Valtion talousarvioesitys 2022
Asiantuntijakuuleminen

Ympäristövaliokunta 5.10.2021

Sakari Rokkanen

Ekonomisti / Suomen Vuokranantajat

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Suomen asunto- ja vuokramarkkinat toimivat kansainvälisesti vertaillen hyvin

- Asuntokauppa käynyt vilkkaana alkuvuonna ja nostanut asuntojen hintoja erityisesti kasvukeskuksissa
  - Taustalla kotitalouksien vahvistunut luottamus, matala korkotaso, rahoituksen saatavuus, asumispreferenssien muutokset (mm. etätyö) sekä kotitalouksien ennätyksellisen korkeaksi kertyneet säästöt.

- Asuntojen hinnat nousseet muualla selvästi Suomea rajummin (vrt. muut Pohjoismaat)
- Hinnat ovat nousseet erityisesti sellaisissa maissa ja kaupungeissa, joissa asuntotarjonnan lisäämisen edellytykset ovat olleet jäykät

- Suomessa asuntotarjonta on viime vuosina kasvanut voimakkaasti siellä, missä asuntojen kysyntä on kasvanut => markkinat toimivat!

- Kilpailullisilla asuntomarkkinoillamme toimii paljon erikokoisia rakentajia, pankkeja sekä vuokra-asuntojen tarjoajia
  - Pienet yksityiset vuokranantajat monipuolistavat ja lisäävät vuokra-asuntojen tarjontaa sekä ylläpitävät tervettä kilpailua.

Bloomberg Economics Bubble Ranking	
1.	New Zealand
2.	Canada
3.	Sweden
4.	Norway
5.	UK
6.	Denmark
7.	US
8.	Belgium
9.	Austria
10.	France
11.	Netherlands
12.	Germany
13.	Portugal
14.	Switzerland
15.	Australia
16.	Colombia
17.	Spain
18.	Greece
19.	Korea
20.	Finland
21.	Italy
22.	Ireland
23.	Japan

Source: Bloomberg 6/2021

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Keskeiset huomiot talousarviosta

- Valtion asuntotuotannon tukitasot ylimitoitetut rakentamisen korkeasuhdanteessa
  - VM:n johtama Rakennusalan suhdanneryhmä (RAKSU) suositti 15.9. julkaistussa raportissaan Valtion historiallisen korkeiden asuntotuotannon tukitasojen tarkistamista suhdannetilanteeseen paremmin sopivaksi.
  - Valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon markkinaehtoista tuotantoa syrjäyttävä vaikutus (ns. syrjäytysvaikutus) on suurin rakentamisen korkeasuhdanteessa.
  - Keskusta-alueilla vaikutus voi pahimmillaan olla täydellinen eli valtion taloudellisilla panostuksilla ei suhdannetilanteesta johtuen saada lisättyä asuntojen kokonaistarjontaa.

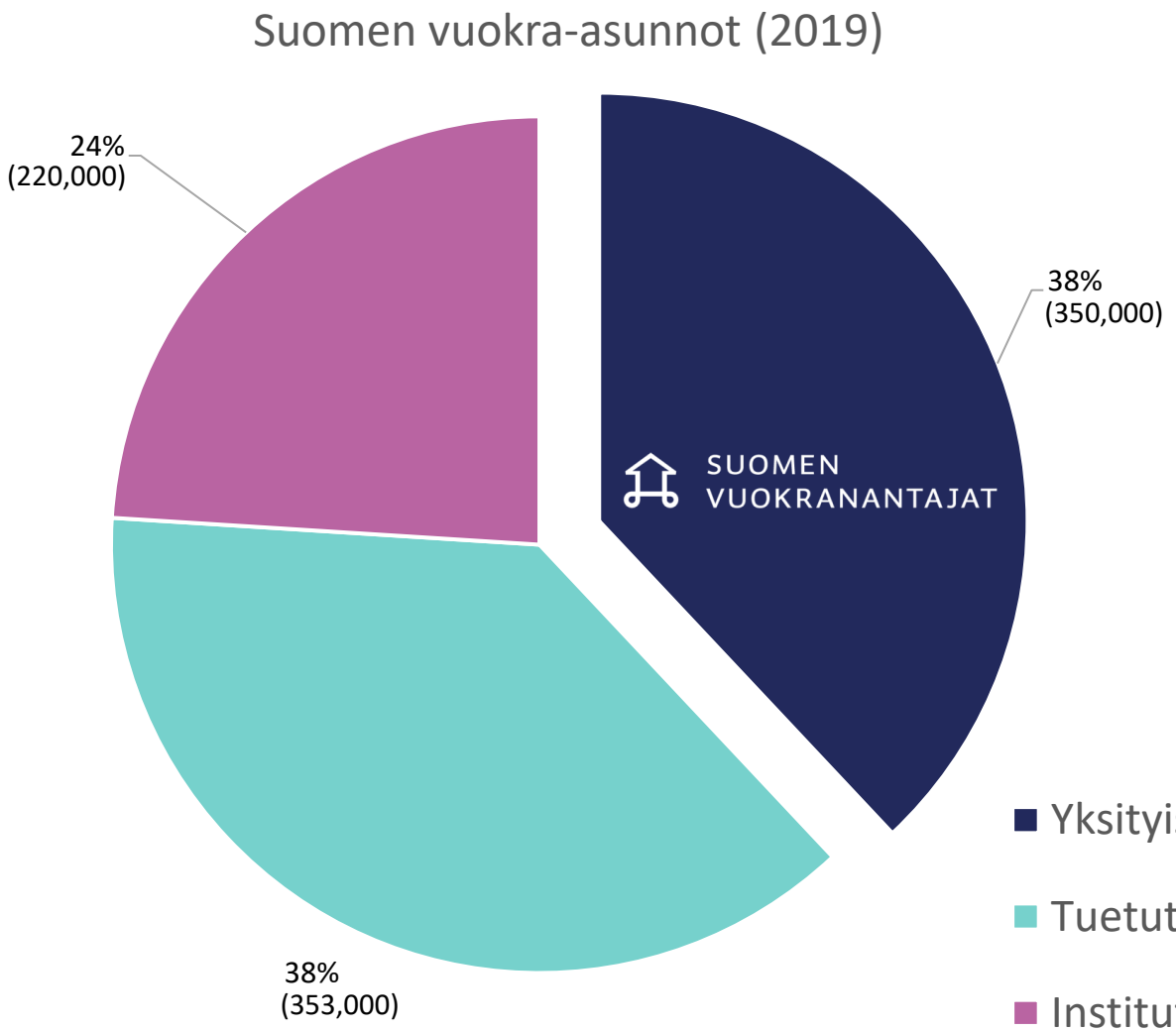
- Asuntotarjonnan kasvua ja kohtuuhintaisuutta edistetään parhaiten joustavoittamalla sääntelyä ja huolehtimalla markkinoiden toimintaedellytyksistä
  - Maankäyttö- ja rakennuslain kokonaisuudistuksen yhteydessä tulisi pyrkiä joustavoittamaan ja yksinkertaistamaan kaavoitusta ja luvitusta.
  - Kiinteistö- ja rakennusalan toimijoilla yhteinen huoli, ettei nyt lausunnoille lähtenyt luonnos joustavoita, vaan jopa monimutkaistaa nykytilannetta.

- Kaupunkiseutujen joukkoliikennehankkeiden rahoittaminen Valtion asuntorahastosta lisäisi asuntorakentamista ja edistäisi ilmastotavoitteita

SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



Suomen vuokra-asuntomarkkinat



Avainluvut (2019):

- 923,000 vuokra-asuntoa, joissa asuu 1,456,000 suomalaista
- Kaikista asuntokunnista kolmannes asuu vuokralla
- Verottajan tietojen mukaan vuonna 2019 osakehuoneiston vuokrausta harjoitti 328,000 henkilöä.

Lähde: KTI, ARA, Tilastokeskus

SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

KIITOS!



SAKARI ROKKANEN
EKONOMISTI
SUOMEN VUOKRANANTAJAT

+358 40 762 5340
TWITTER @SAKARIROKKANEN

SUOMEN VUOKRANANTAJAT RY
ANNANKATU 24, 00100 HELSINKI