Asiantuntijalausunto: Asuntomarkkinat tilastojen valossa

Tilastokeskus kiittää mahdollisuudesta antaa kirjallinen asiantuntijalausunto eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle teemasta yleiskatsaus asuntomarkkinoista ja asuntomarkkinat tilastojen valossa. Tähän lausuntoon on koottu asuntomarkkinaan keskeisesti liittyvää tilastotietoa.

Yhteenveto

Asuntomarkkinakehitystä ovat kuluneena vuonna hallinneet korkotason merkittävä nousu, asuntotuotannon selkeä vähentyminen sekä asuntokaupan hiljeneminen ja asuntojen hintojen lasku aikaisempiin vuosiin verrattuna.

Rakentamisen määrä kasvoi nopeasti nollakorkoaikana, mutta on kääntynyt nyt jyrkkään laskuun koko maan tasolla. Asuntorakentamisen myönnettyjen lupien ja aloitettujen rakennushankkeiden määrät ovat vähentyneet vuoden 2023 aikana voimakkaasti. Heinäkuussa 2023 edellisen 12 kuukauden aikana myönnettyjä lupia haettiin miltei yhtä vähän kuin finanssikriisin pohjissa.

Aikaisemman noususuhdanteen aikana asuntotuotannon myönnettyjen rakennuslupamäärän kasvu näkyy kuitenkin vielä valmistuneissa asunnoissa, ja Suomeen on valmistunut viimeisen vuoden aikana ennätysmäärä uusia asuntoja haastavan markkinatilanteen keskelle.

Rakennuskustannuksissa on nähty viimeisen kolmen vuoden aikana kaksi selkeää voimakkaampaa kustannusten nousua. Ensimmäinen niistä alkoi tammikuussa 2021 ja toinen alkuvuodesta 2022. Kustannukset jatkoivat nousuaan aina vuoden 2023 alkuun saakka, jonka jälkeen rakentamisen kustannukset ovat selkeästi tasaantuneet.

Asuntokauppa on alkuvuodesta ollut poikkeuksellisen hiljaista ja asuntojen hinnat ovat laskeneet merkittävästi edellisvuodesta. Koronapandemia näkyi asuntomarkkinoilla kasvaneena suuren asuntojen kysyntänä – hintojen kääntyessä laskuun suurten kerrostaloasuntojen ja rivitalojen hintojen lasku on ollut pienempiä asuntoja maltillisempaa. Hinnat ovat laskeneet erityisesti pääkaupunkiseudun pienissä asunnoissa. Myös omakotitalojen hinnat ovat laskeneet.

Erityisesti uusien osakeasuntojen kauppa on ollut vaisua. Uudessa korkoympäristössä myös taloyhtiölainat vaikuttavat asunnonomistajien korkomenoihin mahdollisen asuntolainan lisäksi.

Vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet edelleen selvästi yleistä hintatasoa hitaammin viimeksi kuluneen 12 kuukauden aikana. ARA-vuokrissa nousu on ollut vapaarahoitteisia vuokria suurempaa. Vuokrat ovat nousseet koko maan tasolla vuodessa 2 prosenttia, kun yleisesti hinnat ovat nousseet yli 5 prosenttia.

Vuokra-asuntojen ylitarjonta erityisesti kasvukeskuksissa on edelleen osaltaan hillitsemässä vuokrien korottamista. ARA-vuokrat ovat nousseet koko maassa selvästi vapaarahoitteisia vuokria nopeammin, mikä on historiallisestikin katsottuna ollut poikkeuksellista.

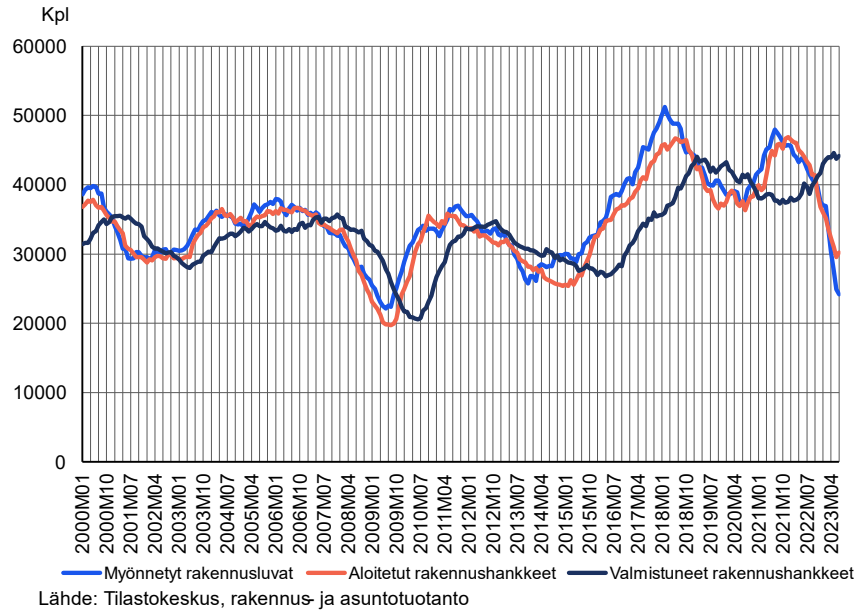
Vuoden 2022 lopussa 35 prosenttia asuntokunnista asui vuokralla, osuus on yhtä suuri kuin vuotta aiemmin. Vuodesta 2010 vuokralla asuvien asuntokuntien osuus on kasvanut viidellä prosenttiyksiköllä. Vuokralla asuvia asuntokuntia on noin miljoona ja omistusasunnoissa asuvia asuntokuntia 1,7 miljoonaa. Vuokralla asuvien asuntokuntien osuuden kasvu on seurausta erityisesti pienten vuokra-asuntojen uudistuotannosta viime vuosina.

Asuntotuotanto jyrkässä laskussa

Rakentaminen väheni merkittävästi jo loppuvuodesta 2022, ja vuoden 2023 aikana lasku on ollut vielä jyrkempää. Asuntorakentamisen myönnettyjen lupien ja aloitettujen rakennushankkeiden määrät ovat vähentyneet vuoden 2023 aikana voimakkaasti. Viimeisen 12 kuukauden aikana myönnettyjä lupia on haettu miltei yhtä vähän kuin finanssikriisin pohjissa vuonna 2009 (kuvio 1).

Asuntorakentamisen merkittävä supistuminen johtuu nousseista koroista ja kustannuksista. Koronnostot ovat lisänneet asuntovelallisille lainanhoitokustannuksia ja täten vähentäneet asuntojen ostoaikomuksia, kun kuluttajien luottamus talouden tilaan on heikentynyt. Tämän myötä asuntokauppa on hyytynyt ja uusien asuntojen kysyntä heikentynyt merkittävästi. Asuntoaloitusten voimakkaan vähenemisen seurauksena rakentaminen on ajautunut suhdannekuoppaan, ja talonrakentamisen toimialalla yritysten konkurssien määrät ovat vuoden 2023 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana kasvaneet 38 % vuodentakaiseen verrattuna (Lähde: Tilastokeskus, Konkurssit ja yrityssaneeraukset).

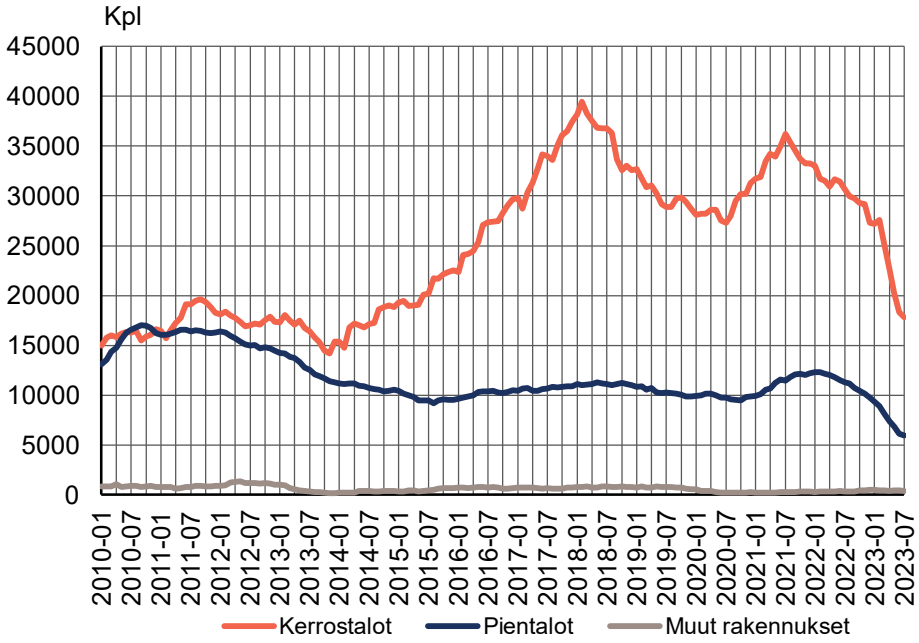
Kuvio 1. Myönnettyjen, aloitettujen ja valmistuneiden asuntojen kappalemäärien liukuvat vuosisummat koko maan tasolla 2000M01-2023M07



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

Asuntotuotannon kannalta merkittävin vaikutus on ollut kerrostalorakentamiseen myönnettyjen rakennuslupien laskulla, mutta myös pientaloille myönnettyjen lupien määrä on kääntynyt selvään laskuun. Heinäkuussa 2023 edellisen 12 kuukauden aikana lupia myönnettiin kerrostaloasunnoille 42 prosenttia ja pientaloille 47 prosenttia vähemmän kuin vuotta aiemmin. Pientaloihin kuuluvat omakotitalot, paritalot ja rivitalot (kuvio 2).

Kuvio 2. Asunnoille myönnettyjen rakennuslupien liukuvat vuosisummat 2010M01-2022M08



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto

Aikaisemman noususuhdanteen aikana asuntotuotannon myönnettyjen rakennuslupamäärän kasvu näkyy kuitenkin vielä valmistuneissa asunnoissa (taulukko 1). Valmistuneiden asuntojen kappalemäärän liukuva vuosisumma heinäkuussa 2023 oli 44 189, joka on toiseksi suurin määrä tilastohistoriassa heti saman vuoden toukokuun jälkeen. Heinäkuussa 2023 edellisen 12 kuukauden aikana oli valmistunut 11 prosenttia enemmän asuntoja kuin vuoden 2022 vastaavalla ajankohtana. Samaan aikaan kerrostaloasuntoja valmistui 18 prosenttia enemmän ja pientaloasuntoja 8 prosenttia vähemmän kuin vuonna 2022.

Taulukko 1. Valmistuneiden asuntojen kappalemäärien liukuvat vuosisummat rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan 2020M07–2023M07

Talotyyppi	Muuttuja	Tarkasteluperiodit			
		2020-07	2021-07	2022-07	2023-07
Kaikki rakennukset	lukumäärä	41456	37682	39672	44189
	vuosimuutos %	-1 %	-9 %	5 %	11 %
Kerrostalot	lukumäärä	30431	26885	28693	34000
	vuosimuutos %	0 %	-12 %	7 %	18 %
Pientalot	lukumäärä	10344	10249	10731	9896
	vuosimuutos %	-6 %	-1 %	5 %	-8 %
Muut rakennukset	lukumäärä	681	548	248	293

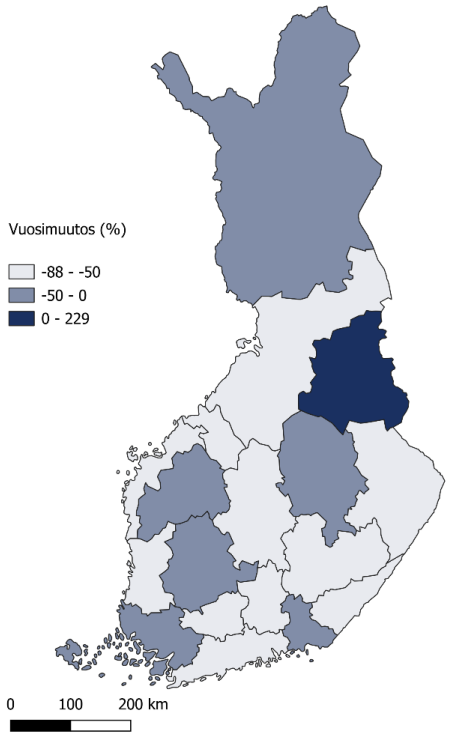
	vuosimuutos %	48 %	-20 %	-55 %	18 %

Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto.

Asuntotuotanto alueellisesti

Tämän vuoden ensimmäisellä vuosipuoliskolla asuntorakentamiseen myönnettyjen rakennuslupien määrä kasvoi vain Kainuussa, jossa lupia myönnettiin 69 kappaletta, kun vuotta aikaisemmin vastaava luku oli 21 asuntoa. Määrät ovat puolestaan laskeneet eniten Kanta-Hämeessä ja Etelä-Karjalassa. Uudellemaalle myönnettiin rakennuslupia asunnoille 58 prosenttia vähemmän vuodentakaiseen verrattuna.

Karttakuva 1. Vuoden 2023 ensimmäisellä vuosipuoliskolla myönnettyjen rakennuslupien asuntokappalemäärän muutos vuoden 2022 samaan ajankohtaan verrattuna

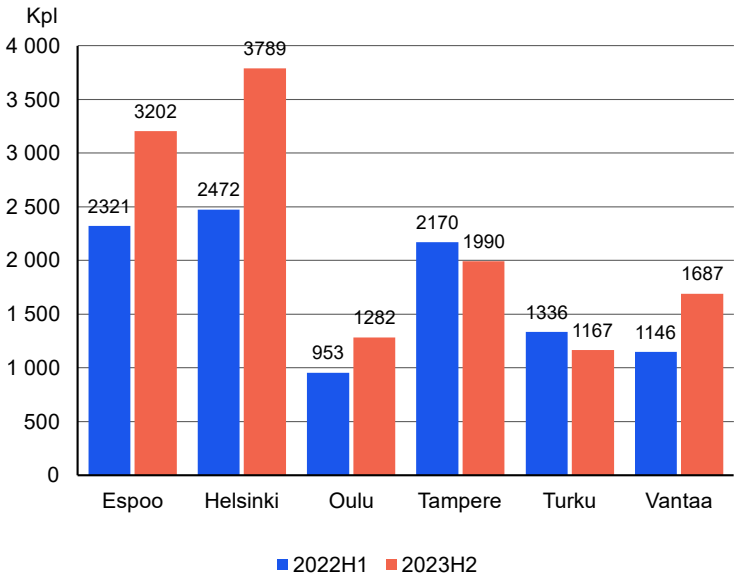


Lähde: Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto

Kun tarkastellaan absoluuttisia asuntomääriä, vuoden 2023 ensimmäisellä vuosipuoliskolla asuntoja valmistui eniten kuuteen Suomen suurimpaan kaupunkiin: Helsinkiin, Espooseen, Tampereelle, Vantaalle, Ouluun ja Turkuun. Näiden kaupunkien yhteisosuus oli 62 prosenttia koko maan valmistuneesta asuntomäärästä, mikä osoittaa, että asuntotuotannon alueellinen keskittyminen on Suomessa vahvaa.

Vuoden 2023 ensimmäisellä vuosipuoliskolla Helsingissä asuntoja valmistui 53 prosenttia ja Vantaalla 47 prosenttia enemmän kuin vuoden 2022 samana ajankohtana. Määrät ovat puolestaan laskeneet Tampereella (-8 %) ja Turussa (-13 %).

Kuvio 3. Valmistuneiden asuntojen kappalemäärät Suomen kuudessa suurimmassa kunnassa vuosien 2022 ja 2023 ensimmäisillä vuosipuoliskoilla



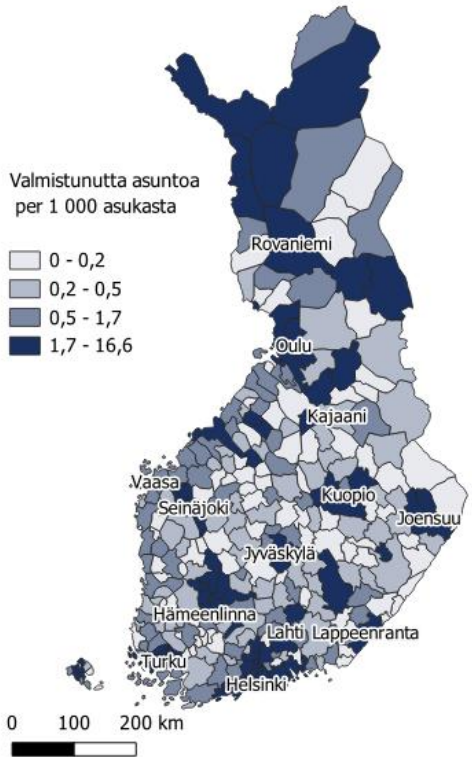
Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö-palvelu, rakennustuotanto

Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö-palvelu, rakennustuotanto

Jos valmistuneiden asuntojen määrä suhteutetaan alueella asuvaan väestöön, saadaan hieman toisenlainen kuva siitä, missä valmistunut asuntotuotanto on ollut aktiivista.

Valmistuneiden rakennushankkeiden myötä asuntoja valmistui kunnan väestömäärään suhteutettuna eniten Pirkkalassa, jossa valmistui 16,3 asuntoa 1000 asukasta kohden. Seuraavaksi eniten valmistui Sipoossa, Pyhäntäällä, Tuusulassa ja Espoossa, joissa kaikissa valmistui yli 10 asuntoa kunnan 1000 asukasta kohden.

Karttakuva 2. Valmistuneiden rakennushankkeiden asuntokappalemäärät 1000 asukasta kohden vuoden 2023 1. vuosipuoliskolla*



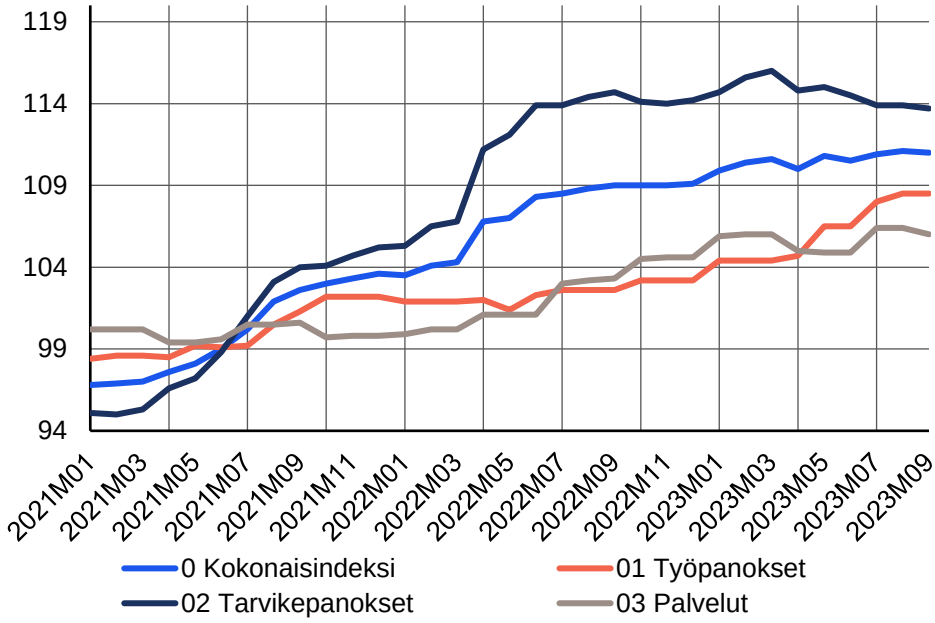
Lähde: Tilastokeskus, Rakennus- ja asuntotuotanto, väestörakenne. *Kunnan väestömäärää vuonna 2022

Rakennuskustannusten nousu on tasaantunut

Rakennuskustannuksissa on nähty viimeisen kolmen vuoden aikana kaksi selkeää voimakkaampaa kustannusten nousua. Ensimmäinen niistä alkoi tammikuussa 2021 ja toinen alkuvuodesta 2022. Ensimmäisessä vaiheessa kustannusten nousun ajureina toimivat terästuotteiden ja puutavaran voimakas kallistuminen. Terästuotteiden hinnat ovat asettuneet korkealle tasolle, mutta puutavaran hinta on tippunut reilusti korkeimmista lukemistaan. Myös toisessa vaiheessa keskeisenä ajurina toimi kustannusten kallistuminen juuri tarvikepanoksissa. Erityisesti kallistui muun muassa lämmöneristeet. Edellä kuvattujen tarvikepanoksien kustannuskehitystä on tarkasteltu kuviossa 8. aikavälillä 01/2021–09/2023.

Rakennuskustannusten voimakas nouseminen vaikuttaa erityisesti asumisoikeusmaksujen suuruuteen, sillä niiden hinnat on sidottu rakennuskustannusindeksiin. Maltillinen rakennuskustannusten kehitys jatkui vuoteen 2021 saakka. Tilanne on nähtävissä kuviossa 7., kun tarkastellaan kokonaisindeksin kehitystä. Tämä on yhtä aikaa pitänyt myös aso-maksujen hintakehityksen maltillisena. Tämän jälkeen kuitenkin rakentamisen kustannusten nouseminen on nostanut myös aso-maksuja Kuvatulla aikavälillä (01/2021–09/2023) kustannusnousu on siis ollut 14,7 %. Vuoden 2022 lopussa asumisoikeusasunnoissa asuvia asuntokuntia oli 52 000, joka on kaksi prosenttia kaikista asuntokunnista.

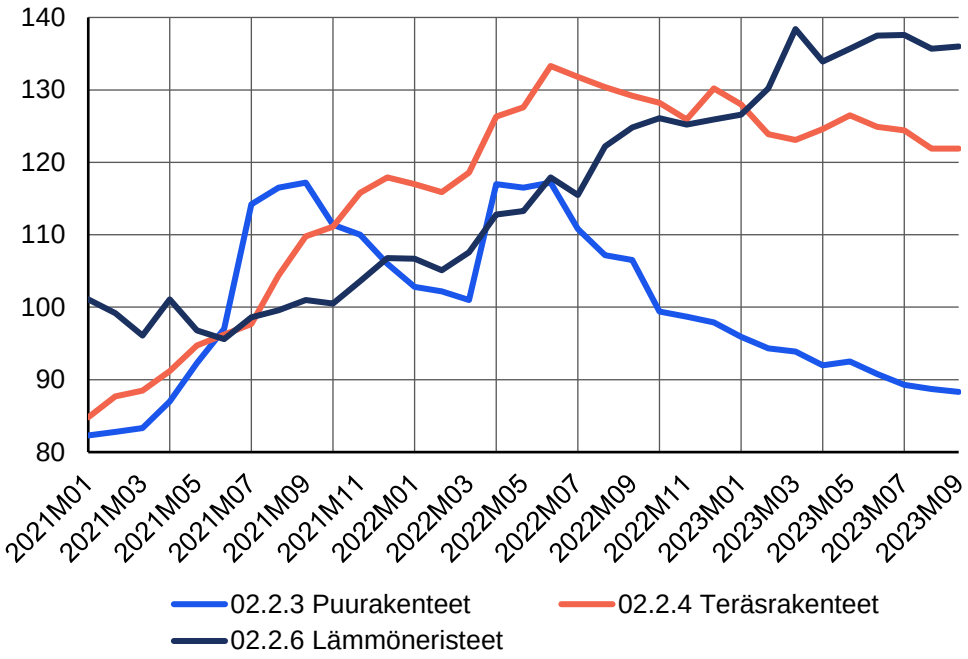
Kuvio 4. Rakennuskustannukset alalajeittain 2021/01-2023/09



Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi

Kuviosta 7. voidaan myös havaita, että tänä vuonna rakennuskustannusindeksin panoksista kustannusten nousua on tapahtunut lähinnä vain työpanoksissa ja palveluissa.

Kuvio 5. Tarvikepanoksien kustannuskehitys: puu- ja teräsrakenteet sekä lämmöneristeet 2021/01-2023/09

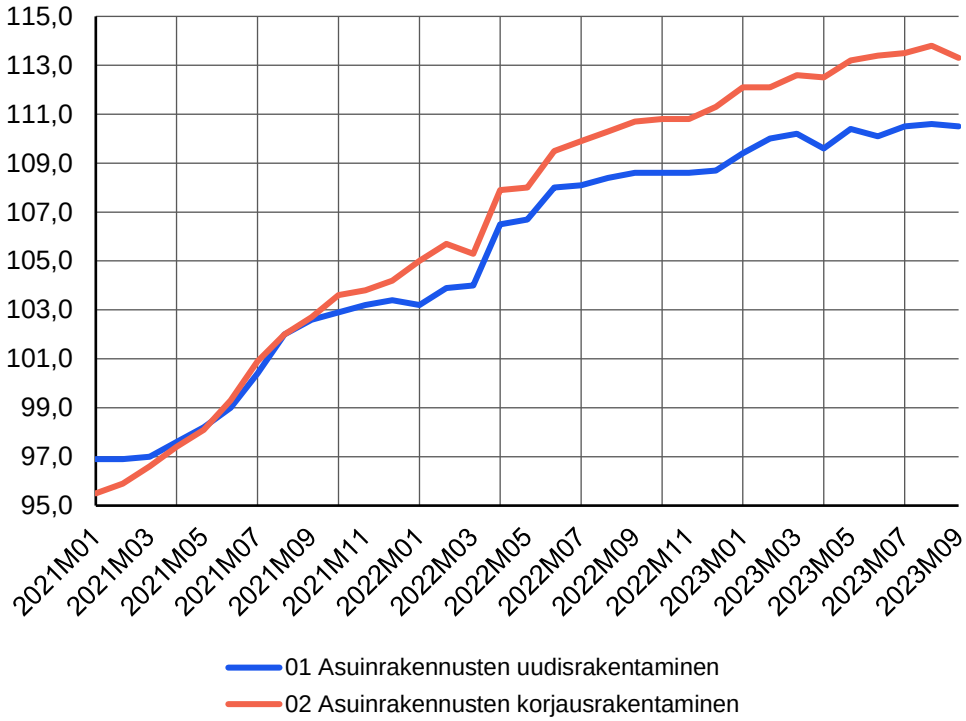


Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi

Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi

Kuviossa 9. uudisrakentamisessa voidaan nähdä pieni, mutta silti olennainen muutos vuoden 2021 loppupuolella, jolloin uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen kustannuskehitys alkoi erkaantua toisistaan. Korjausrakentaminen on tarkasteltavana ajanjaksona ollut kalliimpaa kuin uudisrakentaminen.

Kuvio 6. Uudis- ja korjausrakentaminen 2021/01-2023/09



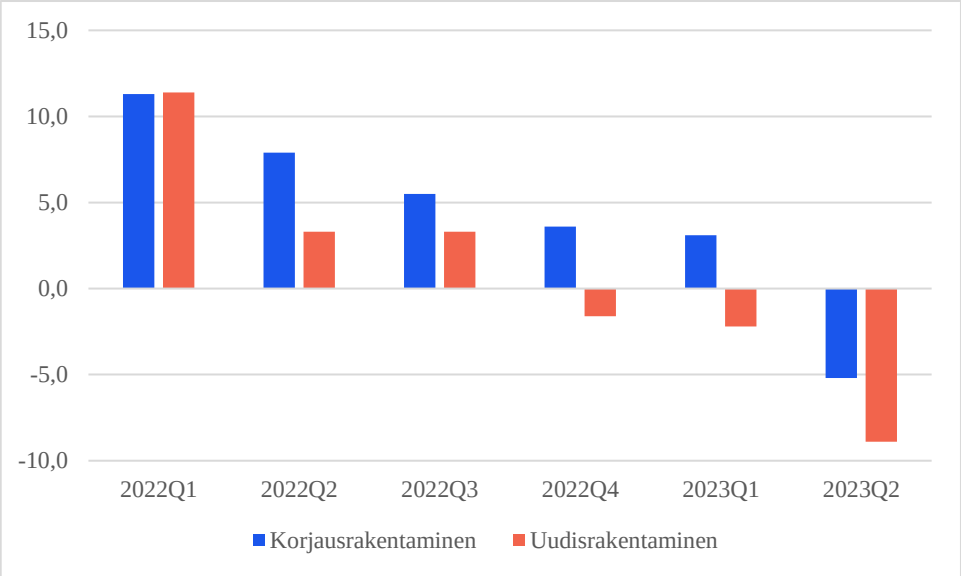
Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi

Kuten kuvioista 7. ja 9. voidaan huomata rakennuskustannusten nousu näyttää nyt tasaantuneen. Erityisen mielenkiintoista on huomata jatkossa, miten rakentamisen vähentyminen vaikuttaa yhä edelleen myös kustannuskehitykseen.

Korjausrakentamisen suhdannekehitys on ollut uudisrakentamista suotuisampaa

Korjausrakentamisen suhdannekuvaajan mukaan talonrakennusyritysten (Toimialat 41, 43 pl. 43210, TOL 2008) tekemän korjausrakentamisen arvo laski 5,2 prosenttia vuoden 2023 toisella neljänneksellä verrattuna vuodentakaiseen (*Kuvio 10*). Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä korjausrakentamisen arvo nousi 3,1 prosenttia. Vielä vuotta aikaisemmin kasvu oli voimakasta. Vuoden 2022 ensimmäisellä neljänneksellä sekä korjaus- että uudisrakentaminen olivat yli kymmenen prosentin kasvussa. Siitä eteenpäin kasvu on hidastunut nopeammin uudisrakentamisessa, jossa kasvu loppui jo 2022 kolmanteen neljännekseen. Korjausrakentamisessa kasvu jatkui vielä vuoden 2023 ensimmäiseen neljännekseen.

Kuvio 7. Korjaus- ja uudisrakentamisen vuosimuutokset neljänneksittäin, %



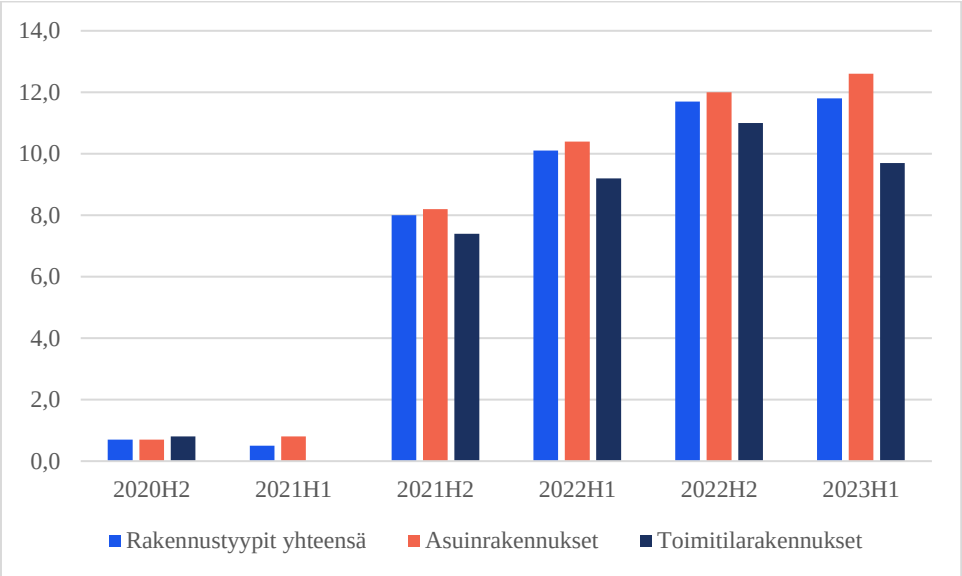
Lähde: Tilastokeskus, rakennuskustannusindeksi

Korjausrakentamisen hinnat ovat olleet kovassa nousussa

Korjausrakentamisen hintaindikaattori kuvaa korjaushankkeiden keskimääräistä hintakehitystä ostajan näkökulmasta. Kokeellisen tilaston tiedot perustuvat isännöitsijöiden, vuokrataloyhtiöiden ja julkisyhtiöiden kokemukseen hintojen kehityksestä. Sen mukaan korjausrakentamisen hinta on ollut voimakkaassa nousussa syksystä 2021 alkaen (*Kuvio 11*).

Kun korjausrakentamisen hintavaikutus huomioidaan korjausrakentamisen suhdannekuvaajan kehityksessä, huomataan, että ainoastaan 2022 ensimmäisenä neljänneksenä korjausrakentamisen määrä on kasvanut verrattuna vuoden takaiseen. Muiden neljännesten aikana korjausrakentamisen arvon vuosimuutos on ollut vähemmän kuin korjausrakentamisen koetun hinnan vuosimuutos.

Kuvio 8. Korjausrakentamisen hinnan vuosimuutokset, %



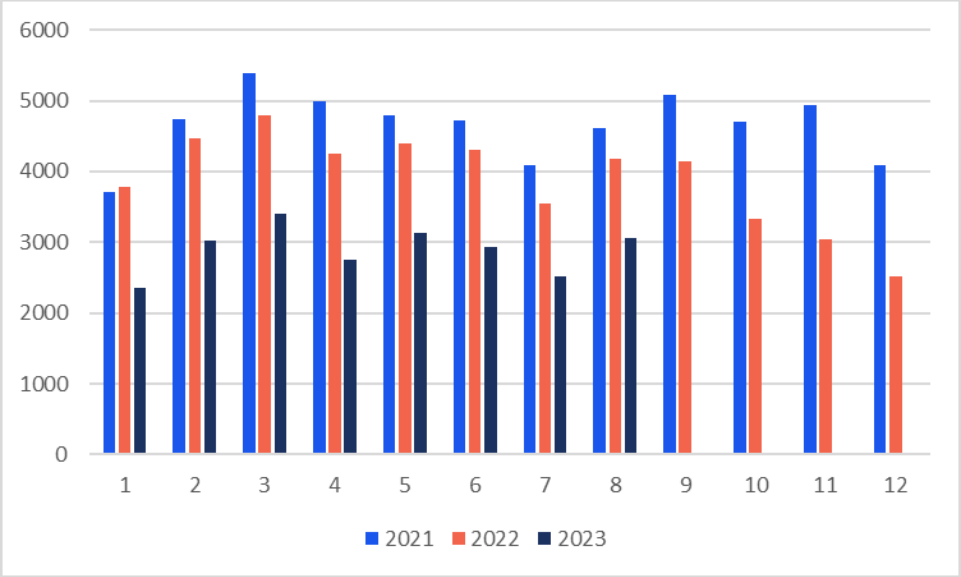
Lähde: Tilastokeskus, kokeelliset tilastot, korjausrakentamisen hintaindikaattori

Asuntokauppa hiljentynyt

Asuntokauppa on vuoden 2023 aikana selkeästi hidastunut edellisestä vuodesta. Kaupan hidastumisen syynä on nopeasti kohonnut korkotaso, joka on vähentänyt kuluttajien asunnonostohaluja. Uusien asuntolainojen 12 kk:n euribor on noussut viime vuoden alle 1 prosentin tasolta 4,2 prosenttiin.

Vuoden 2023 tammi-elokuussa vanhojen kerros- ja rivitalojen kauppoja tehtiin kiinteistönvälittäjien kautta 31 prosenttia vähemmän kuin vuosi sitten ja 37 prosenttia vähemmän kuin kaksi vuotta sitten (kuvio 10). Omakotitalojen kauppoja tehtiin vuoden 2023 alkupuoliskolla 29 prosenttia vähemmän kuin vuosi sitten. Kauppamäärien hiipuminen on heijastunut myös hintakehityksessä.

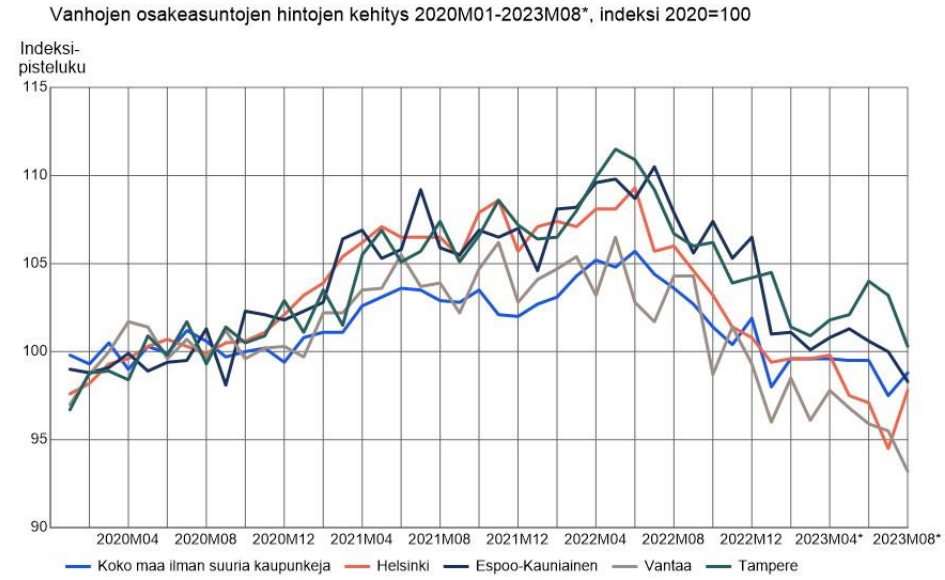
Kuvio 9. Kiinteistönvälittäjien kautta myytyjen vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen kauppojen lukumäärä 2021–2023 kuukausittain



Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat.

Elokuun 2023 ennakollisten tietojen mukaan vanhojen osakeasuntojen hintojen lasku on useilla alueilla jatkunut Helsinkiä lukuun ottamatta (kuvio 11). Erityisesti hinnat ovat laskeneet kerrostaloasunnoissa.

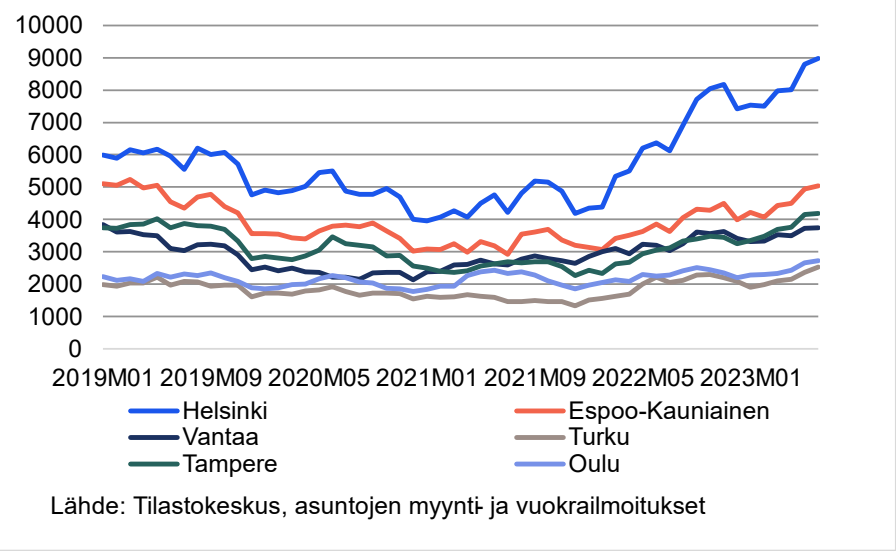
Kuvio 10. Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys 2020M01–2023M08*, indeksi 2020=100, ennakkotiedot



Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

Tarjonta asuntomarkkinoilla on sen sijaan lisääntynyt: Tilastokeskuksen kokeellisen tilaston mukaan myynti-ilmoitusten lukumäärät ovat vuodesta 2022 alkaen nousseet (kuvio 12). Vuoden 2023 toisella neljänneksellä vanhojen osakeasuntojen ilmoitusmäärät kasvoivat vuoden takaisesta eniten Espoossa, 60 prosenttia.

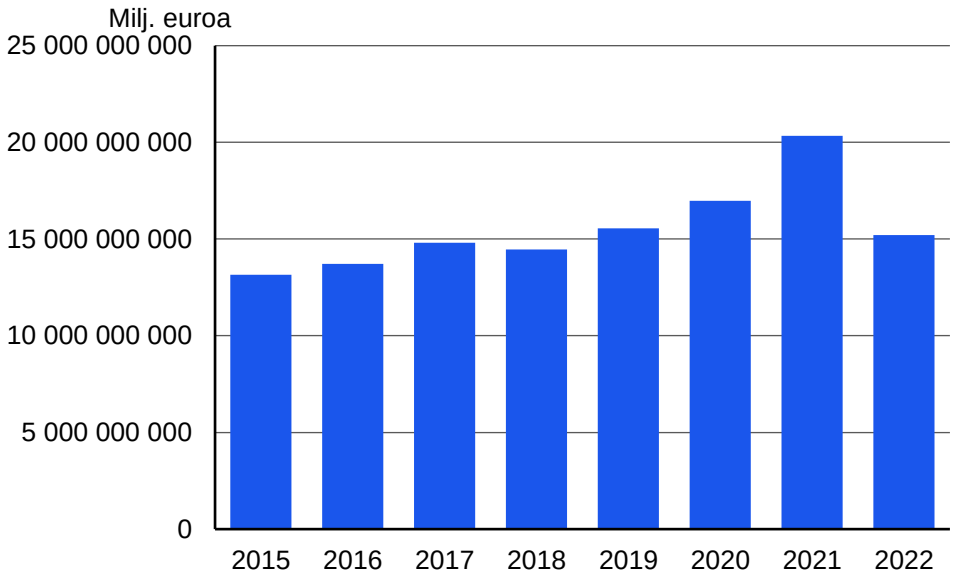
Kuvio 11. Myynti-ilmoitusten määrät suurimmissa kaupungeissa 2019–2023/Q2



Lähde: Tilastokeskus, asuntojen myynti- ja vuokrailmoitukset

Asuntokaupan arvo vuonna 2022 oli 15 205 miljoonaa euroa. Asuntokaupan arvo laski vuonna 2022 merkittävästi edelliseen vuoteen verrattuna ollen 25 prosenttia alhaisempi kuin vuonna 2021.

Kuvio 12. Asuntokaupan arvo 2015–2022



Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

Uusista osakeasunnoista valtaosa myydään yli 60 prosentin yhtiölainaosuudella

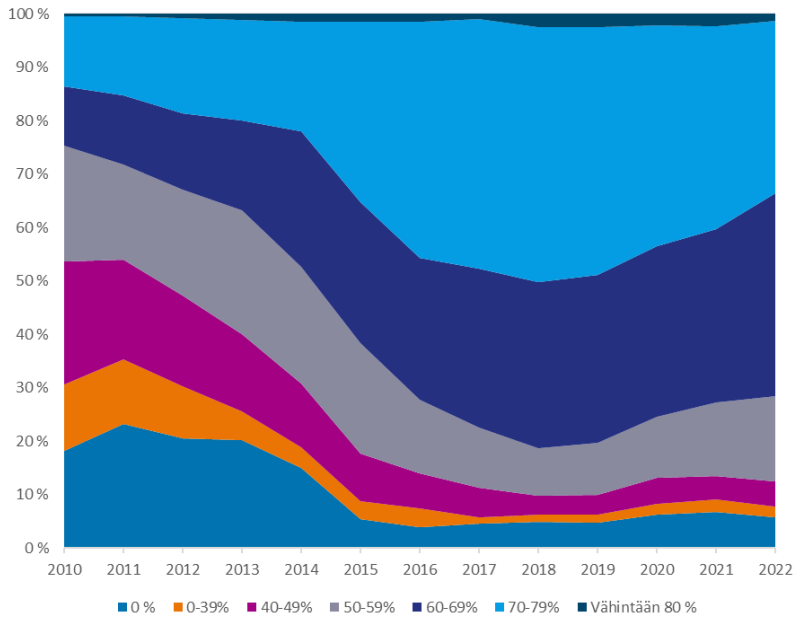
Erityisesti uusien osakeasuntojen kauppaan muuttunut asuntomarkkinatilanne on vaikuttanut merkittävästi. Alkuvuodesta 2022 alkaen uusien osakeasuntojen kauppa on ollut merkittävästi hiljaisempaa

kuin edeltävinä vuosina. Vuoden 2023 toisella neljänneksellä uusia osakeasuntoja myytiin 66 prosenttia vähemmän kuin vastaavana ajankohtana vuotta aiemmin. Uusien osakeasuntojen hinnat kuitenkin nousivat vuoden 2023 toisella neljänneksellä 3,1 prosenttia verrattuna vastaavaan aikaan vuotta aiemmin.

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 (kuvio 30). Vuonna 2010 suurella yhtiölainalla (yli 70 %) myytyjen asuntojen osuus oli 14 prosenttia, vuonna 2018 myydyistä uusista asunnoista jo joka toisella yhtiölainan osuus oli yli 70 prosenttia. Vuonna 2021 suurimpien yhtiölainojen osuus on pienentynyt 40 prosenttiin, mutta huomattava osa uudiskohteista myydään yli 60 prosentin velkaosuudella. Uudessa korkoympäristössä myös taloyhtiölainat vaikuttavat asunnonomistajien korkomenoihin mahdollisen asuntolainan lisäksi.

Kuvio 13. Uusien kerros- ja rivitaloasuntojen kaupat Suomessa yhtiölainaosuuden mukaan 2010-2022



Lähde: Tilastokeskus, KVKL

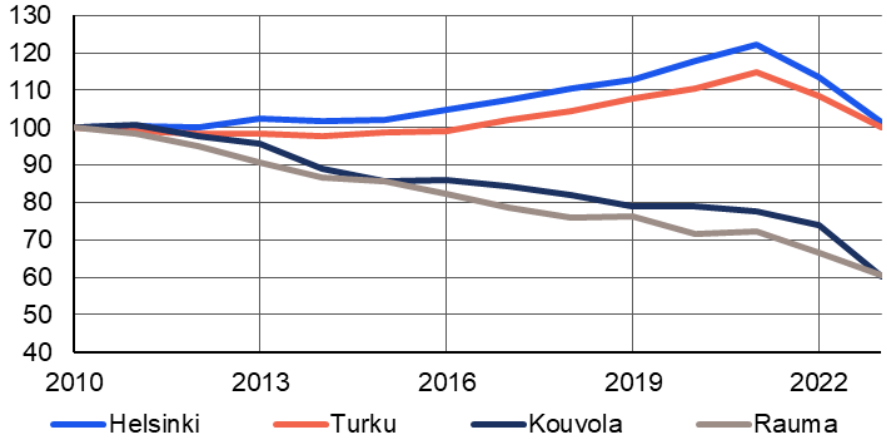
Osakeasuntojen reaalihinnat jyrkässä laskussa

Kohonnut inflaatio yhdessä laskevien nimellishintojen kanssa ovat laskeneet asuntojen reaalihintaa nimellishintaakin voimakkaammin.

Nykyisessä tilanteessa, jossa asuntojen nimellishinnat laskevat ja inflaatio on voimakas, asuntojen reaalihinnat laskevat aiempaa enemmän. Voimakas inflaatio yhdessä hidastuneen asuntojen nimellishintakehityksen kanssa johtavat asuntojen reaalisen hinnan laskuun.

Vuodesta 2010 reaalihinnat ovat laskeneet kaikissa maakunnissa. Jyrkimmin reaalihinnat ovat laskeneet Kainuussa (-42 %) ja Etelä-Savossa (-41 %). Kaupungeista reaalihinnat ovat laskeneet vähiten Helsingissä ja laskeneet voimakkaimmin Kouvolassa (kuvio 17). Ennakollisten tietojen mukaan vuoden 2023 toisena neljänneksenä vanhojen osakeasuntojen reaalihinnat ovat laskeneet kaikkialla Suomessa verrattuna vastaavaan ajankohtaan vuonna 2022.

Kuvio 14. Vanhojen osakeasuntojen reaalihinnat, indeksi 2010=100



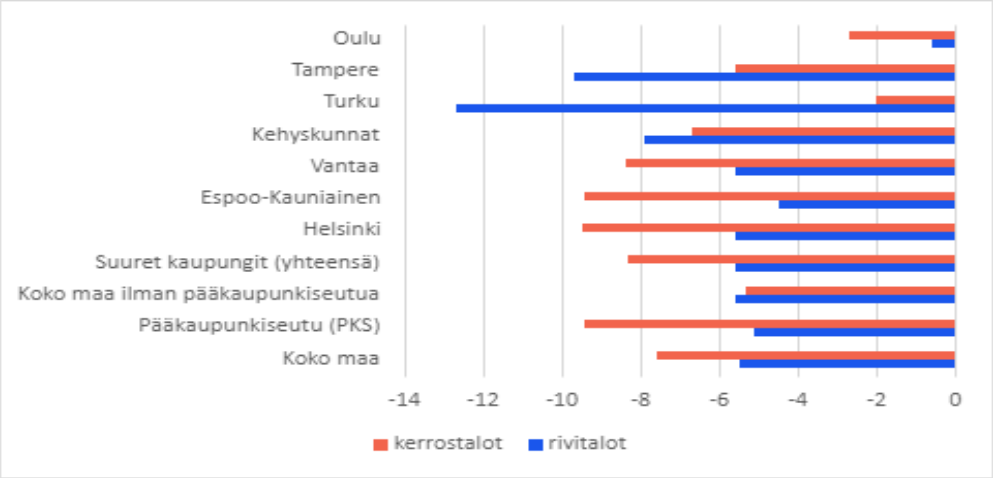
Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

Perheasuntojen hintakehitys parempi kuin pienten asuntojen

Isompien kerrostalohuoneistojen hinnat ovat laskeneet vähemmän kuin yksiöiden ja kaksioiden. Rivitalojen hinnat ovat ennakollisten tietojen mukaan laskeneet vuonna 2023 pääosin kerrostaloja vähemmän. Elokuun 2023 ennakollisten tietojen mukaan rivitaloasuntojen hinnat laskivat hieman yli 4 prosenttia ja kerrostaloasuntojen 7 prosenttia vuodentakaisesta.

Suurissa kaupungeissa vanhojen rivitalojen hinnat laskivat vuoden 2023 toisena neljänneksenä 5,6 prosenttia edellisvuodesta, suurten kaupunkien ulkopuolella 5,3 prosenttia (kuvio 18).

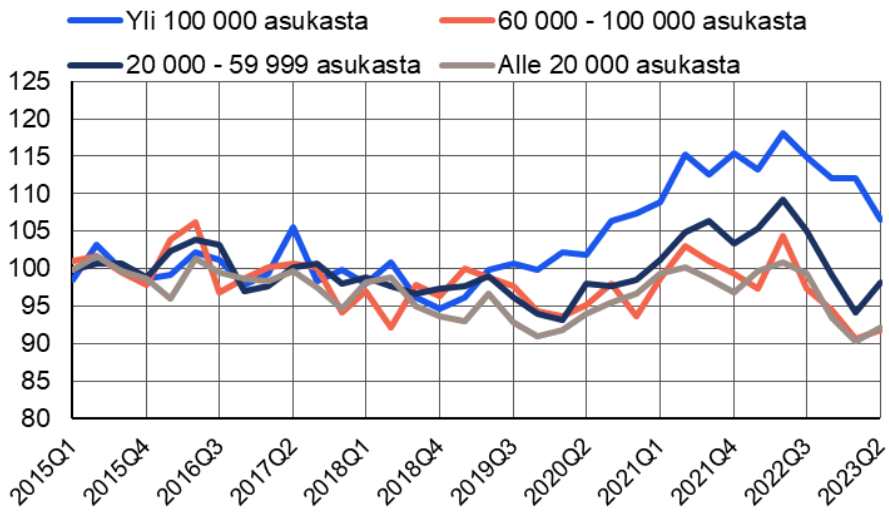
Kuvio 15. Myytyjen kerros- ja rivitalojen hintojen vuosimuutos (%) koko maassa, pääkaupunkiseudulla, muualla Suomessa, Helsingin kehyskunnissa sekä suurimmissa kaupungeissa 2023/Q2



Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat

Vanhojen omakotitalojen kauppoja tehtiin huhti-kesäkuussa 24 prosenttia ja tonttikauppoja 34 prosenttia vähemmän kuin vastaavana ajankohtana vuonna 2022. Vuoden 2023 toisella neljänneksellä omakotitalojen hinnat laskivat 9,2 prosenttia. Hinnat laskivat kaikilla alueilla, vuoteen 2015 verrattuna hinnat ovat nousseet vain yli 100 000 asukkaan kunnissa. (kuvio 19).

Kuvio 16. Vanhojen omalla tontilla olevien omakotitalojen hintakehitys 2015–2023/Q2 kunnissa asukasluvun mukaan jaoteltuna

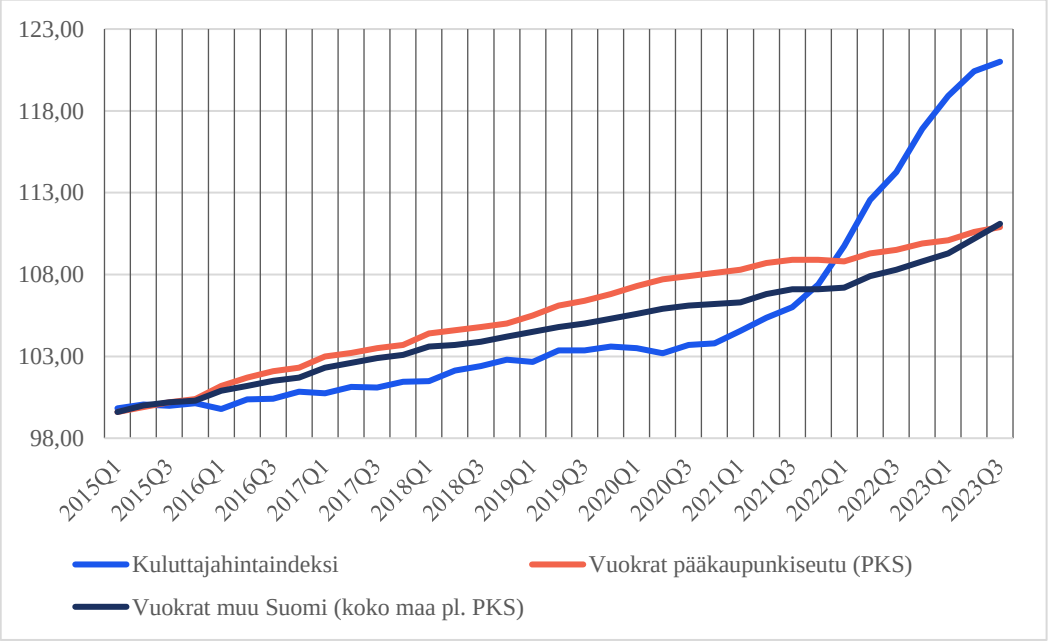


Lähde: Tilastokeskus, kiinteistöjen hinnat

Asuntojen vuokrat nousseet edelleen yleistä kustannustasoa hitaammin

Asuntojen vuokrat ovat viimeksi kuluneen 12 kuukauden aikana nousseet edelleen yleistä hintatasoa hitaammin. Vuokrat kokonaisuudessaan ovat nousseet koko maan tasolla vuodessa noin 2 prosenttia, kun hinnat yleensä (ml. asuntojen vuokrat) ovat nousseet yli 5 prosenttia. Vapaarahoitteiset vuokrasopimukset ovat yleisimmin sidottuja elinkustannusindeksin kehittymiseen, mutta indeksin mukaiset vuokrankorotukset eivät ole toteutuneet täysimääräisesti. Vuokra-asuntojen runsas tarjonta erityisesti kasvukeskuksissa on hillinnyt vuokrien korottamista.

Kuvio 17. Vuokrien sekä kuluttajahintaindeksin kehitys, 2015=100

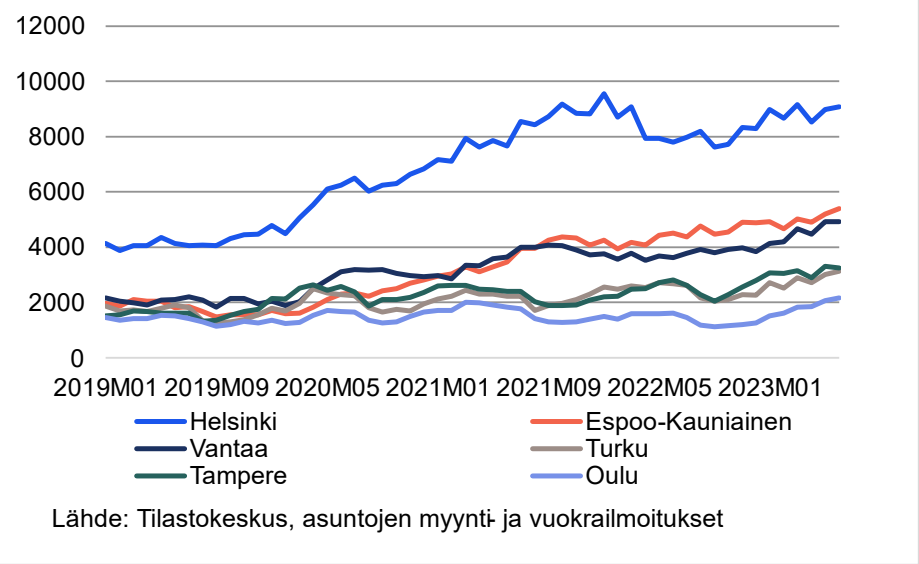


Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat ja kuluttajahintaindeksi

Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat nousseet vuoteen 2015 verrattuna pääkaupunkiseudulla 9,7 prosenttia ja muualla Suomessa 10,1 prosenttia (kuvio 23). Viimeksi kuluneen vuoden aikana vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet muualla Suomessa kaksi, pääkaupunkiseudulla vain puoli prosenttiyksikköä.

Vuokra-asuntojen tarjonta suhteessa kysyntään on kasvanut etenkin pääkaupunkiseudulla. Oikotien verkkopalvelussa vuokra-asuntoja oli tarjolla koko maassa 2023 toisella vuosineljänneksellä 20 prosenttia enemmän kuin vuonna 2022 vastaavana ajankohtana, suurinta kasvu oli Vantaalla (32 %), Oulussa (26 %) ja Espoossa (19 %). Vuokra-asuntojen markkinointiajat ovat pidentyneet Hyvinkäällä, Järvenpäässä ja Kuopiossa sekä suurista kaupungeista Helsingissä.

Kuvio 18. Vuokrailmoitusten lukumäärät suurimmissa kaupungeissa 2019–2023/2

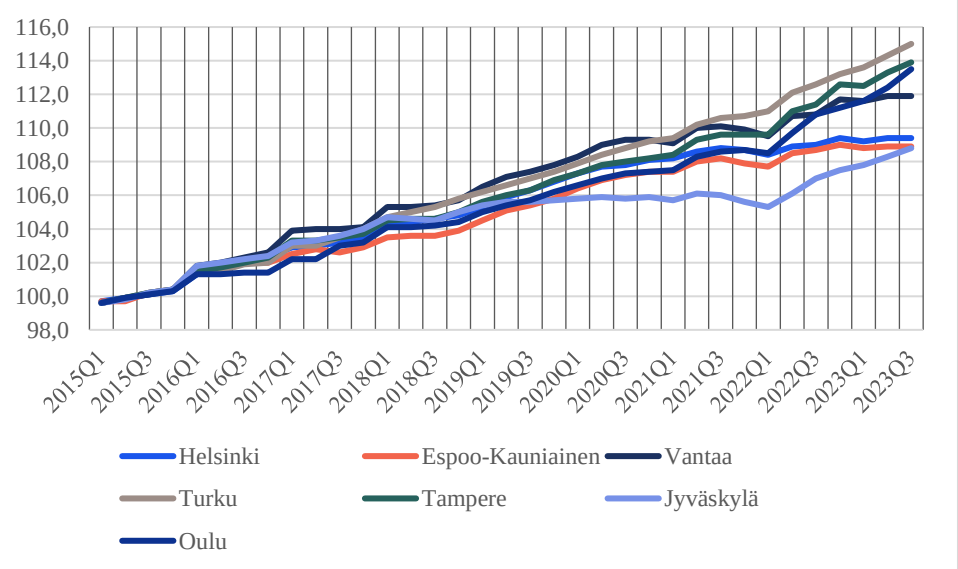


Lähde: Tilastokeskus, asuntojen myynti- ja vuokrailmoitukset

Vuokrat nousseet vuodessa eniten Oulussa

Vuoden 2022 heinä-syyskuuhun verrattuna vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet suurista kaupungeista eniten Oulussa (2,5 %) ja Tampereella (2,2 %). Vuokrien nousu on vuodessa ollut hitainta Helsingissä (0,4 %) ja Espoossa (0,2 %).

Kuvio 19. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys neljännesvuosittain 2015/1–2023/3



Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat

Kasvukeskuksissa vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet 9–15 prosenttia aikavälillä 2015–2023/3. Voimakkainta kasvu on ollut Turun yksiöissä, joissa vuokrat nousivat kyseisellä aikavälillä 16,6 prosenttia.

Taulukko 2. Vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräiset vuokrat 2015–2022 (koko vuosi)

		2018	2019	2020	2021	2022
Koko maa	Neliövuokra €	14,46	14,85	15,11	15,18	15,83
	Vuosimuutos %	1,2	1,2	1,2	0,8	0,9
PK-seutu	Neliövuokra €	18,78	19,29	20,12	20,28	20,55
	Vuosimuutos %	1,3	1,5	1,6	0,8	0,4
Muu Suomi	Neliövuokra €	12,58	12,85	12,99	13,05	13,54
	Vuosimuutos %	1,1	1,1	0,9	0,8	1,2

Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat

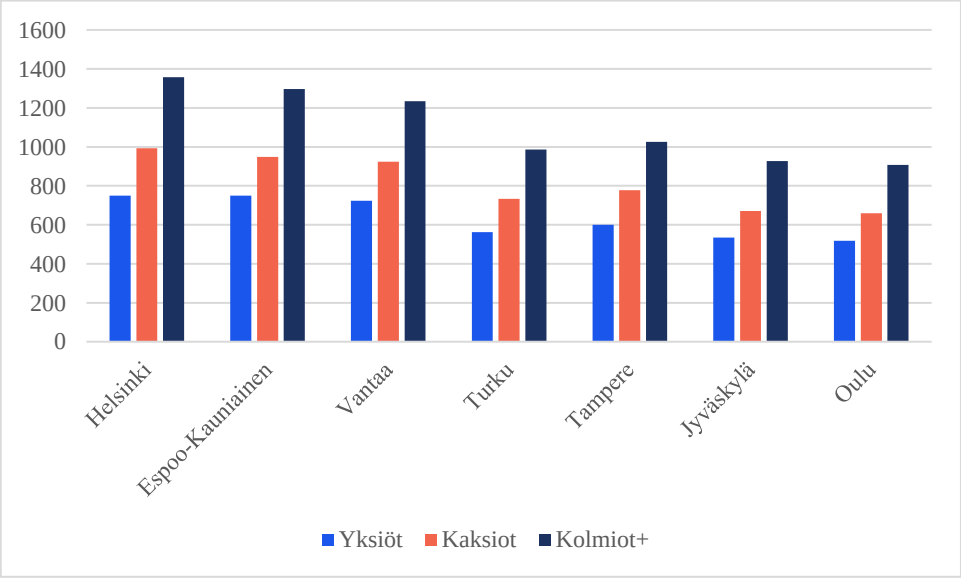
Erot vapaarahoitteisten asuntojen neliövuokrissa edelleen isoja

Erot vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokrissa eivät maan eri osien välillä ole juuri kasvaneet, mutta ovat edelleen merkittäviä. Vuonna 2022 koko vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan keskineliövuokra oli pääkaupunkiseudulla 20,6 euroa, kun se muualla maassa oli 13,5 euroa.

Helsingissä uusissa vuokrasuhteissa vapaarahoitteisen yksiön kuukausivuokra neliöltä on tällä hetkellä (2023/3) 27,7 euroa. Tampereen vastaava vuokra on hieman yli 21 euroa, Turussa 20 euroa ja Oulussa hiukan yli 18 euroa neliöltä.

Yksiön kuukausivuokran mediaani on tällä hetkellä (2023/3) Helsingissä 750 euroa, Tampereella 600 euroa, Turussa 562 euroa ja Oulussa 518 euroa.

Kuvio 20. Vapaarahoitteisten asuntojen kokonaisvuokrat (mediaani), euroa/m² (2022/3. neljännes)

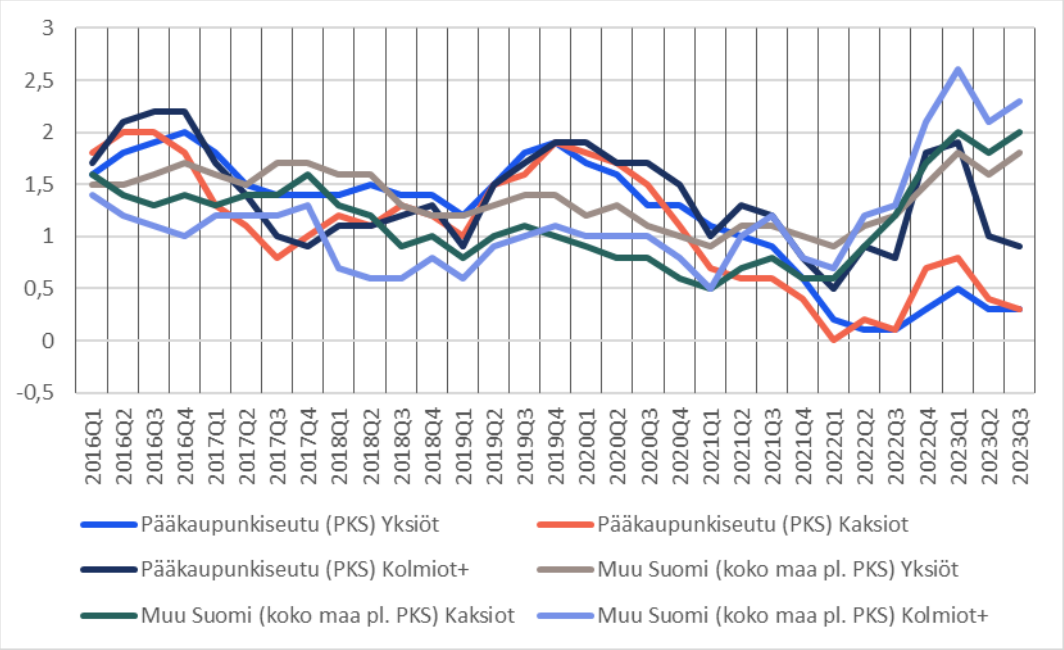


Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat

Markkinavuokrien kehitys on edelleen jakautunut siten, että vuokrat nousevat tällä hetkellä pääkaupunkiseudulla selvästi muuta maata hitaammin. Lisäksi suurempien, 3 huonetta tai enemmän käsittävien

asuntojen vuokrat kallistuvat yksiöitä tai kaksioita enemmän. Pienissä vuokra-asunnoissa ylitarjonta erityisesti pääkaupunkiseudulla on laskenut tuotto-odotuksia selvästi.

Kuvio 21. Vapaarahoitteisten vuokrien vuosimuutos %, 2015=100

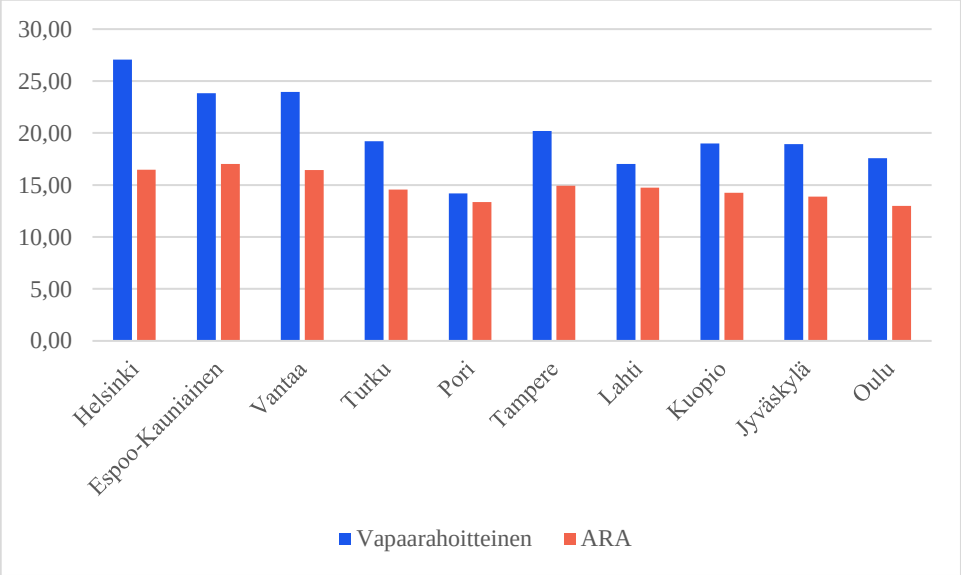


Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat

ARA-vuokrat nousussa koko maassa

ARA-vuokra-asunnoissa vuokraneliö maksaa tällä hetkellä (2023/3) pääkaupunkiseudulla 13,9 euroa, muualla maassa 11,7 euroa. Vastaavasti ARA- ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokratasoero on pääkaupunkiseudulla hieman alle 7 euroa/m², muualla Suomessa yli 2 euroa/m². Helsingissä vapaarahoitteisen yksiön vuokraneliö on yli 10 euroa ARA-vuokraneliötä kalliimpi, vastaava ero Tampereella on yli 5 euroa ja Turussa sekä Oulussa yli 4 euroa. Porissa tuettujen ARA-asuntojen neliövuokra on vapaarahoitteisia asuntoja korkeampi. ARA-vuokrat nousevat tällä hetkellä (heinä-syyskuu 2023) selvästi vapaarahoitteisia vuokria nopeammin kaikkialla maassa. Sekä pääkaupunkiseudulla että muualla Suomessa ARA- vuokrat ovat nousseet yli 3 prosenttia vuositasolla. Isoista kaupungeista ARA-vuokrat ovat nousseet eniten Turussa (4,0 %) sekä Tampereella (3,8 %).

Kuvio 22. Yksiön neliövuokra kaupungeittain, vapaarahoitteiset sekä ARA-vuokra-asunnot, euroa/m² (2023/3. neljännes)

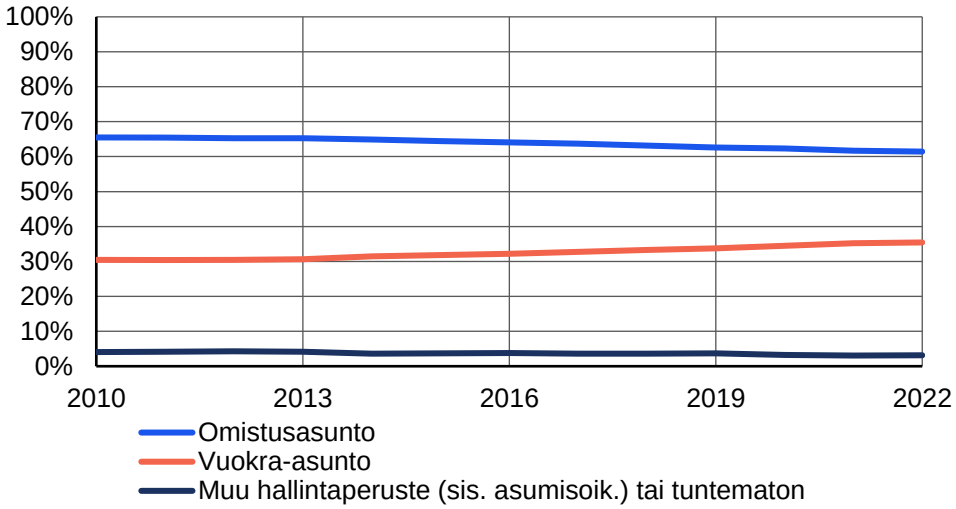


Lähde: Tilastokeskus, asuntojen vuokrat

Reilu kolmannes asuntokunnista asuu vuokralla

Korkotason nousu ja asuntomarkkinan muuttunut tilanne ei näy ainakaan vielä muutoksina vuokra- ja omistusasumisessa. Vuoden 2022 lopussa 35 prosenttia asuntokunnista asui vuokralla, osuus on yhtä suuri kuin vuotta aiemmin. Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus on kasvanut viidellä prosenttiyksiköllä vuodesta 2010. Vuokralla asuvia asuntokuntia on noin miljoona ja omistusasunnoissa asuvia 1,7 miljoonaa.

Kuvio 23. Asuntokunnat hallintaperusteittain, 2010–2022



Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot

Helsingissä 25. lokakuuta 2023

Martti Korhonen
Yliaktuaari

Tiia Wallin
Yliaktuaari

Anu Rämö
Yliaktuaari

Aaro Laakkonen
Yliaktuaari

Petri Kettunen
Aktuaari

Mika Ronkainen
Yliaktuaari

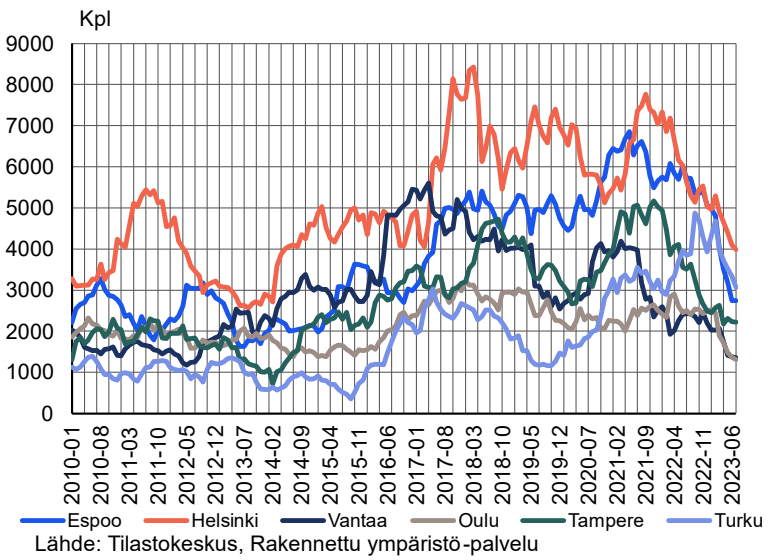
Eetu Toivanen
Yliaktuaari

Paula Paavilainen
Ryhmäpäällikkö, asuminen ja rakentaminen

Liitteet / taustoitusta

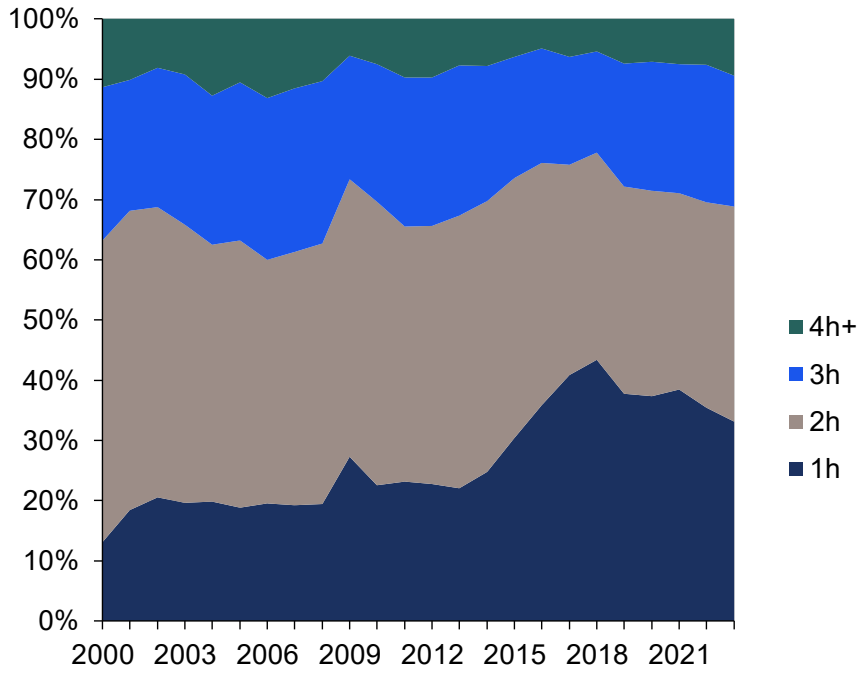
Rakennus- ja asuntotuotannon tietoja

Lisäkuvio 1. Asunnoille myönnetyt rakennusluvat kuudessa Suomen suurimmassa kaupungissa 2010M01–2022M08



Lähde: Tilastokeskus, Rakennettu ympäristö -palvelu

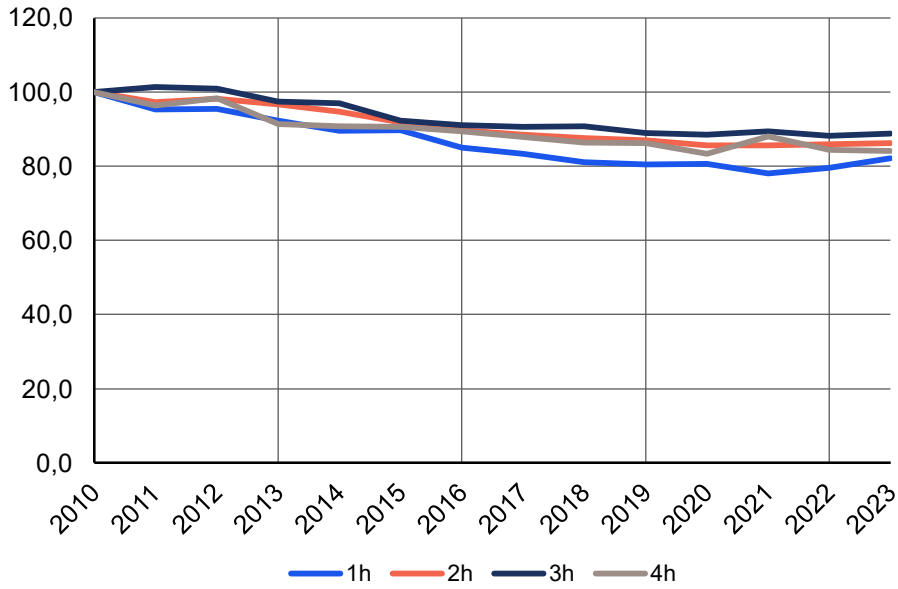
Lisäkuvio 2. Kerrostaloasuntojen tuotanto-osuudet huoneluvun mukaan 2000-2023M08 asunnoille kuuden Suomen suurimman kaupungin myönnetyistä rakennusluvista laskettuna



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotantokanta

Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotantokanta

Lisäkuvio 3. Suomen kuuden suurimman kaupungin kerrostaloasunnoille myönnettyjen rakennuslupien keskipinta-alan kehitys vuodesta 2010 alkaen



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotantokanta

Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotantokanta