



# PIENKIINTEISTÖMARKKINAT 2021

## OSA 1 PIENKIINTEISTÖKANNAN MÄÄRÄ JA MAHDOLLISUUDET

Ympäristöministeriö

## SISÄLLYS

<b>1.</b>	<b>JOHDANTO</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>PIENKIINTEISTÖKANTA</b>	<b>3</b>
2.1	Pienrakennuskanta tilastoissa	3
2.2	Asuntokanta tutkimuksen perusteella	4
2.3	Pienkiinteistökannan kunto	5
<b>3.</b>	<b>OMAKOTIKANTA</b>	<b>6</b>
3.1	Omakotikannan koko	6
3.2	Omakotikannan arvo	8
3.3	Asuntokannan kunto	9
3.4	Potentiaalinen omakotikanta	10
<b>4.</b>	<b>LOMA-ASUNTOKANTA</b>	<b>11</b>
4.1	Loma-asuntokannan	11
4.2	Loma-asuntokannan arvo	13
4.3	Loma-asuntokannan kunto	14
4.4	Potentiaalinen loma-asuntokanta	15
<b>5.</b>	<b>PIHARAKENNUSKANTA</b>	<b>16</b>
5.1	Piharakennuskannan koko	16
5.2	Piharakennuskannan kunto	17

## 1. JOHDANTO

Tämä raportti perustuu Rakennustutkimus RTS Oy:n Pienkiinteistömarkkinat 2021 – kokonais selvitykseen. Ohjelma koostuu useista eri tutkimusaineistoista:

- Pienkiinteistökanta, korjaukset ja potentiaali 2021 (4 700 satunnaistalouden haastattelututkimus)
- Asuntokorjaajatutkimus 2020 (2500 asuntokorjaajan haastattelututkimus)
- Omakotirakentajatutkimukset (2 krt/vuosi, noin 800 haastattelua)
- Lomarakentajatutkimukset (2 krt/vuosi, noin 800 haastattelua)
- Suomi Asuu 2021 (noin 800 kotitalouden internet-kysely)
- Asunto- ja palvelurakentamisen kehitys kunnissa 2021 - 2022 (293 kunnan haastattelututkimus)

Ympäristöministeriölle toimitetaan ohjelman aikana seuraavat raportit:

1. Pienkiinteistökannan määrä ja mahdollisuudet
2. Pienkiinteistöjen korjausmarkkinat
3. Pientalorakentamisen määrä ja potentiaali
4. Lomarakentamisen määrä ja potentiaali
5. Puun käyttö pienrakentamisessa ja potentiaali

Toimitukset tapahtuvat raportti kerrallaan aineistojen valmistuttua.

### **Raportin tausta ja tavoitteet**

Tämä on sarjan raportti ”Pienkiinteistökannan määrä ja mahdollisuudet”.

Raportin tavoitteena on selvittää tarkemmin pienkiinteistökannan kokoa, arvoa, kuntoa, tyhjien ja vajaakäyttöisten määriä sekä lisäkäyttöpotentiaalia.

Raportti perustuu pääasiassa maalisi- toukokuussa 2021 tehtyyn 4700 satunnaistalouden haastattelututkimukseen sekä Suomi Asuu- ja Asuntokorjaajatutkimuksiin.

### **Esimerkki omakoti- ja loma-asutokannan määrälaskennasta**

Haastateltavilta kysyttiin. ” Montako asuntoa tai loma-asuntoa taloutenne omistaa yksin tai muiden talouksien kanssa (jos osaomistaja, kysy myös omistajien määrä)?” Kysymyksen tarkoituksena oli saada selville erityisesti omakoti- ja loma-asutokannan koko.

Tutkimuksenvastaajat jaettiin asuntotyypin omakoti-, rivi- tai kerrostaloasunto) ja asunnon hallintamuodon (omistus- tai vuokra-asunto) perusteella 6 ryhmään. Laskennassa kanta-joukkona käytetään vastaavaa Tilastokeskuksen tilastoa vakituudessa asuinkäytössä olevasta omistus- ja vuokra-asutokannasta.

Omakoti- ja loma-asuntokannan koko lasketaan talotyyppi kerrallaan erikseen yksin omistetuista ja osuomistetuista asunnoista:

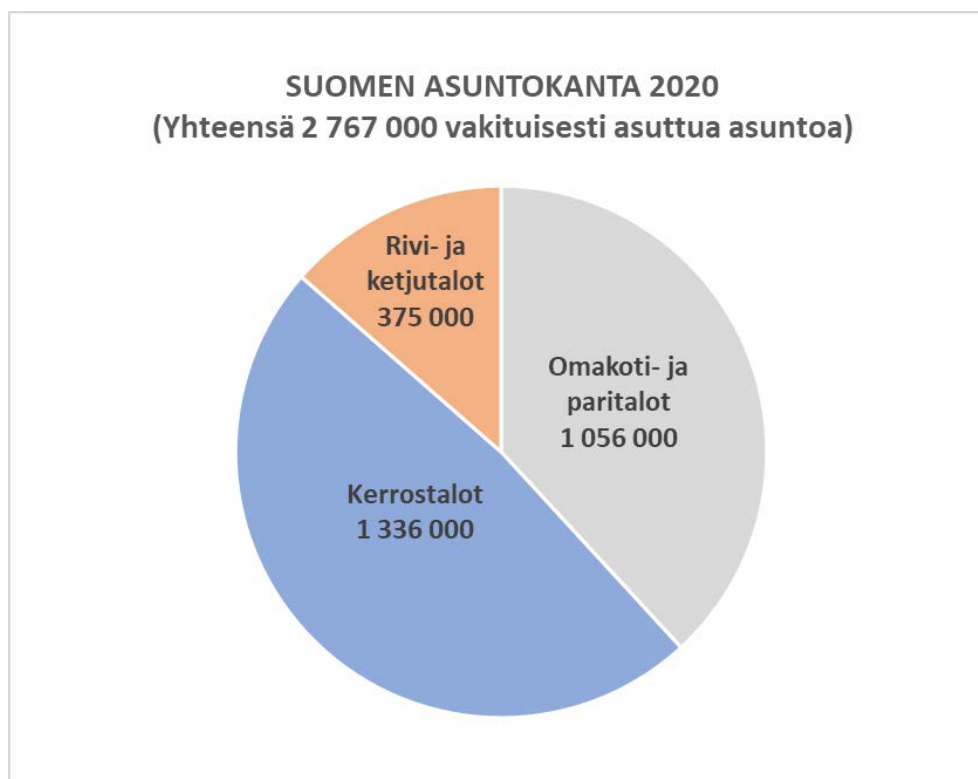
Perheen yksin omistamat asunnot: asuntokanta x asunnon yksin omistavien osuus otoksessa x omistettujen omakotiasuntojen määrä keskimäärin.

Osuomistetut asunnot: (asuntokanta x asunnon osuomistavien osuus x osuomistettujen omakotiasuntojen määrä keskimäärin) / osuomistajien määrä keskimäärin. Jakamalla tulos osuomistajien määrällä ehkäistään saman asunnon esiintyminen moneen kertaan.

## 2. PIENKIINTEISTÖKANTA 2021

### 2.1 Asuntokanta tilastoissa

Tilastokeskuksen mukaan Suomen asuntokanta jakaantuu seuraavasti:



ASUNTOKANTA 2020 (1000 ASUNTOA)			
8.6.2021	VAKITUISESSA ASUINKÄYTTÖSSÄ	EI VAKITUISESTI ASUTTU	YHTEENSÄ
OMAKOTI- JA PARITALOT	1056	123	1179
RIVI- JA KETJUTALOT	375	45	420
KERROSTALOT (+ MUUT)	1336	190	1526
YHTEENSÄ	2767	358	3125
KESÄMÖKKIKANTA	508		

Tilastokeskuksen vakituisesti asuttu asuntokanta perustuu Väestörekisterikeskuksen tietoihin asunnoista, joissa on vuoden vaihteessa kirjoilla vähintään yksi henkilö.

”Ei vakituisesti asutuiksi” Tilastokeskus määrittelee asunnot, joissa ei vuodenvaihteessa ole henkilöitä kirjoilla. Tilastosta poisto tapahtuu aikarajan perusteella. Jos esim. omakoti-asunto on ollut jatkuvasti ilman vakituista asukasta 15 vuotta eikä käyttötarkoituksen muutוסilmoitusta ole tehty, poistetaan se tilastosta.

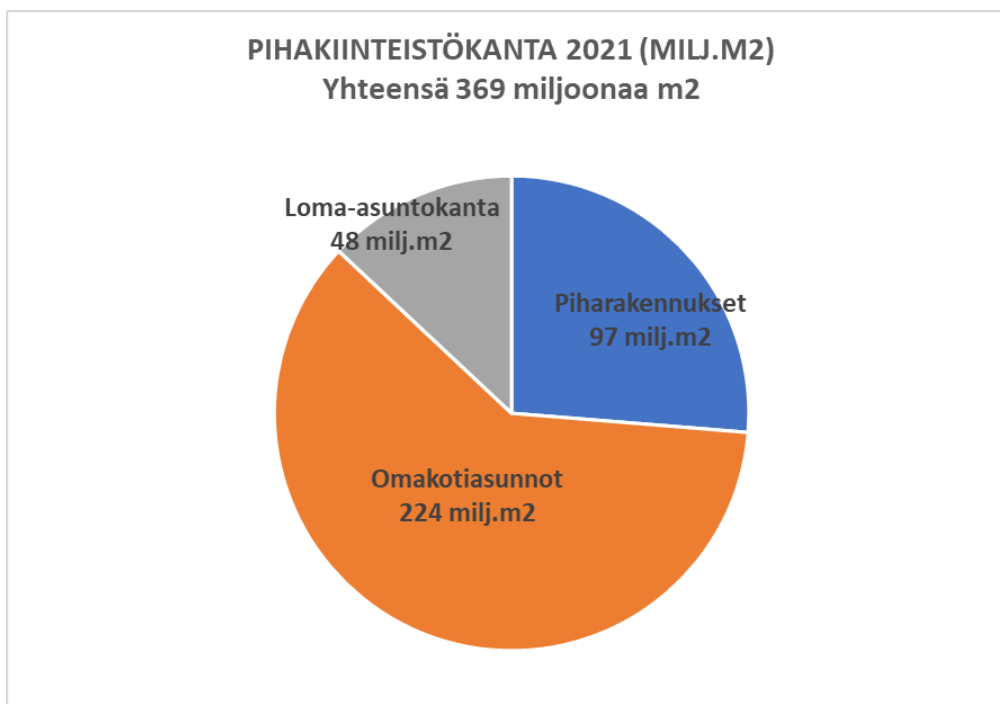
Tilastokeskuksen raportoima kesämökkikanta on 508 000 kpl perustuen tietoihin mökeiksi rekisteröidyistä kiinteistöistä. Vapaa-ajan käytössä olevia kiinteistöjä on kuitenkin tätä enemmän.

Piharakennuskantaa ei virallisesti tilastoida.

## 2.2 Pienkiinteistökanta tutkimuksen perusteella

Pienkiinteistömarkkinat 2021 -tutkimuksessa pienkiinteistökannan koko laskettiin tutkimusvastausten perusteella, vastaajina oli noin 4 700 satunnaisesti valittua kotitaloutta. Yleistyksessä pohjana käytettiin Tilastokeskuksen tietoja vakituisesti asutusta asuntokannasta.

Tutkimuksen perusteella Suomen pienkiinteistökannassa erityyppisiä rakennuksia löytyy seuraavasti:



SUOMEN PIENKIINTEISTÖKANTA 2021		
	1000 KPL	LATTIA-ALA MILJOONAA M2
OMAKOTIASUNNOT	1280	224
LOMA-ASUNTOKANTA	710	48
PIHARAKENNUKSET	3600	97
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>5590</b>	<b>369</b>
TERASSIT	1000	36

- Suomen pienkiinteistöillä on yhteensä noin 5,6 miljoonaa rakennusta ja noin 1 miljoonaa terassia.
- Asumiskelpoisia rakennuksia pienkiinteistöillä on yhteensä 2,6 miljoonaa kpl.
- Pienkiinteistökannan lattia-ala on yhteensä noin 370 miljoonaa m2.
- Omakotikiinteistökannan arvo omistajiensa arvion mukaan on noin 250 mrd euroa, loma-asuntokannan noin 90 mrd euroa.

## 2.3 Pienkiinteistökannan kunto

Asunto- ja pienkiinteistökannan kunto vaihtelee asukasarvioiden perusteella:

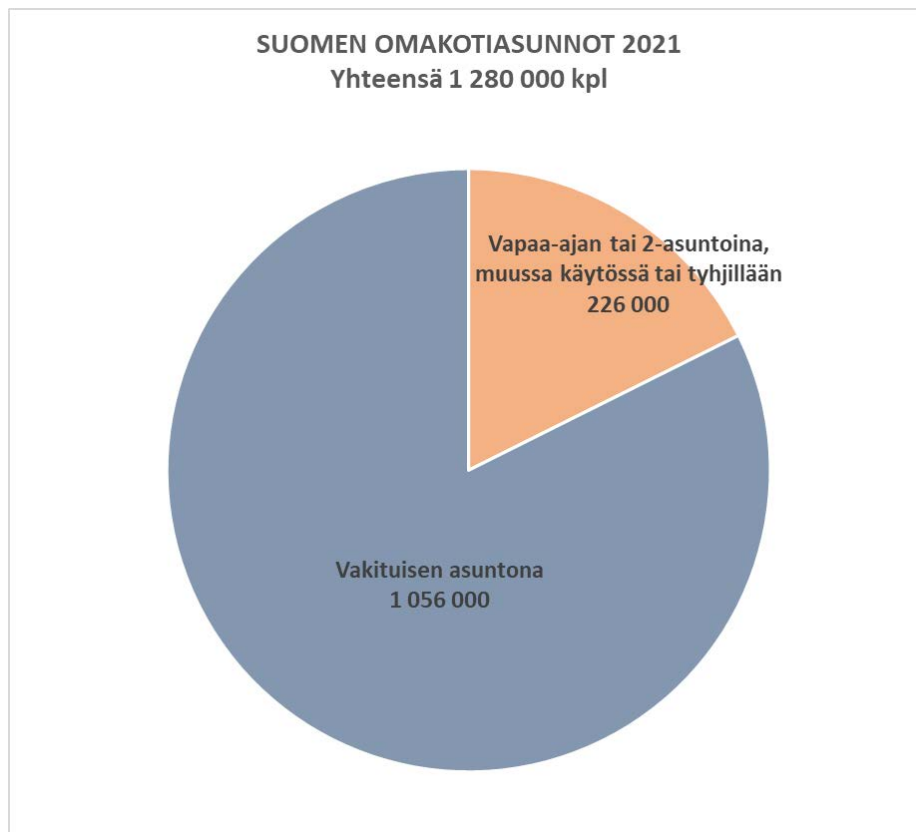
<b>ASUNTO- JA PIENKIINTEISTÖKANNAN KUNTO 2021</b>		
	<b>ERINOMAINEN TAI HYVÄ</b>	<b>VÄLTTÄVÄ TAI HEIKKO</b>
	%	%
VAKITUISET KERROSTALOASUNNOT	78	2
VAKITUISET RIVITALOASUNNOT	79	3
VAKITUISET OMAKOTITALOT	75	3
PÄÄASIALLISET LOMA-ASUNNOT	60	12
PIHARAKENNUKSET	67	9
MUUT OMISTETUT ASUNNOT	61	10
TYHJÄT TAI VAJAAKÄYTTÖISET KIINTEISTÖT	54	21

Pääasiallisten asuntojen kunto on asukkaiden mielestä 75 – 79 % erinomainen tai hyvä, välttäviä tai heikkoja on vain 2-3 % kannasta. Muista omistetuista asunnoista, loma-asunnoista ja piharakennuksista noin 10 % saa korkeintaan välttävän arvosanan. Tyhjiä tai vajaakäyttöisiä joka viides on kunnoltaan välttävä tai heikko.

### 3. OMAKOTIKANTA

#### 3.1 Omakotikannan koko

Pienkiinteistömarkkinat 2021 -tutkimuksessa selvitettiin omakotikannan kokoa kysymällä talouden yksin omistamien ja muiden talouksien kanssa yhteisomisteisten omakotiasuntojen määrät. Koko maan tasolle tulokset yleistettiin käyttäen kantaluina vakituudessa asuinkäytössä olevaa omakotikantaa.



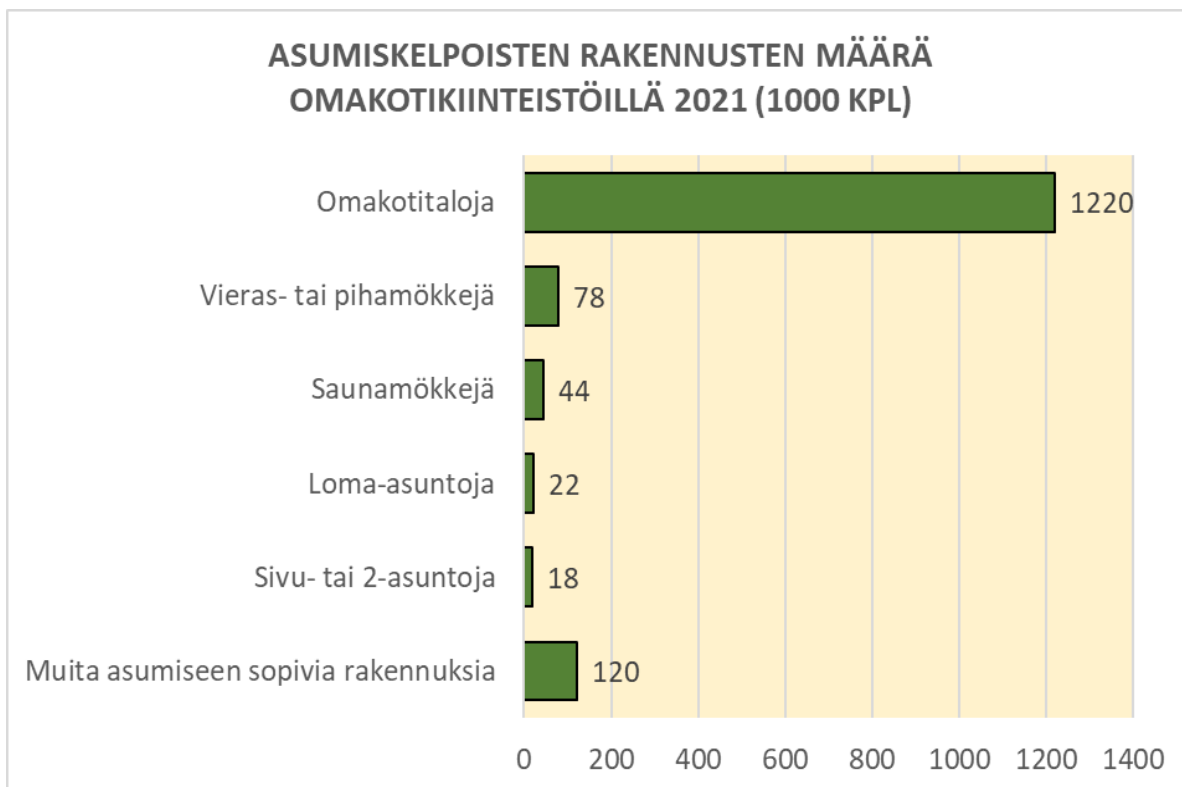
Tutkimuksen perusteella Suomen omakotiasuntokanta on kooltaan noin 1 280 000 kpl, josta vakituudessa asuinkäytössä vuoden 2020 lopussa oli 1 056 000 kappaletta.

Muita kuin vakituudessa asuinkäytössä olevia omakotiasuntoja on yhteensä 226 000 kpl. Nämä voivat olla vapaa-ajan asuintoimia, 2-koteina, muussa käytössä tai tyhjiillään.



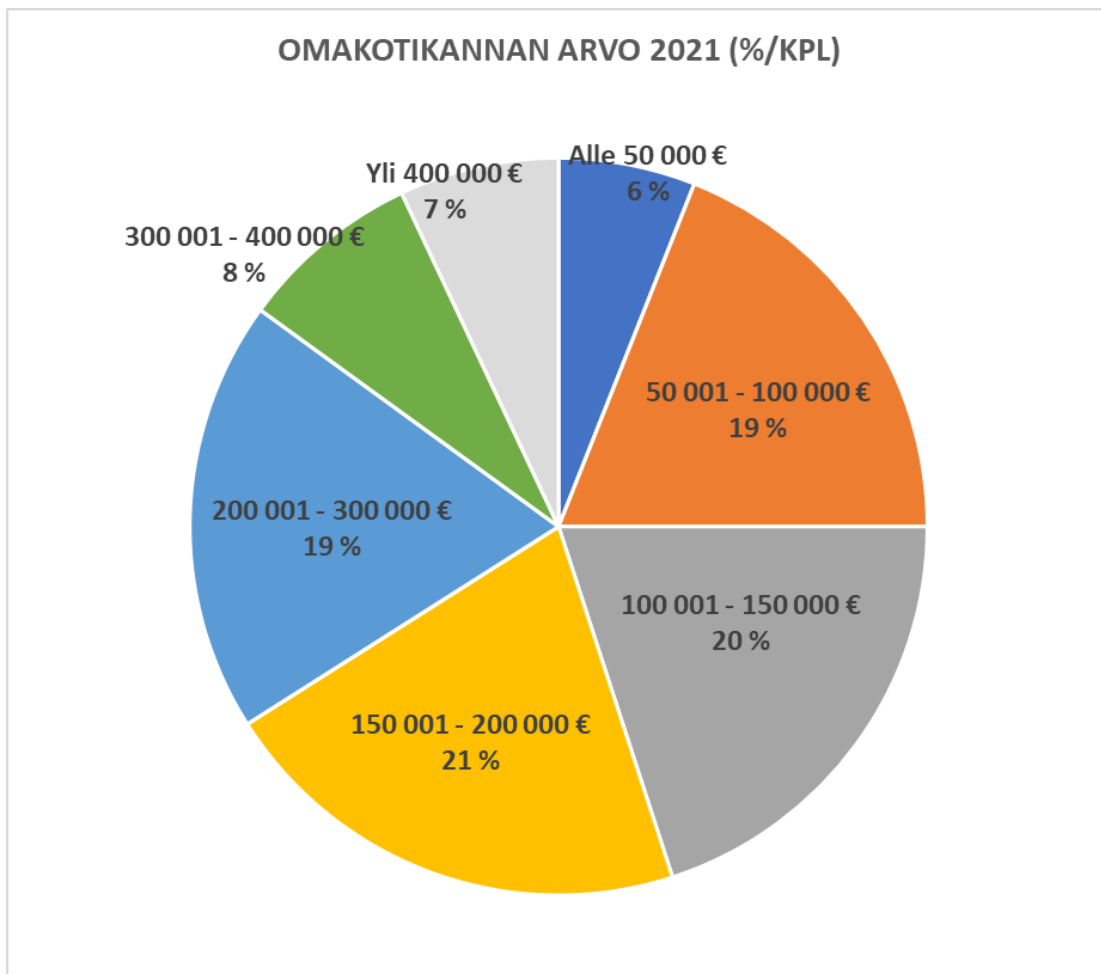
## Asumiskelpoisten rakennusten määrä omakotikiinteistöillä

Pienkiinteistömarkkinat 2021- tutkimuksessa omakotitalouksilta kysyttiin myös, kuinka monta asumiskelpoista rakennusta omistamallaan asuinkiinteistöillä on.



Omakotikiinteistöillä on yhteensä noin 1,5 miljoonaa asumiskelpoista rakennusta, joista noin 1,2 miljoonaa on omakotitaloja.

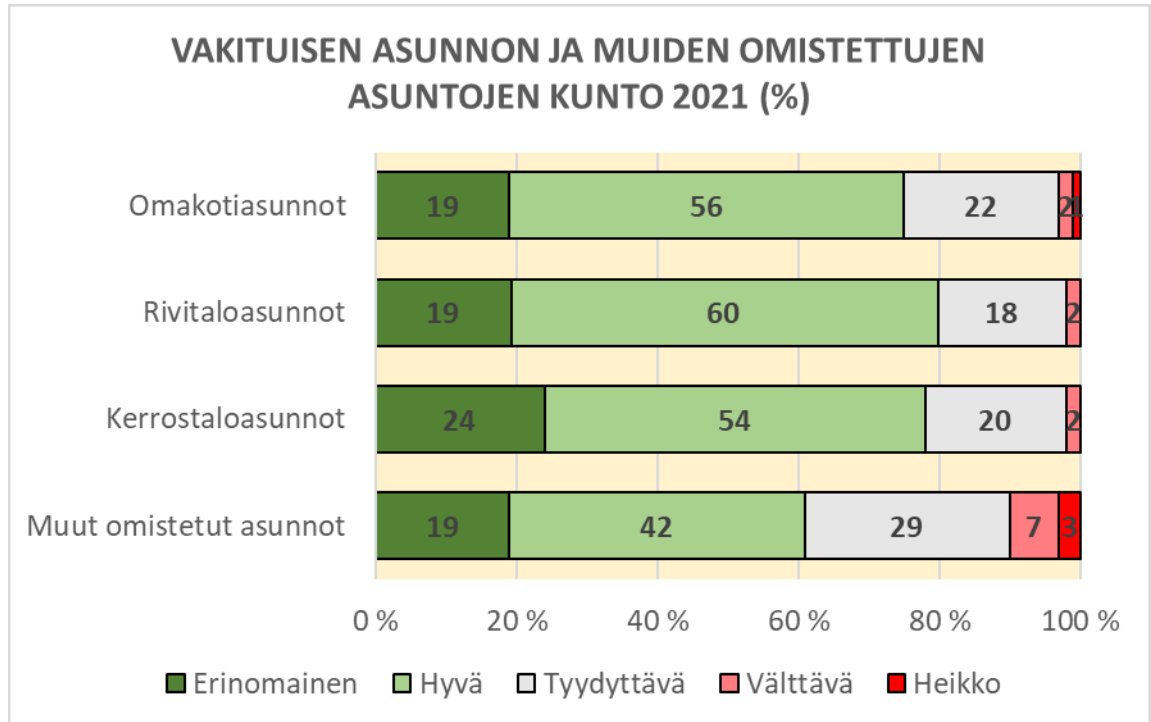
### 3.2 Omakotikannan arvo



Omakotikiinteistöjensä arvoksi omistajat arvioivat keskimäärin 212 000 euroa. Omakotikiinteistöjen määrään yleistettynä omakotikannan arvoksi tulee yhteensä noin 250 mrd euroa.

### 3.3 Asuntokannan kunto

Pienkiinteistökanta 2021 -tutkimuksessa kotitalouksia pyydettiin arvioimaan vakituisen asuntonsa ja muiden omistettujen asuntojen kunnan asteikolla 1 – 5.

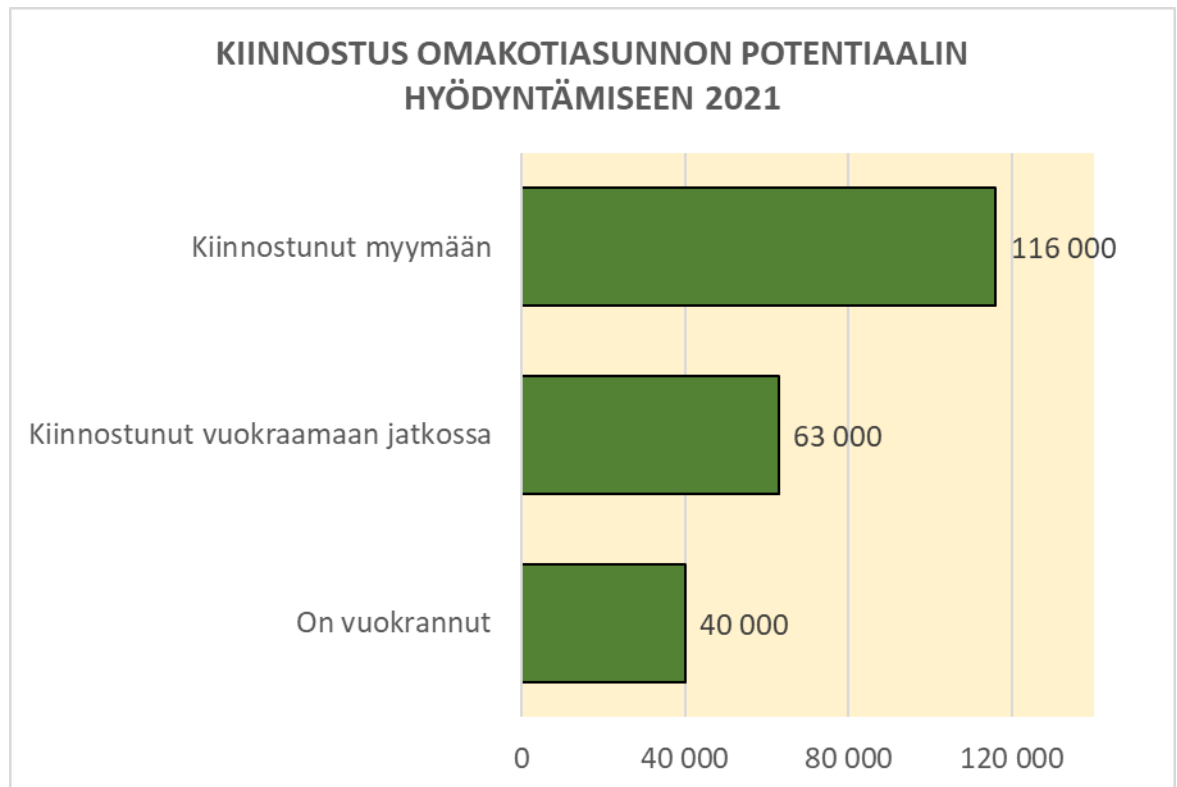


Yli 75 % arvioi oman asuntonsa kunnan hyväksi tai erinomaiseksi, vain 2 – 3 % välttäväksi tai heikoksi. Muista omistetuista asunnoista noin 10 % on kunnoltaan välttäviä tai heikkoja.

### 3.4 Potentiaalinen omakotikanta

Vakituisessa asumiskäytössä kannassa on 1 056 000 asuntoa. Asumiskelpoisia rakennuksia omakotikannassa on yhteensä 1,5 miljoonaa, joten muussa käytössä tai käyttämättä on noin 450 000 asumiskelpoista rakennusta.

#### Kiinnostus omakotiasunnon potentiaalın hyödyntämiseen



Kiinteistökantatutkimuksen perusteella 6 % eli noin 63 000 omakotiperhettä kiinnostaa vuokrata asuinkiinteistöjään tai rakennuksiaan jatkossa.

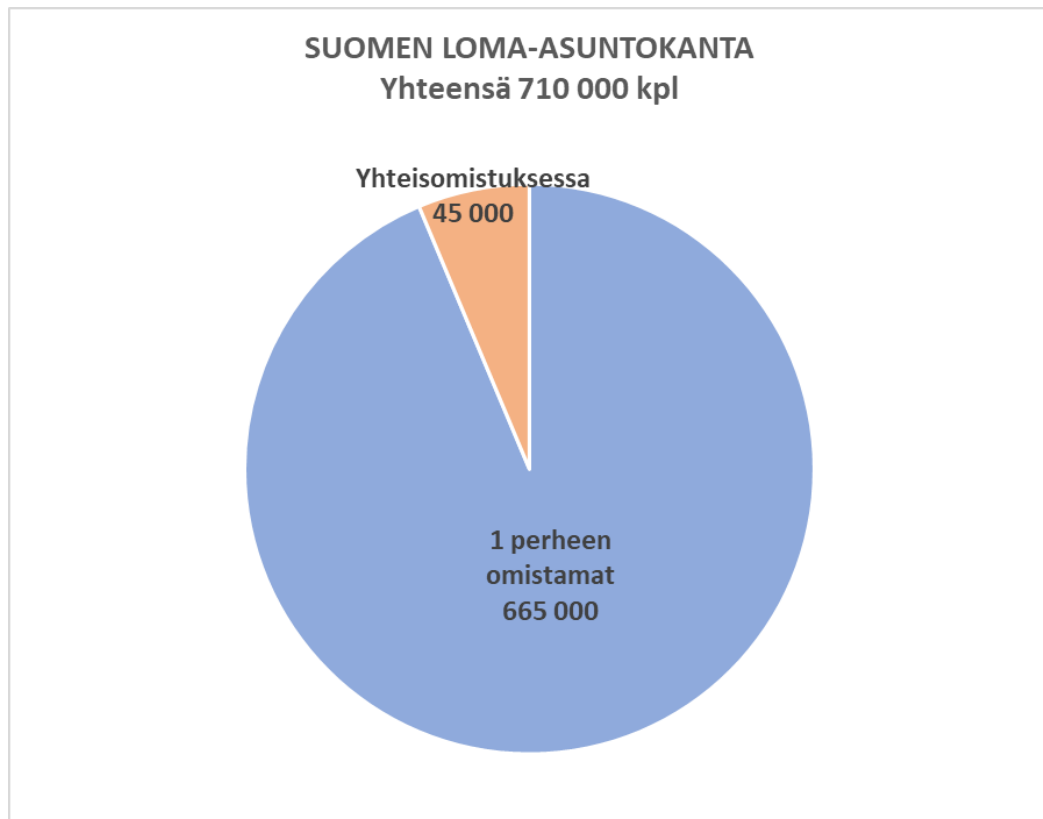
Toisaalta noin 42 000 oli jo vuokrannut omistamansa omakotiasunnon, joten uusia vuokraamisesta kiinnostuneita on 21 000 kpl.

Asuntokorjaaja 2020 – tutkimuksen perusteella 11 % olisi kiinnostunut myymään omakotikiinteistönsä. Määränä tämä tarkoittaisi 116 000 omakotikiinteistöä.

## 4. LOMA-ASUNTOKANTA

### 4.1 Loma-asuntokannan koko

Pienkiinteistökan- ta 2021 -tutkimuksessa 4 700 satunnaisesti valitulta kotitaloudelta selvitettiin mökkikiinteistöjen, mökin omistajien ja lomakiinteistöillä olevien asumiskelpoisten rakennusten määriä.

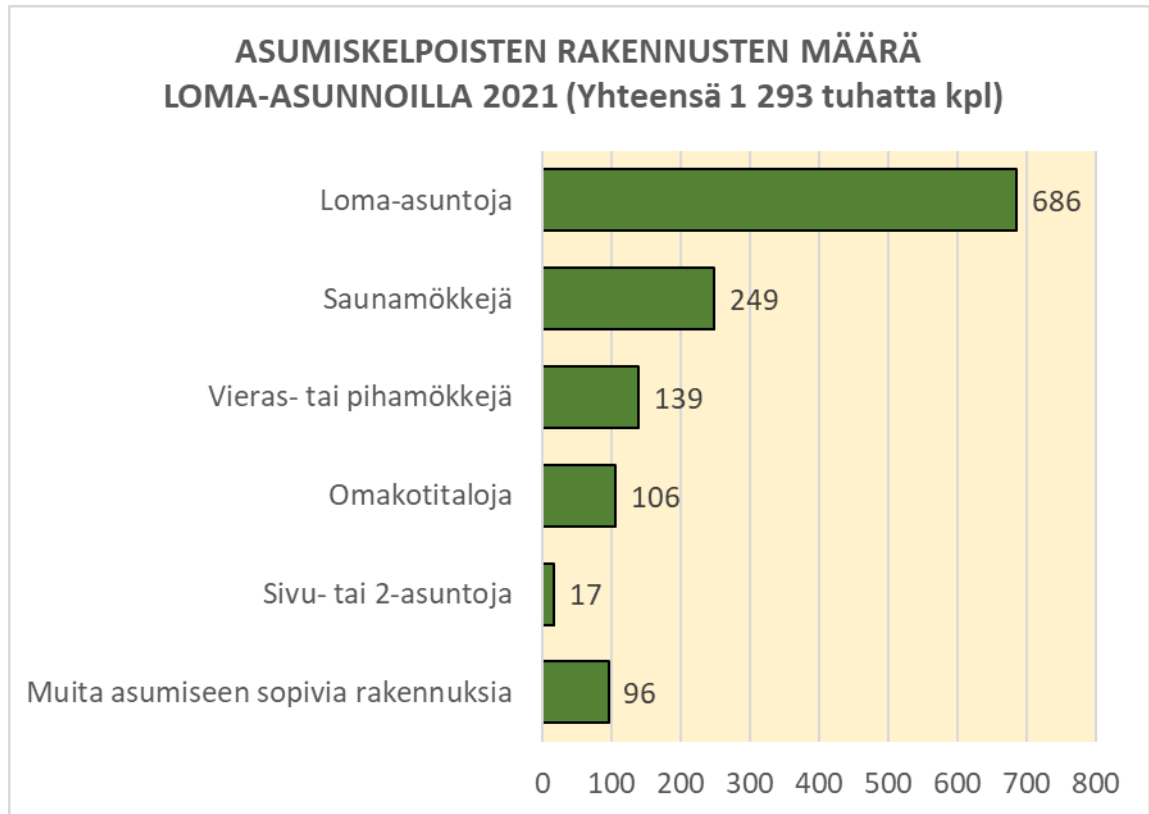


Loma-asunnon omistajaperheitä on yhteensä noin 720 000. Sama kotitalous voi omistaa yksinään useita loma-asuntoja, toisaalta osa loma-asuntokannasta on usean perheen yhteisomistuksessa.

Loma-asunnon yksin omistavia perheitä on 620 000, noin 110 000 taloutta on osa-omistajana loma-asunnossa. Yhteisomistuksessa olevia loma-asuntoja on yhteensä noin 45 000.

Lomakiinteistökan- nasta noin 77 % on alun perin vapaa-ajan asunnoksi rakennettuja, loput entisiä maatiloja tai muita omakotitaloja.

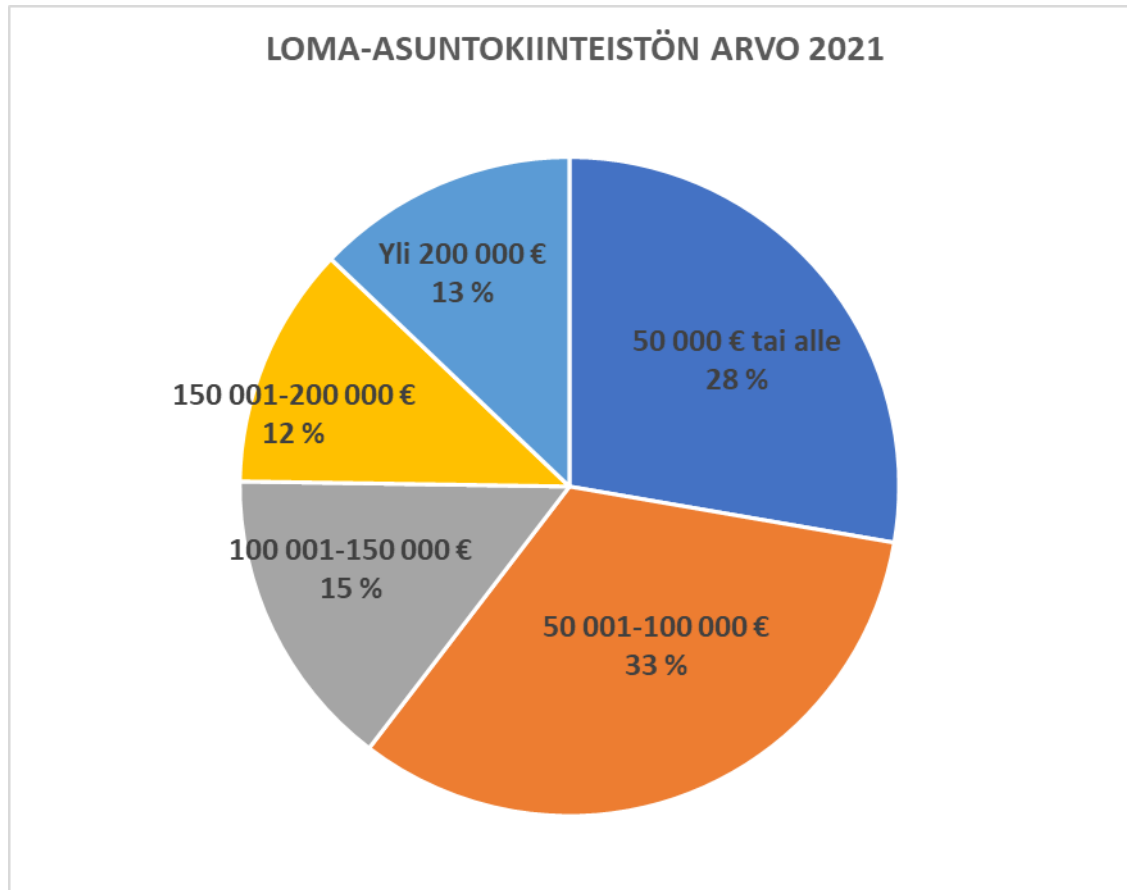
## Asumiskelpoisten rakennusten määrä loma-asunnoilla



Asumiskelpoisia rakennuksia loma-asunnoilla on noin 1,3 miljoonaa kpl.

## 4.2 Loma-asuntokiinteistön arvo

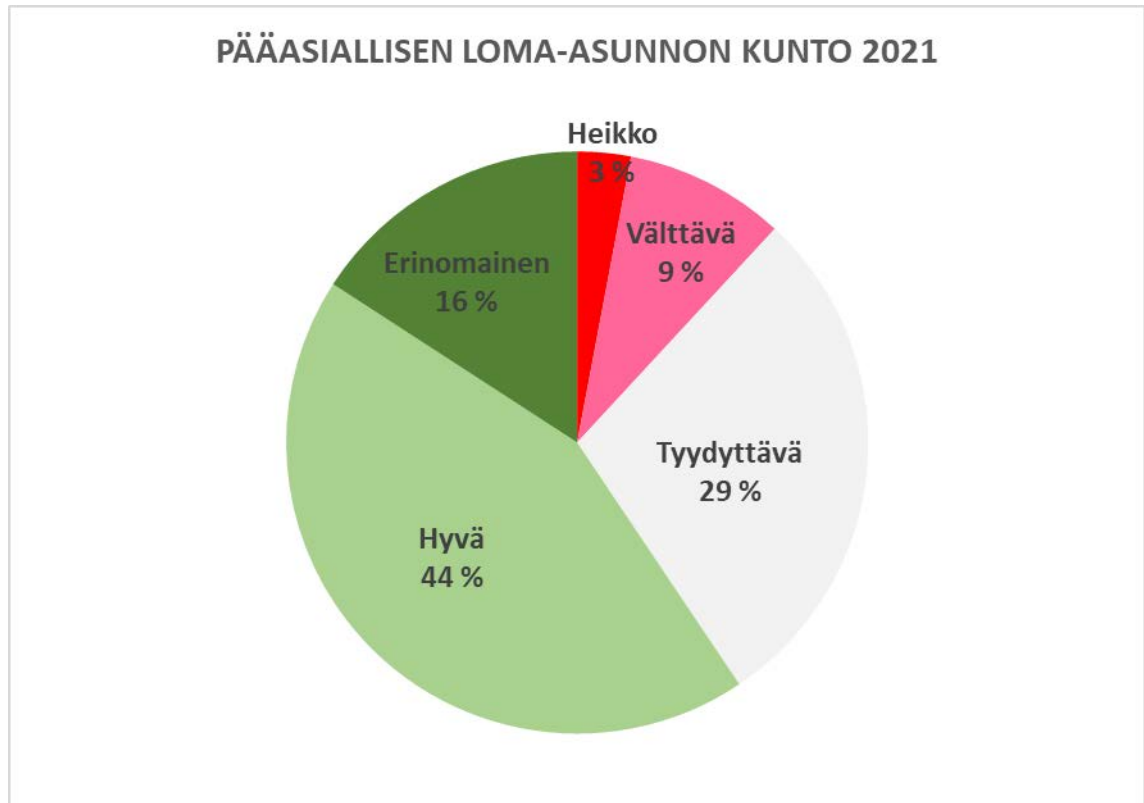
Pienkiinteistömarkkinat 2021 -tutkimuksessa loma-asunnon omistajia pyydettiin arvioimaan pääasiallisen loma-asuntokiinteistönsä arvo.



Lomakiinteistöjensä arvoksi omistajat arvioivat keskimäärin 128 000 euroa, kannan arvoksi tulee yhteensä noin 90 mrd euroa.

### 4.3 Loma-asuntokannan kunto

Pienkiinteistökantra 2021 -tutkimuksessa kotitalouksia pyydettiin arvioimaan pääasiallisen loma-asuntonsa kuntoa asteikolla 1 – 5.



60 % arvioi loma-asuntonsa kunnon hyväksi tai erinomaiseksi. Välttävässä tai heikossa kunnossa on 12 % loma-asuntokannasta.



#### 4.4 Potentiaalinen loma-asuntokanta

<b>KIINNOSTUS LOMA-ASUNTONSA MYYNTIIN TAI VUOKRAAMISEEN 2021</b>	
<b>KIINNOSTUS MYYDÄ</b>	<b>45 000</b>
<b>KIINNOSTUS VUOKRATA YHTEENSÄ</b>	<b>50 000</b>
<b>ON JO VUOKRANNUT</b>	<b>22 000</b>
- OMASSA KÄYTÖSSÄ OLEVA MÖKKI	18 000
- MUU OMISTETTU LOMA-ASUNTO	10 000
<b>KIINNOSTUS VUOKRATA ITSE KÄYTTÄMÄNSÄ LOMA-ASUNTO</b>	<b>30 000</b>
- KOKOAIKAISESTI	5 000
- OSA-AIKAISESTI	25 000

Noin 45 000 lomakiinteistön omistajaa oli valmis myymään, 50 000 vuokraamaan lomakiinteistöjään tai jotain rakennuksia.

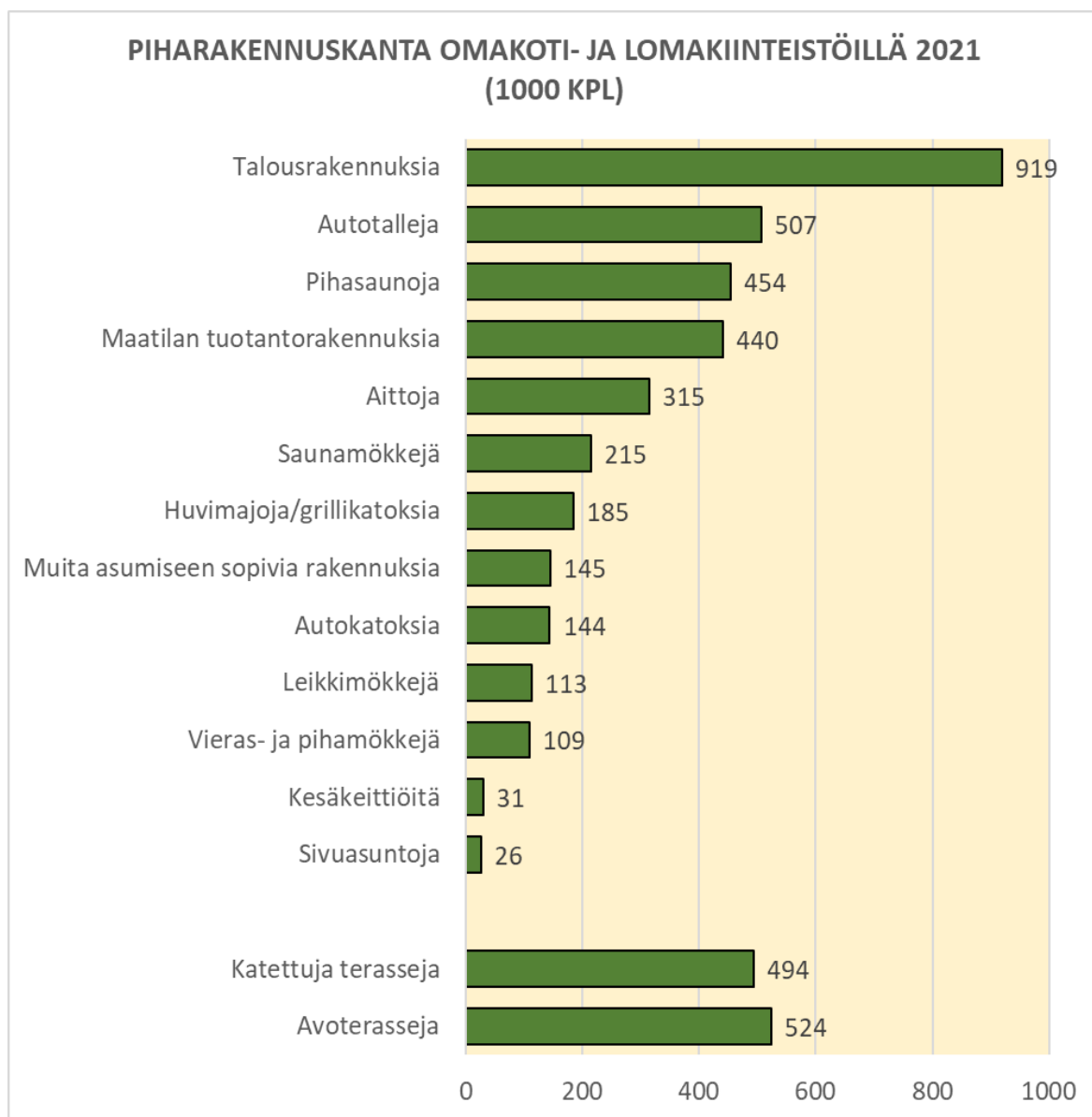
Noin 22 000 perhettä oli jo antanut omistamansa loma-asunnon vuokralle, joten uusia, pääasiassa itse käyttämänsä loma-asunnon vuokrauksesta kiinnostuneita oli noin 30 000 perhettä. Tällöin kyse on pääasiassa osa-aikaisesta vuokrauksesta.

Keskimäärin loma-asunto voitaisiin antaa vuokralle 127 päiväksi. 54 % kiinnostuneista voisi antaa loma-asuntonsa vuokralle korkeintaan noin 60 päiväksi, 33 % olisi valmis yli 120 päivän vuokra-aikaan.

Vuokraamiseen liittyvät vuokranvälitys- ja kiinteistön hoitotöitä 83 % haluaisi tehdä itse, 27 % antaisi ainakin osan vuokranvälittäjän hoidettavaksi.

Kaikki sopivan lomakiinteistön omistajat eivät ole välttämättä vuokraamisesta innostuneita. Esimerkiksi v. 2020 käyttämättä tai vähäisessä, korkeintaan kuukauden ajan käytössä olleita lomakiinteistöjä on 29 % kannasta eli noin 200 000 lomakiinteistöä.

## 5. PIHARAKENNUSKANTA



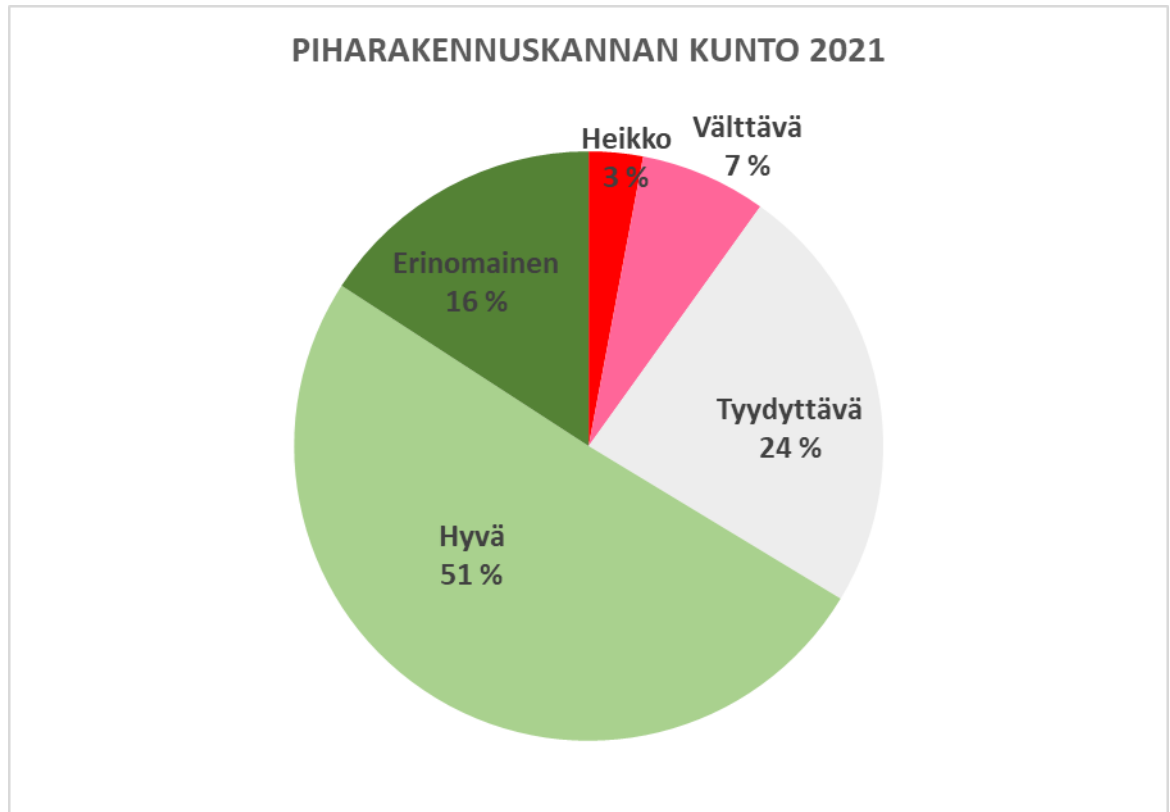
Omakotikiinteistöillä piharakennuksia on yhteensä noin 2 miljoonaa, lomakiinteistöillä noin 1,6 miljoonaa kpl. Kaikkia piharakennustyyppisiä löytyy sekä omakoti-, että loma-asunnon pihoilta, painottumiseroja toki löytyy.

Yleisimmät piharakennustyyppit ovat talourakennukset, saunat ja saunamökit. Myös maatilan tuotantorakennuksia on kannassa paljon joko nykyisen tai aikaisemman maataloustoiminnan vuoksi.

Piharakennusten keskiala on 27 m<sup>2</sup>, kaikkiaan kannan pinta-ala on 97 miljoonaa m<sup>2</sup>. Terasien pinta-ala on yhteensä 36 miljoonaa m<sup>2</sup>.

## 5.2 Piharakennuskannan kunto

Asukkaiden arvion perustella piharakennuskannan kunto vaihtelee.



67 % arvioi piharakennustensa kunnon erinomaiseksi tai hyväksi. Välttävän tai heikon arvosanan sai 10 %.