

Oma koti kullan kallis

Vanha suomalainen sananparsa tietää, että oma koti on kullan kallis. Näinä aikoina tämä osoittautuu valitettavan usein sanamukaisesti todeksi monelle asunnonostajalle etenkin pääkaupunkiseudulla, vaikka ei olisikaan mainosmiesten tavoin vaihtamassa kotia. Asuntojen ja omakoti-kiinteistöjen nopea hinnannousu on jopa saattanut kyseenalaiseksi myöhemmän lisäyksen tähän kansanviisauteen ”... , mutta matkustajakoti vielä kalliimpi”.

Asuinkiinteistöjen voimakas hinnannousu ei ole ainoastaan suomalainen ilmiö, vaan siitä on saatu nauttia tai kärsiä useimmissa Euroopan maissa sekä osin maailmanlaajuisesti. Korkeita hintoja joutuu maksamaan etenkin pääkaupunkiseuduilla ja muissa kasvukeskuksissa. Hinnat ovat nousseet esimerkiksi Lontoossa, Dublinissa ja Barcelonassa sellaista vauhtia, että normaalin palkanauttajan on turha haaveilla kohtuullisen kokoisesta asunnosta lähelläkään keskustaa. Vastaavanlainen kehitys on tapahtunut myös Münchenissä, vaikka Saksan talous on muuten jähannut jo vuosia paikallaan. Onko kyseessä jälleen samantyyppinen kupla kuin 1990-luvun taitteessa? Osa asiantuntijoista odottaa, ettei eräissä maissa selvitä ilman kuplan puhkeamista. Yleisen suhdannekehityksen hintojen nousua hillitsevää vaikutusta on nyt kompensoinut kaikkien aikojen alhaisin korkotaso, uudet lainoitusmahdollisuudet sekä kuluttajien luottamus omaan taloustilanteeseensa.

Perinteisen velka-ajattelun sijaan nyt mietitään enemmän käytettävissä olevien varojen määrää kuin kokonaislainamäärää. Vaikka kotitalouksien velkaantumisaste on Suomessa nopeasti noussut, se on edelleen selvästi matalampi kuin esimerkiksi Tanskassa, jossa asuntolainat ovat perinteisesti olleet 30 vuoden obligaatiolainoja. Perustanskalainen ei pidä asuntolainaa edes lainana, vaan asunnonhinta ilmoitetaan kuukausittaisina asumismenoina.

Tanskassa matalat markkinakorot ovat jossain määrin lisänneet lyhytaikaisiin korkoihin (1, 3 ja 5 vuoden viitekorkoi-

hin) sidottujen lainojen suosiota, mutta perusrakenne on ennallaan. Uutuutena on markkinoille tuotu lainamalleja, joissa ensimmäiset kymmenen vuotta voi halutessa saada lyhennysvapaiksi. Tarkoituksena oli taata erityisesti nuorille käyttövaroja perheen perustamisvaiheessa. Nyt näyttää kuitenkin siltä, että mahdollinen väljyys on siirtymässä asuntojen hintoihin. Tämän vuoden kolmen ensimmäisen kuukauden aikana asuntojen hinnat Kööpenhaminan seudulla nousivat 6 prosenttia. Vielä vaikeammaksi tilanteen tekee, jos ylimääräisen rahan käyttää elämiseen. Tällöin voi lyhennystilanteessa tulla itku puseroon, varsinkin jos kiinteistöjen hinnat kääntyvät laskuun. Toistaiseksi kaikki laskevat ikuisesti nousevien hintojen varaan.

Tanskassa on käytössä myös ns. negatiivinen asuntosäästäminen, jossa maksettua asuntoa vastaan voi saada lainaa niin, että tulojen laskiessa – esimerkiksi eläkkeellä ollessa – voi turvata entisen asumistasonsa. Lainaa maksetaan omistajan kuollessa tai halutessa luopua asunnosta ja myyntitulolla kuoletetaan laina ja maksetaan korot.

Toinen mielenkiintoinen kysymys on pula tonteista – ja etenkin omakotitonteista. Se kaivetaan esille aina nousukauden aikana. Nyt tosin asuntojen hinnat ovat olleet nousussa suhdannetilanteesta riippumatta. Tämä kehitys saattaa jatkua myös tulevaisuudessa, sillä halvan rahan lisäksi asuntomarkkinoille tulee yhä enemmän ostajia, joilla on käytössään vanhemmilta perittyä varallisuutta. Perinteisesti omaisuus on Suomessa sijoitettu asumiseen – tai mökkeilyyn – ei esimerkiksi pörsiosakkeisiin.

Kun ostajalla on taloudelliset mahdollisuudet asettautua mieltymyksensä mukaisesti joko keskustaan tai omakotiympäristöön järven rannalle, ei ole suuri ihme, että kiinteistöjen ja tonttien hinnat nousevat. Kuten mm. em. professori Pekka V. Virtanen todennut, ei Suomessa ole niinkään kysymys tonttipulasta vaan enemmänkin myyntihalukkuudesta. Jopa pääkaupunkiseudulla on kohtuullisen hyvä tonttivaranto, mutta niiden rakentamattomien tonttien omistajilla ei ole halua ja tarvetta myydä. Huomenna maasta saa

vielä paremman hinnan.

Miten pääkaupunkiseudun pientalotonttipulaa sitten voisi helpottaa? Ainakin lainsäädännöllisin keinoin se näyttää vaikealta, sillä poliittista tahtoa ei riitä edes tarjolla olevia maapoliittisten keinojen käyttämiseen. Kansainvälisesti tehokkaimiksi havaittuja verotuksellisia keinoja ei liioin näytetä haluttavan ottaa käyttöön. Onkohan Suomen maapoliittiselle lainsäädännölle käymässä kuten ympäristölainsäädännölle entisessä DDR:ssä – maailman edistyksellisin ympäristölainsäädäntö tuotti maailman suurimmat ympäristökatastrofit?

Nähtäväksi jää myöskin se, kykenevätkö kunnat edelleen kiristyvässä taloustilanteessa vastaamaan tontti- ja palvelutarjonnasta sekä infrastruktuurin ylläpidosta. Omakotirakentaminen tulee leviämään yhä laajemmalle Uudellemaalle asukkaiden maksuvalmiuden lisääntyessä ja samalla halutessa käyttää suuremman osan vapaa-aikaansa pitkiin työmatkoihin.

Matkustajakodin kalleuteen on sentään löytymässä lääke. Lontooseen on valmistumassa ensimmäinen hotelli, josta voi ostaa oman huoneen. Milloin huonetta ei tarvitse, se tarjotaan matkalaiselle normaalina luksustason hotellihuoneena (eräänlainen lomaosake siis). Lopputuloksena ei vain säästä hotellikuluissa vaan vieläpä hankkii – ainakin jos kiinteistöjen hinnat jatkavat nousuaan.



MARKKU VILLIKKA
markku.villikka@fig.net