

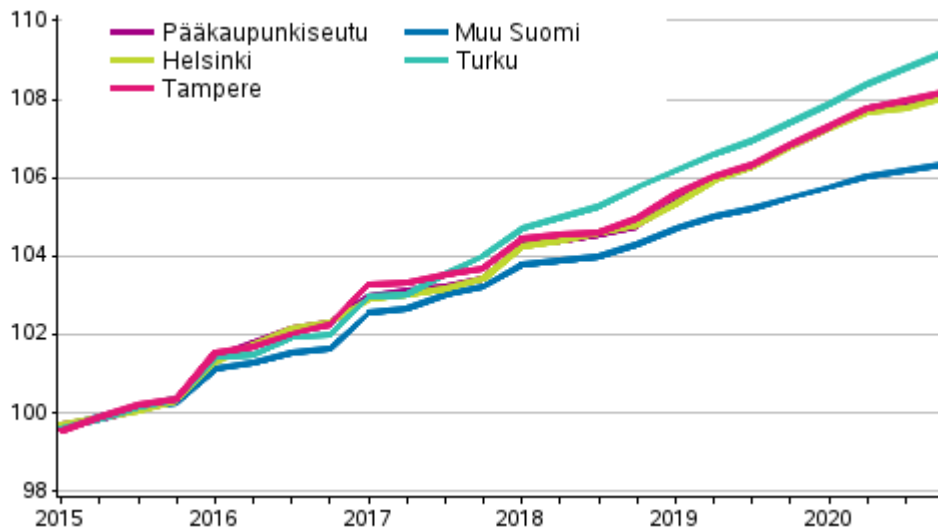
# Asuntojen vuokrat

2020, 4. vuosineljännes

## Vapaaarahoitteiset vuokrat nousivat eniten Turussa

Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat vuodessa eniten Turussa (1,6%), Keravalla (1,5%), Espoossa (1,4%), Vantaalla (1,4%) ja Porvoossa (1,4%) vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä.

### Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys, indeksi 2015=100



Suurista kaupungeista vapaaarahoitteiset vuokrat ovat vuoteen 2015 verrattuna nousseet eniten Vantaalla, Turussa, Tampereella ja Helsingissä. Pienintä vuokrien nousu on ollut Seinäjoella, Riihimäellä, Hämeenlinnassa, Kotkassa ja Lahdessa. Pääkaupunkiseudulla vuokrat ovat nousseet runsaat 8 prosenttia ja muualla Suomessa 6,3% prosenttia vuodesta 2015.

## Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat alueittain, 4. neljännes 2020

| Alue                       | Indeksi 2015=100 | Indeksin neljännesmuutos, % | Indeksin vuosimuutos, % | Lukumäärä* | Vuokra eur/m <sup>2</sup> | Uusien vuokrasuhteiden vuokra eur/m <sup>2</sup> |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------|------------|---------------------------|--|
| Koko maa                   | 107,0            | 0,2                         | 1,0                     | 107 061    | 15,1                      | 16,0   |
| Pääkaupunkiseutu (PKS)     | 108,1            | 0,2                         | 1,3                     | 39 318     | 20,3                      | 21,5   |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 106,3            | 0,1                         | 0,8                     | 67 743     | 13,0                      | 13,7   |
| Helsinki                   | 108,1            | 0,2                         | 1,2                     | 21 968     | 21,5                      | 23,0   |
| Helsinki 1                 | 106,4            | 0,2                         | 0,8                     | 2 784      | 23,0                      | 25,2   |
| Helsinki 2                 | 108,3            | 0,3                         | 1,3                     | 8 661      | 22,6                      | 23,8   |
| Helsinki 3                 | 106,6            | 0,2                         | 1,1                     | 2 673      | 20,1                      | 21,5   |
| Helsinki 4                 | 110,1            | 0,1                         | 1,4                     | 7 850      | 18,8                      | 19,8   |
| Espoo-Kauniainen           | 107,4            | 0,1                         | 1,4                     | 7 933      | 18,3                      | 19,3   |
| Vantaa                     | 109,3            | 0,0                         | 1,4                     | 9 417      | 18,0                      | 18,4   |
| Kehyskunnat                | 107,2            | 0,0                         | 0,9                     | 4 689      | 14,9                      | 15,6   |
| Tampere                    | 108,2            | 0,2                         | 1,2                     | 10 974     | 15,4                      | 16,0   |
| Turku                      | 109,2            | 0,4                         | 1,6                     | 7 937      | 14,5                      | 15,4   |
| Lahti                      | 104,0            | -0,1                        | 0,1                     | 3 904      | 13,5                      | 13,8   |
| Kuopio                     | 107,2            | 0,0                         | 0,5                     | 3 328      | 14,5                      | 14,7   |
| Jyväskylä                  | 105,9            | 0,0                         | 0,2                     | 5 297      | 14,5                      | 15,1   |
| Oulu                       | 107,4            | 0,1                         | 1,2                     | 6 171      | 13,3                      | 13,7   |

1) \* Indeksilaskennassa mukana olleiden havaintojen lukumäärä

Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa korkein keskivuokrataso on Helsingissä, 21,5 euroa/m<sup>2</sup> ja matalin Kouvolassa, 10,9 euroa/m<sup>2</sup>. Viimeisen kuuden kuukauden aikana solmituissa uusissa vuokrasuhteissa yksion keskimääräinen vuokraneliö maksoi Helsingissä 27,7 euroa/m<sup>2</sup>, Tampereella 19,4 euroa/m<sup>2</sup> ja Turussa 18,3 euroa/m<sup>2</sup>.

Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta asuntojen vuokrien neljännesvuositilastosta, joka perustuu Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisterin ja yksityisten vuokraloyhtiöiden tietoihin.

# Sisällys

## Taulukot

### Liitetaulukot

ARA-vuokra-asuntojen vuokrat alueittain, 4. neljännes 2020.....4

## Kuviot

### Liitekuviot

Liitekuvio 1. Vapaaohoitteisten- ja ara-vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat, 4. neljännes 2020.....5

Laatuseloste: Asuntojen vuokrat.....6

# Liitetaulukot

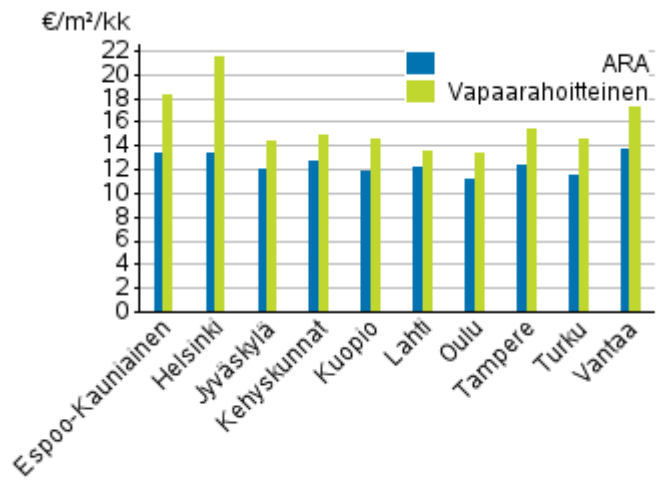
## ARA-vuokra-asuntojen vuokrat alueittain, 4. neljännes 2020

| Alue                       | Indeksi 2015=100 | Indeksin neljännesmuutos, % | Indeksin vuosimuutos, % | Lukumäärä* | Vuokra eur/m <sup>2</sup> |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|-------------------------|------------|---------------------------|
| Koko maa                   | 106,7            | 0,2                         | 1,0                     | 67 979     | 11,9                      |
| Pääkaupunkiseutu (PKS)     | 108,1            | 0,2                         | 1,1                     | 24 073     | 13,4                      |
| Muu Suomi (koko maa - PKS) | 106,0            | 0,1                         | 0,9                     | 43 906     | 11,1                      |
| Helsinki                   | 108,3            | 0,2                         | 1,2                     | 14 494     | 13,3                      |
| Helsinki 1                 | 107,1            | 0,3                         | 1,6                     | 480        | 16,7                      |
| Helsinki 2                 | 110,3            | 0,2                         | 1,8                     | 2 673      | 14,2                      |
| Helsinki 3                 | 107,8            | 0,1                         | 1,3                     | 2 409      | 13,5                      |
| Helsinki 4                 | 107,9            | 0,1                         | 0,9                     | 8 932      | 12,5                      |
| Espoo-Kauniainen           | 108,5            | 0,1                         | 1,0                     | 5 128      | 13,4                      |
| Vantaa                     | 106,6            | 0,2                         | 0,8                     | 4 451      | 13,7                      |
| Kehyskunnat                | 106,4            | 0,2                         | 1,3                     | 3 725      | 12,7                      |
| Tampere                    | 105,7            | 0,2                         | 1,2                     | 4 368      | 12,3                      |
| Turku                      | 104,4            | 0,1                         | 0,6                     | 3 642      | 11,5                      |
| Lahti                      | 109,5            | 0,4                         | 1,6                     | 1 826      | 12,1                      |
| Kuopio                     | 110,0            | 0,1                         | 0,9                     | 1 938      | 11,8                      |
| Jyväskylä                  | 107,1            | 0,0                         | 0,4                     | 2 613      | 12,0                      |
| Oulu                       | 106,2            | 0,3                         | 1,3                     | 3 400      | 11,1                      |

1) \* Indeksilaskennassa mukana olleiden havaintojen lukumäärä

# Liitekuviot

Liitekuvio 1. Vapaaehtoisten- ja ara-vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat, 4. neljännes 2020



\* Number of observations included in the index calculation

# Laatuseloste: Asuntojen vuokrat

## 1. Tilastotietojen relevanssi

### 1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Vuokrien neljännesvuositilasto kuvaa vuokra-asuntokannan vuokratasoa ja vuokrien muutosta neljännesvuositasolla. Tilasto sisältää alueen, rahoitustyyppin ja huoneluvun mukaan luokiteltuja vuokratietoja viiteajankohdalta ja takautuvasti vuodesta 2015 lähtien.

Vuokratilaston tarkoituksena on tarjota tietoa vuokramarkkinoiden kehityksestä kaikille vuokramarkkinoita seuraaville tahoille.

### 1.2 Tilaston käsitteet, luokitukset ja aineistot

#### *Aineistot ja tiedonantajat*

Vuokrien neljännesvuositilaston tietojen perustana on Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisteri sekä vuokratiloyhtiöiden vuokra-asuntotietoja. Lisäksi neljännesvuositilaston laadinnassa käytetään Digi- ja väestötietoviraston rakennus- ja huoneistorekisteriin perustuvaa Tilastokeskuksen asuntokanta-aineistoa. Tilastossa mukana olevat havainnot edustavat vuokralla olevia rivi- ja kerrostaloasuntoja.

#### *Käsitteet*

**Vuokra:** Tilastokeskuksen vuokrakäsite sisältää erikseen maksettavat vesimaksut ja lämmityskustannukset. Vuokraan ei lasketa asunnon käyttökorvauksia, joita ovat esimerkiksi sauna- ja pesutupakorvaukset. Myöskään sähkö- ja Internet-maksut eivät sisälly tilaston vuokrakäsitteeseen. Mikäli em. maksuja sisältyy suoraan asukkaan maksamaan vuokraan, otetaan ne mukaan keskivuokran laskuun, sillä kyseisiä eriä on vaikea erotella vuokrasta. Tilastossa julkaistaan asunnon keskineliövuokria kuukaudessa (€/m<sup>2</sup>/kk).

**Huoneluuku:** Huone on ikkunallinen tila, jonka lattiapinta-ala on vähintään 7 m<sup>2</sup> ja keskikorkeus vähintään 2 metriä. Eteistä, vilpolaa, makuualkovia tai muuta vastaavaa ei katsota huoneeksi. Huoneluukuun ei sisälly keittiötä. Huonelukuluokkaan 3+ kuuluvat asunnot, joissa on vähintään kolme huonetta.

**ARA - vuokra-asunto:** vuokra määräytyy aravarajoituslain ja korkotukilain säädösten mukaisesti. Asuntojen vuokranmäärityksessä noudatetaan omakustannusperiaatetta. Korkotuella rakennetut asunnot luetaan vuokratilastossa ARA-asuntoihin

**Vapaarahoitteinen vuokra-asunto:** vuokra määräytyy markkinakysynnän mukaisesti.

**Uusi vuokrasuhde:** Vuokratilaston yhteydessä uudella vuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka on alkanut kuusi kuukautta tilaston julkistuksen mukaisen viiteajankohdan päättymisestä.

#### **Luokitukset**

**Aluejako:** Tilastossa käytetään eritasoisia alueluokituksia. Tarkin luokitustaso on kaupungin osa-alueluokitus, joka perustuu vanhojen osakeasuntojen hintatason ja sijainnin mukaiseen postinumeroalueluokitteluun. Kuntien, maakuntien ja suuralueiden lisäksi tilastossa käytetään erilaisia yhdistelmäalueita, kuten pääkaupunkiseutu ja kehyskunnat. Pääkaupunkiseutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen. Kehyskunnat käsittävät Hyvinkään, Järvenpään, Keravan, Kirkkonummen, Nurmijärven, Riihimäen, Sipoon, Tuusulan ja Vihdin. Tarkka aluejakoluokitus löytyy tilaston kotisivuilta Luokitukset -kohdasta.

## 2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus

### Vuokratilaston kehikon muodostaminen

Vuokratilaston laskennassa käytettävä vuokra-asuntokannan kehikko on muodostettu Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteristä. Rekisteristä poimitaan kaikki vakinaisessa käytössä olevat kerros- ja rivitaloasunnot, jotka eivät ole laitosasuntoja (opiskelija-asuntolat, palvelutalot ja vanhustentalot) ja joita asukkaat hallitsevat vuokrasuhteen perusteella.

Yksityishenkilöiden vuokraamien asuntojen vuokratasa kuvataan hallinnollisten rekisteritietojen avulla. Tällöin asuntojen vuokrat päätellään asumistukea saaneiden henkilöiden maksamista vuokrista. Asunto, jossa asumistukea saanut henkilö asuu, yhdistetään Digi- ja väestötietoviraston rakennus- ja huoneistotietoihin. Digi- ja väestötietoviraston rakennus- ja huoneistotiedoista päätellään ns. vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, jotka jaotellaan yhtiö- ja yksityishenkilöiden omistamiin asuntoihin. Päätelyssä on hyödynnetty Verohallinnon osakehuoneistorekisteriä sekä ARA:n rajoituksista vapautuneiden asuntojen tietoja. Käytännössä vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista on ensin määritelty yhtiöasunnot ja loput vuokralla olevat asunnot on määritelty yksityishenkilöiden omistamiksi vuokra-asunnoiksi. Yksityishenkilöiden omistamia vuokra-asuntoja ovat asunnot, joissa omistaja ei itse asu, mutta omistajalla on verottajan mukaan vuokratuloa. Lisäksi yksityisiin vuokra-asuntoihin kuuluvat asunnot, joiden omistaja ei ole yritys ja jotka vuokralainen on muuttoilmoituksella ilmoittanut vuokra-asunnoksi.

#### *Keskivuokrien laskenta*

Vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat kuvaavat käypää vuokratasa erikokoisissa ja -tyyppisissä asunnoissa. Laskenta perustuu sekä asumistukea saavien että vuokrataloyhtiöasuntojen osalta kattaviin rekisteri- ja asuntokantatietoihin. Aineistot on painotettu yhteen rakennus- ja huoneistorekisterin sekä Verohallinnon lukumäärätietojen perusteella. Painotus on tehty jälkiosittamalla aineisto vuokra-asuntotyypin (vuokra-asuntoyhtiöt, yksityiset ja ARA -vuokra-asunnot), huoneluvun (1, 2 ja 3+ huonetta) sekä tilaston alueluokituksen suhteen. Keskiarvon estimointi tapahtuu kullekin julkaisutasolle niin, että vuokrien painotettu kokonaissumma jaetaan pinta-alojen painotetulla kokonaissummalla.

#### *Vuokraindeksin laskenta*

Vuokraindeksi lasketaan Törnqvistin indeksikaavalla. Aineisto on ositettu rahoitusmuodon, alueen ja huoneluvun mukaan ja tämän osituksen mukaan lasketaan alimman tason indeksit. Ylemmän tason indeksit lasketaan painottamalla mikroindeksejä yhteen vuokra-asuntokannan mukaisilla painoilla. Kanta-ajankohtana käytetään edellistä vuotta ja varsinainen indeksisarja lasketaan ketjuttamalla indeksit pitkäksi aikasarjaksi, jonka perusvuosi on 2015=100.

### 3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

#### 3.1. Tilaston luotettavuus

Tilaston luotettavuutta arvioitaessa täytyy huomioida, että aineistoissa mahdollisesti tapahtuvat rakenteelliset muutokset saattavat vaikuttaa lopputulokseen. Lisäksi kaikki väestörekisterijärjestelmän ja asumistukirekisterin tiedot eivät välttämättä ole täysin ajantasaisia.

Asumistukirekisterin kautta saadaan tieto asumistukea saavien asuntojen vuokrista. Asumistukirekisteri kattaa kaikki asumistukea saavat asunnot. Asumistukitietojen ajantasaisuus ei täysin vastaa tilaston viiteajankohtaa, koska rekisterin tiedot päivittyvät edeltävän 12 tai 24 kuukauden aikana.

Asumistukiaineistolla on otoksen luonne, koska se sisältää vain asumistukea saavia vuokra-asuntoja, eikä rakenteellisesti välttämättä täysin vastaa koko vuokra-asuntokannan rakennetta.

Vuokrataloyhtiöiden aineisto kuvaa mukana olevien yhtiöiden osalta koko vuokra-asuntokantaa. Tilastossa yhtiöaineistot edustavat kaikkia vuokra-asuntokannan vuokrataloyhtiöpohjaisia havaintoja.

Tilaston luotettavuuden varmistamiseksi tietoja ei julkaista luokissa, joissa on alle 20 havaintoa. Tilastossa käytetään jakaumaan perustuvia neliövuokrarakajauksia, joiden avulla poistetaan markkinatasosta selvästi poikkeavat tapaukset ja aineistovirheet.

#### 3.2. Tilaston tarkkuus

Tilastoon ei hyväksytä tapauksia, joissa vuokra- tai pinta-alatieto puuttuu tai vuokra on poikkeuksellisen alhainen tai korkea esim. sukulaisuussuhteen tai tallennusvirheen vuoksi.

Aineistoa korjataan siten, että ensin aineistosta poistetaan selkeästi virheelliset tapaukset. Tämän jälkeen aineistoista poistetaan havainnot, jotka neliövuokrarakajaukseen perusteella sijoittuvat alimman viiden prosentin alapuolelle tai ylimmän kahden prosentin yläpuolelle.

## 4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

Vuokrien neljännesvuositilasto julkaistaan neljännesvuositain viisi viikkoa tilaston viiteajankohdan päättymisen jälkeen ja julkaisun tiedot ovat lopullisia tietoja.

## 5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys

Tässä julkaisussa kuvataan julkaisuajankohtaa edeltävän vuosineljänneksen vuokratasoa ja vuokrien muutoksia. Vuokrien neljännesvuositilaston julkaisupäivänä julkaistaan Tilastokeskuksen verkkosivuilla tilastoon perustuva tuorein tilastotiedote sekä pdf-julkaisu.

## 6. Tilastojen vertailukelpoisuus

### 6.1. Vertailtavuus muihin aineistoihin

Vuokrien neljännesvuositilaston lisäksi Tilastokeskus toimittaa vuokratietoja kuukausittain Kuluttajahintaindeksin laatimiseksi. Nämä tiedot poikkeavat vuokratilaston neljännesvuositilaston tiedoista alueluokituksen osalta.

Muiden tiedontuottajien tuloksiin verratessa on hyvä tarkistaa tuloksien perustana oleva tietolähde. Vuokrien neljännesvuositilaston tiedot perustuvat Kelan asumistukirekisteriin ja tiedonkeruussa mukana olevien vuokratyöyhtiöiden tietoihin. Näin ollen tilastoon tulee mukaan varsin kattava otos koko maan vuokra-asuntokannasta.

### 6.2. Vertailtavuus historiatietoihin

Vuokratilaston neljännesvuositietoja on tuotettu Työvoimatutkimuksen oheistiedonkeruuna vuodesta 2004 lähtien. Kuukausittaisen tiedonkeruun tietoja on käytetty myös Kuluttajahintaindeksin tuottamiseen. Lisäksi on tuotettu vuokrien vuositilastoa, jossa Työvoimatutkimuksen tiedonkeruun aineistoa on täydennetty Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisterin tiedoilla.

Vuokrien neljännesvuositilasto uudistettiin edellisen kerran vuonna 2010. Tällöin havaintoaineistossa siirryttiin seuraamaan saman asunnon vuokran kehittymistä ajassa. Vuositilaston aineistokäsittelyä ja laskentaa uudistettiin vuonna 2011.

Nykyistä neljännesvuositilastoa edeltävän tilaston julkaisu päättyi 2018 viimeiseen vuosineljänneeseen. Vuositilaston osalta viimeinen julkistus käsitti vuoden 2018 vuositiedot.

Vertailukelpoisuuden vuoksi vuosien 2015–2018 keskivuokrat ja indeksi on laskettu takautuvasti uudistetulla menetelmällä.

Opiskelijat siirtyivät yleisen asumistuen piiriin elokuussa 2017. Asumistukiaineistossa muutos näkyi siten, että opiskelija erillisenä luokkana poistui ja kaikki asumistukiasiakkaat luokitellaan nyt joko yleisen tai eläkkeensaajien asumistuen saajiksi. Aikaisempien asumistukiaineistojen opiskelijoita koskevat tiedot poikkesivat yleisen asumistuen saajien tiedoista. Mainittua aineiston yhdenmukaistumisen vaikutusta on pyritty poistamaan tilastollisin menetelmin. Vuokrien aikasarjassa aineistomuutos saattaa paikallisesti ilmetä indeksin poikkeavana käyttäytymisenä kyseisenä ajankohtana.

## 7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

Vuokrien vuosineljännestitilaston lisäksi Tilastokeskus julkaisee vuokratietoja Kuluttajahintaindeksin yhteydessä.



### Lisätietoja

Martti Korhonen 029 551 3451

Elina Peltoniemi 029 551 3088

Vastaava osastopäällikkö:

Hannele Orjala

[asuminen.hinnat@tilastokeskus.fi](mailto:asuminen.hinnat@tilastokeskus.fi)

[www.tilastokeskus.fi](http://www.tilastokeskus.fi)

Lähde: Asuntojen vuokrat, Tilastokeskus

Asiakaspalaute: [www.tilastokeskus.fi/palaute](http://www.tilastokeskus.fi/palaute)