

Yksiöiden vuokrat uhmaavat paikoitellen painovoimaa

Aktia



Lasse Corin — Pääekonomisti, Aktia Pankki Oyj

Suomessa on eletty viime vuosina asuntosijoittamisbuumia. Erittäin matala korkotaso tekee asuntosijoituksista houkuttelevia. Kotitalouksien tilien korot ovat pyörineet nollan tuntumassa jo useamman vuoden ajan ja monien maiden valtiolainojen tuotot ovat pakkasella. Korkojen nousua ei ole näköpiirissä. Samalla vuokratulojen tuotto on positiivinen ja niiden tarjoama tasainen kassavirta luo turvaa. Poikkeuksellinen verotuskäytäntö, jossa taloyhtiön lainanlyhennyksiä voi vähentää verotettavasta tulosta, lisää sijoitusasuntojen houkuttelevuutta.

Erot vuokratuotoissa kertovat alueiden eri riskitasoista

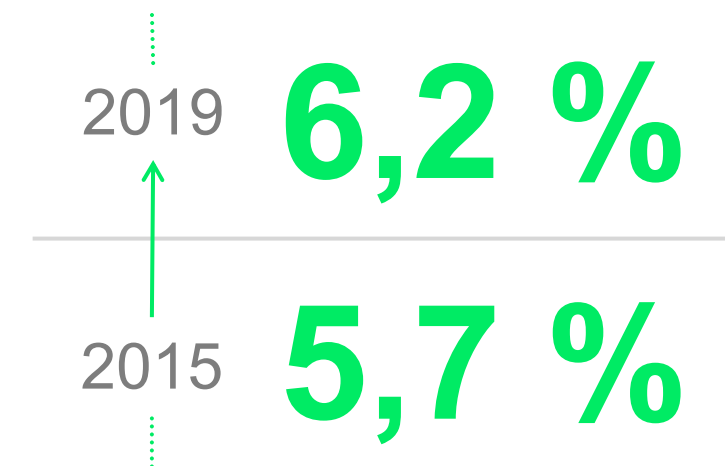
Vuokratuotto on kasvanut yksöiden osalta koko maassa keskimäärin.

Vuoden 2015 lopussa arvioitu tuotto Suomessa oli keskimäärin 5,7 prosenttia. Vuoden 2019 lopussa tuotto oli kivunnut jo 6,2 prosenttiin. Vuokratuotto on laskettu Tilastokeskuksen julkaisemista vanhojen yksöiden keskineliöhinnosta ja vanhojen vuokrasopimusten keskineliövuokrasta. Vuokratuotoista on vähennetty arvioidut hoitovastikkeet.

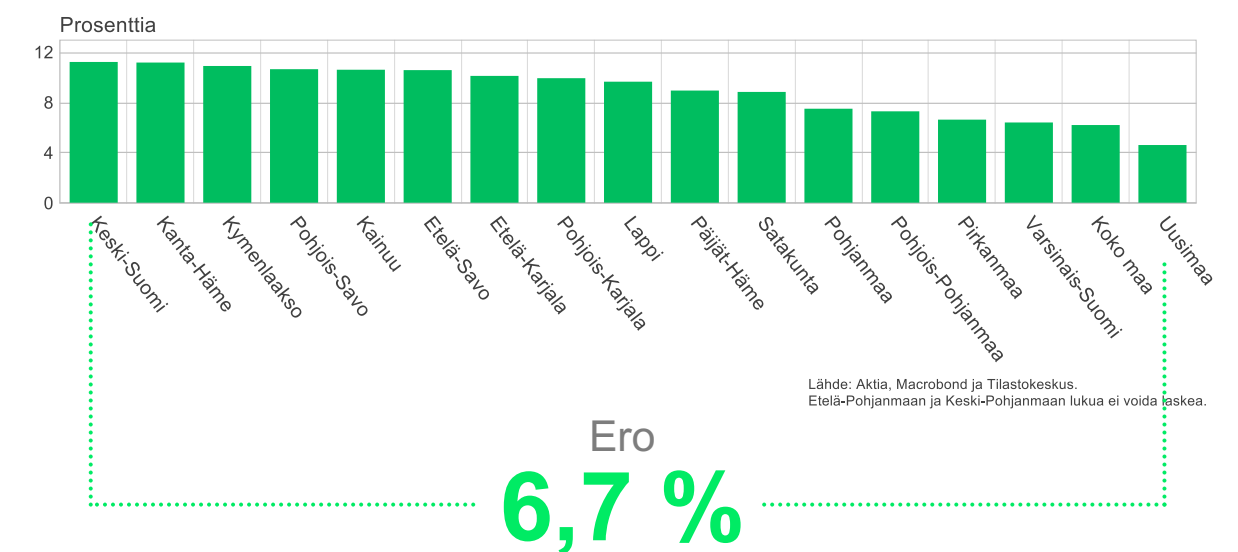
Maakuntavertailussa erot tuotoissa ovat huomattavia. Ero korkeimman (Keski-Suomi) ja

matalimman (Uusimaa) maakunnan välillä oli 6,7 prosenttiyksikköä vuonna 2019. Tuotto ja riski kulkevat kuitenkin käsi-kädessä. Merkittävät erot tuotto-prosenteissa heijastelevat eri alueiden elinvoimaisuutta ja sitä kautta sijoitusten riskejä. Korkeat tuotto-prosentit ovat seurausta sekä asuntojen hintojen laskusta että vuokrien noususta. Etenkin vuokrien nousu vaikuttaa monin paikoin kestävämmältä, alueiden väestönkehitys huomioiden.

Vuokratuotto



Yksöiden keskimääräinen vuokratuotto maakunnittain 2019 (netto)



Vuokramarkkinat ovat irtaantuneet asuntojen hintakehityksestä

Yksiöiden vuokrat ovat nousseet yhtäjaksoisesti vuodesta 2015 sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa. Samalla ajanjaksolla yksiöiden hintakehityksessä on ollut merkittäviä eroja.

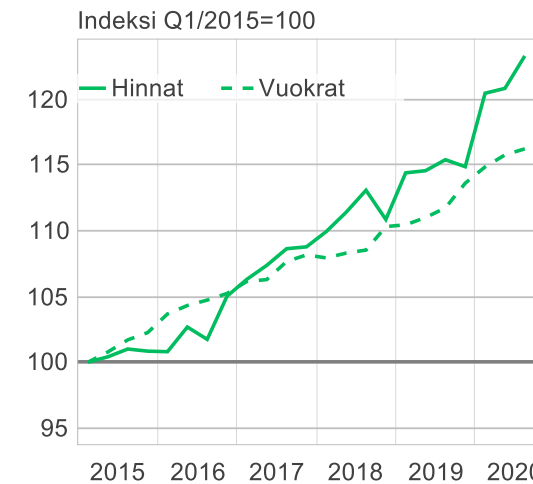
Pääkaupunkiseudulla yksiöiden hinnat ovat nousseet vuodesta 2015 yli 20 prosenttia, muualla Suomessa vain muutaman prosentin. Maakuntien välillä erot ovat myös suuria.

Vuokrien kasvu on ollut yllättävän tasaista. Ne ovat nousseet kaikissa manner-Suomen maakunnissa vuodesta 2015 lähtien. Voisi olettaa, että kun yksiöiden hinnat laskevat, myös

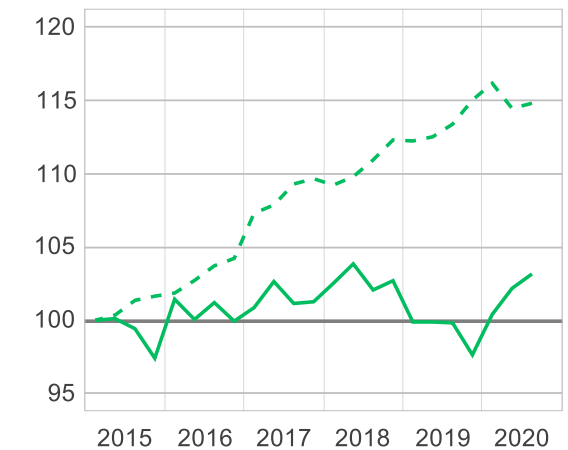
niiden vuokrat seuraisivat perässä. Näin ei kuitenkaan ole käynyt. Kehityskulku on sama myös kaiken kokoisten vuokra-asuntojen osalta.

Yksiöiden hinnat ovat nousseet vuodesta 2015 selvästi ainoastaan Uudellamaalla, Pirkanmaalla, Varsinais-Suomessa ja Lapissa. Osittain puutteellisesta aikasarjoista huolimatta vaikuttaa selvältä, että melkein

Yksiöiden hinnat ja vuokrat*
Pääkaupunkiseutu



Muu Suomi



Lähde: Aktia, Macrobond ja Statistics Finland.
*Q1-Q3/20 ennakkotietoja. Vanhat vuokrasopimukset.

”

kaikissa muissa 14:sta maakunnassa hinnat ovat laskeneet. Räikein hintojen ja vuokrien erkaantuminen on tapahtunut Kanta-Hämeessä. Maakunnassa yksiöiden hinnat ovat laskeneet noin 30 prosenttia vuodesta 2015 kun samanaikaisesti vuokrat ovat nousseet lähes 5 prosenttia. Asuntojen hintojen ja vuokrien erisuuntainen kehitys ei voi jatkua ikuisesti.

Asuntojen hintojen ja vuokrien erisuuntainen kehitys ei voi jatkua ikuisesti.

Vuokramarkkina on monin paikoin irtautunut väestönkehityksestä

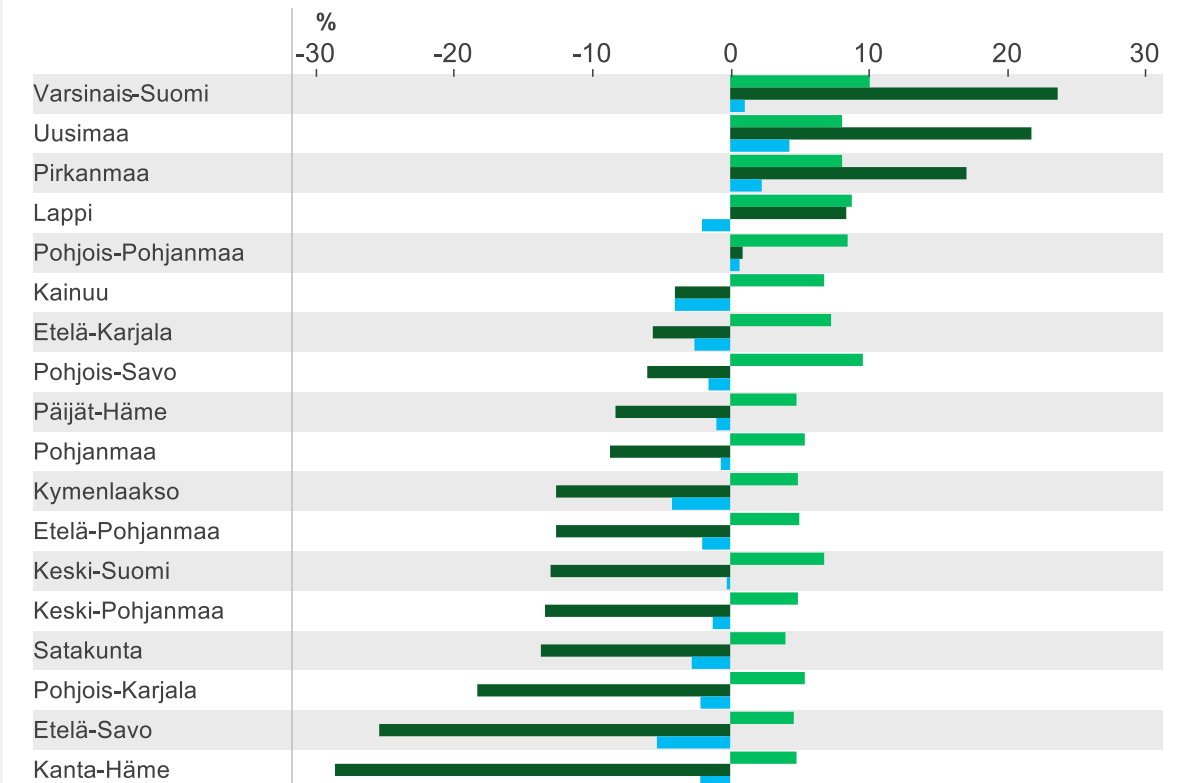
Vuodesta 2015 vuoteen 2019 Suomen väestö kasvoi 0,7 prosenttia, eli noin 38 000 asukkaalla. Maakuntakohtaiset erot ovat merkittäviä, mikä kertoo Suomessa pitkään jatkuneesta kaupungistumisesta.

Yksiöiden hinnat näyttävät seuraavaan hyvin väestökehitystä: pienten asuntojen hinnat nousevat maakunnissa, joissa väestö lisääntyy. Vähenevän väestön maakunnissa hinnat laskevat. Kehitys on luonnollinen. Kysynnän laskiessa yksiöiden hinnat laskevat niin ikään.

Asunnot eivät kuitenkaan katoa maakunnista samaan tahtiin väestökadon kanssa. Vuokramarkkinan kehitys, sen sijaan on täysin toisenlainen. Vuokrat nousevat kaikissa maakunnissa, oli väestökehitys sitten positiivinen tai negatiivinen.

Vuokrat, hinnat ja väestö. Muutos maakunnittain

- Yksiöiden vapaarahoitteiset neilövuokrat Q1/15-Q3/20*
- Vanhojen yksiöiden neilöhinnat Q1/15-Q3/20*
- Väestönkasvu 2015-2019



Lähde: Aktia, Macrobond ja Tilastokeskus.
*Q1-Q3/20 ennakkotietoja. Vanhat vuokrasopimukset.

Vähenevä väestö on asuntosijoittajalle kasvava riski. Sijoitusasuntoon on vaikeampi löytää vuokralaista ja tyhjen kuukausien riski on korkeampi. Samalla tyhjen asuntojen määrä kasvaa. Asunnon kulut juoksevat kuitenkin joka kuukausi, jolloin tyhjat kuukaudet

leikkaavat sijoitusasunnon vuokratuottoa. Voisi kuvitella, että vähenevän väestön alueilla vuokranantajat joutuisivat kilpailemaan vuokralaisista ja sitä kautta myös tarjoamaan matalampia vuokria. Vuokralainen edes pienellä vuokralla on parempi, kuin tyhjä asunto.

Ravistelevatko menoleikkaukset epätervettä vuokramarkkinaa?

Vuonna 2018 Kela maksoi asumistukia yhteensä 2,1 miljardin euron edestä.

Asumistukien vaikutus vuokratasoon ei ole yksiselitteinen, mutta rahallisesti valtion rooli on merkittävä. Odotettavissa olevien julkisen talouden tasapainotustoimissa nousee varmasti esiin asumistukikokonaisuus. Järjestelmän uudistukset voivat ravisuttaa vuokra-asuntomarkkinaa ja palauttaa vuokrien kehityksen kestäväälle uralle. Julkisen talouden näkökulmasta kehitys on tervetullut, jos se

mahdollistaa säästöjä. Asunto-sijoittajalle tässä piilee riski, joka on tärkeä tiedostaa sijoituskohdetta valittaessa. Sijoitusten korkeat tuotto prosentit kompensoivat riskejä, mutta kuukausivuokran taso tuntuu monin paikoin luonnottoman korkealta ympäröivän alueen kehitys huomioiden.

Yksiöiden vuokramarkkina uhmaa paikoitellen painovoimaa



Suomessa. Vuokrat nousevat kaikissa maakunnissa, väestönkehityksestä riippumatta. Sen sijaan yksiöiden hinnat ovat pääsääntöisesti laskeneet jo pidemmän aikaa muuttotappiokunnissa. On kuitenkin syytä kyseenalaistaa vuokrien nousun pitkäaikainen kestävyys. Jos väki vähenee kroonisesti ja asuntojen kysyntä pienenee, vuokrien jatkuvalle nousulle on vaikea löytää perustetta.

”
On kuitenkin syytä kyseenalaistaa vuokrien nousun pitkäaikainen kestävyys.



Lasse Corin

PÄÄEKONOMISTI, AKTIA PANKKI OYJ

Lasse Corin on toiminut Aktian pääekonomistina kevästä 2020 lähtien ja tässä tehtävässä hän vastaa makrotalouden ja sijoitusmarkkinoiden seurannasta ja analyysistä. Lasse Corinilla on laaja kokemus pankkisektorin asiantuntijatehtävistä, ja hänen tavoitteena on keskittyä erityisesti kotimaan talouteen ja avata kuinka maailmantalouden muutokset vaikuttavat Suomeen ja suomalaisiin kotitalouksiin.

lasse.corin@aktia.fi

Twitter [@lassecorin](https://twitter.com/lassecorin)



Ajattele
pidemmälle
Aktia