

ASUNTOJEN VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2016



Töölö

Valokuva: Netta Mäki

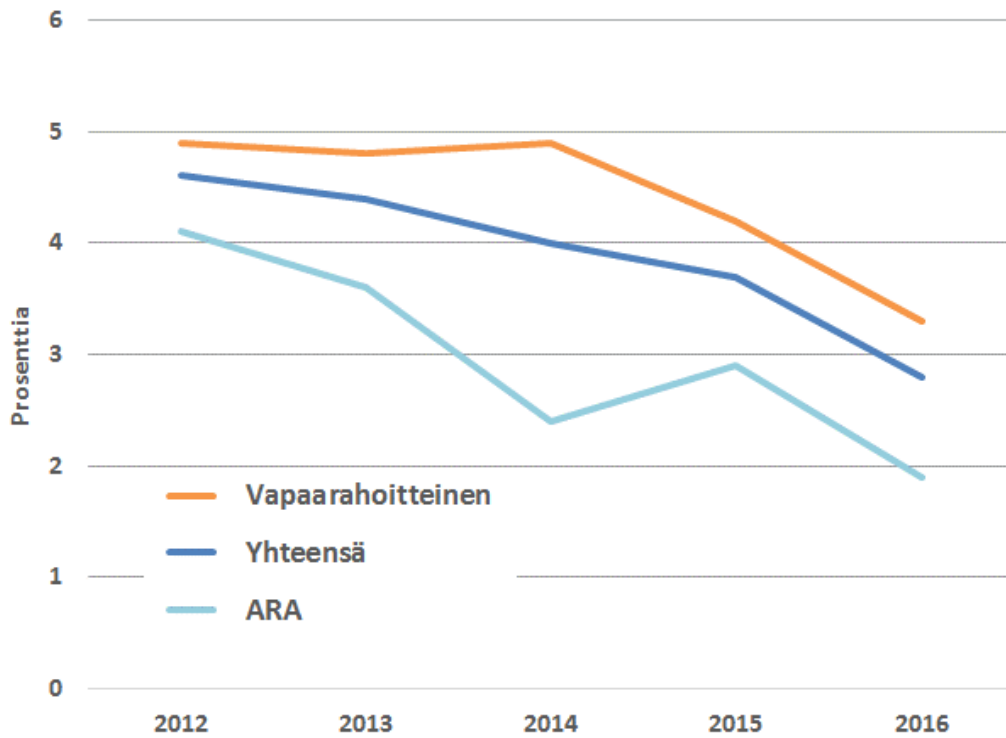
Asuntojen vuokrien nousu hidastunut, kasvua silti 2,8 prosenttia vuonna 2016

Tilastokeskuksen tietojen mukaan asuntojen vuokrat nousivat Helsingissä vuonna 2016 edelliseen vuoteen verrattuna 2,8 prosenttia, kun vuonna 2015 vuokrien nousu oli 3,7 prosenttia ja sitä edellisenä vuonna 4,0 prosenttia. Vuokrien nousuvauhti on siis hidastunut. Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat nousivat 3,3 prosenttia ja ARA -vuokra-asuntojen 1,9 prosenttia. Vaparaohitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden vuokrien vuosinousu puolestaan oli 1,2 prosenttia.

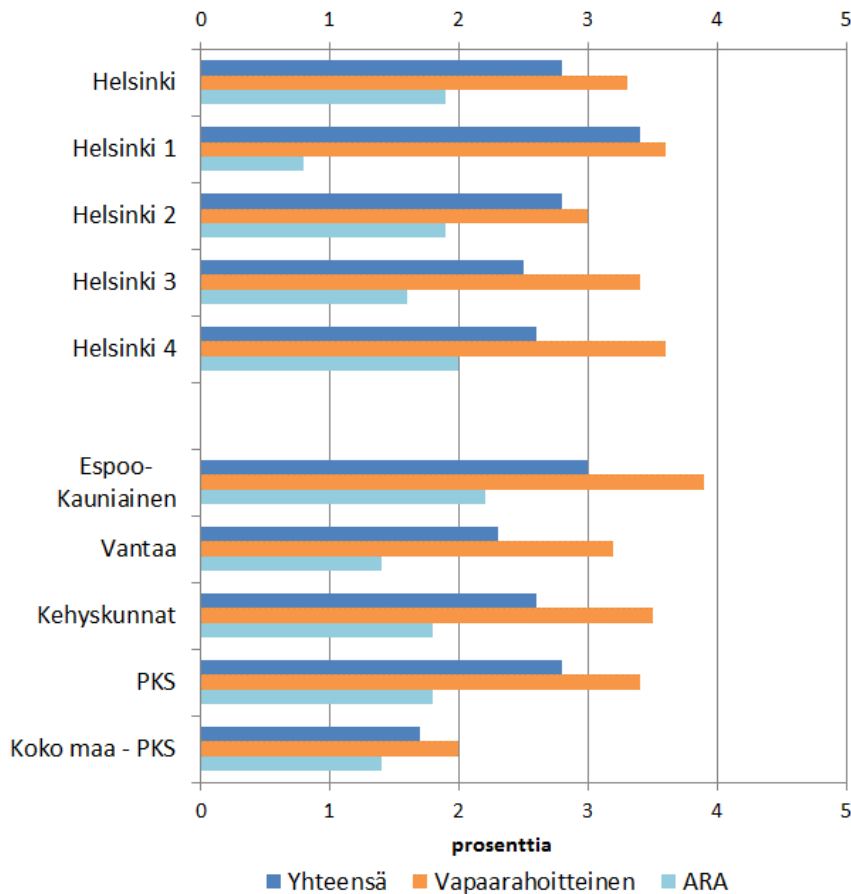
Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat nousivat Helsingissä eniten kalleusalueilla 1 ja 4 (kalleusaluekartta on kuviossa 5), joissa vuokrat vuonna 2016 olivat 3,6 prosenttia edellisvuotta korkeammat. Kalleusalueella 2 vuokrat nousivat 3,0 prosenttia ja kalleusalueella 3 puolestaan 3,4 prosenttia. Espoon ja Kauniaisten alueella vaparaohitteisten asuntojen vuokrat nousivat 3,9 prosenttia ja Vantaalla kasvua oli vuodessa 3,2 prosenttia.

ARA -vuokra-asuntojen vuokrat nousivat siis koko Helsingin alueella 1,9 prosenttia. Kalleusalueella 1 eli eteläisessä Helsingissä ja kantakaupungin alueella nousu oli kuitenkin vain 0,8 prosenttia. Espoon ja Kauniaisten alueella ARA-asuntojen vuokrat nousivat 2,2 prosenttia ja Vantaalla 1,4 prosenttia. Pääkaupunkiseudun ulkopuolella vaparaohitteisten asuntojen vuokrat nousivat keskimäärin 2,0 prosenttia ja ARA -vuokra-asuntojen 1,4 prosenttia.

Kuvio 1. Asuntojen vuokrien vuosimuutos (%) Helsingissä 2012–2016

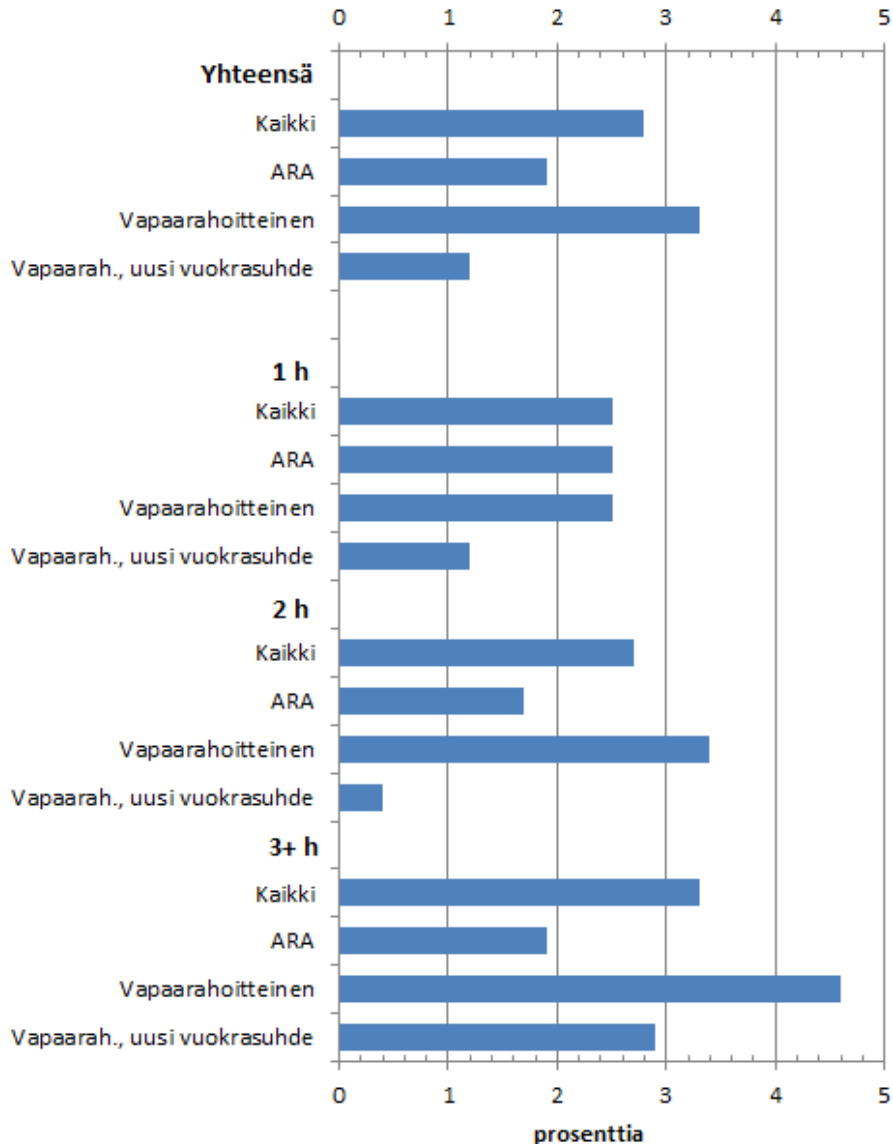


Kuvio 2. Asuntojen vuokrien muutos (%) Helsingissä ja vertailualueilla vuodesta 2015 vuoteen 2016



Eniten on kallistunut vapaarahoitteisten kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskivuokra (4,6 prosenttia). Erityisesti kalleusalueilla 1, 2 ja 3 näiden isojen asuntojen keskivuokrat nousivat. Sen sijaan kalleusalueella 1 sijaitsevien yksöiden vuokrien pitkään jatkunut nopea nousu taittui: vuokrat nousivat 2,4 prosenttia vuonna 2016, kun edellisenä vuonna nousu oli 5,0 prosenttia ja vuonna 2014 4,3 prosenttia.

Kuvio 3. Asuntojen vuokrien muutos (%) Helsingissä vuodesta 2015 vuoteen 2016



Vuokrataso vuonna 2016

Kaikkien asuntojen kuukausivuokra oli keskimäärin 16,16 euroa neliöltä Helsingissä vuonna 2016. Vapaarahoitteisissa asunnoissa neliövuokrat olivat 2,8 euroa kalliimmat (18,98 €/m²/kk) ja ARA -vuokra-asunnoissa 3,8 euroa edullisemmat (12,38 €/m²/kk). Vapaarahoitteisissa asunnoissa uusien vuokrasuhteiden eli vuonna 2016 alkaneiden vuokrasuhteiden keskineliövuokra oli korkeampi kuin kaikissa vuokrasuhteissa, ja vuokra oli keskimäärin 20,77 euroa neliöltä kuukaudessa.

Naapurikuntiin verrattuna Helsingin vapaarahoitteisten asuntojen vuokrataso on korkeampi. Kun Helsingissä vapaarahoitteisten asuntojen vuokra oli vuonna 2016 keskimäärin siis 18,98 euroa neliöltä kuukaudessa, oli se Espoo-Kauniainen -alueella 16,03 ja Vantaalla 15,44 euroa neliöltä. ARA -asuntojen osalta keskineliövuokrat puolestaan vaihtelivat Helsingin 12,38 euron ja Vantaan 12,99 euron välillä.

Taulukko 1. Keskimääräiset kuukausivuokrat (€/m²/kk) Helsingissä ja vertailualueilla vuonna 2016

	Neliövuokra, euroa/m ² /kk			Lukumäärä ¹		
	Yhteensä	Vapaa- rahoitteinen	ARA	Yhteensä	Vapaa- rahoitteinen	ARA
Helsinki	16,16	18,98	12,38	48 022	23 607	24 415
Helsinki 1	20,20	20,60	15,34	3 762	3 288	474
Helsinki 2	18,44	20,27	13,17	13 876	9 655	4 221
Helsinki 3	14,30	16,26	12,60	7 045	3 067	3 978
Helsinki 4	13,15	15,84	11,90	23 339	7 597	15 742
Espoo-Kauniainen	14,14	16,03	12,59	13 412	5 702	7 710
Vantaa	14,04	15,44	12,99	13 486	6 213	7 273
PKS	15,47	18,08	12,53	74 920	35 522	39 398
Kehyskunnat	12,63	13,13	12,20	12 659	6 041	6 618
Koko maa - PKS	11,18	11,50	10,78	201 699	116 854	84 845

¹ Lukumäärä on tilastossa mukana olevien vuokra-asuntojen lukumäärä

Asuntojen vuokrat Helsingin eri kalleusalueilla

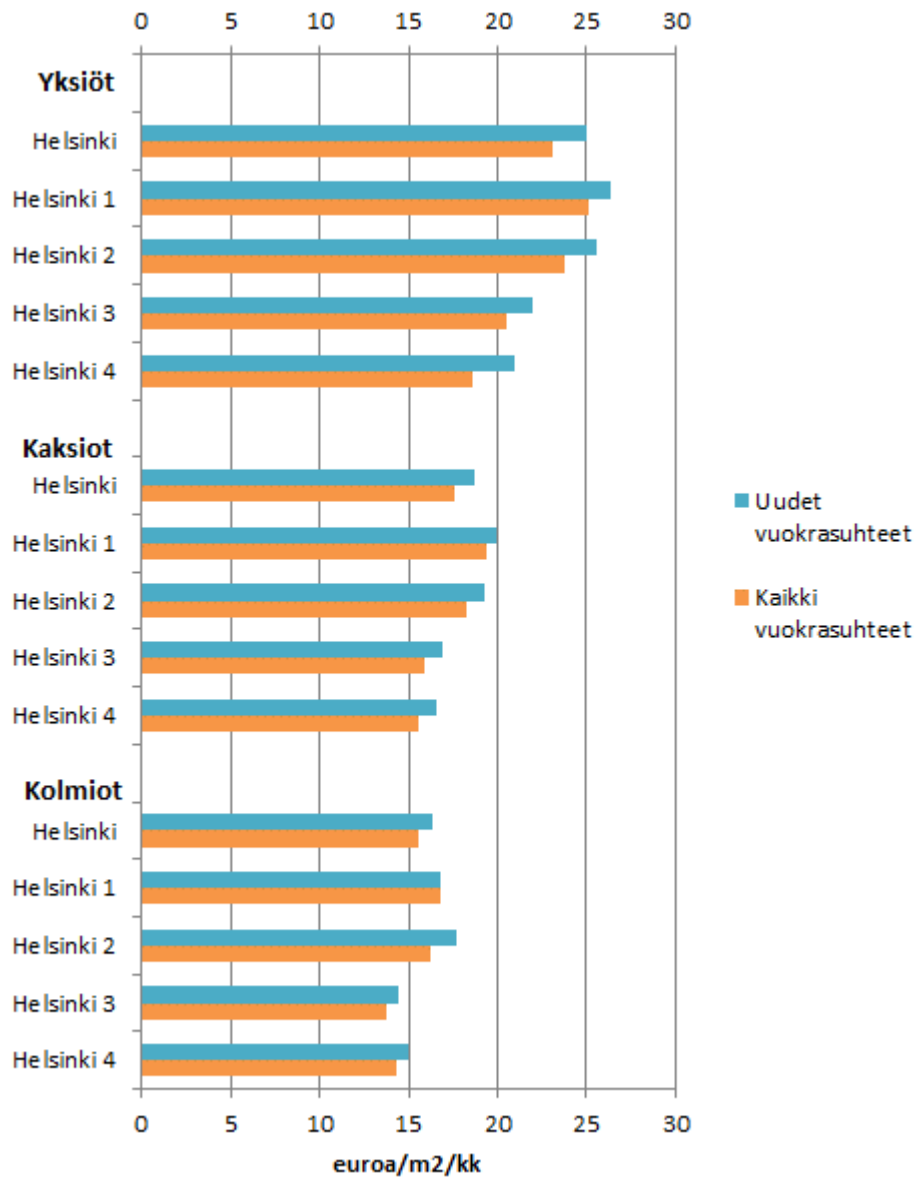
Helsingin kahden kalleimman kalleusalueen välillä ei ole suurtakaan eroa vuokran suuruudessa: vuonna 2016 kalleusalueella 1 vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra oli 20,60 euroa neliöltä kuukaudessa, kun taas kalleusalueella 2 se oli keskimäärin 20,27 euroa neliöltä. Niin ikään kalleusalueilla 3 ja 4 oli vain pieni ero neliövuokrissa: kalleusalueella 3 vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra oli 16,26 euroa neliöltä kuukaudessa ja kalleusalueella 4 keskineliövuokra oli 15,84 euroa neliöltä kuukaudessa.

Asuntojen vuokrat eri huoneistotyypeissä

Yksiöt ovat Helsingissä neliövuokraltaan kalleimmat. Vapaarahoitteisten yksiöiden neliövuokra oli 23,11 euroa kuukaudessa vuonna 2016. Näin ollen 30 neliön yksiön vuokra olisi ollut 693 euroa kuukaudessa. Kaksiöiden keskineliövuokra on noin 5,5 euroa edullisempi kuin yksiöiden eli 17,59 euroa kuukaudessa. Näin 55 neliön kaksion kuukausivuokra olisi ollut 967 euroa. Kolmiöiden ja sitä suurempien asuntojen vuokra oli puolestaan 15,54 euroa neliöltä kuukaudessa. Ison, 80 neliön asunnon vuokra olisi siis ollut keskimäärin 1 243 euroa kuukaudessa.

Taulukko 2. Asuntojen keskimääräiset vuokrat huoneluvun ja rahoituksen mukaan vuonna 2016 sekä muutos edellisestä vuodesta

	Neliövuokra, euroa/m ² /kk				Muutos edellisestä vuodesta, %			
	Yht.	1h	2h	3h+	Yht.	1h	2h	3h+
Helsinki								
Yhteensä	16,16	21,45	15,30	13,42	2,8	2,5	2,7	3,3
ARA	12,38	14,08	12,67	11,71	1,9	2,5	1,7	1,9
Vapaarahoitteinen	18,98	23,11	17,59	15,54	3,3	2,5	3,4	4,6
Vapaarah., uusi vuokrasuhde	20,77	25,01	18,67	16,35	1,2	1,2	0,4	2,9
Helsinki 1								
Yhteensä	20,20	24,92	19,10	16,54	3,4	2,4	4,1	4,1
ARA	15,34	17,00	16,01	14,41	0,8	-0,2	1,3	0,6
Vapaarahoitteinen	20,60	25,12	19,41	16,81	3,6	2,4	4,4	4,5
Vapaarah., uusi vuokrasuhde	21,76	26,33	19,89	16,83	-1,3	-0,4	-3,8	1,0
Helsinki 2								
Yhteensä	18,44	22,82	16,77	14,66	2,8	2,6	2,4	4,0
ARA	13,17	14,88	13,35	12,35	1,9	2,5	1,7	1,9
Vapaarahoitteinen	20,27	23,76	18,27	16,25	3,0	2,6	2,6	5,2
Vapaarah., uusi vuokrasuhde	22,13	25,56	19,31	17,67	2,2	1,8	1,7	5,8
Helsinki 3								
Yhteensä	14,30	18,26	14,12	12,71	2,5	1,8	2,4	3,1
ARA	12,60	14,52	12,68	11,97	1,6	3,1	1,1	1,5
Vapaarahoitteinen	16,26	20,52	15,94	13,75	3,4	1,2	3,7	5,1
Vapaarah., uusi vuokrasuhde	17,75	21,98	16,89	14,46	1,3	-0,2	2,9	1,1
Helsinki 4								
Yhteensä	13,15	16,25	13,30	12,04	2,6	3,0	2,6	2,5
ARA	11,90	13,25	12,28	11,33	2,0	2,3	1,9	2,1
Vapaarahoitteinen	15,84	18,58	15,50	14,27	3,6	3,4	3,7	3,5
Vapaarah., uusi vuokrasuhde	17,29	20,99	16,60	14,94	3,2	4,4	2,7	2,5
Espoo-Kauniainen								
Yhteensä	14,14	17,58	14,34	13,02	3,0	3,3	1,9	4,0
ARA	12,59	14,56	12,93	11,94	2,2	2,8	1,5	2,5
Vapaarahoitteinen	16,03	19,53	16,18	14,49	3,9	3,6	2,4	5,6
Vapaarah., uusi vuokrasuhde	16,91	20,85	16,81	14,76	0,7	2,8	0,4	-0,4
Vantaa								
Yhteensä	14,04	16,79	14,15	12,96	2,3	2,9	1,8	2,4
ARA	12,99	14,24	13,26	12,48	1,4	1,8	1,0	1,8
Vapaarahoitteinen	15,44	18,29	15,40	13,77	3,2	3,5	2,8	3,5
Vapaarah., uusi vuokrasuhde	16,35	19,64	16,06	14,08	2,1	2,2	1,6	2,8

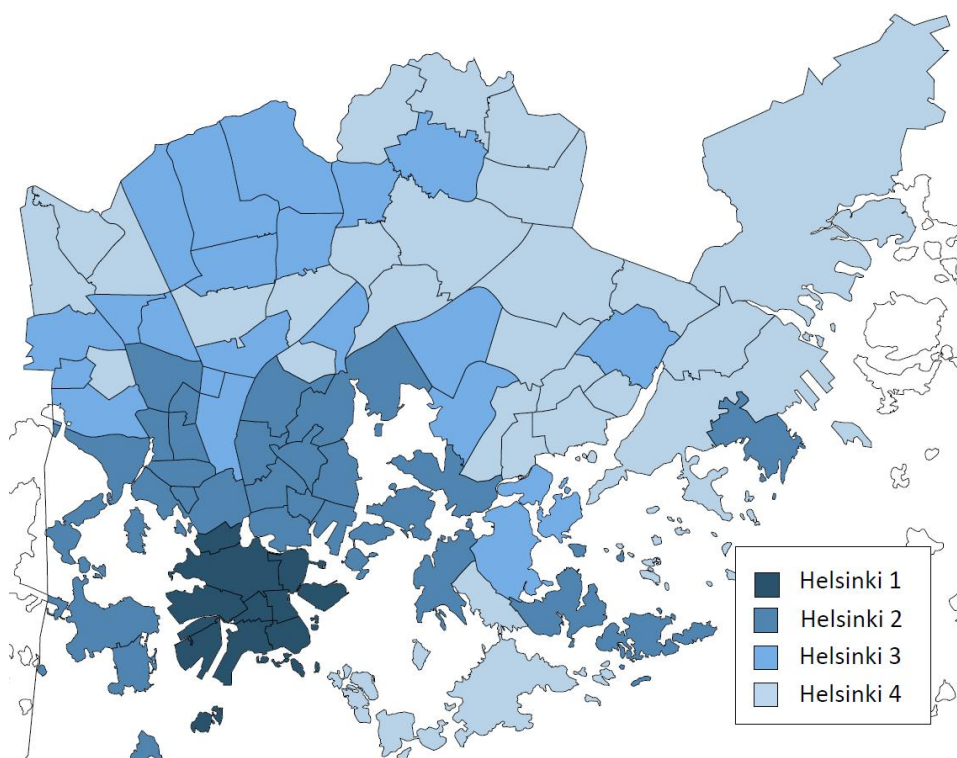
Kuvio 4. Vaparahoitteisten asuntojen keskivuokra (€/m²/kk) huonetyypin ja kalleusalueen mukaan vuonna 2016

Taulukko 3. Neliövuokrien (€/m²/kk) hajontalukuja huonelukumäärän mukaan vuonna 2016, vapaarahoitteiset vuokra-asunnot

	Alakvartili, Q1	Mediaani	Yläkvartili, Q3	Lukumäärä ¹
1 h				
Helsinki	18,33	22,53	26,36	11 904
Helsinki 1	21,76	25,33	29,77	1 792
Helsinki 2	20,77	24,34	27,92	5 667
Helsinki 3	17,16	21,75	24,83	1 353
Helsinki 4	15,21	19,32	22,81	3 092
2 h				
Helsinki	14,70	17,44	20,00	8 289
Helsinki 1	17,36	20,29	22,62	1 070
Helsinki 2	16,25	18,75	21,24	3 166
Helsinki 3	13,65	16,36	18,64	1 200
Helsinki 4	13,73	15,79	17,86	2 853
3 h+				
Helsinki	13,28	15,35	17,44	3 414
Helsinki 1	14,44	17,29	19,17	426
Helsinki 2	14,57	17,01	18,71	822
Helsinki 3	11,69	14,01	16,00	514
Helsinki 4	12,81	14,86	16,44	1 652

¹ Lukumäärä on tilastossa mukana olevien vuokra-asuntojen lukumäärä

Kuvio 5. Helsingin kalleusalueet



Julkaisun liitetaulukot

Taulukko 1. Keskimääräiset kuukausivuokrat (€/m²/kk) Helsingissä ja vertailualueilla vuonna 2016

Taulukko 2. Asuntojen keskimääräiset vuokrat huoneluvun ja rahoituksen mukaan vuonna 2016 sekä muutos edellisestä vuodesta

Taulukko 3. Neliövuokrien (€/m²/kk) hajontalukuja huonelukumäärän mukaan vuonna 2016, vapaarahoitteiset vuokra-asunnot

Aineisto ja luokitukset

Aineisto

Julkaisun aineistona on käytetty Tilastokeskuksen vuosivuokratilaston tietoja. Vuokrien vuositilaston tiedot perustuvat työvoimatutkimuksen yhteydessä kerättävään valtakunnalliseen haastatteluaineistoon sekä Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisterin aineistoon. Lisäksi vuokrien vuositilastojen laadinnassa Tilastokeskus käyttää asuntokanta-, muutto- sekä väestörakennearineistoaan.

Tilaston tarkempi kuvaus - käytetty aineisto, keskivuokrien ja vuokraindexin laskentamenetelmä, tilaston luotettavuusarvio sekä arvio tilaston vertailtavuudesta muihin aineistoihin - on löydettävissä Tilastokeskuksen kotisivuilta: <http://tilastokeskus.fi/til/asvu/laa.html>

Alueluokitukset

Asuntojen vuokratilastossa on käytetty seuraava postinumeroalueisiin perustuvaa Helsingin kalleusalueuokitusta.

Kalleusalue	Postinumero
Helsinki 1	10–18, 22, 26
Helsinki 2	20–21, 25, 27–29, 31–34, 50–59, 61, 81, 85, 99
Helsinki 3	24, 35–37, 40, 43–44, 62, 65–69, 73, 78–80, 83–84, 95
Helsinki 4	19, 38–39, 41–42, 30, 60, 63–64, 70–72, 74–77, 82, 86–88, 90–94, 96–98

Muut alueluokitukset:

Pääkaupunkiseutu (PKS): Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen

Kehyskunnat: Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Riihimäki, Sipoo, Tuusula ja Vihti

Käsitteet ja määritelmät

Vuokra: Vuokrakäsite sisältää erikseen maksettavat vesimaksut ja lämmityskustannukset, mutta ei käyttökorvauksia. Tilastossa ilmoitetut keskineliövuokrat (€/m²/kk) ovat painotettu- ja geometrisia keskiarvoja. Vuokrien vuosimuutos lasketaan kahden peräkkäisen vuoden keskivuokrista. Vuosimuutoksen laskenta siis poikkeaa vuokrien neljännestitilastojen indeksilaskentaan perustuvasta menetelmästä.

Vuokra-asunto: Vuokra-asunnoksi määritellään asunto, jota asukas hallitsee huoneenvuokrasopimuksen perusteella. Tilaston aineistoon on otettu mukaan vain sellaiset vuokrasuhteet, joissa koko asunto on vuokralaisen hallinnassa. Tilastossa eivät ole mukana opiskelija-asuntolat, palvelutalot ja vanhustentalot eivätkä myöskään sellaiset vuokra-asunnot, joiden vuokrat ovat jostain syystä esim. sukulaisuussuhteen takia selvästi markkinatasoa halvempia.

ARA-vuokra-asunto: Tilastossa käytettyyn ARA-vuokra-asuntojen luokkaan lasketaan mukaan sekä valtion arava-lainoitettut että valtion pitkäaikaisella korkotukilainalla lainoitettut vuokra-asunnot.

Uusi vuokrasuhde: Vuokrasuhde, joka on alkanut tilastovuoden aikana.

2017:1	Helsingin ulkomaalaistaustainen väestö vuonna 2016
2017:2	Population with foreign background in Helsinki 2016
2017:3	Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla 2016
2017:4	Korkea-asteen koulutus Helsingissä
2017:5	Väestön ja väestönmuutosten ennakkotietoja Helsingin seudulla tammi-joulukuussa 2016
2017:6	Rakentaminen Helsingissä 2016
2017:7	Osakeasuntojen hinnat Helsingissä loka-joulukuussa 2016
2017:8	Työllisyys ja työttömyys Helsingissä 4. vuosineljänneksellä 2016
2017:9	Asuntojen vuokrat Helsingissä loka-joulukuussa 2016
2017:10	Rakentaminen Helsingissä 2016 sekä rakentamisen aikasarjoja

TIEDUSTELUT
Netta Mäki, puh. 09 310 36373
SÄHKÖPOSTI
etunimi.sukunimi@hel.fi

JULKAISIJA
Helsingin kaupungin tietokeskus
Osoite: PL 5500
00099 Helsingin kaupunki
ISSN-L 1455-7231
ISSN 1796-721X