

VALTIOKONTTORIN JULKAISUJA | TIEDOLLA JOHTAMINEN 2/2026

Lyhytvuokrauksen vaikutukset asun- tomarkkinoihin

Selvityksen loppuraportti

Analysointipalvelut, Valtiokonttori

Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury

Kuvailulehti

Julkaisija: Valtiokonttori	Julkaisupäivämäärä: 5.2026		
Tekijä: Valtiokonttorin Analysointipalvelut analysointipalvelut@valtiokonttori.fi	Julkaisun teema:		
Julkaisun nimi: Lyhytvuokrauksen vaikutukset asuntomarkkinoihin	ISSN: 2489-4761		
Tiivistelmä: Tämä selvitys syntyi ympäristöministeriön tekemästä toimeksiannosta Valtiokonttorin Analysointipalveluille. Selvityksen tavoitteena on tuottaa lisätietoa lyhytvuokrauksen vaikutuksista päätöksentekijöille. Taustalla on ympäristöministeriön esitys, jossa rakentamislakiin ollaan lisäämässä lyhytvuokrausta koskevaa sääntelyä. Ympäristöministeriön esityksen tavoitteena on selkeyttää lyhytvuokrausta ja asuntojen käyttöä koskevaa sääntelyä maankäytön ja rakentamisen alalla. Esitys liittyy pääministeri Petteri Orpon hallitusohjelman tavoitteeseen asuntojen vuokrausta ja majoitusliiketoimintaa koskevan lainsäädännön selkeyttämisestä Tämä selvitys pyrkii käymään järjestelmällisesti läpi lyhytvuokausilmiötä Suomessa käsitteellistämällä sitä teorianavulla, sekä arvioimalla teorianavulla komponentteja tilastoista. Lisäksi selvityksessä käydään läpi tuoretta tutkimusta aiheesta, ja peilataan tätä teoriaan ja havaintoihin Suomesta. Selvitys pyrkii vastaamaan kysymykseen, millä tavoin lyhytvuokraaminen on vaikuttanut asuntomarkkinoihin tarkastelujaksolla 2015–2025. Asuntomarkkinoita tarkastellaan vuokrien, asuntojen hintojen, asuntojen tarjonnan ja asuntokannan koostumuksen näkökulmasta. Selvitys käsitteellistää lyhytvuokausilmiöön liittyviä tekijöitä, ja antaa keinoja lähestyä monimutkaista aihetta järjestelmällisesti.			
Asiasanat:	lyhytvuokraus, asuntomarkkinat, asuntojen hinnat, vuokrat		
Kieli:	suomi	Sivumäärä:	45
Julkaisujen myynti/ jakelu:	Valtiokonttori		

Sisällysluettelo

1	Johdanto	4
1.1	Tarve aiheen tutkimukselle	4
1.2	Kirjallisuus	6
2	Teoreettinen analyysi	7
2.1	Lyhyt aikaväli	8
2.2	Pitkä aikaväli	11
2.3	Ulkoisvaikutukset	12
3	Tilastot	13
3.1	Asuntokanta	13
3.2	Lyhyt vuokraus ja perinteinen majoitus	15
3.2.1	Lyhyt vuokrauksen suosion kasvu	15
3.2.2	Lyhyt- ja pitkäaikaisvuokrauksen tuotot	18
3.2.3	Majoituksen tarjonta	20
3.3	Pitkäaikaisvuokramarkkina	22
3.4	Asuntojen hinnat	27
3.5	Rakentaminen	28
3.6	Turismin epäsuorat vaikutukset	32
4	Tilastollinen analyysi	35
5	Loppupäätelmät	40
5.1	Yhteenveto	40
5.2	Lisätutkimuksen tarve	41
6	Liitteet	42

1 Johdanto

1.1 Tarve aiheen tutkimukselle

Lyhyt vuokraus on mullistanut majoitusmarkkinat maailmanlaajuisesti, sillä se mahdollistaa ja tekee helpoksi tavallisten asuntojen lyhytaikaisen vuokrauksen digitaalisilla alustoilla. Lyhyt vuokra-asunnoissa majoittuvat turistien lisäksi esimerkiksi työmatkailijat, etätyöntekijät ja tapahtumamatkailijat. Lyhyt vuokrauksen joustavuus ja nopeus houkuttelevat myös niitä majoittujia, jotka etsivät luonteeltaan hotellin ja vuokra-asumisen välissä olevaa majoitusta.

Digitaaliset alustat voivat myös madaltaa kynnystä laittaa pysyvästi tai hetkellisesti tyhjillään olevia asuntoja lyhyt vuokraukseen. Parhaimmillaan alustapalvelut tuovat joustavan tavan hyödyntää alikäytettyä asuinkapasiteettia ja ovat tehokas tapa vastata erityisesti kausittaiseen kysyntään. Tiettyjä alueita koskeva äkillinen ja voimakas turismin kasvu sekä siihen liittyvä kausivaihtelu voivat estää perinteistä majoitustarjontaa sopeutumasta etenkin lyhyellä aikavälillä.

Kuten muut omaisuususerät, asunnot allokoituvat lopulta niiden omistajille parhaan hyödyn tarjoaviin käyttötarkoituksiin. Lyhytaikaisen majoituksen kysynnän nopea kasvu voi tietyillä alueilla johtaa siihen, että lyhyt vuokraus ylittää pitkäaikaisvuokrauksen tuotot, ja asuntoja siirtyy muista käyttötarkoituksista lyhyt vuokrauskäyttöön. Lyhyt vuokrauksella voi olla monitahoisia vaikutuksia alueisiin, varsinkin tapauksissa, joissa majoittujien määrä on suuri suhteessa alueen asukaslukuun ja asuntokannan kokoon.

Eryyisenä tarkastelun kohteena tässä selvityksessä käytetään Rovaniemeä, sillä siihen kohdistuva lyhyt vuokratyöntekijät ja kysynnän kasvu on Euroopan tasolla poikkeuksellista. Vuonna 2025 Rovaniemellä kirjattiin yhteensä ennätyselliset 1,7 miljoonaa yöpymistä rekisteröidyssä ja rekisteröimättömässä majoituksessa (Visitory, 2026). Kysyntä kohdistuu kuntaan, jonka asukasluku on n. 66 000, ja asuntokuntien lukumäärä n. 34 000 (Tilastokeskus, 2025a; Tilastokeskus, 2026a). Vuoden 2025–2026 sesonkiaikana Rovaniemi vertautui aktiivisten lyhyt vuokrausilmoitusten lukumäärän osalta esimerkiksi Hampuriin (AirDNA, 2026), jossa on lähes kaksi miljoonaa asukasta. Lyhyt vuokrausta säännellään Hampurissa, sekä useissa muissa eurooppalaisissa suurkaupungeissa muun muassa päivärajoituksin sekä kohteiden rekisteröintivaatimuksen avulla (Freie und Hansestadt Hamburg, n.d.).

Lyhyt vuokraus on ilmiönä Rovaniemellä mittakaavaltaan suuri ja selkeästi havaittavissa, mikä luo hyvät edellytykset lyhyt vuokrauksen vaikutusten arviointiin. Useissa muissa kaupungeissa lyhyt vuokrauksen volyyymi voi jäädä niin pieneksi, että sen vaikutukset esimerkiksi vuokratason tai

asuntokannan allokaatioon hukkuvat helposti muun markkinadynamiikan alle. Toisaalta Rovaniemen erityispiirteet voivat rajoittaa tulosten yleistettävyyttä. Rovaniemen kysyntä on voimakkaasti kausittaista ja perustuu pitkälti kansainväliseen matkailuun, mikä tekee markkinasta epätavanomaisen verrattuna useimpiin kaupunkeihin. Tämän vuoksi kaikkia Rovaniemeä koskevia tulkintoja ei välttämättä voida tulkita vastaaviksi muualla, missä kysyntä on tasaisempaa ja lyhyt vuokrauksen rooli pienempi.

Rovaniemi on kiinnostava tarkastelun kohde myös kausivaihtelun osalta, sillä joulun ja tammikuun ovat siellä erityisen vilkkaita muihin kuukausiin verrattuna. Tämä vaatii erityistä joustavuutta majoituskapasiteetilta. Kun turistimäärät ovat suuria ja keskittyneitä pienille alueille, kuten Rovaniemellä, lyhyt vuokraamisella voi olla suuria vaikutuksia. Rovaniemellä turistaaaltojen vastaanotto on ollut hyvin kahtiajakautunutta; osa painottaa turismin tuomia lisätuloja ja -työpaikkoja, toiset taas turisteista aiheutuvaa häiriötä sekä asuntopulaa. Yksi sopeutumiskeino turistien, paikallisten sekä kausityöntekijöiden kilpailuun rajallisesta asuinkapasiteetista on asunto- ja/tai majoitustarjonnan lisääminen. Rakentaminen reagoi kuitenkin hitaasti kysyntämuutoksiin, samalla kun turismikysyntä on kasvanut Rovaniemellä useana peräkkäisenä vuotena.

Rovaniemen rinnalla tässä selvityksessä tarkastellaan myös Helsinkiä, Joensuuta, Kokkolaa, Vaasaa sekä Hämeenlinnaa. Vertailukuntien joukko muodostettiin tiettyjen vuokratason vaikuttavien taustamuuttujien perusteella. Muuttujiksi valittiin ikärakennetta, väkilukua ja väkiluvun kasvua, kaupunkimaisuutta sekä työssäkäyntiä kuvaavia tunnuslukuja. Kaikki valitut kunnat, Helsinkiä lukuun ottamatta, ovat väkiluvultaan samankaltaisia alueellisia keskuksia, mutta eivät merkittäviä suurkaupunkeja. Lyhyt vuokrauksen syyt voivat vaihdella sekä ajassa että verrokkikuntien välillä. Rovaniemellä sesonkiajan lyhyt vuokraajat ovat pääosin ulkomaalaisia turisteja, kun taas Helsingissä on lisäksi paljon työ- ja tapahtumamatkailijoita läpi vuoden.

Vertaisarvioitua tutkimusta lyhyt vuokrauksen vaikutuksista on vähän, ja Suomesta ei ollenkaan. Toisaalta aiheen saama mediahuomio on suurta ainakin niiden alueiden osalta, joilla on eniten lyhyt vuokraustoimintaa. Tutkimuksen puute voi johtua siitä, että lyhyt vuokraamisen mahdollistavat alustat ovat olleet valtavirran käytössä vasta noin kymmenen vuotta, ja lyhyt vuokraus painottuu vahvasti rajalliseen määrään kaupunkeja ja alueita. Monimutkaiseen, kysynnän ja tarjonnan tasapainosta muodostuvaan markkinatilanteeseen vaikuttaa lyhyt vuokrauksen kanssa samanaikaisesti moni muu tekijä, mikä vaikeuttaa syy-seuraussuhteiden selvittämistä.

1.2 Kirjallisuus

Tässä kappaleessa käydään lyhyesti läpi lyhyt vuokrauksen vaikutuksiin sekä sen sääntelyyn liittyvää kirjallisuutta. Kirjallisuus on valittu suosimalla hyvämaineisia taloustieteellisiä julkaisuja sekä tuoreita tutkimuksia. Lyhyt vuokrauksen vaikutuksiin liittyvä taloustieteellinen tutkimus lähestyy ongelmaa usein teoreettisesti sekä tilastollisen mallin avulla. Useimmat tutkimukset käyttävät jopa postinumero- tai katutason aineistoja selvittäessään lyhyt vuokrauskohteiden määrän vaikutusta mikrotaasolla.

Lyhyt vuokrauksen vaikutuksista asuntomarkkinoihin on jonkin verran tutkimusta myös Euroopasta. Esimerkiksi García-López ym. (2020) estimoivat tilastollisilla malleilla, että Airbnb-toiminta lisäsi keskimääräisen Barcelonan alueen vuokria 1,9 prosenttia ja asuntojen myyntihintoja 4,6 prosenttia vuosina 2012–2017. Alueilla, joilla Airbnb-toiminta oli suurimmassa kymmenyksessä, vaikutus vuokriin oli jopa 7 % ja asuntojen hintoihin 17 %. Kirjoittajat toteavat, että suuri osa vuokrien ja hintojen voimakkaasta noususta Barcelonassa jää kuitenkin selittämättä kyseisillä tilastollisilla malleilla.

Duso ym. (2024) tutkimus hyödyntää Berliinin lyhyt vuokraussääntelyn muutoksia ja pyrkii estimoimaan Airbnb:n kausaali vaikutukset vuokramarkkinoihin. Tulokset osoittavat, että yksi lisätty kaupallinen Airbnb-ilmoitus 250 metrin sisällä syrjäyttää noin 0,23–0,37 pitkäaikaista vuokra-asuntoa ja nostaa neliövuokria noin 1,3–2,4 %, eli merkittävästi. Tutkimuksen mukaan vaikutukset keskittyvät nimenomaan kaupallisiin toimijoihin, kun taas satunnaisella, ei-kaupallisella lyhyt vuokrauksella on selvästi pienempi vaikutus. Tutkimuksessa kaupallisiksi Airbnb-kohteiksi luokitellaan kohteet, joissa joko vuokrauspäivien määrä ylittää 180 päivää vuodessa tai lyhyt vuokrauksesta saatavat tuotot ylittävät vertailukelpoisen kohteen pitkäaikaisvuokrauksesta saatavat tuotot.

Brunstein ym. (2025) estimoivat koneoppimismallien avulla, että Korsikan saarella 1 % kasvu Airbnb-listauksissa nostaa asuntojen hintoja keskimäärin 0,21 %. Huomioitavaa tuloksissa on se, että vaikutus on selvästi voimakkaampi syrjäisemmällä alueilla, joilla hintataso on alun perin matala, markkinat ovat hiljaiset ja infrastruktuuri huonompi. Nämä alueet eivät ole olleet historiallisesti tyypillisiä turistialueita, ja alustat ovat avanneet niitä uusille turisteille. Tällaisilla alueilla lyhyt vuokraus luo uuden tulovirran ja käyttötarkoituksen asunnoille, mikä näkyy suhteellisesti suurempana hinnannousuna kuin jo valmiiksi kalliimmilla ja kehittyneillä Korsikan kaupunkialueilla, joissa matkailuinfrastruktuuri ja hintataso ovat jo suhteellisesti korkealla. Lisäksi vähäinen tarjonta ja alhainen likviditeetti syrjäisillä alueilla tarkoittavat, että pienikin lisäys kysynnässä voi johtaa merkittäviin hintamuutoksiin. Tutkimuksen kuvaama ilmiö voi joltain osin päteä myös Suomessa esimerkiksi

Lapissa, jossa luonnon perässä matkustavia turisteja voi houkuttaa majoittuminen myös sellaisilla syrjäisillä alueilla, jossa asuntojen hinnat ovat matalat.

Calder-Wang (2022) tutkii Airbnb:n vaikutuksia New Yorkin asuntomarkkinoihin käyttäen rakenteellista mallia, jossa asunnot voivat siirtyä pitkäaikaisesta vuokrauksesta lyhytvuokramarkkinoille ja kotitaloudet voivat toimia majoittajina. Empiirinen analyysi perustuu yksityiskohtaiseen Airbnb-käyttödataan ja vuokra-asuntomarkkinoiden aineistoihin ennen koronapandemiaa. Keskeinen havainto on, että Airbnb:n aiheuttama uudelleenallokaatio (asuntojen siirtyminen pitkäaikaisesta vuokrauksesta lyhytaikaiseen majoitukseen) johtaa vuokrien nousuun. Paperin laskelmien mukaan vuokralaiset kokevat yhteensä noin 2,4 miljardin dollarin vuotuisen hyvinvointitappion, koska vuokrien noususta aiheutuvat menetykset ylittävät kotitalouksien saamat hyödyt Airbnb-tuloista.

Calder-Wangin tutkimus osoittaa, että vaikutukset jakautuvat epätasaisesti eri väestöryhmien välillä. Vuokrien noususta aiheutuva rasite kohdistuu vahvemmin korkeatuloisiin, korkeasti koulutettuihin ja valkoisiin vuokralaisiin, koska he asuvat useammin alueilla, jotka ovat erityisen houkuttelevia matkailijoille. Sen sijaan lyhytvuokraamisesta saatavat hyödyt keskittyvät paperin mukaan pieneen joukkoon kotitalouksia, mukaan lukien osaan matalatuloisista, joilla on mahdollisuus ansaita huomattavia tuloja lyhytvuokraamalla. Tutkimus dokumentoi samanaikaisesti keskimääräisen haitan vuokralaiselle ja voimakkaasti vinoutuneet hyödyt asunnonomistajien keskuudessa. Osa ilmiöistä todennäköisesti pätee myös Suomessa. Lyhytvuokrauksesta hyötyvät lähinnä ne kotitaloudet, joilla on omistusasunto tai joustava tilanne (esim. ylimääräinen huone, kakkosasunto tai mahdollisuus tilapäiseen poissaoloon). Hyötyjiin voi kuulua myös osa pienituloisista kotitalouksista. Samaan aikaan suurin osa vuokralaisista ei voi hyödyntää alustaa tulonlähteenä, vaan kohtaa vaikutukset pääosin hinnan ja saatavuuden kautta.

Kirjallisuus viittaa siihen, että lyhytvuokrauksella voi olla paikallisesti merkittäviä vaikutuksia asuntomarkkinoihin. Havaitut vaikutukset vaihtelevat tutkimusasetelmien ja menetelmien mukaan. Useat tutkimukset korostavat kausaalisten menetelmien merkitystä ja osoittavat, että vaikutukset painottuvat usein rajatuille alueille tai tiettyihin lyhytvuokrauksen muotoihin.

2 Teoreettinen analyysi

Tässä luvussa muodostetaan teoreettinen viitekehys lyhytvuokrauksen ja asuntomarkkinoiden välisen suhteen tarkasteluun. Tarkastelun tavoitteena ei ole mallintaa kaikkea, vaan jäsentää keskeisiä mekanismeja, joiden kautta lyhytvuokraus voi vaikuttaa asuntokannan rakenteeseen, vuokriin ja

hintoihin eri aikajän-teillä. Näiden mekanismien merkitystä arvioidaan myöhemmin selvityksessä tilastoaineiston avulla.

2.1 Lyhyt aikaväli

On tärkeää hahmottaa kunkin alueen asuntokannan koostumus ja sen kehityssuunta, jotta voi ymmärtää asuntojen hintakehitystä. Oletetaan että kokonaisasuntokanta H on lyhyellä aikavälillä kiinteä. Asuntokanta, H , voidaan tätä tarkoitusta varten yksinkertaistaa muodostuvan omistusasuntoista asunnoista H_O , pitkäaikaisista vuokra-asunnoista H_P ja lyhytvuokratuista asunnoista H_L :

$$H = H_O + H_P + H_L$$

Matkailijoiden majoituskysyntä voi kohdistua sekä majoitusliikkeisiin että asuntokantaan lyhytvuokruksen kautta. Majoitusliikkeet ja lyhytvuokra-asunnot eivät ole täydellisiä substituutteja, sillä osa matkailijoista suosii esimerkiksi hotellipalveluja, kun taas osa arvostaa asunnon kaltaisia ominaisuuksia, kuten keittiötä, tilaa tai sijaintia asuinalueilla. Ne ovat kuitenkin suurelle osalle matkailijoista riittävän läheisiä vaihtoehtoja, minkä vuoksi matkailukysynnän kasvu on lisännyt selkeästi myös asuntoihin kohdistuvaa majoituskäyttöä. Lyhytvuokrausalojen myötä kaikki asuinkiinteistöt ovat potentiaalisia lyhytvuokrakohteita, jos niiden käyttötarkoitukseen ei kohdistu rajoituksia. Rajoituksia ovat esimerkiksi taloyhtiöiden säännöt, jotka voivat kieltää lyhytvuokraamistoiminnan, sekä laki, joka rajoittaa lyhytvuokraamista asuinkäyttöön kaavoitetun alueen tai asuinkäyttöön luvitetun rakennuksen kohdalla. Nämä rajoitteet huomioon ottaen jokaisella asunnon omistajalla on siis teoriassa mahdollisuus lyhytvuokrata asuntoaan markkinoilla. Majoitustarjontaa syntyy lyhyellä aikavälillä lisää juuri asuntokannan uudelleenallokaation kautta.

Tarkastellaan seuraavaksi asunnonomistajan vaihtoehtoja asunnon käyttötarkoitukselle. Määritellään ensin hyöty vertailukelpoisesti niin, että se käsittää rahallisen hyödyn lisäksi mm. asumishyödyt. Hyötyä vähentää rahallisen tuoton saamiseksi tehtävä työ, vaivannäkö tai epävarmuus saatavasta tulosta. Vuokrat R_L ja R_P ovat ennen päätöksentekoa odotusarvoja, jotka asunnonomistajalla on perustuen markkinatilanteeseen tai vastaavien kohteiden hinnoitteluun.

Jokainen asunnonomistaja, o , voi pitää asuntoaan joko:

- lyhytvuokrattuna, jolloin hän saa vuokran R_L ja kokee toiminnasta yksilöllisen haitan b_o
- pitkäaikaisvuokrattuna, jolloin hän saa vuokran R_P .
- omistusasuntonaan, jolloin hän saa yksilöllisen asumishyödyn U_o

Asunnonomistajat valitsevat seuraavista vaihtoehdoista:

$$\max \begin{cases} R_L - b_o, \\ R_P, \\ U_o \end{cases}$$

Lyhyt vuokrauksen hyöty saadaan vähentämällä lyhyt vuokrauksen tuotosta komponentti b_o , joka kuvastaa yksilöllistä lisäkustannusta, joka liittyy lyhyt vuokraamiseen muiden käyttötarkoitusten sijasta. Käytännössä jokaista käyttötarkoitusta koskee tietyt haitat, mutta tässä tarkastelussa haitta määritellään vain lyhyt vuokraukselle, ja se kuvastaa eroa muihin käyttötarkoituksiin verrattuna.

Kustannus b_o voi sisältää epävarmuuden tuomaa riskiä vuokratulojen toteutumisesta (epävarmuustekijät lainsäädännössä, sesonkivaihtelu turismissa jne.) tai lisäkustannukset liittyen lyhyt vuokraukohteille ominaiseen isännöintiin, siivoukseen ja asunnon mahdolliseen lisäkulumiseen. Kustannus on yksilöllinen, sillä resurssit ja suhtautuminen riskiin eroavat omistajien välillä. Omasta asuinkäytöstä saatu hyöty on myös yksilöllinen, sillä asumisen hyöty (tai haitta poismuutosta) riippuu preferensseistä ja elämäntilanteesta.

Oletettavasti pitkäaikaisvuokratusta asuntokannasta H_P siirtyy joustavammin asuntoja lyhyt vuokraattuun kantaan H_L , mutta myös omistusasutusta kannasta H_o tapahtuu siirtymää. Kaikki lyhyt vuokraus ei siis selkeästi ole pois pitkäaikaisvuokratusta kannasta H_P . Myös omistusasuttujen asuntojen osittainen vuokraus saattaa onnistua joustavasti. Tätä erikoistapausta, jossa omistaja-asukkaan asuinkapasiteetista vain osuus (γ) on vuokrattuna, voi mallintaa seuraavasti. Tässä tapauksessa tuotto on:

$$\gamma(R_L - b_o) + (1 - \gamma)U_o,$$

jossa osuus γ voidaan määritellä osana vuodesta ja/tai osana asunnosta, joka on vuokrattuna. Jos asunnon omistaja-asukas lyhyt vuokraa asuntoaan sellaisina aikoina, kun hän ei itse voi saada asumishyötyä, esimerkiksi lomamatkan aikana, jonka osuus vuodesta on γ , lyhyt vuokraus ei pienennä asumishyötyä. Tällainen asuinkapasiteetin tehokkaampi käyttäminen ei myöskään ole pois kannasta H_P eikä se kohdistaa siihen hinnannousupainetta, sillä pitkäaikaisvuokrasopimuksia ei niiden luonteen takia voisi yleensä solmia vastaavalla joustavuudella tai yhtä lyhyiksi ajoiksi. Kuvatun mukainen, ylimääräisen asuinkapasiteetin käyttö hyödyttää asunnon omistajaa saadun lisätulon muodossa, asunnossa lyhyt vuokralaisena olevaa, sekä kaikkia alueen lyhyt- tai pitkäaikaisvuokralaisia, sillä kyseisessä asunnossa lyhyt vuokralalla oleva pienentää muiden lyhyt vuokra-asuntojen kysyntää.

Voidaan olettaa, että markkinalta löytyy ns. marginaalinen asunnonomistaja, jolle pätee:

$$R_L - b_o = R_P \text{ ja/tai}$$

$$R_L - b_o = U_o.$$

Ensimmäinen ehto käsittelee valintaa pitkä- ja lyhytaikaisvuokrauksen välillä, ja jälkimmäinen omistusasumisen ja lyhyt vuokraamisen välillä. Marginaaliselle omistajalle vaihtoehtojen hyödyt ovat samansuuruiset, ja hänelle on siis yhdentekevää, minkä vaihtoehdon hän valitsee. Kannan allokointumisen uudelleen lyhyt vuokraukseen tapahtuu juuri tällaisten omistajien kautta, mikäli jokin parametri mallissa muuttuu. Esimerkiksi sääntelyn keveneminen (b_o pienentyminen), tai lyhyt vuokrauksen hintojen nousu (R_L kasvu) saisi marginaalisen omistajan aloittamaan lyhyt vuokrauksen. Tällaista aloitus- tai lopetuspäätöstä rajakohdan lähellä kutsutaan ekstensiiviseksi marginaaliksi. Toisaalta mallin parametrien muutokset vaikuttavat asuntokantaan myös nk. intensiivisen marginaalin kautta, esimerkiksi yllä kuvatussa tapauksessa, jossa asunnonomistaja vuokraa osaa asuin-kapasiteetistaan. Tällöin lyhyt vuokrattu kanta H_L kasvaisi (pienenesi), kun mallin parametrien muutosten takia asunnonomistaja kasvattaisi (pienentäisi) osuutta γ , jonka lyhyt vuokraa omasta asuin-kapasiteetistaan. Erona kahden vaikutuskanavan välillä on siis se, onko päätös lyhyt vuokrauksen aloittamisesta jo tehty. Osa asunnonomistajista voi olla kaukana marginaalisen omistajan tilanteesta. Osa ei harjoita lyhyt vuokraamista, eikä aloittaisi sitä, vaikka sen tuotot nousisivat merkittävästi. Osa lyhyt vuokraa, ja jatkaisi lyhyt vuokraustoimintaa heikommallakin tuotto-odotuksella. Tämä asunnonomistajien yksilöllisistä preferensseistä ja rajoitteista muodostuva jakauma parametrissa b_o tulee ottaa huomioon, kun pohditaan esimerkiksi sääntelyn purevuutta tai kohdentumista. Termin b_o jakauma vaikuttaa siihen, miten herkästi ja nopeasti uudelleenallokaatiota tapahtuu.

Lyhyellä aikavälillä useiden asunnonomistajien valmius muuttaa asuntonsa käyttötarkoitusta voi olla heikko. Esimerkiksi pitkäaikaisvuokralaisen irtisanominen, asunnon kalustaminen lyhyt vuokra käyttöön tai muu valmistautuminen ennen lyhyt vuokrauksen aloittamista voi viedä aikaa. Lyhyt vuokraamistoiminta vaatii vuokranantajalta myös erilaista osaamista kuin pitkäaikaisvuokraaminen, kuten kohteen markkinointia, asiakkaita houkuttelevaa kohteen sisustamista ja muuta valmistelua, sekä asiakaspalvelutaitoja. Varsinkin turistialueilla kysyntä sen sijaan realisoituu nopeasti matkailijoiden tehdessä varauksia majoitukseen sesonkiajalle. Tarjonnan heikko joustavuus lyhyellä aikavälillä on yksi tekijä, joka voi johtaa tilastoissa nähtyyn voimakkaaseen hintojen nousuun korkeimman kysynnän alueilla.

Asuntojen reaaliset hinnat nousevat, mikäli lyhyt vuokrauksesta saatava tuotto, ja/tai arvioidut tulevaisuuden diskontatut tuotot ovat kasvaneet. Tämä kehitys tulisi näkyä verrattain nopeasti ainakin niiden asuntojen kohdalla, jotka soveltuvat lyhyt vuokraus käyttöön. Asuntojen hintoihin vaikuttaa myös se, missä määrin ja millä aikavälillä tarjonnan oletetaan sopeutuvan. Esimerkiksi suuren hotellihankkeen julkistus voi laskea lyhyt vuokrauksesta odotettavissa olevaa tulevaisuuden tuottoa.

2.2 Pitkä aikaväli

Tilastoissa havaittu suuri kasvu lyhyt vuokraamisessa johtuu todennäköisesti siitä, että lyhyt vuokrauksesta saatava hyöty on suurelle osalle asunnonomistajista houkuttelevin. Majoitusliikkeiden kapasiteetti sekä lyhyt vuokrauskapasiteetti ovat epätäydellisiä substituuttihyödykkeitä, eli niillä on melko samanlainen käyttötarkoitus, ja monille kuluttajille on helppo vaihtaa tuotteiden välillä. Substituuttihyödykkeillä ristijousto on positiivinen, eli ensimmäisen hyödykkeen hinnan kasvu nostaa toisen hyödykkeen kysyntää. Ristijouston voimakkuus riippuu siitä, kuinka täydellisiä substituutit ovat. Substituution vuoksi majoituskapasiteetin lisäys teorian mukaan vähentää majoitusmahdollisuuksien niukkuutta ja laskee myös lyhyt vuokrauksen hintoja ja toisin päin, mikäli potentiaalinen kysyntä¹ pysyy muuttumattomana.

Pitkällä aikavälillä erot asuntojen eri käyttötarkoituksesta saatavien tuottojen välillä kuitenkin supistuvat. Tämä johtuu siitä, että kapasiteetin allokoituessa tuottavimpaan käyttötarkoitukseen, pienemmän tuoton kapasiteetti pienenee ja suuremman tuoton kapasiteetti kasvaa. Esimerkiksi kannan allokoituminen lyhyt vuokraukseen H_L laskisi pitkäaikaisvuokra- ja omistusasuttua kapasiteettia H_P ja H_O ja nostaisi vuokria R_P , potentiaalisen kysynnän pysyessä samana. Lyhyt vuokrauskapasiteetti H_L kasvaisi, ja sen hinta R_L laskisi, potentiaalisen kysynnän pysyessä samana. R_P ja R_L siis lähenevät toisiaan.

Eri käyttötarkoitusten hyödyt siis lähestyvät toisiaan. Lyhyt vuokrauksen hyötyyn liittyy myös yksilöllisiä lisäkustannuksia sen toteuttamisesta. Markkinatasapainossa lyhyt vuokrauksen tuoton R_L tulee kattaa vähintään tämä yksilöllinen lisähaitta b_o niiden omistajien osalta, jotka valitsevat laittaa asuntonsa lyhyt vuokralle.

Kun asuntokapasiteetti allokoituu pitkäaikaisvuokratusta lyhyt vuokratuksi, vaikutus ei rajoitu pelkästään niille alueille, joilla on paljon lyhyt vuokrausta, kuten keskusta-alueille. Keskusta-asuntojen hinnannousulla on ns. läikkymisvaikutuksia kauempana oleviin alueisiin, tehden niistä suhteellisesti houkuttelevampia. Läikkymisvaikutuksia on havaittu myös tutkimuksissa, kuten Calder-Wangin (2022) tutkimuksessa koskien New Yorkin asuntomarkkinoita. Läikkymisvaikutus koskee myös

¹ Käytössä on käsite ”potentiaalinen kysyntä”, koska markkinakysyntä määräytyy aina hinnan perusteella ja muuttuu hintatason noustessa tai laskiessa.

niitä asuntoja, jotka on esimerkiksi taloyhtiötä koskevin rajoituksin suljettu ulos lyhyt vuokramarkkinoilta.

Asuntojen reaaliset hinnat nousevat, mikäli asuntojen odotetut tulevaisuuden diskontatut nettotuotot ovat kasvaneet. Mikäli lyhyt vuokraus on yksittäisen asunnon kohdalla mahdollista ja tämä tarjoaa korkeimman hyödyn omistajalle, lyhyt vuokrauksen volyymin kasvu nostaa edelleen asunnon reaalista arvoa.

Aiemmin käsiteltiin kapasiteetin allokoitumista tuottavampiin käyttötarkoituksiin siinä tilanteessa, kun potentiaalinen kysyntä pysyy samana. Kysyntä ei kuitenkaan pysy varsinkaan lyhyt vuokrauksen osalta muuttumattomana, vaan yöpymismäärät ovat monella alueella kasvaneet joka vuonna. Siltä osin, kun yöpyjien määrän kasvu on ennustettavaa, tiedon tulisi heijastua kasvuna asuntojen odotetuissa pitkän aikavälin tuotoissa ja sitä kautta asuntojen hinnoissa. Vuokrat sen sijaan perustuvat vahvemmin vuosikohtaiseen kysynnän ja tarjonnan tasapainoon. Kun asuntojen arvo nousee alueella, rakentamisesta tulee houkuttelevampaa. Rakennusprojektit alkavat, kun odotetut tuotot ylittävät rakentamiskustannukset ja sijoittajien tuottovaatimuksen.

2.3 Ulkoisvaikutukset

Ulkoisvaikutukset ovat sellaisia vaikutuksia, joita markkinoille osallistuva toimija ei ota huomioon omassa päätöksenteossaan, mutta ne vaikuttavat muiden markkinaosapuolten hyvinvointiin. Ulkoisvaikutuksiin ei lueta normaaleja markkinan toiminnan tai kilpailun seurauksia markkinoilla. Esimerkiksi kilpailu markkinoilla voi heikentää jonkin yrityksen asemaa, mutta tämä vaikutus syntyy markkinamekanismin kautta eikä sitä lueta ulkoisvaikutuksiin. Jos vaikutus näkyy hinnoissa ja siihen voidaan reagoida markkinoilla, kyse ei ole ulkoisvaikutuksesta. Esimerkiksi jos lyhyt vuokrauksen tuotot ovat asunnonomistajille suuremmat, ja tämä aiheuttaa kaupungissa väliaikaista pulaa pitkäaikaisista vuokra-asunnoista tai vaikuttaa niihin hintojen nousun muodossa, tämä ei ole ulkoisvaikutus. Kyseessä on markkinahintojen kautta välittyvä niukkuus, ei hinnoittelematon haitta.

Lyhyt vuokraus on suhteellisen lyhyessä ajassa noussut hyvin suosituksi palveluksi, mikä vaatii huomion kiinnittämistä myös ulkoisvaikutuksiin. Esimerkki negatiivisesta ulkoisvaikutuksesta lyhyt vuokrauksen osalta voi olla kasvanut häiriö joissain taloyhtiöissä. Jos asunnonomistaja ei itse asu yhtiössä, hän ei koe haittaa tästä negatiivisesta ulkoisvaikutuksesta. Toinen negatiivinen ulkoisvaikutus voi olla suurentunut onnettomuus- tai loukkaantumisriski, jos taloyhtiöiden tiloja ei olla mitoitettu, tai esimerkiksi paloturvallisuuden osalta ei olla varauduttu ajoittaiseen yöpyjämäärän suureen kasvuun samalla tavalla kuin vaikkapa hotellien osalta. Ulkoisvaikutukset voivat olla

myös positiivisia, kuten lyhyt vuokraamisen seurauksena tapahtuva palveluiden tarjonnan tai elinvoimaisuuden kasvu lähialueella.

Jos yksittäiset omistajat eivät ota huomioon negatiivisia ulkoisvaikutuksia päätöksenteossaan ja päätösten seuraukset eivät tule hinnoitelluksi markkinoilla, tilanne johtaa yhteiskunnan kannalta epäoptimaaliseen lopputilanteeseen. Ulkoisvaikutukset voivat luoda perusteen julkiselle sääntelylle, jonka tavoitteena on tasapainottaa yksityiset kannustimet ja sosiaaliset kustannukset, esimerkiksi rajoittamalla lyhyt vuokrauksen laajuutta niillä alueilla, joilla on suurimmat negatiiviset ulkoisvaikutukset. Niissä tapauksissa, joissa ulkoisvaikutukset ovat positiivisia, julkishallinnon kannattaa tukea niitä tuottavaa toimintaa.

3 Tilastot

Tässä osiossa arvioidaan tilastojen perusteella suuruuksia teorianmallin eri komponenteille. Lisäksi osio sisältää laajasti erilaisia kuvailevia tilastoja myös teorianmallin ulkopuolelta, ja niihin liittyvää pohdintaa. Osion tarkoituksena on käsitellä lyhyt vuokrausta monipuolisesti eri näkökulmista, ja tuoda relevanttia tietoa tueksi päätöksenteolle ja aiheen lisätutkimukselle.

3.1 Asuntokanta

Luvussa 3 asuntokanta määriteltiin muodostuvan seuraavista komponenteista:

$$H = H_0 + H_P + H_L$$

Taulukko 1 on muodostettu Tilastokeskuksen Asuntokunnat ja asuinolot -tilaston pohjalta (Tilastokeskus, 2025a). Tiedoista voidaan arvioida omistusasuttujen asuntojen H_0 ja pitkäaikaisvuokrattujen asuntojen H_P jakautumista verrokkikunnissa. Osuudet liikkuvat melko maltillisesti vuosien välillä. Vuokra-asuntojen osuuden trendi on kasvava koko maassa. Rovaniemellä jakauma ja sen kehityssuunta ei poikkea merkittävästi verrokkikunnista vuokra-asuntojen ja omistusasuttujen asuntojen suhteen. Asuntokunta-aineistoon luetaan mukaan vain vakituisesti asutut asunnot, joten aineistoa on rikastettu myös ei-vakituisessa käytössä olevalla asuntokannalla (Tilastokeskus, 2026b; Tilastokeskus, 2018). Muodostettu aineisto kattaa kaikki Tilastokeskuksen asuntokantaan kuuluvat asunnot Rovaniemellä. Komponentin H_0 osuus voidaan arvioida melko suoraviivaisesti tilastoista omistusasuttujen asuntojen osuutena, tosin osa niistä voi myös olla osittain lyhyt vuokratuna. Todennäköisesti suurin osa tilastoissa näkyvistä vuokra-asunnoista on kantaa H_P . Myös osa vuokra-asunnoista voi olla lyhyt vuokratuna, mutta koko vuokra-asunnon jälleenvuokraamiseen

tarvitaan lähtökohtaisesti vuokranantajan lupa. Tilastojen mukaan sekä koko asuntokannan lukumäärä, että vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta on kasvanut Rovaniemellä. Tämä on tyypillinen kehitys kaikissa vertailukaupungeissa. Ei-vakinaisesti asuttujen asuntojen määrä Rovaniemellä on kasvanut noin 22 prosenttia vuosien 2017 ja 2024 välillä (4 444 asunnosta vuonna 2017, 5 438 asuntoon vuonna 2024), mikä on vertailukunnista toiseksi eniten Helsingin jälkeen. Osa kehityksestä voi selittyä asuntokannan allokoitumisesta lyhyt vuokrattuun kantaan H_L. Osa kehityksestä voi liittyä myös alueen ikärakenteeseen ja väestön vanhenemiseen. 65 vuotta täyttäneiden osuus väestöstä on Rovaniemellä vuonna 2024 samaa suuruusluokkaa Vaasan kanssa (noin 20 %) ja merkittävästi pienempi kuin Hämeenlinnassa (n. 27 %) (Tilastokeskus, 2026i) ja näissä vertailukohteissa ei-vakinaisesti asuttujen asuntojen osuus ja/tai lukumäärä on laskenut.

Taulukko 1. Pitkäaikaisvuokrattujen asuntojen ja omistusasuttujen asuntojen (TK aineistossa: omistusasunto) jakautuminen verrokkikunnissa. Tilastot yhdistelty aineistoista 115y, 116f ja 006 (Tilastokeskus, 2025a, Tilastokeskus, 2026b, Tilastokeskus, 2018).

Kunta	Hallintaperuste	2017 Osuus	2017 Lukumäärä	2024 Osuus	2024 Lukumäärä
Hämeenlinna	Ei vakinaisesti asuttu	12,3 %	4 753	11,9 %	4 833
	Muu tai tuntematon	1,6 %	634	0,8 %	317
	Omistusasunto	58,4 %	22 592	56,3 %	22 802
	Vuokra-asunto	27,6 %	10 679	31 %	12 568
Helsinki	Ei vakinaisesti asuttu	8,8 %	30 933	10,1 %	38 852
	Muu tai tuntematon	2,2 %	7 906	0,6 %	2 224
	Omistusasunto	42,8 %	150 706	42,3 %	163 370
	Vuokra-asunto	46,2 %	162 670	47 %	181 384
Kokkola	Ei vakinaisesti asuttu	10,7 %	2 544	11,1 %	2 771
	Muu tai tuntematon	2,2 %	534	1,1 %	288
	Omistusasunto	61,8 %	14 719	61,3 %	15 375
	Vuokra-asunto	25,2 %	6 009	26,5 %	6 635
Rovaniemi	Ei vakinaisesti asuttu	12,6 %	4 444	13,9 %	5 438
	Muu tai tuntematon	2,0 %	711	1,0 %	375
	Omistusasunto	52,0 %	18 292	50,1 %	19 583
	Vuokra-asunto	33,3 %	11 718	35,1 %	13 722
Joensuu	Ei vakinaisesti asuttu	10,0 %	4 413	9,9 %	4 737
	Muu tai tuntematon	1,4 %	632	0,7 %	351
	Omistusasunto	51,5 %	22 700	48,5 %	23 139
	Vuokra-asunto	37,0 %	16 292	40,8 %	19 478
Vaasa	Ei vakinaisesti asuttu	15,6 %	6 247	12,6 %	5 259
	Muu tai tuntematon	1,7 %	664	0,6 %	267
	Omistusasunto	48,3 %	19 335	47,7 %	19 962

Kunta	Hallintaperuste	2017 Osuus	2017 Lukumäärä	2024 Osuus	2024 Lukumäärä
	Vuokra-asunto	34,4 %	13 789	39,1 %	16 398

3.2 Lyhyt vuokraus ja perinteinen majoitus

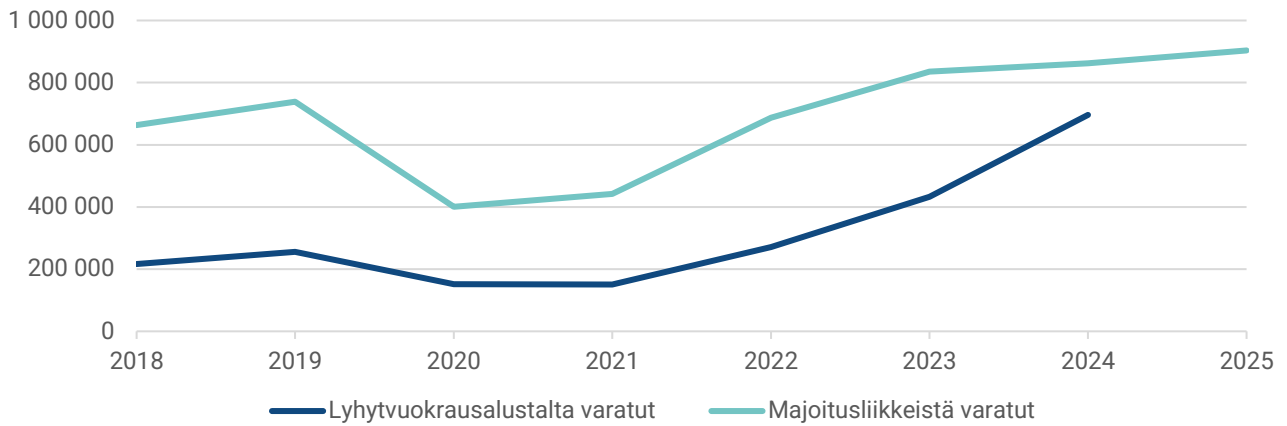
3.2.1 Lyhyt vuokrauksen suosion kasvu

Lyhyt vuokraustoimintaa on Suomessa erityisesti turismin kohdekunnissa sekä suurimmissa kaupungeissa. Lyhyt vuokrayöpymisten kehitysvauhti on poikkeuksellinen Rovaniemellä, jossa yöpymiset ovat 3,2-kertaistuneet tarkastelujaksolla (Kuvaaja 1). Rovaniemellä oli myös absoluuttisesti toiseksi eniten yöpymisiä lyhyt vuokrankohteissa vuonna 2024 (n. 696 000) Helsingin jälkeen (n. 853 000 yöpymistä). Helsingissä ja Rovaniemellä vietettiin siis n. 40 prosenttia koko Suomen lyhyt vuokrayöpymisistä vuonna 2024 (Taulukko 2). Tässä kappaleessa tarkastellaan pääasiassa Helsinkiä ja Rovaniemeä, sillä yöpymiset ovat muissa kaupungeissa määrältään alle kymmenesosan Rovaniemen ja Helsingin yöpymisistä (Taulukko 2). Kuvaaja 3 osoittaa, että yhteensä lyhyt vuokrausalustoilta varatut yöpymiset ovat yli kaksinkertaistuneet Suomessa vuosina 2018–2024 noin 3,9 miljoonaan yöpymiseen vuonna 2024.

Ulkomaisten matkailijoiden yöpymisten kasvu painottuu Lappiin ja Helsinkiin, kun taas kotimaisten matkailijoiden kasvua on enemmän muualla Suomessa. Ulkomaalaisten matkailijoiden osuus yöpymisistä on Rovaniemellä vuonna 2024 jopa 87 %, kun koko Suomessa vastaava luku on 55 % (Tilastokeskus/Visit Finland, 2026). Vuoden 2026 tammikuussa lyhyt vuokrausalustat ohittivat majoitusliikkeet yöpymismäärissä Rovaniemellä (Yle, 2026). Rovaniemen rekisteröity majoituskapasiteetti vuonna 2025 koostui 2167 huoneesta ja 5192 vuoteesta (Tilastokeskus, 2026c).

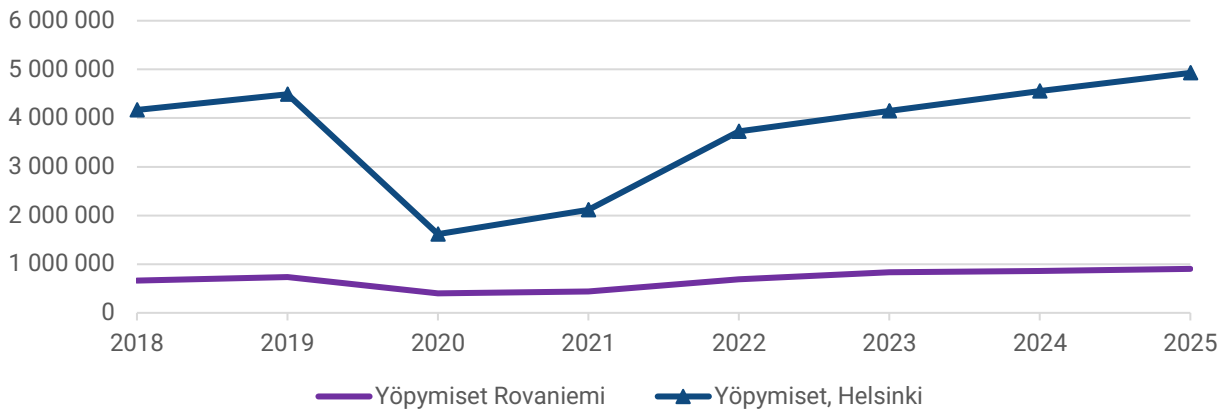
AirDNA on palvelu, joka kerää Airbnb- ja Vrbo -alustoilta julkisia tietoja lyhyt vuokrailmoitusten määriin, niiden varaustilanteeseen ja ominaisuuksiin liittyen. AirDNA arvioi varausten lukumäärää tilastollisiin estimointimenetelmiin ja ilmoitusten varauskalentereihin perustuen. AirDNA -palvelusta haettu lyhyt vuokrausilmoitusten määrä Rovaniemellä oli vuonna 2025 suurimmillaan tammikuussa, jolloin ilmoituksia oli 2842 kappaletta. Ilmoitusten makuuhuonemäärän jakauman perusteella makuuhuoneita oli tällöin yhteensä vähintään 5200 (AirDNA, 2026).

Yöpymiset Rovaniemellä, lyhytvuokrausalustat ja majoitusliikkeet



Kuvaaja 1. Lyhytvuokrankohteiden ja majoitusliikkeiden yöpymiset yhteensä Rovaniemellä 2018–2025 (Tilastokeskus/Visit Finland, 2026). Tietoja lyhytvuokrauksen osalta saatavilla vain vuoteen 2024 asti. Lyhytvuokrausaineistosta on vähennetty ne alustoilta varatut yöpymiset, jotka tapahtuvat majoitusliikkeissä, eli luvuissa ei ole päällekkäisyyttä.

Yöpymiset majoitusliikkeissä, Rovaniemi ja Helsinki

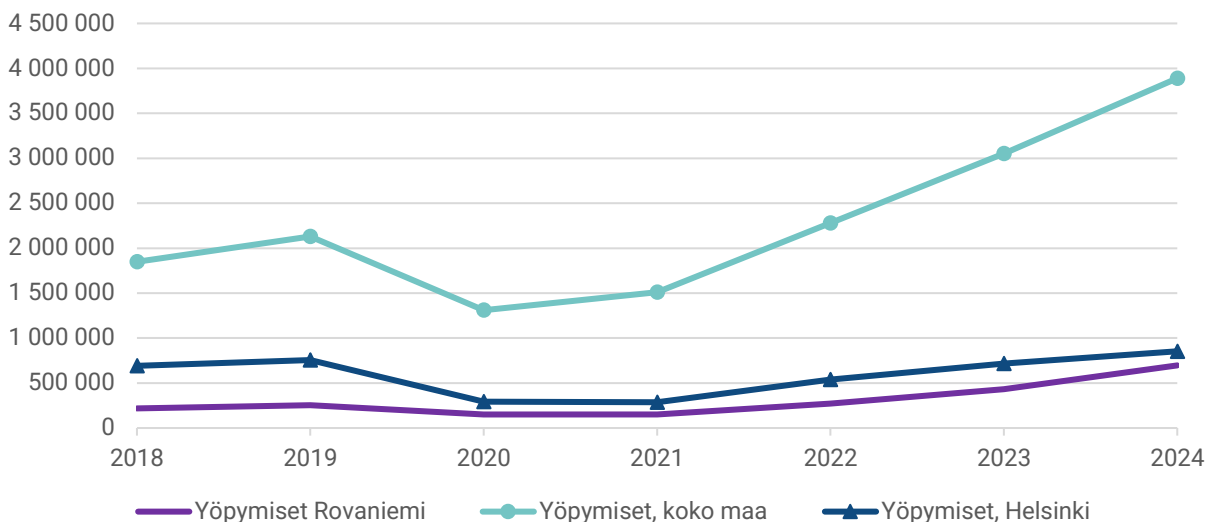


Kuvaaja 2. Majoitusliikkeiden/Rekisteröidyn majoituksen yöpymiset 2018–2025 (Tilastokeskus/Visit Finland 2026)

Taulukko 2. Lyhytvuokrauksen ja majoitusliikkeiden yöpymiset vertailukaupungeissa vuonna 2024. (Tilastokeskus/Visit Finland 2026)

Kaupunki	Lyhytvuokrayöpymiset	Majoitusliikkeiden yöpymiset	Lyhytvuokrayöpymisten osuus
Helsinki	853 425	4 552 814	15,8 %
Rovaniemi	696 293	862 285	44,7 %
Vaasa	53 301	286 237	15,7 %
Joensuu	39 799	213 732	15,7 %
Hämeenlinna	32 013	225 892	12,4 %
Kokkola	28 494	113 074	20,1 %

Lyhyt vuokrausaloilta varatut yöpymiset 2018-2024



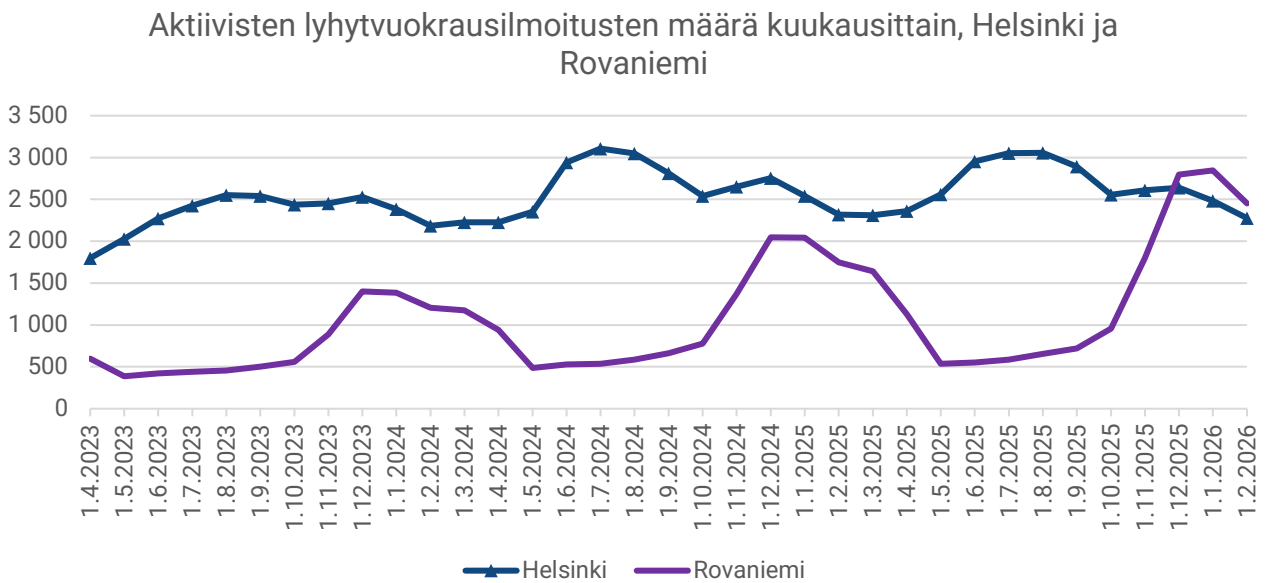
Kuvaaja 3. Lyhyt vuokrausaloilta varatut yöpymiset 2018–2024 (Tilastokeskus/Visit Finland 2026).

AirDNA -palvelu näyttää aktiiviset lyhyt vuokrausilmoitukset Airbnb ja Vrbo -palveluissa. Seuraavat tiedot perustuvat palvelusta poimituihin tietoihin maaliskuulta 2026. Koko Suomi manuaalisesti rajaamalla saadaan n. 34 000 aktiivista ilmoitusta. Rovaniemen aktiiviset ilmoitukset ovat maaliskuussa 2026 samaa kokoluokkaa Helsingin kanssa. Lyhyt vuokrauskohteiden koko on Helsingissä pienempi (78 % yhden makuuhuoneen kohteita) kuin Rovaniemellä (55 % yhden makuuhuoneen kohteita). Rovaniemen ilmoituksista vain 7 % vuokraa yksityistä huonetta ja loput koko asuntoa vuokraajan käyttöön. Helsingissä osuus on samaa suuruusluokkaa (9 %). Rovaniemen lyhyt vuokrausilmoitusten määrässä on vahvaa kausivaihtelua ja ilmoitusten määrät voivat 4–5-kertaistua sesonkiaikoihin (Kuvaaja 4). Helsingissä kysyntä on tasaisempaa ja suosituin sesonki on kesällä.

Taulukko 3. Aktiiviset ilmoitukset Airbnb- ja Vrbo-kohteista (AirDNA, 2026). Koko maan luku on approksimaatio, joka on saatu rajaamalla karttaa manuaalisesti. Poimintahetki 9.4.2026

Kunta	Aktiivisia ilmoituksia
Helsinki	2 323
Rovaniemi	2 220
Joensuu	195
Kokkola	169
Hämeenlinna	150
Vaasa	232
Koko maa	n. 34 000

Kuvaaja 4. Aktiiviset lyhyt vuokra ilmoitukset Rovaniemellä ja Helsingissä kuukausittain, 4/2023–2/2026



(AirDNA, 2026)

3.2.2 Lyhyt- ja pitkäaikaisvuokrauksen tuotot

Tässä kappaleessa arvioidaan teoriamallissa esitettyä lyhyt vuokrauksen hyötyä R_L ja pitkäaikaisvuokrauksen hyötyä R_P . AirDNA-palvelu arvioi kohteiden potentiaalisen vuotuisen liikevaihdon olettaen, että kohde on saatavilla ympäri vuoden, ja käyttää tuottoarviona kunkin kuukauden varattuna olevien ilmoitusten keskimääräistä tuottoarviota. Arvio muodostuu siitä, kuinka paljon ympäri vuotuisesti saatavilla oleva kohde voisi tuottaa, jos se saisi jokaisena kuukautena kyseisenä kuukautena varattuna olleiden kohteiden keskimääräisen liikevaihdon. Vuositason liikevaihto arvio lyhyt vuokratulle kohteelle maaliskuusta 2025 maaliskuuhun 2026 on Rovaniemellä merkittävästi suurempi (37 900 €) kuin Helsingissä (18 300 €). Rajaamalla pois yksityiset ja jaetut huoneet, summat ovat hieman suuremmat: Rovaniemellä 39 500 € ja Helsingissä 19 300 €. Yksittäisten, parhaiten tuottavien kohteiden arvioitu vuosiliikevaihto nousee Rovaniemellä jopa 400 000–500 000 euroon, kun Helsingissä parhaiten tuottavat kohteet ovat vuosiliikevaihdoltaan hieman alle 100 000 euroa. Vertailussa on huomioitava, että Rovaniemellä kysyntä ja myös tarjonta on hyvin erilaista kuin Helsingissä. Esimerkiksi kaupunkilomalle varataan todennäköisesti erilaisia kohteita kuin Rovaniemelle, jonne suuremmalta osin matkustetaan luonnon vuoksi. Rovaniemi on myös harvemmin rakennettu, ja tarjontaa esimerkiksi suurista omakotitaloista isoille seurueille on enemmän.

AirDNA:n laskemat vuosiliikevaihdot sisältävät vuokranantajan perimät siivouskulut ja ne eivät sisällä annettuja alennuksia, tai vuokranantajan maksamaa palvelumaksua. Siivouskulujen sisältyminen liikevaihtoon hankaloittaa nettotuoton arviointia. Viimeisen 12 kuukauden AirDNA:n tietojen

perusteella voidaan arvioida, että Rovaniemellä 62 % käyttöasteella ja keskimääräisellä 4 yön varauspituudella kohteissa on keskimäärin 57 varausta vuodessa (AirDNA, 2026). 150 € kertasiivous hinnalla siivous jokaisen varauksen jälkeen maksaisi 8 550 € vuodessa. Siivouskustannus voi vaihdella kohteen koon, sijainnin, varustelun ja palvelutason mukaan. Siivouskulut ovat kuitenkin todennäköisesti merkittävin yksittäinen muuttuva lisäkustannus lyhyt vuokraustoiminnassa, kun verrataan lyhyt- ja pitkäaikaisvuokrausta. Siivouskulujen lisäksi lisäkuluja muodostuu kohteittain myös kulumisesta ja isännöinnistä, mikäli se on ulkoistettu kokonaan. Mikäli hallinnointi ulkoistetaan kokonaan, kustannustaso voi olla korkeampi kuin pelkkä siivouskulu. Esimerkiksi Anoppi/Possa Oy ilmoittaa täyden isännöintipalvelun hinnaksi alkaen 652 euroa kuukaudessa per asunto ilman arvonlisäveroa, mikä vastaa 25,5 prosentin arvonlisäverolla noin 818 euroa kuukaudessa eli noin 9 816 euroa vuodessa (Anoppi/Possa Oy, 2026). Sivustolla ei täsmennetä, millä ehdoilla alkaen-hinta määräytyy. Palveluun sisältyy siivouksen lisäksi muun muassa tekstiilit, asiakaspalvelu, alustalistaukset ja dynaaminen hinnoittelu, joten hintaa voidaan pitää suuntaa antavana arviona täyden ulkoistetun lyhyt vuokraushallinnoinnin markkinahinnasta. Näin ollen omistajan päätös itse tekemisen ja ulkoistamisen välillä riippuu siitä, miten hän arvottaa oman aikansa ja vaivansa suhteessa ulkoistetun palvelun hintaan. Lyhyt vuokrauksessa omistaja vastaa myös tyypillisesti kalustuksesta ja käyttömenoista (esim. sähkö, vesi, internet), mikä heikentää suoraa vertailua pitkäaikaisvuokraukseen.

Jos käytetään ulkoistamisen markkinahintaa arviona kohteen potentiaalista nettotuottoa laskiessa, saadaan vuotuiseksi tuotoksi 29 684 euroa (liikevaihtoarvio 39 500 € – isännöintikulut 9 816 €). Tätä vuosituottoarviota voidaan verrata karkeasti vastaavan pitkäaikaisvuokra-asunnon tuottoon. Jos oletetaan, että Rovaniemellä pitkäaikaisvuokrattu asunto on keskimäärin vuokratuna 11 kuukautta vuodessa, muodostuu 50 neliön asunnon vuotuiseksi vuokratuotoksi noin 8 250 euroa ($15 \text{ €/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 \times 11 \text{ kk}$), olettaen keskineliövuokraksi n. 15 €/m^2 . Keskusta-asunnon ja yksion neliövuokra voi olla hieman korkeampi, mutta Rovaniemen postinumerotason kokonaisuudessa vuosilta 2018–2024 suurinkin keskineliövuokra pysyy alle 20 eurossa. Vertailussa oletetaan, että muut asuntoon liittyvät kulut, kuten asunnosta maksettava hoitovastike tai korkokulut, ovat samansuuruisia riippumatta asunnon käyttötarkoituksesta, jolloin ne voidaan sulkea pois vertailusta. AirDNA-palvelun laskema arvio kohteiden vuosiliikevaihdosta on teoreettinen ja olettaa, että kohde on saatavilla vuokralaisille läpi vuoden, mutta ottaa huomioon sen, että odotettu liikevaihtelu vaihtelee suuresti kausivaihtelun mukaisesti. Jo tämä yksinkertainen vertailu osoittaa, että lyhyt vuokratuotto R_L samanlaisesta asunnosta voi olla huomattavasti suurempi kuin pitkäaikaisvuokratuotto R_P . Vertailu on suuntaa antava ja tarkempaa analyysia varten tarvittaisiin kattavampia arvioita kohteiden tuotoista.

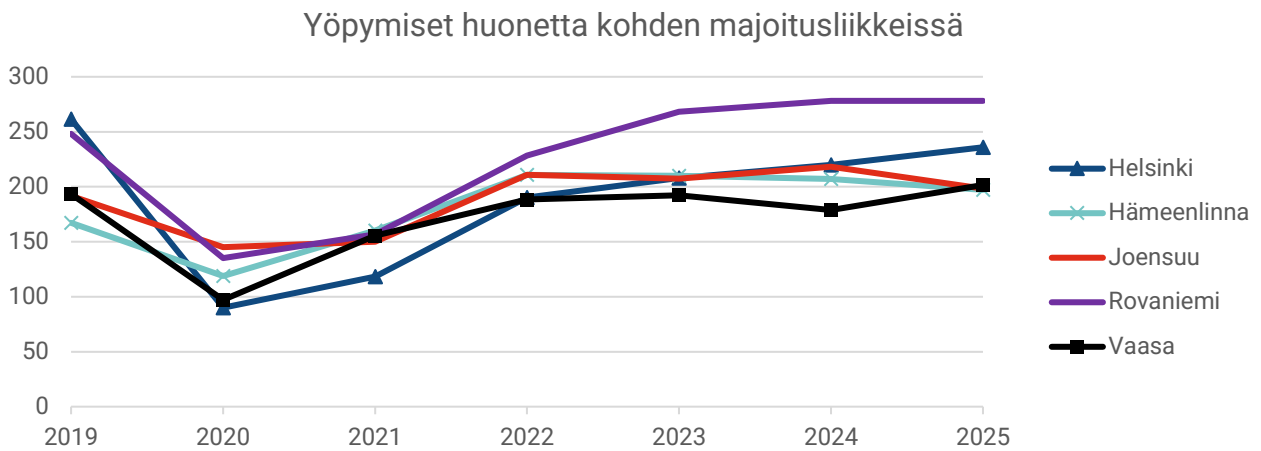
Mahdollisia syitä suurelle tuottoerolle voidaan etsiä teorian avulla. Ensinnäkin lyhyt vuokraamisen haitta b_0 , joka ei sisälly ulkoistettaviin toimenpiteisiin, saattaa olla keskimäärin niin suuri, että se kattaa erotuksen, joka on syntynyt tuoton R_L ja R_P välille. Esimerkiksi lainsäädäntö voi olla niin epäselvä, että riskiä mahdollisista uhkasakoista ei haluta ottaa. Toinen syy voi olla se, että taloyhtiöiden sääntöjen ja nykyisen lainsäädännön mahdollistama lyhyt vuokrauskohteiden määrä Rovaniemellä lähestyy sen suurinta mahdollista tämänhetkistä tasoa. Tarjonnan lisääminen markkinalla vaatisi tämän pisteen jälkeen esimerkiksi taloyhtiöiden yhtiöjärjestyksen muuttamista. Yksittäistapauksia, joissa taloyhtiöistä on muutettu useampia asuntoja kerralla lyhyt vuokraukseen, on käsitelty myös mediassa (Yle, 2025). Kolmas syy voi olla muu viive ja päätöksenteon hitaus, joka koskee asuntojen käyttötarkoitusten muutosta. Tähän voi liittyä myös irtisanomiseen liittyvät haitat, varsinkin sellaisten pitkäaikaisten vuokralaisten kohdalla, joille uuden asunnon löytyminen voi olla vaikeaa. Asuntokapasiteetin allokaatio lyhyt vuokraamiseen voi siis monesta syystä toteutua viiveellä.

3.2.3 Majoituksen tarjonta

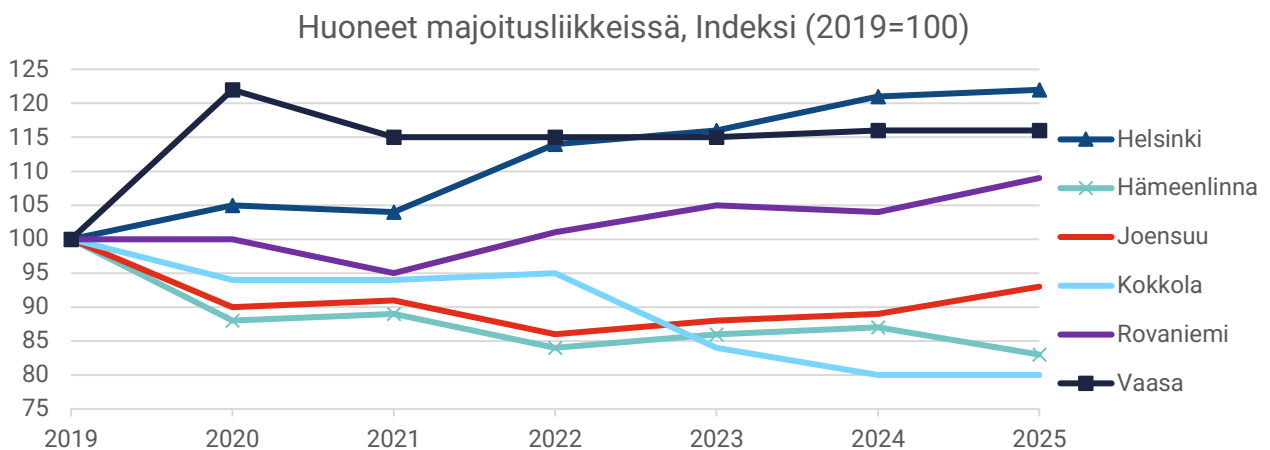
On todennäköistä, että perinteisten majoitusliikkeiden kapasiteetti korkean kysynnän alueilla ei yksinään ole vastannut riittävästi lisääntyneeseen matkailijakysyntään, ja tämä on osasyy lyhyt vuokrauksen osuuden kasvulle. Esimerkiksi Rovaniemellä majoitusliikkeiden huoneiden lukumäärä on kasvanut tarkastelujaksolla 2019–2026 vain alle 10 prosenttia (Kuvaaja 5), vaikka matkailijamäärien kehitys on merkittävästi suurempaa suhteessa verrokkikuntiin (Kuvaajat 1, 2 ja 3). Lyhyt vuokraustarjonta suhteessa majoitusliikkeiden tarjontaan on Rovaniemellä vertailukuntien suurinta vuonna 2024 (Taulukko 2). Kuvaaja 6 osoittaa, että Rovaniemen majoitusliikkeiden käyttöaste, mitattuna yöpymisten määrässä per huone, on kasvanut vuoden 2022 jälkeen merkittävästi muita kuntia suuremmaksi. AirDNA-palvelusta saatavat tiedot alustoilla olevasta majoituskapasiteetista voivat sisältää myös majoitusliikkeiden tietoja, jotka on rajattu pois Visit Finlandin aineistosta. Siksi lyhyt vuokrayöpymisiä ei suhteuteta tässä suoraan AirDNA-palvelusta haettuun kapasiteetti-tietoon. Kuvaajassa 7 tarkastellaan AirDNA:sta haettuja lyhyt vuokrauskohteiden käyttöastetilastoja kahdelta edelliseltä vuodelta Rovaniemen ja Helsingin osalta. Kuvaajasta nähdään, että käyttöaste lyhyt vuokrauskohteissa on Rovaniemellä sesonkiaikana hyvin korkea, jopa yli 85 prosenttia.

Keskimääräinen käyttöaste välillä 3/2025–3/2026 on Helsingissä ollut 65 % ja Rovaniemellä 62 %.

Kuvaaja 5. Majoitusliikkeiden huonemäärä vertailukaupungeissa (Indeksi, 2019=100) (Tilastokeskus, 2026c)

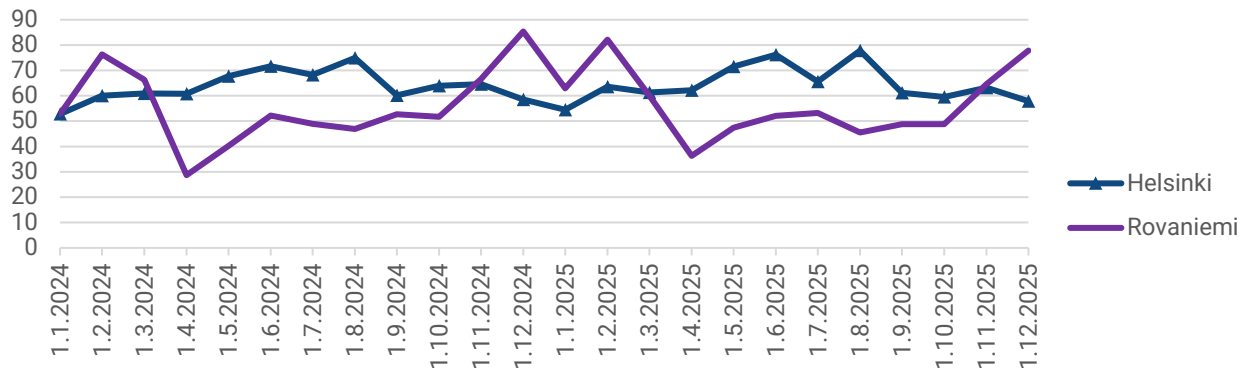


Kuvaaja 6. Yöpymiset huonetta kohden majoitusliikkeissä niissä vertailukunnissa, joista oli saatavilla yöpymis-



tietoja. Majoitusliikkeet sisältävät hotellien lisäksi mm. leirintäalueet. Tiedot on yhdistelty Tilastokeskuksen majoitustilastosta 117s (Tilastokeskus, 2026c), sekä Tilastokeskus/Visit Finlandin majoitustilastosta 116t (Tilastokeskus/Visit Finland, 2026)

Kuukausittainen käyttöaste (prosenttia), lyhyt vuokratut kohteet 2024-2025

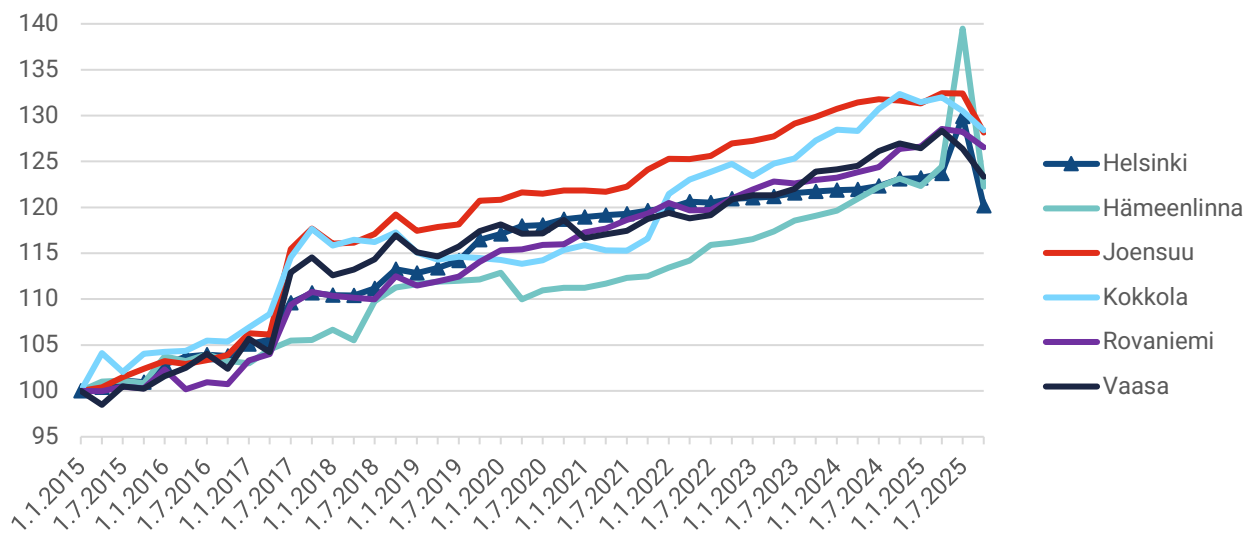


Kuvaaja 7. Käyttöasteet Rovaniemen ja Helsingin lyhyt vuokra kohteissa, jotka on varattu Airbnb tai Vrbo- alustoilta (AirDNA, 2026)

3.3 Pitkäaikaisvuokramarkkina

Tässä kappaleessa tarkastellaan vertailukaupunkien vuokratasa usean erilaisen mittarin avulla. Nimelliset vuokrat ovat nousseet tarkasteluajana koko maassa merkittävästi. Kehitys on lähellä inflaatiokehitystä, eli reaalin kasvu on pientä. Neliövuokrien kehityksestä (Kuvaaja 8) nähdään, että vaikka vuokrien kasvu Rovaniemellä ohittaa esimerkiksi Helsingin, merkittävää eroa muihin kuntiin ei tarkastelujaksolla ole. Vuokrat ovat laskeneet Rovaniemellä vuoden 2025 aikana, mutta hieman vähemmän kuin koko maassa. Samaan aikaan on rikottu ennätyksiä matkailijoiden yöpymisissä Rovaniemellä.

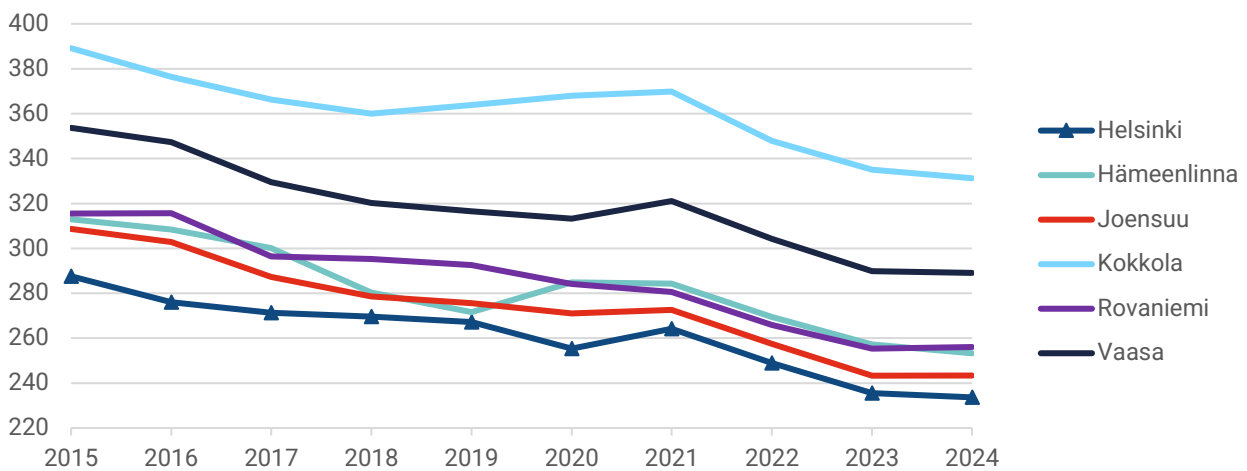
Keskineliövuokrat (€/m²) vertailukaupungeissa neljännesvuosittain, indeksi (Q1/2015=100)



Kuvaaja 8. Keskineliövuokrien kehitys vertailukaupungeissa neljännesvuosittain. Indeksi, Q1/2015=100. (Tilastokeskus, 2026d)

Kuvaaja 9 suhteuttaa vuokrat kaupunkien keskimääräiseen tulotasoon. Kuvaajan pohjalla olevassa aineistossa käytettävissä olevat vuositulot on jaettu keskineliövuokralla, joka on muutettu vuositasolle kertomalla 12:lla. Tulot suhteessa vuokraan ovat Rovaniemellä koko tarkastelujaksolla suuremmat kuin esimerkiksi Helsingissä tai Joensuussa. Myöskään kehityksessä ei ole merkittäviä eroja verrokkikuntien välillä. Esimerkiksi Hämeenlinnassa, Helsingissä ja Rovaniemellä käytettävissä oleva tulo suhteessa vuokraan on laskenut tarkastelujaksolla 2015–2024 kaikissa saman verran, noin 19 prosenttia.

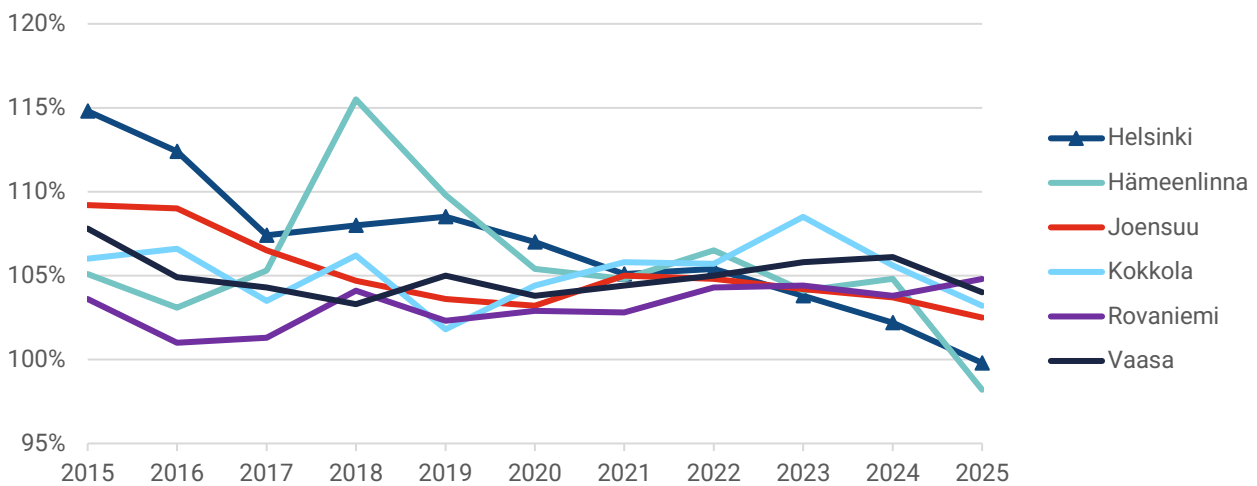
Keskim. käytettävissä oleva tulo (€) suhteessa keskineliövuokraan (€/m²) vertailukaupungeissa



Kuvaaja 9. Käytettävissä olevat tulot jaettuna keskineliövuokralla, joka on kerrottu 12 kuukaudella. Kuvaajan Y-akselia on leikattu. Käytettävissä olevat tulot on jaettu vuoden neliövuokralla, joten Y-akselilla on neliömäärä, johon tulot riittäisivät, jos ne käytettäisiin kokonaan vuokraan. Käytettävissä olevat tulot ovat summa, joka jää tuloista käteen kulutukseen tai säästöön, kun verot ja pakolliset maksut on maksettu. (Tilastokeskus, 2025b; Tilastokeskus, 2026e (118w & 11x5))

Uusien vuokrasopimusten vuokrataso voi olla tuorempi signaali vuokramarkkinan kiristymisestä tai löystymisestä, kuin koko asuntokannan keskineliövuokrat. Tilastokeskuksen keskineliövuokratilastossa määritellään uudet vuokrasuhteet sellaisiksi, jotka ovat alkaneet kuusi kuukautta tilaston julkistuksen mukaisen viiteajankohdan päättymisestä. Rovaniemellä ero uusien vuokrasopimusten vuokrien ja keskiarvon välillä on jatkanut kasvamista vuoden 2022 jälkeen, vastoin muun Suomen kehitystä (Kuvaaja 10).

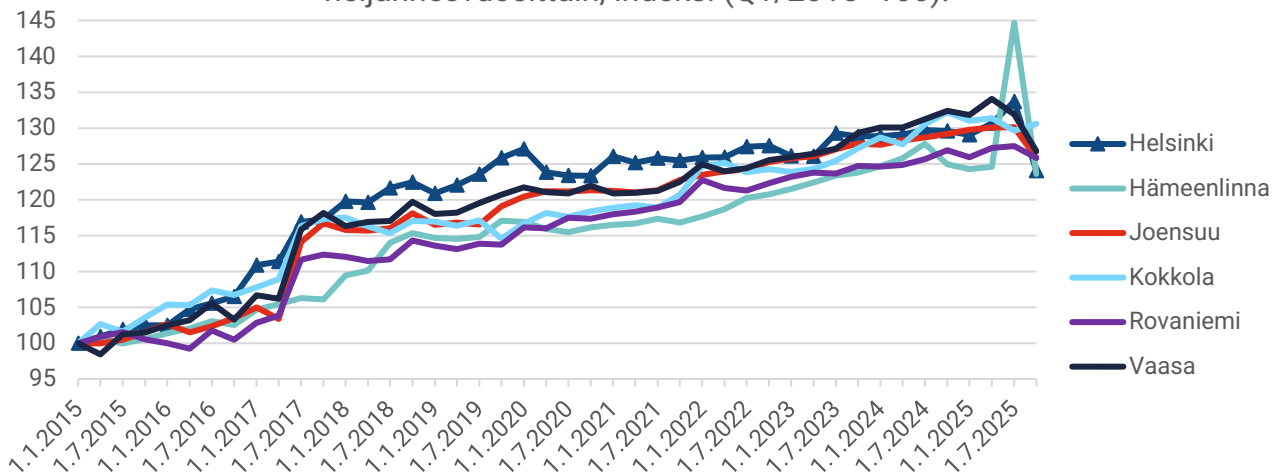
Uusien vuokrasopimusten neliövuokra (€/m²) vertailukaupungeissa suhteessa vanhoihin sopimuksiin



Kuvaaja 10. Uusien vuokrasuhteiden neliövuokrat suhteessa keskineliövuokriin. Uudella vuokrasuhteella tarkoitetaan vapaarahoitteista vuokrasuhdetta, joka on alkanut enintään kuusi kuukautta ennen tilaston julkistuksen mukaisen viiteajankohdan päättymistä (Tilastokeskus, 2026e).

Nopeasti noussut lyhyt vuokrauksen suosio ja suuri aktiivisten ilmoitusten määrä voi vaikuttaa vuokriin varsinkin lyhyellä aikavälillä voimakkaammin kaupunkien keskusta-alueilla verrattuna keskusta-alueen ulkopuolelle. Siitä syystä kuvaajassa 11 tarkastellaan vertailukaupunkien keskusta-alueiden keskineliövuokria. Myöskään keskusta-alueita tarkastellessa kehitys ei eroa Rovaniemellä merkittävästi vertailukaupungeista. Kehitys on jopa hieman hitaampaa verrattuna vertailukaupunkiin. Keskustan houkuttelevuus matkailijan näkökulmasta voi Rovaniemen tapauksessa erota esimerkiksi Helsingistä, jos nähtävyydet tai elämykset Rovaniemellä ovat pääosin keskustan ulkopuolella. AirDNA-palvelussa karttaa rajaamalla voi havaita, että valtaosa ilmoituksista on kaupungin keskustassa. Kohteiden arvioitu keskimääräinen päivätuotto Rovaniemellä nousee hieman, kun siirrytään keskustasta pois päin, kun Helsingissä se laskee, myös silloin kun kontrolloidaan vuokratun kohteen kokoa. Tarjonta lyhyt vuokra kohteista voi Rovaniemellä olla suurempi keskustassa suuremman asuntokannan vuoksi, mutta muut havainnot viittaavat siihen, että lyhyt vuokrauksen kysyntä ja tuottopotentiali eivät välttämättä ole yhtä vahvasti keskustasidonnaisia Rovaniemellä. Toisaalta neliövuokrat ovat korkeimpia keskustan alueella. Ero teorianomaisissa määritellyn lyhyt vuokraamisen tuoton R_L - b_0 ja pitkäaikaisvuokratuoton R_P välillä voi siis olla suurempi keskustan ulkopuolella. Toisin sanoen, lyhyt vuokraaminen voi Rovaniemellä olla suhteellisesti houkuttelevampaa keskustan ulkopuolella. Havainto on yhdenmukainen Brunstein ym. (2025) tutkimuksessa esitettyjen tulosten kanssa. Havainnon osalta täytyy huomioida, että se tehtiin AirDNA-palvelussa karttaa rajaamalla ja on siten suuntaa antava. Asian täsmällisempää tarkastelua varten tarvittaisiin tarkempaa postinumerotason aineistoa lyhyt vuokra kohteista ja niiden tuotosta.

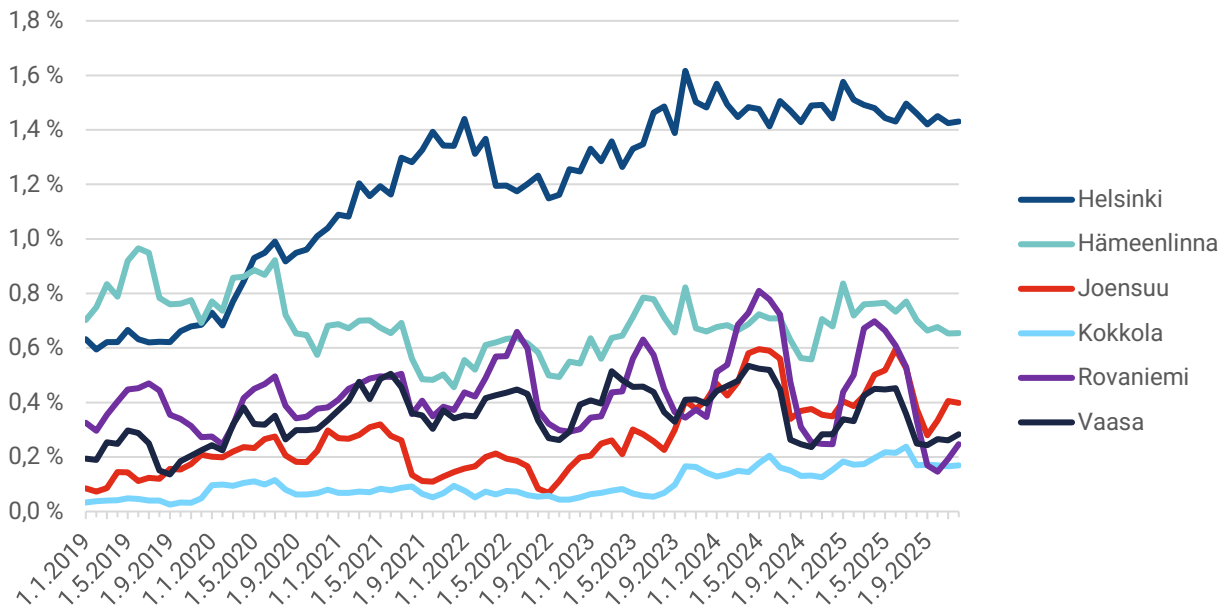
Keskineliövuokrat vertailukaupunkien keskusta-alueilla neljännesvuosittain, indeksi (Q1/2015=100).



Kuvaaja 11. Postinumerotiedolla rajattujen keskusta-alueiden keskineliövuokrat vertailukaupungeissa neljännesvuosittain (1/2015=100) (Tilastokeskus, 2026d)

Vuokratason lisäksi tulee tutkia myös sitä, mikä vuokra-asuntojen saatavuus on. Kuvaajan 12 mukaan Helsinki on kärjessä vuokrailmoitusten lukumäärässä asukaslukuun suhteutettuna. Rovaniemi ei tasoltaan erotu merkittävästi vertailukaupunkien joukosta. Useassa kaupungissa on kausivaihtelua, ja ilmoitusten määrä kasvaa kesää kohden ja laskee talvella, mutta Rovaniemellä vaihtelu on huomattavasti voimakkaampaa. Vahvan vaihtelun yksi syy voi olla asuntojen allokoituminen lyhyt vuokraukseen matkailusesongin ajaksi, ja tästä johtuva vuokra-asuntojen heikompi tarjonta. Vuoden 2023 syksystä eteenpäin ilmoitusten pohjatasossa näkyy laskeva trendi: talvisin vapaita ilmoituksia on yhä vähemmän. Vaikka pelkän kuvaajan perusteella ei voida päätellä, missä määrin laskusuunta johtuu juuri lyhyt vuokrauksesta, niin kehitys on ajallisesti yhdenmukainen lyhyt vuokrauksen nopean kasvun kanssa. Yleinen syy nähdylle vaihtelulle voi olla opintojen alkaminen syksyllä, mutta Rovaniemen lisäksi Helsinki, Vaasa ja Joensuu ovat myös yliopistokaupunkeja.

Vuokrailmoitusten määrä suhteessa asukaslukuun

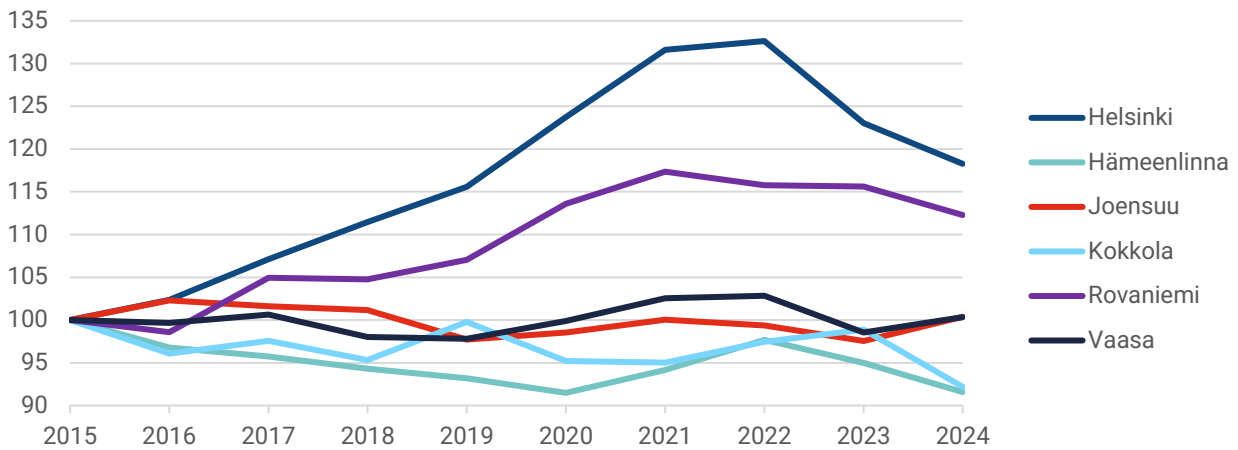


Kuvaaja 12. Pitkäaikaisvuokrailmoitukset suhteessa asukaslukuun vertailukaupungeissa kuukausitasolla 2019–2025. Aineisto on Oikotien ilmoitusaineistoon perustuva Tilastokeskuksen kokeellinen tilasto (Tilastokeskus, 2026f)

3.4 Asuntojen hinnat

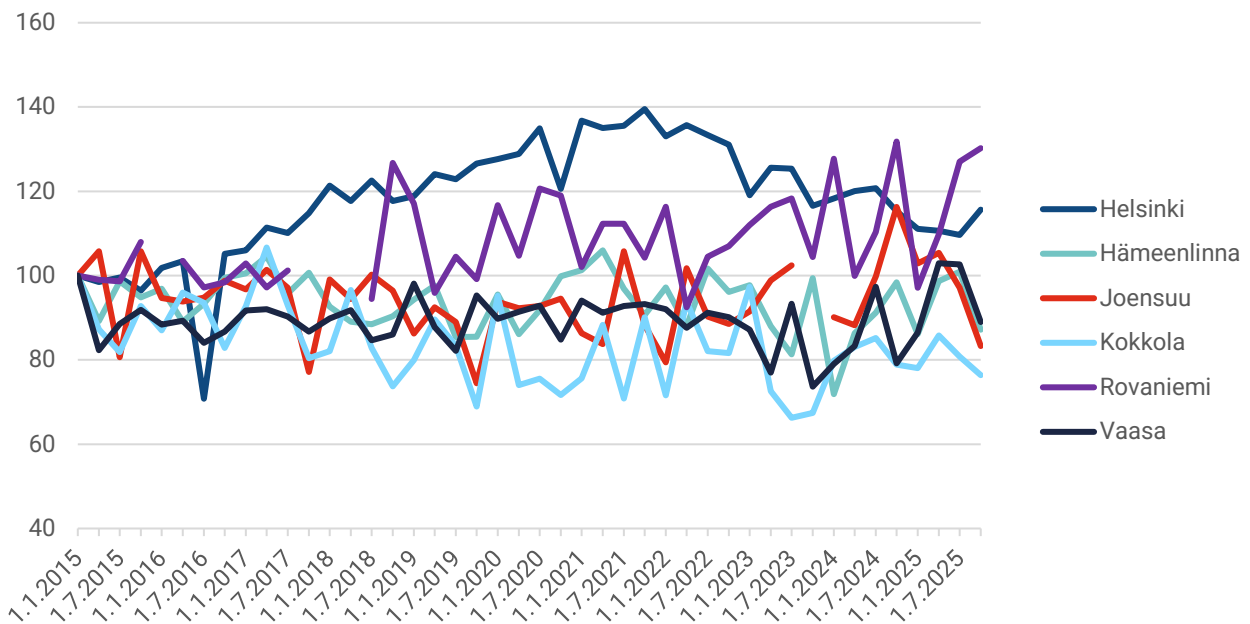
Asuntojen hinnoissa nähdään samankaltaista kasvua kuin vuokrissa (Kuvaaja 13). Helsingin (18 %) jälkeen hinnat ovat nousseet vertailukunnista toiseksi eniten Rovaniemellä (12 %). On mahdollista, että turismin kehitys ja matkailijamäärien ennätysten rikkoutuminen joka vuosi koronakriisin jälkeen on nostanut asuntojen pitkän aikavälin tuottonäkymiä ja hintoja Rovaniemellä, samalla kuin muualla Suomessa asuntojen hintakehitys on ollut hidasta mm. korkojen nousun vuoksi. Toisaalta, jos lyhytvuokraamisen kehitys olisi merkittävä osa asuntojen hinnanmuodostusta Rovaniemellä, olisi todennäköistä, että koronakriisi olisi laskenut asuntojen hintoja vuoden 2020 aikana. Rovaniemen nopea hintakehitys nähdään myös keskusta-alueita vertailemalla (Kuvaaja 14). Asuntojen neliöhinnoissa näkyy suurta vaihtelua vuosien sisällä, mikä ei noudata säännöllistä kausivaihtelua. Voi olla, että asuntokauppojen lukumäärä vaihtelee voimakkaasti, ja toisaalta otoskoko voi ajoittain olla pieni kyseisessä keskusta-alueita koskevassa tilastossa, ja pelkästään nämä tekijät aiheuttavat suuren vaihtelun keskineliöhinnassa.

Vanhan asuntokannan hinnat (€/m²) vertailukaupungeissa (Indeksi, 2015=100)



Kuvaaja 13. Vanhan asuntokannan (asuntokanta, josta rajattu pois uudiskohteet) keskineliöhinnat (€/m²) vertailukaupungeissa. Indeksi, 2015=100. (Tilastokeskus, 2025c 13mx)

Vanhan asuntokannan hinnat (€/m²) keskusta-alueiden kerrostaloyksiyöissä neljännesvuosittain (Indeksi, Q1/2015=100)



Kuvaaja 14. Vanhan asuntokannan (uudiskohteet rajattu pois) keskineliöhinnat keskusta-alueiden kerrostaloyksiyöissä neljännesvuosittain. Indeksi, Q1/2015=100. Osalta kaupungeista ei ole riittävästi havaintoja kaikilta vuosilta, jolloin aikasarja katkeaa. (Tilastokeskus, 2026g)

3.5 Rakentaminen

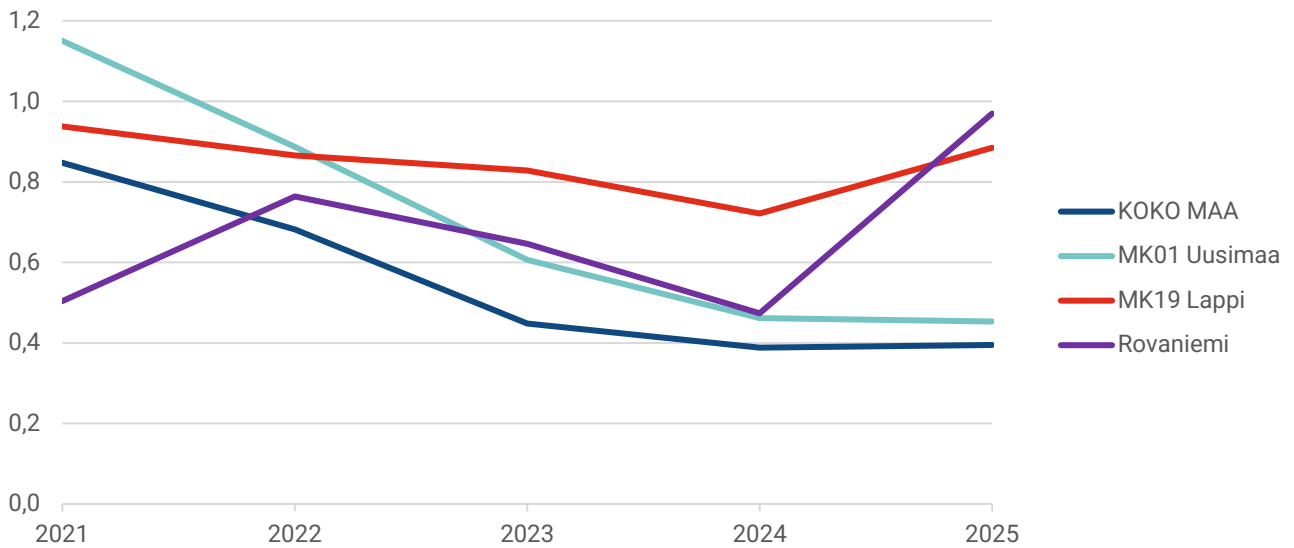
Rakentaminen lisää pidemmällä aikavälillä teoriamallissa käsiteltyä kokonaisasuntokantaa H ja toimii tarjonnan sopeutumismekanismina asuntomarkkinoilla asuntokannan uudelleenallokaation

lisäksi. Uudisrakentaminen voi lisäksi tuottaa uutta majoituskapasiteettia, jota ei käsitelty erikseen aiemmassa teoriamallissa. Näin rakentaminen voi vaikuttaa myös lyhytvuokrauksen kannattavuuteen, asuntojen käyttöön, vuokriin ja hintoihin. Onkin olennaista tarkastella, miten nopeasti ja missä määrin rakentaminen reagoi kasvaneeseen kysyntään.

Rakennuslupia, rakentamisen aloituksia ja valmistuneita rakennuksia koskevat tilastot kuvaavat eri vaiheita pitkässä prosessissa. Uudisrakentaminen reagoi kysynnän kasvuun viiveellä, sillä ennen rakentamisen alkamista tarvitaan usein kaavoitusta, suunnittelua, lupakäsittelyä, rahoituspäätöksiä ja mahdollisten valitusprosessien läpikäyntiä. Rakentamisen hitaat sopeutumismekanismit voivat siten selittää, miksi kysynnän nopea kasvu voi lyhyellä aikavälillä kiristää asunto- ja majoitusmarkkinoita, vaikka pidemmällä aikavälillä tarjonta alkaa sopeutua kasvaneeseen kysyntään.

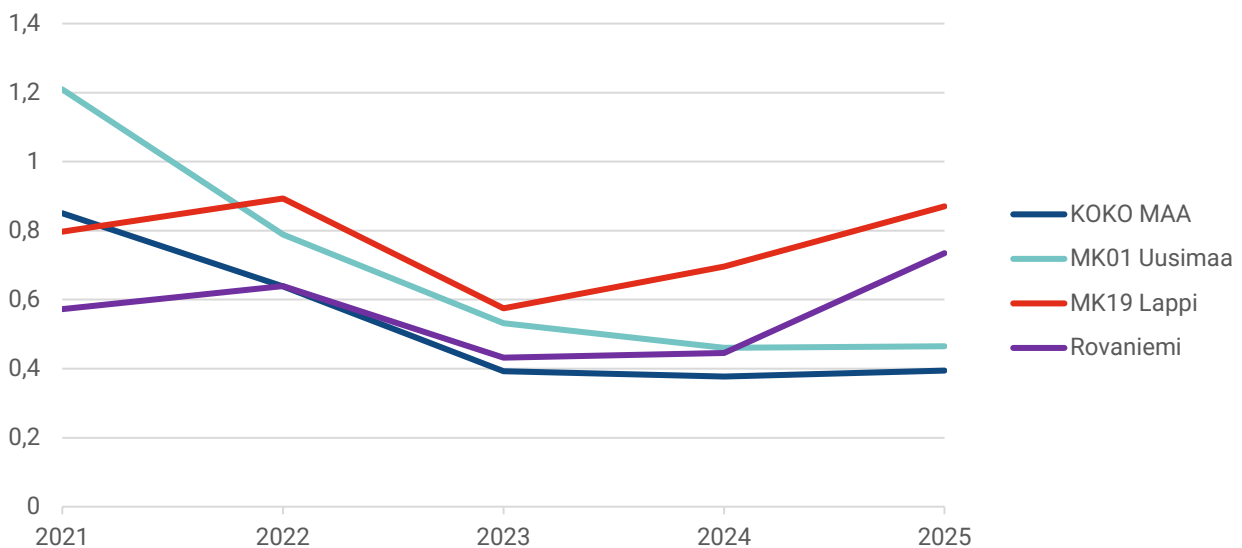
Seuraavissa kuvaajissa Rovaniemen kaupungilta saadut tiedot rakennusten ja asuntojen uudistustannosta on yhdistetty vertailukelpoisiin Tilastokeskuksen avoimiin maakuntatason tietoihin Lapista ja Uudeltamaalta. Lisäksi tietoja on koko maan tasolla. Avoimen datan puutteiden vuoksi vertailua ei voitu tehdä kaupunkitasolla. Aineistoon on rajattu vain asuinrakennukset, vapaa-ajan rakennukset ja liikerakennukset (sis. hotellit), eli se ei sisällä kaikkea rakentamista. Rajaus on tälle selvitykselle relevantti ja se sisältää merkittävän osan kaikesta rakentamisesta. Kuvaajat 15, 16 ja 17 kertovat kokonaiskuvaa rakentamisen tilasta. Tarkasteltava suure on kerrosala jaettuna alueen asukasluvulla. Rakentaminen asukasta kohden on Lapin maakunnassa noussut muuta Suomea korkeammalle tasolle, ja ylittää myös Rovaniemen kaupungin tason, lukuun ottamatta rakennuslupien tilannetta. Rovaniemellä rakentamisen volyyymi on tarkastelujakson alussa vertailualueiden pienin, mutta volyymin kehitys on tarkastelujakson nopeinta. Varsinkin viimeisen vuoden kehitys on kaikilla mittareilla nouseva.

Rakennusluvan saaneet rakennushankkeet, kerrosala (m²) per asukas

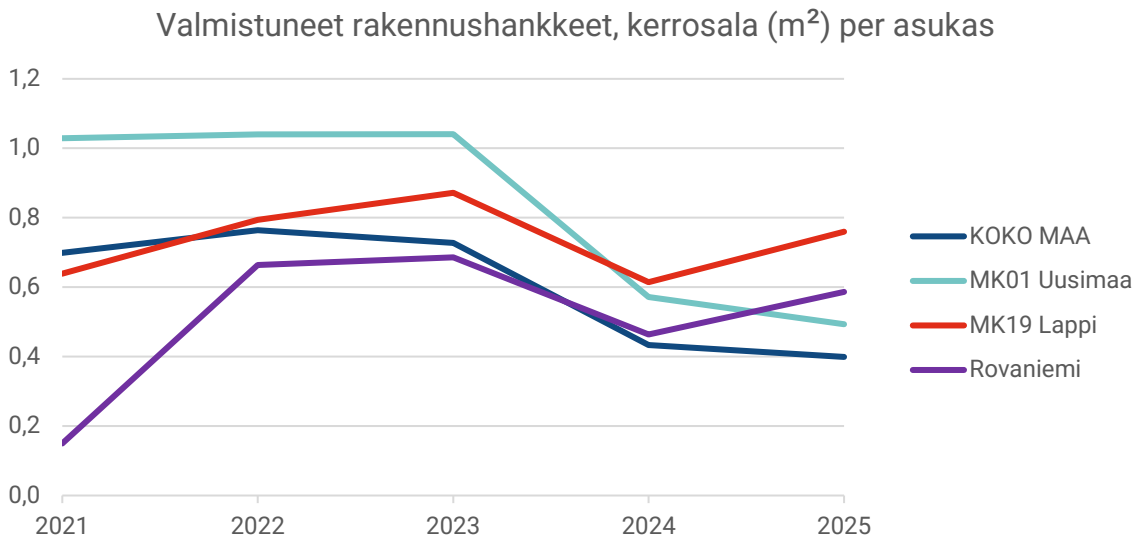


Kuvaaja 15. Rakennusluvan saanut kerrosala per asukas. Aineistossa mukana asuinrakennukset, vapaa-ajan rakennukset ja liikerakennukset (Rovaniemen kaupunki, rakennusvalvonnan yksikkö 2026; Tilastokeskus, 2026h).

Aloitettut rakennushankkeet, kerrosala (m²) per asukas

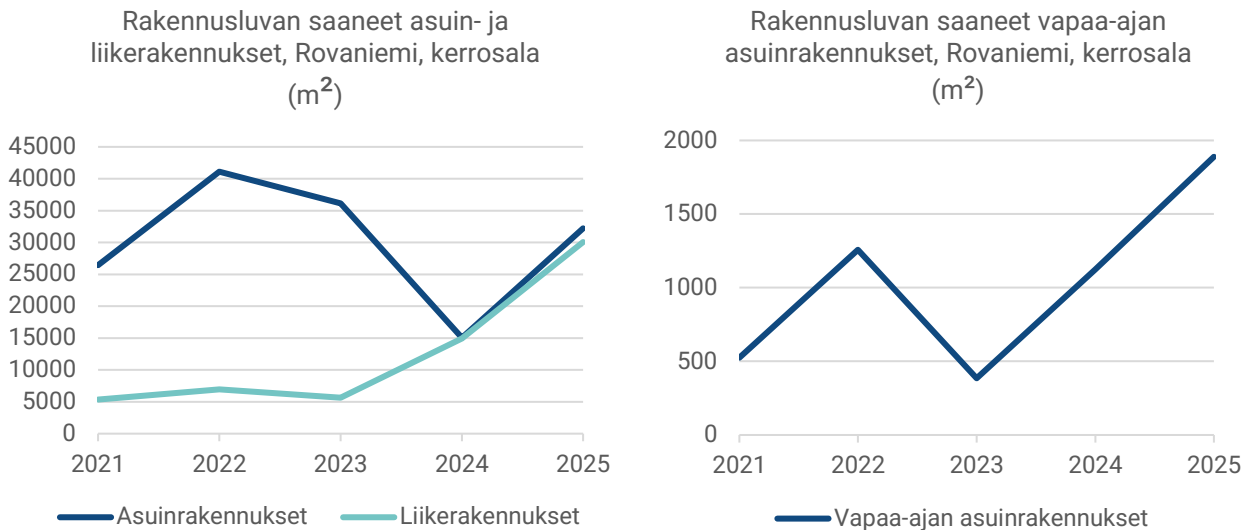


Kuvaaja 16. Aloitettut rakennushankkeet, kerrosala per asukas. Aineistossa mukana asuinrakennukset, vapaa-ajan rakennukset ja liikerakennukset (Rovaniemen kaupungin rakennusvalvonta, 2026; Tilastokeskus, 2026h).



Kuvaaja 17. Valmistuneet rakennushankkeet, kerrosala per asukas. Aineistossa mukana asuinrakennukset, vapaa-ajan rakennukset ja liikerakennukset (Rovaniemen kaupungin rakennusvalvonta, 2026; Tilastokeskus, 2026h).

Kuvaajissa 18 ja 19 tarkastellaan Rovaniemen osalta tuoreinta aineistossa olevaa signaalia rakentamisen vilkkaudesta, eli rakennusluvan saanutta kerrosalaa. Kaikissa uusissa rakennusluvista kerrosalana mitattuna on kasvua, mutta vahvin kasvu on liikerakennuksissa. Rakennusluvan saanut liikerakennusten kerrosala on kasvanut 5,6-kertaisesti tarkastelujaksolla. Liikerakennuksiin kuuluvat esimerkiksi hotellit, mutta avoimen datan tarkkuus ei mahdollista niiden tarkastelua erikseen. Majoitusliikkeiden huonemäärä oli sen sijaan kasvanut hyvin maltillisesti Rovaniemellä (kuvaaja 5), joten siinä ei vielä näy kasvaneet rakennusluvut. On todennäköistä, että myös majoitusliikkeiden huonemäärä lähtee voimakkaampaan kasvuun lähivuosina, kun rakennusluvan saaneet hankkeet valmistuvat. Vapaa-ajan rakennuksiksi luokiteltuja rakennuksia rakennetaan Rovaniemellä huomattavasti vähemmän, ja luvuissa esiintyvä vaihtelu voi olla satunnaista.

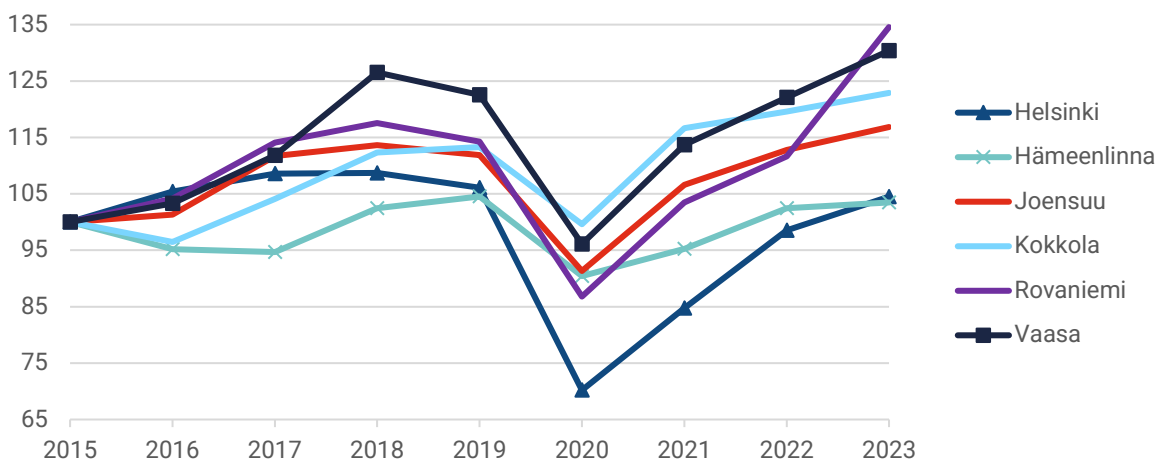


Kuvaajat 18 ja 19. Rakennusluvan saaneiden asuin-, liike-, ja vapaa-ajan asuinrakennusten kerrosala Rovaniemellä (Rovaniemen kaupungin rakennusvalvonta, 2026).

3.6 Turismin epäsuorat vaikutukset

Turismi voi vaikuttaa kaupunkeihin useiden muidenkin palveluiden kuin lyhytvuokrauksen välityksellä. Osa näistä epäsuorista vaikutuksista vaikuttaa todennäköisesti myös asuntomarkkinoihin. Esimerkiksi monet alueella työssäkäyvät tarvitsevat majoitusta työskentelysesongin ajaksi. Kuvaajasta 20 nähdään, että Rovaniemellä työssäkävien lukumäärä on kasvanut vuosien 2015–2023 välillä n. 16 % (n. 25 000 työntekijästä n. 29 000:een), joka ylittää verrokkikuntien ja koko maan kehityksen. Tiedot esitetään toimialoittain taulukossa 4. Joillain toimialoilla työssäkävien määrät ovat yli kaksinkertaistuneet, kuten majoituksen (n. 300 työntekijästä yli 600:aan) ja matkatoimistojen ja matkanjärjestämisen toimialoilla (yli 300 työntekijästä melkein 700:aan), mutta niiden kontribuutio työssäkävien kokonaismuutokseen on maltillinen (7,8 % ja 9,1 % muutoksesta). Esimerkiksi terveys- ja sosiaalipalveluiden kasvu kattaa 38,3 % työssäkävien kokonaismuutoksesta ja hallinto- ja tukipalvelutoiminta 21,9 %. Kontribuutiot on laskettu kyseisen toimialan työssäkävien lukumäärämuutoksen osuutena työssäkävien kokonaismuutoksesta.

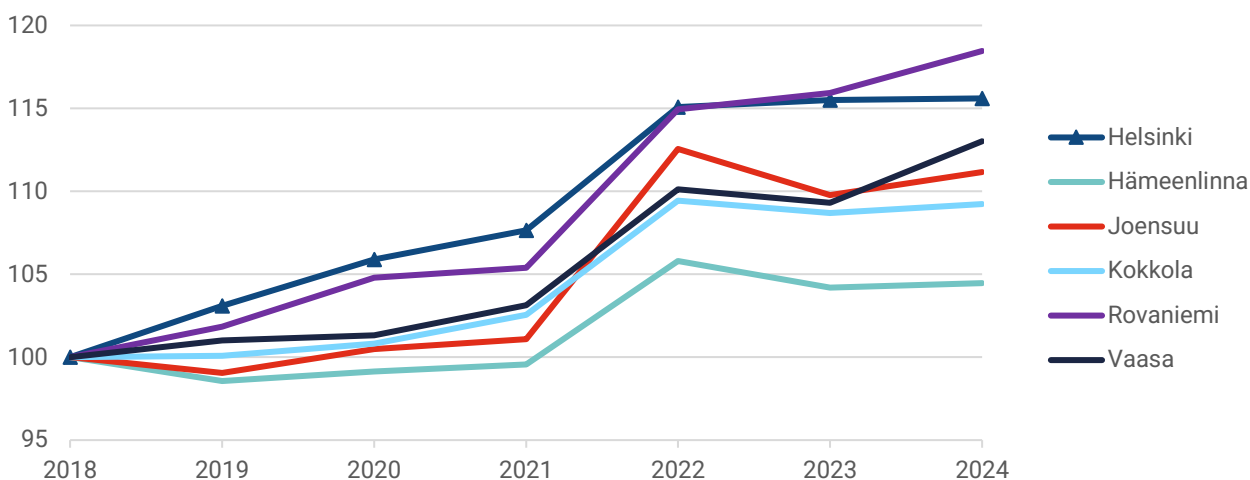
Alueella työssäkäyvät, Indeksi (2015=100)



Kuvaaja 20. Alueella työssäkäynti kaikkien toimialojen osalta 2015–2023 (Tilastokeskus, 2024a).

Myös yritysten toimipaikkojen lukumäärä on kasvanut Rovaniemellä vertailukaupungeista eniten, 18 prosenttia tarkastelujaksolla 2018–2024 (Kuvaaja 21). On mahdotonta määrittää tarkasti, kuinka paljon ja millä toimialoilla turismin vaikutus näkyy, mutta tilastojen valossa turismi ei todennäköisesti ole suurin tekijä Rovaniemen työmarkkinoiden kasvuun, suhteessa turisteista vähemmän riippuvaan työllisyyden kehitykseen esimerkiksi terveysalalla. Turismin epäsuora vaikutus asuntomarkkinoihin työllisyyden kasvun kautta on siis todennäköisesti pientä suhteessa siihen, mikä muun työllisyyskehityksen vaikutus asuntomarkkinoihin on. Tämänlainen asuntomarkkinoihin vaikuttava kehitys on vaikeaa eristää pois, kun tutkitaan lyhytvaokrauksen vaikutuksia.

Yritysten toimipaikkojen lukumäärä vertailukaupungeissa, Indeksi (2018=100)



Kuvaaja 21. Yritysten toimipaikkojen lukumääräindeksi 2018–2024 (2018=100) (Tilastokeskus, 2025d).

Taulukko 4. Alueella työssäkäyvät toimialoittain vertailukunnissa 2015–2023. Indeksi, 2015=100. Alueella työssäkäyviksi määritellään kaikki alueella työssäkäyvät, riippumatta heidän asuinpaikastaan. Työssäkäyviin luetaan vuoden viimeisellä viikolla alueella töissä olevat. Tarkasteluun on rajattu toimialoiksi Majoitus sekä matkatoimistot ja matkanjärjestäjien toiminta. Vertailukohteena mukana on myös kaikki toimialat yhteensä sekä koko maan kehitys. (Tilastokeskus, 2024a)

Kunta	Toimiala	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Helsinki	Majoitus	100	105,25	110,34	102,79	105,09	45,98	75,72	101,82	111,15
	Matkatoimistojen ja matkanjärjestäjien toiminta; varauspalvelut	100	97,09	97,09	98,78	87,31	36,85	51,15	69,27	69,57
	Toimialat yhteensä	100	102,24	104,70	107,83	109,00	104,88	109,64	112,44	113,54
Hämeenlinna	Majoitus	100	116,45	108,55	117,76	112,50	63,82	93,42	94,08	105,26
	Matkatoimistojen ja matkanjärjestäjien toiminta; varauspalvelut	100	128,57	114,29	150,00	114,29	92,86	142,86	157,14	150,00
	Toimialat yhteensä	100	99,42	99,18	100,17	100,88	98,06	100,06	101,56	101,73
Joensuu	Majoitus	100	103,64	101,82	102,18	102,55	81,82	94,18	102,91	103,64
	Matkatoimistojen ja matkanjärjestäjien toiminta; varauspalvelut	100	65,22	58,70	54,35	50,00	28,26	45,65	47,83	41,30
	Toimialat yhteensä	100	101,12	105,20	106,90	104,44	102,23	105,95	107,88	107,56
Kokkola	Majoitus	100	101,90	99,05	104,76	108,57	90,48	99,05	112,38	113,33
	Matkatoimistojen ja matkanjärjestäjien toiminta; varauspalvelut	100	115,38	92,31	115,38	130,77	76,92	115,38	130,77	153,85
	Toimialat yhteensä	100	100,20	102,96	105,55	104,84	103,63	105,16	107,63	106,96
Koko maa	Majoitus	100	101,93	106,64	106,82	107,48	66,94	91,30	104,14	105,80
	Matkatoimistojen ja matkanjärjestäjien toiminta; varauspalvelut	100	97,68	105,74	109,19	105,16	55,29	74,44	90,93	94,40
	Toimialat yhteensä	100	100,85	103,16	105,19	105,19	101,25	105,35	107,40	107,13
Rovaniemi	Majoitus	100	105,96	139,40	140,07	145,36	83,11	122,19	141,72	203,64
	Matkatoimistojen ja matkanjärjestäjien toiminta; varauspalvelut	100	115,46	153,94	174,13	196,21	81,39	162,46	201,26	215,46
	Toimialat yhteensä	100	101,30	104,71	107,69	109,17	102,15	108,78	113,84	116,01
Vaasa	Majoitus	100	108,99	125,93	107,41	105,82	57,67	69,84	75,66	86,24
	Matkatoimistojen ja matkanjärjestäjien toiminta; varauspalvelut	100	114,89	97,87	121,28	102,13	55,32	61,70	57,45	55,32
	Toimialat yhteensä	100	98,85	99,99	101,66	101,18	94,49	102,28	105,85	106,83

4 Tilastollinen analyysi

Tässä osiossa tarkastellaan tilastollisten mallien avulla lyhyt vuokraamisen yhteyttä asuntojen vuokriin ja myyntihintoihin. Analyysi on luonteeltaan kuvaileva eikä sen perusteella voida osoittaa syy-seuraussuhteita. Lyhyt vuokraamisen ja hintojen välistä yhteyttä voivat vääristää useat samanaikaiset tekijät. Erityisesti turismin kasvu lisää sekä lyhyt vuokrauskysyntää että kokonaiskysyntää alueella, mikä voi nostaa vuokria riippumatta lyhyt vuokraamisen suorasta vaikutuksesta. Lisäksi analyysiin sisältyy todennäköisesti poisjätettyjä tekijöitä, kuten alueen muu taloudellinen kehitys, jotka korreloivat sekä lyhyt vuokraamisen että vuokratason kanssa. Analyysi aloitetaan tarkastelemalla yksinkertaisinta mahdollista mallia, jossa keskineliövuokria selitetään lyhyt vuokraamisen määrällä, ilman kontrollimuuttujia. Tämän yksinkertaisen mallin tuloksia pidetään vertailukohtana malleille, joissa pyritään ottamaan huomioon useampia tekijöitä samanaikaisesti.

Seuraavien regressiomalleista piirrettyjen kuvaajien ei ole tarkoitus visualisoida jokaista havaintoa. Kaupungin ja vuoden näkyminen havaintopisteissä auttaa identifioimaan joitakin havaintoja aineistosta. Pääasiana kuvaajissa on regressiomallin laskema sinisen suoran kulmakerroin, joka on samalla mallin antama arvio lyhyt vuokrayöpymisten ja neliövuokran välillä olevasta keskimääräisestä yhteydestä. Suora on sovitettu havaintopisteisiin minimoimalla neliöidyt virheet, jotka ovat havaintopisteiden etäisyyksiä suorasta. Teknisempi regressioita koskeva materiaali on saatavilla selvityksen liiteosiossa 7.

Malleja on yhteensä 4, ja niiden regressioyhtälöt ovat seuraavaa muotoa:

$$(1) \quad \text{Neliövuokra}_{it} = \alpha + \beta Yöpymiset_{it} + \varepsilon_{it}$$

$$(2) \quad \log(\text{Neliövuokra}_{it}) = \alpha + \beta \log(Yöpymiset_{it}) + \varepsilon_{it}$$

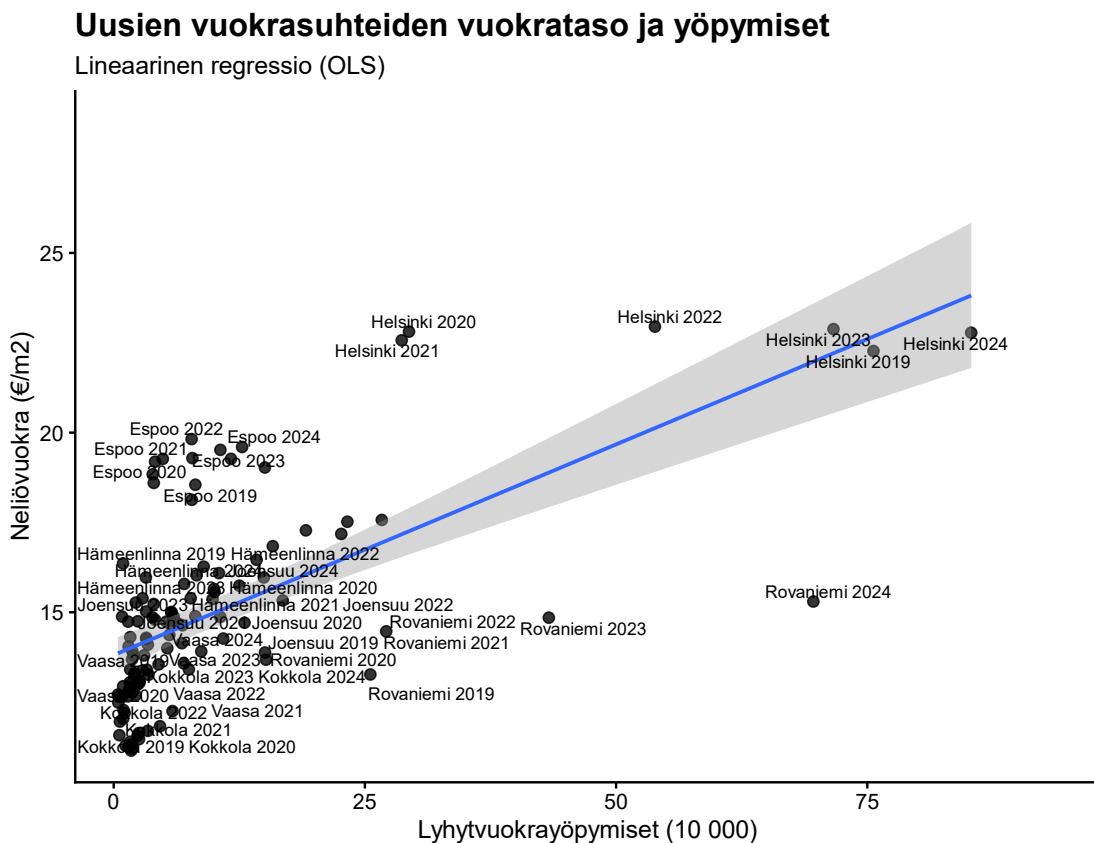
$$(3) \quad \log(\text{Neliövuokra}_{it}) = \alpha_i + \beta \log(Yöpymiset_{it}) + \varepsilon_{it}$$

$$(4) \quad \log(\text{Neliövuokra}_{it}) = \alpha_i + \gamma_t + \beta \log(Yöpymiset_{it}) + \varepsilon_{it}$$

Jokaisessa regressioyhtälössä alaindeksit i ja t viittaavat kuntaan ja vuoteen. β on havaintoihin sovitetun yhteyden kulmakerroin eli kerroin, joka kuvaa selittävän muuttujan ja neliövuokran välistä yhteyttä. Ensimmäisessä mallissa β kuvaa, kuinka monta euroa neliövuokra muuttuu, kun yöpymisten määrä kasvaa yhdellä yksiköllä. Logaritmoiduissa malleissa sekä neliövuokra että yöpymiset ovat logaritmoitu, jolloin β :tä tulkitaan joustona: se kertoo, kuinka monta prosenttia neliövuokra keskimäärin muuttuu, kun yöpymisten määrä kasvaa yhdellä prosentilla. α on vakiotermi, joka

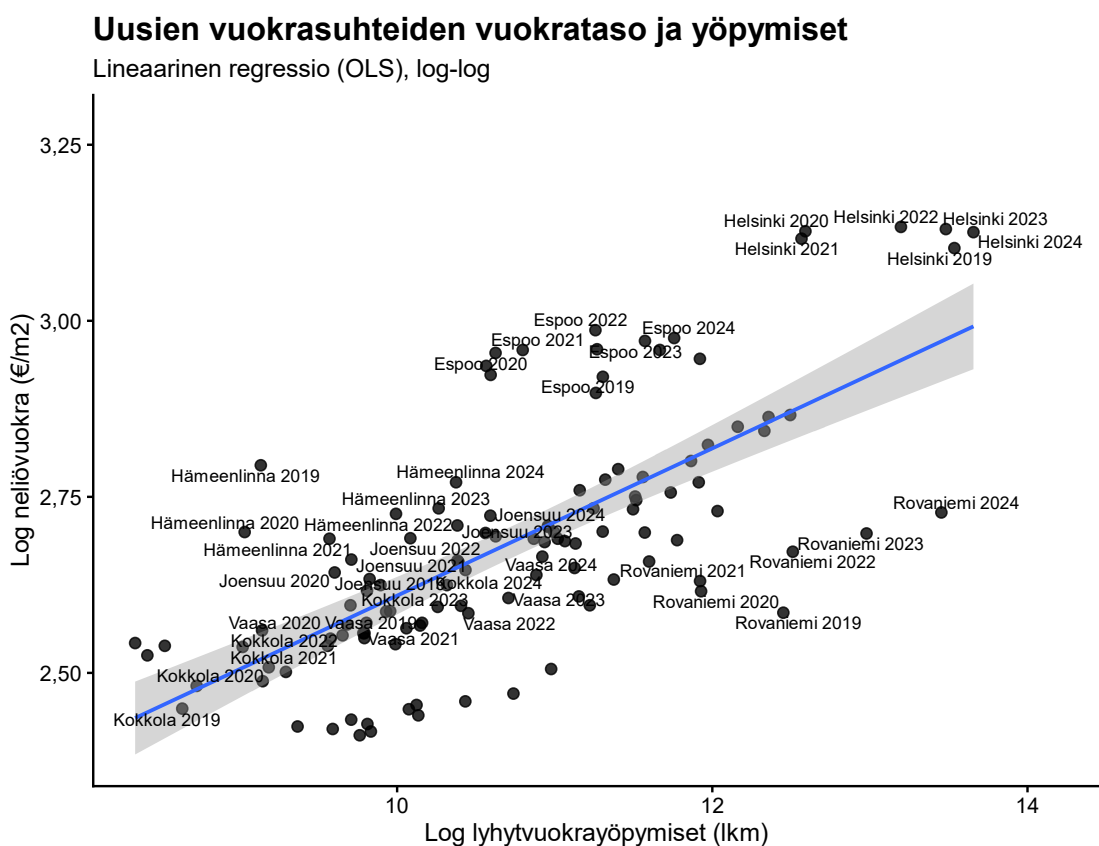
kuvaa mallin ennustamaa neliövuokran tasoa silloin, kun selittävä muuttuja saa arvon nolla. Logaritmoidussa mallissa vakiotermin suora sisällöllinen tulkinta on rajallinen, koska se viittaa tilanteeseen, jossa logaritmoitu yöpymismuuttuja on nolla eli alkuperäinen yöpymismäärä on yksi. Virhetermi ϵ_{it} sisältää mallin ulkopuolelle jäävän satunnaisvaihtelun, jota mallin sisältämät selittävät muuttujat (yöpymiset) eivät selitä. Mallissa 3 ja 4, α_i on kuntakohtainen kiinteä vaikutus, eli kunta-kohtainen vakio-termi, ja mallissa 4, γ_t on vuosikohtainen kiinteä vaikutus. Liitteet -osion taulukossa 5 on regressiomallien tulosteet.

Kuvaajassa 22 on taustalla yksinkertainen mahdollinen regressiomalli yöpymisten ja neliövuokran välillä. Kuvaajan perusteella uusien vuokrasuhteiden vuokrat ovat keskimäärin selkeästi korkeampia niissä kaupungeissa, joissa on enemmän lyhyt vuokrayöpymistä. Kuvaajan 22 regressiosuoran kulmakerroin kuvaa muuttujien välistä lineaarista yhteyttä ja vastaa sisällöllisesti korrelaatiota: se kertoo, kuinka paljon selitettävä muuttuja (neliövuokra) muuttuu keskimäärin, kun selittävä muuttuja (yöpymisten lukumäärä) kasvaa yhdellä yksiköllä. Mallin 1 estimoinnin tuloksena yöpymisten lisääntyminen 10 000:lla on yhteydessä keskimäärin 0,12 €/m² korkeampaan neliövuokraan uusien vuokrasuhteiden osalta.



Kuvaaja 22. Malli 1: Yöpymisten lukumäärän ja uusien vuokrasopimusten neliövuokrien välinen yhteys kunnissa. Kuvio perustuu lineaariseen regressiomalliin ja esittää yöpymisten ja vuokratasojen välisen raakayhteyden.

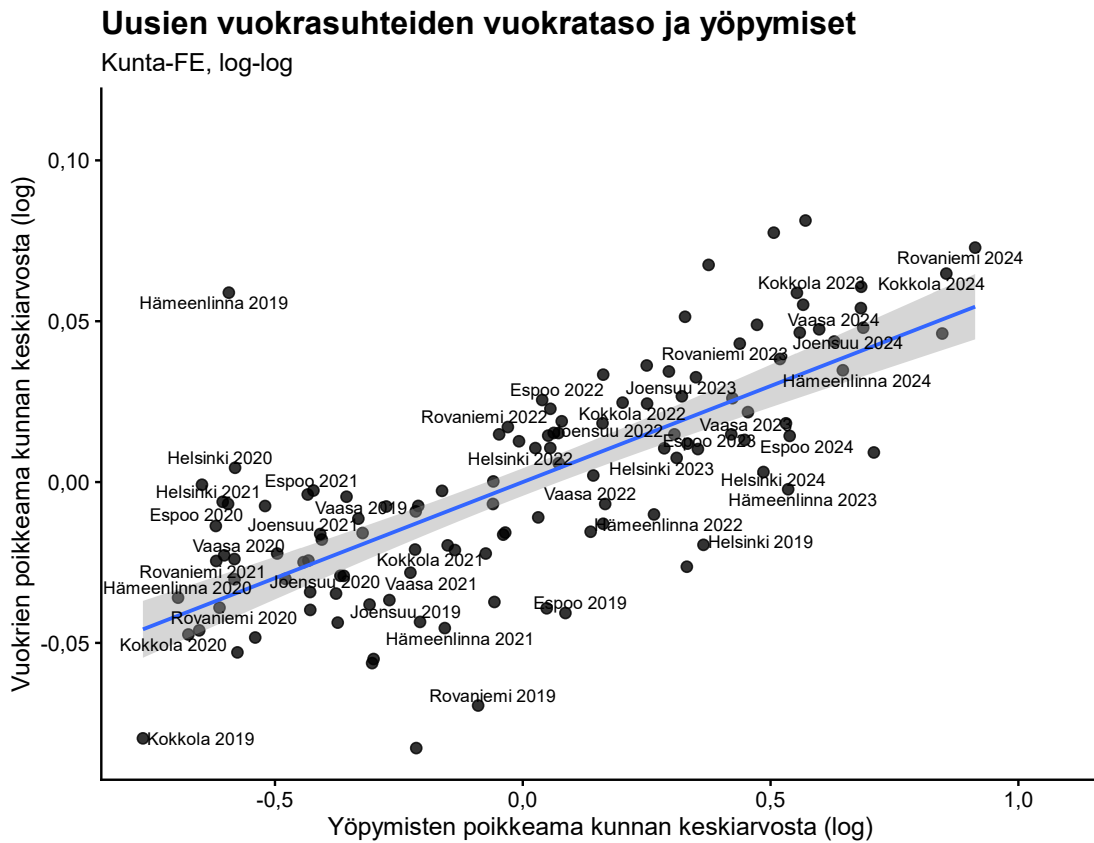
Suurissa ja elinvoimaisissa kaupungeissa, kuten Helsingissä, on sekä korkeat neliövuokrat että paljon lyhytvuokrausta. Absoluuttista vuokra- ja yöpymistasoa käyttävä malli on tällöin altis sille, että suuret kaupungit dominoivat havaintoja ja yhteys voi heijastaa pelkästään kaupunkien koeroja. Mallia voidaan parantaa siirtymällä logaritmiseen spesifikaatioon, jossa sekä neliövuokeraan että yöpymisten määrään tehdään logaritmuunnos. Tällöin mallin tulkinta muuttuu suhteelliseksi: yhteys kuvaa paljonko prosentuaalinen muutos yöpymisissä vaikuttaa prosentuaalisesti vuokriin. Kuvaajan 23 taustalla olevan mallin 2 estimoinnin tulos on seuraava: yhden prosentin kasvu lyhytvuokrayöpyymisten määrässä kasvattaa neliövuokria uusissa vuokrasuhteissa n. 0,10 %. Yhteys on tilastollisesti merkitsevä.



Kuvaaja 23. Malli 2: Yöpyymisten lukumäärän logaritmin ja uusien vuokrasopimusten neliövuokrien logaritmin välinen yhteys kunnissa. Kuvio perustuu lineaariseen regressiomalliin ja esittää yöpymisten ja vuokratasojen välisen raakayhteyden.

Pelkkä logaritmuunnos ei kuitenkaan poista kuntien välisiä pysyviä rakenteellisia eroja. Hyvin erilaisten kuntien vertailu ei siten vielä tuo lisätietoa siitä, vaikuttaako lyhytvuokraus vuokratasoon. Analyysia voidaan parantaa rajoittamalla tarkastelu yksittäisen kunnan sisälle kerrallaan, vertailemalla kunnan kunkin vuoden toteumaa sen omaan keskimääräiseen tasoon. Tätä lähestymistapaa

kutsutaan kiinteiden vaikutusten (fixed effects) menetelmäksi. Kuvaajassa 24 malliin 3 on lisätty kuntakohtaiset kiinteät vaikutukset. Yhteys yöpymisten ja neliövuokran välillä on tässä mallissa



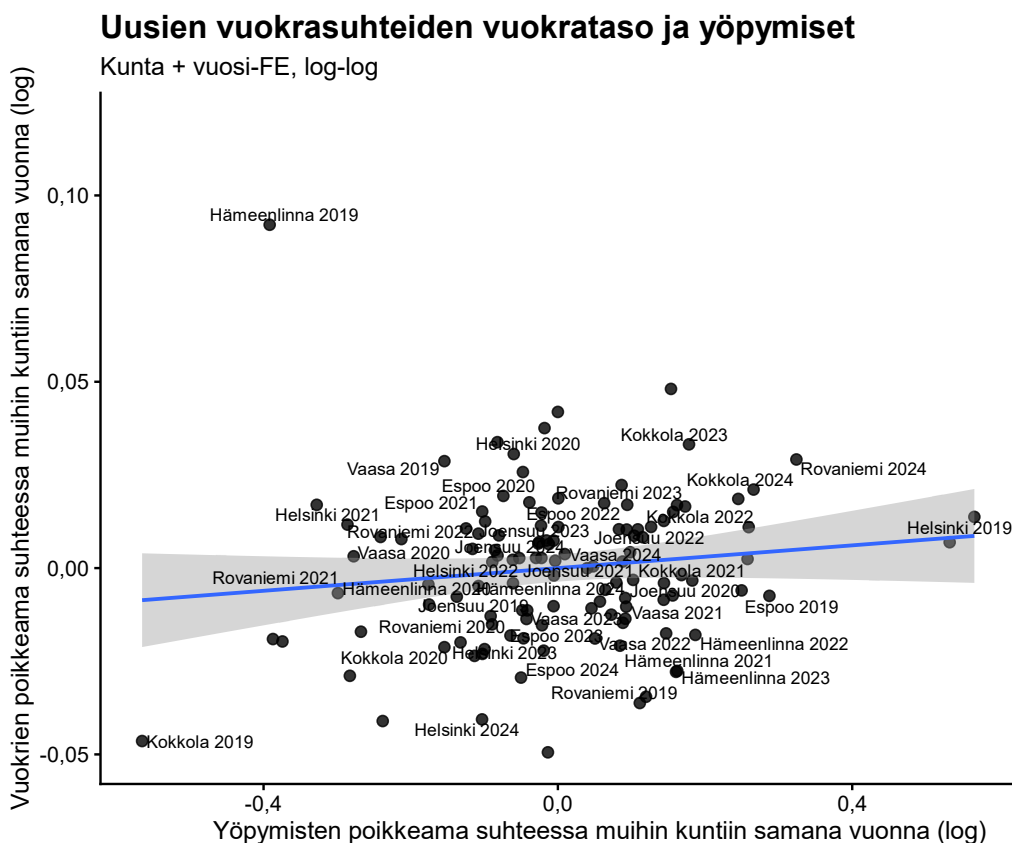
Kuvaaja 24. Malli 3: Yöpymisten lukumäärän ja neliövuokrien välinen yhteys kunnissa. Kuvio perustuu kunta-kohtaisten kiinteiden vaikutusten malliin, jossa vertailu tehdään kunnan omaan keskimääräiseen tasoon. Havainnot ovat poikkeamia, jotka on laskettu kuntien tarkastelujakson keskiarvosta, ja joille on tehty logaritmi-muunnos.

heikompi kuin aiemmassa. Tämän mallin mukaan yhden prosentin kasvu lyhytvuokrayöpymisissä kasvattaa uusien vuokrasuhteiden vuokria saman kunnan sisällä 0,06 %. Yhteys on tilastollisesti merkitsevä.

Kuntakohtaisten kiinteiden vaikutusten lisääminen ei kuitenkaan ota huomioon sitä, että esimerkiksi vuokrat nousevat inflaation seurauksena ja lyhytvuokrausmäärät kasvavat palvelun yleisen suosion myötä. Toisin sanoen muuttujilla voi olla yhteinen ajallinen trendi. Analyysia voidaan edelleen parantaa lisäämällä malliin myös vuosikohtaiset kiinteät vaikutukset.

Kuvaajassa 25 verrataan kunta–vuosi -havaintoja samanaikaisesti sekä kunnan omaan keskimääräiseen tasoon että kaikkien kuntien yhteiseen vuosittaiseen keskiarvoon. Tämä poistaa sekä kuntien pysyvät erot toistensa välillä, että kaikille kunnille yhteiset aikatrendit, kuten inflaation ja lyhytvuokruksen yleisen kasvun. Tässä logaritmisessa spesifikaatioissa kertoimen estimaatti on pieni ($\beta \approx 0,015$) eikä tilastollisesti merkitsevä. Tämä tarkoittaa, että yhden prosentin kasvu

yöpymismäärissä liittyisi keskimäärin vain noin 0,02 prosenttiin kasvuun uusien vuokrasuhteiden neliövuokrassa, mutta yhteyttä ei voida erottaa tilastollisesti nollasta. Kuvaajan 25 taustalla oleva malli 4 ei siten tarjoa näyttöä lyhytvuokrausyöpymisten ja vuokratason välisestä yhteydestä kunta-tasolla. Kiinteiden vaikutusten lisääminen pienentää aineistossa saatavilla olevaa variaatiota, jonka avulla mahdollinen vaikutus mitataan. Kunta-vuosi -mallissa variaatio kutistuu pieneksi erityisesti vuokrien osalta. Toisin sanoen vuokrien vaihtelu kutistuu pieneksi kuntien sisällä, kun kaikille kunnille yhteinen aikatrendi poistetaan.



Kuvaaja 25. Malli 4: Yöpymisten lukumäärän ja neliövuokrien välinen yhteys kunnissa. Kuvio perustuu kunta- ja vuosi-kiinteiden vaikutusten malliin, jossa havainnot esitetään poikkeamina kunnan omasta keskimääräisestä tasosta ja kyseisen vuoden yleisestä tasosta. Lisäksi luvuille on tehty logaritmuunnos.

Tässä kappaleessa käsiteltyjen mallien tulokset eivät tarkoita, ettei lyhytvuokraamisella olisi todellista yhteyttä vuokriin paikallisesti. Selvityksessä tehdyn tilastollisen analyysin prosessin tarkoituksena oli mennä korrelaatiota syvemmälle ja kokeilla kahta eri tilastollista mallia lyhytvuokrausaineistolla. Tulokset ovat laihvoja osin myös siksi, että kuntajoukko, josta oli saatavilla sekä lyhytvuokra-aineistoa että neliövuokra-aineistoa, kattaa vain 20 kuntaa ja 6 vuotta. Mallien selitysasteet (R^2) kertovat myös siitä, että lyhytvuokrayöpymiset selittävät vain vähän jäljelle jäävästä vaihtelusta neliövuokrassa, kun kiinteät vaikutukset ovat käytössä. Regressiotulokset ovat liitteenä taulukossa 5.

5 Loppupäätelmät

5.1 Yhteenveto

Selvityksessä tarkastellaan lyhytvuokrausilmiötä teoreettisesti ja analysoidaan tilastoja sen kehitykseen ja mahdollisiin vaikutuksiin liittyen. Vaikka teoreettinen tarkastelu viittaa siihen, että lyhytvuokrauksella voi olla vaikutuksia asuntomarkkinoihin useiden eri mekanismien kautta, selvityksen tilasto- ja tilastollisen analyysin osiossa ei saatu vahvaa näyttöä merkittävästä vaikutuksesta lyhytvuokrayöpymisten määrään ja neliövuokrien tai asuntojen hintojen välillä kuntatasolla. Tilastollisessa analyysissä lyhytvuokrayöpymisten ja neliövuokran välillä havaittiin positiivinen yhteys yksinkertaisemmissa malleissa, mutta yhteys heikkeni eikä ollut tilastollisesti merkitsevä, kun mallissa kontrolloitiin samanaikaisesti kuntakohtaisia ja vuosikohtaisia kiinteitä vaikutuksia.

Syy-seuraussuhteiden arviointi lyhytvuokrauksen vaikutuksista edellyttää kvasikokeellista tutkimusasetelmaa, jossa muodostetaan mahdollisimman vertailukelpoiset kontrolli- ja koeryhmät, joiden lopputulemia verrataan keskenään. Asetelman uskottavuus edellyttää myös sitä, että havainnot jakautuisivat näihin ryhmiin mahdollisimman satunnaisesti. Selvityksen tekohetkellä tällaisia asetelmia ei ollut Suomen osalta tarjolla, joten selvityksessä tehty analyysi on kuvailevaa. Analyysia vaikeuttaa myös se, että lyhytvuokrauksen yleistymisen ei ole tapahtunut yhtäkkisenä shokkina, vaan se on kehittynyt asteittain. Tämän vuoksi ei voida tarkastella esimerkiksi selkeitä ennen- ja jälkeen-jaksoja, mikä heikentää tiettyjen kvasikokeellisten asetelmien muodostamista. Asteittainen kehitys tarkoittaa myös, että moni muu asia muuttuu samaan aikaan lyhytvuokrausilmiön kanssa.

Kuvailevan analyysin ja tilastollisten tarkastelujen pohjalta voidaan kuitenkin sanoa, että lyhytvuokraaminen ei näytä aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia vuokriin, asuntojen hintoihin tai vuokra-asuntojen saatavuuteen koko kaupunkien tasolla. Jo yksittäistapaukset niistä tilanteista, kun asuntoja tai taloyhtiöitä allokoituu Rovaniemellä kokonaan lyhytvuokraamiseen, kiinnittävät ymmärrettävästi suurta huomiota. Tilastoista ei kuitenkaan havaita tämän kaltaista ilmiötä, sillä Rovaniemen asuntokanta ja myös vuokrattujen asuntojen osuus siitä ovat kasvaneet viime vuosina. Myöskään kuusi vuotta ja 20 kuntaa kattavien regressiomallien tulokset eivät näytä suuria muutoksia lyhyellä aikavälillä. On myös huomioitava, että selvityksessä tehty pääosin kuntatasolla oleva analyysi voi peittää alleen paikallisia, esimerkiksi taloyhtiö- tai aluekohtaisia vaikutuksia. Vaikutukset vuokra-asuntojen saatavuuteen tai paikallisten asukkaiden elämään voivat olla merkittäviä mikrotasolla, vaikka ne eivät näkyisi koko kunnan keskiarvoissa tai tässä selvityksessä tarkastelluissa indikaattoreissa.

5.2 Lisätutkimuksen tarve

Jatkossa, kun lyhyt vuokrauksesta tarjolla olevan aineiston määrä kasvaa, ilmiön tutkiminen tilastollisten mallien avulla helpottuu. On myös mahdollista, että kvasikokeellisia tutkimusasetelmia ilmenee esimerkiksi interventioiden tai sääntelyn tuloksena. Esimerkkejä tällaisista asetelmista olisivat alueittaiset tai rakennuskohtaiset erot lyhyt vuokraamisen sääntelyssä. Jos analyysissä voitaisiin verrata keskenään mahdollisimman samankaltaisia kohteita tai alueita, joista osassa lyhyt vuokraus on sääntelyn vuoksi kiellettyä tai tulee kielletyksi tietyinä ajankohtana, olisi mahdollista hyödyntää ekonometrisia menetelmiä kausaalivaikutuksen arvioimiseksi. Tällainen asetelma voisi tuottaa uskottavamman arvion lyhyt vuokrauksen syy-seuraussuhteesta vuokratasoon, ainakin paikallisesti ja mahdollisesti myös laajemmassa kontekstissa. Monet viime vuotta koskevat tuoreimmat tilastot, kuten matkustajamääräennätykset, uusien vuokrasopimusten vuokrat ja rakentamisen mittarit, viittaavat siihen, että Rovaniemi on muihin kuntiin verrattuna muutosvaiheessa. On mahdollista, että muutoksia on parhaillaan tapahtumassa, mutta niitä ei vielä voi havaita tilastoista. Lisätutkimusta tarvitaan sen arvioimiseksi, missä määrin viime vuosien muutokset liittyvät lyhyt vuokraukseen suhteessa muihin asuntomarkkinoihin vaikuttaviin tekijöihin.

6 Liitteet

Taulukko 5. Regressiomallien tulosteet

	Malli 1: tasot	Malli 2: log-log	Malli 3: kunta-FE	Malli 4: kunta+vuosi-FE
Vakio	13.8100*** (0.4770)	1.5642*** (0.2670)		
Lyhytvuokrayöpymiset (10 000)	0.1172*** (0.0288)			
Log lyhytvuokrayöpymi- set		0.1046*** (0.0257)	0.0597*** (0.0089)	0.0152 (0.0222)
Num.Obs.	120	120	120	120
R2	0.402	0.491	0.981	0.987
R2 Adj.	0.397	0.487	0.978	0.983
R2 Within			0.538	0.017
R2 Within Adj.			0.533	0.006
FE: Alue			X	X
FE: Vuosi				X

+ p < 0.1, * p < 0.05, ** p < 0.01, *** p < 0.001
Vakiovirheet on klusteroitu kuntatasolla

Lähdeluettelo

AirDNA. (2026). Short-term rental data (active listings, ADR, occupancy; Helsinki and Rovaniemi, 2023–2026). MarketMinder database. Tiedot haettu huhtikuu 20., 2026, osoitteesta <https://www.airdna.co>

Anoppi. (2026). Palvelut majoittajille. Possa Oy. Viitattu 4.5.2026, osoitteesta <https://www.anoppi.com/palvelut/>

Brunstein, D., Casamatta, G., & Giannoni, S. (2025). Using machine learning to estimate the heterogeneous impact of Airbnb on house prices: Evidence from Corsica. *Journal of Housing Economics*, 67, 102044. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2025.102044>

Calder-Wang, S. (2022). The distributional impact of the sharing economy: Evidence from New York City (Working Paper No. 841). Samuel Zell and Robert Lurie Real Estate Center, Wharton School, University of Pennsylvania.

Duso, T., Michelsen, C., Schaefer, M., & Tran, K. D. (2024). Airbnb and rental markets: Evidence from Berlin. *Regional Science and Urban Economics*, 106, 104007. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2024.104007>

Freie und Hansestadt Hamburg. (n.d.). Apply for a housing protection number and edit the occupancy notification. Hamburg.com. Retrieved April 15, 2026, from <https://www.hamburg.com/pub-licservice/info/111112813/>

Garcia-López, M. À., Jofre-Monseny, J., Martínez Mazza, R., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Environmental Economics and Management*, 104, 102364. <https://doi.org/10.1016/j.jeem.2020.102364>

Rovaniemen kaupunki, Rakennusvalvonnan yksikkö. (2026). Rakennuslupa- ja rakentamisaineisto 2020–2025 (toimitettu kirjoittajalle) [Julkaisematon aineisto].

Tilastokeskus. (2018). Asunnot ja asuinolot, PxWeb-taulukko statfinpas_asas_pxt_006_201700 [tietokanta-
taulukko]. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin_Passiivi/StatFin_Passiivi_asas/statfin-pas_asas_pxt_006_201700.px/

Tilastokeskus. (2024a). Alueella työssäkäyvät (työpaikat) alueen, toimialan (TOL 2008), sukupuolen ja vuoden mukaan, 2007–2023 [PxWeb-
taulukko 115h]. StatFin, Työssäkäynti. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_tyokay/statfin_tyokay_pxt_115h.px/

Tilastokeskus. (2025a). Asuntokunnat ja asuntoväestö hallintaperusteen, talotyyppin ja huoneluvun mukaan, 2005–2024 [PxWeb-
taulukko 115y]. StatFin arkistokanta, Asunnot ja asuinolot. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin_Passiivi/StatFin_Passiivi_asas/statfin-pas_asas_pxt_115y_2024.px/

Tilastokeskus. (2025b). Asuntokuntien tulot ja tulojen rakenne alueittain, 1995–2024 [PxWeb-tilauskoodi 118w]. StatFin, Tulonjakotilasto. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_tjt/statfin_tjt_pxt_118w.px/

Tilastokeskus. (2025c). Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät kunnittain, vuosittain, 2006–2024 [PxWeb-tilauskoodi 13mx]. StatFin, Osakeasuntojen hinnat. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13mx.px/

Tilastokeskus. (2025d). Yritysten toimipaikat kunnittain, 2018–2024 [PxWeb-tilauskoodi 13wz]. StatFin, Alueellinen yritystoimintatilasto. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_alyr/statfin_alyr_pxt_13wz.px/

Tilastokeskus. (2026a). Väestö 31.12. alueittain, PxWeb-tilauskoodi statfin_vaerak_pxt_11re. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vaerak/statfin_vaerak_pxt_11re.px/

Tilastokeskus. (2026b). Asunnot talotyyppin, käytössäolon ja rakennusvuoden mukaan, 2026. PxWeb-tilauskoodi. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin_Passiivi/StatFin_Passiivi_asas/statfin_pas_asas_pxt_116f_2024.px/

Tilastokeskus. (2026c). Majoitusliikkeiden kapasiteetti kunnittain, PxWeb-tilauskoodi statfin_matk_pxt_117s. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_matk/statfin_matk_pxt_117s.px/

Tilastokeskus. (2026d). Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokrat postinumeroalueittain, 2015Q1–2025Q4 [PxWeb-tilauskoodi 13eb]. StatFin, Asuntojen vuokrat. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asvu/statfin_asvu_pxt_13eb.px/

Tilastokeskus. (2026e). Vuokraindexi (2015=100) ja keskineliövuokrat, vuosittaiset tiedot, 2015–2025 [PxWeb-tilauskoodi 11x5]. StatFin, Asuntojen vuokrat. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_asvu/statfin_asvu_pxt_11x5.px/

Tilastokeskus. (2026f). Vuokrailmoitusten lukumäärät ja markkinointiajat alueittain kerrostaloasunnoista, kuukausittain, 2019M01–2025M12 [PxWeb-tilauskoodi 12sq]. Kokeelliset tilastot, Asuntojen myynti- ja vuokrailmoitukset. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/Kokeelliset_tilastot/Kokeelliset_tilastot_ilmo/koeti_ilmo_pxt_12sq.fi.px/

Tilastokeskus. (2026g). Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat ja kauppojen lukumäärät postinumeroalueittain, neljännesvuosittain, 2009Q1–2025Q4 [PxWeb-tilauskoodi 13mt]. StatFin, Osakeasuntojen hinnat. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_ashi/statfin_ashi_pxt_13mt.px/

Tilastokeskus. (2026h). Rakennusten ja asuntojen uudistuotanto, 1995M01–2026M02 [PxWeb-tilauskoodi 156f]. StatFin, Rakennuskanta ja uudistuotanto. https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_raku/statfin_raku_pxt_156f.px/

Tilastokeskus. (2026i). *Tunnuslukuja väestöstä muuttujina alue, tiedot ja vuosi* [PxWeb-taulukko 11ra]. StatFin, Väestörakenne. Viitattu 7.5.2026, osoitteesta https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/StatFin/StatFin_vaerak/statfin_vaerak_pxt_11ra.px/

Visit Finland / Tilastokeskus. (2026). Kansainvälisten alustojen kautta varattu lyhytaikainen majoittuminen Suomessa kunnittain ja vuosittain, 2018–2024 [PxWeb-taulukko 14jx]. Visit Finland, Lyhytaikainen majoitus alustojen kautta. https://visitfinland.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/VisitFinland/VisitFinland_Alustat/visitfinland_matk_pxt_14jx.px/

Visitory. (2026). Rovaniemi: matkailun tunnusluvut ja kehitys. Saatavilla: <https://www.visitory.io/fi/public/rovanieni/2025-01/2025-12/>

Yle. (2025, 26. marraskuuta). Rovaniemen vuokra-asunnot katoavat turistien käyttöön. <https://yle.fi/a/74-20195764>

Yle. (2026, 5. helmikuuta). Lappi porskutti joulukuussa Uudenmaan ohi – matkailijoiden yöpymisiä kirjattiin viime vuonna ennätysmäärä. <https://yle.fi/a/74-20208432>

VALTIOKONTTORIN JULKAISUJA | TIEDOLLA JOHTAMINEN 2/2026

Lyhyt vuokrauksen vaikutukset asuntomarkkinoihin

Selvityksen loppuraportti

Valtiokonttori

Julkaisija: Valtiokonttori

ISSN: 2489-4761

Sörnäisten rantatie 13, Helsinki | PL 14, 00054 VALTIOKONTTORI

Puh. 0295 50 2000, Faksi 0295 50 3333, valtiokonttori.fi

Valtiokonttori
Statskontoret
State Treasury