

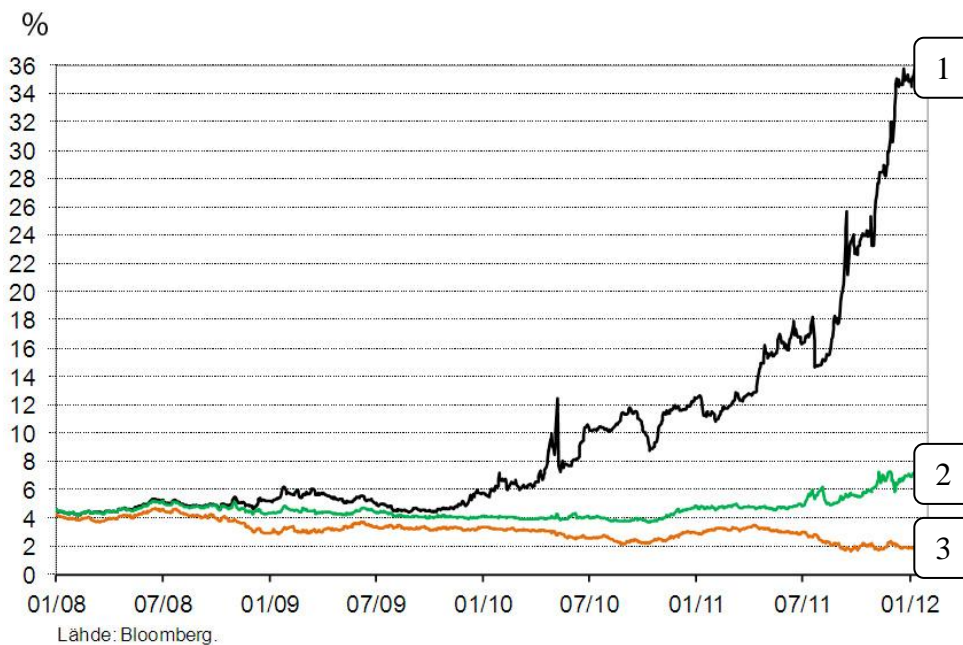
GURU TALOUS 2012 EKONOMI

Talousguru 2012 -kilpailu 18.1.2012 klo 9-11

1. Yhdistä oikein (3 pistettä)

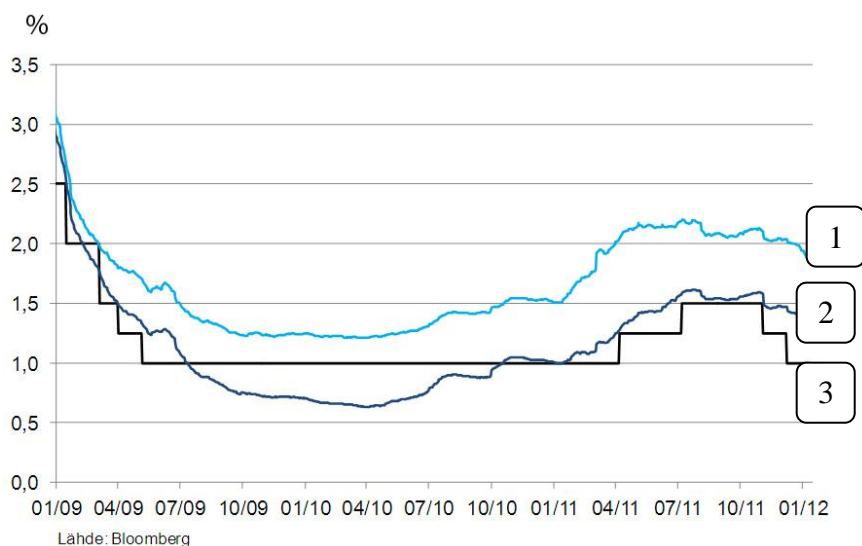
a) Yhdistä viivalla 10 vuoden valtionlainan korko oikeaan maahan

Saksa	1
Kreikka	2
Italia	3



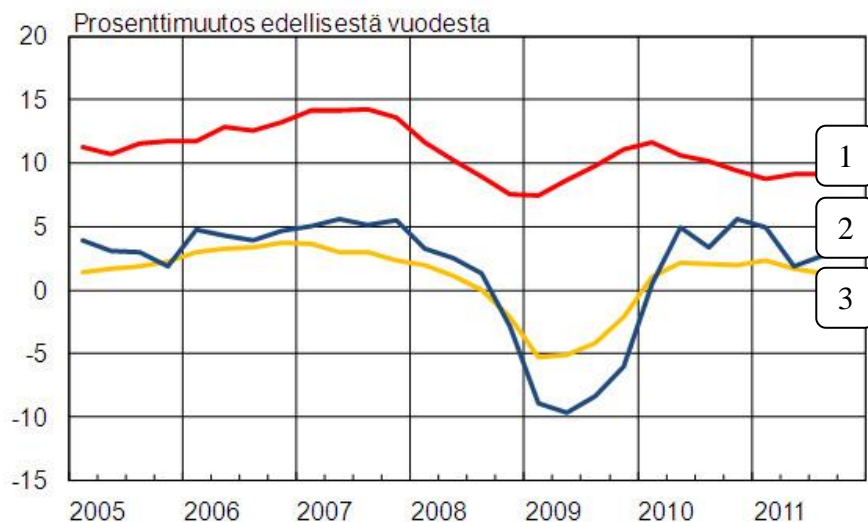
b) Yhdistä oikeaan korkoon

- | | |
|-------------------|---|
| EKP:n ohjauskorko | 1 |
| Euribor 3 kk | 2 |
| Euribor 12 kk | 3 |



c) Yhdistä bruttokansantuotteen muutokset oikeaan maahan/alueeseen

- | | |
|----------|---|
| Euroalue | 1 |
| Suomi | 2 |
| Kiina | 3 |



Oikeat vastaukset:

Jokaisesta kokonaan oikein yhdistetystä kuviosta saa 1 pisteen. Max 3 pistettä.

- a) Saksa — 3
Kreikka — 1
Italia — 2
- b) EKP:n ohjauskorko — 3
Euribor 3 kk — 2
Euribor 12 kk — 1
- c) Euroalue — 3
Suomi — 2
Kiina — 1

2. Talousguru Oyj on pörssiyhtiö. Sijoittaja Maija Mallikas ostaa 1000 kappaletta yhtiön osakkeita 1.1.2011. Hän myy omistuksensa 31.12.2011.

Taulukkoon on poimittu lukuja, jotka kuvaavat sekä yhtiön että kansantalouden kehitystä vuonna 2011. Vastaa, ovatko esitetyt väittämät oikein vai väärin. (3 p)

	1.1.2011	31.12.2011	vuosi 2011
osakkeen hinta	5,0 e	6,0 e	
osinko			10 snt / osake
inflaatio			3 %
pääomavero			28 %

- a) Talousguru oyj:n osakekurssi on laskenut vuonna 2011.
- b) Maija Mallikkaan osinkotuotto ennen veroja vuonna 2011 on 500 euroa.
- c) Maija Mallikkaan osinkojen nimellistuotto ilman veroja laskettuna 1.1.2011 osakekurssin mukaan on 2 %.
- d) Maija Mallikkaan osinkojen reaalityttö vuonna 2011 on negatiivinen.
- e) Maija Mallikkaan osinkojen reaalityttö on nimellistuottoa suurempi.
- f) Maija Mallikkaan nimellinen kokonaistuotto osakkeiden myynnistä ilman välityspalkkioita on 720 euroa.

Mallivastaukset:

Jokaisesta oikeasta vastauksesta saa 0,5 pistettä. Max 3 pistettä.

- a) väärin
- b) väärin
- c) oikein
- d) oikein
- e) väärin
- f) oikein

3. Selitä lyhyesti seuraavat käsitteet (6 p)

- a) Maksuhäiriömerkintä
- b) ERVV
- c) Progressiivinen verotus
- d) SEPA
- e) Johdannainen
- f) Deflaatio

Mallivastaukset:

Jokaisesta oikeasta vastauksesta saa 1 pisteen. Maksimi 6 pistettä. Vastauksessa riittää, että vastaaja esimerkiksi konkreettisen esimerkin avulla osoittaa selvästi ymmärtävänsä, mistä on kyse.

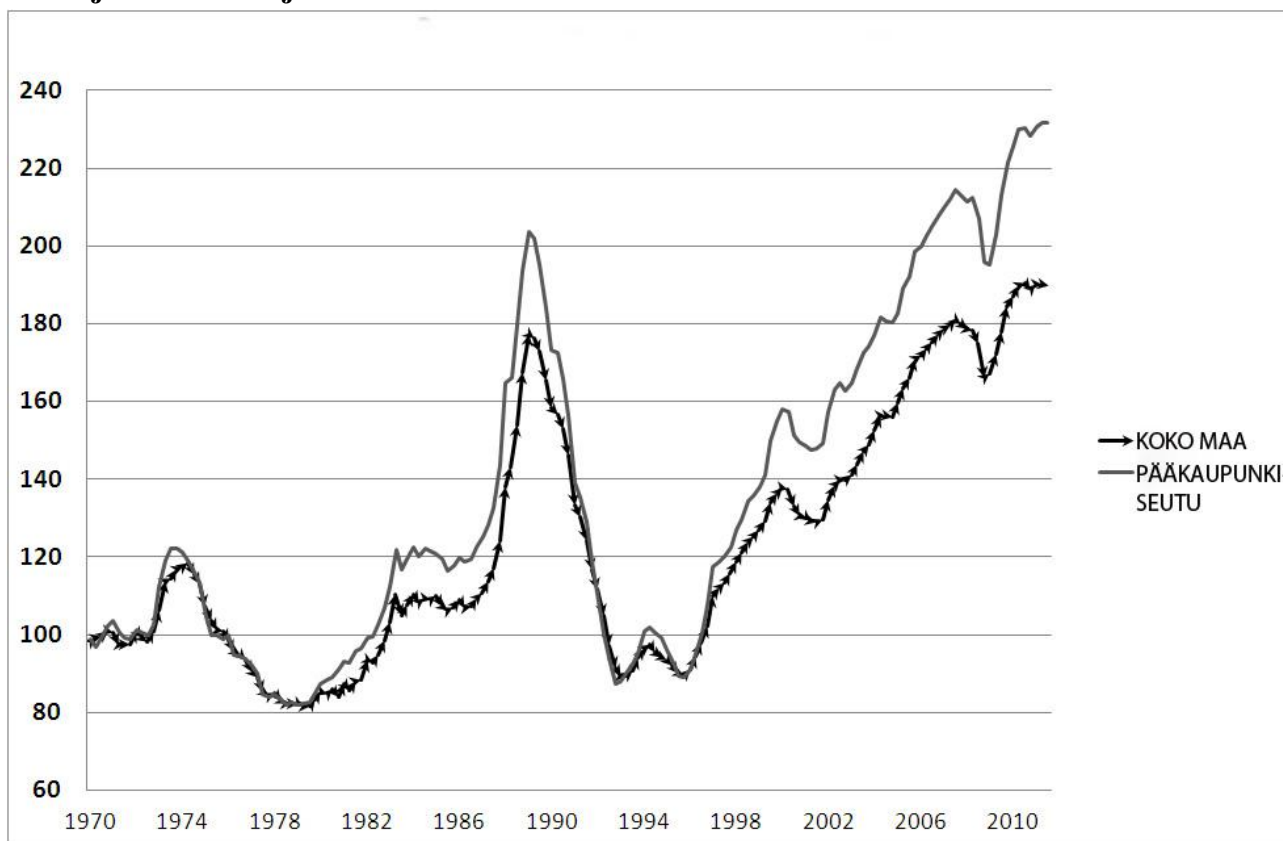
- a) Maksuhäiriömerkintä = merkintä luottotietorekisteriin. Pelkästään maksun myöhästyminen ei aiheuta maksuhäiriömerkintää. Maksuhäiriömerkinnän saa tavallisimmin, kun maksu on viivästynyt pitkään, (yli puoli vuotta alkuperäisestä eräpäivästä), ja henkilö on tätä ennen saanut maksamattomasta laskusta useita perintäkirjeitä. Maksuhäiriömerkintä voi vaikeuttaa esim. puhelin- tai internetyhteyden hankkimista tai asunnon vuokraamista.
- b) ERVV = Euroopan rahoitusvakuusväline. Rahasto, joka voi myöntää lainaa ongelmiin ajautuneille maille.
- c) Progressiivinen verotus = veroprosentti nousee verotettavan summan kasvaessa. Käytännössä se tarkoittaa, että suurituloisilla on korkeampi veroprosentti kuin pienituloisilla.
- d) SEPA = SEPA on lyhenne sanoista Single Euro Payments Area, yhtenäinen euromaksualue.
- e) Johdannainen = Instrumentti, jonka arvo perustuu jonkin toisen arvopaperin, indeksin, valuutan, hyödykkeen tai oikeuden arvoon tai hintaan. Käytetään joko olemassa olevan riskin pienentämiseen / suojaamiseen mutta myös riskin ottamiseen. Kyse on sopimuksesta, jonka osapuolet solmivat keskenään tulevaisuudessa toteutettavasta esim. rahallisesta suorituksesta. Johdannaisia ovat esim. optiot, termiinit, futuurit ja swapit.

f) Deflaatio = yleisen hintatason lasku.

4. Pitkä essee (9 p)

- a) Oheisessa kuviossa on esitetty asuntojen reaalihintojen kehitys Suomessa viimeisen 30 vuoden aikana. Arvioi asuntomarkkinoiden kehitykseen yleisesti vaikuttavia tekijöitä. Mitkä tekijät selittävät asuntojen hintakehitystä erityisesti 1990-luvun puolivälin jälkeen? (4 p)

Vanhojen kerrostalojen reaalihintaindeksi 1970=100



Lähde: Asuntojen hinnat. Tilastokeskus

- b) Hallitus päätti viime vuonna supistaa asuntolainojen korkovähennysoikeutta. Tänä vuonna asuntolainojen korkomenoista enää 85 prosenttia on verotuksessa vähennyskelpoisia. Vähennysoikeuden supistamista on määrä jatkaa myös tulevina vuosina siten, että vuonna 2014 enää 75 prosenttia koroista on vähennyskelpoisia.

Jos korkovähennys poistettaisiin kokonaan, millaisia vaikutuksia sillä olisi asuntojen i) kysyntään, ii) tarjontaan sekä iii) asuntojen hintoihin? (3 p)

- c) Jos kotitaloudella ei ole pääomatuloja, asuntolainan korkovähennys toteutetaan ns. alijäämähyvityksenä, joka on suuruudeltaan 28 prosenttia asuntolainan korosta. Tarkastellaan esimerkkitaloutta, jonka asuntolainan suuruutta, lainanhoitomenoja, kotitalouden tuloja ja verotusta kuvaa seuraava taulukko. (2 p)

Asuntolainan suuruus	100 000 euroa
Asuntolainan vuosikorko	3,00 %
Asuntolainan lyhennykset	500 euroa / kk
Kotitalouden vuositulot	60 000 euroa
Kotitalouden veroprosentti ilman korkovähennystä	30
Alijäämähyvyys	28 % asuntolainan koroista

Kuinka paljon kotitalouden maksamat verot kasvaisivat vuodessa, jos oikeus korkovähennykseen poistettaisiin kerralla kokonaan? (Vastaukseksi riittää tilanteen arvioiminen ensimmäisenä vuonna vähennyksen poistamisen jälkeen. Lainapäätöksen pienentämistä lyhennysten vuoksi tarkasteluajanjaksolla ei tarvitse ottaa huomioon.)

Mallivastaus:

Onnistuneessa vastauksessa tarkastellaan kunkin alakysymyksen kohtia perusteellisesti. Mallivastaus antaa viitteitä siitä, mitä hyvä vastaus pitää sisällään. Kaikkien mallivastauksessa esiteltyjen argumenttien ei kuitenkaan tarvitse sisältyä vastaukseen.

Vastauksen pisteytys muodostuu siten, että kustakin alakysymyksestä voi saada mallivastauksessa mainitun maksimipistemäärän.

a)

Arvioi asuntomarkkinoiden kehitykseen yleisesti vaikuttavia tekijöitä. (2 p)

Vastauksessa tulee eritellä keskeiset syyt, jotka vaikuttavat asuntomarkkinoihin ja asuntojen hinnanmuodostukseen.

Kysyntä- ja tarjontatekijät ohjaavat viime kädessä asuntomarkkinoita. Keskeisimmin asuntojen kysyntään ja niiden hintoihin vaikuttavat yleinen taloustilanne; työllisyystilanne, korkotaso ja rahoituksen saatavuus. Lisäksi muuttoliikkeellä, vuokramarkkinoiden toimivuudella ja kaavoituksen toimivuudella on merkittävä vaikutus asuntomarkkinoihin. Asuntojen kysyntään vaikuttaa keskeisesti se, minkälaisia asuntoja kotitalouksilla on mahdollisuuksia ja haluja hankkia ja miltä alueilta. Toisaalta asunnot toimivat myös sijoituskohteina, jolloin korkotaso, taloustilanne ja vaihtoehtoisten sijoituskohteiden houkuttelevuus vaikuttavat myös asuntojen kysyntään. Lisäksi odotukset asuntohintojen muutoksista vaikuttavat myös nykyisiin hintoihin. Asuntorakentaminen reagoi yleensä varsin ripeästi talouden suhdannevaihteluihin, ja esimerkiksi asuntotuotannon väliaikainenkin hidastuminen vähentää asuntojen tarjontaa melko nopeasti. Toisaalta pitemmällä aikavälillä nimenomaan asuntojen tarjonnan jäykkyydestä riippuu, määräytyvätkö asuntojen hinnat kotitalouksien tulokehityksen vai yleisen inflaation mukaisesti.

Asuntotuotannon ohella asuntomarkkinoiden kehitykseen vaikuttavat asunnon vaihtoon mahdollisesti liittyvät vaikeudet eli esimerkiksi vaikeus saada vanha asunto kaupaksi muuttotappioalueella. Muutenkin alueellisilla tekijöillä on merkittävä vaikutus asuntomarkkinoihin eli muuttoliike ja alueen työllisyys- ja taloustilanne vaikuttavat selvästi asuntojen paikalliseen kysyntään ja hintatasoon. Muutokset asuntojen kysynnässä eivät välittömästi tunnu asuntojen

tarjonnassa. Tämän takia lyhyellä aikavälillä asuntojen kysynnässä tapahtuvat pienetkin muutokset voivat aiheuttaa asuntojen hinnoissa voimakkaita vaihteluita. Pitkällä aikavälillä asuntojen tarjonta on kuitenkin joustavaa. Rakennusyrietysten rakentamispäätöksiin vaikuttavat muun muassa asuntojen hintataso, rakennuskustannukset, tonttimaan hinta ja kaavoitus. Välillisesti asuntomarkkinoihin vaikuttavat myös valtion, kuntien ja yleishyödyllisten yritysten päätökset sosiaalisen asuntotuotannon rakentamisesta. Toisaalta uutta asuntokantaa ja siten tarjontaa syntyy asuntomarkkinoille myös kotitalouksien omien rakentamispäätösten myötä. (2 p)

Mitkä tekijät selittävät asuntojen hintakehitystä erityisesti 1990-luvun puolivälin jälkeen? (2 p)

Talouden yleinen kehitys on näkynyt selvästi Suomen asuntomarkkinoilla sekä kauppojen määrissä että hinnoissa. 1980-luvun lopulla rahoitusmarkkinoiden vapautuessa asuntojen hinnat nousivat erittäin nopeasti. Laman aikana hinnoista leikkautui useita kymmeniä prosentteja ja myös asuntorakentaminen hiipui dramaattisesti. Talouden elpymisen myötä asuntojen hinnat lähtivät 1990-luvun puolivälissä nousuun ja myös asuntorakentaminen elpyi reippaasti. Nousu on katkennut tämän jälkeen vain kahteen otteeseen eli 2000-luvun alussa it-kuplan puhjetessa ja toisen kerran finanssikriisin myötä 2008–2009. Nämäkin notkahdukset ovat kuitenkin jääneet pieniksi 1990-luvun alkuun verrattuna. Asuntokaupan vilkkautta ja asuntojen hintojen nousua on muun muassa tukenut kotitalouksien vahva tulokehitys ja hyvä työllisyystilanne. Lisäksi kotitalouksille on ollut hyvin tarjolla rahoitusta pankeilta ja aiempaa pidemmät laina-ajat ovat madaltaneet kynnystä asuntolainan ottamiseen. Omistusasumisen houkuttelevuutta on myös lisännyt euroaikana vallinnut matalien tai suhteellisten matalien markkinakorkojen jakso, jonka ohella myös pankkien perimät lainamarginaalit ovat olleet selvästi menneitä vuosia pienempiä. (1 p.)

1990-luvun laman jälkeen ovat maan eri alueiden erot talouskehityksessä kasvaneet ja myös muuttoliike on ollut vilkasta. Nämä syyt ovat olleet omiaan eriyttämään asuntojen hintojen kehitystä pääkaupunkiseudun ja maakuntien kasvukeskusten ja toisaalta muuttotappioalueiden välillä. Kuten kuvioista näkyy, on 90-luvun laman jälkeen pääkaupunkiseudulla asuntojen hintataso noussut selvästi muuta maata nopeampaan tahtiin. Toisaalta pääkaupunkiseudun asuntojen hintataso on ollut herkempi reagoimaan yleisessä taloustilanteessa tapahtuneisiin muutoksiin. Tuorein esimerkki tästä on parilta viime vuodelta, kun pääkaupunkiseudulla asuntojen hinnat notkahtivat muuta maata enemmän finanssikriisin myötä, mutta lähtivät sen jälkeen muuta maata rivakampaan nousuun. Muuttoliikkeen ohella pääkaupunkiseudulla asuntomarkkinoihin on vaikuttanut merkittävästi riittämätön asuntotarjonta, joka on muun muassa johtunut kaavoituksen ja rakentamisen pullonkauloista. Lantin toisena puolena on ollut esimerkiksi rakennemuutoksesta kärsivät alueet Suomessa, jossa asuntojen kysyntä ja hintakehitys on ollut vaisua koko maan taloustilanteesta riippumatta. Asuntojen heikko kysyntä on osaltaan voinut vaikeuttaa esimerkiksi muuttamista työn perässä toiselle paikkakunnalle. (1 p.)

b)

i) Vaikutukset asuntojen kysyntään (1 p)

Korkovähennyksen poistolla olisi asuntojen kysyntää hillitsevä vaikutus. Kun kotitalouksien tulot säilyisivät ennallaan, ne eivät korkovähennyksen poistuttua pystyisi hoitamaan yhtä suuria asuntolainoja kuin aiemmin. Kotitalouksien lainanottokyvyn heikentyessä ne vastaavasti pystyvät tekemään asunnoista aikaisempaa pienempiä hintatarjouksia. (0,5 p.)

Asuntolainat ovat jakautuneet kotitalouksille epätasaisesti. Vähennyksen poisto kohtelisi kotitalouksia eri tavoin, riippuen asuntolainan suuruudesta. Osa kotitalouksista olisi ehkä halukas ja kykenevä kasvattamaan lainanhoitoon kuukaudessa käytettyä rahasummaa tai pidentämään lainan takaisinmaksuaikaa, eikä korkovähennyksen poistolla olisi vaikutusta näiden kotitalouksien asuntojen kysyntään. Merkittävä osa kotitalouksista, varsinkin ensiasunnon ostajista, kuitenkin mitoittaa jo nyt asuntolainansa maksukykynsä ylärajoille. Näiden kotitalouksien asuntojen kysyntää korkovähennyksen poisto vähentäisi voimakkaimmin. (0,25 p.)

Korkovähennyksen poiston vaikutuksen suuruus riippuu vallitsevasta asuntolainojen korkotasosta. Nykyisellä alhaisella korkotasolla vähennyksen poiston vaikutukset jäisivät monilla kotitalouksilla suhteellisen vähäisiksi. Kun korkotaso tulevaisuudessa taas nousee, korkojen nousu hillitsee asuntojen nousua enemmän jos korkovähennys ei ole hillitsemässä korkojen nousun aiheuttamia lisäkustannuksia kotitalouksille. (0,25 p.)

ii) Vaikutukset asuntojen tarjontaan (1 p)

Asuntojen tarjonta on lyhyellä aikavälillä jäykkää ja reagoi hitaasti kysynnän muutoksiin. Korkovähennyksen poistolla ei olisikaan välittömiä suoria vaikutuksia rakennusyhtiöiden päätöksiin rakentaa uusia kerros- ja rivitaloasuntoja. Korkovähennyksen poisto voisi kuitenkin hillitä pientalojen uustuotantoa, kun kotitaloudet rakentaisivat vähemmän ja halvempia taloja. (0,5 p.)

Korkovähennyksen poisto voi pitkällä aikavälillä vaikuttaa välillisesti asuntojen tarjontaan sitä mukaa kun asuntojen tarjonta reagoi asuntojen kysyntätilanteeseen. Vaikutukset olisivat kuitenkin erilaiset eri puolilla maata. Pääkaupunkiseudulla asuinrakentamista on pitkällä aikavälillä rajoittanut asuntorakentamiseen kaavoitetun tonttimaan eikä kysynnän puute, joten verovähennysoikeuden poisto tuskin vähentäisi asuntojen tarjontaa. Pienemmillä ja syrjäisimmillä paikkakunnilla asunnoista voi olla valmiiksi ylitarjontaa, jolloin korkojen verovähennysoikeuden poisto edelleen vähentäisi asuntojen uudistuotantoa. (0,5 p.)

iii) Vaikutukset asuntojen hintoihin (1 p)

Asuntojen hinta pyrkii sopeutumaan tasolle, joka tasapainottaa asuntojen kysynnän ja tarjonnan. Koska kysyntä reagoi verovähennyksen poistoon tarjontaa voimakkaammin, asuntojen hintataso laskee. Korkokustannusten nousun vaikutus asuntojen hintoihin on nykyisellä matalalla

korkotasolla kuitenkin varsin vähäinen, ja pitkällä aikavälillä asuntojen hintoihin vaikuttavat enemmän muut tekijät kuin korkovähennyksen poisto. (1 p.)

c)

Kotitalous maksaa asuntolainastaan korkoja 3000 euroa vuodessa. Koska kotitaloudella ei ole pääomatuloja, se saa alijäämähyvitystä 28 % maksetuista koroista. Jos vähennys poistuu, kotitalouden maksamat verot nousevat siis 17 160 eurosta 18 000 euroon, eli 840 euroa. (2 p)

Täysin pisteisiin riittää oikea vastaus ilman perusteluita. Jos vastaus on väärä, siitä voi kuitenkin saada 1 pisteen, jos laskentatapa on oikea.