



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT



VUOKRAMARKKINAKATSAUS 2020

Suomen Vuokranantajien vuokramarkkinakatsaus – Kesä 2020

Tekijä: Sakari Rokkanen, ekonomisti, Suomen Vuokranantajat

Taitto: Markus Timonen, viestintä- ja markkinointisuunnittelija, Suomen Vuokranantajat

Sisällysluettelo

Johdanto.....	3
Yleistä asunto- ja vuokramarkkinoista.....	4
Vuokramarkkinoiden kehitys ennen koronaa.....	4
Koronan vaikutukset vuokra- ja asuntomarkkinaan?.....	7
Vuokraovi.com: Vuokra-asuntojen kysyntä ollut vahvaa	8
Taustatietoa ja huomioita käytetyistä aineistoista	10
Helsinki.....	11
Espoo.....	
Vantaa	
Hyvinkää.....	
Hämeenlinna	
Tampere.....	
Turku	
Lahti.....	
Kotka.....	
Kouvola	
Mikkeli	
Lappeenranta	
Joensuu	
Jyväskylä	
Kuopio	
Vaasa	
Seinäjoki.....	
Kokkola.....	
Oulu.....	
Rovaniemi	

Johdanto

Suomen Vuokranantajien kesän 2020 vuokramarkkinakatsaus on laadittu hyvin erilaisessa tilanteessa kuin aiemmat katsaukset. Aiempien vuosien tasainen ja suhteellisen ennakoitu kehitys vuokra- ja asuntomarkkinoilla on koronaepidemian myötä vaihtunut epävarmuuteen tulevasta. Alustavien havaintojen perusteella vaikutukset vuokramarkkinoihin ovat olleet pienet suhteutettuna siihen, että virus ja rajoitukset pysäyttivät keväällä yhteiskunnan lähes kokonaan. Vaikka tautitilanne on Suomessa kesää kohden tasaantunut ja rajoitukset keventyneet, ei riski tilanteen uudesta heikkenemisestä ole poistunut.

Suomessa on yhtä monta paikallista vuokramarkkinaa kuin on kaupunkia. Markkinat usein eroavat merkittävästi myös kaupunkien sisällä ja erot asuinalueiden välillä voivat olla suuria. Katsauksessa on paneuduttu 23 suomalaisen kaupungin vuokramarkkinoihin ja kaupunkikehitykseen. Tarkastelussa on ollut erityisesti paikallisten vuokramarkkinoiden kehitys ennen koronakriisiä. Mahdollisia koronavaikutuksia on arvioitu kaupungeittain hyödyntämällä tuoreita tietoja huhti- ja toukokuun vuokrailmoituksista, jotka on julkaistu Vuoraovi.com-sivustolta. Katsaus on valmisteltu yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa.

Katsaus on tehty ensisijaisesti Suomen Vuokranantajien jäsenten käyttöön. Vapaasti luettavissa olevat osat ovat katsauksen alun yleinen analyysi sekä Helsingin vuokramarkkinakatsaus. Liittymällä jäseneksi hyvien vuokranantajien yhteisöön saat käyttöösi kaikki kaupunkikohtaiset analyysit sekä paljon muita jäsenetuja. Median edustajilla on mahdollisuus pyydettäessä hyödyntää kaupunkikohtaisia tietoja.

Suomen Vuokranantajat panostaa jatkossa yhä enemmän tutkimus- ja analyysitoimintansa kehittämiseen. Haluamme tulevaisuus tarjota entistä arvokkaampaa ja ajantasaisempaa tietoa sekä jäsenillemme että koko yhteiskunnalle.

Sakari Rokkanen

Ekonomisti, Suomen Vuokranantajat ry.

p. 040 762 5340

sakari.rokkanen@vuokranantajat.fi

Yleistä asunto- ja vuokramarkkinoista

Vuokramarkkinoiden kehitys ennen koronaa

Kaupungistumiskehitys on ollut Suomessa viime vuosina vahvaa. Asuntojen kasvanut kysyntä kaupunkikeskuksissa, matala korkotaso sekä yleinen talouden ja työllisyyden positiivinen kehitys on nostanut asuntotuotannon ennätyslukemiin. Uusia kerrostaloasuntoja valmistui vuonna 2019 (31 567) lähes tuplasti enemmän kuin vuonna 2015 (17 733).

Kaupunkiasumisen suosion ohella myös vuokra-asumisen suosio asumismuotona on kasvanut kaikissa suurissa kaupungeissa. Helsingin ohella nykyään myös Turussa ja Tampereella kotitalouksien asuminen vuokralla on hieman yleisempää omistusasumiseen verrattuna.

Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen vuokrat kasvoivat nopeasti 2010-luvun alussa, mutta kasvuvauhti on tasoittunut vuosikymmenen lopussa. Tarjonta on reagoinut kasvaneeseen kysyntään, mikä on pitänyt vuokrien kasvuvauhdin viime vuosina kaupungeissa maltillisena. Päättynyt vuosikymmen onkin osaltaan osoittanut Suomen asuntomarkkinan toimivan suhteellisen hyvin. Asuntoja on syntynyt kysynnän ohjaamana runsaasti kasvukeskuksiin hyvillä sijainneilla, jos kaupunkien kaavoitus ja muu maapolitiikka on tämän mahdollistanut. Yksityisillä asuntosijoittajilla on ollut iso merkitys kaupunkikotien tarjonnan kasvulle.

Kun verrataan vaparaohitteisten vuokra-asuntojen vuokrien vuosikehitystä tämän vuoden ensimmäisen ja edellisen vuoden ensimmäisen vuosineljänneksen välillä, havaitaan vuokrien kasvaneen hyvin yhdenmukaisesti kaikissa suurissa kaupungeissa. Kuuden suurimman kaupungin vuokrien vuosimuutos asettuu Helsingin 1,8 prosentin ja Oulun 1,5 prosentin välille. Pääkaupunkiseudulla vuokrataso kasvoi vuodessa 1,8 prosentilla ja muualla Suomessa prosentilla. Vuokrat ovat kehittyneet ylipäättään maan eri osissa huomattavasti yhdenmukaisemmin kuin vanhojen osakehuoneistojen hinnat, joissa eriytymiskehitys pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä on ollut viime vuosina voimakasta.

Viimeisen vuoden kehityksessä huomionarvoista on se, että monissa keskisuurissa ja pienemmissä kaupungeissa vuokrien nousu on selkeästi jäänyt suurempien kaupunkien vauhdista. Esimerkiksi Lahdessa (+ 0,5 %), Kuopiossa (+ 0,7 %), Jyväskylässä (+ 0,4 %) ja Joensuussa (+ 0,6 %) vuokrien kasvuvauhti oli huomattavasti kuusikkokaupunkeja hitaampaa. Kaikissa kaupungeissa viime vuosien runsas rakentaminen ja vuokra-asuntojen tarjonnan kasvu vaikuttaa olleen kysynnän kasvua voimakkaampaa. Tarkemmin kaupunkikohtaisia muutoksia arvioidaan kaupunkien omissa analyyseissa.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ja vuokrakehitys alueittain (2020 Q1)

	Neliövuokra 2020 Q1	Neljännes- vuosimuutos	Vuosimuutos	Muutos 2015 Q1
Helsinki	21,15	0,4 %	1,8 %	7,3 %
Pääkaupunkiseutu	19,92	0,5 %	1,8 %	7,3 %
Espoo-Kauniainen	18,06	0,5 %	1,8 %	6,4 %
Vantaa	17,84	0,5 %	1,7 %	8,3 %
Järvenpää	15,88	0,4 %	1,2 %	7,4 %
Kerava	15,69	0,7 %	1,8 %	8,6 %
Koko maa	15,23	0,3 %	1,3 %	6,3 %
Tampere	15,19	0,4 %	1,6 %	7,3 %
Hyvinkää	14,73	0,1 %	1,1 %	6,2 %
Kuopio	14,48	0,1 %	0,7 %	6,9 %
Jyväskylä	14,39	0,1 %	0,4 %	5,8 %
Hämeenlinna	14,23	0,1 %	0,5 %	3,9 %
Turku	14,23	0,4 %	1,6 %	7,9 %
Lappeenranta	13,68	0,3 %	1,3 %	5,7 %
Joensuu	13,56	-0,1 %	0,6 %	5,0 %
Lahti	13,48	0,1 %	0,5 %	4,0 %
Rovaniemi	13,24	0,4 %	1,3 %	7,9 %
Oulu	13,2	0,4 %	1,5 %	6,6 %
Muu Suomi	13,11	0,2 %	1,0 %	5,8 %
Mikkeli	12,67	0,1 %	0,4 %	7,8 %
Vaasa	12,56	0,1 %	0,6 %	4,5 %
Kotka	12,1	0,0 %	0,3 %	3,6 %
Seinäjoki	11,93	0,1 %	0,2 %	3,0 %
Kokkola	11,42	0,4 %	1,1 %	5,5 %
Pori	11,1	0,0 %	0,5 %	4,2 %
Kouvola	10,8	0,0 %	0,5 %	5,0 %

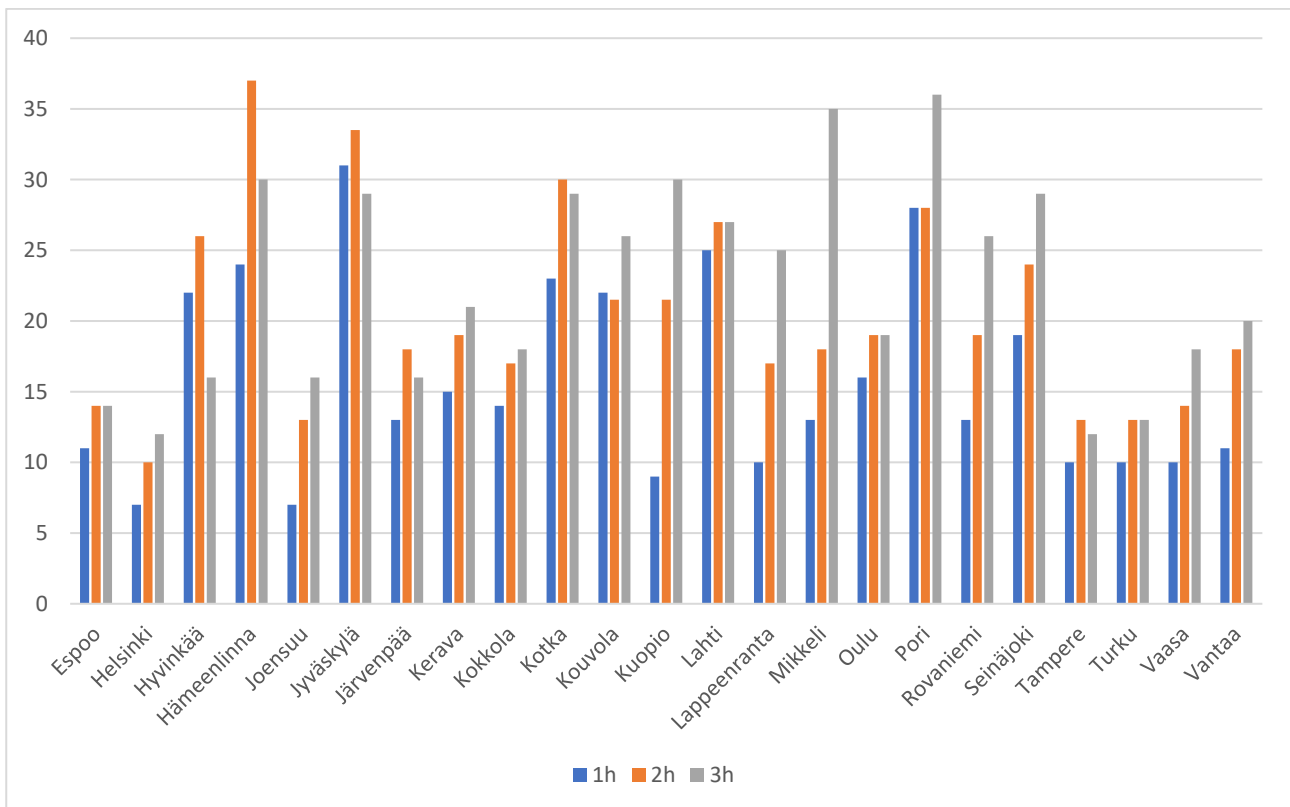
Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat. Muu Suomi käsittää tiedot Suomesta ilman pääkaupunkiseutua.

Kaupunkien vuokramarkkinat eroavat toisistaan vuokratason ja -kehityksen ohella myös vuokra-asuntojen markkinointiajoissa. Oheisessa kuviossa on kuvattu Vuokraovi.com-sivustolla vuoden 2019 aikana ilmoitettujen vuokra-asuntojen markkinointiajan mediaanit kaupungeittain ja huoneistotyypeittäin.

Yksiöiden markkinointiajat ovat pääsääntöisesti lyhyimmät, mutta markkinointiajoissa on suurta vaihtelua kaupunkien välillä. Esimerkiksi vuokrataso on lähes sama Kuopiossa (14,48 €/m²) ja Jyväskylässä (14,39 €/m²), mutta Kuopiossa uusi vuokralainen löytyy yksiöön keskimäärin alle kymmenessä päivässä eli yli kolme kertaa lyhyemmässä ajassa kuin Jyväskylässä. Myös kaupungin sisällä eri kokoiisiin asuntoihin voi olla erilaisia haasteita vuokralaisen löytämisessä. Esimerkiksi Mikkelissä yksiöiden keskimääräinen markkinointiaika on 13 päivää, mutta kolmioiden 35 päivää.

Vuokrausajankohdalla on varsinkin yliopistokaupungeissa merkitystä markkinointiaikaan. Yleensä vuokralainen löytyy nopeimmin vuoden kolmannelle vuosineljänneksellä, kun uudet opiskelijat etsivät itselleen asuntoa.

Vuoden 2019 aikana Vuokraovi.com-sivustolla julkaistujen ilmoitusten markkinointiajan mediaanit kaupungeittain ja huoneistotyypeittäin



Lähde: Vuokraovi.com

Koronan vaikutukset vuokra- ja asuntomarkkinaan?

Koronaviruksen vaikutuksia vuokra- ja asuntomarkkinoihin voidaan arvioida tarkastelemalla aiempia pandemioita. [Aalto yliopiston professori Elias Oikarinen on tehnyt tiiviin koonnin pandemioiden asuntomarkkinavaikutuksia tarkastelleista tutkimuksista](#). Johtopäätöksenä tavallisesti pandemia iskee voimakkaammin asuntokauppaan ja vaikutus hintoihin on pienempi. Vuokratasoon negatiivinen vaikutus on vähäisin.

Suomessa asunto- ja vuokramarkkinoiden muutokset ovat vastanneet aiempien tutkimusten havaintoja. Asuntokauppa on vähentynyt huhti-toukokuussa noin kolmanneksella vuoden takaisesta tilanteesta. Asuntojen hintakehityksessä ei ole huhti-toukokuun tietojen perusteella nähtävissä laskua aiempiin trendeihin. Esimerkiksi [Tilastokeskuksen eläköitynyt asiantuntija Ilkka Lehtinen on arvioinut hintojen laskevan tänä vuonna 1,5 prosentilla ja palautuvan suhteellisen nopeasti, jos koronakriisi on pääosin ohi jo alkusyksystä](#). Hintaennusteet riippuvat vahvasti tautitilanteen kehityksestä.

Pankit ovat myös laajasti myöntäneet asiakkailleen lyhennysvapaita, minkä seurauksena väliaikaiset kriisistä johtuneet maksuvaikeudet eivät ole johtaneet asuntojen pakkomyynteihin ja hintatason nopeaan laskuun. Suomessa ei asuntomarkkinoilla myöskään ole viitteitä varsinaisesta asuntojen hintakuplasta, jonka kriisi voisi puhkaista. Alueilla, joissa on paljon hiljattain valmistuneita uudiskohteita, paineet hintojen joustolle voivat olla suuremmat.

Isossa kuvassa korona ei vaikuta iskeneen rajusti vuokramarkkinoihin. Tyypillisesti taloudellisen epävarmuuden kasvaessa vuokralla asumisen suosio on jopa kasvanut. Täysin immuuneja vuokramarkkinat eivät silti ole olleet. Esimerkiksi Suomen Vuokranantajien kyselyssä noin joka kymmenes kyselyyn vastannut yksityinen vuokranantaja on tehnyt epidemian vuoksi maksusuunnitelmia vuokralaisten kanssa. Alueellisesti on voitu myös kohdata haasteita vuokralaisen löytämisessä. Syitä avataan tarkemmin Vuokraovi.comin markkinahavaintojen yhteydessä.

Huhtikuun ja toukokuun alussa toteutetuissa kyselyissä on näkyvissä vuokranantajien odotusten parantuminen tautitilanteen tasoittuessa. Kun huhtikuun alun kyselyssä yli puolet (56 %) vastaajista arvioi vuokralaisen löytymisen vaikeutuvan tulevina kuukausina, tuoreemmassa [toukokuun alun kyselyssä](#) huolissaan oli enää kaksi viidestä vastaajasta.

Vaikka kaupunkien monet vetovoimatekijät ovat epidemian ja rajoitusten vuoksi hetkeksi poistuneet. Korona on pysäyttänyt, mutta ei lopettanut kaupungistumista ja uusien asuntojen kysyntää kasvukeskuksissa. Uusien asuntohankkeiden aloituksia tilanteen epävarmuus on kuitenkin lykännyt. Rakennusteollisuus arvioi vapaarahoitteisten kerrostaloasuntojen aloitusten puolittuvan tänä vuonna. Kehitys näkyy muutaman vuoden päästä markkinoilla supistuvana tarjontana, joka voi myös kasvukeskuksissa nostaa vuokria.

Suomen Vuokranantajien toukokuun alun kyselyssä lähes joka viides vastaaja aikoi hankkia uuden sijoitusasunnon seuraavan kuuden kuukauden aikana. Sijoittajakysyntä voi siis nopeastikin elpyä,

kunhan markkinoilla on tarjolla sopivan hintaisia asuntoja, jotka vastaavat vuokralaisten tarpeisiin. Asuntosijoittamisen edellytyksiä ei ole syytä heikentää millään tavalla tässä suhdannetilanteessa.

Vuokramarkkinakatsauksessa arvioidaan kaupunkikohtaisesti mahdollisia koronavaikutuksia hyödyntämällä tuoreita tietoja huhti- ja toukokuun vuokrailmoituksista, jotka on julkaistu Vuokraovi.com-sivustolta. Näiden indikaattoreiden perusteella koronakriisi ei ole ainakaan laajasti vaikuttanut vuokrailmoitusten vuokrapyyntöihin. Markkinointiajoista toisesta vuosineljännekseltä on saatavissa tietoja vasta kesän jälkeen. Paikallisilla vuokramarkkinoilla suurimmat riskit liittyvät todennäköisesti taloudellisen taantumien pitkeytykseen ja rakennemuutoksiin, jotka voivat johtaa alueella työpaikkojen menetyksiin. Korona on tähän mennessä iskenyt rajusti matkailupalveluihin ja näihin linkittyvään teollisuuteen. Matkailun elpymisellä on iso merkitys esimerkiksi suoraan Rovaniemen alueella sekä epäsuorasti Turun seudulle risteilijätalousten tulevaisuuden näkymien kautta.

Vuokraovi.com: Vuokra-asuntojen kysyntä ollut vahvaa

Vuokra-asuntojen kysynnän näkökulmasta kevät on ollut poikkeustilanteesta huolimatta ennätyskellisen korkealla tasolla ja Vuokraovi.com palvelussa on ollut asunnonetsijöitä huomattavasti tavallista enemmän. Pandemian ensimmäinen aalto aiheutti hetkellisen laskun kysynnässä, mutta se palautui nopeasti poikkeustilannetta edeltäneelle tasolle. Poikkeuksellista on se, että vuokra-asuntoja on haettu maaliskuu-, huhti- ja toukokuussa enemmän kuin perinteisinä kesäkuukausina, jolloin opiskelupaikkojen varmistuminen aiheuttaa yleensä luontaisesti kovimman kysyntäpiikin vuokramarkkinassa. Vuokraoven käyttäjämäärät ovat olleet parhaimmillaan jopa yli 40 %:in kasvussa viikkotasolla viime vuoteen verrattuna. Toukokuussa oli useampi viikko, jolloin rikottiin käyttäjämäärissä ennätystä.

Vuokraovi.com on aktiivisesti kartoittanut kevään aikana Vuokraoven käyttäjien asunnonvaihtohalukkuutta ja selvää on se, että palvelun käyttö on ollut koko ajan erittäin tarvehakuista ja vain pieni määrä käyttäjistä on kertonut kevään aikana, että asunnonvaihto on ajankohtaista vasta poikkeustilanteen jälkeen. Tämä on tuki ymmärrettävää, koska vuokra-asumisen riskit ovat pienemmät epävarmassa taloustilanteessa kuin asunnon ostajalla ja siksi epävarmuus voi tietyissä tilanteissa jopa kasvattaa vuokra-asuntojen kysyntää. Vuokra-asuminen on myös ennen poikkeustilannetta yleistynyt vahvasti ja esimerkiksi Helsingissä jo suurin osa kotitalouksista asuu vuokralla.

Vuokra-asuntojen kysyntä on siis ollut edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna huomattavasti vilkkaampaa. Toki myös tarjonta markkinassa on kasvanut reilusti Airbnb asuntojen siirryttyä pitkäaikaisvuokraamiseen ja opiskelija-asuntojen vapauduttua tavallista aikaisemmin, ja tämä on aiheuttanut joillain alueilla markkinointiajan pitkeytymistä. Eli vaikka kysyntää riittääkin niin alueellisia haasteita asuntojen vuokrattavuudessa saattaa ilmetä. Onko tilanne vaikuttanut sitten siihen, miten ja mistä asuntoja etsitään? Esimerkiksi Helsingissä suosituimmat alueet ovat edelleen suosituimpia ja niiden hakumäärät näyttävät kasvaneen huhti- ja toukokuussa. Helsingin haetuimmat kaupunginosat ovat täysin samat kuin viime vuonna eli Kallio, Töölö, Lauttasaari,

Kamppi ja Punavuori. Kaksiot ovat myös valtakunnallisesti tarkasteltuna edelleen suosituimpia vuokra-asuntojen etsijöille, eikä muutosta ole tapahtunut suhteessa kolmioiden ja yksiöiden hakumääriin. Hakukäyttäytymisestä ei ainakaan isossa kuvassa löydy merkittäviä muutoksia, vaikka volyymit onkin kasvanut. Mielenkiintoista on nähdä, miten perinteinen kesän kysyntäpiikki vuokramarkkinassa asettuu tänä vuonna, kun osa oppilaitoksista aloittaa syyskauden etäopiskeluilla.

Henrik Laakkonen

Liiketoimintapäällikkö, Vuokraovi.com / Alma Markets

p. 040 834 9334

henrik.laakkonen@almamedia.fi

Taustatietoa ja huomioita käytetyistä aineistoista

Vuokramarkkinakatsauksessa tarkastellaan kaupungeittain vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratasa- ja kehitystä. Kehitystä verrataan vuoden 2020 ensimmäisen vuosineljänneksen vuokratason. Vertailukohtina käytetään edellistä vuosineljännestä (2019 Q4) sekä vuoden (2019 Q1) ja viiden vuoden (2015 Q4) takaista tilannetta vastaavalla ajanjaksolla.

Tiedot vuokrakehityksestä ja -tasossa perustuvat Tilastokeskuksen vuokrien neljännesvuositilaston tietoihin. Aineisto perustuu kelan asumistukirekisterin sekä vuokratyöyhtiöiden vuokra-asuntotietoihin. Vuokralla olevista rivi- ja kerrostaloasunnoista. Tilaston vuokrakäsité sisältää erikseen maksettavat vesimaksut ja lämmityskustannukset. Vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat ovat painotettuja neliövuokrien geometrisia keskiarvoja ja ne kuvaavat käypää vuokratasa. 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 tarkemman aluejaon voi tarkistaa tilastokeskuksen sivuilta.](#)

Kaupunkien neliöhintatietojen lähde on tilastokeskuksen vanhojen osakeasuntojen hintojen neljännesvuositilaston tiedot vuoden 2020 ensimmäiseltä vuosineljännekseltä. Väestötiedot perustuvat tilastokeskuksen väestötilastoon sekä tuoreimpaan väestöennusteeseen. Kaupungeilla voi olla myös omia ennusteita, joiden tulokset eroavat väestöennusteesta. Peruste tilastokeskuksen ennusteen käytölle on kaupunkien väestökehityksen arvioiminen yhdenmukaisella menetelmällä.

Tiedot ensimmäisen vuosineljänneksen ja huhti-toukokuun vuokrailmoituksista ja markkinointiajoista perustuvat Vuokraovi.com-sivuston ilmoituksiin. Mukana on ilmoitukset vain vapaarahoitteisista ja kalustamattomista asunnoista, joiden vuokranmaksukausi on kuukausittainen. Mukana on vain kerrostaloasunnot, eli esimerkiksi puutalo-osakkeiksi ja luhtitaloiksi merkityt asunnot on jätetty aineistoista pois. Kaupunkikohtaisen markkinointiajan vertailukohtana on käytetty kaikkien katsauksen kaupunkien keskimääräistä markkinointiaikaa.

Tuoreet tiedot vuokrailmoitusten vuokrapyyntien antavat arvokasta ja ajankohtaista tietoa vuokramarkkinoiden tilanteesta. Lyhyen aikavälin muutosten tarkasteluun sisältyy kuitenkin aina epävarmuuksia, jotka on syytä huomioida. Esimerkiksi asuntojen vuokrapyyntien neliövuokrien mediaanit vaihtelevat sen mukaan millaisia asuntoja tarkasteluhetkellä on markkinoilla tarjolla. Valmistuneiden uudiskohteiden pienet ja laadukkaat yksiöt voivat esimerkiksi nostaa kaupungin neliövuokrapyyntien mediaania, vaikka vanhempien vuokra-asuntojen vuokrapyyntien ei samaan aikaan ole tapahtunut mitään muutoksia.

Helsinki

Kaupunki-info

Asukasluku (31.12.2019)	653 835
- 2015 (Muutos, %)	628 208 (4,1 %)
- 2030* (Muutos, %)	723 687 (10,7 %)
Neliövuokra (Vuosi muutos, %)	21,2 €/m ² (1,8 %)
Uusien vuokrasuhteiden keskivuokra	22,7 €/m ²
Neliöhinta (Vuosi muutos, %)	4679 €/m ² (2,7 %)

Vaparaohoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokra ja vuokrakehitys huoneistotyypeittäin

Lähde: Tilastokeskuksen vuokraindeksi

Helsinki	Neliövuokra 2020Q1	Neljännes-vuosi muutos	Vuosi muutos	Muutos 2015Q1
Yhteensä	21,2 €/m ²	0,4 %	1,8 %	7,3 %
Yksiöt	26,2 €/m ²	0,4 %	1,7 %	7,4 %
Kaksiot	19,9 €/m ²	0,4 %	1,9 %	6,9 %
Kolmiot+	17,9 €/m ²	0,5 %	1,9 %	7,6 %

Neliövuokrat ja vuokrakehitys alueittain

Tilastokeskuksen neljännesvuositilaston aluejako

Yhteensä	Neliövuokra 2020Q1	Neljännes-vuosi muutos	Vuosi muutos	Muutos 2015Q1
Helsinki 1	23,1 €/m ²	0,3 %	1,5 %	5,9 %
Helsinki 2	22,2 €/m ²	0,5 %	2,0 %	7,4 %
Helsinki 3	19,8 €/m ²	0,4 %	1,6 %	5,7 %
Helsinki 4	18,6 €/m ²	0,5 %	2,0 %	9,2 %



Vuokrailmoitukset Kokonaisvuokrat (2020 Q1)

Yksiöt

Kaksiot

Kolmiot

Mediaani 799 €	Vuokrat keskimäärin välillä 725 € - 895 €
-------------------	--

Mediaani 1012 €	Vuokrat keskimäärin välillä 920 € - 1180 €
--------------------	---

Mediaani 1290 €	Vuokrat keskimäärin välillä 1162 € - 1476 €
--------------------	--

Muutokset vuokrailmoituksissa keväällä 2020

Mediaani huhti-toukokuussa verrattuna alkuvuoteen

	yksiöt	kaksiot	kolmiot
Neliövuokra	-0,3 %	-1,5 %	2,2 %
Kokonaisvuokra	0,0 %	-1,2 %	1,6 %

Keskimääräinen markkinointiaika

Markkinointiajan mediaani, vrk

Vuoden 2020 1. vuosineljänneksen ilmoitukset

Kaikki asunnot	13
Vuosimuutos	5

Vuoden 2019 ilmoitukset huoneistotyypeittäin

yksiöt	7
kaksiot	10
kolmiot	12



Yleistä

Helsingin kasvu jatkuu nopeana. Asukasluvun arvioidaan kasvavan kuluvan vuosikymmenen aikana lähes sadalla tuhannella uudella asukkaalla. Kaupungin ennusteen mukaan vieraskielisten määrän ennustetaan kasvavan nykyisestä noin 100 000 asukkaasta 200 000 asukkaaseen vuoteen 2035 mennessä. Ulkomaalaistaustaisen väestön määrän ja osuuden kasvu lisää myös vuokra-asuntojen kysyntää. Helsingin kaupunginkanslian selvityksen mukaan vuoden 2017 lopussa yli

kolme neljästä ulkomaalaistaustaisesta asuntokunnasta asui Helsingissä vuokralla. Vuokra-asuminen on yleisestikin suosituin asumismuoto Helsingissä.

Helsingin seudun tuoreen MAL-sopimuksen neuvottelutuloksen mukaan koko Helsingin seudulle tavoitellaan 200 000 uuden asunnon rakentamista vuoteen 2030 mennessä. Sopimuksessa Helsingin vuosittainen asuntotuotantotavoite on tuleville vuosille 6600 asuntoa, joista 70 prosenttia on vapaarahoitteisia asuntoja.

Kykeneekö Helsinki nopeaan kasvuun? Helsinki oli ainut pääkaupunkiseudun kaupunki, joka ei hyvässäkään suhdannetilanteessa päässyt edellisen sopimuskauden asuntotuotantotavoitteeseen. Helsingissä on Suomen halutuimmat asuinneliöt, mutta kaupunki ei ole kyennyt riittävästi vastaamaan kysyntään ja luomaan edellytyksiä asuntotuotannolle. Viime vuosina Espoon Länsimetron ja Vantaan Kehäradan varren asuinalueet ovat ottaneet koko seudun kasvusta suuremman vastuun. Niukka tarjonta erityisesti pienistä asunnoista ajaa sekä vuokranantajia että vuokralaisia naapurikaupunkeihin.

Helsingissä kasvu ja rakentaminen on keskittynyt Jätkäsaareen, Kalasatamaan, Kruunuvuorenrantaan ja Keski-Pasilaan. Itä-Helsingistä on tullut ”korkeakoulukaupunki” Myllypuron suuren kampuksen myötä. Tällä vuosikymmenellä Helsingin kasvuun ja asuntomarkkinaan tulee erityisesti vaikuttamaan uudet pikaraitiotieyhteydet. Vuonna 2024 valmistuva Raidejokeri parantaa poikittaisia liikkumisyhteyksiä erityisesti Haagasta, Maunulasta, Oulunkylästä ja Pihlajistosta sekä Viikin että Otaniemen kampusalueille. Myös uudesta Vihdintien pikaraitiotiestä odotetaan päätöksiä syksyllä 2020.

Helsingin vuokramarkkinat

Helsingissä on selkeästi maan korkein vuokrataso. Koko kaupungin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokra oli vuoden ensimmäisellä neljänneksellä 21,15 eur/m². Silmiinpistävää Helsingin luvuissa on yksiöiden (26,2 eur/m²) ja kaksioiden (19,9 eur/m²) keskineliövuokrien merkittävä ero, mikä viittaa yksiöiden niukkuuteen suhteessa muihin asuntotyyppisiin. Asuntojen vuokrat ovat Helsingissä kehittyneet hyvin tasaisesti eri asuntotyyppien välillä viime vuosina. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovat nousseet vuodessa 1,8 prosentilla ja koko viiden vuoden tarkastelujaksolla 7,6 prosentilla.

Vuokratasot vaihtelevat myös Helsingin sisällä merkittävästi. Kun tarkastellaan neliövuokria tilastokeskuksen kalleusalueuokittelun mukaan, havaitaan ydinkeskustan (Helsinki 1) ja pääosin ydinkeskustaa ympäröivän alueen (Helsinki 2) neliövuokran olevan noin 22-23 euron luokkaa, kun taas kauempana keskustasta oleville alueilla (Helsinki 3 ja 4) neliövuokra on noin 19-20 euron luokkaa. Viimeisen viiden vuoden aikana vuokrat ovat kuitenkin kasvaneet suhteellisesti nopeimmin pääsääntöisesti Itä- ja Pohjois-Helsingin kattavalla nelosalueella.

Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä Vuokraovi.com-sivustolla ilmoitettujen yksiöiden kokonaisvuokran mediaani oli Helsingissä 799 euroa. Ilmoitusten vuokrapyyntit olivat keskimäärin välillä 725-895 euroa. Vertailun vuoksi vastaavat kokonaisvuokran mediaanit olivat yksiöissä vastaavalla ajanjaksolla Espoossa 749 euroa ja Vantaalla 700 euroa.

Huhti-toukokuun muutosten indikaattoreina on käytetty Vuokraovi.com-sivuston vuokrailmoitusten neliövuokran sekä kokonaisvuokran mediaanin muutoksia alkuvuodesta.

Helsingissä kevään ilmoitusten osalta mittarit indikoivat yksiöiden vuokrapyyntien pysyneen käytännössä ennallaan, kaksioiden hieman laskeneen sekä kolmioiden kasvaneen. Heilahtelut ovat pieniä ja vastaavat normaalia lyhyen seurantajakson vuokrapyyntien vaihtelua markkinoilla.

Markkinointiajat ovat Helsingissä lyhyet ja vuokralainen löytyy keskimäärin nopeasti. Esimerkiksi vuoden 2019 aikana yksiöiden vuokrailmoitukset ehtivät keskimäärin olla Vuokraovi.com-sivustolla vain viikon. Helsingissä keskimääräinen markkinointiaika on kuitenkin vuodessa kasvanut viidellä päivällä. Vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä keskimääräinen markkinointiaika oli Helsingissä 13 päivää, mikä vastaa Espoon vastaavan ajankohdan markkinointiaikaa.

Viidettä kertaa julkaistussa Suomen Vuokranantajien vuokramarkkinakatsauksessa tarkastellaan yleisen markkina-analyysin ja Helsingin lisäksi 22 muun suomalaisen kaupungin vuokramarkkinoiden kehitystä Vuokraovi.com:n tilastojen sekä Tilastokeskuksen aineistojen valossa.

Kaupunkikohtaiset tarkemmat analyysit on tehty Suomen Vuokranantajien jäsenten käyttöön. [Liittymällä jäseneksi](#) hyvien vuokranantajien yhteisöön saat käyttöösi kaikki kaupunkikohtaiset analyysit sekä paljon muita jäsenetuja.

Jos olet jo jäsen, pääset lukemaan katsauksen kokonaisuudessaan kirjautumalla Suomen Vuokranantajien jäsensivulle.

Medioiden edustajilla on mahdollisuus saada käyttöönsä kaupunkikohtaisia tietoja pyytämällä niitä erikseen. Kaikki katsauksen kaupungit on lueteltu sisällysluettelossa.

Yhteystiedot mediapyynnöille:

Sakari Rokkanen
Ekonomisti, Suomen Vuokranantajat ry.
p. 040 762 5340
sakari.rokkanen@vuokranantajat.fi



Katsaus on tehty yhteistyössä Vuokraovi.comin kanssa

