have a large impact on other household consumption. The disease caused by the coronavirus was declared as a pandemic in 2020 and it changed the lives of many people. During the pandemic many Finnish people spent more time at home due to restrictions on their spare time as well as remote work and remote school. This caused a rapid change in the needs of households in the housing market.

The theoretical part of the thesis was based on concept analysis, where the main concept housing market and some of its sub-concepts were explained. The purpose of this thesis was to evaluate the changes that occurred in the Finnish housing market during the years 2018–2021. The state of the housing market was represented by four housing market factors: housing demand, housing supply, the number of housing deals and the total amount of housing debt. The empirical study of the thesis was conducted by using descriptive statistical analysis. The changes in housing demand and housing supply as well as the total numbers of housing deals and the total amount of housing debt were compared in pairs using the Pearson's correlation coefficient.

The study found that each of the four housing market factors increased. In particular, the number of housing deals increased in 2021, indicating the upturn of the housing market. Housing demand was already at its peak in 2019, which is at odds with the growth in housing sales. The supply of housing and the total amount of housing debt both grew steadily. No correlation was found between housing demand and housing supply, while a strong correlation was found between the number of housing deals and the total amount of housing debt.

Keywords housing market, housing trade, housing demand, housing supply, housing

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO.....	7
1.1	Tutkimuksen aihe ja tavoitteet	8
1.2	Tutkimusmenetelmät.....	9
1.3	Tutkimusongelma	9
1.4	Aikaisemmat tutkimukset aiheesta	10
1.5	Tutkimuksen rakenne	12
2	ASUNTOMARKKINAT JA SEN ALAKÄSITTEET – KÄSITTEIDEN MÄÄRITTELYÄ SEKÄ TIETOA KÄSITTEISTÄ.....	14
2.1	Asuntomarkkinoiden määritelmä	14
2.1.1	Markkinoiden määritelmä sekä tietoa markkinoiden toiminnasta makro- ja mikrotalouden näkökulmasta.....	14
2.1.2	Asunnon määritelmä.....	17
2.2	Alakäsitteiden määrittelyä sekä tietoa alakäsitteistä.....	18
2.2.1	Erialaisten asumismuotojen määritelmiä	18
2.2.2	Asuntovelan määritelmä sekä tietoa asuntovelasta.....	20
2.2.3	Asuntosijoittamisen määritelmä sekä tietoa asuntosijoittamisesta 21	
2.2.4	Asunnottomuuden määritelmä sekä tietoa asunnottomuudesta 22	
3	ASUNTOMARKKINOIDEN ILMIÖIDEN MÄÄRITTELMIÄ SEKÄ YLEISTIETOA ILMIÖISTÄ.....	24
3.1	Asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen määritelmä sekä tietoa ylikuumenemisestä.....	24
3.2	Yleis- ja tilastotietoa yksinasumisen yleistymisestä Suomessa ja Euroopassa	26

3.3	Pohdintaa koronapandemian mahdollisista vaikutuksista asuntomarkkinoihin.....	28
3.4	Koronapandemian mahdollinen vaikutus vapaa-ajan asuntojen suosioon	30
4	ASUNTOMARKKINOIDEN EKSOGEENISET JA ENDOGEENISET TEKIJÄT	
	ASUNTOKYSYNNÄN JA ASUNTOTARJONNAN NÄKÖKULMASTA.....	32
4.1	Asuntokysyntä ja siihen kytkeytyvät vaikutussuhteet.....	33
4.1.1	Väestö.....	34
4.1.2	Kotitalouksien talous ja asumisen kustannukset.....	36
4.2	Asuntotarjonta ja siihen kytkeytyvät vaikutussuhteet	38
5	TUTKIMUKSEN KULKU	40
5.1	Tutkimusongelma ja sen alaongelmat	40
5.2	Tutkimusmenetelmät.....	42
5.3	Tutkimuksen aineisto ja toteutus	43
6	ASUNTOMARKKINATEKIJÖIDEN MUUTOKSET SUOMESSA VUOSINA 2018–	
	2021 SEKÄ NIIDEN VÄLINEN KORRELAATIO – TUTKIMUSTULOKSET	46
6.1	Asuntokysynnän ja asuntotarjonnan määrien muutokset sekä niiden keskinäinen korrelaatio	46
6.2	Toteutuneiden asuntokauppojen ja asuntovelan määrien muutokset sekä niiden keskinäinen korrelaatio	49
7	JOHTOPÄÄTÖKSET, POHDINTA JA YHTEENVETO	52
7.1	Tutkimuksen tulokset, johtopäätökset sekä kriittinen pohdinta	52
7.1.1	Asuntokysynnän ja asuntotarjonnan määrien muutokset sekä niiden keskinäinen korrelaatio.....	52
7.1.2	Toteutuneiden asuntokauppojen ja asuntovelan määrien muutokset sekä niiden keskinäinen korrelaatio.....	55
7.1.3	Reliabiliteetti ja validiteetti.....	57
7.2	Jatkotutkimusehdotukset	58
7.3	Yhteenveto.....	60
	LÄHTEET	62

KUVIOLUETTELO

Kuvio 1. Asuntomarkkinat ja makrotalous.	16
Kuvio 2. Asunnottomat henkilöt Suomessa vuosina 1987–2019.	23
Kuvio 3. Yksinasuvat Suomessa ikäluokittain 1990–2020	27
Kuvio 4. Yksinasuvat Suomessa ikäryhmittäin 2015–2020.	27
Kuvio 5. Alueellisten asuntomarkkinoiden perusmalli.	33
Kuvio 6. Suomen väestötiheys esitettynä kunnittain vuonna 2016.	36
Kuvio 7. Asunnon ostoaiheet 12 kk:n sisällä (% kuluttajista).	46
Kuvio 8. Asuntojen määrä vailla vakinaisia asukkaita vuoden lopussa.	47
Kuvio 9. Toteutuneiden asuntokauppojen määrä vuosittain.	49
Kuvio 10. Henkilöiden asuntovelat yhteensä vuosittain euroina (mrd).	50

1 JOHDANTO

Suomalaisten kotitalouksien suurin hankinta ja omaisuuserä on yleensä oma asunto. Vaikka kaikki kotitaloudet eivät hanki omaa asuntoa, kuluu suurin osa kotitalouksien tuloista kuitenkin asumiseen. Asumisen kustannuksien muutokset vaikuttavat siis kotitalouksien talouteen voimakkaasti. Asumisen kustannuksien muutokset muokkaavat tätä kautta kotitalouksien kuluttajakäyttäytymistä muillakin osa-alueilla kuin asuntomarkkinoilla, koska se rajoittaa kotitalouksien kokonaisbudjettia. Tämän vuoksi asuntomarkkinoiden toiminnan tarkasteleminen on aina ajankohtaista, koska se vaikuttaa jokaiseen suomalaiseen kotitalouteen. Asuntomarkkinoiden tarkastelu on kuitenkin kaikista ajankohtaisinta silloin, kun asuntomarkkinoiden toiminnassa on tapahtunut selvästi muutoksia. (Kuluttajaliitto 2022; Ristola 2022, 6.)

Talous on ollut taantumavaiheessa vuodet 2020 ja 2021, mutta asuntokauppa on silti jatkanut kasvuaan toisin kuin oletettiin. Koronapandemia on osaltaan voinut vaikuttaa välillisesti muutoksiin asuntomarkkinoilla etätöiden ja -koulun lisääntyessä. Ihmiset tarvitsevat näiden ilmiöiden vuoksi uudenlaisia ratkaisuja muuttuneisiin elämäntilanteisiinsa, kun kotona vietetään enemmän aikaa kuin ennen. Lisääntynyt kysyntä on myös nostanut asuntojen hintoja Suomessa. (Kostiainen 2021.)

Ihmisten muuttuneet vaatimukset asunnoillensa ovat aiheuttaneet asuntomarkkinoilla muutoksia sekä uusia trendejä. Yksi suurimmista trendeistä on ollut muuttoliikkeen hidastuminen kaupunkikeskuksiin ja sen lisääntyminen kaupunkien kehyskuntiin (Kostiainen 2021). Väestöllä on jäänyt enemmän rahaa säästöön esimerkiksi matkailun vähentyessä, ja usein nämä varat halutaan käyttää asumiseen, mikä muuttaa kuluttajakäyttäytymistä asuntomarkkinoilla (STT 2021).

1.1 Tutkimuksen aihe ja tavoitteet

Tämä opinnäytetyö käsittelee asuntomarkkinoilla tapahtuneita muutoksia vuosina 2018–2021. Työ tuo ajankohtaiset muutokset asuntomarkkinoilla helposti tarkasteltavaan ja ymmärrettävään muotoon. Asuntomarkkinat ovat hyvin seurattu ja tutkittu aihe, mutta useimmat tutkimusraportit aiheesta voivat olla vaikeaselkoisia ja syvälinen ymmärrys aiheesta jää vajaaksi, jos lukija ei ole perehtynyt asuntomarkkinoiden toimintaan. Tämän työn tarkoitus on rakentaa monipuolinen teoria- pohja tutkimusaiheesta, jotta itse tutkimuksen tarkastelu toisi lukijalle enemmän. Asuntomarkkinat koskevat jokaista henkilöä jossain elämänvaiheessa, joten helposti sisäistettävää tietoa asuntomarkkinoista pitäisi olla tarjolla etenkin nuorille. Tutkimus tuo uusia näkökulmia myös alan asiantuntijoille, asuntosijoittajille ja muille asuntokaupan sidosryhmille.

Asuntomarkkinoiden toiminta on laaja kokonaisuus, joten opinnäytetyön tarkka rajaaminen on tärkeää. Esimerkiksi vapaa-ajan asuntojen markkinoiden sisällyttäminen tutkimukseen voisi olla mielenkiintoista, mutta tutkimusaineisto olisi tällöin liian laaja opinnäytetyön toteuttamiseen. Asuntomarkkinoiden toimintaa on valittu kuvaamaan neljä asuntomarkkinatekijää, joiden muutoksia tutkimuksessa tarkastellaan. Näiden neljän muuttujan tehtävänä on kuvastaa koko asuntomarkkinoiden tilaa mittausvälillä. Tutkimus tarkastelee asuntomarkkinatekijöiden muutoksia vuosien 2018–2021 välillä, koska sillä välillä oletetaan tapahtuneen muutoksia asuntomarkkinoiden toiminnassa muiden tutkimusten ja erilaisten tieteellisten artikkeleiden perusteella.

Opinnäytetyön empiirisessä osuudessa kerätään tietoa asuntomarkkinatekijöistä jokaiselta tutkittavalta vuodelta ja verrataan näitä lukuja toisiinsa. Tutkimus toteutetaan pääasiassa hyödyntäen tilastokeskuksen tarjoamia tilastotaulukkoja. Tutkimuksessa tutkitaan myös asuntomarkkinatekijöiden riippuvuutta toisiinsa pareittain, jolloin on mahdollista saada viitteitä asuntomarkkinatekijöiden muutoksista suhteessa toisiinsa.

1.2 Tutkimusmenetelmät

Työn teoriaosuus rakentuu käsiteanalyysin ympärille. Käsiteanalyysi merkitsee tutkimusaiheeseen liittyvien käsitteiden määrittelemistä sekä käsitteiden keskinäisten suhteiden selvittämistä. Tämän tutkimuksen teoriaosuus käsittelee erilaisia asuntomarkkinoihin liittyviä käsitteitä ja ilmiöitä. Käsiteanalyysi tukee suurien kokonaisuuksien hahmottamista, ja menetelmä soveltuu siksi hyvin tähän opinnäytetyöhön, koska asuntomarkkinat ovat aiheena hyvin laaja. (Nuopponen 2003, 13–24.)

Koska tutkimusosuus toteutetaan numeerisen tiedon perusteella, on tutkimuksessa loogista käyttää kvantitatiivisista eli määrällistä tutkimusmenetelmää. Empiirinen osuus toteutetaan soveltaen kuvailevaa tilastoanalyysia sekä korrelaatiokerrointa. Kuvaileva tilastoanalyysi merkitsee tiedon esittämistä tilastollisesti tai graafisesti, jonka jälkeen tietoa analysoidaan sanallisesti. Kuvaileva tilastoanalyysi on tehokas tapa käsitellä tilastotietoa, joka tekee tutkimuksen sisäistämisestä helpompaa. Tutkimuksen tulokset esitetään graafisesti, jonka jälkeen tilastotiedon muutokset selitetään eli kuvaillaan sanallisesti. Muuttujapareille muodostetaan tilastoanalyysin jälkeen korrelaatiokertoimet, jotka kertovat tekijöiden muutoksista suhteessa toisiinsa. (Alastalo & Borg 2010.)

1.3 Tutkimusongelma

Työn empiirinen osuus pyrkii vastaamaan siihen, miten asuntomarkkinat ovat muuttuneet Suomessa vuosien 2018–2021 aikana. Muutoksia tarkastellaan neljän asuntomarkkinatekijän avulla. Opinnäytetyö rakentuu seuraavien tutkimuskysymysten ympärille:

Tutkimuksen pääongelma:

- Kuinka paljon valikoidut asuntomarkkinatekijät ovat muuttuneet vuosina 2018–2021?

Tutkimuksen alaongelmat:

- Kuinka paljon
 - a) asuntojen kysyntä
 - b) asuntojen tarjonta
 - c) asuntokauppojen yhteismäärä
 - d) henkilöiden asuntovelan yhteismäärä
 on muuttunut vuosien 2018–2021 aikana?

- Onko
 - a) asuntojen kysynnän ja asuntojen tarjonnan
 - b) asuntokauppojen yhteismäärän ja henkilöiden asuntovelan yhteismäärän
 välillä korrelaatiota?

1.4 Aikaisemmat tutkimukset aiheesta

Aikaisempia opinnäytetöitä löytyy Theseus-palvelusta hakusanalla ”asuntomarkkinat” 504 kappaletta, joten aiheesta on toteutettu paljon opinnäytetöitä. Kun hakuun lisää myös sanan ”sijoittaminen”, saa palvelusta 180 tulosta, joten asuntosijoittaminen on selvästi suosittu aihe asuntomarkkinoiden tutkimuksissa. Paikallisia asuntomarkkinoiden kartoituksia on toteutettu 67 kappaletta. Monet opinnäytetöiden tutkimukset on toteutettu paikallisesti tai esimerkiksi pelkästään ostajan näkökulmasta. Asuntomarkkinoista tehdyissä opinnäytetöissä on paljon sisältöä, joista on hyötyä tässä työssä. Tilastoanalyysin avulla toteutettua opinnäytetöitä aiheesta ei ole löydettävissä Theseuksesta, joten tämä työ avaa mahdollisesti uusia näkökulmia aiheeseen.

Asuntomarkkinat ovat laajasti tutkittu aihe Suomessa erityisesti 1990-luvun laman jälkeen, joten aikaisempaa tutkimustietoa löytyy paljon myös valtion ja pankkien

toteuttamana. Laakso (2000) on toteuttanut valtion taloudelliselle tutkimuskeskukselle tutkimuksen asuntomarkkinoiden alueellisesta kehityksestä 1980- ja 1990-luvuilla. Tutkimuksessa perehdyttiin alueellisesti asuntokysyntään, asuntotarjontaan ja hintojen kehitykseen tarkoituksena perehtyä lamaan ja sitä edeltäneeseen aikaan. Tutkimuksessa todettiin, että asumiskulutuksen kehitys oli vakaata, mutta 1980-luvun lopussa asuntojen hinnat ja asuntotuotanto nousivat voimakkaasti. Asuntojen hinnat ja asuntotuotanto kuitenkin romahtivat 1990-luvun alussa. Tutkimuksessa päästiin siihen johtopäätökseen, että rahoitusmarkkinoiden vapauttamisella oli merkittävä vaikutus hintojen nousuun, kun asuntolainojen nostomäärät nousivat hyvin nopeasti. Vasta laman jälkeen, 1990-luvun puolivälissä, oli nähtävissä selviä merkkejä asuntomarkkinoiden alueellisesta eriytymisestä. (Laakso 2000, 3.)

Suomen Pankin asiantuntijat ovat tutkineet asuntomarkkinoita monista eri näkökulmista. Suomen Pankki julkaisee puolivuositain Finanssivalvonnan kanssa yhdessä makrovakauseraportin, jossa tarkastellaan luotonantoon, velkaantumiseen ja asuntomarkkinoihin liittyvien uhkien kehittymistä. Sen tavoitteena on tunnistaa rahoitusjärjestelmän vakautta uhkaavia haavoittuvuuksia, jotta välttyttäisiin finanssikriiseiltä. (Suomen Pankki 2020, 4–5.) Suomen Pankin julkaisemassa Euro & Talous -lehdessä on myös pienempiä artikkeleita, jotka perustuvat tutkimustietoon. Ahoniemi & Putkuri ovat kirjoittaneet artikkelin lehteen toukokuussa 2021, jossa he toteavat asuntomarkkinoiden toipuneen nopeasti koronapandemian ensimmäisestä aallosta. Ahoniemi & Putkuri ovat kuitenkin huolissaan asuntojen hintojen nousemisesta sekä lainakannan kasvusta Pohjoismaissa. (Ahoniemi & Putkuri 2021, 3–4.)

Valtionvarainministeriön rakennusalan suhdanneryhmä julkaisee katsauksen rakentamisen suhdanteista joka kevät. Kevään 2021 katsauksessa on todettu koronan vaikutuksen talouteen olleen lopulta vähäinen ja luottamusindeksien olevan nousussa. Rakentamisen tuotanto on ollut kasvavaa vuosina 2020 ja 2021 vastoin ennakkolaskelmia, joka kertoo kasvavasta tarjonnasta. Suhdanneryhmä kertoo

myös asuntokaupan kasvaneen vuosina 2020 ja 2021, joka kertoo kysynnän kasvusta. (Valtiovarainministeriö 2021, 8, 13.)

Josephine Dufitinema (2021) on kirjoittanut väitöskirjan Vaasan yliopistossa, jossa hän perehtyy Suomen asuntomarkkinoiden tilaan sijoittajien riskienhallinnan näkökulmasta. Hän on tutkinut aihetta laajasti ja päätenyt siihen tulokseen, että asuntomarkkinat pysyvät kiihkeinä vielä vuosina 2019–2021 aiheuttaen hintojen nousua. Työssä ennustetaan myös asuntomarkkinoiden eriytyvän entisestään Suomessa alueittain. (Dufitinema 2021, 5.)

1.5 Tutkimuksen rakenne

Työ alkaa johdannolla, joka muodostaa pääluvun 1. Johdannossa kerrotaan opinäytetyön lähtökohdista sekä sen taustausta, esitellään tutkimuksen aihe, perustelut aiheen valitsemiselle sekä aiheen rajaus. Johdannossa esitellään myös käytettävät tutkimusmenetelmät ja käytettävä aineisto yleisellä tasolla. Johdannon lopussa käsitellään aikaisempia tutkimuksia sekä kuvataan työn rakenne.

Työn teoriaosuus koostuu pääluvuista 2, 3 ja 4. Näissä luvuissa käydään läpi asuntomarkkinoiden laajaa teoriataustaa käsitteiden määrittelyn kautta. Luvussa 2 määritellään pääkäsite asuntomarkkinat sekä käydään läpi erilaisia alakäsitteitä, jotka ovat asumismuodot, asuntovelka, asuntosijoittaminen sekä asunnottomuus. Alakäsitteistä tarjotaan myös yleistietoa ja tilastotietoa.

Työn empiirisen osuuden muodostavat luvut 5 ja 6. Luvussa 5 esitellään tutkimuksen kulku, tutkimusmenetelmät sekä käytettävä aineisto tarkemmin kuin johdannossa. Luvussa 6 on kuvattuna tutkimuksen tulokset luvussa 5 kerrotulla tavalla. Luku 7 koostuu johtopäätöksistä ja laajasta pohdinnasta tutkimuksen aihepiiristä sekä sen luotettavuudesta, jonka jälkeen on tutkimuksen yhteenveto.

Opinnäytetyössä lähteinä on käytetty pääasiassa erilaista pankkien tarjoamaa tietoa, aikaisempia tutkimuksia, pankkien ja valtion julkaisemia katsauksia ja artikkeleita sekä tilastokeskuksen tarjoamaa tietoa tilastollisista käsitteistä sekä tilastotietotaulukkoja.

2 ASUNTOMARKKINAT JA SEN ALAKÄSITTEET – KÄSITTEIDEN MÄÄRITTELYÄ SEKÄ TIETOA KÄSITTEISTÄ

Opinnäytetyön pääluvussa 2 perehdytään pääkäsitteeseen asuntomarkkinat sekä sen valikoituihin alakäsitteisiin. Alakäsitteiden määrittely tukee asuntomarkkinoiden toiminnan ymmärtämistä.

Asuntomarkkinat ovat osa taloustiedettä sekä kansantaloutta, koska asuntomarkkinat ovat tärkeä osa maan taloutta. Asuntomarkkinat toimivat hyvänä suhdanemittarina kertoen talouden tilasta. Asuntomarkkinoiden tilanteesta sekä muutoksista on mahdollista tehdä johtopäätöksiä alueellisesti talouden suhdanteista. (Schauman 2012, 5–7.)

Käsitteiden loogista käsittelyä tukee sivusto YSO-Yleinen suomalainen ontologia (2022).

2.1 Asuntomarkkinoiden määritelmä

Lähestyessä käsitettä asuntomarkkinat on aloitettava käsitteestä talous, jonka alakäsite on taas taloustiede. Taloustiede tutkii esimerkiksi asuntomarkkinoita. Markkinat ovat yhteiskunnallinen järjestelmä sekä taloustieteen yksi tarkasteltavista ilmiöistä. Markkinat voidaan jakaa moniin erilaisiin alamarkkinoihin ja tämä työ käsittelee asuntokaupan markkinoita, eli asuntomarkkinoita. (YSO 2022.)

2.1.1 Markkinoiden määritelmä sekä tietoa markkinoiden toiminnasta makro- ja mikrotalouden näkökulmasta

Markkinat ovat seurausta ihmisten sekä yritysten kuluttajakäyttäytymisestä. Markkinoita säätelevät kysyntä ja tarjonta. Tässä työssä nämä merkitsevät asuntojen kysyntää eli ostohalukkuutta sekä asuntojen tarjontaa eli myyntihalukkuutta. Luonnollisesti ostajat säätelevät kysyntää sekä myyjät tarjontaa. Asuntomarkkinoista erityislaatuinen tekee se, että kotitaloudet voivat toimia sekä tarjo-

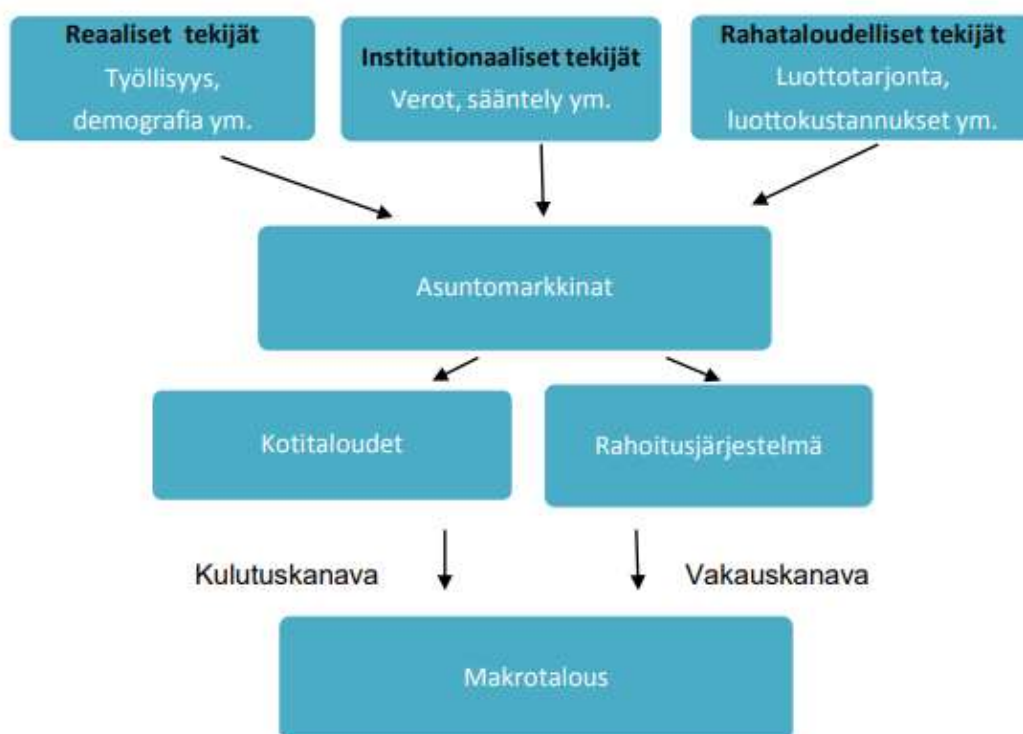
ajina että kysyjinä. Kysynnän ja tarjonnan suhteen voi määritellä hintojen näkökulmasta: Kuinka paljon asiakas on valmis maksamaan asunnosta verrattuna siihen, millä hinnalla asunnon myyjä on valmis myymään asunnon. Nämä seikat luovat markkinoilla siellä sillä hetkellä vallitsevan kysynnän ja tarjonnan tasapainon. (Inoua & Smith 2020, 6–8.)

Talouteen ja markkinoihin liitetään myös usein käsite makrotalous. Makrotalous on taloustieteen haara, joka tarkastelee suuria talouden kokonaisuuksia, esimerkiksi yhden maan taloutta kokonaisuutena. Makrotalouden näkökulmasta ihmisten kuluttajakäyttäytyminen sekä muut ihmisten talouteen vaikuttavat tekijät, muovaavat yhdessä suuren kokonaisuuden. Kaikki ihmisten kuluttajakäyttäytymistä muokkaavat tekijät vaikuttavat siten makrotalouden tilaan. Pienistä ilmiöistä sekä yksittäisistä päätöksistä syntyy siis suuri kokonaisuus, ja makrotalous tutkii tätä suurta kokonaisuutta. Ihmisten kuluttajakäyttäytyminen muuttuu usein samaan suuntaan samojen tekijöiden vaikuttaessa suureen osaan kuluttajista. (Helsinki GSE 2022.)

Vuonna 2019 noin 48 % kotitalouksien varallisuudesta muodostui asunnoista, kun tarkastellaan kotitalouksia, joilla on varallisuutta (Suomen virallinen tilasto 2021). Koska asuntovarallisuus muodostaa näin merkittävän osuuden kotitalouksien varallisuudesta, vaikuttavat muutokset asuntomarkkinoilla kotitalouksien kulutukseen voimakkaasti, esimerkiksi asuntojen hintojen laskun tai nousun kautta. Tätä kautta myös asuntomarkkinat muokkaavat makrotalouden tilaa. Makrotalouden mittareina voidaan pitää esimerkiksi inflaatiota, yleistä korkotasoa, kotitalouksien varallisuutta, luottokantaa sekä bruttokansantuotetta, jotka kaikki ovat vuorovai- kutuksessa asuntomarkkinoiden kanssa. (Pekkala 2016, 9–11.)

Inflaatio merkitsee yleisen hintatason nousua, eli yhdellä eurolla saa vähemmän hyödykkeitä kuin ennen. Luottokannalla taas tarkoitetaan Suomessa myönnettyjen lainojen yhteismäärästä osuutta, jota ei ole maksettu takaisin. Tällä voidaan tarkoittaa joko kotitalouksien lainapääomaa tai sitten lisätä kotitalouksien laina-

pääomaan myös yrityksiensä ja yhteisöjen lainapääoma. Bruttokansantuote on kaikkien Suomessa tuotettujen hyödykkeiden arvo yhden vuoden ajanjakson aikana. Sillä voidaan ilmaista muun muassa maan vaurautta sekä hyvinvointia. (OECD 2022; Tilastokeskus 2022; Tilastokeskus 2022a.)



Kuvio 1. Asuntomarkkinat ja makrotalous.

(Schauman 2012, 7.)

Kuviosta 1, joka on lainattu sellaisenaan Heidi Schaumanin Suomen Pankille tekemästä tutkimuksesta, selviää hyvin asuntomarkkinoiden vaikutus makrotalouteen. Schaumann on käyttänyt alkuperäisenä lähteenään Riksbankenin vuonna 2011 laatimaa taulukkoa, mutta tämä lähde ei ole enää saatavilla.

Kuviossa 1 demografialla tarkoitetaan väestön rakennetta sekä sen suuruutta ja kehitystä (Tilastokeskus 2022b). Kulutuskanava kuvaa kotitalouden kulutuksen vaikutusta makrotalouteen. Vakauskanava taas merkitsee rahoitusjärjestelmän erilaisia keinoja hillitä asuntomarkkinoita ja niiden vaikutuksia makrotalouteen. Asuntomarkkinoita on tarpeen hillitä, jos esimerkiksi velkaantuneisuuden kasvu

on suurta ja luotonantajat ennustavat luottotappioiden kasvavan tulevaisuudessa. Kulutus kasvaa, kun kotitaloudet tuntevat voivansa kuluttaa enemmän. Asuntojen hintojen laskiessa, voi asuntolainan jäljellä oleva määrä ylittää asunnon nykyisen arvon. Tämä yhdistettynä muihin tekijöihin voi luoda epävarmuutta kotitalouksissa vaikuttaen kulutukseen. Lainojen saatavuustekijät ovat kulutusta sääteleviä tekijöitä. Sääntelyyn liittyy läheisesti esimerkiksi asuntolainan kustannukset sekä lainan saatavuus. Näillä keinoilla vakauskanava joko hillitsee tai aktivoi kulutuskanavaa haluttuun suuntaan. Asuntojen hinnat ovat myös vahvasti vuorovaikutuksessa näiden asioiden kanssa. (Schaumann 2012, 5–6.)

Mikrotalous on makrotalouden rinnakkaiskäsite. Kun makrotalous tutkii ilmiöitä suurempina kokonaisuuksina, keskittyy mikrotalous taas pieneen kuvaan. Mikrotalous tutkii yksittäisen kuluttajan tekemiä kulutuspäätöksiä, kun taas makrotalous tutkii kaikkien yksilöjen kuluttajakäyttäytymisen yhteisvaikutusta. Makro- ja mikrotalous tutkivat siis samoja asioita, mutta eri näkökulmista. (Wetzstein 2013, 5–6.)

2.1.2 Asunnon määritelmä

Käsite asunto merkitsee pysyvään asumiseen tarkoitettua huoneistoa, joka on vähintään 7 neliömetrin kokoinen. Asuntoon täytyy olla oma välitön sisäänkäyntinsä, jotta se määritellään omaksi asumisyksiköksi. Asunnosta täytyy myös löytyä oma keittiötila. Asunnoksi ei siis lasketa autotallia tai kesämökkiä. Autotalli luetaan kuuluvan varsinaiseen asuinrakennukseen ja kesämökki luokitellaan vapaa-ajan asunnoksi. (Tilastokeskus 2022c.)

Asuntotyyppinä on monia erilaisia. Esimerkkejä asuntotyypeistä ovat kerrostalo ja rivitaloasunnot, omakotitalot sekä paritalot. Kaikki näistä voivat olla asumismuodoltaan vuokra-asuntoja, omistusasuntoja tai joitain omistussuhteita näiden kahden väliltä. (Tilastokeskus 2022d.)

2.2 Alakäsitteiden määrittelyä sekä tietoa alakäsitteistä

Koska asuntomarkkinat ovat hyvin laaja taloustieteen ala, vaatii sen toiminnan ymmärtäminen joidenkin siihen liittyvien käsitteiden hallitsemisen.

2.2.1 Erilaisten asumismuotojen määritelmiä

Erilaisilla asumismuodoilla tarkoitetaan asunnon eri hallintamuotoja, eli sitä millä perusteella asukas tai asukkaat hallitsevat asuntoa (Matala 2000). Suomessa mahdollisia yleisinä pidettäviä asumismuotoja ovat omistusasunto, vuokra-asunto sekä asumisoikeusasunto. Kaiken kaikkiaan erilaisia asumismuotoja asunnon hallintaperusteen mukaan voidaan kuitenkin luetella kuusi. (Suomen virallinen tilasto 2022.)

Omistusasunnon haltija omistaa joko koko asumiskokonaisuuden tai sitten asumiin oikeuttavat asunto-osakkeet. Omakotitalon omistaja omistaa koko talon sekä asumiskokonaisuuteen liittyvät pienrakennukset, esimerkiksi pihasaunan, autotallin sekä tontin. Omistaja hoitaa tällöin koko kiinteistön kunnossapidon ja korjauksen itsenäisesti. Asunto-osakkeen omistaja taas asuu esimerkiksi kerrostalossa ja hänen osakkeensa oikeuttavat hallitsemaan tiettyä osuutta koko taloyhtiöstä. Usein tämä on yksi huoneisto, joka on tällöin yksi asunto-osake. Tällöin hän maksaa erilaisia vastikkeita, joita kerätään kaikilta taloyhtiön osakkailta ja näillä kerätyillä vastikkeilla maksetaan esimerkiksi kiinteistön korjaukset, erilaiset huollot ja jätehuolto. (Kuluttajaliitto 2022a; Tilastokeskus 2022e; Tilastokeskus 2022f.)

Yksi joustavimmista asumismuodoista on vuokra-asuminen. Tällöin asunnon omistaja antaa asunnon ulkopuolisen henkilön asuttavaksi korvausta vastaan. Vuokranantaja voi olla yksityishenkilö tai yhtiö. Vuokralainen maksaa asunnosta vuokraa, jolla hän ostaa asumisoikeutta asuntoon. Vuokralaisella ei kuitenkaan ole omistajan oikeuksia asuntoon, ellei vuokralainen ja vuokranantaja sovi niistä erikseen.

Vain asunnon omistajalla on oikeus esimerkiksi tehdä muutoksia asuntoon. Jo-
kaista vuokra-asuntoa koskee laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. (L
31.3.1995/481, 1§, 2§, 21§.)

Asumisoikeusasunto on paljon harvinaisempi asumismuoto kuin omistus- tai
vuokra-asunto. Vain 1,6 % suomalaisista on vuonna 2020 asunut asumisoikeus-
asunnoissa (Suomen virallinen tilasto 2022). Asumisoikeusasuntoja tarjotaan suu-
rimmissa kunnissa ja kaupungeissa. Asukas maksaa asunnosta ensin asumisoikeus-
maksun, joka on enintään 15 % asunnon hinnasta, tarkistettuna rakennuskustan-
nusindeksillä. Tällä summalla hän saa asumisoikeuden asuntoon ja saa asua siinä
niin kauan kuin itse haluaa, mutta asuntoa ei voi ostaa omaksi. Asukkaalle on kui-
tenkin maksettava lisäksi kuukausittaista käyttövastiketta. Asunnon kunnossapi-
dosta vastaavat asunnon omistaja sekä asukas yhdessä. Asukas saa myös maksa-
mansa asumisoikeusmaksun takaisin, jos sopimus päättyy. (SAY 2022.)

Osaomistusasuminen on hieman samankaltainen asumismuoto kuin asumisoi-
keusasuminen. Asukas sijoittaa aluksi 15 % asunnon hankintahinnasta ja siten saa
15 % asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Asukas voi kasvattaa osuuttaan
aina 49 %:iin saakka, jos rakennuttajan kanssa päästään sopimukseen. Aluksi asu-
kas asuu vuokralla määräaikaisella sopimuksella. Vuokran summa on kuitenkin
kohtuullinen ja sillä lähinnä katetaan erilaisia asunnosta aiheutuvia kustannuksia.
Vuokralla on asuttava vähintään viisi vuotta. Osaomistusasunnon voi lunastaa
omakseen vuokrakauden päätyttyä. Tällöin alkuperäisestä hankinta-arvosta vä-
hennetään alkusijoitus sekä mahdolliset ostetut lisäosuudet. (Ympäristöhallinto
2016.)

Yleisin asumismuoto on omistusasunto ollen vuonna 2020 55,2 % Suomen koko
asuntokannasta. Toiseksi yleisin asumismuoto on vuokra-asunto, muodostaen
32,7 % Suomen asuntokannasta. Asuntokannasta 10,4 % muodostuu muun hallin-
taperusteen tai tuntemattoman hallintaperusteen asunnoista. Tähän 10,4 %:iin si-
sältyvät osaomistusasunnot sekä muut asunnon hallintaperusteet. (Suomen viral-
linen tilasto 2022.)

2.2.2 Asuntovelan määritelmä sekä tietoa asuntovelasta

Omistusasunnon hankkimiseen tai asunnon peruskorjaamiseen vaaditaan kotitalouksilta usein asuntolainaa. Asuntolaina on lainattua rahaa luotonantajalta, joka maksetaan takaisin suunnitellusti. Asuntolainaa voi saada joko vakituisen asunnon ostamiseen, rakentamiseen tai peruskorjaukseen. (Tilastokeskus 2022g).

Asuntolainaa haetaan luotonantajalta, ja luotonantaja päättää erilaisten vaatimusten perusteella, myönnetäänkö asuntolainaa. Luotonantajina voivat toimia kaikki rekisteröidyt luotonantajat. Yleensä luotonantajana toimii pankki. Nostettu asuntolaina on asuntovelkaa, josta maksetaan luotonantajalle korkoa. (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2021.)

Jos on kyse vakituisen asunnon hankkimiseen tai sen peruskorjaukseen tarkoitusta asuntolainasta, voi osan korosta vähentää henkilökohtaisessa verotuksessa. Verohallinto määrittelee joka vuosi prosenttiosuuden, jonka yksityishenkilö voi vähentää maksetusta korosta. Prosenttiosuus on kuitenkin pienentynyt vuodesta 2018 vuoteen 2022. Vielä vuonna 2018 vähennysosuus oli 35 % korosta, kun taas vuonna 2022 se on enää 5 %. Ensiasunnon ostajille vähennysosuus on kuitenkin 32 %. Korko vähennetään aina sinä verotusvuonna, kun korkokulut ovat syntyneet. Jos kyseessä taas on sijoitusasunto, voi koron vähentää kokonaan henkilökohtaisessa verotuksessa, koska se katsotaan tulonhankkimiskuluksi. (Verohallinto 2022; Verohallinto 2022a.)

Valtio tukee nuoria ensiasunnon hankkijoita. Tätä varten on kehitetty ASP-järjestelmä. ASP on lyhenne sanasta asuntosäästöpalkkio. ASP on järjestelmä, joka perustuu asuntosäästöpalkkiolakiin. Lain avulla valtion on tarkoitus tukea nuoria ensimmäisen asunnon hankinnassa. Asuntosäästötallettajaksi voi ryhtyä, jos ei ole aikaisemmin omistanut asuntoa ja on 15–39-vuotias. (Valtiokonttori 2022.)

Ryhtyäksään asuntosäästötallettajaksi, on tehtävä asuntosäästösopimus rahalaitoksen kanssa. Sopimuksessa asuntosäästötallettaja sitoutuu tallettamaan ASP-tilille rahatalletuksia ensimmäisen asunnon hankintaa varten. Sopimuksessa sovietaan myös lainan ottamisesta. (L 30.12.1992/1634, 4 §.)

Asunnon hankintahinnasta täytyy olla säästössä 10 %, jotta pankki voi myöntää ASP-lainan. ASP-lainan etuja ovat veroton korko sekä lisäkorko säästöille, alhaisempi korkotaso, valtion korkotuki kymmenen vuoden ajaksi sekä maksuton valtiontakaus. (Valtiokonttori 2022.)

2.2.3 Asuntosijoittamisen määritelmä sekä tietoa asuntosijoittamisesta

Asuntosijoittaminen on asunnon tai asuntojen hankkimista muuhun kuin asumiskäyttöön tarkoituksena hyötyä tästä rahallisesti. Tuottoa syntyy vuokratulosta sekä asunnon arvon noususta. Asuntosijoittamisen riskit ovat suhteellisen pienet ja tuotto on tasaista, joka tekee siitä turvallisen sijoitusmuodon. Arvon nousuminen ei ole kuitenkaan varmaa, mutta asuntojen hintakehitys kasvavilla alueilla on positiivista. Vuokratuotto on pääomatuloa ja siten kaikki vähennykseen oikeuttavat tulonhankkimiskulut voidaan vähentää pääomatulojen verotuksessa. Näitä tuloja ovat esimerkiksi lainan korko ja remonttikulut. (Aaltonen 2019.)

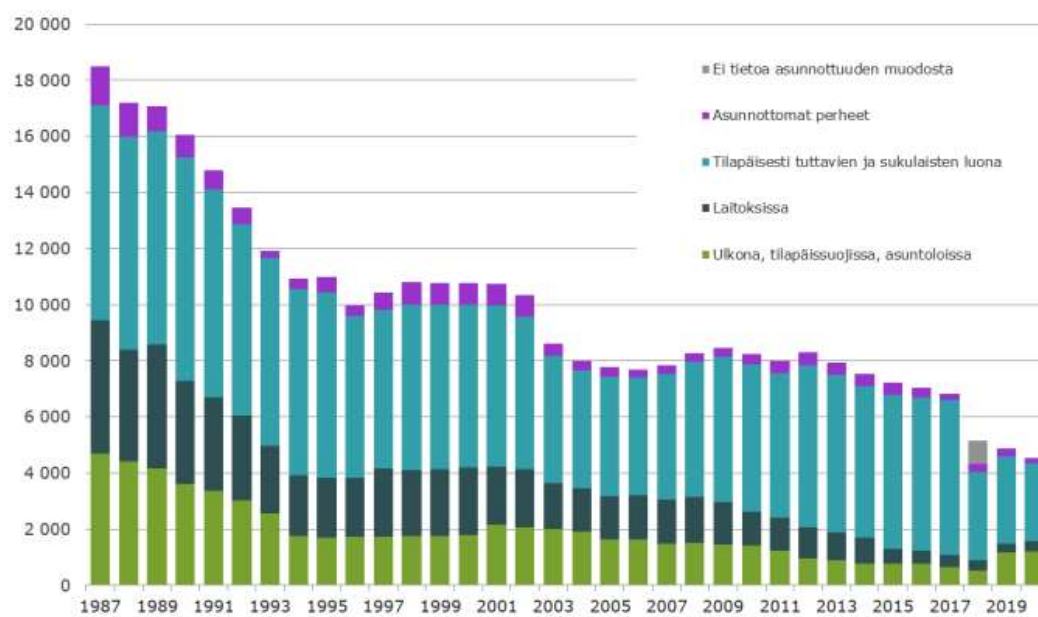
Asuntosijoittaminen on ajankohtainen aihe asuntomarkkinoilla, koska sen suosio kasvaa jatkuvasti. Vuodesta 2017 ensikertalaisten asuntosijoittajien määrä on kasvanut voimakkaasti ja lainoja on myönnetty jatkuvasti enemmän. Myös nuorten osuus on ollut kasvussa. Esimerkiksi Nordean sijoitusasuntolainojen kysyntä on kasvanut vuoden 2020 ensimmäisen neljänneksen aikana lähes 40 %. Myös lainojen koot ovat kasvaneet noin 6–7 % vuodessa, tarkoittaen suurempaa asuntovelkaa sekä takaisinmaksuaikaa. Koronapandemiakaan ei ole laskenut asuntosijoittamisen suosiota Suomessa. Yksi asuntosijoittamisen suosion syistä voi olla se, että lähes kenestä tahansa voi tulla asuntosijoittaja. (Kauppalehti 2020; Pajala 2020, 2.)

Sijoitusasunnon hankintaa varten voi myös saada asuntolainaa. Tässäkin tapauksessa pankki kuitenkin vaatii omaa pääomaa, eli säästöjä tai muita vakuuksia lainan hakijalta. Itse asunto toimii kuitenkin vakuutena suurimmalle osalle lainasta. Jos sijoitusasuntoja on jo entuudestaan, on myös mahdollista saada asuntolainaa ilman alkupääomaa. Tällöin vakuutena toimii edellinen sijoitusasunto sillä ehdolla, että lainaa on jo lyhennetty riittävästi. (Aaltonen 2019.)

2.2.4 Asunnottomuuden määritelmä sekä tietoa asunnottomuudesta

Suomessa on myös asunnottomia ihmisiä, jotka ovat henkilöitä, joilla ei ole pysyvää osoitetta. Tähän ryhmään kuuluvat ihmiset, jotka asuvat erilaisissa tilapäisissä yösijoissa, tietyissä laitoksissa ja ulkona yöpyvät henkilöt. Myös vapautuvat vangit ovat automaattisesti asunnottomia tilastojen näkökulmasta, jos heille ei ole tiedossa asuntoa. Asunnottomiksi lasketaan myös henkilöt, jotka asuvat tilapäisesti ystävien tai sukulaistensa luona. (Tilastokeskus 2022h.)

Vuoden 2020 lopussa Suomessa oli 4341 henkilöä, jotka luettiin asunnottomiksi. Tämä on noin 0,08 % koko Suomen väestöstä. Kokonaisväestön lukumäärä oli vuoden 2020 lopussa 5 533 793 henkilöä. Alla olevassa Kuviossa 2 on kuvattuna asunnottomien määrän kehitys Suomessa sekä asunnottomuuden muotojen jakautuminen eri vuosina. Kuvioista on nähtävissä, että asunnottomuus on vähentynyt jatkuvasti noin kymmenen edellisen vuoden aikana. (ARA 2021, 3; Suomen virallinen tilasto 2021a.)



Kuvio 2. Asunnottomat henkilöt Suomessa vuosina 1987–2019.

(ARA 2021, 1.)

3 ASUNTOMARKKINOIDEN ILMIÖIDEN MÄÄRITTELMIÄ SEKÄ YLEISTIETOA ILMIÖISTÄ

Asuntomarkkinat ovat olleet Suomessa tärkeä suhdanteisiin vaikuttava tekijä. Tilastot todistavat, että rakentamisen määrä sekä asuntojen hinnat kulkevat käsi kädessä muiden talouden suhdanteiden kanssa. Yhden suhdanteen kehittyessä positiiviseen suuntaan voi siis odottaa muidenkin suhdanteiden positiivista kehitystä, mahdollistaen suhdanteiden ennustamisen. (Lindblad, Sariola & Viertola 2019.)

Tämän opinnäytetyön luvussa 3 kerrotaan pääpiirteittäin erilaisista yleisistä ilmiöistä, joita asuntomarkkinoilla esiintyy tai voi esiintyä. Tämän kappaleen tiedot perustuvat eri pankkien sivustojen tietoihin, tilastotietoon, viranomaissivustojen tietoihin, artikkeleihin sekä erilaisiin tutkimuksiin.

3.1 Asuntomarkkinoiden ylikuumenemisen määritelmä sekä tietoa ylikuumenemisestä

Kohtuullinen markkinoiden kasvu on hyvä asia ja kertoo siitä, että markkinoiden toiminta kehittyy, eli kysyntä ja tarjonta kasvavat maltillisessa suhteessa toisiinsa. Kun kysyntä kasvaa kohtuullista vauhtia, kasvaneeseen kysyntään kyetään vastaamaan lisäämällä tarjontaa. Jos markkinat kiihtyvät liian nopealla tahdilla, kutsutaan tätä taloustieteessä markkinoiden ylikuumentumiseksi. Ylikuumentuneilla markkinoilla tarjonta ei enää pysty vastaamaan kasvaneeseen kysyntään ja hinnat nousevat normaalia nopeampaa. (Central Bank of Ireland 2022; Canada Mortgage and Housing Corporation 2022.)

Ylikuumentuneilla markkinoilla kysyntä ja tarjonta ovat siis epätasapainossa. Tämä tarkoittaa asuntomarkkinoilla sitä, että asuntojen kysyntä ylittää merkittävästi asuntojen tarjonnan. Kuluttajat haluaisivat ostaa asuntoja enemmän kuin niitä on saatavilla. Kun asuntojen kysyntä on korkealla verrattuna asuntojen tarjontaan, ovat kuluttajat valmiita myös maksamaan asunnoista enemmän. Asuntomarkkinoiden ylikuumentumiseen liittyvä asuntojen hintojen kasvu johtuu siis siitä, että

kysyntä on liian korkea. Kuten aiemmin on mainittu, asuntojen kysyntä ja tarjonta määrittelevät asuntojen myyntihinnan. (Central Bank of Ireland 2022; Canada Mortgage and Housing Corporation 2022.)

Yksi olennaisimmista tekijöistä, joka kytkeytyy asuntomarkkinoiden ylikuumentumiseen, on helppo rahoituksen saatavuus. Kuluttajien ostovoima kasvaa, kun asuntolainaa on helpompi tai halvempi saada kuin aikaisemmin. Tämä kasvattaa asuntojen kysyntää ja tätä kautta nostaa myös asuntojen hintoja. Nopea asuntovelkaantuminen kytkeytyy siis asuntomarkkinoiden ylikuumentumiseen kysynnän kasvun sekä sen aiheuttaman hintojen kasvun kautta. (Pekkala 2016; Suomen Pankki 2017, 3.)

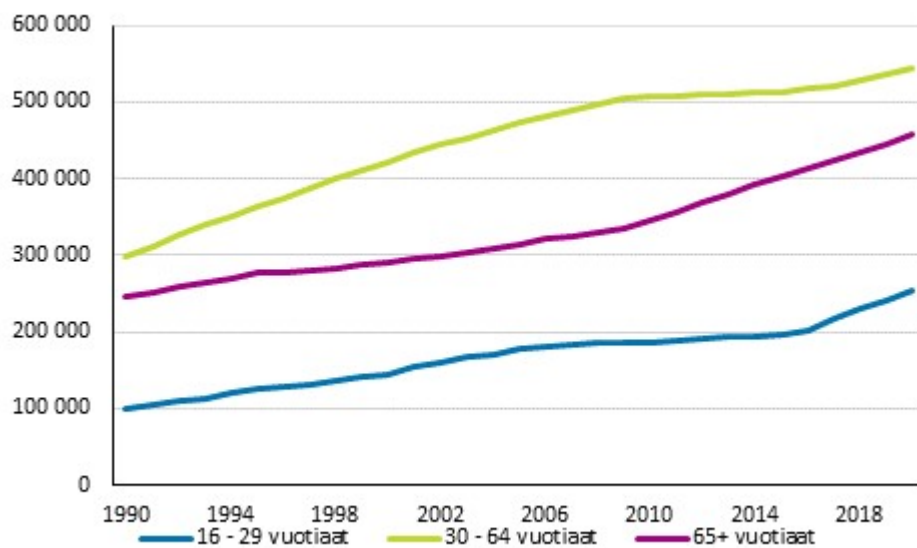
Suotuisa talouden sekä markkinoiden kehittyminen kertoo hyvästä taloustilanteesta. On kuitenkin tärkeää ymmärtää, että liian nopea kasvu on haitallista. Asuntomarkkinoiden ylikuumentuminen on yksi liian nopeaan kasvuun liittyvä vaarallinen ilmiö. Nopeasta kasvusta tekee vaarallisen se, että nopeaa kasvua seuraa yleensä myös tuhoisa romahdus. Kuluttajien pitäisi tehdä vain harkittuja päätöksiä tällaisessa tilanteessa. Kuluttajat huomaavat asuntomarkkinoiden vireyden ja voivat ottaa rohkeasti suuria määriä lainaa ajatellen, että he tekevät hyvän sijoituksen. Jos markkinat romahtavat myöhemmin ja lainalla hankitun asunnon arvo laskee, voi kuluttaja joutua haitalliseen tilanteeseen, jossa velan määrä ylittää asunnon arvon. Hintataso tietyllä alueella voi myös nousta huomattavan kalliiksi verrattuna muihin alueisiin, jolloin ylikuumentuneen asuntomarkkina-alueen kilpailukyky verrattuna muihin alueisiin voi yhtäkkiä heikentyä. (Central Bank of Ireland 2022.)

Asuntomarkkinoiden ylikuumentuminen on vaarallista myös siksi, että se on liittynyt olennaisesti useisiin lähihistoriassa tapahtuneisiin suuriin finanssikriiseihin. Ylikuumentuminen nähdään yhtenä suurena varoitusmerkkinä kriisin kehittymisessä. Näihin lähihistoriassa tapahtuneisiin kriiseihin kuuluu esimerkiksi Suomen talous- ja pankkikriisi 1990-luvun alussa. Suomen asuntoluotonannossa on myös riskitekijöitä, jotka tekevät siitä erityisen haavoittuvasen. Yksi näistä riskeistä on

se, että lähes puolet pankkien kuluttajille myöntämistä luotoista Suomessa on asuntovelkaa ja velan määrä suhteutettuna tuloihin on suuri. Tämän vuoksi on tärkeää, että asuntomarkkinoiden ylikuumentumista yritettäisiin rajoittaa erilaisin keinoin. (Suomen Pankki 2017, 3, 6.)

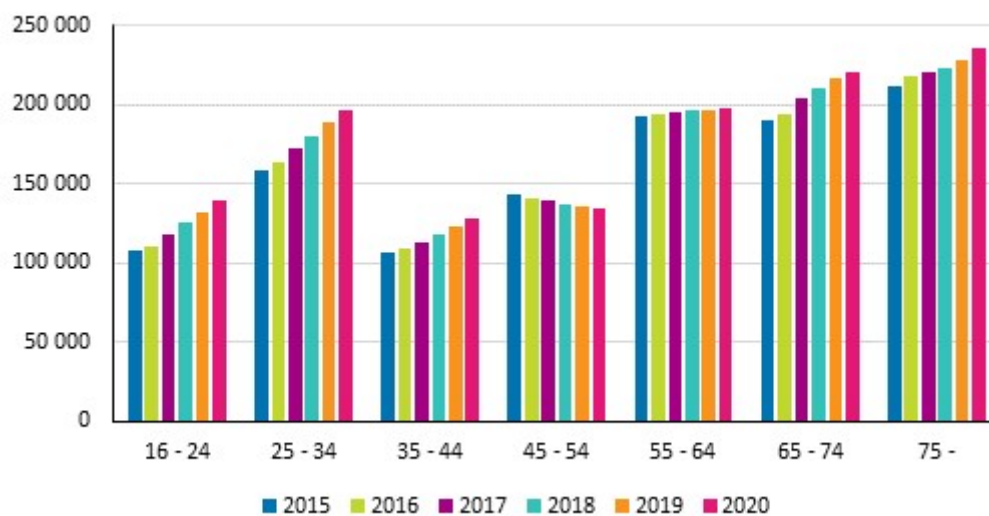
3.2 Yleis- ja tilastotietoa yksinasumisen yleistymisestä Suomessa ja Euroopassa

Yksinasuminen on yleistynyt Suomessa jo ainakin vuodesta 1990 asti. Tilastot todistavat, että yksinasumisen kasvu on ollut suhteellisen tasaista viimeisen kolmenkymmenen vuoden aikana kaikissa ikäluokissa. Trendi on kuitenkin ollut kiihtyvä noin viimeisen kymmenen vuoden aikana. Eniten yksinasuvia on 30–64-vuotiaiden ikäluokassa. Suhteellisesti eniten on kasvanut alle 30-vuotiaiden ikäluokka, eli nuoret asuvat yhä useammin yksin. Suurin yksinasuvien ikäryhmä on kuitenkin yli 74-vuotiaat. Kuviossa 3 on havainnollistettuna pääpiirteet ikäjakaumasta ja yksinasumisen nousevasta trendistä. Kuviossa 4 on todistettuna yli 74-vuotiaiden erottuminen muista ikäluokista vuosien 2015–2020 aikana. (Suomen virallinen tilasto 2020.)



Kuvio 3. Yksinasuvat Suomessa ikäluokittain 1990–2020

(Suomen virallinen tilasto 2020.)



Kuvio 4. Yksinasuvat Suomessa ikäryhmittäin 2015–2020.

(Suomen virallinen tilasto 2020.)

Eri ikäluokkia ei voi kuitenkaan verrata aukottomasti toisiinsa, koska ikäluokkien suuruudet vaihtelevat. Suuret ikäluokat saavat yksinasuvien henkilöiden määrän näyttämään suurelta verrattuna muihin ikäluokkiin, vaikka prosentuaalinen osuus

ikäluokan yksinasuvista olisi samalla tasolla. Myös nuorten asumisen tukeminen voi vaikuttaa yksinasuvien nuorten määrään. Vuonna 2017 opinto- ja asumistukeminen uudistui, jonka seurauksena tukien määrä kasvoi ja tämä on mahdollisesti kannustanut useampia nuoria muuttamaan omilleen entistä aiemmin. (Suomen virallinen tilasto 2020; Kansaneläkelaitos 2017.)

Yksinasumiseen liittyy monia eri tekijöitä, jotka voivat selittää ilmiön yleistymistä. Väestön eliniänodotteen pidentyessä kasvaa myös todennäköisyys asua jossain vaiheessa elämää yksin. Suuri osa yksinasuvista vanhuksista onkin naisia, joka voi olla selitettävissä naisten pidemmällä eliniänodotteella. Yksi selittävästä tekijöistä voi myös olla se, että perheen perustaminen tapahtuu yhä myöhemmin. Myös avioerojen määrän kasvu lisää yksinasuvien henkilöiden määrää. (Terämä, Tiitu, Paavola, Vainio, Määttänen, Miettinen, Kontula & Hiilamo 2018, 8, 63; Eurostat 2019.)

Yksinasumisen yleistyminen ei ole kuitenkaan pelkästään Suomessa nähtävä ilmiö. Ilmiö on ollut selvästi kasvussa myös muualla Euroopassa ja muiden Pohjoismaiden osuudet vastaavat Suomen tilastoja. Pohjoismaiden yhtenäisyyttä selittää maiden samankaltaiset ikärakenteet verrattaessa Suomen, Ruotsin, Norjan, Islannin sekä Tanskan ikärakenteita keskenään. (Terämä ym. 2018, 8; Eurostat 2019.)

3.3 Pohdintaa koronapandemian mahdollisista vaikutuksista asuntomarkkinoihin

COVID-19-viruksen, eli koronaviruksen aiheuttama tauti julistettiin pandemiaksi keväällä 2020. Vuoden 2022 lokakuussa tauti leviää edelleen joka puolella maailmaa, mutta sen testaus- ja karanteenikäytäntöjä on helpotettu huomattavasti aikaisemmasta. (European Medicines Agency 2022.)

Koronaviruksen leviämistä on pyritty estämään ympäri maailmaa erilaisilla toiminilla. Suomessa on rajoitettu muun muassa matkustamista, tapahtumien järjestä-

mistä, ravintoloiden toimintaa sekä muuta vapaa-ajan toimintaa, jossa ihmiset koontuvat. Suomessa on ollut suositus siirtyä mahdollisuuksien mukaan etätöihin, joka on ollut mahdollista lähinnä toimistotyössä. Monet nuoret ovat myös olleet jossain vaiheessa pandemiaa etäopetuksessa verkon välityksellä. Nämä rajoitukset ovat aiheuttaneet sen, että ihmiset ovat viettäneet enemmän aikaa kodeissaan kuin ennen pandemiaa. Tämän vuoksi ihmiset vaativat asunnoiltaan nyt erilaisia ominaisuuksia kuin aiemmin ja ovat muuttaneet kuluttajakäyttäytymistään. Laadullinen asuntokysyntä on siis mahdollisesti muuttunut rajoitusten aikana. (Malmi & Koskela 2021; Kaipainen 2020; Hanhinen 2020.)

Koronapandemian mahdollisia välillisiä vaikutuksia asuntomarkkinoihin voidaan tarkastella asuntoluotonannon näkökulmasta, koska sillä on suora yhteys toteutuneisiin asuntokauppoihin. Tammi- ja helmikuussa 2020, ennen pandemian vaikutusta, asuntolainoja nostettiin vilkkaasti verrattuna vuodentakaiseen tilanteeseen. Maaliskuussa tilanne kuitenkin muuttui ja pankit kertoivat asuntolainojen kysynnän vähentyneen loppukuusta noin 20–30 %. Tähän aikaan asuntokauppojen odotettiin vähentyvän kevään aikana entisestään. Suomen pankin makrovakauseraportissa tilannetta vertailtiin vuoden 2008 talouskriisiin ja ennustettiin markkinoiden taantumaa. (Suomen Pankki 2020, 8–9.)

Vuoden 2020 aikana maailmantalous jatkoi supistumistaan, mutta asuntomarkkinat elpyivät nopeasti kevään tilanteesta huolimatta. Asuntokauppojen sekä asuntolainojen nostojen määrät palasivat jo loppukesästä normaalille tasolle. Erityisiä asuntokaupan kiihtymisen merkkejä ei kuitenkaan ollut havaittavissa. Kuluttajien luottamus -kyselyssä selvitettiin kuluttajien asunnonhankinta-aikomuksia ja ne olivat selvästi kasvaneet vuoden 2020 loppua kohden. Vaikka kuluttajien luottamus talouteen heikentyi vuoden 2020 aikana, oli heillä kuitenkin luottamusta tulevaan, koska yhä useampi kuluttaja suunnitteli asunnon hankkimista. Tämä voi johtua siitä, että kuluttajien odotukset oman talouden kehityksestään olivat myönteisemmät kuin odotukset Suomen talouden kehityksestä. (Suomen Pankki 2020a, 9, 11, 14.)

Vuoden 2020 aikana lainojen lukumääräiset nostomäärät vastasivat edellisten kolmen vuoden lukemia, mutta lainat olivat suurempia kuin aikaisemmin. Lisäksi kotitalouksien velkaantuneisuus suhteutettuna tuloihin oli vuoden 2020 lopussa enätyslukemissa. Asuntojen hinnat pysyivät kuitenkin entisellä tasollaan vielä vuonna 2020. Vuoden 2021 alussa asuntomarkkinat kuitenkin vilkaistuivat entisestään ja asuntojen hinnat myös nousivat suuremmissa kaupungeissa. Asuntomarkkinat palasivat siis nopeasti normaaliin tilaansa koronapandemian aiheuttamasta taantumasta, ja aloitti kasvunsa vuoden 2021 alusta. (Suomen Pankki 2021, 8.)

Muutoksia tarkasteltaessa on tiedostettava, että ei ole mahdollista todistaa sitä, että koronapandemia olisi taantumien tai noususuhdanteen syynä, vaikka pandemia on varmasti ollut yksi välillisistä tekijöistä ilmiöiden taustalla.

3.4 Koronapandemian mahdollinen vaikutus vapaa-ajan asuntojen suosioon

Koronapandemian on spekuloitu aiheuttaneen ilmiön, jossa ihmiset muuttavat pois kaupunkien keskustoista niiden kehyskuntiin tai maaseudulle lisäten myös kesämökkien kysyntää (Eskola 2021, 32). Kun ulkomaan matkailua rajoitettiin, suomalaiset keskittyivät kotimaan matkailuun ja suuntasivat katseensa luontoon. Etätöit mahdollistavat sen, että töitä pystyi tekemään myös mökiltä käsin. Monet ihmiset siis etsivät silloin kaupunkiasunnon rinnalle toista asuntoa ja mökkikauppa alkoi kiihtyä. Myös huonokuntoiset ja vanhatkin mökit ovat menneet hyvin kaupaksi ja mökkikauppojen trendi jatkuu edelleen nousevana. (Rokka 2021.)

Vuonna 2018 Suomessa oli 509 800 kesämökkiä (Suomen virallinen tilasto 2019). Vuonna 2020 määrä oli vähentynyt noin 1500 kappaletta kuitenkin verrattuna vuoteen 2018. Korona ei ole siis vielä vuonna 2020 vaikuttanut mökkikannan kasvuun kaupan vilkkaudesta huolimatta. Tilastotietoon vaikuttaa kuitenkin se, että niin sanottuja mummonmökkejä ei enää lasketa mökkikantaan vuodesta 2020 alkaen, joka laskee vapaa-ajan asuntojen kokonaismäärää. (Suomen virallinen tilasto 2021b.)

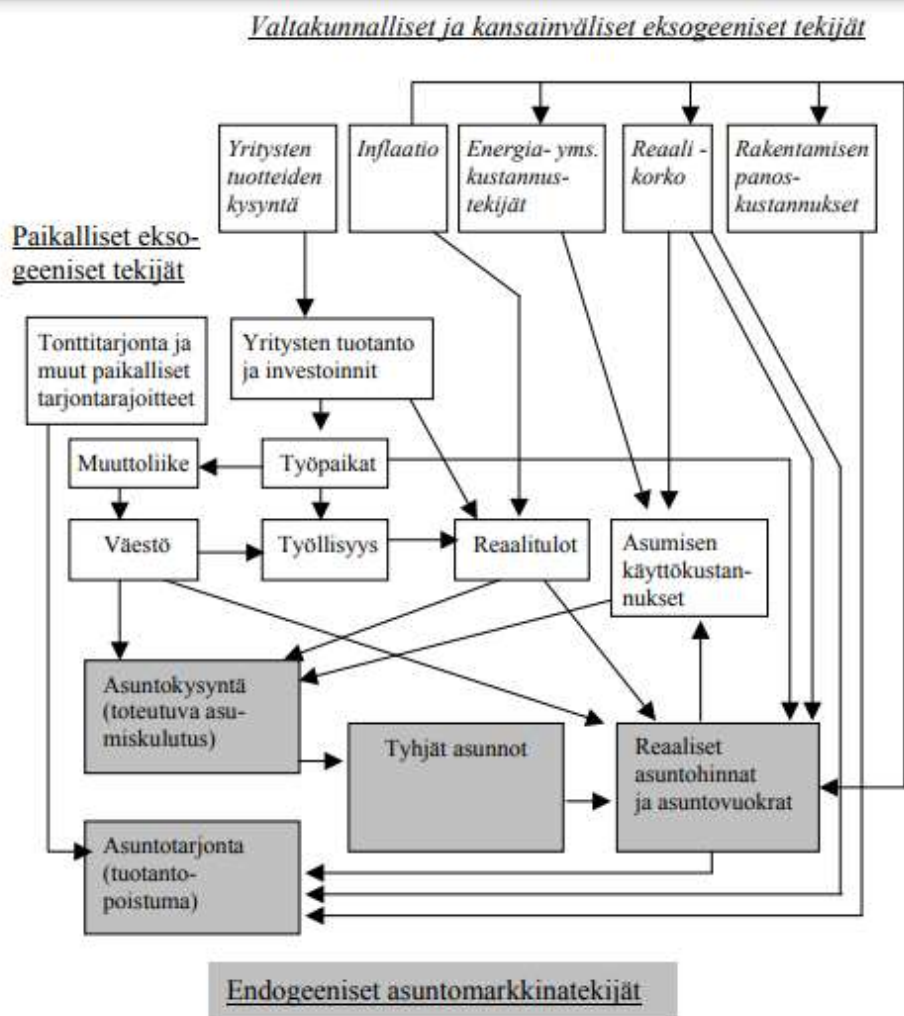
Vuonna 2021 valmistui noin 2100 uutta mökkiä, mutta mökkikanta kasvoi vain noin 600 mökillä. Tämä johtuu siitä, että mökkejä puretaan esimerkiksi uudisrakentamisen tieltä, joten mökkikannan kasvu ei kerro uusien mökkien tuotannosta. (Suomen virallinen tilasto 2021c.)

Mökkikauppojen määrä on kiihtynyt jo vuodesta 2016, joten kasvava mökkikauppojen määrä ei ole pelkästään korona-ajan ilmiö. Kymmenessä Suomen suurimmassa mökkikunnassa tehtiin vuonna 2020 34 % enemmän kauppvoja kesämökeistä kuin vuonna 2019. Kymmenen suurinta mökkikuntaa ovat Kuopio, Mikkeli, Parainen, Lohja, Savonlinna, Hämeenlinna, Kouvola, Salo, Kuusamo ja Raasepori. Erityisesti kesäkuussa kauppa oli vilkasta, kasvun ollessa 74 % verrattuna edelliseen vuoteen. Myös lainatilastot Suomen Pankilta kertovat mökkikauppojen suosion kasvusta. Mökkilainoja nostettiin vuonna 2020 neljänneksen enemmän kuin vuonna 2019. (MTV Uutiset – STT 2020.)

4 ASUNTOMARKKINOIDEN EKSOGEENISET JA ENDOGEENISET TEKIJÄT ASUNTOKYSYNNÄN JA ASUNTOTARJONNAN NÄKÖKULMASTA

Opinnäytetyön luvussa 4 käsitellään tarkemmin erilaisia tekijöitä, jotka vaikuttavat asuntomarkkinoiden toimintaan. Asuntomarkkinoiden toimintaa avataan Kuvion 5 pohjalta, jossa on kuvattuna alueellisten asuntomarkkinoiden perusmalli. Kuvio 5 auttaa hahmottamaan alueellisten asuntomarkkinoiden dynamiikkaa ja erilaisia vaikutussuhteita.

Kuviossa kehitykseen vaikuttavat tekijät ovat jaettu eksogeeneisiin sekä endogeenisiin, eli sisä- ja ulkosyntyisiin tekijöihin. Eksogeeniset tekijät merkitsevät ulkopuolisia tekijöitä, jotka eivät riipu alueesta. Tällaisia voivat olla esimerkiksi yleinen korkotaso tai inflaatio, jotka ovat valtakunnallisia tai kansainvälisiä tekijöitä, eivätkä määräydy paikallisesti. Endogeeniset tekijät taas ovat sisäsyntyisiä, tarkoittaen alueellisia tekijöitä, jotka vaikuttavat kehitykseen. Endogeenisiä tekijöitä ovat esimerkiksi asuntojen ja vuokrien hintataso, jotka ovat aluesidonnaisia. Eksogeeniset sekä endogeeniset tekijät ovat vaikutussuhteissa keskenään, eli ulkoiset tekijät muovaavat myös alueen sisäisiä tekijöitä. Joissain tapauksissa myös endogeeniset tekijät muovaavat eksogeenisiä tekijöitä. (Sotarauta, Kosonen & Viljamaa 2007, 20; Huovari, Laakso, Luoto & Pekkala 2002, 18.)



Kuvio 5. Alueellisten asuntomarkkinoiden perusmalli.

(Huovari ym. 2002, 18.)

4.1 Asuntokysyntä ja siihen kytkeytyvät vaikutussuhteet

Kuvion 5 perusteella voidaan todeta, että asuntokysyntä on endogeeninen asuntomarkkinatekijä, joka tarkoittaa sitä, että kysyntä syntyy tietyllä alueella ja vaihtelee eri alueiden olosuhteiden muuttuessa. Asuntokysyntä voidaan jakaa määrälliseen ja laadulliseen kysyntään. Laadullinen kysyntä on vaatimuksia itse asunnolle ja sitä ympäröivälle alueelle. Laadullisia tekijöitä ovat siten esimerkiksi asunnon kunto sekä asuinalueen rauhallisuus. Määrällinen kysyntä taas merkitsee yksinkertaisesti lukumääräistä kysyntää. (Huovari ym. 2002, 18–19.)

4.1.1 Väestö

Väestö muodostuu kotitalouksista ja kotitalouksien päätökset määrittelevät asuntokysynnän. Siksi väestö on keskeisessä asemassa käsiteltäessä asuntokysyntää. (Huovari ym. 2002, 18–19.)

Suurin asuntokysyntää lisäävä tekijä on uusien kotitalouksien muodostuminen, jonka vuoksi väestön ikärakenne on ratkaiseva tekijä asuntokysynnän määrittelyssä. Uusia kotitalouksia muodostavat erityisesti kotoaan pois muuttavat nuoret, mutta myös alueella tapahtuvat kotitalouksien hajoamiset nostavat kotitalouksien määrää. Monet seikat, esimerkiksi asumisen kalleus, voivat kuitenkin viivästyttää kotoa pois muuttamista ja vaikuttaa asuntokysyntään. Myös väestönkasvun on todettu lisäävän asuntokysyntää. (Huovari ym. 2002, 18–20.)

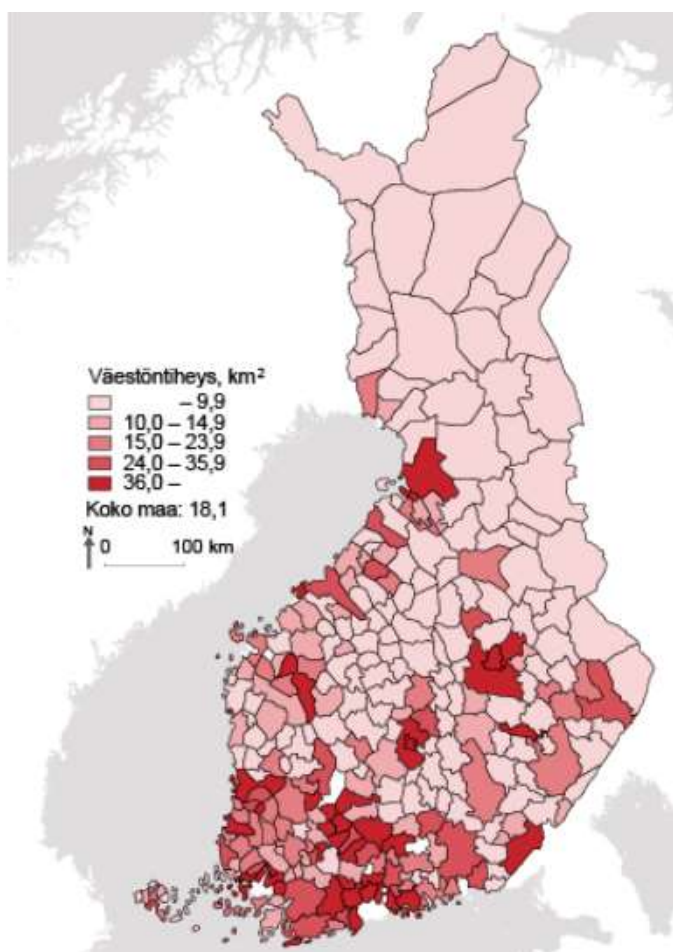
Alueelliseen asuntokysyntään vaikuttaa myös voimakkaasti muuttoliike eri alueiden välillä, koska kotitalouksien määrä alueella määrittelee asuntokysynnän. Muuttoliikkeeseen vaikuttavat erilaiset tekijät, jotka tekevät toisista alueista houkuttelevampia. Kotitalouksien päätöksiin voivat vaikuttaa esimerkiksi alueen peruspalvelut, kuten koulut ja terveydenhuolto sekä erilaiset vapaa-aikaan liittyvät seikat, kuten harrastusmahdollisuudet. (Huovari ym. 2002, 18–20.)

Suurin vaikutus asuntokysyntään on kuitenkin alueen työmahdollisuuksilla. Jos alueen yrityksillä menee hyvin, tarvitsevat ne silloin enemmän työvoimaa sekä mahdollisesti myös investoivat, joka lisää entisestään työvoiman tarvetta. Työpaikka määrittelee myös kotitalouden tulot, jotka vaikuttavat kysyntään. Näin myös yritysten tuotanto ja investoinnit lisäävät asuntokysyntää alueilla, kun kotitaloudet muuttavat alueelle työn perässä. Myös asuntojen hinnat alueella vaikuttavat muuttoliikkeeseen, koska asumisen kustannukset vaikuttavat kysyntään. Kotitaloudet joutuvat siis harkitsemaan muuttoa tulojen ja menojen perusteella. (Huovari ym. 2002, 18–20.)

Muuttoliikkeeseen liittyy läheisesti käsite urbanisaatio, joka tarkoittaa kaupungistumista. Urbanisaatio on yhteiskunnallinen muutos, jonka seurauksena yhä suurempi osuus väestöstä muuttaa kaupunkeihin. Kaupungistuminen on alkanut jo teollistumisen aikaan 1800-luvulla ja jatkuu edelleen. Muuttoliike suuntautuu siis pääasiassa suuriin kaupunkeihin ja väestö muodostaa näin tiheitä keskittymiä. (Jweihan, Kumpu, Leskelä, Mäntylä, Nenonen, Peurala & Vesanen 2012, 4, 9.)

Suomessa kasvu on kiihtyvää erityisesti Helsingin seudulla ja muissa yliopistokaupungeissa. Kaupungistumisen lieveilmiö on kuitenkin maaseutualueen autioituminen muuttotappion vuoksi. Samalla maaseudun palvelut ja työllisyys kärsivät ja alueen asutokysyntä laskee entisestään, koska alueen houkuttelevuus laskee. Asutokysynnän laskiessa myös asuntojen hinnat laskevat ja keskittymissä asuntojen hinnat taas kohoavat kysynnän ollessa suurta. (Huovari ym. 2002, 18–20; Tervo, Helminen, Rehunen, Tohmo 2018, 258–259.)

Suomen asukasluku oli vuoden 2020 lopussa 5 533 793 henkilöä ja näistä 656 920 henkilöä, eli 11,9 % asuivat Helsingissä tehden Helsingistä asukasluvultaan suurimman kunnan Suomessa (Tilastokeskus 2021). Tätä puoltaa se, että 12 % kaikista Suomen asunnoista on ollut jo vuoden 2016 lopussa Helsingissä (Hakala 2018, 3). Suuri asukasluku aiheuttaa sen, että asutokysyntä on suurta ja asuntojen hinnat nousevat alueella, joka aiheuttaa esimerkiksi sen, että Helsingin neliöhinnat ovat suurempia kuin muiden kuntien (Eerola 2016). Suomen väestötiheyskartta kunnittain on esitettyä Kuviossa 6, josta selviää esimerkiksi pääkaupunkiseudun tiheämpi asutus.



Kuvio 6. Suomen väestötiheys esitettynä kunnittain vuonna 2016.

(Tilastokeskus 2022i.)

4.1.2 Kotitalouksien talous ja asumisen kustannukset

Asunnon ostaminen ja muut asumisen kustannukset ovat merkittävä investointi ja kulu kotitalouksille, joten luonnollisesti kotitalouksien talous vaikuttaa asuntokysyntään. Omistusasunto on kotitalouksille sekä sijoitus- että kulutushyödyke, joka tarkoittaa sitä, että siitä seuraa kuluja, mutta se on silti merkittävä omaisuuserä kotitalouksille. (Ristola 2022, 6.)

Kotitalouksien taloustilanne muodostuu kotitalouden tulojen ja menojen suhteesta. Kotitalouksien tuloista suurin osa tulee yleensä palkkatuloista. Työllisyys siis kytkeytyy asuntokysyntään tulojen kautta. Toisaalta inflaatio voi taas syödä

kotitalouden tuloja, laskien kotitalouden reaalityuloja. Inflaatio on määritelty opinnäytetyön luvussa 2.1.1. Asumisen kustannuksien suuruus taas määrittelee sen, että riittävätkö kotitalouden tulot näihin kustannuksiin. Asumiskustannuksien nousu tai kotitalouden tulojen lasku siis heikentävät asuntokysyntää. Alueilla, jossa asuntokysyntä on suurta, on yleensä suuremmat asumiskustannukset, mutta esimerkiksi työpaikkoja voi olla saatavilla paljon, joka silti houkuttelee väestöä alueelle. (Huovari ym. 2002, 18–20.) Asumiskustannuksiin voidaan lukea kaikki asumiseen liittyvät kustannukset, kuten esimerkiksi vuokra, lainan kustannukset sisältäen koron, sähkö ja kiinteistövero (Keränen 2021).

Asuntolainan saaminen on ratkaisevassa roolissa asuntokysynnän määräytymisessä. Jos lainaa on helppo saada halvoilla kustannuksilla, hankkivat kotitaloudet helpommin omistusasuntoja lisäten asuntokysyntää (Huovari ym. 2002, 18–20). Lainan saatavuutta voidaan rajoittaa esimerkiksi enimmäisluototussuhteen laskeamisella ja omarahoitusosuuden nostamisella suhdanteiden muuttuessa (Nordea Bank Oyj 2022). Jopa kolme neljäsosaa suomalaisten kotitalouksien velasta liittyy asumisen rahoittamiseen (Suomen Pankki 2020a).

Enimmäisluototussuhde liittyy lainan vakuuksiin. Se merkitsee viranomaisten asettamaa ylärajaa asuntovakuudellisten luottojen luototussuhteelle sillä hetkellä, kun luotto myönnetään. Luototussuhde tarkoittaa lainan määrää suhteessa vakuuden arvoon. Käytännössä esimerkiksi lainan määrä saa olla enintään 90 % vakuuksien käyvästä arvosta. Arkikielessä enimmäisluototussuhteesta käytetään nimitystä lainakatto. Nostamalla enimmäisluototussuhdetta vaaditaan siis luotonottajalta suurempia vakuuksia, joka hillitsee kotitalouksien velkaantumista. (Finanssivalvonta 2020.)

Omarahoitusosuus merkitsee asunnon ostajan omien säästöjen tai muiden vakuuksien määrää asunnon kauppahinnasta. Ostettava asunto on osa asuntolainan vakuuksia ja muilla vakuuksilla tarkoitetaan muita vakuuksia kuin itse ostettava

asunto. Suomessa omarahoitusosuus on tällä hetkellä vähintään 15 %. Poikkeuksena ensiasunnon ostajat sekä ASP-lainan omarahoitusosuus. Omarahoitusosuu- den nostaminen hillitsee kotitalouksien velkaantumista. (Nordea Bank Oyj 2022.)

Lainan määrään vaikuttavat tietysti myös rakentamisen kustannukset. Rakentami- sen kustannukset nostavat asuntojen hintoja, jos kotitalous ei itse ole rakennut- taja. Vastaavasti rakentamisen kustannukset rasittavat kotitaloutta myös silloin, jos kotitalous rakennuttaa asunnon itse. Kun rakentaminen maksaa enemmän, tarvitaan myös enemmän lainaa ja kaikilla kotitalouksilla ei ole varaa hankkia omaa asuntoa. Tämän vuoksi rakennuskustannusten nousu laskee asuntokysyntää. (Karppinen 2017.)

4.2 Asuntotarjonta ja siihen kytkeytyvät vaikutussuhteet

Asuntotarjonta on endogeeninen, eli paikallinen asuntomarkkinatekijä, joka tar- koittaa sitä, että se sitoutuu tiettyyn alueeseen. Asuntojen tarjonta on tarjolla ole- vien myytävien tai vuokrattavien asuntojen määrä tietyllä alueella. Yksinkertais- tettuna asuntojen hinta määräytyy asuntotarjonnan ja -kysynnän suhteesta, mutta Kuviosta 5 on nähtävissä monimutkaisemmat vaikutussuhteet kysynnän ja tarjonnan välillä. Kuviosta 5 voidaan havaita, että asuntokysyntä ei yleensä vaikuta suoraan asuntotarjontaan, vaan vaikutus tapahtuu tyhjien asuntojen ja asuntojen hintojen ja vuokrien kautta. (Huovari ym. 2002, 18–21.)

Asuntotarjonta kasvaa, jos alueella olevien tyhjien asuntojen määrä nousee esi- merkiksi muuttoliikkeen kautta. Yleensä asuntotarjonnan nettokasvuksi luetaan kuitenkin uusien asuntojen tuotannon määrä. Asuntokysyntä voi vaihdella nope- asti alueittain, mutta asuntotarjonta on suhteessa asuntokysyntään verrattuna varsin joustamatonta. Tämä johtuu siitä, että asuntojen rakentaminen on hidasta ja nopeisiin muutoksiin ei ehditä vastaamaan. Tarjonnan määrään vaikuttaa siis rakennusyhtiöiden toiminta ja rakentamisen kustannusten noustessa voidaan uu- sia asuntoja rakennuttaa vähemmän. (Huovari ym. 2002, 18–22.)

Tarjontaa voivat rajoittaa myös erilaiset paikalliset eksogeeniset tekijät kuten tonttitarjonnan ja maankäytön sääntely, jotka vähentävät asuntojen tarjontaa. Näiden asioiden sääntely voi merkitä esimerkiksi vähäistä tonttitarjontaa tai määräyksiä tontin käytöstä, jolloin asioista ei voi päättää itse. Sääntelyn vuoksi jotkin kaupunkialueet kasvavat hitaammin kuin ne voisivat ja asuntojen hinnat ovat korkeampia vähemmän tarjonnan vuoksi. Paikalliset eksogeeniset tekijät, jotka rajoittavat tarjontaa liittyvät läheisesti urbanisaatioon ihmisten keskittyessä tiheästi. (Eerola 2016.)

5 TUTKIMUKSEN KULKU

Luvussa 5 käydään läpi tutkimuksen tutkimusongelma ja sen alaongelmat sekä perustelut ongelmien muodostamiselle. Tässä luvussa kerrotaan myös tutkimuksessa käytettävistä tutkimusmenetelmistä ja niiden soveltuvuudesta tähän tutkimukseen. Luvun lopussa esitellään valittu tilastollinen tutkimusaineisto, perustelut aineiston valitsemiselle tähän tutkimukseen ja miten tutkimus käytännössä toteutetaan aineistoa hyödyntäen.

5.1 Tutkimusongelma ja sen alaongelmat

Tässä tutkimuksessa selvitetään valikoitujen asuntomarkkinatekijöiden avulla muutoksia Suomen asuntomarkkinoissa vuosina 2018–2021. Tuloksia lähdetään selvittämään seuraavien tutkimusongelmien avulla:

Tutkimuksen pääongelma:

- Kuinka paljon valikoidut asuntomarkkinatekijät ovat muuttuneet vuosina 2018–2021?

Tutkimuksen alaongelmat:

- Kuinka paljon
 - a) asuntojen kysyntä
 - b) asuntojen tarjonta
 - c) asuntokauppojen yhteismäärä
 - d) henkilöiden asuntovelan yhteismääräon muuttunut vuosien 2018–2021 aikana?
- Onko
 - a) asuntojen kysynnän ja asuntojen tarjonnan
 - b) asuntokauppojen yhteismäärän ja henkilöiden asuntovelan yhteismäärän

välillä korrelaatiota?

Kuten alueellisten asuntomarkkinoiden perusmallista (Kuvio 5) selviää, asuntomarkkinat ovat toimintamalliltaan monimutkainen kokonaisuus. Tämän vuoksi kaikkien asuntomarkkinoilla tapahtuneiden muutoksien selvittäminen olisi liian suuri kokonaisuus tutkittavaksi tämän tason tutkimukseen. Aihetta on rajattu tutkimaan vain tietyt muuttujat asuntomarkkinoilla, jotta tämän tason tutkimuksen toteuttaminen aiheesta olisi mahdollista. Näiden valittujen asuntomarkkinatekijöiden muutoksien tehtävänä on kuvata Suomen asuntomarkkinoiden tilaa mitausvälillä niin hyvin kuin se on vain mahdollista neljän tekijän kautta.

Asuntotarjonta ja asuntokysyntä mahdollistavat asuntomarkkinoiden toiminnan luoden siellä vallitsevan tasapainon, joten tarjonnan ja kysynnän muutokset ovat merkityksellisessä asemassa tutkittaessa asuntomarkkinoita. Ihanteellisessa tilanteessa kysyntä ja tarjonta kasvavat samassa suhteessa ja tutkimalla niiden muutoksia suhteessa toisiinsa voidaan saada viitteitä siitä, onko kysyntä ja tarjonta asuntomarkkinoilla olleet tasapainossa. Huovari ym. (2002) ovat esitelleet tutkimuksessaan mallit asuntokysynnän sekä asuntotarjonnan määrittelemiselle, mutta näiden mallien käyttö ei ole mahdollista tässä tutkimuksessa niiden monimutkaisuutensa vuoksi. Tämän vuoksi asuntokysyntää esittää tässä tutkimuksessa kotitalouksien asuntojen ostoaiheet viimeisen 12 kuukauden aikana sekä tarjontaa tyhjien asuntojen määrä vuosittain. Korrelaatiota tutkimalla saadaan selville enemmän kysynnän ja tarjonnan muutoksista suhteessa toisiinsa. (Huovari ym 2022, 22–25.)

Toteutuneiden asuntokauppojen määrä kertoo asuntokaupan vilkkaudesta ja kysynnän ja tarjonnan kohtaamisesta asuntomarkkinoilla. Tilastokeskuksen tarjoama tilasto asuntokauppojen määristä ei valitettavasti ole enää käytössä, joten tutkimuksessa käytetään lähteenä asuntojen hintatietoja raportoivaa kaupallista nettisivua, joka on perustanut tietonsa tilastokeskuksen tietoihin. Suomalaisten kotitalouksien velkaantuneisuus on ollut kasvussa jo yli 20 vuoden ajan, ja suurin osa kotitalouksien velasta liittyy asuntoluotonantoon, joten on tärkeää tutkia

myös asuntovelan määrän muutoksia. Korrelaation tutkiminen kertoo siitä, muutuuko velan määrä samassa suhteessa kuin asuntojen kauppamäärät. (Finanssivalvonta 2022.)

5.2 Tutkimusmenetelmät

Tämän tutkimukseen toteuttamiseen soveltuvat määrälliset eli kvantitatiiviset tutkimusmenetelmät, koska määrällisissä tutkimusmenetelmissä tietoa tarkastellaan numeerisesti. Tämä tutkimus toteutetaan tilastotiedon avulla, joka on ilmaistu numeerisesti, joten tietoa voidaan tarkastella parhaiten numerojen kautta. Tutkija kuitenkin kuvaa kvantitatiivisessa tutkimuksessa numerojen muutoksia ja keskinäisiä suhteita myös sanallisesti ja visuaalisesti lukijan ymmärryksen tukemiseksi. (Vilkka 2007, 13–14.)

Tutkimusmenetelminä tässä tutkimuksessa käytetään kuvailevaa tilastoanalyysia muutoksien tarkasteluun sekä Pearsonin korrelaatiokerrointa kuvaamaan muutoksien yhteyttä toisiinsa muuttujapareittain. Tilastojen muutokset visualisoidaan pylväsdiagrammeina. Kuvailevassa tilastoanalyysissä pyritään tiivistämään ja kuvailemaan jonkin määrällisen muuttujan tai useampien määrällisten muuttujien vaihteluita (Tampereen yliopisto 2022). Kuvaileva tilastoanalyysi on tehokas tapa tutkia tilastoissa tapahtuneita muutoksia tuoden ne helposti ymmärrettävään muotoon, jonka vuoksi sen käyttäminen tässä tutkimuksessa on perusteltua.

Pearsonin korrelaatiokerroin kuvaa kahden muuttujan lineaarisesta riippuvuudesta toisiinsa. Se kuvaa muuttujien riippuvuuden voimakkuutta ja riippuvuuden suuntaa. Korrelaatio voi voimakkaimmillaan olla -1 tai $+1$, joten mitä lähempänä nollaa arvo on, sitä heikompaa muuttujien tilastollinen riippuvuus on. Positiivinen korrelaatio merkitsee sitä, että muuttujat kasvavat samansuuntaisesti toisiinsa verrattuna ja negatiivinen korrelaatio taas sitä, että arvot laskevat samansuuntaisesti. On tärkeää kuitenkin tiedostaa, että korrelaatio ei kerro suoranaisesti syy—seuraus-suhteista. Näiden selvittämiseen tarvittaisiin paljon tarkempaa tarkastelua,

mutta korrelaatiosta voi kuitenkin saada viitteitä muuttujien syy—seuraus-suh-teista. Korrelaatiota tutkivat alaongelmat ovat myös muotoiltu hypoteeseiksi. Hy-poteesi merkitsee tutkijan ennako-oletusta tutkimuksen tuloksesta. Tässä tutki-muksessa ennako-oletuksena on se, että tutkittavat muuttujaparit korreloisivat keskenään. Korrelaation tutkiminen tuo tähän tutkimukseen lisää syvyyttä tarkas-tellen asuntomarkkinatekijöiden keskinäisiä riippuvuuksia muuttujapareittain. (Vilka 2007, 130–133.)

5.3 Tutkimuksen aineisto ja toteutus

Tutkimuksen aineisto on kerätty pääasiassa erilaisista tilastokeskuksen maksutto-mista tilastotietokannoista ja yleiskatsauksista. Aineisto on kerätty kaikkien muut-tujien kohdalla jokaisen tutkittavan vuoden lopputilanteesta tai koko vuoden yh-teismäärästä. Jos tilastoa on päivitetty kvartaaleittain tai kuukausittain, poimitaan yksinkertaisuuden vuoksi tähän tutkimukseen kunkin vuoden lopun tilanne. Kai-kille asuntomarkkinatekijöille ei löydy täsmällistä tilastoa, joten näitä kuvaamaan on valittu perusteltu tilasto.

Asuntokysyntää tässä tutkimuksessa kuvaa se, kuinka suuri osa kuluttajista on ai-konut ostaa asunnon viimeisen 12 kuukauden sisällä. Ostoaikheet ovat rinnastetta-vissa kysyntään, joten tämä on paras käytettävissä oleva tilasto kuvaamaan asun-tokysyntää. Tilastotieto on peräisin tilastokeskuksen tilastotaulukosta 13ai—*Ku-luttajien luottamus: Näkymät ja muutokset, 1995M10-2022M09* (Tilastokeskus 2022j).

Asuntotarjontaa tässä tutkimuksessa kuvaa tyhjen asuntojen määrä jokaisen vuo-den lopussa, jossa ei sillä hetkellä ole vakinaisia asukkaita. Aineiston ongelmana on se, että kaikki tyhjät asunnot eivät välttämättä ole asuinkelpoisia ja siten ne ovat jo poistuneet asuntomarkkinoilta. Tyhjen asuntojen määrä on paras käytet-tävissä oleva tilasto kuvaamaan asuntotarjontaa. Vuosien 2018–2020 tyhjen asuntojen määrät vuoden lopussa on poimittu tilastokeskuksen laatimista asunto-

jen ja asuinolojen vuosittaisista yleiskatsauksista (Tilastokeskus 2019; Tilastokeskus 2020; Tilastokeskus 2021a). Tilastokeskuksen tietokannat ovat uudistuneet ja sen vuoksi vuoden 2021 lopussa olevien tyhjien asuntojen määrä löytyy tilastotaulukosta 116f—*Asunnot talotyyppin, käytössäolon ja rakennusvuoden mukaan, 2021* (Tilastokeskus 2022k).

Toteutuneiden asuntokauppojen määrien muutokset voivat kertoa suuremmista heilahteluista asuntomarkkinoilla. Tilastotietoa kaikista Suomessa toteutuneista asuntokaupoista ei ole valitettavasti enää saatavilla tilastokeskuksen tarjoamana. Tutkimuksessa valittiin käytettäväksi lähteenä kaupallista sivustoa asuntojenhinnat.fi (Reaktio Solutions 2022). Sivustolla kerrotaan, että tilastotiedon on koostanut tilastokeskus, joten tämä lähde koettiin tutkimusta tehtäessä luotettavimmaksi vaihtoehdoksi. Vaihtoehtoina olisi ollut tutkia vain tietynlaisten asuntojen kauppamääriä tai maanmittauslaitoksen tilastoja kiinteistökaupoista.

Suomalaisten henkilöiden velan yhteismäärästä löytyy tilastokeskuksen tarjoamana täsmällinen tilasto. Velka on kuvattu tilastossa euromääräisesti ja sen määrä kerrotaan tutkimuksessa miljoonan tarkkuudella, jotta tulokset ovat helppolukuisempia. Lähteenä tälle asuntomarkkinatekijälle käytetään tilastokeskuksen tilastotaulukkoa 13jd—*Henkilöiden velat iän ja sukupuolen mukaan suuralueittain, vuoden 2021 rahassa, 2022–2021* (Tilastokeskus 2022l).

Tutkimuksessa tietoa analysoidaan IBM SPSS -järjestelmällä. Järjestelmällä muodostetaan pylväsdiagrammit jokaiselle neljälle muuttujalle, joissa on esitettyinä vuoden 2018, 2019, 2020 ja 2021 arvot. Pylväsdiagrammi on valittu esitysmuodoksi yksinkertaisuutensa vuoksi, jotta lukijan olisi helpompi hahmottaa asuntomarkkinatekijöiden muutokset. IBM SPSS -ohjelmalla muodostetaan myös korrelaatiokertoimet edellä mainituille asuntomarkkinatekijäpareille käyttäen Pearsonin korrelaatiokerrointa. Ohjelman muodostamat pylväsdiagrammit ja korrelaatiokuviot siirretään opinnäytetyöhön sellaisenaan. Jokaisen kuvion alapuolella on sanallista pohdintaa arvojen muutoksista. Korrelaatiota arvioidaan seuraavan asteikon mukaisesti, jossa Pearsonin korrelaatiokerroin on r .

$r \geq 0,7$ = voimakas korrelaatio

$0,3 < r < 0,7$ = kohtalainen korrelaatio

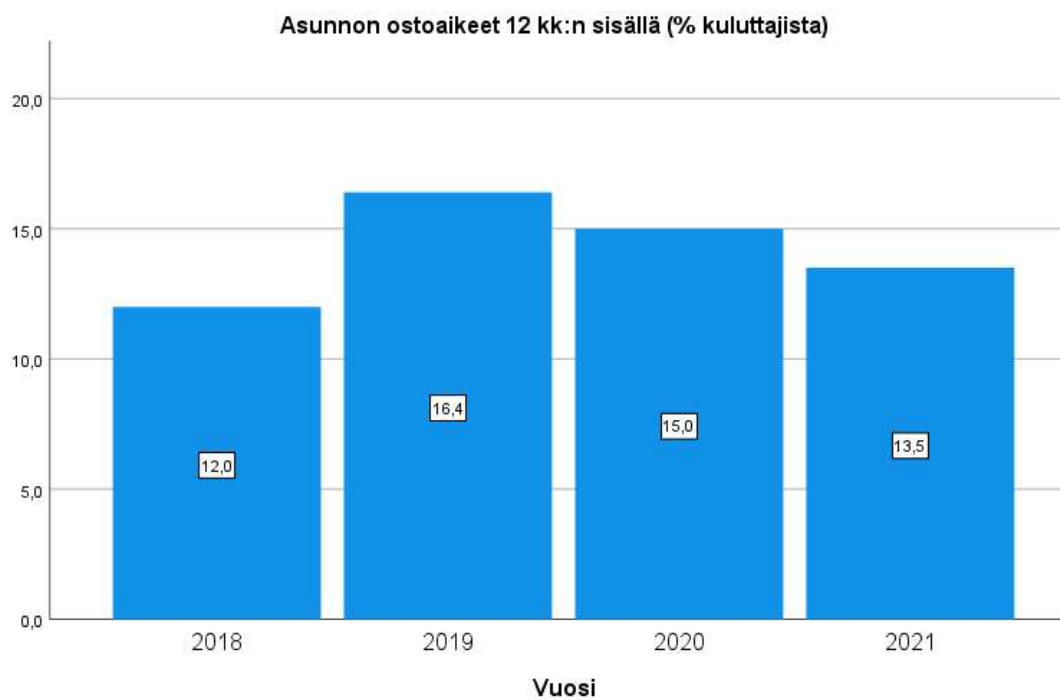
$r \leq 0,3$ = heikko korrelaatio

(Tähtinen, Laakkonen & Broberg 2020, 188.)

6 ASUNTOMARKKINATEKIJÖIDEN MUUTOKSET SUOMESSA VUOSINA 2018–2021 SEKÄ NIIDEN VÄLINEN KORRELAATIO – TUTKIMUSTULOKSET

Luvussa 6 esitellään tutkimuksen tulokset. Tulokset on muodostettu ja esitetty edellisessä luvussa kerrotulla tavalla käyttäen kuvailevaa tilastoanalyysia ja Pearsonin korrelaatiokerrointa.

6.1 Asuntokysynnän ja asuntotarjonnan määrien muutokset sekä niiden keskinäinen korrelaatio



Kuvio 7. Asunnon ostoaikeet 12 kk:n sisällä (% kuluttajista).

(Tilastokeskus 2022j.)

2018: Kuluttajien asunnon ostoaikeet ovat olleet matalimmillaan. Vain 12 % kuluttajista on harkinnut asunnon ostamista viimeisen 12 kuukauden aikana.

2019: Kuluttajien asunnon ostoaikeet ovat olleet korkeimmillaan. Lähes 4,5 %

enemmän kuluttajia on harkinnut asunnon ostamista edellisen 12 kuukauden aikana kuin vuonna 2018.

2020: Noin 1,5 % lasku edelliseen vuoteen, mutta vuosiin 2018 ja 2021 nähden silti korkeammat asunnon ostoaikeet.

2021: Myös 1,5 % lasku edelliseen vuoteen. Arvo jatkaa laskuaan, mutta ei ole silti vielä vuoden 2018 tasolla.

Kuluttajien asunnon ostoaikeissa on jonkin verran vaihtelua mittausaikana. Ostoaikaisissa havaittiin 1,5 % nousu mittausvälillä.



Kuvio 8. Asuntojen määrä vailla vakinaisia asukkaita vuoden lopussa.

(Tilastokeskus 2019; Tilastokeskus 2020; Tilastokeskus 2021a; Tilastokeskus 2022k.)

2018: Tyhjiä asuntoja on noin 337 000, joka on noin 11 % koko asuntokannasta (Tilastokeskus 2019).

2019: Tyhjien asuntojen määrä on kasvanut neljällä tuhannella asunnolla. Tyhjien asuntojen määrä on edelleen noin 11 % asuntokannasta asuntokannan kasvun vuoksi. (Tilastokeskus 2020.)

2020: Tyhjien asuntojen määrä on kasvanut jopa 17 tuhannella asunnolla. Tyhjien asuntojen määrä on kasvanut 11,5 %:iin koko asuntokannasta. Asuntokanta on kasvanut 48 tuhannella asunnolla. (Tilastokeskus 2021a.)

2021: Tyhjien asuntojen määrä on kasvanut noin kuudella tuhannella asunnolla. Tyhjien asuntojen määrä on edelleen noin 11,5 % asuntokannasta (Tilastokeskus 2022k.)

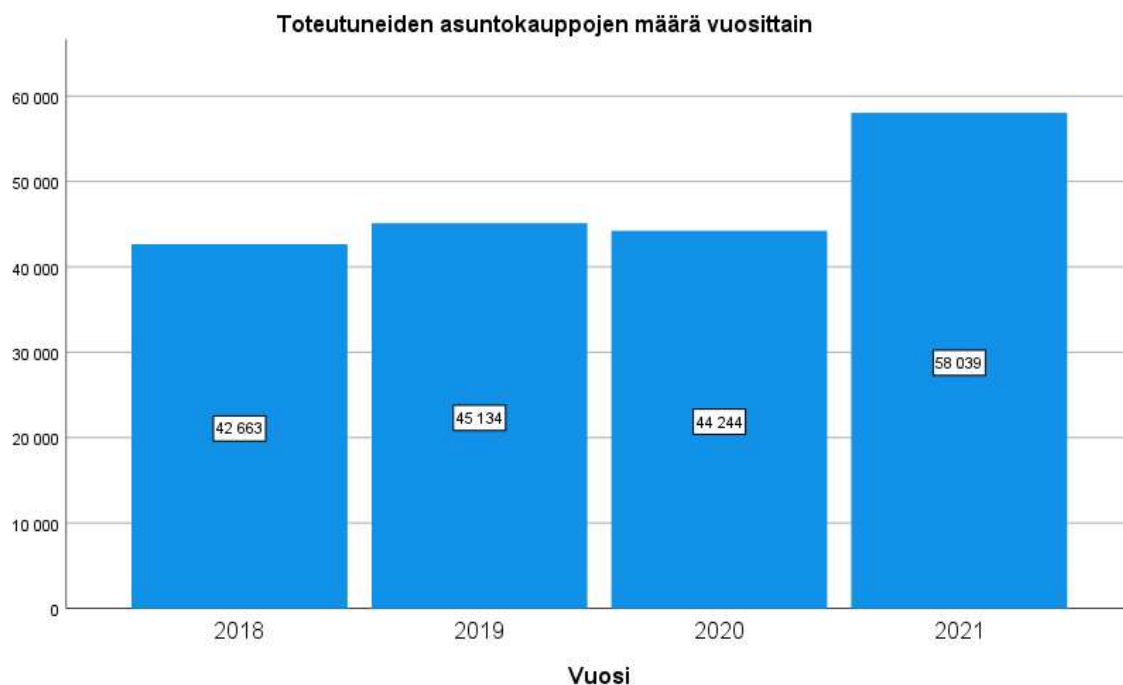
Tyhjien asuntojen määrä on kasvanut suhteellisen tasaisesti koko asuntokannan kasvaessa mitatulla aikavälillä. Tyhjien asuntojen määrässä ei ole suuria vaihte-
luita.

Correlations

		Asunnon ostoaikeet 12 kk:n sisällä (% kuluttajista)	Ei vakinaisesti asuttujen asuntojen määrä vuoden lopussa
Asunnon ostoaikeet 12 kk:n sisällä (% kuluttajista)	Pearson Correlation	1	,072
	Sig. (2-tailed)		,928
	N	4	4
Ei vakinaisesti asuttujen asuntojen määrä vuoden lopussa	Pearson Correlation	,072	1
	Sig. (2-tailed)	,928	
	N	4	4

$r = 0,072$, eli muuttujien välillä on hyvin heikko positiivinen korrelaatio. Muuttujat eivät korreloi keskenään mitatulla aikavälillä pienen korrelaatiokertoimen vuoksi.

6.2 Toteutuneiden asuntokauppojen ja asuntovelan määrien muutokset sekä niiden keskinäinen korrelaatio



Kuvio 9. Toteutuneiden asuntokauppojen määrä vuosittain.

(Reaktio Solutions 2022.)

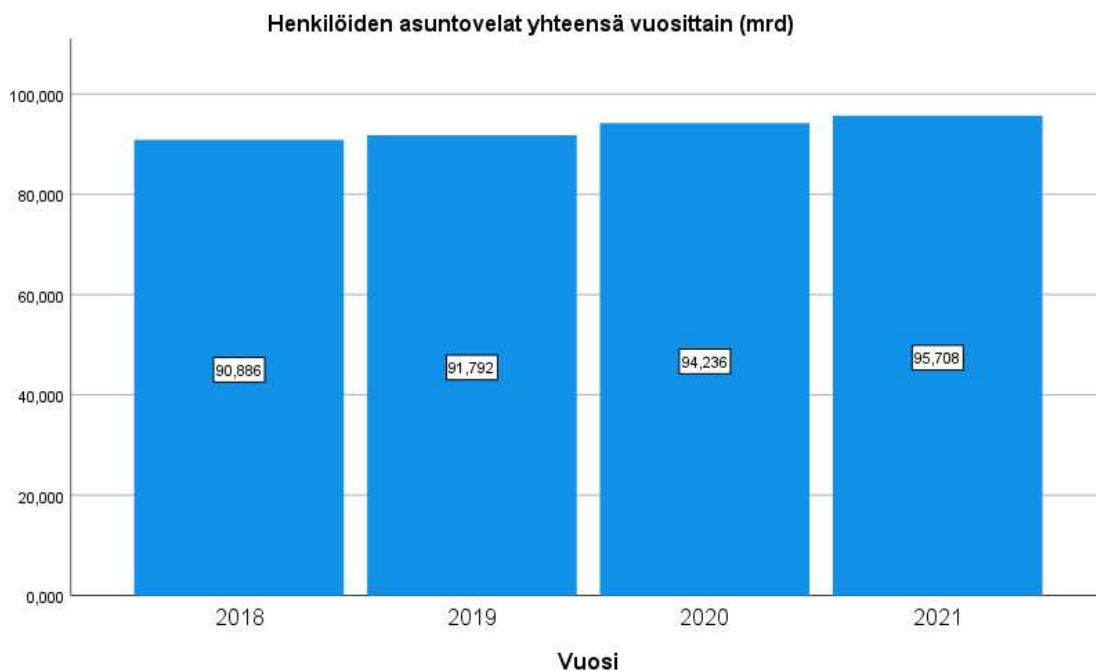
2018: Toteutuneiden asuntokauppojen määrä on alhaisimmillaan.

2019: Toteutuneiden asuntokauppojen määrä on kasvanut noin 2500 tuhannella kaupalla.

2020: Toteutuneiden asuntokauppojen määrä on vähentynyt noin tuhannella. Kauppoja on kuitenkin enemmän kuin vuonna 2018.

2021: Toteutuneiden asuntokauppojen määrä on kasvanut voimakkaasti muihin vuosiin verrattuna kasvaen jopa noin 13 800 asuntokaupalla.

Asuntokauppojen määrä on kasvanut paljon vuodesta 2020 vuoteen 2021. Muiden vuosien välillä vaihtelut kauppamäärissä eivät ole kovinkaan merkittäviä.



Kuvio 10. Henkilöiden asuntovelat yhteensä vuosittain euroina (mrd).

(Tilastokeskus 2022I.)

2018: Asuntovelkakanta on lähes 91 miljardia euroa.

2019: Asuntovelkakanta on kasvanut noin 900 miljoonalla eurolla vuodesta 2018.

2020: Asuntovelkakanta on kasvanut lähes 2,5 miljardilla eurolla vuodesta 2019.

Kasvu on lähes kolminkertainen verrattuna kasvuun vuodesta 2018 vuoteen 2019.

2021: Asuntovelkakanta on kasvanut noin 1,5 miljardilla eurolla vuodesta 2020.

Asuntovelan yhteismäärä on kasvanut jokaisen vuoden aikana. Lainakanta on suuri sen ollessa vuonna 2021 noin 95,7 miljardia euroa, joten kasvu on euromääräisesti vuosi vuodelta merkittävää. Suurinta asuntolainakannan kasvu on kuitenkin ollut vuosina 2020 ja 2021.

Correlations

		Toteutuneiden asuntokauppojen määrä vuosittain	Henkilöiden asuntovelat yhteensä vuosittain (mrd)
Toteutuneiden asuntokauppojen määrä vuosittain	Pearson Correlation	1	.799
	Sig. (2-tailed)		,201
	N	4	4
Henkilöiden asuntovelat yhteensä vuosittain (mrd)	Pearson Correlation	.799	1
	Sig. (2-tailed)	,201	
	N	4	4

$r = 0,799$, eli voimakas positiivinen korrelaatio. Muuttujien välillä on voimakas positiivinen korrelaatio, eli ne korreloivat keskenään.

7 JOHTOPÄÄTÖKSET, POHDINTA JA YHTEENVETO

Pääluku 7 koostuu tuloksien tulkinnasta, johtopäätöksiä tekemisestä, kriittisestä pohdinnasta sekä yhteenvedosta. Tässä luvussa vastataan kaikkiin tutkimuskysymyksiin sanallisesti niin, että lukijan on helppo ymmärtää tutkimuksen tulokset ja mitä ne merkitsevät. Kriittinen pohdinta sisältää pohdintaa tutkimuksen luotettavuudesta sekä tutkimuksen aihepiiristä. Luvun lopusta löytyvät jatkotutkimusehdotukset sekä yhteenvedo tutkimuksesta ja sen tuloksista.

7.1 Tutkimuksen tulokset, johtopäätökset sekä kriittinen pohdinta

Tulokset, johtopäätökset ja tutkimuksen kriittinen pohdinta esitetään kahdessa osassa muuttujapareittain, jotta tulokset käsitellään samalla tavalla kuin edellisessä luvussa 6. Ensimmäinen alaluku käsittelee asuntokysynnän ja asuntotarjonnan muutoksia ja niiden korrelaatiota sekä toinen alaluku toteutuneiden asunto-kauppojen ja asuntovelan yhteismäärän muutoksia ja niiden korrelaatiota.

7.1.1 Asuntokysynnän ja asuntotarjonnan määrien muutokset sekä niiden keskinäinen korrelaatio

Asuntokysynnän ja asuntotarjonnan muutoksien tutkiminen ei ollut tutkimuksen kannalta kovinkaan merkittävää, koska arvoissa ei ollut tapahtunut suuria muutoksia. Arvot eivät myöskään korreloineet keskenään, joka kumosi hypoteesin, jonka oletuksena oli, että ne korreloisivat keskenään. Pienetkin muutokset ja muutosten vähäisyys ovat kuitenkin analysoitavissa ja niistä voidaan päätellä paljon verratessa niitä toiseen muuttujapariin.

Asuntokysynnän mittarina käytettiin joulukuun prosenttilukua kuluttajista, jotka olivat aikoneet hankkia asunnon viimeisen 12 kuukauden aikana. Kysyntä oli korkeimmillaan vuonna 2019 noustessa vuodesta 2018 jopa 4,4 %, joka oli merkittävä muutos. 2019 oli siis selvästi paras vuosi kysynnän kannalta. Toteutuneet asunto-kaupat eivät kuitenkaan kerro kauppamäärien kasvaneen merkittävästi vuodesta 2018 vuoteen 2019, joten voi olla mahdollista, että tarjonta on ollut kysyntään

nähden liian vähäistä tai sopivia asuntoja ei ole ollut tarpeeksi hillitäkseen laadullista asuntokysyntää. Vuosien 2020 ja 2021 aikana asuntokysyntä on laskenut, vaikka toteutuneet kauppamäärät taas nousivat. On siis syytä epäillä tämän mittarin toimivuutta mittaamaan reaalista asuntokysyntää.

Asunnon ostoaiheet eivät siis kerro välttämättä reaalisesta asuntokysynnästä, koska kyseessä on kuitenkin pelkkä kuluttajien itsensä arvioima aikomus, joka ei kerro todellisista teoista. 12 kuukautta on myös pitkä aika arvioida tällaisia seikkoja taaksepäin, ja koska luku on muodostettu kyselyistä kuukausittain, on se voinut vaihdella reilusti vuoden aikana. Tutkimuksessa olisi siis ehkä voinut enemmän käyttää koko vuoden keskiarvoa tästä prosentista, mutta siinä olisi ongelmana eri vuosien sekoittuminen toisiinsa. On myös mahdollista, että kyselyt ovat toteutettu aina samalle kuluttajakaartille, jolloin on mahdollista, että yhden kuukauden kysyntä kertookin siis vain 1–2 kuukauden tilanteesta, eikä oikeasti viimeisen 12 kuukauden aikomuksista, vaikka se olisi tarkoitus. On myös mahdollista, että ostoaiheet näkyvät toteutuneissa kaupoissa vasta viiveellä, koska investointi on iso ja sitä voidaan harkita kauan.

Joulukuu voi myös olla huono aika mitata asuntokysyntää erinäisten tekijöiden vuoksi. Jouluna on voinut kulua paljon rahaa lahjoihin ja erinäisiin kausittaisiin menoihin ja vuodenaika on hyvin pimeä vaikuttaen ihmisten mielialaan. On mahdollista, että tässä tilanteessa arvioi menneen vuoden ostoaikomuksia väärin, koska sillä hetkellä asunnon ostamisen harkitseminen tuntuu kaukaiselta ajatukselta.

Kyselylomakkeissa on myös aina se mahdollisuus, että vastaaja on ymmärtänyt kysymyksen väärin, joka vääristää tuloksia. On esimerkiksi mahdollista, että moni vastaajista on oikeasti hankkinut asunnon tällä välillä ja ei koe silloin, että olisi pelkästään aikonut ostaa asuntoa, koska on oikeasti hankkinut asunnon ja vastaa kyselyyn kieltävästi. Se selittäisi vuoden 2021 matalaa asuntokysyntää, vaikka asuntokauppojen määrät ovat taas olleet huipussaan mittausvälillä.

Asuntotarjontaa taas kuvastivat asunnot vuoden lopussa, joissa ei ole vakinaisia asukkaita. Tyhjien asuntojen määrä kasvoi vuosi vuodelta, mutta kun kasvussa huomioi kasvaneen asuntokannan, ei tyhjien asuntojen osuus juurikaan muutu mittausvälillä. Tyhjien asuntojen osuus kuitenkin kasvaa hieman vuosien 2020 ja 2021 kohdalla. Vaikka muuttujien välillä ei ollut korrelaatiota, voi tämä kuitenkin kertoa kysynnän ja tarjonnan suhteesta toisiinsa. Kun kysyntä laskee, niin tällöin luonnollisesti on enemmän asuntoja tarjolla. Tyhjät asunnot eivät kuitenkaan kerro täydellisesti asuntotarjonnasta ja mittaria ja muuttujien yhteyttä on siksi syytä epäillä.

Asunnot ilman vakinaisia asukkaita eivät ole välttämättä tyhjiä, vaan esimerkiksi kausittaisessa käytössä, eivätkä silloin ole tarjolla asuntomarkkinoilla. Tyhjiin asuntoihin voi myös lukeutua asuntoja, jotka eivät ole enää käyttökuntoisia esimerkiksi homeen vuoksi, mutta lasketaan silti tilastoihin. Asunnot voivat myös olla purettuja erinäisistä syistä, mutta tieto ei kulkeudu tilastokeskukselle asti tiedontarjoajalta, joten tilaston tarkkuus on riippuvainen sen lähteen laadusta. Myös laadullinen kysyntä voi vääristää suhdetta, koska asuntoja voi olla lukumääräisesti tarjolla runsaasti, mutta ne voivat olla esimerkiksi liian pienikokoisia, jolloin ne eivät vastaa kysyntää.

Asuntokysynnän ja asuntotarjonnan välillä oli hyvin heikko korrelaatio, eli ne eivät korreloi keskenään toisin kuin hypoteesissa oletettiin. Kysynnän ja tarjonnan välinen korrelaation tutkiminen tässä tutkimuksessa on kuitenkin epäluotettavaa mittarien epävarmuuden ja pienen otoksen vuoksi. Otos merkitsee tilastollisessa tutkimuksessa tutkittavien havaintojen määrää, eli tässä tutkimuksessa jokaisen tutkittavan vuoden arvoa. Otos on tässä tutkimuksessa pieni, koska tutkittavia vuosia oli vain neljä. Otos on merkittävää korrelaation tutkimisen kannalta, koska sitä suurempi korrelaatiokertoimen arvon täytyy olla, mitä pienempi otos on, että se osoittaisi kahden muuttujan välistä riippuvuutta. Mitattava väli oli kuitenkin lyhyt, joten on mahdollista, että pidemmällä tarkasteluvälillä olisi voinut löytyä korrelaatiota. (Tähtinen ym. 2020, 183–188.)

7.1.2 Toteutuneiden asuntokauppojen ja asuntovelan määrien muutokset sekä niiden keskinäinen korrelaatio

Toteutuneiden asuntokauppojen määrän ja asuntovelkakannan tutkiminen oli tälle tutkimukselle merkittävämpää kuin asuntojen ostoaikeiden ja tyhjen asuntojen määrän tutkiminen, koska muutokset aikavälillä olivat suurempia sekä muutustien välillä oli mittausvälillä voimakasta korrelaatiota. Koska asuntomarkkinatekijät korreloivat keskenään, jäi hypoteesi asuntokauppojen ja asuntovelan määrien välisestä korrelaatiosta voimaan.

Toteutuneissa asuntokaupamäärissä ei ollut suuria muutoksia vuosina 2018, 2019 ja 2020. Kaupamäärät nousivat noin kahdella ja puolella tuhannella kauppalla vuodesta 2018 vuoteen 2019. Kaupamäärät kuitenkin laskivat noin tuhannella asuntokaupalla vuonna 2020. Suurin muutos kaupamäärissä tapahtui vuosien 2020 ja 2021 välillä, kun asuntokauppoja tehtiin vuonna 2021 jopa lähes 14 000 enemmän kuin vuonna 2020. Tämä kertoo selvästi, että asuntomarkkinat ovat olleet noususuhdanteessa vuonna 2021, vaikka tämän tutkimuksen mukaan kysyntä ei olekaan kasvanut. Aktuaaliset kaupamäärät kertovat asuntomarkkinoiden suhdanteesta kuitenkin luotettavammin kuin kuluttajien asunnon ostoaikeet, koska kaupat ovat oikeasti toteutuneet.

Toteutuneet asuntokaupat kertovat kuitenkin pelkän luvun asuntomarkkinoilla tehdyistä kaupoista. Se ei kerro ketkä asuntoja ovat ostaneet, asuntojen laatua, sijaintia ynnä muita sellaisia seikkoja, joista voisi tehdä enemmän johtopäätöksiä esimerkiksi muuttoliikkeestä ja kotitalouksien kokojen muutoksista. Tämän tutkimuksen mukaan on kuitenkin pääteltävissä, että asuntomarkkinat ovat piristyneet huomattavasti vuonna 2021. Toteutuneiden asuntokauppojen tilastotiedon ongelmana on kuitenkin se, että tiedot ovat poimittu kaupallisesta lähteestä, joka vaikuttaa luotettavuuteen, vaikka alkuperäinen lähde onkin tilastokeskus. Oli kuitenkin tärkeää saada kaikkien asuntokauppojen yhteismäärä tutkimukseen tarkempien johtopäätösten tekemiseksi.

Asuntokaupat eivät myöskään kerro uudisrakentamisen määrää, joten se ei kerro kaikkea asuntomarkkinoilta. Tutkimusta tehdessä olisi voinut laskea maanmittauslaitoksen kiinteistökaupat yhteen asuntokauppojen määrän kanssa, joka olisi voinut realisoida lukua enemmän tai sitten tutkia myös asuntokannan kasvua tarkemmin. Kiinteistökauppojen luokitteluun olisi pitänyt kuitenkin tutustua tarkasti, jotta olisi mahdollista eritellä sieltä nimenomaan asuinkiinteistöt.

Asuntovelkakanta on kasvanut mittausvälillä suhteellisen tasaisesti. Asuntovelan yhteismäärä on kuitenkin niin suuri, että muutokset ovat oikeasti euromääräisesti suuria, vaikka graafisesti ne eivät näytä merkittäviltä. Asuntovelkakanta kasvoi vuonna 2019 noin 900 miljoonaa euroa, joka oli mittausvälillä pienin vuosittainen kasvu. Vuotena 2020 kasvu oli suurinta lainakannan kasvaessa jopa 2,5 miljardilla eurolla. Vuonna 2021 kasvu oli suurta, mutta se kuitenkin hiipui ja lainakanta kasvoi noin 1,5 miljardilla eurolla.

Vuosi 2021 oli siis huippuvuosi asuntokaupoissa, mutta vuotena 2020 taas velka kasvoi eniten, joten muuttajat eivät välttämättä kasva samassa tahdissa, vaikka korrelaatio olikin mittausvälillä suurta. On kuitenkin mahdollista, että asuntolainan nostaminen ei satu samalle vuodelle, kun kauppa toteutuu, joten se voi vääristää tilastotietoa hieman nostaessa asuntolainakantaa ennen kauppamääriä. Kuten aiemmin mainittu, asuntokauppojen määrä ei kuitenkaan kerro uudisrakentamisesta ja on mahdollista, että vuonna 2020 on nostettu paljon lainaa uudisrakentamiseen. Eli asuntokaupat eivät huomioi uudisrakentamista, mutta asuntovelkakaan se taas vaikuttaa, joten tämä vaikuttaa muuttujien vertailuun. Kasvu vuonna 2021 oli kuitenkin edelleen huomattavaa. Lainakannan euromääräinen summa ei kuitenkaan kerro sitä kuinka paljon uusia asuntolainoja on nostettu määrällisesti, joten se ei kerro koko kuvaa asuntomarkkinoilta.

Asuntovelkakannan määrään ei kuitenkaan vaikuta pelkkä asuntolainojen nostaminen, vaan myös lainojen lyhentäminen. Jos lainoja nostetaan samaa tahtia kuin edellisenä vuotena, mutta lainoja ei ole lyhennetty samaan tahtiin kuin edellisenä

vuotena, kasvaa lainakanta. Monet pankit ovat tarjonneet vuonna 2020 lyhennysvapaata kotitalouksille, joka tarkoittaa sitä, että lainan lyhentämisestä voidaan pitää väliaikainen tauko. Pankit vastasivat tällä korona-ajan haasteisiin, esimerkiksi lomautuksiin, jotta kotitaloudet selviäisivät taloudellisesti. Monet henkilöt hyödynsivät tätä vuonna 2020 ja on mahdollista, että se on vaikuttanut lainakannan kasvuun. Tämän vuoksi lainakannan kasvu ei välttämättä kerro uusista haetuista asuntolainoista ja siten asuntomarkkinoiden vilkkaudesta. (Niiranen 2020.)

Toteutuneiden asuntokauppojen ja henkilöiden asuntovelan yhteismäärällä oli keskenään voimakasta korrelaatiota. Eli hypoteesi muuttujien keskinäisestä korrelaatiosta tuli vahvistettua. Korrelaatioon tulee kuitenkin suhtautua kriittisesti lyhyen mittausvälin vuoksi, joka tarkoittaa sitä, että tutkimuksen otos on pieni. Tämä vaikuttaa luotettavuuteen samoilla perusteilla kuin edellisen alaluvun (7.1.1) lopussa on kuvailtu. Muuttujilla ei siis välttämättä ole pitemmällä aikavälillä näin voimakasta korrelaatiota tai korrelaatiota laisinkaan.

7.1.3 Reliabiliteetti ja validiteetti

Tutkimuksen reliabiliteetti ja validiteetti muodostavat tutkimuksen kokonaisluotettavuuden. Tutkimuksen reliabelius tarkoittaa tutkimuksen toistettavuutta eli tulosten pysyvyyttä. Tutkimuksen reliabelius on hyvä, kun tutkimuksesta saadaan sama tulos, kun se toistetaan tutkijasta riippumatta. Validiteetti taas merkitsee tutkimuksen kykyä mitata niitä seikkoja, joita tutkimuksessa oli tarkoitus mitata. Tutkimuksen validiutta uhkaa esimerkiksi se, että mittari ei oikeasti mittaa sitä mitä sen on tarkoitus mitata. Monet luvuissa 7.1.1 ja 7.1.2 esitetyt seikat tutkimuksen luotettavuudesta uhkaavat tämän tutkimuksen reliabeliutta ja validiutta. Nämä seikat ovat esiteltyinä tarkemmin kyseisissä alaluvuissa. (Vilkkä 2007, 149–152.)

Tutkimuksen reliabelius on lähtökohtaisesti hyvä, kun tutkimusaineistona on erilaiset tilastot. Tilastotiedoissa voi kuitenkin aina olla virheitä, jotka heikentävät

tutkimuksen luotettavuutta. Tilastoihin voi tulla niiden julkaisemisen jälkeen korjauksia, jolloin tutkimuksen tulos voi olla erilainen myöhemmin samoilla tilastoilla suoritettuna. Tämän tutkimuksen kannalta on mahdollista, että varsinkin vuoden 2021 tilastot tulevat vielä muuttumaan jonkin verran, joka heikentää reliaabeliutta. Myös esimerkiksi asuntokannan tilastojen tarkkuutta heikentää tiedonkulku purettujen ja käytöstä poistettujen asuntojen tilasta alkuperäislähteeltä.

Tässä tutkimuksessa on kuitenkin enemmän sen validiuteen vaikuttavia tekijöitä. Asuntokysynnän ja asuntotarjonnan kuvaamiseen käytetyt mittarit, eli asunnon ostoaiheet sekä tyhjien asuntojen määrä eivät välttämättä kuvaa oikeaa asuntokysyntää ja asuntotarjontaa, joka heikentää tutkimuksen validiutta. Validiteetti on parempi jälkimmäisessä asuntomarkkinatekijäparissa, eli asuntokauppojen määrässä ja asuntovelan yhteismäärässä. Tilastot vastaavat tarkasti tutkimuskysymykseen, mutta alakysymysten lähtökohtaisena tarkoituksena oli mitata asuntomarkkinoiden vireyttä, johon tilastot eivät välttämättä vastaa saumattomasti.

Korrelaation tutkimisen validiteettia taas uhkaa jo edellä mainitut pienet otokset, eli tutkimuksen mittausvuosien vähyys. Vaikka tässä välillä todettaisiin tai ei todettaisi korrelaatiota, ei se tieto pidä paikkaansa kuin näillä mittareilla tietyllä mittausvälillä. Jos tutkimuksessa olisi tutkittu useita kymmeniä vuosia, voisi korrelaation tulokset olla hyvin erilaisia.

7.2 Jatkotutkimusehdotukset

Koska asuntomarkkinat ovat laaja käsite ja sen toimintaan vaikuttavat hyvin monet tekijät, löytyy sen alla olevia tutkimusaiheita hyvin paljon. Tähän lukuun on koottu muutamia aiheita, jotka tutkija koki aiheelliseksi tämän tutkimuksen perusteella.

Samasta aiheesta voisi toteuttaa tietysti paljon laajemman tutkimuksen mittausväliltään, joka antaisi tietoa suuremmista muutossuunnista asuntomarkkinoilla ja lisäisi korrelaation tutkimisen validiteettia. Saman tutkimuksen voisi siis toteuttaa

esimerkiksi joko niin pitkältä ajalta kuin tilastot mahdollistavat tai 90-luvun laman aikaisesta ja jälkeisestä ajasta. Toki lamaa on jo tutkittu paljon monien taloudellisten seikkojen näkökulmasta.

Asuntokysynnän ja asuntotarjonnan tutkiminen voisi olla hyvin antoisaa käyttäen erilaisia teorianmallien kaavoja, joita niiden muodostamiseen toiset tutkijat ovat laatineet. Nämä vaativat kuitenkin hyvää asiantuntemusta aiheesta sekä ovat parhaiten toteutettavissa laajemmissa töissä. Kaavojen avulla voisi muodostaa paljon luotettavamman kuvan kysynnästä ja tarjonnasta. Asuntokysynnän ja tarjonnan tutkiminen alueittain Suomessa olisi myös hyvin mielenkiintoista urbanisaation vuoksi. Samalla voisi syventyä muuttoliikkeeseen sekä siihen vaikuttavien tekijöiden tutkimiseen. Tämä voisi antaa uusia näkökulmia syihin urbanisaation taustalla Suomessa sekä antaisi mahdollisesti keinoja taistella urbanisaation haittavaikutuksia vastaan, jotta maaseudut ei kuihtuisi kasaan ja kaupungeissa voitaisiin asua ahtaasti paremmalla elämänlaadulla.

Näitä seikkoja voisi myös tutkia muissa maissa tai esimerkiksi Euroopan laajuudella ja poimia toimintamalleja muiden maiden asuntomarkkinapolitiikasta. Näiden avulla voitaisiin peilata muiden maiden tilanteita Suomeen ja kokeilla niiden hyödyllisiä toimintamalleja kehittääkseen Suomea.

Asuntovelan tutkimiseen voisi myös paneutua paljon syvemmin kuin tässä tutkimuksessa. Antoisaa voisi olla tutkia pankkien linjauksien eroja sen myöntämisessä ja pohtia, minkälaisia uusia linjauksia valtiotasolla voisi tehdä ylivelkaantumisen eteen, kuitenkin edelleen mahdollistaen asuntomarkkinoiden toiminnan kehittymisen. Velkaa voisi kuvata keskiarvolukuna per Suomen asukkaat tai kotitaloudet sekä verrata velkaa tuloihin ja näiden lukujen muutoksia. Tämä olisi hyödyllistä tällä hetkellä nousevien korkojen vuoksi, koska joidenkin kotitalouksien talous voi joutua hyvin tiukoille korkokulujen kasvaessa. Olisi tärkeää pohtia miten tällaiset tilanteet voidaan tulevaisuudessa välttää.

7.3 Yhteenveto

Tässä tutkimuksessa tutkittiin neljän asuntomarkkinatekijän muutoksia Suomessa vuosina 2018–2021. Asuntomarkkinatekijät olivat asuntokysyntä, asuntotarjonta, asuntokauppojen yhteismäärä ja henkilöiden asuntovelan yhteismäärä. Tutkimuksessa tutkittiin myös asuntokysynnän ja asuntotarjonnan sekä asuntokauppojen yhteismäärän ja henkilöiden asuntovelan yhteismäärän keskinäisiä korrelaatiota muuttujapareittain vuosina 2018–2021. Tutkimus toteutettiin kuvailevana tilastanalyysinä, jossa tieto oli esitettyä pylväsdigrammeina ja korrelaatiota tutkittiin Pearsonin korrelaatiokertoimen avulla. Lähteenä tutkimuksessa tarvittaviin tietoihin käytettiin lähinnä erilaisia tilastokeskuksen tarjoamia tilastoja ja yleiskatsauksia. Asuntokysyntää vastasi suomalaisten kuluttajien asunnon ostoaiheet viimeisen 12 kuukauden aikana ja asuntotarjontaa taas tyhjien asuntojen määrä jokaisen vuoden lopussa.

Tutkimuksen lähtökohtana oli saada lisää tietoa mittausvälin aikana tapahtuneita muutoksista Suomen asuntomarkkinoilla. Ihmisten kuluttajakäyttäytymisessä asuntomarkkinoilla tiedettiin aikaisempien tutkimusten perusteella tapahtuneen muutoksia koronapandemian aikana. Tämän vuoksi asuntomarkkinoiden tutkiminen tällä aikavälillä koettiin tärkeäksi. Koska asuntomarkkinat ovat monimutkainen yhteiskunnallinen järjestelmä, valittiin tutkimukseen nämä neljä asuntomarkkinatekijää, jotka koettiin ilmentävän asuntomarkkinoiden tilaa kokonaisuutena. Asuntokysynnän ja asuntotarjonnan mittarit todettiin kuitenkin tuloksia tarkastellessa ongelmallisiksi, joten näiden kahden tekijän osalta tutkimuksen validius kärsi.

Tutkimuksessa saatiin selville, että asuntokysyntä ja asuntotarjonta eivät olleet muuttuneet kovin merkittävästi, pois lukien kysynnän kasvun vuonna 2019. Molempien suunta oli kuitenkin kasvava, mutta tuloksiin tulee suhtautua kriittisesti. Asuntokauppojen määrät kuitenkin kasvoivat merkittävästi vuonna 2021, joka tarkoittaa sitä, että kysynnän on täytynyt myös kasvaa merkittävästi vuosina 2020 ja 2021 toisin kuin tutkimus osoitti. Asuntovelkakanta kasvoi tasaisesti, mutta kasvoi

kuitenkin vuonna 2020 selvästi eniten. Asuntokysynnän ja asuntotarjonnan välillä ei todettu korrelaatiota, mutta asuntokauppojen yhteismäärän ja asuntovelan yhteismäärän välillä taas todettiin voimakas korrelaatio mittausvälillä. Korrelaatiotulokset voivat kuitenkin erota pitemmällä mittausvälillä tämän tutkimuksen tuloksista. Jokaisen tilaston kohdalla voidaan nimetä erinäisiä syitä, jotka vaikuttavat tulosten luotettavuuteen.

Jokainen mitattava asuntomarkkinatekijä kuitenkin kasvoi tilastojen valossa tutkimuksen mittausvälillä. Tämä osoittaa sen, että aina ihmiskuntaa mullistavat tapahtumat, kuten pandemiat eivät aiheuta laskusuhdannetta talouden jokaisella osaluueella. Tutkimus osoittaa asuntomarkkinoiden kiihtyneen jonkin verran vuosien 2018–2021 aikana. Koronapandemia mullisti koko maailman, mutta asuntomarkkinat eivät kuitenkaan laantuneet sen aikana kuin hetkellisesti ja siirtyivät noususuhdanteeseen vuonna 2021.

Tutkimuksen tulokset vastasivat osittain aiempia tutkimuksia. Asuntokauppaa ja asuntovelkakantaa tutkivat aikaisemmissa tutkimuksissa oli päästy myös siihen johtopäätökseen, että asuntokauppa sekä asuntovelkakanta kasvoivat vuosina 2018–2021. Kuten jo aiemmin on todettu, asuntokysynnän tulokset eivät olleet samassa linjassa toteutuneiden kauppojen kanssa. Aiemmat tutkimukset olivat havainneet selvää kasvua asuntokysynnässä, joka on johtanut lisääntyneisiin asuntokaupamääriin. Tämä horjuttaa entisestään asuntokysynnän mittarin luotettavuutta tässä tutkimuksessa. Asuntotarjonnassa oli havaittu aikaisemmissa tutkimuksissa enemmän heilahteluita, mitä tämä tutkimus osoitti. Tämän vuoksi myös tämän mittarin luotettavuutta on kyseenalaistettava, kuten aiemmin tässä työssä on päätelty. Verratut aikaisemmat tutkimukset ovat esiteltynä johdannon alaluvussa 1.4.

LÄHTEET

Aaltonen, L. 2019. Kaikki asuntosijoittamisesta – ota haltuusi 9 kohdan opas. OP Media. Viitattu 27.2.2022. <https://www.op-media.fi/sijoittaminen/asuntosijoittaminen/kaikki-asuntosijoittamisesta--ota-haltuusi-9-kohdan-opas/>.

Ahoniemi, K. & Putkuri, H. 2021. Pohjoismaiset asuntomarkkinat vahvassa vedossa, mutta eivät ilman riskejä. Euro & talous 1/2021. Suomen Pankki. Viitattu 7.11.2022. https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/17953/ET_1_21_asuntomarkkinat.pdf?sequence=1.

Alastalo, M. & Borg, S. 2010. Numerolukutaito: Tutkimuksen analyysivaihe. Teoksessa Kvantitatiivisen tutkimuksen verkkokäsikirja. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto. Viitattu 10.1.2022. <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/metodologiaopetus/kvanti/numerolukutaito/analyysi/>.

ARA. 2021. Selvitys 2/2021. Asunnottomat 2020. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus. Viitattu 27.2.2022. file:///C:/Users/Viivi/Downloads/Asunnottomat2020_ARAn-selvitys-2-2021_p1902.pdf.

Canada Mortgage and Housing Corporation. 2022. Methodologies for the Housing Market Assessment (HMA). Viitattu 6.3.2022. <https://www.cmhc-schl.gc.ca/en/professionals/housing-markets-data-and-research/housing-research/surveys/methods/methodologies-housing-market-assessment>.

Central Bank of Ireland. 2022. Explainer – What does overheating in the economy mean? Viitattu 6.3.2022. <https://www.centralbank.ie/consumer-hub/explainers/what-does-overheating-in-the-economy-mean>.

Dufitinema, J. 2021. Financial risk forecasting: A case study of the Finnish housing market. Vaasan yliopisto. Väitöskirja. Viitattu 10.1.2022. <https://osuva.uwasa.fi/handle/10024/12958>.

Eerola, E. 2016. Alhaiset korot näkyvät asuntojen hinnoissa. Euro & talous 3/2016. Viitattu 10.10.2022. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2016/3/alhaiset-korot-nakyvat-asuntojen-hinnoissa/>.

Eskola, J. 2021. Has the COVID-19 pandemic favored home buyers or sellers? Aalto University School of Business. Väitöskirja. Helsinki. Viitattu 17.3.2022. https://aaltodoc.aalto.fi/bitstream/handle/123456789/108066/master_Eskola_Jonne_2021.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

European Medicines Agency. 2022. Coronavirus disease (COVID-19). Viitattu 15.10.2022. <https://www.ema.europa.eu/en/human-regulatory/overview/public-health-threats/coronavirus-disease-covid-19>.

Eurostat. 2019. Population Statistics. Finland, Sweden, Norway, Iceland, and Denmark. Viitattu 16.3.2022. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/main/news/themes-in-the-spotlight/population-day-2019>.

Finanssivalvonta. 2020. Asuntolainat ja lainakatto. Viitattu 11.10.2022. <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/>.

Finanssivalvonta. 2022. Uusia työkaluja tarvitaan kotitalouksien velkaantumisen hillitsemiseksi. Viitattu 19.10.2022. <https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/toimintakertomukset/toimintakertomus-2021/teemat/uusia-tyokaluja-tarvitaan-kotitalouksen-velkaantuneisuuden-hillitsemiseksi/>.

Hakala, J. 2018. Helsinkiläisten kerrostaloasuntojen hinnanmuodostus. Helsingin yliopisto. Tilastotiede. Pro gradu -tutkielma. Viitattu 9.10.2022. https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/233890/jani_hakala_gradu.pdf?sequence=2&isAllowed=y.

Hanhinen, H. 2020. Kotiin uutta ja kaunista, vaikka vain lohduksi? Korona ajaa ihmisen hakemaan mielihyvää uusista asioista ja se on väillä hyväksi, sanoo tutkija. Yle uutiset. Viitattu 16.3.2022. <https://yle.fi/uutiset/3-11631704>.

Helsinki GSE. 2022. Helsinki graduate school of economics. Macroeconomics. Macroeconomics Research Group. Viitattu 6.2.2022. <https://www.helsinki.fi/research-group/macro-economics/>.

Huovari, J., Laakso, S., Luoto, J. & Pekkala, S. 2002. Asuntomarkkinoiden alueellinen ennuste. Pellervon taloudellinen tutkimuslaitos PTT. Helsinki. Viitattu 22.3.2022. <https://www.ptt.fi/media/liitteet/rap185.pdf>.

Inoua, M. & Smith, V. 2020. Neoclassical Supply and Demand, Experiments, and the Classical Theory of Price Formation. Chapman university. Economic Science Institute. Viitattu 26.1.2022. https://digitalcommons.chapman.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1314&context=esi_working_papers.

Jweihan, S., Kumpu, A., Leskelä, A., Mäntylä, S., Nenonen, T., Peurala, T. & Vesanen, S. 2012. Kaupungistuminen. JMY-ympäristökatsaus. Johdatus monitieteisiin ympäristöopintoihin 2012. Viitattu 7.10.2022. https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/31294366/14_Kaupungistuminen-with-cover-page-v2.pdf?Expires=1665148281&Signature=YR5rQzmrBT0SWuu92xQDjsl4kcal8Y6-XO3XYhI8E3bl6s1dNt-Ad7~hmkJhQoV0~S4gQRI8r9ThKhUZfJNi8HEZNH3aae3B6SREg-tw80UkMw-Tf~AFnZZu3xU5M1W-f4~BwURmOq6Urxz~Id-Ni22BW4WwC9Gr9d8n7MRBsGX6f38j8T03D2j66~okBT9Ru6Ke88BqY7Fcdsh0zXqRXiHc6o1TcVVQ3NBgsCfl~i5i2RTAtz0fr44El-psNibwPeRZf8jRwZ4mC2yPvsZ8gd-

81Gsou5sU2opq1PxxcoLcUuE39znCSXHPTuEbEzWpNWSkFvBR-
gUloJkb5R9nizQ__&Key-Pair-Id=APKAJLOHF5GGSLRBV4ZA.

Kaipainen, M. 2020. Uusi työntekijä joutui erikoiseen tilanteeseen – aloitti työt, mutta ei voi mennä työpaikalle: ”Tuntui oudolta, kun ei tiennyt miltä tiimikaverit näyttävät”. Yle uutiset. Viitattu 16.3.2022. <https://yle.fi/uutiset/3-11605979>.

Kansaneläkelaitos. 2017. Opintotukeen ja opiskelijoiden asumisen tukeen muutoksia 1.8.2017. Viitattu 15.3.2022. https://www.kela.fi/ajankohtaista-opiskelijat/-/asset_publisher/I7X3vuEkReGH/content/opintotukeen-ja-opiskelijoiden-asumisen-tukeen-muutoksia-1-8-2017?_101_INSTANCE_I7X3vuEkReGH_redirect=%2Fajankohtaista-opiskelijat.

Karppinen, P. 2017. Talon rakentaja, tiedä nämä neljä asiaa asuntolainasta. OP Media. Viitattu 11.10.2022. <https://www.op-media.fi/rakentaminen/talon-rakentaja-tieda-nama-nelja-asiaa-asuntolainasta/>.

Kauppalehti. 2020. Asuntosijoittamisen suosio kasvaa – koronakevät ei pysäyttänyt trendiä. Lehdistötiedote. Viitattu 26.2.2022. <https://www.kauppalehti.fi/lehdistotiedotteet/asuntosijoittamisen-suosio-kasvaa-koronakevat-ei-pysayttany-trendia/9dcbfdd0-908c-3dcf-b8c5-0c788ce2181a>.

Keränen, T. 2021. Moni asunnonomistaja saa varautua kohta paljon ennakoitua kovempiin kuluihin – yksi riskitekijöistä on kiinteistövero. Yle uutiset. Viitattu 10.10.2022. <https://yle.fi/uutiset/3-12159602>.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2021. Kuluttaja-asiat. Asuntolaina. Viitattu 25.2.2022. <https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/asuminen/asuntolaina/>.

Kostiainen, J. 2021. Asuntomarkkinakatsaus Q2-2021 – Hellettä asuntomarkkinoilla. Nordea. Viitattu 9.1.2022. <https://corporate.nordea.com/article/66209/asuntomarkkinakatsaus-q2-2021-hellettae-asuntomarkkinoilla>.

Kuluttajaliitto. 2022. Kotitalouksien tulot ja menot. Viitattu 2.11.2022. <https://www.kuluttajaliitto.fi/fis/materiaalit/kotitalouksien-tulot-ja-menot/>.

Kuluttajaliitto. 2022a. Asuminen. Viitattu 21.2.2022. <https://www.kuluttajaliitto.fi/fis/materiaalit/asuminen/>.

L 30.12.1992/1634. Asuntosäästöpalkkiolaki. Finlex. Viitattu 26.2.2022. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1992/19921634>.

L 31.3.1995/481. Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Finlex. Viitattu 22.2.2022. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481>.

Laakso, S. 2000. Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys Suomessa 1980- ja 1990-luvulla. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus. Viitattu 7.11.2022.

<https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/148119/k221.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Lindblad, A., Sariola, M. & Viertola H. 2019. Mitkä tekijät ohjaavat asuntojen hintoja ja tuotantoa? Euro & talous 3/2019. Suomen Pankki. Viitattu 9.2.2022. https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/16166/eurotalous3_19.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

Malminen, U. & Koskela, M. 2021. Koronarajoitukset kiristyvät: Yli kuuden hengen kokoontumiset kielletään Etelä-Suomessa, ja tilojen sulkupäätös laajenee koko Uudellemaalle. Yle uutiset. Viitattu 16.3.2022. <https://yle.fi/uutiset/3-11819899>.

Matala, T. 2000. Varallisuustutkimus 1998. Nuoret luopumassa asunnon omistuksesta? Tilastokeskus. Viitattu 10.2.2022. https://www.stat.fi/tup/hyvinvointikatsaus/hyv_matala4-00.pdf.

MTV Uutiset – STT. 2020. Tilastot todistavat mökkikaupan kiivauden: Myynti nousi kesäkuussa yli 70 prosenttia. Viitattu 22.3.2022. <https://www.mtvuutiset.fi/artikkeli/tilastot-todistavat-mokkikaupan-kiivauden-myynti-nousi-kesakuussa-yli-70-prosenttia/7866096#gs.u88un0>.

Niiranen, P. 2020. Laskuille haetaan nyt maksuaikaa ja lainoille lyhennysvapaata – Ropo Capital palkkaa ihmisten ongelmien vuoksi lisää työvoimaa. Yle uutiset. Viitattu 31.10.2022. <https://yle.fi/uutiset/3-11370735>.

Nordea Bank Oyj. 2022. Asuntolainan omarahoitusosuus, lainakatto ja käsiraha. Viitattu 11.10.2022. <https://www.nordea.fi/henkiloasiakkaat/palvelumme/lainat/asuntolainat/asuntolainan-lainakatto.html>.

Nuopponen, A. 2003. Käsitemanalyysi asiantuntijan työvälteenä. Teoksessa: Kieli ja asiantuntijuus. AFinLA-vuosikirja. Toim. Merja Koskela & Nina Pilke. Suomen soveltavan kielitieteen yhdistys, Jyväskylä.

OECD. 2022. Organisation for Economic Co-operation and Development. iLibrary. Prices. Inflation (CPI). Viitattu 6.2.2022. https://www.oecd-ilibrary.org/economics/inflation-cpi/indicator/english_eee82e6e-en.

Pajala, J. 2020. Asuntosijoittamisen näkymät ja trendit. Nordea. Viitattu 26.2.2022. <https://mb.cision.com/Public/434/3140682/ae9400d2ebc13b8c.pdf>.

Pekkala, A. 2016. Makrotalouden vaikutus asuntojen hintojen muodostumiseen. Pro gradu -tutkielma. Jyväskylän yliopisto. Viitattu 6.2.2022. <https://jyx.jyu.fi/bitstream/handle/123456789/52326/URN%3aNBN%3afi%3ajyu201612135086.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

- Reaktio Solutions Oy. 2022. Asuntojen hinnat ja asuntokauppojen määrä koko maassa. Asuntojenhinnat.fi, myytyjen asuntojen tilastot. Viitattu 21.10.2022. <https://www.asuntojenhinnat.fi/myytyjen-asuntojen-tilastot>.
- Ristola, V. 2022. Suomen osake- ja asuntomarkkinoiden välinen suhde kotitalouden varallisuuden muodostuksessa. Pro gradu -tutkielma. Oulun yliopisto. Viitattu 10.10.2022. <http://jultika.oulu.fi/files/nbnfioulu-202204201635.pdf>.
- Rokka, T. 2021. Koronabuumi mökkikaupassa – Välittäjäpomo nostaa esiin ”hauskimman ja ihmeellisimmän asian”. Uusi Suomi. Viitattu 22.3.2022. <https://www.uusisuomi.fi/uutiset/koronabuumi-mokkikaupassa-valittajapomonostaa-esiin-hauskimman-ja-ihmeellisimman-asian/8ea67c09-0e0a-4231-9f8d-e66d09ff4f60>.
- SAY 2022. Suomen Asumisoikeusyhteisöt ry. Usein kysyttyä. Viitattu 22.2.2022. <https://www.asumisoikeus.fi/fi/usein-kysyttya>.
- Schauman, H. 2012. Asuntomarkkinat ja kotitalouksien velka – pohjoismainen vertailu. Suomen Pankki. Rahapolitiikka- ja tutkimusosasto. Viitattu 26.1.2022. <https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/8418/170018.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Sotarauta, M., Kosonen, K., & Viljamaa, K. 2007. Aluekehittäminen generatiivisena johtajuutena: 2000-luvun aluekehittäjän työnkuvaa ja kompetensseja etsimässä. Sante-julkaisu 23/2007. Tampereen yliopiston alueellisen kehittämisen tutkimusyksikkö. Viitattu 4.10.2022. https://trepo.tuni.fi/bitstream/handle/10024/65496/aluekehittaminen_generatiivisena_johtajuutena_2007.pdf?sequence=1.
- STT. 2021. Korona-aika sai monet muuttamaan isojen kaupunkien kehyskuntiin, mutta asuntojen hinnat kasvukeskuksissa ovat jatkaneet nousuaan. Viitattu 9.1.2022. <https://yle.fi/uutiset/3-12064348>.
- Suomen Pankki. 2017. Asuntolainojen riskipainojen korottamisen perusteista. Finanssivalvonta. Viitattu 9.3.2022. https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/14625/Asuntolainojen_riskipainojen_korottamisen_perusteista.pdf.
- Suomen Pankki. 2020. Makrovakausraportti 1/2020. Viitattu 16.3.2022. https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/17491/01_2020_Makrovakausraportti.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Suomen Pankki. 2020a. Makrovakausraportti 2/2020. Viitattu 17.3.2022. https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/17790/02_2020_Makrovakausraportti.pdf?sequence=1&isAllowed=y.

- Suomen Pankki. 2021. Makrovakausraportti 1/2021. Viitattu 17.3.2022. https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/18019/01_2021_Makrovakausraportti.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Suomen virallinen tilasto. 2019. Rakennukset ja kesämökit. Viitattu 22.3.2022. https://www.stat.fi/til/rakke/2018/rakke_2018_2019-05-21_kat_001_fi.html.
- Suomen virallinen tilasto. 2020. Asunnot ja asuinolot. Yli puoli miljoonaa 30–64-vuotiasta asuu yksin. Viitattu 14.3.2022. https://www.stat.fi/til/asas/2020/asas_2020_2021-05-20_tie_001_fi.html.
- Suomen virallinen tilasto. 2021. Kotitalouksien varallisuus. Tilastokeskus. Viitattu 3.10.2022. https://www.stat.fi/til/vtutk/2019/vtutk_2019_2021-06-08_kat_001_fi.html.
- Suomen virallinen tilasto. 2021a. Väestö ja yhteiskunta. Väkiluvun kehitys. Tilastokeskus. Viitattu 28.2.2022. https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk_vaesto.html#V%C3%A4kiluvun%20kehitys.
- Suomen virallinen tilasto. 2021b. Rakennukset ja kesämökit. Tilastokeskus. Viitattu 22.3.2022. https://www.stat.fi/til/rakke/2020/rakke_2020_2021-05-27_kat_001_fi.html.
- Suomen virallinen tilasto. 2021c. Kesämökkikanta kasvoi vain vähän vuonna 2021. Rakennukset ja kesämökit. Tilastokeskus. Viitattu 15.10.2022. <https://stat.fi/julkaisu/cktcmtf5s35i40b5243zmpqci>.
- Suomen virallinen tilasto. 2022. Asuminen ja rakentaminen. Asunnot ja asuinolot. Tilastokeskus. Viitattu 10.2.2022. https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk_asuminen.html#Asunnot%20ja%20asuinolot.
- Tampereen yliopisto. 2022. Tilastollinen päättely. Tietoarkisto. Viitattu 20.10.2022. <https://www.fsd.tuni.fi/fi/palvelut/menetelmaopetus/kvanti/paattely/paattely/>.
- Tervo, H., Helminen, V., Rehunen, A. & Tohmo, T. 2018. Onko urbanisaatio maaseudun turma? Kaupunkien väestönkasvun vaikutukset erityyppisen maaseudun väestökehitykseen Suomessa ajanjaksolla 1990–2015. Jyväskylän yliopisto. Viitattu 9.10.2022. <https://jyx.jyu.fi/bitstream/handle/123456789/62468/yp1803tervoym.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
- Terämä, E., Tiitu, M., Paavola, J., Vainio, A., Määttä, N., Miettinen, A., Kontula, O. & Hiilamo, H. 2018. Yksin osana elinkaarta. Valtioneuvoston kanslia. Viitattu 15.3.2022. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/161168/66-2018-YSI-loppuraportti.pdf>.

Tilastokeskus. 2019. Asunnot ja asuinolot 2018, yleiskatsaus. Viitattu 20.10.2022.
https://www.stat.fi/til/asas/2018/01/asas_2018_01_2019-10-10_fi.pdf.

Tilastokeskus. 2020. Asunnot ja asuinolot 2019, yleiskatsaus. Viitattu 20.10.2022.
https://www.stat.fi/til/asas/2019/01/asas_2019_01_2020-10-14_fi.pdf.

Tilastokeskus. 2021. Väestörakenne. Tilastotietokannat. Viitattu 9.10.2022.
https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__vaerak/stat-fin_vaerak_pxt_11s3.px/table/tableViewLayout1/.

Tilastokeskus. 2021a. Asunnot ja asuinolot 2020, yleiskatsaus. Viitattu 20.10.2022. https://www.stat.fi/til/asas/2020/01/asas_2020_01_2021-10-14_fi.pdf.

Tilastokeskus. 2022. Käsitteet. Luottokanta. Viitattu 6.2.2022.
<https://www.stat.fi/meta/kas/luottokanta.html#tab1>.

Tilastokeskus. 2022a. Käsitteet. Bruttokansantuote. Viitattu 6.2.2022.
<https://www.stat.fi/meta/kas/bktmarkkina.html>.

Tilastokeskus. 2022b. Tilastokoulu. Väestötieteen perusteet. Väestötieteen määritelmä. Viitattu 6.2.2022. https://tilastokoulu.stat.fi/verkko-koulu_v2.xql?page_type=sisalto&course_id=tkoulu_vaesto&lesson_id=1&subject_id=1.

Tilastokeskus. 2022c. Käsitteet. Asunto. Viitattu 6.2.2022.
<https://www.stat.fi/meta/kas/asunto.html#tab1>.

Tilastokeskus. 2022d. Käsitteet. Asuinrakennus. Viitattu 6.2.2022.
<https://www.stat.fi/meta/kas/asuinrakennus.html>.

Tilastokeskus. 2022e. Käsitteet. Hallintaperuste. Viitattu 21.2.2022.
https://www.stat.fi/meta/kas/hallint_perus.html.

Tilastokeskus. 2022f. Käsitteet. Asunto-osakeyhtiö. Viitattu 21.2.2022.
https://www.stat.fi/meta/kas/asunto_osakeyht.html.

Tilastokeskus. 2022g. Käsitteet. Asuntovelka. Viitattu 25.2.2022.
<https://www.stat.fi/meta/kas/asuntovelat.html>.

Tilastokeskus. 2022h. Käsitteet. Asunnoton. Viitattu 27.2.2022.
<https://www.stat.fi/meta/kas/asunnoton.html>.

Tilastokeskus. 2022i. Tilastokoulu. Tilastoteemakartat. Väestötiheys esitettynä kunnittain. Viitattu 8.2.2022. https://tilastokoulu.stat.fi/verkkokoulu_v2.xql?page_type=esim&course_id=tkoulu_teamak&lesson_id=4&subject_id=2&example_id=1.

- Tilastokeskus. 2022j. 13ai – Kuluttajien luottamus: Näkymät ja muutokset, 1995M10–2022M09. StatFin. Viitattu 20.10.2022.
https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__kbar/stat-fin_kbar_pxt_13ai.px/.
- Tilastokeskus. 2022k. 116f – Asunnot talotyyppin, käytössäolon ja rakennusvuoden mukaan, 2021. StatFin. Viitattu 20.10.2022.
https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__asas/stat-fin_asas_pxt_116f.px/.
- Tilastokeskus. 2022l. 13jd – Henkilöiden velat iän ja sukupuolen mukaan suuralueittain, vuoden 2021 rahassa, 2002-2021. StatFin. Viitattu 22.10.2022.
https://pxweb2.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__velk/stat-fin_velk_pxt_13jd.px/.
- Tähtinen, J., Laakkonen, E. & Broberg, M. 2020. Tilastollisen aineiston käsittelyn ja tulkinnan perusteita. Painosalama Oy. 2. uud. painos. Turun yliopiston kasvatustieteiden laitos. Viitattu 25.10.2022. https://www.utupub.fi/bitstream/handle/10024/149687/Tilastollisen_aineiston_k%C3%A4sittelyn_ja_tulkinnan_perusteita_2020.pdf?sequence=5&isAllowed=y.
- Valtiokonttori. 2022. ASP-säästäminen ja ASP-laina. Viitattu 26.2.2022.
<https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#asp-saastaminen>.
- Valtiovarainministeriö. 2021. Rakentaminen 2021–2022. Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU). Viitattu 7.11.2022. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162867/VM_2021_13.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Verohallinto. 2022. Asuntolainan korkovähennys. Viitattu 25.2.2022.
https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/.
- Verohallinto. 2022a. Ensiasunnon korkovähennys. Viitattu 25.2.2022.
https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/verokortti-ja-veroilmoitus/tulot-ja-vahennykset/asuntolainan_korkovahennys/ensiasunnon_korkovahenny/.
- Vilka, H. 2007. Tutki ja mittaa – määrällisen tutkimuksen perusteet. Kustannusosakeyhtiö Tammi. Helsinki. Viitattu 20.10.2022. <http://hanna.vilka.fi/wp-content/uploads/2014/02/Tutki-ja-mittaa.pdf>.
- Wetzstein, M. 2013. Microeconomic Theory: Concepts and Connections. 2. uud. painos. Yhdysvallat. Routledge.
- Yleinen suomalainen ontologia (YSO). 2022. Viitattu 26.1.2022.
<https://finto.fi/yso/fi/>.

Ympäristöhallinto 2016. Asuminen. Osaomistusasuminen. Ymparisto.fi. Viitattu 22.2.2022. <https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Asuminen/Osaomistusasuminen>.