

VUOKRA-ASUNTOMARKKINA- informaation kehittäminen

KTI Kiinteistötieto 2011
Jari Ylönen / Tomi Laine / Hanna Kaleva



Vuokra-asuntomarkkina- informaation kehittäminen

KTI Kiinteistötieto 2011
Jari Ylönen / Tomi Laine / Hanna Kaleva

ISBN: 978-952-9833-41-2
Painopaikka: Nykypaino Oy

Sisällys

1 JOHDANTO	7
2 HANKKEEN TAUSTAA – VUOKRA-ASUNTOMARKKINAT SUOMESSA	9
2.1 Vuokra-asuntomarkkinoiden rakenne ja toimijat	9
2.2 Vuokra-asuntomarkkinainformaation tarve ja saatavuus	11
2.3 Markkinatiedon hyväksikäyttö	12
3 ASUNTOVUOKRAINDEKSIIN LAADINTA	14
3.1 Aineisto	14
3.2 Aineiston luokittelu	15
3.3 Laatuvaikointi	17
3.4 Aineiston aggregointi ja painotus	20
3.5 Tulokset	22
3.6 Tulosten analyysi	26
4 VUOKRA-ASUNTOMARKKINA-INFORMAATION INVENTAARIO	28
4.1 Asuntojen vuokrat ja hinnat	28
4.2 Rakentaminen	30
4.3 Asumisen tuki- ja rahoitusmuodot	31
4.4 Ylläpitokustannukset	32
4.5 Yleistä tietoa asuntomarkkinoista	33
5 ASUNTOSIJOITTAMISEN TUNNUSLUVUT	35
5.1 Taloudellinen käyttöaste	35
5.2 Toiminnallinen käyttöaste	37
5.3 Vaihtuvuus	38
6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	39
LIITTEET	42
LÄHTEET	51

1 JOHDANTO

Tämä raportti on KTI Kiinteistötieto Oy:n toteuttaman ”Vuokra-asuntomarkkinainformaation kehittäminen” -hankkeen loppuraportti. Hankkeen tavoitteena on ollut kehittää vuokra-asuntomarkkinoista tuotettavan markkinatiedon laatua, saatavuutta ja hyväksikäytettävyyttä. Osatavoitteina projektissa on ollut kehittää asuntovuokrien läpinäkyvyyttä ja tilastointia sekä tiedon hyväksikäytettävyyttä (vuokraindeksit), kehittää vuokra-asuntomarkkinoiden keskeisiä tunnuslukuja (mm. vaihtuvuus ja käyttöasteet) sekä laatia inventaario vuokra-asuntomarkkinoita kuvaavan markkinatiedon saatavuudesta, lähteistä ja kehitystarpeista.

Hankkeen ovat rahoittaneet seuraavat yritykset: Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keva, Suomen Kiinteistöliitto, Kunta-asunnot Oy, SATO Oyj, Suomen Vuokranantajat SVA ry, VVO-yhtymä Oyj sekä YH Länsi Oy. Hankkeen muita yhteistyökumppaneita ovat olleet Tilastokeskus, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry sekä ympäristöministeriö.

Hanke on toteutettu kesäkuun 2010 ja maaliskuun 2011 välisenä aikana. KTI Kiinteistötieto Oy:ssä hankkeen toteuttamisesta ovat vastanneet Hanna Kaleva, Tomi Laine ja Jari Ylönen. Vuokraindexien kehittämisessä on tehty yhteistyötä Tilastokeskuksen kanssa.

Hankkeen ensisijaisena tavoitteena on omalta osaltaan kehittää vuokra-asuntomarkkinoiden läpinäkyvyyttä. Tämä edistää markkinoiden toimivuutta ja on näin ollen kaikkien markkinaosapuolien edun mukaista. Hankkeen fokuksessa on markkinaehtoinen vuokra-asuntokanta, josta tuotettavan markkinainformaation taso on nykyisellään monilta osin heikompi kuin omistusasuntomarkkinoista tai toisaalta valtion tukemasta vuokra-asuntokannasta tuotettava markkinatieto.

Aineistona hankkeessa on käytetty ensisijaisesti ammattimaisesti sijoittajien omistamaa vuokra-asuntokantaa, jota KTI Kiinteistötieto seuraa tietopalvelujensa ja tietokantojensa ylläpitämiseksi. Markkinaehtoisesta vuokra-asuntokannasta valtaosa on kuitenkin yksityishenkilöiden ja muiden piensijoittajien omistuksessa. Tämän markkinoiden osa-alueen seuranta on muita haasteellisempaa, koska yksityisten ihmisten omistaman asuntokannan omistus on varsin hajallaan, eikä tästä markkinasegmentistä ole saatavissa keskitetysti markkinainformaatiota mistään tietolähteestä.

Vuokra-asuntomarkkinainformaation inventaarion tavoitteena on luoda yleiskuva vuokra-asuntomarkkinoista tuotettavan informaation lähteistä, saatavuudesta, laadusta ja kehittämistarpeista. Hankkeessa on myös luotu yhtenäiset laskentamallit keskeisille asuntomarkkinoiden tasapainoa kuvaaville käyttöaste- ja vaihtuvuustun-

nusluville. Jatkossa tavoitteena on julkaista luodun systematiikan mukaisia tunnuslukuja alueittain ja huoneistotyypeittäin.

Raportin rakenne on seuraava. Luvussa 2 esitellään hankkeen taustaa. Luvussa 3 esitellään asuntovuokraindeksin laadinnassa käytetty aineisto ja menetelmät sekä tulokset. Luvussa 4 käydään läpi vuokra-asuntomarkkinainformaation lähteet, aineisto ja muutamia esimerkkikuvia. Luvussa 5 esitetellään asuntosijoittamisen tunnuslukujen vaihtoehtoisia laskentakäytäntöjä tuloksia ja niihin liittyviä kehitystarpeita. Lopuksi luvussa 6 esitellään hankkeen tulosten yhteenveto, johtopäätökset ja jatkokehitystarpeet.

2 HANKKEEN TAUSTAA – VUOKRA-ASUNTOMARKKINAT SUOMESSA

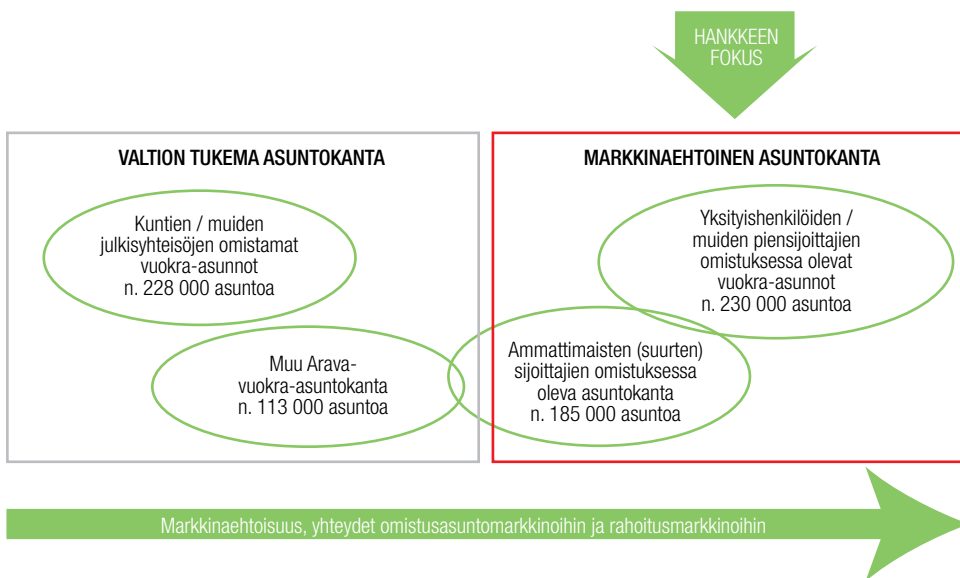
2.1 Vuokra-asuntomarkkinoiden rakenne ja toimijat

Suomen kaikkiaan noin 2,5 miljoonasta asunnosta noin 800 000 on vuokra-asuntoja. Näistä asunnoista karkeasti ottaen puolet on tuotettu jonkinlaisen julkisen tuen turvin – joko valtion myöntämällä lainalla rahoitettuna, tai erilaisten korkotukien ja takausten tukemana.

Tuetusta asuntokannasta suurin osa, noin 228 000 asuntoa, on kuntien omistamien yhtiöiden tai muiden julkisyhteisöjen omistuksessa. Nämä asunnot ovat pääosin nk arava-asuntoja, eli valtion lainarahoituksella tuotettuja. Arava-asuntokantaa on myös tiettyjen yksityisten, Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn hyväksymien yleishyödyllisten tahojen omistuksessa. Arava-asuntokantaan liittyy huomattava määrä rajoituksia esimerkiksi kohteiden omistukseen ja luovutukseen liittyen. Aravalainoitettujen asuntojen vuokrat määräytyvät kustannusperusteisesti. Uusien aravalainojen myöntäminen on lopetettu vuoden 2008 alusta. Tämän jälkeen valtion tuki asuntotarjontaan on kanavoitu korkotukien, takausten ja käynnistysavustusten muodossa.

Valtion korkotukea on myönnetty vuokra-asuntojen rakentamiseen ja hankintaan eri aikakausina hyvinkin erilaisin ehdoin. Tietyissä korkotuissa asuntojen omistukseen ja vuokraamiseen liittyvät rajoitteet ovat hyvinkin löyhiä. Esimerkiksi vuosien 2009-2010, rahoitusmarkkinakriisin alkaessa kehitetty nk välimallin korkotuki edellyttää ainoastaan, että asuntoja on pidettävä vuokrauskäytössä 10 vuotta. Valtiokonttori voi kuitenkin vapauttaa korkotuen saajan tästä velvoitteesta jo viiden vuoden kuluttua, mikäli korkotukilaina on maksettu kokonaan pois, ja valtio vapautettu takausvastuusta. Toisissa korkotukimuodoissa, etenkin nk pitkän korkotuen tapauksessa, asuntojen käyttöön ja luovutukseen voi liittyä huomattavan rajoittavia ehtoja. Vuokralaisvalinta voi olla rajoitettu yksinomaan sosiaalisin perustein myönnettäviin asuntoihin, kohteiden omistus voi olla rajattu vain ARAn nimeämiin yleishyödyllisiin tahoihin, ja vuokrat voivat määräytyä aravalainoitettujen asuntojen tapaan kustannusperusteisesti.

Runsas puolet vuokra-asuntokannasta on täysin markkinaehtoisesti tuotettua ja omistettua. Tästä määrästä arviolta noin 55 prosenttia on yksityishenkilöiden ja muiden piensijoittajien hallussa. Tämän osa-alueen asuntotarjonta on kiinteimmin sidoksissa omistusasuntomarkkinaan, ja tarjonnan määrä vaihtelee asuntojen hintojen ja vuokrien, ja jossakin määrin myös muiden sijoitusmuotojen markkinakehityksen vaikutuksesta. Loput, noin 185 000 asuntoa, on erilaisten ammattimaisten asuntosijoittajien omistuksessa. Valtaosa näistä omistajista harjoittaa sijoitus- ja vuokrausliiketoimintaa pitkällä aikajänteellä. Suurimpia yksityisiä asunto-omistajia ovat mm. suuret, myös valtion tukemaa kantaa omistavat asuntosijoitusyhtiöt VVO, SATO ja Avara sekä eläkeyhtiöt - mm. Varma, Ilmarinen, Keva ja Tapiola. Viime vuosina asuntosijoitusmarkkinoille on tullut myös uusia toimijoita, esimerkiksi välillisen asuntosijoittamisen mahdollistavia, tyypillisesti kommandiittiyhtiömuotoisia rahastoja, joita hallinnoivat mm. IceCapital, Asuntoturva ja Kiinteistö-Tapiola. 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen lopussa Suomeen tulivat myös ensimmäiset kansainväliset asuntosijoittajat, Waterhouse ja Patrizia, joiden osuus ja asema vuokra-asuntomarkkinoilla on kuitenkin toistaiseksi varsin vähäinen. Vuonna 2010 hyväksyttiin myös osakeyhtiömuotoisia veroneutraaleja, asuntoihin sijoitettavia kiinteistörahastoja koskeva lainsäädäntö. Tämän, pääsääntöisesti piensijoittajien tarpeita ajatellen kehitetyn lainsäädännön puitteissa toimivan, yksinomaan asuntoihin sijoitettavan kiinteistörahaston tulee hakeutua julkisen kaupankäynnin kohteeksi kolmen vuoden kuluessa perustamisestaan, ja jakaa valtaosa tuotoistaan osinkoina sijoittajille. Ensimmäinen uuden lainsäädännön puitteissa toimiva kiinteistörahasto perustettiin aivan vuoden 2010 lopussa.



Kuvio 1. Vuokra-asuntomarkkinoiden eri osa-alueet ja hankkeen fokus.

2.2 Vuokra-asuntomarkkinainformaation tarve ja saatavuus

Asuntomarkkinoilta on saatavissa näennäisesti runsaasti informaatiota. Markkinainformaatiota tuottavat monet viranomaiset, etujärjestöt, kaupallisesti toimivat tietopalvelu- ja muut asiantuntijayritykset sekä myös markkinaosapuolet itse osana vuosiraportointiaan. Markkinatiedon lähteet ovat kuitenkin hajallaan, eri tiedontuottajien tietosisällöt poikkeavat toisistaan, sekä tiedon laatu vaihtelee. Suuri osa markkinatiedosta perustuu myös viranomaistoimintaan – esimerkiksi markkinoiden sääntelyyn, ohjaamiseen tai verotukseen – eikä sitä siksi ole lähtökohtaisesti kehitetty palvelemaan markkinatoimijoiden tietotarpeita. Vuokra-asuntomarkkinatiedon saatavuutta ja lähteitä on kuvattu tarkemmin raportin luvussa 4.

Viime vuosien markkinakehitys on kuitenkin lisännyt markkinatiedon tarvetta. Tarpeen kasvun taustalla on monia, asuntomarkkinoiden yleiseen kehitykseen ja tasapainoon sekä erityisesti vuokra-asumiseen liittyviä tekijöitä.

Keskeisin tiedontarvetta lisäävä asuntomarkkinoiden kehitystrendi on asuntomarkkinoita etenkin pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa vaivaava pula kohtuuhintaisista asunnoista. Tämä epätasapainotilanne on aiheuttanut hintojen nousua ja heilahteluja sekä omistus- että vuokra-asuntomarkkinoilla. Asuntopula aiheuttaa kaiken kaikkiaan pullonkauloja työvoiman liikkuvuuteen ja talouden sopeutumiseen. Siksi entistä parempi tieto on keskeistä niin viranomaisten, alan yritysten kuin asukkaidenkin toiminnalle.

Vuokra-asumisen asema ja imago on kehittynyt viime vuosina varsin positiivisesti. Vuokra-asumista ei enää mielletä tiettyjen sosiaaliluokkien tai elämänvaiheiden asumismuodoksi, vaan entistä suurempi osa kansalaisista mieltää sen pysyväksi ja halutuksi asumismuodokseen. Vuokra-asuminen on omistusasumista joustavampi ja vähemmän sitova asumismuoto, joka sopii yhä useamman elämäntilanteeseen ja -muotoon. Myös vuokra-asuntojen tarjonta on kehittynyt vastaamaan yhä monipuolisempiin tarpeisiin ja preferensseihin. Siksi myös vuokra-asuntomarkkina on hajautunut entistä monipuolisempiin osa-alueisiin, jotka esimerkiksi eri suhdannetilanteissa saattavat käyttäytyä ja kehittyä eri tavoin.

Asuntosijoittaminen mielletään yhä useammin yhdeksi varallisuuslajiksi ja vaihtoehdoksi muiden sijoitusmuotojen rinnalla. Asuntosijoittaminen on kuitenkin usein perustunut pitkälti näkemystietoihin ajantasaisen ja relevantin markkinatiedon puuttuessa. Suuri osa vuokra-asuntokannasta on ei-ammattimaisesti toimivien yksityishenkilöiden omistuksessa. Merkittävä osa näistä toimijoista perustaa sijoituksensa kannattavuuden lähinnä asunnon arvonnousun varaan. Tämä osa vuokra-asuntotarjonnasta on varsin volatiilia, ja vaihtelee suhdannetilanteiden mukaisesti.

Koska piensijoittajien omistama asuntotarjonta on ominaisuuksiltaan luontevasti muunnettavissa omistusasunnoiksi, on se tyypillisesti välittömin yhteys ja puskuri vuokra- ja omistusasuntomarkkinoiden välillä. Tämän kannan muutoksista ei nykyisellään ole saatavissa luotettavaa tietoa, mikä vaikeuttaa vuokra-asuntojen tarjonnan ja kysynnän analysointia ja ennakointia.

Vuokra- ja omistusasuntomarkkinoiden välisen yhteyden suunta ja voimakkuus vaihtelevat suhdannetilanteiden mukaisesti. Talouden noususuhdanteessa asuntojen hinnat tyypillisesti nousevat, kun kuluttajien luottamus kasvaa ja kysyntä painottuu omistusasumiseen. Vuokra-asumisen kysyntä heikkenee ja samanaikaisesti tuotot laskevat myös arvojen nousun vaikutuksesta. Korkeat hinnat lisäävät asuntosijoitusten arvonnousujen realisoinnin houkuttelevuutta, ja asuntokantaa siirtyy näin pois vuokramarkkinoilta. Pienenevä tarjonta näkyy puolestaan vuokramarkkinoilla kysyntäpaineiden kasvuna, joka aiheuttaa vuokrille nousupaineita. Talouden laskusuhdanteessa puolestaan laskevat asuntojen hinnat houkuttelevat sijoittajia liikkeelle, koska vuokrien kautta saavutettavien nettotuottojen houkuttelevuus paranee. Näin vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa. Samanaikaisesti kuitenkin myös vuokra-asuntojen kysyntä saattaa kasvaa, mikäli laskusuhdanne heikentää kuluttajien luottamusta. Myös rahoitusmarkkinoiden tilanne ja asuntoluottojen saatavuus ja ehdot ovat asuntomarkkinoiden voimakkaita ajureita, jotka saattavat joissakin tilanteissa vaikuttaa muusta suhdannetilanteesta poikkeavallakin tavalla. Myös osamarkkinakohtaisesti saattaa olla suuriakin eroja asuntojen kysyntä- ja tarjontatilanteessa eri rahoitus- ja hallintamuotojen välillä.

2.3 Markkinatiedon hyväksikäyttö

Rahoitusmarkkinoiden teorian mukaan lisääntynyt informaatio ja läpinäkyvyys lisää markkinoiden tehokkuutta ja toimivuutta. Näin on tilanne myös vuokra-asuntomarkkinoilla, jossa lisääntynyt läpinäkyvyys hyödyttäisi kaikkia markkinaosapuolia.

Vuokra-asuntojen omistajat ovat markkinainformaation ensisijaisia hyväksikäyttäjiä. Entistä parempaa, ajantasaisempaa ja tarkempaa markkinatietoa voidaan hyödyntää esimerkiksi sijoitusten allokoinnissa asunto- ja muiden sijoitusmuotojen välillä, sekä asuntosijoitustoiminnan sisällä investointipäätöksissä ohjaamaan vuokra-asuntotarjontaa sekä määrällisesti että laadullisesti sinne, missä kysyntä on korkeinta. Markkinatiedon merkitys on suuri myös olemassa olevan vuokra-asuntokannan ohjaamisessa. Markkinatietoa tarvitaan mm vuokraustoiminnan johtamisessa ja vuokranmäärityksessä. Mitä parempaa informaatiota markkinoista on olemassa, sitä paremmin vältetään ylilyönneiltä ja erilaisilta markkinahäiriöiltä.

Vuokralaisten eli kuluttajien näkökulmasta entistä parempi markkinatieto tukee päätöksentekoa sekä vuokra- ja omistusasumisen välillä että vuokra-asunnon valinnassa.

Viranomaisten näkökulmasta markkinatietoa tarvitaan asuntopolitiikan ja sääntelyn ohjaamiseen. Myös kuntien maankäytön ohjaamisessa, kaavoituksessa ja rakentamismääräyksissä voidaan hyödyntää tietoa kysynnän ja tarjonnan ominaisuuksista ja ohjautumisesta.

Puolueettomalla ja läpinäkyvällä markkinatiedolla on myös oma roolinsa vuokra-asumisen yleisen suosion ja mielikuvan kehittämisessä. Luotettava tieto erilaisista asumisvaihtoehdoista ja niiden ominaisuuksista lisää mahdollisuuksia neutraaliin ja oikeaan informaatioon perustuvalle päätöksenteolle.

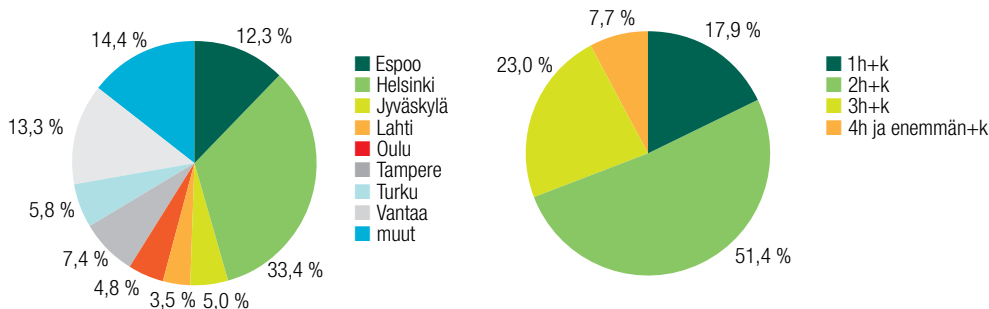
3 ASUNTOVUOKRAINDEKSIIN LAADINTA

3.1 Aineisto

Vuokraindeksien laadinnassa on käytetty aineistona KTI:n asuntovuokratietokantaa, jossa on yhteensä noin 50 000 (kevään 2010 poikkileikkausaineisto) asuntovuokrasopimusta. Tietokanta sisältää vuokra-asuntoihin ammattimaisesti sijoittavien yritysten ja organisaatioiden asuntokantoja. Lista tietokannan tiedonluovuttajista on raportin liitteessä 6.

KTI:n vuokratietokannan sopimuksista noin 38 000 kappaletta on rahoitusmuodoltaan vapaarahoitteista tai korkotuettua, eli asuntokantaa, jonka vuokratason määrittämiseen ei liity erityisiä rajoitteita. Vuokraindeksit on laadittu tästä asuntokannasta. Tietokannan aineisto on painottunut alueellisesti suurimpiin kaupunkeihin, joissa on suurten asunto-omistajien asuntokantaa. Suomen kahdeksan suurimman kaupungin osuus aineistosta on noin 85 prosenttia ja pääkaupunkiseudun osuus noin 60 prosenttia. Tilatyypeittäin tarkasteltuna aineisto painottuu kaksioihin, joiden osuus on kappalemääräisesti yli 50 prosenttia. Aineistossa on erikoisuutena yksiöiden vähäinen lukumäärä. Yksiöitä on vain noin 18 prosenttia kaikista sopimuksista. Tältä osin aineisto todennäköisesti poikkeaa vuokramarkkinoiden yleisestä rakenteesta. Etenkin piensijoittajien omistamissa vuokra-asunnoissa – joita KTI:n tietokanta siis ei kata – yksiöillä on todennäköisesti selkeästi suurempi paino.

Vallitsevilla vuokrilla tarkoitetaan kaikkien poikkileikkausaineiston keruuhetkellä voimassaolevien vuokrasopimusten vuokratasoja. Mallinnuksessa on kuitenkin keskitytty uusiin, eli kunkin tarkastellun puolivuotisjakson aikana alkaneisiin vuokrasopimuksiin. Näitä oli kevään 2010 aineistossa yhteensä noin 5 500 kappaletta. Uudet vuokrasopimukset kuvaavat paremmin kunkin tarkasteluhetken markkinatilannetta sekä muutosta kuin vallitsevat vuokratasot. Toisaalta uudet vuokrat aiheuttavat suuremman hajontansa ja pienemmän lukumääränsä takia haasteita tilastolliselle mallinnukselle. Uusien vuokrien aineisto on kerätty aina puolivuositain, keväisin ja syksyisin. Kevään aineisto kattaa aikavälillä 1.10.-31.3. ja syksyn aineisto 1.4.-30.9. alkaneet vuokrasopimukset.



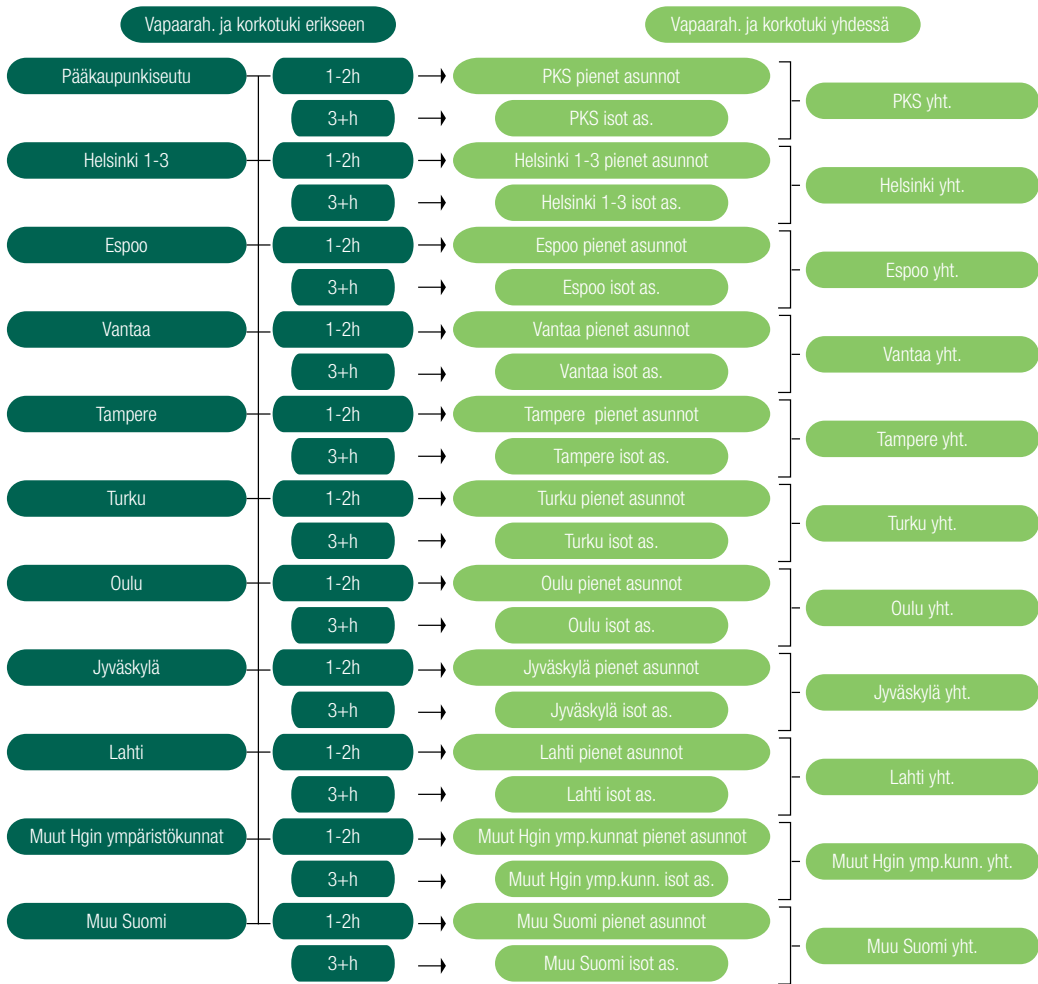
Kuvio 2 Aineiston jakautuminen kaupungeittain ja tilatyypeittäin.

3.2 Aineiston luokittelu

Ennen varsinaista mallinnusta aineisto luokiteltiin rahoitusmuodon, huoneistotyypin ja kaupunginosan/postinumeron mukaan. Rahoitusmuodoista indeksin muodostukseen otettiin mukaan vapaarahoitteinen asuntokanta sekä lisäksi sellaiset korkotukikohteet, joissa vuokranmääritykseen ei liity rajoitteita. Lyhyen korkotuen sekä välimallin korkotukikohteet yhdistettiin mallinnuksessa vapaarahoitteisten asuntojen vuokrasopimusten kanssa, koska niiden asema vuokramarkkinoilla on samankaltainen. Pitkän korkotuen (90-luvun korkotuki) kohteille mallinnettiin omat indeksit. Edellä mainitut rahoitusmuodot ovat rakennusten alkuperäisiä rahoitusmuotoja. Jatkorajoitteiset ja rajoituksista vapaat aravat jätettiin tarkastelun ulkopuolelle. Huoneistotyypeittäin indeksit rakennettiin pienille asunnoille (yksiöt ja kaksiot) sekä suurille asunnoille erikseen (3h + keittiö ja tätä suuremmat) Aineiston mallinnuksessa on käytetty postinumeroita aluemuuttujana ja painotusten osalta aluemuuttujana on käytetty kaupunginosatason tilakantatietoja. Kokonaisuutena aineisto on siis luokiteltu seuraavasti:

- rahoitusmuoto (vapaarahoitteiset+lyhyt korkotuki+välimallin korkotuki sekä pitkä korkotuki)
- huoneistotyyppi (pienet asunnot (1-2h+k), suuret asunnot (3h+k sekä suuremmat)
- aluejaottelu (postinumero mallinnuksen osalta sekä painotukset kaupunginosan mukaan)
- laatuakioinnissa mukana edellisten lisäksi pinta-ala ja rakennuksen ikä (ikä=2010-rakennuksen valmistumisvuosi/peruskorjausvuosi)

Kokonaisuutena indeksikehikko on kuvion 3 kaltainen, jossa mallinnusvaiheessa (sinisellä) vapaarahoitteiset ja korkotuki pidetään erillään ja aggregointivaiheessa (vihreällä) ne taas yhdistetään indekseiksi. Yhteensä indeksejä on siis 39 kappaletta.



Kuvio 3. Indeksikehikko kaupungeittain ja tilatyypeittäin.

3.3 Laatuvaikointi

Aineiston laatuvaikoinnin tavoitteena on pyrkiä poistamaan/vakioimaan aineiston vaihteluista johtuvat vuokratason heilahtelut eri ajanjaksoina. Esimerkiksi jonakin periodina voi uusia sopimuksia olla alkanut runsaasti uusista rakennuksista, mikä nostaa vuokrien keskilukuja vaikka todellisuudessa markkinavuokrat eivät olisikaan nousseet. Laatuvaikointimenetelmänä projektissa on käytetty hedonista imputointia. Hedonista imputointia käytetään laatuvaikoinnissa myös Tilastokeskuksella mm. asuntojen hinta- ja vuokratilastoinnissa (ks. Koev (2003) ja Tilastokeskus (2011)). Hedonisessa imputoinnissa ideana on luoda jonkin perusvuoden poikkeileikkausaineiston perusteella "arviointityökalu" käyttäen hyväksi regressiomallinnuksen keinoja. Tämän jälkeen perusvuoden arviointityökalulla ennustetaan eri vertailuperiodien vuokrat ja vertaamalla näitä vertailuvuokria toteutuneisiin vuokriin ja edelleen perusvuoteen saadaan aikaan hedoninen laatuvaikointi indeksi. Malli siis kertoo mitä kyseisen sopimuksen vuokratason perusvuoden parametreilla tulisi olla olettaen, että asuntojen laadussa ei olisi eroja.

Mallinnuksen ensimmäisessä vaiheessa arvioidaan taloustieteen perusteella mitkä tekijät vaikuttavat eniten asuntojen neliövuokriin. Näitä tekijöitä ovat mm. asunnon pinta-ala, sijainti, ikä, kunto ja kerros. Ensimmäisessä vaiheessa regressiomalliin kokeiltiin erilaisia muuttujia ja näistä suurin vaikutus tilastollisesti oli asunnon pinta-alalla, rahoitusmuodolla, rakennuksen iällä ja sijainnilla (postinnumero). Näiden muuttujien avulla muodostettiin arviointityökalu eri kaupungeille. Helsingin alueella malleja muodostettiin kolme ja muissa kaupungeissa päädyttiin yhteen malliin per kaupunki vapaarahoitteisille ja korkotuetuille vuokrille. Rakennuksen ikä on laskettu aina suhteessa perusvuoteen eli 2010-valmistumisvuosi. Jos rakennus on peruskorjattu, niin ikä on laskettu tällöin 2010-peruskorjausvuosi.

Postinumeroa on käytetty mallinnuksessa sijaintimuuttuja-dummyyna ja myös pitkän korkotuen kohteet on otettu huomioon dummy-muuttujalla. Dummy-muuttuja on muuttuja, joka voi saada vain kaksi eri arvoa eli nollan tai ykkösen (Brooks ja Tsolacos 2010). Eli esimerkiksi pitkän korkotuen kohteet saavat pitkä korkotuki-dummyssa arvon yksi ja vapaarahoitteiset kohteet arvon nolla. Tällä toimenpiteellä voidaan huomioida pitkän korkotuen kohteiden hieman alemmat vuokratasot suhteessa vapaarahoitteisiin kohteisiin regressiossa.

Regressiomallit on estimoitu perinteisellä pienimmän neliösumman menetelmällä (OLS). Ennen varsinaista mallinnusta neliövuokramuuttujasta on otettu vielä luonnollinen logaritmi korjaamaan muuttujan vinoutta. Neliövuokramuuttujien jakauma on tyypillisesti hieman oikealle vino, koska pieniä asuntoja (1-2h+k) on otoksessa paljon. Logaritmuunnos korjaa jakaumaa lähemmäs normaalijakaumaa ja parantaa

omalta osaltaan regressiota. Pinta-alasta ja rakennuksen iästä on otettu regressioon mukaan myös muuttujien neliöjuuret, sillä voidaan olettaa että rakennuksen iän ja pinta-alan vaikutus neliövuokraan ei ole lineaarinen. Tällä tarkoitetaan sitä, että esimerkiksi rakennuksen iän eron vaikutus vuokraan on paljon suurempi silloin kun puhutaan uudemmista asunnoista kuin vanhemmista. Eli esimerkiksi täysin uuden rakennuksen ja viisi vuotta vanhan rakennuksen vuokratasojen ero on suhteessa suurempi kuin 20 vuotta ja 25 vuotta vanhan rakennuksen välinen vuokraero.

Kevään 2010 (perusvuosi) Espoon uusien vuokrien aineistolla on tehty poikileikkausregressio, jonka tulokset ovat taulukossa 1. Logaritmiseen neliövuokraan vaikuttavat siis kyseisillä kertoimilla vakio, pinta-ala, pinta-alan neliöjuuri, iän neliöjuuri sekä dummy-muuttujat (D1-D9). D1-dummymuuttuja on pitkä korkotuki ja muuttujat D2-D9 sijaintiin liittyviä postinumero-dummyja. Indeksien laskennassa käytetty laatuvaikiointi lasketaan regression avulla seuraavasti: oletetaan että Espoon Tapiolasta on vuokrattu 53 neliön kaksio vuonna 2009 vapaarahoitteisesta 45 vuotta vanhasta rakennuksesta ja tälle sopimukselle halutaan laskea laatuvaikioitu vuokrannousu suhteessa perusvuoteen 2010. Tällöin sopimuksen tiedot syötetään arviointityökaluun ja mallin mukaiseksi vuokratasoksi saadaan näin ollen:

$$\begin{aligned} \ln \text{neliövuokra} &= 4,149171 + (0,010343 \cdot (53)) - (0,255176 \cdot (7,3)) - (0,046941 \cdot (6,7)) \\ &+ 0,204007 \\ &= 2,7240675 \end{aligned}$$

Eli vuoden 2010 parametrien mukaan kyseisen sopimuksen hinta olisi pitänyt olla 15,24 eur/m². Laatuvaikioitu vuokrannousu saadaan laskettua kaavalla

$$\text{laatuvaikioitu vuokrannousu} = 1 - \left(\frac{\text{toteutunut sopimusvuokra}}{\text{mallin ennuste}} \right)$$

Oletetaan, että toteutunut vuokra oli 15 eur/m², näin ollen kyseisen sopimuksen laatuvaikioitu vuokrannousu 2009-2010 on $1 - (15/15,24) \approx 1,6\%$.

pinta-ala 53	pinta-ala (neliöjuuri) $\sqrt{53} = 7,3$	ikä (neliöjuuri) $\sqrt{45} = 6,7$	postinumero 02100
------------------------	----------------------------------------------------	----------------------------------------------	-----------------------------

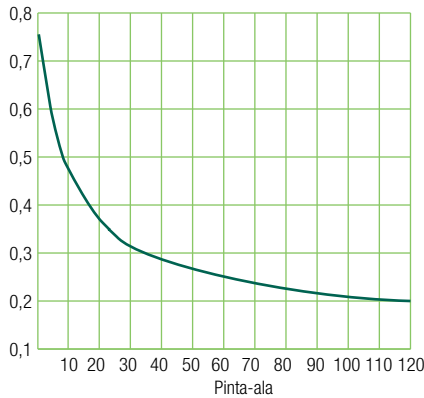
Selitettävä muuttuja = ln(neliövuokra)

Selittävät muuttujat	Kerroin	Keskivirhe	t-testi
C (VAKIO)	4,149	0,093	44,805***
PINTA_ALA	0,010	0,002	6,577***
PINTA_ALA2	-0,255	0,024	-10,553***
IKA2	-0,047	0,002	-28,059***
D1(PITKÄ KORKOTUKI)	-0,051	0,008	-6,112***
D2(02100 TAI 02110)	0,204	0,017	12,207***
D3(02170)	0,107	0,015	7,264***
D4(02200)	0,078	0,023	3,435***
D5(02600 TAI 02650)	0,037	0,007	5,623***
D6(02660)	0,079	0,015	5,281***
D7(02750)	-0,053	0,023	-2,321**
D8(02760 TAI 02770)	-0,032	0,009	-3,564***
D9(02780)	-0,309	0,025	-12,160***
R ² (selitysaste)	0,810	F-Testi	260,0***
R ² korj. (korjattu selitysaste)	0,807	Regression keskivirhe	0,071

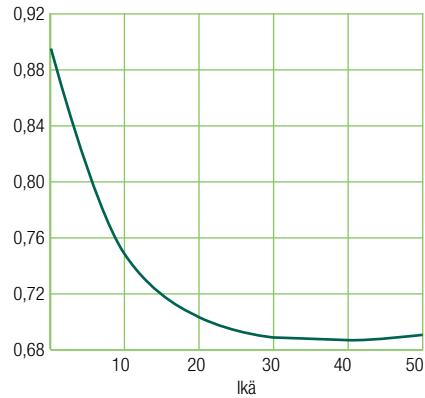
Taulukko 1. Regressiomalli Espoon uusille asuntovuokriille¹.

¹ Selitysaste kertoo, kuinka paljon selitettävän muuttujan vaihtelusta pystytään kuvaamaan mallin avulla. Korjattu selitysaste ottaa selitysastetta laskettaessa huomioon muuttujien lukumäärän, eli muuttujien lukumäärän lisääminen ei automaattisesti korota korjattua selitysastetta. F-Testi on tilastollinen testi, joka kertoo pystytäänkö regressioanalyysissä olevilla muuttujilla ylipäänsä selittämään selitettävän muuttujan vaihtelua. Regression keskivirhe mittaa mallin ennusteen ja todellisen havainnon keskimääräistä eroa. Merkitsevyyssatot: ***= 1 %, **= 5 % ja *= 10 %.

Alla olevissa kuvioissa on esitetty esimerkki pinta-alan ja rakennuksen iän vaikutuksesta neliövuokraan Vantaan regressiomalleista (ks. liite 3). Molempien vaikutus on negatiivinen eli pinta-alan ja rakennuksen iän kasvaessa neliövuokra pienenee. Molemmista kuvioista on myös havaittavissa, että vaikutus ei ole lineaarinen, vaan pinta-alan ja iän vaikutus tasaantuu muuttujan kasvaessa.



Kuvio 4.a) Pinta-alan vaikutus neliövuokraan Vantaan regressiomallissa.



Kuvio 4.b) Rakennuksen iän vaikutus neliövuokraan Vantaan regressiomallissa.

3.4 Aineiston aggregointi ja painotus

Kun kaikille sopimuksille tietyssä poikkileikkausaineistossa (esim. syksy 2008) on laskettu mallin mukaiset vuokratasot, niin seuraavassa vaiheessa aineisto aggregoidaan, eli kootaan jollekin tietylle osamarkkinalle tai koko alueelle käyttäen painoja. Painot ovat ns. arvo-osuuspainoja, jotka on laskettu Tilastokeskuksen vuoden 2008 tilakantatietojen perusteella. Painot on laskettu seuraavalla kaavalla

$$\text{paino} = \frac{\text{keskim. pinta-ala} * \text{asuntojen lukumäärä osamarkkinalla}}{\text{kaikkien huoneistotyyppien yhteenlasketut painot koko alueella}}$$

Koska indeksin laskennassa on mukana myös laatuvaikioitu vuokrataso, lisää tämä vielä pienten asuntojen painoa. Eli esimerkiksi Espoon Matinkylän osamarkkinan pienten (1-2h) vapaarahoitteisten asuntojen paino suhteessa koko Espoon indeksiin saadaan laskettua seuraavasti:

$$\text{paino}_{\text{Matinkylä 1-2h}} = \frac{((31,92 \text{ m}^2 * 444 \text{ kpl}) + (50,66 \text{ m}^2 * 772 \text{ kpl})) * 16,11 \text{ €/m}^2}{11435824} \sim 7,5 \%$$

Aineiston mallinnuksen jälkeen aineisto aggregoidaan jollekin tietylle osamarkkinalle ja tämä osamarkkina edelleen "ylöspäin" käyttäen yllä mainitulla tavalla laskettuja painoja. Indeksi on laskettu Laspeyresin indeksinä, jolloin painot pysyvät vakiona koko tarkasteluperiodin ajan

$$\text{indeksi} = \frac{(\text{laatuva. vuokrien nousu alueella (\%)} * \text{perusajankohdan vuokra}) * \text{paino}}{\text{perusajankohdan vuokra} * \text{paino}}$$

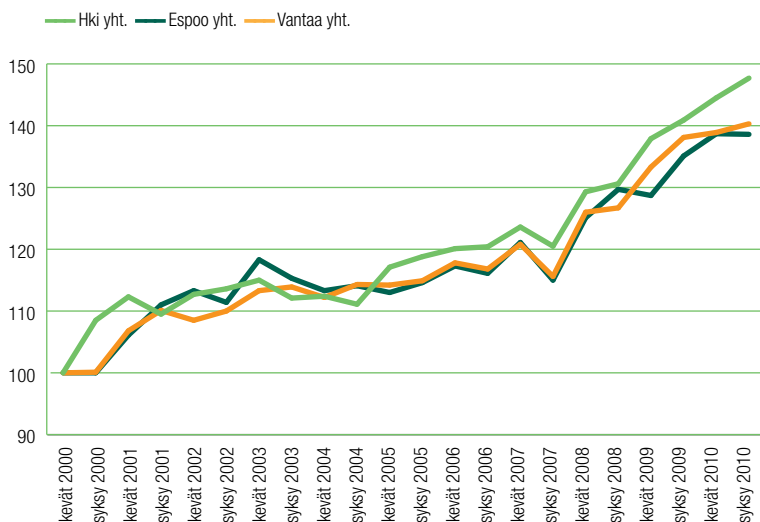
Indeksien perusajankohta on kevät 2010, johon kaikkia muita poikkileikkausaineistoja verrataan. Aineisto aggregoidaan "ylöspäin" laskemalla eri osamarkkinoita/alueita yhteen. Lopuksi aineisto on vielä indeksoitu siten, että kevään 2000 aineisto saa arvon 100.

Aggregoinnin ideana on se, että jokin tietty osamarkkina ei saa liian suurta painoa indeksissä suhteessa sen todelliseen osuuteen kyseisellä alueella. Esimerkiksi Espoossa ammattimaisten sijoittajien tilakanta on painottunut Leppävaaran ja Matinkylän alueelle, joten aggregointi pienentää näiden alueiden painoa ja lisää muiden alueiden painoa. Koska ammattimaisten sijoittajien aineistossa ei ole havaintoja joiltain tietyiltä osamarkkinoilta, niin nämä alueet on jätetty pois tarkastelusta ja painotuksista.

Eri osa-alueiden muodostamisessa on tärkeää, että alueet olisivat mahdollisimman homogeenisia eri tekijöiden (mm. tilakanta, vuokratasot) suhteen. Koska ammattimaisten sijoittajien vuokratasot ei ole satunnaisotos, on tärkeää myös muodostaa alueet siten, että tietyllä osamarkkinalla on tarpeeksi aineistoa eri vuokranantajilta. Eri osamarkkinat onkin muodostettu siten, että sopimuksia on useammalta eri vuokranantajalta, eikä yhdenkään vuokranantajan osuus alueella ole liian hallitseva. Aggregoinnissa käytettiin perinteisen aritmeettisen keskiarvon sijaan geometrista keskiarvoa, sillä geometrinen keskiarvo ei ole niin herkkä ääriarvoille kuin aritmeettinen. Näin geometrinen keskiarvo osaltaan tasoittaa keskilukuja tilanteessa, jossa jollekin osamarkkinalle valmistuu uusia asuntoja, tai vastaavasti aineistoon tulee uusia tietoja vanhoista rakennuksista.

3.5 Tulokset

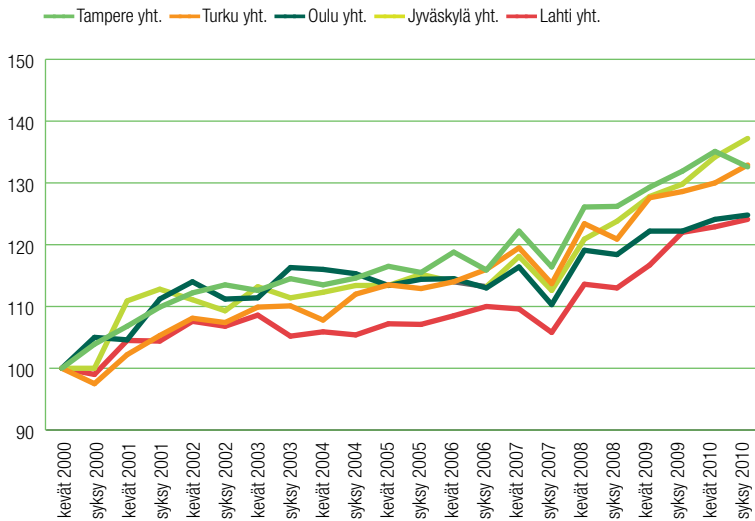
Asuntovuokrien keskimääräinen nimellinen vuosinousu on ollut indeksin mukaan Helsingissä 5,1 prosenttia, Espoossa 4,2 prosenttia ja Vantaalla 4,0 prosenttia aikavälillä kevät 2001-syysy 2010. Vuokrien nousussa on havaittavissa pieni notkahdus alaspäin kesällä/syksyllä 2007, jonka jälkeen vuokrat ovat jatkaneet nousuaan jopa kiihtyen.



Kuvio 5. Helsingin, Espoon ja Vantaan uusien asuntovuokrien indeksi kevät 2000=100.

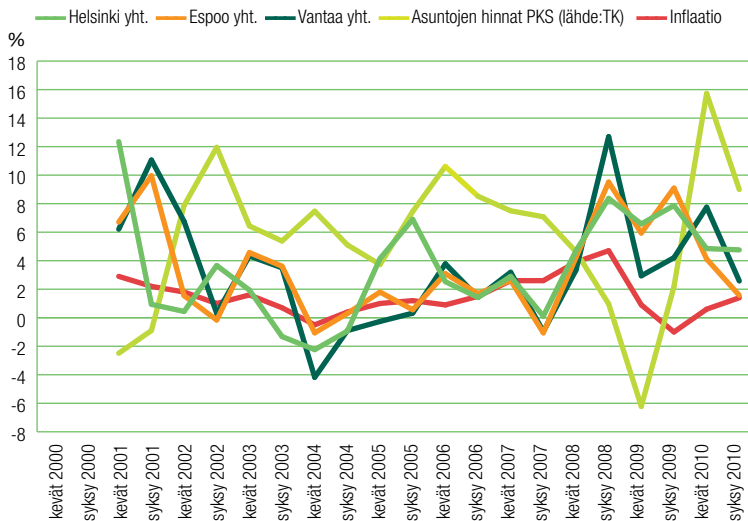
Myös muiden suurten kaupunkien uusissa asuntovuokrissa on havaittavissa pieni notkahdus kesällä/syksyllä 2007. Oulu ja Lahti erottuvat muista suurista kaupungeista hieman maltillisemmalla vuokrien kehityksellään. Tampereella ja Turussa vuokrien keskimääräinen vuotuinen nousu oli 3,5 prosenttia, Jyväskylässä 3,9 prosenttia sekä Oulussa 2,6 prosenttia ja Lahdessa 2,5 prosenttia.

Keskimääräinen inflaatio samalla ajanjaksolla on ollut 1,7 prosenttia vuodessa.



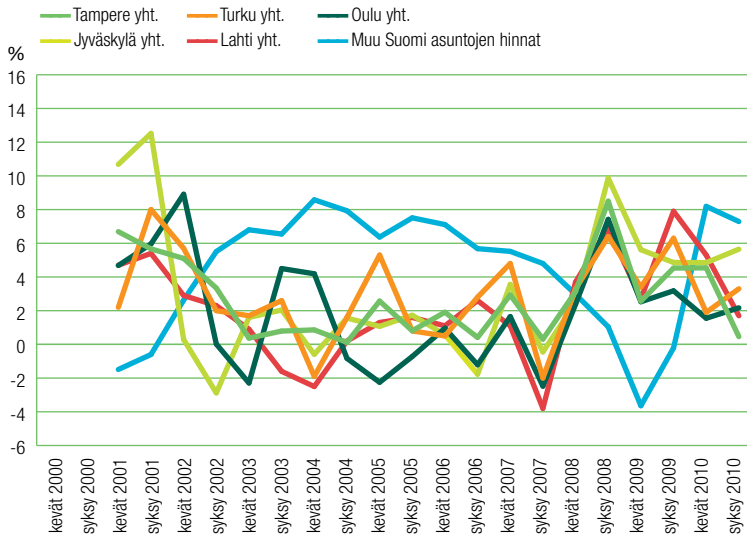
Kuvio 6. Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän ja Lahden uusien asuntovuokrien indeksi kevät 2000=100.

Vuokraindeksin vuosimuutoksessa ja asuntojen hintojen muutoksessa on havaittavissa negatiivista korrelaatiota. Etenkin kesällä ja syksyllä 2008 asuntojen hintojen nousuvauhti hytyi finanssikriisin seurauksena ja sai kysynnän painottumaan vuokra-asumiseen.



Kuvio 7. Helsingin, Espoon ja Vantaan uusien asuntovuokrien indeksin kevät 2000=100 vuosimuutos sekä asuntojen hintojen (lähde: Tilastokeskus) vuosimuutos pääkaupunkiseudulla sekä inflaation vuosimuutos (lähde: Tilastokeskus).

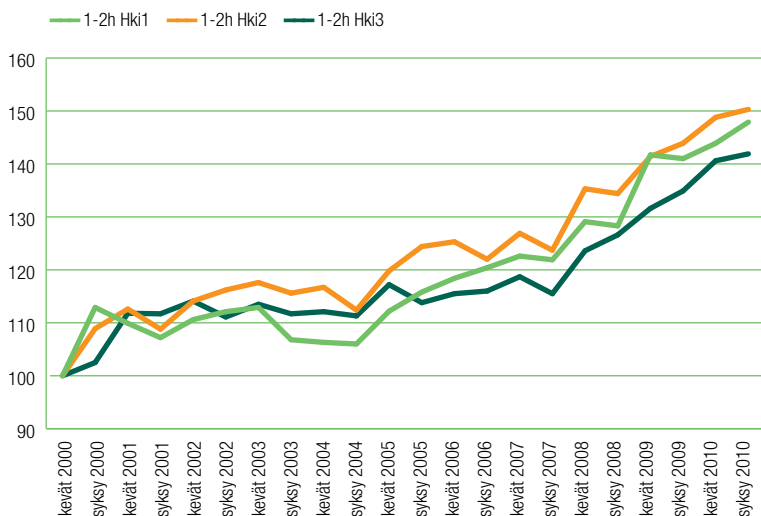
Myös muualla Suomessa on havaittavissa samankaltaista kehitystä vuokraindeksi- en ja asuntohintojen vuosimuutosten tarkastelussa. Omistus- ja vuokra-asumisen kysynnän painotusten vaihtelut näkyvät vuokrien ja asuntohintojen erisuuntaisena kehityksenä. Myös muun Suomen aineistossa erisuuntainen kehitys näkyy erityisen selkeästi finanssikriisin alkuvaiheessa, jolloin taloudellinen epävarmuus ja rahoitus- markkinoiden häiriöt painoivat asuntohintoja alaspäin, ja lisäsivät vuokra-asumisen kysyntää.



Kuvio 8. Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän ja Lahden uusien asuntovuokrien indeksin kevät 2000=100 vuosimuutos sekä muun Suomen (koko Suomi-PKS, lähde: Tilastokeskus) asuntohintojen vuosimuutos.

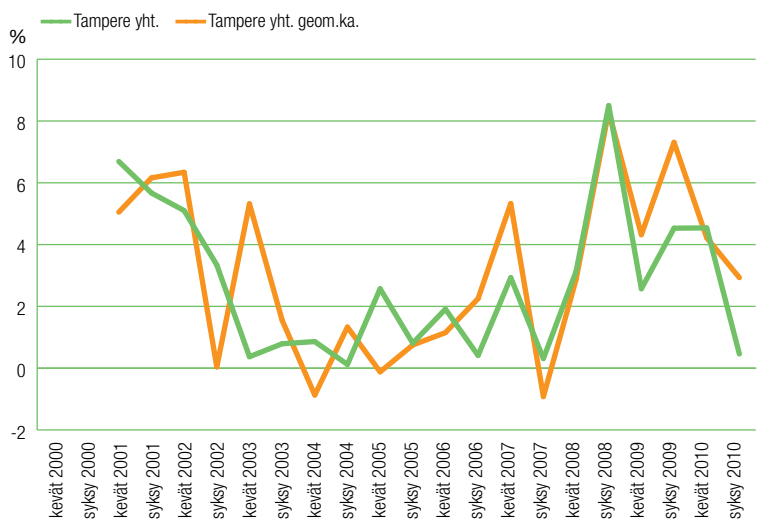
Huoneistotyypeittäin Helsingin alueella tarkasteltuna pienten asuntojen keskimääräinen vuokrien vuotuinen nousu on ollut indeksin mukaan Helsingin ykkösalueella 5,0 prosenttia, kakkosalueella 5,3 prosenttia ja kolmosalueella 4,4 prosenttia. Kakkosalueen hyvää kehitystä selittää se, että siihen kuuluu suosittuja asuinalueita kuten esimerkiksi Ruoholahti, Munkkiniemi ja Lauttasaari.

Mallinnuksen näkökulmasta suurimpia ongelmia liittyy Helsingin ykkösalueeseen, jossa rakennuksen ikä ei selitä vuokran suuruutta, ja jossa huoneistotyyppien pinta-aloissa on suurta hajontaa. Mallin selitysaste jäi tällä alueella kaikkein alhaisimmaksi (ks liite 3). Mallinnuksen ongelmat selittyvät Helsingin keskustan asuntorakennuskannan ominaisuuksilla ja alueen omaleimaisuudella asuinalueena.



Kuvio 9. Pienten asuntojen (1-2h+k) uusien asuntovuokrien indeksi kevät 2000=100 Helsingin ykkös-, kakkos- ja kolmosalueella.

Jos verrataan indeksiä toteutuneeseen geometriseen keskivuokraan, huomataan että esim. Tampereella indeksi on hyvin samansuuntainen geometrisen keskiarvon kanssa. Myös muiden kaupunkien osalta toteutuneen ja indeksisarjan muutos on samansuuntainen. Laatuvaikointi tosin korjaa muutosta yleensä vähän alaspäin, joten indeksisarjan vaihtelu on hiukan hillitympää kuin toteutuneet keskiluvut.



Kuvio 10. Tampereen uusien asuntovuokrien indeksin kevät 2000=100 vuosimuutos ja uusien toteutuneiden asuntovuokrien geometrisen keskiarvon vuosimuutos Tampereella.

3.6 Tulosten analyysi

Asuntovuokrien kehitys on ollut 2000-luvulla kaksijakoista. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla seitsemän ja puolen vuoden ajanjaksolla vuoden 2000 keväästä syksyyn 2007 vuokrat nousivat 22,6 % eli noin 3 prosenttia vuodessa. Viimeisen kolmen vuoden aikana vuokrien nousu on ollut selvästi kovempaa sillä indeksin mukaan vuokrat ovat nousseet syksystä 2007 syksyyn 2010 jopa lähes 22 prosenttia eli noin 7,3 prosenttia vuodessa. Muualla Suomessa kehitys on ollut pääosin samankaltaista, mutta maltillisempaa.

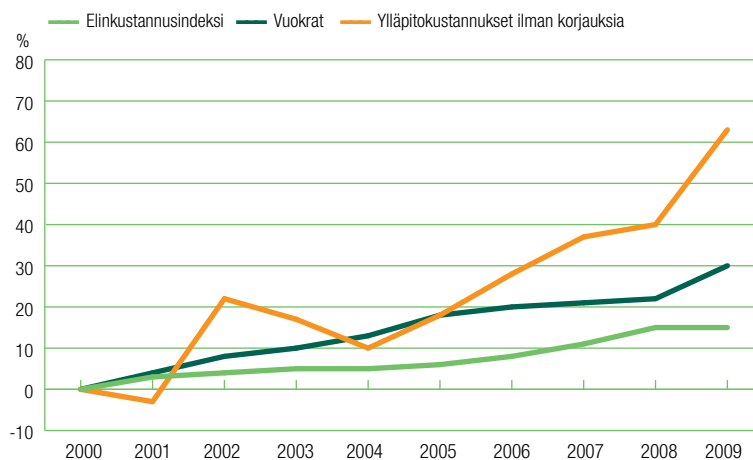
Tarkastelujakson alkuvaiheen maltillista vuokrakehitystä selittää omistusasumisen voimakas kysyntä, joka tukeutui korkotason laskuun sekä pankkien asuntolainaehtojen kehitykseen. Kysynnän painottuminen omistusasumiseen heikensi vuokra-asuntojen kysyntää ja alensi vuokra-asuntojen nettotuottoja. Samanaikaisesti asuntohintojen voimakas nousu loi houkuttelevia mahdollisuuksia asuntosijoitusten realisointiin, minkä johdosta suuri määrä asuntoja poistui vuokramarkkinoilta.

Vuokrien viimeisten vuosien raju nousu alkoi finanssikriisin puhkeamisesta. Epävarmuus rahamarkkinoilla nosti korkoja sekä korkomarginaaleja pysäyttäen asuntokaupan ja asuntojen hintojen nousun. Kysyntä siirtyi siihen asti hyvin maltillisesti kehittyneille vuokramarkkinoille antaen niille eritoten alkuvaiheessa voimakkaan noususysäyksen. Etenkin pienemmissä asunnoissa kysyntä ylitti selvästi tarjonnan, mikä näkyi vuokrien 10 prosentin nousuna syksyn 2007 ja syksyn 2008 välisenä aikana. Rakentaminen oli keskittynyt 2000-luvun puolivälin jälkeen omistusasumis- sekä toimitilamarkkinoille vuokra-asuntojen rakentamisen ollessa samaan aikaan todella vähäistä. Vuokra-asuntotarjonnan heikko kehitys tuki siten osaltaan vuokrien nousua muutenkin poikkeuksellisessa taloustilanteessa. Viimeisten vuosien aikana myös vuokra-asuntotuotanto on jälleen piristynyt valtion tukitoimenpiteiden ansiosta, mutta etenkin pääkaupunkiseudulla on yhä jatkuva pula pienistä asunnoista, minkä johdosta vuokrien nousu tulee jatkumaan lähitulevaisuudessa.

Kevään 2000 ja syksyn 2007 välisenä aikana reaaliavuokrien nousu jäi noin 10 prosenttiin pääkaupunkiseudulla. Tämän jälkeen vuokrien nousu on kiihtynyt selvästi inflaatioon nähden. Inflaatio käväisi välillä jopa miinuksella ja syksyn 2007 ja syksyn 2010 välisenä aikana vuokrien nousu on ylittänyt inflaation 17 prosentilla.

Vaikka asuntojen vuokrien nousu onkin ylittänyt yleisen hintatason kehityksen, ovat asuinrakennusten ylläpitokustannukset nousseet selkeästi tätäkin jyrkemmin. KTI:n ylläpitokustannusvertailun mukaan asuinrakennusten kulut ilman korjauskustannuksia nousivat mediaanilla mitattuna esimerkiksi 90-luvulla Helsinkiin rakennetussa asuinrakennuksessa 2000-luvun aikana noin 70 prosenttia. Kun kustannuksissa otetaan korjauskustannukset huomioon, on kasvu lähes 90 prosenttia. Kun

kulut nousevat vuokria jyrkemmin, syö se samalla omistajan nettotuottoja. Kustannusten nousu näyttää myös jatkuvan voimakkaana esimerkiksi energiahintojen ja ennakoitujen veroratkaisujen vaikutuksesta. Omistajan näkökulmasta tämä lisää paineita nostaa vuokria nettotuottotason ylläpitämiseksi.



Kuvio 11. Mediaanivuokrien ja ylläpitokustannusten kehitys 1990-luvulla rakennetuissa asuinkerrostaloissa Helsingissä. Lähde: KTI.

4 VUOKRA-ASUNTOMARKKINA- INFORMAATION INVENTAARIO

4.1 Asuntojen vuokrat ja hinnat

Asuntojen hinnoista ja vuokrista on saatavissa tietoa useista lähteistä, esimerkiksi Oikotie.fi:stä, Tilastokeskukselta, ARA:sta ja Helsingin kaupungin Tietokeskukselta. Internetpalveluiden (mm. Oikotie.fi, Vuokraovi.com) hyvä puoli on, että tieto on aina reaaliaikaista, mutta näistä on saatavilla vain vuokrien/hintojen pyyntihintatietoja eikä toteutuneita vuokrahintoja.

Asuntojen hinnoista on olemassa ympäristöministeriön asuntojen.hintatiedot.fi-niminen palvelu, joka sisältää nykytilanteessa tiedot suurimpien asuntovälittäjien välittämistä asuntokaupoista. Asuntovuokrista ei vastaavaa palvelua ainakaan toistaiseksi vielä ole.

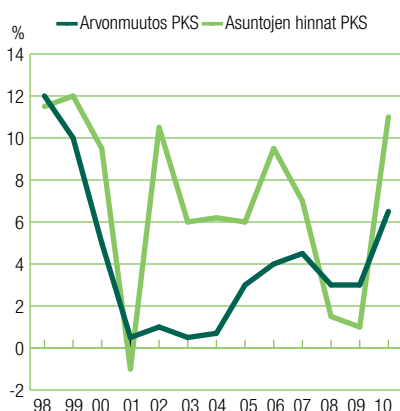
Tilastokeskuksen asuntojen hinta-aineisto on todella kattavaa, koska aineisto saadaan suoraan verottajan varainsiirtoverotiedoista. Tilastokeskuksen vuokratietojen aineisto ei sen sijaan ole kovin edustavaa, ja se saattaa painotuksiltaan poiketa vuokramarkkinoiden rakenteesta johtuen aineiston keruutavasta². Vuokrien tilastoinnin ongelmana on myös se, että uudet ja vallitsevat vuokratasot käsitellään samassa indeksissä, mikä osaltaan vaikeuttaa tilastojen tulkintaa ja markkinoiden muutosten analysointia. Sekä Tilastokeskuksen asuntohinta- että vuokraindexit ovat laatuakioituja.

Muuttujan nimi	Julkaisija	Päivitys	Kommentteja:
Hinnat	Tilastokeskus	4 kertaa vuodessa	Laatukorjaus käytössä, todella kattava aineisto. Lähteenä verotiedot.
Hinnat	Oikotie	reaaliaikainen	Pyyntihintoja, ei toteutuneita.
Hinnat	Vuokraovi	reaaliaikainen	Pyyntihintoja, ei toteutuneita.
Hinnat	Ympäristöministeriö	kerran kuukaudessa	Välittäjien aineisto.
Hinnat	Helsingin kaup. Tietokeskus	4 kertaa vuodessa	Tilastot tulee Tilastokeskukselta.
Vuokrat	Tilastokeskus	4 kertaa vuodessa	Laatukorjaus käytössä, aineisto varsin ohut. Lähde työvoimatiedustelu ja asumistukirekisteri.
Vuokrat	Oikotie	reaaliaikainen	Pyyntihintoja, ei toteutuneita.
Vuokrat	Vuokraovi	reaaliaikainen	Pyyntihintoja, ei toteutuneita.
Vuokrat	KTI	2 kertaa vuodessa	Aineisto varsin kattavaa, maksullinen.
Vuokrat	ARA	2 kertaa vuodessa	KELA:n yleisen asumistuensaajien vuokratiedot.
Vuokrat	Helsingin kaup. Tietokeskus	4 kertaa vuodessa	Tilastot tulee Tilastokeskukselta.

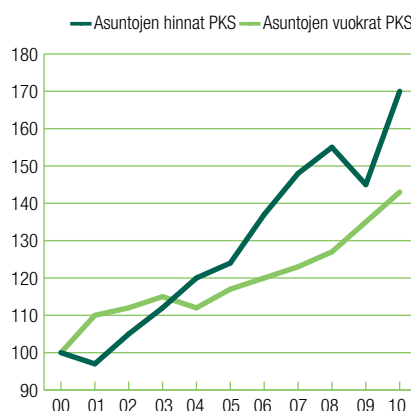
Taulukko 2. Asuntojen vuokrien ja hintojen lähteitä.

² Vertailu KTI:n ja Tilastokeskuksen vuokrien välillä löytyy liitteestä 7.

Sijoitusmielessä omistettujen asuntojen markkina-arvon muutoksesta on saatavilla tietoa KTI Kiinteistöindeksistä, joka kattaa ammattimaisten toimijoiden asuntokantaa. Arvonmuutoksen laskenta perustuu kiinteistöjen arvioitujen markkina-arvojen muutokseen tarkastelukauden aikana. Pääkaupunkiseudun arvonmuutos (kuvio 12.a) on käyttäytynyt varsin samansuuntaisesti kuin asuntojen hinnat 1998-2010, tosin vähän jäykemmin. Asuntojen hinnoissa (kuvio 12 b.) on nähtävissä pieni kuoppa 2000-luvun alussa. Myös tänä aikana vuokrat nousivat tasaisesti. 2000-luvun alkuvuosina hintojen ja vuokrien kehityksen eroista näkyy kysynnän painottuminen omistusasumiseen. Asuntosijoitusten maltillinen arvonkehitys samana ajanjaksona heijastaa vuokra-asuntosijoittamisen tuolloisia epävarmoja markkinanäkymiä. 2000-luvun puolivälin jälkeen hintojen nousu on jatkunut selkeästi vuokrien muutosta suurempana vuokrien nousuvauhdin kiihtymisestä huolimatta.



Kuvio 12.a) Asuntojen arvonmuutos ja asuntojen hintojen vuosimuutos pääkaupunkiseudulla.
Lähde: Tilastokeskus ja KTI.



Kuvio 12.b) Asuntojen hintaindeksi ja uusien asuntovuokrien indeksi pääkaupunkiseudulla.
Lähde: Tilastokeskus ja KTI.

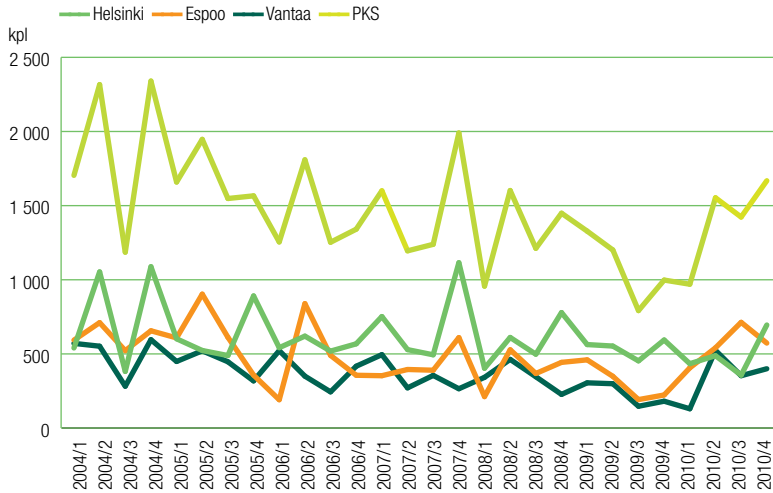
4.2 Rakentaminen

Rakentamisen osalta markkinoiden päätietolähteitä ovat Tilastokeskus ja ARA. Tilastokeskukselta on saatavana ilmaiseksi rakentamisen tietoja koko maan tasolla. Kaupunkitason tiedot rakentamisesta on saatavissa ainoastaan maksullisista palveluista (esim. Altika-tietokanta). ARAn tiedot keskittyvät valtion tukemaan asuntotuotantoon. Myös Rakennusteollisuus RT:n internet-sivuilta on saatavilla paljon tietoa rakentamisesta. VTT tekee selvityksiä asuntojen uudistuotannon ja perusparantamisen tarpeesta vuoteen 2025. Selvitys on vuodelta 2005 ja siitä on tulossa päivitys vielä vuoden 2011 aikana. Esitutkimuksen mukaan asuntojen vuositarvearviota ollaan nostamassa aiemmasta 30 000 asunnosta 35 000 asuntoon. Helsingin kaupungin tietokeskuksen väestöennustejulkaisussa on ennusteet myös asuntotuotannolle kaupunginosittain. Rakennuskustannuksista on saatavissa tietoa myös Rapal Oy:stä, joka laskee talonrakentamisen tarjoushintaindeksiä. Myös ARA:sta on saatavilla tietoa ARA-hankkeiden rakennuskustannuksista.

Muuttujan nimi	Julkaisija	Päivitys
Rakennuskustannusindeksi	Tilastokeskus	kerran kuukaudessa
Tilakanta	Tilastokeskus	kerran vuodessa
Myönnetyt rakennusluvut	Tilastokeskus	kerran kuukaudessa
Uudisrakentamisen volyymi-indeksi	Tilastokeskus	kerran kuukaudessa
Rakentamisen toimialakatsaus	Tilastokeskus	4 kertaa vuodessa
Asuntojen lukumäärä hallintaperusteen mukaan	Tilastokeskus	kerran vuodessa
Aloitettu ARA-tuotanto	ARA	kerran kuukaudessa
Rakentamisen hinta	ARA	kerran kuukaudessa
Aiesopimuskuntien ARA-tuotanto	ARA	kerran kuukaudessa
ARA vuokra- ja asumisoikeusasuntojen kanta	ARA	kerran vuodessa
Aravavuokra-asuntojen vapautuminen	ARA	Raportti
Asuinrakennukset vuoteen 2025	VTT	Raportti
Rakentamisen tarjoushintaindeksi	Haahtela	2 kertaa vuodessa
Rakentaminen Helsingissä	Helsingin kaup. Tietokeskus	4 kertaa vuodessa

Taulukko 3. Rakentamiseen liittyviä lähteitä.

Valmistuneissa asunnoissa (kuvio 13) on alkanut näkyä välimallin korkotuen vaikutus viime aikojen hyvään kehitykseen. Myös omistusasuntotuotannon vuoden 2009 lopulla alkanut kasvu alkaa näkyä tilastoissa. Etenkin Espooseen on valmistunut paljon uusia asuntoja viimeisimpinä kvartaaleina. Helsingissä kehitys on ollut sen sijaan hieman tasaisempaa.



Kuvio 13. Valmistuneet asunnot pääkaupunkiseudulla 2004/1-2010/4.
Lähde: Tilastokeskus.

4.3 Asumisen tuki- ja rahoitusmuodot

Asumiseen kohdennetaan yhteiskunnan puolesta tukia sekä kysyntä- että tarjontapuolelle. Vuokra-asuntopuolen kysyntätukia ovat yleinen asumistuki sekä opiskelijoiden ja eläkeläisten asumistuki. Omistusasumisen kysyntätukia ovat asuntolainan korkovähennysoikeus, ASP-järjestelmä, korkotukilainat ja asuntolainojen valtiontakaus. Omistusasumista tuetaan myös siinä suhteessa että omistusasunnon myyntivoitto (kahden vuoden asumisen jälkeen) ja asuntotulo ovat verottomia. Asuntojen tarjontaan liittyviä tukia ovat arava-, korkotuki- ja takauslainat.

Asumisen tuista ja rahoitusmuodoista on saatavissa tietoja mm. Oikeusministeriön ylläpitämästä Finlex-tietokannasta, sekä ARA:n, Valtiokonttorin ja Kela:n internet sivuilta. Kela:n sivuilta (tilastotietokanta Kelasto) on saatavissa tilastoja asumistuen saajaruokakuntien lukumääristä, keskimääräisistä asumistuista ja asumismenoista eriteltyinä alueittain ja hallintamuodoittain.

Muuttujan nimi	Julkaisija
Aravalaki	Oikeusministeriö
Aravarajoituslaki	Oikeusministeriö
Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta	Oikeusministeriö
Korkotukilainat vuokra- ja asumisoikeustaloille	ARA
Asumistukilaki	Oikeusministeriö
Yleistä tietoa asumistuesta	Kela
Yleisen asumistuen saajaruokakuntien lkm, keskimääräiset asumistuet ja asumismenot	Kela
Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintaopas	ARA
Kymmenen vuoden korkotukilaina 2009-2010	ARA

Taulukko 4. Asumiseen tukiin ja rahoitusmuotoihin liittyviä lähteitä.

4.4 Ylläpitokustannukset

Asuntojen ylläpitokustannuksista on saatavilla tietoa mm. Tilastokeskuksen kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksistä. Kustannustietoja on saatavilla talotyypeittäin ja kustannuslajeittain. Tilastokeskus julkaisee myös tilastoa asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätösten mukaisista hoitokuluista. Kiinteistöliiton kerran vuodessa julkaisema Indeksitalovertailu kuvaa eri kaupunkien välisiä kustannuseroja asuinkiinteistöissä.

KTI:n ylläpitokustannustietokanta sisältää toteutumätietoa suurten kiinteistönomistajien ylläpidon kustannuksista. Tietokannan pohjalta tuotetaan vertailutietoa erilaisten asuinrakennusten (kerros- ja rivitalot) ylläpitokustannuksista ja niiden kehityksestä myös luokiteltuna rakennusten ominaisuuksien mukaan. Koska tietokanta kuvaa suurten, kokonaisia rakennuksia omistavien vuokra-asuntosijoittajien asuntokantaa, on niiden kustannusrakenne jossakin määrin ”normaalista” asunto-osakeyhtiöstä poikkeava esimerkiksi hallinto- ja korjauskustannusten osalta.

Muuttujan nimi	Julkaisija	Päivitys
Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi	Tilastokeskus	4 kertaa vuodessa
KTI KustannusBM	KTI	kerran vuodessa
Indeksitalovertailu	Kiinteistöliitto	kerran vuodessa
Asunto-osakeyhtiöiden hoitokulut	Tilastokeskus	kerran vuodessa

Taulukko 5. Ylläpitokustannuksiin liittyviä lähteitä.

4.5 Yleistä tietoa asuntomarkkinoista

Muuta yleistä tietoa asuntomarkkinoista on saatavissa mm. Suomen Pankista ja Rakennusteollisuus RT:n internet-sivuilta. Helsingin seudun asuntomarkkinoista on saatavilla useita varsin tuoreita selvityksiä, kuten esimerkiksi HSY:n Helsingin seudun asuntoraportti 2010. Ajankohtaista tietoa mm. käyttöasteiden ja vaihtuvuuden kehityksestä on saatavissa Suomen suurimpien vuokranantajien (VVO ja SATO) osavuosikatsauksista. Myös taloudelliset ennustelaitokset käsittelevät tyypillisesti asuntomarkkinoita markkinakatsauksissaan.

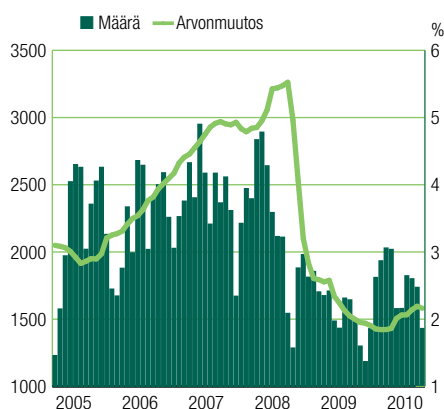
Toimitilamarkkinoihin verrattaessa asuntomarkkinoilta on saatavissa varsin vähän kansainvälistä vertailutietoa. Osin tämä johtunee siitä, että kansainvälinen asuntosijoittaminen on toistaiseksi huomattavasti toimitiloihin sijoittamista vähäisempää. Lisäksi asuntomarkkinatietojen vertailtavuutta vähentää se, että säädösympäristön – lainsäädäntö, verotus, asumisen tukimuodot jne – merkitys on asuntomarkkinoilla suuri, ja säädösten piirteet ja vaikutukset vaihtelevat merkittävästi eri maiden välillä.

Tilastokeskus julkaisee uusia alueellisia (kaupunkitaso) ja ikäryhmittäisiä väestöennusteita kolmen vuoden välein. Aiemmat Tilastokeskuksen väestöennusteet ovat aliarvioineet toteutuneen väestökehityksen, uusin ennuste on vuodelta 2009. Helsingin kaupungin tietokeskus julkaisee myös omia kaupunginosatason väestöennusteitaan vuosittain. Tilastokeskuksen väestöennusteita on saatavilla eri alueille ja ikäryhmille. Esimerkiksi väestön ikääntymisen vaikutukset (kuvio 14 b.) eri seuduille vaihtelevat varsin paljon ennusteen mukaan. Tällä on varmasti oma vaikutuksensa lähivuosien asuntojen kysyntään.

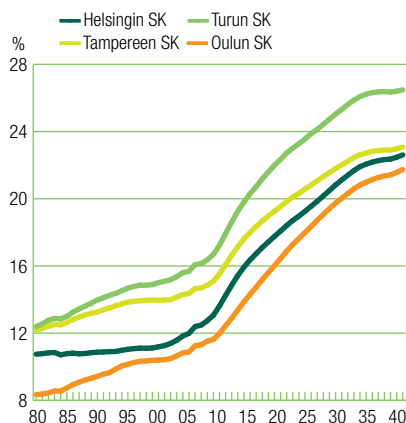
Muuttujan nimi	Julkaisija	Päivitys
Uudet asuntolainasopimukset ja uusien asuntolainasopimusten keskiporkko	Suomen Pankki	kerran kuukaudessa
Kuluttajaluottamus: Asunnon ostoaikomus 12 kk:n sisällä, saldoluku	Tilastokeskus	kerran kuukaudessa
Kuluttajaluottamus: Asunnon peruskorjausaikomus 12 kk:n sisällä, saldoluku	Tilastokeskus	kerran kuukaudessa
Rakennusteollisuuden tilastot	Rakennusteollisuus	jatkuva päivitys
Väestöennuste 2009-2040	Tilastokeskus	Kahden vuoden välein
Muuttoliike	Tilastokeskus	kerran vuodessa
Helsingin väestöennuste 2011-2050	Helsingin kaupungin Tietokeskus	kerran vuodessa
Helsingin seudun asuntoraportti 2010	HSY	joka toinen vuosi
SATO osavuositarkastukset	SATO	4 kertaa vuodessa
VVO osavuositarkastukset	VVO	4 kertaa vuodessa
Vuokra-asuntobarometri	RAKLI	2 kertaa vuodessa
Markkinakatsaus	Rakennuslehti /STH Group Oy	3 kertaa vuodessa
Global Property Guide	Global Property Guide	jatkuva päivitys
RICS European Housing Review 2010	RICS	kerran vuodessa

Taulukko 6. Asuntomarkkinoihin liittyviä yleisiä lähteitä

Yksi erinomainen indikaattori omistusasumisen puolelta on Suomen Pankin julkaisema uudet nostetut asuntolainat (kuvio 14.a). Valtion tukemasta asuntokannasta ja rahoitusmuodoista löytyy tietoa Valtiokonttorin [www-sivuilla](http://www.sivuilla).



Kuvio 14.a) Uudet nostetut asuntolainat (milj.euroa, vasen asteikko) ja keskimääräinen korko (oikea asteikko) 2005/1-2010/12. Lähde: Suomen Pankki.



Kuvio 14.b.) Yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä seutukunnittain 1980-2040. Lähde: Tilastokeskus.

Ympäristöministeriö tuottaa niin ikään yleistä tietoa asumisesta, asuntomarkkinoista sekä näitä koskevasta lainsäädännöstä. Ministeriön ylläpitämä asuminen.fi -nettisivusto kokoaa yhteen erilaisia asumiseen liittyviä linkkejä lähinnä kuluttajan tarpeita silmällä pitäen.

5 ASUNTOSIJOITTAMISEN TUNNUSLUVUT

KTI on vuosina 2005-2006 toteutetussa 'Asuntosijoittamisen tunnusluvut'-hankkeessa määritellyt yhdessä silloisten osallistujatahojen (Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Kuntien eläkevakuutus, SATO, Suomen vuokranantajat ry, Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma ja VVO) kanssa asuntosijoitusmarkkinoilla yleisimmin käytössä oleville tunnusluvuille yhteismitalliset laskentakaavat. Näiden määritelmien pohjalta on laskettu vuosittain salkkutason käyttöaste- ja vaihtuvuus-tunnuslukuja KTI:n asuntovuokravertailuun osallistuvista asuntosalkuista.

Keväällä 2010 alkaneen 'Vuokra-asuntomarkkinainformaation kehittäminen'-hankkeen yhtenä osatavoitteena oli määrittää, kehittää ja testata yleisimpiä asuntomarkkinoiden kysyntä-tarjonta –tilannetta kuvaavia tunnuslukuja. Keskeisimmiksi tunnusluvuiksi todettiin taloudellinen ja toiminnallinen käyttöaste sekä vaihtuvuus. Näiden ja muiden tunnuslukujen laskennan ja seurannan käytäntöjen kartoittamiseksi toteutettiin hankeosallistujille kysely (ks. liite 8). Kyselyssä kartoitettiin KTI:n aiemmassa hankkeessa määritettyjen tunnuslukujen laskentakaavojen käyttöä sekä mahdollisia poikkeamia ja niiden syitä. Kyselyssä kysyttiin myös millä tasolla kutakin tunnuslukua seurataan, kuinka usein niitä lasketaan ja millaista vertailutietoa haluttaisiin saada kyseisestä tunnusluvusta. Tavoitteena on tuottaa käyttöasteiden ja vaihtuvuuden tunnuslukuja entistä tarkemmalla tasolla myös alueittain ja huoneistotyypeittäin.

5.1 Taloudellinen käyttöaste

Aiemmassa hankkeessa on määritelty taloudellisen käyttöasteen suositeltavat laskentaperusteet ja -kaavat. Taloudellisen käyttöasteen laskennan lähtökohtana ovat tarkasteluperiodin toteutuneet ja potentiaaliset euromääräiset bruttovuokratuotot.

Kuukausitasolla taloudellinen käyttöaste lasketaan kahden peräkkäisen periodin toteutuneiden bruttovuokratuottojen ja potentiaalisen bruttovuokratuoton keskiarvojen välisenä suhteena. Kahden peräkkäisen kuukauden käytöllä pyritään tasaamaan kuukausien välistä vaihtelua. Potentiaalinen bruttovuokratuotto, joka kuvaa 100% käyttöasteella saatavissa olevaa tuottoa, saadaan lisäämällä toteutuneeseen vuokratuottoon vapaa huoneistoala kerrottuna tavoitevuokralla. Potentiaalisen bruttovuokratuoton laskentaan sisällytetään vain vuokrattavissa olevat asunnot. Sal-

kun mahdollisia käynnissä olevia peruskorjauskohteita ei näin ollen oteta laskennassa huomioon.

$$\text{käyttöaste}_{\text{taloudellinen, kk}} = \frac{(\text{bruttovuokratuotto}_i + \text{bruttovuokratuotto}_{i-1}) / 2}{(\text{pot.bruttovuokratuotto}_i + \text{pot.bruttovuokratuotto}_{i-1}) / 2}, \text{ missä}$$

pot.bruttovuokratuotto = vuokrattu hm² * sopimusvuokra + vapaa hm² * tavoitevuokra

bruttovuokratuotto = vuokrattu hm² * sopimusvuokra

Vuositasolle taloudellinen käyttöaste saadaan jakamalla vuoden kaikkien kuukausien toteutuneiden bruttovuokratuottojen keskiarvo vastaavan ajanjakson potentiaalisten bruttovuokratuottojen keskiarvolla. Keskiarvoja käyttämällä käyttöaste saadaan laskettua myös lyhyemmille ajanjaksoille, esimerkiksi vuosineljänneksittäin osavuosikatsauksia varten.

$$\text{käyttöaste}_{\text{taloudellinen, vuosi}} = \frac{\sum_{i=1}^{12} \text{bruttovuokratuotto}_i / 12}{\sum_{i=1}^{12} \text{pot.bruttovuokratuotto}_i / 12}$$

Kyselyn vastaajista puolet laskee taloudellisen käyttöasteen vuositasolla suositusten mukaisella tavalla. Myös tyhjäkäyntieuroja seurataan yleisesti. Kaavaan ei siten esitetä tehtävän muutoksia.

Yleisin seurantafrekvenssi kyselyn vastausten perusteella on kuukausitaso. Seuranta tapahtuu karkeimmillaan koko salkun tasolla, tarkimmillaan kohdetasolla. Taloudellista käyttöastetta lasketaan usein myös kuntakohtaisesti. Tunnusluvusta kaivataan tarkempaa tietoa alueellisesti - kaupunkitasolla suurimmista kaupungeista - sekä huoneistotyypeittäin. Tarkempien tunnuslukujen tuottamista varten KTI laati vuoden 2011 helmikuussa tiedonkeruulomakkeen ja alkaa kerätä vuosittain keväisin dataa bruttovuokratuotoista ja potentiaalisista bruttovuokratuotoista kohdetasolla asuntovuokrabenmarkingin tiedonkeruun yhteydessä.

5.2 Toiminnallinen käyttöaste

Toiminnallisen käyttöasteen lähtökohtana on käyttöasteen muu kuin rahamääräinen volyymiseuranta. Seurannan perusteeksi on edellisessä hankkeessa valittu asuinhuoneistoneliöt ja lähtökohdaksi kunkin kuukauden viimeisenä päivänä vallitseva tilanne. Toinen laskennassa käytetty vaihtoehto perustuu huoneistojen lukumääriin. Neliöistä laskettu käyttöaste on laskentatavaltaan yhdenmukainen toimitilamarkkinoita kuvaavan (vajaa)käyttöasteen kanssa, ja soveltuu siksi paremmin etenkin institutionaalisille sijoittajille, joilla on salkuissaan myös muita kiinteistötyyppejä.

Kuukausitasolla toiminnallinen käyttöaste saadaan laskemalla tarkastelukuukauden ja edeltävän kuukauden viimeisinä päivinä vuokrattuna olleet asuinhuoneistoalan ja samoin ajan hetkinä vuokrattavissa olleen asuinhuoneistoalan suhde. Vuokrattavissa olevaan asuinhuoneistoalaan ei lasketa mukaan peruskorjauskohteita.

$$\text{käyttöaste}_{\text{toiminnallinen, kk}} = \frac{(\text{vuokrattu}_i + \text{vuokrattu}_{i-1}) / 2}{(\text{vuokrattavissa}_i + \text{vuokrattavissa}_{i-1}) / 2}$$

Vuositasolle toiminnallinen käyttöaste saadaan laskemalla vuoden kaikkien kuukausien viimeisten päivien vuokrattuna olleen asuinhuoneistopinta-alan keskiarvon ja vuokrattavissa olleen asuinhuoneistopinta-alan keskiarvon suhdeluku. Samaa laskentatapaa käyttäen voidaan laskea tunnusluku myös lyhyemmille ajanjaksoille, esim. neljännesvuodeksi.

$$\text{käyttöaste}_{\text{toiminnallinen, vuosi}} = \frac{\sum_{i=1}^{12} \text{vuokrattu}_i / 12}{\sum_{i=1}^{12} \text{vuokrattavissa}_i / 12}$$

Kyselyn vastaajista puolet laskee vuositason toiminnallista käyttöastelukua suositusten mukaisella tavalla. Kaavaan ei siten ehdoteta tehtävän muutoksia. Toiminnallista käyttöastetta lasketaan myös tyhjäkäyntipäivien kautta sekä kappalemääristä.

Yleisin seurantafrekvenssi kyselyn vastausten perusteella on kuukausitaso. Myös toiminnallista käyttöastetta seurataan karkeimmillaan salkku- ja tarkimmillaan kohdetasolla. Myös tästä tunnusluvusta kaivataan tarkempaa vertailutietoa alueellisesti sekä huoneistotyypeittäin. KTI pyrkii keräämään sovitun tunnusluvun laskentaan tarvittavaa markkinatietoa vuosittain asuntovuokrabenckmarkingin tiedonkeruun yhteydessä.

5.3 Vaihtuvuus

Vaihtuvuus kuvaa vuokralaisten kiertonopeutta. Vaihtuvuustunnusluvun laskennan lähtökohdaksi on edellisessä hankkeessa sovittu tarkasteltavan ajanjakson kuluessa päättyneet vuokrasopimukset.

Vaihtuvuus lasketaan jakamalla tietyn ajanjakson kuluessa päättyneiden sopimusten lukumäärä vuokrattavissa olevien asuntojen lukumäärän keskiarvolla samalta ajanjaksolta. Peruskaavassa päättyneisiin sopimuksiin huomioidaan myös sisäiset vaihdot, eli tapaukset joissa vuokralainen muuttaa saman vuokranantajan asunnosta toiseen. Vaihtuvuus voidaan laskea sekä kuukausitasolla että vuositasolla.

Kuukausitasolla:

$$\text{vaihtuvuus}_t = \frac{(\text{päättyneet}_t \text{ (kpl)})}{\text{vuokrattavissa oleva asuntokanta}_t \text{ (kpl)}}$$

Vuositasolla:

$$\text{vaihtuvuus}_t = \frac{\sum_{i=0}^{11} \text{päättyneet}_{t-i}}{\sum_{i=0}^{11} \text{vuokrattavissa}_{t-i} / 12}$$

Vuositason tunnusluku saadaan siis jakamalla vuoden aikana päättyneet vuokrasuhteet vuoden keskimääräisellä vuokrattavissa olevalla asuntokannalla.

Kyselyn vastaajista puolet laskee vaihtuvuutta suositusten mukaisella tavalla. Kaavaan ei siten ehdoteta tehtäväksi muutoksia. Vaihtuvuutta seurataan myös absoluuttisina kappalemäärinä.

Yleisin seurantafrekvenssi kyselyn vastausten perusteella on kuukausitaso. Käyttöastetunnuslukujen tapaan myös vaihtuvuustunnusluvusta toivotaan vertailutietoa nykyistä tarkemmalla tasolla, eli kuntatasolla ja huoneistotyypeittäin. KTI pyrkii kehittämään myös tämän tunnusluvun saatavuutta ja vertailukelpoisuutta, ja ryhtyy keräämään sovitun laskentakaavan mukaista tietoa asuntovuokravertailun tiedonkeruun yhteydessä.

6 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

KTI:n kehityshankkeen tavoitteena oli muodostaa uusien asuntovuokrien indeksit Suomen suurimmille kaupungeille, laatia inventaario vuokra-asuntomarkkinainformaatiosta sekä tutkia ja kehittää vuokra-asuntomarkkinoilla käytössä olevia asuntosijoittamisen tunnuslukuja.

Asuntovuokraindeksijä muodostettiin yhteensä 39 kappaletta suurimmille kaupungeille Suomessa. Huoneistotyypeittäin indeksit jaettiin kolmeen eri luokkaan: pienet (1-2h+k), isot (3+h+k) ja kaikki huoneistotyytit yhteensä. Laatuvaikointiin käytettiin huoneiston pinta-alaa, rakennuksen ikää, sijaintia sekä rahoitusmuotoa. Indeksien mukaan keskimääräinen vuokrien vuotuinen nimellinen nousu on ollut Helsingissä 5,1 prosenttia, Espoossa 4,2 prosenttia ja Vantaalla 4,0 prosenttia aikavälillä kevät 2001-syky 2010. Tampereella ja Turussa vuokrien keskimääräinen vuotuinen nousu on ollut 3,5 prosenttia, Jyväskylässä 3,9 prosenttia sekä Oulussa 2,6 prosenttia ja Lahdessa 2,5 prosenttia samalla aikavälillä. Indeksimallien selitysasteet olivat varsin hyviä lukuun ottamatta Helsingin keskustaa, jossa asuntokannan erityispiirteet vaikuttavat vuokramarkkinoiden dynamiikkaan ja tunnuslukuihin varsin eri tavoin kuin muilla alueilla.

Vuokrien kehityksen erot tarkastelujakson eri vuosien välillä ovat merkittäviä, mikä ilmentää osaltaan vuokra- ja omistusasumisen välistä dynamiikkaa erilaisissa suhdannetilanteissa. Vuodet 2002-2007 olivat vuokrien varsin maltillisen kehityksen aikaa. Myös asuntosijoitusten markkina-arvoihin kirjattiin noina vuosina hyvin matalia korotuksia. Samana ajanjaksona asuntojen hinnat nousivat pääkaupunkiseudulla 5,7-8,5 prosentin vuosivauhtia alhaisen korkotason ja rahoitusmarkkinoiden vahvan kehityksen tukemana. Kehityksen seurauksena etenkin yksityishenkilöiden omistama asuntokantaa poistui vuokramarkkinoilta, mikä johti tarjonnan pienenemiseen. Vuosikymmenen lopulla asuntokysyntä painottui puolestaan vuokra-asuntoihin, ja vuokrien vuotuinen nousuvauhti nousi pääkaupunkiseudulla korkeimmillaan yli 9 prosenttiin vuonna 2008. Vuokra-asuntosijoittamisen houkuttelevuutta on viime vuosina lisännyt myös rahoitusmarkkinoiden yleinen sekä kiinteistösijoitusmarkkinoilla etenkin toimitiloihin liittyvä epävarmuus. Vuonna 2010 asunnot olivat kiinteistösijoitusmarkkinoiden parhaiten tuottanut kiinteistösektori 12 prosentin vuosituotoillaan, josta arvonmuutoksen osuus nousi 6,2 prosenttiin.

Asuntovuokraindeksien keskeisimpänä kehitystarpeena on indeksien taustalla olevan aineiston kattavuuden parantaminen. KTI:n vuokratietokanta kuvaa varsin

hyvin ja kattavasti suurten, ammattimaisten omistajien hallinnoimaa markkinaehtoista asuntokantaa. Vuokramarkkinoiden tarjonnasta kuitenkin valtaosa on piensijoittajien, tyypillisesti yhden tai muutamia asuntoja omistavien yksityishenkilöiden omistuksessa. Tämän asuntokannan omistus on siis hyvin hajallaan, eikä siitä ole nykyisellään saatavissa kattavasti tietoa mistään lähteestä. Markkinoiden tämän osa-alueen analysoinnin haastavuutta lisää myös se, että osa tästä kannasta on todennäköisesti jossain määrin epäammattimaisesti hallinnoitua, eivätkä esimerkiksi vuokratasot siksi seuraa markkinoiden kehitystä. Lisäksi jokin osa piensijoittajien omistamasta asuntokannasta on luonteeltaan tiiviisti kytköksissä omistusasuntojen kysyntään, ja siksi vuokra-asuntojen tarjonta heittelee tältä osin asuntohintojen vaikutuksesta. Markkinoiden tämä osa-alue on nykytilanteessa läpinäkyvyydeltään selkeästi heikoimmin katettu osa.

Vuokra-asuntomarkkinainformaatiota on varsin hyvin saatavilla, mutta tieto on hajallaan ja sen sisällöt ja laatu poikkeavat eri tiedontuottajien välillä. Tähän raporttiin pyrittiin keräämään vuokra-asuntomarkkinoiden tärkeimpiä tietolähteitä. Eri tietolähteiden väliset erot vaikeuttavat etenkin vuokratietojen tulkintaa ja analysointia. Jos tunnusluvut ovat esimerkiksi laatuvarioimattomia, niin aineiston vaihtelut eri ajanjaksoina tai eri alueilla voivat selittää tunnuslukujen muutoksia, vaikka todellisuudessa markkinatilanne ei sinänsä olisi muuttunut yhtään. Vuokramarkkinoiden informaation ongelmana on myös vuokra-asuntokannan omistuksen hajanaisuus sekä erityyppisten asunto-omistajien välillä vallitsevat suuret erot mm. toiminnan strategioissa, sääntely-ympäristössä ja ammattimaisuudessa.

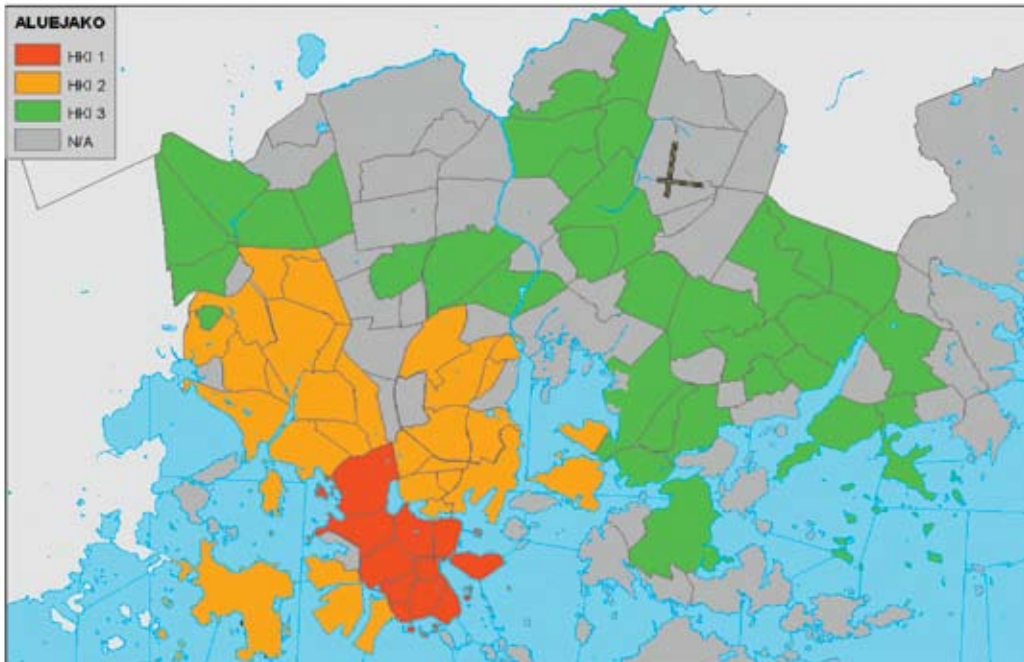
Toimitilamarkkinoihin verrattuna vuokra-asuntomarkkinoilta on saatavissa kansainvälistä vertailutietoa huomattavasti vähemmän. Tähän on syynä toisaalta asuntosijoittamisen vähäisempi kansainvälistyminen sekä eri maiden asuntomarkkinoiden varsin erilaiset rakenteet ja toimintamallit. Myös erilaiset säädösympäristöt heikentävät asuntosijoitusmarkkinainformaation vertailtavuutta. Joissakin maissa asuntosijoittaminen ei esimerkiksi kuulu institutionaalisten sijoittajien kiinteistö-sijoitussalkkuihin lainkaan, mikä jo lähtökohtaisesti heikentää asuntosijoitusmarkkinoista tuotettavaa informaatiopohjaa. Toisissa maissa asuntosijoituksilla on puolestaan varsin merkittäväkin rooli portfoliosijoittajien sijoitusstrategioissa.

Vuokrien, arvojen ja hintojen ohella asuntosijoitusmarkkinoiden keskeisiä, markkinoiden tilaa ja tasapainoa ilmentäviä tunnuslukuja ovat vuokra-asuntokannan taloudellinen ja toiminnallinen käyttöaste sekä vuokralaisten vaihtuvuus. Lähes kaikki hankkeen osallistujatahot seuraavat näitä tunnuslukuja omasta asuntokannastaan, ja puolet mukana olleista tahoista seuraa niitä KTI:n suosittelujen laskentakaavojen mukaisesti. Tätä tietoa seurataan kuitenkin tyypillisesti oman salkun tasolla, ja laskentakaavat poikkeavat jonkin verran toimijoiden välillä. Myös näistä asuntosijoittamisen tunnusluvuista kaivataan kuitenkin markkinoilla lisää ja tarkem-

paa markkinatietoa sekä alueellisesti että huoneistotyypeittäin, jotta markkinoiden kysynnän ja tarjonnan analysointi olisi myös tästä näkökulmasta mahdollista. KTI pyrkii keräämään ja tuottamaan näitä tunnuslukuja jatkossa asuntovuokrabenchmarkingin yhteydessä, jotta myös asentosijoittamisen tunnusluvuista saadaan tuotettua markkinoille entistä parempia ja tarkempia tunnuslukuja vuokrien tunnuslukujen sekä alueellisten indeksien ohella.

Liite 1. Helsingin aluejako

Helsinki1	Helsinki2			Helsinki3	
koko Hki1	osamarkkina 1	osamarkkina 2	osamarkkina 3	osamarkkina 1	osamarkkina 2
Kruunuhaka	Sörnainen	Harju	Meilahti	Maunula	Kannelmäki
Kluuvi	Siltasaari	Alppila	Ruskeasu	Patola	Tapanila
Kaartinkaupunki	Linjat	Länsi-Pasila	Laakso	Veräjämäki	Tapulikaupunki
Kamppi	Torkkelinmäki	Hermannin	Ruoholahti	Konala	Roihuvuori
Punavuori		Vallila	Jätkäsaari	Maununneva	Vartioharju
Eira		Toukola	Munkkisaari	Malminkartano	Puotila
Ullanlinna		Kumpula	Etelä-Haaga	Viikinmäki	Puotinharju
Katajanokka		Käpylä	Kivihaka	Latokartano	Myllypuro
Kaivopuisto		Vanhakaupunki	Pohjois-Haaga	Ylä-Malmi	Kontula
Etu-Töölö			Lassila	Ala-Malmi	Vesala
Taka-Töölö			Vanha Munkkiniemi	Pihlajämäki	Mellunmäki
			Munkkivuori	Tapaninvainio	Keski-Vuosaari
			Niemenmäki	Töyrynummi	Meri-Rastila
			Lauttasaari	Länsi-Herttoniemi	
			Kulosaari	Herttoniemen teoll. alue	
			Tali	Herttoniemenranta	
			Pitäjänmäen teoll. alue	Pajamäki	
				Reimarla	
				Yliskylä	
				Kallahti	



Liite 2. Aluejaot

Espoo					
osamarkkina 1	osamarkkina 2	osamarkkina 3	osamarkkina 4	osamarkkina 5	osamarkkina 6
Tapiola	Matinkylä	Kaitaa	Espoon keskus	Lintuvaara	Kilo
Haukilahti		Soukka	Saunalahti	Leppävaara	Karakallio
Niittykumpu		Espoonlahti	Kauklahti		Vierlaakso
Pohjois-Tapiola			Sepänkylä		Lippajärvi
Laajalahti					Järvenperä

Vantaa				Tampere	
osamarkkina 1	osamarkkina 2	osamarkkina 3	osamarkkina 4	osamarkkina 1	osamarkkina 2
Hämeenkylä	Martinlaakso	Tammisto	Hiekkaharju	Näsi	Ristinarkku
Vapaala		Pakkala	Tikkurila	Tammerkoski	Linnainmaa
Varisto		Veromies	Jokiniemi	Nalkala	Turtola
Myyrmäki			Viertola	Amuri A	Kaukajärvi
Kaivoksela			Simonkylä	Kyttälä A	Pohjois-Hervanta
			Ruskeasanta	Kyttälä B	Etelä-Hervanta
			Koivuhaka	Tammela A	Kalkku
				Kalevanharju	Ristimäki
				Hatanpää	Lintulampi
				Viinikka	Härmälä
				Lapinniemi	Rantaperkiö

Turku	Oulu	Jyväskylä	Lahti	Muut Hgin ymp.k.	Muu Suomi
koko Turku	koko Oulu	koko Jyväskylä	koko Lahti	muut Hgin ymp.k.	koko muu Suomi
kaupunginosa 1	Pokkinen	Keskusta	Keski-Lahti	Järvenpää	Hämeenlinna
kaupunginosa 6	Vaara	Lutakko	Kartano	Kauniainen	Joensuu
kaupunginosa 7	Vanhatulli	Mattilanpelto B	Paavola	Kerava	Kotka
kaupunginosa 8	Hollihaka	Mäki-Matti	Niemi	Tuusula	Kouvola
kaupunginosa 9	Leveri	Tourula	Ahtiala		Kuopio
Vartiovuori	Limingantulli	Halssila	Kerinkallio		Lappeenranta
Martinmäki	Intiö	Keljonkangas	Laune		Lohja
Telakka-alue	Karjasilta	Kuokkala	Asemantausta		Mikkeli
Vasaramäki	Peltola	Kuokkalanpelto	Hennala		Porvoo
Vähä-Heikkilä	Kaukovainio		Jalkaranta		Rauma
Korppolaismäki	Hiiroinen				Rovaniemi
Pihlajaniemi	Kaakkuri				Vaasa
Pohjola	Tuira				Valkeakoski
Ruohonpää	Hietasaari				
Teräsrautela	Toppila				
Raunistula	Alppila				
	Välivainio				
	Puolivälirikangas				
	Laanila				
	Kaijonharju				

Liite 3. Regressiomallit kevään 2010 uusien vuokrien aineistolla.

(Postinumero-dummyja ei tässä raportoitu, t-arvot suluisissa)

alue	vakio	pinta-ala	$\sqrt{\text{pinta-ala}}$	ikä	$\sqrt{\text{ikä}}$	Pitkä korkotuki-dummy	Havaintojen lkm	Korjattu selitysaste
Helsinki-1	4,2043 (30,6271)	0,0110 (4,9210)	-0,2516 (-7,0833)	- -	- -	- -	201	0,544
Helsinki-2	4,6224 (61,7525)	0,0150 (11,2653)	-0,3367 (-16,9338)	0,0051 (8,3541)	-0,0641 (-9,9161)	-0,1191 (-9,1259)	665	0,804
Helsinki-3	4,5696 (48,5150)	0,0195 (11,7675)	-0,3922 (-15,6880)	- -	-0,0198 (-6,6867)	-0,0567 (-5,8223)	660	0,741
Espoo	4,1492 (44,8053)	0,0103 (6,5773)	-0,2552 (-10,5538)	- -	-0,0469 (-28,0595)	-0,0506 (-6,1121)	743	0,807
Vantaa	4,2880 (28,46369)	0,0107 (4,1686)	-0,2650 (-6,7580)	0,0100 (5,0128)	-0,1232 (-7,6778)	-0,0410 (-5,4692)	637	0,739
Tampere	4,2372 (31,7155)	0,0141 (6,2338)	-0,3195 (-9,2680)	0,0047 (3,6744)	-0,0572 (-5,2291)	- -	407	0,788
Turku	4,4284 (30,1714)	0,0164 (6,4583)	-0,3439 (-8,9920)	0,0151 (9,7497)	-0,1560 (-11,9975)	-0,0356 (-3,8130)	335	0,816
Oulu	3,9502 (26,3120)	0,0129 (4,8384)	-0,2868 (-7,1505)	- -	-0,0486 (-21,2151)	- -	395	0,845
Jyväskylä	4,6359 (26,0017)	0,0245 (7,9154)	-0,4626 (-9,7924)	- -	-0,0472 (-13,9812)	- -	335	0,718
Lahti	3,1918 (87,2027)	- -	-0,0715 (-15,6568)	- -	-0,0771 (-14,8624)	-0,0510 (-5,1089)	173	0,819
Muut Hgin ymp.kunnat	4,1835 (24,8185)	0,0114 (4,4881)	-0,2829 (-7,1476)	0,0074 (2,7741)	-0,0808 (-3,3417)	- -	110	0,881
Muu Suomi	4,6697 (23,7347)	0,0223 (6,6762)	-0,4347 (-8,5417)	0,0109 (9,5115)	-0,1277 (-12,2555)	- -	422	0,679

Liite 4. Painot

Helsinki 1-2	Hki1	Hki2/osa- markkina 1	Hki2/osa- markkina 2	Hki2/osa- markkina 3	Hki2/korko- tuki
1-2h	20,2 %	8,3 %	8,1 %	14,7 %	2,0 %
3+h	7,1 %	1,0 %	1,0 %	5,0 %	1,3 %

Helsinki3	Hki3/osa- markkina 1	Hki3/osa- markkina 2	Hki3/korko- tuki
1-2h	6,9 %	7,2 %	7,9 %
3+h	3,1 %	2,8 %	3,4 %

Espoo	osamarkki- na 1	osamarkki- na 2	osamarkki- na 3	osamarkki- na 4	osamarkki- na 5	osamarkki- na 6	korkotuki
1-2h	11,1 %	7,5 %	4,2 %	5,2 %	7,1 %	6,2 %	14,8 %
3+h	8,5 %	3,8 %	3,4 %	4,5 %	3,4 %	5,1 %	15,1 %

Vantaa	osamarkki- na 1	osamarkki- na 2	osamarkki- na 3	osamarkki- na 4	korkotuki
1-2h	18,8 %	7,9 %	7,5 %	11,6 %	16,8 %
3+h	7,6 %	4,0 %	5,5 %	4,6 %	15,7 %

Tampere	osamarkki- na 1	osamarkki- na 2	korkotuki
1-2h	35,8 %	26,5 %	13,2 %
3+h	10,8 %	8,1 %	5,6 %

Turku	vapaarahoit- teinen	korkotuki
1-2h	52,9 %	25,3 %
3+h	13,0 %	8,7 %

Oulu	vapaarahoit- teinen	korkotuki
1-2h	59,3 %	14,3 %
3+h	20,6 %	5,9 %

Jyväskylä	vapaarahoit- teinen	korkotuki
1-2h	61,1 %	9,9 %
3+h	21,2 %	7,8 %

Lahti	vapaarahoit- teinen	korkotuki
1-2h	61,1 %	9,9 %
3+h	21,2 %	7,8 %

Muut Hgin ymp.k.	vpr ja korkot. yhdessä
1-2h	58,9 %
3+h	41,1 %

Muu Suomi	vpr ja korkot. yhdessä
1-2h	68,5 %
3+h	31,5 %

Liite 5. Vallitsevien vuokrien tunnuslukuja kevät 2010

Vapaaarahoitteinen

ALUE	Keskiarvo	Keskihajonta	Sopimusten lkm
Helsinki 1 vpr+korkot.	19,30	3,68	1624
Helsinki 2	17,17	3,60	3756
Helsinki 3	14,48	2,76	4443
Espoo	14,24	2,55	3637
Vantaa	13,19	2,32	3195
Tampere	11,82	1,96	2111
Turku	11,91	1,90	1186
Oulu	11,24	1,61	1222
Jyväskylä	11,47	2,10	1342
Lahti	11,28	1,84	641

Korkotuki

ALUE	Keskiarvo	Keskihajonta	Sopimusten lkm
Helsinki 1 vpr+korkot.	19,30	3,68	1624
Helsinki 2	13,56	2,18	992
Helsinki 3	12,80	1,54	1670
Espoo	12,82	1,59	995
Vantaa	12,56	1,62	1827
Tampere	12,29	2,02	678
Turku	10,95	1,53	1002
Oulu	11,28	1,49	583
Jyväskylä	11,40	1,24	544
Lahti	10,95	1,17	696

Vapaaarahoitteinen ja korkotuki yhdessä

ALUE	Keskiarvo	Keskihajonta	Sopimusten lkm
Hämeenlinna	12,18	2,08	371
Joensuu			216
Kotka	10,89	1,34	253
Kouvola	10,38	1,23	102
Kuopio	11,71	1,89	730
Lappeenranta	10,91	1,83	701
Lohja			200
Mikkeli	10,23	1,25	109
Porvoo			114
Rauma	9,24	1,18	187
Rovaniemi	11,40	1,44	174
Vaasa	10,75	1,13	100
Valkeakoski			124

Vapaaarahoitteinen ja korkotuki yhdessä

ALUE	Keskiarvo	Keskihajonta	Sopimusten lkm
Järvenpää	11,87	1,76	339
Kauniainen			186
Kerava	11,54	1,12	535
Tuusula			118

Liite 6. Tiedonluovuttajat kevään 2010 KTI:n asuntovuokravertailussa

Avara	Nuorisosäätiö
Apteekkien Eläkekassa	Pohjola Kiinteistösijoitus Oy
Etera	Sampo (IF, Mandatum, Kaleva)
Fennia-Ryhmä	SATO
Icecapital	Tapiola
Ilmarinen	Valion Eläkekassa
KEVA	Varma
Merimieseläkekassa	VVO
Nordea Henkivakuutus	Waterhouse (WH-Asunnot)

Liite 7. Vertailu KTI:n ja Tilastokeskuksen vuokrien välillä

HELSINKI

Maaliskuu 2010	HT	lkm	keskiarvo	mediaani	kvartiiliväli	alakvartiili	yläkvartiili
Tilastokeskus, arava	1		11,27				
	2		10,13				
	3+		9,61				
Tilastokeskus, vapaarah.	1	8 240	16,30	17,31	6,08	14,29	20,37
	2	4 362	13,43	13,86	4,74	11,32	16,06
	3+	1 301	12,21	11,94	3,46	10,39	13,85
KTI, vapaan vuokranmäärityksen kohteet	1	4 034	18,33	18,30	5,17	15,53	20,70
	2	7 220	14,96	14,56	4,01	12,77	16,78
	3+	4 850	13,01	12,61	2,80	11,40	14,20

ESPOO

Maaliskuu 2010	HT	lkm	keskiarvo	mediaani	kvartiiliväli	alakvartiili	yläkvartiili
Tilastokeskus, arava	1		10,61				
	2		10,71				
	3+		10,04				
Tilastokeskus, vapaarah.	1	921	13,35	13,38	6,37	10,51	16,88
	2	801	13,16	13,17	3,91	11,67	15,58
	3+	498	11,63	11,61	2,90	10,29	13,19
KTI, vapaan vuokranmäärityksen kohteet	1	783	15,91	16,03	4,67	13,52	18,19
	2	2 657	14,04	13,82	3,20	12,20	15,40
	3+	1 946	12,33	12,02	2,63	10,84	13,47

VANTAA

Maaliskuu 2010	HT	lkm	keskiarvo	mediaani	kvartiiliväli	alakvartiili	yläkvartiili
Tilastokeskus, arava	1		11,03				
	2		10,59				
	3+		9,65				
Tilastokeskus, vapaarah.	1	938	14,38	15,76	5,98	11,94	17,92
	2	1 037	11,68	11,75	3,32	10,05	13,37
	3+	562	10,60	10,60	2,05	9,58	11,63
KTI, vapaan vuokranmäärityksen kohteet	1	914	14,29	14,84	4,25	11,78	16,03
	2	3 239	12,94	12,94	2,65	11,56	14,21
	3+	2 279	11,31	11,25	2,30	10,06	12,36

TAMPERE

Maaliskuu 2010	HT	lkm	keskiarvo	mediaani	kvartiiliväli	alakvartiili	yläkvartiili
Tilastokeskus, arava	1		10,33				
	2		9,54				
	3+		8,91				
Tilastokeskus, vapaarah.	1	3 858	12,27	13,14	4,12	10,88	15,00
	2	2 465	10,60	10,85	2,72	9,50	12,22
	3+	698	9,58	9,88	2,76	8,24	11,00
KTI, vapaan vuokranmäärityksen kohteet	1	1 053	13,82	13,53	2,83	12,56	15,38
	2	2 361	11,31	11,04	2,69	9,91	12,60
	3+	1 190	10,13	10,14	2,01	9,06	11,07

TURKU

Maaliskuu 2010	HT	lkm	keskiarvo	mediaani	kvartiiliväli	alakvartiili	yläkvartiili
Tilastokeskus, arava	1		9,89				
	2		9,14				
	3+		8,49				
Tilastokeskus, vapaarah.	1	3 683	11,99	12,43	3,36	10,94	14,30
	2	1 902	9,65	9,73	2,61	8,50	11,11
	3+	577	8,73	8,84	2,16	7,85	10,01
KTI, vapaan	1	509	12,52	13,10	3,43	10,69	14,12
vuokranmäärityksen kohteet	2	1 474	11,11	11,32	2,39	9,87	12,26
	3+	722	9,84	10,09	1,73	8,95	10,68

OULU

Maaliskuu 2010	HT	lkm	keskiarvo	mediaani	kvartiiliväli	alakvartiili	yläkvartiili
Tilastokeskus, arava	1		9,40				
	2		8,99				
	3+		8,21				
Tilastokeskus, vapaarah.	1	2 088	12,07	12,34	2,71	11,29	14,00
	2	1 686	9,83	10,04	2,45	8,91	11,36
	3+	425	8,70	9,19	2,44	7,96	10,40
KTI, vapaan	1	308	12,21	12,07	3,03	10,59	13,62
vuokranmäärityksen kohteet	2	1 294	11,01	11,20	2,01	10,16	12,17
	3+	502	9,98	9,95	1,53	9,14	10,67

JYVÄSKYLÄ

Maaliskuu 2010	HT	lkm	keskiarvo	mediaani	kvartiiliväli	alakvartiili	yläkvartiili
Tilastokeskus, arava	1		10,01				
	2		9,19				
	3+		8,64				
Tilastokeskus, vapaarah.	1	1 493	12,16	13,20	3,53	11,33	14,86
	2	1 291	9,82	10,61	3,63	8,86	12,49
	3+	340	9,03	9,32	2,65	8,21	10,86
KTI, vapaan	1	361	12,14	11,57	2,63	10,41	13,03
vuokranmäärityksen kohteet	2	1 269	11,21	11,47	2,52	9,99	12,51
	3+	735	9,96	10,21	2,62	8,52	11,14

LAHTI

Maaliskuu 2010	HT	lkm	keskiarvo	mediaani	kvartiiliväli	alakvartiili	yläkvartiili
Tilastokeskus, arava	1		9,32				
	2		9,13				
	3+		8,54				
Tilastokeskus, vapaarah.	1	1 680	11,92	12,44	3,13	10,94	14,07
	2	1 222	9,45	9,68	2,23	8,63	10,86
	3+	365	8,71	9,03	2,18	7,86	10,04
KTI, vapaan	1	150	12,18	12,18	3,50	10,43	13,93
vuokranmäärityksen kohteet	2	984	10,99	11,05	2,43	9,67	12,10
	3+	570	10,17	10,18	1,59	9,22	10,81

Liite 8. Asuntosijoittamisen tunnuslukukyselyn kysymykset

- 1) Lasketteko "taloudellinen/toiminnallinen käyttöaste / vaihtuvuus" -tunnusluvun omasta asuntokannastanne edellä kuvatulla tavalla: kyllä / ei?
- 2) Jos "ei", niin kuinka laskette ko tunnusluvun?
- 3) Millä tasolla seuraatte ko tunnuslukua:
 - vain koko salkun tasolla
 - maantieteellisellä jaolla, kuinka
 - huoneistotyypeittäin, kuinka
- 4) Kuinka usein laskette ja raportoitte ko tunnuslukua?
- 5) Minkälaista vertailutietoa haluaisitte saada ko tunnusluvusta?

Lisäkysymys "käyttöaste" -tunnusluvusta:

- 1) Mitä muita käyttöastetta kuvaavia tunnuslukuja seuraatte omasta kannastanne?
- 2) Millä tasolla seuraatte ko tunnuslukua:
 - vain koko salkun tasolla
 - maantieteellisellä jaolla, kuinka
 - huoneistotyypeittäin, kuinka
- 3) Kuinka usein laskette ja raportoitte ko tunnuslukua?
- 4) Minkälaista vertailutietoa haluaisitte saada ko tunnusluvusta

Lähteet

Brooks, Chris ja Tsolacos, Sotiris (2010): Real Estate Modelling and Forecasting. Cambridge University Press. Cambridge.

Koev, Eugen (2003): Combining Classification and Hedonic Quality Adjustment in Constructing a House Price Index. Licensiate Thesis. Helsinki.

Tilastokeskus (2011): Laatuseloste: asuntojen vuokrat. http://www.stat.fi/til/asvu/2010/04/asvu_2010_04_2011-02-04_laa_001_fi.html 1.2.2011.

