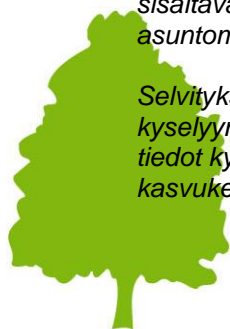

Asuntomarkkinakatsaus 1/2014

23.5.2014

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) kerää ja analysoi asuntomarkkinoita ja rakentamista koskevia tietoja sekä tekee niihin liittyviä selvityksiä. ARAn asuntomarkkinakatsauksessa arvioidaan vuokra- ja omistusasuntomarkkinoiden sekä rakentamisen ajankohtaista tilannetta ja tulevaisuuden näkymiä. Katsaus julkaistaan 2-3 kertaa vuodessa.

Asuntomarkkinakatsaus 1/2014 painopiste on kuntien vuokra-asuntomarkkinoiden selvittämisessä koko maan ja tarkemmin pääkaupunkiseudulta sekä maakuntien keskuskaupungeista. Kuntien vuokramarkkinoiden välisiä eroja arvioidaan eri mittareita sisältävän ARA-indeksin avulla. ARA-asuntojen lisäksi myös vapaarahoitteiset vuokra-asuntomarkkinat ja niiden vuokrien kehitys on huomioitu katsauksessa.

Selvityksen tiedot perustuvat ARAn kunnilta keräämiin asuntomarkkinatietoihin. Vuoden 2013 kyselyyn vastasi 282 kuntaa Manner-Suomen 304:stä, vastausprosentti oli 92,8. Keskeiset tiedot kyselystä on koottu liitteisiin 1 ja 2 (Väestö- ja asuntomarkkinatietoja 2013 kunnittain ja kasvukeskuksittain). Lisäksi on hyödynnetty Tilastokeskuksen vuokratilastoja vuodelta 2013.

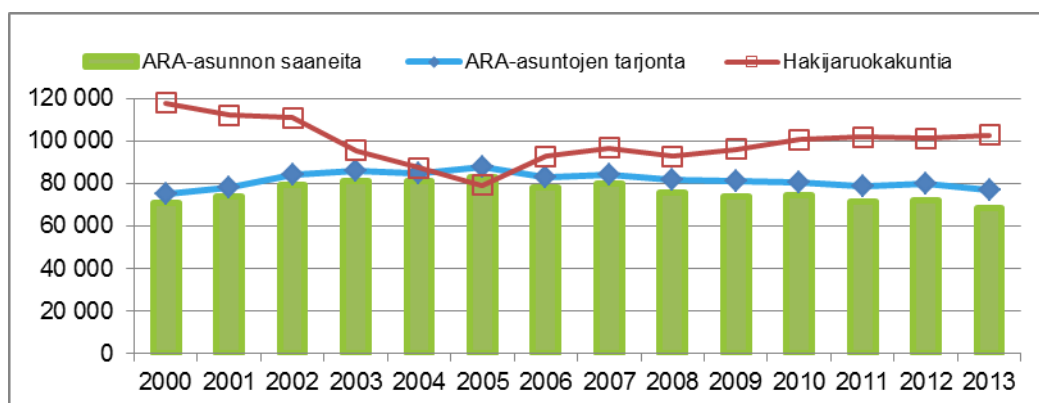


Sisällys

1	ARA-ASUNTOJEN MARKKINAT KEHITTYVÄT ERI SUUNTIIN KASVUKESKUKSISSA JA MUUALLA MAASSA.....	3
1.1	Tyhjien ARA-asuntojen määrä kasvussa	4
1.2	ARA-asuntojen käyttöaste ja vaihtuvuus	5
2	ASUNTOKANNAN SOPIVUUS KYSYNTÄÄN NÄHDEN.....	5
3	KUNTIEN VUOKRAMARKKINAT ARA-INDEKSILLÄ TARKASTELTUNA	6
3.1	Yhteenveto kuntien vuokramarkkinatilanteesta	8
4	VAPAARAHOITTEISTEN VUOKRIEN NOUSU TASAANTUI.....	9
4.1	Asuntorahastojen vaikutus vuokramarkkinoille	10

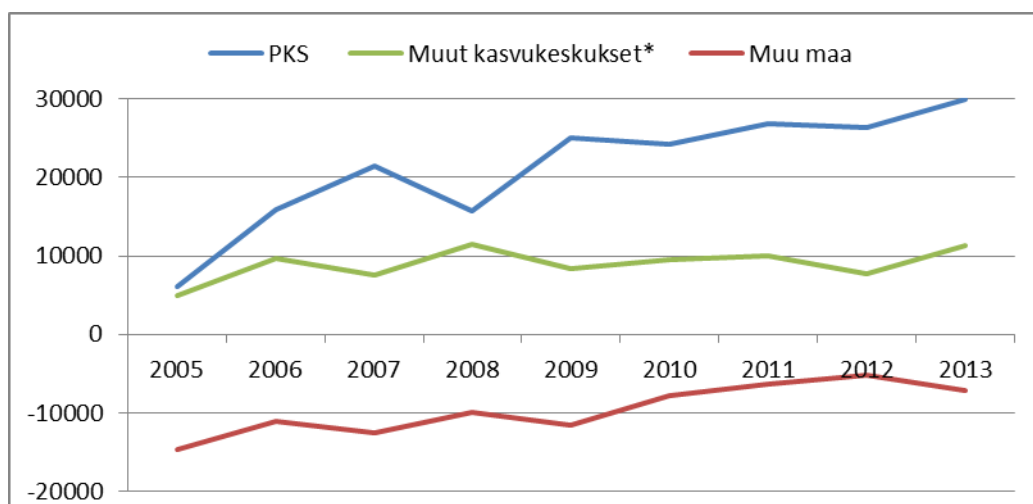
1 ARA-ASUNTOJEN MARKKINAT KEHITTYVÄT ERI SUUNTIIN KASVUKESKUKSISSA JA MUUALLA MAASSA

Vuoden 2013 lopussa ARA-vuokra-asuntoa jonotti koko maassa 102 700 kotitaloutta, joista 43 000 pääkaupunkiseudulta. Hakijoiden määrä lisääntyi 1,2 %. Helsingissä ja Oulussa¹ kasvu oli 2 000, Vantaalla 730, Tampereella 230, Turussa 180 ja Kouvolassa 100 kotitaloutta. Hakijoiden määrä lisääntyi 115 kunnassa ja väheni 139 kunnassa.



Kuvio 1. ARA-asuntojen kysyntä ja tarjonta 2003–2013.

ARA-asunnon sai vuoden aikana 68 500 kotitaloutta. Pääkaupunkiseudulla asunnon sai 13 000 kotitaloutta, mikä on 700 vähemmän kuin vuonna 2012. Koko maassa ARA-asunnon saaneita oli 5,3 % vähemmän vuoteen 2012 verrattuna. Haettavien ARA-vuokra-asuntojen määrä pieneni 3,6 %:lla 77 300 asuntoon. Asunnoista 2 700 oli uusia.



Kuvio 2. ARA-asuntojen kysynnän ja tarjonnan erotus 2005–2013.

¹ Liitoskunnat Haukipudas, Kiiminki, Oulunsalo, Yli-Ii on huomioitu laskemalla niiden hakijamäärät yhteen Oulun kanssa vertailuvuoden 2012 osalta.

*) Tampere, Turku, Jyväskylä, Oulu, Kuopio, PKS:n kehyskunnat.

***) Muu maa pitää sisällään hyvin erilaisia kuntia väkiluvun kehityksen ja markkinatilanteen suhteen. Jos mukana olisi vain väestöltään väheneviä kuntia, erotus olisi vieläkin enemmän ”pakkasella”.

Kuviossa 2 kysynnän ja tarjonnan kohtaamista on kuvattu vähentämällä asuntojonossa olevien kotitalouksien määrä vuoden aikana asunnon saaneiden määrällä.

Pääkaupunkiseudulla markkinatilanne on kiristynyt tasaisesti vuotta 2008 lukuun ottamatta. Vuonna 2005 erotus oli vain 6 000 asuntoa, mutta vuonna 2013 luku oli kasvanut 30 000:en. Sen verran ARA-asuntoja tarvittaisiin lisää, jotta asuntojonot poistuisivat.

Muissa kasvukeskuksissa* kehitys on ollut tasaista. Vuodesta 2006 asti kysynnän ja tarjonnan erotus on ollut noin 10 000 asuntoa vuosittain. **Muulla Suomessa**** tarjontaa on ollut koko ajan enemmän kuin kysyntää, mikä tarkoittaa käytännössä tyhjiä ARA-asuntoja ja matalia käyttöasteita useissa alueen kunnissa.

1.1 Tyhjien ARA-asuntojen määrä kasvussa

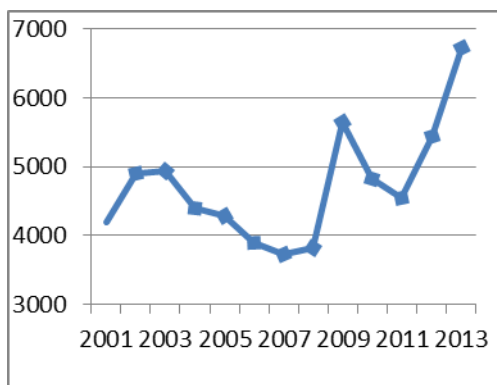
Tyhjien asuntojen ongelma keskittyy väestöltään väheneville paikkakunnille. Ongelmaa esiintyy muissakin kunnissa, joiden ARA-asuntokanta ei vastaa kysyntää.

Asuntomarkkinakyselyn mukaan vuoden 2013 lopulla vähintään **kaksi kuukautta tyhjiillään** olleita ARA-vuokra-asuntoja oli koko maassa noin 6 800. Niistä 56 % oli ollut tyhjänä vähintään 6 kuukautta. Tyhjien asuntojen määrä lisääntyi 24,8 % edellisvuoteen verrattuna. Samalla tyhjien asuntojen osuus ARA-asuntokannasta nousi 1,3:sta 1,6 %:in.

Määrällisesti eniten tyhjiä ARA-asuntoja oli Rovaniemellä (369) ja Kemissä (320). Paljon tyhjiä ARA-asuntoja oli myös Jyväskylässä (242), Tampereella (147) ja Turussa (140), mutta ARA-kantaan suhteutettuna tyhjiä oli vain 0,6 -1,5 %. Suhteellisesti eniten tyhjiä ARA-asuntoja oli Hämeenkoskella, Karijoella, Luhangassa, Pyhärannassa ja Säkylässä, joissa vähintään kolmasosa kunnan ARA-asunnoista oli tyhjänä. Maakunnista vähiten tyhjiä ARA-asuntoja oli Uudellamaalla (0,2 %) ja eniten Lapissa (8,9 %).

Taulukko 1. Tyhjien asuntojen osuus ARA-kannasta 2013.

Tyhjien osuus	kuntia yht.	%-osuus
> 20 %	16	5 %
10-20 %	36	12 %
5-10 %	50	16 %
< 5 %	180	59 %
ei tietoa	22	7 %
	304	100 %



Kuvio 3. Tyhjät ARA-asunnot 2000–2013.

1.2 ARA-asuntojen käyttöaste ja vaihtuvuus

Kuntien tai kunnan yhtiöiden ARA-asuntojen keskimääräinen **käyttöaste** laski koko maassa 93,0:sta 92,0 %:in vuonna 2013. Vähintään 98 % käyttöaste oli 59 kunnassa, mutta alle 90 % jätiin 79 kunnassa. Isojen kaupunkien ja maakuntien keskuskaupunkien käyttöasteista alle 95 % jäivät Kouvola (93,5 %), Kajaani (94 %), Jyväskylä (94 %) ja Vaasa (94,5 %).

Kunnan tai kunnan yhtiöiden ARA-asuntojen **vaihtuvuus** oli keskimäärin 25,1 % eli joka neljäs ARA-asunto sai uuden asukkaan vuonna 2013. Vuotta aikaisemmin vaihtuvuus oli 26,1 %. Vaihtuvuus oli pienintä pääkaupunkiseudulla (10,2 %) ja suurinta Keski-Pohjanmaalla (33,6 %) ja Etelä-Pohjanmaalla (29,7 %). Suurista kaupungeista vaihtuvuus oli pienintä Vantaalla (9,5 %), Helsingissä (10,4 %) ja Espoossa (10,9 %), suurinta Oulussa (33,2 %), Kajaanissa (30,6 %) ja Porissa (29,9 %). Korkeintaan 15 % vaihtuvuus oli 39 kunnassa, kun yli 30 % vaihtuvuudesta kärsittiin 81 kunnassa.

2 ASUNTOKANNAN SOPIVUUS KYSYNTÄÄN NÄHDEN

Normaaleista ARA-vuokra-asunnoista on 50 % kaksioita, 25 % kolmioita, 18 % yksiöitä ja 7 % neliöitä tai isompia asuntoja. ARA-asuntojen huoneistojakauma vastasi kohtuullisen hyvin kysyntään aikaisempina vuosikymmeninä, mutta tilanne on olennaisesti muuttunut yhden hengen talouksien voimakkaan kasvun myötä². Vuonna 2013 yhden hengen hakijoiden määrä ylitti ensimmäisen kerran 60 % rajan. Määrä on lisääntynyt sekä kasvavissa ja taantuvissa kunnissa, esimerkiksi Kainuussa ARA-asuntoa hakevista 75 % oli yhden hengen kotitalouksia.

Taulukossa 2 näkyy asunnon saaneet kotitalouksien koko ja lukumäärä sekä asunnon saaneiden kotitalouksien asuntojen huoneistojakauma. Huoneistojakauman sopivuutta suhteessa kysyntään on tarkasteltu **kaavamaisesti** jakamalla yhden hengen ruokakunnat yksiöihin, kahden hengen ruokakunnat kaksioihin jne.

² Vuodesta 1990 yhden hengen talouksien kokonaismäärä on kasvanut 63 % (Tilastokeskus).

Taulukko 2. ARA-asunnon saaneet ruokakunnat ja huoneistojakauma (koko maa).

Asunnon saaneet			Asuntokoon ali/ylitarjonta
ruokakunta	Lkm	asunto	
1 henk.	36219	19829 yksiö	-45 %
2 henk.	18239	35083 kaksio	92 %
3 henk.	8401	18061 kolmio	115 %
4+ henk.	5338	3911 4h +	-27 %

Taulukon 1 perusteella:

- Asunnon saaneista yhden hengen ruokakunnista 45 % asuu yksiötä isommassa asunnossa, Helsingissä lukema oli 55 %.
- Asunnon saaneista 4 hengen kotitalouksista vähintään 27 % asuu asunnossa, jossa on vähemmän kuin 4 huonetta.
- Kaksioita on lähes kaksinkertainen ja kolmioita yli kaksinkertainen määrä vastaavankokoisiin kotitalouksiin nähden.

Lähitulevaisuudessakin suurin kysyntä vuokra-asunnoista kohdistuu yksiöihin. Osittain yksiöiden puutteen takia myös kaksioiden käyttöaste pysyy korkeana, kun niissä asuu kahden hengen talouksien lisäksi paljon yhden hengen talouksia. Sen sijaan kolmioiden kysyntä heikkenee, mikä aiheuttaa niiden vajaakäyttöä jopa väestöltään kasvavissa kunnissa. Samaan aikaan isoista perheasunnoista (4h ja suuremmat) on pulaa monessa kunnassa niiden pienen määrän takia.

Huoneistojakauman heikko vastaavuus kysyntään aiheuttaa ongelmia sekä kireistä markkinoista että ylitarjonnasta kärsivien kuntien asuntomarkkinoille. Osa kysynnästä suuntautuu pienempiin, mutta kokonaisvuokraltaan vapaa-rahoteisiin vuokra-asuntoihin niiden kalliimmasta neliövuokrasta huolimatta. Kova kysyntä ylläpitää vapaarahoitteisia vuokria korkeina Helsingissä ja kasvukeskuksissa. Muualla ARA-asuntoja jää tyhjäksi, kun hakijoiden määrä vähenee ja kotitalouksien koko pienenee.

3 KUNTIEN VUOKRAMARKKINAT ARA-INDEKSILLÄ TARKASTELTUNA

Kuntien vuokra-asuntomarkkinoiden eroja ja toimivuutta voidaan analysoida ARA-indeksillä. ARA-indeksin arvot ovat väliltä 0–50. Mitä suurempi arvo, sen vaikeampaa on saada ARA-asuntoa kunnan alueelta. Pienet arvot kertovat puolestaan ARA-asuntojen ylitarjonnasta. ARA-indeksi lasketaan kuntien asuntomarkkinakyselyn vastausten perusteella. Mittareita ovat:

- 1) Asunnon saaneet/hakijat
- 2) Erittäin kiireell. hakijoiden osuus
- 3) Asukasvaihtuvuus
- 4) ARA-asuntojen käyttöaste
- 5) Asunnottomia /1 000 asukasta.

Taulukko 3. ARA-indeksin luokat ja markkinatilanteen tulkinta.

kireä	30–50	kysyntä jatkuvasti tarjontaa suurempi, asunnon saanti erittäin vaikeaa
melko kireä	20–29,9	kysyntä ylittää tarjonnan, asunnon saanti kohtalaisen vaikeaa
tasapainossa	15–19,9	kysyntä ja tarjonta tasapainossa, vapautuvaa asuntoa voi joutua joskus odottamaan
lievää ylitarjontaa	10–14,9	jonkin verran vajaakäyttöä ja tyhjiä asuntoja, asunnon saa kohtalaisen helposti
ylitarjontaa	0–9,9	asuntojen käyttöaste heikko ja asuntoja paljon tyhjiään, asunnon saa helposti

Kireä tai melko kireä markkinatilanne on 16 kunnassa, joissa asuu yli 1,5 miljoonaa suomalaista. ARA-asuntokannasta on näiden 16 kunnan alueella 40 %. Pääkaupunkiseudun kaikki kunnat ylittivät 30 pisteen eli kireän markkinatilanteen rajan. Helsingin indeksiluku laski hieman edellisvuodesta, mutta Vantaan kiristyi. Helsinki on ainoa 40 pisteen ylittäjä.

Vuokralaisen kannalta kireä markkinatilanne tarkoittaa, että ARA-asuntoa on erittäin vaikea saada erityisesti Helsingissä. Myös muissa pääkaupunkiseudun kunnissa se on vaikeaa. Jopa erittäin kiireellisessä asunnon tarpeessa olevat joutuvat odottamaan asuntoja pitkään. Tilannetta vaikeuttaa ARA-asuntojen pieni vaihtuvuus pääkaupunkiseudulla (10 %). Hankalinta asunnon saanti on yhden hengen ruokakunnilla, joita oli pääkaupunkiseudun hakijoista 58,6 %. ARA-asuntojen heikko saatavuus heijastuu myös asunnottomuuteen, joka on väkilukuun suhteutettuna suurempaa kuin muualla. Hintaero vapaarahoitteisten ja ARA-asuntojen välillä on vähintään 15 %, Helsingissä 45 %.

Melko kireään markkinaluokkaan kuuluvat Järvenpää, Kerava, Hyvinkää ja Nurmijärvi. Helsingin seudun ulkopuolisista kunnista siihen kuuluvat Kuopio, Porvoo ja Lahti. Näissä kunnissa ARA-asuntojen korkea käyttöaste ja pienehkö vaihtuvuus tarkoittavat, ettei kaikille hakijoilla sopivia asuntoja ole aina tarjolla ja odotusajat voivat venyä pitkiksi kaikkein kysytyimmissä kokoluokissa.

Tasapainoinen markkinatilanne on 40 kunnassa, jotka edustavat 25 % väestöstä ja 26 % ARA-kannasta. Isoista kaupungeista tähän luokkaan kuuluvat mm. Tampere, Turku ja Jyväskylä ja maakuntien keskuskaupungeista Joensuu, Hämeenlinna ja Mikkeli. Mukana on useita Helsingin ja Tampereen seudun kehyskuntia.

Edellä mainituissa kunnissa vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta vastaavat vuositasolla hyvin toisiaan, eikä pitkiä asuntajonoja tai asuntojen vajaakäyttöä pääse muodostumaan kuin satunnaisesti. Osa asuntokannasta voi kuitenkin olla epäkuranttia asunnon koon tai sijainnin suhteen, minkä takia suurta vaihtuvuutta ja jopa tyhjiä asuntoja voi esiintyä tietyillä alueilla tai joissakin taloyhtiöissä. Suhteessa asuntokannan ongelmat ovat kuitenkin pieniä ja vapaana olevat asunnot tasoittavat kysynnän vaihteluita. Hintaero vapaarahoitteisten ja ARA-asuntojen välillä on pääsääntöisesti 5 –15 %.

Taulukko 4. Kunnat markkinatilanteen mukaan, väestötietoa ja ARA-kanta 2013.

ARA-asuntojen markkinatilanne	ARA-indeksi	kuntia yht.	%	väkiluku	%	väestönmuutos*	ARA-asuntoja	%
kireä	30-50	4	1 %	1 090 208	20 %	1,6 %	133 048	31 %
melko kireä	20-29,9	12	4 %	457 065	8 %	0,4 %	39 305	9 %
tasapainossa	15-19,9	40	13 %	1 342 714	25 %	0,2 %	111 210	26 %
lievää ylitarjontaa	10-14,9	89	29 %	1 441 311	27 %	-0,4 %	90 129	21 %
ylitarjontaa	0-9,9	132	43 %	972 524	18 %	-0,9 %	51 329	12 %
ei ARA-indeksiä	..	27	9 %	118 145	2 %	-0,8 %	4 708	1 %
*) mediaani		304	100 %	5 421 967	100 %	-0,5 %	429 729	100 %

Lievästä ylitarjonnasta kärsivät mm. Kokkola, Kouvola, Lappeenranta, Oulu, Pori, Seinäjoki, Rovaniemi ja Vaasa Kajaani sekä useat pienemmät kunnat. Niissä vuokra-asunnon saaminen on kohtalaisen helppoa, mikä johtuu ARA-asuntojen runsaasta tarjonnasta kysyntään nähden. Tarjontaa ylläpitää asuntojen suuri vaihtuvuus ja/tai tyhjen asuntojen lisääntyminen, vaikka se ei muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta ole vielä muodostunut vakavaksi ongelmaksi.

Tähän kategorian kuuluu 89 kuntaa, joiden alueella asuu 27 % väestöstä ja missä sijaitsee 21 % ARA-asunnoista. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hintataso on lähes samaa tasoa ARA-vuokrien kanssa.

ARA-asuntojen ylitarjonnasta kärsii 132 kuntaa (43 %). Tyypillistä niille on ARA-asuntojen alhainen käyttöaste (<90 %) ja suuri vaihtuvuus (>30 %). Tyhjen asuntojen määrä on huomattava asuntokantaan nähden, mikä vaikeuttaa taloyhtiöiden talouden hoitoa. Ylitarjonta on yleinen ongelma väestöltään vähenevissä kunnissa, jotka eivät ole ajoissa sopeuttaneet asuntokantaansa kysyntää vastaavalle tasolle. Ongelmaa vaikeuttaa se, että vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat näissä kunnissa usein edullisempia kuin ARA-vuokra-asunnot.

Tähän ryhmään kuuluu rakennemuutoksesta kärsiviä teollisuuspaikkakuntia ja pieniä, maakuntien laidoilla sijaitsevia kuntia. Väestökehitys on useimmiten ollut jo vuosia laskussa. Isoimmat tämän kategorian kunnat ovat Kajaani, Raahe, Salo, Savonlinna, Tornio, Varkaus ja Äänekoski.

Kuntien asuntomarkkinatiedot ja ARA-indeksit löytyvät liitetaulukoista 1 ja 2.

3.1 Yhteenveto kuntien vuokramarkkinatilanteesta

Tilanne ARA-vuokra-asuntomarkkinoilla heikentyi vuoden takaiseen verrattuna. Alle 10 pisteen ARA-indeksissä jääviä kuntia oli 11 enemmän kuin vuotta aikaisemmin³. Lisäksi vuonna 2012 ylitarjonnasta kärsineiden kuntien (ARA-indeksi < 10) tilanne huononi 55 kunnassa. Kaikkein heikoimman kysynnän alueella sijaitsee 12 % koko maan ARA-kannasta (vuonna 2012 10 %).

Markkinoiden toisesta ongelmasta eli vuokramarkkinoiden kireydestä (ARA-indeksi 30–50) kärsivien kuntien kohdalla ei tapahtunut muutosta, koska

³ Kuntien lukumäärä Manner-Suomessa väheni 320:stä 304:än kuntaliitosten johdosta.

pääkaupunkiseudun tilanne pysyi lähes ennallaan. Melko kireiden markkinoiden (ARA-indeksi 20–29,9) kuntien lukumäärä väheni seitsemästoista kahteentoista.

Vuokramarkkinoiden tasapainotilannetta (ARA-indeksi 15–19,9) kuvaavaan luokkaan kuuluvien kuntien lukumäärä väheni 45:stä 40 kuntaan. Muutokset tapahtuivat pääasiassa lievää ylitarjontaa kohden.

ARA-indeksin tulkinnoissa huomioitava

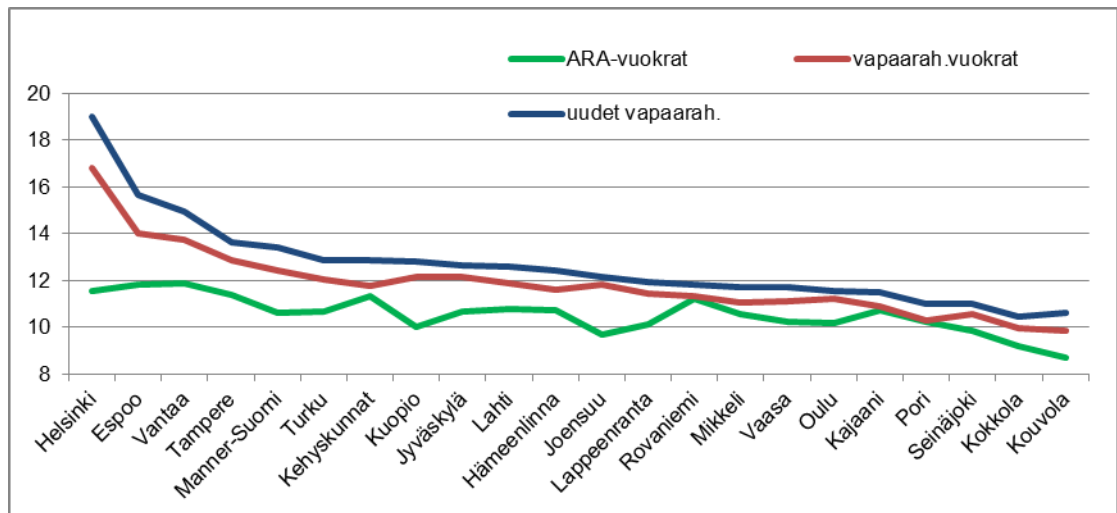
- ARA-indeksi perustuu kuntien ilmoittamiin tietoihin.
- Osa mittareista koskee poikkileikkaustilannetta 15.11.2013, joka on voinut olla poikkeava normaalitilanteeseen nähden.
- Käyttöaste ja asukasvaihtuvuus tiedot koskevat vain kunnan tai kunnan omistamia vuokra-asuntoja. Jos kunnan omistama ARA-asuntokanta on pieni, ARA-indeksi ei mittaa markkinatilannetta luotettavasti.
- Jako viiteen luokkaan on suuntaa antava ja antaa yksinkertaistetun kuvan markkinoista. Erot eri luokassa olevien kuntien välillä voivat olla pieniä, jos ne sijaitsevat lähellä indeksiluokan rajaa, mutta sen toisella puolella.
- ARA-indeksi ei huomioi vapaarahoitteisten vuokramarkkinoiden tilannetta.

4 VAPAARAOITTEISTEN VUOKRIEN NOUSU TASAANTUI

Kalleimmat vuokrat vuonna 2013 löytyvät odotetusti pääkaupunkiseudulta, hintajohtaja vapaarahoitteisissa vuokrissa on Helsinki (16,8 €/m²) ja ARA-vuokrissa Vantaa (11,9 €/m²). Pääkaupunkiseudun ulkopuolella yli 12 euron neliövuokraa vapaarahoitteisissa vuokrasta maksettiin vain Tampereella, Turussa, Kuopiossa ja Jyväskylässä. ARA-asunnoissa yli 11 euron neliövuokra oli pääkaupunkiseudun kuntien lisäksi vain Tampereella, Kehyskunnissa ja Rovaniemellä.

Sekä ARA- että vapaarahoitteiset vuokrat nousivat Suomessa 3,8 % vuonna 2013. Asuntojen hinnannousu oli koko maassa vain 0,9 % ja pääkaupunkiseudulla 2,3 %. Vuokrat nousivat jo kolmantena peräkkäisenä vuotena enemmän kuin asuntojen hinnat. Uusien vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden nousu jäi 3,4 %, kun se edellisvuonna oli ollut 5,6 %. Pääkaupunkiseudulla uusien vuokrasuhteiden muutos (3,5 %) oli pienempi kuin vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan (4,4 %) hinnannousu, mikä kertoo vuokrien nousun tasaantumisesta.

Eniten vapaarahoitteiset vuokrat nousivat Kouvolassa (5,3 %), Vantaalla (5,1 %) ja Seinäjoella 4,9 %, vähiten Oulussa (1,4 %). ARA-vuokrissa suurimmat hinnannousut koettiin Kuopiossa (5,0 %), Lappeenrannassa (4,7 %) ja Vantaalla (4,6 %). Joensuussa ARA-vuokrat kohosivat vain 2,4 %.



Kuvio 3. Asuntojen vuokrat 2013 (€/m²).

Suuret erot vuokrien välillä kertovat kireistä vuokramarkkinoista ja pienet erot ylitarjonnasta. Helsingissä hinnanero ARA-vuokrien ja vapaarahoitteisten välillä oli 45,7 %. Yli 20 % hinnanero oli Helsingin lisäksi vain Joensuussa (22,2 %) ja Kuopiossa (20,9 %). Suurista kaupungeista ja maakuntakeskuksista pienimmät hinnanerot olivat Porissa (0,1 %) ja Rovaniemellä (1,0 %).

Vuokrat, vuosimuutokset ja vuokrien väliset erot suurimmissa kaupungeissa ja maakuntakeskuksissa on koottu taulukkoon 5. Pienempien kuntien vuokratietoa löytyy ARAn sivuilta⁴. Aineisto perustuu Kelan yleisen asumistuen saajien vuokriin kunnittain tammikuulta 2014. Toteutuneisiin vuokriin voi tutustua myös ARAn ja ympäristöministeriön ylläpitämässä Asuntojenvuokrat.fi-verkko-palvelussa. Palvelu sisältää tietoja kahdeksan suurimman kaupungin uusista vapaarahoitteisista vuokrasopimuksista.

4.1 Asuntorahastojen vaikutus vuokramarkkinoille

Asuntorahastojen viimeaikaiset suurinvestoinnit tuovat kaivattua tarjontaa vuokra-asunto-pulasta kärsivälle pääkaupunkiseudulle. Rakennuslehden mukaan asuntorahastot ovat sijoittaneet muutamassa vuodessa uusiin vapaarahoitteisten vuokra-asuntoihin lähes 2 miljardia euroa. Osa uusista asunnoista on jo valmistunut, mutta useita kohteita vielä rakennetaan. Osa rahastoista sijoittaa myös vanhoihin asuntoihin. Asuntorahastojen hankkimat asunnot ovat pääasiassa yksiöitä ja kaksioita, mikä vähentää pieniin ARA-asuntoihin kohdistuvaa kysyntää ja hillitsee vapaarahoitteisten vuokrien nousupaineita.

⁴ http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/Tilastot/Vuokratiedot_kunnittain

Taulukko 5. Vuokrat 2013, vuosimuutos ja vuokrien väliset erot. (Lähde: Tilastokeskus)

Kaupunki	ARA-vuokrat		vapaarah.vuokrat		uudet vapaarah.		ero vapaarah. vanhat ja uudet	ero ARA- ja vapaarah. vuokrat	hintaerot yhteensä	hintaerot vuosimuutos
	€/m2	%	€/m2	%	€/m2	%	%	%	%-yks.	%-yks.
Helsinki	11,54	3,7 %	16,81	4,8 %	19,03	3,7 %	13,2	45,7	58,9	0,4
Espoo	11,83	2,7 %	14,04	1,7 %	15,68	2,3 %	11,7	18,7	30,4	-0,5
Vantaa	11,90	4,6 %	13,73	5,1 %	14,93	3,5 %	8,7	15,4	24,1	-1,1
Tampere	11,37	4,4 %	12,86	4,1 %	13,61	4,4 %	5,8	13,1	18,9	-0,1
Turku	10,65	4,2 %	12,05	2,9 %	12,87	2,8 %	6,8	13,1	20,0	-1,5
Kehyskunnat	11,32	3,0 %	11,77	4,6 %	12,84	5,2 %	9,1	4,0	13,1	2,3
Kuopio	10,03	5,0 %	12,13	3,9 %	12,80	3,7 %	5,5	20,9	26,5	-1,5
Jyväskylä	10,68	3,3 %	12,14	4,4 %	12,64	4,7 %	4,1	13,7	17,8	1,5
Lahti	10,78	4,5 %	11,90	4,0 %	12,57	3,6 %	5,6	10,4	16,0	-0,9
Hämeenlinna	10,72	3,2 %	11,59	2,0 %	12,45	1,1 %	7,4	8,1	15,5	-2,2
Manner-Suomi	10,64	3,8 %	12,43	3,8 %	13,41	3,4 %	7,9	16,8	24,7	-0,4
Joensuu	9,68	2,4 %	11,83	3,8 %	12,18	3,7 %	3,0	22,2	25,2	1,6
Lappeenranta	10,15	4,7 %	11,42	3,0 %	11,91	0,5 %	4,3	12,5	16,8	-4,5
Rovaniemi	11,21	3,9 %	11,32	2,6 %	11,83	2,2 %	4,5	1,0	5,5	-1,7
Oulu	10,17	4,1 %	11,23	1,4 %	11,56	1,7 %	2,9	10,4	13,4	-2,7
Mikkeli	10,55	4,0 %	11,05	2,1 %	11,70	2,9 %	5,9	4,7	10,6	-1,2
Vaasa	10,25	2,9 %	11,10	3,6 %	11,69	5,0 %	5,3	8,3	13,6	2,2
Kajaani	10,75	3,4 %	10,92	4,1 %	11,49	6,1 %	5,2	1,6	6,8	2,7
Pori	10,26	3,7 %	10,27	3,7 %	11,02	3,9 %	7,3	0,1	7,4	0,1
Seinäjoki	9,83	3,9 %	10,55	4,9 %	11,02	4,8 %	4,5	7,3	11,8	0,9
Kokkola	9,21	3,0 %	9,98	3,3 %	10,44	0,7 %	4,6	8,4	13,0	-2,4
Kouvola	8,68	3,5 %	9,86	5,3 %	10,60	5,5 %	7,5	13,6	21,1	2,2

Liitteet

[Liite 1. Väestö- ja asuntomarkkinatietoa ARA-asunnoista kasvukeskuksittain 2013](#)

[Liite 2. Väestö- ja asuntomarkkinatietoa ARA-asunnoista kunnittain 2013](#)

Muuta tietoa vuokra- ja asuntomarkkinoista:

[www.asuntojen.hinnat.fi](http://www.asuntojen hinnat.fi)

www.asuntojenvuokrat.fi

Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2016 (PTT:n työpapereita 156)

<http://ptt.fi/fi/julkaisut/ptt-tyopapereita>

MAL-seurantaraportti 2013: [http://www.ara.fi/fi-](http://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Uutiset_ ja_tiedotteet/Uutiset_ ja_tiedotteet_2014/Helsingin_seudun_MALaiesopimus_puolivali%2829255%29)

[FI/Ajankohtaista/Uutiset_ ja_tiedotteet/Uutiset_ ja_tiedotteet_2014/Helsingin_seudun_MALaiesopimus_puolivali%2829255%29](http://www.ara.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Uutiset_ ja_tiedotteet/Uutiset_ ja_tiedotteet_2014/Helsingin_seudun_MALaiesopimus_puolivali%2829255%29)

Kuntaliitokset 2013

1. Töysä (863) ja Alavus (010) yhdistyivät **Alavudeksi** (010)
2. Kesälahti (248) ja Kitee (260) yhdistyivät **Kiteeksi** (260)
3. Nilsiä (534) ja Kuopio (297) yhdistyivät **Kuopioksi** (297)
4. Karjalohja (223), Nummi-Pusula (540) ja Lohja (444) yhdistyivät **Lohjaksi** (444)
5. Ristiina (696), Suomenniemi (775) ja Mikkeli (491) yhdistyivät **Mikkeliksi** (491)
6. Haukipudas (084), Kiiminki (255), Oulunsalo (567), Yli-Ii (972) ja Oulu (564) yhdistyivät **Ouluksi** (564)
7. Vihanti (926) ja Raahe (678) yhdistyivät **Raaheksi** (678)
8. Kiikoinen (254) ja Sastamala (790) yhdistyivät **Sastamalaksi** (790)
9. Kerimäki (246), Punkaharju (618) ja Savonlinna (740) yhdistyivät **Savonlinnaksi** (740)
10. Vähäkyrö (942) ja Vaasa (905) yhdistyivät **Vaasaksi** (905).