

Luennon sisältörunko

## Asuntomarkkinasyklit - syyt, vaikutukset, maapolitiikka

### 1) ASUNTOJEN HINTAKEHITYS

Asuntomarkkinoiden yleiset muutostekijät Suomessa

- asuntokanta kasvaa ja paranee, asumisväljyys kasvaa, asuntokuntien koko pienenee
- yhdyskuntarakenne muuttuu, liikenneyhteydet paranevat
- kotitalouksien mieltymykset muuttuvat
- asuntojen rahoitus vapautunut, laina-ajat kasvaneet
- korko alentanut ja koron ennustettavuus parantunut
- reaaliset asuntohinnat ja tontinhinnat nousevat
- rakennuskustannukset nousevat
- joillakin muutoksen osatekijöillä on voimakas syklinen komponentti

Hinnan muutoksen jäsentäminen:

- aikasarja, hintaindeksi, trendi, sykli

Hintakehityksen vertailua

- asuntojen hintaindeksi Helsingin seudulla, Euroopassa ja USA:ssa
- trendien ja syklien vertailua
- asuntojen hintaindeksin ja pörssi-indeksin vertailua (USA 1890-2004)

Kuinka kannattavaa asunnon omistaminen on?

### 2) VAIKUTUKSIA JA SYITÄ

Hinnannousun ja syklien vaikutukset

- syklit ovat vahingollisia, mutta kuinka vahingollisia?

Mikrovaikutukset

- ensiasunnon ostajat, muut kotitaloudet, rakennusyrietykset, pankit ym.
- uhkapeli, jossa on pakko olla mukana
- säästäminen ja kuluttaminen
- eläketurvan kasvattaminen

Makrovaikutukset

- wealth effect
- taloudellinen toimeliaisuus koko kansantaloudessa

Hinnannousun syyt

- seuraako asuntojen hintojen nousu tulojen kasvua?
- seuraako asuntojen hintojen ja vuokrien nousu toinen toisiaan?
- rahoitusmarkkinat
- verotus ja asumisen tuet
- asuntotuotanto reagoi heikosti asuntojen hintasignaaleihin

Syklien syyt

- yleinen taloudellinen kehitys: tasapainohinnan syklisyys
- hintojen oma dynamiikka: bubble builder, bubble burster

## Tarjonnan jäykkyydet

- korpisen sikasykli (ei rationaalisia odotuksia)
- asuntotuotanto reagoi heikosti asunnon hinnan muutokseen (rationaaliset odotukset, suuri varovaisuus, hiljainen kartelli)
- asuntotonttien tarjonta reagoi heikosti asunnon hinnan muutokseen
- joustot tarjonnan jäykkyyden mittaajana
- asunnon hinnan muutos / tulojen muutos
- asuntotuotannon määrän muutos / asunnon hinnanmuutos

## Syklien institutionaalisia syitä

- Rakennustoimialan rakenne
- Kaavoitusmonopoli (kaavoituksen rajoitukset)
- Verotusinsentiivit

## Voiko asuntojen hintoja ennustaa?

- markkinat eivät ole tehokkaat, vaan niitä voidaan ennustaa
- taaksepäin katsovat ennusteet
- eteenpäin katsovat ennusteet
- tasapainohinta
- poikkeama tasapainohinnasta
- kuinka suureksi kupla kasvaa?
- voiko kuplan puhkeamisen ennustaa?

## Ovatko Helsingin seudun asunnot ylihintaisia?

## Voiko asuntojen hintojen sykleistä hyötyä?

- vain pienimuotoisella tavalla
- arbitraasissa riski on suuri
- arbitraasilla ei voi estää kuplien syntymistä

## Ovat asuntomarkkinoiden syklit voimistuneet?

- aikaisemmin elämä oli helpompaa
- millenium boom

## 3) MAAPOLIITTISTA VERTAILUA JA JOHTOPÄÄTÖKSIÄ

### Miksi asuntomarkkinoiden syklit vaihtelevat niin suuresti eri alueiden välillä

- erot tarjonnan jäykkyydessä
- erot maapolitiikassa, mm. kaavoitusmonopoli
- Helsingin seutu verrattuna muihin kasvukeskuksiin
- eroja USA:n eri metropolialueiden välillä

### Asuntojen hintojen, tontinhintojen, raakamaan hinnan ja asuntotuotannon vertailua

- Helsingin seutu
- Englanti

### Englanti ja Saksa

- Englannissa ”maailman tiukin kaavoitusmonopoli” liittyy erittäin syklisiin asuntomarkkinoihin
- Englannissa kaavoitusmonopolin väitetään lisänneen asuntomarkkinoiden syklejä v. 1947 alkaen (town and country planning act)
- Saksassa asuntomarkkinoiden syklit ovat heikot, koska maapolitiikka sallii asuntojen tarjonnan reagoivan hintoihin

### Miten asuntotuotanto saadaan reagoimaan tehokkaammin asuntojen hintasignaaleihin?

- pitäisikö kuntien maanhankintaa tehostaa?
- pitäisikö kaavoittaa yksityistä maata?
- pitäisikö kaavoitusmonopoli purkaa?