

Kasvukeskusten suuremmissa vuokra-asunnoissa piristyneet näkymät

Aktia



Lasse Corin — Pääekonomisti, Aktia Pankki Oyj

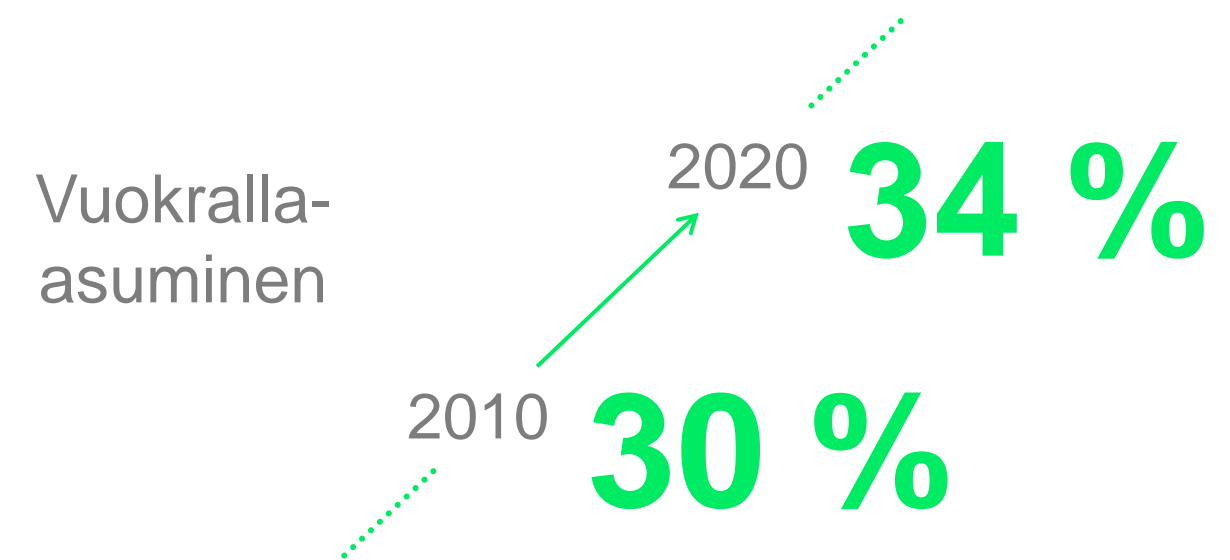
Asuntojen vuokramarkkina Suomessa on kokenut poikkeuksellisia muutoksia pandemian aikana. Esimerkiksi kerrostaloyksiöiden vuokrien kasvu pääkaupunkiseudulla on rauhoittunut merkittävästi ja nyt puhutaankin vuokralaisen markkinasta. Samanaikaisesti koko maassa yli kolme huonetta ja sitä suurempien kerrostalovuokra-asuntojen vuokrien kasvuero yksiöihin verrattuna on pienentynyt. Ilmiö on mielenkiintoinen, ja näemmekin useamman tekijän, jotka puhuvat kasvukeskusten suurempien vuokra-asuntojen markkinan piristymiselle.

Vuokralla asuminen yleistyy etenkin suuremmissa kotitalouksissa

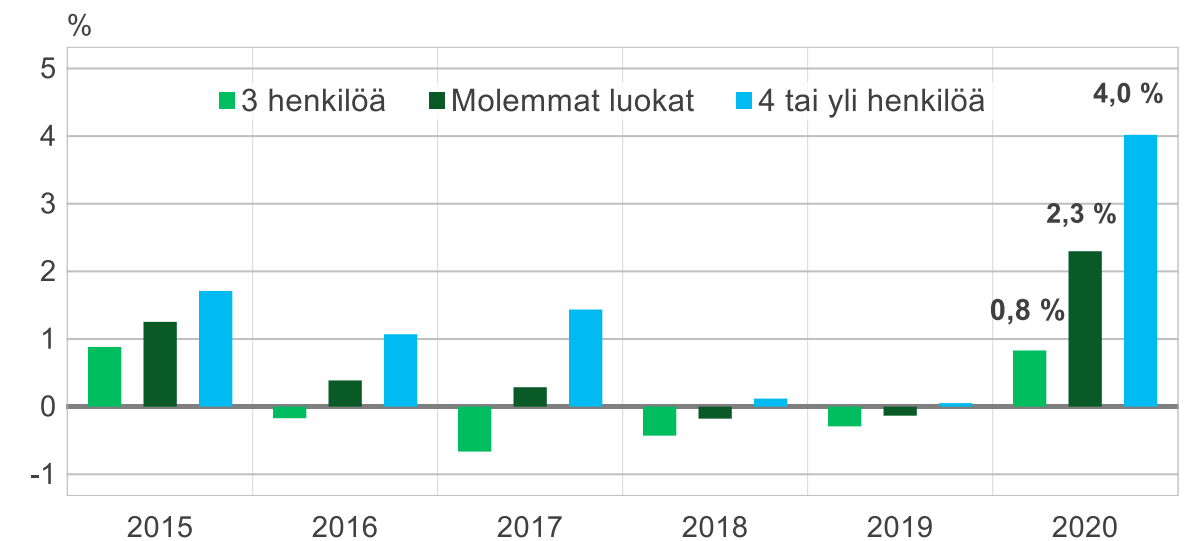
Vuokralla asuvien kotitalouksien, joihin kuuluu 3 henkilöä tai enemmän, lukumäärä kasvoi selvästi koronavuonna 2020.

Kasvu painottui etenkin kotitalouksiin, joihin kuului neljä tai useampi henkilö. Tämän luokan asuntokuntien lukumäärä kasvoi 4 prosenttia vuonna 2020. Kasvu oli koko mitaushistorian nopeinta. Kolmen henkilön kotitalouksien lukumäärä kasvoi vajaan prosentin. Vuokralla-asumisen yleistymisen on aiempina vuosina näkynyt pääasiassa yhden henkilön kotitalouksissa, joten siinä mielessä vuoden 2020 kehitys poikkeaa viime vuosien yleisestä kehityksestä.

Ylipäätään vuokralla-asuminen on lisääntynyt viimeiset kymmenen vuotta – vuonna 2020 kaikista asuntokunnista 34 prosenttia asui vuokralla kun 2010 luku oli 30 prosenttia. Vuokra-asumisen suosion kasvu on ollut voimakkainta alle 40-vuotiaiden asuntokunnissa vaikkakin kehitys on ollut saman suuntaista kaikissa ikäryhmissä aina 75-vuotiaisiin asti. Samalla ajanjaksolla omistus-asumisen suosio on vähentynyt maltillisesti.



Muutos 3 tai useamman henkilöä sisältävien vuokralla-asuvien kotitalouksien lukumäärässä

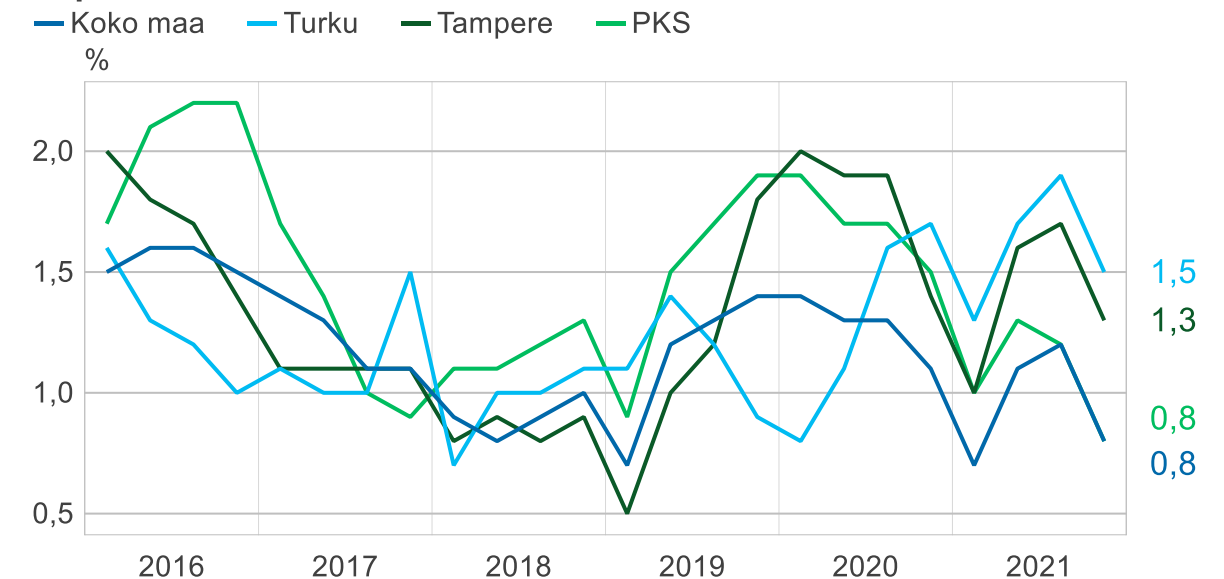


Lähde: Aktia, Macrobond ja Statistics Finland.

Yksiöiden vuokrat ovat nousset suurempien asuntojen vuokria nopeammin lähihistoriassa

Suomessa vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat nousseet tasaisesti viimeiset vuodet.

Vapaarahoitteisten kolmioiden+ vuokrien vuosikasvu



Lähde: Aktia, Macrobond ja Statistics Finland.

Koronan aikaan vuonna 2020 vuokrien kasvu hidastui selvästi, ja pienestä piristymisestä huolimatta epävarmuus ei ole kadonnut. Merkille pantavaa on, että koronan aikana vuokrien kasvueroina yksiöiden ja kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen välillä on kadonnut. Viime vuonna suurien asuntojen vuokrat nousivat hetkellisesti jopa yksiöiden vuokria

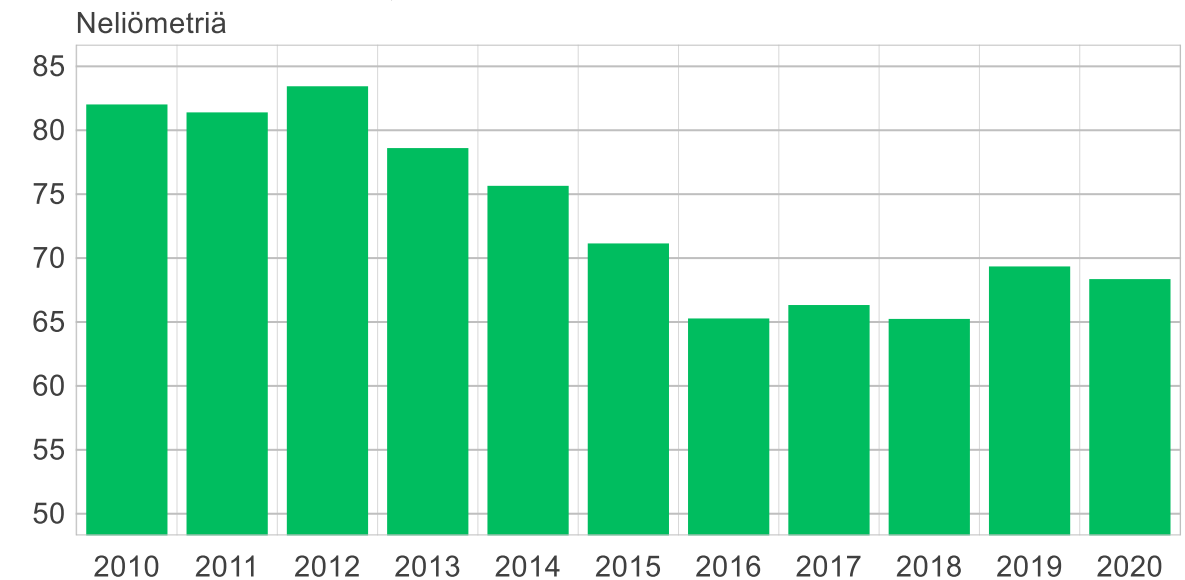
nopeammin. Loppuvuodesta yksiöiden ja kolmioiden vuokrat nousivat yhtä nopeasti.

Vuokrien kehityksessä on eroja eri kasvukeskusten välillä. Esimerkiksi Tampereella ja Turussa kolmioiden vuokrat kasvu on kiihtynyt selvästi nopeammaksi kuin pääkaupunkiseudulla

Kerrostalorakentamisessa rakennusluvut indikoivat asutukseen pienentymisestä

Tilastojen valossa kerrostalorakentamisessa uusien asuntojen keskimääräinen koko on pienentynyt.

Uudet rakennusluvut, keskimääräinen kerrostaloasunnon koko



Lähde: Aktia, Macrobond ja Statistics Finland.

Myönnettyissä kerrostaloluovissa asunnon keskimääräinen koko oli 82 neliötä vuonna 2010, kun se vuonna 2020 sekä vuoden 2021 kymmenen ensimmäisen kuukauden aikana oli enää 68 neliötä. Kehitys on melko luonnollista, koska yhdestä henkilöstä koostuvien asuntokuntien lukumäärä, sekä vuokra- ja omistusasujat, on kasvanut

tasaisesti viimeiset kymmenen vuotta. Tällöin myös pienempien asuntojen kysyntä on kasvanut ja ohjannut tuotantoa. Jos suurempien vuokra-asuntojen kysyntä pysyy pirteänä, ei olemassa oleva asuntokanta välttämättä pysty kasvukeskuksissa vastaamaan tähän, joka luo paineita vuokrien nousulle.

Etätyöskentelyn lopullinen muoto määrittää markkinaa

Sytä suurempien vuokra-asuntojen kysynnän kasvulle on useita.

Varmasti suurin selittävä tekijä on etätyöskentely. Tällöin suurempien vuokra-asuntojen kysyntä tulee ainakin kahta kautta. Ensinnäkin jo entuudestaan vuokralla-asuvat kotitaloudet voivat muuttaa suurempaan asuntoon lisätilan tarpeesta johtuen. Toinen ryhmä voisi olla kotitaloudet, jotka arpoivat vielä etätyöskentelytilanteen kanssa. Suurempaa asuntoa ei haluta hankkia heti, vaan lisäneliöiden tarvetta halutaan

ensiksi testata vuokra-asunnon muodossa, ennen varsinaista ostopäätöstä.

Vaikka lopullinen etätyöskentelylaajuus hakee vielä lopullista muotoaan, voidaan yhdestä asiasta olla melko varmoja – paluuta koronaa edeltäneeseen toimistotyöskentelyasteeseen ei ole. Pysyvästi paljon etätöitä tekevillä suurempaan asuntoon muuttaminen on varmasti pohdinnassa.

”

Paluuta koronaa edeltäneeseen toimistotyöskentelyasteeseen ei ole.

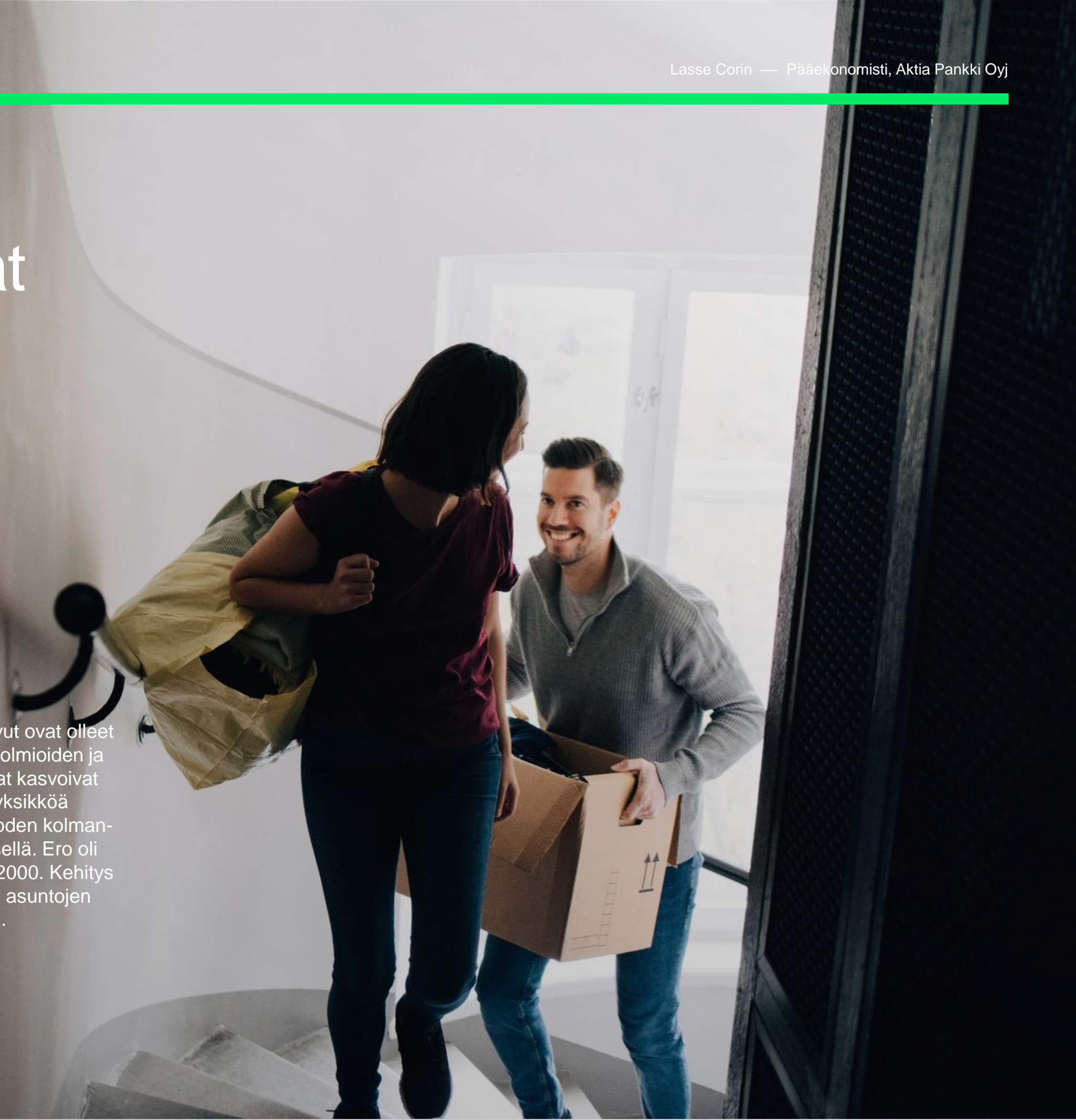
Asuntojen hinnat voivat kasvattaa painetta vuokra-asumiseen

Samanaikaisesti asuntojen hinnat ovat nousseet voimakkaasti etenkin kasvukeskuksissa, joka voi hyvin lisätä vuokralla-asumisen suosiota.

Kaikilla ei välttämättä ole halua tai taloudellisia mahdollisuuksia ostaa suurta asuntoa haluamaltaan alueelta.

Vuonna 2020 vanhat kerrostalokolmiot kallistuivat keskimäärin 2,7 prosenttia ja yksiöt 2,2 prosenttia. Kasvukeskuksissa suurten kerrostaloasuntojen hinnoissa yli

5 prosentin vuosikasvut ovat olleet tavallisia. Kerrostalokolmioiden ja sitä suurempien hinnat kasvoivat yksiötä 3,3 prosenttiyksikköä nopeammin viime vuoden kolmannella vuosineljänneksellä. Ero oli suurin sitten vuoden 2000. Kehitys kuvastaa suurempien asuntojen suosion lisääntymistä.



Piristynyt syntyvyys myös tukee suurempien asuntojen markkinaa

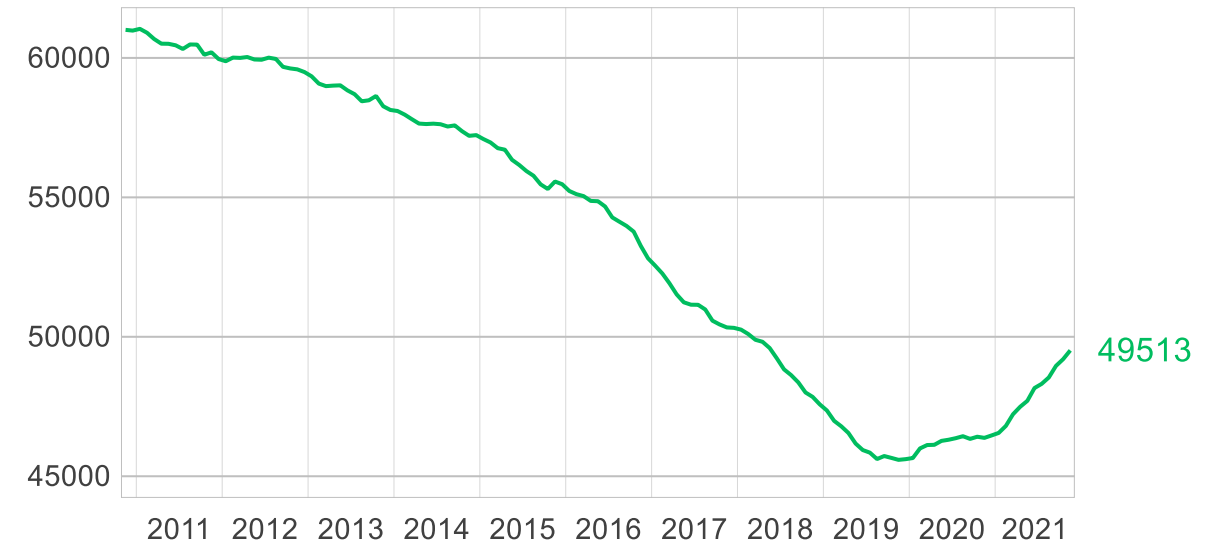
Syntyvyys Suomessa on ollut laskevalla trendillä jo pidempään.

Pandemian aikana kehitys on kuitenkin kääntynyt. Vuonna 2019 Suomessa syntyi hieman alle 46 000 lasta. Viime vuonna hätyyteltiin jo 50 000 lapsen rajaa. Lisäksi trendi osoittaa tällä hetkellä ylöspäin. Suuremmat

perheet tarvitset luonnollisesti suurempia asuntoja. Mikäli syntyvyys kehittyy noususuuntaisesti, vahvistaa se osaltaan suurempien asuntojen kysyntää, josta osa suuntautuu varmasti vuokra-asuntoihin.

Suomessa syntyneet lapset

Lasta, 12kk liukuva summa



Lähde: Aktia, Macrobond ja Statistics Finland.

Kasvukeskuksissa suurten kerrostaloasuntojen hinnoissa kasvua jopa yli

5 %

vuodessa

Palveluiden läheisyydessä asumisvaihtoehtona pääsääntöisesti kerrostalo

Suurissa vuokra-asunnoissa asuvilla on yleensä myös lapsia, joka vaikuttaa perheen asumisvalintoihin.

Perheellisillä kotitalouksilla on tarve erilaisille palveluille (esimerkiksi koulut ja päiväkodit), jotka ovat useimmiten paremmin saatavilla suuremmissa kaupungeissa ja kasvualueilla. Näitä palveluita ei myöskään voi hoitaa ”etänä” – peruskoulu ja lastentarha ei onnistu Teamsin

välityksellä. Suuremmissa kaupungeissa ja kasvualueilla isommat vuokra-asunnot ovat pääsääntöisesti kerrostaloissa. Tästä syystä suurempien vuokra-asuntojen tarpeen pitäisi heijastua etenkin suurempien kaupunkien kerrostaloasuntojen vuokriin.



Joulukuun loppupuolella yli 100 000 asukkaan kaupungeissa vuokralle tarjottavista 3 tai useamman huonetta sisältävistä asunnoista yli 90 prosenttia on kerrostaloissa ja noin 5 prosenttia rivitaloissa. Näin ollen lähelle palveluita kaupunkiin haluavalla on melko vähän vaihtoehtoja rakennustyyppin suhteen. Mitä parempi sijainti, sitä arvokkaampaa maa on ja sitä todennäköisemmin tarjolla on kerrostaloja.

Mitä parempi sijainti, sitä arvokkaampaa maa on ja sitä todennäköisemmin tarjolla on kerrostaloja.

Tuoko pandemia uusia mahdollisuuksia asuntosijoittajille?

Asuntosijoittajien fokus on selvästi ollut viime vuodet pienemmissä asunnoissa, kuten yksiöissä.

Korona on kuitenkin muuttanut kehitystä vuokramarkkinoilla. Minkälaisiksi lopulliset muutokset muovautuvat nähdään vasta tulevaisuudessa, pandemia kun ei vielä ole ohi. Mutta moni tekijä osoittaa kasvukeskusten suurempien vuokra-asuntojen markkinan pidempiaikaiselle piristymiselle.



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

