

Kiinteistömarkkinakatsaukset

Vuokra-asuntomarkkina Q2 2025: Kvartaali ylitti odotukset



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalytikko
anton.takkavuori@rettamanagement.fi
 0400 853 528

rettamanagement.fi/markkinakatsaukset

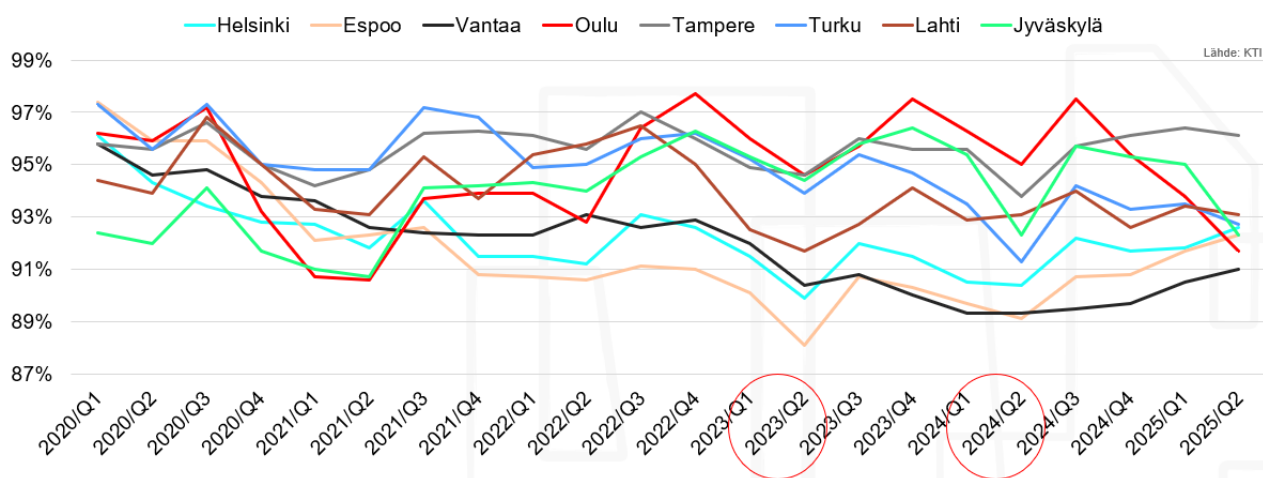
Tilastokeskuksen mukaan erityisesti nuorten aikuisten kotitalouksien määrä on kääntynyt laskuun vuoden 2024 alusta, ja sama suunta jatkui myös alkuvuonna 2025. Yhteisasumisen yleistymisen lisäksi osa nuorista on voinut siirtää kotoa muuttamista tukiudistuksen vaikutuksesta. Opiskelijoiden tukiudistuksen seuraukset näkyvät konkreettisesti opiskelija-asuntojen käyttöasteissa eri puolilla Suomea: käyttöasteet ovat nousseet ennätystasolle, ja monilla paikkakunnilla opiskelija-asunnot – myös soluasunnot – alkavat olla täynnä. Nordean mukaan asumistukien tiukentamisesta on seurannut vuokra-asujien tiivistymistä, mikä puolestaan hidastaa ylitarjonnan purkautumista vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Perinteisesti vuoden toinen kvartaali on asuntosijoittajille haastavin jakso vuokramarkkinassa. Käyttöasteet saavuttavat tällöin tyypillisesti vuoden matalimmat lukemat. Myös nyt suurimmissa kaupungeissa pääkaupunkiseudun ulkopuolella tästä on viitteitä: KTI:n datan mukaan käyttöasteet laskivat ensimmäisen ja toisen kvartaalin välillä, mikä kuvastaa vuokramarkkinoille tyypillistä kausivaihtelua. Sen sijaan pääkaupunkiseudulla kehitys kulki vastavirtaan verrattuna viime vuosien trendiin.

"Käyttöasteet nousivat toisella kvartaalilla pääkaupunkiseudulla ja kuroivat umpeen eron muihin suuriin kaupunkeihin nähden. Kvartaali pääkaupunkiseudulla olikin selvästi odotuksia vahvempi. Suomen suurimmat vuokranantajat arvioivat tällä hetkellä, että vuokra-asuntomarkkina on siirtymässä asteittaisen elpymisen vaiheeseen. Tarjontaa on kuitenkin edelleen runsaasti. Rakentamisen jyrkän laskun odotetaan väistämättä kiristävän asuntotarjontaa ja nostavan käyttöasteita tulevina vuosina. Pääkaupunkiseudun nousseet käyttöasteet toisella kvartaalilla antavat tästä jo esimakua", summaa Retta Managementin kiinteistöanalytikko **Anton Takkavuori** vuokramarkkinatilannetta.

- ➔ Pääkaupunkiseudulla käyttöasteet nousivat Q2:lla edelliseen kvartaaliin verrattuna, vastoin viime vuosien trendiä, kuroen umpeen eroa muihin suuriin kaupunkeihin.
- ➔ Sen sijaan suurissa kaupungeissa pk-seudun ulkopuolella käyttöasteet laskivat kuten aiempinakin vuosina Q2:lla.
- ➔ Ennakoimme käyttöasteiden nousua Q3:lla – muu kehitys olisi pettymys. Opiskelijoiden tukimuutokset kuitenkin pitkittävät ylitarjonnan purkautumista.

Käyttöasteiden kehitys suurissa kaupungeissa



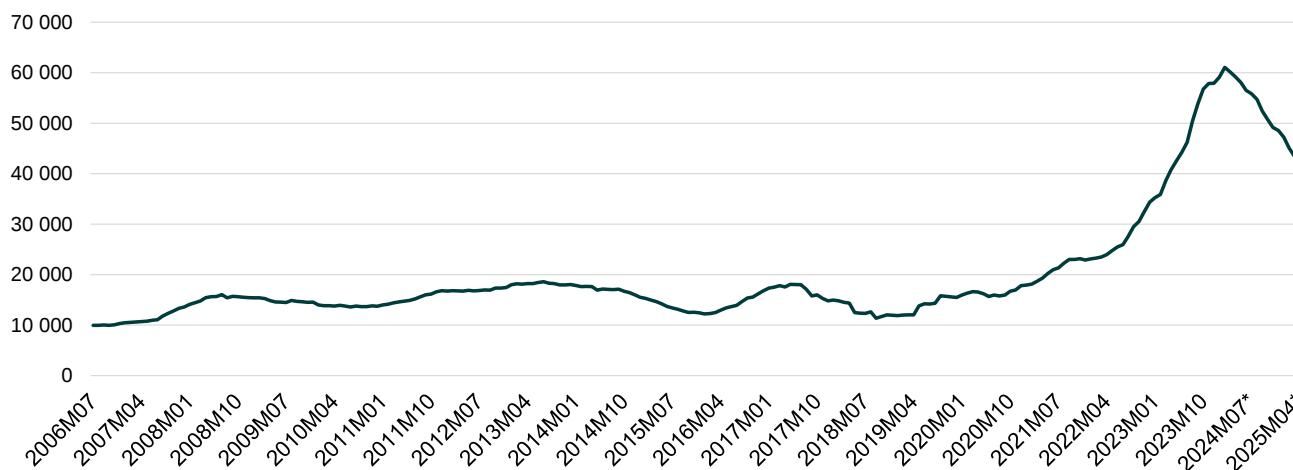
Iso kuva kunnossa

Keskeinen kysymys Suomen asuntotuotantotavoitteen ympärillä on edelleen se, miten Suomen nettomaahanmuutto vuosittain kehittyy. Viime vuodet ovat olleet täysin poikkeuksellisia ennätysvuosia nettomaahanmuuton osalta. Vaikka nettomaahanmuutto on laskenut huippulukemistaan, se pysyy edelleen historiallisen korkealla tasolla. Suomen asuntotuotantotavoitteen ylälaita, eli noin 35 000 asuntoa vuodessa, vaatisi juuri noin 40 000 asukkaan nettomaahanmuuton.

Tulevaisuuden suunta nettomaahanmuuton osalta on edelleen epävarma ja jakaa myös asiantuntijoiden mielipiteitä. Etlan mukaan vuosittainen nettomaahanmuutto voisi asettua noin 24 000 henkilöön, kun taas Tilastokeskuksen tuore ennuste odottaa 40 000 hengen tasoa. Maahanmuuttoa tutkivat Pasi Saukkonen ja Rasmus Aro eivät usko, että maahanmuutto jatkuisi parin viime vuoden kaltaisena kuten Tilastokeskuksen väestöennusteessa oletetaan.

Rullaavan 12 kuukauden lukema ylittää yhä 40 000 henkilön rajan, mikä on huomattavasti enemmän kuin ennen pandemiaa laadituissa väestöennusteissa, joissa odotusarvo oli vain 15 000 henkilöä vuodessa. Maahanmuuton merkitys vuokra-asuntomarkkinoilla on korostunut, sillä lähes kolme neljästä vieraskielisestä asutokunnasta asuu vuokralla, pääosin kerrostaloissa. Esimerkiksi Helsingin kaupungin mukaan ulkomaalaistaustaisista suuri osa asuu juuri vuokralla. Viime vuosina etenkin vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvien osuus on kasvanut vahvasti.

Nettomaahanmuutto, rullaava 12kk



Lähde: Tilastokeskus

Maariski yhä tiessään

Ulkomaisten sijoittajien osuus Suomen kiinteistömarkkinoista on kasvanut tasaisesti, ilmenee Suomen Pankin tilastoista. Vuonna 2010 heidän hallussaan oli hieman yli viidennes Suomen kiinteistöjen yhteenlasketusta arvosta, ja vuoteen 2024 mennessä osuus oli noussut jo yli kolmannekseen. Ukrainan sodasta huolimatta ei ole ilmennyt selkeitä merkkejä siitä, että Suomen maariski olisi lisääntynyt ulkomaisten sijoittajien näkökulmasta. Pääinvestoin, ulkomaisten sijoittajien kiinnostus on pysynyt vakaana tai jopa vahvistunut.

KTI:n mukaan kiinteistösijoitusmarkkinoiden toimijarakenteessa on nähty suuri murros markkinoiden koon kasvaessa. Ulkomaiset sijoittajat ovat kasvattaneet suomalaisia kiinteistöomistuksiaan vuosi vuodelta, ja ne ohittivat kotimaiset instituutiot markkinoiden suurimpana sijoittajaryhmänä jo vuonna 2017.

Ulkomaisten sijoittajien kiinteistösijoitusten määrä kasvoi myös vuonna 2024. Ulkomaisten sijoittajien osuus viimeisen vuosikymmenen vuotuisista kiinteistökaupoista on ollut keskimäärin 52 prosenttia. Nämä luvut tekevät Suomesta yhden maailman kansainvälisimmistä kiinteistösijoitusmarkkinoista. Siksi Suomen markkinan elpyminenkin on useimpia muita maita riippuvaisempi kansainvälisen sijoitusaktiiviteetin kehityksestä. Ulkomaisten sijoittajien liikkeitä onkin syytä seurata markkinan käännekohtassa tarkalla silmällä.

Tukea tarjolla markkinasta Q3:lla

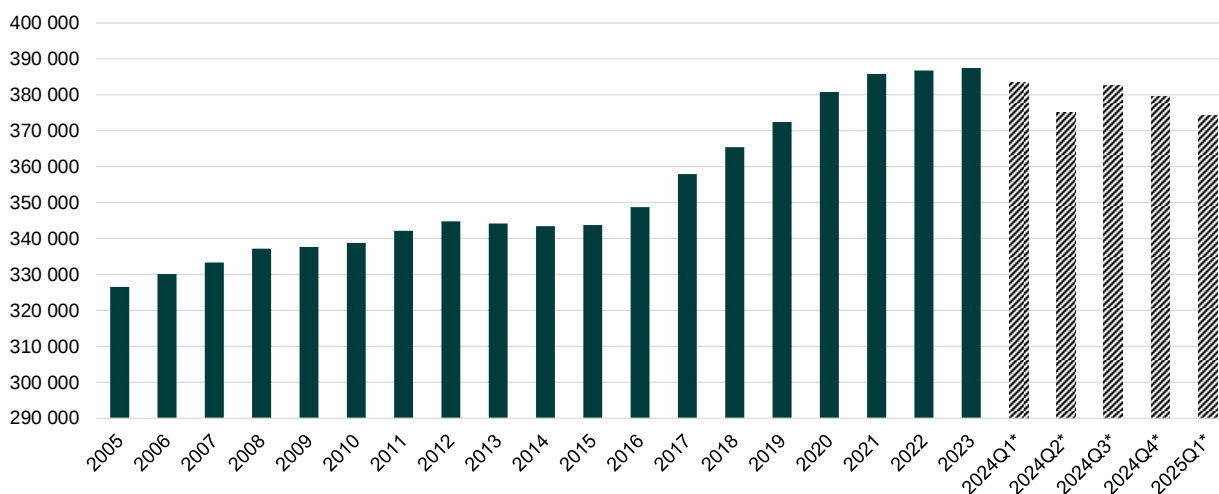
Sijoittajilla on ollut erilaisia strategioita vastata markkinoilla vallinneeseen runsaaseen tarjontaan. Osa on suojannut nykyisiä kassavirtojaan pitämällä vuokrankorotukset maltillisina ja panostanut korkeisiin käyttöasteisiin. Toiset taas ovat painottaneet tulevien kassavirtojen turvaamista korottamalla vuokria, vaikka tämä onkin johtanut laskuun käyttöasteissa.

Markkinan vähitellen elpyessä ammattimaiset sijoittajat pystyvät jälleen nostamaan käyttöasteitaan. Tässä valossa vuokrien korottaminen vajaakäytön kustannuksella on voinut olla taloudellisesti perusteltu ratkaisu, Inderesin mukaan. Vahvemman näkemyksen muodostaminen vaatisi kuitenkin tarkempaa analyysiä vajaakäytöstä aiheutuneista kassavirtamenetyksistä sekä syvempää ymmärrystä asuntokannan rakenteesta. Vuokratasoissa nähdään joka tapauksessa selkeää kasvupotentiaalia tuleville vuosille, mikä tukee nykyhetken maltillisempia tuottovaatimuksia.

Oman lisämausteensa markkinaan tuovat tukimuutokset. Vaikka asuntotuotanto on laskenut rajusti, markkinoiden yltarjonta ei ole vielä merkittävästi purkautunut. Erityisesti nuorten asuntokuntien määrän kasvu on pysähtynyt ja opiskelijoiden tukimuutokset pitkittävät osaltaan vuokramarkkinan sopeutumisprosessia.

"Q2:lla markkinan haasteet jatkuivat erityisesti pääkaupunkiseudun ulkopuolisissa suurissa kaupungeissa. Oulussa viime kvartaalit ovat olleet varsinainen Via Dolorosa: vielä vuoden 2024 kolmannella kvartaalilla Oulun käyttöaste oli suurista kaupungeista korkein, 97,5 %. Nyt, vuoden 25Q2:lla, käyttöaste on laskenut 91,7 %:iin, ja ainoastaan Vantaalla (91,0 %) luvut ovat matalammat. Tyypillisesti vuoden kolmatta kvartaalia tukevat kuitenkin vuokramarkkinoilla sekä maan sisäinen muuttoliike että maahanmuutto, jotka molemmat kiihtyvät kesäkuukausina vuoden korkeimmille lukemilleen. Odotetusti näiden tekijöiden perusteella ennakoimme nousevia käyttöasteita Q3:lle. Kaikki muu suoriutuminen käyttöasteissa Q3:lla olisi pettymys", summaa Takkavuori Q3:n näkymiä.

Alle 29-vuotiaiden asuntokuntien määrä



Lisätietoja:

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

*Luvut perustuvat KT:n, Nordean, Inderesin ja Tilastokeskuksen julkaisemiin aineistoihin sekä tilastoihin

**Voit tilata myös räätälöityjä
 markkinakatsauksia!**

www.rettamanagement.fi/markkinakatsaukset



Anton Takkavuori

Kiinteistöanalytikko

anton.takkavuori@rettamanagement.fi

0400 853 528