

Lauri Kajanoja
Suomen Pankki

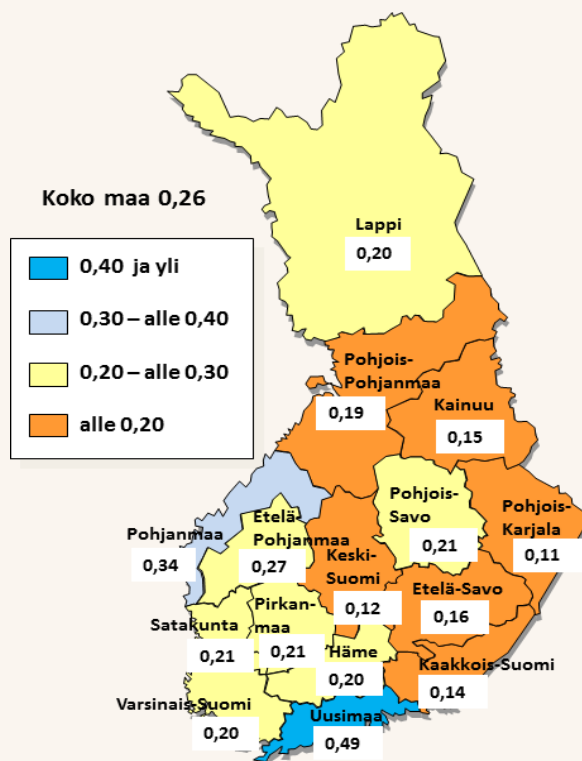
Talouspolitiikan näkökulmia asuntotuotantoon

27.9.2016



Työmarkkinoiden yhteensopivuus-ongelma osin alueellinen

Kuukauden aikana avoinna olleet työpaikat työtöntä kohti 2012



- Asuntomarkkinoiden toiminta vaikuttaa rakenteellisen työttömyyteen

Lähde: Työvoiman alueellista liikkuvuutta edistävän työryhmän 1. väliraportti 15.2.2013. Valtiovarainministeriö. Tilastolähde: TEM.



Asuntorakentamisella rooli talouskasvun vaihteluissa



“The housing sector may have become a more important source of economic volatility over the past two decades than previously.”

IMF World Economic Outlook, huhtikuu 2008

- Asuntomarkkinoiden ja talouskasvun vaihtelujen välinen yhteys liittyy
 - Asuntojen hintoihin
 - Kotitalouksien velkaan
 - Rakentamiseen



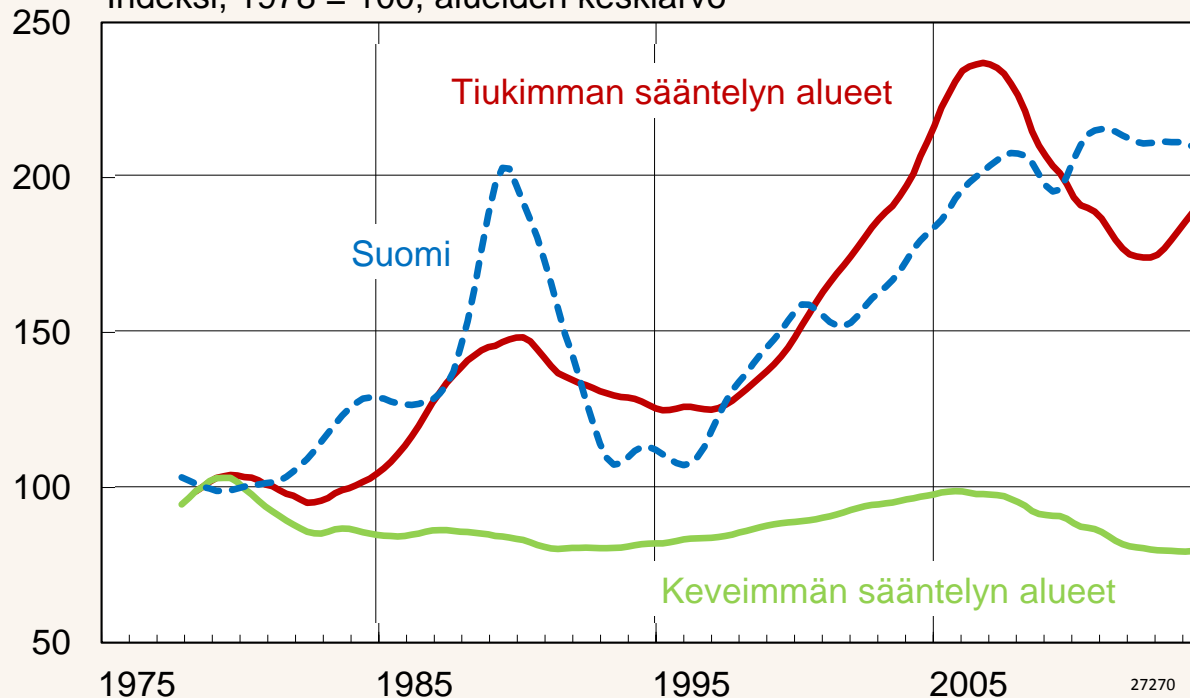
Asuntomarkkinakupla

- Kuplaan liittyy usein sekä hintojen nousu että rakentamisen kasvu
- Asuntojen tarjonnan edellytysten parantaminen vaimentaa asuntojen hintojen vaihtelua
- Jos asuntomarkkinakupla uhkaa syntyä, luottojen tarjontaa voidaan rajoittaa
 - ”Makrovakauseräpolitiikka”

Asuntojen tarjonnan rajoittamisen vaikutukset

Asuntojen reaali hinnat Yhdysvaltain suurkaupunkialueilla

Indeksi, 1978 = 100, alueiden keskiarvo



Tiukimman sääntelyn alueet: Providence, Boston, Philadelphia, Seattle, San Francisco ja Denver. Keveimmän sääntelyn alueet: Kansas City, Indianapolis, St. Louis, Cincinnati, Dayton ja Oklahoma City.

Lähteet: Federal Housing Finance Agency, Wharton residential land use regulatory index, BLS ja Tilastokeskus.

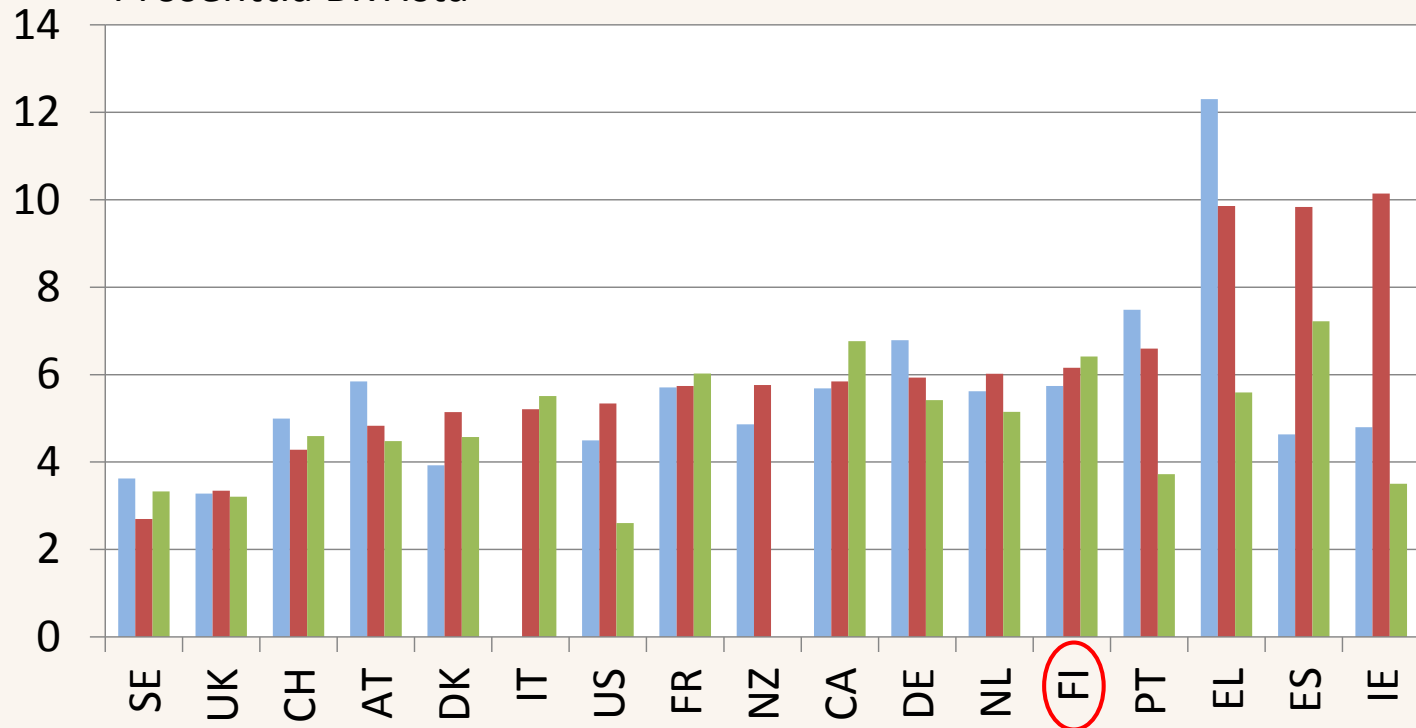


Suomessa asuntorakentaminen ollut verraten vakaata

Asuntorakentaminen

■ 1988-1997 ■ 1998-2008 ■ 2009-2011

Prosenttia BKT:stä

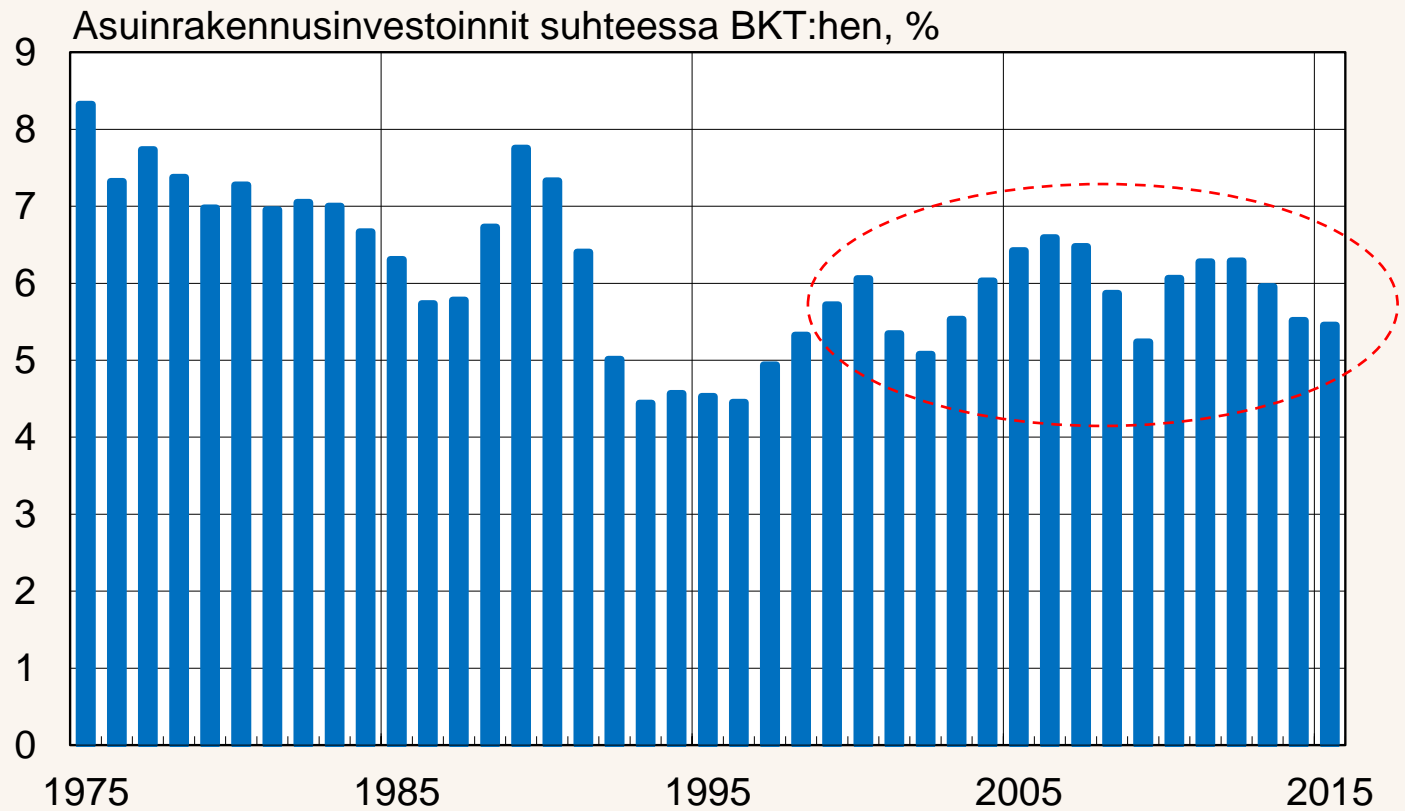


Lähteet: Eurostat, OECD ja BEA.

25543



2000-luvulla ei suuria vaihteluita



Lähde: Tilastokeskus.

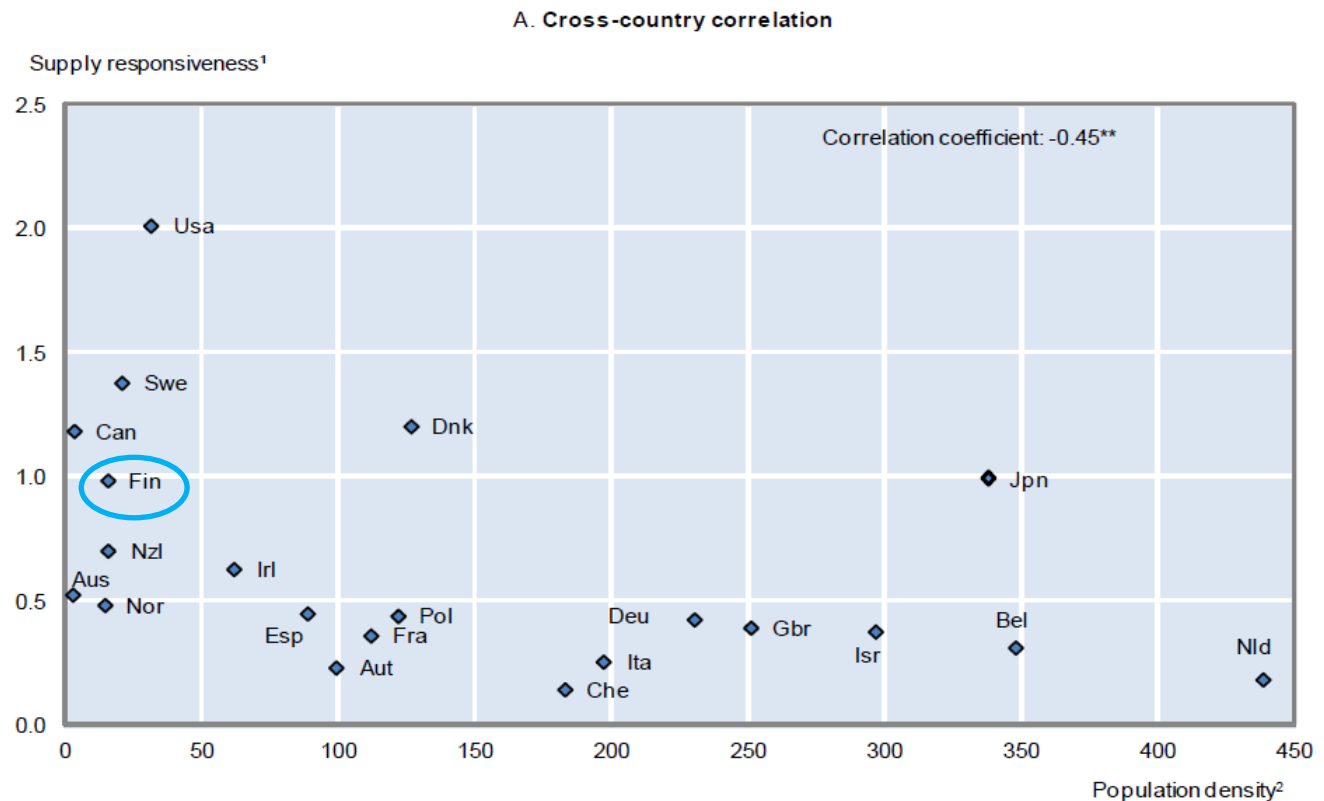
33911



Suomessa asuntorakentaminen reagoi hintamuutoksiin verraten paljon



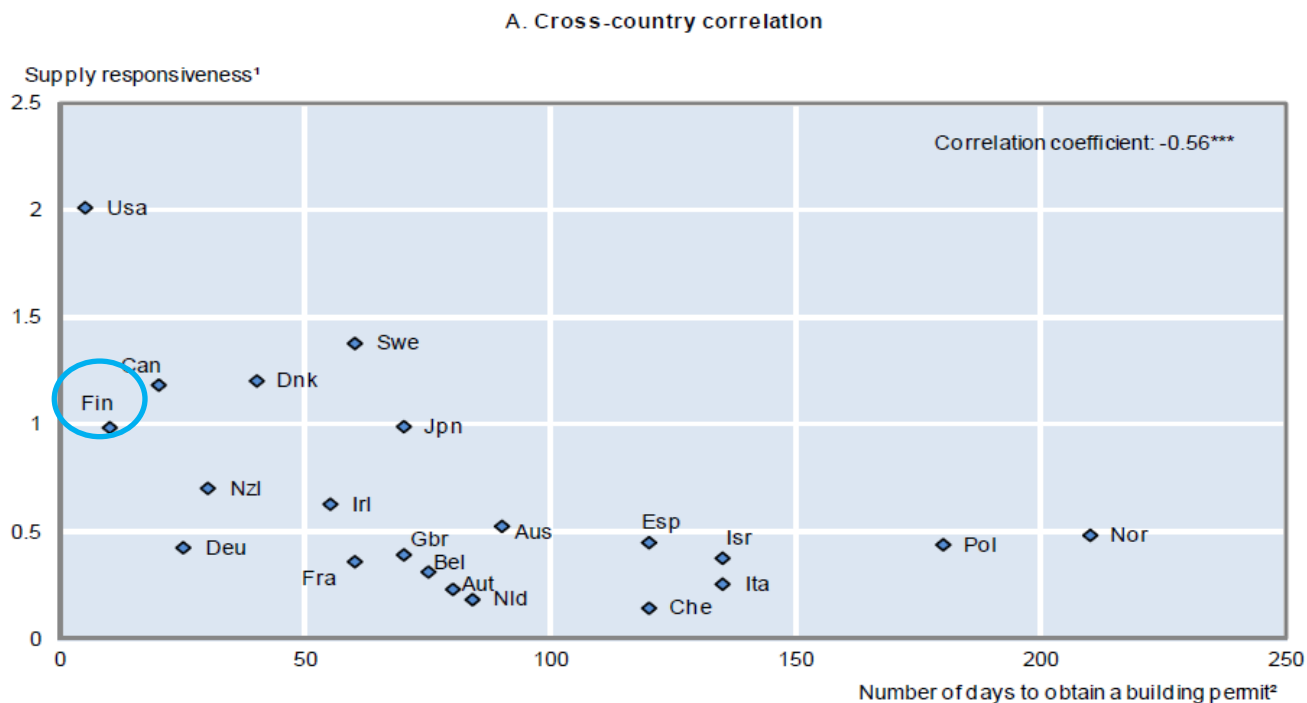
Figure 4. Price responsiveness of supply and scarcity of land



Lähde: Caldera Sánchez, A. ja Å. Johansson (2011), "The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries", OECD Economics Department Working Papers, No. 837.

Rakennusluvan saamisen nopeus yksi tekijä, joka korreloi rakentamisen hintareaktion kanssa

Figure 5. Price responsiveness of supply and land-use regulations



Lähde: Caldera Sánchez, A. ja Å. Johansson (2011), "The Price Responsiveness of Housing Supply in OECD Countries", OECD Economics Department Working Papers, No. 837.



Kotitalouksien velan merkitys



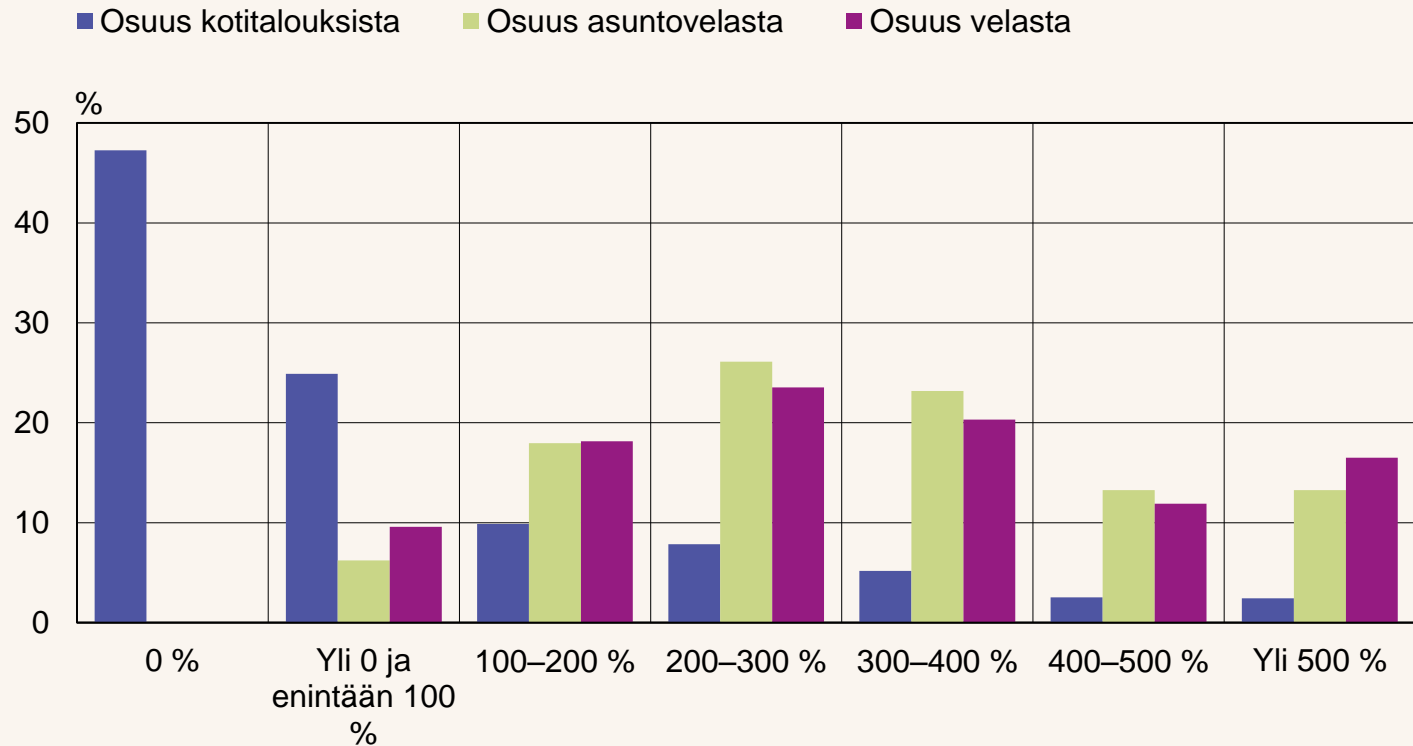
Velka kasaantunut aiempaa enemmän

- Velan jakautuminen kotitalouksien kesken oleellista
... kotitalouksien ja makrotalouden häiriöherkkyyden kannalta
- Suomessa
 - Runsaasti velkaantuneiden kotitalouksien osuus velasta kasvoi nopeasti ennen vuotta 2009
 - Nuorten kotitalouksien velka on kasvanut
 - Toisaalta suuri osa veloista on hyvätuloisilla
 - Nämä tulemat pätevät monissa muissakin maissa



Kotitalouksien velasta vajaat 30 % niillä, joilla velka yli 4 kertaa vuositulot

Kotitaloudet ja niiden velka kotitalouden velka-tulosuhteen mukaan



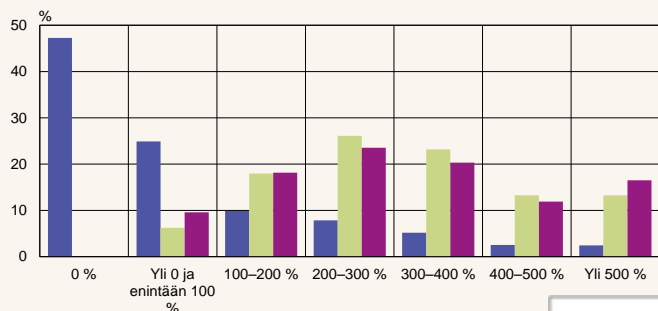
Tiedot perustuvat uusimpaan, vuoden 2014 tilannetta kuvaavaan velkaantumistilastoon.
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.



Vuonna 1989 yli 4 kertaa vuositulojen verran velkaantuneita oli vähän

Kotitaloudet ja niiden velka kotitalouden velka-tulosuhteen mukaan

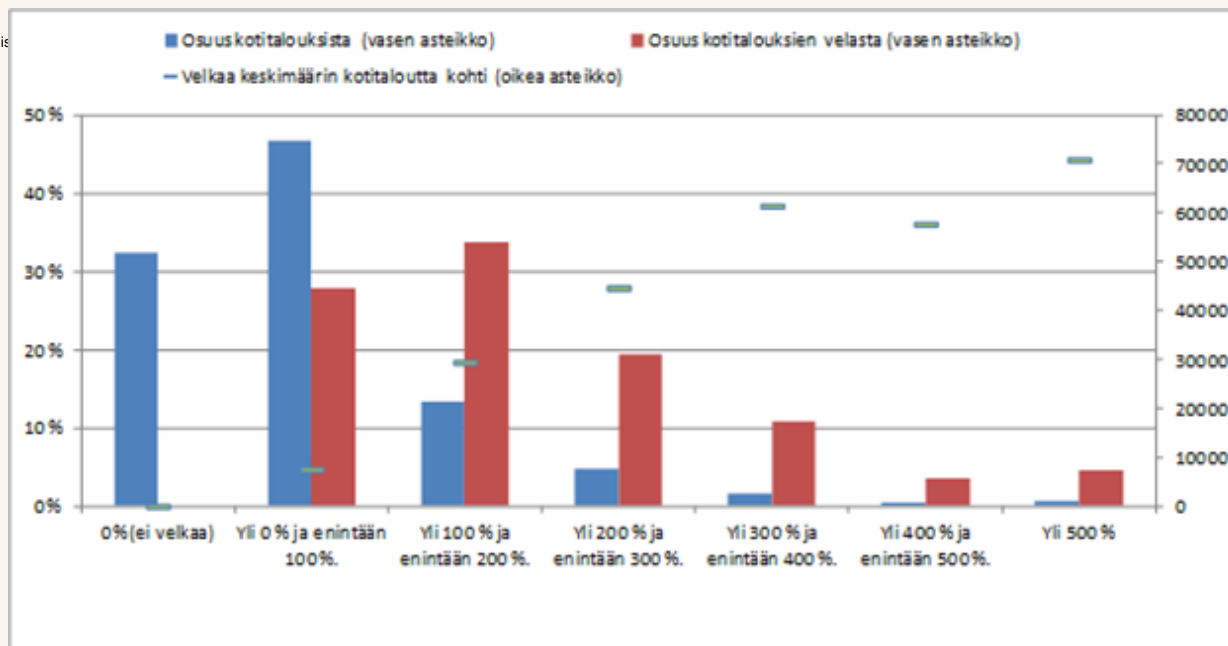
■ Osuus kotitalouksista ■ Osuus asuntovelasta ■ Osuus velasta



2014

Tiedot perustuvat uusimpaan, vuoden 2014 tilannetta kuvaavaan velkaantumistilastukseen.
Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.

1989

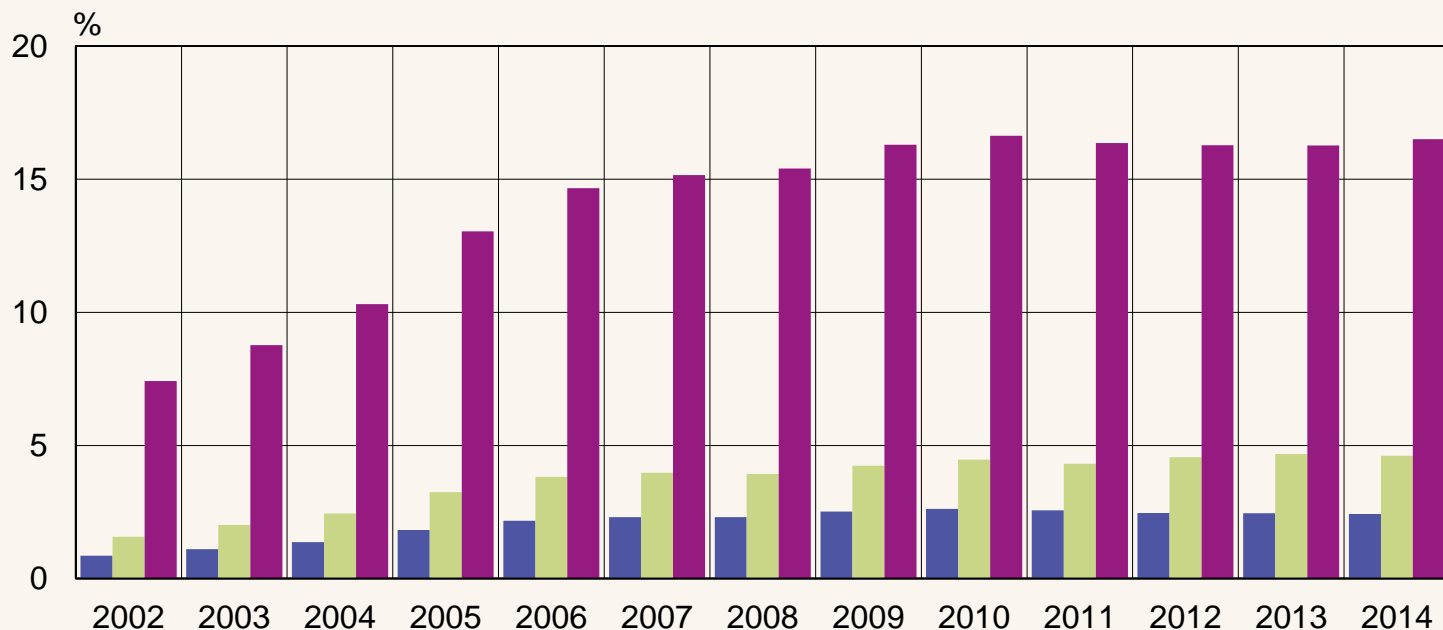




Kaikkein velkaantuneimpien osuus velasta kasvoi vuoteen 2009 asti

Kotitaloudet, joiden velkaantumisaste* on yli 500 %

- Osuus asuntokunnista
- Osuus asuntokunnista, joilla on velkaa
- Osuus asuntokuntien velasta

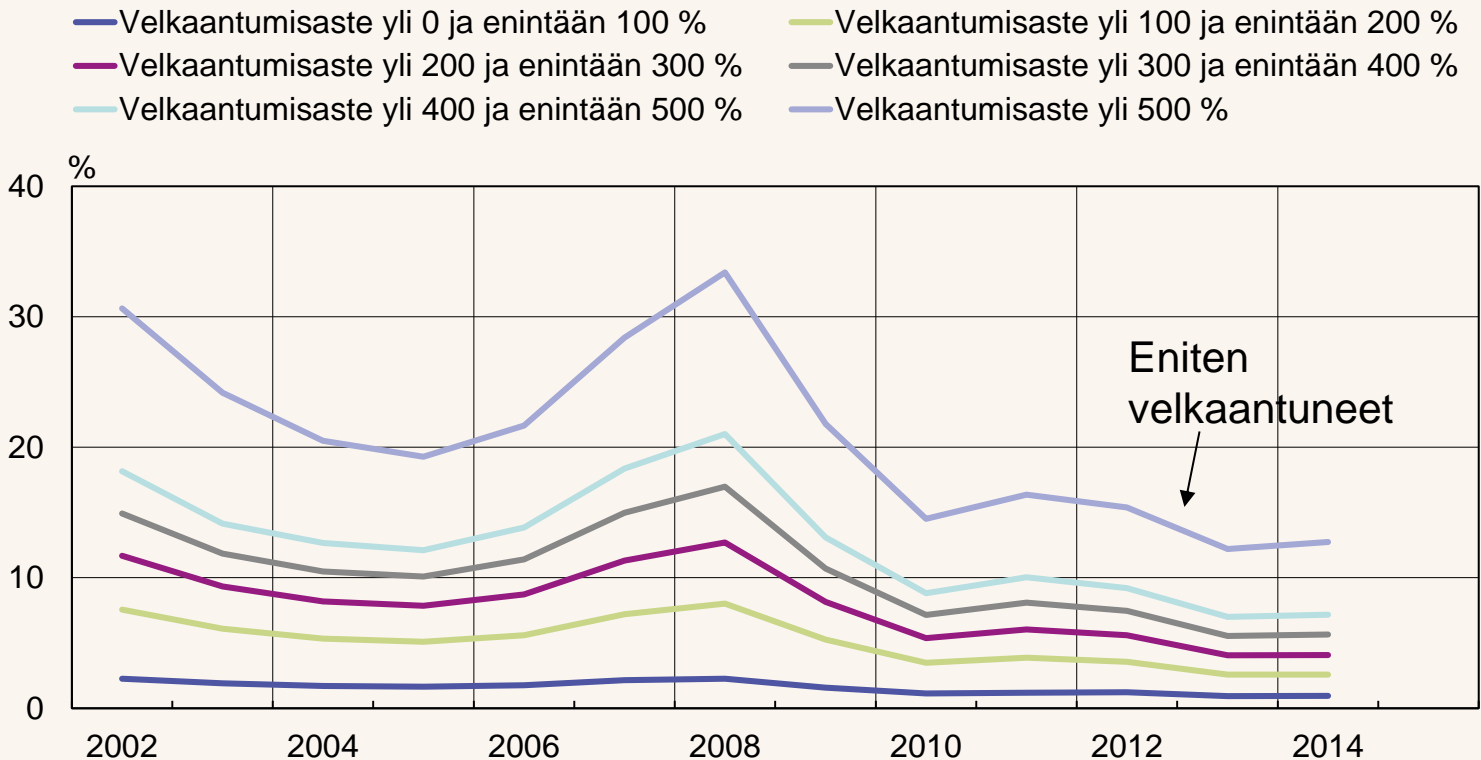


* Velka, % käytettävissä olevasta rahatulosta.

Lähteet: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.



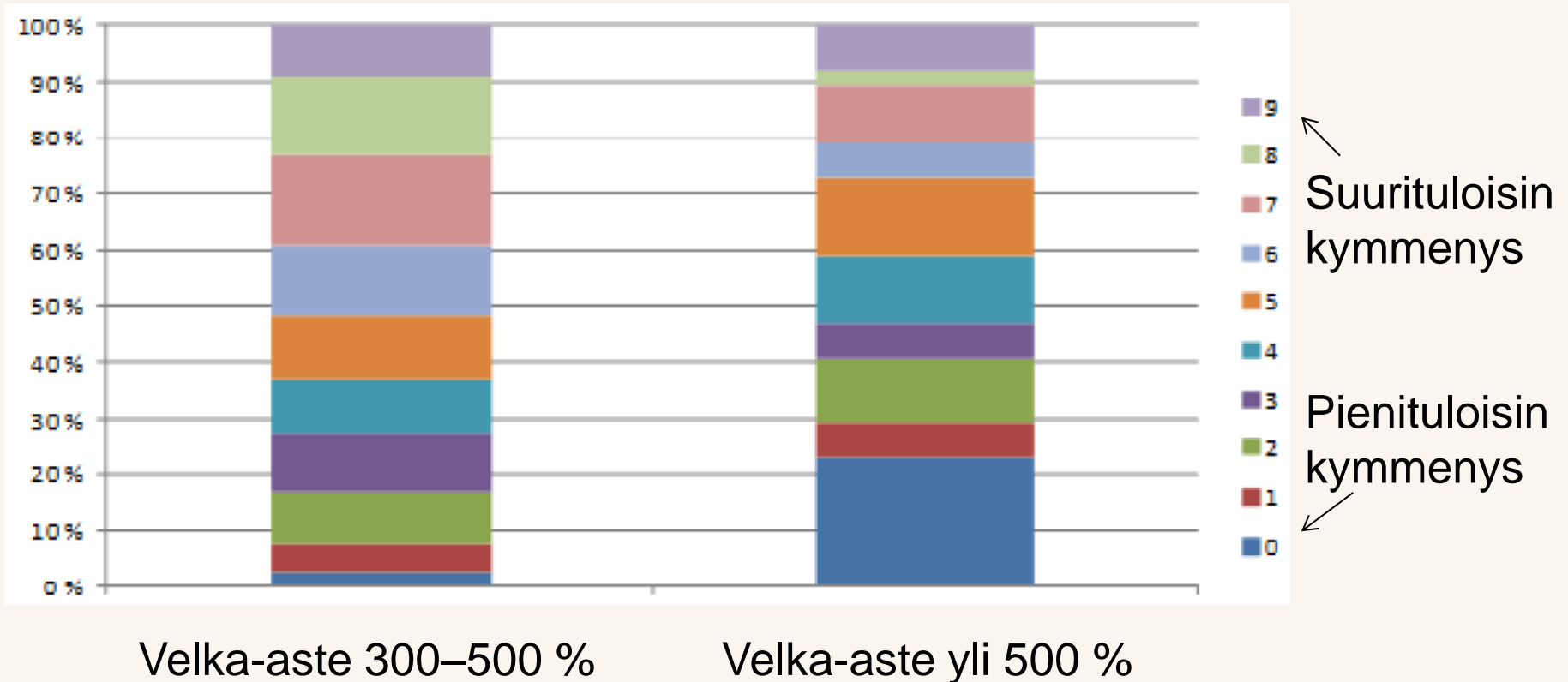
Kotitalouksien korkorasitus* velkaantumistasteen** mukaan: Matalat korot tukeneet velkaantuneimpia



* Korkomenot, % käytettävissä olevasta rahatulosta. ** Velat, % käytettävissä olevasta rahatulosta.
Lähde: Tilastokeskus ja Suomen Pankin laskelmat.



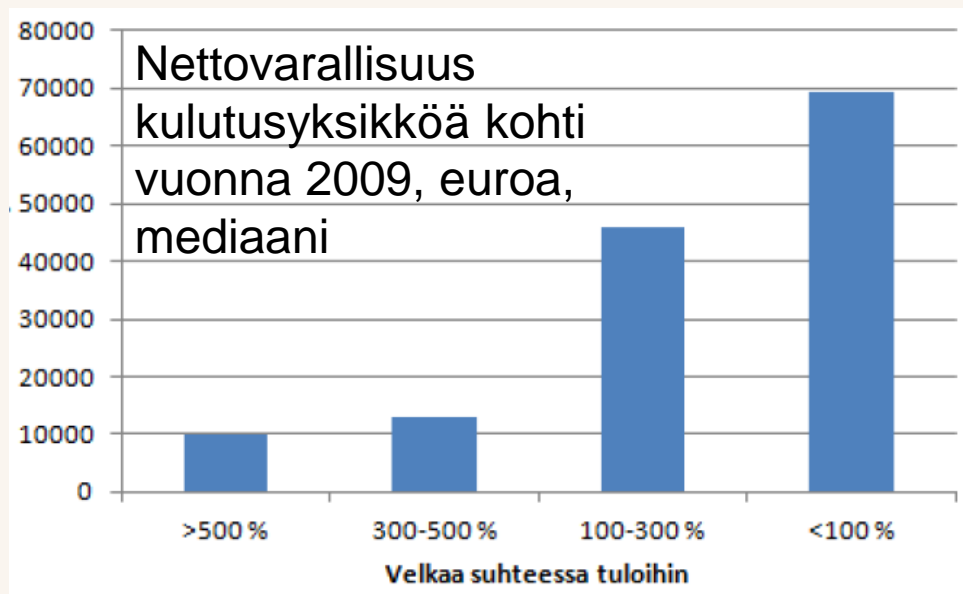
Velkaantuneimpien kotitalouksien jakautuminen tuloryhmiin v. 2012



Lähde: Mäki-Fränti, Petri (2015): Suomalaisten velat kaksinkertaistuivat 20 vuodessa. BoF Online 2/2015, Suomen Pankki.



Eniten velkaantuneiden kotitalouksien nettovarallisuus usein vähäinen



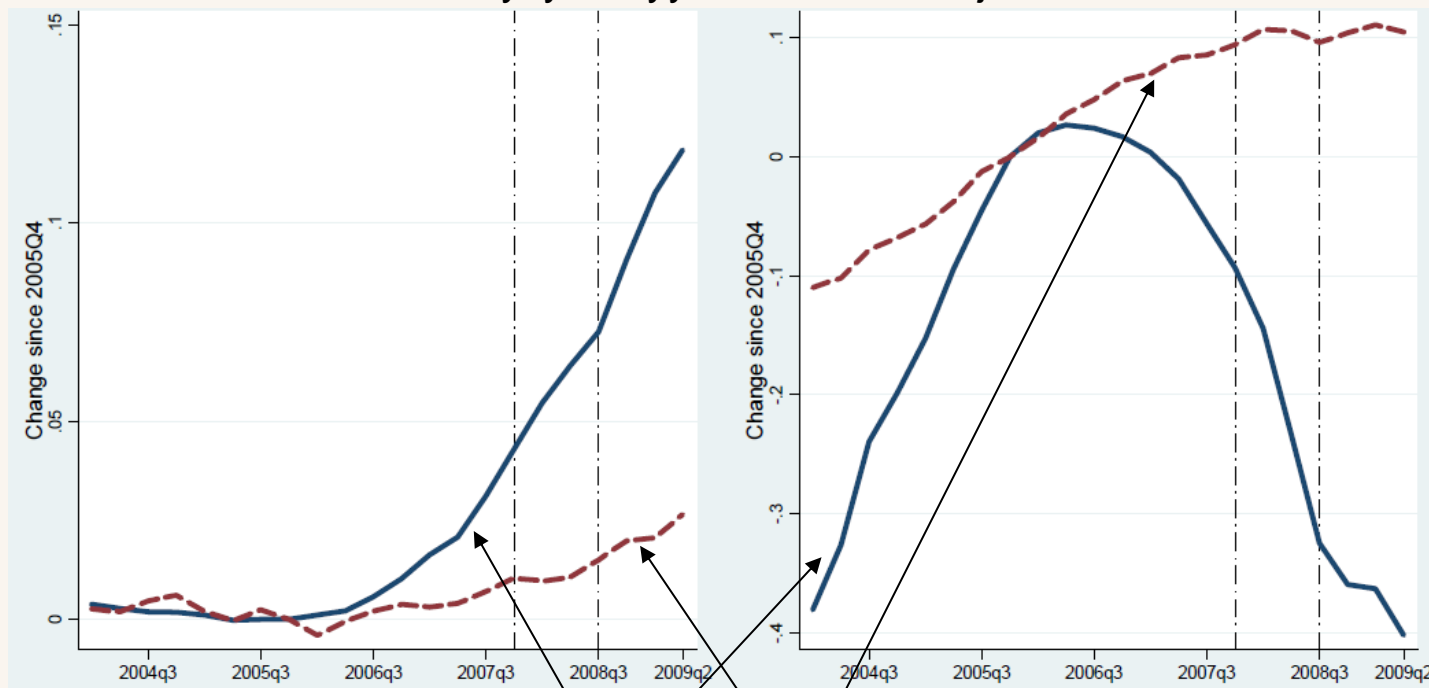
Velkaantumisaste	Negatiivisen nettovarallisuuden omaavien osuus	
	2009	1989
Yli 500 %	45 %	53 %
300–500 %	37 %	37 %
Kaikki kotitaloudet	15 %	17 %

Lähde: Mäki-Fränti, Petri (2015): Suomalaisten velat kaksinkertaistuivat 20 vuodessa. BoF Online 2/2015, Suomen Pankki.

Kotitalouksien velkakehityksen seurauksia Yhdysvalloissa

Kotitalouksien maksukyvyttömyydet

Asuntojen hinnat



Piirikunnat, joissa kotitalouksien velka-asteen nousu 2003–2006 oli suurin ja pienin

High leverage growth counties are defined to be the top 10% of counties by the increase in the debt to income ratio from 2002Q4 to 2006Q4. Low leverage growth counties are in the bottom 10% based on the same measure. The left panel plots the change in the default rate for high and low leverage growth counties since 2005, and the right panel plots the growth rate for high and low leverage growth counties since 2005.

Lähde: Mian & Sufi (2010): "Household leverage and the recession of 2007 to 2009". NBER WP 15896.



Kiitos!