
Vuokranantaja-barometri

SYKSY 2023



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Mikä on vuokranantaja-barometri?

- Vuokranantaja-barometri on kyselytutkimus, joka kartoittaa yksityisten vuokranantajien ajankohtaisia näkemyksiä vuokramarkkinoista sekä muista ajankohtaisista kysymyksistä kaupunkikohtaisesti.
- Tutkimus toteutetaan kahdesti vuodessa – keväällä ja syksyllä.
- Barometri toteutettiin jo seitsemännen kerran. Aikasarjan kertyminen mahdollistaa vertailun aiempiin kyselyihin.
- Syksyn 2023 Vuokranantaja-barometriin saatiin yhteensä 2354 vastausta Suomen Vuokranantajien jäseniltä.
- Tutkimus toteutettiin aikavälillä 1.9.-17.9.2023.

Lisätietoja kyselystä:

Eemeli Karlsson

Ekonomisti, Suomen Vuokranantajat ry

eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi

+358 44 283 6062



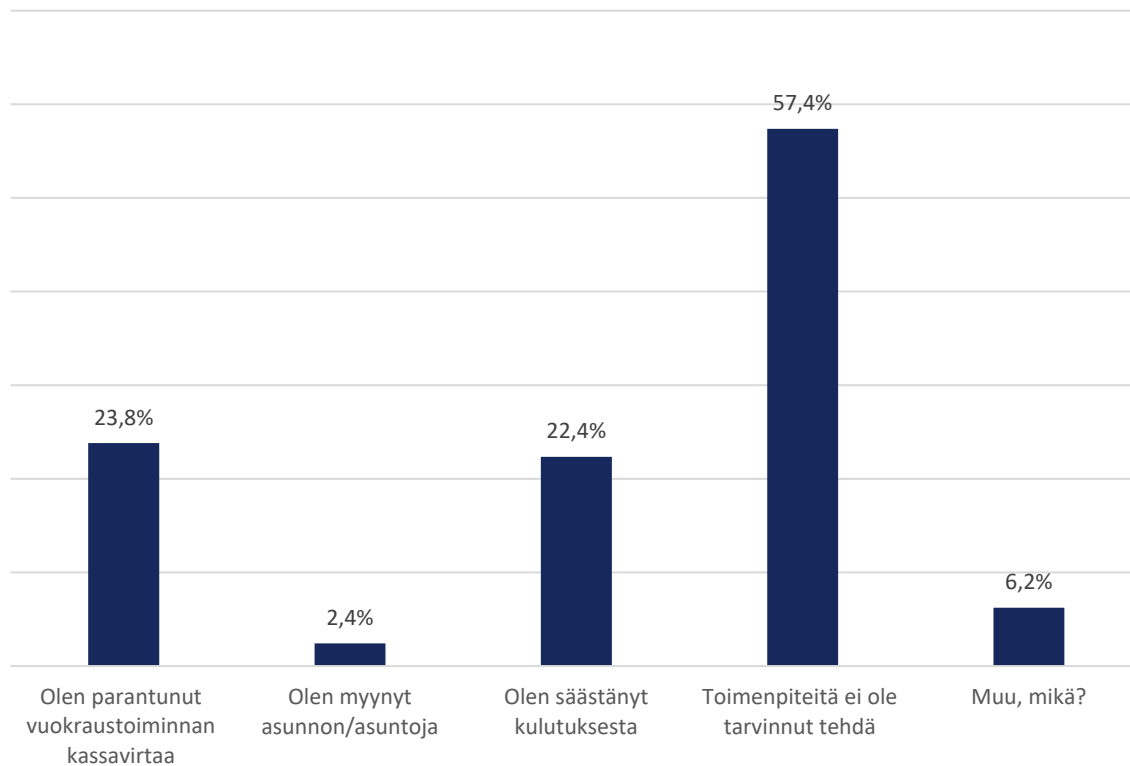


Nostot syksyn 2023 Vuokranantaja-barometrissa

- Jopa 57 % vastaajista kokee, ettei heidän ole tarvinnut tehdä toimenpiteitä korkojen noustua. Suurin syy on hyvin maltillinen velkavipu (30 % vastaajista) sekä positiivinen kassavirta (26 % vastaajista).
- Parantaakseen vuokraustoiminnan kassavirtaa korkojen nousua vastaan vain 13 % on korottanut vuokraa ja lyhennysvapaita on käyttänyt ainoastaan 4 %.
- Hoito- ja korkokulujen nousu edelleen suurimmat riskit, joskin riskit kääntyneet hyvin hienoisesti laskuun.
- Myyntiaikeet vähentyneet viime keväästä, kun samalla ostoaikeiden laskeva trendi kääntynyt.
- Suuremmat vuokranantajat tekevät todennäköisemmin sekä myyntejä että ostoja. Lisäksi korkovaikutus nousee omistettujen asuntojen mukaan.

Ylivoimaisesti suurimman osan ei ole tarvinnut tehdä toimenpiteitä korkojen noustua

Mitä toimenpiteitä olet tehnyt viimeisen 6kk aikana korkojen noustua? (voit valita useamman vaihtoehdon)



- Jopa 57 % kokee, ettei toimenpiteitä ole tarvinnut tehdä.
 - Noin neljännes on parantanut vuokraustoiminnan kassavirtaa
 - Omasta kulutuksestaan on säästänyt myös erittäin merkittävä osa vastaajista (22,4 %)
- Avoimissa vastauksissa toistuu negatiivisen kassavirran kattaminen palkkatuloilla tai säästöillä.
- Lisäksi muutamia yksittäisiä poimintoja:

”Sijoittanut korkeammista koroista hyötyviin pörssiyhtiöihin”

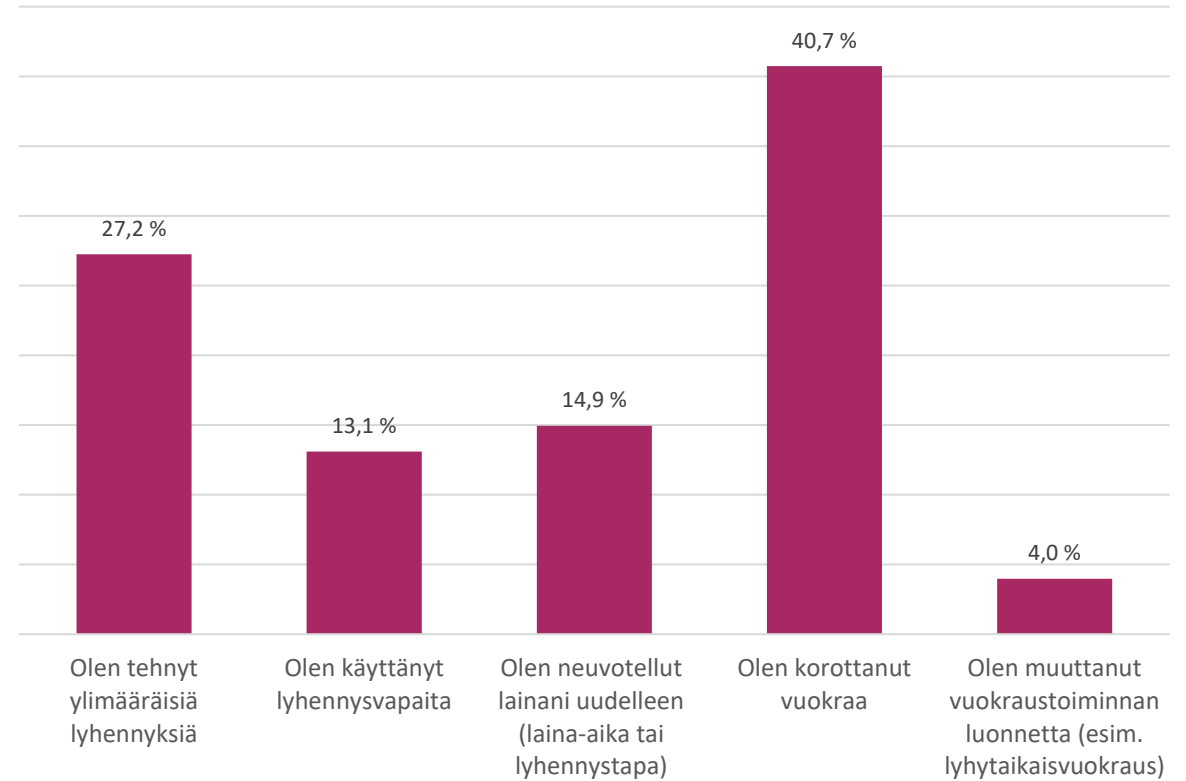
”Remontoinut asuntoja niin, että ovat halutumpia. Tehdyt remontit maksettu käteisellä.”

”Olen pidättäytynyt velkavivun kasvattamisesta, vaikka mahdollisuuksia olisi. Olen pidättäytynyt uusien kohteiden hankinnoista, ja siirtämässä sijoitustoimintaa muihin omaisuusluokkiin hajauttamalla myös”

Kassavirtaa parantaneista jopa yli ¼ on tehnyt ylimääräisiä lyhennyksiä

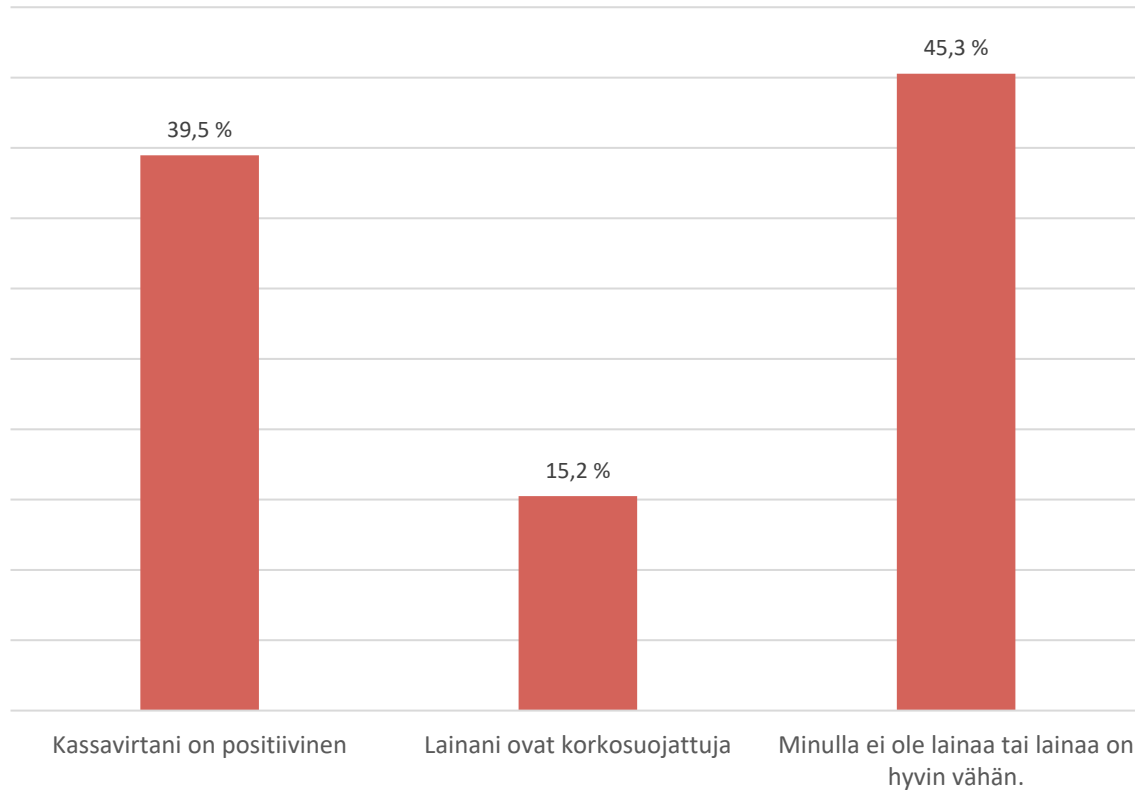
- 24 % vastasi, että on parantanut vuokraustoiminnan kassavirtaa. Tästä joukosta jopa 27 % on tehnyt ylimääräisiä lyhennyksiä (koko vastaajajoukosta siis 9 %).
- Suurin osa on kuitenkin pyrkinyt parantamaan kassavirtaa korottamalla vuokraa (koko vastaajajoukosta 13 %).
 - Tässä kohtaa huomionarvoista on, että keskimäärin viime kvartaalilla vapaarahoitteiset vuokrat nousivat maltilliset PK-seudulla 0,5 % ja muualla suomessa 1,8 %.
- Lyhytaikaisvuokrausta on alkanut harjoittaa vain 4 % (koko vastaajajoukosta reilun prosentin).
- Lainan on neuvotellut uudelleen 15 % (koko vastaajajoukosta 5 %). Tämän lisäksi avoimissa vastauksissa nousee esille lainojen poismaksaminen ja viitekoron muutos.

Olen parantanut vuokraustoiminnan kassavirtaa seuraavin tavoin:



Maltillinen velkavipu ja positiivinen kassavirta suojaa merkittävää osaa vastaajista

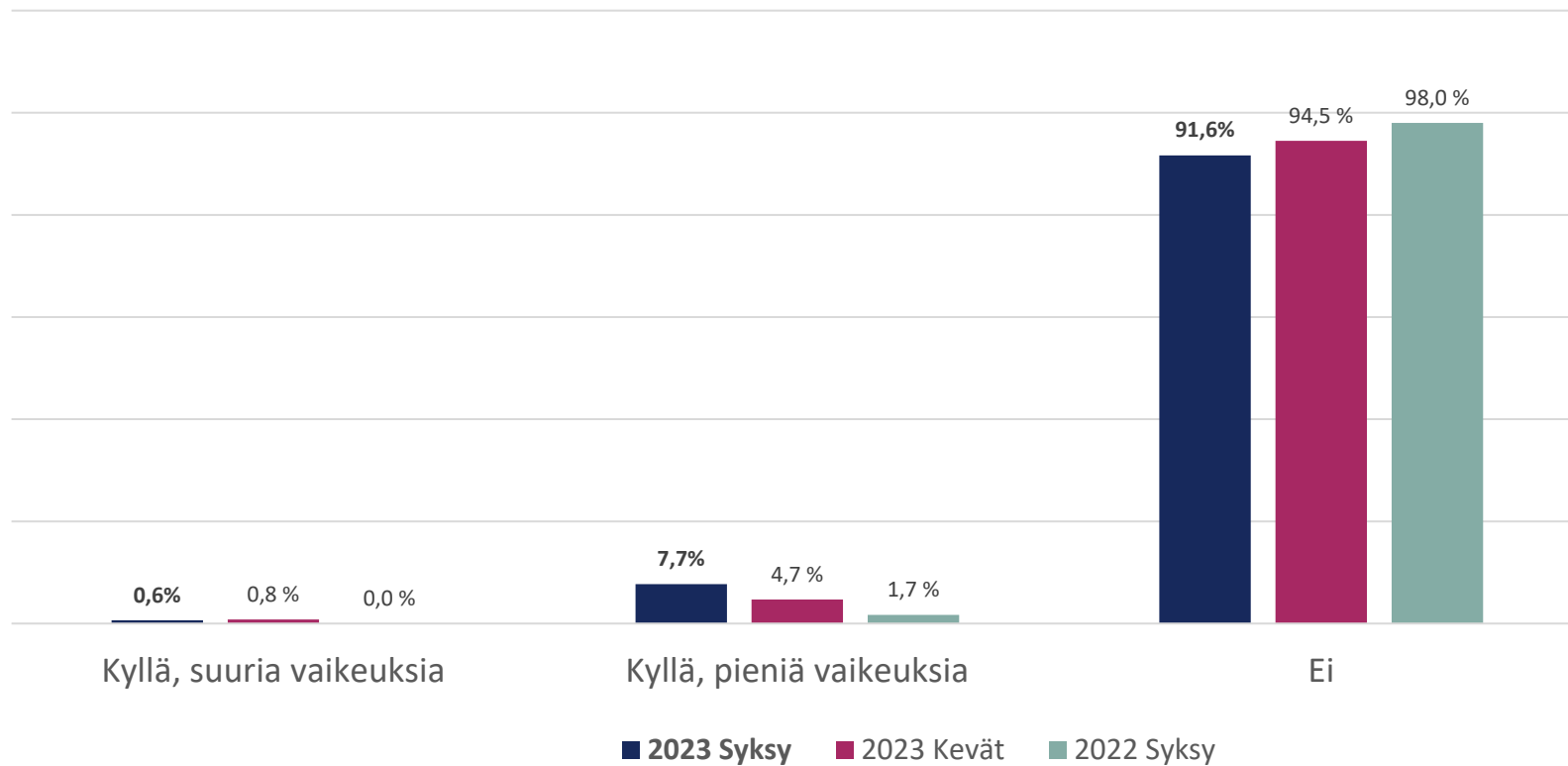
Toimenpiteitä ei ole tarvinnut tehdä, koska:



- 57 % vastasi, ettei toimenpiteitä ole tarvinnut tehdä. Tästä joukosta suurin yksittäinen tekijä, joka suojaa korkojen nousulta on vähäinen lainamäärä tai lainaa ei ole lainkaan (koko vastaajajoukosta 30 %).
- Suhteellisen monen sijoitustoiminta on tässäkin korkotilanteessa kassavirtapositiivista. Koko vastaajajoukosta jopa yli neljännes toimii positiivisella kassavirralla.
- Korkosuojauksia on koko vastaajajoukosta joka kymmenennellä.

Vastikemaksujen vaikeudet lisääntyneet – vaikeudet kuitenkin pääosin pieniä

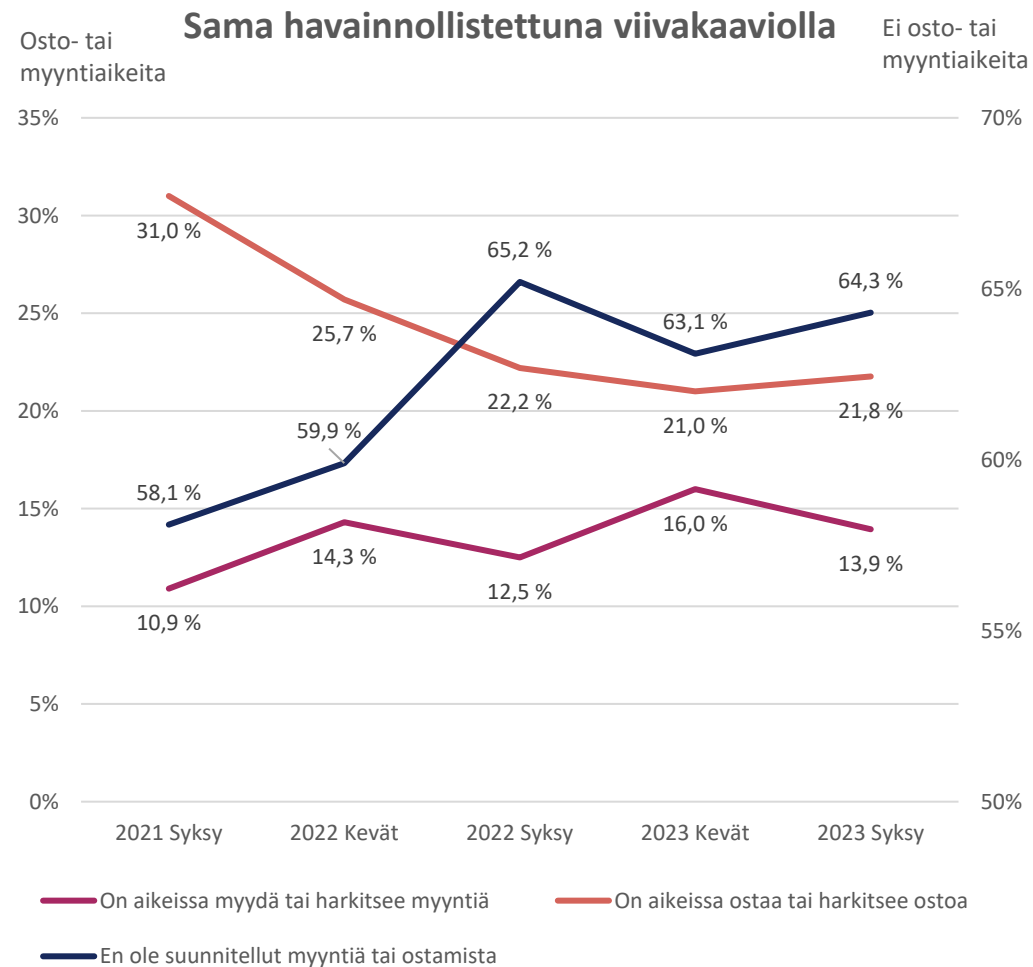
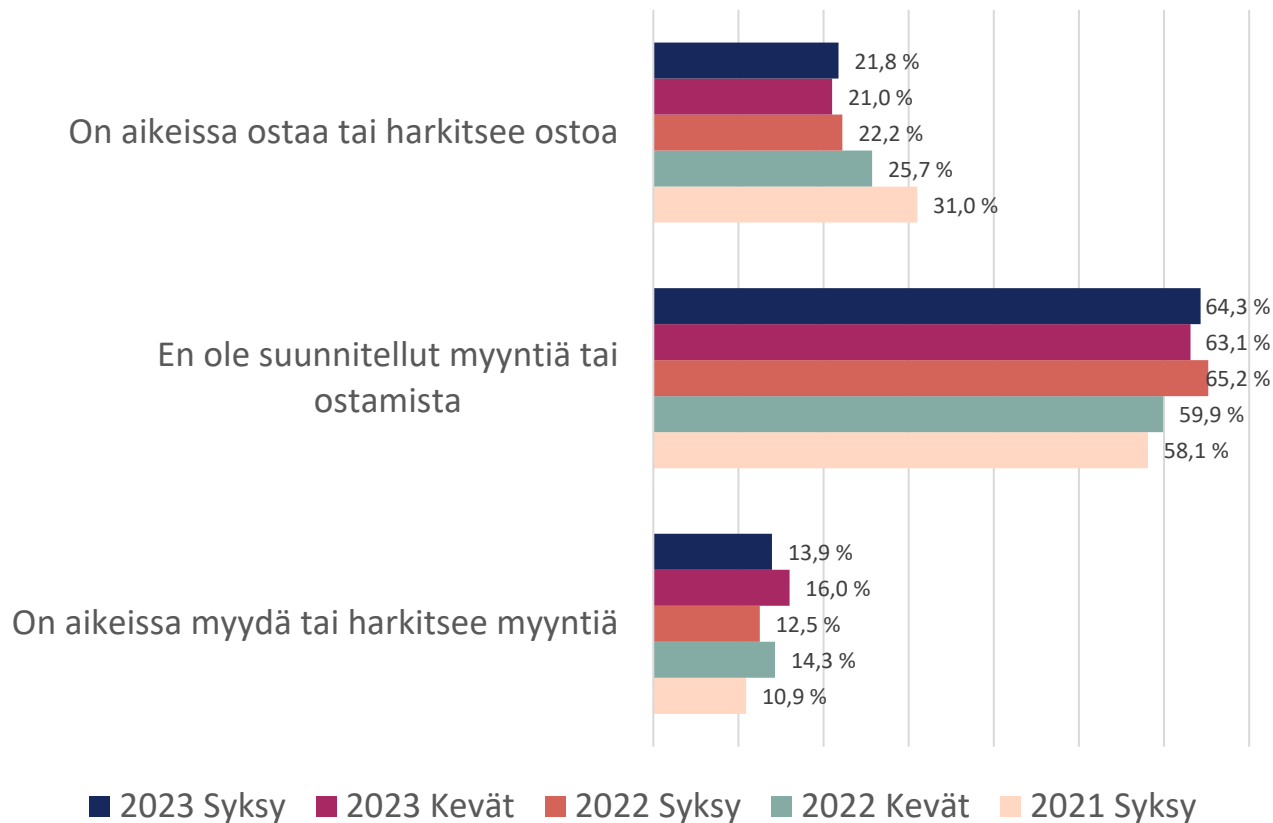
Onko sinulla ollut vaikeuksia maksaa viimeisen 6 kuukauden aikana taloyhtiölle hoito- tai rahoitusvastikkeita?



- Pieniä vaikeuksia kokevat enemmän he, joilla asuntoja on enemmän
 - Yli 30 asuntoa omistavista 15 % kokee pieniä vaikeuksia
 - 20-29 asuntoa omistavista 14 %
 - On tosin huomattava, että näissä vastaajaryhmissä yksikään ei koe suuria vaikeuksia.
- Edelleen 91,6 prosentilla ei ole minkäänlaisia vaikeuksia suoriutua vastikemaksuista

Isossa kuvassa myyntiaikeet laskeneet viime keväästä

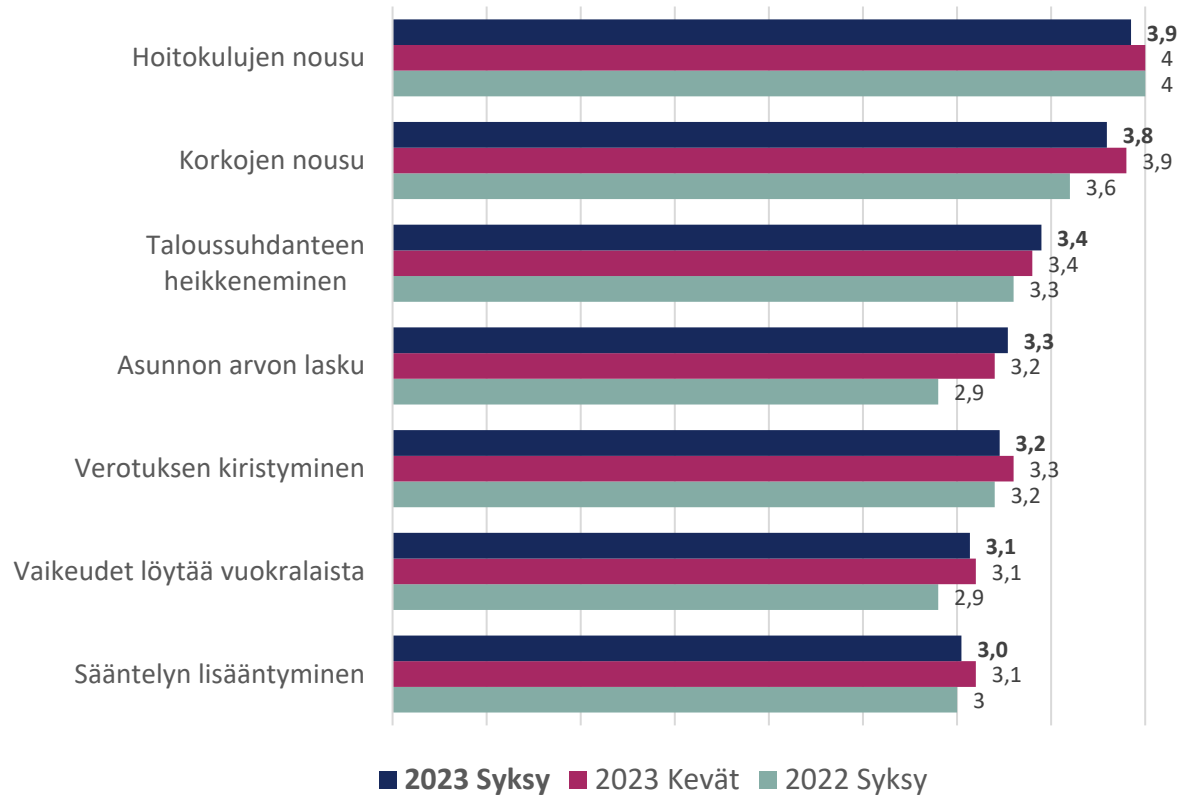
Miten aiot seuraavan puolen vuoden aikana ensisijaisesti toimia?



Riskit nähdään edelleen merkittävinä, mutta ainoa kasvanut riski on huoli asunnon arvon laskusta

Millaisiksi arvioit seuraavat riskit asuntosijoittamisen kannalta?

(1=Ei lainkaan merkittävä riski, 5=Erittäin merkittävä riski)

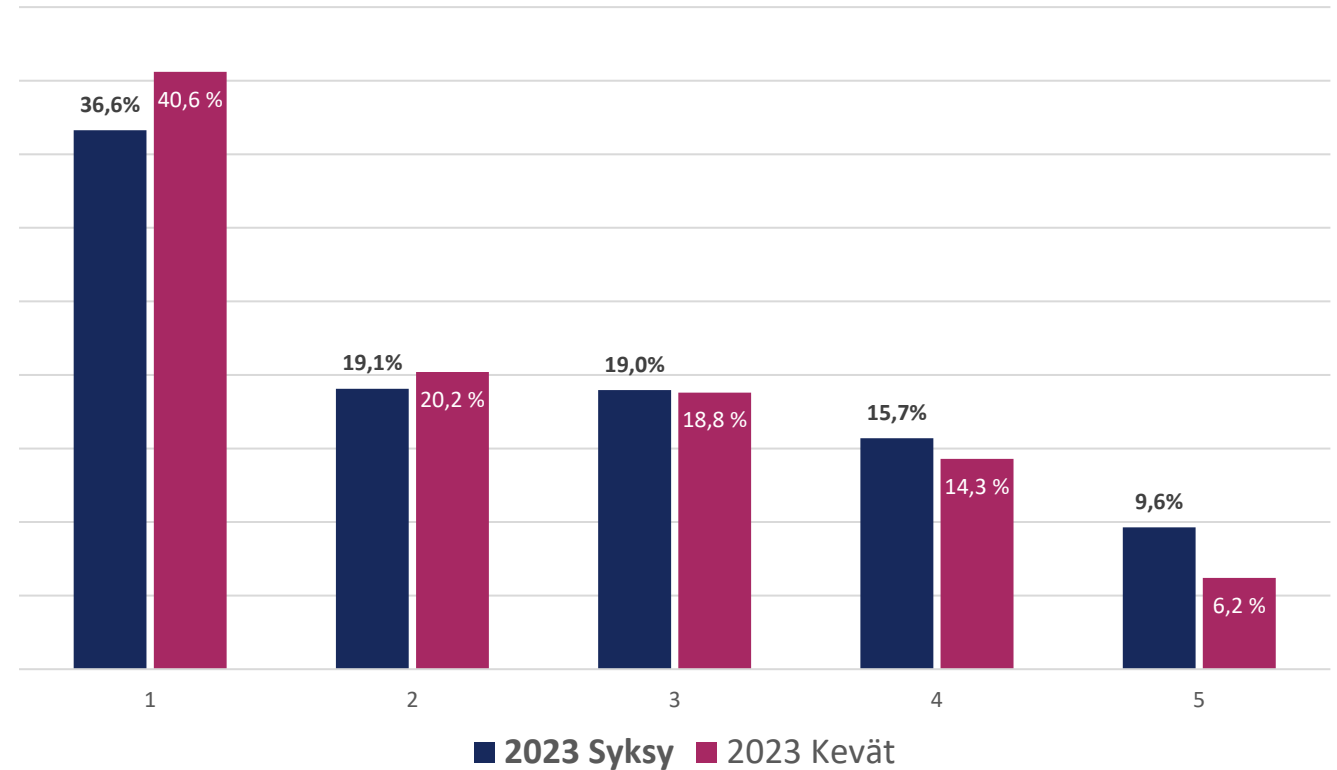


- Hoitokulujen nousu nähdään edelleen suurimpana riskinä. Korkojen nousu koetaan lähes yhtä suurena riskinä.
 - Huomattavaa tosin on, että molempien riskien kasvu pysähtynyt. Mutta riskit koetaan edelleen merkittäviksi.
- Ainoa riski, josta kannetaan huolta enemmän kuin keväällä, on asunnon arvon lasku. On kuitenkin huomattava, että taloussuhdanne nähdään silti suurempana riskinä.
- Huomattavaa loppuissa riskeissä on, että kaikki pysyvät edelleen vähintään 3.:ssa eli lähempänä merkittävää riskiä.

Korkojen nousun vaikutus on lisääntynyt – suurimmat vuokranantajat näkevät vaikutukset merkittävimpinä

- Korkojen nousu vaikutus on lisääntynyt.
 - Huomattavin muutos on vastauksessa "merkittävästi" muutoksen ollessa +3,4 prosenttiyksikköä. Samalla "ei lainkaan" vastausten osuus on pienentynyt -4 prosenttiyksikköä.
- Vertailtaessa korkojen nousun vaikutusta omistettujen asuntojen mukaan, on selvä yhteys nähtävissä – mitä enemmän asuntoja, sen merkittävämmäksi vaikutus nähdään.
 - 20-29 asuntoa omistavista 48 % vastaajista ilmoittaa vaikutukseksi "4" tai "5", kun sama luku yli 30 asuntoa omistavilla on 46 %.
 - On kuitenkin huomattava, että lähes kaikissa vastaajaryhmissä eniten vastauksia saa "ei lainkaan", eli suuri osa on suojautunut vaikutuksilta (pl. 20-29 asuntoa omistaville suosituin vastaus on "4").

Miten korkojen nousu on vaikuttanut toimintaasi vuokranantajana? (1=ei lainkaan, 5=merkittävästi)



Lisätiedot

Eemeli Karlsson
Ekonomisti, Suomen Vuokranantajat ry
Puh: 044 283 6062
eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT