

---

# Vuokranantaja-barometri

KEVÄT 2024

# Mikä on vuokranantaja- barometri?

- Vuokranantaja-barometri on kyselytutkimus, joka kartoittaa yksityisten vuokranantajien ajankohtaisia näkemyksiä vuokramarkkinoista sekä muista ajankohtaisista kysymyksistä kaupunkikohtaisesti.
- Tutkimus toteutetaan kahdesti vuodessa – keväällä ja syksyllä.
- Barometri toteutettiin jo kahdeksannen kerran. Aikasarjan kertyminen mahdollistaa vertailun aiempiin kyselyihin.
  - Tähän barometriin kysymyksiä ja vastausvaihtoehtoja on kuitenkin tarkennettu, jotta vertailtavuus esimerkiksi Tilastokeskuksen lukuihin paranee.
- Kevään 2024 Vuokranantaja-barometriin saatiin yhteensä 2495 vastausta Suomen Vuokranantajien jäseniltä.
- Tutkimus toteutettiin aikavälillä 21.3.-7.4.2024.

Lisätietoja kyselystä:

Eemeli Karlsson  
Ekonomisti, Suomen Vuokranantajat ry  
[eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi](mailto:eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi)  
+358 44 283 6062



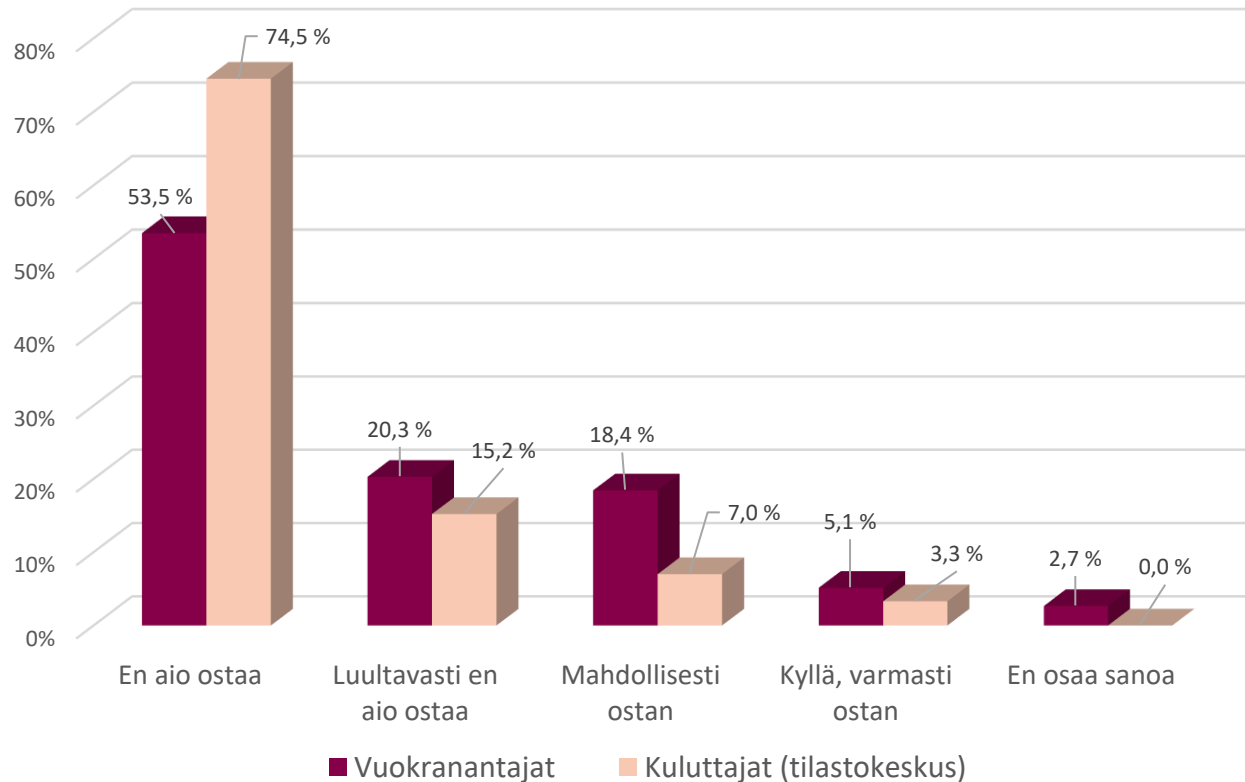
# Nostot kevään 2024 Vuokranantaja-barometrissa

- Viime syksyllä ostoaikeiden kääntynyt trendi positiiviseen jatkaa varovaista ylämäkeä. Useampien asuntojen omistajilla ostoaiheet huomattavasti korkeammalla kuin muutamien asuntojen omistajilla.
- Myyntihalukkuus kasvanut hieman, mutta pakkomyynnit edelleen kaukana.
- Hoitokulujen nousu selvästi suurin riski ennen toisena olevaa epävarmuutta taloussuhdanteen heikkenemistä.
- Korkojen nousun vaikutus ei enää ole lisääntynyt ja nykyinen korkotaso nähdään keskimäärin kaikkein pienemmäksi riskiksi. Lisäksi 59 % ilmoittaa, ettei toimenpiteitä ole tarvinnut tehdä korkojen noustua.



# Vuokranantajat suuntaavat asuntokaupoille aikaisemmin kuin oman kodin ostajat

Miten aiot ensisijaisesti toimia sijoitusasunnon oston suhteen seuraavan 12kk aikana?

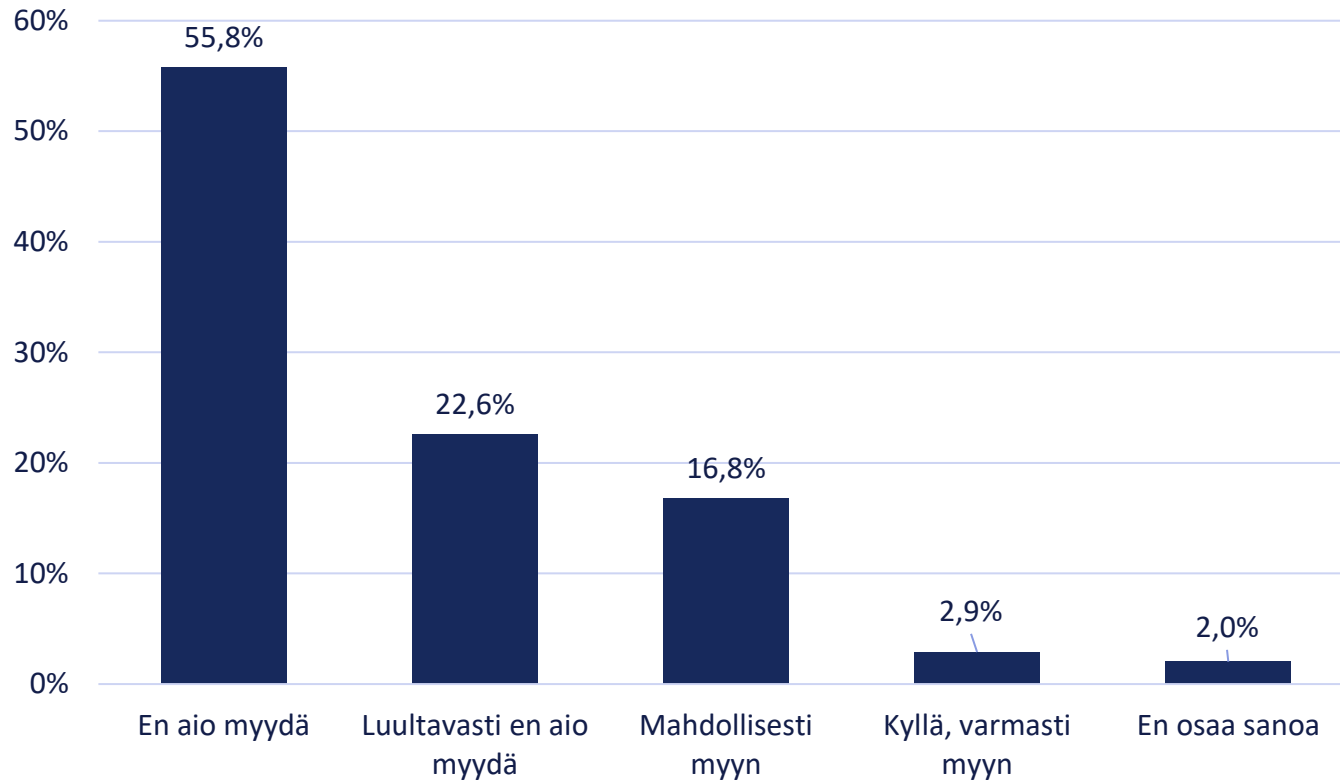


- Aikaisemmin Vuokranantaja-barometrissa on kysytty: "Miten aiot seuraavan puolen vuoden aikana ensisijaisesti toimia?"
- Nyt kysymys on eritelty siten, että sekä osto- että myyntiaikeet ovat erillisissä kysymyksissä, joka mahdollistaa tarkemman seurannan vuokranantajien aikeista.
- Ostoaikoiden osalta vuokranantajien vastauksia voidaan nyt verrata tilastokeskuksen vastauksiin, joka kertoo yleisesti kuluttajien asunnon ostoaikasta.
- Vuokranantajista 23,5 % on varmasti tai mahdollisesti ostamassa sijoitusasunnon 12 kk sisällä, kun vastaavaa luku asunnon ostolle kuluttajien joukossa on huomattavasti alhaisempi (maaliskuussa 10,3 %, helmikuussa 11 %)
- Syksyn 2023 barometriin nousua 2,7 prosenttiyksikköä (*barometrit eivät täysin vertailukelpoisia*)
- Ostoaikheet ovat sitä korkeammalla, mitä enemmän asuntoja vuokranantaja ilmoittaa omistavansa.



# Myyntiaikeissa lievää nousua

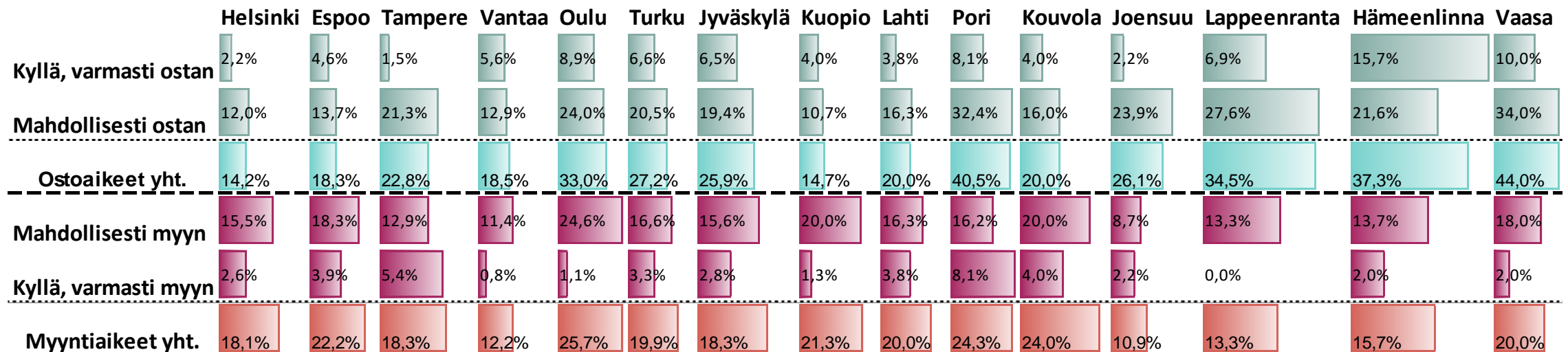
Miten aiot ensisijaisesti toimia sijoitusasunnon myynnin suhteen seuraavan 12kk aikana?



- Hyvin harva vuokranantaja on varmasti myymässä asuntoa (2,9 %), eli "pakkomyyntiaalto" ei ole nähtävissä.
- Kuitenkin "mahdollisesti myyn" -vastanneiden osuus on kasvanut 16,8 prosenttiin eli myyntiä harkitsevien osuus on kasvanut syksyn 2023 barometristä (*barometrit eivät täysin vertailukelpoisia*) yhteensä 5,8 prosenttiyksikköä
- Myyntiaikeiden osalta vertailua tilastokeskukseen ei voida tehdä, koska tilastokeskus ei erikseen kysy kuluttajien aikeita asunnon myynnin suhteen
- Kuten ostoja harkitsevissa niin myös myyntiä harkitsevissa korostuvat vuokranantajat, joilla enemmän asuntoja.

# Osto- ja myyntiaikeet kaupungeittain (top 15)

- Vuokranantajien ostoaikeet suurimmat:
  - 1) Vaasa, 2) Pori, 3) Hämeenlinna
- Vuokranantajien myyntiaikeet suurimmat:
  - 1) Oulu, 2) Pori, 3) Kouvola
- Vuokranantajien ostoaikeet pienimmät:
  - 1) Helsinki, 2) Kuopio, 3) Espoo
- Vuokranantajien myyntiaikeet pienimmät:
  - 1) Joensuu, 2) Vantaa, 3) Lappeenranta

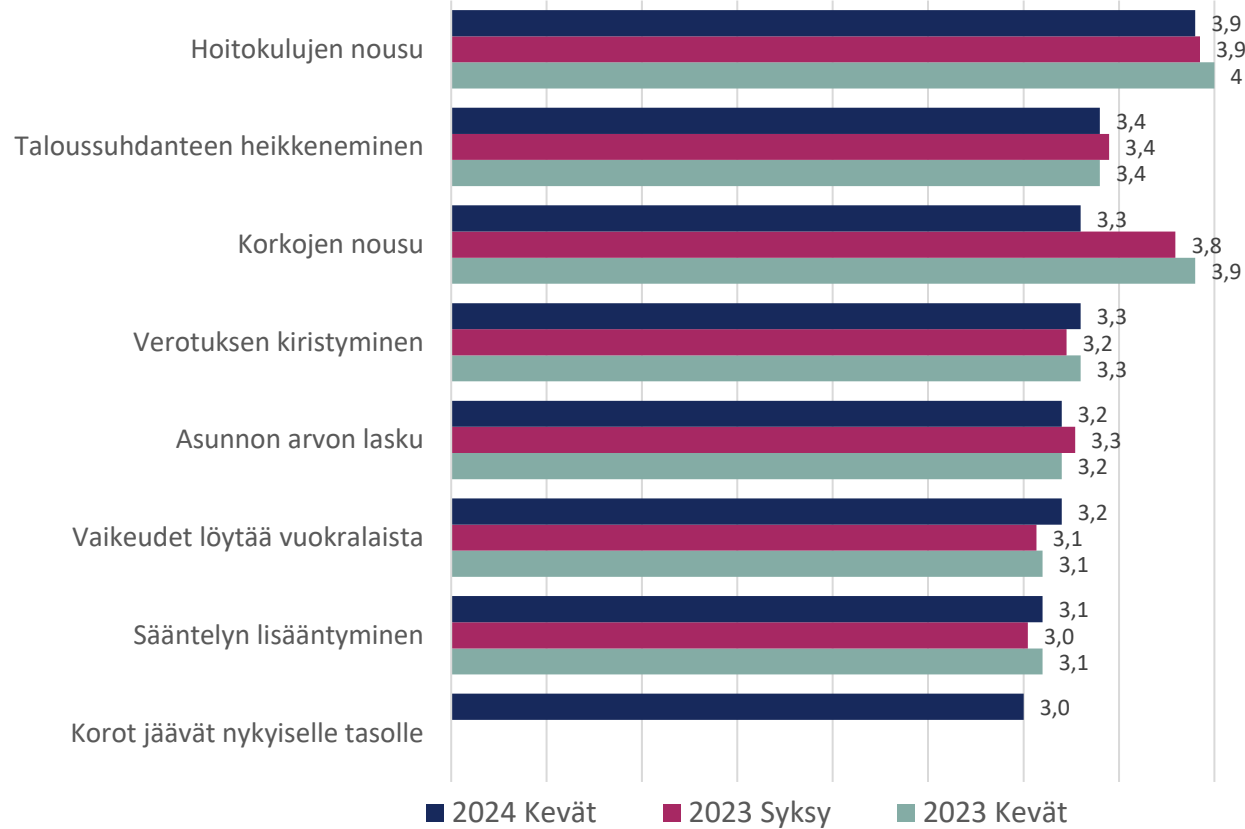


Huom! Porissa, Kouvolassa ja Joensuussa vastaajia on alle 50. Kauniainen sisältyy tarkastelussa Espooseen.

# Hoitokulujen nousu nähdään edelleen merkittävänä riskinä, mutta nykyistä korkotasoa ei nähdä suurena riskinä

## Millaisiksi arvioit seuraavat riskit asuntosijoittamisen kannalta?

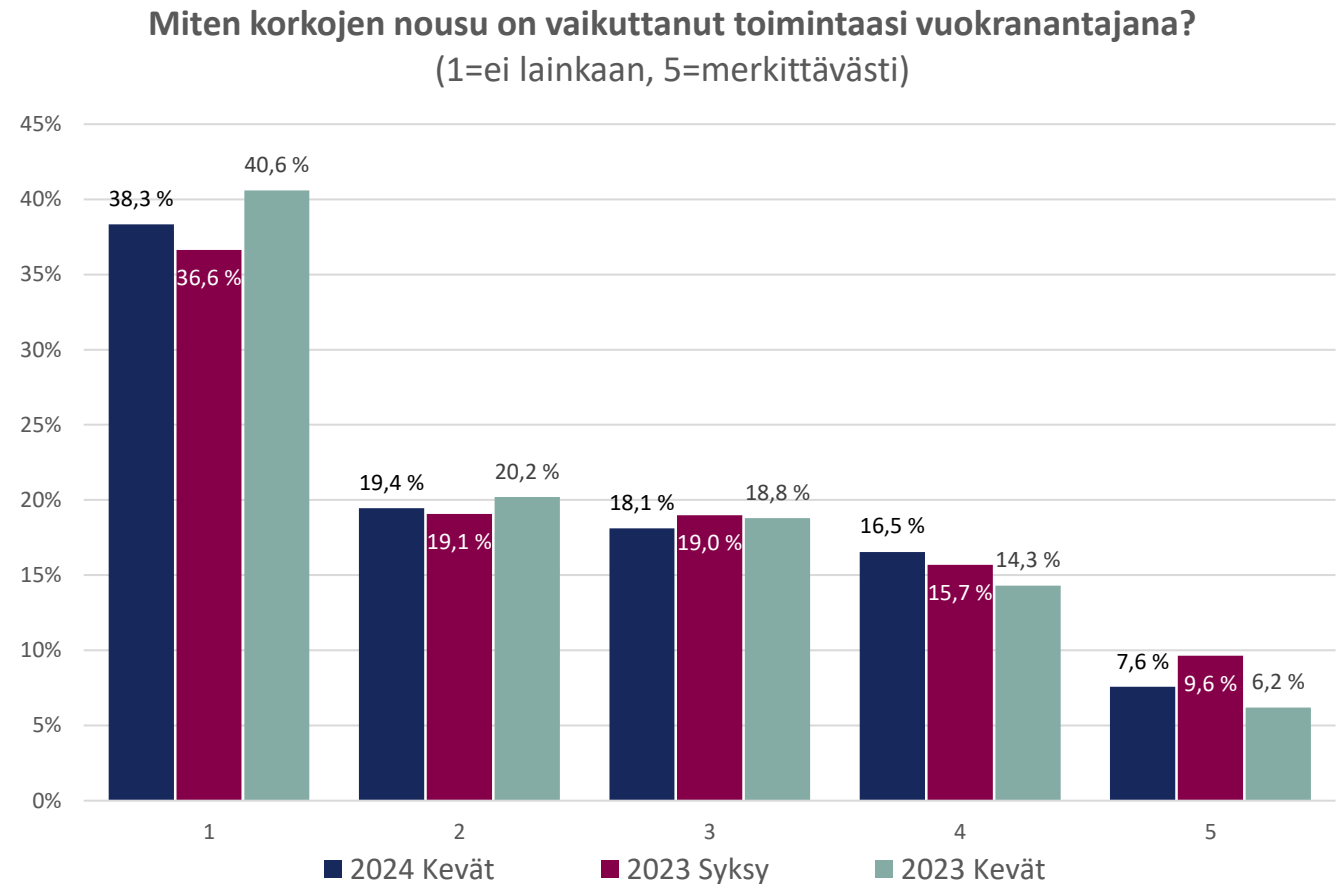
(1= Ei lainkaan merkittävä riski, 5= Erittäin merkittävä riski)



- Hoitokulujen nousu on pysynyt merkittävimpana riskinä viime barometreissa ja sama riski toistuu selvästi suurimpana riskinä edelleen.
- Euriborit ovat suurella todennäköisyydellä käyneet jo huipussaan, ja riski taloussuhdanteen heikkenemisestä on noussut toiseksi suurimmaksi riskiksi ohi korkojen nousun.
- Vuokranantajat näkevät isossa kuvassa nykyisen korkotason kohtuullisena ja riskeistä pienimpänä – vuokraustoiminta ei siis ole pelkästään korkojen varassa.
- Vaikeudet löytää vuokralaisia ovat hieman kasvaneet.

# Korkojen nousun vaikutus vuokranantajiin ei ole enää kasvanut

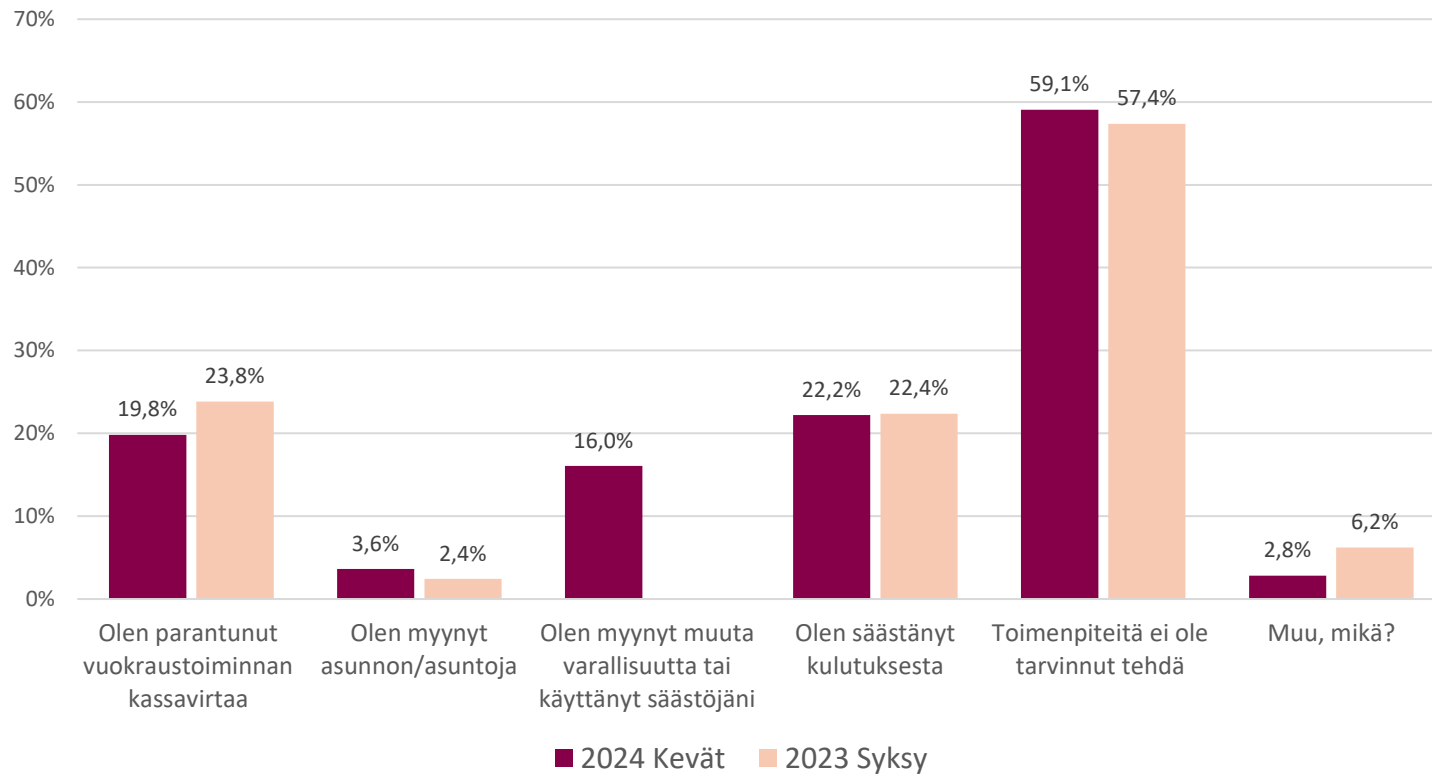
- Korkojen nousun vaikutus ei enää ole lisääntynyt viime barometrista, mikä vahvistaa käsitystä vuokranantajien kyvystä kestää korkeampia korkoja. Tämä juontaa juurensa isossa kuvassa maltilliseen velkatasoon.
- Vertailtaessa korkojen nousun vaikutusta omistettujen asuntojen mukaan, on selvä yhteys nähtävissä – mitä enemmän asuntoja, sen merkittävämmäksi vaikutus nähdään.
- Vaikutus kasvaa selvästi vastanneiden kesken, kun asuntoja on yli viisi. Tämän jälkeen vaikutus ei kuitenkaan enää juurikaan kasva.





# Suurimman osan ei edelleenkään ole tarvinnut tehdä toimenpiteitä korkojen noustua

Mitä toimenpiteitä olet tehnyt viimeisen 6kk aikana korkojen noustua?  
(voit valita useamman vaihtoehdon)



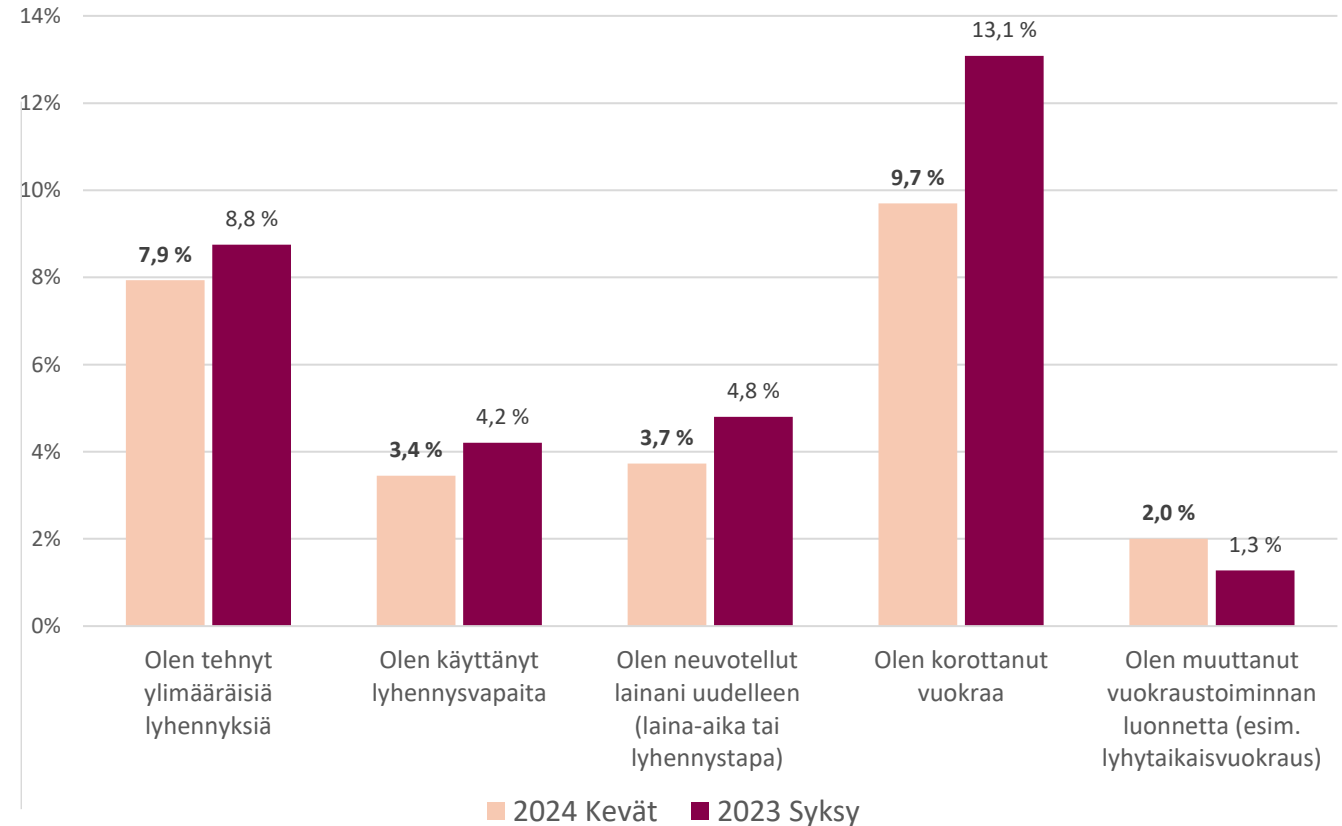
- Kevään 2024 barometrin vastaukset noudattelevat pitkälti syksyn 2023 vastauksia, eivätkä toimenpiteet juurikaan ole muuttuneet viimeisen puolen vuoden aikana
- Vastausvaihtoehdoksi lisättiin “olen myynyt muuta varallisuutta tai käyttänyt säästöjäni”, joka nousi esille viime barometrin avoimista vastauksista. Vastausvaihtoehdon valitsi 16 %.
- 59,1 % ilmoittaa, ettei toimenpiteitä ole tarvinnut tehdä korkojen noustua, mutta toisaalta 41,8 % kertoo joutuneensa myymään asuntoja/varallisuutta, käyttämään säästöjä tai säästämään kulutuksesta.
  - Kuitenkaan pakkomyyntialtoja ei hyvin todennäköisesti ole luvassa ja 3,6 % on edelleen suhteellisen alhainen lukema.
- “Muu, mikä?” vastauksissa korostuu lainojen poismaksu.

# Koko vastaajajoukosta vain 7,1 % on turvautunut lyhennysvapaisiin tai neuvotellut laina-aikaa tai lyhennystapaa uudelleen

”Olen parantunut vuokraustoiminnan kassavirtaa seuraavin tavoin” -vastanneista:

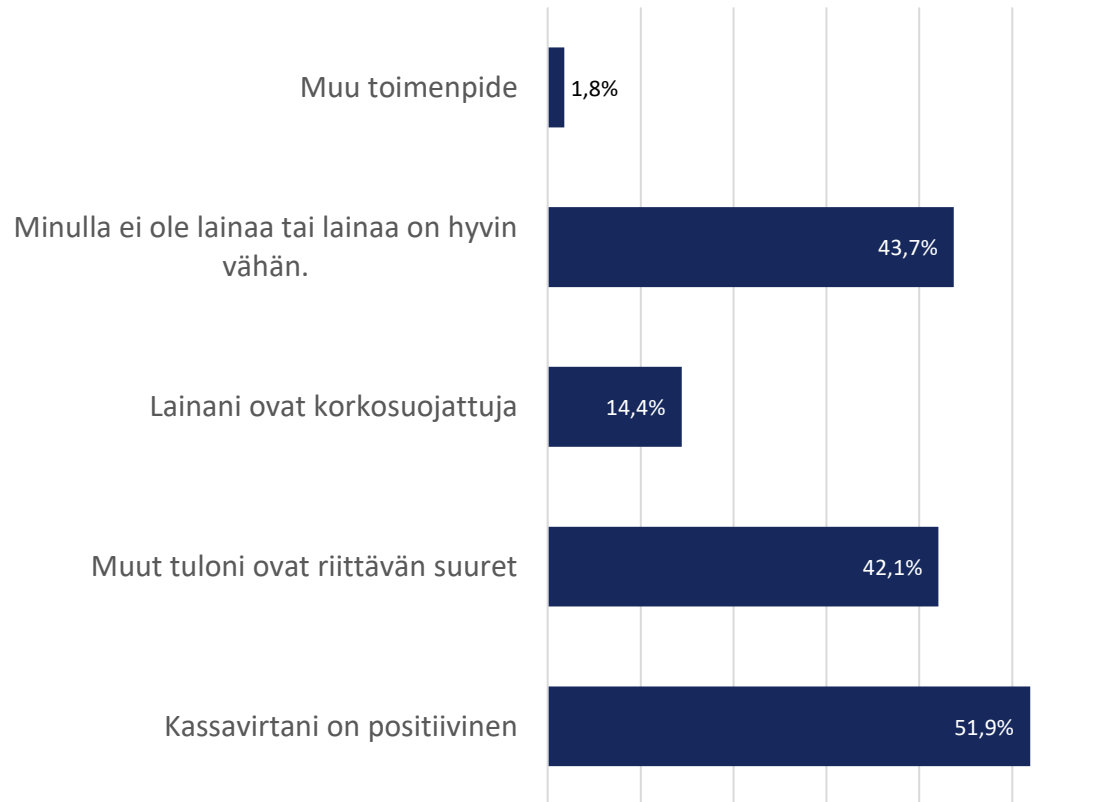


Koko vastaajajoukosta:

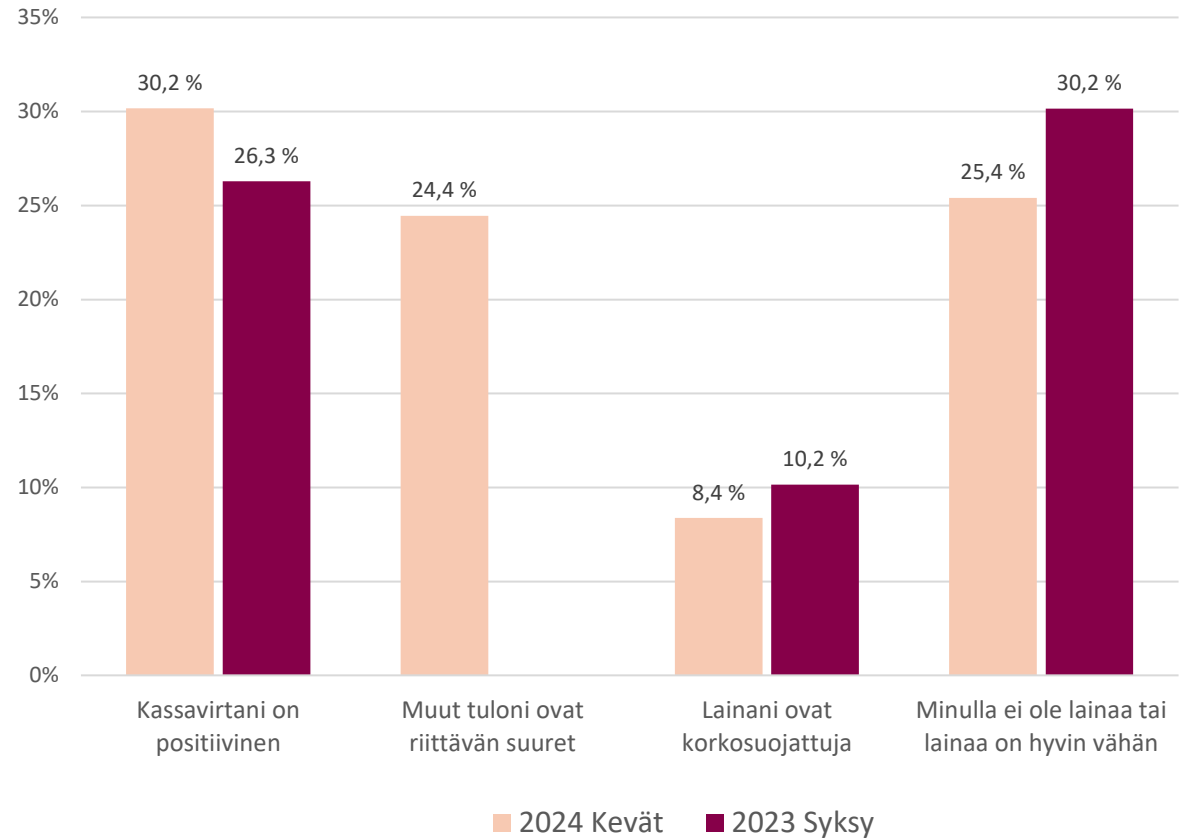


# Maltillinen velkavipu, korkosuoja ja positiivinen kassavirta kantavat vaikeiden aikojen yli

"Toimenpiteitä ei ole tarvinnut tehdä" -vastanneista:

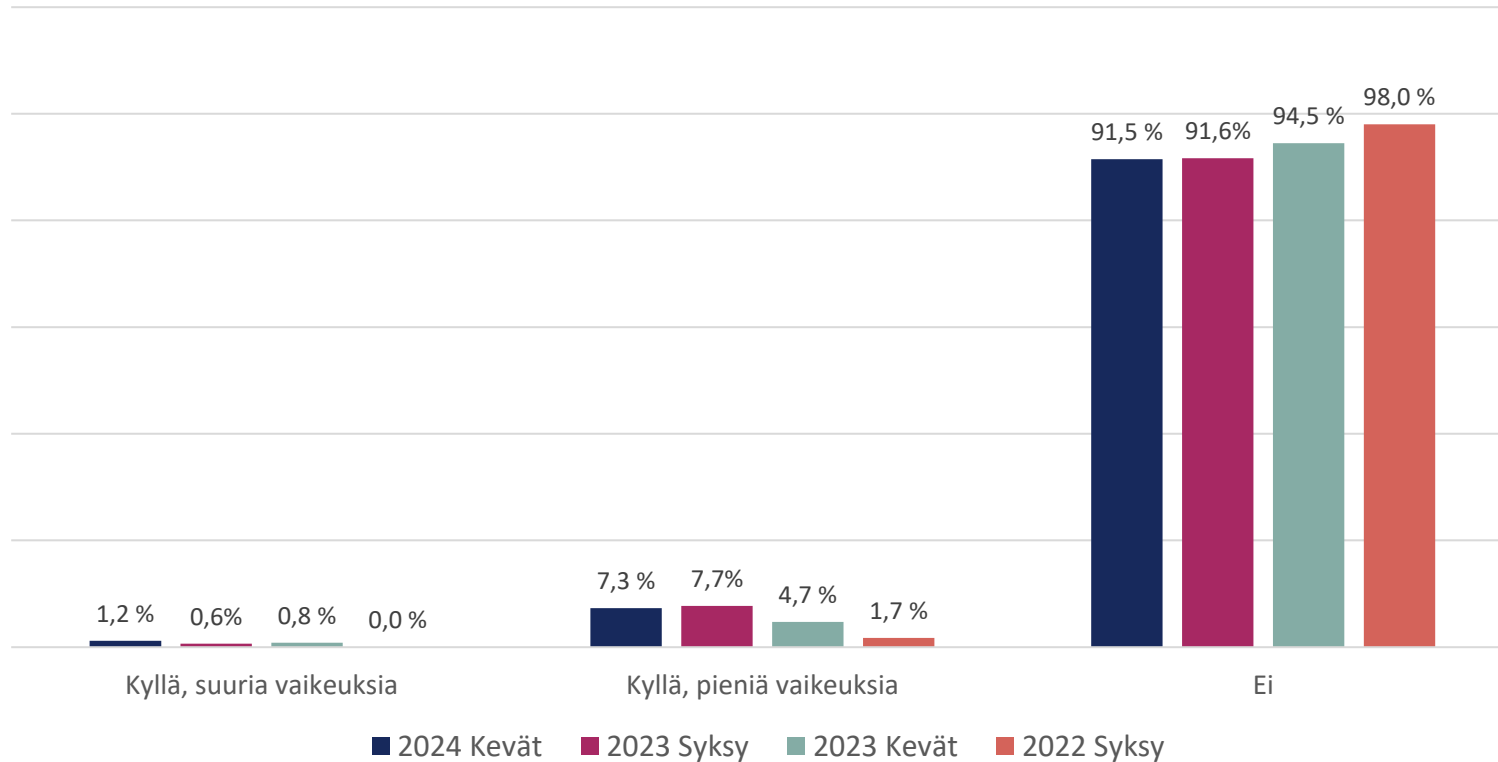


Koko vastaajajoukosta:



# Suuret vaikeudet maksaa vastikkeita kasvaneet, mutta ovat edelleen hyvin maltillisella tasolla

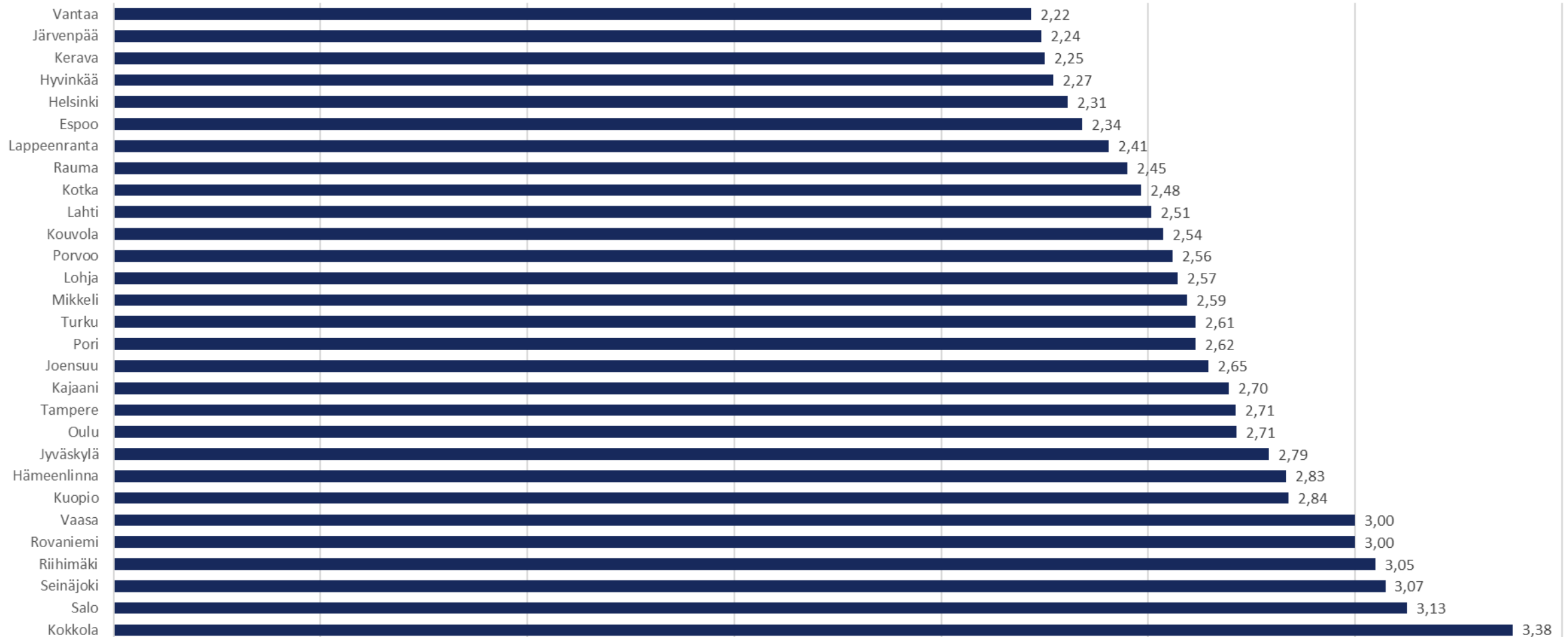
Onko sinulla ollut vaikeuksia maksaa viimeisen 6 kuukauden aikana taloyhtiölle hoito- tai rahoitusvastikkeita?



- Suuret haasteet maksaa vastikkeita ovat kasvaneet 0,6 %, mutta toisaalta pienet haasteet ovat laskeneet 0,4 %.
- Edellisissä barometreissa nousussa olleet haasteet maksaa vastikkeita eivät juurikaan ole enää nousseet viimeisen 6kk aikana.
- Haasteet keskittyvät kahdeksaan isoimpaan kaupunkiin (pl. Vantaa & Oulu)
- Vertauksen vuoksi taloyhtiöiden maksuhaasteet hoitamattoman lainakannan muodossa:
  - Taloyhtiölainojen hoitamaton lainakanta on suurissa kaupungeissa 1,2 % ja muualla 1,6 %

# Pääkaupunkiseudun haasteet löytää vuokralainen ovat edelleen kasvaneet

Jos olet vuokrannut sijoitusasuntosi viimeisen 6 kuukauden aikana, millaista vuokralaisen löytäminen on ollut viime vuosien vastaavaan ajankohtaan verrattuna?\*



\*Vastausvaihtoehdot: 1 = Hyvin negatiivisesti, 2 = Varovaisen negatiivisesti, 3 = Ei muutosta, 4 = Varovaisen positiivisesti, 5 = Hyvin positiivisesti



## Lisätietoja:

Eemeli Karlsson  
Ekonomisti

[eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi](mailto:eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi)

Suomen Vuokranantajat ry

Annankatu 24, 00100 Helsinki

+358 44 283 6062

X: [@eemeli\\_karlsson](https://twitter.com/eemeli_karlsson)

LinkedIn: [Eemeli Karlsson](#)

[www.vuokranantajat.fi](http://www.vuokranantajat.fi)