

Asuntojen hintaromahdus jäi tulematta

Sari Gustafsson / Lehtikuva



Asuntojen hinnat ovat pudonneet yllättävän vähän talouden synkkyyeen nähden. Samalla paikoitellen Helsingissä myytävien asuntojen hintapyynnöt ovat kevään aikana jopa nousseet. Asiantuntijan mukaan tämä kertoo siitä, ettei Suomessa ole ollut asuntojen hintakuplaa. Katso, miten asuntojen pyyntihinnat ovat kehittyneet.



Antti Lampinen
9.5.2009 06:02

Asuntojen hintapyynnöt eivät paljon jousta, vaikka talous näyttää synkältä.

Viime vuoden alussa Etuovi.com-palvelussa olevien asuntojen hintapyyntö oli keskimäärin 1801 euroa neliöltä. Huhtikuun lopussa se oli 1730 euroa neliöltä.

Pyyntihintojen neljän prosentin lasku tuntuu hämmentävän loivalta, ovathan kuluttajien luottamus ja työllisyystilanne heikentyneet rajusti.

Taloussanom vertaili asuntojen viime vuoden tammikuun ja tämän vuoden toukokuun hintapyyntöjä. Tarkastelu tehtiin vertailemalla Etuovi.com- ja Oikotie.fi-palveluissa myytävänä olleiden erilaisten asuntojen keskimääräisiä pyyntihintoja.

Etuovi.comin aineistossa ovat mukana kaikki palvelussa olevat ilmoitukset, tilasto kuvaa siis koko maan hintoja. Oikotie.fi-palvelun aineistosta poimittiin myytävänä olleiden omakotitalojen, rivi- ja kerrostalohuoneistojen ilmoituksia Espoosta, Helsingistä ja Oulusta. Oikotieltä poimittu aineisto käsittää 1100 asuntoa, joista 606 on Helsingissä.

Selvityksen mukaan vain Espoossa myynnissä olevien rivitaloasuntojen hintapyynnöt olivat selvästi laskeneet. Ne olivat pudonneet viime vuoden alusta 15 prosenttia. (Katso tarkemmat tiedot jutun lopussa olevasta taulukosta.)

Espoolaisten rivitalojen markkinatilanne näyttää pysyneen samanlaisena kuin helmikuussa, jolloin *Taloussanom* viimeksi teki vastaavan vertailun. Hintapyynnöt olivat toukokuussa helmikuun tasolla.

Helsingissä myynnissä olevien kerrostalohuoneistojen hintapyynnöt ovat jopa nousseet, ja reippaasti. Neljän huoneen kerrostaloasuntojen hinnat ovat nousseet 14 prosenttia ja kaksioiden 15 prosenttia vuoden 2008 tammikuuhun verrattuna. Tämän vuoden helmikuun jälkeen näiden asuntotyyppejen hinnat ovat nousset kuusi prosenttia.

Täytyy muistaa, että eri vertailuhetkillä vertailtujen asuntojen joukko vaihdella paljon. Yhtenä hetkenä myynnissä voi olla poikkeuksellisen paljon arvokkaita uusia asuntoja, toisena hetkenä vanhoja ja huonokuntoisia edullisempia asuntoja.

Keskimääräisten hintapyyntöjen nousu on siitä huolimatta niin merkittävä, että se kertoo kyllä jotain myyjien yllättävän vahvasta luottamuksesta asuntomarkkinoihin.

Myynnissä olevien asuntojen markkinointiajat ovat lyhentyneet helmikuuhun verrattuna. Sekin kertoo asuntokaupan piristymisestä.

Viime vuoden alussa keskimääräinen myyntiaika Etuovi.com-palvelussa oli 82 päivää, nyt se on keskimäärin 95 päivää. Tämän vuoden helmikuussa asuntoja kaupiteltiin keskimäärin 107 päivän ajan.

Kuplaa ei ollut

Toteutuneet kauppahinnat ovat tietysti jotain aivan muuta kuin pyydetty hinnat.

– Asuntojen hintojen lasku oli viime vuonna aika lievää, 4–5 prosentin tasoa myös toteutuneiden kauppojen tilastojen perusteella, sanoo asuntomarkkinoihin perehtynyt Helsingin kauppakorkeakoulun rahoituksen professori **Markku Kaustia**.

– Hintakehityksestä voi päätellä, että Suomessa ei ole ollut suurta asuntojen hintakuplaa.

Asuntojen hintatasoa voi arvioida suhteuttamalla niitä kotitalouksien käytettävissä oleviin tuloihin, rakennuskustannuksiin ja vuokratuottoihin. Kaustian mukaan hinnat eivät Suomessa irtautuneet merkittävästi näistä perustekijöistä.

– Jos meillä olisi ollut hintakupla, olisivat hinnat jo romahtaneet esimerkiksi viidenneksen. Näin on käynyt Yhdysvalloissa, Britanniassa ja Baltian maissa, joissa oli selvä hintakupla, Kaustia sanoo.

Kaustian mielestä asuntomarkkinat kävivät kyllä kuumina.

Asuntojen hintapyyntöjen pysyminen korkealla taloustilanteen muutoksesta huolimatta ei yllätä Kaustiaa. Tutkimuksissa myyjien on huomattu ankkuroituvan aikaisempaan hintatasoon, asuntoa ei haluta myydä tappiolla tai halvemmalla millä naapuri myi asuntonsa.

– Tällaisessa tilanteessa asuntokauppa tyrehtyy, niin kävi viime vuoden lopulla.

Nyt kuluttajien luottamus on jo Yhdysvalloissa hieman kohentunut, Kaustia uskoo sen voivan parantua pian myös Suomessa.

– Ehkä se asuntojen syvin hintakuoppa on jo takana.

Välittäjien väitteet hölynpölyä

Asuntokaupan virkistymisestä ovat kertoneet myös välittäjät.

Vuokra-asuntoja välittävä Vuokraturva on huomannut asuntomarkkinoiden piristymisen, vuokra-asuntojen hetkeksi jo hyvin suurkeksi kasvanut kysyntä on tasoittunut.

– Uutisoidut välittäjien väitteet siitä, että huhtikuussa kauppa olisi käynyt yhtä hyvin kuin vuotta aiemmin, on hölynpölyä. Kauppa on sijoitusasuntoja lukuun ottamatta edelleen tahmeaa, sanoo Vuokraturvan hallituksen puheenjohtaja **Timo Metsola**.

Työttömyyden kasvu voi toki romauttaa kuluttajien vahvistuneen luottamuksen.

– Uutiset työttömyyden kasvusta voivat tuoda takatalven keväällä piristyneeseen asuntokauppaan.

Asuntojen hintapyyntöt pitävät pintansa

Erilaisten asuntojen hintapyyntöjen keskiarvoja

asuntotyyppi	huoneluku	paikkakunta	pyydettyjen neliöhintojen keskiarvo tammikuussa 2008, euroa	pyydettyjen neliöhintojen keskiarvo helmikuussa 2009, euroa	muutos tammikuu 2008 - helmikuu 2009, %	pyydettyjen neliöhintojen keskiarvo toukokuussa 2009, euroa	muutos tammikuu 2008 - toukokuu 2009, %	muutos helmikuu 2009 - toukokuu 2009, %
rivitalo	4	Espoo	3719	3156	-15	3172	-15	0
omakotitalo	4	Helsinki	3141	3143	0	3021	-4	-4
rivitalo	4	Helsinki	2993	3260	9	3215	7	-1
kerrostalo	4	Helsinki	3843	4140	8	4379	14	6
kerrostalo	2	Helsinki	3622	3954	9	4175	15	6
rivitalo	4	Oulu	1827	1899	4	1870	2	-2

kerrostalo	2	Oulu	2246	2095	-7	2197	-2	5
------------	---	------	------	------	----	------	----	---

Lähde: Taloussanomat ja Oikotie.fi