Hallituksen esitys talousarvioksi vuodelle 2024 (HE 41/2023 vp)

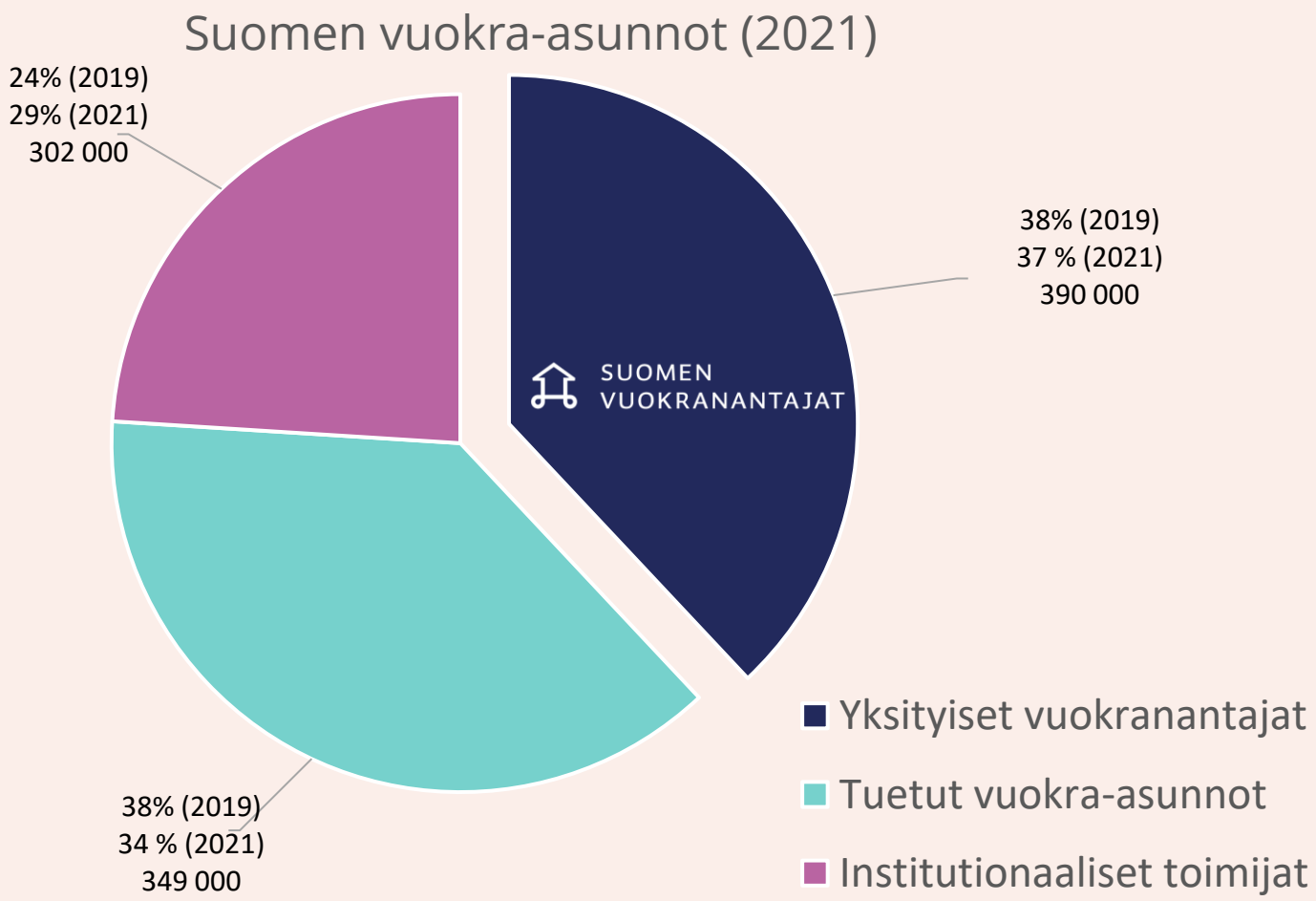
Asiantuntijakuuleminen

Ympäristövaliokunta 17.10.2023

Eemeli Karlsson
Ekonomisti / Suomen Vuokranantajat

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Tarjonta - Suomen vuokra-asuntomarkkinat



Avainluvut (2021):

- 1,041,000 vuokra-asuntoa, joissa asuu 1,536,000 asukasta
- Kaikista **asuntokunnista** noin kolmannes asuu vuokralla
- Yli puoli miljoonaa suomalaista asuu yksityisten vuokranantajien omistamissa asunnoissa.
- Verottajan tietojen mukaan vuonna 2021 osakehuoneiston vuokrausta harjoitti noin 360,000 (328te v. 2019) henkilöä.
- Heistä **50% oli naisia ja 50% miehiä**

Lähde: KTI, ARA, Tilastokeskus

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Keskeiset huomiot

- **Vapaarahoitteisuus toimivin keino edistää asuntomarkkinoita**
  - Muuttunut korkoympäristö vaikuttaa yhä voimakkaammin tuettuihin vuokra-asuntoihin jatkossa → vuokraero kapenee
- **Asuntokaupan haasteet ovat ensisijaisesti kysynnässä – siksi myös toimien keskityttävä ensisijaisesti kysyntään**
  - 97 % kokee kysynnän riittämättömyyden merkittävästi vaikeuttavana tekijänä tuotannon käynnistämisessä
  - Esitys varainsiirtoveron alentamisesta oikeansuuntainen
- **Asumistuki kohdentuu yhdenvertaisesti taloudellista tukea tarvitseville eikä vääristä vuokramarkkinoiden toimintaa**
  - Joustaa tukea saavan tulojen mukaan, ja kohdentuu siten paremmin tukea tarvitseville, kuin julkisesti tuettu asuntokanta.
  - Tuore tutkimus Englannista osoitti, että häädöt ja asunnottomuus lisääntyvät, mutta vuokriin ei merkittävästi laskevaa vaikutusta.
- **Asumisneuvonnan määrärahojen varmistaminen**
  - Todettu onnistuneeksi ennaltaehkäiseväksi palveluksi mm. vuokravelkojen, asumisen häiriöiden ja häätöjen vähentämisessä sekä asumisen jatkumisen turvaamisessa.
  - Asuntopolitiikan tulee olla pitkäjänteistä → vasta kun toiminta on päässyt kunnolla käyntiin, voi hallitus arvioida onko toiminnan rahoitus oikein mitoitettu



SUOMEN VUOKRANANTAJAT

SUOMALAINEN ASUNTOMARKKINA TOIMII

Markkinat toimivat!

- Suomessa **asuntotarjonta on viime vuosina kasvanut voimakkaasti siellä, missä asuntojen kysyntä on kasvanut** => vuokrien ja hintojen kehitys ollut maltillista vrt. verrokkimaat.
- Kilpailullisilla asuntomarkkinoillamme toimii paljon erikokoisia rakentajia, pankkeja sekä vuokranantajia.

Toimivat asuntomarkkinat ovat tärkeät yhteiskunnalle

- Edellytys toimiville työmarkkinoille sekä Suomen kasvulle ja kehitykselle
- Toimiva markkina ja vakaa hintakehitys tärkeää myös rahoitusmarkkinoille
- Rakentamisen ja asuntopolitiikan rooli ilmastonmuutoksen ja alueiden eriytymisen torjunnassa

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

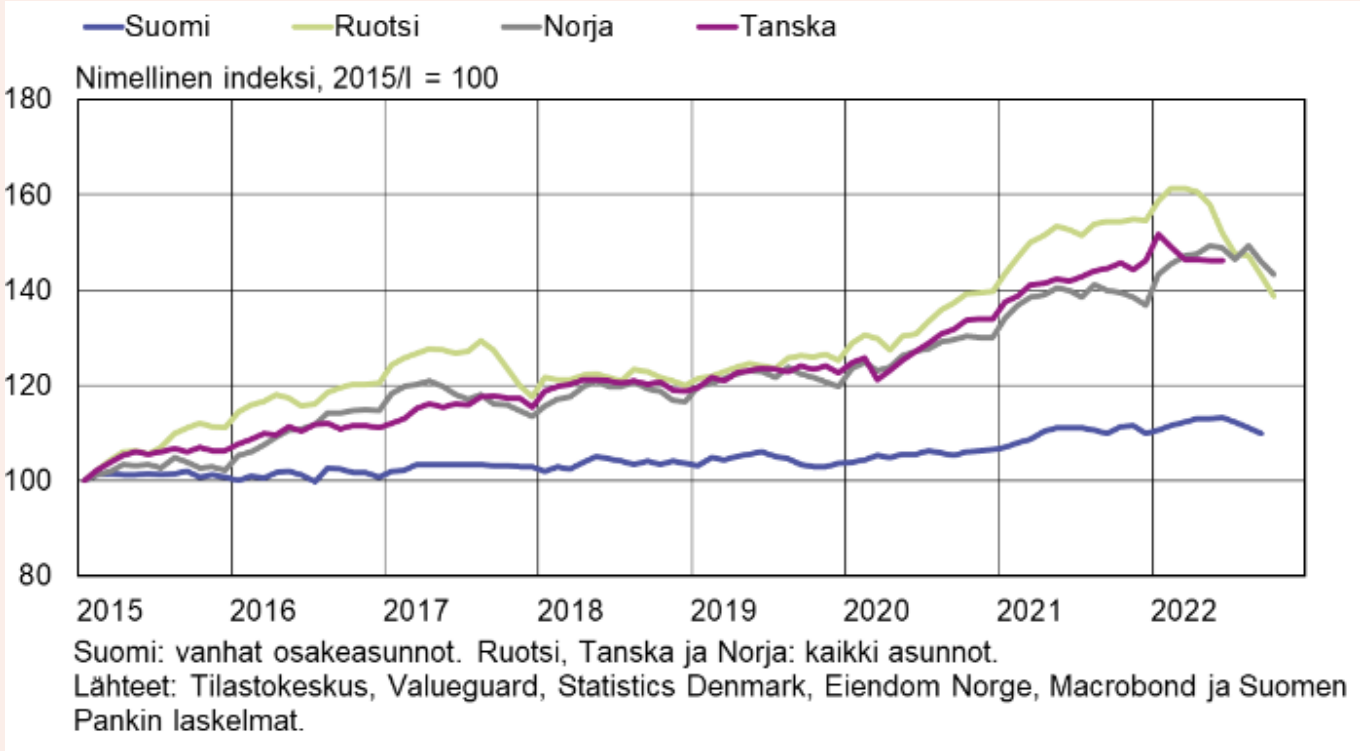
Source: Bloomberg

6/2021

SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Asuntojen hintakehitys Suomessa maltillista pohjoismaisessa vertailussa

- ”**Suomessa ja Tanskassa asuntojen hinnat ovat EKP:n analyysin perusteella linjassa yleisen talouskehityksen kanssa**, vaikka Tanskassa jotkin mittarit ovat osoittaneet nousun merkkejä viime vuosina.”–Euro ja talous, 4/2022
- ”Euroopan keskuspankin (EKP) analyysin perusteella Ruotsin asuntojen hinnoissa on merkkejä yliarvostuksesta.” –Euro ja talous, 4/2022



SUOMEN VUOKRANANTAJAT

Kiitos!



Eemeli Karlsson
Ekonomisti
eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi
044 283 6062
@eemeli_karlsson

Suomen Vuokranantajat ry
Annankatu 24, 00100 Helsinki

SUOMEN VUOKRANANTAJAT