

# Kaupunkiranking ja tuottotutkimus

Suomen Vuokranantajat ja Pellervon taloustutkimus PTT  
Julkaistu 26.6.2024



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT

# Kaupunkiranking ja tuottotutkimus

- Suomen Vuokranantajat julkaisee yhteistyössä Pellervon taloustutkimuksen (PTT) kanssa vuosittain vuokratuottotutkimuksen, jossa kartoitetaan vuokratuoton ja asuntojen arvon kehitystä yhteensä 27 kaupungissa. Tutkimus on tehty vuodesta 2013 alkaen.
- Suomen Vuokranantajien kaupunkiranking perustuu Pellervon taloustutkimuskeskuksen (PTT) laskemiin kaupunkikohtaisiin tietoihin, asuntojen markkinointiaikoihin Vuokraovi.com-sivustolla sekä alueellisiin kehitystekijöihin, kuten esimerkiksi Tilastokeskuksen väestöennusteeseen ja Suomen Vuokranantajien Vuokranantaja-barometrin kaupunkikohtaisiin kehitysnäkymiin. Vertailussa on mukana 27 kaupunkia.
- Lisätiedot ekonomisti Eemeli Karlssonilta: [eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi](mailto:eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi)  
puh. 044 283 6062.



# Suomen Vuokranantajien kaupunkiranking 2024



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT

# ALUEELLISET KEHITYSTEKIJÄT

Asuntosijoittamisen kannattavuutta voidaan tarkentaa huomioimalla tuottoarvioiden lisäksi kaupunkikohtaisia erityispiirteitä, kuten väestönkasvu ja markkinointiaika.

Väestönkasvu lisää asuntojen kysyntää ja lähtökohtaisesti opiskelijakaupungeissa vuokra-asuntoihin kohdistuu aina kysyntää.

Korkeampi tuotto vaatii usein suurempaa riskiä. Taantuvilla alueilla on usein hyvä vuokratuotto, mutta vaarana voi olla sijoituksen arvonalasku sekä riski tyhjistä kuukausista. Toisaalta nykyinen markkinatilanne on osoittanut, että myös isoissa kaupungeissa on riski tyhjistä kuukausista.

Kehitystekijät perustuvat tilasto- tai kyselydataan.

# KAUPUNKIRANKINGIN KOKOAMINEN

Ranking-listaukseen vaikuttavat tekijät:

1. **Vuokrakehitys**, 5v ka. kasvu (paino 33%), Tilastokeskus
2. **Arvonnousu**, 5v ka. kasvu, Tilastokeskus
3. **Vuokratuotto**, 5v ka. kasvu
4. **Markkinointiaika**, 2019-2023 ka., Vuokraovi.com
5. **Väestönkasvu**, 10v väestöennuste 2024-2033 (painoarvo 33%) , Tilastokeskus
6. **Vuokralla asuvat**, osuus vuonna 2022 (painoarvo 33%) , Tilastokeskus
7. **Kehitysnäkymät**, Vuokranantajien barometri kevät 2024 (painoarvo 33%), Vuokranantajat

Osalla tekijöistä painoarvo 33%, muuten painoarvo 100%

- Tärkeimmät tekijät ovat arvonnousu, vuokratuotto ja markkinointiaika.

# KOKONAISPISTEET

**Kokonaispisteet** koostuvat osatekijöistä (7 kpl) saatavien pisteiden summana.

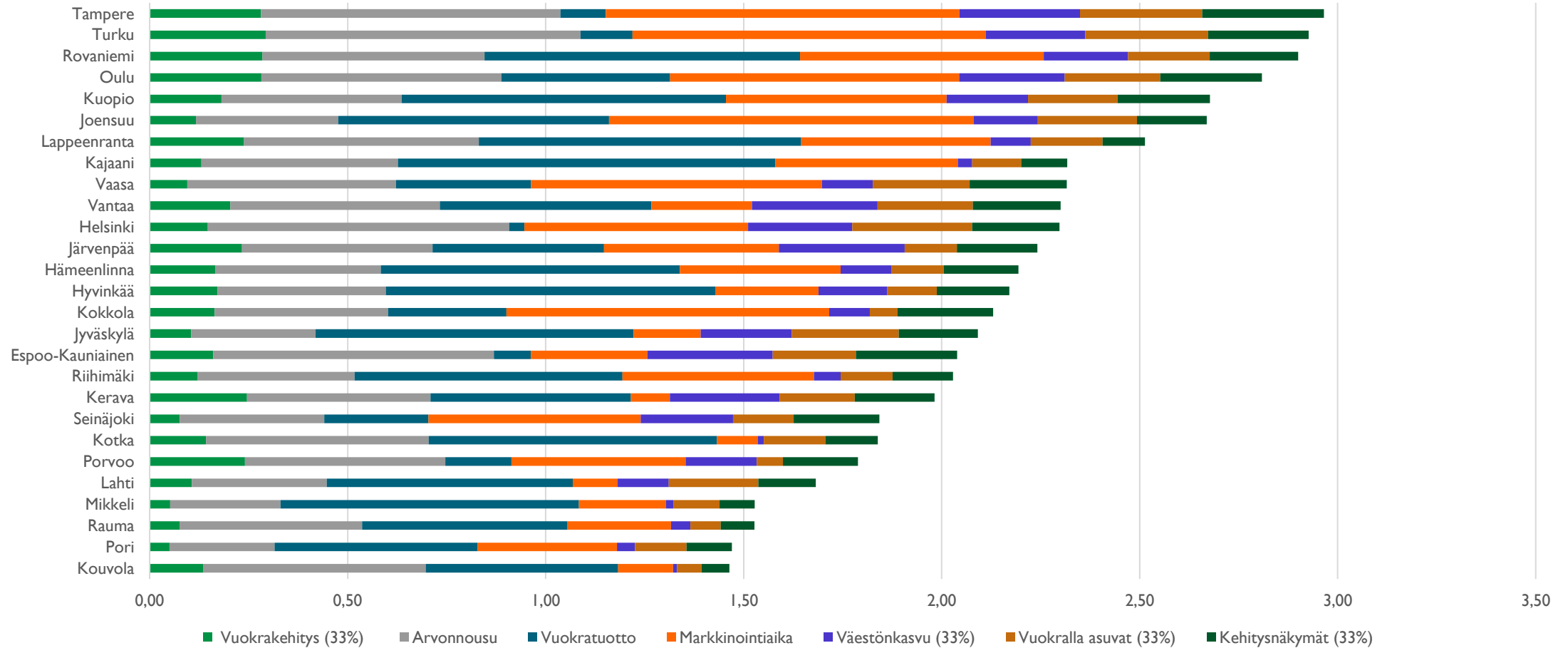
Kaikilla osatekijöillä **ei ole** samaa painoarvoa.

Pisteet kerrotaan tekijäkohtaisilla painoarvoilla.

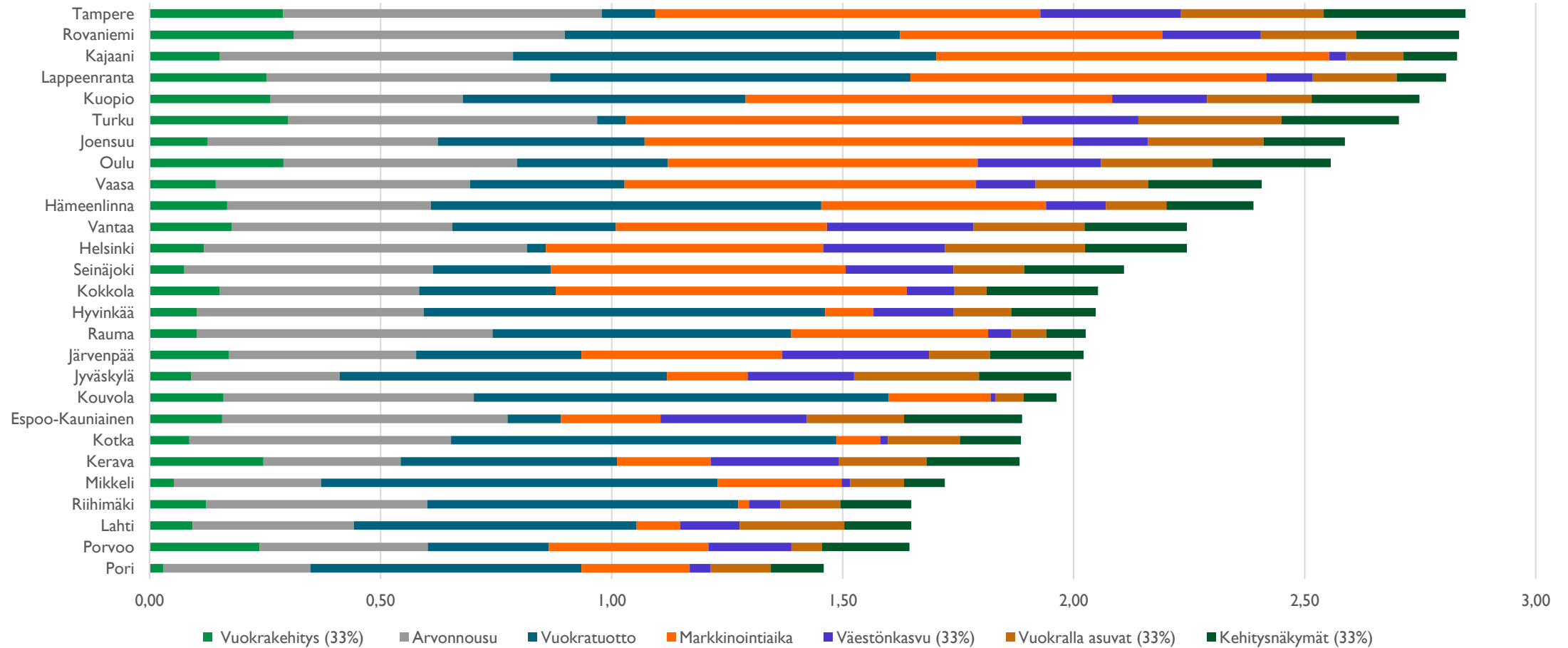
- 3 tekijälle 100% painoarvo ja 4 tekijälle 33%

**Maksimipisteet ovat 4,32** ( =  $3p*1 + 4p*0.33$  )

# KAUPUNKIRANKING, KAIKKI ASUNNOT

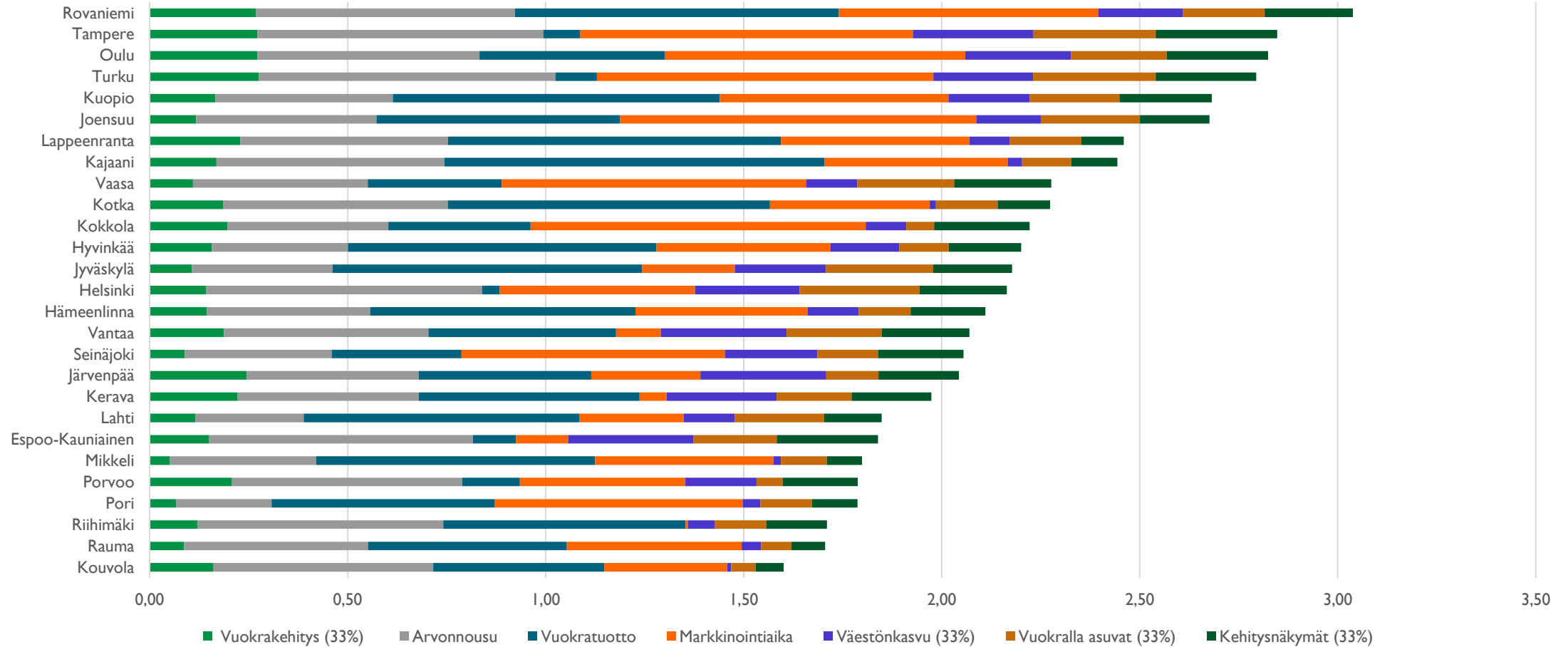


# KAUPUNKIRANKING, YKSIÖT

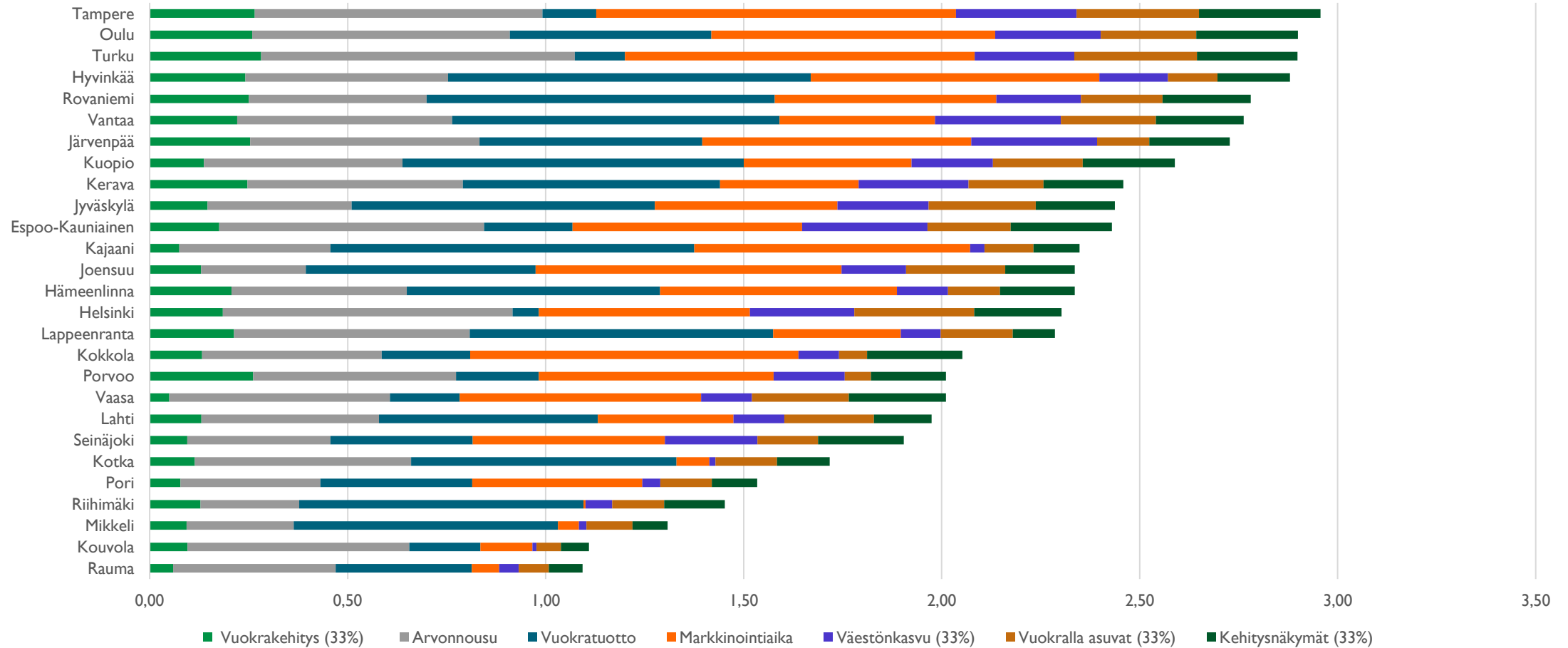




# KAUPUNKIRANKING, KAKSIOT



# KAUPUNKIRANKING, KOLMIOT+





SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT

# TUOTTOTUTKIMUS 2024

Asuntosijoittamisen alueelliset tuotot  
2019-2023

# VUOKRATUOTTO LASKELMAN AINEISTO

Yhteensä 27 kaupunkia, suurimmista kaupungeista mukana lisäksi alueluokitukset (esim. Helsinki-1, Helsinki-2 jne.)

Laskelmat perustuvat menneeseen historiadaan, jonka perusteella on arvioitu tietyillä oletuksilla vuokratuottoja eri kaupungeissa.

Espoo-Kauniainen

Helsinki

Hyvinkää

Hämeenlinna

Joensuu

Jyväskylä

Järvenpää

Kajaani

Kerava

Kokkola

Kotka

Kouvola

Kuopio

Lahti

Lappeenranta

Mikkeli

Oulu

Pori

Porvoo

Rauma

Riihimäki

Rovaniemi

Seinäjoki

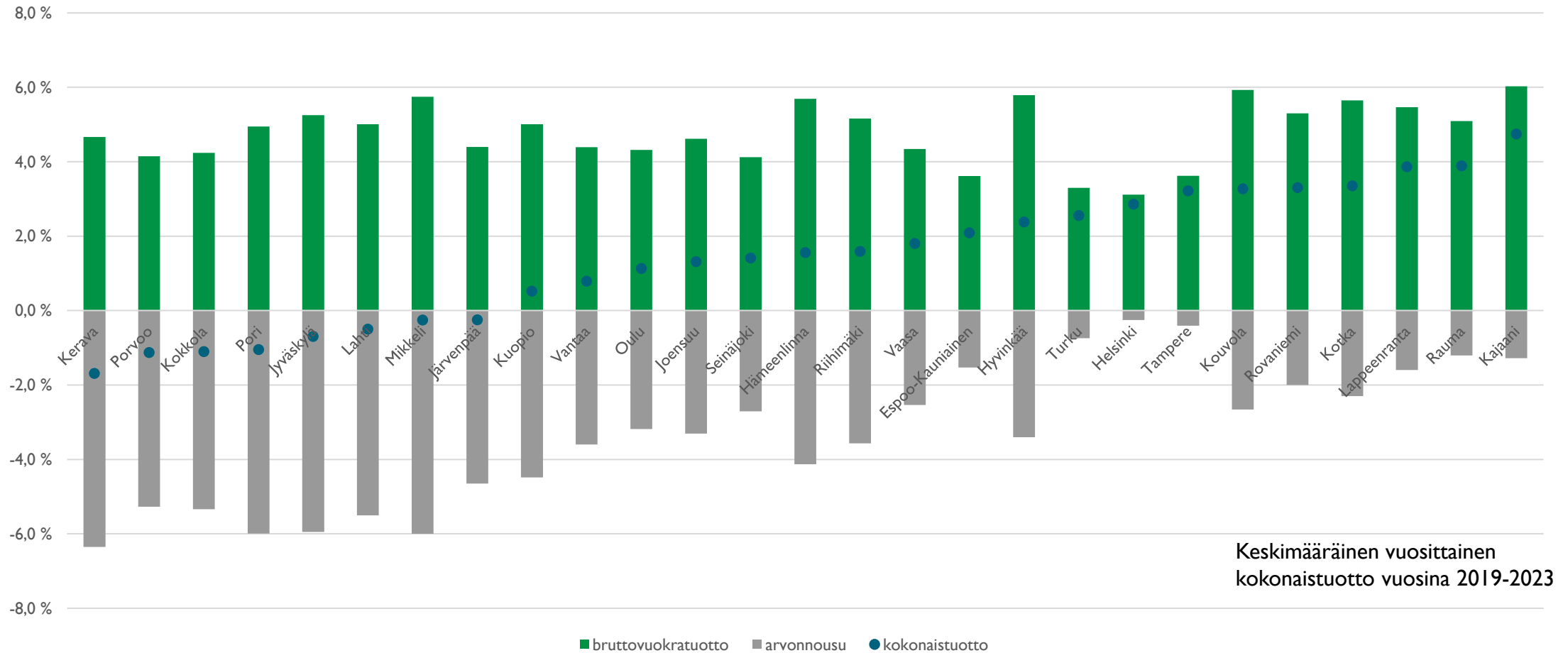
Tampere

Turku

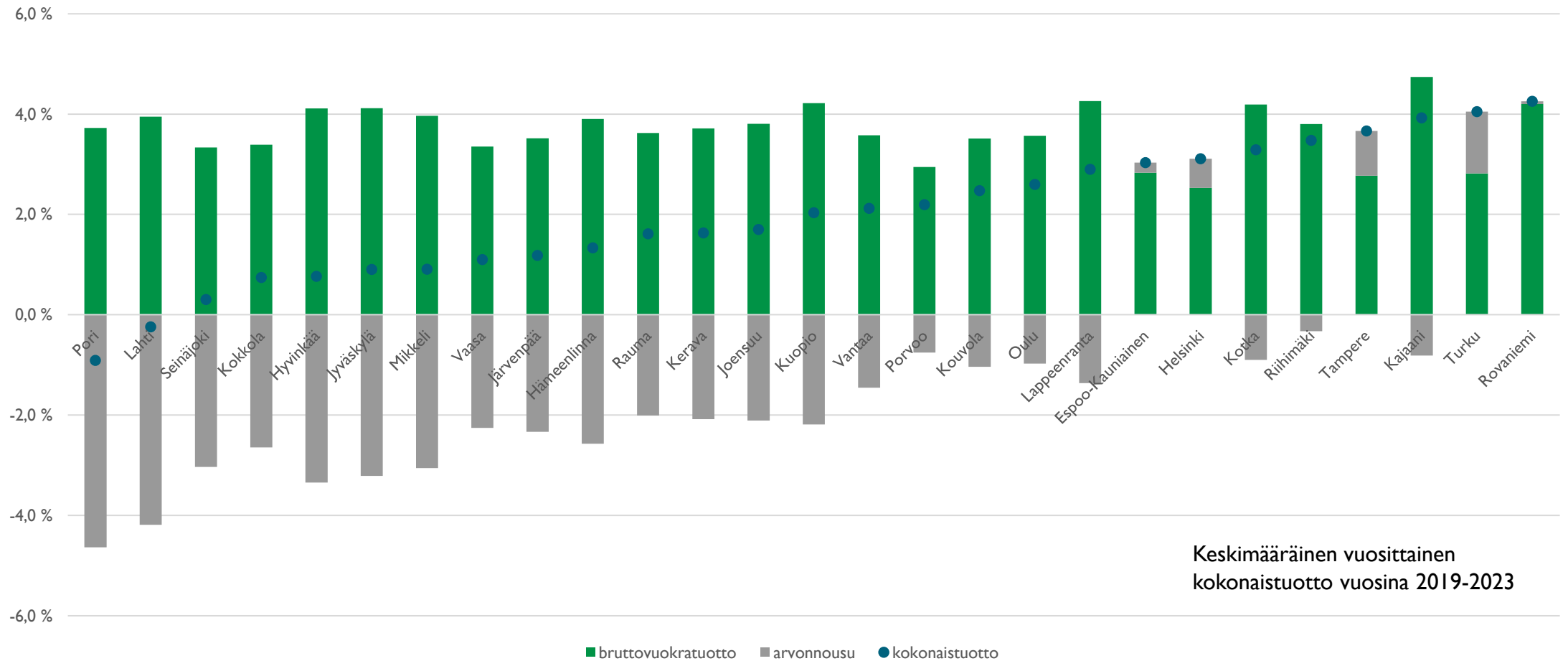
Vaasa

Vantaa

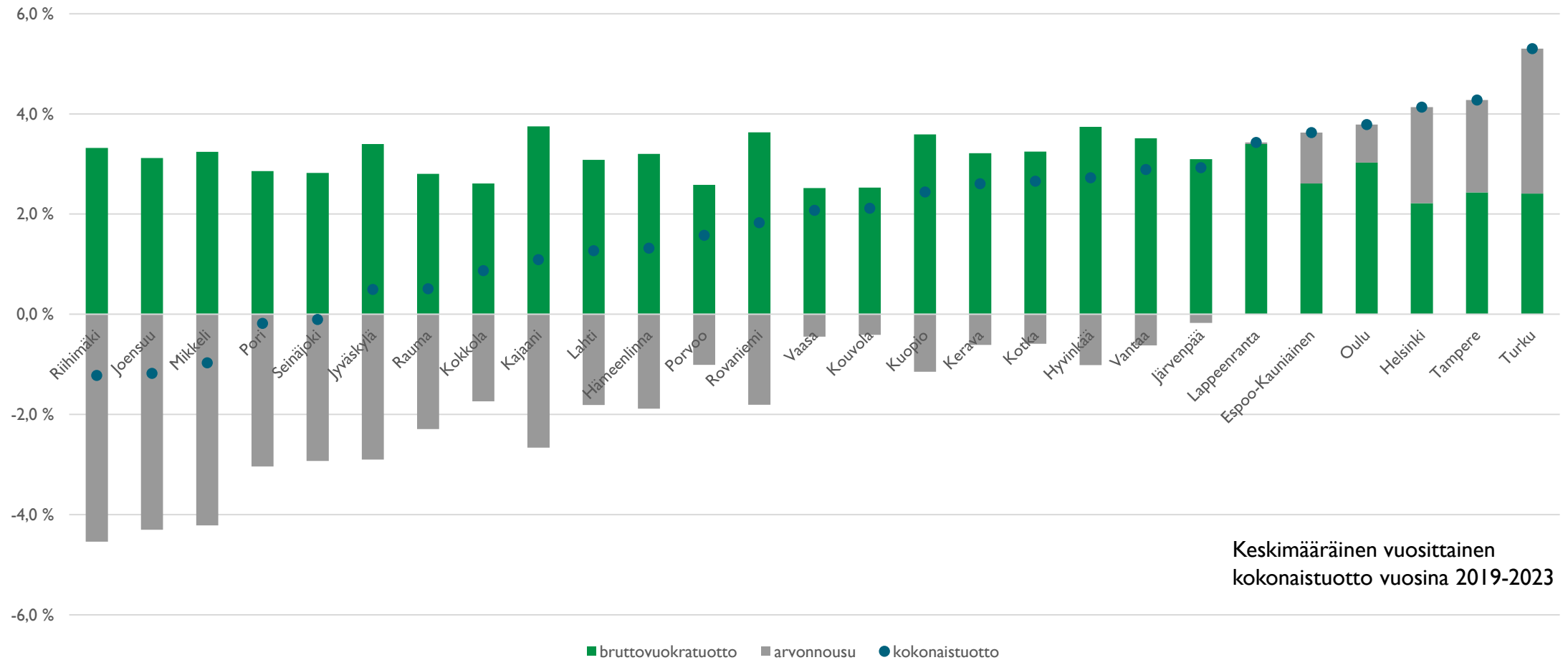
# KESKIMÄÄRÄINEN KOKONAISTUOTTO, YKSIÖT



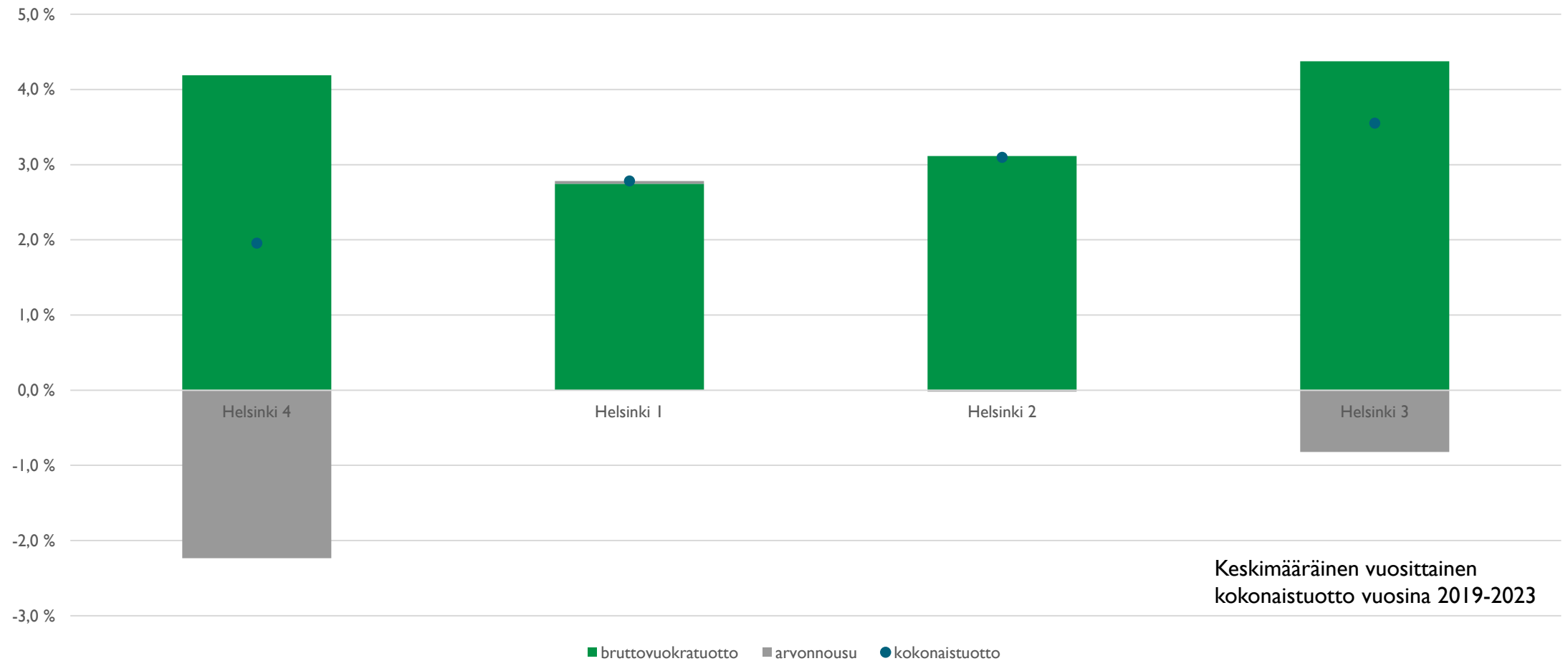
# KESKIMÄÄRÄINEN KOKONAISTUOTTO, KAKSIOT



# KESKIMÄÄRÄINEN KOKONAISTUOTTO, KOLMIOT+

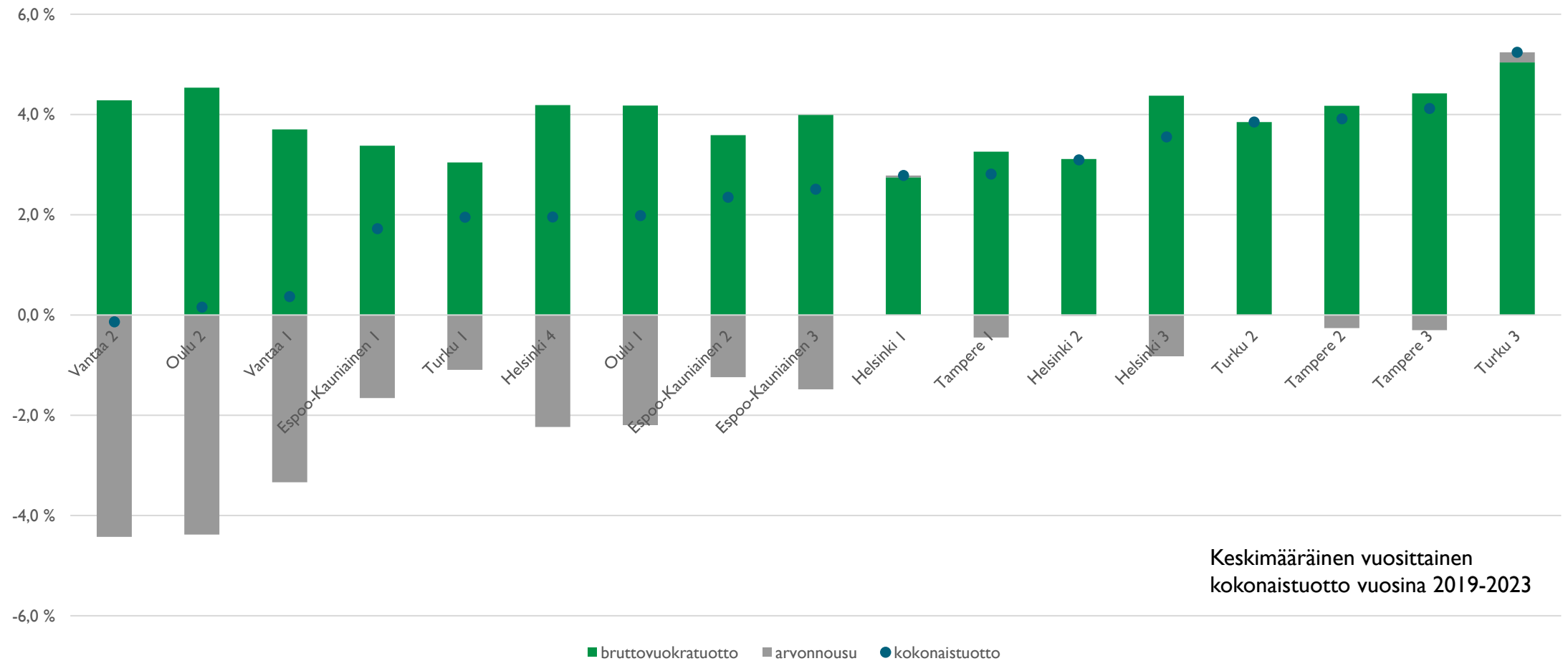


# KESKIMÄÄRÄINEN KOKONAISTUOTTO, HELSINKI, YKSIÖT





# KESKIMÄÄRÄINEN KOKONAISTUOTTO, SUURIMMAT KAUPUNGIT, YKSIÖT



# LÄHESTYMISTAPA

Tutkimus on tehty vuosittain vuodesta 2013 lähtien.

Vuokratuottojen laskentatapaa muutettiin viime vuonna. Aiemmin vuokratuottolaskelmat tehtiin kolmen vuoden ennusteperiodille. Nyt vuokratuotto lasketaan käyttäen ainoastaan vahvistettua tilastoaineistoa aiemmilta vuosilta.

Vuokratuotto lasketaan vanhoille kerrostaloasunnoille.

Asuntosijoittamisen kannattavuuden mittareita ovat:

- Vuokratuotto ennen veroja
- Arvonnousu

Asuntosijoittamisen kokonaistuotto (%) =

$$\text{Vuokratuotto ennen veroja (\%)} + \text{Arvonnousu (\%)}$$

Perinteisen vuokratuottomittarin ja arvonnousun lisäksi tässä tutkimuksessa tarkastellaan muita asuntosijoittamiseen vaikuttavia alueellisia kehitystekijöitä.

# Lisätiedot

Eemeli Karlsson  
Ekonomisti  
eemeli.karlsson@vuokranantajat.fi  
044 283 6062  
X: [@eemeli\\_karlsson](#)

Suomen Vuokranantajat ry  
Annankatu 24, 00100 Helsinki

***Koko raportti pyydettyessä.***



SUOMEN  
VUOKRANANTAJAT