



Riina Lundén

Talouskriisit ja niiden vaikutus asuntomarkkinoihin pääkaupunkiseudulla

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Tradenomi

Opinnäytetyö

Helmikuu 2024

Tiivistelmä

Tekijä(t):	Riina Lundén
Otsikko:	Taluskriisit ja niiden vaikutus asuntomarkkinoihin pääkaupunkiseudulla
Sivumäärä:	40 sivua
Aika:	Helmikuu 2024
Tutkinto:	Tradenomi
Tutkinto-ohjelma:	Liiketalous
Suuntautumisvaihtoehto:	Laskentatoimi ja rahoitus
Ohjaaja(t):	Lehtori, Taru Haajanen

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia eri taluskriisejä sekä niiden vaikutusta sen hetkiseen asuntomarkkinaan. Toivottuna lopputuloksena oli löytää yhteneväisyyksiä asuntomarkkinoiden reagoinnista tutkittujen kriisien ajalta. Opinnäytetyö tehtiin tutkimustyyppisenä työnä, jossa käytettiin kvalitatiivista eli laadullista menetelmää. Opinnäytetyö laadittiin vertailevana tutkimuksena. Aineistona käytettiin pääsääntöisesti kirjallisuuslähteitä sekä saatavilla olevaa valmista dataa.

Opinnäytetyössä tutkittiin 1990-luvun alun lamaa, vuonna 2007 alkanut finanssikriisiä sekä aikaa koronapandemiasta nykyhetkeen. Asuntomarkkinaa tutkittiin pääkaupunkiseudun osalta. Tutkimuskohtana oli pääsääntöisesti kaupankäynnin aktiivisuus, kauppohen määrä sekä asunton hinnot. Data asuntomarkkinoista kerättiin pääosin Tilastokeskuksen ja Suomen Pankin tilastoista.

Tutkimustuloksissa kävi ilmi, että kriiseillä oli joitakin yhteneväisiä vaikutuksia asuntomarkkinoihin. Koronapandemiakriisin vaikutukset asuntomarkkinaan poikkesivat kohtalaisesti lamaan ja finanssikriisiin verrattuna.

Avainsanat: lama, finanssikriisi, koronapandemia, talous, asuntomarkkina

Tämän opinnäytetyön alkuperä on tarkastettu Turnitin Originality Check -ohjelmalla

Abstract

Author(s):	Riina Lundén
Title:	Economic crises and their impact on the housing market in capital region
Number of Pages:	40 pages
Date:	February 2024
Degree:	Bachelor of Business Administration
Degree Programme:	Economics and Business Administration
Specialisation option:	Accounting and Finance
Instructor(s):	Taru Haajanen, Senior Lecturer

The purpose of this thesis was to investigate different economic crises and their impact on the real estate market. The desired outcome was to find similarities in the real estate market's reaction during the studied crises. This thesis was conducted as a research-type work, using qualitative research method. The thesis was structured as a comparative study, utilizing primarily literature sources and available pre-existing data.

This thesis examines the early 1990s recession, the financial crisis that began in 2007 and the period from the beginning of the Covid-19 pandemic to the present. The study deals with the capital region's real estate market with its main focus on market activity, the number of housing transactions and prices. Data on the real estate market was predominantly collected from Statistics Finland's and the Bank of Finland's statistics.

The research results revealed that the crises had some common effects on the real estate market. The impacts of the Covid-19 pandemic crisis differed significantly from the recession and financial crises.

Keywords: recession, financial crisis, covid-19 pandemic, economy, real estate market

The originality of this thesis has been checked using Turnitin Originality Check service.

Sisällys

1	Johdanto	1
1.1	Taustaa	1
1.2	Opinnäytetyön tavoite, rajaus ja ennakko-oletukset	2
1.3	Menetelmä ja sisältö	3
1.4	Keskeisiä käsitteitä	3
2	Taluskriisit	5
2.1	Mistä taluskriiseissä on kyse?	5
2.2	1990-luvun lama	5
2.3	2007–2009 finanssikriisi	7
2.4	Vuonna 2019 alkanut koronapandemia	8
2.5	Taloustilanne koronapandemian jälkeen	10
3	Asuntomarkkinat	11
3.1	Asuntomarkkinat yleisesti ja sen merkitys taloudelle	11
3.2	Kysynnän ja tarjonnan merkitys ja hintojen määräytyminen	11
3.3	Suomalaiset omistusasujina	12
3.4	1990-luvun markkinatilanne	14
3.5	Asuntomarkkina finanssikriisin aikaan	15
3.6	Asuntomarkkina vuosina 2018–2023	17
3.6.1	Asuntomarkkina ennen koronapandemiakriisiä vuonna 2018	18
3.6.2	Asuntomarkkina koronapandemian aikana	18
3.6.3	Asuntomarkkina vuonna 2023	19
4	Tutkimustulokset	21
4.1	Taluskriisien yhteneväisyyksiä	21
4.2	Taluskriisien näkyminen asuntomarkkinassa	23
4.3	Asuntomarkkinat taluskriisien eri vaiheissa	25
4.4	Ovatko laman, finanssikriisin ja koronapandemian vaikutukset asuntomarkkinoille verrattavissa toisiinsa?	28
4.5	Tulevaisuuden asuntomarkkinan ennustamisesta	30
5	Päätäntö	31
5.1	Johtopäätökset	31

5.2 Opinnäytetyön arviointi	34
Lähteet	36

1 Johdanto

1.1 Taustaa

Kolmen viime vuosikymmenen aikana Suomen talous on kohdannut neljä kriisiä ennen vuonna 2019 alkanutta koronapandemiaa. Näitä kriisejä olivat 1990-luvun lama, IT-kupla vuosituhannen vaihteessa, vuoden 2007 finanssikriisi sekä vuosien 2012–2014 eurokriisi. (Lehtinen 2020.) Tässä opinnäytetyössä keskitytään 1990-luvun lamaan, vuonna 2007 alkaneeseen finanssikriisiin sekä 2019 alkaneeseen koronapandemiaan ja aikaan sen jälkeen.

Opinnäytetyötä varten on perehdytty erityisesti talouskriiseihin ja asuntomarkkinoihin. Talouskriisien historiaan ja kulkuun on perehdytty kirjojen, artikkeleiden ja erilaisten talouden analyysien pohjalta. Asuntomarkkinoiden perehtymiseen on puolestaan hyödynnetty tilastoja ja valmista dataa asuntojen hintojen kehityksestä ja kaupankäynnin aktiivisuudesta. Lisäksi on perehdytty asuntomarkkinaan liittyvään tietoperustaan erilaisien artikkeleiden, kirjojen ja haastatteluiden perusteella.

Tutkin aikaisempia opinnäytetöitä ja löysin tutkimuksia asuntomarkkinoista erilaisilla näkökulmilla sekä tutkimuksia eri talouskriiseistä ja niiden vaikutuksista esimerkiksi ostokäyttäytymiseen. En kuitenkaan löytänyt aikaisempaa työtä, jossa vertailtaisiin eri talouskriisejä keskenään tai niiden vaikutuksia sen hetkiseen asuntomarkkinaan.

Pohjana aiheen valitsemiseen oli oma kiinnostuminen asuntomarkkinaan ja sen muutoksiin erilaisissa taloustilanteissa. Nykyinen taloustilanne ja asuntomarkkina inspiroi yhdistämään tutkimukseen talouskriisit ja laatimaan vertailevan tutkimuksen näiden kahden aiheen ympäriltä. Aiheen valitsemisen jälkeen kuulin myös muiden kiinnostuneiden aiheestani, joka vahvisti haluani lähteä tekemään opinnäytetyötäni kyseisestä aiheesta.

Tutkimuksen laatiminen on ajankohtaista, sillä asuntomarkkina on jatkuvassa muutoksessa muiden talouden osa-alueiden vaikutuksesta. Tämänhetkinen asuntomarkkina on muuttunut lyhyen ajan aikana paljon. Koronapandemian jättämät jäljet näkyvät edelleen ja markkinat sopeutuvat edelleen uuteen normaaliin. Asuntomarkkinoihin liittyvä tutkimus talouskriisien näkökulmasta on myös tärkeää riskien hallinnan ja tulevaisuuden varalle. Lisäksi tieto asuntomarkkinoista on arvokasta asunnonomistajille, -ostajille ja kaikille, jotka seuraavat markkinan kehitystä.

1.2 Opinnäytetyön tavoite, rajausta ja ennakkooletukset

Opinnäytetyön tavoitteena on tutkia eri talouskriisejä, niiden vaikutusta sen hetkiseen asuntomarkkinaan sekä tilanteiden elpymistä. Toivottuna lopputuloksena on löytää yhteneväisyyksiä asuntomarkkinoiden reagoinnista kriiseihin. Tutkimuksen perusteella voidaan myös mahdollisesti ennustaa nykyisen asuntomarkkinan tulevaisuutta edellisten kriisien vaikutuksien perusteella.

Tutkimukseen on otettu mukaan 1990-luvun alun lama, vuonna 2007 alkanut finanssikriisi sekä aika koronapandemiasta nykyhetkeen. Asuntomarkkinoita tutkitaan pääkaupunkiseudun osalta. Tutkimuskohtana on pääsääntöisesti kaupankäynnin aktiivisuus sekä asuntojen hinnat. Data asuntomarkkinoista on kerätty pääosin Tilastokeskuksen ja Suomen Pankin tilastoista.

Opinnäytetyön tutkimuskysymykset ovat:

- Miten talouskriisit ovat vaikuttaneet asuntomarkkinoihin?
- Mitä yhteisiä piirteitä vaikutuksilla on?
- Ovatko laman, finanssikriisin ja koronapandemian aiheuttamat vaikutukset verrattavissa toisiinsa asuntomarkkinoilla?
- Voiko asuntomarkkinan tulevaisuutta ennustaa?

Opinnäytetyön tutkimustulosten ennakko-oletuksena on, että talouskriiseillä on samankaltaisia vaikutuksia asuntomarkkinoihin kriisien eri vaiheissa. Voidaan myös olettaa, että asuntomarkkinat ovat käyttäytyneet joiltakin osin samoilla tavoilla ja niistä löytyy samoja piirteitä ennen kriisiä, sen aikana sekä sen jälkeenkin.

1.3 Menetelmä ja sisältö

Tämä opinnäytetyö on tutkimustyyppinen työ, jossa käytetään kvalitatiivista menetelmää. Opinnäytetyön aineistona on käytetty pääsääntöisesti kirjallisuuslähteitä sekä saatavilla olevaa valmista dataa. Opinnäytetyö on laadittu vertailevana tutkimuksena.

Ensimmäisessä pääluvussa perehdytään talouskriiseihin. Lukija saa kattavan tiedon yleisesti talouskriiseistä sekä perusteellisemmän analyysin kolmesta tutkimukseen valitusta kriisistä, niiden kulusta ja taustatekijöistä. Toisessa pääluvussa käsitellään asuntomarkkinaa. Luvussa perehdytään asuntomarkkinaan yleisesti, suomalaisten asumistottumuksien kehitykseen sekä jokaisen kriisin aikaiseen markkinatilanteeseen dataa ja tilastoja käyttäen. Opinnäytetyön loppuun on koottu tutkimuksen tulokset ja johtopäätökset.

Data, tilastot ja ennusteet asuntomarkkinoista muuttuvat ja päivittyvät jatkuvasti. Tilastot vuoden 2023 asuntomarkkinasta ja tieto taloustilanteesta on kerätty joulukuun 2023 aikana. Koska tilastot päivittyvät vasta, kun tarkka data on saatavilla, osa opinnäytetyön kuvioiden datasta on ennusteita.

1.4 Keskeisiä käsitteitä

Tässä luvussa avataan muutamia keskeisiä käsitteitä, jotka auttavat lukijaa ymmärtämään opinnäytetyötä paremmin.

Bruttokansantuote: Bruttokansantuotteella mitataan tuotettujen tavaroiden ja palveluiden arvoa. BKT:hen lasketaan mukaan myös kauppaostokset ja kaikki hyödykkeet ja palvelut, jotka toteutetaan korvausta vastaan. BKT kertoo

tuotannon olosuhteista. Lisäksi sitä käytetään usein kuvaamaan hyvinvoinnin kehitystä. BKT ilmaistaan usein lukuna asukasta kohden, joka saadaan, kun bruttokansantuote jaetaan maan väkiluvulla. (Paavoseppä 2023.)

Finanssikriisi: Finanssikriisi määritellään taloudelliseksi häiriöksi, joka johtuu kyseisen maan rahoitus- tai rahajärjestelmästä. Ongelmat perustuvat usein esimerkiksi pankkijärjestelmään, rahoitusmarkkinaan, maan maksukykyyn ja velkoihin. Finanssikriisejä voi olla erilaisia kuten pankkikriisi tai valuuttakriisi. Viimeisin suuri finanssikriisi oli vuonna 2007, joka syntyi kiinteistö- ja pankkialalta Yhdysvalloista. (Economy pedia.)

Hintaindeksi: Hintaindeksi on suhdeluku, joka kuvaa muuttujan eli hinnan suhteellista muutosta perusjaksoon. Indeksipisteluku kertoo, kuinka monta prosenttia muutos on. Perusjakson arvo on 100. (Tilastokeskus b.)

Lama: Lamalla tarkoitetaan yleisesti erittäin vakavaa ja pitkäkestoista talouden taantumaa. Joidenkin määritelmien mukaan lama on tilanne, jossa bruttokansantuote on laskenut vähintään 10 prosenttia tai kun taantuma on kestänyt yli kolme vuotta. Laman määritteiden mukaan Suomessa lama nähtiin 1990-luvun alussa. Tällöin Suomen talous supistui kolme vuotta peräkkäin ja bruttokansantuote putosi yhteensä noin 10 prosenttia. 1990-luvun alun lama ajoi suuren määrän yrityksiä konkurssiin, nosti työttömyyden 18 prosenttiin ja tiputti asuntojen hinnat lähes puoleen. (Säästöpankkiryhmä 2022.)

Taantuma: Usein taantuma määritellään bruttokansantuotteen supistumisena kahden peräkkäisen vuosineljänneksen ajan. Yhdysvaltalainen tutkimuslaitos NBER määrittelee taantuman laaja-alaisena talouden toimeliaisuuden vähenemisenä, joka kestää pidempään kuin muutaman kuukauden ajan. Taantuma on nähtävissä esimerkiksi BKT:n kehityksessä, työllisyydessä, reaalityuloissa sekä kaupan myynissä. (Heiskanen 2022.)

2 Talouskriisit

2.1 Mistä talouskriiseissä on kyse?

Talouden normaalin toiminnan edellytys on rahoituksen sujuva välittyminen. Epävarmuus taloustilanteissa uhkaa usein heikentää rahan tehokasta liikkumista. (Suomen Pankki 2020.)

Talouskriisi on tilanne, jossa talouden toiminta heikkenee voimakkaasti, mikä johtaa taloudelliseen epävarmuuteen ja heikentää yleistä taloudellista tilannetta. Kriisi voi ilmetä esimerkiksi talouskasvun hidastumisena, työttömyyden lisääntymisenä, konkurssien kasvuna tai yleisinä rahoitusmarkkinoiden epävakauden ongelmina.

Talouskriisit voivat olla seurausta erilaisista tekijöistä, kuten ylivelkaantumisesta, epäonnistuneesta talouspolitiikasta ja rahoitusjärjestelmän epävakaudesta. Talouskriisit voivat vaikuttaa paikallisesti tai levitä globaalisti kuten myöhemmin opinnäytetyössä käsiteltävä finanssikriisi vuodelta 2007.

Talouskriiseillä voi olla laajoja seurauksia, jotka vaikuttavat talouden eri osa-alueisiin. Yksi selkeimmistä seurauksista on työttömyyden kasvu, joka johtuu esimerkiksi yritysten kohtaamista kriisien aiheuttamista vaikeuksista.

Talouskriisit voivat vähentää ja hidastaa investointeja, kulutusta sekä tuotantoa, joka näkyy bruttokansantuotteen laskuna. Lisäksi talouskriisin seurauksia on esimerkiksi erilaiset sosiaaliset vaikutukset, valtiontalouden haasteet sekä rahoitus- ja asuntomarkkinoiden epävakaas.

2.2 1990-luvun lama

Suomen talous koki sodanjälkeisen ajan vakavimman yhteiskunnallisen kriisin, kun 1990-luvun alussa kansantalous ajautui syvään lamaan. Talous kyllä toipui lamasta, mutta kriisi jätti myös pitkäaikaisia muutoksia suomalaiseen yhteiskuntaan. Esimerkiksi tulonjako muuttui pääomatulojen hyväksi ja tuloerot kasvoivat. Köyhyydestä ja syrjäytymisestä tuli entistä vakavampia ja laajempia

haasteita pitkäaikaistyöttömyyden myötä. Vuonna 1993 työttömiä oli yli 22 prosenttia työvoimasta, kun vielä vuonna 1989 luku oli noin 4 prosenttia. (Turunen & Kangas 2011, 21; Kempas & Tegelberg 2021, 95.) Pitkäaikainen suurtyöttömyys jatkui vuoteen 2005 asti (Kiander 2020).

Näin jälkeenpäin lamalle on löydetty monia aiheuttajia. Syntipukeiksi on nostettu esimerkiksi rahoitusmarkkinoiden vapauttaminen, pankkien huoleton luotonanto, kansalaisten lisääntynyt ja lyhytnäköinen kuluttaminen, vakaan markan politiikka sekä Neuvostoliiton hajoaminen vuonna 1991. Vakaan markan politiikalla oli tavoitteena pitää markka vakaana ja vahvana, vaikka kurssit olivatkin muutettavissa. (Turunen & Kangas 2011, 21–22.)

Ulkoisia tekijöitä olivat Neuvostoliittoon suuntautuneen viennin supistuminen vuosina 1990–91 sekä kansainvälisten korkojen nousu vuosina 1989–92. Myös laman ajan harjoitettua politiikkaa kritisoitiin kovasti muun muassa ylikireän rahapolitiikan ja budjettileikkauksien osalta. (Turunen & Kangas 2011, 21–22.)

Talous elpyi lamasta nopeasti ennen kuin rakenteellisia muutoksia ehdittiin tekemään. Suomen sanotaan nousseen lamasta vuosien 1995–1996 aikana, jolloin Nokia oli nousemassa Suomen talouden vetäjäksi sen menestyksekkäimpien vuosien johdolla. Talouden tilanne muuttui markan kellutuksen myötä, jolloin korkotaso kääntyi laskuun. Samalla pörssikurssit kääntyivät nousuun, asuntojen hintojen lasku päättyi, säästäminen vähentyi ja kotimainen kysyntä alkoi elpyä. (Turunen & Kangas 2011, 29; Toivonen 2020.)

Laman yksi tärkeimmistä opeista oli, ettei työttömyyttä voi päästää nousemaan liian korkeaksi. Professori Seija Ilmakunnas kertoo artikkelissa, miten laman aikana todettiin, että työttömyys jää herkästi korkealle tasolle pitkäksikin aikaa eikä automaattisesti laske alas. (Toivonen 2020.)

Lamaa oli edeltänyt yli kymmenen vuoden reipas talouskasvun kausi. Suomi tavoitti 1980-luvun lopulla lähes täyden työllisyyden, avoimen työllisyyden ollessa vain 3,5 prosenttia. Talouden kasvuun ja työttömyyden alenemiseen vaikutti vahvasti velkarahoitukseen perustunut investointien ja kulutuksen nopea

kasvu. Kasvu oli niin voimakasta, että tarvittiin paljon tuontia, jolloin Suomi velkaantui myös ulkomaille. (Turunen & Kangas 2011, 22.)

Luottoa sai yhä helpommin ja siitä tuli houkuttelevampaa, kun vuonna 1986 Suomen Pankki poisti luottojen keskikorkosäätelyn ja rahoitusmarkkinat vapautettiin. Lainojen määrät kasvoivat holtittomasti ja lopulta 1990-luvun alussa kupla puhkesi ja Suomen talous romahti pahemmin kuin kertaakaan 50 vuoden aikana. (Aaltonen & Aurikko & Kontulainen 1994, luku 3.2.2; Toivonen 2020.)

2.3 2007–2009 finanssikriisi

Yhdysvaltojen asuntomarkkinoilta liikkeelle lähtenyt rahoitusmarkkinoiden rauhattomuus alkoi kesällä vuonna 2007. Rahoitusmarkkinakriisi syveni entisestään syksyllä 2008, jolloin kriisin vaikutukset levisivät laajemmalle alueelle, myös Suomeen. Rahoitusmarkkinoiden entistä suurempi paniikki levisi viimeistään investointipankki Lehman Brothers'in konkurssista syyskuussa 2008 sekä samoihin aikoihin vakuutusyhtiöjätin American International Group'in syvistä taloudellisista vaikeuksista. (Haavio & Kortelainen & Kontulainen 2009.)

Suomen bruttokansantuote jäi vain yhden prosentin kasvuun vuonna 2008, kun aikaisempina kahtena vuotena se oli ollut lähes viisi prosenttia (Haavio ym. 2009). Vuosien 2008 ja 2009 aikana Suomen bruttokansantuote laski kahdeksan prosenttia. Finanssikriisin vaikutus kuitenkin jäi pienemmäksi eikä kansalaisten elintaso tippunut niin paljon kuin esimerkiksi laman aikana. Laman opit olivat vielä muistissa, työttömyyden ei annettu kasvaa huippuun ja kansalaiset jatkoivat kuluttamista. (Toivonen 2020.)

Syksyllä 2009 osa talousennustajista julisti taantumän olevan ohi, sillä maailmantalous oli noussut positiiviseen kasvuun. Finanssikriisi jätti kuitenkin laajempia vaikutuksia, joiden vuoksi etenkin maailmankauppa pysyi heikkona vielä pitkään. Parempaan nousuun päästiinkin globaalin talouden puolesta vasta monen vuoden jälkeen loppukesästä 2016. (Kangasharju 2018, 19.)

Yhtenä keskeisimpänä finanssikriisin taustatekijöistä voidaan pitää Yhdysvaltojen asuntomarkkinoiden kuplaa. Asuntojen hinnat nousivat jatkuvasti vuosi toisensa jälkeen 1990-luvun puolesta välistä vuoden 2006 kolmannen kvartaalin loppuun. Asuntojen hintojen jatkuva nousu loi mielikuvan erittäin turvallisesta ja lähes riskittömästä sijoituksesta. (Baily & Litan & Johnson 2008.)

Asuntolainoja alettiin myöntämään hyvin hennoin perustein myös henkilöille, joilla ei ollut läheskään niin suuria tuloja, mitä lainakulujen ja -lyhennyksien kattamiseen olisi vaadittu. Lähes maksukyvyttömät henkilöt hakivat lisää lainaa edellisten luottojen kattamiseen. Tilanne oli mahdollinen sen aikaa kun asuntojen hinnat jatkoivat nousuaan ja yleinen korkotaso pysyi matalana. (NBC News 2007.)

Vuoden 2006 lopussa asuntojen hinnat lähtivät laskuun. Niiden mukana samalla myös maksuhäiriöiden määrä asuntoluottomarkkinoilla alkoi kasvamaan. Aiempaa vakavammalla rahoitusmarkkinoiden häiriötilalla oli suuri vaikutus reaalityouteen, sillä siitä kehittyi täysimittainen finanssikriisi. (Haavio ym. 2009.) Reaalityoudella tarkoitetaan kaikkea ympärillämme pyörivää taloutta. Esimerkiksi reaalityouden hyödykkeet ovat niitä asioita tai palveluita, joita tarvitsemme tai haluamme kuluttaa. (Vihavainen 2021.)

2.4 Vuonna 2019 alkanut koronapandemia

Koronapandemiaa voidaan pitää erilaisena kriisinä toisiin finanssikriiseihin verrattuna, sillä se oli eksogeeninen shokki talouteen. Eksogeenisella shokilla tarkoitetaan täysin talouden ulkopuolelta lähtöisin olevaa kriisiä. Tätä voidaan verrata esimerkiksi luonnonkatastrofiin. Finanssikriisi ja lama puolestaan ovat peräisin talouden sisäpuolen mekanismeista. (Lehmus 2020.) Koronapandemia ei ollut Suomen historian vaikein kriisi, sillä esimerkiksi pankkisektori ei ollut ongelmassa ja valtiolle oli tarjolla lähes korotonta velkaa. (Toivonen 2020.)

Joulukuussa 2019 Kiinan Wuhanissa monilla henkilöillä todettiin epätavallista keuhkokuumeetta, jonka aiheuttaja ei ollut tiedossa. Tammikuun 2020 lopussa tämä vahvistettiin kansainväliseksi terveysuhaksi, koronapandemiaksi.

Eurooppaan tauti levisi helmikuussa 2020, jolloin Suomessakin todettiin ensimmäinen tartunta. (Turvallisuustutkinta 2021.)

Koronapandemia-aaltojen aiheuttama suhdannevaihtelu oli syklistä ja muodostui karkeasti kolmesta eri vaiheesta. Ensimmäinen oli leviämisvaihe, jolloin epävarmuus ja väestön varovaisuus hidastivat talouskasvua. Ensimmäisen vaiheen jälkeen leviämistä hillittiin rajoituksilla. Rajoitusten vaikutukset talouteen olivat hyvin toimialakohtaisia, sillä rajoitukset tyypillisesti kohdistuivat palveluihin. Kolmas vaihe oli tartuntojen vähentyminen ja rajoitusten purkaminen. Kolmannessa vaiheessa talouskehitys kääntyi taas positiiviseksi. Jokainen koronapandemia-aalto hidasti talouden kehitystä. Oli kuitenkin huomattavissa, että jokaisen aallon jälkeen talouskasvu hidastui vähemmän suhteessa aikaisempaan aaltoon. Poikkeuksellista aaltojen aiheuttamista ”suhdannevaihteluista” tekivät sen nopeus. Suhdanteen pohja sekä paluu lähtötasolle saattoi tapahtua saman vuosineljänneksen aikana. Koronavirusaallot aiheuttivat siis hetkellistä, lyhytaikaista ja alueellista talouskasvun hidastumista. (Kortela 2021.)

Suomen talous supistui erityisesti kevään 2020 aikana voimakkaasti, kokonaisuudessa 2,8 prosenttia vuoden aikana. Samaan aikaan kuluttajien luottamus talouteen oli hyvin vähäinen ja kulutus väheni erityisen paljon. Suomen bruttokansantuote ja ulkomaankauppa supistui kuitenkin selvästi vähemmän kuin euroalueella keskimäärin sekä taantuma oli yksi Euroopan lievimmistä. (Turvallisuustutkinta 2021; Valtioneuvosto 2022.)

Valtioneuvoston tekemä keskipitkän aikavälin tutkimus kriisin yhteiskunnallisista vaikutuksista kertoo, että kansantalouden osalta taantuman vakavuus vuosina 2020–2022 on ollut vähäinen ja elpyminen on ollut nopeaa tukitoimien ansiosta. Työllisyyden näkökulmasta työllisyysaste oli korkealla, mutta pitkäaikaistyöttömyys on jäänyt kohonneelle tasolle ja työvoimapulaa havaitaan erityisesti elinkeinoelämässä ja julkisissa palveluissa. (Valtioneuvosto 2022.)

2.5 Taloustilanne koronapandemian jälkeen

Vuonna 2022 Suomen talous kasvoi noin 1,9 prosenttia hyvän alkuvuoden ansiosta (Euro ja Talous 2022). Vuonna 2023 talouskasvu oli heikompaa ja Suomen pankin syyskuussa 2023 tekemän väliennusteen perusteella Suomi on taantumassa, josta toipuminen on hidasta. Suomen talous supistui heinä-syyskuussa 1,2 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna ja noin 0,5 prosenttia koko 2023 vuoden aikana. Konkurssit ovat yleistyneet ja työttömyysaste nousi 7,5 prosenttiin, mikä on kuitenkin vielä Suomen normaalin työttömyyden tasolla. (Euro ja Talous 2023 a; Kurki-Suonio 2023.)

Suomen Pankin tekemän loppuvuoden 2023 ennusteen mukaan talouskehitys jatkuu heikkona ja talouden elpymistä ennustetaan vasta vuoden 2024 lopulle. Heikentyneiden talouden suhdannenäkymistä huolimatta inflaatio on hidastunut Suomessa, ja kotitalouksien ostovoima on alkanut vahvistumaan. Ostovoiman vahvistumiseen on vaikuttanut reaalitulojen kasvu, mikä perustuu ansiotulojen ja tulonsiirtojen kasvuun palkankorotusten, eläkkeiden ja muiden sosiaalietuksien indeksikorotuksiin. Myös verotuksen kevenemisen odotetaan kasvattavan ostovoimaa. Ennusteen mukaan kotitalouksien käytettävissä olevat reaalitytulot saavuttavat vuoden 2021 tason ja inflaation aiheuttama ostovoiman heikkeneminen palautuu. (Euro ja Talous 2023 b, Suomen Pankki 2023.)

Talouskasvun heikentymiseen on vaikuttanut erityisesti Venäjän aloittama sota, energiakriisi ja nopea inflaatio, jonka seurauksena korot nousivat. Erityisesti nousevat korot ja nopea inflaatio ovat heikentäneet kotitalouksien ostovoimaa ja kuluttajien luottamus talouteen on vajonnut erittäin alhaiseksi. Lisäksi epävarmuus tulevasta hidastaa kuluttamista ja osaltaan kannustaa säästämään. (Kurki-Suonio 2023, Suomen Pankki 2023.)

3 Asuntomarkkinat

3.1 Asuntomarkkinat yleisesti ja sen merkitys taloudelle

Asuntomarkkinoiden yleiseen tilanteeseen vaikuttaa usea asia. Suurimpia tekijöitä ovat korkojen vaihtelu, inflaatio sekä rakennuttaminen ja siihen liittyvien kulujen nousu tai lasku. (Asuntopehtoori.) Erilaisilla globaaleilla megatrendeillä on myös oma vaikutuksensa. Vahvimpia asuntomarkkinaa kohdistuvia megatrendejä ovat kaupungistuminen sekä ilmastonmuutoksen hillintä ja kestävä elämäntapa. (Hammarsten 2021.)

Asuntomarkkinoilla on myös oma vaikutuksensa laajasti koko talouteen samalla tavalla kuin taloudella ja rahoitusmarkkinoilla asuntomarkkinoihin. Esimerkiksi asuntojen rakentaminen on tärkeä vaikuttava tekijä Suomen suhdanteisiin sekä asuinrakennusinvestointien vaikutus talouskasvuun on merkittävä. Rakennusteollisuus luo uusia työpaikkoja sekä lisää rakennustarvikkeiden valmistuksen kysyntää. (Lindblad & Sariola & Viertola 2019.)

Suomessa suositaan omistusasumista ja asunnot ovatkin usein ihmisten suurimpia sijoituksia. Asuntomarkkinoiden kehitys ja arvon muutokset vaikuttavat kotitalouksien varallisuuteen, ostovoimaan ja yksityiseen kulutukseen. (Lindblad & Sariola & Viertola 2019.)

3.2 Kysynnän ja tarjonnan merkitys ja hintojen määräytyminen

Asuntojen hintojen taustalla vaikuttavat kysyntä- ja tarjontatekijät. Asuntomarkkinan kysyntään vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi rahoitusolosuhteet, vero- ja finanssipolitiikka, odotukset talouden tulevasta kehityksestä ja asuntojen arvonnoususta sekä väestökehitys. Alhaiset lainakustannukset tukevat kysyntää. Veropolitiikalla voidaan vaikuttaa kysyntään esimerkiksi varainsiirtoveroa muuttamalla. (Lindblad & Sariola & Viertola 2019.)

Tarjontatekijöitä ovat rakennussektorin työvoima, tuottavuus ja kilpailu, finanssipolitiikka ja rahoitusolosuhteet. Lisääntynyt kysyntä nostaa asuntojen hintoja, kun taas lisääntynyt tarjonta painaa hintakehitystä alas. (Lindblad & Sariola & Viertola 2019.) Suomessa asuntomarkkinat toimivat hyvin, vaikka kysyntä ja tarjonta eivät koko maassa kohtaa tasaisesti (Isbom 2021).

Esimerkiksi koronapandemian aikaan pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntojen kysyntä väheni, mutta tarjonnan lisääntyminen jatkui. Tämän seurauksena asuntojen vuokrien hinnat laskivat. Tämä merkitsee sitä, että kysynnän ja tarjonnan laki on toiminut tilanteessa vuokramarkkinoilla. (Isbom 2021.)

Asunnon lopullisen hinnan määräytymiseen vaikuttaa erityisesti asunnon sijainti. Merkittäviä seikkoja ovat esimerkiksi, etäisyys keskustasta ja palveluista sekä alueen kulkuyhteydet. Lähiympäristön kehittymisellä ja tulevilla hankkeilla on positiivinen vaikutus tulevaisuuden hintanäkymiin. Usein suurissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa hinta on korkeampi ja todennäköisesti arvo säilyy paremmin ja jopa kasvaa. Asunnon sijainnilla tarkoitetaan myös sijaintia taloyhtiössä. Ylimmän kerroksen asunnon hinta on usein korkeampi kuin samanlaisen asunnon hinta ensimmäisessä kerroksessa. (Riihimäki 2022.)

Hyvä taloyhtiö nostaa asunnon arvoa. Taloyhtiön tila kertoo paljon siitä, miten omaisuutta ja kotia hoidetaan. Kaikkien korjauksien ja remonttien ajallaan suunnitteleminen, tekeminen ja dokumentointi nostavat luottamusta ja samalla asunnon arvoa ostajan puolelta. Lisäksi uusimmat teknologiat, jotka mahdollisesti jopa vähentävät asumiskustannuksia, vaikuttavat suoraan asunnon myyntihintaan. (Riihimäki 2022.)

3.3 Suomalaiset omistusasujina

1800- ja 1900-luvun taitteessa lähes 90 prosenttia väestöstä asui maaseudulla ja vielä toisen maailmansodan jälkeenkin osuus oli 70 prosenttia. Hiljattain kaupungit alkoivat vetää puoleensa ja kaupunkien asumisrakenteet muuttua, mutta asuminen oli eriytynyttä. Varakkaan väestön suuria asuntoja oli aivan

kaupunkien keskustoissa. Toisen maailmansodan jälkeen oli kova tarve jälleenrakentamiselle. (Löyttyniemi 2013.)

1980-luvulla Suomessa elettiin nousukautta, jolloin talous kasvoi kovaa vauhtia ja työttömyyttä oli vähän. Omistusasumisen määrä kasvoi näiden vuosien aikana ja Suomesta oli tulossa omistusasunnoissa asumisen yhteiskunta. Vuonna 1980 noin 63 prosenttia asuntokunnista asui omistusasunnoissa, kun taas vuonna 1990 luku oli peräti 71 prosenttia. Kehitystä edisti erityisesti rahamarkkinoiden vapautuminen ja suomalaisten kasvanut taloustilanne. Rahamarkkinoiden vapautuminen vaikutti asuntomarkkinoihin etenkin lainojen kautta. Aikaisemmin asuntolainan saaminen vaati hyviä tuloja tai pitkäaikaista säästämistä, mutta 1980-luvulla lainan saaminen oli huomattavasti helpompaa. (Kempas & Tegelberg 2021, 90-91.)

Suomen itsenäistymisen aikaan alle kahdessa huoneessa asui keskimäärin yli viisi henkilöä. Voidaan ajatella nykyajan vuokrayksiön olleen silloin yleisin asumismuoto. (Brotherus 2017.)

Tilastokeskuksen tutkimuksen mukaan vuoden 2022 lopussa omistusasunnoissa asuvien osuus kaikista asuntokunnista oli 61 prosenttia (Tilastokeskus c). Vuokra-asumisen suosioon vaikuttaa tällä hetkellä esimerkiksi työelämän epävarmuus, muuttuneet omistamisen tavat ja asuntojen hintojen alueellinen eriytyminen. Perinteisesti on ajateltu kakkien haluavan omistusasujiksi nopeasti, mutta nykyään tilanne on muuttunut. Vuoden 2021 lopussa Helsingin asumismuodoista jopa 51 prosenttia oli vuokra-asumista. Espoossa sama luku oli 40 prosenttia ja Vantaalla 43 prosenttia. (Tuure 2021; Polo 2023.)

3.4 1990-luvun markkinatilanne

Taulukko 1. Vanhojen asuntojen kauppamäärä ja hintaindeksi 1988=100 (Tilastokeskus 2020).

	Lukumäärä	Vuosim. %	1988=100	Vuosim. %
1988	87 392		100,0	
1989	60 738	-30,5	122,3	22,3
1990	47 496	-21,8	116,0	-5,2
1991	52 469	10,5	99,7	-14,0
1992	59 639	13,7	81,9	-17,8
1993	68 901	15,5	75,7	-7,6
1994	65 147	-5,4	80,2	5,9
1995	60 983	-6,4	77,0	-3,9
1996	75 647	24,0	81,5	5,9
1997	72 888	-3,6	96,1	17,9
1998	76 835	5,4	105,9	10,2

Taulukossa 1 esitetään vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärä ja prosenttimuutos. Lisäksi taulukosta nähdään hintaindeksi ja sen prosentuaalinen muutos.

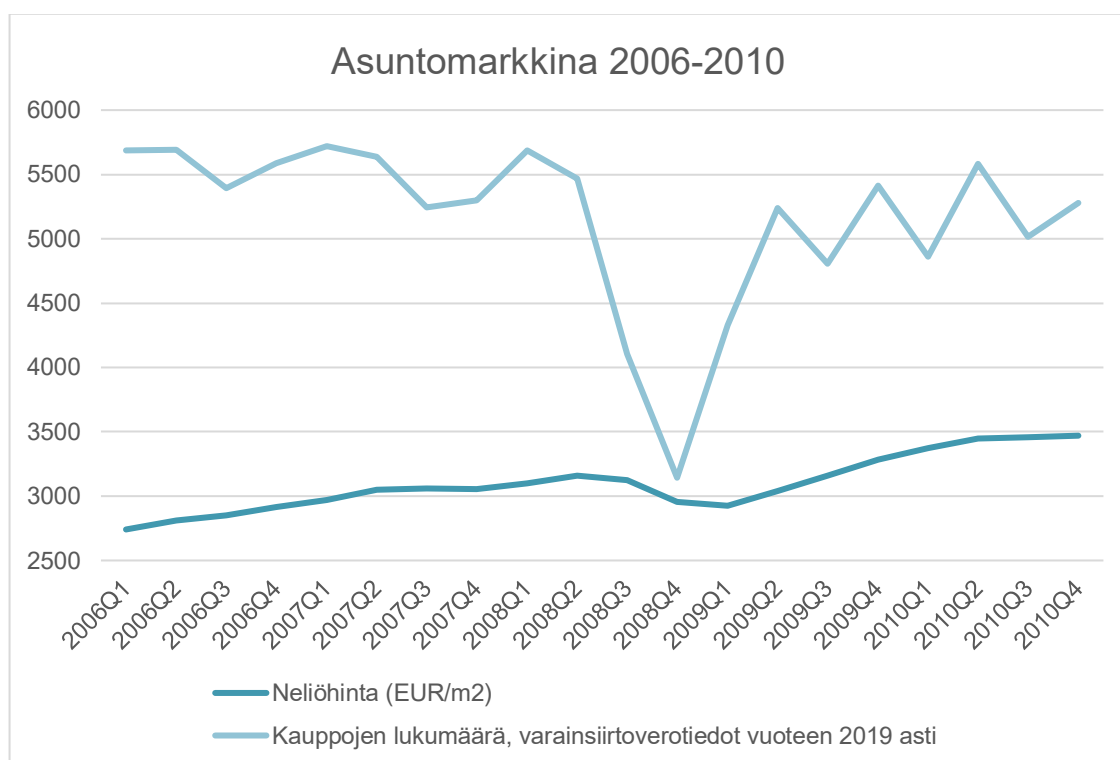
1990-luvun lama oli yksi kolmesta pahimmasta iskusta Suomen asuntomarkkinoille. Aikaisemmat iskut tapahtuivat sotavuosien ja öljykriisin aikaan. Kokonaisuudessaan asuntojen arvosta hävisi laman aikana yli puolet. (Brotherus 2017.)

Asuntokauppa kävi reippaana 1980-luvun lopulla niin kauppamäärien kuin hintojenkin osalta. Vaikka kauppojen määrä romahti vuonna 1989, hintojen

kehitys jatkoi yli 20 prosentin kasvua vielä vuonna 1989. Osakeasuntojen hintojen lasku alkoi vuonna 1990 ja jatkui vuoteen 1993 asti. Näiden kolmen vuoden aikana osakeasuntojen hinnat romahtivat Suomessa yhteensä 40 prosenttia. Asuntojen hinnat palasivat entiselle tasolle vuonna 1998. (Lehtinen 2020.)

Hintojen hurjan laskun takana oli etenkin asuntojen pakkomyynnit. Pakkomyynteihin jouduttiin, kun asuntolainat ylittivät asuntojen markkina-arvon. Lisäksi asuntolainojen korot olivat noin 12–15 prosenttia. (Lehtinen 2020.)

3.5 Asuntomarkkina finanssikriisin aikaan



Kuvio 1. Asuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärä neljännesvuosittain vuosina 2006–2010 (Tilastokeskus a).

Kuvio 1 näyttää pääkaupunkiseudun vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärän sekä neliöhinnan kehityksen vuodesta 2006 vuoden 2010 loppuun. Tilastoon on huomioitu kaikki talotyytit ja huoneluvut. Taulukko 2 näyttää vuosilta 2007–2010 vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärän ja

prosenttimuutoksen. Lisäksi taulukosta nähdään hintaindeksi ja sen vuotuinen prosentuaalinen muutos.

Taulukko 2. Vanhojen asuntojen kauppamäärä ja hintaindeksi 1988=100 (Tilastokeskus 2020).

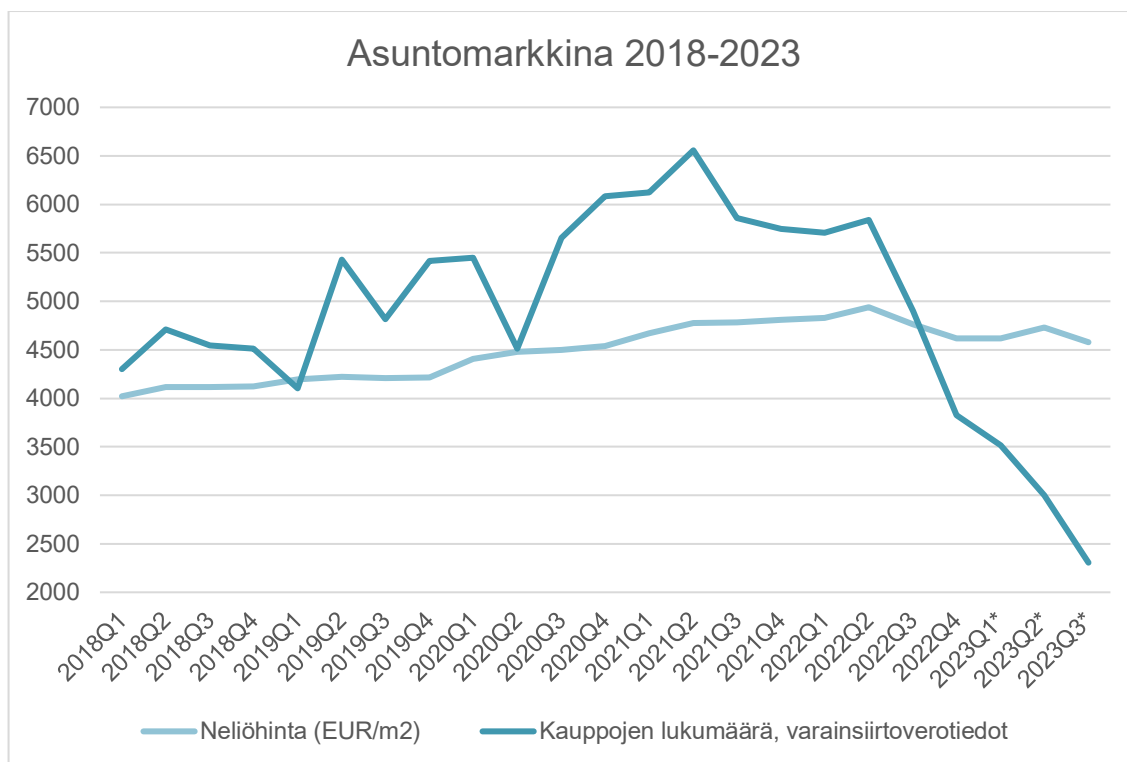
	Lukumäärä	Vuosim. %	1988=100	Vuosim. %
2007	97 251	2,1	183,2	5,5
2008	83 721	-13,9	184,7	0,8
2009	83 847	0,2	185,2	0,3
2010	93 309	11,3	202,0	9,1

Ennen finanssikriisin alkua asuntojen hinnat olivat tasaisessa nousussa. Asuntokauppojen määrissä ei ollut myöskään mitään dramaattista liikehdintää. Finanssikriisi vaikutti asuntomarkkinaan vahvasti vuoden 2008 kolmannella kvartaalilla. Vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärä väheni vuoden 2008 toiselta neljännekseltä vuoden loppuun. Kauppojen määrä väheni vuonna 2008 yhteensä noin 14 prosenttia, joka huomataan taulukosta 2. Asuntokauppojen määrä lähti nousuun vuodesta 2009 ja entisten kauppojen määriin päästiin vuonna 2010. (Lehtinen 2020.)

Asuntojen hinnat laskivat kauppojen mukaisesti vuonna 2008. Kuviosta 1 voimme lukea neliöhintojen laskun alkaneen vuoden 2008 toisen neljännesvuoden aikana ja jatkuneen vuoden 2009 ensimmäiselle neljännekselle. Tämän aikana hinnat laskivat yhteensä noin kuusi prosenttia (Lehtinen 2020).

Finanssikriisi ei vaikuttanut asuntomarkkinaan kovinkaan merkittävästi pois lukien vuoden 2008 romahdus. Lähes entisiin asuntokauppojen määriin päästiin heti vuonna 2010. (Lehtinen 2020.)

3.6 Asuntomarkkina vuosina 2018–2023



Kuvio 2. Asuntojen neliöhinnat ja kauppohen lukumäärä neljännesvuosittain vuosina 2018–2023 (Tilastokeskus a).

Kuvio 2 näyttää pääkaupunkiseudun vanhojen osakeasuntojen kauppohen lukumäärän sekä neliöhinnan kehityksen vuodesta 2018 vuoden 2023 kolmannen kvartaalin loppuun. Tilastoon on huomioitu kaikki talotyytit ja huoneluvut. Kuvion data on päivitetty lokakuussa 2023, joten vuoden 2023 luvut ovat pääsääntöisesti arvioita.

Kuviosta huomataan kauppohen lukumäärän tippuneen vuoden 2020 ensimmäisen ja toisen kvartaalin aikana, kun koronapandemia levisi Suomeenkin. Pian asuntokauppohen määrät kuitenkin nousivat jyrkkään kasvuun. Asuntojen hinnat jatkoivat myös tasaista nousua. Vuoden 2022 toisen kvartaalin jälkeen asuntokauppohen määrä lähti jyrkkään laskuun eikä ole vielä toipunut siitä. Myös asuntojen hinnat ovat laskeneet siitä lähtien.

Suomen Yrittäjien johtaja ja pääekonomisti Juhana Brotherus on vierailut podcasteissa tehden asuntomarkkinakatsauksia ennen koronapandemian alkua, sen aikana sekä vuoden 2023 syksyllä. Näiden pohjalta koronapandemian ajan asuntomarkkinan kehitystä tutkitaan seuraavissa alakappaleissa.

3.6.1 Asuntomarkkina ennen koronapandemiakriisiä vuonna 2018

Ennen vuotta 2018 oli pitkä nousukausi alhaisella korkotasolla. Juhana Brotherus kertoo asuntomarkkinan olleen muun talouden tapaan niin sanotussa ristiaallokossa. (#rahapodi 2018.) Vuosi 2018 oli odotettua vaisumpi ja asuntoja myytiin noin 2,9 prosenttia vähemmän edelliseen vuoteen verrattuna (Keskusliitto 2018).

Noin kolmen vuoden ajan Suomessa oli ollut vahvaa rakentamista, korot olivat olleet alhaalla ja työllisyys oli toipunut. Tämä on tyypillistä otollista aikaa asuntomarkkinoilla. (#rahapodi 2018.) Uusia asuntoja myytiinkin lähes 30 prosenttia enemmän kuin edellisen viiden vuoden aikana keskimäärin (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2018).

Aikaisemman seitsemän vuoden aikana pääkaupunkiseudun vanhojen sekä uusien asuntojen hinnat olivat nousseet, kun taas muualla Suomessa asuntojen hinnat olivat pysyneet lähes paikallaan. Kova hintojen nousu pääkaupunkiseudulla johtuu kysynnästä, jota megatrendi kaupungistuminen ajoi. (#rahapodi 2018.)

3.6.2 Asuntomarkkina koronapandemian aikana

Kuviosta 2 näemme kauppojen lukumäärän olleen korkeimmillaan vuonna 2021 sekä neliöhintojen olleen tasaisessa nousussa tänä aikana. Korkein piikki tapahtui vuonna 2021 toisen kvartaalin aikana. Jyrkin muutos alaspäin näkyy tapahtuneen vuoden 2022 toisen kvartaalin aikana, jonka jälkeen kauppojen lukumäärä ei ole toistaiseksi noussut.

Ennen koronapandemian alkua trendejä asuntomarkkinoilla olivat kaupungistuminen, sijoitusyksiöt ja uudisrakentaminen. Koronapandemiaa voidaan pitää jonkinlaisena hyökkäyksenä kaupunkia kohtaan, sillä monet palvelut ja kohtaamiset olivat rajoitettuina. Juhana Brotheruksen vuoden 2021 lopun asuntomarkkinakatsauksen mukaan kaupungit ei kuitenkaan olleet autoitumassa. Korot olivat alhaalla, mikä mahdollisti isomman asuntolainan ja enemmän neliöitä. Työntekijät olivat valmiita investoimaan esimerkiksi omaan työhuoneeseen etätöiden mahdollistamiseksi. Väestöllä oli myös enemmän varoja käytettävänä asumiseen, sillä esimerkiksi matkustamiseen ja osaan palveluista ei kulunut varoja aikaisempien vuosien tapaan. (#rahapodi 2021.)

Vuoden 2021 aikana asuntojen hinnat nousivat Helsingissä enemmän kuin pääkaupunkiseudulla ja nopein hintojen nousu suuntautui erityisesti isoihin asuntoihin keskustan alueella. Muuttoa pois kaupungeista tapahtui myös keskustojen suurien asuntojen hintojen voimakkaan nousun myötä. Erityisesti perheet muuttavat pois halvempien ja suurempien asuntojen perässä. (#rahapodi 2021.)

Asuntojen kysynnän kasvu koronapandemian alkuvaiheessa kohotti hintoja. Vanhat kerrostaloasunnot olivat kalleimmillaan vuoden 2022 toisella kvartaalilla Suomen Pankin katsauksen mukaan. (Putkuri 2023.) Saman voimme tulkita kuviosta 2 kaikkien asuntotyyppien osalta.

3.6.3 Asuntomarkkina vuonna 2023

Asuntomarkkinatilanne vuonna 2023 oli Juhana Brotheruksen mukaan kipuileva, mutta ei kuitenkaan katastrofaalinen. Korkotaso oli korkea, joka vaikuttaa erityisesti asuntolainoihin. Asuntolainojen korkotaso vuoden 2023 heinäkuussa oli noin 4,5 prosenttia kun taas vain vuotta aikaisemmin se oli ollut noin 0,5 prosenttia. Tämän lisäksi markkinoilla oli ylitarjontaa, joka vaikuttaa laskevasti asuntojen hintoihin. Asuntomarkkinoilla vallitsi siis ostajan markkina. (Sijoituskästi 2023; Uusi Suomi 2023.) Ostajan markkinalla tarkoitetaan tilannetta, jolloin ostajilla on vahva neuvotteluasema ja enemmän valinnanvaraa

suhteessa myytävien asuntojen määrään. Ostajan markkina muodostuu, kun on runsaasti tarjontaa, alhaisemmat hinnat ja paremmat ehdot, pitkät myyntiajat sekä matala kilpailu ostajien välillä.

Vanhon asuntoja oli myynnissä pääkaupunkiseudulla vuoden 2023 huhtikuussa lähes 8 800 kappaletta. Tämä on yli kaksinkertainen määrä verrattuna vuoden 2021 markkinaan, kun elettiin pandemia-ajan vilkkainta asuntomarkkinaa. Myytävien asuntojen määrän kasvu kertoo vähentyneestä kysynnästä. (Ala-Risku, Kuokkanen 2023.)

Vanhon asuntojen kauppamäärät ovat noin 30 prosenttia pitkän aikavälin keskiarvon alapuolella ja uusien asuntojen jopa 75 prosenttia normaalia alempana. Pääkaupunkiseudun vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat laskeneet 10 prosenttia vuoden 2022 syyskuusta vuoden 2023 syyskuuhun. Hinnat ovat laskeneet kaikissa asuntotyypeissä, mutta eniten pienissä asunnoissa. Tähän vaikuttaa eniten sijoittajakysynnän väheneminen nousevien korkojen vuoksi sekä pienien asuntojen tarjonnan voimakas nousu. (Kostiainen 2023.)

Suurimmissa vaikeuksissa asuntomarkkinoilla on uudisrakentaminen. Vuonna 2021 aloitettiin poikkeuksellisen monen uudiskohteen rakentaminen niin sanotun kuumen markkinan aikaan. Asuntorakentamisessa kestää keskimäärin 18 kuukautta, kunnes asunnot ovat muuttovalmiita. Nykyiseen heikkoon markkinatilanteeseen syntyy siis runsaasti uusia asuntoja, mikä luo lisää ylitarjontaa ja tällä tavalla vaikuttaa entisestään asuntojen hintoihin. (Sijotukästi 2023.)

Uhkakuvana Brotherus pitää tämän hetken uudisrakentamisen laskua, jolloin tulevaisuudessa tilanne kääntyy ympäri, ja muutaman vuoden päästä asuntoja valmistuu puolestaan liian vähän. Tämä näkyisi esimerkiksi asuntopulana eikä työvoima pääsisi muuttamaan kasvukeskuksiin, mikä puolestaan hidastaisi talouskasvua, vaikuttaisi työllisyyteen sekä muihinkin elinvoimamittareihin. (Sijotukästi 2023.) Asuntomarkkinoilla tarjonnan lisääminen on hidasta ja tämän

vuoksi etenkin kasvavissa kaupungeissa siihen tulisi reagoida etukäteen (Isbom 2021).

Hankalan vuoden jälkeen loppuvuoden asuntokauppaa piristi kuitenkin selvästi hallituksen muutokset varainsiirtoverossa. Erityisesti ensiasunnonostajat olivat liikkeellä ja hyödynsivät alkuvuodesta 2024 poistuvan vapautumisen varainsiirtoverosta. Kiinteistömaailman välittämässä asuntokaupoissa joulukuun osalta ensiasunnon ostajien määrä oli lähes puolet. OP-Kodin mukaan kyse on myös muustakin kuin verovapauden hyödyntämisestä, sillä heidän kauppansa piristyi eniten suurien asuntojen osalta. OP-Kodin ja Kiinteistömaailman mukaan asuntokauppoja tehtiin noin 50 prosenttia enemmän kuin vuotta aikaisemmin joulukuussa 2022. (Niemi 2024.)

4 Tutkimustulokset

4.1 Talouskriisien yhteneväisyyksiä

Professorit Patomäki, Ilmakunnas ja Heikkinen ovat kaikki sitä mieltä, ettei talouskriisejä voi vertailla keskenään. Jokaisella kriisillä on ollut omat vaikutuksensa. Professorikolmikon analyysinä finanssikriisin vaikutukset olivat kevyimmät, kun taas 1990-luvun lamaa voidaan pitää pahimpana talouskriisinä rauhan aikana. Pahimmat kriisit liittyvät usein ylivelkaantumiseen ja talouden ylikuumenemiseen. (Toivonen 2020.)

Kaikki kolme opinnäytetyössä käsiteltyä kriisiä ovat vaikuttaneet merkittävästi Suomen talouteen. Finanssikriisi ja koronapandemiakriisi lähtivät liikkeelle Suomen ulkopuolelta ja levisivät lopuksi globaalisti. Finanssikriisi sai alkunsa Yhdysvaltain asuntomarkkinoiden ylikuumenemisesta ja koronapandemiakriisi Kiinasta levinneen taudin myötä. Talouden globalisaation vuoksi kriisit voivat levitä helposti ja nopeasti eri puolille maailmaa aiheuttaen globaaleja vaikutuksia. Talouden globalisaatiolla tarkoitetaan talouksien liikkumista ja vaikutusta rajojen yli (EUR-Lex).

Kaikilla kolmella kriisillä oli vaikutuksensa työttömyyteen. Talouden kriisit johtavat usein yritysten toiminnan supistumiseen, joka puolestaan johtaa työpaikkojen menetyksiin, jolloin työttömyysaste nousee. 1990-luvun lamasta seurannut työttömyys oli selvästi finanssikriisiä ja koronapandemiaa suurempi.

Finanssikriisi ja 1990-luvun lama olivat lähtöisin rahoitusjärjestelmän epävakaisuudesta. Pankkien ja muiden taloudellisten laitosten ongelmat levisivät laajalle ja vaikuttivat näin koko talouteen. Koronapandemia puolestaan ei ollut lähtöisin rahoitusjärjestelmästä, mutta pandemian aiheuttama kriisi vaikutti myös laajasti rahoitusmarkkinoihin ja talouteen yleisesti.

Jokaisen kolmen kriisin aikana valtiolta ja hallituksilta on vaadittu voimakkaita toimenpiteitä. Valtiot ovat ottaneet käyttöön talouden elvytystoimia, tukeneet pankkeja ja yrityksiä sekä tarjonneet sosiaaliturvaa ja muita tukitoimia väestölle. Kriisejä seuraa yleensä jyrkkä laskusuhdanne, jolloin esimerkiksi asuntojen ja osakkeiden hinnat laskevat, talouskasvu hidastuu ja rahoitusjärjestelmä kärsii. Nämä kaikki seuraukset ovat näkyneet opinnäytetyössä tutkittujen kriisien kohdalla.

Vuoden 2023 talouden tilannetta on peilailtu jopa 1900-luvun alun lamaan. Vaikka nykyisessä taantumassa on hyvin paljon yhteneväisyyksiä 1900-luvun lamaan, niin moni asia on myös toisin kuin silloin. Taloustutkijat pitävät hyvin epätodennäköisenä sitä, että Suomen talous ajautuisi uudestaan vastaavaan tilanteeseen (Saarinen 2022).

1990-luvun laman aikana asuntojen hinnat lähes puolittuivat vuoden 1989 huipusta vuoteen 1995. Laman aikana asuntolainojen korot olivat jopa 15 prosenttia. Nykytilanteessa asuntojen hinnat ovat laskeneet noin 10 prosenttia syksystä 2022 syksyyn 2023. Asuntolainojen korot olivat pitkään miinuksella. Korot nousivat positiiviseksi vuoden 2022 huhtikuussa ja ovat olleet siitä lähtien kohtalaisen jyrkässä nousussa. Vaikka nykyisistä korkeista korista puhutaan paljon, ne eivät ole kuitenkaan laman ajan lukemissa. (Saarinen 2022.)

Laman aikana kotitalouksien velan määrä kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista oli noin 88 prosenttia. Suomalaisten velkaantuneisuutta on pyritty nykyään rajoittamaan, sillä kotitalouksien velka on kasvanut korkealle. Suomen Pankin mukaan vuonna 2021 velkojen osuus kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista oli jopa 134 prosenttia. Velat ovat tosin hyvin epäjakautuneita ja eniten velkaa on Tilastokeskuksen selvityksen mukaan kolme-neljäkymppisellä perheellisellä väestöllä. (Saarinen 2022.)

Laman aikana Suomessa oli ennennäkemätön massatyöttömyys. Työttömyysaste oli jopa 18 prosenttia. Vuoden 2023 aikana työttömyysaste oli 7,5 prosenttia, mikä on kuitenkin vielä Suomen normaalin työttömyyden rajoissa. Talouskasvu supistui laman aikana kolme vuotta putkeen ollen yhteensä yli 10 prosenttia. Vuonna 2023 Suomen talouden sanotaan olevan taantumassa. (Saarinen 2022.)

Myös pankit joutuivat syviin ongelmiin lamavuosina, kun asiakkaat eivät pystyneet hoitamaan omia lainojaan. Vaikka nykytilanteessa väestö on velkaantunutta, on velkojen vakuuksista huolehdittu paremmin ja velallisten maksukykyä stressitestattu. Pankkikriisi ei tämän vuoksi ole kovinkaan todennäköinen. Lama johti konkurssiaaltoon johtuen pääosin idänkaupan ja kotimarkkinakysynnän romahtamisesta. Koronapandemian aikaan pelättiin samanlaista konkurssiaaltoa, mutta se vältettiin valtion tukien ansiosta. (Saarinen 2022.)

4.2 Talouskriisien näkyminen asuntomarkkinassa

Jokainen kriisi on vaikuttanut asuntomarkkinaan omalla tavallaan. Vaikutuksien voimakkuus on vaihdellut kriisistä sekä kriisin vaiheesta riippuen. Tähän alalukuun listataan, mitä eri vaikutuksia asuntomarkkinoilla on ilmennyt kriiseistä johtuen.

Jokainen kriisi on vaikuttanut asuntojen hintoihin. Useimmassa tilanteessa kriisit ovat vaikuttaneet asuntojen hintoihin laskevasti. Taloudellinen epävarmuus ja työttömyyden lisääntyminen on vähentänyt kysyntää, mikä puolestaan laskee

asuntojen hintoja. Toisaalta koronapandemiakriisin aikana huomattiin tilanteita, kun asuntojen hinnat ja kysyntä nousivat voimakkaasti. 1990-luvun lamalla oli voimakkaimmat vaikutukset asuntojen hintoihin, kun hinnat palasivat entiselle tasolleen vasta vuonna 1998. Finanssikriisin vaikutukset olivat hetkellisesti voimakkaat, mutta hinnat palasivat normaaliin kohtalaisen nopeasti.

Jokaisen kolmen kriisin aikana havaittiin myynnin hidastumista. Tämä on esitetty opinnäytetyön aikaisemmissa kappaleissa kauppojen määrällä. Taloudellinen epävarmuus johtaa usein siihen, että ihmiset viivästyttävät suuria taloudellisia päätöksiä, joista asuntokaupat ovat yksi esimerkki.

Taloudellinen epävarmuus vaikuttaa myös rakennusalaan vähentäen uusien asuntojen rakentamista. Kuten aikaisemmin työssä todettiin, uudisrakentamisessa menee keskimäärin 18 kuukautta ennen kuin asunnot ovat muuttovalmiita. Tämän vuoksi uusien asuntojen rakentamisen vaikutukset voidaan todeta myös vasta myöhemmässäkin vaiheessa. Rakennusalan rahoituksen vaikeudet saattavat näkyä esimerkiksi jo aloitettujen asuntoprojektien viivästyneisyydellä tai keskeytyksillä.

Talouskriisien vaikutukset ilmenevät myös henkilökohtaisen rahoituksen vaikeuksina. Asuntolainojen saaminen hankaloituu, jolloin asuntomarkkinoiden aktiivisuus vähenee. Kuten koronapandemiakriisin jälkeen, korkojen äkillinen nousu vähentää väestön halukkuutta ottaa uusia lainoja. Lainojen vähentyminen puolestaan vaikuttaa pankkien toimintaan ja pahimmillaan laajemmin rahoitusjärjestelmään.

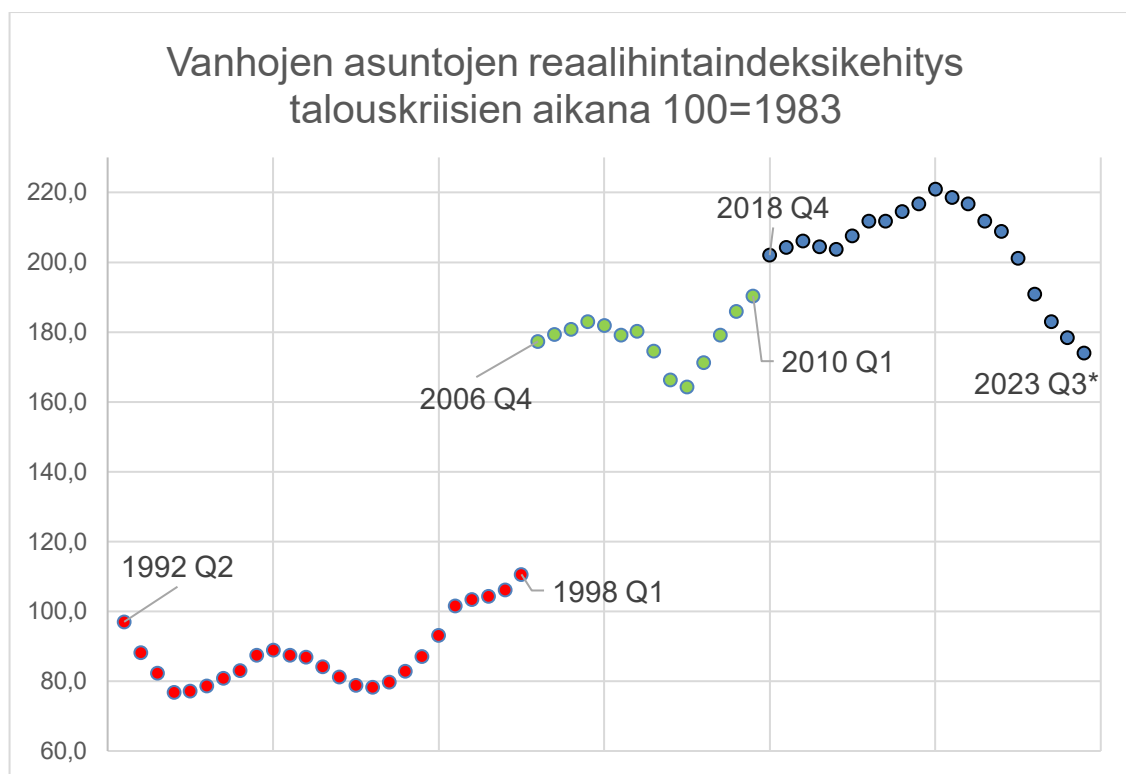
Kriisien aikoina hallitus on ottanut käyttöön erilaisia toimia tukemaan asuntomarkkinoita ja ehkäisemään syvempää asuntokriisiä. Tuet ovat esimerkiksi verohelpotuksia tai muita kannustimia. Vuoden 2023 lokakuussa hallitus päätti alentaa kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden varainsiirtoveroa. Hallitus myös ilmoitti poistavansa varainsiirtoverovapauden ensiasunnon ostajilta vuodenvaihteessa 2024. Näiden toimien toivotaan piristävän

asuntomarkkinaa vielä loppuvuoden 2023 aikana kuin myös vilkastuttavan markkinaa tulevaisuudessa. (Verohallinto 2023.)

Vaikka kriisien vaikutukset voivat pääsääntöisesti olla negatiivisia, ne avaavat myös mahdollisuuksia esimerkiksi asuntosijoittajille. Hintojen laskut ja markkinan hidastuminen luo ostajan markkinan, jolloin erityisesti asuntosijoittajat voivat hyötyä tilanteesta ja kasvattaa asunto-omistuksiaan.

4.3 Asuntomarkkinat talouskriisien eri vaiheissa

Tämä luku sisältää opinnäytetyön aikaisemmista kappaleista tehdyt havainnot talouskriisien vaikutuksista asuntomarkkinoille kriisien eri vaiheissa. Lisäksi vertaillaan mahdollisia yhteneväisyyksiä asuntomarkkinoiden reagoinnista.



Kuvio 3. Vanhojen osakeasuntojen reaalihintaindeksit neljännesvuosittain (Tilastokeskus a).

Kuvioon 3 on koottu vanhojen osakeasuntojen reaalihintaindeksit kolmen talouskriisin ajalta. Tilasto on pääkaupunkiseudun osalta ja sisältää kaikki talotyyppit ja huoneluvut. Reaali-indeksipisteeksi on valittu vuosi 1983.

Kuvion 3 avulla voimme verrata yhtäaikaaisesti, miten asuntojen hinnat ovat kehittyneet jokaisen kolmen kriisin aikana. Muuttujiksi on valittu vuosineljännekset hieman ennen kriisin alkua kriisin loppuun asti, jolloin asuntojen hinnat ovat palanneet alkuperäisten hintojen tasolle. Kuviossa on käytetty reaali-indeksipisteenä vuotta 1983, jotta voimme verrata jokaista neljännesvuotta samaan pisteeseen. Kuvioon on valittu reaali-indeksit, jotta arvot olisivat enemmän verrattavissa toisiinsa.

Kuvio 3 näyttää kertaalleen tutkimuksessa aikaisemmin todetut tulokset. Lamalla on ollut huomattavasti syvimmät ja pitkäaikaisimmat vaikutukset asuntojen hintoihin. Finanssikriisin aikana puolestaan hinnat tippuivat lähes samalla voimakkuudella kuin laman aikaan, mutta nousu takaisin alkuperäisten hintojen tasolle oli huomattavasti nopeampaa. Koronapandemiakriisin aikana kuvio menee lähes käänteisesti kahteen aikaisempaan kriisin verrattuna. Toisaalta nähtäväksi jää, mihin suuntaan trendi kehittyy seuraavien vuosineljänneksien aikana, ja kehittykö nykyisen taloustilanteen pohjalta samankaltainen tilanne laman tai finanssikriisin kanssa.

Sekä 1990-luvun lamaa että finanssikriisiä pohjusti vahva nousukausi. Molemmissa tilanteissa ihmiset ottivat suuria asuntolainoja hyödyntäen talouden vahvaa kasvua ja uskoen hintojen jatkuvaa nousua. Myös ennen koronapandemian alkua asuntojen hinnat olivat tasaisessa nousussa.

Talouskriisien ja pandemian puhkeamisen hetkellä asuntomarkkinat hidastuivat ja asuntojen hinnat laskivat. Laman ja finanssikriisin ajan asuntojen hintojen laskun keskeisinä tekijöitä olivat ylikuumeneminen ja asuntokuplan puhkeaminen. Koronapandemian alun asuntokaupan hidastumiseen ja hintojen laskuun vaikutti puolestaan ihmisten epävarmuus ja varovaisuus.

Seuraavana vaiheena oli lainojen saatavuuden vaikeudet. Pankit kiristivät luotonantoa ja ryhtyivät varovaisemmiksi lainanmyöntäjiksi. Poikkeuksena koronapandemian aikana lainansaanti ei ollut yhtä hankalaa lamaan ja finanssikriisiin verrattuna. Korot olivat valmiiksi todella matalalla, mikä kannusti lainan ottoon.

Yksinkertaisesti lainansaannin vaikeudet ja hintojen lasku johtivat myyntimäärien laskuun ja markkinan hidastumiseen. Lisäksi ihmisten luottamus ja epävarmuus kasvoi, jolloin he jäivät odottamaan markkinan muutosta. Vastakohtana lamaan ja finanssikriisiin koronapandemian aikana vastaavassa vaiheessa kriisiä asuntojen kysyntä kasvoi uusien asumistarpeiden myötä. Matalilla koroilla oli tähän vaikutuksensa, eivätkä ihmiset juurikaan pelänneet suuremman asuntolainan ottamista.

Rahoituksen puute tai vaikeudet sekä ihmisten ja talouden epävarmuus johtivat myös uudisrakentamisen vähenemiseen. Toisin kuin lamassa ja finanssikriisissä koronapandemia itsessään ei vaikuttanut merkittävästi rakentamiseen.

Ennen toipumisen alkua hallitukset ovat vaikuttaneet jokaisen kriisin aikana helpotustoimenpiteillään. Näitä ovat esimerkiksi asuntolainojen takaukset ja verohelpotukset. Asuntomarkkinoiden nouseminen alkoi talouden elpymisen, pankkisektorin vahvistumisen ja hallituksen tukitoimien avulla.

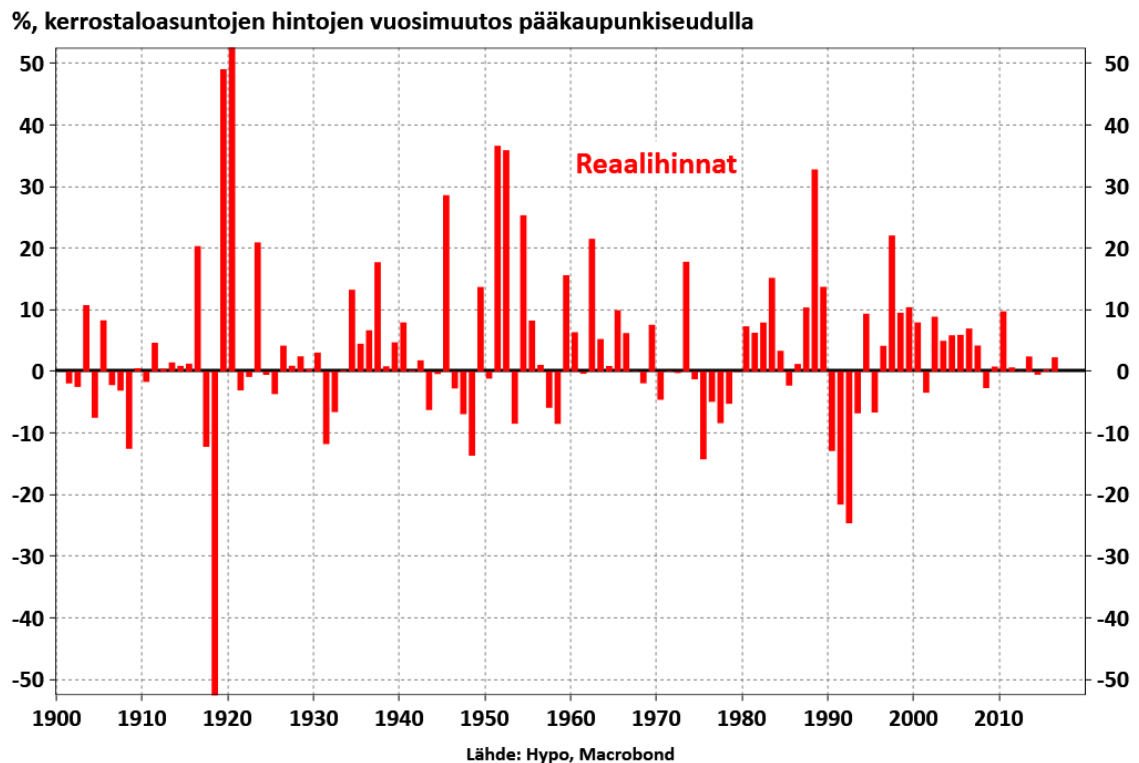
Näiden tutkimustulosten pohjalta voimme tässä vaiheessa todeta laman ja finanssikriisin ajan asuntomarkkinan reagoivan keskenään kohtalaisen samalla kaavalla kriisien eri vaiheissa. Koronapandemiakriisillä on samoja piirteitä muiden kriisien ja vaikutusten kanssa, mutta asuntomarkkinat ovat reagoineet lähes päinvastaisella tavalla pandemiakriisin aikana.

4.4 Ovatko laman, finanssikriisin ja koronapandemian vaikutukset asuntomarkkinoille verrattavissa toisiinsa?

Lamalla, finanssikriisillä ja koronapandemiakriisillä on vertailukelpoisia vaikutuksia asuntomarkkinoille. Toisaalta myös osa vaikutuksista eroaa merkittävästi. Erityisesti tämän tutkimuksen aikana on huomattu, että jokaisen talouskriisin aikana pääkaupunkiseudun asuntojen hinnat ovat laskeneet joissakin määrin ja asuntokauppa sekä myyntimäärät hidastuneet.

Vaikka kriiseissä on yhteisiä piirteitä, on tärkeää huomata myös niiden eroavaisuudet. Näitä on esimerkiksi opinnäytetyössä käsiteltyjen kriisien osalta alkuperä, kesto ja vaikutusten voimakkuus. Aikaisemmin opinnäytetyössä todettiin laman ja finanssikriisin olevan rahoitusjärjestelmästä peräisin olevia kriisejä, kun taas koronapandemia on täysin talouden ulkoisista tekijöistä syntynyt kriisi. Finanssikriisi oli lyhytkestoisempi talouskriisi lamaan verrattuna. Koronapandemiakriisin kestoja on puolestaan vaikea määritellä, sillä se on edennyt aalloittain ja se on jättänyt vaikutuksia, joita koemme edelleen.

Lamaa ja finanssikriisiä voidaan pitää tämän tutkimuksen perusteella samankaltaisina kriiseinä asuntomarkkinoille niiden alkuperän vuoksi. Näiden kahden kriisin asuntomarkkinoille aiheuttamien vaikutusten vertaileminen on helpompaa kuin esimerkiksi finanssikriisin ja koronapandemian.



Kuvio 4. Kerrostaloasuntojen reaalihintojen prosentuaalinen muutos 1900-luvun alusta 2010-luvulle pääkaupunkiseudulla (Brotherus 2017).

Kuviosta 4 voidaan tulkita laman ja finanssikriisin ajan vaikutukset asuntojen reaalihintoihin pääkaupunkiseudulla kerrostalojen osalta. Viitekehyksessä mainittiin laman olleen yksi kolmesta vakavimmista iskusta asuntomarkkinoille sotavuosien ja öljykriisin ohella. Kuviosta 4 näemme laman ajan vaikutuksen reaalihintoihin verrattuna juuri ennen 1920-luvulla käytyyn sotaan ja vuosien 1970 ja -80 välillä tapahtuneeseen öljykriisiin.

Opinnäytetyössä on mainittu laman olleen huomattavasti vakavampi talouskriisi ja sillä olleen vakavammat vaikutukset asuntomarkkinaan kuin finanssikriisillä, minkä voimme tulkita myös kuviosta 4. 1990-luvun alun kerrostaloasuntojen reaalihintojen prosentuaalinen vuosimuutos on huomattavasti suurempaa ja pitkäkestoisempaa kuin juuri ennen 2010-luvulla alkanutta finanssikriisiä. Vaikka kuvioon 4 on huomioitu vain kerrostaloasunnot, tämän tuloksen voi todeta pitävän paikkaansa myös muiden asuntotyyppien osalta.

4.5 Tulevaisuuden asuntomarkkinan ennustamisesta

Ennustamalla asuntomarkkinaan vaikuttavien tekijöiden kehitystä voimme arvioida myös asuntomarkkinan muutosta. Esimerkiksi kuluttajien ostovoiman ennustetaan paranevan seuraavan vuoden aikana inflaation ja korkojen nousun hidastuessa sekä palkkojen noustessa. Myös rakentamisen hidastuminen ja kasvukeskuksissa nopeutuva väestönkasvu tasapainottavat asuntomarkkinoiden kysyntää ja tarjontaa. Toisaalta riskejäkin on vielä näköpiirissä. Kotitaloudet ovat velkaantuneempia korkojen nousujen vuoksi sekä odotukset talouden paranemisesta ovat silti synkkiä epävarmuuden vuoksi. (Kostiainen 2023; Putkuri 2023.)

Asuntorahoitukseen erikoistunut luottolaitos Hypo arvioi asuntomarkkinan pitävän välivuoden vuonna 2024. Hypon ekonomistin ennusteen mukaan asuntokaupat alkavat vilkastua ja hinnat vähitellen nousta. Kuitenkin aikaisemman hintojen runsaan laskun vuoksi edes voimakas nousu ei ekonomistin mielestä riitä nostamaan hintojen vuosimuutosta reilusti positiiviseksi. (Niinivuo 2023.) OP-Kodin ja Kiinteistömaailman johtajat arvioivat loppuvuoden 2023 asuntokaupan piristymisen jälkeen tasaisempaa alkuvuotta 2024. Loppuvuoden aktivoituneen asuntokaupan uskotaan kuitenkin näkyvän vielä pitkälle kevääseen lisääntyvinä kauppoina. (Niemi 2024.)

Jos vertailemme vuoden 2023 taloustilannetta ja asuntomarkkinaa vuonna 2007 alkaneeseen finanssikriisin aikaan, voimme opinnäytetyön tutkimuksen perusteella odottaa asuntomarkkinan piristyvän kunnolla lähiaikoina. Kuten opinnäytetyössä on todettu, asuntokauppojen lukumäärä lähti laskuun vuoden 2022 toisella vuosineljänneksellä ja on hieman piristynyt ensimmäisen kerran vasta 2023 loppuvuoden aikana. Puolestaan finanssikriisin aikaan kauppojen lukumäärät lähtivät laskuun vuoden 2008 toisen neljänneksen aikana ja nousua havaittiin ensimmäisen kerran vuoden 2009 alussa. Entisiin kauppamääriin päästiin vuoden 2010 aikana. Yksinkertaistettuna tämän kaavan mukaan vuoden 2024 aika asuntokauppa piristyy ja entisiin kauppamääriin päästäisiin vuoden 2025 aikana.

Mutta, kuten tämän opinnäytetyön aikana on todettu asuntomarkkinaa vaikuttaa hyvin moni tekijä. Asuntomarkkinan tulevaisuuden tilannetta on siis vaikea ennustaa tarkasti. Emme pysty täysin ennustamaan, milloin puhkeaa esimerkiksi uusi pandemia, talouskriisi tai globaalisti vaikuttava poliittinen konflikti. Ennusteet ja kaikenlaiset mahdolliset skenaariot ovat oleellista tietoa erityisesti sijoittajille, asunnonostajille ja poliittisille päättäjille. Tutkimukset ja analyysit tarjoavat mahdollisuuksia ymmärtämään riskejä ja mahdollisia markkinoiden kehityssuuntia. Erityisesti sijoittajien on varauduttava ja sopeuduttava muuttuviin olosuhteisiin ja erilaisiin skenaarioihin, jolloin asiantuntijoiden jatkuvasti kehittämät tutkimukset ja ennusteet ovat erityisen isossa roolissa.

5 Päätäntö

5.1 Johtopäätökset

Opinnäytetyön ennakko-oletuksena oli, että talouskriiseillä on samankaltaisia vaikutuksia asuntomarkkinoihin kriisien eri vaiheissa. Toiseksi oletukseksi asetettiin, että asuntomarkkinat ovat käyttäytyneet joiltakin osin samoilla tavoilla ja niistä löytyy samoja piirteitä ennen kriisiä, sen aikana sekä sen jälkeenkin.

Opinnäytetyön tutkimuskysymyksiä olivat, miten talouskriisit ovat vaikuttaneet asuntomarkkinoihin ja millaisia yhteisiä piirteitä niillä on ollut. Lisäksi tutkimuskysymykset käsittelivät asuntomarkkinan tulevaisuuden ennustamista ja sitä, kuinka vertailukelpoisia talouskriisien vaikutukset asuntomarkkinoilla olivat. Ennalta asetettuihin tutkimuskysymyksiin ja ennakko-oletuksiin saatiin kerättyä vastaukset opinnäytetyönprosessin aikana viitekehyksen tiedon sekä datan ja tilastojen pohjalta.

Viitekehys koottiin talouskriisien ja asuntomarkkinan ympäriltä. Talouskriiseistä käytiin läpi talouskriisejä yleisesti sekä perusteellisemmin 1900-luvun alun lamaa, finanssikriisiä sekä koronapandemiakriisiä ja sen jälkeistä aikaa. Talouskriisien tieto kerättiin kirjoista, artikkeleista ja erilaisista internetlähteistä.

Asuntomarkkinoiden osalta käsiteltiin asuntomarkkinaa yleisesti, sen merkitystä taloudelle sekä hintojen määräytymistä kysynnän ja tarjonnan näkökulmasta. Lisäksi perehdyttiin hieman suomalaisten asumistottumuksien historiaan ja kehitykseen sekä käytiin perusteellisesti läpi jokaisen talouskriisin ajan asuntomarkkinaa suurimmaksi osin tilastojen ja datan pohjalta.

Ennakko-oletukseni voidaan todistaa joiltakin osin oikeaksi tämän opinnäytetyön tutkimuksen perusteella. Talouskriiseillä oli samankaltaisia vaikutuksia asuntomarkkinoihin, kuten hintojen lasku sekä kaupan hidastuminen ja väheneminen. Asuntomarkkinoilla oli myös joitakin samoja piirteitä kriisien eri vaiheissa.

Kuitenkin yhtä tutkimustulosta ei ollut huomioitu ennakkoon tutkimuksen oletuksissa. Huomioimatta jäänyt oletus liittyi siihen, miten koronapandemiakriisillä oli lähes päinvastaiset vaikutukset asuntomarkkinaan sen huppuhetkinä toisiin talouskriiseihin verrattuna.

Tutkimustulosten perusteella voidaan todeta, ettei talouskriisejä voi suoraan vertailla keskenään kriisien alkuperän, keston ja vaikutuksien voimakkuuksien vaihtelevuuden vuoksi. Näistä huolimatta tutkimustuloksissa löydettiin moniakin yhteneväisyyksiä kriisien välillä. Jokainen talouskriisi on vaikuttanut työttömyyteen ja yleisesti rahoitusmarkkinoihin sekä valtion johdolta on vaadittu toimia kriisien hillitsemiseen. Yhteneväisyyksien tavalla myös eroavaisuuksiakin löydettiin. Esimerkiksi ei uskota samanlaisen pankkikriisin kehitykseen, mitä on koettu laman aikana, vaikka nykyisessä taloustilanteessa väestö onkin velkaantunutta.

Talouskriisien aiheuttamia vaikutuksia asuntomarkkinoilla nähtiin jokaisen kriisin aikana. Vaikutuksia nähtiin niin asuntojen hinnoissa, kaupankäynnin aktiivisuudessa ja määrässä, uudisrakentamisessa, henkilökohtaisen rahoituksen saannissa kuin hallituksen tukitoimissa. Tulosten perusteella voidaan myös todeta, etteivät vaikutukset ole aina vain negatiivisia. Esimerkiksi

sijoittajat pystyvät hyödyntämään epänormaaleja tilanteita markkinoilla edukseen.

Suurimmat eroavaisuudet tutkimuksessa todettiin asuntomarkkinoiden kehityksessä talouskriisien kehityksen eri vaiheissa. Loppujen lopuksi koronapandemian aiheuttama kriisi taloudelle vaikutti asuntomarkkinoihin kriisin huipulla lähes päinvastaisesti kuin lama tai finanssikriisi. Siinä vaiheessa, kun muiden kriisien tilanteissa asuntojen hinnat ja kaupankäynti lähes romahti, koronapandemian ajan markkinalla asuntojen hinnat nousivat ja kaupankäynti kiihtyi. Tämä ilmiö on kuvattu kokonaisuudessaan opinnäytetyön kuviossa 4. Koronapandemian aikaan lainansaanti ei myöskään vaikeutunut. Yhtenä syynä tähän voidaan pitää matalia korkoja, jotka mahdollistivat jopa isompia asuntolainoja uusien asumistarpeiden myötä.

Tutkimuksen perusteella asuntomarkkinan kehityksen ennustaminen on hankalaa. Tutkimustuloksissa esitettiin tilanne, jossa vertailtiin vuoden 2023 asuntomarkkinatilannetta ja sen elpymistä finanssikriisin aikaan. Kehityksen arvioiminen on kuitenkin pelkkää ennustamista aikaisemman tilanteen pohjalta. Tosin osa asuntomarkkinoiden arvioista ja katsauksista viittaa samaan suutaan, mitä tutkimustuloksissa sivuttiin. Ennustamista helpottaa, jos tiedämme asuntomarkkinaan vaikuttavan tekijän kehityksestä. Näiden avulla myös asuntomarkkinan yleisen kehityksen ennustaminen helpottuu.

Tutkimustuloksissa nostettiin esiin hallitusten mahdollisuudet helpottaa asuntomarkkinan vaikeaa tilannetta esimerkiksi erilaisilla verohelpotuksilla tai kannustimilla. Tämä tulos voidaan todeta paikkansapitäväksi, sillä hallituksen päätöksillä on ollut näkyviä vaikutuksia nykyisen asuntomarkkinan piristymiseen. Tutkimustuloksissa mainittu ensiasunnon ostajien verovapauden poistaminen on tutkitusti saanut ensiasunnonostajat liikkeelle. Kauppalehden artikkelin mukaan tämä veromuutos on näkynyt pankeissa lisääntyneinä asuntolainahakemusmäärinä (Hyttinen 2023).

Tässä opinnäytetyössä rajauksena asuntomarkkinan osalta olivat pääsääntöisesti asuntojen hinnat ja kaupankäynnin aktiivisuus.

Tutkimustuloksissa ja johtopäätöksissä sivuttiin myös muiden osa-alueiden kehittymistä asuntomarkkinaan liittyen. Tutkimusta voisi syventää ja rajata tarkemmaksi perehtymällä enemmän esimerkiksi verouudistuksien vaikutuksiin. Asuntomarkkinoiden kehitystä voisi tutkia myös esimerkiksi tietyn kaupungin tai tietyn kokoisten asuntojen osalta, jolloin tulokset olisivat mahdollisesti tarkempia. Tutkimuksen tulokset olisivat todennäköisesti erilaiset, jos tutkimus olisi tehty koko Suomen tai jonkun toisen alueen kuin pääkaupunkiseudun asuntomarkkinan osalta.

Aikarajauksen puolesta tutkimusta voisi jatkaa seuraamalla, mihin asuntomarkkinan kehitys jatkuu tämän opinnäytetyön tutkimusajankohdan jälkeen. Osa vuoden 2023 datasta oli Tilastokeskuksen ennusteita, sillä tutkimusdatan kerääminen lopetettiin juuri vuodenvaihteessa. Osa tämän opinnäytetyön datasta saattaa siis muuttua, kun tilastot päivittyvät.

5.2 Opinnäytetyön arviointi

Opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia eri talouskriisien vaikutuksia asuntomarkkinoihin. Tutkimus laadittiin laadullisena tutkimuksena, jonka data kerättiin pääosin kirjallisuudesta ja valmiista datasta sekä tilastoista. Tutkimus onnistuttiin tekemään rajauksen sisällä ja pysymään aiheeseen liittyvässä asiassa.

Työn tavoitteena oli löytää yhteneväisyyksiä asuntomarkkinoiden reagoinnista kriiseihin sekä mahdollisesti ennustaa nykyisen asuntomarkkinan kehitystä edellisten kriisien vaikutuksien perusteella. Tutkimuskysymykset liittyivät talouskriisien yhteisiin piirteisiin ja vaikutuksiin asuntomarkkinoille sekä asuntomarkkinan ennustettavuuteen. Tutkimuskysymyksiin onnistuttiin löytämään vastauksia sekä työn tavoitteisiin päästiin.

Lähteiden ja datan osalta pyrin käyttämään laajasti erilaisia ja tyyppisiä lähteitä. Arvioin erikseen jokaisen lähteen luotettavuuden. Pyrin myös hyödyntämään

vain relevantteja ja luotettavia lähteitä ja onnistuin mielestäni siinä hyvin. Hyödynsin muutamia kohtalaisen vanhoja jo tehtyjä tutkimuksia, mutta arvioin niiden osalta erikseen oliko tieto vanhentunutta vai edelleen ajankohtaista.

Tutkimuksen tekeminen ja aiheeseen perehtyminen oli mielestäni mielenkiintoista. Talouskriiseistä ja asuntomarkkinoista oli kohtalaisen helppoa löytää tietoa, sillä niitä on tutkittu paljon. Vaikeimmaksi osoittautui datan löytäminen 1990-luvun asuntomarkkinasta, ja siitä olisin toivonut löytäväni vielä enemmän tietoa työhöni. Olisin mahdollisesti voinut yhdistää tutkimukseen haastattelun jonkun alalla työskentelevän henkilön kanssa.

Prosessi eteni vaihtelevasti, mutta pääosin pysyin asettamassani aikataulussa. Kokonaisuudessaan opinnäytetyöprosessi eteni sujuvasti. Vaikeinta mielestäni oli työn viimeisteleminen ja johtopäätöksien kasaaminen tietoperustan keräämisen jälkeen. Kokonaisuudessaan olen tyytyväinen työhön ja koko opinnäytetyöprosessiin.

Lähteet

Aaltonen, Ari & Aurikko, Esko & Kontulainen, Jarmo 1994. Rahapolitiikka Suomessa. Suomen pankin kirjasto. https://publications.bof.fi/bitstream/handle/10024/43711/a_90.pdf?sequence=1. Viitattu 14.11.2023.

Ala-Risku, Päivi & Kuokkanen, Katja 2023. Pääkaupunkiseudulla on nyt asunnon ostajan markkinat. Helsingin Sanomat 22.5.2023. <https://www.hs.fi/kaupunki/art-2000009573697.html>. Viitattu 28.11.2023.

Asuntopehtoori. Asuntomarkkinat nousevassa korkoympäristössä. <https://www.asuntopehtoori.fi/asuntomarkkinat-nousevassa-korkoymparistossa/>. Viitattu 10.11.2023.

Baily, Martin Neil & Litan, Robert E. & Johnson, Matthew S. 2008. Initiative on Business and Public Policy at Brookings. The Origins of the Financial Crisis. https://www.brookings.edu/wp-content/uploads/2016/06/11_origins_crisis_baily_litan.pdf. Viitattu 10.11.2023.

Brotherus, Juhana 2017. Sata vuotta Suomen asuntomarkkinoita – pitkä tie hellahuoneesta huoneistosaunaan. Hypo. Julkaistu 6.12.2017. <https://www.hypo.fi/sata-vuotta-suomen-asuntomarkkinoita-pitka-tie-hellahuoneesta-huoneistosaunaan/>. Viitattu 19.12.2023.

Economy-Pedia. Finanssikriisi- mikä se on, määritelmä ja käsite. <https://fi.economy-pedia.com/11033691-financial-crisis>. Viitattu 10.10.2023.

EUR-Lex. Talouden globalisaatio. <https://eur-lex.europa.eu/FI/legal-content/glossary/globalisation-of-the-economy.html>. Viitattu 30.12.2023.

Euro ja Talous 2022. Suomen talouden ennuste. Suomen talous luisuu taantumaa. Suomen pankin ajankohtaisia artikkeleita taloudesta. Julkaistu 16.12.2022. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2022/4/suomen-talous-luisuu-taantumaa/>. Viitattu 17.11.2023.

Euro ja Talous 2023 a. Suomen talouden väliennuste – syyskuu 2023. Talouden toipuminen viivästyy. Suomen pankin ajankohtaisia artikkeleita taloudesta. Julkaistu 15.9.2023. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/artikkelit/talouden-toipuminen-viivastyy/>. Viitattu 17.11.2023.

Euro ja Talous 2023 b. Talous taantumassa ja toipuminen takkuu. Suomen pankin ajankohtaisia artikkeleita taloudesta. Julkaistu 19.12.2023. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2023/6/talous-taantumassa-ja-toipuminen-takkuu/>. Viitattu 29.12.2023.

Haavio, Markus & Kortelainen, Mika & Kontulainen, Jarmo 2009. Kansantaloudellinen aikakauskirja – 105. vsk. Talouskriisi, finanssikriisi ja

ennustaminen.

[Http://taloustieteellinenyhdistys.fi/images/stories/kak/kak32009/kak32009haavio.pdf](http://taloustieteellinenyhdistys.fi/images/stories/kak/kak32009/kak32009haavio.pdf). Viitattu 31.10.2023.

Heiskanen, Reijo 2022. On aika kuopata vanha simppeli taantumamääritelmiä. OP Media. <https://www.op-media.fi/puheenvuorot/on-aika-kuopata-vanha-simppeli-taantumamaaritelma/>. Viitattu 10.10.2023.

Hyttinen, Tuomo 2023. Ensiasunnon ostajien rynnistys näkyy pankeissa: Hakemusmäärä yli kaksinkertaistunut. Kauppalehti. Päivitetty 20.10.2023. <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/ensiasunnon-ostajien-rynnistys-nakyy-pankeissa-hakemusmaara-yli-kaksinkertaistunut/cfddb09b-a69c-45c6-827c-2442080b6d0a>. Viitattu 5.12.2023.

Isbom, Hanna 2021. Toimivilla asuntomarkkinoilla kysyntä ja tarjonta kohtaavat. Suomen vuokranantajat. Julkaistu 10.11.2023. <https://vuokranantajat.fi/2021/11/toimivilla-asuntomarkkinoilla-kysynta-ja-tarjonta-kohtaavat/>. Viitattu 5.1.2024.

Kangasharju, Aki 2018. Käännös: Suomen lamaantuminen ja uusi nousu. Docendo, Jyväskylä. Viitattu 10.11.2023.

Kempas, Karla & Tegelberg, Veera 2021. Voittajien ja häviäjien Suomi. Asuntovarallisuuden uusjako. Kustannusosakeyhtiö Vastapaino, Tampere. Viitattu 10.11.2023.

Kiander, Jaakko 2020. Suomen 1990-luvun lama. Helsingin Yliopisto. Youtube-videopalvelu 1.4.2020. https://www.youtube.com/watch?v=aSDPjrYqfuk&list=PLqDV6IYVnPRub9VB9_FZ9k7Qd07kXKs77&index=2. Viitattu 14.11.2023.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2018. Asuntomarkkinakatsaus vuosi 2018. Julkaistu 19.12.2018. <https://kiinteistonvalitysala.fi/asuntomarkkinat/asuntomarkkinakatsaus-vuosi-2018-2/>. Viitattu 28.11.2023.

Kortela, Tomi 2021. Koronavirusaallot jatkuvat – miten käy talouden? OP Media. Julkaistu 10.12.2023. <https://www.op-media.fi/puheenvuorot/koronavirusaallot-jatkuvat--miten-kay-talouden/>. Viitattu 12.12.2023.

Kostiainen, Juho 2023. Asuntomarkkinakatsaus Q3-2023 – Hintojen lasku tulossa päätökseensä. Nordea. Julkaistu 25.9.2023. <https://corporate.nordea.com/article/84887/asuntomarkkinakatsaus-q3-2023-hintojen-lasku-tulossa-paeaetokseensae>. Viitattu 5.12.2023.

Kurki-Suonio, Ossi 2023. Taantuma iski Suomeen – Entäs nyt? Kauppalehti. Julkaistu 1.12.2023. <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/taantuma-iski-suomeen-entas-nyt/e305c5ea-fc13-4caa-aa68-5a52726445e5>. Viitattu 5.12.2023.

Lehmus, Markku 2020. Korona-kriisi – mitä nyt tiedetään? Helsingin Yliopisto. Youtube-videopalvelu. 8.4.2020. https://www.youtube.com/watch?v=5yHy_ljvC08&list=PLqDV6lYVnPRub9VB9_FZ9k7Qd07kXKs77&index=7. Viitattu 14.11.2023.

Lehtinen, Ilkka 2020. Neljä iskua asuntomarkkinoille 30 vuodessa – korona voi vaikuttaa kuten finanssikriisi. Tieto & Trendi 22.5.2020. <https://www.stat.fi/tieto-trendit/artikkelit/2020/nelja-iskua-asuntomarkkinoille-30-vuodessa-korona-voi-vaikuttaa-kuten-finanssikriisi/>. Viitattu 21.11.2023.

Lindblad, Annika & Sariola, Mikko & Viertola, Hannu 2019. Mitkä tekijät ohjaavat asuntojen hintoja ja tuotantoa? Euro ja talous. <https://www.eurojatalous.fi/fi/2019/3/mitka-tekijat-ohjaavat-asuntojen-hintoja-ja-tuotantoa/>. Viitattu 24.11.2023.

Löyttyniemi, Raili 2013. Aikamatka arkeen: Asuminen. Yle. Päivitetty 04.02.2023. <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2012/12/13/aikamatka-arkeen-asuminen>. Viitattu 1.12.2023.

NBC News 2007. Real Estate. Will subprime mess ripple through economy? <https://www.nbcnews.com/id/wbna17584725>. Viitattu 10.11.2023.

Niemi, Liisa 2024. ”Käännö on nyt tapahtunut” – Välittäjät uskovat asuntokaupan alhon olevan ohi. Helsingin Sanomat. Päivitetty 4.1.2024. <https://www.hs.fi/talous/art-2000010094627.html>. Viitattu 5.1.2024.

Niinivuo, Samuli 2023. Hypo: Vuosi 2024 asuntomarkkinoiden ”välivuosi”. Helsingin Sanomat. Julkaistu 8.12.2023. <https://www.hs.fi/talous/art-2000010042876.html>. Viitattu 8.12.2023.

Paavoseppä, Mari 2023. BKT: Mitä bruttokansantuote tarkoittaa? OP Media. <https://www.op-media.fi/talous/bkt-mita-bruttokansantuote-tarkoittaa/>. Viitattu 10.10.2023.

Polo, Anna 2023. Omistusasuntojen suosio laskee, taustalla korot ja kulttuurin muutos: ”Moni hyvätuloinenkin asuu vuokralla”, sanoo taloustieteilijä. Yle. Julkaistu 28.8.2023. <https://yle.fi/a/74-20046831>. Viitattu 5.12.2023.

Putkuri, Hanna 2023. Suurten kaupunkien asuntomarkkinoilla käänne – mitä on odotettavissa? Suomen pankin ajankohtaisia artikkeleita taloudesta. Euro ja Talous. Julkaistu 3.2.2023. <https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2023/suurten-kaupunkien-asuntomarkkinoilla-kaanne-mita-on-odotettavissa/>. Viitattu 8.12.2023.

#rahapodi 2018. Kannattaako nyt ostaa asunto? Podcast 20.12.2018. Spotify-musiikkipalvelu. <https://open.spotify.com/episode/4E4ckrcxYYAaaFZtDhx1hZ>. Viitattu 21.11.2023.

#rahapodi 2021. Asuntomarkkinakatsaus feat. Juhana Brotherus. Podcast 16.12.2021. Spotify-musiikkipalvelu.
<https://open.spotify.com/episode/3NQB9oI1CkLsbROhCuksEQ>. Viitattu 21.11.2023. Viitattu 21.11.2023.

Riihimäki, Juha 2022. Asunnon hinta-arvio – Miten asunnon hinta-arvio muodostuu? Julkaistu 21.2.2022. <https://www.op-media.fi/asuminen/miten-asunnon-arvo-maaraytyy/>. Viitattu 29.12.2023.

Saarin, Merja 2022. Voiko lama toistua yhtä kauheana kuin 1990-luvulla? Helsingin Sanomat. Päivitetty 29.7.2022. <https://www.hs.fi/visio/art-2000008952387.html>. Viitattu 12.12.2023.

Sijoituskästi 2023. #140 Asuntomarkkinoiden karu tilanne & Kiina feat. Juhana Brotherus. Podcast 26.9.2023. Spotify-musiikkipalvelu.
<https://open.spotify.com/episode/6UdTs60Bgq0bRyVyUGNazY>. Viitattu 17.11.2023.

Suomen Pankki 2020. Talouskriisit ovat monipuolistaneet rahapolitiikan toimeenpanoa. Julkaistu 25.8.2020. <https://www.suomenpankki.fi/fi/media-ja-julkaisut/tiedotteet/2020/talouskriisit-ovat-monipuolistaneet-rahapolitiikan-toimeenpanoa/>. Viitattu 17.11.2023.

Säästöpankkiryhmä 2022. Suomeen on rantautumassa työntäyteinen taantuma – ei lannistava lama. Uusi Suomi.
<https://www.uusisuomi.fi/kumppanisallot/saastopankki/suomeen-on-rantautumassa-tyontayteinen-taantuma-ei-lannistava-lama/>. Viitattu 10.10.2023.

Tilastokeskus a. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin__ashi/. Viitattu 14.11.2023.

Tilastokeskus b. <https://www.stat.fi/meta/kas/indeksi.html>. Viitattu 1.12.2023.

Tilastokeskus c. <https://www.stat.fi/julkaisu/cl8k3soolcksc0cw151sni37q>. Viitattu 5.12.2023.

Toivonen, Janne 2020. Kriisistä kriisiin. Yle. <https://yle.fi/a/3-11686368>. Viitattu 17.11.2023.

Turunen, Santtu & Kangas Taisto 2011. Pankkikriisin pitkä varjo - Suomen 1990-luvun pankkikriisin yhteiskunnallinen tilinpäätös. COMI, Vaajakoski.

Turvallisuustutkinta 2021. Koronapandemian ensimmäinen vaihe Suomessa vuonna 2020.
https://www.turvallisuustutkinta.fi/material/collections/20210630071110/7RRUvNDBZ/P2020-01_Korona.pdf. Viitattu 14.11.2023.

Tuure, Ville 2021. Vuokra-asumisen suosion kasvun taustalla on muutakin kuin taloudellinen pakko. Sijoitusasunnot. Julkaistu 28.9.2021.

<https://sijoitusasunnot.com/blogi-asuntosijoittaminen/vuokra-asumisen-suosion-kasvun-taustalla-on-muutakin-kuin-taloudellinen-pakko/>. Viitattu 5.12.2023.

Uusi Suomi 2023. Asuntoalan konkari varoittaa: 1990-luvun lamasta tuttu riski palasi suomeen. 8.9.2023. <https://www.uusisuomi.fi/uutiset/asuntoalan-konkari-varoittaa-1990-luvun-lamasta-tuttu-riski-palasi-suomeen/796c7663-c269-49de-a568-9c0770e06af4>. Viitattu 28.11.2023.

Vihavainen, Arto 2021. Raha, inflaatio ja reaalityalous. Uusi Suomi Blogit 30.10.2021. <https://puheenvuoro.uusisuomi.fi/artoartovihavainen/raha-inflatio-ja-reaalityalous/>. Viitattu 10.11.2023.

Verohallinto 2023. Asuntojen, kiinteistöjen ja arvopapereiden verokantaa muuttuu – Verohallinto palauttaa loppuvuoden kaupoista liikaa maksetun varainsiirtoveron automaattisesti. Verohallinnon tiedote 12.10.2023. <https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/uutishuone/lehdistotiedotteet/2023/asuntojen-kiinteistöjen-ja-arvopapereiden-verokanta-muuttuu--verohallinto-palauttaa-loppuvuoden-kaupoista-liikaa-maksetun-varainsiirtoveron-automattisesti/>. Viitattu 1.12.2023.