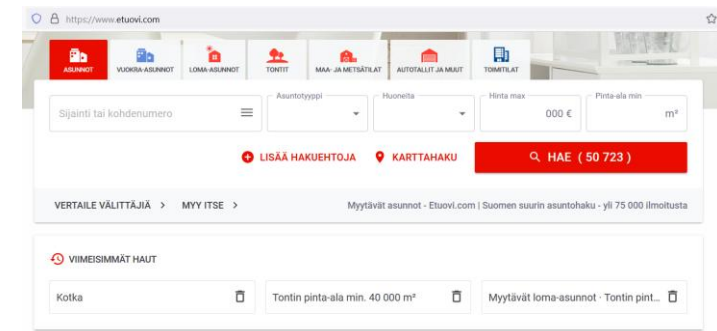


Maaseudun talous, taloudellinen huoltovarmuus ja alueellinen elinvoima (TOTAL)

Infograafi 2026/3 – Asuntomarkkinadynamiikka



Etuovi.com aineisto



Käytettävissä kokeellinen aineisto, jossa kaksi osa-aineistoa:

- **Etuovi.comin ilmoitusdata:** vakituiset ja loma-asunnot, pois lukien asumisoikeusasunnot, alkaen 06/2014 julkaistusta ilmoituksista.
- **Etuovi.comin hakudataa:** kuukausittaiset hakumäärät erikseen laskettuna vakituksille ja loma-asunnoille, maakunta- ja paikkakuntatason hakumäärät.

Yhteensä aineistossa on noin 1,3 miljoonaa asuntoilmoitusta vuosilta 2014–2023, josta tässä keskitytään vuosiin 2014–2019 ja 2020–2021 (koronapandemia).

Aineisto mahdollistaa uuden tavan analysoida asuntomarkkinoiden dynamiikkaa tarkastelemalla kunnittain markkinointiajan ja asuntohakujen välistä suhdetta.

Infograafin tavoitteena on kuvata asuntomarkkinadynamiikkaa ja toimivuutta tällä kokeellisella aineistolla vakituksien asumisen ja loma-asuntojen osalta.



Asunnot: hinnat ja markkinointiajat ovat eriytyneet

Korkeimmat mediaanihintapyynnot löytyvät kasvukeskuksista ja niitä ympäröivistä kunnista

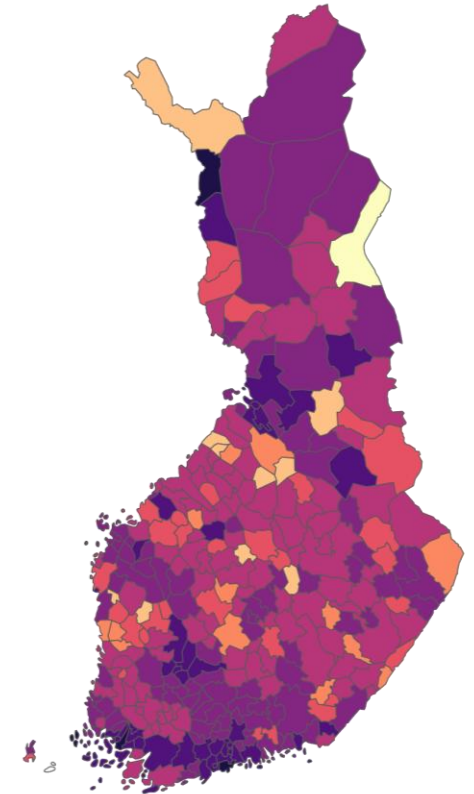
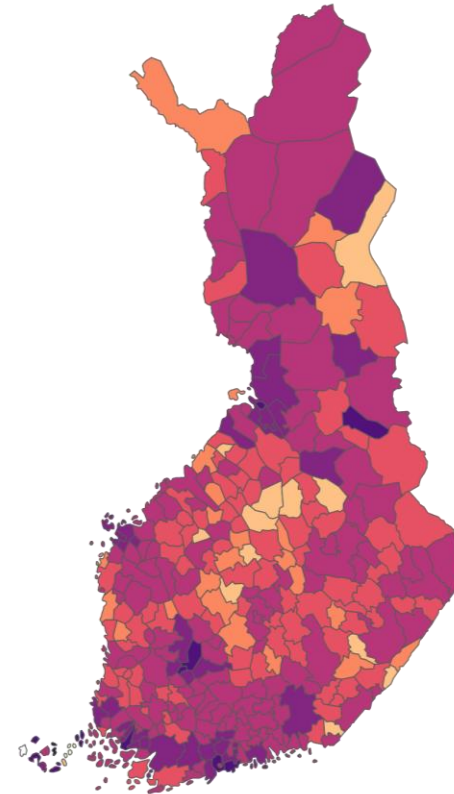
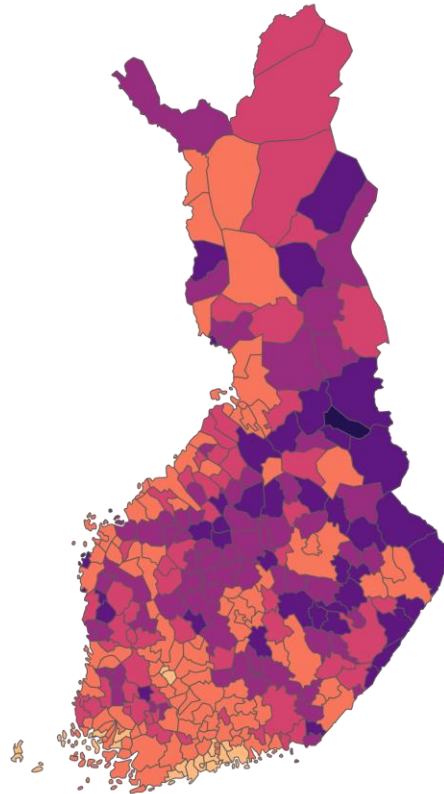
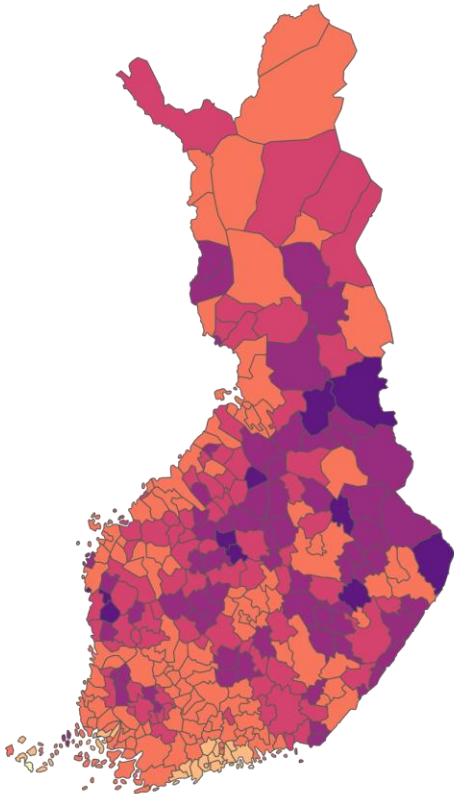
Pisimpien mediaanimarkkinointiaikojen kunnat sijaitsevat yleisesti Suomenselän alueella ja Itä-Suomessa.

2014-2019

2020-2021

2014-2019

2020-2021



Mediaanihintapyyntö (tuhatta euroa)

1—25 26—50 51—75 76—100 101—200 201—500 501—5 679 845 Ei tietoa

Mediaanimarkkinointiaika (päivää)

2—31 32—62 63—93 94—124 125—155 156—186 187—365 366—3 190 Ei tietoa



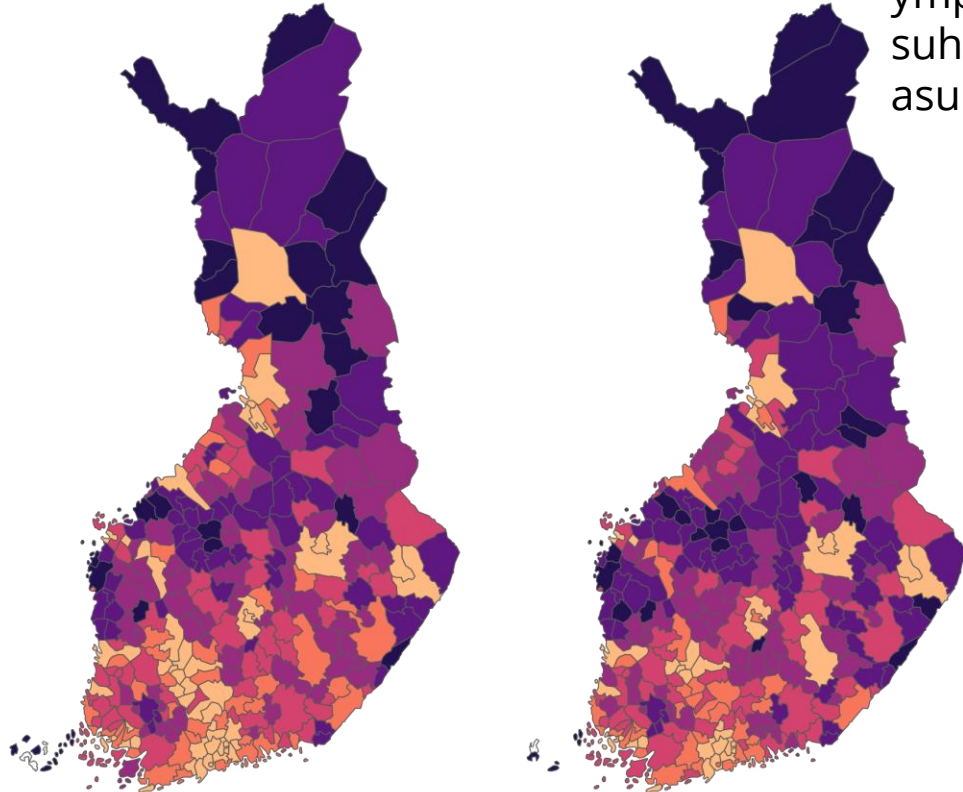
Asunnot: eriytyminen näkyy myös ilmoitusmäärissä ja asuntokannassa

Asuntojen ilmoitusmäärissä on suurta kunnittaista vaihtelua – kasvukeskuksissa ja niiden ympäristössä ilmoituksia on suhteellisesti eniten asuntokannasta.

Asuntokannan iässä on suurta kunnittaista vaihtelua – suurimmat erot kuntien mediaanirakennusvuosissa ovat yli 50 vuotta.

2014-2019

2020-2021



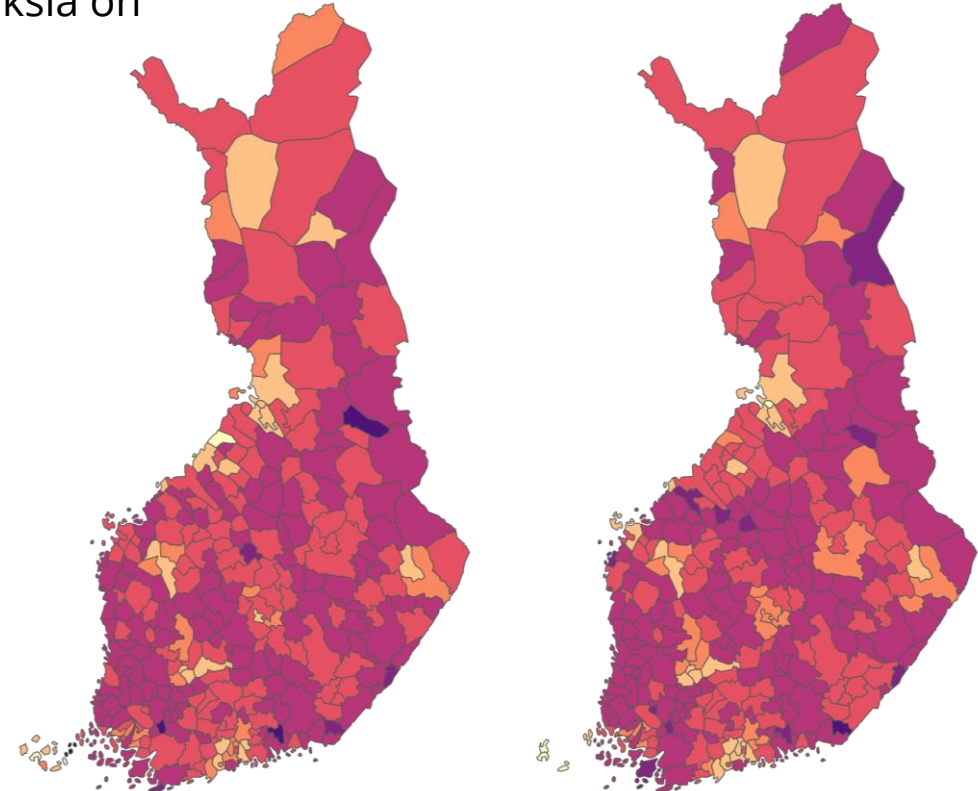
Keskimääräinen vuoden ilmoitusmäärä suhteessa asuntokantaan (%)

0.1—1.0 1.1—2.0 2.1—3.0 3.1—4.0 4.1—5.0 5.1—10.0 Ei tietoa

UEF// University of Eastern Finland

2014-2019

2020-2021



Mediaanirakennusvuosi

<=1950 1 1951—1 1960 1 1961—1 1970 1 1971—1 1980 1 1981—1 1990 1 1991—2 000 1 2 001—2 010 1 2 011—2 025 Ei tietoa



Loma-asunnot: hinnat ja markkinointiajat ovat asuntojen tavoin eriytyneet, mutta maantieteellisesti eri tavoin

2014-2019

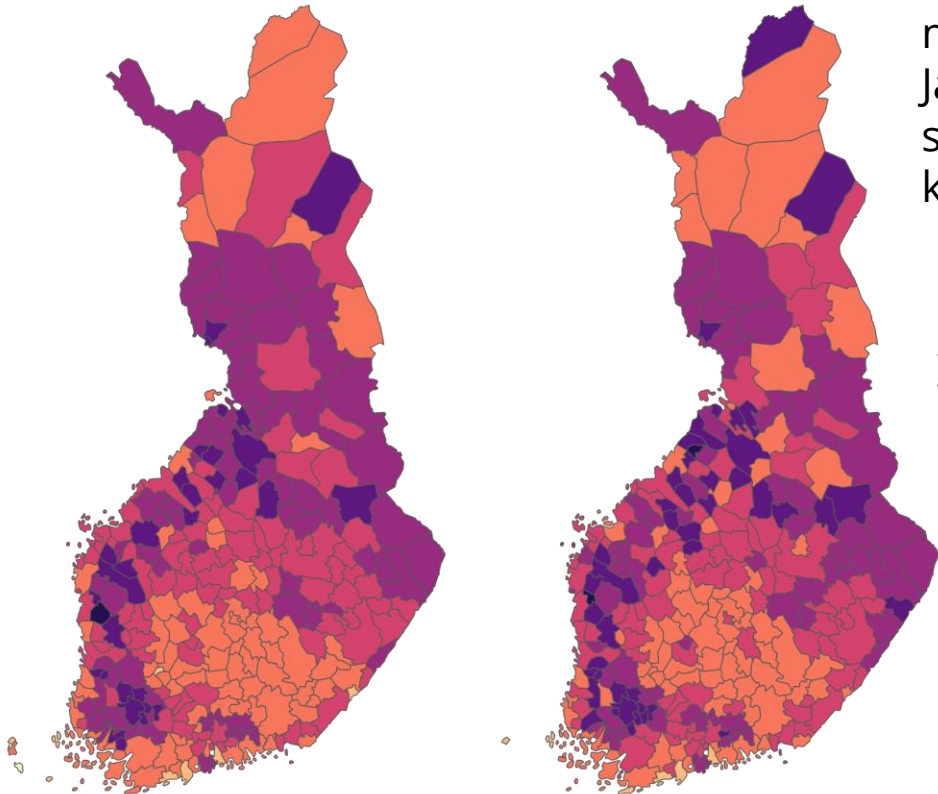
2020-2021

Korkeimmat mediaanihintapyynnot löytyvät Järvi-Suomesta ja Lapin suurten matkailukeskusten kunnista

Mediaanimarkkinointiajoissa erot kuntien välillä eivät ole yhtä selkeät – Järvi-Suomen alueella markkinointiajat olivat alhaiset erityisesti koronapandemian aikana.

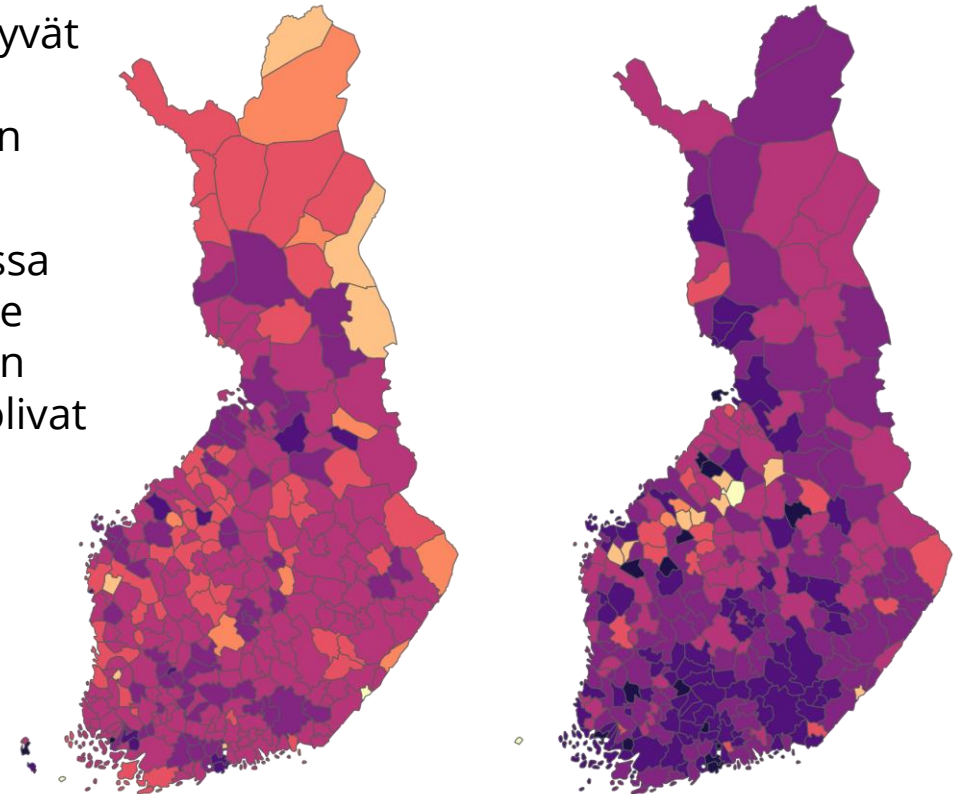
2014-2019

2020-2021



Mediaanihintapyyntö (tuhatta euroa)

1—25 26—50 51—75 76—100 101—200 201—500 501—5 679 845 Ei tietoa



Mediaanimarkkinointiaika (päivää)

2—31 32—62 63—93 94—124 125—155 156—186 187—365 366—3 190 Ei tietoa

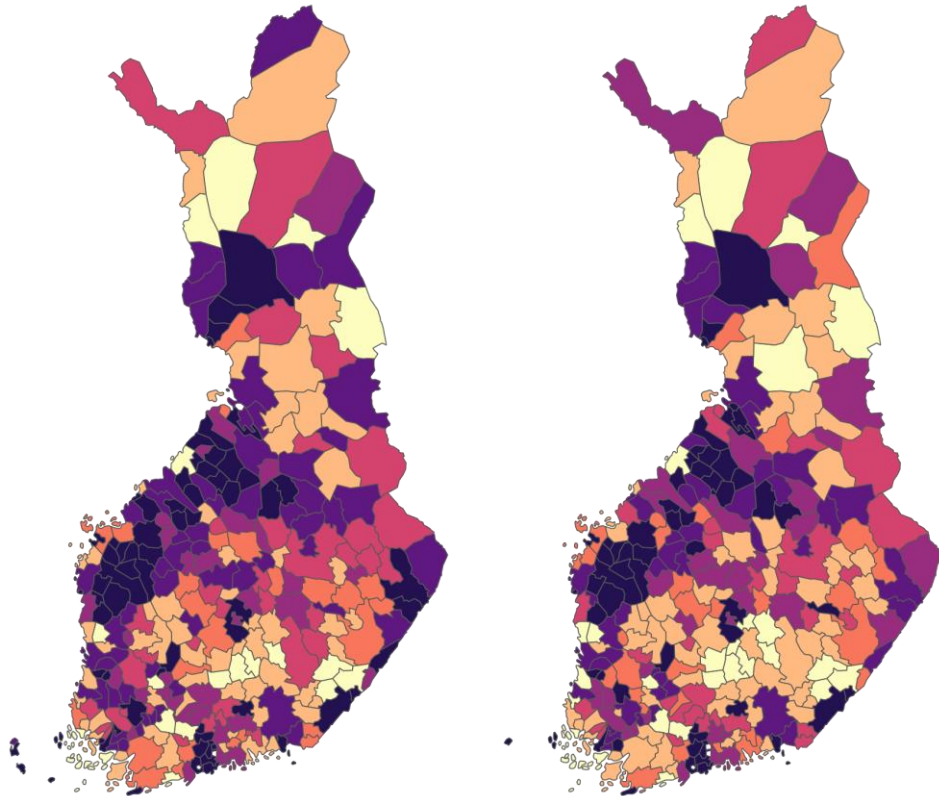


Loma-asuntojen iässä maantieteelliset erot rajatumpia

Loma-asuntojen ilmoitusmäärissä on suurta kunnittaista vaihtelua – eniten ilmoituksia on Järvi-Suomen alueella sekä Lapin matkailuun painottuvissa kunnissa.

2014-2019

2020-2021



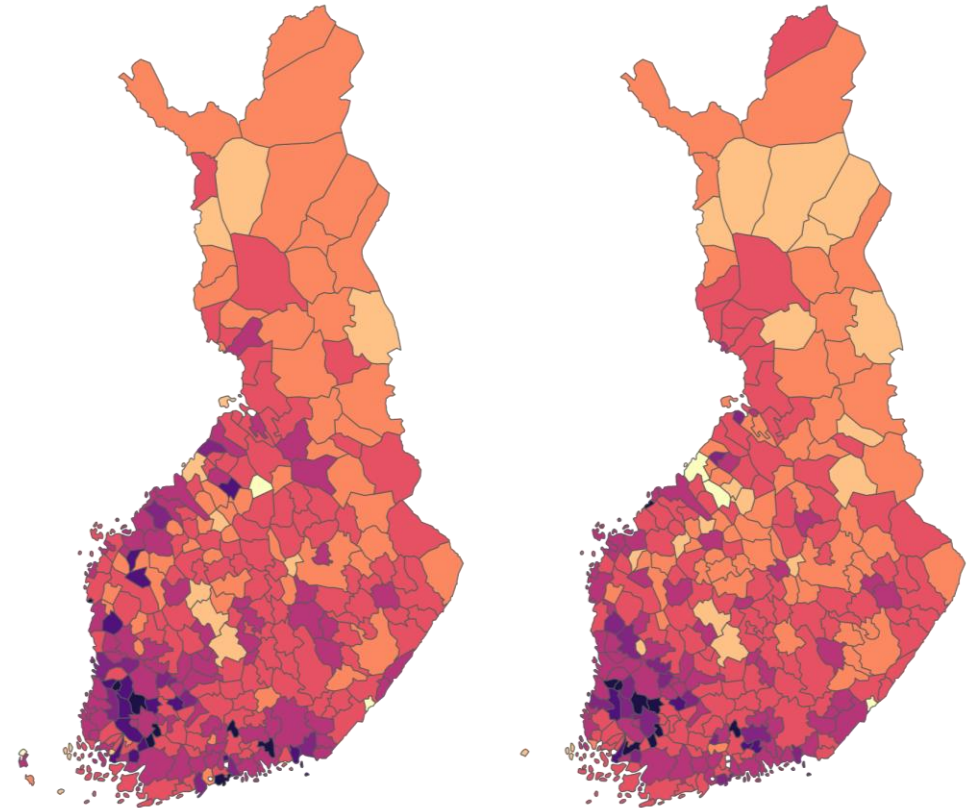
Keskimääräinen vuoden ilmoitusmäärä suhteessa loma-asuntokantaan (%)

0.1—1.0 1.1—2.0 2.1—3.0 3.1—4.0 4.1—5.0 5.1—10.0 10.1—46.3 Ei tietoa

Loma-asuntokannan iässä vaihtelu ei ole niin selkeää kuin asunnoissa tai ei noudata selkeästi muissa muuttujissa havaittua maantieteellistä painostusta.

2014-2019

2020-2021



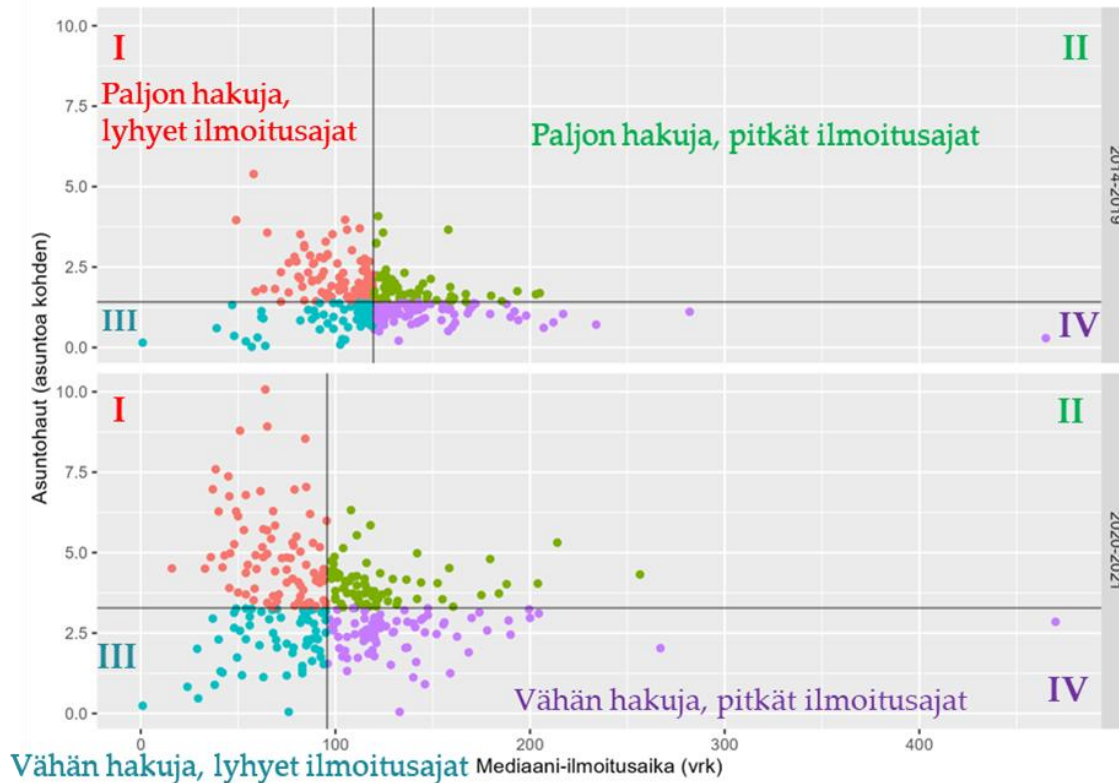
Mediaanirakennusvuosi

<=1950 1951—1960 1961—1970 1971—1980 1981—1990 1991—2000 2001—2010 2011—2025 Ei tietoa



Asuntomarkkinan tasapaino

Kunnat voidaan jakaa hakujen ja ilmoitusaikojen mediaanien perusteella asuntomarkkinan tasapainoa kuvaaviin luokkiin: dynaamiset (I), epäsopivat (II), selektiiviset (III) ja passiiviset (IV).



Vuosina 2014-2019 dynaamiset asuntomarkkinat painottuivat kaupunkien läheisen maaseudun kuntiin, kaupunkeihin ja maakuntakeskuksiin – passiiviset puolestaan ydinmaaseudun ja harvaan asutun maaseudun kuntiin.

Epäsopivat markkinat löytyvät myös usein maaseutukunnista.

Vuodet	Kuntaluokka	Dynaamiset (I)	Epäsopivat (II)	Selektiiviset (III)	Passiiviset (IV)	Ei tietoa
2014-2019	Harvaan asuttu maaseutu	7	26	14	33	3
2014-2019	Kaupungin läheinen maaseutu	33	12	13	2	0
2014-2019	Kaupunki	23	3	6	4	0
2014-2019	Maakuntakeskus	13	0	4	0	0
2014-2019	Pääkaupunkiseutu	1	0	3	0	0
2014-2019	Ydinmaaseutu	15	20	18	51	5

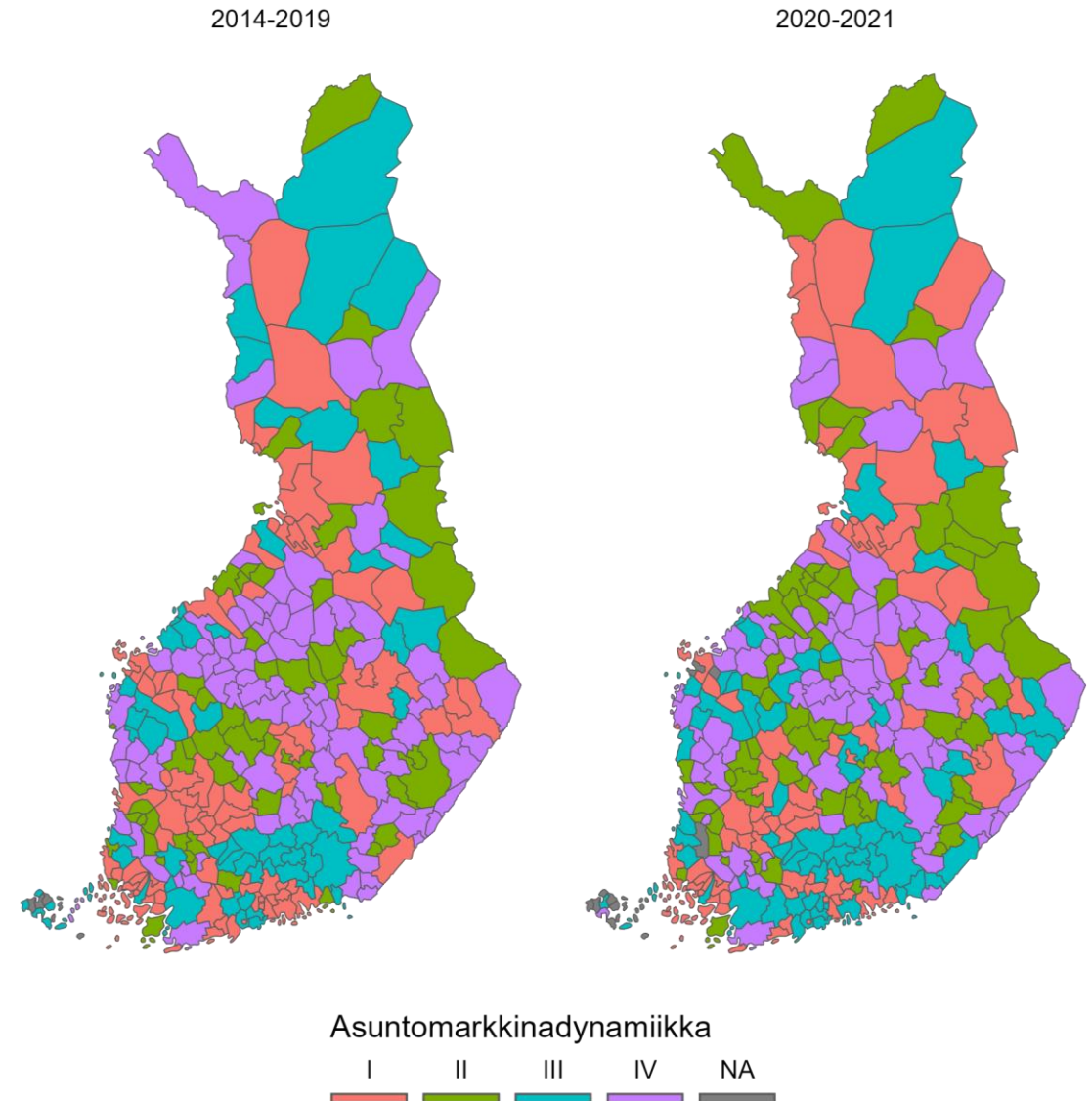
Koronapandemian vuosina 2020-2021 tasapaino noudatti vuosia 2014-2019, mutta maakuntakeskukset siirtyivät dynaamisista selektiivisiin ja harvaan asutun maaseudun kunnista entistä useampi kuului dynaamisten luokkaan.

Vuodet	Kuntaluokka	Dynaamiset (I)	Epäsopivat (II)	Selektiiviset (III)	Passiiviset (IV)	Ei tietoa
2020-2021	Harvaan asuttu maaseutu	18	25	12	23	5
2020-2021	Kaupungin läheinen maaseutu	32	10	13	5	0
2020-2021	Kaupunki	18	3	12	3	0
2020-2021	Maakuntakeskus	2	1	10	3	1
2020-2021	Pääkaupunkiseutu	1	0	3	0	0
2020-2021	Ydinmaaseutu	12	30	13	45	9



Asuntomarkkinan tasapainon maantieteellinen jakautuminen

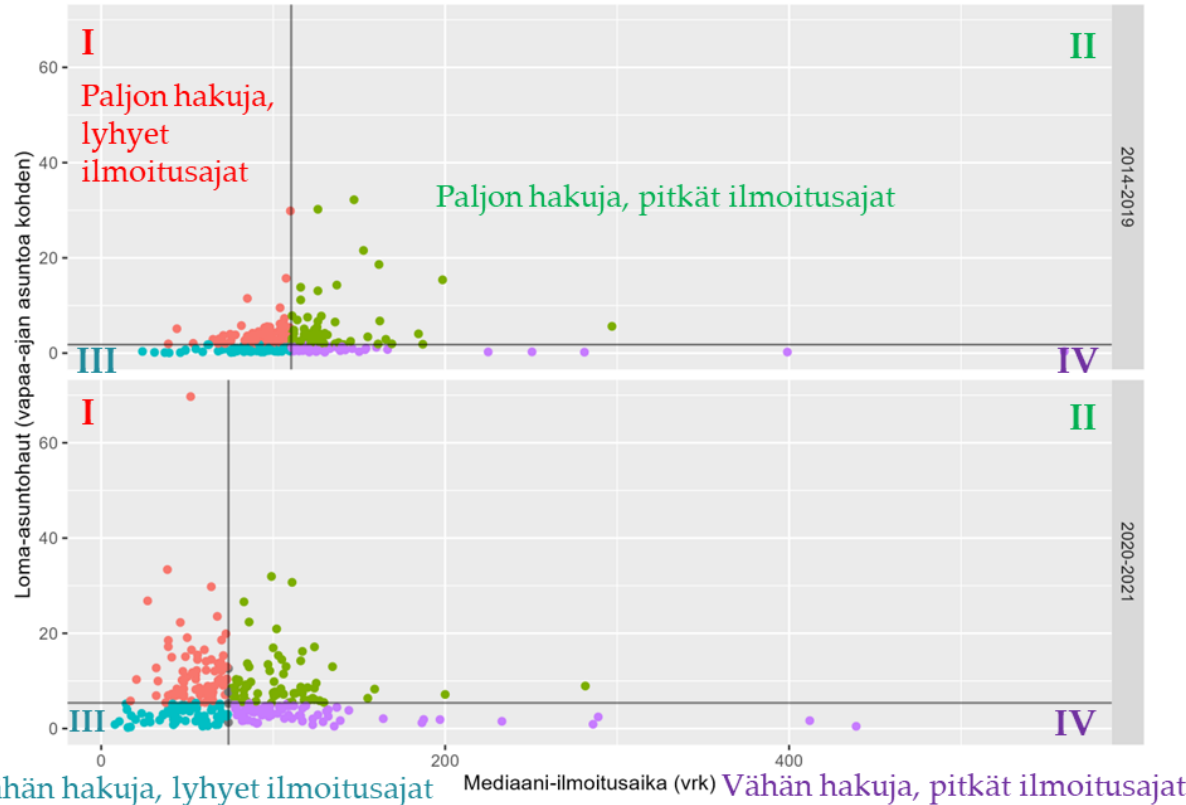
- Maantieteellisesti kuntaluokkien jakautumisessa on selkeä ryvästymistä: dynaamiset (I) kunnat painottuvat kasvukeskuksiin ja niiden läheisyyteen – passiiviset (IV) jakautuvat maakuntien reuna-alueille ja Suomenselän alueelle.
- Muista kuntaluokista selektiiviset (III) painottuvat Etelä-Suomeen – epäsojivat (IV) painottuvat Keski- ja Itä-Suomeen.





Loma-asuntomarkkinan tasapaino

Kunnat voidaan jakaa hakujen ja ilmoitusaikojen mediaanien perusteella loma-asuntomarkkinan tasapainoa kuvaaviin luokkiin: dynaamiset (I), epäsopivat (II), selektiiviset (III) ja passiiviset (IV).



Vuosina 2014-2019 dynaamiset loma-asuntomarkkinat painottuivat maaseudun kuntaluokkiin, mutta myös kaupungeissa loma-asuntomarkkinat olivat osassa dynaamisia.

Merkittävä ero asuntomarkkinoihin on siinä, että loma-asunnoissa kunnat jakautuvat tasaisemmin kuntaluokkiin: esimerkiksi epäsopivia markkinoita on kaikissa kuntaluokissa – samoin passiivisia.

Vuodet	Kuntaluokka	Dynaamiset (I)	Epäsopivat (II)	Selektiiviset (III)	Passiiviset (IV)	Ei tietoa
2014-2019	Harvaan asuttu maaseutu	21	37	6	14	5
2014-2019	Kaupungin läheinen maaseutu	27	14	12	7	0
2014-2019	Kaupunki	10	1	12	11	2
2014-2019	Maakuntakeskus	2	1	9	5	0
2014-2019	Ydinmaaseutu	16	24	28	33	8
2014-2019	Pääkaupunkiseutu	0	0	3	0	1

Koronapandemia ei merkittävästi muuttanut kuntien jakautumista kuntaluokkiin, vaan se noudatti vuosia 2014-2019.

Vuodet	Kuntaluokka	Dynaamiset (I)	Epäsopivat (II)	Selektiiviset (III)	Passiiviset (IV)	Ei tietoa
2020-2021	Harvaan asuttu maaseutu	25	35	3	12	8
2020-2021	Kaupungin läheinen maaseutu	29	12	9	10	0
2020-2021	Kaupunki	9	0	16	8	3
2020-2021	Maakuntakeskus	0	0	10	7	0
2020-2021	Ydinmaaseutu	19	22	20	38	10
2020-2021	Pääkaupunkiseutu	0	0	3	0	1

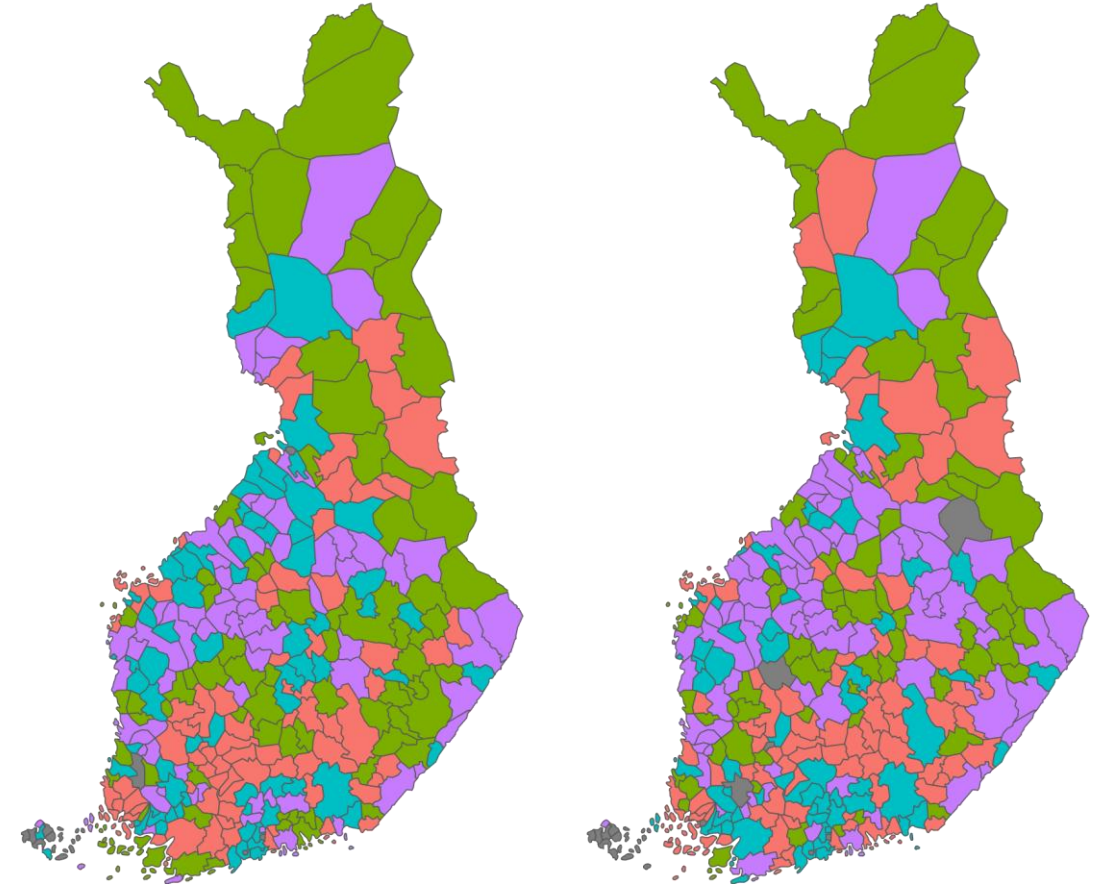


Loma-asuntomarkkinan tasapainon maantieteellinen jakautuminen

2014-2019

2020-2021

- Maantieteellisesti kuntaluokkien jakautumisessa on selkeä ryvästymistä: dynaamiset (I) kunnat painottuvat Järvi-Suomen alueelle sekä Pohjois-Suomen matkailukuntiin – passiiviset (IV) kunnat painottuvat Keski-Suomeen.
- Muista kuntaluokista selektiiviset (III) ja epäsopivat (IV) jakautuvat melko tasaisesti ympäri Suomea.



Asuntomarkkinadynamiikka





Asuntomarkkinat ovat eriytyneet

- Asuntomarkkinoiden tasapaino vaihtelee alueittain selvästi, ja kunnat jakautuvat neljään erilaiseen dynamiikkatyyppiin.
- Tulokset osoittavat, että **dynaamisilla alueilla** kysyntä ja tarjonta kohtaavat paremmin ja markkinat reagoivat nopeasti muutoksiin, kun taas **passiivisilla ja epäsojivilla alueilla** markkinoiden joustavuus on heikkoa ja rakenteelliset haasteet korostuvat.
 - Koronapandemia muutti hieman asuntomarkkinoiden dynamiikkaa.
 - Maaseutukunnissa asuntomarkkinoiden hyvä dynamiikka toteutuu usein vain loma-asumisessa.
- Kokonaisuutena analyysi korostaa tarvetta alueittain räätälöidyille asuntopolitiikan toimille, sillä yhden mallin ratkaisut eivät sovellu koko maan erilaisiin markkinadynamiikkoihin.
- Tulokset nostavat esille myös sen, että maaseutuasumisen kehitysmahdollisuuksien toteutuminen edellyttää kunnilta aktiivista asuntomarkkinadynamiikan seuranta ja siihen reagoimista.
- Asuntoilmoitusaineisto soveltuu hyvin kuntien asuntomarkkinadynamiikan kuvailuun ja analysointiin.