



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Vuokramarkkinakatsaus

Miten korona vaikutti vuokramarkkinoihin? Miten vuokrat kehittyivät eri kaupungeissa vuonna 2020? Näihin ja muihin kysymyksiin löydät vastauksen Suomen Vuokranantajien vuokramarkkinakatsauksesta, jossa on analysoitu 26 kaupungin kehitys.

**Talvi
2021**

Sisällysluettelo

Johdanto	3
Vuokramarkkinat vuonna 2020 – Vuokrien nousu hiipui ja kilpailu vuokralaisista koveni	4
Taustoja ja huomioita esitetyistä tiedoista	9
Helsinki	10
Espoo	14
Vantaa	17
Kerava	20
Järvenpää	22
Hyvinkää	24
Porvoo	26
Tampere	28
Turku	31
Hämeenlinna	34
Lahti	37
Jyväskylä	40
Pori	43
Rauma	46
Kotka	48
Kouvola	51
Mikkeli	53
Lappeenranta	55
Joensuu	58
Kuopio	61
Seinäjoki	64
Vaasa	66
Kokkola	69
Oulu	71
Kajaani	74
Rovaniemi	76

Johdanto

Suomen Vuokranantajien tuorein vuokramarkkinakatsaus tarkastelee vuokramarkkinoiden kehitystä poikkeuksellisen vuoden 2020 aikana. Koronavaikutusten ja muiden yleisten trendien lisäksi katsauksessa paneudutaan tarkemmin 26 suomalaisen kaupungin vuokramarkkinoihin. Uusina kaupunkeina tarkasteluun on otettu Porvoo, Rauma ja Kajaani.

Myös kaupunkien tietojen esitystapaa on päivitetty ja täydennetty uusilla tiedoilla. Jokaiselle kaupungille on muun muassa laskettu arvio vuokratuotosta. Vuokrakehitystä on arvioitu seuraamalla vuokrien vuosimuutoksia neljännesvuosittain vuodesta 2015 alkaen. Analyysissa paneudutaan erityisesti vuokrien ja Vuokraovi.com-sivuston keskimääräisten vuokrausaikojen muutoksiin. Katsaus on valmistettu yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa.

Katsaus on tehty ensisijaisesti Suomen Vuokranantajien jäsenten käyttöön. Yleinen analyysi sekä katsaus Helsingin vuokramarkkinoihin ovat vapaasti luettavissa. Liittymällä jäseneksi hyvien vuokranantajien yhteisöön saat käyttöösi kaikki kaupunkikohtaiset analyysit sekä paljon muita jäsenetuja.

Median edustajilla on mahdollisuus pyydettyäessä hyödyntää kaupunkikohtaisia tietoja.

Sakari Rokkanen

Ekonomisti, Suomen Vuokranantajat ry.

p. 040 762 5340

sakari.rokkanen@vuokranantajat.fi

Vuokramarkkinat vuonna 2020

– Vuokrien nousu hiipui ja kilpailu vuokralaisista koveni

Tilastokeskuksen vuokratilastojen perusteella vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa prosentilla vuoden 2019 viimeiseltä vuosineljännekseltä vuoden 2020 viimeiselle neljännekselle. Vastaava vuokrien vuosikasvu oli vuosi sitten 1,4 prosenttia. Vuokrakehitys on hidastunut päättyneen vuoden aikana koko maan tasolla.

Vuokrien nousu hidastui suurissa kaupungeissa ja pysähtyi kokonaan monessa keskisuudessa maakuntakeskuksessa. Suurten kaupunkien vuokramarkkinoiden kehitys on viime vuosina selkeästi eriytynyt keskisuurten ja pienten kaupunkien kehityksestä.

Vuokrien vuosikehitys on ollut nopeinta suurista kaupungeista Turussa (+1,6 %) sekä Espoossa ja Vantaalla (+1,4 %). Helsingissä, Tampereella ja Oulussa vuokrat nousivat 1,2 prosentilla. Vastaavasti vuokrien nousu on käytännössä pysähtynyt Jyväskylässä (+0,2 %) sekä Lahdessa, Joensuussa, Porissa ja Seinäjoella (+0,1 %). Poikkeuksen pienempien kaupunkien joukossa muodostavat pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueeseen kuuluvat kaupungit Kerava, Järvenpää ja Porvoo, joissa vuokrat nousivat pääkaupunkiseudun tahdissa tai jopa nopeammin. Vuokrat nousivat yli prosentilla myös Rovaniemellä.

Vuokramarkkinoiden eriytymiskehitys näkyi myös syksyllä toteutetussa ensimmäisessä Suomen Vuokranantajien Vuokranantaja-barometrissa. Kyselyssä vuokranantajilta kysyttiin kaupunkikohtaisesti näkemyksiä vuokramarkkinoiden kehityksestä. Suurissa kaupungeissa sekä pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueeseen lukeutuvissa pienissä kaupungeissa vuokranantajien näkemykset olivat selkeästi muuta maata positiivisemmat.

Vuokramarkkinoiden eriytymiskehitys on lähtenyt voimistumaan jo ennen koronaa. Monissa keskisuurissa kaupungeissa vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu on ollut viime vuosina hyvinkin voimakasta kysynnän kehitykseen nähden. Tarjonnan kasvu on tärkein selittäjä hidastuneelle vuokrakehitykselle.

Suurissakin kaupungeissa on valmistunut viime vuosina ennätysmäärä uusia asuntoja, mutta varsinkin pienten asuntojen tarjonnalla on ollut vaikeuksia pysyä nopeasti kasvavan kysynnän perässä. Lisärakentamisen seurauksena suurissakin kaupungeissa vuokrien nousu on selkeästi hidastunut. Koronan seurauksena selkeämmin kasvukeskuksiin keskittyvä rakentaminen voi tulevana vuosina tasoittaa erikokoisten kaupunkien välisiä eroja vuokrakehityksessä.

Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat (2020 Q4)

Alue	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)
▲				
Espoo	18,28	0,1 %	↑ 1,4 %	7,4 %
Helsinki	21,47	0,2 %	↑ 1,2 %	8,1 %
Hyvinkää	15,04	0,0 %	→ 0,1 %	6,3 %
Hämeenlinna	14,13	-0,1 %	↓ -0,1 %	3,6 %
Joensuu	13,67	0,1 %	→ 0,4 %	5,4 %
Jyväskylä	14,45	0,0 %	→ 0,2 %	5,9 %
Järvenpää	16,02	0,2 %	↑ 1,2 %	8,3 %
Kehyskunnat	14,89	0,0 %	↗ 0,9 %	7,2 %
Kerava	15,90	0,0 %	↑ 1,5 %	9,4 %
Kokkola	11,53	-0,2 %	↗ 0,6 %	5,7 %
Koko maa	15,14	0,2 %	↑ 1,0 %	7,0 %
Kotka	12,13	0,1 %	→ 0,4 %	4,0 %
Kouvola	10,87	0,2 %	↗ 0,5 %	5,5 %
Kuopio	14,51	0,0 %	↗ 0,5 %	7,2 %
Lahti	13,51	-0,1 %	→ 0,1 %	4,0 %
Lappeenranta	13,57	0,1 %	↗ 0,8 %	6,2 %
Mikkeli	12,68	0,0 %	→ 0,0 %	7,7 %
Oulu	13,31	0,1 %	↑ 1,2 %	7,4 %
Pori	11,27	-0,1 %	→ 0,1 %	4,3 %
Porvoo	14,67	0,3 %	↑ 1,4 %	8,3 %
Rauma	11,19	0,2 %	↗ 0,5 %	5,0 %
Riihimäki	12,53	0,0 %	↓ -0,2 %	3,9 %
Rovaniemi	13,33	0,0 %	↑ 1,3 %	8,9 %
Seinäjoki	12,03	0,0 %	→ 0,1 %	3,0 %
Tampere	15,36	0,2 %	↑ 1,2 %	8,2 %
Turku	14,48	0,4 %	↑ 1,6 %	9,2 %
Vaasa	12,65	0,4 %	↗ 0,5 %	4,9 %
Vantaa	18,00	0,0 %	↑ 1,4 %	9,3 %

Koronan vaikutukset vuokramarkkinoihin?

Koronan vaikutuksia vuokramarkkinoihin voidaan pitää kokonaisuutena maltillisina. Vuokranantaja 2021 -kyselyn vastausten perusteella ongelmat vuokramaksussa tai vuokrasopimusten purkamiset eivät lisääntyneet viime vuonna aikaisempiin vuosiin verrattuna. Suomen Vuokranantajien vuoden mittaan teetetyissä koronakyselyissä kuitenkin ilmeni, että vuokrien korotuksista on pidättäytytty aikaisempia vuosia enemmän. Poikkeustilanteessa moni oli myös sopinut vuokralaisen kanssa maksujärjestelyistä.

Keväällä 2020 koronakriisi kasvatti voimakkaasti sekä vuokra-asuntojen kysyntää että tarjontaa. Tyyppillisesti epävarmuuden kasvu taloudessa nostaa myös joustavamman vuokra-asumisen kysyntää. Uutena ilmiönä kohdattiin nopea tarjonnan kasvu, kun muun muassa opiskelijat ja vaihto-opiskelijat luopuivat asunnoistaan aikaisemmin keväällä ja lyhytaikaisen vuokrauksen puolelta siirtyi asuntoja pidempiaikaiseen vuokraukseen matkailun hyytyessä.

Tarjonta ja markkinointiajat tasaantuivat pääsääntöisesti kuitenkin kesän aikana kaikissa kaupungeissa. Loppuvuodesta asuntotarjonta ja vuokrausajat kuitenkin kasvoivat jälleen tavanomaista kausivaihtelua enemmän monissa kaupungeissa. Koronatilanteen pitkittyminen ja pahentuminen vuodenvaihteessa on voinut laskea kaupunkien vuokra-asuntojen kysyntää. Tilanne on kuitenkin todennäköisesti normalisoitumassa rokotusten ja rajoitusten purun edetessä vuoden 2021 aikana.

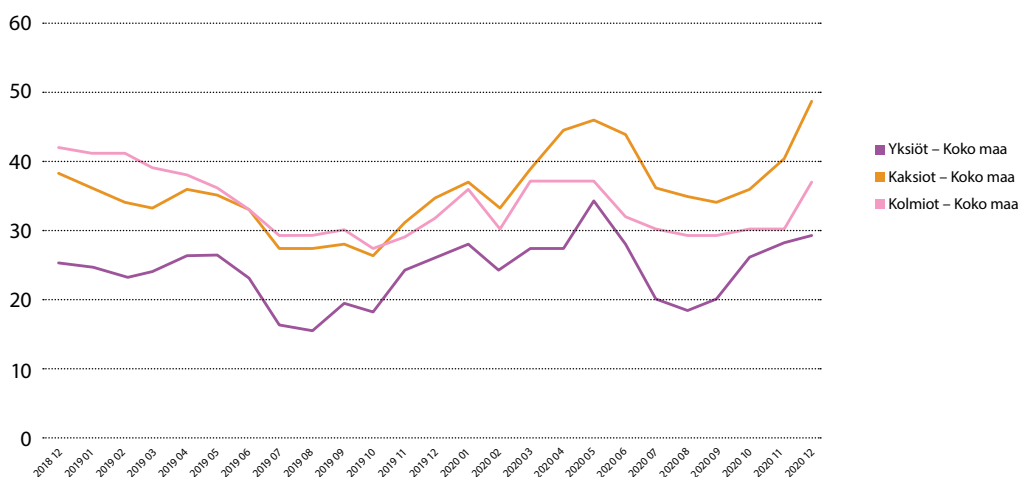
Korona näyttäisi jonkin verran vaikuttaneen siihen, millaisia vuokra-asuntoja markkinoilta on etsitty. Vuokrakehitys hidastui viime vuonna selvimmin kaksiossa koko maan tasolla.

Myös kaksioden keskimääräinen markkinointiaika kasvoi voimakkaasti suhteessa kolmioihin maaliskuun poikkeusolojen myötä. Ennen koronakriisin alkua kaksioden ja kolmioiden vuokrausajat kehittyivät lähes identtisesti. Kaksioden markkinointiaikojen toipuminen näyttää myös katkenneen nopeasti koronatilanteen heikentyessä jälleen syksyllä.

Kaksiot ovat edelleen suosituimpia vuokra-asuntoja. Toisaalta myös kaksioden tarjonta on runsasta verrattuna esimerkiksi kolmioihin. Kaksiot ovat voineet korona-aikana muuttua monelle perheelle etätöiden vuoksi ahtaaksi, minkä seurauksena on etsitty markkinoilta suurempaa vuokra-asuntoa. Tarkemmin suurempien vuokra-asuntojen kysynnän kehityksen pidempiaikaisista muutoksista osataan sanoa vasta tilanteen normalisoituessa koronan jälkeen.

Yksioissä vuokrausajat hyppäsivät erityisesti keväällä, mutta tilanne tasaantui kesällä. Monessa kaupungissa yksioiden vuokrausajat tosin pitenivät kesään 2019 verrattuna, mikä voi selittyä korona-ajan etäopetusjärjestelyillä.

Vuokraovi.com -sivustolla ilmoitettujen vuokra-asuntojen markkinointiajan mediaani (vrk) – Koko Suomi



Asuntokauppa ja -rakentaminen vilkasta – Poliittiset riskit pinnalla

Vuonna 2020 asuntomarkkinoiden ilmiöistä yllättävin oli asuntokaupan voimakas vilkastuminen loppuvuodesta. Koronan rajoittaessa yksityistä kulutusta säästäminen kasvoi merkittävästi niissä kotitalouksissa, joita lomautukset tai työttömyys eivät koskettaneet. Tämä yhdistettynä matalaan korkotasoon ja kotona vietetyn ajan kasvuun sai ihmiset lähtemään asuntokaupoille. Myös rakentaminen säilyi korkealla tasolla varsinkin kasvukeskuksissa.

Loppuvuodesta julkisuuteen tullut valtiovarainministeriön muistio asuntosijoittamisen verovähennysoikeuden poistosta on lisännyt sijoittajien epävarmuutta erityisesti uudiskohteiden hankintaa kohtaan. Veromuutokseen liittyvät poliittiset riskit luovat varjon koronasta toipuville vuokramarkkinoille tänä vuonna. Toteutuessaan veronkiristys todennäköisesti laskisi asuntosijoittajien kysyntää, supistaisi rakentamista sekä vähentäisi vuokra-asuntojen tarjontaa, mikä vaikeuttaisi erityisesti vuokra-asuntojen etsijöiden tilannetta.

Vuokraovi.com: Vuokra-asuntojen kysyntä jatkanut kasvua – Tarjonnan lisäys kiristänyt kilpailua vuokralaisista

Vuokramarkkinassa loppuvuosi oli mielenkiintoinen. Kokonaistarjonta pysyi poikkeuksellisen korkealla tasolla aina joulukuun loppuun asti, kun markkinoille virtasi uusia kohteita etsimään vuokralaista. Perinteisesti joulukuussa tarjontapuoli on hiukan hiljentynyt, mutta tänä vuonna kohdemäärät kehittyivät samalla tavalla kuin marraskuussa. Kun vielä huomioidaan kysynnän luontainen hiljentyminen joulunaikaan, kääntyi markkina loppuvuonna vuokralaisen kannalta edulliseksi.

Esimerkiksi Helsingissä oli joulukuussa vuokrailmoituksia samanaikaisesti palvelussa yli 1000 enemmän kuin edeltävänä vuonna. Yllättävää tilanteessa oli se, että asuntoja oli tarjolla tavallista enemmän myös halutuimmilla alueilla. Esimerkiksi Helsingissä Kampin alueella uusien kohteiden määrässä oli jopa 40 prosentin kasvu vuodentakaiseen. Tarjonnan niukkuuden helpottuminen yhdellä alueella heijastuu myös muille alueille. Kun halutuimmille alueille on ainakin hetkellisesti helpompi päästä, niin vähemmän suosituilla alueilla asuntojen vuokrattavuus voi vastaavasti hankaloitua.

Alueen kiinnostavuuteen vaikuttavat monet asiat. Kaupunginosatkin koostuvat niin monista mikro-markkinoista, että yleispätevää tilannekatsausta on vaikea antaa yksittäisen kaupungin tai koko maan tasolla. Yleisesti on kuitenkin havaittavissa, että poikkeusolosuhteiden aiheuttama tarjonnan lisääntyminen on pidentänyt markkinointiaikoja merkittävästi. Oikein hinnoitellut ja laadukkaat kohteet pätevillä sijainneilla saa edelleen helposti vuokrattua, kuitenkin, ilmoituksen laatuun kannattaa panostaa ja varautua nopeaan reagoituihin, kun vuokra-asunnon etsijä ottaa yhteyttä. Joillain alueilla asetelma on kääntynyt enemmän siihen suuntaan, että vuokralaisista käydään kovempaa taistelua kuin asunnoista.

Tilanteessa on kuitenkin hyvä muistaa se, että vuokra-asuntojen kysyntä ei ole kadonnut mihinkään. Kysyntä on jatkanut vahvaa kasvuaan, mikä on ollut nähtävissä Vuokraovi.com-sivustovierailujen ja vuokra-asuntohakujen kehityksessä. Markkinointiaikojen pitkittyminen johtuu suhteellisesti suuremmasta tarjonnan kehityksestä. Tilanne tulee varmasti tasaantumaan ja palaamaan kohti normaalia, kun asuntoja vuokrataan pitkäaikasvuokrauksen lisäksi jälleen myös-Airbnb käyttöön matkustamisen normalisoituessa. Lisäksi ulkomaisten opiskelijoiden ja työntekijöiden paluu Suomeen tulee nostamaan vuokra-asuntojen kysyntää. Isoin kysymysmerkki liittyy siihen, millä viiveellä markkinat palautuvat kohti normaalia.

Henrik Laakkonen

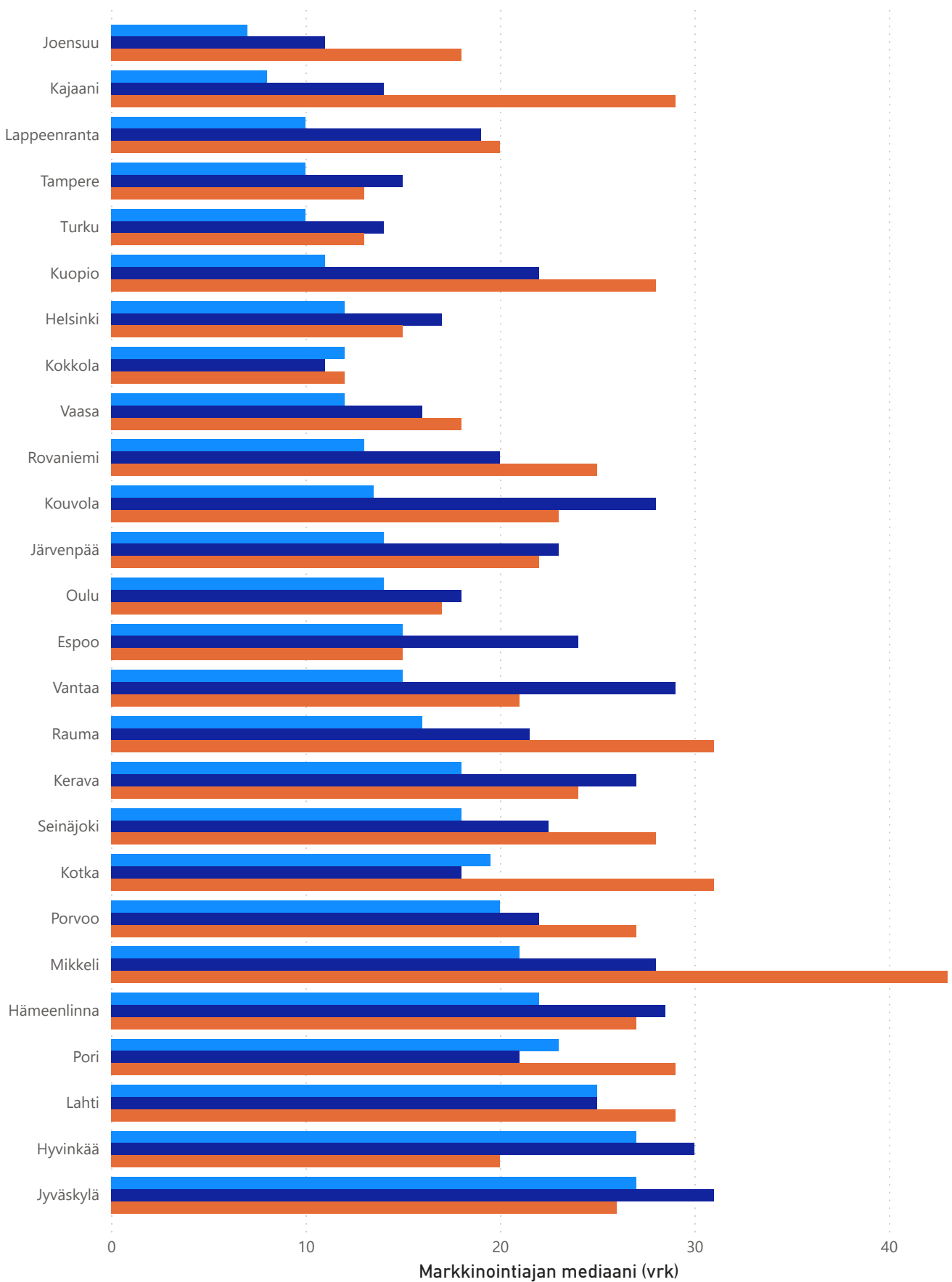
Liiketoimintapäällikkö, Vuokraovi.com / Alma Media

p. 040 834 9334

henrik.laakkonen@almamedia.fi

Vuokrailmoitusten markkinointiajan mediaani vuonna 2020 (Vuokraovi.com)

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Taustoja ja huomioita esitetyistä tiedoista

Vuokramarkkinakatsauksessa tarkastellaan kaupungeittain vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratason ja -kehitystä. Tiedot perustuvat Tilastokeskuksen vuokrien neljännesvuositilaston tuoreimman julkistuksen (21.1.2021) tietoihin viime vuoden viimeiseltä vuosineljännekseltä.

Vuokrien muutokset perustuvat Tilastokeskuksen vuokraindexin muutoksiin. Kaupunkikohtaisissa grafiikoissa vuokrakehitystä tarkastellaan vuokrien vuosimuutoksina. Vuosimuutos on laskettu neljännesvuosittain vertaamalla Tilastokeskuksen vuokraindexin muutosta edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan. Laskeva käyrä kuvaa vuokratason nousun hidastumista tai laskun kiihtymistä nollassa alapuolella. Vastaavasti nouseva kehitys tarkoittaa vuokrien nousun kiihtyvän. Vaakasuora kehitys tarkoittaa vuokrakehityksen pysyvän ennallaan.

Tilaston vuokrakäsité sisältää erikseen maksettavat vesimaksut ja lämmityskustannukset. Vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat ovat painotettuja neliövuokrien geometrisia keskiarvoja ja ne kuvaavat käypää vuokratason. Uudella vuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka on alkanut kuusi kuukautta tilaston julkistuksen mukaisen viiteajankohdan päättymisestä. [Tarkemmin Tilastokeskuksen vuokratilastoja avataan tilaston laatuselosteessa.](#)

Kaupunkien sisäinen aluejako perustuu vanhojen osakeasuntojen hintatason vaihteluun postinumeroalueiden välillä. [Kaupunkikohtaisen aluejaon voi tarkistaa Tilastokeskuksen sivuilta.](#)

Laskennallinen vuokratuotto kuvaa vuokrien ja hintojen suhdetta kaupungissa. Tuottoarvion laskennassa on käytetty viime vuoden viimeisen neljänneksen tietoja kaikenkokoisten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokrasta sekä kaikenkokoisten vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinnan ennakkotietoja. Lisäksi laskennassa on käytetty Tilastokeskuksen tietoja alueellisista hoitokuluista neliötä kohden. Näiden tietojen pohjalta on laskettu laskennallinen vuokratuotto, jossa ei ole huomioitu remonttivarjoja tai varainsiirtoveroa.

Kaupunkien neliöhintatietojen lähde on Tilastokeskuksen vanhojen osakeasuntojen hintojen neljännesvuositilaston ennakkotiedot vuoden 2020 viimeiseltä vuosineljännekseltä. Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista on laskettu Tilastokeskuksen Asunnot ja asuinolot -tilaston vuotta 2019 koskevien tietojen perusteella.

Väestötiedot perustuvat Tilastokeskuksen väestötilastoon sekä vuoden 2019 väestöennusteeseen. Kaupungeilla voi olla myös omia ennusteita, joiden tulokset eroavat väestöennusteesta. Peruste tilastokeskuksen ennusteen käytölle on kaupunkien väestökehityksen arvioiminen yhdenmukaisella menetelmällä.

Tiedot keskimääräisistä markkinointiajoista (mediaani) ja vuoden 2020 viimeisen neljänneksen kokonaisvuokrasta perustuvat Vuokraovi.com-sivuston ilmoituksiin. Mukana ovat ilmoitukset vain vapaarahoitteisista ja kalustamattomista asunnoista, joiden vuokranmaksukausi on kuukausittainen. Mukana ovat vain kerrostaloasunnot, eli esimerkiksi puutalo-osakkeiksi ja luhtitaloiksi merkityt asunnot on jätetty aineistoista pois.

Helsinki

Vuokrien nousuvauhti hidastui Helsingissä vuoden 2020 aikana. Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosimuutos oli pääkaupungissa 1,2 prosenttia. Vuosi sitten vastaava vuokrien vuosimuutos oli 1,9 prosenttia.

Suhteellisesti eniten vuokrat ovat nousseet vuoden aikana kolmioissa ja suuremmissa asunnoissa (+1,4 %). Eniten vuosikasvu on hidastunut kaksioissa. Vuokrien vuosimuutos on laskenut kahdesta yhteen prosenttiin, kun verrataan vuosien 2019 ja 2020 viimeisten vuosineljännesten tilannetta. Myös loppuvuodesta 2020 kaksioiden ja suurempien asuntojen vuokrakehitys oli vaihtelevaa. Yksioissä vuokrien vuosikehitys tasaantui hidastumisen jälkeen 1,2 prosenttiin. Kaiken kaikkiaan erot huoneistotyyppien vuokrakehityksessä ovat olleet Helsingissä viime vuosina pienet.

Tilastokeskuksen vuokratilastoissa Helsinki jaetaan neljään osa-alueeseen (ks. kuva). Jako perustuu vanhojen osakeasuntojen hintatason ja sijainnin mukaiseen postinumeroalueluokitteluun. Erot asuntojen hinnoissa ja vuokrissa vaihtelevat Helsingin sisällä merkittävästi. Vuokra-asunnon keskineliövuokra on ydinkeskustassa (Helsinki 1) reilu neljä euroa suurempi verrattuna Itä- ja Pohjois-Helsingin lähiöihin (Helsinki 4). Viimeisen vuoden aikana vuokrat ovat kuitenkin suhteellisesti nousseet eniten nelosalueen yksioissa (+1,7 %) ja kolmioissa (+1,6 %) ja vähiten ykkösalueen yksioissa (+0,5 %) ja kaksioissa (+0,9 %).

Tilastokeskuksen ennakkotietojen perusteella vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat olivat ykkösalueella nousseet vuoden viimeisellä neljänneksellä vuoden takaisesta lähes kymmenellä prosentilla. Asuntokauppa oli Helsingissä loppuvuonna todella vilkasta. Kauppaa on piristänyt todennäköisesti etätyöajan asettamat uudet vaateet kodille, matala korkotaso sekä koronarajoitusten vaikutukset kotitalouksien kulutuksen supistumiseen ja säästämisen kasvuun.

Vuokrien nousun hidastumista selittää sekä asuntotarjonnan kasvu että kysynnän tasaantuminen. Helsinkiin on valmistunut vuosina 2019 ja 2020 lähes 7000 uutta asuntoa vuosittain. Vuosina 2015–2018 kaupunkiin valmistui vuosittain keskimäärin noin 4500 asuntoa. Asuntorakentaminen on siis selkeästi lisääntynyt. Helsinki on asettanut tuoreeksi tavoitteekseen nostaa asuntotuotantoa edelleen 8000 uuteen asuntoon vuodessa.

Koronavuosi iski Helsingin väestökehitykseen. Helsingin kaupunkitietoyksikön ennakkotietojen mukaan kaupungin väestö kasvoi vuonna 2020 alle 4000 asukkaalla. Yksikkö arvioi aiempien vuosien kehityksen perusteella, että ilman koronaa kasvu olisi voinut olla noin pari tuhatta asukasta suurempaa. Erylisesti nuorten muuttoliike vaikuttaa hiipuneen, kun kaupunkiin ei olla koronarajoitusten vuoksi muutettu viime vuosien tahdilla töihin ja opiskelemaan.

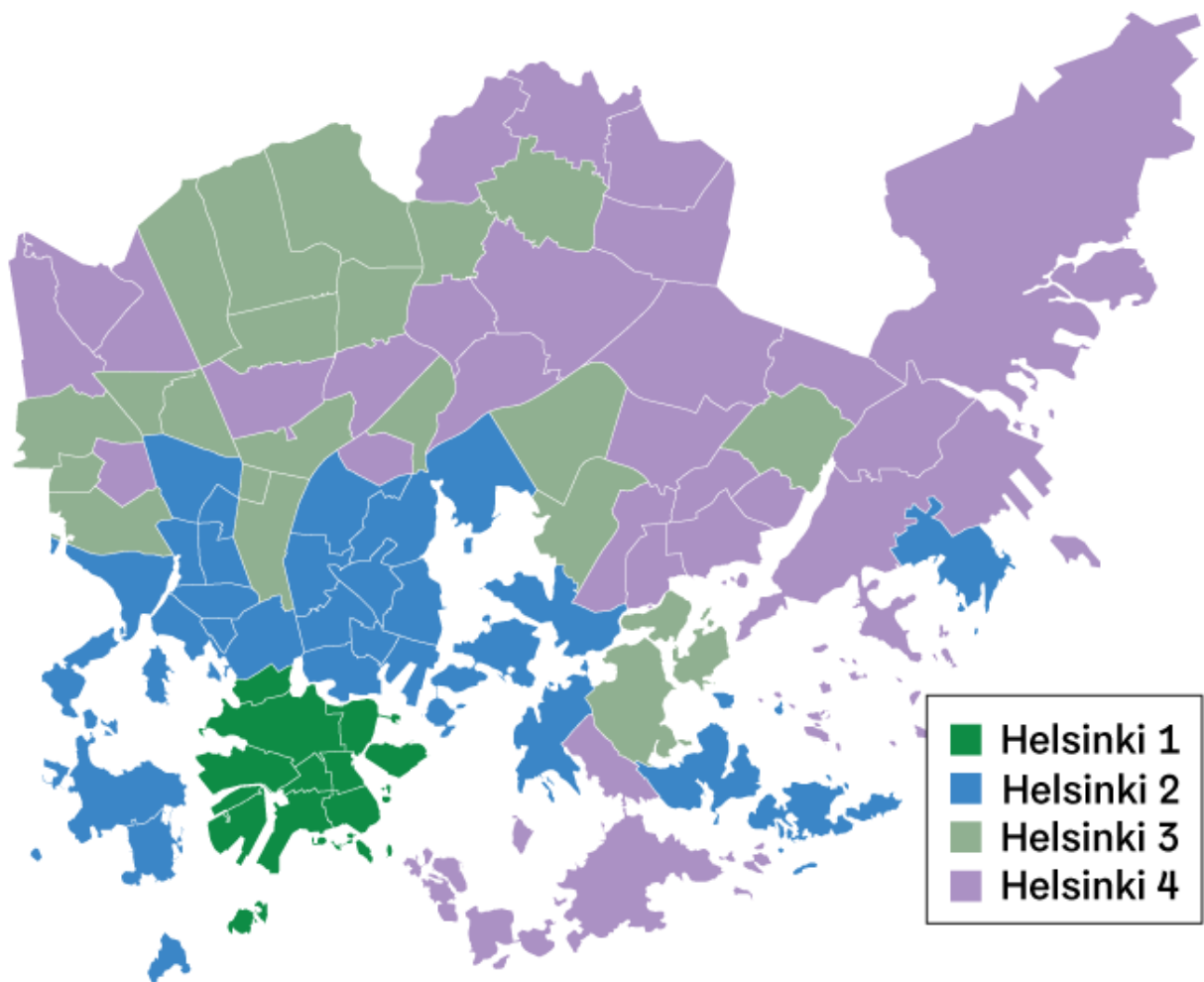
Asukaskasvun hidastuminen ja muutoksen painottuminen nuoriin muuttajiin, jotka tyypillisesti asuvat vuokralla, on ainakin hetkeksi tasoittanut kaupungissa vuokra-asuntojen kysynnän kasvua. Samaan aikaan ennätystahtiin kasvanut asuntotarjonta on helpottanut vuokra-asunnon löytämistä. Uudisrakentamisen ohella tarjonta on kasvanut myös olemassa olevassa rakennuskannassa, kun lyhytaikaisessa majoituskäytössä olleita asuntoja on siirtynyt vuokramarkkinoille.

Tarjonta pysyy odotettavasti tulevinakin vuosina Helsingissä korkealla tasolla. Keskusta-alue laajenee reunoilta Jätkäsaareen, Kalasatamaan, Keski-Pasilaan ja uuden raitiotievaunusillan myötä Kruunuvuorenrantaan. Myös Raidejokeri ja muut suunnitellut uudet pikaraitiotiet lisäävät asuntorakentamisen potentiaalia hyvien liikenneyhteyksien varten. Vuokra-asuntojen kysyntäkin odotettavasti elpyy nopeasti, kun epidemia väistyy ja kaupunki avautuu.

Helsingissä asuntojen vuokrausajat ovat tyypillisesti olleet kovan kysynnän ja niukan tarjonnan vuoksi lyhyitä. Myös kausivaihtelu on ollut maltillista pienempiin kaupunkeihin verrattuna. Heinä-syyskuussa, joka on vuokramarkkinoiden kovin sesonkikausi, vuokrausajat laskevat vain maltillisesti.

Poikkeuksellinen vuosi on näkynyt poikkeuksina Helsingin vuokra-asuntojen markkinointiajoissa. Vuokrausajat kääntyivät viime keväänä kasvuun koronatapausmäärien mukana. Vuokraovi.comin vuokrailmoitusten markkinointiajan mediaani kasvoi korona-kevään aikana eniten kaksioissa. Kolmannella vuosineljänneksellä kaikkien asuntotyyppien keskimääräiset markkinointiajat lyhenivät. Samalla kolmioiden markkinointiajat alittivat kaksioiden markkinointiajat, mikä oli poikkeuksellista. Vuoden lopussa koronatilanteen pahentuessa markkinointiajat pitenivät selkäesti normaalia kausivaihtelua enemmän.

Vuokrausajat olivat Helsingin mittapuulla vuodenvaihteessa poikkeuksellisen pitkät. On odotettavissa, että tilanne palautuu asteittain kesään mennessä rokotusten edetessä ja kaupungin avautuessa. Pidentyneistä markkinointiajoista seuraa todennäköisesti vuokrapyyntien ja vuokrankorotuksien maltillistuminen, minkä seurauksena vuokrien nousu jatkuu hitaana ainakin vuoden 2021 alkupuoliskon.



Lähde: Tilastokeskus, Asuminenhelsingissa.fi

Helsinki

Väkiluku (31.12.2020)	657674
Muutos vuodesta 2015	4,7%
Ennustettu muutos 2025	5,7%

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

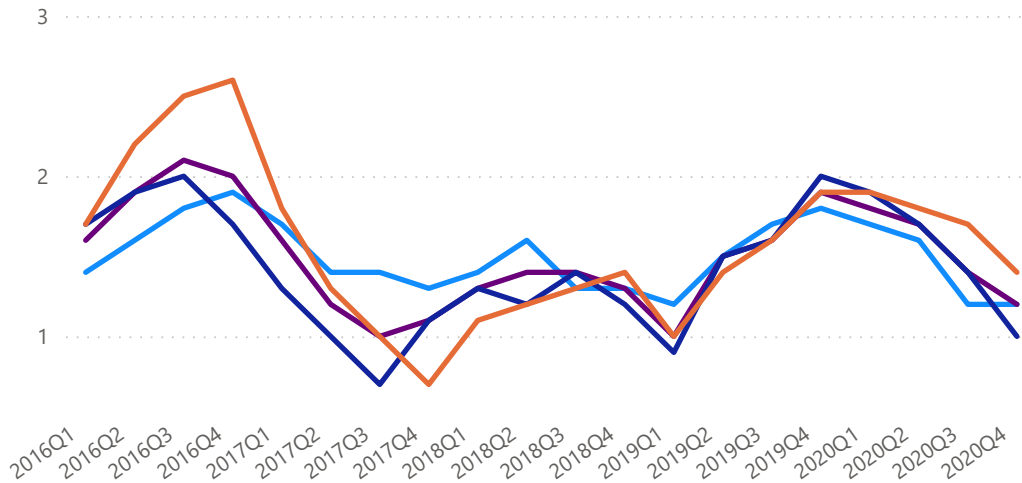
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	6713	6,7 %
Kaksiot	4911	6,6 %
Kolmiot+	4773	7,4 %
Yhteensä	4932	7,1 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

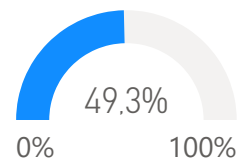
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	26,51	0,4 %	1,2 %	8,2 %	27,71
Kaksiot	20,10	0,1 %	1,0 %	7,6 %	21,15
Kolmiot+	18,11	0,2 %	1,4 %	8,6 %	19,61
Yhteensä	21,47	0,2 %	1,2 %	8,1 %	22,99

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien
asutokuntien
osuus (%)

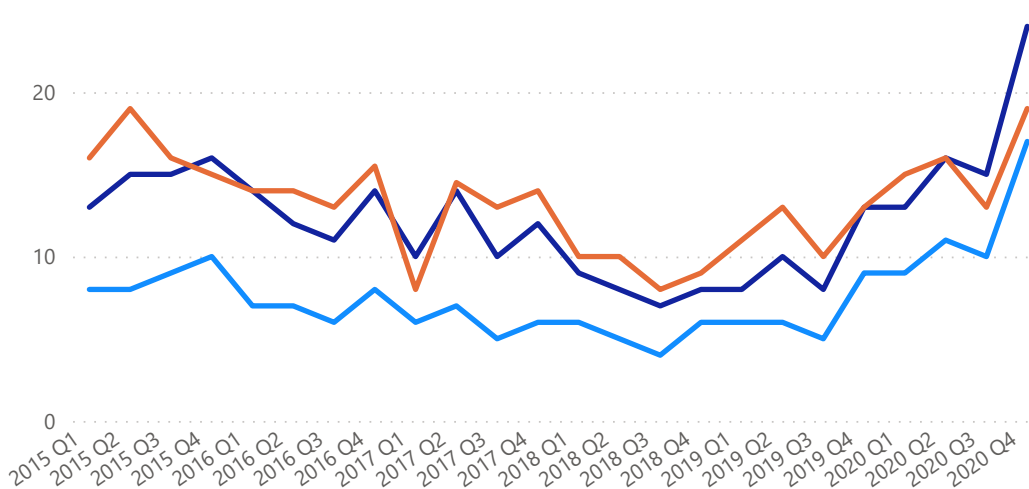


4,1%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

790 €	Yksiöt
725 € – 880 €	Keskimäärin välillä
995 €	Kaksiot
900 € – 1142 €	Keskimäärin välillä
1 295 €	Kolmiot
1165 € – 1484 €	Keskimäärin välillä

Tiedot osa-alueittain

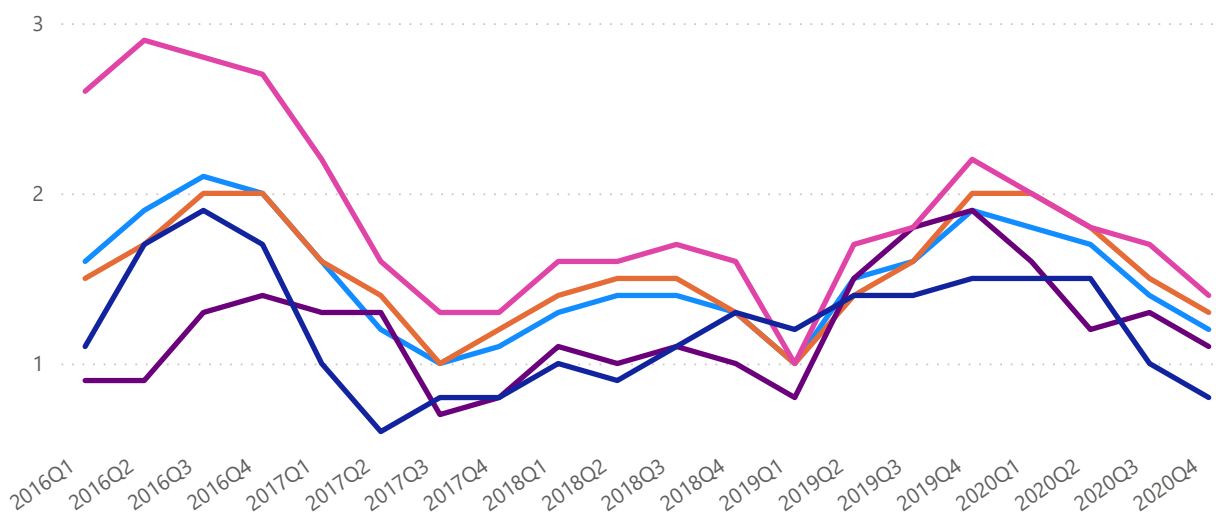
Vuokra- ja hintatiedot Tilastokeskuksen kaupungin osa-alueuokituksen mukaan

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat (Yhteensä, 2020 Q4)

Alue	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosi muutos
Helsinki	4932	7,1 %
Helsinki 1	7816	9,8 %
Helsinki 2	6132	6,7 %
Helsinki 3	4222	6,9 %
Helsinki 4	2917	3,9 %

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Helsinki ● Helsinki 1 ● Helsinki 2 ● Helsinki 3 ● Helsinki 4



Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Alue	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Helsinki 1					
Yksiöt	28,08	0,2 %	0,5 %	6,3 %	29,56
Kaksiot	22,02	0,2 %	0,9 %	6,9 %	23,62
Kolmiot+	19,03	0,2 %	1,1 %	5,6 %	21,99
Yhteensä	23,00	0,2 %	0,8 %	6,4 %	25,22
Helsinki 2					
Yksiöt	26,77	0,7 %	1,5 %	8,3 %	27,80
Kaksiot	20,83	0,1 %	1,1 %	8,0 %	21,69
Kolmiot+	18,92	0,0 %	1,4 %	9,0 %	19,73
Yhteensä	22,56	0,3 %	1,3 %	8,3 %	23,77
Helsinki 3					
Yksiöt	26,30	0,1 %	1,1 %	7,1 %	27,63
Kaksiot	18,80	0,2 %	1,0 %	6,2 %	19,36
Kolmiot+	17,23	0,3 %	1,4 %	6,5 %	18,57
Yhteensä	20,15	0,2 %	1,1 %	6,6 %	21,47
Helsinki 4					
Yksiöt	23,62	0,0 %	1,7 %	11,6 %	24,58
Kaksiot	17,92	0,0 %	1,0 %	8,2 %	18,52
Kolmiot+	16,83	0,3 %	1,6 %	11,4 %	17,50
Yhteensä	18,78	0,1 %	1,4 %	10,1 %	19,75

Espoo

Vaparaohoitteisten vuokrien vuosimuutos oli Espoossa 1,4 prosenttia. Espoon vuokra- ja hintatilastoihin sisältyy tässä tarkastelussa myös Kauniainen. Vuokrien nousu on ollut suhteellisesti nopeinta yksiöissä (+1,7 %) sekä kolmioissa ja suuremmissa asunnoissa (+1,6 %). Vuokrien vuosikasvu on vuoden 2020 loppupuoliskolla selkeimmin hidastunut kaksioissa. Kolmioissa ja suuremmissa asunnoissa vuokrakehitys on pysynyt nopeana. Viimeisen vuoden aikana kehitys on ollut hyvin samanlaista kaikilla kolmella Espoon tilastoalueella.

Kokonaisuutena vaparaohoitteisten vuokrien vuosimuutokset ovat pysyneet vuoden 2019 kevään hyppäyksen jälkeen suhteellisen vakaina Espoossa. Hyppäys voi osin selittyä Helsingin seudun liikenteen uuden vyöhykkeisiin perustuvan lippujen hinnoittelumallin käyttöönotolla. Uudistus alensi merkittävästi joukkoliikennelippujen hintoja muun muassa Matinkylästä, Leppävaarasta sekä Tapiolasta kuntarajan ylin Helsingin keskustaan suuntautuvilla matkoilla. Muutoksen aikaan vaparaohoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosikasvu hyppäsi noin prosentista reiluun puoleentoista prosenttiin.

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat vuoden 2020 viimeisellä vuosineljänneksellä 4,6 prosenttia vuodentakaisesta tilanteesta. Ehkä hieman yllättäen vanhojen kerrostaloyksiöiden hinnat laskivat vuodessa noin kuudella prosentilla. Toisaalta taas uusien kerrostaloyksiöiden hinnat vastaavasti nousivat ennakkotietojen mukaan noin kuudella prosentilla.

Asuntorakentaminen jatkui Espoossa viime vuonna vilkkaana, mutta asuntoja valmistui selkeästi vähemmän kuin ennätysvuonna 2019, jolloin kaupunkiin rakennettiin 4300 uutta asuntoa. Ennakkotietojen mukaan Espoon väestö kasvoi vuoden 2020 aikana 3 182 asukkaalla. Vuonna 2019 Espoo kasvoi 6 099 asukkaalla, mikä oli määrällisesti eniten kaikista Suomen kunnista. Vuonna 2018 kasvu oli 4588 uutta asukasta. Vaikka Espoon kasvu siis jatkui viime vuonna, kasvu oli selkeästi aikaisempia vuosia hitaampaa. Kasvu todennäköisesti jatkuu tulevina vuosina ripeästi. Länsimetron jatke sekä Raidejokeri luovat hyvät edellytykset uudelle asuntorakentamiselle.

Vuokraovi.comin vuokrailmoitusten keskimääräiset markkinointiajat olivat Espoossa laskutrendillä ennen koronaepidemiaa. Vuoden 2020 toisella vuosineljänneksellä kaksioden markkinointiaikojen mediaani tuplaantui 13 päivästä 26 päivään. Kolmannella vuosineljänneksellä heinä-syyskuussa keskimääräinen markkinointiaika hieman lyheni, mutta vuoden lopussa kaksioden markkinointiajat olivat nousseet jo reilusti yli kuukauteen. Yksiöissä ja kolmioissa koronakevät ei näkynyt vuokraus-aikojen kasvuna, mutta näissäkin huonetyypeissä markkinointiajat kasvoivat voimakkaasti vuoden lopussa koronatilanteen pahentuessa.

Koronan vaikutukset erityisesti kaksioden pitkittyneisiin markkinointiaikoihin näkyvät useissa kaupungeissa. Espoossa vaikutus on ollut kuitenkin poikkeuksellisen voimakas ja ero yksiöihin ja kolmioihin selkeä. Markkinointiajat odotettavasti tasaantuvat rokotusten ja rajoitusten purkamisen edetessä. Tulevaisuus näyttää missä määrin etätöiden yleistymisen siirtää vuokra-asuntokysyntää pysyvästi kaksioista kolmioihin. Espoossa on merkittävä ICT-alan yritysten keskittymä. Työpaikkarakenteen vuoksi etätöskentelyn yleistymisen pidempiaikaiset vaikutukset asumispreferensseihin voivatkin näkyä muuta maata voimakkaammin juuri Espoossa.

Espoo

Väkiluku (31.12.2020)	292913
Muutos vuodesta 2015	8,6%
Ennustettu muutos 2025	6,1%

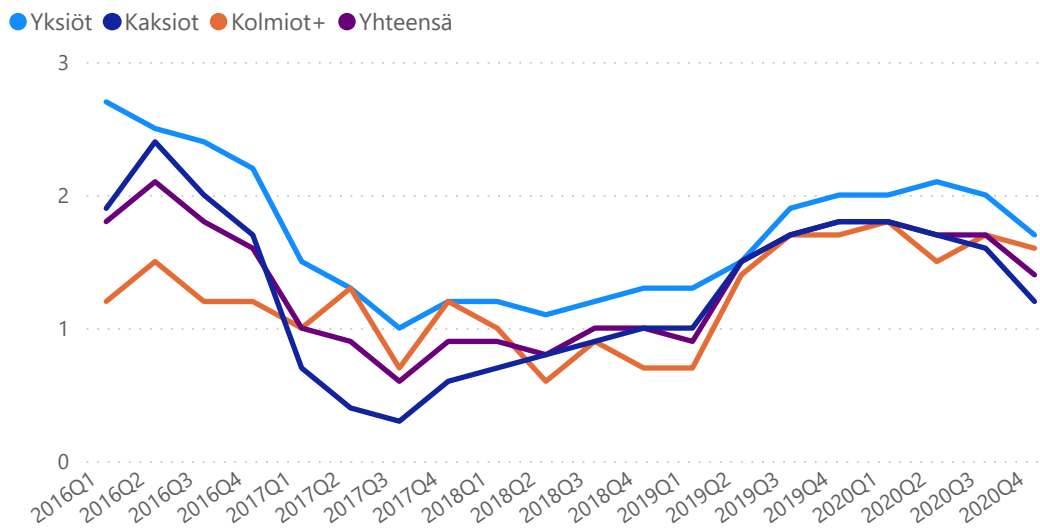
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	4437	-5,8 %
Kaksiot	3855	7,0 %
Kolmiot+	3463	4,3 %
Yhteensä	3593	4,6 %

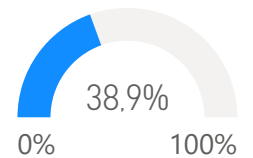
Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	22,83	0,1 %	1,7 %	9,3 %	23,72
Kaksiot	18,14	0,0 %	1,2 %	6,8 %	18,82
Kolmiot+	16,22	0,3 %	1,6 %	6,9 %	17,23
Yhteensä	18,28	0,1 %	1,4 %	7,4 %	19,27

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin



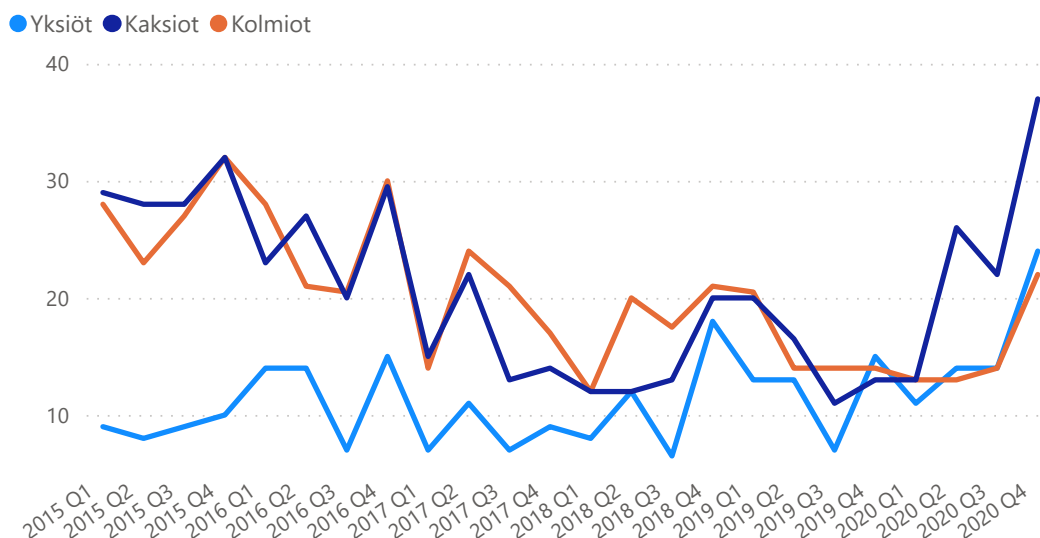
Vuokralla asuvien asutuskuntien osuus (%)



4,6%

Laskennallinen vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

745 €	Yksiöt
690 € – 796 €	Keskimäärin välillä
898 €	Kaksiot
850 € – 955 €	Keskimäärin välillä
1 169 €	Kolmiot
1090 € – 1250 €	Keskimäärin välillä

Tiedot osa-alueittain

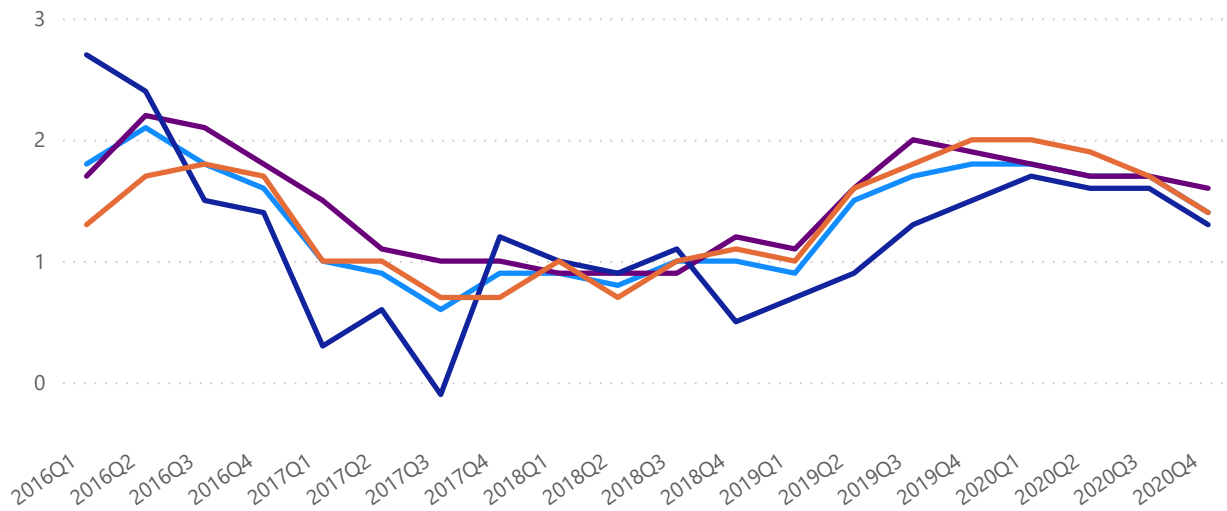
Vuokra- ja hintatiedot Tilastokeskuksen kaupungin osa-alueuokituksen mukaan

Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat (Yhteensä, 2020 Q4)

Alue	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Espoo	3593	4,6 %
Espoo 1	4825	5,8 %
Espoo 2	3967	4,2 %
Espoo 3	2882	4,1 %

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Espoo ● Espoo 1 ● Espoo 2 ● Espoo 3



Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Alue	Neliövuookra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Espoo					
Yksiöt	22,83	0,1 %	1,7 %	9,3 %	23,72
Kaksiot	18,14	0,0 %	1,2 %	6,8 %	18,82
Kolmiot+	16,22	0,3 %	1,6 %	6,9 %	17,23
Yhteensä	18,28	0,1 %	1,4 %	7,4 %	19,27
Espoo 1					
Yksiöt	24,55	0,0 %	1,7 %	10,5 %	25,11
Kaksiot	19,01	0,0 %	0,9 %	5,6 %	19,51
Kolmiot+	16,72	0,7 %	1,5 %	5,3 %	17,66
Yhteensä	19,13	0,2 %	1,3 %	6,5 %	20,53
Espoo 2					
Yksiöt	23,31	0,3 %	1,7 %	7,7 %	24,40
Kaksiot	18,76	0,1 %	1,0 %	6,6 %	19,31
Kolmiot+	16,97	0,0 %	1,7 %	7,9 %	17,66
Yhteensä	18,87	0,1 %	1,4 %	7,2 %	19,59
Espoo 3					
Yksiöt	21,56	0,1 %	1,7 %	9,7 %	22,27
Kaksiot	16,85	0,1 %	1,6 %	8,0 %	17,47
Kolmiot+	15,14	0,3 %	1,6 %	7,2 %	16,00
Yhteensä	17,16	0,1 %	1,6 %	8,1 %	18,09

Vantaa

Vantaalla vapaarahoitteisten vuokrien vuosikasvu on vaihdellut viime vuosina yhden ja kahden prosentin välillä. Loppuvuonna 2020 vuokrakehitys oli kaupungissa hidastumassa. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat Vantaalla 1,4 prosentilla vuoden 2019 lopusta vuoden 2020 loppuun. Vuosi sitten vastaava vuokrien vuosikasvu oli kaksi prosenttia.

Vuokrien vuosimuutos on ollut suhteellisesti suurin yksiöissä (+1,6 %) ja pienin kaksioissa (+1,2 %). Erot huoneistotyyppien välisessä vuokrakehityksessä ovat olleet viime vuosina pienet, mutta vuoden 2020 lopussa oli nähtävissä suurempien vuokra-asuntojen vuokrakehityksen hidastuvan yksiöihin verrattuna. Huomio kiinnittyy Vantaan luvuissa myös siihen, että kaksioissa uusien vuokrasuhteiden neliövuokra on suhteellisen lähellä kaikkien vuokrakaksioiden vallitsevaa vuokratasoa, mikä viittaisi kaksioiden vuokrakehityksen hidastuvan edelleen.

Tilastokeskus luokittelee Vantaan vanhojen osakeasuntojen hintojen osalta kahteen alueeseen. Vuokrakehityksessä alueiden välillä ei ole suurta eroa. Vuokrat ovat nousseet vain aavistuksen nopeammin ykkösalueella. Suurin vuosimuutos vuokrissa on ollut ykkösalueen kolmioiden ja suurempien asuntojen vuokrissa (+1,8 %). Vantaalla vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen vuosimuutos on ollut negatiivinen (-1,0 %). Ykkösalueella hinnat ovat kuitenkin hieman nousseet (+0,2 %) ja lasku on keskitynyt kakkosalueelle (-1,5 %).

Vantaalla asuntotuotanto jäi ennakkotietojen mukaa vuonna 2020 noin 3000 uuteen valmistuneeseen asuntoon, mikä on huomattavasti vähemmän kuin ennätysvuosina 2018 ja 2019. Vuonna 2019 Vantaalle valmistui 5 161 asuntoa. Kaupunki ennakoii asuntotuotannon olevan tulevina vuosina 3000–4000 asunnon luokkaa. Vantaan väkiluku kasvoi ennakkotiedon perusteella viime vuonna 3 460 asukkaalla, joka on noin pari tuhatta vähemmän kuin vuonna 2019. Tästä huolimatta Vantaan väestönkasvu oli ennakkotietojen perusteella toiseksi suurinta Helsingin jälkeen.

Vuokraovi.comin vuokrailmoitusten keskimääräiset markkinointiajat olivat Vantaalla ennen koronaa yksiöissä 10 päivän ja suuremmissa asunnoissa kahden-kolmen viikon luokkaa. Vuoden 2020 toisella vuosineljänneksellä kaikkien huoneistotyyppien vuokrausajat pitenivät keskimäärin reilulla viikolla. Kolmannella vuosineljänneksellä kehitys kuitenkin eriytyi, kun yksiöissä ja kolmioissa markkinointiajat lyhenivät samaan aikaan, kun kaksioissa uuden vuokralaisen löytämiseen meni keskimäärin jo kuukausi. Loppuvuodesta koronatilanteen pahentuessa markkinointiajat ovat jälleen olleet kaikenkokoisissa asunnoissa kasvussa.

Koronaepidemia iski keväällä kovaa Vantaalle. Erityisesti kaupungin tärkeimmällä työpaikka-alueella lentokentällä monella loppuivat työt nopeasti. Muuttoliike kaupunkiin ja vuokra-asuntojen kysyntä todennäköisesti kiihtyvät koronan jälkeen, kun lentokenttä toimintoiheen palautuu asteittain normaaliin.

Vantaa

Väkiluku (31.12.2020)	237231
Muutos vuodesta 2015	10,5%
Ennustettu muutos 2025	5,4%

Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

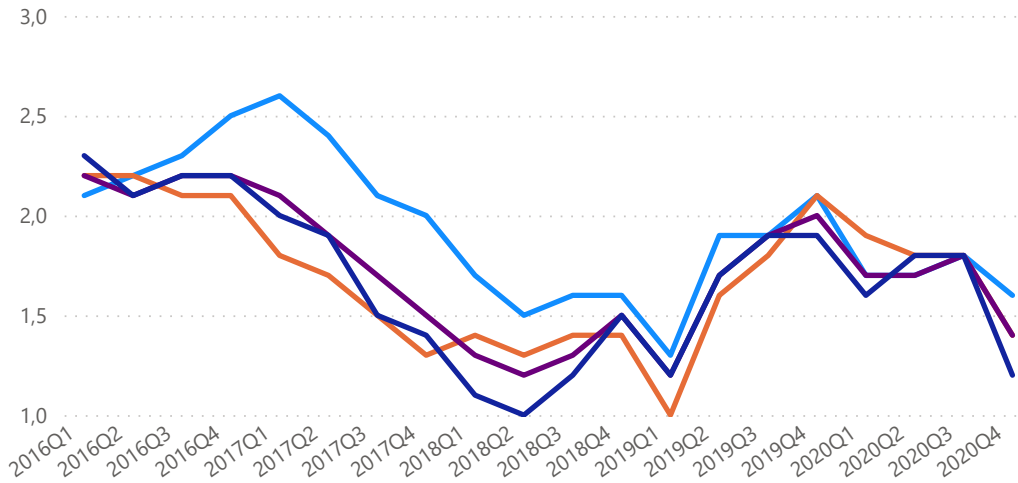
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	3550	-2,5 %
Kaksiot	2762	-0,7 %
Kolmiot+	2382	-1,0 %
Yhteensä	2550	-1,0 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

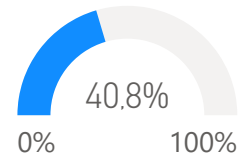
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	22,65	0,1 %	1,6 %	10,4 %	23,50
Kaksiot	17,44	-0,1 %	1,2 %	8,9 %	17,69
Kolmiot+	15,94	0,0 %	1,4 %	9,1 %	16,32
Yhteensä	18,00	0,0 %	1,4 %	9,3 %	18,42

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien asutokuntien osuus (%)

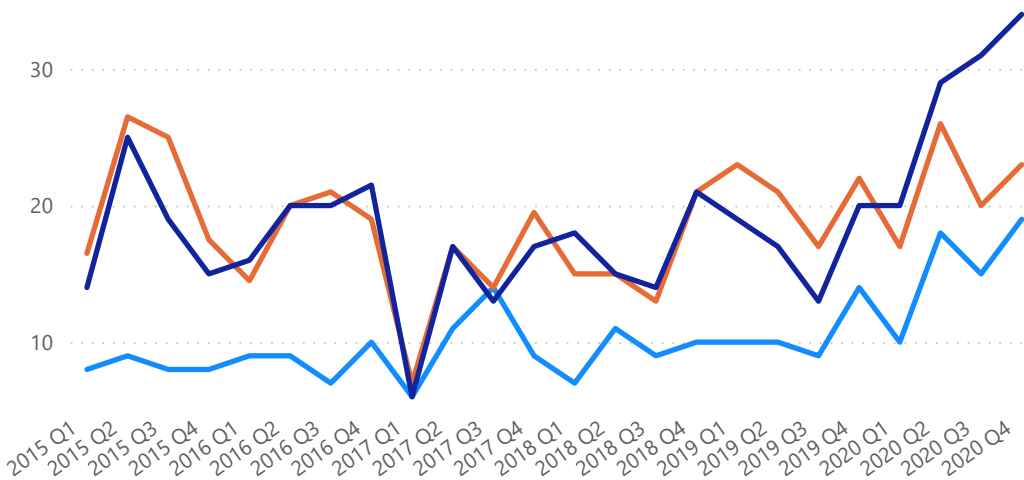


6,3%

Laskennallinen vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

708 €	Yksiöt
670 € – 740 €	Keskimäärin välillä
860 €	Kaksiot
820 € – 908 €	Keskimäärin välillä
1 099 €	Kolmiot
1019 € – 1177 €	Keskimäärin välillä

Tiedot osa-alueittain

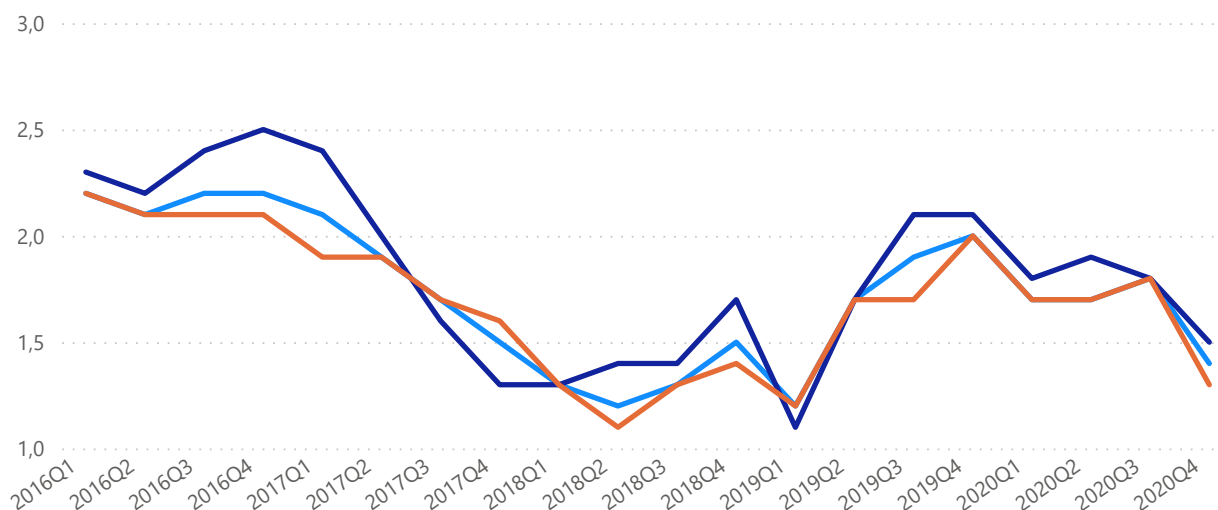
Vuokra- ja hintatiedot Tilastokeskuksen kaupungin osa-alueuokituksen mukaan

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat (Yhteensä, 2020 Q4)

Alue	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Vantaa	2550	-1,0 %
Vantaa 1	3670	0,2 %
Vantaa 2	2297	-1,5 %

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Vantaa ● Vantaa 1 ● Vantaa 2



Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Alue	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Vantaa					
Yksiöt	22,65	0,1 %	1,6 %	10,4 %	23,50
Kaksiot	17,44	-0,1 %	1,2 %	8,9 %	17,69
Kolmiot+	15,94	0,0 %	1,4 %	9,1 %	16,32
Yhteensä	18,00	0,0 %	1,4 %	9,3 %	18,42
Vantaa 1					
Yksiöt	23,36	0,1 %	1,4 %	10,1 %	24,06
Kaksiot	18,45	0,0 %	1,3 %	9,9 %	18,74
Kolmiot+	16,79	0,1 %	1,8 %	9,7 %	
Yhteensä	18,79	0,0 %	1,5 %	9,9 %	19,26
Vantaa 2					
Yksiöt	22,26	0,2 %	1,7 %	10,6 %	23,18
Kaksiot	16,69	-0,1 %	1,1 %	8,2 %	16,98
Kolmiot+	15,36	-0,1 %	1,1 %	8,7 %	15,74
Yhteensä	17,48	0,0 %	1,3 %	9,0 %	17,87

Kerava

Vapaarahoitteisten vuokrien vuosikasvu oli Keravalla 1,5 prosenttia. Vuokrat nousivat kaupungissa aavistuksen nopeammin kuin pääkaupunkiseudun kaupungeissa. Vuoden 2020 kolmannella vuosineljänneksellä vuosikasvu oli 1,9 prosenttia, joten tähän verrattuna vuokrien nousukehitys kaupungissa hidastui loppuvuonna.

Vuosimuutos oli yksiöissä sekä kolmioissa ja suuremmissa asunnoissa nopeinta (+1.7 %). Yksiöissä vuokrat kuitenkin laskivat 0,2 prosentilla vuoden 2020 kolmannelta vuosineljännekseltä viimeiselle neljännekselle. Tämän seurauksena yli kahden prosentin luokkaa ollut yksiöiden vuokrien vuosikasvu painui selvästi alle kahden prosentin. Aikasarjasta havaitaan, että vuosina 2017 ja 2018 Keravalla suurempien asuntojen vuokrien vuosikasvu hidastui suhteessa yksiöihin. Viimeisen parin vuoden aikana vuokrakehityksen eriytyminen on vähentynyt ja loppuvuodesta 2020 huoneistotyyppien väliset erot vuokrakehityksessä olivat hyvin maltilliset.

Ennakkotietojen perusteella asuntojen hinnat nousivat Keravalla viime vuonna maltillisesti 1,4 prosentilla. Yksiöiden hintakehityksen osalta ennakkotietoja ei valitettavasti ollut saatavissa.

Keravan vuokra-asuntojen kysyntää nostaa kaupungin nopea kasvu pääkaupunkiseudun vanavedessä. Hyvät liikenneyhteydet ovat sitoneet kaupungin tiiviisti osaksi pääkaupunkiseudun työmarkkinointia. Kaupungin väestö kasvoi viime vuonna ennakkotietojen mukaan 365 asukkaalla. Kasvu hidastui toissa vuoden yli 500 asukkaan kasvusta, mutta oli edelleen noin prosentin luokkaa. Myös rakentaminen on ollut kaupungissa viime vuosina vilkasta.

Vuokraovi.comin vuokrailmoitusten keskimääräiset markkinointiajat kasvoivat Keravalla vuoden 2020 aikana yksiöissä ja kaksioissa. Kaksioiden vuokrausajat olivat kasvussa jo vuosien 2019 ja 2020 taitteessa, mutta varsinainen piikki ajoittui koronakeväälle, jolloin vuokrausajat olivat keskimäärin jo yli kuukautta. Kesän ja syksyn mittaan kaksioiden vuokrausajat palautuivat alle kuukauteen.

Yksiöissä keskimääräinen markkinointiaika oli vuoden lopussa 23 päivää. Markkinointiajan mediaani oli neljä päivää vuoden takaista tilannetta pidempi. Kolmioissa kehitys oli taas päinvastaista. Kolmioiden markkinointiajat alittavat kaksioiden markkinointiajat ja olivat vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä keskimäärin neljä päivää vuoden takaista lyhyemmät. Loppuvuonna erot eri huoneistotyyppien markkinointiaikojen välillä olivat poikkeuksellisen pienet.

Kerava

Väkiluku (31.12.2020)	37121
Muutos vuodesta 2015	5,2%
Ennustettu muutos 2025	1,1%

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

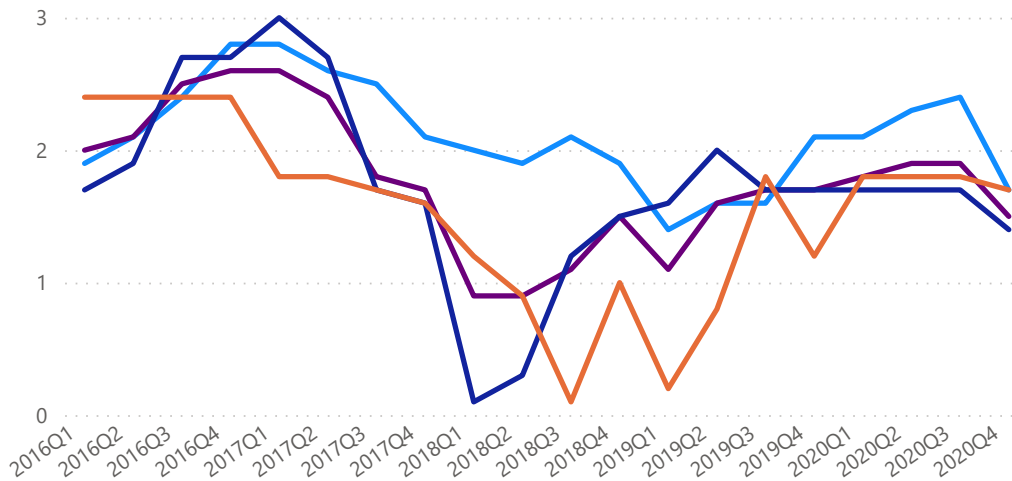
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Kaksiot	2166	2,1 %
Kolmiot+	2092	0,1 %
Yhteensä	2143	1,4 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

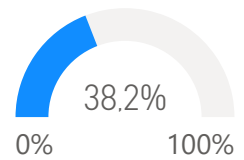
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljänneeseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	19,93	-0,2 %	1,7 %	11,3 %	20,88
Kaksiot	15,42	0,1 %	1,4 %	9,2 %	15,84
Kolmiot+	13,90	0,1 %	1,7 %	8,3 %	
Yhteensä	15,90	0,0 %	1,5 %	9,4 %	16,47

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien
asukuntien
osuus (%)

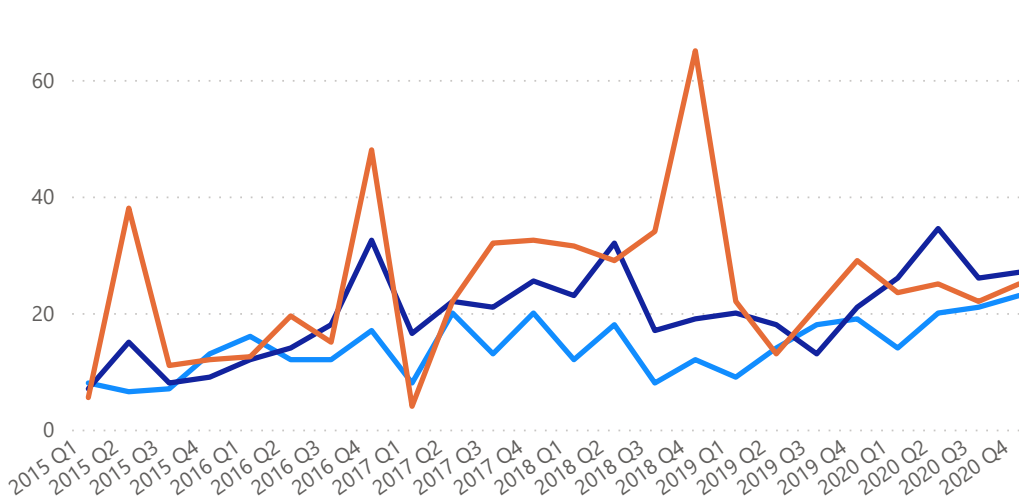


6,4%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

645 €	Yksiöt
610 € – 685 €	Keskimäärin välillä
789 €	Kaksiot
745 € – 829 €	Keskimäärin välillä
999 €	Kolmiot
950 € – 1069 €	Keskimäärin välillä

Järvenpää

Vuokrat nousivat 1,2 prosenttia Järvenpäässä vuoden 2019 viimeiseltä vuosineljännekseltä vuoden 2020 viimeiselle neljännekselle. Suurin suhteellinen vuosikasvu vuokrissa oli kolmioissa (+1,4 %) ja pienin yksiöissä (+1,1 %). Kokonaisuutena vuokrakehityksen erot ovat olleet pienet eri huoneistotyyppien välillä.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet Järvenpäässä viime vuosina reilun prosentin vuosivauhdilla. Vuokrakehitys on kaupungissa tasaantunut vuosista 2016–2017, jolloin vuokrien vuosikasvu oli jopa yli kolme prosenttia.

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen vuosimuutosten ennakkotietojen osalta tilasto on valitettavan vajavainen. Kaikkien huoneistotyyppien osalta hinnat vaikuttavat laskeneen neljällä prosentilla vanhoissa kerrostaloasunnoissa. Järvenpäästä ei ole saatavissa vastaavaa arviota uusien asuntojen hintaindeksin muutokset osalta, mutta koko Etelä-Suomessa uusien kerrostaloasuntojen hinnat kasvoivat vastaavalla ajanjaksolla noin neljällä prosentilla. Uudisrakentaminen on ollut Järvenpäässä vilkasta, ja koko Etelä-Suomen kehityksen voidaan olettaa heijastelevan myös Järvenpäässä uusien asuntojen hintakehitystä.

Koronavuosi ei hidastunut Järvenpään väestönkasvua. Kaupungin väestö kasvoi viime vuonna ennakkotietojen mukaan noin 755 asukkaalla. Vuonna 2019 väestö kasvoi 300 asukkaalla. Suhteellinen kasvu oli vuonna 2020 nopeinta kaikista tämän katsauksen kaupungeista. Uusia asuntoja on valmistunut kaupunkiin vuosina 2016–2019 keskimäärin yli 640 vuodessa. Viime vuonna ennakkotietojen mukaan kaupunkiin valmistui vajaa 700 uutta asuntoa.

Runsas rakentaminen ja nopea kasvu ei ole näkynyt Järvenpäässä yksiöiden vuokra-ajoissa. Yksiöihin on viime vuosina löytynyt uusi vuokralainen keskimäärin noin parissa viikossa. Vuokraovi.com sivustolla kaksioiden ja kolmioiden keskimääräiset markkinointiajat olivat vielä vuoden 2019 kolmannella vuosineljänneksellä yksiöiden tasolla parissa viikossa. Tämän jälkeen suurempien asuntojen markkinointiajat kasvoivat hyvin nopeasti loppuvuodesta 2019. Kaksioissa keskimääräinen markkinointiaika kävi yli kuukaudessa. Vuoden 2020 loppupuoliskolla markkinointiajat ovat jälleen tasaantuneet sekä kaksioissa että kolmioissa noin kolmeen viikkoon.

Järvenpää

Väkiluku (31.12.2020)	44466
Muutos vuodesta 2015	8,7%
Ennustettu muutos 2025	5,1%

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

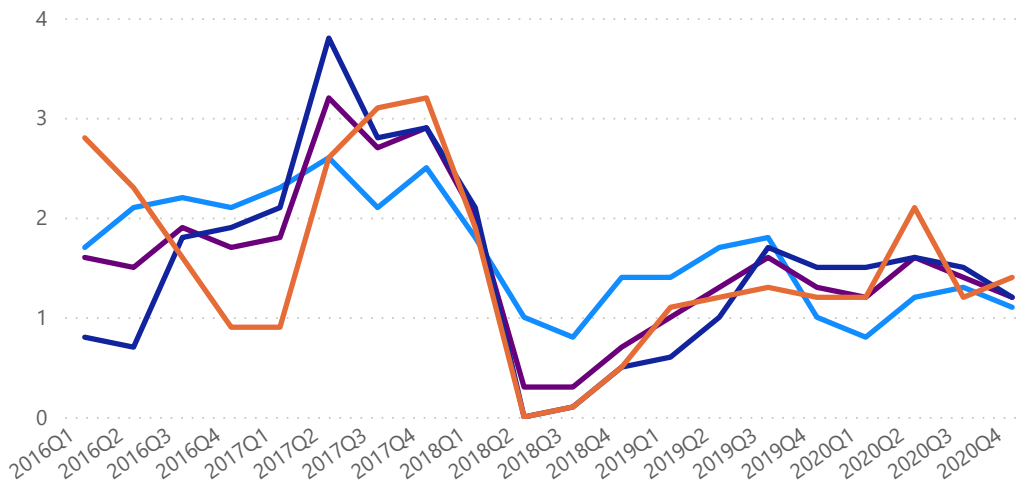
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Kaksiot	2111	-8,5 %
Yhteensä	2082	-4,0 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

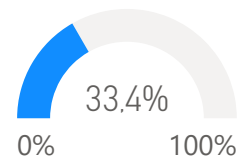
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	19,60	0,1 %	1,1 %	8,7 %	20,94
Kaksiot	15,14	0,3 %	1,2 %	8,2 %	16,09
Kolmiot+	13,95	0,4 %	1,4 %	8,2 %	
Yhteensä	16,02	0,2 %	1,2 %	8,3 %	16,93

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien
asukuntien
osuus (%)

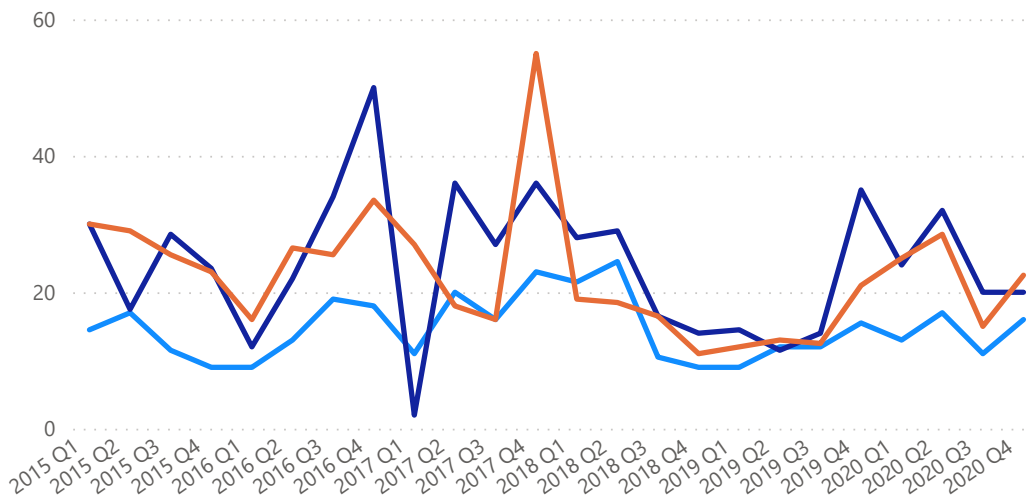


6,7%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

630 €	Yksiöt
590 € – 669 €	Keskimäärin välillä
790 €	Kaksiot
738 € – 850 €	Keskimäärin välillä
998 €	Kolmiot
954 € – 1092 €	Keskimäärin välillä

Hyvinkää

Hyvinkään vuokramarkkinoilla on tapahtunut radikaali käänne vuoden 2020 aikana. Vuokrakehitys on hidastunut koko vuoden ja loppuvuodesta pysähtynyt kokonaan. Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet vain 0,1 prosentilla vuoden 2019 lopusta vuoden 2020 loppuun. Vuosi sitten vastaava vuokrien vuosikasvu oli kaupungissa 1,8 prosenttia.

Ennen vuotta 2020 vuokrakehitys on ollut hyvin yhteneväistä eri huoneistotyyppien välillä. Tämä kehitys on katkennut viime vuonna. Vuokrien vuosimuutos on ollut yksiöissä (-0,1 %) ja kaksioissa (-0,5 %) negatiivista, kun taas kolmioissa ja suuremmissa asunnoissa vuokrat ovat nousseet voimakkaasti (+1,7 %).

Huoneistotyyppien erisuhteista kehitystä selittää todennäköisesti kaksi tekijää. Ensinnäkin korona on voinut siirtää vuokra-asuntokysyntää kaksioista kolmioihin ja suurempiin asuntoihin, kun esimerkiksi etätöiden lisääntyä on kaivattu erillistä työhuonetta. Vastaava kehitys suurempien asuntojen vuokrissa on ollut nähtävissä monessa muussakin kaupungissa vuoden 2020 aikana, mutta Hyvinkäällä kehityksen eriytyminen on ollut poikkeuksellisen voimakasta.

Toinen havaintoja selittävä tekijä on voimakas uudisrakentaminen Hyvinkäällä. Kaupunkiin valmistui viime vuonna 377 uutta asuntoa, mikä on 2000-luvun ennätys. Valtaosa valmistuneista asunnoista oli uusia kerrostaloasuntoja. Pienien vuokra-asuntojen tarjonta on kaupungissa lisääntynyt lyhyessä ajassa merkittävästi.

Asukasluku kasvoi viime vuonna ennakkotiedon perusteella 104 asukkaalla. Voi olla, että Tilastokeskuksen väestöennuste arvioi kaupungin tulevan kasvun alakanttiin. Pääkaupunkiseudun kasvun vaikutukset yltävät Hyvinkäälle vaimeampina kuin kehyskuntiin. Hyvinkää on oman työssäkäyntialueensa keskus, jonka tuleva kehitys riippuu vahvasti kaupungin omasta työpaikkakehityksestä. Nykyisin joka kolmannes hyvinkääläinen asuntokunta asuu vuokralla.

Vuokraovi.comin vuokrailmoitusten markkinointiajan mediaani nousi kaikissa huoneistotyypeissä koronakevällä. Pisimmät yli 40 päivän keskimääräiset markkinointiajat olivat vuoden toisella vuosineljänneksellä kaksioissa. Tilanne vaikuttaa kuitenkin nopeasti tasaantuneen kesän aikana kaikissa huoneistotyypeissä. Hyvinkäällä ei myöskään ole nähtävissä vastaavaa markkinointiaikojen kasvua loppuvuodesta kuin monessa muussa kaupungissa.

Vuoden 2020 viimeisellä vuosineljänneksellä kaksioihin ja yksiöihin vuokralainen löytyi suhteellisen nopeasti eli keskimäärin vajaassa 20 päivässä. Kolmiot liikkuvat keskimäärin 15 päivässä. Loppuvuoden lyhyet markkinointiajat antaisivat viitteitä siitä, että myös pienempien vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta olisi tasapainottumassa ja vuokrakehityksen negatiivinen trendi taittumassa.

Hyvinkää

Väkiluku (31.12.2020)	46574
Muutos vuodesta 2015	0,2%
Ennustettu muutos 2025	-0,6%

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

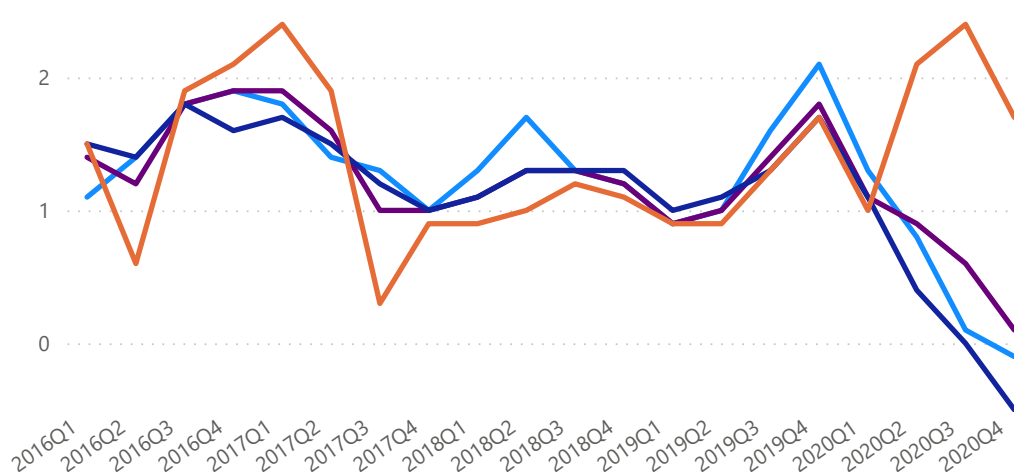
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Kaksiot	1840	-0,8 %
Yhteensä	1938	3,6 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

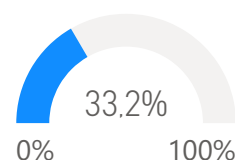
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	18,46	0,1 %	-0,1 %	6,3 %	19,23
Kaksiot	14,19	-0,1 %	-0,5 %	5,6 %	14,67
Kolmiot+	13,47	-0,1 %	1,7 %	7,6 %	
Yhteensä	15,04	0,0 %	0,1 %	6,3 %	15,79

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien
asuntokuntien
osuus (%)

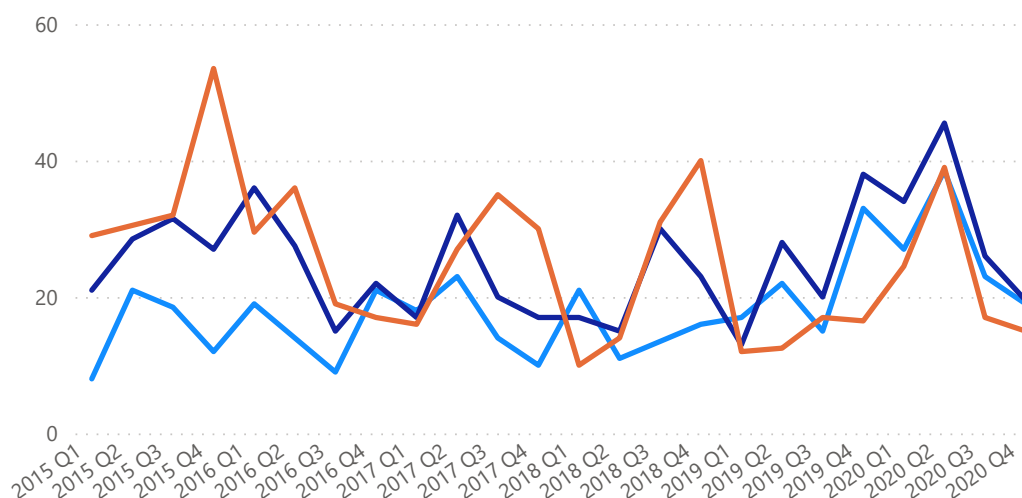


6,5%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

560 €	Yksiöt
500 € – 610 €	Keskimäärin välillä
690 €	Kaksiot
630 € – 770 €	Keskimäärin välillä
845 €	Kolmiot
750 € – 980 €	Keskimäärin välillä

Porvoo

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosikasvu oli Porvoossa 1,4 prosenttia. Vuokrat nousivat kaupungissa samassa tahdissa kuin esimerkiksi Vantaalla ja Espoossa. Vuokrien vuosikasvu on vaihdellut Porvoossa viime vuosina yhden ja kahden prosentin välillä.

Vuokrakehitys on ollut hitaampaa pienissä asunnoissa kuin suurissa. Yksiöiden vuokrien vuosikasvu oli 1,2 prosenttia ja kaksioiden 1,3 prosenttia. Kolmioissa ja suuremmissa asunnoissa vuokrat nousivat vuoden 2019 lopusta vuoden 2020 loppuun 1,8 prosentilla. Suurten asuntojen vuokrakehitys on vahvistunut myös yleisesti viime vuosina kaupungissa.

Porvoo hyötyy sijainnistaan pääkaupunkiseudun läheisyydessä. Yhteydet kaupungista pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueelle ovat kuitenkin heikommat kuin esimerkiksi Keravalta ja Järvenpäästä. Tämä voi osaltaan selittää sitä, miksi Porvoon väestönkasvu on ollut ja ennakoituaan myös jatkossa olevan maltillisempaa kuin pääradan varren kehyskaupungeissa.

Ennakkotietojen mukaan Porvoon asukasluku kasvoi viime vuonna noin 260 asukkaalla, mikä tarkoittaisi kasvun tuplaantuneen vuoden 2019 tilanteesta. Viime vuosien kehityksen pohjalta vaikuttaakin siltä, että Tilastokeskuksen ennuste Porvoon väkiluvun kehityksestä osoittautuu liian pessimistiseksi.

Kaikkien vuokra-asuntojen markkinointiajat ovat olleet Porvoossa kasvutrendillä vuoden 2017 alusta saakka. Viimeisen vuoden aika kolmioiden ja yksiöiden keskimääräiset markkinointiajat ovat kuitenkin selvästi lyhentyneet. Kolmioissa koronakevällä on nähtävissä hyppäys vuokrausajoissa, joka kuitenkin tasaantui nopeasti loppuvuoden aikana. Vuoden viimeisellä neljänneksellä yksiöihin löytyi uusi vuokralainen keskimäärin reilussa kahdessa viikossa ja kolmioihin kolmessa viikossa.

Porvoossa kaksioiden vuokrausajojen kehitys on kulkenut täysin eri suuntaan kuin yksiöissä ja kolmioissa. Kun kaksioon löytyi vuoden 2019 viimeisellä neljänneksellä vuokralainen keskimäärin noin kolmessa viikossa, piti vuokralaista etsiä vuoden 2020 lopussa keskimäärin lähes kaksi kertaa pidempi aika. Kuten monessa muussakin katsauksen kaupungissa, korona vaikuttaa vaikeuttaneen erityisesti kaksioiden vuokrausta. Muutos on ollut vuoden 2020 aika suhteellisen nopea, ja todennäköisesti tämän vuoksi tilanne ei ole heijastunut merkittävästi vuokrakehitykseen.

Porvoo

Väkiluku (31.12.2020)	50641
Muutos vuodesta 2015	1,4%
Ennustettu muutos 2025	-0,3%

Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

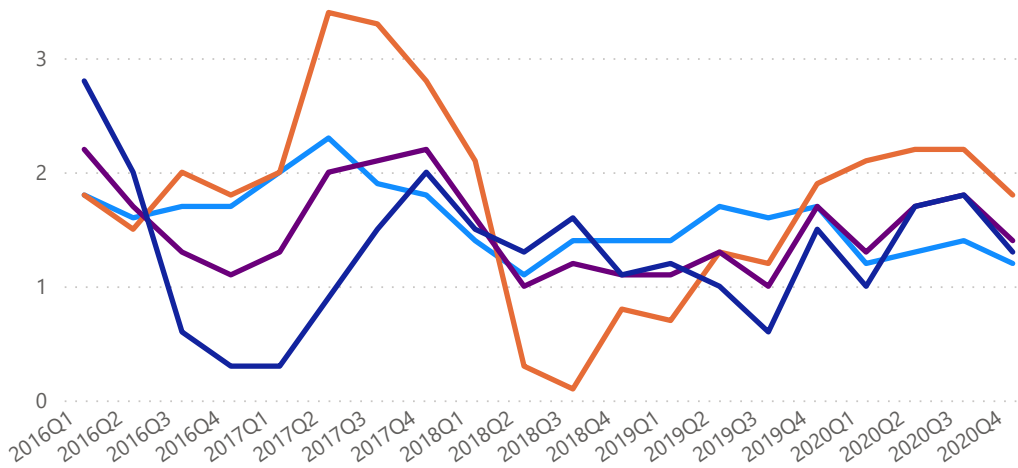
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	2980	
Kaksiot	2365	3,8 %
Kolmiot+	2448	1,7 %
Yhteensä	2443	2,2 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

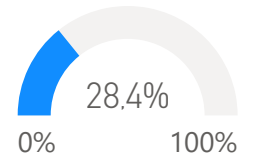
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	18,29	0,1 %	1,2 %	8,6 %	19,12
Kaksiot	13,63	0,4 %	1,3 %	7,2 %	13,55
Kolmiot+	12,61	0,5 %	1,8 %	9,7 %	
Yhteensä	14,67	0,3 %	1,4 %	8,3 %	14,97

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien
asukuntien
osuus (%)

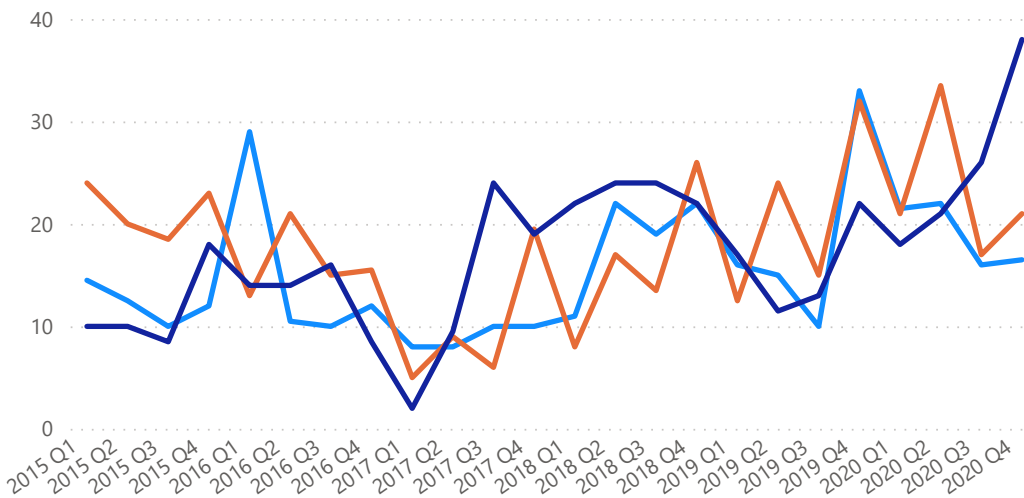


5%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

600 €	Yksiöt
561 € – 670 €	Keskimäärin välillä
730 €	Kaksiot
690 € – 800 €	Keskimäärin välillä
890 €	Kolmiot
820 € – 950 €	Keskimäärin välillä

Tampere

Tampereella vapaarahoitteisten vuokrien vuosikasvu oli 1,2 prosenttia viime vuoden viimeisellä neljänneksellä. Vuosi sitten vastaava vuokrien vuosikasvu oli 1,8 prosenttia. Tampereella vuokrat nousivat nopeasti vuoden 2019 aikana, mutta viime vuonna vuokrien nousuvauhti hidastui.

Eryteisesti kolmioissa ja suuremmissa asunnoissa vuokrien muutokset ovat olleet Tampereella voimakkaita molempiin suuntiin. Viimeisen kahden vuoden aikana suurempien vuokra-asuntojen vuokrien vuosikasvu on vaihdellut 0,5–2,0 prosentin välillä. Vuoden 2020 lopussa kuitenkin sekä kaksioiden että kolmioiden ja suurempien asuntojen vuokrien vuosikasvut olivat laskussa verrattuna vuoden kolmannen vuosineljänneksen tilanteeseen. Yksiöissä vuokrakehitys taas pysyi läpi vuoden 2020 suhteellisen vakaana. Viimeisen vuoden aikana eniten nousivat yksiöiden (+1,5 %) ja kolmioiden sekä suurempien asuntojen (+1,4 %) vuokrat. Selkeästi hitainta oli kaksioiden vuokrakehitys (+0,9 %).

Tampereella tilastoalueiden välisessä vuokrakehityksessä ei ollut havaittavissa suuria eroja. Vuokrien vuosimuutos oli hieman Tampereen kakkosalueella (+1,5 %) ykkös- (+1,2 %) ja kolmosaluetta (+1,1 %) nopeampaa. Suhteellisesti nopeimmin vuokrat nousivat ykkös- ja kakkosalueiden yksiöissä sekä kolmosalueen kolmioissa ja suuremmissa asunnoissa. Kaikissa vuokrien vuosikasvu oli 1,6 prosenttia. Tamperelaisista asuntokunnista noin 49 prosenttia asui vuonna 2019 vuokralla, ja vuokra-asuminen oli kaupungin yleisin asumismuoto. Vastaava tilanne on myös Helsingissä ja Turussa.

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat viime vuonna Tampereella ripeästi 5,6 prosentilla. Suhteellisesti nopeinta kasvu oli kaksioissa ja isommissa asunnoissa sekä Tampereen ykkösalueella. Tampere erottui viime vuonna pääkaupunkiseudusta erityisesti siinä, ettei koronavuosi vaikuttanut negatiivisesti kaupungin kasvuun. Tampereen väkiluku kasvoi ennakkotietojen mukaan viime vuonna noin 3250 asukkaalla. Kasvu oli noin 350 asukasta suurempi kuin vuonna 2019. Tampereelle valmistui ennätysvuonna 2019 vajaa 4000 uutta asuntoa. Viime vuonna asuntotuotanto jäi ennakkotietojen perusteella noin 3500 asuntoon.

Markkinointiaijat ovat pysyneet Tampereella muihin kaupunkeihin verrattuna lyhyinä. Nopealla vilkaisulla kuvion vaihtelu voi luoda mielikuvan rajuistakin muutoksista, mutta on hyvä kiinnittää huomio y-akselin asteikkoon. Tampereella markkinointiaijat tyypillisesti vaihtelevat vajaan viikon sisällä. Lyhyimmät markkinointiaijat ovat aina vuoden kolmannella vuosineljänneksellä heinä-syyskuussa, jolloin yksiöihin löytyi esimerkiksi viime vuonna uusi vuokralainen keskimäärin noin viikossa. Pisimmät markkinointiaijat taas ajoittuvat vuoden vaihteen molemmille puolille.

Korona vaikutukset jäivät markkinointiaikojen näkökulmasta Tampereella viime vuonna maltillisiksi. Suuremmissa asunnoissa markkinointiaikojen mediaanit kasvoivat toisella neljänneksellä vuoden-takaiseen verrattuna vajaalla viikolla. Loppuvuoden markkinointiaikojen kasvu noudatteli yksiöissä aiempien vuosien kausivaihtelua. Kaksioiden osalta markkinointiaijat olivat aiempia vuosia pidemmät ja kolmioissa puolestaan lyhyemmät.

Tampere

Väkiluku (31.12.2020)	241391
Muutos vuodesta 2015	7,2%
Ennustettu muutos 2025	4,7%

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

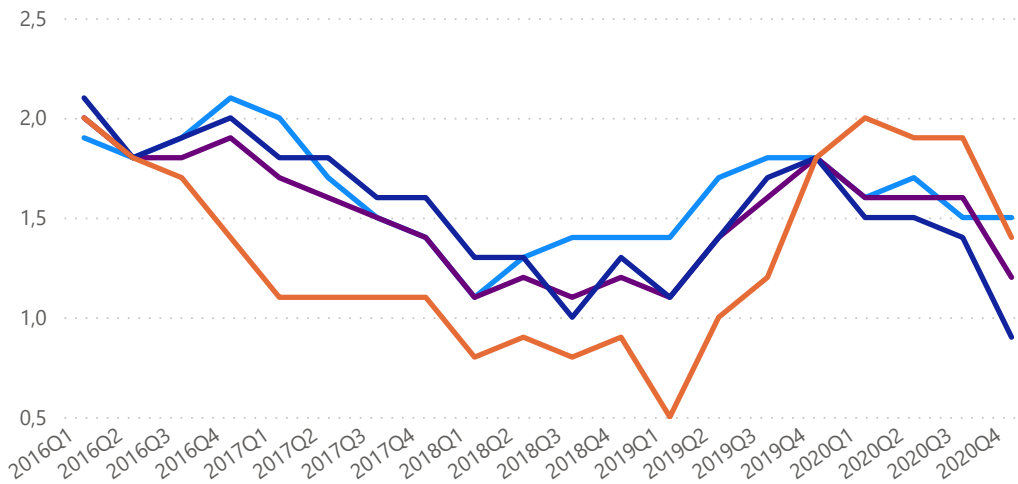
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	3517	4,2 %
Kaksiot	2852	5,6 %
Kolmiot+	2583	5,7 %
Yhteensä	2722	5,6 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

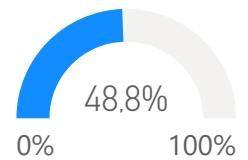
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	18,78	0,3 %	1,5 %	8,9 %	19,36
Kaksiot	14,35	0,1 %	0,9 %	8,1 %	14,88
Kolmiot+	13,00	0,2 %	1,4 %	7,2 %	13,55
Yhteensä	15,36	0,2 %	1,2 %	8,2 %	16,04

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien
asukuntien
osuus (%)

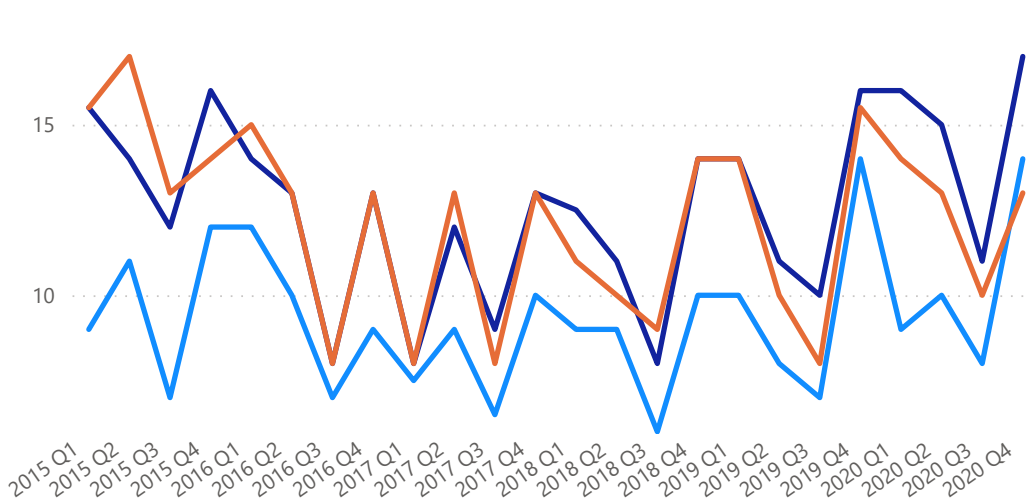


5%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten
kokonaisvuokra
(mediaani, 2020 Q4)

565 €	Yksiöt
520 € – 615 €	Keskimäärin välillä
720 €	Kaksiot
670 € – 785 €	Keskimäärin välillä
900 €	Kolmiot
815 € – 1000 €	Keskimäärin välillä

Tiedot osa-alueittain

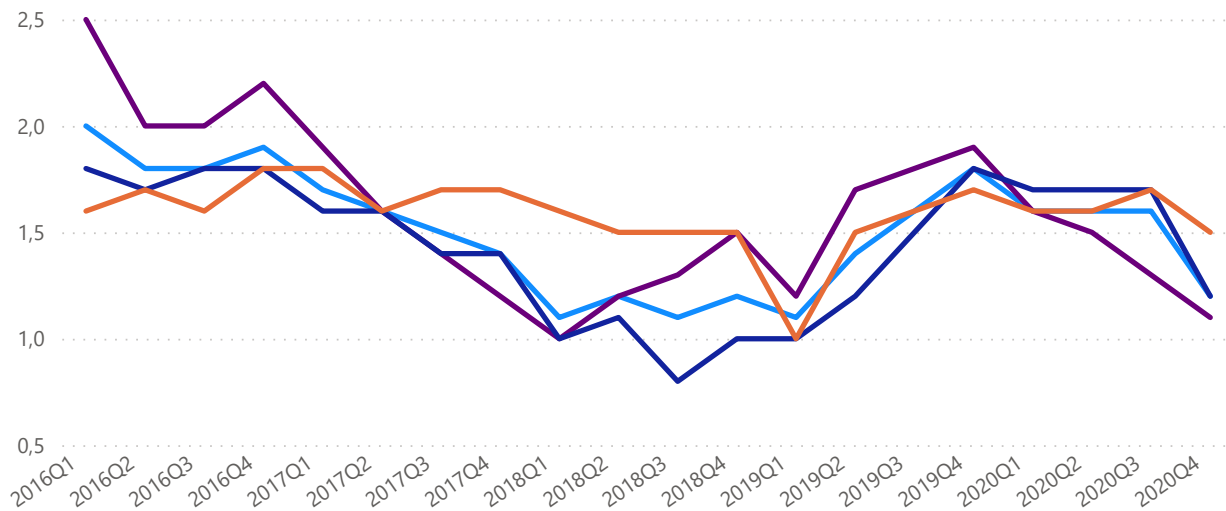
Vuokra- ja hintatiedot Tilastokeskuksen kaupungin osa-alueuokituksen mukaan

Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat (Yhteensä, 2020 Q4)

Alue	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Tampere	2722	5,6 %
Tampere 1	3696	6,3 %
Tampere 2	2736	5,9 %
Tampere 3	1866	3,6 %

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Tampere ● Tampere 1 ● Tampere 2 ● Tampere 3



Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Alue	Neliövuookra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Tampere					
Yksiöt	18,78	0,3 %	1,5 %	8,9 %	19,36
Kaksiot	14,35	0,1 %	0,9 %	8,1 %	14,88
Kolmiot+	13,00	0,2 %	1,4 %	7,2 %	13,55
Yhteensä	15,36	0,2 %	1,2 %	8,2 %	16,04
Tampere 1					
Yksiöt	19,14	0,3 %	1,6 %	8,1 %	19,77
Kaksiot	15,03	0,1 %	0,8 %	8,3 %	15,64
Kolmiot+	13,81	0,4 %	1,3 %	6,3 %	14,57
Yhteensä	16,14	0,2 %	1,2 %	7,8 %	16,81
Tampere 2					
Yksiöt	18,77	0,4 %	1,6 %	9,7 %	19,72
Kaksiot	14,66	0,1 %	1,5 %	8,0 %	14,97
Kolmiot+	13,12	0,0 %	1,5 %	8,5 %	
Yhteensä	15,46	0,1 %	1,5 %	8,6 %	16,25
Tampere 3					
Yksiöt	18,11	0,3 %	1,2 %	9,9 %	18,40
Kaksiot	13,13	0,0 %	0,7 %	8,0 %	13,34
Kolmiot+	12,10	0,1 %	1,6 %	7,6 %	12,36
Yhteensä	14,15	0,1 %	1,1 %	8,5 %	14,62

Turku

Turun vapaarahoitteisten vuokrien 1,6 prosentin vuosikasvu oli suurin kaikista markkinakatsauksen kaupungeista. Vuorien vuosikasvu oli kaupungissa vastaava myös vuoden 2019 viimeisellä vuosineljänneksellä.

Vaikka vuokrat ovat yleisesti olleet Turussa viime vuosina nopeassa kasvussa, on kehityksessä ollut eroja eri kokoisten vuokra-asuntojen välillä. Viimeisen parin vuoden aikana on nähty yksiöiden vuokriin yli kahden prosentin vuosikasvuja. Samaan aikaan kolmioiden sekä suurempien vuokra-asuntojen vuosikasvu on ollut vajaan prosentin luokkaa. Tasaisinta vuokrakehitys on ollut viime vuosina kaksioissa.

Kun katsotaan tuoreimpia vuokrien vuosimuutoksia, eri huoneistotyyppien väliset erot ovat suhteellisen pienet. Viimeisen vuoden aikana vuokrat ovat nousseet nopeimmin yksiöissä (+1,9 prosenttia) ja hitaimmin kaksioissa (+1,4 %). Vuodesta 2015 yksiöiden vuokrat ovat nousseet Turussa 11,3 prosentilla, mikä on eniten kaikista suurista kaupungeista. Yksiöiden neliövuokrat ovat Turussa kuitenkin edelleen reilun euron verran edullisemmat kuin esimerkiksi Tampereella.

Kun verrataan Turun kehitystä eri tilastoalueiden välillä, havaitaan vuokrien vuosimuutosten olleen hyvin samansuuntaisia kaikilla alueilla viiden vuoden tarkastelujakson keskivaiheilla. Vuoden 2019 alusta Turun kolmosalueen, joka käsittää muun muassa kauempina keskustasta sijaitsevat lähiöt, vuokrien suhteellinen nousu oli selkeästi muita alueita nopeampaa.

Toisaalta erot vuokratasossa ovat Turun ykkös- ja kakkosalueen välillä hyvin pienet verrattuna kolmosalueen vuokriin. Ero on viime vuosina kaventunut, mutta edelleen kolmosalueen neliövuokrat ovat reilut kaksi euroa edullisemmat kuin keskustassa ja sen liepeillä. Tuoreimpien havaintojen mukaan vuokrien nousu olisi ykkösalueella nopeutumassa ja muilla alueilla hidastumassa.

Helsingin ja Tampereen ohella vuokra-asuminen on asuntokuntien yleisin asumismuoto myös Turussa. Vuonna 2019 noin puolet asuntokunnista asuivat kaupungissa vuokralla.

Ennakkotietojen mukaan Turun väkiluku kasvoi viime vuonna reilulla 1500 asukkaalla. Kasvuvauhti jäi vain hieman vuodesta 2019. Kaupungistumisesta ei Turussa havaittu viime vuonna vastaavaa hidastumista kuin esimerkiksi pääkaupunkiseudulla. Myös vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen vuosikasvu oli ennakkotietojen mukaan kaupungissa voimakasta (+5,4 %).

Turussa erityisesti yksiöiden markkinointiajoissa on nähtävissä selkeä kausivaihtelu. Korkeakoulujen lukukauden alkaessa heinä-syyskuussa on Turussa viime vuosina löytynyt yksiöön uusi vuokralainen keskimäärin kuudessa päivässä. Vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä markkinointiajat ovat taas tyyppillisesti noin pari viikkoa. Vuoraovi.comin markkinointiajoista on vaikea tunnistaa Turussa mitään aiemmista vuosista poikkeavaa korona-vaikutusta. Loppuvuodesta markkinointiajat olivat kaikissa huoneistotyypeissä kasvussa, mutta kehitys ei eronnut merkittävästi aiempien vuosien kausivaihtelusta.

Turku

Väkiluku (31.12.2020)	194488
Muutos vuodesta 2015	4,6%
Ennustettu muutos 2025	3,6%

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

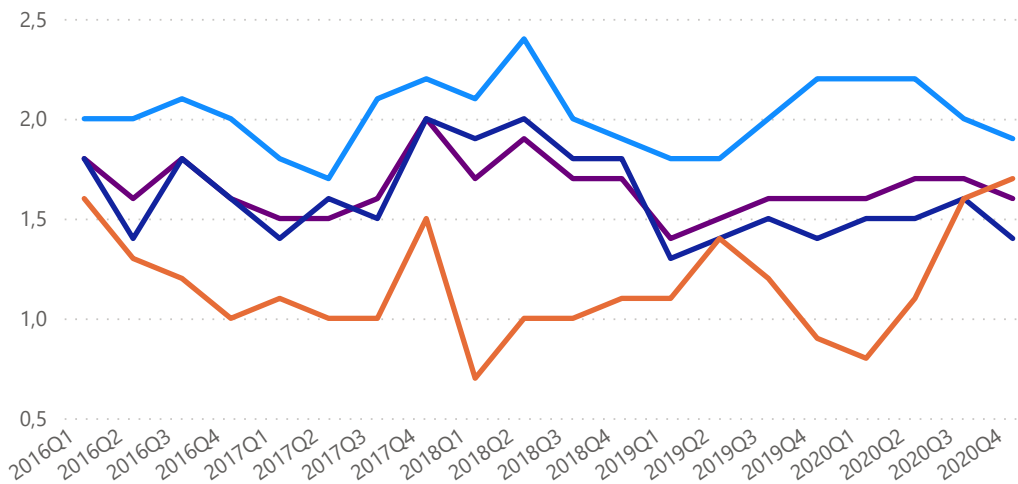
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	2942	2,4 %
Kaksiot	2254	5,8 %
Kolmiot+	2094	5,4 %
Yhteensä	2170	5,4 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

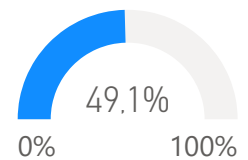
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	17,64	0,5 %	1,9 %	11,3 %	18,27
Kaksiot	13,73	0,3 %	1,4 %	8,9 %	14,32
Kolmiot+	11,65	0,3 %	1,7 %	6,5 %	12,37
Yhteensä	14,48	0,4 %	1,6 %	9,2 %	15,36

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien
asukuntien
osuus (%)

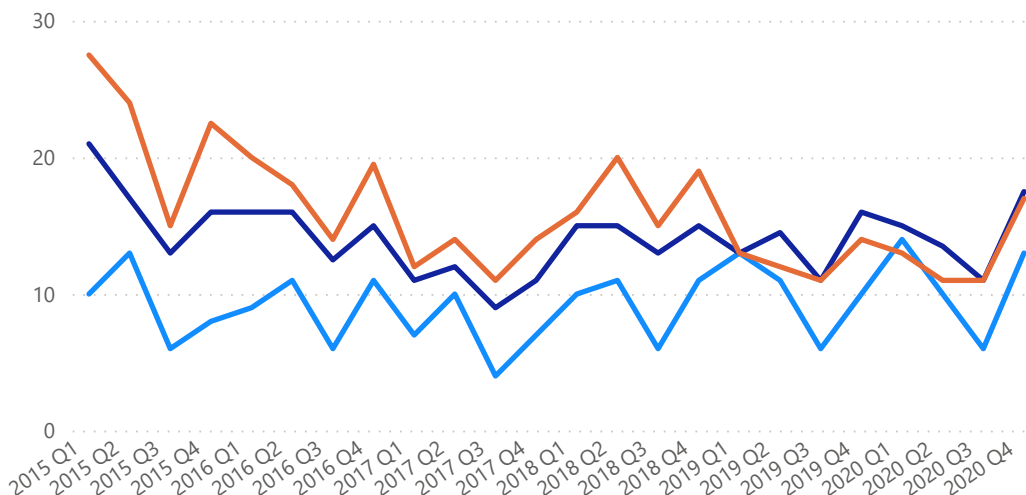


5,5%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

580 €	Yksiöt
515 € – 639 €	Keskimäärin välillä
719 €	Kaksiot
650 € – 790 €	Keskimäärin välillä
887 €	Kolmiot
765 € – 980 €	Keskimäärin välillä

Tiedot osa-alueittain

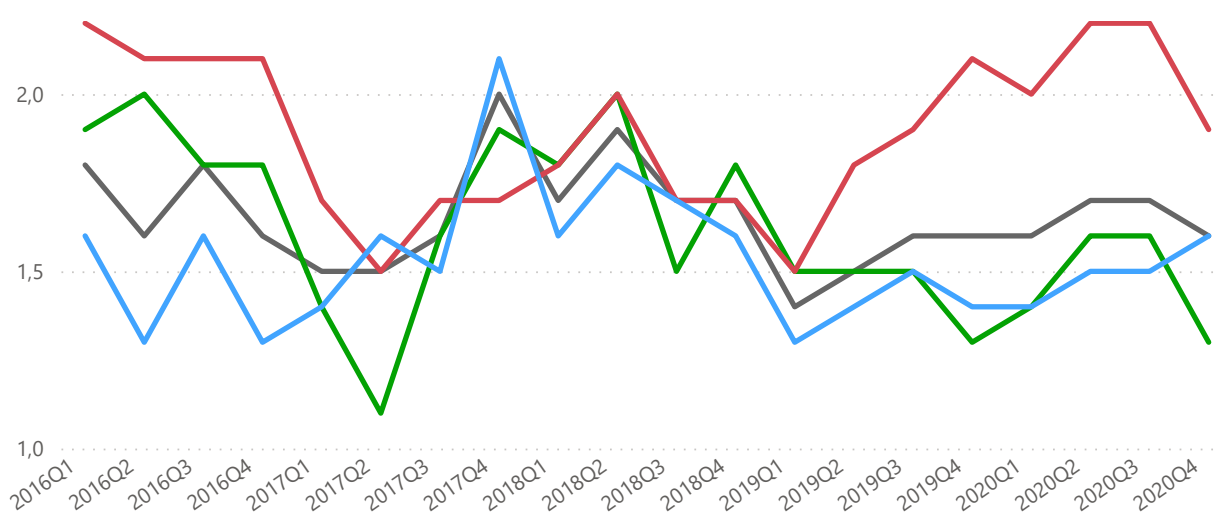
Vuokra- ja hintatiedot Tilastokeskuksen kaupungin osa-alueuokituksen mukaan

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat (Yhteensä, 2020 Q4)

Alue	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosi muutos
Turku	2170	5,4 %
Turku 1	3442	4,6 %
Turku 2	2466	8,5 %
Turku 3	1467	5,3 %

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Turku ● Turku 1 ● Turku 2 ● Turku 3



Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Alue	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Turku					
Yksiöt	17,64	0,5 %	1,9 %	11,3 %	18,27
Kaksiot	13,73	0,3 %	1,4 %	8,9 %	14,32
Kolmiot+	11,65	0,3 %	1,7 %	6,5 %	12,37
Yhteensä	14,48	0,4 %	1,6 %	9,2 %	15,36
Turku 1					
Yksiöt	18,19	0,5 %	1,8 %	11,1 %	18,64
Kaksiot	14,50	0,4 %	1,3 %	8,2 %	15,02
Kolmiot+	12,31	0,3 %	1,7 %	4,4 %	12,74
Yhteensä	15,32	0,4 %	1,6 %	8,5 %	16,05
Turku 2					
Yksiöt	18,10	0,4 %	1,6 %	10,1 %	18,69
Kaksiot	13,99	0,4 %	1,2 %	8,6 %	14,56
Kolmiot+	11,24	0,0 %	0,9 %	6,4 %	
Yhteensä	14,98	0,3 %	1,3 %	8,9 %	16,00
Turku 3					
Yksiöt	16,12	0,4 %	2,3 %	12,3 %	16,85
Kaksiot	12,22	0,3 %	1,8 %	10,2 %	12,62
Kolmiot+	11,09	0,3 %	1,8 %	9,2 %	12,03
Yhteensä	12,85	0,3 %	1,9 %	10,5 %	13,58

Hämeenlinna

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat laskivat Hämeenlinnassa 0,1 prosentilla vuoden 2019 viimeiseltä vuosineljännekseltä vuoden 2020 viimeiselle neljännekselle. Hämeenlinna on ainut katsauksessa analysoitu kaupunki, jossa vuokrakehitys oli negatiivista viimeisen vuoden aikana. Myös toisessa Hämeen kaupungissa Riihimäellä vuokrat laskivat 0,2 prosentilla, mutta Riihimäkeä ei ole tässä katsauksessa arvioitu tarkemmin.

Hämeenlinnassa vuokrakehitys on ollut hidastuvalla trendillä viimeiset viisi vuotta. Vuokrien vuosimuutos kävi nollassa jo vuoden 2019 ensimmäisellä vuosineljänneksellä, mutta tämän jälkeen vuokrat kääntyivät hetkeksi kasvuun. Viimeisen vuoden aikana vuokrakehitys on kuitenkin kääntynyt negatiiviseksi. Vuokrien negatiivinen vuosimuutos on kohdistunut kaksioihin (-0,5 %). Kolmioissa vuokrien nousu oli pysähtynyt ja yksioissa vuosikasvu oli vain 0,2 prosenttia.

Kun tarkastellaan Hämeenlinnassa muutoksia alueittain, havaitaan kehityksen olleen sekä Hämeenlinnan keskusta-alueella (Hämeenlinna 1) sekä muilla alueilla (Hämeenlinna 2) hyvin samanlaista. Vuokrien vuosimuutos oli ykkösalueella -0,1 prosenttia ja kakkosalueella -0,2 prosenttia. Rajuinta vuokrien lasku oli vuoden aikana kakkosalueen kaksioissa (-0,7 %).

Myös vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat olivat ennakkotietojen mukaan viimeisen vuoden aikana laskussa. Lasku oli suhteellisesti ykkösalueella (-12,8 %) kakkosaluetta (-8,6 %) rajumpi.

Hämeenlinnan väestö oli selkeässä laskussa vuosina 2016–2018. Tämä osaltaan selittää kyseisten vuosien vuokrakehityksen hidastuvaa trendiä. Vuoden 2019 hetkellisen käänteen aikana kaupungin väestökehitys kääntyi usean laskuvuoden jälkeen 100 asukkaan kasvuksi. Ennakkotietojen mukaan Hämeenlinnan väkiluku kasvoi viime vuonna 280 asukkaalla, mitä voidaan pitää kaupungin aikaisempaan kehitykseen verrattuna hyvin voimakkaana kasvuna.

Onkin vaikea arvioida, miten korona on vaikuttanut viime vuoden kasvulukuihin. Esimerkiksi etäopiskelu on saattanut hetkellisesti kääntää muuttoliikettä takaisin kohti kotiseutuja. Ennakkotieto voimakkaasta väestönkasvusta sekä havainto laskevasta vuokrakehityksestä viittaisivat siihen, ettei poikkeuksellinen väestömuutos olisi ainakaan näkynyt kysynnän kasvuna kaupungin vuokramarkkinoilla.

Vuokraovi.comin vuokra-asuntojen keskimääräisten markkinointiaikojen kehityksen seuraaminen tekee Hämeenlinnan lukujen tulkinnasta entistä monimutkaisempaa. Hämeenlinnassa erikokoisten asuntojen markkinointiajat ovat olleet viime vuosina pitkiä ja vaihtelut rajuja. Kun verrataan loppuvuoden 2019 keskimääräisiä markkinointiaikoja loppuvuoden 2020 tilanteeseen, niin havaitaan markkinointiaikojen laskeneen kaikissa huoneistotyypeissä.

Vuotta 2020 voidaan pitää Hämeenlinnan vuokramarkkinoiden ja väestökehityksen tunnuslukujen osalta monelle tapaa hämmentävänä. Luotettavampaa arvioita kaupungin vuokramarkkinoiden näkymistä on saatavissa varmaankin vasta sen jälkeen, kun korona-ajasta palaudutaan normaalimpaan markkinatilanteeseen.

Hämeenlinna

Väkiluku (31.12.2020)	67913
Muutos vuodesta 2015	-0,1%
Ennustettu muutos 2025	-2,1%

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

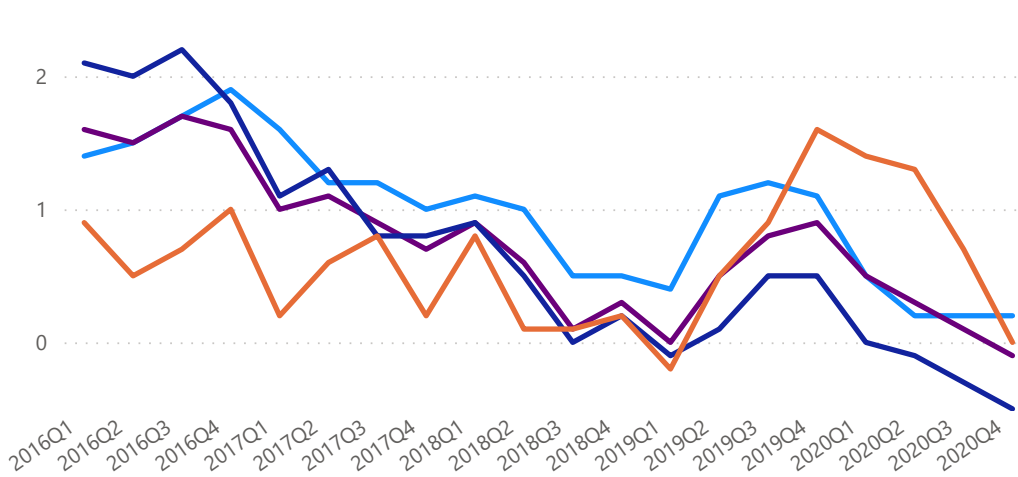
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	2179	-9,9 %
Kaksiot	1676	-2,8 %
Kolmiot+	1413	-17,8 %
Yhteensä	1541	-11,9 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

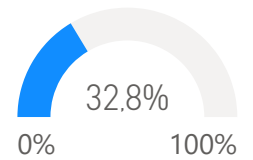
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	17,54	-0,1 %	0,2 %	4,9 %	18,26
Kaksiot	13,27	-0,2 %	-0,5 %	3,2 %	13,59
Kolmiot+	11,88	0,0 %	0,0 %	3,0 %	12,35
Yhteensä	14,13	-0,1 %	-0,1 %	3,6 %	14,90

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien
asuntokuntien
osuus (%)

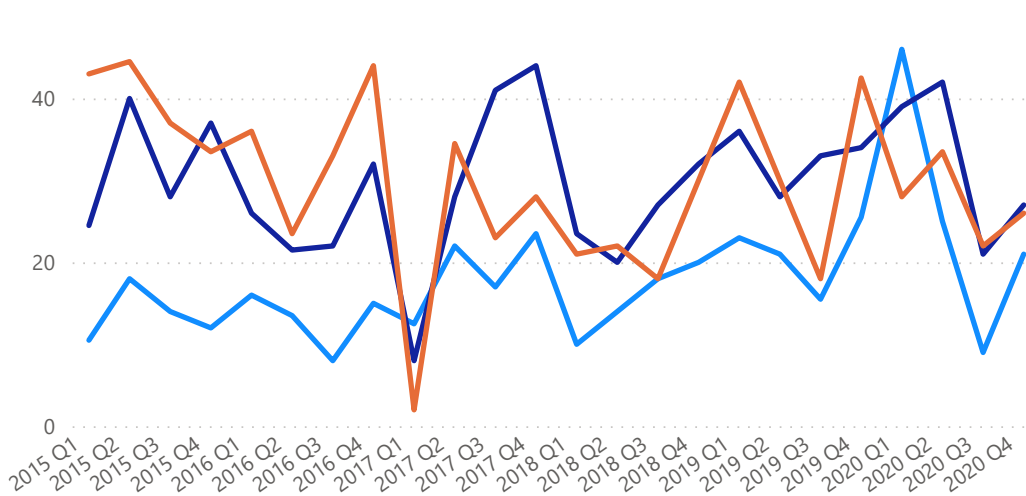


7,5%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

530 €	Yksiöt
495 € – 585 €	Keskimäärin välillä
690 €	Kaksiot
620 € – 734 €	Keskimäärin välillä
825 €	Kolmiot
745 € – 926 €	Keskimäärin välillä

Tiedot osa-alueittain

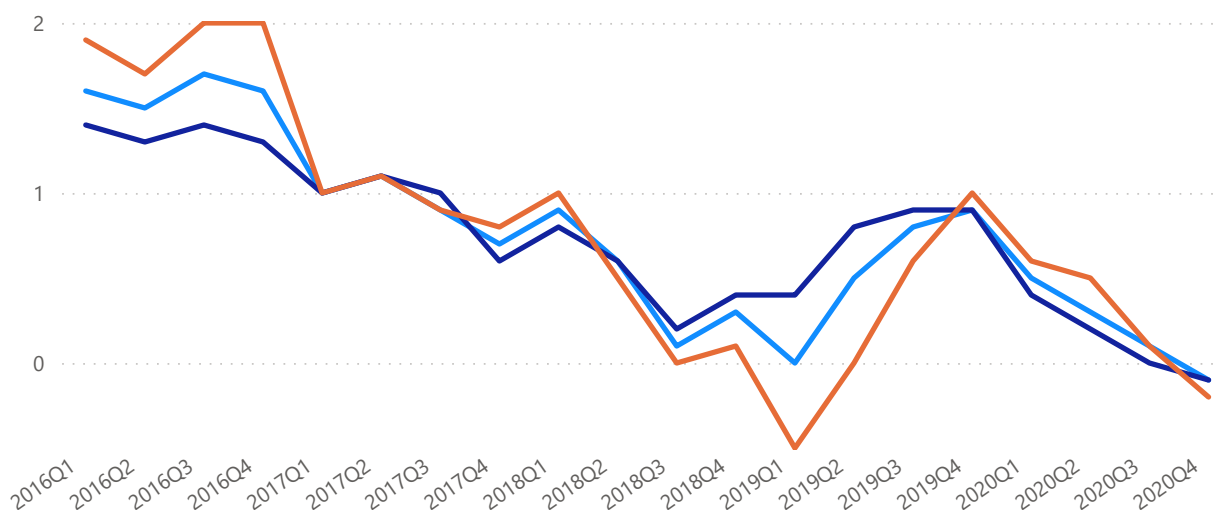
Vuokra- ja hintatiedot Tilastokeskuksen kaupungin osa-alueuokituksen mukaan

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat (Yhteensä, 2020 Q4)

Alue	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Hämeenlinna	1541	-11,9 %
Hämeenlinna 1	1728	-12,8 %
Hämeenlinna 2	1200	-8,6 %

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Hämeenlinna ● Hämeenlinna 1 ● Hämeenlinna 2



Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Alue	Neliövuookra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Hämeenlinna					
Yksiöt	17,54	-0,1 %	0,2 %	4,9 %	18,26
Kaksiot	13,27	-0,2 %	-0,5 %	3,2 %	13,59
Kolmiot+	11,88	0,0 %	0,0 %	3,0 %	12,35
Yhteensä	14,13	-0,1 %	-0,1 %	3,6 %	14,90
Hämeenlinna 1					
Yksiöt	18,39	-0,1 %	0,1 %	4,5 %	19,05
Kaksiot	13,89	-0,1 %	-0,3 %	3,0 %	14,15
Kolmiot+	12,40	-0,2 %	0,2 %	3,5 %	13,23
Yhteensä	15,08	-0,2 %	-0,1 %	3,6 %	15,98
Hämeenlinna 2					
Yksiöt	15,16	0,1 %	0,7 %	6,0 %	15,04
Kaksiot	12,29	-0,2 %	-0,7 %	3,4 %	12,61
Kolmiot+	11,34	0,2 %	-0,2 %	2,4 %	11,41
Yhteensä	12,55	0,0 %	-0,2 %	3,7 %	12,74

Lahti

Lahdessa vapaarahoitteisten vuokrien nousu pysähtyi viime vuonna. Vuokrin vuosimuutos oli 0,1 prosenttia vuoden 2019 viimeiseltä vuosineljännekseltä viime vuoden viimeiselle neljännekselle. Vuosikasvu jatkui yksiöissä (+0,4 %), mutta kaksisoissa kehitys oli kääntynyt negatiiviseksi (-0,1 %). Kolmioissa ja suuremmissa asunnoissa vuokrataso pysyi vuositasolla tarkasteltuna muuttumattomana, mutta loppuvuodesta vuokrat olivat suuremmissa asunnoissa laskussa, kun tarkastellaan vuokrien muutosta edelliseen neljännekseen. Tämän seurauksena vuokrakehitys kääntyi koko kaupungin tasolla loppuvuodesta pakkaselle. Vuokrat olivat Lahdessa loka-joulukuussa 0,1 prosenttia alhaisemmat kuin heinä-syyskuussa.

Lahdessa vuokrien vuosikehitys on ollut aaltoilevasti hidastuvalla trendillä. Vuokrakehitys oli pari vuotta sitten voimakkaasti hidastanut ja kääntynyt kaksioissa jopa negatiiviseksi. Kehitys piristyi hetkeksi noin prosentin vuokrien nousuksi vuoden 2019 aikana. Viime vuonna vuokrakehitys oli kuitenkin koko vuoden hidastuvalla trendillä.

Kehitys on ollut ollut kaikkien asuntotyyppien tasolla identtistä Lahden molemmilla tilastoalueilla, mutta kolmioiden ja suurempien asuntojen osalta on havaittavissa pientä eroa. Lahden ykkösalueella lähempänä keskustaa isojen vuokra-asuntojen vuosimuutos pysyi positiivisena (+0,2 %), kun taas keskusta-alueen ulkopuolella kakkosalueella vuokrat laskivat 0,2 prosentilla.

Yksiöiden vuokrien vuosikasvu oli ykkösalueella 0,5 prosenttia ja kakkosalueella 0,4 prosenttia. Vuokrakehityksen voidaan ennakoida tänä vuonna edelleen hidastuvan yksiöissä, koska uusien vuokraushteiden vuokrataso oli molempien alueiden yksiöissä käytännössä sama kuin kaikkien vuokrasopimusten nykyinen vallitseva vuokrataso.

Lahdessa vuokrien nousun pysähtymistä selittää ennen kaikkea voimakas asuntotarjonnan kasvu. Esimerkiksi vuonna 2019 kaupunkiin valmistui lähes viisisataa uutta asuntoa. Samaan aikaan väkiluku laski reilulla sadalla asukkaalla. Viime vuonna väkiluku kasvoi ennakkotietojen mukaan reilulla 200 hengellä. Tiedossa ei vielä ole Lahteen viime vuonna valmistuneiden asuntojen lukumäärä, mutta valmistuneiden kerrostalojen määrän perusteella rakentaminen oli vuonna 2020 edelleen kaupungissa vilkasta.

Lahdessa asuntotarjonta on kasvanut hyvin etupainotteisesti ja optimistisesti suhteutettuna kaupungin viime vuosien väestönkasvuun. Lahdessa on sijainnin, parantuneiden liikenneyhteyksien ja yliopistokampuksen myötä paljon kasvupotentiaalia, mutta viime vuosien vuokrakehityksen perusteella vuokra-asunnoista on kaupungissa jo paikoitellen voimakasta ylitarjontaa.

Kasvanut tarjonta näkyy myös markkinointiajoissa. Vuoden 2020 vuokra-asuntojen keskimääräiset markkinointiajat olivat Lahdessa katsauksen kaupunkien joukossa pisimmästä päästä. Edelleen heinä-syyskuussa vuokralainen löytyy keskimäärin kahdessa kolmessa viikossa, mutta muuten vuokrausajat vaihtelevat kolmenkymmenen päivän molemmin puolin. Vuoden ensimmäisellä puoliskolla yksiöiden markkinointiajat olivat Lahdessa pisimmät. Heinä-syyskuussa taas yksiöt liikkuvat nopeimmin.

Loppuvuodesta kolmioiden vuokrausajoissa on ollut raju piikki, joka on nostanut keskimääräiset vuokrausajat yli 40 päivään Vuoraovi.com sivustolla. Piikki on niin voimakas, että taustalla voi olla jonkin poikkeuksellinen kohde. Kolmioita on markkinoilla vähemmän kuin pieniä asuntoja, mikä lisää myös niiden markkinointiajan vaihtelua. Tämän vuoksi yhden vuosineljänneksen piikkiin on syytä suhtautua varauksin.

Lahti

Väkiluku (31.12.2020)	120039
Muutos vuodesta 2015	1,1%
Ennustettu muutos 2025	0,5%

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

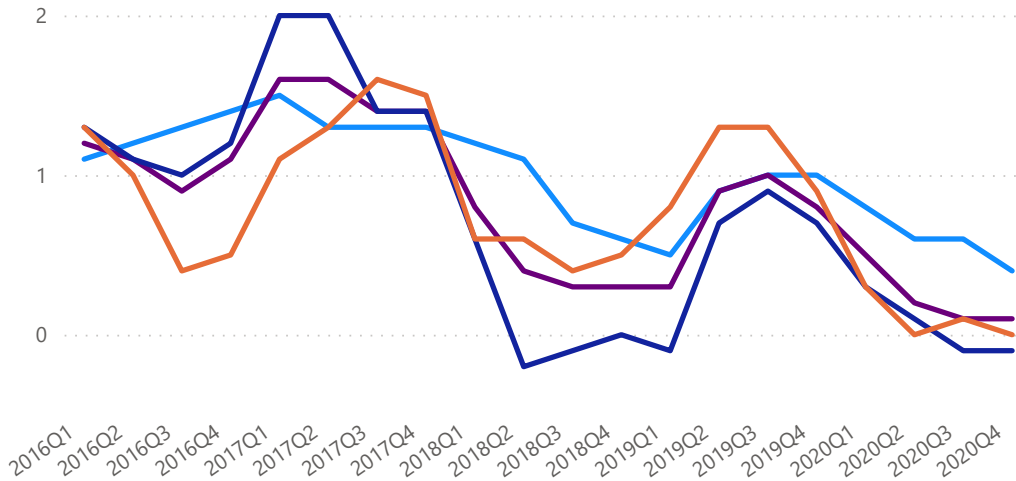
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	1716	-5,6 %
Kaksiot	1486	-2,4 %
Kolmiot+	1601	2,9 %
Yhteensä	1561	0,6 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

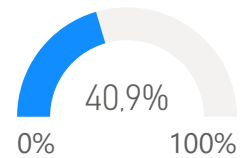
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	16,52	0,0 %	0,4 %	5,1 %	16,65
Kaksiot	13,05	0,0 %	-0,1 %	3,5 %	13,22
Kolmiot+	11,61	-0,3 %	0,0 %	3,8 %	11,80
Yhteensä	13,51	-0,1 %	0,1 %	4,0 %	13,80

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien
asukuntien
osuus (%)

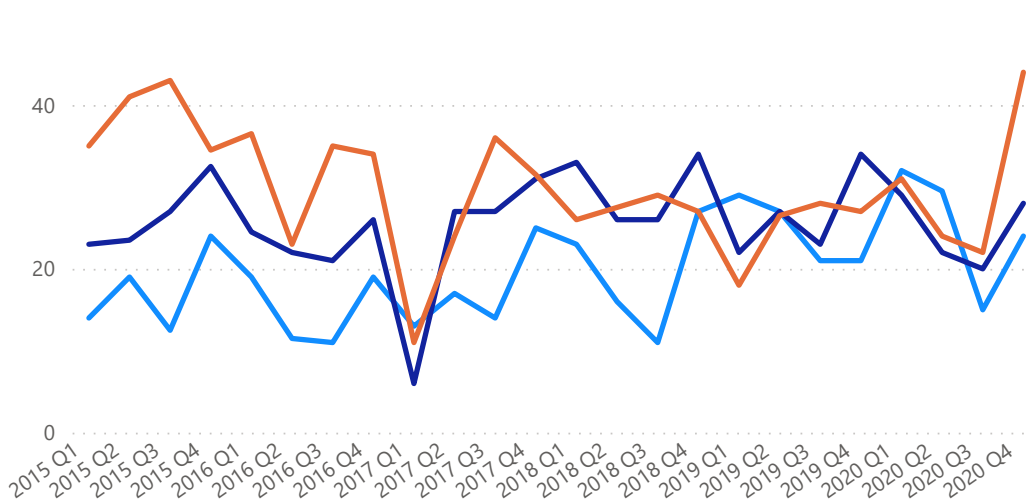


6,9%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

495 €	Yksiöt
450 € – 545 €	Keskimäärin välillä
640 €	Kaksiot
565 € – 700 €	Keskimäärin välillä
810 €	Kolmiot
715 € – 911 €	Keskimäärin välillä

Tiedot osa-alueittain

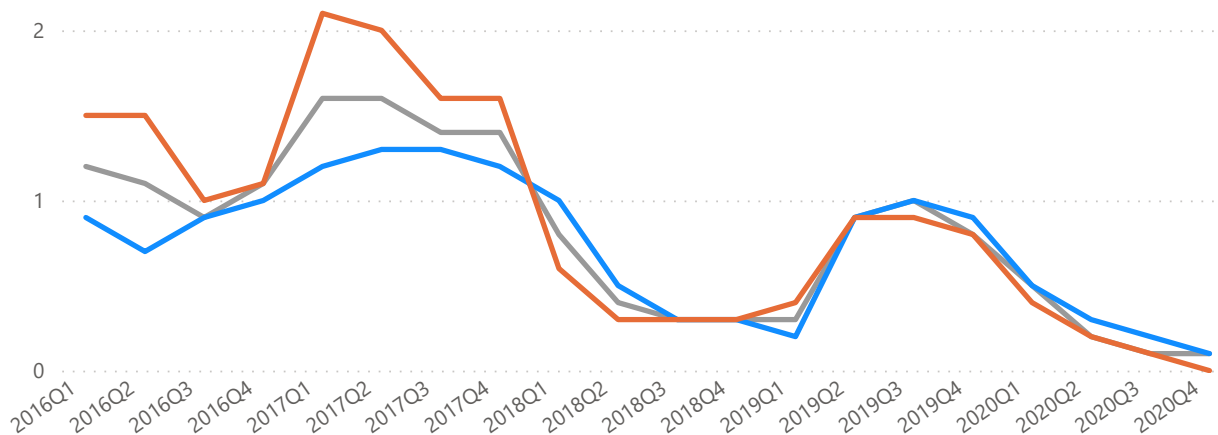
Vuokra- ja hintatiedot Tilastokeskuksen kaupungin osa-alueuokituksen mukaan

Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat (Yhteensä, 2020 Q4)

Alue	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Lahti	1561	0,6 %
Lahti 1	2342	2,0 %
Lahti 2	1210	-1,0 %

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Lahti ● Lahti 1 ● Lahti 2



Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Alue	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Lahti					
Yksiöt	16,52	0,0 %	0,4 %	5,1 %	16,65
Kaksiot	13,05	0,0 %	-0,1 %	3,5 %	13,22
Kolmiot+	11,61	-0,3 %	0,0 %	3,8 %	11,80
Yhteensä	13,51	-0,1 %	0,1 %	4,0 %	13,80
Lahti 1					
Yksiöt	17,27	0,0 %	0,5 %	4,3 %	17,27
Kaksiot	14,18	0,1 %	-0,1 %	2,7 %	14,43
Kolmiot+	12,31	-0,1 %	0,2 %	4,8 %	12,83
Yhteensä	14,48	0,0 %	0,1 %	3,7 %	14,97
Lahti 2					
Yksiöt	15,58	-0,1 %	0,4 %	6,1 %	15,60
Kaksiot	11,93	-0,1 %	-0,1 %	4,3 %	12,01
Kolmiot+	10,83	-0,4 %	-0,2 %	2,6 %	10,81
Yhteensä	12,47	-0,2 %	0,0 %	4,4 %	12,46

Jyväskylä

Jyväskylässä vapaarahoitteisten vuokrien vuosimuutos pysyi niukasti positiivisena. Vuokrat nousivat vain 0,2 prosentilla vuoden 2019 viimeiseltä vuosineljännekseltä viime vuoden viimeiselle neljännekselle. Käytännössä voidaan sanoa vuokrien nousun pysähtyneen Jyväskylässä. Pysähdys kuvaa tilannetta kaikkien huoneistotyyppien osalta.

Vuoden 2016 aikana vuokrat nousivat vielä noin kahden prosentin vuosivauhdilla, mutta tämän jälkeen vuokrien kehitys on hidastunut Jyväskylässä tasaisesti. Hidastuva trendi on ollut keskustan ykkösalueen ja muun Jyväskylän välillä hyvin samanlainen. Vuosimuutos vuokrissa oli ykkösalueella pyöreä nolla. Kakkosalueella vuokrakehityksen hidastuva trendi on seurannut ykkösaluetta, mutta viimeisen vuoden aikana vuokrien suhteellinen muutos oli vielä plussalla (+0,4 %). Vuokrataso jää kuitenkin selvästi kakkosalueella ykkösalueesta.

Vuonna 2015 joulukuussa Jyväskylässä oli Vuokraovi.com sivustolla tarjolla noin 500 vuokra-asuntoa. Vuoden 2020 joulukuussa sivustolla oli markkinoitavana noin 1400 vuokra-asuntoa. Vuodesta 2015 vuokra-asuntojen tarjonta on kaupungissa lähes kolminkertaistunut. Jyväskylä on kasvanut nopeasti, mutta asuntorakentaminen ja vuokra-asuntojen tarjonta ovat kasvaneet vieläkin nopeammin. Tämän myötä markkinavuokrien nousu on pysähtynyt täysin. Viime vuonna Jyväskylä kasvoi ennakkotietojen mukaan yhtä nopeasti kuin vuonna 2019 eli noin 1100 asukkaalla.

Jyväskylässä vuokra-asuntojen markkinointiaikojen kausivaihtelu on opiskelukaupungille tyypillisesti hyvin voimakasta. Vuosina 2015–2018 vuokralaista ei keskimäärin tarvinnut etsiä yksioon mihinkään vuodenaikaan yli kuukautta. Heinä-syyskuussa yksiöt liikkuvat näinä vuosina keskimäärin alle kahdessa viikossa. Viime vuosina sesonkikauden ulkopuolella yksiöiden yli kuukauden markkinointiaika on ollut pikemmin sääntö kuin poikkeus.

Yksiöiden ja kaksioiden markkinointiajat ovat vaihdelleet ja kasvaneet käsi kädessä Jyväskylässä viime vuodet. Kolmioissa vuokra-ajat ovat taas kehittyneet täysin päinvastaisesti. Vuokralainen löytyi Jyväskylässä viime vuonna keskimäärin nopeimmin kolmioihin loppukesän sesonkia lukuun ottamatta. Keskimääräiset vuokrausajat ovat kolmioissa myös lyhyemmät kuin aiempina vuosina, mutta loppuvuodesta myös kolmioiden markkinointiajan mediaani kääntyi jälleen kasvuun ja hätyytteli 30 päivän rajaa.

Jyväskylässä väestökehityksen ennustetaan jatkuvan nopeana. Vuokra-asuntojen kysyntä on siis kaupungissa edelleen kasvussa. Jyväskylässä jää nähtäväksi, miten tarjonnan kehitys sopeutuu vuokrien nousun pysähtymiseen ja millaisia vaikutuksia tarjontapuolen mahdollisella reaktiolla on vuokrien tulevaan kehitykseen.

Jyväskylä

Väkiluku (31.12.2020)	143485
Muutos vuodesta 2015	4,5%
Ennustettu muutos 2025	3,1%

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

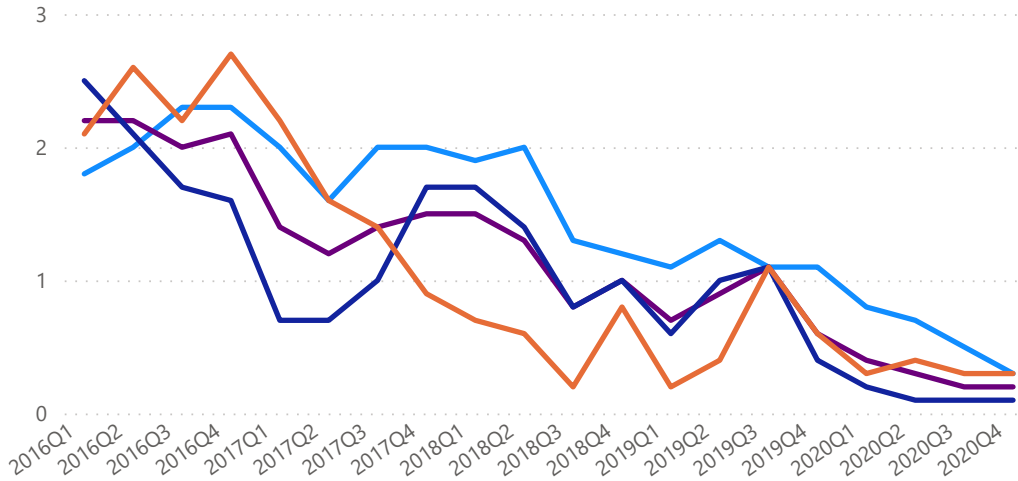
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	1938	-7,4 %
Kaksiot	1663	-2,1 %
Kolmiot+	1590	-5,3 %
Yhteensä	1629	-4,2 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

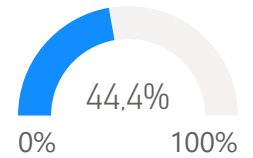
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	18,33	0,0 %	0,3 %	7,5 %	18,99
Kaksiot	13,60	0,0 %	0,1 %	5,2 %	13,79
Kolmiot+	11,84	0,1 %	0,3 %	5,5 %	11,94
Yhteensä	14,45	0,0 %	0,2 %	5,9 %	15,06

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralle asuvien
asukuntien
osuus (%)

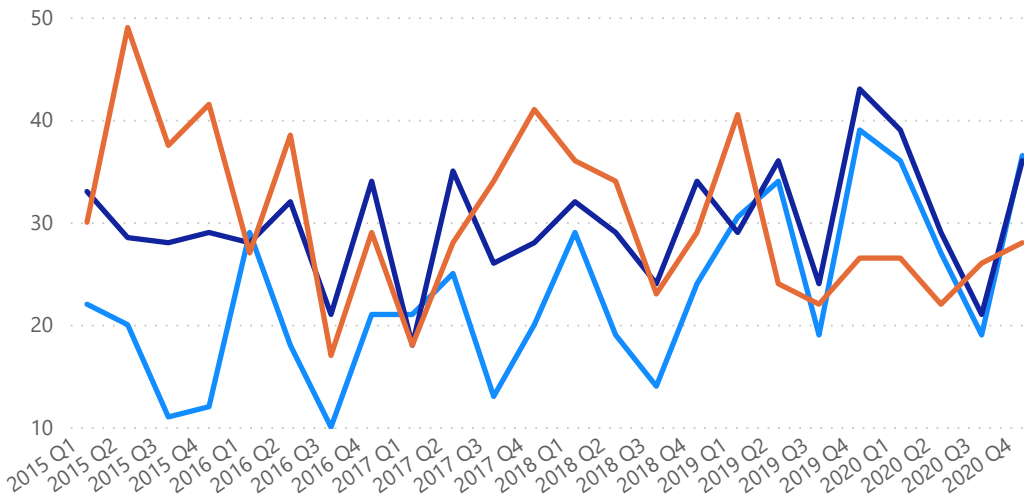


7,7%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

529 €	Yksiöt
483 € – 573 €	Keskimäärin välillä
650 €	Kaksiot
595 € – 710 €	Keskimäärin välillä
825 €	Kolmiot
725 € – 895 €	Keskimäärin välillä

Tiedot osa-alueittain

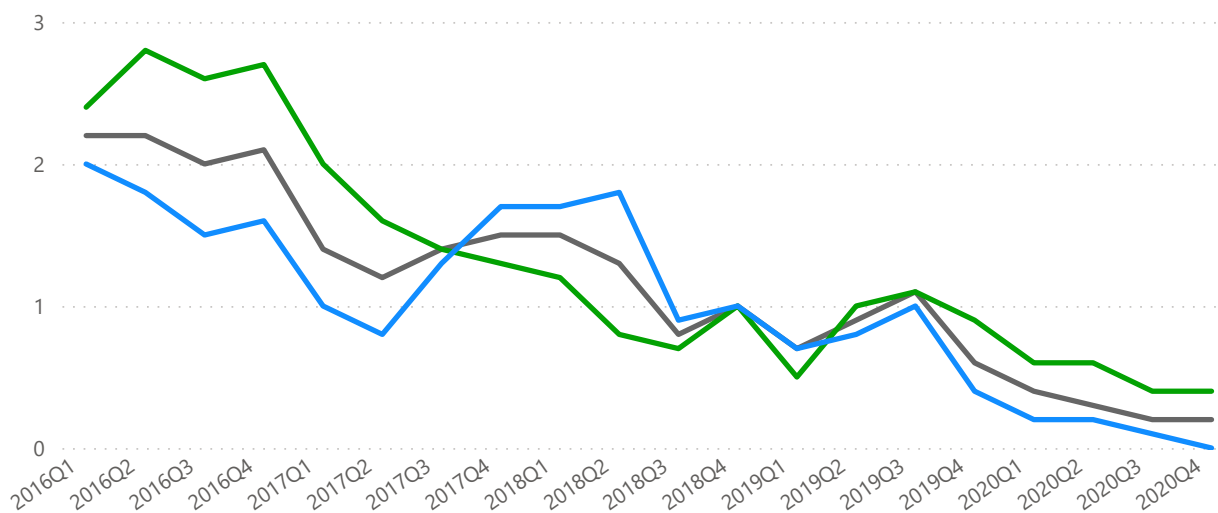
Vuokra- ja hintatiedot Tilastokeskuksen kaupungin osa-alueuokituksen mukaan

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat (Yhteensä, 2020 Q4)

Alue	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Jyväskylä	1629	-4,2 %
Jyväskylä 1	2328	-2,6 %
Jyväskylä 2	1102	-7,8 %

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Jyväskylä ● Jyväskylä 1 ● Jyväskylä 2



Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Alue	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Jyväskylä					
Yksiöt	18,33	0,0 %	0,3 %	7,5 %	18,99
Kaksiot	13,60	0,0 %	0,1 %	5,2 %	13,79
Kolmiot+	11,84	0,1 %	0,3 %	5,5 %	11,94
Yhteensä	14,45	0,0 %	0,2 %	5,9 %	15,06
Jyväskylä 1					
Yksiöt	19,37	0,0 %	0,2 %	7,1 %	20,00
Kaksiot	14,41	0,0 %	-0,1 %	4,8 %	14,46
Kolmiot+	12,39	0,2 %	0,1 %	3,3 %	12,55
Yhteensä	15,53	0,0 %	0,0 %	5,2 %	16,08
Jyväskylä 2					
Yksiöt	16,29	0,0 %	0,5 %	8,0 %	16,53
Kaksiot	12,37	0,1 %	0,3 %	5,6 %	12,53
Kolmiot+	11,34	0,0 %	0,6 %	7,6 %	11,33
Yhteensä	12,92	0,1 %	0,4 %	6,7 %	13,21

Pori

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosimuutos oli Porissa 0,1 prosenttia. Käytännössä vuokrien nousu on kaupungissa pysähtynyt. Yksioissä vuokrien vuosimuutos oli ensimmäistä kertaa kääntynyt tarkastelujaksolla negatiiviseksi (-0,1 %). Suuremmissa asunnoissa vuokrien vuosikasvu hidastui viime vuoden aikana, mutta kehitys kuitenkin pysyi niukasti positiivisena.

Porissa vuokra-asuntojen vuokrien vuosikasvu hidastui nopeasti vuoden 2018 aikana. Ajallisesti kehitys osuu yksiin Venatorin tulipalon ja sulkemispäätöksen kanssa. Tämän jälkeen kehitys on pysynyt hyvin maltillisena, kunnes vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä vuokrat laskivat hieman kaiken kokoisissa asunnoissa edelliseen neljännekseen verrattuna.

Vuokrakehitys on viime vuosina ollut selvästi vahvempaa Porin keskusta-alueen käsittävällä ykkösalueella, kun taas kakkosalueella kehitys on polkenut paikallaan. Vuoden 2020 lopussa vuorien nousu on käytännössä pysähtynyt molemmilla alueilla. Kaikista alueista ja huonetyypeistä vuokrat ovat laskeutuneet viimeisen vuoden aikana ykkösalueen yksioissä (-0,2 %).

Porissa ennakkotietojen mukaan väestön väheneminen jatkui myös viime vuonna. Positiivista kehityksessä on se, että noin 240 asukkaan menetys tarkoittaa kaupungissa lähes puolta pienempää väestötappiota kuin vuonna 2019.

Negatiivinen väestökehitys on Porissa vuokranantajan kannalta merkittävä riski. Tästä riskistä yksi osoitus on vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen vuosimuutos. Ennakkotietojen perusteella yksioiden hinnat olisivat tippuneet Porissa yli kymmenellä prosentilla viime vuonna. Hintojen romahdus on koskettanut erityisesti kauempana Porin keskustasta sijaitsevia kakkosalueen asuntoja. Ykkösalueella hinnat olivat maltillisessa kasvussa.

Porissa yksioiden ja kaksioiden vuokrausajat vaihtelevat voimakkaasti vuosineljänneksien välillä. Lyhyimmillään keskimääräiset vuokrausajat ovat vuoden kolmannella vuosineljänneksellä. Viime vuonna heinä-syyskuussa vuokalainen löytyi yksioon tai kaksioon keskimäärin seitsemässä päivässä. Vuokrausajat olivat jopa edellistä kesää lyhyemmät. Vuoden lopussa muihin kaupunkeihin verrattuna poikkeuksellisesti kaikista asunnoista kaksioiden keskimääräiset vuokrausajat olivat lyhyimmät. Myös kolmioiden vuokrausajat vaikuttavat vuoden 2020 aikana kääntyneen laskuun.

Kasvutrendin pienestä taitumisesta huolimatta Porissa asuntojen vuokrausajat olivat viime vuonna yksioiden ja kolmioiden osalta katsauksessa tarkasteltujen kaupunkien pisimmästä päästä. Trendin taituminen voi kuitenkin näkyä siinä, että vuokratason nousun havaittu pysähdys olisi väliaikainen muutos.

Pori

Väkiluku (31.12.2020)	83693
Muutos vuodesta 2015	-2%
Ennustettu muutos 2025	-2,3%

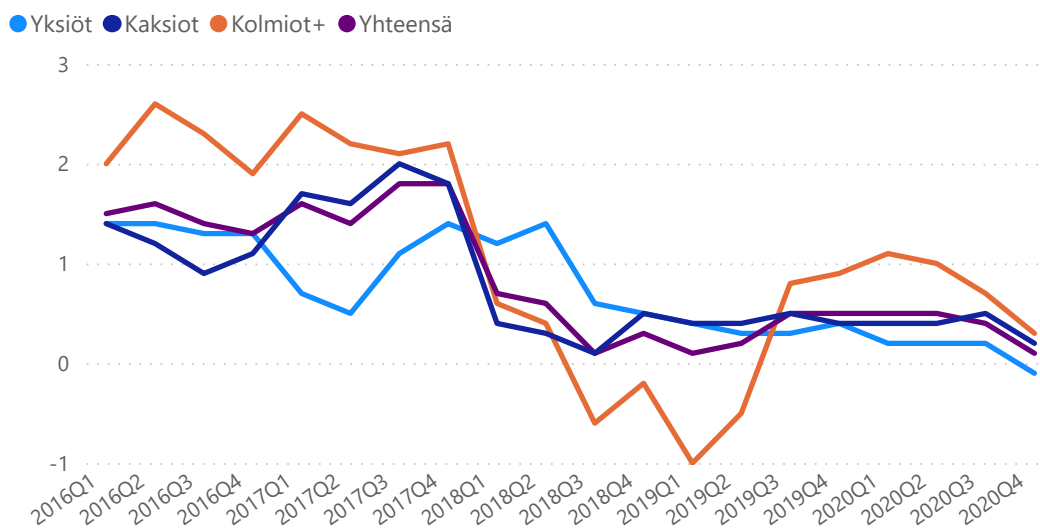
Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	1311	-10,5 %
Kaksiot	1209	-5,2 %
Kolmiot+	1271	1,7 %
Yhteensä	1250	-1,2 %

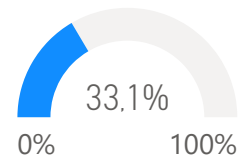
Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	13,69	0,0 %	-0,1 %	3,8 %	13,99
Kaksiot	10,80	-0,1 %	0,2 %	4,1 %	11,02
Kolmiot+	9,59	-0,1 %	0,3 %	5,4 %	9,63
Yhteensä	11,27	-0,1 %	0,1 %	4,3 %	11,58

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin



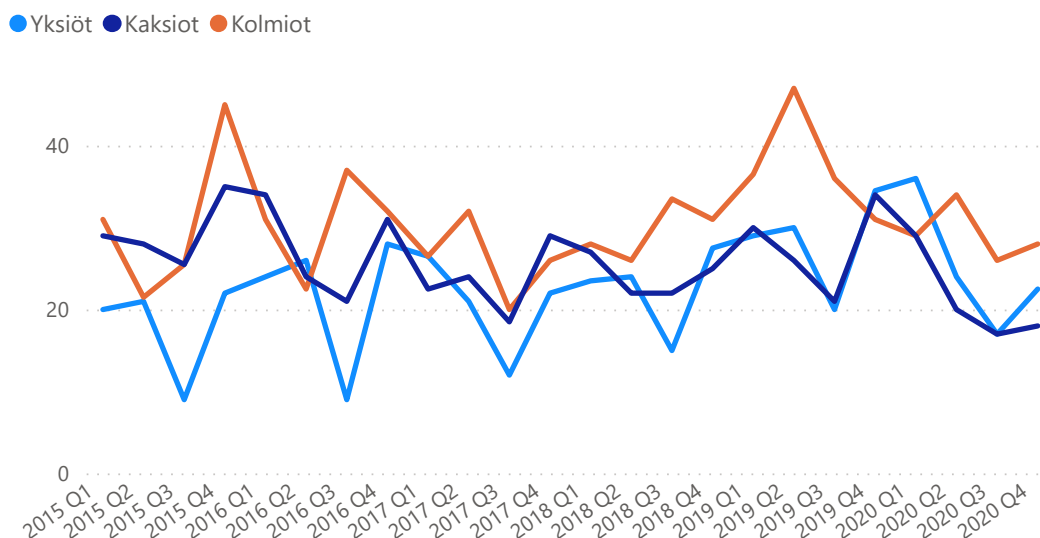
Vuokralla asuvien
asukuntien
osuus (%)



7%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

400 €	Yksiöt
370 € – 466 €	Keskimäärin välillä
540 €	Kaksiot
490 € – 600 €	Keskimäärin välillä
690 €	Kolmiot
620 € – 750 €	Keskimäärin välillä

Tiedot osa-alueittain

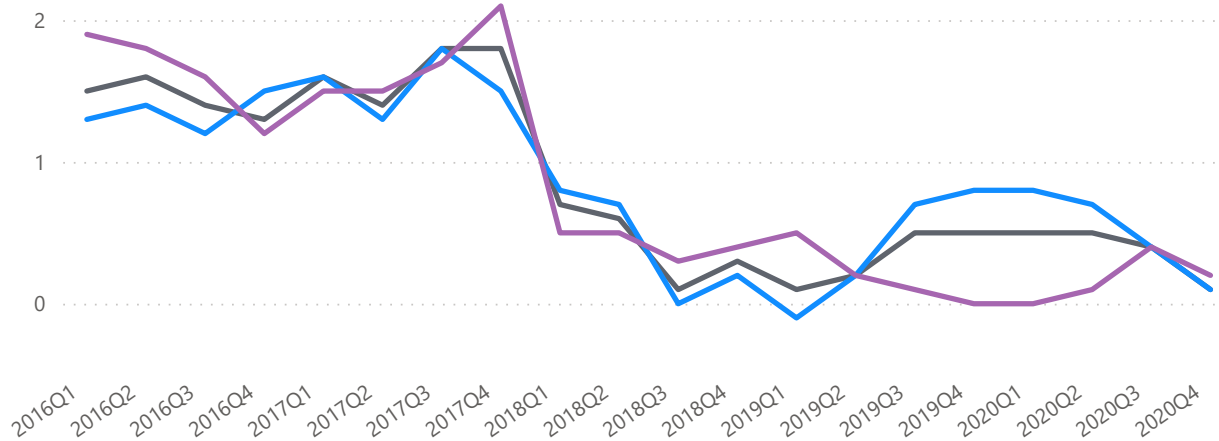
Vuokra- ja hintatiedot Tilastokeskuksen kaupungin osa-alueuokituksen mukaan

Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat (Yhteensä, 2020 Q4)

Alue	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Pori	1250	-1,2 %
Pori 1	1671	2,2 %
Pori 2	864	-9,3 %

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Pori ● Pori 1 ● Pori 2



Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Alue	Neliövuookra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Pori					
Yksiöt	13,69	0,0 %	-0,1 %	3,8 %	13,99
Kaksiot	10,80	-0,1 %	0,2 %	4,1 %	11,02
Kolmiot+	9,59	-0,1 %	0,3 %	5,4 %	9,63
Yhteensä	11,27	-0,1 %	0,1 %	4,3 %	11,58
Pori 1					
Yksiöt	14,45	0,1 %	-0,2 %	4,1 %	14,62
Kaksiot	11,60	0,0 %	0,2 %	3,8 %	11,65
Kolmiot+	10,04	-0,2 %	0,2 %	5,5 %	9,76
Yhteensä	12,12	0,0 %	0,1 %	4,3 %	12,17
Pori 2					
Yksiöt	12,19	-0,1 %	0,1 %	3,1 %	12,43
Kaksiot	9,76	-0,2 %	0,1 %	4,4 %	10,09
Kolmiot+	9,10	0,0 %	0,4 %	5,2 %	9,37
Yhteensä	10,09	-0,1 %	0,2 %	4,3 %	10,51

Rauma

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosimuutos oli Raumalla 0,5 prosenttia. Vuokrien kokonaismuutos kuvaa kuitenkin huonosti Rauman vuokramarkkinoiden tilannetta, koska kehityskulut ovat olleet erikokoisissa asunnoissa hyvin erilaiset.

Vuokrat nousivat suhteellisesti nopeimmin kolmioissa ja suuremmissa asunnoissa (+1,2 %). Koronavuosi vaikuttaa kääntäneen Raumalla suurten vuokra-asuntojen vuokrakehityksen negatiivisten vuosien jälkeen voimakkaaseen kasvuun. Myös kolmioiden kesimääräisissä vuokrausajoissa Vuokraovi.com sivustolla on nähtävissä poikkeuksellinen tiputus vuoden alun reilun kahden kuukauden vuokrausajoista vuoden lopun reilun kahden viikon vuokrausajoihin.

Viime vuonna yksiöiden vuokrat nousivat Raumalla 0,6 prosentilla. Kaksioiden vuokrat taas eivät olleet nousseet vuoden 2019 viimeiseen neljännekseen verrattuna. Edelliseen neljännekseen verrattuna vuokrat kuitenkin nousivat vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä myös kaksioissa. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnoissa ei kaupungissa tapahtunut muutoksia kaikkien asuntojen osalta.

Vaikka Raumalla sekä vuokra- että hintakehitys vaikuttavat positiivisimmilta kuin esimerkiksi Porissa, Raumallakin väestön väheneminen on haasteena. Ennakkotietojen mukaan Rauma menetti viime vuonna noin 160 asukasta, mikä olisi käytännössä sama kehitys kuin vuonna 2019.

Raumalla yksiöiden ja kaksioiden vuokrausajat ovat jokseenkin pysytelleet aikaisempina vuosina samassa haarukassa, jos ei huomioida heinä-syyskuun yksiöiden kovaa kysyntää ja nopeita vuokrausajoja. Kolmioiden osalta vuokrausajat ovat eronneet pienemmistä asunnoista vuoden 2018 loppupuolella voimakkaaseen kasvuun. Koronavuosi ei näy yksiöiden ja kaksioiden markkinointiajoissa viime vuoden kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen aikana, mutta kolmioissa vuokrausajat lyhentyivät radikaalisti. Vuoden 2020 lopussa markkinointiaikojen osalta oltiin poikkeuksellisessa tilanteessa, jossa keskimäärin kolmioon vuokralainen löytyi nopeimmin ja yksiöön hitaimmin.

Rauma

Väkiluku (31.12.2020)	39041
Muutos vuodesta 2015	-1,9%
Ennustettu muutos 2025	-1,4%

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

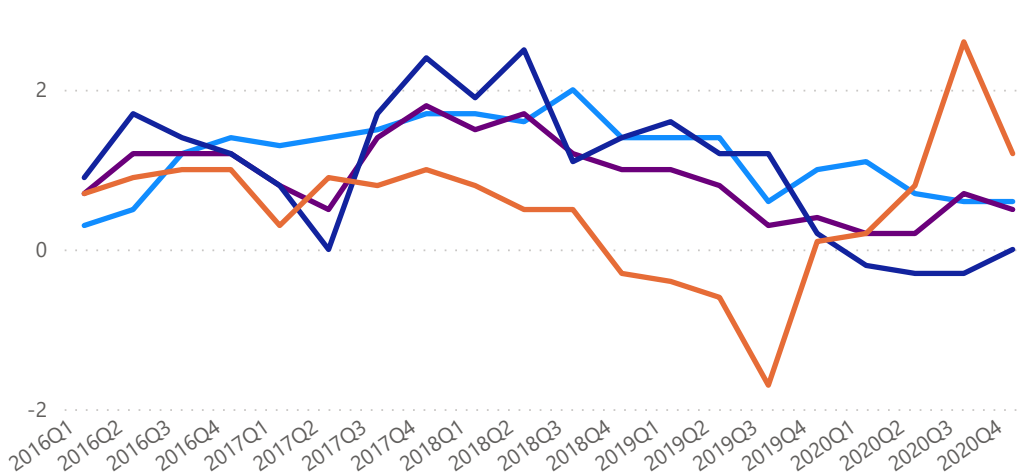
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Kaksiot	1184	4,2 %
Kolmiot+	1301	-2,6 %
Yhteensä	1263	0,0 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

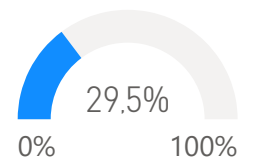
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	13,83	0,3 %	0,6 %	6,3 %	14,27
Kaksiot	10,66	0,3 %	0,0 %	5,4 %	10,88
Kolmiot+	9,30	-0,1 %	1,2 %	3,0 %	
Yhteensä	11,19	0,2 %	0,5 %	5,0 %	11,73

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus (%)

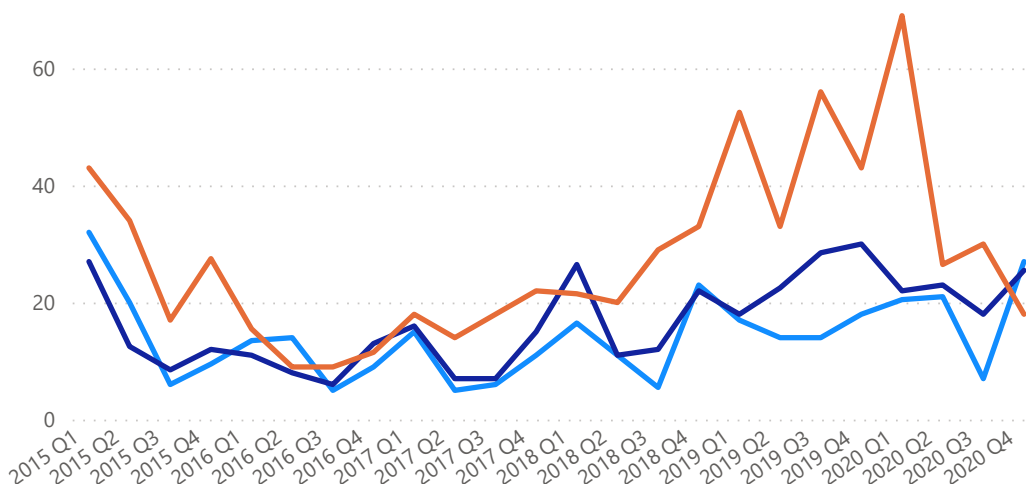


6,8%

Laskennallinen vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

450 €	Yksiöt
425 € – 480 €	Keskimäärin välillä
560 €	Kaksiot
529 € – 620 €	Keskimäärin välillä
670 €	Kolmiot
617 € – 765 €	Keskimäärin välillä

Kotka

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosikasvu oli Kotkassa 0,4 prosenttia. Vuosi sitten vastaava vuokrien vuosikasvu oli 0,2 prosenttia, joten Kotka kuuluu tässä katsauksessa sellaisten kaupunkien harvalukaiseen joukkoon, jossa vuokrakehitys on aavistuksen vauhdittunut. Yksiöissä ja kaksioissa vuokrien vuosikasvut ovat pysytelleet läpi vuoden 2020 matalina ja vakaina.

Pieni piristysruiske vuokrakehitykseen johtuu kolmioiden ja suurempien asuntojen vuokrien laskun pysähtymisestä ja kääntymisestä maltilliseen kasvuun (+0,6 %). Kuitenkin vuoden 2020 lopussa suurten asuntojen uusien vuokrasuhteiden neliövuokra oli käytännössä sama kuin vuokrataso kaikissa voimassa olleissa vuokrasopimuksissa. Tämän perusteella suurempien asuntojen kehitystrendin taittuminen voi olla hyvin hetkellistä. Suurten vuokra-asuntojen markkina on pienempi kuin yksiöiden ja kaksioiden markkina, ja tämän vuoksi myös herkempi suuremmalle vaihtelulle.

Kun verrataan Kotkan keskustan ykkösalueen ja muun kotkan käsittävän kakkosalueen kehitystä, havaitaan vuokrien vuosikasvun keskittyneen erityisesti Kotkan ykkösalueelle (+0,6 %). Kakkosalueella vuokrakehitys oli lähes pysähtynyt. Vain kakkosalueen yksiöiden vuokrakehitys oli positiivista (+0,5 %).

Yllättävimmät havainnot Kotkasta liittyvät ennakkotietoihin hintamuutoksista. Vanhojen kerrostalo-asuntojen hinnat ovat nousseet kaupungissa viime vuonna hyvin voimakkaasti (+14,2 %). Neliöhinnat ovat Kotkassa hyvin alhaiset, mikä osaltaan selittää suuria suhteellisia muutoksia. Silti näin rajut käännökset hintakehityksessä ovat yllättäviä kaupungissa, jonka väestön on laskenut lähes viidellä prosentilla vuodesta 2015.

Koronavuosi ei taittanut Kotkan negatiivista väestökehitystä, joskin väestön väheneminen hie-man hidastui viime vuonna. Kotkan asukasluku väheni ennakkotietojen mukaan noin 430 asukkaalla vuonna 2020, kun vuonna 2019 asukasluvusta leikkautui noin 760 asukasta.

Kotkassa erityisesti yksiöiden markkinointiajoissa on nähtävissä voimakas kausivaihtelu. Kun viime vuoden heinä-syyskuussa uusi vuokralainen löytyi yksiöön keskimäärin kahdessa viikossa, oli keskimääräinen vuokraus aika vuoden alussa tammi-maaliskuussa lähes kuukausi. Viimeisen vuoden aikana myös kaksioiden vuokrakehitys on seurailut yksiöiden kehitystä. Vuoden lopussa vuokralainen löytyi Vuokraovi.com sivustolta yksiöön ja kaksioon käytännössä yhtä nopeasti – keskimäärin noin kolmessa viikossa. Kolmioissa vuokraus aikojen vaihtelu on ollut voimakasta. Loppuvuonna myös kolmioiden vuokrausajat laskivat lähes pienempien asuntojen tasolle. Muutos osuu yksiin suurien vuokra-asuntojen vuokrakehityksen käänteen kanssa.

Kotka

Väkiluku (31.12.2020)	51695
Muutos vuodesta 2015	-4,8%
Ennustettu muutos 2025	-3,2%

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

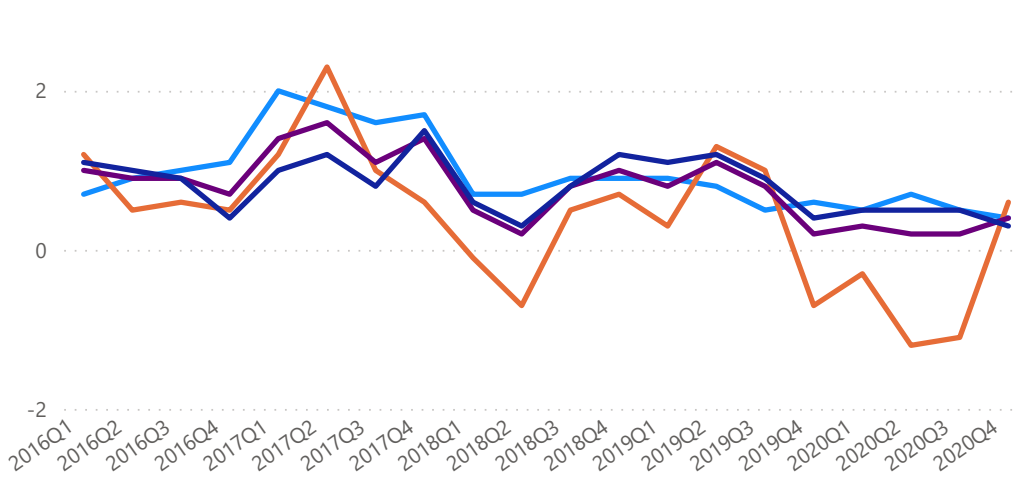
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	1079	13,2 %
Kaksiot	1072	9,2 %
Yhteensä	1091	14,2 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

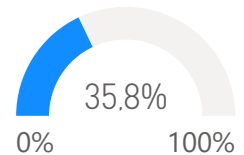
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	14,22	0,2 %	0,4 %	5,0 %	14,31
Kaksiot	11,96	-0,1 %	0,3 %	4,1 %	12,23
Kolmiot+	10,84	0,2 %	0,6 %	2,4 %	10,82
Yhteensä	12,13	0,1 %	0,4 %	4,0 %	12,48

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien
asuntokuntien
osuus (%)

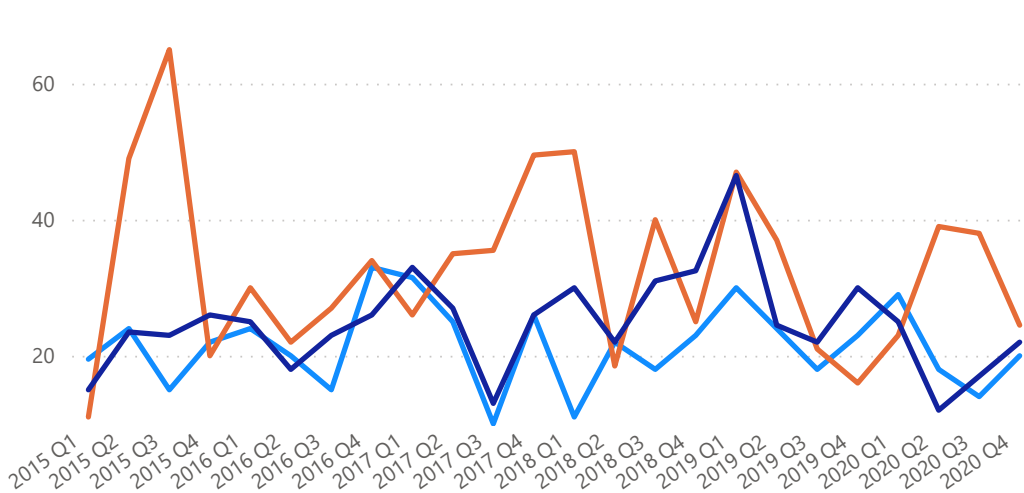


8,4%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

428 €	Yksiöt
390 € – 490 €	Keskimäärin välillä
550 €	Kaksiot
495 € – 650 €	Keskimäärin välillä
680 €	Kolmiot
588 € – 841 €	Keskimäärin välillä

Tiedot osa-alueittain

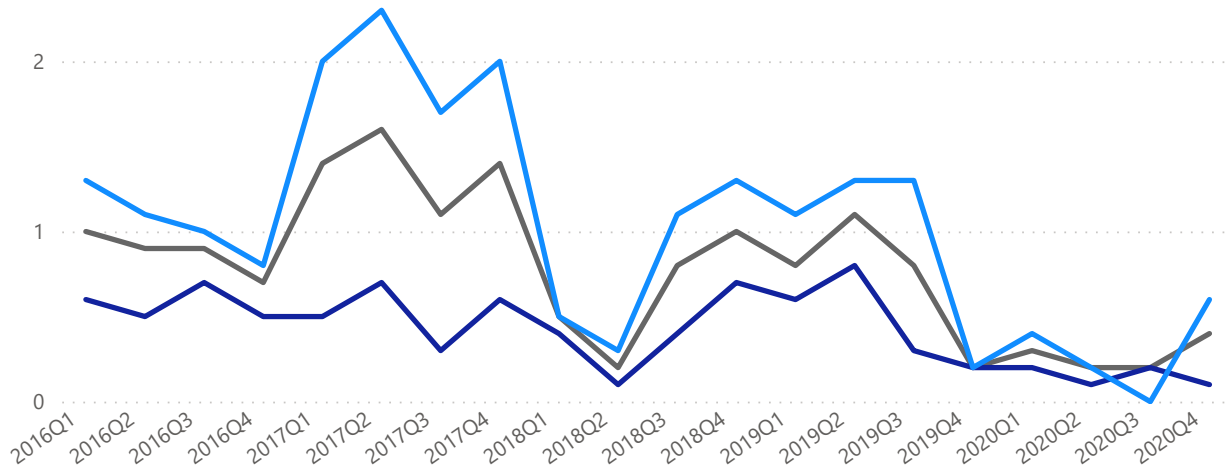
Vuokra- ja hintatiedot Tilastokeskuksen kaupungin osa-alueuokituksen mukaan

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat (Yhteensä, 2020 Q4)

Alue	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Kotka	1091	14,2 %
Kotka 1	1410	12,5 %
Kotka 2	843	17,7 %

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Kotka ● Kotka 1 ● Kotka 2



Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Alue	Neliövuookra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Kotka					
Yksiöt	14,22	0,2 %	0,4 %	5,0 %	14,31
Kaksiot	11,96	-0,1 %	0,3 %	4,1 %	12,23
Kolmiot+	10,84	0,2 %	0,6 %	2,4 %	10,82
Yhteensä	12,13	0,1 %	0,4 %	4,0 %	12,48
Kotka 1					
Yksiöt	15,41	0,1 %	0,3 %	6,3 %	15,83
Kaksiot	13,25	-0,2 %	0,6 %	6,0 %	13,33
Kolmiot+	11,72	0,6 %		2,0 %	
Yhteensä	13,31	0,1 %	0,6 %	5,4 %	13,63
Kotka 2					
Yksiöt	12,72	0,5 %	0,5 %	3,2 %	12,73
Kaksiot	10,60	0,0 %	-0,2 %	1,4 %	11,10
Kolmiot+	9,85	-0,3 %	0,0 %	2,3 %	
Yhteensä	10,82	0,1 %	0,1 %	2,2 %	11,24

Kouvola

Vaparaohoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosikasvu oli Kouvolaissa 0,5 prosenttia. Kasvu keskitettiin erityisesti yksiöihin (+0,7 %) ja kaksioihin (+0,6 %). Kolmioissa ja suuremmissa vuokra-asunnoissa vuokrat laskivat Kouvolaissa 0,1 prosentilla. Vuokrien laskukehitys oli kuitenkin taittunut vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä, jolloin vuokrat olivat nousseet 0,3 prosenttia edeltävään neljännekseen verrattuna.

Kokonaisuutena Kouvolan vuokrakehitys on käytännössä pysynyt ennallaan vuoden takaiseen tilanteeseen verrattuna. Kehitys on hidastunut jonkin verran yksiöissä sekä suurissa asunnoissa ja aavisituksen vauhdittanut kaksioissa. Yleisesti Kouvolan vuokratasoa voidaan pitää hyvin huokeana. Vuokraovi.com sivustolla yksiön kokonaisvuokran mediaani oli vuoden lopussa vain 420 euroa.

Asuntojen hintakehityksessä oli eri asuntokokojen välillä viime vuonna rajusti erisuuntaiset muutokset. Yksiöissä hinnat nousivat lähes 17 prosentilla, kun taas suuremmissa asunnoissa hintojen lasku oli 14–15 prosenttia. Suuria suhteellisia muutoksia selittävät hyvin huokeat neliöhinnat.

Kouvolan vuokra- ja asuntomarkkinoista tekee hyvin haasteelliset raju väestön supistuminen. Väkiluku on vuodesta 2015 laskenut kaupungissa 5,4 prosentilla, eikä Tilastokeskuksen väestöennuste ennusta trendin kääntyvän. Vuonna 2019 Kouvola menetti yli tuhat asukasta vuodessa. Viime vuoden osalta ennakkotieto kertoo laskun jatkuneen noin 900 asukkaalla.

Kouvolaissa yksiöiden markkinointiajoissa on nähtävissä voimakas kausivaihtelu. Kun viime vuoden heinä-syyskuussa uusi vuokralainen löytyi yksiöön keskimäärin viikossa, oli keskimääräinen vuokrausaika vuoden alussa tammi-maaliskuussa yli kuukauden. Vuokraovi.com sivuston markkinointiaikojen muutosten perusteella on vaikea tunnistaa Kouvolan osalta merkkejä koronavaikutuksesta. Kolmioiden vuokrausajat laskivat alle kaksioiden jo ennen koronaa ja poikkeustilaa. Kolmioiden vuokrausajat ovat myös aiempina vuosina vaihdelleet rajusti reilusta parista viikosta yli viiteenkymmeneen päivään.

Kouvola

Väkiluku (31.12.2020)	81216
Muutos vuodesta 2015	-5,4%
Ennustettu muutos 2025	-4,3%

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

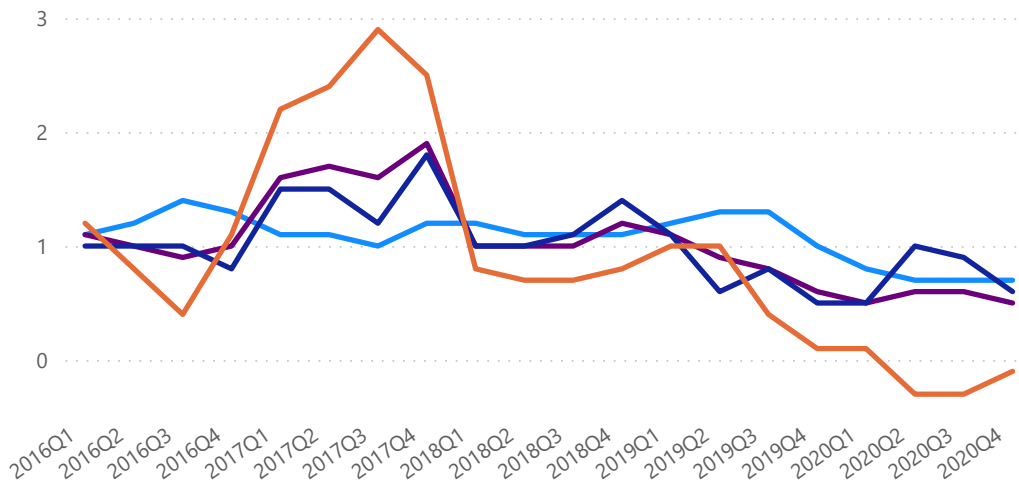
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	1003	16,6 %
Kaksiot	821	-14,0 %
Kolmiot+	815	-15,3 %
Yhteensä	825	-13,6 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

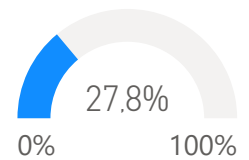
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	13,31	0,1 %	0,7 %	5,8 %	13,76
Kaksiot	10,49	0,1 %	0,6 %	5,5 %	10,79
Kolmiot+	9,07	0,3 %	-0,1 %	4,7 %	9,20
Yhteensä	10,87	0,2 %	0,5 %	5,5 %	11,28

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien
asuntokuntien
osuus (%)

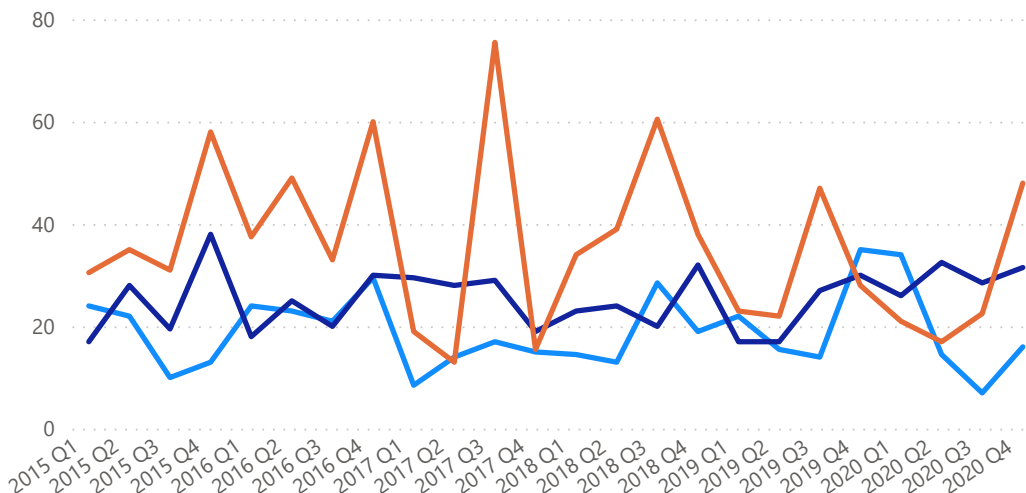


9,3%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten
kokonaisvuokra
(mediaani, 2020 Q4)

420 €	Yksiöt
390 € – 450 €	Keskimäärin välillä
550 €	Kaksiot
496 € – 590 €	Keskimäärin välillä
670 €	Kolmiot
620 € – 740 €	Keskimäärin välillä

Mikkeli

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien nousu on Mikkeliissä pysähtynyt. Vuokrien vuosimuutos oli vuoden 2019 viimeisellä neljänneksellä 0,4 prosenttia ja vuoden 2018 viimeisellä neljänneksellä 1,6 prosenttia. Vuokrakehitys on Mikkeliissä muutamassa vuodessa hidastunut ja lopulta pysähtynyt kokonaan.

Vuosikasvu oli suhteellisesti suurinta kolmioissa ja suurissa asunnoissa (+0,8 %). Suurissa vuokra-asunnoissa vuokrakehitys on käytännössä polkenut paikallaan, mutta vuokrat kääntyivät yllättäen vuoden 2020 lopussa kasvuun. Yksiöissä vuokrakehitys on puolestaan hidastunut tasaisesti. Viimeisen vuoden aikana yksiöiden vuokrat nousivat puolella prosentilla. Kaksioissa vuokrat laskivat vuoden 2019 lopusta 0,6 prosentilla. Laskutrendi jatkui koko viime vuoden.

Mikkelin vuokrakehitys on yleisesti ollut vuodesta 2018 hidastuvalla trendillä. Täysin toiseen suuntaan kehittyivät viime vuonna vanhojen kerrostalojen hinnat, jotka kasvoivat Mikkeliissä 13 prosentilla. Asuntojen neliöhinnat ovat Mikkeliissä huokeat, minkä seurauksena pienetkin euromääräiset muutokset neliöhinnoissa tarkoittavat nopeasti suuria suhteellisia muutoksia hintakehityksessä. Mikkeli on kärsinyt viime vuodet negatiivisesta väestökehityksestä. Ennakkotietojen mukaan väestö supistui viime vuonna 530 asukkaalla. Toissa vuonna Mikkelin asukasluku pieneni noin 680 hengellä. Tilastokeskuksen väestöennuste ennustaa väkiluvun edelleen laskevan, mutta hitaammin kuin aikaisemmin.

Mikkeliissä yksiöiden ja kaksioiden markkinointiajat ovat vaihdelleet hyvin yhdenmukaisesti. Markkinointiajat ovat molemmissa asuntotyypeissä myös pysyneet aiempina vuosina keskimäärin korkeintaan kolmessa viikossa. Nopeimmin pienet vuokra-asunnot ovat liikkuneet heinä-syyskuussa. Viime vuonna yksiöissä ja kaksioissa vuokrausajat ovat kuitenkin kasvaneet selkeästi aiempien vuosien kausivaihtelua enemmän. Viime keväänä koronan iskiessä Suomeen kaksioiden vuokrausajat kasvoivat yli kuukauteen. Markkinointiajat lyhenivät pienissä vuokra-asunnoissa heinä-syyskuussa, mutta ne olivat aiempiin vuosiin verrattuna selkeästi pidempiä.

Kolmioissa markkinointiaikojen vaihtelut ovat olleet voimakkaita. Vuoden 2019 viimeisellä vuosineljänneksellä keskimääräinen markkinointiaika kävi jopa yli kahdessa kuukaudessa. Tämän jälkeen tilanne on hieman helpottunut, mutta edelleen on haastavaa löytää isoon vuokra-asuntoon Mikkeliissä vuokralaista alle neljässäkymmenessä päivässä. Tätä taustaa vasten kolmioiden vuokrien nousua vuoden 2020 lopussa voidaan pitää myös jokseenkin yllättävänä. Toisaalta kolmiomarkkina on myös pienempi ja alttiimpi suuremmalle vaihtelulle.

Mikkeli

Väkiluku (31.12.2020)	52604
Muutos vuodesta 2015	-3,8%
Ennustettu muutos 2025	-1%

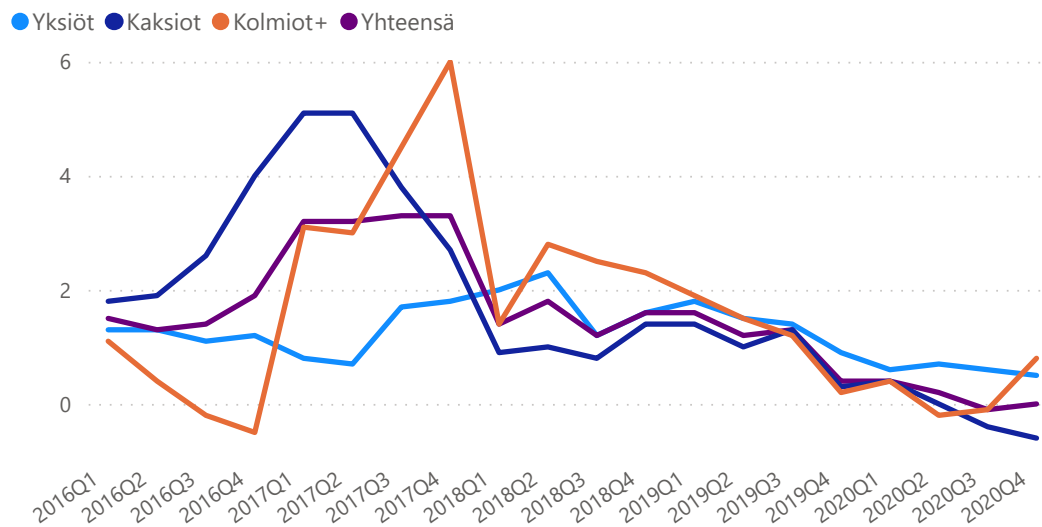
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Kaksiot	1510	7,0 %
Kolmiot+	1484	18,2 %
Yhteensä	1501	13,0 %

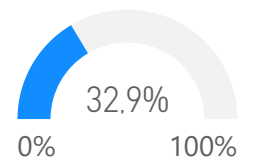
Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	16,11	0,0 %	0,5 %	6,5 %	16,40
Kaksiot	12,02	-0,3 %	-0,6 %	8,4 %	12,08
Kolmiot+	10,34	0,8 %	0,8 %	8,8 %	
Yhteensä	12,68	0,0 %	0,0 %	7,7 %	12,91

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin



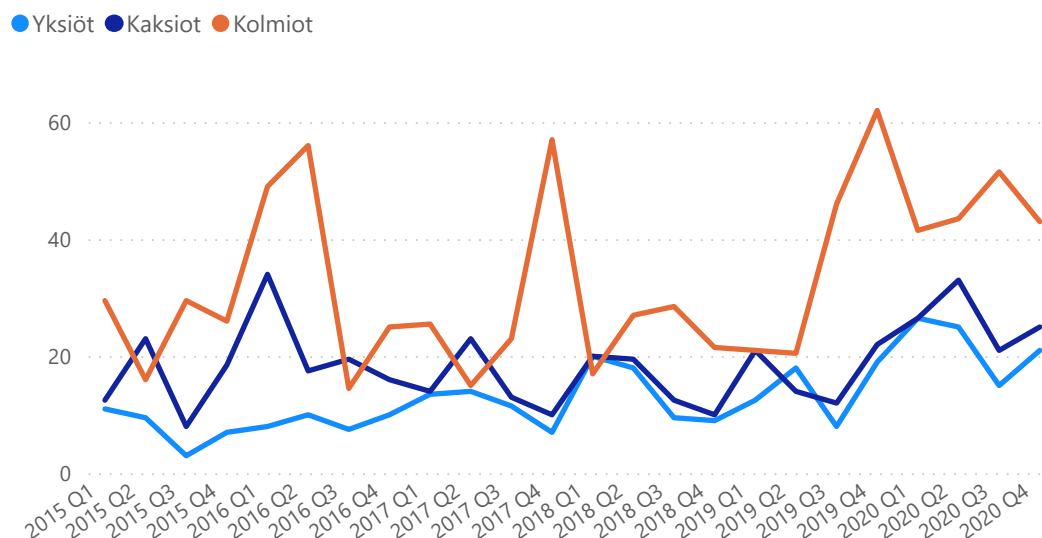
Vuokralla asuvien
asukuntien
osuus (%)



7,2%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

500 €	Yksiöt
460 € – 550 €	Keskimäärin välillä
600 €	Kaksiot
550 € – 680 €	Keskimäärin välillä
754 €	Kolmiot
680 € – 850 €	Keskimäärin välillä

Lappeenranta

Lappeenrannassa vapaarahoitteisten vuokrien vuosikasvu oli 0,8 prosenttia viime vuoden viimeisellä neljänneksellä. Vuosi sitten vastaava vuokrien vuosikasvu oli 1,6 prosenttia. Lappeenrannassakin vuokrien nousu on viimeisen vuoden aikana hidastunut, mutta vuokrakehitys on edelleen keskisuurten kaupunkien kärkeä. Monessa Lappeenrantaan vertautuvassa keskisuudessa yliopistokaupungissa vuokrien nousu on käytännössä pysähtynyt.

Vuokrat nousivat nopeammin yksioissa kuin suuremmissa asunnoissa. Lappeenrannan yksioiden vuokrien 1,3 prosentin vuosikasvu oli jopa aavistuksen Helsingin yksioiden suhteellista kehitystä nopeampaa. Eniten vuokrien nousu on hidastunut viime vuosina kaksioissa. Kaksioiden vuokrat nousivat viimeisen vuoden aikana 0,6 prosentilla.

Lappeenrannassa vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat olivat prosentin laskussa viimeisen vuoden aikana. Muutokset hinnoissa vaihtelivat kuitenkin paljon eri huoneistotyyppien välillä. Yksioissa hinnat olivat voimakkaassa lähes kuuden prosentin kasvussa. Kaksioissa taas hinnat laskivat ja suuremmissa asunnoissa pysyivät ennallaan.

Lappeenrannan vuokratilastoalueiden välillä vuokrakehitys on ollut hyvin samanlaista. Kakkosalueella vuokrat ovat huomattavasti ykkösalueelta alhaisemmat, mutta vuokrien vuosikasvu oli aavistuksen kakkosalueella ykkösalueelta suurempaa. Merkittävin ero liittyy kolmioiden ja suurempien asuntojen erilaisiin vuokrien vuosimuutoksiin. Isoimpien vuokra-asuntojen vuokrat kasvoivat nopeasti kakkosalueella (+1,2 %) ja hitaasti ykkösalueella (+0,2 %). Ykkösalueella myös hinnat laskivat ja kakkosalueella taas nousivat viime vuonna. On kuitenkin hyvä huomata, että alueiden välillä neliöhinnoissa on edelleen reilu tuhannen euron ero.

Väestökasvun osalta heilahtelut ovat Lappeenrannassa olleet maltillisia molempiin suuntiin. Vuonna 2019 kaupunki menetti 65 asukasta. Viime vuonna kaupungin asukasluku kasvoi ennakkotiedon perusteella 45 asukkaalla. Tilastokeskuksen väestöennuste kuitenkin povaa väkiluvun laskevan vuoteen 2025 mennessä reilulla prosentilla. Ennuste on kuitenkin tehty ennen korona-aikaa vuonna 2019, ja viime vuoden pieni positiivinen käänne voi vähintäänkin tarkoittaa ennustettua hitaampaa väestön vähenemistä.

Kun katsotaan Vuokraovi.com-sivustolla vuokrattavana olleiden asuntojen keskimääräisten markkinointiaikojen kehitystä, vaikuttaisivat vuokrausajat kehittyneen Lappeenrannassa keväällä 2020 täysin päinvastaisesti kuin muualla Suomessa. Huhti-kesäkuussa yksioiden ja kaksioiden markkinointiajat jopa lyhenivät edeltävään vuoteen verrattuna. Kolmioiden vuokrausajat taas kasvoivat, kun monissa muissa kaupungeissa nähtiin juuri päinvastainen kehitys.

Ehkä koronan vaikutukset rantautuivat Lappeenrantaan muuta maata hitaammin, sillä heinä-syyskuussa isojen vuokra-asuntojen kysyntä kasvoi ja kolmioiden keskimääräiset vuokrausajat laskivat ennätysellisen lyhyiksi. Vuoden lopussa taas erityisesti kaksioiden vuokrausajat kääntyivät rajuun kasvuun. Yksioiden vuokrausajoissa taas ei viime vuosina ole tapahtunut suuria muutoksia. Keskimäärin yksioon löytää uuden vuokralaisen Lappeenrannassa vajaassa parissa viikossa. Viime heinä-syyskuussa yksioiden markkinointiajan mediaani oli jopa alle viikon.

Lappeenranta

Väkiluku (31.12.2020)	72679
Muutos vuodesta 2015	-0,3%
Ennustettu muutos 2025	-1,2%

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

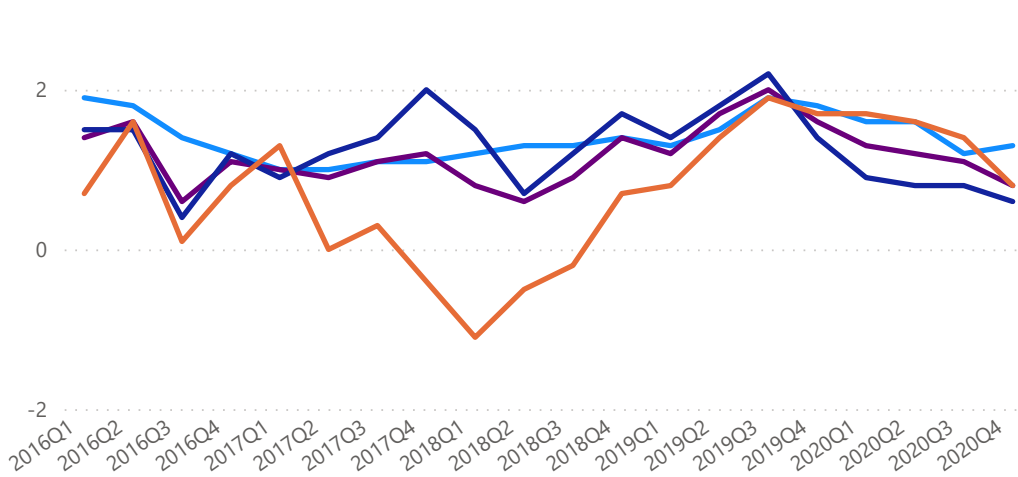
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	1821	5,9 %
Kaksiot	1694	-3,4 %
Kolmiot+	1631	0,2 %
Yhteensä	1668	-1,0 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

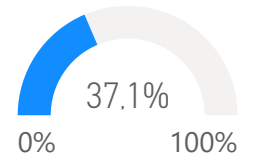
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	16,78	0,3 %	1,3 %	7,6 %	17,06
Kaksiot	13,16	0,0 %	0,6 %	6,6 %	13,46
Kolmiot+	11,37	0,1 %	0,8 %	3,7 %	12,47
Yhteensä	13,57	0,1 %	0,8 %	6,2 %	14,31

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralle asuvien
asukuntien
osuus (%)

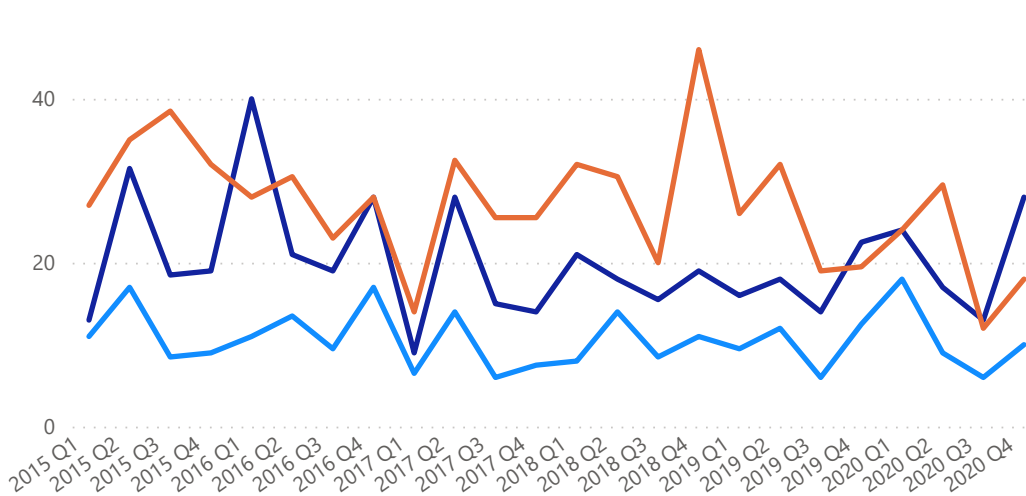


6,5%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

545 €	Yksiöt
480 € – 609 €	Keskimäärin välillä
680 €	Kaksiot
605 € – 750 €	Keskimäärin välillä
780 €	Kolmiot
693 € – 872 €	Keskimäärin välillä

Tiedot osa-alueittain

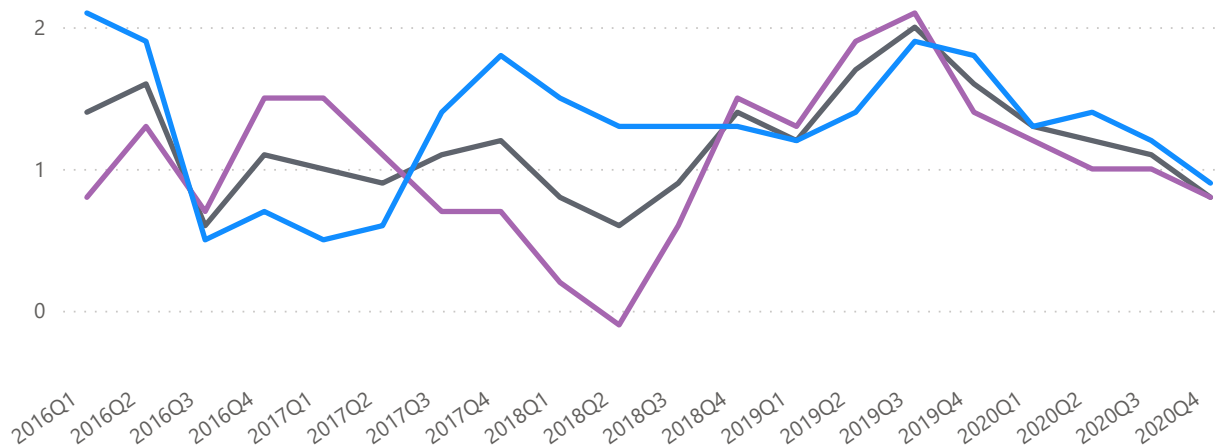
Vuokra- ja hintatiedot Tilastokeskuksen kaupungin osa-alueuokituksen mukaan

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat (Yhteensä, 2020 Q4)

Alue	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Lappeenranta	1668	-1,0 %
Lappeenranta 1	2214	-3,3 %
Lappeenranta 2	1178	4,9 %

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Lappeenranta ● Lappeenranta 1 ● Lappeenranta 2



Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Alue	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Lappeenranta					
Yksiöt	16,78	0,3 %	1,3 %	7,6 %	17,06
Kaksiot	13,16	0,0 %	0,6 %	6,6 %	13,46
Kolmiot+	11,37	0,1 %	0,8 %	3,7 %	12,47
Yhteensä	13,57	0,1 %	0,8 %	6,2 %	14,31
Lappeenranta 1					
Yksiöt	17,75	0,3 %	1,2 %	7,5 %	17,85
Kaksiot	14,51	0,1 %	0,6 %	6,1 %	14,98
Kolmiot+	11,98	-0,1 %	0,2 %	1,2 %	12,47
Yhteensä	14,78	0,1 %	0,8 %	5,7 %	15,84
Lappeenranta 2					
Yksiöt	14,49	0,3 %	1,4 %	7,7 %	14,85
Kaksiot	11,59	-0,1 %	0,5 %	7,1 %	11,54
Kolmiot+	10,50	0,2 %	1,2 %	5,7 %	11,54
Yhteensä	11,81	0,1 %	0,9 %	6,9 %	12,07

Joensuu

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosikasvu oli Joensuussa 0,4 prosenttia. Vuosi sitten vastaava vuokrien vuosikasvu oli 0,6 prosenttia, joten Joensuussa vuokrakehitys on kokonaisuutena pysynyt maltillisena ja vakaana. Suurin suhteellinen vuosimuutos oli kolmioissa ja suuremmissa vuokra-asunnoissa (+1,1 %). Toisaalta viime vuonna ensimmäisellä ja kolmannella neljänneksellä suurten vuokra-asuntojen vuokrien vuosikehitys oli negatiivista.

Kolmioiden ja suurempien vuokra-asuntojen vuokrien vuosimuutokset ovat heilahdelleet Joensuussa viime vuosina hyvin voimakkaasti yli prosentin kasvusta jopa vuokrien laskuun. Suurten vuokra-asuntojen markkina on selkeästi pienempi kuin yksiöiden ja kaksioiden markkina, ja tämän myötä herempi myös isommalle vaihtelulle.

Yksiöiden vuokrien vuosikasvu oli 0,6 prosenttia. Vuosikasvu on tyyppillisesti pysytellyt Joensuussa hieman reilussa prosentissa, mutta tuoreiden havaintojen perusteella yksiöiden vuokrakehitys on hidastumassa. Kaksioissa hidastuminen on edennyt tilanteeseen, jossa vuokrien nousu on pysähtynyt kokonaan.

Vuokrakehitys on hidastunut viimeisen vuoden aikana erityisesti Joensuun keskustan käsittävällä ykkösalueella. Ykkösalueella kaksioiden vuosimuutos oli negatiivinen (-0,1 %). Suhteellisesti eniten nousivat kolmioiden ja suurempien asuntojen vuokrat (+0,9 %). Tuloksia tulkitessa on hyvä suhteellisten muutosten rinnalla muistaa, että neliövuokrat ovat absoluuttisesti selkeästi korkeimmat pienissä asunnoissa ykkösalueella. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat kasvoivat Joensuussa viime vuonna ennakkotietojen mukaan 3,4 prosentilla.

Yksi vuokrakehityksen hidastumista selittävä tekijä on kaupungin väestönkasvun puolittuminen vuodesta 2019. Joensuu sai vuonna 2020 ennakkotiedon mukaan 135 uutta asukasta. Kaupungissa on myös valmistunut viime vuosina runsaasti uusia asuntoja. Vuosina 2018 ja 2019 asuntotuotanto oli noin tuhannen asunnon vuositahdissa. Joensuun kehitystä kuvaa vahvasti myös kasvu sisäänpäin. Keskustan kantakaupungin väestömäärä on kasvanut 2010-luvulla lähes 5000 henkilöllä, kun taas muiden alueiden väestömäärä on vastaavasti laskenut noin 1700 henkilöllä.

Vuokrakehityksen hidastuminen ei ole näkynyt Joensuussa vuokrausajojen pitenemisenä. Kaupungissa on Suomen mittapuulla sekä yksiöissä että kaksioissa lyhyet keskimääräiset vuokra-asuntojen markkinointiajat. Vuoden ympäri yksiöön vuokralainen löytyi keskimäärin noin yhdessä viikossa ja kaksioon noin kahdessa viikossa. Heinä-syyskuun sesongissa markkinointiajat ovat vieläkin lyhyemmät.

Rajumpaa vaihtelua on havaittavissa kolmioiden vuokrausajoissa. Kolmioidenkin vuokrausajat ovat kuitenkin olleet vuonna 2020 laskutrendillä. Vuoden 2020 lopussa vuokralainen löytyikin Vuokraovi.com sivustolta keskimäärin kaksi viikkoa nopeammin kuin vuosi takaperin.

Joensuu

Väkiluku (31.12.2020)	76985
Muutos vuodesta 2015	1,9%
Ennustettu muutos 2025	1,7%

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

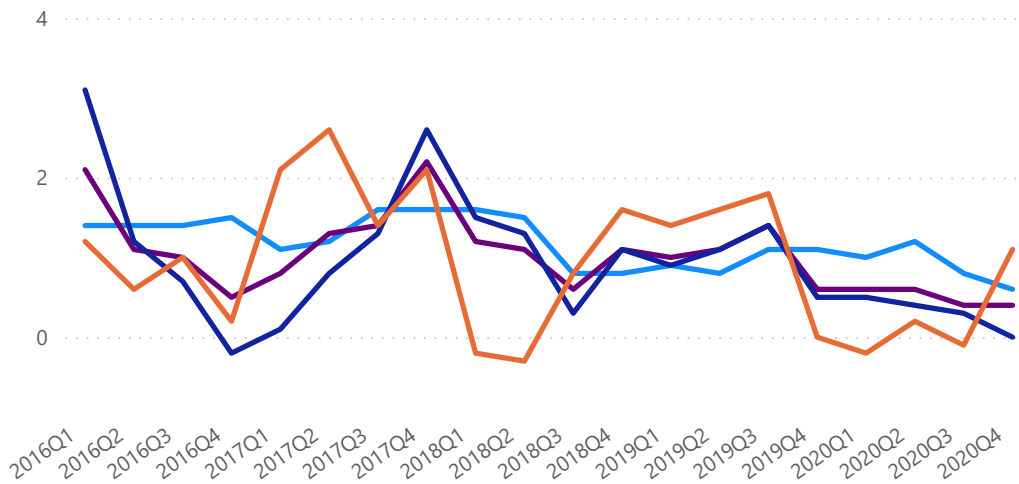
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	2637	4,3 %
Kaksiot	1788	7,6 %
Kolmiot+	1712	0,3 %
Yhteensä	1775	3,4 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

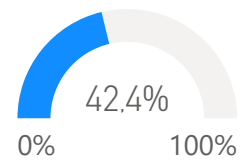
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	16,82	0,1 %	0,6 %	6,2 %	17,46
Kaksiot	13,06	0,1 %	0,0 %	4,9 %	13,41
Kolmiot+	10,94	0,4 %	1,1 %	5,5 %	10,95
Yhteensä	13,67	0,1 %	0,4 %	5,4 %	14,08

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralle asuvien
asuntokuntien
osuus (%)

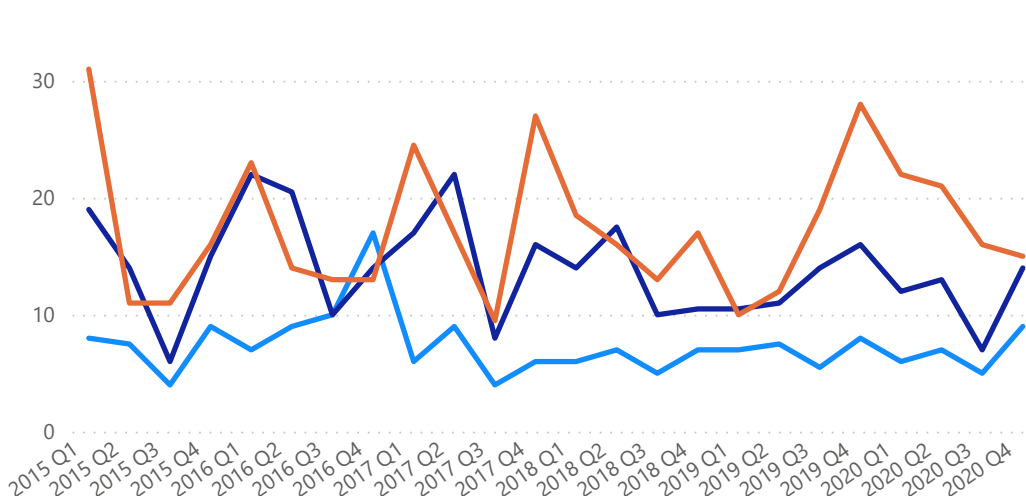


6,8%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten
kokonaisvuokra
(mediaani, 2020 Q4)

540 €	Yksiöt
490 € – 590 €	Keskimäärin välillä
670 €	Kaksiot
630 € – 715 €	Keskimäärin välillä
790 €	Kolmiot
708 € – 880 €	Keskimäärin välillä

Tiedot osa-alueittain

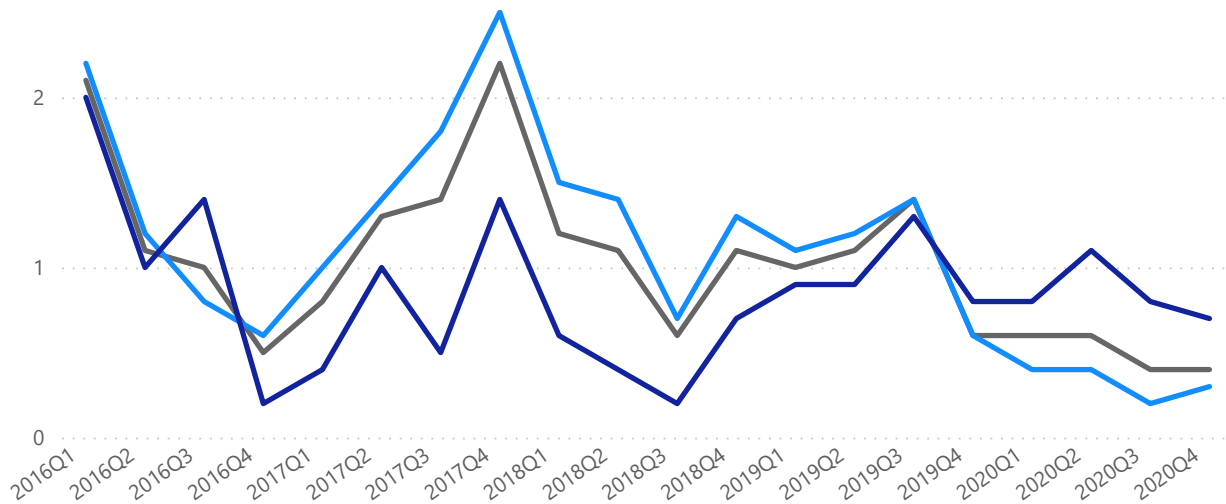
Vuokra- ja hintatiedot Tilastokeskuksen kaupungin osa-alueuokituksen mukaan

Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat (Yhteensä, 2020 Q4)

Alue	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Joensuu	1775	3,4 %
Joensuu 1	2009	4,7 %

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Joensuu ● Joensuu 1 ● Joensuu 2



Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Alue	Neliövuookra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Joensuu					
Yksiöt	16,82	0,1 %	0,6 %	6,2 %	17,46
Kaksiot	13,06	0,1 %	0,0 %	4,9 %	13,41
Kolmiot+	10,94	0,4 %	1,1 %	5,5 %	10,95
Yhteensä	13,67	0,1 %	0,4 %	5,4 %	14,08
Joensuu 1					
Yksiöt	17,53	0,1 %	0,5 %	6,5 %	18,03
Kaksiot	13,65	0,2 %	-0,1 %	5,5 %	13,89
Kolmiot+	11,54	0,6 %	0,9 %	5,1 %	
Yhteensä	14,54	0,2 %	0,3 %	5,8 %	14,73
Joensuu 2					
Yksiöt	14,94	0,1 %	0,7 %	5,2 %	15,64
Kaksiot	12,03	-0,1 %	0,4 %	3,5 %	12,29
Kolmiot+	10,33	0,1 %	1,3 %	6,1 %	
Yhteensä	12,17	0,0 %	0,7 %	4,6 %	12,57

Kuopio

Kuopiossa vapaarahoitteisten vuokrien vuosikasvu oli 0,5 prosenttia. Kuopiossa kaikkien vuokra-asuntojen vuokrakehitys on kuitenkin huono mittari kuvaamaan kaupungin vuokramarkkinoita. Tämä johtuu siitä, että Kuopiossa on käytännössä kaksi aivan erilaista vuokramarkkinaa. Kuopion yksiöiden vuokrien 1,3 prosentin vuosikasvu oli Helsingin yksiöiden suhteellista kehitystä nopeampaa. Samaan aikaan kolmioissa ja suuremmissa vuokra-asunnoissa vuokrat laskivat 0,1 prosentilla vuoden 2019 viimeiseltä vuosineljännekseltä viime vuoden viimeiselle neljännekselle.

Kuopiossa yksiöidenkin vuokrien kasvuvauhti on tasoittunut viime vuosina yli kahden prosentin kehityksestä noin puolentoistaprocentin tuntumaan. Kehitys noudattelee suurten kaupunkien kehitystä. Suuremmissa vuokra-asunnoissa vuokrakehitys on ollut selkeämmin hidastuvalla trendillä. Vuokrien nousu on kaksioissa pysähtynyt ja isommissa asunnoissa kääntynyt loppuvuodesta jo lievästi negatiiviseksi.

Kuopiossa yksiöiden edelleen vahvaa vuokrakehitystä selittää osin kaupungin kasvu. Toisaalta opiskelijakaupungiksi Kuopiossa yksiöiden tarjonta on suhteellisen niukkaa. Kun katsotaan Vuokraovi.com sivuston vuokra-asuntojen tarjonnan jakaumaa vuoden 2020 aika, havaitaan Kuopiossa noin joka neljännen markkinoidun vuokra-asunnon olleen yksiö. Vertailun vuoksi Jyväskylässä lähes 40 prosenttia tarjonnasta oli yksiöitä.

Kun katsotaan yksiöiden selkeästi muista asuntotyypeistä eroavaa vuokrakehitystä, voi ennakkotietojen perusteella vanhojen kerrostaloyksiöiden hintojen negatiivinen kehitys viime vuonna tuntua yllättävältä. Toisaalta kun katsotaan ennakkotietoja uusien kerrostaloyksiöiden hintakehityksestä Itä-Suomessa, havaitaan vanhojen asuntojen hintojen laskun olevan suuruusluokaltaan uusien asuntojen hintojen kasvua vastaava.

Kuopiossa vuokramarkkinoiden arviointia vaikeuttaa myös kaupungin maantiede. Keskusta-alueen markkina eroaa pienemmistä taajamista. Kuopiossa vuokrakehitys on hidastunut kaupungin molemmilla tilastoalueilla vastaavalla trendillä, mutta vuokrat ovat nousseet viime vuosina ykkösalueella selkeästi enemmän. Kun katsotaan muutoksia huoneistotyypeittäin, havaitaan Kuopion ykkösalueella vuokrien vuosimuutosten olleen kaikenkokoisissa asunnoissa positiivisia. Kakkosalueella taas nähdään vuokrien laskun koskeneen erityisesti kolmioita ja suurempia asuntoja.

Vuokraovi.com sivustolla Kuopion vuokra-asuntojen markkinointiajat ovat pysyneet vakaina poikkeuksellisesta koronavuodesta huolimatta. Loppuvuonna markkinointiajat ovat kuitenkin selvästi kaikissa huoneistotyypeissä kääntyneet kasvuun, joka erityisesti yksiöiden osalta on aiempien vuosien kausivaihtelua voimakkaampaa.

Kuopiossa huoneistotyyppien väliset erot markkinointiajoissa ovat olleet viime vuosina poikkeuksellisen muuttumattomina. Vuokrausajat ovat kasvaneet tasaisesti erityisesti suuremmissa vuokra-asunnoissa. Yksiöihin uusi vuokralainen on kuitenkin keskimäärin löytynyt vajaassa parissa viikossa ja heinä-syyskuussa jopa viikossa.

Kuopio

Väkiluku (31.12.2020)	120246
Muutos vuodesta 2015	2,8%
Ennustettu muutos 2025	0,7%

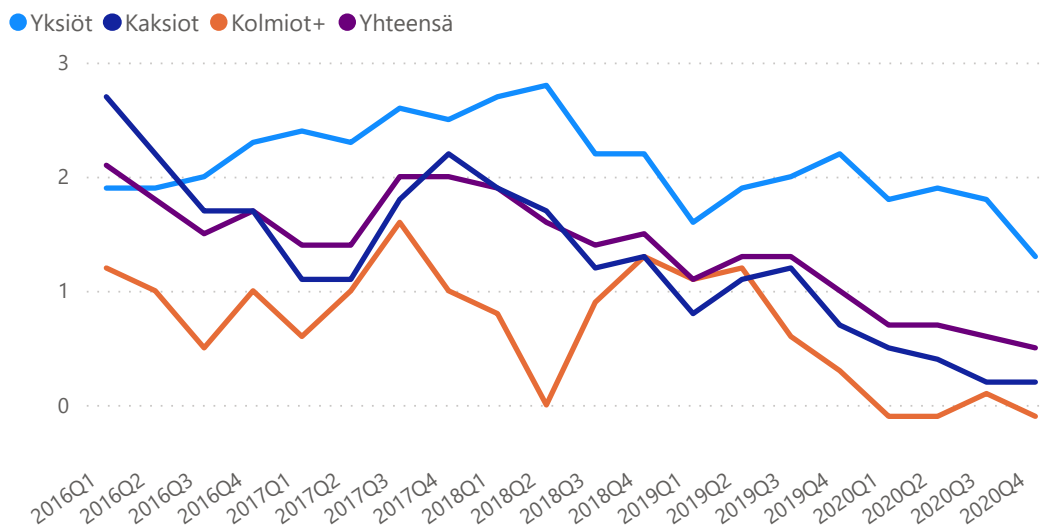
Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	2286	-5,9 %
Kaksiot	1917	0,2 %
Kolmiot+	1752	4,9 %
Yhteensä	1823	2,8 %

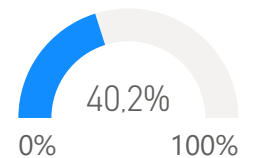
Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	17,96	0,1 %	1,3 %	11,4 %	18,47
Kaksiot	14,09	0,0 %	0,2 %	6,6 %	14,34
Kolmiot+	12,13	-0,1 %	-0,1 %	3,5 %	12,37
Yhteensä	14,51	0,0 %	0,5 %	7,2 %	14,74

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin



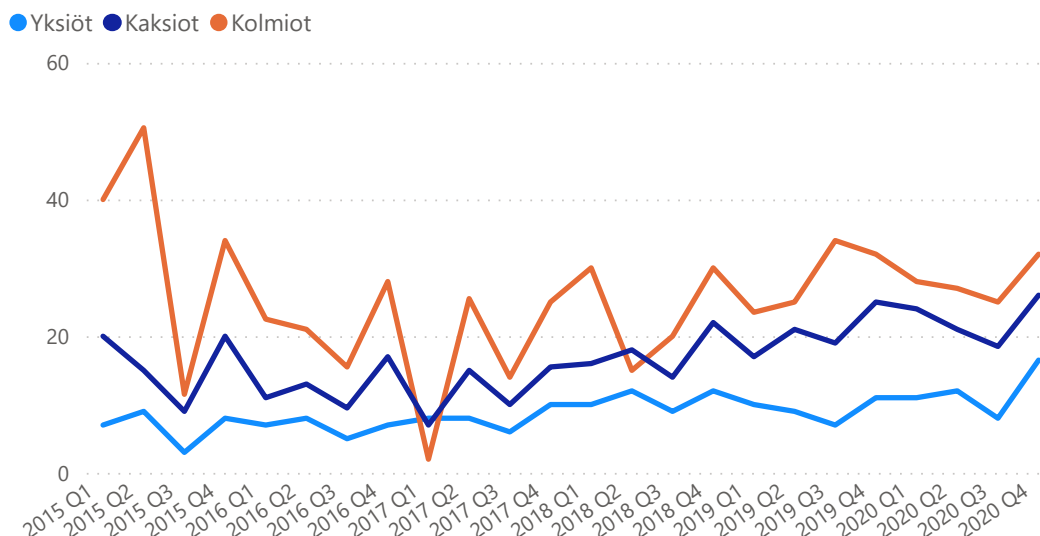
Vuokralla asuvien asutuskuntien osuus (%)



7,1%

Laskennallinen vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

570 €	Yksiöt
528 € – 620 €	Keskimäärin välillä
700 €	Kaksiot
650 € – 770 €	Keskimäärin välillä
850 €	Kolmiot
775 € – 990 €	Keskimäärin välillä

Tiedot osa-alueittain

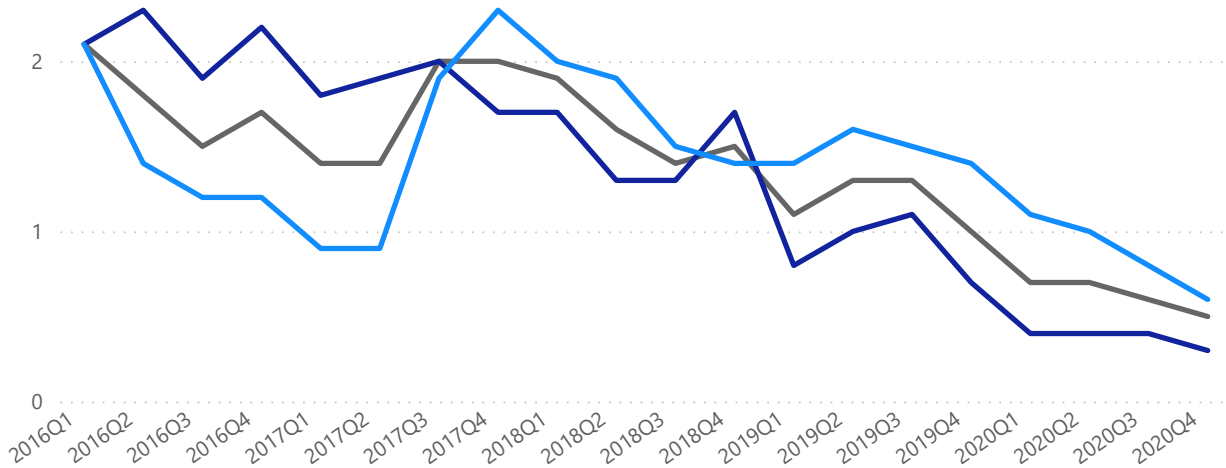
Vuokra- ja hintatiedot Tilastokeskuksen kaupungin osa-alueuokituksen mukaan

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat (Yhteensä, 2020 Q4)

Alue	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Kuopio	1823	2,8 %
Kuopio 1	2265	-1,2 %
Kuopio 2	1507	9,1 %

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Kuopio ● Kuopio 1 ● Kuopio 2



Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Alue	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Kuopio					
Yksiöt	17,96	0,1 %	1,3 %	11,4 %	18,47
Kaksiot	14,09	0,0 %	0,2 %	6,6 %	14,34
Kolmiot+	12,13	-0,1 %	-0,1 %	3,5 %	12,37
Yhteensä	14,51	0,0 %	0,5 %	7,2 %	14,74
Kuopio 1					
Yksiöt	19,19	0,2 %	1,2 %	10,9 %	19,87
Kaksiot	15,05	-0,1 %	0,3 %	6,5 %	15,12
Kolmiot+	12,74	0,0 %	0,5 %	4,6 %	13,02
Yhteensä	15,52	0,0 %	0,6 %	7,4 %	15,79
Kuopio 2					
Yksiöt	16,74	0,0 %	1,4 %	12,0 %	17,00
Kaksiot	13,15	0,1 %	0,2 %	6,7 %	13,48
Kolmiot+	11,64	-0,3 %	-0,6 %	2,5 %	11,95
Yhteensä	13,56	0,0 %	0,3 %	7,0 %	13,75

Seinäjoki

Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosimuutos oli Seinäjoella 0,1 prosenttia. Kehitys oli samanlaista kaikenkokoisissa vuokra-asunnoissa. Seinäjoella vuokrat eivät käytännössä ole nousseet viimeiseen pariin vuoteen.

Vuoden lopussa kolmioiden ja suurempien asuntojen vuokrat olivat laskeneet kolmannelta vuosineljännekseltä 0,2 prosenttia. Vuodesta 2015 vuokrat ovat nousseet kaupungissa hyvin maltillisesti – vain kolmella prosentilla. Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat laskivat kaupungissa hieman viime vuonna.

Vuokra- ja hintakehityksen pysähtyneisyys on yllättävää, kun katsotaan Seinäjoen kasvulukuja. Vuonna 2019 kaupungin asukasluku kasvoi lähes 500 asukkaalla. Kasvu jatkui vauhdikkaana ennakkotietojen mukaan myös viime vuonna. Kaupungin väestö kasvoi vuonna 2020 vajaalla 400 asukkaalla.

Selitys vuokrien nousun pysähtymiselle löytyy voimakkaasta asuntotarjonnan kasvusta. Valmistuneiden asuntojen määrä väkilukuun suhteutettuna on ollut Seinäjoella todella suuri. Vuonna 2018 kaupunkiin valmistui ennätyksellisesti yli tuhat uutta asuntoa. Asuntotarjonta on hidastunut vuosina 2019 ja 2020, mutta asuntotuotanto on edelleen suhteessa kaupungin kokoon runsasta. Vuonna 2019 asuntoja valmistui yli kuusisataa, ja viime vuonnakin vielä noin viisisataa.

Vuoraovi.com sivustolla vuokrattavana olleiden yksiöiden keskimääräisissä vuokrausajoissa ei ole havaittavissa suuria muutoksia viime vuosiin verrattuna. Heinä-syyskuussa yksiöihin on löytynyt uusi vuokralainen Seinäjoella keskimäärin noin puolessatoista viikossa. Vuodenvaihteen molemmin puolin vuokralaisen etsintään menee keskimäärin tupla-aika. Vuoden 2020 lopussa yksiöiden markkinoitajan mediaani oli kuitenkin neljä päivää lyhyempi kuin vuosi sitten.

Jos vuokrakehityksessä ei yksiöiden osalta ole havaittavissa suuria muutoksia, kaksioissa ja kolmioissa vuokrausajoissa on ollut vaihtelua yksiöidenkin edestä. Vuoden toisella vuosineljänneksellä kaksioiden vuokraajat kasvoivat ja kolmioiden laskivat edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Hetken aikaa poikkeuksellisesti kolmioon löytyi vuokralainen keskimäärin viikon verran nopeammin kuin kaksioon. Tilanne kääntyi loppuvuodesta kuitenkin päinvastaiseksi. Kaksioiden vuokraajat lähenivät yksiöiden vuokrausajojen tuntumaan, kun taas kolmioon vuokralaista joutui etsimään keskimäärin yli kuukauden päivät.

Seinäjäki

Väkiluku (31.12.2020)	64154
Muutos vuodesta 2015	4,3%
Ennustettu muutos 2025	3,5%

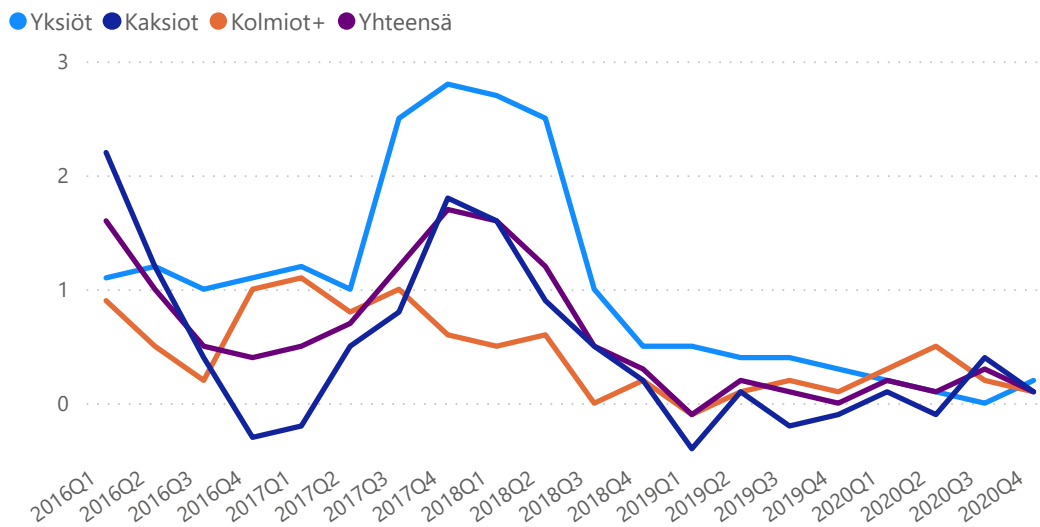
Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Kaksiot	2022	-0,1 %
Kolmiot+	1777	0,2 %
Yhteensä	1850	-0,4 %

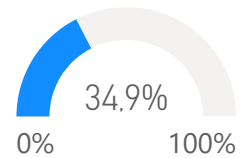
Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	14,98	0,1 %	0,2 %	5,4 %	15,18
Kaksiot	11,81	0,0 %	0,1 %	2,5 %	12,09
Kolmiot+	10,43	-0,2 %	0,1 %	2,1 %	10,35
Yhteensä	12,03	0,0 %	0,1 %	3,0 %	12,51

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin



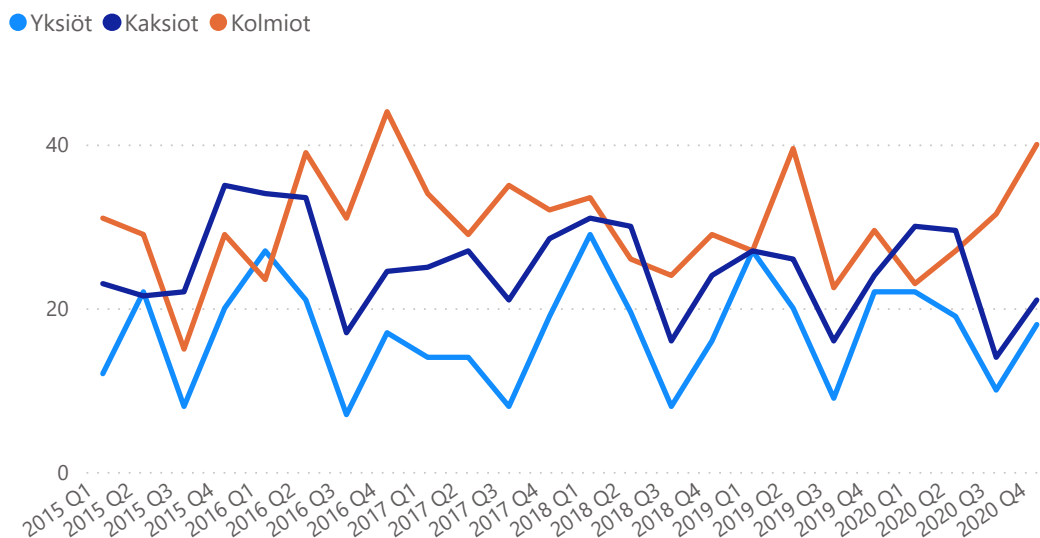
Vuokralla asuvien asutokuntien osuus (%)



5,2%

Laskennallinen vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

495 €	Yksiöt
435 € – 550 €	Keskimäärin välillä
595 €	Kaksiot
550 € – 650 €	Keskimäärin välillä
770 €	Kolmiot
690 € – 840 €	Keskimäärin välillä

Vaasa

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosimuutos oli Vaasassa 0,5 prosenttia. Vuosi sitten vastaava vuosikasvu oli 0,4 prosenttia. Vuokrien kehitys on pysynyt kaikkien asuntojen osalta Vaasassa viime vuosina maltillisena ja tasaisena, mutta kehitys on voimakkaasti eriytynyt erikokoisten asuntojen välillä.

Yksiöiden vuokrien vuosikasvu oli Vaasassa 0,9 prosenttia. Vuokrat ovat nousseet myös viime vuosina suunnilleen samalla vauhdilla. Täysin päinvastaista kehitys on ollut kolmioissa ja suuremmissa asunnoissa, joissa vuokrat ovat olleet laskutrendillä. Viime syksyn aikana suurten asuntojen vuokrat kuitenkin pyrähtivät prosentin kasvuun, minkä seurauksena vuokrat pysyivät vuoden 2019 lopun tasolla. Kaksioissa vuokrien vuosikasvu oli 0,3 prosenttia.

Vaasassa vuokra-asuntojen tarjonta painottuu voimakkaasti ykkösalueelle. Tästä syystä Vaasan vuokra-asuntojen kehitys käytännössä seuraa ykkösalueen kehitystä, ja kakkosalueen rajut muutokset heiluttavat vähän vuokramarkkinoiden kokonaiskuvaa. Viimeisen vuoden aikana vuokrat nousivat Vaasan keskusta-alueet käsittävällä ykkösalueella kaikenkokoisissa vuokra-asunnoissa. Kakkosalueella vuokrat puolestaan laskivat yksiöitä lukuun ottamatta. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen vuosimuutos oli molemmilla alueilla negatiivinen, mutta hintojen lasku oli voimakkaampaa ykkösalueella.

Yksi hintojen laskua ja vuokrakehityksen maltillisuutta selittävä tekijä voi olla se, että Vaasassa väkiluku laski ennakkotietojen mukaan noin 70 asukkaalla viime vuonna. Vuonna 2019 kaupungin asukasmäärä kasvoi noin 80 asukkaalla. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Vaasan väestö kasvaisi viime vuoden vaihteesta 1,3 prosentilla vuoteen 2025 mennessä.

Opiskelijoiden vaikutus Vaasan vuokramarkkinoihin näkyy vahvasti, kun katsotaan aikasarjaa Vuokraovi.comin markkinointiaikojen mediaaneista huoneistotyypeittäin. Yksiöiden vuokrausajat ovat lyhyimmillään heinä-elokuussa, jolloin opiskelijat etsivät itselleen kotia tulevaksi lukukaudeksi. Viimeisenä parina vuonna vuoden kolmannella vuosineljänneksellä yksiöön on löytynyt uusi vuokralainen keskimäärin alle viikossa.

Vaasassa ei ole viimeisen vuoden aikana ole tapahtunut merkittäviä muutoksia vuokra-asuntojen markkinointiajoissa. Vuoden 2019 loppuun verrattuna kaksioiden vuokrausajat ovat lyhentyneet ja kolmioiden pidentyneen vuoden 2020 lopussa. Vuoden lopussa vuokrausajoissa ei ole havaittavissa aiemmista vuosista erottuvaa piikkiä, vaan kaiken kokosiin asuntoihin on löytynyt vuokralainen keskimäärin kahdessa tai kolmessa viikossa.

Vaasa

Väkiluku (31.12.2020)	67569
Muutos vuodesta 2015	-0,1%
Ennustettu muutos 2025	1,3%

Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

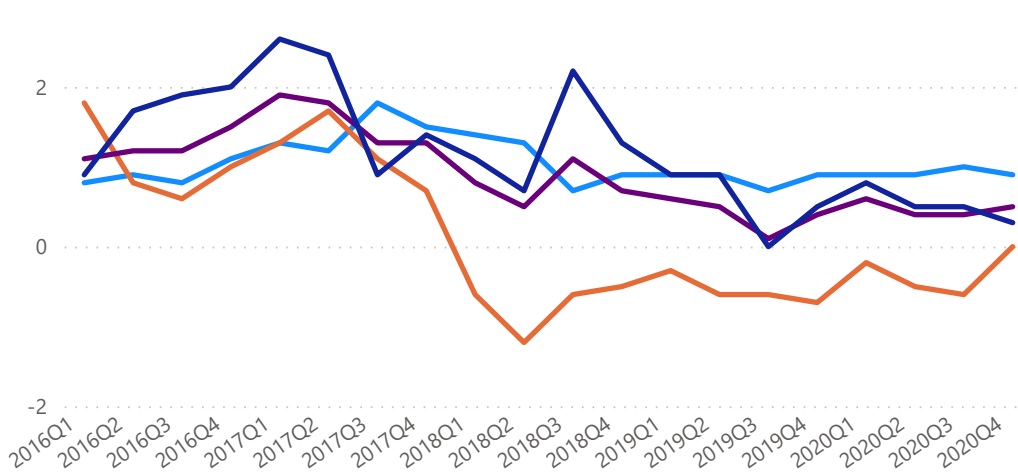
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	1836	-6,8 %
Kaksiot	1658	-6,6 %
Kolmiot+	1626	-4,4 %
Yhteensä	1643	-5,1 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

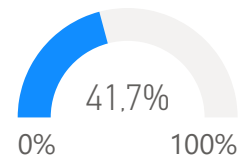
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	15,83	0,4 %	0,9 %	5,9 %	16,31
Kaksiot	12,09	0,1 %	0,3 %	6,2 %	12,51
Kolmiot+	10,07	1,0 %	0,0 %	1,0 %	10,15
Yhteensä	12,65	0,4 %	0,5 %	4,9 %	13,43

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien asutokuntien osuus (%)

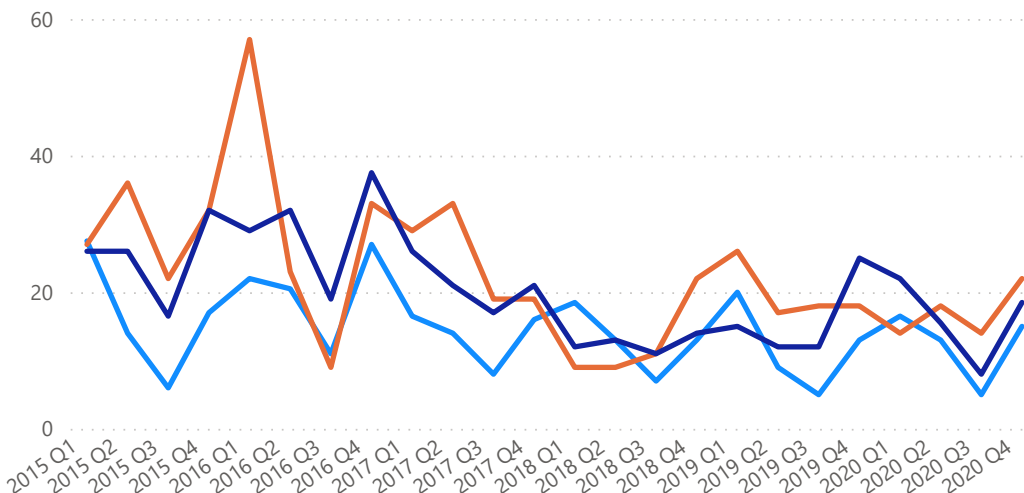


6,3%

Laskennallinen vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

510 €	Yksiöt
450 € – 560 €	Keskimäärin välillä
630 €	Kaksiot
580 € – 690 €	Keskimäärin välillä
760 €	Kolmiot
680 € – 850 €	Keskimäärin välillä

Tiedot osa-alueittain

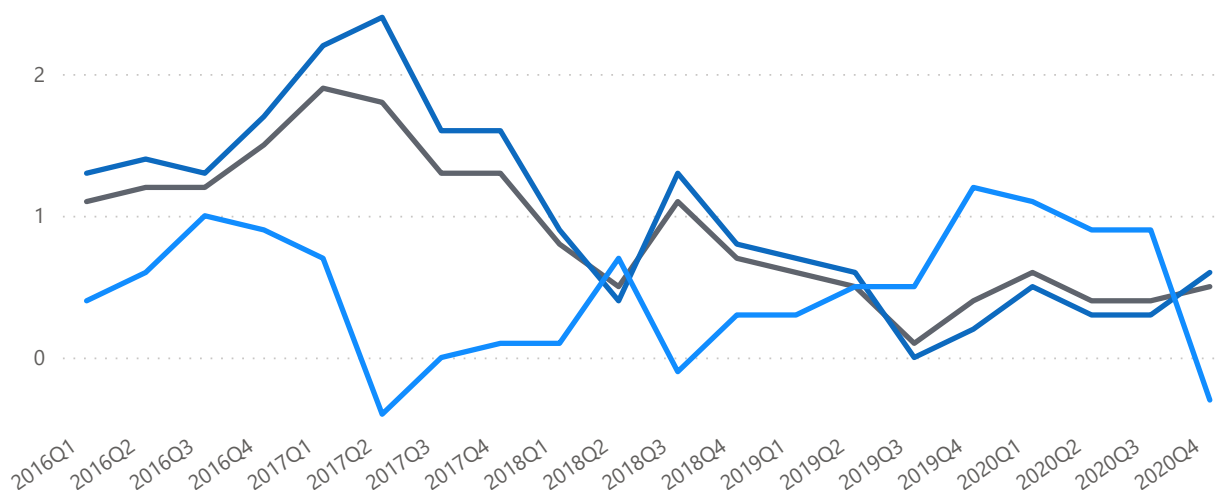
Vuokra- ja hintatiedot Tilastokeskuksen kaupungin osa-alueuokituksen mukaan

Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat (Yhteensä, 2020 Q4)

Alue	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Vaasa	1643	-5,1 %
Vaasa 1	2006	-6,0 %
Vaasa 2	1105	-2,3 %

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Vaasa ● Vaasa 1 ● Vaasa 2



Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Alue	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Vaasa					
Yksiöt	15,83	0,4 %	0,9 %	5,9 %	16,31
Kaksiot	12,09	0,1 %	0,3 %	6,2 %	12,51
Kolmiot+	10,07	1,0 %	0,0 %	1,0 %	10,15
Yhteensä	12,65	0,4 %	0,5 %	4,9 %	13,43
Vaasa 1					
Yksiöt	16,23	0,4 %	1,0 %	6,1 %	16,75
Kaksiot	12,48	0,1 %	0,5 %	6,7 %	12,78
Kolmiot+	10,19	1,5 %	0,4 %	2,2 %	10,25
Yhteensä	13,10	0,5 %	0,6 %	5,5 %	13,79
Vaasa 2					
Yksiöt	13,63	0,5 %	0,6 %	4,7 %	13,91
Kaksiot	10,27	-0,2 %	-0,4 %	3,6 %	10,78
Kolmiot+	9,78	-0,3 %	-0,9 %	-1,8 %	
Yhteensä	10,83	0,0 %	-0,3 %	2,2 %	11,59

Kokkola

Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosikasvu oli Kokkolassa 0,6 prosenttia. Vuosi sitten vuoden 2019 viimeisellä vuosineljänneksellä vuokrien vuosikasvu oli kaupungissa 0,9 prosenttia. Vuokrakehitys on ollut Kokkolassa viime vuodet kiihtyvällä trendillä, mutta viime vuoden viimeisellä vuosineljänneksellä vuokrat laskivat yllättäen kaksioissa ja suuremmissa asunnoissa edelliseen vuosineljännekseen verrattuna.

Erityisen paljon heiluntaa on liittynyt kolmioiden ja suurempien asuntojen vuokrakehitykseen. Vuokrien vuosimuutokset ovat viime vuosina vaihdelleet vuokrien laskusta yli kahden prosentin vuokrien nousuun. Yleisesti on havaittavissa, että kaikenkokoisissa asunnoissa vuokratason kasvun kiihtyminen on kääntynyt vuokrien kasvun hidastumiseksi.

Viime vuonna Kokkolassa vanhojen kerrostaloasuntojen neliöhinta nousi yli 16 prosentilla. Ennakotietojen mukaan Kokkolan väkiluku kasvoi viime vuonna lähes sadalla uudella asukkaalla. Viime vuoden kasvu jäi 24 asukkaaseen.

Vuoraovi.com sivuston vuokra-asuntojen keskimääräisten vuokrausajojen tarkastelu paljastaa, että Kokkolassa varsinkin suurien vuokra-asuntojen markkinointiajoissa on ollut hyvin rajua vaihtelua. Vaihtelusta huolimatta vuokrien kehityksessä on tunnistettavissa selkeä trendi. Vuokrausajat kasvoivat vuoteen 2018 saakka, jonka jälkeen vuorausajat ovat lyhentyneet ja vaihtelu on vähentynyt.

Vuoden 2020 alkupuoliskolla kolmiot liikkui poikkeuksellisesti nopeammin kuin yksiöt ja kaksiot. Kolmioon löytyi kahden ensimmäisen neljänneksen aikana uusi vuokralainen keskimäärin vajaassa kymmenessä päivässä. Pari vuotta sitten tyypilliset vuokrausajat olivat reilusti päälle kuukauden. Vuoden loppupuoliskolla tilanne kääntyi päinvastaiseksi, ja yksiöt ja kaksiot liikkui kolmioita nopeammin. Kolmioiden kahden viikon keskimääräistä markkinointiaikaa vuoden 2020 lopussa voidaan kasvusta huolimatta pitää hyvin lyhyenä verrattuna katsauksen muiden kaupunkien tilanteeseen.

Kokkola

Väkiluku (31.12.2020)	47774
Muutos vuodesta 2015	0,4%
Ennustettu muutos 2025	-0,1%

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

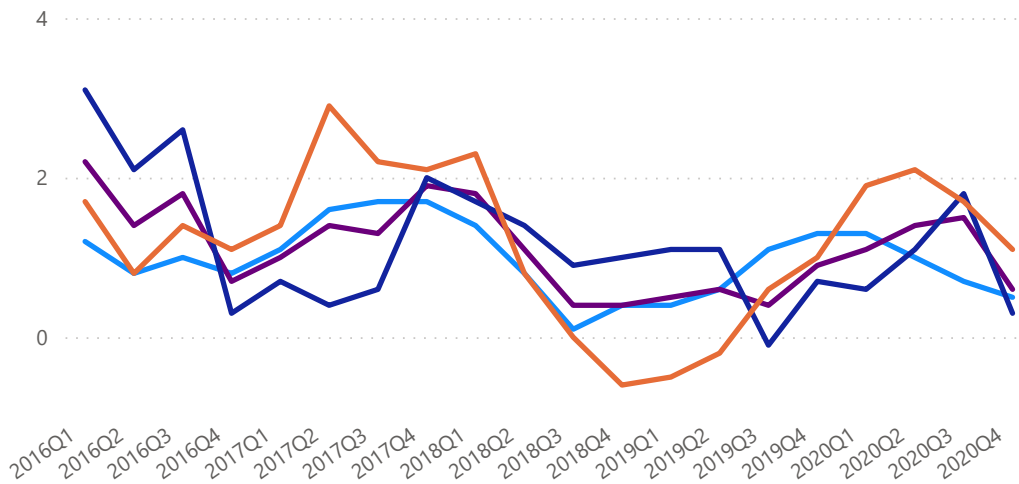
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yhteensä	1804	16,3 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

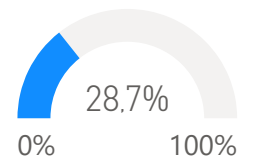
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	15,30	0,3 %	0,5 %	5,2 %	16,26
Kaksiot	11,36	-0,3 %	0,3 %	5,9 %	11,71
Kolmiot+	9,62	-0,5 %	1,1 %	5,8 %	
Yhteensä	11,53	-0,2 %	0,6 %	5,7 %	12,36

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien
asuntokuntien
osuus (%)

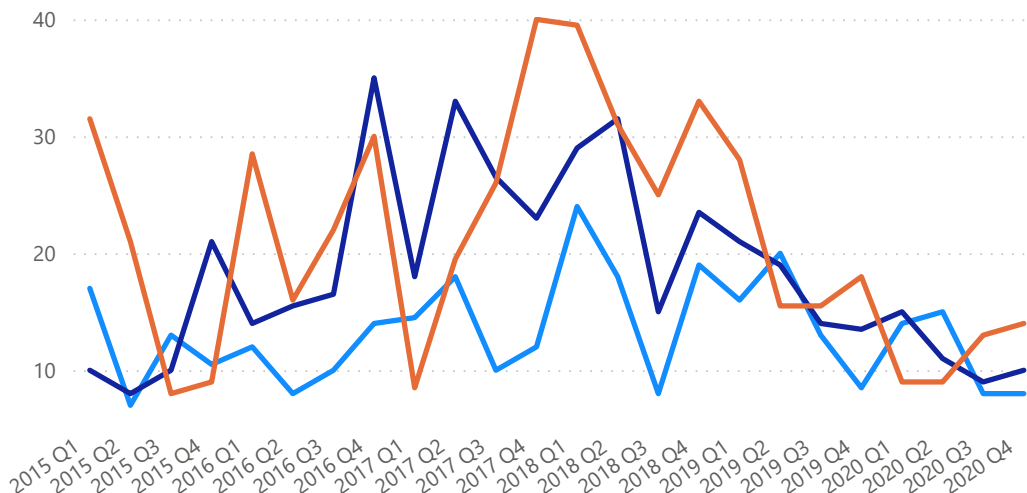


5%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten
kokonaisvuokra
(mediaani, 2020 Q4)

492 €	Yksiöt
440 € – 546 €	Keskimäärin välillä
597 €	Kaksiot
556 € – 670 €	Keskimäärin välillä
780 €	Kolmiot
660 € – 890 €	Keskimäärin välillä

Oulu

Oulussa vapaarahoitteisten vuokrien vuosikasvu oli 1,2 prosenttia. Kasvu oli vastaava kuin Helsingissä, mutta hieman alle muiden suurten kaupunkien kehityksen. Vuokrat nousivat yksiöissä (+1,5 %) nopeammin kuin kaksioissa (+1,0 %) ja kolmioissa sekä suuremmissa asunnoissa (+1,1 %). Kolmioiden ja suurempien asuntojen vuokrakehitys oli vuoden 2020 alkupuoliskolla nopeaa, mutta vuokrien nousu pysähtyi loppuvuonna.

Erityisesti yksiöiden vuokrakehitys on ollut Oulussa voimakasta vuodesta 2015 (+9,7 %). Yksiöiden vuokrien vuosimuutos ei myöskään ole kaupungissa yhtenäkkään vuosineljänneksellä ollut alle 1,5 prosenttia edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Nopeasta vuokrien suhteellisesta kasvusta huolimatta yksiöt ovat edelleen Oulussa muihin kaupunkeihin verrattuna edulliset. Esimerkiksi vuoden 2020 lopussa yksiöiden vuokrailmoitusten keskimääräinen vuokrapyynti oli 499 euroa Vuokraovi.com sivustolla. Vastaavalla summalla on hyvin vaikea löytää ylipäätään mitään asuntoa esimerkiksi Turusta tai Tampereelta.

Kokonaisuutena vuokrakehitys on ollut Oulun molemmilla tilastoalueilla viime vuosina hyvin yhdenmukaista. Kun katsotaan muutoksia alueiden välillä huoneistotyypeittäin, havaitaan kakkosalueella vuokrakehityksen olleen viimeisen vuoden aikana selkeästi vahvinta yksiöissä (+1,7 %). Edelliseen neljännekseen verrattuna taas kakkosalueen suurempien asuntojen vuokrat laskivat aavistuksen. Ykkösalueella taas yksiöiden ja kolmioiden sekä suurempien asuntojen vuosikehitys oli identtistä (+1,3 %). Oulussa vanhojen kerrostaloasuntojen hintojen lasku tapahtui erityisesti kakkosalueella. Ykkösalueen hinnat pysyivät käytännössä viime vuonna muuttumattomina.

Oulun kasvu jatkui viime vuonna nopeana. Ennakkotietojen mukaan kaupungin väestö kasvoi vuoden 2020 aikana reilulla 1900 asukkaalla. Kasvuvauhti oli sama myös vuonna 2019, joten koronavuosi ei näytä vaikuttaneen Oulun väestökehitykseen.

Koronalla ei vaikuttasi myöskään olleen merkittävää vaikutusta vuoden 2020 alkupuoliskolla vuokra-asuntojen markkinointiaikoihin. Vuokraovi.com-sivustolla ilmoitettujen vuokra-asuntojen markkinointiaikojen mediaanit laskivat yksiöissä ja kolmioissa kevään aikana. Kaksioiden keskimääräisissä markkinointiajoissa on havaittavissa hyvin pieni kasvu, minkä seurauksena kaksioiden markkinointiajat ylittivät hetkellisesti kolmioiden markkinointiajat.

Vuoden kolmannella vuosineljänneksellä vuokralainen löytyi yksiöihin ja kolmioihin keskimäärin nopeammin ja kaksioihin yhtä nopeasti kuin kesällä 2019. Yleisesti Oulussa eri huoneistotyyppien välisiä eroja markkinointiajoissa voidaan pitää pienehköinä moneen muuhun kaupunkiin verrattuna. Koronatilanne oli Oulussa keväällä hyvin maltillinen. Tautitapaukset lähtivät kuitenkin nopeasti kasvuun loppuvuodesta 2020. Vastaava nopea kasvu, joka ylittää selvästi normaalin kausivaihtelun, on nähtävissä loppuvuodesta myös vuokrausajoissa. Kolmioissa nähtiin erityisen raju yli kahden viikon kasvu keskimääräisissä vuokrausajoissa.

Oulu

Väkiluku (31.12.2020)	207424
Muutos vuodesta 2015	4,5%
Ennustettu muutos 2025	2,9%

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

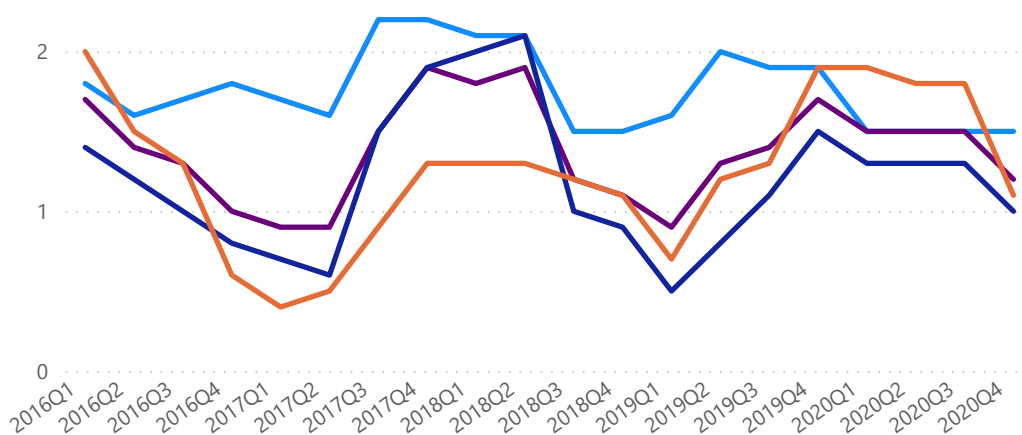
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	2760	-0,4 %
Kaksiot	1964	-0,4 %
Kolmiot+	1910	-2,4 %
Yhteensä	1952	-1,6 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

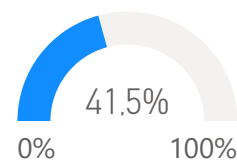
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	16,50	0,3 %	1,5 %	9,7 %	16,84
Kaksiot	12,67	0,1 %	1,0 %	6,5 %	12,95
Kolmiot+	11,44	0,0 %	1,1 %	6,7 %	11,85
Yhteensä	13,31	0,1 %	1,2 %	7,4 %	13,68

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien
asutokuntien
osuus (%)

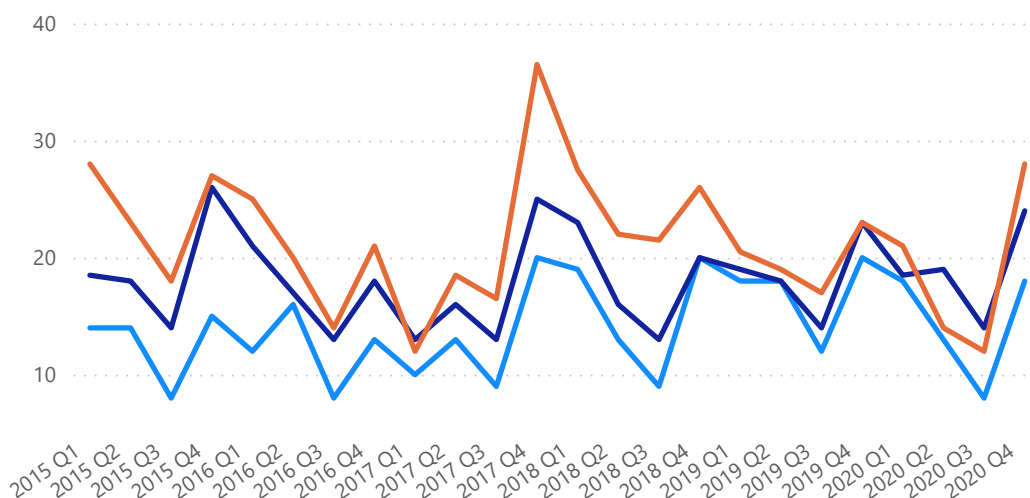


5,7%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten
kokonaisvuokra
(mediaani, 2020 Q4)

499 €	Yksiöt
460 € – 549 €	Keskimäärin välillä
635 €	Kaksiot
570 € – 690 €	Keskimäärin välillä
814 €	Kolmiot
710 € – 895 €	Keskimäärin välillä

Tiedot osa-alueittain

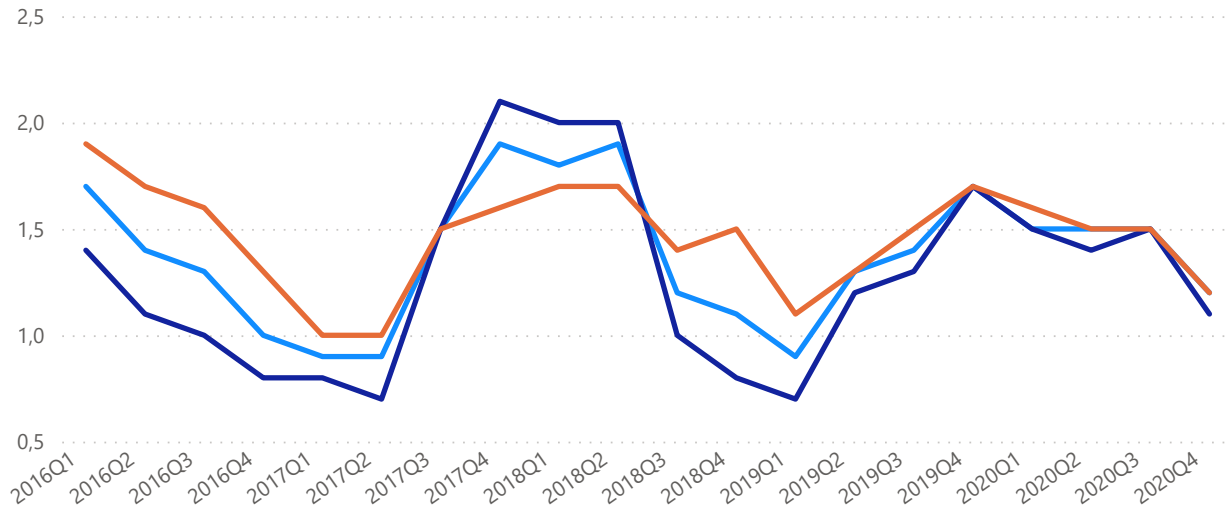
Vuokra- ja hintatiedot Tilastokeskuksen kaupungin osa-alueuokituksen mukaan

Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat (Yhteensä, 2020 Q4)

Alue	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Oulu	1952	-1,6 %
Oulu 1	2298	-0,1 %
Oulu 2	1653	-4,0 %

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Oulu ● Oulu 1 ● Oulu 2



Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

Alue	Neliövuookra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Oulu					
Yksiöt	16,50	0,3 %	1,5 %	9,7 %	16,84
Kaksiot	12,67	0,1 %	1,0 %	6,5 %	12,95
Kolmiot+	11,44	0,0 %	1,1 %	6,7 %	11,85
Yhteensä	13,31	0,1 %	1,2 %	7,4 %	13,68
Oulu 1					
Yksiöt	17,24	0,2 %	1,3 %	8,6 %	17,42
Kaksiot	13,56	0,2 %	1,0 %	6,0 %	13,91
Kolmiot+	12,45	0,0 %	1,3 %	6,6 %	13,06
Yhteensä	14,32	0,1 %	1,1 %	6,9 %	14,72
Oulu 2					
Yksiöt	15,73	0,3 %	1,7 %	10,8 %	16,16
Kaksiot	11,89	0,1 %	1,0 %	6,9 %	12,00
Kolmiot+	10,77	-0,1 %	0,9 %	6,7 %	10,93
Yhteensä	12,44	0,1 %	1,2 %	7,9 %	12,68

Kajaani

Vaparaohoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosikasvu oli Kajaanissa 0,5 prosenttia. Vuosi sitten vuoden 2019 viimeisellä vuosineljänneksellä vuokrien vuosikasvu oli kaupungissa 1,1 prosenttia. Vuokrien vuosikasvu on hidastunut Kajaanissa vuodesta 2018, ja viime vuoden kolmannella vuosineljänneksellä vuokrataso oli jopa hieman laskenut vuodentakaisesta. Kolmannelta vuoden viimeiselle vuosineljännekselle siirryttäessä vuokrat nousivat jälleen kaikissa huoneistotyypeissä, minkä seurauksena myös vuokrien vuosimuutos pysyi vuoden lopussa positiivisena.

Suurin vuosikasvu Kajaanissa oli yksiöiden vuokrissa (+0,9 %). Vuoden 2019 viimeisellä neljänneksellä vastaava vuosikasvu oli 1,1 prosenttia. Yksiöiden vuokrakehitys on pysynyt Kajaanissa viime vuodet vakaana noin prosentin tuntumassa. Vuonna 2017 yksiöiden vuokrat nousivat kaupungissa yli kahdella prosentilla vuodessa. Vuokrakehityksen hidastuminen ja kääntyminen hetkellisesti negatiiviseksi koskettivat viime vuonna kaksioita ja suurempia vuokra-asuntoja.

Kajaanissa vanhojen kerrosta-asuntojen hinnat olivat reilun kuuden prosentin laskussa viime vuonna. Laskeva väestökehitys heijastuu asuntojen hintojen ja vuokrien kehitykseen. Ennakkotietojen mukaan Kajaani menetti viime vuonna 135 asukasta. Vuonna 2019 asukasluvu supistui 264 hengellä. Tilastokeskuksen väestöennuste ennustaa väestön vähenevän kaupungissa vuoteen 2025 mennessä 3,2 prosentilla.

Vuokra-asuntojen markkinointiajoista Vuokraovi.com sivustolta on käytettävissä Kajaanin osalta muita kaupunkia suppeammat tiedot. Yksiöiden keskimääräiset markkinointiajat ovat vaihdelleet Kajaanissa vajaasta viikosta noin kahteen viikkoon viimeisen parin vuoden aikana. Kaksioissa vaihtelu on ollut vuodenajan mukaan hyvin voimakasta. Viime vuoden toisesta vuosineljänneksestä lähtien asuntojen keskimääräiset vuokrausajat ovat olleet Kajaanissa edellisvuotta lyhyemmät. Suurin ero on havaittavissa kaksioiden markkinointiajoissa loppuvuodesta. Viime vuoden viimeisellä neljänneksellä vuokralainen löytyi kaksioon keskimäärin parissa viikossa, kun vuosi takaperin vuokralaista piti etsiä keskimäärin yli kuukauden päivät.

Kajaani

Väkiluku (31.12.2020)	36574
Muutos vuodesta 2015	-2,8%
Ennustettu muutos 2025	-3,2%

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

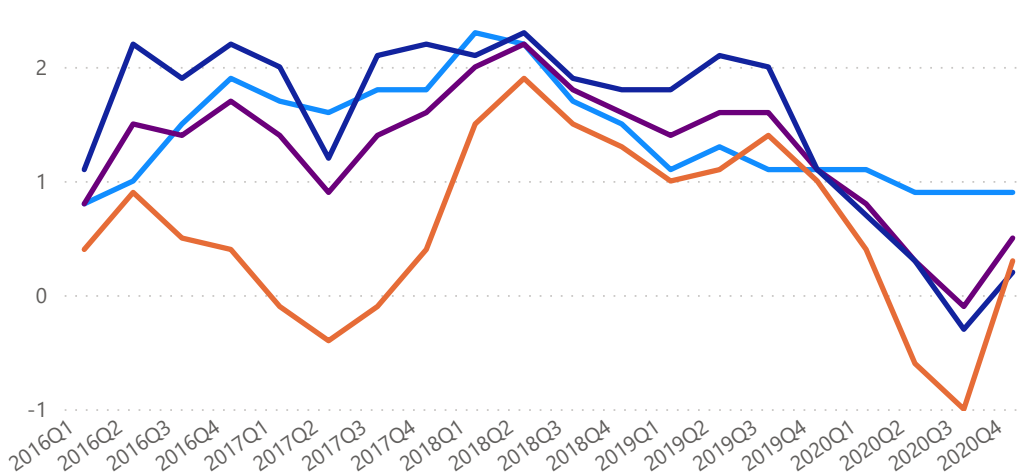
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Kaksiot	1194	-10,5 %
Yhteensä	1145	-6,2 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

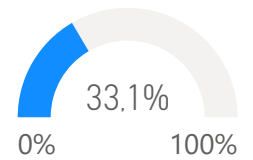
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	15,23	0,2 %	0,9 %	7,6 %	15,56
Kaksiot	11,83	0,2 %	0,2 %	8,0 %	12,24
Kolmiot+	10,30	0,9 %	0,3 %	3,4 %	
Yhteensä	12,41	0,4 %	0,5 %	6,7 %	12,96

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien
asuntokuntien
osuus (%)

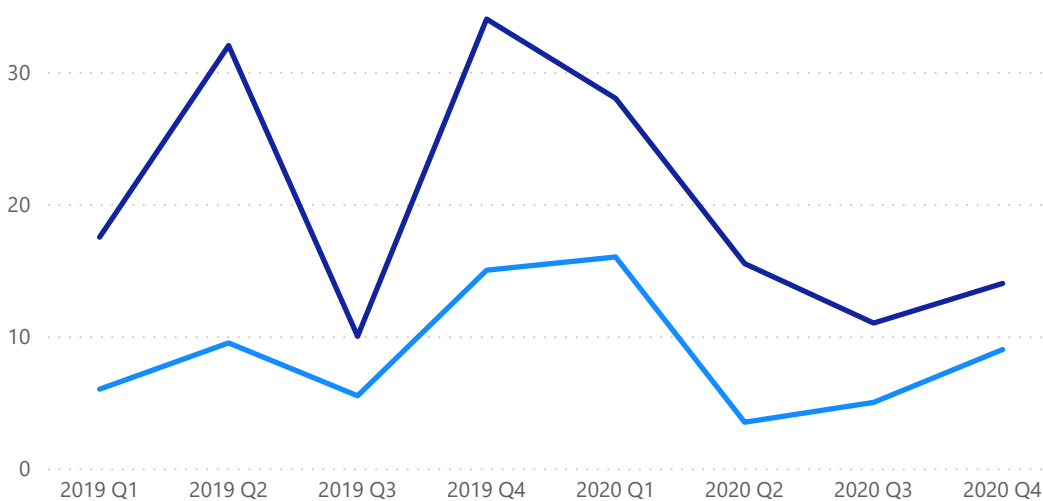


8,8%

Laskennallinen ...

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

480 €	Yksiöt
450 € – 510 €	Keskimäärin välillä
630 €	Kaksiot
595 € – 680 €	Keskimäärin välillä
740 €	Kolmiot
665 € – 793 €	Keskimäärin välillä

Rovaniemi

Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosikasvu oli Rovaniemellä 1,3 prosenttia. Vuosi siten vastaava vuokrien vuosikasvu oli 2,0 prosenttia, joten Rovaniemelläkin vuokrakehitys on hidastunut viimeisen vuoden aikana. Kaupungin vuokrakehitys on kuitenkin silmiinpistävä poikkeus katsauksen keskisuurten kaupunkien joukossa. Minkään muun maakuntakeskuksen vuokrakehitys ei pysynyt viime vuonna suurten kaupunkien kelkassa.

Koronavuosi on runnellut Rovaniemen ja koko Lapin keskeistä elinkeinoa matkailua historiallisen kovaa. Samaan aikaan vuokrat ja asuntojen hinnat ovat kasvaneet kaupungissa. Mikä tätä voi selittää? Lähtökohtaisesti esimerkiksi lyhytaikaisen vuokraustoiminnan hyytymisen olisi voinut odottaa tarkoittavan juuri päinvastaista kehitystä.

Matkailun vaikeudet ovat voineet vaikuttaa siihen, että muualta Lapista on hakeuduttu maakuntakeskukseen laajemmin töihin, opiskelemaan ja asumaan. Rovaniemen väkiluku kasvoi ennakkotietojen mukaan viime vuonna hyvin voimakkaasti – yli 500 asukkaalla. Kasvuvauhti oli nelinkertainen vuoden 2019 väestökehitykseen verrattuna. Tämä on näkynyt sekä hintojen nousuna että vuokrien kasvun jatkumisena.

Nopeimmin Rovaniemellä kasvoivat viimeisen vuoden aikana yksiöiden vuokrat (+1,8 %). Kolmioiden ja suurempien asuntojen vuokrakasvu oli vuoden 2020 aikana jopa yksiöiden kasvua ripeämpää, mutta vuoden 2020 loppupuoliskolla vuokrien nousu pysähtyi suurissa asunnoissa. Hitainta vuokrakehitys oli kaksioissa, ja vuoden 2020 viimeisellä neljänneksellä kaksioiden vuokrat jopa laskivat edelliseen neljännekseen verrattuna.

Vuodesta 2015 yksiöiden vuokrat ovat kasvaneet Rovaniemellä yli kymmenellä prosentilla. Yksiöiden neliöhinnat ovat kaupungissa (16,6 €/m²) käytännössä samalla tasolla kuin Oulussa (16,5 €/m²).

Vuokra-asuntojen markkinointiajat ovat pysyneet Rovaniemellä viime vuosina suhteellisen vakaina. Yksiöihin vuokralainen on löytynyt heinä-syyskuussa keskimäärin noin viikossa. Myös kaksioissa on havaittavissa vastaavaa kausivaihtelua korkeakoulujen lukuvuosien syklissä kuin yksiöissä. Koronalla ei vaikuta olleen merkittävä vaikutusta vuokrausajoihin vielä keväällä, mutta vuoden 2020 lopussa on havaittavissa kaksioiden vuokrausajojen nousseen enemmän kuin tavallisesti. Kolmioiden vuokrausajat ovat taas olleet laskutrendillä ja alittaneet poikkeuksellisesti kaksioiden markkinointiajan mediaanin loka-joulukuussa.

Rovaniemi

Väkiluku (31.12.2020)	63556
Muutos vuodesta 2015	2,8%
Ennustettu muutos 2025	1,6%

Vanhon kerrostaloasuntojen hinnat 2020 Q4

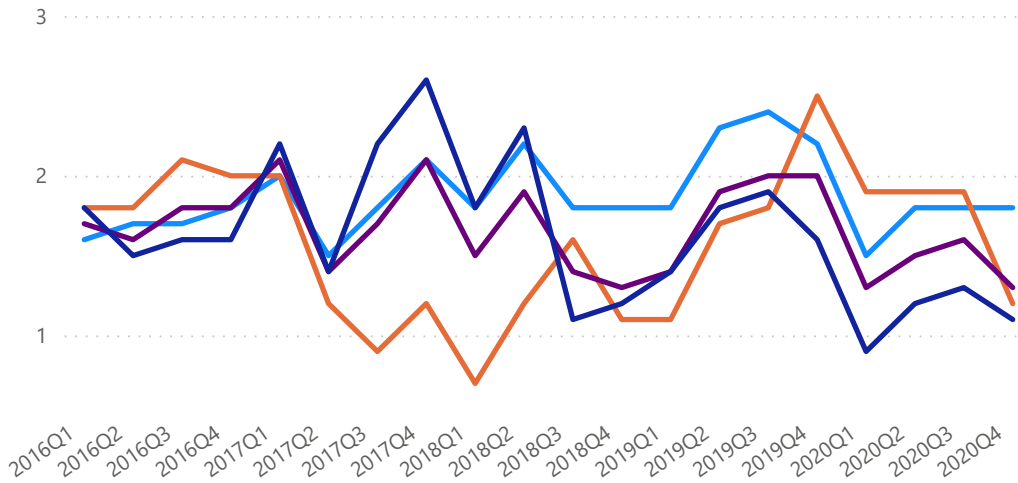
Huoneluku	Neliöhinta (€/m ²)	Vuosimuutos
Yksiöt	1884	10,9 %
Kaksiot	1992	3,2 %
Kolmiot+	1725	8,8 %
Yhteensä	1824	6,7 %

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2020 Q4)

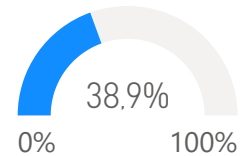
Huoneluku	Neliövuokra (€/m ²)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Uudet vuokrasuhteet (€/m ²)
Yksiöt	16,63	0,2 %	1,8 %	10,3 %	17,04
Kaksiot	13,08	-0,2 %	1,1 %	8,6 %	13,64
Kolmiot+	11,35	0,0 %	1,2 %	8,4 %	11,63
Yhteensä	13,33	0,0 %	1,3 %	8,9 %	14,02

Vuokrien vuosimuutos (%) vuosineljänneksittäin

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot+ ● Yhteensä



Vuokralla asuvien
asukuntien
osuus (%)

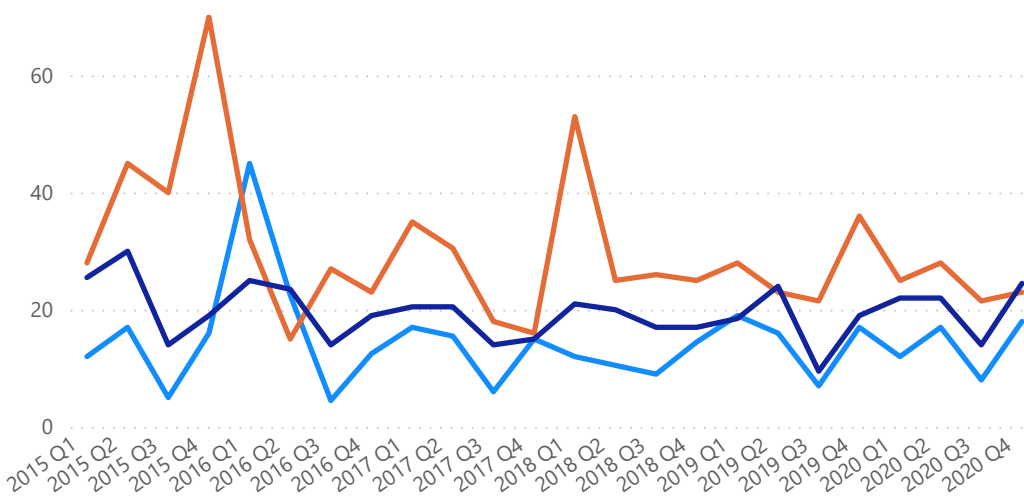


6,1%

Laskennallinen
vuokratuotto (%)

Markkinointiajan mediaani (vrk) - Vuokraovi.com

● Yksiöt ● Kaksiot ● Kolmiot



Vuokrailmoitusten kokonaisvuokra (mediaani, 2020 Q4)

515 €
Yksiöt
460 € – 552 €
Keskimäärin välillä
640 €
Kaksiot
560 € – 690 €
Keskimäärin välillä
750 €
Kolmiot
660 € – 839 €
Keskimäärin välillä

Katsaus on tehty yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT