

Asuntojen vuokrat 2008

Vuokrat nousivat vuodessa 3,4 prosenttia

Asuinhuoneistojen vuokrat nousivat vuonna 2008 keskimäärin 3,4 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna. Myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat kohosivat koko maassa keskimäärin 3,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat kohosivat 4,2 prosenttia ja muualla maassa 3,0 prosenttia. Arava-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa 3,4 prosenttia.

Keskineliövuokra vapaarahoitteisissa asunnoissa oli 9,73 euroa neliöltä koko maassa. Pääkaupunkiseudulla keskineliövuokra vapaarahoitteisissa asunnoissa oli 12,69 euroa neliöltä ja muualla maassa 8,71 euroa neliöltä. Arava-asuntojen keskineliövuokra oli 8,38 euroa koko maassa. Pääkaupunkiseudulla keskineliövuokra arava-asunnoissa oli 9,38 euroa ja muualla maassa 7,96 euroa.

Helsingissä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat nousivat 4,4 prosenttia. Espoossa vuokrat kohosivat 3,5 ja Vantaalla 3,7 prosenttia. Tampereella vuokrat kohosivat 4,2 ja Turussa 4,3 prosenttia. Jyväskylässä vuokrat nousivat 0,7, Kuopiossa 3,6 ja Lahdessa 3,3 prosenttia.

Tiedot ilmenevät Tilastokeskuksen laatimasta vuokrien vuositilastosta. Tilasto perustuu työvoimatutkimuksen yhteydessä kerättävän haastatteluaineiston ja Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisterin tietoihin. Vuokratilastossa on mukana noin 216 000 vuokra-asuntoa.

Ahvenanmaata koskevat tiedot: <http://www.asub.ax/files/HYRA2008NY.pdf>

Sisällys

Uusien vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden vuokrat nousivat keskimäärin 3,5 prosenttia.....	3
Liitetaulukot	
Keskimääräiset vuokrat vuosina 1964-2008, €/m ² /kk	5
Kuviot	
Keskimääräiset neliövuokrat (€/m ² /kk) huoneluvun mukaan vuosina 2007–2007 pääkaupunkiseudulla (PKS) ja muualla maassa, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uudet vuokrasuhteet.....	6
Yksiöiden osuus uusista vuokrasuhteista vuosina 2001–2008.....	6
Laatuseloste: Asuntojen vuokrat.....	7

Uusien vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden vuokrat nousivat keskimäärin 3,5 prosenttia

Uusien, vuonna 2008 solmittujen, vapailla vuokramarkkinoilla tehtyjen vuokrasuhteiden vuokrat nousivat keskimäärin 3,5 prosenttia edelliseen vuoteen verrattuna.

Pääkaupunkiseudulla uusien vuokrasuhteiden vuokrat nousivat 4,7 prosenttia ja muualla maassa vuokrat nousivat 3,1 prosenttia. Helsingissä uusien vuokrasuhteiden vuokrat kohosivat 5,7, Vantaalla 2,7 ja Espoossa 1,6 prosenttia. Tampereella uusien vuokrasuhteiden vuokrat nousivat 3,8, Kuopiossa 5,2, Jyväskylässä 1,9, Lahdessa 5,3 ja Turussa 4,8 prosenttia. Oulussa vuokrat laskivat 0,1 prosenttia.

Uusien vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden keskineliövuokra oli pääkaupunkiseudulla 14,35 euroa neliöltä kuukaudessa. Muualla maassa keskineliövuokra oli 9,46 euroa.

Uusia vapaarahoitteisia vuokrasuhteita oli tutkimuskehikon mukaan noin 107 000, mikä on 13 prosenttia vähemmän kuin edellisvuonna (122 500). Uusista vuokrasuhteista noin 39,6 prosenttia oli yksioiden vuokrasopimuksia. Pääkaupunkiseudulla yksioiden osuus uusista vuokrasuhteista oli noin 46,5 prosenttia.

Vuokran tarkistusperuste

Uusissa vuokrasuhteissa vuokran tarkistusperusteena sovellettiin indeksiehtoa 40,0 prosentissa tapauksista, euro- tai prosenttikorotusta 2,6 prosentissa ja muuta tapaa (ml. vastaamatta jättäneet) 27,6 prosentissa. Vuokran tarkistusperustetta ei mainittu 29,7 prosentissa uusista vuokrasuhteista.

Vuokranantajaryhmä

Suurin vuokranantajaryhmä ovat yksityishenkilöt ja kuolinpesät: 56,5 prosenttia haastatteluun vastanneista oli vuokrannut asunnon yksityiseltä henkilöltä tai kuolinpesältä. Vuokranantajista 2,8 prosenttia olivat taloyhtiöitä. Pankit, vakuutusyhtiöt ja muut yritykset muodostivat 8,4 prosenttia; yleishyödyllinen yhteisö, säätiö, kunta tai muu taho 32,3 prosenttia vuokranantajista.

Vuokrasopimuksen voimassaolo

Vuokrasopimus oli tehty toistaiseksi voimassaolevana 89,1 prosentissa uusista vuokrasuhteista. Määräaikaisena tehtyjä vuokrasopimuksia oli 10,9 prosenttia.

Vuokratilaston tiedot

Tässä julkaisussa kuvataan vuokratasoa ja vuokrien muutoksia vuonna 2008. Tarkemmat tilastotiedot on päivitetty Asuntojen vuokrat tilaston tietokantataulukoihin. Tietokantataulukot ja muuta lisätietoa löytyy tilaston kotisivulta: tilastokeskus.fi > Aiheet > Asuminen > Asuntojen vuokrat.

Vuokratilastossa on mukana 216 000 vuokraasuntoa. 200 000 asunnon vuokratiedot on saatu Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisteristä, ja 16 000 asunnon vuokratiedot on saatu työvoimatiedustelun ohessa kerättävästä haastatteluaineistosta.

Tiedot vuodelta 2008 perustuvat kuukausittaisen työvoimatutkimuksen yhteydessä kerättävän haastatteluaineiston vuokratietoihin. Haastatteluaineiston ohella vuokrien vuositilaston vuokratietolähteenä käytetään Kansaneläkelaitokselta saatavaa asumistukirekisteriä.

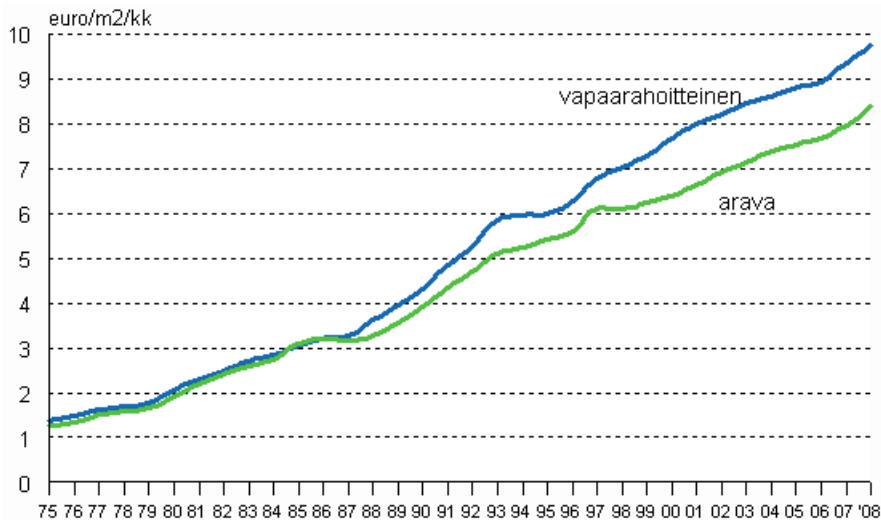
Haastatteluaineistojen ja asumistukirekisterin lisäksi vuokrien vuositilaston laadinnassa käytetään Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteriin perustuvaa Tilastokeskuksen asuntokanta-aineistoa, muuttoaineistoja sekä väestörakenneaineistoa.

Pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna Suomessa on kerätty tietoa asuntojen vuokrasta vuodesta 1925 lähtien. Vuosilta 1925–1965 tiedot on kerännyt Sosiaalinen tutkimustoimisto. Tältä ajalta vuokratiedot löytyvät sosiaaliministeriön julkaisemasta sosiaalisesta aikakauskirjasta. Vuodesta 1966 lähtien vuokratiedustelun on laatinut Tilastokeskus.

Vuokrien vuositilaston lisäksi Tilastokeskus julkaisee neljännesvuosittaisia vuokratilastoja. Neljännesvuosittaiset tiedot ovat saatavilla vuoden 2003 alusta lähtien. Neljännesvuositilasto julkaistaan noin 5 viikkoa

tarkasteluneljänneksen päättymisestä. Neljännesvuosijulkaisu on tietosisällöltään vuositilastoa suppeampi. Neljännesvuositiedot löytyvät tilaston kotisivulta: tilastokeskus.fi > Aiheet > Asuminen > Asuntojen vuokrat.

Keskimääräisten neliövuokrien (€/m²/kk) kehitys koko maassa vuosina 1975–2008



Liitetaulukot

Keskimääräiset vuokrat vuosina 1964-2008, €/m²/kk

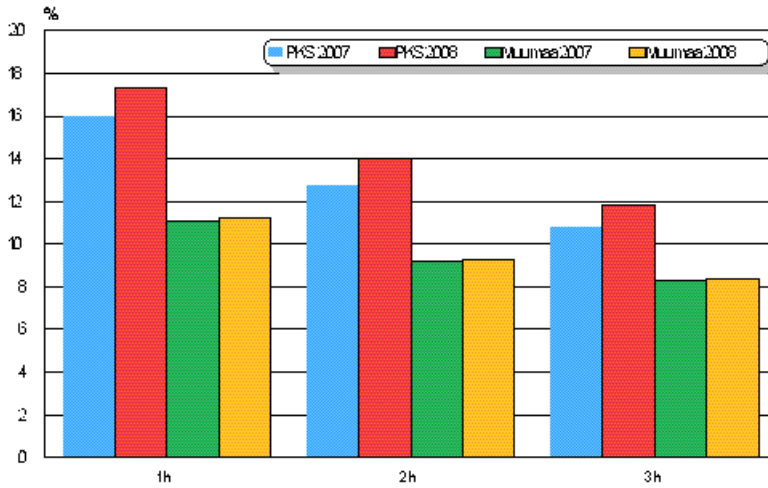
Vuosi	Aravahuoneistot	Vapaaarahoitteiset asunnot	Kaikki asunnot	Vuokrat yhteensä (indeksoitu 1962=100)	Muutos1), %	Kuluttajahintaindeksi 1962=100
1964	.	.	0,72	109,5	4,0	115,7
1965	.	.	0,77	114,5	4,6	121,3
1966	.	.	0,84	118,2	3,2	126,1
1967	.	.	0,89	125,2	5,9	133,2
1968	.	.	0,94	130,1	3,9	144,3
1969	.	.	0,96	130,7	0,5	147,6
1970	.	.	0,96	132,0	1,0	151,6
1971	.	.	0,89	134,8	2,1	161,5
1972	.	.	0,95	141,8	5,2	173,0
1973	.	.	1,03	149,6	5,5	193,3
1974	1,19	1,35	1,29	176,4	17,9	226,9
1975	1,26	1,36	1,33	184,9	4,8	267,4
1976	1,33	1,48	1,42	198,2	7,2	305,7
1977	1,50	1,61	1,57	219,4	10,7	344,4
1978	1,58	1,68	1,64	230,6	5,1	370,4
1979	1,64	1,76	1,71	238,9	3,6	397,4
1980	1,91	2,08	2,01	280,5	17,4	443,4
1981	2,19	2,28	2,24	316,1	12,7	496,8
1982	2,41	2,49	2,46	342,3	8,3	542,9
1983	2,59	2,70	2,65	370,0	8,1	589,3
1984	2,74	2,84	2,80	389,6	5,3	630,5
1985	3,09	3,04	3,06	408,3	4,8	667,6
1986	3,20	3,21	3,20	420,5	3,0	691,6
1987	3,17	3,26	3,21	418,4	-0,5	716,9
1988	3,26	3,61	3,46	442,2	5,7	752,1
1989	3,57	3,95	3,78	472,3	5,5	801,6
1990	3,91	4,33	4,14	504,4	6,8	850,4
1991	4,34	4,84	4,61	556,4	10,3	885,5
1992	4,70	5,24	5,00	592,2	6,4	908,5
1993	5,10	5,86	5,50	625,9	5,7	927,6
1994	5,23	5,97	5,62	639,0	2,1	937,7
1995	5,42	5,99	5,72	652,4	2,1	946,9
1996	5,58	6,26	5,95	673,3	3,2	952,4
1997 ¹	6,11	6,78	6,46	709,0	5,3	964,2
1998	6,09	7,03	6,59	733,1	3,4	977,7
1999	6,24	7,28	6,81	755,8	3,1	989,1
2000	6,39	7,67	7,10	783,8	3,7	1 022,3
2001	6,64	7,99	7,42	813,6	3,8	1 048,8
2002	6,92	8,21	7,66	843,7	3,7	1 065,1
2003 ²	7,14	8,44	7,89	854,7	1,3	1 074,4
2004	7,37	8,60	8,07	870,9	1,9	1 076,4
2005	7,54	8,81	8,27	889,2	2,1	1 085,7
2006	7,68	8,93	8,37	907,0	2,0	1 104,8
2007	7,96	9,35	8,72	934,2	3,0	1 132,5
2008	8,38	9,73	9,04	966,0	3,4	1 178,9

1) Tiedot on laskettu vuoteen 1996 asti samoista asunnoista. Vuodesta 1997 alkaen tiedot on laskettu aravien ja asumistukea saavien asuntojen osalta samoista asunnoista ja ei-asumistukea saavien vapaaarahoitteisten asuntojen muutosprosentti regressiomallilla, jolla pyritään eliminoimaan eri vuosien tilastoissa olevien asuntojen erot sijainnin, koon ja iän suhteen. Muutosprosentti yhteensä on laskettu aggregoimalla ositteittaiset muutokset. Muutosprosentti lasketaan indeksistä, koska sitä ei voi laskea suoraan keskivuokrista aineistojen rakenteiden erosta johtuen.

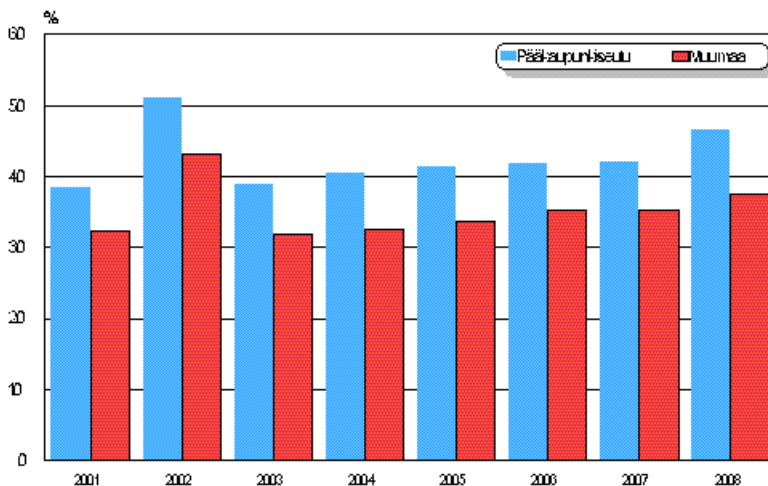
2) Vuodesta 2003 lähtien vuokratiedot on kerätty koko tarkasteluvedeltä. Ennen vuotta 2003 julkaistut tiedot kuvaavat tarkasteluveden huhtikuun mukaista tilannetta.

Kuviot

Keskimääräiset neliövuokrat (€/m²/kk) huoneluvun mukaan vuosina 2007–2007 pääkaupunkiseudulla (PKS) ja muualla maassa, vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uudet vuokrasuhteet



Yksiöiden osuus uusista vuokrasuhteista vuosina 2001–2008



Laatuseroste: Asuntojen vuokrat

1. Tilastotietojen relevanssi

Vuokrien vuositilasto kuvaa vuokra-asuntokannan vuokratasoa ja vuokrien muutosta vuositasolla. Tilasto sisältää alueen, rahoitustyyppin, huoneluvun ja rakennusvuoden mukaan luokiteltuja vuokratietoja tarkasteluvuodelta. Tilastossa on myös tietoja pidemmän aikavälin vuokrakehityksestä.

Vuokratilaston tarkoituksena on tarjota tietoa vuokramarkkinoiden kehityksestä kaikille vuokramarkkinoita seuraaville tahoille.

Aineistot ja tiedonantajat:

Vuokrien vuositilaston tietojen perustana on työvoimatutkimuksen yhteydessä kerättävä neljännesvuosittaisen vuokratilaston haastatteluaineisto sekä Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisteri. Lisäksi vuositilaston laadinnassa käytetään Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteriin perustuvaa Tilastokeskuksen asuntokantaaineistoa, muuttoaineistoja sekä väestörakennearineistoa.

Käsitteet:

Vuokra-asunto: Vuokraasunnolla tarkoitetaan asuntoa, jota asukas hallitsee huoneenvuokrasopimuksen perusteella, jolloin vuokralainen maksaa vuokraa huoneiston käyttöoikeudesta ja siihen liittyvistä etuuksista. Tilastossa julkaistavat tiedot koskevat vuokrasuhteita, joissa koko asunto on vuokralaisen hallinnassa. Tilastoon ei ole otettu mukaan vuokraasuntoja, joiden vuokrat ovat jostain syystä, esim. sukulaisuussuhteen takia, selvästi markkinatasoa alhaisempia. Tilastoon eivät kuulu myöskään opiskelija-asuntolat, palvelutalot ja vanhustentalot.

Vuokra: Tilastoitu vuokrakäsite sisältää erikseen maksettavat vesimaksut ja lämmityskustannukset. Vuokraan ei lasketa asunnon käyttökorvauksia, joita ovat esimerkiksi sauna- ja pesutupakorvaukset. Myöskään sähkö- ja puhelinmaksut eivät sisälly tilaston vuokrakäsitteeseen. Julkaistut keskivuokrat on laskettu asunnon asuinneliötä kohden kuukaudessa (€/m²/kk). Tilastossa ilmoitetut keskineliövuokrat ovat painotettuja geometrisia keskineliövuokria.

Huonelukku: Asuinhuoneiden lukumäärä. Keittiötä ei lueta asuinhuoneeksi. Huonelukuluokkaan 3h+ kuuluvat asunnot, joissa on vähintään kolme huonetta.

Rahoitustyyppi: Arava-asunto on valtion ARAVA-lainalla tuotettu asunto, jonka vuokra määräytyy kustannusvastaavuusperiaatteella. Suurin osa arava-asunnoista on kuntien omistuksessa. Vaparahoitteiset asunnot ovat muita kuin aravaasuntoja.

Uusi vuokrasuhde: Vuositilaston yhteydessä uudella vuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka on alkanut tilastovuoden aikana. Vuoden 2008 vuositilastossa uusia vuokrasuhteita ovat siis ne vuokrasuhteet, jotka ovat alkaneet vuoden 2008 aikana.

Jakaumatunnusluvut:

Q1 (alakvartiili) = 25 % neliövuokrasta ovat pienempiä tai yhtä suuria kuin alakvartiili.

Mediaani = Keskimäinen neliövuokra, kun neliövuokrat on järjestetty suuruusjärjestykseen.

Q3 (yläkvartiili) = 75 % neliövuokrasta ovat pienempiä tai yhtä suuria kuin yläkvartiili.

Luokitukset:

Aluejako: Tilastossa käytetään erilaisia yhdistelmäalueita kuten pääkaupunkiseutu, kehyskunnat, suuralueet ja kaupunkien osaalueet. Pääkaupunkiseutuun kuuluvat Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen. Tilastoissa Kauniaisen tiedot sisältyvät Espooseen. Kehyskunnat käsittävät Hyvinkään, Järvenpään, Keravan, Kirkkonummen, Nurmijärven, Riihimäen, Sipoon, Tuusulan ja Vihdin. Maakunnista on muodostettu Euroopan Unionin alueluokitusjärjestelmän, NUTS2-luokituksen, mukaiset suuralueet: Etelä-Suomi, Länsi-Suomi, Itä-Suomi ja Pohjois-Suomi. Kaupunkien osaalueluokitukset perustuvat hintatason ja sijainnin mukaiseen postinumeralueluokitteluun. Tarkka aluejakoluokitus tilaston kotisivuilta Luokitukset —kohdasta.

2. Tilastotutkimuksen menetelmäkuvaus

Vuokrien vuositilaston laskennassa voidaan käytännössä erottaa vuokratasojen (keskineliövuokrien) ja vuokramuutosten (vuokraindeksien) laskenta. Vuokratasojen laskenta perustuu painotettuihin keskivuokriin. Vuokramuutosten laskennassa hyödynnetään laatuvaikointia.

Keskineliövuokrien laskenta

Vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat kuvaavat käypää vuokratasoa erikokoisissa ja erityyppisissä asunnoissa. Koska laskenta perustuu asumistukea saavien asuntojen osalta täydellisiin rekisteritietoihin ja muiden vuokra-asuntojen osalta haastattelutietoihin, painotetaan keskivuokrien laskennassa havainnot ositepainoilla.

Laskenta tapahtuu kahdessa vaiheessa. Ensin haastattelukehikon luokituksessa (alueen, huoneluvun ja rahoitustyyppin) geometriset keskivuokrat lasketaan seuraavasti:

Geometriset keskivuokrat

$$\bar{x}_s = \exp \left(\frac{\sum_{k=1}^H \sum_{j=1}^{n_h} \frac{N_{kj}}{n_h} a_l a_{kj} \ln(\text{neliövuokra}_{kj})}{\sum_{k=1}^H \sum_{j=1}^{n_h} \frac{N_{kj}}{n_h} a_l a_{kj}} \right)$$

missä \bar{x}_s = luokan s keskimääräinen neliövuokra.

H = ositteiden lukumäärä luokassa s .

n_h = tilastossa olevien asuntojen lkm ositteessa h .

N_h = kehikossa olevien asuntojen lkm ositteessa h .

N_h/n_h = ositepaino. $\text{neliövuokra}_{hj} = h$:n ositteen j :n asunnon vuokra.

a_{lj} = h :n ositteen j :n havainnon pinta-ala neliömetreissä.

Edellä kuvatun (mikro)luokituksen yli keskivuokrat ylemmille tasoille lasketaan kaavalla:

missä S on luokkien lukumäärä ja a_s on luokkaan kuuluvien vuokra-asuntojen yhteenlaskettu pinta-ala vuokra-asuntokannan mukaan.

Edellä kuvatun (mikro)luokituksen yli keskivuokrat ylemmille tasoille lasketaan kaavalla:

Keskivuokrat ylemmille tasoille

$$\bar{x} = \frac{\sum_{s=1}^S a_s \bar{x}_s}{\sum_{s=1}^S a_s}$$

missä S on luokkien lukumäärä ja a_s on luokkaan kuuluvien vuokra-asuntojen yhteenlaskettu pinta-ala vuokra-asuntokannan mukaan.

Indeksilaskenta

Asuntojen vuokrien hintaindeksi pyrkii kuvaamaan kuinka paljon enemmän tai vähemmän tarkasteluajankohtana joutuu keskimäärin maksamaan laadultaan samanlaisesta vuokra-asunnosta verrattuna perusajankohdan hintaan. Asuntojen vuokrien hintakehityksen mittaaminen olisi helppoa, mikäli jokaisena ajankohtana vuokrattaisiin ominaisuuksiltaan täsmälleen samanlaisia asuntoja. Hintakehityksen mittaamisessa voitaisiin tällöin käyttää suoraan asuntojen neliövuokrien keskiarvoja.

Todellisuudessa eri ajankohtina vuokrattujen asuntojen joukko on erilainen, joten neliövuokrien keskiarvojen muutokset eivät kuvaa puhdasta hintakehitystä, vaan neliöhintojen keskiarvoihin vaikuttavat myös vuokrattujen asuntojen ominaisuudet. Erilaatuisten asuntojen vuokria ei ole tarkoituksenmukaista verrata suoraan toisiinsa.

Indeksilaskennassa käytetään menetelmiä, joiden avulla pyritään varmistamaan, että ilmoitetut hinnanmuutokset eivät heijasta vuokra-asuntokannassa tapahtuneita rakennemuutoksia.

Indeksilaskennassa lasketaan ensin hintaindeksit suhteellisen pienissä vuokra-asuntokannan ositteissa. Tämän jälkeen indeksin arvo ja prosenttimuutokset saadaan laskettua halutulla aggregaattitasolla (esim. koko maa). Maantieteellisiä alueita on 46, ja jokaisen alueen sisällä asunnot on jaettu tietolähteen ja vuokramarkkinasegmentin mukaan viiteen lohkoon (A-E):

A. Aravat

B. Vanhat vapaarahoitteiset, tieto asumistukirekisteristä (=asukkaat saavat asumistukea)

C. Vanhat vapaarahoitteiset, tieto haastatteluaineistosta (=asukkaat eivät saa asumistukea)

D. Uudet vapaarahoitteiset, tieto asumistukirekisteristä (=asukkaat saavat asumistukea)

E. Uudet vapaarahoitteiset, tieto haastatteluaineistosta (=asukkaat eivät saa asumistukea)

Näin saadaan yhteensä 230 ositetta, joiden hinnanmuutokset on laskettu seuraavasti:

- aravien (A) ja asumistukea saavien vanhojen va-paarahoitteisten (B) vuokrasuhteiden osalta samoista asunnoista
- uusien, asumistukea saavien, vapaarahoitteisten (D) vuokrasuhteiden osalta muutokset lasketaan luokittain hienojakoisissa luokissa (postinumeroalue, huoneluku, pinta-ala, rakennusvuosi), ja aluetason muutos saadaan Laspeyresin ketjuindeksinä
- haastatteluaineiston (C ja E) muutokset on laskettu regressiomallien avulla.

Alueittaisissa regressiomalleissa selitettävänä muuttujana käytetään logaritmoitua neliövuokraa. Mikro-ositteen lisäksi kontrolloidaan postinumeroaluevaikutusta ja mallien selittävinä muuttujina käytetään asunnon pinta-alaa ja pinta-alan neliöjuurta, asunnon ikää ja iän neliöjuurta, talotyyppiä ja huoneiden lukumäärää sekä aikaosoitinmuuttujaa, joka ilmaisee vuokratiedon ajankohdan.

Koko maata (ja muita aggregaattialueita) koskevat hintaindeksit saadaan aggregoimalla ositteittaiset muutokset Laspeyresin indeksikaavalla:

Koko maata koskevat hintaindeksit

$$P_t^{t+1} = \frac{\sum_{k=1}^H w_k^t P_k^{t+1}}{\sum_{k=1}^H w_k^t P_k^t}$$

missä = keskineliövuokra p ositteessa h perusperiodilla t (vertailuperiodi, t+1)

wh = ositteen h aggregointipaino, joka on vuokra-asuntokannan asuntojen pinta-ala neliömetreinä ositteessa h.

Vuositalaston laskennassa käytettävä vuokra-asuntokannan kehikko (josta saadaan em. aggregointipainot) on muodostettu Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteristä. Rakennus- ja huoneistorekisteristä on poimittu kaikki asunnot, jotka ovat rekisterin mukaan vakinaisessa käytössä, eivät kuulu laitokseen (opiskelija-asuntolat, palvelutalot ja vanhustentalot) ja joita asukkaat hallitsevat vuokrasuhteen perusteella. Saatuun kehikkoon on määritetty uudet vuokrasuhteet Väestörekisterikeskuksen väestörakennearkistojen avulla. Asumistukiasunnot pystytään määrittämään Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisterin kautta.

Vuoden 2008 vuokratilaston kehikossa on yhteensä 718 469 asuntoa. Näistä arava-asuntoja on 357 266 kappaletta ja vapaarahoitteisia asuntoja on 361 203.

3. Tietojen oikeellisuus ja tarkkuus

Vuositalaston aineistona on neljännesvuosittaisen vuokratilaston haastatteluaineisto sekä Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisteri. Haastatteluaineisto muodostetaan kuukausittain tehtävän työvoimatutkimuksen yhteydessä, ja se perustuu satunnaisotantaan.

Asumistukirekisterin käyttö parantaa tilaston luotetta-vuutta, koska asumistukirekisteri kattaa kaikki asunnot, joissa asukas saa asumistukea. Tilaston luotettavuutta arvioitaessa täytyy kuitenkin huomioida, että asumistukirekisterin yhdistäminen väestökisterijärjestelmään (rakennus- ja huoneistorekisteri) ei ole aivan ongelmatonta etenkin eläkeläisten ja opiskelijoiden osalta. Lisäksi, vaikka väestökisterijärjestelmä on kattava, eivät siinäkään kaikki tiedot ole aina ajan tasalla.

Asumistukirekisterin kautta saadaan tietoa vain asumistukea saavien asuntojen vuokrista eikä koko vuokra-asuntokannasta. Asumistukiaineisto kattaa kaikki asumistukea saavat asunnot. Muiden, noin 490 000 asunnon, vuokrataso estimoidaan noin 16 000 haastatteluaineistotiedon perusteella.

Tilaston luotettavuuden kannalta on tehty päätös, että keskineliövuokria ja hajontalukuja ei julkaista luokissa, joissa on alle 20 havaintoa.

Tilastossa on käytetty neliövuokrarajauksia, joiden avulla pyritään eliminoimaan markkinatasosta selvästi poikkeavat tapaukset (esim. työ-/sukulaisuussuhde) ja aineistovirheet. Arava-asunnoille ja vapaarahoitteisille asunnoille on määritetty omat neliövuokrarajat seuraavasti:

Vuoden 2008 tilastossa rajat ovat: arava-asunnoista on poistettu pääkaupunkiseudulla yli 18 euroa ylittävät neliövuokrat, ja muualla maassa yli 13 euroa ylittävät neliövuokrat. Neliövuokran alarajana arava-asunnoilla on pääkaupunkiseudulla 5,5 euroa, kehyskunnissa, suurimmissa kaupungeissa ja muualla maassa 5,0 euroa.

Vapaarahoitteisilla asunnoilla neliövuokran yläraja on pääkaupunkiseudulla 37 euroa, suurimmissa kaupungeissa ja kehyskunnissa 25 euroa, muissa yli 20 000 asukkaan kunnissa 20 euroa ja muissa alle 20 000 asukkaan kunnissa 17 euroa. Vapaarahoitteisten asuntojen alarajaus suoritetaan siten, että aluksi asetetaan neliövuokralle alueesta riippuen joko 4 euron tai 5 euron alaraja. Tämän jälkeen jäljelle jäävistä havainnoista rajataan luokittain matalimmat 8 prosenttia. Lopuksi tehdään varmistusrajaus, jossa pääkaupunkiseudulla neliövuokrarajana on 8,5 euroa, suurimmissa kaupungeissa ja kehyskunnissa 6,5 euroa ja muualla maassa 5 euroa.

4. Tietojen ajantasaisuus ja oikea-aikaisuus

Vuokrien vuositilasto julkaistaan vuosittain helmikuun lopulla ja julkaisun tiedot ovat lopullisia tietoja.

5. Tietojen saatavuus ja läpinäkyvyys/selkeys

Tässä julkaisussa kuvataan vuokratasoa ja vuokrien muutoksia vuonna 2008. Tarkemmat tilastotiedot on päivitetty Asuntojen vuokrat tilaston tietokan-tataulukoihin. Tietokantataulukot ja muuta lisätietoa löytyy tilaston kotisivulta: tilastokeskus.fi > Aiheet > Asuminen > Asuntojen vuokrat.

6. Tilastojen vertailukelpoisuus

Vuokrien vuositilaston lisäksi Tilastokeskus julkaisee neljännesvuosittaisia vuokratietoja. Neljännesvuositilaston laadinta eroaa joiltakin osin vuositilaston laadinnasta.

Selkein ero tilastojen välillä on se, että vuositilastossa käytetään haastatteluaineiston ohella asumistukirekisteriä, jonka tiedot eivät tule mukaan neljännesvuositilastoon. Vuositilaston aineistopohja on näin ollen huomattavasti kattavampi kuin neljännesvuositilaston.

Toinen tilastojen vertailuun vaikuttava tekijä on uuden vuokrasuhteen määritelmä. Vuositilastossa uudella vuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka on alkanut tilaston tarkasteluvuonna, eli esimerkiksi vuoden 2008 tilastossa uusia vuokrasuhteita ovat vuoden 2008 aikana solmitut vuokrasuhteet. Neljännesvuositilastossa uudella vuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka on alkanut alle vuoden sisällä työvoimatutkimuksen haastattelukuukaudesta. Toisin sanoen esimerkiksi vuoden 2008 1. neljännekseltä saatu vuokratieto (vuokrasuhde solmittu esim. lokakuussa 2007) voi olla neljännesvuositilastossa uusi vuokrasuhde, mutta vuositilastossa se tulkitaan vanhaksi (ei vuoden 2008 aikana solmittu).

Edellä mainittujen tekijöiden seurauksena neljännesvuositilaston ja vuositilaston luvuissa saattaa olla hienoisia eroja. Tällöin vuositilaston antamia lukuja voidaan pitää tarkempina.

Suuremmasta havaintojen lukumäärästä johtuen vuositilasto tarjoaa kattavampaa tietoa kuin neljännesvuositilasto. Vuositilastossa on mukana muutamia kaupunkeja, joiden tietoja ei voida julkistaa neljännesvuosittain vähäisen

havaintomäärän takia. Lisäksi vuositilasto tarjoaa mm. rakennusvuosiluokituksen mukaisia tietoja sekä tarkempia tietoja uusista vuokrasuhteista.

Vuokratilaston uudistuksen myötä (vuoden 2004 alusta lähtien) tilaston tiedustelua ja käsittelyä uudistettiin seuraavasti:

Tarkasteluajankohta: Vanha vuokratilasto kuvasi tarkasteluvuoden huhtikuun mukaista tilannetta. Uusi vuokratilasto kuvaa koko tarkasteluvuotta.

Tiedusteluaineisto: Työvoimatiedustelusta saatava haastatteluaineisto korvaa aiemmin käytetyn lomaketiedusteluaineiston. Haastatteluaineisto parantaa aineiston kattavuutta vapaarahoitteisten asuntojen osalta. Työvoimatiedustelusta johtuen otos kuitenkin keskittyy nyt hieman enemmän suurempiin asuntoihin, ja pienempien asuntojen vuokrien hajonta on nyt vanhaa tilastoa suurempi.

Tarkistusrajat: Aineiston validoinnin yhteydessä käytettäviä poikkeuksellisten havaintojen tarkistusrajoja on hieman muutettu vuodesta 2007.

Keskineliövuokrat: Vuokratilastouudistuksen myötä vuokrien vuositilastossa ja neljännesvuositilastossa on siirrytty käyttämään keskineliövuokran mittaamisessa geometrisia keskiarvoja aritmeettisten keskiarvojen sijasta. Tätä muutosta perustellaan sillä, että geometrinen keskiarvo pienentää äärihavaintojen vaikutusta, ja näin ollen sitä voidaan pitää parempana mittarina keskivuokraa laskettaessa. Testilaskelmien perusteella geometrinen keskiarvo tuottaa vuokratilastoaineistossa alueesta/luokasta riippuen noin 25 % alhaisempia keskineliövuokria kuin aritmeettinen keskiarvo. Pi-demmän aikavälin vuokratilastovertailuita tehtäessä on hyvä muistaa, että ennen vuotta 2004 laadituissa vuokratilastoissa on käytetty aritmeettisiä keskiarvoja geometrinen keskiarvojen sijaan.

Uudet vuokrasuhteet: Uudessa vuositilastossa uudella vuokrasuhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka on solmittu tarkasteluvuoden aikana. Vanhassa vuokratilastossa uudella vuokrasuhteella tarkoitettiin (tiedusteluaineiston keruuajankohdan vuoksi) vuokrasuhteita, jotka oli solmittu korkeintaan vuosi ennen tarkasteluvuoden huhtikuuta (esim. vuoden 2003 vuositilastossa 1.4.2002 – 31.3.2003).

Vuoden 2004 vuokratilastoa tarkasteltaessa tulee huomioida, että vuosimuutosprosentit eivät ole suoraan vertailukelpoisia vuoden 2003 vuokratilastoon, jossa tilastoajankohtana on huhtikuun mukainen tilanne. Vuoden 2003 uudella menetelmällä tuotetut vuokratilastotaulukot ovat saatavissa Tilastokeskuksesta.

7. Selkeys ja eheys/yhtenäisyys

Tilastokeskuksen tilastojen lisäksi Suomessa ei tuoteta säännöllistä tietoa asuntojen vuokrista. Tilastokeskus julkaisee vuokrien vuositilastoa ja vuokrien neljännesvuositilastoa. Tilastojen eroista tarkemmin kohdassa 6.1.

Suomen virallinen tilasto
Finlands officiella statistik
Official Statistics of Finland

Asuminen 2009

Lisätietoja

Martti Korhonen (09) 1734 3451
Paula Paavilainen (09) 1734 3397
Vastaava tilastojohtaja:
Kari Molnar

Yksikön sähköpostiosoite

www.tilastokeskus.fi

Asiakaspalaute: www.tilastokeskus.fi/palaute

Tilastokeskus, myyntipalvelu
PL 4C
00022 TILASTOKESKUS
puh. (09) 1734 2011
faksi (09) 1734 2500
myynti@tilastokeskus.fi
www.tilastokeskus.fi

ISSN 1796-0479
= Suomen virallinen tilasto
ISSN 1798-100X (pdf)