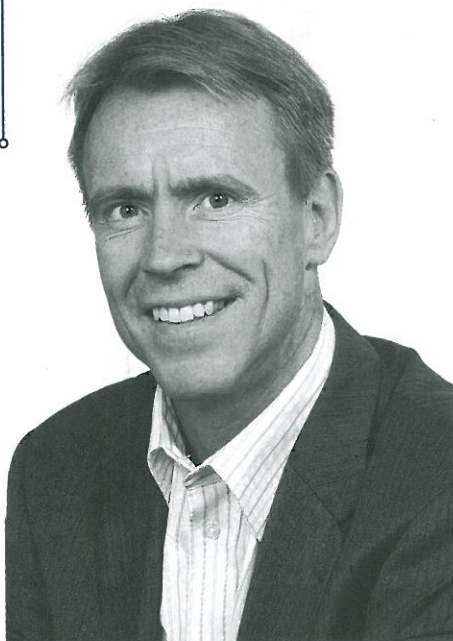


## Korko nousee, oletko valmis?

"Kun Yhdysvaltain pitkät korot nousevat, Eurooppa seuraa perässä."



**ASUNTOMARKKINAT OVAT** pysyneet Suomessa hyvin vakaina Euroopan velkaongelmista huolimatta. Vuodesta 2005 lähtien vanhojen osakehuoneistojen hinnat ovat nousseet pääkaupunkiseudulla 40 prosenttia ja muualla Suomessa 25 prosenttia. Ainoa hintoja väkivästi painanut ajanjakso osuu Yhdysvaltain asuntolainakuplan puhkeamisesta syntyneeseen finanssikriisiin viisi vuotta sitten.

Talousongelmat ovat pitäneet korkotason poikkeuksellisen matalana, mikä tukenut asuntokauppaa. Suomessa työttömyyden kasvu ei ole teollisuuden irtisanomisaallosta huolimatta noussut uhkaamaan asuntomarkkinoiden kehitystä, vaikka tänä kesänä asuntojen hinnat ovat lievästi laskeneet.

Asuntomarkkinoiden kehityksen pahimmat uhat tulevat kolmesta suunnasta: Yhdysvalloista, Euroopasta ja Suomen hallituksesta.

Yhdysvalloissa talous on elpymässä ja korot nousussa. Työttömyysaste on laskenut tasaisesti jo kolme vuotta ja talouskasvu pysynyt lähentelee kahta prosenttia. Inflaatio ei vielä ole uhkaamassa talouskehitystä, mutta markkinakorot ovat nousussa. Yhdysvaltain velkajamarkkinoiden pitkässä päässä eli yli kymmenvuotisissa lainoissa korkojen nousu on ollut niin rivakkaa, että markkinoilla on jo puhuttu korkopaniikista.

Kun Yhdysvaltain pitkät korot nousevat, Eurooppa yleensä seuraa perässä, olipa taloustilanne mikä tahansa. Jo kesän aikana on nähty varsin isoja liikkeitä pitkissä koroissa. Esimerkiksi Suomen valtionlainoissa korko on ponnahtanut 1,5 prosentin tasolta kahden prosentin tuntumaan. Lyhyen aikavälin suhteellinen muutos on siis merkittävä. Suunta on sama kaikkien euromaiden koroissa Kyprosta ja Maltaa lukuun ottamatta. Pitkään korkoon keskuspankkien kevyt rahapolitiikka ei suoraan vaikuta.

Korkojen nousu ei tunnu vielä suoma-

laisen asuntolainanottajan kukkarossa, mutta pian se saattaa tuntua. Euroopassa on jo havaittavissa pieniä merkkejä, jos ei nyt talouskasvun elpymisestä, niin ainakin pudotuksen pysäytymisestä. Jos talous lähtee kunnolla elpymään, niin Euroopan keskuspankki joutuu asteittain kiristämään rahapolitiikkaansa. Silloin lyhyet korot lähtevät myös nousuun.

Kotimaiset asuntomarkkinat ovat korkokehityksen kannalta ikävässä asemassa. Suomi elää edelleen teollisuuslaitteista, joiden kysyntä elpyy suhdannekierrossa viimeisenä. Pahimmassa tapauksessa korot Euroopassa nousevat ennen kuin Suomen vienti on ehtinyt päästä kunnolla vauhtiin. Samalla kotimainen kulutuskysyntä kärsisi.

Maan hallitus voi entisestään pahentaa asuntovelkaisten asemaa omalla päättämättömyydellään. Jos talouden tasapainottamiseen tähtäävät säästöt ja rakennemuutokset jäävät markkinoiden odotuksia pienemmiksi, Suomen velkaantumismuutos kiihtyy, luottoluokitus heikenee ja korot nousevat. Se ei vaikuttaisi ainoastaan valtionlainoihin, vaan koko pankkialan rahoituskustannuksiin ja sitä kautta asuntovelallisten lainanhoitokustannuksiin.

Korkopiikki iskee väistämättä asuntojen keskimääräisiin hintoihin joko laskevasti tai vähintään nousua hillitsevästi. Kesällä nähty asuntokaupan hiljeneminen kertonee jo talouteen ja korkoihin liittyvästä epävarmuudesta, vaikka kasvukeskusten suosituilla alueilla kauppa käy edelleen vilkkaasti. Vaikka lyhyet korot pysyisivät alhaalla vuoden tai pari, niin korkojen nousuun on hyvä varautua. Yksi keino pienentää korkoriskiä on sitoa osa lainasta pitkään viitekorkoon, jos sen ehtii tehdä ennen kuin korkopaniikki leviää kunnolla Eurooppaan.

Jouko Marttila

Kirjoittaja on viestintätoimisto Kaiku Helsingin osakas.