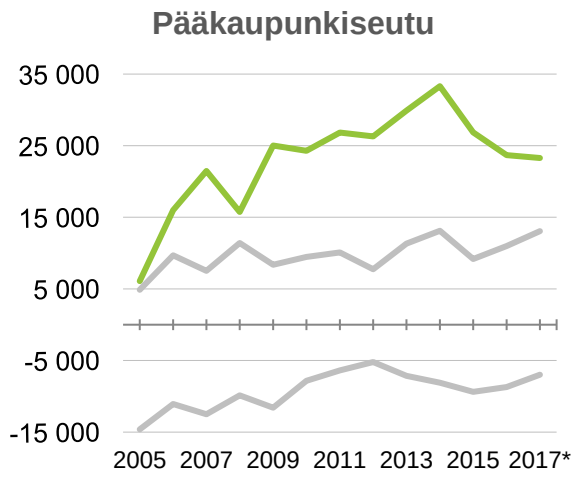
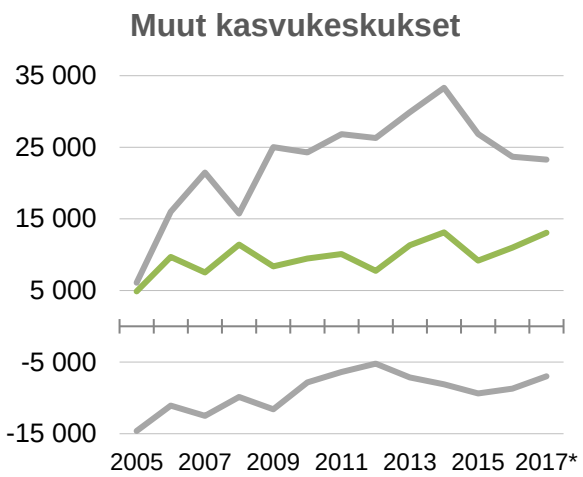
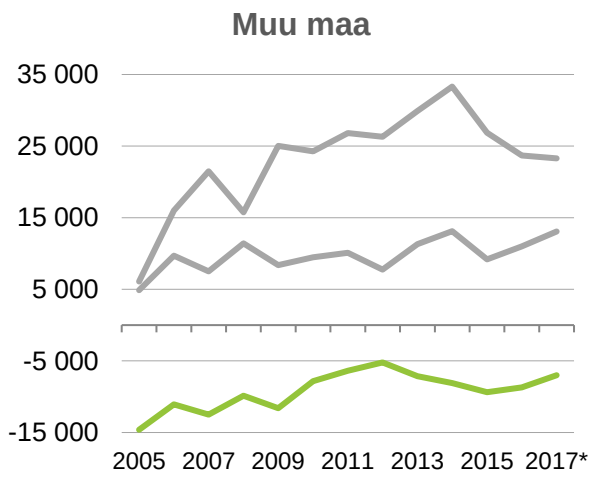
ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

ASUNTO-MARKKINA-katsaus

Vuokra-asunnot 1/2018







Kuvio 1a, 1b ja 1c.
ARA-asuntojen kysynnän ja tarjonnan erotus alueittain 2005-2017.

Kuvioissa ARA-asuntojen hakemuksista (15.11.2017) on vähennetty vuoden 2017 aikana asunnon saaneet ruokakunnat.
Kysynnän (asuntojono) ja tarjonnan (asunnon saaneet) erotus antaa viitteitä siitä, kuinka paljon ARA-asuntoja tarvittaisiin lisää tai kuinka paljon niitä on liikaa suhteessa alueella vallitsevaan kysyntään.

Sisällys

1 ARA-asuntoa jonottavien määrä lisääntyi 3

1.1. ARA-asuntojen kysyntä ja tarjonta suurissa kaupungeissa 4

2 Kuntien vuokramarkkinatilanne 5

2.1. Vuokra-asuntojen markkinatilanne kiristyy Turussa 5

2.2. Vuokramarkkinoiden alueellinen epätasapaino lisääntyi 7

2.3. Tyhjien ARA-asuntojen määrä kasvaa 8

2.4. ARA-asuntojen käyttöasteet ja vaihtuvuus 10

3 Vuokrien nousuvauhti hidastui 11

4 Yteenveto kuntien vuokramarkkinoista 2017 14

Liite 1. Asuntomarkkinatietoa ARA-asunnoista kunnittain 2017 15

ARA-indeksin laskeminen, poikkeukset ja tulkitseminen 17

Asuntomarkkinakatsaus 1/2018

Asuntomarkkinakatsauksen 1/2018 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.

Tiedot perustuvat ARAn kunnilta keräämiin tietoihin. Vuoden 2017 kyselyyn vastasi 281 kuntaa, vastausprosentti 95,3.

Julkaistu 12.4.2018

Lisätietoja:

Hannu Ahola, asuntomarkkina-asiantuntija, ARA

etunimi.sukunimi@ara.fi

ISSN 2489-8198

www.ara.fi/asuntomarkkinakatsaus

1 ARA-ASUNTOA JONOTTAVIEN MÄÄRÄ LISÄÄNTYI

Vuoden 2017 lopulla ARA-asuntoa jonotti koko maassa yhteensä 93 700 kotitaloutta. Määrä kasvoi 3,1 % edellisvuoteen verrattuna.

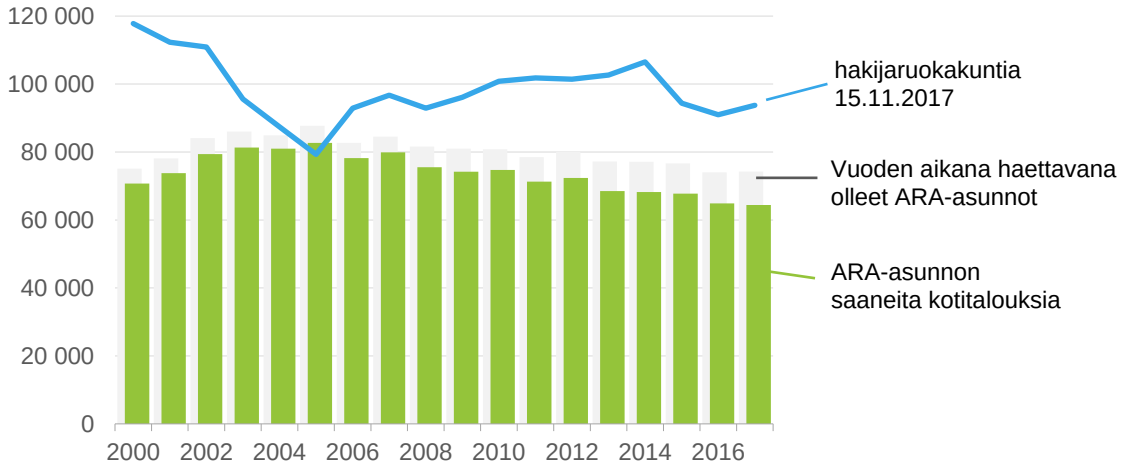
ARA-asunnon sai 64 400 kotitaloutta. Se on 0,7 % edellisvuotta vähemmän (kuvio 2).

Taulukko 1. ARA-asuntojen hakijaryhmät 2015–2017.

Hakijaryhmä	2015	2016	2017
Alle 25-vuotiaita	30,6 %	31,8 %	28,3 %
Maahanmuuttajataustaisia	-	11 %	12,2 %
Erittäin kiireell. asunnon tarve (%)	20,3 %	20,7 %	21,4 %
Yhden hengen talouksia (%)	58,3 %	59,9 %	62,5 %
Pääkaupunkiseudun osuus (%)	*41,8 %*	*39,9 %*	*40,7 %*

Helsingissä alle 25-vuotiaiden hakijoiden määrä väheni 1 050:llä ja Vantaalla 380:llä. Tämä laski nuorten hakijoiden määrää yli 3 %-yksiköllä vuoteen 2016 verrattuna. Maahanmuuttajien osuus kasvoi yli prosenttiyksiköllä (>1 %).

Yhden hengen ruokakuntien hakijoiden määrä ylitti ensimmäistä kertaa 60 % rajan.



Kuvio 2. ARA-asuntojen kysyntä ja tarjonta Suomessa vuosina 2005–2017.

1.1. ARA-asuntojen kysyntä ja tarjonta suurissa kaupungeissa

ARA-asuntoa jonottavien määrä lisääntyi lähes kaikissa suurissa kaupungeissa. Eniten kasvua oli Espoossa 9,3 %, Turussa 8,9 % ja Oulussa 8,1 %. Lahdessa hakijoiden määrä väheni 6,3 % ja Jyväskylässä 1,0 %. (taulukko 2)

Pääkaupunkiseudulla ARA-asuntojen tarjonta lisääntyi selvästi edellisvuodesta: Helsingissä asunnon saaneiden määrä kasvoi 27 %, Vantaalla 17 % ja Espoossa 4 %.

Muissa suurissa kaupungeissa ARA-asunnon saaneiden määrä väheni, Kuopiossa vähennystä oli 16 % ja Turussa 12 %.

Väkilukuun suhteutettuna pisimmät asuntojonot olivat edellisvuoden tapaan Vantaalla (39), Jyväskylässä (34) ja Helsingissä (33). Lyhimmät jonot olivat Oulussa (17) ja Lahdessa (17). Suhteellisesti eniten ARA-asuntoja on Helsingissä ja Turussa, noin 100 asuntoa tuhatta asukasta kohden.

Taulukko 2. ARA-asuntojen kysyntä ja tarjonta suurissa kaupungeissa 2017.

	Väkiluku		Asuntojono			Asunnon sai		ARA-as.	
Kunta	12/2017	muutos	hakijat	muutos	per 1 000 as.	yht.	muutos	yht.	per 1 000 as.
Koko maa	5 516 224	0,2 %	93 742	3,1 %	17	64 382	-0,7 %	366 534	66
Helsinki	644 788	1,4 %	21 000	4,0 %	33	7 360	27,1 %	66 007	102
Espoo	279 284	1,7 %	8 200	9,3 %	29	3 800	4,1 %	21 713	78
Tampere	231 967	1,7 %	5 409	6,1 %	23	3 658	-2,2 %	19 630	85
Vantaa	223 108	1,8 %	8 724	4,1 %	39	3 649	17,3 %	17 401	78
Oulu	202 238	0,9 %	3 444	8,1 %	17	3 980	-2,1 %	14 767	73
Turku	189 794	1,2 %	4 295	8,9 %	23	2 562	-12,0 %	18 636	98
Jyväskylä	140 212	1,0 %	4 770	-1,0 %	34	2 444	-10,4 %	13 415	96
Lahti	119 613	0,2 %	2 024	-6,3 %	17	1 737	-6,2 %	9 848	82
Kuopio	118 234	0,4 %	2 880	7,1 %	24	1 980	-15,9 %	11 021	93

*) Lukuihin ei sisälly asumisoikeusasuntoja.

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 ARAn kunnilta keräämiin asuntomarkkinatietoihin. ARA-indeksin laskentaperusteet löytyvät selvityksen lopusta.

Kuntakohtaiset asuntomarkkinatiedot ja ARA-indeksi ovat liitteessä 1.

2.1. Vuokra-asuntojen markkinatilanne kiristyy Turussa

Vuonna 2017 pääkaupunkiseudun vuokramarkkinatilanne pysyi lähes ennallaan. Helsingin markkinatilanne oli selvästi muita kuntia kireämpi. Helsingin markkinatilanne on parantunut hieman viimeisten kolmen vuoden aikana, mikä johtuu ARA- ja markkinaehtoisten vuokra-asuntojen tarjonnan lisääntymisestä. Espoossa ja Vantaalla markkinatilanne on melko kireä. Vantaalla kehitys on ollut samansuuntainen Helsingin kanssa, mutta Espoossa markkinatilanne kiristyi hieman viime vuoden aikana (taulukko 3).

Turku nousi ensimmäistä kertaa melko kireään luokkaan. Varsinais-Suomessa teollisuustyöpaikkojen voimakas kasvu on lisännyt vuokra-asuntojen kysyntää, mikä on nostanut alueen markkinavuokria muuta maata enemmän (ks. luku 3). Turun asuntomarkkinoita kiristää kysyntään nähden vähäinen ARA-asuntojen rakentaminen.

Markkinatilanne kiristyi vuoden aikana myös Turun seudulla mm. Kaarinassa ja Liedossa. Uudenkaupungin asuntomarkkinat muuttuivat vuodessa lievästä ylitarjonnasta melko kireiksi. Uudenkaupungin asuntopulaa helpottavat sinne vuoden 2018 aikana rakennettavat 120 lyhyen korkotuen ARA-vuokra-asuntoa.

Taulukko 3. ARA-indeksi suurissa kaupungeissa 2012–2017.

Kunta	2012	2013	2014	2015	2016	2017	muutos (yks.)	ARA-asuntojen markkinatilanne
Helsinki	48,1	46,8	47,2	43,0	41,8	**41,5**	-0,3	**kireä**
Vantaa	30,3	32,1	32,3	33,1	28,7	**28,5**	-0,2	**melko kireä**
Espoo	30,1	30,0	3307	29,2	27,8	**28,5**	0,7	
Turku	15,8	17,4	17,2	19,0	18,7	**22,6**	3,9	
Kuopio	24,6	22,5	20,2	20,5	20,2	**20,5**	0,3	
Hgin kehyskunnat	21,9	20,4	19,0	17,4	19,1	**18,8**	-0,3	**tasapainoinen**
Tampere	18,8	17,6	20,7	20,6	19,0	**18,5**	-0,5	
Jyväskylä	17,4	16,9	16,5	16,2	17,6	**18,1**	0,5	
Lahti	19,1	20,3	17,3	17,3	17,2	**16,4**	-0,8	
Oulu	13,1	12,8	11,9	12,2	13,0	**14,6**	1,6	**lievää ylitarjontaa**

Tampereen vuokramarkkinat olivat tasapainoiset kaupungin nopeasta kasvusta huolimatta. Tilanteen on mahdollistanut vapaarahoitteisen vuokratarjonnan lisäys, sillä uusia ARA-asuntoja on valmistunut Tampereelle selvästi pääkaupunkiseudun kuntia vähemmän. Jyväskylässä ja Lahdessa vuokramarkkinat ovat tasapainoiset, samoin Helsingin seudun kehyskunnissa keskimäärin. Tarkempi kuntakohtainen tarkastelu paljastaa Järvenpään, Keravan ja Tuusulan vuokramarkkinat melko kireiksi, kun Mäntsälässä ja Vihdissä esiintyy lievää ylitarjontaa (liite 1).

Oulussa asuntojen kysyntää ylläpitää tasainen väestönkasvu ja nuori väestörakenne. Vuokramarkkinoiden lievä ylitarjonta on poistumassa ja markkinat lähestyvät tasapainotilaa. Kaupungin runsas tonttivaranto mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen sekä lyhyellä että keskipitkällä aikavälillä. Tämä hillitsee hintojen nousua tehokkaasti myös kysynnän kasvaessa.

Hämeenlinnassa ylitarjonta lisääntyi ja se tipahti lievän ylitarjonnan kuntien kategoriaan. Rovaniemellä ylitarjonta väheni, minkä ansiosta se nousi luokkaa ylemmäksi.

Päinvastainen kehitys on ollut Vaasassa, jossa ylitarjonta lisääntyi toista vuotta peräkkäin. Pori tipahti ensimmäistä kertaa ylitarjontaisten kuntien joukkoon. Porissa negatiivista kehitystä on ollut yhtäjaksoista vuodesta 2012 alkaen.

Taulukko 4. ARA-indeksi maakuntien keskuskaupungeissa 2012–2017.

Kunta	2012	2013	2014	2015	2016	2017	muutos (yks.)	ARA-asuntojen markkinatilanne
Joensuu	18,1	16,1	16,6	15,1	14,9	**14,1**	-0,8	**lievää ylitarjontaa**
Hämeenlinna	14,7	15,4	15,4	13,0	15,8	**13,9**	-1,9	
Lappeenranta	16,7	13,4	13,2	13,6	11,9	**12,3**	0,4	
Mikkeli	17,2	16,1	12,0	13,3	12,3	**12,2**	-0,1	
Kokkola	11,7	11,9	12,2	11,4	10,3	**12,1**	1,8	
Kajaani	10,3	9,4	11,8	9,1	12,9	**12,1**	-0,8	
Kouvola	12,3	11,6	12,1	12,5	12,4	**11,1**	-1,3	
Rovaniemi	12,6	11,6	10,7	10,4	9,7	**10,6**	0,9	
Seinäjoki	13,1	13,3	12,0	10,1	11,6	**10,2**	-1,4	
Pori	15,0	13,1	12,0	12,0	11,3	**9,3**	-2,0	**ylitarjontaa**
Vaasa	14,3	11,9	9,6	11,3	9,2	**8,9**	-0,3	

2.2. Vuokramarkkinoiden alueellinen epätasapaino lisääntyi

Taulukossa 5 (seur. sivu) on kooste kuntien sijoittumisesta ARA-indeksin mukaisiin markkinaluokkiin. Lisäksi taulukosta käy ilmi eri markkinaluokkiin sijoittuvien kuntien väestöosuus ja -kehitys sekä ARA-asuntojen määrä.

Vuoden 2017 kuntajakauma kertoo selvästi, miten keskeinen vaikutus väestönmuutoksella on kunnan vuokramarkkinatilanteeseen. Väestönkasvu kiristää asuntomarkkinoita ja väestön vähentyminen aiheuttaa ylitarjontaa. Asuntokanta sopeutuu muutoksiin viiveellä, mikä heijastuu asuntojen vuokriin ja asuntokannan käyttöasteisiin. Jos asuntokannassa ei tehdä kysyntää vastaavia muutoksia uudistuotannon tai asuntojen määrän vähentämisen kautta, seurauksena on krooninen asuntopula tai tyhjien asuntojen ongelma.

Vuonna 2017 markkinoiden kireydestä tai lievästä kireydestä kärsivien kuntien määrä lisääntyi kolmella edellisvuoteen verrattuna. Tasapainoisten kuntien määrä pieneni kahdella. Lievän ylitarjonnan kuntien määrä pieneni seitsemällä, mutta ylitarjonta kuntien määrä kasvoi kahdeksalla.

Kireät tai melko kireät vuokramarkkinat olivat 17 kunnassa, joiden alueella asuu kolmasosa Suomen väestöstä. Väestön lisäys näissä kunnissa oli vuonna 2017 selvästi positiivista. ARA-asunnoista yli 40 % sijaitsee niiden alueella. ARA-asunnon saaminen on kuitenkin vaikeaa ja se edellyttää hakijalta yleensä erittäin kiireellistä asunnon tarvetta. Kireät vuokramarkkinat olivat Helsingissä ja Kauniaisissa. Melko kireä markkinatilanne vallitsi luvussa 2.1. mainittujen kaupunkien lisäksi muun muassa Kuopiossa, Porvoossa ja Nurmijärvellä.

Taulukko 5. Kuntajakauma markkinatilanteen mukaan, väestö ja ARA-kanta 2017.

ARA-asuntojen markkinatilanne	ARA-indeksi	kuntia yht.	väkiluku	%	väestön-muutos*	ARA-asuntoja	%
kireä	**30–50**	**2**	**645 414**	**12 %**	**1,9 %**	**66 355**	**18 %**
melko kireä	20–29,9	15	1 077 075	20 %	0,7 %	82 819	23 %
tasapainoinen	15–19,9	30	943 733	17 %	-0,3 %	60 939	17 %
lievää ylitarjontaa	10–14,9	77	1 573 109	29 %	-0,6 %	92 513	25 %
ylitarjontaa	0–9,9	148	1 112 130	20 %	-1,4 %	59 504	16 %
ei ARA-indeksiä	..	23	126 263	2 %	-0,7 %	4 404	1 %
		295	*5 486 724*	*100 %*	*-0,9 %*	*366 534*	*100 %*

*) painottamaton kuntakeskiarvo

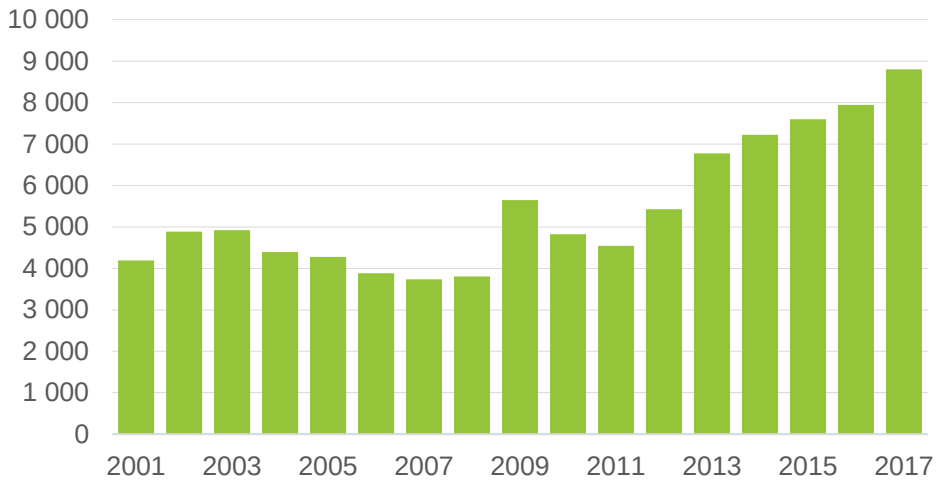
Tasapainoinen markkinatilanne oli 30 kunnassa, joiden alueella asuu 17 % väestöstä ja sijaitsee 17 % ARA-asunnoista. Tasapainoinen markkinatilanne vallitsi muun muassa Hyvinkäällä, Kirkkonummella, Lempäälässä, Nokialla ja Raumalla. Tasapainoinen markkinatilanne tarkoittaa kohtalaisen hyvää ARA-asuntojen saatavuutta ja pienehköä tyhjien asuntojen reserviä.

Lievää ylitarjontaa esiintyi 77:ssä ja **ylitarjontaa** 148 kunnassa. Lievän ylitarjonnan kunnissa väkiluku laski keskimäärin 0,6 % ja ylitarjonta 1,4 % vuodessa. Yhteenlaskettuna niiden alueella asuu lähes puolet Suomen väestöstä ja sijaitsee 41 % ARA-asunnoista. Ylitarjontaa esiintyy kaikissa maakunnissa ja jopa suurimpien kasvukeskusten naapurissa, kuten Tampereen seudulla Kangasalalla ja Ylöjärvellä sekä Turun seudulla Raisiossa.

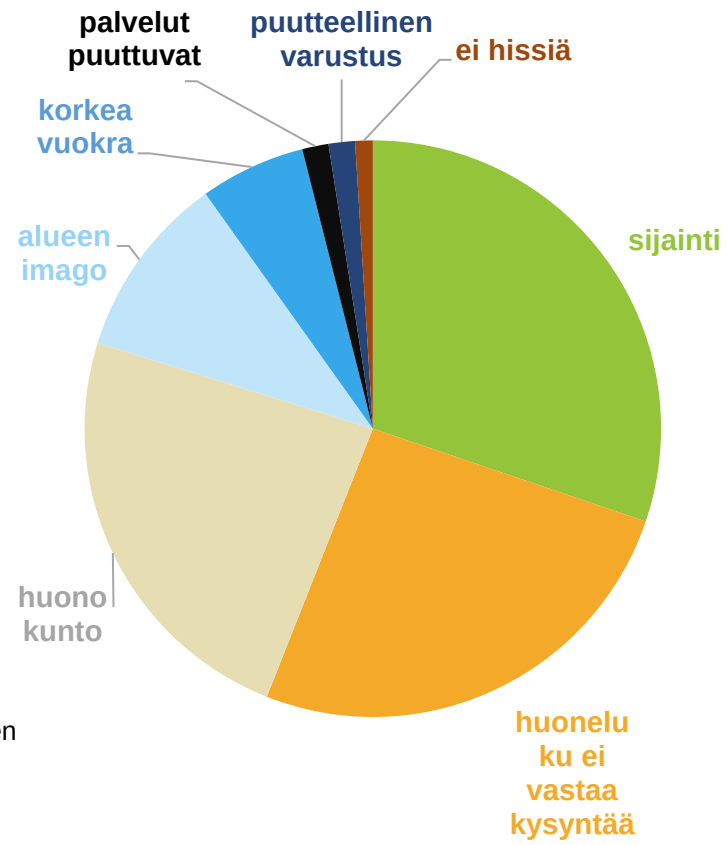
Pahimmin ylitarjonnasta kärsivät kunnat, joiden väkiluku vähenee nopeimmin. Kiihtyvä kaupungistumisen heikentää tilannetta entisestään. Vuonna 2017 väkiluku väheni 44 kunnassa vähintään 2,0 %, kun vuotta aiemmin vastaava vähennys koettiin 23 kunnassa. Kuntakohtaiset asuntomarkkinatiedot ja ARA-indeksit löytyvät liitteestä 1.

2.3. Tyhjien ARA-asuntojen määrä kasvaa

Vuoden 2017 lopulla vähintään 2 kuukautta ilman vuokralaista olleita ARA-asuntoja oli 8 800. Määrä lisääntyi 850 asunnolla edellisvuodesta. Kyseessä oli kuudes perättäinen vuosi, jolloin tyhjien ARA-asuntojen määrä lisääntyi. Määrällisesti eniten tyhjiä ARA-asuntoja oli Kemissä (389), Kouvolassa (349) ja Savonlinnassa (334). Yli kolmasosa kunnan asunnoista oli tyhjänä Juupajoella, Hyrynsalmella, Karijoella ja Sievissä.



Kuvio 3. Tyhjät ARA-asunnot 2001–2017.



Kuvio 4. ARA-asuntojen tyhjänä olon syyt.

Kaikista ARA-vuokra-asunnoista oli tyhjillään 2,4 %. Niistä 60 % oli ollut tyhjänä vähintään 6 kuukautta. Tyhjiä erityisryhmien asuntoja oli 584. Lukuun eivät sisälly opiskelija-asunnot. Kuntien ilmoittamat kolme yleisintä syytä asuntojen tyhjänä oloon olivat: huono sijainti (30 %), huoneluku ei vastaa kysyntää (26 %) ja huono kunto (24 %).

Taulukko 6. Tyhjien ARA-asuntojen kuntajakauma 2017.

Tyhjien osuus	kuntia yht.	%-osuus (kunta)	tyhjiä ARA-asuntoja	keskim. väestönmuutos
> 20 %	22	7 %	1 448	-1,4 %
10-20 %	46	16 %	2 499	-1,5 %
5-10 %	55	19 %	1 854	-1,2 %
2-5 %	66	22 %	1 871	-0,4 %
<= 2 %	92	31 %	1 128	-0,3 %
ei tietoa	14	5 %	..	-0,7 %
yht.	*295*	*100 %*	*8 800*	*-0,9 %*

Tyhjien asuntojen ongelmaa esiintyy yleisesti kunnissa, jotka menettävät eniten väestöään. Yli 10 % ARA-asunnoista oli tyhjillään 68 kunnassa. Niiden keskimääräinen väestönlasku oli 1,5 % vuodessa. 92 kunnassa tyhjien ARA-asuntojen osuus oli korkeintaan 2 %. Niiden alueella sijaitsee noin 70 % rajoitusten alaisista ARA-asunnoista.

2.4. ARA-asuntojen käyttöasteet ja vaihtuvuus

Vuonna 2017 kuntaomisteisten normaalien ARA-vuokra-asuntojen käyttöaste oli 90,1 %. Lukemaa ei ole painotettu asuntojen lukumäärällä. Käyttöaste heikkeni hieman vuodesta 2016. Erinomainen tai hyvä käyttöaste oli 104 kunnassa, tyydyttävä 63 kunnassa ja heikko 105 kunnassa (taulukko 7)

ARA-vuokra-asuntojen vaihtuvuus oli keskimäärin 25,9 %. Normaali vaihtuvuus oli 133 kunnassa. Pieneen tai erittäin pieneen vaihtuvuuteen päästiin 65 kunnassa. Suuri tai erittäin suuri vaihtuvuus oli 75 kunnassa. Määrä kasvoi 11 kunnalla edellisvuoteen verrattuna (taulukko 8)

Pääkaupunkiseudun kuntaomisteisten ARA-asuntojen vaihtuvuus oli alle 12 %. Helsingissä vaihtuvuutta oli vain 10 %. Tampereella, Turussa ja Lappeenrannassa vaihtuvuus jäi alle 20 %. Muissa kaupungeissa vaihtuvuus oli 20–27 % ja Porissa 35 % (kuvio 5).

Usean keskuskaupungin vuokrataloyhtiön tilannetta on heikentänyt kuntaliitos. Niiden seurauksena vuokrataloyhtiön omistukseen on tullut huonokuntoisia ARA-asuntoja syrjäisellä sijainnilla. Niiden käyttöaste on usein jo ennen fuusiota heikko ja vaihtuvuus suurta, mikä on heikentänyt myös emoyhtiön tunnuslukuja.

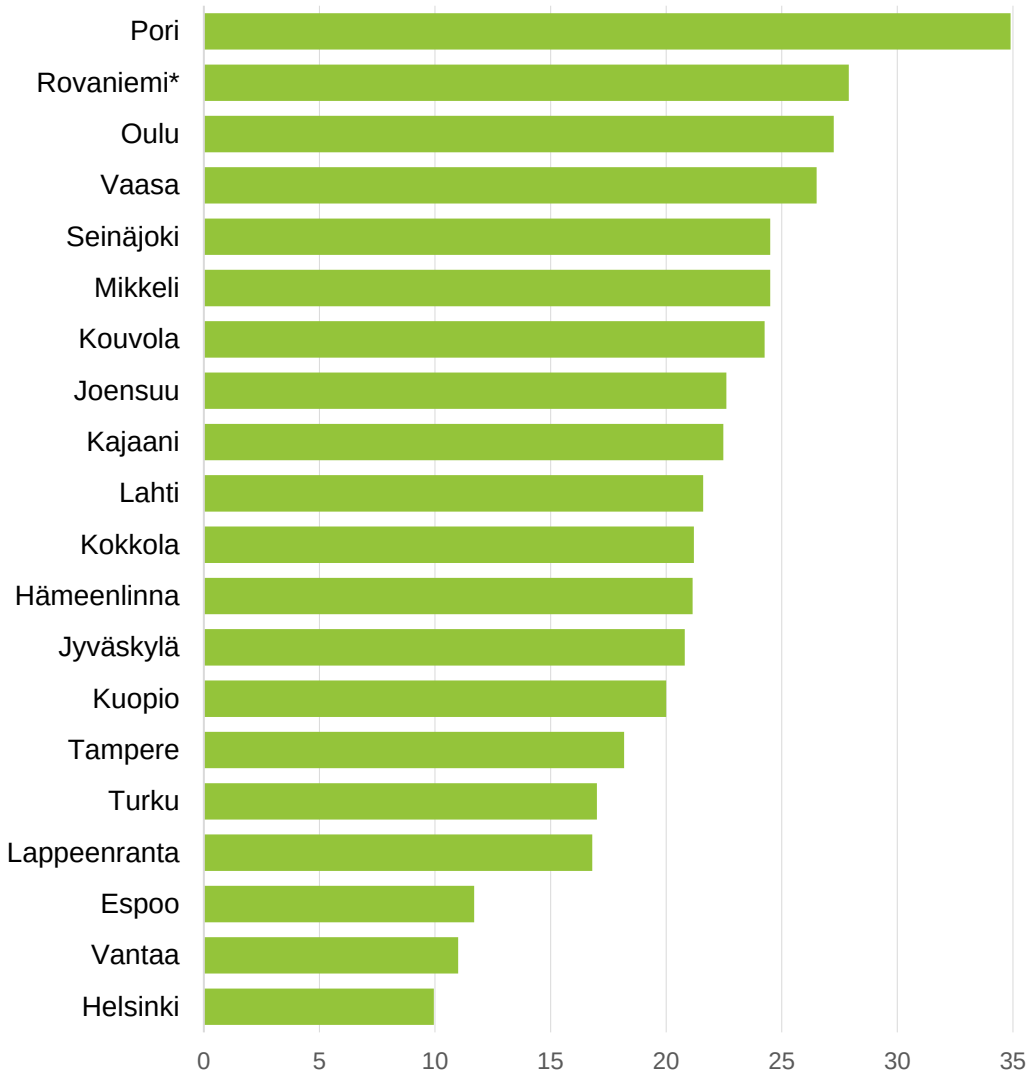
Taulukko 7. Kuntien ARA-asuntojen käyttöaste 2016–2017.

Käyttöaste		**2017**		**2016**	
Luokittelu	**%**	**kuntia**	**osuus**	**kuntia**	**osuus**
erinomainen	>= 98,0	41	14 %	42	14 %
hyvä	95,0–97,9	63	21 %	62	21 %
tyydyttävä	90,0–94,9	63	21 %	69	23 %
heikko	< 90,0	105	36 %	100	34 %
ei tietoa		23	8 %	24	8 %
	yhteensä	**295**	**100 %**	**297**	**100 %**
	*keskiarvo**	*90,1*		*90,8*	

Taulukko 8. Kuntien ARA-asukasvaihtuvuus 2016–2017.

Vaihtuvuus		**2017**		**2016**	
Luokittelu	**%**	**kuntia**	**osuus**	**kuntia**	**osuus**
er. suuri	>= 40,0	19	6 %	19	6 %
suuri	30,0 - 39,9	56	19 %	45	16 %
normaali	20,0 - 29,9	133	45 %	136	46 %
pieni	10,0 - 19,9	62	21 %	67	23 %
er. pieni	< 10,0	3	1 %	7	2 %
*- ei tietoa		22	7 %	23	8 %
	yhteensä	**295**	**100 %**	**297**	**100 %**
	*keskiarvo**	*25,9*		*25,0*	

*) Keskiarvoja ei ole painotettu asuntojen lukumäärällä.



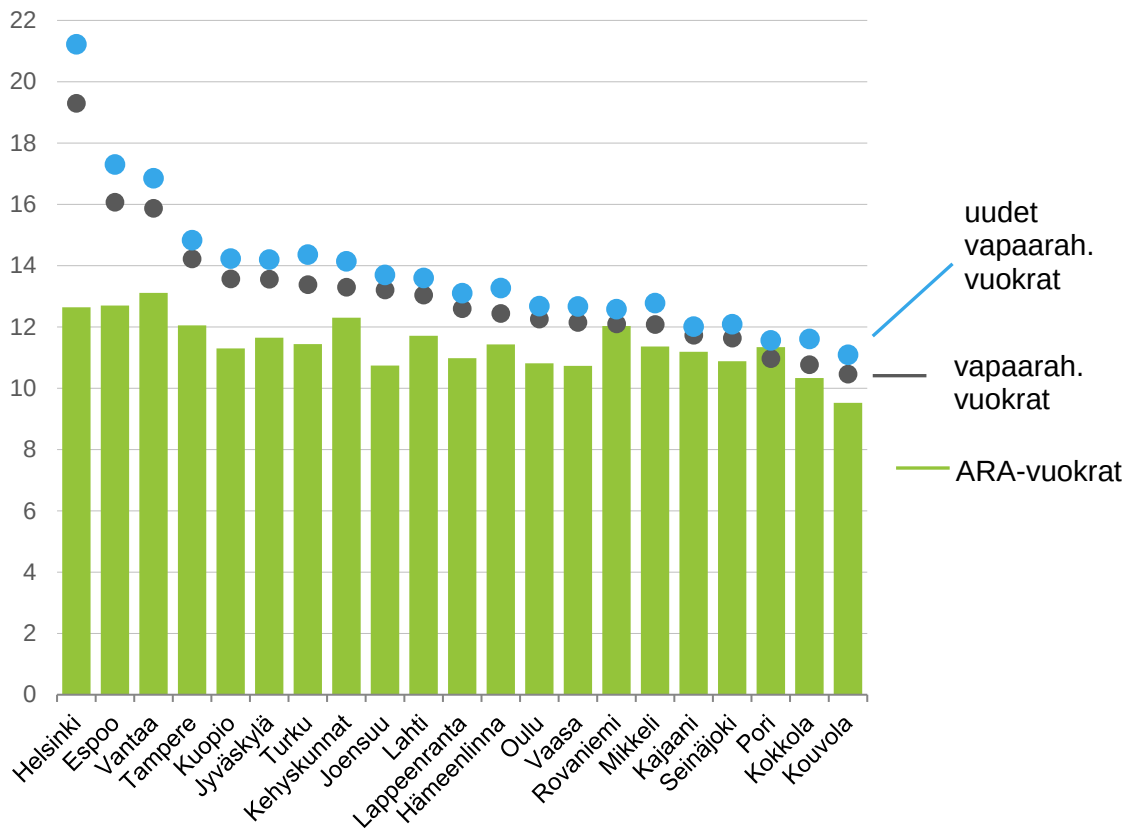
Kuvio 5. ARA-asuntojen vaihtuvuusprosentti suurissa kaupungeissa vuonna 2017.

3 VUOKRIEN NOUSUVAUHTI HIDASTUI

Vuonna 2017 ARA-vuokrat nousivat koko maassa keskimäärin 1,3 %. ARA-vuokrien nousua hillitsi matala inflaatio, joka vaikuttaa omakustannusvuokrien määräytymiseen. Suurista kaupungeista kalleimmat ARA-vuokrat olivat Vantaalla 13,1 €/m^2 ja edullisimmat Kouvolassa 9,5 €/m^2. Eniten ARA-vuokrat kallistuivat Lappeenrannassa, 3,0 % ja Kuopiossa 2,7 % (taulukko 9).

Markkinaehtoiset vuokrat nousivat koko maassa 1,7 %, kun vuotta aiemmin kasvua oli 2,6 %. Uusien vuokrasuhteiden nousu oli 2,1 % vuodessa. Turussa markkinavuokrat nousivat eniten, 3,2 % kaikki ja 4,4 % uudet vuokrasuhteet. Myös Joensuussa 3,8–3,2 % ja Jyväskylässä 3,1–3,6 % vuokrien nousu oli ripeää. Pääkaupunkiseudulla markkinavuokrat nousivat eniten Vantaalla (2,8–3,1 %). Kalleimmat vuokra-asunnot ovat edelleen Helsingissä, jossa markkina-vuokrat olivat keskimäärin 19,3 (kaikki) ja 21,2 (uudet) euroa neliöltä (taulukko 9).

Erot ARA- ja markkinavuokrien välillä kasvoivat vuonna 2017 kaikissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa Helsinkiä, Espoota ja Lahtea lukuun ottamatta. Helsingissä ARA-vuokrat olivat 52,7 % markkinavuokria edullisempia, mutta Helsingin kehyskunnissa hintaeroa oli vain 8,1 %. Rovaniemellä ARA- ja markkinavuokrat ovat yhtä suuret. Porissa ARA-asunnot olivat hieman markkinavuokria kalliimpia (taulukko 9).



Kuvio 6. Vuokrat 2017 suurissa ja maakuntien keskuskaupungeissa.

Taulukko 9. Vuokratietoja vuodelta 2017 (Tilastokeskus).

	ARA-vuokrat		vapaarah. vuokrat		uudet vapaarah.		ero vapaarah. ja ARA-vuokrat	
Kaupunki	€/m²	vuosi-muutos	€/m²	vuosi-muutos	€/m²	vuosi-muutos	€/m²	%
Helsinki	12,64	2,1 %	19,30	1,7 %	21,22	2,2 %	6,66	52,7 %
Espoo	12,70	0,9 %	16,07	0,2 %	17,30	2,3 %	3,37	26,5 %
Vantaa	13,11	0,9 %	15,87	2,8 %	16,85	3,1 %	2,76	21,1 %
Kehyskunnat	12,30	0,8 %	13,30	1,3 %	14,14	1,8 %	1,00	8,1 %
Tampere	12,05	0,0 %	14,22	2,0 %	14,83	1,8 %	2,17	18,0 %
Turku	11,44	1,2 %	13,38	3,2 %	14,36	4,4 %	1,94	17,0 %
Jyväskylä	11,65	1,5 %	13,56	3,1 %	14,20	3,6 %	1,91	16,4 %
Oulu	10,81	1,1 %	12,26	2,6 %	12,68	2,4 %	1,45	13,4 %
Kuopio	11,30	2,7 %	13,57	3,1 %	14,23	3,0 %	2,27	20,1 %
Lahti	11,71	2,3 %	13,04	1,9 %	13,60	2,6 %	1,33	11,4 %
Manner-Suomi	**11,53**	**1,3 %**	**13,88**	**1,7 %**	**14,71**	**2,1 %**	**2,35**	**20,4 %**
Joensuu	10,74	2,3 %	13,21	3,8 %	13,70	3,2 %	2,47	23,0 %
Hämeenlinna	11,43	0,9 %	12,44	0,2 %	13,27	0,8 %	1,01	8,8 %
Mikkeli	11,36	0,6 %	12,08	0,7 %	12,78	-0,7 %	0,72	6,3 %
Lappeenranta	10,98	3,0 %	12,60	2,5 %	13,10	2,8 %	1,62	14,8 %
Rovaniemi	12,03	1,2 %	12,10	2,1 %	12,58	1,9 %	0,07	0,6 %
Vaasa	10,73	1,2 %	12,15	2,1 %	12,67	2,1 %	1,42	13,2 %
Kajaani	11,19	-0,2 %	11,73	0,9 %	12,01	0,3 %	0,54	4,8 %
Seinäjoki	10,88	1,9 %	11,64	2,7 %	12,09	3,2 %	0,76	7,0 %
Pori	11,34	2,7 %	10,97	0,8 %	11,56	1,4 %	-0,37	-3,3 %
Kokkola	10,33	0,3 %	10,77	0,9 %	11,61	3,6 %	0,44	4,3 %
Kouvola	9,52	0,7 %	10,46	1,9 %	11,09	2,4 %	0,94	9,9 %

4 YHTEENVETO KUNTIEN VUOKRAMARKKINOISTA 2017

- ARA-asuntojen jonot kasvoivat koko maassa 3,1 % vuoteen 2016 verrattuna. Pääkaupunkiseudun ja useiden muiden suurten kaupunkien ARA-asunnon hakijoiden määrä kasvoi vuonna 2017.

- Pääkaupunkiseudun kuntien osuus hakijoista oli yli 40 %. Hakijoiden määrä kasvoi lähes kaikissa suurissa kaupungeissa.

- Hakijoista 62,5 % oli yhden hengen talouksia. Yhden hengen hakijoiden määrä ja osuus olivat kaikkien aikojen suurimmat.

- ARA-asunnon sai 64 400 ruokakuntaa, mikä on 0,7 % edellisvuotta vähemmän. Pääkaupunkiseudulla ARA-asunnon sai 14 830 kotitaloutta, mikä on 18,0 % enemmän kuin vuonna 2016. %. Muissa suurissa kaupungeissa ARA-asunnon saaneiden määrä väheni.

- Tyhjiä ARA-asuntoja oli vuoden 2017 lopulla 8 800. Määrä lisääntyi vuodessa 10,7 %. Määrä lisääntyi kuudentena vuonna peräkkäin.

- Helsingin markkinaluokitus pysyi edelleen kireänä, vaikka tilanne hieman parani edellisvuoteen verrattuna. Espoon, Vantaan ja Kuopion markkinatilanne säilyi melko kireässä luokassa.

- Turku nousi ensimmäistä kertaa melko kireään luokkaan. Varsinais-Suomessa teollisuustyöpaikkojen voimakas kasvu on lisännyt vuokra-asuntojen kysyntää alueella.

- Tampereella, Jyväskylässä ja Lahdessa vuokramarkkinat olivat tasapainoiset. Oulussa esiintyi lievää ylitarjontaa, mutta markkinatilanne lähestyi tasapainoa.

- ARA-asuntojen lievää ylitarjontaa esiintyi 77 kunnassa (vuona 2016 84 kunnassa) ja ylitarjontaa 148 (140) kunnassa. Tyypillistä ylitarjonta kunnille on väestön nopea väheneminen ja ARA-asuntokannan rapistuminen.

- Markkinavuokrat (uudet ja vanhat vuokrasuhteet) nousivat koko maassa 1,7 %. Uudet vuokrasuhteet nousivat 2,1 %. Nousuvauhti hidastui vuoden 2017 aikana. Turussa, Jyväskylässä, Kuopiossa ja Joensuussa markkinavuokrat nousivat yli 3 %.

- ARA-vuokrat nousivat keskimäärin 1,3 % vuodessa. Matala inflaatio ja ARA-asuntojen heikko markkinatilanne vajaakäytöstä kärsivissä kunnissa hillitsivät vuokrien nostoa.

- Erot ARA- ja markkinavuokrien välillä kasvoivat kaikissa yli 100 000 asukkaan kaupungeissa Helsinkiä, Espoota ja Lahtea lukuun ottamatta. Väestöltään vähenevissä kunnissa ARA-vuokrat ovat yleensä kalliimpia kuin markkinavuokrat.

- Markkinaehtoisia vuokra-asuntoja valmistui ennätysmäärä vuonna 2017 ja kasvu jatkuu vuonna 2018. Kasvu hillitsee vuokrien nousua. ARA-asuntojen kysyntä säilyy edelleen korkealla tasolla kaikissa suurissa kaupungeissa.

LIITE 1.
ASUNTOMARKKINATIETOA ARA-ASUNNOISTA KUNNITTAIN 2017

Liite: Väestö- ja asuntomarkkinatietoa ARA-asunnoista kunnittain (ara.fi)

Muuta tietoa vuokra- ja asuntomarkkinoista

- ARAn asuntomarkkinakatsaukset
  www.ara.fi/asuntomarkkinakatsaus

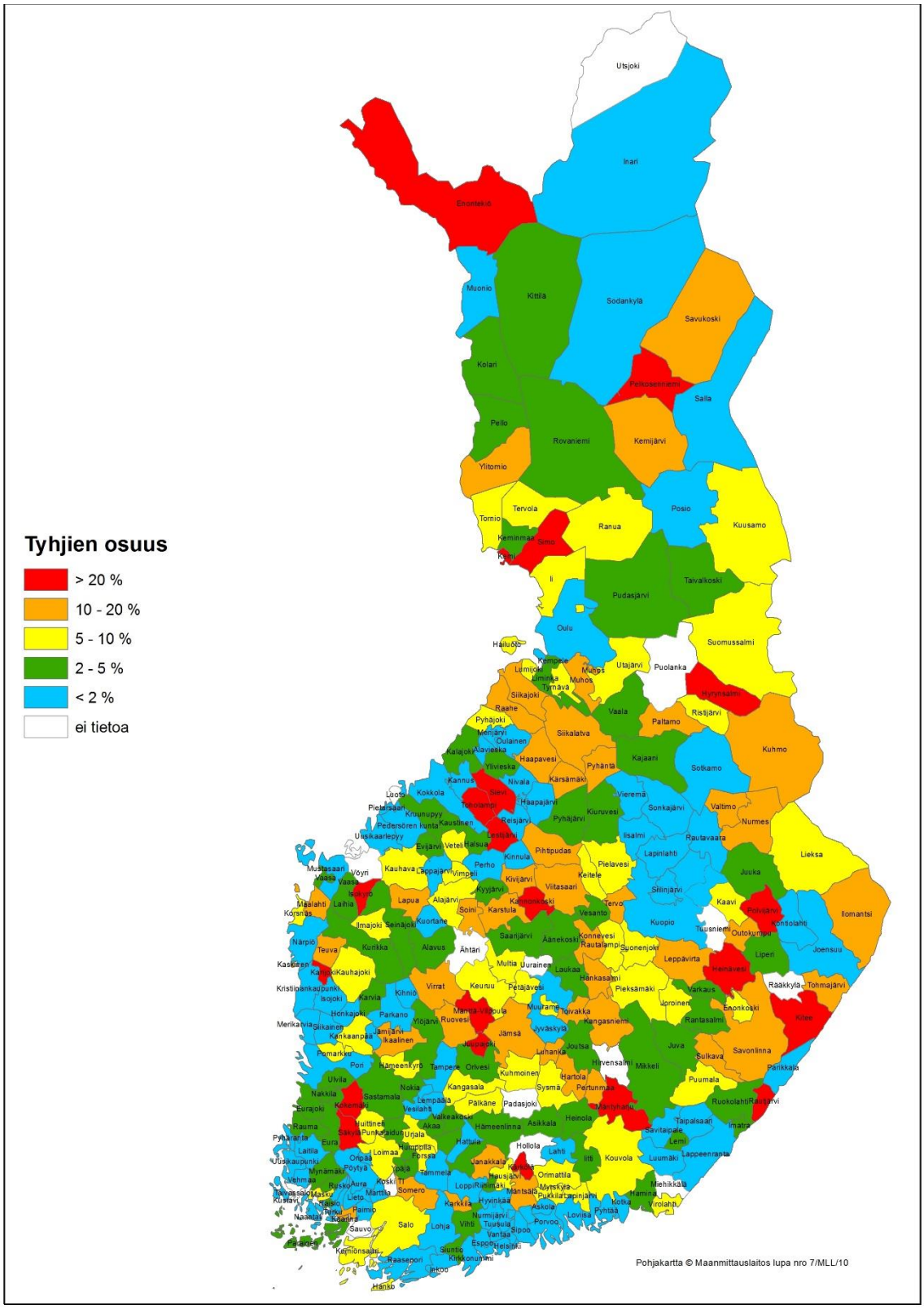
- Selvitys Savonlinnan vuokra-asuntotilanteesta
  http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Tiedotteet/Selvitys_Savonlinnan_vuokraasuntotilante(46064)

- Raportti asuntokannan kehittämisestä kasvukeskusten ulkopuolella
  http://www.ym.fi/fi-FI/Asuminen/Tyoryhma_ehdottaa_ratkaisuja_vaestoltaan(44826)

- Kelan yleisen asumistuen saajien vuokratiedot 2/2018:
  http://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/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/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2018-ennuste.html



Kuvio 7. Tyhjien ARA-asuntojen osuus kunnissa 2017.

ARA-INDEKSIN LASKEMINEN, POIKKEUKSET JA TULKITSEMINEN

ARA-indeksin arvot perustuvat ARAn kunnilta keräämiin tietoihin. Vuoden 2017 asuntomarkkinakyselyn vastausprosentti oli 95,3. Kyselyyn vastasi 281 kuntaa Manner-Suomen 295 kunnasta. ARA-indeksi saatiin laskettua 273 kunnalle.

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 15.11.2017, 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.