

Markkinapsykologian teoria käytännössä

Maarit Nordmark



RUOTSIN ASUNTOMARKKINOILLE tarvitaan erilaisten tutkimusten mukaan noin 700 000 asunnon tuotanto tulevien 10 vuoden aikana. Tuotantotarve on siis noin 70 000 asuntoa vuodessa, tästä ovat kaikki tahot olleet yhtä mieltä usean vuoden ajan. Olemme päässeet tuohon tavoitteeseen noin 64 000 asunnon vuosivauhdilla 2016.

Taluskasvu on tukevalla pohjalla, viimeisen ennusteen mukaan kolme prosenttia tänä vuonna ja 2,2 prosenttia ensi vuonna. Kaikki OECD-maat kasvavat yhtä aikaa, ja niiden mukana Ruotsin suurimmat vientimarkkinat. Kruunun arvo on kohtuullisen heikko, vienti vetää ja maassa on hyvä työllisyysaste.

Meidän pitäisi siis olla onnellisia ja tyytyväisiä. Kuitenkin olemme luomassa markkinapsykologian avulla ikioman kotimaisen suhdanneleikkurin, jonka lainet kuulemani mukaan liplattavat Suomen rannoille asti. Mitä tapahtui?

Ruotsin keskuspankki, hallitus ja rahoitustarkastus kävivät vaalien jälkeen keskenään painikisan, jonka tuloksena keskuspankille jaettiin inflaatiovahdin osa ja rahoitustarkastukselle, yhdessä S-merkkisen hallituksen kanssa, jäi rooli vastata kotitalouksien velkaantumisen ja asuntomarkkinoista. Sosiaalidemokraattisessa ruotsalaisessa kulttuurissa ei uskota ihmisten itse osaaavan päättää omista tuloistaan, veloistaan ja säästämisestä, vaan uskotaan viranomaisten ja poliitikkojen voivan paljon paremmin tietää, mihin kansalaisten taloudelliset rahkeet riittävät. Rahoitustarkastus päätti siis hallituksen tuella vuonna 2016, että asuntojen lainoihin liitetään pankkeja sitova ja lainotusasteeseen perustuva pakollinen takaisinmaksukomponentti. Tämän uskottiin hillitsevän kotitalouksien velkaantumista. Kotitaloudet ovatkin lisänneet lainojen takaisinmaksuja, samalla kun velkaantuminen on edelleen lisääntynyt, joskin aiempaa hitaammin, ja seurauksena nuorten pääsy omistusasuntomarkkinoille on vaikeutunut huomattavasti. Alivuokralaisasuntojen vuokrat ovat nousseet sekä pimeillä että päivänvalon kestäväillä markkinoilla kymmeniä prosentteja muutamassa vuodessa – ja nyt vasemmistopoliitikot ovatkin alkaneet esittää ehdotuksia alivuokralaisasuntojen vuokrien entistä tiukemmaksi säännöstelemiseksi. Säännöstelyn aiheuttamia lieveilmiöitä kun täällä onnellisten ihmisten maassa parhaiten helpotetaan – aivan oikein – uudella säännöstelyllä.

Rahoitustarkastus on hullissaan kotitalouksien velkaantumisesta, mutta ei sano sanaakaan siitä, että kotitaloudet myös säästävät enemmän kuin koskaan ja yksityishenkilöiden varallisuusaste – varallisuus miinus velat – onkin ollut suunnilleen samalla tasolla, ja laskusuhdanteisesti, vuodesta 1996. Yksityishenkilöt ja perheet ovat siis onnistuneet omassa taloudellisessa suunnittelussaan erinomaisesti, muuttuvista säännöksistä huolimatta, ja nettovarallisuus on kasvanut.

Mitä markkinapsykologia tähän kuuluu?

Siten, että kesään 2017 asti asuntomarkkinat toimivat erinomaisesti. Asuntoja tuotettiin markkinoiden tarpeisiin, eivätkä asuntokuluttajat nähneet pilviä taivaalla. Mitä tapahtui elokuussa? Koulujen alkamisen aikaan päättivät maan kolme suurinta sanomalehteä kirjoittaa päivittäin huolestuneita artikkeleja siitä, miten tulossa olevat uudet säännökset tulevat vaikuttamaan juuri sinun lainoihisi ja sinun perheesi talouteen. Rahoitustarkastus ilmoitti esittävänsä hallitukselle uutta kolmen prosentin pakollista takaisinmaksukomponenttia lainanottajille, joiden laina – lainanottohetkellä – ylittäisi 4,5-kertaisesti talouden yhteenlasketun bruttotulon. Lehdet kirjoittivat tuomioajan artikkeleja, kuluttajat – markkinat – pelästyivät, asuntojen osto pysähtyi, asuntotuottajien osakekurssit romahtivat, lehdet kirjoittuvat vielä lisää, professorit kirjoittivat kolumneja siitä, kuinka asuntokuplan puhkeaminen on markkinoille hyväksi ja kuluttajat pelästyivät vielä enemmän. Pankit allokoivat kiinteistötuotantolainat reippaasti muille kategorioille ja tuotanto vähenee entisestään.

Mitä tapahtuu nyt? Rahoitustarkastus on lähettänyt esityksensä hallitukselle, joka tuskin tulevia vaaleja silmällä pitäen uskaltaa tehdä poliittisesti tulenarkaa päätöstä, jota muut puolueet eivät tue. Asuntojen myynti on romahtanut rationaalisten kuluttajien ja pankkien odottaessa selkeitä pelisääntöjä. Inflaatio on laskenut odotetusta ja kruunun kurssi heikentynyt dramaattisesti parissa päivässä. Asuntotuotantoyritykset ovat ilmoittaneet lykkäävänsä useita 2018 vuoden suunniteltuja projektien aloituksia tulevaisuuteen.

Mitä sellaista on tapahtunut makrosuhdanteessa, kansantalouden perusteissa ja muiden taloudellisen päätöksenteon ja analyysin pilareissa, joka tukisi asuntomarkkinoiden äkillistä käännöstä? Vastaus on: ei mitään. Kaikki tapahtunut on puhdasta markkinapsykologiaa. Mahdollisia huonoja uutisia on tulitettu rahoitustarkastuksen, valtionpankin ja toimittajien yhteistyöllä markkinoille siihen asti, että uhasta on tulossa todellisuutta pelästyneiden kuluttajien toimesta.

Jos ostaja uskoo saavansa saman asunnon halvemmalla puolen vuoden päästä, rationaalinen ostaja odottaa ostopäätöksen tekoa. Asuntojen myynti romahtaa, tuottajat lopettavat rakentamisen, balttialaiset rakennusmiehet saavat muuttaa takaisin kotiin, kotitalouksien tulevaisuudenusko ja kulutus vähenee, säästäminen kasvaa, ja nuorten pääsy asuntomarkkinoille vaikeutuu entisestään. Tarpeeksi kun säännellään, voimme jopa saada aikaan ihan oman suhdannenotkahduksen samaan aikaan, kun muut OECD-maat – Suomi mukaan lukien – porskuttavat tulevaan nousuun.