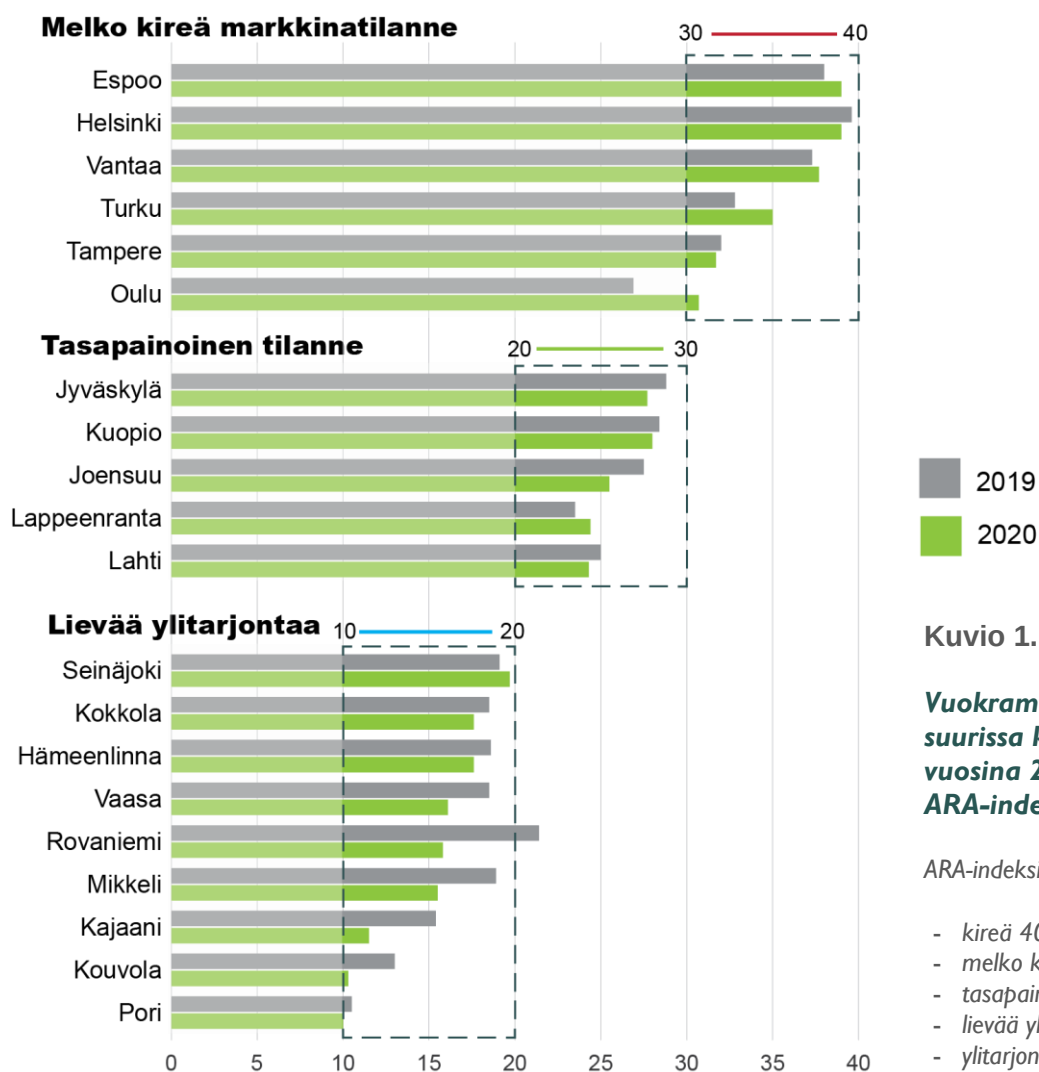


ASUNTO- MARKKINA- katsaus

Vuokra-asunnot

1/2020



Kuvio 1.

**Vuokramarkkinoiden tilanne
suurissa kaupungeissa
vuosina 2019 ja 2020
ARA-indeksin mukaan.**

ARA-indeksin luokat:

- kireä 40-50
- melko kireä 30-39,9
- tasapainoinen 20-29,9
- lievää ylitarjontaa 10-19,9
- ylitarjontaa 0-9,9

Sisällys

1	ARA-asuntojen tarjonta supistui suurissa kaupungeissa	3
1.1	120 000 kotitaloutta vailla ARA-asuntoa	4
2	Kuntien vuokramarkkinat.....	4
2.1	Vuokra-asuntojen ylitarjontaa on yli 200 kunnassa	5
2.2	Pääkaupunkiseudun vuokramarkkinat yhdentyvät	6
2.3	Kehyskaupunkien markkinatilanne vaihtelee	7
2.4	Tyhjien ARA-asuntojen määrän kasvu pysähtyi.....	8
2.5	Lyhyen korkotuen ARA-asunnoilla hyvä menekki	10
3	markkina- ja ARA-vuokrien ero kasvaa	11
4	Yhteenveto	13
	ARA-indeksin laskeminen ja tulkitseminen	16
	Tietojen kerääminen ARA-yhteisöiltä	16
	ARA-indeksin laskeminen	16
	Muuta tietoa vuokra- ja asuntomarkkinoista.....	18

Erillinen liite 1: [Kuntien asuntomarkkina- ja väestötiedot 2019-2020](#) (pdf / *ara.fi*)

Asuntomarkkinakatsaus 1/2020

Lisätietoja:

Hannu Ahola,
asuntomarkkina-
asiantuntija, ARA

etunimi.sukunimi@ara.fi

Asuntomarkkinakatsauksen 1/2020 painopiste on kuntien ARA-vuokra-asuntojen markkinatilanteen selvittämisessä. Vuokramarkkinoita arvioidaan eri mittareista koostuvan ARA-indeksin avulla. Vuokrien kehitys ja niiden väliset erot on huomioitu katsauksessa omana lukunaan.

Tiedot perustuvat ARAn ARA-asuntoja omistavilta yhteisöiltä ja kunnilta keräämiin tietoihin.

Julkaistu 24.6.2020
Dno: ARA-08.02.01-2020-1

ARAn asuntomarkkinakatsaukset

ISSN 2489-8198

www.ara.fi/asuntomarkkinakatsaus

1 ARA-ASUNTOJEN TARJONTA SUPISTUI SUURISSA KAUPUNGEISSA

Vuonna 2019 ARA-vuokra-asunnon sai 48 200 kotitaloutta, mikä on 5 750 vähemmän kuin vuotta aiemmin. Yli 100 000 asukkaan kaupungeissa ARA-asunnon sai 2 250 kotitaloutta vähemmän kuin vuotta aiemmin. Määrä lisääntyi vain Helsingissä (+590) ja Tampereella (+24). Oulussa ARA-asunnon saaneiden määrä väheni melkein 1 000:lla ja Kuopiossa yli 500 asunnolla. Muualla suomessa asunnon saaneiden määrä pieneni yhteensä 3 500:lla (taulukko 1).

Taulukko 1. ARA-asunnon saaneet ja haettavana olleet uudet asunnot.

Kunta	ARA-asunnon saaneet			Uudet ARA-asunnot		
	2018	2019	muutos	2018	2019	muutos
Espoo	2 312	2 166	-146	342	249	-93
Helsinki	5 049	5 638	589	667	1 022	355
Vantaa	2 472	2 126	-346	269	439	170
Turku	2 081	2 012	-69	152	340	188
Tampere	2 016	2 040	24	293	226	-67
Lahti	2 170	1 825	-345	0	85	85
Kuopio	2 461	1 912	-549	165	0	-165
Jyväskylä	2 070	1 646	-424	0	92	92
Oulu	3 391	2 409	-982	179	190	11
Suuret yht.	24 022	21 774	-2 248	2 067	2 643	576
Muu maa	29 961	26 459	-3 502	873	619	-254
Yhteensä	53 983	48 233	-5 750	2 940	3 262	322

Uusia tavallisia ARA-asuntoja valmistui vuonna 2019 suurissa kaupungeissa 2 643. Se on 576 enemmän kuin edeltävänä vuonna 2018. Uusien asuntojen osuus haettavista ARA-asunnoista oli suurissa kaupungeissa 12 %.

Vaikka uudistuotanto lisääntyi, ARA-asuntojen tarjonta suurissa kaupungeissa väheni. Tarjontaa supisti vaihtuvuuden pieneneminen ja asuntojen vapautuminen rajoituksista. Rajoituksista vapautui vuonna 2019 koko maassa 6 400 vanhaa ARA-asuntoa. Taulukossa 1 mainituissa suurissa kaupungeissa vapautuneita ARA-asuntoja oli 4 500.

1.1 120 000 kotitaloutta vailla ARA-asuntoa

Erittäin kiireellisten hakijoiden osuus kasvoi viidettä vuotta peräkkäin. Pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella ARA-asuntoa on vaikea saada, jollei hakijaa ole luokiteltu erittäin kiireelliseksi.

Nuorten, alle 25-vuotiaiden, hakijoiden osuus on vähentynyt vuodesta 2017 alkaen. Vuosina 2015 ja 2016 nuorten osuus oli yli 30 %, mutta nyt se lähestyy 20 %:ia. Muutosta selittää markkinaehtoisien vuokratarjonnan voimakas lisääntyminen viime vuosina. Yhden hengen hakijoiden osuus on pysynyt 62 %:ssa kolme vuotta peräkkäin.

Maahanmuuttajataustaisten hakijoiden osuus laski kahdestatoista kymmeneen prosenttiin. Osuus on todellisuudessa suurempi, koska monet vuokrataloyhtiöt eivät sitä rekisteröi.

Voimassa olevat hakemukset ARA-asuntoihin keväällä 2020 (suluissa 2019):

- Hakemuksia koko maassa yhteensä 120 000¹.
- Hakemuksista 56 % (57 %) kohdistui pääkaupunkiseudulle.
- Erittäin kiireellisiksi luokiteltuja hakemuksia oli 26 % (25 %).
- Hakijoista yhden hengen talouksia oli 62 % (62 %) ja kahden hengen talouksia 21 % (22 %).
- Nuorten, alle 25-vuotiaiden, hakijoiden osuus oli 21 % (23 %).
- Maahanmuuttajataustaisia hakijoita oli 10 % (12 %).

2 KUNTIEN VUOKRAMARKKINAT

ARA on arvioinut kuntien vuokramarkkinoiden toimivuutta ARA-indeksin avulla vuodesta 2012 alkaen. ARA-indeksin avulla markkinatilanne jaetaan viiteen luokkaan: kireä, melko kireä, tasapainoinen, lievää ylitarjontaa ja ylitarjontaa.

Kireille markkinoille on tyypillistä ARA-asuntojen vaikea saatavuus ja markkinavuokrien kalleus. Tasapainokunnissa ARA-asuntojen tarjonta vastaa vallitsevaa kysyntää, eikä tyhjien ARA-asuntojen ongelmaa esiinny. Markkinavuokrat ovat ARA-vuokria kalliimpia, mutta hintaero on kohtuullisempi kuin kireiden markkinoiden kunnissa. Ylitarjontakunnissa ARA-asuntojen käyttöasteet ovat heikot, asuntoja on tyhjiillään ja markkinavuokrat ovat ARA-vuokria edullisempia.

¹ Luvussa ei ole mukana opiskelija- eikä muita erityisryhmien asuntoja. Vuoden 2019 lukema ei ole vertailukelpoinen tilastointitavan muutoksen takia.

Vaikka ARA-indeksi mittaa ARA-asuntojen markkinatilannetta, sen avulla voidaan arvioida myös koko vuokramarkkinan toimivuutta alueittain. ARA-indeksin laskentaperusteet ja rajaukset ovat katsauksen lopussa ([siirry laskentaperusteisiin](#)).

Kuntakohtaiset asuntomarkkinatiedot löytyvät erillisestä liitteestä 1. [Avaa liite 1 katsauksen verkkosivulta \(pdf\)](#)

2.1 Vuokra-asuntojen ylitarjontaa on yli 200 kunnassa

Vuonna 2020 **melko kireän vuokramarkkinan** kuntia oli 13, mikä on 3 kuntaa enemmän kuin vuotta aiemmin. Melko kireiden kuntien alueella asuu lähes 2 miljoonaa suomalaista. **Tasapainoisen tilanteen** kuntia on 48 ja niiden alueella asuu lähes 1,2 miljoonaa suomalaista. Tasapainoisten kuntien määrä kasvoi edellisvuoteen verrattuna kahdella kunnalla. Tasapainoisten kuntien osuus ARA-asunnoista on 20 % ja melko kireiden markkinoiden kuntien 46 % ARA-vuokra-asunnoista.

Lievää ylitarjontaa esiintyy 83 kunnassa ja **ylitarjontaa** 119 kunnassa. Lievän ylitarjonnan kuntien määrä väheni vuodessa 32 kunnalla. Niistä suurin osa tippui ylitarjontakuntiin, joiden määrä lisääntyi 11 kunnalla. Vaikka trendi on laskeva, 15 kuntaa pinnisti alimmasta luokasta ylöspäin. Yhteensä yli 200 kunnassa esiintyy vähintään lievää ylitarjontaa. ARA-vuokra-asuntoja on niiden alueella yhteensä 115 000 eli lähes kolmasosa koko maan ARA-asunnoista.

Taulukko 2. Kuntajakauma markkinatilanteen mukaan, väestö ja ARA-asunnot*.

Markkina-luokka	ARA-indeksi 2019	Kuntia yht.	Väkiluku yht.	Väestön osuus %	Väestönmuutos %	ARA-as. yht.	ARA-as. osuus %
kireä	40-50	0					
melko kireä	30-39,9	13	1 996 235	36,4	0,8	163 370	46,2
tasapainoinen	20-29,9	48	1 170 903	21,4	-0,2	71 991	20,3
lievää ylitarjontaa	10-19,9	83	1 423 120	26,0	-0,9	73 680	20,8
ylitarjontaa	0-9,9	119	797 218	14,5	-1,7	41 752	11,8
ei tietoa		31	94 694	1,7	-1,5	2 973	0,8
Yhteensä		294	5 482 170	100,0	-0,6	353 766	100,0

*) sisältää myös erityisryhmien asunnot. Väestönmuutos on kuntien keskiarvo.

ARA-indeksiä ei voitu laskea 31 kunnalle. Nämä ovat pääsääntöisesti pieniä alle 5 000 asukkaan kuntia, eikä niillä kaikilla ole enää tavallisia ARA-vuokra-asuntoja. Indeksittömien kuntien osuus ARA-asuntokannasta on vajaa prosentti.

Väestönmuutos määrittää vahvasti ARA-asuntojen markkinatilannetta. Väestö kasvoi ainoastaan ylimmissä markkinaluokissa. Jopa tasapainokuntien keskimääräinen väestönkasvu oli negatiivinen. Ylitarjontakunnissa väestökato on suurinta.

2.2 Pääkaupunkiseudun vuokramarkkinat yhdentyvät

Taulukossa 3 on suurten kaupunkien ja maakuntien keskuskaupunkien väestö- ja markkinatietoja. Niiden perusteella määräytyy ARA-indeksin mukainen markkinaluokitus. Kaupungit ovat taulukossa markkinatilanteen kireyden mukaisessa järjestyksessä.

Taulukko 3. ARA-indeksi 2019–2020, suuret kaupungit ja maakuntien keskuskaupungit.

Kaupunki	Väestön muutos	Käyttö- aste	Vaihtu- vuus	Tyhjien osuus	Vuokrien ero	ARA-indeksi		
	%	%	%	%	%	2019	2020	
Melko kireä								
Espoo	2,0	98,6	13,3	0,0	37,1	38,0	39,0	↗
Helsinki	0,7	99,4	14,4	0,5	62,4	39,6	39,0	→
Vantaa	2,4	98,8	16,5	0,3	31,9	37,3	37,7	→
Turku	0,8	99,1	17,0	0,0	25,8	32,8	35,0	↗
Tampere	1,2	97,7	19,2	0,8	24,4	32,0	31,7	→
Oulu	0,9	97,5	24,8	0,3	22,0	26,9	30,7	↑
Tasapainoinen								
Jyväskylä	0,7	95,4	21,7	0,8	20,7	28,8	27,7	↘
Kuopio	0,5	96,2	21,1	1,4	24,4	28,4	27,2	↘
Joensuu	0,3	94,6	19,2	1,5	25,4	27,5	25,5	↘
Lappeenranta	0,0	96,4	19,8	2,9	24,6	23,5	24,4	→
Lahti	-0,1	96,3	27,0	0,5	13,7	25,0	24,3	→
Lievää ylitarjontaa								
Seinäjoki	0,8	93,4	27,0	2,4	9,2	19,1	19,7	→
Kokkola	0,1	93,7	26,3	3,0	7,4	18,5	17,6	→
Hämeenlinna	0,2	89,1	27,7	2,7	25,3	18,6	17,6	↘
Vaasa	0,1	87,6	18,9	7,4	15,4	18,5	16,1	↘
Rovaniemi	0,2	92,3	25,8	6,7	11,5	21,4	15,8	↓
Mikkeli	-1,3	91,9	15,0	3,5	13,8	18,9	15,5	↓
Kajaani	-0,7	90,7	23,7	5,4	9,5	15,4	11,5	↓
Kouvola	-1,3	90,1	21,3	11,4	13,0	13,0	10,3	↘
Pori	-0,5	88,9	34,4	3,1	0,6	10,5	10,0	→

Helsinki oli ARA:n selvityksissä pitkään ainoa kireän markkinan kaupunki, mutta nyt se jää jo toisena vuonna peräkkäin melko kireään markkinakategoriaan. Nopeasti kasvavan Espoon markkinatilanne kiristyi ja se nousee Helsingin rinnalle. Kaikista nopeimmin kasvanut Vantaa sijoittuu aivan niiden tuntumaan. Pääkaupunkiseudulla ARA-asuntojen kysyntä on suurinta ja niiden saatavuus

on vaikeinta. Tämä näkyy muuta maata korkeimpina käyttöasteina, pienenä vaihtuvuutena sekä suurina markkina- ja ARA-vuokrien eroina (taulukko 3).

Seuraavaksi kireämmät vuokramarkkinat vallitsevat Turussa ja Tampereella. Edellisvuoteen verrattuna Tampereen markkinatilanne pysyi ennallaan, mutta Turussa tilanne kiristyi. Turun ARA-asunnot ovat täyskäytössä, tyhjiä asuntoja ei ole ja vaihtuvuus pienenee. Samaan aikaan markkina- ja ARA-vuokrien ero on noussut Turussa yli 25 %:in.

ARAN markkinakatsauksen suurin nousija on Oulu, jonka kaikki tunnusluvut kiristivät edellisvuodesta. Muutokset nostivat Oulun ensimmäistä kertaa ARAn listauksessa melko kireän markkinatilanteen luokkaan.

Tulevien MAL-kaupunkien Jyväskylän, Kuopion ja Lahden vuokramarkkinat ovat tasapainoiset. Jyväskylän ja Kuopion ARA-indeksi laski edellisvuodesta hieman. Lahden tilanne pysyi ennallaan, mutta sen markkinatilannetta uhkaa väestökasvun hiipuminen ja muita kaupunkeja pienempi markkina- ja ARA-vuokrien ero (14 %). Joensuu ja Lappeenranta ylsivät tasapainoiseen luokkaan, mutta Seinäjoki jäi täpärästi viivan alapuolelle.

Lievää ylitarjontaa esiintyy myös Kokkolassa ja Hämeenlinnassa. Vaasan ja Rovaniemen ongelmana on suuri tyhjien asuntojen määrä. Mikkelissä ja Kouvolassa ongelmia lisää väestön nopea väheneminen. Porissa vuokrien välinen ero on kutistunut lähes nolleen.

2.3 Kehyskaupunkien markkinatilanne vaihtelee

Taulukossa 4 on suurten kaupunkien kehyskuntien väestö- ja markkinatietoja. ARA-indeksin mukaan luokiteltuna.

Kauniaisten markkinatilanne on lähes yhtä kireä kuin pääkaupunkiseudun isojen kaupunkien. Uudenmaan kunnista Porvoon, Järvenpään ja Keravan vuokramarkkinat ovat melko kireät, vaikka niiden tilanne on parempi kuin vuosi sitten. Tuusula, Sipoo, Kirkkonummi, Vihti ja Nurmijärvi ovat tasapainoisessa luokassa. Lohja nousi luokkaa ylemmäs tasapainoisten kuntien joukkoon, samoin kuin nopean parannuksen tehnyt Mäntsälä. Hyvinkää putosi lievän ylitarjonnan puolelle.

Turun seudun kunnista Naantalin ja Kaarinan tilanne on tasapainoinen, mutta väestöään menettäneessä Raisiossa esiintyy lievää ylitarjontaa. Liedon markkinatilanne kiristyi ja markkinaluokitus vaihtui melko kireäksi.

Tampereen seudun kunnista Pirkkala on ainoana melko kireässä markkina-luokassa. Ison loikan listalla ylöspäin tehneet Lempäälä ja Ylöjärvi sijoittuvat tasapainoiseen luokkaan, Lempäälä vain täpärästi. Nokia ja Kangasala entisine liitoskuntineen kärsivät heikoista käyttöasteista ja tyhjiä asunnoista, mikä pudotti ne lievästi ylitarjontaisten kuntien kategoriaan.

Uudenkaupungin kiristynyt markkinatilanne normalisoitui, kun kaupunkiin saatiin uusia vuokra-asuntoja. Väkiluvun kääntyminen laskuun lisää ylitarjonnan riskiä lähivuosina.

Taulukko 4. Kehyskaupunkien ARA-indeksi 2019–2020.

Kaupunki	Väestön- muutos	Käyttö- aste	Vaihtu- vuus	Tyhjien osuus	Vuokrien ero	ARA-indeksi		
	%	%	%		%	2019	2020	
Melko kireä								
Kauniainen	2,0	99,2	23,6	0,0	26,8	31,9	36,2	↑
Lieto	0,9	99,4	10,1	0,3	2,1	28,9	34,2	↑
Porvoo	0,2	98,9	14,5	0,7	23,5	33,5	32,7	→
Järvenpää	0,7	98,6	18,7	0,4	21,1	36,1	32,5	↓
Kerava	1,3	98,2	18,3	0,9	19,0	35,5	31,9	↓
Pirkkala	1,3	97,9	18,6	1,2	16,5	30,3	30,5	→
Tasapainoinen								
Lempäälä	1,4	98,6	20,9	1,0	7,6	24,9	29,7	↑
Tuusula	-0,1	98,6	18,1	0,1	-1,9	25,4	27,6	↗
Naantali	0,4	98,1	27,6	0,0	5,5	24,9	27,3	↗
Sipoo	2,5	97,5	38,3	1,2	9,4	27,0	27,0	→
Mäntsälä	0,1	98,6	19,4	1,0	0,1	26,3	26,5	→
Ylöjärvi	0,8	98,5	27,5	0,7	-10,4	20,0	25,4	↑
Kirkkonummi	0,7	97,5	20,0	3,8	14,5	27,3	24,8	↘
Kaarina	1,4	93,7	20,0	0,8	0,1	24,0	24,7	→
Vihti	-0,2	97,9	26,7	0,7	0,6	25,1	23,6	↘
Uusikaupunki	-1,3	98,1	25,7	0,8	3,9	29,0	21,7	↓
Lohja	-0,8	96,2	18,3	1,5	4,2	18,6	21,3	↗
Nurmijärvi	0,7	96,1	29,2	2,6	5,9	23,3	21,1	↘
Lievää ylitarjontaa								
Rauma	-0,3	93,8	24,7	1,3	11,7	21,0	19,5	↘
Nokia	1,2	92,1	15,6	8,1	7,9	24,1	19,3	↓
Kangasala	0,6	92,2	18,7	7,1	13,4	26,0	18,2	↓
Hyvinkää	-0,1	94,0	23,4	2,5	2,8	22,1	17,8	↓
Raisio	-0,5	92,9	20,4	5,7	5,0	16,0	14,3	↘

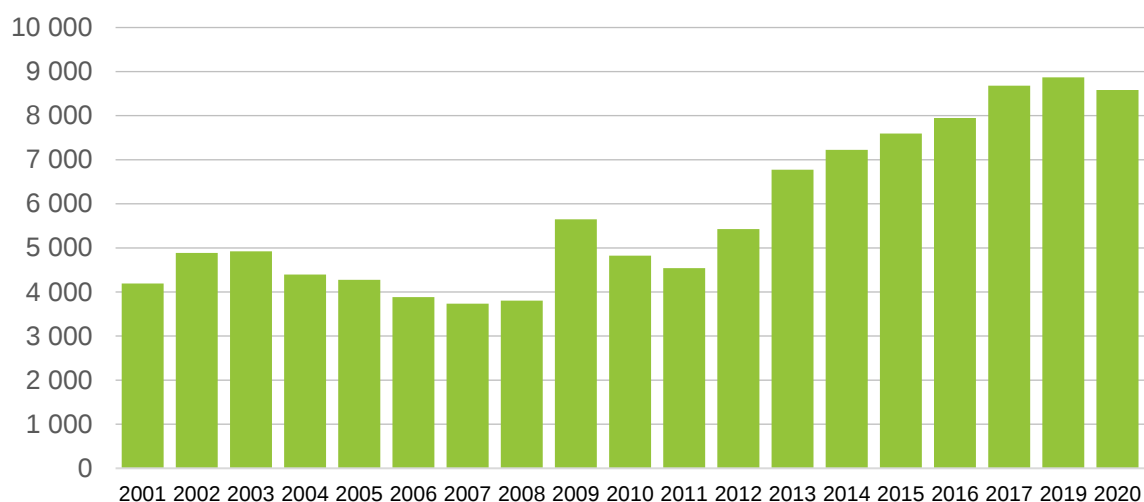
2.4 Tyhjien ARA-asuntojen määrän kasvu pysähtyi

ARA-asuntojen keskimääräinen käyttöaste heikkeni vuonna 2019. Kuntien keskiarvo vuonna 2019 oli 88,5 %, kun se vuotta aiemmin oli 89,2 %.

Keskimääräinen asukasvaihtuvuus nousi 25,1:stä 25,5 prosenttiin.

Vähintään 2 kuukautta tyhjänä olleita tavallisia ARA-vuokra-asuntoja oli keväällä 2020 yhteensä 8 600. Niiden määrä väheni 300 asunnolla edellisvuodesta. Ennen tätä vuotta tyhjien ARA-asuntojen määrä oli lisääntynyt vuodesta 2012 alkaen.

Puoli vuotta (6 kk) tyhjänä olleiden asuntojen määrä kasvoi 5 300 asuntoon, kun niitä oli vuotta aiemmin 4 500. Kaikista vaikeimmin vuokrattavien asuntojen tilanne heikkenee edelleen, eivätkä tehdyt sopeuttamistoimet ole olleet riittäviä koko maan lukujen valossa.



Kuvio 2. Vähintään 2 kk tyhjänä olleet ARA-asunnot vuosina 2001–2020.
Huom. Poikkileikkausajankohtana vuosien 2001–2017 aikana marraskuu.
Vuodesta 2019 alkaen maaliskuu, minkä takia vuosi 2018 puuttuu tilastosta.

Määrällisesti eniten tyhjinä olleita (2 kk) ARA-asuntoja oli Savonlinnassa (506), Kemissä (418) ja Kouvolassa (379). Suhteellisesti eniten tyhjiä ARA-asuntoja oli Kemiönsaarella (59 %), Oulaisilla (48 %) ja Kemissä (48 %).

Koko maassa tyhjien ARA-asuntojen osuus oli 3,5 %. Tyhjien ARA-asuntojen osuus asuntomäärästä oli 93 kunnassa vähintään 10 %. Luvut eivät sisällä erityisryhmien asuntoja.

Taulukko 5. Tyhjien ARA-asuntojen osuudet kunnissa vuonna 2020.

Tyhjien osuus	Kuntia yht.	Osuus kunnista %
> 20,0 %	36	12,2
10,0-19,9 %	57	19,4
5,0-9,9 %	60	20,4
2,0-4,9 %	41	13,9
< 2,0 %	68	23,1
ei tietoa	32	10,9
Yht.	294	100,0

2.5 Lyhyen korkotuen ARA-asunnoilla hyvä menekki

Vuoden 2016 syksyllä otettiin käyttöön uusi lyhytaikainen korkotukimalli 40 vuoden korkotukimallin rinnalle. Uusi tukimallin tavoitteena oli monipuolistaa valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon rahoitusvaihtoehtoja ja lisätä kohtuuvuokraisten asuntojen tarjontaa kasvukeskuksissa.

Ensimmäiset lyhyen korkotuen vuokra-asunnot² valmistuivat vuonna 2018. Vuoden 2020 alussa asuntoja oli valmiina 1 255. Asunnoista 47 % sijaitsee Helsingin seudulla ja ARAn kasvukeskuksissa yhteensä kolme neljäsosaa. Loput asunnoista ovat Uudessakaupungissa, Raumalla ja Lapissa, joissa vuokra-asuntojen kysyntä lisääntyi voimakkaasti 2010-luvun lopulla teollisten työpaikkojen kasvun seurauksena

Lyhyen korkotuen asunnoilla on kiinteä, ARAn hyväksymä kohdekohtainen alkuvuokra, joka asettuu pitkän korkotuen ARA-vuokrien ja markkinavuokrien väliin. Pääkaupunkiseudulla oli vuonna 2020 lyhyen korkotuen asuntoja 496 kappaletta 5 eri kohteessa, joissa asuntojen keskikoko oli 47,3 neliötä ja kuukausivuokra 16,0 euroa neliölle. Muilla alueilla keskivuokrat olivat 13–15 euron välillä.

Taulukko 6. Lyhyen korkotuen hankkeiden markkinatilanne 2019-2020.

Kaupunki/alue	Kohteet	Asunnot	Keskivuokra* 2020 (€/m ²)	Käyttöaste** 2019 (%)	Vaihtuvuus** 2019 (%)	Tyhjät 15.3.-20
Pääkaupunkiseutu	5	496	16,0	99,7	12,1	0
Helsingin kehyskunnat	4	98	14,8	91,5	35,7	0
Tampereen seutu	3	146	13,1	99,8	11,9	0
Turku	2	109	14,1	99,0	10,3	0
Jyväskylä	1	84	14,0	98,2	20,2	0
Uusikaupunki	5***	147	12,8	99,1	23,5	7
Rauma	2	73	13,8	99,1	15,1	0
Lappi	2	102	14,2	99,3	30,1	0
Yhteensä	24	1 255	14,6	98,7	17,2	7

*) Vuokra (15.3.2020) sisältää vesimaksun.

**) Asuntojen lukumäärillä painotettu keskiarvo.

***) Vuoden 2019 tiedot vain 3 kohteen osalta.

² Lyhyen korkotuen (10 vuotta) vuokra-asunnot ovat hallinnollisesti kevyempiä kuin pitkän korkotuen (40 vuotta). Asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset kestävät 10 vuotta, mutta tuki- ja rajoitusaikaa voidaan pidentää 30 vuoteen asti. Malliin liittyy korkotuen lisäksi valtion takaus. Asuntojen omistajan ei tarvitse olla kunta tai yleishyödyllinen yhteisö. Asukasvalinnassa on tulorajat toisin kuin pitkässä korkotuessa, jossa pienituloisimmat, vähävaraisimmat ja eniten asunnon tarpeessa olevat etusijalla.

Lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen käyttöasteet olivat lähes kaikissa kohteissa erinomaiset. Käyttöaste jäi alle 98 %:in vain kahdessa Helsingin kehyskunnissa sijaitsevassa kohteessa. Maaliskuussa 2020 vähintään 2 kuukautta tyhjää asuntoa oli 7 asuntoa ja ne kaikki sijaitsivat Uudessakaupungissa.

Vaihtuvuus oli pienintä (alle 15 %) Turun, Tampereen seudun ja pääkaupunkiseudun asunnoissa. Lapissa ja Helsingin seudun kehyskunnissa vaihtuvuus ylitti 30 %.

3 MARKKINA- JA ARA-VUOKRIEN ERO KASVAA

Tilastokeskuksen indeksin mukaan sekä ARA- että markkinavuokrat nousivat koko maassa keskimäärin 1,2 % vuodessa (1. neljännes 2020). Jos muutos lasketaan toteutuneista keskivuokrista asuinneliötä kohden, markkinavuokrat nousivat koko maassa 4,0 % ja ARA-vuokrat vain 0,9 % vuodessa. Ero johtuu siitä, että indeksilaskenta ottaa huomioon vain vertailukelpoiset arvot, mutta keskivuokrissa ovat mukana nekin vuokrasopimukset, joille ei löydy vertailuarvoa edelliseltä vuodelta³. Taulukossa 7 on esitetty molemmilla tavoilla lasketut vuosimuutokset suurissa kaupungeissa.

Taulukko 7. Keskivuokrat (€/m²) suurissa kaupungeissa Q1/2020 ja vuosimuutokset.

Kunta	ARA-vuokrat			Markkinavuokrat			Ero markkina- ja ARA-vuokrissa	
	€/m ²	Vuosimuutos (indeksi)	Vuosimuutos (keskivuokra, €/m ²)	€/m ²	Vuosimuutos (indeksi)	Vuosimuutos (keskivuokra, €/m ²)	2019	2020
Helsinki	13,02	1,2 %	0,5 %	21,15	1,8 %	4,7 %	55,9 %	62,4 %
Espoo	13,17	2,1 %	2,1 %	18,06	1,8 %	6,2 %	31,9 %	37,1 %
Vantaa	13,53	1,1 %	0,5 %	17,84	1,7 %	5,1 %	26,2 %	31,9 %
Tampere	12,21	1,0 %	1,2 %	15,19	1,6 %	3,8 %	21,4 %	24,4 %
Turku	11,31	0,9 %	0,1 %	14,23	1,6 %	4,3 %	20,7 %	25,8 %
Oulu	10,82	0,9 %	1,0 %	13,20	1,5 %	3,6 %	19,0 %	22,0 %
Jyväskylä	11,92	1,0 %	1,8 %	14,39	0,4 %	3,6 %	18,6 %	20,7 %
Kuopio	11,64	2,1 %	2,6 %	14,48	0,7 %	2,2 %	25,0 %	24,4 %
Lahti	11,86	1,9 %	1,1 %	13,48	0,5 %	2,5 %	12,1 %	13,7 %

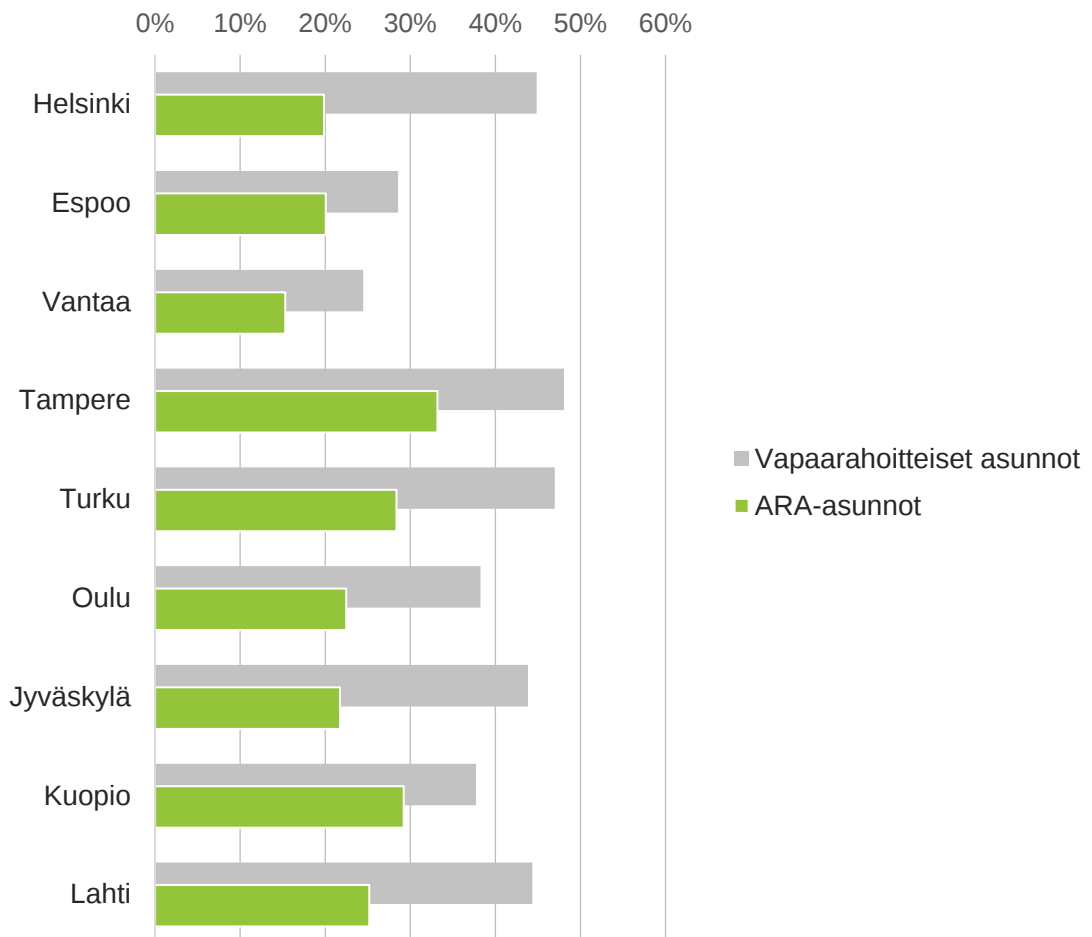
Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat.

³ Q1/2020 aineistosta indeksin ulkopuolelle jää yli 29 000 vuokrasopimusta. Niistä 63 % on vapaarahoitteisia ja 37 % ARA-asuntoja.

Pääkaupunkiseudulla ARA-vuokrat olivat keskimäärin 13,0–13,5 euroa neliöltä. Oulussa ARA-vuokrat jäivät alle 11 euron neliötä kohden. Espoossa ja Kuopiossa ARA-vuokrat nousivat eniten, yli 2 % molemmilla tavoilla laskien.

Markkinavuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla indeksin mukaan alle 2 % vuodessa, mutta keskivuokrista laskettu muutos oli noin kolminkertainen. Jyväskylässä markkinavuokrien nousu oli indeksin mukaan vuodessa vain 0,4 %, vaikka keskivuokra nousi 3,6 %. ARA-vuokrissakin on eroja indeksin ja keskivuokran vuosimuutoksen välillä, mutta ne ovat selvästi markkinavuokrien eroja pienempiä.

Keskivuokrista laskettu ARA- ja markkinavuokrien välinen ero kasvoi suurissa kaupungeissa Kuopiota lukuun ottamatta. Helsingissä eroa on yli 60 %, Lahdessa alle 15 %. Osa Helsingin suuresta erosta johtuu kalliimpien yksiöiden suuresta painoarvosta. Tilastoaineistossa Helsingissä markkinaehtoisista vuokra-asunnoista yksiöitä on 45 %, kun ARA-asunnoissa niitä on 20 %. Yksiöbuumista kritisoidulla Vantaalla markkinaehtoisten yksiöiden osuus on vain 24 %. Kaikista eniten markkinaehtoisia yksiöitä on Tampereella (48 %) ja Turussa (47 %), mutta niillä on myös ARA-yksiöitä enemmän kuin muilla suurilla kaupungeilla (kuvio 3).



Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat.

Kuvio 3. Vuokra-asuntojen yksiöosuudet suurissa kaupungeissa vuonna 2020.

4 YHTEENVETO

ARA-asuntojen tarjonta supistui kasvukeskuksissa

Helsingin vuokramarkkinat ovat kaikista kireimmät, mutta nopeasti kasvaneet Espoo ja Vantaa nousivat ARAn vuoden 2020 selvityksessä samalla tasolle Helsingin kanssa. Turussa, Tampereella ja Oulussa vuokra-asuntojen tilanne oli melko kireä. Jyväskylän, Kuopion ja Lahden vuokramarkkinat ovat paremmin tasapainossa.

Suurten kaupunkien (yli 100 000 asukasta) tilannetta kiristi tavallisten ARA-vuokra-asuntojen tarjonnan vähentyminen yli 2 000 asunnolla. Uusia ARA-asuntoja valmistui yhteensä 2 650, mutta vanhoja vapautui rajoituksista 4 500. Tarjontaa heikensi myös ARA-asuntojen pieni (alle 20 %) vaihtuvuus pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella.

Vapaarahoitteinen vuokratarjonta on lisääntynyt viime vuosina huomattavasti suurissa kaupungeissa. Samaan aikaan markkinavuokrien ero ARA-vuokriin on edelleen kasvanut: pääkaupunkiseudulla markkinavuokrat ovat yli 30 % ARA-vuokria korkeampia ja muissa suurissa kaupungeissa (lahtea lukuun ottamatta) eroa on yli 20 % asuinneliötä kohden.

Suurten kaupunkien kehyskunnissa 11 markkinatilanne oli tasapainoinen. Lievää kireyttä esiintyi 6 kunnassa ja lievää ylitarjontaa 4 kunnassa.

Kasvukeskusten ulkopuolella ARA-asuntojen kysyntä on heikkoa

Vuonna 2020 ARA-asuntojen lievää ylitarjontaa 83 kunnassa ja ylitarjontaa on 119 kunnassa.

Vähintään 2 kuukautta tyhjänä olleita ARA-asuntoja oli koko maassa 8 600. Määrä väheni 300 asunnolla vuoteen 2019 verrattuna. Vähintään 6 kuukautta tyhjänä olleiden asuntojen määrä kuitenkin kasvoi 4 500:sta 5 300 asuntoon. Tavallisista ARA-vuokra-asunnoista oli tyhjänä koko maassa yhteensä 3,5 %. ARA-asuntoja oli tyhjillään 93 kunnassa yli 10 % asuntokannasta.

ARA-asuntojen keskimääräinen käyttöaste (kuntien keskiarvo) oli vuonna 2019 keskimäärin 88,5 %, kun se vuotta aiemmin oli 89,2 %. Keskimääräinen asukasvaihtuvuus nousi 25,1:stä 25,5 prosenttiin.

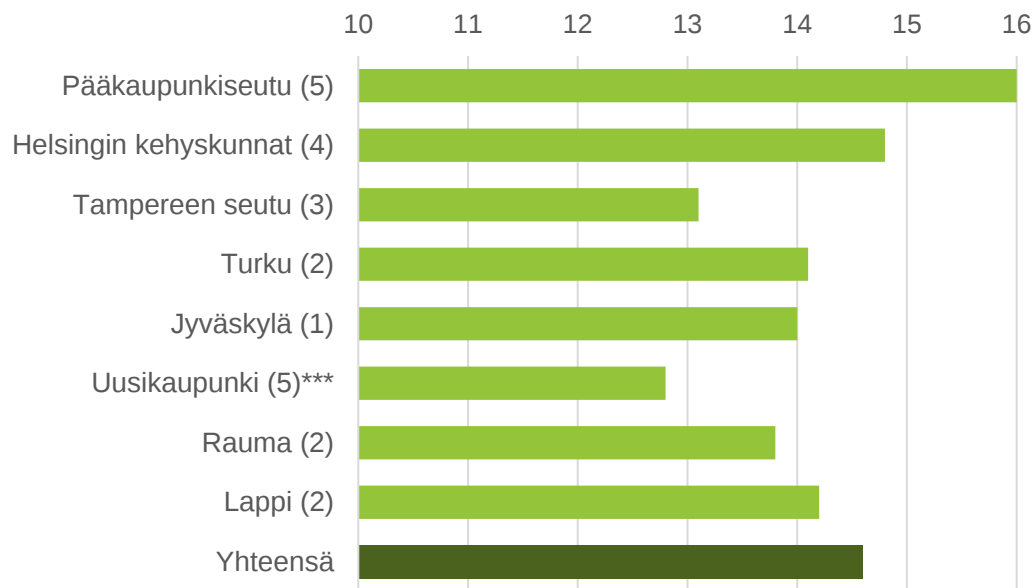
ARA-asuntoa hakee 120 000 kotitaloutta (kevät 2020)

56 % hakemuksista kohdistui pääkaupunkiseudun ARA-asuntoihin. Erittäin kiireellisiksi luokiteltuja hakemuksia oli koko maassa 26 %. Osuus kasvoi viidettä vuotta peräkkäin. Samaan aikaan nuorten alle 25-vuotiaiden hakijoiden osuus on laskenut 30 %:sta lähes 20 %:iin. Yhden hengen hakijoiden osuus on pysynyt 62 %:ssa kolme vuotta peräkkäin.

Lyhyen korkotuen ARA-asunnoilla hyvä menekki

Ensimmäiset lyhyen korkotuen vuokra-asunnot valmistuivat vuonna 2018. Keväällä 2020 valmiita asuntoja oli 1 255, joista noin puolet sijaitsi Helsingin seudulla. Lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen käyttöaste oli keskimäärin 98,7 %.

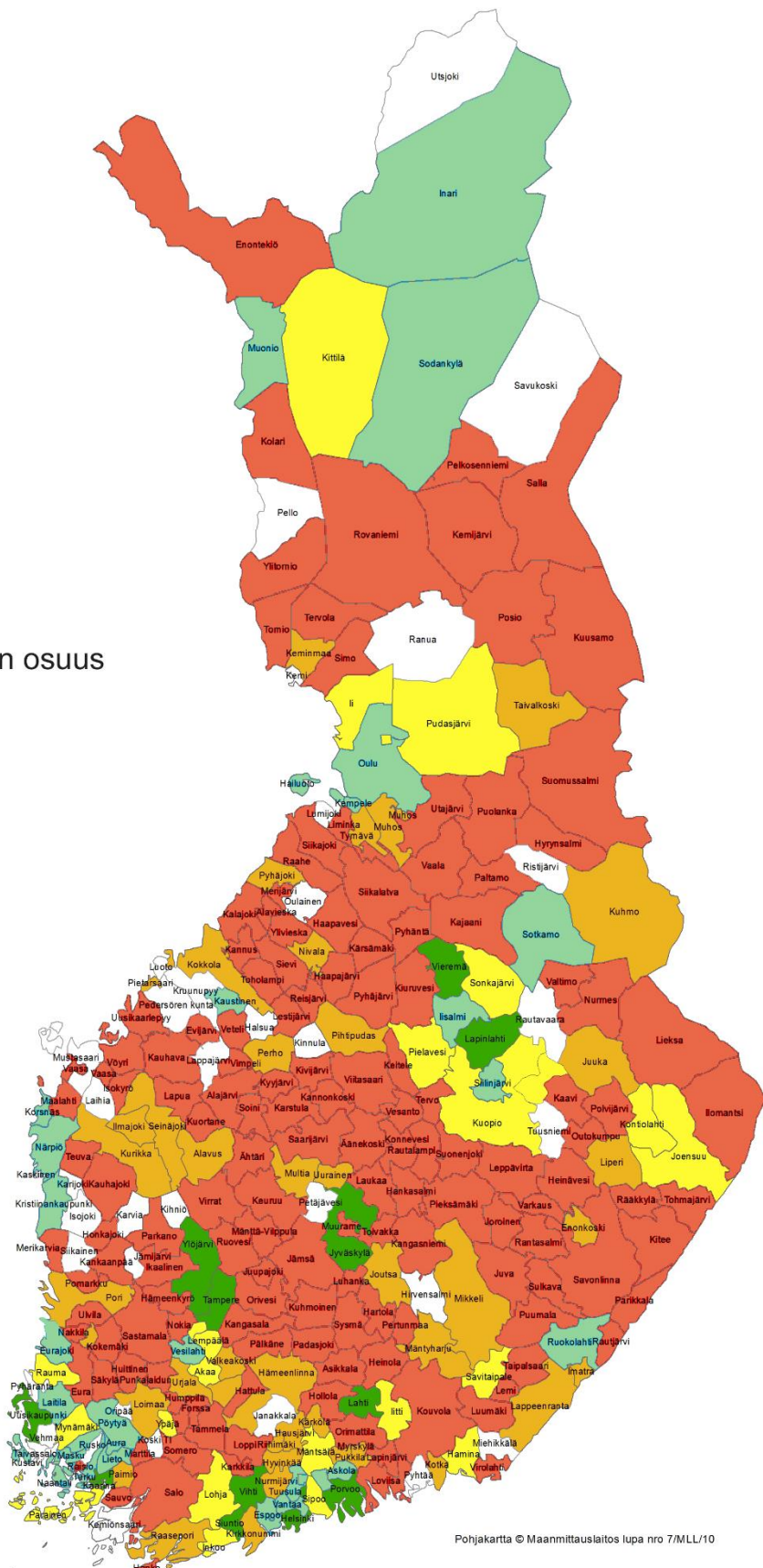
Lyhyen korkotuen asunnoilla on kiinteä, ARAn hyväksymä kohdekohtainen alkuvuokra, joka asettuu pitkän korkotuen ja markkinavuokrien väliin:



*) Vuokra (15.3.2020) sisältää vesimaksun.

Kuvio 4. Keskivuokrat, euroa neliötä kohti 2020.

Tyhjien ARA-asuntojen osuus



Kuvio 4. Tyhjien ARA-asuntojen osuudet kunnittain vuonna 2020.

ARA-INDEKSIIN LASKEMINEN JA TULKITSEMINEN

Tietojen kerääminen ARA-yhteisöiltä

ARA-indeksin arvot perustuvat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen 15.3.-15.6.2020 ARA-yhteisöiltä ja kunnilta keräämiin asuntomarkkinatietoihin. Tiedot kerättiin pääasiassa ARAn verkkoasioinnin kautta. Valtakunnalliset tai usean kunnan alueella ARA-asuntoja omistavat yhteisöt lähettivät vastaukset kuntakohtaisesti.

ARAn asuntomarkkinakyselyyn saatiin yhteensä **431** vastausta. Vastanneiden yhteisöjen ARA-asuntojen määrä kattaa noin **95 %** koko maan tavallisten ARA-vuokra-asuntojen kannasta. Keskisuuret ja suuret kunnat vastasivat kyselyyn kattavasti, samoin kuin valtakunnallisesti toimivat ARA-yhteisöt. Vastauksia jäi puuttumaan pieniltä, alle 5 000 kunnilta tai kuntayhtiöiltä, joiden ARA-asuntojen määrä on vähäinen.

Joidenkin yhteisöjen vastaamista viivästytti henkilöstön ja isännöitsijätoimistojen vaihdokset. Jonkin verran ongelmia aiheutti myös ARAn verkkoasioinnin kirjautumistavan vaihtuminen Katso-tunnistautumisesta Suomi.fi -kirjautumiseen. 70 ARA-yhteisöä ei ollut ottanut ARAn verkkoasiointia käyttöön eräpäivään mennessä, minkä takia puuttuvia tietoja karhuttiin sähköpostilla toukokuun aikana. Sähköpostilla kysytyt tiedot olivat suppeammat kuin verkkoasioinnin lomakkeella kysytyt. Niiden avulla voitiin kuitenkin laskea selvityksen kannalta olennaisen ARA-indeksin arvo.

Kyselyssä ovat mukana tavalliset rajoituksenalaiset arava- ja korkotukilainoitettut vuokra-asunnot sekä ensimmäistä kertaa lyhyen korkotuen ARA-asunnot. Erityisryhmien vuokra-asunnot eivät sisälly selvitykseen.

ARA-indeksin laskeminen

ARA-indeksi lasketaan 5 mittarin avulla, muuttamalla niiden arvot indeksiarvoiksi välille 0-50. Kunnan ARA-indeksi saadaan siten 5 eri mittarin keskiarvona. Jos jotakin arvoa ei ole saatavalla, arvo lasketaan 4 arvon avulla.

Jos käyttöaste ja vaihtuvuustietoja ei ollut saatavilla vuodelta 2019, ARA-indeksi on laskettu vuoden 2018 tietojen perusteella. Nämä kunnat on merkattu yhdellä asteriskilla *. Jos vastaukset puuttuvat edellisvuodeltakin tai ARA-indeksiä ei voida laskea tietojen puutteen takia, kunnan kohdalla on 2 asteriskia **.

Kun kunnan alueella on useita ARA-yhteisöjä, käyttöaste- ja asukasvaihtuvuus laskettiin asuntojen lukumäärällä painotettuna keskiarvona. Mikäli yhteisön ilmoittama asukasvaihtuvuus on ristiriitainen (poikkeuksellisen pieni) tai sitä ei ole ilmoitettu, asukasvaihtuvuus on voitu laskea haettavana olleiden asuntojen määrällä jaettuna yhteisön ARA-asuntojen määrällä.

Kuntakohtaiset mittarit vuonna 2020:

- 1) Väestön vuosimuutos 31.12.2018 - 31.12.2019
- 2) ARA-asuntojen käyttöaste 2019
- 3) ARA-asuntojen vaihtuvuus 2019
- 4) 2 kk tyhjänä olleiden ARA-asuntojen osuus 15.3.2020

5) Vapaaarahoitteisten ja ARA-vuokrien ero 2020 (Tilastokeskus, Kela)

Edellisvuoteen verrattuna uusi muuttuja on tyhjien asuntojen osuus, joka laskettiin vastaajan ilmoittamasta asuntomäärästä.

ARA-indeksin laskennassa käytettyjä muita tietolähteitä:

- Tilastokeskuksen väestötiedot 31.12.2019
- Tilastokeskuksen vuokratiedot Q1/2020
- Kelan asumistukitilastot (helmikuu 2020) niiden kuntien osalta, joille Tilastokeskuksen vuokra-aineistoa ei ollut saatavilla.

ARA-indeksin tulkinnassa huomioitavaa

Jako viiteen luokkaan antaa keskimääräisen ja tarkoituksellisen yksinkertaisen kuvan kunnan vuokra-asuntomarkkinoista. Kunnan asuntomarkkinatilanne voi poiketa ARA-indeksin ja sen mittareiden avulla luokitellusta markkinatilanteesta, sillä markkinatilanne kunnan sisällä vaihtelee alueen ja huoneluvun mukaan.

MUUTA TIETOA VUOKRA- JA ASUNTOMARKKINOISTA

- ARAn asuntomarkkinakatsaukset: www.ara.fi/asuntomarkkinakatsaus
- ARA-asuntokannan kehitys 2000-luvulla
www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/ARAasuntokanta
- Kelan yleisen asumistuen saajien vuokratiedot 1/2020:
https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Vuokratiedot_kunnittain
- Toteutuneisiin asuntojen hintoihin ja vuokriin voi tutustua ARAn ylläpitämässä nettipalveluissa: asuntojen.hintatiedot.fi/
- ARA-asuntokantaa koskevia aikasarjoja vuodesta 2000 alkaen sekä useita muita asumisen ja rakentamisen tilastoja voi hakea Elinympäristön tietopalvelu Liiteristä:
<https://liiteri.ymparisto.fi/>
- Tilastokeskus, Statfin tietokanta
- PTT:n Asuntomarkkinakatsaus_2020
<https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2020-ennuste.html>