



Tiedustelut - Förfrågningar
Ilkka Lehtinen
(90) 58001/478

Päiväys - Datum
18.6.1980

N:o - Nr
HI 1980:2

VUOKRATIEDUSTELU 1979

HYRESUNDERSÖKNINGEN 1979

Neliövuokra 10,19 markkaa

Tilastokeskuksen vuokratiedustelun mukaan oli keskuslämmitteisten asuinhuoneistojen keskimääräinen neliömetrivuokra vuoden 1979 marraskuussa koko maassa 10,19 mk. Vuokrat nousivat edellisen vuoden marraskuusta 3,6 %.

Keskuslämmitteisten aravavuokrahuoneistojen keskivuokra oli marraskuussa 1979 koko maassa 9,78 mk/m² ja vapaarahoitteisten huoneistojen 10,48 mk/m². Vuokrat nousivat vuoden 1978 marraskuusta aravavuokrahuoneistoissa 4,1 % ja vapaarahoitteisissa huoneistoissa 3,4 %.

Vuokrakäsite muuttunut

Vuoden 1978 ja sitä aikaisemmin julkaistuihin vuokratilastoihin otettiin huomioon ainoastaan huoneistosta maksettu vuokra. Jos lämminvesimaksu kuului vuokraan, se laskettiin mukaan, mutta jos lämminvesimaksu maksettiin erikseen, sitä ei otettu huomioon laskettaessa neliömetrivuokraa.

Vastaavasti huoneistoissa, joissa vuokralainen huolehtii itse lämmityksestä, ei vuokraan laskettu itse maksettuja lämmityskustannuksia.

Vuoden 1979 vuokratiedustelussa vuokrakäsite määritellään seuraavasti: Kokonaisvuokra = varsinainen vuokra + lämminvesimaksu + vuokran lisäksi itse maksetut lämmityskustannukset. Varsinainen vuokra sisältää myös asumistuen.

Uudistus nostaa lämminvesimaksun osalta keskuslämmitteisten huoneistojen vuokratasoa noin 0,13 markkaa neliometriä kohti. Nousu kohdistuu pääasiassa vapaarahoitteisten huoneistojen vuokriin, koska aravavuokrahuoneistoissa erillistä lämminvesimaksua ei juuri esiinny.

Lämmityskustannukset nostavat keskuslämmitteisten huoneistojen vuokratasoa kaikkien talotyyppien osalta noin 1-2 penniä neliömetriä kohti. Keskuslämmitteisten omakotitalojen osalta nousu on noin 0,50 mk ja uunilämmitteisten osalta noin 2,50 mk neliömetriä kohti.

Vuosittain neljä tiedustelua

Tilastokeskuksen vuokratiedustelun näyte koostuu neljästä osatoksesta, joihin kuhunkin kuuluu noin 5 000 huoneistoa. Tiedustelukuukaudet ovat helmi-, touko-, elo- ja marraskuu. Julkaistavat marraskuuta koskevat tiedot on laskettu kahden osatoksen vastauksista.

Tiedot julkaistaan päävuokrasuhteisista asuinhuoneistoista. Työsuhteasunnot ja huoneistot, joiden vuokra on sukulaisuuden tms. takia normaalia alempi, eivät ole mukana tuloksissa.

Julkaistavat neliömetrivuokrat ovat painottamattomia aritmeettisiä keskiarvoja. Vuokrien muutokset on laskettu vertaamalla samojen asuntojen vuokria. Yksittäiset vuokrat saattavat poiketa huomattavasti keskivuokrasta.

Vuokratiedustelun tuloksia käytetään kuluttajahintaindeksin asuntoryhmän laskennassa. Vuokrahuoneistojen vuokrien kehitystä mitataan vertaamalla samojen asuntojen tiedustelukuukauden vuokria edellisen tiedustelukuukauden vuokriin. Vuokratiedustelun tiedot vaikuttavat kuluttajahintaindeksiin kolmen kuukauden viivästymällä.

Kuluttajahintaindeksiin itse maksettujen lämmityskustannusten huomioonottaminen ei vaikuta, koska näiden kehitystä mitataan vuositasolla eikä neljännesvuosittain, kuten vuokratietojen.

Läminvesimaksun muutos vaikuttaa myös kuluttajahintaindeksiin. Vaikutus on kuitenkin erittäin pieni, johtuen osaltaan siitä, että noin 75 %:iin keskuslämmitteisten huoneistojen vuokrasta sisältyy lämminvesimaksu ja toisaalta siitä, että lämminvesimaksun suuruus verrattuna itse vuokraan on pieni.

Tarkempia tietoja uudistuksen vaikutuksista neliömetrivuokriin on saatavana Tilastokeskuksen vuokratiedustelusta.

Aravavuokrat nousseet vapaarahoitteisia enemmän

Keskuslämmitteisten asuinhuoneistojen keskimääräiset neliömetrivuokrat v. 1975-1979 (muutosprosentit on laskettu vertailtavina vuosina samojen asuntojen vuokrasta).

| | Aravahuoneistot | | Ei-aravahuoneistot | | Yhteensä | |
|----------------|--------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| | mk | % | mk | % | mk | % |
| Marraskuu 1975 | 7,49 | 5,3 ¹⁾ | 8,12 | 4,2 ¹⁾ | 7,90 | 4,8 ¹⁾ |
| Marraskuu 1976 | 7,86 | 4,8 | 8,80 | 8,4 | 8,47 | 7,2 |
| Marraskuu 1977 | 8,87 | 13,2 | 9,60 | 9,2 | 9,33 | 10,7 |
| Marraskuu 1978 | 9,39 | 5,8 | 10,00 | 4,6 | 9,77 | 5,1 |
| Marraskuu 1979 | 9,78 ²⁾ | 4,1 | 10,48 ²⁾ | 3,4 | 10,19 ²⁾ | 3,6 |

1) Muutos syyskuusta 1974

2) Mukana lämminvesimaksut ja vuokran lisäksi maksettavat lämmityskustannukset

Hyran per kvadratmeter 10,19 mk

Enligt Statistikcentralens hyresundersökning var den genomsnittliga kvadratmeterhyran för lägenheter med centralvärme i november 1979 i hela landet 10,19 mk. Hyrorna steg från november året förut med 3,6 %.

För aravalägenheter med centralvärme var medelhyran i november 1979 i hela landet 9,78 mk/m² och för lägenheter på den fria hyresmarknaden var hyran 10,48 mk/m². Hyrorna steg från november 1978 i aravalägenheterna med 4,1 % och i lägenheterna på den fria hyresmarknaden med 3,4 %.

Hyresbegreppet har ändrats

I den hyresstatistik som publicerats under tidigare år (senast 1978) beaktades den hyra som betalats för lägenheten. Om varmvattenavgiften ingick i hyran togs den med då kvadratmeterhyran beräknades medan denna inte räknades med i det fall att den betalades skilt.

I de fall då hyresgästen själv stod för uppvärmningen räknades inte heller hyresgästens uppvärmningskostnader till hyran.

I 1979 års hyresundersökning definieras hyresbegreppet enligt följande: Totalhyra = egentlig hyra + varmvattenavgift + utöver hyran erlagda värmekostnader. I den egentliga hyran ingår även bostadsstöd.

Enligt det ändrade beräkningssättet höjer varmvattenavgiften hyresnivån i lägenheter med centralvärme med 0,13 mark per kvadratmeter. Stegningen gäller främst lägenheter på den fria hyresmarknaden, då separata varmvattenavgifter sällan förekommer i arava-lägenheter.

Värmekostnaderna höjer hyresnivån i lägenheter med centralvärme i alla hustyper med cirka 1-2 penni per kvadratmeter. För egnahem med centralvärme blir stegningen cirka 0,50 mk och för egnahem med vedeldning med cirka 2,50 mk per kvadratmeter.

Fyra förfrågningar årligen

Urvalet för Statistikcentralens hyresundersökning består av fyra delurval med ca 5 000 lägenheter var. Undersökningsmånaderna är februari, maj, augusti och november. Dessa uppgifter för november har beräknats på basen av de svar som erhållits på två delurval.

De nu publicerade uppgifterna gäller bostadslägenheter i huvudhyresförhållande. Undersökningens resultat omfattar inte bostäder vars hyra är lägre än gängse hyra på grund av släktförhållande osv.

De kvadratmeterhyror som här publiceras är ovägda aritmetiska medeltal. Hyresändringarna har beräknats genom att samma bostäders hyror jämförts. Enskilda hyror kan avvika mycket från medeltalen.

Hyresundersökningens resultat används vid beräkning av gruppen "Bostad" i konsumentprisindex. Utvecklingen av hyresbostädernas hyror mäts genom att jämföra samma bostäders hyror under mätmånaden med hyror under föregående mätmånad. Hyresundersökningens uppgifter inverkar på konsumentprisindex med en tidsförskjutning på tre månader.

Beaktandet av värmekostnaderna som hyresgästen själv står för påverkar inte konsumentprisindex på grund av att värmekostnaderna gäller utvecklingen under ett år och inte under ett kvartal som hyresuppgifterna.

Däremot inverkar ändrade varmvattenavgifter från ett kvartal till ett annat även på konsumentprisindexen. Inverkan är dock mycket liten dels på grund av att i ca 75 procent av hyrorna för lägenheter med centralvärme ingår varmvattenavgiften och dels på grund av att varmvattenavgiften i förhållande till själva hyran är mycket liten.

Mera detaljerade uppgifter om det ändrade beräkningssättets inverkan på kvadratmeterhyror erhålls från Statistikcentralens hyresundersökningssektion.

Aravahyrorna har stigit mera än hyror på den fria marknaden

De genomsnittliga kvadratmeterhyrorna åren 1975 - 1979 för lägenhet med centralvärme (ändringsprocenterna har beräknats de år som jämförts från samma bostäders hyror).

| | Aravalägenheter | | Icke aravalägenheter | | Totalt | |
|---------------|--------------------|-------------------|----------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| | | % | | % | | % |
| November 1975 | 7,49 | 5,3 ¹⁾ | 8,12 | 4,2 ¹⁾ | 7,90 | 4,8 ¹⁾ |
| November 1976 | 7,86 | 4,8 | 8,80 | 8,4 | 8,47 | 7,2 |
| November 1977 | 8,87 | 13,2 | 9,60 | 9,2 | 9,33 | 10,7 |
| November 1978 | 9,39 | 5,8 | 10,00 | 4,6 | 9,77 | 5,1 |
| November 1979 | 9,78 ²⁾ | 4,1 | 10,48 ²⁾ | 3,4 | 10,19 ²⁾ | 3,6 |

1) Ändring från september 1974

2) Inklusivt varmvattensavgifter och de värmekostnader som betalats utöver hyran.

KESKUSLÄMMITTEISTEN ASUINHUONEISTOJEN KESKIMÄÄRÄISET KUUKAUSIVUOKRAT NELIÖMETRIÄ KOHDEN MARRASKUUSSA 1979, PENNIA
 GENOMSLITTLIGA MÅNADSHYROR PER KVADRATMETER FÖR LÄGENHETER MED CENTRALVÄRME I NOVEMBER 1979, PENNI

| | 1 huone, 1 h+kk 1 rum, 1 r+kv | | 2 h+k, 3 h+kk 2 r+k, 3 r+kv | | 3 h+k, 4 h+kk 3 r+k, 4 r+kv | | 4-h+k 4-r+k | | Rakennusvuosi Byggnadsår | | | Keski- määrin I medel- tal | Vuokran muutos marras- kuusta 1978 x) Hyres- föränd- ring från november 1978 x) % |
|-----------------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|---------------|----------------|---------------|-----------------------------|-------|-----|-------------------------------------|---|
| | 1 h+k, 2 h+kk 1 r+k, 2 r+kv | 2 h+k, 3 h+kk 2 r+k, 3 r+kv | 3 h+k, 4 h+kk 3 r+k, 4 r+kv | 4-h+k 4-r+k | -1950 | 1951- 1960 | 1961- 1970 | 1971- 1970 | | | | | |
| Koko maa - Hela riket | 12,12 | 10,57 | 10,10 | 9,67 | 9,20 | 9,21 | 9,49 | 10,20 | 10,91 | 10,19 | 3,6 | | |
| Arava | 11,26 | 10,30 | 9,96 | 9,48 | 9,14 | - | 8,93 | 9,62 | 10,11 | 9,78 | 4,1 | | |
| Vapaarahoitteiset - Icke arava | 12,42 | 10,65 | 10,20 | 9,92 | 9,27 | 9,21 | 9,79 | 10,63 | 12,3 | 10,48 | 3,4 | | |
| Kaupungit - Städer | 12,15 | 10,58 | 10,13 | 9,68 | 9,24 | 9,25 | 9,55 | 10,23 | 10,90 | 10,21 | 3,6 | | |
| Arava | 11,23 | 10,27 | 9,94 | 9,48 | 9,14 | - | 8,93 | 9,63 | 10,08 | 9,76 | 4,0 | | |
| Vapaarahoitteiset - Icke arava | 12,46 | 10,68 | 10,26 | 9,93 | 9,34 | 9,25 | 9,89 | 10,68 | 12,15 | 10,52 | 3,3 | | |
| Helsinki - Helsingfors | 12,84 | 11,30 | 10,59 | 9,87 | 9,62 | 10,72 | 10,04 | 10,62 | 10,72 | 10,61 | 3,0 | | |
| Arava | 11,47 | 10,32 | 9,98 | 9,51 | 9,27 | - | 9,04 | 9,68 | 9,98 | 9,78 | 3,2 | | |
| Vapaarahoitteiset Icke arava | 13,33 | 11,66 | 11,17 | 10,63 | 10,10 | 10,72 | 11,03 | 11,85 | 12,40 | 11,42 | 2,7 | | |
| Espoo - Esbo | 12,69 | 11,18 | 11,35 | 10,41 | 10,06 | - | 9,90 | 10,90 | 11,07 | 10,85 | 4,1 | | |
| Arava | 12,21 | 10,83 | 10,69 | 10,11 | 9,68 | - | 9,39 | 10,43 | 10,42 | 10,32 | 2,9 | | |
| Vapaarahoitteiset - Icke arava | 12,89 | 11,29 | 11,71 | 10,79 | 10,34 | - | 10,48 | 11,12 | 11,96 | 11,23 | 4,9 | | |
| Vantaa - Vanda | 13,85 | 13,35 | 11,40 | 10,59 | 9,86 | - | 11,73 | 11,04 | 11,80 | 11,44 | 3,6 | | |
| Arava | 12,70 | - | 10,82 | 10,11 | 10,18 | - | - | 10,16 | 10,96 | 10,61 | 5,1 | | |
| Vapaarahoitteiset - Icke arava | 14,58 | 13,77 | 12,00 | 11,18 | - | - | 11,73 | 11,79 | 12,82 | 12,23 | 2,4 | | |
| Turku - Åbo | 11,57 | 10,12 | 9,87 | 9,10 | 8,30 | 7,73 | 9,46 | 9,98 | 10,61 | 9,66 | 2,8 | | |
| Arava | - | 9,44 | 9,40 | 8,55 | 8,30 | - | 7,47 | 8,74 | 9,62 | 8,95 | 2,2 | | |
| Vapaarahoitteiset - Icke arava | 11,71 | 10,24 | 10,23 | 9,47 | 8,30 | 7,73 | 10,03 | 10,62 | 11,74 | 9,97 | 3,8 | | |

x) Samat asuinhuoneistot marraskuussa 1978 ja 1979
 x) Samma bostadslägenheter i november 1978 och 1979

| | 1 huone, | | 1 h+k, | | 2 h+k, | | 3 h+k, | | 4-h+k | | Rakennusvuosi | | | Keski- määrin I. medel- tal | Vuokran muutos marras- kuusta 1978 x) Hyres- föränd- ring från november 1978 x) % |
|--|----------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|-------|------------|---------------|---------------|-------|--------------------------------------|---|
| | 1 h+kk | 2 h+kk | 3 h+kk | 4 h+kk | 1 h+k | 2 h+k | 3 h+k | 4 h+k | 4-h+k | Byggnadsår | 1950 | 1961- 1970 | 1971- | | |
| | 1 r+k | 2 r+k | 3 r+k | 4 r+k | 1 r+k | 2 r+k | 3 r+k | 4 r+k | 4-r+k | -1950 | 1960 | 1970 | 1971- | | |
| Pori - Björneborg | 11,74 | 10,49 | 9,20 | 9,78 | 8,74 | 7,76 | 9,27 | 10,54 | 10,56 | 9,85 | 5,2 | | | | |
| Arava | 12,91 | - | 9,86 | - | - | - | 9,13 | 9,82 | 9,99 | 9,81 | 6,6 | | | | |
| Vapaa- rahoitteiset - Icke arava | 11,27 | 10,88 | 8,92 | 9,73 | - | 7,76 | 9,30 | 10,82 | 11,40 | 9,86 | 4,6 | | | | |
| Tampere | 13,08 | 10,91 | 9,97 | 9,30 | 8,35 | 8,82 | 9,39 | 10,36 | 11,70 | 10,19 | 3,3 | | | | |
| Tammerfors | 11,27 | 10,42 | 9,68 | 8,99 | 8,50 | - | 9,18 | 8,98 | 10,09 | 9,38 | 5,1 | | | | |
| Arava | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vapaa- rahoitteiset - Icke arava | 13,30 | 11,02 | 10,08 | 9,63 | 8,21 | 8,82 | 9,42 | 11,14 | 13,90 | 10,56 | 2,6 | | | | |
| Lahti - Lahtis | 12,14 | 10,75 | 10,12 | 9,76 | 8,45 | 8,12 | 9,24 | 10,62 | 11,17 | 10,15 | 3,5 | | | | |
| Arava | 10,15 | 9,86 | 9,97 | 9,79 | - | - | 9,29 | 10,11 | 10,09 | 9,92 | 4,1 | | | | |
| Vapaa- rahoitteiset - Icke arava | 12,97 | 10,93 | 10,21 | 9,75 | 8,02 | 8,12 | 9,22 | 10,83 | 12,04 | 10,25 | 3,3 | | | | |
| Kuopio | 10,48 | 10,29 | 10,22 | 9,47 | - | 9,07 | 9,11 | 10,49 | 11,29 | 10,13 | 5,1 | | | | |
| Arava | 9,32 | 8,96 | 9,47 | - | - | - | 8,69 | 9,59 | 10,28 | 9,30 | 6,5 | | | | |
| Vapaa- rahoitteiset - Icke arava | 11,41 | 10,85 | 10,70 | 9,43 | - | 9,07 | 9,70 | 10,89 | 11,71 | 10,59 | 4,4 | | | | |
| Jyväskylä | 11,75 | 10,20 | 10,37 | 10,34 | 9,25 | 7,61 | 10,79 | 10,47 | 11,03 | 10,34 | 3,5 | | | | |
| Arava | - | - | 9,16 | 9,28 | - | - | - | 9,47 | 10,08 | 9,67 | 3,4 | | | | |
| Vapaa- rahoitteiset - Icke arava | 11,84 | 10,08 | 10,76 | 11,01 | - | 7,61 | 10,96 | 11,11 | 11,45 | 10,61 | 3,5 | | | | |
| Oulu - Uleåborg | 13,02 | 11,61 | 10,69 | 10,48 | 8,70 | 9,16 | 11,26 | 10,34 | 11,95 | 10,78 | 2,9 | | | | |
| Arava | - | - | 10,88 | 10,76 | - | - | - | 9,51 | 11,32 | 10,26 | 3,1 | | | | |
| Vapaa- rahoitteiset - Icke arava | 13,15 | 11,49 | 10,53 | 10,26 | - | 9,16 | 11,26 | 10,91 | 12,99 | 11,13 | 2,8 | | | | |
| Muut kunnat - | | | | | | | | | | | | | | | |
| Övriga kommuner | 11,51 | 9,96 | 9,61 | 9,32 | 8,10 | 7,35 | 7,51 | 9,25 | 10,92 | 9,74 | 6,1 | | | | |
| Arava | 11,62 | - | 10,18 | 9,42 | 8,93 | - | - | 9,42 | 10,50 | 10,11 | 6,6 | | | | |
| Vapaa- rahoitteiset - Icke arava | 11,43 | 9,40 | 8,98 | 9,10 | - | 7,35 | 7,43 | 9,06 | 11,79 | 9,36 | 5,6 | | | | |

x) Samat asuinhuoneistot marraskuussa 1978 ja 1979

x) Samma bostadslägenheter i november 1978 och 1979