



Lehdistötiedote 2.9.2010

RAKLI:n Vuokra-asuntobarometri:

## **Asuntojen vuokrat ja ylläpitokustannukset nousussa**

**Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n Vuokra-asuntobarometrin mukaan pienten asuntojen vuokrien nousu kiihtyy entisestään, ja myös suurten asuntojen vuokrat ovat nyt kääntyneet nousuun kaikissa kasvukeskuksissa. Eri-tyisen voimakasta nousu on pääkaupunkiseudulla, jossa vuokra-asunnoista on voimakkain kysyntä. Kasvussa ovat myös asuntojen energia-, ylläpito- ja rakennuskustannukset. Barometri toteutettiin elokuussa 2010 neljättä kertaa ja siihen vastasi 83 vuokra-asuntomarkkinoiden asiantuntijaa.**

Asiantuntijat ovat lähes yksimielisiä pääkaupunkiseudun pienten asuntojen vuokrien noususta: Helsingissä yksiöiden ja kaksioiden vuokrien nousuun seuraavan 12 kuukauden kuluessa uskoo 97, Espoossa 88 ja Vantaalla 90 prosenttia vastaajista. Muutoksen uskotaan erityisesti Helsingissä olevan selvästi jyrkempää kuin viime kevään barometrissa. Keväällä vastaajat arvioivat vuotuisen nousun jäävän alle 5 prosenttiin, kun nyt lähes 60 prosenttia uskoo viiden prosentin rajan ylittyvän. Uutta on myös usko suurten asuntojen vuokrien nousuun. Vielä keväällä Helsinkiä lukuun ottamatta vuokrien uskottiin pysyvän ennallaan tai laskevan kaikissa kasvukeskuksissa. Nyt vuokrien nousuun uskovia on enemmän kuin laskua ennakoivia kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa, Turussa uskotaan vuokrien pysyvän ennallaan ja ainoastaan Oulussa arvioidaan edelleen vuokrien lievästi laskevan. Nousun ennakoidaan pääkaupunkiseudulla olevan alle 5 prosentin tasoa.

### **Vastaajat yksimielisiä energia- ja ylläpitokustannusten noususta**

Barometrin vastaajista 99 prosenttia uskoo energiakustannusten ja 98 prosenttia muiden ylläpitokustannusten nousevan seuraavien 12 kuukauden aikana. Yli puolet uskoo energiakustannusten nousevan jopa 5-10 prosenttia. Asuntorakentamisen kokonaiskustannusten nousuun uskoo yli 90 prosenttia vastaajista. Nousua uskotaan nähtävän niin työvoima-, materiaali- kuin rahoituskustannuksissakin. Ainoastaan tonttien hintojen ennakoidaan pysyvän ennallaan.

Vielä loppukesästä kohoavat kustannukset eivät juurikaan näkyneet vastaajien investointihalukkuudessa: kaksi kolmannesta uskoi vuokra-asuntoinvestointien yhä kasvavan. Merkittävään nousuun uskoi kuitenkin enää kymmenesosa vastaajista. Vielä viime keväänä voimakkaaseen investointien kasvuun uskoi viidennes vastaajista. Tämänhetkinen investointiusko saattaa kuitenkin olla lyhytaikaista, koska vastaajat pitävät niin sanottua välimallin korkotukea merkittävänä vuokra-asuntotuotantoa edistävänä tekijänä ja tämä elvytystoimenä käyttöönotettu malli poistuu käytöstä vuodenvaihteessa. Barometrissa kysyttiin myös, mitä mieltä vastaajat ovat käynnissä olevasta asumistuki uudistuksesta. Vastausten hajonnasta ja avovastauksista voidaan päätellä, että valmisteluvaiheessa olevaa uudistusta ei tunneta alalla vielä kovin hyvin, eikä se vaikutuksia osata näin ollen arvioida.

### **Lisätietoja:**

Aija Tasa, johtaja, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, puh. 050 327 2077  
Hanna Kaleva, toimitusjohtaja, KTI Kiinteistötieto Oy, puh. 040 555 5269

*Tiedote perustuu elokuussa 2010 toteutetun Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n Vuokra-asuntobarometrin tuloksiin. Barometri toteutettiin nyt neljättä kertaa, ja siihen vastasi 83 vuokra-asuntomarkkinoiden asiantuntijaa (vastausprosentti 38). Vastaajista 35 prosenttia edustaa yksityisen sektorin asuntosijoittajia, 19 prosenttia kunnallisia vuokratyhtiöitä ja 19 viranomaistahoja. Yhteensä kyselyyn vastanneet tahot omistavat ja hallinnoivat lähes 300 000 vuokra-asuntoa. Barometrikyselyn toteutti RAKLIn toimeksiannosta KTI Kiinteistötieto Oy.*



RAKLI

# RAKLIin Vuokra-asuntobarometri syksy 2010

Johtaja Aija Tasa  
Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry



# RAKLI:n vuokra-asuntobarometri luotaa asuntovuokramarkkinoiden näkymiä

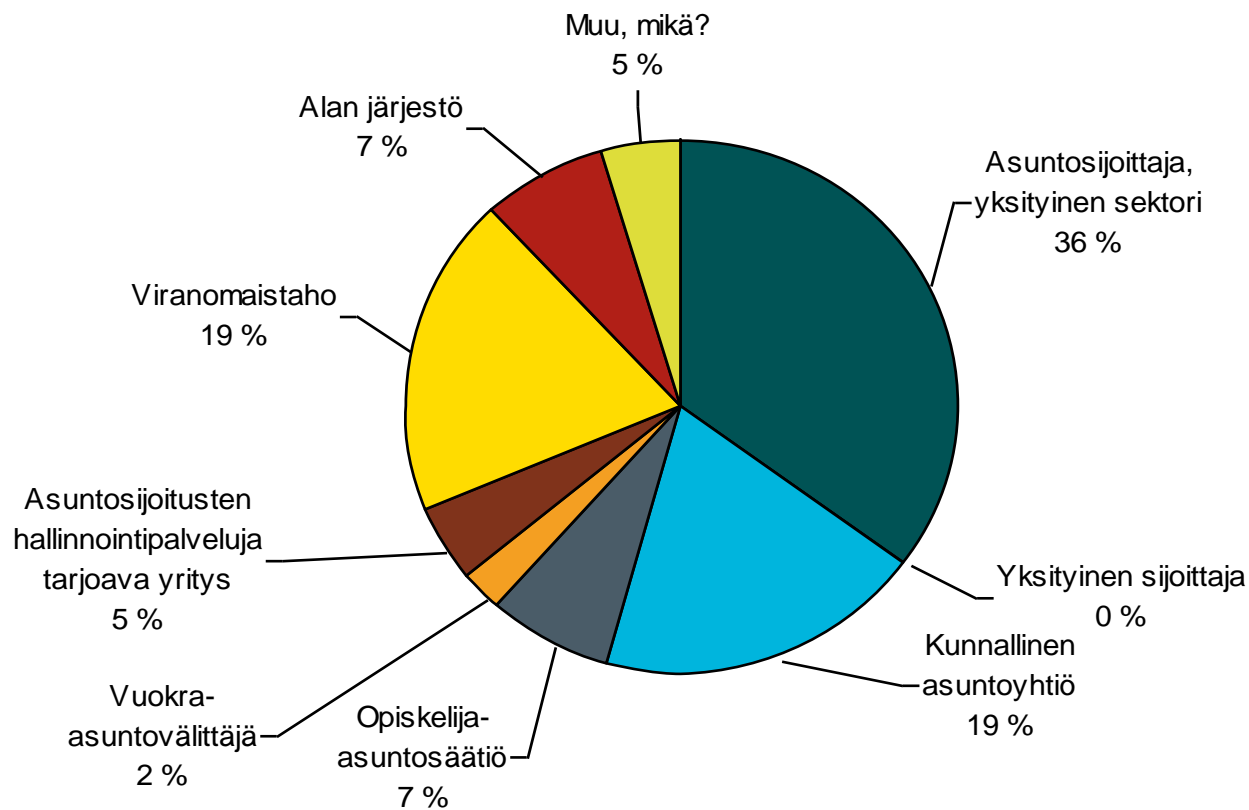
- Asuntomarkkinoiden ammattilaisille suunnattu barometri
- Tavoitteena kartoittaa asiantuntijoiden näkemyksiä:
  - Vuokramarkkinoiden näkymistä
  - Asuntosijoittamisesta
  - Vuokra-asuntojen rakennuttamisesta
  - Vuokra-asuntomarkkinoiden alueellisista eroista
  - Vuokra-asumisen trendeistä ja yleisestä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



# Vastaajia 83 – vastausprosentti 36%

*omistettujen asuntojen yhteismäärä hieman alle 300.000*

## Onko edustamanne yritys / organisaatio:





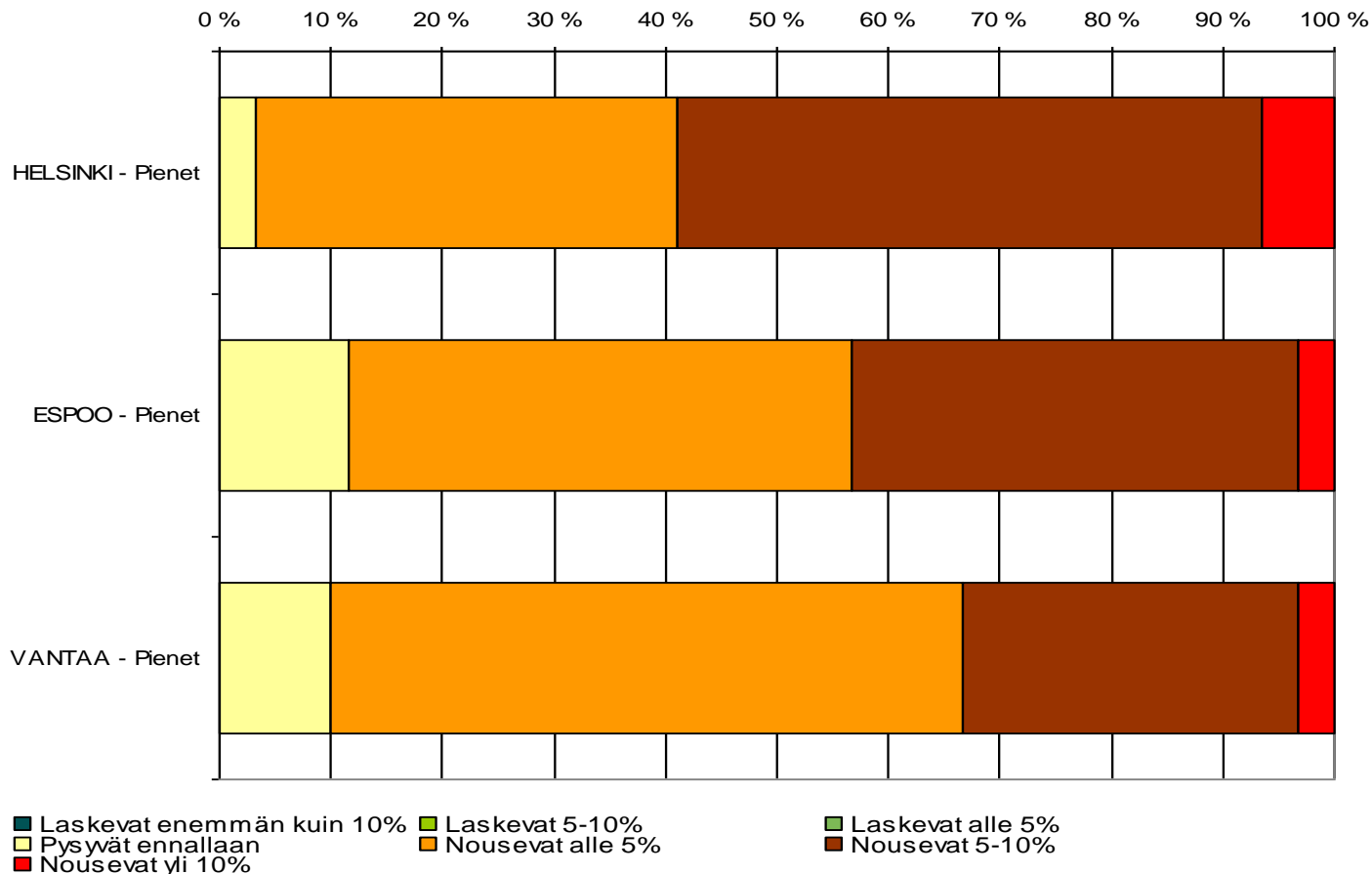
## Vuokramarkkinat



# Pienten asuntojen vuokrat jatkavat nousuaan pääkaupunkiseudulla

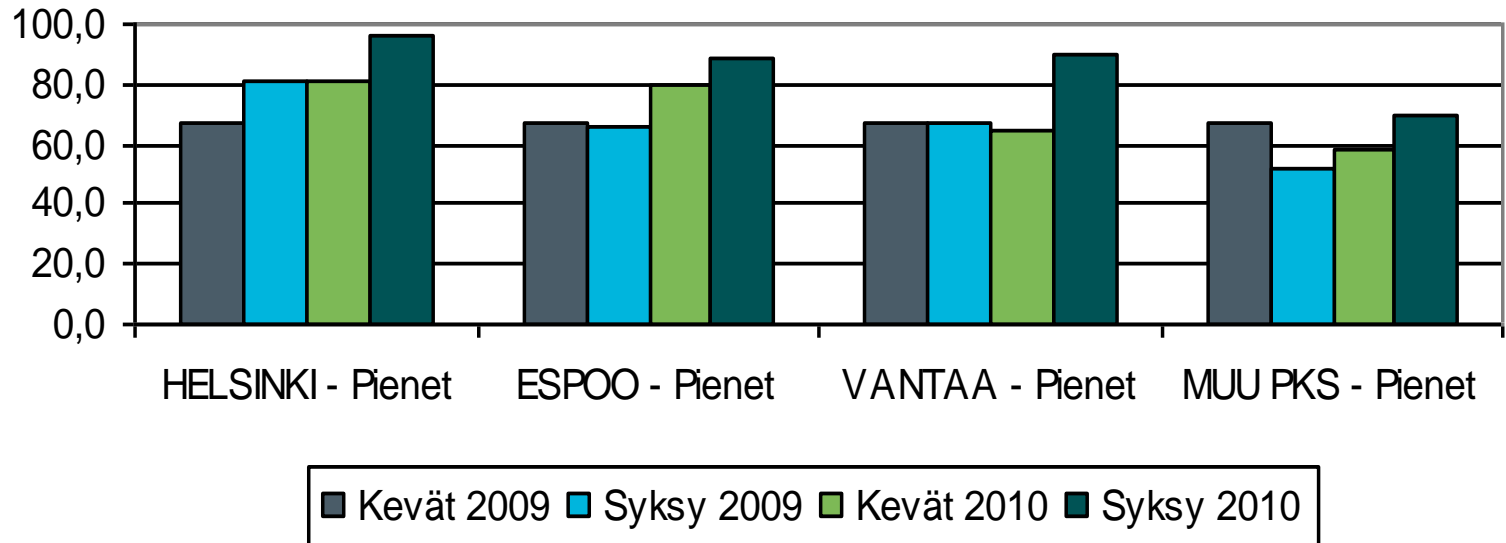
## Vuokratasojen kehitys: Hki-Espoo-Vantaa, syksy 2010

UUDET VUOKRASOPIMUKSET: Kuinka ennakoitte vuokratasojen kehittyvän seuraavilla alueilla / huoneistotyypeissä



# Pienten asuntojen vuokrat jatkavat nousuaan pääkaupunkiseudulla

## Saldoluvut- pienet asunnot



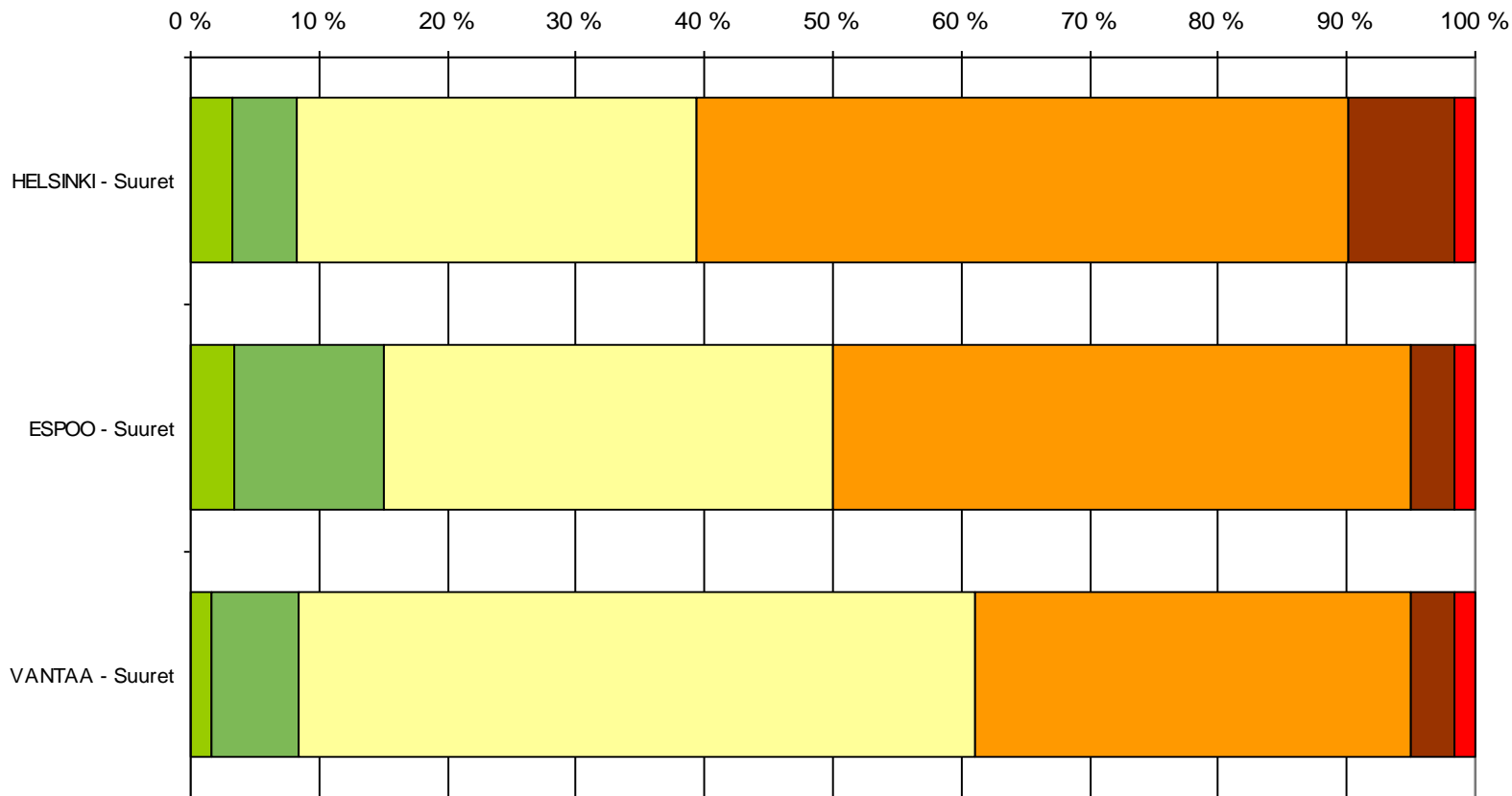
*Huom: keväällä 2009 kysytty PKS yhtenä kokonaisuutena*

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

*Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoivat vuokrien nousua.*

# Nousupaineita myös suurten asuntojen vuokrissa

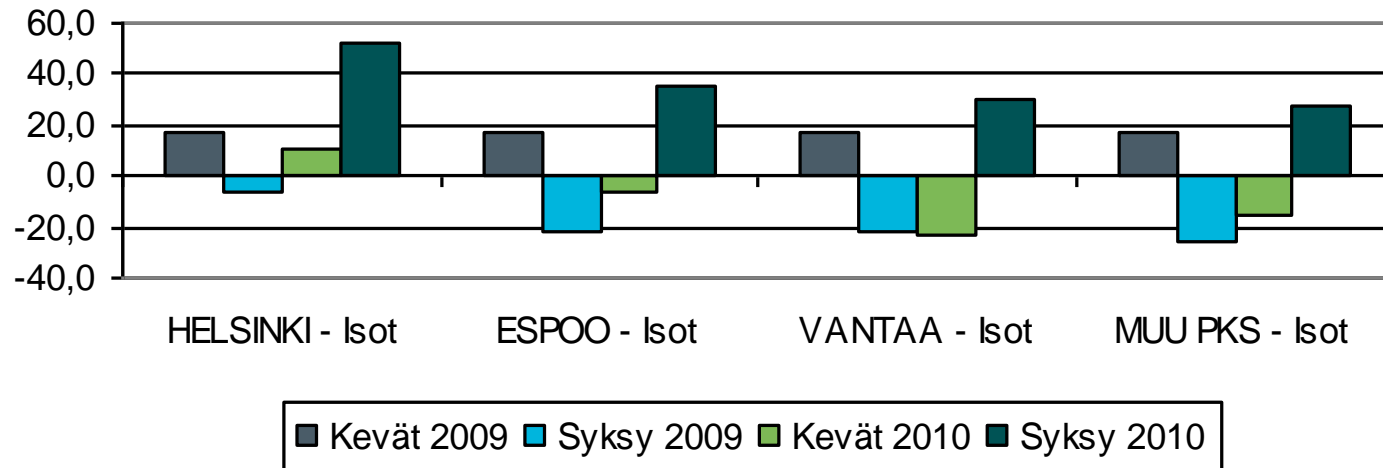
UUDET VUOKRASOPIMUKSET: Kuinka ennakoitte vuokratasojen kehittyvän seuraavilla alueilla / huoneistotyypeissä





# Suurten asuntojen vuokrien nousuun uskoo PKS:llä entistä useampi asiantuntija Vuokratason kehitys

## Saldoluvut- isot asunnot



*Huom: keväällä 2009 kysytty PKS yhtenä kokonaisuutena*

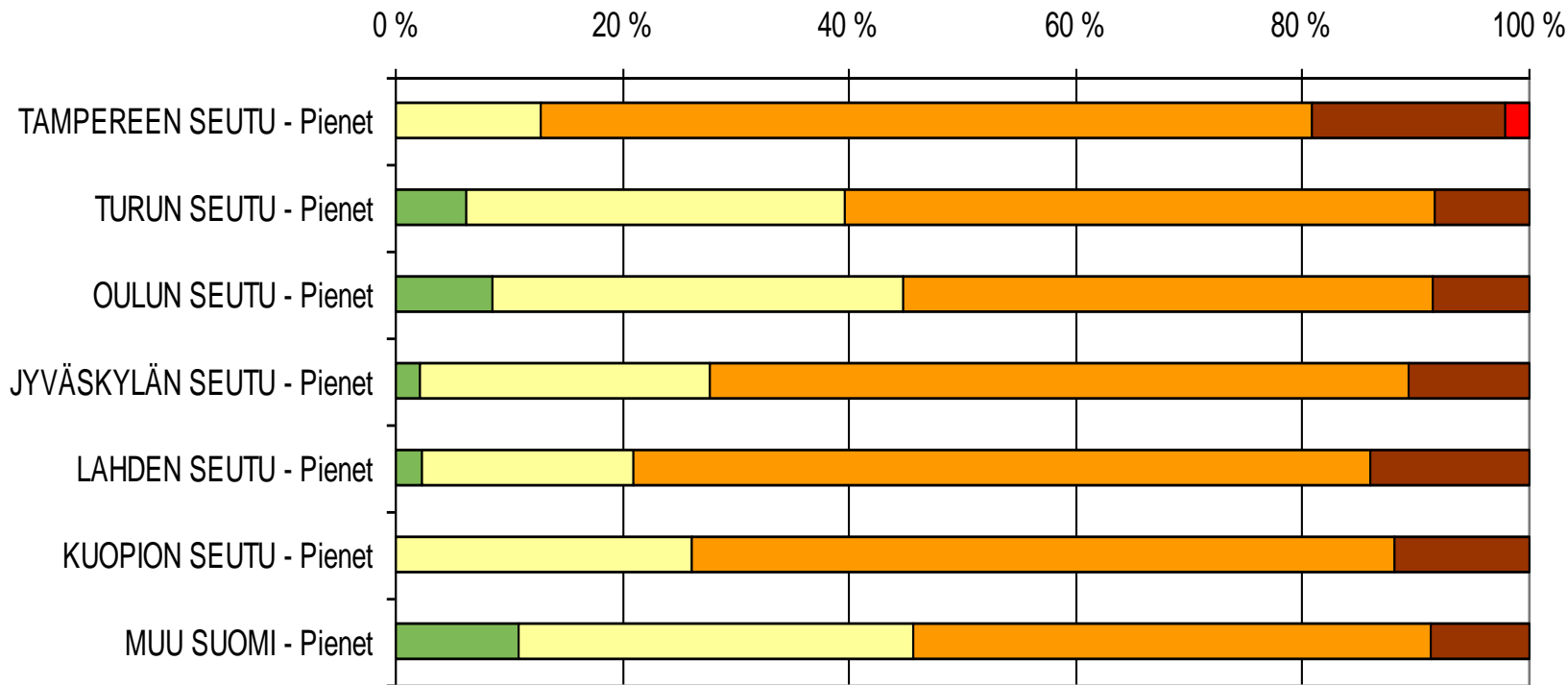
*Saldoluku = vuokrien nousuun uskovien vastaajien osuuden ja vuokrien laskuun uskovien osuuden välinen erotus.*

*Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoivat vuokrien nousua.*





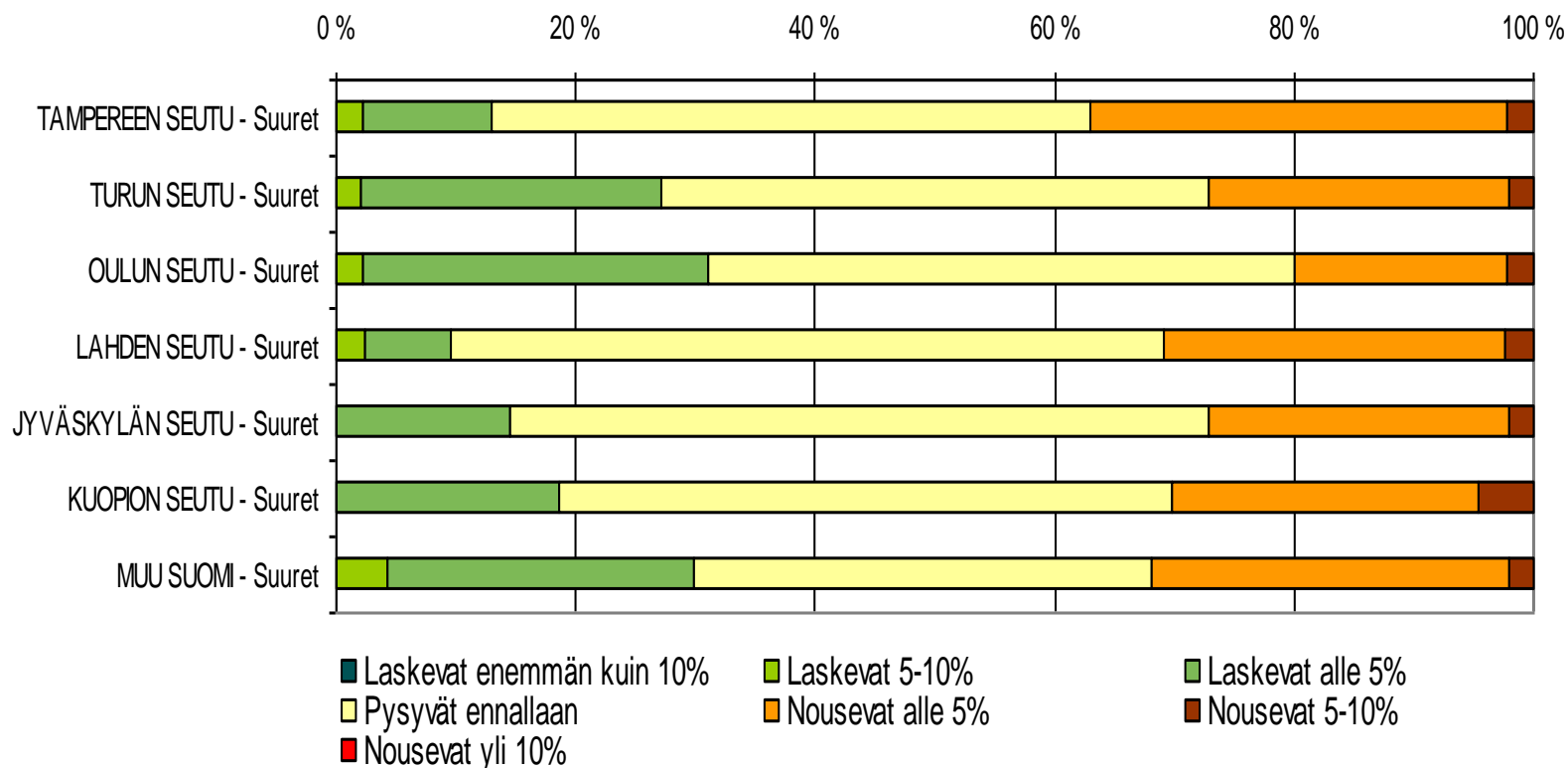
# Pienten asuntojen vuokrat jatkavat loivaa nousuaan kaikissa kasvukeskuksissa



Lähde: RAKLI:n Vuokra-asuntobarometri, syksy 2010



# Suurten asuntojen vuokrien nousua ennakoivat useampi asiantuntija myös muissa kasvukeskuksissa

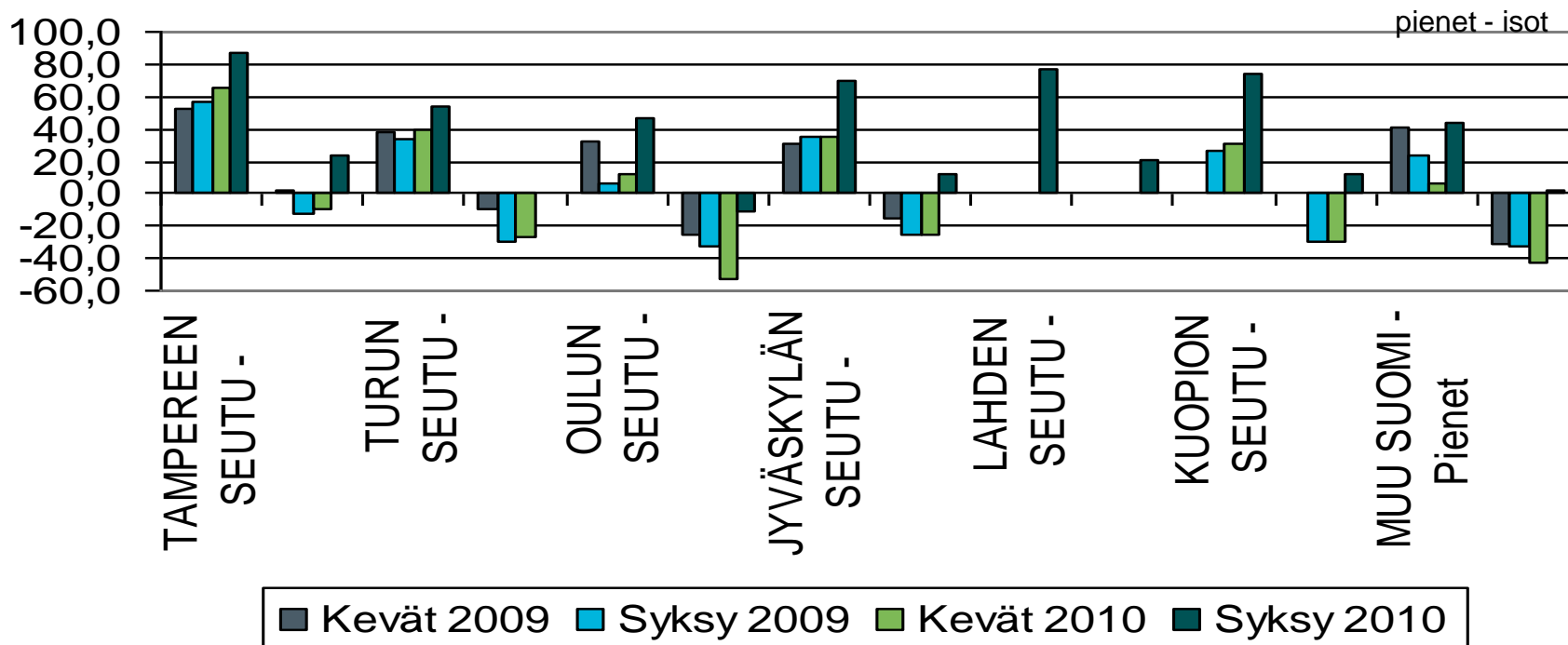


Lähde: RAKLI:n Vuokra-asuntobarometri, syyskuu 2010



# Vuokranäkymissä muissa kasvukeskuksissa selkeä käänne viime kevääseen verrattuna

## Saldoluvut-muu suomi

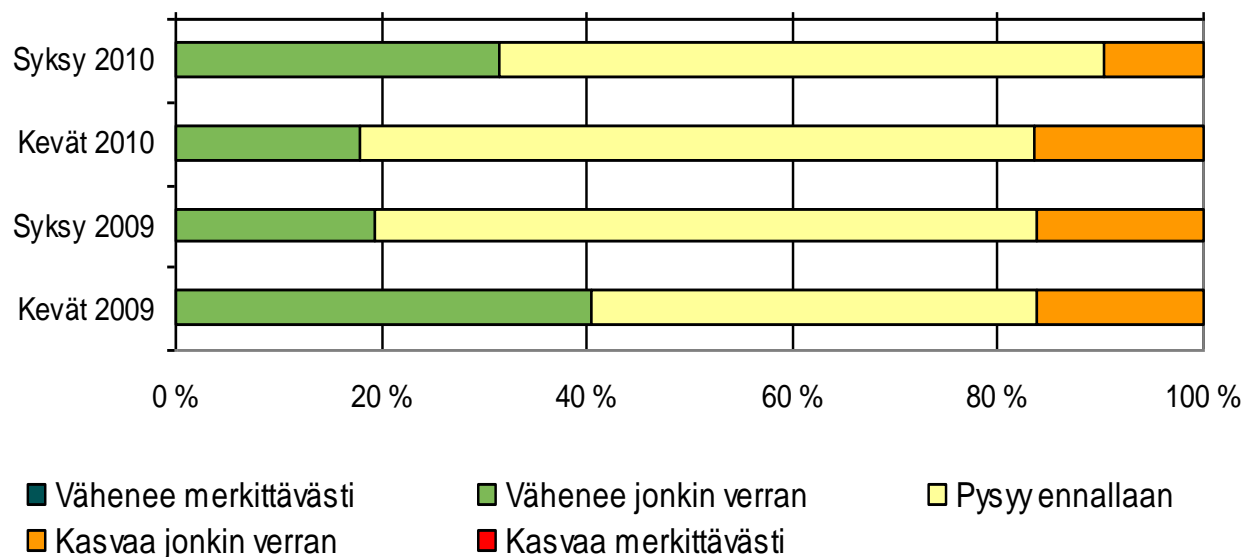


*Saldoluku = vuokrien nousuun uskovien vastaajien osuuden ja vuokrien laskuun uskovien osuuden välinen erotus.*

*Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoivat vuokrien nousua.*

# Vuokralaisten vaihtuvuus edelleen melko vähäistä

**Kuinka ennakoitte vuokralaisvaihtuvuuden kehittyvän omassa asuntokannassanne seuraavan vuoden kuluessa?**





# Vuokra-asuntojen tarjonta ja rakennuttaminen





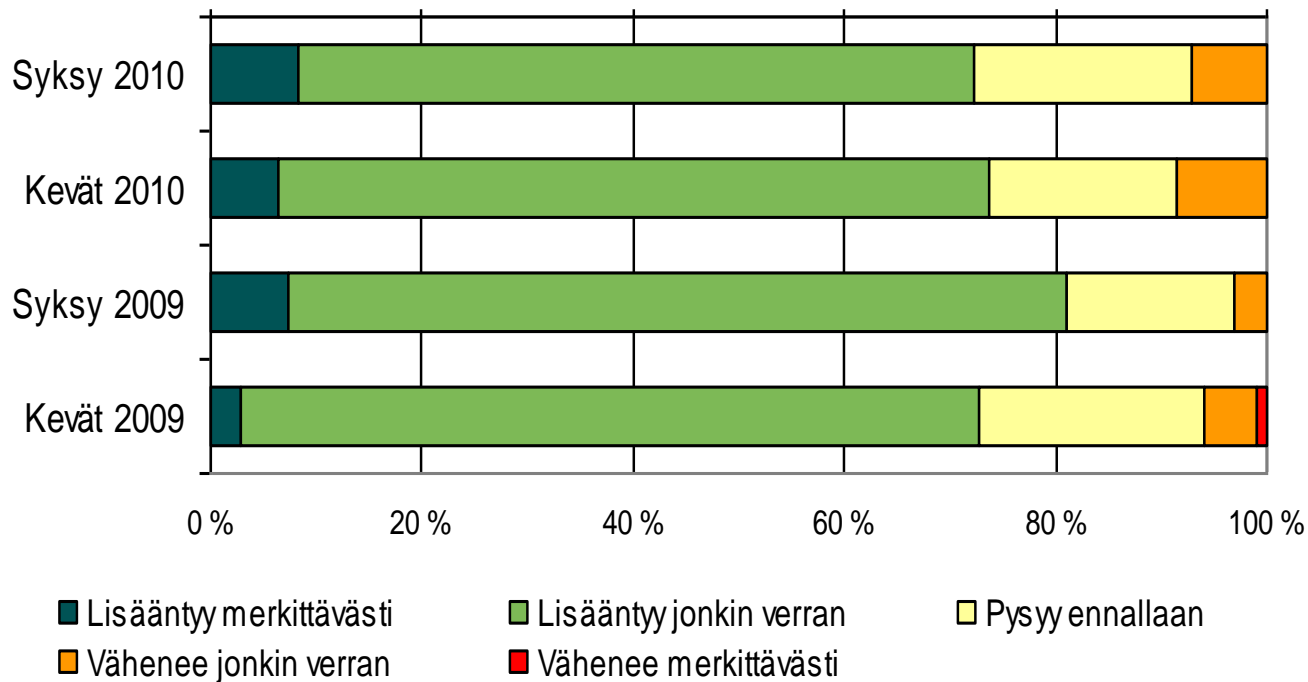
## Vuokra-asuntojen rakentamiseen vaikuttavat:

- Vuosina 2009-2010 elvytystoimena käytössä ollut välimallin korkotuki lisännyt vuokra-asuntotuotantoa
- Vuokra-asuntojen kysyntä korkealla tasolla
- Rakennuskustannukset nousussa
- Rakentamismääräykset ongelmallisia
- Nk. välimallin valtiontakaus ei saa kovinkaan suurta kannatusta



# Vuokra-asuntojen tarjonnan kehitys

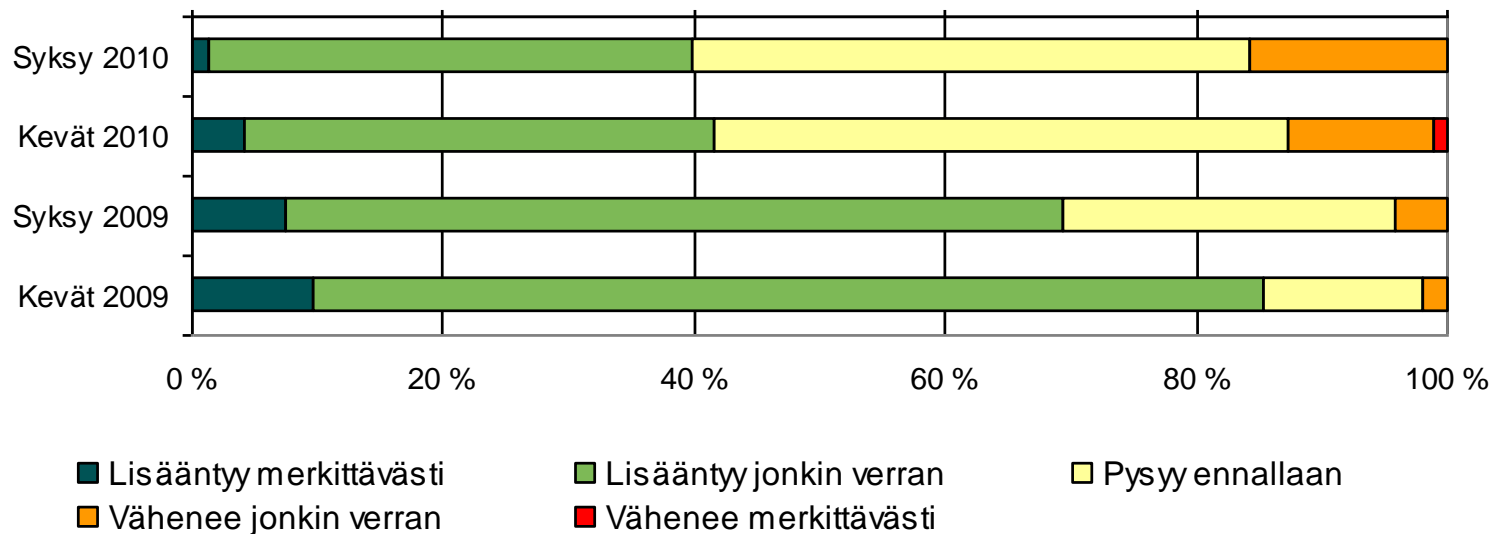
Kuinka ennakoitte vuokra-asuntojen tarjonnan kehittyvän seuraavan vuoden aikana?



Lähde: RAKLI:n Vuokra-asuntobarometri, syksy 2010

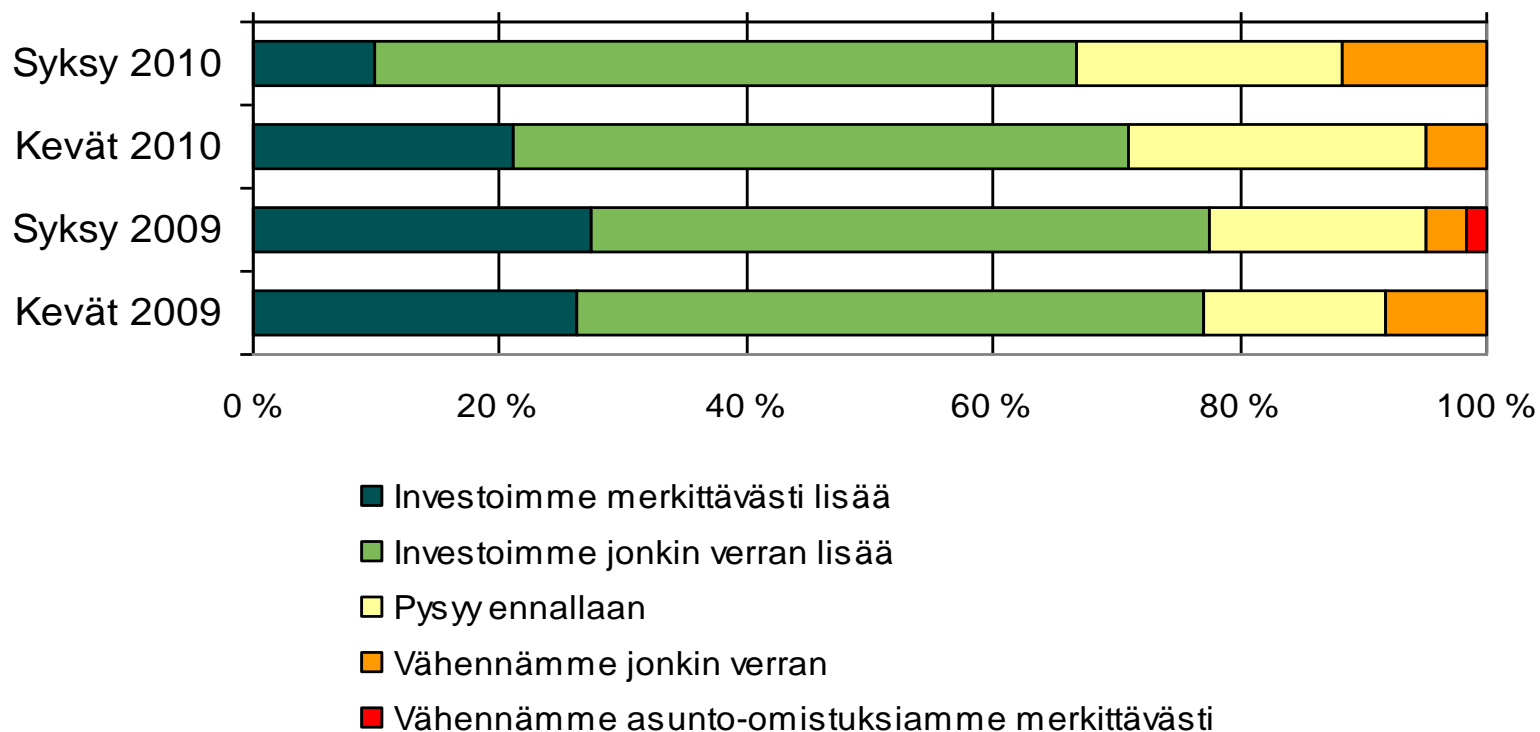
# Vuokra-asuntosijoittamisen houkuttelevuus säilyy melko vahvana – ei muutoksia viime kevääseen verrattuna

**Kuinka arvioitte vuokra-asuntosijoittamisen yleisen houkuttelevuuden kehittyvän seuraavan 12 kuukauden kuluessa?**



# Vuokra-asuntoinvestointien kehitys

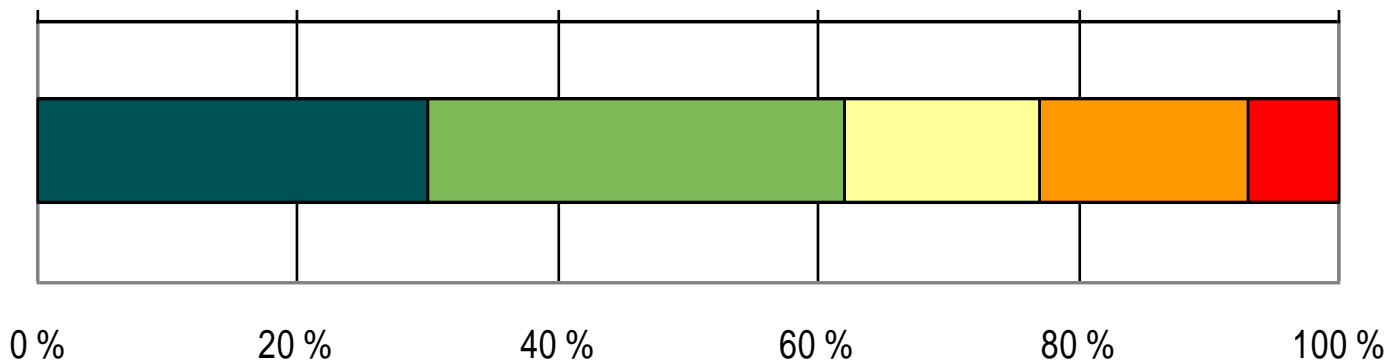
**Kuinka ennakoitte oman organisaationne vuokra-asuntoinvestointien määrän kehittyvän seuraavan vuoden kuluessa?**



Lähde: RAKLI:n Vuokra-asuntobarometri, syksy 2010

## Välimallin valtiontakaus

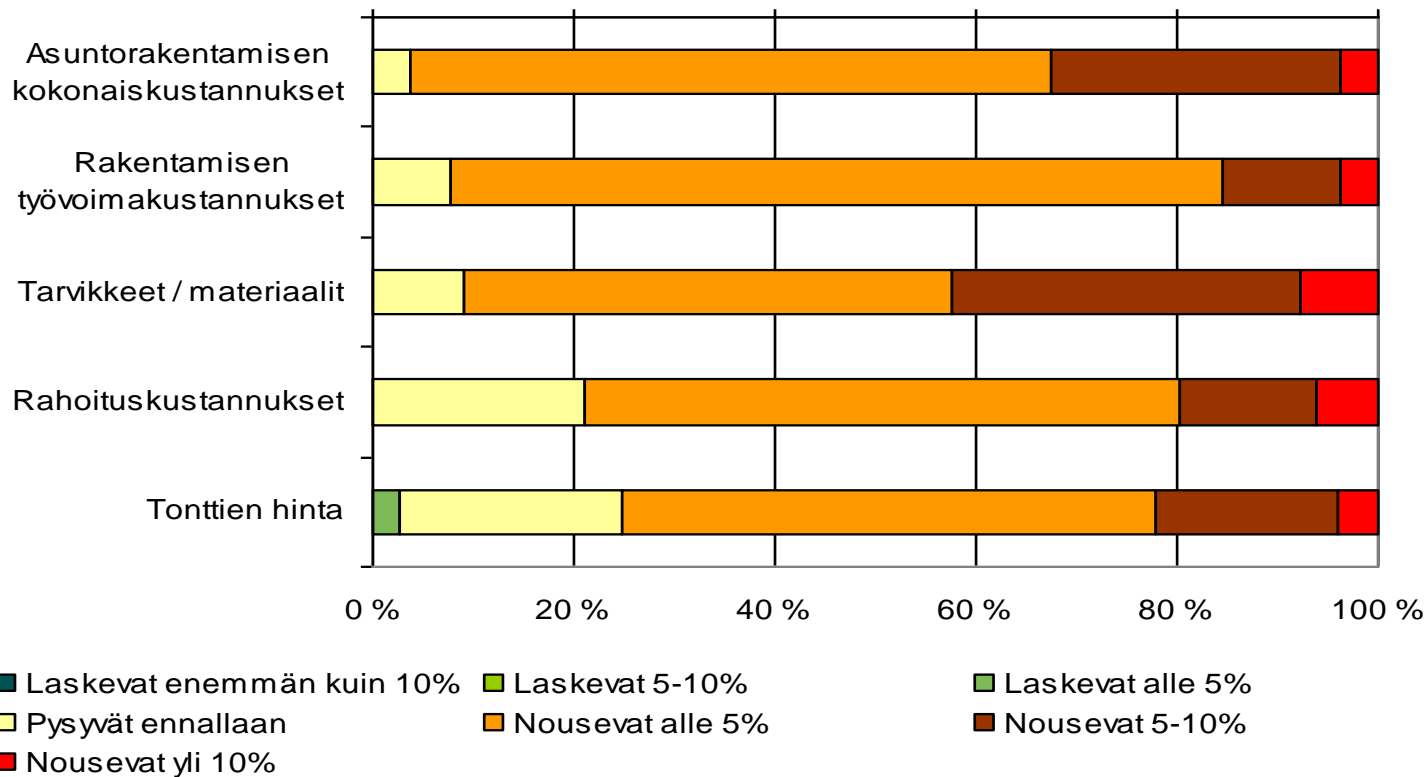
Kuinka todennäköisesti tulette seuraavan vuoden kuluessa aloittamaan uusia vuokra-asuntohankkeita nk. välimallin valtiontakauksen turvin?



■ Emme missään tapauksessa ■ Todennäköisesti emme ■ Ehkä ■ Todennäköisesti ■ Varmasti

# Rakentamisen kustannusten nousu ennakoidaan jyrkemmäksi kuin viime keväänä

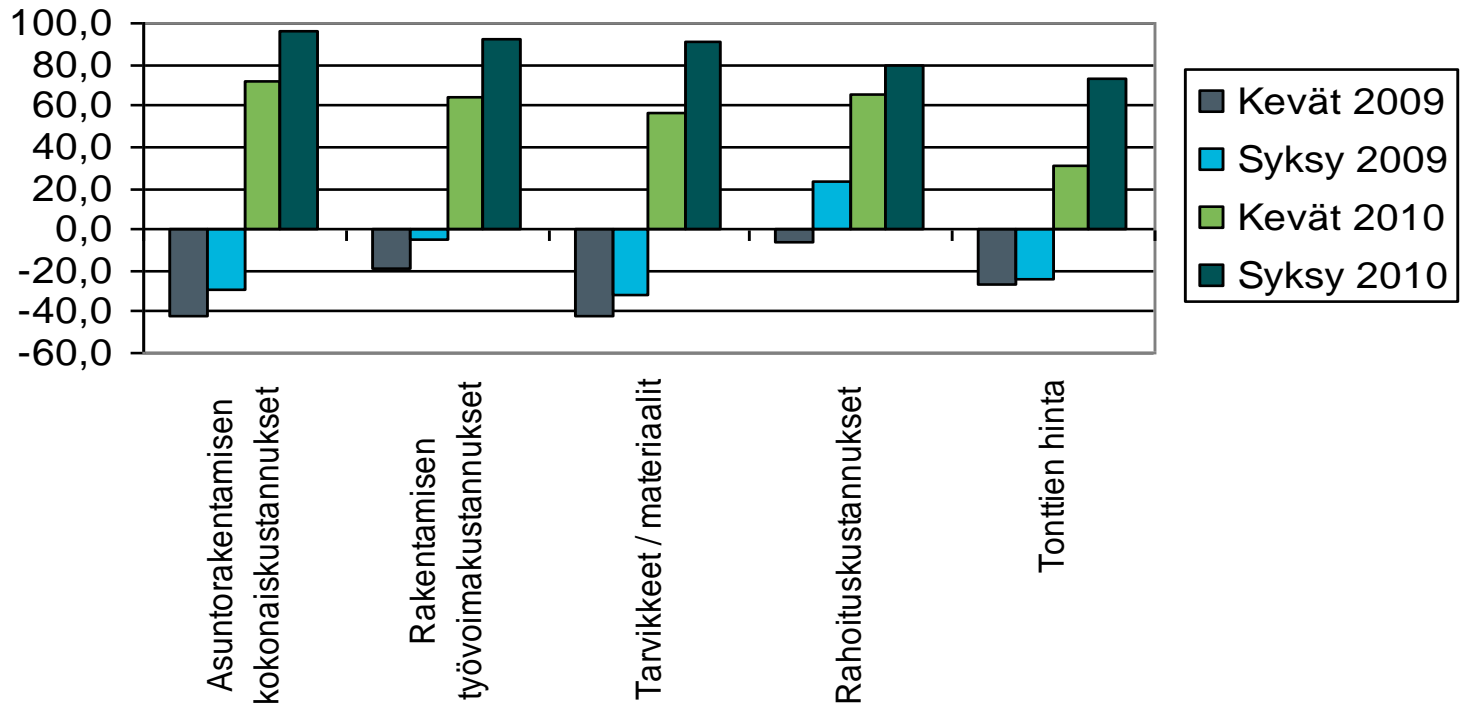
**Kuinka ennakoitte asuntorakentamisen kustannusten kehittyvän seuraavan vuoden aikana?**



Lähde: RAKLI:n Vuokra-asuntobarometri, syyskuu 2010

# Rakennuskustannusten nousu jyrkkenee kaikilla osa-alueilla

Saldoluvut- rakennuskustannukset

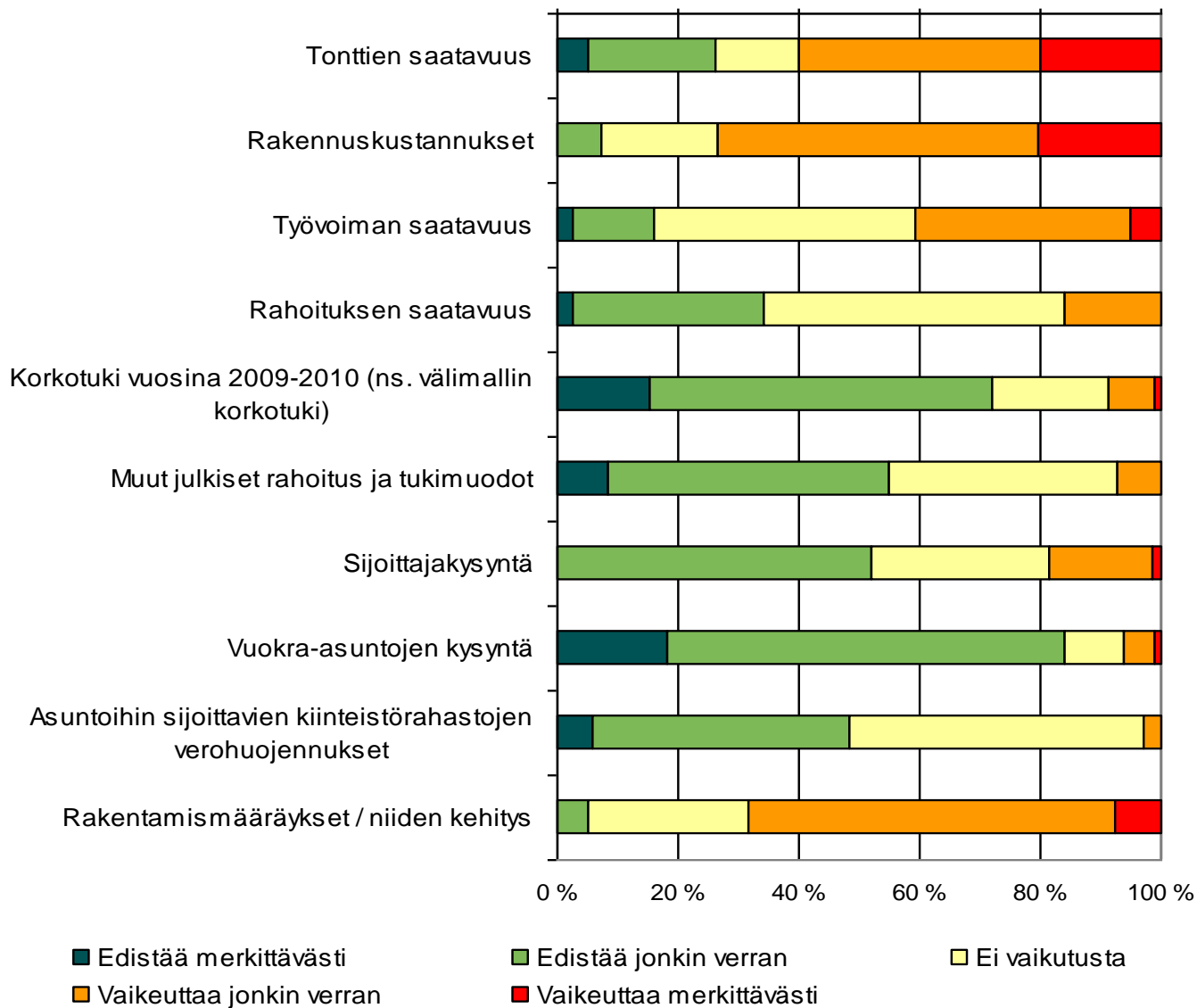


*Saldoluku = rakennuskustannusten nousuun uskovien vastaajien osuuden ja rakennuskustannusten laskuun uskovien osuuden välinen erotus.*

*Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii rakennuskustannusten nousua.*



## Kuinka seuraavat tekijät tulevat vaikuttamaan vuokra-asuntojen rakentamiseen seuraavan vuoden aikana:



Lähde: RAKLI:n Vuokra-asuntobarometri, syksy 2010

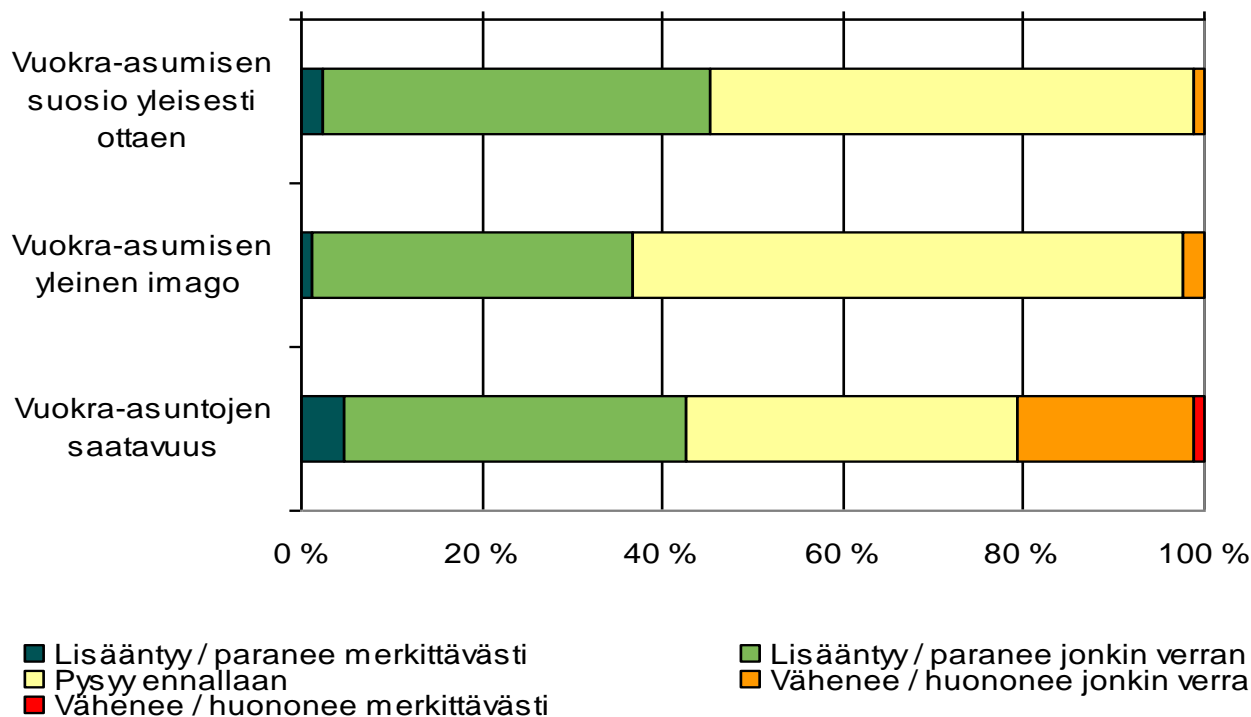


# Vuokra-asumisen kiinnostavuus



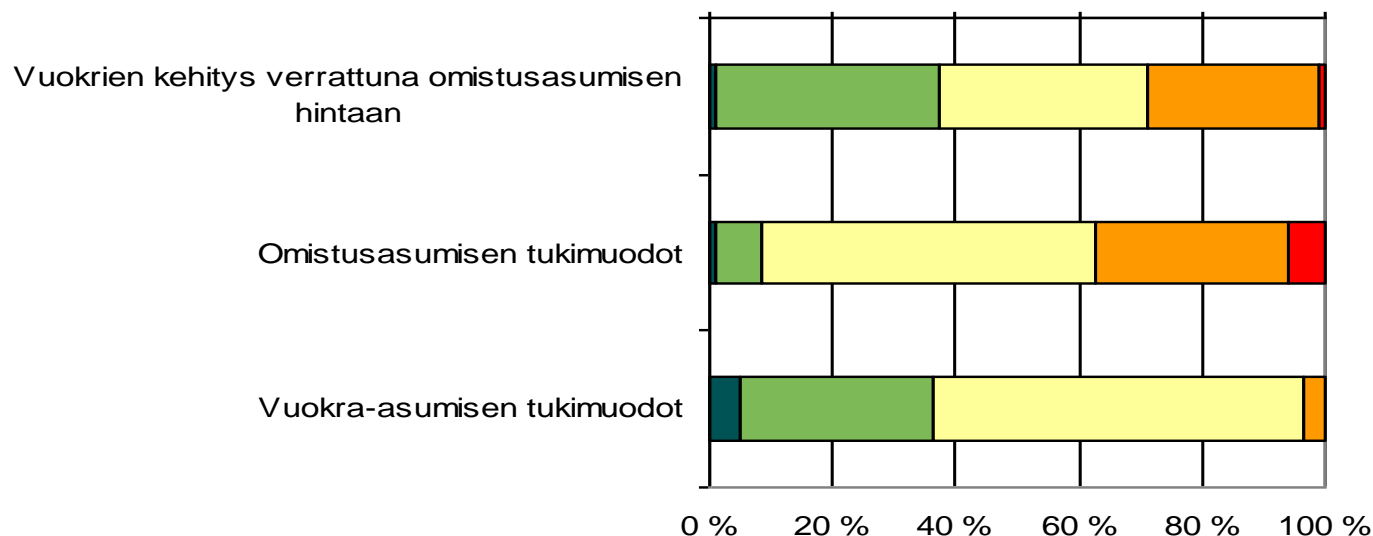
# Vuokra-asumisen suosio, imago ja saatavuus melko vahvalla pohjalla

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



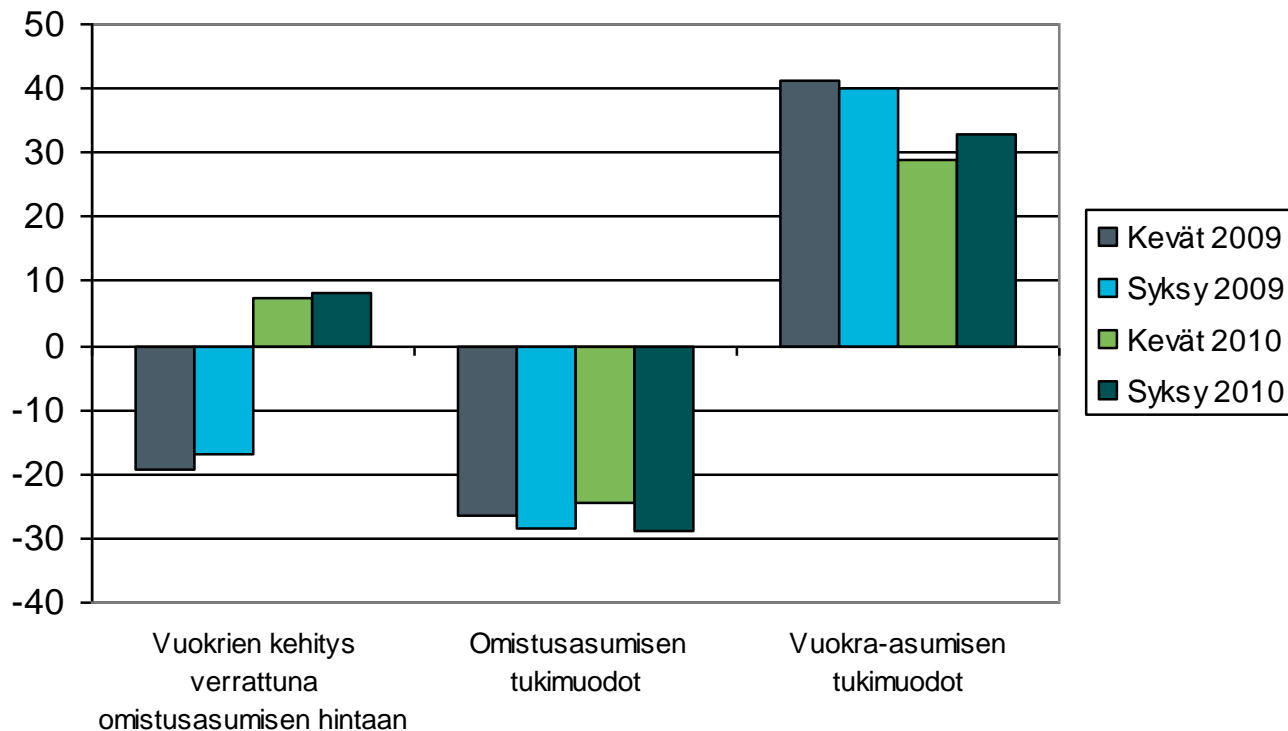
# Vuokra-asumisen houkuttelevuus verrattuna omistusasumiseen

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



- Parantaa vuokra-asumisen houkuttelevuutta merkittävästi
- Parantaa vuokra-asumisen houkuttelevuutta jonkin verran
- Pysyy ennallaan
- Vähentää vuokra-asumisen houkuttelevuutta jonkin verran
- Vähentää vuokra-asumisen houkuttelevuutta merkittävästi

# Omistusasumisen hinta vahvistaa vuokra-asumisen suosiota



*Saldoluku = vaikutukseen uskovien vastaajien osuuden ja niiden, jotka eivät siihen usko osuuden välinen erotus.*

*Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoii kyseisellä tekijällä olevan positiivinen vaikutus vuokra-asumisen suosioon.*

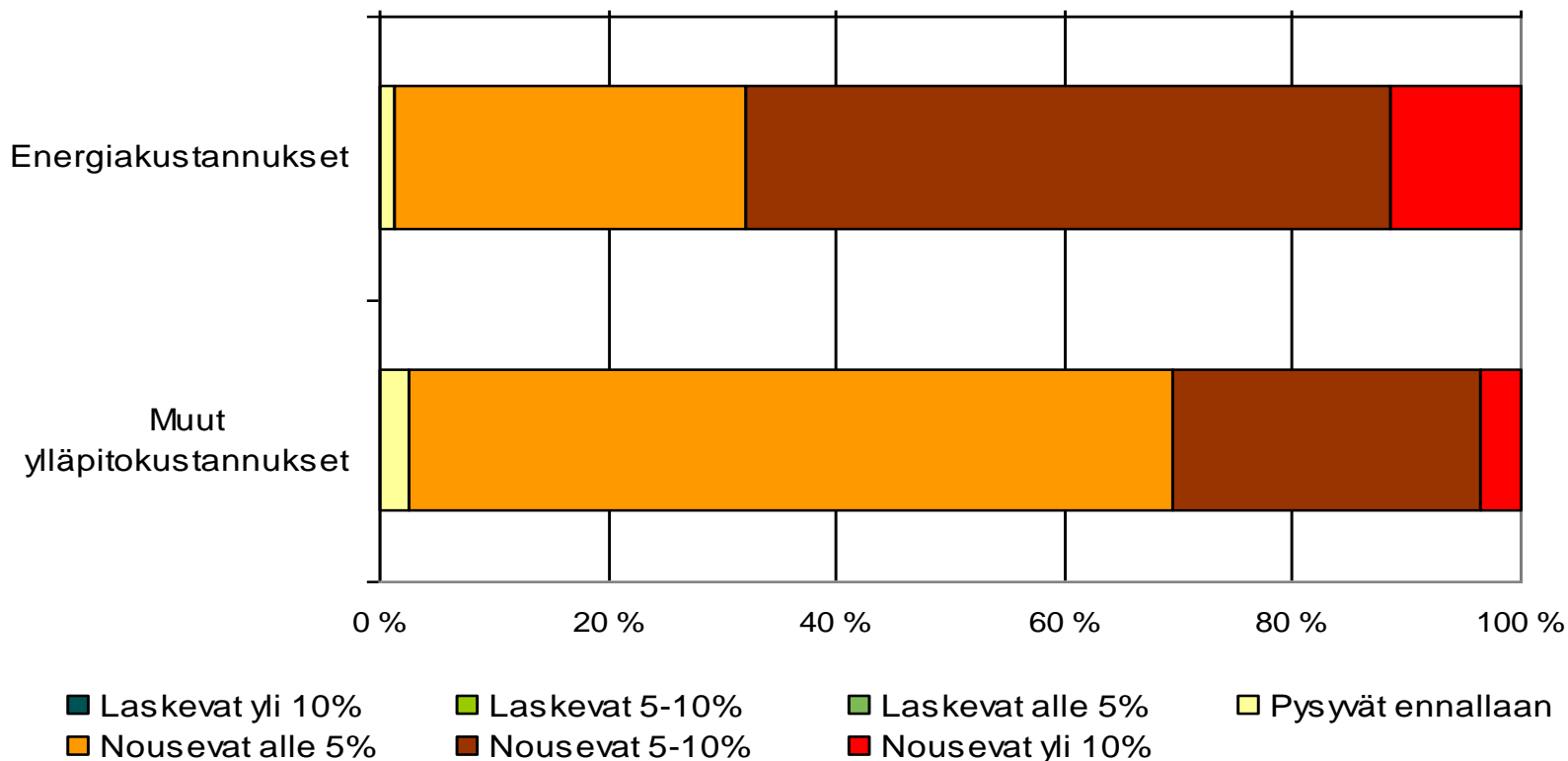


# Energia- ja ylläpitokustannukset



# Energia- ja muiden ylläpitokustannusten nousu jyrkkenee

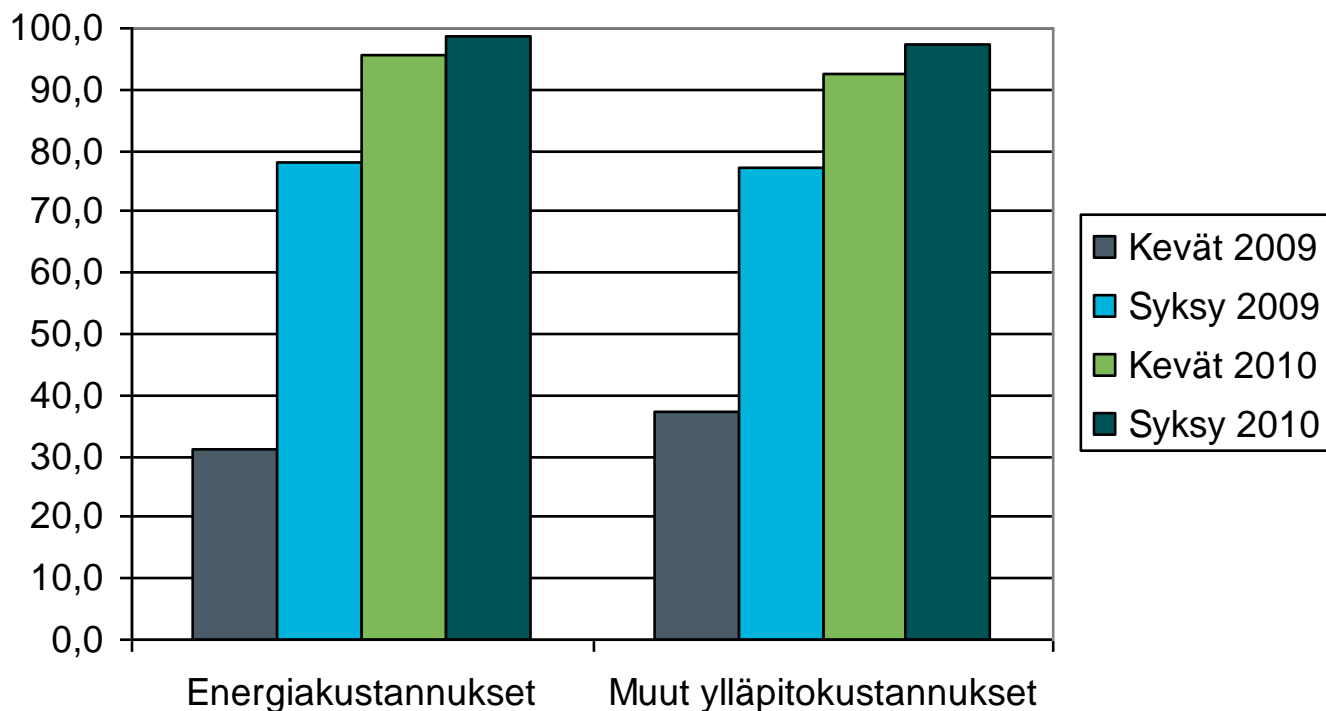
Kuinka arvioitte asuinrakennusten ylläpitokustannusten kehittyvän seuraavan vuoden kuluessa?



Lähde: RAKLI:n Vuokra-asuntobarometri, syyskuu 2010

# Odotukset ylläpitokustannusten noususta kasvaneet aikaisempaan verrattuna

## Saldoluvut- ylläpitokustannusten kehitysnäkymät



*Saldoluku = kustannusten nousuun uskovien vastaajien osuuden ja kustannusten laskuun uskovien osuuden välinen erotus.*

*Saldoluvun ollessa positiivinen suurempi osa vastaajista ennakoi kustannusten nousua.*

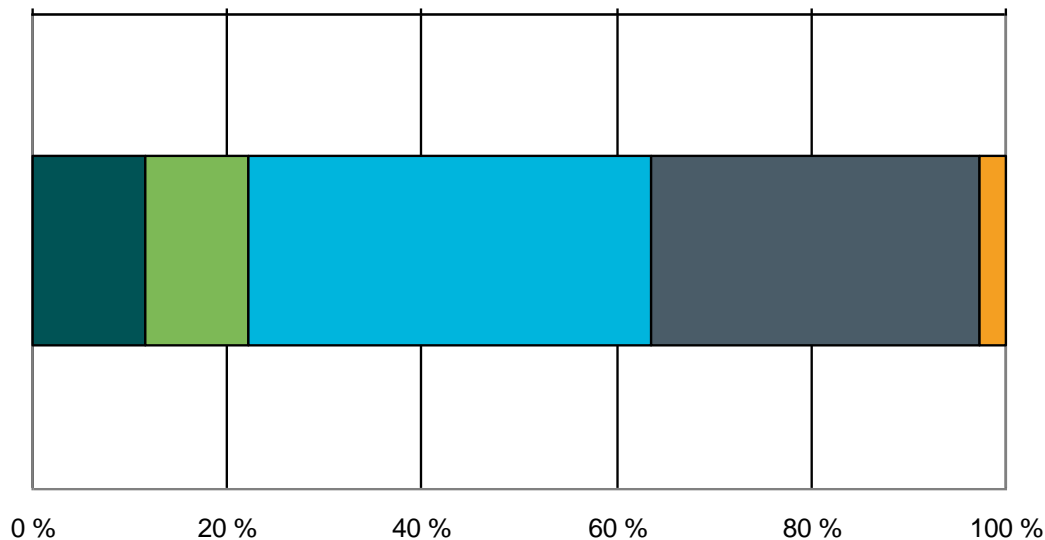


# Asumistukiudistus



# Asumistukijärjestelmäuudistuksen vaikutuksista ei yhtenäistä näkemystä

**Kuinka arvioit vireillä olevan uudistuksen vaikutuksia asumistukijärjestelmän toimivuuteen?**



- Heikentää merkittävästi
- Heikentää jonkin verran
- Ei vaikutusta
- Parantaa jonkin verran
- Parantaa merkittävästi