

NELJÄ LÄÄKETTÄ VUOKRAKIPUILUN HOITON

Vuokrat nousevat. Asumistuet kasvavat. Pienten asuntojen pula vaivaa. Asumisen kalleus nostaa palkkavaateita, mikä estää työpaikkojen syntymistä varsinkin pk-seudulla. Isossa kuvassa vuokra-asuntomarkkinan kipuilussa voi olla kyse väistämättömästä rakennemuutoksesta. Vetovastuu siirtyy julkiselta sektorilta yksityiselle puolelle. Uusi tilanne vaati uudet lääkkeet.

RAKLIn mukaan Suomessa on noin 800.000 vuokra-asuntoa. Kokonaismarkkina jakautuu kolmeen hyvin erilaiseen sektoriin: 1) valtion arava- tai korkotukilainoitettut asunnot, joiden osuus on noin 50 % 2) yksityisten ihmisten omistamiin yksittäisiin sijoitusasuntoihin ja 3) sijoitusyhtiöiden omistamiin vuokra-asuntoihin. Näiden kolmen sektorin tilanteet ja sovellettava lainsäädäntö ovat keskenään hyvin erilaiset.

Puolet koko markkinasta muodostuu valtion korkotukemista vuokra-asunnoista. Näitä omistavat kaupungit tai muut ns yleishyödylliset toimijat. Asuntoja rakennutetaan, rahoitetaan, omistetaan ja osin myös vuokraa maksetaan julkisten tukien turvin. Julkinen raha ikään kuin kiertää tässä ekosysteemissä. Sektori on myös historiallisesti kantanut päävastuun vuokra-asuntotarjonnasta. Nyt ekosysteemi on kohdannut neljä kriisiä: 1) asuntokanta on isolta osin vanhaa ja tarvitse kalliit peruskorjaukset, mikä nostaa vuokria 2) kuntien taloustilanne rajoittaa velanottoa ja investointeja uusiin kohteisiin 3) asumistuesta suurin osa kohdentuu tälle sektorille ja sen kasvulle vaaditaan loppua ja 4) kaupungistumisen seurauksena osa julkisen sektorin vuokra-asunnoista sijaitsee taantuvilla paikkakunnilla, joissa asunnot menettävät arvoaan. On ilmeistä, että mainittuja neljää samanaikaista kriisiä ei ratkaista ilman uutta ajattelua ja radikaaleja toimia.

Toiseksi suurin sektori on yksityisten tahojen omistamat yksittäiset vuokra-asunnot, joita pääsääntöisesti ei tueta julkisin varoin. Tässä sektorissa osa vuokranantajista on hyvin ammattimaisia sijoittajia ja osa sijoittajina amatöörejä. Yksityiselle vuokranantajalle vuokralaisen luotettavuus on Suomen Vuokranantajien tutkimusten mukaan tärkein kriteeri. Tällä hetkellä maassa on menossa jonkinasteinen sijoitusasuntobuumi. Yksittäisten sijoittajien kannalta buumi voi jatkuessaan johtaa riskeihin. Koko sektorin kannalta riski hajautuu tehokkaasti usean sadan tuhannen sijoittajan kesken. Yksityiset vuokranantajat tasapainottavat markkinaa.

Kolmanneksi suurin sektori on asuntosijoitusyhtiöiden ja – rahastojen omistamat asunnot. Tälle sektorille on viimeisinä vuosina virrannut paljon pääomia ja syntynyt paljon uusia toimijoita. Sektorin riskinä ovat ylilyönnit. Kaikki erilaiset strategiat eivät voi voittaa. Toisaalta tämä sektori on viime vuodet kannatellut vuokra-asuntotuotantoa ja osin koko kansantalouden kasvua ilman merkittävää julkista tukea.

Rakennemuutos vaikuttaa välttämättömältä. Sen vastustamisen sijaan voidaan etsiä keinoja lievittää kipuilua. Näitä voivat olla 1) julkisen sektorin olisi mielekäästä enenevässä määrin myydä asuntomassaansa ja sen korjausvelkaa yksityiselle sektorille nyt kun kysyntä on hyvä. Varoilla voidaan rahoittaa peruskorjauksia ja rajoittaa julkisen sektorin velkaantumista. 2) tarvitaan yksityisen ja julkisen sektorin yhteistoimia, mistä ARA:n uusi lyhyt korkotuki on erinomainen alku 3) tulee saada aikaan markkinaneutraaliteetti, mikä tarkoittaa verotuksellisesti tasa-arvoista kohtelua kaikkien kolmen sektorin kesken. 4) asemakaavoituksen kustannusvastuuta ja -osaamista on parannettava asumisen hinnan alentamiseksi. Pulmat voidaan kääntää mahdollisuuksiksi. Se edellyttää rohkeutta uuteen ajatteluun ja päätöksiin.

Petri Roininen, toimitusjohtaja

Investors House Oyj

INVESTORS VIEW ON INVESTORS HOUSE OYJ:N UUTISKIRJE, JOKA KÄSITTELEE AJANKOHTAISIA ASIOITA

Investors House