

Lehdistötiedote 16.3.2010

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n vuokra-asuntobarometri:

Rakentamisen kustannukset kääntyvät nousuun - kustannuspaineita vuokra-asumiseen

Kasvukeskusten pienille vuokra-asunnoille riittää kysyntää ja niiden vuokrat jatkavat loivaa nousuaan. Vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa valtion elvytystoimien myötä käynnistyneen uudistuotannon valmistuessa. Asiantuntijat uskovat kuitenkin asuntorakentamisen kustannusten kääntyvän nousuun, mikä yhdessä energia- ja muiden ylläpitokustannusten kasvun kanssa lisää paineita vuokrien nostoon. Tiedot käyvät ilmi Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n nyt kolmatta kertaa toteutetusta Vuokra-asuntobarometrasta, johon vastasi 94 vuokra-asuntomarkkinoiden asiantuntijaa.

Barometrin vastaajista 84 prosenttia arvioi Helsingin pienten vuokra-asuntojen, yksiöiden ja kaksioiden, vuokrien nousevan edelleen. Valtaosa vastaajista odottaa nousun olevan kuitenkin lievää, alle 5 prosentin tasoista. Myös muissa kasvukeskuksissa pienten asuntojen vuokrien uskotaan pääsääntöisesti nousevan. Oulu poikkeaa joukosta muita maltillisemmilla vuokrankehitysnäkymillään. Vuokrankehitysodotukset ovat pienissä asunnoissa pitkälti samansuuntaisia kuin puoli vuotta sitten. Isojen asuntojen vuokrissa on edelleen laskupaineita. Vain Helsingissä isojenkin asuntojen vuokrankehityksen saldoluku kipuaa positiiviseksi - lievään nousuun uskovia vastaajia löytyy hieman enemmän kuin vuokrien laskua odottavia.

Asuntojen rakennus-, energia- ja ylläpitokustannukset kääntyvät nousuun

Taloudellisen taantumana aikana laskeneet rakennuskustannukset ovat kääntymässä nousuun. Koko viime vuoden negatiivisina pysytelleet rakennuskustannusten kehitystä kuvaavat saldoluvut ovat nyt reippaasti plussan puolella, ja noin kaksi kolmesta vastaajasta uskoo niin rahoitus-, työvoima- kuin materiaalikustannustenkin nousuun. Vain tonttien hintojen uskotaan pysyttelevän nykytasollaan. Rakennuskustannusten kehitys, tonttien saatavuus ja rakentamismääräykset koetaan merkittävimiksi pullonkauloiksi uusien vuokra-asuntojen tuotannossa.

Myös energian hinta ja muut ylläpitokustannukset lisäävät vuokra-asumisen kustannuspaineita. Vastaajat uskovat yksimielisesti energiakustannusten nousuun. Yli 40 prosenttia vastaajista uskoo nousun olevan jopa yli 5 prosentin tasolla seuraavan vuoden kuluessa. Myös muiden ylläpitokustannusten uskotaan nousevan, joskin hieman energiakustannuksia maltillisemmin.



Vuokra-asuntoihin investoidaan nyt innokkaasti

Yli kaksi kolmasosaa vastaajista ennakoivat lisäävänsä asuntoinvestointejaan seuraavan vuoden kuluessa. Heistä viidennes arvioi uusinvestointien kasvun olevan merkittävää. Pääosa investoinneista on uusien asuntojen rakennuttamista. Vain kolmannes vastaajista ilmoittaa suunnittelevansa investointeja myös olemassa olevaan asuntokantaan. Uusien vuokra-asuntojen rakentamiseen kannustavat niiden suuri kysyntä sekä valtion elvytystoimet, muun muassa niin sanottu välimallinen korkotuki.

Talouden hyvät kehitysnäkymät uhkaavat pysäyttää viimeisen parin vuoden aikana lupaavasti alkaneen vuokra-asuntotuotannon kasvun. Rakennus- ja ylläpitokustannusten nousu ja samanaikainen valtion elvytystoimien loppuminen vähentävät vuokra-asuntoinvestointien taloudellista mielekkyyttä. "Pelkona on, että kustannusten nousu nostaa vuokratason useimpien maksukyvyyn ulottumattomiin", toteaa RAKLIn Asunnotjohtoryhmän puheenjohtaja Eero Saastamoinen VVO-yhtymästä.


Lisätietoja:

Johtaja Aija Tasa, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, puh. 050 327 2077

Toimitusjohtaja Hanna Kaleva, KTI Kiinteistötieto Oy, puh. 040 555 5269


Tiedote perustuu maaliskuussa 2010 toteutetun RAKLIn Vuokra-asuntobarometrin tuloksiin. Barometri toteutettiin nyt kolmatta kertaa ja siihen vastasi 94 vuokra-asuntomarkkinoiden asiantuntijaa. Kyselyn vastausprosentti oli 44. Vastaajista 37 prosenttia edustaa asuntosiirtoyrityksiä, 21 prosenttia kunnallisia vuokratyöyhtiöitä ja 16 viranomaistahoja. Vastaajista 54 prosenttia ilmoitti toimintansa maantieteelliseksi alueeksi koko Suomen. Pääkaupunkiseudulle keskittyi 20 prosenttia vastaajista. Yhteensä kyselyyn vastanneet tahot omistavat ja hallinnoivat lähes 300 000 vuokra-asuntoa. Barometrikyselyn toteutti RAKLIn toimeksiannosta KTI Kiinteistötieto Oy.

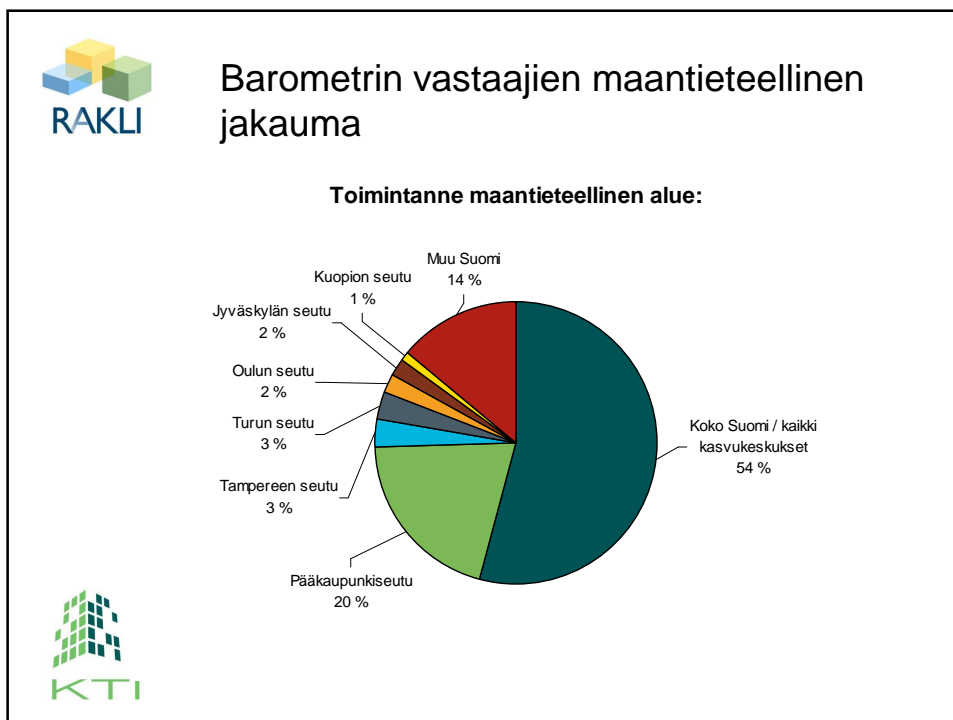
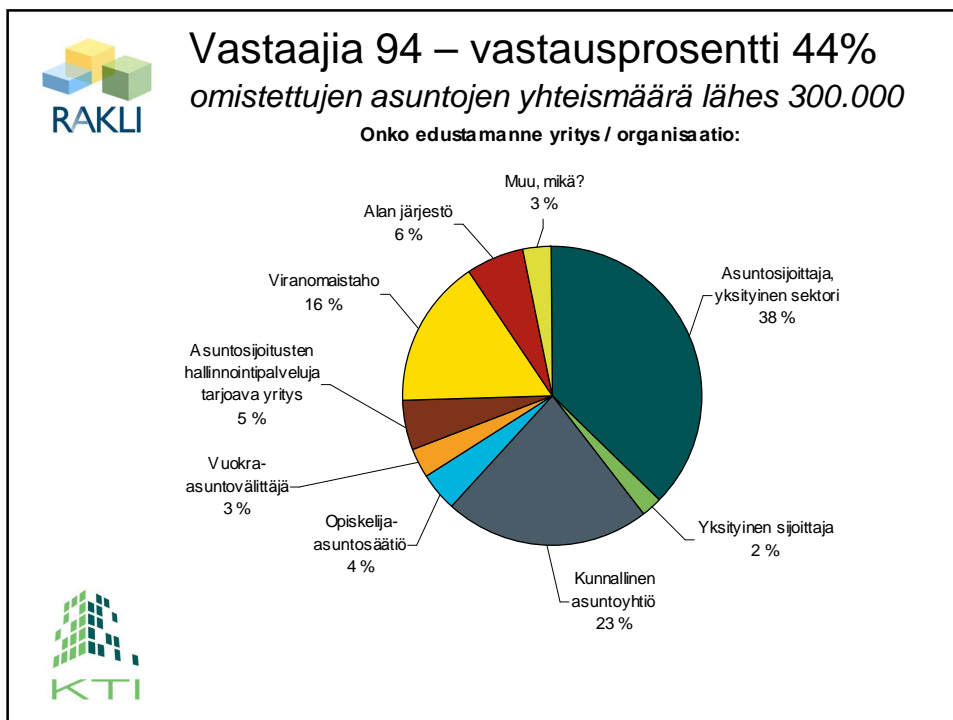




RAKLIn vuokra-asuntobarometri luotaa asuntovuokramarkkinoiden näkymiä

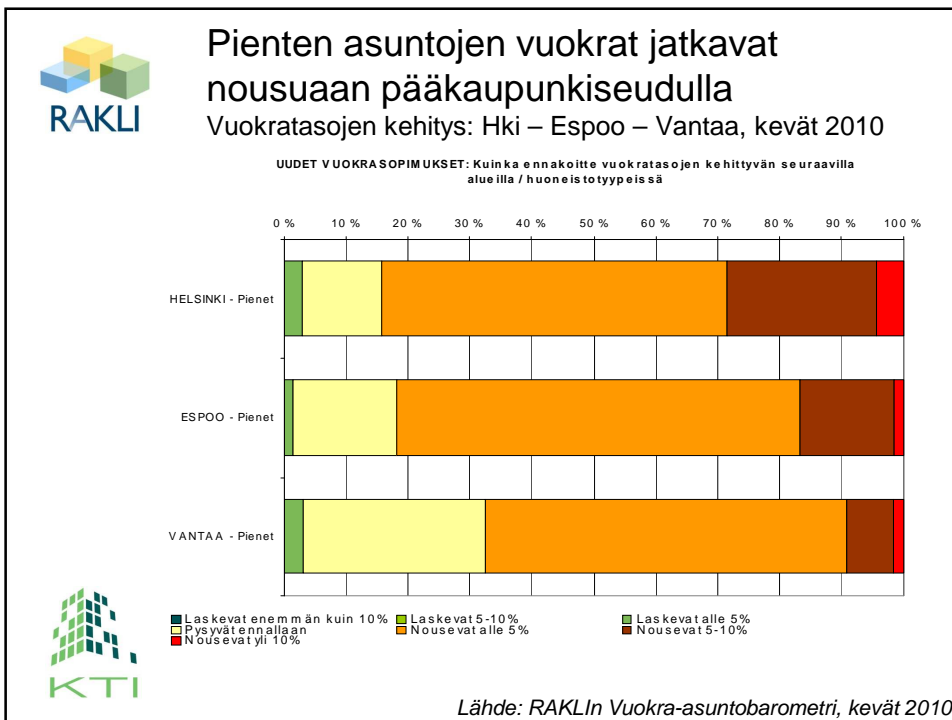
- Asuntomarkkinoiden ammattilaisille suunnattu barometri
- Tavoitteena kartoittaa asiantuntijoiden näkemyksiä:
 - Vuokramarkkinoiden näkymistä
 - Asuntosijoittamisesta
 - Vuokra-asuntojen rakennuttamisesta
 - Vuokra-asuntomarkkinoiden alueellisista eroista
 - Vuokra-asumisen trendeistä ja yleisestä kehityksestä
- Barometri toteutettiin nyt kolmatta kertaa







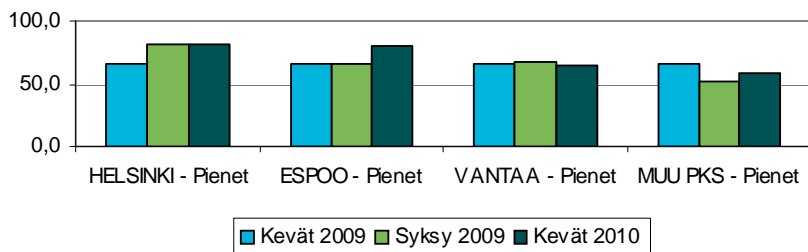
Vuokramarkkinat



PKS:n pienten asuntojen vuokrien kehitysnäkymät pysyttelevät pitkälti ennallaan

Saldoluvut- pienet asunnot



Huom: keväällä 2009 kysytty PKS yhtenä kokonaisuutena



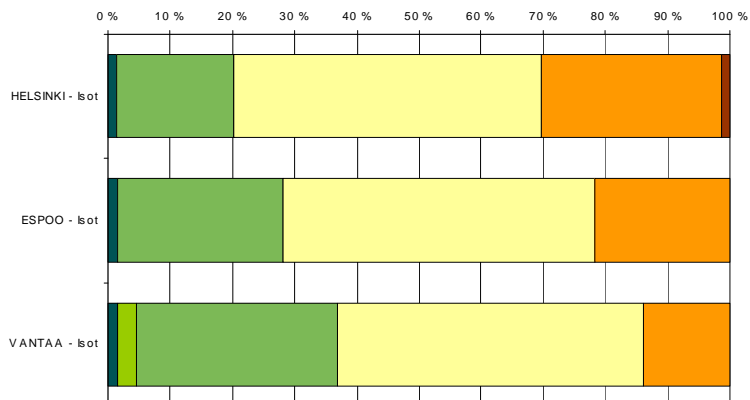
Saldoluku= vuokrien nousuun uskovien vastaajien osuuden ja vuokrien laskuun uskovien osuuden välinen erotus.
Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoivat vuokrien nousua.



Suurten asuntojen vuokrissa laskupaineet jatkuvat

Isot asunnot: HKI-Espoo-Vantaa, kevät 2010

UUDET VUOKRASOPIMUKSET: Kuinka ennakoitte vuokratason kehittyvän seuraavilla alueilla / huoneistotyypeissä

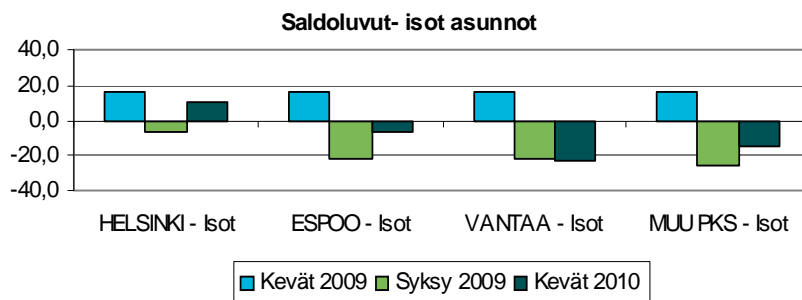


Laskevät enemmän kuin 10% Laskevät 5-10% Laskevät alle 5%
Pysyvät ennallaan Nousevat alle 5% Nousevat 5-10%
Nousevat yli 10%



Suurten asuntojen vuokrien laskuun uskoo PKS:llä kuitenkin entistä harvempi asiantuntija

Vuokratasojen kehitys – saldoluvut, isot asunnot



Huom: keväällä 2009 kysytty PKS yhtenä kokonaisuutena

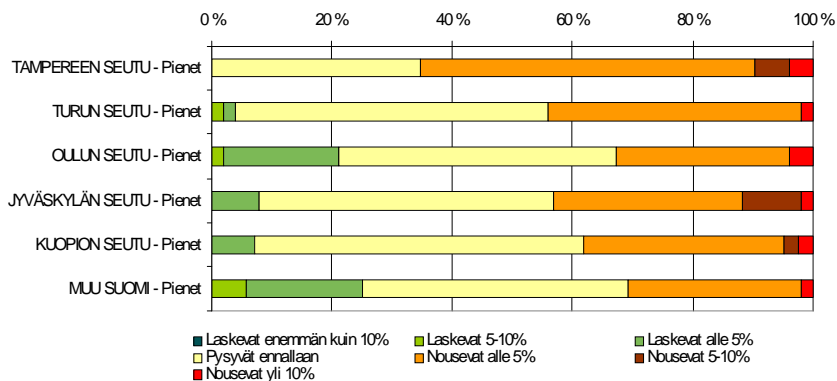
Saldoluku = vuokrien nousuun uskovien vastaajien osuuden ja vuokrien laskuun uskovien osuuden välinen erotus.

Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii vuokrien nousua.



Pienten asuntojen vuokrat jatkavat loivaa nousuaan kaikissa kasvukeskuksissa

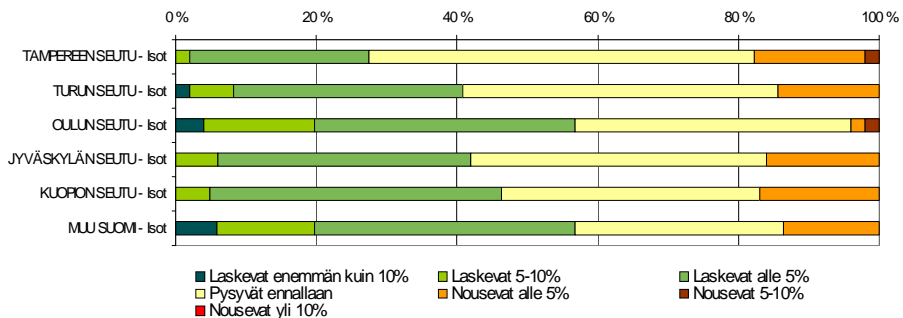
pienet asunnot - kevät 2010



Lähde: RAKLI:n Vuokra-asuntobarometri, syysy 2010

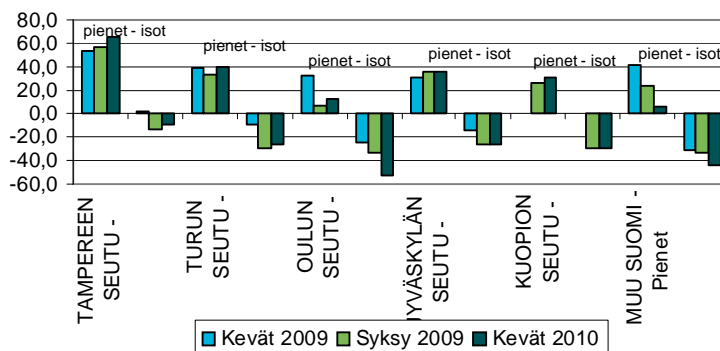


Isojen asuntojen vuokranäkymät ennallaan



Vuokrien kehitysodotukset pitkälti samankaltaisia kuin viime syksynä

Saldoluvut-muu suomi



Saldoluku= vuokrien nousuun uskovien vastaajien osuuden ja vuokrien laskuun uskovien osuuden välinen erotus.
Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoivat vuokrien nousua.

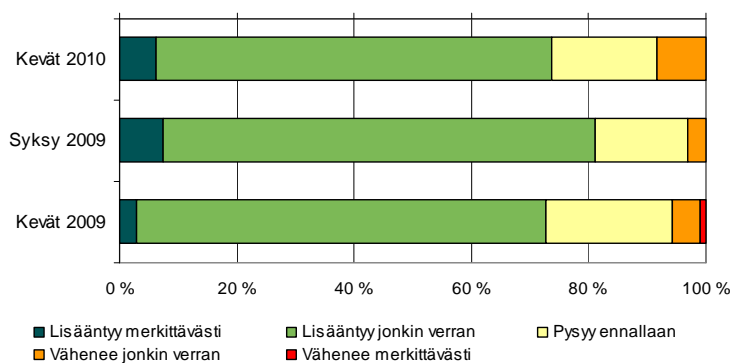


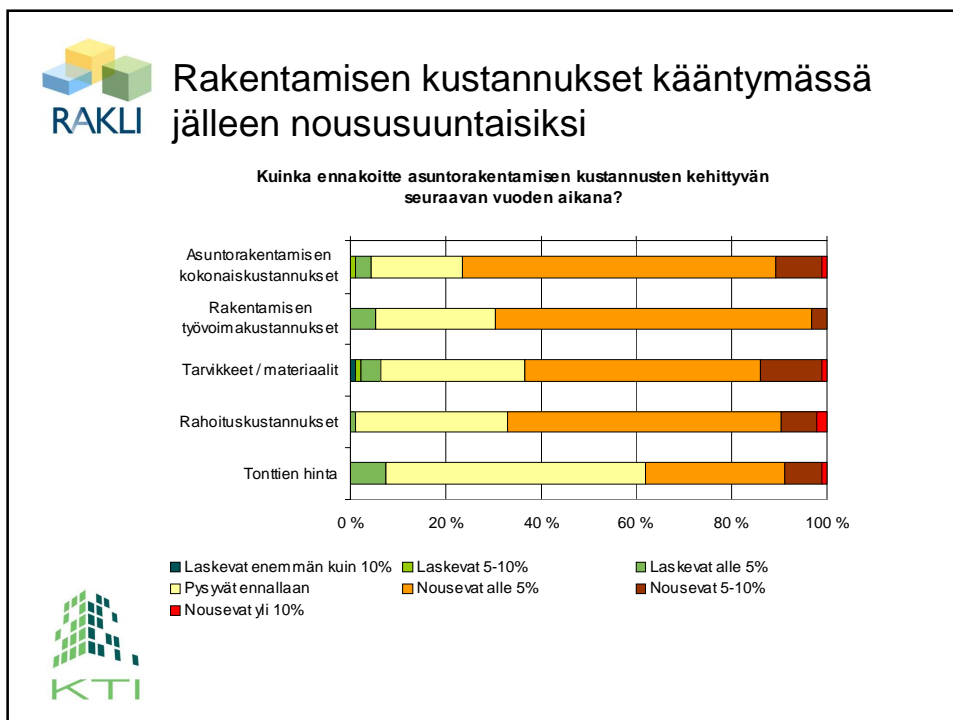
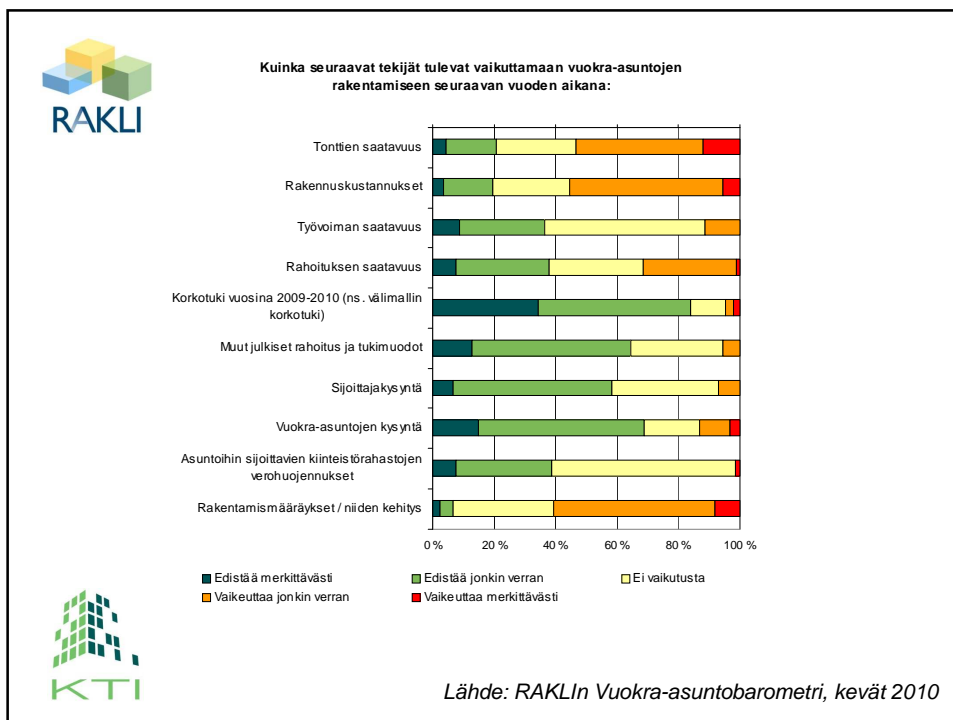
Vuokra-asuntojen rakennuttaminen



Vuokra-asuntojen tarjonta edelleen korkealla

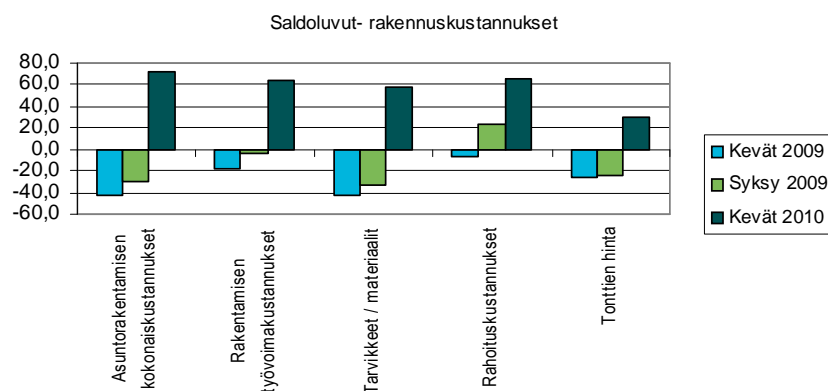
Kuinka ennakoitte vuokra-asuntojen tarjonnan kehittyvän seuraavan vuoden aikana?







Näkemykset rakennuskustannusten kehityksestä muuttuneet selkeästi viime syksystä



Saldoluku= rakennuskustannusten nousuun uskovien vastaajien osuuden ja rakennuskustannusten laskuun uskovien osuuden välinen erotus. Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii rakennuskustannusten nousua.



Seuraavan vuoden aikana vuokra-asuntojen rakentamiseen vaikuttavat

- Edesauttavat asuntojen rakentamista
 - Välimallin korkotuki
 - Asuntojen kysyntänäkymät
- Suurimpia pullonkauloja
 - Tonttien saatavuus
 - Rakennuskustannukset
 - Rakentamismääräykset



Lähde: RAKLI:n Vuokra-asuntobarometri, kevät 2010

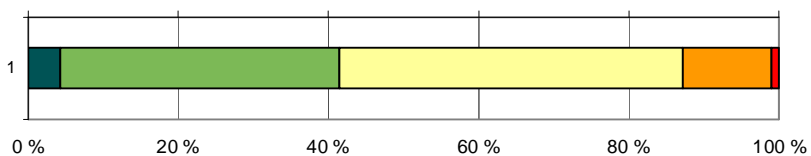


Vuokra-asumisen kiinnostavuus



Vuokra-asuntosijoittamisen houkuttelevuus säilyy melko vahvana

Kuinka arvioitte vuokra-asuntosijoittamisen yleisen houkuttelevuuden kehittyvän seuraavan vuoden aikana?



■ Lisääntyy merkittävästi
 ■ Lisääntyy jonkin verran
 ■ Pysyy ennallaan
■ Vähenee jonkin verran
 ■ Vähenee merkittävästi

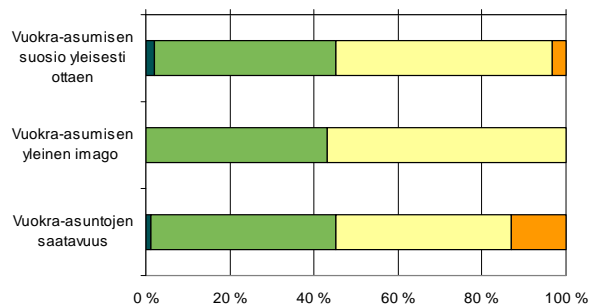


Lähde: RAKLI:n Vuokra-asuntobarometri, kevät 2010



Vuokra-asumisen suosio, imago ja saatavuus melko vahvalla pohjalla

Kuinka arvioit seuraavien vuokra-asumisen suosioon ja houkuttelevuuteen liittyvien tekijöiden kehittyvän seuraavan vuoden kuluessa?

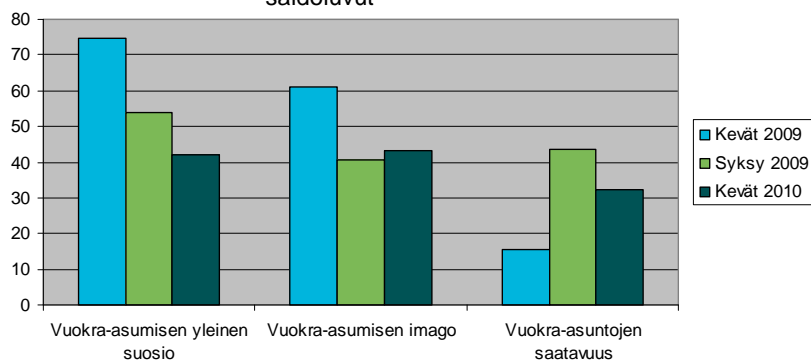


■ Lisääntyy / paranee merkittävästi
 ■ Pysyy ennallaan
 ■ Vähenee / huononee merkittävästi
 ■ Lisääntyy / paranee jonkin verran
 ■ Vähenee / huononee jonkin verran



Vuokra-asumisen suosio laskussa, imago ja saatavuus vakaita

saldoluvut

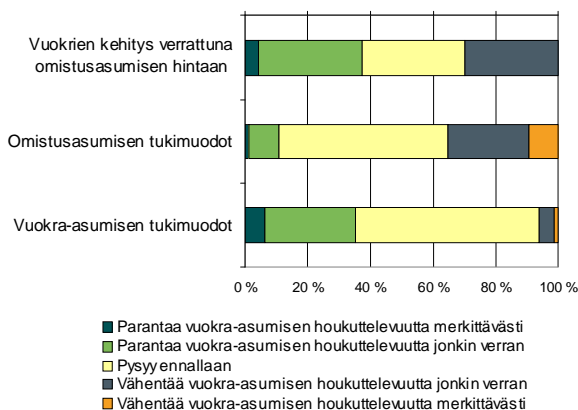


Saldoluku = muuttujan nousuun uskovien vastaajien osuuden ja muuttujan laskuun uskovien osuuden välinen erotus.
 Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii muuttujan nousua.



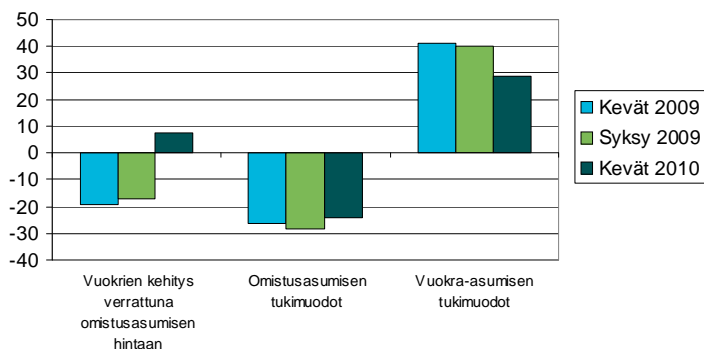
Vuokra-asumisen houkuttelevuus verrattuna omistusasumiseen

Kuinka seuraavat tekijät tulevat vaikuttamaan vuokra-asumisen houkuttelevuuteen verrattuna omistusasumiseen seuraavan vuoden kuluessa?



Omistusasumisen hinta vahvistaa vuokra-asumisen suosiota

Saldoluvut- vuokra-asumisen houkuttelevuus



Saldoluku= muuttujan nousuun uskovien vastaajien osuuden ja muuttujan laskuun uskovien osuuden välinen erotus.
Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii muuttujan nousua.

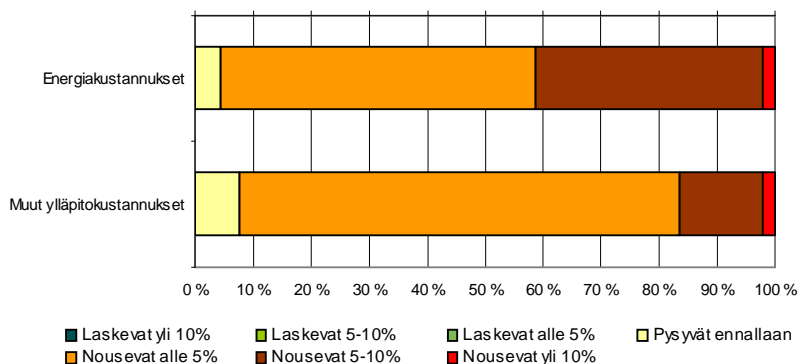


Energia- ja ylläpitokustannukset



Energia- ja muiden ylläpitokustannusten nousu lisää kustannuspaineita

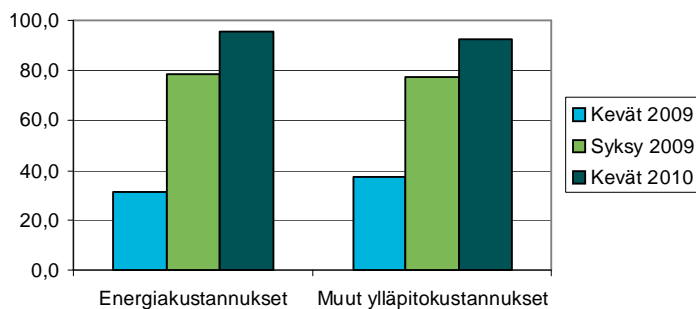
Kuinka arvioitte asuinrakennusten ylläpitokustannusten kehittyvän seuraavan vuoden kuluessa?





Odotukset ylläpitokustannusten noususta kasvaneet viime syksyyn verrattuna

Saldoluvut- ylläpitokustannusten kehitys



Saldoluku= kustannusten nousuun uskovien vastaajien osuuden ja kustannusten laskuun uskovien osuuden välinen erotus.
Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoi kustannusten nousua.