

tilastotiedotus statistisk rapport

Tilastoarkisto
Statistikarkivet

ISSN 0355-2241

Tilastokeskus
Statistikcentralen
Central Statistical Office of Finland

1985

Tiedustelut - Förfrågningar

Päiväys - Datum

Sarja ja nro - Serie och nr

Ilkka Lehtinen
Tuula Koskenkylä
Puh.
Tel. (90) 58001

4.10.1985

HI 1985:4

HINNAT
PRISER

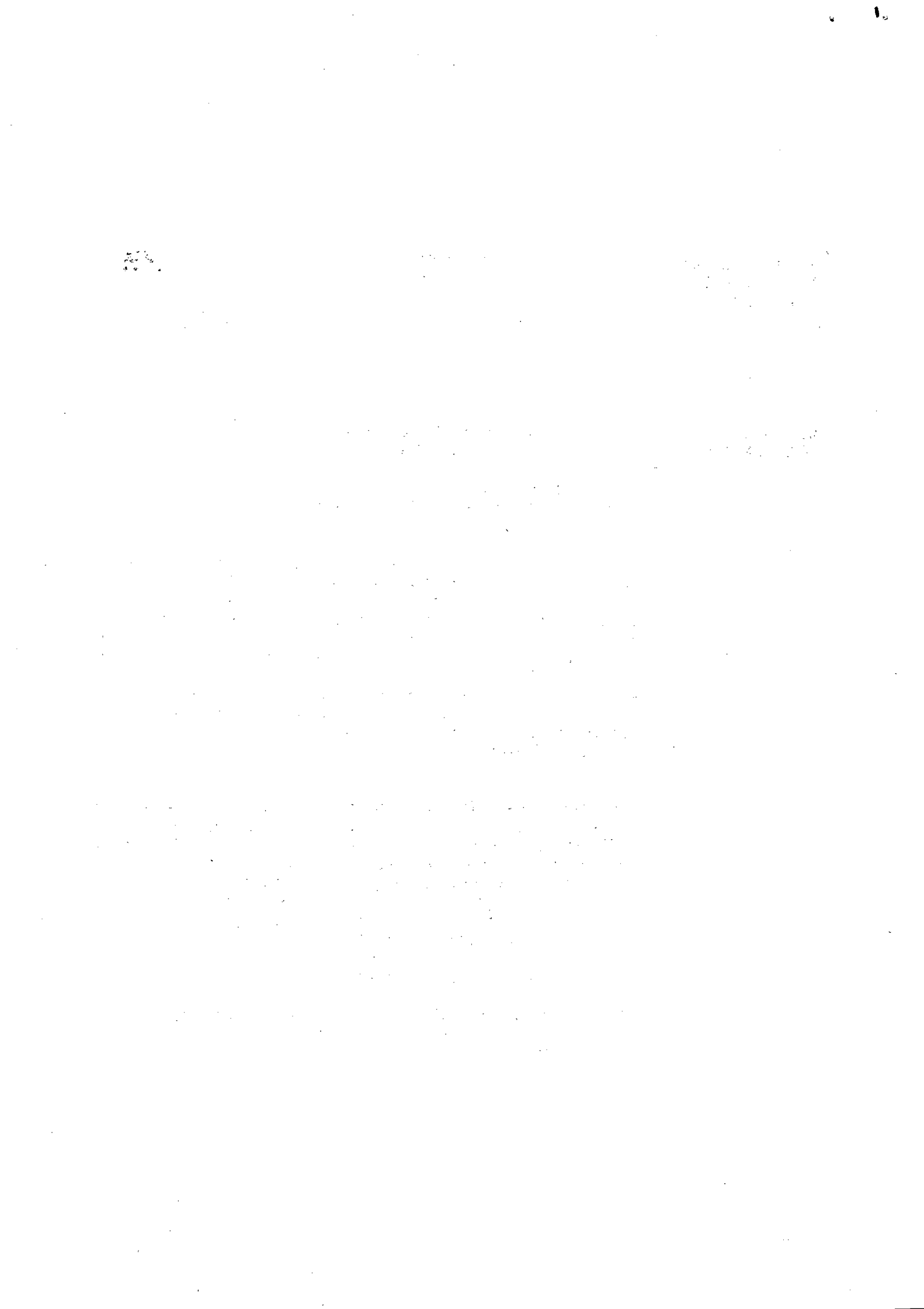
VUOKRATIEDUSTELU 1985

HYRESUNDERSÖKNINGEN 1985

ARKISTO

A 2

TH100A - 001



VUOKRATIEDUSTELU 1985

NELIÖVUOKRA 18,22 MARKKAA

Tilastokeskuksen laatiman vuokratiedustelun mukaan keskuslämmitteisten asuinhuoneistojen vuokra vuoden 1985 toukokuussa oli keskimäärin 18 mk 22 penniä neliömetriltä kuukaudessa. Vuokra nousi helmikuusta toukokuuhun 4,8 prosenttia.

Keskuslämmitteisten aravavuokrahuoneistojen vuokra oli toukokuussa 1985 keskimäärin 18 mk 40 penniä ja vastaavien vapaarahoitteisten huoneistojen 18 mk 8 penniä neliöltä kuukaudessa. Vuokra nousi helmikuusta aravahuoneistoissa 92 penniä neliöltä eli 5,2 prosenttia ja vapaarahoitteisissa 84 penniä eli 4,4 prosenttia.

TIEDUSTELUSSA MUKANA LÄHES 50 000 VUOKRA-ASUNTOA

Tilastokeskuksen vuokratiedustelu on uusittu keväällä 1985. Uudistuksessa on päähuomio kiinnitetty tietojen keräyksen menetelmälliseen puoleen ja hallinnollisten rekisteriaineistojen hyväksikäyttöön.

Vuokratiedustelu tehdään otantatutkimuksena. Otannan perusjoukon muodostamisessa on käytetty Verohallinnon, Väestörekisterikeskuksen ja Asuntohallituksen rekisteriaineistoja.

Otantamenetelmänä on ollut ositettu satunnaisotanta. Perusjoukko on ositettu asunnon koon, alueellisen sijainnin, rahoitusmuodon ja talotyypin mukaan. Otos on poimittu suhteessa vuokra-asuntojen määrään koko maassa.

Vuokra-asuntoja on koko maassa noin 500 000. Vuokratiedustelu lähetettiin 47 801 asunnolle, mikä on vajaa 10 prosenttia vuokra-asuntojen kokonaismäärästä. Vuokratilastoon mukaan hyväksyttiin 20 257 asuntoa, mikä on noin 4 prosenttia vuokra-asuntokannasta.

Taulukko 1. Tiedustelussa vastaamatta jättäneet ja hylätyt sekä tilastossa mukana olevat vuokra-asunnot
Tabell 1. Antalet som ej svarat i undersökningen eller som underkänts samt hyresbostäder som är med i statistiken

	Otoskoko Urvalsstorlek		Vastaamatta Ej svarat		Omistusasunnot Ägarbostäder		Hylätty Underkända		Tilastossa Ingår i statistiken	
		%		%		%		%		%
Koko maa - Hela landet	47 801	100	14 382	30	6 529	14	6 633	14	20 257	42

Hylätyt asunnot ovat pääasiassa sukulaisuussuhde-, työsuhde-, alivuokralais-, laitos-, jne. asuntoja.

HYRESUNDERSÖKNINGEN 1985

HYRAN PER KVADRATMETER 18,22 MARK

Enligt Statistikcentralens hyresundersökning var den genomsnittliga kvadratmeterhyran för lägenheter med centralvärme 18 mk 22 penni i maj 1985. Hyronna steg med 4,8 procent från februari till maj.

För aravalägenheter med centralvärme var genomsnittshyran i maj 1985 18 mk 40 penni och för lägenheter på den fria hyresmarknaden (icke-arava) var månadshyran 18 mk 8 penni per kvadratmeter. Aravalägenheternas hyror steg från februari med 92 penni per kvadrat, dvs. 5,2 procent och hyronna för icke-arava lägenheter med 84 penni, dvs. 4,4 procent.

NÄSTAN 50 000 HYRESBOSTÄDER MED I UNDERSÖKNINGEN

Statistikcentralens hyresundersökning har reviderats på våren 1985. Vid revideringen har huvudvikten lagts på metoden av uppgiftsinsamling och användningen av administrativt registermaterial.

Hyresundersökningen görs som urvalsundersökning. Urvals populationen omfattar Skatteförvaltningens, Befolkningsregistercentralens och Bostadsstyrelsens administrativa registermaterial.

Urvalsmetoden har varit stratifierad slumpmässig sampling. Populationen har stratifierats enligt bostadens storlek, regionala läge, finansieringstyp och hustyp. Urvalet har uttagits i proportion till det totala antalet hyresbostäder i hela landet.

Det finns sammanlagt ca 500 000 hyresbostäder i hela landet. Hyresundersökningen skickades till 47 801 bostäder, vilket är knappt 10 procent av det totala antalet hyresbostäder. Till hyresstatistiken godkändes 20 257 bostäder, vilket är ca 4 procent av hyresbostadsbeståndet.

De underkända bostäderna är huvudsakligen bostäder på basen av släktskapsförhållande, arbetsförhållande, underhyresgästbostäder, anstaltsbostäder osv.

VUOKRATIEDUSTELUN KÄSITTEET JA KÄYTTÖ

Vuokratiedustelun kohdejoukon muodostavat kaikki vuokra-asunnot. Vuokra-asunnoiksi luetaan tällöin myös kaikki työ- tai virkasuhdeasunnot ja asunnot, joissa ei ole määriteltäviä vuokraa tai se on alhainen sukulaissuhteen tms. syyn takia.

Tilastossa julkaistavat tiedot koskevat vain päävuokrasuhteisia asuinhuoneistoja. Työsuhteasunnot samoinkuin huoneistot, joissa vuokra on sukulaissuuden tms. syyn takia normaalia alempi, eivät ole mukana tilastojulkaisun luvuissa.

Vuokrakäsitteeseen lasketaan kuuluvaksi varsinaisen vuokran lisäksi erikseen maksettavat vesimaksut ja lämmityskustannukset. Vuokraan ei lasketa mukaan käyttökorvauksia, joita ovat sauna-, pesutupa yms. korvaukset eikä sähkö- tai puhelinmaksuja. Vuokraan ei sisällytetä myöskään muiden tilojen vuokria, jos niitä ei käytetä asumistarkoitukseen.

Tilastossa asunnot on luokiteltu asunnon koon mukaan seuraavasti: 1 huone, 2 huonetta, 3 huonetta ja 4 huonetta tai enemmän. Luokiteltaessa asuntoja huoneluvun mukaan keittiö on laskettu huoneeksi, mutta keittokomeroa ei.

Julkaistavat neliömetrivuokrat ovat painottamattomia aritmeettisiä keskiarvoja. Muutostiedot on laskettu vertaamalla samojen asuntojen vuokria kahtena peräkkäisenä ajankohtana.

Valtioneuvosto tekee kohtuullisia vuokria mittavien taulukkovuokrien perustarkistuksen tutkimuksella kerättävien tietojen perusteella. Tietoja käytetään myös kuluttajahintaindeksin asumismenojen hintaseurannassa.

VUOKRIEN KEHITYS VUOSINA 1962 - 1985

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 aikakausikirjasta. Vuodesta 1966 lähtien vuokratiedustelun on laatinut Tilastokeskus. Vuoteen 1961 asti tiedot on julkaistu vain paikkakuntaakohtaisina ja näin ollen tilastoista ei ole saatavissa koko maata koskevia tietoja. Taulukossa 2 on esitetty vuokrien kehitys vuodesta 1962 lähtien.

HYRESUNDERSÖKNINGENS BEGREPP OCH ANVÄNDNING

Hyresundersökningens målpopulation består av samtliga hyresbostäder. Som hyresbostäder räknas då även alla arbets- eller tjänsteförhållandebostäder och bostäder som inte har fastställd hyra eller vars hyra är låg på grund av släktskapsförhållande el.dyl.

Uppgifterna i statistiken gäller endast bostadslägenheter med huvudhyresgäster. Uppgifterna i statistikpublikationen innehåller inte uppgifter om arbetsförhållandebostäder eller bostäder där hyran är lägre än normalt på grund av släktskapsförhållande el.dyl.

Utöver den egentliga hyran omfattar hyresbegreppet vattenavgifter och värmekostnader som betalas skilt. I hyran räknas inte driftskostnader, t.ex. ersättningar för bastu, tvättstuga m.m. och inte heller el- eller telefonavgifter. Hyran inkluderar inte heller hyror för andra utrymmen, om inte dessa används för boende.

I statistiken har bostäderna klassificerats enligt bostadens storlek enligt följande: 1 rum, 2 rum, 3 rum och 4 rum eller flera. Då bostäderna klassificeras efter rum har kök räknats som rum, men inte kokvrå.

De kvadratmeterhyror som publiceras är ovägta aritmetiska medelvärden. Ändringsuppgifterna har räknats genom att jämföra hyror för identiska bostäder i två på varandra följande undersökningar.

På basen av de uppgifter som insamlas med undersökningen gör statsrådet en grundjustering av tabellhyror som mäter skäliga hyror. Uppgifterna används också vid uppföljning av boendeutgifter för konsumentprisindex.

HYRESUTVECKLINGEN 1962 - 1985

Sedan 1925 har uppgifter om bostadshyror insamlats regelbundet i Finland. Uppgifterna för åren 1925 - 1965 insamlades av Byrån för socialforskning. Hyresuppgifterna för denna period finns i Social tidskrift, som utgivits av socialministeriet. Från och med 1966 har hyresundersökningen utarbetats av Statistikcentralen. Till och med 1961 har uppgifterna endast publicerats per ort och därför innehåller statistiken inte uppgifter för hela landet. I tabell 2 anges utvecklingen av hyror från och med 1962.

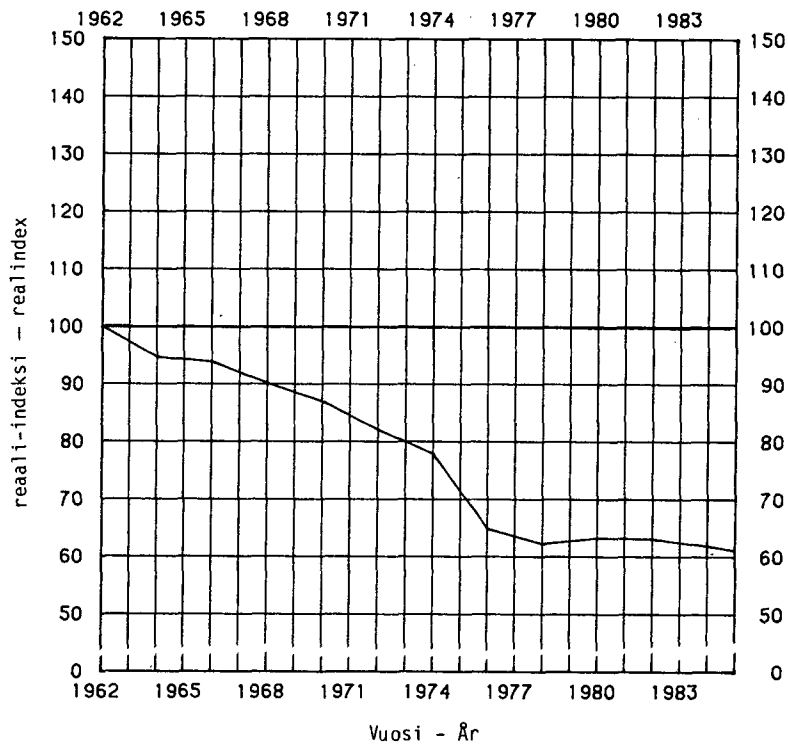
Taulukossa 2 on vuokratietojen ja vuokrien kehityksen lisäksi vertailutietona kuluttajahintaindeksin kehitys vastaavalta ajanjaksolta sekä Valtioneuvoston vahvistamat vuokrantarkistusyleisohjeet vuodesta 1974 lähtien.

Kuvioissa 1 on vuokraindeksi jaettu kuluttajahintaindeksillä ja näin saatu vuokrien reaaliindeksi. Vuokrien suurin reaaliarvon lasku on tapahtunut vuosina 1966 - 1978, jonka jälkeen reaaliarvo on pysynyt lähes muuttumattomana.

Utöver hyresuppgifter och uppgifter om utvecklingen av hyrorna innehåller tabell 2 även jämförelseuppgifter om utvecklingen av konsumentprisindex för motsvarande period samt Statsrådets allmänna anvisningar för hyreskontroll från och med 1974.

I figur 1 har hyresindex dividerats med konsumentprisindex och på så sätt har man erhållit realindex för hyror. Den största nedgången av hyroras realvärde skedde åren 1966 - 1978, varefter realvärdet förblivit nästan oförändrat.

Kuvio 1. Vuokrien reaalin kehitys vuosina 1962 - 1985
Figur 1. Den realla utvecklingen av hyror åren 1962 - 1985



Reaalivuokraindeksi = vuokraindeksi: kuluttajahintaindeksi x 100
Realhyresindex = hyresindex: konsumentprisindex x 100

Taulukko 2. Keskuslämmitteisten asuinhuoneistojen nelimetreiviukokrat vuosina 1962-1985
 Tabell 2. Kvadratmeterhyror för bostadslägenheter med centralvärme åren 1962-1985

	Aravahuoneistot Arava lägenheter mk		Vapaaehtoiset Icke-arava mk		Yhteensä Sammanlagt mk		Vuokraindexi Hyresindexl 1962=100	Kuluttaja- hintaindeksi Konsument- prisindex 1962=100	Valtioneuvoston vahvistamat vuokramuutokset, penniä Hyresförändringar fastställda av Statsrådet, penni	
	Muutos %1 Ändrings %1	Muutos %1 Ändrings %1	Muutos %1 Ändrings %1	Muutos %1 Ändrings %1	Kevät - Vår (1.3/1.4)	Syksy - Höst (1.8)				
1961							90,8	95,9		
1962					3,62	10,1	100,0	100,0		
1963					3,96	5,3	105,3	104,8		
1964					4,28	4,0	109,5	115,6		
1965					4,55	4,6	114,5	121,1		
1966					4,99	3,2	118,2	125,9		
1967					5,32	5,9	125,2	132,7		
1968					5,56	3,9	130,1	144,2		
1969					5,68	0,5	130,7	147,6		
1970					5,72	1,0	132,0	151,7		
1971					5,292	2,1	134,8	161,2		
1972					5,67	5,2	141,8	172,8		
1973					6,10	5,5	149,6	193,2		
1974	7,09	23,3	8,01	15,8	7,67	17,9	176,4	226,5	83	-
1975	7,49	5,3	8,12	4,2	7,90	4,8	184,9	266,7	-	-
1976	7,86	4,8	8,80	8,4	8,47	7,2	198,2	305,4	60	-
1977	8,87	13,2	9,60	9,2	9,33	10,7	219,4	344,2	70	-
1978	9,39	5,8	10,00	4,6	9,77	5,1	230,6	370,1	40	-
1979	9,78	4,1	10,48	3,4	10,19	3,6	238,9	396,6	23	-
1980	11,38	15,7	12,34	18,5	11,93	17,4	280,5	442,9	114	72
1981	13,00	14,7	13,56	11,2	13,33	12,7	316,1	495,9	40	65
1982	14,33	8,3	14,81	8,3	14,60	8,3	342,3	542,2	87-105	-
1983	15,42	8,3	16,07	7,9	15,78	8,1	370,0	588,4	88	-
1984	16,32	5,3	16,87	5,2	16,62	5,3	389,6	629,3	60	-
1985	18,40	5,2	18,08	4,4	18,22	4,8	408,3	668,7	100	-

1) Muutosprosentit on laskettu samoista asunnoista. - Ändringsprocenterna har beräknats för identiska lägenheter.
 2) Otosuudistus johti vuokratason laskuun, vaikka vuokrat kohosivat 2,1 %. - Ändringen av urvalet ledde till att hyresnivån sjönk, trots att hyrona steg med 2,1 %.
 3) Vuoteen 1974 asti luvuissa mukana vain kauppalat ja kaupungit. Vuodesta 1974 lähtien tiedot koskevat koko maata. - Till och med år 1974 omfattade uppgifterna endast städer och köpingar. Från 1974 gäller uppgifterna hela landet.
 4) Vuoteen 1975 asti tiedustelukautena on ollut syyskuu ja vuosina 1975-1984 marraskuu. - Till och med 1974 har september använts som undersökningsmånad. Under åren 1975-1984 november.
 5) Vuodesta 1979 lähtien vuokra on sisältänyt vesimaksut ja vuokran lisäksi maksettavat lämmityskustannukset. - Fr.o.m. år 1979 har hyran inkluderat vattenavgifter och värmekostnader som betalas utöver hyran.
 6) Vuokratiedustelun otos on uusittu ja tiedustelukautena on toukokuu. Muutosprosentti on helmikuusta 1985 toukokuuhun 1985. - Hyresundersökningsurvalet har förnyats och undersökningsmånad är maj. Ändringsprocenten har räknats från februari 1985 till maj 1985.
 7) Toukokuu 1985. - Maj 1985

VAPAARAOITTEISET VUOKRA-ASUNNOT KALLIIMPAA KUIN SAMAN IKÄISET ARAVAT

Keskuslämmitteisten aravahuoneistojen vuokrat olivat toukokuussa 1985 keskimäärin 32 penniä korkeammat kuin vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat. Tarkasteltaessa saman ikäisten ja kokoisten arava- ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokria, havaitaan, että vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat lähes aina korkeammat.

Arava-asuntokanta on iältään keskimäärin selvästi uudempaa kuin vapaarahoitteinen vuokra-asuntokanta. Vuokratiedustelun pohjalta uudempien asuntojen vuokrat ovat huomattavasti korkeammat kuin vanhempien asuntojen. Näin ollen myös keskimääräinen vuokra on arava-asunnoissa korkeampi kuin vapaarahoitteisissa.

Tarkasteltaessa pelkästään kerrostaloasuntoja on keskimääräinenkin vuokra korkeampi vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa kuin aravissa.

PÄÄKAUPUNKISEUDUN VUOKRAT MUUTA MAATA KORKEAMMAT

Toukokuun vuokratiedustelun mukaan pääkaupunkiseudun vuokrataso oli vapaarahoitteisten asuntojen osalta 2:sta 2,5 markkaan muita asunto-oikeuspaikkakuntia korkeampi. Pääkaupunkiseudulla eri kuntien välillä ei vuokratasossa ollut oleellisia eroja.

Aravavuokra-asuntojen vuokrat sen sijaan vaihtelivat paljon kunnittain. Esimerkiksi Helsingin aravavuokrat olivat keskimäärin 17,76 mk/m², kun vastaavat vuokrat Porissa olivat 19,41 mk/m².

HYRESBOSTÄDER PÅ DEN FRIA HYRESMARKNADEN DYRARE ÄN LIKA GAMLA ARAVA-BOSTÄDER

Hyrorna för aravalägenheter med centralvärme var i medeltal 32 penni högre än hyrorna för icke-arava lägenheter. Vid granskning av hyror för lika gamla och lika stora aravalägenheter och icke-arava lägenheter, kan man observera att icke-aravalägenheterens hyror nästan alltid är högre.

Aravabostäderna är i genomsnitt klart yngre än hyresbostäderna på den fria marknaden. Enligt hyresundersökningen är hyrorna för de nyare bostäderna betydligt högre än för de äldre. Således är även genomsnittshyran för aravabostäder högre än för bostäder på den fria marknaden.

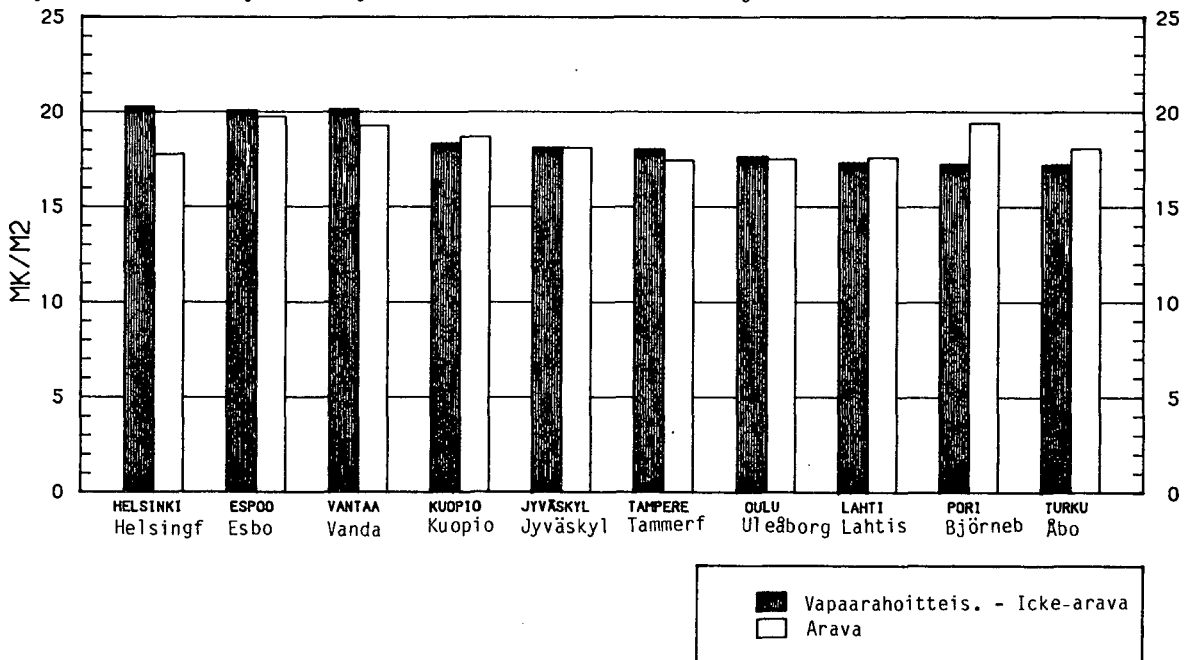
När det gäller flervåningshus är även genomsnittshyran högre för hyresbostäder på den fria marknaden än för arava-bostäder.

HYRORNA INOM HUVUDSTADSREGIONEN HÖGRE ÄN HYRORNA I HELA LANDET

Enligt hyresundersökningen i maj var hyresnivån för icke-arava bostäder inom huvudstadsregionen 2-2,5 mark högre jämfört med andra bostadsrättsorter. Inom huvudstadsregionen förekom det inte väsentliga skillnader i hyresnivån mellan de olika kommunerna.

Däremot varierade hyrorna för aravahyresbostäderna mycket kommunvis. Aravahyrorna var t.ex. i Helsingfors i medeltal 17,76 mk/m², medan motsvarande hyror i Björneborg var 19,41 mk/m².

Kuvio 2. Keskuslämmitteisten vuokra-asuntojen keskivuokrat toukokuussa 1985
Figur 2. Genomsnittshyror för hyresbostäder med centralvärme i maj 1985



Erot aravavuokrissa selittyvät pääasiassa asuntojen erilaisesta ikäjakaumasta. Helsingissä on paljon vanhoja arava-asuntoja, joissa pääomamenot ovat huomattavasti pienemmät kuin Porin keskimäärin melko uusissa aravissa. Kuviossa 2 on tarkasteltu asunto-oikeuspaikkakunnittain keskuslämmitteisten vuokra-asuntojen keskivuokraa erikseen vapaarahoitteisten ja arava-asuntojen osalta. Tarkemmin vuokratiedot ovat taulukossa 5.

UUSI JA VANHA VUOKRATIEDUSTELU SEKÄ KEVÄÄN 1985 KOROTUKSET

Viimeinen vanhaan otokseen perustuva vuokratiedustelu tehtiin helmikuussa 1985 koskien helmikuun 1985 ja marraskuun 1984 vuokria. Uudessa tiedustelussa kysyttiin vuoden 1985 touko- ja helmikuun vuokria.

Taulukossa 3 on verrattu kerrostalojen vuokria vanhan ja uuden otoksen tulosten mukaan helmikuussa 1985. Lisäksi mukana on kevään 1985 toteutuneet vuokrankorotukset.

Taululukko 3. Kerrostalovuokra-asuntojen keskimääräiset neliömetrivuokrat helmi- ja toukokuussa 1985
Tabell 3. Genomsnittliga kvadratmeterhyror för hyresbostäder i flervåningshus i februari och maj 1985

	Vanha otos Gammalt urval		Uusi otos Nytt urval		Tasoero, penniä Skillnad, penni 2/1985	Muutos, penniä Ändring, penni 2-5/1985
	Helmikuu Februari	Helmikuu Februari	Toukokuu Maj			
Koko maa - Hela landet	16,69	17,47	18,33	78	86	
Arava	16,31	17,30	18,22	99	92	
Vapaarahoitteiset - Icke-arava	17,06	17,54	18,38	48	84	
Kaupungit - Städer	16,68	17,59	18,44	91	85	
Arava	16,25	17,24	18,14	99	90	
Vapaarahoitteiset - Icke-arava	17,12	17,75	18,57	63	82	
Muut kunnat - Övriga kommuner	16,72	16,61	17,57	-11	96	
Arava	16,79	17,70	18,75	91	105	
Vapaarahoitteiset - Icke-arava.....	16,67	16,07	16,97	-60	90	

Erot uuden ja vanhan otoksen välillä vapaarahoitteisten asuntojen osalta juhtuvat siitä, että uudessa otoksessa on mukana uusia ikäluokkia. Uusilla kalliimmilla asunnoilla on muutenkin suurempi paino uudessa otoksessa. Vanhasta otoksesta olivat karsiutuneet pois huippuvuokrat ja toisaalta ensi kertaa markkinoille tulleita vanhoja vuokra-asuntoja ei vanhaan otokseen saatu mukaan. Erot muiden kuntien vapaarahoitteisten asuntojen vuokrissa johtuvat aineiston pienestä koosta ja siitä johtuvista satunnaistekijöistä.

Skillnaderna i aravahyror kan huvudsakligen förklaras med bostädernas olika åldersfördelning. I Helsingfors finns det många gamla arava-bostäder, där kapitalutgifterna är betydligt mindre än för de rätt nya aravalägenheterna i Björneborg. I figur 2 finns en översikt av medelhyror för hyresbostäder med centralvärme per bostadsrättsort skilt för icke-arava bostäder och aravabostäder. Mera detaljerade hyresuppgifter finns i tabell 5.

DEN GAMLA OCH NYA HYRESUNDERSÖKNINGEN OCH HYRESFÖRHÖJNINGARNA VÅREN 1985

Den sista hyresundersökningen som baserade sig på det gamla urvalet utfördes i februari 1985 och den gällde hyror i februari 1985 och november 1984. I den nya undersökningen ställdes frågor beträffande hyror i maj och februari 1985.

I tabell 3 jämförs hyror i flervåningshus enligt resultatet av det gamla och nya urvalet i februari 1985. Dessutom har vårens 1985 hyresförhöjningar medtagits.

För icke-aravabostädernas del beror skillnaderna mellan det gamla och nya urvalet på det att det nya urvalet innehåller nya åldersgrupper. Nyare och dyrare bostäder har även annars större vikt i det nya urvalet. Från det gamla urvalet har maximala hyror gallrats bort, å andra sidan innehöll det gamla urvalet inte gamla hyresbostäder som för första gången var med på marknaden. Skillnaderna mellan hyror för icke-arava bostäder i andra kommuner beror på det ringa materialet och på slumpmässiga faktorer.

Aravien osalta ero johtuu ensinnäkin uusista ikäluokista. Uudessa otoksessa on myös suhteessa selvästi enemmän vuonna 1971 ja sen jälkeen valmistuneita aravia kuin vanhassa otoksessa. Vanhassa otoksessa oli suhteessa enemmän halvempia suuria aravia kuin uudessa otoksessa.

Erot uuden ja vanhan tiedustelun tuloksissa selittyvät siis otoksen rakenne-eroilla. Uudessa on mukana suhteessa enemmän uudempia, pienempiä kalliimpia vuokra-asuntoja. Eri ikä- tai kokoluokkia keskenään vertaamalla ei vuokrissa ole olellisia eroja. Erot syntyvät vasta painotetuissa keskiarvoluvuissa. Tiedot uuden ja vanhan otoksen rakenne-eroista ovat taulukoissa 7 ja 8.

Valtioneuvoston vuokrankorotusyleisohje maaliskuulle 1985 oli vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta 100 penniä. Tästä toteutui toukokuuhun mennessä 84 penniä. Kokonaan 100 penniä ei toteudukaan, koska mukana oli melko paljon alle yhden vuoden vuokralla olleita asuntoja, joissa vuokraa ei vielä saanut nostaa. Aravavuokrat määräytyvät todellisten kustannusten mukaan.

UUOKRASUHTEN KESTON VAIKUTUS UUOKRIIN

Toukokuun vuokratiedustelussa kysyttiin myös vuokrasuhteen kestoä. Tulosten mukaan vapaarahoitteisissa keskuslämmitysasunnoissa alle vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa vuokrat olivat 2 - 5 markkaa neliökilometriä kohti korkeammat kuin yli 10 vuotta kestäneissä vuokrasuhteissa. Ero oli sitä suurempi mitä pienempi asunto oli.

Tänä päivänä vuokrattavien, varsinkin pienten, asuntojen vuokrat ovat selvästi keskimääräisiä vuokria korkeammat. Esimerkiksi Helsingissä vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra oli 20,26 mk/m², mutta alle vuoden vuokralla olleiden yksioiden keskivuokra oli 28,51 mk/m². Tarkemmat tiedot vuokrasuhteen keston vaikutuksista vuokriin ovat taulukossa 9.

Vuokrien sääntelyllä ollaan onnistuttu pitämään pitkäaikaisempien vuokrasuhteiden vuokrat lähellä Valtioneuvoston määrittelemiä kohtuullisia vuokria. Yksityisille vuokranantajille vuokran tuotto ei ehkä ole ollut välttämättä ensisijainen tarkoitus, vaan luotettava pitkäaikainen vuokrasuhde. Mielessä on ehkä ollut huoneiston oma käyttö myöhemmin tai asuntojen hinnannousun kautta saatava varma inflaatio suoja sijoitukselle.

När det gäller aravabostäder beror skillnaden först och främst på de nya åldersklasserna. Det nya urvalet innehåller klart flera aravabostäder som färdigställda år 1971 eller senare än det gamla urvalet. Det gamla urvalet innehöll flera billigare stora aravabostäder än det nya urvalet.

Skillnaderna mellan resultatet av det gamla och nya urvalet förklaras således med skillnaderna i urvalsstrukturen. Det nya urvalet innehåller relativt sett flera nya, mindre och dyrare hyresbostäder. Det finns inga väsentliga skillnader mellan hyrorna när man jämför olika ålders- eller storleksklasser. Skillnaderna uppstår först i de vägda medelvärden. Uppgifter om skillnader mellan den nya och gamla urvalsstrukturen anges i tabellerna 7 och 8.

Statsrådets allmänna direktiv för hyresförhöjningar i mars 1985 var 100 penni för icke-arava hyresbostäder. Av detta har 84 penni genomförts före maj. I sin helhet kommer 100 penni inte ens att genomföras, eftersom det fanns rätt så många bostäder som varit uthyrda en kortare tid än ett år varvid hyrorna inte ännu fått höjas. Arava-hyrorna bestäms enligt de verkliga kostnaderna.

HUR HYRESFÖRHÅLLENDETS LÄNGD PÅVERKAR HYRORNA

I hyresundersökningen i maj frågades även hyresförhållandets längd. Enligt resultatet var hyrorna för icke-arava bostäder med centralvärme i hyresförhållanden som varat mindre än ett år 2-5 mark högre per kvadratmeter än i hyresförhållanden som varat längre än 10 år. Skillnaden var större ju mindre bostad det var frågan om.

Hyrer för de bostäder som hyrs ut idag, speciellt när det gäller små bostäder, är klart högre än genomsnittshyrorna. T.ex. i Helsingfors var genomsnittshyran för icke-aravabostäder 20,26 mk/m², medan genomsnittshyran för ettor som hyrts under en kortare tid än ett år var 28,51 mk/m². Mera detaljerade uppgifter om hur hyresförhållandets längd inverkar på hyrorna anges i tabell 9.

Med hyresreglering har man lyckats hålla hyrorna för långvariga hyresförhållanden rätt nära de skäliga hyror som fastställts av Statsrådet. För enskilda hyresvärdar har hyresintäkterna kanske inte varit det primära syftet, utan ett pålitligt långvarigt hyresförhållande. Hyresvärdar har eventuellt själv tänkt använda lägenheten senare eller att tack vare prishöjningar få ett säkert inflations skydd för sin investering.

Säätiöiden, vakuutusyhtiöiden yms. toimintaperiaatteista johtuen huoneistoja on myös pidetty vuokralla, vaikka tuotto asunnon käypään arvoon nähden olisikin pieni. Tällöin on ollut tärkeintä sijoitukselle saatava inflaatio suoja.

Vanhempien vuokrasuhteiden vuokrien nosto yleisen korotusyleisohjeen vaatii asunto-oikeuden tai alioikeuden päätöksen. Tämä on myös osaltaan vähentänyt vanhempien vuokrasuhteiden vuokrien tason nousua.

Vuokrat on pystytty pitämään kyllä kohtuullisella tasolla, mutta samalla varsinkin uusien vapaa-rahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonta on lähes pysähtynyt ja vanhempien asuntojen muuttuminen omistusasunnoiksi on lisääntynyt.

NELIÖMETRIVUOKRA RUOTSISSA 16,90 MARKKAA

Ruotsin Tilastollisen päätoimiston suorittaman vuokratiedustelun mukaan keskmääräinen neliömetrivuokra vuoden 1985 tammikuussa oli 16,90 mk¹⁾. Muutos edellisen vuoden tammikuuhun oli 6 prosenttia.

Ruotsissa vuokra-asuntomarkkinat poikkeavat huomattavasti Suomen olosuhteista. Vuokra-asuntoja on yhteensä 1,5 miljoonaa, mikä on noin 36 prosenttia kaikista asunnoista. Vuokra-asunnoista 55 % on kuntien omistuksessa. Yksityiset omistavat 39 % vuokra-asunnoista ja muut ryhmät 6 %.

Suomessa on noin 500 000 vuokra-asuntoa, mikä on vajaa 30 % kaikista asunnoista. Suomessa vuokra-asunnoista aravia on noin 40 % ja loput 60 % jakautuu yksityisten henkilöiden, yritysten, säätiöiden jne. kesken.

Taulukko 4. Vuokra-asuntojen vuokrat Ruotsissa tammikuussa 1985²⁾
Tabell 4. Hyror för hyresbostäder i Sverige i januari 1985²⁾

	1 h - r (9)	2 h - r (13)	3 h - r (34)	4 h - r (31)		5 h - r (10)	6+ h - r (3)	Yhteensä Samtliga (100 %) ³⁾
				Kunnat Kommuner	Yksityiset Enskilda			
Yhteensä - Samtliga	(100 %) ³⁾	18,57	17,51	16,90	16,59	16,40	15,71	16,90
-1940	(20)				-			
1941-1950	(12)				15,91			15,36
1951-1960	(18)				16,47			15,60
1961-1970	(30)				16,90			16,59
1971-1975	(18)				17,21			17,08
1976-1980	(18)				18,75			19,06
1981-1983	(2)				20,54			22,32

1) Vuoden keskivuokra on viime vuosina ollut noin 2 % korkeampi kuin tammikuun taso. Korotukset tapahtuvat yleensä vuodenvaihteessa. - Den genomsnittliga årshyran har under de senaste åren varit omkring 2 % högre än hyresnivån i januari. Förhöjningarna sker i allmänhet vid årsskiftet.

2) Käytetty kruunun kurssia 1 kr = 74 penniä. - Kursen för kronan 1 kr = 74 penni.

3) Koko kannan jakautuminen. - Fördelning av samtliga hyresbostäder.

På grund av stiftelsers, försäkringsanstalters m.m. verksamhetsprinciper har lägenheter hyrts ut, trots att intäkterna varit små jämfört med gängse värde. Inflationsskydd för investeringen har då ansetts viktigt.

Hyresförhöjningar över den allmänna förhöjningsnivån i äldre hyresförhållanden kräver bostadsrätterns eller underrätterns utslag. Detta har delvis också minskat stegringen av hyresnivån i äldre hyresförhållanden.

Hyrorna har man väl kunnat hålla på en skälig nivå men samtidigt har utbudet av speciellt nya icke-arava hyreslägenheter nästan avstannat och de äldre bostäderna har alltmer blivit ägarbostäder.

KVADRATMETERHYRAN I SVERIGE 16,90 MARK

Enligt Statistiska centralbyråns hyresundersökning i Sverige var den genomsnittliga kvadratmeterhyran i januari 1985 16,90 mk¹⁾. Ändringen var 6 procent från januari året förut.

I Sverige avviker hyresbostadsmarknaden betydligt från de finska förhållandena. Det finns sammanlagt 1,5 miljoner hyresbostäder, vilket är ca 36 procent av samtliga bostäder. Av hyresbostäder ägs 55 % av kommunerna. Av hyresbostäderna är 39 % privatägda och 6 % ägs av andra grupper.

I Finland finns det omkring 500 000 hyresbostäder, vilket är knappt 30 % av alla bostäder. I Finland är ca 40 % av hyresbostäderna arava-lägenheter och de resterande 60 % fördelas mellan privatpersoner, företag, stiftelser osv.

Taulukko 5. Keskustämmitteisten asuinhuoneistojen keskimääräiset kuukausi vuokrat nelio-metriä kohden toukokuussa 1985, markkaa
 Tabell 5. Genomsnittliga månadshyror per kvadratmeter för lägenheter med centralvärme i maj 1985, mk

	1 h+k			2 h+k			3 h+k			Rakennusvuosi - Byggnadsår				Keskimäärin I medeltal	Vuokran muutos helmikuulta 1985x) Hyresförändring från februari 1985x)		
	1 h+k	2 h+k	3 h+k	1 h+k	2 h+k	3 h+k	1 h+k	2 h+k	3 h+k	-1950	1951- 1960	1961- 1970	1971- 1975			1976- 1980	1981- 1985
	1 rum- 1 r+k	1 rum- 2 r+k	1 rum- 3 r+k	1 rum- 2 r+k	1 rum- 3 r+k	1 rum- 3 r+k	1 rum- 2 r+k	1 rum- 3 r+k	1 rum- 3 r+k								
Koko maa - Hela landet	20,91	18,77	18,01	16,99	16,48	16,12	17,30	18,72	19,68	20,53	18,22	4,8					
Arava	20,70	19,08	18,38	17,37	15,54	14,93	16,65	18,54	19,80	20,39	18,40	5,2					
Vaparaohitteiset - Icke arava ...	21,07	18,53	17,74	16,70	17,19	17,01	17,79	18,85	19,59	20,64	18,08	4,4					
Kaupungit - Städer	20,98	18,88	18,11	17,17	16,76	16,40	17,54	18,93	19,99	21,07	18,34	4,6					
Arava	20,47	18,92	18,24	17,27	15,72	14,91	16,61	18,43	19,71	20,33	18,22	5,1					
Vaparaohitteiset - Icke arava ...	21,36	18,85	18,00	17,10	17,55	17,52	18,24	19,31	20,20	21,63	18,44	4,3					
Helsinki - Helsingfors	22,27	19,71	18,43	17,93	18,59	17,94	18,88	19,59	21,15	22,45	19,26	4,6					
Arava	20,04	18,34	17,23	17,28	16,71	14,44	16,64	17,88	20,85	22,18	17,76	5,4					
Vaparaohitteiset - Icke arava ...	23,76	20,62	19,23	18,36	19,85	20,28	20,37	20,73	21,37	22,63	20,26	4,2					
Espoo - Esbo	20,61	20,68	20,37	18,79	..	17,97	18,64	19,52	21,39	27,56	19,94	4,3					
Arava	21,56	19,15	21,22	18,55	..	17,12	16,89	19,32	21,20	23,78	19,75	4,9					
Vaparaohitteiset - Icke arava ...	23,31	21,70	19,80	18,95	..	18,54	19,81	19,65	21,52	30,08	20,07	3,9					
Vantaa - Vanda	23,04	20,97	19,98	18,50	..	16,26	18,34	19,90	21,49	20,04	19,78	3,3					
Arava	21,79	20,51	19,74	18,15	..	17,86	19,21	21,15	20,04	..	19,28	3,1					
Vaparaohitteiset - Icke arava ...	23,88	21,28	20,14	18,73	..	16,52	18,65	20,36	21,72	..	20,12	3,5					
Turku - Åbo	19,20	18,38	17,66	16,61	14,98	16,76	16,81	18,35	19,17	17,97	17,55	4,7					
Arava	20,85	19,76	18,01	16,94	..	16,76	15,92	17,99	19,45	20,21	18,06	4,9					
Vaparaohitteiset - Icke arava ...	18,10	17,46	17,42	16,39	14,32	16,76	17,41	18,58	18,98	..	17,21	4,5					
Pori - Björneborg	20,85	18,18	17,88	16,74	14,59	16,09	17,94	19,28	19,89	20,14	18,11	4,3					
Arava	23,83	19,76	18,46	17,97	..	18,02	19,64	20,11	19,92	..	19,41	4,4					
Vaparaohitteiset - Icke arava ...	18,85	17,13	17,49	15,93	14,59	15,59	17,88	19,04	19,74	..	17,24	4,2					
Tampere - Tammerfors	20,53	17,60	17,82	16,83	15,33	16,97	17,61	18,71	18,49	21,37	17,79	4,3					
Arava	20,48	17,90	17,44	16,64	..	15,15	15,95	18,10	18,85	19,45	17,44	4,4					
Vaparaohitteiset - Icke arava ...	20,56	17,40	18,07	16,36	15,26	18,19	18,72	19,12	18,24	22,64	18,02	4,2					
Lahti - Lahtis	19,67	17,91	17,22	16,37	15,75	15,17	17,05	18,48	18,39	19,36	17,43	4,6					
Arava	19,71	19,08	17,64	16,28	16,30	..	15,36	17,38	19,16	20,44	17,59	5,8					
Vaparaohitteiset - Icke arava ...	19,64	17,12	16,94	16,77	15,38	15,86	18,17	19,22	17,88	..	17,32	3,8					
Kuopio	20,46	18,87	18,70	16,89	17,11	17,58	18,07	19,41	19,71	20,33	18,48	4,1					
Arava	20,05	19,14	18,95	17,56	..	16,74	17,42	19,34	19,52	18,91	18,70	4,3					
Vaparaohitteiset - Icke arava ...	20,74	18,70	18,54	16,45	15,50	18,14	18,50	19,45	19,85	..	18,34	3,9					
Jyväskylä	20,62	19,13	17,67	16,20	16,45	16,72	17,50	20,03	20,13	18,72	18,11	3,3					
Arava	20,74	19,30	18,19	16,44	..	16,16	16,13	19,32	18,40	18,59	18,12	3,3					
Vaparaohitteiset - Icke arava ...	20,54	19,01	17,32	16,04	15,96	17,08	18,42	20,50	21,28	18,81	18,11	3,3					
Oulu - Uleåborg	20,13	18,34	17,59	16,33	14,72	14,16	17,02	17,95	18,82	19,87	17,57	4,7					
Arava	19,02	18,48	17,29	17,07	..	16,34	17,60	18,24	17,89	..	17,50	5,3					
Vaparaohitteiset - Icke arava ...	21,23	18,20	17,90	15,59	14,69	16,82	17,69	18,30	19,41	..	17,63	4,2					
Muut kunnat - Övriga kommuner	20,35	18,01	17,71	16,38	13,53	14,56	16,03	18,16	19,19	19,89	17,72	5,3					
Arava	21,29	19,73	18,96	17,92	13,39	15,30	16,98	18,90	20,09	20,54	19,20	5,5					
Vaparaohitteiset - Icke arava ...	19,65	16,72	16,78	15,21	13,63	14,00	15,31	17,61	18,51	19,39	16,60	5,1					

x) Samat asuinhuoneistot helmi- ja toukokuussa 1985 - Samma bostaslägenheter i februari och maj 1985

Taulukko 6. Kerrostalohuoneistojen keskimääräiset neliövuokrat rakennusvuosiluokan ja huoneluvun mukaan, toukokuu 1985
 Tabell 6. Genomsnitts hyror per kvadratmeter för flerbostadshuslägenheter enligt byggnadsår och rumsantal, maj 1985

Rakennusvuosi Byggnadsår	Huoneluku - Rumsantal				
	Yhteensä Samtliga	1 huone ¹⁾ 1 rum ¹⁾	2 huonetta 2 rum	3 huonetta 3 rum	4+ huonetta 4+ rum
Koko maa - Hela landet yhteensä - samtliga					
Yhteensä - Samtliga	18,33	20,99	18,66	18,05	17,18
1981 -	20,54	21,84	20,77	20,47	20,01
1976 - 1980	19,95	21,39	20,55	19,83	19,07
1971 - 1975	18,83	21,02	19,83	18,72	17,63
1961 - 1970	17,81	20,77	18,64	17,45	16,54
1951 - 1960	16,90	20,45	17,60	15,92	15,47
- 1950	17,34	21,25	17,51	16,00	15,94
Koko maa - Hela landet vapaarahoitteiset - icke-arava					
Yhteensä - Samtliga	18,38	21,17	18,61	17,93	17,13
1981 -	21,34	22,19	21,58	20,98	21,09
1976 - 1980	20,19	21,44	20,83	20,22	19,19
1971 - 1975	19,11	20,89	19,91	18,96	17,98
1961 - 1970	18,23	21,15	18,95	17,68	16,79
1951 - 1960	17,33	21,28	17,94	16,30	15,68
- 1950	17,38	21,31	17,52	16,01	15,97
Koko maa - Hela landet aravat - aravalägenheter					
Yhteensä - Samtliga	18,22	20,43	18,88	18,27	17,27
1981 -	20,25	21,68	20,29	20,37	19,53
1976 - 1980	19,72	21,35	20,31	19,48	18,98
1971 - 1975	18,42	21,31	19,69	18,37	17,18
1961 - 1970	16,57	18,37	17,07	16,73	16,10
1951 - 1960	14,87	15,56	15,59	14,61	14,36
- 1950	16,08	17,29	16,93	15,73	14,85

1) Keittiö lasketaan huoneeksi, keittokomero ei. - Kök räknas som rum, kokvrå inte.

Vastaavat tiedot tarkemmalla aluejaolla saatavissa Tilastokeskuksesta. - Uppgifterna kan erhållas från Statistikcentralen med mera detaljerad områdesindelning.

Taulukko 7. Vuokra-asuntojen jakauma asunnon koon ja rahoitusmuodon mukaan uudessa ja vanhassa otoksessa
 Tabell 7. Fördelning av hyresbostäder enligt bostadens storlek och finansieringstyp i det nya och gamla urvalet

	Asuntojen lukumäärä Antal bostäder	josta % - varav %			
		1 h - r	2 h - r	3 h - r	4+ h - r
Vanha otos - Gammalt urval					
Arava	2 007	16	12	32	40
Vapaarahoitteiset asunnot - Icke-arava	2 787	27	25	27	21
Uusi otos - Nytt urval					
Arava	5 576	24	16	33	27
Vapaarahoitteiset asunnot - Icke-arava	14 681	27	26	27	20

Taulukko 8. Vuokra-asuntojen ikäjakauma uudessa ja vanhasa otoksessa rahoitusmuodittain
 Tabell 8. Hyresbostädernas åldersfördelning i det nya och gamla urvalet enligt finansieringstyp

	Asuntojen lukumäärä Antal bostäder	josta % rakennettu - varav byggda, %					
		-1950	1951-60	1961-70	1971-75	1976-80	1981-
Vanha otos - Gammalt urval							
Arava	2 007	-	11	33	37	19	-
Vapaarahoitteiset asunnot - Icke-arava	2 787	23	13	34	21	9	-
Uusi otos - Nytt urval							
Arava	5 576	2	7	20	33	27	11
Vapaarahoitteiset asunnot - Icke-arava	14 681	23	15	29	21	10	2

Taulukko 9. Keskuslämmitteisten vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräinen neliövuokra
 kuukaudessa vuokrasopimuksen keston, rakennuksen valmistumisvuoden ja asunnon huoneistoluvun
 mukaan, toukokuussa 1985

Tabell 9. Genomsnittliga månadshyror per kvadratmeter för icke-arava lägenheter, med centralvärme
 enligt hyresförhållandets längd, byggnadsår och rumsantal i lägenheterna, i maj 1985

Huoneluku, rakennusvuosi Rumsantal, byggnadsår	Yhteensä Samtliga	Vuokrasopimuksen kesto - Hyresförhållandets längd				
		Alle vuoden Under ett år	1-2 vuotta 1-2 år	3-5 vuotta 3-5 år	6-10 vuotta 6-10 år	yli 10 vuotta över 10 år
Koko maa1) - Hela landet1)						
Yhteensä - Samtliga	18,08	19,53	19,29	18,21	17,51	16,23
1981 -	20,63	20,41	20,57	20,74	-	-
1976 - 1980	19,59	19,89	20,02	19,28	19,44	-
1971 - 1975	18,85	19,37	19,45	18,63	18,57	17,77
1961 - 1970	17,79	19,57	19,09	17,79	17,04	16,23
1951 - 1960	17,01	19,08	18,63	17,47	15,92	15,37
- 1950	17,19	19,54	18,76	17,57	16,16	15,83
1 huone - 1 rum						
1981 -	21,06	23,75	22,48	21,09	20,07	18,55
1976 - 1980	22,43	22,30	22,82	22,23	-	-
1971 - 1975	21,08	21,43	21,75	20,59	20,73	-
1961 - 1970	20,86	22,62	21,20	20,52	20,57	19,92
1951 - 1960	20,88	24,06	22,79	21,14	19,57	18,00
- 1950	21,15	24,26	22,84	20,77	18,75	17,89
- 1950	21,51	26,27	24,06	22,20	20,22	18,02
2 huonetta - 2 rum						
1981 -	18,53	20,60	19,87	18,52	17,99	16,56
1976 - 1980	21,29	22,25	20,29	20,26	-	-
1971 - 1975	20,41	20,76	21,23	19,86	20,10	-
1961 - 1970	19,60	20,38	21,11	19,27	19,06	18,99
1951 - 1960	18,62	21,01	19,74	17,96	18,00	16,80
- 1950	17,63	19,72	19,58	18,10	16,71	15,70
- 1950	17,75	20,51	18,83	18,14	17,19	16,30
3 huonetta - 3 rum						
1981 -	17,73	18,79	18,85	17,97	17,46	16,05
1976 - 1980	20,99	20,84	21,19	20,73	-	-
1971 - 1975	19,74	20,22	20,09	19,27	20,18	-
1961 - 1970	18,68	18,84	19,17	18,85	18,28	17,90
1951 - 1960	17,37	18,57	18,34	17,44	16,96	16,61
- 1950	16,06	17,63	17,04	16,68	15,84	14,75
- 1950	16,05	17,66	17,22	16,45	15,13	15,31
4+ huonetta - 4+ rum						
1981 -	16,69	17,54	17,60	17,07	16,47	15,58
1976 - 1980	19,30	18,09	19,00	20,68	-	-
1971 - 1975	18,39	18,48	18,33	18,75	18,30	-
1961 - 1970	17,66	18,23	18,23	17,35	17,71	16,81
1951 - 1960	16,33	17,45	16,92	16,67	16,05	15,46
- 1950	15,53	16,34	16,86	16,27	14,83	15,06
- 1950	15,35	15,77	16,81	15,07	14,67	15,10

1) Vastaavat tiedot tarkemmalla aluejaolla saatavissa Tilastokeskuksesta. - Uppgifterna kan erhållas från Statistikcentralen med mera detaljerad områdesindelning.