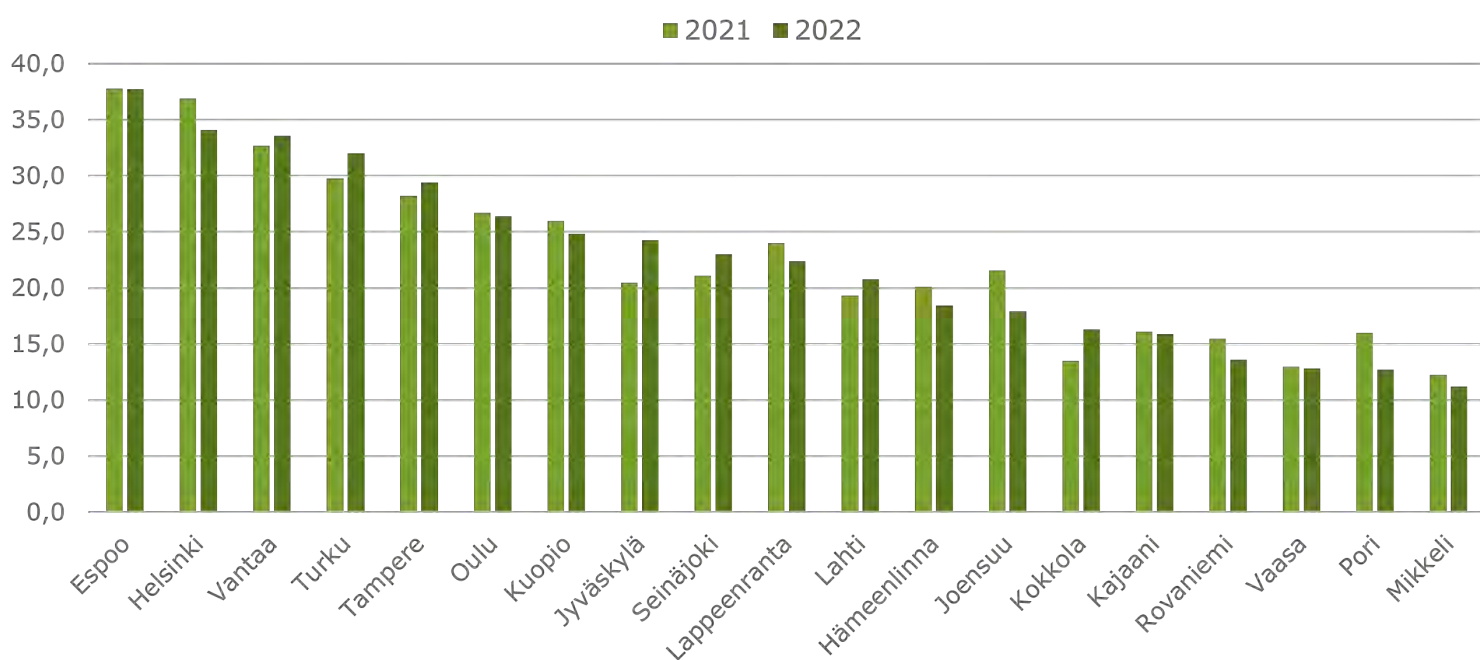


Vuokra-asunnot

1/2022



Kuvio 1. Kaupunkien markkinatilanne ARA-indeksin mukaisessa "kireysjärjestyksessä" vuosina 2021 ja 2022. Lisätietoa vuokramarkkinoiden luokittelusta ARA-indeksillä on luvussa 5.2.

Sisällys

1	ARA-asunnon saaneiden määrä kasvoi	3
1.1	Tietoja ARA-asunnon hakijoista	4
2	Markkinavuokrien nousu pysähtyi pääkaupunkiseudulla	4
3	Kuntien vuokra-asuntomarkkinat	6
3.1.	Väestönkehitys toisen koronavuoden aikana	6
3.2.	Ylitarjontakuntien määrä pieneni.....	7
3.3.	ARA-asuntojen kysyntä markkinaluokittain	9
3.4.	Tyhjien asuntojen määrä kääntyi laskuun	12
	ARA-asuntojen käyttöaste ja vaihtuvuus paranivat.....	13
4	ARA-asuntoja ukrainalaisille	14
5	ARA-indeksin laskeminen ja luokitukset	15
5.1.	ARA-indeksin laskeminen.....	15
5.2.	Vuokramarkkinoiden luokittelu ARA-indeksillä	16
6	Muuta tietoa vuokra- ja asuntomarkkinoista	18

Erillinen liite 2: [ARA-indeksit kunnittain \(pdf / ara.fi\)](#)

Asuntomarkkinakatsaus 1 / 2022: vuokra-asunnot

Tavallisten ARA-vuokra-asuntojen asuntomarkkinatiedot julkaistaan kerran vuodessa ARA-yhteisöiltä kerättyjen tietojen pohjalta. Kuntakohtaiset tilastot löytyvät selvityksen liitteestä 2.

ARA kerää ja analysoi asuntomarkkinoita ja rakentamista koskevia tietoja sekä tekee niihin liittyviä selvityksiä valtion tukeman ARA-tuotannon näkökulmasta.

Julkaistu: 22.6.2022

Dnro: ARA-08.02.01-2022-1



ARAN asuntomarkkinakatsaukset

https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat

ISSN 2489-8198

Lisätiedot:

Hannu Ahola,

asuntomarkkina-asiantuntija, ARA

Sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ara.fi

1 ARA-asunnon saaneiden määrä kasvoi

Vuonna 2021 ARA-vuokra-asunnon sai 51 338 kotitaloutta, mikä on 10 % enemmän kuin vuotta aiemmin. Yli 100 000 asukkaan kaupungeissa ARA-asunnon saaneiden määrä lisääntyi 11 % edellisvuodesta. Tamperettä lukuun ottamatta kasvua oli kaikissa suurissa kaupungeissa. Luvuissa ei ole mukana erityisryhmien vuokra-asuntoja. (Taulukko 1.).

Haettavana olleista ARA-asunnoista oli uusia 4 200. Niiden määrä on 350 suurempi kuin vuonna 2020. Asuntotarjonnan kannalta uudistuotannon rooli on merkittävä, sillä niiden osuus haettavista ARA-asunnoista oli Helsingissä 18 %, Espoossa 16 %, Tampereella 14 % sekä Vantaalla 13 %.

Taulukko 1. ARA-asunnon saaneet kotitaloudet ja haettavana olleet uudet asunnot 2020–2021.

Kunta	Asunnon saaneet 2021	Muutos 2020-21	Uudet asunnot 2021	Uusien asuntojen osuus
Helsinki	5 238	9 %	979	18 %
Espoo	2 737	10 %	429	16 %
Vantaa	2 404	20 %	312	13 %
Tampere	1 858	-18 %	277	14 %
Turku	2 443	14 %	157	6 %
Oulu	2 541	3 %	245	9 %
Jyväskylä	1 943	17 %	157	7 %
Kuopio	2 145	46 %	191	9 %
Lahti	1 673	19 %	60	3 %
Suuret yht.	22 982	11 %	2 807	12 %
Muu maa	28 356	9 %	1 391	4 %
Yhteensä	51 338	10 %	4 198	8 %

1.1 Tietoja ARA-asunnon hakijoista

Koko maassa hakijoita ARA-asuntoihin oli 122 500 (15.3.2022 voimassa olevat hakemukset), mikä on 2 % enemmän kuin vuonna 2021.

Hakemuksista 41 % kohdistui pääkaupunkiseudulle.

Hakijoista 20 % luokiteltiin erittäin kiireellisiksi. Vuotta aiemmin erittäin kiireellisiä hakijoita oli 24 %. Nuoria, alle 25-vuotiaita oli 23 % hakijoista. Nuorten osuus kääntyi kasvuun viiden laskuvuoden jälkeen. Helsingissä nuoria hakijoita oli vain 17 %, kun muissa suurissa kaupungeissa nuorten osuus oli 20 % - 27 %.

Asunnon hakijoista oli yhden hengen talouksia 62 % ja kahden hengen talouksia 20 %. Haettavana olleista ARA-asunnoista yksiöiden osuus oli 22 % ja kaksioiden 46 %.

2 Markkinavuokrien nousu pysähtyi pääkaupunkiseudulla

Markkinaehtoisten vuokra-asuntojen tarjonta oli suurissa kaupungeissa poikkeuksellisen runsasta loppuvuoden 2021 ja alkuvuoden 2022 aikana. Runsasta tarjontaa ylläpiti korkealla tasolla jatkunut uudisrakentaminen. Asuntojen kysyntää heikensi pitkittynyt korona, minkä takia opiskelijoiden ja etätyötä tekevien muutot suuriin kaupunkeihin jäivät normaaliaikoja vähäisemmäksi.

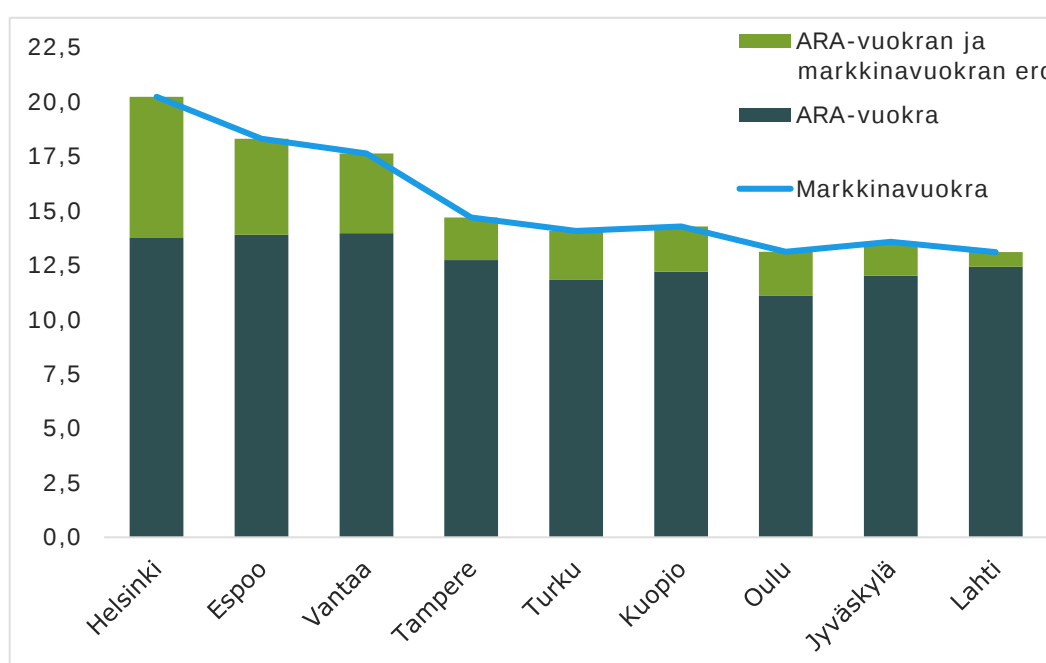
ARA-asuntojen kohtuuhintaisuutta voidaan arvioida vertaamalla niitä markkinavuokriin. Vertailuaineistona on tässä selvityksessä käytetty kaksioiden vuokria. Kaksioiden vertailu antaa tasapuolisemman kuvan vuokrien eroista kuin koko vuokra-aineiston vertailu, koska vapaarahoitteisten yksiöiden osuus (Tilastokeskus 1. neljännes 2022) vuokra-aineistossa on 44 % ja ARA-asunnoissa vain 26 %.

Pääkaupunkiseudun kunnissa markkinavuokrat pysyivät ennallaan vuoden takaiseen verrattuna. Turussa markkinavuokrat nousivat 1,2 % ja Tampereella 1,0 %. Jyväskylässä markkinavuokrat laskivat 0,6 %.

ARA-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa 1,0 %. Kalleimmat ARA-vuokrat ovat Vantaalla: 14,0 €/m² ja Espoossa: 13,9 €/m². Suurista kaupungeista edullisinta on Oulussa: 11,1 €/m².

Suurissa kaupungeissa ARA-vuokrat ovat selvästi markkinavuokria edullisempia. Helsingissä vuokrien ero on 47 %, Espoossa 32 % ja Vantaalla 26 %. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella suurimmat erot löytyvät Turusta 19 %, Kuopiosta 17 % ja Oulusta 16 %. Lahdessa vuokrien ero supistui 5,5 %:iin.

Vuoden takaiseen verrattuna vuokrien ero kasvoi Vantaalla, Turussa ja Oulussa. Vuokrien ero kaventui Helsingissä, Espoossa, Tampereella, Kuopiossa ja Lahdessa.



Kuvio 2. Markkina- ja ARA-vuokrien erot (€/m²) suurissa kaupungeissa ja maakuntien keskuskaupungeissa vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä. Lähde: Tilastokeskus.

Taulukko 2. Kaksioiden keskivuokrat (€/m²) suurissa kaupungeissa vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä sekä vuokrien erot 2021 ja 2022. Lähde: Tilastokeskus.

Kunta	ARA-vuokrat €/m ² (sulkeissa vuosimuutos)	Markkinavuokrat €/m ² (sulkeissa vuosimuutos)	Ero vuokrissa 2021 (%)	Ero vuokrissa 2022 (%)
Helsinki	13,7 (1,1 %)	20,2 (-0,1 %)	48,0	47,2
Espoo	13,9 (0,8 %)	18,3 (0,1 %)	32,3	31,7
Vantaa	14,0 (0,7 %)	17,6 (0,2 %)	25,9	26,2
Tampere	12,7 (1,4 %)	14,7 (0,9 %)	17,3	15,3
Turku	11,8 (1,2 %)	14,1 (1,2 %)	17,3	19,1
Kuopio	12,2 (1,8 %)	14,3 (0,5%)	19,0	17,1
Oulu	11,1 (1,4 %)	13,1 (1,0 %)	15,4	15,6
Jyväskylä	12,0 (0,4 %)	13,6 (-0,6 %)	13,0	13,1
Lahti	12,4 (1,0 %)	13,1 (0,3 %)	8,7	5,5

3 Kuntien vuokra-asuntomarkkinat

Tässä luvussa vuokramarkkinoiden tilannetta arvioidaan ARA-indeksin avulla. Sen arvot perustuvat ARA-yhteisöiltä 15.3.-3.6.2022 kerättyihin asuntomarkkinatietoihin sekä Tilastokeskuksen väestö- ja vuokratietoihin. ARA-indeksin laskenta ja luokitukset on kuvattu tarkemmin luvussa 5.

3.1. Väestönkehitys toisen koronavuoden aikana

Muuttoliike pääkaupunkiseudulta jatkui toisena koronavuotena. Helsingin (0,4 %) väestönkasvu oli pienintä 15 vuoteen. Vantaan (0,7 %) vuosikasvu jäi 2000-luvun matalimmaksi. Naapurikunnista poiketen Espoon (1,6 %) kasvu nopeutui edellisvuodesta. Tampereen (1,2 %), Oulun (1,0 %) ja Kuopion (1,0) väestönkasvu oli hyvällä tasolla. Myös Jyväskylän (0,8 %) ja Turun (0,5 %) väkiluku lisääntyi. Lahden (-0,1 %) kasvu hiipui.

Maakuntien keskuskaupungeissa väestö kasvoi Rovaniemellä (0,9 %), Seinäjoella (0,7 %) ja Joensuussa (0,5 %). Heikointa kehitys oli Kouvolassa (-1,1 %), Mikkelissä (-0,9 %) ja Porissa (-0,4 %).

Muuttoliikkeen voittajia olivat Helsingin, Tampereen ja Turun seutujen kehyskunnat, joissa keskimääräinen väestönkasvu oli 1,1 %. Eniten kasvoivat Tuusula (2,3 %), Kauniainen (2,1 %) ja Kaarina (1,9 %).

Väestöään menettävillä alueilla tilanne pysyi edellisvuoden kaltaisena. Väestöään menetti Manner-Suomen 215 kuntaa. Niiden keskimääräinen väestön lasku oli 1,1 %. Vuotta aiemmin väestötappiokuntia oli 211 ja niiden keskimääräinen väestötappio oli 1,2 %.

3.2. Ylitarjontakuntien määrä pieneni

Taulukossa 3 on kooste kuntien sijoittumisesta ARA-indeksin perusteella laskettuihin markkinaluokkiin. Lisäksi taulukossa on markkinaluokkien väestömäärät, -osuudet ja -muutos sekä ARA-vuokra-asuntojen määrät ja osuudet.

Yhdessäkään kunnassa ei ollut kireitä vuokramarkkinoita vuonna 2022.

Melko kireään markkinaluokkaan sijoittui 9 kuntaa, mikä on 1 enemmän kuin vuonna 2021. **Tasapainoisten** kuntien määrä kasvoi 57:stä 60:een. 71 % ARA-asunnoista sijaitsee kunnissa, joiden markkinatilanne on melko kireä tai tasapainoinen.

Lievää ylitarjontaa esiintyi 94 kunnassa. Määrä väheni neljällä kunnalla edellisvuodesta. Selkeitä **ylitarjontakuntia** oli 75, kun niitä vuotta aiemmin oli 96. ARA-asunnoista 28 % sijaitsee ylitarjonnasta kärsivissä kunnissa.

ARA-indeksiä ei voitu laskea 55 kunnalle puuttuvien tietojen takia. ARA-asuntoja on niissä 3 160, mikä vastaa hieman yli 1 % ARA-asuntojen kokonaismäärästä.

Taulukko 3. Kuntajakauma markkinatilanteen mukaan vuonna 2022, väestö ja ARA-asunnot. ARA-asunnot pitävät sisällään tavalliset ARA-vuokra-asunnot, ei erityisryhmien asuntoja. Väestönmuutos on markkinaluokan kuntien keskiarvo.

Markkina-luokka	ARA-indeksi	Kuntia yht.	Väkiluku yht.	Väestö-osuus	Väestön-muutos	ARA-asunnot	ARA-asuntojen osuus
kireä	40-50	0	-	-	-	-	-
melko kireä	30-39,9	9	1 726 259	31,3 %	0,9 %	106 330	43,6 %
tasa-painoinen	20-29,9	60	1 675 510	30,4 %	0,4 %	65 720	27,0 %
lievää ylitarjontaa	10-19,9	94	1 390 111	25,2 %	-0,7 %	47 760	19,6 %
yli-tarjontaa	0-9,9	75	544 361	9,9 %	-1,3 %	20 872	8,6 %
ei tietoa	-	55	182 556	3,3 %	-0,8 %	3 163	1,3 %
Yhteensä	-	293	5 518 797	100 %	-0,6 %	243 845	100 %

Markkinatilanne muuttui vuoteen 2021 verrattuna (ARA-indeksin muutos vähintään 2 yksikköä):

- Markkinatilanne kiristyi 13 kunnassa, joiden markkinatilanne oli vuotta aiemmin melko kireä tai tasapainoinen.
- Markkinatilanne helpottui 17 kunnassa, joiden markkinatilanne oli vuotta aiemmin melko kireä tai tasapainoinen.
- Ylitarjonta väheni 60 kunnassa, joissa vuotta aiemmin esiintyi ylitarjontaa tai lievää ylitarjontaa
- Ylitarjonta lisääntyi 30 kunnassa, joilla vuotta aiemmin esiintyi ylitarjontaa tai lievää ylitarjontaa.

3. ARA-asuntojen kysyntä markkinaluokittain

Melko kireät vuokramarkkinat (9 kuntaa)

Vahvasti kasvava Espoo (37,9) on noussut Helsingin (37,7,) rinnalle vuokramarkkinoiden kireydessä. Vantaan (34,1) markkinatilanne tasapainottui, mutta Tampereen (32,0) ja Turun (33,6) kiristyi edellisvuoteen verrattuna (taulukko 4).

Kehyskunnassa väestönkasvu jatkui vahvana, mikä kiristi niiden vuokramarkkinoita. Melko kireään markkinaluokkaan sijoittuivat Porvoo (35,0), Kauniainen (32,1) ja Naantali (31,1) (taulukko 5).

Tasapainoiset vuokramarkkinat (60 kuntaa)

Oulussa (29,4) ARA-asuntojen markkinatilanne kiristyi hieman, mutta sijoitus pysyi niukasti tasapainokuntien puolella. Kuopion (26,4) markkinat olivat lähes ennallaan, sen sijaan Jyväskylän (24,9) ja Lahden (22,4) ARA-indeksit laskivat hieman edellisvuodesta.

Seinäjoen (24,3) ja Lappeenrannan (23,0) ARA-indeksit nousivat edellisvuodesta. Hämeenlinnassa (20,8) ARA-asuntojen vajaakäyttö väheni, mikä nosti kaupungin tasapainoluokkaan (taulukko 4).

Helsingin, Tampereen ja Turun seudun kehyskunnista lähes kaikki sijoittuvat tasapainoiseen markkinaluokkaan. Lieto (29,9), Tuusula (29,8) ja Järvenpää (29,5) jäivät vain niukasti melko kireästä markkinaluokasta. Nurmijärvi (23,6) nousi lievästä ylitarjonnasta tasapainoiseen luokkaan (taulukko 4).

Lievää ylitarjontaa (94 kuntaa)

Joensuun (18,5) ja Kokkolan (17,9) ARA-asuntojen vajaakäyttö lisääntyi vuoden aikana ja ne tipahtivat tasapainoisesta markkinaluokasta lievän ylitarjonnan puolelle.

Kajaani (16,3), Rovaniemi (15,9) ja Vaasa (13,6) kuuluvat lievän ylitarjonnan kategorian keskikastiin. Enemmän väestöään menettäneet Pori (12,8), Mikkeli (12,7) ja Kouvola (11,2) ovat lähempänä ylitarjontaluokan rajapyykkiä (taulukko 4).

Ylitarjontaa (75 kuntaa)

Ylitarjontaa esiintyi 75 kunnassa. Niissä sijaitsee 9 % ARA-vuokra-asunnoista. Ylitarjontakunnissa oli vuonna 2022 keskimäärin 7 250 asukasta ja 278 ARA-asuntoa. Tämän kategorian väestö vähenee kaikista nopeimmin, keskimäärin 1,3 % vuodessa. Väestöltään suurimmat kunnat olivat Savonlinna, Imatra ja Sastamala (taulukko 5).

Taulukko 4. ARA-indeksi suurissa kaupungeissa ja maakuntien keskuskaupungeissa vuosina 2021 ja 2022.

Kaupunki	Väestön- muutos (%)	Käyttö- aste (%)	Vaih- tuvuus (%)	Tyhjien osuus (%)	Vuokrien ero (%)	ARA- indeksi 2021	ARA- indeksi 2022
Espoo	1,6	98,5	15,6	0,2	31,7	37,8	37,9
Helsinki	0,4	99,6	14,6	0,4	47,2	37,8	37,7
Vantaa	0,7	98,6	16,9	0,5	26,2	36,9	34,1
Turku	0,5	98,9	17,3	0,1	19,1	32,7	33,6
Tampere	1,2	97,6	18,2	0,2	15,3	29,8	32,0
Oulu	1,0	97,4	25,0	0,4	15,6	28,2	29,4
Kuopio	1,0	96,4	20,0	3,1	17,1	26,7	26,4
Jyväskylä	0,8	95,3	23,3	1,7	13,1	26,0	24,9
Seinäjoki	0,7	94,2	25,3	0,4	8,7	20,5	24,3
Lappeenranta	-0,1	95,4	17,7	4,9	20,9	21,1	23,0
Lahti	-0,1	95,6	24,1	0,9	5,5	24,0	22,4
Hämeenlinna	0,1	97,7	23,1	8,1	15,1	19,3	20,8
Joensuu	0,5	91,1	18,2	7,5	18,8	20,1	18,5
Kokkola	0,0	92,3	28,9	3,7	11,4	21,6	17,9
Kajaani	-0,3	90,6	30,0	2,2	6,2	13,5	16,3
Rovaniemi	0,9	90,8	25,4	8,3	11,9	16,1	15,9
Vaasa	0,1	85,9	24,1	10,1	12,6	15,5	13,6
Pori	-0,4	91,1	29,2	4,7	-0,9	13,0	12,8
Mikkeli	-0,9	92,3	24,5	7,2	7,3	16,0	12,7
Kouvola	-1,1	89,9	22,5	8,2	9,0	12,2	11,2

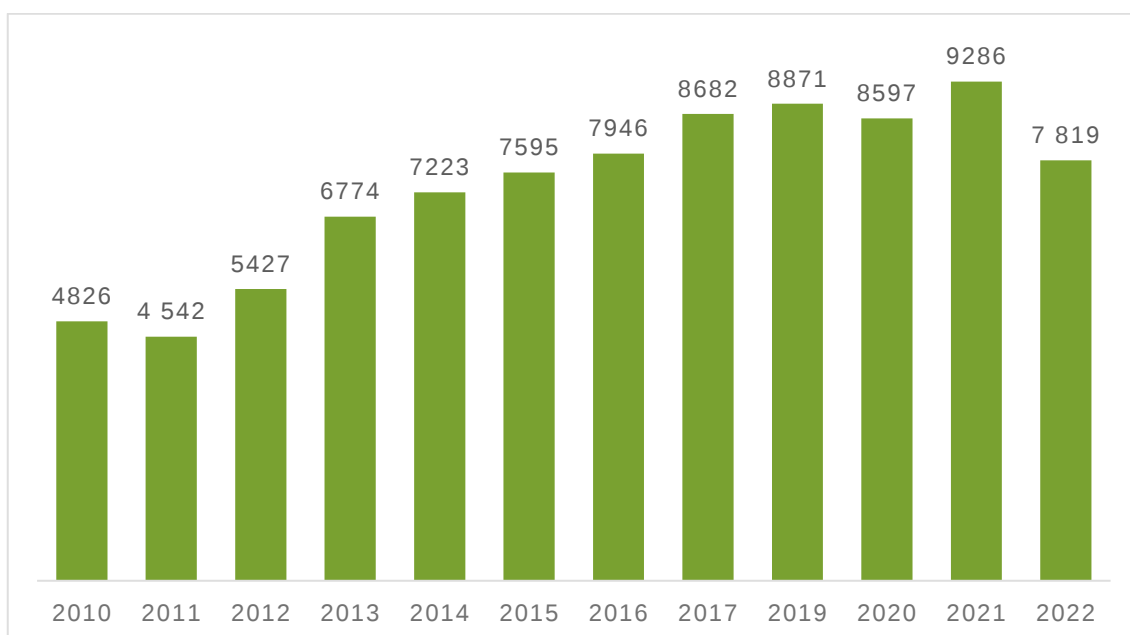
Taulukko 5. ARA-indeksi kehyskaupungeissa 2021-2022.

Kaupunki	Väestön- muutos (%)	Käyttö- aste (%)	Vaih- tuvuus (%)	Tyhjien osuus (%)	Vuokrien ero (%)	ARA- indeksi 2021	ARA- indeksi 2022
Porvoo	1,1	99,1	13,0	0,4	15,8	33,8	35,0
Kauniainen	1,9	95,2	15,6	0,8	22,2	39,5	32,1
Naantali	0,5	98,6	16,4	0,0	6,8	28,0	31,1
Lieto	0,7	98,2	17,0	1,4	16,3	35,5	29,9
Tuusula	2,3	95,7	18,1	0,1	0,3	24,4	29,8
Järvenpää	1,6	98,2	24,6	1,2	13,1	28,9	29,5
Lempäälä	1,7	97,9	21,8	0,6	2,6	27,5	28,7
Pirkkala	1,7	98,4	19,4	1,5	0,1	29,6	28,4
Kirkkonummi	0,9	97,2	21,5	0,8	11,9	27,3	28,2
Sipoo	1,4	98,4	22,5	1,5	3,5	26,2	27,6
Nokia	1,4	96,7	19,0	1,3	3,8	24,1	26,8
Mäntsälä	0,7	98,4	24,4	0,8	2,6	27,8	26,7
Ylöjärvi	0,9	98,0	24,0	0,4	-6,0	22,2	26,0
Kangasala	1,6	94,9	19,1	1,5	5,2	24,6	25,6
Hyvinkää	0,4	96,4	22,3	1,7	14,8	24,4	25,6
Kerava	0,3	97,9	22,1	2,7	13,0	28,0	25,5
Vihti	-0,2	98,2	22,4	0,6	1,5	23,8	24,9
Kaarina	1,9	93,8	19,6	1,5	-0,8	24,3	24,0
Nurmijärvi	0,7	96,9	26,7	0,7	-1,3	18,6	23,6
Lohja	0,2	95,6	16,6	2,6	6,0	25,3	23,4
Raisio	1,5	91,0	23,3	4,1	1,6	17,2	19,0

Kuntien ARA-indeksit löytyvät maakunnittain jaoteltuna erikseen ladattavasta liitetaulukosta (liite 2).

3.4. Tyhjien asuntojen määrä kääntyi laskuun

Vähintään 2 kuukautta tyhjänä olleita tavallisia ARA-vuokra-asuntoja oli keväällä 2022 yhteensä 7 800, mikä on lähes 1 500 asuntoa vähemmän kuin vuotta aikaisemmin. Tyhjien ARA-asuntojen osuus laski 3,8 %:sta 3,2 %:iin. Yli 10 % ARA-asunnoista oli tyhjänä 68 kunnassa, kun vuotta aiemmin kuntia oli 79.



Kuvio 3. Tyhjät ARA-asunnot 2001–2022.

Tyhjien ARA-asuntojen määrä lisääntyi 72 kunnassa ja väheni 122 kunnassa. Eniten tyhjiä ARA-asuntoja oli Kemissä (418), Joensuussa (362), Savonlinnassa (290), Vaasassa (279) ja Kouvolassa (269). Kemiönsaarella ja Oulaisissa yli puolet ARA-asunnoista oli tyhjänä.

Tyhjien ARA-asuntojen määrän selvä pieneminen kertoo sekä markkinatilanteen paranemisesta että asuntokannalle tehtyjen sopeuttamistoimien onnistumisesta.

ARA-asuntojen käyttöaste ja vaihtuvuus paranivat

ARA-asuntojen keskimääräinen käyttöaste oli vuonna 2021 kunnittain tarkasteltuna 89,3 %, kun se vuotta aiemmin oli 88,3 %. Erinomainen käyttöaste (≥ 98 %) saavutettiin 36 kunnassa. Vuonna 2020 kuntia oli 30. Alle 90 %:in käyttöasteen jäätiin 95 kunnassa, mikä on 23 kuntaa vähemmän kuin vuotta aikaisemmin.

Käyttöaste parani 82 kunnassa ja heikentyi 49 kunnassa. Myös ARA-asuntojen asukasvaihtuvuus pieneni. Vuonna 2021 kuntien keskiarvo oli 23,9 %, kun se vuonna 2020 oli 25,2 %.

Taulukko 6. Käyttöasteen luokittelu ja kuntien määrät kussakin käyttöasteluokassa vuonna 2020 ja 2021.

Luokittelu	Käyttöaste	Kuntia 2020	Kuntia 2021
erinomainen	98 % tai yli	30	36
hyvä	95,0 - 97,9 %	49	48
tydyttävä	90,0 - 94,9 %	64	60
heikko	alle 90 %	118	95
ei tietoa	-	32	54
Yhteensä	-	293	293
<i>Mediaani</i>	-	<i>90,5</i>	<i>92,2</i>
<i>Keskiarvo</i>	-	<i>88,3</i>	<i>89,3</i>

4 ARA-asuntoja ukrainalaisille

Sodan sytyttyä noin 27 000 ukrainalaista on hakenut Suomesta tilapäistä suojelua tai turvapaikkaa (Migri, 8.6.2022). Tämän perusteella ukrainalaisille tarvitaan 12 000 - 15 000 asuntoa. Arvio perustuu oletukseen, että hakijat muodostavat keskimäärin 2 hengen perheitä.

ARA-asuntoja omistavat yhteisöt voivat tilapäisen oleskeluluvan saaneiden osalta noudattaa tavanomaista asukasvalintamenettelyä. Jos Ukrainasta paenneilla ei ole vähintään vuoden mittaista oleskelulupaa tai majoitus perustuu muuhun kuin vuokrasopimukseen, ARA-asuntoon majoittaminen edellyttää käyttötarkoituksen muutosta. ARA käsittelee käyttötarkoituksen muutokset ilmoitusmenettelyllä ilman hakemusta. Kesäkuun alkuun mennessä ilmoituksia oli tullut noin 1 000 ARA-asunnosta 33 kunnassa.

ARAN asuntomarkkinakyselyn perusteella ukrainalaisille olisi tarjolla arviolta noin 3 500 ARA-asuntoa 160 kunnassa. Lisäksi useat ARA-yhteisöt, joilla ei kyselyhetkellä ollut tyhjiä asuntoja, ilmoittivat halukkuudestaan tarjota vapautuvia asuntoja ukrainalaisille. Kevään ja alkukesän aikana ARA-asuntoihin onkin jo majoitettu paljon ukrainalaisia. Tarkkaa tietoa ukrainalaisille osoitetuista ARA-asunnoista ei kuitenkaan ole saatavilla, koska ARAN asuntomarkkinakyselyn poikkileikkausajankohta oli 15.3.2022.

Samasta syystä ukrainalaisten maahanmuuton vaikutukset eivät vielä näy tässä selvityksessä. Joka tapauksessa ylitarjontakuntiin kohdistuva lisä kysyntä parantaa ARA-asuntojen vajaakäyttöä ja markkinatilannetta lyhyellä tähtäimellä. Isommissa kaupungeissa ARA-asuntoja on niukemmin saatavilla, mutta markkinoiden kiristymistä hillitsee markkinaehtoisien vuokra-asuntojen runsas tarjonta.

5 ARA-indeksin laskeminen ja luokitukset

ARA-indeksin arvot perustuvat ARA-yhteisöiltä ja kunnilta 15.3.-3.6.2022 kerättyihin asuntomarkkinatietoihin. Tiedot kerättiin pääasiassa ARAn verkkoasioinnin kautta. Valtakunnalliset tai usean kunnan alueella ARA-asuntoja omistavat yhteisöt lähettivät vastaukset kuntakohtaisesti.

Vastauksia saatiin 482 ARA-yhteisöltä, kun vuotta aikaisemmin vastauksia oli 433. Vastanneiden yhteisöiden ARA-asuntojen määrä kattaa 98 % koko maan tavallisten ARA-vuokra-asuntojen kannasta. Erityisryhmien vuokra-asunnot eivät sisälly selvitykseen.

Edellisen vuoden (2021) vastauksia hyödynnettiin 35 kunnan osalta. Nämä vastaukset on merkattu kuntaliitteeseen *-merkillä. Vastauksia jäi puuttumaan lähinnä pieniltä kunnilta tai kuntayhtiöiltä, joiden ARA-asuntojen määrä on vähäinen. Ne on merkitty kuntaliitteeseen **-merkillä.

5.1. ARA-indeksin laskeminen

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

- 1) Väestön vuosimuutos (1. neljännes 2022)
- 2) ARA-asuntojen käyttöaste 2021
- 3) ARA-asuntojen vaihtuvuus 2021
- 4) 2 kk tyhjänä olleiden ARA-asuntojen osuus 15.3.2022
- 5) Vapaarahoitteisten ja ARA-vuokrien ero (1. neljännes 2022)

Kunnan ARA-indeksi saadaan 5 eri mittarin keskiarvona. Jos yhden 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.

Mikäli yhteisön ilmoittama asukasvaihtuvuus on ristiriitainen (poikkeuksellisen pieni) tai sitä ei ole ilmoitettu, asukasvaihtuvuus on voitu laskea haettavana olleiden asuntojen määrällä jaettuna yhteisön ARA-asuntojen määrällä.

Muutoksia vuoden 2022 ARA-indeksin laskennassa

Vuokrien eron mittarina käytettiin vuoteen 2021 asti koko vuokra-aineistoa, mutta vuodesta 2022 alkaen on käytetty kaksioden vuokria, jos tieto on saatavilla. Ensisijainen tietolähde on Tilastokeskus, mutta jos vuokratieto kunnalle puuttuu, on käytetty Kelan asumistukitilastoa (helmikuu 2022).

Vuonna 2022 mittareiden indeksiasteikkoja yhtenäistettiin siten, että mittareiden arvot vastaavat paremmin toisiaan, minkä lisäksi niiden arvot jakautuvat aiempaa tasaisemmin eri markkinaluokkiin. Vuosivertailun takia kunnille on laskettu vuoden 2021 ARA-indeksit takautuvasti vuoden 2022 indeksitaulukoilla. Muutos nosti kuntien vuoden 2021 ARA-indeksejä keskimäärin 0,7 yksiköllä aikaisempaan laskentatapaan verrattuna.

5.2. Vuokramarkkinoiden luokittelu ARA-indeksillä

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

1. ARA-indeksi 40–50: kireä markkinatilanne

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

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

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

3. ARA-indeksi 20–29,9: 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 hieman edullisempia kuin markkinavuokrat.

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

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

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

Asuntojen käyttöaste on heikko ja vaihtuvuus suuri. ARA-asuntoja on paljon tyhjiillään, joten asunnon saa ilman odotusta. ARA-vuokrat kalliimpia kuin markkinavuokrat.

ARA-indeksin tulkinnassa on huomioitava, että jako viiteen markkinaluokkaan antaa kuntien vuokramarkkinoista keskimääräisen ja tarkoituksellisen yksinkertaisen kuvan, eikä se ota huomioon kunnan eri alueiden välistä vaihtelua.

6 Muuta tietoa vuokra- ja asuntomarkkinoista

- ARAn asuntomarkkinakatsaukset: ara.fi/asuntomarkkinakatsaus
- o ARA-asuntokannan kehitys 2010-luvulla:
[Siirry ARAn asuntokantaselvitykseen](#)
- Kelan yleisen asumistuen saajien vuokratiedot:
[Siirry ARAn tilastosivulle kunnittaisista vuokratiedoista](#)
- Toteutuneisiin asuntojen hintoihin ja Kelan yleisen asumistuen saajien vuokratietoihin voi tutustua ARAn ylläpitämässä nettipalveluissa: Siirry osoitteeseen asuntojen.hintatiedot.fi/haku/
- ARA-asuntokantaa koskevia aikasarjoja vuodesta 2000 alkaen sekä useita muita asumisen ja rakentamisen tilastoja voi hakea SYKEN ylläpitämästä tietopalvelu Liiteristä: [Siirry Liiteriin \(liiteri.ymparisto.fi\)](#)
- Tilastokeskus: Asuntojen vuokrat ja kokeelliset tilastot sekä Statfin tietokanta
[Siirry Asuntojen vuokrat -tilastoihin](#)
[Siirry Tilastokeskuksen kokeellisiin tilastoihin](#)
[Siirry Statfin tietokantaan](#)
- Maahanmuuttoviraston tilastot, mm.
[Siirry tilapäisen suojelun tilastoihin](#)