

Vuokratilasto 1999

Rents



Vuokratilasto 1999

Rents

Tiedustelut – Inquiries:

*Eugen Koev
Päivi Sinivirta
(09) 17 341*

SVT

*Suomen virallinen tilasto
Finlands officiella statistik
Official Statistics of Finland*

Kansikuva–Cover photograph: Mikko Nurmi

© 1999 Tilastokeskus

Tietoja lainattaessa lähteenä on mainittava Tilastokeskus.

Quoting is encouraged provided Statistics Finland is acknowledged as the source.

ISSN 0784-8307

= Asuminen

ISSN 0784-9346

ISBN 951-727-626-5

Tummavuoren Kirjapaino Oy, Vantaa 1999

Suomessa on kerätty säännöllisesti tietoja 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.

Tilastokeskuksen Vuokratilasto on tehty vuosittain otostutkimuksena. Vuodesta 1997 lähtien Tilastokeskus on hyödyntänyt myös asumistuen saajien rekisteritietoja. Tämä on lisännyt tilastossa mukana olevien vuokra-asuntojen määrää huomattavasti. Vuokratiedustelussa selvitetään huhtikuun vuokratasoa ja muutosta edellisestä vuodesta. Julkaisussa on keskimääräiset vuokratasot eri alue- ja tyyppiluokituksilla.

Tämän tilaston tulokset on jaettu kahteen osaan. Aluksi on kuvaus koko vuokra-asuntokannan vuokratasosta, sisältäen arava- ja vapaarahoitteiset asunnot, sekä uudet ja vanhat vuokrasuhteet. Toisessa osassa on uusien vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden vuokrat.

Vuokrasääntelyä on vapautettu vaiheittain 1990-luvulla. Viimeisin vaihe oli toukokuussa 1995, kun kaikki vapaarahoitteiset vuokra-asunnot vapautettiin sääntelystä. Vuokrasopimuksen teon ajankohdalla on merkitystä vuokratasoon, samoin kuin asunnon sijainnilla, kunnolla ym. laadullisilla tekijöillä.

Data on housing rents in Finland have been collected on a regular basis since 1925. From 1925 through to 1965, the data were collected by a government agency for social surveys and published by the Ministry of Social Affairs. As from 1966 the rent survey has been conducted by Statistics Finland.

Statistics Finland's Rent Statistics are compiled on an annual basis in the form of a sample survey. Since 1997 Statistics Finland uses also data from the housing-allowance registers. This has significantly increased the number of rented dwellings in the statistics. The survey measures the level of rents in the month of April and the 12-month changes in rents. The figures given in this publication are average rents for different areas and different types of housing.

The results are presented in two parts. The first describes the level of rents for the entire stock of rented dwellings, both subsidised and non-subsidised, as well as for new and old tenancies. The second part of the report gives the rents for non-subsidised dwellings.

Mechanisms of rent control have been gradually lifted in Finland during the 1990s. The most recent stage in this process was the decision in May 1995 to terminate control for all non-subsidised, privately financed rented dwellings. The amount of rent paid on a property will depend on when the lease is signed, the location of the dwelling, its condition and other quality factors.

Helsingissä, kesäkuussa 1999
Helsinki, June 1999

Jarmo Hyrkkö
Tilastojohtaja, Hinnat ja Palkat
Statistical Director, Prices and Wages Statistics

Sisältö

Alkusanat	3
Vuokra-asuntokannan vuokrat.....	5
Vuokrat nousivat keskimäärin 3,1 prosenttia	5
Uusien vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden vuokrat.....	7
Uusien vuokrasuhteiden vuokrat vapaarahoitteisissa asunnoissa nousivat keskimäärin 4,3 prosenttia.....	8
Vuokratilaston kuvaus	10
Aineiston käyttö.....	11
Käsitteitä	12
Tilaston luotettavuus ja taulukoiden tunnusluvut.....	13
Keskivuokrien ja vuokraindexin laskentamenetelmä	15
Hysesstatistik 1999, Åland	20
Medelhyror i april 1999.....	20

Taulukot

Koko vuokra-asuntokantaa 1999 kuvaavat taulukot

Taulukko 1. Keskimääräiset vuokrat vuosina 1962 - 1999	6
Taulukko 2. Keskimääräiset kuukausivuokrat alueittain ja huoneluvun mukaan	21
Taulukko 3. Neliövuokrien hajontalukuja alueittain ja huoneluvun mukaan (koko kanta, vapaarahoitteiset asunnot)	24
Taulukko 4. Kerrostaloasuntojen keskivuokrat	28

Uusia vuokrasuhteita (vapaarah. asunnot) kuvaavat taulukot 1999

Taulukko 5. Keskimääräiset kuukausivuokrat alueittain ja huoneluvun mukaan	29
Taulukko 6. Neliövuokrien hajontalukuja alueittain ja huoneluvun mukaan	31

Liitteet

Valtioneuvoston suositus vuokrien tarkistamistavoista	35
Ympäristöministeriö tiedottaa 93/1996.....	38
Aluejako	40

Contents

Preface.....	3
Rents for all rented dwellings	5
Rents up by 3.1 per cent on average	5
Rents for new non-subsidised tenancies	7
Rents for new free-market tenancies rose on average by 4.3 per cent	8
Description of Rent Statistics.....	10
Use of the data.....	11
Concepts.....	12
Reliability of statistics and key indicators in tables	13
Calculation method of mean rents and rent index	15
Rent statistics 1999 for the Åland Islands.....	20
Average rents in April 1999.....	20

Tables

Tables describing all rented dwellings 1999

Table 1. Average rents in 1962 - 1999	6
Table 2. Average monthly rents by region and room number.....	21
Table 3. Rent variation figures by region and room number (all non-subsidised dwellings)	24
Table 4. Average rents for blocks of flats	28

Tables describing new tenancies (non-subsidised dwellings) 1999

Table 5. Average monthly rents by region and room number.....	29
Table 6. Rent variation figures by region and room number.....	31

Appendix

Council of State's recommendation for revising rents.....	35
Ministry of Environment bulletin 93/1996.....	38
Regions	40

Vuokra-asuntokannan vuokrat

Rents for all rented dwellings

Vuokrat nousivat keskimäärin 3,1 prosenttia

Asuinhuoneistojen vuokrat nousivat keskimäärin viime vuoden huhtikuusta tämän vuoden huhtikuuhun 3,1 prosenttia. Aravavuokrahuoneistojen vuokrat nousivat keskimäärin 2,5 prosenttia ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat 3,6 prosenttia. Vuokratilastossa on mukana 221 478 vuokra-asuntoa, joista 211 181 asunnon vuokratiedot on saatu KELA:n asumistukirekistereistä ja 10 297 asunnon vuokratiedot on saatu kyselytutkimuksella. Tilasto kuvaa koko vuokra-asuntokannan vuokrien tasoa ja muutosta.

Keskimäärin arava-asunnoista maksettiin vuokraa 37,1 markkaa neliöltä kuukaudessa ja vapaarahoitteisista asunnoista 43,3 markkaa. Etenkin vapaarahoitteisissa asunnoissa vuokrataso vaihtelee paljon sekä alueellisesti että vuokra-asunnon koon mukaan. Neliövuokrien vaihtelu voi olla huomattava myös suhteellisen pienellä alueella samankokoisissa asunnoissa riippuen muun muassa asunnon kunnosta ja sijainnista. Vapaarahoitteisissa asunnoissa korkeimmat neliövuokrat ovat suurten kaupunkien keskustassa sijaitsevista pienissä asunnoissa. Pääkaupunkiseudulla keskimääräiset vapaarahoitteiset vuokrat olivat noin 40 prosenttia korkeampia kuin muualla maassa. Aravien osalta neliövuokrien vaihtelu riippuu oleellisesti kohteiden rahoituskuluista. Kuvassa 1 näkyy, että keskimääräiset aravavuokrat ovat lähellä samaa noin 35-37 markan tasoa eri kaupungeissa, paitsi Helsingissä. Vapaarahoitteisissa asunnoissa erot ovat selvemmät. Helsinki on omassa luokassaan ja Pori ja Lahti ovat suurimpien kaupunkien joukossa edullisimpia vuokralaisille.

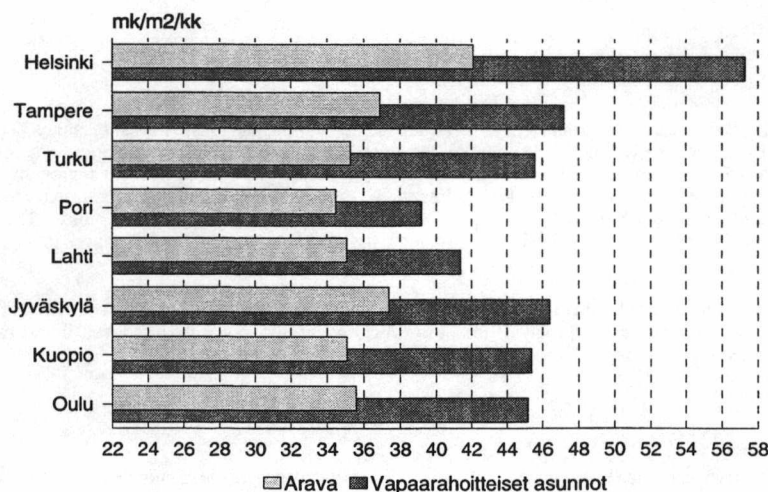
Rents up by 3.1 per cent on average

Rents for dwellings rose on average by 3.1 per cent from April 1998 to April 1999. Rents for government-subsidised dwellings increased by 2.5 per cent on average and those for non-subsidised dwellings by 3.6 per cent. The rent statistics are computed on the basis of the rents for 221,478 dwellings. The information on 211,181 dwellings is obtained from the Social Insurance Institution's rental subsidy register and the rents for 10,297 dwellings from a questionnaire survey. The statistics describe the level and changes in the stock of rented dwellings.

The average monthly rent for a government-subsidised dwelling was FIM 37.1 per square metre; the figure for a non-subsidised dwelling was FIM 43.3. Rents per square metre vary substantially by region as well as by the size of the dwelling. Because of, among other things, differences in the condition of the dwelling and its location, the variation of the rents can be significant also when dwellings of the same size situated on a relatively small area are considered. The highest rents were paid for small dwellings in the centres of major cities. Rents in the Helsinki region were about 40 per cent higher than elsewhere in the country. The variation of the rents per square metre in government subsidised rents is closely related to the financial expenses.

Figure 1 shows that rents for government-subsidised dwellings are approximately at the same level in different towns, at about FIM 35-37 per square metre, with the exception of Helsinki. Rents for non-subsidised dwellings vary more. Helsinki is in a class of its own, whereas Pori and Lahti have relatively lower rents.

Kuva 1. Keskimääräiset neliövuokrat huhtikuussa 1999, koko vuokra-asuntokanta



Taulukko 1. Keskimääräiset vuokrat vuosina 1962 - 1999 mk/m²/kk

Vuosi	Aravahuoneistot	Vapaa- rahoit- teiset asunnot	Yhteensä	Vuokraindeksi 1962=100	Muutos ⁽¹⁾ %	Kuluttajahinta- indeksi 1962=100
1961				90,8		95,9
1962			3,60	100,0	10,1	100,0
1963			4,00	105,3	5,3	104,8
1964			4,30	109,5	4,0	115,6
1965			4,60	114,5	4,6	121,1
1966			5,00	118,2	3,2	125,9
1967			5,30	125,2	5,9	132,7
1968			5,60	130,1	3,9	144,2
1969			5,70	130,7	0,5	147,6
1970			5,70	132,0	1,0	151,7
1971			5,30	134,8	2,1	161,2
1972			5,70	141,8	5,2	172,8
1973			6,10	149,6	5,5	193,2
1974	7,10	8,00	7,70	176,4	17,9	226,5
1975	7,50	8,10	7,90	184,9	4,8	266,7
1976	7,90	8,80	8,50	198,2	7,2	305,4
1977	8,90	9,60	9,30	219,4	10,7	344,2
1978	9,40	10,00	9,80	230,6	5,1	370,1
1979	9,80	10,50	10,20	238,9	3,6	396,6
1980	11,40	12,30	11,90	280,5	17,4	442,9
1981	13,00	13,60	13,30	316,1	12,7	495,9
1982	14,30	14,80	14,60	342,3	8,3	542,2
1983	15,40	16,10	15,80	370,0	8,1	588,4
1984	16,30	16,90	16,60	389,6	5,3	629,3
1985	18,40	18,10	18,20	408,3	4,8	666,7
1986	19,00	19,10	19,10	420,5	3,0	690,5
1987	18,80	19,40	19,10	418,4	- 0,5	716,0
1988	19,40	21,50	20,60	442,2	5,7	744,0
1989	21,20	23,50	22,50	472,3	5,5	793,9
1990	23,20	25,70	24,60	504,4	6,8	846,9
1991	25,80	28,80	27,40	556,4	10,3	881,6
1992	27,90	31,20	29,70	592,2	6,4	906,1
1993	30,30	34,80	32,70	625,9	5,7	928,6
1994	31,10	35,50	33,40	639,0	2,1	930,6
1995	32,20	35,60	34,00	652,4	2,1	944,9
1996	33,20	37,20	35,40	673,3	3,2	951,2
2)1997	36,30	40,30	38,40	709,0	5,3	960,5
2)1998	36,20	41,80	39,20	733,1	3,4	976,9
1999	37,10	43,30	40,50	755,8	3,1	987,1

1) Muutosprosentti on laskettu vuoteen 1996 samoista asunnoista. Nykyään muutosprosentit lasketaan aravien ja asumistukea saavien asuntojen osalta samoista asunnoista, kun taas ei asumistukea saavien vapaaehtoisten vuokra-asuntojen muutosprosentti lasketaan regressiomallilla, jolla pyritään eliminoidaan eri vuosien tilastossa olevien asuntojen erot sijainnin, koon ja iän suhteen. Muutosprosentti yhteensä on laskettu aggregoimalla ositteittaiset muutokset Paasche-indeksin kaavalla. / Up to 1996 the percentage change was calculated from the same dwellings in both years. Currently the yearly change for government-subsidised dwellings and dwellings where the inhabitant receives rent allowance is computed from the same dwellings. The change for free-market dwellings where the inhabitant does not receive rent allowance is calculated by regression model to control for differences in location, size and age of the surveyed dwellings. The overall change is computed by aggregating the strata changes using the Paasche-index formula.

2) Vuosien 1997 ja 1998 aineistot eroavat rakenteeltaan huomattavasti. Tästä johtuen vuokratasot, erityisesti aravien osalta vuosina 1997 ja 1998, eivät ole vertailukelpoisia. / The data used in 1997 and 1998 was considerably different in structure. For this reason the rent levels in this two years, especially on the part of the government subsidised dwellings, are not comparable.

Huomioitavaa:
Muutosprosenttia ei voi laskea suoraan keskivuokrista aineistojen rakenteen eroista johtuen.

Note:
The percentage change cannot be calculated from the mean rents direct because the data differ in structure.

Uusien vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden vuokrat

Rents for new non-subsidised tenancies

Tässä tutkimuksessa on selvitetty uusien vapaarahoitteisten, viimeisen vuoden aikana alkaneiden vuokrasuhteiden vuokria ja vuokratason kehitystä edellisestä vuodesta. Samalla on kerätty lomakekyselyllä tietoja myös vuokranantajasta ja vuokran tarkistamista koskevista sopimusehdoista.

Uudet huoneenvuokralait, laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) ja laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995), tulivat voimaan 1.5.1995. Tällöin vuokrien sääntely lakkasi, aravavuokrien sääntelyä lukuun ottamatta, kaikissa vuokrasuhteissa. Asuinhuoneistojen vuokrien sääntelyä on aikaisemmin purettu kahdessa vaiheessa: huoneenvuokralain muuttamisesta annetuilla laeilla (1184/1990 ja 8/1992) ja toiseen vaiheeseen liittyvällä lailla indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta (9/1992). Ensimmäinen vaihe tuli voimaan 1.1.1991 ja toinen vaihe 1.2.1992.

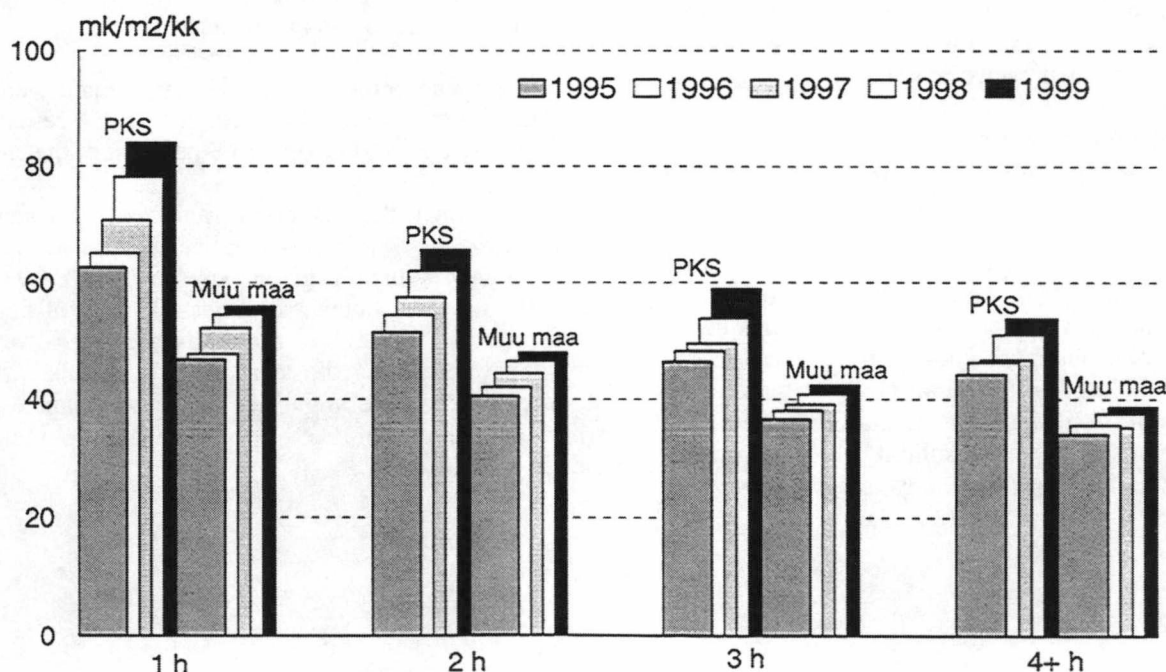
Vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa vuokran määrätä ja sen tarkistamisesta voidaan vapaasti sopia. Myös vuokran tarkistamista koskevat indeksilausekkeet ovat mahdollisia. Vuokrasuhteen kestosta voidaan myös vapaasti sopia.

This study measures the level of rents in tenancies, which have begun during the past 12 months for free-market dwellings and monitors changes in these rents in the year to April. At the same time questionnaire data have been collected on the type of landlord and on contractual terms concerning the rent and its revision.

New Tenancy Acts on the lease of residential dwellings (481/1995) and business premises (482/1995) took effect on 1 May 1995. This marked the third stage in the lifting of rent control mechanisms, exempting from control all tenancies except for government-subsidised rented dwellings. The two former stages have involved changes to the Tenancy Act (1184/1990 and 8/1992) as well as legislation concerning restrictions on the use of the index clause (9/1992). The first stage entered into force on 1 January 1991 and the second stage on 1 February 1992.

In non-subsidised tenancy agreements landlords and tenants are free to negotiate the rent for the property in question. Index clauses may also be included in the contract for purposes of revision. There are no restrictions regarding the duration of the contract of lease.

Kuva 2. Keskimääräiset neliövuokrat huoneluvun mukaan (keittiö on laskettu huoneeksi, keittokomeroa ei) vuosina 1995 - 1999 pääkaupunkiseudulla (PKS) ja muualla maassa, uudet vuokrasuhteet vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.



Uusien vuokrasuhteiden vuokrat vapaarahoitteisissa asunnoissa nousivat keskimäärin 4,3 prosenttia.

Uusien, huhtikuun 1998 ja maaliskuun 1999 välisenä aikana vapailla vuokramarkkinoilla syntyneiden vuokrasuhteiden vuokrat ovat nousseet keskimäärin 4,3 prosenttia verrattuna huhtikuun 1997 ja maaliskuun 1998 välillä syntyneisiin vuokrasuhteisiin. Uudella vuokrasuhteella tarkoitetaan tilannetta, jossa vuokra-asunnon vuokralaiset ovat vaihtuneet. Edellisvuoteen verrattuna nousuvauhti uusissa vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa on hidastunut. Pääkaupunkiseudulla uudet vuokrat kohosivat selvästi muuta maata enemmän. Helsingissä vuokrat uusissa vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa nousivat keskimäärin 7,7 prosenttia, Espoossa ja Vantaalla tilastoitiin 5,9 prosentin nousu. Tampereella vuokrat uusissa vuokrasuhteissa nousivat 5,1 prosenttia, ja Turussa 2,3 prosenttia.

Uusissa vuokrasopimuksissa vuokran korotusperusteena sovellettiin indeksiehtoa 31,5 prosentissa tapauksista, markka- tai prosenttikorotusta 8,5 prosentissa ja muuta tapaa (mukaan lukien vastaamatta jättäneet) 17 prosentissa. Vuokran korotusperustetta ei mainittu 43 prosentissa uusista vuokrasuhteista.

Suurin vuokranantajaryhmä ovat yksityiset ihmiset ja kuolinpesät: 56 prosenttia kyselyyn vastanneista oli vuokrannut asunnon yksityiseltä henkilöltä tai kuolinpesältä. Vuokranantajista 7 prosenttia oli taloyhtiöitä. Pankit, vakuutusyhtiöt ja muut yritykset muodostivat 15 prosenttia; yleishyödyllinen yhteisö, säätiö, kunta tai muu taho 22 prosenttia vuokranantajista. Aikaisempiin selvityksiin verrattuna yksityishenkilöiden osuus vuokranantajista uusissa vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa näyttää laskeneen, kun taas kuntien, yleishyödyllisten yhteisöjen ja säätiöiden osuus on noussut.

Vuokrasopimus oli tehty toistaiseksi voimassa olevana 91 prosentissa ja määräaikaisena 9 prosentissa uusista vuokrasuhteista.

Kuvassa 4 on esitetty toteutuneet keskivuokrat vuoden 1999 huhtikuussa vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokannassa ja uusissa vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa. Uusien vuokrasuhteiden vuokrat ovat noin 10 prosenttia koko vuokra-asuntokannan vuokrien yläpuolella. Vuokra-asuntokantaa kuvaavassa tasossa on kuitenkin mukana myös uusia vuokrasuhteita, joten ero uusien ja vanhojen sopimusten välillä on suurempi.

Rents for new free-market tenancies rose on average by 4.3 per cent

Rents for new free-market tenancies, started between April 1998 and March 1999, rose on average by 4.3 per cent in comparison with free-market tenancies started between April 1997 and March 1998. A new tenancy starts when the tenants of a rented dwelling change. The rate of change of rents in new free-market tenancies has slowed down as compared to a year earlier. In Greater Helsinki rent increases in new tenancies was clearly higher than elsewhere in the country. In Helsinki rents rose by 7.7 per cent, on average. In Espoo and Vantaa an increase of 5.9 per cent was recorded. In Tampere rents in new tenancies rose by 5.1 per cent and in Turku by 2.3 per cent.

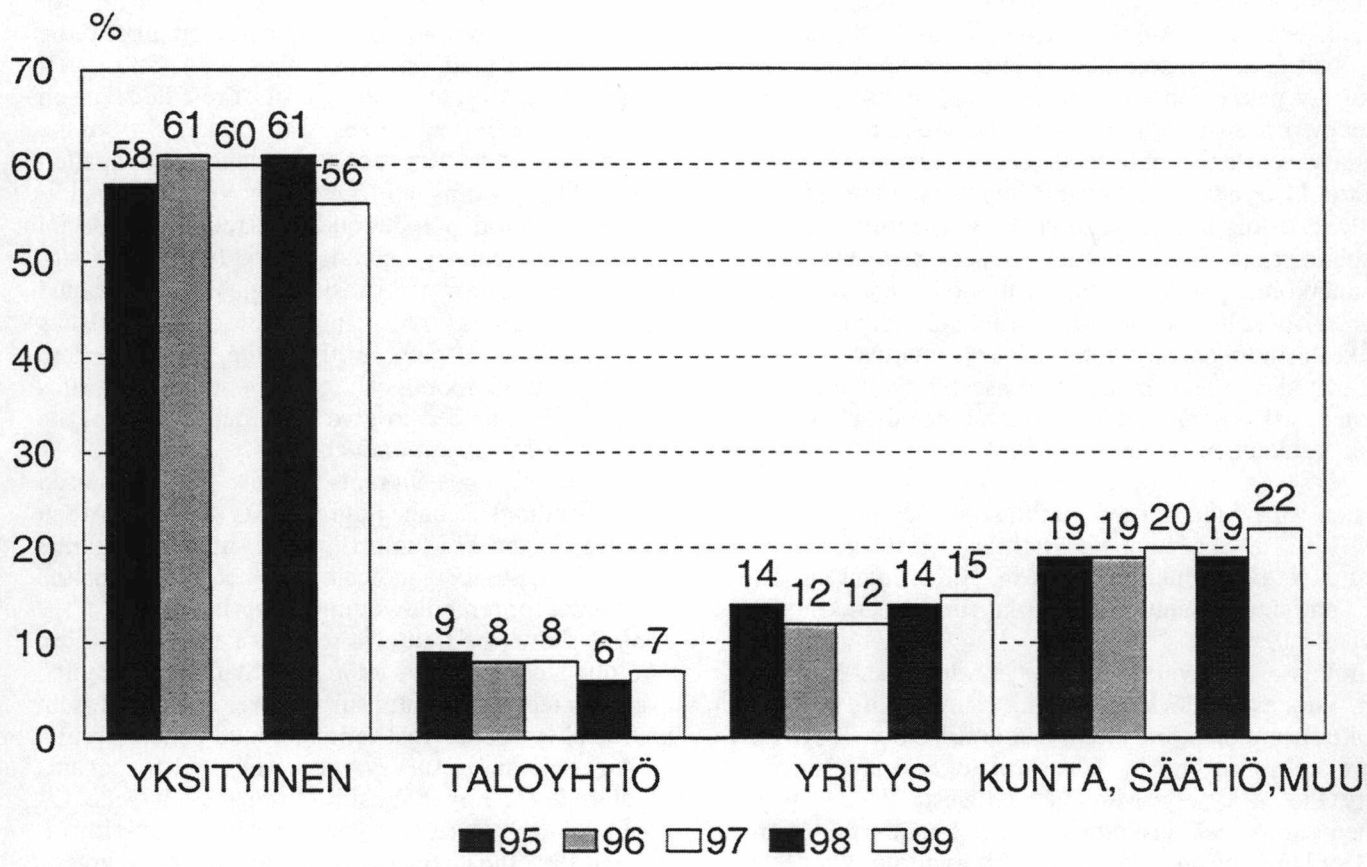
Index clauses were applied to rent increases in 31.5 per cent of tenancy agreements signed upon the beginning of a new tenancy; a fixed sum or percentage increase was agreed upon in 8.5 per cent of the cases, and other provisions were made in 17 per cent of agreements (including non-respondents). The basis for revising the rent was not mentioned in 43 per cent of new tenancies.

The biggest single category of landlords are private individuals or death estates. 56 per cent of the respondents rented a dwelling from a private individual or a death estate. Housing associations accounted for 7 per cent and banks, insurance companies or other enterprises for 15 per cent of the landlords. 22 per cent of the landlords were foundations, municipalities or other organisations. Compared to results from previous surveys the share of private individuals in the different landlord categories has dropped while the share of municipalities and foundations has increased.

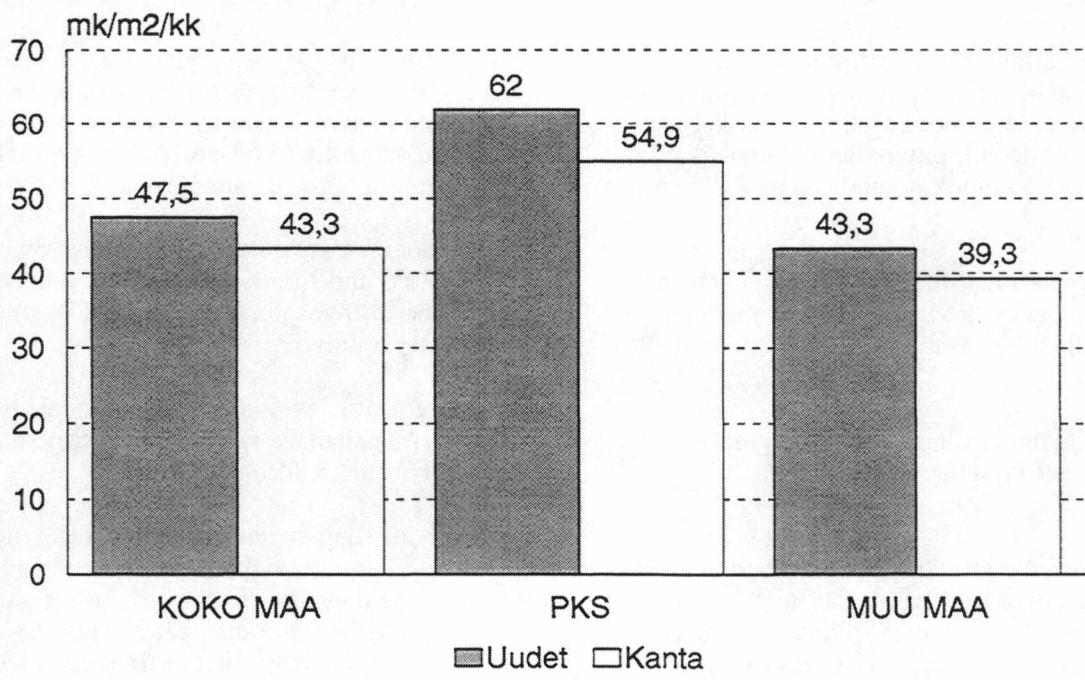
The tenancy agreements with the new tenant were in force until further notice in 91 per cent of the cases and for a specified period of time in 9 per cent of the cases.

Figure 4 shows the actual average rents per square metre in the stock of non-subsidised rented dwellings and in new non-subsidised tenancies in April 1999. The rents for new tenancies are about 10 per cent higher than in the whole stock of rented dwellings. However, the figure describing the level of rents for the whole stock of rented dwellings includes new tenancies, in which case the difference between new and old tenancies is greater.

Kuva 3. Vuokranantajat vuosina 1995-1999, uusissa vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa



Kuva 4. Keskimääräiset neliövuokrat vuokra-asuntokannassa (vapaarah. asunnot) ja uusissa vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa huhtikuussa 1999.



Vuokratilaston kuvaus

Vuokratilasto tehdään kysely- ja rekisteritutkimuksena. Lomakkeella kysytään maksettua vuokraa sisältäen vesimaksut ja huoneistokohtaiset ylimääräiset lämmityskulut. Lomakkeiden asuntotiedot, mukaan lukien osoitetiedot, on saatu Väestörekisterikeskuksen ylläpitämästä väestörekisterijärjestelmästä (rakennus- ja huoneistorekisteristä), ja ne ovat esitetyt lomakkeella. Lisätiedoissa on kysymyksiä vuokrasuhteen erityisohjeista ja lisäksi selvitetään vuokrasuhteen alkamisajankohtaa. Asumistukirekisteri on saatu Kansaneläkelaitokselta. Vuokratilastolla selvitetään koko vuokra-asuntokannan vuokratasoa ja muutosta edellisestä vuodesta. Tilasto on ensisijaisesti tarkoitettu antamaan yleiskuva vuokratasoista ja muutoksista kahden kuukauden aikana.

Uusien vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden (1.4.1998 - 31.3.1999 aikana alkaneet vuokrasuhteet) vuokrat ja muutokset on taulukoitu erikseen. Nämä luvut kuvaavat parhaiten tilannetta vapailla vuokramarkkinoilla keväällä 1999.

Taulukossa 1 on vuokrien kehitys vuodesta 1962 lähtien. Vuodesta 1997 alkaen tiedot asumistukea saavista vuokra-asunnoista on otettu vuokratilastoon KELA:n asumistukirekistereistä. Ei-asumistukea saaneista on tehty lomakekysely. Muutos edellisestä vuodesta on ennen vuotta 1997 laskettu samoista asunnoista. Vuonna 1997 muutos on laskettu regressiomallilla. Vuodesta 1998 muutosta lasketaan (ks. myös menetelmäselostus) seuraavasti:

Samoista asunnoista, jos

a) asunto on ARAVA tai

b) vuokrasuhde on kestänyt yli vuoden ja asukkaat saavat asumistukea.

- neliövuokrien keskiarvoista luokittain mahdollisimman homogeenisissa luokissa (aineisto on luokiteltu alueellisesti postinumeroalueen mukaan ja lisäksi asuntotyyppin, rakennusvuoden, pinta-alan ja huoneiden lukumäärän mukaan), jos vuokra-suhde on uusi ja asukas saa asumistukea.

- hedonisella regressiomallilla, jos asunto on vapaarahoitteinen ja asukas ei saa asumistukea. Vanhojen ja uusien vuokrasuhteiden osalta muutokset on laskettu erikseen.

Aggregaattitasolla muutos lasketaan aggregoimalla yksittäisissä ositteissa lasketut muutokset Paasche'n indeksikaavalla.

Näillä menetelmillä pyritään eliminoimaan vuokra-asuntokannan ja aineiston rakenteesta johtuvat hintaerot puhtaasta hintakehityksestä. Tämän seurauksena ilmoitetut muutosprosentit eivät ole samoja kuin suoraan vuokrien keskiarvoista lasketut muutokset. Mene-

Description of Rent Statistics

Rent Statistics are compiled as a postal and register survey. The respondents are questioned about the amount of rent paid, including water rates and dwelling-specific additional heating costs. Pre-filled data on the form, including addresses, were obtained from the Central Population Register's population information system (the Building and Dwelling Register). Additional information includes questions relating to special clauses in the tenancy agreement and the time of signing the lease. The rental subsidy register was obtained from the Social Insurance Institution. Rent Statistics specify the level of rents for the entire stock of rented dwellings and 12-month changes in rents. The statistics are primarily intended to give the broad picture of the rent level and twelve month changes.

Rents and changes in rents of new non-subsidised rented dwellings (tenancy agreements signed between 1 April 1998 and 31 March 1999) are shown in separate tables. These numbers indicate best the situation on the free market for rented dwellings in spring 1999.

Table 1 shows the trends in rents as from 1962. From 1997 onwards, the data for the Rent Statistics on rented dwellings receiving rental subsidy were obtained from the Social Insurance Institution's rental subsidy register. A questionnaire survey was carried out for tenants not eligible for rental subsidy. Prior to 1997, the 12-month changes were calculated from the same dwellings. In 1997 the change was calculated by a regression model. Since 1998 the change was calculated in the following way (see also the section on methodology):

From the same dwellings if

a) the dwelling is GOVERNMENT-SUBSIDISED, or
b) the tenancy has lasted longer than one year and the tenants receive rental subsidy

- from mean rents per square meter by class in as homogenous classes as possible (the data are classified by post code area and also by dwelling type, year of completion, floor area and number of rooms), if the tenancy is new and the tenant receives rental subsidy.

- by a hedonic regression model if the dwelling is non-subsidised and the tenant does not receive rental subsidy. The changes for new and old tenancies are calculated separately.

On the aggregate level the change is calculated by aggregating the changes calculated in individual strata with Paasche's index formula.

These methods seek to eliminate price differences caused by changes in the stock of rented dwellings and the structure of the data used from pure price trends. As a result, the published rent changes are not the same as those one would obtain by direct comparison of average rents. The methodological selections have taken into

telmävalinnoissa on huomioitu sekä aineiston antamat mahdollisuudet että tilaston tavoitteet, joihin kuuluu selvittää hinnanmuutosta ei pelkästään koko asuntokannan osalta, mutta myös alueellisesti, aravien ja vapaarahoitteisten osalta erikseen sekä uusien vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden osalta.

Ahvenanmaan maakuntahallitus hoitaa vuokratilastoinnin itse Ahvenanmaan maakunnassa (tulokset sivulla 20).

Aineiston käyttö

Tilastossa julkaistavat tiedot koskevat vuokrasuhteita, joissa koko asunto on vuokralaisen hallinnassa. Vuokra-asunnolla tarkoitetaan asuntoa, jota asukas hallitsee huoneenvuokrasopimuksen perusteella, jolloin vuokralainen maksaa vuokraa huoneiston käyttöoikeudesta ja siihen liittyvistä etuuksista. Tilastoon ei ole otettu sellaisia vuokra-asuntoja, jotka ovat jostain syystä poikkeavia saatavuudeltaan tai muista ehdoista johtuen, esimerkiksi jos vuokra on sukulaisuussuhteen takia selvästi markkinatasoa alhaisempi.

Vuoden 1999 tilaston kehikko on saatu poimimalla väestörekisterijärjestelmästä kaikki asunnot, jotka ovat rekisterin mukaan vakinaisessa asuinkäytössä, eivätkä kuulu laitokseen (asuntolaan, vanhusten palvelutaloon yms.) ja joita asukkaat hallitsevat vuokrasuhteen perusteella. Sellaisia asuntoja oli vuonna 1999 maaliskuun puolivälissä rekisterin mukaan 682 765.

Vuokra-asuntojen kehikon poiminnan yhteydessä selvitettiin asunnot, joissa vuokrasuhde on uusi (alkanut 1.4.1998 tai sen jälkeen). KELA:n asumistukirekistereiden perusteella selvitettiin asunnot, joissa asukas saa

account what can be achieved with the data and the statistics, which includes specifying price changes not only for the entire stock of dwellings but also by area, separately for government-subsidised and non-subsidised dwellings and separately for new tenancies in non-subsidised dwellings, too. Rent statistics for the Autonomous Territory of the Åland Islands are compiled by the provincial government (results on p. 20).

Use of the data

The data published in the statistics relate to those tenancies only where the tenant has exclusive tenure over the entire dwelling. A rented dwelling refers to a dwelling the tenant occupies on the basis of a tenancy agreement, whereby the tenant pays rent for the right of use of the dwelling and related facilities. The statistics do not include such rented dwellings that for some reason differ from the rest as to their availability or with regard to some other terms, such as when the rent is well below the going market price due to family relationship.

The frame of the statistics for 1999 was obtained by selecting from the Central Population Register all the dwellings that are indicated in the register to be permanently occupied, not in institutional use (such as residential houses or old people's service centres) and which the tenants occupy on the basis of a tenancy agreement. In mid-March 1999, the register contained 682 765 such dwellings.

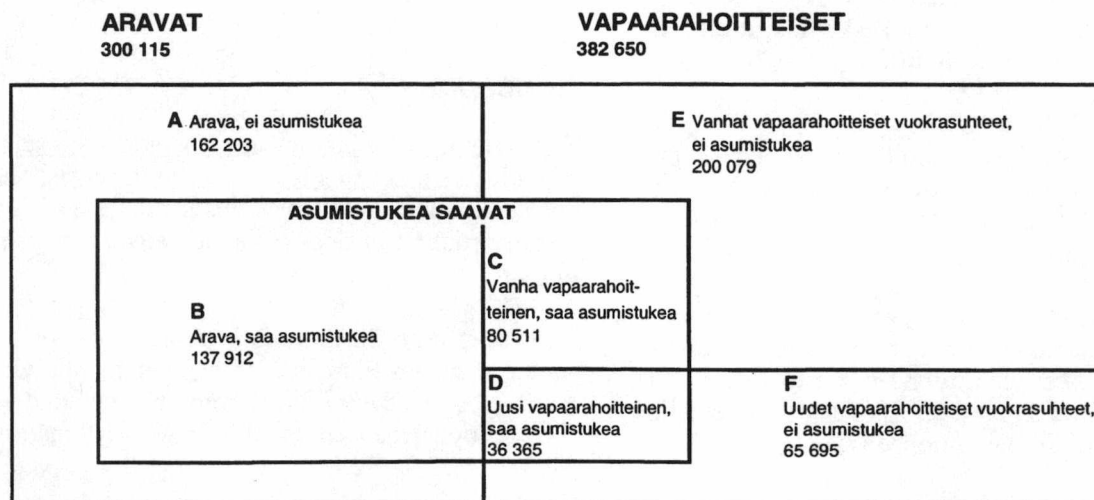
In connection with selecting the frame of rented dwellings, it was specified which dwellings had a new tenancy (the agreement signed on 1 April 1998 or after) Data on dwellings receiving rental subsidy was provided by

Kuva 5.

VUODEN 1999 VUOKRATILASTON KEHIKKO

THE STRUCTURE OF THE SAMPLING FRAME IN 1999

Väestörekisterijärjestelmästä poimittiin vakinaisesti asutut asunnot, joissa hallintasuhte oli "vuokra-asunto". Näitä asuntoja löytyi yhteensä 682 765 .



asumistukea. Vuoden 1999 kehikon rakenne on havainnollistettu kuvassa 5.

Asumistukea saavien asuntojen osalta huhtikuun vuokrat selvitettiin yhdistämällä KELA:n rekisterit väestörekisterijärjestelmään. Asumistukirekistereistä saatiin tilastoon mukaan yhteensä 211 181 asuntoa.

Asunnot, joissa asukas ei saa asumistukea (noin 425 000 kpl) jaettiin kolmeen ositteeseen ja jokaisesta poimittiin edustava otos seuraavasti:

1. Aravista 5587 asuntoa. Tilastoon saatiin mukaan 3000 asuntoa.
2. Vapaarahoitteisista, joissa vuokrasuhde on uusi, otoskoko oli 7911 asuntoa. Tilastoon saatiin mukaan 3316 asuntoa.
3. Vapaarahoitteisista, joissa vuokrasuhde on vanha (alkanut ennen 1.4.1998), otoskoko oli 8956 asuntoa. Tilastoon saatiin mukaan 3981 asuntoa.

Tilastosta on rajattu pois aravien osalta ositteittain matalimmat 5 prosenttia ja vapaarahoitteisista matalimmat 10 prosenttia neliövuokrista (aineisto jaettiin 912 ositteeseen). Pienissä ositteissa alarajaa ei muutettu vuodesta 1998. Muissa ositteissa alarajan määrittelyssä on otettu huomioon edellisen vuoden jakauma. Aravien osalta ei hyväksytty pääkaupunkiseudulla 65 markkaa ylittäviä neliövuokria ja muualla maassa yli 55 markan neliövuokria. Vapaarahoitteisten vuokrien osalta ei hyväksytty neliövuokria, jotka ylittivät: pääkaupunkiseudulla 160 mk/m²/kk (asumistuen saajien osalta 120 mk/m²/kk); muissa yli 100 000 asukkaan kunnissa 130 mk/m²/kk (asumistuen saajien osalta 110 mk/m²/kk); muissa kunnissa 100 mk/m²/kk. Rajauksilla pyrittiin eliminoimaan markkinatasosta selkeästi poikkeavat tapaukset (esim. työsuhde-, sukulaisuus- tms. asunnot) ja aineiston virheet.

Käsitteitä

Tilastoituihin vuokriin lasketaan kuuluvaksi myös erikseen maksettavat vesimaksut ja lämmityskustannukset. Vuokraan ei lasketa asunnon käyttökorvauksia, joita ovat sauna-, pesutupa- yms. korvaukset eikä sähkö- tai puhelinmaksuja. Julkaistut keskivuokrat on laskettu asunnon asuineliötä kohden kuukaudessa (mk/m²/kk).

Aravahuoneisto on valtion lainoittamaa vuokra-asuntotuotantoa. Suurin osa arava-asunnoista on kuntien omistuksessa. Vapaarahoitteiset asunnot ovat muita kuin arava-asuntoja.

Tilastossa käytetyssä huoneistotyyppin mukaisessa luokittelussa keittiö on laskettu huoneeksi mutta keittokomeroa ei: esimerkiksi yksi huone ja keittokomero on tilastossa yhden huoneen asunto ja kaksi huonetta ja keittiö on tilastossa kolmen huoneen asunto.

the Social Insurance Institution's rental subsidy register. The structure of the frame for 1999 is illustrated in Figure 5.

Rents for dwellings receiving rental subsidy in April were obtained from the Social Insurance Institution's register. Altogether 211,181 dwellings from the register are included in the statistics.

The dwellings where the tenant did not receive rental subsidy (about 425,000) were divided into three strata and a representative sample was selected from each as follows:

1. Target sample of 5 587 government-subsidised dwellings. The statistics include 3000 such dwellings.
2. The target sample of non-subsidised dwellings with a new tenancy was 7 911 dwellings. The statistics include 3 316 such dwellings.
3. The target sample of non-subsidised dwellings with an old tenancy (started prior to 1 April 1998) was 8956 dwellings. The statistics include 3 981 such dwellings.

The statistics do not include the lowest 5 percent of the rents in government-subsidised dwellings and the lowest 10 percent of the rents in free-market dwellings, the cut-off points being computed separately for 912 strata into which the data was split. In the small strata the cut-off points were left unchanged from previous year. In the rest of the strata the distribution from previous year was taken into consideration when the cut-off point was decided. On the part of state-subsidised dwellings rents above 65 FIM per sq. m. in Greater Helsinki and above 55 FIM per sq. m. in the rest of the country were excluded from the computations. On the part of free market rents exceeding the following values were excluded: in Greater Helsinki 160 FIM/sq. m./month (for rental support recipients 120 FIM/sq.m./month); in the other municipalities with over 100 000 inhabitants 130 FIM/sq.m./month (for rental support recipients 110 FIM/sq.m./month); in the rest of the country 100 FIM/sq. m./month. The exclusions are intended to eliminate rents clearly below the normal level (due to e.g. rent contracts between relatives or because the dwelling is in company staff use) as well as errors in the data.

Concepts

The rents in the statistics also include such separable payable items as water rates and heating costs. The rent does not include compensations for the use of sauna or laundry room, nor does it include electricity or phone bills.

The mean rents in the publication are calculated per square meter in Finnish markkas per month. Government-subsidised dwellings refer to rented dwelling construction financed by the State. The majority of

Vanha vuokrasuhde on vuokrasuhde, joka on alkanut ennen 1.4.1998. Uusi vuokrasuhde on vuokrasuhde, joka on alkanut 1.4.1998 ja 31.3.1999 välisenä aikana.

Pääkaupunkiseudun kunnat ovat Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa. Kehyskunnat ovat Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Riihimäki, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula ja Vihti.

Suuralueet: Uusimaa, Etelä-Suomi, Itä-Suomi, Väli-Suomi ja Pohjois-Suomi on määritelty Euroopan Unionin alueluokitusjärjestelmän mukaan. Aluejaosta katso myös Liite 3.

Tilaston luotettavuus ja taulukoiden tunnusluvut

Vuoden 1999 tilastossa on yhteensä 221 478 asuntoa, joista 211 181 osalta vuokratiedot on saatu asumistukirekisteristä ja 10 297 osalta lomakekyselyn perusteella. Asumistukirekisterin käyttö on parantanut tilaston luotettavuutta koska toisaalta asumistuen saajien vuokrista on poikkeuksellisen laaja aineisto ja toisaalta kyselytutkimus on pystytty kohdistamaan paremmin niihin vuokra-asuntoihin, joissa asukas ei saa asumistukea. Kuitenkin tilaston luotettavuutta arvioidessa täytyy kiinnittää huomiota kahteen seikkaan: Asumistukirekisterin yhdistäminen väestörekisterijärjestelmän tietoihin ei ole aivan ongelmaton, erityisesti eläkeläisten ja opiskelijoiden osalta. Lisäksi vaikka väestörekisterijärjestelmä on kattava, eivät siinäkään kaikki tiedot ole aina ajan tasalla. Vielä tärkeämpää on kuitenkin ymmärtää se, että rekisterin perusteella saadaan vuokratietoja vain asumistukea saavien asuntojen vuokrista, eikä koko vuokra-asuntokannasta. Asumistuen ulkopuolella on noin 425 000 asuntoa, joiden vuokrataso arvioidaan vain noin 10 000 lomakekyselytiedon perusteella.

Rekisteri- ja lomakekyselytutkimuksen yhdistäminen on teknisesti vaikeaa, muun muassa otantakehikon luotettavuus ja kadon merkitys korostuvat.

Kokonaisuudessaan voidaan sanoa, että vuokratilaston luotettavuus on parantunut rekisteritiedon käytön myötä, mutta ei ole välttämättä niin hyvä kuin pelkästään mukana olevien asuntojen yhteislukumäärästä voisi päätellä. Tästä syystä taulukoissa ei ilmoiteta keski-
vuokria ja hajontalukuja, jos laskennassa on ollut muka-

government-subsidised dwellings are owned by municipalities. Non-subsidised dwellings are dwellings other than government-subsidised dwellings. A kitchen is defined as a room in the classification by dwelling type used in the statistics, whereas a kitchenette is not. For example, a room and a kitchenette are regarded as a 1-room unit and two rooms and a kitchen as a 3-room unit.

An old tenancy is a tenancy started prior to 1 April 1998. A new tenancy is a tenancy started between 1 April 1999 and 31 March 1999.

Greater Helsinki refers to the following municipalities: Helsinki, Espoo, Kauniainen and Vantaa. Municipalities surrounding Greater Helsinki include Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Riihimäki, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula and Vihti.

The major regions of Uusimaa, Southern Finland, Eastern Finland, Mid-Finland and Northern Finland are defined according to the European Union's regional classification. For the regional classification see also Appendix 3.

Reliability of statistics and key indicators in tables

The statistics for 1999 include a total of 221,478 dwellings. Information on rents in 211,181 of them were obtained from the rental subsidy register and rents for 10,297 from the questionnaire survey. Using the rental subsidy register has increased the reliability of the statistics, because, on the one hand, there is an exceptionally high amount of data on the rents of the recipients of rental subsidy and, on the other hand, it was possible to target the survey better, that is, on those rented dwellings where the tenant does not receive rental subsidy. However, two things should be taken into account when estimating the reliability of the statistics. There are some problems involved in linking the rental subsidy register to the population information system, in particular with respect to pensioners and students. In addition, although the population information system is good, not all data there are always up-to-date. But more significantly, data from the register is obtained only for the rents of the recipients of rental subsidy, not for the whole stock of rented dwellings. About 425,000 dwellings fall outside rental subsidy and their levels of rents are estimated on the basis of about 10,000 questionnaire data. It is technically difficult to combine register and questionnaire surveys and the reliability of the sampling frame and non response gains additional importance in this situation.

As a whole, it can be said that the reliability of the rent statistics has improved due to the use of register data on rents, but is not so good as what could be thought

na alle 10 kyselylomaketietoa. Koska lomaketiedustelu on suunniteltu takaamaan aineiston edustavuus alueellisesti ja huoneluvun mukaan, neliövuokrien keskiarvot alueen ja huoneluvun mukaisessa jaottelussa ovat luotettavampia kuin vastaavat luvut alue/rakennusvuoden mukaisessa jaottelussa. Pienten kuntien kohdalla sekä kuntaa hienommassa aluejaossa ilmoitettuihin tietoihin, erityisesti muutosprosentteihin, täytyy suhtautua varovaisesti.

Vertailtaessa eri vuosien tietoja täytyy ottaa huomioon, että tilastossa käytetyissä määritelmissä ja menetelmissä on tapahtunut muutoksia. Viimeksi vuosina 1997 ja 1998 tilastoissa oli huomattavia eroja (tarkempi selvitys Tilastokeskuksen julkaisussa Vuokrat 1998, *Asuminen 1998:3*) joten vuosien 1997 ja 1998 tiedot keski- vuokrista eivät ole vertailukelpoisia erityisesti aravien osalta.

Mediaani = keskimäinen vuokra, kun vuokrat on järjestetty suuruusjärjestykseen

Q1 (alakvartiili) = neljäsosa (25%) vuokrista pienempiä kuin alakvartiili ja kolmeneljäsosaa (75%) suurempia

Q3 (yläkvartiili) = neljäsosa (25%) vuokrista suurempia kuin yläkvartiili ja kolmeneljäsosaa (75%) pienempiä.

purely on the basis of the total number of dwellings included. For this reason, mean rents and dispersion figures are not shown in the tables if fewer than 10 questionnaire data were included in the calculation. As the questionnaire survey is designed to ensure the representativity of the data by area and number of rooms, the means of rents per square metre are more reliable in the division by these criteria than the corresponding figures in the division by area/year of completion. Figures reported at sub-municipality levels, especially twelve month changes, should be considered with caution.

When comparing results from different years, one should keep in mind that the definitions and the compilation methods in the statistics have undergone changes over the years. Most recently the scope and the compilation methods in the statistics for 1997 and 1998 differ significantly, so the reported average rents, especially on the part of state-subsidised dwellings, are not comparable (for more detail see Statistics Finland's publication Rents 1998, *Housing 1998:3*)

The dispersion figures in the tables are to be interpreted as follows:

Median = median rent, when rents are arranged in increasing order

Q1 (lower quartile) = one quarter (25%) of rents lower than the lower quartile and three quarters (75%) of rents higher

Q3 (upper quartile) = one quarter (25%) of rents higher than the upper quartile and three quarters (75%) of rents lower.

Keskivuokrien ja vuokraindeksin laskentamenetelmä

Keskimääräisten neliövuokrien laskenta.

Vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat kuvaavat käypää vuokratasoa erikokoisissa ja eri tyyppisissä asunnoissa. Koska laskenta perustuu asumistukea saavien asuntojen osalta rekisteritietoihin ja muiden vuokra-asuntojen osalta otantatutkimukseen, keskivuokrien laskennassa tulee havainnot painottaa ositepainolla. Koko maan keskivuokra neliömetriä kohti on laskettu seuraavalla kaavalla:

$$\bar{x} = \frac{\sum_{h=1}^H \sum_{j=1}^{n_h} \frac{N_h}{n_h} \text{vuokra}_{hj}}{\sum_{h=1}^H \sum_{j=1}^{n_h} \frac{N_h}{n_h} \text{pinta-ala}_{hj}}$$

Kaavan symbolit tarkoittavat:

$\bar{x}$ - koko maan keskimääräinen neliövuokra
 H - ositteiden lukumäärä
 n_h - asuntojen lukumäärä h :n ositteen otoksessa
 N_h - kaikkien asuntojen lukumäärä h :nnessä ositteessa
 N_h / n_h - ositepaino
 vuokra_{hj} - h :n ositteen j :n asunnon vuokra
 pinta-ala_{hj} - h :n ositteen j :n havainnon pinta-ala neliömetreissä.

Samalla periaatteella on laskettu kaikki taulukoissa ilmoitetut neliövuokrien keskiarvot. Koska lomaketedustelu on suunniteltu takaamaan aineiston edustavuus alueellisesti ja huoneluvun mukaan, neliövuokrien keskiarvot alueen ja huoneluvun mukaisessa jaottelussa ovat luotettavampia, kuin vastaavat luvut alue/rakennusvuosi mukaisessa jaottelussa.

Indeksilaskenta

Asuntojen vuokrien hintaindeksi pyrkii kuvaamaan kuinka paljon enemmän tai vähemmän keskimäärin laadultaan samanlaisesta vuokra-asunnosta joutuu maksamaan tarkasteluajakaudella verrattuna perusaikakauden hintaan. Jos jokaisella aikakaudella vuokrattaisiin ominaisuuksiltaan täsmälleen samanlaisia asuntoja, olisi asuntojen vuokrien hintakehityksen mittaaminen helppoa. Voitaisiin esimerkiksi käyttää suoraan asuntojen neliövuokrien keskiarvoa hintakehityksen mittaamisessa. Koska eri ajankohtina vuokrattujen asuntojen joukko on todellisuudessa erilainen, eivät eri neliövuokrien keskiarvojen muutokset kuvaa puhdasta hintakehitystä, vaan neliöhintojen keskiarvoon vaikuttavat myös vuokrattujen asuntojen ominaisuudet. Joinakin ajankohtina vuokrataan ominaisuuksiltaan parempia asuntoja, toisina taas huonompia.

Erilaatuisten asuntojen hintoja ei ole tarkoituksenmukaista suoraan verrata toisiinsa. Vuokramarkkinoiden kysyntä- ja tarjontatilanne vaikuttaa siihen millaiseksi vuokrasopimus lopulta sovitaan. Indeksilaskennassa

Calculation method of mean rents and rent index

Calculation of mean rents per square metre

Mean rents per square metre for rented dwellings describe the going rent level in dwellings of different sizes and types. As the calculation is based on register data for the dwellings receiving rental subsidy and on a sample survey for the other rented dwellings, the observations have to be weighted by stratum weights. The mean rent per square metre in the whole country is calculated with the following formula:

The symbols in the formula denote:

$\bar{x}$ - mean rent per square metre in the whole country
 H - number of strata
 n_h - number of dwellings in the sample of the h :th stratum
 N_h - number of all dwellings in the h :th stratum
 N_h / n_h - stratum weight
 vuokra_{hj} - rent for the j^{th} dwelling in the h^{th} stratum
 pinta-ala_{hj} - area of the j^{th} observation of the h^{th} stratum in square metres

All mean rents per square metre shown in the tables are calculated using the same principle. As the questionnaire survey was designed to ensure the representativity of the data by area and number of rooms, the means of rents per square metre are more reliable in the division by these criteria than the corresponding figures in the division by area/year of completion.

Calculation of index

The purpose of the rent index is to describe how much more or less people will have to pay, on average, during the period under review for a rented dwelling of the same standard in comparison with the base period. If dwellings of exactly the same standard were rented during each period, the measurement of trends in housing rents would present no difficulty: the mean rent per square metre, for example, would directly provide an accurate and reliable measure. However, as the dwellings rented in different periods are dissimilar, the changes in mean rents per square metre do not reflect just the price trends but are also descriptive of the characteristics of the rented dwellings. Better quality dwellings are rented in some periods than in others.

It is not appropriate to compare directly the prices of dwellings of dissimilar qualities. Both supply and demand in the rental market ultimately determine what kinds of tenancy agreements are made. The calculation of index employs methods aiming to ensure that the

käytetään menetelmiä, joilla pyritään varmistamaan, että ilmoitetut hinnanmuutokset eivät heijasta vuokra-asuntokannassa tapahtuneita rakennemuutoksia. Samoin kuin keskivuokrien osalta, myös indeksilaskennassa lasketaan ensin hintaindeksit (prosenttimuutokset) suhteellisen pienissä vuokra-asuntokannan ositteissa. Tämän jälkeen saadaan laskettua indeksin arvo ja prosenttimuutokset halutulla aggregaattitasolla (esim. koko maa). Maantieteellisiä alueita on 36 ja jokaisen alueen sisällä asunnot on jaettu tiedonkeruumenetelmän ja vuokra-markkinasegmentin mukaan viiteen lohkoon:

A. Aravat

B. Vapaarahoitteiset, vuokrasuhde kestänyt yli vuoden, tieto saatu asumistukirekisteristä (eli asukkaat saavat asumistukea)

C. Vapaarahoitteiset, vuokrasuhde kestänyt yli vuoden, tieto saatu lomakekyselystä (eli asukkaat eivät saa asumistukea)

D. Vapaarahoitteiset, vuokrasuhde uusi (eli vuokrasuhde on kestänyt korkeintaan vuoden), tieto saatu asumistukirekisteristä (eli asukkaat saavat asumistukea).

E. Vapaarahoitteiset, vuokrasuhde uusi, tieto saatu lomakekyselystä (eli asukkaat eivät saa asumistukea)

Näin saadaan yhteensä 180 ositetta. Ositteittaiset hinnanmuutokset on laskettu:

- aravien ja asumistukea saavien vanhojen vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden osalta samoista asunnoista.
- uusien asumistukea saavien vuokrasuhteiden osalta muutokset lasketaan luokittain hienojakoisissa luokissa (aineistoa luokitellaan alueen sisällä postinumeroalueen, huonelukumäärän, pinta-alan ja rakennusvuoden mukaan). Aluetason muutos saadaan Paasche indeksinä.

- lomakeaineistoissa (lohkot D ja E) muutokset on laskettu regressiomallilla (ns. hedoninen menetelmä, ks. seuraavaa lukua).

Koko maata koskeva hintaindeksi saadaan aggregoimalla ositteittaiset muutokset Paaschen indeksikaavalla (Estimointiteknisistä syistä indeksin laskennassa käytetään juuri alla esitettyä kaavaa, joka ei ole tavallisin Paasche-indeksin esitysmuoto, mutta on tietenkin yhtäpitävä sen kanssa.):

$$P_{98}^{99} = \frac{1}{\sum_{h=1}^{180} \frac{w_h}{\sum_{h=1}^{180} w_h} \frac{P_h^{98}}{P_h^{99}}},$$

Merkinnät tarkoittavat:

p_{98}^{99} - indeksin arvo, perusperiodi 1998 huhtikuu, vertailuperiodi 1999 huhtikuu.

reported price changes do not reflect the structural changes in the stock of rented dwellings. Similarly as with mean rents, in the calculation of index price indices (percentage changes) are first calculated in relatively small strata of the stock of rented dwellings. After this the value of the index and the percentage changes can be calculated on the required aggregate level (such as the whole country). There are 36 geographical areas and within each area dwellings are divided into five sections by the data collection method and the rental market segment:

A. Government-subsidised

B. Non-subsidised, tenancy has lasted longer than one year, the data from the rental subsidy register (i.e. tenants receive rental subsidy)

C. Non-subsidised, tenancy has lasted longer than one year, the data from the questionnaire survey (i.e. tenants do not receive rental subsidy)

D. Non-subsidised, tenancy new (i.e. tenancy has lasted at most one year), the data from the rental subsidy register (i.e. tenants receive rental subsidy)

E. Non-subsidised, tenancy new, the data from the questionnaire survey (i.e. tenants do not receive rental subsidy)

A total of 180 strata were obtained. The stratified price changes are calculated as follows:

- for government-subsidised and old subsidised tenancies receiving rental subsidy from the same dwellings.
- for new tenancies receiving rental subsidy by class in fine classes (the data are classified by post code area, number of rooms, floor area and year of completion within the area). The change in the area level is derived as Paasche's index.

- in questionnaire data (sections D and E) with a regression model (a so-called hedonic method, cf. the following chapter).

Price index relating to the whole country is derived by aggregating the stratified changes with Paasche's index formula (For technical reasons relating to estimation, the calculation of index applies the formula shown below which is not the most general way to present Paasche's index, but it is, of course, consistent with it.):

The notations mean:

p_{98}^{99} - index value, baseline period April 1998, reference period April 1999.

p_h^{99} / p_h^{98} - neliövuokran hintasuhde (alaindeksin arvo) ositteessa h vuosien 1998 ja 1999 välillä (yllä esitettyssä indeksikaavassa esiintyy tämän käänteisluku).

$w_h = M_h^{99} x_h^{99}$, tässä M_h^{99} on vuokra-asuntojen pinta-ala neliömetreissä ositteessa h ja x_h^{99} on neliövuokran keskiarvo ositteessa h huhtikuussa 1999. Toisin sanoen w_h arvioi vuokrasumman ositteessa h. Vastaa-

p_h^{99} / p_h^{98} - price ratio of rent per square metre (value of sub-index) in stratum h between 1998 and 1999 (its inverse is shown in the index formula above).

$w_h = M_h^{99} x_h^{99}$ here M_h^{99} is the total floor area of rented dwellings in square metres in stratum h and x_h^{99} is the mean of rent per square metre in stratum h in April 1999. In other words, w_h estimates the rent sum in stratum h. Similarly,

$$\frac{w_h}{\sum_{h=1}^{180} w_h}$$

on h:nnen ositteen vuokra-asuntojen arvo-osuus vuoden 99 hinnoilla (mk/m²/kk, huhtikuussa 1999) ja määrillä (vuokra-asuntojen pinta-ala ositteessa vuonna 1999).

Prosenttimuutokset saadaan kaavasta:

$$\text{PROSENTTIMUUTOS}(99/98)=100(P_{98}^{99}-1)$$

Hedoninen hintaindeksi

Hedoninen hintaindeksi perustuu ajatukseen, että asuntojen vuokrat määräytyvät markkinoilla ominaisuuksiensa perusteella. Markkinoilla vuokrattujen asuntojen vuokrien ja niiden ominaisuuksien perusteella voidaan estimoida niin sanottu hedoninen hintamalli, joka liittyy asuntojen vuokrat ja ominaisuudet toisiinsa. Käytetty hintamalli on regressiomalli, jossa asuntojen neliövuokraa selitetään asuntojen eri ominaisuuksilla. Sisällyttämällä hintamalliin vuokrausajankohtaan liittyviä osoitinmuuttujia, saadaan estimoitua asuntojen vuokrien hintakehitys, kun muiden mallissa mukana olevien ominaisuuksien vaikutus on vakioitu. Aikaosoitinmuuttujien kertoimet kuvaavat ominaisuuksiltaan samanlaisten asuntojen vuokrien suhdetta eri ajankohdina.

Aineistossa havaitun asuntojen neliövuokrien vaihtelun ajatellaan johtuvan kolmesta päätekijästä: asunnon yksilöllisten ominaisuuksien erilaisuudesta, asunnon sijainnin ja asuinalueen vaikutuksesta ja vuokrausajankohdan vaikutuksesta. Käytetty malli voidaan esittää muodossa (1).

$$(1) \text{Log}(P_{iat}) = \alpha + \sum_{k=1}^p \beta_k x_{iak} + \sum_{a=2}^{P_0} \mu_a A_{ai} + \sum_{t=2}^J \lambda_t T_{ti} + \varepsilon_{iat}$$

Selitettävä muuttuja on logaritmoitu neliövuokra $\log P_{iat}$, jossa alaindeksi i viittaa havainnon numeroon, a alueeseen jolta havainto i oli ja t aikaperiodiin. x_{iak} viittaa ominaisuuden k arvoon havainnossa i, joka sijaitsee alueella a. p on asunnon ominaisuuksiin liittyvien muuttujien lukumäärä. A_{ai} :t ovat osoitinmuuttujia, jotka saavat arvon 1, jos asunto i on vuokrattu kyseisel-

is the value of rented dwellings in the hth stratum calculated with the prices (FIM/m²/month, in April 1999) and the volume of 1999 (the floor area of rented dwellings in the stratum in 1999).

Percentage changes are derived from the formula:

$$\text{PERCENTAGE CHANGE}(99/98)=100(P_{98}^{99}-1)$$

Hedonic price index

The hedonic price index is based on the idea that the rents of dwellings are determined in the market on the basis of their characteristics. The rents of dwellings rented in the market and the characteristics of those dwellings provide a basis for forming a so-called hedonic price model linking together the rents and the characteristics of dwellings. The price model applied is a weighted regression model, where the rent per square metre is explained by the various characteristics of the dwellings concerned. By including in the price model dummy variables relating to the time of renting, it is possible to estimate the trends in housing rents once the impact of the other variables in the model has been standardised. The coefficients of time dummy variables describe the ratio of rents for similar dwellings at different points of time.

It is assumed that the variation observed in the rents per square meter is due to three main factors: differences in the individual characteristics of dwellings, the effect of

the location and residential area of the dwelling, and the time at which the tenancy agreement was signed. The model applied can be written as follows (1):

The explanatory variable is the logarithmic rent per square metre $\log P_{iat}$, where sub-index i refers to the number of the observation, a to the area where the observation was made and t to the time period. x_{iak} refers to the value of quality k in observation i, located in area a. p is the number of variables related to the

tä alueelta a . P_0 on alueiden lukumäärä. Osoitinmuuttujia on yksi vähemmän kuin käytetyssä aluejaossa on alueita. Aluejakona on yleensä käytetty postinumero-aluejakoa. T_{it} on osoitinmuuttuja, joka saa arvon 1 jos havainto i on vuokrattu ajanjaksona t . J on ajanjaksojen lukumäärä. Aikaosoinmuuttujia on yksi vähemmän kuin ajanjaksoja eli käytännössä vuosineljänneksiä. α , β_k , μ ja λ_t ovat parametrejä. Mallissa on yhteensä $p+(P_0-1)+(J-1)$ varsinaista selittäjää. Regressiomallissa mallin parametrit saadaan minimoimalla residuaalineliosummaa:

$$(2) \sum [Log(P_{iat}) - Log(\bar{P}_{iat})]^2$$

missä selitettävänä muuttujana on logaritmoitu neliövuokra, $log(P_{iat})$, ja $log(\bar{P}_{iat})$ on tämän estimoitu arvo. Yhtälön (2) ratkaisuna parametrien numeeriset arvot saadaan kaavalla

$$(3) \beta = (X'X)^{-1}X'Y$$

missä β on parametrit sisältävä matriisi, X on selittäjien arvoista koostuva matriisi ja selitettävä muuttuja on matriisissa Y .

Malliyhtälö (1) voidaan johtaa muotoon, josta saadaan sama pns- estimaattori parametrivektorille kuin yhtälöstä (1):

$$(4) Log(P_{iat}) = Log(P_{a\bar{v}})] + \sum_{k=1}^p \beta_k (x_{iak} - x_{a\bar{k}}) + \sum_{t=2}^J \lambda_t (T_{it} - T_{a\bar{t}}) + (\varepsilon_{iat} - \varepsilon_{a\bar{t}})$$

Malliyhtälö (4) on kätevämpi käyttää kuin yhtälö (1), koska alueosoinmuuttujat voidaan korvata aluekeskiarvoilla. Mallit estimoidaan tässä muodossa.

Selittävät muuttujat

Hintaindeksien laskennassa kullakin alueella erot sijainnin suhteen kontrolloidaan postinumero-kohtaisilla osoitinmuuttujilla. Asunnon yksilöllisiin ominaisuuksiin liittyviä muuttujia käytetyssä mallissa ovat :

- logaritmoidun neliövuokran postinumero-kohtainen keskiarvo
- asunnon pinta-ala ja alan neliöjuuri
- asunnon ikä ja iän neliöjuuri
- omakotitalo-osoinmuuttuja: saa arvon yksi, mikäli asunto on omakotitalo
- vastaavat osoitinmuuttujat rivitaloille sekä muu-asuntotyyppille
- huoneiden lukumäärä
- aikaosoinmuuttuja, joka ilmaisee vuokratiedon ajankohdan

characteristics of the dwelling. A_{ai} 's are dummy variables which receive the value 1 if dwelling i is rented in said area a . P_0 is the number of areas. The number of dummy variables is one less than the number of areas in the area division. The area division is generally based on post code areas. T_{it} is a dummy variable which receives the value 1 if observation i is rented during time period t . J is the number of time periods. The number of time dummy variables is one less than the number of time periods, that is, quarters of the year. α , β_k , μ and λ_t are parameters. The model contains a total of $p+(P_0-1)+(J-1)$ actual explanatory factors. The parameters of the regression model are derived by minimising the residual sum of squares

where the dependent variable is the logarithmic rent per square metre, $log(P_{iat})$, and $log(\bar{P}_{iat})$ is the estimated value of this. The numerical values of the parameters used to solve Equation (2) are derived from the formula

$$(3) \beta = (X'X)^{-1}X'Y$$

where β is a matrix containing the parameters, X is a matrix comprised of the values of the explanatory factors and the explanatory variable is in matrix Y .

Model Equation (1) can be derived into a form which yields the same ols- estimator for the parameter vector as Equation (1):

Model Equation (4) is more convenient to use than Equation (1) in that the area dummy variables can be replaced by means for areas. The models are estimated in this form.

Explanatory variables

In the calculation of price index the differences with respect to location in each area are controlled by dummy variables for each post code. Variables related to the individual characteristics of the dwelling in the model used are as follows:

- mean logarithmic rent per square meter for the post code area
- age of a dwelling and square root of area
- age of a dwelling and square root of age
- detached house dummy variable: receives value 1 if the dwelling is a detached house
- corresponding dummy variables for terraced houses and other types of dwellings
- number of rooms
- time dummy variable giving the time of rent data

Alueelliset indeksit (36 aluetta) saadaan valitsemalla kyseisen alueen havainnot ja muodostamalla oma malli kyseisen alueen havainnoista. Mallit vanhoille ja uusille vapaarahoitteisille vuokrasuhteille, joissa asukas ei saa asumistukea, on estimoitu erikseen. Arvio hintakehityksestä perustuu mallin aikaosoitinmuuttujien kertoimiin. Koska selitettävä muuttuja on logaritmoitu, kertoo aikaosoitinmuuttujan kerroinestimaatti hintatasonmuutoksen perusajankohtaan verrattuna log- prosentteina. Log- prosentit muutetaan tavallisiksi prosentteiksi muunnoskaavalla ja näin lasketaan indeksiluku suhteessa perusajankohtaan.

Vuosien 1998 ja 1999 välisenä aikana tapahtuneen hintatason muutoksen kuvaava indeksi saadaan kaavasta:

$$IND_{98}^{99} = EXP(DUMMY99 - DUMMY98)$$

missä IND_{98}^{99} = vuoden 1999 hintaindeksi, perusajankohtana vuosi 1998,

$DUMMY99$ = ko. vuoden 1999 $DUMMY$ -muuttujan kerroin

$DUMMY98$ = vuoden 1998 $DUMMY$ -muuttujan kerroin

Aggregaattitasoindeksit saadaan käyttämällä Paasche:n indeksikaava, kuten aikaisemmin on selostettu.

Area indices (36 areas) are derived by selecting the observations of the area in question and by forming a separate model for the observations of that area. Models for old and new non-subsidised tenancies where the tenant does not receive rental subsidy have been estimated separately. The estimate of the price trend is based on the coefficients of the time dummy variables in the model. Since the explanatory variable is logarithmic, the coefficient estimate of the dummy variable indicates the change in price level in comparison with the base time point in log percentages. Log percentages are converted into ordinary percentages by a conversion equation, thus allowing the index to be calculated in relation to the base time point of measurement.

The index describing the changes in the price level between 1998 and 1999 is obtained from the following formula:

$$IND_{98}^{99} = EXP(DUMMY99 - DUMMY98)$$

where IND_{98}^{99} = price index for 1999, base time point 1998,

$DUMMY99$ = coefficient of $DUMMY$ variable for 1999, the year in question

$DUMMY98$ = coefficient of $DUMMY$ variable for 1998

Aggregate level indices are obtained by using Paasche's index formula as explained above.

Hyresstatistik 1999, Åland

Ålands statistik- och utredningsbyrå

Medelhyror i april 1999, mk/m²/månad

Hyran enligt antal rum och finansieringsform

Finansieringsform	Antal rum					Förändring* % 4/97-4/98	Antal bostäder
	1 rum	2 rum	3 rum	4+ rum	Totalt		
Landskapsbelånade	32,46	33,01	34,19	32,50	33,04	0,94	42
Frifinansierade	..	34,59	31,49	32,86	32,60	0,41	68
Totalt	32,57	33,75	32,27	32,77	32,75	0,76	110

Hyran enligt byggnadsår och finansieringsform

Finansieringsform	Byggnadsår						Totalt
	1950 eller tidigare	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991 eller senare	
Landskapsbelånade	..	..	..	30,85	36,29	..	33,04
Frifinansierade	..	32,70	30,91	31,99	37,45	..	32,60
Totalt	27,15	32,70	30,91	31,48	36,82	42,09	32,75

Spridningstal för hyror i frifinansierade lägenheter

Antal rum	Undre kvartil	Median	Övre kvartil	Antal bostäder
1	..	..	..	1
2	30,48	34,47	37,08	10
3	28,67	33,33	35,16	25
4+	27,90	32,73	36,50	32

Hyran enligt finansieringsform och hyresförhållandets längd

Finansieringsform	Hyresförhållandets längd				
	Mindre än 3 år	3 - 6 år	7 - 10 år	Mer än 10 år	Totalt
Landskapsbelånade	34,07	32,20	..	31,68	33,04
Frifinansierade	35,39	34,82	25,51	29,18	32,60
Totalt	35,04	33,60	28,33	29,99	32,75

.. = mindre än 5 observationer

* Förändringen har räknats på basis av bostäder, om vilka det finns uppgifter om hyran både i april 1998 och i april 1999.

Ytterligare upplysningar:

Ålands statistik- och utredningsbyrå

PB 60

22101 Mariehamn

Telefon: 018-25000

Telefax: 018-19495

Taulukko 2.

Keskimääräiset kuukausivuokrat alueittain mk/m2 huhtikuussa 1999, koko vuokra-asuntokanta

.. = kyselystä saatu vähemmän kuin 10 vastausta, tieto ei ole tilastollisesti luotettava

* = muutosprosenttia ei laskettu, koska alueesta ilmoitetaan erillistä tietoa ensimmäistä kertaa

	Huoneiden lukumäärän mukaan				Rakennusvuoden mukaan									Lkm
	1 h	2 h	3 h	4 h+	-1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-	Keskim.	Muutos %	(rekisteri + kysely)	
Koko maa														
arava	38.3	39.9	36.9	36.0	..	36.3	33.5	34.8	38.9	41.9	37.1	2.5	121845	
vapaarah.	58.0	47.8	42.5	38.8	47.4	42.9	42.2	39.2	42.9	45.9	43.3	3.6	99633	
Kaikki	51.4	44.5	39.7	37.5	47.1	41.2	39.3	36.5	40.3	44.4	40.5	3.1	221478	
Pääkaupunkiseutu														
arava	43.9	44.8	42.0	40.8	..	38.2	37.0	39.8	44.5	46.3	41.9	2.7	27188	
vapaarah.	73.5	58.7	52.7	48.9	61.3	58.9	53.2	50.9	51.5	51.7	54.9	5.5	19942	
Kaikki	66.9	53.2	47.1	44.7	61.0	49.9	46.5	43.0	46.7	49.5	48.8	4.4	47130	
Muu maa														
arava	36.9	38.3	35.1	33.8	..	34.1	31.8	33.4	37.0	39.4	35.2	2.4	94657	
vapaarah.	49.9	43.8	39.4	35.4	35.2	38.0	38.8	37.3	40.5	43.5	39.3	2.6	79691	
Kaikki	44.9	41.4	37.3	34.7	35.2	37.4	36.7	35.0	38.3	42.1	37.5	2.5	174348	
Kehyskunnat														
arava	40.5	41.9	38.8	36.0	..	..	..	35.7	40.3	40.8	38.0	2.7	5091	
vapaarah.	52.1	48.0	42.9	40.0	42.0	41.1	40.9	41.4	46.5	44.8	43.0	4.6	3607	
Kaikki	48.2	45.3	40.9	38.1	42.2	40.6	39.3	38.1	42.5	43.3	40.7	3.8	8698	
Uusimaa														
arava	42.4	43.8	41.0	39.5	..	38.2	36.2	38.2	43.3	45.5	40.7	2.6	35222	
vapaarah.	70.5	55.9	49.6	45.7	59.4	52.3	49.9	45.5	48.9	50.3	51.4	5.1	25620	
Kaikki	63.5	51.1	45.2	42.6	59.1	47.1	44.5	40.6	45.2	48.4	46.4	4.1	60842	
Etelä-Suomi														
arava	37.0	38.1	34.1	33.2	..	34.0	31.1	32.7	37.4	39.5	34.6	2.4	40796	
vapaarah.	50.3	43.9	39.9	36.0	36.4	39.3	39.3	37.7	40.8	44.4	40.0	3.1	37482	
Kaikki	45.8	41.6	37.1	34.8	36.4	38.1	36.5	34.6	38.7	42.8	37.6	2.8	78278	
Itä-Suomi														
arava	36.3	37.7	35.4	34.2	..	32.8	34.0	33.9	36.6	38.4	35.5	2.5	20125	
vapaarah.	49.5	43.0	37.9	34.5	34.6	39.1	37.5	37.3	39.8	41.3	38.4	2.5	13170	
Kaikki	43.3	40.3	36.5	34.4	34.5	38.0	36.5	35.3	37.5	40.0	37.0	2.5	33295	
Väli-Suomi														
arava	36.8	38.3	35.0	34.1	..	34.2	31.5	33.7	36.3	39.6	35.4	2.1	13804	
vapaarah.	48.7	43.2	38.0	34.4	31.4	36.3	39.1	36.0	39.7	42.1	38.0	2.5	12521	
Kaikki	43.8	41.0	36.6	34.3	31.7	36.2	37.0	34.7	37.6	41.2	36.9	2.4	26325	
Pohjois-Suomi														
arava	36.8	38.1	36.5	34.1	..	35.0	33.2	34.0	36.4	38.9	35.7	2.5	11898	
vapaarah.	50.9	44.3	40.1	34.9	33.2	37.7	38.7	36.4	40.2	43.6	39.1	1.1	10840	
Kaikki	45.5	41.7	38.5	34.6	33.3	37.5	37.5	35.1	37.7	42.0	37.6	1.6	22738	
Espoo														
arava	43.8	43.9	41.4	41.1	..	40.0	37.5	40.9	41.9	44.5	41.7	2.0	4614	
vapaarah.	66.4	56.4	51.2	48.6	..	52.6	50.7	50.7	54.6	51.1	51.5	4.8	2622	
Kaikki	58.6	50.2	46.2	44.9	..	49.2	46.8	44.2	45.5	48.9	46.7	3.6	7236	
Helsinki														
arava	43.7	45.3	42.1	41.0	..	38.1	36.3	39.6	45.9	47.3	42.1	2.7	17809	
vapaarah.	75.3	60.1	54.4	50.0	61.5	61.1	54.4	53.0	50.9	54.3	57.3	6.4	14004	
Kaikki	68.9	54.8	47.9	45.3	61.2	50.2	46.7	43.0	47.5	50.6	50.3	4.9	31813	
Hämeenlinna														
arava	42.9	39.5	37.3	35.0	..	..	33.7	34.6	40.3	..	37.1	*	1413	
vapaarah.	52.4	48.0	41.4	39.4	43.4	45.0	40.9	42.1	49.0	42.6	43.3	*	1221	
Kaikki	50.0	44.5	39.5	37.4	43.4	42.2	38.7	37.5	42.8	42.6	40.6	*	2634	
Joensuu														
arava	41.0	39.1	36.9	35.6	..	..	35.1	35.5	37.6	39.1	36.9	1.1	2286	
vapaarah.	58.0	49.4	43.6	39.8	33.8	45.7	47.5	44.9	48.9	44.4	45.1	1.6	1605	
Kaikki	51.6	43.6	39.8	37.2	33.8	45.7	43.0	38.3	39.9	41.8	40.5	1.3	3891	
Jyväskylä														
arava	38.7	39.8	35.5	37.1	..	..	34.3	34.9	38.4	40.9	37.4	2.6	3484	
vapaarah.	57.7	50.9	43.5	42.6	39.6	51.3	48.0	42.5	49.7	46.8	46.4	5.1	2466	
Kaikki	50.0	45.0	39.1	39.7	37.9	50.6	42.7	37.7	41.0	43.9	41.7	3.9	5950	
Kotka														
arava	38.7	37.5	34.3	32.1	..	..	31.6	33.8	36.6	38.3	34.7	*	1655	
vapaarah.	49.3	43.8	40.4	36.8	39.1	37.2	39.3	38.4	45.3	45.8	40.7	*	1378	
Kaikki	46.5	40.6	37.2	34.9	38.0	36.0	36.9	35.7	38.9	43.3	38.0	*	3033	
Kouvola														
arava	34.2	..	32.7	32.3	..	31.4	..	31.9	35.8	..	33.6	1.8	863	
vapaarah.	48.9	44.3	39.9	38.0	..	45.4	39.4	37.5	44.4	44.2	41.1	3.5	1109	
Kaikki	45.9	41.6	36.7	35.8	..	38.9	37.7	35.0	39.4	42.2	38.2	2.9	1972	
Kuopio														
arava	33.7	36.7	34.9	34.7	..	30.0	31.4	34.0	37.0	37.1	35.1	3.8	3247	
vapaarah.	62.1	50.2	43.9	39.9	44.6	49.2	47.6	44.2	46.9	41.5	45.4	2.4	2369	
Kaikki	48.6	43.0	38.6	37.1	42.7	44.2	40.8	38.1	39.4	39.1	39.8	3.1	5616	
Lahti														
arava	37.0	38.1	35.6	33.1	..	33.5	30.4	33.9	36.7	40.5	35.1	2.7	3790	
vapaarah.	50.3	45.0	41.0	36.6	40.3	42.1	40.2	38.6	46.9	45.3	41.4	3.1	2848	
Kaikki	45.7	42.0	38.0	34.7	39.5	39.5	36.5	35.7	39.4	42.7	38.2	2.9	6638	
Lappeenranta														
arava	..	39.5	36.5	33.6	..	..	30.9	34.8	39.7	41.7	36.3	1.7	2118	
vapaarah.	56.4	51.0	42.8	36.2	34.6	43.0	39.4	43.5	55.1	46.2	43.8	3.8	1277	
Kaikki	51.1	44.7	39.2	34.7	34.7	38.7	34.9	38.0	43.5	44.4	39.7	2.8	3395	

Taulukko 2.

Keskimääräiset kuukausivuokrat alueittain mk/m2 huhtikuussa 1999, koko vuokra-asuntokanta

.. = kyselystä saatu vähemmän kuin 10 vastausta, tieto ei ole tilastollisesti luotettava

* = muutosprosenttia ei laskettu, koska alueesta ilmoitetaan erillistä tietoa ensimmäistä kertaa

	Huoneiden lukumäärän mukaan				Rakennusvuoden mukaan						Keskim.	Muutos %	Lkm (rekisteri + kysely)
	1 h	2 h	3 h	4 h+	-1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-			
Oulu													
arava	36.6	38.2	36.7	33.8	..	..	31.8	33.9	37.3	38.5	35.6	3.8	2722
vapaarah.	59.3	48.9	45.0	40.1	44.3	47.0	45.7	42.7	47.3	45.2	45.2	1.7	3890
Kaikki	54.1	45.6	41.8	37.6	44.0	46.4	42.9	37.9	40.2	44.2	41.7	2.3	6612
Pori													
arava	40.4	40.2	34.1	32.4	..	32.0	30.9	33.5	39.6	..	34.5	1.2	2138
vapaarah.	50.3	42.6	36.2	36.2	37.5	35.8	37.6	38.3	44.9	47.0	39.2	2.4	2550
Kaikki	47.1	42.0	35.2	34.4	37.5	35.2	36.0	35.0	42.1	45.4	37.3	1.9	4688
Rovaniemi													
arava	41.2	..	39.0	35.8	..	..	36.1	..	36.4	40.5	38.0	4.6	1304
vapaarah.	57.5	49.2	43.5	38.9	37.1	40.7	43.6	42.9	45.8	45.7	43.7	3.8	1482
Kaikki	53.1	45.8	41.7	37.7	37.1	40.3	42.5	40.2	41.0	43.4	41.4	4.1	2786
Seinäjäoki													
arava	38.2	..	32.5	33.5	..	..	..	31.6	35.7	..	34.2	2.3	629
vapaarah.	51.2	47.0	39.6	36.7	38.6	39.2	39.3	37.6	47.8	42.6	40.7	3.7	1097
Kaikki	48.9	44.0	36.8	35.6	40.0	39.2	37.9	35.0	39.7	41.8	38.5	3.3	1726
Tampere													
arava	41.6	42.7	36.5	35.0	..	38.6	31.7	35.0	40.8	40.7	36.9	4.3	5123
vapaarah.	58.8	49.2	46.5	42.2	46.2	48.9	47.6	44.8	46.5	48.0	47.2	4.0	6064
Kaikki	55.2	47.1	41.9	38.4	46.2	46.5	41.3	38.1	43.2	45.6	42.6	4.1	11187
Turku													
arava	39.5	41.0	34.8	33.2	..	36.4	29.9	34.1	38.0	41.7	35.3	2.9	4259
vapaarah.	56.9	48.8	44.2	41.3	43.7	47.6	46.7	40.3	42.7	47.4	45.6	3.0	7473
Kaikki	53.1	46.8	41.0	38.3	43.5	45.2	41.4	37.0	39.3	46.8	42.3	3.0	11732
Vaasa													
arava	37.2	38.9	36.9	34.7	..	..	29.8	35.3	38.0	..	36.2	2.8	1137
vapaarah.	55.8	49.6	43.5	36.3	39.2	39.9	42.4	40.8	48.9	44.4	42.6	2.0	1853
Kaikki	51.8	46.7	41.2	35.7	39.3	39.9	40.3	37.4	41.9	44.0	40.5	2.2	2990
Vantaa													
arava	45.3	43.7	42.1	40.1	..	..	40.5	39.4	43.1	44.3	41.3	3.4	4765
vapaarah.	61.3	52.8	48.6	45.2	42.1	42.4	48.4	48.0	50.3	48.7	48.4	2.3	3316
Kaikki	56.3	48.7	45.4	42.5	42.1	42.4	44.3	42.1	45.3	47.6	44.9	2.8	8081
Espoo-1													
arava	..	37.2	40.8	..	..	32.9	..	..	..	..	39.9	..	230
vapaarah.	75.4	61.3	53.7	50.1	55.4	58.2	54.5	54.2	64.5	51.4	55.1	7.9	403
Kaikki	71.4	56.0	51.8	47.5	55.4	52.6	53.5	48.7	49.4	49.5	51.7	6.6	633
Espoo-2													
arava	44.3	44.3	41.4	41.1	..	..	37.7	40.9	41.8	44.5	41.8	2.0	4384
vapaarah.	63.1	55.5	50.7	48.3	41.0	46.9	48.3	50.4	54.1	51.1	50.8	4.2	2219
Kaikki	55.5	49.5	45.7	44.6	41.0	46.1	44.1	44.1	45.3	48.8	46.1	3.2	6603
Hki-1													
arava	..	..	52.4	49.9	..	..	..	..	..	50.0	51.0	2.6	452
vapaarah.	84.3	68.6	60.5	55.6	62.6	70.1	68.8	59.7	66.3	62.1	63.2	9.0	2286
Kaikki	83.2	67.4	59.2	54.8	62.6	67.9	68.8	57.8	61.2	56.6	61.8	8.3	2738
Hki-2													
arava	43.4	49.2	43.5	43.6	..	38.3	..	38.2	48.9	47.8	44.4	2.8	2019
vapaarah.	76.1	63.6	56.8	50.4	59.4	62.9	58.9	61.6	51.8	57.0	59.2	7.1	3440
Kaikki	71.7	60.9	52.2	48.5	59.4	57.2	58.1	46.3	50.3	52.3	55.4	6.2	5459
Hki-3													
arava	44.1	44.0	41.3	39.8	..	38.3	38.5	39.7	46.4	46.6	41.2	3.0	6843
vapaarah.	75.9	55.7	53.2	48.6	64.2	58.5	55.5	52.6	51.2	52.6	56.6	5.0	5771
Kaikki	68.2	51.3	46.7	43.3	62.8	45.8	48.4	42.5	48.5	50.6	49.0	4.2	12614
Hki-4													
arava	42.6	44.9	42.0	40.5	..	36.6	35.3	38.7	44.9	46.9	41.6	2.3	8495
vapaarah.	55.2	51.8	48.1	43.9	36.4	51.9	47.3	48.5	46.0	50.0	47.5	3.8	2507
Kaikki	50.2	47.2	43.6	41.4	36.4	41.0	40.2	41.2	45.1	47.6	43.3	2.8	11002
Joensuu-1													
arava	..	41.4	40.4	33.8	..	..	30.9	40.7	40.6	..	37.6	3.3	246
vapaarah.	59.5	52.7	44.2	41.6	35.1	44.9	48.8	46.9	54.6	55.1	48.4	1.5	812
Kaikki	56.9	50.6	43.4	39.1	35.1	44.9	45.0	45.2	47.4	54.2	45.9	1.8	1058
Joensuu-2													
arava	41.1	38.8	36.5	35.8	..	..	..	35.1	37.3	38.9	36.9	0.9	2040
vapaarah.	53.2	46.4	42.9	38.9	32.9	47.0	42.5	42.9	45.8	41.8	42.3	1.6	793
Kaikki	45.1	41.2	38.5	36.8	32.9	47.0	39.3	36.5	38.6	40.3	38.6	1.2	2833
Jyväskylä-1													
arava	39.6	41.9	41.5	41.4	..	..	..	..	36.7	44.4	41.4	2.8	240
vapaarah.	60.2	54.6	45.6	41.1	42.4	54.0	49.4	48.5	50.4	50.1	49.1	3.3	1017
Kaikki	58.5	52.3	44.9	41.1	41.1	53.7	49.4	47.7	49.7	47.7	47.9	3.3	1257
Jyväskylä-2													
arava	38.7	39.6	35.0	36.8	..	..	34.3	34.9	38.4	40.3	37.1	2.6	3244
vapaarah.	53.9	47.5	42.2	43.2	31.7	43.5	46.1	41.4	49.2	46.1	44.5	6.4	1449
Kaikki	44.6	42.3	37.6	39.4	30.6	42.2	39.0	37.0	40.0	43.2	39.8	4.1	4693
Kuopio-1													
arava	37.5	37.8	35.8	..	..	..	..	34.3	37.0	40.0	36.7	3.0	750
vapaarah.	65.3	55.5	47.5	43.1	49.0	51.2	51.8	55.0	49.0	47.7	50.3	4.7	760
Kaikki	56.9	47.0	41.1	39.7	48.6	47.8	51.1	45.9	39.3	44.9	43.5	4.0	1510
Kuopio-2													
arava	32.8	36.2	34.6	34.1	..	30.8	31.4	33.9	37.0	36.6	34.6	4.0	2497
vapaarah.	59.8	47.6	42.4	38.8	43.6	47.8	45.2	43.0	45.3	39.0	43.4	1.4	1609
Kaikki	44.9	41.3	37.7	36.2	41.5	42.2	37.9	37.5	39.5	37.6	38.4	2.7	4106
Lahti-1													
arava	39.6	40.3	40.6	39.8	..	34.8	..	36.3	38.1	43.7	40.1	2.0	753
vapaarah.	55.1	47.6	43.3	39.6	40.8	44.4	43.1	48.8	52.8	45.6	44.5	3.6	1396
Kaikki	50.9	45.2	42.3	39.7	40.5	41.9	43.1	39.0	43.6	44.8	43.0	3.1	2149

Taulukko 2.

Keskimääräiset kuukausivuokrat alueittain mk/m2 huhtikuussa 1999, koko vuokra-asuntokanta

.. = kyselystä saatu vähemmän kuin 10 vastausta, tieto ei ole tilastollisesti luotettava

* = muutosprosenttia ei laskettu, koska alueesta ilmoitetaan erillistä tietoa ensimmäistä kertaa

	Huoneiden lukumäärän mukaan				Rakennusvuoden mukaan										Lkm
	1 h	2 h	3 h	4 h+	-1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-	Keskim.	Muutos %	(rekisteri + kysely)		
Lahti-2															
arava	35.8	36.9	34.6	31.6	..	..	30.1	33.8	36.1	..	33.7	2.9	3037		
vapaarah.	46.4	41.7	39.5	33.7	37.4	36.2	38.5	38.4	41.0	43.9	38.7	2.6	1452		
Kaikki	42.2	39.2	36.3	32.3	35.8	34.3	34.5	35.5	37.1	38.6	35.7	2.8	4489		
Oulu-1															
arava	35.9	39.7	37.0	34.4	..	..	..	34.9	38.3	..	36.4	3.1	794		
vapaarah.	62.2	52.2	46.5	42.2	44.0	48.1	49.2	48.9	53.4	49.4	48.6	2.1	1843		
Kaikki	57.7	49.0	44.0	39.8	43.7	47.3	48.4	42.2	41.1	49.3	45.3	2.3	2637		
Oulu-2															
arava	37.2	37.3	36.6	33.7	..	..	31.6	33.6	36.8	38.5	35.2	4.1	1928		
vapaarah.	54.6	45.8	43.8	39.0	46.8	44.1	41.3	39.3	45.8	43.3	42.6	1.3	2047		
Kaikki	49.2	42.9	40.6	36.6	46.1	44.1	38.1	36.0	39.8	42.4	39.5	2.3	3975		
Pori-1															
arava	39.1	38.6	33.1	..	..	31.4	29.8	..	41.9	..	35.9	2.0	300		
vapaarah.	52.7	45.6	38.5	37.1	41.4	37.6	40.4	39.0	47.3	46.9	41.4	1.2	1076		
Kaikki	51.2	44.9	37.6	36.9	41.4	36.1	38.7	38.7	45.3	46.0	40.4	1.3	1376		
Pori-2															
arava	40.5	40.5	34.2	31.6	..	..	31.3	33.4	38.8	..	34.3	1.0	1838		
vapaarah.	48.4	39.9	34.6	35.5	33.5	34.4	35.3	38.1	42.5	47.2	37.6	3.4	1474		
Kaikki	45.1	40.1	34.4	33.4	33.5	34.3	34.1	34.5	40.2	45.0	35.9	2.2	3312		
Tampere-1															
arava	42.1	41.4	39.9	39.4	..	38.9	..	39.1	..	..	40.3	5.9	460		
vapaarah.	64.1	51.7	47.9	42.9	47.3	47.9	52.3	49.9	50.9	52.1	49.9	2.7	2381		
Kaikki	61.4	50.7	46.8	42.4	47.2	45.6	52.1	47.7	50.3	51.6	48.7	3.0	2841		
Tampere-2															
arava	41.5	42.9	36.2	34.8	..	..	31.7	34.8	40.8	40.7	36.6	4.1	4663		
vapaarah.	54.0	46.8	45.5	41.9	43.9	51.0	42.9	42.4	45.0	46.8	45.3	5.0	3683		
Kaikki	50.5	45.0	40.2	37.5	43.9	48.4	36.5	36.7	42.3	44.5	40.4	4.5	8346		
Turku-1															
arava	..	39.1	31.5	..	..	31.4	..	..	..	..	35.8	..	197		
vapaarah.	60.8	49.6	46.3	41.7	42.7	49.6	49.4	47.0	53.3	50.6	48.0	4.1	2793		
Kaikki	60.0	48.8	44.8	41.2	42.7	46.2	49.1	46.9	52.3	50.6	47.0	4.1	2990		
Turku-2															
arava	39.0	41.2	35.1	33.1	..	..	29.9	33.9	38.0	..	35.3	2.8	4062		
vapaarah.	53.2	48.3	43.1	41.2	46.3	44.7	43.6	39.5	41.2	46.5	44.3	2.4	4680		
Kaikki	48.6	45.8	39.8	37.5	45.4	43.8	37.0	36.4	38.8	45.9	40.6	2.5	8742		
Vaasa-1															
arava	..	..	39.5	35.0	..	..	29.4	..	39.9	..	37.4	2.6	404		
vapaarah.	57.8	51.2	44.4	37.1	40.0	39.9	43.6	44.1	53.2	47.5	44.2	2.1	1466		
Kaikki	54.6	49.7	43.4	36.7	40.0	39.9	41.1	44.0	46.8	47.3	43.1	2.2	1870		
Vaasa-2															
arava	39.0	38.6	35.6	34.6	..	..	..	34.8	37.1	..	35.6	3.0	733		
vapaarah.	47.3	41.8	40.9	34.7	..	..	34.6	38.3	..	37.8	38.1	1.5	387		
Kaikki	43.7	39.9	37.8	34.6	..	..	34.6	35.8	38.3	37.7	36.7	2.3	1120		
Vantaa-1															
arava	46.3	44.8	42.6	42.4	..	..	42.3	41.3	45.0	..	43.0	3.7	1384		
vapaarah.	63.2	55.0	50.3	45.9	52.2	41.7	49.7	49.0	54.5	51.1	50.4	1.7	1397		
Kaikki	59.1	51.1	47.4	44.3	52.2	41.7	46.3	44.7	47.5	50.1	47.4	2.5	2781		
Vantaa-2															
arava	44.6	43.2	41.9	39.2	..	..	..	38.9	42.1	44.6	40.7	3.3	3381		
vapaarah.	58.2	51.1	47.1	44.9	41.8	43.1	44.2	47.5	48.5	46.9	47.0	2.7	1919		
Kaikki	52.8	47.1	44.2	41.7	41.8	43.1	40.1	41.3	44.1	46.2	43.5	3.0	5300		
yli 100 000 as.															
arava	42.5	43.8	40.3	39.1	..	38.0	35.2	38.0	42.9	45.2	40.3	2.9	39215		
vapaarah.	68.4	55.1	49.7	46.5	58.4	54.6	50.7	47.1	50.0	49.8	51.8	4.8	37287		
Kaikki	62.7	51.0	45.2	42.8	58.0	48.6	44.8	41.1	45.2	48.2	46.7	4.0	76502		
60 000 - 100 000 as.															
arava	37.1	38.5	35.2	34.5	..	32.1	31.7	34.1	37.6	39.7	35.7	2.7	12659		
vapaarah.	54.5	47.3	41.3	38.9	39.8	44.7	42.6	40.9	47.2	45.1	43.2	3.3	10233		
Kaikki	47.8	43.2	37.9	36.6	39.0	41.9	38.7	36.5	40.2	42.4	39.4	3.1	22892		
20 000 - 59 999 as.															
arava	38.3	38.8	36.0	34.2	..	33.5	32.4	33.9	38.0	39.9	35.8	2.2	32282		
vapaarah.	50.6	45.4	40.6	36.5	35.3	38.2	38.7	39.3	45.9	43.7	40.5	2.8	26262		
Kaikki	46.5	42.5	38.3	35.5	35.4	37.3	36.9	36.0	40.6	42.3	38.3	2.5	58544		
alle 20 000 as.															
arava	35.3	37.0	33.9	32.9	..	32.4	31.9	32.3	35.8	38.2	34.2	1.9	37689		
vapaarah.	39.0	37.4	34.3	31.9	29.4	29.3	32.6	33.4	35.9	39.2	33.8	1.9	25851		
Kaikki	37.1	37.2	34.1	32.3	29.5	29.5	32.4	32.8	35.9	38.8	34.0	1.9	63540		

Taulukko 3. Neliövuokrien (mk/m²/kk) hajontalukuja alueittain ja huoneluvun mukaan huhtikuussa 1999

Koko vuokra-asuntokanta, vapaarahoitteiset asunnot

Q1 alakvartiili, mediaani, yläkvartiili Q3

.. = kyselystä saatu vähemmän kuin 10 vastausta, tieto ei ole tilastollisesti luotettava

	Huoneita	Q1	mediaani	Q3	Lkm	(=rekisteri + kysely)
Koko maa	1	44.1	56.7	71.4	23980	
	2	39.5	46.7	55.3	30091	
	3	35.6	42.3	48.9	22739	
	4+	31.7	38.4	45.0	22823	
Pääkaupunkiseutu	1	60.3	75.0	87.7	6532	
	2	49.0	56.6	67.2	5194	
	3	45.2	51.2	58.6	3708	
	4+	43.4	47.3	52.9	4508	
Muu maa	1	38.4	50.0	60.3	17448	
	2	37.1	43.5	50.2	24897	
	3	33.7	39.5	45.3	19031	
	4+	30.0	35.2	41.0	18315	
Kehyskunnat	1	42.1	52.0	60.6	668	
	2	41.6	47.0	54.1	1082	
	3	37.4	43.0	48.7	914	
	4+	34.6	40.3	44.2	943	
Uusimaa	1	55.5	71.7	85.7	7543	
	2	46.8	54.1	64.8	6916	
	3	42.9	48.8	56.4	5163	
	4+	40.1	45.3	51.3	5998	
Etelä-Suomi	1	39.3	50.4	60.5	8952	
	2	37.3	44.1	50.2	11864	
	3	34.7	40.6	45.6	8527	
	4+	30.7	35.9	41.8	8139	
Itä-Suomi	1	38.1	48.8	60.3	2778	
	2	36.6	41.7	48.9	4482	
	3	31.8	37.4	43.8	3092	
	4+	29.5	33.7	39.0	2818	
Väli-Suomi	1	36.1	47.4	58.8	2499	
	2	35.5	42.1	50.6	3856	
	3	31.6	37.0	43.9	3169	
	4+	29.3	33.1	39.5	2997	
Pohjois-Suomi	1	39.3	51.0	62.5	2208	
	2	37.4	42.9	51.3	2973	
	3	35.3	39.0	45.6	2788	
	4+	29.1	34.1	40.3	2871	
Espoo	1	53.6	67.7	76.7	442	
	2	49.9	55.6	63.0	692	
	3	45.2	50.8	56.3	555	
	4+	44.5	46.8	52.1	933	
Helsinki	1	63.4	76.7	90.0	5630	
	2	49.4	58.3	69.8	3731	
	3	45.7	53.1	60.4	2214	
	4+	43.4	48.6	54.8	2429	
Hämeenlinna	1	41.7	53.3	60.3	274	
	2	43.6	47.9	54.3	451	
	3	38.3	41.4	47.2	256	
	4+	36.8	38.9	43.5	240	
Joensuu	1	53.1	59.0	63.3	403	
	2	44.5	49.3	55.5	486	
	3	39.5	43.5	48.6	356	
	4+	35.7	40.5	43.5	360	
Jyväskylä	1	48.3	57.6	66.7	655	
	2	45.9	51.0	57.1	829	
	3	37.8	44.1	49.4	494	
	4+	38.9	43.1	47.0	488	
Kotka	1	34.2	49.3	62.0	385	
	2	36.4	44.7	50.0	436	
	3	35.0	41.6	46.1	296	
	4+	32.6	36.9	42.7	261	

Taulukko 3. Neliövuokrien (mk/m²/kk) hajontalukuja alueittain ja huoneluvun mukaan huhtikuussa 1999
Koko vuokra-asuntokanta, vapaarahoitteiset asunnot

Q1 alakvartiili, mediaani, yläkvartiili Q3

.. = kyselystä saatu vähemmän kuin 10 vastausta, tieto ei ole tilastollisesti luotettava

	Huoneita	Q1	mediaani	Q3	Lkm	(=rekisteri + kysely)
Kouvola	1	41.9	47.7	56.7	248	
	2	39.7	44.0	48.7	368	
	3	34.7	39.6	44.8	281	
	4+	33.3	37.5	43.4	212	
Kuopio	1	56.8	63.8	70.6	517	
	2	41.5	51.8	59.1	800	
	3	38.1	43.7	48.6	548	
	4+	35.9	39.9	44.9	504	
Lahti	1	39.9	51.6	58.7	763	
	2	39.5	45.3	50.6	960	
	3	36.4	40.8	44.9	620	
	4+	32.0	37.3	42.3	505	
Lappeenranta	1	49.1	54.4	65.2	264	
	2	44.2	52.7	58.7	452	
	3	35.5	43.2	50.2	306	
	4+	30.2	37.4	41.5	255	
Oulu	1	51.6	60.0	67.2	938	
	2	41.3	48.7	56.1	1091	
	3	40.1	44.7	50.0	1015	
	4+	34.7	39.7	45.4	846	
Pori	1	41.9	52.0	59.3	619	
	2	34.8	43.9	48.8	827	
	3	30.0	36.3	41.0	615	
	4+	30.3	35.8	40.5	489	
Rovaniemi	1	52.8	58.7	64.7	289	
	2	44.9	48.5	55.0	429	
	3	38.2	44.3	49.9	395	
	4+	33.3	38.3	45.4	369	
Seinäjoki	1	41.1	52.2	60.0	212	
	2	41.1	46.3	54.2	324	
	3	33.3	39.2	44.6	302	
	4+	32.1	35.7	41.0	259	
Tampere	1	50.0	60.5	68.5	1672	
	2	42.0	49.8	56.1	1922	
	3	42.7	46.6	50.8	1337	
	4+	38.4	42.5	45.6	1133	
Turku	1	49.0	56.3	63.7	2104	
	2	43.8	48.2	53.8	2176	
	3	40.7	43.9	48.6	1583	
	4+	37.3	41.3	45.8	1610	
Vaasa	1	48.4	56.9	64.8	419	
	2	43.0	50.0	56.8	558	
	3	37.9	43.4	49.7	492	
	4+	30.9	36.9	40.0	384	
Vantaa	1	49.9	63.3	71.9	460	
	2	46.9	51.9	57.9	771	
	3	43.6	48.5	52.7	939	
	4+	41.4	45.6	48.4	1146	
Espoo-1	1	65.4	75.9	84.0	135	
	2	51.1	60.4	69.4	98	
	3	45.8	53.1	60.7	85	
	4+	45.2	49.3	52.4	85	
Espoo-2	1	52.2	62.4	74.4	307	
	2	49.8	54.5	63.0	594	
	3	45.2	50.8	55.5	470	
	4+	44.3	46.7	51.5	848	
Hki-1	1	71.2	84.8	100.0	1023	
	2	57.5	69.7	78.6	652	
	3	46.2	59.3	74.7	277	
	4+	46.9	53.7	61.1	334	

Taulukko 3. Neliövuokrien (mk/m²/kk) hajontalukuja alueittain ja huoneluvun mukaan huhtikuussa 1999
Koko vuokra-asuntokanta, vapaarahoitteiset asunnot

Q1 alakvartiili, mediaani, yläkvartiili Q3

.. = kyselystä saatu vähemmän kuin 10 vastausta, tieto ei ole tilastollisesti luotettava

	Huoneita	Q1	mediaani	Q3	Lkm (=rekisteri + kysely)
Hki-2	1	64.2	76.9	88.0	1574
	2	54.8	62.2	69.9	892
	3	49.8	56.0	63.4	482
	4+	43.9	50.0	55.2	492
Hki-3	1	64.5	76.9	90.9	2335
	2	47.0	53.0	65.3	1638
	3	46.7	51.9	59.3	941
	4+	43.5	47.8	51.9	857
Hki-4	1	42.8	51.5	69.0	698
	2	44.8	49.1	58.3	549
	3	42.9	46.9	52.3	514
	4+	39.9	43.4	48.2	746
Joensuu-1	1	55.8	59.4	64.5	303
	2	49.2	54.5	58.2	230
	3	39.6	45.6	49.8	179
	4+	35.1	42.4	46.6	100
Joensuu-2	1	46.9	52.1	59.3	100
	2	42.6	46.0	50.5	256
	3	39.5	42.6	46.6	177
	4+	36.7	39.6	42.4	260
Jyväskylä-1	1	49.0	60.0	69.6	399
	2	50.0	55.8	61.1	348
	3	41.7	45.7	53.2	177
	4+	39.7	44.6	46.1	93
Jyväskylä-2	1	43.3	56.3	61.8	256
	2	43.5	47.9	52.3	481
	3	35.9	42.5	48.8	317
	4+	38.9	42.1	47.0	395
Kuopio-1	1	60.2	66.6	72.8	220
	2	50.6	56.9	61.8	266
	3	43.5	47.7	52.1	162
	4+	38.5	40.8	48.1	112
Kuopio-2	1	52.2	60.0	67.1	297
	2	37.8	48.6	56.1	534
	3	36.8	42.3	47.6	386
	4+	35.3	39.7	44.3	392
Lahti-1	1	44.7	55.2	64.4	359
	2	42.3	47.7	55.2	503
	3	40.5	44.7	47.5	279
	4+	36.5	40.2	45.1	255
Lahti-2	1	36.7	46.9	55.3	404
	2	35.7	41.7	48.1	457
	3	36.1	37.8	41.4	341
	4+	28.3	35.9	39.3	250
Oulu-1	1	52.3	62.5	71.1	621
	2	45.1	52.6	59.1	548
	3	41.7	46.3	51.6	430
	4+	37.7	43.3	48.5	244
Oulu-2	1	43.8	54.8	62.7	317
	2	38.7	43.9	50.9	543
	3	39.3	43.0	48.6	585
	4+	34.7	38.1	42.6	602
Pori-1	1	41.9	55.0	61.3	255
	2	42.5	46.2	50.0	397
	3	31.7	36.0	46.1	231
	4+	33.9	37.8	40.5	193
Pori-2	1	39.2	51.1	56.3	364
	2	32.6	41.2	47.6	430
	3	28.2	36.9	40.5	384
	4+	29.6	34.6	40.1	296

Taulukko 3. Neliövuokrien (mk/m²/kk) hajontalukuja alueittain ja huoneluvun mukaan huhtikuussa 1999**Koko vuokra-asuntokanta, vapaarahoitteiset asunnot**

Q1 alakvartiili, mediaani, yläkvartiili Q3

.. = kyselystä saatu vähemmän kuin 10 vastausta, tieto ei ole tilastollisesti luotettava

	Huoneita	Q1	mediaani	Q3	Lkm	(=rekisteri + kysely)
Tampere-1	1	56.8	65.4	71.6	839	
	2	45.0	52.7	59.1	765	
	3	43.3	48.3	52.8	491	
	4+	38.8	42.7	45.7	286	
Tampere-2	1	41.4	56.0	66.7	833	
	2	39.3	47.1	52.3	1157	
	3	42.0	46.3	49.4	846	
	4+	37.9	42.5	45.6	847	
Turku-1	1	54.8	62.0	66.7	1084	
	2	45.3	50.7	55.0	891	
	3	42.3	46.0	50.5	513	
	4+	38.5	43.4	46.8	305	
Turku-2	1	48.0	50.6	58.5	1020	
	2	43.3	46.5	51.5	1285	
	3	39.3	42.5	47.0	1070	
	4+	36.5	41.0	45.0	1305	
Vaasa-1	1	50.0	58.8	65.7	363	
	2	44.6	50.3	57.9	467	
	3	38.2	45.4	50.6	375	
	4+	30.1	38.0	42.1	261	
Vaasa-2	1	38.3	50.6	53.0	56	
	2	34.4	40.5	49.5	91	
	3	37.9	39.4	43.8	117	
	4+	32.3	35.4	37.1	123	
Vantaa-1	1	50.0	64.5	73.3	253	
	2	48.3	53.2	58.5	282	
	3	45.2	49.2	54.4	416	
	4+	41.3	45.6	49.6	446	
Vantaa-2	1	48.4	58.6	69.4	207	
	2	45.5	49.0	57.1	489	
	3	42.7	46.8	50.8	523	
	4+	41.7	45.2	47.9	700	
yli 100 000 as.	1	55.0	68.2	81.5	11226	
	2	46.7	53.2	62.9	10369	
	3	43.2	48.6	54.8	7622	
	4+	41.0	45.4	51.0	8070	
60 000 - 100 000 as.	1	44.4	55.3	64.3	2554	
	2	40.8	47.5	54.8	3416	
	3	36.0	41.1	47.5	2277	
	4+	33.8	39.3	44.6	1986	
20 000 - 59 999 as.	1	40.5	50.6	60.0	5550	
	2	39.4	45.5	51.6	8301	
	3	35.2	41.1	46.0	6409	
	4+	31.3	37.1	41.8	6002	
alle 20 000 as.	1	31.2	37.7	45.9	4650	
	2	32.5	37.6	42.3	8005	
	3	29.4	34.7	38.6	6431	
	4+	27.4	31.6	35.8	6765	

Taulukko 4.
Kerrostaloasuntojen keskivuokrat mk/m²/kk huhtikuu 1999

.. = kyselystä saatu vähemmän kuin 10 vastausta, tieto ei ole tilastollisesti luotettava

Alue/ Huoneluok	Rakennusvuosi						Lkm (rekisteri + kysely)
	-1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-	
Koko maa							
arava							
1 h	..	38.8	37.5	38.6	42.1	47.0	10807
2 h	..	36.7	36.6	38.1	41.5	43.9	24413
3 h	..	36.9	34.0	34.9	39.4	42.6	30335
4+ h	..	34.6	32.4	33.6	38.8	42.4	28750
Yht	..	36.3	33.6	34.9	39.8	42.8	94305
vapaarah.							
1 h	72.7	63.9	58.0	51.7	58.8	58.4	19973
2 h	56.1	51.1	48.3	46.3	50.5	50.1	23260
3 h	50.1	43.3	41.9	39.9	46.6	48.0	17450
4+ h	46.7	38.5	37.5	36.6	44.7	45.7	13784
Yht	54.5	47.8	44.1	41.2	48.4	47.5	74467
Kaikki							
1 h	72.1	59.1	54.6	45.0	50.2	56.2	30780
2 h	54.8	47.3	45.9	41.7	44.4	47.7	47673
3 h	49.0	40.7	38.7	36.6	41.3	46.0	47785
4+ h	46.6	37.2	35.2	34.4	40.3	44.4	42534
Yht	53.7	44.1	40.3	37.0	42.3	45.7	168772
Pääkaupunkiseutu							
arava							
1 h	..	41.4	41.2	43.6	47.3	50.8	2620
2 h	..	40.2	39.0	42.7	46.8	48.6	5657
3 h	..	38.3	37.8	40.7	44.5	47.2	7669
4+ h	..	36.3	35.8	37.9	43.2	45.4	9506
Yht	..	38.1	37.0	39.7	44.5	46.4	25452
vapaarah.							
1 h	81.5	74.4	68.4	61.8	69.9	62.2	6419
2 h	63.6	61.3	56.6	56.4	54.6	55.5	5048
3 h	58.4	55.7	50.4	48.3	53.2	52.9	3534
4+ h	52.4	51.3	45.6	44.9	48.0	49.9	3755
Yht	62.2	61.5	53.5	50.7	52.7	51.8	18756
Kaikki							
1 h	81.1	66.5	64.4	52.4	57.7	58.8	9039
2 h	63.2	55.6	51.4	47.4	49.7	52.7	10705
3 h	57.5	44.2	44.3	43.1	47.0	50.7	11203
4+ h	52.4	43.0	40.4	39.4	44.6	47.8	13261
Yht	61.9	50.6	46.4	42.8	47.0	49.5	44208
Muu maa							
arava							
1 h	..	35.6	35.9	37.3	40.0	44.4	8187
2 h	..	34.8	34.9	36.0	39.8	41.7	18756
3 h	..	34.8	32.0	33.5	37.2	39.8	22666
4+ h	..	32.5	30.6	32.0	36.0	39.1	19244
Yht	..	34.1	31.7	33.3	37.6	40.1	68853
vapaarah.							
1 h	50.5	56.4	52.7	49.1	55.0	57.3	13554
2 h	41.0	45.8	45.4	43.6	48.8	47.9	18212
3 h	37.2	39.8	39.1	38.2	43.1	45.5	13916
4+ h	36.7	34.6	34.6	34.9	41.7	42.7	10029
Yht	39.9	42.1	40.6	39.2	46.0	45.1	55711
Kaikki							
1 h	49.9	53.2	49.8	43.1	47.5	55.4	21741
2 h	40.3	43.0	43.6	39.6	42.6	45.6	36968
3 h	36.8	38.5	36.5	35.2	38.7	43.4	36582
4+ h	36.9	34.1	32.9	32.9	37.2	41.4	29273
Yht	39.6	40.3	37.6	35.4	39.9	43.3	124564

Taulukko 5. Keskimääräiset kuukausivuokrat alueittain, mk/m²/kk huhtikuussa 1999

vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen, uudet vuokrasuhteet

.. = kyselystä saatu vähemmän kuin 10 vastausta, tieto ei ole tilastollisesti luotettava

* = muutosprosenttia ei laskettu, koska alueesta ilmoitetaan erillistä tietoa ensimmäistä kertaa

	Huoneiden lukumäärän mukaan					Rakennusvuoden mukaan							Lkm (rekisteri + kysely)
	1 h	2 h	3 h	4 h+	-1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-	Keskim. Muutos %		
Koko maa	64.4	52.0	45.7	41.9	55.8	51.1	46.8	42.8	45.6	47.5	47.5	4.3	31923
Pääkaupunkiseutu	84.0	65.7	58.9	53.8	74.7	68.5	62.1	55.1	59.3	54.4	62.0	7.2	5168
Muu maa	55.9	48.0	42.4	38.7	41.6	45.5	43.3	40.9	43.2	45.1	43.3	3.1	26755
Kehyskunnat	57.4	51.7	46.6	44.1	45.1	49.4	48.8	46.0	48.9	46.8	47.3	4.5	905
Uusimaa	80.6	62.5	55.2	50.3	70.7	62.3	58.4	51.1	54.3	52.8	58.0	6.2	6580
Etelä-Suomi	56.4	48.4	42.5	39.2	42.5	46.0	43.8	41.2	42.8	46.5	44.0	3.9	12488
Itä-Suomi	54.7	45.8	40.8	37.2	38.5	45.7	41.9	40.9	42.2	42.4	41.9	1.6	4654
Väli-Suomi	55.1	48.1	41.5	38.2	40.8	45.4	43.3	38.9	42.8	44.1	42.6	4.4	4318
Pohjois-Suomi	56.2	48.3	43.3	38.1	39.7	47.6	42.3	39.9	44.4	44.2	43.0	1.6	3883
Espoo	73.0	59.8	55.9	50.6	..	61.5	56.8	53.5	59.7	52.6	54.8	5.9	689
Helsinki	86.1	68.4	61.8	56.5	74.7	69.7	64.9	57.8	58.4	57.1	66.1	7.7	3689
Hämeenlinna	57.5	50.2	44.3	42.9	..	50.0	48.0	46.4	..	45.0	47.0	*	455
Joensuu	60.0	52.5	45.1	43.4	..	50.7	51.1	48.6	51.8	44.4	48.3	2.8	712
Jyväskylä	63.9	53.9	47.5	45.0	..	54.3	54.4	47.0	..	47.9	50.3	6.4	1012
Kotka	56.8	48.6	44.3	38.0	45.7	..	42.0	44.2	..	48.6	45.1	*	503
Kouvola	54.1	46.5	42.1	40.8	..	..	44.0	40.3	..	..	44.0	3.2	422
Kuopio	66.9	53.8	46.7	43.0	..	53.4	53.0	47.9	51.9	44.2	49.7	3.3	958
Lahti	56.2	48.2	42.1	41.1	47.7	..	44.7	41.5	..	46.2	45.2	4.2	989
Lappeenranta	60.4	54.6	45.9	41.5	..	..	..	46.9	..	48.4	48.6	3.0	529
Oulu	64.6	53.2	48.2	42.7	..	52.5	49.7	47.2	49.3	48.3	49.2	3.5	1530
Pori	55.5	47.2	41.6	40.7	44.0	43.3	44.8	40.6	..	48.1	44.6	5.3	894
Rovaniemi	58.4	52.8	45.7	43.8	..	..	47.3	49.8	..	..	47.6	5.5	607
Seinäjoki	53.4	48.8	42.5	39.2	..	..	43.5	38.0	..	46.0	43.8	2.1	485
Tampere	65.9	55.5	48.9	45.5	53.3	53.6	54.4	49.5	52.6	49.8	51.8	5.1	1988
Turku	60.9	52.6	45.3	44.5	53.1	49.6	49.8	42.2	..	48.0	48.7	2.3	2735
Vaasa	61.7	54.2	46.5	40.9	51.9	47.8	49.5	45.7	..	45.3	47.4	3.1	724
Vantaa	71.3	57.5	53.2	49.1	..	..	54.8	53.1	62.8	51.9	53.4	5.9	790

Taulukko 5. Keskimääräiset kuukausivuokrat alueittain, mk/m²/kk huhtikuussa 1999

vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen, uudet vuokrasuhteet

.. = kyseystä saatu vähemmän kuin 10 vastausta, tieto ei ole tilastollisesti luotettava

* = muutosprosenttia ei laskettu, koska alueesta ilmoitetaan erillistä tietoa ensimmäistä kertaa

	Huoneiden lukumäärän mukaan					Rakennusvuoden mukaan					Lkm (rekisten + kysely)		
	1 h	2 h	3 h	4 h+	-1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991- 2000		Keskim. Muutos %	
Espoo-1	84.1	68.5	54.5	56.0	..	69.8	59.8	..	..	..	61.9	9.5	112
Espoo-2	68.1	58.1	56.1	49.9	..	..	55.2	53.5	58.5	52.5	53.7	5.3	577
Hki-1	94.8	78.1	77.2	67.3	75.9	..	80.4	..	..	..	76.4	9.5	583
Hki-2	87.3	70.7	61.8	56.3	69.6	70.6	69.6	..	59.0	57.9	67.6	6.5	957
Hki-3	85.4	65.2	59.9	52.7	78.5	66.0	67.5	60.8	55.0	56.1	64.3	8.8	1645
Hki-4	66.3	57.3	51.5	48.7	..	..	55.4	50.7	..	51.3	53.0	3.5	504
Joensuu-1	60.9	57.4	47.3	46.7	..	..	52.5	51.3	..	..	52.7	2.5	385
Joensuu-2	..	48.1	43.1	41.7	..	..	..	46.0	..	42.5	44.6	3.2	327
Jyväskylä-1	65.4	57.2	50.9	45.4	..	56.6	56.4	..	..	..	53.9	6.7	447
Jyväskylä-2	61.5	51.0	45.4	44.7	..	..	51.2	46.8	..	46.8	47.7	6.2	565
Kuopio-1	69.9	58.1	51.5	46.5	..	57.3	53.7	..	..	53.4	54.7	4.5	324
Kuopio-2	64.6	51.4	44.7	41.5	..	51.5	52.5	46.6	..	39.8	47.3	2.7	634
Lahti-1	60.1	49.0	..	43.5	..	..	47.3	..	..	46.5	47.9	4.2	506
Lahti-2	52.7	47.0	39.3	38.5	..	..	43.4	40.9	..	..	42.5	4.1	483
Oulu-1	67.1	56.2	49.7	45.8	..	55.2	52.6	54.8	..	53.7	53.1	4.6	775
Oulu-2	59.9	50.2	47.2	41.1	..	..	45.9	43.5	48.0	45.6	46.1	2.5	755
Pori-1	59.4	49.4	44.2	41.8	..	..	49.1	..	..	..	47.1	4.9	379
Pori-2	51.9	45.3	40.0	39.9	..	..	..	..	43.0	..	42.7	5.7	515
Tampere-1	71.8	58.5	52.4	48.4	55.0	54.4	58.0	57.8	..	57.3	56.3	5.2	802
Tampere-2	60.2	52.7	46.8	44.0	..	52.6	49.7	46.0	50.9	47.8	48.6	5.1	1186
Turku-1	64.4	54.6	48.4	46.0	52.6	53.1	52.5	..	..	51.1	52.4	2.5	1088
Turku-2	57.5	51.1	43.7	43.9	..	..	46.4	40.8	..	47.3	46.7	2.2	1647
Vaasa-1	63.4	55.9	46.9	43.1	52.8	47.6	50.0	..	..	49.4	49.7	3.5	571
Vaasa-2	52.4	45.6	45.2	..	..	..	..	..	..	..	41.2	2.0	153
Vantaa-1	73.2	61.9	54.1	51.3	..	..	54.8	58.6	62.9	54.8	56.2	8.2	369
Vantaa-2	68.4	53.9	52.4	47.7	..	..	..	51.1	..	50.0	51.2	4.0	421
yli 100 000 as.	75.8	60.5	53.4	50.0	69.3	60.3	56.8	51.1	56.3	51.8	56.8	5.8	11411
60 000 - 100 000 as.	60.4	51.0	44.6	42.5	46.5	50.5	49.1	44.2	50.5	46.6	47.5	4.8	3853
20 000 - 59 999 as.	55.7	49.2	43.5	39.7	40.4	43.4	44.0	43.2	47.8	45.2	44.3	2.9	9339
alle 20 000 as.	42.8	40.3	37.2	34.3	32.9	34.8	34.5	35.7	38.2	40.2	36.7	2.2	7320

Taulukko 6. Neliövuokrien (mk/m²/kk) hajontalukuja alueittain ja huoneluvun mukaan huhtikuussa 1999

Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen uudet vuokrasuhteet

Q1 alakvartiili, mediaani, yläkvartiili Q3

.. = kyselystä saatu vähemmän kuin 10 vastausta, tieto ei ole tilastollisesti luotettava

	Huoneita	Q1	mediaani	Q3	Lkm (=rekisteri + kysely)
Koko maa	1	51.9	63.0	77.4	8363
	2	43.4	50.3	59.6	9329
	3	38.7	45.3	51.3	7400
	4+	35.4	41.3	47.0	6831
Pääkaupunkiseutu	1	73.3	85.3	98.0	1936
	2	55.0	65.8	75.8	1273
	3	51.7	57.5	63.9	889
	4+	46.3	52.0	58.3	1070
Muu maa	1	47.3	57.1	65.4	6427
	2	41.4	47.7	55.3	8056
	3	37.4	42.7	47.8	6511
	4+	33.3	39.1	44.1	5761
Kehyskunnat	1	48.4	58.1	66.3	192
	2	46.2	52.2	58.0	260
	3	44.2	46.2	50.6	234
	4+	39.0	44.2	48.1	219
Uusimaa	1	69.2	82.3	96.0	2203
	2	51.2	62.8	72.6	1698
	3	47.1	54.4	61.1	1232
	4+	43.4	48.8	55.6	1447
Etelä-Suomi	1	48.4	57.5	65.4	3326
	2	43.2	47.8	54.5	3740
	3	37.4	43.3	47.6	2857
	4+	33.4	39.6	44.7	2565
Itä-Suomi	1	45.6	56.8	63.4	1076
	2	38.9	44.3	54.7	1560
	3	35.6	41.1	46.5	1114
	4+	32.0	37.3	42.1	904
Väli-Suomi	1	45.2	55.6	65.0	928
	2	40.9	48.7	55.6	1326
	3	36.5	41.8	47.8	1129
	4+	33.3	38.8	43.1	935
Pohjois-Suomi	1	47.8	58.1	66.7	830
	2	40.3	48.9	56.7	1005
	3	38.1	43.0	49.0	1068
	4+	32.8	37.7	42.8	980
Espoo	1	60.0	75.0	82.3	121
	2	52.6	60.0	67.1	183
	3	50.0	56.2	61.1	137
	4+	44.9	49.5	55.4	248
Helsinki	1	75.9	87.3	100.0	1693
	2	57.7	69.7	78.3	919
	3	54.5	60.0	66.6	515
	4+	48.2	53.8	62.5	562
Hämeenlinna	1	52.2	58.4	63.2	126
	2	45.1	50.0	55.3	165
	3	39.6	44.5	49.4	85
	4+	38.9	43.8	47.0	79
Joensuu	1	56.3	60.3	65.2	200
	2	46.5	54.5	57.9	216
	3	40.7	45.0	49.6	157
	4+	40.4	43.2	46.9	139
Jyväskylä	1	56.5	64.5	72.1	303
	2	48.8	53.0	59.9	344
	3	42.5	48.3	53.1	204
	4+	42.1	46.0	47.8	161
Kotka	1	47.8	57.9	68.8	150
	2	47.3	48.6	51.7	159
	3	40.9	44.9	49.0	112
	4+	32.7	39.6	43.8	82

Taulukko 6. Neliövuokrien (mk/m²/kk) hajontalukuja alueittain ja huoneluvun mukaan huhtikuussa 1999
Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uudet vuokrasuhteet

Q1 alakvartiili, mediaani, yläkvartiili Q3

.. = kyselystä saatu vähemmän kuin 10 vastausta, tieto ei ole tilastollisesti luotettava

	Huoneita	Q1	mediaani	Q3	Lkm	(=rekisteri + kysely)
Kouvola	1	49.6	53.1	59.1	99	
	2	42.4	46.1	51.1	134	
	3	37.0	41.5	46.3	113	
	4+	35.9	41.4	44.5	76	
Kuopio	1	60.9	67.1	72.4	240	
	2	47.6	56.8	61.8	325	
	3	42.0	47.2	52.0	232	
	4+	36.8	42.2	49.4	161	
Lahti	1	51.6	56.5	62.8	286	
	2	44.5	47.1	54.3	335	
	3	37.5	43.1	45.3	195	
	4+	37.3	41.2	45.1	173	
Lappeenranta	1	53.3	58.5	67.5	129	
	2	50.2	54.9	59.6	178	
	3	41.6	46.7	50.5	131	
	4+	38.5	42.0	45.8	91	
Oulu	1	58.1	64.5	71.2	419	
	2	47.0	54.7	60.5	404	
	3	44.6	48.1	53.0	414	
	4+	38.1	43.2	47.1	293	
Pori	1	50.0	56.3	63.5	271	
	2	43.8	48.6	51.1	255	
	3	37.0	41.4	47.0	216	
	4+	38.2	40.1	46.3	152	
Rovaniemi	1	50.0	60.0	64.8	149	
	2	47.3	52.6	57.9	163	
	3	43.2	45.4	50.1	164	
	4+	40.8	45.0	47.7	131	
Seinäjoki	1	48.0	53.5	62.5	105	
	2	43.4	49.1	55.3	152	
	3	38.5	43.8	46.9	142	
	4+	32.5	40.4	42.2	86	
Tampere	1	60.5	66.7	74.1	623	
	2	49.4	56.1	61.7	589	
	3	45.4	48.1	52.0	453	
	4+	42.0	44.7	47.5	323	
Turku	1	55.2	60.3	67.3	851	
	2	47.3	51.8	57.0	742	
	3	40.9	45.4	48.7	588	
	4+	40.7	45.0	47.5	554	
Vaasa	1	53.3	60.0	68.5	186	
	2	48.4	54.7	60.8	216	
	3	40.7	45.5	51.4	175	
	4+	37.1	39.7	43.4	147	
Vantaa	1	64.5	71.9	79.3	122	
	2	49.5	57.1	65.6	171	
	3	49.2	54.3	57.5	237	
	4+	45.2	49.0	53.5	260	
Espoo-1	1	75.0	81.3	96.0	44	
	2	60.9	70.4	77.8	32	
	3	48.7	58.3	60.0	17	
	4+	46.5	55.4	71.4	19	
Espoo-2	1	51.9	72.9	79.8	77	
	2	51.2	57.4	65.2	151	
	3	50.0	56.2	61.1	120	
	4+	44.9	49.3	54.4	229	
Hki-1	1	83.3	96.7	106.9	320	
	2	70.0	78.4	82.7	141	
	3	64.6	76.7	83.0	58	
	4+	57.3	63.1	77.6	64	

Taulukko 6. Neliövuokrien (mk/m²/kk) hajontalukuja alueittain ja huoneluvun mukaan huhtikuussa 1999
Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen uudet vuokrasuhteet

Q1 alakvartiili, mediaani, yläkvartiili Q3

.. = kyselystä saatu vähemmän kuin 10 vastausta, tieto ei ole tilastollisesti luotettava

	Huoneita	Q1	mediaani	Q3	Lkm	(=rekisteri + kysely)
Hki-2	1	76.9	88.6	98.1	508	
	2	62.0	69.8	82.2	233	
	3	55.6	61.3	69.1	110	
	4+	49.1	54.6	63.1	106	
Hki-3	1	75.0	86.4	98.1	728	
	2	53.7	66.1	76.1	429	
	3	54.7	60.0	64.2	238	
	4+	46.6	52.6	59.8	250	
Hki-4	1	51.6	68.8	79.3	137	
	2	45.3	54.8	66.7	116	
	3	46.0	51.0	57.1	109	
	4+	45.0	47.9	52.4	142	
Joensuu-1	1	57.7	61.3	65.5	157	
	2	54.9	57.4	60.5	106	
	3	43.6	48.0	51.4	85	
	4+	43.8	46.6	49.6	37	
Joensuu-2	1	..	..	..	43	
	2	43.2	46.9	52.8	110	
	3	39.9	42.4	47.0	72	
	4+	39.5	41.2	43.7	102	
Jyväskylä-1	1	56.4	66.7	74.0	185	
	2	52.8	57.1	63.3	145	
	3	47.7	51.0	56.0	82	
	4+	43.0	46.1	49.8	35	
Jyväskylä-2	1	56.5	61.1	68.2	118	
	2	47.0	50.3	55.9	199	
	3	40.7	45.3	50.2	122	
	4+	42.1	45.9	47.0	126	
Kuopio-1	1	66.8	70.4	74.3	104	
	2	53.2	59.0	64.3	110	
	3	48.7	52.0	54.6	67	
	4+	38.9	43.7	54.4	43	
Kuopio-2	1	58.1	63.2	70.2	136	
	2	41.7	55.4	59.7	215	
	3	40.7	45.5	49.2	165	
	4+	36.5	40.0	47.3	118	
Lahti-1	1	53.9	62.2	67.5	139	
	2	45.0	46.5	55.3	188	
	3	..	..	..	84	
	4+	39.7	45.1	48.4	95	
Lahti-2	1	47.1	53.7	57.9	147	
	2	41.5	47.1	51.6	147	
	3	36.3	38.9	42.4	111	
	4+	36.9	38.0	41.8	78	
Oulu-1	1	61.1	67.2	73.3	288	
	2	51.4	57.6	61.1	215	
	3	46.0	48.6	53.8	176	
	4+	42.6	45.7	48.7	96	
Oulu-2	1	54.8	60.0	65.2	131	
	2	39.9	49.4	58.8	189	
	3	41.2	47.3	52.6	238	
	4+	36.7	39.7	44.9	197	
Pori-1	1	53.0	59.3	66.9	115	
	2	46.4	49.1	53.9	116	
	3	40.9	45.2	49.5	83	
	4+	39.2	41.9	45.2	65	
Pori-2	1	45.1	54.5	60.0	156	
	2	40.8	46.4	50.3	139	
	3	36.0	40.1	45.8	133	
	4+	34.7	38.6	47.7	87	

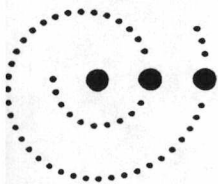
Taulukko 6. Neliövuokrien (mk/m²/kk) hajontalukuja alueittain ja huoneluvun mukaan huhtikuussa 1999

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uudet vuokrasuhteet

Q1 alakvartiili, mediaani, yläkvartiili Q3

.. = kyselystä saatu vähemmän kuin 10 vastausta, tieto ei ole tilastollisesti luotettava

	Huoneita	Q1	mediaani	Q3	Lkm (=rekisteri + kysely)
Tampere-1	1	65.6	71.0	78.6	340
	2	55.6	58.1	64.3	247
	3	48.1	51.0	56.8	146
	4+	43.8	46.2	55.4	69
Tampere-2	1	54.7	61.7	67.9	283
	2	47.4	51.7	60.1	342
	3	43.8	46.6	49.4	307
	4+	40.7	44.0	47.2	254
Turku-1	1	58.8	64.0	70.4	472
	2	50.7	54.1	58.2	324
	3	45.4	47.5	52.1	194
	4+	41.2	46.1	49.1	98
Turku-2	1	50.0	57.0	61.7	379
	2	45.7	50.6	55.8	418
	3	40.3	43.9	46.4	394
	4+	39.8	44.8	46.6	456
Vaasa-1	1	56.9	62.6	69.8	167
	2	50.0	56.4	62.0	177
	3	40.7	46.3	52.3	137
	4+	39.4	42.0	45.3	90
Vaasa-2	1	50.0	53.0	58.8	19
	2	39.8	46.2	50.0	39
	3	39.4	44.4	48.8	38
	4+	..	..	..	57
Vantaa-1	1	68.5	73.7	80.0	76
	2	54.7	63.9	70.4	69
	3	49.8	54.4	58.8	110
	4+	46.3	52.5	54.5	114
Vantaa-2	1	61.3	70.0	73.8	46
	2	48.1	52.9	57.9	102
	3	47.5	54.3	55.8	127
	4+	44.3	48.5	50.8	146
yli 100 000 as.	1	63.0	75.0	90.0	3824
	2	50.7	58.5	69.8	3007
	3	46.3	52.0	58.8	2341
	4+	43.2	47.6	54.5	2239
60 000 - 100 000 as.	1	53.6	60.7	68.2	1100
	2	45.2	50.3	57.6	1259
	3	39.4	45.0	49.5	847
	4+	38.2	42.6	47.3	647
20 000 - 59 999 as.	1	48.5	56.9	63.3	2227
	2	43.8	48.9	55.6	2909
	3	39.3	44.4	48.4	2303
	4+	36.3	40.5	44.3	1900
alle 20 000 as.	1	34.4	43.5	49.6	1212
	2	35.8	40.2	44.6	2154
	3	32.5	36.8	41.3	1909
	4+	30.0	33.4	38.4	2045



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ TIEDOTTA

Päiväys

Lisätietoja

11.6. 1998
Listatiedote

Hallitusneuvos Seija Heiskanen-Frösén
Puhelin (09) 1991 9623

Ylitarkastaja Tiina Honkanen
Puhelin (09) 1991 9649

/ALTIONEUVOSTON SUOSITUS VUOKRIEN TARKISTAMISTAVOISTA

Valtioneuvosto on antanut suosituksen siitä, miten vuokranantajien pitäisi toimia vuokrankorotustilanteissa. Suositus vastaa sisällöltään Asuntoneuvoston vuokrajaoston 29.5.1998 antamaa yksimielistä lausuntoa.

Hyvä vuokranantajatapa edellyttää, että vuokralaisen maksukyky ja olosuhteet otetaan huomioon silloinkin, kun vuokrat ovat jääneet jälkeen kohtuullisesta käyvästä tasosta. Tämän vuoksi valtioneuvosto suosittaa, että vuokrankorotukset toteutettaisiin useammassa pienemmässä erässä. Vuokranantajan tulisi myös perustella vuokran huomattavat korotukset vuokralaiselle ja neuvotteluun vuokralaisen kanssa tulisi varata riittävästi aikaa ennen vuokrasopimuksen irtisanomista. Jos neuvotteluissa ei päästä yksimielisyyteen, vuokralaiselle tulisi ilmoittaa, millä vuokralla sopimus voisi jatkua, jotta irtisanominen raukeaisi. Vuokralaiselle tulisi antaa riittävästi aikaa harkita, voiko hän hyväksyä vuokraa koskevan muutoksen.

Aravavuokra-asuinnon enimmäisvuokra määräytyy aravasäännösten mukaan omakustannusperiaatteella. Siitä, koska tämä vuokran määritystä koskeva rajoitus päättyy, suositetaan kerrottavaksi vuokralaiselle hyvissä ajoin etukäteen. Vuokran määräytymisestä suositetaan sovittavaksi jo ennen vuokran määrittämisen vapautumista. Niin kauan kuin aravavuokramääritysvelvoite on voimassa, ei vuokrasopimusta tulisi irtisanoa vuokran tarkistamiseksi.

Suositus tulee voimaan 18.6.1998.

Valtioneuvoston päätös

suositukseksi eräistä asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamistavoista

Annettu Helsingissä 11 päivänä kesäkuuta 1998

Valtioneuvosto on ympäristöministeriön esittelystä 31 päivänä maaliskuuta 1995 asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 28 ja 100 §:n nojalla päättänyt:

1 §

Suosituksen soveltamisala

Valtioneuvosto on antanut asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) 99 §:ssä tarkoitettujen asuinhuoneistojen vuokrien tarkistamistavoista tämän päätöksen mukaisen suosituksen. Päätös on suositus myös tarkistettaessa muita asuinhuoneiston vuokria.

2 §

Vuokran kertakorotuksen pitäminen kohtuullisena

Milloin on perusteltua korottaa vuokraa huomattavan paljon vuokran saattamiseksi kohtuulliselle käyväälle tasolle, valtioneuvosto suosittaa, että vuokran korotukset sovittaisiin toteutettaviksi useammassa erässä siten, että kertakorotus ei muodostu kohtuuttomaksi ja että vuokralaisen maksukyky ja olosuhteet otetaan kohtuullisessa määrin huomioon.

3 §

Sopimuksen irtisanomisesta vuokran tarkistamiseksi

Milloin vuokranantaja esittää vuokran huomattavaa korotusta, tulisi se asianmukaisesti perustella ja aloittaa neuvottelut vuokralaisen kanssa riittävän ajoissa ennen korotuksen

aiottua voimaantuloajankohtaa. Valtioneuvosto suosittaa, että sopimuksen irtisanomiseen tai irtisanomisella painostamiseen ei ryhdytä ennen kohtuullisen harkinta-ajan mahdollistavia neuvotteluja tai niiden aikana.

Jos neuvotteluissa ei ole päästy yksimielisyyteen ja sopimuksen irtisanomiseen vuokraa koskevan ehdon muuttamiseksi ryhdytään, valtioneuvosto suosittaa, että irtisanomisen yhteydessä tai muuten ilmoitetaan, millä vuokralla sopimus voisi kuitenkin jatkua ja missä ajassa tämä vuokraa koskeva muutos viimeistään on hyväksyttävä, jotta irtisanominen raukeaisi. Valtioneuvosto suosittaa, että tämä hyväksymisaika päättyisi vasta kuukausi ennen irtisanomisajan päättymistä.

4 §

Aravavuokrasäännösten lakkaamisen jälkeinen vuokra

Valtioneuvosto suosittaa, että ajankohta, jolloin vuokran määräytymiseen ei enää ole sovellettava aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain (1190/1993) vuokraa koskevia säännöksiä, selvitetään ja tiedotetaan vuokralaisille hyvissä ajoin. Vuokran määräytymisestä vapautumisjankohdan jälkeen tulisi neuvotella ja sopia jo ennen vapautumista. Valtioneu-

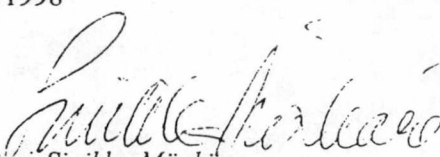
vosto suosittaa, että sopimuksen irtisanomiseen vuokran tarkistamiseksi ei ryhdytä mainitun käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain vuokraa koskevien velvoitteiden voimassa ollessa.

5 §

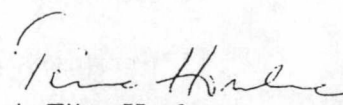
Voimaantulo

Tämä päätös tulee voimaan 18 päivänä kesäkuuta 1998.

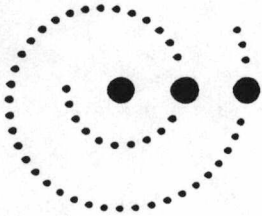
Helsingissä 11 päivänä kesäkuuta 1998



Ministeri Sinikka Mönkäre



Ylitarkastaja Tiina Honkanen



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ TIEDOTTA

93/1996

Paiväys

24.5.1996

Lisätietoja

Lisätietoja: Vanhempi hallitussihteeri
Seija Heiskanen-Frösén
puhelin (09) 1991 9623
Ylitarkastaja Kari Matikainen
puhelin (09) 1991 9627

Sääntelyssä olleiden tai aravavuokranmäärityksestä vapautuneiden vuokrien kuluttajahintaindeksiin muutoksiin perustuvan korotuksen laskeminen (AHVL 99 §)

1. Korotusoikeus ja – menettely:

Mikäli vuokrasuhteen osapuolet eivät 1.5.1995 tai sen jälkeen ole muusta vuokran tarkistamisesta sopineet, edellä tarkoitetun vuokrasuhteen vuokranantaja on vuoden kuluttua vuosittein oikeutettu korottamaan vuokraa 1.5.1995 jälkeen tapahtuneen kuluttajahintaindeksiin muutosta vastaavalla määrällä.

Vuokran korottamiseksi vuokranantajan on kirjallisesti ilmoitettava korotuksen määrä, uusi vuokra ja korotuksen voimaantulo. Korotus voi tulla voimaan aikaisintaan ilmoitusta seuraavan vuokranmaksukauden alusta.

2. Korotusoikeuden piirissä olevat vuokrasuhteet:

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/95) 99 §:n soveltamisen piirissä ovat ennen 1.5.1995 tehdyistä sopimuksista aravavuokran määrittelyvelvoitteesta tämän jälkeen vapautuneet sopimukset ja lain voimaan tullessa sääntelyyn kuuluneet sopimukset.

Sopimus kuului sääntelyyn, jos se on tehty:

1) 1.2.1992 tai sen jälkeen saman vuokralaisen kanssa, joka jo 1.2.1992 ja välittömästi ennen uuden sopimuksen tekoa hallitsi huoneistoa, joka

a) sijaitsee Kuopion, Joensuun, Vaasan, Jyväskylän, Oulun tai Rovaniemen kaupungissa tai

b) on valmistunut ennen 1.1.1991 ja sijaitsee Mikkelin, Kuopion, Pohjois-Karjalan, Vaasan, Keski-Suomen, Oulun tai Lapin läänissä muualla kuin a) kohdan kaupungissa taikka

c) sijaitsee muualla Suomessa kuin b) kohdassa mainitussa läänissä.

2) ennen 1.2.1992 a, b tai c kohdassa tarkoitettusta huoneistosta.

3. Korotuksen määrä:

Tilastokeskus julkaisee kuluttajahintaindeksin (1990=100) arvot kuukausittain aina seuraavan kalenterikuukauden 15 päivänä. Arvot ilmoitetaan pistelukuina. Korotuksen määrä on laskettavissa seuraavasti:

Toukokuun 1995 pisteluku on julkaistu 15.6.1995 ja on 112,0 (1995:5 112,0).

Huhtikuun 1996 pisteluku on julkaistu 15.5.1996 ja on 112,7 (1996:4 112,7).

Toukokuun 1996 pisteluku julkaistaan 15.6.1996 ja on esimerkissä Y.

Uusi vuokra on kuluttajahintaindeksin pistelukujen suhde kertaa 1.5.1995 voimassa ollut vuokra, joka esimerkissä on 3000 markkaa, eli

$$\frac{112,7}{112,0} \times 3000 \text{ mk} = 3018,75 \text{ mk}$$

Uusi vuokra on 1.6.1996 lukien 3018,75 markkaa, jos uudesta vuokrasta, korotuksen määrästä ja voimaantuloajankohdasta on ilmoitettu kirjallisesti 15.5.1996 tai sen jälkeen, mutta ennen toukokuun 1996 loppua. Jos korotus ilmoitetaan vasta kesäkuun 1996 puolella, se voi tulla voimaan aikaisintaan 1.7.1996. Jos korotusilmoitus on tehty 1.5.–14.5.1996, kuluttajahintaindeksin viimeinen tiedossa oleva arvo on maaliskuun pisteluku, joka oli 112,5 (1996:3 112,5).

Jos korotus ilmoitetaan 15.6.1996 tai myöhemmin, kuluttajahintaindeksin toukokuun 1996 pisteluku on jo julkaistu ja tällöin uusi vuokra saadaan selville seuraavasti:

$$\frac{Y}{112,0} \times 3000 \text{ mk} = \text{uusi vuokra, jos se on suurempi}$$

Tällöin uusi vuokra voi tulla voimaan aikaisintaan 1.7.1996 lukien, jos korotuksen määrä, uusi vuokra ja sen voimaantulo on ilmoitettu kirjallisesti ennen voimaantuloajankohtaa.

Vastaavalla tavalla sijoittamalla Y:n arvoksi viimeksi tiedossa oleva pisteluku lasketaan myöhemmin ilmoitettavat korotukset.

Korotuksen määrä riippuu siis paitsi kuluttajahintaindeksin tiedossa olevista muutoksista myös ajankohdasta, jolloin vuokranantaja ilmoittaa korotuksesta ja/tai haluaa korotuksen voimaan. Esimerkeissä kalenterikuukausi on oletettu vuokranmaksukaudeksi, mikä se yleensä käytännössäkin on.

ALUEJAKO

◆ Helsinki 1	postinumerot 100-180
◆ Helsinki 2	200,210,240,250,260,270,280,290,300,310,320, 330,340, 350,400,440,570,660,680,830,850
◆ Helsinki 3	360,370,380,390,420,430,500,580,510,520,530,600, 610,620,630,640,650,670,720,800,810,840,860,880, 930,550, 560,700,780
◆ Helsinki 4	190,710,730,740,750,760,770,900,910, 920,940,950, 960,970,980,690,410,820,870
◆ Espoo 1	2100, 2110, 2120, 2180, 2720, 2160, 2170
◆ Espoo 2	Muut postinumeralueet
◆ Vantaa 1	1260, 1280, 1300, 1350, 1600, 1610, 1650, 1660
◆ Vantaa 2	Muut postinumeralueet
◆ Turku 1	20100, 20110, 20500, 20700
◆ Turku 2	Muut postinumeralueet
◆ Tampere 1	33100, 33200, 33210, 33230, 33240, 33500
◆ Tampere 2	Muut postinumeralueet
◆ Pori 1	28100, 28200, 28220
◆ Pori 2	Muut postinumeralueet
◆ Lahti 1	15100, 15110, 15140
◆ Lahti 2	Muut postinumeralueet
◆ Jyväskylä 1	40100, 40200, 40700
◆ Jyväskylä 2	Muut postinumeralueet
◆ Kuopio 1	70100, 70150, 70620
◆ Kuopio 2	Muut postinumeralueet
◆ Vaasa 1	65100, 65200
◆ Vaasa 2	Muut postinumeralueet
◆ Joensuu 1	80100, 80110, 80130
◆ Joensuu 2	Muut postinumeralueet
◆ Oulu 1	90100,90120,90500, 90560
◆ Oulu 2	Muut postinumeralueet
◆ Kouvola	
◆ Lappeenranta	
◆ Seinäjoki	
◆ Rovaniemi	
◆ Kotka	
◆ Hämeenlinna	
◆ Pääkaupunkiseutu	Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen
◆ Kehyskunnat	Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Riihimäki, Kirkko- nummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula, Vihti
◆ Uusimaa*	Maakunnat Uusimaa ja Itä-Uusimaa.
◆ Etelä-Suomi*	Maakunnat Varsinais-Suomi, Satakunta, Häme, Pirkanmaa, Päijät-Häme, Kymenlaakso ja Etelä-Karjala.
◆ Itä-Suomi*	Maakunnat Etelä-Savo, Pohjois-Savo, Pohjois-Karjala ja Kainuu.
◆ Väli-Suomi*	Maakunnat Keski-Suomi, Etelä-Pohjanmaa, Vaasan rannikkoseutu ja Keski-Pohjanmaa
◆ Pohjois-Suomi*	Maakunnat Pohjois-Pohjanmaa ja Lappi

*Luokitus vastaa Euroopan Unionin alueluokitusjärjestelmää NUTS2 tasolla.

Julkaisussa asuinhuoneistojen
keskimääräiset vuokrat huhtikuussa 1999 ja
vuosimuutokset.

- alueen
- huoneluvun
- rakennusvuoden
- lainoitustavan

mukaan jaoteltuna. Lisäksi on taulukko
hajontaluvuista alueittain huoneluvun
mukaan. Julkaisu perustuu otos- ja rekisteri-
tutkimukseen. Tilastossa on mukana yli 200 000
asuntoa.

The items of data in this publication
include the average monthly rents for
dwellings in April 1999 and the 12-month
changes according to geographical

- location (regional distribution)
- number of rooms
- year of completion
- type of loan/form of finance

The publication also comprises dispersion
statistics by region and number of rooms.
The statistics are based on register data and
sample survey and include 200 000 rental
dwellings.



Tilastokeskus, myyntipalvelu
PL 3B
00022 TILASTOKESKUS
puh. (09) 1734 2011
faksi (09) 1734 2474
tilastomyynti@tilastokeskus.fi
www.tilastokeskus.fi

Statistikcentralen, försäljningstjänsten
PB 3B
00022 STATISTIKCENTRALEN
tfn (09) 1734 2011
fax (09) 1734 2474
tilastomyynti@stat.fi
www.stat.fi

Statistics Finland, Sales Services
P.O.Box 3B
FIN-00022 STATISTICS FINLAND
Tel. +358 9 1734 2011
Fax +358 9 1734 2474
tilastomyynti@stat.fi
www.stat.fi

ISSN 0784-8307
=Asuminen
ISSN 0784-9346
ISBN 951-727-626-5
Tuotenumero 9153
AEO

