

Vuokratilasto 1998

Rents



Vuokratilasto 1998

Rents

Tiedustelut – Inquiries:

**Eugen Koev
Päivi Sinivirta
(09) 17 341**

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

Kansikuva – Cover design: Mikko Nurmi

© 1998 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 951-727-468-8**

Alkusanat

Suomessa on kerätty säännöllisesti tietoja asuntojen vuokrista 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 laajentanut 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.

Preface

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 1998
Helsinki, June 1998

Jarmo Hyrkkö
Johtaja, Hinnat ja Palkat
Director, Prices and Wages Statistics

Sisältö

Alkusanat	3
Vuokra-asuntokannan vuokrat	5
Vuokrat nousivat keskimäärin 3,4 prosenttia	5
Uusien vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden vuokrat	7
Uusien vuokrasuhteiden vuokrat vapaarahoitteisissa asunnoissa nousivat keskimäärin 6,7 prosenttia.....	8
Vuokratilaston kuvaus	10
Aineiston käyttö.....	11
Käsitteitä	12
Tilaston luotettavuus ja taulukoiden tunnusluvut.....	13
Keskivuokrien ja vuokraindexin laskentamenetelmä 1998.....	15
Hysesstatistik 1998, Åland	20
Medelhyror i april 1998.....	20

Taulukot

Koko vuokra-asuntokantaa 1998 kuvaavat taulukot

Taulukko 1. Keskimääräiset vuokrat vuosina 1962 - 1998	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 1998	
Taulukko 5. Keskimääräiset kuukausivuokrat alueittain ja huoneluvun mukaan	29
Taulukko 6. Neliövuokrien hajontalukuja alueittain ja huoneluvun mukaan	31

Liitteet

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

Contents

Preface.....	3
Rents for all rented dwellings	5
Rents up by 3.4 per cent on average	5
Rents for new non-subsidised tenancies	7
Rents for new free-market tenancies rose on average by 6.7 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 1998	15
Rent statistics 1998 for the Åland Islands	20
Average rents in April 1998.....	20

Tables

Tables describing all rented dwellings 1998

Table 1. Average rents in 1962 - 1998	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) 1998	
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 3,4 prosenttia

Asuinhuoneistojen vuokrat nousivat keskimäärin viime vuoden huhtikuusta tämän vuoden huhtikuuhun yhteensä 3,4 prosenttia. Aravavuokrahuoneistojen vuokrat nousivat keskimäärin 2,1 prosenttia ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat 4,4 prosenttia. Vuokratilastossa on mukana 208 462 vuokra-asuntoa, joista 198 406 asunnon vuokratiedot on saatu KELA:n asumistukirekistereistä ja 10 056 asunnon vuokratiedot on saatu kyselytutkimuksella. Tilasto kuvaa koko vuokra-asuntokannan vuokrien tasoa ja muutosta.

Keskimäärin arava-asunnoista maksettiin vuokraa 36,20 markkaa neliöltä kuukaudessa ja vapaarahoitteisista asunnoista 41,80 markkaa. Vuokrataso, eteenkin vapaarahoitteisissa asunnoissa, 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 keskustojen pienissä asunnoissa. Pääkaupunkiseudulla keskimääräiset vapaarahoitteiset vuokrat olivat reilut 30 prosenttia korkeammat kuin muualla maassa. Aravien osalta neliövuokrien vaihtelu riippuu oleellisesti kohteiden rahoituskuluista. Kuvassa 1 näkyy miten aravavuokrat ovat lähellä samaa noin 35 markan tasoa eri kaupungeissa, poikkeuksena Helsinki. Vapaarahoitteisissa asunnoissa on selvimmät erot. Helsinki on omassa luokassaan ja Pori ja Lahti ovat edullisia vuokralaisille.

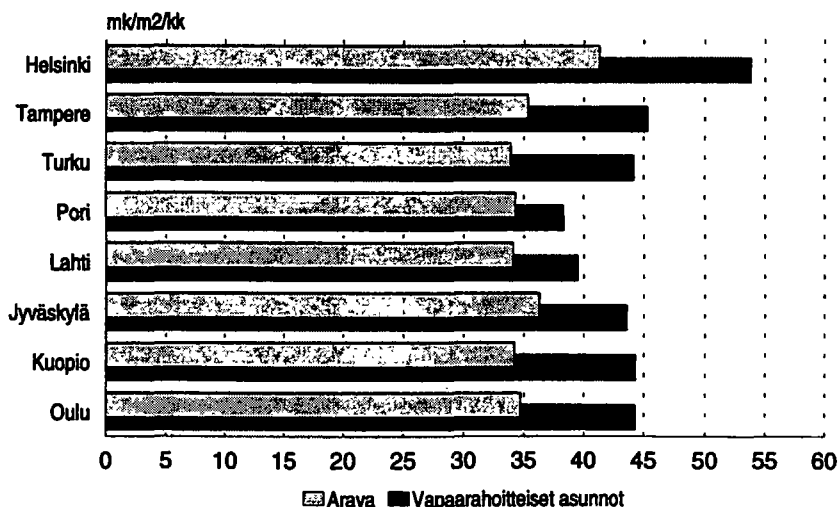
Rents up by 3.4 per cent on average

Rents for dwellings rose on average by 3.4 per cent from April 1997 to April 1998. Rents for government-subsidised dwellings increased by 2.1 per cent on average and those for non-subsidised dwellings by 4.4 per cent. The rent statistics are computed on the basis of the rents for 208,462 dwellings. The information on 198,406 dwellings is obtained from the Social Insurance Institution's rental subsidy register and the rents for 10,056 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 36.20 per square metre; the figure for a non-subsidised dwelling was FIM 41.80. 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 a good 30 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 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 lower rents.

Kuva 1. Keskimääräiset neliövuokrat huhtikuussa 1998, koko vuokra-asuntokanta



Taulukko 1. Keskimääräiset vuokrat vuosina 1962 - 1998 mk/m²/kk

Vuosi	Aravahuoneistot	Vapaaarahoitteiset asunnot	Yhteensä	Vuokraindeksi 1962=100	Muutos ¹⁾ %	Kuluttajahintaindeksi 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
³⁾ 1998	36,20	41,80	39,20	733,1	3,4	976,9

1) Vuoteen 1996 asti muutosprosentti on laskettu samoista asunnoista molempina vuosina. Keski vuokra on laskettu koko aineistosta. / Up to 1996 the percentage change was calculated from the same dwellings in both years. The means rent was calculated from all the data.

²⁾ Vuoden 1997 keskiarvot ja muutokset on laskettu vuoden 1998 menetelmällä, käyttäen vuoden 1998 painoja. Aravien osalta tulokset perustuvat vain yleisen asumistukirekisterin tietoihin. Luvut poikkeavat vuoden 1997 julkaisussa esitetyistä. / The mean rents and the yearly changes for 1997 are compiled according to the 1998 method using 1998 weights. The results for the government-subsidised dwellings are based only on data from the housing allowance register. The results here are different from the ones published in 1997.

³⁾ Vuonna 1998 keskiarvojen laskennassa ovat mukana myös tiedot opiskelijoiden ja eläkeläisten asumistukirekisteristä, lisäksi ei-asumistukea saavien aravien vuokrat on selvitetty erillisellä kyselyllä. Myös keskivuokrien laskentamenetelmä vuosina 1997 ja 1998 on erilainen. Tästä johtuen vuokratasot, erityisesti aravien osalta, vuosina 1997 ja 1998 eivät ole vertailukelpoisia. Muutosprosentit on laskettu aravien ja asumistukea saavien asuntojen osalta samoista asunnoista. Ei asumistukea saavien vapaaarahoitteisten muutosprosentti on laskettu regressiomallilla. Muutosprosentti yhteensä on laskettu aggregoimalla ositteittaiset muutokset Paasche-indeksin kaavalla. / Data from the housing allowance register for students and pensioners is included in the computation of the rent levels in 1998 as well as a separate survey data for the rents in government-subsidised dwellings in which the inhabitants do not receive housing allowance. Also the average rents are computed by different methods in 1997 and 1998. As a result rent levels, especially on the part of the government-subsidised dwellings in 1997 and 1998 are not comparable. 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. The overall change is computed by aggregating the strata changes using the Paasche-index formula.

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

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 lukuunottamatta, 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.

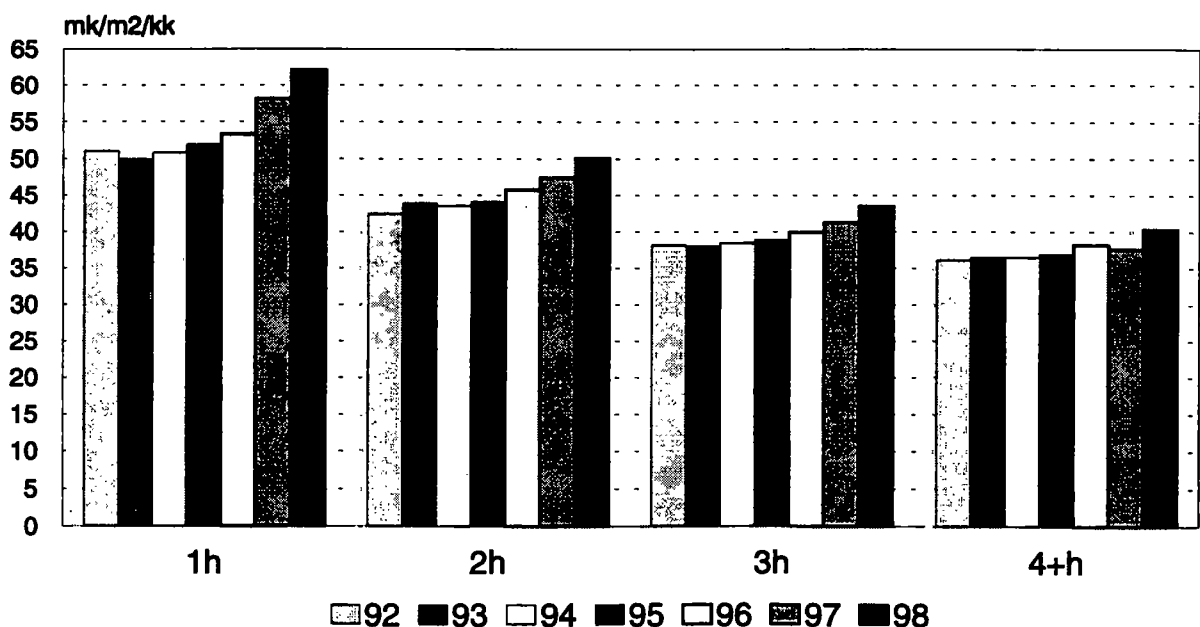
Vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa vuokran määrää ja sen tarkistamisesta voidaan vapaasti sopia. Myös vuokran tarkistamista koskevat indeksilausekkeet ovat mahdollisia. Vuokrasuhteen kestosta voidaan myös vapaasti sopia.

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 vuosina 1992 - 1998, koko maa, uudet vuokrasuhteet vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa



Huom: Vuoden 1997 luvut on laskettu vuoden 1998 menetelmällä ja painoilla.

Uusien vuokrasuhteiden vuokrat vapaarahoitteisissa asunnoissa nousivat keskimäärin 6,7 prosenttia.

Uusien, huhtikuun 1997 ja maaliskuun 1998 välisenä aikana vapaille vuokramarkkinoilla syntyneiden vuokrasuhteiden vuokrat ovat nousseet keskimäärin 6,7 prosenttia verrattuna huhtikuun 1996 ja maaliskuun 1997 välillä syntyneisiin vuokrasuhteisiin. Uudella vuokrasuhteella tarkoitetaan tilannetta, jossa vuokra-asunnon vuokralaiset ovat vaihtuneet. Helsingissä vuokrat nousivat keskimäärin 11,7 prosenttia. Helsingin keskustassa vuokrien nousu oli 15,5 prosenttia, kun itäisissä ja pohjoisissa lähiöissä nousu oli 8,5 prosenttia. Espoossa tilastoitiin 6,0 prosentin nousu ja Vantaalla vuokrat uusissa sopimuksissa nousivat 6,6 prosenttia. Tampereella vuokrat nousivat 8,1 prosenttia ja Turussa 8,3 prosenttia.

Yleisesti vuokrien kehitys vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uusissa vuokrasuhteissa on ollut nopeinta kasvukeskusten pienimmissä asunnoissa. Työpaikkojen ja palvelujen keskittyminen ja siitä aiheutuva muutoliike näille alueille lisää kysyntää. Vuokrataso voi vaihdella myös pienen alueen samankokoisissa asunnoissa. Esimerkiksi Helsingin ydinkeskustassa pienten kaksioiden neliövuokrasta puolet sijoittuu 62 ja 81 markan välille. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella vastaava vaihteluväli on 40-53 markkaa.

Uusissa vuokrasopimuksissa vuokran korotusperusteena sovellettiin indeksiehtoa kolmessakymmenessä prosentissa tapauksista, marka- tai prosenttikorotusta seitsemässä prosentissa ja muuta tapaa (mukaan lukien vastaamatta jättäneet) 19 prosentissa. Vuokran korotusperustetta ei mainittu 44 prosentissa uusista vuokrasuhteista.

Suurin vuokranantajaryhmä ovat yksityiset ihmiset ja kuolinpesät, 61 prosenttia kyselyyn vastanneista oli vuokrannut asunnon yksityiseltä henkilöltä tai kuolinpesältä. Vuokranantajista 6,1 prosenttia oli taloyhtiöitä. Pankit, vakuutusyhtiöt ja muut yritykset muodostivat 13,8 prosenttia, säätiö, kunta tai muu taho 19,1 prosenttia vuokranantajista.

Vuokrasopimus oli tehty toistaiseksi voimassa olevana 90 prosentissa ja määräaikaisena 10 prosentissa uusista vuokrasuhteista.

Kuvassa 4 on esitetty toteutuneet keskivuokrat vuoden 1998 huhtikuussa vapaarahoitteisessa vuokra-asutuskannassa ja uusissa vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa. Uusien vuokrasuhteiden vuokrat ovat noin 10 prosenttia koko vuokra-asutuskannan vuokrien yläpuolella. Vuokra-asutuskantaa kuvaavassa tasossa on kuitenkin mukana myös uusia vuokrasuhteita, joten todellinen ero uusien ja vanhojen sopimusten välillä on suurempi.

Rents for new free-market tenancies rose on average by 6.7 per cent

Rents for new free-market tenancies, started between April 1997 and March 1998, rose on average by 6.7 per cent in comparison with free-market tenancies started between April 1996 and March 1997. A new tenancy starts when the tenants of a rented dwelling change. In Helsinki rents rose by 11.7 per cent, on average. In Helsinki city centre the figures were up by 15.5 per cent and in the eastern and northern suburbs by 8.5 per cent. In Espoo an increase of 6.0 per cent was recorded and in Vantaa rents for new tenancies were up by 6.6 per cent. In Tampere rents rose by 8.1 per cent and in Turku by 8.3 per cent.

Generally, the free-market rents in new tenancies rose fastest in the smallest dwellings located in the areas of high economic growth. The concentration of jobs and services has increased migration and created an extra demand for rented dwellings in these areas. The rent level can vary even when dwellings of a similar size in a small area are examined. For example in the very centre of Helsinki fifty per cent of the rents per square metre for small two-room dwellings fall in the range of FIM 62-81. Outside the capital area the corresponding range is FIM 40-53.

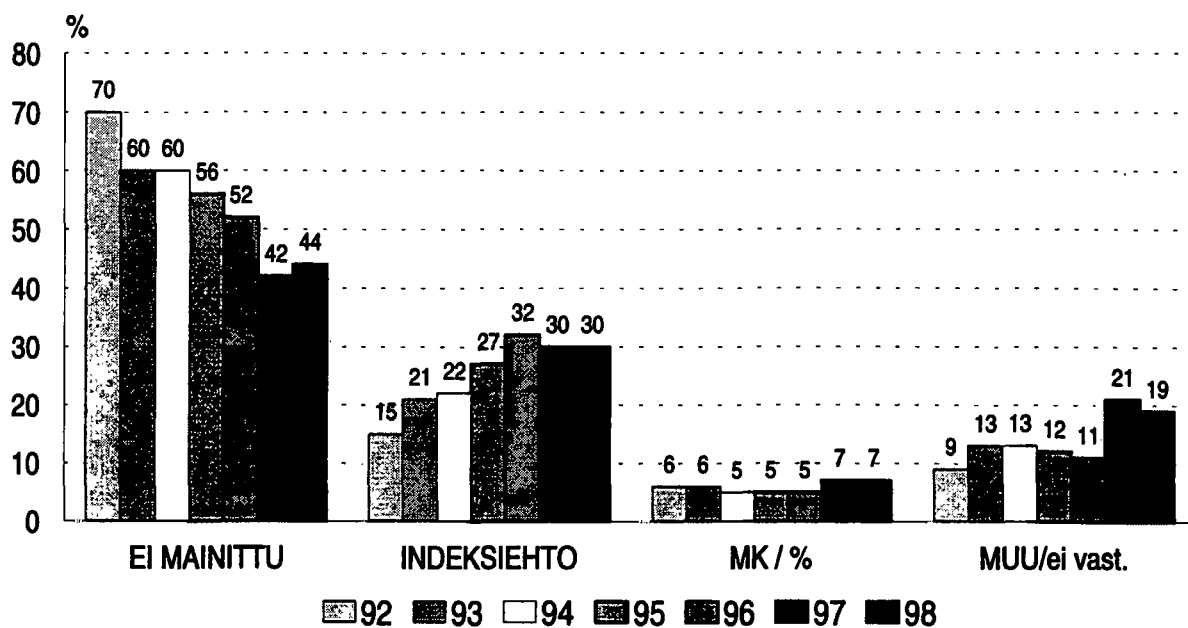
Index clauses were applied to rent increases in 30 per cent of tenancy agreements signed upon the beginning of a new tenancy; a fixed sum or percentage increase was agreed upon in 7 per cent of the cases, and other provisions were made in 19 per cent of agreements (including non-respondents). The basis for revising the rent was not mentioned in 44 per cent of new tenancies.

The biggest single category of landlords are private individuals or death estates. 61 per cent of the respondents rented a dwelling from a private individual or a death estate. Housing associations accounted for 6.1 per cent and banks, insurance companies or other enterprises for 13.8 per cent of the landlords. 19.1 per cent of the landlords were foundations, municipalities or other organisations.

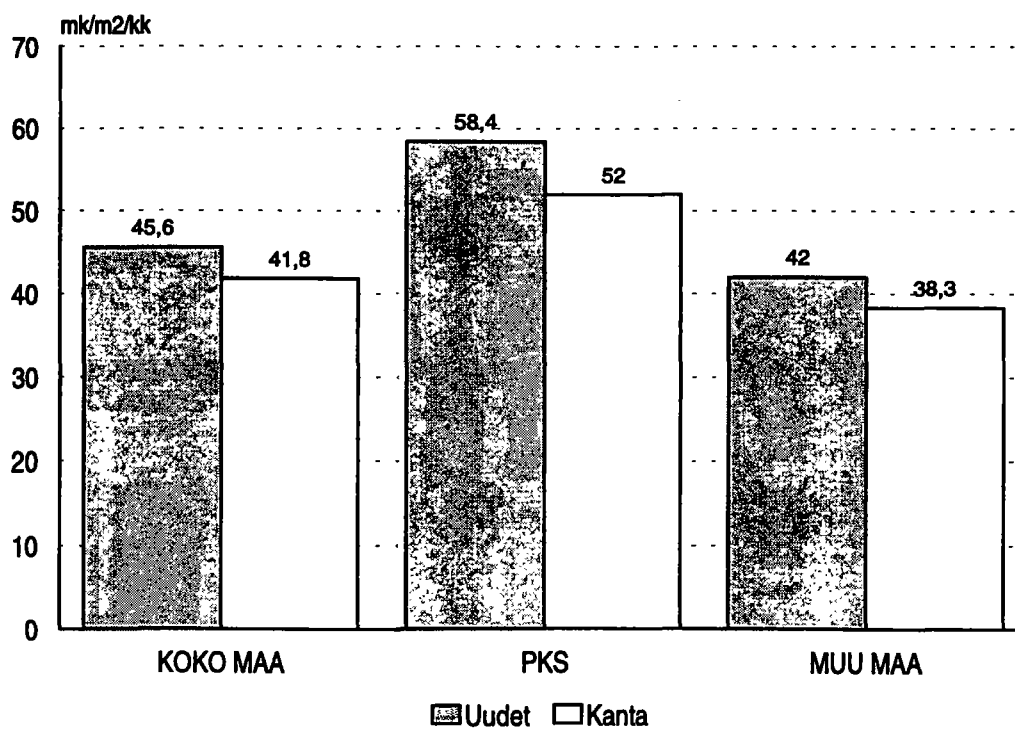
The tenancy agreements with the new tenant were in force until further notice in 90 per cent of the cases and for a specified period of time in 10 per cent of the cases.

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 1998. 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 actual difference between new and old tenancies is greater.

Kuva 3. Vuokran tarkistamisperuste, uudet vuokrasuhteet



Kuva 4. Keskimääräiset neliövuokrat vuokra-asuntokannassa (vapaarah. asunnot) ja uusissa vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa huhtikuussa 1998.



Vuokratilaston kuvaus

Vuokratilasto tehdään kysely- ja rekisteritutkimuksena. Lomakkeella kysytään maksettua vuokraa sisältäen vesimaksut ja huoneistokohtaiset ylimääräiset lämmityskulut. Lomakkeella olevat asuntotiedot, mukaan lukien osoitetiedot, on saatu Väestörekisterikeskuksen ylläpitämästä väestörekisterijärjestelmästä (rakennus- ja huoneistorekisteristä), ja ne ovat esitäytettynä lomakkeella. Lisätiedoissa on kysymyksiä vuokrasuhteen erityisehdoista ja selvitetään vuokrasuhteen alkamisajankohtaa. Asumistukirekisteri on saatu Kansaneläkelaitokselta. Vuokratilastolla selvitetään koko vuokra-asuntokannan vuokratasoa ja muutosta edellisestä vuodesta.

Uusien vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden (1.4.1997 - 31.3.1998 aikana alkaneet vuokrasuhteet) vuokrat ja muutokset on taulukoitu erikseen. Nämä luvut kuvaavat parhaiten tilannetta vapailla vuokramarkkinoilla keväällä 1998.

Taulukossa 1 on vuokrien kehitys vuodesta 1962 lähtien. Vuodesta 1997 tiedot vuokra-asunnoista, jotka saavat asumistukea on otettu viralliseen 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 hedonistisella regressiomallilla. Vuonna 1998 muutosta lasketaan (ks. myös menetelmäselostusta) 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 asunnossa 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. Menetelmävalinnoissa on huomioitu sekä aineiston antamat mahdollisuudet että tilaston tavoitteet, joihin kuuluu

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.

Rents and changes in rents of new non-subsidised rented dwellings (tenancy agreements signed between 1 April 1997 and 31 March 1998) are shown in separate tables. These numbers indicate best the situation on the free market for rented dwellings in spring 1998.

Table 1 shows the trends in rents as from 1962. From 1997 onwards, the data for the official 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 hedonic regression model. In 1998 the change was calculated in the following way (see also the methodological study):

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 homogenic 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 account what can be achieved with the data and the statistics, which includes specifying price changes not

selvittää hinnanmuutosta ei vaan koko asuntokannan osalta, mutta myös alueellisesti, aravien ja vapaarahoitteisten osalta erikseen ja myöskin erikseen uusien vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden osalta.

Ahvenanmaan maakuntahallitus hoitaa vuokratilastoinnin itse Ahvenanmaan maakunnan osalta.

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 1998 tilaston kehikko on saatu poimimalla Väestörekisterijärjestelmästä kaikki asunnot, jotka ovat rekisterin mukaan vakituisesti asutut, eivätkä kuulu laitokseen (asuntolaan, vanhusten palvelutaloon yms.) ja asukkaat hallitsevat asuntoa vuokrasuhteen perusteella. Sellaisia asuntoja oli vuonna 1998 maaliskuun puolivälissä rekisterin mukaan 670 085.

Vuokra-asuntojen kehikon poiminnan yhteydessä selvitettiin asunnot, joissa vuokrasuhde on uusi (alkanut 1.4.1997 tai sen jälkeen). KELA:n asumistukirekistereiden perusteella selvitettiin asunnot, joissa asukas saa asumistukea. Vuoden 1998 kehikon rakenne on havainnollistettu kuvassa 5.

Kuva 5.

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.

Use of the data

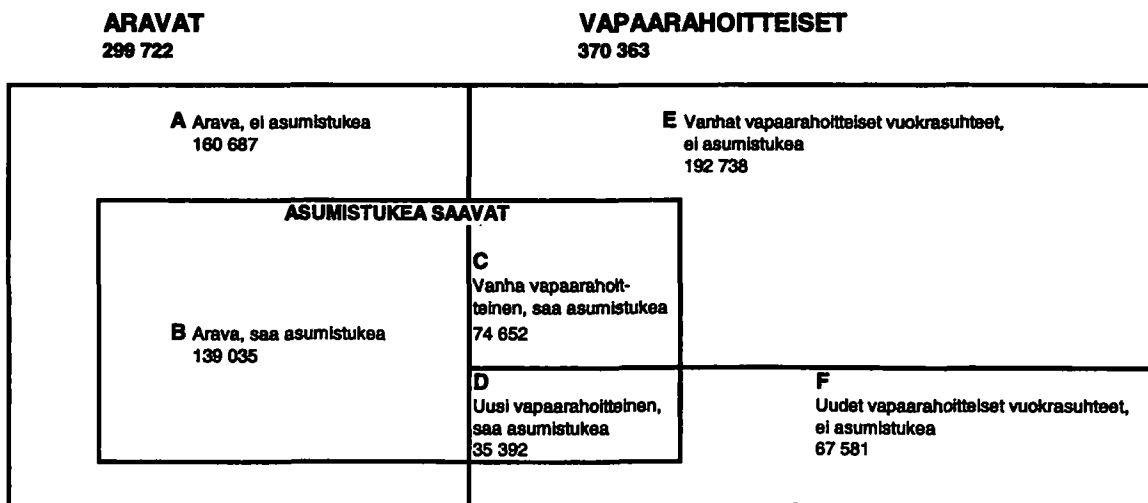
The data published in the statistics relate to those tenancies only where the tenant has exclusive tenure over the entire dwelling. A rented dwelling refers to a dwelling the tenant occupies on the basis of a tenancy agreement, whereby the tenant pays rent for the right of use of the dwelling and related 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 1998 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 the tenants occupy the dwelling on the basis of a tenancy agreement. In mid-March 1998, the register contained 670 085 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 1997 or after) Data on dwellings receiving rental subsidy was provided by the Social Insurance Institution's rental subsidy register. The structure of the frame for 1998 is illustrated in Figure 5.

VUODEN 1998 VUOKRATILASTON KEHIKKO THE STRUCTURE OF THE SAMPLING FRAME IN 1998

Väestörekisterikeskuksen rakennus- ja huoneistorekisteristä poimittiin vakinaisesti asutut asunnot, joissa hallintasuhte on "vuokra-asunto". Näitä asuntoja löytyi yhteensä 670 085.



Asumistukea saavien asuntojen osalta huhtikuun vuokrat selvitetiin yhdistämällä KELA:n rekisterit väestörekisterijärjestelmään. Vuoden 1997 tilastosta poiketen, tänä vuonna rekisteritiedot on saatu ei vain yleisen asumistuen piiriin kuuluvien osalta, vaan myös eläkeläisten ja opiskelijoiden asumistukirekistereistä. Asumistukirekistereistä saatiin tilastoon mukaan yhteensä 198 406 asuntoa.

Asunnot, joissa asukas ei saa asumistukea (noin 420 000 kpl) jaettiin kolmeen ositteeseen ja jokaisesta poimittiin edustava otos seuraavasti:

1. Aravista 5000 asuntoa. Tilastoon saatiin mukaan 2777 asuntoa.
2. Vapaarahoitteisista, joissa vuokrasuhde on uusi, otoskoko oli 8000 asuntoa. Tilastoon saatiin mukaan 3903 asuntoa.
3. Vapaarahoitteisista, joissa vuokrasuhde on vanha (alkanut ennen 1.4.1997), otoskoko oli 9000 asuntoa. Tilastoon saatiin mukaan 3376 asuntoa.

Tilastosta on rajattu pois aravien osalta ositteittain matalimmat 5 prosenttia ja vapaarahoitteisista matalimmat 10 prosenttia neliövuokrista ositteittain (aineisto jaettiin 840 ositteeseen). Asumistuen saajien osalta ei hyväksytty 120 markkaa ylittäviä neliövuokria ja muiden osalta 150 markkaa ylittäviä neliövuokria. Rajauksilla pyrittiin eliminoimaan markkinatasosta selkeästi poikkeavat tapaukset (esim. työsuhte- sukulaisuus- tms. asuntoja) ja aineiston virheet.

Käsitteitä

Tilastoituihin vuokriin lasketaan kuuluvaksi myös erikseen maksettavat vesimaksut ja lämmityskustannukset. Vuokraan ei lasketa mukaan asunnon käyttökorvauksia, joita ovat sauna-, pesutupa- yms. korvaukset eikä sähkö- tai puhelinmaksuja.

Julkaistut keskivuokrat on laskettu asunnon asuinneliöä kohden mk/m²/kk. Aravahuoneisto on valtion lainoitamaa vuokra-asuntotuotantoa. Suurin osa arava-asunnoista on kuntien omistuksessa. Vapaarahoitteiset asunnot ovat muita kuin arava-asuntoja.

Tilastossa käytetyssä huoneistotyypin mukaan luokittelussa keittiö on laskettu huoneeksi mutta keittokomeroa ei, esimerkiksi yksi huone, ja keittokomero on tilastossa yksi huone ja kaksi huonetta ja keittiö on tilastossa kolme huonetta.

Vanha vuokrasuhde on vuokrasuhde, joka on alkanut ennen 1.4.1997. Uusi vuokrasuhde on vuokrasuhde, joka on alkanut 1.4.1997 - 31.3.1998 välisenä aikana. Pääkaupunkiseudulla tarkoitetaan seuraavia kuntia: Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa. Kehyskunnat ovat Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Riihimäki, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula ja Vihti.

Rents for dwellings receiving rental subsidy in April were obtained from the Social Insurance Institution's register. There were about 260,000 such dwellings in spring 1998. Differing from the 1997 statistics, this year the register data were obtained not only on those eligible for the general rental subsidy, but also from rental subsidy registers of pensioners and students. Altogether 198,406 dwellings from the register are included in the statistics.

The dwellings where the tenant did not receive rental subsidy (about 420,000) were divided into three strata and a representative sample was selected from each as follows:

1. Target sample of 5 000 government-subsidised dwellings. The statistics include 2777 such dwellings.
2. The target sample of non-subsidised dwellings with a new tenancy was 8 000 dwellings. The statistics include 3 903 such dwellings.
3. The target sample of non-subsidised dwellings with an old tenancy (started prior to 1 April 1997) was 9 000 dwellings. The statistics include 3 376 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 840 strata into which the data was split. Rents per square metre above 120 FIM for the tenants receiving rent support and above 150 FIM for the rest are also excluded from the statistics. 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 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.

Tilaston luotettavuus ja taulukoiden tunnusluvut

Vuoden 1998 tilastossa on yhteensä 208 462 asuntoa, joista 198 406 on asumistukirekisteristä ja 10 056 lomakekyselystä. Asumistukirekisterin käyttö on parantanut tilaston luotettavuutta koska toisaalta asumistuen saajien vuokrista on poikkeuksellisen paljon tietoa 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 erittäin hyvä, eivät siinäkään kaikki tiedot ole koko ajan päivän tasalla. Vielä tärkeämpää on kuitenkin se, että rekisterin perusteella saadaan luotettavaa tietoa vain asumistukea saavien asuntojen vuokrista, eikä koko vuokra-asuntokannasta. Asumistuen piirin ulkopuolella on yli 420 000 asuntoa, joiden vuokrataso arvioidaan vain noin 10 000 lomaketiedon perusteella.

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

Kokonaisuudessaan voidaan sanoa, että vuokratilaston luotettavuuden parannus verrattuna aikaisempaan on merkittävä, mutta huomattavasti pienempi kuin mukana olevien asuntojen yhteisestä lukumäärästä voisi päätellä. Tästä syystä taulukoissa ei ilmoiteta keskivuokria ja hajontalukuja, jos laskennassa on ollut mukana 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/rakennusvuosi mukaisessa jaottelussa. Muutosprosentteihin täytyy suhtautua varovaisesti kuntaa hienommassa aluejaossa.

Vuosien 1997 ja 1998 vuokratiedustelun tuloksia vertailtaessa on huomioitava että:

1. Vuoden 1998 vuokratilaston osalta keskivuokran laskentamenetelmä on muuttunut. Vuonna 1997 keskivuokrat on laskettu asuntokohtaisten neliövuokrien keskiarvona. Nyt laskenta tapahtuu siten, että vuokrasummat jaetaan neliömetrien summalla. Uusi tapa yleensä laskee keskivuokraa, koska suuremmat asunnot saavat suuremman painon kuin ennen ja niissä neliövuokra on yleensä alhaisempi.

2. Vuonna 1997 arava-asuntojen vuokratasot ja vuokrien vuosimuutos laskettiin pelkästään yleisen asumistukirekisterin tiedoista. Vuonna 1998 mukana ovat tiedot myös opiskelijoiden- ja eläkeläisten asumistukirekisteristä. Lisäksi ei-asumistukea saavien arava-asuntojen vuokrat on selvitetty erillisen vuokratiedustelun avulla. Taulukoissa olevien hajontalukujen tulkinta on seuraava:

An old tenancy is a tenancy started prior to 1 April 1997. A new tenancy is a tenancy started between 1 April 1997 and 31 March 1998.

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.

Reliability of statistics and key indicators in tables

The statistics for 1998 include a total of 208,462 dwellings, 198,406 of which were obtained from the rental subsidy register and 10,056 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 very good, not all data there are always up-to-date. But more significantly, reliable data can be obtained from the register only on the rents of the recipients of rental subsidy, not on the whole stock of rented dwellings. More than 420,000 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 nonresponse gains additional importance in this situation.

As a whole, it can be said that the improvement of the reliability of the rent statistics is significant in comparison with the previous situation, but its significance is considerably smaller than what could be thought 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 representativeness 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. Careful attention should be paid to percentage changes in more discrete area division than by municipality. In comparing the rent surveys of 1997 and 1998, the following should be taken into consideration:

1. In the rent statistics for 1998 the calculation method of mean rents has changed. In 1997 the mean rents

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.

were calculated as means of dwelling-specific rents per square metre. Now the calculation takes place so that the rental sums are divided by the sum of square metres. The new method generally lowers the mean rents because larger dwellings acquire a greater weight than before and their rents per square meter are usually lower.

2. In 1997 the levels of rents for government-subsidised dwellings and the annual change in rents were calculated only from the data in the general rental subsidy register. In 1998 data are also obtained from the rental subsidy register of students and pensioners. The rents for government-subsidised dwellings not receiving rental subsidy were found out by means of a separate rent inquiry.

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.

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 ositteiden otoksessa
 N_h - kaikkien asuntojen lukumäärä h :nnessa ositteessa
 N_h / n_h - ositepaino
 vuokra_{hj} - h :n ositteiden i :n asunnon vuokra
 pinta-ala_{hj} - h :n ositteiden i :n havainnon pinta-ala neliömetreissä.

Samalla periaatteella on laskettu kaikki taulukoissa ilmoitetut neliövuokrien keskiarvot. Koska lomaketedustelu on suunniteltu takaamaan aineiston edustavuuden 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 tarkasteluajaperiodilla verrattuna perusaikaperiodin hintaan. Jos jokaisella aikaperiodilla 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 ajankohtana vuokrataan ominaisuuksiltaan parempia asuntoja ja joinakin huonompia.

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

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 i^{th} dwelling in the h^{th} stratum
 pinta-ala_{hj} - area of the i^{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 representativeness 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 baseline 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 to ensure that the reported

tetään menetelmiä, joilla pyritään varmistamaan, että ilmoitetut hinnanmuutokset eivät heijasta vuokra-asuntokannassa tapahtuneita rakennemuutoksia. Samoin kuin keskivuokrien osalta, myös indeksilaskennassa ensin lasketaan hintaindeksit (prosenttimuutokset) suhteellisen pienissä vuokra-asuntokannaan 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 postialueenumeron, 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.):

$$P_{97}^{98} = \frac{1}{\sum_{h=1}^{180} \frac{w_h p_h^{97}}{\sum_{h=1}^{180} w_h p_h^{98}}}$$

Merkinnot tarkoittavat:

p_{97}^{98} - indeksin arvo, perusperiodi 1997 huhtikuu, vertailuperiodi 1998 huhtikuu.

p_h^{98} / p_h^{97} - neliövuokran hintasuhde (alaindeksin arvo) ositteessa h vuosien 1997 ja 1998 välillä (yllä

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_{97}^{98} - index value, baseline period April 1997, reference period April 1998.

p_h^{98} / p_h^{97} - price ratio of rent per square metre (value of sub-index) in stratum h between 1997 and 1998 (its inverse is shown in the index formula above).

esitettyssä indeksikaavassa esiintyy tämän käänteisluku).

$w_h = M_h^{98} x_h^{98}$, tässä M_h^{98} on vuokra-asuntojen pinta-ala neliömetreissä ositteessa h ja x_h^{98} on neliövuokran keskiarvo ositteessa h huhtikuussa 1998. Toisin sanoen w_h arvioi vuokrasumman ositteessa h. Vastavasti

$w_h = M_h^{98} x_h^{98}$ here M_h^{98} is the total floor area of rented dwellings in square metres in stratum h and x_h^{98} is the mean of rent per square metre in stratum h in April 1998. 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 98 hinnoilla (mk/m²/kk, huhtikuussa 1998) ja määrällä (vuokra-asuntojen pinta-ala ositteessa vuonna 1998).

Prosenttimuutokset saadaan kaavasta:

$$\text{PROSENTTIMUUTOS}(98/97)=100(P^{98}_{97}-1)$$

is the value of rented dwellings in the hth stratum calculated with the prices (FIM/m²/month, in April 1998) and the volume of 1998 (the floor area of rented dwellings in the stratum in 1998).

Percentage changes are derived from the formula:

$$\text{PERCENTAGE CHANGE}(98/97)=100(P^{98}_{97}-1)$$

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 liittää 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).

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):

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

Selitettävä muuttuja on logaritmoitu neliövuokra $\text{log}P_{iat}$, 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_{ia} :t ovat osoitinmuuttujia, jotka saavat arvon 1, jos asunto i on vuokrattu kyseiseltä alueelta a. P_0 on alueiden lukumäärä. Osoitinmuuttujia on yksi vähemmän kuin käytetyssä aluejaossa on

The explanatory variable is the logarithmic rent per square metre $\text{log}P_{iat}$, 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 characteristics of the dwelling. A_{ia} '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

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. Aikaosoitinmuuttujia 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

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 square metres

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

missä selitettävänä muuttujana on logaritmoitu neliövuokra, $\log(P_{iat})$, ja $\log(\tilde{P}_{iat})$ 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):

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

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

Selittävät muuttujat

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

- logaritmoidun neliövuokran postinumerokohtainen keskiarvo
- asunnon pinta-ala ja alan neliöjuuri
- asunnon ikä ja iän neliöjuuri
- omakotitalo-osoitinmuuttuja: saa arvon yksi, mikäli asunto on omakotitalo
- vastaavat osoitinmuuttujat rivitaloille sekä muu-asuntotyypille
- huoneiden lukumäärä
- aikaosoitinmuuttuja, joka ilmaisee vuokratiedon ajankohdan

Alueelliset indeksit (36 aluetta) saadaan valitsemalla kyseisen alueen havainnot ja muodostamalla oma malli kyseisen alueen havainnoista. Mallit vanhoille ja uu-

where the dependent variable is the logarithmic rent per square metre, $\log(P_{iat})$, and $\log(\tilde{P}_{iat})$ 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

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

sille vapaarahoitteisille vuokrasuhteille, joissa asukas ei saa asumistukea on estimoitu erikseen. Arvio hintakehityksestä perustuu mallin aikaosoitinmuuttujien kertoiimiin. Koska selitettävä muuttuja on logaritmoitu, kertoo aikaosoitinmuuttujan kerroinestimaatti hintatasonmuutoksen perusajankohtaan verrattuna log-prosentteina. Log-prosentit muutetaan tavallisiksi prosenteiksi muunnoskaavalla ja näin lasketaan indeksiluku suhteessa perusajankohtaan.

Vuosien 1997 ja 1998 välisenä aikana tapahtuneen hintatason muutoksen kuvaava indeksi saadaan kaavasta:

$$IND_{97}^{98} = EXP(DUMMY98 - DUMMY97)$$

missä IND_{97}^{98} = vuoden 98 hintaindeksi, perusajankohtana vuosi 1997,

DUMMY98 = ko. vuoden 1998 DUMMY-muuttujan kerroin

DUMMY97 = vuoden 1997 DUMMY-muuttujan kerroin

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

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 baseline 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 baseline time point of measurement.

The index describing the changes in the price level between 1997 and 1998 is obtained from the following formula:

$$IND_{97}^{98} = EXP(DUMMY98 - DUMMY97)$$

where IND_{97}^{98} = price index for 1998, baseline time point 1997,

DUMMY98 = coefficient of DUMMY variable for 1998, the year in question

DUMMY97 = coefficient of DUMMY variable for 1997

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

Hyresstatistik 1998, Åland

Ålands statistik- och utredningsbyrå

Medelhyror i april 1998, mk/m²/månad

Hyra 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	34,30	33,70	32,00	31,30	32,70	2,7	49
Frifinansierade	40,10	34,00	33,00	30,10	31,40	2,6	82
Totalt	35,40	33,80	32,70	30,30	31,90	2,0	131

Hyra enligt byggnadsår

Finansieringsform	Byggnadsår						Totalt
	1950 eller tidigare	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991 eller senare	
Landskapsbelånade	..	..	26,90	29,90	36,80	40,90	32,70
Frifinansierade	28,00	27,80	31,10	31,60	34,60	38,10	31,40
Totalt	28,00	27,80	31,00	30,70	35,20	39,90	31,90

Spridningstal för hyror i frifinansierade lägenheter

Antal rum	Undre kvartil	Median	Övre kvartil	Antal bostäder
1	33,40	33,70	42,80	3
2	32,90	35,20	36,70	9
3	30,00	34,80	36,80	29
4+	26,50	31,00	36,10	41

Hyra enligt finansieringsform och hyresförhållandets längd

Finansieringsform	Hyresförhållandets längd				Totalt
	Mindre än 3 år	3 - 6 år	7 - 10 år	Mer än 10 år	
Landskapsbelånade	36,60	32,40	31,20	28,60	32,70
Frifinansierade	35,30	31,70	27,60	26,10	31,40
Totalt	35,60	32,00	29,50	26,90	31,90

.. = mindre än 5 observationer

* Förändringen har räknats på basis av medelhyrorna från april 1997 och 1998

Ytterligare upplysningar:

Ålands statistik- och utredningsbyrå

PB 60
22101 Mariehamn
Telefon: 018-25000
Telefax: 018-19495

Taulukko 2.

Keskimääräiset kuukausivuokrat alueittain mk/m² huhtikuussa 1998, koko vuokra-asuntokanta

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

	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														
arava	38.0	39.3	35.9	35.1	38.8	35.4	32.1	33.9	38.3	41.6	36.2	2.1	119269	
vapaarah.	56.0	46.9	40.9	37.2	45.7	41.9	40.9	38.1	42.1	44.3	41.8	4.4	89193	
Kaikki	49.8	43.6	38.4	36.3	45.4	40.4	38.2	35.6	39.6	43.1	39.2	3.4	208462	
Pääkaupunkiseutu														
arava	43.6	44.1	41.2	39.7	..	37.1	34.6	38.6	43.9	46.2	40.9	1.4	27379	
vapaarah.	68.7	56.6	49.6	46.1	56.5	55.9	50.3	47.9	49.3	50.0	52.0	7.2	19489	
Kaikki	63.0	51.5	45.1	42.7	56.1	48.5	44.2	41.8	45.5	47.9	46.7	4.7	46848	
Muu maa														
arava	36.6	37.8	34.1	33.0	37.6	33.7	30.9	32.6	36.4	38.7	34.4	2.4	91890	
vapaarah.	49.2	43.3	38.2	34.4	35.8	37.2	37.9	36.1	40.3	42.3	38.3	3.2	69724	
Kaikki	44.3	40.9	36.1	33.8	35.9	36.6	36.0	34.1	37.9	40.9	36.6	2.9	161614	
Kehyskunnat														
arava	38.6	41.9	37.2	36.4	..	..	32.0	35.8	39.0	40.4	37.6	2.2	5227
vapaarah.	52.5	46.0	41.1	38.0	37.2	39.1	40.7	38.7	44.9	44.4	41.2	4.7	3465	
Kaikki	47.6	44.1	39.2	37.2	38.5	40.8	37.3	37.2	41.1	42.8	39.5	3.6	8692	
Uusimaa														
arava	41.6	43.2	39.7	38.5	..	37.4	33.7	37.0	42.8	45.2	39.7	1.6	35757	
vapaarah.	66.3	54.3	46.7	43.5	54.1	53.7	47.8	43.7	46.8	48.3	49.0	6.4	24752	
Kaikki	60.0	49.7	43.1	41.0	53.8	47.6	42.3	39.6	44.1	46.7	44.6	4.3	60509	
Etelä-Suomi														
arava	36.9	37.1	33.3	32.3	..	33.2	30.3	31.8	36.2	39.0	33.7	2.4	39147	
vapaarah.	49.2	43.7	38.5	34.3	37.2	38.0	37.4	36.4	40.4	43.3	38.6	3.3	32492	
Kaikki	45.0	41.0	35.9	33.4	37.2	36.9	35.5	33.6	37.7	41.7	36.4	2.9	71639	
Itä-Suomi														
arava	35.8	38.0	34.4	33.8	..	31.3	32.0	33.5	36.4	37.7	35.0	2.5	19511	
vapaarah.	48.2	41.6	37.5	34.0	33.1	35.6	37.9	36.8	39.5	40.5	37.7	1.8	11670	
Kaikki	42.3	39.8	35.8	33.9	33.2	34.9	36.6	34.8	37.3	39.1	36.4	2.1	31181	
Väli-Suomi														
arava	36.8	38.4	34.1	33.3	..	..	30.9	33.0	36.3	39.0	34.9	2.6	13704
vapaarah.	49.1	42.3	36.7	33.8	33.3	36.5	38.7	33.6	40.6	40.6	37.2	2.6	11063	
Kaikki	44.0	40.5	35.5	33.6	33.5	36.4	36.4	33.3	38.0	39.9	36.2	2.6	24767	
Pohjois-Suomi														
arava	37.2	37.3	35.7	33.3	..	..	32.4	33.3	36.2	38.4	35.0	2.4	11150
vapaarah.	50.3	43.3	39.6	34.2	33.6	36.9	38.9	36.4	39.1	42.1	38.3	4.9	9216	
Kaikki	45.2	40.7	37.8	33.8	33.4	36.9	37.2	34.8	37.2	40.6	36.9	3.9	20366	
Espoo														
arava	43.3	42.6	40.4	39.6	..	34.0	37.2	37.8	41.7	44.1	40.4	0.9	4603	
vapaarah.	60.4	54.8	48.3	46.5	..	53.4	48.0	47.6	49.7	50.2	49.1	6.1	2588	
Kaikki	54.5	48.3	44.3	43.1	..	47.5	46.1	41.2	44.7	47.3	44.8	3.7	7191	
Helsinki														
arava	43.6	45.0	41.4	40.1	..	37.2	33.9	38.9	45.6	47.2	41.3	2.0	17929	
vapaarah.	70.3	57.5	50.9	46.4	56.7	56.1	51.3	50.5	48.4	51.7	53.8	7.9	13866	
Kaikki	64.8	52.9	45.8	43.0	56.3	48.4	44.1	42.3	46.4	48.6	48.0	5.4	31795	
Joensuu														
arava	40.4	39.2	37.2	35.0	..	..	..	34.5	38.0	38.8	36.7	0.6	2479
vapaarah.	57.2	49.2	42.9	39.5	..	43.1	45.9	44.9	46.7	43.6	44.6	5.4	1506	
Kaikki	50.5	43.4	39.6	36.7	..	43.1	42.7	38.0	40.2	40.7	39.9	2.8	3985	
Jyväskylä														
arava	39.1	40.4	35.2	34.3	..	..	32.1	33.7	37.7	40.6	36.3	4.0	3499
vapaarah.	56.9	49.8	40.9	38.2	37.0	47.1	44.8	40.0	47.7	44.7	43.6	3.0	2299	
Kaikki	49.9	44.5	37.7	36.0	37.0	46.6	40.7	35.7	39.7	42.4	39.7	3.5	5798	
Kouvola														
arava	34.3	..	32.4	31.9	..	..	..	31.5	..	..	33.1	2.1	794
vapaarah.	49.2	41.8	38.6	36.1	..	38.3	38.7	37.1	42.8	42.0	39.4	4.7	1013	
Kaikki	46.4	39.8	35.9	34.5	..	36.2	36.6	34.4	39.2	40.2	37.0	3.8	1807	
Kuopio														
arava	32.2	36.7	34.4	32.9	..	..	30.8	31.6	36.5	35.7	34.2	4.6	3271
vapaarah.	59.9	49.4	43.0	38.8	39.5	46.3	46.9	43.2	49.2	40.5	44.3	4.6	2167	
Kaikki	46.2	42.4	37.8	35.5	38.5	42.9	41.8	35.7	39.0	37.8	38.6	4.6	5438	
Lahti														
arava	35.9	36.9	34.5	32.3	..	32.5	29.3	32.3	35.5	40.1	34.1	2.8	3723	
vapaarah.	48.6	43.7	38.3	34.8	37.2	40.8	39.4	36.4	45.0	43.1	39.5	2.0	2537	
Kaikki	44.1	40.6	36.1	33.4	36.9	38.0	36.0	33.8	37.4	41.1	36.7	2.4	6260	
Lappeenranta														
arava	41.7	39.0	36.0	32.7	..	32.0	..	33.7	37.7	..	35.7	2.0	2255	
vapaarah.	51.6	48.1	45.1	35.6	33.6	46.0	42.8	44.2	48.4	41.9	42.9	2.2	1118	
Kaikki	48.1	43.1	39.8	34.0	33.7	37.7	38.1	37.1	41.3	41.2	38.9	2.1	3373	
Oulu														
arava	38.1	37.7	35.6	32.8	..	34.1	..	33.0	36.6	..	34.7	3.7	2541	
vapaarah.	57.9	46.9	43.6	40.1	45.1	47.2	48.2	39.9	46.4	43.7	44.3	7.0	3511	
Kaikki	53.2	43.9	40.3	37.0	42.6	47.1	45.0	36.5	39.5	42.9	40.6	5.9	6052	
Pori														
arava	42.5	39.2	33.9	32.0	..	31.2	32.5	33.3	39.0	..	34.3	1.8	2170	
vapaarah.	50.9	42.2	36.5	33.7	38.6	37.9	36.5	37.1	41.2	44.8	38.3	2.1	2229	
Kaikki	48.1	41.3	35.3	32.9	38.7	36.6	35.4	34.4	40.1	43.9	38.6	2.0	4399	

Taulukko 2.

Keskimääräiset kuukausivuokrat alueittain mk/m2 huhtikuussa 1998, koko vuokra-asuntokanta

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

	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-					
Rovanemi															
arava	40.3	40.0	36.9	34.1	..	..	..	35.0	36.3	41.0	36.4	3.6	1281
vapaaarah.	54.4	48.8	42.4	36.0	..	38.5	39.4	40.9	46.2	44.4	41.6	5.2	1347		
Kaikki	50.2	45.2	40.1	35.2	..	38.2	37.9	38.1	40.2	42.8	39.5	4.6	2628		
Selnäjoki															
arava	..	37.6	31.7	31.3	..	..	..	30.3	34.2	..	32.9	1.3	687
vapaaarah.	51.5	44.2	38.0	35.6	..	41.4	37.8	36.7	44.4	39.0	39.1	3.9	962		
Kaikki	48.8	41.7	35.3	34.1	..	41.4	37.2	33.4	38.6	38.6	36.8	3.1	1648		
Tempere															
arava	42.2	39.5	35.4	33.5	..	36.1	32.0	33.4	38.3	39.6	35.3	4.0	5038		
vapaaarah.	55.9	48.7	44.9	39.8	45.5	45.9	45.4	44.1	45.2	46.0	45.3	6.5	5617		
Kaikki	52.9	45.7	40.4	36.5	45.2	42.9	41.9	36.6	41.4	43.4	40.9	5.5	10657		
Turku															
arava	38.4	39.0	33.0	32.3	..	33.1	29.4	32.9	37.1	..	33.9	2.3	3847		
vapaaarah.	54.7	48.8	42.2	39.8	44.9	46.4	43.6	38.6	48.4	45.7	44.2	3.9	6807		
Kaikki	51.2	46.3	39.0	37.0	44.3	44.7	39.6	35.3	40.5	45.2	40.8	3.4	10648		
Vaasa															
arava	37.3	37.8	36.1	33.8	..	..	28.8	33.8	38.8	..	35.3	3.5	1238
vapaaarah.	55.2	47.0	41.7	37.2	43.7	39.5	41.2	40.9	48.0	42.3	42.0	2.1	1867		
Kaikki	50.3	44.4	39.6	35.9	43.2	39.0	39.6	36.3	41.8	41.9	39.7	2.6	3107		
Vantaa															
arava	43.9	42.6	41.0	38.4	..	61.9	36.4	38.7	41.3	43.8	39.9	0.1	4847		
vapaaarah.	59.1	53.0	46.3	44.4	..	54.7	47.8	45.2	51.2	47.6	47.2	4.5	3011		
Kaikki	54.1	48.1	43.6	41.1	..	54.7	41.7	41.5	43.9	46.6	43.4	2.4	7888		
Espoo-1															
arava	..	39.6	..	..	..	31.7	..	..	..	42.8	41.1	-0.7	221
vapaaarah.	68.9	59.2	50.5	46.9	..	60.1	49.7	..	54.3	53.2	51.5	8.6	441		
Kaikki	65.3	54.8	49.4	45.6	..	51.8	49.7	..	49.8	48.4	49.2	6.8	661		
Espoo-2															
arava	43.9	42.7	40.3	39.4	..	..	37.2	37.7	41.5	44.1	40.4	1.0	4388
vapaaarah.	57.3	53.8	47.9	46.4	..	45.1	46.9	47.7	49.0	50.0	48.5	5.5	2141		
Kaikki	51.9	47.5	43.7	42.7	..	42.3	44.3	41.1	44.1	47.2	44.2	3.2	6528		
Hki-1															
arava	54.1	51.7	53.7	48.6	..	..	..	51.5	..	50.1	50.3	1.9	528
vapaaarah.	77.9	64.8	55.9	48.0	56.0	61.4	65.0	69.2	..	55.6	56.9	10.2	2511		
Kaikki	77.0	63.7	55.6	48.1	55.9	61.2	65.0	59.8	..	51.8	56.1	9.2	3038		
Hki-2															
arava	42.1	47.8	42.2	42.3	..	37.3	..	38.4	47.3	47.1	43.0	-0.2	1971		
vapaaarah.	70.6	58.5	53.9	47.5	55.2	56.3	54.4	56.4	52.1	54.2	55.2	7.2	3598		
Kaikki	66.7	56.5	49.9	46.1	55.2	52.6	53.1	47.9	49.4	49.7	52.2	5.6	5578		
Hki-3															
arava	44.5	43.3	40.1	39.3	..	37.3	35.5	38.4	46.3	47.4	40.5	2.3	6748		
vapaaarah.	71.3	54.7	48.9	44.8	59.8	55.2	53.6	46.7	48.3	50.1	53.7	9.5	5438		
Kaikki	64.7	50.3	43.9	41.3	57.9	43.7	48.6	40.4	47.0	48.7	47.0	6.2	12188		
Hki-4															
arava	42.0	45.5	41.7	39.4	..	36.7	33.5	38.8	44.7	46.7	40.9	2.2	868		
vapaaarah.	53.0	51.3	45.6	43.9	..	51.0	44.4	47.2	46.2	51.3	46.6	2.2	2328		
Kaikki	48.6	47.3	42.7	40.5	..	42.5	37.6	40.9	45.0	47.6	42.5	2.2	11008		
Joensuu-1															
arava	43.2	41.6	38.0	33.1	..	..	..	..	..	..	37.0	0.5	298
vapaaarah.	58.8	52.4	43.9	40.2	..	43.7	46.6	49.0	51.6	..	47.4	6.3	768		
Kaikki	56.7	50.2	42.6	38.1	..	43.7	44.1	45.5	46.4	..	45.0	5.1	1058		
Joensuu-2															
arava	39.7	38.9	..	35.2	..	..	..	34.2	37.9	..	36.7	0.7	2188
vapaaarah.	51.8	45.9	41.8	39.1	..	..	..	40.8	43.6	42.0	41.9	4.5	748
Kaikki	43.4	40.9	38.4	36.3	..	..	..	35.7	39.0	39.7	38.1	1.8	2928
Jyväskylä-1															
arava	..	..	..	..	..	..	..	..	..	42.2	41.0	5.3	248
vapaaarah.	61.3	52.5	41.6	40.2	39.7	51.4	47.0	51.4	52.1	47.7	47.4	3.6	1038		
Kaikki	59.3	51.1	41.3	39.9	39.5	51.2	47.0	48.7	50.6	45.2	46.4	3.8	1288		
Jyväskylä-2															
arava	39.1	40.0	34.9	34.0	31.5	..	..	33.7	37.7	40.3	36.0	3.9	3258
vapaaarah.	50.4	47.1	40.4	37.2	31.1	..	41.8	38.2	45.6	43.6	41.0	2.5	1268		
Kaikki	43.6	42.1	36.7	35.2	31.2	..	36.7	35.0	38.8	41.6	37.7	3.4	4518		
Kuopio-1															
arava	36.6	37.9	34.5	34.8	..	..	..	..	36.0	..	35.6	3.7	798
vapaaarah.	60.9	51.6	45.7	43.5	44.1	49.0	50.5	51.9	49.1	46.2	48.5	3.0	748		
Kaikki	53.4	45.0	39.6	38.8	42.6	46.4	48.8	39.7	38.2	44.6	41.9	3.3	1538		
Kuopio-2															
arava	31.1	36.3	34.4	32.3	..	..	30.9	31.3	36.9	35.4	33.7	4.9	2478
vapaaarah.	59.1	48.3	41.7	37.3	36.1	44.5	44.8	42.5	49.3	38.5	42.6	5.3	1428		
Kaikki	42.9	41.4	37.2	34.5	35.7	41.0	39.0	35.3	39.8	36.6	37.4	5.1	3908		
Lahti-1															
arava	39.9	39.8	39.2	38.6	..	33.7	..	..	37.8	44.4	39.2	3.5	868
vapaaarah.	51.7	46.7	41.8	36.3	38.3	41.5	42.0	..	46.8	44.9	42.3	5.3	1258		
Kaikki	48.6	44.2	40.8	37.1	38.1	39.2	42.0	..	40.9	44.6	41.2	4.7	2118		

Taulukko 2.

Keskimääräiset kuukausivuokrat alueittain mk/m² huhtikuussa 1998, koko vuokra-asuntokanta

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

	Huoneiden lukumäärän mukaan				Rakennusvuoden mukaan						Keskm.	Muutos %	Lkm (rekisteri + kysely)	
	1 h	2 h	3 h	4 h+	-1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-				
Lahti-2														
arava	34.0	35.4	33.5	30.7	..	..	29.3	32.2	34.8	..	32.6	2.5	2860
vapaarah.	45.9	40.3	36.1	33.5	35.4	37.7	37.8	36.3	..	..	37.2	..	1283
Kaikki	41.1	37.7	34.4	31.7	35.0	34.2	33.9	33.8	35.9	..	34.4	..	4143	
Oulu-1														
arava	37.4	38.9	37.0	32.2	..	..	..	33.9	37.0	..	35.4	3.5	729
vapaarah.	59.2	51.3	44.6	41.9	45.4	49.1	49.2	44.1	49.5	47.3	47.5	6.4	1688	
Kaikki	55.4	48.0	42.5	38.6	42.6	49.0	48.7	39.6	39.9	47.1	44.0	5.8	2417	
Oulu-2														
arava	38.5	36.9	35.1	33.0	..	..	..	32.6	36.3	..	34.4	3.7	1812
vapaarah.	55.6	42.8	42.8	39.2	..	..	..	37.7	45.3	41.9	42.0	7.4	1823
Kaikki	50.1	40.7	39.1	36.4	..	42.7	41.7	35.1	39.2	41.3	38.6	6.0	3635	
Porl-1														
arava	..	..	33.7	33.9	..	30.8	29.8	..	..	..	34.8	1.9	251
vapaarah.	52.6	44.9	41.0	35.6	42.3	39.3	39.1	39.5	45.0	45.7	41.2	1.6	1007	
Kaikki	51.1	44.3	39.7	35.2	42.3	37.3	37.2	39.1	44.0	45.4	40.0	1.7	1258	
Porl-2														
arava	42.9	39.3	33.9	31.6	..	..	33.9	33.2	..	..	34.2	1.7	1919
vapaarah.	49.6	39.8	33.7	32.4	36.1	37.2	34.2	36.5	..	..	36.1	2.5	1222
Kaikki	46.7	39.6	33.8	32.0	36.1	36.2	34.1	34.0	..	..	35.1	2.1	3141
Tampere-1														
arava	44.4	38.0	39.4	38.0	..	37.3	..	38.7	..	..	38.7	..	403
vapaarah.	61.1	51.1	47.3	40.0	46.9	45.8	49.0	48.9	47.2	..	47.9	7.1	2394	
Kaikki	59.0	49.8	46.1	39.5	46.5	43.0	49.0	47.3	46.8	..	46.7	..	2797	
Tampere-2														
arava	41.4	39.7	35.0	33.3	..	..	32.0	33.2	38.1	39.6	35.0	3.7	4636
vapaarah.	51.1	46.4	43.2	39.7	42.3	46.0	41.2	41.0	44.3	45.6	43.4	6.0	3218	
Kaikki	48.3	43.3	38.4	35.7	42.3	42.7	37.2	34.8	40.4	43.0	38.7	4.8	7854	
Turku-1														
arava	..	..	..	..	..	29.4	..	..	..	..	31.8	..	135
vapaarah.	57.8	48.1	45.1	39.7	43.2	46.4	46.6	41.5	50.9	48.4	46.0	4.7	2583	
Kaikki	57.0	47.5	43.6	39.2	43.0	43.9	45.8	42.1	50.9	48.4	45.2	4.7	2718	
Turku-2														
arava	37.9	39.4	33.3	32.4	..	..	29.6	32.7	37.1	..	34.0	2.3	3712
vapaarah.	52.0	49.2	40.7	39.9	48.6	46.5	41.0	38.2	47.9	44.7	43.2	3.3	4218	
Kaikki	47.5	45.6	37.5	36.4	46.6	45.8	36.4	34.9	39.9	44.2	39.3	3.0	7930	
Vaasa-1														
arava	36.3	..	..	35.3	..	..	28.2	..	40.7	..	36.6	2.6	394
vapaarah.	57.1	48.5	42.6	38.1	43.6	40.8	42.4	44.1	51.6	44.5	43.6	2.3	1492	
Kaikki	52.9	46.9	41.6	37.6	43.0	40.1	40.7	42.3	45.4	44.3	42.3	2.3	1886	
Vaasa-2														
arava	38.4	38.0	..	33.3	..	..	..	33.5	37.4	..	34.8	3.9	840
vapaarah.	47.5	40.0	38.9	35.5	..	..	34.8	38.5	..	38.3	37.8	1.6	375
Kaikki	43.4	38.8	36.7	34.2	..	..	33.9	34.8	38.1	38.4	36.0	2.9	1215
Vantaa-1														
arava	45.0	44.3	41.1	39.4	..	..	38.3	41.1	42.2	..	40.9	0.0	1391
vapaarah.	62.3	56.3	48.1	45.8	..	..	48.9	48.5	53.1	49.6	49.8	4.6	1283
Kaikki	57.8	51.6	45.1	42.8	..	..	43.2	44.5	45.7	49.1	46.0	2.8	2674
Vantaa-2														
arava	43.1	41.8	41.0	38.0	..	..	..	38.1	40.9	..	39.5	0.1	3456
vapaarah.	54.2	50.4	44.8	43.5	..	52.4	45.5	44.2	49.9	45.5	45.4	4.5	1732	
Kaikki	49.6	45.9	42.6	40.3	..	52.5	38.2	40.6	43.0	44.8	42.0	2.1	5188	
ylji 100 000 as.														
arava	42.3	42.7	39.4	37.9	..	36.8	33.6	36.7	42.1	45.2	39.3	1.9	38719	
vapaarah.	64.5	53.6	47.3	44.0	54.5	52.5	48.3	45.0	48.3	48.0	49.5	7.0	35306	
Kaikki	59.5	49.5	43.4	41.0	54.0	47.2	43.2	39.7	44.1	46.7	44.8	4.8	74025	
60 000 - 100 000 as.														
arava	36.8	38.3	34.6	32.9	..	31.9	30.9	32.8	36.8	39.0	34.8	3.3	12663	
vapaarah.	53.3	46.3	39.7	36.4	37.9	42.9	41.2	39.1	46.1	43.0	41.4	3.1	9232	
Kaikki	48.9	42.4	36.8	34.5	37.6	40.4	37.9	34.9	38.9	40.7	38.0	3.2	21895	
20 000 - 59 999 as.														
arava	37.5	38.7	34.5	33.5	..	34.6	31.1	33.0	37.4	39.2	35.0	2.1	31938	
vapaarah.	49.5	44.3	39.4	35.6	34.1	36.5	38.8	38.7	44.1	42.4	39.4	3.3	23257	
Kaikki	45.3	41.9	36.8	34.7	34.4	36.2	36.6	35.3	39.6	41.2	37.4	2.8	55195	
alle 20 000 as.														
arava	35.0	36.3	33.1	32.6	..	32.5	30.7	31.9	35.3	37.5	33.6	1.9	35949	
vapaarah.	39.5	37.4	33.9	31.3	31.4	30.4	31.7	32.2	36.1	38.9	33.4	1.7	21398	
Kaikki	37.1	36.9	33.5	31.8	31.5	30.7	31.5	32.0	35.6	38.3	33.5	1.8	57347	

Taulukko 3. Neljävuokrien (m²/kk) hajontalukuja alueittain ja huoneluvun mukaan huhtikuussa 1998

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 h	43.6	54.7	68.0	22422	
	2 h	38.3	45.7	53.8	26072	
	3 h	34.2	40.2	46.8	20333	
	4+ h	30.4	36.6	42.6	20366	
Pääkaupunkiseutu	1 h	56.5	69.7	81.5	6884	
	2 h	48.2	55.8	64.0	5077	
	3 h	43.6	48.7	54.9	3634	
	4+ h	40.6	45.3	50.8	3874	
Muu maa	1 h	38.7	48.5	58.0	15538	
	2 h	36.5	42.4	49.1	20995	
	3 h	32.6	37.8	43.1	16699	
	4+ h	29.0	34.1	39.3	16492	
Kehyskunnat	1 h	41.1	50.3	58.4	572	
	2 h	41.0	45.8	52.1	1015	
	3 h	35.1	41.2	47.2	893	
	4+ h	32.4	37.7	42.2	985	
Uusimaa	1 h	52.6	67.7	80.0	7727	
	2 h	45.9	53.5	61.8	6608	
	3 h	41.0	46.4	52.4	4972	
	4+ h	38.0	42.6	49.0	5445	
Etelä-Suomi	1 h	38.6	48.6	57.8	7922	
	2 h	36.1	43.5	49.2	10017	
	3 h	33.0	38.2	42.9	7494	
	4+ h	28.7	34.2	39.8	7059	
Itä-Suomi	1 h	39.8	47.3	55.5	2552	
	2 h	34.8	40.4	46.2	3744	
	3 h	32.7	36.5	42.6	2769	
	4+ h	29.0	34.1	38.3	2605	
Väli-Suomi	1 h	38.7	49.5	57.7	2248	
	2 h	36.3	40.1	50.0	3224	
	3 h	31.3	35.9	41.7	2835	
	4+ h	28.7	33.4	38.1	2756	
Pohjois-Suomi	1 h	37.5	51.7	61.6	1973	
	2 h	36.4	40.9	49.0	2479	
	3 h	34.4	38.5	45.2	2263	
	4+ h	29.0	32.2	37.5	2501	
Espoo	1 h	50.0	60.7	70.8	528	
	2 h	48.0	55.0	60.9	701	
	3 h	43.5	48.3	52.4	546	
	4+ h	42.5	46.0	50.5	813	
Helsinki	1 h	59.0	71.0	83.6	5959	
	2 h	48.3	56.7	65.5	3670	
	3 h	44.0	50.0	57.0	2228	
	4+ h	39.7	45.3	51.9	2009	
Joensuu	1 h	51.7	56.7	62.7	387	
	2 h	43.4	48.2	57.0	409	
	3 h	38.3	42.9	46.4	355	
	4+ h	35.5	40.2	42.7	355	
Jyväskylä	1 h	45.9	56.0	66.2	631	
	2 h	43.9	49.0	55.0	700	
	3 h	35.0	41.5	46.5	505	
	4+ h	32.0	39.3	43.4	463	
Kouvola	1 h	44.8	49.3	55.0	234	
	2 h	36.7	41.9	47.1	335	
	3 h	34.0	37.5	43.3	249	
	4+ h	32.6	36.1	42.0	195	
Kuopio	1 h	51.0	60.2	68.7	508	
	2 h	42.2	48.3	54.9	705	
	3 h	37.1	42.4	46.6	525	
	4+ h	33.7	38.3	45.3	429	

Taulukko 3. Neliövuokrien (m²/kk) hajontalukuja alueittain ja huoneluvun mukaan huhtikuussa 1998

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)
Lahti	1 h	39.4	48.6	56.5	689
	2 h	38.0	44.3	49.1	808
	3 h	33.8	37.7	42.1	600
	4+ h	31.8	33.8	37.9	440
Lappeenranta	1 h	42.0	51.7	58.9	242
	2 h	42.0	50.0	53.3	404
	3 h	39.7	41.7	47.1	242
	4+ h	29.1	38.5	40.7	230
Oulu	1 h	50.0	57.1	64.7	909
	2 h	38.4	47.7	53.4	1030
	3 h	38.0	43.8	48.8	821
	4+ h	34.8	38.3	43.6	751
Pori	1 h	43.8	50.2	58.5	557
	2 h	36.7	43.0	47.2	686
	3 h	30.1	34.4	41.1	554
	4+ h	29.8	33.0	38.8	432
Rovaniemi	1 h	43.8	54.4	61.9	270
	2 h	42.6	46.4	52.3	389
	3 h	37.9	42.5	46.9	349
	4+ h	31.9	35.3	38.9	339
Seinäjoet	1 h	45.2	51.6	59.3	174
	2 h	37.5	42.3	49.8	257
	3 h	31.6	37.4	42.5	267
	4+ h	30.8	33.9	39.0	264
Tampere	1 h	46.9	57.2	64.4	1580
	2 h	41.2	48.6	54.9	1818
	3 h	39.3	45.8	50.0	1198
	4+ h	34.2	40.0	45.3	1016
Turku	1 h	47.0	54.7	62.0	2086
	2 h	43.1	47.8	53.2	1913
	3 h	37.5	42.0	45.8	1468
	4+ h	35.3	39.2	43.5	1334
Vaasa	1 h	47.0	56.8	63.2	447
	2 h	40.0	47.0	53.4	551
	3 h	37.2	42.3	47.9	510
	4+ h	32.7	36.8	41.6	359
Vantaa	1 h	52.0	61.1	67.7	397
	2 h	47.4	51.4	59.3	706
	3 h	42.2	45.6	49.8	860
	4+ h	40.5	43.6	48.6	1052
Espoo-1	1 h	60.7	69.0	76.7	170
	2 h	55.6	61.9	65.9	109
	3 h	43.6	46.9	58.3	87
	4+ h	42.2	45.0	50.9	82
Espoo-2	1 h	47.9	55.0	67.9	358
	2 h	47.4	54.2	60.0	592
	3 h	43.5	48.7	52.4	459
	4+ h	42.5	46.2	50.5	731
Hki-1	1 h	65.3	77.4	89.6	1139
	2 h	55.6	65.0	75.0	714
	3 h	49.2	56.3	62.4	353
	4+ h	40.3	47.6	54.3	306
Hki-2	1 h	60.2	71.4	81.0	1763
	2 h	50.0	58.1	66.2	861
	3 h	50.0	54.8	58.5	536
	4+ h	41.7	47.6	54.4	433
Hki-3	1 h	60.0	72.0	84.8	2379
	2 h	47.9	54.4	61.6	1595
	3 h	42.0	47.5	54.3	840
	4+ h	39.2	43.1	49.0	625

Taulukko 3. Nellövuokrien (ml/m²/kk) hajontalukuja alueittain ja huoneluvun mukaan huhtikuussa 1998

Koko vuokra-asuntokanta, vapaaehtoiset asunnot

Q1 alakvartiili, mediaani, yläkvartiili Q3

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

	Huoneita	Q1	mediaani	Q3	Lkm	(=rekisteri + kysely)
Hki-4	1 h	43.3	48.7	66.7	678	
	2 h	45.1	49.9	55.6	500	
	3 h	42.2	44.2	47.7	499	
	4+ h	38.0	43.3	49.2	645	
Joensuu-1	1 h	53.3	59.9	63.7	289	
	2 h	45.5	52.6	59.0	206	
	3 h	40.1	42.9	49.1	171	
	4+ h	36.1	40.2	45.6	96	
Joensuu-2	1 h	46.2	50.0	56.1	98	
	2 h	40.2	45.0	51.6	203	
	3 h	37.7	42.8	45.2	184	
	4+ h	35.5	40.0	42.2	259	
Jyväskylä-1	1 h	50.8	60.0	69.6	396	
	2 h	45.5	51.1	57.6	334	
	3 h	35.1	42.5	47.1	190	
	4+ h	36.7	42.8	44.0	114	
Jyväskylä-2	1 h	43.3	46.9	60.7	235	
	2 h	42.7	47.9	52.9	366	
	3 h	34.5	40.4	46.2	315	
	4+ h	31.5	38.6	42.5	349	
Kuopio-1	1 h	53.3	60.5	68.7	228	
	2 h	45.9	52.2	56.4	244	
	3 h	37.7	44.9	52.5	157	
	4+ h	38.3	41.3	50.3	112	
Kuopio-2	1 h	49.8	60.0	68.8	280	
	2 h	40.4	46.9	54.5	461	
	3 h	36.8	40.7	45.2	368	
	4+ h	31.0	37.6	43.9	317	
Lahti-1	1 h	40.8	51.1	59.3	323	
	2 h	42.4	46.2	50.2	443	
	3 h	36.7	42.0	46.7	264	
	4+ h	33.3	36.2	40.5	224	
Lahti-2	1 h	36.4	46.1	52.9	366	
	2 h	34.6	39.4	46.3	365	
	3 h	33.0	35.6	39.2	336	
	4+ h	31.8	33.7	34.9	216	
Oulu-1	1 h	51.5	58.1	66.7	585	
	2 h	43.4	52.3	55.9	518	
	3 h	39.4	44.6	49.8	359	
	4+ h	36.8	41.9	47.1	226	
Oulu-2	1 h	48.8	55.9	61.9	324	
	2 h	36.7	38.9	49.2	512	
	3 h	36.5	43.3	48.8	462	
	4+ h	34.4	36.8	42.1	525	
Por-1	1 h	46.4	53.8	59.2	247	
	2 h	41.9	45.0	49.0	355	
	3 h	33.9	41.1	46.9	223	
	4+ h	31.0	35.2	40.8	182	
Por-2	1 h	42.1	49.2	58.0	310	
	2 h	33.0	39.5	44.9	331	
	3 h	29.4	32.1	36.0	331	
	4+ h	28.5	30.8	36.8	250	
Tampere-1	1 h	54.7	61.3	69.0	784	
	2 h	46.2	51.4	58.2	835	
	3 h	42.0	48.1	51.7	469	
	4+ h	34.2	40.5	46.3	306	
Tampere-2	1 h	40.3	50.6	60.0	796	
	2 h	39.8	46.8	51.7	983	
	3 h	38.5	43.7	49.0	729	
	4+ h	34.4	38.8	44.7	710	

Taulukko 3. Neljövokrien (mk/m²/kk) hajontalukuja alueittain ja huoneluvun mukaan huhtikuussa 1998

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)
Turku-1	1 h	50.0	57.8	64.3	1009	
	2 h	42.3	48.6	54.1	795	
	3 h	42.3	45.2	48.6	478	
	4+ h	35.5	40.3	44.7	301	
Turku-2	1 h	44.3	51.6	58.1	1077	
	2 h	43.3	47.2	52.7	1118	
	3 h	36.7	40.4	44.0	990	
	4+ h	35.3	38.7	42.9	1033	
Vaasa-1	1 h	50.1	58.6	64.2	381	
	2 h	42.2	50.0	54.4	472	
	3 h	38.1	43.9	48.2	399	
	4+ h	33.8	39.1	41.9	240	
Vaasa-2	1 h	36.7	50.0	56.0	66	
	2 h	37.5	38.9	40.5	79	
	3 h	34.0	38.8	42.7	111	
	4+ h	31.6	34.9	39.2	119	
Vantaa-1	1 h	57.8	62.2	68.8	229	
	2 h	50.8	54.5	63.0	264	
	3 h	44.5	48.2	51.7	361	
	4+ h	41.9	45.4	50.6	429	
Vantaa-2	1 h	45.3	54.9	61.3	168	
	2 h	43.8	49.3	56.5	442	
	3 h	41.4	43.9	47.3	499	
	4+ h	40.5	43.2	46.4	623	
yli 100 000 as.	1 h	52.0	64.0	76.9	11444	
	2 h	45.5	52.4	60.6	9818	
	3 h	41.6	46.6	52.2	7101	
	4+ h	38.2	43.1	49.2	6943	
60 000 - 100 000 as.	1 h	44.0	52.9	61.5	2385	
	2 h	39.4	46.0	51.5	2899	
	3 h	34.0	39.0	45.1	2184	
	4+ h	31.5	36.1	41.7	1764	
20 000 - 59 999 as.	1 h	40.5	49.3	57.5	4912	
	2 h	38.2	44.1	50.0	6980	
	3 h	34.6	39.4	43.9	5701	
	4+ h	30.9	35.8	40.3	5664	
alle 20 000 as.	1 h	32.5	37.0	45.7	3681	
	2 h	32.2	37.1	40.6	6375	
	3 h	28.8	33.0	37.5	5347	
	4+ h	27.3	30.0	35.1	5995	

Taulukko 4.
Kerrostaloasuntojen keski vuokrat mk/m²/kk huhtikuu 1998

Alue/ Huoneluku	Rakennusvuosi						Kaikki	Lkm (rekisteri + kysely)
	-1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-		
Koko maa								
arava								
1 h	48.8	38.7	36.7	38.1	42.1	52.1	39.0	10645
2 h	39.4	35.6	34.6	37.2	41.1	43.5	39.8	23795
3 h	36.1	34.9	32.5	33.8	38.5	42.9	35.9	29264
4+ h	40.2	35.3	31.1	32.6	37.8	41.8	34.8	28600
Yht	39.4	35.5	32.2	33.9	39.0	42.6	36.2	92304
vapaarah.								
1 h	70.2	59.6	54.8	50.2	58.0	59.6	58.0	19133
2 h	52.7	48.9	47.6	46.0	49.5	47.8	48.5	20599
3 h	48.1	43.9	40.2	38.9	45.5	45.3	42.3	15906
4+ h	42.1	37.1	36.4	36.8	40.6	43.9	39.2	12221
Yht	50.6	46.1	42.5	40.6	46.2	45.4	44.4	67859
Kaikki								
1 h	69.6	55.8	52.0	43.8	49.1	57.2	52.3	29778
2 h	51.8	45.7	45.1	41.4	43.7	45.7	44.8	44394
3 h	46.9	40.1	37.4	35.5	40.1	44.3	38.9	45170
4+ h	42.0	36.5	34.2	33.9	38.5	42.9	36.9	40821
Yht	50.0	42.8	39.1	36.2	40.9	44.1	40.4	160163
Pääkaupunkiseutu								
arava								
1 h	57.7	40.4	38.7	43.5	48.6	55.6	43.6	2615
2 h	43.5	36.4	37.3	41.1	46.6	48.9	44.1	5878
3 h	36.3	37.2	35.2	39.2	43.8	46.8	40.9	7511
4+ h	44.4	36.2	33.2	36.8	42.6	44.9	39.3	9571
Yht	41.9	37.1	34.6	38.4	44.1	46.2	40.7	25575
vapaarah.								
1 h	75.6	68.5	64.5	57.6	64.0	62.5	68.8	6771
2 h	59.7	57.9	55.4	54.8	55.8	53.0	56.7	4912
3 h	53.1	53.4	47.5	46.8	49.5	50.0	49.7	3487
4+ h	47.2	46.5	43.5	44.7	45.4	48.2	46.1	3206
Yht	56.9	56.6	50.6	48.4	50.3	49.8	52.5	18376
Kaikki								
1 h	75.3	62.0	60.5	49.7	55.7	59.4	63.0	9386
2 h	59.1	53.0	50.7	46.6	49.2	50.8	51.5	10790
3 h	51.7	44.5	42.1	42.0	45.3	48.2	45.0	10998
4+ h	47.2	41.2	38.3	39.1	43.4	46.2	42.3	12777
Yht	56.4	48.5	44.2	41.8	45.8	47.7	46.8	43951
Muu maa								
arava								
1 h	40.2	36.6	35.7	36.6	40.1	46.6	37.3	8030
2 h	37.7	35.1	32.5	35.7	39.0	41.0	37.9	17917
3 h	35.9	31.6	31.1	32.5	36.5	39.2	33.9	21753
4+ h	39.6	34.2	29.7	31.0	35.2	37.8	32.5	19029
Yht	38.1	33.8	30.8	32.4	36.8	39.3	34.1	66729
vapaarah.								
1 h	52.7	53.1	50.5	48.4	56.0	58.0	51.0	12362
2 h	41.5	43.9	44.3	43.5	47.6	46.0	44.7	15687
3 h	38.4	38.8	37.8	36.8	43.5	43.5	39.3	12419
4+ h	33.5	33.7	33.8	34.4	37.7	41.5	35.7	9015
Yht	38.7	40.7	39.5	38.4	44.3	43.4	40.4	49483
Kaikki								
1 h	51.9	50.8	48.2	42.2	47.0	55.4	46.4	20392
2 h	41.0	41.7	42.4	39.6	41.8	43.7	41.7	33604
3 h	38.1	36.6	35.5	34.0	38.0	42.0	36.4	34172
4+ h	34.0	33.8	32.2	32.1	35.8	40.0	34.0	28044
Yht	38.7	39.0	36.8	34.6	38.8	41.8	37.3	116212

Taulukko 5. Keskimääräiset kuukausivuokrat alueittain, mk/m²/kk huhtikuussa 1998
vapaarahoitelujen vuokra-asuntojen, uudet vuokrasuhteet
.. = kyselystä saatu vähemmän kuin 10 vastausta, tieto ei ole tilastollisesti luotettava

	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	62.1	50.1	43.5	40.3	55.0	47.2	45.6	40.9	44.4	45.2	45.6	6.7	30195		
Pääkaupunkiseutu	78.2	62.0	53.8	51.0	69.1	62.2	57.3	51.0	53.6	51.6	58.4	9.9	5398		
Muu maa	54.5	46.5	40.9	37.6	42.0	42.7	42.7	39.3	42.7	43.3	42.0	5.5	24797		
Kehyksenat	57.2	49.2	42.5	42.4	41.7	38.2	45.8	43.8	47.9	46.3	44.9	7.9	975		
Uusimaa	75.5	59.0	50.8	47.9	64.9	59.6	54.5	47.9	50.8	49.7	54.7	9.5	6912		
Etelä-Suomi	54.4	47.5	41.2	37.4	44.0	43.8	42.7	39.8	42.2	44.1	42.6	5.6	11503		
Itä-Suomi	54.2	44.7	40.2	36.4	37.5	41.7	41.7	39.2	43.3	40.6	40.8	4.7	4316		
Väli-Suomi	52.7	45.1	39.2	37.4	42.7	42.3	42.0	35.9	42.2	42.7	40.6	2.9	3993		
Pohjois-Suomi	56.2	45.7	41.7	37.7	37.8	41.8	43.2	40.1	42.1	42.4	41.8	6.9	3471		
Espoo	63.9	58.5	52.0	48.1	..	59.8	54.3	47.8	52.2	53.7	52.1	6.0	786		
Helsinki	80.7	63.5	55.9	53.5	69.4	62.8	59.0	53.7	55.0	51.8	62.1	11.7	3794		
Jyväskylä	59.8	51.6	44.5	42.0	..	45.1	50.2	46.3	49.0	45.2	47.0	4.8	711		
Kouvola	60.7	52.2	43.9	41.6	44.4	49.2	51.0	42.5	48.4	45.5	47.1	3.2	1013		
Kuopio	50.9	46.4	40.1	38.6	..	42.6	43.9	39.5	..	..	42.4	3.4	369
Lahti	67.1	51.7	44.8	40.0	40.7	51.5	50.8	46.1	52.2	41.2	47.1	6.2	945		
Lappeenranta	54.8	46.4	42.3	37.9	42.7	44.4	43.6	42.0	45.5	44.0	43.8	7.0	1000		
Oulu	56.3	52.6	45.5	37.4	..	49.8	42.4	42.4	50.7	45.3	46.1	5.0	431		
Pori	61.6	49.7	45.7	41.7	..	51.2	49.8	43.0	47.5	45.4	46.9	6.5	1453		
Rovaniemi	54.2	46.3	38.8	35.8	43.7	42.1	41.1	38.1	45.5	..	41.8	6.0	897		
Seinäjohti	55.9	49.0	46.3	39.9	..	45.1	43.8	45.4	46.5	..	45.1	8.2	601		
Tampere	54.3	47.8	41.9	38.0	..	43.5	38.9	38.9	45.4	43.1	42.5	8.2	416		
Turku	61.8	53.1	47.4	43.4	50.6	51.4	50.5	48.6	50.3	47.0	49.4	8.1	2159		
Vaasa	60.8	51.6	44.8	41.7	51.8	50.6	48.3	41.3	49.0	46.7	47.6	8.3	2605		
Vantaa	60.9	50.3	44.7	41.1	47.4	47.6	48.0	44.5	50.6	43.7	46.5	3.0	777		
	65.0	57.8	49.3	47.3	..	54.5	51.0	50.6	53.0	49.7	50.9	6.6	818		
Espoo-1	75.3	64.4	59.5	48.3	..	63.1	57.2	..	..	..	58.0	16.3	198
Espoo-2	59.1	57.6	51.0	48.0	..	..	52.3	47.7	51.3	53.8	51.1	4.4	648
Hki-1	91.7	71.0	63.7	60.9	69.3	..	77.1	..	..	..	68.9	15.5	728
Hki-2	81.1	65.3	59.4	54.3	69.4	64.9	61.8	..	..	..	64.5	11.0	994
Hki-3	79.8	60.6	53.4	49.2	69.7	60.8	58.5	60.8	58.0	51.2	60.3	10.6	1578		
Hki-4	61.6	56.7	49.1	46.4	..	..	52.5	50.6	47.7	..	51.3	8.5	494

Taulukko 5. Keskimääräiset kuukausivuokrat alueittain, mk/m²/kk huhtikuussa 1998
vaparaohitteisten vuokra-asuntojen, uudet vuokrasuhteet
.. = kyselyistä saatu vähemmän kuin 10 vastausta, tieto ei ole tilastollisesti luotettava

	Huoneiden lukumäärän mukaan							Rakennusvuoden mukaan							Keskim. Muutos %	Lkm (rekisteri + lyseä)
	1 h	2 h	3 h	4 h+	-1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-						
Joensuu-1	61.5	54.1	46.2	43.3	..	..	52.0	50.6	53.9	..	50.3	7.8	388	
Joensuu-2	..	48.9	42.8	41.2	..	..	..	43.4	46.2	43.4	44.0	1.8	323
Jyväskylä-1	62.5	54.4	46.7	41.6	..	49.9	53.5	..	52.8	..	50.6	5.4	468			
Jyväskylä-2	57.1	50.0	42.5	41.6	..	47.6	47.1	41.7	..	44.8	44.7	1.5	545			
Kuopio-1	67.3	54.1	49.3	43.5	..	53.9	55.5	..	54.0	..	52.2	7.7	330			
Kuopio-2	66.9	50.5	43.2	39.0	..	49.5	47.9	45.4	51.0	39.7	45.1	5.5	615			
Lahti-1	57.2	47.8	45.2	40.8	..	45.3	47.1	49.7	..	44.4	46.2	7.4	536			
Lahti-2	52.4	44.6	40.1	35.1	..	..	41.8	41.7	..	..	41.3	6.7	464
Oulu-1	62.1	54.4	47.2	45.1	..	53.8	53.1	46.4	..	49.0	51.0	5.7	692			
Oulu-2	60.5	45.9	44.7	40.1	..	..	46.3	40.7	46.8	43.9	44.0	7.3	781	
Pori-1	56.4	48.0	43.6	38.0	44.9	..	45.0	..	48.8	..	45.1	3.4	366			
Pori-2	52.4	44.8	36.2	34.4	..	42.3	37.7	36.9	..	..	39.5	8.1	471	
Tampere-1	68.6	55.2	49.9	44.4	51.7	52.3	53.1	53.3	..	..	52.8	10.6	927	
Tampere-2	54.9	51.2	45.5	42.8	..	50.4	47.1	45.2	47.0	..	46.8	6.1	1232			
Turku-1	62.9	53.1	48.0	43.4	61.5	52.6	50.7	..	..	50.1	51.1	11.5	1038	
Turku-2	58.7	50.5	43.1	41.0	52.4	48.0	46.0	41.0	..	45.8	45.6	6.3	1567			
Vaasa-1	62.3	51.3	45.7	42.9	47.8	47.7	48.9	..	52.9	45.4	48.2	3.5	610			
Vaasa-2	53.8	44.4	41.9	37.1	..	..	..	40.9	..	..	41.0	1.3	167
Vantaa-1	66.1	59.3	50.1	49.4	..	..	52.4	53.4	55.0	52.3	53.0	6.2	425	
Vantaa-2	63.0	56.0	48.4	45.9	..	..	..	49.2	51.7	46.7	49.0	7.0	393
yll 100 000 as.	71.7	57.5	50.1	47.5	65.0	57.1	53.5	47.8	52.0	49.1	54.0	9.1	11603			
60 000 - 100 000 as.	58.6	49.2	42.7	39.0	42.9	47.3	46.1	42.3	48.1	43.8	45.1	5.5	3795			
20 000 - 59 999 as.	54.0	46.9	41.7	38.8	40.2	41.4	42.6	41.6	45.7	44.2	42.8	5.5	8473			
alle 20 000 as.	42.7	40.4	36.0	34.0	35.4	32.9	34.4	34.7	38.3	39.3	36.2	4.6	6324			

Taulukko 6. Neliövuokrien (mk/m²/kk) hajontalukuja, alueittain ja huoneluvin mukaan huhtikuussa 1998
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 h	50.0	60.6	75.0	8273	
	2 h	41.4	49.0	57.1	8607	
	3 h	37.3	42.9	49.3	6822	
	4+ h	33.6	39.4	45.2	6493	
Pääkaupunkiseutu	1 h	66.7	80.0	91.0	2198	
	2 h	52.7	61.7	70.8	1332	
	3 h	47.1	52.1	60.0	940	
	4+ h	43.8	50.0	55.1	928	
Muu maa	1 h	46.2	55.0	63.3	6075	
	2 h	39.6	46.2	52.7	7275	
	3 h	35.3	41.2	46.0	5882	
	4+ h	32.3	37.2	42.4	5565	
Kehyskaunnat	1 h	48.6	57.5	63.8	203	
	2 h	42.5	50.0	55.5	306	
	3 h	37.7	44.1	47.4	230	
	4+ h	38.1	42.1	46.1	236	
Uusimaa	1 h	62.5	77.4	89.7	2504	
	2 h	50.0	58.6	68.2	1771	
	3 h	43.9	49.6	57.7	1287	
	4+ h	41.6	46.7	53.0	1350	
Etelä-Suomi	1 h	46.3	54.8	63.3	3110	
	2 h	41.5	47.1	53.0	3470	
	3 h	36.0	41.2	45.9	2613	
	4+ h	32.8	37.2	42.4	2310	
Itä-Suomi	1 h	44.6	53.2	62.5	1021	
	2 h	38.0	44.1	51.0	1311	
	3 h	34.8	40.5	44.9	1030	
	4+ h	31.0	36.2	40.9	954	
Väli-Suomi	1 h	41.4	53.2	62.5	852	
	2 h	38.1	43.2	51.9	1165	
	3 h	32.3	39.8	46.3	1026	
	4+ h	32.1	37.1	42.4	950	
Pohjois-Suomi	1 h	48.8	57.3	64.3	786	
	2 h	38.2	44.7	53.1	890	
	3 h	35.8	42.3	47.4	866	
	4+ h	31.6	36.8	42.9	929	
Espoo	1 h	50.0	66.1	76.3	194	
	2 h	49.7	58.7	67.2	231	
	3 h	47.5	51.5	55.1	150	
	4+ h	44.4	47.9	51.6	211	
Helsinki	1 h	70.4	82.8	93.3	1872	
	2 h	54.0	63.8	72.7	908	
	3 h	48.2	55.6	62.5	555	
	4+ h	44.3	51.9	57.7	459	
Joensuu	1 h	54.8	59.4	64.5	195	
	2 h	45.9	51.9	57.5	200	
	3 h	40.5	43.9	49.8	160	
	4+ h	38.6	42.0	44.8	156	
Jyväskylä	1 h	52.9	60.0	69.4	287	
	2 h	46.3	53.2	58.8	324	
	3 h	39.7	44.0	47.7	215	
	4+ h	39.0	42.4	45.7	187	
Kouvola	1 h	45.2	50.9	57.2	94	
	2 h	41.4	44.7	50.0	127	
	3 h	36.5	39.0	43.1	83	
	4+ h	35.5	37.0	42.4	65	
Kuopio	1 h	61.7	67.7	73.7	245	
	2 h	44.6	52.1	56.8	291	
	3 h	38.7	44.7	49.6	228	
	4+ h	36.3	39.4	44.9	181	

Taulukko 6. Neliövuokrien (m²/kk) hajontakuja, alueittain ja huoneluvun mukaan huhtikuussa 1998

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uudet vuokrasuhteet

Q1 alakvartili, mediaani, yläkvartili Q3

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

	Huoneita	Q1	mediaani	Q3	Lkm	(=rekisteri + kysely)
Lahti	1 h	48.6	53.7	61.8	276	
	2 h	41.7	46.0	50.6	332	
	3 h	39.2	41.9	45.8	234	
	4+ h	34.0	38.0	41.9	158	
Lappeenranta	1 h	50.8	54.8	61.3	107	
	2 h	45.9	50.7	57.1	150	
	3 h	41.7	44.8	50.4	102	
	4+ h	34.7	39.2	41.7	72	
Oulu	1 h	54.4	61.7	67.9	429	
	2 h	42.4	51.6	56.5	394	
	3 h	40.7	46.9	50.9	330	
	4+ h	36.3	41.9	46.9	300	
Pori	1 h	48.1	53.8	60.6	262	
	2 h	41.8	46.4	51.4	231	
	3 h	33.3	38.3	43.3	189	
	4+ h	30.5	35.3	41.1	155	
Rovaniemi	1 h	47.8	56.8	63.7	148	
	2 h	43.0	50.0	54.3	165	
	3 h	38.6	45.6	50.4	160	
	4+ h	34.7	38.6	44.4	128	
Selkäjoki	1 h	46.9	55.0	62.3	85	
	2 h	41.9	47.4	53.0	112	
	3 h	37.6	42.4	46.4	105	
	4+ h	32.7	37.1	41.9	114	
Tampere	1 h	54.3	63.3	71.0	630	
	2 h	47.0	52.6	59.5	672	
	3 h	43.2	47.7	51.8	497	
	4+ h	38.7	44.1	47.1	360	
Turku	1 h	54.8	60.0	68.4	906	
	2 h	46.2	51.6	56.7	712	
	3 h	40.0	44.7	49.3	551	
	4+ h	38.4	41.3	44.8	436	
Vaasa	1 h	56.0	61.3	66.1	215	
	2 h	44.0	50.7	57.2	235	
	3 h	40.0	47.4	50.6	202	
	4+ h	38.0	41.4	44.3	125	
Vantaa	1 h	58.8	64.5	72.7	132	
	2 h	52.5	57.1	64.1	193	
	3 h	44.5	48.8	54.0	235	
	4+ h	42.3	48.4	52.3	258	
Espoo-1	1 h	68.8	76.7	82.0	67	
	2 h	58.7	65.9	71.4	29	
	3 h	54.6	66.7	68.8	22	
	4+ h	42.8	49.2	53.8	20	
Espoo-2	1 h	48.0	54.3	70.8	127	
	2 h	49.1	57.1	64.9	202	
	3 h	47.4	50.8	54.2	128	
	4+ h	44.4	47.9	51.3	191	
Hki-1	1 h	82.8	92.3	105.3	384	
	2 h	62.3	75.0	81.1	182	
	3 h	55.2	62.5	71.0	90	
	4+ h	50.0	56.9	68.8	72	
Hki-2	1 h	71.4	81.2	93.3	561	
	2 h	56.5	65.9	72.7	216	
	3 h	55.1	58.3	65.0	122	
	4+ h	50.0	54.9	59.4	95	
Hki-3	1 h	70.3	82.6	90.8	766	
	2 h	52.5	61.6	67.5	389	
	3 h	45.1	52.0	61.1	232	
	4+ h	43.1	46.8	54.0	191	

Taulukko 6. Nellövuokrien (mk/m²/kk) hajontalukuja, alueittain ja huoneluvun mukaan huhtikuussa 1998

Vapaa- ja vuokra-asuntojen uudet vuokrasuhteet

Q1 alakvartili, mediaani, yläkvartili Q3

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

	Huoneita	Q1	mediaani	Q3	Lkm	(=rekisteri + kysely)
Hki-4	1 h	48.4	62.5	73.9	161	
	2 h	50.2	55.4	64.1	121	
	3 h	44.1	49.0	52.9	111	
	4+ h	43.0	44.3	50.2	101	
Joensuu-1	1 h	55.9	61.2	66.7	148	
	2 h	50.6	54.3	58.5	115	
	3 h	40.8	49.1	51.7	81	
	4+ h	38.5	43.4	48.4	44	
Joensuu-2	1 h	..	..	..	47	
	2 h	41.1	48.2	55.0	85	
	3 h	39.7	43.1	46.0	79	
	4+ h	38.6	41.5	43.4	112	
Jyväskylä-1	1 h	53.8	60.7	70.4	196	
	2 h	50.0	56.3	61.3	154	
	3 h	40.9	46.4	52.3	70	
	4+ h	36.8	43.3	47.2	48	
Jyväskylä-2	1 h	52.0	56.5	67.4	91	
	2 h	45.5	49.8	55.0	170	
	3 h	38.3	42.7	46.5	145	
	4+ h	39.0	42.0	45.0	139	
Kuopio-1	1 h	62.5	67.5	73.9	118	
	2 h	48.4	53.5	59.8	100	
	3 h	42.6	49.8	54.3	65	
	4+ h	37.7	44.3	48.3	47	
Kuopio-2	1 h	61.1	68.0	73.5	127	
	2 h	42.2	51.0	55.9	191	
	3 h	38.0	42.8	46.6	163	
	4+ h	36.3	38.2	44.7	134	
Lahti-1	1 h	50.0	56.8	65.6	136	
	2 h	42.8	46.6	51.5	204	
	3 h	42.3	45.7	48.3	111	
	4+ h	38.0	40.5	44.0	85	
Lahti-2	1 h	47.5	52.2	57.2	140	
	2 h	39.7	44.6	50.0	128	
	3 h	37.7	39.8	42.1	123	
	4+ h	31.8	35.5	37.9	73	
Oulu-1	1 h	55.9	62.1	67.7	271	
	2 h	50.0	54.9	59.9	191	
	3 h	43.8	47.9	51.7	139	
	4+ h	40.8	44.8	49.0	91	
Oulu-2	1 h	52.2	60.0	67.9	158	
	2 h	36.9	47.4	52.5	203	
	3 h	39.4	45.2	49.8	191	
	4+ h	35.0	39.3	43.9	209	
Pori-1	1 h	51.9	55.5	62.7	121	
	2 h	43.8	48.0	51.7	108	
	3 h	39.2	43.1	46.0	71	
	4+ h	35.3	38.4	41.9	66	
Pori-2	1 h	46.3	50.0	59.7	141	
	2 h	38.5	44.4	50.0	123	
	3 h	31.9	35.5	40.4	118	
	4+ h	29.6	33.3	38.6	89	
Tampere-1	1 h	61.9	68.8	74.4	326	
	2 h	50.0	57.2	60.9	306	
	3 h	47.4	50.0	53.2	192	
	4+ h	41.3	44.6	46.9	103	
Tampere-2	1 h	43.5	56.7	63.9	304	
	2 h	44.7	49.4	55.1	366	
	3 h	42.1	45.4	49.0	305	
	4+ h	37.5	43.1	47.1	257	

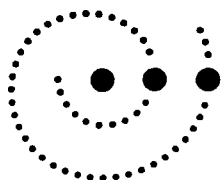
Taulukko 6. Nettovuokrien (mk/m²/kk) hajontalukuja, alueittain ja huoneluvun mukaan huhtikuussa 1998

Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen uudet vuokrasuhteet

Q1 alakvartili, mediaani, yläkvartili Q3

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

	Huoneita	Q1	mediaani	Q3	Lkm (=rekisteri + kysely)
Turku-1	1 h	57.1	63.0	69.6	465
	2 h	48.7	53.9	57.4	290
	3 h	43.9	46.9	52.5	179
	4+ h	40.0	43.6	46.8	104
Turku-2	1 h	53.6	57.0	62.9	441
	2 h	44.9	50.3	55.6	422
	3 h	38.5	42.0	48.2	372
	4+ h	37.7	40.3	43.4	332
Vaasa-1	1 h	58.1	62.1	67.5	178
	2 h	45.3	51.3	58.3	198
	3 h	43.3	48.5	51.0	151
	4+ h	40.4	42.7	46.7	83
Vaasa-2	1 h	48.6	53.1	59.3	37
	2 h	38.2	45.0	50.0	37
	3 h	38.6	41.9	44.8	51
	4+ h	34.7	37.1	38.9	42
Vantaa-1	1 h	59.4	66.1	74.5	85
	2 h	53.3	57.5	65.1	91
	3 h	43.4	50.4	55.3	114
	4+ h	47.2	51.5	53.4	135
Vantaa-2	1 h	57.0	62.5	71.4	47
	2 h	50.0	57.1	63.2	102
	3 h	44.5	46.9	51.5	121
	4+ h	42.1	44.2	51.4	123
yl 100 000 as.	1 h	59.3	71.0	85.5	4159
	2 h	49.8	56.4	65.4	3106
	3 h	44.1	49.3	55.4	2316
	4+ h	41.2	45.9	52.0	2022
60 000 - 100 000 as.	1 h	50.6	58.4	67.0	1070
	2 h	42.7	48.9	54.8	1178
	3 h	38.0	42.4	46.7	866
	4+ h	34.8	39.2	44.0	681
20 000 - 59 999 as.	1 h	47.9	54.3	61.3	2098
	2 h	41.0	47.0	52.1	2514
	3 h	37.7	42.1	45.7	2009
	4+ h	33.6	38.7	43.4	1852
alle 20 000 as.	1 h	35.9	40.8	48.8	946
	2 h	34.8	39.5	44.9	1809
	3 h	30.8	35.1	40.7	1631
	4+ h	29.1	33.6	38.2	1938



Päiväys

Lisätietoja

11.6. 1998
Listatiedote

Hallitusneuvos Seija Heiskanen-Frösén
Puhelin (09) 1991 9623

Ylitarkastaja Tiina Honkanen
Puhelin (09) 1991 9649

VALTIONEUVOSTON SUOSITUS VUOKRIEN TARKISTAMISTAVOISTA

Valtioneuvosto on antanut suosituksen siitä, miten vuokranantajien pitäisi toimia vuokrankorotustilanteissa. Suositus vastaa sisällöltään Asuntoneuvoston vuokra- jaoston 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-asunnon enimmäisvuokra määräytyy aravasäännösten mukaan omakustannusperiaatteella. Siitä, koska tämä vuokran määrittästä koskeva rajoitus päättyy, suositetaan kerrottavaksi vuokralaiselle hyvissä ajoin etukäteen. Vuokran määräytymisestä suositetaan sovittavaksi jo ennen vuokran määrittäksen vapautumista. Niin kauan kuin aravavuokranmäärittäsvelvoite 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 aravavuokralojen 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.

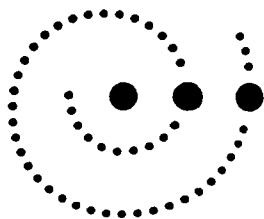
Helsingissä 11 päivänä kesäkuuta 1998



Ministeri *Sinikka Mönkäre*



Ylitarkastaja *Tiina Honkanen*



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ TIEDOTTAA

93/1996

Päiväys

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 määräysvelvoitteesta 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 kaupungeissa 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 kaupungeissa taikka

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

2) ennen 1.2.1992 a, b tai c kohdassa tarkoitetusta 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 / AREA DIVISION

	Postinumerot / Post code
◆ Helsinki 1	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 postinnumeroalueet / Other post code areas
◆ Vantaa 1	1260, 1280, 1300, 1350, 1600, 1610, 1650, 1660
◆ Vantaa 2	Muut postinnumeroalueet/ Other post code areas
◆ Turku 1	20100, 20110, 20500, 20700
◆ Turku 2	Muut postinnumeroalueet/ Other post code areas
◆ Tampere 1	33100, 33200, 33210, 33230, 33240, 33500
◆ Tampere 2	Muut postinnumeroalueet/ Other post code areas
◆ Pori 1	28100, 28200, 28220
◆ Pori 2	Muut postinnumeroalueet/ Other post code areas
◆ Lahti 1	15100, 15110, 15140
◆ Lahti 2	Muut postinnumeroalueet/ Other post code areas
◆ Jyväskylä 1	40100, 40200, 40700
◆ Jyväskylä 2	Muut postinnumeroalueet/ Other post code areas
◆ Kuopio 1	70100, 70150, 70620
◆ Kuopio 2	Muut postinnumeroalueet/ Other post code areas
◆ Vaasa 1	65100, 65200
◆ Vaasa 2	Muut postinnumeroalueet/ Other post code areas
◆ Joensuu 1	80100, 80110, 80130
◆ Joensuu 2	Muut postinnumeroalueet/ Other post code areas
◆ Oulu 1	90100,90120,90500, 90560
◆ Oulu 2	Muut postinnumeroalueet/ Other post code areas
◆ Kouvola	
◆ Lappeenranta	
◆ Seinäjoki	
◆ Rovaniemi	
◆ Kehyskunnat / Municipalities surrounding Greater Helsinki:	
	Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Riihimäki, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula, Vihti

**Julkaisussa asuinhuoneistojen
keskimääräiset vuokrat huhtikuussa 1998 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 1998 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 over 200 000 rental
dwellings.

Myynti:
Tilastokeskus/Myyntipalvelu
00022 TILASTOKESKUS
puh. (09) 1734 2011
faksi (09) 1734 2474
sähköposti: myynti.tilastokeskus@stat.fi

Försäljning:
Statistikcentralen/Försäljningstjänsten
00022 STATISTIKCENTRALEN
tfn (09) 1734 2011
fax (09) 1734 2474
e-post: myynti.tilastokeskus@stat.fi

Orders:
Statistics Finland/Sales Services
FIN-00022 STATISTICS FINLAND
Tel. + 358 9 1734 2011
Fax + 358 9 1734 2474
E-mail: myynti.tilastokeskus@stat.fi

ISSN 0784-8307
= Asuminen
ISSN 0784-9346
ISBN 951-727-468-8



9 789517 274685