VALTIONEUVOSTON
SELVITYS- JA TUTKIMUSTOIMINTA

Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet

Eeva Alho
Pellervon taloustutkimus PTT

Hanke

- Osa valtioneuvoston vuoden 2017 selvitys- ja tutkimussuunnitelman toimeenpanoa. Hanke alkoi 2/2017 ja valmistui 3/2018.
- Taustaa
  - Sekä asuntojen hinnat että vuokrat ovat nousseet tuloja enemmän, asumistukimenojen kasvu
  - Vuokra-asuntojen kysyntä on suurta: muuttoliike, työvoiman liikkuvuus ja asumispreferenssien muutokset
  - Vuokra-asuntojen tarjonta: tuettujen asuntojen kanta on vähentynyt, markkinaehtoinen tuotanto kasvanut
- Selvityksen näkökulmana oli sääntelemättömän vuokra-asuntomarkkinan toimivuus.
- Ohjausryhmä: VM, YM, VNK ja TEM.

Hankkeen osiot

1. Kysyntä ja tarjonta vuokra-asuntomarkkinoilla
   - Tilastotarkastelu
2. Kannattavuus
   - Laaja tilinpäätösaineisto koko toimialan yritysten tunnusluvuista
3. Syrjäyttämisvaikutukset
   - Empiirinen ja teoreettinen analyysi
4. Kehittämiskohteiden tunnistaminen
   - Alan toimijoiden haastattelut
   - Asiantuntijatyöpaja

VALTIONEUVOSTON
SELVITYS- JA TUTKIMUSTOIMINTA

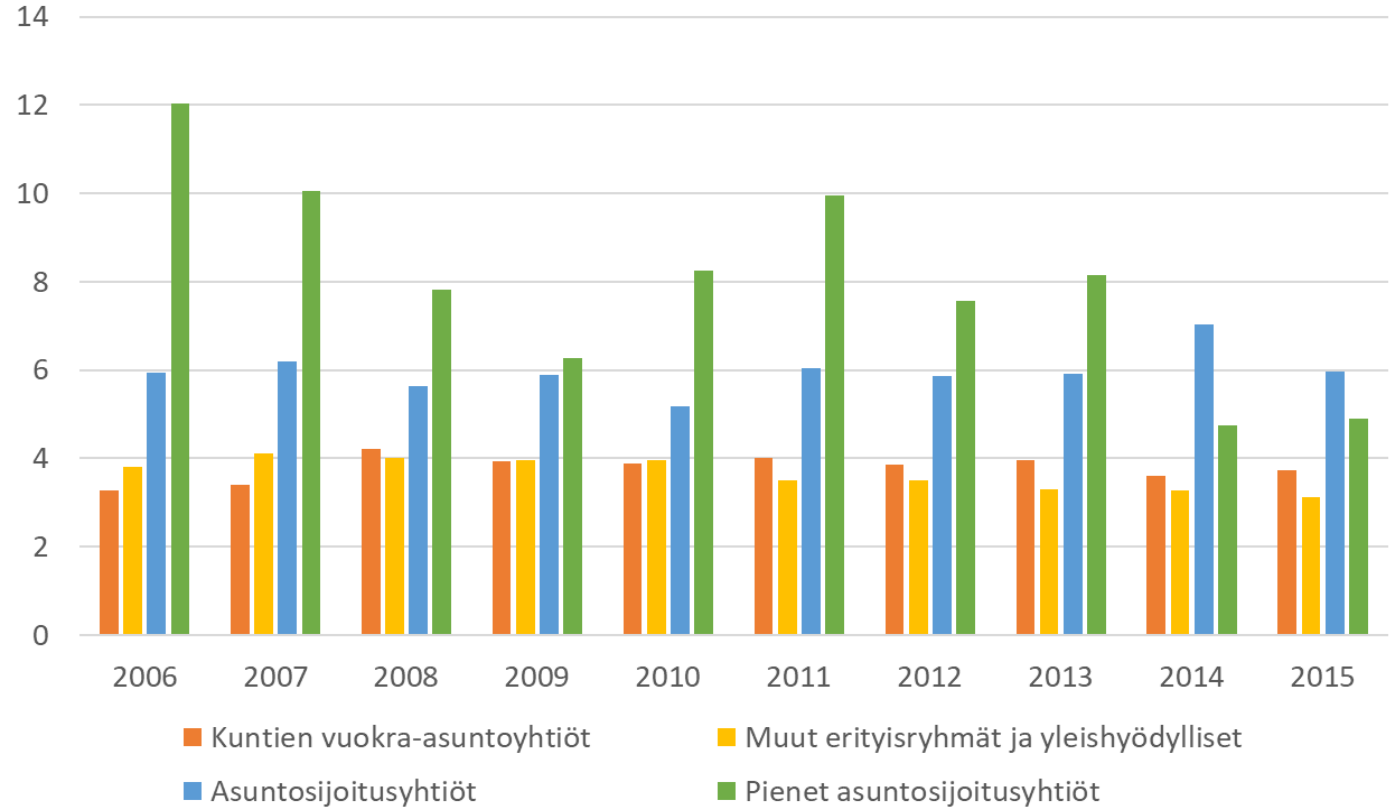
Selvityksen tuloksia

Keskeiset tulokset

- Kilpailutilanne markkinoilla kiristynyt matalan korkotason aikana. Keskittyy suurimpiin kasvukeskuksiin.
- Asuntosijoitusyhtiöiden tuotot vakaita, mutta eivät poikkeuksellisen korkeita. Asumisen hintaa nostaa erityisesti kasvukeskuksissa suuri ja kasvava kysyntä.
- Tarjonta ei ole riittävää kysyntään ja tulotasoon nähden.
- Tarjonnan esteet
  - Pula tonteista, hitaat kaavoitusprosessit vähentävät tarjontaa.
  - Viranomaismääräykset, kireä kilpailutilanne ja verot nostavat kustannuksia.
  - Korkotuettua tuotantoa kohtaan ei koeta kiinnostusta.

Sijoitetun pääoman tuotto

Taseella painotettu keskiarvo yritysryhmittäin
ROCE (%) = (Tulos ennen veroja + Maksetut korot) / (Oma pääoma + Pitkäaikaiset korolliset velat)



Lähde: Amadeus-tietokanta.

VALTIONEUVOSTON
SELVITYS- JA TUTKIMUSTOIMINTA

Kehittämisehdotukset vuokra-asuntotarjonnan lisäämiseksi

Kehittämisehdotus 1

- Sallitaan nykyistä paremmin **pääomien tehokas käyttö markkinaehtoisesti** vuokra-asuntotarjonnan lisäämiseksi.
- Perustelut:
  - Asumiskustannusten nousua voidaan hillitä tarjontaa kasvattamalla.
  - Yksityisen pääoman kasvava mukanaolo vuokramarkkinoilla ja toimijoiden monimuotoisuuden lisääntyminen ovat kasvattaneet tarjontaa ja lisänneet kilpailua.
  - Markkinaehtoiset toimintamallit yhdeksi asuntopolitiikan välineeksi.

Kehittämisehdotus 2

- **Joustojen salliminen kaavassa ja kokeilujen edistäminen** vauhdittavat innovatiivisten ratkaisujen syntymistä ja tuottavuuden kasvua.
- Perustelut:
  - Rakennusten ominaisuuksien määrittely kaavassa yksityiskohtaisesti johtaa korkeampiin rakennuskustannuksiin, siten vähäisempään vuokra-asuntojen tarjontaan ja korkeampaan vuokratasoon.
  - Kuntien välillä on eroja rakentamismääräyksissä, aiheuttaa tehottomuutta.
  - Esimerkkeinä tontinluovutuskäytäntöjen keventäminen, muuntojoustavat rakennukset.

Kehittämisehdotus 3

- Tuettua vuokra-asuntokantaa tulee **kohdentaa tukea eniten tarvitseville**.
- Perustelut:
  - Syrjäyttämisvaikutusten pienentämiseksi tuettua ARA-vuokra-asuntokantaa kannattaa kohdentaa ennen kaikkea pienituloisille ja muille sellaisille ryhmille, joiden on vaikea vuokrata asuntoa vapaarahoitteisilta markkinoilta.
  - Tuen kohdentuminen eniten tarvitseville parantaa asuntopolitiikan vaikuttavuutta.

Kehittämisehdotus 4

- Asuntomarkkinoita koskevaa **politiikkakokonaisuutta tulee kehittää pitkäjänteisesti** yhteisesti sovittujen tavoitteiden avulla.
- Perustelut:
  - Asuntopolitiikkaan tarvittaisiin pitkäjänteisempää yhteistä kehittämistä kuntien, maakuntien, valtion ja muiden sidosryhmien kesken.
    - Keinona parlamentaarinen sopiminen suurista linjoista.
  - Toimijat tarvitsevat ennakoitavaa toimintaympäristöä, koska investoinnit ovat kokoluokaltaan merkittäviä ja pitkäikäisiä.
  - Asuntomarkkinoiden toimivuuteen vaikuttavat monet tekijät varsinaisen asuntopolitiikan ulkopuolella.

Kehittämisehdotus 5

- Sääntelyä tulee kehittää kokonaisuutena.
- Perustelut:
  - Vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuuteen vaikuttavat suoraan asumisen tukijärjestelmät ja laajemmin myös koko sosiaaliturvajärjestelmä, maankäyttöpolitiikka, asumiseen kohdistuvat verot, asuntosijoittamisen verotus sekä rahastolainsäädäntö.
  - Asuntopolitiikkaan tarvitaan nykyistä laajempi poikkihallinnollinen näkökulma.

Tulokset ovat luettavissa

www.tietokayttoon.fi/julkaisut/

- Raportti:

Vuokra-asuntosijoitusalan kannattavuus, kilpailutilanne ja kehittämistarpeet, *Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja* 9/2018.

- Policy brief:

Kokonaisnäkemys ja yhteistyö - avaimet asuntosijoitusalan kehittämiseen.

Kiitos!

eeva.alho@ptt.fi
valtteri.harmala@4front.fi
elias.oikarinen@utu.fi

PTT A! Aalto-yliopisto 4FRONT