

## Amatöörit pyörittävät asuntomarkkinoita

Keskiviikko 03.06.2009 klo 18:03

KUVA: Mika Vuorio/SK



**Vuokralla asuvien suhteellinen osuus on Suomessa moniin muihin maihin verrattuna alhainen. Vuokraturvallisuuden puheenjohtaja Timo Metsola pelkää, ettei vuokra-asumisen suosio ainakaan kasva tulevaisuudessa. Syitä hän löytää jopa vuoden 1918 tragediasta.**

Suomessa on satoja tuhansia yksityisten vuokranantajien omistamia asuntoja ja paljon enemmän vuokralaisia. Silti markkinatoimijat eivät välttämättä kohtaa toisiaan.

Vuokraturvallisuuden puheenjohtaja **Timo Metsola** ei lakkaa ihmettelemästä sitä, miten heppoisin perustein vuokra-asuntoja ja niissä asuvia ihmisiä koskevat päätökset tehdään. Vuokraturvallisuus on suuri vuokralähtöinen ja sijoitusasuntojen hallinnoija.

- Asuntomarkkina on suurin talouden sektori, jota amatöörit pyörittävät. Ei millään muulla talouden alalla toimita näin. Päätökset koskevat kuitenkin kahta miljoonaa ihmistä, Metsola sanoo.

Hän väittää, että yksityisten ihmisten sijoitusasuntoliiketoimintaa hoidellaan täysin mutu-pohjalla. Näin ei saisi olla siksiäkään, että yleensä kyseessä ovat isot rahat ja isot vastuut.

- Tyypillisen sijoitusasunnon arvo voi olla 150 000 euroa. Jos yhtä suuri pääoma sidottaisiin vaikkapa pörssiosakkeisiin, hanketta vertailtaisiin aivan eri tavalla. Ainakaan 80 prosentin velkavivulla kukaan ei lähtisi pörssissä kauppaa käymään, Metsola kärjistää.

Mutu-tuntumalla Metsola tarkoittaa myös sitä, että asuntoja ostetaan puhtaasti fiilispohjalta. Amatööri ostaa yksion, koska tykästyy alueen kauniisiin näkymiin. Ja sitten aletaan odottaa tukevia vuokratuottoja, joiden uskotaan kolahtavan tilille kuin sille kuuluisalle Manulle illallinen.

- Ammattisijoittajat seuraavat alueen markkinoita ehkä jopa vuosikymmeniä, Metsola vertaa.

Myös ostolistalla olevan asunnon taloyhtiön papereita ammattilaiset lukevat aivan eri vakavuusasteella kuin yksityissijoittajat.

### **Ei houkuttele perillisiä**

Melkoinen osa yksityisten kansalaisten käsissä olevasta vuokra-asuntokannasta on vanhemman väen omistuksessa. Kun heistä aika jättää, Metsola pelkää, että nämäkin kohteet myydään omistusasunnoiksi. Näin vuokra-asuntojen tarjonta vain vähenee.

- Perilliset eivät luultavasti viitsi jatkaa hankalaa hommaa. Ei uusi sukupolvi halua lähteä vuokraisännäksi korjailemaan sitä vuokralaisen vuotavaa kraanaa.

Vuokralaisten puolella Metsola asettaa kuitenkin toivonsa nuoreen sukupolveen. Sitä eivät omissa nimissä olevat kiviseinät sido.

- 1980- ja 1990 -luvuilla syntyneiden asenne jo toinen. He ovat kuunnelleet tarpeeksi vanhempiansa tuskailua lainojensa kanssa. He myös pelkäävät velkaantumista.

- Nuorten elämä ei ole asunnon seinistä kiinni. Elämä on vaikkapa irc-galleriassa, kahviloissa ja muualla kaupungilla. Kotona, asunnolla käydään vain nukkumassa ja pesemässä pyykkiä, Metsola kehuu vuokra-asumisen etuja.

### **Torpparius pelottaa**

Vuokralaista pidetään usein toisen luokan kansalaisena - sellaisena, joka ei ole onnistunut keräämään tarvittavia pääomia omaa asuntoa varten.

Mutta syitä on syvemmilläkin, näin ainakin Metsolan mielestä. Hän palaa jopa vuoden 1918 tapahtumiin. Silloin viimeistään kylvettiin asenne, joka satoi rintamalinjan eri puolille riistäjät ja torpparit, siis vuokranantaja ja vuokralaiset. Vuokralaisen asema mielletään yhä turvattomaksi kuin torppari **Antoo Laurilan** tarina **Väinö Linnan** Täällä Pohjantähden alla -romaanissa.

- Kyllä se pankkikin pyytää muuttaman pois, jos lainat jäävät maksamatta, Metsola vertaa omistusasumisen autuutta.

Hän myös muistuttaa, että Suomessa on aidosti valtava määrä sellaisia ihmisiä, jotka haluavat asua vuokralla. He olisivat vain iloisia, jos löytäisivät kunnollisen, kohtuuhintaisen, sopivalla paikalla olevan vuokra-asunnon.

Vuokra-asuntojen kysyntä on Metsolan mukaan jonkin verran viriämässä. Pienistä vuokra-asunnoista on paikoin jo ylikysyntää. Toisaalta kasvukeskusten pienten asuntojen vuokrien nousu on rauhoittunut.

Metsola kuitenkin varoittaa, ettei kysynnän kasvusta voi vetää kovin kauas yltäviä johtopäätöksiä. Jos nyt päättää hankkia sijoitusasunnon talosta, jonka rakentamista vasta suunnitellaan, kysyntä voi olla lopahtanut, kuin talo ja asunto valmistuvat.

Kari Hänninen  
kari.hanninen@kauppalehti.fi  
+358-10-665 101