

Selvitys 4/2012

Yleistä asumistukea saavien ruokakuntien vuokrat elokuussa 2012

20.9.2012



Vuokrien nousuvauhti kiihtyi

Elokuussa 2012 vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien asumistuensaajien keskimääräinen vuokra oli 10,7 euroa neliöltä ja ARA-asunnoissa asuvien 9,9 euroa neliöltä. Vapaarahoitteisten vuokrat nousivat 4,4 prosenttia ja ARA-asuntojen 3,8 prosenttia vuoden taiseen verrattuna.

Vuokrat nousivat selvästi enemmän kuin yleinen hintatason nousu (8/2012 2,7%) ja enemmän kuin Tilastokeskuksen julkaisemat 2. neljänneksen vuokrat (3,9% ja 3,6%). Vuokria on nostanut mm. hoitokulujen kallistuminen. Pääkaupunkiseudun kunnissa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hintatasoa nostaa lisäksi ARA-asuntojen niukkuus ja hidas vaihtuvuus.

Vapaarahoitteisista vuokrat nousivat eniten Espoossa (5,6%) ja Helsingissä (5,1%), ARA-asunnoista Porissa (6,0%). Molemmat vuokramuodot huomioonottaen vuokrat nousivat eniten Vantaalla (ARA 5,0% ja vap.rah. 5,0%) ja Lahdessa (ARA 5,4% ja vap.rah. 4,3%).

Taulukko 1. Yleisen asumistuen saajien vuokrat suurissa kaupungeissa (elokuu 2012)

Kaupunki	ARA		Vap.rahoitteiset		Hintaero	
	Vuokra keskimäärin €/m2/kk	Vuosimuutos %	Vuokra keskimäärin €/m2/kk	Vuosimuutos %	Ero €/m2/kk	%
Helsinki	10,94	4,09	14,82	5,11	3,88	35,5 %
Espoo	11,26	2,74	12,94	5,63	1,68	14,9 %
Tampere	10,40	4,00	11,62	4,03	1,22	11,7 %
Vantaa	11,06	5,03	12,91	4,96	1,85	16,7 %
Turku	9,63	3,44	10,51	4,89	0,88	9,1 %
Oulu	9,50	1,93	10,81	1,98	1,31	13,8 %
Jyväskylä	10,07	3,81	11,26	3,97	1,19	11,8 %
Lahti	9,93	5,41	11,08	4,33	1,15	11,6 %
Kuopio	9,31	4,49	11,19	4,09	1,88	20,2 %
Kouvola	8,16	3,55	9,14	3,86	0,98	12,0 %
Manner-Suomi	9,91	3,77	10,72	4,48	0,81	8,2 %

Isoista kaupungeista kalleinta keskivuokraa maksetaan Helsingin vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista, keskimäärin 14,8 euroa neliöltä. Edullisimmat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat Kouvolassa (9,1 €/m²) ja Kokkolassa (9,2 €/m²). Kalleimmat ARA-asunnot löytyvät Espoosta (11,3 €/m²) ja Vantaalta (11,1 €/m²), edullisimmat Kouvolasta (8,2 €/m²).

Vapaarahoitteisten hintaero ARA-vuokriin kasvoi 8,2 prosenttiin

Vapaarahoitteiset vuokrat ovat isoissa, kasvavissa kaupungeissa yleensä yli 10 prosenttia ARA-vuokria korkeampia (taulukko 1 ja 2). Pienemmissä tai väestöltään vähenevissä kunnissa vuokrien väliset erot häviävät ja 178 kunnassa ARA-vuokrat ovat kalliimpia kuin vapaarahoitteiset (liite 1).

Ylivoimaisesti suurin ero **neliövuokrissa** on Helsingissä, 3,9 euroa (35,5 %). Seuraavaksi suurimmat erot löytyvät Itä-Suomesta, Kuopiosta (20,2 %) ja Joensuusta (17,5 %) ennen Vantaata (16,7 %) ja Espoota (14,9 %). Vertailussa mukana olevista 20 kaupungista **neliövuokrien** välinen ero kasvoi 13 kaupungissa ja pysyi ennallaan tai pieneni 7 kaupungissa. Eniten se kasvoi Espoossa, 3,1 %-yksiköllä ja Lappeenrannassa 2,1 %-yksiköllä. Kajaanissa ero kutistui, siellä vapaarahoitteisten **neliövuokra** oli vain 0,2 euroa kalliimpi kuin ARA-asunnoissa.

Taulukko 2. Yleisen asumistuen saajien vuokrat maakuntakeskuksissa (elokuu 2012)

Kaupunki	ARA		Vap.rahoitteiset		Hintaero	
	Vuokra keskimäärin €/m2/kk	Vuosimuutos %	Vuokra keskimäärin €/m2/kk	Vuosimuutos %	Ero €/m2/kk	%
Hämeenlinna	10,02	3,51	10,67	3,29	0,65	6,5 %
Muu Uusimaa	10,42	4,93	10,64	4,01	0,22	2,1 %
Lappeenranta	9,44	2,50	10,60	4,43	1,16	12,3 %
Rovaniemi	10,29	3,21	10,63	4,32	0,34	3,3 %
Joensuu	8,92	3,24	10,48	3,87	1,56	17,5 %
Kajaani	10,04	4,04	10,06	0,90	0,02	0,2 %
Vaasa	9,34	0,54	9,96	2,36	0,62	6,6 %
Mikkeli	9,61	3,33	10,10	4,88	0,49	5,1 %
Seinäjoki	9,26	3,70	9,90	4,87	0,64	6,9 %
Pori	9,03	5,99	9,38	3,42	0,35	3,9 %
Kokkola	8,67	2,97	9,20	4,43	0,53	6,1 %
Manner-Suomi	9,91	3,77	10,72	4,48	0,81	8,2 %

ARA-asuntokanta ei vastaa tämän päivän kysyntään

Isoissa kaupungeissa ARA-asunnot ovat selvästi edullisempia euroa neliöltä vertailussa, mutta niissä asuville maksetaan kuitenkin enemmän asumistukea kuin vapaarahoitteisissa asunnoissa asuville. Yksi selitys tähän löytyy asuntojen keskikoosta, ARA-asunnot ovat keskimäärin 8 neliötä suurempia kuin vapaarahoitteiset. Helsingissä kokoero on 18,1 neliötä, Lahdessa eroa 13,4 neliötä ja Vantaalla 11,5 neliötä (liite 1)

ARA-asuntokanta on rakennettu keskimäärin isommille ruokakunnille, kuin tämän päivän yhteen ja kahteen henkilöön painottuva hakijakunta. Isommissa kaupungeissa, varsinkin pääkaupunkiseudulla työssä käyvän asunnonhakijan on helpompaa hankkia vuokra-asunto vapailta markkinoilta kuin ARA-asuntojonon kautta. Jos ARA-asuntoja vapautuu, ne ovat usein liian isoja, jolloin edullisemmaksi tulee vuokrata pienempi vapaarahoitteinen asunto. Esimerkiksi Helsingissä Kelan asumistukea saavilla ARA-asuntojen keskikoko on 60,9 m² ja vapaarahoitteisten vain 42,8 m². Suurempi keskikoko on yksi syy, miksi yleistä asumistukea Helsingissä maksetaan ARA-asunnoissa asuville ruokakunnille keskimäärin 351 euroa kuukaudessa ja vapaarahoitteisissa asuville yli 50 euroa vähemmän. Vaikka asuntojen kokoero ei ole yhtä suuri muissa isoissa kaupungeissa, maksetaan niissäkin Kouvolaa lukuun ottamatta enemmän asumistukea ARA-asunnoissa asuville (liite 1).

Muutoksia yleisen asumistuen saajien keskuudessa

Nykyisellä ARA-tuotannon tasolla yhä suurempi osa vuokra-asukkaista löytää asuntonsa vapaarahoitteisille vuokramarkkinoilta - myös yleisen asumistuen saajien keskuudessa. Kun vuonna 1991 heistä lähes kaksi kolmasosaa asui ARA-asunnoissa, osuus oli kutistunut alle puoleen vuoteen 2011 mennessä. Elokuussa 2012 ARA-asukkaiden osuus tuensaajista oli suurin Etelä-Savossa (58,7%) ja Kainuussa (58,5%), pienin Satakunnassa (20,9%). Pääkaupunkiseudulla tuensaajista 55,6 prosenttia asui ARA-asunnoissa, kun vielä kaksi vuotta aikaisemmin heidän osuus oli 58,2 prosenttia (liite 1).

Tukea saavien **ruokakunnan koko** on kahdessakymmenessä vuodessa laskenut 2,4 alle 1,9 henkilöön. Samassa ajassa **asunnon keskikoko** on laskenut vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuuden kasvun myötä yli 6 neliöllä, mutta **asuinpinta-ala henkilöä kohden** on kasvanut yli neljällä neliöllä ruokakuntien koon pienentyessä (taulukko 3.).

Taulukko 3. Muutoksia yleisen asumistuensaajien keskuudessa 1991 – 2012

	asumistuen- saajaruoka- kuntia yht.	ruokakunnan koko (hlöä)	asunnon koko (m ²)	asuinpinta-ala (m ² /hlö)	ARA-asunnoissa asuvien osuus (%)
1991	113 017	2,4	59,3	24,4	64,5
1996	177 333	2,2	56,8	26,1	55,2
2001	147 919	2,1	56,1	27,3	56,1
2006	141 583	1,9	55,0	28,2	52,1
2011	158 444	1,9	53,4	28,8	48,2
8/2012	164 698	..	52,9	..	47,5

Lähde: Kelan Asumistukitilasto 2011

Tiedonlähteet

Tämän selvityksen vuokratiedot perustuvat Kelan tilastorekisteriin yleisen asumistuen saajista. Yleinen asumistuki maksetaan ruokakunnalle yhteisesti. Samassa asunnossa pysyvästi asuvat henkilöt kuuluvat samaan ruokakuntaan. Tilastorekisteristä saadaan tiedot kokonaisvuokrista, maksetuista asumistuista sekä asuntojen pinta-alasta. Aineistossa ovat mukana kaikki Manner-Suomen kunnat.

Käsitteet ja määritelmät

Neliövuokrat on laskettu pinta-alalla painotettuina keskiarvoina. Vuokra ei sisällä muita menoja, esimerkiksi vesimaksuja¹. Aineistossa on eritelty valtion tukemissa ARA-asunnoissa asuvat ja vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvat asumistuensaajat. Normaalien vuokra-asuntojen lisäksi mukana on asumisoikeus- ja osaomistusasunnot, mutta niiden osuus aineistosta on vain 2 prosenttia.

Tilastokeskuksen vuokratilastot

Tilastokeskus julkaisee vuokrista neljännesvuosi- ja vuositilastoja. Tiedot tuotetaan rekisteri- ja otostutkimusyhdistelmänä. Tilastokeskus käyttää Kelan asumistukiaineistoa, jonka lisäksi tietolähteinä ovat työvoimatutkimuksen haastatteluaineisto, Tilastokeskuksen oma asuntokanta- ja muuttoaineisto sekä väestörakennetietoja.

Tilastokeskuksen alueluokitus perustuu pääosin laajoihin aluekokonaisuuksiin. Yksittäisistä kunnista mukana ovat vain suurimmat kaupungit. Tilastokeskuksen vuokratilastot kertovat myös vuokratason muutoksesta paitsi alueen myös huoneluvun mukaan. Vuositilastoissa seurataan lisäksi vuokratasoja asunnon iän mukaan. Tilastot sisältävät myös eriteltyä tietoa vapaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden vuokrista. (Tilastot ovat saatavilla osoitteessa www.tilastokeskus.fi.)

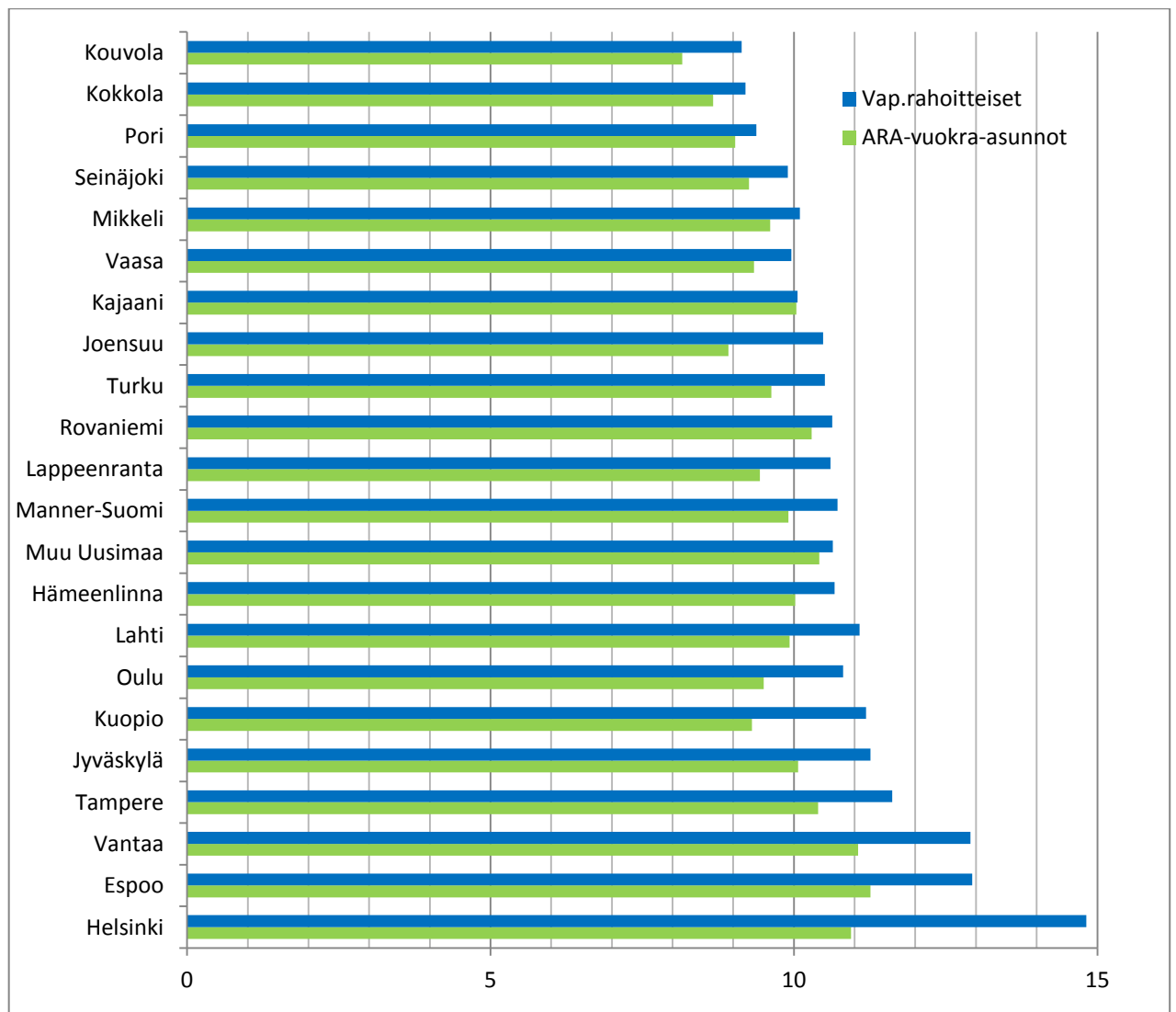
Asuntojenvuokrat.fi

Pääkaupunkiseudun toteutuneisiin vapaarahoitteisiin uusiin vuokriin voi tutustua lähemmin Ympäristöministeriön ja ARAn ylläpitämässä asuntojenvuokrat.fi-verkkopalvelussa.

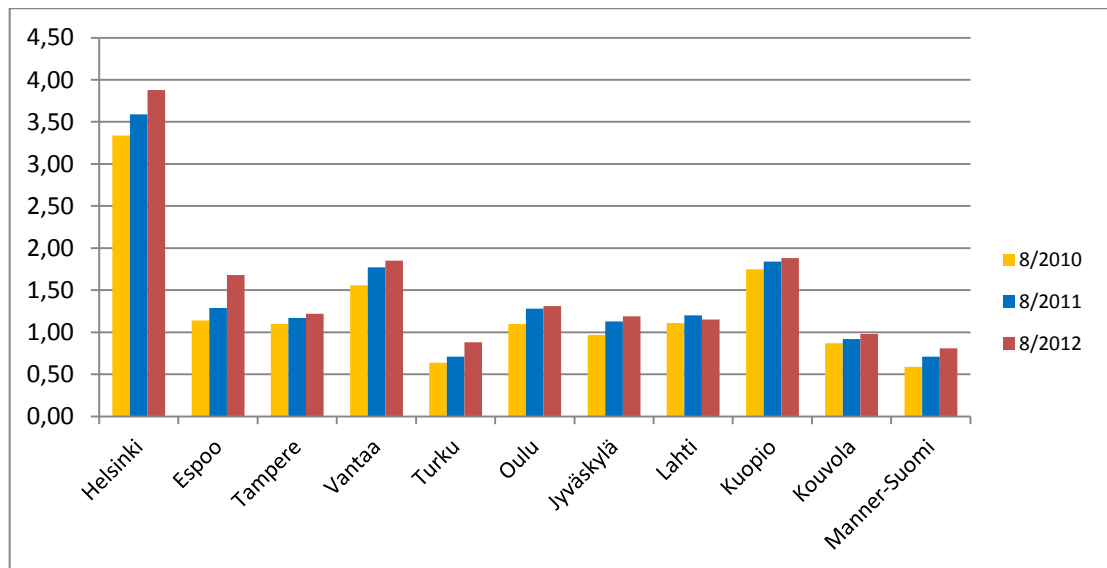
¹ Tilastokeskuksen julkaisuissa vuokraan sisältyy erikseen maksettavat vesimaksut ja lämmityskustannukset.

Kuviot

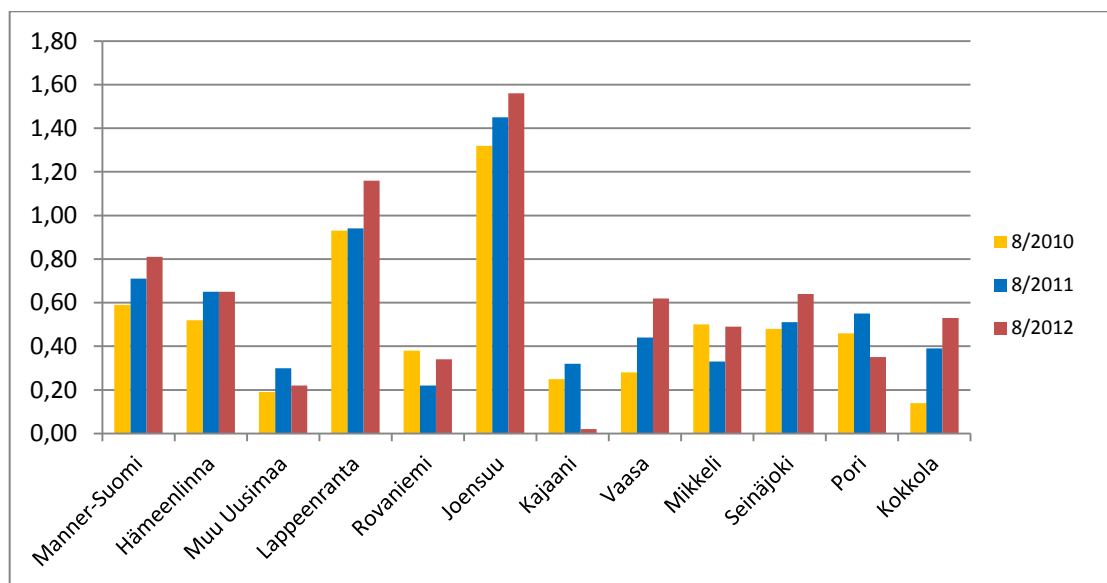
Kuvio 1 Yleistä asumistukea saavien talouksien vuokrat (€/m²/kk) elokuussa 2012



Kuvio 2 Vuokrien väliset erot 2010 - 2012 (€/m²) isoissa kaupungeissa



Kuvio 3 Vuokrien väliset erot 2010 - 2012 (€/m²) maakuntakeskuksissa



Vuonna 2012 ilmestyneet ARAn selvitykset

1/2012 Asunnottomat 2011

2/2012 ARA-tuotanto 2011

3/2011 Asuntomarkkinakatsaus 1/2012

Tulossa loppuvuoden aikana

Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet 2010 - 2012

Rajoituksista vapautuvat ARA-asunnot 2013 - 2023

Asuntomarkkinakatsaus 2/2012