

Vuokra-asuntomarkkina Q1 2025: Puolustus piti



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalyttikko
anton.takkavuori@rettamanagement.fi
0400 853 528

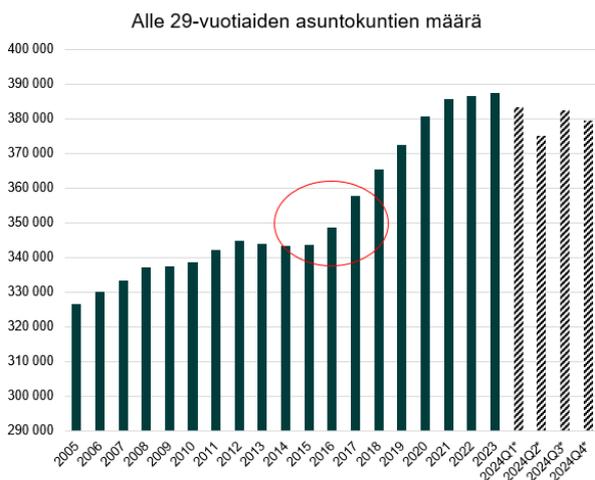
rettamanagement.fi/markkinakatsaukset

Vuokramarkkinoilla katseet ovat kääntyneet voimakkaasti pääkaupunkiseutuun. KT:n mukaan viime vuonna sekä asuntokiinteistöjen arvonkehitys että nettotuotot jäivät pk-seudulla muuta maata heikommiksi, osittain matalana pysytelleen käyttöasteen vuoksi. Tässä valossa 25Q1:n myönteisiin kehityskuluihin kuuluu pk-seudun käyttöasteen nousu 91,4 prosenttiin edellisen kvartaalin 90,9 prosentista ja vuoden takaiseen 90,0 prosenttiin verrattuna KT:n tilastoissa. Käyttöasteet pysyttelevät kuitenkin muissa suurissa kaupungeissa edelleen pk-seutua korkeampina. Puolustus kuitenkin piti pk-seudulla 25Q1:llä, ja lähtökohdat loppuvuoteen ovat paremmat kuin vuosi sitten.

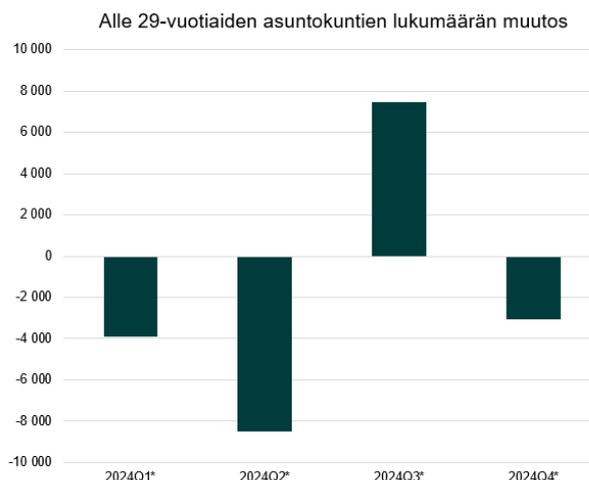
PTT:n ennusteen mukaan vapaarahoitteiset vuokrat nousevat tänä vuonna 1,6 % koko maassa. PKS:lla vuokrien kasvun ennakoidaan jäävän edelleen muun maan tasosta jälkeen, mutta nousevan viime vuodesta. Puolestaan monessa kasvukaupungissa vuokramarkkinat alkavat kiristyä ja positiivinen kehitys jatkuu ilman merkkejä suunnanmuutoksesta. Suuressa kuvassa väestönkasvu ja kiihtyvä kaupungistuminen ovat yhä keskeisiä vuokramarkkinoita tukevia tekijöitä. Sen sijaan VTT:n ennakoima kotitalouksien keskikoon hidastuva pieneneminen on ilmiö, jota on syytä seurata entistä tarkemmin erityisesti lyhyellä aikavälillä.

- PTT:n mukaan PKS:n vuokrien kasvu jää 2025 koko maan keskitasosta, ja Q1:llä käyttöasteet olivat yhä korkeammat muissa suurissa kaupungeissa.
- Muutokset asumisen tuissa 2024 sekä 2025 hidastavat VTT:n mukaan kotitalouksien keskikoon pienenemistä.
- VTT:n mukaan keskeinen kysymys asuntotuotantotavoitteen ympärillä on kuitenkin, kasvaako nettomaahanmuutto vuosittain iisalmelaisten vai kirkkonummelaisten verran.

"Nuorten yksinasuminen yleistyi nopeasti vuodesta 2016 alkaen, kun opiskelijat siirtyivät yleisen asumistuen piiriin. Samalla matalat korot ja ulkomaisten sijoittajien vahvistunut asema Suomen markkinalla vauhdittivat pienten asuntojen rakentamista. VTT:n mukaan huhtikuussa 2024 voimaan tulleet yleisen asumistuen leikkaukset sekä opiskelijoiden siirtyminen takaisin opintotuen asumislisän piiriin elokuussa 2025 hidastavat kotitalouksien keskikoon pienenemistä. Tukimuutosten vaikutukset alkoivat näkyä jo viime vuonna, ja vuodesta 2024 alkaen yleisen asumistuen leikkaukset ovat vähentäneet alle 29-vuotiaiden asutokuntien määrää kasvukeskuksissa, lisäksi yhteisasumista ja lykänneet osalla nuorista kotoa muuttoa. Elokuussa opiskelijat siirtyvät takaisin opintotuen asumislisän piiriin, joten aihetta on seurattava erityisen tarkasti lyhyellä aikavälillä", summaa Retta Managementin kiinteistöanalyttikko Anton Takkavuori vuokramarkkinan taustalla vaikuttavia tekijöitä.



Lähde: Tilastokeskus



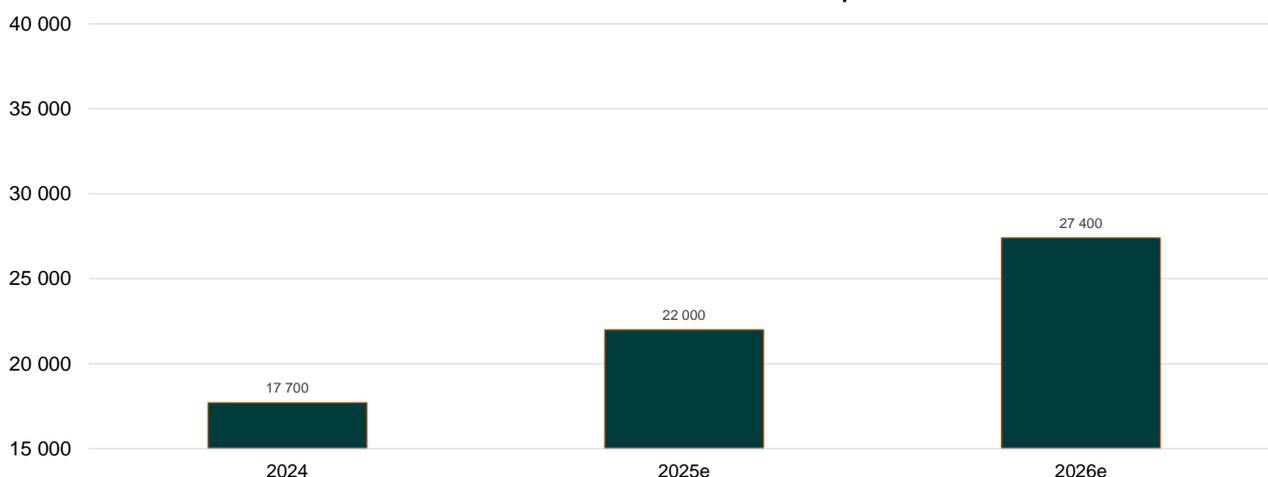
Pohjat nähty rakentamisessa

Rakentaminen saavutti pohjakosketuksen viime vuonna, ja Rakennusalan suhdanneryhmän arvion mukaan tilanne on vähitellen paranemassa. Uudisrakentamisen odotetaan elpyvän vuonna 2025, vaikka sen volyymi jää selvästi 2020-luvun alun huumavuosista. Asuntorakentamisen pitkien viiveiden vuoksi merkittävä määrä uusia asuntoja tulee markkinoille aikaisintaan vuonna 2027. Samaan aikaan asuntotuotantotarve säilyy yhä korkeana.

Asuntojen kysyntään vaikuttavat muun muassa juuri aikuisväestön määrän muutos, asuinkuntien rakenne ja yksinasujien osuus sekä se, minne asuntoja tarvitaan. VTT:n mukaan keskeinen kysymys asuntotuotantotavoitteen ympärillä on kuitenkin, kasvaako Suomen nettomaahanmuutto vuosittain iisalmelaisten verran (n. 20 000 hengen nettomaahanmuutto) vai kirkkonummelaisten verran (n. 40 000 henkeä). Näiden skenaarioiden perusteella asuntotuotantotarpeen arvioidaan olevan 31 000–35 800 asuntoa vuodessa seuraavan 20 vuoden aikana. Tänä vuonna julkistetussa selvityksessä ennakoidaan hieman suurempaa asuntotarvetta kuin edellisessä vuoden 2020 selvityksessä, jossa asuntotarpeeksi arvioitiin 30 000–35 000 asuntoa vuosittain.

Yksinasumisen yleistymisen kehitys oli vuoteen 2023 saakka varsin nopeaa, mutta vuoteen 2045 ulottuvissa VTT:n skenaarioissa yksinasumisen yleistymistä on hidastettu mm. asumistukijärjestelmään tehtyjen muutosten takia. On kuitenkin todennäköistä, että yksin asuminen yleistyy edelleen sekä nuoremmissa että vanhemmissa ikäryhmissä. VTT:n mukaan myös senioreiden kotona asuminen ennakoidaan yleistyvän.

Asuntoaloitusten määrä, kpl



Lähde: Rakli, Forecon

Epävarmuus on markkinoille myrkkyä

Korkojen nousu käänsi kiinteistörahastojen pääomavirrat negatiivisiksi vuonna 2023. Avoimien kiinteistörahastojen nettoarvon pieneneminen on tulosta vuosien 2023 ja 2024 miinusmerkisistä nettolunastuksista sekä arvonmuutoksista. Kiinteistöjen markkina-arvot ovat olleet laskusuunnassa kahden viime vuoden ajan korkojen nousun ja sijoituskysynnän voimakkaan vähenemisen seurauksena. KTI:n mukaan korkotason vakiintuminen, rahasto-osuuskien arvon tasaantuminen ja kiinteistömarkkinoiden odotettu elpyminen luovat kuitenkin edellytyksiä likviditeetin ja tuottojen asteittaiselle vahvistumiselle.

Rahastojen nettoarvon laskun myötä myös kiinteistörahastojen vieraan pääoman osuus on kasvanut jonkin verran vuoden 2022 lopusta. Finanssivalvonnan mukaan joulukuussa 2024 avoimien kiinteistörahastojen vieraan pääoman osuus oli keskimäärin (painotettu) 31,8 % hoidossa olevista varoista.

FIVA:n mukaan vieraan pääoman kasvu on ollut merkittävintä pääasiallisesti asuntoihin sijoittavissa rahastoissa, joissa vieraan pääoman osuus rahastojen hoidossa olevista varoista on kasvanut vuoden 2022 lopusta vuoden 2024 loppuun noin 9 prosenttiyksikköä. Vieraan pääoman kasvusta huolimatta rahastojen lainoitusasteiden painotetut keskiarvot ovat edelleen selvästi kiinteistörahastolain asettamia rajoja pienempiä. Rahastojen välillä on kuitenkin huomattavia eroja.

Transaktiomarkkinalla pienin askelin eteenpäin

Markkina-arvojen jyrkkä lasku painoi asuntokiinteistöjen kokonaistuotot negatiivisiksi vuosina 2022 ja 2023. Vuonna 2024 arvonlasku hidastui, ja lievästi noussut nettotuottoaste käänsi kokonaistuoton jälleen positiiviseksi KTI:n tilastoissa. Asuntokiinteistöjen kokonaistuotto nousi 1,2 prosenttiin vuonna 2024, mutta kaupunkien väliset erot säilyivät merkittävinä. Tulevat vuokranäkymät vaikuttavat KTI:n mukaan positiivisesti asuntokiinteistöjen markkina-arvoihin.

Kokonaistuottojen kääntyminen positiiviseksi on tärkeä kehitys transaktiovolyymien piristymisen kannalta. Samalla rahoituksen saatavuusarviot kohentuivat vuoden 2024 aikana selvästi, mikä luo paremmat edellytykset markkinoiden vilkastumiselle. Suomen kiinteistömarkkinat ovat kuitenkin edelleen muita maita riippuvaisempia kansainvälisten sijoittajien aktiviteetista, joka on viime vuosina romahtanut. Transaktiomarkkinan elpymisen nojaa vahvasti ulkomaisen pääoman paluuseen. On kuitenkin positiivista, että ulkomaisten sijoittajien netto-ostot ovat olleet plussalla joka vuosi siitä lähtien, kun ulkomaiset sijoitukset tulivat osaksi Suomen kiinteistömarkkinoita, KTI:n mukaan.

"Nollakorkoympäristö painoi kiinteistösisjoitusten tuottovaatimukset ennätysmataliksi, mutta korkojen nousu on sittemmin sulattanut aiempien vuosien ylituotot. Samalla tuottovaatimusten kasvu, vuokrien vaimea kehitys ja käyttöastehaasteet ovat painaneet asuntokiinteistöjen markkina-arvoja, joiden lasku jatkui myös vuonna 2024. Laskeneet arvostukset ja mahdollisesti lisääntynyt kaupankäyntihalukkuus luovat kuitenkin houkuttelevia ostopaikkoja, ja markkinan elpymisestä on jo merkkejä. Yksi alkuvuoden positiivisista signaaleista oli asuntosisjoitusalueista Bolivo Bostadin laajentuminen Suomen markkinoille. Markkinan piristymistä tukee myös transaktiovolyymien kasvu, kun Colliersin mukaan Suomen transaktiovolyymi nousi tammi-helmikuussa 24 % vuoden takaiseen verrattuna", summaa **Takkavuori** sijoitusmarkkinaa.

Vaparaohitteisten vuokrien ennuste vuodelle 2025

	2024, %	2025, %
Koko maa	1,3	1,6
Helsinki	0,5	1,3
Espoo-Kauniainen	0,5	1,3
Vantaa	0,2	0,6
Turku	2,3	2,4
Tampere	2,5	2,5
Lahti	1,3	1,0
Kuopio	2,0	2,0
Jyväskylä	1,8	1,9
Oulu	2,7	2,4

Lähde: PTT ja Tilastokeskus

Lisätietoja:

Anton Takkavuori
 Kiinteistöanalytikko
 Retta Management
 anton.takkavuori@rettamanagement.fi
 Puh. 0400 853 528

**Voit tilata myös räätälöityjä
 markkinakatsauksia!**

www.rettamanagement.fi/markkinakatsaukset



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalytikko
anton.takkavuori@rettamanagement.fi
 0400 853 528