

Mistä KIRA-ala puhuu

2018 Vuokra-asumisen tulevaisuus



MISTÄ KIRA-ALA PUHUU 2018 – Vuokra-asumisen tulevaisuus

Asuminen on perustarve, joka herättää väistämättä suuria intohimoja. Asumisella ja asuntomarkkinoilla on suuri taloudellinen merkitys sekä yksittäiselle kotitaloudelle että koko yhteiskunnalle. Asumista koskevat päätökset ovat yksi kaikkien kotitalouksien suurimmista taloudellisista kysymyksistä, ja koti oman elämän keskeinen kiintopiste. Yhteiskunnallisella tasolla asuntomarkkinoiden kehitys vaikuttaa koko kansantalouden suhdanteisiin ja toimivuuteen sekä rahoitusmarkkinoiden vakauteen.

Hyvinvointiyhteiskunnassa asumiseen liittyy myös paljon sosiaalisia näkökulmia, ja yhteiskuntarakenteeseen, asumiseen ja sen julkiseen tukemiseen liittyvät kysymykset ovat keskeisiä esimerkiksi yhteiskunnan toimivuuden ja segregaat-ion ehkäisyn näkökulmasta. Asumisen suuri taloudellinen ja sosiaalinen merkitys nostaa aiheen korkealle myös poliittisen keskustelun agendalla, ja sääntelyllä ja asumisen julkisilla tukimuodoilla on suuri vaikutus asuntomarkkinoiden toimivuuteen. Toimivat ja monipuolisia vaihtoehtoja tarjoavat asuntomarkkinat ovat sekä kotitalouksien että koko yhteiskunnan etu.

Omistusasumisella on Suomessa – kuten useimmissa kehittyneissä yhteiskunnissa – pitkät ja vahvat perinteet. Oma koti on tyypillisesti ollut kotitalouden suurin investointi ja varallisuuden kartuttamisen muoto, jota on tuettu myös verotuksellisesti, ja jonka suosiota tuki myös aiempien vuosikymmenien nopea inflaatio. Itse omistettu koti on ollut myös imagomielessä yksi kotitalouden hyvinvoinnin keskeinen ilmentymä.

Kaupungistuminen, kotitalouksien koon pieneneminen ja lisääntynyt liikkuvuus, ihmisten muuttuvat preferenssit sekä asuntomarkkinoiden viimeaikainen kehitys kasvattavat vuokra-asumisen suosiota ja kysyntää. Sijoitus- ja rahoitusmarkkinoiden viimeaikainen kehitys on lisännyt myös vuokra-asuntojen tarjontaa nopeasti viime vuosina. Vuokra-asumisen imago on myös parantunut nopeasti, ja yhä useampi kotitalous asuu vuokralla omasta tahdostaan eikä pelkästään taloudellisen pakon sanelemana.

Tämä katsaus nostaa esille vuokra-asumisen ja vuokra-asuntomarkkinoiden ajankohtaisia kehitystrendejä ja markkinoiden kehitysnäkymiä ja -tarpeita erilaisten toimijoiden näkökulmasta. Katsauksen on Kiinteistöalan Koulutussäätiön rahoittamana toteuttanut KTI Kiinteistötieto Oy. Katsaus perustuu pääosin vuokra-asuntomarkkinoita eri näkökulmista tarkastelevien asiantuntijoiden haastatteluihin. Haastateltujen asiantuntijoiden nimet on listattu katsauksen lopussa. KTI kiittää Kiinteistöalan Koulutussäätiötä katsauksen mahdollistamisesta ja kaikkia asiantuntijoita hankkeelle antamastanne panostuksesta. KTI vastaa katsauksen mahdollisista virheistä ja epätasuuksista.

Kolmasosa suomalaisista kotitalouksista asuu vuokra-asunnossa

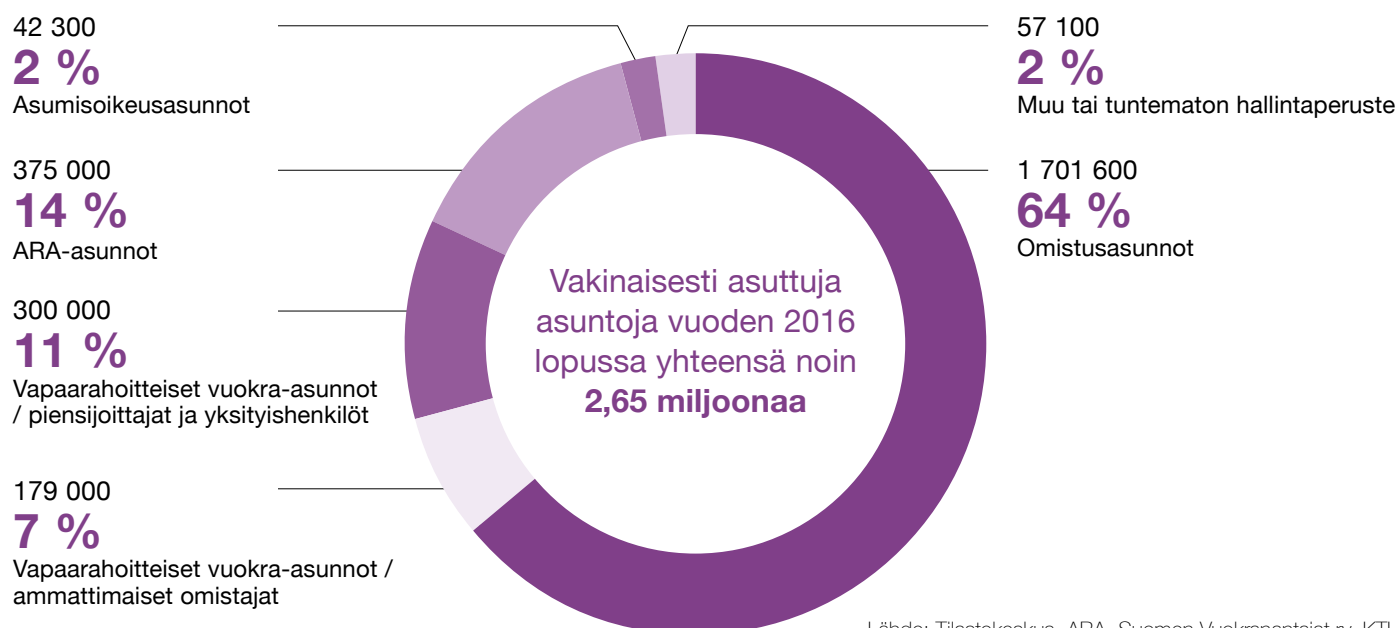
Vuokra-asumisen suosio on kasvanut 2010-luvun aikana. Tilastokeskuksen mukaan noin 877 000 asuntoa, eli lähes kolmasosa Suomen vakituisesti asutuista asunnoista oli vuokra-asuntoja vuoden 2017 lopussa. Vuokra-asuntojen lukumäärä on pelkästään 2010-luvun aikana kasvanut yli 100 000 asunnolla. Samalla omistusasumisen osuus on pudonnut noin kahdella prosenttiyksiköllä, ja oli 63,6 prosenttia vuoden 2017 lopussa.

Vuokra-asumisen osuutta on kasvattanut erityisesti vapaaehtoisen vuokra-asuntokannan kasvu. Vielä vuonna 2010 valtion tukemien, niin kutsuttujen ARA-vuokra-asuntojen osuus kaikista vuokra-asunnoista oli 48 prosenttia. Vuoteen 2017 mennessä niiden lukumäärä oli pudonnut 55 000 asunnolla ja osuus kaikista vuokra-asunnoista 36 prosenttiin. Samalla ajankaksolla vapaaehtoisten vuokra-asuntojen lukumäärä kasvoi

115 000 asunnolla. Vanhoja ARA-asuntoja on vapautunut rajoitteista, jolloin ne ovat siirtyneet joko vapaaehtoiseen vuokra-asuntokantaan tai omistusasunnoiksi. ARA-asuntoja on myös etenkin pienemmillä paikkakunnilla purettu vähäisen kysynnän vuoksi.

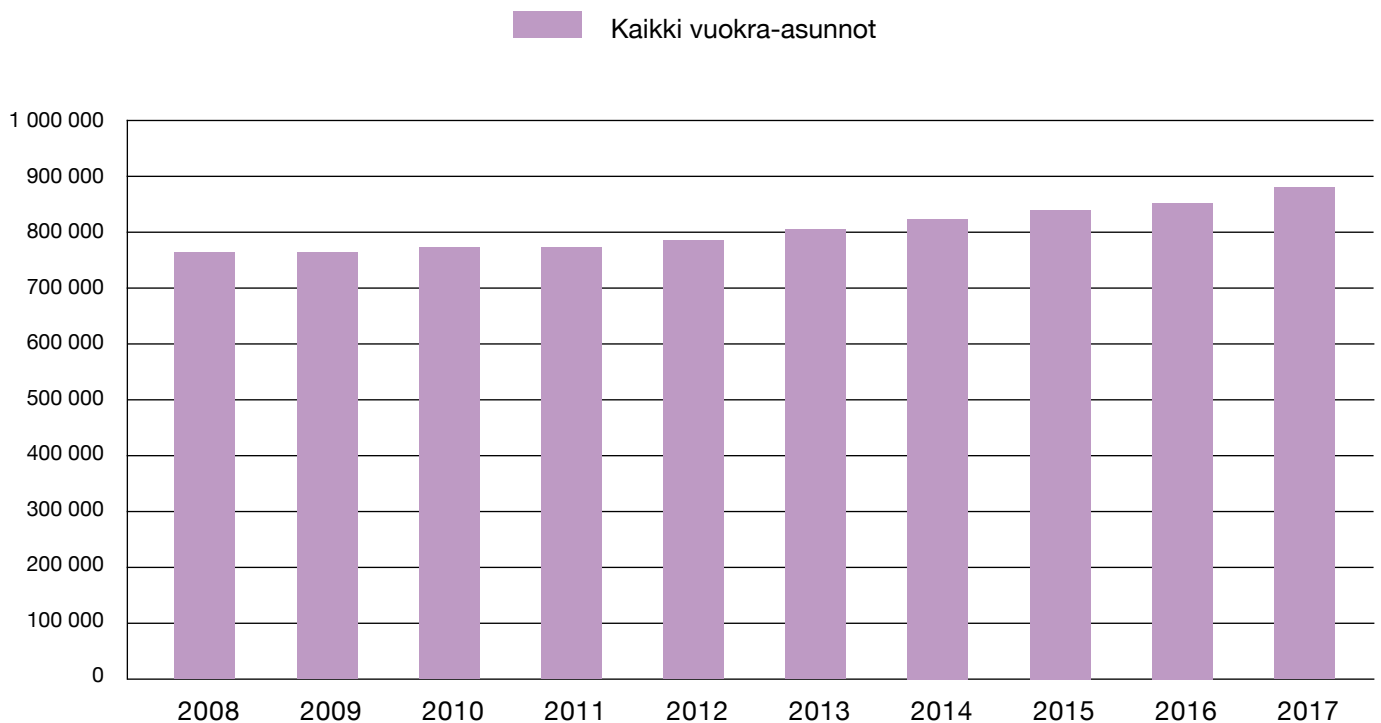
Omistus- tai vuokra-asuminen ovat kotitalouden asumisratkaisujen päävaihtoehdot. Näiden välimaastoon sijoittuvan asumisoikeusasumisen merkitys on jäänyt kokonaisuuden kannalta pieneksi. Toinen, viimeaikaisissa keskusteluissa esillä ollut omistus- ja vuokra-asumisen välimuoto on asunto-osuuskuntamalli. Asunto-osuuskuntien perustaminen on nykyiselläänkin mahdollista, mutta näitä on vain erittäin pieni osuus asuntokannasta. Viime vuosina myös rakennusliikkeet ovat kehittäneet uusia vuokraamisen ja omistamisen väliin sijoittuvia rahoitusmalleja.

ASUNTOKANNAN JAKAUMA, VAKINAISESTI ASUTUT ASUNNOT



Lähde: Tilastokeskus, ARA, Suomen Vuokranantajat ry, KTI

VUOKRA-ASUNTOKANNAN KEHITYS, KPL



Lähde: Tilastokeskus

Valtion tukemien ARA-vuokra-asuntojen suurimpia omistajia ovat suurten kaupunkien vuokra-asuntoyhtiöt. Helsingin kaupungin asunnot Oy on Suomen suurin vuokranantaja 48 000 asunnolla. Myös Espoon, Vantaan ja Turun kaupunkien vuokra-asuntoyhtiöt omistavat kukin yli 10 000 vuokra-asuntoa. Myös useat yleishyödylliset säätiöt tarjoavat ARA-vuokra-asuntoja omien sääntöjensä ja tarkoituksensa toteuttamiseksi. Näistä suurin on yli 16 000 vuokra-asuntoa omistava Y-Säätiö, jonka tavoitteena on vähentää asunnottomuutta. Muita merkittäviä säätiöpohjaisia asunto-omistajia ovat esimerkiksi yliopistokaupungeissa toimivat opiskelija-asuntosäätiöt.

Vaparaahoitteisia vuokra-asuntoja tarjoavat sekä ammattimaisesti toimivat suuret sijoittajat että kotitaloudet ja yksityishenkilöt. Ammattimaisesti toimivista vuokra-asuntoyhtiöistä suurimpia ovat Kojamo ja SATO, joilla kummallakin on taustaa myös ARA-asuntojen tarjoajana, mutta jotka nykyisellään keskittävät tarjontansa vaparaahoitteisiin vuokra-asuntoihin Suomen suurimissa kaupungeissa. Kesällä 2018 Nasdaq Helsingin päälistalle listautunut Kojamo omistaa reilut 34 000, ja SATO noin 26 000 vuokra-asuntoa. Kolmas suuri asuntosijoitusyhtiö, Avara Oy, omistaa tai hallinnoi noin 8 000 vuokra-asuntoa.

Suomalaiset instituutiosijoittajat ovat perinteisesti sijoittaneet myös vuokra-asuntoihin, ja useimmat eläkevakuuttajat ovat viime vuosina kasvattaneet vuokra-asuntosijoituksiaan aktiivisesti. Instituutiosijoittajista suurinta vuokra-asuntosalukkaa hallinnoi Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo, joka omisti vuoden 2017 lopussa noin 7 000 vuokra-asuntoa. Ilmarisen, Varman ja Kevan asunto-omistukset nousevat 3 500–4 500 asunnon luokkaan.

Ensimmäisiä asuntoihin sijoittavia kiinteistösijoitusrahastoja perustettiin 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen jälkipuoliskolla. Ensimmäiset rahastot olivat instituutiosijoittajille suunnattuja. Suurin toimija tällä sektorilla on ICECAPITAL, jonka hallinnoimat rahastot omistivat noin 3 000 vuokra-asuntoa vuoden 2017 lopussa. 2010-luvulla merkittäväksi ilmiöksi kiinteistörahastomarkkinoilla nousseet erikoissijoitusrahastot ovat avanneet ammattimaiset kiinteistösijoitusmarkkinat myös yksityishenkilöiden ulottuville. Suurimpia asuntoihin sijoittavia erikoissijoitusrahastoja hallinnoivat Ålandsbanken Rahastoyhtiö sekä OP Kiinteistösijoitus.

SUOMEN SUURIMMAT VUOKRANANTAJAT

Yhtiö	Vuokra-asuntojen (arvioitu) lukumäärä Suomessa yhteensä
Helsingin kaupungin asunnot Oy	48 000
Kojamo Oyj	34 200
SATO Oyj	26 000
Y-Säätiö / M2-Kodit	16 700
Espoon Asunnot Oy	15 000
TVT Asunnot Oy (Turku)	11 000
VAV-Asunnot Oy (Vantaa)	10 000
HOAS (Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö)	9 400
VTS-kodit (Tampere)	9 000
Sivakka-konserni (Oulu)	8 000
KAS asunnot Oy (ent. Kunta-asunnot Oy)	8 000
Avara Oy	8 000
Lahden Talot Oy	7 200
Jyväskylän Vuokra-Asunnot Oy	7 100
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	7 000
YH Kodit	6 500
TOAS (Tampereen opiskelija-asuntosäätiö sr)	6 300
Niiralan Kulma Oy (Kuopio)	6 000
Lappeenrannan Asuntopalvelu Oy	5 000
Joensuun Kodit Oy	4 700

Lähde: KTI

Kansainväliset sijoittajat ovat rantautuneet Suomen asunto-sijoitusmarkkinoille huomattavasti toimitilakiinteistösijoituksia myöhemmin, ja ulkomaisten sijoittajien kiinnostus on kasvanut viime vuosina. Merkittäviä ulkomaisia sijoittajia ovat esimerkiksi vuonna 2016 Suomeen tulleet saksalainen BVK (Bayerische Versorgungskammer), AXA Investment Management, Real Assetsin hallinnoimat rahastot, pohjoismainen kiinteistörahastohallinnoija NREP sekä viimeisimpinä merkittävänä tulokkaina vuoden 2018 aikana ensimmäiset sijoituksensa tehneet Round Hill Capital sekä Morgan Stanley Real Estaten ja Aberdeen Standard Investmentin rahastot.

Yksityishenkilöt tai näiden omistamat sijoitusyhtiöt omistavat nykyisellään arviolta 300 000 vuokra-asuntoa, mikä vastaa reilua kolmannesta kaikista vuokra-asunnoista. Yksityishenkilöiden omistamien vuokra-asuntojen määrä on kasvanut kymmenillä tuhansilla 2010-luvun aikana. Yksityisiä vuokranantajia ja asuntosijoittajia edustava Suomen Vuokranantajat ry arvioi, että yksityisiä asuntosijoittajia on noin 210 000, ja näiden omistamien asuntojen lukumäärä vaihtelee yhdestä joihinkin satoihin. Yksityiset vuokranantajat ovat toimintatavoiltaan, mittakaavaltaan ja osaamiseltaan hajanainen joukko.

Asuntomarkkinoiden rakenne poikkeaa eri maiden välillä merkittävästi toisistaan riippuen esimerkiksi asuntorahoitus- ja sijoitusmarkkinoiden toimivuudesta sekä harjoitetusta asuntopolitiikasta, kuten asumisen tukimuodoista, verotuksesta ja vuokramarkkinoiden sääntelystä. Siksi asuntomarkkinoiden vertailu eri maiden välillä on haastavaa. Jo Suomen ja Ruotsin välillä on huomattava ero vuokramarkkinoiden sääntelyssä ja asuntorahoituskäytännöissä, millä on suuri vaikutus markkinoiden rakenteeseen ja kehitykseen.

Euroopassa omistusasumisen osuus on pienin Sveitsissä, jossa Eurostatin mukaan 43 prosenttia kotitalouksista asui omistusasunnossa vuonna 2015. Muita korkean vuokra-asumisosuuden maita ovat Saksa ja Itävalta. Eniten omistusasuntoja löytyy puolestaan itäisen ja Keski-Euroopan maista, kuten Romaniasta, Kroatiasta ja Liettua. Näissä maissa vuokra-asuntojen tarjonta on kehittymätöntä. Pohjoismaista omistusasumisen osuus on korkein Norjassa (82 prosenttia vuonna 2015) ja matalin Tanskassa (62 prosenttia).

Megatrendit kasvattavat vuokra-asuntojen kysyntää

Vuokra-asuntojen kysyntä ja suosio liittyvät kiinteästi yhteiskuntaan laajalti vaikuttaviin kehitystrendeihin. Nämä trendit ovat vahvasti sidoksissa myös keskenään.

Kaupungistuminen lisää vuokra-asuntojen kysyntää. Suurissa kaupungeissa vuokra-asumisen kysyntää kasvattavat sekä kotitalouksien lisääntynyt liikkuvuus että asuntojen korkeat hinnat, joista johtuen oman asunnon hankkiminen ei ole kaikille kotitalouksille taloudellisesti mahdollista. Myös omistamisen tarvetta ja suosiota vähentävät jakamis- ja kierrätystalousilmiöt liitetään keskeisesti moderniin kaupunkimaiseen elämäntyyliin. Suurten kaupunkien väestö on myös keskimääräistä nuorempaa, mikä lisää vuokra-asumisen suosiota. Suurimmissa kaupungeissa myös vuokra-asuntojen tarjonta on monipuolisinta, ja eri kohderyhmille on tarjolla erilaisia sijainti-, hinta- ja laatuvalintoja. Kaupungistuminen johtaa myös entistä tiiviimpään asumiseen, ja sitä kautta yksityisen ja julkisen tilan sekoittumiseen. Ihmiset asuvat entistä tiiviimmin, mutta käyttävät julkista tilaa – ravintoloita, kokoontumispaikkoja, liikunta- ja muita yhteistiloja – oman yksityisen tilansa jatkeena.

”Asuminen on keskiössä monissa kaupungistumisen ydinteemoissa: kasvu, kaavoitus, arkkitehtuuri, kohtuuhintaisuus, segregaaation hillitseminen, ilmastonmuutos. Siksi kaupungin houkuttelevuus ja kilpailukyky kytkeytyy tiiviisti asumiseen.”

Oona Strathern

ASUMISPREFERENSSEIHIN VAIKUTTAVAT MEGATRENDIT

kaupungistuminen ↙

↘ demografia

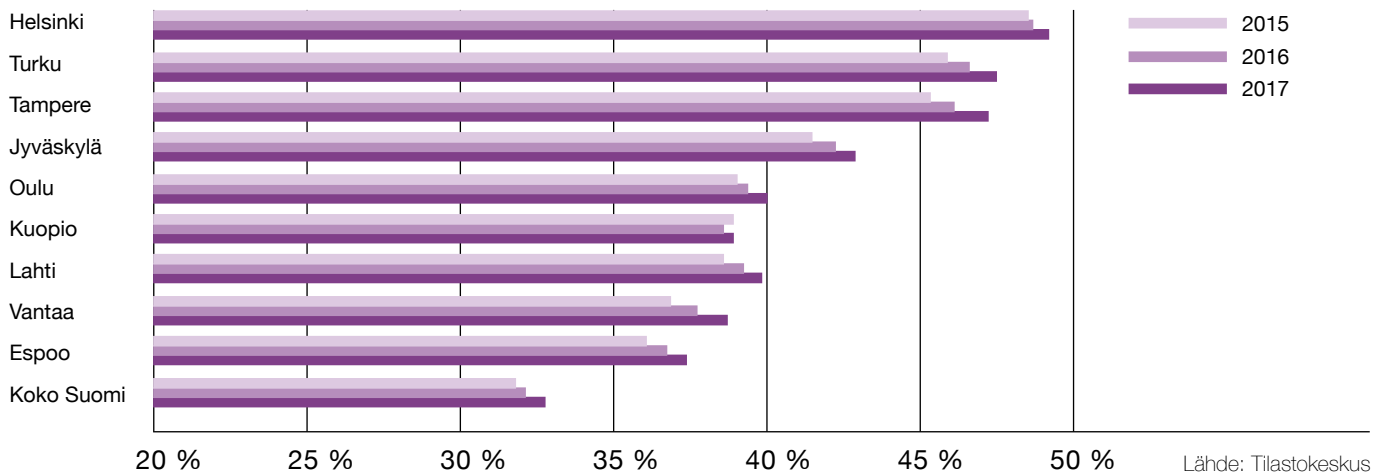
Asumispreferensseihin vaikuttavat megatrendit

↙ mobiilisuus

↕ ilmastonmuutos

↘ yksilöllisyys / yhteisöllisyys

VUOKRA-ASUNTOJEN OSUUS SUURIMMISSA KAUPUNGEISSA

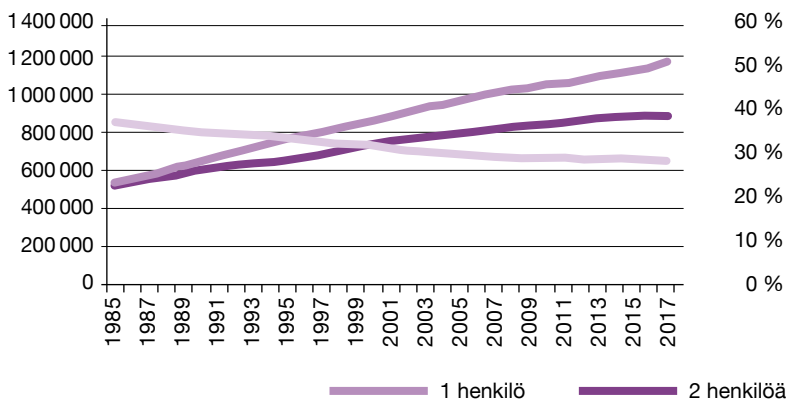


Jo nykyisellään esimerkiksi Helsingissä vuokra-asuntoja on lukumääräisesti (163 000) enemmän kuin omistusasuntoja (151 000). Vuokra-asuntojen määrä lähentelee omistusasuntojen lukumäärää myös Tampereella ja Turussa. Kaupungistumistrendi etenee Suomessa vahvasti, ja vuoteen 2040 mennessä Suomen 14 suurimman kaupungin väestön ennustetaan kasvavan 625 000 hengellä. VTT:n vuonna 2015 tekemän arvion mukaan voimakkaan kaupungistumisskenaarion mukainen vuotuinen asuntotuotantotarve on hieman yli 30 000 asuntoa vuodessa, joista lähes 29 000 tarvitaan 14 suurimpaan kaupunkiin.

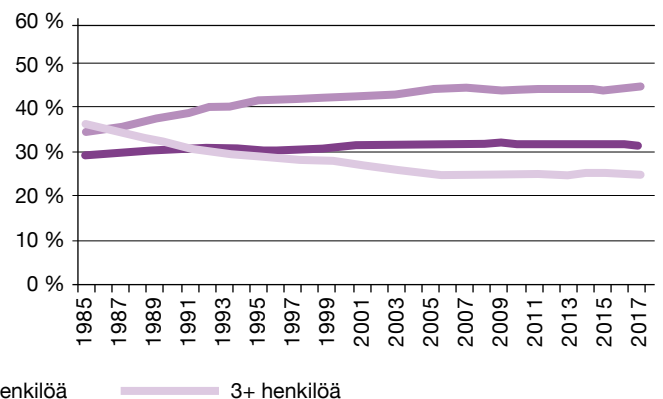
Demografian kehitys on toinen vuokra-asumista tukeva kehitystrendi. Ikääntyvät kotitaloudet luopuvat suurista omakoti- ja rivitaloasunnoistaan ja muuttavat keskeisemmille paikoille ja pienempiin asuntoihin palvelujen ääreen.

Kotitalouksien koon pieneneminen on toinen vuokra-asumista voimakkaasti tukeva, osin demografiaan liittyvä kehitystrendi. Yhden hengen talouksien osuus on noussut 43 prosenttiin, ja kahden hengen talouksien osuus lähentelee kolmannelta kaikista kotitalouksista. Mitä pienempi kotitalous on, sitä todennäköisemmin se valitsee vuokra-asumisen asumismuodokseen. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla yli puolet yhden hengen kotitalouksista, ja lähes 40 prosenttia kahden hengen kotitalouksista asuu nykyisellään vuokra-asunnossa.

ASUNTOKUNTIEN LUKUMÄÄRÄ, KOKO SUOMI



ASUNTOKUNTIEN KOKOJAKAUMA, PÄÄKAUPUNKISEUTU



Lähde: Tilastokeskus

VUOKRA- JA OMISTUSASUMINEN ERI KOKOISISSA KOTITALOUKSISSA, PÄÄKAUPUNKISEUTU

Kotitalouden koko					
	1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4+ henkilöä	Yhteensä
Omistusasunto	40 %	55 %	57 %	65 %	280 634
Vuokra-asunto	54 %	39 %	37 %	30 %	250 020
Asumisoikeus / tuntematon hallintaperuste	6 %	5 %	6 %	6 %	31 363

Lähde: Tilastokeskus

Mobiilisuuden lisääntyminen, eli asumisen, työn ja vapaa-ajan lisääntynyt liikkuvuus tukevat niin ikään vuokra-asumisen kysyntää. Työelämän lisääntynyt liikkuvuus näkyy asumisen tarpeissa esimerkiksi siten, että vakinainen asunto ja työpaikka sijaitsevat entistä useammin eri paikkakunnilla, jolloin työpaikkakunnalta voidaan tarvita vuokra-asunto tilapäistarpeisiin. Yhä useammin työ on myös entistä lyhytjänteisempää, ja vuokra-asuminen mahdollistaa työn ja uusien projektien perässä muuttamisen huomattavasti omistusasumista joustavammin. Lisäksi etenkin nuorempien sukupolvien paikkauskollisuus ja turvallisuushakuisuus ovat selkeästi vanhempiaan vähäisempiä, ja elämä nähdään projekteina, joiden perässä muutetaan tarpeen mukaan lyhyelläkin aikavälillä.

Yhteisöllisyys ja sen vastatrendi yksilöllisyys vaikuttavat asumisen ratkaisuihin ja valintoihin. Etenkin vuokra-asumiseen liittyvässä keskustelussa yhteisöllisyyteen liittyvät teemat nousevat usein esiin. Esimerkiksi nuorille ja toisaalta myös vanhemmille – usein yksin asuville – ikäpolville kehitetään asumisen palveluja, jotka mahdollistavat sekä oman yksityisen tilan että yhteisöllisyyttä tukevia tiloja ja palveluja. Asumiseen liittyvät sosiaaliset kontaktit korostuvat myös siksi, että entistä suurempi osa ihmisten vuorovaikutuksesta hoituu kehittyvien viestintävälineiden kautta, ja fyysisiä kontakteja tulee luoda ja hoitaa osin uusien keinoin.

Omistamisen merkityksen pieneneminen tukee vuokra-asumisen suosiota. Ihmisten halu ja tarve omistaa asioita, joita voi hankkia käyttöönsä muillakin tavoin ja oman tarpeen mukaan vähenee jyrkästi globaalisti. Digitaaliset palvelualustat mahdollistavat erilaisia jakamiseen, yhteiskäyttöön ja vuokraamiseen liittyviä palveluja. Kaupunkimainen, mobiili elämäntyyli ei suosi esimerkiksi oman auton omistamista, kun yhteiskäyttöauto tai tarvittu liikumisen palvelut on mahdollista hankkia oman tarpeen mukaan. Samoin vuokra-asuminen on asukkaalle omistusasumista joustavampaa esimerkiksi muuttuvissa elämäntilanteissa.

Ilmastonmuutos ja sen myötä kasvava ympäristötietoisuus on yksi sekä kuluttajien asumisvalintoihin että kiinteistönomistajien liiketoimintaan liittyvä vahva kehitystrendi. Tiivis, kaupunkimainen asuminen, joukko- ja kevyen liikenteen suosiminen, energiankäytön ja jätteiden määrän vähentäminen ovat asumisvalintoihin vaikuttavia keskeisiä ympäristökysymyksiä.

”Omistamisen trendi on maailmanlaajuisesti laskussa. Ei välttämättä haluta omistaa asuntoa, autoa tai mitään muutakaan, minkä voi hankkia muillakin keinoin.”

Jani Nieminen, Kojamo



Kuka asuu vuokralla – erilaisten kohderyhmien tarpeet ja odotukset

Vuokra-asumisen kysyntä kasvaa ja monimuotoistuu ja eri kohderyhmien tarpeet poikkeavat merkittävästi toisistaan niin asuntojen sijainnin, koon, hinnan kuin laatuodotustenkin näkökulmasta.

Nuorille, yhden tai kahden hengen kotitalouksille vuokra-asuminen on usein taloudellisesti ainoa vaihtoehto. Vaikka talous useimmiten ajaa nuorten asumisvalintoja, tukee vuokra-asuminen myös keskeisimpiä nuorempiin sukupolviin liitettäviä arvostuksia. Vuokra-asunto on etenkin ensimmäisenä omana asuntona joustava vaihtoehto, koska elämä on usein liikkuvaa, ja asumistarpeet siksi lyhytaikaisia. Joustavuuden ohella nuoret arvostavat usein keskeistä sijaintia, hyviä joukkoliikenneyhteyksiä ja palveluja, ja julkista tilaa käytetään sujuvasti oman tilan täydentäjänä.

Nuoret ovat pienimpien asuntojen todennäköisin kohderyhmä. Tähän ajaa sekä talouksien pieni koko, taloudelliset reunaehdot että arvostukset. Omaa tilaa tarvitaan myös siksi vähemmän, että tavaraa on vähemmän. Nuorten arvostukset painottavat tavararan sijaan erilaisten – pääasiassa kodin ulkopuolella koettavien – elämysten merkitystä. Siksi kahvilat, ravintolat ja erilaiset kokoontumistilat ovat nuorille luontevia oman kodin jatkeita.

”Nuorten tarve omalle tilalle ja kodin käyttötarkoitus ovat murroksessa. Paljon asioita tapahtuu 'kolmansissa tiloissa': baareissa, oleskelutiloissa, kahviloissa.”

Matti Tarhio, HOAS

Vaikka yhteisöllisyys liitetään usein nuorille tyypilliseen elämäntyyliin, korostuu asumisessa myös vahva yksityisyyden ja yksilöllisyyden tarve. Siksi yksöiden kysyntä on esimerkiksi opiskelija-asumisessa kasvanut voimakkaasti viime vuosina, ja tätä on tukenut myös hiljattain tapahtunut opiskelijoiden siirto yleisen asumistuen piiriin. Soluasuntojen kysyntä on pudonnut voimakkaasti, koska ne eivät vastaa tämän päivän opiskelijoiden laatuodotuksia. Kimppa-asuminen voi toki olla nuorille toimiva vaihtoehto, mikäli yksöitä ei ole saatavilla tai niiden hinta on halutuilla sijainneilla liian korkea.

VUOKRA-ASUMISEN KOHDERYHMÄT

Nuoret:

Mobiili, urbaani elämäntyyli
Ei varaa omistusasuntoon

Perheet:

Käänteinen "Nurmijärvi-ilmiö":
vähemmän tilaa keskeisellä sijainnilla
Julkiset ja kaupalliset palvelut

Kuka asuu vuokralla?

Ikääntyvä väestö:

Isoista asunnoista helpompaan
asumiseen
Sijainti, palvelut

Arvovetoiset vuokra-asujat:

Laatu, sijainti, palvelut, asumisen
vaivattomuus

Ikääntyvä väestö on toinen kasvava vuokra-asumisen kohderyhmä. Aiemmat suuret, kauempana sijaitsevat asunnot halutaan vaihtaa sijainniltaan keskeisempään, pienempään ja helpompaan asumismuotoon. Ikääntyvät kotitaloudet ovat nuorten tapaan lähes poikkeuksetta pieniä, yhden tai kahden hengen talouksia. Asumista ja arkea tukevat palvelut ovat ikääntyville vuokralaisille tärkeitä – joko asumiseen liitettynä tai asuinympäristössä helposti saavutettavissa. Myös yhteisöllisyys liitetään usein ikääntyvien, etenkin yksin asuvien asukkaiden keskeiseksi tarpeeksi. Varallisuudeltaan ja vuokranmaksukyvyltään ikääntyvä väestö on suurten ikäluokkien eläköitymisen ja elinajan pitenemisen myötä entistä hajanaisempi joukko. Pienituloiset eläkeläiset ovat sosiaalisen asuntotarjonnan suuri asiakasryhmä, ja toisaalta myös hyvätuloisten, runsaasti erilaisia palveluja käyttävien eläkeläisten määrä on kasvussa.

Perheiden asuminen on muita kotitalouksia monimuotoisempaa. 2000-luvun alkuvuosina lapsiperheiden asumisvalintakeskustelua hallitsi niin kutsuttu Nurmijärvi-ilmiö, jolla tarkoitettiin perheiden hakeutumista suurten kaupunkien kehyskuntiin, joista kuljettiin töihin ja palvelujen pariin lähimpiin keskuskaupunkeihin. Nurmijärvi-ilmiöön liittyy kiinteästi pientalo- ja omistusasumisvaltaiset asumisratkaisut. Muuttovirta kääntyi kehyskunnista vahvasti kohti keskuskaupunkeja vuoden 2008 jälkeen, osin heikkenevän taloustilanteen seurauksena. Talouden vahvistumisen myötä kehyskuntien muuttovoitto on viime vuosina etenkin pääkaupunkiseudulla jälleen kasvanut, mutta kehyskuntien väliset erot ovat kasvaneet. Kaupunkitutkija Timo Aron mukaan eniten muuttovoi- toa ovat saavuttaneet kaupunkirakennettaan tiivistäneet kehyskunnat, kuten Järvenpää, Kirkkonummi ja Sipoo, kun taas vähemmän uudistuneissa, edelleen kaupunkirakenteeltaan hajanaisemmissa kunnissa väestönkasvu ei ole noussut. Kaikkiaan muuttoliike kehyskuntiin ei kuitenkaan näyttäisi olevan saavuttamassa 2000-luvun alkuvuosien tasoa.

Taloudellisten kysymysten ohella perheidenkin asumisratkaisut pohjautuvat luonnollisesti arvoihin, valintoihin ja preferensseihin, joissa näkyy vahvoja kaupungistumisen vaikutuksia. Asumisessa painotetaan usein keskeisen sijainnin, ekologisuuden, hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen merkitystä. Kaupunkimaisessa asumisessa hyväksytään vähempi tila, jonka vastineeksi ollaan lähempänä palveluja, ja jonka ohella hyödynnetään kaupunkien tarjoamaa julkista tilaa. Monet näistä kriteereistä nostavat vuokra-asumisen entistä selkeämmäksi vaihtoehdoksi omistusasumisen rinnalle myös perheille. Perheet ovat myös sosiaalisen asuntotarjonnan suuri kohderyhmä.

Vuokramarkkinoiden kasvava kohderyhmä ovat kotitaloudet, joille **vuokra-asuminen on puhtaasti vapaaehtoinen tai arvovallinta**, eli joille omistusasuminen olisi taloudellisesti mahdollinen vaihtoehto. Tällaiset vuokralaiset arvostavat hyvää sijaintia, korkeaa asumisen laatua sekä arkea helpottavia palveluja. Laadullisesti vertailukohtia haetaan enemmän omistusasuntotuotannosta kuin perinteisestä vuokra-asuntotarjonnasta. Valinta asua vuokralalla voi perustua asumisen lyhytaikaisuuteen, haluun sitoa pääomat muuhun käyttöön tai puhtaasti arvokysymyksiin.

”Asuntojen tuotantoa ja tarjontaa pitää pystyä konseptoimaan ja tuotteistamaan paljon nykyistä enemmän. Asumisen kysyntä eriytyy ja eri asiakassegmenteillä on erilaiset tarpeet ja preferenssit.”
Jani Nieminen, Kojamo

Vuokra-asumisen suosion kasvaessa eri kohderyhmille tulisi pystyä tarjoamaan sijainniltaan, laadultaan, asuinympäristöltään ja kustannuksiltaan erityyppisiä vaihtoehtoja. Kun perinteinen vuokra-asuntotarjonta on ollut melko homogeenista, kasvaa nyt voimakkaasti sekä korkealaatuisten, keskeisen sijainnin asuntojen tarve että toisaalta kohtuuhintaisen, nuorten ja pienituloisten kotitalouksien tarpeisiin sopivien asuntojen kysyntä.

Omistaa vai vuokrata

– päätöksenteko asukkaan kannalta

Asumismuodon valinta on yksi kotitalouden merkittävimpiä päätöksentekotilanteita. Aiemmin omistamisen ja vuokraamisen välinen päätöksenteko tehtiin ennen kaikkea taloudellisten kysymysten pohjalta – vuokraaminen oli ensisijainen vaihtoehto lähinnä pienituloisimmille kotitalouksille ja väliaikaisen asumisen tarpeisiin. Nyt päätöksentekoon vaikuttavat myös monet muut tekijät.

Taloudelliset kysymykset ovat luonnollisesti keskeisin valintaan vaikuttava tekijä. Kotitalouden **varallisuus ja tulot** määrittävät asumiseen – vuokraamiseen tai lainanhoitoon ja muihin asumiskuluihin – käytettävissä olevien varojen määrän. Tulot ja vakuudet määrittävät myös saatavissa olevan asuntorahoituksen määrää, ja tätä kautta kotitalouden ulottuvilla olevan asunnon arvoa. Taloudelliset tekijät estävät oman asunnon hankinnan pienituloisimmilta kotitalouksilta, jolloin vuokraaminen jää ainoaksi vaihtoehdoksi. Vuokra-asumista myös tuetaan omistusasumista enemmän, tai ainakin **erilaiset tukimuodot** ovat vuokra-asumisessa selkeämpiä ja paremmin tunnettuja kuin omistusasunnoissa, ja siksi luontevammin asukkaan saatavilla.

Useimmat kotitaloudet tarvitsevat oman asunnon hankintaan luottoa. **Asuntorahoituksen saatavuus ja hinta** riippuu paitsi kotitalouden taloudellisesta tilanteesta ja luototettavasta asunnosta, myös rahoitusmarkkinatilanteesta sekä luotolaitosten markkina- ja kilpailutilanteesta. Saatavilla olevien asuntoluottojen hinta, pituus ja lyhennysehdot vaikuttavat merkittävästi kotitalouden lainanhoidon menoihin. Asuntoluottojen saatavuus riippuu pankkien jälleerahoituksen saatavuudesta ja ehdoista sekä enenevästi myös rahoitusmarkkinoiden kansainvälisestä ja kotimaisesta sääntelystä, joka on kiristynyt merkittävästi finanssikriisin jälkeen.

Oman asunnon omistaminen ja asuntolainan lyhentäminen on perinteisesti nähty **säästämisen ja varallisuuden kartuttamisen** välineenä. Etenkin aiemmassa korkean inflaation ympäristössä asuntolainan lyhentäminen oli taloudellisesti järkevää, koska asunnossa varallisuus oli inflaatio suojaattu. Suomen asuntorahoitusjärjestelmässä asuntoluottoja lyhennetään edelleen, joskin lainaajat ovat viime vuosina pidentyneet merkittävästi. Periaatteessa säästämisen ideologia toimii siis edelleen. Oma asunto toimii varallisuuden kartuttamisen välineenä hyvin silloin, kun asunnon arvo nousee. Asunnon omistaja kuitenkin kantaa **arvoon liittyvän riskin**, ja omistetun asunnon arvo voi myös laskea, kuten nyt tapahtuu syrjäisemmillä sijainneilla. Varallisuuden kartuttamisen näkökulmasta myös pääomien vaihtoehtojen käyttötarkoitusten tuotot ja riskit tulisi ottaa päätöksenteossa huomioon. Nykypäivän sijoitus- ja rahoitusmarkkinat tarjoavat runsaasti erilaisia instrumentteja varallisuuden kartuttamiseen, ja jos pääomien tuotto on muissa kohteissa suurempi kuin asumisen kustannukset / tuotot, on kotitalouden näkökulmasta kannattavampaa ohjata pääomat muihin tarkoituksiin.

Rationaalinen kotitalous vertailee **omistetun ja vuokratun asunnon kustannuksia** keskenään. Kustannusten vertailu eri asumismuotojen välillä on kuitenkin haastavaa, ja laskelmien taustalla on monia hankalasti arvioitavia tekijöitä. Vuokrat määräytyvät markkinoilla, ja vuokralaisen asumiskustannukset kehittyvät vuokra-asuntomarkkinoiden kysyntä–tarjontatilanteen mukaisesti. Omistusasujan kustannuksiin vaikuttavat puolestaan korkotason ja muiden lainanhoitomenojen kehityksen lisäksi myös asuntoon tai asunto-osakeyhtiöön vaaditut korjaukset. Vuokra-asunnoissa korjauksista vastaa vuokranantaja, joka toki haluaa näistä korjauksien osana vuokraa, mutta joka kuitenkin viime kädessä kantaa korjaamisen kustannuksiin liittyvän riskin. Omistamisen ja vuokraamisen väliseen kustannusvertailuun vaikuttaa myös asumisen aikajänne esimerkiksi oman asunnon kauppaan liittyvien transaktiokustannusten, kuten etsintäkustannusten, varainsiirtoveron ja välityspalkkioiden kautta. Oman asunnon arvonkehitys on yksi vertailun keskeisimmistä taloudellisista muuttujista, mutta sitä on käytännössä päätöksentekotilanteessa mahdotonta arvioida.

Korkotason ja rahoitusmarkkinaolosuhteiden muutokset vaikuttavat asuntovelallisen lainanhoitomeneihin. Oman talouden lisäksi korkotason nousu vaikuttaa laskevasti asuntojen hintoihin rahoitusmarkkinaolosuhteiden kautta. Korkotason muutokset vaikuttavat välillisesti myös vuokriin sijoittajien tuottovaatimusten ja asuntojen arvojen muutosten kautta. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin epäsuorempia ja todennäköisesti hitaampia, koska vuokrat määräytyvät markkinoilla asuntokysynnän ja -tarjonnan mukaisesti, ja toisaalta osa asuntosijoittajista ei ole riippuvaisia pankkirahoituksesta. Herkimpiä korkotason muutoksille ovat sellaiset vuokranantajat, jotka ovat käyttäneet sijoituksiinsa runsaasti vierasta pääomaa. Lainanhoitomenojen kasvu tai rahoituksen ehtojen kiristyminen voi haastaa näiden sijoittajien kassavirran, jos vuokratulot keskeytyvät tai asuntoon kohdistuu ennakoimattomia kustannuksia.

”Asuntosijoittajien joukossa on paljon sellaisia, jotka ovat riippuvaisia pankkirahoituksesta. Rahan saatavuuden ja hinnan mahdollinen tiukkeneminen vaikuttaa näihin sijoittajiin nopeasti.” Ari Pauna, Hypo

Viime vuosien erittäin matalan korkotason ympäristössä omistus-asuminen on ollut useimmille kotitalouksille ja useimmilla alueilla taloudellisesti edullisempi vaihtoehto. Ero korostuu, mitä pidempi on asumisen aikajänne ja mitä positiivisemmin asunnon arvo kehittyy.

Taloudellisten kysymysten ohella vuokraamisen ja omistamisen väliseen päätöksentekoon liittyy myös monia **laadullisia tekijöitä**, joiden merkitys on osin kasvamassa. Omistusasumisella on perinteisesti ollut vahva imago, ja vuokra-asuminen on liitetty sellaisiin kotitalouksiin, joille oman asunnon hankinta ei ole ollut taloudellisesti mahdollista. Tämä imago on kuitenkin murtumassa, ja vuokra-asumisesta on tullut aito vaihtoehto myös entistä varakkaammille kotitalouksille. Tähän ohjaa myös arvojen muutos, joka vähentää sellaisten asioiden omistamisen arvosta, jotka voidaan hankkia myös muilla keinoin.

Vuokraaminen on omistusasumista **joustavampi** vaihtoehto. Joustavuuden merkitys korostuu sitä enemmän, mitä lyhyempiä aikaisia asumistarve on. Oman asunnon etsiminen ja hankinta aiheuttavat transaktiokustannuksia, joiden takia lyhytaikaista asumistarvetta varten ei omaa asuntoa kannata hankkia. Joustavuus korostuu myös asumistarpeiden muutostilanteissa, joissa esimerkiksi suuri vuokranantaja voi tarjota asukkaalle suurempaa, pienempää tai eri sijainnin asuntoa tarpeiden muuttuessa. Vuokra-asuminen on joustava vaihtoehto **väliaikaiseen asumiseen** myös esimerkiksi paikkakunnan muutostilanteessa, kun haluttua asuinalueetta ja -muotoa halutaan harkita ja tutustua rauhassa eri alueisiin ja vaihtoehtoihin. Jotkut vuokranantajat rakentavat konseptiaan myös sen varaan, että vuokralaisen on halutessaan mahdollista ostaa aiemmin vuokraamansa asunto itselleen.

Vuokra-asumiseen voi joskus olla helpompi saada haluttuja palveluja kuin itse omistettuun asuntoon. Isojen vuokranantajien kokonaan omistetut asuinrakennukset luovat riittävän mittakaavan palvelujen tuottamiselle. Yhä useammin tietyille asiakaskohderyhmille tarjotut vuokra-asuntokonseptit sisältävät asunnon ohella myös asukkaiden arvostamia asumista tukevia palveluja.

”Ihmiset, jotka voivat valita, haluavat ja myös vaativat saada valita. Vaatimukset kasvavat ja vuokra-asumisen asiakaskunta monipuolistuu.”

Antti Valkama, Ålandsbanken

”Vuokra-asuminen liittyy vahvasti siihen, miten ihmiset järjestävät asiansa, kun elämäntilanteet muuttuvat nopeasti ja monta kertaa elämän aikana. Vuokra-asumisen muodot ovat todella jähmeitä.” *Saara Taalas, Linné-yliopisto*

Vuokra-asuminen on asukkaalle myös omistusasumista **helpompaa ja vaivattomampaa**, kun vuokranantaja huolehtii monista omistusasujalle tyypillisesti kuuluvista tehtävistä ja kustannuksista, ja tarvitun avun saa useimmiten keskitetysti yhdellä yhteydenotolla.

Asumismuodon valintaan vaikuttaa myös halutunlaisen **asunnon ja asumismuodon saatavuus** toisaalta vuokra-, toisaalta omistusasuntomarkkinoilta. Käytännössä vuokra-asuntoja on parhaiten saatavilla suurimmissa kaupungeissa ja kerrostaloissa – jos kotitalous haluaa jonkin muun asuin ympäristön, voi oman asunnon hankinta olla ainoa vaihtoehto. Myös tarjottu laatutaso ja vaihtoehdot määrittävät vuokra-asumisen houkuttelevuutta. Etenkin suurissa kaupungeissa vuokra-asuntotarjonnan viimeaikainen kasvu ja monipuolistuminen on laajentanut vuokra-asuntojen laadullista kirjoa ja vaihtoehtoja, mikä on tehnyt vuokra-asumisesta aidon vaihtoehdon myös sellaisille kotitalouksille, joille omistusasuminen olisi muuten ollut luonteva valinta.

”Usein sanotaan, että nuori sukupolvi ei halua omistaa asuntoaan – haluaako välttämättä vanhempikaan? Mutta onko sopivaa tarjontaa?”

Aija Tasa, RAKLI

OMISTAA VAI VUOKRATA?

Taloudelliset tekijät:

- › Kotitalouden tulot ja varallisuus
- › Asumiseen käytettävissä olevat menot
- › Asuntoluottojen saatavuus ja ehdot
- › Omistamisen vs. vuokraamisen kustannukset
- › Asunnon arvoon liittyvä riski
- › Vaihtoehtoiset sijoituskohteet

Muut tekijät:

- › Asumisen aikajänne
- › Asumisen jousto- / muutostarpeet
- › Sopivan asunnon saatavuus vuokra- / omistusasuntomarkkinoilta
- › Imagotekijät
- › Asumisen helppous, saatavilla olevat palvelut
- › Arvostukset

Vuokra-asuntojen tarjonta monipuolistuu ja palveluistuu



Vuokra-asuntojen tarjonnan kehitys on viime vuosina ollut nopeaa, ja asuntosijoitusmarkkinoille on tullut myös runsaasti uusia toimijoita. Vuokramarkkinoiden eri toimijaryhmien toimintatavat ja strategiat poikkeavat merkittävästi toisistaan, ja erot ovat markkinoiden kehityksen myötä korostuneet.

”Vuokra-asumisen huono leima on kadonnut. Enää ei ole kysymys siitä mihin on varaa. Asiakastyytyväisyys ja sitoutuneisuus vuokranantajaan on tärkeää esimerkiksi asunnon vaihdon yhteydessä.”

Antti Valkama, Ålandsbanken

Suurten vuokra-asuntoyhtiöiden asuntotarjonta on monipuolista ja keskittyy suurimpiin kaupunkeihin. Liiketoiminnan suuri mittakaava mahdollistaa tehokkaan hallinnoinnin, asukkaiden muuttuvien tarpeiden palvelemisen ja liiketoiminnan kehittämisen paremmin kuin pienempi tai erikoistuneempi kokonaisuus. Suuret toimijat ovat myös aktiivisesti kehittäneet ja erilaistaneet asuntoja palvelutarjontaansa, ja ne pystyvät näin palvelemaan erilaisia asiakaskohderyhmiä. Suurilla asuntosijoitusyhtiöillä on myös näkyvä rooli toimialaa koskevassa julkisessa keskustelussa. Asuntosijoitusyhtiöt ovat viime vuosina kehittäneet asiakkuuksien

johtamista, mikä näkyy esimerkiksi tiiviinä asiakasrajapinnan hoitona. Asiakasrajapinta ja asiakaskokemuksen hallinta halutaan tyypillisesti pitää omassa käsissä.

Instituutiosijoittajat, esimerkiksi eläke- ja muut vakuutusyhtiöt, ovat vapaarahoitteisten vuokra-asuntomarkkinoiden toinen merkittävä toimijaryhmä. Instituutioiden sijoitustoiminnan aikajänne on tyypillisesti pitkä, ja sijoituksiin liittyvät riskit pyritään pitämään matalana. Asuntosijoittamisessa painopiste on vakaassa nettotuotossa, johon pyritään esimerkiksi asuntokannan houkuttelevuuden ylläpitämisellä ja korkeilla käyttöasteilla. Myös eläkeyhtiöt ovat viime vuosina kasvattaneet asuntosijoituksiaan matalan korkotason ja muiden sijoitusluokkien epävarmempien näkymien takia. Eläkeyhtiöiden asuntosijoittamista on tukenut myös väliaikainen, vuoden 2019 loppuun voimassa oleva lainsäädäntö, joka sallii vieraan pääoman käytön työeläkeyhtiöiden asuntorakennuttamisessa. Lainsäädännön tavoitteena on lisätä vuokra-asuntotuotantoa. Instituutiosijoittajat ovat tyypillisesti ulkoistaneet vuokra-asuntosijoitustensa manageerauksen ulkopuolisille palveluntuottajille, jotka huolehtivat asuntojen vuokraamisesta, asiakasrajapinnasta ja päivittäisestä ylläpidosta.

”Isoilla vuokranantajilla on raikkaita ajatuksia toimintansa kehittämisessä. Toisaalta pienten vuokranantajien etuna on joustavuus ja kasvullisuus.” *Anne Viita, Vuokralaiset ry*

Asuntoihin sijoittavat kiinteistörahastot ovat viimeisen vuosikymmenen aikana voimakkaasti kasvanut toimijaryhmä. Rahastojen strategiat poikkeavat jonkin verran toisistaan, mutta tyypillisimmin ne keskittyvät suurten kaupunkien hyväsjaintisiin ja -kuntoisiin, usein uusiin asuntoihin. Osa rahastoista toimii instituutiosijoittajien välillisen kiinteistösijoittamisen välineinä. Näiden rahastojen elinikä on tyypillisesti rajattu, ja asuntojen omistuksen tavoiteltu elinkaari siksi esimerkiksi 7–10 vuotta. Tämän takia kohteiden likviditeetti ja exit-mahdollisuudet ovat keskeisiä kriteereitä jo sijoitusta tehtäessä, ja kohteiden kunnosta ja vuokrattavuudesta on tätä silmällä pitäen huolehdittava hyvin. Tuotto-odotukset perustuvat sekä vuokrakassavirtaan että asuntojen

arvonkehitykseen. Toisten rahastojen pääomat ovat peräisin laajemmilta sijoittajakohderyhmiltä, mukaan lukien yksityishenkilöt, ja näiden rahastojen elinikää ei ole rajattu, vaan sijoittajat voivat käydä kauppaa rahasto-osuuksillaan. Nämä pääosin pankkien perustamat erikoissijoitusrahastot ovat avanneet yksityishenkilöille uuden sijoitusväylän ammattimaisesti johdettuihin kiinteistösijoituksiin, ja ne ovat tuoneet lyhyessä ajassa merkittävästi uutta pääomaa kiinteistösijoitusmarkkinoille. Rahastot voivat sijoittaa joko kokonaisuun rakennuksiin tai yksittäisiin huoneistoihin, mitä kautta vuokra-asumisen vaihtoehdot ovat monipuolistuneet. Myös rahastojen asuntojen hallinnointi on tyypillisesti ulkoistettu ulkopuolisille palveluntuottajille.

Yksityishenkilöt tai näiden omistamat yhtiöt ja muut pien-sijoittajat ovat vapaarahoitteisten vuokra-asuntomarkkinoiden suurin toimijaryhmä. Myös tässä ryhmässä kasvu on ollut voimakasta viime vuosina, etupäässä matalan korkotason vetämänä. Asuntosijoittamisesta on myös tullut entistä tunnetumpi sijoittamisen muoto, ja se on saanut osakseen paljon julkisuutta. Tämä ryhmä on hyvin heterogeeninen ja sisältää erilaisia toimijoita yhden asunnon omistajista ammattimaisesti toimiviin, kymmeniä tai satoja asuntoja omistaviin vuokranantajiin. Näin ollen myös pien-sijoittajien omistama asuntokanta on hajanaista sekä sijainnin että laatutason näkökulmasta. Pien-sijoittajat omistavat lähes yksinomaan yksittäisiä, niin kutsutuissa tavallisissa asunto-osakeyhtiöissä sijaitsevia asuntoja, eivät kokonaisia asuinrakennuksia. Pien-sijoittajat eivät luonnollisestikaan voi kilpailla suurten toimijoiden kanssa mittakaavalla tai palveluilla, mutta vastaavasti etuna on asiakasläheisyys, joustavuus ja vakaus, ja esimerkiksi erilaisista ongelma- ja poikkeustilanteista voidaan sopia joustavasti. Pien-sijoittajan toiminnan fokus ei yleensä ole vuokra-asumisen tai asuntomarkkinoiden suurissa trendeissä, vaan yksittäisessä alueessa tai jopa yksittäisessä asunnossa – joka sekin voidaan tarvittaessa myydä markkinatilanteen tai omien tarpeiden mukaisesti.

”Nollakorkomaailma on kasvattanut markkinaa. Uudiskohteissa sijoittajien suuri osuus, matala omarahoitusosuus, lyhennysvapaat ja tonttirahastojärjestelyt hämärtävät kokonaiskuvaa.” Ari Pauna, Hypo

Yleishyödyllisten vuokranantajien toiminnassa on aina sosiaalinen ulottuvuus, ja asuntoja tarjotaan ensisijaisesti sellaisille kohderyhmille, joille markkinaehtoinen ja -hintainen asuminen ei ole taloudellisesti tai muista syistä mahdollista. Julkisesti tuetun asuntotarjonnan keskiössä on niin kutsuttu kohtuuhintaisuus, jota säädellään omakustannusvuokrien kautta. Sosiaalisen asuntotarjonnan tarve ja markkinatilanne poikkeavat merkittävästi eri kaupunkien välillä. Asuntotarve on suurin suurimmissa ja kasva-

vissa kaupungeissa, ja näissä myös omakustannusvuokrien erot markkinavuokriin ovat tyypillisesti suurimpia. Pienemmällä muuttotappiopaikkakunnilla ARA-asuntojen kysyntä on vähäisempää ja omakustannusvuokrat lähellä markkinavuokrien tasoa. Vähäisemmän kysynnän takia ARA-vuokrat vaikuttavat myös markkinavuokriin hillitsevästi.

Yleishyödyllisen asuntotarjonnan kehitys noudattelee jossakin määrin eri lainalaisuuksia kuin vapaarahoitteisen vuokra-asuntotarjonnan kehitys. Tuetun asuntotarjonnan tulee palvella erilaisten kohderyhmien tarpeita, ja siksi esimerkiksi perheasuntoja tarvitaan suhteessa enemmän kuin vapaarahoitteisessa tuotannossa. ARA-tuotannolla palvellaan myös monien erityisryhmien asumistarpeita. Myös valtion tukeman asuntotuotannon ja siihen liittyvän sääntelyn tulee vastata asukkaiden muuttuviin tarpeisiin.

”Julkiset ja yksityiset toimijat voisivat yhteistyössä löytää uusia ratkaisuja kohtuuhintaiseen asumiseen.” Mikko Räsänen, NREP

Rakennusliikkeillä on merkittävä rooli asuntojen tuottajana ja tarjonnan kehittäjänä. Rakennusliikkeet generoivat asuntotuotantoa oman ammattimaisen organisaationsa ja tonttivarantonsa turvin. Iso osa rakennusliikkeiden liiketoiminnasta on omaa perustajaurakointia, josta valtaosa on perinteisesti mennyt omistusasumiseen. Etenkin viime vuosina asuntosijoittajien osuus rakennusliikkeiden tuottaman uudistuotannon ostajina on ollut suuri. Kiinteistörahastot ovat ostaneet kokonaisia asuntokohteita rakennusliikkeiltä. Perustajaurakointikohteissa yksityiset sijoittajat sekä jotkut kiinteistörahastot ovat olleet merkittävä ostajaryhmä – korkeimmillaan arviolta jopa puolet rakennusliikkeiden rakentamista asunnoista päätyi vuokrakäyttöön. Voimakas asuntosijoituskysyntä on osaltaan mahdollistanut viime vuosien asuntorakentamisen kasvun. Sijoittajakysynnän kasvu on saanut rakennusliikkeet painottamaan entistä voimakkaammin vuokrakäyttöön sopivien asuntojen tuotantoa ja kehittämään myös palveluja asuntosijoittajan tarpeisiin.



Kaupunkien rooli on asuntotarjonnan kehittämisessä ja ohjaamisessa keskeinen. Kaupunki sääntelee asumista kaavoituksella, infraratkaisuilla ja rakentamismääräyksillään, ja esimerkiksi päätökset erilaisten asumismuotojen ja asuntojen tarjonnasta eri alueilla ovat kaupungin ratkaistavissa. Toimivat julkisen ja kevyen liikenteen yhteydet ovat usein keskeisiä valintatekijöitä sekä asukkailla että asuntosijoittajille. Kaupungit ohjaavat asuinalueiden rakennetta myös palvelujen – koulujen, päiväkotien, kauppojen ja muiden kaupallisten palvelujen – kehittämisen kautta. Asuntomarkkinoiden ohjaamisella on myös merkittävä rooli segregaatiossa. Suomessa, etenkin pääkaupunkiseudulla tyypillinen malli segregaatiossa on erilaisten asumismuotojen – valtion tukeman ja vapaarahoitteen asuntotuotannon sekä esimerkiksi hitas- ja asumisoikeusasuntojen – sekoittaminen useimilla asuinalueilla. Näin vältetään asuinalueiden eriytyminen ja leimautuminen eri sosiaaliluokkien alueiksi, mikä esimerkiksi Ruotsissa on johtanut vakaviin sosiaalisiin ja turvallisuusongelmiin.

Kaupunkien lisäksi myös **valtio** ohjaa asuntomarkkinoita ja asuntotarjontaa esimerkiksi lainsäädännöllisillä, asuntopolittisilla ja asumisen tukia koskevilla päätöksillään. Viime aikoina myös yhdessä suurimpien kaupunkien kanssa solmituilla maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimuksilla on ollut suuri merkitys asuntotarjonnan kehitykselle. MAL-sopimuksissa sovitaan kaupunkiseutujen liikennejärjestelmien ja asuntotuotannon kehittämisen toimenpiteistä.

”Suomalaisten elin- ja asumistaso on noussut huomattavasti muutamassa vuosikymmenessä. Aiemmin soluasunto merkitsi muualta tulevalle opiskelijalle useimmiten asumistason nousua, nykyisin soluasumisen laatu nähdään huonompana kuin mihin on totuttu.” Matti Tarhio, HOAS



Vuokra-asuntojen tarjonnan kehitys

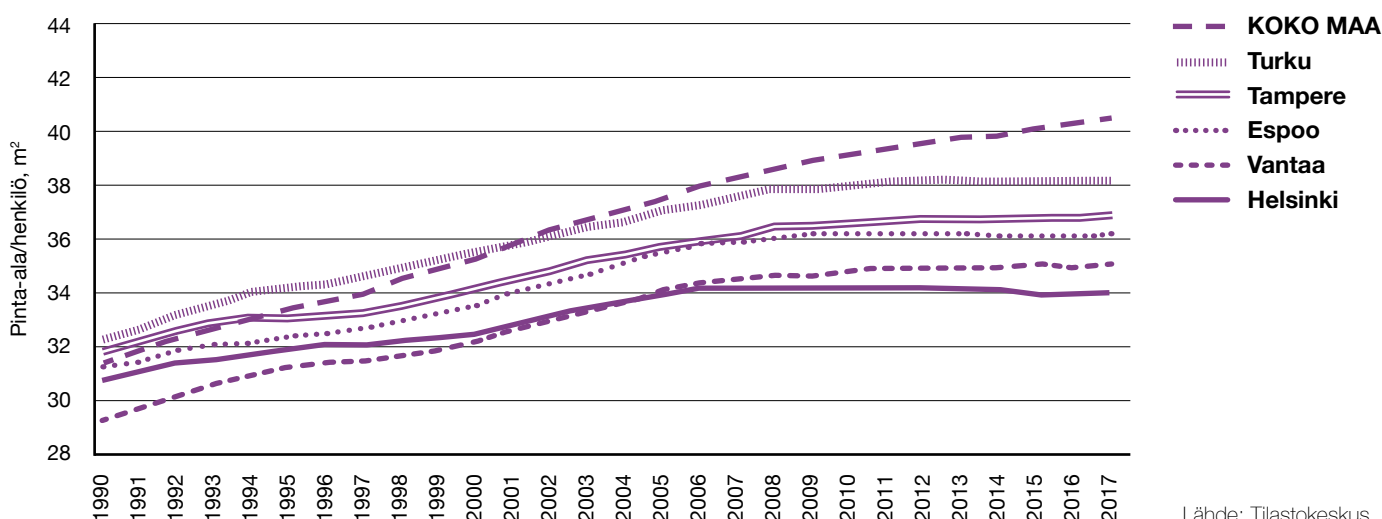
Vuokra-asuntojen tarjonta on noussut nopeasti viime vuosina, kun vahva asuntokysyntä ja matala korkotaso ovat houkuttelleet sijoittajien pääomia asuntosijoitusmarkkinoille. Sijoittajat ovat olleet keskeisessä roolissa suurten kaupunkien asuntorakentamisen kasvussa. Tarkkaa tilastotietoa sijoittajien osuudesta uudisrakentamisessa ei ole saatavilla. KTI:n seurannan mukaan kokonaan

vuokrakäyttöön tulevien kohteiden osuus kaikista valmistuneista asunnoista oli pääkaupunkiseudulla 29–37 prosenttia vuosina 2015–2017. Lisäksi rakennusliikkeiden uudistuotannosta joku osa, korkeimmillaan arviolta jopa puolet on päätynyt sijoittajien – yksityishenkilöiden sekä yksittäisiin asuntoihin sijoittavien rahastojen – omistukseen.

UUDISRAKENTAMINEN, ALOITETUT ASUNNOT, KOKO SUOMI



ASUMISVÄLJYYDEN KEHITYS SUURISSA KAUPUNGEISSA



Yksi vuokra-asuntotarjonnan kiihkeimmistä keskustelunaiheista liittyy erikokoisten asuntojen kysyntään ja tarjontaan vuokra-markkinoilla. Kotitalouksien koon pieneneminen, kaupungistuminen sekä korkeat asumiskustannukset painottavat vuokra-asuntojen kysyntää pieniin asuntoihin etenkin suurissa kaupungeissa. Asumisväljyydestä ollaan valmiita tinkimään keskeisen sijainnin ja palvelujen saatavuuden nimissä. Myös ekologisuus ohjaa kuluttajien valintoja tiiviimpään asumiseen. Koko maan tasolla asumisväljyys on kuitenkin jatkanut kasvuaan, ja oli 40,5 neliötä henkeä kohden vuonna 2017. Suurimmissa kaupungeissa asumisväljyys on viimeisen vuosikymmenen ajan pysynyt tasaisena. Suurten kaupunkien asumisväljyys vaihtelee Helsingin 34 neliön ja Turun 38 neliön välillä.

Uudisrakennusten pienet asuntokoot ovat saaneet myös runsaasti julkisuutta osakseen. Vuonna 2017 myönnettyissä rakennusluvissa yksiöiden osuus oli noin 40 prosenttia, ja vuonna 2018 tätäkin korkeampi. Kaksioita oli vastaavasti noin 35 prosenttia. Suurista kaupungeista yksiöiden osuus oli korkein Oulussa ja Turussa, ja vastaavasti matalin Helsingissä. Myös kaksioiden ja suurempien asuntojen keskimääräiset koot ovat pienentyneet.

Niin kutsutut miniasunnot ovat viimeaikaisessa asumiseen liittyvässä keskustelussa saaneet suuren huomion. Ilmiö on kuitenkin nykyisellään hyvin pieni, ja rajoittuu yksittäisiin kokeilukohteisiin. Suurta julkisuutta saanut SATOn 15,5-neliön huoneen ja kuuden neliön parven studiokotikonsepti perustuu johdettuun yhteisöllisyyteen, yhteistiloihin ja kohtuullisiin asumiskustannuksiin.

”Pieniin asuntoihin liittyy myös paljon ekologisia valintoja ja nykyään erikokoiset huoneistotyypit ahdetaan entistä pienempiin neliöihin.”

Saku Sipola, SATO

”Jos kaksion saisi yksiön hinnalla, toki otettaisiin mieluummin enemmän kuin vähemmän tilaa. Sijainti on kuitenkin keskeisin hintaa määräävä tekijä, ja siksi valitaan mieluummin vähemmän tilaa keskeisellä sijainnilla kuin enemmän tilaa kauempaa.” *Juhana Brotherus, Hypo*

Miniasuntojen katsotaan sopivan hyvin tietynlaisiin asumistarpeisiin, mutta usein niiden katsotaan toimivan paremmin, jos rakennuksessa on niiden ohella myös suurempia asuntoja. Pienten asuntojen toimivuutta ja houkuttelevuutta voidaan parantaa myös yhteistiloilla sekä ympäristön tarjoamilla julkisilla tiloilla ja palveluilla.

Kaupungit sääntelevät asuntojen kokoa hyvin eri tavoin ja erilaisista lähtökohdista. Helsinki on tunnettu asuntokoon tiukimmasta sääntelystä, kun taas suurista kaupungeista esimerkiksi Vantaa ja Jyväskylä ovat suhtautuneet joustavammin pienten asuntojen rakentamiseen. KTI:n Rakennushankeseurannassa 100-prosenttisesti vuokrakäyttöön tulevien asuinkerrostalojen keskimääräinen huoneistokoko oli syksyllä 2018 Helsingissä 52, Espoossa 49 ja Vantaalla 45 neliötä. Viimeaikaisessa keskustelussa myös Vantaa on ilmoittanut soveltavansa jatkossa tiukempia kokovaatimuksia asuntorakentamiselle.

”Miniasuntoja tarvitaan, mutta niiden pitää olla hyvin suunniteltuja ja valoisia, ja asukkaiden saatavilla tulee olla yhteistiloja ja palveluja.”

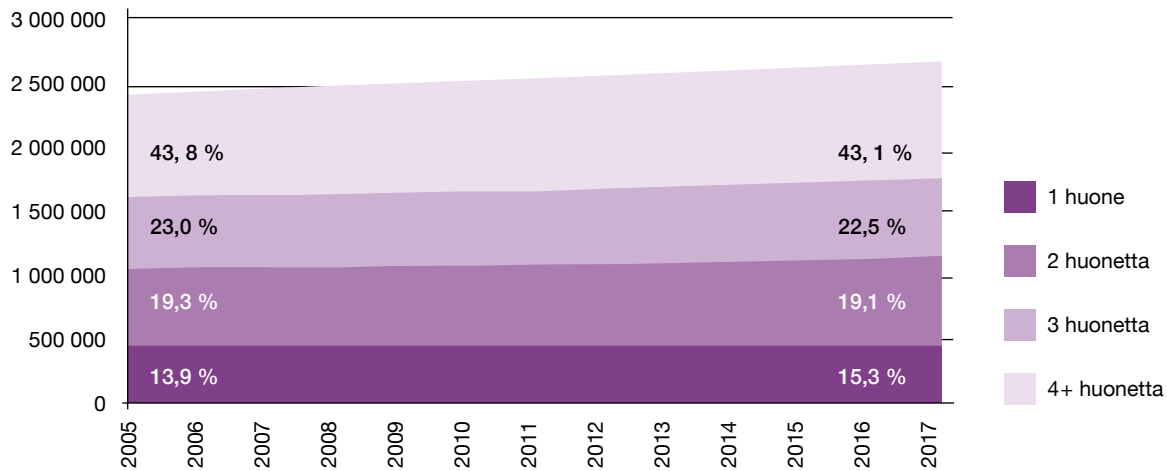
Oona Strathern

Rakennuttajien halu tuottaa pieniä asuntoja pohjautuu niiden vahvaan kysyntään sekä nouseviin hintoihin ja vuokriin. Vaikka uudistuotanto painottuu pieniin asuntoihin, on yksiöiden ja kaksioiden osuus asuntokannasta kuitenkin edelleen selkeästi pienempi kuin yhden ja kahden hengen kotitalouksien osuus. Kun yhden tai kahden hengen kotitalouksien määrä on koko maan tasolla noussut yli kahteen miljoonaan (76,2 prosenttia asuntokunnista) on koko asuntokannassa yhden tai kahden huoneen asuntojen määrä säilynyt melko vakaana, noin 1,1 miljoonassa (34,4 % asunnoista). Pääkaupunkiseudulla yhden tai kahden hengen asuntokuntien osuus on 75,4 prosenttia, ja vastaavasti yhden ja kahden hengen huoneistojen osuus 51,4 prosenttia kaikista asunnoista.

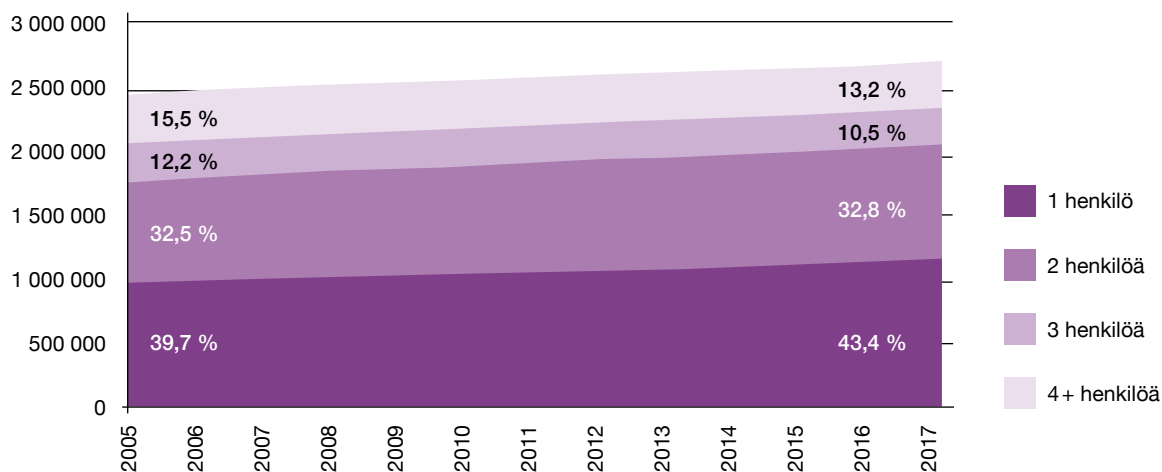
”Asuntokanta halutaan hajauttaa eri kokoluokkiin. Erilaisissa asuntotyypeissä on eri ansaintalogiikka. Riskit hajautuvat ja vaihtuvuus pienenee.”

Antti Valkama, Ålandsbanken

ASUNTOKUNTIEN KÄYTÖSSÄ OLEVIEN HUONEIDEN LUKUMÄÄRÄN KEHITYS, KOKO SUOMI



ASUNTOKUNTIEN LUKUMÄÄRÄ KOON MUKAAN, KOKO SUOMI



RAKENTEILLA OLEVIEN VUOKRA-ASUNTOJEN KESKIMÄÄRÄINEN KOKO SUURISSA KAUPUNGEISSA, SYYSKUU 2018



HELSINKI

52

ESPOO

49

VANTAA

46

TAMPERE

47

TURKU

45

Lähde: KTI Rakennushankeseuranta, kokonaan vuokrakäyttöön tulevat kohteet. Sisältää sekä vapaarahoitteisen että ARA-tuotannon.

Palveluja asukkaille ja vuokranantajille

Asumiseen ja kotiin liittyvien palvelujen kehittäminen etenee kaupungistumisen, digitalisaation ja asuntomarkkinoiden yleisen kehityksen myötä. Viimeaikaisessa keskustelussa yleistynyt ”asuminen palveluna” -ajattelu murtaa asuntojen vuokraamisen perinteisiä kaavoja: sen sijaan että vuokralaiselle tarjotaan tietynlaista tilaa tai asuntoa, rakentuu tarjooma yhtä lailla asunnon ja asumisen kuin arjen helppouden ja joustavuuden mahdollistamisen ympärille. Asunto on palvelualusta, ja asiakaskokemus syntyy itse asunnon ja palvelujen yhteisvaikutuksesta.

”Tarjonta on ollut aika samanlaista. Nyt markkinoille tulee erikoistunutta tarjontaa ja erikoistuneita toimijoita.”

Mikko Räsänen, NREP

Suurten vuokra-asuntoyhtiöiden nähdään olevan avainasemassa asumiseen liittyvien palvelujen kehittäjinä. Vuokra-asuntoihin on jopa helpompi kehittää palveluja kuin omistusasuntoihin, koska omistus ja johtaminen keskittyy yksiin käsiin. Suurimpien toimijoiden mittakaava mahdollistaa palvelujen tehokkaan kehittämisen ja niihin tarvittavat investoinnit esimerkiksi digitalisaatioon.

”Asunnoista tulee liittymäpintoja eri palveluille, joiden avulla asuntoa voi tuunata eri tarkoituksiin.”

Saku Sipola, SATO

Palvelut nähdään yhtenä keskeisenä keinona, joilla asun-
tokohteita ja -alueita voidaan erilaistaa ja kohdentaa eri asiakasryhmien tarpeisiin, tai joilla voidaan rakentaa ja vahvistaa vuokranantajan asiakaskokemusta ja brändiä. Etenkin vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan vuokralaisilla on todennäköisimmin edellytyksiä ja valmiuksia erilaisten palvelujen ostamiseen. Pienituloisemmilla, tyypillisesti tuetun vuokra-asuntokannan vuokralaisilla on rajatummalla taloudellisella edellytyksellä palvelujen ostamiseen, joten palvelujen tulisi sisältyä vuokraan.

Suuret asunto-omistajat ovat avainasemassa palvelujen käynnistämiseksi, koska niiden mittakaava on riittävä tarvittavalle kehittämiselle. Usein yksittäisen kiinteistön asukasmäärä ei ole riittävä kustannustehokkaiden palveluiden tuomiseksi asukkaiden käyttöön, vaan palvelujen kehittäminen edellyttää isoja, vähintään satoja asuntoja käsittäviä kohteita, naapurustoja tai alueita. Isot toimijat voivat myös kumppanoitua erilaisten palveluntuottajien ja operaattoreiden kanssa palvelutuotannossa ja sen kehittämisessä. Yhteistyö ja kumppanuudet voivat esimerkiksi aluekohtaisina ratkaisuna levitä myös laajemmalle kuin yksittäisen sijoittajan ja operaattoreiden välisiin suhteisiin.

”Tarvitaan digitaaliset kanavat palvelujen ostamiseen ja tilaamiseen. Vielä harjoitellaan, vaatii paljon markkinointia ja mielellään isoa mittakaavaa, muuten kannattavuus haasteellista.”

Pekka Helin, YIT

Digitalisaatio on yksi palvelutarjonnan kehittämisen keskeinen mahdollistaja. Verkossa tarjottavat palvelut murtaavat jo nyt vuokramarkkinoiden perinteisiä toimintatapoja, ja esimerkiksi vuokrasopimus on nykyisellään mahdollista tehdä verkossa. Asukkailla tarjottavien palvelujen ohella digitalisaatio mahdollistaa myös asuntokohteiden ja palveluntuottajien entistä tehokkaamman johtamisen ja olosuhteiden hallinnan. Energiahallinta, lämmityksen ohjaus, jätehuollon ja muiden huoltopalvelujen optimointi ovat esimerkkejä digitalisaation avulla kehitettävistä kiinteistöjohtamisen osa-alueista.

”Vuokra-asuminen on palvelulähtöisen asumisen kärjessä.”

Kimmo Rönkä

Yhteiskäyttöautot ja -polkupyörät sekä hoiva-, siivous- ja kuljetuspalvelut ovat esimerkkejä asukkailla tarjottavista palveluista. Osa palveluista on vuokranantajien verkoston kautta tarjottuja kumppanipalveluja. Joskus palveluilla on suora yhteys asunnon tai asuinrakennuksen tiloihin. Esimerkkejä tällaisista ovat kylmäkaapit ruokakuljetuksia varten, kuntosalit tai muut yhteiskäyttötilat, tai vaikkapa asukkailla palveluna tarjottavat varastotilat.

”Asuminen palveluna ja palveluja asumiseen: ilmiöitä, jotka ovat tulossa, mutta voivat ilmetä hyvin erilaisina asioina isoilla ja pienillä vuokranantajilla.”

Mia Koro-Kanerva, Suomen Vuokranantajat

Myös vuokranantajille kehitetään palveluja asuntosijoittamista ja sen hallinnointia helpottamaan. Suurille sijoittajille asuntojen hallinnointi- ja välityspalveluja on runsaasti saatavilla. Pienille, yksittäisten tai muutamien asuntojen omistajille palvelut ovat usein liian kalliita ja epätarkoituksenmukaisia. Asuntojen vuokraus- ja taloushallintopalvelut sekä hallinnointityökalut helpottaisivat myös pienten asuntosijoittajien elämää, mutta näitä tulisi kehittää uusista lähtökohdista, jotta ne olisivat myös taloudellisesti järkeviä.

Asuntojen rakennuttajat ovat potentiaalisia palveluntarjoajia piensijoittajille. Jo nyt on nähtävissä avauksia, joissa rakennuttaja vuokraa asuntoja ennen niiden myyntiä sijoittajille. Jotkut rakennuttajat ulottavat vuokraus- ja hallinnointipalvelun myös pidemmälle asunnon elinkaarelle. Tulevaisuuden kehityssuuntana voisi olla vaikkapa kohteen myynti sijoittajille yksittäisinä asuntoina, ja rakennuttaja järjestää kohteen hallinnoinnin. Myös tällaisissa konsepteissa tulee ratkaista sijoitusten kannattavuuden ja palveluntuottajan palkkion välinen yhtälö.

”Vuokra-asuntojen tarjoajien on pakko muuttua: perinteinen vuokraisäntäasenne ei enää toimi. Tarvitaan palveluja, joustavuutta ja innovointia.”

Oona Strathern

Toimiva sääntely-ympäristö mahdollistaa monipuolisen asuntotarjonnan

Monipuolinen ja riittävä asuntotarjonta sekä hyvin toimivat asuntomarkkinat ovat koko kansantalouden ja yhteiskunnan toimivuuden edellytys. Asuntomarkkinoita ja vuokra-asumista sääntelevä lainsäädäntö on nykyisellään Suomessa yleisellä tasolla melko hyvin toimiva, mikä on osaltaan mahdollistanut vuokra-asuntotarjonnan kasvun ja uusien toimijoiden markkinoille tulon. Suomea verrataan tässä suhteessa usein Ruotsiin, jossa tiukka vuokrasääntely ja tarpeeseen nähden liian niukka rakentaminen on johtanut asuntomarkkinoiden suureen heilahteluun viime vuosina.

Asuntojen vuokraamista koskeva lainsäädäntö on useimpiin muihin maihin verrattuna melko joustava. Vuokraamisen lainsäädäntö lähtee sopimusvapauden periaatteista, ja vuokralaisen asemaa turvataan tietyillä esimerkiksi vuokrasuhteen päättämiseen liittyvillä rajoitteilla. Vuokralais- ja vuokranantajajärjestöjen yhdessä laatima ja laajalti noudatettu Hyvä vuokratapa -ohjeistus linjaa toimivan ja kaikkien osapuolten tarpeita palvelevan vuokrasuhteen periaatteita ja toimintatapoja.

”Vuokraamisessa sopimusvapaus toimii hyvin niin kauan kuin kaikki menee hyvin. Yksityiselle vuokranantajalle maksamatta jäävät vuokrat voivat olla iso ongelma, toisaalta mahdollisuus joustavuuteen on lähes rajaton.”
Mia Koro-Kanerva, Suomen Vuokranantajat

Valtio ja kunnat ohjaavat asuntotuotantoa lainsäädännön, kaavoituksen, maankäytön ja rakentamismääräysten kautta. Etenkin rakentamismääräykset mainitaan usein yhtenä keskeisenä asuntotarjonnan monipuolistamista ja kohtuuhintaista asuntotuotantoa estävänä tekijänä. Rakentamismääräykset edellyttävät kaikilta rakennettavilta asunnoilta käytännössä samaa laatutasoa, jolloin sijainti jää pitkälti ainoaksi merkittäväksi hintaan vaikuttavaksi

tekijäksi. Rakentamismääräykset pakottavat joskus myös epätarkoituksenmukaisiin, kalliisiin ratkaisuihin, jotka väistämättä nostavat asumisen hintaa. Kohtuuhintaisen asumisen tavoitteita on siksi haasteellista saavuttaa nykymääräysten puitteissa. Rakentamisen hintaa nostavat esimerkiksi pysäköintipaikat, väestönsuojat, huoneistojen koko-, pohjaratkaisu- tai esteettömyysvaatimukset sekä julkisivuratkaisut.

”Rakentamismääräykset ovat liian tiukkoja. Ne eivät mahdollista erilaistettua tarjontaa, ja pakottavat rakentajat joskus kalliisiin, epätarkoituksen mukaisiin ratkaisuihin.”

Anne Viita, Vuokralaiset ry

Verotus on myös keskeinen kustannustekijä sekä asuntojen rakentamis- että ylläpitovaiheessa. Rakennusteollisuus RT:n mukaan erilaiset verot ja veronluonteiset maksut muodostavat yli 40 prosenttia uuden asunnon hinnasta pääkaupunkiseudulla. Myös erilaiset kiinteistöjen ylläpitoon ja omistamiseen liittyvät verot ovat viime vuosina nousseet huomattavasti yleistä hintatasoa tai vuokria nopeammin. Tuleva kiinteistöverouudistus tulee myös vaikuttamaan asuntojen omistamisen kustannuksiin ja vuokriin.

Sosiaalisen asuntotarjonnan muodot ja asumisen tuet ovat asuntopoliittisen keskustelun keskiössä ja herättävät runsaasti intohimoja. Nykyisellään asumista tuetaan sekä asuntotuotantoa tuemmalla että asukkaille kohdennetuilla asumistuilla. Asumisen tukijärjestelmä on nykyisellään monimutkainen ja kaipaa selkeyttämistä ja uudistamista. Asumisen tukemisessa keskeisiä keskustelunaiheita ovat muun muassa tukien määrä ja kohdentaminen, erilaisten tukimuotojen läpinäkyvyys sekä niiden vaikutukset asuntomarkkinoihin.



”Asuntomarkkinoiden sääntely on nykyisellään melko toimivaa: eniten kehitettävää on rakentamisen sääntelyssä ja ohjauksessa sekä asumisen tukimuodoissa.”

Juhana Brotherus, Hypo

Sekä asumisen tuotanto- että kysyntätailla on vahvat puolestapuhujansa. Tarjonnan tukemista perustellaan muun muassa omakustannusvuokran kautta turvatulla kohtuuhintaisuudella ja järjestelmän julkisella valvonnalla. Järjestelmää kritisoidaan puolestaan läpinäkyvyydestään, vapaarahoitteista asuntotuotantoa vähentävästä syrjäyttämisaikutuksestaan sekä tuen kohdentumisesta melko laajoille kohderyhmille. Kysyntätukien puolustajien kanta on, että mikäli asumisen tuet keskitettäisiin asukkaalle maksettuihin tukeisiin, nojautuisi tarjonta vapaarahoitteiseen asuntokantaan, jossa markkinaehtoinen kilpailu turvaisi tehokkuuden ja tuet olisivat selkeitä ja läpinäkyviä. Julkisesti tuettua asuntotarjontaa voitaisiin tällöin vähentää ja keskittää tietyille erityisryhmille, kuten opiskelijoille, ikääntyneille, asunnottomille tai kehitysvammaisille. Kysyntätukea kritisoidaan puolestaan siksi, että niiden epäillään nostavan yleistä vuokratasoa.

Asumisen julkiset tuet ja vuokra-asuntojen rakentaminen kytkeytyvät myös yhteiskuntarakenteeseen. Mikäli julkisesti tuettua asuntokantaa keskitetään tietyille alueille, on riskinä asuinalueiden eriarvoistuminen ja sosiaalisten ongelmien keskittyminen näille alueille. Tällaisia alueita on löydettävissä esimerkiksi Tukholmasta. Suomessa segregaaion ehkäisyssä on onnistuttu melko hyvin, joskin suurten kaupunkien välillä on jonkinasteisia eroja. Helsingissä asuntotarjontaa on ohjattu sekoittamalla valtion tukea, vapaarahoitteista ja kaupungin niin kutsuttuja Hitas-asuntoja samoille alueille.

”Helsinki on onnistunut hyvin segregaaion ehkäisyssä sekoittamalla ARA- ja vapaarahoitteista asuntokantaa samoille alueille.”

Jaana Närö, Heka

Asuinalueiden eriarvoistumisen ehkäisy nähdään laajalti tärkeänä asuntopolitiittisena tavoitteena, mutta sen ratkaisuun tarjotaan perinteisten välineiden lisäksi myös uusia keinoja. Kokonaisten valtion tukemien asuntokohteiden sijaan julkisesti tuettuja asuntoja voisi olla yksittäisinä huoneistoina myös vapaarahoitteisissa asuntokohteissa. Myös asumisen tukijärjestelmiä kehittämällä voidaan ehkäistä eriytymistä tehokkaasti. Mikäli tuet kohdennettaisiin pääosin asukkaalle, jotka näin sijoittuisivat nykyistä laajemmin vapaarahoitteiseen asuntokantaan, tapahtuisi sekoittuminen automaattisesti. Alueiden eriarvoistumisen ehkäisemiseksi on keskeistä huolehtia myös alueiden asuntotarjonnan monipuolisuudesta, jotta erikokoiset ja -ikäiset asuntokunnat asuvat luontevasti samoilla alueille.

”Paras keino segregaaion ehkäisyyn on sekoittaminen. Olisi hyvä sijoittaa yksi kaupungin vuokra-asunto jokaiseen asuinrakennukseen.”

Anne Viita, Vuokralaiset ry

Vuokra-asumisen kehitystrendit ja -tarpeet

Vuokra-asuminen on kasvava ilmiö, joka kehittyi yhteiskunnan muutoksen mukana. Olemassa olevat ja nyt rakennettavat asunnot muodostavat asuntotarjonnan perustan vuosikymmeniksi eteenpäin. Vuokra-asumisen suosion kasvaessa keskustelu tulisi keskittää asumisen kehitystarpeisiin ja hyvään asumiseen yleisellä tasolla, jossa keskustelussa vuokra-asuminen on yksi, yhä useammalle kotitaloudelle relevantti ja houkutteleva vaihtoehto asumisen tarpeiden kattamiseen. Nykytrendien valossa arvioidusta, noin 30 000 uuden asunnon vuotuisesta tarpeesta suurissa kaupungeissa todennäköisesti yli puolet päättyy vuokratyöntöön.

”Julkinen keskustelu vuokra-asuntomarkkinoiden ympärillä pyörii liikaa tämän hetken tilanteen ympärillä: vuoroin rakennetaan liikaa, vuoroin liian vähän. Asuntosijoittamista tulee tehdä pitkällä aikajänteellä.”
Jani Nieminen, Kojamo

Asiakastarpeiden ja -kokemuksen ymmärtäminen ja asiakasdatan hyväksikäyttö tulevaisuuden asumisen kilpailutekijöitä

Vuokra-asumisen suosion kasvu ja asiakaskunnan moninaistuminen edellyttää vuokranantajilta entistä syvällisempää asiakastarpeiden ymmärtämistä ja niiden palvelemista. Perinteinen vuokranantajan ja vuokralaisen välinen suhde vaatii uudelleen määrittelyä. Asuminen palveluna -ajattelussa asiakaskokemus määrittyi itse asunnon ja asuinympäristön, asumiseen liittyvien palvelujen sekä vuokrasopimuksen ja -suhteen ehtojen kokonaisuudesta. Asiakkaista, näiden käyttäytymisestä ja preferensseistä kerättävä tieto ja sen hyödyntäminen nousevat vuokra-asuntojen tarjoajien liiketoiminnan keskeiseksi kilpailutekijäksi.

”Asiakasymmärryksen ja asiakastarpeiden tulisi entistä vahvemmin ohjata rakentamista: ’teemme koteja tällaisille ihmisille ja näihin tarpeisiin’ – ei niin että tässä meillä on tontti ja näin paljon rakennusoikeutta.”

Pekka Helin, YIT

”Asiakkaaseen luottamisen pitää kasvaa ja yleensäkin ylhäältä alaspäin ohjaamista pitää vähentää.”

Saku Sipola, SATO

Digitalisaatio vaikuttaa asumiseen monella eri tavalla ja tasolla

Digitalisaatio on yksi koko yhteiskuntaan syvällisimmin vaikuttavista muutosvoimista. Vuokranantajien näkökulmasta digitalisaatio luo runsaasti uusia mahdollisuuksia sekä itse kiinteistöjen että asiakkuuksien johtamiseen. Lisääntyvä data asuntomarkkinoista, kiinteistöistä ja asiakkaista haastaa etenkin suurimmat kiinteistönomistajat kehittämään tiedolla johtamista. Asiakasdatan kerääminen ja sen hyödyntäminen asuntojen ja palvelujen kehittämisessä on monin osin vasta alkutaipaleella. Itse kiinteistöistä kerättävä ja hyödynnettävä data tehostaa kustannusten hallintaa ja parantaa asumisen olosuhteita ja palveluja. Markkina-, kiinteistö- ja asiakasdatan yhdistäminen tuo puolestaan uusia malleja ja työkaluja esimerkiksi asuntojen hinnoitteluun ja kehittämiseen.

”Digitaaliset teknologiat ovat suurelta osin jo olemassa. Mielenkiintoisempi kysymys on se, miten teknologioita käytetään, mitä sovelluksia niistä syntyy liiketoimintaan ja miten ne tulevat vaikuttamaan ihmisten elämään ja arkeen.”

Saara Taalas, Linné-yliopisto

Digitalisaatio muuttaa myös asumiseen liittyvien palvelujen tarjontaa. Erilaiset vuokralaisille tarjottavat sovellukset ovat jo nyt monien vuokranantajien tarjoomassa esimerkiksi yhteistilojen tai -palvelujen varauksissa tai vuokrasuhteeseen liittyvässä vuorovaikutuksessa. Tulevaisuudessa palveluja voidaan tarjota yhteistyössä erilaisten operaattoreiden kanssa, mikä muovaa alan yhteistyöverkostoja ja liiketoimintamalleja. Kumppaniverkostot ja palvelut ovat tarjonnan erilaistamisen, asiakaskokemuksen parantamisen ja vuokranantajien kilpailukykyyn vahvistamisen keskeisiä keinoja.

Digitalisaatio mahdollistaa myös jakamis- ja kiertotalouden periaatteiden yhdistämisen asumiseen. Tavaroiden ja tilojen yhteiskäyttö ja kierrättäminen on luontevaa asuntokohteen tai -alueen sisällä. Jakamistalouden ajatusmaailmaan sopivat myös erilaiset asumiseen sovelletut yhteisasumisen niin kutsutut coliving-konseptit. Näiden konseptien tulee kuitenkin perustua erilaisiin malleihin ja parempaan asukaskokemukseen kuin esimerkiksi perinteinen soluasuminen.

”Vuokrasopimuksen voi ostaa niin kuin kengät verkkokaupasta: jos ei kelpaa, niin ilmainen palautus. Kaupan peruuttaminen on periaatteessa helppoa, mutta asunnon vaihtaminen käytännössä työlästä.”

Kimmo Rönkä

Vuokra-asuminen tukee yhteisöllisyyttä

Asumisen yhteisöllisyys korostuu kotitalouksien koon pienenemisen myötä. Vuokra-asumisessa yhteisöllisyyttä voidaan toteuttaa omistusasumista paremmin, koska kohteiden hallinnointi on

keskitetympää. Myös digitalisaatio tuo yhteisöllisyyteen uusia elementtejä esimerkiksi sosiaalisen median tai asumiseen liittyvien sovellusten kehittämisen kautta. Yhteisöllisyyttä voidaan myös tukea alue- ja kiinteistökehityksen keinoin. Sekoittuneille kohderyhmille kehitetyt alueet tai kohteet luovat mahdollisuuksia esimerkiksi eri sukupolvien väliselle vuorovaikutukselle, keskinäiselle tuelle ja joustaville muutoille asumistarpeiden muuttuessa. Yhteisöllisyys ei kuitenkaan synny itsestään, vaan vaatii toimivien puitteiden – esimerkiksi yhteistilojen – lisäksi myös koordinoitua, joko aktiivisten asukkaiden itsensä tai ohjatusti toteutettuna. Yhteisöllisyys ei myöskään tarkoita samanlaisuutta, vaan sen rinnalla on tuettava toisaalla voimistuvaa yksilöllisyyttä ja yksityisyyttä.

Joustavuutta asuntoihin, palveluihin ja sopimuksiin

Vuokra-asumisen monimuotoistuminen ja asumisen aikajänteen lyheneminen edellyttävät lisää joustavuutta itse asuntoihin, asumiseen liittyviin palveluihin sekä vuokrasopimuksiin. Asunnoissa joustavuus voi tarkoittaa esimerkiksi asunnon koon tai pohjaratkaisun muuttamista siirreltävien seinien ja muiden rakenteiden turvin. Palveluihin joustavuus on helposti sisään rakennettavissa esimerkiksi kerta- tai lyhytaikaisin palvelusopimuksiin.

Digitalisaatio ja asukkaiden enenevästi peräänkuuluttama vuokrasuhteiden joustavuus liittyvät myös kiinteästi yhteen. Vuokra-asunnon löytää helposti internetin hakukanavilta, ja nykyisellään jopa vuokrasopimus voidaan laatia verkossa. Tämä lisää sopimisen joustavuutta ja tasa-arvoistaa vuokranantajan ja vuokralaisen välistä suhdetta.

Vuokrasopimuksissa lisääntyvä joustavuus voi tarkoittaa paitsi sopimusten lyhenemistä – joista vuokralainen on usein halukas maksamaan preemion – myös vaikkapa entistä nopeampia vuokrausprosesseja tai vuokravakuuksista luopumista. Myös entistä joustavammin ja nopeammin käyttöön saatavat ja luovuttavissa olevat kalustetut huoneistot tai joustavat asunnonvaihdot tukevat etenkin lyhytaikaisen asumisen helppoutta ja joustavuutta.

”Osakeomisteiset huoneistohotellit ja niiden digitaaliset sovellukset mahdollistavat esimerkiksi asumisen viikolla ja vuokrauksen viikonloppuina. Tämä on yksi esimerkki hybridimuodosta, jossa palvelun tuottamisen ja kuluttamisen teknologia yhdistyvät.”

Saara Taalas, Linné-yliopisto

Vielä pidemmälle asumisen joustavuuden ja digitalisaation yhteydet viedään lyhytaikaisessa asumisessa, missä esimerkiksi Airbnb tarjoaa majoituspalvelua ilman, että omistaa yhtään asuntoa. Lyhyt- tai väliaikaisen asumisen vaihtoehtoja tarjoavat myös hotelli- ja omistusasumisen välille kehitettävät hybridimallit.

Kaupungeilla suunnannäyttäjän ja mahdollistajan rooli asuinalueiden ja asuntotarjonnan kehittämisessä

Kaupungeilla on keskeinen rooli asuinalueiden ja asuntojen kehittämiseen liittyvissä kysymyksissä, ja asumisen olosuhteet ja vaihtoehdot ovat yksi keskeinen kaupungin kilpailukykyä määrittävä tekijä. Kaupungeilta toivotaan selkeitä suuntaviivoja alueiden suunnitteluun, mutta nykyistä sallivampaa suhtautumista asuntotarjonnan erilaistamiseen sekä asumiseen ja asumisen palveluihin liittyviin kokeiluihin.

”Todellisia panostuksia innovaatioihin syntyy vain, jos konsepteilla voi tuottaa eri sijainneille isomman määrän asiakastarpeiden mukaisia asuntoja – eikä aina aloitettaisi kohdekohtaista suunnittelua nollasta vedoten kaupunkikuvaan ja tontin ainutlaatuisuuteen”.

Jani Nieminen, Kojamo

Nykyinen yksityiskohtainen rakentamisen ohjaaminen ei mahdollista erilaistamista eri asiakaskohderyhmien tarpeisiin toimijoiden toivomissa määrin. Yksityiskohtaiset ja vaativat rakentamismääräykset nostavat myös asumisen kustannuksia. Myös kiihkeänä käyvään asuntojen kokokeskusteluun toimijat toivovat sallivampaa ja markkinalähtoisempää lähestymistä: vuokranantajien keskeinen intressi on tuottaa kysyntään vastaavaa asuntotarjontaa, eikä liian yksipuolinen asuntotarjonta ole kenenkään etu. Etenkin suurten vuokranantajien liiketoiminnan aikajänne on pitkä, ja sikäli riski liian lyhytnäköisiin ratkaisuihin on melko pieni.

”Monipuolinen asuntotarjonta on kaikkien osapuolten etu.”

Jaana Närö, Heka

Kaupunkien rooli on keskeinen myös asuin- ja elinympäristöjen kehittämisessä. Hyvään asumiseen kytkeytyvät itse asuntojen ohella myös liikennetkaisu, alueen julkiset palvelut ja tilat sekä työpaikat. Asuntomarkkinoiden toimijat toivovat entistä tiiviimpää ja avoimempaa yhteistyötä kaupunkien ja alan yritysten välille. Asuntosijoitusmarkkinoiden viimeaikainen kasvu luo edellytyksiä uudelle yhteistyölle kaupunkien ja yritysten välille, ja alan yritykset ovat valmiita ottamaan nykyistä suurempaakin roolia asuinalueiden ja niiden palvelujen kehittämisessä.

”Kaupungin tulee asettaa tavoitteet alueiden kehittämiselle ja sallia kokeilut.”

Aija Tasa, RAKLI

Asumisen tukijärjestelmiä tulee uudistaa yhteistyössä eri osapuolten kesken

Asumiseen liittyvät tuet ovat yksi asuntopolitiikan ydinkysymyksistä, ja asumisen tukijärjestelmät nousevat keskiöön myös seuraavalla hallituskaudella aloitettavassa sosiaaliturvan uudistuksessa. Tutkimustietoihin ja faktoihin perustuva analyysi toisaalta tarjonta- ja toisaalta kysyntätuen vaikutuksista julkiseen talouteen, tuen saajiin ja asuntomarkkinoihin on vuokra-asuntomarkkinoiden toimijoiden yksimielinen toive. Asiantuntijat peräänkuuluttavat myös tarjontatukijärjestelmän selkeyttämistä, toimintaperiaatteiden kehittämistä sekä läpinäkyvyyden lisäämistä.

Valtion tukema asuntotuotanto nähdään välttämättömänä asuinolosuhteiden turvaajana etenkin erityisryhmille sekä sellaisille kotitalouksille, jotka eivät vapalla asuntomarkkinoilla pysty asuntotarpeitaan tyydyttämään. Valtion tukemien vuokra-asuntojen tarjoaminen tätä laajemmalle kohderyhmälle hajottaa asiantuntijoiden mielipiteitä. Tarjontatuen puolustajien näkökulmasta nykyisenkaltainen, melko laajalle kohderyhmälle ulottuva tarjontatuki parantaa pieni- ja keskituloisten kotitalouksien asumisen olosuhteita ja vaihtoehtoja. Toisaalta kysyntätuen hyötyinä nähdään sen läpinäkyvyys, selkeä kohdentuminen sekä markkinaehtoisena asuntotarjonnan kautta syntyvä kilpailu ja tehokkuus. Kysyntätuki nähdään myös hyvänä ja luontevana keinona asuinalueiden eriytymisen ehkäisyyn, ja sitä pidetään oikeudenmukaisempana ja tasapuolisempana kuin tarjontatukea. Tuen muodoista riippumatta keskeisimpänä kohtuuhintaisen asumisen turvaaja on riittävä, monipuolinen ja kysynnän muutoksiin joustavasti mukautuva asuntotarjonta.

KIITÄMME SELVITYSTÄ VARTEN HAASTATELTUJA ASIAANTUNTIJOITA:

Juhana Brotherus, pääekonomisti, Suomen Hypoteekkiyhdistys

Pekka Helin, Johtaja, asumisen palvelut, YIT Group Oyj

Oona Horx-Strathern, CEO, Zukunftsinstitut Horx

Mia Koro-Kanerva, toiminnanjohtaja, Suomen Vuokranantajat ry

Jani Nieminen, toimitusjohtaja, Kojamo Oyj

Jaana Närö, toimitusjohtaja, Helsingin kaupungin asunnot Oy

Ari Pauna, toimitusjohtaja, Suomen Hypoteekkiyhdistys

Mikko Räsänen, osakas, NREP

Kimmo Rönkä, CEO, Rönkä Consulting Oy

Saku Sipola, toimitusjohtaja, SATO Oyj

Saara Taalas, professori, Linné-yliopisto

Matti Tarhio, toimitusjohtaja, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö Hoas

Aija Tasa, johtaja, asunnot, RAKLI ry

Antti Valkama, Head of Real Estate Investment Funds, Ålandsbanken Abp

Anne Viita, toiminnanjohtaja, Vuokralaiset ry

