Valtion taloudellinen tutkimuskeskus *VATT-muistioita 47*

Asuntojen hinnat vapailla markkinoilla

Teuvo Junka

Helsinki 2000

Esipuhe

Vuonna 1999 asuntojen hinnat lähestyivät jo edellistä huippua kymmenen vuotta sitten. Tästä syntyi VATT:ssa tarve laatia lyhyt katsaus rakennus- ja asuntomarkkinoiden viimeaikaiseen kehitykseen

Kymmenen vuotta sitten asuntojen hintojen nousun selitettiin johtuvan siitä, että suomalaiset eivät olleet vielä tottuneet toimimaan säätelystä vapautetuilla rahoitusmarkkinoilla. Toiseksi selittäjäksi väitettiin silloin käytössä ollutta vuokrasäännöstelyä. Sen sanottiin vaikeuttavan vuokra-asuntoihin sijoitettujen pääomien kohtuullisen tuoton saamista. Siitä syystä esimerkiksi vakuutusyhtiöitä ei kiinnostanut vuokra-asuntotuotantoon sijoittaminen. Toisin kuin kymmenen vuotta sitten nyt myös vuokramarkkinat on vapautettu säännöstelystä.

Myöskään ongelmien ratkaisuvaihtoehdot eivät ole paljoa muuttuneet. Myös kymmenen vuotta sitten etsittiin keinoja kuntien tonttimaan hankinnan edistämiseksi. Vuonna 1990 pääkaupunkiseudulla perittiin rakennusmaamaksua. Se koski vähintään vuoden kaavoitettuna ollutta ja kunnallistekniikan piirissä olevaa asuntorakennusmaata, jonka rakennusoikeudesta oli käyttämättä vähintään puolet. Maksu oli 10 prosenttia maapohjan verotusarvosta, ja sen oli määrä nousta vuosittain 5 prosenttiyksikköä, kuitenkin enintään puoleen verotusarvosta. Maksua perittiin kuitenkin vain vuonna 1990. Kuntien maanhankinnan tehostamiseksi luovutusvoittojen verotusta huojennettiin siten, että vuoden 1990 alun ja kesäkuun lopun välisenä aikana kunnalle kiinteän omaisuuden luovutuksesta saadusta voitosta vain puolet oli veronalaista.

Vapaista rahoitusmarkkinoista on suomalaisilla nyt kokemusta noin 15 vuotta ja vapaista vuokramarkkinoistakin kohta 10 vuotta. Lopputuloksena asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta näyttää olevan samantekevää, säädelläänkö niitä julkisen sektorin vai markkinavoimien toimesta. Voimakas kysynnän kasvu johtaa edelleen asuntopulaan ja vapaarahoitteisten omistusasuntojen hintojen nousuun.

Asunnon ensisijainen tehtävä on toimia paikkana, jossa ihminen asuu. Ihmisen perustarpeistoon kuuluvan asunnon lukeminen sijoituskohteeksi ei olekaan aivan ongelmatonta, jos asuntosektorin on tarkoitus toimia vakaasti ja yhteiskunnan kokonaisuuden kannalta järkevästi. Asunto poikkeaa oleellisesti myös ominaisuuksiltaan muista tavaroista ja kaupankäynnin kohteista. Näistä syistä markkinavoimilla ei lähtökohtaisestikaan voi olla mahdollisuuksia hoitaa asuntomarkkinoita yhteiskunnan kokonaisedun ja kaikkien asunnontarvitsijoiden kannalta optimaalisesti. Asumisen perusongelmien ratkaisu voi näin ollen tapahtua pääsääntöisesti julkisen sektorin toimenpitein.

Sisällys

1 Johdanto **1**

2 Asuntojen hintakehitys **2**

3 Asunto- ja rakennussektorin kustannuskehitys **6**

4 Rakennussektorin tuotanto, työllisyys ja tuottavuus **8**

5 Asuntokanta ja vuokrasääntelyn vapauttaminen **12**

Liitteet **15**

1 Johdanto

Tässä katsauksessa käsitellään asunto- ja rakennussektorin tämänhetkistä tilaa. Tarkasteltavana on asuntojen hintakehitys koko maassa, suurimmissa kaupungeissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla. Koskeeko nopea hintojen nousu koko maata vai vain pääkaupunkiseutua ja mitä mahdollisia tekijöitä kehityksen taustalla on? Taustatekijöinä käsitellään asunto- ja rakennussektorin inflaatiopaineita ja kustannuskehitystä sekä rakennussektorin tuotannon, työllisyyden ja työn tuottavuuden kehitystä 1970-luvun puolivälistä lähtien. Toisena taustatekijöiden ryhmänä käsitellään asuntokannassa ja lähinnä sen omistusasuntovaltaisuudessa tapahtuneita muutoksia vuokrasäännöstelyn lopettamisen jälkeen.

Lähdeaineistoina käytetään Tilastokeskuksen kansantalouden tilinpitoa, rakennus- ja asuntotuotantotilastoa, asuntojen hintatilastoa, rakennuskustannusindeksejä, vuokratilastoa ja rakennuksia, asuntoja ja asuinoloja käsitteleviä tilastojulkaisuja. Asuntolainojen korkokehitystä tarkastellaan Tilastokeskuksen korkotilastojen ja Suomen Pankin rahoitusmarkkinat -tilastokatsauksen pohjalta.

Asuntojen hintojen nousu on edelleen voimakkainta pääkaupunkiseudulla. Ero suuriin kaupunkeihin maan muissa osissa on kuitenkin pienempi kuin kymmenen vuotta sitten. Pääkaupunkiseutua ympäröivissä nk. kehyskunnissa asuntojen hinnat olivat kymmenen vuotta sitten maan korkeimmat pääkaupunkiseudun jälkeen. Nyt hintojen voimakas nousu on levinnyt myös muualle maahan. Kesällä 1999 asuntojen hinnat olivat kehyskuntia korkeammat pääkaupunkiseudun lisäksi Jyväskylässä, Kuopiossa, Tampereella, Vaasassa, Hämeenlinnassa, Oulussa, Lappeenrannassa, Joensuussa ja Turussa.

Sekä kymmenen vuotta sitten että kesällä 1999 tärkeä syy asuntohintojen nousuun löytynee rahoitusmarkkinoilta. Rahoitusmarkkinoiden säätelyn purkaminen 1980-luvun jälkipuoliskolla johti pankit asuntoluototuksen voimakkaaseen kasvattamiseen, mikä puolestaan johti asuntojen hintojen nousuun. Nyt Suomen EMU-jäsenyys ja pankkien välinen kilpailu johtivat asuntoluottojen korkojen ja siten uusien asuntojen käyttökustannusten alenemiseen, mikä yhdessä ripeän talouskasvun kanssa kasvatti asuntojen kysyntää ja nosti asuntojen hintoja.

Rakennustuotanto kasvoi 1970-luvun puolivälistä 1980-luvun loppuun saakka. Samalla aikavälillä myös työn tuottavuus kasvoi ja paransi rakennusyritysten kannattavuutta. Myös rakennusala koki syvän laman. Tuotanto ja työllisyys alkoivat kohentua rakennusalalla 1990-luvun puolivälin jälkeen. Työn tuottavuus ei ole kuitenkin 1990-luvulla parantunut juuri lainkaan. Lamavuosien jälkeen sen kehitys on polkenut paikallaan.

Koska uusien asuntojen hinnat määräytyvät lyhyellä aikavälillä monista tekijöistä johtuen enemmän kysyntä- kuin kustannusjohtoisesti, työn tuottavuuskehityksellä ei käytännössä ole vaikutusta asuntojen hintatasoon. Myöskään vuokrasäännöstelyn lopettamisella ei ole ollut vaikutusta vapaarahoitteisten asuntojen hintakäyttäytymiseen. Vuokrien vapaa hinnoittelu ei ole oleellisesti vähentänyt Suomen omistusasuntovaltaisuutta. Korkea omistusasuntojen osuus asuntokannassa on rakenteellinen tekijä, joka ylläpitää alttiutta voimakkaisiin vapaarahoitteisten asuntojen hintavaihteluihin.

2 Asuntojen hintakehitys

Vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishinnat olivat huipputasollaan kesällä 1989 (Kuvio 1). Keskimääräinen neliöhinta oli silloin koko maassa noin 8 500 markkaa. Pääkaupunkiseudun keskihinta oli silloin 12 000 markkaa ja muun Suomen 6 500 markkaa. Sen jälkeen hinnat alenivat siten, että ne olivat matalimmillaan talvella 1993. Koko maan keskihinta oli silloin hieman alle 5 000 markkaa, pääkaupunkiseudun noin 6 000 markkaa ja muun Suomen keskihinta noin 4 000 markkaa. Siten hintojen laskiessa ero pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä pienentyi selvästi.

Vuodesta 1993 lähtien asuntojen hinnat ovat nousseet. Erityisen voimakkaasti hinnat nousivat vuonna 1997. Nousu johtui ainakin osaksi korkokehityksestä. Vuonna 1996 kotitalouksien asuntolainojen keskimääräinen korko aleni peräti kahdella prosenttiyksiköllä (kahdeksasta prosentista kuuteen prosenttiin,

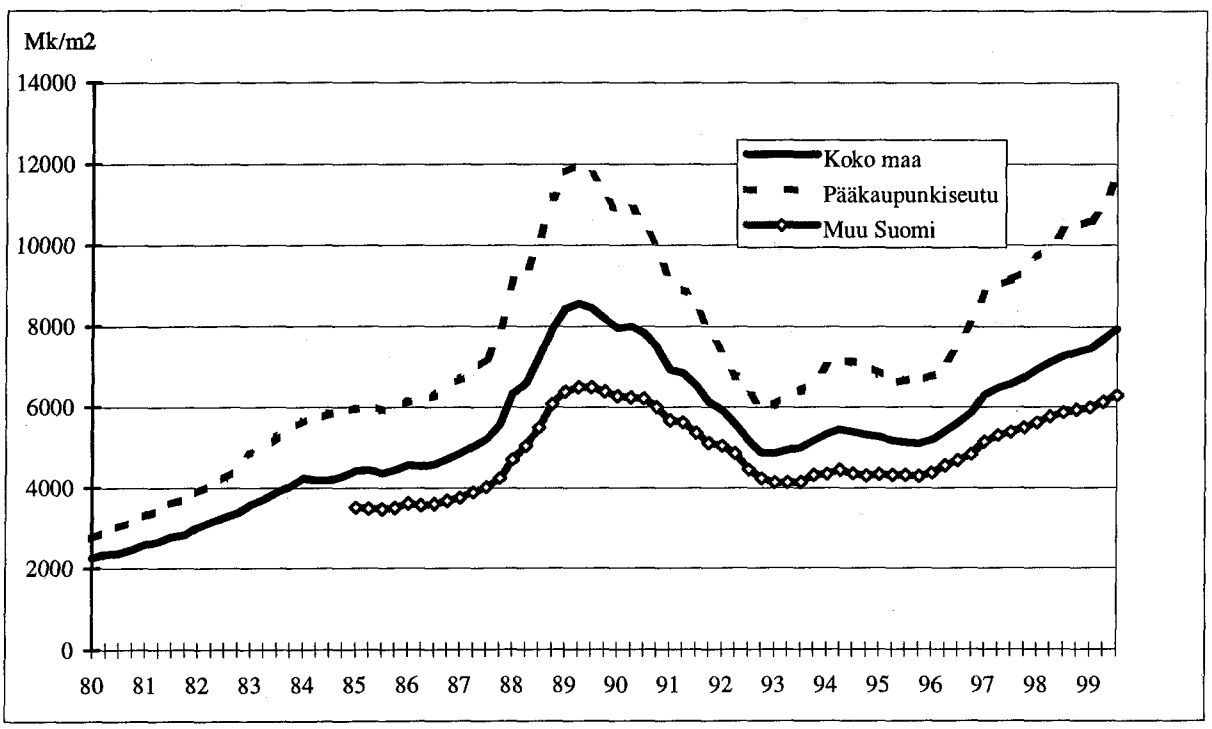
Kuvio 2). Sen jälkeen asuntojen hinnat ovat jatkaneet jyrkkää nousua ylös ja asuntolainojen korot yhtä jyrkkää laskua alas.

Kesällä 1999 asuntojen keskimääräinen neliöhinta oli koko maassa 8 000 markkaa, pääkaupunkiseudulla 11 700 markkaa ja muualla Suomessa 6 300 markkaa. Kesällä 1999 kotitalouksien uusien asuntolainojen korot olivat enää 4,5 prosenttia eli noin 4 prosenttiyksikköä matalammalla kuin kesällä 1995. Esimerkiksi puolen miljoonan markan asuntolainan korkokuluissa tämä merkitsee 1 670 markan kevennystä kuukaudessa. Se ei voine olla vaikuttamatta asuntokauppojen hintatason kehittymiseen.

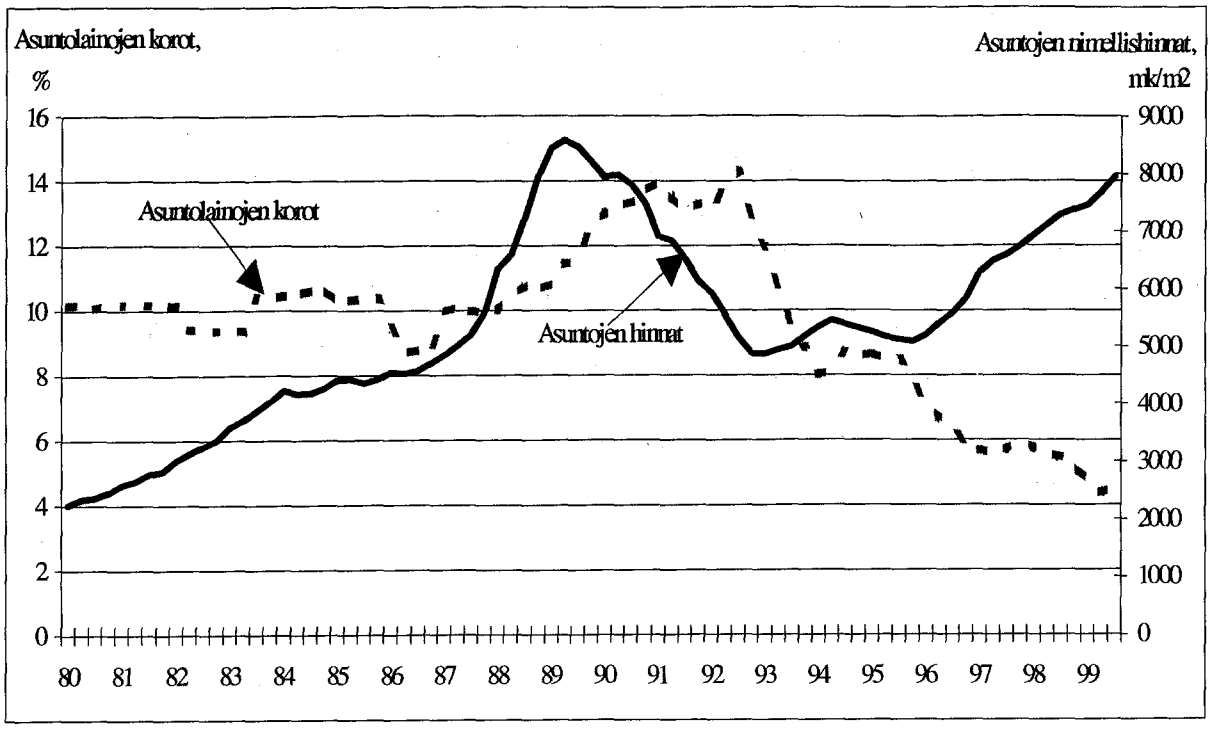
Kesällä 1999 tilanne muistutti jo tilannetta kymmenen vuotta sitten, vaikka nimellishinnatkaan ei vielä aivan yltäneet kymmenen vuoden takaiselle tasolle. Reaalihinnat olivat kesällä 1999 vuosien 1987 - 1988 vaihteen tasolla niin Helsingissä, Tampereella, Turussa kuin koko maassakin (Kuvio 3). Jälleen kuitenkin pääkaupunkiseudun hintataso oli ottanut selvän pesäeron muun Suomen hintoihin. Ero oli kuitenkin pienempi kuin kymmenen vuotta sitten. Vuoden 1988 alussa pääkaupunkiseudun hintataso oli miltei kaksinkertainen muun Suomen hintatasoon verrattuna. Kesällä 1999 pääkaupunkiseudun hintataso oli "vain" 1,8-kertainen muuhun Suomeen verrattuna.

Sekä kymmenen vuotta sitten että kesällä 1999 tärkeä syy asuntohintojen nousuun löytynee rahoitusmarkkinoilta. Rahoitusmarkkinoiden säätelyn purkaminen 1980-luvun jälkipuoliskolla johti pankit aiemmin säännellyn asuntoluototuksen voimakkaaseen kasvattamiseen. Luotontarjonnan kasvu puolestaan johti asuntojen hintojen nousuun. Nyt saattoi sama seuraus johtua Suomen EU-jäsenyydestä ja erityisesti EMUn vaikutuksesta korkotasoon. EMU-jäsenyys ja pankkien välinen kilpailu ovat johtaneet asuntoluottojen korkojen alenemiseen, mikä yhdessä ripeän talouskasvun kanssa on alentanut omistusasuntojen käyttökustannuksia ja lisännyt niiden kysyntää. Tämä on nostanut asuntojen hinnat ylös, kun tarjonta ei ole pystynyt reagoimaan kysynnän ripeään kasvuun.

Kuvio 1. Vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishinnat pääkaupunkiseudulla, muualla Suomessa ja koko maassa vuosineljänneksittäin vuosina 1980 - 1999, mk/m²

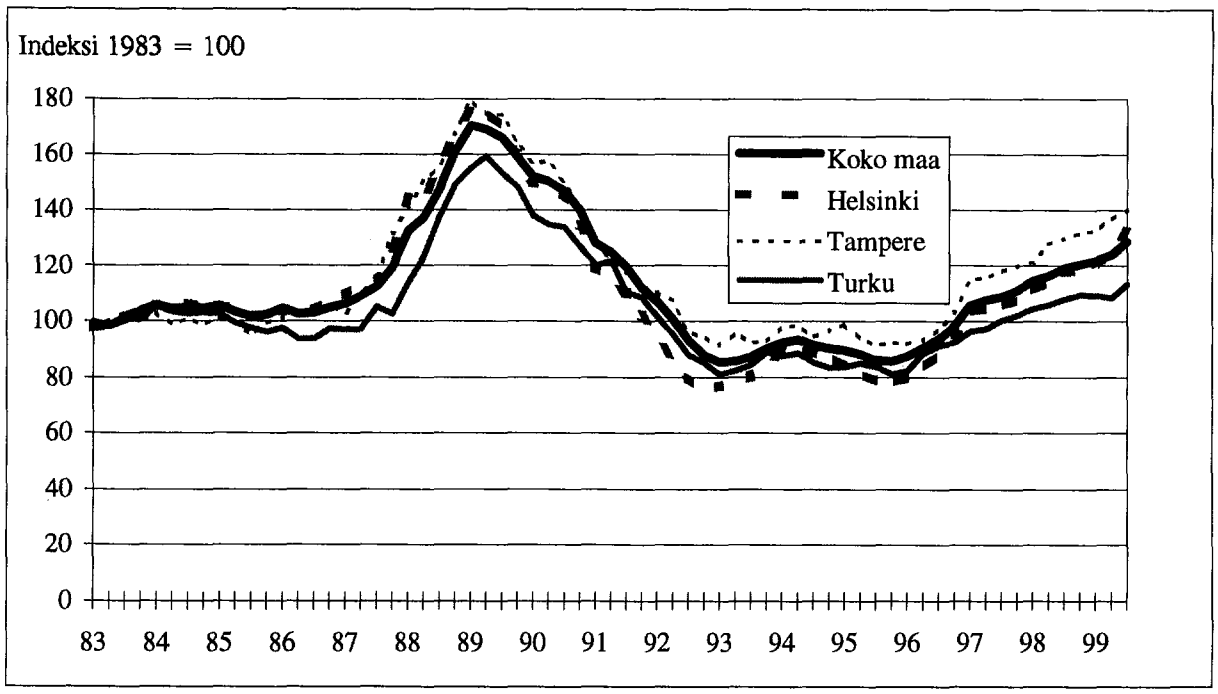


Kuvio 2. Vanhojen kerrostaloasuntojen nimellishinnat, mk/m², ja kotitalouksien asuntolainojen keskikorot[1] vuosina 1980 - 1999, %



1. Lähde vuosina 1980 - 1986 Tilastokeskuksen korkotilasto, vuosina 1987 - 1992 Tilastokeskuksen rahoitusmarkkinoiden kuukausisarjat ja vuosina 1993 - 1999 Suomen Pankin rahoitusmarkkinat -tilastokatsaus.

Kuvio 3. Kerrostaloasuntojen reaalihinnat 1983 - 1999/3, indeksi 1983 = 100 (kuluttajahintojen suhteen)



Sekä 1980-luvun että 1990-luvun lopulla asuntojen hinnat nousivat voimakkaasti erityisesti pääkaupunkiseudulla ja erityisesti Helsingissä (liite 1). 1990-luvun lopulla hinnat nousivat kuitenkin myös eräillä muilla paikkakunnilla varsin voimakkaasti. Tämä ilmenee vertailusta muiden kaupunkien ja pääkaupunkiseutua ympäröivien nk. kehyskuntien[1] välillä (liite 2). Vuoden 1989 kolmannella neljänneksellä hintataso oli kehyskuntien tasoa korkeampi vain pääkaupunkiseudulla. Vuoden 1999 kolmannella neljänneksellä maassa oli kymmenkunta kaupunkia, joissa vallitsi kehyskuntia korkeampi hintataso: Jyväskylä, Kuopio, Tampere, Vaasa, Hämeenlinna, Oulu, Lappeenranta, Joensuu ja Turku. Tämän muutoksen syiden pohtiminen olisi paikallaan. Mistä johtuu, että aivan viime vuosina asuntojen hinnat ovat em. kaupungeissa nousseet voimakkaammin kuin kehyskunnissa? Ovatko selityksenä muuttoliikkeen erityispiirteet vai jonkinlaisten patoutumien purkautuminen em. maaseutukaupungeissa? Vai kenties alueellisessa tulonjaossa tapahtuneet muutokset?

Taulukossa 1 ovat kerrostaloasuntojen neliöhinnat vuosien 1989 ja 1999 III neljänneksellä maan eri osissa.

[1] Kehyskuntia ovat Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti.

Taulukko 1. Kerrostaloasuntojen hinnat vuosien 1989 ja 1999 kolmannella neljänneksellä, mk/m²

Alue	1989	1999
Helsinki	12 417	12 587
Helsinki 1	15 737	16 371
Helsinki 2	13 479	13 116
Helsinki 3	11 712	11 505
Helsinki 4	10 308	8 802
Espoo ja Kauniainen	10 388	10 001
Vantaa	9 330	7 822
Kehyskunnat	8 129	6 681
Tampere	7 240	7 242
Turku	7 263	6 546
Pori	4 981	5 705
Lappeenranta	6 865	6 489
Kouvola	5 807	4 947
Lahti	6 382	5 711
Hämeenlinna	7 280	6 977
Kotka	5 637	4 932
Rauma	4 892	5 478
Kuopio	6 980	7 087
Jyväskylä	7 313	7 486
Vaasa	6 120	7 098
Mikkeli	6 071	6 162
Joensuu	6 831	6 488
Oulu	5 844	7 043
Rovaniemi	5 321	5 988
Pääkaupunkiseutu	11 729	11 686
Koko maa	8 459	7 957

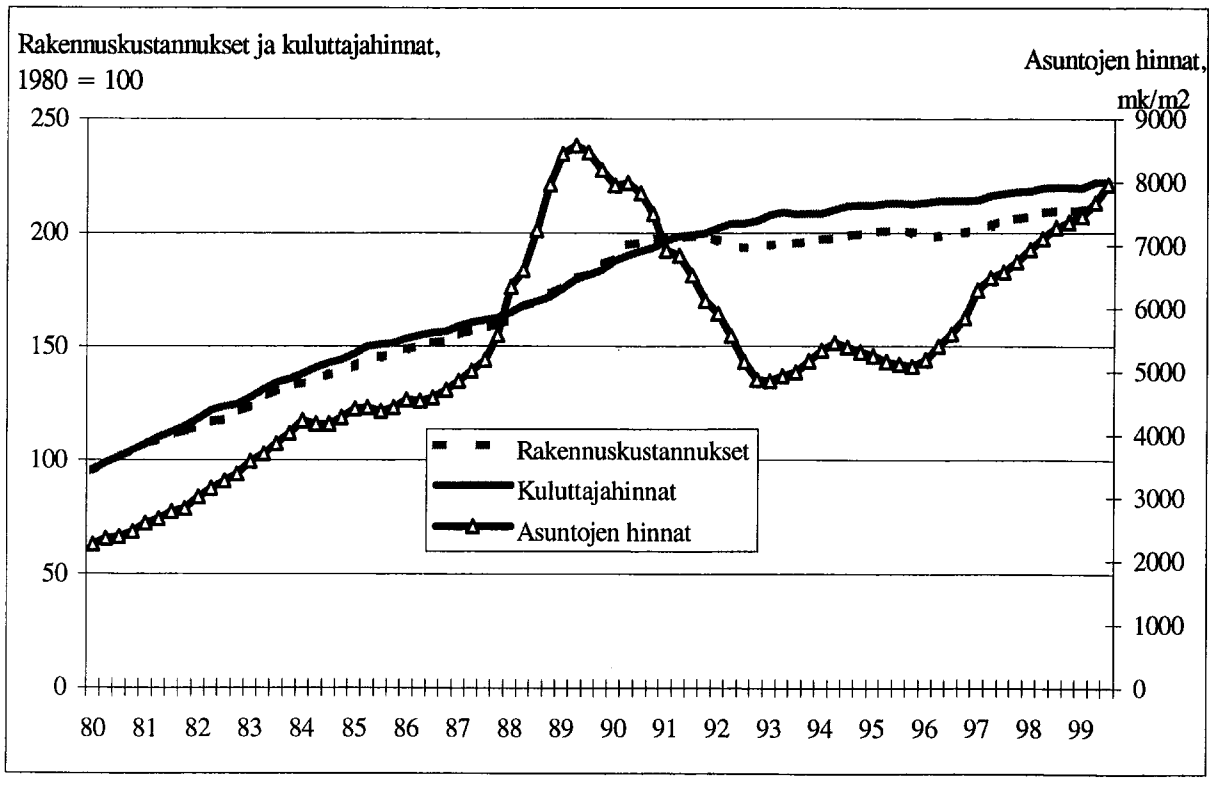
3 Asunto- ja rakennussektorin kustannuskehitys

Asuntojen hintojen muutokset ovat lyhyellä aikavälillä kysyntäjohteisia. Tämä johtuu asunnon ja rakennuksen erikoispiirteistä muihin tavaroihin verrattuna ja myös Suomen asuntomarkkinoiden omistusasuntovaltaisuudesta. Erityisesti asuntohintojen voimakkaan nousun oloissa myös uusien asuntojen hinnat määräytyvät olemassa olevan "vanhan" asuntokannan hintatasosta käsin. Tällöin rakennuskustannusten rooli jää vähäiseksi.

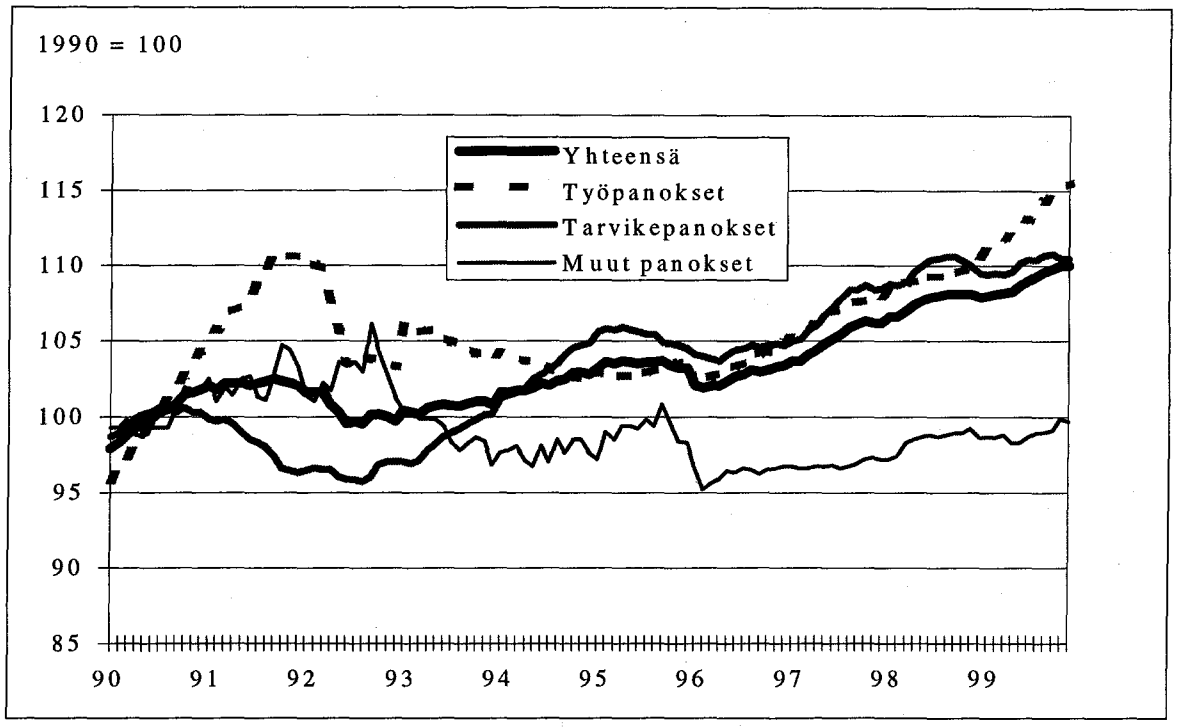
Tällainen tilanne vallitsi niin 1980-luvun lopulla kuin nytkin (Kuvio 4). Pitkällä aikavälillä rakennuskustannukset ovat nousseet suurin piirtein yleisen hintatason nousun mukaisesti, mutta asuntojen hinnat ovat heilahdelleet kysyntätilanteen ja rahoitusmarkkinatilanteen mukaan.

Rakennuskustannuksista raaka-ainepanosten ja muiden panosten hinta on vaihdellut 1990-luvulla voimakkaammin kuin työpanoksen hinta (Kuvio 5).

Kuvio 4. Rakennuskustannukset ja kuluttajahinnat, indeksi 1980 = 100 sekä asuntojen hinnat, mk/m^2, vuosineljänneksittäin vuosina 1980 - 1999

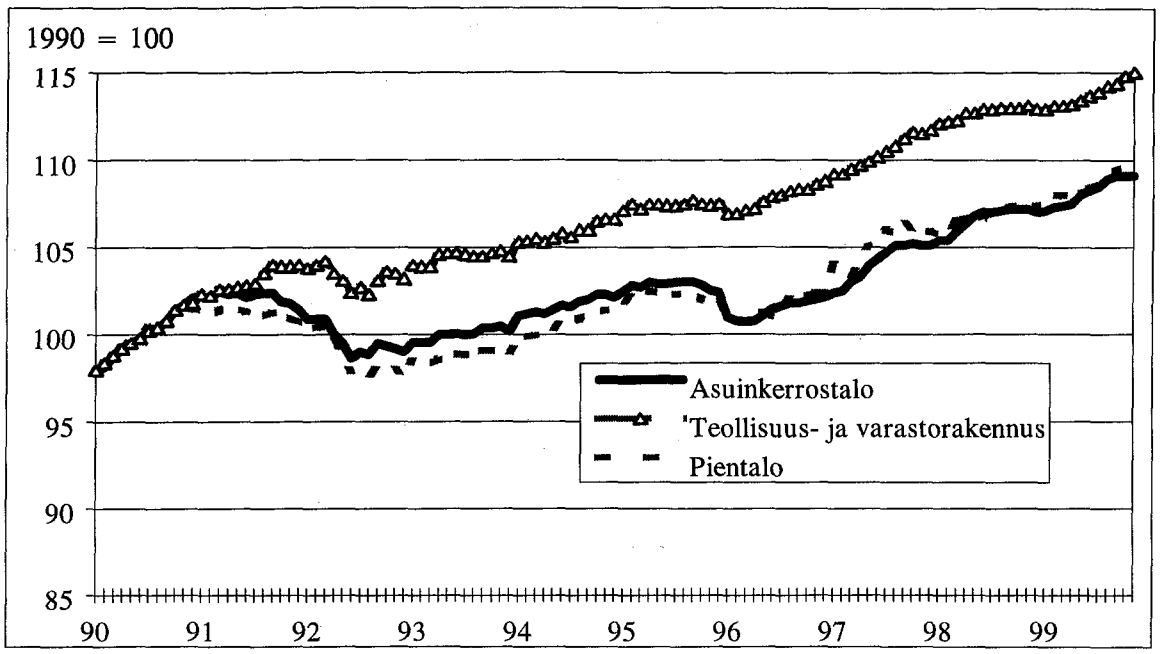


Kuvio 5. Rakennuskustannusten ja sen eri osien kehitys 1990-luvulla, indeksi 1990 = 100



Talotyypeistä teollisuus- ja varastorakennusten rakennuskustannusten nousu on 1990-luvulla ollut voimakkaampaa kuin asuinrakennusten rakennuskustannusten (Kuvio 6). Kustannuskehityksessä ei asuinkerrostalojen ja pientalojen välillä ole esiintynyt oleellisia eroja.

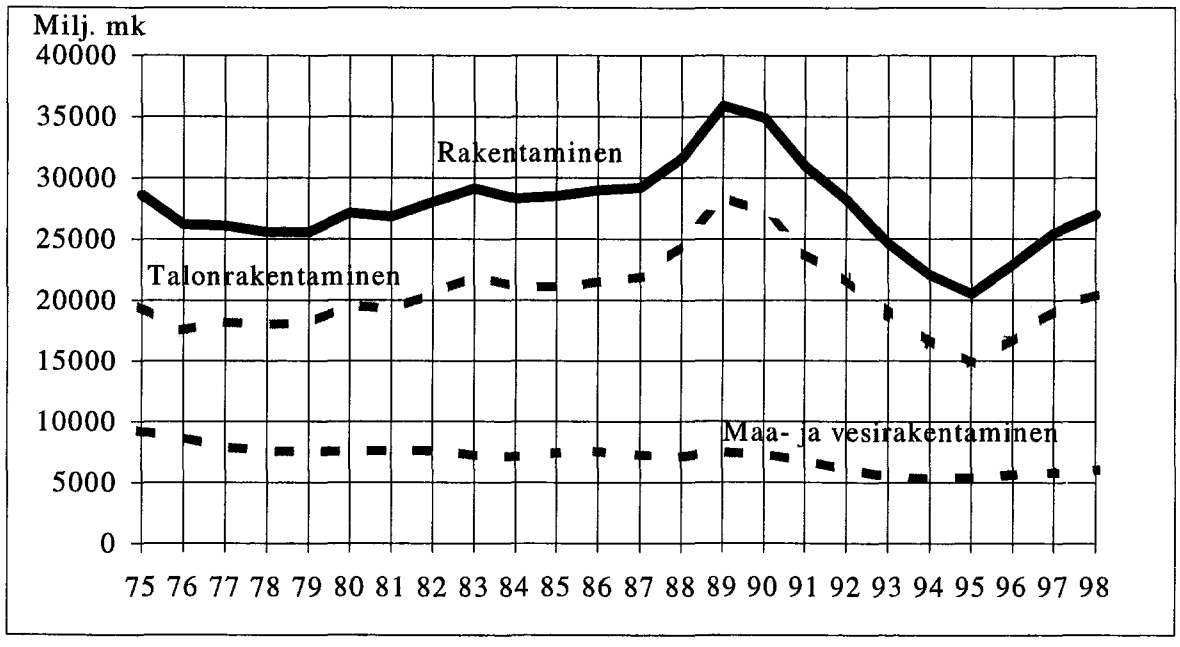
Kuvio 6. Rakennuskustannusten kehitys talotyypeittäin, indeksi 1990 = 100



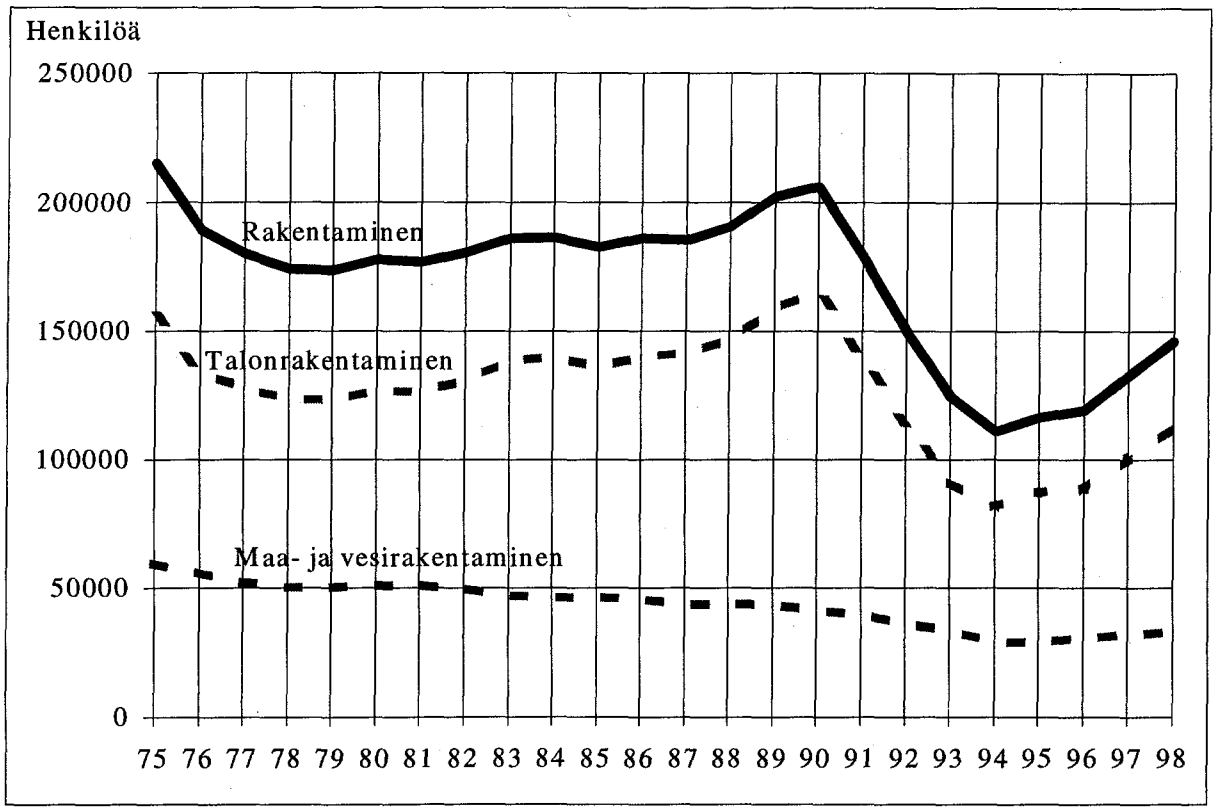
4 Rakennussektorin tuotanto, työllisyys ja tuottavuus

Kansantalouden tilinpidon mukaan rakennustuotanto kasvoi 1970-luvun puolivälistä lähtien aina vuoteen 1989 saakka (Kuvio 7). Sen jälkeen tuotanto väheni 1990-luvun puoliväliin saakka. Rakennusalan työpaikkojen määrä kasvoi vuosina 1975 - 1990 jonkin verran hitaammin kuin tuotannon määrä (Kuvio 8). Siten työn tuottavuus kasvoi 1980-luvulla rakennusalalla verraten selvästi (Kuvio 9). Työn tuottavuuden kasvu merkitsi funktionaalisen tulonjaon muutosta palkkatuloista pääomatulojen suuntaan 1980-luvun loppuun saakka (Kuvio 10). Lamavuosina toimintaylijäämä suhteessa arvonlisäykseen aleni selvästi, mutta laman jälkeen tulonjaon muutos palkkatuloista voittojen hyväksi oli aikaisempaakin jyrkempi. Kohonnut hintataso on siten parantanut rakennusalan yritysten kannattavuutta.

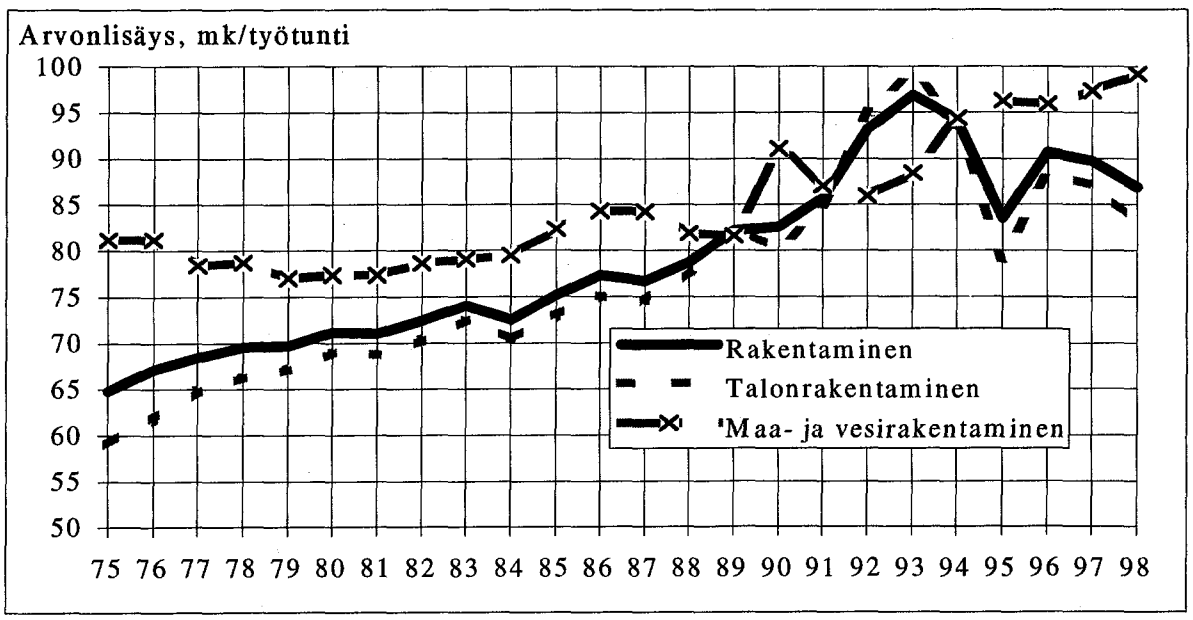
Kuvio 7. Rakennustoiminnan arvonlisäys vuosina 1975 - 1998, milj. mk vuoden 1995 hinnoin



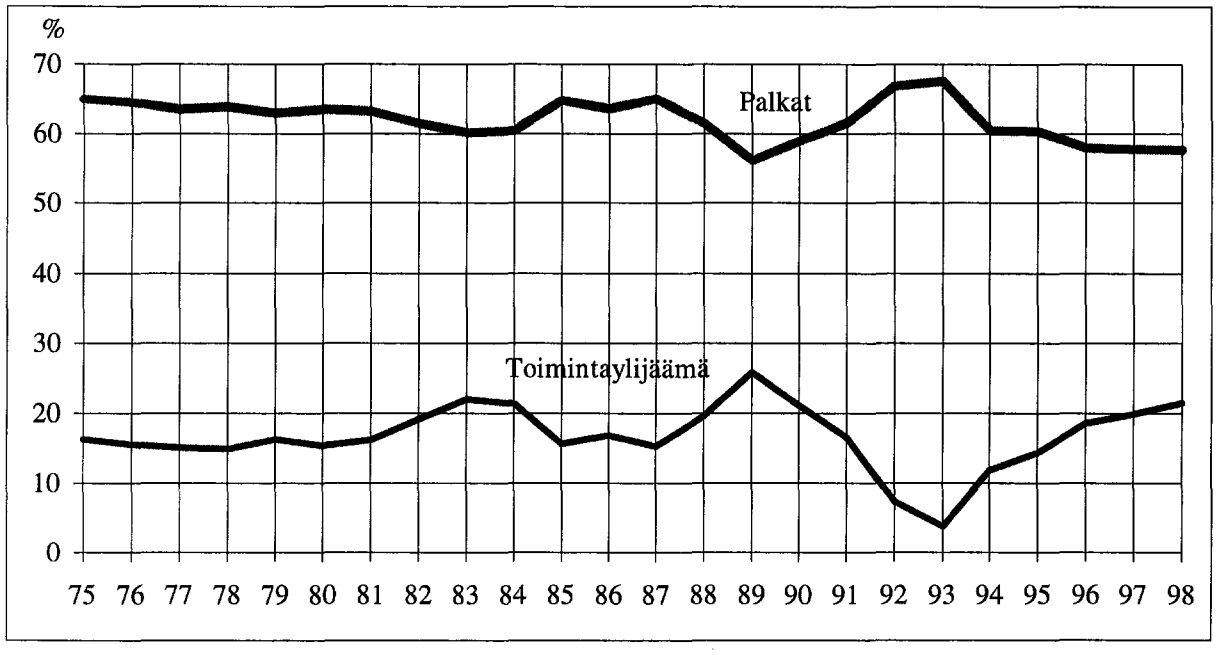
Kuvio 8. Rakennustoiminnan työlliset vuosina 1975 - 1998, henkilöä



Kuvio 9. Työn tuottavuus koko rakentamisessa ja sen eri sektoreilla vuosina 1975 - 1998, arvonlisäys tehtyä työtuntia kohti, mk vuoden 1995 hinnoin



Kuvio 10. Rakennustoiminnan palkat ja toimintaylijäämä vuosina 1975 - 1998 % arvonlisäyksestä



Koko 1990-luvun ajan rakennustuotanto on ollut kaikkien rakennustyyppien kohdalla vähäisempää kuin 1980-luvulla. Tilavuudella mitattu valmistuneiden rakennusten määrä vuosina 1980 - 1998 esitetään rakennustyypeittäin liitteissä 3 - 5.

Talonrakennusalan työpaikkojen määrä putosi vuonna 1994 puoleen vuoden 1990 tasosta. Työpaikkojen määrä väheni neljässä vuodessa 83 000 (Taulukko 2). Sen jälkeen työpaikkojen määrä kasvoi niin, että vuonna 1998 työpaikkoja oli 111 400 eli 70 prosenttia vuoden 1990 tasosta.

Myös rakennusalan yritysrakenne koki lamavuosina suuria muutoksia. Lama ja sen myötä lisääntyneet konkurssit karsivat markkinoilta erityisesti pieniä yrityksiä. Talonrakennustoiminta työllisti ennen lamaa yli 20 000 yrittäjää, mutta vuonna 1995 enää 13 000 yrittäjää. Sen jälkeen yrittäjiä on tullut alalle lisää runsaat 3 000. Laman ja erilaisten uudelleenjärjestelyjen johdosta muutoksia tapahtui myös suurten yritysten ryhmässä.

Taulukko 2. Talonrakennustoiminnan työlliset vuosina 1990 - 1998

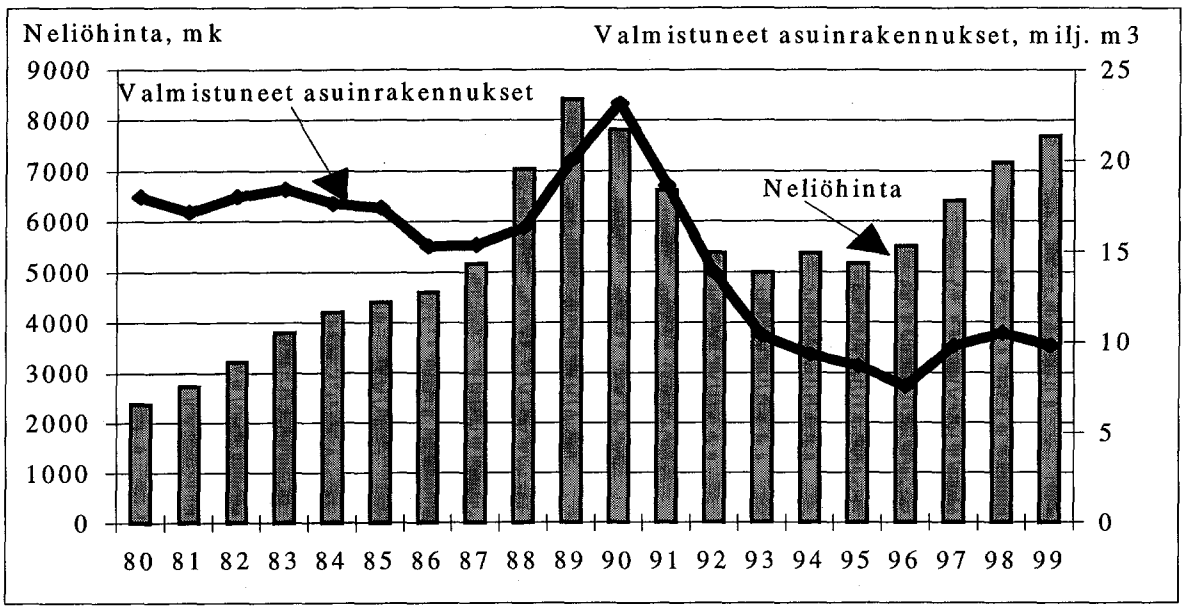
Vuosi	Työpaikkoja
1990	163 600
1991	138 000
1992	112 500
1993	90 300
1994	80 600
1995	86 300
1996	87 300
1997	99 300
1998	111 400

Työn tuottavuus kasvoi lamavuosina talonrakennustoiminnassa selvästi. Vuosina 1994-1995 se sen sijaan aleni. Myös vuonna 1998 työn tuottavuus aleni jonkin verran. Sen sijaan maa- ja vesirakennustoiminnassa ja rakennuspalvelutoiminnassa työn tuottavuus kasvoi koko 1990-luvun ajan.

Vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhintojen jyrkkä kohoaminen johti sekä 1980-luvun että 1990-luvun lopulla valmistuneiden asuntojen määrän selvään lisääntymiseen noin vuoden viiveellä (Kuvio 11). Kuitenkin 1990-luvun lopulla uustuotanto lisääntyi selvästi vähemmän kuin kymmenen vuotta aikaisemmin.

Asuntomarkkinoilla hinnat eivät näytä seuraavan kustannuksia lyhyellä aikavälillä. Esimerkiksi 1980-luvun lopun hintahuipun jälkeen rakennuskustannusindeksi nousi tavanomaista enemmän, vaikka asuntojen hintataso oli jo kääntynyt alenevaksi (kuviot 4 ja 5). Uustuotannon kustannuksilla ei voi olla suurta merkitystä asuntojen hintatasoon senkään takia, että uustuotannon määrä on joka tapauksessa pieni verrattuna asuntokantaan ja kullakin hetkellä vaihdannan kohteena olevien asuntojen lukumäärään. Näistä syistä myöskään työn tuottavuuskehityksellä ei voi olla oleellista merkitystä asuntojen hinnanmuodostuksessa ainakaan lyhyellä tähtäimellä. Myöskään 1960- ja 1970-luvulla tapahtuneen voimakkaan tuottavuuskehityksen ei havaittu juurikaan hyödyttäneen asunnontarvitsijoita alentuneiden hintojen muodossa. Asuntojen hintojen selityksen päätekijäksi jää tällöin tulo- ja työllisyyskehitys ja erityisesti asuntojen rahoitus. Vapaarahoitteisten asuntojen hinnat riippuvat rahoitusmahdollisuuksista, rahoituksen kustannuksista ja saatavuudesta. Siirtyminen asuntomarkkinoilla vapaarahoitteisten asuntojen julkisesta säätelystä markkinavoimien säätelyyn ei ole tässä suhteessa muuttanut peruskuviota mitenkään.

Kuvio 11. Valmistuneiden asuinrakennusten tilavuus, milj. m^3, ja vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinta, mk



5 Asuntokanta ja vuokrasääntelyn vapauttaminen

Suomen asuntokanta on ollut muihin Euroopan maihin verrattuna omistusasuntovaltaista. Omistusasuntoja oli 1960- ja 1970-luvulla noin 60 prosenttia asuntokannasta. Työsuhdeasuntoja oli silloin noin 10 prosenttia ja muita vuokra-asuntoja lähes 30 prosenttia asuntokannasta (Taulukko 3). Suurimmillaan omistusasuntojen osuus asuntokannasta oli 68 prosenttia vuonna 1988. Koko 1990-luvun ajan omistusasuntovaltaisuus on vähentynyt niin, että vuonna 1997 omistusasuntojen osuus oli palannut 60 prosentin tasolle. Vuokra-asuntojen osuutta kasvattivat muut kuin työsuhdeasunnot. Työsuhdeasuntojen absoluuttinenkin määrä väheni joka vuosi 1980- ja 1990-luvuilla; vuonna 1997 työsuhdeasuntoja oli enää pari prosenttia asuntokannasta.

Taulukko 3. Omistusasuntojen ja vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta, %

Vuosi	Omistusasunnot	Työsuhdeasunnot	Muut vuokra-asunnot	Vuokra-asunnot yhteensä
1960	60,5	11,7	27,1	38,8
1970	58,5	9,7	27,7	37,4
1980	60,3	8,3	20,7	28,9
1987	66,4	5,2	20,4	25,6
1988	67,7	4,6	19,6	24,2
1989	66,7	4,4	19,8	24,3
1990	66,8	3,1	21,6	24,7
1991	66,1	2,8	21,8	24,6
1992	65,2	2,6	23,0	25,7
1993	65,0	2,3	23,6	25,9
1994	62,1	2,4	25,8	28,2
1995	61,8	2,3	27,5	29,8
1996	61,3	2,0	27,8	29,8
1997	60,8	1,9	27,5	29,4

Vuokrasääntelyä vapautettiin vaiheittain 1990-luvulla. Tammikuussa 1991 luovuttiin vuokrien säännöstelystä Mikkelin, Kuopion, Pohjois-Karjalan, Vaasan, Keski-Suomen, Oulun ja Lapin lääneisssä korkeakoulupaikkakuntia lukuun ottamatta. Helmikuussa 1992 asuinhuoneistojen vuokrien säännöstelystä luovuttiin koko maassa ja koko asuntokannassa lain voimaantulon jälkeen tehtävissä vuokrasopimuksissa. Vanhoihin vuokrasopimuksiin perustuvien vuokrien säännöstelyä jatkettiin. Lopulta toukokuussa 1995 kaikki vapaarahoitteiset vuokra-asunnot vapautettiin sääntelystä. Vuokrasääntelyn lopettamisen arvioitiin lisäävän vuokra-asuntojen osuutta maan asuntokannasta. Lähtökohtana oli, että asuntosijoittajien pääomalle tulee turvata vähintään neljän prosentin tuotto. Arvioitiin, että riittävä tuotto ja vapaa vuokrahinnoittelu palauttaisivat esimerkiksi vakuutusyhtiöiden kiinnostuksen vuokra-asuntosijoittamiseen.

Vuoden 1991 jälkeen vuokra-asuntojen määrä ja osuus asuntokannasta kääntyivätkin selvään nousuun. Lisäystä oli keskimäärin 23 000 vuokra-asuntoa vuodessa vuosina 1991 - 1997. Samalla omistusasuntojen määrä jonkin verran väheni. Selkein muutos tapahtui vuonna 1994. Silloin omistusasuntojen määrä väheni 55 000 ja vuokra-asuntojen määrä lisääntyi 60 000 (Taulukko 4). Lähes kaikki uudet asunnot, joita val-

mistui ensi kertaa moneen vuosikymmeneen alle 30 000, olivat vuokra-asuntoja. Toisaalta esimerkiksi vanhempien kuoltua perikunnille jääneet asunnot vuokrattiin eikä myyty edelleen. Vuoden 1993 jälkeen uusien asuntojen määrä pysyi vuosittain alle 30 000 asunnossa kuluvan vuosikymmenen loppuun saakka.

Taulukko 4. Asuntokannan muutos edellisestä vuodesta, asuntoja

Vuosi	Omistusasunnot	Työsuhdeasunnot	Muut vuokra-asunnot	Vuokra-asunnot yhteensä
1988	58 120	-10 217	-6 457	-16 674
1989	7 139	-1 613	12 400	10 787
1990	40 555	-26 063	49 745	23 682
1991	10 323	-5 882	13 954	8 072
1992	10 504	-3 011	38 710	35 699
1993	17 837	-6 419	20 243	13 824
1994	-54 784	2 542	58 102	60 644
1995	730	-2 370	43 258	40 888
1996	2 874	-6 085	14 415	8 330
1997	5 149	-2 705	-542	-3 247
88-90	105 814	-37 893	55 688	17 795
91-94	-16 120	-12 770	131 009	118 239
95-97	8 753	-11 160	57 131	45 971
91-97	-7 367	-23 930	188 140	164 210

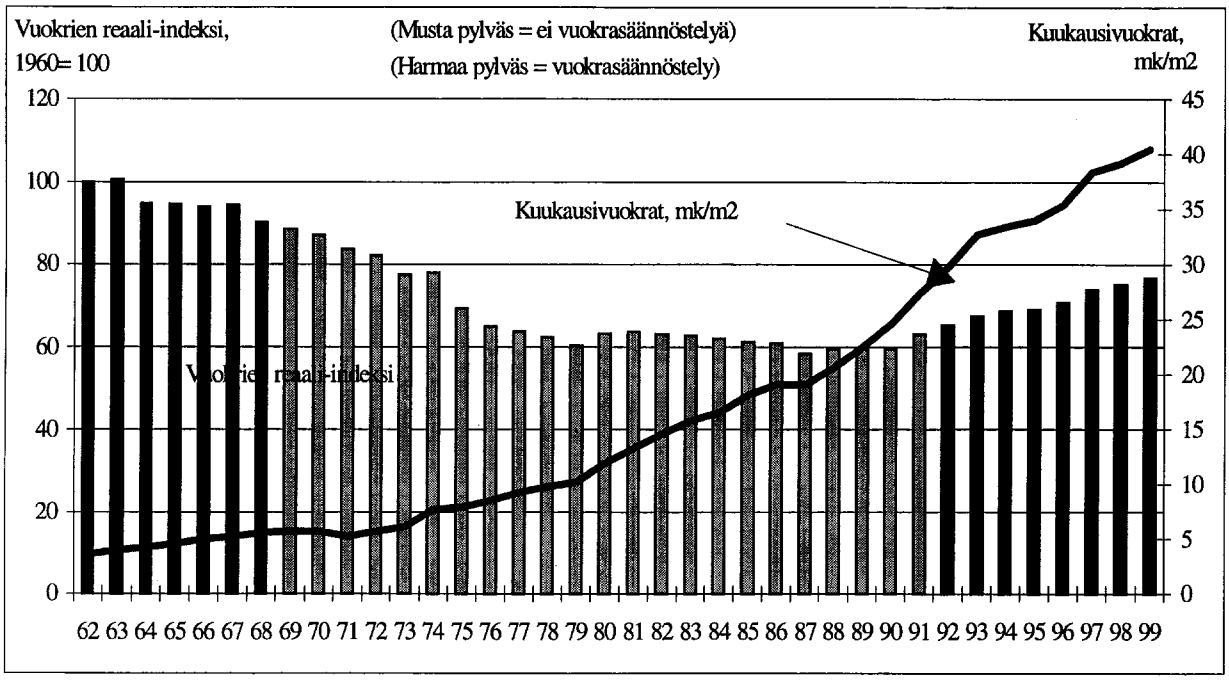
Vuokra-asuntojen lisäys ei ilmeisestikään ollut niin voimakas, että se olisi voinut estää säännöstelyn lopettamisen jälkeen odotettavissa olleen vuokrien nousun[2]. Säännöstely alensi vuokrien reaaliarvoa 1970-luvulla ja 1980-luvulla. Tosin 1980-luvun alussa se kohosi hetkeksi jonkin verran (Kuvio 12). Tilanne muuttui, kun vuokrien säännöstely lopetettiin. Vuokrat kohosivat erityisen voimakkaasti juuri vuosina 1991 - 1993 ja uudelleen vuosina 1996 - 1997 eli säännöstelyn vapauttamisen ensimmäisessä ja viimeisessä vaiheessa. Vuokrasäännöstelyn lopettaminen näyttää siis jonkin verran lisänneen vuokra-asuntojen määrää. Monet toiveet jäivät kuitenkin toteutumatta. Esimerkiksi vakuutusyhtiöiden ryntäys vuokra-asuntosijoittamiseen jäi toteutumatta.

Toisaalta vuokra-asuntojen määrän lisäys koko asuntokantaan verrattuna jäi niin pieneksi, että säännöstely johti verraten välittömästi selvään vuokratason nousuun. Toistaiseksi vuokratason nousukaan ei ole osaltaan vielä lisännyt vuokra-asuntojen tarjontaa. Vuokra-asuntojen määrän kasvu näyttää ainakin tällä hetkellä jääneen vain lyhyeksi pyrähdykseksi: vuonna 1997 vuokra-asunnot vähenivät jälleen sekä suhteellisesti että absoluuttisesti. Se, mitä vuokrasääntelyn lopettamisesta jäi käteen, oli vain korkeampi vuokrataso; Suomen omistusasuntovaltaisuus jäi ennalleen.

Jatkossa Suomessa on edelleen tarvetta omistusasuntovaltaisuuden vähentämiseen. Muun muassa työvoiman alueellinen liikkuvuus voisi olla helpompaa, jos asuntokannassa vuokra-asuntojen paino olisi selvästi nykyistä suurempi.

[2] Vuokria ei säännöstelty myöskään vuosina 1962-1968. Säännöstelyn purkaminen ei silloin johtanut reaalivuokrien kasvuun, koska silloinen vuokra-asuntosijoitusten verohuojennuspolitiikka tuki tarjonnan kasvua. Ks. Loikkanen - Pekkarinen (toim.): Suomen kansantalous - instituutiot, rakenne ja kehitys. Porvoo 1989.

Kuvio 12. Keskimääräiset vuokrat vuosina 1962 - 1999 mk/m²/kk sekä vuokrien reaali-indeksi (vuokraindeksi/kuluttajahintaindeksi 1960 = 100)

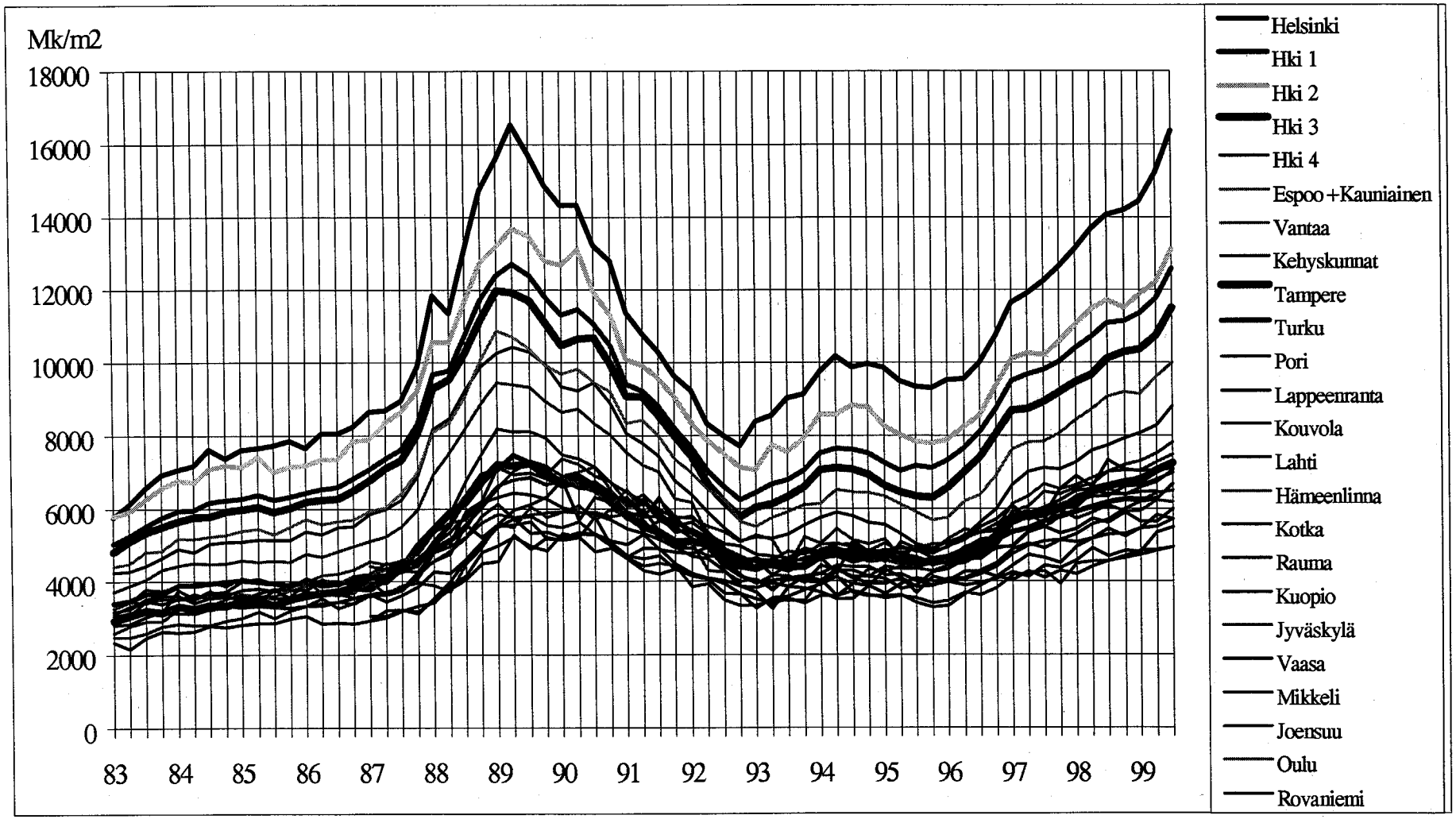


Rahoitusmarkkinoiden ja vuokramarkkinoiden vapauttaminen ei ole saanut aikaan käännettä toivottuun suuntaan. Vuokrasäännöstelyn lopettaminen saattaa pitkällä tähtäyksellä jopa johtaa omistusasuntovaltaisuuden lisääntymiseen: mitä korkeammalle vuokrat nousevat, sitä lyhyemmässä ajassa vuokra-asukas tulee maksaneeksi asuntonsa koko arvon vuokraisännälleen vuokrien muodossa. Silloin oman asunnon hankinta tulee yhä tärkeämmäksi ja järkevämmäksi tavoitteeksi.

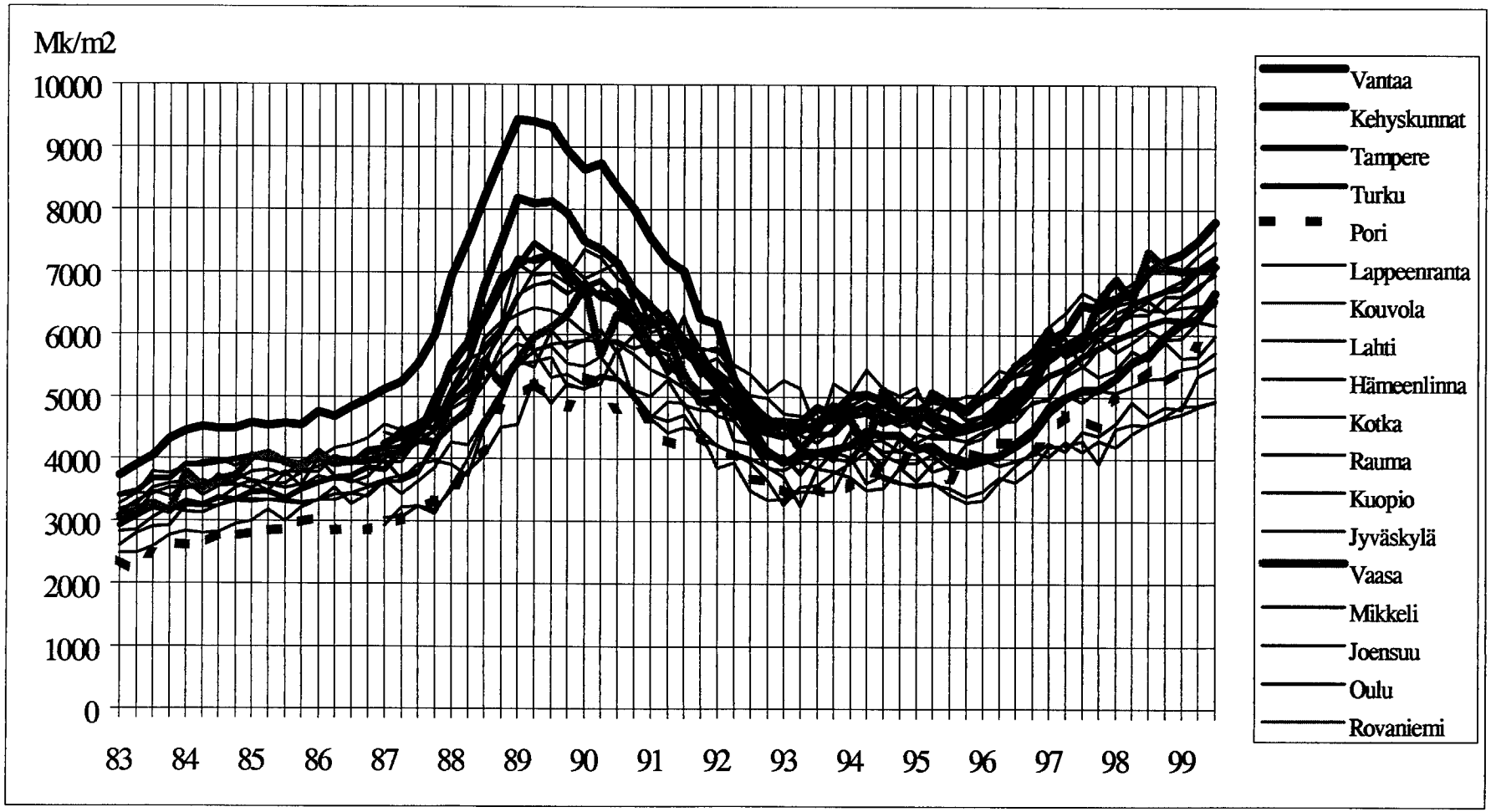
Jos selvä yhteiskunnallinen tarve kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen lisäämiseen ei hoidu markkinavoimien ohjauksessa kuntoon, silloin ratkaisukeinoksi jää kunnallisen vuokra-asuntotuotannon lisääminen tai vuokra-asuntojen hankinta olemassa olevasta asuntokannasta kunnille. Kumpaankin kunnat tarvinnevat rahoitustukea valtiolta. Julkiset vuokra-asunnot voisivat olla myös pientaloissa; ne voisivat olla jopa erillisiä pientaloja. Menneiden vuosien grynderivetoisesti toteutetut "vuokrakasarmit" eivät taida enää paljoa houkutella, vaikka ne aikoinaan akuuttia asunto-ongelmaa korjasivatkin.

Myös asuntojen rakentaminen kuntien omana työnä (tai miksi ei myös valtion perustaman rakennusyrityksen toimesta) tuntuisi järkevältä ainakin silloin, kun yksityiset rakennusyritykset erityisesti asuntohintojen voimakkaan nousun oloissa siirtyvät "kohtuuttomiin" hintapyyntöihin urakkatarjouksissaan. Niissä oloissa korostuu asuntojen hintojen kysyntäjohteisuus: mitä korkeammat ovat vanhojen asuntojen markkinahinnat, sitä kalliimpia myös uudet asunnot ovat. Silloin uusien asuntojen hinnoilla ei ole mitään tekemistä rakennuskustannusten kanssa. Tämä tilanne houkuttelee alalle monenlaisia yrittäjiä. Tällaisessa tilanteessa kuntien mahdollisuus turvautua omaan tuotantoon saattaisi olla rakennusalaa tervehdyttävä tekijä.

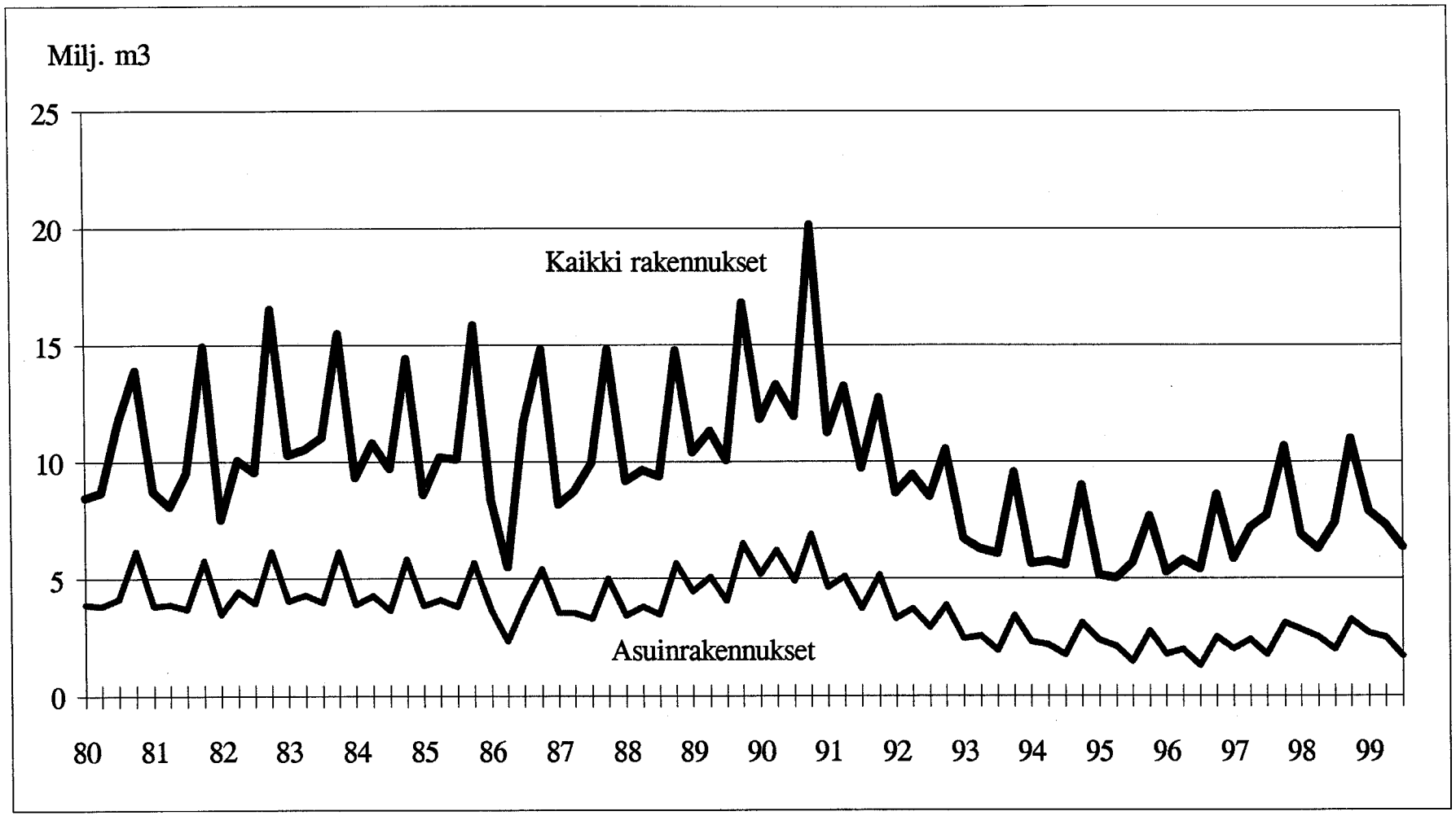
Liite 1. Kerrostaloasuntojen neliöhinnat vuosina 1983 - 1999 vuosineljänneksittäin suurimmissa kaupungeissa, mk/m^2



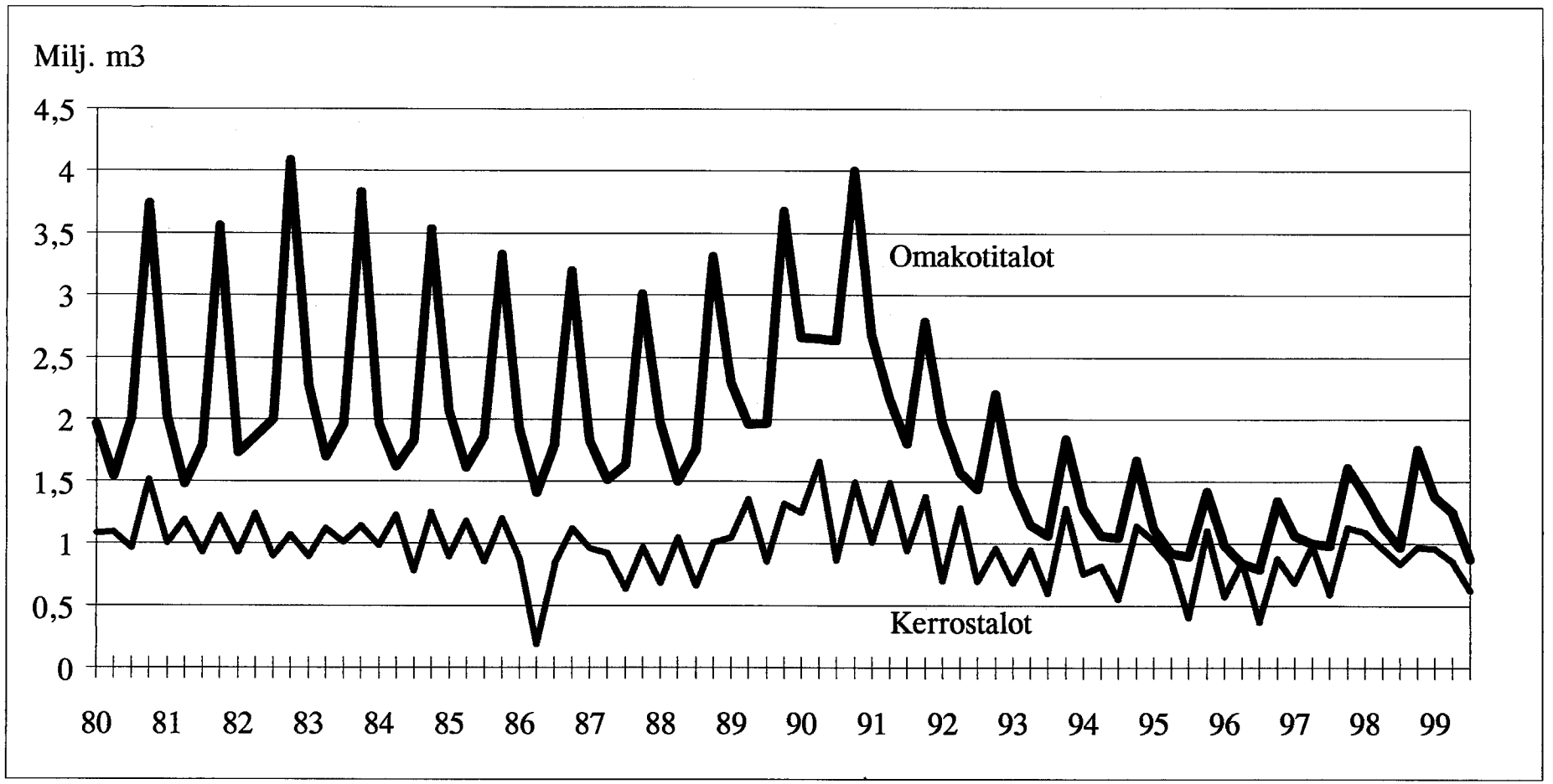
Liite 2. Kerrostaloasuntojen neliöhinnat vuosina 1983 - 1999 vuosineljänneksittäin pääkaupunkiseudulla, kehyskunnissa ja suurimmissa kaupungeissa, mk/m^2



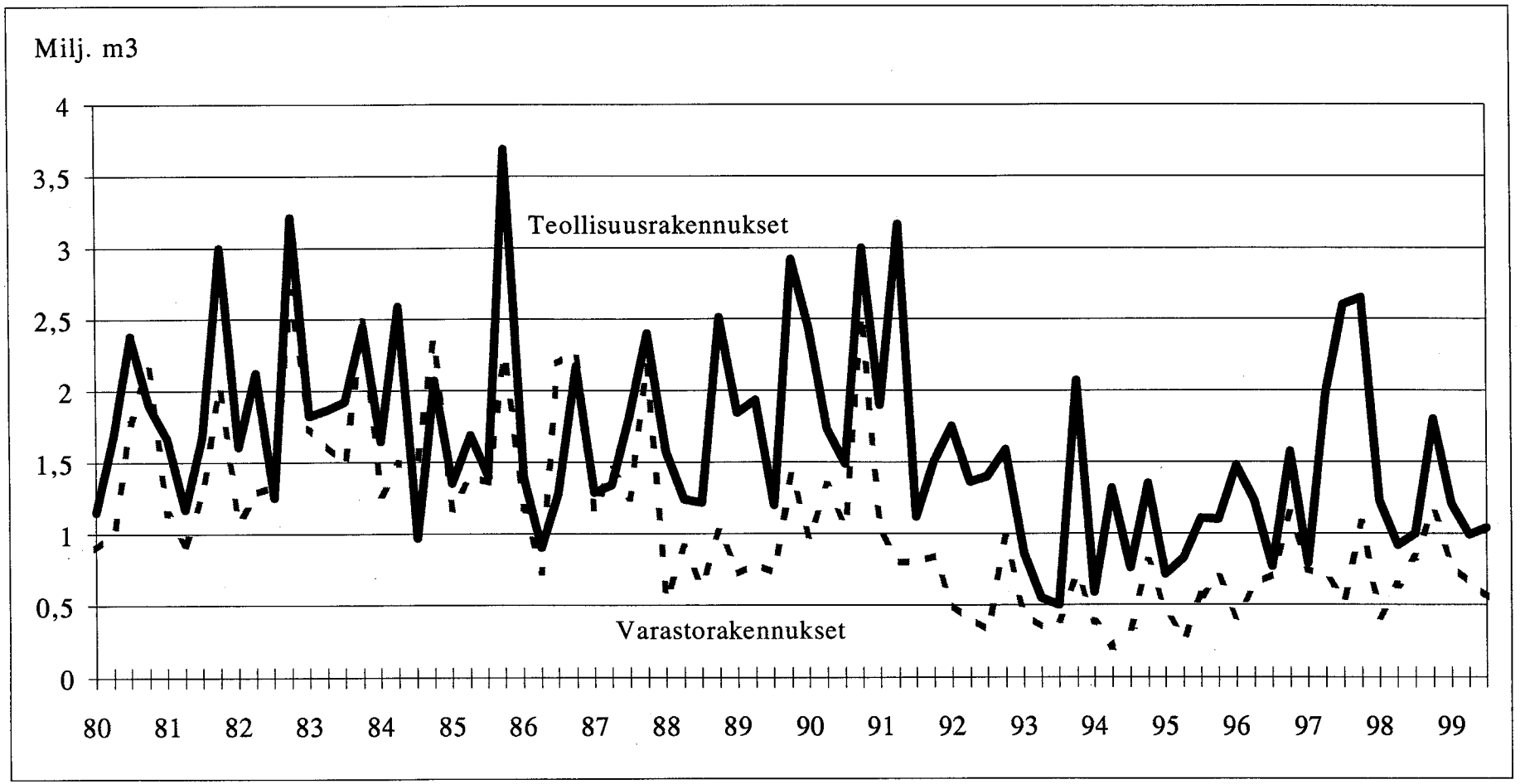
Liite 3. Kaikki valmistuneet rakennukset ja asuinrakennukset vuosineljänneksittäin vuosina 1980 - 1990, milj. m^3



Liite 4. Valmistuneet omakotitalot ja kerrostalot vuosineljänneksittäin vuosina 1980 - 1990, milj. m^3



Liite 5. Valmistuneet teollisuusrakennukset ja varastorakennukset vuosineljänneksittäin vuosina 1980 - 1990, milj. m^3



VATT-MUISTIOITA / WORKING NOTES

1. Lehtinen Teemu: Suomen tuloverojärjestelmän efektiivinen rakenne ja sen poikkeaminen suhteellisuudesta. Helsinki 1991.
2. Mäki Tuomo & Tossavainen Pekka: Työmarkkinat vuosina 1990 - 1995. Helsinki 1991.
3. Salomäki Aino & Viitamäki Heikki & Virtanen Sari: Valtion tuki kotitalouksille: suorat tulonsiirrot ja verotuet 1968 - 1990. Helsinki 1991.
4. Valtion taloudellisen tutkimuskeskuksen julkaisutoiminta. Helsinki 1991.
5. PM. VATT:n siirtyminen tulosohjaukseen sekä Henkilöstöpoliittisen työryhmän muistio. Helsinki 1991.
6. Multanen Vesa: Maksupolitiikan yleispiirteet OECD-maissa ja erityisesti Pohjoismaissa. Helsinki 1992.
7. Lehtinen Teemu: Nykyarvolaskelmat asuntorahaston uusiin lainoihin sisältyvän tuen arvioinnissa. Helsinki 1992.
8. Hirvonen Kirsi: Terveys- ja sosiaalipalvelujen markkinat: selvitys tietolähteiden nykytilasta. Helsinki 1993.
9. Sarho Risto: Vapaakuntakokeilun maksuihin liittyvät poikkeamishakemukset. Helsinki 1993.
10. VATT:n koulutuspoliittinen ohjelma. Koulutuspoliittisen työryhmän muistio. Helsinki 1993.
11. Säynätjoki Leena: Japanilaisen työelämän peruspiirteitä. Helsinki 1993.
12. Törmä – Vaittinen – Rutherford: Economic Effects of the Finnish Value-Added Tax Reform with Different Treatments of the Basic Production Deduction. Helsinki 1994.
13. Lehtinen – Niinivaara – Salomäki – Alajääskö: TUJA-käsikirja 1991. Tulonsiirtojen ja verotuksen jakaumavaikutusten laskentamalli. Helsinki 1994.
14. Oksanen Virve: Katsaus eräiden eurooppalaisten tutkimuslaitosten toimintaan. Helsinki 1995.
15. Oksanen Virve: Euroopan unionin tutkimuksen neljännen puiteohjelman sisältö, rahoitus ja hakumenettely. Helsinki 1995.
16. Freund Hannu: Työnteon kannustaminen ja sosiaaliturva - katsaus eräisiin uudistuksiin. Helsinki 1995.
17. Valtion taloudellisen tutkimuskeskuksen toiminnan kehittäminen. Helsinki 1995.
18. Virén Matti: Kotitalouksissa tehtävän työn verohyvitysjärjestelmien vaikutuksesta valtion talouteen. Helsinki 1997.
19. Rissanen Matti: Telakkatuesta Suomessa. Helsinki 1997.
20. Virén Matti: Finnish Experiences in the European Union - Suomen kokemuksia Euroopan unionissa. Helsinki 1997.
21. Östring Timo: Julkisten palvelujen yksikkökustannukset Pohjoismaissa (KRON). Helsinki 1997.

22. Hjerppe Reino: Asiantuntijakuuleminen valtioneuvoston talous- ja rahaliittoa käsittelevästä selonteosta eduskunnalle valtiovarainvaliokunnan verojaostolle. Helsinki 1997.

23. Holm Pasi – Romppanen Antti: Arvio "Toimivampiin työmarkkinoihin" -raportin (Skog-Räisänen) ehdotusten kansantaloudellisista vaikutuksista. Helsinki 1997.

24. Verojärjestelmän kautta annettava tuki. Helsinki 1997.

25. Lith Pekka: Miljarderna i den grå ekonomin - En rapport om omfattningen och formerna för Finlands dolda ekonomi. Helsinki 1997.

26. Tax Expenditures in Finland. Helsinki 1997.

27. Niskanen Esko: Arvio kirjasta "The Economics of Regulating Road Transport" (Erik Verhoef). Helsinki 1997.

28. Technical Annex of Project Afford PL97-2258. Helsinki 1997.

29. Bowers Claire: Europe Agreements: Trade between the European Union and the Central and East European Countries. Helsinki 1998.

30. Tossavainen Pekka: Panosverot ja toimialoittainen työllisyys. Helsinki 1998.

31. Hjerppe Reino: Lausuntoja valtioneuvoston EMU-tiedonannosta. Helsinki 1998.

32. Viitamäki Heikki: TUJA-mallin kehittäminen. Helsinki 1998.

33. Viitamäki Heikki: Työmarkkinoiden verokiila vuosina 1989-99. Helsinki 1998.

34. Holm Pasi – Mäkinen Mikko: EMU Buffering of the Unemployment Insurance System. Helsinki 1998.

35. Lang Markku: Euroopan unionin jäsenyyden vaikutus maatilojen kassavirtoihin vuonna 1995. Helsinki 1998.

36. Hjerppe Reino – Kemppi Heikki: Julkisen infrastruktuurin tuottavuus. Helsinki 1998.

37. Verojärjestelmän kautta annettava tuki. Helsinki 1998.

38. Tax Expenditures in Finland. Helsinki 1998.

39. Romppanen Antti: Suomen työeläkejärjestelmä kestää vertailun. Helsinki 1999.

40. Mäki Tuomo – Romppanen Antti: Nuoret työhön - varttuneet kouluun. Näkö-kohtia koulutuksen kehittämisestä. Helsinki 1999.

41. Niskanen Esko – Voipio Iikko B. (toim.): Seminar on Urban Economic Policy / Kaupunkipolitiikan seminaari 13.8.1998. Helsinki 1999.

42. Mäki Tuomo – Virén Matti: Käytännön kokemuksia finanssipolitiikan indikaattorien laskemisesta. Helsinki 1999.

43. Verojärjestelmän kautta annettava tuki. Helsinki 1999.

44. Tax Expenditures in Finland. Helsinki 1999.

45. Kröger Outi – Kärri Timo – Martikainen Minna – Voipio Iikko B.: Perusteollisuuden pääomahuolto 2000 – 2030. Esitutkimus. Helsinki 1999.

46. Viitamäki Heikki: Asumistuen budjetointia ja määräytymisperusteiden valmistelua koskeva selvitys. Helsinki 1999.