

Pohjoismaiset asuntomarkkinat

Markus Lahtinen

11.11.2014

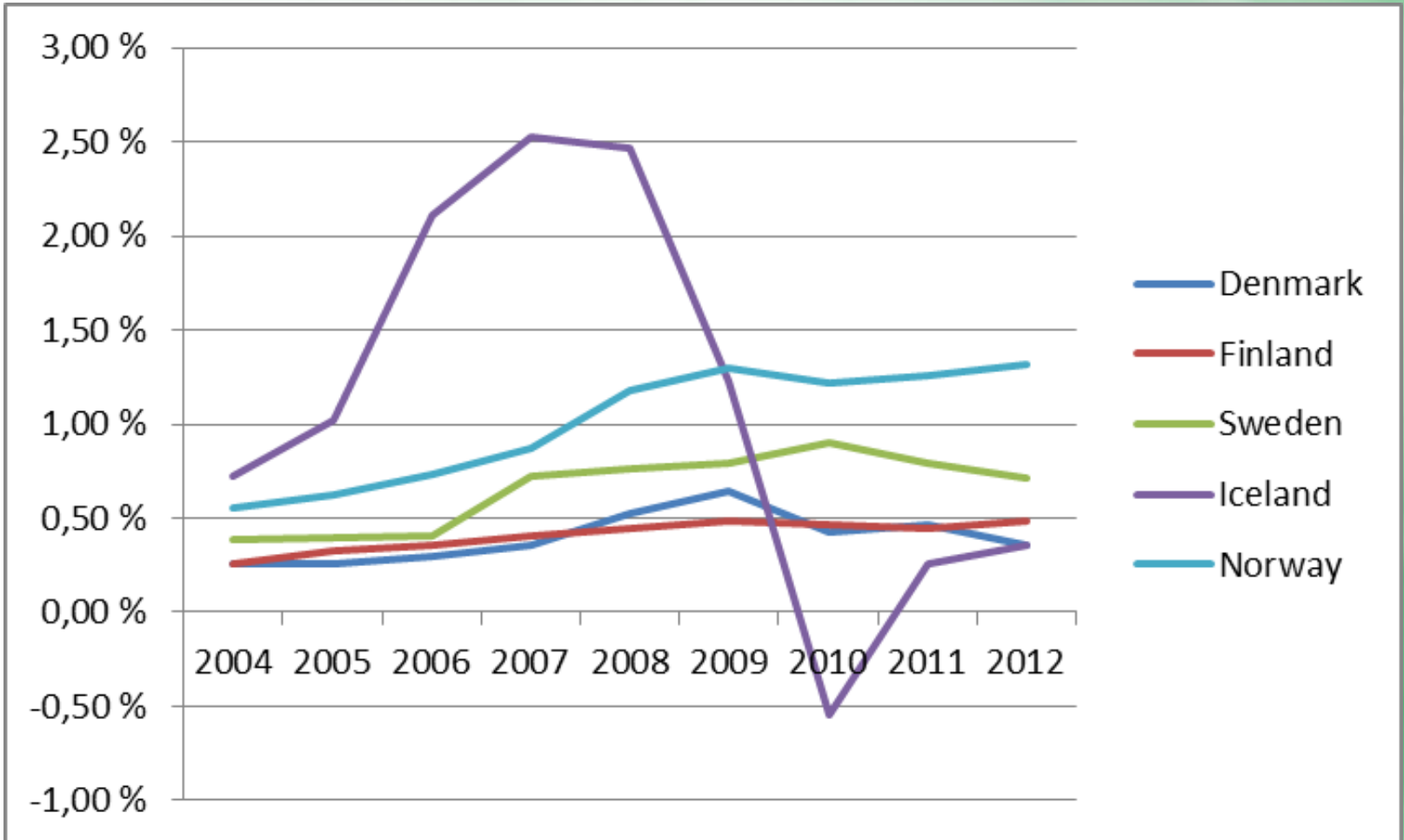


Pellervon taloustutkimus

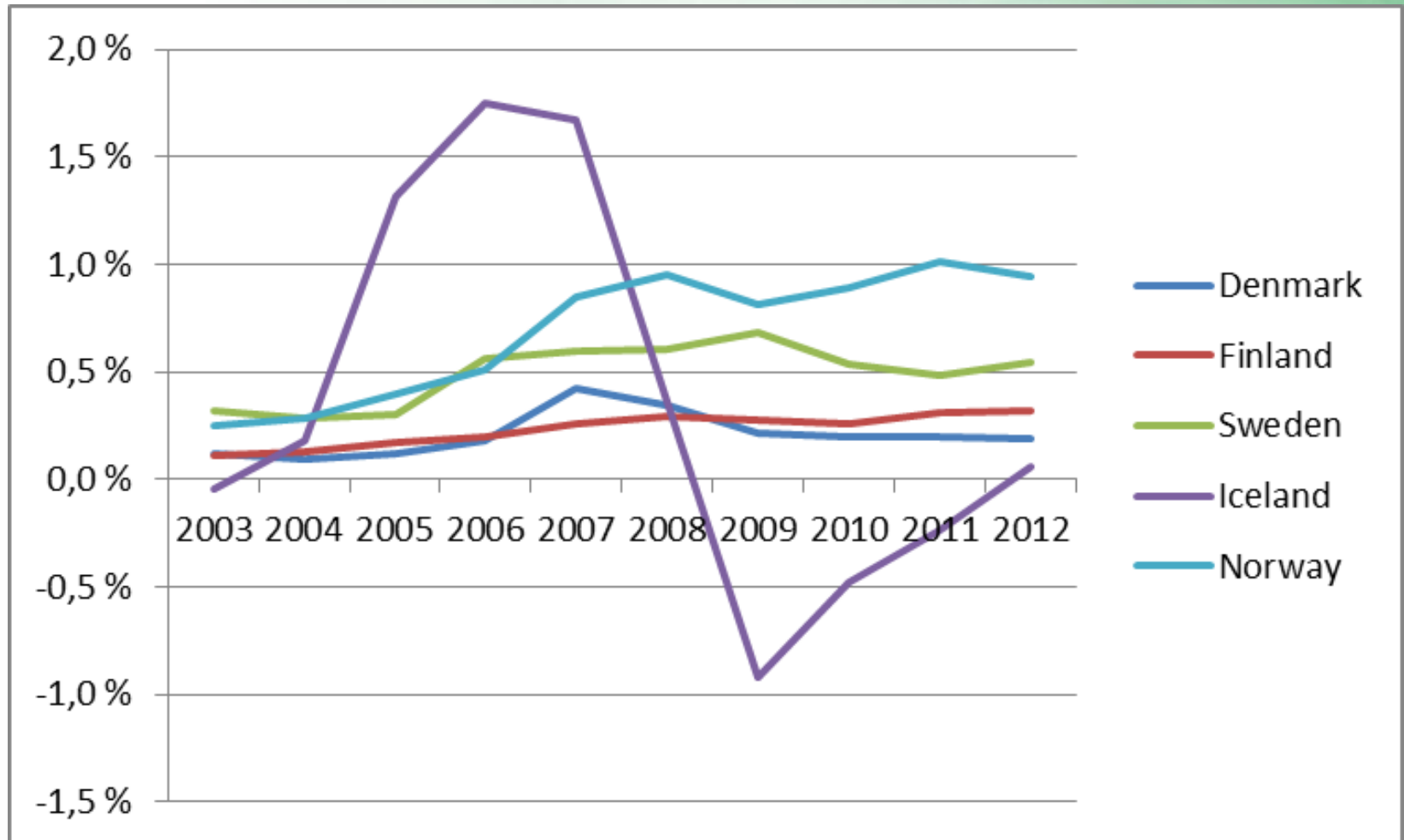
Lähtökohta

- PTT toteuttaa Aryn tilaaman tutkimuksen Pohjoismaisista asuntomarkkinoista.
- Huomio kaupunkimaisten ympäristöjen ongelmassa.
- Keskitymme esitelmässä asuntomarkkinoiden yhdistäviin sekä erottaviin piirteisiin Pohjoismaissa.
- Asuntopolitiikan polut ja instituutiot määrittäneet asuntomarkkinoiden erityispiirteet maittain.

Väestönkasvu

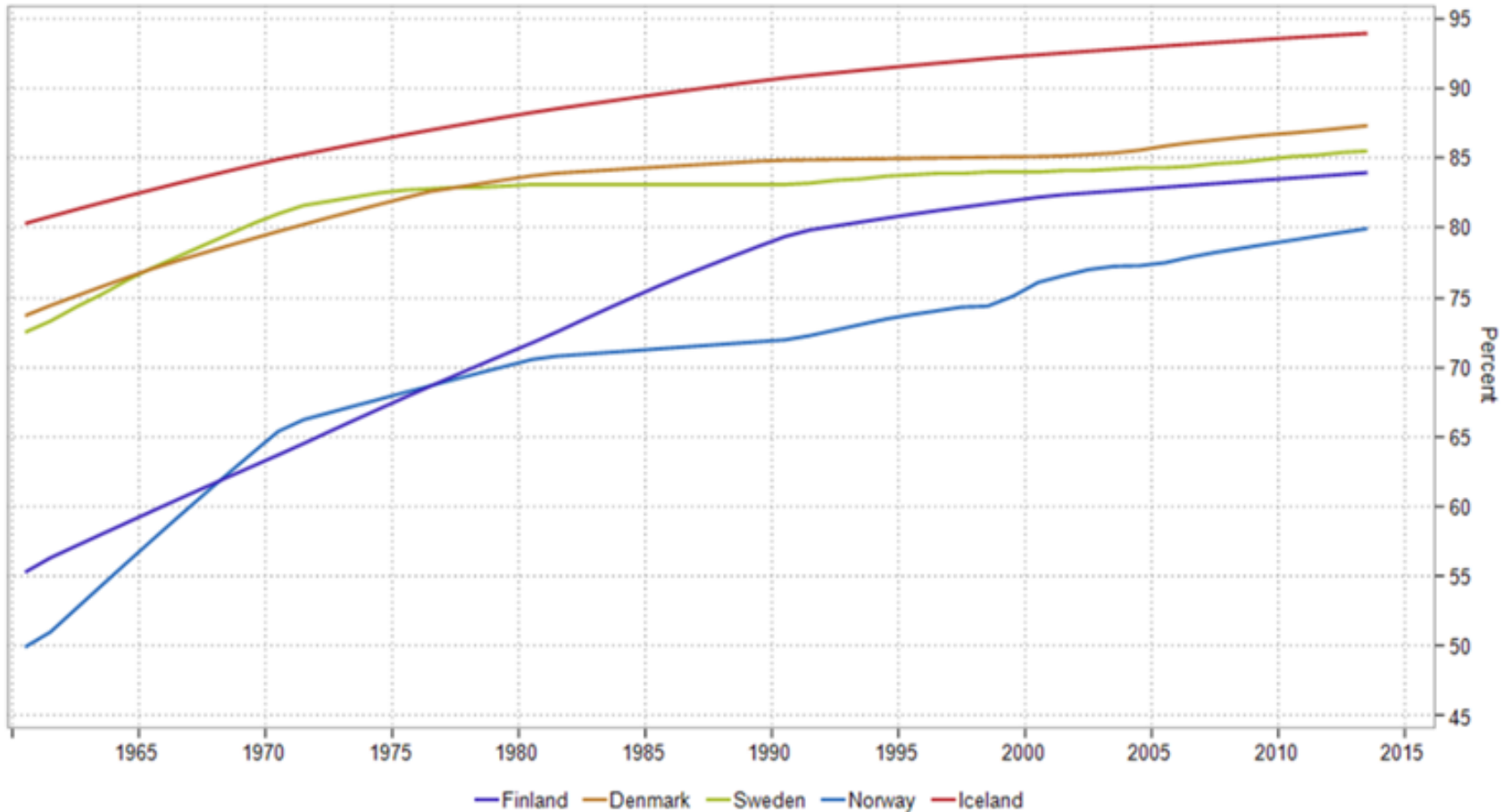


Maahanmuutto (netto)



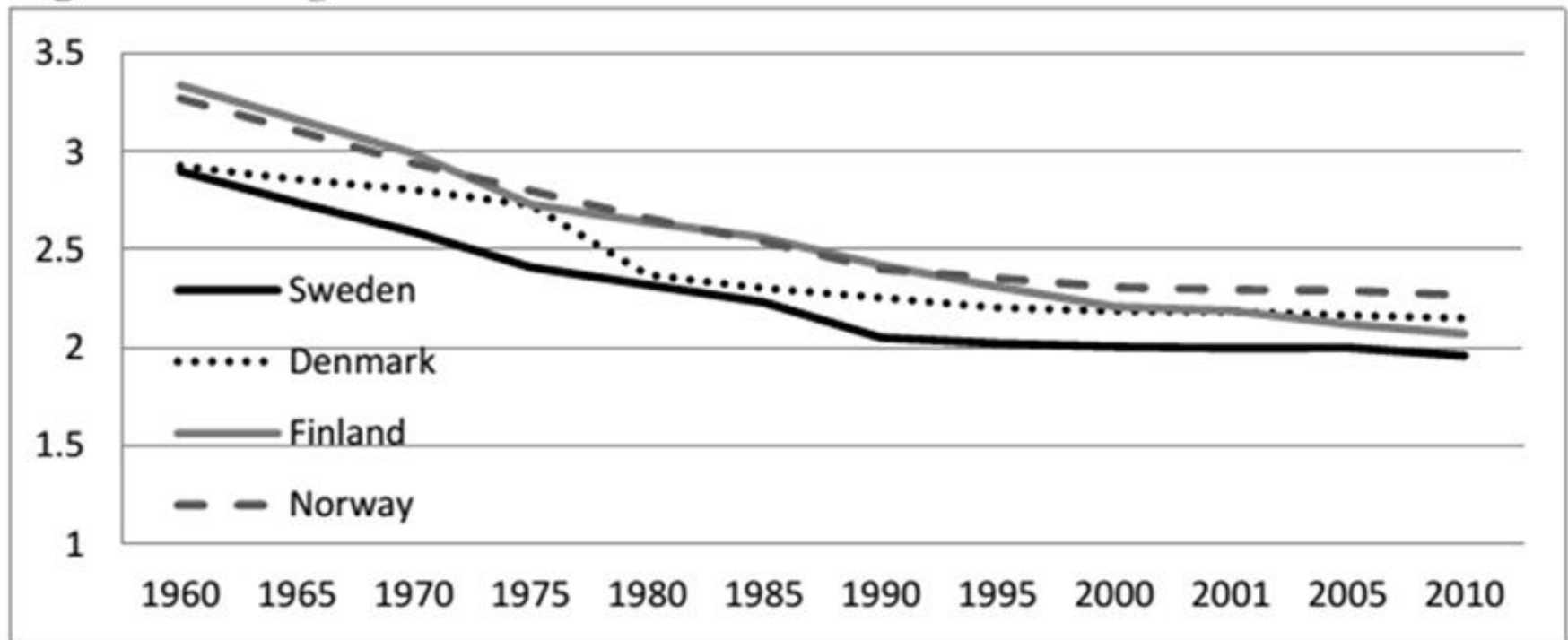
Taajama-aste

World Bank, WDI, Environment, Density & Urbanization, Urban Population (%)



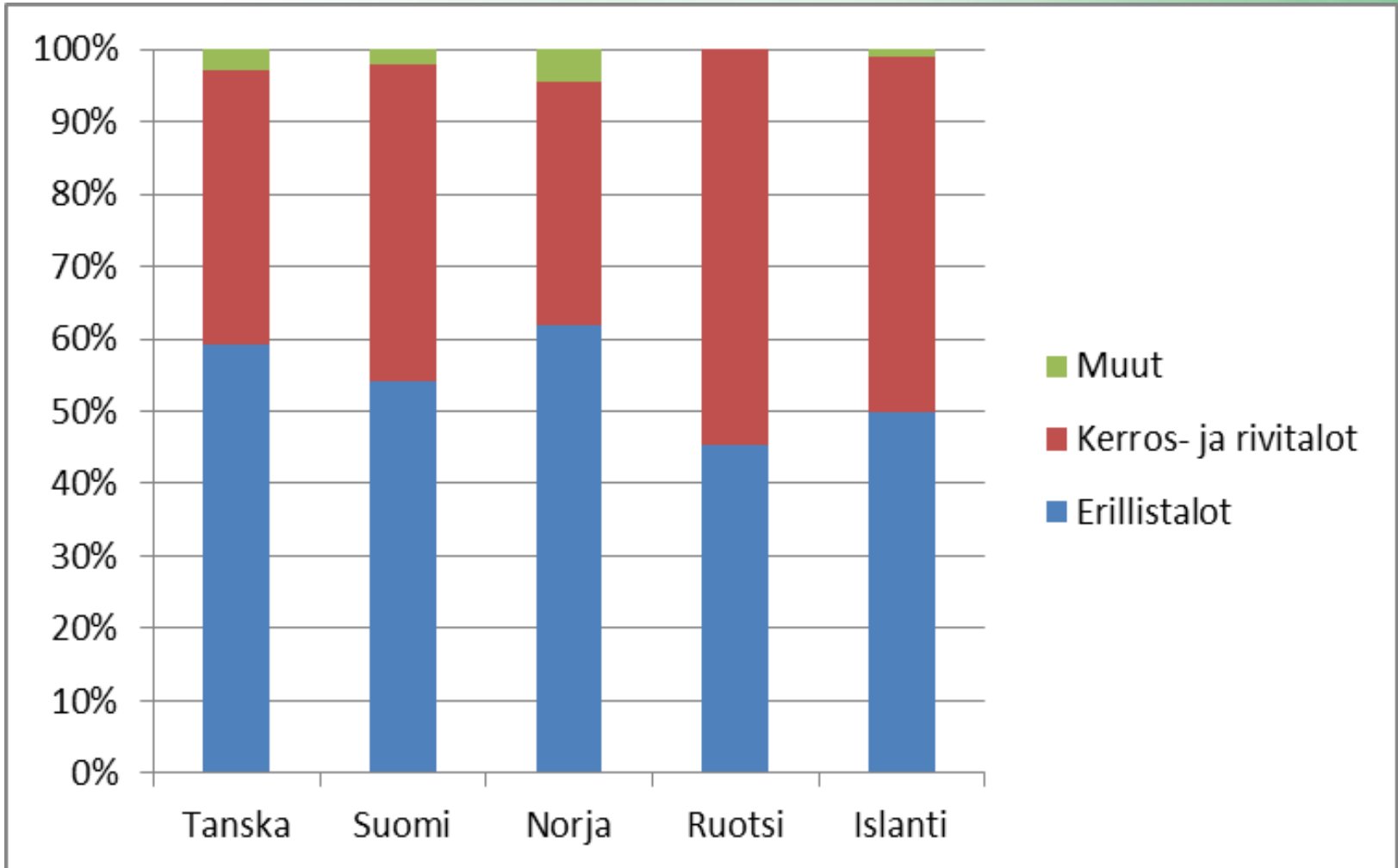
Kotitalouden keskikoko

Figure 1. Average household size 1960-2010

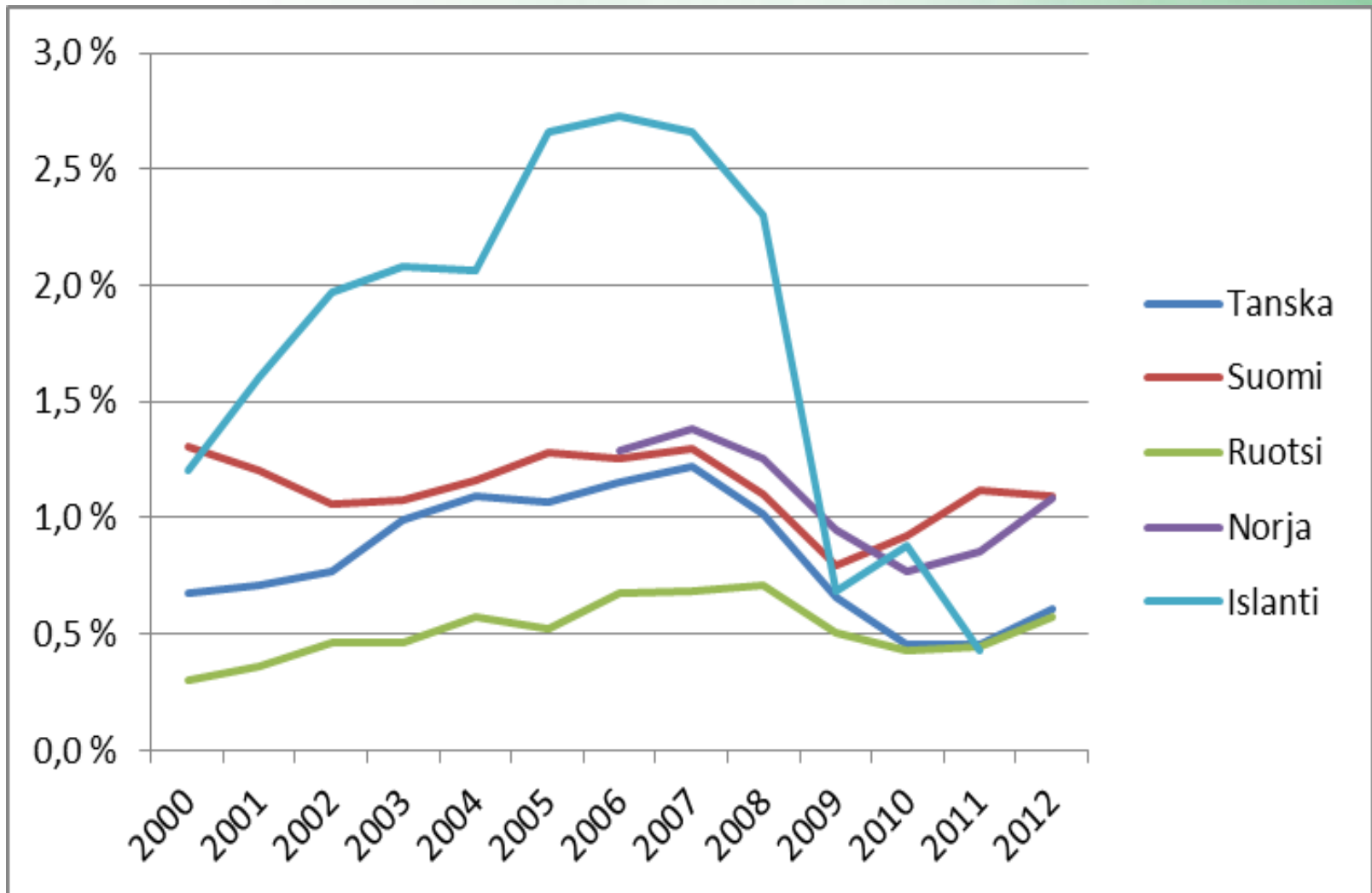


Source: Statistics Denmark, Statistics Finland, Statistics Norway and Statistics Sweden.

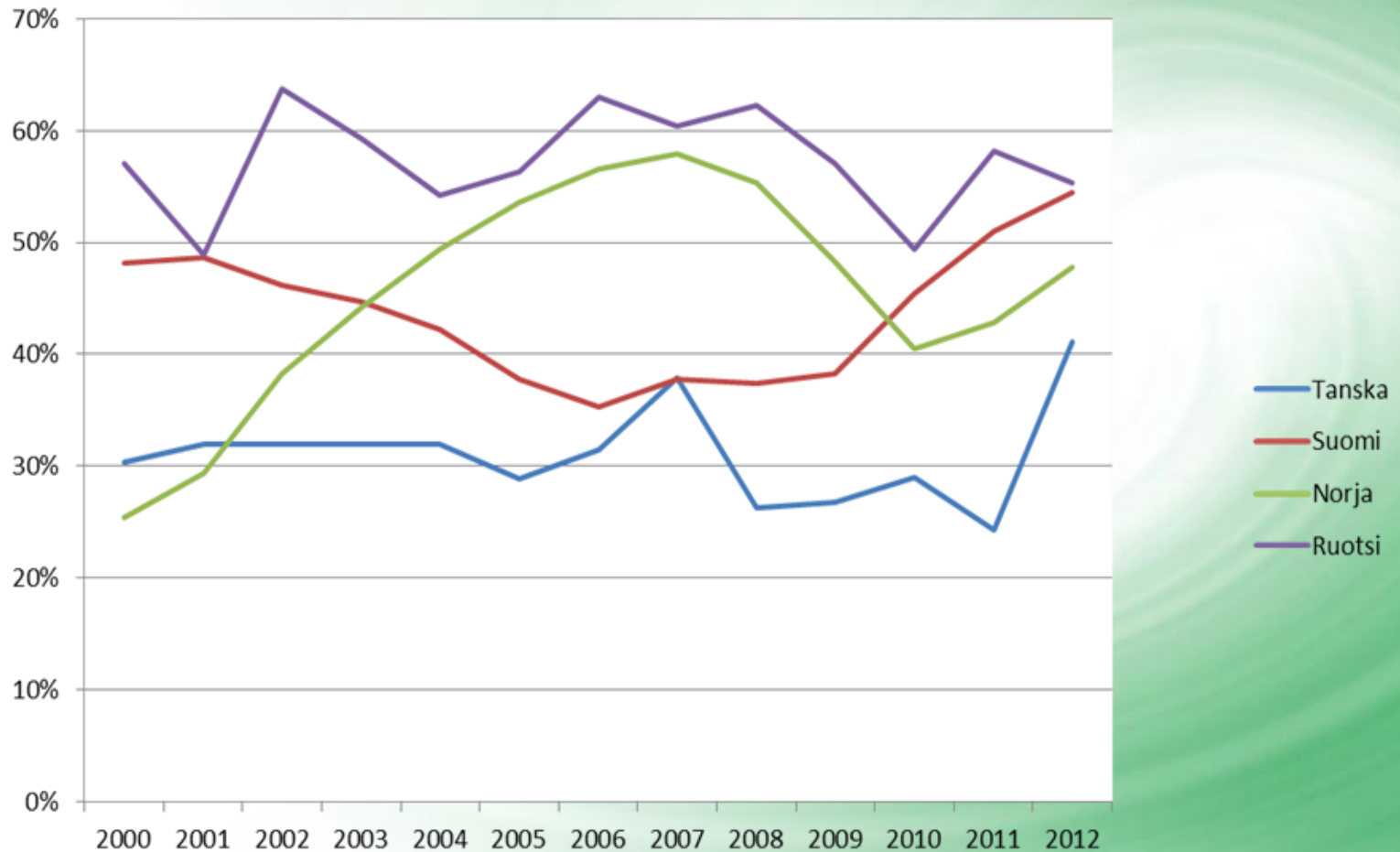
Asuntokanta talotyypeittäin (2012)



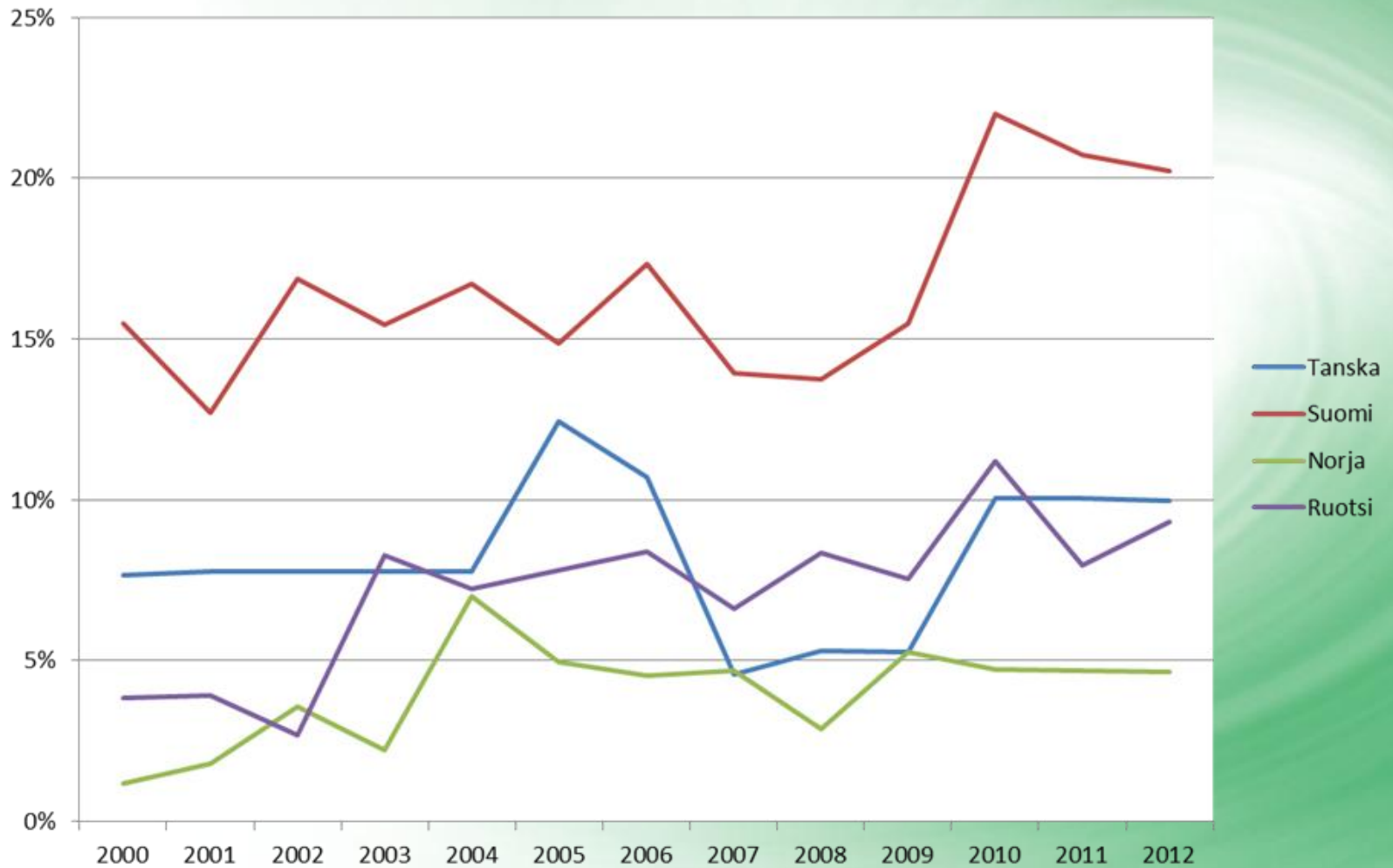
Rakentaminen



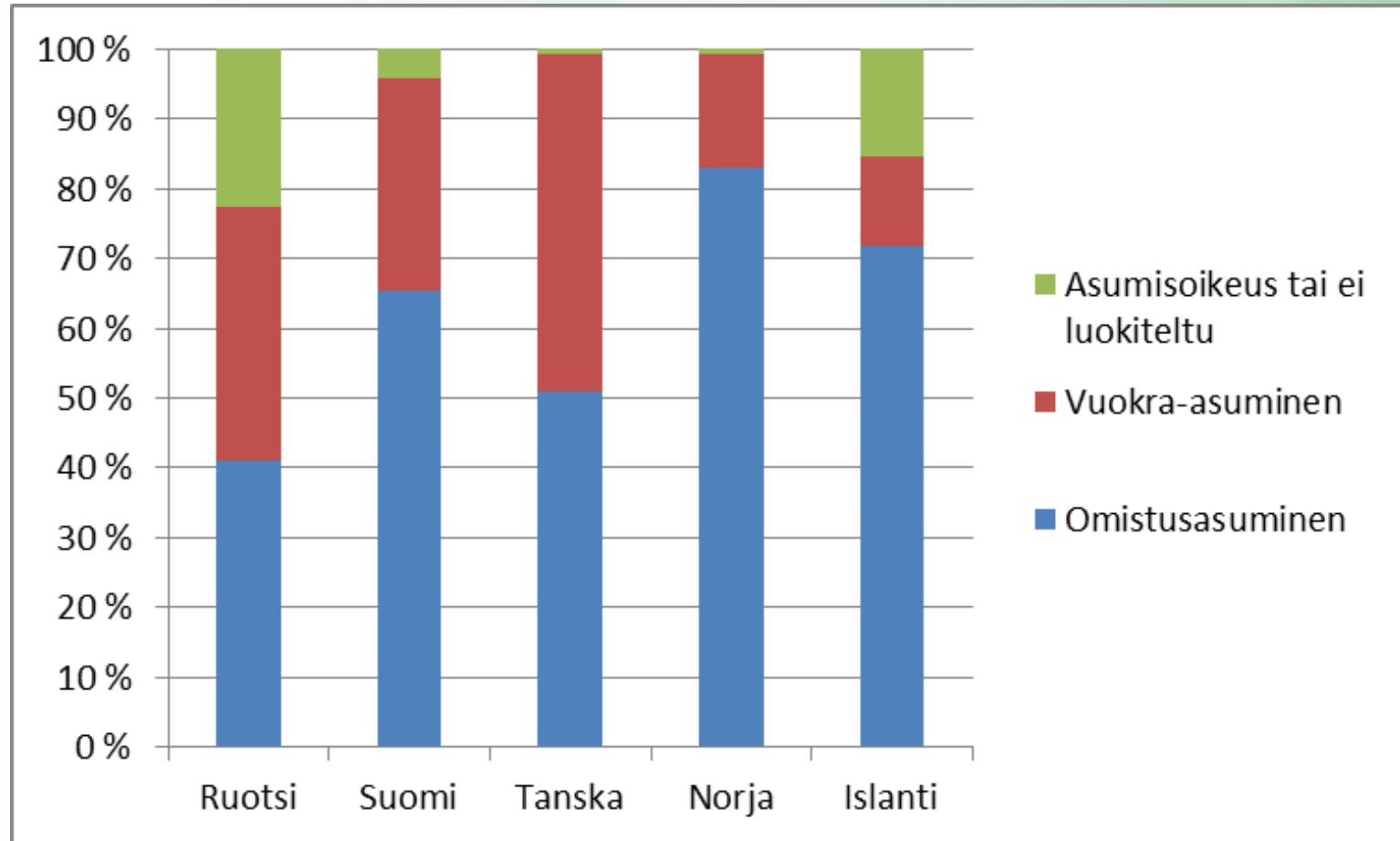
Kerrostalojen osuus uudistuotannosta



Yksiöiden osuus kerrostaloissa



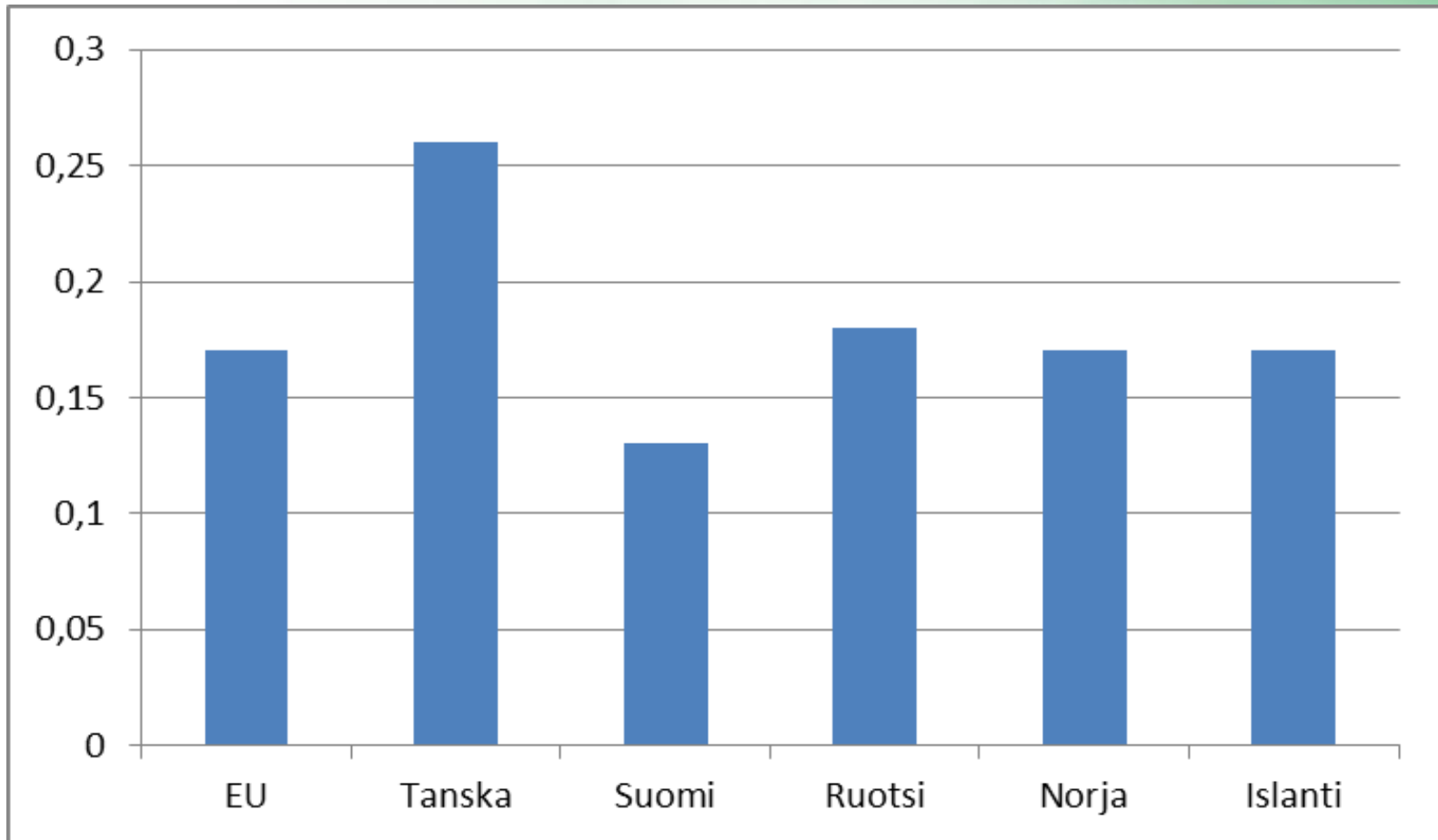
Hallintamuoto (2012)



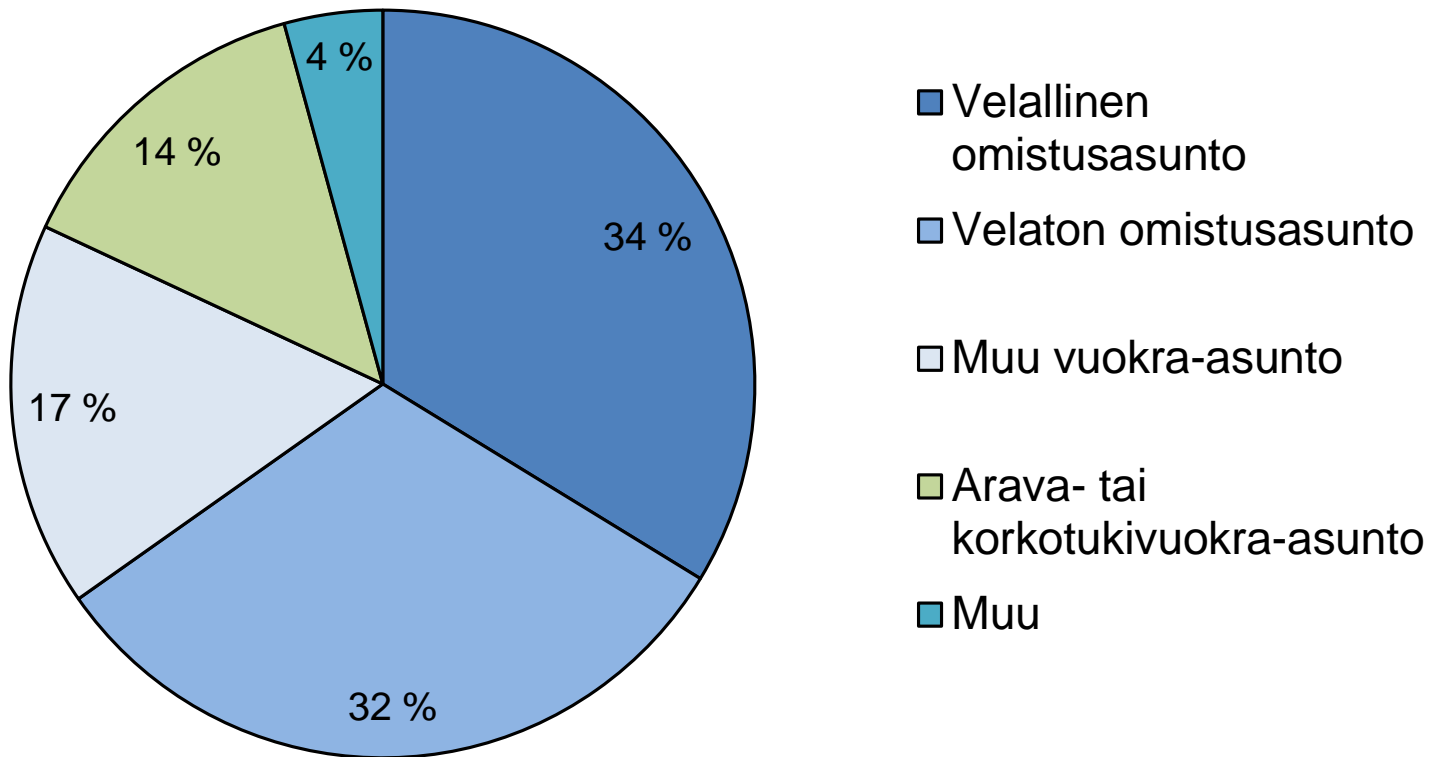
Kohtuuhintainen asuminen

- Kohtuuhintaisella asumisella (eng. *affordable housing*) on myös monta määritelmää.
 - Kohtuuhintaisuus on aina ympäristöstään riippuvainen, eli ajasta, sijainnista ja tilanteesta.
- Kohtuuhintaisuudella tarkoitetaan usein myös markkinavuokria edullisempaa asumista.
- Kohtuuhintaisuudella tarkoitetaan usein sitä, että kotitalouden nettotuloista alle 30 % menee asumiseen.
 - Tämä 30 % sisältää mahdolliset henkilökohtaiset asumistuet ja sen on tarkoitus myös sisältää muut asumiseen liittyvät kustannukset kuten energiakustannukset. (Cecodhas, 2011)

Asumismenot (2012)



Suomi selitys ? (2012)





Tuettu asuminen

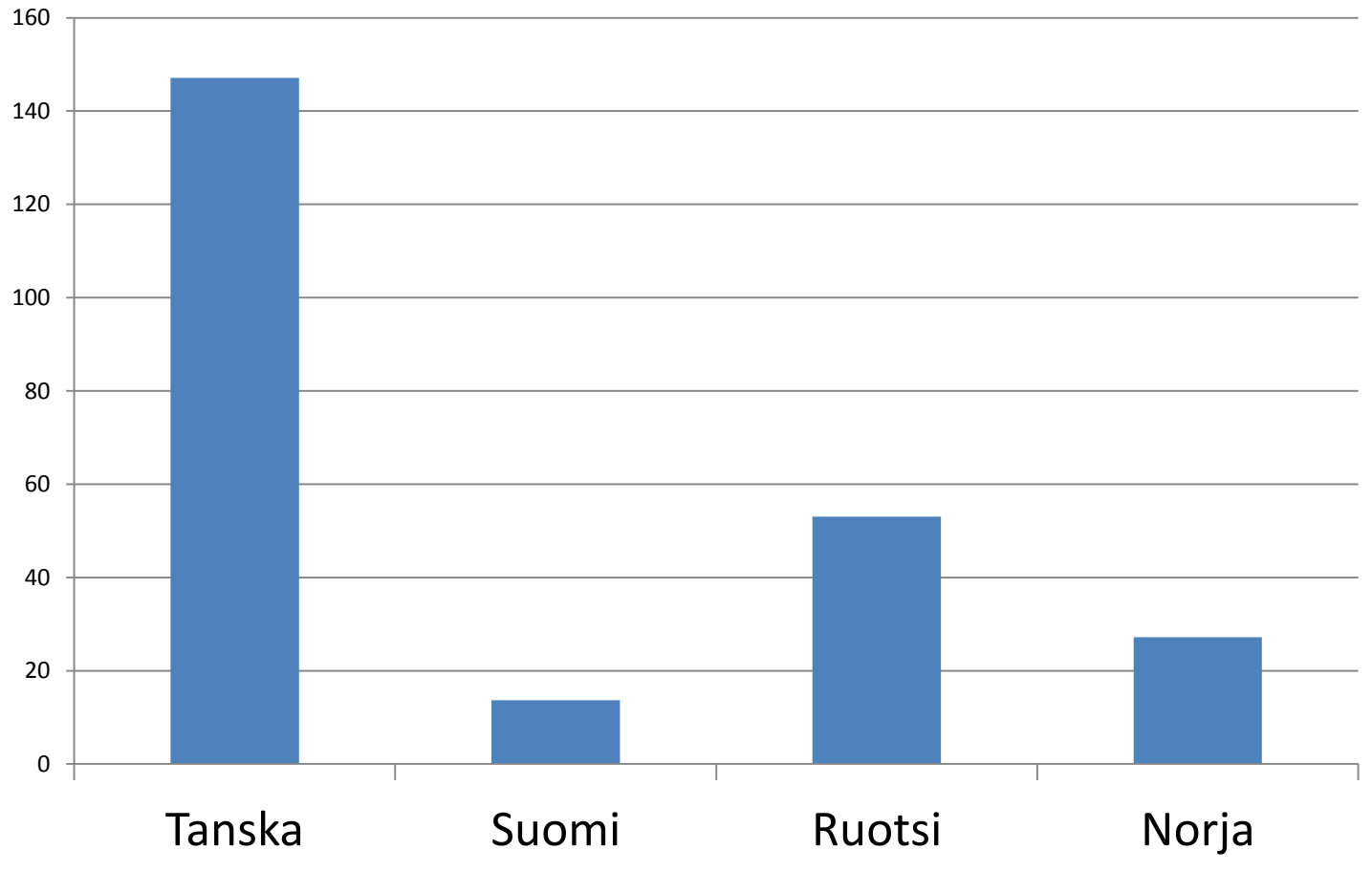
Maa	Sosiaalisesti tuetun asumisen osuus asuntokannasta	Sosiaalisesti tuetun asumisen osuus uudisrakentamisesta	Pääasiallinen instituutiotyyppi	Omistaja	Universaali vai selektiivinen asukasvalinta	Vuokranmääräytyminen	Pääasialliset tarjontatukimekanismit	Verokohtelu
Tanska	19 %	22 %	Asumisyhdistykset	Vuokralaiset	Universaali	Kustannuspohjaisesti, myös neuvottelut	Valtion ja kunnan tuet, tontit	Yhdistykset saavat veroetuja
Ruotsi	18 %	13 %	Yhtiöt	Kunnat	Universaali	Kustannuspohjaisesti, myös neuvottelut	Kaikki tarjontatukimekanismit poistettu	Yhtiöt eivät saa veroetuja
Suomi	16 %	13 %	Kunnalliset yhtiöt ja yleishyödylliset yhtiöt	Hajanainen omistajapohja	Selektiivinen	Kustannuspohjaisesti	Valtion ja kunnan tuet, tontit	Saavat veroetuja, käytännöt vaihtelevat
Norja	4 %		Kunnallisomisteiset asuntoyhtiöt	Kunnat	Selektiivinen	Kustannuspohjaisesti	Pääosin poistettu	
Islanti								

(Norjan luku sisältää erityisasumisen)



Pellervon taloustutkimus

Katetut joukkolainat % BKT



Lainoitus

- Lainojen lyhennysasteessa eroja.
- Lyhennysaste tyypillisesti vaikuttaa hintatasoon.
- Asuntolainoituksessa markkinaehtoinen rahoitus kasvanut.
- Katetuissa joukkolainoissa on vakuutena esimerkiksi pankkien taseisiin ankkuroituja saatavia vaikkapa asuntolainoista.
- Lainakatot.