

Pvm  
26.10.2021Dnro  
TK/2909/00.07/  
2021

Vastaanottaja  
Eduskunta  
Valtiovarainvaliokunta/Asunto- ja ympäristöjaosto  
PL 10  
vav@eduskunta.fi

Viite  
Lausuntopyyntö 27.10.2021

Asia  
**Asuntomarkkinat tilastojen valossa**

Eduskunnan Valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaosto on pyytänyt Tilastokeskukselta asiantuntijalausuntoa koskien asuntomarkkinoiden nykytilaa tilastojen valossa. Asiayhteytenä on valiokunnan 27.10. pidettävän kokouksen asiakohta HE 146/2021 v / Lausuntopyyntö.

Asuntotuotanto on ollut kasvussa koko maan tasolla. Rakennustoimintaa ennakoiva rakennuslupien määrä kääntyi loppuvuonna 2020 uudelleen nousu-uralle ja kasvu on jatkunut siitä saakka.

Asuntojen hintakehityksen alueellinen eriytyminen on edelleen ajankohtaista: pääkaupunkiseudulla ja kasvukeskuksissa hinnat nousevat, muualla maassa laskevat tai säilyvät ennallaan. Asuntojen hintojen alueellinen moninaisuus on kuitenkin huomattavaa. Esimerkiksi maakuntakeskusten keskustoissa hinnat laskevat huomattavasti vähemmän kuin keskustojen ulkopuolella.

Poikkeusaika on kasvattanut suurten asuntojen kysyntää, mikä näkyy rivitaloasuntojen, kerrostalokolmioiden ja omakotitalojen hintojen nousuna ja kohonneina kauppamäärinä. Poikkeusaikana rivitaloasuntojen hintojen laskeminen pääkaupunkiseudun ulkopuolella on pysähtynyt. Omakotitalojen hinnat ovat nousseet eri puolilla Suomea parin vuoden takaisesta.

Vuokralla asuminen on lisääntynyt 2010-luvun aikana eniten alle 40-vuotiaiden asutokunnissa. Kaikista asutokunnista vuokralla asui vuoden 2020 lopussa 34 prosenttia, mikä on neljä prosenttiyksikköä enemmän kuin vuonna 2010. Vuokralla asumisen kasvuun vaikuttaa muun muassa yksinasumisen lisääntyminen.

Pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat nousseet viidessä vuodessa noin 9 prosenttia ja muualla Suomessa 7 prosenttia. Alueiden väliset erot keskivuokrissa ovat suuria. Vaparaahoitteisen yksión mediaanivuokra Helsingissä on 750 euroa, kun se Oulussa on noin 500 euroa. Poikkeusaikana vuokra-asuntojen tarjonta on kasvanut etenkin pääkaupunkiseudulla.

Tyhjillään olevien asuntojen määrän kasvu on kiihtynyt 2010-luvulla. Tyhjillään olevia asuntoja on niin kasvukeskuksissa, kuin pienemmissä kunnissa. Syitä tyhjillään oloon on useita ja ne poikkeavat alueellisesti toisistaan.

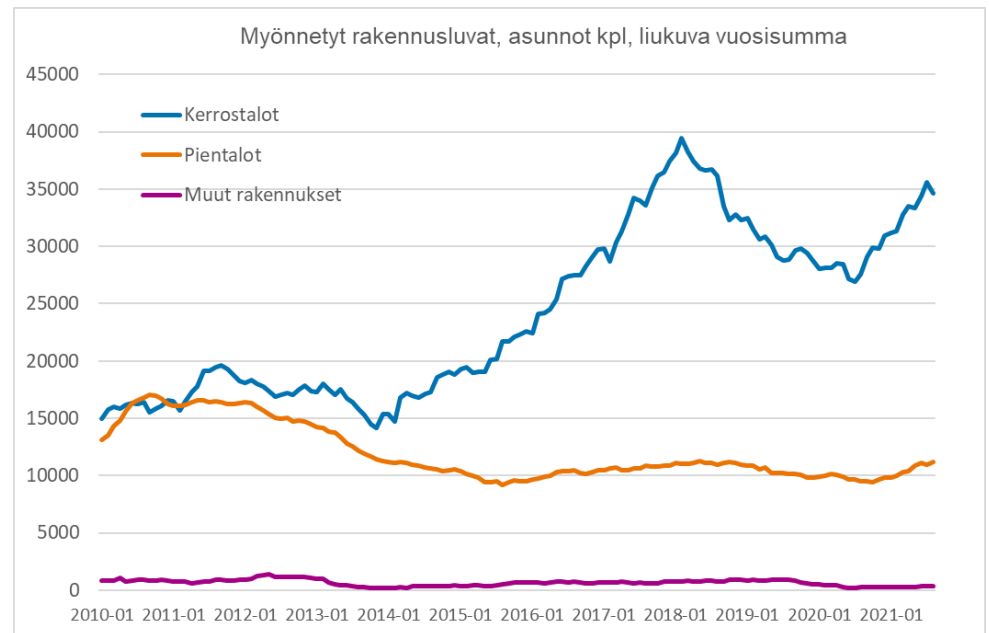
Uusissa asunnoissa suuret taloyhtiölainat ovat yhä yleinen rahoitusmuoto, joskin yhtiölainaosuudet ovat hieman laskeneet.

Koronan vaikutus asuntomarkkinoihin on toistaiseksi näkynyt suurten asuntojen hintojen nousuna, asuntokaupan vilkastumisena ja toisaalta vuokra-asuntojen tarjonnan lisääntymisenä. Talouden epävarmuus ja työllisyyskehitys kuitenkin heijastuvat todennäköisesti asuntojen hintakehitykseen ja asuntomarkkinoihin pysyvämmin pitemmällä aikavälillä.

## Kerrostalo- ja pientalorakentamiseen myönnettyjen lupien määrä kasvussa

Asuntotuotanto on ollut kasvussa koko maan tasolla. Rakennustoimintaa ennakoiva rakennuslupien määrä kääntyi loppuvuonna 2020 uudelleen nousu-uralle ja kasvu on jatkunut siitä saakka (kuvio 1). Asuntotuotannon kannalta merkittävin vaikutus on ollut kerrostalorakentamiseen myönnettyjen rakennuslupien kasvulla, mutta myös pientaloille myönnettyjen lupien määrä on kasvanut. Pientaloihin lasketaan kuuluvaksi omakotitalot, paritalot ja rivitalot.

Kuvio 1. Asunnoille myönnetyt rakennusluvut 2010M01-2021M08



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

Asunnoille myönnettyjen rakennuslupien aiempi lasku näkyy nyt valmistuneissa asunnoissa (taulukko 1). Valmistuneiden asuntojen kappalemäärän liukuva vuosisumma on ollut laskussa, mutta sen väheneminen on hidastunut. Kesäkuussa 2021 edellisen 12 kuukauden aikana oli valmistunut 4,5 prosenttia vähemmän asuntoja kuin vuoden 2020 vastaavana ajankohtana. Samaan aikaan kerrostaloasuntoja valmistui 6,5 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2020. Pientaloja sen sijaan valmistui jo 2,4 prosenttia enemmän kuin edellisvuonna vastaavaan aikaan.

Taulukko 1. Valmistuneiden asuntojen kappalemäärät talotyypin mukaan 2013–2021M06

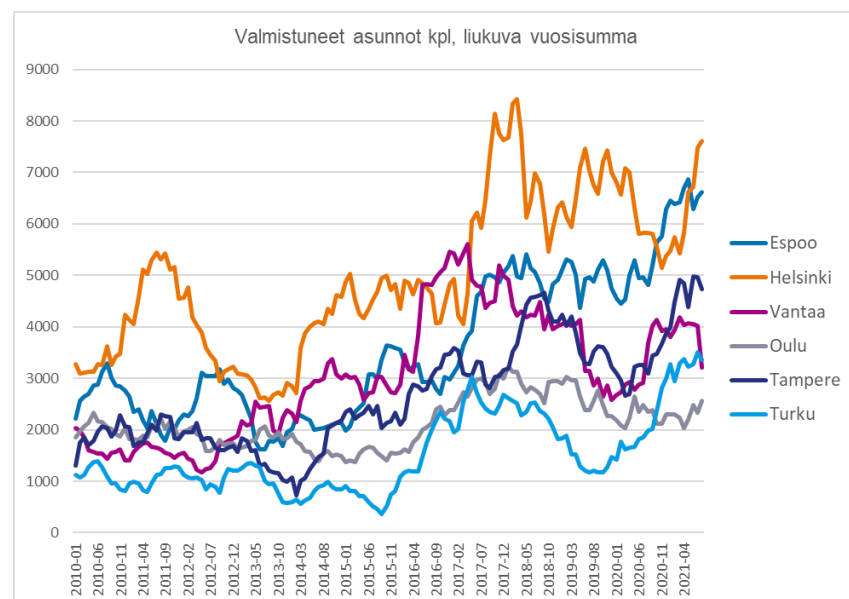
Talotyyppi	Muuttuja	Tarkasteluperiodit								
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021M06* (ed.12kk summa)
Kaikki rakennukset	lkm	30497	29345	27662	30486	35877	43046	42950	39057	38536
	vuosimuutos %	-10 %	-4 %	-6 %	10 %	18 %	20 %	0 %	-9 %	-5 %
Kerrostalot	lkm	15558	16940	16717	19010	24090	31135	31575	28097	27498
	vuosimuutos %	-11 %	9 %	-1 %	14 %	27 %	29 %	1 %	-11 %	-6 %
Pientalot	lkm	14019	12153	10720	10817	11022	11346	10841	10292	10462
	vuosimuutos %	-10 %	-13 %	-12 %	1 %	2 %	3 %	-4 %	-5 %	2 %
Muut rakennukset	lkm	920	252	225	659	765	565	534	668	576
	vuosimuutos %	-7 %	-73 %	-11 %	193 %	16 %	-26 %	-5 %	25 %	-21 %

Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

\*Sarakkeen 2021M06 vuosimuutosprosentti on laskettu vertaamalla vuoden 2020 vastaavaan ajankohtaan

Asuntotuotannon alueellinen keskittyminen on Suomessa edelleen vahvaa. Kun tutkitaan kuuden suurimman kaupungin asunnoille myöntämiä rakennuslupia, nähdään, että etenkin Helsinki, Espoo, Tampere ja Turku ovat saaneet kasvatettua asunnoille myöntämisensä rakennuslupien kappalemääriä. Varsinkin Espoo on pysytellyt vakaalla kasvu-uralla (kuvio 2).

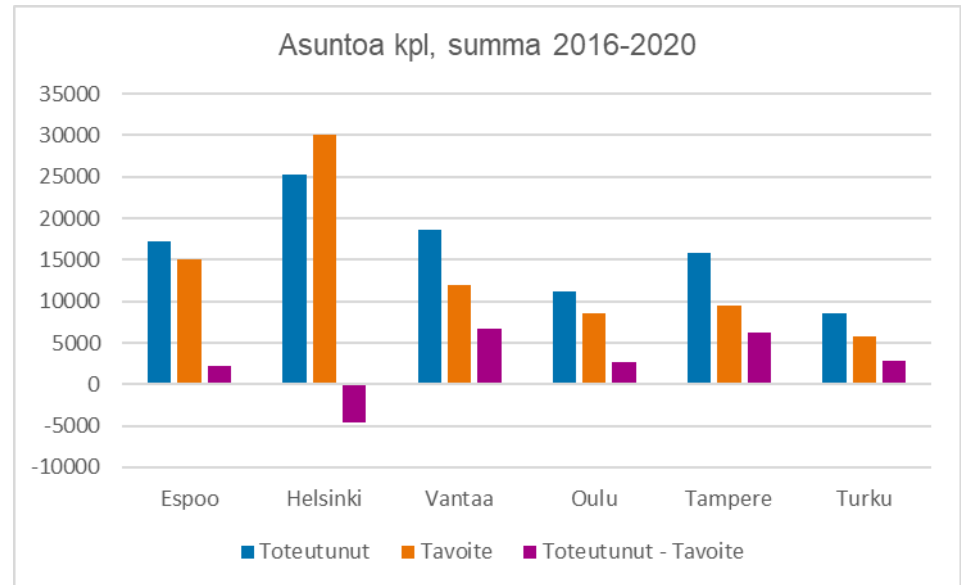
Kuvio 2. Asunnoille myönnetyt rakennusluvut kaupungeittain 2010M01-2021M08



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

Suurimpien kaupunkien MAL-tavoitteiden toteutumista on mitattu valmistuneilla asunnoilla (kuvio 3). Vuosina 2016-2020 asuntotuotantotavoitteeseen ovat päässeet Helsinkiä lukuun ottamatta kaikki muut suuret kaupungit. Vantaalla ja Tampereella asuntotuotantoa on ollut selvästi vuotuisia tavoitteita enemmän. Helsinkiäkin on saanut hieman kirittyä tavoitettaan ja vuoden 2020 lopussa se oli tavoitteestaan jäljessä alle 5000 asunnon verran.

Kuvio 3. MAL- sopimusten asuntotuotannon tavoite ja valmistuneet asunnot vuosina 2016-2020

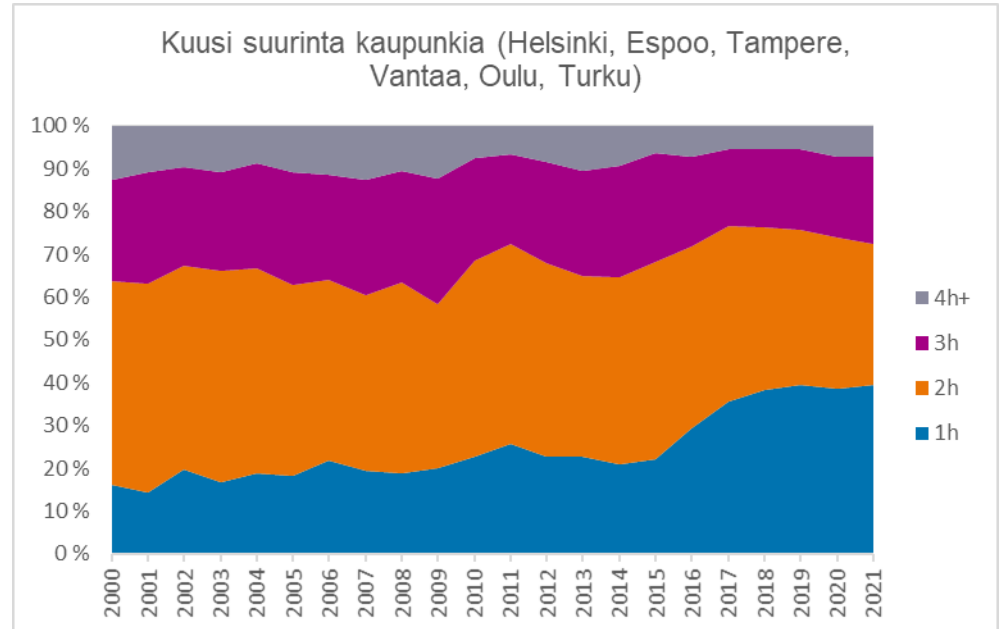


Lähde: YM, MAL-sopimukset 2016–2020; Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

\*Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2016-2020 ja 2018-2022

Suomen kuudessa suurimmassa kaupungissa yksiöiden osuus asunnoille myönnettyistä rakennusluvista kasvoi voimakkaasti vuodesta 2015 alkaen. Yksiöiden tuotanto-osuus on pysytellyt viime vuodet varsin vakaasti lähes 40 prosentin tasolla. Vuodesta 2019 alkaen kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen osuus on kasvanut hieman kaksioiden kustannuksella (kuvio 4).

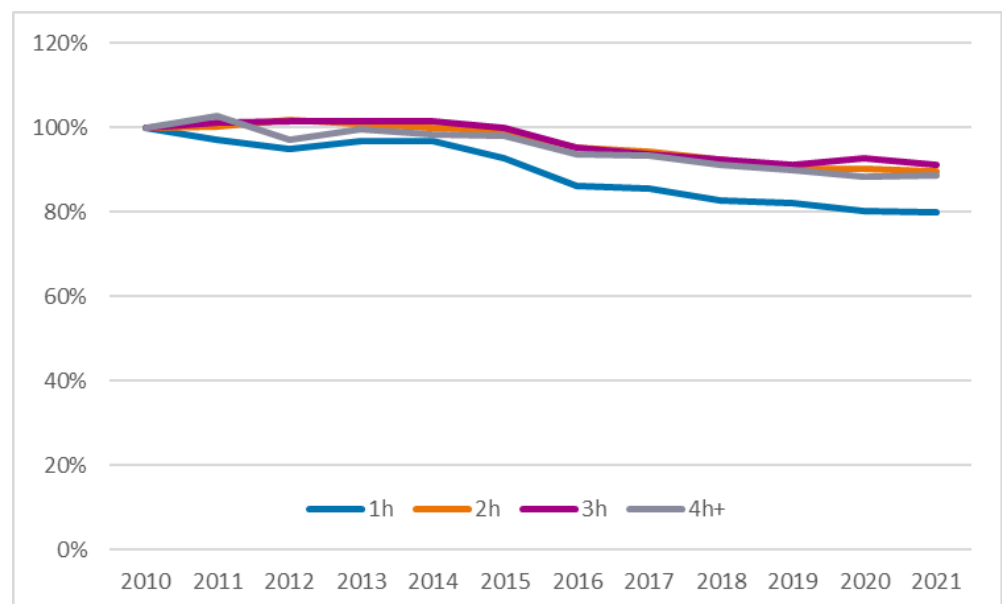
Kuvio 4. Kerrostaloasuntojen tuotanto-osuudet huoneluvun mukaan 2000-2021M08 asunnoille myönnettyistä rakennusluvista laskettuna



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotantokanta

Suomen kuudessa suurimmassa kaupungissa kerrostaloasuntojen keskikoko pieneni 2010-luvulla. Myönnettyissä rakennusluvista ilmii on jatkunut neliöitä ja sitä suurempia asuntoja lukuun ottamatta myös vuonna 2021 (kuvio 5). Huonetyypeistä yksiöiden keskipinta-ala on pienentynyt vuodesta 2010 suhteellisesti eniten, 80,1 prosenttiin.

Kuvio 5. Suomen kuuden suurimman kaupungin kerrostaloasunnoille myönnettyjen rakennuslupien keskipinta-alan kehitys vuodesta 2010 alkaen.



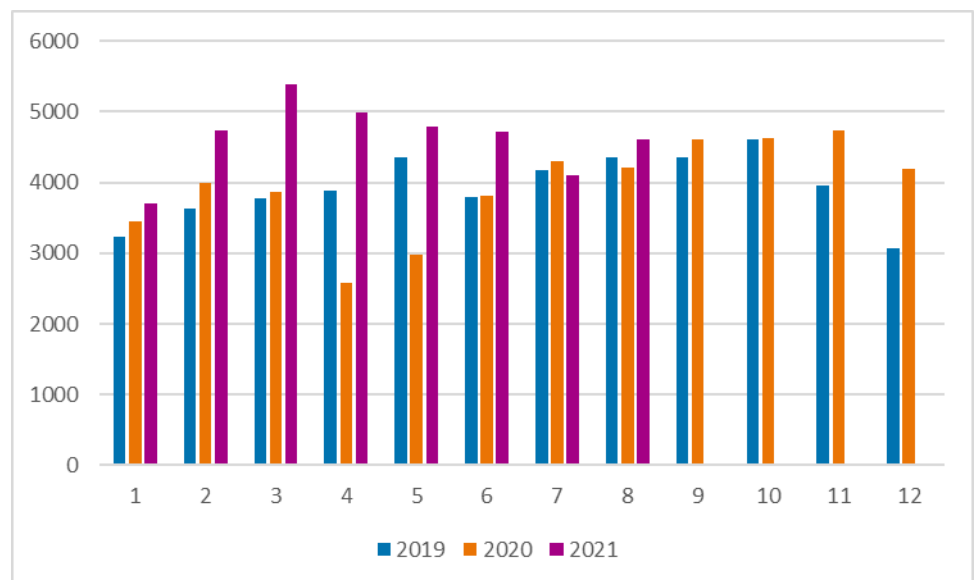
Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotantokanta

## Asuntokaupassa on rikottu alkuvuonna ennätysiä

Koronapandemian ensimmäinen seuraus asuntomarkkinoilla nähtiin vuoden 2020 maalis-huhtikuussa, kun asuntokauppa romahti ja kauppaa tehtiin kiinteistönvälittäjien kautta yli 30 prosenttia vähemmän kuin edellisvuonna.

Asuntomarkkinoilla vallitsi suuri epävarmuus tulevasta, mutta pelot asuntokaupan hyytymisestä eivät käyneet lopulta toteen. Tänä vuonna asuntokauppa on rikkonut uusia ennätysiä. Tammi-kesäkuussa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kauppooja tehtiin kiinteistönvälittäjien kautta 36 prosenttia enemmän kuin vuosi sitten, ja 25 prosenttia enemmän kuin vuonna 2019. Myös omakotitalojen kauppa on ollut alkuvuonna vahvassa kasvussa. Viime kuukausina asuntokaupan hurja tahti on hieman tasoittunut (kuvio 6).

Kuvio 6. Kiinteistönvälittäjien kautta myytyjen vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kauppoojen lukumäärä 2019-2021 kuukausittain

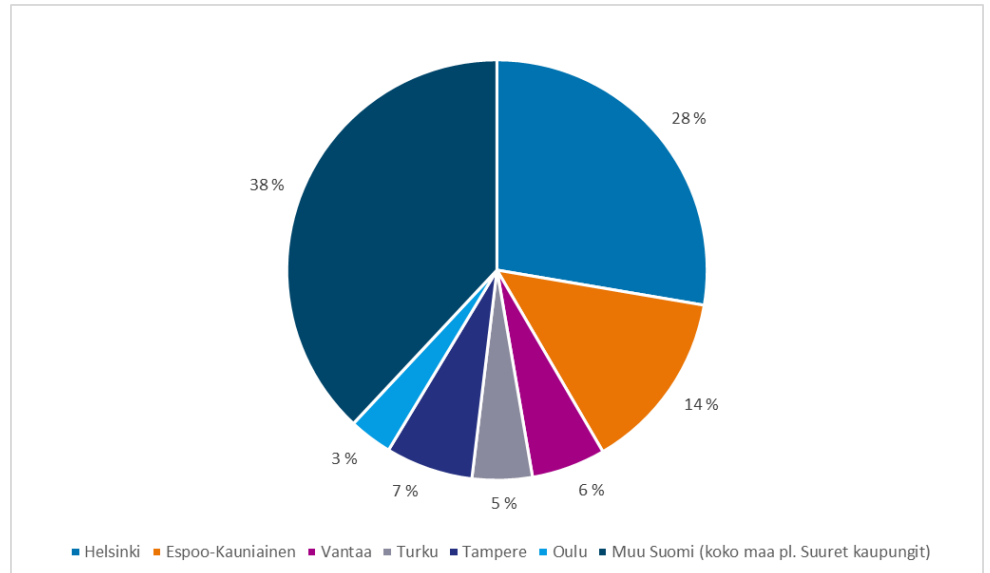


Lähde: Tilastokeskus: Osakeasuntojen hinnat.

Kuluttajien usko omaan talouteen pitkällä tähtäimellä on ollut koronasta huolimatta erityisen vahvaa. Myös kuluttajien asunnonostoaiheet ovat olleet korkealla koko tämän vuoden. Syynä lienee, että korona-aikana kotitaloudet eivät ole päässeet kuluttamaan entiseen tapaan ja säästöjä on kertynyt. Vaikka ostohaluja on, on asuntokauppaa hidastanut se, että kaikissa asuntotyypeissä myytäviä kohteita on ollut aikaisempaa vähemmän.

Ennakkotietojen mukaan alkuvuonna 2021 vapaarahoitteisen asuntokaupan arvo oli 10,5 miljardia euroa. Euromääräisellä arvolla mitaten asuntokauppa keskittyy pääkaupunkiseudulle ja suuriin kaupunkeihin, joissa syntyy selvästi yli puolet asuntokaupan arvosta.

Kuvio 7. Asuntokaupan arvon jakautuminen alkuvuonna 2021 suurten kaupunkien ja muun Suomen välillä.

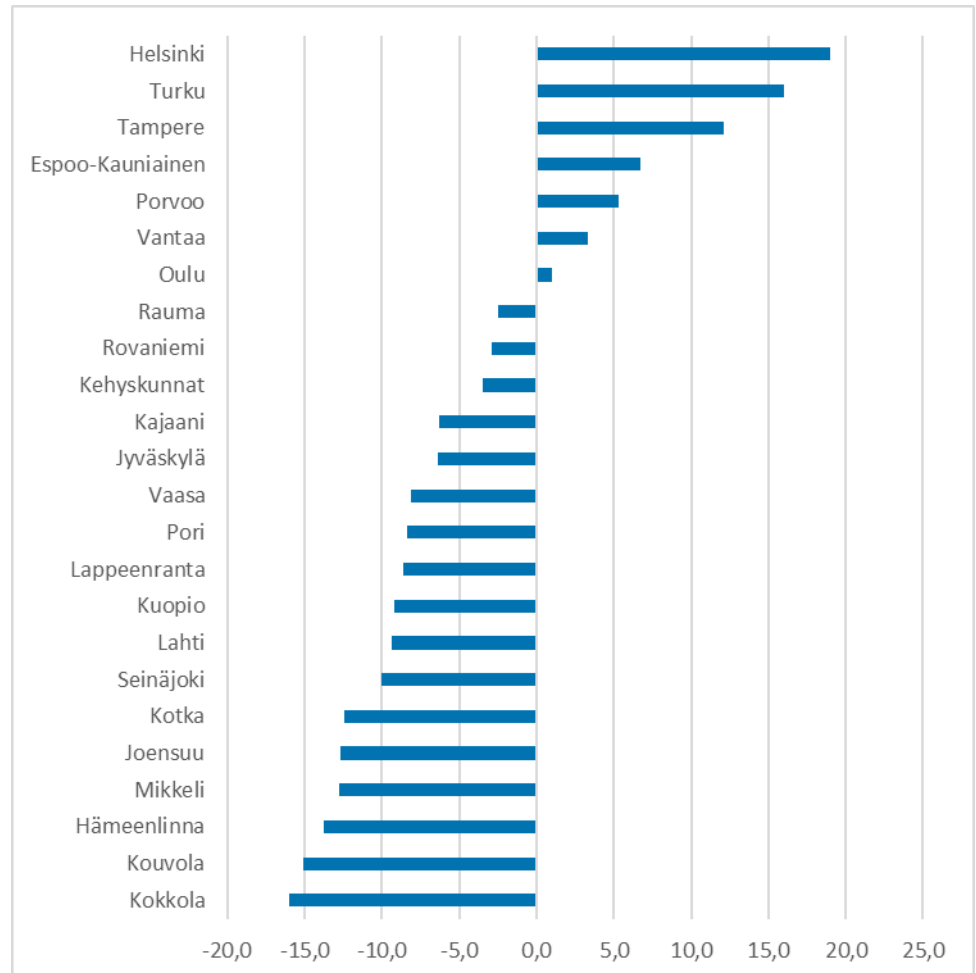


Lähde: Tilastokeskus: Osakeasuntojen hinnat.

### Pitkällä aikavälillä asuntojen hintojen eriytyminen on jatkunut

Asuntojen hintakehityksessä pitkän aikavälin trendinä on ollut asuntohintojen eriytyminen. Vuoteen 2015 verrattuna hinnat ovat nousseet vain pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Turussa, Oulussa ja Porvoossa (kuvio 8). Kehitys on erilaista kuin muissa pohjoismaissa, joissa hinnat ovat eri alueilla nousseet tai vähintäänkin pysyneet ennallaan.

Kuvio 8. Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hintojen muutokset, % vuodesta 2015 vuoteen 2020

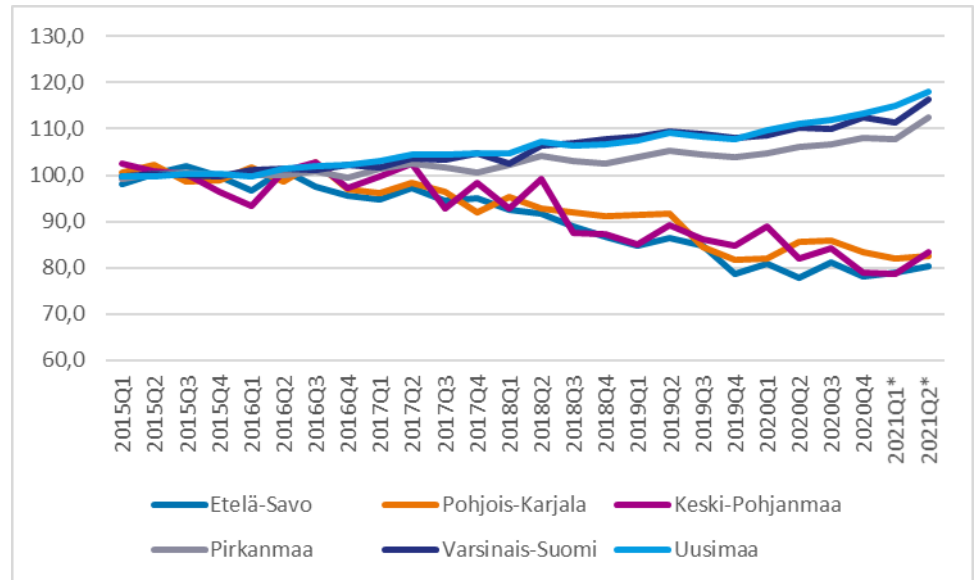


Lähde: Tilastokeskus: Osakeasuntojen hinnat.

Suurella osalla maata vanhojen osakeasuntojen hinnat laskevat. Maakuntakeskuksista hinnat ovat laskeneet vuoteen 2015 verrattuna eniten Kokkolassa, Kouvola ja Hämeenlinnassa (kuvio 8). Maakunnista hinnat ovat laskeneet eniten Etelä-Savossa (20%), Keski-Pohjanmaalla ja Pohjois-Karjalassa (kuvio 9).



Kuvio 9. Vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hintojen kehitys maakunnittain vuodesta 2015 alkaen, indeksi 2015=100



Lähde: Tilastokeskus: Osakeasuntojen hinnat.

Kaupunkien sisällä erot hintakehityksessä ovat huomattavat. Helsingin keskusta-alueella (Helsinki 1) hinnat ovat nousseet viidessä vuodessa jopa lähes 27 prosenttia, kun taas Helsinki 4 -alueella nousua on vajaat 9 prosenttia. Vantaan kalleimmilla alueilla (Vantaa 1) hinnat ovat nousseet n. 7 prosenttia, kun taas osassa Vantaata hinnat ovat nousseet prosentin vuoden 2015 tasosta. Vastaava trendi on havaittavissa myös Tampereella ja Turussa.

Myös maakuntakeskuksissa on huomattavat erot hinnoissa keskusta-alueiden ja kauempana keskustasta olevien alueiden välillä. Esimerkiksi Jyväskylässä hinnat ovat keskusta-alueella pysyneet vuoden 2015 tasolla, kun kauempana keskustasta ne ovat laskeneet noin 12 prosenttia. Vastaavasti Kotkan keskusta-alueella hinnat ovat nousseet 2,6 prosenttia, kun taas kauempana keskustasta hinnat ovat pudonneet viidessä vuodessa jopa neljänneksen.

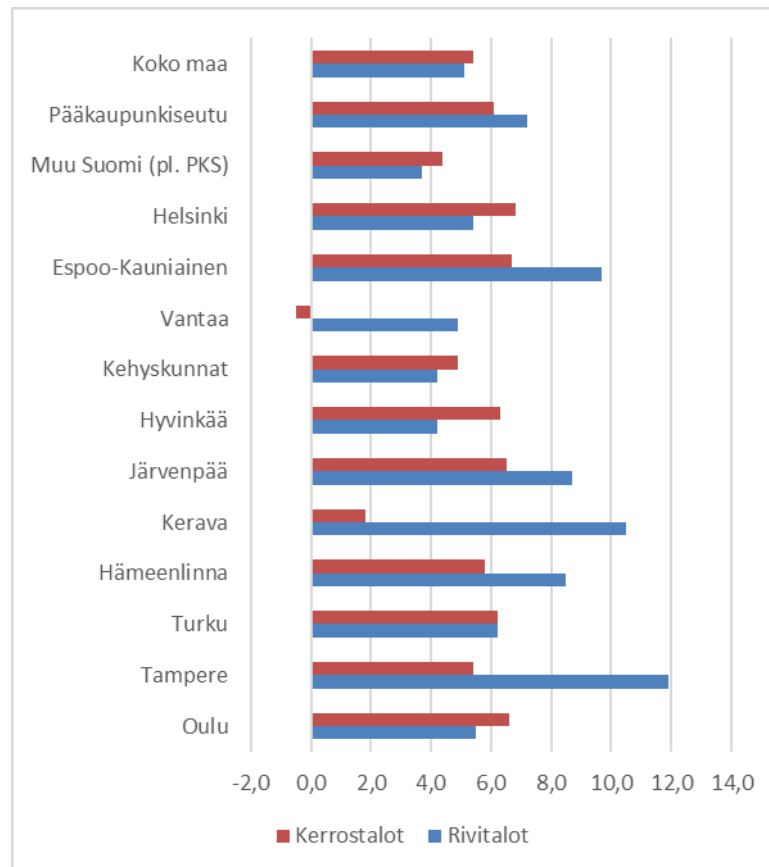
Hintakehityksen erojen lisäksi myös neliöhinnoissa on suuret erot niin alueiden välillä kuin sisälläkin. Helsingin keskustassa keskimääräinen asuntoneliö kerrostalokaksiossa maksaa 8 400 euroa, Helsinki 4 alueella noin 3 200 euroa, Turun keskustassa 3 700 euroa ja esimerkiksi Joensuun keskustassa asuntoneliön saa keskimäärin 1 500 eurolla.

## Poikkeusaika on kasvattanut isojen asuntojen kysyntää

Korona-aika on tuonut asuntojen hintakehitykseen lyhyellä aikavälillä muutosta: Tarjonnan vähäisyys ja isompiin asuntoihin kohdistuva aiempaa suurempi kysyntä näkyvät vanhojen rivitaloasuntojen ja omakotitalojen hinnoissa. Pääkaupunkiseudulla rivitaloasuntojen hinnat olivat loppuvuodesta 2020 alkuvuoteen 2021 noin neljän prosentin vuosinousussa ja toisella neljänneksellä rivitalojen hintojen nousu ylitti jo kerrostalojen hinnannousun.

Pääkaupunkiseudun ulkopuolella pitempään jatkunut rivitaloasuntojen hintojen lasku näyttäisi vuoden 2020 lopussa pysähtyneen ja nousua on jo lähes neljä prosenttia, kun tarkastellaan hintojen vuosimuutoksia (kuvio 10).

Kuvio 10. Myytyjen kerros- ja rivitalojen hintojen vuosimuutos (%) koko maassa, pääkaupunkiseudulla (PKS), muualla Suomessa, Helsingin kehyskunnissa sekä suurimmissa kaupungeissa 2021/Q2.



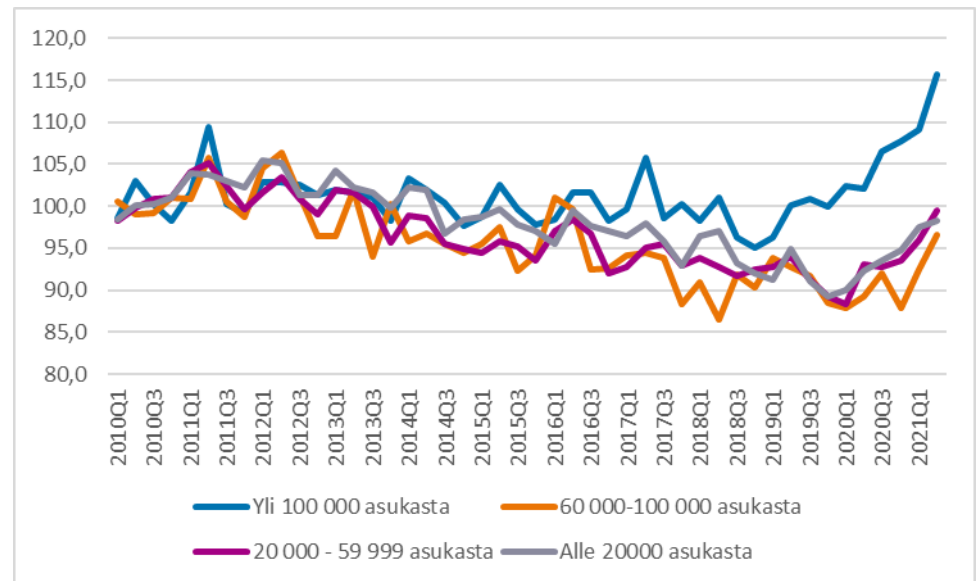
Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat.

Vuoden 2021 toisen neljänneksen tietojen mukaan isoissa kaupungeissa, kuten Espoossa, Vantaalla ja Tampereella, vanhojen rivitaloasuntojen hinnat ovat nousseet enemmän kuin kerrostaloasuntojen hinnat.

Vantaalla runsas uudistuotanto on hillinnyt etenkin kerrostaloasuntojen hintojen nousua jo pidempään. Kerrostaloasuntojen hintakehityksessä huomionarvoista on se, että juuri isompien asuntojen hintakehitys on ollut aikaisempaa voimakkaampaa ja hinnat ovat nousseet paikoin pienempiä asuntoja enemmän. Tämä yhdessä viimeaikaisen rivitaloasuntojen hintakehityksen kanssa viittaa poikkeusajan kasvattaneen kiinnostusta isoja asuntoja kohtaan.

Omakotitalokaupan piristyminen näkyy selvästi vanhojen omakotitalojen hintakehityksessä. Voimakkaimmin hinnat ovat nousseet yli 100 000 asukkaan kaupungeissa, mutta nousu on ollut poikkeuksellisen suurta laajasti eri alueilla (kuvio 11).

Kuvio 11. Vanhojen omalla tontilla olevien omakotitalojen hintakehitys 2015–2021/Q2 kunnissa asukasluvun mukaan jaoteltuna.



Lähde: Tilastokeskus, Kiinteistöjen hinnat

## Omakotitalorakentaminen piristynyt, mutta kustannukset nousevat

Pientalotonttien myynti on kasvanut tasaisesti alkuvuodesta 2020.

Pientalotonteista on tehty tämän vuoden ensimmäisen puoliskon aikana yli 1 000 kauppaa enemmän kuin vuosi sitten vastaavaan aikaan – nousua kauppamäärissä on yli 60 prosenttia. Pientaloteollisuus raportoi jo alkuvuodesta talokauppojen myynnin nousseen jopa 70 prosenttia vuoden takaisesta, ja tästä vuodesta odotetaan parasta pitkään aikaan.

Kiihtynyt tonttikauppa näkyy luonnollisesti viiveellä myönnettyissä rakennusluvuissa. Kuntien rakennusvalvonnan lupaprosessit voivat viivästyä vaihtelevien lupajonojen vuoksi, ja rakentamisen aloitusta voivat puolestaan hidastaa esimerkiksi haasteet rakennusmateriaalien tai talopakettien saatavuudessa. Rakennusmateriaalien, etenkin puutavaran, hinnat ovat olleet koko vuoden voimakkaassa nousussa.

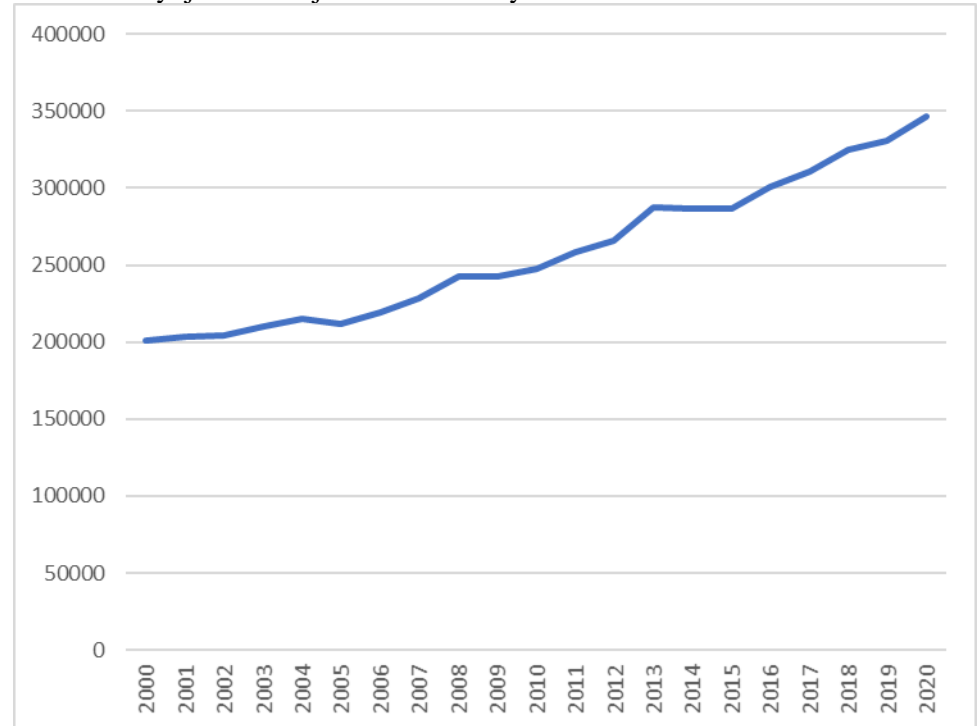
Vielä elokuussa 2020 myönnettyjen rakennuslupien määrä omakotitaloasunnoille oli edellisvuotta pienempi, mutta tämän jälkeen myönnetyt lupamäärät ovat olleet yhtäjaksoisesti edellisvuotta suurempia. Omakotitalorakentamisen nousu vuosisummissa mitattuna on vielä vaimeaa, mutta nähtäväksi jää, miten myönteinen pientalotonttikauppa näkyy tässä viiveellä.

## Tyhjillään olevien asuntojen määrä on kasvanut etenkin 2010-luvulla

Asuntomarkkinoiden tilannetta kuvastaa myös tyhjillään olevien asuntojen määrä. Vuoden 2020 lopussa Suomessa oli noin 3,1 miljoonaa asuntoa. Niistä kuitenkin noin 11 prosenttia oli vailla vakituista asukasta. Tyhjien asuntojen määrä on kasvanut 2000-luvulla lähes 146 000 asunnon verran ja kasvu on kiihtynyt etenkin 2010-luvulla (kuvio 12). Syitä tyhjillään oloon on useita ja alueellisesti ne poikkeavat toisistaan. Esimerkiksi työsuhteasuntoja tai ns. kakkosasuntoja ei

pystytä erottamaan tilastossa, jos niistä ei ole tehty osittaista muuttoilmoitusta väestötietojärjestelmään.

Kuvio 12. Tyhjien asuntojen määrän kehitys 2000-luvulla

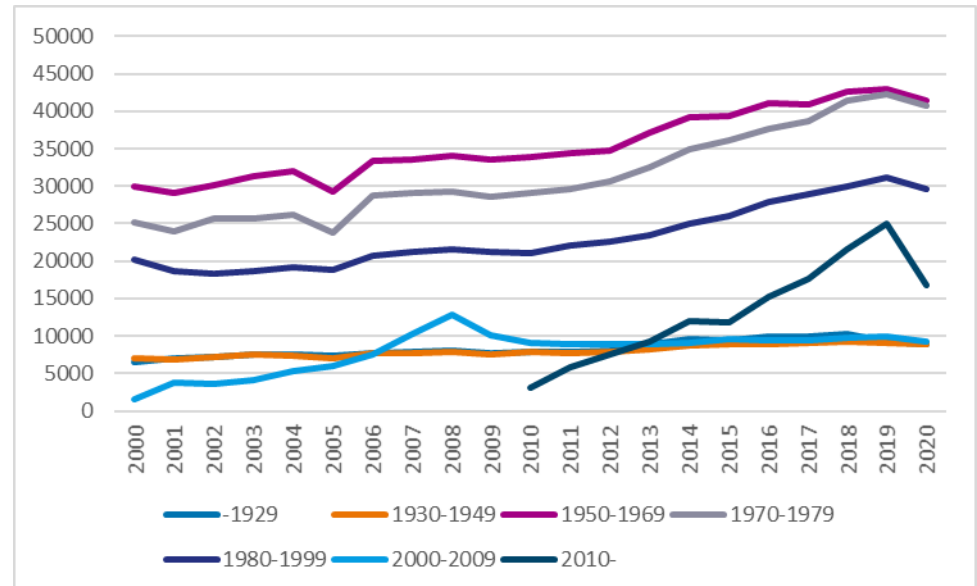


Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot -tilasto

Asunnot ja asuinolot -tilasto kertoo asuntokannan tilanteesta vuoden viimeisenä päivänä. Tulkintaa asunnon tyhjillä olon syistä vaikeuttaa esimerkiksi se, että vuoden lopussa valmistuneisiin uusiin rakennuksiin ei välttämättä ole kukaan vielä ehtinyt muuttamaan, ja siksi ne ovat tyhjillään rekisteröintihetkellä. Myös asunnon Airbnb- tai sukulaiskäyttöä ei rekisteritietojen perusteella tiedetä.

Tyhjillään olevien asuntojen määrä on kasvanut voimakkaasti etenkin 1970- ja 2010-luvun kerrostaloissa (kuviot 12 ja 13). Tyhjien asuntojen osuuden kehitystä 2010-luvulla rakennetuissa asunnoissa selittää voimakas kerrostaloasuntojen uudistuotanto viimeisen kymmenen vuoden aikana. Osuus pieneni vuonna 2020, joka viittaa siihen, että uusille asunnoille on löytynyt asukkaat. Eniten asuntokannassa on 1970-luvulla rakennettuja kerrostaloasuntoja, yli 333 000 asuntoa, ja näistä vuonna 2020 tyhjänä oli noin 12 prosenttia. Viime vuonna tyhjien asuntojen osuus 1970-luvulla rakennetuissa kerrostaloissa on laskenut ja tämä selittyy osin ko. rakennusvuoden purettujen asuntojen aikaisempaa suuremmalla määrällä. Lisäksi 1970-luvun asunnot ovat putkiremontti-ikässä ja isojen remonttien aikaan asunnot usein ovat myös tyhjillään.

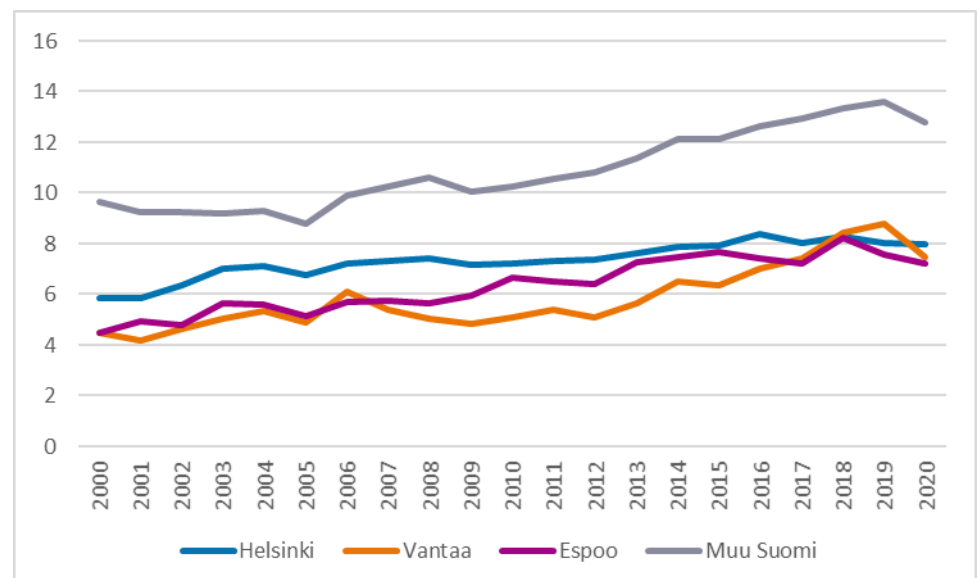
Kuvio 13. Tyhjien asuntojen määrän kehitys 2000-luvulla eri vuosikymmenillä rakennetuissa kerrostaloissa



Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot -tilasto

Pääkaupunkiseudulla tyhjiillään vuoden 2020 lopussa oli noin 38 000 kerrostaloasuntoa ja muualla Suomessa noin 124 000 asuntoa. Helsingissä tyhjien kerrostaloasuntojen osuus on noussut 2010-luvun alusta pysyen viime vuosina noin 8 prosentin osuudessa. Vantaa on rakentanut erityisesti pieniä asuntoja paljon viime vuosina. Tyhjien asuntojen osuus laski vuonna 2020 Vantaalla, mikä selittynee juuri uudistuotannon käyttöönotolla.

Kuvio 14. Tyhjien kerrostaloasuntojen osuuden kehitys asuntokannasta 2000–2020 pääkaupunkiseudun kaupunkien sekä muun Suomen osalta.

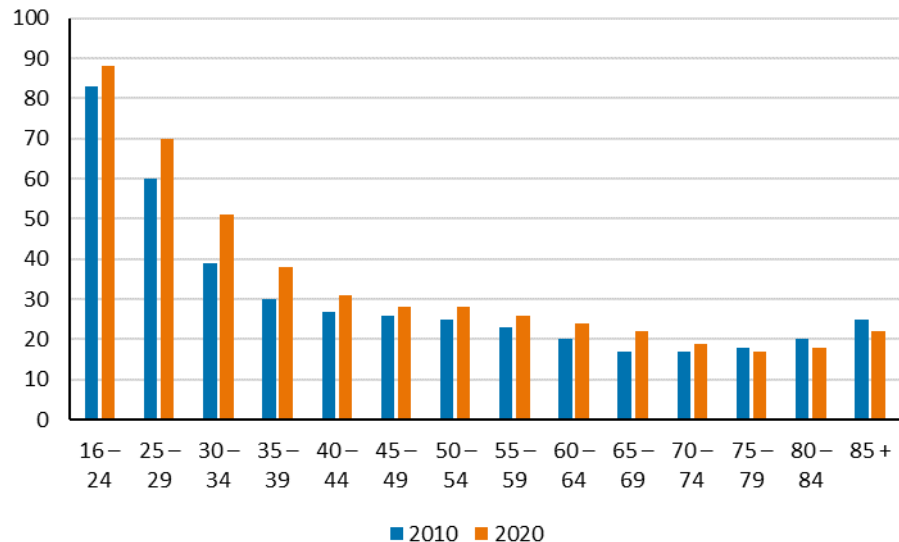


Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot -tilasto

## Vuokralla asuminen on lisääntynyt 2010-luvun aikana

Vuokralla asuminen on lisääntynyt 2010-luvun aikana eniten alle 40-vuotiaiden asutokunnissa, mutta osuus on kasvanut myös 40–74 -vuotiaiden asutokuntien keskuudessa. Kaikista asutokunnista vuokralla asui vuoden 2020 lopussa 34 prosenttia, joka on neljä prosenttiyksikköä enemmän kuin vuonna 2010.

Kuvio 15. Vuokra-asunnossa asuvat asutokunnat vanhimman henkilön iän mukaan 2010 ja 2020, osuus saman ikäryhmän asutokunnista (%).



Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot -tilasto

Vuonna 2020 vuokralla asui 61 prosenttia Suomen alle 40-vuotiaiden asutokunnista, kun osuus vuonna 2010 oli 52 prosenttia. Suurinta vuokralla asumisen lisääntyminen on ollut 25–29 ja 30–34 -vuotiaiden asutokunnissa, joissa vuokralla asuvien asutokuntien osuus kasvoi noin kymmenellä prosenttiyksiköllä.

Itsenäisesti asuvilla nuorilla vuokralla asuminen on selkeästi omistusasumista yleisempää, sillä alle 25-vuotiaiden asutokunnista lähes 90 prosenttia asuu vuokralla. Nuorten vuokralla asuminen on yleisempää kaupunkimaisissa kunnissa, joissa vuokralla asuu 89 prosenttia alle 25-vuotiaiden asutokunnista. Maaseutumaisissa kunnissa osuus on 67 prosenttia.

Vuokralla asuvien osuus on korkea myös ulkomaalaistaustaisten keskuudessa, joista noin 60 prosenttia asuu vuokralla.

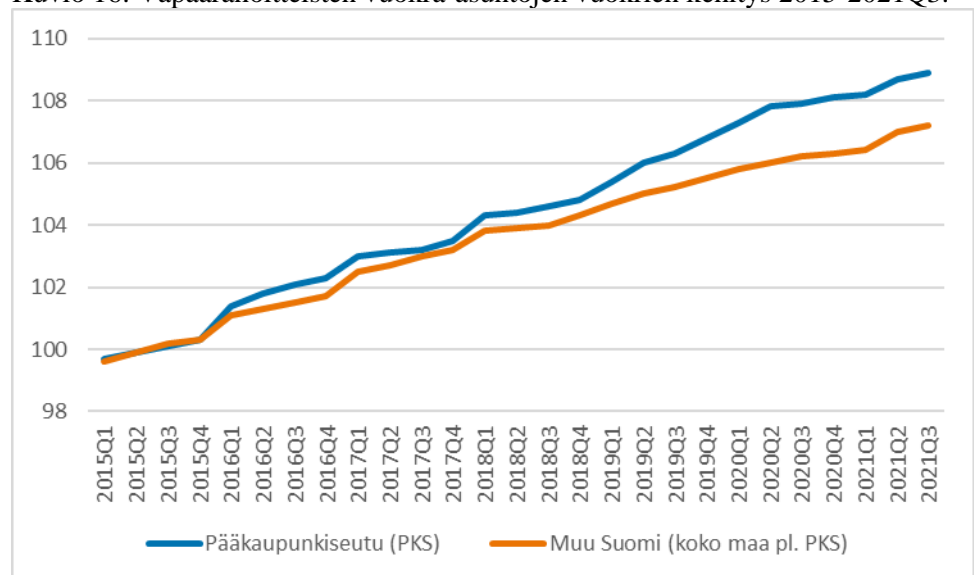
Kaikkiaan vuokralla asuu noin puolitoista miljoonaa henkilöä, joka on 28 prosenttia koko asutoväestöstä. Määrä on kasvanut 200 000 hengellä vuodesta 2010, jolloin vuokralla asui noin neljäsosa asutoväestöstä. Omistusasunnoissa asuvia on noin 3,7 miljoonaa ja muissa (esim. asumisoikeusasunnot) tai hallintaperusteeltaan tuntemattomissa asunnoissa asuvia 170 000.

## Vuokrien nousuvauhti on hidastunut viime aikoina pääkaupunkiseudulla

Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat ovat nousseet vuoteen 2015 verrattuna pääkaupunkiseudulla liki 9 prosenttia ja muualla Suomessa 7 prosenttia (kuvio 11). Ero pääkaupunkiseudun ja muun Suomen vuokrakehityksessä ei ole kasvanut vuosien 2020-2021 aikana.

Vuokra-asuntoja on ollut tarjolla viime aikoina aiempaa enemmän etenkin pääkaupunkiseudulla. Oikotien verkkopalvelussa vuokra-asuntoja oli tarjolla pääkaupunkiseudulla kesäkuussa 27 prosenttia enemmän kuin vuonna 2020 ja 83 prosenttia enemmän kuin vuonna 2019. Muualla maassa vuokra-asuntoja oli tarjolla kesäkuussa saman verran kuin vuosi sitten ja viidennes enemmän kuin vuonna 2019. Syyinä tarjonnan kasvuun pidetään opiskelijoiden etäopiskelua, ulkomaisten opiskelijoiden katoa, sekä airbnb-asuntojen siirtymistä pitkäaikaiseen vuokraukseen matkailun pysähtyessä. Vuokra-asuntojen lisääntynyt tarjonta on näkynyt pääkaupunkiseudulla viime aikoina vuokrien nousuvauhdin hidastumisena.

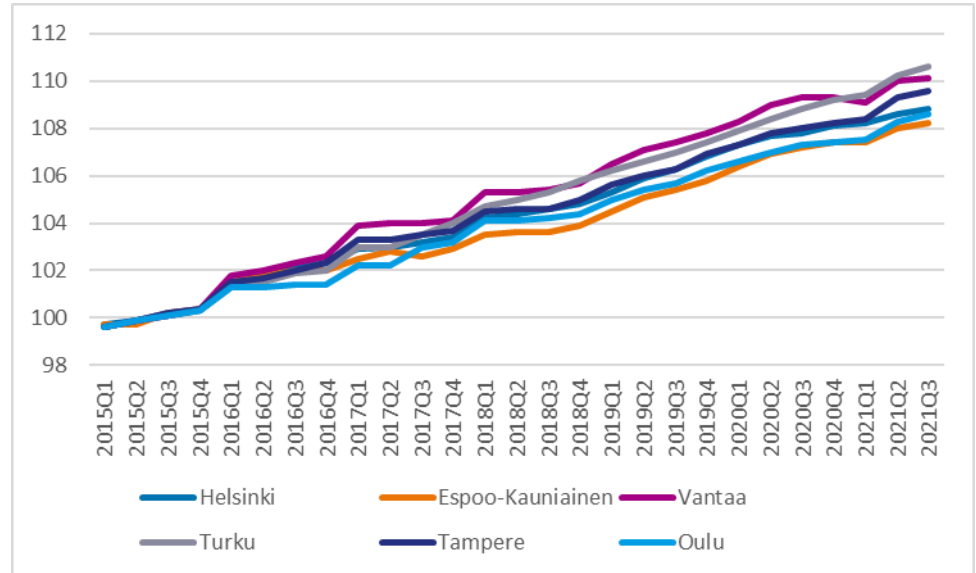
Kuvio 16. Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys 2015-2021Q3.



Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat

Vuoteen 2015 verrattuna vaparaohitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet suurista kaupungeista eniten Vantaalla ja Turussa (kuvio 12). Vuokrien nousu on ollut maltillisempaa Espoossa ja Oulussa.

Kuvio 17. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys neljännesvuosittain 2015/1 – 2021/3.



Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat

Kasvukeskuksissa vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet aikavälillä 2015-2021/3 8-10 prosenttia. Voimakkainta kasvu on ollut Kuopion ja Turun yksioissa, joissa vuokrat nousivat ko. aikavälillä 12 prosenttia. Vuonna 2020 vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat pääkaupunkiseudulla keskimäärin 1,9 prosenttia ja muualla Suomessa 0,9 prosenttia (taulukko 2).

Taulukko 2. Vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräiset vuokrat 2015-2020.

		2015	2016	2017	2018	2019	2020
Koko maa	Neliövuokra €	12,78	13,25	14,14	14,46	14,85	15,11
	Vuosimuutos %	-	1,6	1,4	1,2	1,2	1,2
PK-seutu	Neliövuokra €	16,87	17,49	18,39	18,78	19,29	20,12
	Vuosimuutos %	-	1,9	1,3	1,3	1,5	1,6
Muu Suomi	Neliövuokra €	11,22	11,51	12,29	12,58	12,85	12,99
	Vuosimuutos %	-	1,4	1,4	1,1	1,1	0,9

Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat

Erot vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokrissa ovat edelleen kasvaneet. Pääkaupunkiseudulla koko vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan keskineliövuokra oli vuonna 2020 yli 20 euroa, kun se muualla maassa oli noin 13 euroa (kuvio 18).

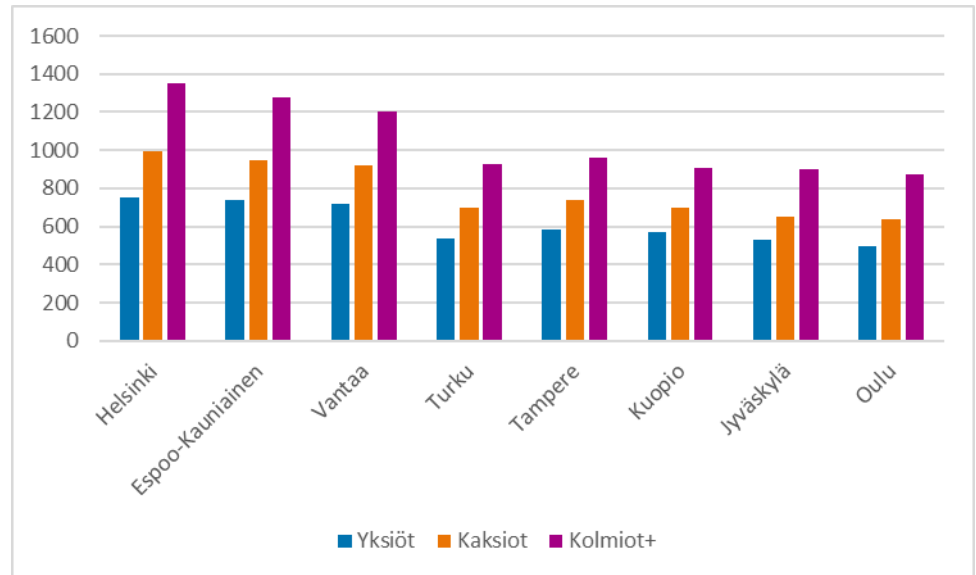
Helsingin keskusta-alueella (Helsinki 1) uusissa vuokrasuhteissa vapaarahoitteisen yksión kuukausivuokra neliöltä on tällä hetkellä (2021/3) noin 29 euroa. Tampereen vastaava vuokra on noin 20 euroa ja Oulussa 18 euroa.

Yksión kokonaisvuokran mediaani on tällä hetkellä (2021/3) Helsingissä 750 euroa, Tampereella 583 euroa ja Oulussa 500 euroa. On huomattava, että korkeampi euromääräinen keskivuokrataso näkyy myös korkeampina euromääräisinä vuokrankorotuksina, vaikka prosentuaalinen muutos vuokrissa olisi samaa luokkaa maan eri osien



välillä. Vuosittaisissa sopimustarkistuksissa yksión vuokramuutos saattaa euroissa mitattuna olla korkeampi Helsingissä kuin Oulussa, vaikka Oulun vuokrien vuosinousuprosentti olisi suurempi.

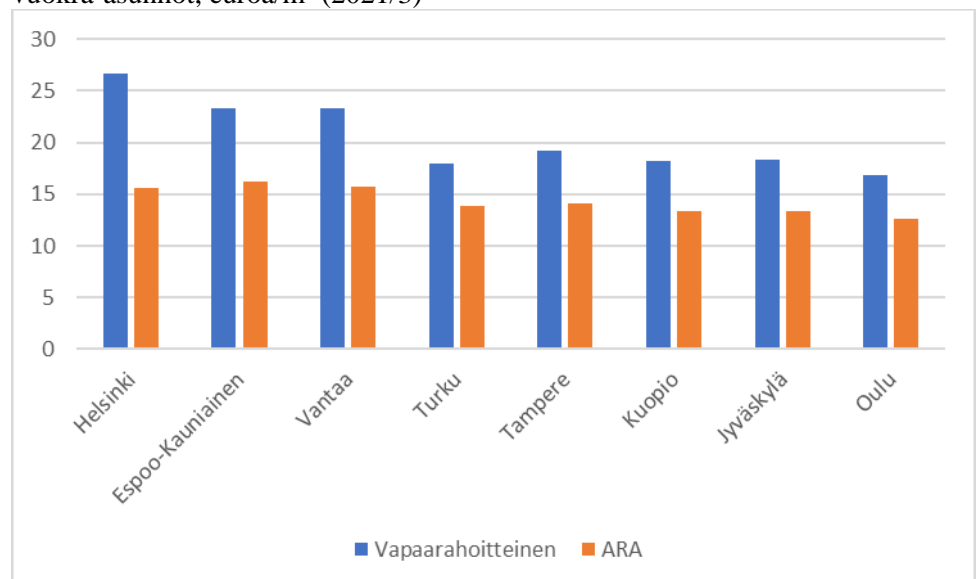
Kuvio 18. Vaparahoitteisten asuntojen kokonaisvuokrat (mediaani) uusissa vuokrasuhteissa, euroa/m<sup>2</sup> (2021/3)



Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat

ARA-asunnoissa vuokraneliö pääkaupunkiseudulla maksaa tällä hetkellä (2021/3) yli 13 euroa, muualla maassa hieman noin 11 euroa. Vastaavasti ARA- ja vaparahoitteisten asuntojen vuokratasoero on pääkaupunkiseudulla liki 7 euroa/m<sup>2</sup>, muualla Suomessa noin 2 euroa/m<sup>2</sup>. Helsingissä vaparahoitteisen yksión vuokraneliö on 11 euroa ARA-vuokraneliötä kalliimpi, vastaava ero Tampereella on 5 euroa ja Oulussa yli 4 euroa.

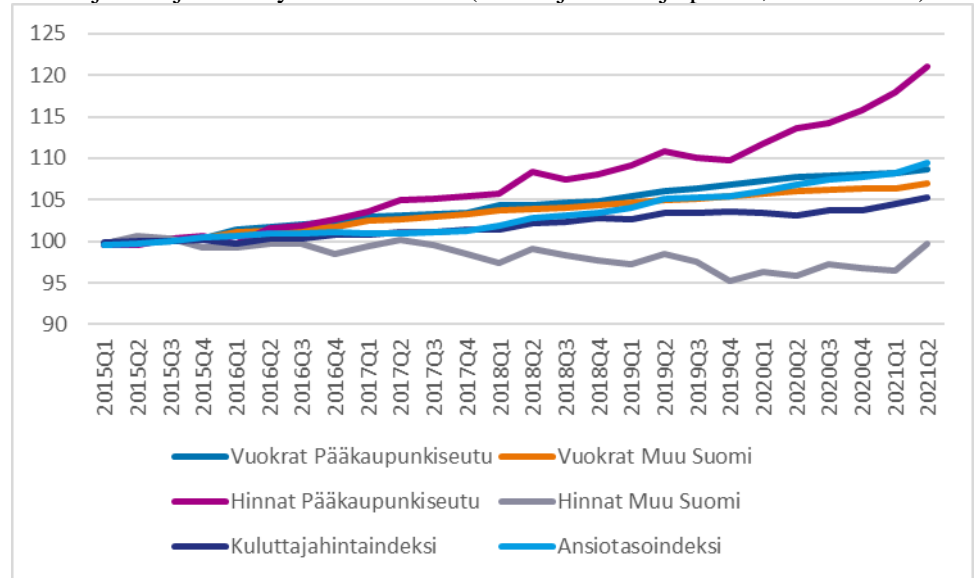
Kuvio 19. Yksión neliövuokra kaupungeittain, vaparahoitteiset sekä ARA-vuokra-asunnot, euroa/m<sup>2</sup> (2021/3)



Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat

Vapaaarahoitteiset vuokrat ovat pääkaupunkiseudulla nousseet vuoden 2015 alusta samaa tahtia ansiotasokehityksen kanssa, muualla Suomessa hieman tätä hitaammin. Vastaavasti asuntojen hintakehitys on eriytynyt vuokria selvästi voimakkaammin. Vuokrat ovat yleisesti nousset Suomessa kuluttajahintoja nopeammin. Asuntojen hintakehitys on ollut pääkaupunkiseudulla selvästi yleistä hintatasoa nopeampaa, mutta muualla Suomessa kuluttajahinnat ovat kallistuneet asuntojen hintoja enemmän.

Kuvio 20. Vapaaarahoitteisten vuokrien, asuntojen hintojen, palkkojen ja kuluttajahintojen kehitys 2015-2021/2 (kuluttajahinnat ja palkat, koko Suomi).



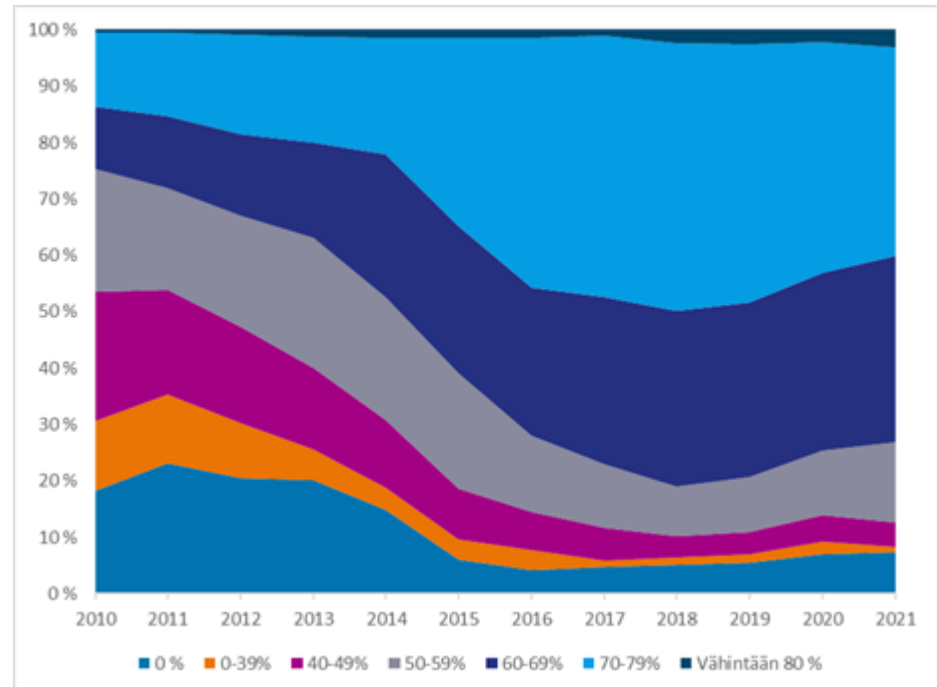
Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat, Osakeasuntojen hinnat, Ansiotasoindeksi, Kuluttajahintaindeksi

## Uusista osakeasunnoista valtaosa myydään yli 60 prosentin yhtiölainaosuudella

Valtiovarainministeriön työryhmä on selvittänyt kotitalouksien velkaantumista ja esittänyt keinoja tämän hallitsemiseksi. Taustalla on muun muassa huoli suurten uusien asuntojen taloyhtiölainojen kotitalouksille aiheuttamasta epäsuorasta velkaantumisesta.

Suurten yhtiölainojen osuus uusien asuntojen kaupoista on moninkertaistunut 2010-luvun alusta (kuviot 20 ja 21). Vuonna 2010 suurella yhtiölainalla (yli 70 %) myytyjen asuntojen osuus oli 13 prosenttia, kun vuonna 2019 se oli 48 prosenttia. Merkittävästi on kasvanut myös niiden myytyjen uudiskohteiden osuus, joissa velkaa on yli 60 prosenttia. Vuonna 2019 suurella velkaosuudella myytyjen asuntojen osuus kääntyi hienoiseen laskuun, mutta kuten kuviosta 21 voidaan havaita, yli 60 prosentin velkaosuudella myydään yhä valtaosa uudiskohteista.

Kuvio 21. Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen kaupat Suomessa yhtiölainaosuuden mukaan 2010-2021



Lähde: Tilastokeskus, KVKL

## Hallinnollisten aineistojen laatu ja jatkuvuus ovat välttämättömiä asuntomarkkinatilastoinnille

Asuntomarkkinatilastot perustuvat pitkälti hallinnollisiin aineistoihin, joiden primääritarve on esimerkiksi verotus. Tiedot asuntojen hintakehityksestä perustuvat Verohallinnon varainsiirtoveroilmoituksiin ja asuntojen vuokrakehitystä kuvaava tilastointi Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisteriin ja vuokrataloyhtiöiden raportoimiin tietoihin.

Asuntokauppaan liittyvät prosessit tuottavat tietoa kohtuullisen hyvin verotuksesta riippumatta, mutta vastaavaa tilannetta ei ole asuntojen vuokraustoiminnan osalta. Yksilöityä ja kattavaa rakennus- ja huoneistokohtaista rekisteritietoa vuokrauskäytössä olevista asunnoista ja niiden vuokratiedoista ei ole käytettävissä, joten vuokratiedon tuottamiseen päästään vain eri aineistojen yhdistelyllä. Asumistukirekisteri on keskeinen tietopohja yksityisten vuokranantajien tarjoamien vuokra-asuntojen vuokrakehityksen tilastointiin. Sen käyttämisessä haasteina ovat kuitenkin mm. kattavuus (vain tuettu vuokra-asuntokanta mukana), jatkuvuus ja ajantasaisuus.

Asuntojen vuokrat ovat painoarvoltaan merkittävin kuluttajahintaindeksin kulutuskorin hyödyke ja ne vaikuttavat eläkkeisiin 5 prosentin osuudella. Tämän tiedon tuottaminen on tällä hetkellä asumistukirekisterin varassa ja siten asumistukea koskevat poliittiset päätökset vaikuttavat tilastotietojen saatavuuteen ja jatkuvuuteen tulevaisuudessa. Asuntojen vuokratiedon saatavuus muulla tavoin tulevaisuudessa tuleekin varmistaa.

Esimerkiksi uuden huoneistotietojärjestelmän kehittämisellä voidaan aikanaan saada kattava tietopohja rakennetun ympäristön tilastoinnin kehittämiseksi, jos sitä kehitetään myös vuokratietojen osalta.

Pvm  
26.10.2021

Dnro  
TK/2909/00.07/  
2021

Tärkeää on myös rekisterien yhteentoimivuus - se, että tiedot ovat yhdistettävissä toisiin rekistereihin yhtenäisten tunnistetietojen (esimerkiksi pysyvä rakennustunnus) kautta.

Helsingissä 26. lokakuuta 2021

Mika Ronkainen  
Yliaktuaari

Martti Korhonen  
Yliaktuaari

Kalle Laukkanen  
Yliaktuaari

Elina Vuorio  
Yliaktuaari

Paula Paavilainen  
Ryhmäpäällikkö