

Asuntokaupan tyssäys kuumensi vuokramarkkinat

25.10.2008 06:29

Asuntokaupan hiipuminen on nostanut vuokra-asuntojen kysynnän tänä syksynä ennätystahtiin. Pienten asuntojen lisäksi myös isoille perheasunnoille on nyt aiempaa enemmän ottajia. Tämä näkyy entistä jyrkempänä vuokrien nousuna.

Kuluva syksy on ollut vuokra-asuntomarkkinoilla poikkeuksellisen kiivasta aikaa. Epävarmat talousnäkymät ovat saaneet monen lykkäämään oman asunnon hankkimista ja suuntaamaan katseensa vuokramarkkinoille.

- Juuri nyt eletään vuokra-asuntomarkkinoilla vilkkainta aikaa kymmeneen vuoteen, toteaa Vuokraturvan hallituksen puheenjohtaja **Timo Metsola**.

Hänen mukaansa jo elokuussa näkyi merkkejä siitä, että asunnonostajat alkoivat tähyillä myös vuokrakämppien suuntaan. Varsinainen kysyntäpiikki oli syyskuussa, jolloin vuokra-asuntojen kysyntä on muutenkin suurinta.

Kiinteistövälitysyhtiö Realia Groupin toimitusjohtaja **Risto Kyhälän** mukaan vuokra-asuntomarkkinoiden volyymi on lisääntynyt isoissa kaupungeissa ja kasvukeskuksissa tänä syksynä kymmeniä prosentteja. Myös Kiinteistömaailman toimitusjohtaja **Tommi Rytönen** kertoo, että asuntokaupan hidastuminen on lisännyt vuokra-asuntojen kysyntää.

Eniten on yhä pulaa pienistä asunnoista eli yksiöistä ja kaksioista, mutta myös isojen perheasuntojen kysyntä on kasvanut.

Vuokraturvan Metsolan mukaan isojen asuntojen vuokrasopimuksia tehdään tällä hetkellä kaksinkertainen määrä normaaliin verrattuna. Pienistä asunnoista ei edes kannata järjestää julkisia näyttöjä.

- Ei siinä ole mitään järkeä, että pikkuseen asuntoon tulee 50 ihmistä, joista 49 pettyy, hän sanoo.

Vuokrakämppien hinnat katossa

Kova kysyntä näkyy vuokra-asuntojen hinnoissa. Varsinkin yksiöiden ja kaksioiden vuokrahintojen nousu on ollut paikoitellen jyrkkää, sillä niiden tarjonta ei ole juurikaan lisääntynyt.

- Jos yksiöstä halutulla alueella pyydettiin vielä kesäkuussa 500 euroa, nyt siitä saatetaan pyytää 600 euroa, Vuokraturvan Metsola kuvaa.

Nousupaineita vuokriin ovat tuoneet myös ylläpitokustannusten ja korkojen nousu. Monella asuntosijoittajalla on velkaa.

Realia Groupin Risto Kyhälän mukaan vuokrien hinnat ovat nousseet keskimäärin 10-12 prosenttia.

Isojen vuokra-asuntojen hinnat eivät ole kohonneet samassa mitassa, sillä asuntokaupan hiivuttua niitä on tullut tarjolle aiempaa enemmän.

Kiinteistömaailman Rytönen toteaa, että 1200 euroa on eräänlainen henkinen kipuraja. Sitä kalliimmat vuokra-asunnot liikkuvat huonosti. 1200 eurolla saa tällä hetkellä Helsingin kantakaupungin alueelta 40-60 neliön kaksion tai pienen kolmion.

- Vuokralaiset ovat myös laatu tietoisia, mitä tahansa ei nytkään vuokrata. Jonkun verran on

vuokranantajilla sellaista fiilistä, että mikä tahansa menee kaupaksi millä tahansa hinnalla, Rytkönen sanoo.

Sijoittajat haluavat parempaa tuottoa

Asuntomarkkinoiden hyytymisen myötä moni sijoittaja vaatii nyt parempaa tuottoa sijoituksestaan. Aiemmin asunnon arvonnousun katsottiin tyydyttävän osan tuotto-odotuksista.

- Aikaisemmin tuottovaatimus oli 4,5-5 prosenttia, mitä pidettiin hyvänä sijoituksena, mutta nyt haetaan selvästi sellaista 5,5-6 prosentin tuottoa, Vuokraturvan Metsola kertoo.

Asunnon vuotuinen tuotto voidaan laskea vähentämällä hoitokulut asunnon vuokrasta ja suhteuttamalla summa asunnon hankintahintaan.

Kiinteistömaailman Rytkösen mielestä liian ahne vuokranantaja ampuu itseään jalkaan. Ylihinnoiteltu vuokra johtaa siihen, että vuokralainen vaihtaa asuntoa heti tilaisuuden tullen.

- Vuokranantajan edun mukaista on paitsi hyvä tuotto, myös se, että vuokralainen pysyy siellä asunnossa, Rytkönen sanoo.

Jatkuuko vuokrien nousu?

Kiinteistövälittäjien mukaan asuntomarkkinoilla vedetään nyt henkeä ja odotellaan, mihin suuntaan tilanne tulee kehittymään.

- Pari vuotta sitten lähti aika voimakas vuokramarkkinoiden kasvu, kun asuntojen hinnat alkoivat olla niin kovia, että ihmiset siirtyivät vuokramarkkinoille. Nyt odotetaan jossain vaiheessa päinvastaista kehitystä, kun asuntojen hinnat ovat alhaalla ja vuokrahinnat kovia, Realia Groupin Kyhälä sanoo.

- Se tietysti edellyttää, että asuntolainaprosessi pelaa, että lainaa saa ja sen hinta on kohtuullinen, hän lisää.

Jos korot laskevat ja asuntokauppa alkaa elpyä, vuokramarkkinaongelmat eivät ehkä pääse pahasti kärjistymään, ennakoi Vuokraturvan Metsola.

- Mutta jos tällainen tilanne jatkuu vaikkapa koko ensi vuoden, ihmiset eivät ehkä enää voi odotella, vaan elämäntilanne vaatii vaihtamaan asuntoa. Jos patoutunut kysyntä purkautuu vuokramarkkinoille, nyt nähty jyrkkä vuokrien nousu ei ehkä vielä ole tässä, hän ennakoi.

Kirjoittaja: Maria Manner

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2008/10/25/asuntokaupan-tyssays-kuumensi-vuokramarkkinat/200827807/139>