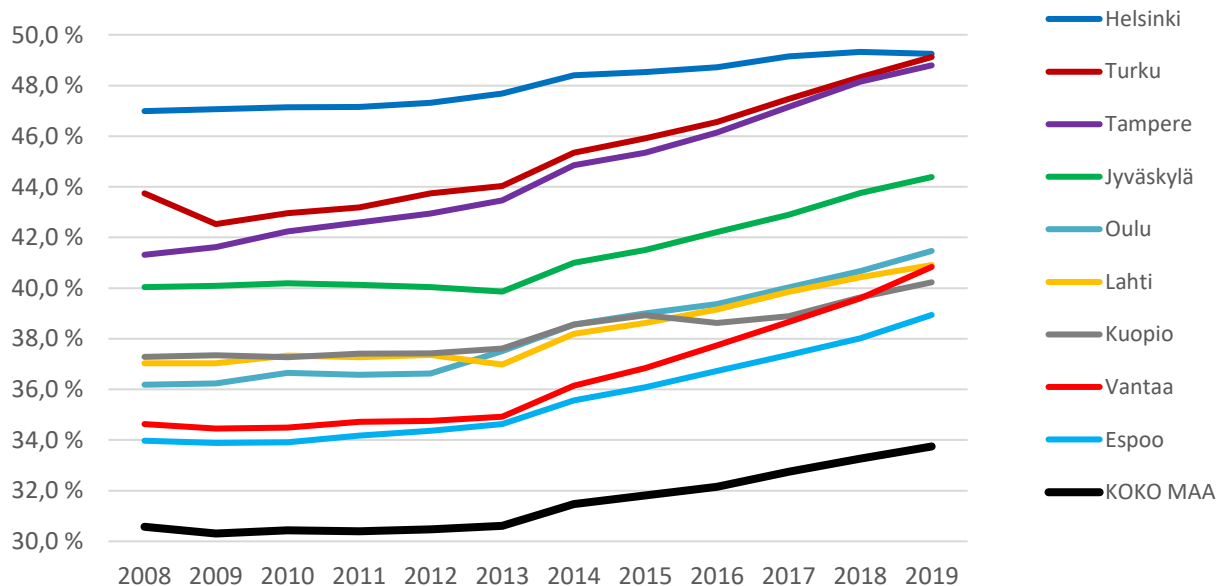


ARAn asuntomarkkinakatsaus 2021 – vuokra-asunnot

1. Vuokra-asuntojen tarjonta 2021
2. ARA-vuokra-asuntojen markkinatilanne 2021
3. Vuokrat 2021 (ARA- ja markkinavuokrat)

Vuokralla asuvien osuus kasvaa

Joka kolmas
kotitalous
asuu
vuokralla.



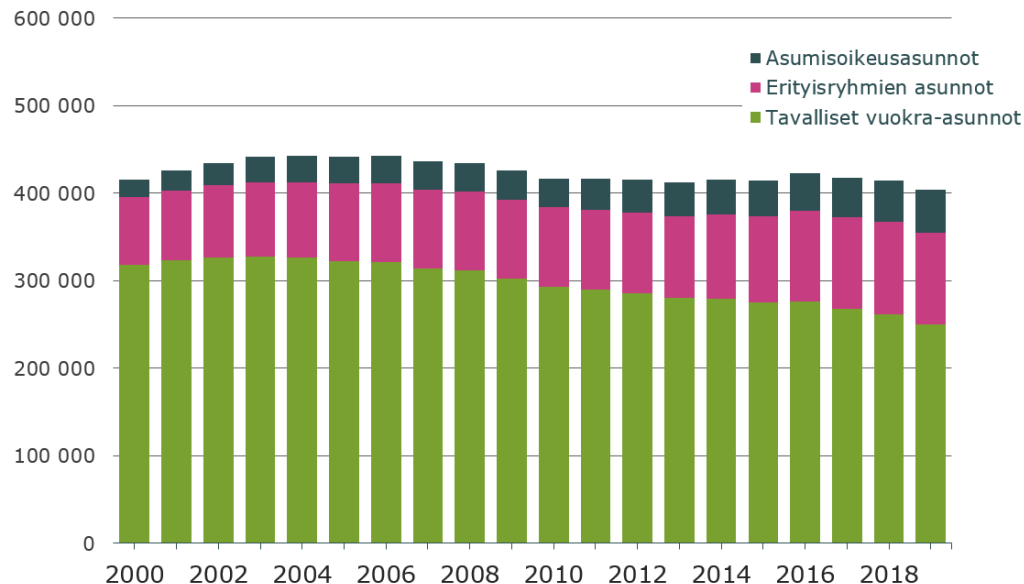
Lähde: Tilastokeskus

ara

ARA-vuokra-asuntojen määrä laskee

MARKKINA-
EHTOISIA
VUOKRA-
ASUNTOJA
ON **795 000**

TAVALLISIA
ARA-VUOKRA-
ASUNTOJA ON
250 000

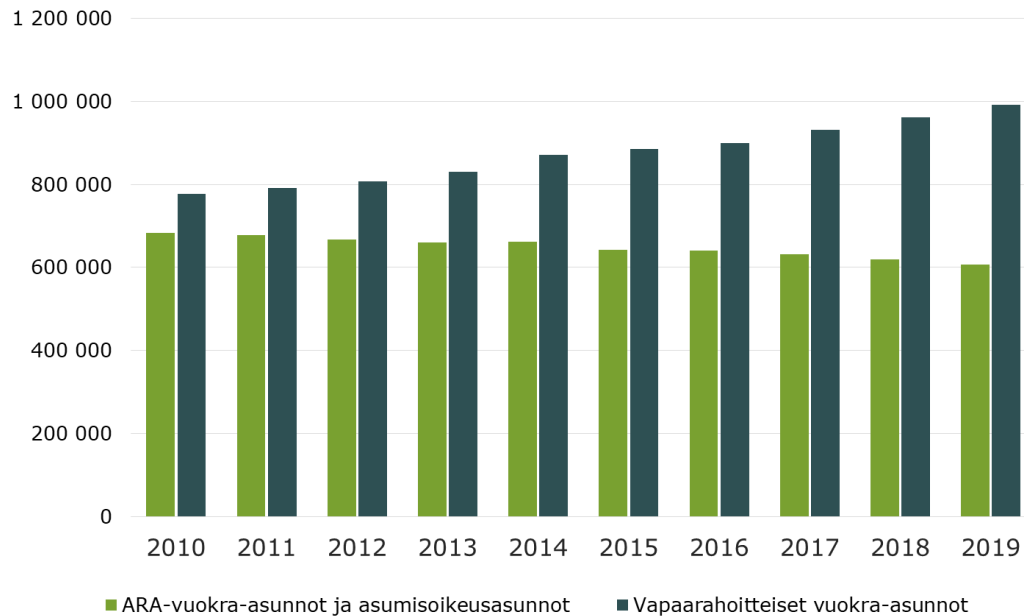


ara

607 000 ARA-asukasta (31.12.2019)

399 000
tav. ARA-
vuokra-
asunnossa

993 000
VAP.RAH.
VUOKRA-
ASUNNOSSA



ARA-vuokra-asuntojen markkinatilanne 2021

- Kuntien asuntomarkkinatilanne ja ARA-indeksi
- Tyhjät asunnot, käyttöaste ja vaihtuvuus



ARAn asuntomarkkinakysely 2021 - tavalliset vuokra-asunnot

Tiedot perustuvat ARAn 10.3.-10.6.2021
ARA-yhteisöiltä ja kunnilta keräämiin
asuntomarkkinatietoihin.

Vastauksia yhteensä **430 vastausta** (vuonna
2020 431 vastausta).

Vastanneiden yhteisöjen ARA-asuntojen määrä
kattaa **95 %** koko maan tavallisten ARA-vuokra-
asuntojen kannasta.

Tietoja ARA-asunnon hakijoista 15.3.2021

120 000
hake-
musta

JOKA
NELJÄS
ERITTÄIN
KIIREEL-
LINEN

- Voimassa olevia hakemuksia oli koko maassa **120 000** (15.3.2021), mikä on sama määrä kuin vuotta aiemmin
- **Erittäin kiireellisiksi** luokiteltuja hakemuksia oli 24 % (v. 2020 26 %). Osuuden kasvu pysähtyi, kasvettuaan viisi vuotta peräkkäin.
- **Nuorten**, alle 25-vuotiaiden hakijoiden osuus on laskenut viidessä vuodessa 30 %:sta **20 %:iin**.
- Yhden hengen hakijoiden osuus oli 61 % (62 %)
- Hakemuksista 52 % (56 %) kohdistui pääkaupunkiseudulle.

ARA-ASUNTOJEN TARJONTA SUPISTUI VUONNA 2020

Kunta	Asunnon saaneet 2019	Asunnon saaneet 2020	Muutos (asunnon saaneet)	Uudet asunnot 2019	Uudet asunnot 2020	Muutos (uudet asunnot)
Helsinki	5 638	4 797	-841	1 022	1 020	-2
Espoo	2 166	2 482	316	249	586	337
Vantaa	2 126	1 996	-130	439	106	-333
Tampere	2 040	2 261	221	226	249	23
Turku	2 012	2 137	125	340	184	-156
Oulu	2 409	2 456	47	190	174	-16
Jyväskylä	1 646	1 664	18	92	48	-44
Kuopio	1 912	1 467	-445	0	141	141
Lahti	1 825	1 408	-417	85	345	260
Suuret yht.	21 774	20 668	-1 106	2 643	2 853	210
Muu maa	26 459	26 017	-442	619	996	377
Yhteensä	48 233	46 685	-1 548	3 262	3 849	587

ARA-ASUNNON V.
2020 SAI **47 000**
KOTITALOUTTA,
1500 VÄHEMMÄN
KUIN 2019

UUSIA ARA-
ASUNTOJA
VALMISTUI
3 850

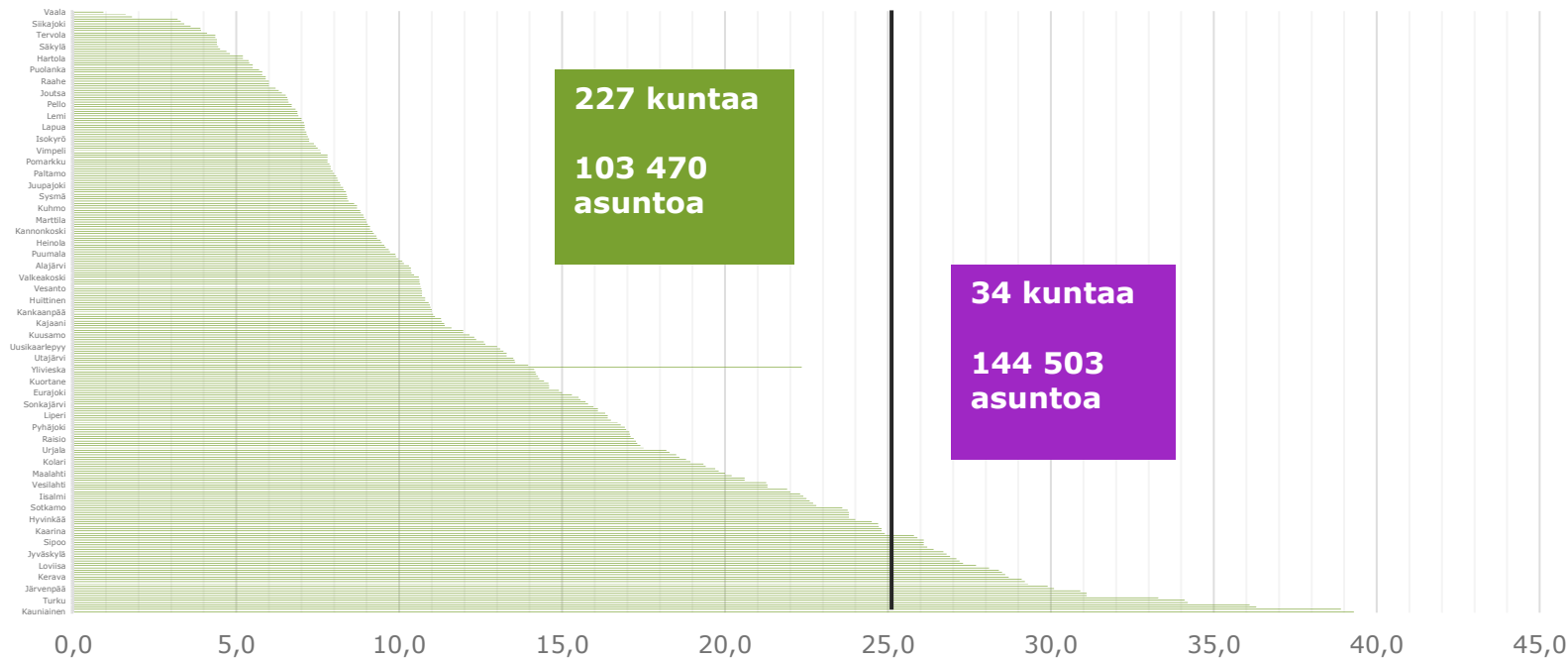
ARA-asuntojen ylitarjontaa 200 kunnassa

Tasapainoista **50** kunnassa

MELKO KIREÄT
VUOKRA-
MARKKINAT
11
KUNNASSA

Markkinaluokka	ARA-indeksi	Kuntia yht.	Väkiluku yht.	Väestöosuus %	Väestönmuutos	ARA-asunnot	ARA-asuntoosuus
kireä	40-50	0	-	-	-	-	-
melko kireä	30-39,9	11	1 769 616	32,2 %	1,1 %	110 341	44,2 %
tasapainoinen	20-29,9	50	1 425 274	25,9 %	0,2 %	57 433	23,0 %
lievää ylitarjontaa	10-19,9	91	1 512 075	27,5 %	-0,6 %	54 673	21,9 %
Ylitarjontaa	0-9,9	109	687 231	12,5 %	-1,4 %	25 526	10,2 %
ei tietoa	-	32	109 468	2,0 %	-0,6 %	1 597	0,6 %
Yhteensä	-	293	5 503 664	100,0 %	-0,7 %	249 570	100 %

ARA-indeksi kertoo kunnan vuokramarkkinoiden tilanteesta ja muutoksesta



Muutoksia vuokramarkkinatilanteessa

- ARA-indeksin muutos väh. 2 yksikköä vuonna 2021

KORONA

EI JUURI
VAIKUTUSTA
KUNTIEN
MARKKINATI-
LANTEESEEN

- Markkinatilanne **kiristyi** 10 kunnassa, joiden markkinatilanne oli melko kireä tai tasapainoinen vuotta aikaisemmin (2020).
- Markkinatilanne **helpottui** 23 kunnassa, joiden markkinatilanne oli melko kireä tai tasapainoinen vuonna 2020.
- **Ylitarjonta väheni** 65 kunnassa, joissa esiintyi ylitarjontaa tai lievää ylitarjontaa vuonna 2020.
- **Ylitarjonta lisääntyi** 38 kunnassa, joilla esiintyi ylitarjontaa tai lievää ylitarjontaa vuonna 2020.
- Pienempiä muutoksia tapahtui 123 kunnassa.
- ARA-indeksiä ei voitu laskea 32 kunnalle puuttuvien tietojen takia.

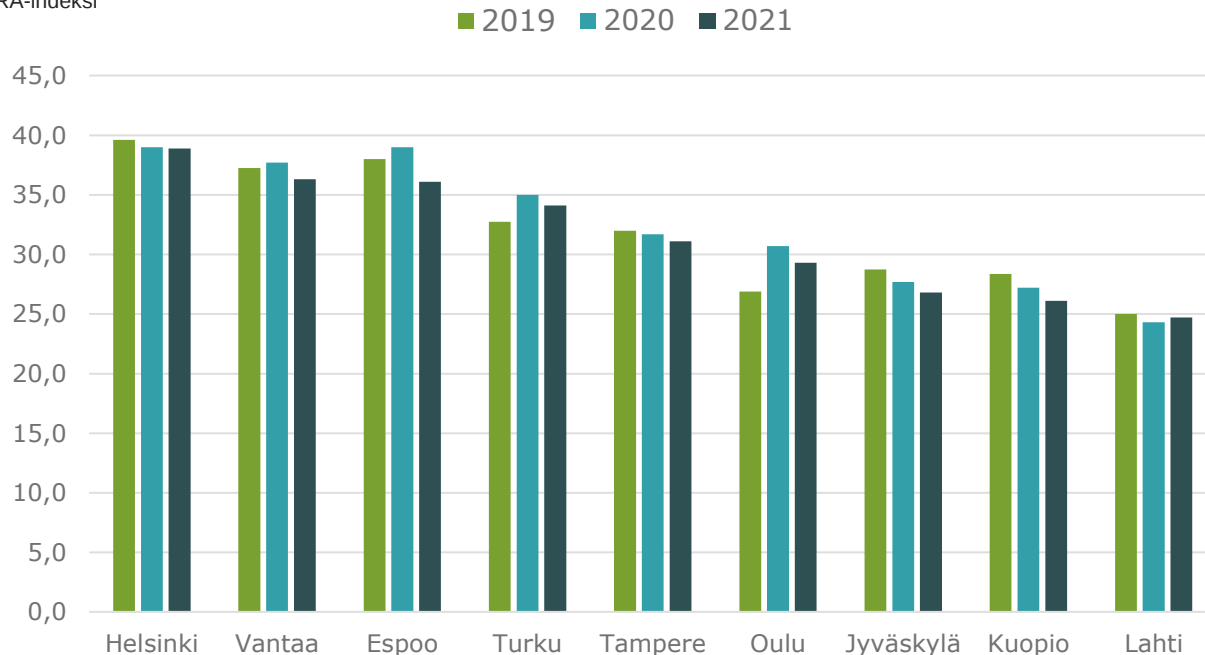
ara

ARA-asunnoille riittää kysyntää suurissa kaupungeissa

2 850
uutta ARA-
asuntoa

VUOKRA-
MARKKINAT
TASAANTUIVAT
HIEMAN
SUURISSA
KAUPUNGEISSA

ARA-indeksi

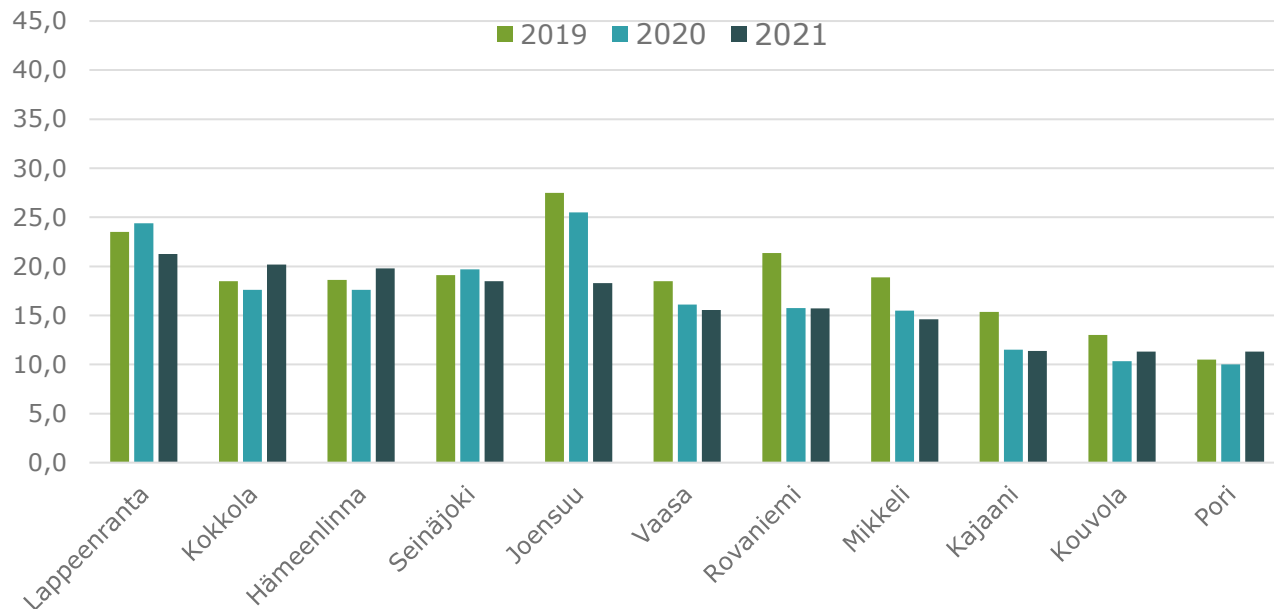


Maakuntien keskuskaupungeissa markkinatilanne vaihtelee

Lievä
ylitarjonta
yleistä

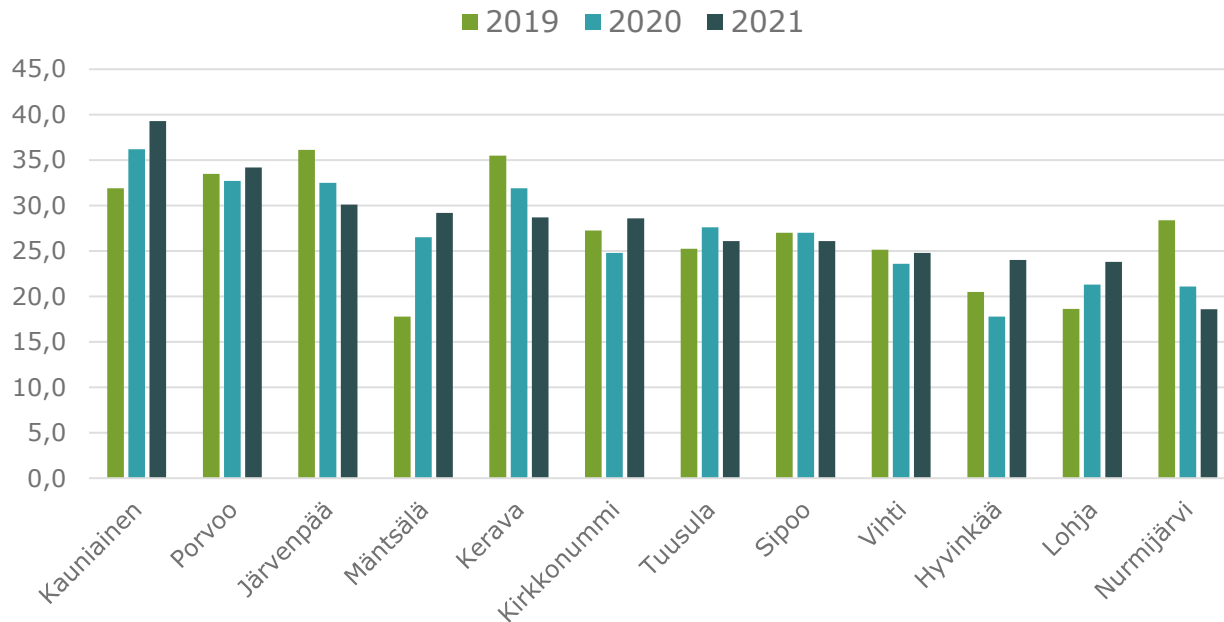
JOENSUUSSA
MARKKINATI
LANNE
HEIKKENI

ARA-indeksi



Helsingin seudun kehyskunnissa vaihteleva markkinakehitys

ARA-indeksi



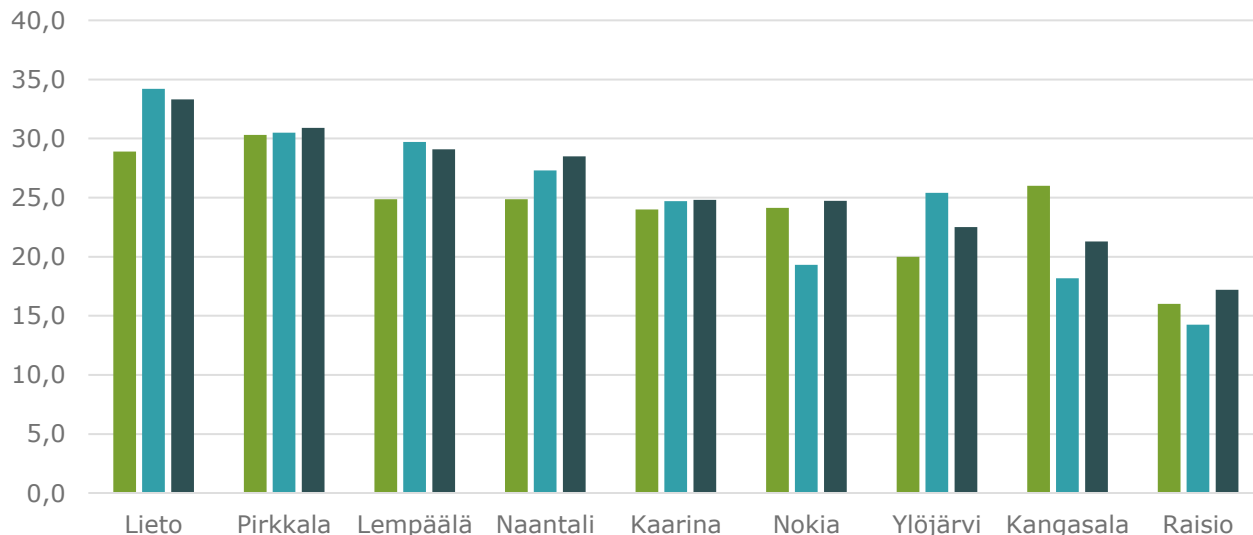
Kauniain-
sissa
kireintä

TASAPAI-
NOISET
MARKKINAT
VALLITSEVAT

Tampereen ja Turun seudun kehyskunnissa vaihteleva kehitys

ARA-indeksi

■ 2019 ■ 2020 ■ 2021



Liedossa
kireintä

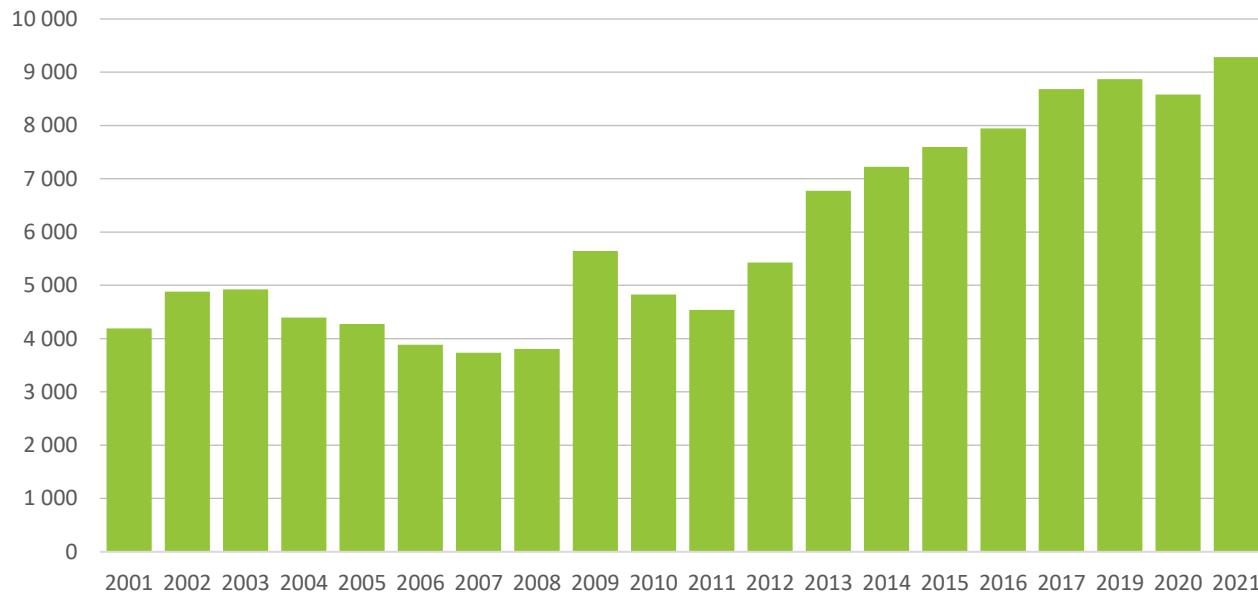
TASAPAI-
NOISET
MARKKINAT
VALLITSEVAT

ara

Ennätys

**9 286
TYHJÄÄ
ARA-
ASUNTOA**

Tyhjien ARA-asuntojen määrä kaksinkertaistui 10 vuodessa



Tyhjien ARA-asuntojen määrässä uusi ennätys

Puoli vuotta tyhjänä olleiden asuntojen määrä nousi 5 300:sta **5 900** asuntoon.

Tyhjien osuus	Kuntia yht.	Osuus %
> 20 %	31	10,6
10-19,9 %	48	16,4
5-9,9 %	68	23,2
2-4,9 %	51	17,4
<= 1,9 %	63	21,5
ei tietoa	32	10,9
Yht.	293	100,0

TYHJIEN
MÄÄRÄ
LISÄÄNTYI
VUODESSA
750:LLÄ

TYHJIEN
MÄÄRÄ
KASVOI **96**
KUNNASSA JA
VAHENI **107**
KUNNASSA.

TYHJIEN
OSUUS
3,8 %

ARA-asuntojen käyttöaste ja vaihtuvuus 2020

2019
88,7 %

2020
KESKIMÄÄ-
RÄINEN
KÄYTTÖASTE
88,3 %

Käyttöaste parani 65 kunnassa ja heikentyi 83 kunnassa.

Erinomainen käyttöaste ($\geq 98\%$) oli 30 kunnassa, kun vuonna 2019 näitä kuntia oli 39.

Heikon, alle 90 %:in käyttöasteen kuntia oli 118, mikä on 9 kuntaa enemmän kuin 2019.

Keskimääräinen **asukasvaihtuvuus** pysyi lähes ennallaan. Vuonna 2020 se oli 25,2 %, kun se vuonna 2019 oli 25,4 %:ia.

Asuntojen vuokrat 2021

- ARA- ja markkinavuokrat Q1/2021
- Vuokrien väliset erot

ARA- ja markkinavuokrat suurissa kaupungeissa



KASVU 10
VUODESSA
4,7 %-
YKSIKKÖÄ

”

ARA- ja markkinavuokrien erot kaventuivat suurissa kaupungeissa

Markkinavuokrien nousua suurissa kaupungeissa hillitsi alkuvuonna 2021 tarjonnan lisääntyminen ja kysynnän vähentyminen

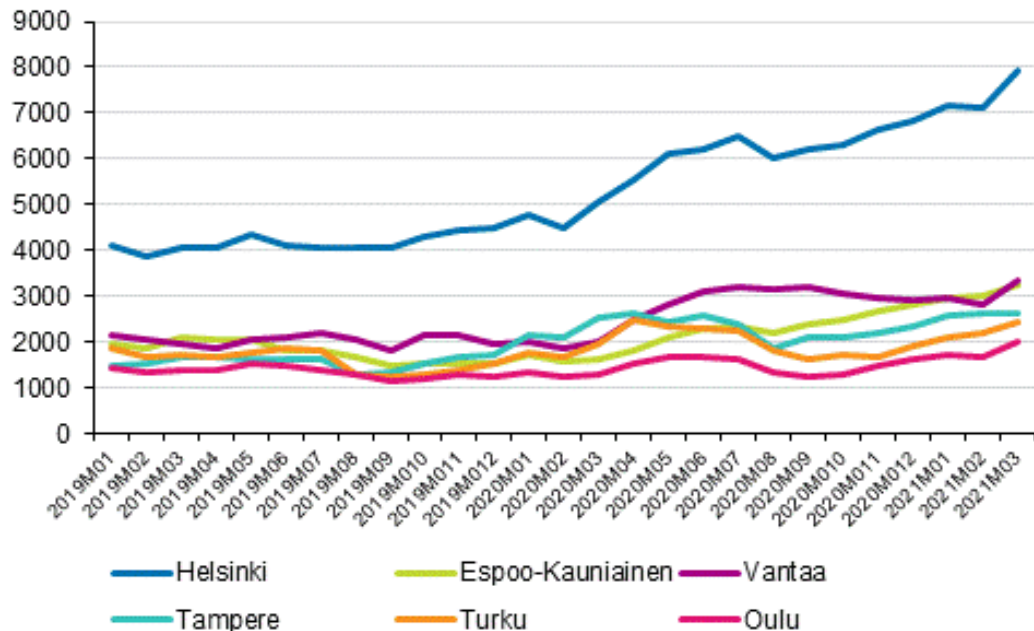
- **Jyväskylässä** ja **Lahdessa** markkinavuokrat laskivat

2021/Q1	ARA-vuokrat		Markkinavuokrat ero		
Kaupunki	€/m ²	Vuosi- muutos (%)	€/m ²	Vuosi- muutos (%)	%
Helsinki	13,2	1,2	21,3	0,9	61,5
Espoo	13,4	0,8	18,3	0,9	35,9
Vantaa	13,8	0,8	18,0	0,7	31,0
Kehyskunnat	12,7	0,9	14,9	0,4	16,6
Tampere	12,3	1,2	15,4	1,0	24,5
Turku	11,5	0,6	14,5	1,4	26,0
Oulu	11,1	1,4	13,4	0,8	20,6
Jyväskylä	11,9	0,4	14,3	-0,1	19,9
Kuopio	11,9	1,0	14,4	0,2	21,4
Lahti	12,2	1,4	13,4	-0,1	10,0

ara

Vuokra-asuntoja oli maaliskuussa 2021 tarjolla kolmannes enemmän kuin 2020

(Lähde Tilastokeskus, kokeelliset tilastot)



- Oulu 56 %
- Jyväskylä 31 %
- Turku 25 %
- Muu Suomi 15 %
(koko maa pl. PKS)

PKS kasvua
67 %

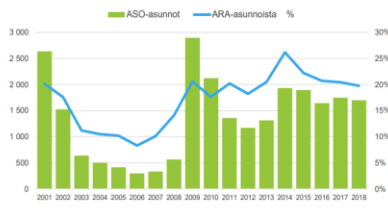
Edulliset markkinavuokrat vähentävät ARA-asuntojen kysyntää

- **Hämeenlinnassa ja Mikkelissä** markkinavuokrat laskivat
- **Porissa** ARA-vuokrat ovat kalliimpia kuin markkinavuokrat

Kunta	ARA-vuokrat		Markkina- vuokrat		ero
	€/m ²	Vuosi- muutos (%)	€/m ²	Vuosi- muutos (%)	%
Hämeenlinna	11,6	1,1	13,9	-0,5	19,7
Joensuu	11,1	1,3	13,6	0,6	22,6
Lappeenranta	11,2	0,2	13,6	0,5	21,2
Rovaniemi	11,9	0,2	13,4	1,0	12,8
Mikkeli	11,2	0,2	12,4	-0,2	11,0
Vaasa	11,0	0,5	12,4	0,5	13,0
Kajaani	11,2	0,3	12,3	0,4	10,1
Seinäjoki	11,1	1,8	12,1	0,1	8,9
Kokkola	10,4	0,1	11,7	0,3	12,0
Pori	11,5	0,6	11,2	0,1	-2,4
Kouvola	9,6	0,6	10,8	0,5	12,2



Asumisoikeusasunnot 2/2018

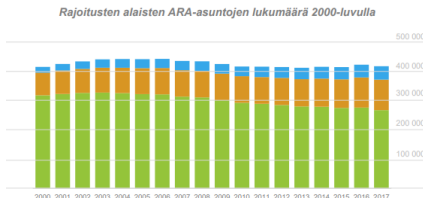


Kuvio 1. Aloitettut ASO-asunnot (kpl) 2000-luvulla ja niiden osuus (%) ARA-tuotannosta.

15.6.2021

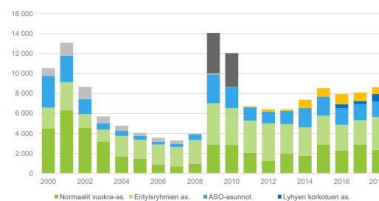
- asumisoikeusasunnot
- erityisryhmien vuokra-asunnot
- normaali vuokra-asunnot

Selvitys 1/2019 ARA-asuntokannan kehitys 2000-luvulla



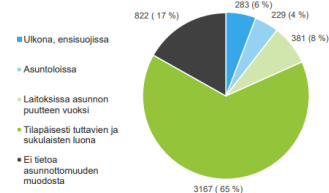
Rajoitusten alaisten ARA-asuntojen lukumäärä 2000-luvulla

Selvitys 2/2019 ARA-tuotanto 2018



Kuvio 1. Alkava ARA-tuotanto 2000-luvulla lukumäärän mukaan.

Selvitys 3/2019 Asunnottomat 2018



Kuvio 1. Yksinäilvien (n=4882) asunnottomuuden muodot Suomessa 2018.