

ASUNTOSEKTORIN LÄHIAJAN NÄKYMÄ RAOITTAVAT MAKSUKYKY, RAHOITUS JA VEROTUS

Suomen julkisen talouden heikkous, kansantalouden olematon kasvu sekä kuluttajien maksukyvyn rajallisuus yhdessä rahoituksen niukahkon saatavuuden ja verotuksen kiristymisen kanssa rajoittavat asuntomarkkinan elpymistä.

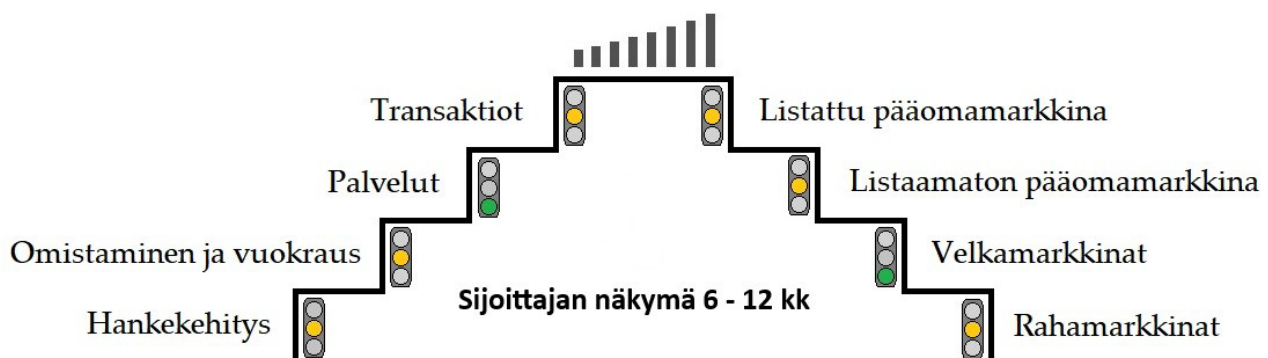
Syksyn 2024 arvonlisäveron kiristys yhdessä ostajien rajallisen maksukyvyn jarruttaa erityisesti asuntorakentamisen elpymistä.

Arvonlisäveron kiristys lisää entisestään verojen ja veroluonteisten maksujen korkeaa, noin 45 % osuutta uuden asunnon hinnasta ja vaikeuttaa uusien hankkeiden käynnistämistä.

Korkokehitys puolestaan vaikuttaa vakiintuneen. Samoin inflaatio on laskenut merkittävästi. Molemmat tekijät ovat oleellisia kiinteistösektorin toimintaympäristön kannalta.

Investors House julkaisee kvartaaleittain toimintaympäristöanalyysin. Siinä esitystapa on liikennevalomalli, jossa punainen on sijoittajan kannalta heikko tai epävarma, keltainen neutraali tai polarisoitunut ja vihreä myönteinen tai pääosin myönteinen. Tällä kertaa keskitymme tarkastelussa asuntosektoriin.

Kokonaisarviomme on sijoittajan kannalta seuraavan 6 – 12 kuukauden aikana liikennevalomallilla ilmaistuna seuraava:



Hankekehitys: uskomme uusien asuntojen aloituksen ja ylipäänsä rakentamisen volyymin edelleen säilyvän matalana vaikkakin hieman nousevan aikasemmilta poikkeuksellisen matalilta tasoilta. Taustalla vaikuttavat rahoituksen kiristyminen, korkeat panoshinnat sekä sijoittaja- ja kuluttajakysynnän maksukyky. Pankkien halukkuus rahoittaa maaomaisuutta tai tonttivarantoa on vähäinen. Toisaalta on ilmeistä, että jäähtynyt markkina on merkittävästi laskenut tonttien ja rakennusoikeuksien hintoja. Arvioimme uudisrakentamisen käynnistyvän, mutta pienemmässä määrän ja hitaammin kuin vielä vuosi sitten arvioimme. Syksyn 2024 merkittävä arvonlisäveron korotus hidastaa asuntorakentamisen toipumista. Keltainen.

Omistaminen ja vuokraus: asuntovuokrien korotukset ovat pitkään olleet maltillisia ja jopa negatiivisia. Samalla rahoitus- ja ylläpitokustannusten nousu edellisvuosina on

heikentänyt nettotuottoa ja kiinteistöjen arvoa. Vuokrauksen ja kiinteistön kehittämisen keinoin myös näissä oloissa on mahdollista luoda arvoa. Pahin on takana ja käännepiste saatettiin nähdä viime kesänä. Toipuminen on kuitenkin hidasta johtuen siitä että vuokralaistenmaksukyky ei kestä suuria vuokrankorotuksia, jotka olisivat välttämättömiä kannattavuuden palaamiselle. Keltainen.

Palvelut: kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden hallinnoinnin, vuokrauksen ja ylläpidon palvelut tarjoavat mahdollisuuden jatkuviin ennustettaviin tuottoihin pienellä pääomariskillä. Ne ovat siksi kiinnostavia. Palvelut kohdentuvat ensisijassa olemassa olevaan asuntokantaan eivätkö ole suoraan riippuvaisia uudistuotannosta. Vihreä.

Transaktiot: vilkkain transaktiokausi ja kovimmat valuaatiot nähtiin vuonna 2021. Vuosina 2022 - 2023 transaktiomarkkina jäähtyi ellei peräti jäähtynyt. Markkina on etsinyt uutta tasapainoa tuottovaateiden sekä rahoitus- ja muiden ehtojen suhteen. Vaikuttaisi siltä, että edellytykset sijoitusmarkkinan piristymiselle vahvistuvat. Nyt on kuitenkin edelleen ostajan markkina, mitä ns avoimien rahastojen haasteet lisäävät. Rahoitusmarkkinan ehtojen kiristyminen edelleen jarruttaa kaupankäyntiä. Tahon, jolla on hyvä rahoitettavuus, kannattaa sitä hyödyntää. Keltainen.

Lyhyen koron rahamarkkinat: Lyhyt korko on positiivista tuottoa tuottava sijoituskohde olkoonkin että korkojen suunta on ollut laskeva. Keltainen.

Lainamarkkinat: asuntorakentamisen ja -sijoittamisen rahoitus on kiristynyt suuresti mm regulaation myötä. Yhden keskeisen pohjoismaisen pankin poistuminen markkinoilta jättää markkinan muutaman toimijan käsiin. Pankkitoiminta on hyvin kannattavaa ja ns vallihaudoin suojattu. Asuntorahoitusmarkkinalla olisi hyvin tilaa uudelle toimijalle. Sellainen voisi syntyä esimerkiksi työeläkeyhtiöiden varojen kautta. Vihreä.

Listamattomalla pääomamarkkinalla sijoittajan kannalta relevantteja vaihtoehtoja ovat suorat kiinteistösijoitukset ja kiinteistörahastot. Kiinteistörahastojen toimiala on syntynyt ja kasvanut miljardien suuruiseksi liiketoiminnaksi hyvin nopeasti. Kaikki vanhat strategiat eivät ole voittavia, mutta osa voi menestyä hienosti. Erityisesti rahastot, joissa tuotto on perustunut ensisijassa laskennalliseen arvonnousuun eikä niinkään kassavirralliseen tuottoon, ovat edelleen haasteen edessä. Uusille markkinatilannetta hyödyntävälle rahastostoille näemme kuitenkin mahdollisuuksia joissain valikoiduissa segmenteissä. Keltainen.

Listattu pääomamarkkina – Ruotsin, Suomen ja Saksan kiinteistöindeksit osakkeenomistajan kokonaistuotolla mitattuna laskivat 2022-23 poikkeuksellisen voimakkaasti. Pörssiosakkeiden reagointi on ollut huomattavastikin nopeampaa kuin raportoitu listamattomien kiinteistösijoitusten arvonnousu. Tällä hetkellä arvostustaso voi kuitenkin edelleen avata mielenkiintoisia ostopaikkoja hyvää kassavirtaa ja vahvaa omavaraisuutta osoittaviin ja ennustettavia tuottoja tarjoaviin yhtiöihin. Toisaalta on mahdollista, että osa yhtiöistä edelleen kohtaa paineita esimerkiksi rahoituksesta aiheutuen. Hajautumisesta johtuen edelleen keltainen.

Helsinki 20.8.2025

Petri Roininen

Toimitusjohtaja

Investors House oyj