



Vuosi- katsaus

Hämmennyksen ja suurien taloyhtiölainojen leimaama vuosi 2018 asuntomarkkinoilla

Asuntokaupan vuosi 2018 oli hämmentävä koska kuluttajat eivät käyttäytyneet markkinoilla odotusten mukaisesti

"Hellekesä vei asuntokaupat alamäkeen", "Hämmentävän heikko kaupankäynti saa alan toimija ymmälle" ja "Jotain outoa asuntomarkkinoilla, kauppa on hyytynyt noususuhdanteessa: "Selittämätöntä" olivat leimaavia otsikoita asuntokaupan vuodelle 2018. Uutisoinnissa pohdittiin usein, kuinka asuntokauppa ei käynyt niin hyvin kuin olisi voinut olettaa hyvän taloustilanteen ja kuluttajien vahvan luottamuksen perusteella.

Kauppamäärän lasku johtui sijoittajavetoisen kaupankäynnin hiipumisesta kesällä ja kuluttajakäyttämisen alueellisista ja yksilötason muutoksista. Sijoittajavetoisen kaupan hiipuessa omaan käyttöön tapahtuva asuntokauppa kasvoi. Asuntokauppa palautui näiden kahden – sijoittajakaupan lasku ja omaan käyttöön oston nousu – vaikutuksesta ns. normaalitilaan pitkä nousukauden jälkeen. Uutisoitu asuntomarkkinoiden hyytyminen ei kuitenkaan koskenut koko Suomea, sillä useilla paikkakunnilla asuntokauppa kävi hyvin ja varsinkin perheasuntojen markkinat olivat poikkeuksellisen terveet.

Pääkaupunkiseudulla kotitalouksien asunnonostoaiheet putosivat huhtikuun ennätystasolta (14,2 %) kesäkuun (9,4 %) normaalitasolle, mikä sai osan alan toimijoista esittelemään sääolosuhteita kaupankäynnin hidastumisen syyksi. Samaan aikaan kuitenkin muilla suuralueilla kotitalouksien asunnonostoaiheet olivat noususuunnassa. Yksi selkeä syy asuntokaupan hidastumiseen kesällä oli kuluttajien uskon hiipuminen työllisyyden kehittymiseen. Tilastokeskuksen kuluttajabarometrin mukaan kuluttajien luottamus työllisyyden kehittymiseen laski nopeasti toukokuun 21,8 luvusta joulukuu 6,5 tasolle. Epävarmuuden lisääntyminen näkyi asuntomarkkinoilla harkinnan lisääntymisenä ja pitkittyneinä ostoprosesseina.

Ennustettavuus niin myyntiaikojen kuin hintakehityksen suhteen kannusti asunnonvaihtajia markkinoille ja pankkien terve kilpailu mahdollisti edelleen edullisen välirahan saamisen, joten asuntokaupan todellinen vaikuttaja vuonna 2018 oli tavallinen suomalainen perhe. Perheet käyttivät myös säästöjään sijoitusasunnon hankkimiseen. Sijoitusasuntoja hankittiin oman elämän kannalta tärkeistä paikoista – oman kotitaajaman keskustoista, tulevalta eläköitymispaikkakunnalta tai oman perheenjäsenen asumista tukemaan. Siis ei välttämättä pääkaupunkiseudulta, radan varresta tai muuttovoittopaikkakunnilta. Talouden elpyessä toimeentulo ja usko sen säilymiseen säilyivät vahvalla tasolla vuonna 2018. Asuntomarkkinoiden toimintakyky perustuu tavallisen suomalaisen kuluttajan kykyyn ja haluun liikkua asuntomarkkinoilla ja parantaa asumisratkaisunsa vastaavuutta omiin tarpeisiin.



Vuosi- katsaus

Välitettyjen asuntokauppojen euromääräinen volyymi laski vuonna 2018 vain 0,5 % vuodesta 2017

Käytettyjen kerrostalo-, rivitaloasuntojen ja omakotitalojen kauppvoja välitettiin kiinteistönvälittäjien toimesta 2018 tammi-joulukuussa noin 10.543 Mrd. euron arvosta velattomina kauppahintoina. Vuonna 2017 vastaava velattomien kauppahintojen yhteissumma oli noin 10.593 Mrd. euroa. Vuoden 2018 aikana käytettyjen asuntojen välittäjäkaupassa liikkui noin 0,5% vähemmän velattomia kauppahintoja kuin vuotta aiemmin.

Käytettyjen kerrostaloasuntojen neliöhinnat nousivat Suomessa yli 3 % verrattaessa 2018 keskiarvoa 2017 keskiarvoon. Keskimääräinen neliöhinta käytetyissä kerrostalohuoneistoissa Suomessa oli joulukuussa noin 2950 €/m². Pääkaupunkiseudulla käytetyn kerrostaloasunnon neliöhinta oli noin 4560 €/m². Keskiarvohinta nousi pääkaupunkiseudulla yli 4 % verrattuna 2017 keskiarvoon. Helsingin käytettyjen kerrostalohuoneistojen keskiarvohinta nousi lähes 5 % 2017 verrattuna, ollen noin 5230 €/m². Käytetyissä kerrostalo 2h-huoneistoissa neliöhinnat nousivat Suomessa 3 % vuoden 2017 keskiarvoon verrattuna. Kerrostalokaksion neliöhinta oli Suomessa joulukuussa 2860 €/m² ja Helsingissä 5130 €/m².

Sisäisen muuttoliikkeen suunta näytti vaihtuvan talouden kohentuessa

"Jotain outoa" sen sijaan asuntomarkkinoilla on se, että asuntokaupan luvut indikoivat muuttoliikkeen suunnan muutosta Suomessa. Ennen taantumaa vallitsi tilanne, jossa muuttoliike suuntautui ensin maakuntakeskuksiin ja sieltä vipuvaikutuksella pääkaupunkiseudulle. Tämä malli murtui pitkän taantumien aikana ja muuttoliike suuntasi pääasiassa suoraan pääkaupunkiseudulle. Nyt taloudellisen tilanteen piristymisen ja työpaikkatarjoaman parantumien useissa maakuntakeskuksissa on palauttamassa muuttoliikkeen aiempaan tilanteeseen. Käytännön esimerkkejä tästä kehityksestä näkyy mm. rivitalohuoneistojen ja omakotitalojen kaupan piristymisenä mm. Tampereen, Lahden ja Oulun markkinoilla, joissa kauppamäärien lisäksi kohdetyyppien sisällä on tapahtunut muutosta ostajakunnassa ja ostetun kohteen koossa. Tämä kehitys näkyi pääkaupunkiseudun asuntokaupassa pienenä kysynnän hiipumisena.

Suuret taloyhtiölainat mahdollistivat muuttoliikkeen pääkaupunkiseudulle

Uudiskohteiden suuret yhtiölainat nousivat otsikoihin vuoden mittaan useasti. Suuret yhtiölainat ovat useassa tapauksessa mahdollistaneet ihmisten muuttamisen huomattavasti edullisemmilta asuntomarkkinoilta pääkaupunkiseudulle. Vanhan kotikunnan edullisemmasta asunnosta saatu kauppahinta on usein riittänyt myyntihinnan maksamiseen eikä yhtiölainan maksamista ole kiirehditty, vaikka varallisuutta vanhan asunnon myynnin jälkeen olisikin jäänyt yhtiölainan osittaista poismaksamista varten. Suuret yhtiölainat luovat paineita ammattimaiselle isännöinnille ja taloyhtiön talouden hallinnalle, sillä hoitamatta jääneet rahoitusvastikkeet voivat tuhota nopeasti taloyhtiön talouden, varsinkin jos yhtiön omistajapohja on liikaa sijoittapainotteinen eikä vuokramarkkinoilta löydy riittävästi tuottoja taloyhtiön saatavien turvaamiseksi haltuunottomenettelyssä. Yksittäiselle asunnonostajalle mahdollisuus varioida asunnon maksamisen elementtejä merkitsee lisää mahdollisuuksia hallita asunnon rahoituskanavia, toteuttaa unelmiaan ja hankkia omia tarpeitaan vastaavan kodin. Normaalit asuntokaupat ja asuntolainat eivät velkaannuta holtittomasti. Velkaantumiseen ja velkojen ylikuormittamiseen on monta syytä, mutta suurimmalle osalle suomalaista normaali yksittäinen asuntolaina ei ole ongelmien syy.



Vuosi- katsaus

REMAXin tutkimuksen mukaan suurten taloyhtiölainojen muodostamaa riskiä voitaisiin tehokkaimmin hallita vakuutustuotteen avulla. Osakkeenostajat, joilla taloyhtiölainan osuus jää yli 50% asunnon velattomasta hinnasta, joutuisivat ottamaan vakuutuksen taloyhtiön eduksi siltä osin kuin yhtiölainan määrä ylittää 50% huoneiston velattomasta hinnasta. Vakuutuksen maksamisvelvoite poistuisi, kun taloyhtiölaina olisi lyhennetty 50%iin.

Asuntokaupan uutisointi jäi kaipaamaan tarkempaa tilastojen lukutaitoa

”Sumua asuntojen hinnoissa?” otsikoi Kauppalehti kesäkuussa ja jatkoi pääkirjoituksessaan ”Tonttirahasto tuo sumua asunnon hintaan”. Kauppalehden mukaan valinnaisiin vuokratontteihin liittyvä tonttivelka hämää asunnosta maksettavaa kokonaishintaa. Kauppalehti on oikeassa eikä haaste rajoitu pelkästään uudiskohteisiin, sillä välittäjien käytössä olevat tilastot eivät erottele käytettyinä myytävistä asunnoista kohteita, joissa on valinnainen vuokratontti ja huoneistoja, joiden osalta tonttiosuus maksettu pois. Tämä aiheuttaa niin välittäjille kuin asuntoa ostaville kuluttajillekin vääriä arvonmääryksiä. Tontinosuuden hinta voi olla 500-1000€ per asuinneliö, joten tällä on merkitystä myös huoneiston vakuusarvon määrittelyyn pankeissa.

Kaupan rakenteen muuttuminen aiheuttaa säännöllisesti virheellisiä tulkintoja ja uutisia, kun asuntojen hintakehitystä uutisoidaan kuukausitasolla. Yksi esimerkki on Vantaalta, kun käytettyjen kerrostalohuoneistojen kaupan rakenteessa tapahtui merkittävä muutos helmikuussa. Vantaan alueella myydään 1960-79 rakennettuja kerrostalohuoneistoja yleensä noin 56 % välittäjäkaupoista. Helmikuussa näiden huoneistojen osuus välittäjäkaupoista oli yli 63 % ja samanaikaisesti 2000-luvulla rakennettujen käytettyjen osuus putosi helmikuussa normaalitasolta (21 %) vajaaseen 16 %:iin välittäjäkaupoista. Hintatilastoissa tämä näkyy käytettyjen kerrostalohuoneistojen keskiarvoisen neliöhinnan laskuna, sillä 1960-1979 rakennettujen huoneistojen tilastohinta (2200 €/m²) on huomattavasti edullisempi kuin esimerkiksi 2000-luvulla rakennettujen käytettyjen huoneistojen (4200 €/m²). Käytettyjen kerrostalohuoneistojen hinta ei siis laskenut helmikuussa Vantaalla vaan tilastoaineisto poikkesi huomattavasti aiemmista. Samanlaista tapahtui vuoden 2018 mittaan myös useilla pienemmillä markkina-alueilla.

Kiinteistönvälittäjien työn avulla kerättiin vuonna 2018 varainsiirtoveroja yli 270 000 000 euroa

Kiinteistönvälittäjien välittämät käytettyjen asuntojen kaupat toivat Suomen talouteen varainsiirtoveroina 270 M€. Kiinteistönvälittäjiä arvostellaan ammattikuntana korkeista palkkioista eikä osaavien välittäjien työtä asuntokaupan ongelmien ennaltaehkäisijänä ja muuttoliikkeen mahdollistajana ole juurikaan kiiteltu. Verottajan saamat siirrot ovat suuremmat kuin välittäjien itselleen perimät välityspalkkiot, joista puolestaan mm. arvonlisävero ja palkkaverot lohkaisevat valtaosan. Ammattimaisesti toimivien kiinteistönvälittäjien toiminta siis ennaltaehkäisee vahinkoja ja tuottaa huomattavan määrän verotuloja kansantalouteen.

Asuntokaupan ilmiöitä vuodelle 2019

Asuntokauppariidat yleistyvät verkon kevytvälittäjien toiminnan seurauksena

Asuntokaupan riitatilanteet johtuvat useimmin kaupan kohteesta annettujen tietojen puutteista tai saatujen tietojen merkityksen ohittamisesta. RE/MAXin tutkimusten mukaan ongelmien ytimessä ei ole se onko osapuolilla olleet oikeat tiedot käytössään kaupan kohteesta, vaan se ettei kohteesta olleita tietoja ja niiden merkitystä ole ymmärretty. RE/MAXin mukaan Suomessa tulisi siirtyä muun maailman käytäntöön, jossa ostajalla ja myyjällä on omat



Vuosi- katsaus

välittäjänsä. Tällöin ammattilaiset hoitaisivat tiedonvaihdon kohteesta ja pitäisivät huolen, että oma päämies – olipa hän ostaja tai myyjä – tietäisi varmasti kaiken oleellisen tehdäkseen omalta kannaltaan järkeviä asuntokauppoja. Tämä vähentäisi merkittävästi tiedonantamiseen ja -saantiin liittyviä ongelmia asuntokauppatilanteissa.

Tällä hetkellä lainsäädäntö edellyttää, että kiinteistövälittäjän on samanaikaisesti huolehdittava ostajan ja myyjän tietotarpeista samanaikaisesti. Ongelmat korostuvat lähivuosina, mikäli verkossa toimivien kevytvälittäjien ”omistaja esittelee” -palvelut yleistyvät. Näissä palveluissa ei ole mitään takeita myynnin aikana annettujen tietojen riittävydestä tai paikkaansa pitävyydestä, vaikka näitä palveluita tarjotaan kuluttajille kiinteistönvälityspalveluina.

Kansainvälinen asuntokauppa tulossa osaksi normaalia asuntomarkkinaa

RE/MAX kansainvälistää Suomen asuntokauppaa vauhdilla, mikä RE/MAXilla on havaittu huomattavasti lisääntyneenä Koti Ulkomailta -artikkelien latauksina ja suomalaisten asiakkaiden yhteydenottoina RE/MAXin kautta eri puolille maailmaa. Kansainvälistymistä tukee myös se, että Suomessa välitettävänä olleisiin asuntoihin löytyi yhä useammin ostaja kansainvälisten global.remax.com -sivujen kautta. Usein juuri myyntiin tulleissa kohteissa ostajien joukossa on ollut Suomeen paluunmuuttoa tekeviä ja Suomeen töihin muuttavia perheitä. RE/MAXin havaintojen mukaan näissä kohteissa voi olla taustalla kuukausien myyntiaika pelkästään kotimarkkinoilla toimivan välitysliikkeen listoilla ja kohteen markkinoinnin laajentuessa asiakas onkin löytynyt RE/MAXin avulla ulkomailta. Maailma on tänään pienempi paikka kuin eilen – tämän päivän ihmiset liikkuvat enemmän eikä sijoittaminen omaan asuntoon tai asuntovarallisuuteen katso maantieteellisiä rajoja. RE/MAX mahdollistaa paljon enemmän kuin tavalliset välitysliikkeet Suomen rajojen sisällä ja vie suomalaisia kohti tulevaisuutta.

Opetushallituksen uudet tutkinnot nostavat kiinteistönvälitysalan osaamista

Kiinteistönvälitysala sai kokonaan uuden tutkintotason, kun Opetushallituksen erikoisammattitutkinnot tulivat voimaan vuoden 2019 alussa. Liiketoiminnan Erikoisammattitutkintoon tuli erikoisammattitutkinnot välitysliikkeen johtamisen, kiinteistöarvioinnin ja uudiskohdehoitamisen osaamisalueille. Tutkintouudistuksen myötä kiinteistönvälitysalan ammattitutkinto (KiAT) poistui ja sen tilalle tuli Liiketoiminnan ammattitutkinnon Kiinteistönvälityksen osaamisalaksi. Uuden perustutkinnon osaamiskriteereihin sisältyy yhtenä osana kiinteistönvälitysalan perusjuridiikka, joka on LKV-kokeen osaamisvaatimus.

RE/MAX oli vahvasti mukana uusien tutkintojen suunnittelussa. RE/MAXin Uudiskohdemestariohjelmasta saatuja kokemuksia hyödynnettiin Liiketoiminnan erikoisammattitutkinnon ”Uudiskohteen välitysprosessin hallinta” suunnittelussa. RE/MAXin Uudiskohdemestariohjelmassa opiskelijat suorittivat yli puoli vuotta kestäneen koulutuksen, jossa oli runsaasti lähiopetuspäiviä, työssäoppimisjaksoja, käytännön harjoitteita sekä lopputyön tekeminen. RE/MAXilla tutkinnon suorittaneita on jo yli 30 ja heidän tutkintonsa tullaan päivittämään uuden erikoisammattitutkinnon vaatimusten mukaiseksi.

Lähde: KVKL Hintaseurantapalvelu / REMAX Suomi



Vuosi- katsaus

Lisätietoja

Pekka Ronkainen, Kehitysjohtaja, RE/MAX Suomi
+358 50 3800 050 | pekka.ronkainen@remax.fi

Pasi Aalto, Toimitusjohtaja, RE/MAX Suomi
+358 400 322 232 | pasi.aalto@remax.fi

Suomessa ensimmäinen REMAX-toimisto avattiin 2006. Tällä hetkellä RE/MAXilla on lähes 400 välittäjää 25:llä eri paikkakunnalla Suomessa, ja välittäjä määrä on kasvussa. Yhtiön tavoitteena on palvella jokaista asiakasta tasalaatuisesti ja laadukkaasti, oli kyse asunnon sitten myymisestä, ostosta tai vuokrauksesta.

REMAX toimii globaalisti 44 vuoden kokemuksella 100 maassa yli 7500 toimiston ja yli 123 000 välittäjän vahvuudella. REMAX on markkinajohtaja 11 Euroopan maassa, USA:ssa ja Kanadassa. REMAX-välittäjät auttavat vuosittain yli miljoonaa ihmistä ostamaan ja myymään kotinsa ympäri maailmaa.