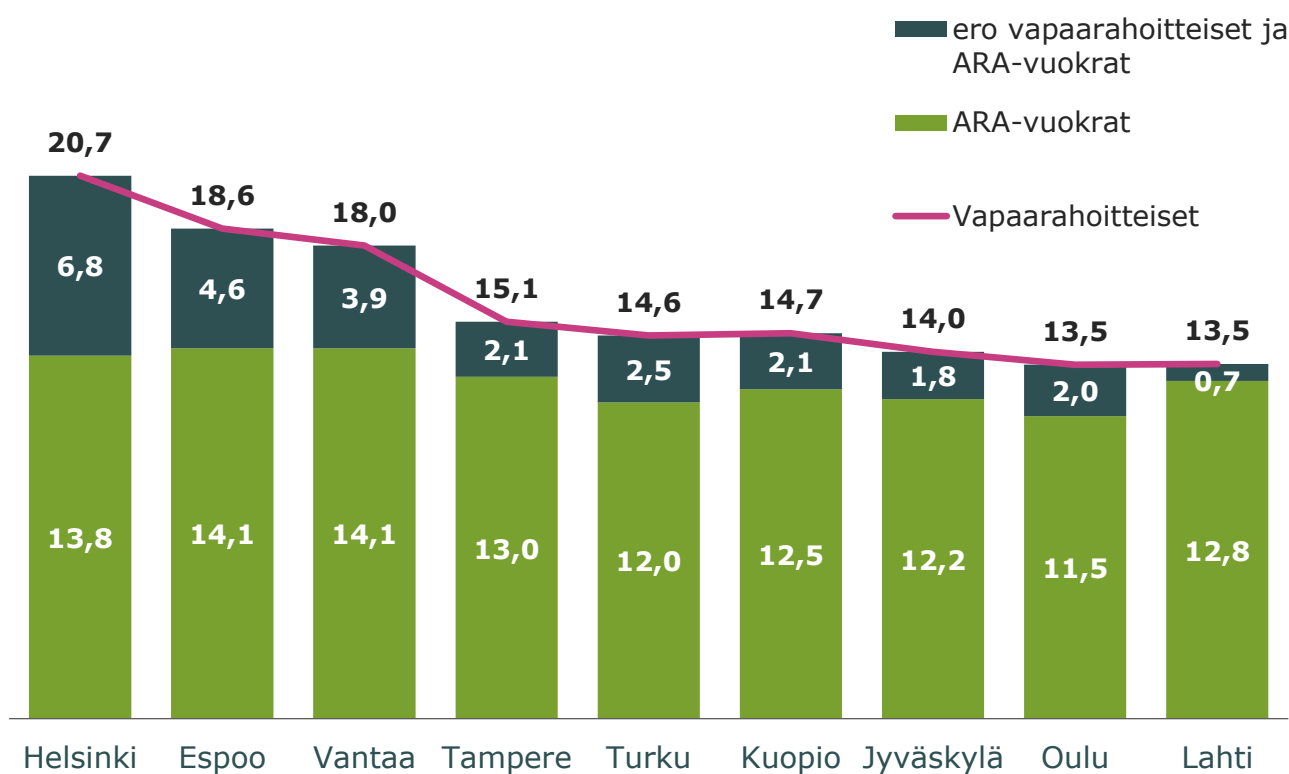


Vuokra-asunnot

1/2023



Kuvio: Kaksioiden neliövuokrien erot (€/m²) suurissa kaupungeissa vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä (Tilastokeskus).

Sisällys

1	Vuokra-asuntojen tarjonta kasvanut voimakkaasti 2000-luvulla	3
2	Vuokrien erot kasvoivat suurissa kaupungeissa	5
3	Väestönkehitys palautui koronaa edeltävälle tasolle	7
4	Tietoja ARA-asunnon hakijoista ja saaneista	8
5	Kuntien vuokramarkkinatilanne 2023.....	9
5.1	Tasapainoisten kuntien määrä kasvoi	11
5.2	Kunnat markkinaluokittain	12
5.3	Tyhjien asuntojen väheneminen jatkui.....	15
5.4	ARA-asuntojen käyttöaste kasvoi ja asukasvaihtuvuus väheni	16
6	ARA-asuntoja ukrainalaisille	17
6.1	Ukrainalaiset ARA-asunnoissa.....	18
6.2	Ukrainalaisten vaikutus ARA-asuntojen markkinatilanteeseen .	19
7	Johtopäätökset	20
8	ARA-indeksin laskeminen ja luokitukset	21
8.1	ARA-indeksin laskeminen	21
8.2	Vuokramarkkinoiden luokittelu ARA-indeksillä	22
9	Muuta tietoa asunto- ja rakennusmarkkinoista	23
Liite 1:	Kuvioiden tiedot.....	24

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

Asuntomarkkinakatsaus 1/2023: vuokra-asunnot

Tavallisten ARA-vuokra-asuntojen asuntomarkkinatiedot julkaistaan kerran vuodessa ARA-yhteisöiltä kerättyjen tietojen pohjalta. Kuntakohtaiset tilastot löytyvät selvityksen liitteestä.

Julkaistu: 14.6.2023

Dnro: ARA-08.02.01-2023-1

Lisätiedot:

Hannu Ahola,

asuntomarkkina-asiantuntija, ARA

Sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ara.fi



[ARAN asuntomarkkinakatsaukset](#)

ISSN 2489-8198

1 Vuokra-asuntojen tarjonta kasvanut voimakkaasti 2000-luvulla

Suomen vuokramarkkinat muodostuvat rajoitusten alaisista **ARA-asunnoista** ja vapaarahoitteisista eli **markkinaehtoisista vuokra-asunnoista**. ARA-asuntojen vuokranmääritykseen ja asukasvalintaan liittyy lakisääteisiä rajoituksia, joiden tavoitteena on asuntojen kohtuuhintaisuus ja kohdentuminen pienituloisille. Markkinaehtoisissa vuokra-asunnoissa ei ole vastaavaa sääntelyä.

Vuonna 2000 vuokra-asuntoja oli Suomessa 906 000. Niistä ARA-asuntoja oli 416 000 (tavalliset vuokra-, erityisryhmä- ja asumisoikeusasunnot) ja markkinaehtoisia vuokra-asuntoja 491 000. Vuoden 2021 lopussa ARA-asuntoja oli 401 000, mutta vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen määrä oli kohonnut 847 000:een (taulukko 1).

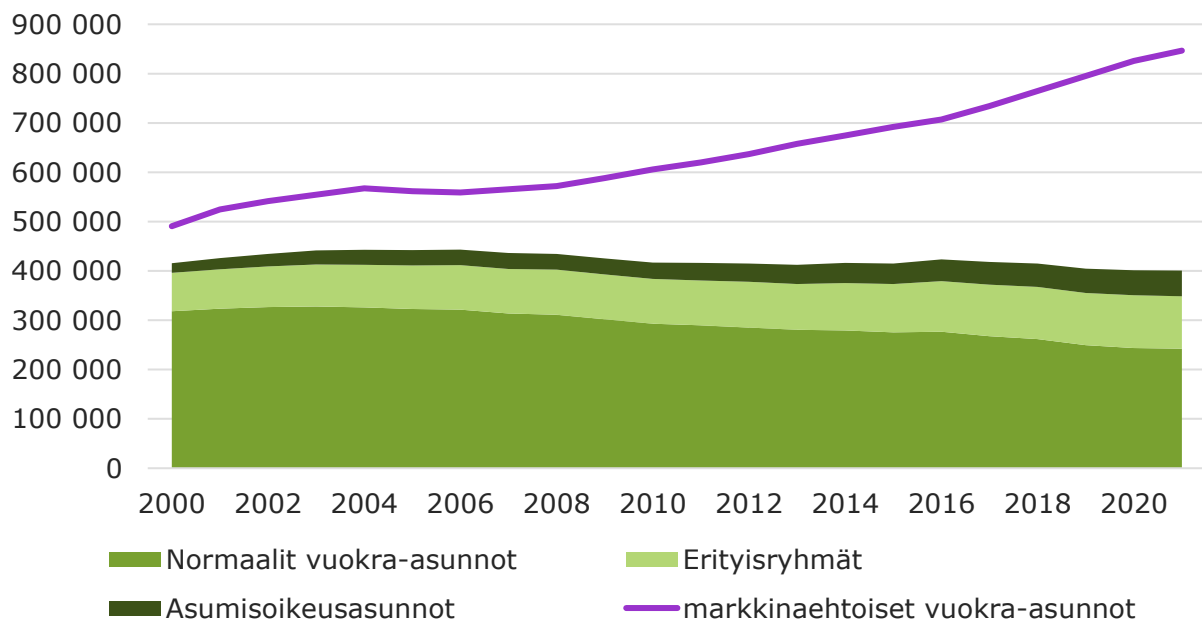
Taulukko 1. ARA-asuntojen ja markkinaehtoisten vuokra-asuntojen määrä ja osuus vuosina 2000 ja 2021. Asuntomäärien muutos vuoteen 2000 verrattuna.

Kunta	ARA-asunnot yhteensä kpl	muutos (%)	Markkinaehtoiset vuokra-asunnot kpl	muutos (%)	ARA-asuntojen osuus* 2000	ARA-asuntojen osuus* 2021
Helsinki	79 294	17 %	126 295	47 %	44 %	39 %
Espoo	27 580	26 %	36 510	141 %	59 %	43 %
Vantaa	22 629	14 %	35 057	164 %	60 %	39 %
Tampere	21 288	4 %	54 041	112 %	45 %	28 %
Turku	19 861	7 %	45 525	72 %	41 %	30 %
Oulu	15 700	4 %	36 452	123 %	48 %	30 %
Jyväskylä	16 515	15 %	28 421	121 %	53 %	37 %
Kuopio	11 370	-3 %	20 749	105 %	54 %	35 %
Lahti	10 912	-9 %	22 558	84 %	49 %	33 %
Suuret yht.	225 149	12 %	405 608	86 %	48 %	36 %
Muu maa	175 631	-18 %	440 972	62 %	44 %	28 %
Koko maa	400 780	-4 %	846 580	73 %	46 %	32 %

*) sisältää tavalliset vuokra-, erityisryhmien ja asumisoikeusasunnot

Uusia ARA-asuntoja on 2000-luvulla rakennettu noin 160 000. Samaan aikaan on vanhoja ARA-asuntoja vapautunut tai vapautettu rajoituksista noin 180 000. Niistä 140 000 oli edelleen vuokratyössä vuoden 2021 lopulla, mutta tilastoissa ne ovat muuttuneet vapaarahoitteisiksi.

ARA-asuntojen määrä on lisääntynyt pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa **asumisoikeus-** ja **erityisryhmäasuntojen** rakentamisen ansiosta. ARA-asuntoja on Espoossa 26 %, Helsingissä 17 % ja Jyväskylässä 15 % enemmän kuin 2000-luvun alussa. Tämän selvityksen kohteena olevien **tavallisten ARA-vuokra-asuntojen** määrä on kuitenkin pienentynyt kaikissa suurissa kaupungeissa 2000-luvulla: Helsingissä 5 %, Vantaalla 10 %, Turussa 27 % ja Tampereella 30 %.



Kuvio 1. ARA-asuntojen ja markkinaehtoisten vuokra-asuntojen määrä 2000–2021. Tietolähde: Elinympäristön tietolähde Liiteri.

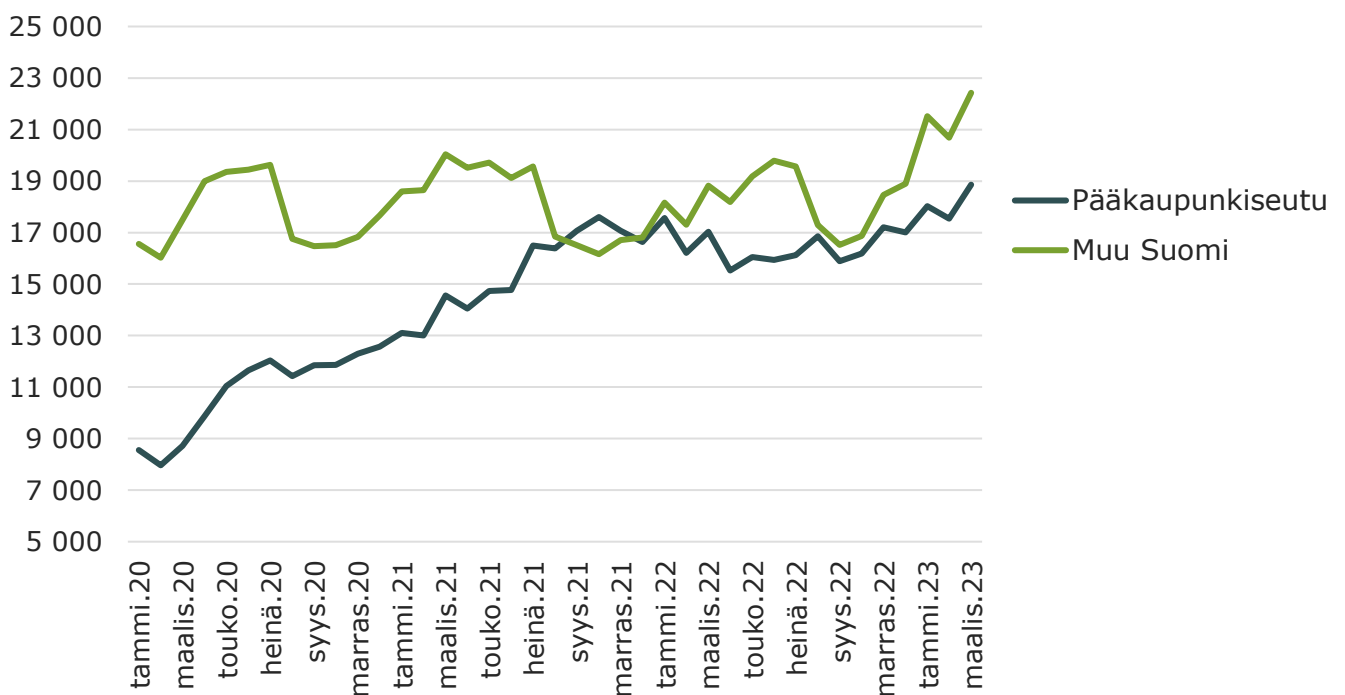
Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen määrä alkoi lisääntyä finanssikriisin jälkeen vuonna 2009. Kasvu kiihtyi entisestään rakentamisen noususuhdanteessa vuosina 2016–2022 (kuvio 1), jolloin valmistuneista uusista kerrostaloasunnoista suurin osa päättyi asuntosijoittajille ja -rahastoille. Vuokra-asuntobuumin seurauksena vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on koko maassa 73 % enemmän kuin 2000-luvun alussa. Vantaalla määrä on lisääntynyt 164 %, Espoossa 141 % ja Oulussa

123 %. Helsingissä markkinaehtoisten vuokra-asuntojen määrä kasvoi vain 47 %.

Markkinaehtoisen vuokra-asuntotuotannon voimakkaan kasvun seurauksena ARA-asuntojen osuus vuokra-asunnoista on laskenut selvästi 2000-luvulla. Suurissa kaupungeissa ARA-asuntojen osuus on tällä hetkellä keskimäärin 36 %.

2 Vuokrien erot kasvoivat suurissa kaupungeissa

Vuokra-asuntojen tarjonta on lisääntynyt suurimmissa kaupungeissa alkuvuoden 2023 aikana. Markkinaehtoisia vuokra-asuntoja oli keväällä 2023 tarjolla ennätysmäärä niin pääkaupunkiseudulla kuin muuallakin maassa (kuvio 2). Runsaasta tarjonnasta huolimatta markkinavuokrat eivät laskeneet. Markkinavuokrien ja ARA-vuokrien ero jopa kasvoi.



Kuvio 2. Vuokrailmoitusten määrät suurimmissa kaupungeissa 2020–2023. Lähde: Tilastokeskus, kokeelliset tilastot.

Vertailussa on käytetty kaksioden vuokria, koska vapaarahoitteisten vuokra-aineistossa yksiöiden osuus 43 %, mutta ARA-asunnoissa vain 26 %. Kaksioden ARA-vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 1,7 % ja muualla maassa 1,9 %. Eniten ARA-vuokrat nousivat Lahdessa: 3,0 %. Kalleimmat ARA-vuokrat ovat Espoossa ja Vantaalla: 14,1 €/m². Suurista kaupungeista edullisinta on Oulussa: 11,5 €/m². Pääkaupunkiseudulla kaksioden markkinavuokrat nousivat keskimäärin 0,8 % ja muualla maassa 2,0 %. Oulussa markkinavuokrat nousivat 3,0 % ja Tampereella 2,7 %.

Suurissa kaupungeissa ARA-asuntojen kohtuuhintaisuus korostuu: Helsingissä eroa markkinavuokriin on 50 %, Espoossa 32 % ja Vantaalla 28 %. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella ARA- ja markkinavuokrien erot ovat suurimpia Turussa 21 %, Kuopiossa 17 % ja Oulussa 17 %. Vuoden takaiseen verrattuna vuokrien ero kasvoi kaikissa suurissa kaupungeissa Kuopiota ja Lahtea lukuun ottamatta (taulukko 2).

Taulukko 2. Kaksioden keskivuokrat (€/m²) suurissa kaupungeissa 2023 (1. neljännes) ja vuokrien erot 2022 ja 2023. Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat.

Kunta	ARA-vuokrat €/m ² (sulkeissa vuosimuutos)	Markkinavuokrat €/m ² (sulkeissa vuosimuutos)	Ero vuokrissa 2022* (%)	Ero vuokrissa 2023* (%)
Helsinki	13,8 (1,8 %)	20,7 (0,7 %)	47,2	49,5
Espoo	14,1 (1,8 %)	18,6 (0,7 %)	31,7	32,4
Vantaa	14,1 (1,3 %)	18,0 (1,5 %)	26,2	27,7
Tampere	13,0 (1,9 %)	15,1 (2,7 %)	15,3	16,2
Turku	12,0 (1,8 %)	14,6 (2,1 %)	19,1	21,1
Kuopio	12,5 (1,9 %)	14,7 (2,1 %)	17,1	17,0
Jyväskylä	12,2 (1,5 %)	14,0 (2,3 %)	13,1	14,8
Oulu	11,5 (1,8 %)	13,5 (3,0 %)	15,6	17,0
Lahti	12,8 (3,0 %)	13,5 (1,7 %)	5,5	5,1

*) Tilastokeskuksen vuosimuutos (indeksi) huomioi vain vertailukelpoiset arvot (n=60 170, koko maa), kun taas keskivuokrien laskenta sisältää kaikki (n=71 152) vuokrasopimukset.

Kevään 2023 vuokratilastossa omakustanneperiaatteiset ARA-vuokrat nousivat vielä maltillisesti, koska korotuspäätökset tehtiin vuoden 2022 lopulla. Paineet vuokrien korotuksille ovat kuitenkin kasvaneet alkuvuoden aikana korkojen voimakkaan nousun takia. Seuraavat korotukset tulevatkin olemaan selvästi suurempia. Esimerkiksi Helsingin kaupungin vuokrataloyhtiö Heka ilmoitti (15.5.2023) vuoden 2024 vuokrankorotusten olevan yli 10 %. Vastaavia ja jopa suurempia korotuspaineita on muillakin ARA-yhteisöillä, joilla on paljon lainaa.

Keväällä 2023 ARA-vuokrat olivat kalliimpia 155 kunnassa ja edullisempia 80 kunnassa. Lähes yhtä suuret vuokrat olivat 35 kunnassa, joissa vuokrien ero oli korkeintaan 2 %.

3 Väestönkehitys palautui koronaa edeltävälle tasolle

Asuntojen kysyntään kunnissa vaikuttaa eniten väestömäärän muutos. Syntyvyys, kuolleisuus, kuntien väliset muutot ja maahan- tai maastamuutto aiheuttavat väestönkasvua tai tappiota, joka näkyy asuntomarkkinoiden kiristymisenä tai ylitarjontana. Muita kysyntään vaikuttavia trendejä ovat kaupungistuminen, yhden hengen kotitalouksien yleistyminen, väestön ikääntyminen sekä vuokra-asumisen suosion kasvu omistusasumiseen verrattuna.

Koronapandemian aikaan vuosina 2020–2022 väestön muuttoliike kasvukeskuksiin hidastui, kun etätyö ja etäopiskelu yleistyivät voimakkaasti. Muuttoliike pääkaupunkiseudulta kiihtyi, minkä seurauksena Helsingin ja Vantaan väestönkasvu oli 2000-luvun hitainta. Kasvu hidastui myös Espoossa, Tampereella ja Turussa. Suurimpia voittajia korona-aikaan olivat suurten kaupunkien kehyskunnat ja muutamat maakuntakeskukset.

Vuoden 2023 alussa pääkaupunkiseudun, Tampereen ja Turun väestönkasvu on palautunut koronaa edeltävälle tasolle, keskimäärin 1,8 %:iin vuodessa, kun se vuotta aiemmin oli 0,9 %. Samaan aikaan niiden kehyskaupunkien keskimääräinen kasvuvauhti laski 1,1 %:sta 0,6 %:iin.

Muista suurista kaupungeista Oulun (1,1 %), Jyväskylän (0,9 %) ja Kuopion (0,8 %) väestönkasvu jatkui edellisvuoden tahtiin. Lahden (0,2 %) vuosikasvu kääntyi positiiviseksi. Väestönkasvu nopeutui

Seinäjoella (1,0 %) ja Vaasassa (0,8 %), mutta hidastui Rovaniemellä (0,5 %) ja Joensuussa (0,3 %). Maakuntien keskuskaupungeista väestöään eniten menettivät Kouvola (-1,2 %), Kajaani (-0,5 %), Mikkeli (-0,3 %) ja Pori (-0,3 %).

Väestöään menettävien kuntien määrä nousi 215:stä 244 kuntaan. Niiden keskimääräinen väestönlasku kiihtyi edellisvuoden 1,1 %:sta 1,5 %:iin. Tässä luvussa kerrotut vuosimuutokset on laskettu Tilastokeskuksen väestön ennakkotiedoista (2023, 1. neljännes).

4 Tietoja ARA-asunnon hakijoista ja saaneista

Normaaleihin ARA-asuntoihin oli hakijoita 116 000 (15.3.2023 voimassa olevat hakemukset), mikä on 5 % vähemmän kuin vuonna 2022.

Hakijoiden määrä lisääntyi Lahdessa 32 %, Espoossa 6 % ja Helsingissä 3 %. Muissa suurissa kaupungeissa määrä väheni. Hakemuksista 45 % kohdistui pääkaupunkiseudulle.

Hakijoista 22 % luokiteltiin erittäin kiireellisiksi. Vuotta aiemmin erittäin kiireellisiä hakijoita oli 20 %. Nuoria, alle 25-vuotiaita hakijoita oli 23 % hakijoista kuten vuotta aikaisemminkin. Espoossa nuorten osuus oli 31 % ja Oulussa 30 %, mutta Helsingissä vain 15 %.

Yhden hengen hakijoiden kasvu jatkui, ja jo 63 % hakijoista oli yhden hengen talouksia. Kysynnän ja tarjonnan tasapainoa vaikeuttaa ARA-asuntokannan painottuminen isompiin asuntoihin: haettavista ARA-asunnoista oli yksiöitä 21 %, kaksioita 47 % ja kolmioita tai isompia 32 %.

Vuonna 2022 tavallisen ARA-vuokra-asunnon sai koko maassa 51 000 kotitaloutta, mikä on 1 % vähemmän kuin vuotta aiemmin. Asunnon saaneiden määrä kasvoi Kuopiossa 24 %, Vantaalla 8 % ja Espoossa 6 %, mutta väheni Helsingissä 12 % ja Oulussa 9 % (taulukko 3).

ARA-asunnoista oli uusia 4 955. Määrä on 386 pienempi kuin vuonna 2021. Uusien asuntojen määrä kasvoi Espoossa 330:llä, Turussa 139:llä ja Vantaalla 124:llä, kun Helsingissä määrä väheni 375 asunnolla. Espoolla haettavista ARA-asunnoista oli uusia 26 %, Vantaalla 16 %, Tampereella ja Turussa 14 % ja Helsingissä 13 %.

Taulukko 3. ARA-asunnon saaneet kotitaloudet ja haettavat uudet asunnot 2022.

Kunta	Asunnon saaneet 2022	vuosi- muutos %	Uudet asunnot 2022	osuus %
Helsinki	4 588	-12 %	604	13 %
Espoo	2 895	6 %	759	26 %
Vantaa	2 585	8 %	436	16 %
Tampere	1 860	0 %	266	14 %
Turku	2 163	-11 %	296	14 %
Oulu	2 318	-9 %	101	4 %
Jyväskylä	1 877	-3 %	74	4 %
Kuopio	2 669	24 %	149	8 %
Lahti	1 743	4 %	108	6 %
Suuret yht.	22 698	-1 %	2 793	13 %
Muu maa	28 340	0 %	1 162	4 %
Yhteensä	51 038	-1 %	3 955	7 %

5 Kuntien vuokramarkkinatilanne 2023

Kunnan ARA-asuntojen markkinatilanne jaetaan ARA-indeksin avulla viiteen markkinaluokkaan: kireään, melko kireään, tasapainoiseen, lievään ylitarjontaan ja ylitarjontaan. Indeksi koskee tavallisia ARA-vuokra-asuntoja.

Kireille markkinoille on tyypillistä nopea väestönkasvu, ARA-asuntojen korkea käyttöaste ja pieni vaihtuvuus. ARA-vuokrat ovat selvästi markkinavuokria edullisempia. Asunnonhakijan kannalta ongelmana on ARA-asunnon vaikea saatavuus. **Tasapainoisissa** kunnissa ARA-asuntojen tarjonta ja kysyntä vastaavat paremmin toisiaan. Asuntojen käyttöaste on hyvä, eikä tyhjien asuntojen määrä ole merkittävä. ARA-vuokrat ovat edullisempia kuin markkinavuokrat ja asunnon saa helpommin kuin kireissä kunnissa. **Ylitarjontaa esiintyy** kunnissa, joissa ARA-asuntoja on paljon tyhjiään ja niiden käyttöasteet ovat heikkoja. Markkinavuokrat ovat edullisempia kuin ARA-vuokrat. Asunnon saa helposti.

ARA-indeksin perusteella kuntien markkinatilanne on jaettu viiteen luokkaan:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARA-indeksiä on käytetty ARA-vuokramarkkinoiden arvioinnissa vuodesta 2012 alkaen. Indeksien arvot perustuvat ARA-yhteisöiltä 15.3.–30.5.2023 kerättyihin asuntomarkkinatietoihin sekä Tilastokeskuksen väestö- ja vuokratietoihin. Indeksien laskentaperusteet ja aineistot on kuvattu tarkemmin luvussa 7.

5.1 Tasapainoisten kuntien määrä kasvoi

ARA-asunnoista 76 % sijaitsee kunnissa, joiden markkinatilanne on kireä, melko kireä tai tasapainoinen.

Kireään tai **melko kireään** markkinaluokkaan sijoittui 10 kuntaa, mikä on 1 enemmän kuin vuonna 2022. **Tasapainoisten** kuntien määrä kasvoi 60:stä 72:een.

Lievää ylitarjontaa esiintyi 97 kunnassa. Määrä lisääntyi kolmella kunnalla edellisvuodesta. **Ylitarjontakuntia** oli 65, kun vuotta aiemmin niitä oli 75.

Markkinatilanne muuttui kunnissa vuoteen 2022 verrattuna seuraavasti:

- ARA-indeksi nousi 82 kunnassa ja laski 58 kunnassa, ennallaan 94 kunnassa.
- Markkinatilanne kiristyi 13 kunnassa, joiden markkinatilanne oli vuotta aiemmin melko kireä tai tasapainoinen.
- Tarjonta lisääntyi 26 kunnassa, joiden markkinatilanne oli vuotta aiemmin melko kireä tai tasapainoinen.
- Ylitarjonta väheni 68 kunnassa, joissa vuotta aiemmin esiintyi ylitarjontaa tai lievää ylitarjontaa.
- Ylitarjonta lisääntyi 32 kunnassa, joissa esiintyi ylitarjontaa tai lievää ylitarjontaa vuonna 2022.

Alle kahden indeksipisteen muutoksia ei ole laskettu muutokseksi.

Taulukossa 4 on kooste kuntien sijoittumisesta ARA-indeksin perusteella laskettuihin markkinaluokkiin. Lisäksi taulukossa on markkinaluokkien väestömäärät, -osuudet ja -muutos sekä ARA-vuokra-asuntojen määrät ja osuudet.

Taulukko 4. Kuntajakauma markkinatilanteen mukaan vuonna 2023, väestö ja ARA-asunnot.

Markkina- luokka	Kuntia yhteensä	Väkiluku yhteensä	Väestö- osuus %	Väestön- muutos %	ARA-asunnot yhteensä*	ARA- asuntojen osuus %
kireä	1	665 748	12,0	1,0	52 658	21,7
melko kireä	9	1 103 432	19,9	1,2	54 578	22,5
tasapainoinen	72	1 942 065	35,1	-0,2	76 770	31,7
lievää ylitarjontaa	97	1 226 408	22,1	-1,2	39 906	16,5
ylitarjontaa	65	439 298	7,9	-1,7	15 820	6,5
ei tietoa**	49	161 287	2,9	-1,4	2 629	1,1
yhteensä	293	5 538 238	100,0	-1,0	242 361	100,0

*) ARA-asunnoiksi on laskettu tavalliset ARA-vuokra-asunnot, ei erityisryhmien asuntoja. Väestönmuutos on markkinaluokan kuntien keskiarvo.

**) ARA-indeksiä ei laskettu 49 kunnalle puuttuvien tietojen takia.

5.2 Kunnat markkinaluokittain

Useiden tässä luvussa mainittujen kuntien ARA-indeksiä nostivat ukrainalaisille vuokratut asunnot, joiden ansiosta ARA-asuntojen käyttöasteet paranivat ja tyhjien asuntojen määrä väheni. Poikkeuksena ovat pääkaupunkiseudun kunnat, Tampere ja Turku, joissa ARA-asuntoja ei ole vuokrattu ukrainalaisille (15.3.2023 mennessä).

Kireät tai melko kireät vuokramarkkinat (10 kuntaa)

Helsingissä markkinatilanne kiristyi ja se nousi ainoana kaupunkina kireään markkinaluokkaan. Edellisvuoteen verrattuna Helsingin kaikki mittarit kiristyivät: väestökasvu nopeutui, käyttöaste parani, asukasvaihtuvuus pieneni, tyhjien osuus väheni ja ARA-vuokrien ero markkinavuokriin kasvoi. Myös Espoon, Vantaan, Turun ja Tampereen markkinatilanne kiristyi, mutta markkinaluokka säilyi melko kireässä (taulukko 5).

Suurten kaupunkien kehyskunnista melko kireä markkinatilanne vallitsi Naantalissa, Porvoossa ja uutena kuntana Liedossa (taulukko 6).

Tasapainoiset vuokramarkkinat (72 kuntaa)

Oulussa markkinatilanne kiristyi, mutta sijoitus pysyi niukasti tasapainokuntien puolella. Jyväskylässä markkinatilanne kiristyi, Kuopiossa ja Lahdessa muutokset olivat lievempiä.

Seinäjoen ja Lappeenrannan markkinaluokitus ei vaihtunut, vaikka ARA-indeksit nousivat. Kokkola ja Joensuu nousivat takaisin tasapainoluokkaan yhden vuoden tauon jälkeen (taulukko 5).

Taulukko 5. ARA-indeksi suurissa kaupungeissa ja maakuntien keskuskaupungeissa vuosina 2022 ja 2023.

Kaupunki	Väestön- muutos %	Käyttö- aste %	Vaihtu- vuus %	Tyhjien osuus %	Vuokrien ero %	ARA- indeksi 2022	ARA- indeksi 2023
Helsinki	1,0	99,4	11,1	0,3	49,5	37,7	40,4
Espoo	2,9	98,0	13,5	0,2	32,4	36,3	39,2
Vantaa	1,5	98,1	16,4	0,4	27,7	32,8	34,6
Turku	1,5	99,0	17,4	0,2	21,1	32,6	34,6
Tampere	2,2	98,4	18,3	0,3	16,2	31,3	34,0
Oulu	1,1	97,7	24,0	0,3	17,0	28,7	29,8
Jyväskylä	0,9	96,9	22,7	1,0	14,8	24,2	27,2
Kuopio	0,9	97,4	25,7	2,1	17,0	25,6	26,1
Lahti	0,2	96,1	25,5	1,3	5,1	22,2	22,5
Seinäjoki	1,0	96,8	26,5	0,3	8,7	23,9	26,8
Lappeen- ranta	0,0	95,8	28,1	1,7	21,9	22,0	23,1
Kokkola	0,1	95,1	23,9	2,3	13,9	17,4	22,2
Joensuu	0,3	92,6	14,2	6,0	15,5	17,6	20,5
Rovaniemi	0,5	93,8	23,3	7,7	15,5	15,3	17,5
Vaasa	0,8	88,1	19,6	5,1	11,5	13,0	17,5
Pori	-0,3	92,4	18,1	3,7	-0,5	12,9	17,3
Kajaani	-0,5	92,2	22,5	3,9	6,0	16,0	16,6
Mikkeli	-0,3	91,9	26,7	4,8	3,9	12,4	14,7
Hämeenlinna	0,0	91,6	29,9	9,0	16,4	20,1	14,1
Kouvola	-1,2	92,0	19,0	7,3	7,2	10,8	12,9

Helsingin, Tampereen ja Turun seudun kehyskunnista lähes kaikki sijoittuvat tasapainoiseen markkinaluokkaan. Edellisvuoteen verrattuna ARA-indeksi laski 14 kehyskunnassa ja nousi 7:ssä, kun vuotta aiemmin luvut olivat toisinpäin. Lempäälä ja Pirkkala olivat lähimpänä melko kireää markkinaa, Nurmijärvi ja Vihti lähimpänä lievän ylitarjonnan rajaa. Raisio nousi uutena tasapainokuntien joukkoon (taulukko 6).

ARA-indeksin nousu oli suurinta Pietarsaaressa (10,9 →29,8) ja Kemissä (9,5 →22,9). Kemi nousi ylitarjonnan puolelta tasapainoiseen luokkaan. Kotka ja Riihimäki nousivat yhtä markkinaluokkaa ylemmäs.

Taulukko 6. ARA-indeksi Helsingin, Tampereen ja Turun kehyskaupungeissa 2022–2023.

Kaupunki	Väestön- muutos %	Käyttö- aste %	Vaihtu- vuus %	Tyhjien osuus %	Vuokrien ero %	ARA- indeksi 2022	ARA- indeksi 2023
Naantali	1,8	98,9	17,1	0,0	8,7	30,8	33,5
Porvoo	-0,1	98,8	13,7	0,3	15,1	34,3	31,6
Lieto	1,0	97,9	13,0	1,4	16,6	29,1	31,0
Lempäälä	1,4	98,5	19,4	0,1	-1,0	29,1	29,9
Pirkkala	1,1	97,9	18,5	0,2	2,7	28,4	29,5
Järvenpää	1,1	98,4	24,5	0,9	13,8	28,9	28,6
Hyvinkää	0,0	97,8	21,2	1,0	16,9	24,9	26,5
Nokia	1,1	97,3	19,2	1,9	2,9	26,7	25,9
Mäntsälä	-0,3	99,0	25,3	0,0	-1,2	26,6	25,6
Kangasala	0,9	96,9	20,0	1,7	5,9	25,4	25,6
Sipoo	0,6	99,0	30,4	1,2	4,6	27,4	25,5
Kirkkonummi	0,8	97,3	23,8	2,5	11,2	27,7	25,0
Tuusula	1,5	96,8	18,9	4,0	4,1	29,8	24,3
Ylöjärvi	-0,2	98,0	21,8	0,5	-6,7	26,3	24,0
Kaarina	1,1	95,0	25,2	0,5	-0,9	24,1	23,9
Lohja	-0,5	96,0	20,6	1,3	7,2	23,1	22,3
Kauniainen	-0,9	94,5	17,5	2,4	17,0	31,0	21,8
Kerava	1,4	93,4	24,6	3,9	12,9	24,9	21,4
Raisio	0,7	93,3	19,2	2,5	0,8	18,9	20,8
Nurmijärvi	0,5	95,8	25,9	2,5	-2,9	23,7	20,6
Vihti	-1,0	97,6	23,3	1,8	-1,7	24,9	20,3

Lievää ylitarjontaa (97 kuntaa)

ARA-asuntojen vajaakäyttö väheni Rovaniemelle, Vaasassa, Porissa, Mikkelissä ja Kouvolassa, mutta markkinaluokka pysyi ennallaan. Hämeenlinna putosi takaisin lievään ylitarjontaan.

Jyväskylän, Kuopion ja Lahden seutujen MAL-kunnista lievää ylitarjontaa esiintyy Muuramessa, Laukaalla, Äänekoskella, Lapinlahdella, Suonenjoella, Heinolassa, Hollolassa ja Orimattilassa.

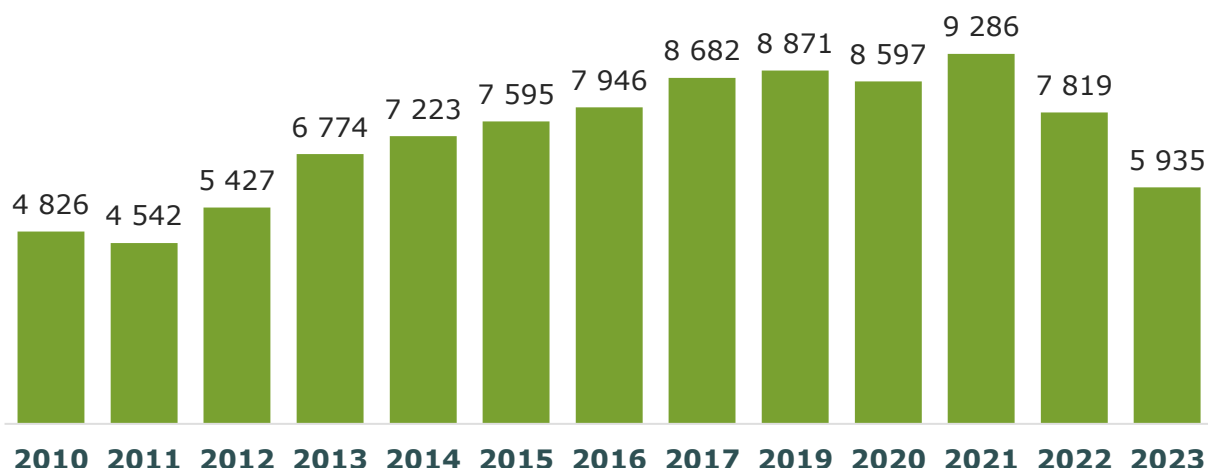
Ylitarjontaa (65 kuntaa)

Ylitarjontaa esiintyi 65 kunnassa. Niissä sijaitsee 6,5 % ARA-vuokra-asunnoista. Ylitarjontakunnissa oli vuonna 2023 keskimäärin 6 750 asukasta ja 243 ARA-asuntoa. Tämän kategorian väestö vähenee kaikista nopeimmin, keskimäärin 1,7 % vuodessa. Väestöltään suurimmat ylitarjontakunnat ovat Savonlinna, Raahe ja Sastamala.

Kuntien ARA-indeksit löytyvät maakunnittain jaoteltuna erikseen ladattavasta [liitetaulukosta](#).

5.3 Tyhjien asuntojen väheneminen jatkui

Vähintään 2 kuukautta tyhjänä olleita tavallisia ARA-vuokra-asuntoja oli **5 950** keväällä 2023. Se on 1 880 asuntoa vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Tyhjien ARA-asuntojen osuus laski 3,2 %:sta 2,4 %:iin. Yli 10 % ARA-asunnoista oli tyhjänä 54 kunnassa, kun vuotta aiemmin kuntia oli 68.



Kuvio 3. Tyhjät ARA-asunnot 2010–2023.

Tyhjien ARA-asuntojen määrä lisääntyi 77 kunnassa ja väheni 121 kunnassa. Eniten tyhjiä ARA-asuntoja oli Savonlinnassa (356), Joensuussa (289) ja Kouvolassa (231). Isossakyrössä, Hyrynsalmella ja Hartolassa yli kolmasosa kunnan ARA-asunnoista oli tyhjänä.

Asuntokannan sopeuttamistoimilla on vähennetty onnistuneesti asuntojen vajaakäyttöä useassa väestöään menettäneessä kunnassa. Suurin syy tyhjien ARA-asuntojen vähenemiseen on kuitenkin ukrainalaisille vuokrattujen asuntojen määrä (luku 6).

5.4 ARA-asuntojen käyttöaste kasvoi ja asukasvaihtuvuus väheni

ARA-asuntojen keskimääräinen käyttöaste oli vuonna 2022 kunnittain tarkasteltuna 91,2 %, kun se vuotta aiemmin oli 89,3 %. Käyttöaste parani 105 kunnassa ja heikentyi 51 kunnassa. Erinomainen tai hyvä käyttöaste saavutettiin 104 kunnassa. Vuonna 2021 kuntia oli 84. Alle 90 %:in käyttöasteen jäätiin 79 kunnassa, mikä on 17 kuntaa vähemmän kuin vuotta aikaisemmin.

ARA-asuntojen asukasvaihtuvuus pieneni. Vuonna 2022 kuntien keskiarvo oli 22,5 %, kun vaihtuvuus vuonna 2021 oli 23,9 %.

Taulukko 7. Käyttöasteen luokittelu ja kuntien määrät kussakin käyttöasteluokassa vuonna 2021 ja 2022.

Luokittelu	Käyttöaste	2021	2022
erinomainen	>= 98,0	37	32
hyvä	95,0 - 97,9	47	72
tydyttävä	90,0 - 94,9	60	61
heikko	< 90,0	96	79
ei tietoa		53	49
Kuntia yhteensä		293	293

6 ARA-asuntoja ukrainalaisille

Vuonna 2022 ARA-yhteisöillä oli mahdollista tarjota Ukrainasta paenneille henkilöille majoitusta ARA-asunnoissa, jos asunnoille oli haettu käyttötarkoituksen muutos. Vuoden 2022 aikana ARA myönsi käyttötarkoituksen muutoksen 1 767 ARA-asuntoon 56 kunnassa.

Vuoden 2023 alussa Suomi päätti ulkomaalaislain väliaikaisesta muutoksesta, jolla tilapäistä suojelua saaneiden ukrainalaisten oleskelulupia jatkettiin ilman erillistä hakua. Suomessa myönnetty oleskelulupa on voimassa yhtä kauan kuin tilapäinen suojelu EU:ssa jatkuu. Tilapäistä suojelua saaneet ukrainalaiset rinnastetaan asukasvalinnoissa Suomen kansalaisiin ja heidät voidaan valita ARA-asukkaiksi ilman käyttötarkoituksen muutosta. Valinnoissa noudatetaan normaaleja asukasvalintaperusteita. Mikäli asuminen perustuu muuhun kuin vuokrasopimukseen, edellyttää majoittaminen käyttötarkoituksen muutosta. Tammi-huhtikuussa 2023 muutosta oli haettu 276 ARA-asuntoon 14 kunnassa.

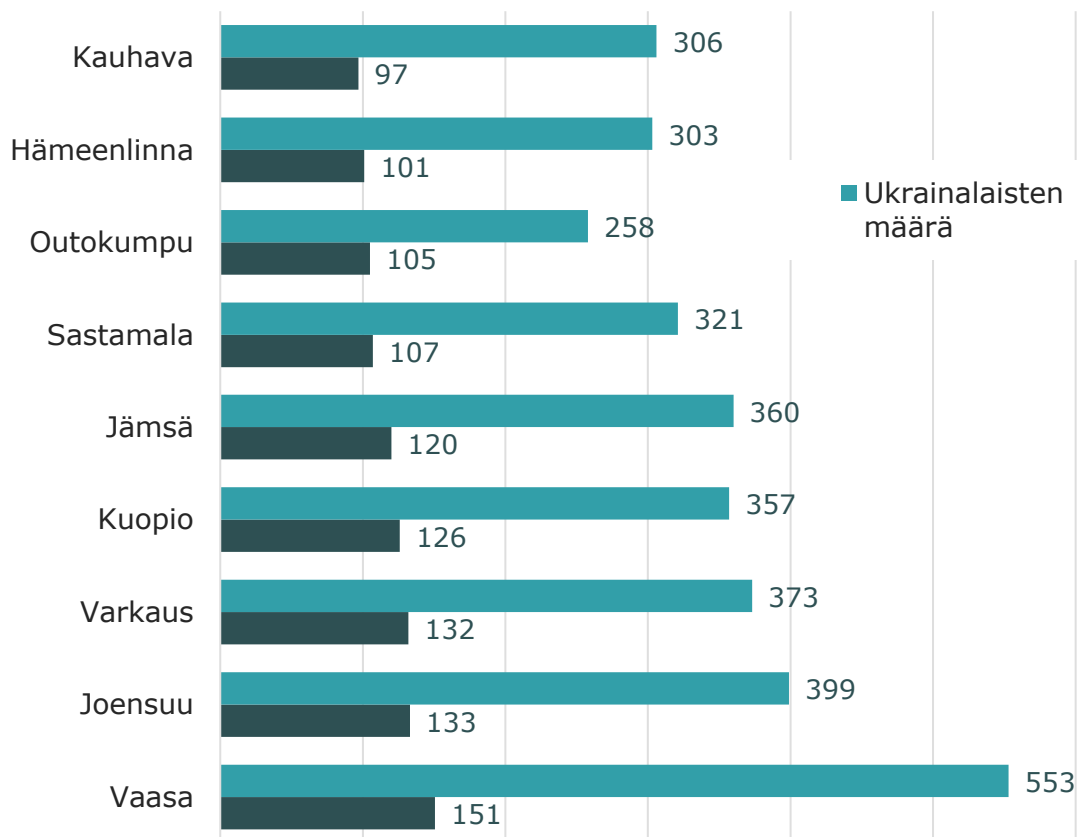
Sodan sytyttyä 55 900 ukrainalaista on hakenut Suomesta tilapäistä suojelua tai turvapaikkaa (Migri, 29.5.2023). Yli vuoden Suomessa oleskelleet ukrainalaiset ovat voineet hakea kotikuntaa Suomessa. Sisäministeriön arvion mukaan tämä koski maaliskuussa 2023 noin 20 000 ukrainalaista. Ukrainalaiset ovat sijoittuneet ympäri Suomea, mikä vaikuttaa usean kunnan väkilukuun vuonna 2023. Tilastokeskuksen mukaan ”Maahanmuuttoa oli 2 536 enemmän kuin edellisvuoden tammi-maaliskuussa. Suurin syy maahanmuuttojen määrän kasvuun olivat

Ukrainan kansalaiset, joille mahdollistui kotikunnan hakeminen Suomesta.”
(Väestön ennakkotilasto 31.3.2023).

6.1 Ukrainalaiset ARA-asunnoissa

ARAN asuntomarkkinakyselyn perusteella ARA-asunnossa asui 15.3.2023 11 500 ukrainalaista. Ukrainalaisille vuokrattuja ARA-asuntoja oli 145 kunnassa yhteensä 3 700. Vaasassa ukrainalaisille oli vuokrattu 151 ARA-asuntoa, Joensuussa 133 ja Varkaudessa 132 (kuvio 4.)

Asunnoista on yksiöitä 11 %, kaksioita 50 % ja perheasuntoja (kolmioita tai suurempia) 39 %. Asunnoista 95 % oli välivuokrattu vastaanottokeskuksille tai palveluntuottajille, mutta vain 5 % suoraan asukkaille.



Kuvio 4. ARA-asuntoja eniten ukrainalaisille vuokranneet kunnat 15.3.2023.

Jatkossa suorien vuokrausten osuus kasvaa, kun kotikunnan saaneiden ukrainalaisten määrä lisääntyy. Todennäköisesti myös muutot suurimpiin

kaupunkeihin yleistyvät. Kyselyn ajankohtaan 15.3.2023 mennessä ARA-asuntoja ei ollut vuokrattuna ukrainalaisille pääkaupunkiseudulta tai Tampereelta, koska tyhjiä asuntoja ei ollut niissä tarjolla.

ARAN kyselyyn oli 25.5.2023 mennessä vastannut 488 ARA-yhteisöä (noin 90 % vastaajista). Tulokset ovat suuntaa antavia, koska vaihtuvuus SPR:n ja palveluntuottajien vuokraamissa ARA-asunnoissa on suuri, eikä osa vastaajista tiennyt välivuokrattujen asukkaiden määrää lainkaan. Niiden osalta henkilömääräksi arvioitiin 3 asukasta/asunto, mikä on keskiarvo henkilömäärän ilmoittaneiden yhteisöjen osalta. Vastaamattomien ARA-yhteisöjen (ja kuntien) asunto- ja asukasmääriä ei ole arvioitu.

6.2 Ukrainalaisten vaikutus ARA-asuntojen markkinatilanteeseen

Vuosi sitten ARAn asuntomarkkinatilastoissa ei vielä näkynyt ukrainalaisten vaikutusta. Vuotta myöhemmin ARA-asuntojen muutos näkyy jo selvänä kysyntäpiikkinä. Kunnissa, joissa ARA-asuntoja on vuokrattu ukrainalaisille (145 kuntaa):

- Käyttöaste vuonna 2022 oli keskimäärin 91,7 %, kun se vuonna 2021 oli 89,8 %. Käyttöaste parani vähintään 2,0 prosenttiyksikköä 59 kunnassa.
- Tyhjien ARA-asuntojen määrä (15.3.2023) oli 4 300. Vuotta aiemmin samoissa kunnissa oli tyhjiä yhteensä 5 850.
- Tyhjien asunto määrä puolittui 35 kunnassa, joissa ukrainalaisia vuonna 2023.

Asuntomarkkinatilanne parani myös kunnissa, joissa ARA-asuntoja ei ollut vuokrattuna ukrainalaisille (91 kuntaa). Vuosimuutokset olivat kuitenkin lievempiä näiden kuntien kohdalla.

7 Johtopäätökset

Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen tarjonnan voimakas kasvu ei ole heikentänyt ARA-asuntojen kysyntää suurissa kaupungeissa. Kireintä on Helsingissä, mutta markkinatilanne kiristyi myös Espoossa, Vantaalla, Tampereella, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä. Kysyntää ylläpiti väestönkasvun palautuminen korona edeltävälle tasolle ja ARA-vuokrien suuri ero markkinavuokriin nähden. ARA-asunnon saaneiden määrä laski edellisvuoteen verrattuna Helsingissä 12 %, Turussa 11 % ja Oulussa 9 %.

Vuoden 2023 ARA-vuokrien korotukset olivat vielä maltillisia ja erot markkinavuokriin kasvoivat suurissa kaupungeissa. Korkojen ja muiden kustannusten nopea nousu on kuitenkin tuonut uusia kustannuspaineita ARA-vuokriin, ja vuodelle 2024 onkin odotettavissa selvästi suurempia vuokrankorotuksia.

ARA-asuntojen käyttöasteet paranivat 105 kunnassa ja heikkenivät 51 kunnassa. Tyhjien ARA-asuntojen määrä laski 1 900 asunnolla 5 950 asuntoon. Myös asukasvaihtuvuus väheni, kuntien keskiarvo laski 23,9 %:sta 22,5 %:iin.

Vajaakäytön väheneminen johtuu suurelta osin ARA-asuntojen vuokraamisesta ukrainalaisille. 145 kuntaa oli vuokrannut yhteensä 3 700 asuntoa ukrainalaisten käyttöön. Asunnoista 95 % oli välivuokrattu palveluntuottajille. Ukrainalaisia asui ARA-asunnoissa arviolta 11 500. Pääkaupunkiseudulla ja Tampereella ARA-asuntoja ei ollut vuokrattuna ukrainalaisille, koska tyhjiä asuntoja ei ollut tarjolla. Todennäköisesti ukrainalaisten muuttaminen suurimpiin kaupunkeihin yleistyy jatkossa, kun kotikunnan saaneiden, vähintään vuoden suomessa olleiden ukrainalaisten määrä lisääntyy.

Parantuneesta markkinatilanteesta huolimatta ARA-asuntojen ylitarjontaa esiintyi yli 160 kunnassa. Tyypillistä ylitarjontakunnille on väestön nopea väheneminen ja peruskorjausta vaativa, huoneistojakaumaltaan liian suureksi jäänyt ARA-kanta. Sen pitäminen kysyntää vastaavana vaatii paljon sopeuttamistoimia myös tulevinä vuosina.

8 ARA-indeksin laskeminen ja luokitukset

ARA-indeksin arvot perustuvat ARA-yhteisöiltä ja kunnilta 15.3.–25.5.2023 kerättyihin asuntomarkkinatietoihin. Tiedot kerättiin ARAn verkkoasiointipalvelun kautta. Valtakunnalliset tai usean kunnan alueella ARA-asuntoja omistavat yhteisöt lähettivät vastaukset kuntakohtaisesti.

Vastauksia saatiin 488 ARA-yhteisöltä, kun vuotta aikaisemmin vastauksia oli 482. Vastanneiden yhteisöiden ARA-asuntojen määrä kattaa 98 % koko maan tavallisten ARA-vuokra-asuntojen kannasta. Erityisryhmien vuokra-asunnot eivät sisälly selvitykseen.

Vastauksia jäi puuttumaan lähinnä pieniltä kunnilta tai kuntayhtiöiltä, joiden ARA-asuntojen määrä on vähäinen tai joilla ei ole tavallisia ARA-asuntoja lainkaan. 49 kunnalta vastausta ei ole saatu 2 vuoteen, ja ne on merkitty kuntaliitteeseen merkillä **. Vuoden 2022 vastauksia on hyödynnetty 14 kunnan kohdalla. Nämä vastaukset on merkattu kuntaliitteeseen merkillä *.

8.1 ARA-indeksin laskeminen

ARA-indeksi lasketaan 5 mittarin avulla, muuttamalla niiden arvot indeksiarvoiksi välille 0–50. Käytetyt mittarit ovat:

- 1) Väestön vuosimuutos (1.neljännes 2023)
- 2) ARA-asuntojen käyttöaste 2022
- 3) ARA-asuntojen vaihtuvuus 2022
- 4) 2 kk tyhjänä olleiden ARA-asuntojen osuus 15.3.2023
- 5) Vaparaohitteisten ja ARA-vuokrien ero (1. neljännes 2023)

Kunnan ARA-indeksi saadaan 5 eri mittarin keskiarvona. Jos 1 mittarin arvo puuttuu, ARA-indeksi on laskettu 4 mittarin avulla. Jos kunnan alueella on useita ARA-yhteisöjä, käyttöaste- ja asukasvaihtuvuus lasketaan yhteisöjen asuntojen lukumäärällä painotettuna keskiarvona.

Vuokrien eron mittarina käytetään Tilastokeskuksen tietoja kaksioden keskivuokrista. Jos vuokratieto kunnalta puuttuu, käytetään lähteenä Kelan asumistukitilaston kaksioden keskivuokria (helmikuu 2023). Jos sekin tieto puuttuu, käytetään Kelan kaikkien asuntojen keskivuokria.

Muutoksia vuoden 2023 ARA-indeksin laskennassa

Vuonna 2023 vuokraindeksiasteikkoa korjattiin siten, että isomman indeksiarvon saaminen vaatii suuremman vuokrien eron. Lisäksi indeksikorjaus nosti hieman negatiivisten vuokraerojen indeksiarvoa. Vuosivertailun takia kunnille laskettiin vuoden 2022 ARA-indeksit takautuvasti vuoden 2023 indeksitaulukoilla. Muutos aiheutti keskimäärin 0,2 yksikön korotuksen kuntien vuoden 2022 ARA-indeksiin.

8.2 Vuokramarkkinoiden luokittelu ARA-indeksillä

ARA-indeksi mittaa ARA-vuokra-asuntomarkkinoiden kireyttä, tasapainoa ja ylitarjontaa. Kuntien markkinatilanne jaetaan ARA-indeksillä viiteen luokkaan seuraavasti jaon mukaan:

ARA-indeksi 40–50 eli kireä markkinatilanne:

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

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

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

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

Kysyntä ja tarjonta tasapainossa, hyvä käyttöaste ja normaali vaihtuvuus. Tyhjien asuntoja määrä on pieni. ARA-asuntoja on tarjolla kohtuullisen hyvin, vaikka yksiöistä voi olla pulaa. ARA-vuokrat ovat hieman edullisempia kuin markkinavuokrat.

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

Asuntojen käyttöaste on heikentynyt ja niiden vaihtuvuus on kohonnut. Tyhjien asuntojen määrä on kohonnut. ARA-asunnon saa helposti. ARA-vuokrat ovat hieman kalliimpi kuin markkinavuokrat.

ARA-indeksi 0–9,9 eli alueella ylitarjontaa:

Asuntojen käyttöaste on heikko ja vaihtuvuus suuri. ARA-asuntoja on

paljon tyhjillään, joten asunnon saa ilman odotusta. ARA-vuokrat ovat kalliimpia kuin markkinavuokrat.

ARA-indeksin avulla tehty jako viiteen markkinaluokkaan antaa kuntien vuokramarkkinoista keskimääräisen ja yksinkertaistetun kuvan, joka ei ota huomioon kunnan eri alueiden välistä vaihtelua.

9 Muuta tietoa asunto- ja rakennusmarkkinoista

[ARAN asuntomarkkinakatsaukset](#)

[ARA-asuntokannan kehitys 2010-luvulla](#)

[ARAN tilasto Kelan yleisen asumistuen saajien vuokratiedot](#)

Toteutuneisiin asuntojen hintoihin ja Kelan yleisen asumistuen saajien vuokratietoihin voi tutustua ARAn ylläpitämässä [Asuntojen hintatiedot - palvelussa](#)

ARA-asuntokantaa koskevia aikasarjoja vuodesta 2000 alkaen sekä useita muita asumisen ja rakentamisen tilastoja voi hakea SYKEN ylläpitämästä [tietopalvelu Liiteristä](#)

[Tilastokeskuksen tilasto: Asuntojen vuokrat](#)

Tilastokeskuksen kokeellinen tilasto Asuntojen myynti- ja vuokrailmoitukset 2020, q1

[Tilastokeskuksen StatFin-tietokanta](#)

[Maahanmuuttoviraston Tilapäisen suojelun tilastot](#)

[Asuntorakentamisen muutokset pääkaupunkiseudulla ja Tampereella vuosina 2015–2021 \(Mari Vaattovaara ja Pekka Vuori; hel.fi, pdf\)](#)

[ARA-tuotanto suhdanteiden puristuksessa](#)

[Hekan vuokrankorotus vuodelle 2024](#)

Liite 1: Kuvioiden tiedot

Kannen kuvio: Kaksioiden neliövuokrien erot (€/m²) suurissa kaupungeissa vuoden 2023 ensimmäisellä neljänneksellä (Tilastokeskus).

Kunta	€/m ²	Vuokrien ero, €/m ²
Helsinki	13,8	6,8
Espoo	14,1	4,6
Vantaa	14,1	3,9
Tampere	13,0	2,1
Turku	12,0	2,5
Kuopio	12,5	2,1
Jyväskylä	12,2	1,8
Oulu	11,5	2,0
Lahti	12,8	0,7

Kuvio 1: ARA-asuntojen ja markkinaehtoisten vuokra-asuntojen määrä 2000–2021. Tietolähde: Elinympäristön tietolähde Liiteri.

Vuosi	Tavalliset vuokra-asunnot	Erityisryhmien asunnot	Asumis-oikeusasunnot	Vapaa-rahoitteiset vuokra-asunnot
2000	318483	77522	19649	490690
2001	323184	80198	22352	524319
2002	326726	82097	25619	541790
2003	327892	84968	28608	554552
2004	326032	86608	30046	567759
2005	322678	88638	30828	561815
2006	321747	90055	31388	559073

Vuosi	Tavalliset vuokra-asunnot	Erityisryhmien asunnot	Asumis-oikeusasunnot	Vapaa-rahoitteiset vuokra-asunnot
2007	314057	90187	31874	565559
2008	311441	90922	32359	572164
2009	301947	90889	32713	588454
2010	293067	90748	33108	605638
2011	289558	91301	35583	619695
2012	285216	92817	37036	636862
2013	280441	93169	39048	657420
2014	279542	96053	40350	674456
2015	275408	97806	41739	691923
2016	276596	102928	43708	707083
2017	267887	104373	45681	733888
2018	261887	105405	47517	764588
2019	249596	105543	49131	794879
2020	243871	106846	50739	825508
2021	242361	106281	52138	846580

Kuvio 2: Vuokrailmoitusten määrät suurimmissa kaupungeissa 2020–2023. Lähde: Tilastokeskus, kokeelliset tilastot.

Ajankohta	Pääkaupunkiseutu	Muu Suomi
tammikuu 2020	8552	16563
helmikuu 2020	7965	16025
maaliskuu 2020	8716	17489
huhtikuu 2020	9874	18992
toukokuu 2020	11043	19350

Ajankohta	Pääkaupunkiseutu	Muu Suomi
kesäkuu 2020	11654	19442
heinäkuu 2020	12042	19626
elokuu 2020	11425	16757
syyskuu 2020	11845	16472
lokakuu 2020	11866	16513
marraskuu 2020	12295	16829
joulukuu 2020	12571	17666
tammikuu 2021	13100	18592
helmikuu 2021	13000	18646
maaliskuu 2021	14554	20044
huhtikuu 2021	14055	19521
toukokuu 2021	14735	19716
kesäkuu 2021	14775	19124
heinäkuu 2021	16502	19567
elokuu 2021	16391	16848
syyskuu 2021	17066	16507
lokakuu 2021	17603	16163
marraskuu 2021	17069	16714
joulukuu 2021	16634	16802
tammikuu 2022	17567	18164
helmikuu 2022	16213	17300
maaliskuu 2022	17033	18818
huhtikuu 2022	15530	18193
toukokuu 2022	16047	19176
kesäkuu 2022	15940	19787
heinäkuu 2022	16126	19568
elokuu 2022	16857	17287

Ajankohta	Pääkaupunkiseutu	Muu Suomi
syyskuu 2022	15883	16518
lokakuu 2022	16190	16876
marraskuu 2022	17202	18457
joulukuu 2022	17009	18894
tammikuu 2023	18025	21516
helmikuu 2023	17538	20682
maaliskuu 2023	18859	22426

Kuvio 3: Tyhjät ARA-asunnot 2010–2023.

Vuosi	Tyhjät ARA-asunnot
2001	4192
2002	4885
2003	4922
2004	4395
2005	4277
2006	3883
2007	3736
2008	3805
2009	5647
2010	4826
2011	4 542
2012	5427
2013	6774

Vuosi	Tyhjät ARA-asunnot
2014	7223
2015	7595
2016	7946
2017	8682
2019	8871
2020	8597
2021	9286
2022	7 819
2023	5935

Kuvio 4: ARA-asuntoja eniten ukrainalaisille vuokranneet kunnat 15.3.2023.

Kunta	Asuntojen määrä	Ukrainalaisten määrä
Vaasa	151	553
Joensuu	133	399
Varkaus	132	373
Kuopio	126	357
Jämsä	120	360
Sastamala	107	321
Outokumpu	105	258
Hämeenlinna	101	303
Kauhava	97	306
Savonlinna	91	180
Imatra	84	252

Kunta	Asuntojen määrä	Ukrainalaisten määrä
Järvenpää	84	252
Äänekoski	84	252
Kouvola	77	231
Pieksämäki	77	268
Kemijärvi	70	210
Kankaanpää	69	235
Kotka	69	301