

## KUN LOGIIKKA MUUTTUU

**KUTEN TUNNETTUA**, suuri osa kansallisvarallisuudestamme on kiinni kiinteistöissä. Huomattavan osan tästä omaisuusmas-  
sasta muodostavat asunnot. Asuntosektori on myös merkittävä  
työnantaja, niin koko kansantalouden mittakaavassa kuin tietysti  
meille kiinteistöalan ammattilaisillekin; maankäytön suunnittelusta  
ja tontinmuodostuksesta lähtien aina institutionaaliseen asunto-  
sijoittamiseen asti.

Vuodesta toiseen pitkittyvä talouden taantuma tai nollakasvu  
tuottaa odotetusti lisää uutisia myös asuntomarkkinoilta: milloin  
hintojen kerrotaan nousseen, milloin laskeneen. Asuntomarkki-  
noilla vallitseekin monta totuutta ja lyhyen jakson uutisvirrasta  
on vaikea tehdä pitäviä päätelmiä. Uudistuotanto on tietysti oma  
lukunsa. Mutta jo käytettyjenkin markkinoilla on omakotitaloa,  
rivitaloa ja kerrostaloa. On pääkaupunkiseutua, kasvukeskuksia  
ja maaseutua. On keskusta-asuntoa ja lähiöasuntoa. On korjaus-  
velallista ja korjausvelatontakin.

Monenlaista tilastonpitoakin näyttää olevan tarjolla. Karkeim-  
millaan tunnutaan seurattavan pelkästään keskineliöhintojen muu-  
tosta. Tällöin tulkintaan hintojen kehityksestä vaikuttavat monet  
satunnaiset tekijät, kuten se, minkä kuntoisia, ikäisiä tai kokoisia  
asuntoja on edellisen kuukauden tai kvartaalin aikana satuttu  
myymään. Valtaosa tilastoinnista tosin tehtäen laatuakiointiin  
perustuen. Useinkaan tilastojen laadintatapa ei kuitenkaan käy uu-  
tisoinnista ilmi, mikä tekee niistä käytännössä tulkintakelvottomia.

Numerot ja tilastot kertovat pidemmässä juoksussa myös mark-  
kinoiden ja toimintalogiikan muutoksesta. Erylisesti maaseudulla  
ja äkillisen rakennemuutoksen alueilla vanhojen omakotitalojen  
hintakehitys näyttää kaikkein synkimmältä. Omistajan mahdolli-  
set ongelmat tosin alkavat vasta siinä vaiheessa kun kohde pitää  
realisoida. Mikäli myyntitarvetta ja -halua ei ole, voi asunto olla  
käyttöarvon näkökulmasta omistajalleen vielä pitkään yhtä arvokas  
kuin ennenkin. Tosin ongelmaksi voi muodostua kohteen vakuus-  
arvo, jos lainaa tarvitaan isompaan remonttiin.

Ehkä mielenkiintoisin piirre viimeaikaisessa uutisoinnissa on  
kuitenkin se, että asuntojen hintojen jatkuva nousu kaupunkikes-  
kuksissa ei ole enää itsestäänselvyys, ei edes pääkaupunkiseudulla.  
Vaikka kysyntää riittää jatkossakin, tekee ostovoiman jatkuva leik-  
kaaminen ja leikkautuminen lopulta tehtävänsä. Myös pankkien  
lainanantokuri tuntuu pitävän. Eikä valoa tunnelin päässä tunnu  
näkyvän, ei edes vastaantulevan junan.

Talouden vuodesta toiseen jatkuvat synkät kehitysnäkymät  
tuntuvat pikemminkin ulottuvan entistä pidemmälle. Nyt puhu-  
taan jo siitä, että ainakin tämä vuosikymmen mennään murheen  
alhossa. Kun näitä ennustuksia kuuluu eri laidoilta ja varsin huo-  
mattaviltakin tahoilta, saattaa näillä olla merkitystä myös jo itseään  
toteuttavina ennustuksina. Myös muutokset asuntomarkkinoihin  
ovat väistämättömiä, kuten olemme jo nähneet. Mutta kyse ei ole  
enää vain hintaheilahteluista vaan muutoksista myös markkinoiden

toimintalogiikassa. Asuntomarkkinoilla vallinneet itsestäänselvyt-  
det eivät itsestään selvästi enää pädekään. Asuntosäästämisestä,  
varsinkin omistusasumisen muodossa, voi tulla myös takkiin,  
ja kunnolla. Soppaa osaltaan hämmentävät myös kutakuinkin  
jatkuvasti kiristyvät energiatehokkuusvaatimukset ja tiukentuvat  
rakentamismääräykset, jotka ulottuvat korjausrakentamiseenkin.

Asia on sikäli merkittävä, että meillä on ainakin eurooppalai-  
sen mittapuun mukaan poikkeuksellisen hajautunut asuntojen  
omistusrakenne. Toisin sanoen meillä on huomattavan paljon  
asuntojen omistajia, ja nimenomaan käyttäjäomistajia. Asunnot  
ovat monille säästökohde ja ehkä jopa ainoa merkittävä sellainen.  
Historiallisen datan valossa tämän säästämismuodon riskit ovat  
olleet suhteellisen vähäisiä ja tuotot kohtuullisen hyviä.

Muuttuvat olosuhteet luovat uhkia ja haasteita, mutta joillekin  
ne edustavat myös mahdollisuuksia. Ne, joilla on tietoa, taitoa ja  
halua toimia uusissa olosuhteissa, tulevat menestymään. Muu-  
tokset luovat kysyntää uudelle osamiselle. Tämä on hyvä  
uutinen myös niille, jotka pystyvät kouluttamaan uudeltaisia ja  
ehkä hiukan tulevaisuusorientoituneitakin oppisisältöjä. Samalla  
saavumme myös – jälleen kerran – uusien tutkimustarpeiden ää-  
relle. Yhä edelleen on hämmästyttävän paljon asuntomarkkinoihin  
liittyviä asioita, joista ei ole kunnollista käsitystä. Esimerkiksi sitä,  
millainen vaikutus energiatehokkuudella on asuntojen vaihtoar-  
von muodostuksessa, on tutkittu Suomessa olemattoman vähän.

Vielä kummallisempaa on se, että korjausvelan ja sen hoitami-  
sen arvoaikutuksia tunnetaan huonosti. Esim. lähiökerrostalojen  
korjaustekniikkaan liittyviä tutkimishankkeita on rahoitettu ja to-  
teutettu kymmenittäin. Mutta kovin harvoja tuntuu edelleenkin  
kiinnostavan se, mitkä ovat korjausvelan hoitamisen taloudelliset  
kannustimet investoijien eli omistajien näkökulmasta. Miten  
erilaiset korjausinvestoinnit esim. kapitalisoituvat rakennusten  
markkina-arvoon. Ilmeisesti logiikka on sillä tolalla, että mitäpä  
näitä tutkimaan, kun ne investoinnit on tehtävä kuitenkin. Ettei  
vaan taas oltaisi suomalaisen helmasynnin äärellä; löperössä  
suhtautumisessa markkinointiin ja myyntiin eli pohjimmiltaan  
asiakastarpeiden ymmärtämiseen.

Voitaneen liioittelematta todeta, että kansallisvarallisuutemme  
ja suurelta osin yksityinen varallisuutemme on amatöörisijoittajien  
käsissä. Asuntosijoittajiksi voidaan lukea kaikki ne, jotka omistuk-  
sellaan ottavat markkinariskiä esim. hintojen muutoksesta. En  
tiedä, kuinka moni asunnon omistaja on tätä edes miettinyt, saati  
kunnolla sisäistänyt. Ainakin uusia asuntokauppoja hierottaessa  
pitäisi ostajalaidalla olla entistä paremmin hereillä. Tarjolla oleva in-  
formaatio, kuten viimeisin tilinpäätös asunto-osakeyhtiöissä tarjoaa  
kyllä hyvä lähtökohdan, mutta tilanteet muuttuvat nopeasti. Ikävät  
yllätykset, myös isossa mittakaavassa, ovat mahdollisia. Esimerkiksi  
hutiloiden tehdystä putkiremontista voi koitua vesivahinko, jota  
vakuutusyhtiö ei noin vain korvaakaan.