

Asuntomarkkinoilla haurasta optimismia

Alkukevään myötä tunnelma asuntomarkkinoilla on piristynyt. Sijoitusmuotona asunnot ovat säilyttäneet houkuttelevan asemansa ja sijoittajaostajat tavoittelevat pääasiassa kasvukeskusten yksiöitä sekä pieniä kaksioita. Kiinteistövälittäjät ennakoivat patoutuneen asuntokysynnän purkautuvan kuluvana vuonna. Toisaalta kuluttajien päätöksenteko on edelleen epävarmaa ja kiinnostus kohdistuu aiempaa kapeampaan asuntosegmenttiin. Tällä hetkellä arvostetaan remonttihuolista vapaita kohtuuhintaisia asuntoja hyvien kulkuyhteyksien päässä.

Näköpiirissä ei kuitenkaan ole merkittäviä tekijöitä, jotka kääntäisivät nousujohteisena jatkuneen asuntojen hintakehityksen laskuun pitkällä aikavälillä. Paikallisia heilahteluja voidaan toki nähdä, mutta niin kauan kuin työllisyydessä, ansiotason kehityksessä tai lainamarkkinoilla ei tapahdu suuria mullistuksia, tulee asuntojen hintakehitys jatkumaan entiseen malliin. Vain huomattava muutos esimerkiksi korkotasossa tai työllisyydessä aiheuttaisi hintavaikutuksia. Taantuvilla paikkakunnilla laajojen irtisanomisten seurauksia voidaan kuitenkin jo nyt nähdä asuntokaupassa.

Eriytyminen korostuu

Asuntomarkkinat koostuvat yhden kokonaisuuden sijaan lukuisista osamarkkinoista, joilla hintakehitys voi kulkea eri suuntiin niin alueellisesti, asuntokannan kunnan kuin muidenkin ominaisuuksien suhteen. Tulevaisuudessa näiden tekijöiden suhteen tullaan näkemään aiempaa suurempaa hintahajontaa ja esimerkiksi korjausvelka näkyy lähivuosina entistä selkeämmin asuntojen hinnoissa myös kysytyillä ja houkuttelevilla alueilla. Toisaalta taantuvilla paikkakunnilla ostajien löytäminen on haasteellista, vaikka asunnon sijainnissa tai kunnossa ei olisikaan moitittavaa.

Pääkaupunkiseudullakin voidaan jo havaita merkkejä eriytymisestä. Esimerkiksi Helsingissä vanhojen kerrostaloyksiöiden hinnat nousivat vuonna 2013 parhailla sijainneilla jopa 9 prosenttia edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna, mutta laitakaupungilla arvonnousu oli vain prosentin luokkaa. Etenkin sijoittajia viime aikoina kiinnostaneiden Helsingin keskusta-alueen pienten asuntojen arvostustasot ovat paikoin korkeita ja lievää ylikuumentumista on joillakin alueilla jo havaittavissa.

Eriytyminen näkyy myös asuntolainamarkkinoilla. Marginaalien vaihteluväli on kasvanut selkeästi erilaisten asiakasryhmien välillä. Hyville ja maksukykyisille asiakkaille myönnetään lainoja entistä paremmin ehdoin, mutta huonommilla vakuuksilla lainansaanti on huomattavasti vaikeutunut. Tällä on väistämättä vaikutus markkinoihin laajemminkin, sillä osa asunnon ostoa havittelevista ei välttämättä saa myönteistä lainapäätöstä lainkaan ja näin uusi asunto jää hankkimatta.

Asunto on kotitalouksille usein suurin omaisuuserä ja siksi hintojen eriytymisellä on vaikutuksia myös varallisuuden jakautumiseen. Kasvukeskuksissa kotitalouksien velkaantuminen kasvaa asuntojen hintojen noustessa, mutta taantuvilla paikkakunnilla kehitys kulkee päinvastaiseen suuntaan ja asuntovarallisuuden arvo laskee. Tämä saa myös pankit varovaisemmiksi asuntojen vakuusarvoja tarkasteltaessa.

Hintatilastoissa tulkinnanvaraa

Vuodenvaihteessa mediassa uutisoitiin värikkäästi omakotitalojen hintojen laskusta pääkaupunkiseudulla. Tilastokeskuksen mukaan omakotitalojen hinnat laskivat lähes 11 prosenttia

vuoden 2013 viimeisellä neljänneksellä edellisvuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Tilastoista voidaan kuitenkin helposti tehdä harhaanjohtavia päätelmiä varsinkin, kun kyseessä ovat heterogeeniset omakotitalomarkkinat.

Maanmittauslaitoksen tilastoja tarkasteltaessa voidaan havaita, että rakennettujen asuinpientalokiinteistöjen kauppoja tehtiin Uudellamaalla vuonna 2013 reilut 300 kpl eli lähes 17 prosenttia edellisvuotta vähemmän. Tehtyjen kauppojen keskiarvohinnoissa ei ollut suurta vaihtelua, mutta kauppahintojen keskihajonta kasvoi lähes 20 prosenttia vuosien 2012 ja 2013 välillä.

Kyseisessä tapauksessa tilastojen valossa huomattavastikin laskeneiden hintojen taustalla saattaa siis olla kyse enemmänkin muuttuneesta omakotilokauppojen rakenteesta kuin varsinaisesti laskeneista hinnoista. Nykyisessä suhdannetilanteessa kauppoja on todennäköisesti tehty hieman erityyppisistä kohteista kuin mihin aiemmin on totuttu. Tyypillisesti matalasuhdanteessa esimerkiksi kalliimpien hintaluokkien kohteiden myynti on haasteellista.

Vaikka tilastot kertovat yleensä luotettavasti kehityksen suunnasta tarkasteluvälin ollessa riittävän pitkä, ei niitä saisi tuijottaa liian mustavalkoisesti. On muistettava, että hintatilastot käsittelevät asuntokantaa usein yhtenä kokonaisuutena keskiarvojen kautta, jolloin ääripäiden väliset erot tasaantuvat yhdeksi luvuksi, eivätkä ne välttämättä tällöin kerro koko totuutta. Myös lyhytaikaiset heilahtelut esimerkiksi kauppamäärissä saattavat vääristää asuntomarkkinoiden tilastoja.

Asuntosijoittajat ja ensiasunnon ostajat kilpailevat samoilla markkinoilla

Asuntosijoittaminen on viime aikoina ollut suosiossa asuntosijoitusten houkuttelevista tuotoista johtuen. Sijoittajien kiinnostus kohdistuu useimmiten kasvukeskusten pieniin asuntoihin eli samoihin kohteisiin, joita etenkin ensiasunnon ostajat useimmiten tavoittelevat. Näiden asuntojen tarjonta on jo lähtökohtaisestikin eniten epäsuhdassa kysyntään nähden ja sijoittajaostajien kasvanut kiinnostus kärjistää tätä asuntokannan rakenteellista ongelmaa entisestään.

Päätökset näiden kahden ostajaryhmän välillä tehdään hieman erilaisilla periaatteilla etenkin hinnoittelun suhteen. Sijoittajaa kiinnostaa asuntosijoituksesta saatava tuotto sekä potentiaalinen arvonnousu ja asunnon vuokrattavuus, kun taas kodin ostaja pyrkii suhteuttamaan asunnon hinnan käytettävissä oleviin tuloihin. Taustalla vaikuttaa toki samojakin tekijöitä ja myös kodin ostajaa kiinnostaa esimerkiksi asunnon arvon kehittyminen. On kuitenkin selvää, että asunnon ostaminen kodiksi perustuu useimmiten erilaiseen lähtökohtaan kuin sen hankkiminen sijoituskohteena.

Pienten asuntojen ylikysyntä nostaa hintoja ja ensiasunnon ostajat eivät välttämättä pysty kilpailemaan sijoittajien kanssa parhaista kohteista. Sijoittajien tuottotavoite heilahtelee vaihtoehtoisista sijoitusluokista saatavien tuottojen mukaan ja kun muualta on vaikea saavuttaa hyviä tuottoja, asuntojen hinnat nousevat asuntosijoittamisen suosion kasvaessa.