

Pohjoismaiden erilaiset asuntomarkkinat

Maarit Nordmark



NAAPURIMAIDEN ASUMISOLOJA ja -kustannuksia kuvataan aika ajoin pohjoismaisissa lehdissä. Sisustuslehdet tekevät reportaaseja asumistavoista, tanskalaisten "hygge" ja ruotsalainen "mys" ovat käsitteitä, joiden ymmärtämiseen ulkomailla tarvitaan kokonaisia kirjoja.

Asumiskustannusten kehitystä seurataan eri tavoin eri pohjoismaissa ja ainoa tapa tehdä yksinkertaisia kansainvälisiä vertailuja on seurata IMF:n ja *Financial Timesin* analyysejä. Molemmat ovat jo kauan aikaa sitten tuominneet sekä Ruotsin että Norjan asuntomarkkinat yliarvostetuiksi kupliksi, jotka tulevat puhkeamaan. Kansainväliset analyysit ottavat kuitenkin harvoin huomioon verotuksen, työllisyyden ja korkomarkkinoiden vaikutukset asuntojen hintoihin. Kotimaiset toimijat sekä Ruotsissa että Norjassa ovat jo pitkään jakautuneet kahteen eri leiriin: toisaalta niihin, jotka uskovat asuntojen olevan yliarvostettuja ja toisaalta niihin, jotka uskovat asuntopulan ja urbaanin väestönkasvun johtavan hintojen pysymiseen historiallisesti korkeilla tasoilla. Kaikki ovat samaa mieltä siitä, että alhaiset korot ovat johtaneet asuntojen hintojen nousuun, kun sen sijaan korkojen vähennysoikeuden vaikutuksesta keskustellaan. Kansalliset rahoitustarkastukset seuraavat markkinoita ja vaikka OECD:n ja EU:n piirissä tapahtuu säädösten viemistä yksittäisten maiden lainsäädäntöön ja finanssivalvontaan, sovelletaan suosituksia eri tavoin eri maissa. Yritän seuraavassa selvittää joitakin Pohjoismaiden välisiä markkinoiden eroavaisuuksia.

Norjassa ollaan ihastuneita omistusasuntoihin, siellä noin 84 % asuu omassa asunnossa. Suomessa luku on noin 75 ja Ruotsissa 69. Finanssikriisin jälkeen omistusasuntojen osuus asuntokannasta on vähentynyt huomattavasti Tanskassa, jossa vain 52 % omistaa asuntonsa. Kööpenhaminan vuokrat ovatkin kasvaneet 30 % viimeisten viiden vuoden aikana. Tanskan asuntomarkkinat ovat kaikkein joustavimpia, koska samassa talossa ja rappukäytävässä voi olla sekä omistusasuntoja että vuokra-asuntoja, eikä vuokrasäättelyä käytännössä ole. Vähäinen säättely on myös johtanut suuriin hintaeroihin maan eri osissa: Jyllannin maaseudulla on omakotitaloja, jotka rakennettiin 20 vuotta sitten ja joiden jäljellä olevan lainan määrä ylittää edelleen talon käyvän markkina-arvon. Keskimääräinen tanskalainen omakotitalo on kuitenkin kolminkertaistanut arvonsa 25 vuoden aikana, ja alueelliset erot ovatkin todella suuret.

Asuntomarkkinoiden kehitystä ja asumiskustannusten kokoa voidaan tarkastella monesta eri näkökulmasta. Jos katsotaan asumiskustannusten osuutta käytössä olevista

tuloista, on se suunnilleen samalla tasolla Suomessa, Ruotsissa ja Tanskassa, vaikka 26 % suomalaisista käyttikin 40 % nettotulosta asumiseen vuonna 2016. Pohjoismaisin mittapuun tämä on paljon, mutta sisältää toisaalta myös lainojen kuoletukset. Ruotsissa vastaava keskimääräinen luku on omistusasujilla 15–20 % ennen lainan kuoletuksia. Vuokralla asujat taas käyttävät keskimäärin 28 % nettotuloistaan asumiseen. Tanskassa koko maan keskiarvo on vähän alle 30 %, mutta Norjassa vain 15 %.

Mistä johtuu norjalaisten alemmat kustannukset? Ja miksi IMF on vertailussaan ennustanut jopa 40 %:n arvonlaskua? Norjalaiset saavat vähentää kaiken koron verotuksessa ja monet omistavat useita asuntoja, jotka on vuokrattu ulkopuolisille. Tämä vähentää omistajien asumiskustannuksia etenkin Osloon alueella, samalla kun se pitää hinnat korkealla. On kuitenkin todettava, että asuntojen hinnat ovat laskeneet Norjassa tänä vuonna – myös Oslossa eikä ainoastaan Stavangerissa, jossa öljyn hinnan lasku aiheutti kiinteistöjen arvojen laskun jo aiemmin.

Suomessa 12 kuukauden korot ovat alempia kuin Ruotsissa, ja 45 % koroista saa tänä vuonna vähentää verotuksessa. Ruotsissa 30 % on vähennyskelpoista – jos ei ole korkotuloja. Kaikki korot kun saa vähentää korkotuloista, joista muuten joutuisi maksamaan 30 % veroa. Tanskassa taas lainamarkkinat ovat erilaiset – tanskalaiset kun maksavat alhaiset 0,5–2 % korkonsa 10–30 vuoden laina-ajalla, eivätkä ole yhtä herkkiä korkojen nousulle kuin ruotsalaiset, jotka tyypillisesti lainaavat kolmen kuukauden Stiboria vastaan 12 kuukauden marginaalilla. Ruotsalaiset joutuvat maksamaan korkoerotuksen pankille myydessään asuntonsa, jos laina on otettu kiinteällä korolla, kun taas tanskalaiset voivat siirtää kiinteäkorkoisen lainan toiseen kohteeseen. Ruotsissa asuntomarkkinoihin vaikuttaa myös 22 %:n myyntivoiton vero, jota suomalaiset ja tanskalaiset voivat vain ihmetellä.

Jo lyhyt vertailu osoittaa markkinoiden vertailun haasteet. Ehkä meidän pitäisi ajatella asumista enemmän kulutushyödykkeenä kuin investointina? Ostaessani auton en oleta sen arvon nousevan tulevaisuudessa, kun taas asunnonostaja uskoo asunnon kasvavan arvossa ainakin inflaation verran. Jos ajatella asumista kuluttamisena, vältymme ehkä epärealistisilta kasvuo-dotuksilta samalla kun teemme tarveperusteisia kulutus-päätöksiä emmekä investointiperusteisia päätöksiä – myös asuntokulutuksen osalta.