

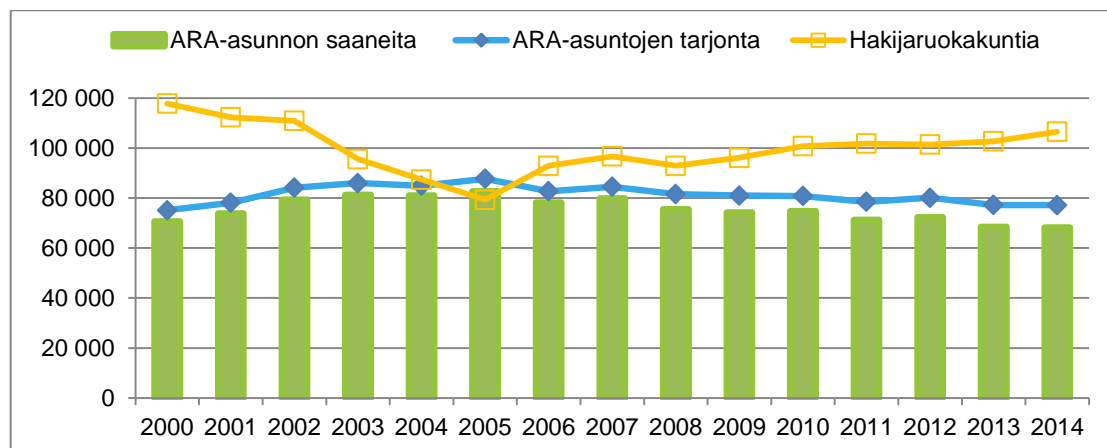
# Asuntomarkkinakatsaus 1/2015

30.4.2015

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

*Asuntomarkkinakatsaus 1/2015 painopiste on kuntien vuokra-asuntomarkkinoiden selvittämisessä koko maan, pääkaupunkiseudun sekä maakuntien keskuskaupunkien osalta. Kuntien vuokramarkkinoiden tilannetta arvioidaan eri mittareista koostuvan ARA-indeksin avulla. Vuokrien kehitys ja niiden väliset erot on huomioitu katsauksessa omana lukunaan.*

*Selvityksen tiedot perustuvat ARA:n kunnilta keräämiin asuntomarkkinatietoihin. Vuoden 2014 asuntomarkkinakyselyn vastausprosentti oli 92,8. Kyselyyn vastasi 282 kuntaa Manner-Suomen 304 kunnasta. Keskeiset kuntakohtaiset tiedot on koottu liitteisiin 1 ja 2 (Väestö- ja asuntomarkkinatietoja 2014 kunnittain ja kasvukeskuksittain). Vuokravertailussa on käytetty Tilastokeskuksen vuokratilastoja vuodelta 2014.*



Kuvio 1. ARA-asuntojen kysyntä ja tarjonta 2003–2014 Manner-Suomi.

# Sisällys

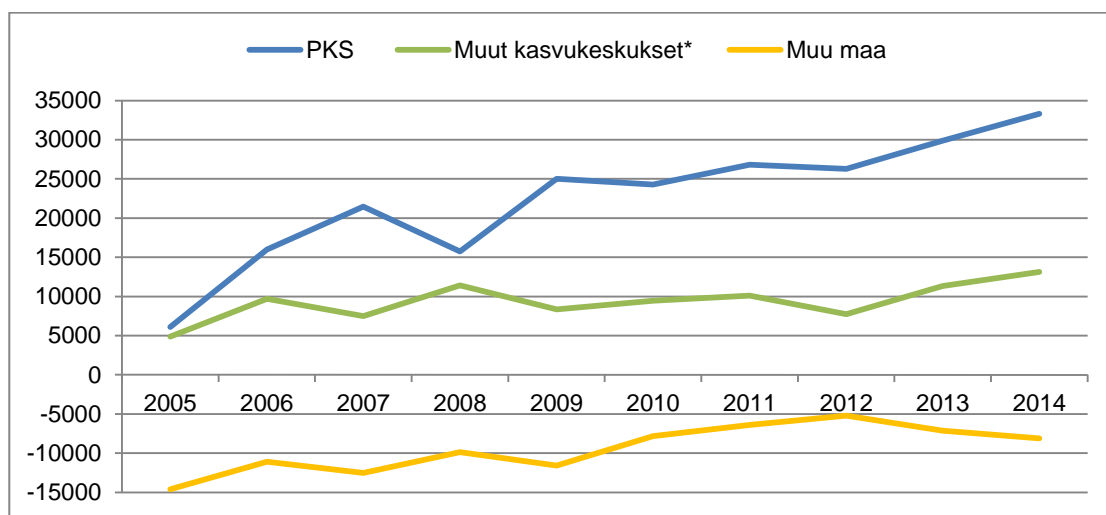
<b>1</b>	<b>ARA-asuntojen jonot kasvavat kasvukeskuksissa</b> .....	<b>3</b>
1.1.	ARA-asuntojen markkinatilanteessa suuria eroja .....	4
1.2.	Tyhjien ARA-asuntojen määrä kasvussa.....	5
1.3.	ARA-asuntojen käyttöaste laskussa.....	6
1.4.	ARA-asuntojen vaihtuvuus pienehi hieman.....	6
<b>2</b>	<b>Vuokramarkkinatilanne ARA-indeksillä tarkasteltuna</b> .....	<b>7</b>
2.1.	Pääkaupunkiseudulla tilanne kiristyi .....	7
2.2.	ARA-asuntojen ylitarjonta yleistyy maakuntakeskuksissa .....	9
2.3.	Yhteenveto kuntien vuokramarkkinatilanteesta 2014 .....	10
<b>3</b>	<b>Vuokrat nousivat, hinnat laskivat</b> .....	<b>11</b>
3.1.	Vuokratarjonnan lisääntyminen ei hillinnyt vuokrien nousua pääkaupunkiseudulla .....	11
3.2.	Muualla maassa vuokrat nousivat maltillisesti.....	12
<b>4</b>	<b>Omistusasuntojen kauppamäärät laskivat edelleen, mutta hintamuutokset jäivät vähäisiksi vuonna 2014</b> .....	<b>13</b>
4.1.	Omistusasunnoista yhä suurempi osa on vuokra-asuntoja .....	14
4.2.	Taantuma on lisännyt vuokra-asumisen suosiota omistusasumisen kustannuksella.....	15
4.3.	Asuntomarkkinoiden näkymät vuosille 2015–2016 .....	16
<b>LIITTEET</b>	.....	<b>17</b>
	Liitetaulukot .....	17
	<b>Muuta tietoa vuokra- ja asuntomarkkinoista</b> .....	<b>19</b>

## 1 ARA-ASUNTOJEN JONOT KASVAVAT KASVUKESKUKSISSA

Vuoden 2014 lopulla ARA-vuokra-asuntoa jonotti koko maassa 106 500 kotitaloutta, mikä on 3,8 % enemmän kuin vuonna 2014. Hakijoista 43 % oli pääkaupunkiseudulta, jossa hakijamäärä kasvoi 7,2 %. Hakijoiden määrä lisääntyi 104 kunnassa ja väheni 150 kunnassa.

Vantaalla kasvua oli 21 %. Muista suurista kaupungeista asuntojono kasvoi Kuopiossa 48 % ja Joensuussa 43 %. Vaasassa kasvua oli 16 %, Turussa 10 % ja Tampereella 9 %. Oulussa hakijamäärä väheni 31 %, vaikka väkiluku lisääntyi 1,3 % vuodessa. Lappeenrannassa hakijoita oli 25 % vähemmän kuin edellisvuonna, Porissa vähennystä oli 22 % ja Lahdessa 18 %.

Haettavien ARA-vuokra-asuntojen määrä koko maassa pysyi ennallaan noin 77 000 asunnossa. Luku sisältää myös ne asunnot, joihin ei löytynyt vuokralaista vuoden 2014 aikana. Haettavista asunnoista 3 150 oli uusia. Pääkaupunkiseudulla oli haettavana hieman alle 13 000 asuntoa, joista noin tuhat oli uusia. Kysyntää olisi 2,5 kertaa suuremmalle määrälle. Kysynnän kohdentumista vaikeuttaa pula pienistä asunnoista, koska hakijoista noin 60 % on yhden hengen kotitalouksia. Sama ongelma koskee myös väestöltään väheneviä kuntia, joissa yhden hengen talouksien osuus hakijoista on jopa suurempi kuin kasvukeskuksissa.



Kuvio 2. ARA-asuntojen kysynnän ja tarjonnan erotus 2005–2014.

Kuviossa 2 kysynnän ja tarjonnan kohtaamista kuvataan vähentämällä asuntojonossa olevien kotitalouksien määrä vuoden aikana asunnon saaneiden määrällä. Pääkaupunkiseudulla markkinatilanne on kiristynyt vuodesta 2005 lähtien, poikkeuksena vain vuosi 2008. Muissa kasvukeskuksissa tilanne on ollut tasaisempi, mutta vuodesta 2012 alkaen asuntojonot ovat siellä kasvaneet lähes yhtä nopeasti kuin pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudun ja kasvukeskusten kysynnän ja tarjonnan välinen erotus kohosi vuonna 2014 yli 46 000 asuntoon. Luku kertoo kohtuuhintaisten ARA-asuntojen tarpeen lisääntymisestä finanssikriisin jälkeisessä taantuma Suomessa.

## 1.1. ARA-asuntojen markkinatilanteessa suuria eroja

ARA-asunnon sai vuoden aikana 68 200 kotitaloutta. Määrä on noin 300 asuntoa vähemmän kuin vuonna 2013. Pääkaupunkiseudun kunnista Vantaa onnistui lisäämään tarjontaansa vuoden aikana 8 %, mutta asuntopulasta kärsivissä Helsingissä (-5 %) ja Espoossa (-7 %) ARA-asuntoja oli entistä vähemmän tarjolla. Eniten tarjonta lisääntyi Joensuussa (11 %) ja Lahdessa (9 %).

Suurin vuokra-asuntopula väkilukuun suhteutettuna oli Helsingissä, jonka asuntojonossa oli 49 kotitaloutta tuhatta asukasta kohden. Vantaa (38), Kuopio (37), Tampere (33), Espoo (29), Turku (29) ja Jyväskylä (29) sijoituivat seuraaville sijoille. Vähiten kysyntää väkilukuun nähden oli Kokkolassa (7), Kajaanissa (7) ja Porissa (8).

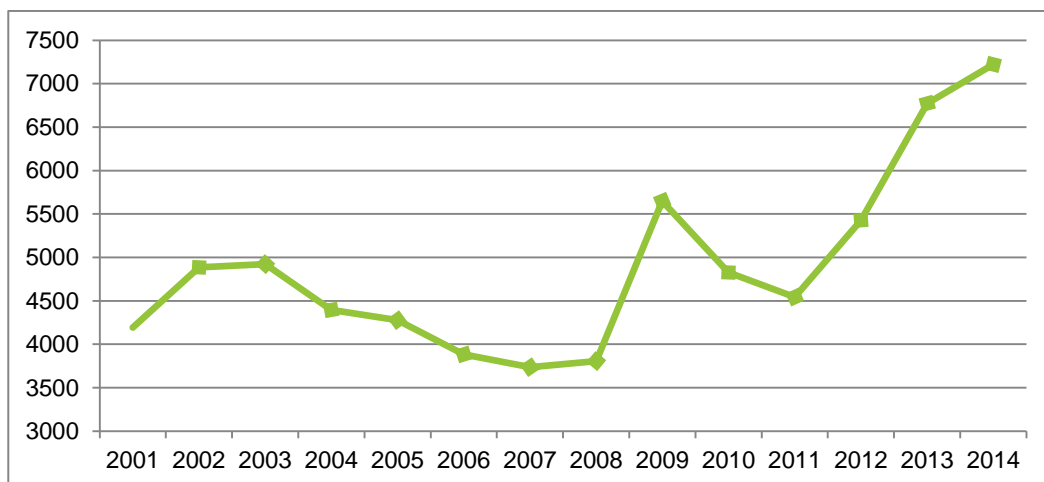
Taulukko 1. ARA-asuntojen kysyntä ja tarjonta pääkaupunkiseudulla ja maakuntien keskuskaupungeissa 2014.

Kunta	väkiluku		asuntojono 2014 hakijat/			asunnon saaneet		ARA-asuntoja/	
	31.12.2014	muutos	hakijat	muutos	1000 as.	yht.	muutos	yht.	1000 as.
Helsinki	621 904	1,5 %	30 400	5 %	49	5 804	-5 %	79 381	128
Espoo	265 646	1,9 %	7 600	4 %	29	3 350	-7 %	30 391	114
Tampere	223 134	1,2 %	7 369	9 %	33	4 202	4 %	26 816	120
Vantaa	210 720	1,3 %	7 931	21 %	38	3 610	8 %	23 660	112
Oulu	196 374	1,3 %	3 112	-31 %	16	4 662	-3 %	17 142	87
Turku	183 991	1,0 %	5 325	10 %	29	3 657	2 %	23 035	125
Jyväskylä	135 803	0,8 %	3 933	6 %	29	2 731	-1 %	16 083	118
Kuopio	107 562	1,2 %	3 992	48 %	37	2 092	7 %	11 732	109
Lahti	103 811	0,4 %	2 090	-18 %	20	1 842	9 %	11 799	114
Kouvola	86 477	-0,5 %	948	-17 %	11	1 039	0 %	5 915	68
Pori	83 521	0,1 %	668	-22 %	8	536	3 %	3 710	44
Joensuu	75 061	0,8 %	1 868	43 %	25	1 350	11 %	7 589	101
Lappeenranta	72 818	0,2 %	1 295	-25 %	18	1 362	-6 %	8 442	116
Hämeenlinna	67 990	0,3 %	1 061	..	16	875	..	4 605	68
Vaasa	67 009	1,0 %	1 410	16 %	21	1 154	8 %	6 645	99
Rovaniemi	61 556	0,6 %	1 055	-15 %	17	943	-6 %	4 683	76
Seinäjoki	60 888	0,9 %	482	3 %	8	1 098	4 %	4 290	70
Mikkeli	54 628	0,0 %	714	-6 %	13	980	5 %	4 756	87
Kokkola	47 296	0,6 %	350	-3 %	7	571	-6 %	3 646	77
Kajaani	37 797	-0,2 %	267	-14 %	7	712	-6 %	3 222	85
<b>Koko maa</b>	<b>5 474 289</b>	<b>0,4 %</b>	<b>106 533</b>	<b>3,8 %</b>	<b>19</b>	<b>68 210</b>	<b>-0,5 %</b>	<b>433 713</b>	<b>79</b>

Väkilukuun suhteutettuna ARA-asuntoja on eniten Helsingissä, Turussa ja Tampereella, joissa kaikissa on vähintään 120 ARA-asuntoa tuhatta asukasta kohden. Suurista kaupungeista ARA-asuntoja on vähiten Porissa, jossa on vain 44 ARA-asuntoa tuhatta asukasta kohden. Poriin valmistuneista ARA-asunnoista on lähes puolet, noin 3 300 asuntoa, on vapautettu rajoituksista heikon kysynnän vuoksi. ARA-asuntoja on suhteellisen vähän myös Kouvolassa (68/1000 asukasta), jonka ARA-asunnoista lähes 1 200 on vapautettu rajoituksista.

## 1.2. Tyhjien ARA-asuntojen määrä kasvussa

Asuntomarkkinakyselyyn vastanneissa kunnissa oli vuoden 2014 marraskuussa tyhjiä ARA-vuokra-asuntoja noin 7 200. Määrä lisääntyi 500 asunnolla edellisvuodesta. Vielä vuonna 2007 tyhjiillään oli vain 3 700 ARA-asuntoa, joten määrä on kahdeksassa vuodessa lähes kaksinkertaistanut (kuvio 3). Kasvusta huolimatta tyhjänä olevien osuus ARA-asuntokannasta on vain 1,8 %.



Kuvio 3. Tyhjät ARA-asunnot 2011–2014.

Vuonna 2014 yli kolmasosa ARA-asunnoista oli tyhjänä Enonkoskella, Karijoella, Kärkölässä, Pelkosenniellä, Säkölässä ja Teuvalla. Määrällisesti eniten tyhjiä ARA-asuntoja oli Rovaniemellä (397), Kemissä (344), Kouvolassa (220) ja Salossa (204). Ongelma on yleinen väestökadosta kärsivillä paikkakunnilla, mutta sitä esiintyy pienemmässä mittakaavassa jopa kasvukeskuksissa. Esimerkiksi Oulussa (163), Jyväskylässä (180) ja Vaasassa (84) oli suhteellisen paljon tyhjiä ARA-asuntoja muihin kasvukeskuksiin verrattuna. Maakunnista vähiten tyhjiä ARA-asuntoja oli Uudellamaalla (0,2 %) ja eniten Lapissa (9,0 %).

Tyhjien asuntojen määrää ovat onnistuneet viime vuosina vähentämään muuttotappiokunnista mm. Kemijärvi, Oulainen, Raahen, Sievi ja Saarijärvi. Yleisempi kehityskulku muuttotappioalueilla kuitenkin on, että yhden vuoden parannukset jäävät tilapäisiksi ja ongelma palaa entistä vakavampana. Asuntokannan sopeuttaminen kysyntää vastaavaksi edellyttääkin kunnilta ja niiden vuokratyöyhtiöiltä päättäväisiä, pitkäjänteisiä toimenpiteitä ja joissakin tapauksissa jopa asuntojen purkamista.<sup>1</sup>

Kuntaliitokset aiheuttavat ja jopa nopeuttavat tyhjien asuntojen määrän lisääntymistä heikomman liitoskunnan alueella. Jos liitoskunnan palvelut ovat huonompia kuin uuden keskuskunnan, kunnan sisäinen muuttoliike suuntautuu kohti keskuskuntaa ja sen vuokra-asuntojen kysyntä kasvaa liitoskunnan vuokra-asuntojen kustannuksella. Ilmiöstä ovat viime vuosina kärsineet mm. Mikkelin, Kouvolan ja Rovaniemen, Salo ja Savonlinnan.

<sup>1</sup> Tietoa ARA-asuntokannan sopeuttamiskeinoista löytyy ARAn nettisivuilta sekä ARAn ja valtiokonttorin järjestämistä kuntaseminaareista.

### 1.3. ARA-asuntojen käyttöaste laskussa

Vuonna 2014 kuntien omistaminen ARA-asuntojen käyttöasteet heikkenivät kautta linjan, kuten taulukosta 2 käy ilmi. Käyttöasteiden painottamaton keskiarvo laski koko maassa 91,9:sta 91,2 %:iin vuonna 2014. Erinomainen, vähintään 98 % käyttöaste oli 51 kunnassa. Hyvän tai erinomaisen käyttöasteen kuntien lukumäärä laski 129:stä 108 kuntaan. Vastaavasti tyydyttävän tai heikon luokituksen saaneiden kuntien lukumäärä kasvoi 136:sta 159 kuntaan. Alle 90 % käyttöasteeseen jäätiin 80 kunnassa eli joka neljännessä Manner-Suomen kunnassa.

Kaikissa pääkaupunkiseudun kunnissa käyttöasteet olivat yli 99,0 %. Muiden kasvukeskusalueiden keskuskaupunkien käyttöasteet olivat joko erinomaisia tai hyviä Jyväskylää (93,9 %) lukuun ottamatta. Maakuntien keskuskaupungeista alle 95 % käyttöasteen jäivät Kouvola (92,9 %), Pori (92,8 %) ja Vaasa (91,2 %).

Taulukko 2. Kunnan ARA-asuntojen käyttöasteet vuosina 2013 ja 2014.

Käyttöaste	(%)	2014		2013	
		kpl	%-osuus	kpl	%-osuus
erinomainen	>= 98,0	51	17 %	58	19 %
hyvä	95,0 - 97,9	57	19 %	71	23 %
tyydyttävä	90,0 - 94,9	79	26 %	61	20 %
heikko	< 90,0	80	26 %	75	25 %
ei tietoa		37	12 %	39	13 %
	<b>Yhteensä</b>	<b>304</b>	<b>100 %</b>	<b>304</b>	<b>100 %</b>
<b>Käyttöasteen</b>	<b>keskiarvo</b>		<b>90,9 %</b>		<b>91,7 %</b>

### 1.4. ARA-asuntojen vaihtuvuus pieneni hieman

Käyttöasteen ohella asuntojen vaihtuvuudella on huomattava merkitys ARA-talojen talouteen. Suuri vaihtuvuus lisää mm. isännöinnin, markkinoinnin ja kiinteistöhuollon kustannuksia ja se heikentää myös käyttöastetta. Vuonna 2014 kuntien ARA-asuntojen vaihtuvuuden kuntakohtainen keskiarvo oli 25,1 %. Vuotta aikaisemmin lukema oli ollut 25,7 %.

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 VUOKRAMARKKINATILANNE ARA-INDEKSILLÄ TARKASTELTUNA

Tässä luvussa kuntien vuokra-asuntomarkkinoiden eroja ja tasapainoa arvioidaan ARA-indeksillä, jonka arvot ovat väliltä 0–50. ARA-indeksi lasketaan kuntien asuntomarkkinakyselyn vastausten perusteella. Markkinatilanne määräytyy taulukossa 3 näkyvän luokittelun mukaan. ARA-indeksi koostuu viidestä mittarista:

- 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 tyhjiillään, asunnon saa helposti

ARA-indeksin avulla kuntien asuntomarkkinatilannetta on helppo verrata muihin kuntiin. Lisäksi muutosta voi verrata edellisvuosiin verrattuna. On huomioitava, että ARA-indeksi perustuu kuntien ilmoittamiin tietoihin, joiden laskentatavat ja tarkkuus vaihtelevat kunnittain. Lisäksi osa mittareista koskee poikkileikkaus-tilannetta 15.11.2014, joka on voinut olla poikkeava normaalitilanteeseen nähden. ARA-indeksin antaa tarkoituksella yksinkertaistetun kuvan vuokramarkkinoiden tilanteesta kuntatasolla, tilanne voi kunnan sisälläkin poiketa huomattavasti eri alueiden välillä. Kuntakohtaiset ARA-indeksit ja mittarit löytyvät liitteistä 1 ja 2.

### 2.1. Pääkaupunkiseudulla tilanne kiristyi

Pääkaupunkiseudun kaikki kunnat, ylittivät 30 pisteen eli **kireän vuokramarkkinan** rajan. Vaikein tilanne on Helsingissä, jonka ARA-indeksi (48,1) on lähellä maksimiarvoa. Seuraavaksi kireimmät markkinat ovat Kauniaisissa (35,1). Espoon ARA-indeksi (33,7) nousi suurista kaupungeista eniten, 3,7 yksikköä. Vantaalla (32,3) tilanne pysyi lähes ennallaan.

Vuokralaisen kannalta kireä markkinatilanne tarkoittaa, että ARA-asuntoa on erittäin vaikea saada. Tilannetta vaikeuttaa ARA-asuntojen pieni vaihtuvuus pääkaupunkiseudulla (10 %) ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen kalleus ARA-asuntoihin nähden. Vuokranantajan kannalta kireä markkinatilanne tarkoittaa korkeaa käyttöastetta, mikä helpottaa asuntokannan kehittämistä ja peruskorjaamista.

Taulukko 4. Kuntien ARA-indeksi (15-50), vuodet 2012–2014.

Kunta	2012	2013	2014	muutos (yks.)
Helsinki	48,1	46,8	<b>47,2</b>	0,4
Espoo	30,1	30,0	<b>33,7</b>	3,7
Vantaa	30,3	32,1	<b>32,3</b>	0,2
Tampere	18,8	17,6	<b>20,7</b>	3,1
Kuopio	24,6	22,5	<b>20,2</b>	-2,3
Kehyskunnat	21,9	20,4	<b>19,0</b>	-1,4
Lahti	19,1	20,3	<b>17,3</b>	-3
Turku	15,8	17,4	<b>17,2</b>	-0,2
Joensuu	18,1	16,1	<b>16,6</b>	0,5
Jyväskylä	17,4	16,9	<b>16,5</b>	-0,4
Hämeenlinna	14,7	15,4	<b>15,4</b>	0

**Melko kireään markkinaluokkaan** (20,0–29,9) kuuluvissa kunnissa ARA-asuntojen korkea käyttöaste, pienehkö vaihtuvuus ja hakijoiden suuri määrä vapautuviin asuntoihin nähden venyttävät jonoja ja odotusaikoja kaikkein kysytyimmissä kokoluokissa. Tähän luokkaan kuuluvista suurista kaupungeista Tampereen (20,7) markkinatilanne kiristyi edellisvuodesta. Kuopiossa (20,2) tilanne parani, mutta luokitus pysyi ennallaan. Helsingin seudun kehyskunnista tähän luokkaan kuuluvat Järvenpää (24,2), Nurmijärvi (23,5), Kirkkonummi (22,9), Kerava (22,3) ja Hyvinkää (20,4). Porvoon (27,6) vuokramarkkinat kiristyivät vuodessa eniten (2013 ARA-indeksi oli 21,6). Taulukossa 4 näkyvä kehyskuntien keskiarvo (19,0) on alhaisempi, koska monissa alueen kunnissa esiintyy lievää ylitarjontaa. ARA-indeksi jää alle 15 muun muassa Lohjalla (14,6), Sipooissa (14,9) ja Vihdissä (11,8).

**Kireän tai melko kireän markkinatilanteen** kuntia oli yhteensä 21. Niiden alueella asuu 32 % Suomen väestöstä. Kuntia yhdistävä tekijä on väestönkasvu, joka oli kireiden kuntien alueella 1,7 % ja melko kireiden alueella 0,6 % vuodessa (mediaani). Kuntien alueella sijaitsee 45 % kaikista ARA-asunnoista.

**Tasapainoinen markkinatilanne** (15,0–19,9) on 36 kunnassa, jotka edustavat 20 % väestöstä ja 21 % ARA-kannasta. Ryhmässä on mukana niin kasvavia kuin väestöään menettäviä kuntia. Isoista kaupungeista tasapainoinen markkinatilanne vallitsee Turussa, Jyväskylässä, Lahdessa ja maakuntien keskuskaupungeista Joensuussa ja Hämeenlinnassa. Helsingin seudun kehyskunnista Mäntsälä (16,9) ja Tuusula (19,7) sijoittuivat tähän luokkaan. Tampereen ja Turun seutujen kehyskunnista joukossa ovat mm. Kangasala (17,1), Lempäälä (18,9), Kaarina (16,5) ja Naantali (15,3).

Edellä mainituissa kunnissa vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta vastaavat vuositasolla hyvin toisiaan, eikä pitkiä asuntojonoja 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 %.



## 2.2. ARA-asuntojen ylitarjonta yleistyy maakuntakeskuksissa

**Lievän ylitarjonnan** (10–14,9) kategorian kuuluu 78 kuntaa, joiden alueella asuu 26 % väestöstä ja missä sijaitsee 20 % ARA-asunnoista. Vuokra-asunnon saaminen on kohtalaisen helppoa, mikä johtuu ARA-asuntojen runsaasta tarjonnasta kysyntään nähden. Tarjontaa ylläpitää asuntojen suuri vaihtuvuus ja tyhjiä asuntojen lisääntyminen, vaikka se ei kuntatasolla ole vielä muodostunut vakavaksi ongelmaksi. Vapaarahoitteisten vuokrat ovat yleensä hyvin lähellä ARA-vuokria.

Lievästä ylitarjonnasta kärsivät mm. Oulu (11,9) ja Seinäjoki (12,0), vaikka niiden väestönkasvu on ollut voimakasta viime vuosina. Oulussa niin omistus- kuin vuokra-asuntojen hinta- ja vuokrataso on edullisempi kuin muissa suurissa kasvukeskuksissa. Tilanteeseen on vaikuttanut Oulun kaupungin aktiivinen maapolitiikka, jonka ansiosta rakennusmaata on ollut runsaasti tarjolla ja rakentaminen on ollut vilkasta. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen runsas tarjonta on osaltaan heikentänyt ARA-asuntojen kysyntää keskustan ulkopuolisilla alueilla.

Taulukko 5. Kuntien ARA-indeksi (< 15), vuodet 2012–2014.

Kunta	2012	2013	2014	muutos (yks.)
Lappeenranta	16,7	13,4	<b>13,2</b>	-0,2
Kokkola	11,7	11,9	<b>12,2</b>	0,3
Kouvola	12,3	11,6	<b>12,1</b>	0,5
Mikkeli	17,2	16,1	<b>12,0</b>	-4,1
Seinäjoki	13,1	13,3	<b>12,0</b>	-1,3
Pori	15,0	13,1	<b>12,0</b>	-1,1
Oulu	13,1	12,8	<b>11,9</b>	-0,9
Kajaani	10,3	9,4	<b>11,8</b>	2,4
Rovaniemi	12,6	11,6	<b>10,7</b>	-0,9
Vaasa	14,3	11,9	<b>9,6</b>	-2,3

Maakuntien keskuskaupungeista lievää ylitarjontaa esiintyy mm. Lappeenrannassa (13,2), Porissa (12,0) ja Rovaniemellä (10,7). Uutena tulokkaana joukossa on Mikkeli (12,0), jonka tilanne huonontui eniten vuoteen 2013 verrattuna. Taulukosta 5 käy ilmi, että vuoteen 2012 verrattuna tilanne on seitsemässä kunnassa mennyt huonompaan suuntaan. Kokkolassa (12,2) ja Kouvolaissa (12,1) tilanne on pysynyt lähes samana ja vain Kajaanissa (11,8) se on parantunut selvästi. Taulukko kertoo, että myös maakuntakeskuksissa on tehtävä töitä ARA-asuntokannan pitämisenä kilpailukykyisenä. Pelkkä väestönkasvu ei pidä ARA-asuntoja asuttuina, jos vapaarahoitteinen tarjonta on runsasta.

**ARA-asuntojen ylitarjonnasta** kärsitään lähes joka toisessa (47 %) Manner-Suomen kunnassa. Niiden alueella asuu kuitenkin vain 20 % väestöstä ja ARA-asunnoista siellä sijaitsee 14 %. Tyypillistä näille kunnille on ARA-asuntojen alhainen käyttöaste (<90 %) ja suuri vaihtuvuus (>30 %). Tyhjiä asuntojen määrä on suuri asuntokantaan nähden. Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat yleensä edullisempia kuin ARA-asunnot.

Tähän ryhmään kuuluu tyypillisesti rakennemuutoksesta kärsiviä teollisuuspaikkakuntia ja pienehköjä, maakuntien laidoilla sijaitsevia kuntia, joiden yhteinen nimittäjä on laskeva väestökehitys. Listalle pääsevät mm. Valkeakoski (9,9), Heinola (9,8), Pieksämäki (9,3), Varkaus (7,3), Jämsä (8,6), Kuusamo (6,4) ja Kemi (8,8). Suuremmista kasvukunnista tähän kategoriaan kuuluu vain Vaasa (9,6), jonka asuntomarkkinatilanne on muutamassa vuodessa vajonnut lähes tasapainoisesta ylitarjonnan puolelle.

Taulukko 6. Kuntien jakauma markkinatilanteen mukaan, väestötietoa ja ARA-kanta 2014.

ARA-asuntojen markkinatilanne	ARA-indeksi	kuntia yht.	%	väkiluku	%	väestönmuutos*	ARA-asuntoja	%
kireä	30-50	5	2 %	1 113 662	20 %	1,7 %	133 810	31 %
melko kireä	20-29,9	16	5 %	633 666	12 %	0,6 %	58 617	14 %
tasapainoinen	15-19,9	36	12 %	1 064 305	20 %	0,0 %	90 270	21 %
lievää ylitarjontaa	10-14,9	78	26 %	1 435 544	26 %	-0,5 %	86 539	20 %
ylitarjontaa	0-9,9	143	47 %	1 068 422	20 %	-0,9 %	59 655	14 %
ei ARA-indeksiä	..	26	9 %	129 766	2 %	-0,7 %	5 067	1 %
		304	100 %	5 445 365	100 %	-0,5 %	433 713	100 %

\*) painottamaton keskiarvo

### 2.3. Yhteenveto kuntien vuokramarkkinatilanteesta 2014

Tilanne ARA-vuokra-asuntomarkkinoilla heikentyi vuoteen 2013 verrattuna. Kireiden ja melko kireiden (ARA-indeksi 20–29,9) kuntien lukumäärä lisääntyi viidellä 21 kuntaan (Taulukko 6). Vuokramarkkinoiden tasapainotilannetta kuvaavaan luokkaan kuuluvien kuntien lukumäärä väheni 40:stä 36 kuntaan.

Lievästä ylitarjonnasta kärsivien kuntien määrä väheni 95:stä 78 kuntaan. Muutos tapahtui huonompaan suuntaan, sillä ylitarjonnasta kärsivien kuntien lukumäärä nousi 22:lla 143 kuntaan.

Kuntien asuntomarkkinatiedot ja ARA-indeksit ovat liitteissä 1 ja 2.

#### ARA-indeksin tulkinnoissa huomioitava:

- ARA-indeksi perustuu kuntien ilmoittamiin tietoihin, joiden tarkkuus ja laskentatavat voivat poiketa huomattavasti kuntien välillä. Selvästi virheelliset tiedot on kuitenkin pyritty korjaamaan.
- ARA-indeksin antaa yksinkertaistetun kuvan vuokramarkkinoiden tilanteesta kuntatasolla, tilanne voi kunnan sisällä poiketa huomattavasti eri alueiden välillä.
- Osa mittareista koskee poikkileikkaustilannetta 15.11.2014, joka on voinut olla poikkeava normaalitilanteeseen nähden.
- Käyttöaste ja asukasvaihtuvuus tiedot koskevat vain kunnan tai kunnan omistamia vuokra-asuntoja. Jos kunnan ARA-asuntokanta on ollut hyvin pieni, on käyttöaste ja vaihtuvuusluvussa käytetty kunnan suurimman ARA-asuntoja omistavan yhteisön lukuja, mikäli niiden osuus on > 50 % kunnan ARA-asunnoista.
- 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.

### 3 VUOKRAT NOUSIVAT, HINNAT LASKIVAT

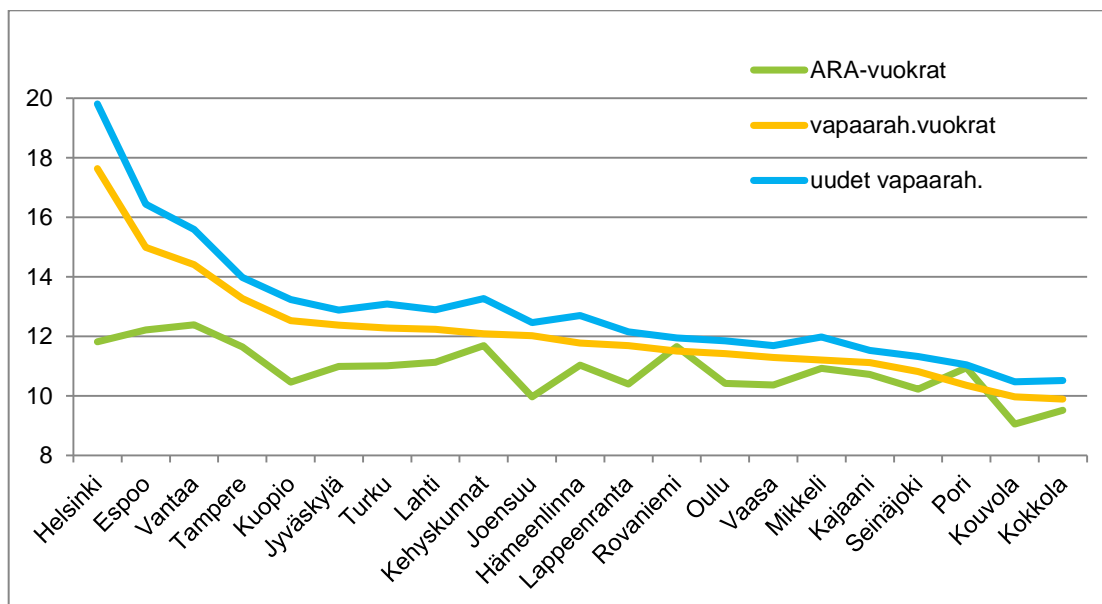
Omakustannusperiaatteen mukaan määräytyvien ARA-asuntojen keskivuokra koko maassa oli 11,0 euroa neliöltä vuonna 2014. Vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra oli lähes 2 euroa (12,8 €/m<sup>2</sup>) kalliimpi kuin ARA-asuntojen. ARA-vuokrat nousivat keskimäärin 3 % vuonna 2014. Vapaarahoitteiset kallistuivat 3,3 %.

Vuokrien nousuvauhti koko maassa hidastui toista vuotta peräkkäin, mutta toisaalta vuokrat ovat kallistuneet asuntojen hintoja nopeammin jo neljänä peräkkäisenä vuotena. Asuntojen hinnat laskivat koko maassa 0,9 % vuonna 2014. Myös pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat 0,9 %.<sup>2</sup>

#### 3.1. Vuokratarjonnan lisääntyminen ei hillinnyt vuokrien nousua pääkaupunkiseudulla

Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteiset vuokrat nousivat selvästi muuta maata nopeammin. Espoossa vuosimuutos oli 6,8 %, Vantaalla 5,0 % ja Helsingissä 4,9 %. Korkeaa vuokratasoa selittää osaltaan asuntorahastojen rakennuttamien ja hankkimien uudisasuntojen kasvanut osuus vuokra-asunnoista.

Helsingissä uusien vuoden 2014 aikana solmittujen vapaarahoitteisten vuokrasopimusten keskivuokra nousi jo 19,8 euroon neliöltä. Espoossa uudet vuokrasopimukset tehtiin keskimäärin 16,4:llä ja Vantaalla 15,6 eurolla neliöitä kohden.



Kuvio 4. Keskivuokrat pääkaupunkiseudulla ja maakuntien keskuskaupungeissa 2014.

Helsingissä vapaarahoitteisten vuokrien hintaero ARA-vuokriin kasvoi 49,3 %:in (kuvio 2). Espoossa eroa oli 22,8 ja Vantaassa 16,4 %. Lisääntynyt tarjonta ei vähentänyt kohtuuhintaisen vuokra-asunnon tarvetta

<sup>2</sup> Tilastokeskus: Vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat, joulukuu 2014 (27.2.2015)

pääkaupunkiseudulla, vaan hakijamäärät ARA-asuntoihin kasvoivat 7,2 % edellisvuodesta.

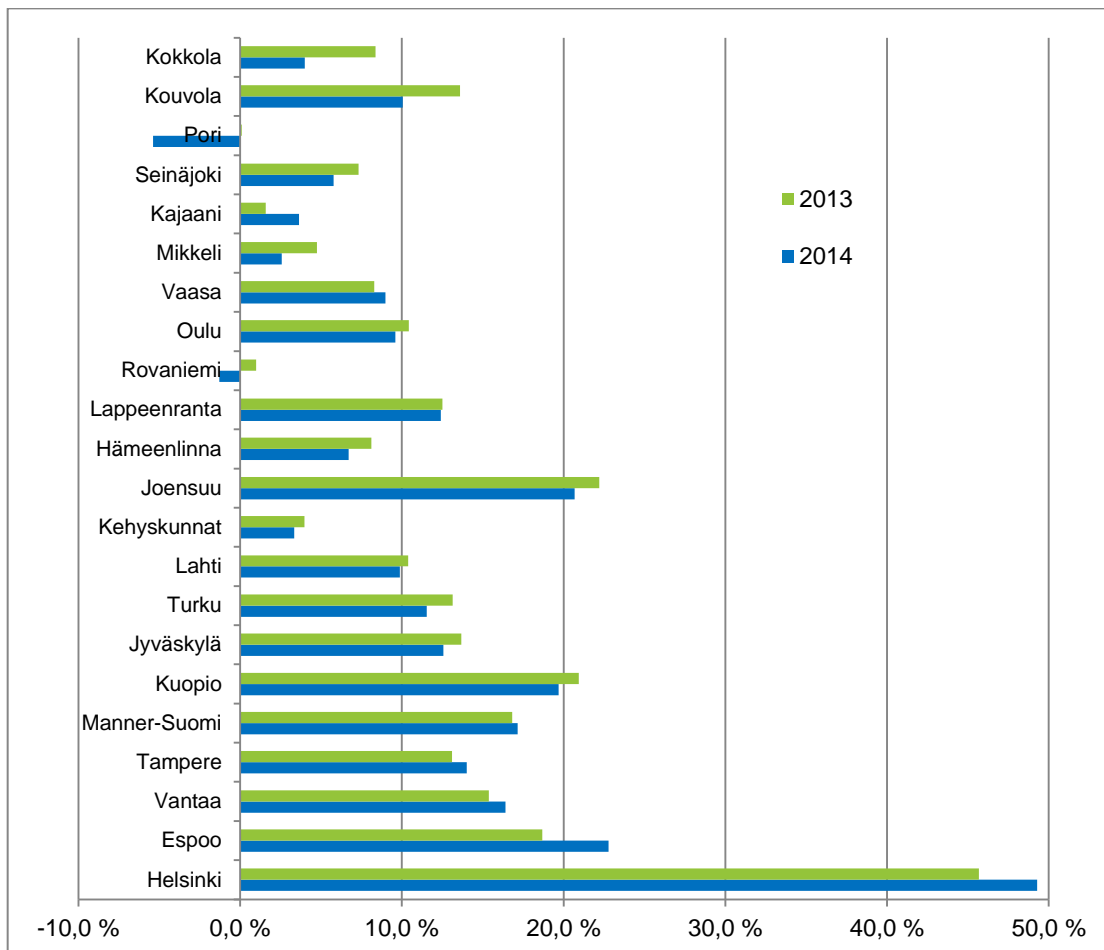
### 3.2. Muualla maassa vuokrat nousivat maltillisesti

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella yli 13 euron neliövuokraa vapaarahoitteisissa asunnoista maksettiin vain Tampereella (13,3 €/m<sup>2</sup>). Seuraavaksi kalleimpia kaupunkeja vuokralaisille olivat Kuopio (12,5 €/m<sup>2</sup>), Jyväskylä (12,4 €/m<sup>2</sup>) ja Turku (12,3 €/m<sup>2</sup>). Myös Lahdessa, pääkaupunkiseudun kehyskunnissa ja Joensuussa keskivuokrat olivat vähintään 12 euroa neliöltä. Edullisimmat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot olivat edellisvuoden tapaan Kokkolassa (9,9 €/m<sup>2</sup>) ja Kouvolassa (10,0 €/m<sup>2</sup>). Eniten vapaarahoitteisen vuokrat nousivat Tampereella (3,2 %), Kuopiossa (3,2 %) ja Lahdessa (2,8 %).

Suurimmat hintaerot ARA-asuntojen ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen välillä olivat Joensuussa (20,7 %), Kuopiossa (19,7 %) ja Tampereella (14,0 %). Porissa ARA-asunnot olivat jopa 5,4 % kalliimpia kuin vapaarahoitteiset asunnot. Muista suurista kaupungeista vain Rovaniemellä (-1,3 %) ARA-vuokrat olivat vapaarahoitteisia kalliimpia.

Muualla maassa vuokrien väliset erot ovat yleensä pieniä, mutta vapaarahoitteiset ovat usein edullisempia. Helmikuussa 2015 Manner-Suomessa oli 192 kuntaa, joissa ARA-keskivuokrat olivat kalliimpia kuin vapaarahoitteiset vuokrat (Kelan yleisen asumistuen saajat, helmikuu 2015). Vuonna 2012 vastaavia kuntia oli 178.

ARA-vuokrissa erot kaupunkien välillä ovat pienempiä kuin markkinahintaisissa vuokrissa. Pääkaupunkiseudun jälkeen kalleimmat ARA-vuokrat ovat Rovaniemellä (11,7 €/m<sup>2</sup>), Lahdessa (11,1 €/m<sup>2</sup>), Turussa (11,0 €/m<sup>2</sup>) ja Hämeenlinnassa (11,0 €/m<sup>2</sup>). Edullisimmat ARA-asunnot ovat Kouvolassa (9,1 €/m<sup>2</sup>) ja Kokkolassa (9,5 €/m<sup>2</sup>). Porissa ARA-vuokrat nousivat yli 6 % vuodessa, Kajaanissa ne laskivat -0,3 %. Tiedot suurimpien kuntien vuokrasta vuodelta 2014 löytyvät taulukosta 9 (ks. sivu 15).



Kuvio 5. Vapaarahoitteisten ja ARA-asuntojen keskivuokrien ero (%) 2013 ja 2014.

#### 4 OMISTUSASUNTOJEN KAUPPAMÄÄRÄT LASKIVAT EDELLEEN, MUTTA HINTAMUUTOKSET JÄIVÄT VÄHÄISIKSI VUONNA 2014

Vuonna 2013 vanhojen osakeasuntojen nimellishinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 2,5 % ja muualla maassa 0,9 % edellisvuoteen verrattuna. Vuonna 2014 hintojen nousu kuitenkin pysähtyi pääkaupunkiseudulla ja kääntyi muualla maassa negatiiviseksi. Omakotikaupan puolella hinnat kääntyivät laskuun vuonna 2013 myös pääkaupunkiseudulla.

Samaan aikaan asuntojen myyntiajat ovat pidentyneet ja kaupan volyymit laskeneet (Taulukko 7, s. 13). Vuonna 2013 vanhojen kerros- ja rivitaloaluoneistojen kauppamäärä putosi koko maassa 12 % ja pääkaupunkiseudulla 15 % edellisvuoteen verrattuna. Heikko kehitys jatkui vuonna 2014, jolloin kauppamäärät vähenivät koko maassa 10 % ja pääkaupunkiseudulla 4 %. Muualla maassa omakotikauppojen lukumäärä on ollut laskussa neljä vuotta peräkkäin, mutta pääkaupunkiseudulla omakotikaupan volyymi on suuresta vaihtelusta huolimatta pysynyt lähes vuoden 2011 tasolla.

Taulukko 7. Vanhat asuntokaupat ja hintojen muutos 2011–2014.

koko maa	vanhat osakehuon.			omakotikaupat		
	kpl	muutos	hinta-muutos	kpl	muutos	hinta-muutos
2011	72 024	-2,6 %	2,7 %	14 171	-6,4 %	2,8 %
2012	76 251	5,9 %	1,7 %	13 513	-4,6 %	-0,2 %
2013	67 305	-11,7 %	1,6 %	11 897	-12,0 %	-1,5 %
2014	60 839	-9,6 %	-0,6 %	11 251	-5,4 %	-1,7 %
PKS	vanhat osakehuon.			omakotikaupat		
	kpl	muutos	hinta-muutos	kpl	muutos	hinta-muutos
2011	18 612	-3,3 %	3,3 %	579	-14,9 %	2,7 %
2012	20 084	7,9 %	2,3 %	693	19,7 %	2,4 %
2013	17 107	-14,8 %	2,5 %	608	-12,3 %	-1,0 %
2014	16 470	-3,7 %	0,2 %	589	-3,1 %	-4,1 %
Muu maa	vanhat osakehuon.			omakotikaupat		
	kpl	muutos	hinta-muutos	kpl	muutos	hinta-muutos
2011	53 412	-2,4 %	2,2 %	13 592	-6,0 %	7,9 %
2012	56 167	5,2 %	1,1 %	12 820	-5,7 %	2,8 %
2013	50 198	-10,6 %	0,9 %	11 289	-11,9 %	-0,6 %
2014	44 369	-11,6 %	-1,3 %	10 662	-5,6 %	-1,6 %

Lähde: Tilastokeskus (Statfin)

#### 4.1. Vaparahoitteisesta kerrostalotuotannosta yhä suurempi osa on vuokra-asuntoja

Omistusasuntojen tarjonta muodostuu uudistuotannosta ja vanhoista asunnoista, jotka jakautuvat rivi- ja kerrostaloihin (As Oy) ja omakotitaloihin. Uudistuotannon osuus asuntokaupasta vaihtelee markkinoiden mukaan.

Aikaisemmin uusia asuntoja ostivat ennen kaikkea kotitaloudet, mutta kolmen viime vuoden aikana tilanne on muuttunut asuntorahastojen markkinoille tulon seurauksena. Tämä on lisännyt vuokra-asuntojen tarjontaa, vaikka uudistuotannon määrä on samaan aikaan supistunut. Vaparahoitteisen rakentamisen määrä on laskenut vuoden 2012 24 000 uudisasunnosta alle 17 000 asuntoon vuosina 2014 ja 2015 (Taulukko 8). Kerros- ja rivitalotuotanto on supistunut 14 000 asunnosta 11 000 asuntoon ja omakotirakentaminen vajaasta 10 000 asunnosta alle 6 000 asuntoon. Kun ARA-asunnot ja omaan käyttöön rakennetut omakotitalot jätetään pois laskuista, saadaan vapaa-rahoinen asuntotarjonta. Siitä pitää vielä vähentää asuntorahastojen ja valtakunnallisten vuokratyhtiöiden hankkimat vapaa-rahoinen vuokra-asunnot, joiden määrä on kasvanut 2 000 asunnosta 3 500 asuntoon vuosien 2012 ja 2014 aikana. Vuonna 2015 lukumäärä kasvaa 4 300 vuokra-asuntoon (Rakennusteollisuus RT:n arvio). Kuluttajilla tarjottavan uudistuotannon määrä on neljässä vuodessa lähes puolittunut 12 000 asunnosta 6 500 asuntoon.

Taulukko 8. Alkava uudistuotanto 2012–2015.

Asuntoaloitukset	2012	2013	2014	2015e
<b>Asuntoja, kpl</b>				
<b>Rivi- ja kerrostalot</b>	20 200	19 200	18 600	18 800
- vapaarahoitteisia	14 000	12 800	11 200	10 800
<b>Omakotitalot</b>	9 700	7 900	5 900	5 700
<b>Vapaarah. Yht.</b>	23 700	20 700	17 100	16 500
<b>ARA-asunnot</b>	6 200	6 400	7 400	8 000
<b>Yhteensä</b>	<b>29 900</b>	<b>27 100</b>	<b>24 500</b>	<b>24 500</b>

Lähde Tilastokeskus, ARA, RT.

ARA-asunnoista ns. normaaleja vuokra-asuntoja on ollut keskimäärin vain 2 000 asuntoa vuodessa.

## 4.2. Taantuma on lisännyt vuokra-asumisen kysyntää omistusasumisen kustannuksella

Enemmistö asuntomarkkinoiden osapuolista on asunnonvaihtajia, joiden varallisuus on sidottu nykyiseen asuntoon. Asuntomarkkinoilla toimiessaan he pyrkivät varmistamaan oman asunnon myynnin ja oston ilman taloudellista riskiä. Käytännössä vanhan asunnon kaupan pitää olla sovittu, jotta uuden ostoon on mahdollista sitoutua. Erityisesti kalliimman hintaluokan asuntojen kohdalla on tyypillistä, että markkinoille muodostuu usean asunnon ketjuja, jotka toteutuvat vasta kun joku osapuolista tekee sitovan ostotarjouksen. Mitä enemmän markkinoilla on ostajia jotka eivät ole riippuvaisia entisen asunnon myynnistä, sitä nopeammin asuntokaupat toteutuvat.

Asuntomarkkinoille oman asunnon myynnistä riippumattomia toimijoita ovat sijoittajat ja ensiasunnon ostajat. Kun piensijoittajia kiinnostavat yksiöt ja pienet kaksiot, joiden omistajat ovat harvemmin mukana asuntokaupan ketjuissa ostajina. Suursijoittajat puolestaan operoivat (mm. rahastot) suoraan rakennuttajien tai muiden suursijoittajien kanssa. Vanhojen asuntojen kaupan kannalta tärkein ryhmä ovatkin ensiasunnon ostajat, joiden lukumäärä on romahtanut kolmessa vuodessa. Kun vuonna 2011 osakemuotoisen ensiasunnon ostajia oli vielä 29 500<sup>3</sup>, niin vuonna 2013 heidän lukumäärä oli laskenut alle 21 000. Asuntokaupan huippuvuoteen 2006 verrattuna ensiasunnon ostajia oli 39 % vähemmän.

Potentiaalisten ensiasunnon ostajien jääminen vuokra-asuntomarkkinoille kiristää vuokramarkkinoita. ARA-asuntojonot ovat kasvaneet erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa ARA-asuntoja on ollut tarjolla niukasti. Vaikka vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on ollut tarjolla aikaisempia vuosia enemmän, se ei kuitenkaan ole pienentänyt ARA-asuntoihin kohdistuvaa kysyntää kaupungeissa, joissa vuokramuotojen hinnat ovat suuria.

Muutoksilla on ollut seuraavia vaikutuksia asuntomarkkinoilla toimiville:

- **Rakennusliikkeet:** ”rahastojen vuokra-asuntobuumi” on pitänyt uudistuotantoa yllä ja estänyt valmiiden uusien asuntojen varastojen kasvamista heikon kuluttajakysynnän olosuhteissa. Osa asunnoista on myyty tukkuhintaan sijoittajille.

<sup>3</sup> Lähde Tilastokeskus. Ensiasunnon ostajien tekemien asuntokauppojen lukumäärä on pienempi kuin 29 500, koska moni ensiasunnon ostajista ostaa asunnon yhdessä toisen osapuolen kanssa.

Kerrostalo tuotannon määrä on asunnoilla mitaten laskenut vain vähän. Asuntojen keskikoko on pienentynyt kysynnän mukaan.

- **Asuntojen omistajat:** Kova kysyntä kasvukeskuksissa on pitänyt käyttöasteet ja vuokratason korkealla. Valtakunnalliset vuokrataloyhtiöt ovat tehneet ennätystuloksia. Uusia vuokrataloja on voinut ostaa edullisesti heikon kuluttajakysynnän ansiosta.
- **Asunnon myyjät ja ostajat:** Asuntojen runsas tarjonta antaa ostajille paljon vaihtoehtoja ja mahdollistaa alempien tarjousten kokeilemisen. Myyjien halukkuus alennuksiin on kuitenkin vähäinen. Moni hyväksyy mieluummin korkeampi ehdollisen tarjouksen ja jää odottamaan, jos ostaja saa oman asuntonsa kaupaksi. Kun käteisostajia on vähän, eikä myyjillä ole halukkuutta tinkiä oman asunnon hinnasta, asuntokaupan myyntiajat pitkittyvät.
- **Vuokralaiset:** vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta on lisääntynyt kasvukeskuksissa, mutta asunnot ovat olleet entistäkin kalliimpia. Asuntojen hyvä sijainti, parempi varustelutaso ja pieni keskikoko ovat kompensoineet vanhempaa vuokra-asuntokantaa korkeampaa neliöhintaa. ARA-asunnon saaminen on hyvin vaikeaa pääkaupunkiseudulla ja vaikeaa monessa muussakin kasvukeskuksessa.

### 4.3. Asuntomarkkinoiden näkymät vuosille 2015–2016

Asuntomarkkinoille on kolmen vuoden aikana patoutunut runsaasti piilevää kysyntää, joka kuluttajien luottamuksen ja taloustilanteen vahvistuessa purkautuu asuntomarkkinoille. Käänte tapahtuu todennäköisesti jo vuoden 2015 aikana. Jopa 10 % lisäys kauppamäärissä on mahdollinen poikkeuksellisen alhaisen lähtötason takia (Taulukko 7). Asunnonostoa puoltaa alhainen korkotaso ja vapaarahoitteisen vuokra-asumisen kalleus. Toisaalta asuntojen korkea hinta pääkaupunkiseudulla vaikeuttaa ensiasunnon ostajien asuntomarkkinoille pääsyä.

Kaupan vilkastuminen kasvukeskuksissa kääntää asuntojen hinnat lievään nousuun vuoden 2015 lopulla. Hintojen nousua hillitsee runsas tarjonta ja ostajien varovaisuus. Muualla maassa kaupan käynnissä ei tapahdu suuria muutoksia. Niiden asuntomarkkinoille on tyypillistä omakotitalojen runsas tarjonta, mutta vähäinen kysyntä.

Avainasemassa ovat potentiaaliset ensiasunnon ostajat, jotka ovat lykänneet asunnon hankintaa, mutta siirtyvät lopulta vuokra-asunnoista omistusasuntoihin. Piilevän kysynnän purkautuminen omistusasuntoihin vähentää vuokra-asumisen kysyntää. Kun samaan aikaan valmistuu ennätysellisen paljon uusia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, seurauksena voi olla niiden ylitarjontaa. Pääkaupunkiseudulla epätasapaino jää lyhytaikaiseksi ja se koskettaa vain kalleimpia vuokra-asuntoja. Muualla maassa uusien vuokra-asuntojen vajaakäyttö voi kuitenkin pitkittyä, koska edullisempia vuokra-asuntoja on paremmin saatavilla.



## LIITTEET

Liite 1. Väestö- ja asuntomarkkinatietoa ARA-asunnoista kunnittain 2014

Liite 2. Väestö- ja asuntomarkkinatietoa ARA-asunnoista kasvukeskuksittain 2014

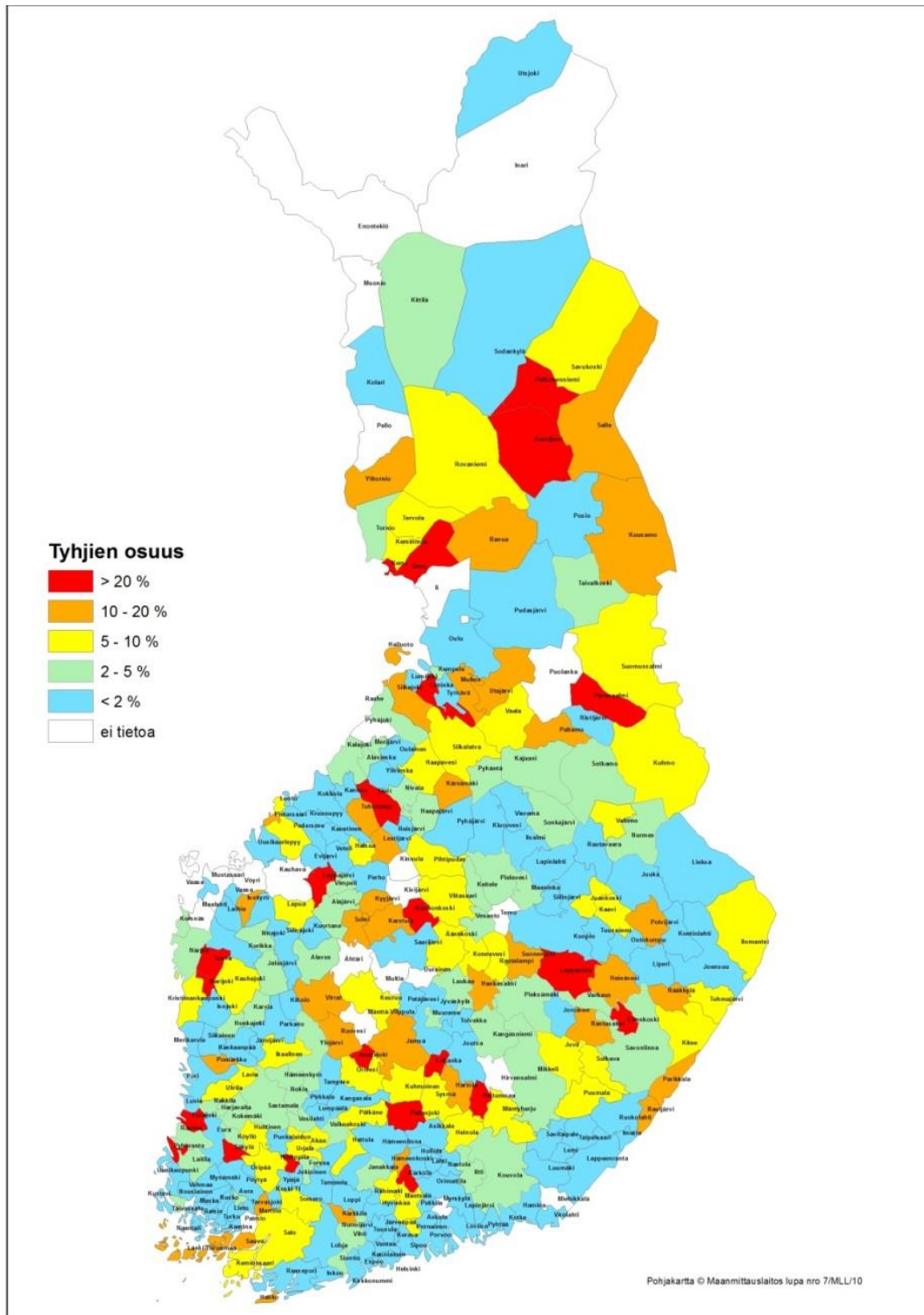
## LIITETAULUKOT

Taulukko 9. Vuokratietoja vuodelta 2014 ja vertailua (Tilastokeskus).

Kaupunki	ARA-vuokrat		vapaarah.vuokrat		uudet vapaarah.		ero vapaarah. vanhat ja uudet		ero ARA- ja vapaarah. vuokrat	
	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>	%
Helsinki	11,81	3,0 %	17,63	4,9 %	19,80	4,1 %	2,17	12,3 %	5,82	49,3 %
Espoo	12,21	3,2 %	14,99	6,8 %	16,44	4,8 %	1,45	9,7 %	2,78	22,8 %
Vantaa	12,38	4,0 %	14,41	5,0 %	15,59	4,4 %	1,18	8,2 %	2,03	16,4 %
Tampere	11,64	2,4 %	13,27	3,2 %	13,98	2,7 %	0,71	5,4 %	1,63	14,0 %
<b>Manner-Suomi</b>	<b>10,96</b>	<b>3,0 %</b>	<b>12,84</b>	<b>3,3 %</b>	<b>13,79</b>	<b>2,8 %</b>	<b>0,95</b>	<b>7,4 %</b>	<b>1,88</b>	<b>17,2 %</b>
Kuopio	10,46	4,2 %	12,52	3,2 %	13,23	3,4 %	0,71	5,7 %	2,06	19,7 %
Jyväskylä	10,99	2,9 %	12,37	1,9 %	12,88	1,9 %	0,51	4,1 %	1,38	12,6 %
Turku	11,01	3,3 %	12,28	1,9 %	13,08	1,7 %	0,80	6,5 %	1,27	11,5 %
Lahti	11,13	3,2 %	12,23	2,8 %	12,89	2,5 %	0,66	5,4 %	1,10	9,9 %
Kehyskunnat	11,69	3,3 %	12,08	2,6 %	13,27	3,4 %	1,19	9,9 %	0,39	3,3 %
Joensuu	9,96	2,9 %	12,02	1,6 %	12,46	2,4 %	0,44	3,7 %	2,06	20,7 %
Hämeenlinna	11,03	2,9 %	11,77	1,6 %	12,69	1,9 %	0,92	7,8 %	0,74	6,7 %
Lappeenranta	10,39	2,3 %	11,68	2,2 %	12,15	2,0 %	0,47	4,0 %	1,29	12,4 %
Rovaniemi	11,65	3,9 %	11,50	1,6 %	11,94	0,9 %	0,44	3,8 %	-0,15	-1,3 %
Oulu	10,42	2,4 %	11,42	1,6 %	11,85	2,4 %	0,43	3,8 %	1,00	9,6 %
Vaasa	10,36	1,0 %	11,29	1,6 %	11,69	0,0 %	0,40	3,5 %	0,93	9,0 %
Mikkeli	10,92	3,4 %	11,20	1,4 %	11,97	2,3 %	0,77	6,9 %	0,28	2,6 %
Kajaani	10,72	-0,3 %	11,11	1,7 %	11,52	0,3 %	0,41	3,7 %	0,39	3,6 %
Seinäjoki	10,22	4,0 %	10,81	2,5 %	11,32	2,8 %	0,51	4,7 %	0,59	5,8 %
Pori	10,94	6,6 %	10,35	0,8 %	11,04	0,2 %	0,69	6,7 %	-0,59	-5,4 %
Kouvola	9,05	4,3 %	9,96	1,0 %	10,47	-1,3 %	0,51	5,1 %	0,91	10,1 %
Kokkola	9,51	3,3 %	9,89	-0,9 %	10,51	0,7 %	0,62	6,3 %	0,38	4,0 %

Taulukko 10. Tyhjien ARA-asuntojen jakauma kunnissa 2014.

Tyhjien osuus	kuntia yht.	%-osuus	ARA-asuntojen osuus-%
>= 20 %	22	7 %	1 %
10-20 %	37	12 %	2 %
5-10 %	51	17 %	6 %
2-5 %	55	18 %	10 %
< 2 %	117	38 %	79 %
ei tietoa	22	7 %	1 %
<b>yht.</b>	<b>304</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>



Kuvio 6. Tyhjien (2 kk) ARA-asuntojen osuus kunnissa 2014.

## MUUTA TIETOA VUOKRA- JA ASUNTOMARKKINOISTA

- **Kelan yleisen asumistuen saajien vuokratiedot 2/2015 ARAn sivuilla:**  
[www.ara.fi](http://www.ara.fi) > [ARA-tietopankki](#) > [Tilastot](#) > [Vuokratiedot kunnittain](#)
- Toteutuneisiin asuntojen hintoihin ja vapaarahoitteisiin vuokriin voi tutustua ARAn ja ympäristöministeriön ylläpitämissä nettipalveluissa:



[www.asuntojenvuokrat.fi](http://www.asuntojenvuokrat.fi)



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

- **Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2017**  
(PTT:n työpapereita 169):  
<http://ptt.fi/fi/julkaisut/ptt-tyopapereita>