

ARAn asuntomarkkinakatsaus 2021 – vuokra-asunnot

1. Korona-ajan ilmiöitä
2. ARA-vuokra-asuntojen markkinatilanne 2021
3. Vuokrat 2021 (ARA- ja markkinavuokrat)

- **Talous kasvaa**
BKT-kasvuennusteiden
"konsensus" vuodelle 2021
3,0 % - 3,5 %
- **Inflaatio** kääntynyt
nousuun: elokuu 2,2 %
syyskuu 2,5 %
- **Työvoimapula** koettelee
useita eri aloja ja alueita
- **Asuntokauppa** on jatkunut
vilkkaana. Isot asunnot ja
omakotitalot menevät hyvin
kaupaksi.
- **Uudisrakentaminen** käy
kuumana. Eniten kasvua
pientalojen rakentamisessa.
- **Vuokra-asumisen** kysyntä
suurissa kaupungeissa on
hieman tasaantunut,
muualla maassa muutokset
vähäisiä

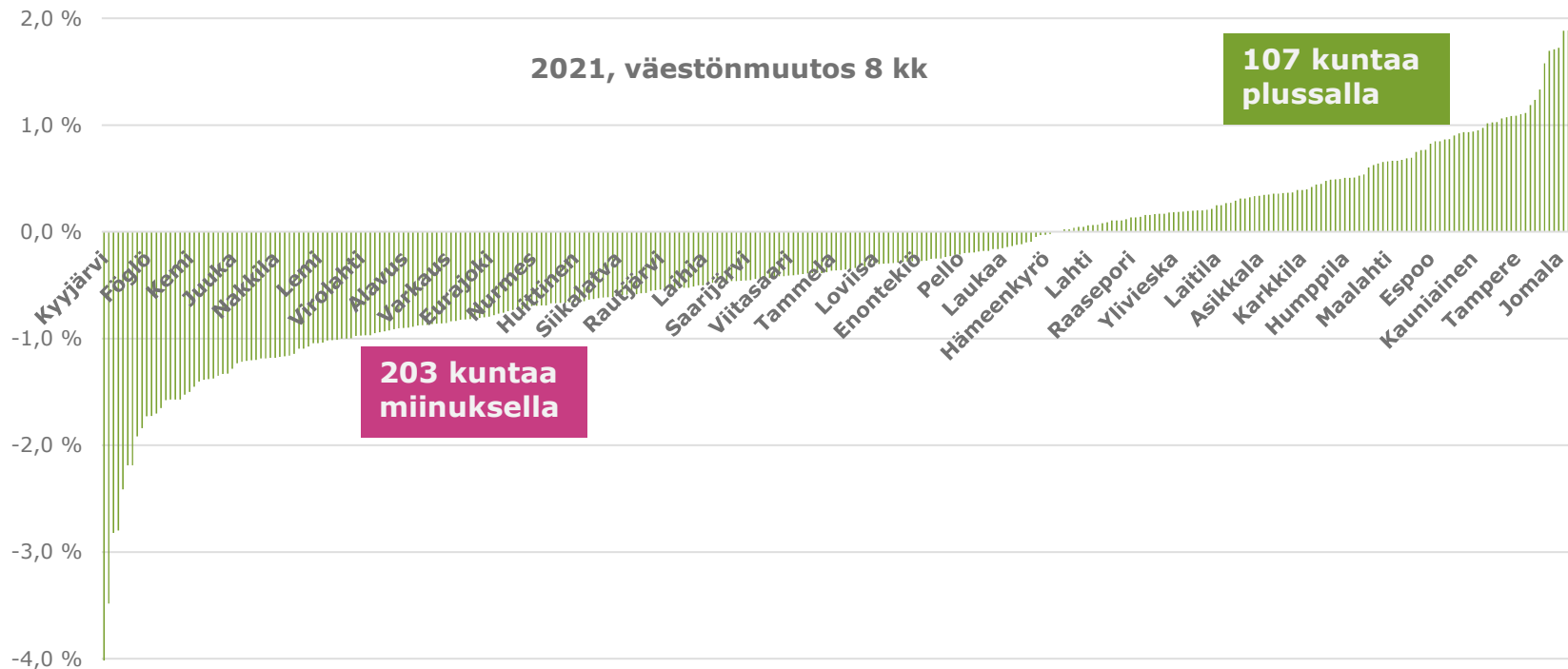
1. Koronavuoden aikana

- **Väestönkasvu** ja muuttoliike PKS:lle hidastui
- Monen muuttotappiokunnan **väestötappiot** pienentyivät
- Osa lievän väestökadon kunnista on kääntynyt **muuttovoittoisiksi**.

Vuonna 2021 väestönkehitys on jatkunut edellisvuoden kaltaisena

- Alkuvuoden 2021 (tammi-syyskuu) aikana muuttovoittoa on saanut **107** kuntaa, muuttotappiota **203** kuntaa
- "Normaalivuonna" 2019 muuttovoittoa sai vain **56** kuntaa. **255** kuntaa kärsi muuttotappiosta.

Vähemmän väestötappiokuntia



ARA-vuokra-asuntojen markkinatilanne 2021

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



ARAn asuntomarkkinakysely 2021

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.



Malminkatu 11, Kuopio (Niiralan Kulma Oy)
36 asuntoa
Valmistusvuosi 1980, peruskorjattu 2013

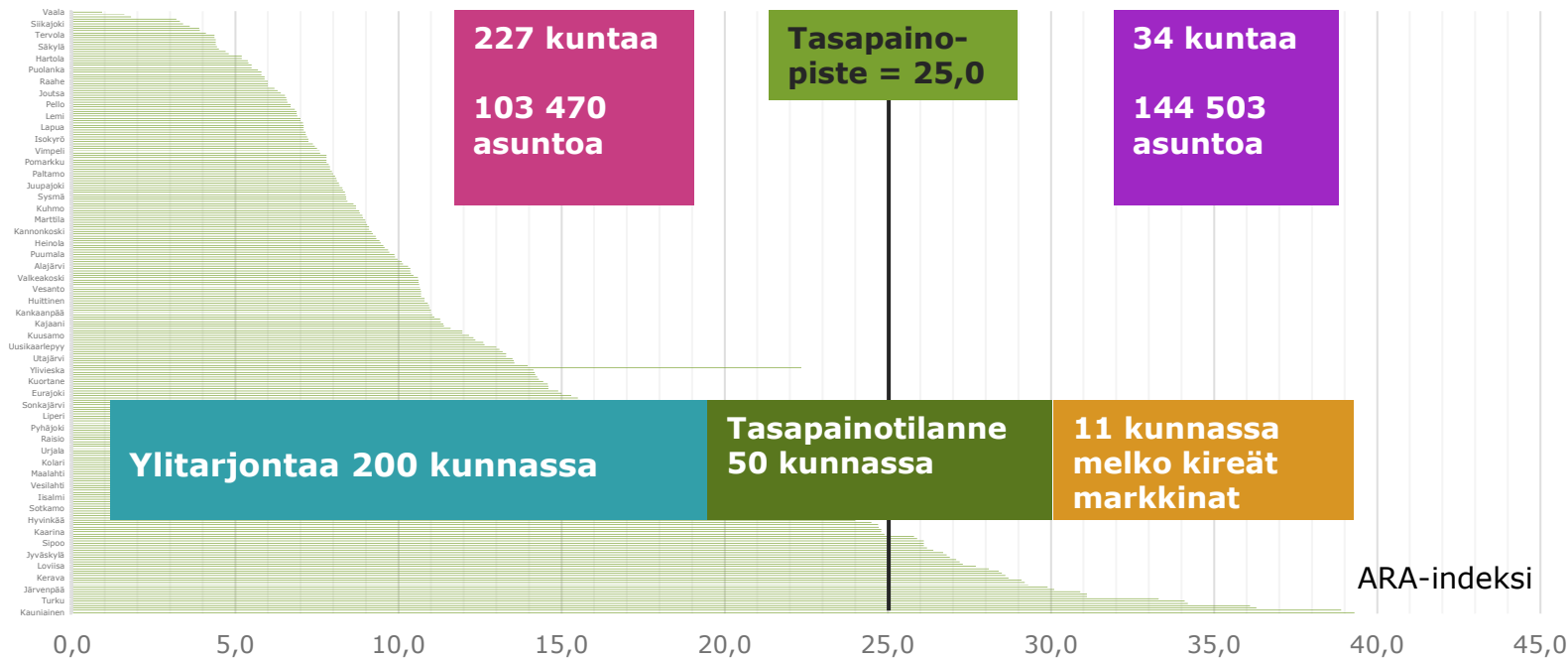
ARA-asuntojen ylitarjontaa 200 kunnassa

Tasapainoista **50** kunnassa

YLITARJONTAA 200 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

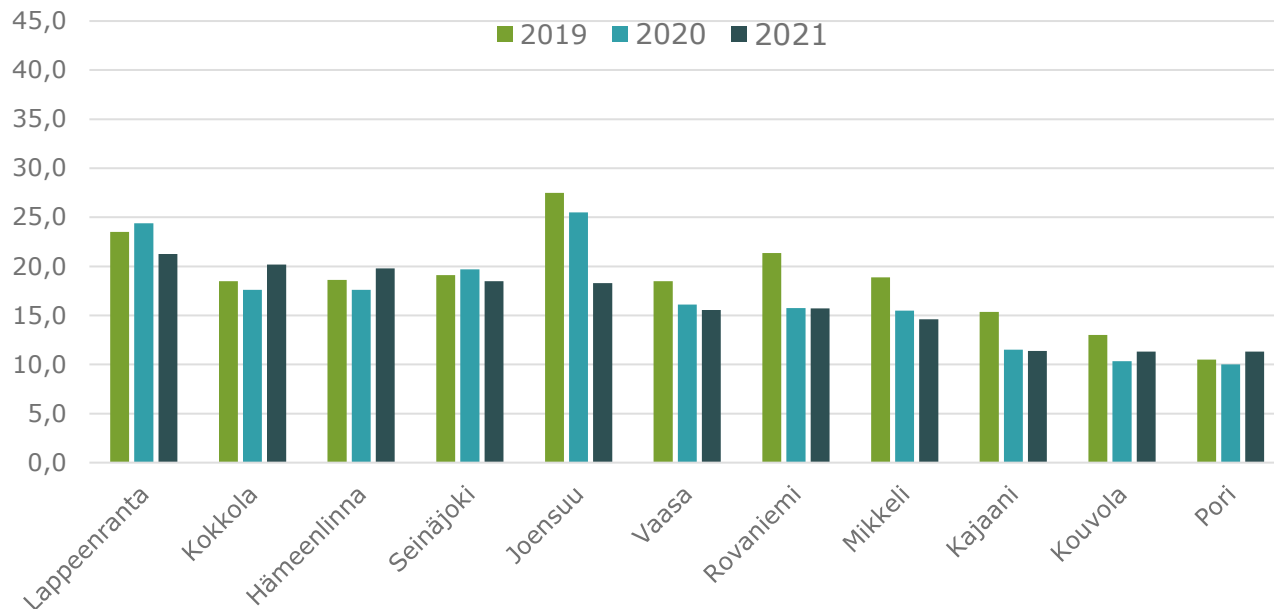


Maakuntien keskuskaupungeissa markkinatilanne vaihtelee

Lievä
ylitarjonta
yleistä

JOENSUUSSA
MARKKINA-
TILANNE
HEIKKENI

ARA-indeksi



Muutoksia vuokramarkkinatilanteessa

- ARA-indeksin muutos väh. 2 yksikköä vuonna 2021

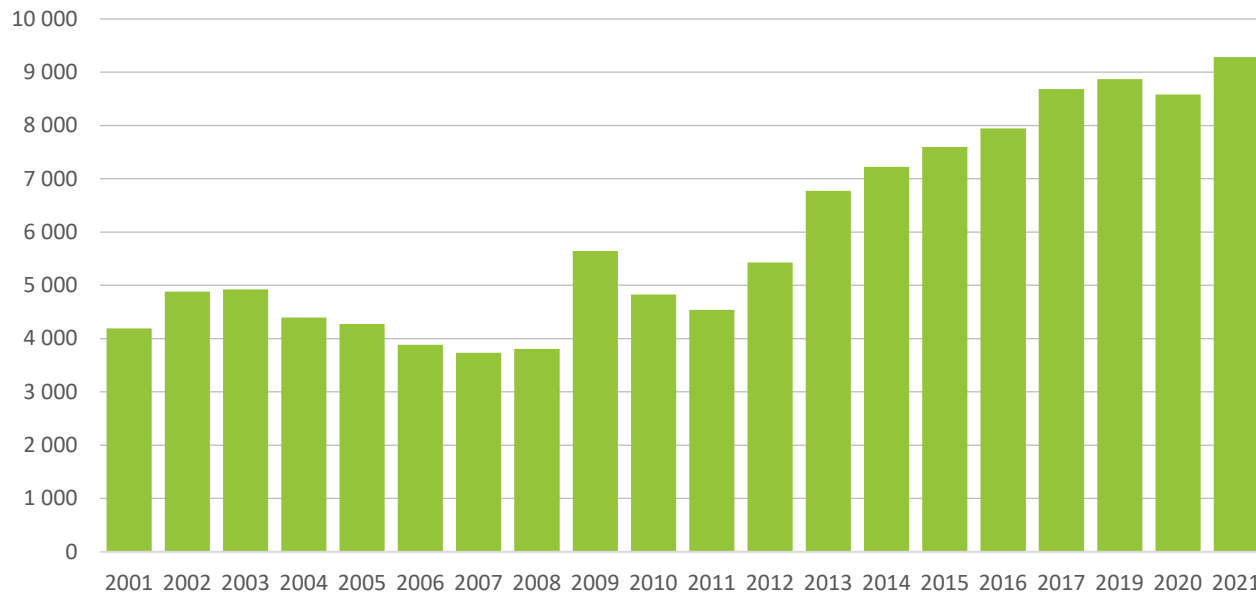
- Markkinatilanne **kiristyi** 10 kunnassa, joiden markkinatilanne oli melko kireä tai tasapainoinen vuotta aikaisemmin (2020).
- Markkinatilanne **helpottui** 23 kunnassa, joiden markkinatilanne oli melko kireä tai tasapainoinen vuonna 2020.
- **Ylitarjonta väheni** 65 kunnassa, joissa esiintyi ylitarjontaa 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

Tyhjien ARA-asuntojen määrä kaksinkertaistui 10 vuodessa

Ennätys

9 286
TYHJÄÄ
ARA-
ASUNTOA



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.

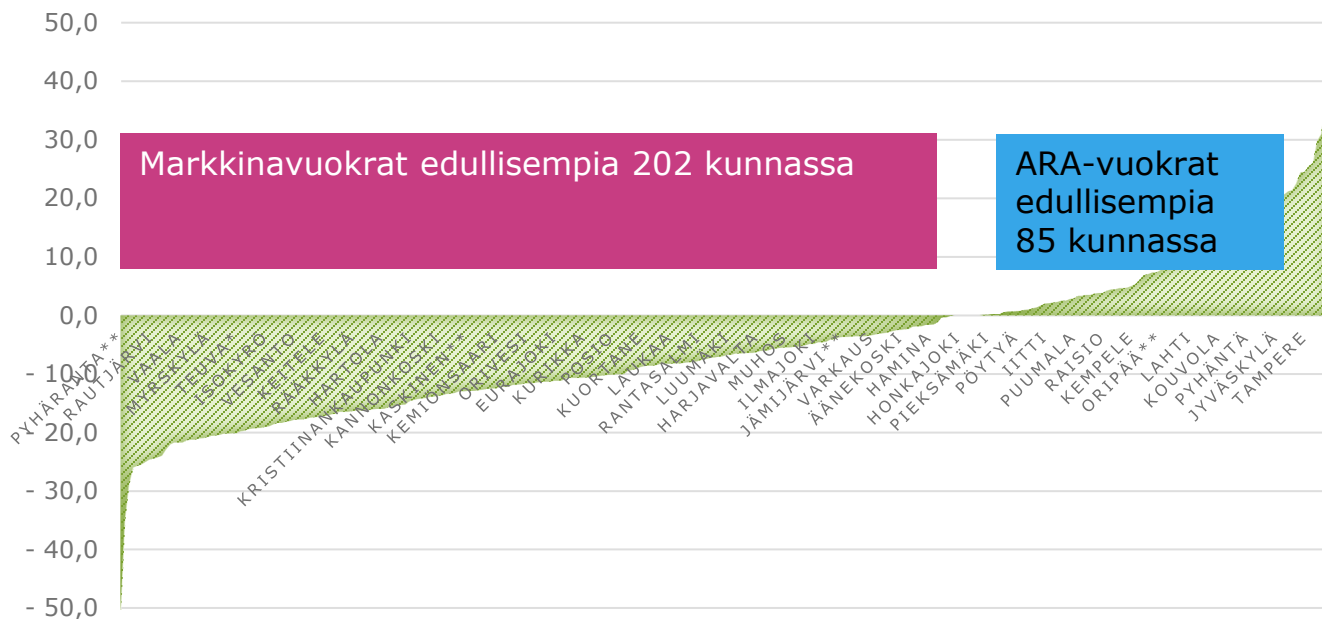
Keskimääräinen **asukasvaihtuvuus** pysyi lähes ennallaan. Vuonna 2020 se oli 25,2 %, kun se vuonna 2019 oli 25,4 %:ia.

Asuntojen vuokrat 2021

- Vuokrien väliset erot
- Asuntojen tarjonta

Edulliset markkinavuokrat vähentävät ARA-asuntojen kysyntää

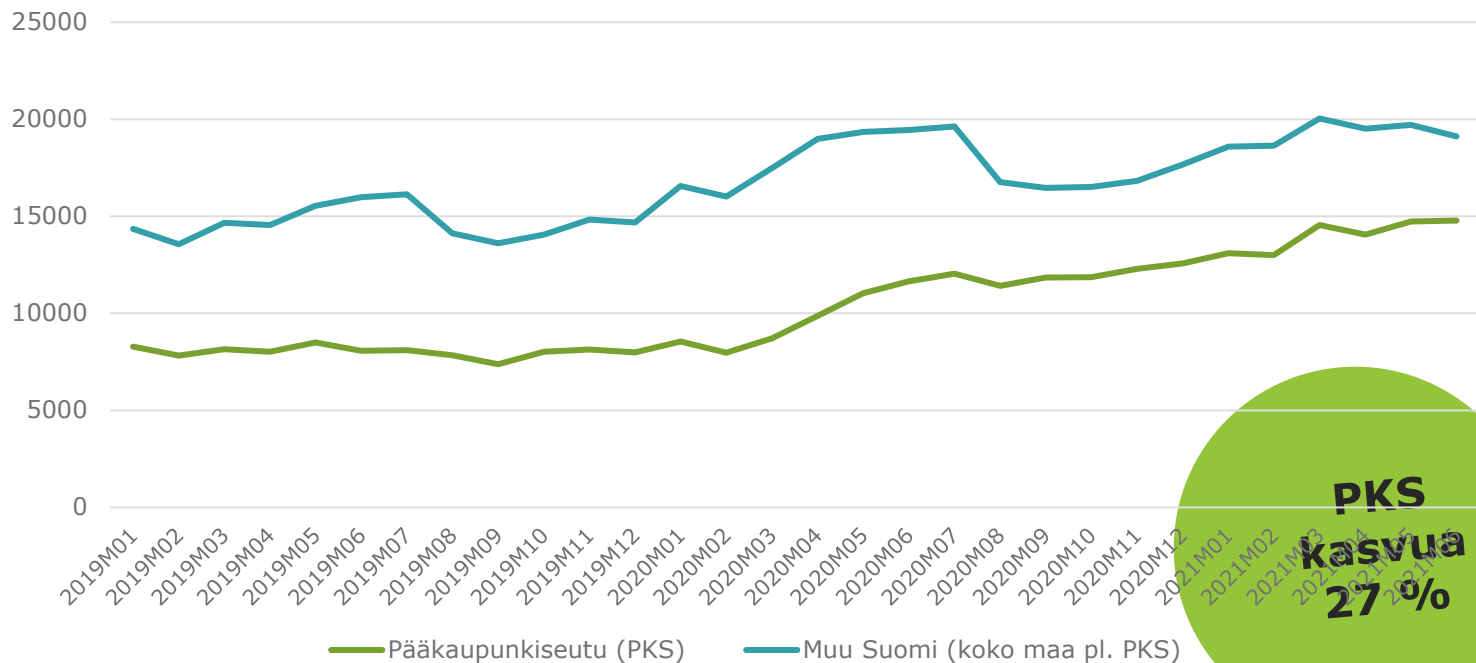
VUOKRIEN EROT KUNNISSA 2021 (%)



ARA-VUOKRAT
OVAT **202**
KUNNASSA
KALLIIMPIA KUIN
MARKKINA-
VUOKRAT

”

Vuokra-asuntojen tarjonta ennätyksellisen korkealla 6/2021 (Lähde Tilastokeskus, kokeelliset tilastot)



**PKS
kasvua
27 %**

ara

ARAn asuntomarkkina- katsaukset ja tilastaselvitykset

<https://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki>

Lisätietoja
Hannu Ahola
hannu.ahola@ara.fi
Puh. 029 525 0855



ara
Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

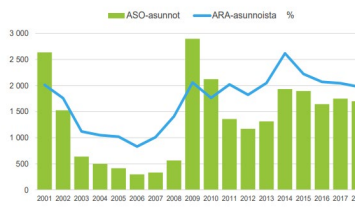
ara
Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ara
Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ara
Asumisen rahoitus-
ja kehittämiskeskus

ASUNTO-
MARKKINA
katsaus

Asumisoikeusasunnot 2/2018

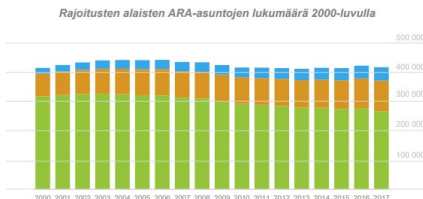


Kuvio 1. Aioitettujen ASO-asunnot (kpl) 2000-luvulla ja niiden osuus (%) ARA-tuotannosta.

21.12.2021

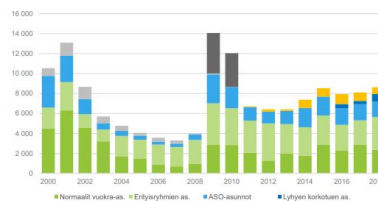
- asumisoikeusasunnot
- erityisryhmien vuokra-asunnot
- normaali vuokra-asunnot

Selvitys 1/2019 ARA-asuntokannan kehitys 2000-luvulla



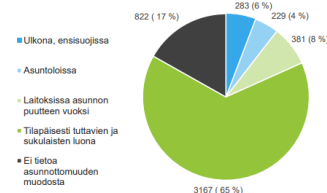
Rajoitusten alaisten ARA-asuntojen lukumäärä 2000-luvulla

Selvitys 2/2019 ARA-tuotanto 2018



Kuvio 1. ARA:n ARA-tuotanto 2000-luvulla tutkimuksen mukaan.

Selvitys 3/2019 Asunnottomat 2018



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