

Asuntomarkkinakatsaus 06/2020

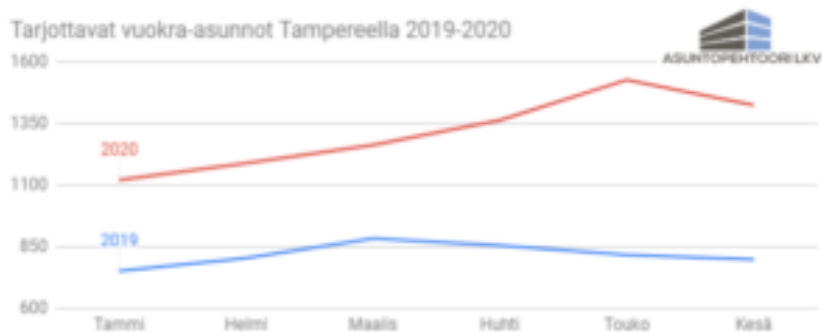
Asuntotoehti LKV vuokraa noin 400 asuntoa vuodessa ja hoitaa noin 250 asuntoa pysyvästi omistajiensa puolesta. Meillä on hyvä kosketus varsinkin Tampereen vuokra-asuntomarkkinoihin ja niillä operoiviin toimijoihin.

Käyimme tässä katsauksessa läpi Covid-19 pandemian vaikutuksia vuokra-asuntomarkkinoihin:

1. Vuokra-asuntojen tarjonta lisääntyi huhti-toukokuussa Airbnb-asuntojen vyöryessä pitkäaikaisvuokraukseen.
2. Vuokrapyyntöissä ei juuri muutoksia, ei myöskään tyhjiä kuukausia.
3. Ensi vuonna asuntojen hinnat ja vuokrat nousevat.

Airbnb-asunnot siirtyivät pitkäaikaisvuokraukseen

Oheisesta kuvaajasta näkee hyvin viime vuoden ja tämän vuoden eron. 2019 vuoden lopulla valmistui Tampereelle monta uudiskohdetta, minkä vuoksi tämän vuoden alussa asuntoja oli lähes 400 enemmän tarjolla. Käyrien kulmakerroin on sama maaliskuuhun asti. Tarjonta lisääntyy tyypillisesti talven aikana ja lähtee keväällä laskuun.



Tänä vuonna kuitenkin Covid-19 pandemian vuoksi asuntojen tarjonta kasvoi merkittävästi huhti- ja toukokuussa. Syynä oli Airbnb-käytössä olleiden asuntojen siirtyminen tavalliseen vuokra-asuntomarkkinaan.

Kun vielä maaliskuussa, eli ennen koronaa, asuntoja oli tarjolla 381 kpl enemmän vuoden takaiseen, oli niitä huhtikuussa 510 kpl enemmän ja toukokuussa 713 kpl enemmän. Kesäkuussa lukema laski 629:n eli tilanne alkoi normalisoitua.

Vuokra-asuntoja oli tarjolla enimmillään lähes kaksinkertainen määrä viime vuoteen verrattuna.

Nyt kun pandemia on hellittämässä, palautuu asuntoja Airbnb-käyttöön. Samalla on alkamassa vuoden kuumien vuokrauskausi Tampereella opiskelijoiden ansioista. Näistä johtuen vuokra-asuntojen tarjonta vähenee ja nyt kesäkuussa tarjottavien asuntojen määrä onkin laskenut sadalla asunnolla.

Vuokranantajat selvinneet vähin naarmuin

Asuntopehtoori LKV:n Huolenpitopalvelun hoidossa on noin 250 vuokra-asuntoa. Näistä asunnoista yksikään omistaja ei ole joutunut kärsimään tyhjästä kuukaudesta koronan vuoksi. Vuokralaisille ei myöskään ole ollut tarvetta vuokranalennuksille, mutta maksuaikaa on annettu yksittäistapauksissa.

Yleiseen vuokratasoon pandemia ei ole vaikuttanut, toisaalta vuokrankorotuksistaakin on pitkälti luovuttu tämän vuoden osalta.

2021 vuokrat ja hinnat nousevat

Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan 2018 rakennettiin yhteensä 34 400 kerrostaloasuntoa ja vuodelle 2021 ennustetaan rakennettavan yhteensä vain 17 000 asuntoa. Eli puolet vähemmän.

Emme usko Covid-19 pandemian vaikuttavan kaupungistumiskehitykseen eli kasvukeskusten asukaskehitys jatkuu entiseen malliin. Näin ollen mikäli asuntojen kysyntä ei laske, mutta asuntojen tarjonta vähenee puoleen, on tällä selvä vaikutus asuntojen hintoihin ja vuokriin pitkällä aikavälillä.

Ennustammekin ensi vuodelle Tampereen ja Helsingin pienille vuokra-asunnoille 1-2 % hintojen nousua sekä samansuuruisia nousua vuokriin.

Mikäli asuntotarjonta ei tästä kasva, pidämme melko selvänä, että asuntosijoittamisen kannattavuus paranee seuraavan viiden vuoden aikana.

Lisätiedot:

Miika Vuorensola, yrittäjä

0407772808, miika@asuntopehtoori.fi

Twitter: @MiikaVuorensola



Asuntopehtoori tarjoaa palveluita vuokranantajille ja asuntosijoittajille. Suosituin palvelumme on [Huolenpitopalvelu](#), jossa asunto hoidetaan avaimet käteen -mallilla alusta loppuun omistajan puolesta. Lisäksi tarjoamme kustannustehokasta vuokravälityspalvelua sekä vuokravalvontapalvelua.