

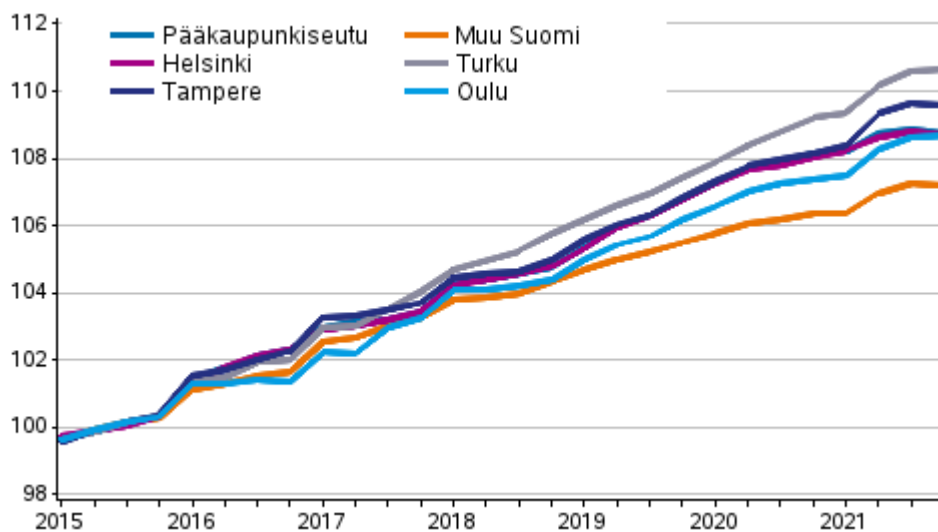
# Asuntojen vuokrat

2021, 4. vuosineljännes

## Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat loka-joulukuussa

Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat vuoden 2021 loka-joulukuussa pääkaupunkiseudulla 0,6 prosenttia ja muualla Suomessa 0,8 prosenttia vuodessa. Eniten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat Turussa (1,4%) sekä Tampereella (1,3 %) ja vähiten Porissa (0,2 %), Rovaniemellä (0,3 %) sekä Hyvinkäällä (0,3%). Vapaarahoitteiset vuokrat laskivat Mikkelissä (-0,1 %) sekä Jyväskylässä (-0,2%)

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



Vapaarahoitteiset vuokrat ovat vuoteen 2015 verrattuna nousseet eniten Turussa (10,7 %) ja Keravalla (10,3 %). Pienintä niiden nousu on ollut Seinäjoella (3,7%) ja Hämeenlinnassa (4,3 %). Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet 8,7 prosenttia ja muualla Suomessa 7,2 prosenttia vuodesta 2015.

Ara-vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet vuodesta 2015 pääkaupunkiseudulla 9,2 prosenttia ja muualla Suomessa 7,0 prosenttia. Ara-vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet eniten Kuopiossa (12,0 %) ja vähiten Rovaniemellä (2,7%).

## Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat alueittain, 4. neljännes 2021

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	107,8	-0,1	0,7	121 797	15,3	16,3
Pääkaupunkiseutu (PKS)	108,7	-0,1	0,6	42 837	20,4	21,5
Muu Suomi (koko maa - PKS)	107,2	-0,0	0,8	78 960	13,1	14,0
Helsinki	108,7	-0,1	0,6	24 124	21,6	22,8
Helsinki 1	107,0	-0,1	0,5	3 551	23,2	25,3
Helsinki 2	108,8	0,0	0,4	9 337	22,7	23,8
Helsinki 3	106,8	-0,2	0,2	2 866	20,3	20,7
Helsinki 4	111,2	-0,3	1,1	8 370	18,9	19,5
Espoo-Kauniainen	107,9	-0,2	0,5	8 409	18,6	19,4
Vantaa	109,9	-0,3	0,5	10 304	18,3	19,3
Kehyskunnat	108,1	-0,3	0,8	5 272	15,0	15,8
Tampere	109,6	-0,0	1,3	11 891	15,6	16,4
Turku	110,7	0,1	1,4	9 205	14,8	15,8
Lahti	104,5	-0,2	0,5	4 271	13,5	14,0
Kuopio	107,9	-0,1	0,7	3 652	14,6	15,1
Jyväskylä	105,6	-0,4	-0,2	5 815	14,5	15,2
Oulu	108,7	0,0	1,2	6 967	13,6	14,1

1) \* Indeksilaskennassa mukana olleiden havaintojen lukumäärä

Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa korkeimmat keskivuokratasot ovat Helsingissä (21,6 euroa/m<sup>2</sup>), Espoossa (18,6 euroa/m<sup>2</sup>) ja Vantaalla (18,3 euroa/m<sup>2</sup>). Matalimmat ne ovat Kouvolassa (10,9 euroa/m<sup>2</sup>), Raumalla (11,1 euroa/m<sup>2</sup>) ja Porissa (11,2 euroa/m<sup>2</sup>). Viimeisen kuuden kuukauden aikana solmituissa uusissa vuokrasuhteissa yksión keskimääräinen vuokraneliö maksoi Helsingissä 27,8 euroa/m<sup>2</sup>, Tampereella 19,9 euroa/m<sup>2</sup> ja Turussa 18,8 euroa/m<sup>2</sup>.

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

# Sisällys

## Taulukot

### Liitetaulukot

ARA-vuokra-asuntojen vuokrat alueittain, 4. neljännes 2021.....4

## Kuviot

### Liitekuviot

Liitekuvio 1. Vapaaohitteisten- ja ara-vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat, 4. neljännes 2021.....5

Laatuseloste: Asuntojen vuokrat.....6

# Liitetaulukot

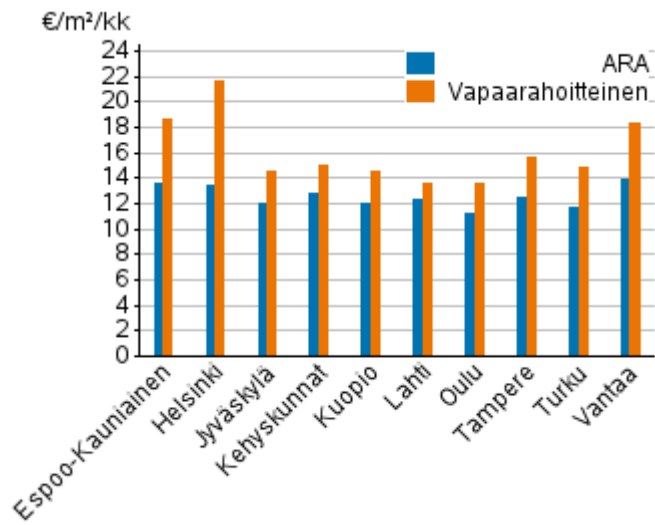
## ARA-vuokra-asuntojen vuokrat alueittain, 4. neljännes 2021

Alue	Indeksi 2015=100	Indeksin neljännesmuutos, %	Indeksin vuosimuutos, %	Lukumäärä*	Vuokra eur/m <sup>2</sup>
Koko maa	107,8	0,2	1,0	71 891	12,0
Pääkaupunkiseutu (PKS)	109,2	0,2	1,1	24 588	13,5
Muu Suomi (koko maa - PKS)	107,0	0,2	1,0	47 303	11,2
Helsinki	109,7	0,2	1,2	14 840	13,4
Helsinki 1	109,1	0,3	1,9	470	16,4
Helsinki 2	112,1	0,4	1,6	3 104	14,4
Helsinki 3	109,3	0,2	1,4	2 475	13,6
Helsinki 4	108,9	0,1	1,0	8 791	12,6
Espoo-Kauniainen	109,3	0,2	0,8	5 193	13,5
Vantaa	107,5	0,2	0,8	4 555	13,8
Kehyskunnat	107,2	0,3	0,8	3 976	12,8
Tampere	107,1	0,3	1,3	4 310	12,5
Turku	105,4	0,2	1,0	3 837	11,6
Lahti	110,5	0,2	0,9	2 140	12,3
Kuopio	112,0	0,3	1,8	2 099	12,0
Jyväskylä	107,6	0,1	0,5	2 835	12,0
Oulu	107,5	0,3	1,3	3 557	11,2

1) \* Indeksilaskennassa mukana olleiden havaintojen lukumäärä

# Liitekuviot

Liitekuvio 1. Vapaaarahoitteisten- ja ara-vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat, 4. neljännes 2021



# Laatuseloste: Asuntojen vuokrat

## 1. Tilastotietojen relevanssi

### 1.1 Tietosisältö ja käyttötarkoitus

Vuokrien neljännesvuositilasto kuvaa asuntojen vuokratason ja vuokrien muutosta neljännesvuositasolla. Tilasto sisältää alueen, rahoitustyyppin ja huoneluvoon 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 vuokratilastoyhtiöiden 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). Keskivuokrat kuvaavat alueiden ja eri kokoisten asuntojen välisiä eroja vuokratasoissa, eivätkä ne sovellu vuokrien muutoksen laskemiseen.

**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 omakustannuseriaa. Korkotuella rakennetut asunnot luetaan vuokratilastossa ARA-asuntoihin.

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

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

#### *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 Digi- ja väestötietoviraston 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. Tilaston laskenta perustuu sekä asumistukea saavien että vuokrataloyhtiöasuntojen osalta kattaviin rekisteri- ja asuntokantatietoihin.

Yksityishenkilöiden vuokraamien asuntojen vuokrataso päätellään asumistukea saaneiden henkilöiden maksamista vuokrista Kelan asumistukirekisteristä. 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.

#### *Vuokraindeksin laskenta*

Vuokraindeksi kuvaa vuokrien muutosta, ja se lasketaan Törnqvistin indeksikaavalla. Indeksien laskenta perustuu samojen asuntojen vuokrien seuraamiseen ajassa. Näin huomioidaan vuokra-asuntojen laatuero eri ajankohtina. Kanta-ajankohtana käytetään edellistä vuotta. 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. Varsinainen indeksisarja lasketaan ketjuttamalla indeksit pitkäksi aikasarjaksi, jonka perusvuosi on 2015=100.

#### *Keskivuokrien laskenta*

Vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat kuvaavat alueellista käypää vuokratasoa erikokoisissa ja -tyyppisissä asunnoissa. Laskenta perustuu sekä asumistukea saavien että vuokrataloyhtiöasuntojen tietoihin. Aineistot on painotettu yhteen rakennus- ja huoneistorekisterin sekä Verohallinnon lukumäärätietojen perusteella. Painotus on tehty jälkiosittamalla aineisto vuokra-asuntotyyppiin (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. Keskivuokrissa ei ole huomioitu erilaisten vuokra-asuntojen laatueroja eivätkä ne siten sovellu vuokramuutosten tarkasteluun.

## 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.

Vuokraindeksi muodostetaan kaikille aineiston indeksilaskennassa mukana oleville vuokra-asunnoille, eikä erillistä indeksiä uusille vuokrasopimuksille ole keskivuokrien tapaan. Uudet vuokrasuhteet tulevat mukaan indeksilaskentaan, kun niille löytyy pari kanta-ajankohdalta eli käytännössä seuraavan vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä. Uusi vuokrasuhde tulee laskentaan mukaan heti vuokralaisen vaihtuessa, mikäli sama asunto on ollut mukana kanta-ajankohtana, eli sekä vanha että uusi vuokralainen löytyvät Kelan asumistukirekisteristä.

Tilaston luotettavuuden varmistamiseksi tietoja ei julkaista luokissa, joissa on alle 20 havaintoa. Tilastossa käytetään jakaumaan perustuvia neliövuokratrajauksia, 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 neliövuokrajakauman perusteella sijoittuvat alimman viiden prosentin alapuolelle tai ylimmän kahden prosentin yläpuolelle.

## 4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

Vuokrien neljännesvuositilasto julkaistaan neljännesvuosittain pääosin kolme viikkoa tilaston viiteajankohdan päättymisen jälkeen. 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 verrattessa on hyvä tarkistaa tuloksien perustana oleva tietolähde. Vuokrien neljännesvuositilaston tiedot perustuvat Kelan asumistukirekisteriin ja tiedonkeruussa mukana olevien vuokratyöehtöiden 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 vuosineljännekseen. 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 vuosineljänneksilaston lisäksi Tilastokeskus julkaisee vuokratietoja Kuluttajahintaindeksin yhteydessä. Eurostat julkaisee Suomen asuntojen vuokratietoja Kuluttajahintaindeksin tietojen perusteella.

Vuokraindeksin menetelmää päivitetään indeksiuudistusten yhteydessä ja menetelmämuutoksista voi aiheutua katkoksia aikasarjaan. Vuokraindeksin sijaan suositeltavampaa on käyttää vuokrasopimuksissa elinkustannusindeksiä. Elinkustannusindeksin etuna sopimuskäytössä on se, että lukusarja jatkuu katkeamatta myös silloin, kun vuokraindeksin tai kuluttajahintaindeksin sarjoihin tulee katkoksia indeksiuudistusten 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)