

7/2009

Finanssikriisi, asuntomarkkinat ja asuntotuotanto Pohjoismaissa

2.12.2009



Raportti perustuu pohjoismaisten asuntoviranomaisten kokouksessa Karlskronan merimuseossa 26.–28.8.2009 pidettyihin esityksiin

Pohjoismaiden asuntoviranomaiset ovat pitäneet vuosittain kokouksen, jossa raportoidaan asuntomarkkinoiden ja asuntorakentamisen kehityksestä eri maissa. Perinne alkoi 1950-luvulla ja on jatkunut yli 50 vuotta. Vuoden 2009 kokous pidettiin elokuun lopulla Ruotsissa Karlskronassa. Tällä kertaa maapöytäkeskityttiin finanssikriisin vaikutuksiin asuntosektorilla pohjoismaissa. Kokoukseen osallistuivat edustajat Färsaarilta, Islannista, Norjasta, Ruotsista, Suomesta ja Tanskasta. Tässä kokouksessa ei ollut mukana Ahvenanmaan eikä Grönlannin edustajia.

Kuva: Kokouksen osanottajia tauolla merimuseon edustalla



Kuva kirjoittajan

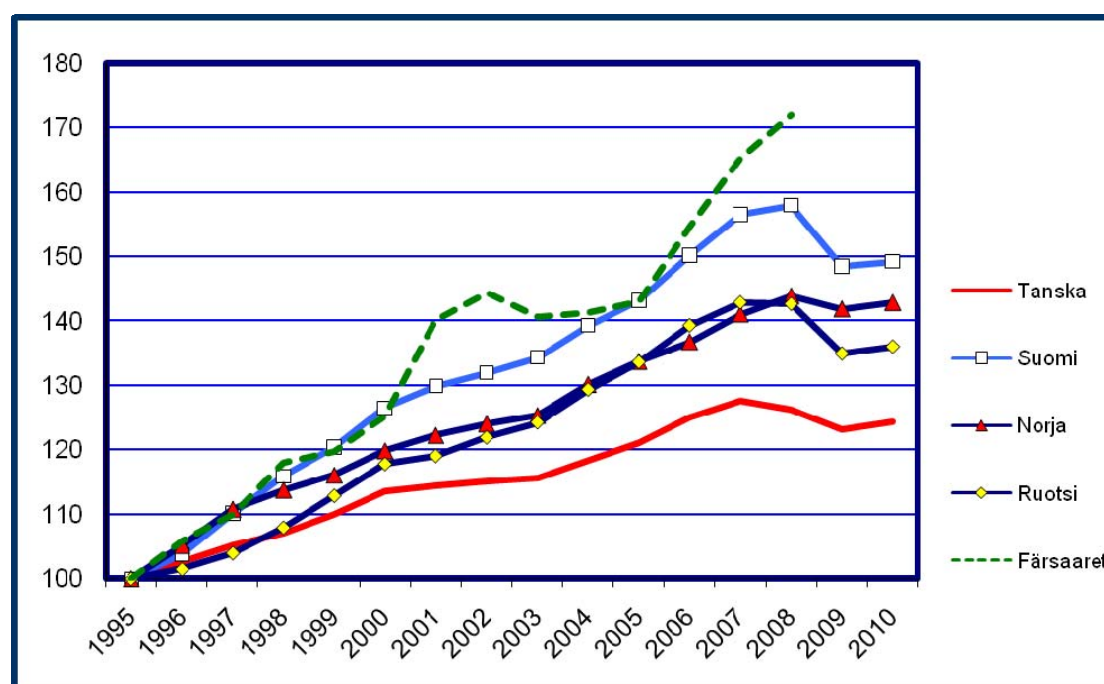
Finanssikriisi, asuntomarkkinat ja asuntotuotantoa Pohjoismaissa

Bruttokansantuote notkahti kaikissa Pohjoismaissa

Pohjoismaat saivat nauttia suotuisasta talouskehityksestä vuosikymmenen alun talousnotkahduksesta selvittyään. Lähes kymmenen vuoden takainen taantuma seurasi informaatioteknologian nopeaan kehitykseen liittynyttä noususuhdannetta ja yliarvioituja odotuksia.

Vuodesta 2003 jälkeen alkoi talouskasvu, joka oli nopeinta Suomessa ja Färsaarilla. Tanskan talouskasvu on ollut hitainta. Finanssikriisi katkaisi kasvun uudestaan vuoden 2008 aikana. Vientiteollisuuteen tukeutuneet Suomi ja Ruotsi ovat kärsineet eniten taantumasta. Kesällä 2009 Ruotsin bruttokansantuotteen arvioitiin supistuvan noin 5 %:lla ja Suomen 6 %:lla. Kasvunotkahdus on ollut Tanskassa Ruotsiin ja Suomeen verrattuna pienempi ja Norja on voinut nojata öljyyn. Islannin vaikeudet ovat olleet kaikkia muita maita pahemmat ja talouskuplasta toipuminen vienee siellä myös pidemmän ajan kuin muissa maissa.

Kuvio 1 Bruttokansantuotteen kehitys eri Pohjoismaissa (1995=100)



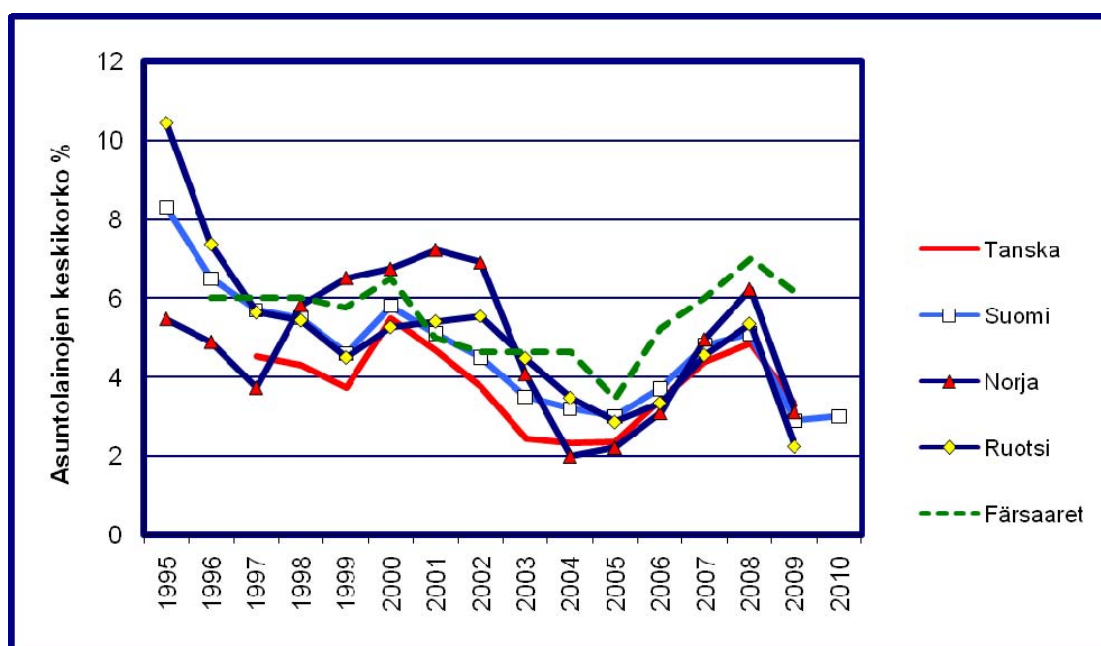
Öljyrikkauksien ansiosta Norjan talouden toipuminen on alkanut muita maita nopeammin ja Norjan talouden odotetaan selviävän myös muita maita pienemmin vaurioin. Tanskan talouden toipuminen on myös nopeampaa kuin vientivetoisten Suomen ja Ruotsin. Ruotsin talouskasvua auttaa toipumaan kruunun heikentyminen.

Asuntojen hinnat ovat seuranneet korkojen kehitystä

Asuntolainojen korot ovat kaikissa Pohjoismaissa seuranneet yleistä korkokehitystä koko 2000-luvun. Vuosituhannen vaihteen jälkeen korkotaso on ollut kaikkialla myös selvästi alempi kuin 1990-luvulla ja korkojen vaihtelut ovat olleet vähäisempiä. Norjassa korkotasoa pidettiin jonkin aikaa muita maita korkeampana teletekniikan nopeaan kehitykseen liittyneen teknokuplan puhkeamisen jälkeen. Norjan rahapolitiikkaa kytkeytyi öljymarkkinoiden suhdanteisiin. Kaikissa maissa korot olivat pohjassa vuosina 2004 -2006. Tämä heijastui asuntomarkkinoilla kasvavina asuntotuotantomäärinä ja nousevina asuntohintoina.

Kuviossa 2 esitetään lyhyisiin korkoihin sidottujen asuntolainojen korkotason muutokset. Ruotsin kehitystä kuvaa viiden vuoden korkoihin sidotut lainat. Pitkien korkojen kehitys on pääpiirteissään ollut samansuuntainen. Pitkäaikaisiin korkoihin sidottujen lainojen osuus on muissa Pohjoismaissa Suomea suurempi.

Kuvio 2 Asuntolainojen korkokehitys



1990-luvun kriiseihin verrattuna asuntomarkkinoilla on päästy helpommalla. Finanssikriisi on esimerkiksi vain hieman lisännyt pakkohuutokauppoja. Tanskassa, jossa pankit ovat olleet ongelmissa, ollaan vielä kaukana 1990-luvun alun pakkohuutokauppojen määrästä. Kaikissa maissa pankit ovat korottaneet asuntolainojen marginaaleja ja kiristäneet asuntolainojen vakuusvaatimuksia.

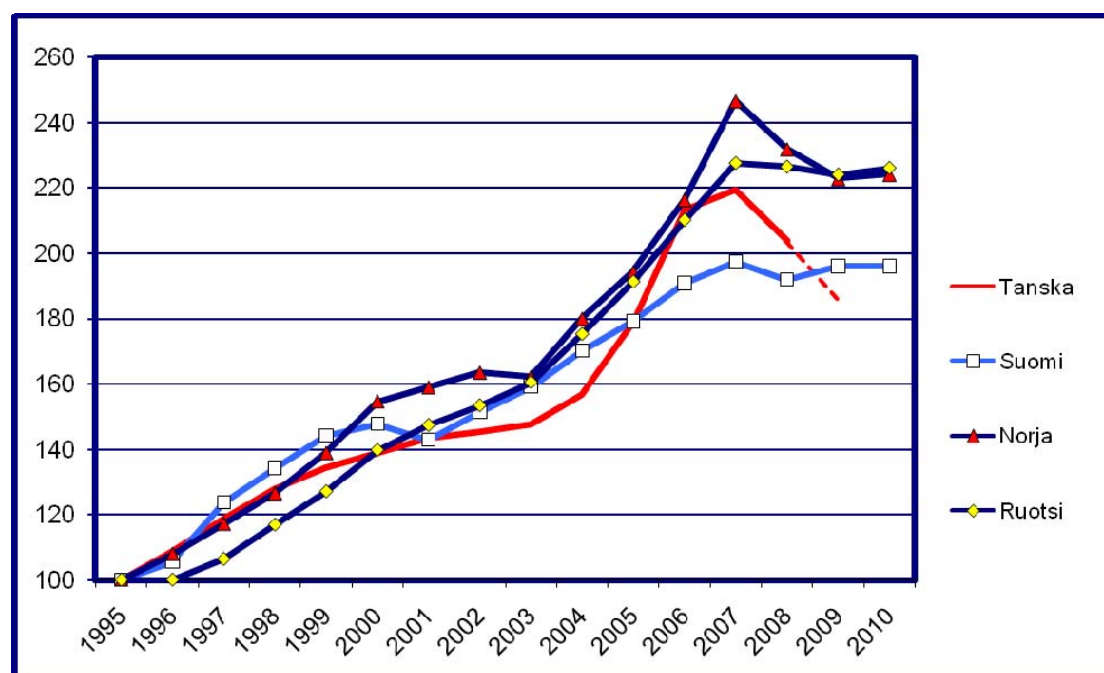
Asuntojen hintakehitys on ollut kaikissa Pohjoismaissa samanaikaista ja hyvin samansuuntaista, kun hintoja tarkastellaan indeksinä, jonka aloitusvuodeksi (= 100) merkitään vuosi 1995. Hintavertailussa perusvuoden valinnalla, tässä tarkastelussa 1995, on merkitystä. On myös huomattava, että Suomen asunto-osakeyhtiöasuntojen hintoja verrataan muissa Pohjoismaissa seurattaviin pientalojen myyntihintoihin.

Kaikissa Pohjoismaissa korkojen lasku merkitsi vilkkaita asuntomarkkinoita ja hintojen nousua. Asuntolainojen korot olivat alhaisimmillaan vuosina 2003–2006. Lyhyiden korkojen kehitys seurasi nopeammin rahapolitiikan käännteitä ja pitkät korot laskivat hitaammalla aikataululla eivätkä muutokset ole olleet niin suuria kuin lyhyissä koroissa. Kun inflaatio alkoi kiihtyä vuoden 2006 aikana, alettiin nostaa keskuspankkien ohjauskorkoja. Ruotsissa viimeisin koronnosto tapahtui vielä vuoden 2008 syyskuussa, kun taantuman merkit alkoivat muualla maailmassa olla jo näkyvissä.

Vuosituhanneen vaihteen korkeasuhdanteen ja sitä seuranneen laskun aikana asuntojen hinnat ovat nousseet kaikissa Pohjoismaissa mutta nousuvauhti on vaihdellut. Vuosien 2005–2007 noususuhdanteessa hinnat nousivat nopeimmin Norjassa ja Ruotsissa. Tanskassa hintojen nousu taittui jo vuoden 2006 lopulla mutta jatkui muissa maissa ja taittui vasta korkojen nousuun vuoden 2007 lopulla.

Suomessa hintojen muutokset olivat vähäisempiä kuin muissa Pohjoismaissa verrattuna. Asuntojen hintojen nousu pysyi kohtuullisena ansiotason nousuun ja muuhun hintakehitykseen verrattuna.

Kuvio 3 Asuntojen hintakehitys indeksoituna (1995 taso=100)



Islannissa hintamuutokset olivat rajuimpia. Asuntojen hintataso kaksinkertaistui vuosina 2004–2007. Kehitys oli varsin tyypillinen taloudessa, jossa rahamarkkinoilla tehdään suuria muutoksia. Islannissa pankit pääsivät asuntolainmarkkinoille, jotka siihen saakka olivat olleet pääosin eläkerahastojen hallussa. Pankit halusivat nopeasti pääosan asuntolainamarkkinoista ja alkoivat markkinoida mm. valuuttalainoja asuntojen ostoon.

Esimerkiksi Tanskassa Kööpenhaminan seudun omakotitalojen hinnat alkoivat laskea jo vuonna 2006 ja finanssikriisi vain kiihdytti hintojen laskua. Vaikka pääkaupunki-seudun hinnat putosivat kolmessa vuodessa lähes kolmanneksella, muualla maassa hintakehitys on ollut maltillisempi. Ensi vuonna asuntomarkkinoita tukee verouudistus, joka laskee olennaisesti marginaaliverotusta Tanskassa.

Mutta miten hintakehitys jatkuu? Keskuspankkien alas painama korkotaso on pysäyttänyt hintojen nousun ja hinnat ovat uudelleen kääntyneet nousuun. Talouden suunta ratkaisee myös jatkossa, miten asuntojen hintakehitys jatkuu. Nykynäkymillä näyttäisi, että Islantia lukuun ottamatta synkimmät ennusteet hintojen romahduksesta Pohjoismaissa eivät toteudu ja hintojen pudotus jäisi vuoden alussa tehtyjä ennusteita vähäisemmäksi. Islannin ongelmat kuitenkin poikkeavat vaikeusasteeltaan muista Pohjoismaista.

Taantumassa korot on laskettu historiallisesti alhaiselle tasolle. Kun korot uudelleen alkavat nousta, on sillä vaikutuksia asuntomarkkinoihin. Suomessa ja Ruotsissa työttömyys on kasvamassa mittavaksi, mikä näkyy asuntojen hintojen ja vuokrien kehityksessä lähivuosina.

Asuntotuotanto romahti 2008- 2009

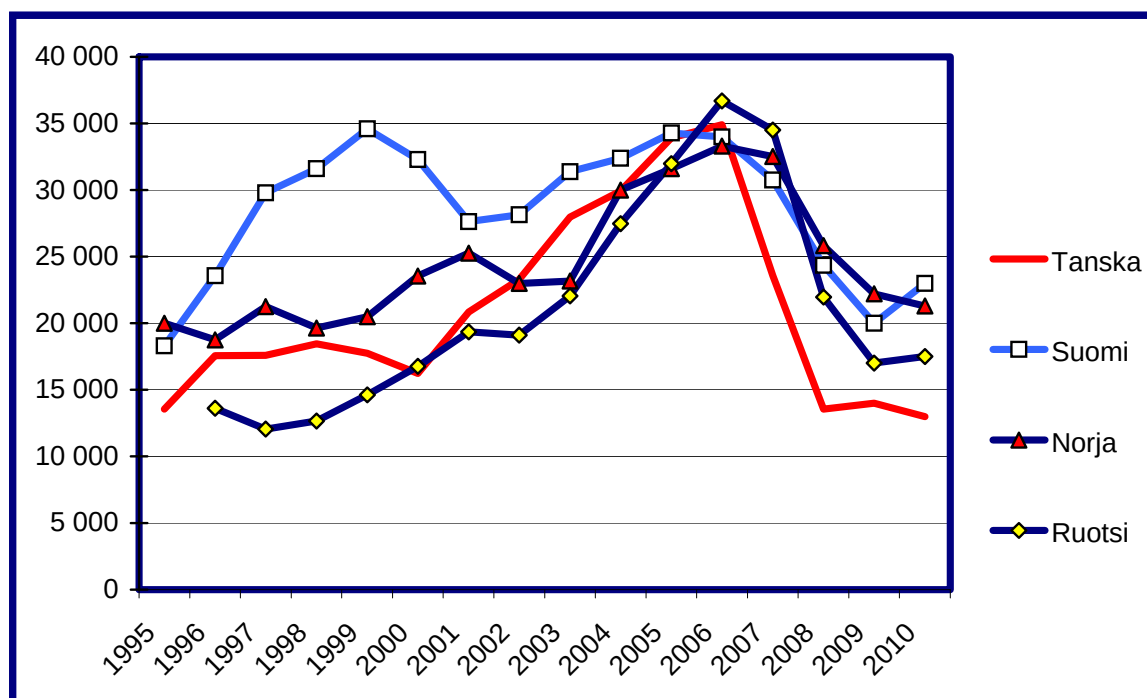
Talouden hyvät ajat kasvattivat kaikissa Pohjoismaissa asuntotuotanto 1990-luvun pohjalukemista. Suomessa asuntorakentaminen parhaimmillaan lähes kaksinkertaistui, kun vuoden 1995 vain 18 000 asunnon aloitusmäärästä noustiin 35 000 asunnon tuotantomääriin. Suomen kasvun ensimmäinen huippu ajoittui jo vuosituhaten vaihteen buumin aikaan, kun taas muissa maissa asuntotuotanto pääsi vauhtiin vasta vuosituhaten vaihteen jälkeen siinä vaiheessa kun korot alkoivat laskea.

Ruotsin asuntotuotanto kärsi pitkään 1990-luvun alussa tehdyistä tukijärjestelmien muutoksista. Ruotsin asuntorakentaminen toipui Norjan lailla vasta korkotason oleellisesti laskiessa 2000-luvun alkuvuosina.

Tanskan asuntotuotannon 2000-luvun huippu saavutettiin muiden maiden tapaan vuonna 2006. Sen jälkeen tuotanto kääntyi laskuun ja tuotannon ennakoita suorastaan romahtavan vuosina 2009–2010. Kun 2006 rakennettiin vielä 28 000 vapaarahoitteista asuntoa ja 7 000 eritavoin tuettua asuntoa, jää 2009–2010 jäljelle on jonkin verran kasvavan 4 000 – 5 000 asunnon tuetun tuotantomäärän lisäksi alle 10 000 vapaarahoitteista asuntoa.

Kaikissa maissa mietitään, miten asuntojen tarve ja asuntorakentaminen kehittyvät finanssikriisin pölyn laskeuduttua. Aikaisemmin laaditut tuotannontarvearviot näyttävät vanhentuneen. Väestötilastojen pohjalta voidaan arvioida asuntomarkkinoille tulevien uusien ikäluokkien määrää, mutta muuttoliike ja maahanmuutto ovat poikenneet useissa maissa aikaisemmista arvioista.

Kuvio 4 Asuntotuotanto Pohjoismaissa, aloitetut asunnot kpl



Kaikissa Pohjoismaissa tuetun asuntotuotannon osuus väheni 2000-luvulla ja asuntotuotanto painottui omistus- ja asumisoikeusasuntoihin. Ruotsin asumisoikeusjärjestelmää tosin vapautettiin 2000-luvulla siinä määrin, että näiden asuntojen markkinat muistuttavat nykyisin Suomen asunto-osaakeyhtiöiden markkinoita.

Asuntokuntien määrä kasvaa edelleen

Asuntojen tuotantotarvetta ylläpitää Tanskassa, Ruotsissa ja Norjassa vilkas maahanmuutto. Suomessa kaupungistuminen jatkuu ja asuntojen tuotantotarve keskittyy muuttovoittoisiin kasvukeskuksiin.

Maahanmuutto oli vuonna 2008 ennätysellisen suurta Tanskassa, Ruotsissa ja Norjassa. Ruotsi on vastaanottanut paljon pakolaisia sotien koettelemista maista ja EU:n laajentuminen 2004 toi Ruotsiin paljon maahanmuuttajia uusista jäsenmaista.

Myös Suomessa, jossa maahanmuutto on ollut muihin Pohjoismaihin verrattuna vähäistä, maahanmuutto on kasvanut koko 2000-luvun ajan. Jos maahanmuutto jatkuu Suomessa nykyisen suuruisena tai kasvaa, vaikutukset alkavat tuntua asuntomarkkinoilla ja Islannissa muuttoliikkeen suunta on kääntynyt talouskriisissä ja lähtijöitä on enemmän kuin tulijoita, ensimmäistä kertaa 100 vuoteen.

Ennen talouskriisiä laadittujen ennusteiden mukaan asuntokuntien keskikoon lasku ja korkea syntyvyys ylläpitävät Islannissa asuntojen tuotantotarvetta tulevaisuudessakin. Talouskriisi on supistanut muuttoliikettä ja vuonna 2009 Islannin maahanmuutto näyttää muuttuvan etumerkkiä ja maasta lähtevien määrä on suurempi kuin maahanmuut-

tajien määrä. Talouskehityksen suunnan muuttuessa jossain vaiheessa tulevana vuotena muuttoliikkeen odotetaan taas vilkastuvan.

Kriisin haasteisiin vastaaminen on vaihdellut maittain

Asuntotuotanto on reagoinut finanssikriisiin kaikissa Pohjoismaissa samalla tavoin: vapaarahoitteinen omistusasuntojen rakentaminen pysähtyi lähes kokonaan. Asuntorakentamisen suhdannehuippu jäi jo vuosille 2006- 2007 ja rakentaminen taittui laskuun jo vuoden 2008 alkupuoliskolla. Vasta vuonna 2009 kriisi on supistanut omistusasuntojen uustuotannon pohjalukemiin. Vastaavia aloituslukuja löytyy rahamarkkinoiden liberalisointia seuranneiden kriisien vuosilta 1980/90-lukujen vaihteesta. Silloinkin Pohjoismaat kävivät läpi finanssimarkkinoiden liberalisoinnin paisuttaman nousukauden jälkeistä taloustaantumaa. Taantumien syvyys vaihteli maittain, vaikein tilanne oli Suomessa, jossa monet ongelmat kasaantuivat lamaksi. Nyt näyttää Islanti käyvän läpi syvintä lamaa.

Suomessa myymättömien omistusasuntojen varanto alkoi sulaa yllättävän nopeasti vuoden 2009 toisella puoliskolla, kun poikkeuksellisen alhainen korkotaso sai kotitaloudet liikkeelle asuntomarkkinoilla. Asuntojen hinnat kääntyivät uudelleen maltilliseen nousuun. Työttömyys on kuitenkin edelleen kasvamassa vielä vuonna 2010, joten hintojen nousun voi odottaa jäävän väliaikaiseksi tai hyvin maltilliseksi. Suomen pankkisektori selvisi finanssikriisistä hyvin ja on joutanut kotitalouksien asuntoluotoissa työttömyyden yllättäessä, jolloin markkinoille ei ole tulvinut asuntojen pakkomyyntejä kuten 1990-luvun kriisissä.

Myös Norjassa ja Ruotsissa myymättömien asuntojen määrästä ei muodostunut suurta ongelmaa. Tanskassa myymättömiä asuntoja oli runsaasti vielä kesällä 2009. Islannin tilanne on kaikkein ongelmallisin ja kriisi syvin.

Finanssikriisin alussa kaikissa maissa pankit rajoittivat nopeasti uusien asuntolainojen myöntämistä ja uusia rakennushankkeita. Monissa maissa hallitusten päähuomio kiinnittyi pankkisektorin tukitoimiin ja finanssimarkkinoiden vakauttamiseen.

Norjassa asuntotuotannon lainoitus jäi pääosin Husbankenin rahoituksen varaan. Asuntopankin lainoitusvaltuuksia lisättiin vuodelle 2009. Tavoitteena oli kuten muissakin maissa rakennussektorin tukeminen tilanteessa, jossa vapaarahoitteinen asuntotuotanto ja muu rakentaminen supistuivat nopeasti. Husbanken-lainojen kysyntä onkin vilkastunut ja pankin lainavaltuuksien rajat alkoivat tulla vastaan jo alkusyksystä 2009. Pankin lainoittamien asuntojen osuus aloitetusta asuntotuotannosta supistui korkeasuhdanteessa alle viidennekseen, mutta nyt lainat kelpaavat sekä rakentajille että kunnille.

Ruotsin asuntotuotanto romahti finanssikriisin pyörteissä ja vuonna 2009 päästään arvioiden mukaan vain noin 16 500 asunnon aloitusmäärään. Kriisissä päähuomio kiinnitettiin finanssimarkkinoiden tukemiseen ja tasapainottamiseen. Ruotsin hallitus pyrki vähentämään kriisin vaikutuksia rakentamisessa tukemalla kotitalouksien asuntojen korjaus- ja perusparannustöitä enintään 5 000 Skr suuruisella verovähennyksellä. Kuten Suomessakin verovähennyksen voi tehdä työkustannusten pohjalta. Asuntomarkkinoihin kiinnitettiin varsin vähän huomiota ja tukitoimenpiteeksi jäi rakennusaikaisen lainoituksen BKN:n (Bostadskreditsnämnden) myöntämä takaus. Vuonna

2010 matalan korkotason tukemana asuntokysynnän odotetaan lisäävän asuntotuotantoa ja aloitusten kokonaismäärä kasvaa 25 %:lla 20 500 asunnon suuruiseksi. Tämä on kuitenkin vielä kaukana vuosikymmenen puolivälin yli 30 000 suuruisesta asuntotuotannosta. Uustuotanto on pääosin pientaloja ja asumisoikeusasuntoja. Vuokra-asuntotuotannon kasvun katsotaan vaativan huomattavaa kustannustason laskua ja vuokra-asuntojen määrä säilyy vuoden 2009 tasolla noin 6 000 asunnossa.

Tanskan asuntorakentaminen kääntyi laskuun jo vuonna 2007 ja laskusuunta jyrkkeni 2008. Korkeasuhdannevuosien 35 000 asunnon määrästä pudottiin vuonna 2008 enää 15 000 asunnon aloitusmäärään. Vuosina 2009 ja 2010 aloitusten määrän arvioidaan jäävän noin 14 000 asuntoon vuonna 2009 ja vuonna 2010 vain vajaaseen viiteentoista tuhanteen asuntoon. Molempina vuosina vapaarahoitteisen asuntotuotannon romahdusta tukee jonkin verran kasvava tuettu asuntotuotanto.

Myös Tanskassa historiallisen matala korkotaso on alkanut hitaasti vahvistaa asunto-markkinoita. Epävarmuus on vallinnut Tanskan asuntomarkkinoilla pidempään kuin muissa maissa mutta varovainen käänne nousuun näyttää tapahtuneen vuoden 2009 loppupuolella. Vuonna 2010 kysyntää vahvistavat lisää edellä mainitut verohelpotukset.

Asuntomarkkinoiden haasteita Pohjoismaissa

Finanssikriisi vaikutti nopeasti Pohjoismaiden asuntomarkkinoilla ja asuntotuotannossa: asuntojen hinnat nousivat ja asuntotuotanto jäi tuetun tuotannon varaan. Talouden toipumisen myötä normalisoituvat asuntomarkkinat ja asuntotuotanto elpyy aikoinaan.

Pohjoismaiden asumisessa on myös paljon yhteisiä haasteita. Lähes kaikissa maissa on panostettu 1960- ja 1970-luvulla rakennettujen lähiöiden rakennusten peruskorjaamiseen. Näillä alueilla on hyvin suuri osa maiden asuntokannasta ja tulevana vuosina rakennusten korjaamiseen on edelleen panostettava mutta myös lähiöiden sosiaaliin uudistusprojekteihin. Erityisen suuria haasteita on Tanskan ja Ruotsin väestöltään maahanmuuttajavoittoisissa lähiöissä.

Asuntojen tuotantotarpeen arvioidaan säilyvän edelleen suhteellisen korkeana. Suomessa ja Ruotsissa väestö keskittyy talouden kasvualueille. Tanskan länsirannikko kärsii väestön vähenemisestä ja muuttoliike suuntautuu Kööpenhaminan ympäristöön. Norjassa öljyteollisuuden kaupungit vetävät väestöä.

Uusien asuntojen energiataloudelle asetetaan kaikissa maissa uusia tiukempia vaatimuksia. Samanaikaisesti joudutaan kiinnittämään huomiota koko asuntokannan energiatalouden parantamiseen.

Ruotsissa BKN (Bostadskreditnämnden) on julkaissut selvityksen asuntojen hintakehityksestä suhteutettuna asuntolainojen korkotason ja työttömyyden kehitykseen. Selvityksen perusteella on arvioitu, että Ruotsissa talouden kehitysennusteiden perusteella on odotettavissa lähivuosina asuntojen laskua siitä huolimatta, että erittäin matalat korot käänsivät asuntojen hinnat uudelleen nousuun vuoden 2009 toisella puoliskolla myös Ruotsissa.

Lisätietoja:

<http://www.boinorden.org/>

Pohjoismaisten asuntoviranomaisten yhteinen sivusto, josta löytyy linkit asuntoviranomaisiin. Linkin löytyvät myös sivulta ARAn kansainväliset linkit:

www.ARA.fi > ARAn linkit > kansainväliset linkit

<http://www.ara.fi/default.asp?node=1150&lan=fi>

Vuonna 2009 ilmestyneet selvitykset:

1	Vuokra-asuntotilanne eräissä kaupungeissa marraskuussa 2008 - Kysely yleishyödyllisille yhteisöille	2.3.2009
2	ARA-tuotanto 2008	18.3.2009
3	Asunnottomat 2008	30.4.2009
4	Väestö- ja asuntomarkkinatietoja 2008	18.5.2009
5	Selvitys pääkaupunkiseudun vuokra-asuntohakemusten pääallekkäisyydestä eri omistajayhteisöillä	10.6.2009
6	Erityisryhmien asumisen kehittäminen 2009: Palutejärjestelmän ja suunnitteluohjauksen kehittäminen	15.4.2009
7	Finanssikriisi, asuntomarkkinat ja asuntotuotanto Pohjoismaissa	2.12.2009