



Vaasan yliopisto
UNIVERSITY OF VAASA

Leo Rastio, Anton Tiilola

Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys Suomessa 2000-luvulla

Tarkastelussa Helsinki, Joensuu, Oulu ja Vaasa

Laskentatoimen ja rahoituksen
akateeminen yksikkö
Taloustieteen
kandidaattiohjelma

Vaasa 2025

VAASAN YLIOPISTO**Laskentatoimen ja rahoituksen akateeminen yksikkö**

Tekijä:	Leo Rastio, Anton Tiilola		
Tutkielman nimi:	Asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys Suomessa 2000-luvulla: Tarkastelussa Helsinki, Joensuu, Oulu ja Vaasa		
Tutkinto:	Kauppätieteiden kandidatti		
Oppiaine:	Taloustieteen kandidaattiohjema		
Työn ohjaaja:	Petri Kuosmanen		
Valmistumisvuosi:	2025	Sivumäärä:	34

TIIVISTELMÄ:

Suomen asuntomarkkinoiden kehitys 2000-luvulla on ollut huomattavasti eriytynyttä. Väestön keskittyminen suuriin kasvukeskuksiin, taloussuhdanteet ja muutokset korkotasossa ovat vaikuttaneet eri alueisiin eri tavoin, mikä on kasvattanut asumiskustannuksia erityisesti Helsingissä, ja samalla heikentänyt pienempien kaupunkien hintakehitystä. Asuntomarkkinoilla on keskeinen rooli sekä kotitalouksien taloudessa että alueiden kehityksen ja elinvoiman ylläpitämisessä.

Tämä tutkielma tarkastelee Helsingin, Oulun, Vaasan ja Joensuun asuntomarkkinoiden kehitystä hyödyntäen talousteoreettisia malleja sekä tilastoaineistoa. Työssä analysoidaan kysynnän ja tarjonnan mekanismeja, kaupungistumista ja muuttoliikettä sekä 2000-luvun talouden suuria shokkeja, kuten finanssikriisiä ja koronapandemiaa. Lisäksi vertaillaan kaupunkien neliöhintojen, BKT/asukas -kehityksen ja kotitalouksien velkaantumisasteiden muutoksia.

Tulokset osoittavat, että Helsinki on irtautunut selvästi muiden kaupunkien hintakehityksestä väestönkasvun, työmarkkinoiden vetovoiman ja tarjonnan jäykkyyden vuoksi. Kasvukeskuksissa pitkään jatkunut matala korkotaso lisäsi velkaantumista ja vahvasti hintojen nousua, kun taas muuttotappiollisten alueiden kysynnän heikkous on hillinnyt hintakehitystä. Tutkimuksen perusteella Suomen asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys heijastaa talouden rakenteellisia muutoksia, ja kaupunkien erilaiset talous- ja väestörakenteen selittävät merkittävän osan havaituista eroista.

AVAINSANAT: asuntomarkkinat, alueellinen kehitys, muuttoliike, asuntojen hinnat, korkotaso, velkaantuminen, kaupungit

Sisällys

1	Johdanto	5
2	Suomen asuntomarkkinoiden toiminta ja mekanismit	7
2.1	Asuntomarkkinat yleisesti	7
2.1.1	Kysyntä ja tarjonta	7
2.1.2	Asunnot sijoituskohteina	8
2.1.3	Asuntomarkkinoiden syklisyys	9
2.2	Alueellisen kehityksen teorit	10
2.2.1	Neljän kvadrantin malli	11
2.2.2	Hedonic pricing -malli	12
2.3	Asuntopolitiikan vaikutukset asuntomarkkinoihin	13
3	Alueelliset erot ja taloudelliset muutokset Suomen asuntomarkkinoilla	15
3.1	Suuret talouden muutosvaiheet	15
3.1.1	Euroon liittyminen	15
3.1.2	Finanssikriisi	16
3.1.3	Koronakriisi	18
3.2	Kaupungistuminen ja muuttoliike alueellisten erojen selittäjänä	20
3.2.1	Kaupungistumisen pitkän aikavälin vaikutus asuntohintoihin.	20
3.2.2	Muuttoliikkeen vaikutus	21
3.3	Kaupunkien alueellinen eriytyminen	23
3.3.1	Kaupunkien neliöhinnat ja niiden eriytyminen	23
3.3.2	BKT/ asukas alueittain	25
3.3.3	Korkotason vaikutus alueittain	27
4	Johtopäätökset	30
	Lähteet	31

Kuvat

Kuva 1. Neljän kvadrantin malli	11
---------------------------------	----

Kuviot

Kuvio 1. Vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärä 2007–2010. Tilastokeskus	17
Kuvio 2. Vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärä 2020–2021. Tilastokeskus	18
Kuvio 3. Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat 2006–2024. Tilastokeskus	24
Kuvio 4. BKT/asukas 2000–2023. Tilastokeskus	26
Kuvio 5. Euriborkorot kuukausittain 2000–2025. Suomen Pankki	27
Kuvio 6. Asuntokuntien velkaantumisasaste 2002–2023. Tilastokeskus	28
Kuvio 7. Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit 2000–2024. Tilastokeskus	29

Taulukot

Taulukko 1. Asuntokauppojen lukumäärä ja muutos% 2020 Q1-Q3. Tilastokeskus.....	19
Taulukko 2. Kaupunkien nettomuutto ja muutos% 2000–2023. Tilastokeskus.....	22
Taulukko 3. Kaupunkien ulkomaan kansalaiset ja muutos% 2000–2023. Tilastokeskus	23

1 Johdanto

2000-luvun aikana Suomen asuntomarkkinat ovat käyneet läpi suuria muutoksia, jotka näkyvät yhteiskunnan ja talouden kehityksessä. Väestön keskittyminen suuriin kaupunkikeskuksiin, korkotason vaihtelu, taloussuhdanteet sekä muuttoliike harvaan asutuilta alueilta pois ovat jättäneet jälkensä Suomen asuntomarkkinoiden kehitykseen eri puolilla maata. Samalla alueelliset erot asuntojen hintatasossa, tuotannossa ja kysynnässä ovat entisestään kasvaneet. Pääkaupunkiseudun asuntojen hinnat ja vuokrat ovat nousseet huomattavasti, kun taas pienemmillä paikkakunnilla hintakehitys on ollut paljon maltillisempaa. Tämä kehitys herättää huolta asumisen eriytymisestä, alueellisesta epätasa-arvosta ja asuntomarkkinoiden tasapainosta Suomessa.

Asuntomarkkinat ovat keskeisessä roolissa Suomen kansantaloutta ja niiden toiminta vaikuttaa niin yksilöiden kuin yhteiskunnan taloudelliseen hyvinvointiin. Asuntojen hintataso vaikuttaa kotitalouksien varallisuuteen, työvoiman liikkuvuuteen sekä alueen elinvoimaisuuteen. Erityisesti kotitaloudet tekevät asuinaluettaan koskevia päätöksiä monien eri ominaisuuksien perusteella, kuten työmarkkinoiden laajuuden, palvelujen läheisyyden ja liikenneyhteyksien mukaan. Tästä syystä asuntomarkkinoiden hintojen alueellinen kehitys on tärkeä tutkimuskohde niin talouden, kuin myös yhteiskunnan näkökulmasta.

Alueellisten hintaerojen ymmärtäminen edellyttää sekä kysyntään liittyvien taustatekijöiden, kuten väestörakenteen ja muuttoliikkeen, sekä tarjontatekijöiden, kuten rakentamisen tarkastelua. Asumisen hintojen noustessa on mielenkiintoista, miten kotitaloudet kykenevät hankkimaan laadukasta asumista, ja miten hintojen nousu vaikuttaa esimerkiksi ensiasunnon ostajien asemaan. Samaan aikaan laskevat hinnat muuttotappioalueilla voivat heikentää omistusasuntojen jälleenmyyntiarvoa ja hankaloittaa työperäistä liikkuvuutta.

Asuntomarkkinoiden kehitykseen vaikuttavat myös erinäiset poliittiset päätökset, joiden ei välttämättä ajateltaisi vaikuttavan suoraan asumiseen. Muun muassa investoinnit, verotuksen muutokset tai sääntelyn kiristäminen voivat vaikuttaa asuinalueiden houkuttelevuuteen ja siten myös asuntojen hintoihin. Korkotason vaihtelu ja taloussuhdanteiden muutokset muokkaavat eri tavoin asumiskustannuksia ja kysyntää alueilla, mikä voi lisätä eroja entisestään.

Tässä tutkimuksessa tarkastellaan Suomen asuntomarkkinoiden kehitystä 2000-luvulla neljän eri kaupungin, Helsingin, Vaasan, Joensuun ja Oulun näkökulmasta. Kaupunkinen valinta mahdollistaa eri asuntomarkkina-alueiden tarkastelun sekä vertailun. Luvussa 2 selitämme, miten Suomen asuntomarkkinoiden mekanismeja ja teoreettisia malleja. Luvussa 3 tutkimme suuria talouden muutosvaiheita 2000-luvulla sekä BKT:n ja korkotason muutosten vaikutusta alueelliseen hintatasoon. Luvussa 4 käydään läpi havaitsemiamme asioita ja tehdään alustavia johtopäätöksiä

2 Suomen asuntomarkkinoiden toiminta ja mekanismit

2.1 Asuntomarkkinat yleisesti

Asuntomarkkinoiden toiminnan ymmärtäminen vaatii aiheen käsittelyä useista toisiinsa kietoutuvista näkökulmista, sillä asunnot toimivat samaan aikaan sekä sijoituskohteina että kulutushyödykkeinä. Näiden kahden välinen vuorovaikutus tekee asuntomarkkinoista erityisen talouden osa-alueen, jonka kehitykseen vaikuttavat niin rahoitusmarkkinoiden olosuhteet, kotitalouksien taloudelliset edellytykset, demografiset muutokset kuin institutionaaliset tekijätkin. Keskeistä on ymmärtää, miten kysyntä ja tarjonta ohjaavat markkinahintoja lyhyellä ja pitkällä aikavälillä ja millä tavoin markkinoille tyypilliset syklit heijastavat odotusten, luoton ja rahapolitiikan vuorovaikutusta. Näiden tekijöiden yhteisvaikutus auttaa selittämään asuntojen hinnanmuodostusta ja sitä, miten asuntomarkkinat toimivat sekä vakaisissa että suhdanneherkissä tilanteissa.

2.1.1 Kysyntä ja tarjonta

Miten asuntomarkkinat toimivat? Mitkä tekijät ohjaavat kysyntää ja tarjontaa markkinoilla? Asuntomarkkinoiden dynamiikkaa ohjaavat taloudelliset sekä väestölliset tekijät, jotka kaikki vaikuttavat asuntojen kysyntään ja tarjontaan omilla tavoillaan. Kivistön (2012) mukaan asuntojen kysyntä määrittyy kotitalouksien tulojen, korko- ja verotason sekä demografisten tekijöiden, kuten väestönkasvun ja muuttoliikkeen mukaan. Tulojen nousu ja matala korkotaso lisäävät potentiaalisten asunnonhankkijoiden ostovoimaa, mikä puolestaan kasvattaa kysyntää. Kaupunkeihin ja kasvukeskuksiin kohdistuva muuttoliike nostaa paikallista kysyntäpainetta.

Asuntojen tarjonta koostuu Kivistön (2012) mukaan olemassa olevasta rakennuskannasta, sekä uusista rakennusprojekteista. Projektien aloitusten määrän muutos reagoi markkinasignaaleihin molempiin suuntiin viiveellä. Yleensä tilastoissa alkaa näkyä merkkejä muutoksista 1–2 vuosineljänneksen jälkeen. Asuntojen rakennuskustannukset, rahoitusmarkkinoiden sääntely ja kaavoituspolitiikka vaikuttavat rakentamisen määrään. Rakennuskelpoinen maa vähenee, varsinkin pääkaupunkiseudulla nostaen samalla sen arvoa. Jos rakentamattoman maan omistaja tulkitsee maan reaalihintojen olevan nousussa, tämä voi katsoa kannattavaksi jättää alue koskemattomaksi. Tarjonta ei pysty reagoimaan erityisen nopeasti asuntojen kysynnän muutoksiin. Tämä jäykkyys voi aiheuttaa lyhyellä aikavälillä markkinoilla hintojen melko suuriakin muutoksia, vaikka pidemmällä aikavälillä hintakehityksen trendit ovat enemmän perustekijöiden, kuten väestönkasvun ja tulojen ohjattavana.

2.1.2 Asunnot sijoituskohteina

Asuntoja voidaan tarkastella taloustieteessä sekä sijoituskohteena, että myös kulutushyödykkeenä. Tämä tekee asuntomarkkinoista poikkeuksellisen muihin hyödykemarkkinoihin verrattuna. Kulutushyödykkeenä asunto täyttää asumisen perustarpeen. Sijoituskohteena se toimii esimerkiksi osakkeiden tavoin osana varallisuutta, jonka arvo kehittyy suuntaan tai toiseen markkinoilla.

Saarimaa (2008) kertoo että nuorelle asunnonomistajalle on tyypillistä investoida asuntoon 2–3 kertaa oman nettovarallisuuden määrän käyttäen asuntolainaa hyödykseen. Suurimmalle osalle myös keski-ikäisistä oma varallisuus koostuu lähes täysin asunnon arvosta. Asunnon ylläpitämiseen kuluu toki pääomaa, mutta samalla omistaja hyötyy mahdollisista voitoista asunnon hinnan noustessa. Tämän vuoksi omaa asuntoa pitää tarkastella sekä kulutushyödykkeenä, että varallisuuseränä.

Kysynnän sekä tarjonnan dynamiikat vaikuttavat asuntojen hinnanmuutoksiin lyhyellä aikavälillä, mutta suhteellinen merkitys vaihtelee riippuen tilanteesta. Anenbergin ja Ringon (2022) mukaan valtaosa asuntohintojen ja myyntimäärien lyhytaikaisista heilahteluista voidaan selittää vaihtelulla kysynnässä, esimerkiksi muutoksilla kuluttajien tulo-odotuksiin tai rahoitukseen. Heidän mallinsa mukaan kysyntäshokit tuottavat vahvan positiivisen korrelaation hintojen ja myyntimäärän välillä, kun taas tarjonnan muutoksiin reagoidaan enemmän viiveellä.

2.1.3 Asuntomarkkinoiden syklisyys

Syklinen kehitys on yleistä asuntomarkkinoilla. Nousukaudella rakennusprojektien määrä sekä hinnat nousevat ripeästi, mutta laskevat ylikuumenemista seuraavan taantuman aikana. Nämä boom-bust-syklit alkavat usein silloin, kun markkinaosapuolten odotukset asuntomarkkinoista muuttuvat. Lambertinin ja muiden (2010) mukaan pelkkä usko asuntojen tulevasta hinnannoususta sekä kevyet luotto-odotukset ovat tarpeeksi käynnistämään boom-vaiheen, jonka valitettava sivuvaikutus on usein kotitalouksien suuri velkaantuminen. Kun odotuksiin ei pystytä vastaamaan, markkina tekee korjausliikkeen, jossa hinnat ja investoinnit laskevat nopeasti, siirtyen bust-vaiheeseen.

Lainan ja vakuuden suhde (LTV, loan-to-value) sekä lainan ja tulojen suhde (LTI, loan-to-income) ovat luotonannon ehtoja, jotka ovat tärkeitä tekijöitä asuntomarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan muodostumisessa. Kellyn ja muiden (2017) tutkimus Irlannin asuntomarkkinoista tulee siihen tulokseen, että suurempi lainan saatavuus liittyy positiivisesti asuntojen arvon nousuun. Heidän mallinsa osoittaa, että luottosääntelyjen kiristäminen hillitsee asuntojen hintakehitystä. Toisaalta tutkimuksen mukaan esimerkiksi 10 % kasvu luoton saatavuudessa johti 1,5 % nousuun asuntojen arvossa. Kohler ja muut (2023) väittävät artikkelissaan, että institutionaaliset tekijät, kuten asuntoluottojen voimakas kannustaminen sitä tukevien instituutioiden kautta selittävät

eroja asuntomarkkinoiden sykleissä. Heidän mukaansa valtiot, joiden rahoituslaitoksille on tyypillistä korottaa asuntolainoja altistuvat suuremmalle markkinavolatiliteetille.

Korkotason muuttuminen vaikuttaa asuntomarkkinoiden suhdannevaihteluihin. Kotitalouksien ostovoima nousee matalien korkotasojen aikana, kannustaen samalla velkarahoitteiseen asunnonhankintaan, mikä puolestaan nostaa hintoja ja kasvattaa kysyntää. Chen ja muut (2024) osoittavat, että pidempään aikaan matalana pysynyt korkotaso vaikuttaa sekä asuntojen hintojen nousuun että asuntokauppojen volyymin kasvuun. Heidän tulostensa mukaan merkittävä syy vuoden 2008 finanssikriisin aiheuttaneeseen Yhdysvaltojen asuntomarkkinakuplaan oli rahapolitiikka, jossa korot pysyivät liian matalina liian pitkään.

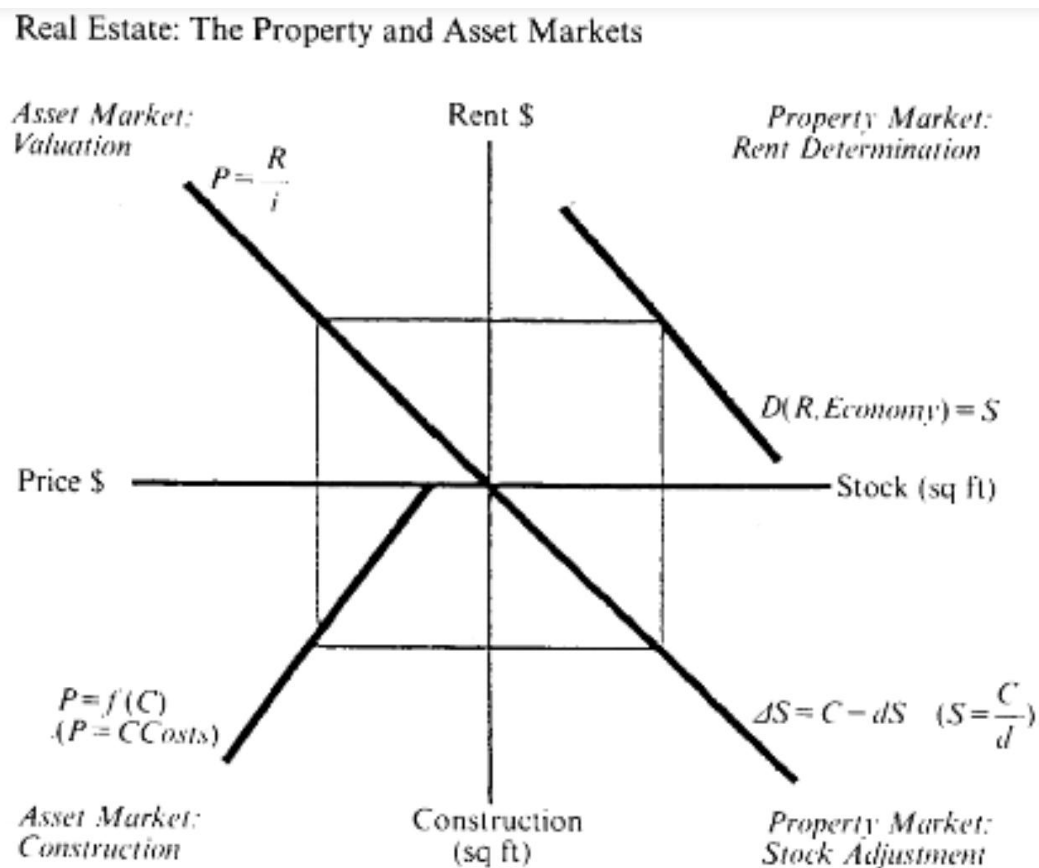
2.2 Alueellisen kehityksen teoriat

Kun tutkitaan asuntomarkkinoiden alueellista kehitystä, on tärkeä ymmärtää, millaiset taloudelliset periaatteet ja mekanismit ohjaavat markkinoita ja hinnan muodostumista. Tässä luvussa käsitellään kaksi tutkimuksen kannalta relevanttia teoriaa, jotka luovat tutkimukselle teoreettisen pohjan.

Ensimmäinen malli on DiPasqualen & Wheatonin vuonna 1992 kehittämä Neljän Kvadrantin malli, joka kuvaa asuntomarkkinoiden makrotason toimintaa ja eri osakemarkkinoiden välistä vuorovaikutusta. Toisena teoreettisena näkökulmana käsitellään Rosenin vuoden 1974 Hedonic Pricing Model, joka kuvaa, miten hyödykkeen ominaisuudet vaikuttavat sen lopulliseen hintaan.

2.2.1 Neljän kvadrantin malli

DiPasquale & Wheaton (1992) kehittivät neljän kvadrantin mallin esittämään asuntomarkkinoiden vuorovaikutusta ja niiden pitkän aikavälin tasapainoa. Malli koostuu neljästä eri osa-alueesta: rakennusmarkkinoista, rakennuskannasta, kiinteistömarkkinoista ja vuokramarkkinoista. Mallin tarkoituksena on kuvata, kuinka yhden osa-alueen muutokset vaikuttavat vääjäämättä muihin, muodostaen siten yhtenäisen järjestelmän, jossa kaikkien osa-alueiden muutokset ovat kytkeytyneinä toisiinsa. Malli tarjoaa kokonaiskuvan, kuinka markkinat sopeutuvat talouden muutoksiin.



Kuva 1. Neljän kvadrantin malli

Mallin rakenne on esitelty kuvassa 1. Ensimmäinen osa (rent determination) käsittelee vuokramarkkinoiden toimintaa, jossa vuokran hinta määräytyy kysynnän ja tarjonnan mukaisesti. Vuokratasoon vaikuttaa moni tekijä, kuten väestönkehitys, kotitalouksien tulotaso sekä yleinen talouden tila. Kysynnän kasvu markkinoilla lisää vuokrien nousupainetta ja näin ollen sijoittajien kiinnostus kasvaa kiinteistömarkkinoilla.

Toinen osa-alue koostuu (valuation) kohdasta, joka määrittää asuntojen hintojen muutoksen vuokratuottojen ja sijoittajien tuottovaatimusten perusteella. Vuokrien nousu kasvattaa sijoittajien odotettua tuottoa ja nostaa näin ollen asuntojen hintoja.

Asuntojen hintojen kohoaminen kannustaa rakentamaan lisää kiinteistöjä. Kolmas osa-alue koostuu siis rakentamisesta (construction). Rakentaminen aloitetaan, kun kiinteistöjen hinnat ylittävät rakennuskustannukset. Rakennusmarkkinat reagoivat kuitenkin viiveellä, sillä rakentaminen edellyttää suunnittelua, rahoitusta ja lupaprosesseja.

Rakentaminen vaikuttaa suoraan neljänteen osa-alueeseen eli rakennuskantaan (stock adjustment). Rakennuskannan kasvaessa tarjonta lisääntyy ja näin ollen tasapainottaa vuokramarkkinoita pitkällä aikavälillä hilliten vuokrien ja hintojen nousua.

2.2.2 Hedonic pricing -malli

Siinä missä DiPasqualen ja Wheatonin neljän kvadrantin malli käsittelee asuntomarkkinoiden kokonaisrakennetta ja pitkän aikavälin hintojen muodostumista makrotalouden näkökulmasta, Rosenin (1974) Hedonic pricing-malli keskittyy enemmän mikrotasoon. Se kuvaa, miten yksittäisen asunnon hinta määräytyy sen ominaisuuksien perusteella ja kuinka kuluttajien preferenssit sekä asunnon piirteet yhdessä vaikuttavat hinnan muodostumiseen.

Mallin lähtökohta on ajatus siitä, että markkinoilla myytävä hyödyke koostuu useista eri ominaisuuksista, joille kuluttaja antaa erilaisen arvon. Rosenin (1974) mukaan asunnon hinta voidaan nähdä funktiona sen ominaisuuksista, kuten pinta-alasta, sijainnista ja rakennusvuodesta. Kuluttajat arvottavat hyödykkeen ominaisuudet omien preferenssien mukaisesti ja ovat valmiita maksamaan lisähintaa niistä piirteistä, joita he pitävät tärkeinä. Näin hyödykkeelle muodostuu markkinahinta, joka heijastaa sen ominaisuuksien yhteenlaskettua rajahyötyä.

2.3 Asuntopolitiikan vaikutukset asuntomarkkinoihin

Suomessa asuntopolitiikka on muuttanut asuntomarkkinoiden kehitystä erityisesti tukien, sääntelyn ja verotuksen avulla. Julkisen vallan päätökset ja toimenpiteet vaikuttavat niin kysyntään kuin tarjontaan. Eerola & Saarimaa (2016) tuovat tutkimuksessaan esiin, kuinka kohtuuhintaispoliittisilla keinoilla, kuten valtion tukemalla vuokra-asuntotuotannolla sekä hintasäätelyllä on luotu kysyntäpainetta alueille, joilla tonttitarjonta sekä asuntotuotanto on jäykempää. Nämä poliittiset keinot ovat tavoitteiden vastaisesti nostaneet hintoja niillä alueilla, joissa markkinat ovat valmiiksi jo ylikuumeneita kuten esimerkiksi pääkaupunkiseudulla.

Verotus ja sääntely ovat myös merkittävässä roolissa asuntomarkkinoiden alueellisessa kehityksessä. Lyytikäinen (2008) kertoo, kuinka kiinteistövero sekä asumisen tukijärjestelmät ohjaavat sitä, minne ja kuinka paljon rakennetaan. Kiinteistöveron nousu voi hillitä kysyntää markkinoilla, erityisesti kalliilla alueilla. Tällä voi kuitenkin olla myös negatiivinen vaikutus investointihalukkuuteen uusien rakennusten osalta. Asumistukijärjestelmien haasteena on, että ne voivat ylläpitää asuntokysyntää myös alueilla, joilla hinnat ovat jo valmiiksi korkeat, mikä tekee verotuksen ja tukien yhteisvaikutuksesta monimutkaisen kokonaisuuden.

Kangasharju (2010) osoittaa tutkimuksellaan, että asumistuen nostamisella on osittainen kasvattava vaikutus vuokriin erityisesti alueilla, joilla kysyntä ylittää tarjonnan. Tämä tarkoittaa, että tukipolitiikka voi paikallisesti nostaa vuokria ja heikentää asumisen kohtuuhintaisuutta kasvukeskuksissa, vaikka tarkoituksena olisikin helpottaa pienituloisia. Eerolan ja Lyytikäisen (2020) tekemässä laajassa tutkimuksessa vahvistetaan edellä mainittua mekanismia. Tutkimuksen mukaan asumistukien porrastetulla rakenteella on merkittävä vaikutus vuokrien muodostumiseen. Tämä korostuu erityisesti suurissa kasvukeskuksissa, joissa markkinat ovat kilpailulliset mutta tarjonta rajoittunutta.

3 Alueelliset erot ja taloudelliset muutokset Suomen asuntomarkkinoilla

3.1 Suuret talouden muutosvaiheet

Asuntomarkkinat voivat kehittyä alueen mukaan hyvinkin vaihtelevasti. Kaupunkialueet reagoivat eri tavoin maaseudun kanssa talouden muutosvaiheisiin rakenteellisten erojen, asuntotarjonnan joustavuuden, velkaantumisasteen ja muuttoliikkeen vuoksi. Tapahtumat kuten Euroon liittyminen, finanssikriisi ja koronapandemia ovat vaikuttaneet rahoitusoloihin ja kysyntään koko maassa. Nämä eivät kuitenkaan jakaudu tasaisesti, sillä alueiden erilaiset talous- ja väestörakenteet ovat joko vahvistaneet tai vaimentaneet niiden vaikutusta. Tämän luvun tarkoituksena on kuvata, miten talousshokit ovat ohjanneet alueellista kehitystä ja selittää miten ja miksi yhtenäisiltä vaikuttavat makrotaloudelliset muutokset, johtavat erilaisiin asuntomarkkinadynamiikkoihin eri puolilla Suomea.

3.1.1 Euroon liittyminen

Kotilaisen (2006) mukaan Suomen liittyminen euroalueeseen johti merkittävään muutokseen koko maan makrotaloudellisessa ympäristössä, varsinkin korkotason ja rahoitusmarkkinoiden osalta. The Economic and Monetary Unionin (EMU) jäsenyyttä edeltänyt prosessi ehti jo laskea Suomen korkotason lähelle Keski-Eurooppaa. Tämä vahvisti sijoittajien luottamusta talouden vakauteen, mikä samalla alensi rahoittamisen kustannuksia ja paransi luottojen saatavuutta. Kotilainen painottaa, että korko- ja valuuttariskin väheneminen, investointien ennustettavuus ja kotitalouksien halukkuus ottaa velkaa olivat kaikki seurausta euroalueeseen liittymisestä. Tämä muutos loi perustan 2000-luvun alun voimakkaalle investointi- ja luottokasvulle, joka heijastui erityisesti asuntojen kysyntään ja rakentamisen ripeytymiseen suurimmissa

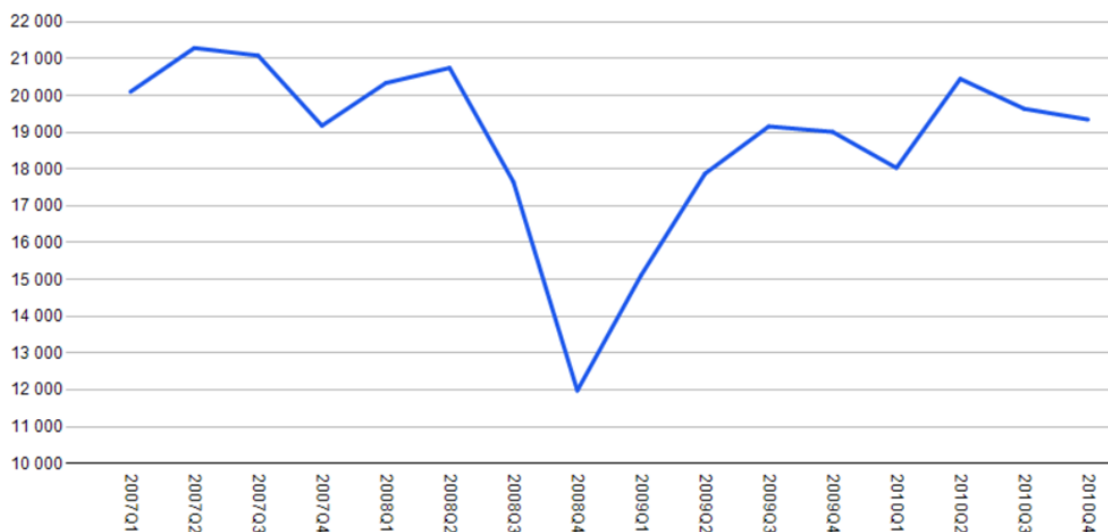
kasvukeskuksissa. Sen sijaan alueilla, joiden väestökehitys oli heikompaa ja kysyntä vähäisempää, jäi matalien korkojen vaikutus pienemmäksi. Näin euroalueeseen liittyminen loi asuntomarkkinoille alueellista eriytymistä vahvistavat olosuhteet.

3.1.2 Finanssikriisi

Vuoden 2008 finanssikriisi lähti alun perin Yhdysvaltojen asuntomarkkinoilta, kun 2000-luvun alusta lähtien voimakkaasti kasvaneet subprime-asuntolainat alkoivat nopeasti ajautumaan maksukyvyttömyyteen. Lainojen jakaminen kotitalouksille, joilta ei löytynyt riittävää maksukykyä johti maksuhäiriöiden lisääntymiseen. Asuntojen vakuusarvot romahtivat, lainapapereista tuli lähes arvottomia ja rahoituslaitosten taseet horjuivat. Lopulta luottamus pankkirahoitukseen katosi, mikä johti luottomarkkinoiden jäätymiseen ja siten finanssikriisin puhkeamiseen vuonna 2008.

Tarkastellessaan finanssikriisiä Kuismanen ja Spolander (2012) korostavat sitä, että kriisi ei aluksi välittynyt rahoitusjärjestelmän vaan enemmän vientivetoisen talouden kautta. Suomen bruttokansantuote pysyi pitkään nousussa, ja kriisin laajuutta ei onnistuttu aluksi havaitsemaan. Tilastokeskuksen ennustukset antoivat virheellisesti kuvan siitä, että talous olisi jatkanut kasvuaan vielä vuoden 2008 lopulla. Vasta vuoden 2009 puolella tehdyt tarkistukset paljastivat talouden kääntyneen jyrkästi negatiiviseksi. Finanssikriisi välittyi Suomeen myöhemmin verrattuna muihin euromaihin. Monen muun maan, kuten Ruotsin ja Tanskan kasvu muuttui negatiiviseksi jo vuonna 2008, kun Suomessa se vielä kasvoi kokonaisuudessaan.

Vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärä 2007-2010



Kuvio 1. Vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärä 2007–2010. Tilastokeskus

Kuten kuvio 1 näyttää, finanssikriisin osuminen lamautti asuntokaupan vuoden 2008 kahdella viimeisellä neljänneksellä. Vanhojen asuntojen kauppaa laski 2008 toiselta neljännekseltä vuoden loppuun mennessä yli 40 prosenttia. Koko vuonna 2008 asuntokaupan määrä laski keskimäärin 14 prosenttia, mutta asuntojen kauppaa kääntyi pieneen nousuun jo vuoden 2009 ensimmäisellä neljänneksellä. Vuoden 2008 lopun asuntokaupan pysähdystä lukuun ottamatta, itse finanssikriisillä ei kuitenkaan ollut merkittävää pysyvää vaikutusta asuntomarkkinoille. Kaupan määrät palasivat entiselleen jo vuonna 2010.

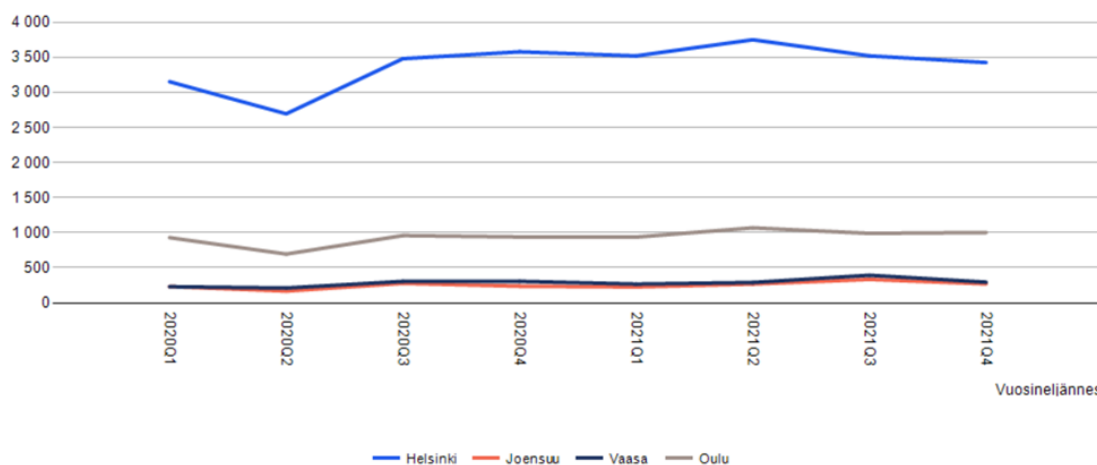
Finanssikriisi aiheutti Suomeen poikkeuksellisen jyrkän tuotannon supistumisen. Suomen BKT laski 8,2 prosenttia vuonna 2009, ollen yksi suurimmista pudotuksista EU-maiden joukossa. Kuismanen ja Spolander (2012) esittävät, että kriisin vaikutukset eivät kohdistuneet ainoastaan tuotantoon, vaan ne heijastuivat vahvasti myös julkiseen talouteen ja velkaantumiseen. Julkisen talouden rahoitusasema aleni kahdessa vuodessa seitsemän prosenttiyksikköä. Analyysin valossa finanssikriisin vaikutukset ymmärretään juuri rakenteellisen riippuvuuden kautta. Viennistä riippuvat teollisuusalueet kärsivät voimakkaasti, kun taas palveluihin keskittyvät kasvukeskukset pystyivät sopeutumaan

paljon nopeammin. Tämä kehitys loi pohjan kriisin jälkeen korostuneelle alueelliselle eriytymiselle.

3.1.3 Koronakriisi

Vuoden 2020 koronapandemia tuotti äkillisen shokin Suomen talouteen, kun palvelusektori pysähtyi lähes täysin ja siten yritysten toiminta heikkeni. Kotitalouksien kulutus väheni, lomautusten määrä lisääntyi ja kansainvälinen kysyntä heikentyi. Vaikka vaikutukset Suomeen jäivät monia muita Euroopan maita lievemiksi, silti julkisen talouden alijäämä kasvoi ja talouskasvu pysähtyi nopeasti. Pandemia muutti lyhyessä ajassa kotitalouksien käyttäytymistä, mikä heijastui myös asuntomarkkinoille.

Vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärä 2020-2021



Kuvio 2. Vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärä 2020–2021. Tilastokeskus

Keväällä 2020 koronapandemia aiheutti äkillisen mutta lyhytaikaisen kysyntäshokin Suomen asuntomarkkinoille. Kuten kuvio 2 näyttää, varsinkin Helsingissä ja Oulussa asuntokauppojen määrä laski merkittävästi vuoden 2020 toisella neljänneksellä. OP:n Asuntomarkkinakatsauksen (Q2/2020) mukaan kauppamäärät laskivat jyrkästi kevään rajoitustoimien seurauksena, kun kotitalouksien halukkuus tehdä suuria taloudellisia

päätöksiä heikkeni. Tämä vaikutus oli kuitenkin tilapäistä. OP kertoo kaupankäynnin normalisoitumiseen nopeasti kesän aikana, minkä voi huomata myös kuviosta ja taulukosta 1. Kaikkien käsiteltyjen kaupunkien kauppamäärät olivat itse asiassa suuremmat jo vuoden 2020 kolmannen neljänneksen jälkeen verrattuna vuoden alkuun. Pandemian alkuvaiheen taloudellisten ongelmien vaikutukset jäivät asuntomarkkinoiden kannalta paljon odotettua lievemmiksi.

Kaupunki	Kauppojen <u>lkm</u> 2020/Q1	Kauppojen <u>lkm</u> 2020/Q2	Muutos (%), 2020/Q1= 100	Kauppojen <u>lkm</u> 2020/Q3	Muutos (%), 2020/Q1= 100
Helsinki	3 153	2 695	-14,5 %	3 481	+10,4 %
Joensuu	232	167	-28,0 %	278	+19,8 %
Vaasa	230	211	-8,3 %	305	+32,6 %
Oulu	930	695	-25,3 %	959	+3,1 %

Taulukko 1. Asuntokauppojen lukumäärä ja muutos% 2020 Q1-Q3. Tilastokeskus

OP:n katsaukset esittävät myös, että korona lisäsi kotitalouksien kiinnostusta suurempiin asuntoihin, mikä näkyi muuttoliikkeen suunnassa. Q3/2020-katsaus kertoi, että kehyskuntiin suuntaava muuttoliike oli voimistumassa, kun taas kaupunkimaisempiin kuntiin kohdistuva muuttoliike heikkeni. Etätöiden lisääntyminen ja muut uudelleenjärjestelyt muuttivat monen kotitalouden preferenssejä siten, että asuntokysyntä kasvoi kantakaupunkialueen ulkopuolella. OP:n Q4/2020-katsaus kertoo sen, että loppuvuonna 2020 asuntokauppa oli vilkkaampaa kantakaupungin ulkopuolella, kun taas keskustayksiöiden kysyntä oli totuttua pienempää.

Asuntomarkkinakatsaukset näyttävät, että pandemia ei juuri hidastanut alueellisten hintaerojen kasvua, vaikka se muokkasikin markkinoiden sisältöä. Suurten kaupunkien hintakehitys oli edelleen vakaata ja pääkaupunkiseudun hintaero verrattuna muuhun maahan verrattuna jopa hieman kasvoi. Suhteellisen vakaa työtilanne ja matala korkotaso vaikuttivat siihen, että keväällä koettu markkinashokki jäi lyhytaikaiseksi ja markkinat toipuivat vähintään yhtä nopeasti.

3.2 Kaupungistuminen ja muuttoliike alueellisten erojen selittäjänä

Tässä osioissa tarkastellaan kaupungistumista sekä muuttoliikettä Suomen alueellisten asuntohintojen keskeisinä selittävinä tekijöinä. Tavoitteena on kuvata, miksi ja miten alueellisia eroja on syntynyt sekä selittää, minkä takia hintakehitys on ollut nopeaa joillakin paikkakunnilla, kun taas toisilla alueilla hintakehitys on ollut vain vähäistä tai jopa negatiivista.

3.2.1 Kaupungistumisen pitkän aikavälin vaikutus asuntohintoihin.

Suomen kaupungistuminen on jatkunut 2000-luvun alusta tasaisesti nykypäivään. Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2000 alussa taajamilla asui noin 4,26 miljoonaa henkeä, mikä vastaa noin 83,1 prosenttia koko väestöstä. Suurten keskustaajamien kasvu on ollut huomattavasti nopeampaa kuin pienempien taajamien. Helsingin taajama-alueen väkiluku kasvoi noin 15 prosenttia aikavälillä 1990–2000. Vuoteen 2023 mennessä kaupungistuminen on jatkunut ja taajamissa asui jo 87,1 prosenttia väestöstä (Tilastokeskus). Kehitys osoittaa, että Suomen kaupungistuminen on pitkälti rakennemuutos, jossa kasvu keskittyy suurille kaupunkiseuduille samalla kun pienemmät seudut menettävät väestöä ja sulautuvat suuremmiksi keskuksiksi.

Suomen Pankin (2018) mukaan kaupungistuminen vaikuttaa hintoihin ennen kaikkea kysynnän ja tarjonnan epätasapainon kautta. Kun väestö ja työpaikat keskittyvät suuriin kaupunkialueisiin, asumisen kysyntä kasvaa merkittävästi etenkin Helsingin kaltaisissa kasvukeskuksissa. Jatkuva muuttovirta ja työmarkkinoiden vetovoima näille alueille kasvattavat asuntojen hintatasoa varsinkin alueilla, joilla kysyntä on suurta. Samaan aikaan pienemmällä paikkakunnilla heikompi kysyntä ja väestökato hillitsevät hintojen nousua syventäen alueellisia hintaeroja.

OECD:n (2013) mukaan kaupungistumisen vaikutus hintoihin näkyy vahvasti erityisesti silloin, kun asuntojen tarjonta ei riitä kattamaan kasvavaa kysyntää. Raportissa todetaan, että suuria kasvukeskuksia rajoittavat rakenteelliset tekijät, kuten tonttimaan rajallisuus, kaavoituksen hitaus ja korkeat rakennuskustannukset. Näiden tekijöiden vuoksi asuntojen tarjonta ei nouse kysynnän tahdissa, mikä johtaa hintojen nousuun etenkin pääkaupunkiseudulla. Raportin mukaan Suomen suurimpien kasvukeskusten tarjonnan joustamattomuus tekee niistä erityisen herkkiä kysyntäpaineille, mikä vahvistaa alueellisia hintaeroja.

Sutela (2023) korostaa lisäksi myös asuntopolitiikan merkityksen. Kaupunkien linjaukset kaavoituksista sekä maapolitiikasta kertovat siitä mitä ja millaista asuntotuotantoa voidaan tuottaa. Kuntien väliset erot asuntopolitiikassa heijastuvat suoraan, kuinka ne voivat vastata kaupungistumisen aiheuttamaan kysyntään.

3.2.2 Muuttoliikkeen vaikutus

Tilastokeskuksen (2023) mukaan nettomuuton kehitys vuosien 2000 ja 2023 välillä osoittaa selvästi väestön keskittymisen suurempiin kasvukeskuksiin kuten Ouluun ja Helsinkiin. Taulukko 2 havainnollistaa, että näissä kaupungeissa nettomuutto on edelleen positiivinen, vaikka muutos prosentuaalisesti on ollut laskusuuntainen. Keskiuurissa kaupungeissa, kuten Vaasassa ja Joensuussa, nettomuutto on pysynyt

negatiivisena ja heikentynyt entisestään. Tämä erottaa suurimmat kasvukaupungit keskisuurista, joille muuttotappio aiheuttaa työvoimapulaa sekä supistuvaa palvelukysyntää.

Kaupunki	Nettomuutto 2000	Nettomuutto 2023	Muutos (%)
Helsinki	+2 694	+1 992	-26,1 %
Oulu	+2 530	+545	-78,5 %
Vaasa	-235	-257	-9,4 %
Joensuu	-77	-142	-84,4 %

Taulukko 2. Kaupunkien nettomuutto ja muutos% 2000–2023. Tilastokeskus

Kansainvälinen muuttoliike on myös kiihtynyt Suomessa 2000-luvulla, mikä on vahvistanut edellä mainittua kehitystä. Ulkomailta muuttaneiden määrä on kasvanut etenkin suurissa kasvukeskuksissa, mikä on lisännyt väestönkasvua ja asuntokysyntää. Taulukko 3 osoittaa selkeästi, että ulkomaan kansalaisten määrä on kasvanut huomattavasti kaikissa tarkastelluissa kaupungeissa, erityisesti suurimmissa kasvukeskuksissa. Maahanmuuttajien määrän kasvu kuvastaa kansainvälisen muuttoliikkeen yhä suurempaa roolia kaupunkien taloudellisessa kehityksessä. Bhattacharyan ja muiden (2023) mukaan väestön monipuolistuminen lisää hintapaineita erityisesti pienasuntojen ja keskeisillä sijainneilla olevien asuntojen markkinoilla.

Kaupunki	Ulkomaan kansalaiset 2000	Ulkomaan kansalaiset 2023	Muutos %
Helsinki	26 000	80 000	+207,7 %
Oulu	1 800	9 400	+422,2 %
Vaasa	1 500	5 900	+293,3 %
Joensuu	1 000	4 000	+300,0 %

Taulukko 3. Kaupunkien ulkomaan kansalaiset ja muutos% 2000–2023. Tilastokeskus

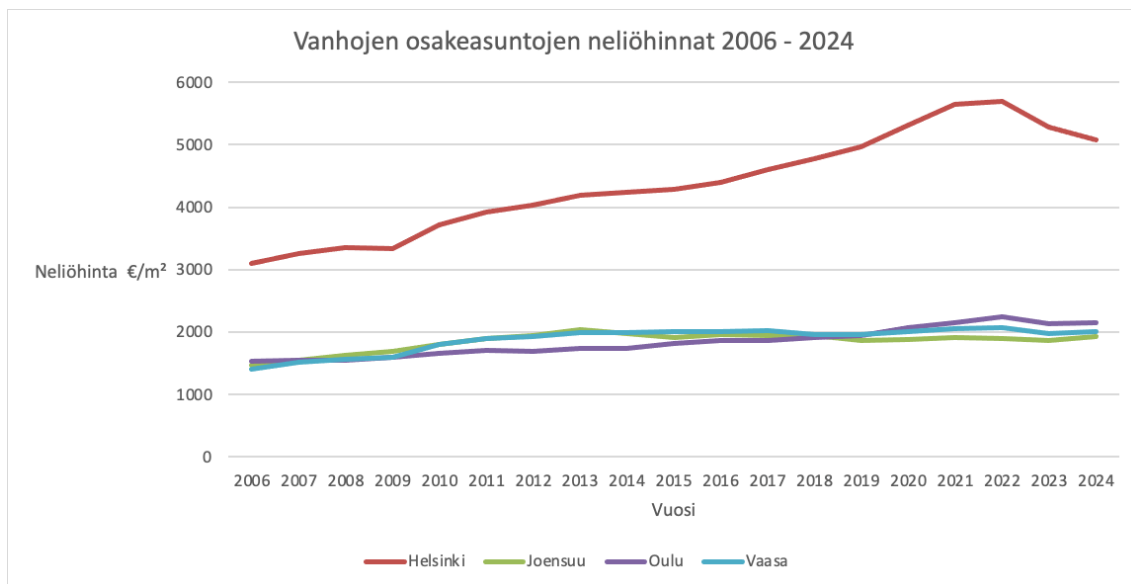
3.3 Kaupunkien alueellinen eriytyminen

Asuntomarkkinat eivät kehity Suomessa yhtenäisesti, vaan kaupungit reagoivat talouden muutoksiin omien rakenteellisten piirteidensä kautta. Eri alueilla hintojen, tuottavuuden ja velkaantumisen kehitystä muokkaavat muun muassa tilanne työmarkkinoilla, toimialarakenne ja muuttoliike, jotka yhdessä määrittävät, miten voimakkaasti makrotaloudelliset shokit heijastuvat paikallisille markkinoille. Tässä luvussa tarkastelemme kolmea näkökulmaa, jotka auttavat meitä valaisemaan näitä alueellisia eroja. Tutkimme kaupunkien asuntohintojen neliöhintojen eriytymistä, tuottavuuden kehitystä BKT/asukas -mittarilla sekä korkotason muutosten vaikutusta kotitalouksiin ja asuntomarkkinoihin.

3.3.1 Kaupunkien neliöhinnat ja niiden eriytyminen

Suomen asuntomarkkinoiden alueellinen kehitys 2000-luvulla on eriytynyt selvästi eri kaupunkien välillä. Alueellinen eriytyminen tulee esiin selvästi asuntojen hinnoissa, kun tarkastellaan ajanjaksoa 2006–2024. Alla oleva kuvio havainnollistaa vanhojen

osakeasuntojen neliöhintojen kehityksen neljässä kaupungissa, joita käsitellään tutkielmassa.



Kuvio 3. Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat 2006–2024. Tilastokeskus

Tilastokeskuksen (2024) mukaan Helsingin vanhojen osakeasuntojen keskimääräiset neliöhinnat ovat nousseet suhteellisesti selvästi muita tarkastelun kaupunkeja nopeammin. Tarkastelunjaksolla Helsingin hinnat ovat nousseet noin 64 %, kun taas Joensuussa nousu oli noin 30 %, Oulussa noin 40 % ja Vaasassa noin 43 %.

Kuviosta 3 voidaan havaita, että Helsingin hintakäyrä nousee jyrkemmin ja erkaantuu vuosien myötä Joensuun, Oulun ja Vaasan maltillisemmasta kehityksestä. Helsingin nousu on ollut kaksinkertainen Joensuuhun verrattuna ja selvästi korkeampaa kuin Vaasassa ja Oulussa. Tämä viittaa siihen, että kaupunkien väliset erot ovat kasvaneet tarkastelujaksolla ja että alueellinen eriytyminen on voimistunut erityisesti Helsingin ja muiden kaupunkien välillä.

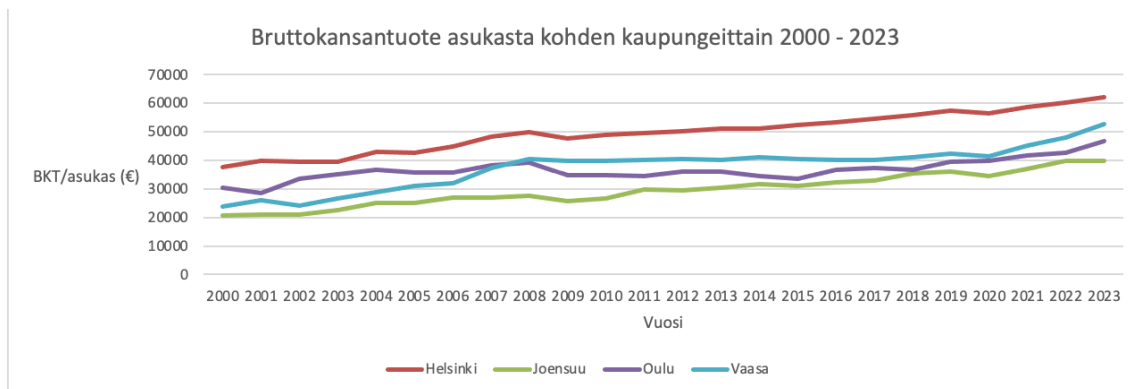
Nämä tulokset tukevat vahvasti Gyourkon, Mayerin ja Sinain (2013) tutkimusta, jonka mukaan taloudellisesti vahvojen ja vetovoimaisten kaupunkien hintakehitys irtautuu pitkällä aikavälillä muun maan kehityksestä, koska tällaiset kaupungit houkuttelevat

työvoimaa ja investointeja, mikä nostaa asumisen arvoa. Tämä ”Superstar-kaupunkien” ilmiö näkyy selvästi myös tässä tarkastelussa, sillä Helsingin hinnat nousevat lähes koko tarkastelujakson ajan muuta maata voimakkaammin.

Saiz (2010) osoittaa lisäksi, että kaupungeissa, joissa kaavoituksen ja tonttitarjonnan rajoitteet estävät rakentamisen joustavan lisäämisen, asuntojen hinnat nousevat nopeammin verrattuna alueisiin, joissa tarjonta pystyy vastaamaan kysynnän kasvuun. Tämä mekanismi voi osaltaan selittää Helsingin korkeampaa hintatasoa ja sen eriytymistä muista tutkimuskaupungeista 2000-luvulla. Tarjonnan rajoitusten yhdistyminen vahvaan väestö- ja työvoimakysyntään muodostaa kokonaisuuden, joka näkyy selvästi kaaviosta Helsingin jatkuvana ja muita jyrkempänä hinnannousuna.

3.3.2 BKT/ asukas alueittain

Alla oleva kuvio kuvaa bruttokansantuotetta asukasta kohden (BKT/asukas) neljässä tutkimuskaupungissa — Helsingissä, Oulussa, Vaasassa ja Joensuussa vuosina 2000–2023. Data perustuu Tilastokeskuksen (2024) alueellisen bruttokansantuotteen tilastoon, jossa luvut on esitetty käypiin hintoihin euroina. Kuvion tarkoituksena on havainnollistaa kaupunkien välisiä tuottavuuseroja sekä niiden kehitystä kyseisellä aikavälillä.



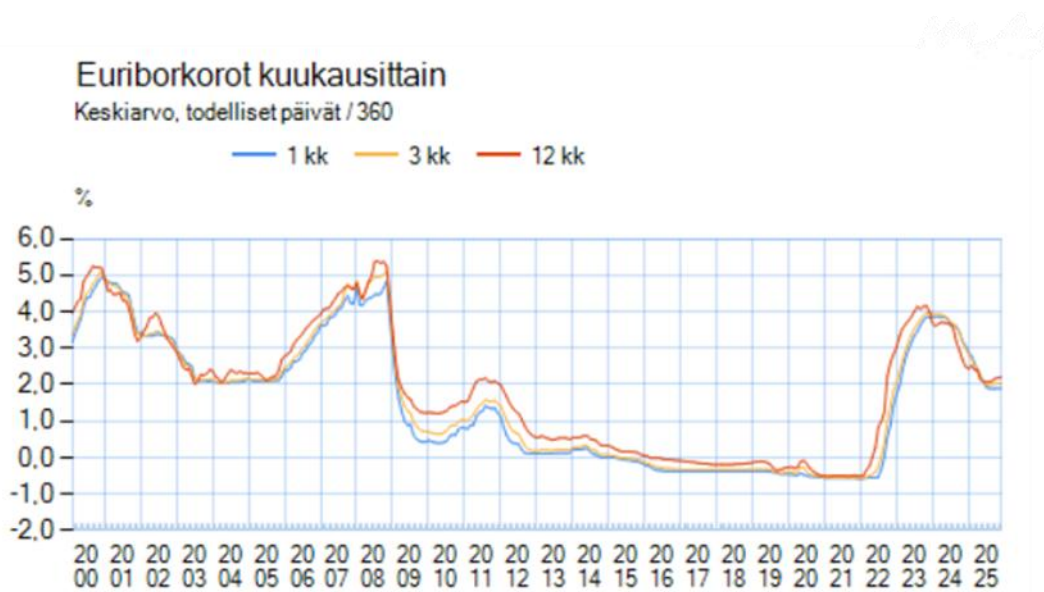
Kuvio 4. BKT/asukas 2000–2023. Tilastokeskus

Kuvio 4 osoittaa, että BKT asukasta kohden nousee tarkastelujaksolla kaikissa neljässä kaupungissa, mutta kaupunkien tasoerot muuttuvat tarkastelujaksolla eri tavoin. Helsinki on koko aikavälin selvästi korkeimmalla tasolla, eivätkä muiden kaupunkien arvot saavuta sitä missään vaiheessa. Tämä on linjassa Glaeserin (2011) aikaisempaan tutkimukseen, jonka mukaan suuret kaupunkikeskukset tuottavat enemmän lisäarvoa ja toimivat houkuttimina korkean tuottavuuden toimialoille.

Keskisuurten kaupunkien välillä on myös tapahtunut eriytymistä. Koko tarkastelujakson ajan keskiuuret kaupungit ovat kasvaneet melko tasaisesti ja samankaltaisten trendien mukaisesti, mutta vuodesta 2022 lähtien kuviosta näkyy Joensuun kehityksen eriytyminen muista kaupungeista. Joensuun BKT/asukas kasvoi aikavälillä 2021–2022 vain noin 0,7 % kun taas Vaasan kasvu oli 6,8 %, Helsingin 2,5 % ja Oulun 1,8 %. Siinä missä Vaasa ja Oulu ovat selvästi saaneet koronavuosien jälkeen BKT/asukasluvun lähtemään nousuun, on Joensuun kohdalla kehitys jäänyt paikalleen. Tämä viittaa siihen, että Oulun ja Vaasan tuottavuus on vahvistunut suhteessa Joensuuhun. Martin ja Sunley (2015) korostavat, että kaupunkialueiden väliset kehityspolut voivat eriytyä talousrakenteen, innovaatiojärjestelmien ja alueellisen sopeutumiskyvyn perusteella. Oulu ja Vaasa ovat mahdollisesti onnistuneet näillä osa-alueilla paremmin kuin Joensuu, mikä voi osaltaan selittää niiden viimeaikaista vahvempaa talouskehitystä.

3.3.3 Korkotason vaikutus alueittain

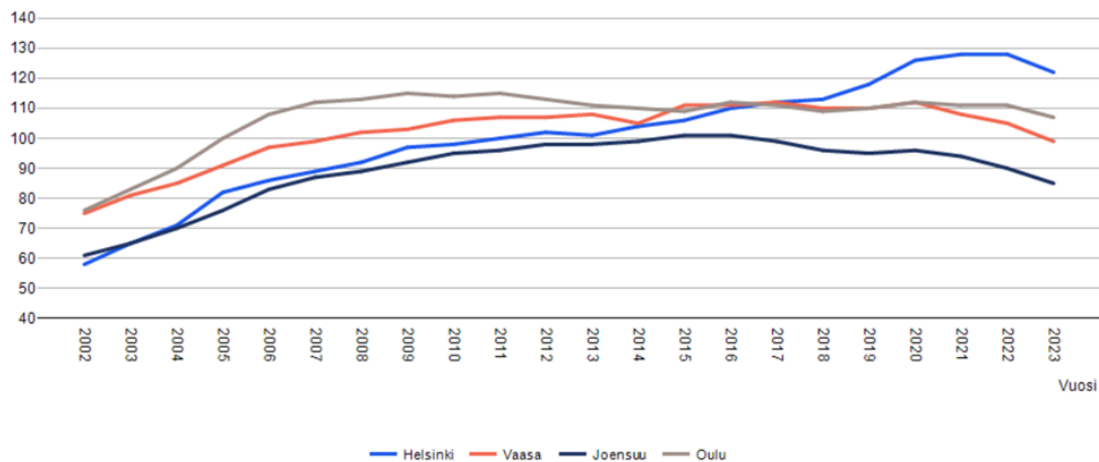
Korkoherkkyys on yleistä Suomen asuntomarkkinoille. Tämä johtuu siitä, että suuri osa kotitalouksien lainoista on sidottu lyhyisiin markkinakorkoihin, kuten 3 ja 12 kuukauden Euriboreihin. Muutokset EKP:n asettamissa koroissa välittyvät kotitalouksien varoihin ja lainanhoitokustannuksiin nopeasti.



Kuvio 5. Euriborkorot kuukausittain 2000–2025. Suomen Pankki

Kuvio 5 näyttää Euribor-korkojen tason 2000-luvulla. Kuvioista voidaan tulkita selvästi kolme ajanjaksoa: korkea korkotaso 2000-luvun alussa, jyrkkä lasku finanssikriisin jälkeen ja sen jälkeinen pitkä nollakorkojen aika, ja korkojen nopea nousu vuodesta 2022 alkaen. Herralan (2009) mukaan lainojen sitominen lyhyempiin viitekorkoihin ja matala korkotaso ovat tyypillisiä suomalaisen markkinan piirteitä. Lyhyisiin korkoihin perustuva lainarakenne tekee suomalaisista kotitalouksista erityisen herkkiä korkojen muutoksille.

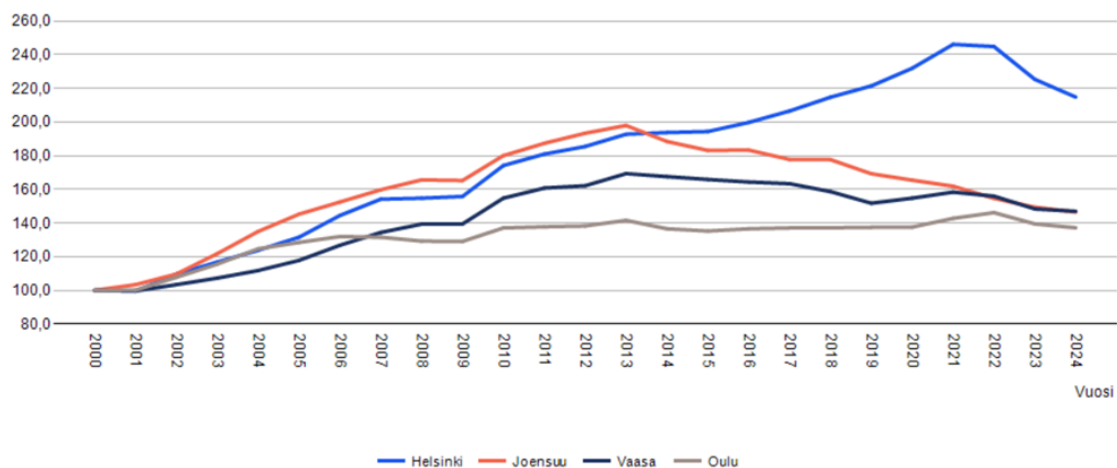
Asuntokuntien velkaantumisaste (%)

**Kuvio 6.** Asuntokuntien velkaantumisaste 2002–2023. Tilastokeskus

Pitkittynyt matalan korkotason jakso voidaan liittää kotitalouksien velkaantumiseen. Kuten kuvio 6 näyttää, Silvo ja Nyholm (2022) kertovat kotitalouksien velkaantumisasteen yli kaksinkertaistuneen vuoden 2000 jälkeen. Heidän mukaansa velkaantuminen on kasvanut erityisesti noususuhdanteiden aikana, kun varallisuus ja tulot ovat nousemassa. He myös korostavat, että finanssikriisin jälkeinen euroalueen rahapolitiikka on ollut elvyttävää, korot ovat pysyneet poikkeuksellisen alhaisina ja lainakustannukset ovat merkittävän pieniä suhteessa tuloihin, mikä on kasvattanut lainanoton houkutusta.

Kehitys näkyy myös kuviossa 6. Velkaantumisaste nousee Oulua lukuun ottamatta kaikissa tarkastelluissa kaupungeissa tasaisesti aina 2000-luvun alusta 2020-luvun alkuun ja kääntyy laskuun kaikkialla vasta korkojen noustessa 2022–2023. Huomattavaa on myös Helsingin nousu pienimmästä velkaantumisasteesta selvästi suurimmaksi. Velkaantumisaste on noussut 60 prosentista korkeimmillaan jopa 130 prosenttiin. Syynä tähän voi olla esimerkiksi muihin verrattu asuntojen korkea hintataso, mikä lisää lainatarpeita. Helsinki myös vetää puoleensa paljon nuoria, ensimmäisen asunnon ostajia, joiden tulot ovat pienemmät, ja joiden velkatarve suhteessa tuloihin on suurempi.

Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit 2000=100

**Kuvio 7.** Vanhojen osakeasuntojen hintaindeksit 2000–2024. Tilastokeskus

Asuntohintojen kehitys seuraa velkaantumista melko läheisesti, mikä näkyy vanhojen osakeasuntojen hintaindeksikuviossa. Asuntojen hinnat nousevat 2000-luvulla samaa tahtia velkaantumisen kanssa, erityisesti suurimmissa kaupungeissa. Oikarinen (2008) osoittaa malliensa avulla, että asuntohintojen ja asuntoluottokannan välillä on Suomessa kaksisuuntainen dynamiikka. Kun luotto kasvaa, kasvavat myös hinnat, hinnannousu kasvattaa velanottoa, mikä puolestaan tehostaa syklejä markkinoilla. Korkotason ollessa matalimmillaan vuodet 2015–2021, tämä mekanismi vain voimistui. Korkojen noustua hintaindeksi alkaa laskemaan erityisesti kalliilla Helsingin alueella, mikä on yhdenmukaista sekä Oikarisen mallien että Herralan (2009) kuvaaman korkoriskin kanssa.

4 Johtopäätökset

Asuntomarkkinoiden tarkastelu osoittaa ennen kaikkea sen, että muutokset hinnoissa ja kysynnässä vaikuttavat ihmisten arkeen paljon laajemmin kuin pelkkinä markkinaliikkeinä. Kun asunnot kallistuvat tai rahoitus vaikeutuu, se vaikuttaa siihen, missä ihmiset voivat asua, millaista velkaa he uskaltavat ottaa ja millaisia ratkaisuja kotitaloudet uskaltavat tehdä pitkällä aikavälillä.

Korkojen vaihtelu on Suomessa erityisen tärkeä tekijä, koska suurin osa lainoista on sidottu lyhyisiin korkoihin. Tämä tarkoittaa, että kotitaloudet kantavat paljon riskiä, ja korkojen nousu voi horjuttaa asumisen kestävyyttä. Siksi olisi perusteltua tarkistaa voisiko lainamarkkinoita ja neuvontaa kehittää niin, että kotitalouksilla ja ostajilla olisi parhaat mahdolliset työkalut suojautua äkillisiltä muutoksilta.

Kaupunkien väliset erot puolestaan muistuttavat siitä, kuinka asuminen ei ole pelkästään taloudellinen kysymys, vaan myös alueellinen. Suurten kaupunkien vetovoima pitää hinnat nousussa ja vaikeuttaa monien mahdollisuuksia asua siellä, missä työpaikat ja palvelut sijaitsevat. Tämä ilmiö haastaa asuntopolitiikkaa. Kasvavilla alueilla tarvitaan toimia, jotka lisäävät kohtuuhintaista tarjontaa, kun taas pienemmillä paikkakunnilla olisi tärkeää vahvistaa elinvoimaa, jotta asuminen ja palvelut säilyvät.

Laajemmin katsottuna asuntomarkkinoiden tasapaino on osa yhteiskunnan tasapainoa. Kun asuminen on liian kallista tai epävarmaa, se vaikuttaa työmarkkinoihin, kotitalouksien päätöksiin ja alueiden kehitykseen. Siksi asumista koskevat ratkaisut tulisi olla pitkäjänteisiä ja huomioida sekä kotitalouksien turvallisuus että kaupunkien erilaiset tarpeet.

Lähteet

- André, C., & García, C. (2012). Housing price and investment dynamics in Finland. In *OECD Economics Department Working Papers*. <https://doi.org/10.1787/5k98rwldir44-en>
- Anenberg, E., & Ringo, D. (2024) *Volatility in home sales and prices: supply or demand?*. Journal of Urban Economics 139:103610 <https://doi.org/10.1016/j.jue.2023.103610>
- Bhattacharya, K., Roy, C., Takko, T., Rotkirch, A., & Kaski, K. (2023). Residential clustering and mobility of ethnic groups. <https://doi.org/10.48550/arXiv.2311.08419>
- Chen, S. S., Lin, T. Y., & Wang, J. K. (2024) *Monetary policy and housing market cycles*. Macroeconomic dynamics, 28(8), 1682-1714 <https://doi.org/10.1017/S1365100523000615>
- DiPasquale, D. & Wheaton, W. C. (1992). *The markets for real estate assets and space: conceptual framework*. Real Estate Economics, 20(2), 181–198. Noudettu 22.10.2025. <https://onlinelibrary-wiley-com.proxy.uwasa.fi/doi/epdf/10.1111/1540-6229.00579>
- Eerola E. & Lyttikäinen T. *Housing Allowance and Rents: Evidence from a stepwise Subsidy Scheme*. The Scandinavian Journal of economics 2021, vol.123 (1), p.84-109. Noudettu 31.10.2025. <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/epdf/10.1111/sjoe.12396>
- Eerola E. & Saarimaa T. *Kohtuuhintaisuuspolitiikka ei ole lääke asumisen kalleuteen*. VATT policy brief (2016). Noudettu 31.10.2025 https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/148959/vatt_policybrief_32016.pdf
- Finland, B. O. (2018). *Wide regional disparities in Finnish house prices and household indebtedness*. Suomen Pankin Julkaisuarkisto. <https://urn.fi/URN:NBN:fi:bof-201805241578>
- Ghosh, A., Berg, V., Bhattacharya, K., Monsivais, D., Kertesz, J., Kaski, K., & Rotkirch, A. (2017). Migration patterns across the life course of families: Gender differences and proximity with parents and siblings in Finland noudettu 24.11.2025 osoitteesta <https://doi.org/10.48550/arXiv.1708.02432>

- Gyourko, J., Mayer, C., & Sinai, T. (2013). *Superstar Cities*. American Economic Journal Policy, 5 (4), 167–199. <https://doi.org/10.1257/pol.5.4.167>
- Herrala, R. (2009). *Kotitalouksien velkaantuminen ja maksuhäiriöt Suomessa*. Suomen pankin julkaisuarkisto, Euro ja talous 4/2009 <https://urn.fi/URN:NBN:fi:bof-2014081278>
- Kangasharju A. *Housing allowance and the rent of low-income households*. VATT discussion paper. (11–2010) noudettu 31.10.2025 <https://doria.fi/bitstream/handle/10024/148448/k458.pdf?sequence=1&isAlloWed=y>
- Kivistö, J. (2012) *Suomen asuntohintakehitys ja siihen vaikuttavat tekijät*. Suomen pankin julkaisuarkisto. BoF online 4/2012 <https://urn.fi/URN:NBN:fi:bof-20140807767>
- Kelly, R., McCann, F., & O’Toole, C. (2017) *Credit conditions, macroprudential policy and house prices*. (No. 36) European Systemic Risk Board <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2018.05.005>
- Kohler, K., Tippet, B., & Stockhammer, E. (2023). *House price cycles, housing systems, and growth models*. European Journal of Economics and Economic Policies, 20(3), 461-490 <https://doi.org/10.4337/ejeep.2023.0121>
- Kotilainen, M. (2006). *Finland’s experiences and challenges in the euro zone (No. 1040)*. ETLA Discussion Papers. <https://hdl.handle.net/10419/63807>
- Kuismanen, M., & Spolander, M. (2012). *Finanssikriisi ja finanssipolitiikka Suomessa*. Kansantaloudellinen aikakauskirja, 108(1), 69-80. Noudettu 25.11 osoitteesta <https://www.taloustieteellinenyhdistys.fi/images/stories/kak/KAK12012/kak12012kuismanen.pdf>
- Lambertini, L., Mendicino, C., & Punzi, M. T. (2010). *Expectations-Driven cycles in the housing market*. SSRN Electronic Journal. <https://doi.org/10.2139/ssrn.1633355>
- Martin, R., & Sunley, P. (2014). Towards a developmental turn in evolutionary economic geography? *Regional studies*, 49(5), 712–732. <https://doi.org/10.1080/00343404.2014.899431>
- Mulligan, G. F. (2011). Book Review: Glaeser, E. L. (2011). *Triumph of the City*. New York, NY: Penguin Books. ISBN: 978-1-59420-277-3. *Economic Development Quarterly*, 25(3), 294–295. <https://doi.org/10.1177/0891242411414403>

- Oikarinen, E. (2008). Interaction between housing prices and household borrowing: The Finnish case. *Journal of Banking & Finance*, 33(4), 747–756. <https://doi.org/10.1016/j.ibankfin.2008.11.004>
- OP-ryhmä. (2020) *Asuntomarkkinakatsaus Q2/2020*. Noudettu 1.12.2025 osoitteesta https://www.op.fi/documents/10208/1713347/Asuntomarkkinakatsaus_2020_Q2.pdf/5c221087-8691-8f8c-b94c-2647842981a5?t=1587553403572
- OP-ryhmä. (2020) *Asuntomarkkinakatsaus Q3/2020*. Noudettu 1.12.2025 osoitteesta <https://www.op.fi/documents/10208/1713347/Asuntomarkkinakatsaus-Q3-2020.pdf/929deae6-cdb1-97a4-f66d-65adf4cbc262?t=1598510261638>
- OP-ryhmä. (2020) *Asuntomarkkinakatsaus Q4/2020*. Noudettu 1.12.2025 osoitteesta <https://www.op.fi/documents/10208/1713347/Asuntomarkkinakatsaus-Q4-2020.pdf/d365a985-6bec-2b57-ee6a-03ffcc4faa6b?t=1604562903856>
- Rosen, Sherwin (1974) *Hedonic Prices and Implicit Markets: Product differentiation in pure competition*. *The Journal of political economy*, vol.82 (1), p.34-55. Noudettu 22.10.2025. <https://www-jstor-org.proxy.uwasa.fi/stable/1830899?seq=7>
- Saarimaa, T. (2008) *Owner-occupied housing and demand for risky financial assets: Some Finnish evidence*. *Finnish Economic Papers* vol.21 (1), p.22-38 noudettu 25.11.2025 <https://erepo.uef.fi/server/api/core/bitstreams/5324441b-a1f5-4dd9-be7a-9fd17b608286/content>
- Saiz, A. (2010). The Geographic Determinants of housing supply*. *The Quarterly Journal of Economics*,(3), 1253–1296. Noudettu 1.12.2025 osoitteesta: <https://doi.org/10.1162/qjec.2010.125.3.1253>
- Silvo, A., & Nyholm, J. (2022). *Kotitalouksien velkaantuminen noudattaa talouden suhdanteita*. *Euro & talous*, 30(2). <https://urn.fi/URN:NBN:fi:bof-202206221306>
- Suomen Pankki (2025) Euriborkorot kuukausittain. Noudettu 30.11.2025 osoitteesta https://www.suomenpankki.fi/fi/tilastot/taulukot-ja-kuviot/korot/kuviot/korot_kuviot/euriborkorot_kk_chrt_fi/

Sutela, E. (2023). The role of municipalities in promoting housing affordability: an analysis of three Finnish cities. *Urban Research & Practice*, 17(3), 347–370.

<https://doi.org/10.1080/17535069.2023.2206793>

Tilastokeskus (2025). Vanhojen osakeasuntojen hinnat *Statfin-tietokanta*. Noudettu 1.12.2025 osoitteesta

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13my.px/

Tilastokeskus (2025a). BKT/asukas *Statfin-tietokanta*. Noudettu 1.12.2025 osoitteesta

<https://stat.fi/fi/tilastot/tietoa-teemoittain/suomi-lukuina/kansantalous>

Tilastokeskus (2025b). Asuntokuntien velkaantumisaste *Statfin-tietokanta*. Noudettu 1.12.2025 osoitteesta

https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_velk/statfin_velk_pxt_13kw.px/