

KATSAUS VUOTEEN 2011

Vuosi 2010 oli asuntomarkkinoilla mielenkiintoinen vuosi. Asuntojen hinnat nousivat epävarmasta taloustilanteesta huolimatta. Euroalueen velkakriisillä ei siis ollut laskevaa vaikutusta asuntojen hintoihin Suomessa, vaikka monessa muussa maassa tilanne oli toisin. Finanssikriisin alettua vuonna 2008 hinnat hieman notkahtivat meilläkin, mutta palautuivat nopeasti kriisiä edeltävälle tasolle ja menivät siitä ylikin.

Vuokra-asuntomarkkinoilla asuntojen kysyntä lähti nousuun toukokuussa Kreikan kriisin kärjistettyä. Vuokratasot olivat lievässä nousussa vuoteen 2009 verrattuna ja erityisesti pienistä asunnoista kysyntä oli vahvaa.

Pohdittaessa asuntojen hintakehitystä vuonna 2011 on olennaista tarkastella asuntojen hintoihin keskeisesti vaikuttavia muuttujia. Asuntoja ostetaan usein osittain velkarahalla ja velan kuukausierä on hyvin keskeinen asuntojen hintoihin vaikuttava tekijä. Kuukausierään vaikuttavia keskeisiä tekijöitä taas ovat lainan määrä, viitekorko, marginaali ja laina-aika.

Tarkasteltaessa asioita pidemmällä aikavälillä voi hyvin todeta, että viitekorot ovat tällä hetkellä erityisen alhaisia. Esimerkiksi 12 kuukauden euribor on tällä hetkellä noin 1,5 prosenttia. Parin vuoden sisään viitekorot ovat toki olleet alempiakin, mutta historiallisesti katsoen tasot ovat poikkeuksellisen matalia ja yleisesti korkojen odotetaan nousevan. Jos ajatellaan, että pitkän aikavälin keskiporkkana pidetään neljän prosentin tasoa, niin korko voi hyvinkin kaksinkertaistua nopeasti. Viitekorkojen noustessa asuntolainan kuukausierä kasvaa, mikä heikentää asunnonostajan maksukykyä. Maksukyvyyn heikkeneminen yleisesti ottaen lisää painetta asuntojen hintojen laskuun.

Pankin perimän lainamarginaalin osalta voidaan todeta käytännössä samat asiat kuin viitekorkojen osalta. Marginaalit ovat hieman nousseet alimmilta tasoiltaan, mutta historiallisesti katsoen marginaalitasot ovat matalat ja pankkien toimesta onkin esitetty useita kommentteja paineesta ylöspäin. Todennäköisesti pankkien sääntely kiristyy, mikä lisää pankin oman rahoituksen kustannuksia, mikä taas nostaa marginaaleja. Marginaalien nousu vaikuttaa negatiivisesti maksukykyyn, mikä osaltaan lisää painetta asuntojen hintojen laskuun.

Asuntolainojen takaisinmaksuaika Suomessa on pidentynyt viime vuosina. Joissain maissa on vielä pidempiäkin takaisinmaksuaikoja, mutta toisaalta markkinoilla on näkemyksiä myös sen puolesta, että laina-aikoja pitäisi lyhentää. Lainaaikojen osalta näkemykset ovat ristiriitaisia, niin oletan että tällä tekijällä ei ole olennaisia vaikutuksia maksukykyyn ja sitä kautta asuntojen hintoihin.

Lainarahan suhteellinen osuus kauppahinnasta on kasvanut selkeästi. Finanssikriisin yhteydessä on sekä EU-tasolta että Suomen valvovien viranomaisten osalta esitetty huolestuneita kommentteja korkeista lainamääristä ja on myös esitetty näkemyksiä, että oman rahan osuus tulisi olla selkeästi nykyistä suurempi. Jos ajatellaan, että asuntoa hankittaessa omaa rahaa tulisi aina olla vähintään esimerkiksi 30–40 prosenttia asunnon hinnasta, niin varsinkin ensiasunnon hankkijoiden tilanne hankaloituisi olennaisesti. Käytännössä nykyiset asuntojen hinnat olisivat heidän tilanteessaan saavuttamattomissa ja mikäli oman rahan osuutta kasvatetaan, niin tämä tuo asuntojen hintoihin selkeän laskupaineen.

Lisäksi on huomioitava tekijät, mitkä vaikuttavat yleisesti käytettävissä oleviin tuloihin. Palkat tuskin nousevat lähiaikoina olennaisesti, kun työtä siirtyy jatkuvasti matalamman kustannustason maihin. Verotus

sen sijaan näyttää kiristyvän, mikä pienentää käteen jääviä tuloja. Valtio saa tulonsa veroista, ja jos valtion velkaantumista ryhdytään hillitsemään tai velkakuormaa pienentämään verojen kiristyminen on välttämätöntä. Mahdollisia keinoja valtion tulojen lisäämiseen ovat myös asuntolainojen verovähennysoikeuteen puuttuminen sekä oman asunnon myyntivoiton verovapauden mahdollinen keventäminen tai poistaminen. Omistusasumisen tukien pienentäminen vaikeuttaa asuntojen hankintaa, omistamista ja myymistä, joten niidenkin osalta tulossa laskupainetta hintoihin.

Energiakustannukset sekä kiinteistövero ovat nousussa, mikä osaltaan vaikuttaa asunto-osakeyhtiöiden vastikemenoihin nostavasti. Asuntokantamme on erityisesti lähiöissä sen ikäistä, että merkittäviä korjauksia on lähiaikoina edessä. Ylläpito- ja korjauskustannuksetkin siis kasvattavat asunnon omistajan kustannustaakkaa.

Edellisten kappaleiden perusteella voidaan yleisesti todeta, että voimavektorien suunta näyttää vahvasti kehittyvän siihen suuntaan, että asuntojen hintojen merkittävää nousua on vaikea nähdä tapahtuvaksi lähivuosina. Korkotaso näyttää kuitenkin olevan selkeästi vahvin asuntojen hintoihin vaikuttava tekijä ja korkotason pysyessä matalana on mahdollista, että hinnat pysyvät samana tai jopa hieman nousevat, jos asuntojen omistajat ovat valmiita sijoittamaan asumiseensa entistä suuremman osan käteen jäävistä tuloistaan. Tässäkin tulee kuitenkin raja jossain kohtaa vastaan, ja näyttää siltä, että asuntojen hintojen laskua tullaan näkemään ainakin tietyn kokoisissa asunnoissa ja tietyillä alueilla. Aika näyttää minkälaisissa asunnoissa ja millä alueilla.

Vuokra-asuntojen markkinoilla meno on oletettavasti tasaisempaa. Erityisesti pienille vuokra-asunnoille on kysyntää Suomen kaupungistuessa. Vuokra myös nähdään maallikon silmissä enemmän kuluna kuin asuntolainan korko tai vastike, vaikka ne todellisuudessa ovat yhtä lailla asumisesta aiheutuvia kuluja, jotka omistaja maksaa. Vuokrien noustessa voimakkaasti aletaan aktiivisesti pohtia muita vaihtoehtoja, mikä hillitsee vuokrien nousua. Asuntojen hintojen noustessa taas yleisesti ottaen halutaan ostaa asuntoja entistä innokkaammin, jotta päästäisiin osalliseksi arvonnousuun, ja tämä on itseään ruokkiva kierre.

Asuntojen hinnoissa nähdään kuitenkin tällä hetkellä yleisesti ottaen sen verran epävarmuutta, että kiinnostus vuokra-asumista kohtaan on kasvanut. Kysynnän kasvaessa vuokrien voisi olettaa nousevan. Näin todennäköisesti tulee käymään vuonna 2011 ainakin joidenkin vuokra-asuntojen osalta. Samaan aikaan on kuitenkin valmistumassa suuri määrä ns. välimallin korkotuella rakennettuja asuntoja, ja monet niistä kohtalaisen lähelle toisiaan. Nämä asunnot ovat pääosin kaksioita ja kolmioita. Niiden osalta saattaa tulla ylitarjontaa tietyillä alueilla, ja tämän tyyppisissä vuokra-asunnoissa vuokrat saattavatkin jopa laskea.

Yleisen taloustilanteen olennainen heikkeneminen saattaa kuitenkin tehdä vipuvaikutuksen nousu- tai laskusuuntiin, ja siksi myös merkittävät muutokset asuntojen hinnoissa ja vuokrissa ovat mahdollisia vuonna 2011. Epävarmuus ja suurempien markkinamuutosten mahdollisuus tekee vuodesta mielenkiintoisen ja vahvat markkinatoimijat todennäköisesti hyötyvät tästä. Markkinatuntemuksemme Suomen kiinnostavimmista asuntosijoitusmarkkinoista on erityisen vahva ja se luo meille paljon mahdollisuuksia vuonna 2011.

Helsingissä 1. helmikuuta 2011

Jaakko Sinnemaa
toimitusjohtaja
Asuntoturva Oy