
Hallituksen esitys talousarvioksi vuodelle 2024 (HE 109/2024)

Asiantuntijakuuleminen

Ympäristövaliokunta 3.10.2024

Eemeli Karlsson

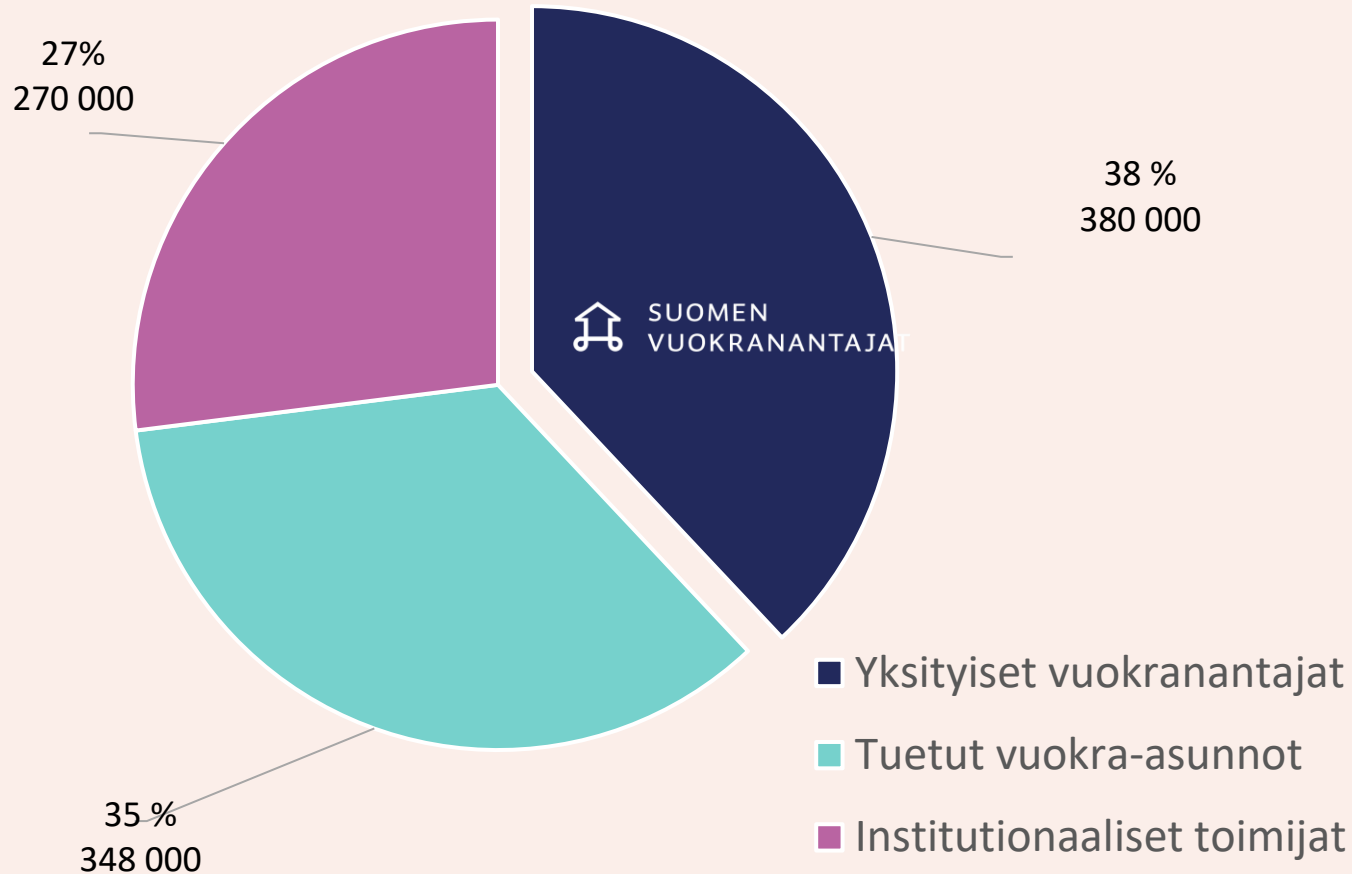
Ekonomisti / Suomen Vuokranantajat



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Yksityinen vuokranantajuus on vuokramarkkinoidemme kivijalka

Suomen vuokra-asunnot (2022)



Avainluvut:

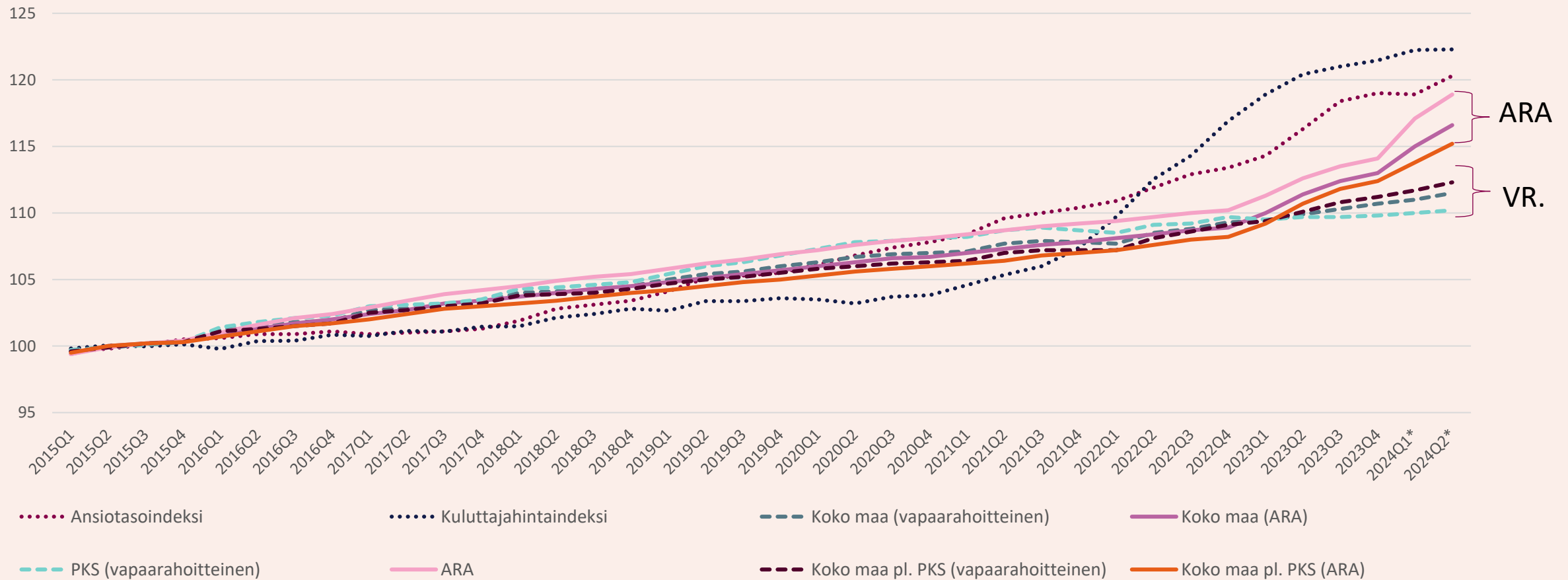
- 1) Verottajan tietojen mukaan vuonna 2022 osakehuoneiston vuokrausta harjoitti:
 - ✓ 312 016 henkilöä tai elinkeinoharjoittajaa
 - ✓ Heistä **50% oli naisia ja 50% miehiä**
- 2) Suomen Vuokranantajien jäsenistä (33 000)
 - ✓ 63 % tarjoaa korkeintaan kolmea vuokrakotia
 - ✓ Tavoite: 45 % säästäminen eläkepäivien toimeentulon turvaksi ja 24 % nykyisen omaisuuden arvon turvaaminen
 - ✓ 60,1-prosentilla velkaa alle 50 % sijoitusasuntojen arvosta
 - ✓ 49 % omistaa asuntoja perheenjäsenen kanssa

Vuokra-asuntojen jakauman lähde: KTI, ARA, Tilastokeskus

Suomen vuokranantajien jäsenistölle tehty kysely: <https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/vuokranantajakysely2024/>

Tulokehitys peittoaa vuokrakehityksen ja ARA-vuokrat nousseet vapaarahoitteisia vuokria enemmän

Vuokrakehitys sekä ansiotaso- ja kuluttajahintaindeksi (indeksi 2015)



Lähde: Tilastokeskus

Vapaaarahoitteisuus toimivin keino edistää asuntomarkkinoita

- Hallitusohjelmaan on kirjattu tavoitteeksi, että *laadukasta ja kohtuullisen hintaista asumista edistetään lähtökohtaisesti vapaaarahoitteisella asuntorakentamisella.*
 - Tämä on toimivien asuntomarkkinoiden näkökulmasta oikea tavoite, ja erityisesti pidemmällä aikavälillä siitä tulee pitää kiinni.
- Korkotukivaltuudet historiallisen korkealla tasolla (v. 2024: 2,25 mrd ja v. 2025: 1,75 mrd)
- Vastasyklisyyden nimissä voidaan joustaa esitetynlaisesti, kunhan korkotukivaltuuksia ei enää lisätä ja tarkastellaan jopa kriittisesti suhdanteeltaan vahvempia vuosia (v. 2026-2027: 2 mrd)
- Jo nykyisellä tukemisella estetään vapaaarahoitteisen rakentamisen liikkeellelähtöä, sillä tuettu asuntokanta syrjäyttää vapaaarahoitteista kantaa
 - missä määrin tuettujen asuntojen rakentaminen lisää kokonaisrakentamista
 - miltä osin se vain korvaa muuta rakentamista?

Rakennusalan suhdanneryhmä:

Rakentamisen taantuma päättymässä

valtiovarainministeriö
3.9.2024 12.50 TIEDOTE



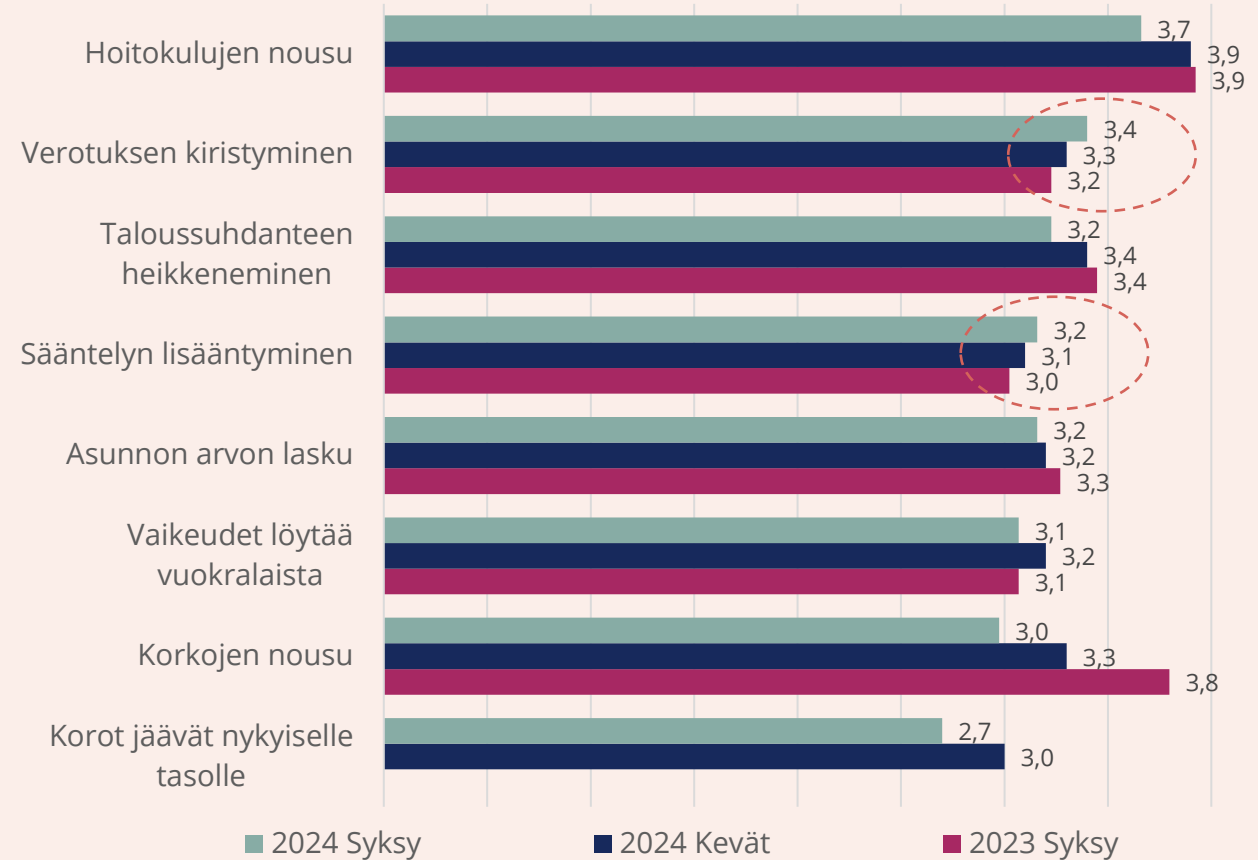
Korkotason lasku, inflaation hidastuminen, piristynvä taloustilanne ja ostovoiman kasvaminen lisäävät kuluttajien luottamusta tulevaisuuteen, mikä näkyy myös rakentamisen piristymisenä, arvioi Rakennusalan suhdanneryhmä 3. syyskuuta julkaistussa raportissaan. Heikosta alkuvuodesta johtuen rakentaminen vähenee vielä kuluvan vuoden aikana mutta kääntyy

selvään kasvuun vuonna 2025.

Yksityisten vuokranantajien asema on turvattava eriytyvässä Suomessa

- Isot toimijat keskittyvät lähes yksinomaan suurimpiin kaupunkeihin
- Yksityisten vuokranantajien merkitys korostuu entisestään suurien kaupunkien ulkopuolella, jotta vuokra-asuntoja ylipäättään tuodaan tarjolla
- Kasvukeskuksissa yksityisten vuokranantajien läsnäolo varmistaa monimuotoisten toimijoiden läsnäolon ja siten turvaa kilpailutilanteen säilymisen
- Säätelyn tiukennukset vähentäisivät kyselyjemme mukaan halukkuutta investoida vuokra-asuntomarkkinoille, mikä heikentäisi markkinoiden toimivuutta ja vuokra-asuntotarjontaa erityisesti niillä alueilla, joilla suuremmat toimijat eivät ole aktiivisia.
- Suurilla toimijoilla etuja liittyen tuotantoon, rahoitukseen ja alueelliseen keskittymiseen
 - Rahoitusta koskevaa säätelyä ei voida enää kiristää (vuokranantajilla jo nyt maltillinen velkaantuminen)

Millaisiksi arvioit seuraavat riskit asuntosijoittamisen kannalta?*



Lähde: <https://vuokranantajat.fi/palvelut/tutkimukset/vuokranantaja-barometri-syksy2024/>

Kiitos!



Eemeli Karlsson
Ekonomisti
eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi
044 283 6062
X: [@eemeli_karlsson](#)

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24, 00100 Helsinki