



Talous- ja varallisuuskatsaus 2021 Q1

24.2.2021

Hannu Nummiaro
ekonomisti
LähiTapiola Varainhoito Oy

LähiTapiolan teesit 2021 Q1

Talous

- Suomen talous kasvaa ennusteessamme 2,6 % vuonna 2021, 2,3 % vuonna 2022 ja 1,2 % vuonna 2023.
- Koronapandemia on myös vuonna 2021 tärkein taloustekijä. Talvella olemme rajoitusten ja itsesuojelun armoilla, mutta kevät ja rokotukset rohkaisevat täyttämään patoutuneita kulutustarpeita.
- Kotitalouksien kulutuksen lisäksi nettovienti ja julkinen kysyntä tukevat talouskasvua vuonna 2021, mutta investoinnit ehtivät talkoisiin vasta seuraavana vuonna.
- Suomen talous palaa edelliseen huippuunsa vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä, eli 2,5 vuoden kuluessa. Mutta epävarmuus on suuri. 20 prosenttia suomalaisista odottaa menetetyn vuosikymmenen toisintoa.
- Koronakriisi ei ole kohdellut kotitalouksia tasapuolisesti. Osalla velkaongelmat ovat kärjistyneet, vaikka kokonaisuudessaan kotitalouksilla on jäänyt rahaa ennätyspaljon säästöön.
- Kertyneet säästöt antavat liikkumavaraa kulutukseen, mahdollistavat kulutusluottojen välttämisen, muodostavat vahvemmat pahan päivän puskurit tai ovat käytettävissä velkojen takaisinmaksuun.

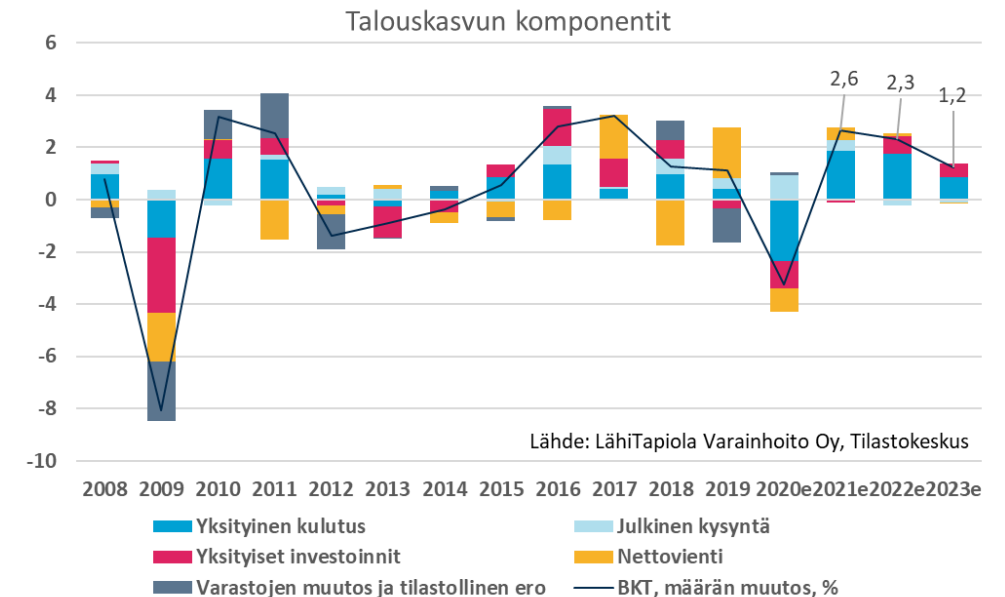
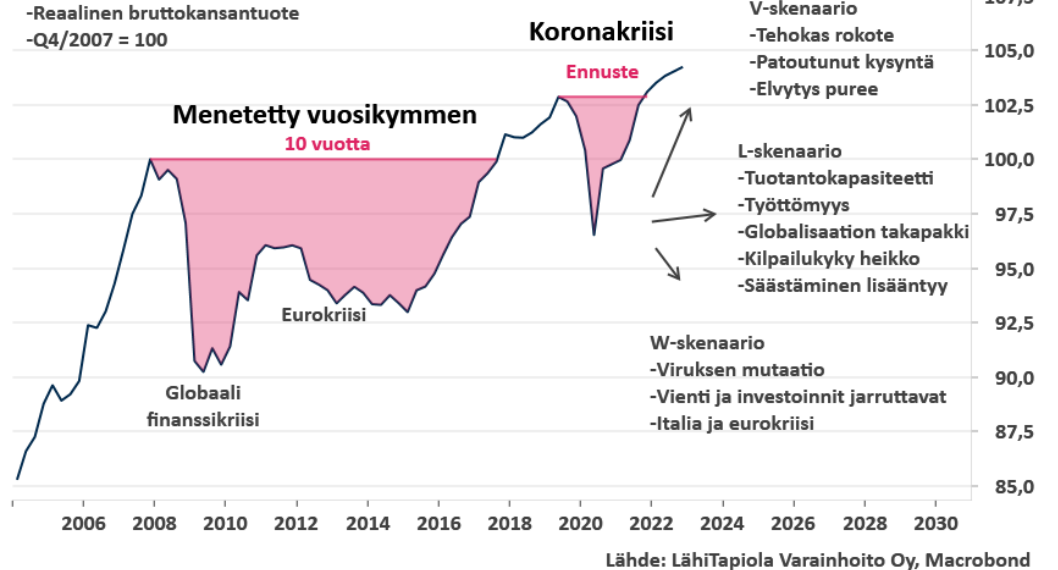
Varallisuus

- Kotitalouksien varallisuuden tuotto oli 2020 Q4:lla 1,8 % edellisestä neljänneksestä ja 2,3 % vuoden takaisesta neljänneksestä. Loppuvuoden tuotot ovat hemmotelleen kotitalouksien taseita.
- Neljän vuoden aikana kotitalouksien varallisuus on tuottojen ansiosta noussut keskimäärin 6600 euroa. Oman asunnon arvo on laskenut 500 euroa, mutta rahoitusvarallisuus tuottanut 7100 euroa.
- Pääkaupunkiseudulla varallisuus on tuotoista noussut 36 tuhatta euroa per kotitalous, kun muualla Suomessa oman asunnon ja rahoitusvarallisuuden tuotot kumoavat toisensa.
- Muualla Suomessa keskimäärin 100 euron kuukausisäästö olisi neutraloinut asunnon arvonlaskun.
- Eriytyvien asuntomarkkinoiden vuoksi kotitaloudet kohtaavat alueellisesti hyvin erilaiset varallisuuden tuotto-odotukset. Tuotto-odotus on koko maassa 0,3 %, Pääkaupunkiseudulla 2,4 % ja Itä-Suomessa -1,8 %.
- Arvostustasojen kohoamisesta huolimatta osakkeet tarjoavat pitkällä ajalla ylituottoa suhteessa korkosijoituksiin. Sijoitusriskiä kannattaa hajauttaa laajasti eri sijoituslajeihin ja -kohteisiin.

Suomen talous taudin taituttua

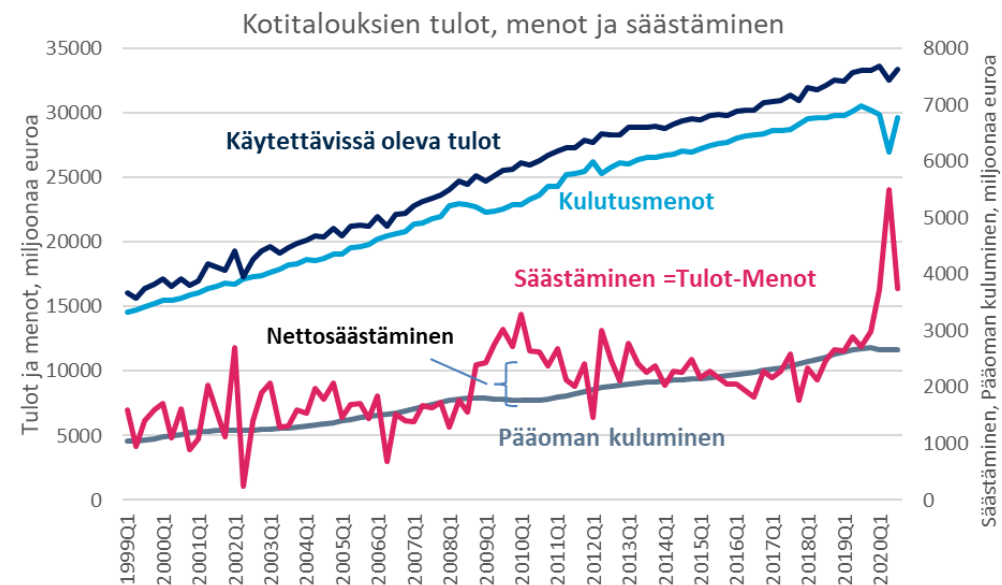
- Koronapandemia on myös vuonna 2021 tärkein taloustekijä. Talvikaudella olemme rajoitusten ja itsesuojelun armoilla, mutta oletamme rokotusten kiihtyvän keväällä ja talouden elpyvän loppuvuonna. **Talous kasvaa ennusteessamme 2,6 % vuonna 2021, 2,3 % vuonna 2022 ja 1,2 % vuonna 2023.**
- Ennustemme mukaan talous palaa edelliseen huippuunsa vuoden 2021 viimeisellä neljänneksellä, eli 2,5 vuoden kuluessa. Huonossa tapauksessa paluu voi viivästyä helposti useilla vuosilla. Arjen katsaus -kyselyssä 20 prosenttia suomalaisista odottaa menetety vuosikymmenen toisintoa.
- Koronan toinen aalto Euroopassa ja kolmas aalto USA:ssa on saanut talvella voimaa viruksen normaalista kausivaihtelusta sekä uusista, entistä tarttuvimmista muunnoksista. Rajoituksia on lisätty, mutta talousvaikutukset ovat globaalisti jäämässä huomattavasti kevättä pienemmiksi. Esimerkiksi teollisuus ja rakentaminen ovat pääsääntöisesti selvinneet ilman tuotannon keskeytyksiä. Rokotusten eteneminen vahvistaa luottamusta, että turvallinen matka kohti laumasuojaa on alkanut.
- Epävarmuus on suuri. Seuraavat skenaariot kuvaavat eri suuntiin vetäviä voimia:
 - V-skenaario: Syksy 2020 ja aiemmin SAR-virus näyttivät, että talous voi palautua nopeasti tilanteen helpottaessa. Elämännälkä purkautuu rokotteen ja kertyneiden säästöjen voimalla. Elvytys avaa myös investointihanoja. Biden ja demokraattienemmistöinen kongressi onnistuu elvytyspaketin läpiviennissä sekä pitää kauppasodassa tulitauon.
 - L-skenaario: Pidentyessään shokki voi hidastaa talouden toipumista konkurssien ja työttömyyden lisääntyessä. Pysyvät muutokset, kuten etätyön ja verkkokaupan kasvu, vaativat uudenlaista osaamista ja yrittäjäkannetta.
 - W-skenaario: Nousu ei välttämättä ole tasainen. Rokotteen jakelun viivästyminen, viruksen mutaatiot, sivuvaikutukset ja rokotushalukkuuden rapautuminen ovat riskejä. Epidemian taituttuakin vienti ja investoinnit voivat painaa Suomen jälkisyklistä taloutta.
- Vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä W-skenaariot voimat tukahduttavat orastavia versoja, mutta vuoden toisesta neljänneksestä lähtien V-skenaariot voimat lyövät läpi ja talous puhkeaa täyteen kukkaan. Vuosina 2022–2023 L-skenaariot voimat ja talouden pitkän ajan maltillinen kasvupotentiaali vievät nousukauden terävimmän puhdin.
- Ennusteissa nettovienti ja julkinen kysyntä tukevat kasvua vuonna 2021, mutta investoinnit ehtivät kunnolla nousuun vasta seuraava vuonna

Suomen talouskasvu

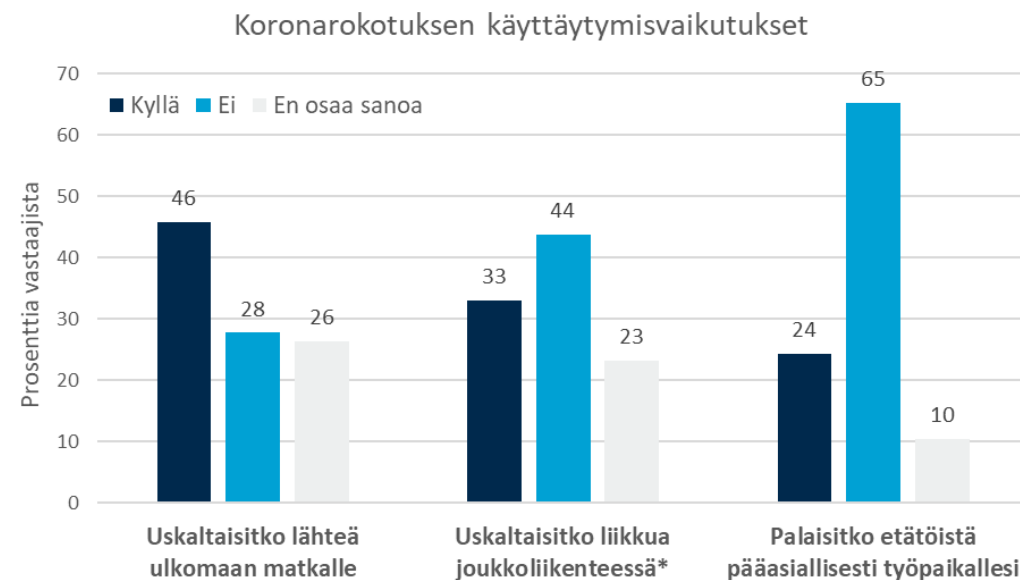


Kotitaloudet pääroolissa

- Normaalisti kotitalouksien kulutus on talouden vakaa ankkuri, joka tasapainottaa investointien ja viennin suhdannevaihteluja. Koronakriisi on kääntänyt roolit pälaelleen, kun kotitalouksien kulutus on vetänyt voimakkaimmin taloutta pinnan alle. Kotitalouksien käytettävissä olevat tulot ovat saaneet kolauksen, mutta kulutus on tippunut vielä huomattavasti enemmän. Näin säästäminen on noussut ennen näkemättömällä vauhdilla.
- Koronakriisi ei ole kohdellut kaikki kotitalouksia tasapuolisesti. Osa on joutunut lomautettuna tai työttömänä turvautumaan säästöihinsä. Osa taas on selvinnyt ilman tulonmenetyksiä ja rajoitusten seurauksena huomannut säästöjen kertyvän kuin itsestään. Lisäksi kriisiaikoina varovaisuus aina lisääntyy ja pahan päivän puskureita halutaan kasvattaa. Kokonaisuudessaan säästäminen on noussut, koska pakko- ja varovaisuussäästäminen ovat reilusti ylittäneet talousvaikeuksiin joutuneiden kotitalouksien puskureiden ehtymisen tai velkaantumisen.
- Vuonna 2021 kotitalouksien kulutus jatkaa pääroolissa, mutta näytelmän kaari muuttuu tragediasta kohti iloa ja tyydyttämättä jääneiden kulutustarpeiden täyttymistä. Kulutuksen paluu voimistuu kolmea kautta. Ensinnäkin käytettävissä olevat tulot nousevat työllisyyden toipuessa ja palkkojen sopimuskorotusten astuessa voimaan. Toiseksi varovaisuus väistyy rokotusten edetessä ja isompi osa tuloista käytetään kulutukseen, eli säästämisasteen piikki normalisoituu. Kolmanneksi osa kotitalouksista käyttää edellisvuonna kertyneitä säästöjään kulutukseen.
- Vuonna 2020 tammi-syyskuussa kotitalouksille jäi säästöön 4,3 miljardia euroa ylimääräistä verrattuna pitkän ajan keskimääräiseen nettosäästämiseen. Jos kuluvana vuonna tulojen lisäksi kaikki säästöt käytettäisiin patoutuneen kysynnän purkamiseen, yksityinen kulutus voisi kasvaa lähellä kymmenen prosentin vauhtia ja BKT-kasvu tuplaantua ennusteestamme. Tällöin säästämisaste painuisi reilusti negatiiviseksi, kun kulutus nousisi tuloja korkeammaksi.
- Ennusteessamme vain osa kulutuspotentiaalista pääsee purkautumaan vuonna 2021, koska pandemian vaikutukset eivät rokotuksen myötäkään poistu kuin veitsellä leikaten. Esimerkiksi Arjen katsaus -kyselyn perusteella matkustamisen elpyminen tapahtuu hiljattain. Toiseksi kriisin myötä säästöjen tuoman mielenrauhan arvostus on noussut, osalla kulutuksen tuomaa hyvinvointia suuremmaksi.
- Koronakriisin hopeareunus on, että kotitalouksille on kertynyt enemmän säästöjä, jotka antavat kulutukseen liikkumavaraa koronan väistyessä, mahdollistavat oman talouden pyörittämisen ilman kulutusluottoja, muodostavat vahvemmat pahan päivän puskurit tai ovat käytettävissä velkojen nopeampaan takaisinmaksuun.



Lähde: LähiTapiola Varainhoito Oy, Tilastokeskus: Sektoritilinpito

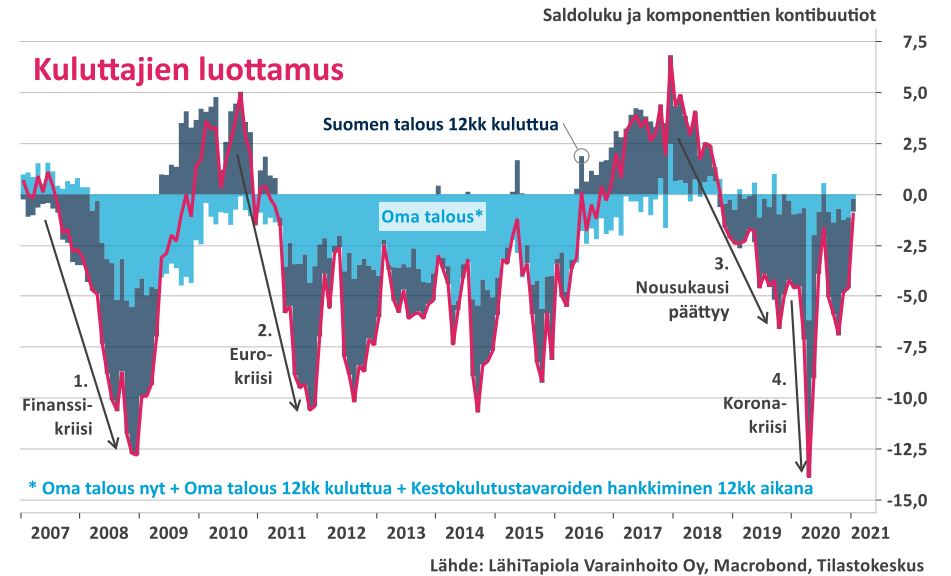
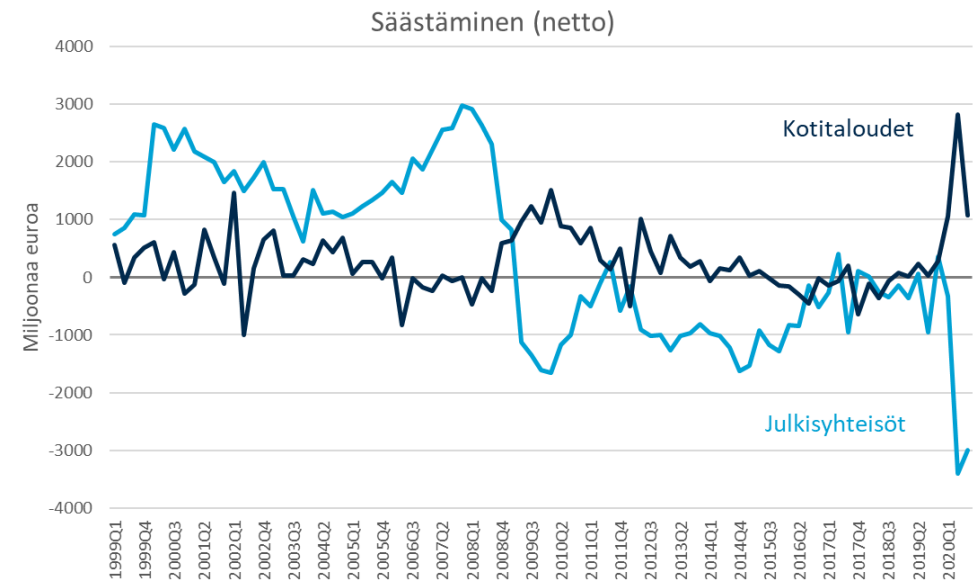
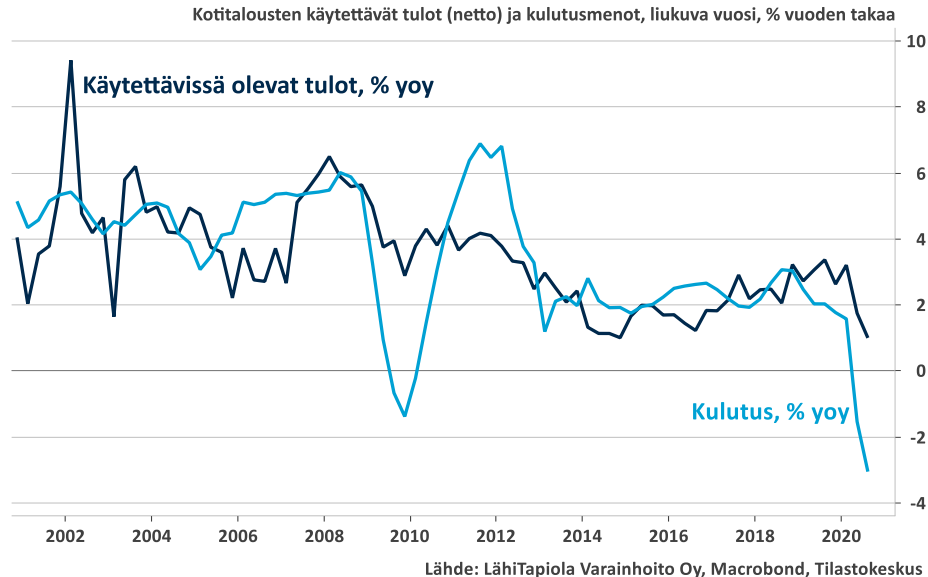


Lähde: LähiTapiolan Arjen katsaus -kysely, Lokakuu 2020, Kantar TNS.

*niistä, jotka eivät uskalla ennen rokotetta

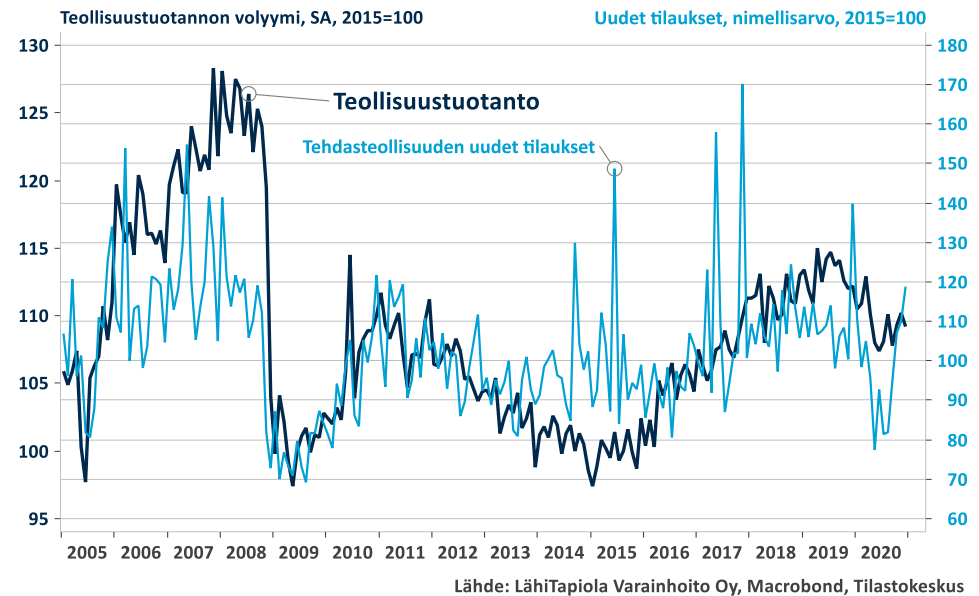
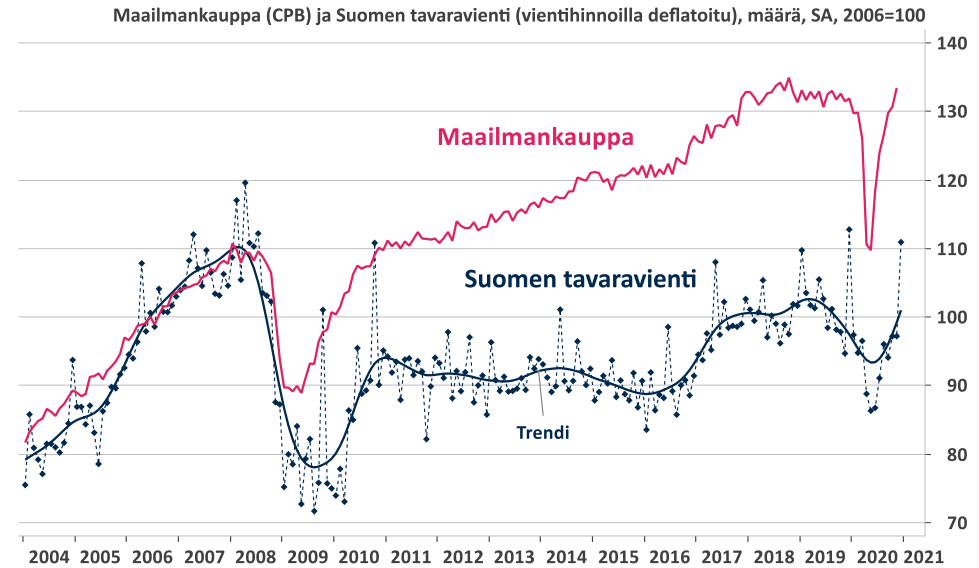
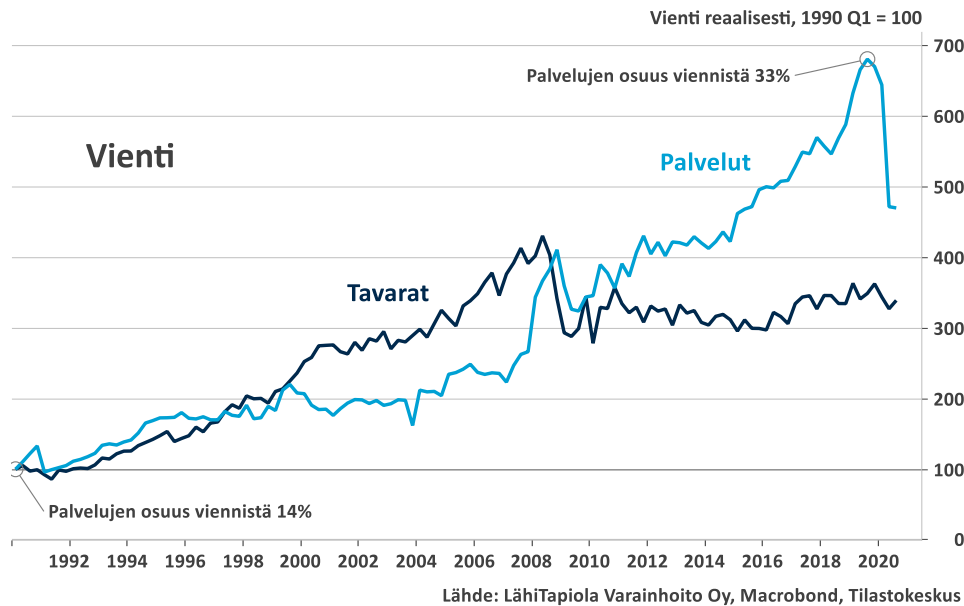
Säästäminen ja luottamus

- Kotitalouksien säästämisaste nousi toisella neljänneksellä ennätyskorkeaksi. Tukitoimet, niin kotitalouksille kuin yrityksillekin, on johtanut täysin päinvastaiseen kehitykseen julkiselle taloudelle, joka velkaantuu koronavirüsissä pahoin. Maksu on lankeamassa paljolti nuorille sukupolville, jotka ovat hyvin tietoisia myös väestön ikärakenteen muutostrendin paineista julkiselle taloudelle. Säästäminen voi hyvin nousta pysyvästi nuorten keskuudessa. Suomalaisista 27 % ja nuorista jopa 40 % pitää säästämistä pahan päivän varalle entistä tärkeämpänä (Arjen katsaus -kysely, elokuu 2020).
- Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen odotamme nousevan noin 1,5 % vuonna 2021.**
- Kuluttajien luottamus on noussut loka-tammikuussa, vaikka koronatilanne on saman aikaisesti heikentynyt. Luottamus omaan talouteen on huhtikuun paniikkia lukuun ottamatta säilynyt vakaana. Talouden positiivisessa V-skenaariossa rokote ja elvytystoimet nostavat kuluttajien luottamusta Suomen talouteen, pienentävät työttömyyden pelkoa ja rohkaisevat isoissa kulutuspäätöksissä.



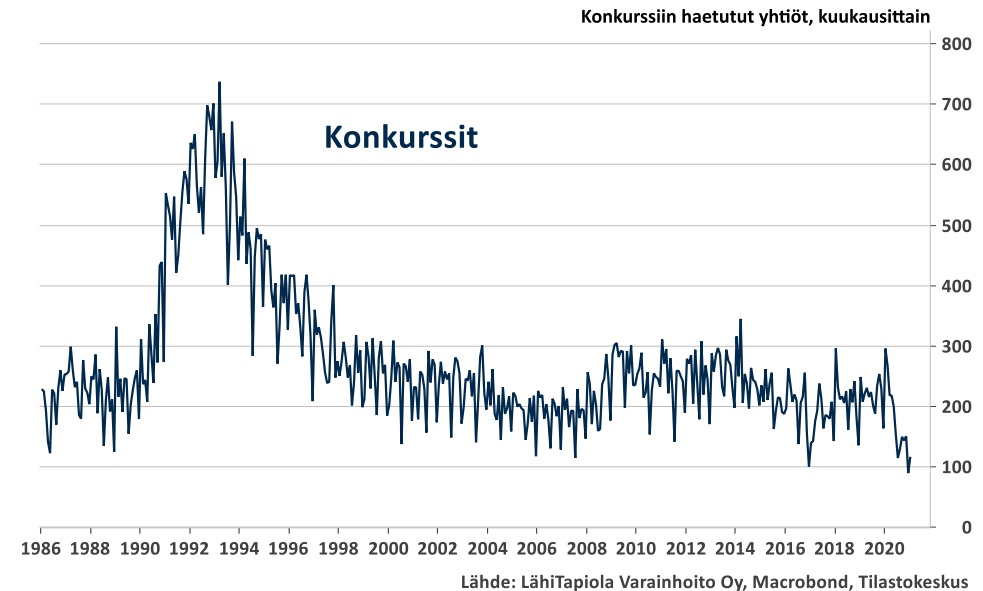
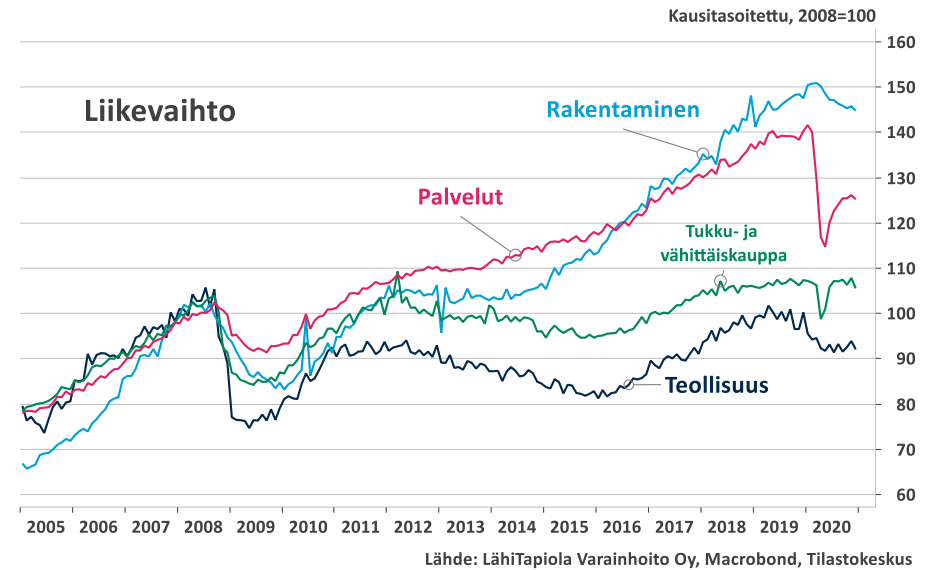
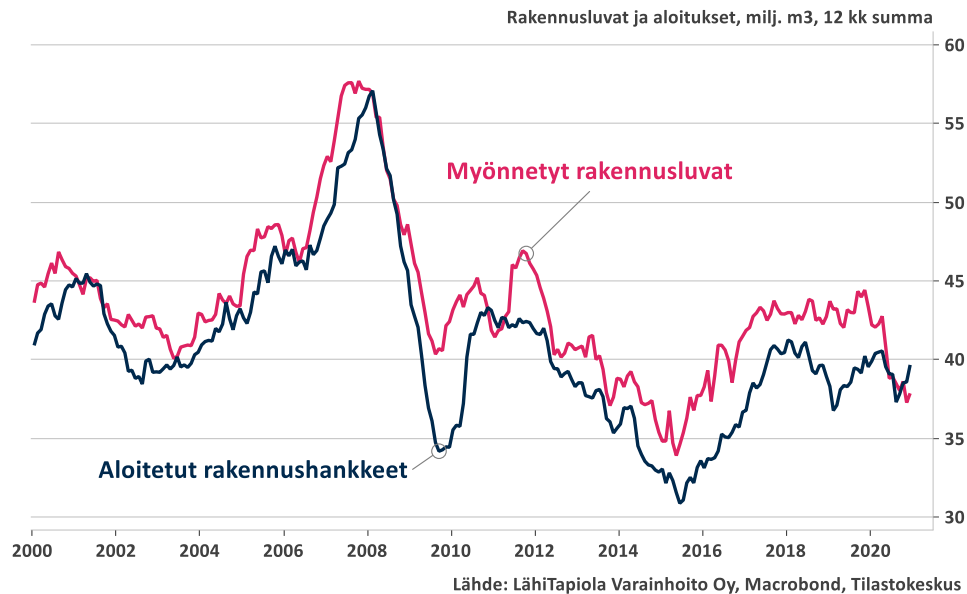
Vienti ja teollisuus

- Koronakriisi aiheutti maailmantalouden isoimman taantuman toisen maailmansodan jälkeen. Myös maailman tavarakauppa pysähtyi, mutta on jo lokakuussa toipunut tammikuun tasolle. Toipumista ovat vauhdittaneet palveluista säästyneet rahat, terveystuotteet ja etätyötekniikka. Suomen jälkisykliset vientituotteet ovat vielä heikoilla jäillä, jos virusmuunnokset pidättelevät globaalia investointikysyntää.
- Parina viime vuosikymmenenä kasvanut palveluvienti on koronakriisissä kärsinyt tavaravientiä voimakkaammin. Palvelujen ulkomaankaupan alijäämä on kasvanut.
- Teollisuustuotanto supistui koronakeväänä, mutta uudet tilaukset olivat rohkaisevasti kuroneet koronakuopan umpeen jo marraskuussa.



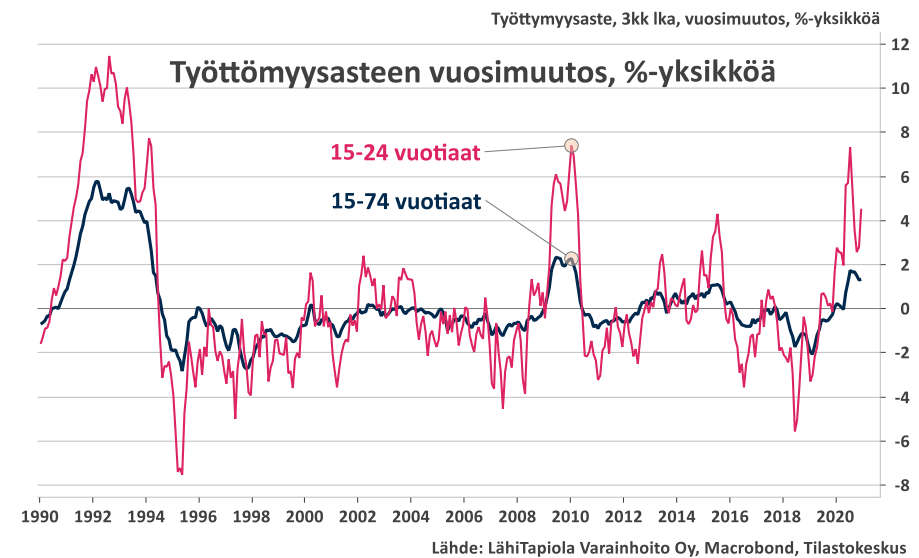
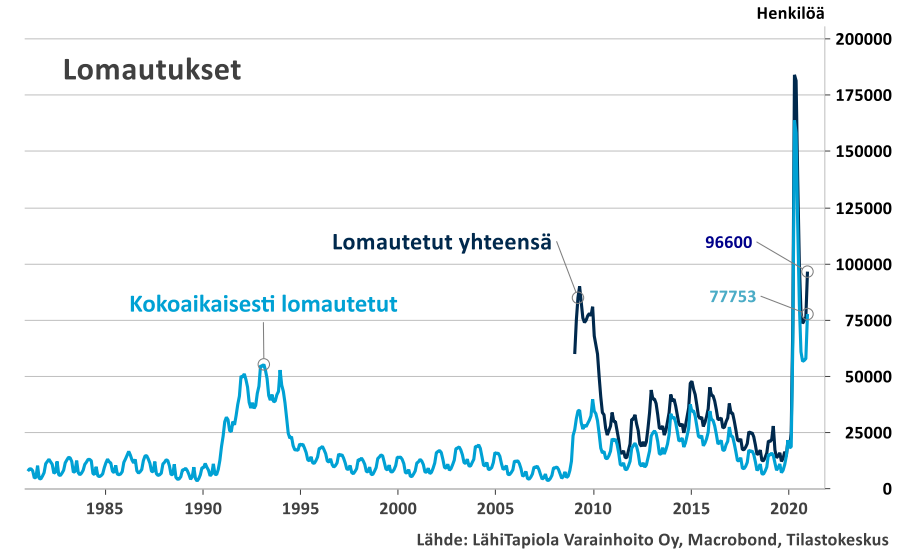
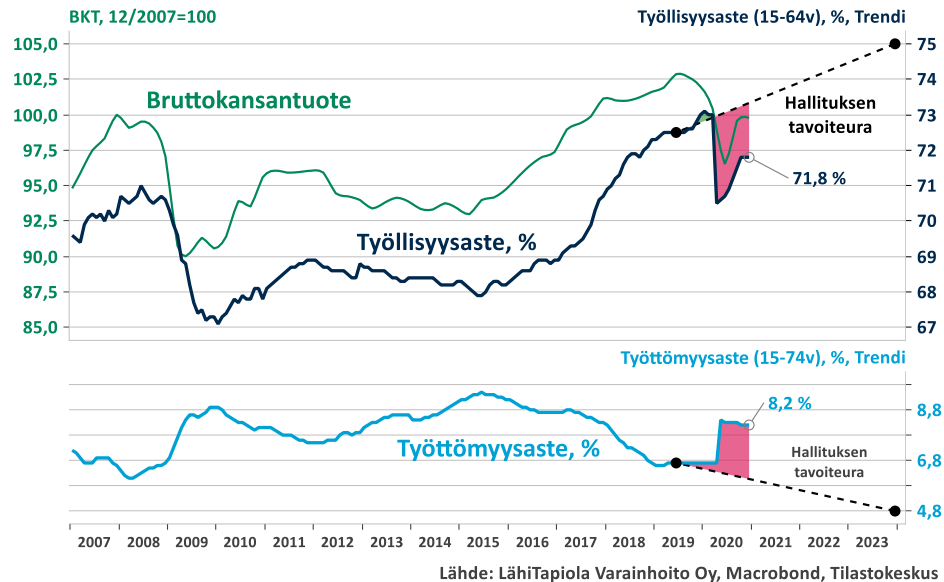
Toimialat ja konkurssit

- Liikevaihdon tarkasteltuna palvelut ovat toipuneet yli 40 % koronapudotuksesta ennen toisen aallon rantautumista. Tukku- ja vähittäiskauppa toipuivat täysin kolmessa kuukaudessa.
- Rakentaminen on selvinnyt toistaiseksi vähin vaurioin, mutta rakennuslupien tippuminen ennakoit viilenevää.
- Konkurssit aisoissa pitänyt väliaikainen konkurssilain muutos päättyi helmikuussa. Talouden L-skenaariossa yritysten terveys osoittautuu heikoksi tukitoimista huolimatta ja työllisyyden toipuminen edellyttää sekä yrityskannan että sen toimialajakauman uudistumista.



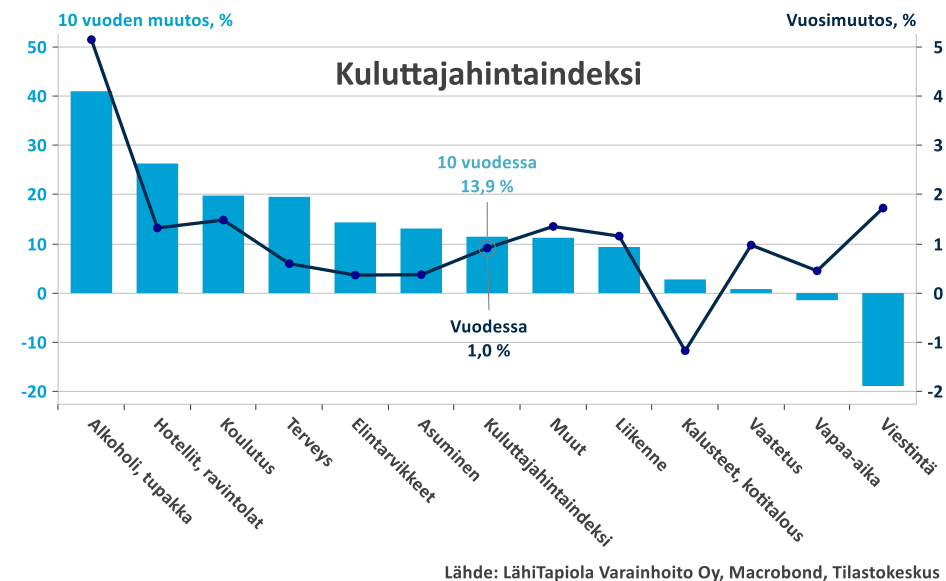
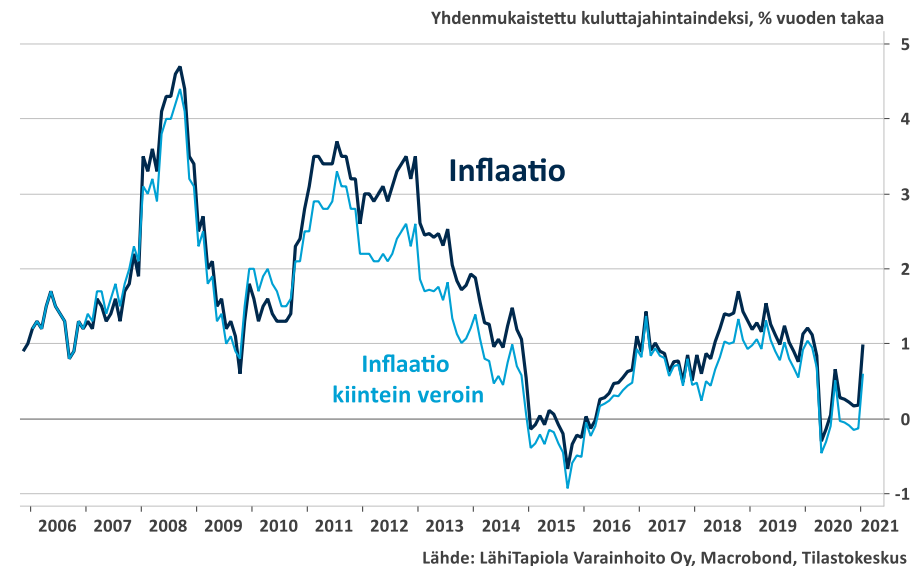
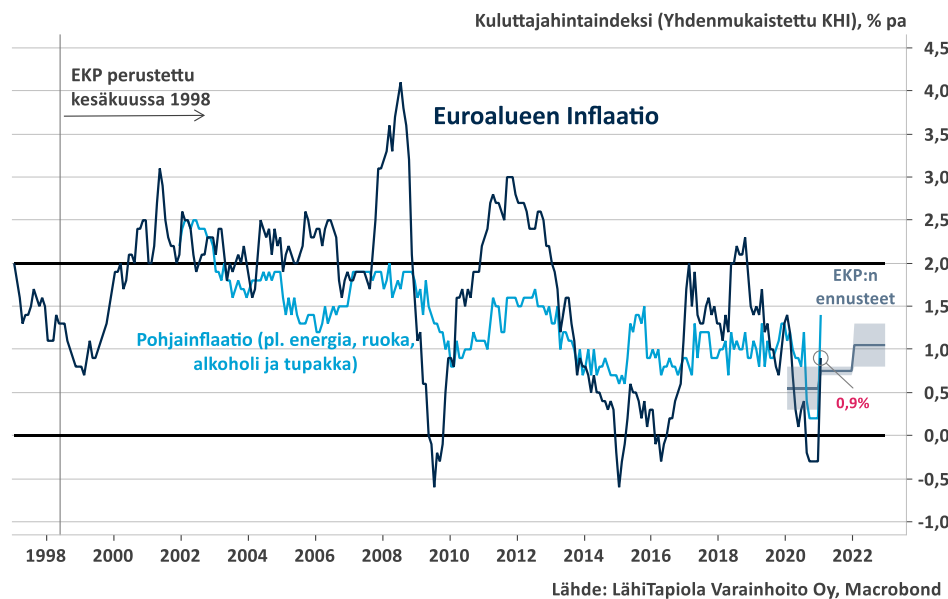
Työmarkkinat

- Lomautettujen määrän lasku on syksyllä pysähtynyt. Kokoaikaisesti lomautettuja on edelleen enemmän kuin pankkikriisissä 1990-luvun alussa. **Odotamme työttömyysasteen laskevan alle 8 %:iin vuonna 2021.**
- Työllisyysaste tippui hallituksen tavoiteuralta, josta kriisin vuoksi luovuttiin. Budjettiriihessä tavoitteeksi asetettiin rakenneuudistuksia 80000 työpaikan luomiseksi vuoteen 2029 mennessä. Toistaiseksi uudistuksia on Valtiontalouden tarkastusviraston raportin mukaan tehty 7500–18600 työpaikan luomiseksi.
- Nuorten työttömyys on tässäkin kriisissä noussut keskimääräistä voimakkaammin. Työuran heikko alkutaival voi huonossa skenaariossa jarruttaa myöhempääkin urakehitystä ja johtaa elinkaarituloiltaan väliin putoavan koronasukupolven muodostumiseen.



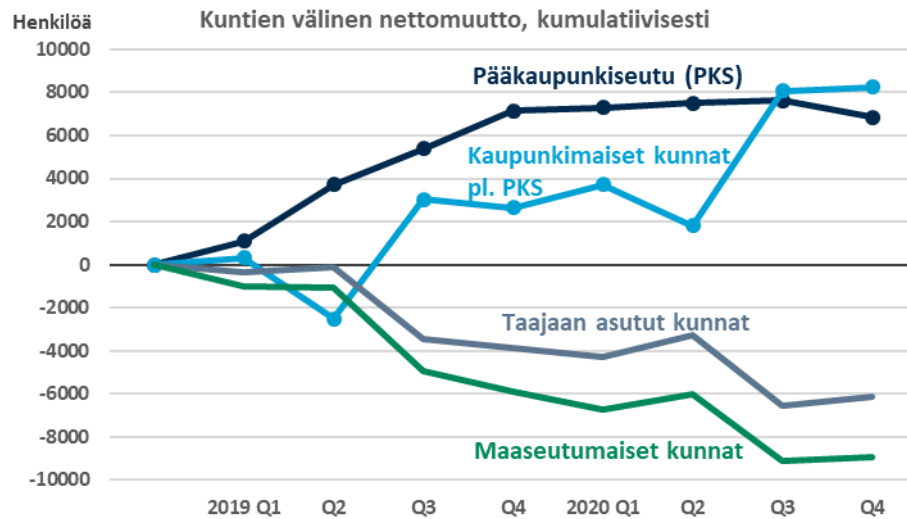
Inflaatio

- Kotimaan inflaatio kävi keväällä parin kuukauden ajan negatiivisena koronashokin ja öljyn hinnan laskun seurauksena. Tammikuussa kuluttajahintaindeksi normalisoitui 0,9 %:iin ja EU:n yhteisin säännön laskettu yhdenmukaistettu inflaatio tasan prosenttiin. Ilman verojen korotuksia inflaatio oli tammikuussa 0,6 %.
Vuonna 2021 odotamme inflaation asettuvan 1,2 %:iin.
- Alkoholi- ja tupakkatuotteiden hinnat ovat pääkulutuseristä nousseet voimakkaimmin sekä vuoden että 10v aikana. Pääkulutuseristä vain kodin tavaroiden hinnat ovat laskeneet viimeisimmän vuoden aikana.
- Euroalueen inflaatio yllätti tammikuussa nousulla 0,9 %:iin, kun joulukuussa oltiin vielä deflaation puolella -0,3 %:ssa. Hintojen hyökkäys johtuu osin normaalien myyntisesonkien lykkäyksistä koronan vuoksi. Vuoden vaihteessa tehnyt hintaindeksin päivitykset myös nostivat inflaatiota. Energiahintojen vuoden takaisen vertailukohdan alhaisuus pitää nousupainetta päällä lähikuukausina.

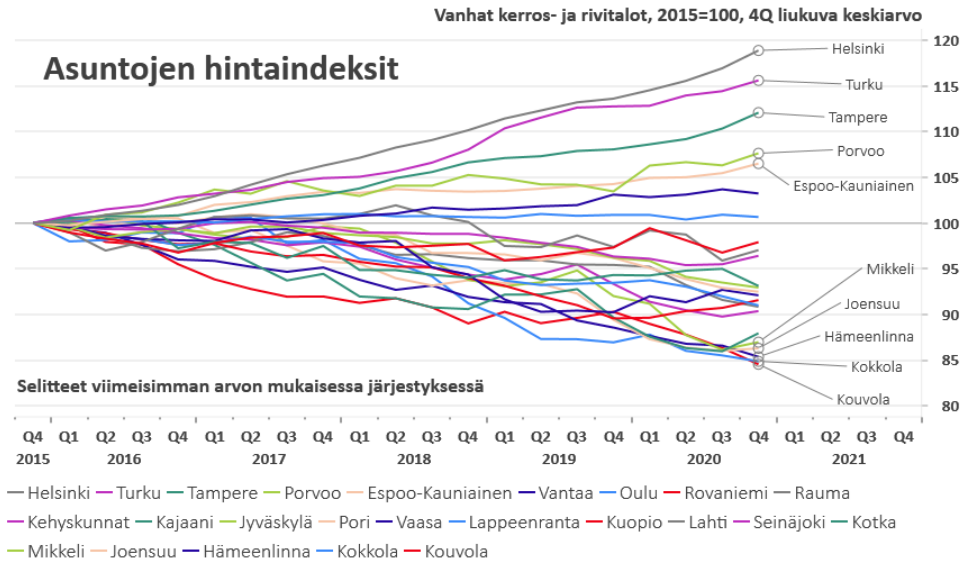


Asunnot ja muuttoliike

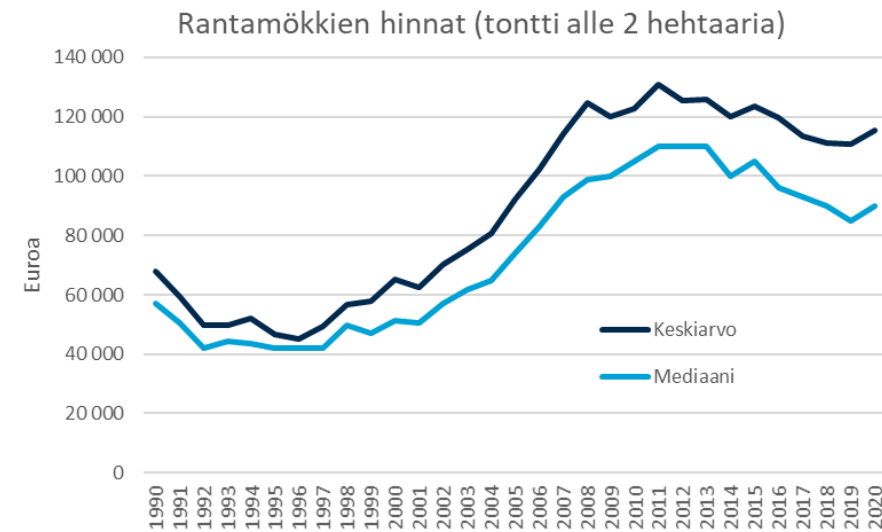
- Kaupungistuminen ei ole kaikki kaupunkien juhlaa. Viimeisen viiden vuoden aikana 24 suurimmasta kaupungista (kehyskunnat tässä yhtenä kokonaisuutena) seitsemässä on nautittu osakeasuntojen arvonnoususta ja loppuissa jouduttu sopeutumaan arvonalaskuun. Hintahaitari on ollut Helsingin +19 %:sta Kouvolan -15 %:iin.
- Koronakevään muuttoliikettä kohti väljemmin asuttuja kuntia luultavasti ylitulkittiin osin normaalien kausivaihtelujen harhauttamana. Loppuvuosi osoitti, että muuttovirrat eivät ole kääntymässä pysyvästi. Etätyötä tukevan infrastruktuurin, teknologian ja työelämän käytäntöjen kehittyminen tasannee kuitenkin asuntojen kysyntää kaupunkien ja niiden kehysalueiden välillä. Muuttoliikkeen vaikutuksista asuntojen hintoihin lisää [tässä blogissa](#).
- Koronavuoden ilmiö on myös ollut vapaa-ajan asuntojen suosio, mikä on kääntänyt niiden hinnat ainakin väliaikaisesti nousuun.



Lähde: LähiTapiola Varainhoito Oy, Tilastokeskus: Väestön ennakkotiedot



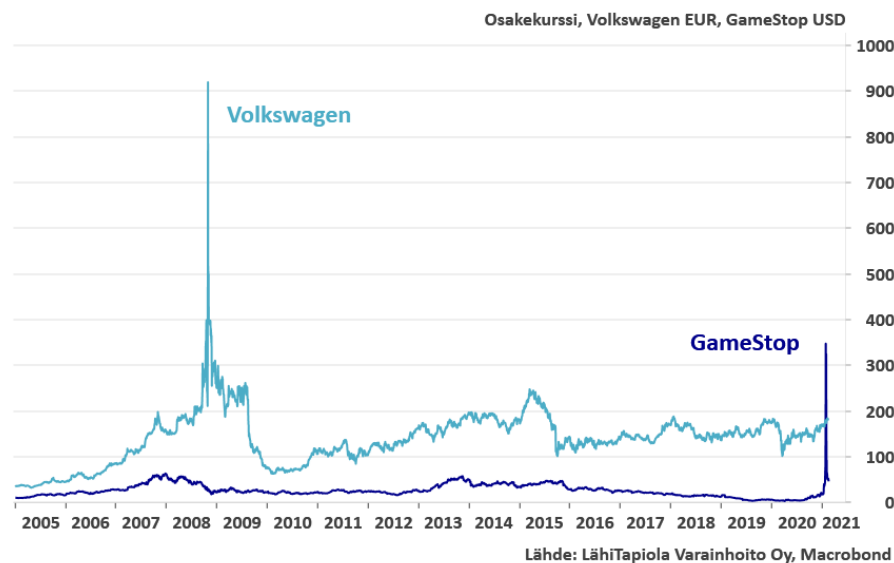
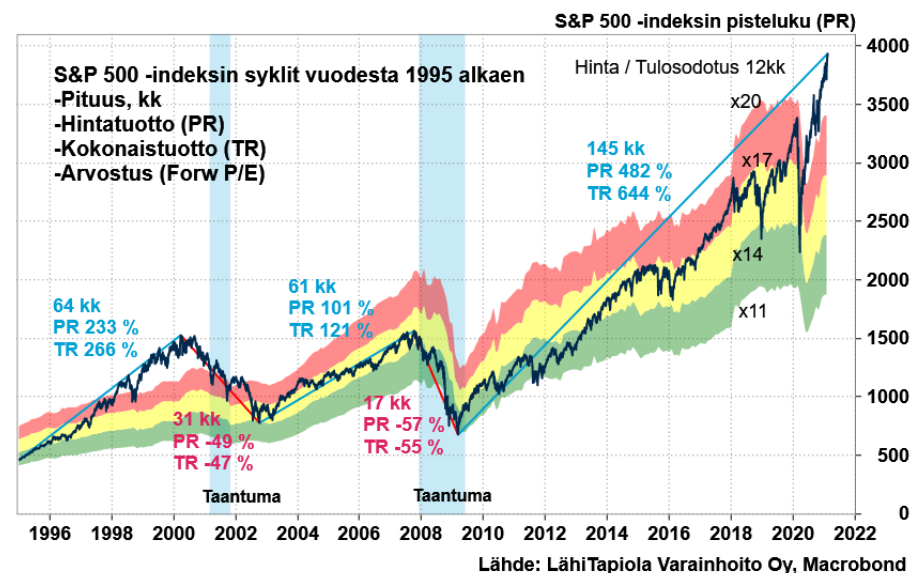
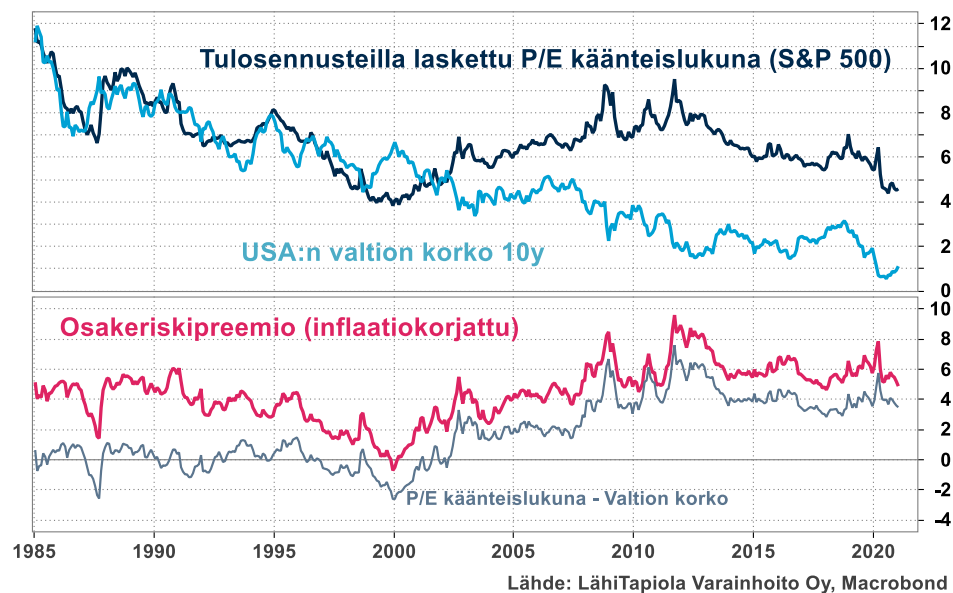
Lähde: LähiTapiola Varainhoito Oy, Macrobond, Tilastokeskus



Lähde: Maanmittauslaitos

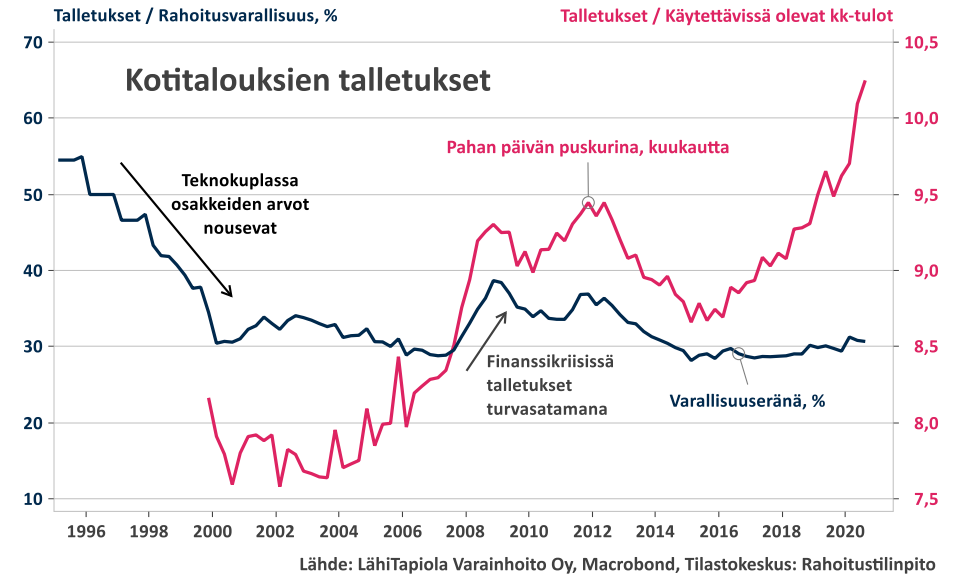
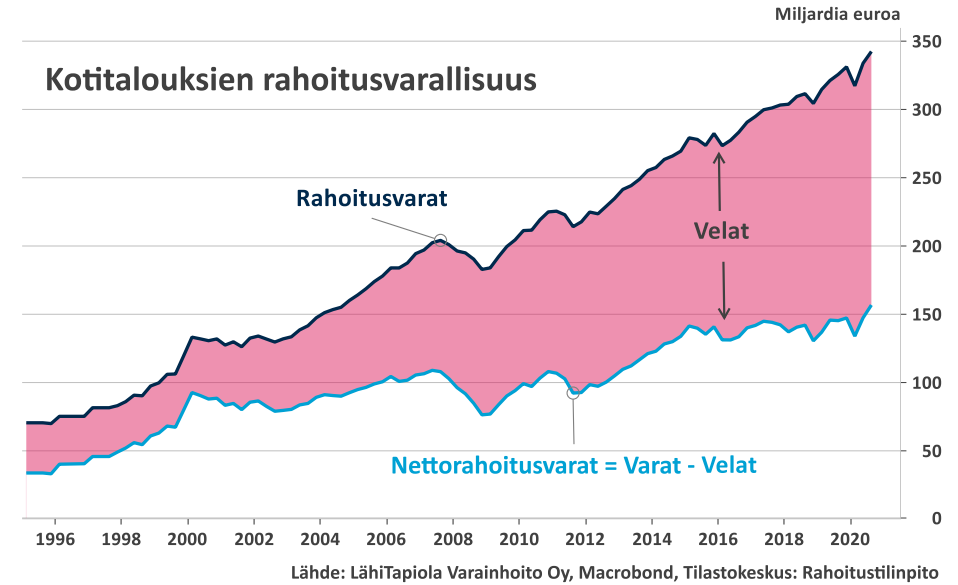
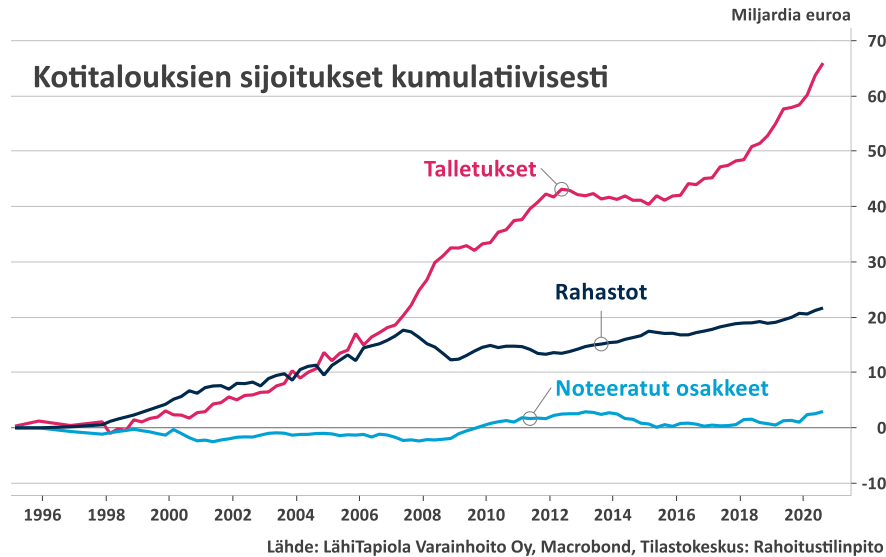
Sijoitusmarkkinat

- Osakemarkkinoilla on 12 vuoden vahva nousumarkkina takana ja alkuvuonna on jälleen lyöty uusia ennätystasoja. Viime vuosiin on mahtunut useita korjausliikkeitä sekä vuoden takainen koronasta aiheutunut karhumarkkina (eli yli 20 % lasku), josta toivuttiin nopeimmin sitten toisen maailmansodan.
- Nousu lähti finanssikriisin jälkeen matalista P/E-arvostuksista, jotka nyt tuntuvat historiaansa nähden haastavilta. Laskeneeseen korkotasoon suhteutettuna osakkeista on kuitenkin pitkällä ajalla edelleen odotettavissa ylituottoa. Kohonneen arvostuksen vuoksi riskiä kannattaa hajauttaa laajasti myös muihin sijoituslajeihin. Sijoitusvuoden 2021 näkymiä ja riskejä on kuvattu tarkemmin [tässä blogissa](#).
- Alkuvuoden isoin puheenaihe eli GameStop on purettu auki [tässä blogissa](#).



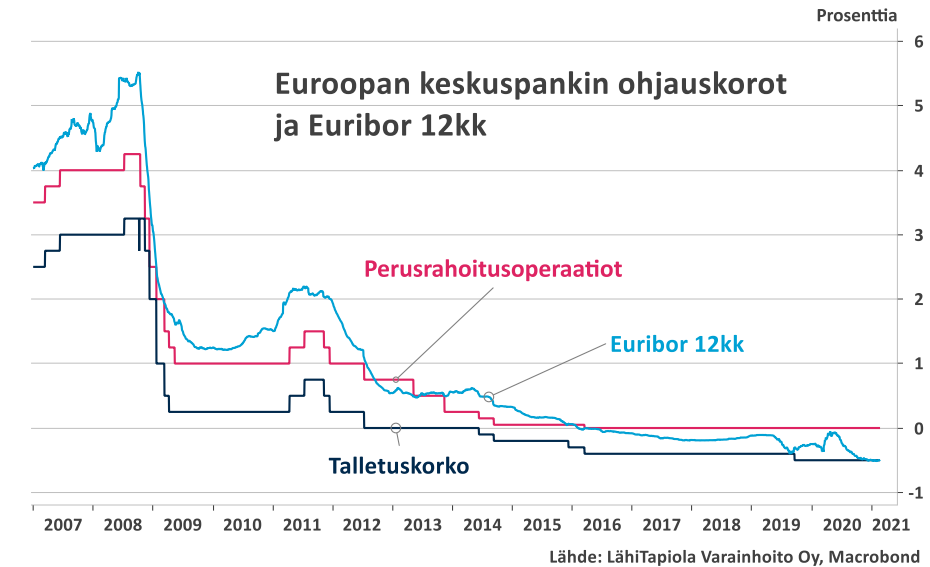
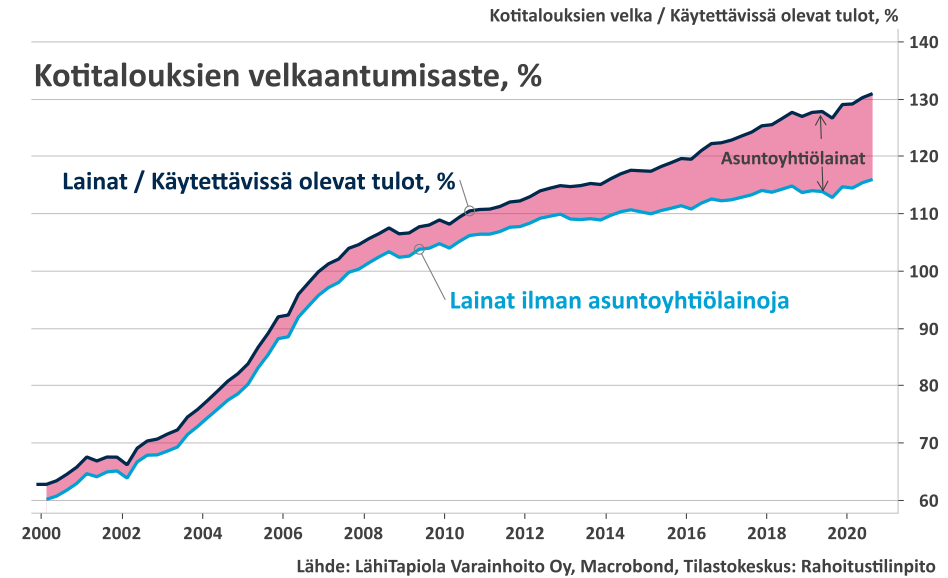
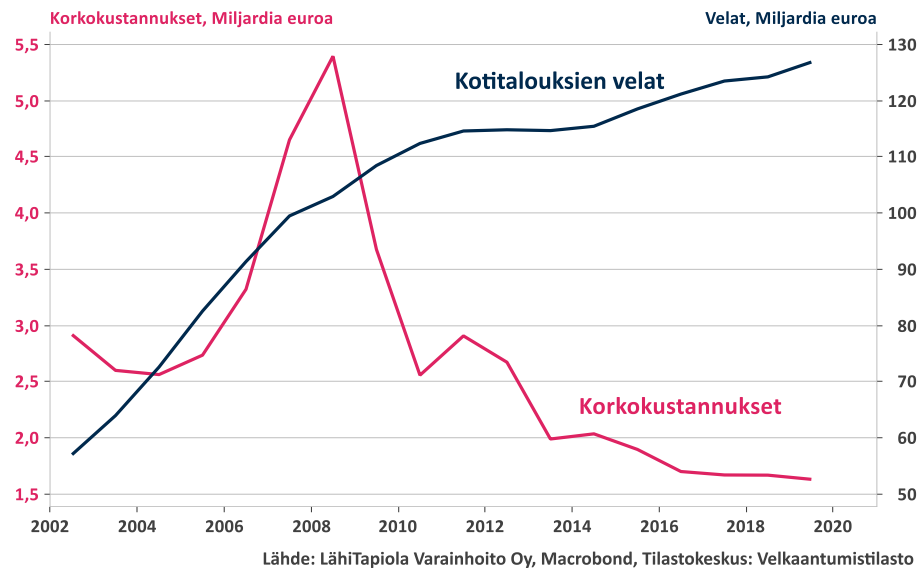
Rahoitusvarallisuus

- Kotitalouksien rahoitusvarallisuus sekä nettorahoitusvarallisuus ovat jatkaneet kasvuaan koronavuoden 2020 heikosta ensimmäisestä neljänneksestä huolimatta.
- Säästöt ovat suurimmaksi osaksi jääneet talletuksiin, mutta kotitaloudet ovat ostaneet myös rahastoja ja pörssiosakkeita tammi-syyskuussa. Finanssikriisin aikaisilta paniikkimyynneiltä on välttytty, joten kurssinousuun on päästy hyvin mukaan.
- Talletukset vastaavat yli 10 kuukauden käytettävissä olevia tuloja. Ruutia riittää sekä patoutuneen kysynnän purkamiseen että osin siirrettäväksi tuottaviin sijoituskohteisiin.



Velkaantuneisuus

- Kotitalouksien velkaantumisaste on noussut ensi kerran yli 130 %:iin käytettävissä olevista tuloista. Nousu on johtunut lainojen euromäärän kasvusta, osin lyhennysvapaidenkin vaikutuksesta. Velkaantumisasteen nousua jyrkentää käytettävissä olevien tulojen kasvun hyytyminen koronavirukseen vuoksi.
- Alhaisten ja osin jopa negatiivisten korkojen maailmassa velanhoito ei juuri oman talouden kuukausivirtoja rasita. Alhaiset korot voivat tuoda mukanaan lieveilmiöitä, kuten jatkuvasti elvyttävän rahapolitiikan, kestäättömäksi paisuvan ja kotiaan etsivän rahan määrän, ylivelkaantumisen ja varallisuuserien kuplat. Tässä ympäristössä kotitalouksien pelko korkojen noususta voi osoittautua turhaksi, kun taas holtittoman velkavivun ryydittämät varallisuustappiot voivat tyhjentää eläkesäästöt.
- EKP pitää korot lähivuosina nollassa**, mutta ei välttämättä ikuisesti, sillä inflaationpaineet nousevat talouksien toipuessa. Lisäksi keskuspankin inflaatiotavoitetta muutettaneen niin, että heikon inflaatiojakson jälkeen hyväksytään korkeamman inflaation jakso.





Kotitalouksien varallisuuden tuottoindeksi

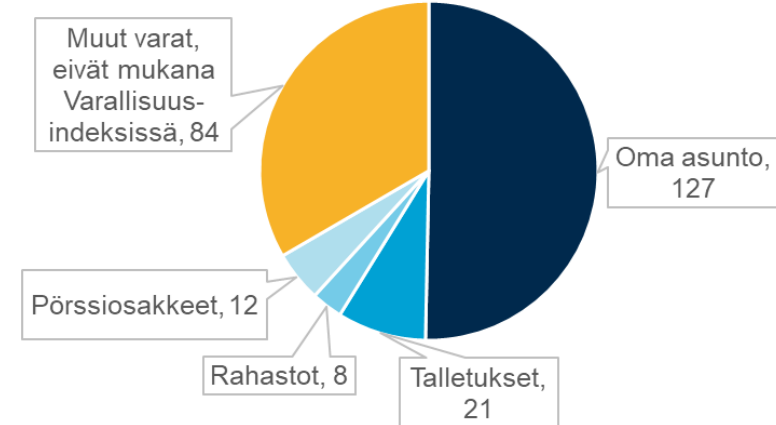
Varallisuuden tuottoindeksi: Varallisuuserät

- Indeksien tarkoitus on havainnollistaa kotitalouksien varautumisen ja vaurastumisen toimintaympäristöä. Kotitalouksien varallisuuden keskittyessä usein asuntoon varallisuuden tuotot ja tuotto-odotukset ovat paikallisia, mitä havainnollistetaan kahdella eri alueella. Indeksit myös arvioi sekä asuntomarkkinoiden alueellisen eriytymisen että rahoitusvarallisuuden keskittymisen vaikutuksia varallisuuseroihin.
- Indeksit seuraavat arvonmuutosten vaikutusta kotitalouksien varallisuuteen. Indeksit eivät sisällä säästämisen, sijoitustransaktioiden tai asuntojen rakentamisen vaikutusta varallisuuden määrään. Indeksit eivät sisällä kotitalouksien velkoja.
- Indeksit koostuvat kotitalouksien omista asunnoista, talletuksista, rahastoista ja pörssiosakkeista. Näiden neljän varallisuuserien määrät on määritetty Tilastokeskuksen Kotitalouksien Varallisuus 2016 - tutkimuksen perusteella. Indeksit on markkina-arvoperusteinen.
- Indeksit kattavat noin 2/3 kotitalouksien varallisuudesta. Indeksien ulkopuolelle jääviä kotitalouksien varallisuuseriä ovat sijoitus-, kakkos- ja vapaa-ajan asunnot, metsät, yritysvarallisuus, kulkuneuvot, vakuutusmuotoiset varat, listaamattomat osakkeet ja muut varat.
- Varallisuuserien määrät ovat keskiarvoja per kaikki alueen kotitaloudet, vaikka vain osa kotitalouksista omistaa kyseistä varallisuuserää. Alueiden sisäistä varallisuuskajakaumaa indeksit eivät pysty kuvaamaan.

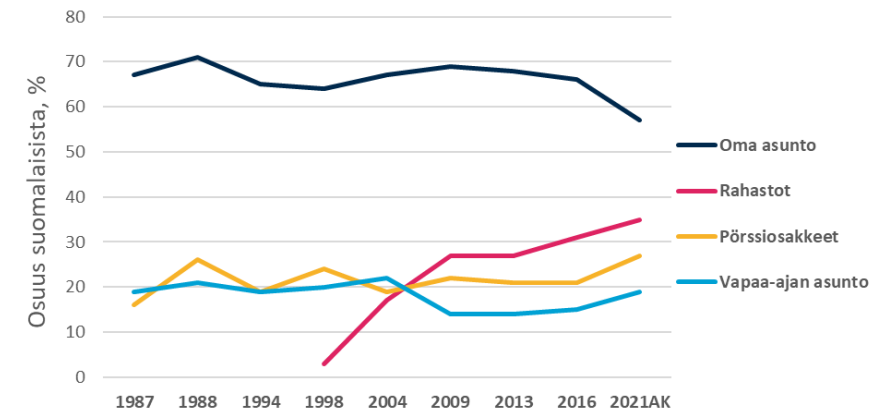
Kotitalouksien varallisuus, tuhatta euroa per kotitalous, keskiarvo

	Koko maa	Etelä-Suomi	Länsi-Suomi	Itä-Suomi	Pohjois-Suomi	PKS	Muu Suomi
Oma asunto	127	146	111	106	95	169	115
Talletukset	21	23	20	19	17	28	20
Rahastot	8	9	7	4	4	13	6
Pörssiosakkeet	12	17	9	3	5	27	8
Varallisuusindeksi	168	196	147	132	122	238	149
Osuus varoista, %	67 %	68 %	64 %	63 %	66 %	70 %	65 %
Muut varat	84	90	83	77	63	102	79
Varat yhteensä	251	286	231	209	185	340	228
-mediaani	160	176	151	150	143	179	na

Kotitalouksien varallisuus 2016, Koko maa, tuhatta euroa per kotitalous (keskiarvo)



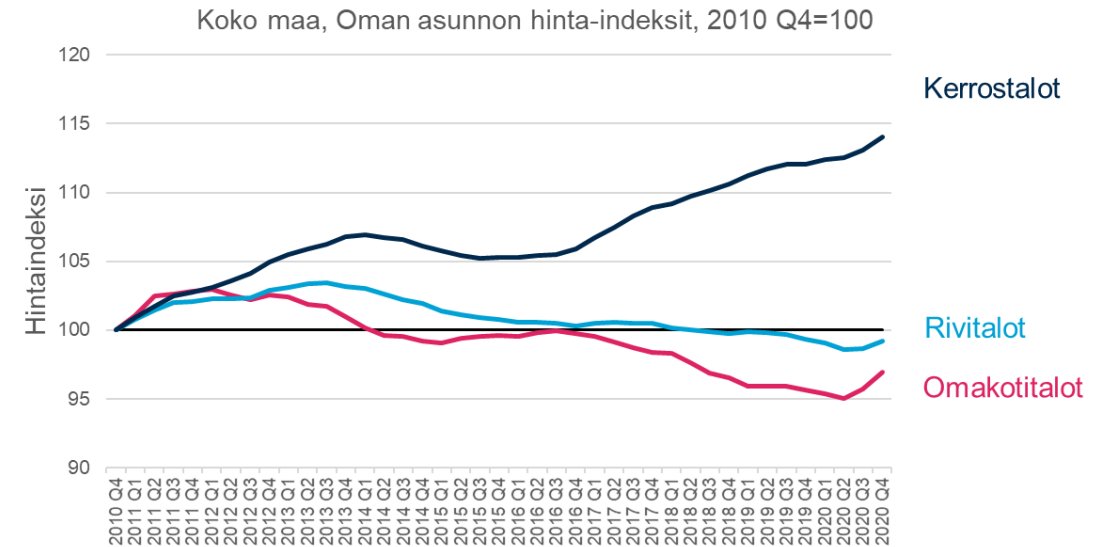
Mitä suomalaiset omistavat?



Lähde: Tilastokeskuksen Kotitalouksien varallisuus -tutkimus 1987-2016 ja LähiTapiolan Arjen Katsaus -kysely Tammikuu 2021 (Kantar TNS)

Varallisuuden tuottoindeksi: Laskenta

- Kotitalouden varallisuusindeksit on laskettu koko maalle ja kahdella eri aluejakoille. Maakunnista on muodostetut aluejako Etelä-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi. Toinen aluejako on Pääkaupunkiseutu ja muu Suomi.
- Omien asuntojen osalta indeksi huomioi erikseen omakoti-, rivi- ja kerrostalojen arvonmuutokset. Näiden eri rakennustyyppien markkina-arvopainot on arvioitu Tilastokeskuksen rakennuskantatilastojen pohjalta poistaen tyhjäät asunnot, poistaen muut kuin omistusasunnot, estimoiden kerrosneliöiden tehokkuus myytävänä neliöinä sekä muuntamalla neliöhinnoin asuntovarallisuudeksi.
- Oikaisujen vuoksi omakotitalojen merkitys korostuu indeksissä. Oman asunnon hintaindeksi eroaa rakenteeltaan usein käytetystä osakeasuntojen indeksistä, joka kuvaa vain kerros-, rivi- ja paritalojen hintakehitystä.
- Asuntojen hinnat on laskettu vuoden liukuvina keskiarvoina Tilastokeskuksen hintaindekseistä. Jouhevasti käyttäytyvillä asuntohinnoilla pyritään kuvaamaan alueen yleistä trendiä. Oman talouden suunnittelussa on lisäksi hyvä arvioida kohteen hintariskejä tarkemman sijainnin ja kunnan perusteella.
- Asunnoista indeksi huomioi vain hintatuoton, sillä oman asunnon tapauksessa vuokratuottoa vastaava osuus kulutetaan itse asumalla.
- Muiden kuin asuntojen osalta tuotot oletetaan yhteneviksi kaikkien alueiden kotitalouksilla. Rahoitusvarallisuuserien painot kuitenkin vaihtelevat alueellisesti, mikä vaikuttaa varallisuuden kokonaistuottoon.
- Talletusten tuotto lasketaan Suomen Pankin talletuskorkotilastoista. Pörssiosakkeiden tuotto arvioidaan kokonaistuottoindeksien perusteella. Rahastojen tuoton arvioinnissa käytetään Suomen Pankin rahastotilastoja.
- Tuottoindeksi päivittyy neljännesvuosittain. Indeksien vuosimuutokset on laskettu varallisuuserien vuosittaisista arvonmuutoksista. Herkkyystarkasteluun historiaa on vuodesta 2010 lähtien. Aikasarjana esittäessä tuottoindeksi lähtee vuodesta 2016, jonka jälkeen indeksin painojen annetaan muuttua tuottojen mukaan.



Lähde: LähiTapiola Varainhoito Oy, Kotitalouksien varallisuuden tuottoindeksi

Kotitalouksien varallisuuden tuottoindeksi

Painot

	Koko maa	Etelä-Suomi	Länsi-Suomi	Itä-Suomi	Pohjois-Suomi	PKS	Muu Suomi
Oma asunto	75,5 %	74,6 %	75,0 %	80,2 %	78,5 %	71,1 %	77,3 %
-Omakotitalo	50,7 %	44,0 %	57,0 %	63,8 %	63,3 %	26,5 %	61,0 %
-Rivitalo	9,2 %	10,0 %	8,2 %	7,6 %	7,8 %	10,2 %	8,7 %
-Kerrostalo	15,6 %	20,5 %	9,9 %	8,7 %	7,4 %	34,3 %	7,7 %
Talletukset	12,8 %	12,0 %	13,8 %	14,1 %	14,1 %	11,7 %	13,2 %
Rahastot	4,5 %	4,7 %	4,9 %	3,2 %	3,1 %	5,6 %	4,0 %
Pörssiosakkeet	7,2 %	8,8 %	6,2 %	2,5 %	4,2 %	11,5 %	5,5 %
Yhteensä	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Varallisuuden tuottoindeksi: 2020 Q4

- Vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä kotitalouksien varallisuus kasvoi tuottojen ansiosta koko maassa 1,8 %. Tämä on paras tuottoneljännes indeksin kymmenen vuotisessa historiassa. Oma asunto tuotti 1,1 % ja rahoitusvarallisuus 4,0 %.
- Koko vuoden 2020 tuotto oli 2,3%. Tämä oli toiseksi paras liukuvan vuoden tuotto indeksin historiassa. Koronavuosi alkoi erittäin heikolla tuottoneljänneksellä tammi-maaliskuussa, mutta loppuvuoden erinomaiset tuotot ovat hemmotelleen kotitalouksien taseita. Lisäksi monien kotitalouksien varallisuus on lisääntynyt ennätyksellinen säästämisen kautta.
- Osakkeet toipuivat ällistytävän nopeasti aggressiivisen rahapolitiikan ja kriisin yli siltä rakentavan finanssipolitiikan ansiosta. Etätyö ja kotoilu ovat laittaneet asumistarpeita uusiksi ja osaltaan kiihdyttäneet asuntohinnat vuoden toisella puoliskolla kovimpaan nousuun sitten vuoden 2011.
- Alueellisista tuottoindekseistä erottuu etenkin Pääkaupunkiseutu, jossa omakotitalojen 9,2 % vuosituotto siivitti kokonaisvarallisuuden vuosituoton 5,9 %:iin.

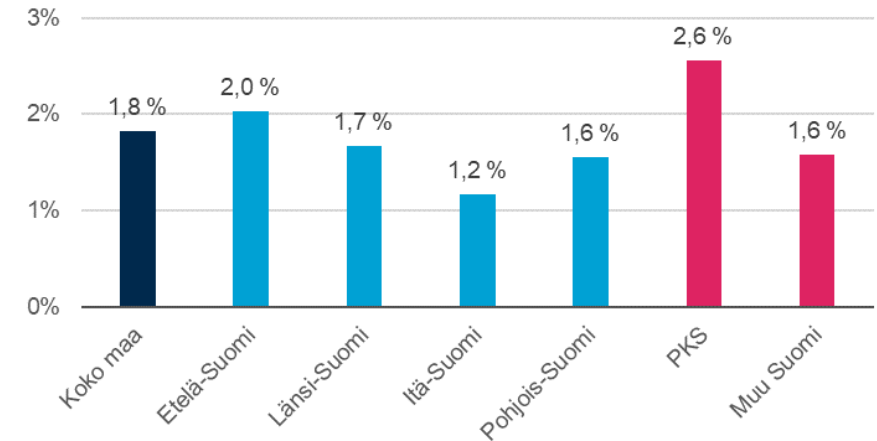
Tuotot, % edellisestä vuosineljänneksestä

	Koko maa	Etelä-Suomi	Länsi-Suomi	Itä-Suomi	Pohjois-Suomi	PKS	Muu Suomi
Oma asunto	1,1 %	1,2 %	1,0 %	0,9 %	1,2 %	1,6 %	1,1 %
-Omakotitalo	1,3 %	1,4 %	1,2 %	1,2 %	1,4 %	2,1 %	1,3 %
-Rivitalo	0,5 %	0,7 %	0,7 %	-0,4 %	0,2 %	0,8 %	0,4 %
-Kerrostalo	0,9 %	1,1 %	0,1 %	0,2 %	0,6 %	1,4 %	0,1 %
Talletukset	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
Rahastot	6,8 %	6,8 %	6,8 %	6,8 %	6,8 %	6,8 %	6,8 %
Pörssiosakkeet	9,2 %	9,2 %	9,2 %	9,2 %	9,2 %	9,2 %	9,2 %
Yhteensä	1,8 %	2,0 %	1,7 %	1,2 %	1,6 %	2,6 %	1,6 %

Tuotot, % vuoden takaa

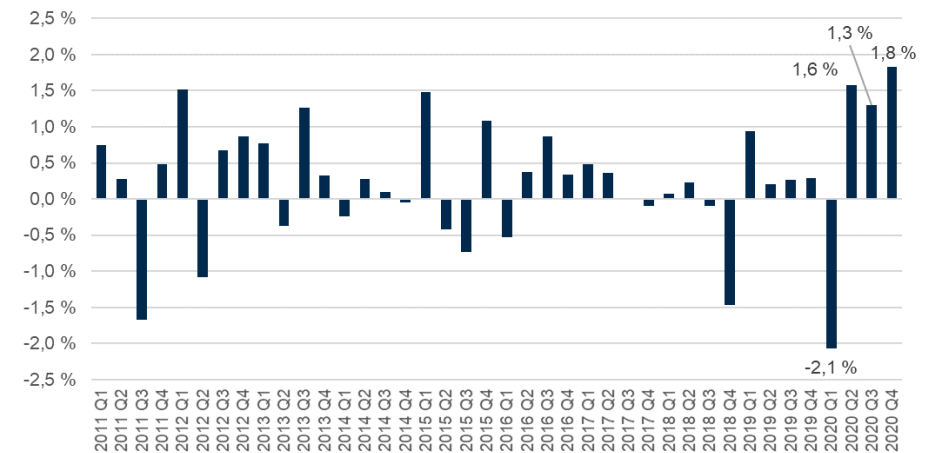
	Koko maa	Etelä-Suomi	Länsi-Suomi	Itä-Suomi	Pohjois-Suomi	PKS	Muu Suomi
Oma asunto	1,3 %	2,2 %	-0,4 %	1,1 %	0,7 %	5,5 %	0,2 %
-Omakotitalo	1,4 %	2,4 %	-0,3 %	2,2 %	1,0 %	9,2 %	0,6 %
-Rivitalo	-0,1 %	0,5 %	-0,7 %	-3,8 %	-0,3 %	1,7 %	-1,3 %
-Kerrostalo	1,8 %	2,7 %	-0,4 %	-3,0 %	0,0 %	3,8 %	-0,8 %
Talletukset	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %	0,1 %
Rahastot	6,2 %	6,2 %	6,2 %	6,2 %	6,2 %	6,2 %	6,2 %
Pörssiosakkeet	14,3 %	14,3 %	14,3 %	14,3 %	14,3 %	14,3 %	14,3 %
Yhteensä	2,3 %	3,2 %	0,9 %	1,4 %	1,4 %	5,9 %	1,2 %

Varallisuuden tuotto, % neljännesvuodessa



Lähde: LähiTapiola Varainhoito Oy, Kotitalouksien varallisuuden tuottoindeksi

Koko maa, Varallisuuden tuotto, % neljännesvuodessa

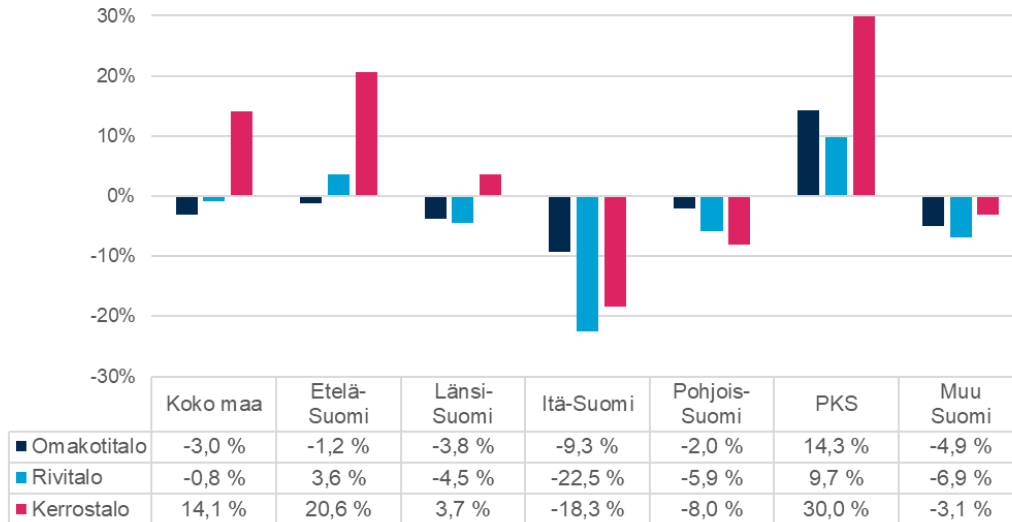


Lähde: LähiTapiola Varainhoito Oy, Kotitalouksien varallisuuden tuottoindeksi

Varallisuuden tuottoindeksi: Oma asunto 10 vuodessa

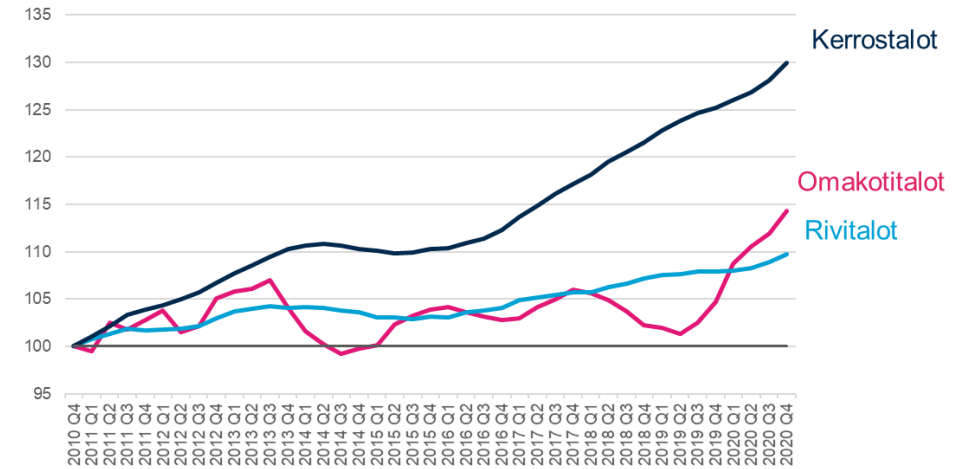
- Asuntomarkkinat eivät kaupungistuvassa maailmassa kohtele tasapuolisesti kotien arvoa. Kotitalouksien kannattaa yhä enemmän miettiä kodin käyttöarvon lisäksi sen sijoitusarvoa.
- Varallisuuden tuottoindeksin alueista ja talotyypeistä viimeisen kymmenen vuoden aikana eniten arvonnousua on kertynyt Pääkaupunkiseudun kerrostaloihin, peräti 30,0 %.
- Asuntohintojen laskupaineet ovat kohdistuneet viimeisen kymmenen vuoden aikana etenkin Itä-Suomeen, jossa asuvien kannattaa varautua eläkeikään muutenkin kuin asuntovarallisuuden kautta. Rivitalojen arvot ovat alueella laskeneet jopa 22,5 %.
- Viimeisimmän vuoden aikana isoimmat arvonnousut on koettu Pääkaupunkiseudun omakotitaloissa, mitä koronakriisin kotipainotteiset käyttäytymismuutokset ovat myös tukeneet. Omakotitalot ovat kuitenkin aiemminkin käyttäytyneet hyvin syklisesti, joten arvonnousun jatkumiseen ei voi tuudittautua. Kasvukeskuksissakaan asuntomarkkinat eivät ole immuuneja mahdollisille talouskriiseille, joten varallisuutta kannattaa hajauttaa muillekin markkinoille.

Oma asunto, arvonnousu 2010 Q4 lähtien



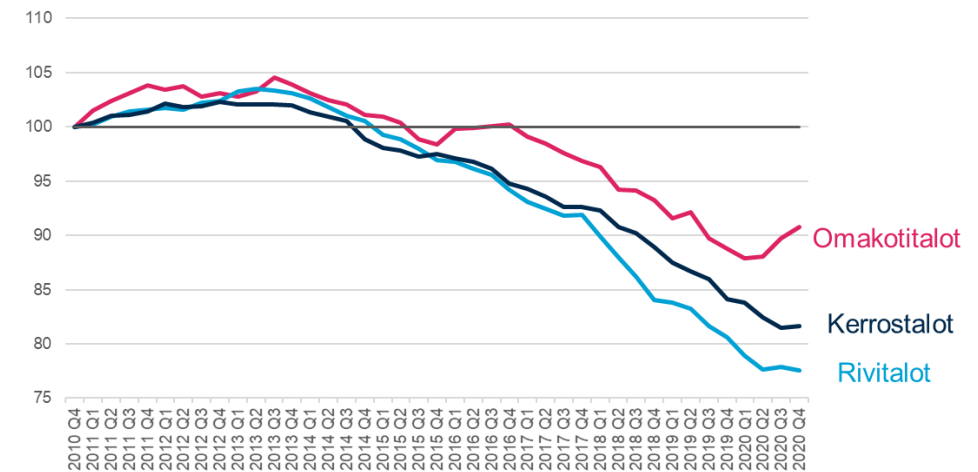
Lähde: LähiTapiola Varainhoito Oy, Kotitalouksien varallisuuden tuottoindeksi

Pääkaupunkiseutu, oman asunnon hintaindeksi, 2010 Q4=100



Lähde: LähiTapiola Varainhoito Oy, Kotitalouksien varallisuuden tuottoindeksi

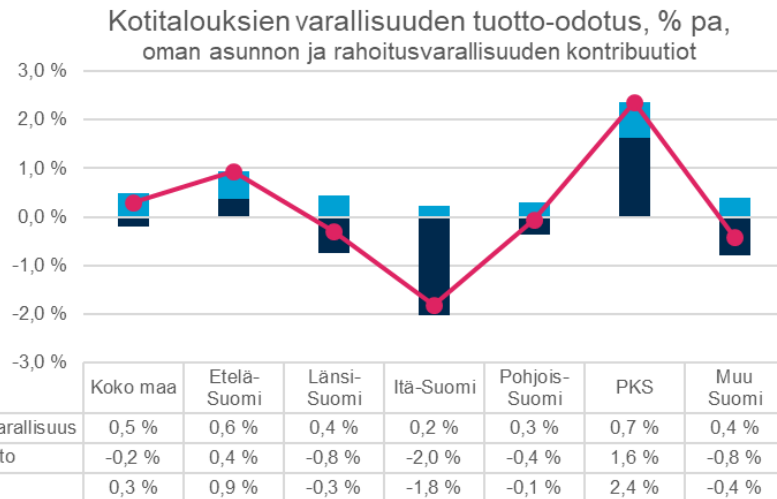
Itä-Suomi, oman asunnon hintaindeksi, 2010 Q4=100



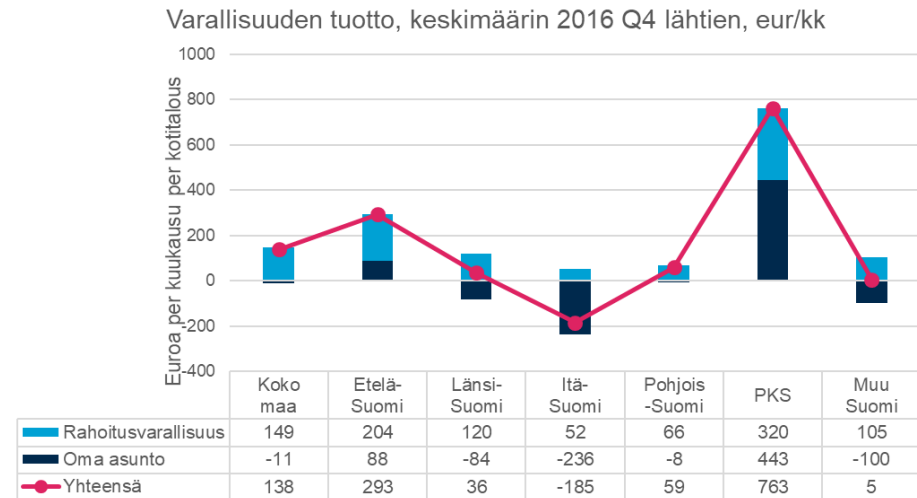
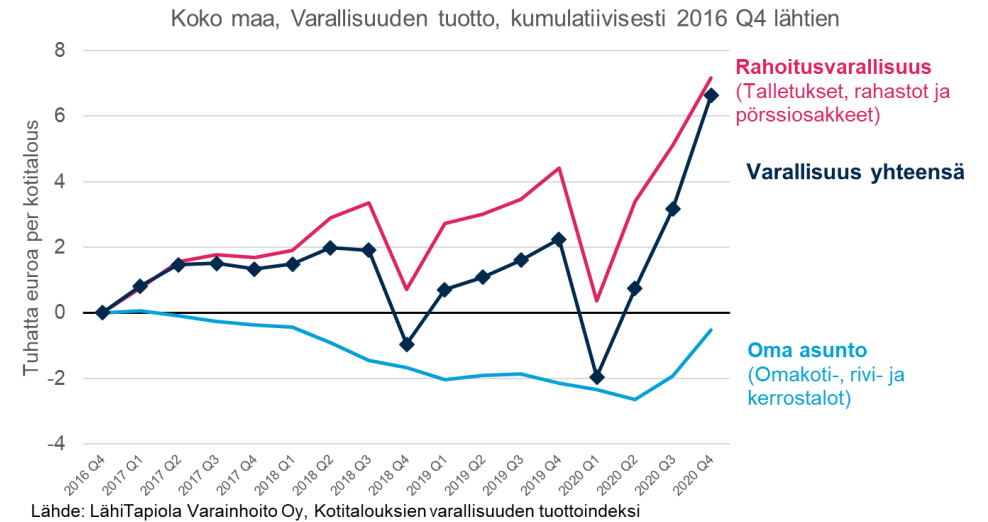
Lähde: LähiTapiola Varainhoito Oy, Kotitalouksien varallisuuden tuottoindeksi

Varallisuuden tuottoindeksi: Oman talouden suunnittelu

- Indeksin varallisuuserien euromäärät on määritetty vuoden 2016 kyselytutkimuksen perusteella. Viimeisen neljän vuoden tuottokehitys havainnollistaa konkreettisesti kotitalouksien varallisuuden toimintaympäristöä.
- Koko maassa oman asunnon arvon on laskenut neljässä vuodessa noin 500 euroa per kotitalous. Samanaikaisesti rahoitusvarallisuus on tuottanut noin 7100 euroa per kotitalous. Näin varallisuus yhteensä on markkinavoimien vuoksi kasvanut noin 6600 euroa per kotitalous.
- Rahoitusvarallisuuden euromääräiset arvonmuutokset ovat isompia kuin asunnon. Tuoton saaminen edellyttää riskinottoa, mikä käytännössä näkyy arvonheilahteluina. Pitkällä ajalla heilahtelut tasoittuvat ja riskinotto niittää tuottoa.
- Asunnon arvon laskuun voi varautua kuukausisäästämällä muihin sijoituskohteisiin. Muualla Suomessa kuin Pääkaupunkiseudulla olisi pitänyt säästää keskimäärin 100 eur/kk asunnon arvonlaskun neutraloimiseksi. Itä-Suomessa säästötarve olisi ollut 236 eur/kk. Näissä arvioissa ei ole huomioitu säästöjen tuottoja. Säästöt hajauttavat kokonaisvarallisuutta myös muihin tuottolähteisiin kuin paikallisiin asuntomarkkinoihin.
- Oman talouden suunnittelussa voi hyödyntää oheisia vuotuisia tuotto-odotuksia. Asuntojen tuotto-odotus on määritetty viimeisen viiden vuoden keskiarvona eli trendien uskotaan jatkuvan. Rahoitusvarallisuudelle on käytetty seuraavia tuotto-odotuksia: talletukset 0,1 %, rahastot 2,5 % ja pörssiosakkeet 5,0 %.



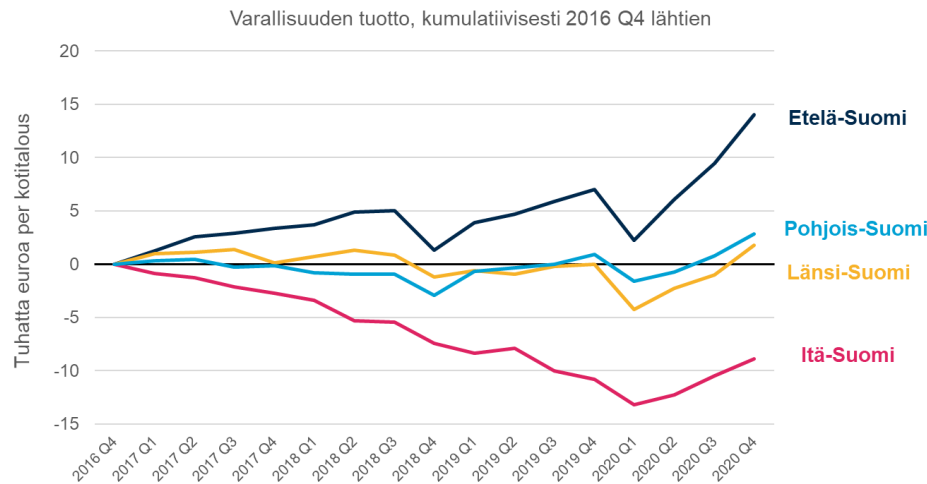
Lähde: LähiTapiola Varainhoito Oy, Kotitalouksien varallisuuden tuottoindeksi



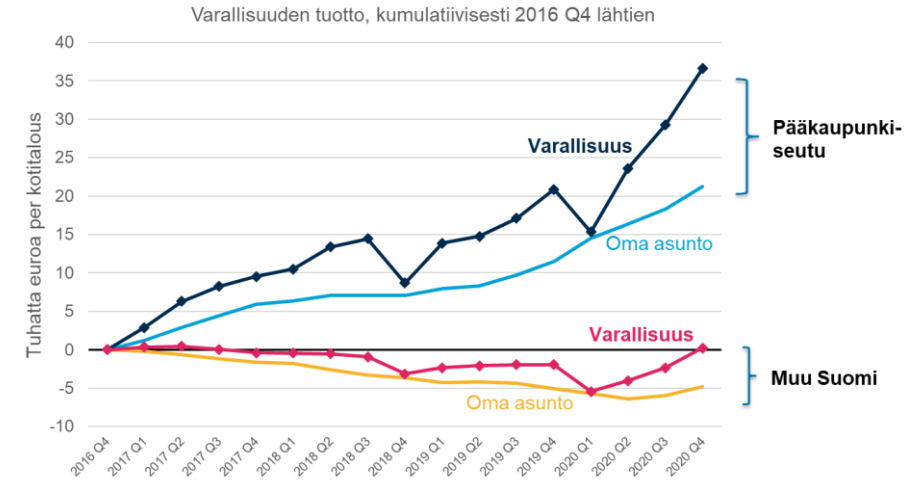
Lähde: LähiTapiola Varainhoito Oy, Kotitalouksien varallisuuden tuottoindeksi

Varallisuuden tuottoindeksi: Varallisuuserot

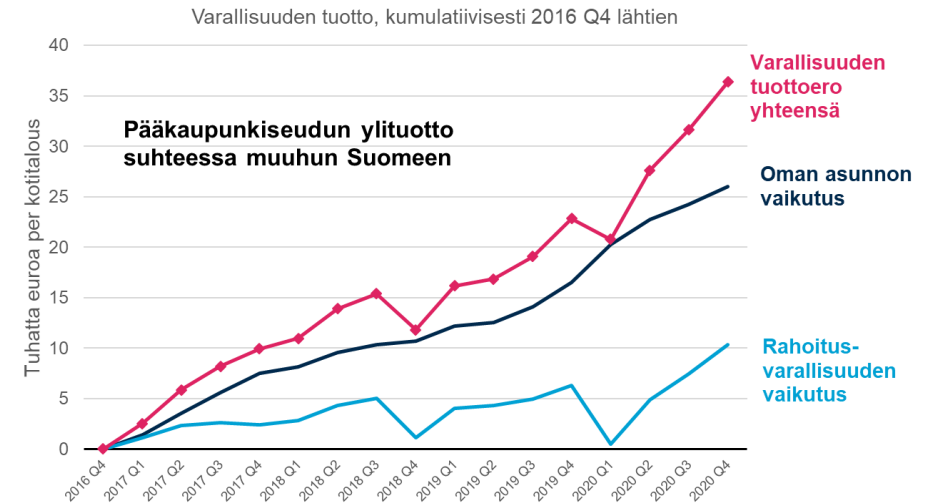
- Asuntomarkkinoiden alueellinen eriytyminen ja varallisuuserojen kasvu nousumarkkinoiden aikana ovat tunnettuja omana talouden teemoja. Varallisuuden tuottoindeksillä voi arvioida näitä voimia ja niiden keskinäistä suhdetta.
- Tarkastellaan seuraavassa jälleen viimeisimmän neljän vuoden euromääräistä tuottoa per kotitalous. Pääkaupunkiseudulla oman asunnon arvo on noussut 21 tuhatta euroa, kun muualla Suomessa arvo on laskenut 5 tuhatta euroa. Pääkaupunkiseudulla kotitalouksien asuntovarallisuus oli jo periodin alussa suurempi ja markkinatuotot ovat lisänneet varallisuuseroa 26 tuhannella eurolla.
- Pääkaupunkiseudulla kotitalouksilla on lisäksi enemmän rahoitusvarallisuutta kuin muualla Suomessa. Rahoitusvarallisuuden hyvät tuotot tarkasteluperiodilla ovat kasvattaneet kokonaisvarallisuuden tuottoja kaikkialla, mutta pääoman kasautuminen Pääkaupunkiseudulle lisää varallisuuseroa 10 tuhannella eurolla. Kaikkiaan varallisuusero on tuottojen voimalla kasvanut keskimäärin 36 tuhannella eurolla per kotitalous.
- Kotitalouksen varallisuuden tuottoympäristöt poikkeavat paljon alueellisesti. Etelä-Suomessa markkinatuotoista on kertynyt voittoa keskimäärin 14 tuhatta euroa, mutta Itä-Suomessa vastaavasti tappiota 9 tuhatta euroa per kotitalous. Länsi- ja Pohjois-Suomessa tuotot ovat tänä vuonna kääntyneet 2–3 tuhatta voitolle.



Lähde: LähiTapiola Varainhoito Oy, Kotitalouksien varallisuuden tuottoindeksi



Lähde: LähiTapiola Varainhoito Oy, Kotitalouksien varallisuuden tuottoindeksi



Lähde: LähiTapiola Varainhoito Oy, Kotitalouksien varallisuuden tuottoindeksi

Talous- ja varallisuuskatsaus

LähiTapiolan Talous- ja varallisuuskatsaus keskittyy Suomen talouteen, kotitalouksien varallisuuteen ja kansainväliseen sijoitusympäristöön. Katsaus ilmestyy neljä kertaa vuodessa.

LähiTapiolan Kotitalouksien varallisuuden tuottoindeksi

- Katsauksessa esitetty Kotitalouksien varallisuuden tuottoindeksi seuraa arvonmuutosten vaikutusta kotitalouksien varallisuuteen. Indeks ei sisällä säästämisen, sijoitustransaktioiden tai asuntojen rakentamisen vaikutusta varallisuuden määrään. Indeks ei sisällä kotitalouksien velkoja.
- Indeks koostuu kotitalouksien omista asunnoista, talletuksista, rahastoista ja pörssiosakkeista. Näiden neljän varallisuuserän painot on määritetty Tilastokeskuksen Kotitalouksien Varallisuus 2016 –tutkimuksen perusteella. Indeks on markkina-arvoperusteinen.
- Omien asuntojen osalta indeks huomioi erikseen omakoti-, rivi- ja kerrostalojen arvonmuutokset. Näiden eri rakennustyyppien markkina-arvopainot on arvioitu Tilastokeskuksen rakennuskantatilastojen pohjalta poistaen tyhjät asunnot, poistaen muut kuin omistusasunnot, estimoiden kerrosneliöiden tehokkuus myytävinä neliöinä sekä muuntamalla neliöhinnoin asuntovarallisuudeksi. Asuntojen hinnat on laskettu vuoden liukuvina keskiarvoina Tilastokeskuksen hintaindekseistä.
- Asunnoista indeks huomioi vain hintatuoton, sillä vuokratuottoa vastaava osuus kulutetaan itse asumalla. Talletusten tuotto lasketaan Suomen Pankin talletuskorkotilastoista. Pörssisijoitusten tuotto arvioidaan kokonaistuottoindeksien perusteella. Rahastojen tuoton arvioinnissa käytetään Suomen Pankin rahastotilastoja.
- Kotitalouden varallisuusindeksit on laskettu koko maalle ja kahdella eri aluejaoille. Maakunnista on muodostetut aluejako Etelä-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi. Toinen aluejako on Pääkaupunkiseutu ja Muu Suomi.
- Tuottoindeksi päivittyy neljännesvuosittain. Indeks vuosimuutokset on laskettu varallisuuserien vuosittaisista arvonmuutoksista. Aikasarjana vuodesta 2016 lähtien esittäessä indeksin painojen annetaan muuttua tuottojen mukaan.

Vastuuvapauslauseke

- Tämä esitys on LähiTapiolan laatima ja perustuu sen näkemyksiin taloudesta ja sijoitusmarkkinasta. Esityksen sisältämät arviot, tiedot ja mielipiteet perustuvat LähiTapiolan omiin laskelmiin tai lähteisiin, joita LähiTapiola pitää oikeina ja luotettavina. Tätä esitystä ei tule yksinään käyttää sijoituspäätöksen perustana eikä esityksessä esitettyä tietoa ole tarkoitettu kehotukseksi käydä kauppaa sijoitustuotteilla tai -palveluilla. Sijoitusten arvo voi nousta tai laskea ja sijoittaja voi menettää sijoittamiaan varoja. Historiallinen tuotto ei ole tae tulevasta tuotosta.
- Asiakkaan tulee ennen sijoituspäätöksen tekemistä tutustua sijoitustuotetta tai -palvelua koskeviin materiaaleihin.
- LähiTapiola ei vastaa tämän esityksen mahdollisista puutteista, virheistä tai sen käytöstä aiheutuneista välittömistä tai välillisistä vahingoista.
- Tätä esitystä tai sen osaa ei saa jäljentää tai siirtää elektronisesti, kopioimalla, nauhoittamalla tai muuten tallentaa ilman LähiTapiolan kirjallista lupaa.
- Tämä julkaisu on tarkoitettu ainoastaan yksityiseen käyttöön. Kaikki oikeudet pidätetään. Esitystä siteerattaessa on lähteenä mainittava LähiTapiola Varainhoito Oy.



facebook.com/lahitapiola
[twitter.com/Lahi Tapiola](https://twitter.com/Lahi_Tapiola)
instagram.com/lahitapiola_lokaltapiola/
linkedin.com/company/l-hitapiola
youtube.com/user/TapiolaGroup



Turvallisuus • Talous • Terveys