

Rakennuslehti

Asuntojen hintojen nousu tuntuu myös vuokralaisten kukkaroissa

07.08.2008 16:30 PÄIVITETTY 07.08.2008 18:00 TALOUS

Asuntojen kallistuminen ja korkojen nousu kurittavat muitakin kuin kodin ostoa suunnittelevia. Ne hilaavat myös vuokria ylös. Epävarmuus asuntojen hintojen ja korkojen kehityksestä saa yhä useamman lykkäämään kodin ostoa. Vuokra-asuntojen kysyntä onkin kasvanut, kertoo asuntovälittäjä Vuokraturvan hallituksen puheenjohtaja **Timo Metsola**.

Henkilöt, jotka ennen olisivat automaattisesti ostaneet asunnon, menevät nyt vuokralle. Tämä nostaa vuokria ja heikentää opiskelijoiden, pienituloisten ja pätkätyöläisten tilannetta.

Vuokrat nousevat nyt reippaasti kaupunkien keskustojen ulkopuolellakin. Reuna-alueilla kallistuminen voi olla jopa keskustaa nopeampaa.

- Nyt opiskelijoiden kanssa vuokra-asunnoista kilpailee hyvätulaisia ihmisiä, joiden maksukyky on aivan eri luokkaa kuin opiskelijoilla, sanoo Metsola.

Helsingin seudun opiskelija-asuntojonot ovat tänä syksynä ennätyspitkät. Pienempienkin kaupunkien opiskelija-asunnot ovat kortilla. Vuokraturvan kautta vuokra-asuntoa hakee 50 prosenttia enemmän ihmisiä kuin aiemmin.

- Vuokrataso alkaa pian vaikuttaa siihen, mille paikkakunnalle hakeudutaan opiskelemaan. Esimerkiksi Oulussa vuokrat ovat kilpailukykyiset. Vuokran suuruus ratkaisee sen, voiko opiskeluun keskittyä päätoimisesti vai pitääkö käydä töissä, Metsola sanoo.

Pienet tulot eivät riitä

Uusien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentaminen ei ratkaise ongelmaa, sillä niiden vuokrat ovat monelle liian kalliita. Metsolan mukaan tuettua asuntorakentamista ja esimerkiksi opiskelija-asuntojen tekemistä tulisikin nyt lisätä.

Samaa mieltä on Vuokralaisten keskusliiton puheenjohtaja **Tarja Kantola**.

- Vuokrat ylittävät monen maksukyvyn varsinkin Helsingin uusissa asunnoissa. Muualta muuttavat työntekijät kokevat elintasonsa laskevan Helsinkiin muuttaessa.

Vuokranantajien keskusliiton mukaan ratkaisu voisi löytyä halpojen, vaatimattomien asuntojen rakentamisessa. Niitä voitaisiin tehdä vaikkapa tyhjästä toimistorakennuksista.

Vanhoja rakennuksia on jo hyödynnetty opiskelija-asuntojen tekemisessä. Opiskelija-asuntosäätiöt ovat muuttaneet asunnoiksi ainakin kouluja, uimahalleja ja hotelleja.

Auttaisiko asuntohintojen lasku?

Asuntojen hintojen lasku saisi hyvätulaiset asuntokaupoille ja vapauttaisi vuokratoteja.

Jos asuntojen hinnat laskevat, vuokranantajien asunnoista saama laskennallinen tuotto nousee. Vuokra-asuntoihin sijoittavien mielestä kun nykyiset vuokrat eivät ole tarpeeksi korkeita.

Vuokra-asunnosta saa tällä hetkellä noin 3,2 prosentin tuoton. Esimerkiksi riskittömällä talletustilillä tuotto on parempi. Huonon tuoton takia houkutus vuokra-asunnon myymiseen on suuri.

Tämän pelätään vähentävän vuokra-asuntotarjontaa entisestään, kun kallis sijoitus ei anna tyydyttävää tuottoa.

- Vuokrat ovat viimeisen 10 vuoden aikana nousseet vuosittain 2-3 prosenttia, samalla asunnot ovat kallistuneet kymmenen prosenttia enemmän. Tilanne on kestävä. Noin 4-5 prosentin vuokrankorotukset ovat täysin luonnollisia, kun kustannukset asuntojen hoidosta ovat nousseet noin 6-7 prosenttia, sanoo asuntokonserni SATO:n toimitusjohtaja **Erkka Valkila**.