

Vuokramarkkinakatsaus

2019



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

Suomen Vuokranantajien vuokramarkkinakatsaus syksy 2019

Tekijä: Suomen Vuokranantajat, yhteiskuntasuhdejohtaja Tuomas Viljamaa

Sisällysluettelo

Suomen Vuokranantajien vuokramarkkinakatsaus syksy 2019.....	1
Yleistä asunto- ja vuokramarkkinoista.....	2
Kaupunkien vuokramarkkinanäkymät.....	11
Helsinki	12
Espoo	14
Vantaa.....	16
Pääkaupunkiseutu	18
Tampere	20
Turku.....	22
Oulu	24
Lahti	26
Jyväskylä	28
Kuopio	30
Rovaniemi	32
Seinäjoki	34
Vaasa.....	36
Joensuu.....	38
Pori.....	40
Hämeenlinna	42
Keski-Uusimaa.....	44
Lappeenranta	46
Kouvola.....	48
Kotka	50
Kokkola	51
Mikkeli.....	52

Yleistä asunto- ja vuokramarkkinoista

Suomen talous on kehittynyt viime vuosina positiivisesti. Työnsä aloittaneen Rinteen hallituksen tavoite vaalikaudelle on nostaa työllisyysaste 75 prosenttiin. Pitkän aikavälin tavoitteena on nostaa työllisyysaste yli 80 prosentin.

Asuntojen tarjonta on lisääntynyt ja se on hidastanut vuokrien nousua. Asuntotuotanto on keskittynyt erityisesti pääkaupunkiseudulle ja suuriin kaupunkeihin. Kaupungistuminen voimistuu ja muuttoliikettä tapahtuu myös kaupunkien sisällä reuna-alueilta keskustan suuntaan. Yksi osatekijä tähän on väestön ikääntyminen. Senioriasukkaat hakeutuvat palvelujen läheisyyteen ja erityisesti kerrostaloihin. Kehitys tulee lähivuosina vahvistumaan.

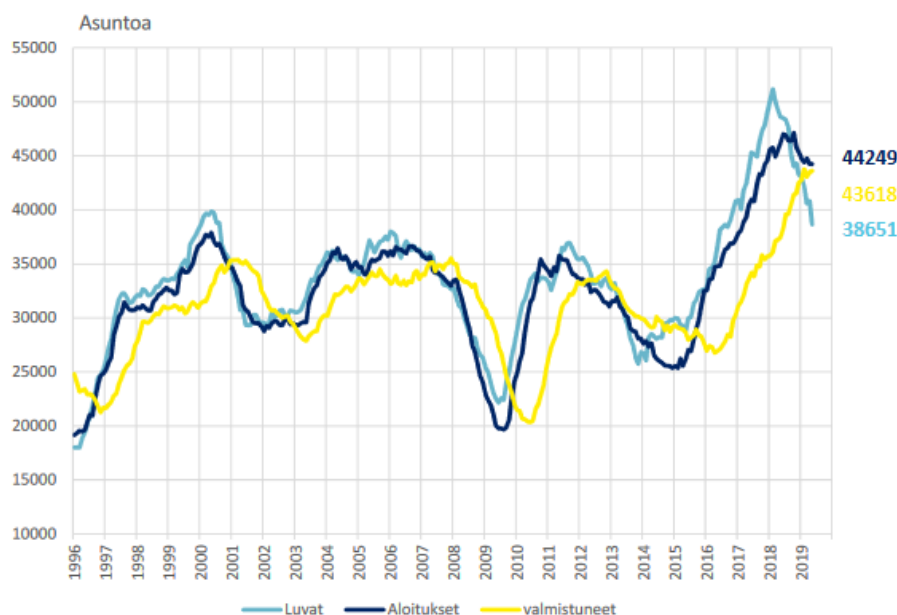
Vuokramarkkinoille on tullut myös runsaasti uutta tarjontaa. Erityisesti asunto- ja kiinteistörahastot ovat olleet aktiivisia, mutta myös yksityiset vuokranantajat ovat hankkineet lisää asuntoja. Matala korkotaso on houkutellut kiinteistö- ja asuntosijoittamiseen.

Rakentaminen jatkuu edelleen vilkkaana. Aloituksia on ollut tämän vuoden ensimmäisen vuosipuoliskon aikana vielä runsaasti. Uusien talonrakennushankkeiden aloitusmäärät ovat kuitenkin vähitellen lähteneet seuraamaan voimakkaasti alenevaa lupakehitystä. Tänä vuonna aloitetaan kuitenkin vielä lähes 40 000 uutta asuntoa. Lupamäärien kehitys viittaa, että ensi vuonna erityisesti kerrostalojen rakentaminen vähenee edelleen useilla tuhansilla. Kerrostalojen aloitusmäärät vähenevät nopeasti, sillä niiden luvat ovat laskeneet tämän vuoden tammi-heinäkuun aikana lähes 20 prosenttia. Talouskasvun jatkuminen ja matalalla säilyvät korot tukevat kuitenkin rakentamisen kysyntää, eikä rakentamisen romahtamista ole näköpiirissä. On kuitenkin olennaista kiinnittää huomiota paljon porua aiheuttaneisiin taloyhtiölainoihin ja niiden kasvuun. Kun asuntorakentaminen vähenee, tarkoittaa se myös taloyhtiölainojen nostojen vähenemistä.

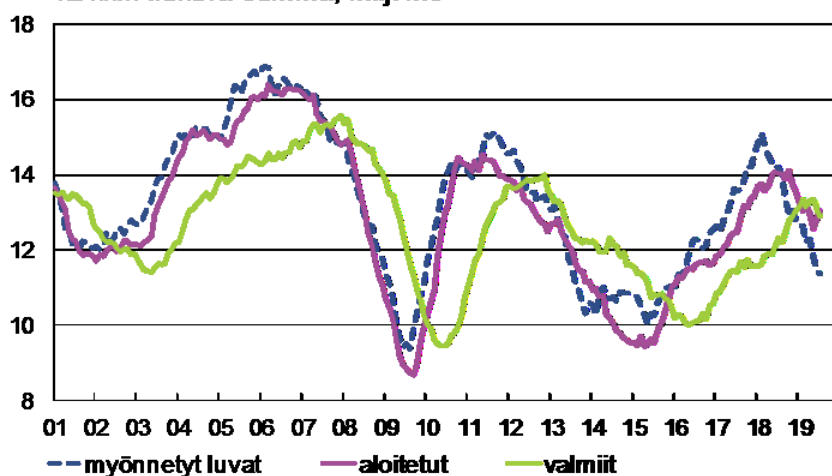
VTT:n asuntotuotantotarveselvityksen maltillisen skenaarion mukaan asuntoja pitäisi tuottaa vuosittain noin 27 500, jotta vastattaisiin kysyntään asuntomarkkinoilla ja erityisesti kasvavilla kaupunkiseuduilla. Kaupungistuminen näyttää kuitenkin etenevän niin nopeasti, että maltillinen asuntotuotantoskenario ei ole riittävä. Jotta kaupunkien asuntotuotanto vastaisi paremmin kysyntään, tarvitaan noin 35 000 asuntoa vuosittain.

Yksityisten vuokranantajien potentiaalia asuntotuotannon moottorina ei ole riittävän hyvin hyödynnetty. Vuokratulojen verotuksen keventäminen lisäisi kiinnostusta asuntosijoittamiseen ja synnyttäisi lisää asuntohankkeita ja olisi pitkällä tähtäimellä järkevää asuntopolitiikkaa. Yksityiset vuokranantajat ja yksityinen pääoma pitäisi nähdä selkeämmin asuntopolitiikan välineenä ja mahdollistajana.¹

¹ <https://tietokayttoon.fi/julkaisu?pubid=25602>



Asuinrakennukset 12 kk:n liukuva summa, milj. m³

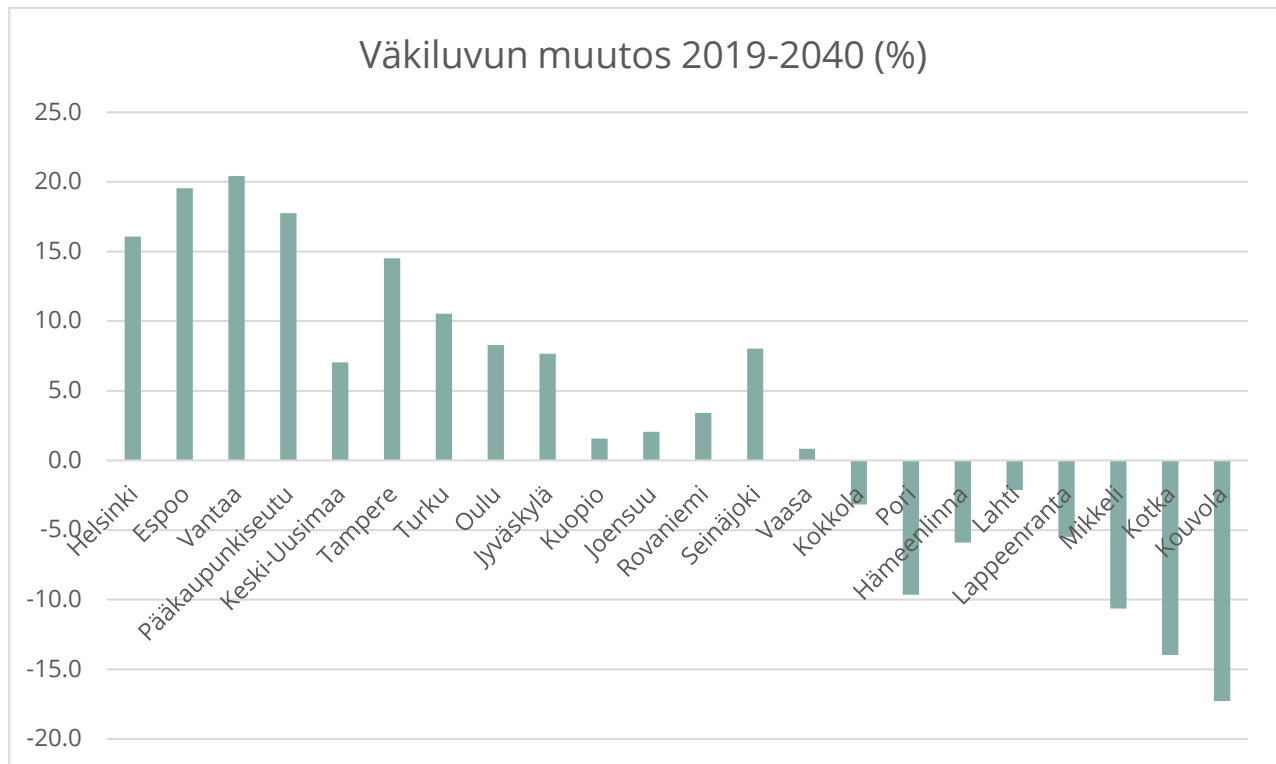


Rakennusluvut ovat lähteneet tämän vuoden aikana laskuun. Lasku on ollut selvää. Tänä ja ensi vuonna asuntotuotanto pysyy vielä korkealla tasolla, koska aloitukset tulevat alas viiveellä. Lupamäärät signaloivat kuitenkin selkeää rakentamisen suhdanteen hiipumista. Suomen kansantalouden näkökulmasta asuntotuotannon hiipuminen on huono suunta. Kasvavat kaupunkiseudut tarvitsevat lisää asuntoja ja työvoimaa, koska muuttoliike ei osoita hiipumisen merkkejä. Pahimmillaan asuntotuotannon hidastuminen tarkoittaa koko Suomen talouden kasvun hidastumista.

Toinen näkökulma asiaan on se, että asuntotuotannon hidastuessa mutta kysynnän yhä kasvaessa seuraus on se, että asuntojen hinnat ja vuokrat lähtevät jälleen nousuun. Se ei olisi hyvä kehitys työllisyyden kehityksen kannalta. Olennaista on, että asuntoja valmistuu kasvaville kaupunkiseuduille. Mikäli kannustimet asuntoihin sijoittamiseen eivät ole riittäviä, tullaan näkemään asuntojen hintojen ja vuokrien nousua. Yksityisiä vuokranantajia tarvitaan lisää, jotta asuntotuotanto pysy riittävällä tasolla ja ihmisille saadaan koteja sinne, missä ihmiset haluavat asua ja käydä töissä.

Väestömuutokset pitää ottaa huomioon entistä paremmin

Muuttoliike muuttaa asuntomarkkinoita Suomessa. Kysyntä kasvaa alueilla, joilla väestö kasvaa ja heikkenee alueilla, joilla väki vähenee. Väestökehitys ja muuttoliike ovat yksi keskeisimpiä ajureita asuntomarkkinoiden muutosten tulkitsemisessa.



Lähde: Tilastokeskus

	Väkiluvun muutos 2019-2040 (%)	Väkiluvun muutos 2019-2040
Helsinki	16,1	105424
Espoo	19,6	56312
Vantaa	20,4	47292
Pääkaupunkiseutu	17,8	210449
Keski-Uusimaa	7,1	8944
Tampere	14,5	34547
Turku	10,5	20335
Oulu	8,3	16988
Jyväskylä	7,7	10898
Kuopio	1,6	1882
Joensuu	2,1	1578
Rovaniemi	3,4	2155
Seinäjoki	8,0	5131
Vaasa	0,8	566
Kokkola	-3,2	-1509
Pori	-9,6	-8097
Hämeenlinna	-5,9	-3979
Lahti	-2,1	-2567
Lappeenranta	-5,5	-3982
Mikkeli	-10,6	-5699
Kotka	-14,0	-7330
Kouvola	-17,3	-14224

Lähde: Tilastokeskus

Tilastokeskuksen julkaisema uusi väestöennuste kuvaa mainiosti muutosta, mikä on edessä. Tarina ei sinänsä ole muuttunut. Kaupungistuminen jatkaa voimistumistaan. Uudet tilastot vain vahvistavat käsitystä. Ihmisten muuttoliike suuntautuu entistä vahvemmin kaupunkeihin ja muuttavat ovat tyypillisesti nuoria henkilöitä, jotka mahdollisesti perustavat perheen. Tämä johtaa siihen, että väkiluvun kasvu kertaantuu. Uusi ja vahvistuva ilmiö on se, että nuoret perheet eivät muutakaan enää kantakaupungista samassa mittakaavassa kehyskuntiin asumaan. Esimerkiksi Helsingissä on hyvin tyypillistä, että kaksi aikuista ja yksi lapsi jäävät asumaan ”ratikkakaupunkiin”, vaikka Helsingin kaksion hinnalla saisi omakotitalon kehyskunnasta.

Suomi tarvitsee lisää maahanmuuttoa ja erityisesti työ- ja koulutusperäistä maahanmuuttoa. Maahanmuutto lisääntyykin koko ajan. Maahanmuutto suuntautuu myös lähes poikkeuksetta kaupunkimaisille alueille ja erityisesti suurimpiin kasvukeskuksiin.

Alue	Väkiluku 2019 (ennuste)	Väkiluku 2024 (ennuste)	Yksiöt tammi-kesä 18-19	Kaksiot tammi-kesä 18-19	Kokonaisvuokra	Kokonaisvuokra
		muutos	mediaanin muutos	mediaanin muutos	Yksiöt mediaani	Kaksiot mediaani
Helsinki	655 276	33 888	3,0 %	2,7 %	790	998
Espoo	287 905	19 349	5,7 %	3,5 %	735	899
Vantaa	231 645	15 536	4,7 %	1,0 %	715	870
Pääkaupunkiseutu	1 184 529	69 160	3,0 %	2,7 %	758	923
Tampere	238 064	12 415	3,4 %	4,7 %	570	715
Turku	192 982	7 129	-1,8 %	0,0 %	557	695
Oulu	205 179	7 040	2,9 %	3,8 %	495	625
Lahti	120 113	515	1,2 %	4,1 %	500	650
Jyväskylä	142 397	4 663	-1,0 %	-1,1 %	545	660
Kuopio	119 097	1 712	2,5 %	1,0 %	560	695
Rovaniemi	63 196	1 146	0,3 %	-0,9 %	500	636
Seinäjoki	63 818	2 201	0,7 %	0,5 %	495	595
Vaasa	67 723	641	-4,3 %	-7,1 %	495	650
Joensuu	76 868	1 198	-1,9 %	-0,1 %	550	660
Pori	84 015	-1 848	1,9 %	0,6 %	430	550
Hämeenlinna	67 363	-732	4,4 %	9,7 %	541	730
Keski-Uusimaa	126 810	3 150	5,1 %	7,0 %	620	780
Kouvola	82 337	-3 861	4,4 %	3,1 %	396	550
Lappeenranta	72 590	-644	1,6 %	1,4 %	530	670
Kotka	52 432	-2 009	-4,4 %	2,9 %	420	559
Kokkola	47 697	67	3,6 %	-0,6 %	494	580
Mikkeli	53 567	-1 253	-3,3 %	-1,6 %	500	600
Koko maa	5 524 566	27 875	2,6 %	2,6 %	568	720

Lähde: Tilastokeskus, Vuokraovi.com

Asumispreferenssien muutos on todella merkittävä verrattain lyhyessä ajassa. Kaupunkien on syytä tarkastella väestöennusteitaan tarkasti. On myös mahdollista, että uudessakin väestöennusteessa kaupunkien kasvu ennustetaan alakanttiin. Suomi tarvitsee tulevaisuudessa entistä enemmän työ- ja koulutusperäistä maahanmuuttoa. Asumisen kohtuullinen hinta voisi olla yksi vetovoimatekijä Suomelle. Siksi on olennaista, että tarjontaa on riittävästi. Suomi on vetovoimainen maa ja maahanmuuton kasvu on todennäköistä. Suomen etu on, että tänne halutaan tulla elämään ja työskentelemään. Helsinkiläisistä jo noin 15 prosenttia on maahanmuuttajataustaisia. OECD:n tutkimuksessa², jolla mitataan työelämän ja muun elämän

2 <http://www.oecdbetterlifeindex.org/topics/work-life-balance/>

tasapainoa, Helsinki ja Suomi menestyvät loistavasti. Jotta hyvinvointiyhteiskunta voidaan pitää pystyssä, Suomi tarvitsee entistä enemmän ihmisiä tekemään töitä ja elämään elämäänsä.

Kaupunkiseuduista kehittyä entistä yhtenäisempiä kokonaisuuksia. Parhaiten tuo kehitys näkyy pääkaupunkiseudulla, jossa hallinnollisten kuntarajojen merkitys hämärtyy. Keväällä Helsingin seudun liikenteen lippu-uudistus konkretisoi entisestään kehitystä. Tunnettu asuntomarkkina-asiantuntija Osmo Soininvaara totesikin, että ”Helsinki laajeni uudistuksen myötä Matinkylään ja Myyrmäkeen”³. Tämä huomio kannattaa myös yksityisten vuokranantajien ja vuokralaisten noteerata tarkasti, vaikka huomiossa onkin pieni piikki hallinnollisiin rajoihin.

Kasvat kaupunkit tarvitsevat asuntoja. Kaavoituksen jouhevuus, rohkeus kasvaa ylöspäin, joukkoliikenteen toimivuuden parantaminen ja sääntelyn vähentäminen nousevat entistä tärkeämmäksi tulevinä vuosina ja vuosikymmeninä. On selvää, että varsinkin suurten kaupunkien asuntotuotanto ja asuntopolitiikka on syytä suunnata entistä vahvemmin markkinaehtoiseen asuntotuotantoon. Muuten kysyntään vastaaminen tulee liian haastavaksi. Pelkästään pääkaupunkiseudulle tarvitaan vuoteen 2040 mennessä vähintään 150 000 asuntoa. Investointitarve on kymmeniä miljardeja euroja.⁴ Ei ole vaikea ymmärtää, että julkiset resurssit eivät riitä, vaan tarvitaan ensisijaisesti yksityisiä investointeja, jotta kasvavaan asumisen kysyntään voidaan vastata. Siksi on erittäin tärkeää, että kannattavaa yksityistä vuokraustoimintaa voidaan tehdä myös tulevaisuudessa. Se on ennen muuta vuokralaisten etu.

Kotitalouksien velkaantuminen ja asuntomarkkinat

Kaupungistuminen vahvistuu, maahanmuutto lisääntyy, vuokra-asuminen yleistyy ja asumisen kysyntä kaupungeissa nousee. Kaikki nuo edellä mainitut asiat tapahtuvat tämän päivän Suomessa. Asumispreferensseissä on tapahtunut iso muutos 2010-luvulla. Vaikka verojärjestelmä ohjaa omistusasumiseen, entistä suurempi osa ihmisistä pitää vuokra-asumista itselleen parhaiten sopivana asumismuotona. Takavuosina vuokra-asumista pidettiin ”kakkosluokan” kansalaisten asumismuotona. Monelle kotitaloudelle sitoutuminen 25 vuoden asuntolainaan saattaa kuitenkin nykyään tuntua pitkältä ajalta muuttuvissa työelämän haasteissa. Vuokra-asumisen helppous ja vaivattomuus kiinnostaa, eikä asumismuotoa pidetä enää samalla tavalla statuskysymyksenä kuin aiemmin.

Sijainnin merkitys on kasvanut asumispreferenssien muutoksen myötä. Monelle omistusasuminen tietyllä alueella saattaa olla mahdotonta, mutta vuokra-asuminen onkin mahdollista. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla entistä useampi haluaa asua raiteiden varressa. Kysyntä nostaa asumisen hintaa, jos tarjonta ei pysy perässä. Asumiseen ja sijaintiin halutaan panostaa. Siksi myös ihmiset

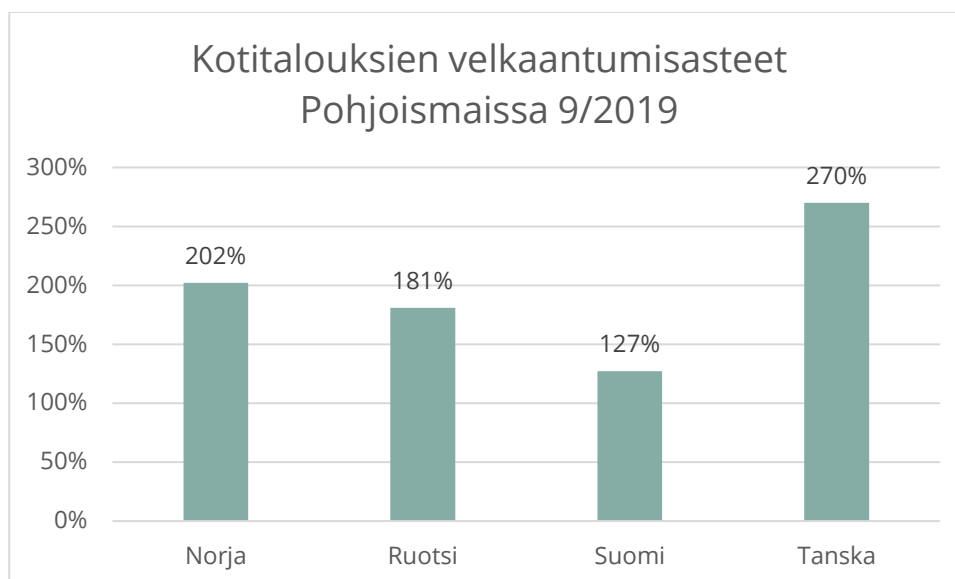
³ <https://twitter.com/OsmoSoininvaara/status/1122169543558881280>

⁴ <https://vuokranantajat.fi/2019/10/kotitalouksienvelkaantuminen/>

käyttävät suuremman osan tuloistaan asumiseen. Syynä ei siis ole ainoastaan vuokrien nousu. Aivan viime vuosina lisääntynyt tarjonta on myös selvästi hidastanut vuokrien nousua. Osaltaan asuntorakentamisen vahvaa suhdannetta ovat olleet mahdollistamassa taloyhtiölainat, mikä on osoittautunut toimivaksi tavaksi niin uudiskohteiden rakentamiseen kuin korjaustenkin rahoittamiseen. Taloyhtiölainat ovat mahdollistaneet uusia ratkaisuja, mikä on edesauttanut myös rakennusalan kehitystä.

Tilastokeskus muutti tarkentuneiden tietojen valossa kotitalouksien osuutta taloyhtiölainoista. Kotitalouksien vastuulla taloyhtiölainoista onkin nykyään 16,2 miljardia euroa, kun aiemmin arvioitiin, että määrä oli yli 21 miljardia. Tämä pitää ottaa huomioon, kun harkitaan kotitalouksien velkaantumisen uusia sääntelykeinoja. Uuden tilaston mukaan myös kotitalouksen velkaantuminen tarkentui 127,2 prosenttiin eli aikaisempaa alemmalle tasolle. On huomioitava, että myös kotitalouksien varallisuus on kasvanut koko selvästi.

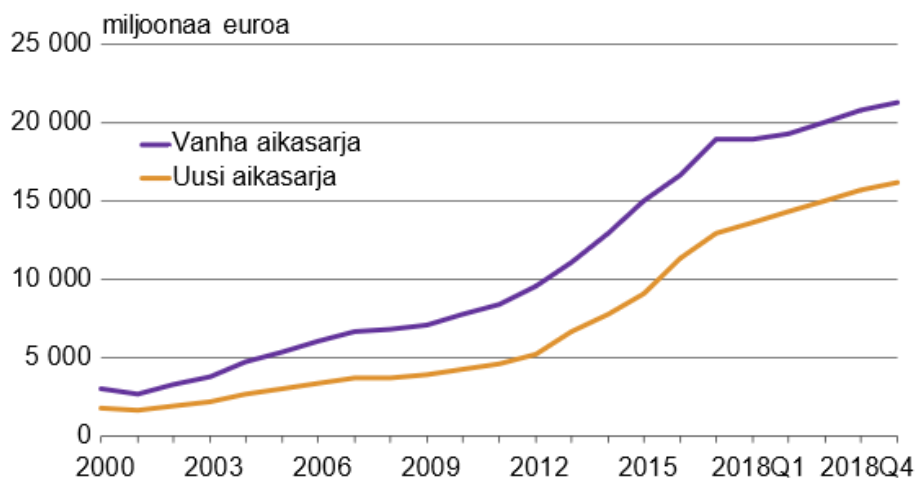
Suomalaisten kotitalouksien velkaantuminen on pohjoismaisella tasolla hyvin maltillista. Myös Euroopan tasolla Suomi kuuluu keskikastiin. Keskustelun ongelma osittain myös on, että velkaantuminen ymmärretään usein väärin ja velkaantua voi monella eri tavalla. Velasta puhuttaessa pitäisi aina laskea myös varallisuus, mikä tuntuu unohtuvan liian usein kokonaisuudesta.



Lähde: Tilastokeskus

Kun päätöksiä uusista sääntelytoimista tehdään, pitää harkita tarkkaan päätösten vaikutukset. Pahimmillaan asuntotuotanto hidastuu voimakkaasti, minkä seuraukset kansantaloudelle ovat erittäin haitalliset. Asuntotuotannon hidastuminen ei ole toivottavaa, kun tavoitellaan työllisyyden kasvua ja hyvinvointiyhteiskunnan rahoituksen turvaamista.

KUVIO 1. KOTITALOUSSEKTORIN TALOYHTIÖLAINOJEN KEHITYS
VUOSINA 2000–2019/1. NELJÄNNES



Lähde: Rahoitustilinpito, Tilastokeskus

Asumismenojen kasvu suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin on jatkuva keskustelun aihe. Vähän väliä keskustelussa todetaan asuntojen hintojen ja vuokrien lähteneen käsistä. Sinänsä on hyvä, että asiasta⁵ keskustellaan. Välineet hintojen ja vuokrien kehityksen hallintaan ovat olemassa eli asumisen hintaan pystytään vastaamaan käytännössä vain varmistamalla riittävä tarjonta.

Edellytyksiä kohtuuhintaiseen asumiseen voidaan parantaa kaikilla tasoilla. Kaavoitusta pitää kehittää ja joustavoittaa, tonttitarjontaa parantaa, rakentamisen sääntelyä pitää keventää ja asumisen verotusta on kevennettävä.

Kotitalouksien velkaantumista pohtineen työryhmän⁶ esityksistä pitää vielä tehdä kunnon vaikutusarviot ja päivittää uudet tiedot ja tilastot osaksi kokonaisuutta. Tarkoitus työryhmän tavoitteella on hyvä ja perusteltu, mutta käytännön ehdotukset ovat ylimitoitettuja. Lisäksi erityisesti enimmäisluototusasteen säätäminen luotettavasti vaatii positiivisen luottorekisterin luomista. Tämä jo itsessään alleviivaa tarvetta pidemmälle siirtymäajalle.

⁵ <https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2019/asuntomarkkinat-euroopassa-missa-riski-sinne-varoitusta-suositus/>

⁶ https://vm.fi/artikkeli/-/asset_publisher/kotitalouksien-velkaantumista-hillittava-uusin-keinoin

Yksityisten vuokranantajien verotus

Suomessa asumismuotoja kohdellaan verotuksessa epätasa-arvoisesti. Hyvän veropolitiikan periaatteisiin kuuluu, että ihmisten valintoja pyritään ohjaamaan mahdollisimman vähän.⁷ Asumisen verotus ohjaa kuitenkin Suomessa omistusasumiseen. Merkittävin ero asumismuotojen verokohtelussa on siinä, että vuokratuloja verotetaan, kun taas omistusasuminen on verotonta. Yksityinen vuokranantaja maksaa 30 prosentin pääomatuloveroa vuokratulostaan, vaikka verotettavan vuokratulon mediaani on noin 250 euroa kuussa. Yksityinen vuokranantaja on siis tyypillisesti pienvuokranantaja. Tietenkin tuo vero päätty vuokralaisen maksettavaksi. Pellervon Taloustutkimus PTT:n mukaan pääomatuloveron osuus vuokrasta on noin 15 prosenttia. Jos asunnon vuokra on 700 euroa, pääomatuloveron osuus on siis yli 100 euroa.

Käytännössä on siis kaksi vaihtoehtoa, jotta omistusasumista ja vuokra-asumista kohdeltaisiin tasavertaisemmin: omistusasumisen verotuksen kiristäminen tai vuokratulojen verotuksen keventäminen. Omistusasujat ovat pääsääntöisesti parempituloisia kuin vuokra-asujat, joten vuokratulojen verotuksen keventäminen keventäisi pienituloisempien asumiseen kohdistuvia veroja.

Yksityiset vuokranantajat tekevät hyvää ja maksavat reippaasti veroja valtiolle, joilla mahdollistetaan hyvinvointiyhteiskunnan palveluja. Pääomatuloveroja yksityiset vuokranantajat maksavat jo lähes 600 miljoonaa. Kun otetaan huomioon myös muut verot, kuten varainsiirtovero ja kiinteistöverot, joita yksityiset vuokranantajat vuokraustoiminnastaan maksavat, ollaan miljardiluokassa, jolla osaltaan mahdollistetaan suomalaisen yhteiskunnan hyvinvointipalveluja.

Yksityiset vuokranantajat tekevät paljon hyvää. Kaikista tärkeintä on se, että yksityiset vuokranantajat tarjoavat kodin lähes puolelle miljoonalle suomalaiselle. Osittain yksityiset vuokranantajat ovat mahdollistaneet myös sen, että asunnottomuus on Suomessa erittäin matalalla tasolla jopa Pohjoismaiden vertailussa. Asuntopolitiikka on perusperiaatteiltaan asunnottomuuden torjumista. Ilman asuntoa on mahdotonta olla osa yhteiskuntaa ja elää merkityksellistä elämää inhimillisellä tasolla.

Kokonaisuudessaan yksityiset vuokranantajat ovat tärkeä osa Suomen toimivia vuokramarkkinoita, mitä ei pidä jättää huomiotta, kun päätöksiä tehdään.

⁷ <https://vatt.fi/documents/2956369/3012245/j63.pdf>

Vuokratulojen verotuottovaikutus, M€	2020
Valtio	-573
- josta tulovero pääomatulosta	-555
- josta progressiivinen tulovero	-16
- josta yleisradiovero	-3
Kunnat	-15
Seurakunnat	-1
Kansaneläkelaitos	-1
Yhteensä	-590

Lähde: Valtiovarainministeriö

Kaupunkien vuokramarkkinanäkymät

Seuraavassa tarkastellaan eri kaupunkien vuokramarkkinanäkymiä Vuokraovi.comin tilastojen valossa. Tilastotiedot ovat tammi-kesäkuulta 2019. Suomen Vuokranantajien vuokramarkkinakatsaus on tehty tässä laajuudessa neljättä kertaa.

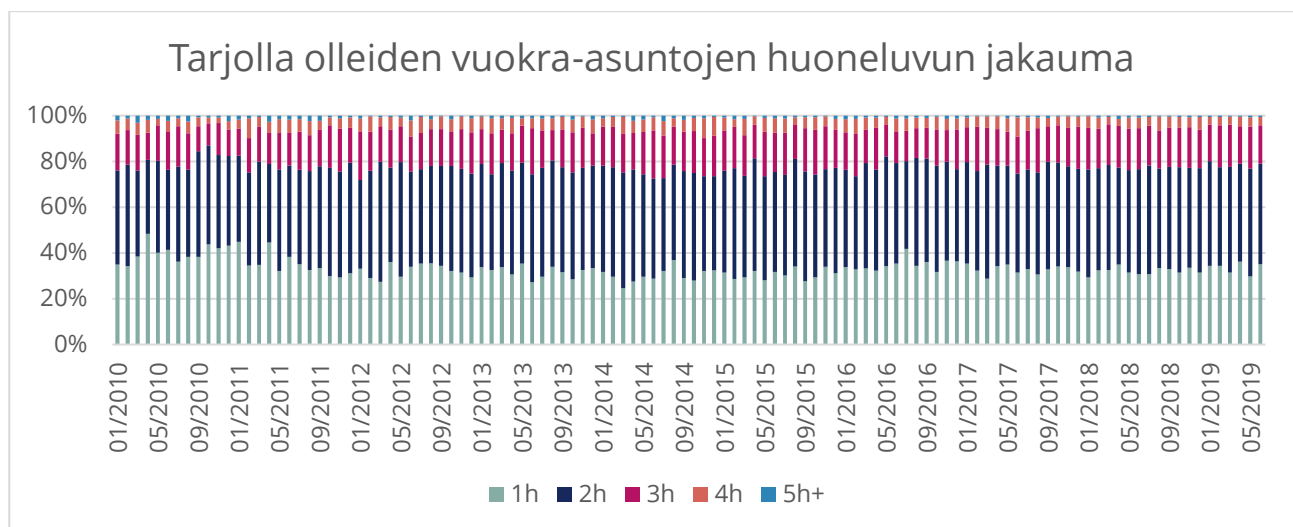
Helsinki

yksiöt	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
<i>kaikki</i>	26.38	790	3.0 %
yksityisilmoittajan	27.94	783	0.9 %
yrittäjäilmoittajan	26.21	790	2.7 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
<i>kaikki</i>	20.53	998	2.7 %
yksityisilmoittajan	21.14	990	2.5 %
yrittäjäilmoittajan	20.51	998	2.6 %

muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

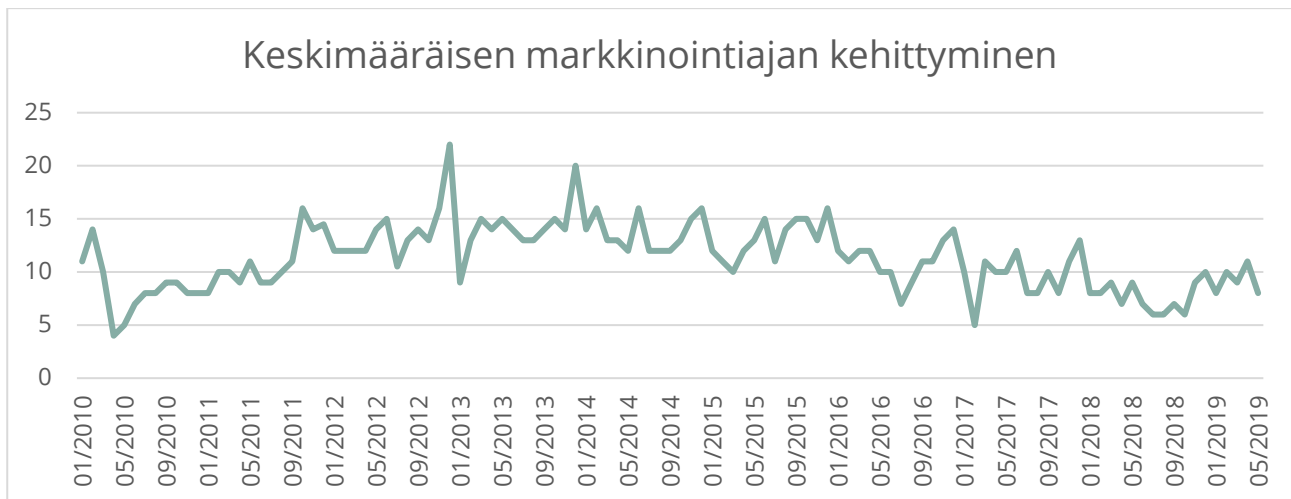
Hyvien yhteyksien varrella olevien asuntojen kysyntä on kasvussa. Tämä tarkoittaa myös hintojen ja vuokrien nousua Helsingissä. Kehärata, Länsimetro ja tuleva Raide-Jokeri parantavat alueiden saavutettavuutta ja kiinnostavuutta asukkaiden silmissä. Helsingin asuntomarkkinat näyttävät suuntaa koko Suomen asuntomarkkinoille. Siksi pääkaupungin asuntomarkkinan seuraaminen on tärkeää.

Helsingin asuntomarkkinoita tarkasteltaessa on syytä huomata, että asuntomarkkinat vaihtelevat voimakkaasti kaupungin sisällä. Punavuoren ja Jakomäen asuntomarkkinoita katsottaessa on kiinnitettävä huomiota aivan erilaisiin asioihin.



Lähde: Vuokraovi.com

Paljon riittää puhetta, että yksiöitä on rakennettu liikaa. Kun tarkastellaan asuntojen kysyntää tarkemmin, huomataan, ettei yksiöiden vuokramarkkinakysynnässä ole tapahtunut juurikaan muutoksia viime vuosina. 2010-luvun alussa yksiöitä oli tarjolla suhteellisesti enemmän kuin viime vuosina. Kotitalouksien koko pienenee yhä, mikä lisää pienten asuntojen kysyntää pääkaupunkiseudulla.



Lähde: Vuokraovi.com

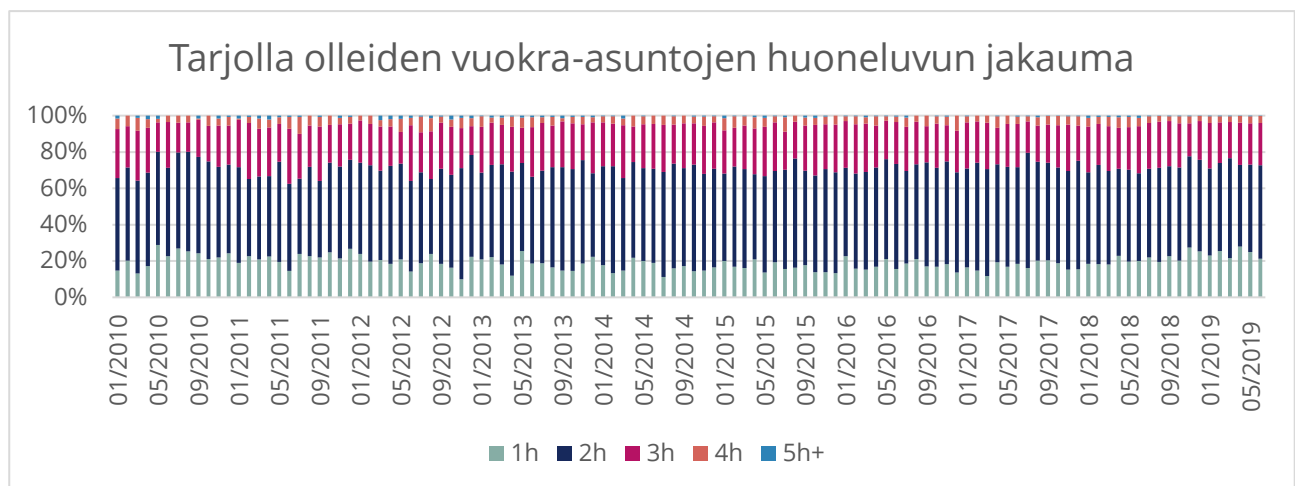
Markkinointiajat ovat Helsingissä trendinomaisesti laskeneet vuodesta 2013 alkaen. Tyypillisesti asunto menee vuokralle alle kahdessa viikossa. Vuokra-asunnon markkinointiaikojen lyheneminen voi viitata myös siihen, että vuokralainen on nykyisin entistä helpompi löytää. Vuokravälityssivustojen käytettävyys on parantunut sekä vuokranantajille että vuokralaisille.

Espoo

yksiöt		neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
	<i>kaikki</i>	23.30	735	5.7 %
	yksityisilmoittajan	22.62	727	0.7 %
	yrittäjäilmoittajan	23.43	736	6.5 %
kaksiot		neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
	<i>kaikki</i>	18.80	899	3.5 %
	yksityisilmoittajan	17.90	890	0.7 %
	yrittäjäilmoittajan	18.84	900	3.6 %

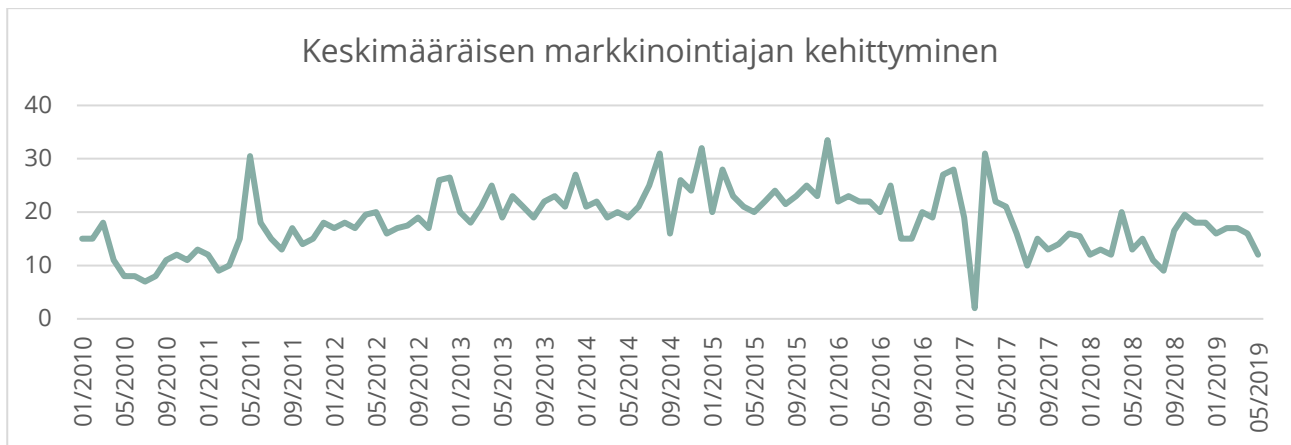
muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Espoo on uuden väestöennusteen mukaan yksi Suomen nopeimmin kasvavista kaupungeista. Pääkaupunkiseudun vetovoima on valtavaa, mikä näkyy voimakkaasti Espoon asuntomarkkinatilanteessa.



Lähde: Vuokraovi.com

Espoossa tarjolla yksiöiden osuus on hieman kasvanut viime vuosina. Kysyntä pienille asunnoille on kasvanut erityisesti Länsimetron asemien läheisyydessä. Yksiöiden osuus vuokra-asunnoista on kuitenkin edelleen verrattain pieni, mikä on syytä ottaa huomioon. Kysyntää on yksiöille ja kaksioille hyvillä sijainneilla.



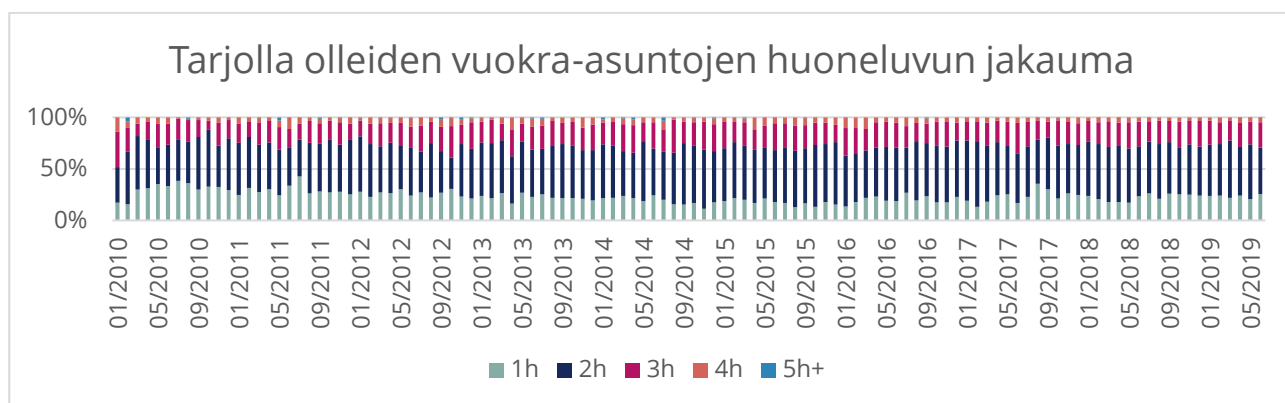
Lähde: Vuokraovi.com

Markkinointiajat ovat Vuokraovi.comin palvelussa edelleen lyhentyneet. Vuokralainen löytyy keskimäärin kahdessa viikossa. Tyhjien kuukausien riski ei ole korkea. Asuntojen kysyntä on tarjonnan lisääntymisestä huolimatta kovaa. Espoosta todennäköisesti haetaan väljempää asumista. Muutos ihmisten asumispreferensseissä ja vuokra-asumisen suosion kasvu näkyy vuokra-asuntomarkkinoilla.

yksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
<i>kaikki</i>	22.87	715	4.7 %
yksitysilmoittajan	23.46	695	3.2 %
yrittäjäilmoittajan	22.80	719	4.7 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
<i>kaikki</i>	17.91	870	1.0 %
yksitysilmoittajan	18.00	850	8.7 %
yrittäjäilmoittajan	17.90	870	0.6 %

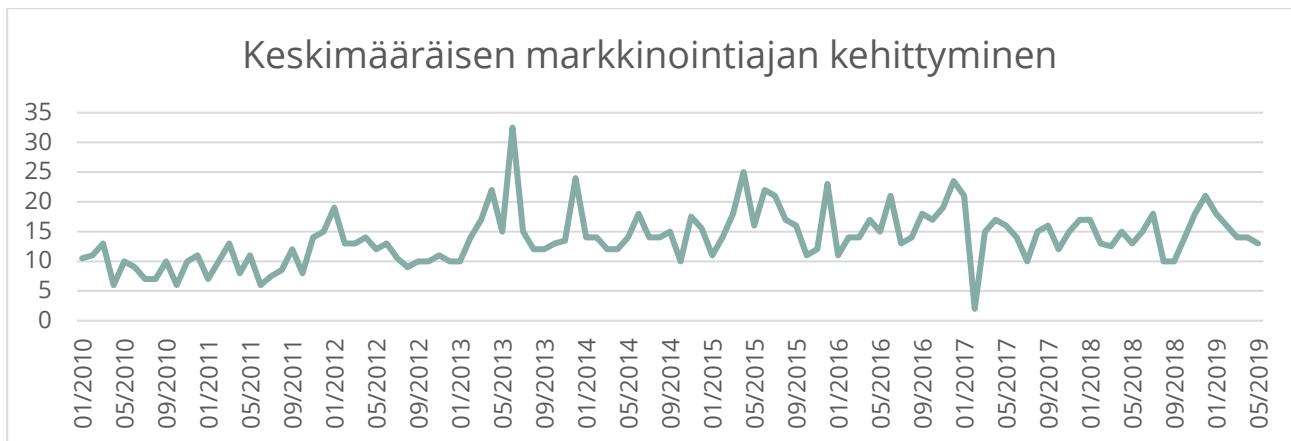
muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Vantaan vuokramediaanit ovat nousseet selvästi. Vaikka Vantaan asuntotuotanto on ollut pääkaupunkiseudulla suhteellisesti ripeintä, myös kaupungin vetovoima on vahvistunut. Kehärata on mahdollistanut isoja asuntorakentamiskokonaisuuksia. Asuntorakentaminen on osaltaan keventänyt asumisen kysyntää. Vantaan kehitys on ollut viime vuosina erittäin myönteistä. Kaupunki on onnistunut myös asuntopolitiikassa. Ilman hyvää kaupunkisuunnittelua positiivinen kehitys ei olisi mahdollista.



Lähde: Vuokraovi.com

Vaikka huolta Vantaan yksiöiden liikatuotannosta on riittänyt on mediaa myöten, tarjolla olevien vuokra-asuntojen jakaumassa se ei juuri näy. Yksiöitä on tarjolla verrattain vähän. Tämä kertoo siitä, että kysyntää pienille asunnoille edelleen on. Pääkaupunkiseudusta muodostuu entistä yhtenäisempi kokonaisuus. Kehäradan rakentaminen on tuonut asukkaille aivan uusia mahdollisuuksia.



Lähde: Vuokraovi.com

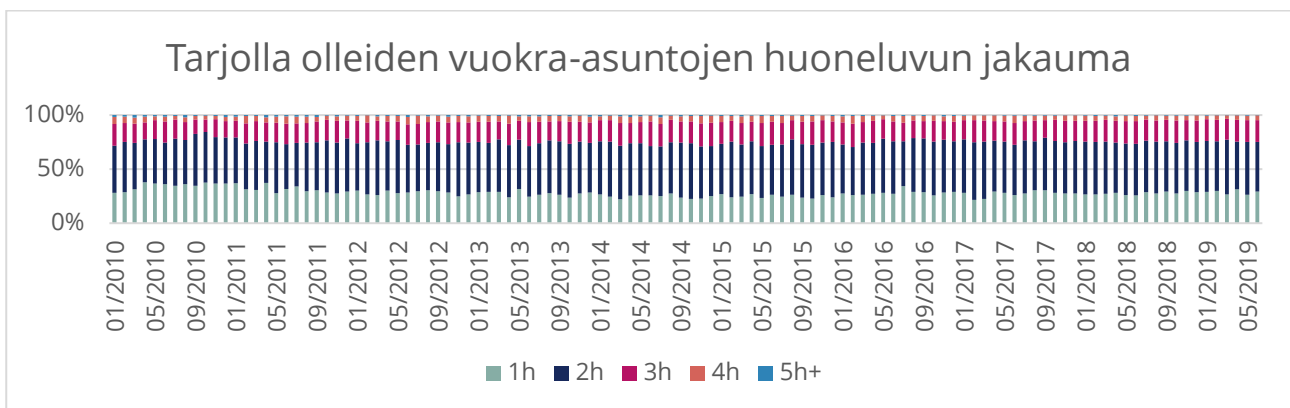
Markkinointiaika aika on pysynyt viime vuosina samana, mikä kertoo vahvasta kysynnästä. Vantaan väkiluku kasvaa vauhdikkaasti ja väestöennuste lupaa kasvun jatkuvan reippaana. Vuokra-asuntoon löytyy vuokralainen Vantaalla keskimäärin kahdessa viikossa.

Pääkaupunkiseutu

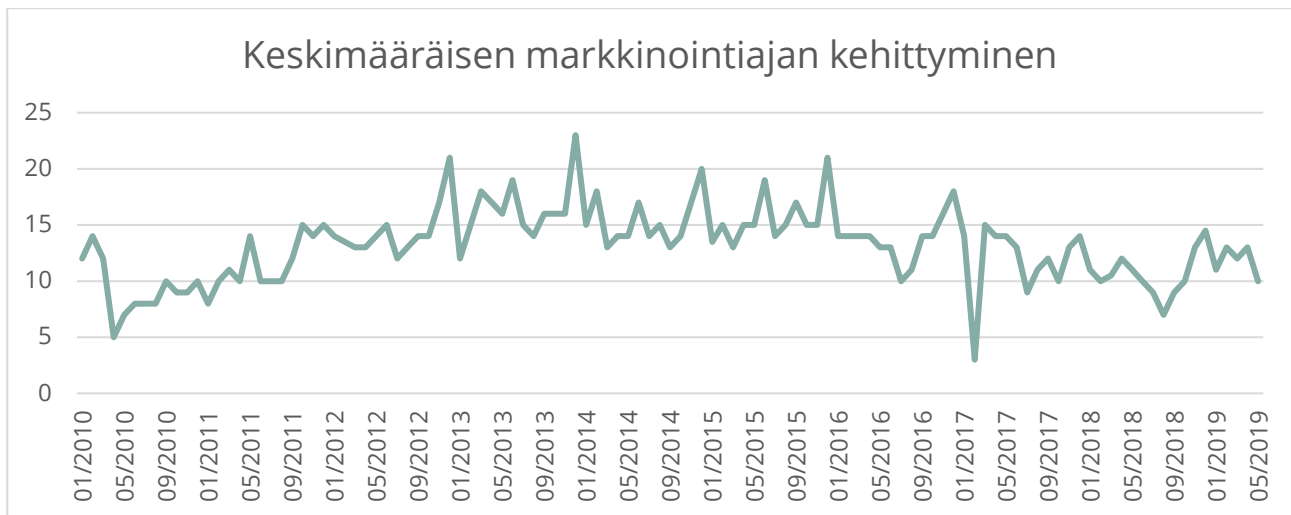
yksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	24.83	758	3.0 %
yksityisilmoittajan	25.74	750	2.4 %
yritysilmoittajan	24.82	759	3.1 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	19.19	923	2.7 %
yksityisilmoittajan	19.34	900	3.8 %
yritysilmoittajan	19.18	924	2.7 %

muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Mikrosijainnin merkitys kasvaa ja sen vaikutus vuokrattavuuteen on merkittävä. Vuokranantajien on syytä ottaa tämä entistä paremmin huomioon. Paikallistuntemus nousee entistä isompaan arvoon. Pääkaupunkiseudulla on eri alueilla hyvin erilaisia asuntomarkkinoita. Yksityisen vuokranantajan pitää tunnistaa alueiden erilaiset erityispiirteet ja arvioida omaa strategiaansa suhteessa niihin.



Lähde: Vuokraovi.com



Lähde: Vuokraovi.com

Markkinointiajat ovat pysyneet aika vakaina ja edelleen tapahtuu lievää laskua. Pääkaupunkiseudun asukasmäärä kasvaa voimakkaasti, mikä pitää asumisen kysyntää yllä huolimatta voimakkaasta tarjonnan lisäyksestä. Markkinointiajat ovat niin lyhyitä, että vuokrien nousu ainakin tietyillä alueilla näyttää ilmiselvältä.



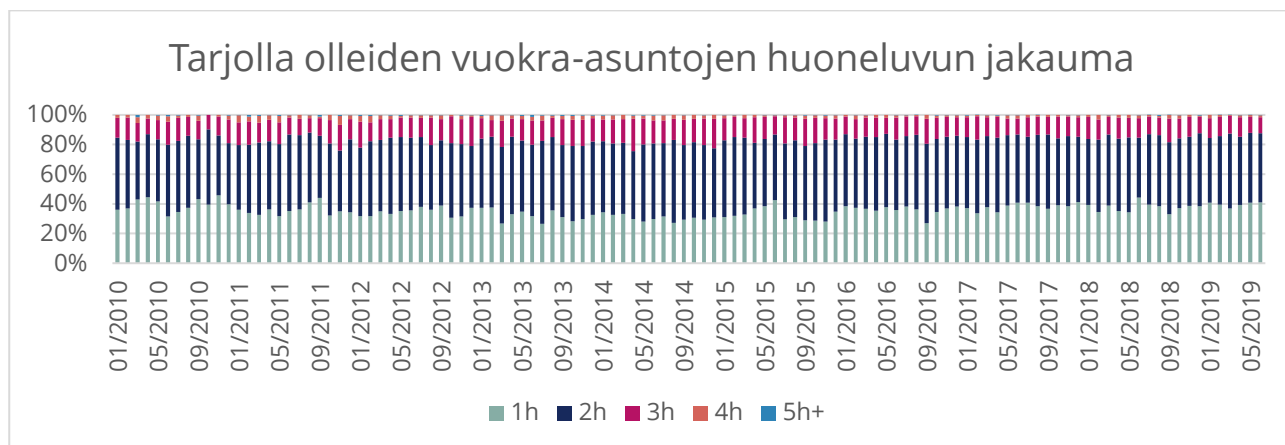
Tampere

yritykset	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	19.14	570	3.4 %
yksityisilmoittajan	19.20	570	1.2 %
yritysilmoittajan	19.14	570	4.0 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	14.92	715	4.7 %
yksityisilmoittajan	15.46	736	4.9 %
yritysilmoittajan	14.83	707	4.6 %

muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

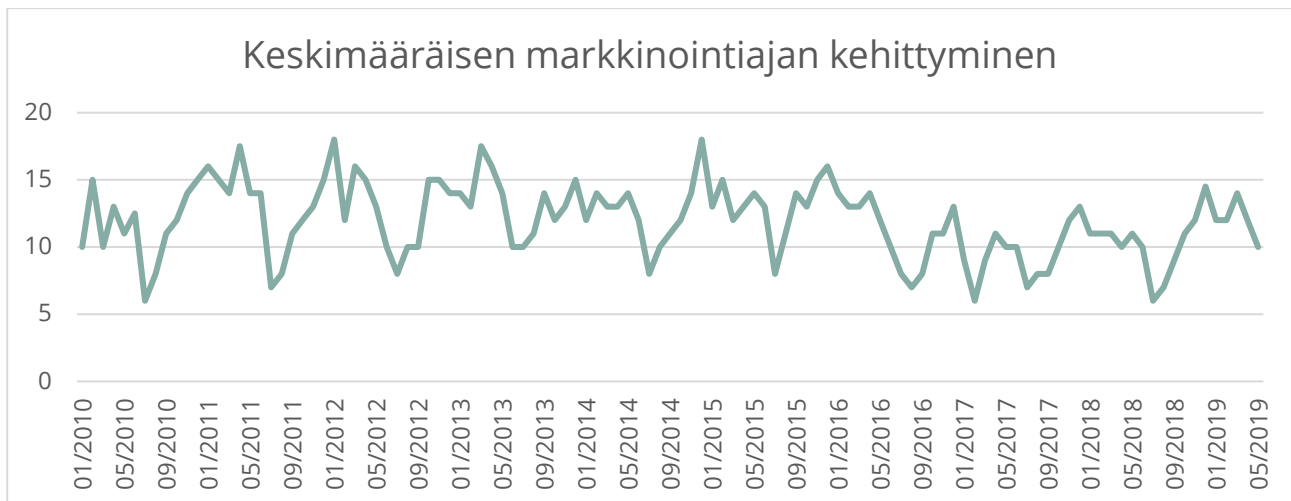
Tampereella vuokrien nousu on tarkasteluajanjaksolla jatkunut. Muuttoliike on ollut positiivista. Tampere on myös investoinut merkittävästi kaupunkirakenteeseen, mikä on synnyttänyt runsaasti uusia asuntoja.

Uusien asuntojen vuokrat ovat korkeampia kuin vanhempien asuntojen, mikä nostaa vuokramediaania. Tampereen uusista asunnoista merkittävä osa on kohdistunut myös keskustan alueelle tai hyvien yhteyksien varrelle, mikä vahvistaa uusien asuntojen neliövuokramediaanien nousua. Kysyntä asumiselle kasvaa Tampereella edelleen vahvasti. Pääkaupunkiseutu on selkeä veturi, mutta Tampereen seudun asema Suomen kakkoskeskuksena on entistä selkeämpi.



Lähde: Vuokraovi.com

Yksioiden osuus Tampereen vuokramarkkinoilla on hienoisesti kasvanut. Kotitalouksien keskikoon pienemisen ja väestönkasvun myötä kysyntää pieniin asuntoihin edelleen löytyy. Kasvanut tarjonta on vastannut kysyntään. Tänä vuonna rakennuslupamäärät ovat laskeneet huomattavasti, mikä tarkoittaa, että asuntotuotantomäärät tulevat Tampereella hiipumaan tulevina vuosina.



Lähde: Vuokraovi.com

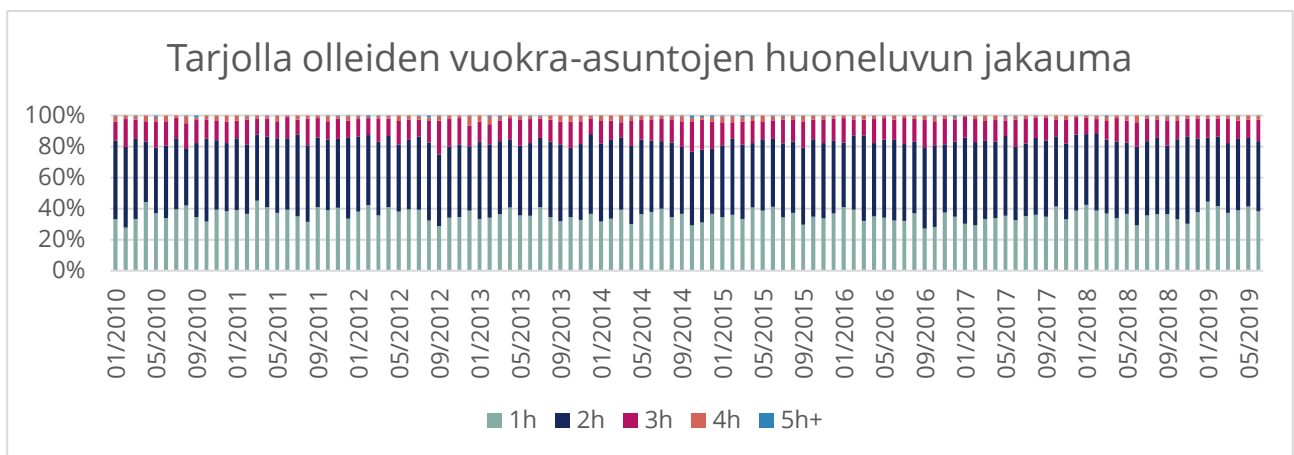
Tampereella keskimääräiset markkinointiajat ovat pysyneet suhteellisen tasaisina, mikä saattaa hidastaa vuokrien nousua. Lisääntynyt tarjonta näkyy.

Turku

yksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
<i>kaikki</i>	17.88	557	-1.1 %
yksitysilmoittajan	18.00	540	-1.8 %
yrittäjäilmoittajan	17.86	560	-1.2 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
<i>kaikki</i>	14.51	695	0.0 %
yksitysilmoittajan	14.35	680	2.4 %
yrittäjäilmoittajan	14.51	695	-0.3 %

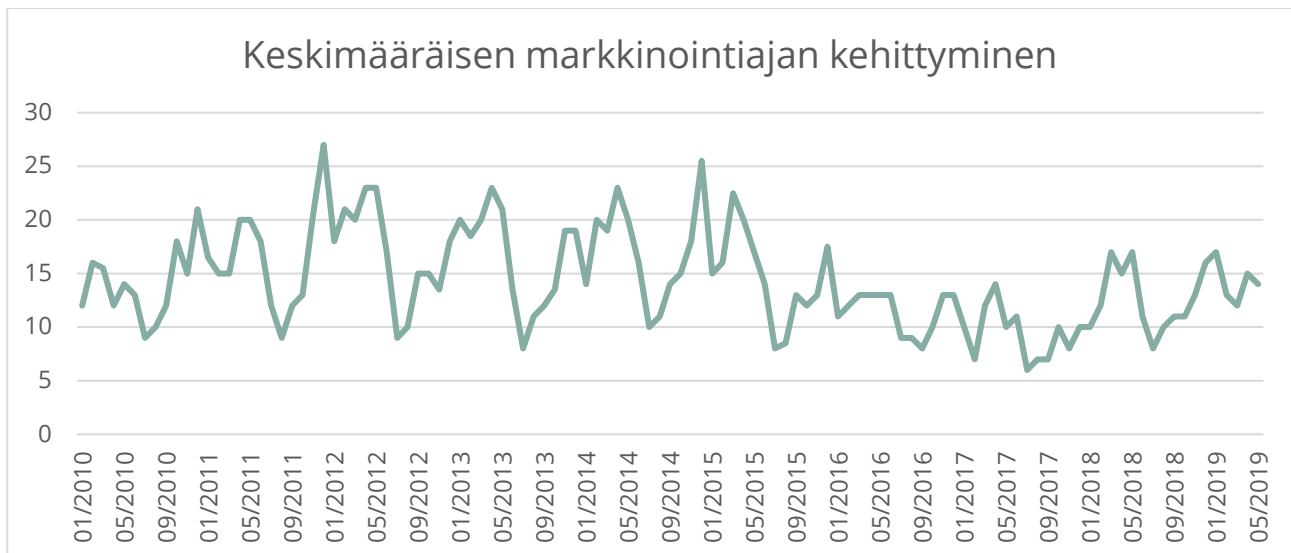
muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Turun vuokratasoissa tapahtui tarkastelujaksolla käänne alaspäin pitkän reippaan nousukauden jälkeen. Vuoden 2018 loppuun mennessä Turun vuokrataso lähes saavutti Tampereen vuokratason. Kevään 2019 aikana Tampereen kaula jälleen kasvoi eli Tampereen vuokrataso nousi jälleen Turun vuokratasoa enemmän. Turun asuntotuotanto on ollut viime vuosina reipasta ja näyttää siltä, että kysyntä on nyt tasoittumassa. Kuten Tampereella myös Turussa rakennuslupamäärät ovat kääntyneet tänä vuonna selvään laskuun. Tämä tarkoittaa asuntotuotannon hiipumista lähivuosina. Vielä ensi vuonna asuntoja valmistuu runsaasti, mikä saattaa vaikuttaa Turussa vuokrattavuuteen.



Lähde: Vuokraovi.com

Tarjolla olleiden vuokra-asuntojen jakauma on Turussa pysynyt melko vakaana. Yksioiden osuus on viime vuosien aikana hieman noussut, koska pienten asuntojen tarjonta on kasvanut.



Lähde: Vuokraovi.com

Markkinointiajoissa on nähtävissä jopa pientä kasvua. Markkinatilanne on siis Turussakin pitkän markkinointiaikojen laskukauden jälkeen hieman tasaantunut. Lisääntynyt tarjonta ja nopea vuokrien nousu näkyvät markkinatilanteessa. Markkinointiajan hienoinen nousu kertoo myös uusimman tarkastelun vuokrien laskusta.

Oulu

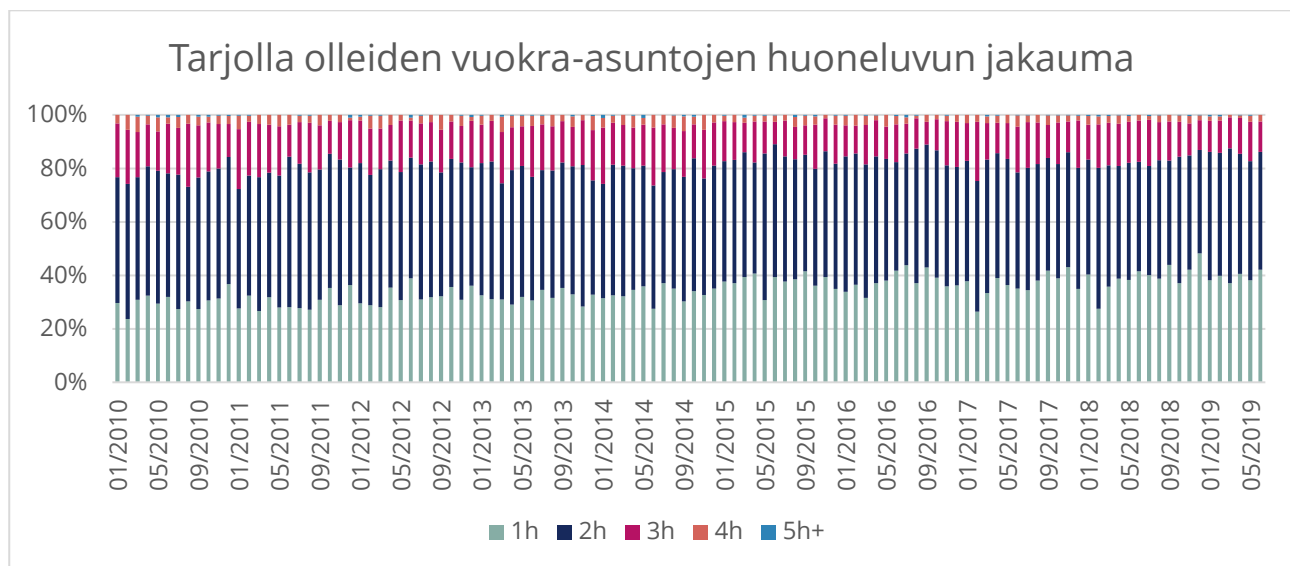
yksiöt	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	17.14	495	2.9 %
yksitysilmoittajan	17.59	510	6.6 %
yritysilmoittajan	17.07	490	2.4 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	13.18	625	3.8 %
yksitysilmoittajan	12.95	635	-0.3 %
yritysilmoittajan	13.18	625	4.2 %

muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Kokonaisvuokran mediaani yksiöissä on lähes 500 euroa. Yksityisten vuokranantajien vuokrat yksiöissä ovat nousseet tarkastelussa, kun taas kaksioissa yksityisten vuokranantajien vuokrat ovat jopa laskeneet.

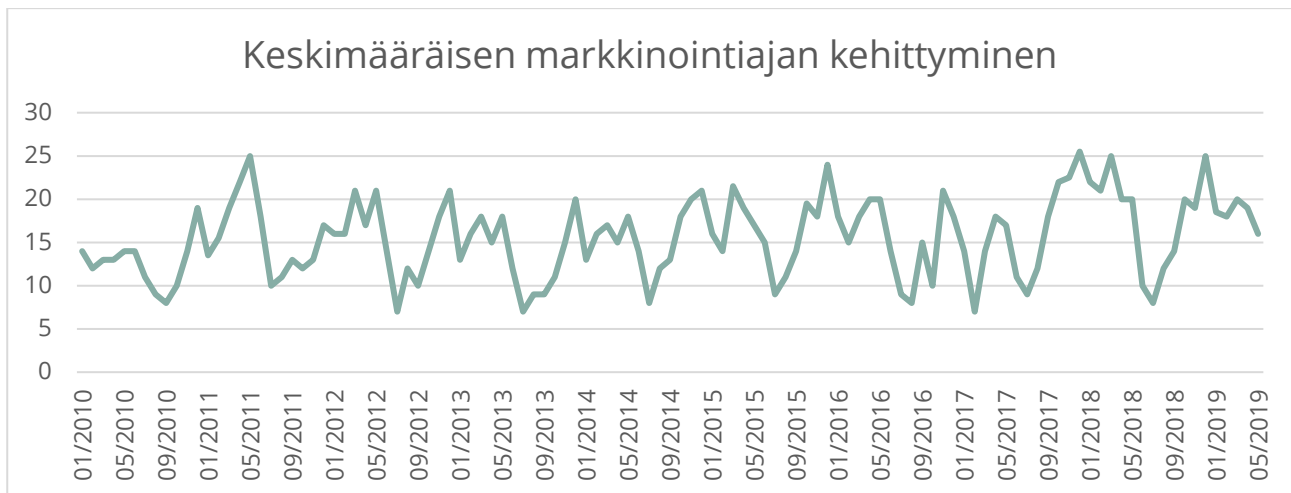
Osittain kehitykseen liittyy Oulun suuri kuntaliitos. Oulun kaupungin alueella on paljon omakotitalotontteja ja maaseutumaista asumista. Vuokra-asuminen on kuitenkin kasvanut merkittävästi ja Oulun vuokrataso on muihin suurin kaupunkeihin verrattuna edelleen hyvin edullinen. Keskisuurten yliopistokaupunkien Jyväskylän ja Kuopion vuokrataso on selvästi korkeampi kuin Oulussa. Jos kysyntä ja väestönkasvu jatkavat kasvuaan, vuokrissa on pitkällä aikavälillä nousuvaraa Oulussa.

Kaupungistuminen ja asumispreferenssien muutos on lisännyt ja tulee lisäämään vuokra-asumisen kysyntää Oulussa kiihtyvään tahtiin.



Lähde: Vuokraovi.com

Yksiöiden osuus tarjonnasta on lisääntynyt Oulussa. Tarjonnan kasvu tulee näkymään vuokrien tasaantumisenä tulevaisuudessa.



Lähde: Vuokraovi.com

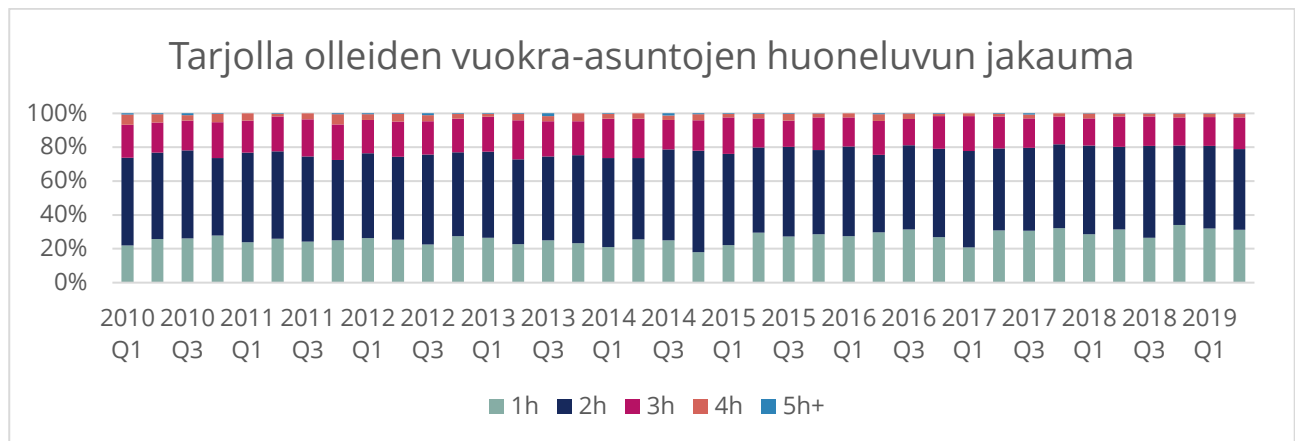
Markkinointiaika on pysynyt Oulussa hyvin tasaisena. Alkuvuonna 2018 on nähtävissä pientä nousua, mikä kertoo lisääntyneestä tarjonnasta. Joillain alueilla markkinointiaika voi pidentyä hetkellisesti, jos vuokralle on samalta alueelta tarjolla paljon kohteita samaan aikaan. Mikrosijainnin merkitys kasvaa myös Oulussa.

Lahti

yksiöt	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
<i>kaikki</i>	15.71	500	1.2 %
yksityisilmoittajan	15.52	500	-1.4 %
yritysilmoittajan	15.74	499	1.3 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
<i>kaikki</i>	13.01	650	4.1 %
yksityisilmoittajan	12.22	618	0.7 %
yritysilmoittajan	13.02	656	4.2 %

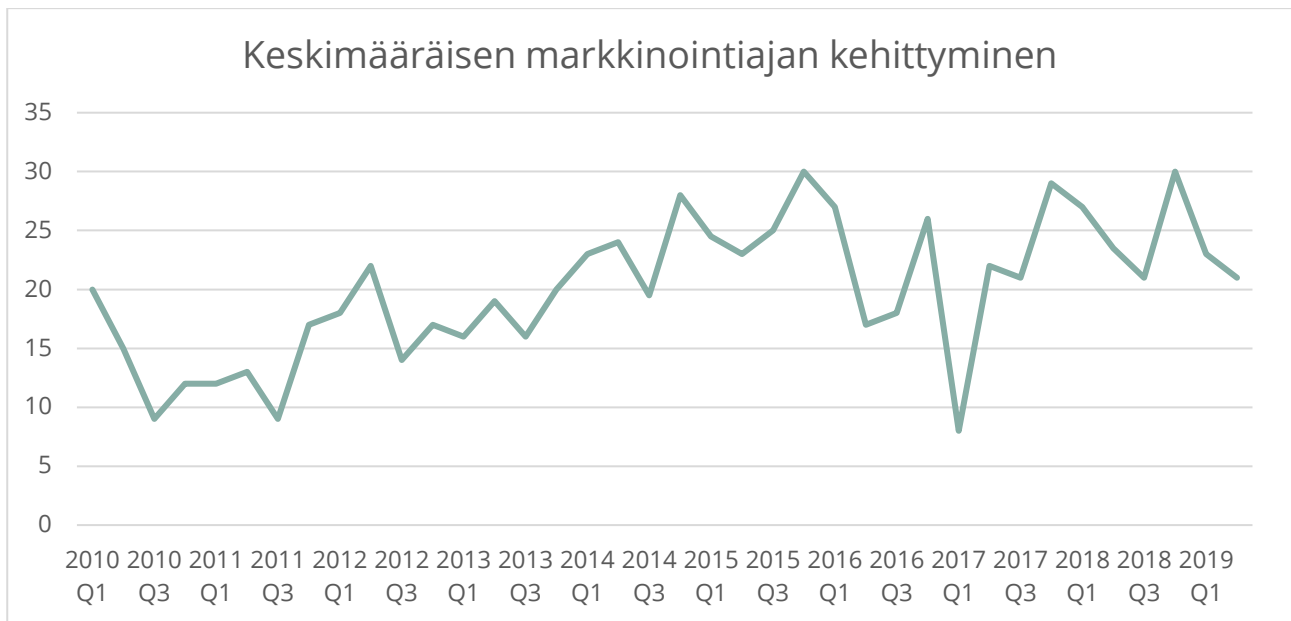
muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Lahteen on lyhyen ajan sisällä syntynyt paljon uusia asuntoja. Lahden markkinatilanne on edelleen haastava, mutta kokonaisuutena vuokrat ovat pysyneet jo pitkään hyvin samalla tasolla. Väestöennuste ei povaa kasvua kaupungille. Sijainnin merkitys asuntosiioittamisessa korostuu voimakkaasti, jos haluaa välttää tyhjien kuukausien riskiä. Lahden pitäisi saada aikaan käänne positiivisempaan suuntaan. Toivottavasti kaupunki onnistuu siinä. Pääkaupunkiseudun läheisyys ja raideyhteydet luovat mahdollisuuksia.



Lähde: Vuokraovi.com

Yksiöiden osuus Lahden vuokra-asuntotarjonnasta on kasvanut.



Lähde: Vuokraovi.com

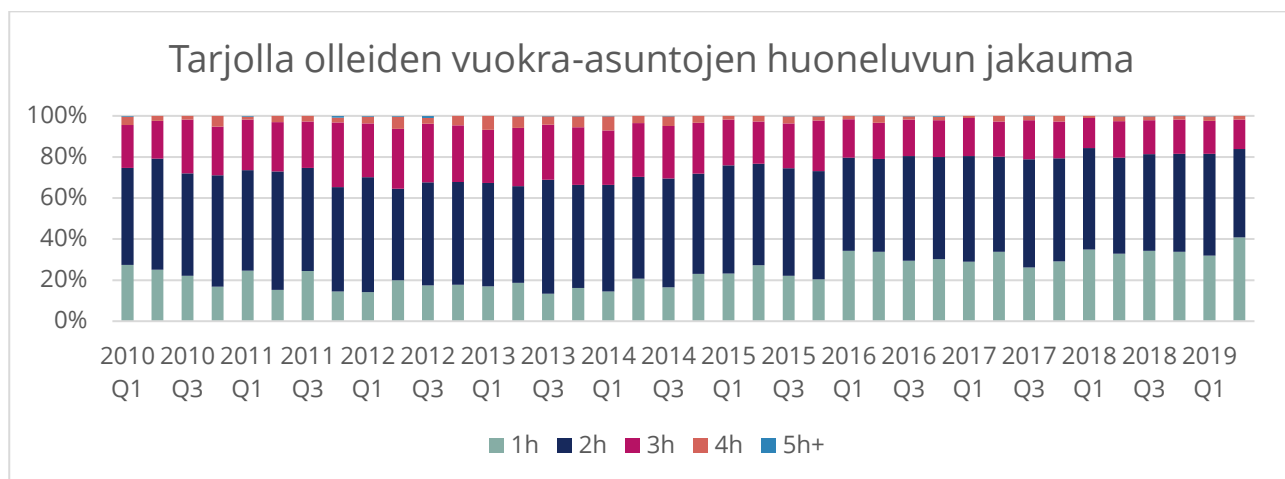
Markkinointiaika on kasvanut tasaisesti koko 2010-luvun. Alkuvuoden aikana markkinointiaika on vakiintunut hieman matalammalle tasolle, noin kolmeen viikkoon, mikä kertoo markkinoiden tasapainottumisesta. Vuokrattavuus huonommilla sijainneilla saattaa olla haastavaa, jos vuokrataso on asetettu liian korkeaksi.

Jyväskylä

yksiöt	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
<i>kaikki</i>	17.92	545	-1.0 %
yksitysilmoittajan	18.85	540	4.7 %
yrittäjäilmoittajan	17.76	545	-1.9 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
<i>kaikki</i>	13.88	660	-1.1 %
yksitysilmoittajan	13.60	650	-5.1 %
yrittäjäilmoittajan	13.96	660	-0.3 %

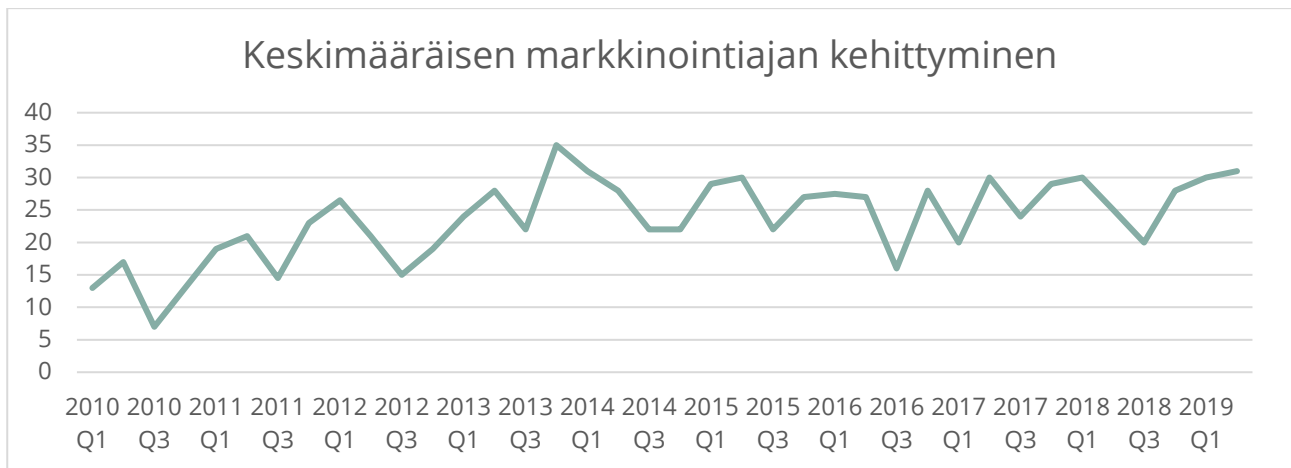
muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Jyväskylän vuokrat ovat kokonaisuutena tulleet alas. Jyväskylään on valmistunut runsaasti pieniä asuntoja, mikä on tuonut haasteita vuokrattavuuteen. Opiskelijamäärä on suhteellisen suuri, mikä tuo vakaan pohjakysynnän pienille asunnoille. Rakennusluvut ovat hiipumassa, joten uusien asuntojen tarjonta on tasaantumassa.



Lähde: Vuokraovi.com

Uudistuotanto suuntautuu Jyväskylässä pieniin asuntoihin. Yksiöiden määrä tarjolla olevista asunnoista on kasvanut edelleen voimakkaasti. Jyväskylässä yksiön vuokraaminen on aivan oleellisesti vaativampaa kuin esimerkiksi viisi vuotta sitten. Erityisesti hieman syrjäisemmällä sijainnilla vuokratason asettaminen ja markkinointi ovat avainasemassa.



Lähde: Vuokraovi.com

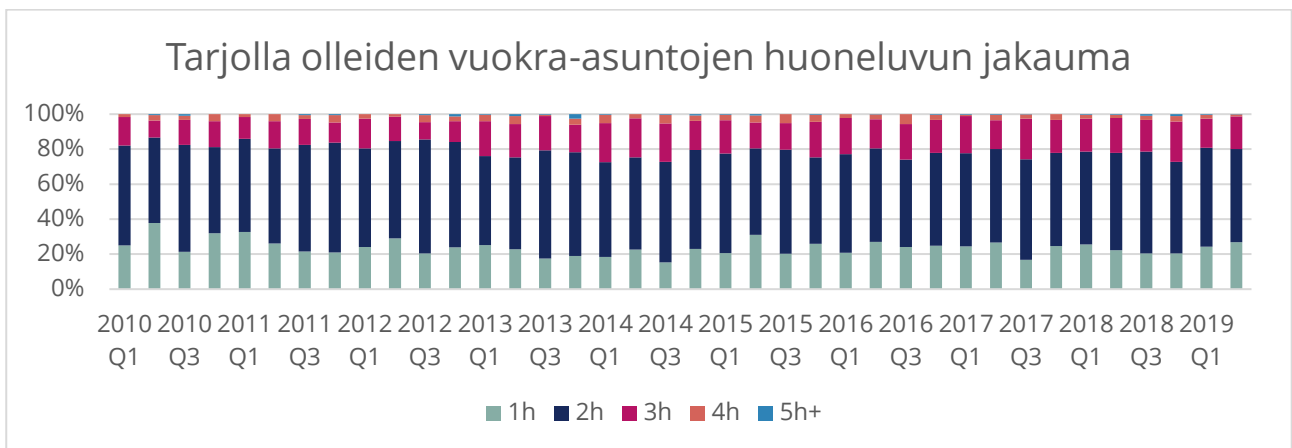
Markkinointiaika on hienoisesti kasvanut kevään 2019 aikana. Tyhjien kuukausien riski on kasvanut. Hyvällä sijainnilla oleva asunto menee kuitenkin vuokramarkkinoilla edelleen verrattain nopeasti. Asunnon markkinointiin, valokuvaan ja esittelyyn kannattaa panostaa, jos haluaa nousta asuntotarjonnasta esille positiivisesti.

Kuopio

yksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	18.33	560	2.5 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	14.12	695	1.0 %

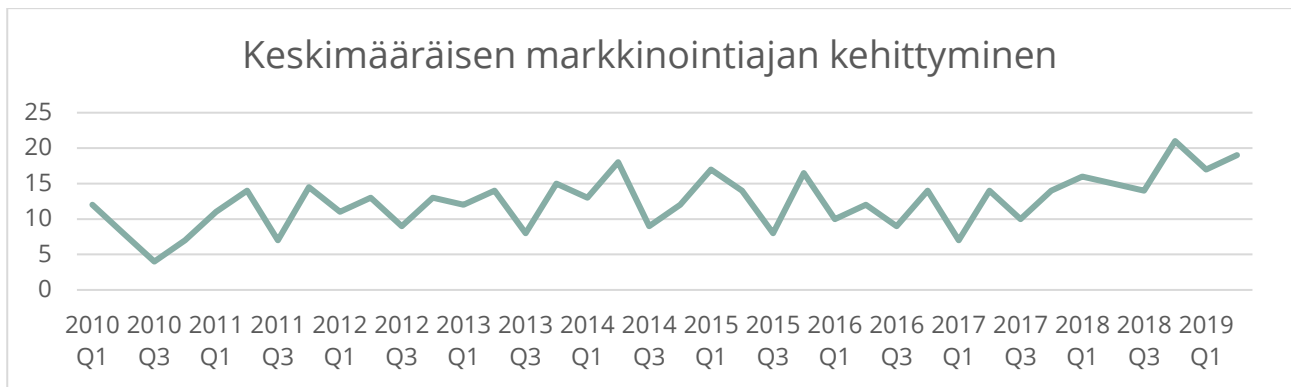
muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Kuopion asuntomarkkinaa on hyvä verrata Jyväskylän vuokra-asuntomarkkinaan, koska yhtäläisyyksiä löytyy. Yliopistokaupungin kehitys on 2000-luvun aikana ollut ripeää. Julkisia investointeja on tehty ja yliopiston toimintoja on siirretty kaupunkiin. Kuopion kokonaisvuokrat ovat samaa tasoa kuin Tampereella ja Turussa. Kuitenkin markkinointijat ovat verrattain lyhyitä ja asunnot ovat myös näitä verrokkikaupunkeja edullisempia. Kaupunkiin valmistuu lähiaikoina runsaasti lisää opiskelija-asuntoja, mikä todennäköisesti vaikuttaa vuokra-asuntomarkkinaan. Kuopio on Itä-Suomen ”pääkaupunki”, mikä tekee siitä kiinnostavan kohteen myös jatkossa.



Lähde: Vuokraovi.com

Pienten asuntojen osuus markkinassa ei ole kovin paljoa noussut. Tässäkin kohdassa on olennaista verrata muihin yliopistokaupunkeihin.



Lähde: Vuokraovi.com

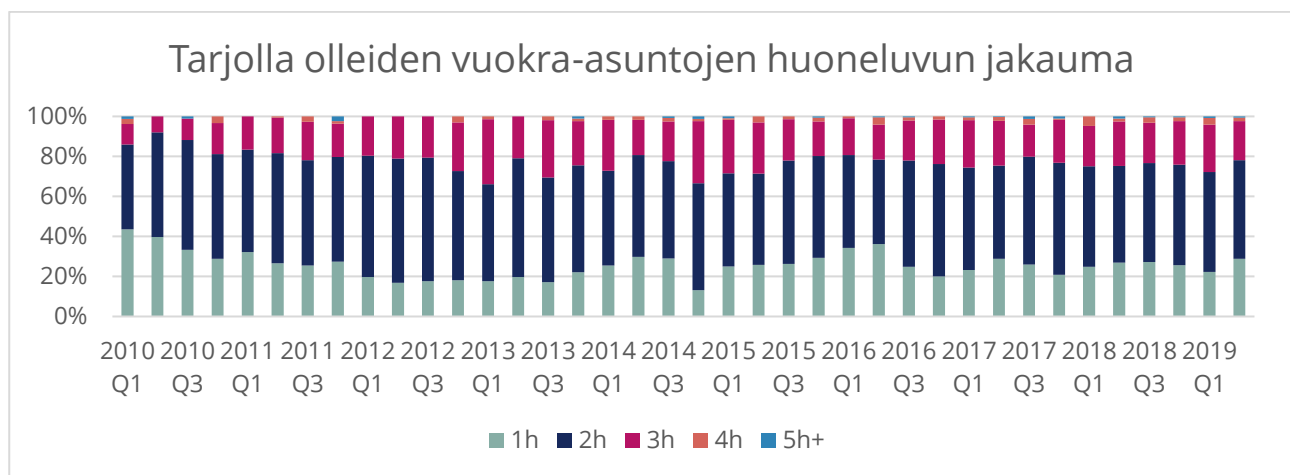
Asuntojen markkinointiaika on kääntynyt Kuopiossa nousuun, mikä saattaa näkyä seuraavissa tarkasteluissa vuokratason tasaantumisenä.

Rovaniemi

yksiöt	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	16.72	500	0.3 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	12.50	636	-0.9 %

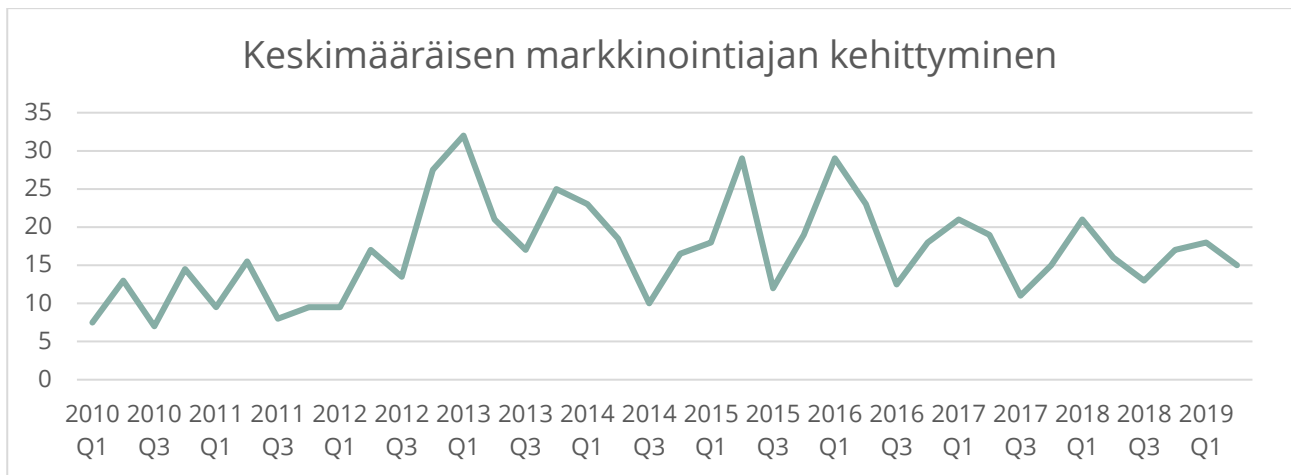
muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Rovaniemen vuokrien nousu on ollut viime vuosina vauhdikasta. Kasvava turismi on luonut markkinoita lyhyt vuokraukseen, mikä on väistämättä vaikuttanut myös asuntojen hintoihin ja vuokriin. Asuntojen rakentamistahti on yksi vauhdikkaimmista koko Suomessa suhteessa kaupungin kokoon. Vuokrien nousu on jatkunut kaupungissa jo pitkään. Nyt näyttää, että vuokrien nousu on tasaantunut. Voimakas asuntotuotanto näkyy. Lapin positiivisen kehityksen jatkumiselle ei näytä olevan mitään esteitä. Rakentamisen hieman hiipuessa markkina vetää täydellä höyryllä.



Lähde: Vuokraovi.com

2010-luvun alussa markkinoilla oli huomattavasti enemmän yksiöitä. Pienten asuntojen tarjonta on maltillisempaa. Osittain siihen vaikuttaa kasvanut lyhyt vuokraus, johon osa aiemmin vuokralla olleista asunnoista on siirtynyt, ja toisaalta myös pienten asuntojen pitkäaikaisen vuokrakysynnän kasvu.



Lähde: Vuokraovi.com

Rovaniemellä asunnot menevät vuokralle Vuokraovi.comin palvelun mukaan noin kahdessa viikossa. Se on lyhyt aika verrattuna esimerkiksi suurempiin Ouluun ja Lahteen. Markkinointiajassa ei ole suuria muutoksia viime vuosina. Markkina vetää edelleen vahvasti.

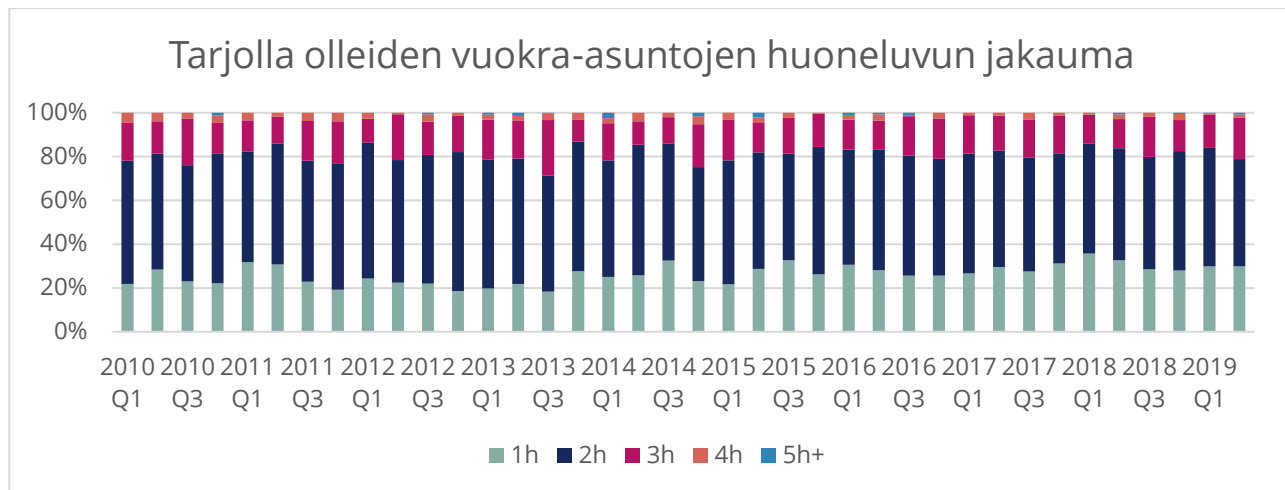
Seinäjoki

yksiöt	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	15.57	495	0.7 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	13.00	595	0.5 %

muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

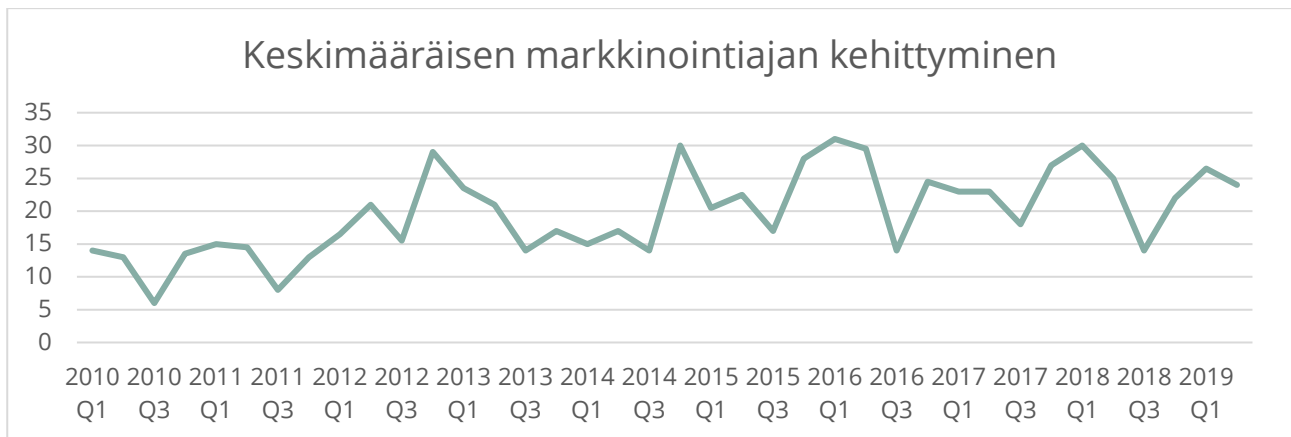
Uudet asunnot nostavat vuokrien mediaania Seinäjoella. Vuokrat ovat olleet nousussa, mutta merkittävä tarjonnan lisäys oletettavasti tarkoittaa, että vuokrien nousu ei jatku samalla tavalla. Seinäjoelle valmistui viime vuonna noin 1100 asuntoa, mikä on valtava määrä suhteessa kaupungin väkilukuun. Asuntoja on kuitenkin valmistunut monipuolisesti, mikä on noin suuressa määrässä erittäin tärkeää. Esimerkiksi omakotitaloja valmistui runsaasti.

Etelä-Pohjanmaan työllisyys- ja talouskehitys on ollut suotuisaa viime vuosina, mikä on vauhdittanut asuntojen ja vuokrien kehitystä. Uusimman Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Seinäjoen kuuluu voittajiin. Väestönkasvun ennustetaan olevan huomattavasti voimakkaampaa kuin esimerkiksi Vaasassa. Seinäjoella muuttoliike on myös sisäisesti voimakasta kohti keskustan alueita, mikä viittaa asumispreferenssien muutokseen. Vuokrataso on verrannollinen muihin samankokoisiin kaupunkeihin. Positiivinen väestönkehitys on olennainen asia vuokra-asuntomarkkinoiden hyvän kehityksen kannalta.



Lähde: Vuokraovi.com

Tarjolla olleiden asuntojen määrä on pysynyt hyvin vakaana, mikä kertoo onnistuneesta jakaumasta asunnon kokojen suhteen. Sijainnin merkitys korostuu. Vuokrattavuus saattaa olla haastavaa alueilla, joille on tullut runsaasti tarjontaa.



Lähde: Vuokraovi.com

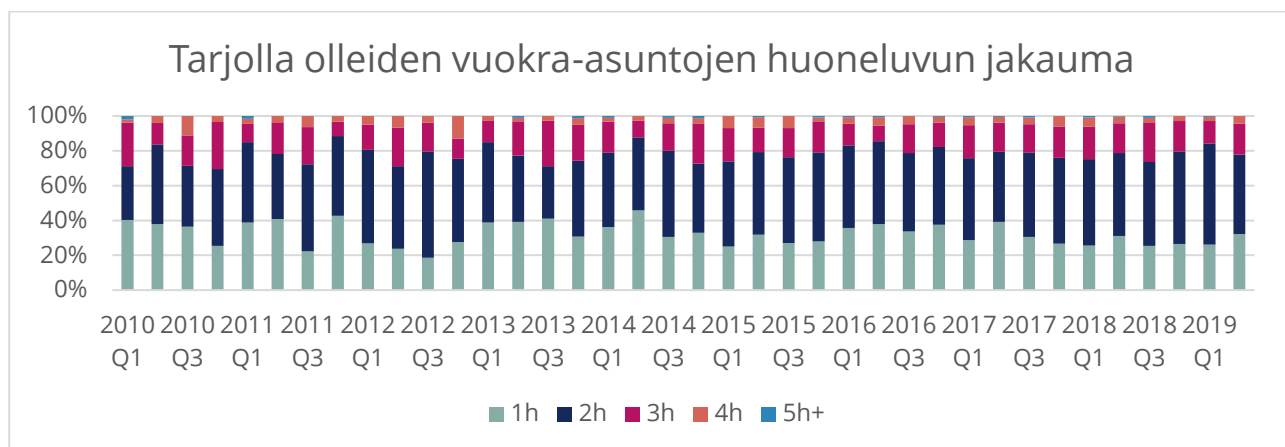
Asunnot menevät vuokralle vajaassa kuukaudessa, mikä vaatii kärsivällisyyttä ja ajantasaista tietoa oikeasta vuokratasosta vuokralaisen vaihtuessa, jotta tyhjiltä kuukausilta vältytään. Seinäjoen vuokra-asuntomarkkinassa ei ole yhtä voimakasta kausivaihtelua kuin Vaasassa, mutta kesän lopussa ja syksyn alussa vuokra-asunnot liikkuvat ripeämmin myös Seinäjoella.

Vaasa

yksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	16.55	495	-4.3 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	13.37	650	-7.1 %

muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Viime vuonna Vaasassa vuokrat nousivat todella nopeasti. Tänä vuonna on nähtävissä selkeää vuokrien laskua. Voimakas tarjonnan lisääntyminen näkyy myös Vaasassa. Tänä vuonna rakentaminen on lähtenyt hiipumaan. Kaupungin korkeakoulut takaavat kuitenkin kysyntää pienille asunnoille. Neliövuokran mediaani on korkeampi kuin esimerkiksi Seinäjoella ja vuokratasot samalla tasolla kuin esimerkiksi Kuopiossa. Pohjanmaan työllisyysasteet ovat valtakunnallisesti korkealla tasolla. Vaasan kohdalla olennaista olisi saada mahdollisimman moni opiskelija jäämään kaupunkiin. Tässä on vielä työtä, koska näyttää, ettei väestö juurikaan kasva.



Lähde: Vuokraovi.com

Vuokra-asumisen osuus ja pienten asuntojen osuus asuntokannasta on suuri. Viime vuosina tarjolla olleiden asuntojen jakaumassa ei ole merkittävää muutosta. Suhteelliset osuudet saattavat vaihdella voimakkaasti asuntotuotannon mukana.



Lähde: Vuokraovi.com

Viime vuosina Vaasan markkinointiaikojen vaihtelu on tasaantunut huomattavasti ja asunto menee keskimäärin kahdessa viikossa vuokralla. On hyvin todennäköistä, että vuokrat kääntyvät Vaasassa kasvuun, koska markkinointiajat ovat laskeneet selvästi.

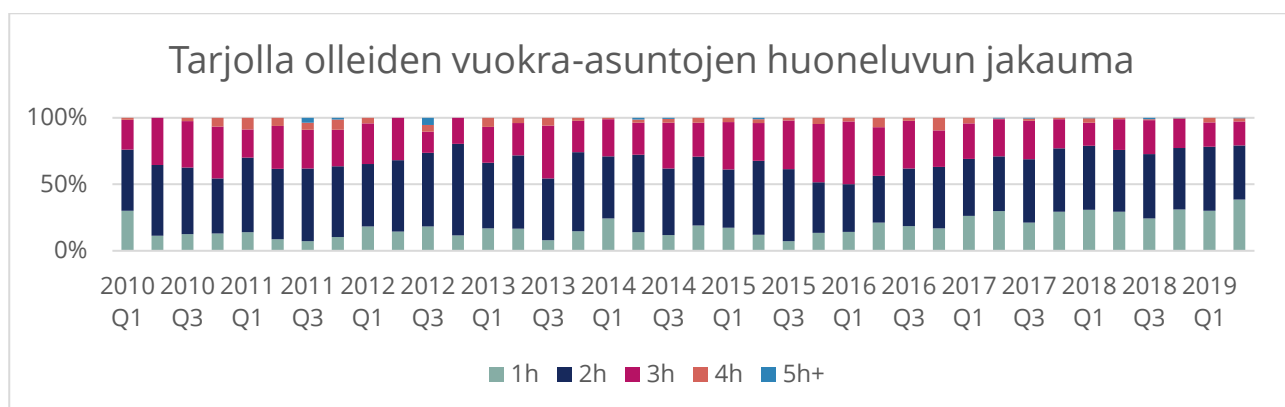


Joensuu

yksiöt	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	17.41	550	-1.9 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	12.88	660	-0.1 %

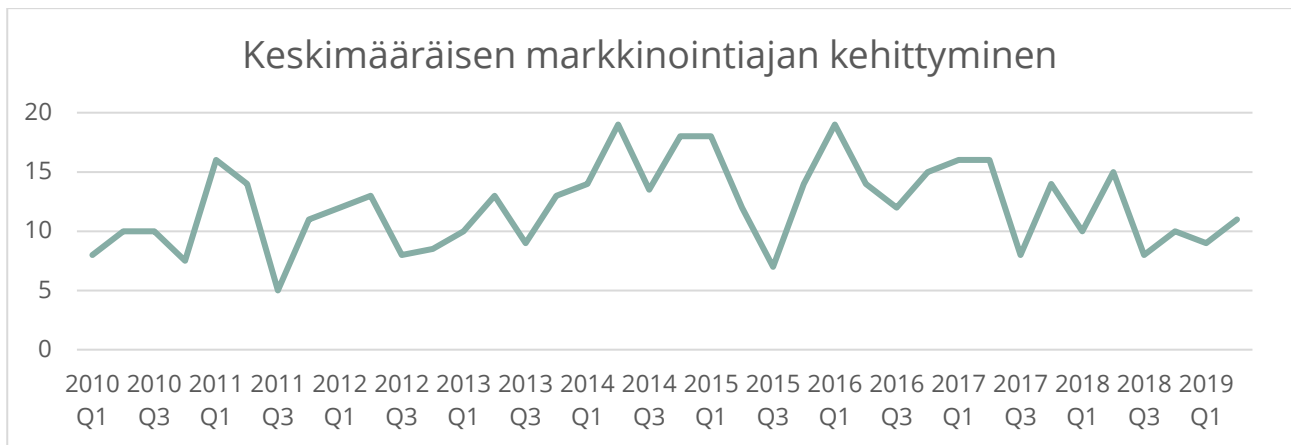
muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Itä-Suomen yliopisto on siirtänyt toimintonsa Joensuuhun, mikä nosti vuokra-asumisen kysyntää. Joensuun kokonaisvuokrataso on verrattain korkea. Vertailuajanjakson vuokrissa on nähtävissä laskua. Savonlinnan yksikön siirtyminen Joensuuhun näkyy jo Joensuun vuokramarkkinoilla ja nyt kasvanut tarjonta on tasannut vuokrien nousua. Joensuuhun on rakennettu suhteellisesti erittäin paljon asuntoja viime vuosina. Nyt rakentaminen on kuitenkin hiipumassa. Muuttoliike maakunnan sisällä suuntautuu vahvasti keskuskaupunkiin ja nettomuutto näyttää kääntyneen positiiviseksi. Joensuun ja vastaavan kokoisten kaupunkien kannalta yksityisten vuokranantajien kannattaa seurata isojen työnantajien liikkeitä, koska niillä on suora vaikutus vuokramarkkinoihin. Ison yrityksen investointi nostaa selkeästi näkymiä paremmaksi. Vastaavasti ison työnantajan lähdöllä on välittömiä negatiivisia vaikutuksia vuokramarkkinoille. Kaupungin elinkeinorakenteen ja elinkeinopolitiikan seuraaminen on tärkeää ja hyödyllistä yksityiselle vuokranantajalle.



Lähde: Vuokraovi.com

Pienten asuntojen ja erityisesti yksiöiden tarjonta on kasvanut voimakkaasti. Sillä on väistämättä vaikutuksia yksiöiden vuokrattavuuteen ja vuokratasoihin.



Lähde: Vuokraovi.com

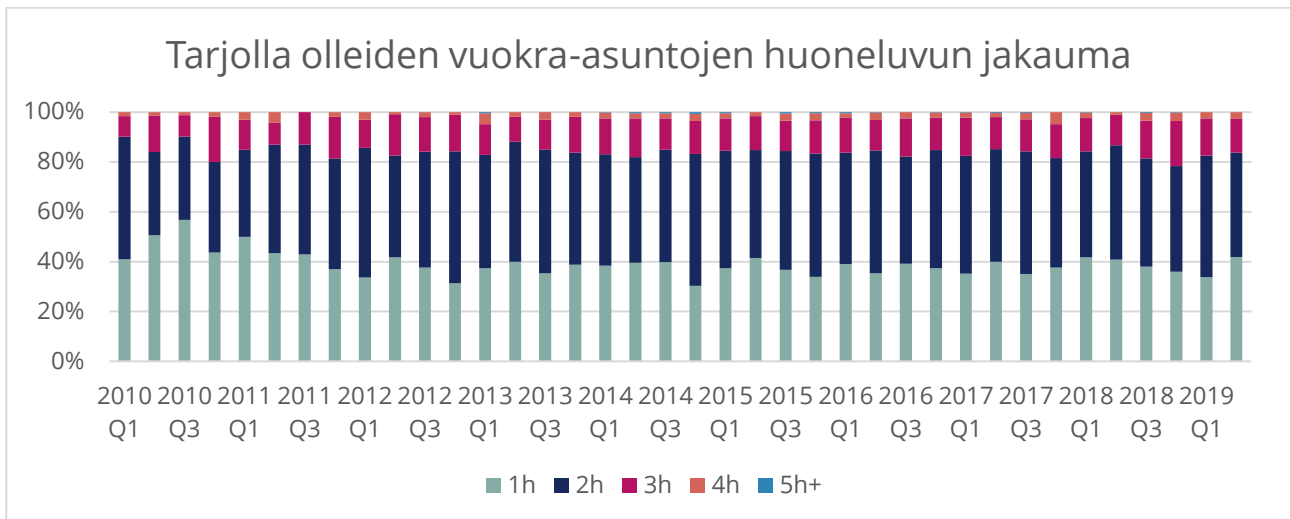
Keskimääräinen markkinointiaika Joensuussa on noin kaksi viikkoa, mikä on suhteellisen lyhyt aika. Viime vuosina se on ollut myös laskussa. Myös Joensuun markkinassa näkyy kysyntäpiikki loppukesästä, kun opiskelijat aloittelevat opintojansa.

Pori

yksiöt	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	14.33	430	1.9 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	10.73	550	0.6 %

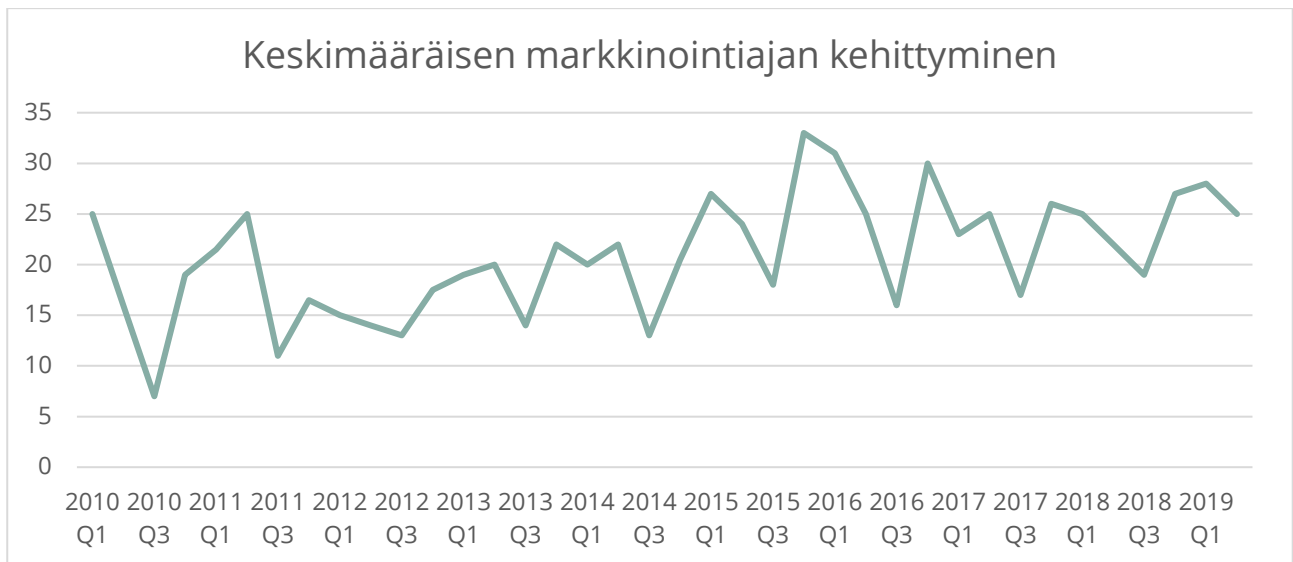
muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Porin vuokrataso on verrattuna samankokoisiin kaupunkeihin melko matala. Vuokrien nousu on maltillista. Porin korkeakoulujen opiskelijamäärät ovat pienet, mikä osaltaan vaikuttaa vuokramarkkinaan. Porin vuokramarkkinassa on pieniä asuntoja runsaasti, mikä vahvistaa näkemystä huokeasta vuokratasosta verrokkikaupunkeihin verrattuna. Yksiöiden osuus kaikista vuokra-asunnoista on noin 40 prosenttia. Kaupungin markkinassa on siis suhteellisen paljon pieniä asuntoja. Porin huolena on negatiivinen väestökehitys, mikä kannattaa ottaa huomioon sijoituspäätöksiä tehtäessä.



Lähde: Vuokraovi.com

Tarjontajakauma on pysynyt Porissa hyvin vakaana.



Lähde: Vuokraovi.com

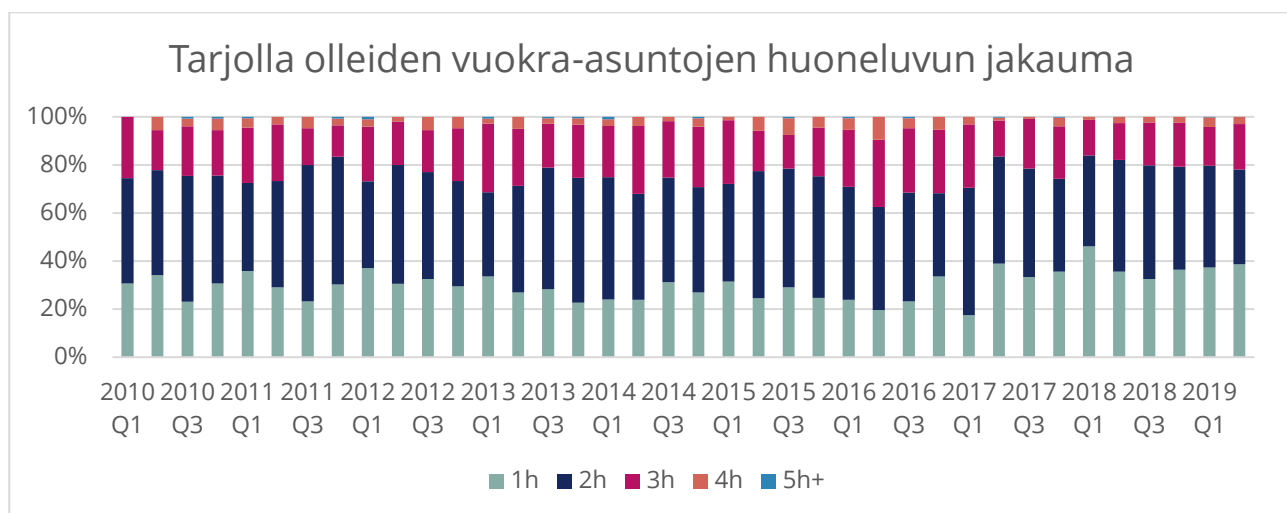
Markkinointiaika on loivasti kasvanut Porissa koko 2010-luvun. Keskimäärin Porissa asunto menee vuokralle reilussa kolmessa viikossa. Markkinointiaika on keskimääräistä tasoa verrattuna muihin kaupunkeihin.

Hämeenlinna

yksiöt	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	19.14	541	4.4 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	14.88	730	9.7 %

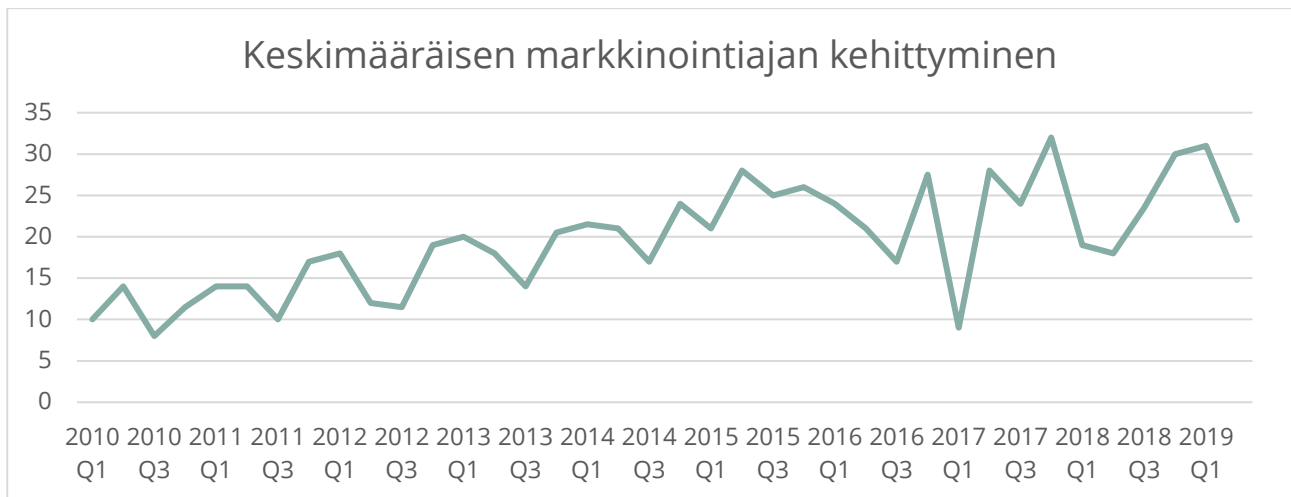
muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Hämeenlinnassa vuokrien mediaanit ovat olleet voimakkaassa nousussa tarkasteluajanjaksolla. Vuokrataso on noussut samalle tasolle Lahden kanssa. Pääkaupunkiseudun läheisyys nostaa Hämeenlinnan kiinnostavuutta. Sijainti Helsingin ja Tampereen välillä on pitkän aikavälin tarkastelussa merkittävä plussa. Raideyhteyksien parantaminen on tärkeää kaupungin kehityksen kannalta. VR päätti juuri lisätä vuoroja Hämeenlinnaan, mikä on erittäin positiivinen asia. Hämeenlinnaan on viime vuosina rakennettu runsaasti, mikä on nostanut mediaaneja ja tuonut lisää tarjontaa markkinoille. Vuokrataso on melko korkea, joten tuottojakin on mahdollista saada. Hämeenlinnan keskuksen väkimäärä edelleen kasvaa, vaikka kaupungin kokonaisväkimäärä näyttäisikin laskevan. Mikrosijainnin merkitys Hämeenlinnan vuokramarkkinoilla korostuu.



Lähde: Vuokraovi.com

Yksioiden osuus tarjolla olevista asunnoista on noussut merkittävästi. Sijoittajan näkökulmasta kaksio Hämeenlinnasta sopivalla sijainnilla ei kuulosta huonolta ratkaisulta.



Lähde: Vuokraovi.com

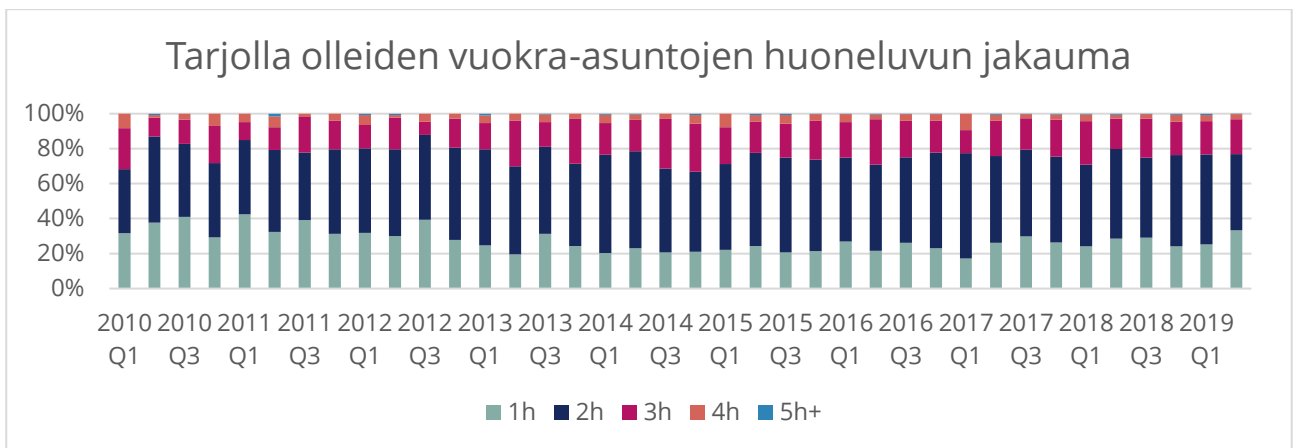
Markkinointiajat ovat pidentyneet, mutta viime vuosina kasvu on tasaantunut, mikä on positiivinen asia.

Keski-Uusimaa

yksiöt	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
<i>kaikki</i>	19,83	620	5.1 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
<i>kaikki</i>	15,88	780	7.0 %

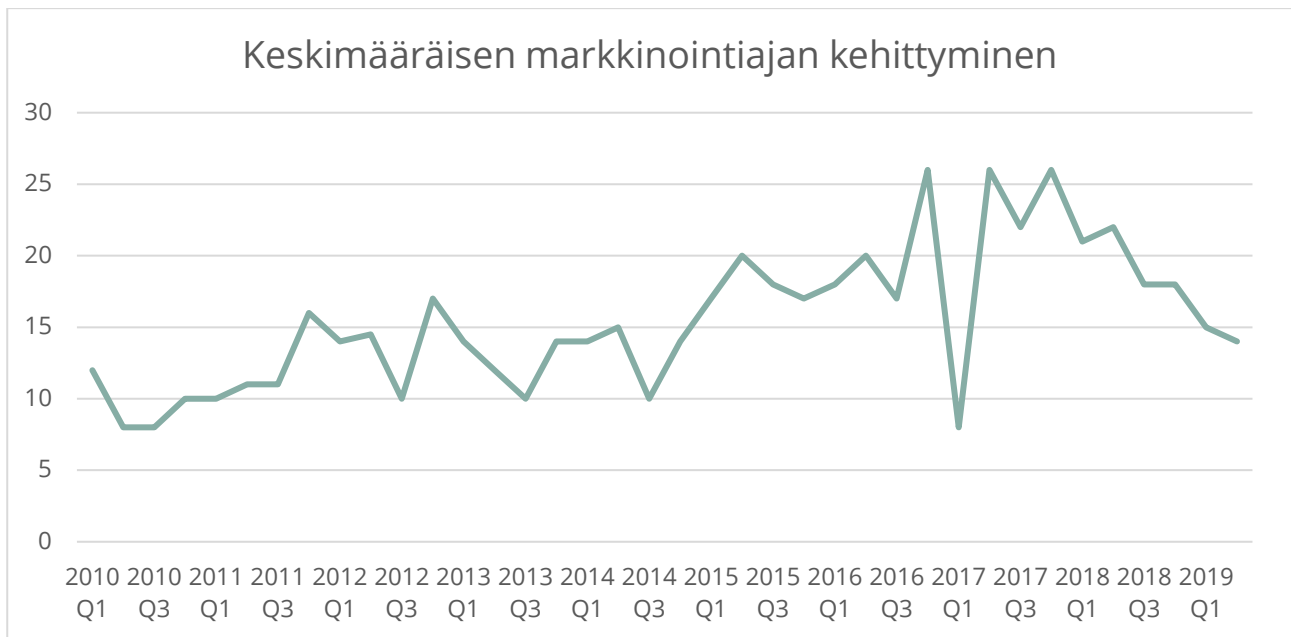
muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Keski-Uusimaa on tiiviissä yhteydessä pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueeseen ja kehitys näyttää entisestään vahvistuvan. Vuokrien nousu on tarkasteluajanjaksolla yksioissa ja kaksioissa todella reipasta. Pääkaupunkiseudun työmarkkinoille saapuvat etsivät asuntoja Helsingin lisäksi entistä enemmän hyvien yhteyksien varrelta, mikä lisää kysyntää radanvarsikaupungeissa, kuten Kerava, Järvenpää ja Hyvinkää. Väestöennuste povaa kasvua Keski-Uudellemaalle. Pääkaupunkiseudun läheisyys tekee hyvää.



Lähde: Vuokraovi.com

Yksioiden osuus on hienoisesti kasvanut, mutta kaksioiden osuus on selvästi vähentynyt, mikä kertoo kysynnän kasvusta.



Lähde: Vuokraovi.com

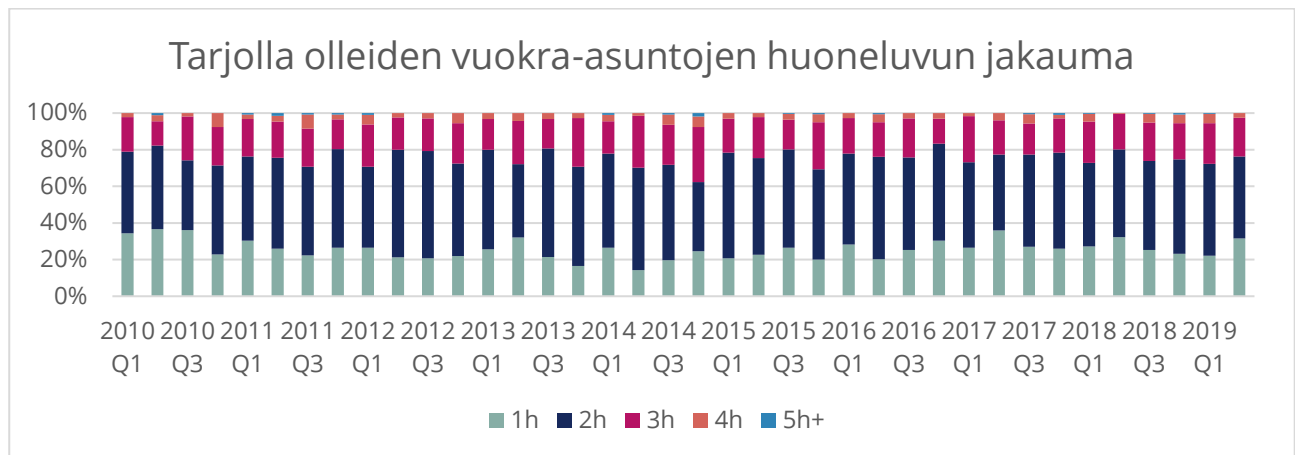
Markkinointiajat ovat tulleet roimasti alas. Keski-Uudenmaan vetovoima on parantunut.

Lappeenranta

yksiöt	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	16.24	530	1.6 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	13.49	670	1.4 %

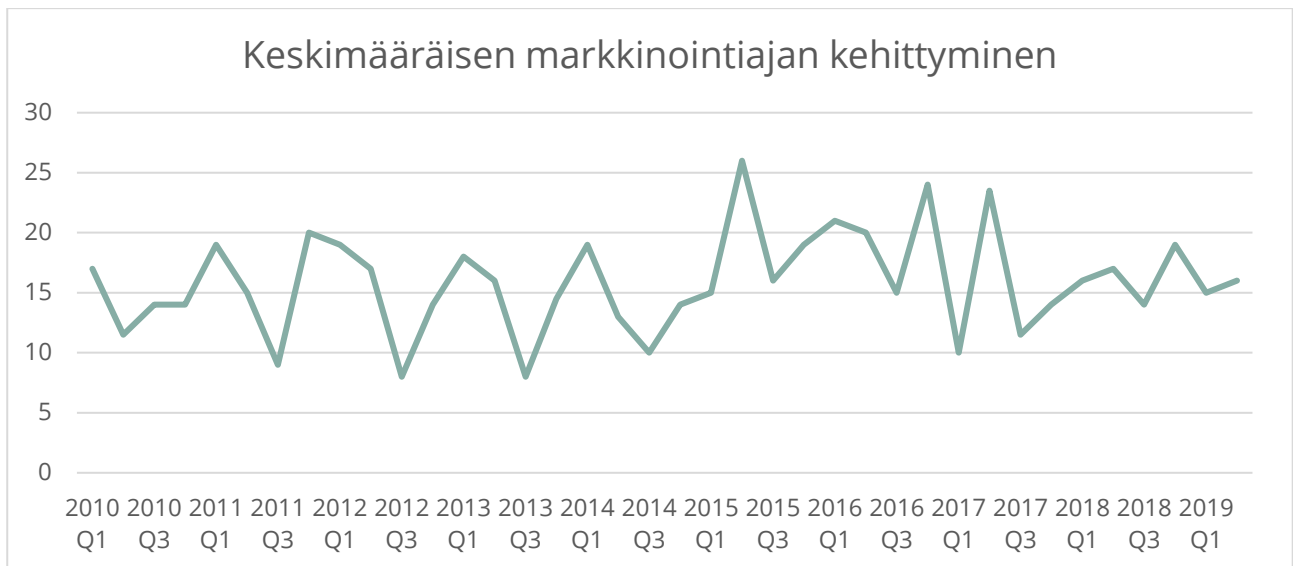
muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Lappeenrannassa yliopisto on merkittävä tekijä kaupungin vuokramarkkinoille. Kaupungin väestö vähenee, mutta opiskelijoiden määrä on kaupungissa suuri. Myös Lappeenrantaan on valmistunut viime vuosina paljon uusia asuntoja. Muuttoliikettä tapahtuu myös kaupungin sisällä. Reuna-alueilta muutetaan keskustan liepeille parempien palvelujen äärelle. Vuokrataso on Lappeenrannassa huomattavasti korkeampi kuin esimerkiksi Kouvolassa. Yksiöiden kokonaisvuokran mediaani on jopa Turun tasoa. Lappeenrannan menestys on vahvasti sidoksissa Venäjän tilanteeseen. Tummiä pilviä Lappeenrannan näkymiin tuo yliopiston tulevaisuus ja laskeva väestökehitys. Erityisesti opiskelijoiden pitovoimaa valmistumisen jälkeen täytyy parantaa, jotta tulevaisuus näyttää valoisammalta.



Lähde: Vuokraovi.com

Pieniä asuntoja on valmistunut runsaasti, mikä näkyy yksiöiden osuuden kasvussa.



Lähde: Vuokraovi.com

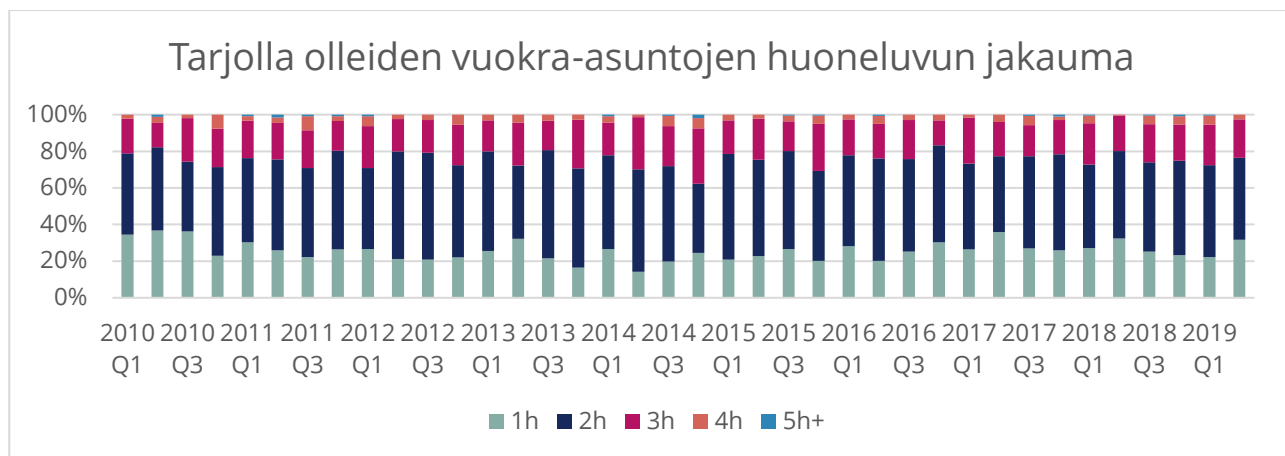
Markkinointiaika on Lappeenrannassa pysynyt hyvin tasaisena ja melko lyhyenä, vaikka kaupunki onkin kärsinyt muuttotappiota.

Kouvola

yksiöt	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	13,49	396	4,4 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	10,46	550	3,1 %

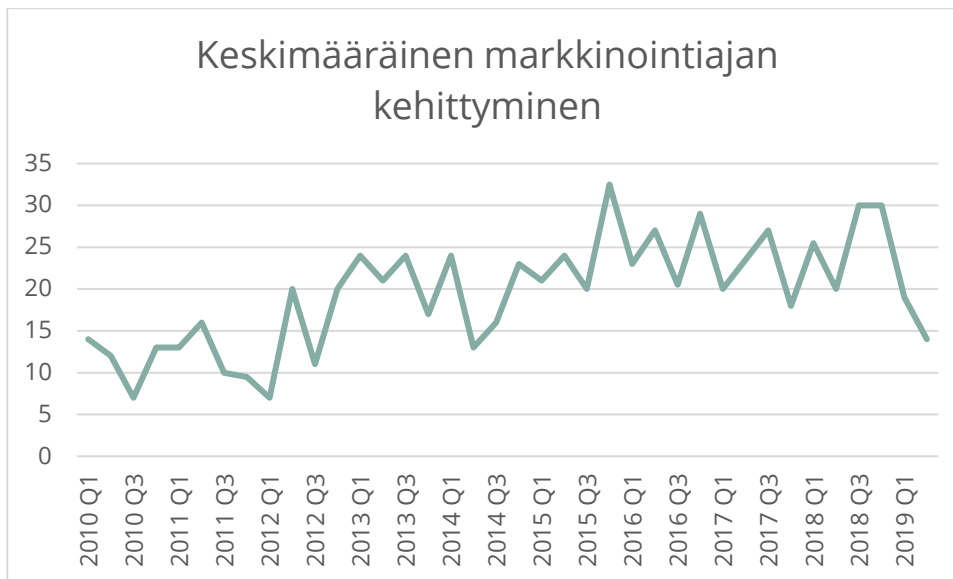
muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Kouvola on kärsinyt voimakkaasti negatiivisesta rakennemuutoksesta. Paperiteollisuuden tehtaita on lakkautettu Kouvolan läheisyydestä, mikä on vaikuttanut kaupungin asuntomarkkinoiden näkymiin. Asuntojen hintojen lasku on ollut viime vuosina suurta ja väestö on vähentynyt reippaasti. Väestöennuste ei lupaa käännettä parempaan. Vuokratasot ovat myös pitkään olleet laskusuunnassa. Nyt näyttää, että on tapahtumassa pientä käännettä positiivisempaan suuntaan. Kaupungissa on myös pitkästä aikaa käynnistetty investointeja erityisesti keskustan kehittämiseksi. Kouvolan syrjäalueet ovat vuokrattavuuden ja asuntojen arvonkehityksen osalta iso riski.



Lähde: Vuokraovi.com

Asuntojakauma markkinoilla on pysynyt hyvin vakaana Vuokraovi.comin palvelussa.



Lähde: Vuokraovi.com

Markkinointiajat ovat olleet pitkin 2010-lukua nousussa, mutta viime vuosina nousu on tasaantunut ja kääntynyt jopa hienoiseen laskuun. Se viestii vuokrattavuuden paranemisesta erityisesti Kouvolan keskustan alueella ja läheisyydessä.

Kotka

yksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	13.45	420	-4.4 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	11.06	550	2.9 %

muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Kymenlaakson väestöennuste on murheellinen. Se tekee Kotkasta haastavan kohteen. On kuitenkin tärkeä tunnistaa Kotkan alueiden eroavaisuudet. Kotkansaarella vuokra-asuntomarkkinat ovat aivan olennaisesti paremmat kuin muualla Kotkassa.



Lähde: Vuokraovi.com

Markkinointiaika on kehittynyt negatiivisesti koko 2010-luvun, mikä kertoo negatiivisesta rakennemuutoksesta. Riski tyhjistä kuukausista ja asunnon arvon laskusta on suuri.

Kokkola

yksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	16.31	494	3.6 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	11.58	580	-0.6 %

muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Keski-Pohjanmaalla on työllisyys hyvällä tasolla. Kokkolassa asuntojen hintojen vaihtelu on suurta, mikä aiheuttaa pohdintaa asuntosijoittajalle. Jos isot investointihankkeet etenevät suotuisasti, Kokkolan näkymät paranevat olennaisesti. Väestökehitystä ja elinkeinorakennetta tulee seurata tarkasti, jotta sijoitukset onnistuvat. Yksiöiden vuokrat ovat nousussa, mikä kertoo, että pienille asunnoille on kysyntää ja vuokrissa on nousuvaraa.



Lähde: Vuokraovi.com

Markkinointiaika sahasi viime vuosina voimakkaasti. Tämän vuoden aikana markkinointiaika on lyhentynyt, mikä kertoo parantuneesta vuokrattavuudesta. Kokkolaan on valmistunut runsaasti asuntoja, mutta nyt rakentaminen on hiipunut. Markkina toimii Kokkolassa verrattaen hyvin, minkä vuoksi Kokkola näyttäyty kiinnostavalta.

Mikkeli

yksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	15.79	500	-3.3 %
kaksiot	neliövuokran mediaani (01-06/2019)	kokonaisvuokran mediaani (01-06/2019)	neliövuokran mediaanin muutos verrattuna vuoden 2018 alkupuoliskoon
kaikki	12.24	600	-1.6 %

muutos = (2019 alkupuoliskon mediaani - 2018 alkupuoliskon mediaani) / 2018 alkupuoliskon mediaani

Etelä-Savon näkymät ovat Kymenlaakson ja ohella heikoimmat koko Suomessa. Mikkeliissä vuokrat ovat laskussa. Väestöennuste povaa Mikkeliin vain heikompia aikoja, mikä pitää ottaa huomioon. Mikkelin ongelma on myös vähäinen opiskelijoiden määrä. Opiskelijat tuovat elinvoimaa kaupunkeihin, ja Mikkeliissä opiskelijoiden vaikutus on pieni. Yksityisen vuokranantajan näkökulmasta paikallistuntemus korostuu. Sijainnin merkitys onnistuneelle sijoitukselle on olennainen.



Lähde: Vuokraovi.com

Markkinointiaika on tasaisesti kasvanut, mikä kertoo heikentyneestä vuokrattavuudesta. Asunnon vuokraus onnistuu kuitenkin keskimäärin reilussa kahdessa viikossa, mikä on verrokkaikaupunkeihin verrattuna lyhyt aika. On edelleen mahdollista tehdä onnistuneita asutussijoituksia Mikkeliissä.



Katsaus on tehty yhteistyössä
Vuokraovi.com:n kanssa, joka on
Suomen johtavia vuokra-asuntojen
välityssivustoja. Vuokraovi.com:n
erinomainen data-analyytikko Niina
Matikainen on koostanut
välityssivustolta saadun datan ja ollut
mukana kehittämässä katsausta
entistä paremmaksi.

Lisätiedot:

Tuomas Viljamaa
yhteiskuntasuhdepäällikkö
Suomen Vuokranantajat ry
040 723 5821
tuomas.viljamaa@vuokranantajat.fi



SUOMEN
VUOKRANANTAJAT

www.vuokranantajat.fi