ISSN 1237-1288

Lisätiedot:

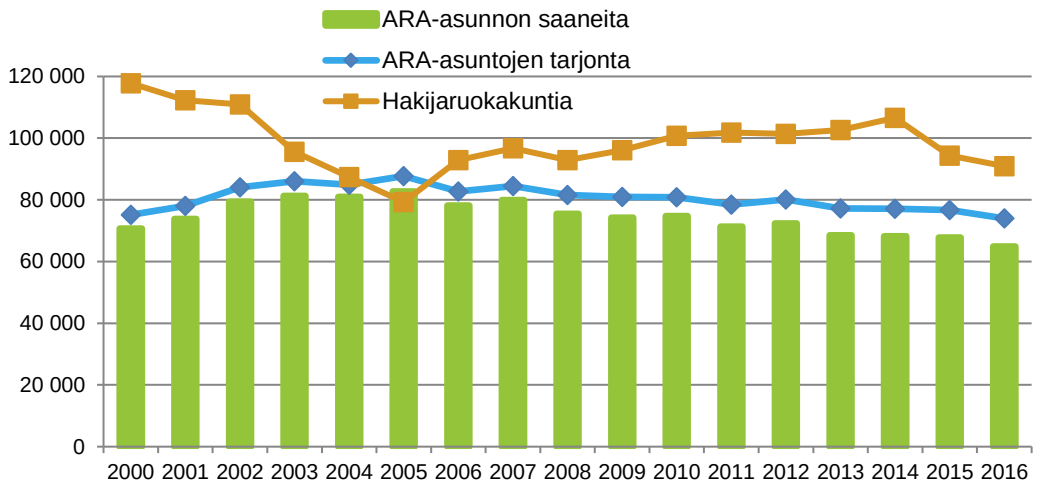
Asuntomarkkina-asiantuntija
Hannu Ahola
029 525 0855

Asuntomarkkinakatsaus 1/2017

Julkaistu 6.4.2017 ja päivitetty 25.4.2017

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

Asuntomarkkinakatsauksen 1/2017 painopiste on kuntien vuokra-asuntomarkkinoissa. Kuntien vuokramarkkinoiden tilannetta arvioidaan eri mittareista koostuvan ARA-indeksin avulla. Vuokrien kehitys ja niiden väliset erot on huomioitu katsauksessa omana lukunaan.



Kuvio 1. ARA-asuntojen kysyntä ja tarjonta 2005–2016 Manner-Suomi.

Sisällys

1 ARA-asuntoa jonottavien määrä vähentyi ... 3
1.1. Vuokralla asuminen yleistyy, ARA-asuntojen määrä vähenee ... 4
1.2. Tyhjien ARA-asuntojen määrä kasvoi viidettä vuotta peräkkäin ... 5
1.3. ARA-asuntojen käyttöaste on heikko 100 kunnassa ... 6
1.4. ARA-asuntojen vaihtuvuus on pienintä pääkaupunkiseudulla ... 6

2 Kuntien vuokramarkkinatilanne ... 7
2.1. Vuokra-asuntojen markkinatilanne parani suurissa kaupungeissa ... 7
2.2. ARA-asuntojen ylitarjontaa kolmessa neljäsosassa kunnista ... 9

3 Vuokrat nousivat eniten pääkaupunkiseudulla ... 10
3.1. Vuokra-asunto ei vaihtamalla halpene ... 11

4 Vuokramarkkinoiden näkymät vuodelle 2017 ... 13

5 Yhteenveto kuntien vuokramarkkinatilanteesta ... 14

Liitteet ... 15
Liite 1. Asuntomarkkinatietoa ARA-asunnoista kunnittain 2016 ... 15
ARA-indeksin laskeminen, poikkeukset ja tulkitseminen ... 16
Kuntaliitokset ... 17
Muuta tietoa vuokra- ja asuntomarkkinoista ... 17

1 ARA-ASUNTOA JONOTTAVIEN MÄÄRÄ VÄHENTYI

Vuoden 2016 lopulla ARA-vuokra-asuntoa jonotti koko maassa 91 000 kotitaloutta, mikä oli 3,7 % vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. 32 % hakijoista oli alle 25-vuotiaita. Maahanmuuttajataustaisia[1] oli 11 %. Erittäin kiireellisessä asunnon tarpeessa oli joka viides hakija.

ARA-asuntoa jonottavien määrä lisääntyi eniten Lahdessa (24,1 %), Oulussa (23,4 %) ja Rovaniemellä (16,1 %). Sen sijaan Vaasan, Turun ja Hämeenlinnan jonot lyhenivät lähes 30 % vuodessa. Myös Helsingin (4,7 %) ja Vantaan (21,6 %) asuntojonot lyhenivät. Hakijoista 40 % on pääkaupunkiseudulta.

Taulukko 1. ARA-asuntojen kysyntä ja tarjonta pääkaupunkiseudulla ja maakuntien keskuskaupungeissa 2016.

Kunta	Väkiluku		Asuntojono		Asunnon saaneet		ARA-as.	per 1 000 asuk.	
	12/2016	muutos	hakijat	muutos	yht.	muutos	yht.	ARA-as.	jono
Koko maa	**5 502 593**	0,3 %	**90 957**	**-3,7 %**	**64 849**	**-4,4 %**	**360 857**	**66**	**17**
Helsinki	635 591	1,1 %	20 200	-4,7 %	5 790	-0,5 %	66 007	104	32
Espoo	274 522	1,9 %	7 500	1,4 %	3 650	-1,4 %	21 482	78	27
Tampere	228 173	1,3 %	5 098	-18,2 %	3 740	-4,3 %	20 182	88	22
Vantaa	219 196	2,2 %	8 378	-21,6 %	3 112	1,7 %	16 667	76	38
Oulu	200 466	1,0 %	3 185	23,4 %	4 065	-9,1 %	14 632	73	16
Turku	187 564	0,9 %	3 944	-29,5 %	2 911	-19,9 %	17 495	93	21
Jyväskylä	138 780	1,0 %	4 817	15,7 %	2 728	-3,8 %	13 122	95	35
Lahti	119 377	0,6 %	2 160	24,1 %	1 852	11,1 %	9 900	83	18
Kuopio	112 980	0,7 %	2 690	0,2 %	2 354	1,2 %	11 333	100	24
Kouvola	85 231	-0,7 %	873	-17,7 %	891	-15,8 %	5 072	60	10
Pori	85 002	-0,4 %	399	-25,6 %	617	-1,3 %	2 929	34	5
Joensuu	75 881	0,5 %	1 334	-14,2 %	1 372	-8,3 %	7 218	95	18
Lappeenranta	72 773	-0,1 %	1 238	-9,4 %	1 711	5,1 %	7 316	101	17
Hämeenlinna	67 867	-0,2 %	643	-28,0 %	407	-52,9 %	4 418	65	9
Vaasa	67 598	0,0 %	835	-29,9 %	1 036	-6,1 %	5 294	78	12
Rovaniemi	62 246	0,7 %	1 131	16,1 %	881	-12,2 %	3 786	61	18
Seinäjoki	62 053	0,8 %	305	-13,8 %	980	-8,7 %	4 128	67	5
Mikkeli	54 494	-0,2 %	671	-4,3 %	984	-4,1 %	4 364	80	12
Kokkola	47 715	0,4 %	280	-17,6 %	658	12,9 %	2 404	50	6
Kajaani	37 522	-0,3 %	251	5,9 %	743	2,3 %	2 966	79	7

*) Lukuihin ei sisälly asumisoikeusasuntoja.

[1] Kansalaisuus muu kuin Suomi tai äidinkieli muu kuin suomi tai ruotsi. Kysyttiin ensimmäistä kertaa ARAn asuntomarkkinakyselyssä, joten vertailutietoa aikaisempaan ei ole.

Vuonna 2016 oli haettavana 74 000 ARA-asuntoa. Haettavien ARA-asuntojen määrä laski 3,7 %, mihin vaikutti ARA-asuntokannan supistuminen noin 8 500 asunnolla (2,3 %). ARA-asuntojen määrään vaikuttaa uudistuotannon lisäksi ARA-asuntojen rajoituksista vapautuminen tai vapauttaminen.[2]

ARA-asunnon sai 65 000 ruokakuntaa, mikä on 4,4 % edellisvuotta vähemmän. Vain Lahdessa (11,1 %), Vantaalla (1,7 %) ja Kuopiossa (1,2 %) ARA-asunnon saaneiden määrä lisääntyi, muissa suurissa kaupungeissa määrät laskivat (Taulukko 1).

ARA-asunnon hakijoiden määrään vaikuttaa vuokra-asuntojen saatavuus suhteessa kysyntään. Jonoja muodostuu kaupungeissa, joissa kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja on vähän tarjolla ja joissa ARA-vuokrat ovat markkinavuokria edullisempia. Kysynnän ja tarjonnan kohdentumista vaikeuttaa pula pienistä asunnoista. Vuonna 2016 ARA-asunnon hakijoista 60 % oli yhden hengen talouksia, kun haettavista ARA-asunnoista oli yksiöitä 27 %. Tilanne markkinaehtoisissa vuokra-asunnoissa on vastaava, tarjolla olevien yksiöiden osuus oli 22 % (Vuokraovi.com 28.3.2017).

Turvapaikanhakijoiden vaikutus ARA-asuntomarkkinoihin jäi odotettua vähäisemmäksi. Tiukentuneiden kriteerien takia turvapaikan sai vuonna 2016 noin 8 000 hakijaa, mikä oli 6 000 henkilöä enemmän kuin 2015. ARAn kyselyn perusteella maahanmuuton kasvu ei lisännyt ARA-asuntojen kysyntää pääkaupunkiseudulla eikä muissakaan suurissa kaupungeissa. Oleskeluluvan saaneet hankkivat asunnon pääasiassa vapailta markkinoilta.

1.1. Vuokralla asuminen yleistyy, ARA-asuntojen määrä vähenee

ARA-asuntojen tarjonta ja asunnon saaneiden määrät ovat laskeneet vuodesta 2012 alkaen (Kuvio 1). Samaan aikaan vuokralla-asuminen on yleistynyt, mutta yhä suurempi osuus vuokralaisista asuu nykyisin markkinaehtoisessa vuokra-asunnossa. ARA-asunnoissa asuvien osuus on kymmenessä vuodessa supistunut 10 %-yksikköä ja alitti 40 % vuonna 2015. Muutosta selittää ARA-asuntokannan pienentyminen ja vapaarahoitteisen vuokra-asuntotarjonnan voimakas lisääntyminen pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa viimeisen viiden vuoden aikana.

Taulukko 2. Vuokralla asuvien ruokakuntien osuudet (Tilastokeskus) ja rajoitusten alaiset ARA-asunnot.

	2005	2010	2015
ARA-vuokra	15,6 %	14,7 %	12,5 %
Vapaarahoitteinen	16,2 %	15,8 %	19,3 %
Vuokralla-asuvista ARA-ruokakuntia	49,1 %	48,2 %	39,2 %
ARA-vuokra-asuntoja	412 000	386 000	374 000

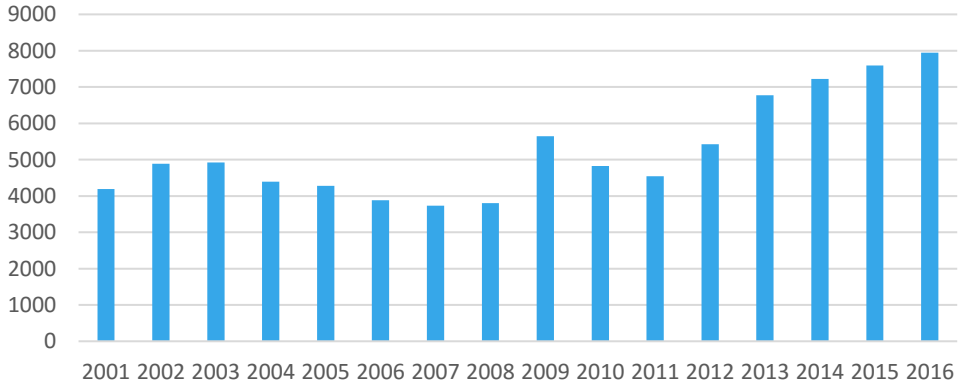
[2] Vapautuvista ja vapautetuista ”entisistä” ARA-asunnoista osa jää vuokramarkkinoille, mutta niitä eivät enää koske asukasvalinta- tai vuokrarajoitukset. Tilastoissa ne lasketaan vapaarahoitteisiksi vuokra-asunnoiksi.

Suhteessa väkilukuun pisimmät ARA-asuntojonot olivat Vantaalla (38), Jyväskylässä (35) ja Helsingissä (32). Lyhimmät jonot olivat Porissa (5), Seinäjoella (5) ja Kokkolassa (6), joissa ARA-asuntoja on vähiten asukasta kohden. Suhteellisesti eniten niitä on Helsingissä, Lappeenrannassa ja Kuopiossa, joissa on vähintään 100 ARA-asuntoa 1 000 asukasta kohden (Taulukko 1).

1.2. Tyhjien ARA-asuntojen määrä kasvoi viidettä vuotta peräkkäin

Asuntomarkkinakyselyyn vastanneissa kunnissa oli vuoden 2016 lopulla vähintään 2 kuukautta tyhjiä ARA-asuntoja 7 950. Tyhjien osuus koko ARA-kannasta oli 2,2 %. Erityisryhmien asuntoja oli tyhjänä 560. Tyhjien ARA-asuntojen määrä lisääntyi 350 asunnolla edellisvuodesta. Vuonna 2006 tyhjiä ARA-asuntoja oli 3 900, joten niiden määrä on kymmenessä vuodessa kaksinkertaistanut (Kuvio 2).

Määrällisesti eniten tyhjiä ARA-asuntoja oli Kemissä (384), Savonlinnassa (279), Mikkelissä (220), Rovaniemellä (208) ja Salossa (204). Suhteessa kunnan ARA-asuntojen määrään eniten tyhjiä asuntoja oli Luhangalla (53 %), Karijoella (48 %) ja Rautjärvellä (37 %).



Kuvio 2. Tyhjät ARA-asunnot 2001–2016.

Taulukosta 3 käy ilmi, että tyhjien asuntojen ongelma on yleisintä eniten väestöään menettävissä kunnissa. Eniten vajaakäyttöä (yli 10 % tyhjänä) esiintyi 72 kunnassa, joiden osuus koko maan ARA-asuntokannasta on 6 %. Vuonna 2015 vastaavia kuntia oli 67.

Parhaan kategorian (tyhjiä alle 2 %) kuntien määrä nousi 94:stä 103 kuntaan vuoden 2016 aikana. Niissä sijaitsee kolme neljäsosaa ARA-vuokra-asunnoista.

Taulukko 3. Tyhjät ARA-asunnot kuntajakauma 2016.

Tyhjien osuus	Kuntia yht.	Kunta-osuus (%)	Tyhjiä ARA-asuntoja	ARA-asuntoja (kpl)	ARA-as. osuus %	Keskim. väestön-muutos
> 20 %	24	8 %	1 556	5 961	2 %	-1,6 %
10-20 %	48	16 %	1 806	12 668	4 %	-0,9 %
5-10 %	39	13 %	1 886	26 749	7 %	-0,8 %
2-5 %	69	23 %	1 383	43 545	12 %	-0,3 %
<= 2 %	103	35 %	1 315	270 172	75 %	-0,2 %
ei tietoa	14	5 %	..	1 762	0 %	-1,3 %
yht.	297	100 %	7 946	360 857	100 %	-0,7 %

1.3. ARA-asuntojen käyttöaste on heikko 100 kunnassa

Vuonna 2016 kuntien omistamien ARA-asuntojen keskimääräinen käyttöaste oli 90,9 %. Lukema on kuntien käyttöasteiden keskiarvo, jota ei ole painotettu asuntojen lukumäärällä. Käyttöasteet pysyivät lähes ennallaan, jos tilannetta tarkastellaan kuntajakaumalla (Taulukko 4). Erinomainen, vähintään 98 % käyttöaste oli 42 kunnassa. Alle 90 % käyttöasteen jäätiin 100 kunnassa eli joka kolmannessa Manner-Suomen kunnassa.

Taulukko 4. Kuntien ARA-vuokra-asuntojen käyttöaste 2015–2016.

Luokittelu	Käyttöaste (%)	2016		2015	
		kuntia	%	kuntia	%
erinomainen	>= 98,0	42	14 %	45	15 %
hyvä	95,0 - 97,9	62	21 %	58	19 %
tyydyttävä	90,0 - 94,9	69	23 %	72	24 %
heikko	< 90,0	100	34 %	103	34 %
ei tietoa		24	8 %	23	8 %
	yht.	297	100 %	304	100 %

Vähintään 98 % käyttöaste oli kaikissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa Jyväskylää (96,0 %) ja Oulua (96,2 %) lukuun ottamatta. Maakuntien keskuskaupungeista alle 95 % käyttöasteen jäivät Kouvola (92,4 %), Mikkeli (94,3 %), Pori (90,6 %), Rovaniemi (89,0 %) ja Vaasa (92,7 %).

1.4. ARA-asuntojen asukasvaihtuvuus on pienintä pääkaupunkiseudulla

Vuonna 2016 kuntien ARA-asuntojen asukasvaihtuvuus oli 24,9 %. Vuotta aikaisemmin lukema oli 24,7 %. Helsingissä vaihtuvuus oli 10 %, Vantaalla 12 % ja Espoossa 14 %. Tampereella, Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa ja Lahdessa vaihtuvuus oli noin 20 %. Alle 30 % vaihtuvuuteen päästiin muissakin maakuntien keskuskaupungeissa.

Alle 20 % vaihtuvuus oli 75 kunnassa. Suuri, yli 30 % vaihtuvuus oli 64 kunnassa. Suuri vaihtuvuus lisää isännöinnin, markkinoinnin ja kiinteistöhuollon kustannuksia ja heikentää käyttöastetta. Pieni vaihtuvuus (alle 15 %) on

omistajan kannalta hyvä, mutta samalla se kertoo kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen pulasta. Kireillä vuokramarkkinoilla edullisen vuokra-asunnon saaneen ei kannata vaihtaa asuntoa, koska muuttaminen nostaisi asumiskustannuksia olennaisesti. Nähtäväksi jää, mitä vaikutuksia vuoden 2017 alussa voimaan tulleella lakimuutoksella on pääkaupunkiseudun asukasvaihtuvuuteen.[3]

Taulukko 5. Kuntien ARA-asukasvaihtuvuus 2015–2016.

Vaihtuvuus (%)		2016		2015	
		kuntia	%-osuus	kuntia	%-osuus
erittäin suuri	> 40	17	6 %	12	4 %
suuri	30 - 40	47	16 %	66	22 %
normaali	20 - 29,9	134	45 %	128	43 %
pieni	10 - 19,9	67	23 %	57	19 %
erittäin pieni	< 10	8	3 %	8	3 %
*- ei tietoa		24	8 %	26	9 %
	yht.	297	100 %	297	100 %
	keskiarvo	*24,9*		*25,3*	

2 KUNTIEN VUOKRAMARKKINATILANNE

ARA on arvioinut kuntien vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuutta ARA-indeksin avulla vuodesta 2012 alkaen. Indeksin avulla kunnan asuntomarkkinatilannetta voi verrata muihin kuntiin, minkä lisäksi kunnan omaa kehitystä voi arvioida indeksin muutosten avulla. Indeksin arvot perustuvat kunnilta kerättyihin tietoihin. ARA-indeksin laskentaperusteet löytyvät selvityksen lopusta. Kuntakohtaiset asuntomarkkinatiedot ja ARA-indeksi ovat liitteessä 1.

2.1. Vuokra-asuntojen markkinatilanne parani suurissa kaupungeissa

Vuonna 2016 vain Helsinki sijoittui *kireään* markkinaluokkaan (>30), mutta sielläkin tilanne oli parempi kuin kertaakaan ARA-indeksin mittaushistorian aikana. Vantaa putosi ensimmäistä kertaa *melko kireään* luokkaan, jonne Espoo oli siirtynyt jo vuotta aikaisemmin (Taulukko 5).

Pääkaupunkiseudun parantunut vuokramarkkinatilanne johtuu vapaarahoitteisen vuokratarjonnan kasvusta, koska ARA-asuntojen tarjonta pysyi ennallaan. Vantaalla ARA-asunnon saaneiden määrä lisääntyi 1,7 %, mutta Helsingissä se väheni 0,5 % ja Espoossa 1,4 % vuoteen 2015 verrattuna.

[3] Lakimuutoksen tulorajat koskevat pääkaupunkiseudun ARA-asuntoja. Ne koskevat uusia asukkaita ja asukasvalinnan päätöksiä, jotka tehdään 1.1.2017 lukien. Lisäksi asuntoa vaihdettaessa tarkistetaan, jäävätkö hakijan tulot asetettujen tulorajojen alle.

Taulukko 6. ARA-indeksi suurissa kaupungeissa 2012–2016.

Kunta	2012	2013	2014	2015	2016	muutos (yks.)	ARA-asuntojen markkinatilanne
Helsinki	48,1	46,8	47,2	43,0	**41,8**	-1,2	**kireä**
Vantaa	30,3	32,1	32,3	33,1	**28,7**	-4,4	**melko kireä**
Espoo	30,1	30,0	33,7	29,2	**27,8**	-1,4	
Kuopio	24,6	22,5	20,2	20,5	**20,2**	-0,3	
Kehyskunnat	21,9	20,4	19,0	17,4	**19,1**	1,7	**tasapainoinen**
Turku	15,8	17,4	17,2	19,0	**18,7**	-0,3	
Tampere	18,8	17,6	20,7	20,6	**17,8**	-2,8	
Jyväskylä	17,4	16,9	16,5	16,2	**17,6**	1,4	
Lahti	19,1	20,3	17,3	17,3	**17,2**	-0,1	
Oulu	13,1	12,8	11,9	12,2	**13,0**	0,8	**lievää ylitarjontaa**

Suurista kaupungeista Kuopio pysyi niukasti *melko kireässä* luokassa, mutta Tampere tippui *tasapainoiseen* markkinaluokkaan Turun, Jyväskylän ja Lahden seuraan. Myös Tampereen parantunut markkinatilanne perustuu vapaarahoitteisen vuokratarjonnan kasvuun, sillä ARA-asunnon saaneiden määrä väheni 4,3 %.

Suurista kaupungeista vain Oulussa esiintyy ARA-asuntojen *lievää ylitarjontaa.* Oulun aktiivinen maapolitiikkaa ja kaavoitus tuottavat runsaasti tontteja niin vuokra- kuin omistusasuntojen rakennuttajille, minkä ansiosta asuntojen hinta- ja vuokrataso ovat pysyneet edullisena muihin isoihin kaupunkeihin verrattuna. Lievä ylitarjonta suosii vuokralaista, mutta aiheuttaa päänvaivaa asuntojen omistajille heikomman käyttöasteen ja suuremman vaihtuvuuden muodossa.

Kehyskuntiin on laskettu mukaan 10 pääkaupunkiseudun ulkopuolista 10 MAL-aiesopimuskuntaa. Taulukon 5 lukema 19,1 on keskiarvo, mutta kuntien asuntomarkkinatilanne vaihtelee Vihdin ja Mäntsälän *lievästä ylitarjonnasta* Hyvinkään, Järvenpään, Keravan ja Kirkkonummen *melko kireään* markkinatilanteeseen (Liite 1).

Taulukko 7. ARA-indeksi maakuntien keskuskaupungeissa 2012–2016.

Kunta	2012	2013	2014	2015	2016	muutos (yks.)	ARA-asuntojen markkinatilanne
Hämeenlinna	14,7	15,4	15,4	13,0	**15,8**	2,8	**tasapainoinen**
Joensuu	18,1	16,1	16,6	15,1	**14,9**	-0,2	**lievää ylitarjontaa**
Kajaani	10,3	9,4	11,8	9,1	**12,9**	3,8	
Kouvola	12,3	11,6	12,1	12,5	**12,4**	-0,1	
Mikkeli	17,2	16,1	12,0	13,3	**12,3**	-1,0	
Lappeenranta	16,7	13,4	13,2	13,6	**11,9**	-1,7	
Vaasa	14,3	11,9	9,6	11,3	**11,6**	0,3	
Seinäjoki	13,1	13,3	12,0	10,1	**11,6**	1,5	
Pori	15,0	13,1	12,0	12,0	**11,3**	-0,7	
Kokkola	11,7	11,9	12,2	11,4	**10,3**	-1,1	
Rovaniemi	12,6	11,6	10,7	10,4	**9,7**	-0,7	**ylitarjontaa**

Maakuntien muista keskuskaupungeista Hämeenlinna nousi *tasapainoisten* markkinoiden luokkaan. Sen sijaan Joensuu tipahti niukasti *lievän ylitarjonnan* ja Rovaniemi *ylitarjonnan* puolelle. Taulukko 6 kertoo, että useilla maakuntien keskuskaupungeillakin on ainakin lieviä haasteita ARA-asuntokannan pitämisenä kilpailukykyisenä. Edes väestönkasvu ei takaa ARA-asuntojen korkeaa käyttöastetta, jos samoilla markkinoilla on runsaasti vapaarahoitteisia, edullisia vuokra-asuntoja.

2.2. ARA-asuntojen ylitarjontaa kolmessa neljäsosassa kunnista

Taulukosta 7 käy ilmi, että *melko kireä* markkinatilanne vallitsi 13 kunnassa. Edellä mainittujen kaupunkien lisäksi joukossa on useita Helsingin kehyskuntia kuten Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi sekä Porvoo. Tämän ryhmän kunnat kattavat 17 % väestöstä ja niiden alueella sijaitsee 18 % ARA-vuokra-asunnoista. Väestönkasvu oli keskimäärin 0,6 %.

Tasapainoinen markkinatilanne oli 32 kunnassa. Niiden alueella on 20 % väestöstä ja 22 % ARA-asunnoista. Joukossa on monen tyyppisiä kuntia eri puolelta Suomea. Tasapainokunnissa vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta vastaavat vuositasolla toisiaan, eikä asuntopulaa tai käyttöasteongelmia esiinny kuin satunnaisesti. Tasapainokunnissa on tyhjiä asuntoja, mutta epäkuranttien asuntojen osuus ARA-kannasta on pieni. Väestönkasvu tasapainokunnissa oli keskimäärin 0,0 % vuonna 2016.

Taulukko 8. Kuntajakauma markkinatilanteen mukaan, väestö ja ARA-kanta 2016.

ARA-asuntojen markkinatilanne	ARA-indeksi	kuntia yht.	%	väkiluku	%	väestön-muutos*	ARA-asuntoja	%
kireä	30-50	1	0 %	635 591	11 %	1,1 %	66 007	18 %
melko kireä	20-29,9	13	5 %	912 619	17 %	0,6 %	65 963	18 %
tasapainoinen	15-19,9	32	11 %	1 094 470	20 %	0,0 %	80 289	22 %
lievää ylitarjontaa	10-14,9	84	28 %	1 631 391	30 %	-0,5 %	90 646	25 %
ylitarjontaa	0-9,9	140	47 %	1 106 047	20 %	-1,0 %	55 191	16 %
ei ARA-indeksiä	..	27	9 %	93 256	2 %	-1,0 %	2 761	1 %
		297	100 %	5 473 374	100 %	-0,6 %	360 857	100 %

ARA-asuntojen *lievää ylitarjontaa* esiintyi 84 kunnassa ja *ylitarjontaa* 140 kunnassa. Kuntien yhteismäärä laski 11:sta kunnalla edellisvuodesta. Luvut eivät ole täysin vertailukelpoisia, koska vuoden aikana tehtiin 4 kuntaliitosta, minkä lisäksi ARA-indeksiä ei voitu laskea 27 kunnalle (21 kuntaa vuonna 2015).

Ylitarjontakuntien alueella sijaitsee 41 % ARA-asunnoista, kun vuonna 2015 niiden osuus oli 38 % ja vuonna 2014 34 %. Lievästä ylitarjonnasta kärsivissä kunnissa väkiluku laski keskimäärin 0,5 % ja ylitarjontakunnissa 1,0 % vuodessa. Kuntakohtaiset asuntomarkkinatiedot ja ARA-indeksit löytyvät liitteestä 1.

3 VUOKRAT NOUSIVAT ENITEN PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

ARA-vuokrat nousivat vuodessa keskimäärin 1,5 %. ARA-vuokrien nousua hillitsi matala inflaatio, joka vaikuttaa omakustannusvuokrien määräytymiseen. Lisäksi useat vajaakäytöstä kärsivät taloyhtiöt korottivat ARA-vuokriaan maltillisesti markkinoiden ylitarjonnan takia.

Vuonna 2016 ARA- ja markkinavuokrien väliset erot kasvoivat kaikissa yli 100 000 asukkaan kaupungissa. Helsingissä ARA-asunnot olivat keskimäärin 53 % edullisempia. Espoossa eroa oli 27 %, Joensuussa 21 %, Kuopiossa 20 %, Vantaalla 19 % ja Tampereella 16 %. Porissa ja Rovaniemellä ARA-asunnot olivat kalliimpia kuin markkinaehtoiset asunnot. Vastaava tilanne oli vuoden 2017 alussa 211 kunnassa kasvukeskusten ulkopuolella.[4]

Markkinaehtoiset vuokrat nousivat koko maassa 2,6 %, kun vuotta aiemmin kasvua oli 3,6 %. Helsingin seudulla vuokrien nousu oli muuta maata nopeampaa: vuokrat nousivat Espoossa (3,9 %), kehyskunnissa (3,5 %), Helsingissä (3,3 %) ja Vantaalla (3,2 %). Vuokrien nousuvauhti kuitenkin hidastui vuoteen 2015 verrattuna suurissa kaupungeissa Espoota ja Lahtea lukuun ottamatta (Taulukko 8).

Lisääntynyt tarjonta näkyi selvimmin uusissa vuokrasuhteissa, jotka nousivat pääkaupunkiseudulla vain 1,2 % ja muulla maassa 1,6 %. Vuotta aiemmin uudet vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla 3,4 % ja muulla maassa 2,7 %.

Suurista kaupungeista ainoastaan Oulussa uudet vuokrat (2,2 %) nousivat markkinaehtoisten vuokrien koko kantaa enemmän (1,8 %). Lappeenrannassa, Seinäjoella ja Kouvolassa uusien sopimusten keskivuokrat laskivat. Eniten uudet vuokrat nousivat kehyskunnissa (3,1 %).

[4] Kelan yleisen asumistuen vuokratilasto, helmikuu 2017

Taulukko 9. Vuokratietoja vuodelta 2016 (Tilastokeskus).

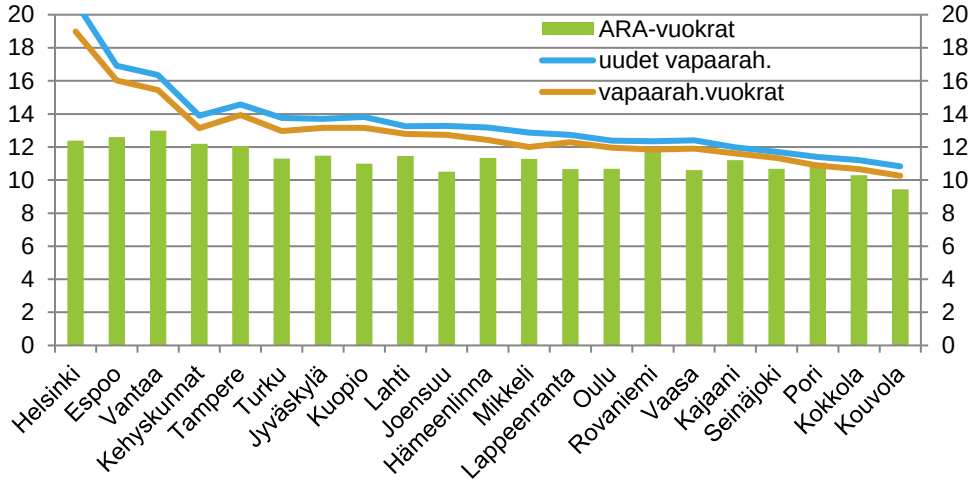
Kaupunki	ARA-vuokrat		vapaarah. vuokrat		uudet vapaarah.		ero vapaarah. ja ARA-vuokrat	
	€/m2	vuosi-muutos	€/m2	vuosi-muutos	€/m2	vuosi-muutos	€/m2	%
Helsinki	12,38	1,9 %	18,98	3,3 %	20,77	1,2 %	6,60	53,3 %
Espoo	12,59	2,2 %	16,03	3,9 %	16,91	0,7 %	3,44	27,3 %
Vantaa	12,99	1,4 %	15,44	3,2 %	16,35	2,1 %	2,45	18,9 %
Kehyskunnat	12,20	1,8 %	13,13	3,5 %	13,89	3,1 %	0,93	7,6 %
Tampere	12,05	1,4 %	13,94	2,3 %	14,57	1,7 %	1,89	15,7 %
Turku	11,30	1,1 %	12,96	2,2 %	13,76	1,7 %	1,66	14,7 %
Jyväskylä	11,48	1,3 %	13,15	1,9 %	13,70	1,7 %	1,67	14,5 %
Oulu	10,69	0,3 %	11,95	1,8 %	12,38	2,2 %	1,26	11,8 %
Kuopio	11,00	2,1 %	13,16	2,3 %	13,82	1,6 %	2,16	19,6 %
Lahti	11,45	1,4 %	12,80	2,4 %	13,25	1,5 %	1,35	11,8 %
Joensuu	10,50	1,6 %	12,73	1,6 %	13,27	0,6 %	2,23	21,2 %
Hämeenlinna	11,33	1,3 %	12,42	1,3 %	13,17	1,8 %	1,09	9,6 %
Mikkeli	11,29	1,0 %	12,00	1,7 %	12,87	3,0 %	0,71	6,3 %
Lappeenranta	10,66	1,5 %	12,29	1,5 %	12,74	-2,1 %	1,63	15,3 %
Rovaniemi	11,89	1,2 %	11,85	1,5 %	12,34	1,6 %	-0,04	-0,3 %
Vaasa	10,60	0,6 %	11,90	2,3 %	12,41	2,4 %	1,30	12,3 %
Kajaani	11,21	3,0 %	11,62	1,1 %	11,97	3,0 %	0,41	3,7 %
Seinäjoki	10,68	1,5 %	11,33	1,3 %	11,71	-0,4 %	0,65	6,1 %
Pori	11,04	0,9 %	10,88	1,9 %	11,40	0,9 %	-0,16	-1,4 %
Kokkola	10,30	3,3 %	10,67	3,4 %	11,21	0,0 %	0,37	3,6 %
Kouvola	9,45	1,5 %	10,26	-0,2 %	10,83	-0,2 %	0,81	8,6 %

3.1. Vuokra-asunto ei vaihtamalla halpene

Vaikka tarjonta vuokra-asunnoissa lisääntyi, nousivat vuokrat inflaatiota ja asuntojen hintoja nopeammin lähes kaikissa suurissa kaupungeissa vuonna 2016. Miksi tarjonnan kasvu ei pysäyttänyt vuokrien nousua? Kannattaako vuokra-asunnon vaihtaminen? Voisiko ARA-asunnoista löytyä helpotusta vuokrien kalleuteen?

Keskeinen syy vanhojen markkinaehtoisten vuokrien nousuun ovat sopimuksiin sisältyvät indeksi- ja korotusehdot. Suurin osa vuokralaisista hyväksyy korotukset, koska vuokraehtojen uusiksi neuvotteleminen koetaan kiusalliseksi.

.



Kuvio 3. Keskivuokrat pääkaupunkiseudulla ja maakuntien keskuskaupungeissa 2016.

Kuviosta 3 ja taulukosta 8 käy ilmi, että uudet vuokrasopimukset olivat suurissa kaupungeissa kalliimpia kuin muu markkinaehtoinen vuokrakanta, vaikka ero kaventuikin vuoden 2016 aikana. Kalleinta vuokra-asunnon vaihtaminen on Helsingissä, jossa uuden vuokrasuhteen solmiminen nostaa vuokraa laskennallisesti 1,8 euroa neliöltä. 50 neliön asunnossa kuukausivuokra kallistuu 90 euroa, minkä päälle tulevat muuttokulut. Jos vanhan asunnon vuokra oli 1 000 euroa, lisää 4 % korotus vuokraa ”vain” 40 eurolla.

Edullisempaa on siis tyytyä vanhaan vuokra-asuntoon, vuokrankorotuksesta huolimatta. Muissa suurissa kaupungeissa ero uusien ja vanhojen vuokrien välillä on alle 1 euro neliölle, joten tilanne on asuntoa vaihtavan vuokralaisen kannalta hieman parempi (Taulukko 8).

Moni tinkii asumiskustannuksista vaihtamalla pienempään asuntoon. Mitä pienempi sen suositumpi, pätee Helsingissä ja monessa muussa kaupungissa. Neliövuokra nousee, mutta kokonaisvuokra laskee. Pienempiä asumiskustannuksia voi tavoitella muuttamalla edullisemmalle alueelle, mutta säästö saattaa huveta matkakustannuksiin. On myös mahdollista hakea kohtuuhintaisempaa ARA-asuntoa, mutta sen saaminen edellyttää pääkaupunkiseudulla erittäin kiireellistä asunnon tarvetta.

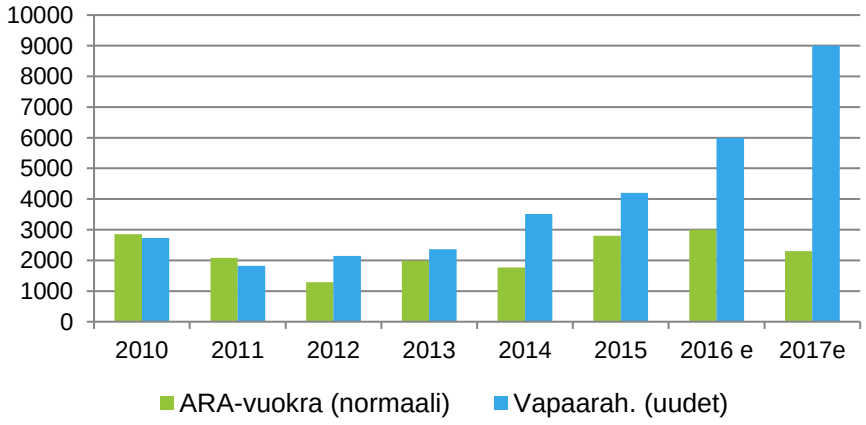
4 VUOKRAMARKKINOIDEN NÄKYMÄT VUODELLE 2017

Vuosi 2016 jää asunto- ja rakennustuotannon historiaan kolmen 2000-luvun ennätyksen ansiosta:

1) Aloitettujen asuntojen määrä nousi lähes 38 000 asuntoon
2) Aloitetuista asunnoista 72 % oli kerrostaloasuntoja
3) Aloitettujen uusien vuokra-asuntojen määrä ylitti 10 000 asuntoa.

Edellä mainitut asunnot valmistuvat pääsääntöisesti vuonna 2017, josta on tulossa ennätyksellinen vuosi valmistuneiden asuntojen suhteen. Miten markkinat kestävät lisääntyvän tarjonnan?

Kuluttajien luottamus on alkuvuoden 2017 aikana vahvistunut. Vanhojen asuntojen kauppa kasvoi kahden ensimmäisen kuukauden aikana 7,5 % vuoteen 2016 verrattuna. Erityisen vilkasta on ollut uudisasuntojen kauppa (KVKL 15.3.2017), mikä antaa suotuisat lähtökohdat asuntokaupan kasvulle vuonna 2017.



Kuvio 4. Valmistuvat vuokra-asunnot 2010-2017, arvio.
Lähde RT, Tilastokeskus, Forecon, ARA

Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa voimakkaasti vuoden 2017 aikana. Uudet vuokra-asunnot valmistuvat pääkaupunkiseudulle, kehyskuntiin ja muihin suuriin kaupunkeihin. Markkinaehtoisten vuokrien nousu hidastuu 2 %:in koko maassa ja 2,5 %:in pääkaupunkiseudulla. Tarjonnan lisäys vaikuttaa eniten uusiin vuokrasuhteisiin, joiden keskivuokra jää vuoden 2016 tasolle.

Lievä ylitarjonta laskee vuokra-asuntojen käyttöasteita ja lisää vaihtuvuutta, mutta alenevia vuokria ei vielä nähdä vuokrataloyhtiöiden hyvän kannattavuuden ja matalan korkotason takia. Vuokranantajien tuotto kuitenkin supistuu vuoteen 2016 verrattuna, mikä hillitsee intoa uusien vuokra-asuntojen rakentamiseen. Paineet rakennuskustannusten karsimiseen ja asuntojen keskikoon pienentämiseen kasvavat, kun uusien asuntojen vuokraaminen vaikeutuu.

Markkinaehtoisen vuokratarjonnan lisäys lyhentää ARA-asuntojen jonoja pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa. ARA-asuntojen kysyntä pysyy edelleen korkealla tasolla pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa, missä ARA- ja markkinavuokrien välinen ero on kaikista suurin.

5 YHTEENVETO KUNTIEN VUOKRAMARKKINATILANTEESTA

- ARA-asuntojen jonot lyhenivät koko maassa 3,7 % vuoteen 2015 verrattuna. Hakijoiden määrä pieneni pääkaupunkiseudulla 8,1 %.

- Lisääntynyt maahanmuutto ei lisännyt ARA-asuntojen kysyntää pääkaupunkiseudulla eikä muissakaan suurissa kaupungeissa.

- ARA-asunnon sai 65 000 ruokakuntaa, mikä on 4,4 % edellisvuotta vähemmän. ARA-asunnossa asuvien vuokralaisten suhteellinen osuus on kymmenessä vuodessa laskenut 50 %:sta alle 40 %:iin.

- Tyhjiä ARA-asuntoja oli vuoden 2016 lopulla 7 950. Määrä lisääntyi vuodessa 4,6 %. Asunnoista oli erityisryhmien asuntoja 560. Tyhjien asuntojen määrä lisääntyi viidentenä vuonna peräkkäin.

- Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen lisääntyminen on parantanut suurten kaupunkien markkinatilannetta. Helsingin markkinaluokitus pysyi edelleen kireänä.

- Espoon, Vantaan ja Kuopion markkinatilanne säilyi melko kireässä luokassa, mutta Tampere siirtyi tasapainoiseen markkinaluokkaan Turun, Jyväskylän ja Lahden seuraan. Suurista kaupungeista vain Oulussa oli lievää ylitarjontaa.

- ARA-asuntojen lievää ylitarjontaa esiintyy 84 kunnassa ja ylitarjontaa 140 kunnassa. Tyypillistä ylitarjontakunnille on väestön väheneminen ja ARA-asuntokannan rapistuminen.

- Markkinavuokrien nousuvauhti hidastui vuoden 2016 aikana. Eniten hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla, keskimäärin 3,4 % vuodessa.

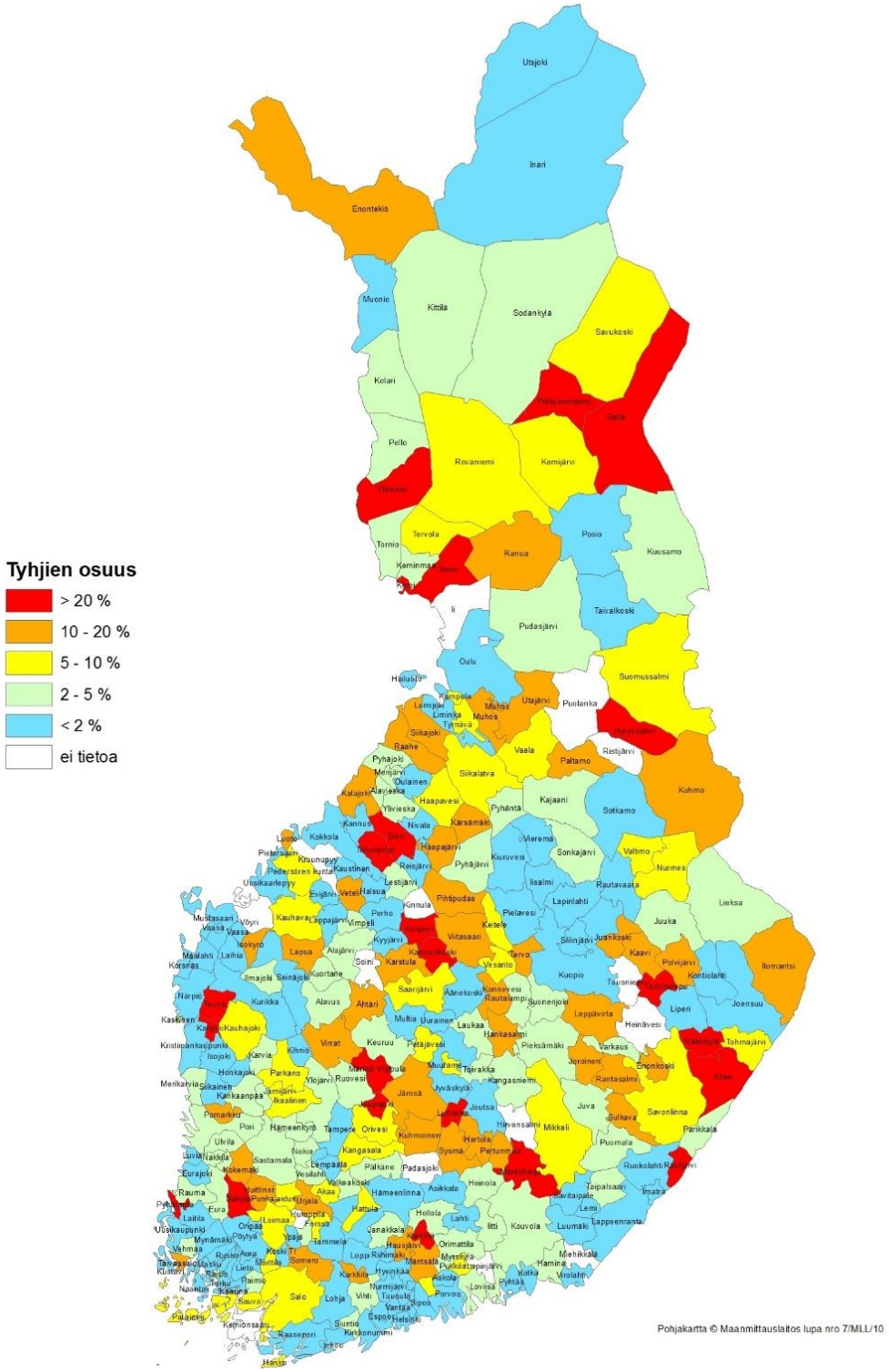
- ARA-vuokrat nousivat keskimäärin 1,5 % vuodessa. Matala inflaatio ja heikko markkinatilanne ARA-asuntojen vajaakäytöstä kärsivissä kunnissa hillitsee vuokrien nostoa.

- Erot ARA-vuokrien ja markkinavuokrien välillä kasvoivat suurissa kaupungeissa, koska ARA-vuokrat nousivat vähemmän. Muualla Suomessa ARA-vuokrat ovat yleensä kalliimpia kuin markkinavuokrat.

- Markkinaehtoisia vuokra-asuntoja valmistuu ennätysmäärä vuonna 2017. Tarjonnan kasvu hidastaa vuokrien nousua. ARA-asuntojen jonot vähenevät, mutta kysyntä säilyy korkealla tasolla pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa, joissa hintaerot markkinavuokriin ovat suurimmat.

LIITTEET

Liite 1. Asuntomarkkinatietoa ARA-asunnoista kunnittain 2016



Kuvio 5. Tyhjien ARA-asuntojen osuus kunnissa 2016.

ARA-indeksin laskeminen, poikkeukset ja tulkitseminen

ARA-indeksin arvot perustuvat ARAn kunnilta keräämiin tietoihin. Vuoden 2016 asuntomarkkinakyselyn vastausprosentti oli 93,9. Kyselyyn vastasi 279 kuntaa Manner-Suomen 297 kunnasta.

Kunnat saavat tiedot ARA-asuntoja omistavilta yhteisöiltä ja vastaavat niiden perusteella ARAn asuntomarkkinakyselyyn. Selvästi poikkeavien lukujen kohdalla on kunnille lähetetty tarkistuspyyntö.

ARA-indeksin arvot ovat väliltä 0–50. ARA-indeksin mittareita ovat:

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

ARA-indeksin tulkinnassa on huomioitava

- Osa mittareista koskee poikkileikkaustilannetta 15.11.2016, joka on voinut olla poikkeava normaalitilanteeseen nähden.

- Jos 1 tieto 5:stä on puuttunut, ARA-indeksi on laskettu 4 muuttujan keskiarvona.

- Mikäli kunnan ilmoittama asukasvaihtuvuus on ollut ristiriitainen tai se on puuttunut, on indeksiin laskettu asukasvaihtuvuus haettavana olleiden asuntojen suhteella ARA-vuokra-asuntokantaan.

- Käyttöasteen ja asukasvaihtuvuuden laskennassa on käytetty suurimman omistajan tietoja niiden kuntien kohdalla, jotka omistavat vähän tai ei lainkaan ARA-asuntoja.

- Liitetaulukoissa esiintyy tietoja kuntien ARA-asuntojen määrästä. Niihin on laskettu vain rajoitusten alaiset ARA-vuokra-asunnot, mutta asumisoikeus-asuntoja ei ole mukana.

- Jako viiteen luokkaan antaa yksinkertaistetun ja keskimääräisen kuvan kunnan vuokra-asuntomarkkinoista. Todellisuudessa markkinatilanne kunnan sisällä vaihtelee alueen ja huoneluvun mukaan.

Kuntaliitokset

Kuntaliitokset 2016

Lahti ja Nastola
Kurikka ja Jalasjärvi
Hollola ja Hämeenkoski
Säkylä ja Köyliö

Kuntaliitokset 2017

Eurajoki ja Luvia
Kuopio ja Juankoski

Muuta tietoa vuokra- ja asuntomarkkinoista

- ARAn asuntomarkkinakatsaukset

  http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat

- Kelan yleisen asumistuen saajien vuokratiedot 2/2017:

  http://www.ara.fi/fi-FI/ARAtietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Vuokratiedot_kunnittain/Kelan_yleista_asumistukea_saavien_vuokra(17644)

- Toteutuneisiin asuntojen hintoihin ja vuokriin voi tutustua ARAn ja ympäristöministeriön ylläpitämissä nettipalveluissa:

  http://asuntojen.hintatiedot.fi/

- PTT:n Asuntomarkkinakatsaus

  http://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/asuntomarkkinat-2017-ennuste.html