
Vuokranantaja-barometri

SYKSY 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 yhdeksännen kerran. Aikasarjan kertyminen mahdollistaa vertailun aiempiin kyselyihin.
- Syksyn 2024 Vuokranantaja-barometriin saatiin yhteensä 2205 vastausta Suomen Vuokranantajien jäseniltä.
- Tutkimus toteutettiin aikavälillä 6.9.-22.9.2024.

Lisätietoja kyselystä:

Eemeli Karlsson

Ekonomisti, Suomen Vuokranantajat ry

eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi

+358 44 283 6062

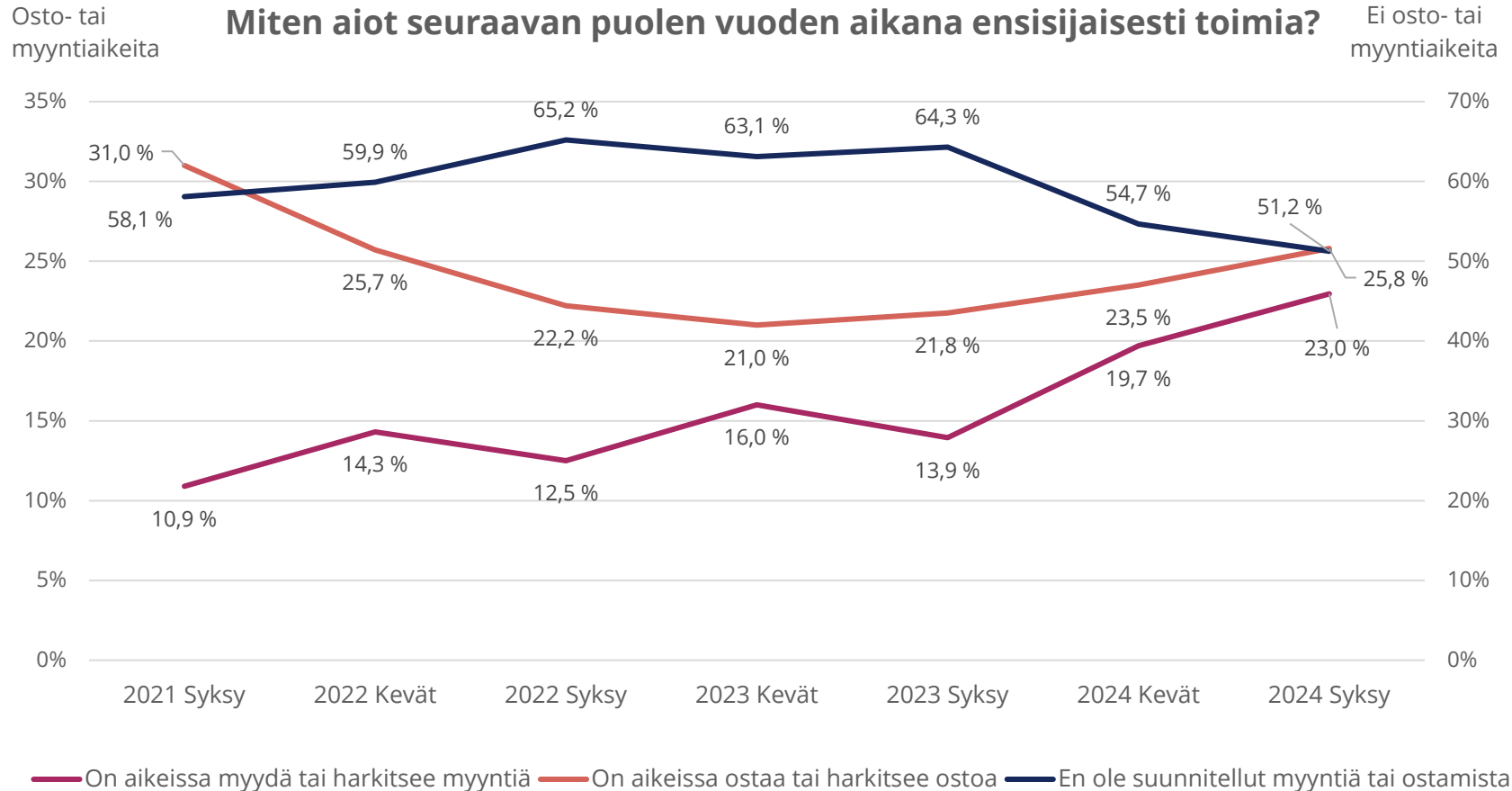


Nostot syksyn 2024 Vuokranantaja- barometrissa

- Ostoaikeet jatkavat kasvussa ja ovat nyt samalla tasolla kuin 2022 keväällä. Korkeimmat ostoaikeet keskisuurissa kaupungeissa, matalimmat Vantaalla ja Helsingissä. Myös myyntihalukkuus on kasvanut.
- Hoitokulujen kasvu pysyy merkittävimpänä riskinä. Muut riskit ovat arvioiden mukaan pienentyneet, mutta verotuksen kiristymistä ja sääntelyn lisääntymistä pidetään kasvavina uhkina.
- Nykyinen korkotaso nähdään selvästi vähäisimpänä riskinä. Viimeisen kuuden kuukauden aikana korkotaso on kuitenkin vaikeuttanut toimintaa enemmän kuin tuonut helpotusta. Seuraavan kuuden kuukauden aikana 42 % uskoo korkotason helpottavan asuntosijoitustoimintaansa.
- Vuokraustoiminnan vaikein jakso on todennäköisesti takanapäin, ja jo 12 kaupungin vuokranantajat kertovat vuokraustoiminnan olevan hieman helpompaa kuin viime vuosien vastaavaan ajankohtaan verrattuna.



Ostoaikeet lisääntyvät, mutta samalla myös myyntiaikeet ovat kasvaneet

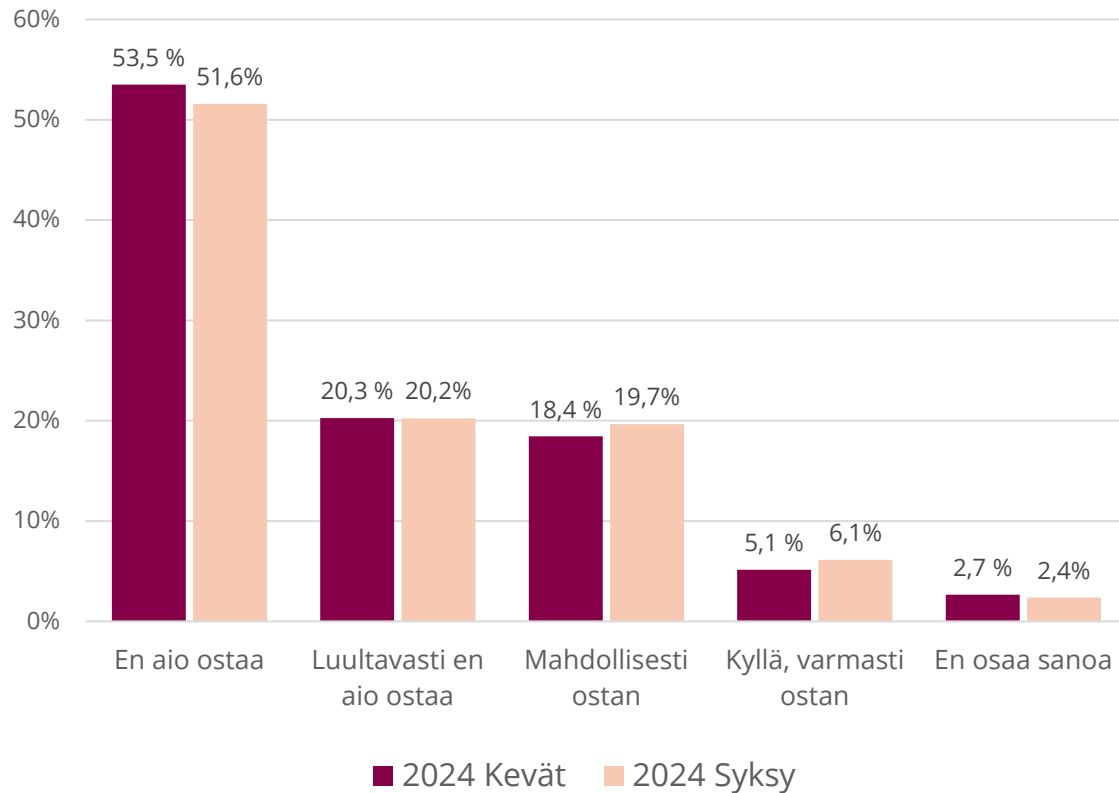


- Ostoaikeet saavuttivat pohjalukemat viime keväänä, jonka jälkeen ne ovat lähteneet maltilliseen nouseen.
- Tällä hetkellä ostoaikeet ovat 2022 kevään tasolla.
 - Aikeet ovat kevään barometrin tavoin korkeammalla suuremmilla vuokranantajilla (yli 20 asuntoa omistavilla 40 %), mutta toisaalta ostoaikeet ovat laskeneet ainoastaan heillä. Alle 20 asuntoa omistavilla ostoaikeet taas ovat kasvaneet.
- Myyntiaikeet* ovat nousseet 3,3 % viime keväästä.
 - Myyntiaikeiden vaihtelu vuokranantajien koon mukaan: yli 20 asuntoa omistavista 40-prosentilla on myyntiaikeita, kun enintään 19 asuntoa omistavilla luku on 24 %.
 - Taustalla saattaa myös olla pyrkimys välttää hintapohjissa myyminen.

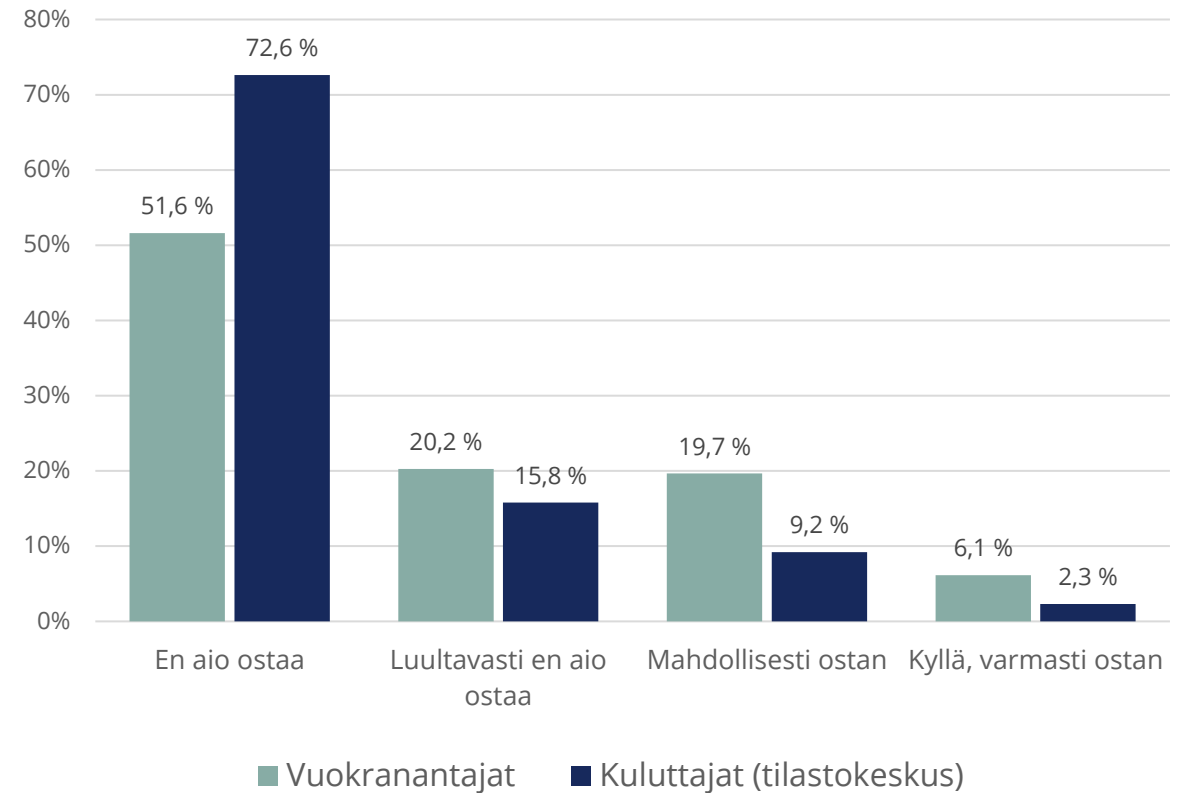
* Myyntiaikeiden merkittävään muutokseen 2023 syksyn ja 2024 kevään välillä todennäköisesti vaikuttaa myös kyselytavan muutos. Kevät 2024 oli ensimmäinen kerta, kun barometrissä kysyttiin myyntiaikeita erillisenä kysymyksenä.

Ero vuokranantajien ja yleisen asunnon ostoaikomuksen välillä kasvaa

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



Vuokranantajien ja kuluttajien (tilastokeskus) ostoaikheet (syksy 2024)



Ostoaikeet ovat korkeammalla keskiuurissa kaupungeissa – suurin kasvu Kuopiossa, suurimmat laskut Vantaalla ja Porissa

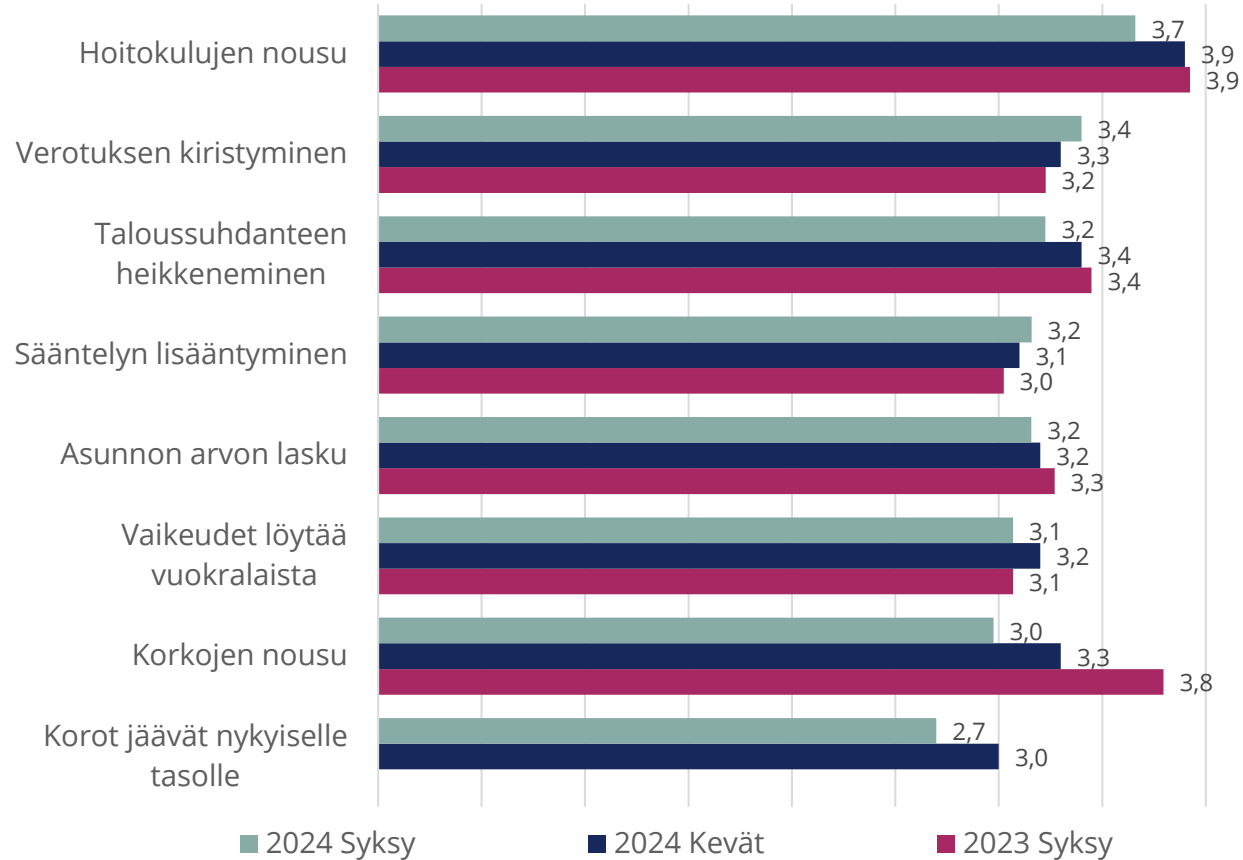
	Mahdollisesti ostan	Kyllä, varmasti ostan	Sijoitusasunnon ostoaikeet seuraavat 12kk
Yhteensä	20 %	6 %	26 %
Lappeenranta	23 %	20 %	43 %
Vaasa	28 %	15 %	43 %
Pori	26 %	11 %	37 %
Joensuu	25 %	10 %	29 %
Hämeenlinna	29 %	5 %	34 %
Oulu	23 %	10 %	33 %
Kuopio	26 %	3 %	29 %
Lahti	19 %	10 %	29 %
Jyväskylä	23 %	6 %	28 %
Turku	18 %	9 %	27 %
Espoo-Kauniainen	22 %	4 %	26 %
Tampere	21 %	5 %	25 %
Kouvola	19 %	6 %	25 %
Helsinki	11 %	4 %	15 %
Vantaa	10 %	5 %	15 %

	SYKSY 2024	KEVÄT 2024
Yhteensä	25,8 %	23,50 %
Lappeenranta	▲ 43 %	▼ 34 %
Vaasa	▼ 43 %	▲ 44 %
Pori	▼ 37 %	▲ 41 %
Joensuu	▲ 35 %	▼ 26 %
Hämeenlinna	▼ 34 %	▲ 37 %
Oulu	33 %	33 %
Kuopio	▲ 29 %	▼ 15 %
Lahti	▲ 29 %	▼ 20 %
Jyväskylä	▲ 28 %	▼ 26 %
Turku	27 %	27 %
Espoo-Kauniainen	▲ 26 %	▼ 18 %
Tampere	▲ 25 %	▼ 23 %
Kouvola	▲ 25 %	▼ 20 %
Helsinki	▲ 15 %	▼ 14 %
Vantaa	▼ 15 %	▲ 19 %

▲ Syksy 2024 kohdalla tämä merkki tarkoittaa, että kaupungin ostoaikeet ovat nousseet viime keväästä.

Asuntosijoittamisen kokonaisriskin nähdään pienenevän, mutta uhka verotuksen kiristymisestä ja sääntelyn lisääntymisestä kasvanut

Millaisiksi arvioit seuraavat riskit asuntosijoittamisen kannalta?*



- Hoitokulujen keskimääräinen muutosarvio vuodelle 2024 on edelleen korkealla (4,2 %**), vaikka suurimmat nousut ovatkin todennäköisesti takanapäin. Hoitokulujen nousu jatkaa edelleen suurimpana riskinä vuokranantajille.
- Euriborit kääntyivät merkittävään laskuun heinäkuun lopussa ja markkina hinnoittelee useita laskuja. Korkojen nousu on todennäköisesti tämän myötä pudonnut toiseksi pienimmäksi riskiksi.
 - Korkojen jääminen nykytasolle nähdään suurelle osalle vuokranantajista jo melko vähäisenä riskinä.
- Käynnissä on merkittäviä lakihankkeita ja toisaalta tukikiristystä sekä valtion taloudellisen tilanteen tasapainottamista. Todennäköisesti nämä lisäävät epävarmuutta vuokranantajien keskuudessa mahdollisista tulevista päätöksistä.
- Riski taloussuhdanteen heikkenemistä nousee esille erityisesti suurempien vuokranantajien keskuudessa.

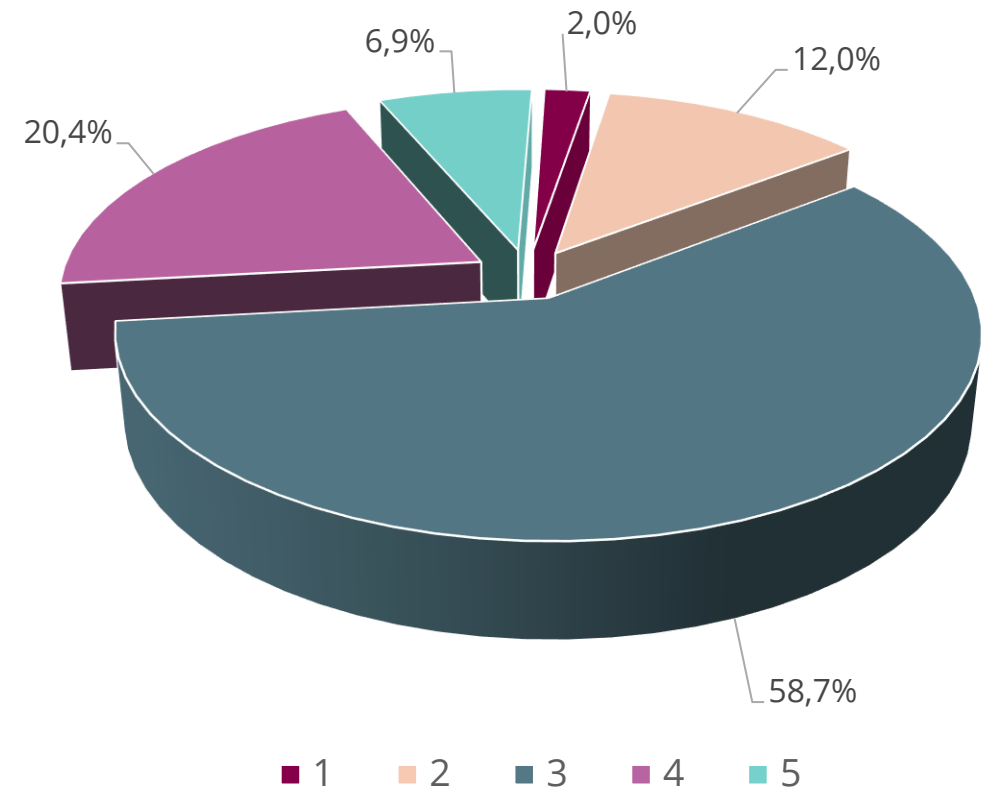
*(1= Ei lainkaan merkittävä riski, 5= Erittäin merkittävä riski)

** Kiinteistöliiton Taloyhtiöiden hoitovastikekysely 2024

Korkotason muutokset eivät ole vielä merkittävästi näkyneet helpottavana tekijänä vuokranantajien toiminnassa

- Euriborit olivat huipussaan lokakuussa 2023, minkä jälkeen ne kääntyivät laskuun. Merkittäviä muutoksia korko-odotuksissa on tapahtunut viimeisten kahden kuukauden aikana.
- 14 % vuokranantajista ilmoittaa, että koronlaskut ovat jo tuoneet helpotusta. Toisaalta yli neljäsosa (27,3 %) toteaa korkotason edelleen vaikeuttaneen toimintaa.
- Lähes 60 % ilmoittaa, ettei vaikutusta ole ollut. Lähestulkoon samalla määrällä vuokranantajista on velkaa alle 50 % sijoitusasuntojen arvosta**.
- Yli 30 asuntoa omistavista jopa 39 % ilmoittaa, että viimeisen kuuden kuukauden aikainen korkotaso tai sen muutos on helpottanut toimintaa. Muut (1-29 asuntoa omistavat) vuokranantajat kokevat korkotason ollen edelleen enemmän vaikeuttava kuin helpottava tekijä.

Miten korkotaso tai sen muutos ovat vaikuttaneet asentosijoitustoimintaasi VIIMEISEN 6 kk aikana?*

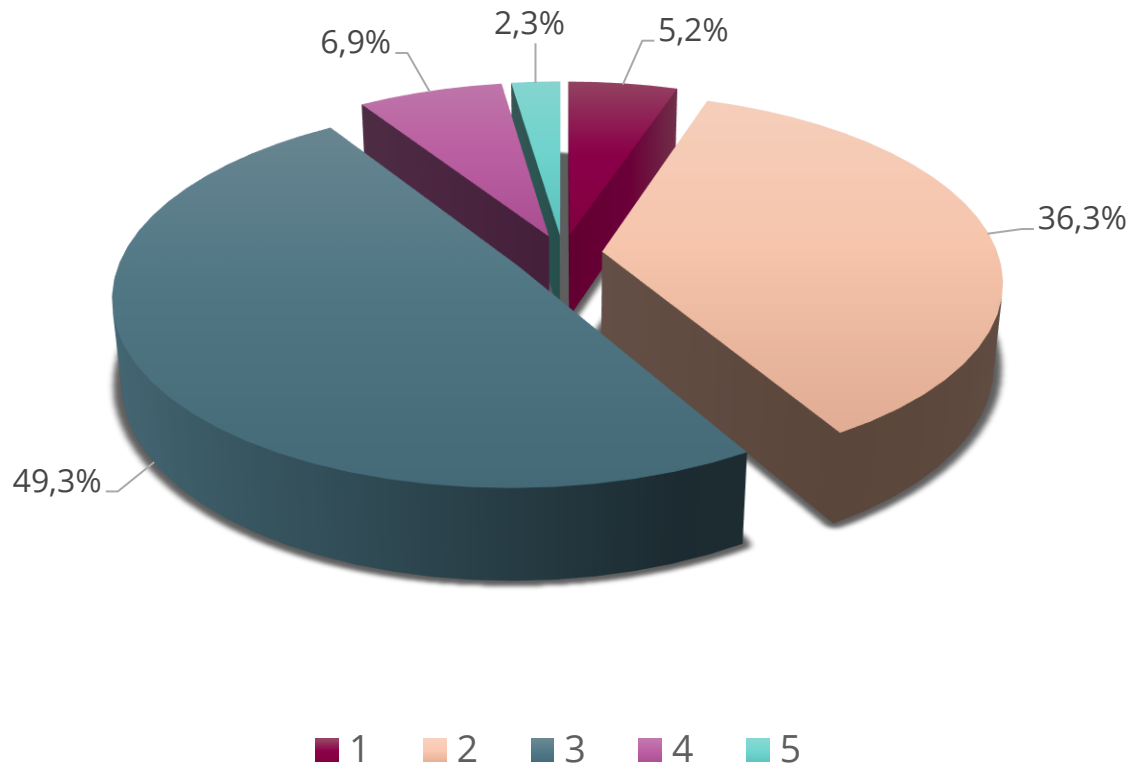


* (1=helpottanut merkittävästi, 2=helpottanut hieman, 3=ei ole vaikuttanut, 4=vaikeuttanut hieman, 5=vaikeuttanut merkittävästi)

** Vuokranantajakysely 2024.

41,5 % uskoo (todennäköisesti) laskevan koron tuovan helpotusta asuntosijoitustoimintaan

Miten uskot korkotason tai sen muutoksen vaikuttavan asuntosijoitustoimintaasi SEURAAVAN 6 kk aikana?*



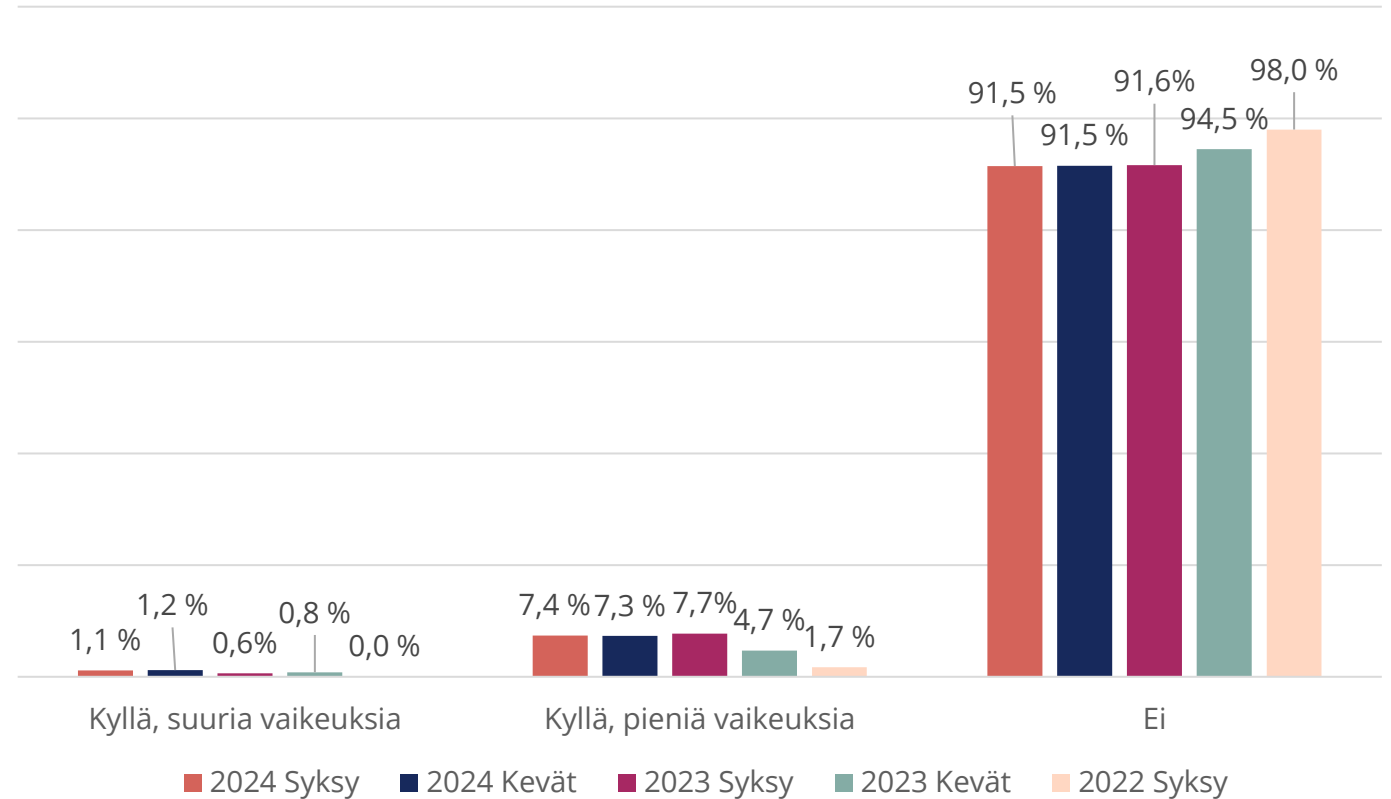
- Korkomarkkinoiden hinnoittelu on käännytyn selvästi laskevaksi, ja kyselyn aikana 12 kk Euribor ennustetaan olevan noin 2,15 prosenttia vuoden kuluttua.
- 41,5 % uskoo korkotason tai sen muutoksen tuovan helpotusta seuraavan 6 kuukauden aikana, ja ainoastaan 9,3 % uskoo sen edelleen vaikeuttavan toimintaa. Edelleen lähes 50 % ei usko korkotason muutoksien vaikuttavan toimintaan.
- Vaikka vuokranantajat ovat keskimäärin hyvin maltillisesti velkaantuneita, on selvää, että laskeva korko tuo helpotusta asuntosijoitustoimintaan.
 - Kuitenkin "helpottaa hieman" ja "helpottaa merkittävästi" – vastanneiden osuudessa on merkittävä ero, joka vahvistaa käsitystä vuokraustoiminnan muiden tekijöiden merkityksestä. Laskevaa korkoa ei siis tarvitse odottaa "pelastajaksi", koska velkaantuminen on maltillista ja näin myös korkokulut ovat maltillisempia.
- Fokus voidaan kohdistaa vuokraustoimintaan.

(1=helpottaa merkittävästi, 2=helpottaa hieman, 3=ei vaikutuksia, 4=vaikeuttaa hieman, 5=vaikeuttaa merkittävästi)

Vastikemaksuvaikeuksien maltillinen kasvu on pysähtynyt

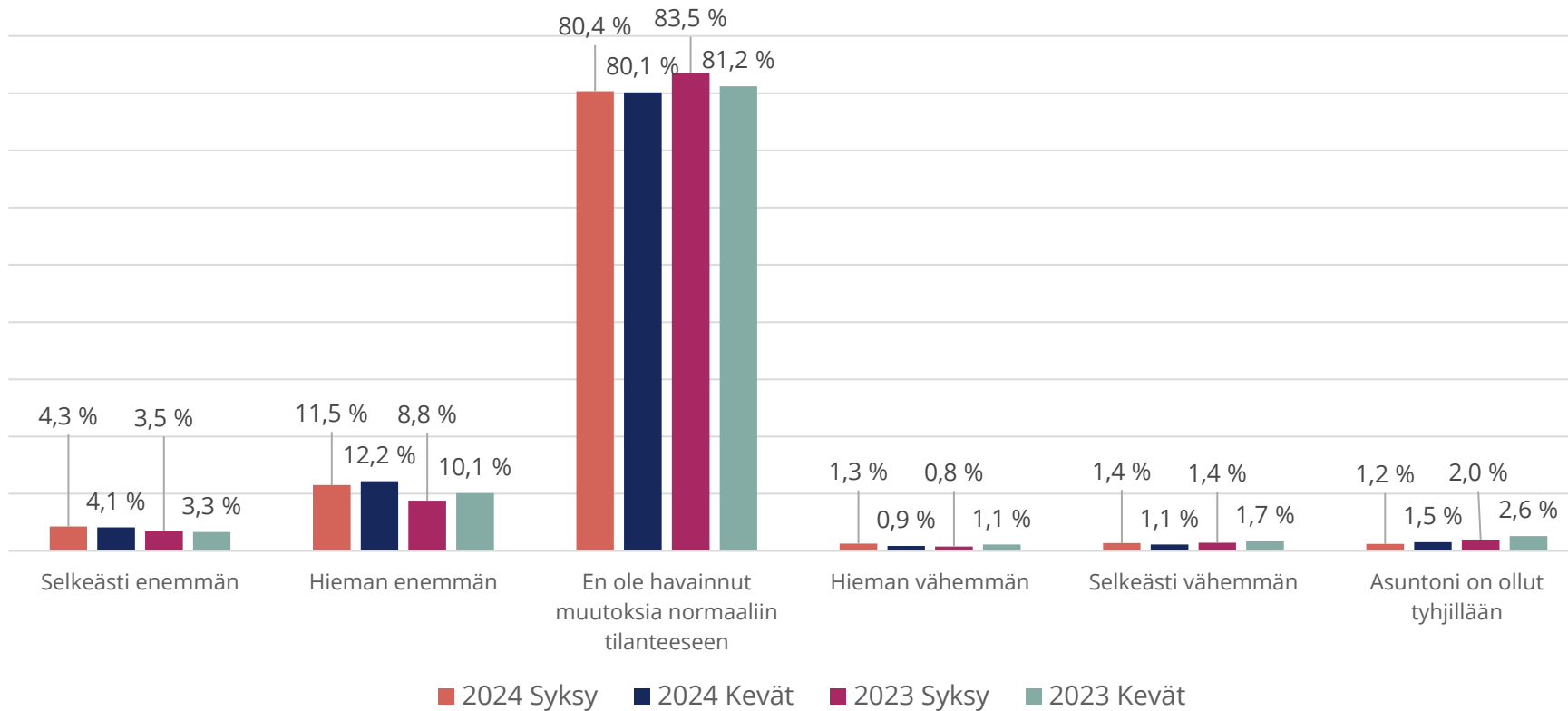
- Vastikemaksuvaikeudet ovat olleet maltillisessa kasvussa viimeiset kaksi vuotta merkittävästi kasvaneiden kustannusten myötä, minkä lisäksi tulopuolella eli vuokranmaksussa on ollut samanaikaisesti lisääntyviä haasteita.
- Kuitenkin vastikemaksuvaikeuksien kasvu näyttää pysähtyneen ja vain 8,5 % ilmoittaa haasteista.
 - Todennäköisesti suurten vaikeuksien ”huippu” nähtiin viime keväänä, jolloin 1,2 % ilmoitti suurista vaikeuksista.
 - Kustannusten osalta haastavana ajanjaksona 2022-2024 kertaakaan maksuvaikeuksia kokeneiden osuus ei ole noussut yli 8,5 prosentin, eli 91,5 prosenttia ei ole kokenut minkäänlaisia haasteita.
- Eniten haasteita (20 %) kokee 20-29 asuntoa omistavat vuokranantajat. Yli 30 asuntoa omistavalle 11,5 % kokee haasteita ja alle 10 asuntoa omistavien keskiarvo on 8,5 %

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



Vuokranmaksuhaasteet lievässä laskussa

Onko sijoitusasuntosi/asuntojesi vuokranmaksussa ollut viimeisen 6 kuukauden aikana ongelmia?



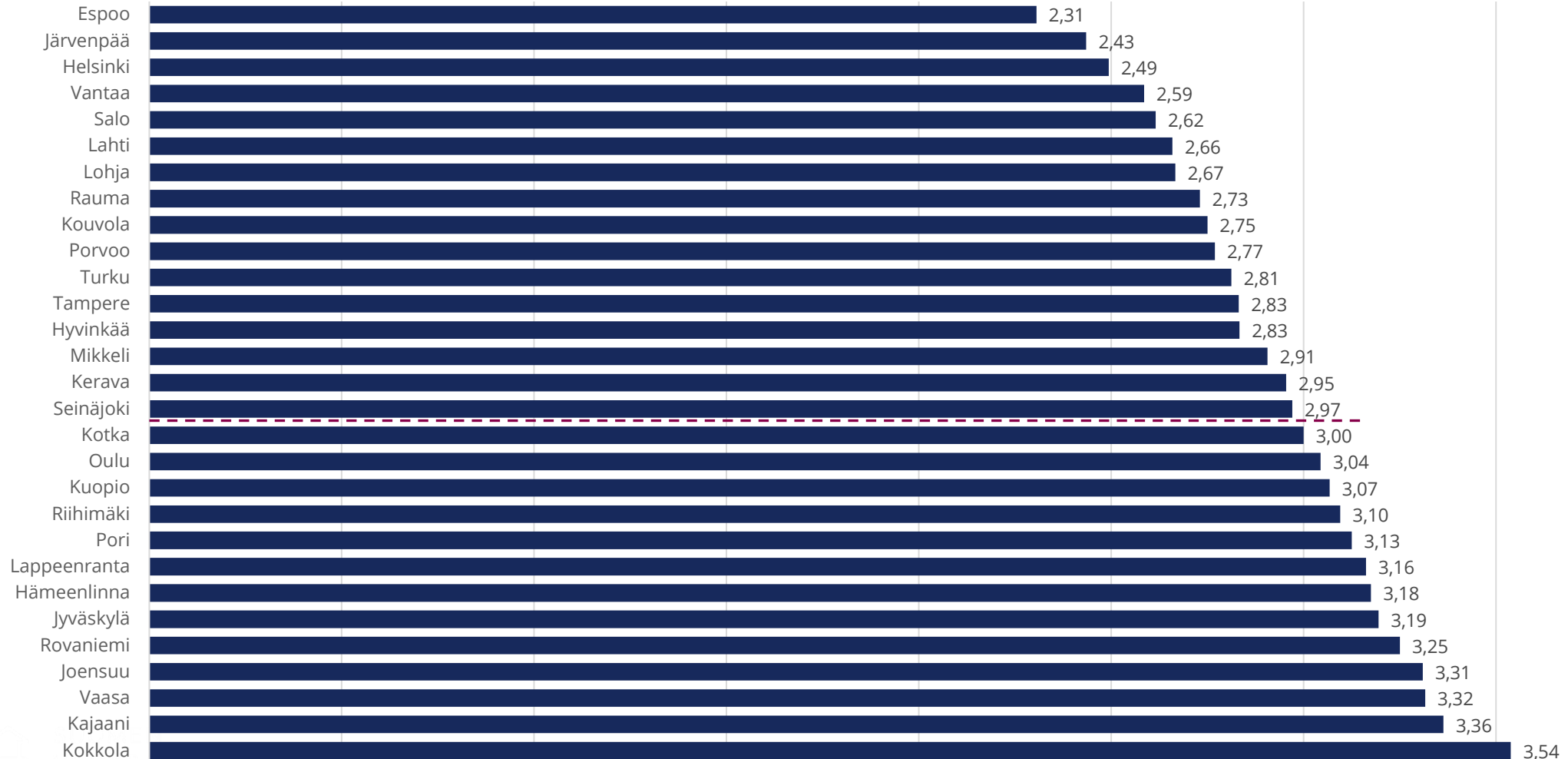
- Vuokranmaksuhaasteet ovat olleet kasvussa syksystä 2022, mutta nyt kasvu näyttäisi pysähtyneen ja laskeneen keväästä 0,5-prosenttiyksikköä.
- Tyhjinä olevien asuntojen määrä on laskenut yli vuoden ajan.
- Vuokranmaksuhaasteiden vähentymisessä saattaa olla taustalla nousuun lähteneet reaalitytulot. Toisaalta vuokramarkkinalla on kuitenkin astunut voimaan tukimuutoksia* ja työllisyys on heikentynyt, joten tilannetta on seurattava tarkkaan.
- On hyvä muistaa, että asumistukimuutokset vaikuttavat vuokralaisiin vaihteittain.

- Britanniassa tehdyssä tutkimuksessa havaittiin, että asumistukimuutoksien myötä vuokranmaksuhaasteet ja muut sosiaaliset ongelmat lisääntyivät.

<https://academic.oup.com/jeea/article-abstract/21/2/526/6835413>

Selvästi useammassa kaupungissa vuokralaisen löytäminen on muuttunut hieman helpommaksi kuin aikaisemmin

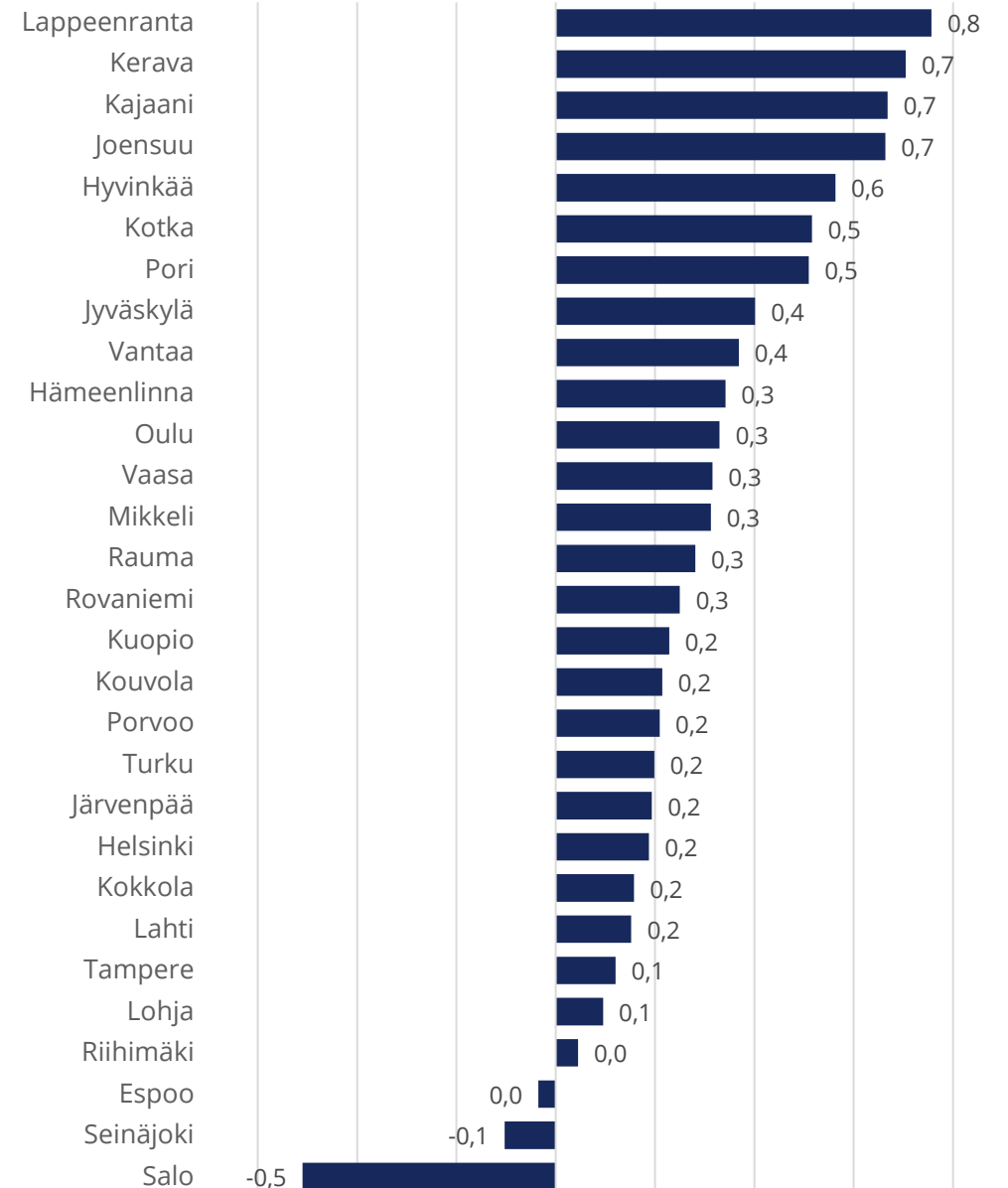
Jos olet vuokrannut sijoitusasuntosi viimeisen 6 kuukauden aikana, millaista vuokralaisen löytäminen on ollut viime vuosien vastaavaan ajankohtaan verrattuna?



*1 = Selkeästi vaikeampaa, 2 = Hieman vaikeampaa, 3 = Ei muutosta, 4 = Hieman helpompaa, 5 = Selkeästi helpompaa

Missä kaupungeissa vuokraustoiminta on helpottunut?

- Kaaviossa on ilmaistu kaupungeittain kuinka paljon vuokraustoiminta on helpottunut viime barometriin (kevät 2024) verrattuna. Tulos ei kuitenkaan kerro siitä, onko vuokraustoiminta helpompaa viime vuosien vastaavaan ajankohtaan (johon edellinen dia tarjoaa vastauksen).
- Positiivinen tulos tarkoittaa kaupungissa toimivien vuokranantajien konsensusarviota, että vuokraustoiminta on helpottunut viime barometriin verrattuna ja negatiivinen taas vuokraustoiminnan vaikeutumisen.
- Tulosten perusteella voidaan vetää johtopäätös, että vuokraustoiminta on hieman helpottunut viime kevääseen nähden.
 - Havaintoa tukee myös tarjolla olevien vuokra-asuntojen väheneminen useassa kaupungissa.
 - Koko maan tasolla vuokra-asuntotarjonnan huippu nähtiin heinäkuussa 2024.





Lisätietoja:

Eemeli Karlsson
Ekonomisti

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