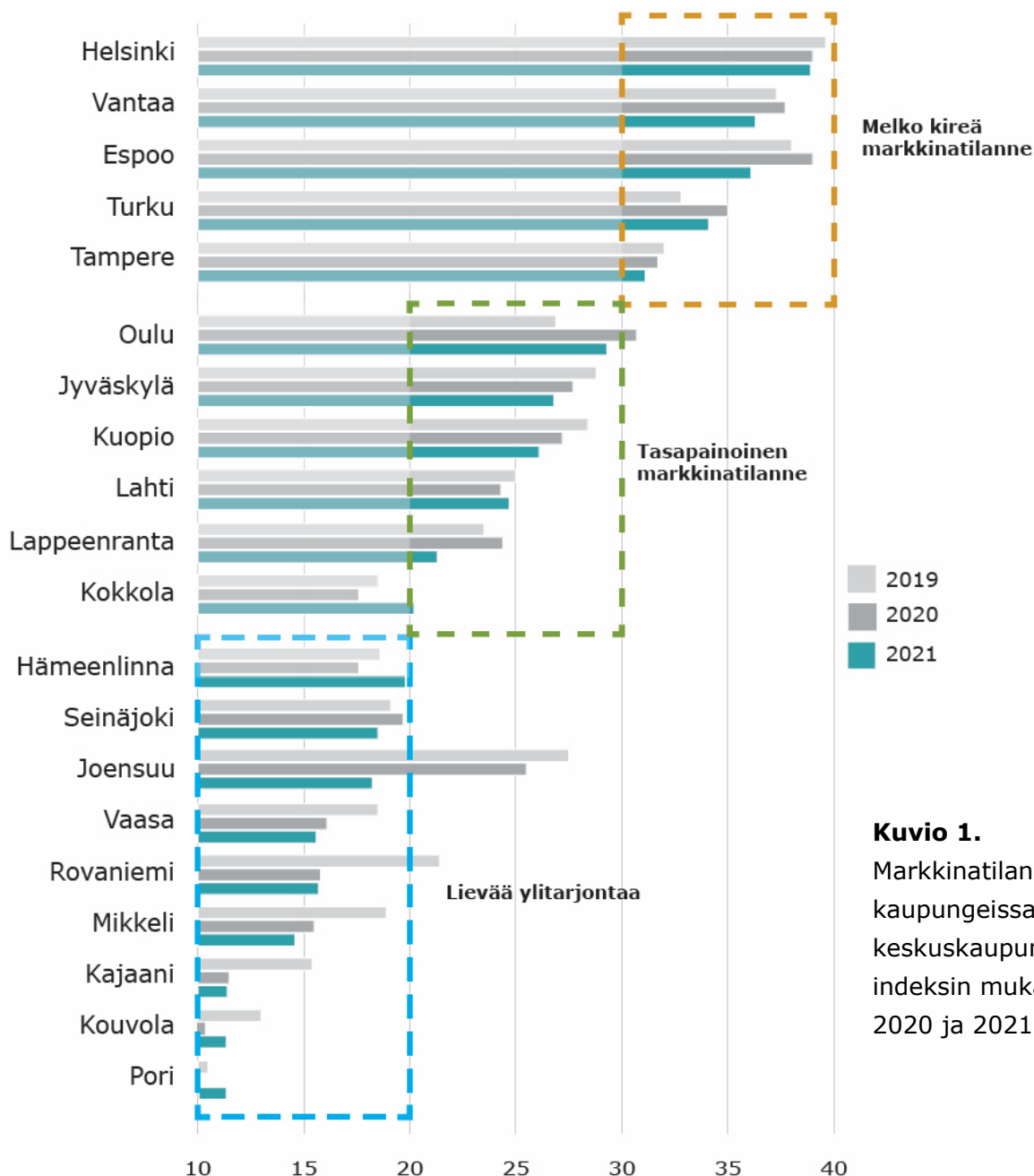


Vuokra-asunnot

1/2021



Kuvio 1.

Markkinatilanne suurissa kaupungeissa ja maakuntien keskuskaupungeissa ARA-indeksin mukaan vuosina 2019, 2020 ja 2021.

Sisällys

1	ARA-asunnon saa yhä harvempi	3
1.1	Tietoja ARA-asunnon hakijoista	4
2	Markkinavuokrien nousu hidastui	4
3	Kuntien vuokramarkkinat.....	6
3.1	ARA-asunnoille riittää kysyntää suurissa kaupungeissa	7
3.2	Yhteenveto vuokramarkkinoiden muutoksista	10
3.3	Tyhjien asuntojen määrä nousi yli 9 000.....	12
3.4	ARA-asuntojen keskimääräinen käyttöaste heikkeni	13
4	ARA-indeksin laskeminen ja tulkitseminen.....	14
5	Muuta tietoa vuokra- ja asuntomarkkinoista	15

LIITTEET

Liite 1. Kuvioiden taustatiedot	17
---------------------------------------	----

Erillinen liite 2: [ARA-indeksit kunnittain \(pdf / ara.fi\)](#)

Asuntomarkkinakatsaus 1/2021: vuokra-asunnot

Tavallisten ARA-vuokra-asuntojen asuntomarkkinatiedot julkaistaan kerran vuodessa ARA-yhteisöiltä kerättyjen tietojen pohjalta. Kuntakohtaiset tilastot löytyvät selvityksen erillisestä liitteestä, jonka voit ladata katsauksen verkkosivulta.

ARA kerää ja analysoi asuntomarkkinoita ja rakentamista koskevia tietoja sekä tekee niihin liittyviä selvityksiä valtion tukeman ARA-tuotannon näkökulmasta.

Julkaistu: 15.6.2021

Dnro: ARA-08.02.01-2021-1



ARAn asuntomarkkinakatsaukset

[https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot ja selvitykset/Asuntomarkkinat](https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat)

ISSN 2489-8198

Lisätiedot:

Hannu Ahola,

asuntomarkkina-asiantuntija, ARA

Sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ara.fi

1 ARA-asunnon saa yhä harvempi

Vuonna 2020 tavallisen ARA-vuokra-asunnon sai 46 700 kotitaloutta. Määrä pieneni 1 550:lla vuoteen 2019 verrattuna. Suurissa kaupungeissa vähennystä oli 1 100 asuntoa.

Uusia ARA-vuokra-asuntoja oli haettavana vuonna 2020 yhteensä 3 850, joista 2 853 eli 74 %:ia valmistui suuriin kaupunkeihin. Uusien asuntojen merkitys ARA-asuntojen tarjontaan on suuri; Espoossa uusien osuus haettavana olevista asunnoista oli 24 % ja Helsingissä 21 %.

ARA-asunnon saaneiden määrä lisääntyi Espoossa (+316), Tampereella (+221) ja Turussa (+125), mutta väheni Helsingissä (-841), Kuopiossa (-445) ja Vantaalla (-130). Muualla Suomessa asunnon saaneiden määrä pieneni yhteensä 440:llä (taulukko 1).

Uudistuotannon kasvusta huolimatta ARA-asunnon saaneiden määrä voi vähentyä myös suurissa kaupungeissa, jos ARA-asuntoja vapautuu rajoituksista enemmän kuin uusia valmistuu. Vuonna 2020 vapautuneita tai vapautettuja ARA-asuntoja oli koko maassa 10 300, joista suurissa kaupungeissa 5 270.

Taulukko 1. ARA-asunnon saaneet kotitaloudet ja haettavana olleet uudet asunnot 2019–2020.

Kunta	Asunnon saaneet 2019	Asunnon saaneet 2020	Muutos (asunnon saaneet)	Uudet asunnot 2019	Uudet asunnot 2020	Muutos (uudet asunnot)
Helsinki	5 638	4 797	-841	1 022	1 020	-2
Espoo	2 166	2 482	316	249	586	337
Vantaa	2 126	1 996	-130	439	106	-333
Tampere	2 040	2 261	221	226	249	23
Turku	2 012	2 137	125	340	184	-156
Oulu	2 409	2 456	47	190	174	-16
Jyväskylä	1 646	1 664	18	92	48	-44
Kuopio	1 912	1 467	-445	0	141	141
Lahti	1 825	1 408	-417	85	345	260
Suuret yht.	21 774	20 668	-1 106	2 643	2 853	210
Muu maa	26 459	26 017	-442	619	996	377
Yhteensä	48 233	46 685	-1 548	3 262	3 849	587

1.1 Tietoja ARA-asunnon hakijoista

Vuonna 2021 voimassa olevia hakemuksia ARA-asuntoihin 15.3.2021 oli koko maassa 120 000, mikä on sama määrä kuin vuotta aiemmin. Hakemuksista 52 % (vuonna 2019: 56 %) kohdistui pääkaupunkiseudulle. Hakemuksista 24 % (2019: 26 %) oli erittäin kiireellisiä. Erittäin kiireelliseksi luokiteltujen hakijoiden asuntohakemusten määrän kasvu pysähtyi, kun se oli kasvanut edelliset viisi vuotta.

Nuoria, alle 25-vuotiaita, oli 20 % hakijoista. Nuorten hakijoiden osuus on laskenut jo viisi vuotta peräkkäin. Hakijoista oli maahanmuuttajataustaisia 11 % (2019: 10 %), mutta todellinen osuus on suurempi, koska useat ARA-yhteisöt eivät sitä tilastoi.

Asunnon hakijoista oli yhden hengen talouksia 61 % (2019: 62 %) ja kahden hengen talouksia 21 % (2019: 21 %). Haettavana olleista asunnoista yksiöiden osuus oli 22 % (2019: 22 %) ja kaksioden 47 % (2019: 47 %).

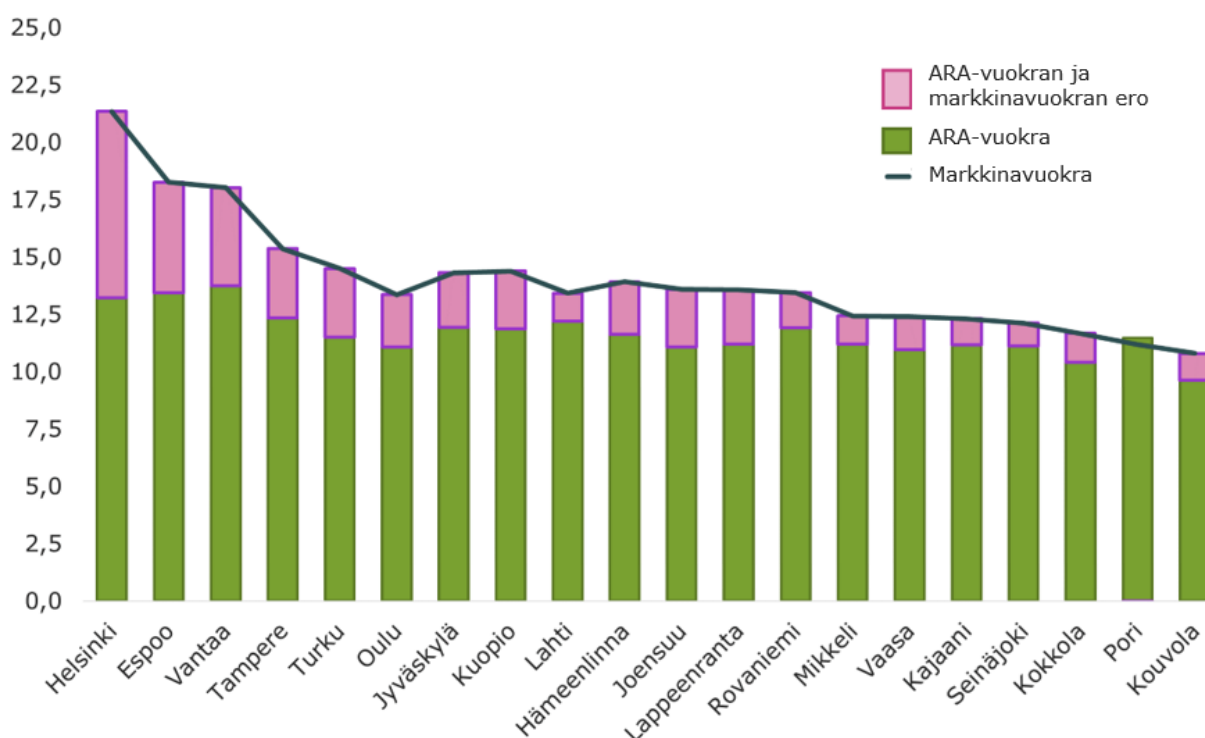
2 Markkinavuokrien nousu hidastui

ARA-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa 0,7 % vuodessa ja markkinavuokrat 0,9 % (Tilastokeskus, 1. neljännes 2021). Markkinavuokrien nousua hidasti tarjonnan huomattava lisääntyminen alkuvuoden aikana. Verkossa olevien asuntoilmoitusten perusteella vuokra-asuntoja oli tarjolla maaliskuussa 32 %:ia enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä vuokrailmoitukset kasvoivat kaikissa suurissa kaupungeissa, paitsi Tampereella (Tilastokeskus, kokeelliset tilastot).

Suurimmat erot markkina- ja ARA-vuokrien välillä olivat Helsingissä (61,5 %), Espoossa (35,9 %) ja Vantaalla (31,9 %). Erot kuitenkin kaventuivat suurissa kaupungeissa Turkua (26,0 %) ja Tamperetta (24,5 %) lukuun ottamatta. Lahdessa ARA-vuokrien ero markkinavuokriin kutistui 10 %:iin (taulukko 2).

Taulukko 2. Keskivuokrat suurissa kaupungeissa (Q1/2021) ja vuokrien erot 2020 ja 2021.
Lähde: Tilastokeskus.

Kunta	ARA-vuokrat €/m ² (sulkeissa vuosimuutos)	Markkinavuokrat €/m ² (sulkeissa vuosimuutos)	Ero vuokrissa 2020 (%)	Ero vuokrissa 2021 (%)
Helsinki	13,2 (1,2 %)	21,3 (0,9 %)	62,4	61,5
Espoo	13,4 (0,8 %)	18,3 (0,9 %)	37,1	35,9
Vantaa	13,8 (0,8 %)	18,0 (0,7 %)	31,9	31,0
Tampere	12,3 (1,2 %)	15,4 (1,0 %)	24,4	24,5
Turku	11,5 (0,6 %)	14,5 (1,4 %)	25,8	26,0
Oulu	11,1 (1,4 %)	13,4 (0,8 %)	22,0	20,6
Jyväskylä	11,9 (0,4 %)	14,3 (-0,1 %)	20,7	19,9
Kuopio	11,9 (1,0 %)	14,4 (0,2 %)	24,4	21,4
Lahti	12,2 (1,4 %)	13,4 (-0,1 %)	13,7	10,0



Kuvio 2. Markkina- ja ARA-vuokrien erot (€/m²) vuonna 2021 suurissa kaupungeissa ja maakuntien keskuskaupungeissa.

3 Kuntien vuokramarkkinat

Kuntien vuokra-asuntomarkkinoita arvioidaan ARA-indeksillä ja sen muutoksella edelliseen vuoteen. ARA-indeksi lasketaan ARA-yhteisöiltä kerättyjen, tavallisia vuokra-asuntoja koskevien tietojen perusteella, minkä lisäksi huomioidaan kunnan väestönkehitys sekä ARA- ja markkinavuokrien välinen ero.

ARA-indeksin perusteella kuntien markkinatilanne on jaettu viiteen luokkaan:

1. ARA-indeksi-arvo 40–50 eli kireä markkinatilanne:

Kysyntä on jatkuvasti tarjontaa suurempi, erittäin korkea käyttöaste ja hyvin pieni vaihtuvuus, ARA-asunnon saaminen erittäin vaikeaa. Ei tyhjiä asuntoja.

2. ARA-indeksi-arvo 30–39,9 eli melko kireä markkinatilanne:

Kysyntä ylittää tarjonnan, korkea käyttöaste ja pieni vaihtuvuus. Tyhjien asuntojen osuus on pieni. ARA-asunnon saanti on kohtalaisen vaikeaa.

3. ARA-indeksi-arvo 20–29,9 eli tasapainoinen markkinatilanne:

Kysyntä ja tarjonta tasapainossa, hyvä käyttöaste ja normaali vaihtuvuus. Tyhjien asuntoja määrä on pieni. ARA-asuntoja on tarjolla kohtuullisen hyvin, vaikka esim. yksiöistä voi olla pulaa.

4. ARA-indeksi-arvo 10–19,9 eli alueella lievää ylitarjontaa:

Asuntojen käyttöaste on heikentynyt ja niiden vaihtuvuus on kohonnut. Tyhjiä asuntojen määrä on kohonnut. ARA-asunnon saa helposti

5. ARA-indeksi-arvo 0–9,9 eli alueella ylitarjontaa:

Asuntojen käyttöaste on heikko ja vaihtuvuus suuri. ARA-asuntoja on paljon tyhjillään, joten asunnon saa ilman odotusta.

ARA-indeksin laskentaperusteet ja rajaukset ovat katsauksen lopussa Kuntakohtaiset ARA-indeksit ja mittarit löytyvät erikseen ladattavasta liitetaulukosta (liite 2).

3.1 ARA-asunnoille riittää kysyntää suurissa kaupungeissa

Melko kireät vuokramarkkinat (11 kuntaa)

Pääkaupunkiseudulla väestön kasvu hidastui ja markkinaehtoisten vuokra-asuntojen tarjonta lisääntyi. ARA-asuntojen niukka tarjonta suurissa kaupungeissa (luku 1) ja markkinavuokrien kalleus pitivät ARA-asuntojen kysynnän korkealla tasolla myös koronavuoden aikana.

Helsingin ARA-asuntojen markkinatilanne on selvästi kireämpi kuin muissa suurissa kaupungeissa, eikä markkinatilanteessa tapahtunut muutosta. Espoossa markkinatilanne tasapainottui hieman edellisvuoteen verrattuna ja lievää parannusta tapahtui myös Vantaalla, Turussa ja Tampereella (taulukko 3).

Monessa kehyskunnassa väestönkasvu kiihtyi vuoden 2020 aikana, lisäten vuokra-asuntojen kysyntää. Melko kireään markkinaluokkaan sijoittuivat Porvoo, Lieto, Pirkkala ja Järvenpää, jotka olivat samassa luokassa jo vuotta aikaisemmin. Kauniaisten markkinatilanne oli jopa kireämpi kuin pääkaupunkiseudun suurilla kaupungeilla (taulukko 4).

Tasapainoiset vuokramarkkinat (50 kuntaa)

Oulussa ARA-asuntojen markkinatilanne parantui ja se palasi tasapainoisten kuntien joukkoon. Kuopiossa ARA-indeksi laski hieman, sen sijaan Jyväskylän ja Lahden tilanne pysyi lähes ennallaan. Lappeenrannassa vuokramarkkinoiden ylitarjonta lisääntyi vuoden aikana, mutta sijoitus ei vaihtunut. Kokkola nousi niukasti tasapainoiseen markkinaluokkaan lievän ylitarjonnan puolelta.

Helsingin seudun kehyskunnista suurin osa sijoittuu tasapainoiseen markkinaluokkaan. Keravan edellisvuoden melko kireä markkinaluokka vaihtui nyt tasapainoiseen. Mäntsälän, Kirkkonummen, Vihdin ja Lohjan markkinatilanne kiristyi, mutta sijoitus pysyi ennallaan. Hyvinkää nousi lievästä ylitarjonnasta tasapainoisten kuntien joukkoon.

Tampereen seudulla Nokia ja Kangasala nousivat lievästä ylitarjonnasta tasapainoluokkaan. Lempäälän markkinatilanne on lähellä melko kireän

markkinan rajaa ja Ylöjärvi sijoittuu asteikon toiseen päähän lähelle lievää ylitarjontaa.

Turun seudulla Naantalin tilanne kiristyi ja Kaarinan pysyi ennallaan.

Lievää ylitarjontaa (91 kuntaa)

Lievää ARA-asuntojen ylitarjontaa esiintyy pienempien kaupunkien lisäksi myös maakuntien keskuskaupungeissa. Hämeenlinna ja Seinäjoki sijoittuvat lähellä tasapainoluokkaa. Joensuu putosi ensimmäistä kertaa tasapainoisista kunnista lievän ylitarjonnan puolelle. Vaasa, Rovaniemi ja Mikkeli kuuluvat tässä kategoriassa keskikastiin, mutta Kajaani, Kouvola ja Pori ovat lähempänä ylitarjontaluokan rajapyykkiä. Mikkelin ja Kouvolan ongelmana ovat sekä väestön vähentyminen että liitoskuntien vanhat ARA-asunnot. Hämeenlinnalla on paljon tyhjiä ARA-asuntoja entisissä liitoskunnissa, mutta ongelmaa esiintyy myös muutamassa kantakaupungin lähiössä.

Helsingin kehyskunnista Nurmijärven markkinatilanne on heikentynyt muutamassa vuodessa väestönkasvusta huolimatta. Turun seudulla Raision tilanne on selvästi heikompi kuin muilla kehyskunnilla. Kaikista suurin muutos on tapahtunut Uusikaupungissa, jossa ARA-asuntojen kysyntätilanne on heikentynyt nopeasti.

Ylitarjontaa (109 kuntaa)

Ylitarjontaa esiintyi 109 kunnassa. Niissä sijaitsee 10 % ARA-vuokra-asunnoista. Ylitarjontakunnilla oli vuonna 2021 keskimäärin 6 300 asukasta ja 235 ARA-asuntoa. Väestöltään suurimmat kunnat olivat Savonlinna, Imatra ja Raahе.

Tämän kategorian väestö vähenee kaikista nopeimmin, vuonna 2020 vähennystä oli keskimäärin 1,4 % vuodessa (taulukko 5).

Taulukko 3. ARA-indeksi suurissa kaupungeissa ja maakuntien keskuskaupungeissa 2019–2021.

Kaupunki	Väestön- muutos %	Käyttö- aste %	Vaihtu- vuus %	Tyhjien osuus %	Vuokrien ero %	ARA- indeksi 2019	ARA- indeksi 2020	ARA- indeksi 2021
Helsinki	0,5	99,6	13,5	0,6	61,5	39,6	39,0	38,9
Vantaa	1,5	98,6	15,5	0,2	31,0	37,3	37,7	36,3
Espoo	1,1	98,4	14,5	0,1	35,9	38,0	39,0	36,1
Turku	0,7	98,9	19,7	0,0	26,0	32,8	35,0	34,1
Tampere	1,2	97,5	22,2	0,7	24,5	32,0	31,7	31,1
Oulu	0,9	97,5	26,1	0,7	20,6	26,9	30,7	29,3
Jyväskylä	0,7	95,7	21,2	1,2	19,9	28,8	27,7	26,8
Kuopio	0,8	96,4	18,3	3,0	21,4	28,4	27,2	26,1
Lahti	0,1	96,6	21,1	1,2	10,0	25,0	24,3	24,7
Lappeenranta	0,0	95,2	21,3	5,3	21,2	23,5	24,4	21,3
Kokkola	0,2	93,2	24,7	1,7	12,0	18,5	17,6	20,2
Hämeenlinna	0,3	95,9	25,5	15,0	19,7	18,6	17,6	19,8
Seinäjoki	0,5	92,4	25,8	2,1	8,9	19,1	19,7	18,5
Joensuu	0,1	90,9	18,9	4,1	22,6	27,5	25,5	18,3
Vaasa	-0,1	88,4	17,9	6,7	13,0	18,5	16,1	15,6
Rovaniemi	0,8	91,3	24,6	10,0	12,8	21,4	15,8	15,7
Mikkeli	-1,0	93,9	23,0	4,5	11,0	18,9	15,5	14,6
Kajaani	-0,4	88,8	30,0	4,2	10,1	15,4	11,5	11,4
Kouvola	-1,1	90,5	20,6	8,7	12,2	13,0	10,3	11,3
Pori	-0,3	89,4	27,5	3,8	-2,4	10,5	10,0	11,3

Taulukko 4. ARA-indeksi kehyskaupungeissa 2019-2021.

Kaupunki	Väestön- muutos %	Käyttö- aste %	Vaihtu- vuus %	Tyhjien os %	Vuokrien ei %	ARA- indeksi 2019	ARA- indeksi 2020	ARA- indeksi 2021
Kauniainen	3,9	98,4	15,1	0,0	29,8	31,9	36,2	39,3
Porvoo	0,5	98,8	13,0	0,5	25,5	33,5	32,7	34,2
Lieto	0,8	98,7	11,0	0,0	8,4	28,9	34,2	33,3
Pirkkala	0,9	97,9	24,3	0,0	18,4	30,3	30,5	30,9
Järvenpää	1,7	97,4	25,0	1,1	20,6	36,1	32,5	30,1
Mäntsälä	0,3	99,3	25,3	0,0	0,9	17,8	26,5	29,2
Lempäälä	1,3	96,3	21,9	0,0	9,3	24,9	29,7	29,1
Kerava	0,9	98,0	22,2	1,5	18,7	35,5	31,9	28,7
Kirkkonummi	1,3	96,3	26,6	0,8	19,1	27,3	24,8	28,6
Naantali	0,6	97,5	18,3	0,6	8,4	24,9	27,3	28,5
Tuusula	0,5	97,7	24,0	0,9	2,0	25,3	27,6	26,1
Sipoo	2,4	96,8	34,1	1,9	12,5	27,0	27,0	26,1
Kaarina	2,2	94,8	28,3	1,1	0,1	24,0	24,7	24,8
Vihti	0,0	97,6	25,1	0,7	1,7	25,1	23,6	24,8
Nokia	1,6	96,6	18,9	5,4	11,3	24,1	19,3	24,7
Hyvinkää	0,2	95,4	22,7	2,2	24,4	20,5	17,8	24,0
Lohja	-0,2	96,7	17,2	1,5	3,8	18,6	21,3	23,8
Ylöjärvi	0,3	97,4	25,0	1,8	-6,1	20,0	25,4	22,5
Kangasala	1,1	91,9	17,6	3,3	16,3	26,0	18,2	21,3
Nurmijärvi	1,6	92,9	38,6	1,9	4,4	28,4	21,1	18,6
Raisio	1,5	88,3	18,5	7,5	3,8	16,0	14,3	17,2
Uusikaupunki	-0,9	92,5	35,4	5,3	4,2	29,0	21,7	10,4

3.2 Yhteenveto vuokramarkkinoiden muutoksista

Taulukossa 5 on kooste kuntien sijoittumisesta ARA-indeksin mukaisiin markkinaluokkiin. Lisäksi taulukosta käy ilmi eri markkinaluokkien kuntien väestöosuus ja -kehitys sekä ARA-asuntojen määrä.

Vuonna 2021 kireitä vuokramarkkinoita ei ollut yhdessäkään kunnassa. Melko kireään markkinaluokkaan sijoittui 11 kuntaa, mikä on 2 kuntaa vähemmän kuin vuonna 2020. Tasapainoisten kuntien määrä kasvoi kahdella (48:sta 50:een).

Lievää ylitarjontaa esiintyi 91 kunnassa, määrä kasvoi kahdeksalla edellisvuodesta. Ylitarjontakuntia oli 109 ja niiden määrä pieneni kymmenellä.

ARA-indeksiä ei voitu laskea 32 kunnalle puuttuvien tietojen takia. Näistä kunnista kolmen alueella ei ollut yhtään tavallista ARA-asuntoa.

Muutoksia markkinatilanteessa vuonna 2021 (ARA-indeksin muutos vähintään 2 yksikköä)

- Markkinatilanne kiristyi 10 kunnassa, joiden markkinatilanne oli melko kireä tai tasapainoinen vuotta aikaisemmin (2020).
- Markkinatilanne helpottui 23 kunnassa, joiden markkinatilanne oli melko kireä tai tasapainoinen vuonna 2020.
- Ylitarjonta väheni 65 kunnassa, joissa esiintyi ylitarjontaa tai lievää ylitarjontaa vuonna 2020.
- Ylitarjonta lisääntyi 38 kunnassa, joilla esiintyi ylitarjontaa tai lievää ylitarjontaa vuonna 2020.

Pienempiä muutoksia tapahtui 123 kunnassa, joista 26 kuului lievästi kireään tai tasapainoiseen markkinaluokkaan ja 97 ylitarjontaluokkiin.

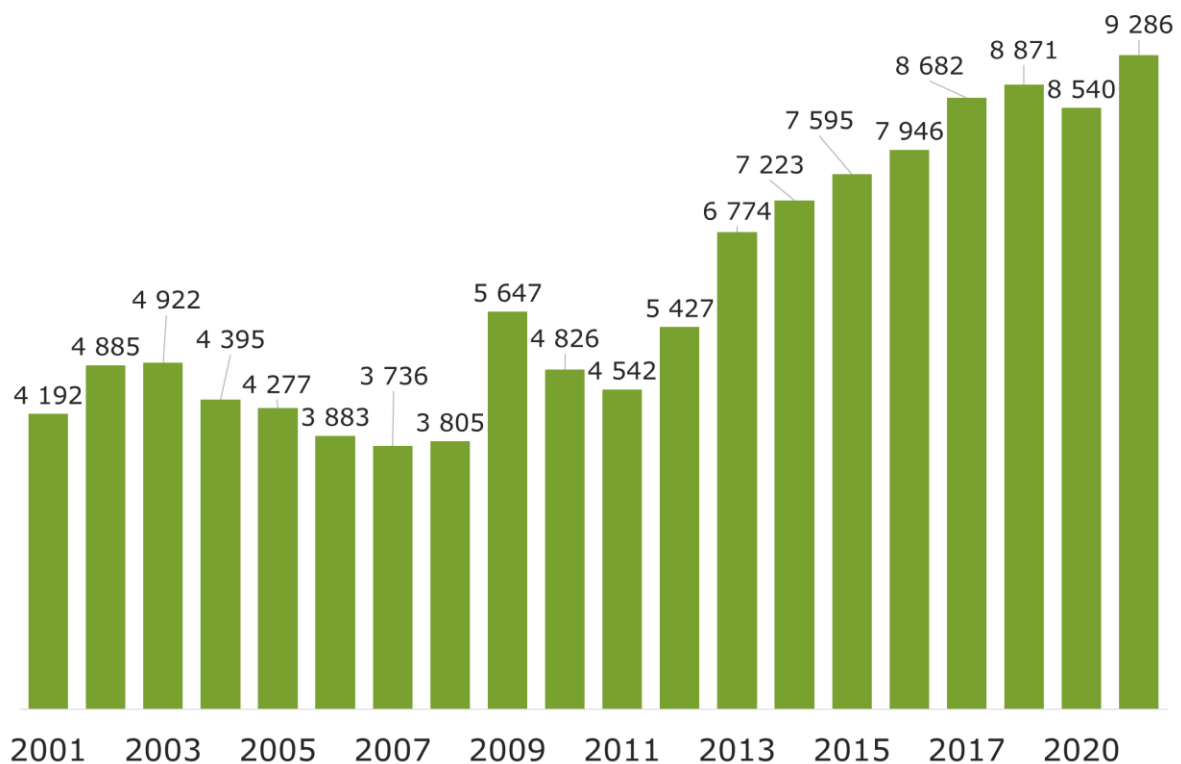
Taulukko 5. Kuntajakauma markkinatilanteen mukaan, väestö ja ARA-asunnot.
ARA-asunnot pitävät sisällään tavalliset ARA-vuokra-asunnot, ei erityisryhmien asuntoja. Väestönmuutos on markkinaluokan kuntien keskiarvo.

Markkinaluokka	ARA-indeksi	Kuntia yht.	Väkiluku yht.	Väestö-osuus %	Väestönmuutos	ARA-asunnot	ARA-asuntojen osuus
kireä	40-50	0	-	-	-	-	-
melko kireä	30-39,9	11	1 769 616	32,2 %	1,1 %	110 341	44,2 %
tasapainoinen	20-29,9	50	1 425 274	25,9 %	0,2 %	57 433	23,0 %
lievää ylitarjontaa	10-19,9	91	1 512 075	27,5 %	-0,6 %	54 673	21,9 %
ylitarjontaa	0-9,9	109	687 231	12,5 %	-1,4 %	25 526	10,2 %
ei tietoa	-	32	109 468	2,0 %	-0,6 %	1 597	0,6 %
Yhteensä	-	293	5 503 664	100,0 %	-0,7 %	249 570	100 %

Vuoden 2021 kuntajakaumasta (taulukko 5) käy ilmi väestönmuutoksen merkitys vuokramarkkinoihin. Väestönkasvu kiristää asuntomarkkinoita ja väestön vähentyminen aiheuttaa ylitarjontaa. Koska ARA-asuntojen vuokrat eivät joustu, muutoksia pitäisi tehdä asuntojen määrällä. Jos asuntojen määrään ei tehdä kysyntää vastaavia muutoksia uudistuotannon tai asuntojen vähentämisen kautta, seurauksena on joko vuokra-asuntopula tai paheneva tyhjien asuntojen ongelma.

3.3 Tyhjien asuntojen määrä nousi yli 9 000

Vähintään 2 kuukautta tyhjänä olleita tavallisia ARA-vuokra-asuntoja oli keväällä 2021 yhteensä 9 286, mikä on kaikkien aikojen korkein lukema. Vuodesta 2020 tyhjien asuntojen määrä kasvoi 750 asunnolla. Kymmenessä vuodessa tyhjien asuntojen määrä on kaksinkertaistunut.



Kuvio 3. Tyhjät ARA-asunnot 2001–2021.

Tyhjien ARA-asuntojen määrä kasvoi 96 kunnassa ja väheni 107 kunnassa. Eniten tyhjiä ARA-asuntoja oli Kemissä (460), Savonlinnassa (443) ja Hämeenlinnassa (386). Kemiönsaarella, Nakkilassa ja Pellossa yli puolet tavallisista ARA-asunnoista oli tyhjänä.

Tyhjien ARA-asuntojen osuus nousi viime vuoden 3,5 %:sta 3,8 %:iin. Kunnista 79:ssä tyhjien asuntojen osuus on 10 % tai enemmän. Osuudet on laskettu kyselyyn vastanneiden yhteisöjen asunnoista.

Puoli vuotta (6 kk) tyhjänä olleiden asuntojen määrä nousi 5 900 asuntoon, kun niitä oli vuotta aiemmin 5 300. Tyhjien asuntojen määrän kasvu kertoo karusti, etteivät tehdyt sopeuttamistoimet ole olleet riittäviä ARA-asuntojen vajaakäytön ratkaisemiseksi.

3.4 ARA-asuntojen keskimääräinen käyttöaste heikkeni

Vuonna 2020 ARA-asuntojen keskimääräinen käyttöaste kunnissa oli 88,3 %, kun se vuotta aiemmin oli 88,7 %. Erinomainen käyttöaste ($\geq 98\%$) oli vain 30 kunnassa, kun vuonna 2019 näitä kuntia oli vielä 39. Kuntien, joissa käyttöaste jäi alle 90 %:in, määrä kasvoi 118:sta, mikä on 9 kuntaa enemmän kuin vuotta aikaisemmin.

Käyttöaste parani 65 kunnassa ja heikentyi 83 kunnassa.

Taulukko 6. Käyttöasteen luokittelu ja kuntien määrät kussakin käyttöasteluokassa vuonna 2019 ja 2020.

Luokittelu	Käyttöaste	Kuntia 2019	Kuntia 2020
erinomainen	$\geq 98,0$	39	30
hyvä	95,0–97,9	41	49
tyytyttävä	90,0–94,9	67	64
heikko	$< 90,0$	109	118
ei tietoa	-	38	32
Yhteensä	-	294	293
Mediaani	-	91,5	90,5
Keskiarvo	-	88,7	88,3

ARA-asuntojen keskimääräinen asukasvaihtuvuus pysyi lähes ennallaan. Vuonna 2020 se oli 25,2 %, kun se vuonna 2019 oli 25,4 %:ia.

4 ARA-indeksin laskeminen ja tulkitseminen

Tietojen kerääminen ARA-yhteisöiltä

ARA-indeksin arvot perustuvat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen 10.3.-10.6.2021 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 430 vastausta (vuonna 2020 431). Vastanneiden yhteisöjen ARA-asuntojen määrä on 95 % koko maan tavallisten ARA-vuokra-asuntojen kannasta. Vuoden 2020 vastauksia hyödynnettiin 35 kunnan osalta. Nämä vastaukset on merkattu kuntaliitteeseen * -merkillä. Vastauksia jäi puuttumaan lähinnä pieniltä kunnilta tai kuntayhtiöiltä, joiden ARA-asuntojen määrä on vähäinen.

Kyselyssä olivat mukana tavalliset, rajoituksenalaiset arava- tai korkotukilainoitettut vuokra-asunnot sisältäen myös 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 5 eri mittarin keskiarvona. Jos 1 mittarin arvo puuttuu, ARA-indeksi on laskettu 4 mittarin avulla.

Kun kunnan alueella on useita ARA-yhteisöjä, käyttöaste- ja asukasvaihtuvuus lasketaan yhteisöjen 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 2021:

- 1) Väestön vuosimuutos 31.12.2019 - 31.12.2020 (Tilastokeskus)
- 2) ARA-asuntojen käyttöaste 2020
- 3) ARA-asuntojen vaihtuvuus 2020
- 4) 2 kk tyhjänä olleiden ARA-asuntojen osuus 15.3.2021
- lasketaan vastaajien ilmoittamasta asuntomäärästä
- 5) Vaparaahoitteisten ja ARA-vuokrien ero 2021 (Tilastokeskus/Kela)

ARA-indeksin laskennassa käytettyjä 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 tulkinnessa huomioitavaa

Jako viiteen luokkaan antaa kuntien vuokramarkkinoista keskimääräisen ja tarkoituksellisen yksinkertaisen kuvan, eikä se ota huomioon kunnan eri alueiden välistä vaihtelua.

5 Muuta tietoa vuokra- ja asuntomarkkinoista

- ARAn asuntomarkkinakatsaukset: ara.fi/asuntomarkkinakatsaus
- ARA-asuntokannan kehitys 2010-luvulla:
[Siirry ARAn asuntokantaselvitykseen](#)
- Kelan yleisen asumistuen saajien vuokratiedot 1/2021:
[Siirry ARAn tilastosivulle kunnittaisista vuokratiedoista](#)
- Toteutuneisiin asuntojen hintoihin ja vuokriin voi tutustua ARAn ylläpitämässä nettipalveluissa: [Siirry Asuntojen.hintatiedot.fi-palveluun](https://SiirryAsuntojen.hintatiedot.fi-palveluun)

- ARA-asuntokantaa koskevia aikasarjoja vuodesta 2000 alkaen sekä useita muita asumisen ja rakentamisen tilastoja voi hakea Elinympäristön tietopalvelu Liiteristä: [Siirry Liiteriin \(liiteri.ymparisto.fi\)](https://liiteri.ymparisto.fi)
- Tilastokeskus:
 - Asuntojen vuokrat: [Siirry asuntojen vuokrat tilastoihin](#)
 - Kokeelliset tilastot: [Siirry Tilastokeskuksen kokeellisiin tilastoihin](#)
 - Statfin tietokanta: [Siirry Statfi:n sivulle \(stat.fi\)](#).

Liite 1. Kuvioiden taustatiedot

Kuvio 1: tiedot löytyvät taulukosta 3.

Kuvio 2. Markkina- ja ARA-vuokrien erot (€/m²) vuonna 2021 suurissa kaupungeissa ja maakuntien keskuskaupungeissa.

Kaupunki	ARA-vuokra (€/m ²)	Markkinavuokra (€/m ²)	Ero
Helsinki	13,2	21,3	8,1
Espoo	13,4	18,3	4,8
Vantaa	13,8	18,0	4,3
Tampere	12,3	15,4	3,0
Turku	11,5	14,5	3,0
Oulu	11,1	13,4	2,3
Jyväskylä	11,9	14,3	2,4
Kuopio	11,9	14,4	2,5
Lahti	12,2	13,4	1,2
Hämeenlinna	11,6	13,9	2,3
Joensuu	11,1	13,6	2,5
Lappeenranta	11,2	13,6	2,4
Rovaniemi	11,9	13,4	1,5
Mikkeli	11,2	12,4	1,2
Vaasa	11,0	12,4	1,4
Kajaani	11,2	12,3	1,1
Seinäjoki	11,1	12,1	1,0
Kokkola	10,4	11,7	1,3
Pori	11,5	11,2	-0,3

Kuvio 3. Tyhjät ARA-asunnot 2001–2021.

Vuoteen 2017 asti poikkileikkausajankohta 15.11., vuodesta 2019 alkaen 15.3. Tilastointiajankohdan muutoksen takia vuoden 2018 tiedot puuttuvat.

Vuosi	Tyhjät ARA-asunnot
2001	4 192
2002	4 885
2003	4 922
2004	4 395
2005	4 277
2006	3 883
2007	3 736
2008	3 805
2009	5 647
2010	4 826
2011	4 542
2012	5 427
2013	6 774
2014	7 223
2015	7 595
2016	7 946
2017	8 682
2018	-
2019	8 871
2020	8 540
2021	9 278