

Kuvio 1. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokrat pääkaupunkiseudun kalleus-alueilla 2005, €/m²/kk

Asuntojen vuokrat Helsingissä vuonna 2005

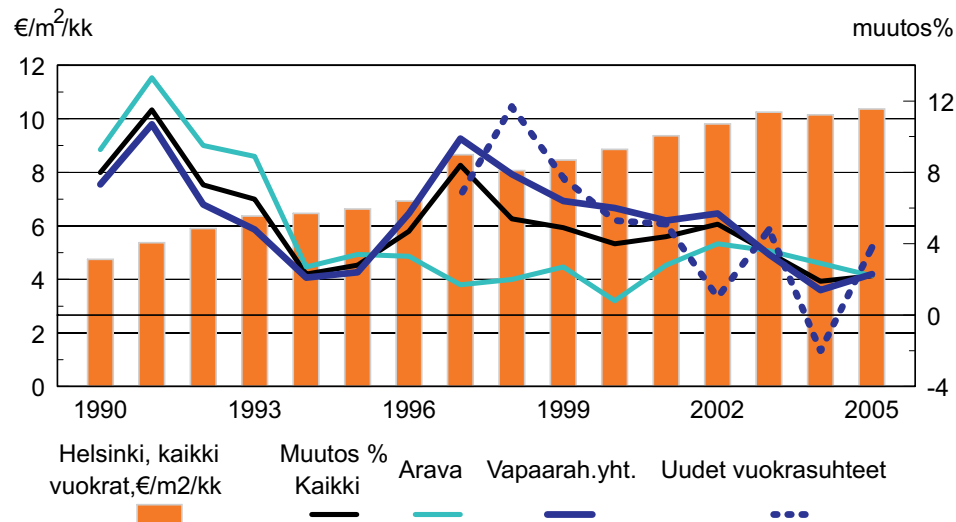
- ◆ Muutos edellisestä vuodesta: Kaikki asunnot 2,2 %, kaikki vapaarahoitteiset vuokra-asunnot 2,3 % ja vapaarahoitteisten asuntojen uudet vuokrasuhteet 3,8 %
- ◆ Keskivuokrat, €/m²/kk : Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot 11,80, vapaarahoitteisten asuntojen uudet vuokrasuhteet 13,33 ja arava-asunnot 8,36
- ◆ Keskivuokra huoneistotyyppin mukaan, €/m²/kk: Yksiöt 12,81, kaksiot 10,57 ja tätä suuremmat asunnot 9,22
- ◆ Vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokrat, €/m²/kk

	Kaikki	Uudet vuokrasuhteet
Helsinki 1	12,65	15,85
Helsinki 2	12,49	13,55
Helsinki 3	10,83	11,91
Helsinki 4	9,99	10,83

Asuntojen vuokrat nousivat Helsingissä 2,2 prosenttia vuonna 2005

Asuntojen vuokrat nousivat Helsingissä vuonna 2005 edelliseen vuoteen verrattuna 2,2 prosenttia. Vapaa-rahitoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 2,3 prosenttia ja arava-asuntojen 2,2 prosenttia. Vuokrat ovat nousseet Helsingissä muutamana viime vuonna hieman maltillisemmin kuin 2000-luvun alussa ja 1990-luvun lopulla, jolloin vuokrien vuosinousu vaihteli 4 prosentista 8 prosenttiin.

Pääkaupunkiseudun muissa kunnissa - Espoossa ja Vantaalla - kaikkien asuntojen vuokrat nousivat 2,0 prosenttia. Vapaa-rahitoitteiset nousivat Espoossa kuitenkin vähän enemmän eli 3,0 prosenttia, Vantaalla 2,0.



Vuotta 2002 edeltävät vuokrat muutettu eurokertoimella 5,94573
 Huom. Vuokratilaston laskentatapa on muutettu 1998 ja 2004

Kuvio 2. Asuntojen vuokrien muutos ja keski vuokrat Helsingissä 1990–2005

Taulukko 1. Keski vuokrien vuosimuutos (%) Helsingissä vuosina 1990–2005

	Kaikki	Arava	Vapaa-rahitoitteinen Kaikki	Uudet vuokrasuhteet
1990	8,0	9,3	7,3	
1991	11,5	13,3	10,7	
1992	7,3	9,5	6,2	
1993	6,5	8,9	4,8	
1994	2,3	2,7	2,1	
1995	2,8	3,4	2,4	
1996	4,7	3,3	5,7	
1997	8,4	1,7	9,9	6,7
1998	5,4	2,0	7,9	11,7
1999	4,9	2,7	6,4	7,7
2000	4,0	0,8	6,0	5,3
2001	4,4	2,8	5,3	5,1
2002	5,1	4,0	5,7	1,0
2003	3,5	3,6	3,4	4,8
2004	1,9	2,9	1,4	-2,0
2005	2,2	2,2	2,3	3,8

Huom. Vapaa-rahitoitteisten asuntojen uudet vuokrasuhteet tilastoon mukaan 1997

Huom. Vuokratilaston laskentatapa on muutettu 1998 ja 2004

Helsingissä aravavuokra-asunnot keskimäärin edullisempia kuin Espoossa ja Vantaalla

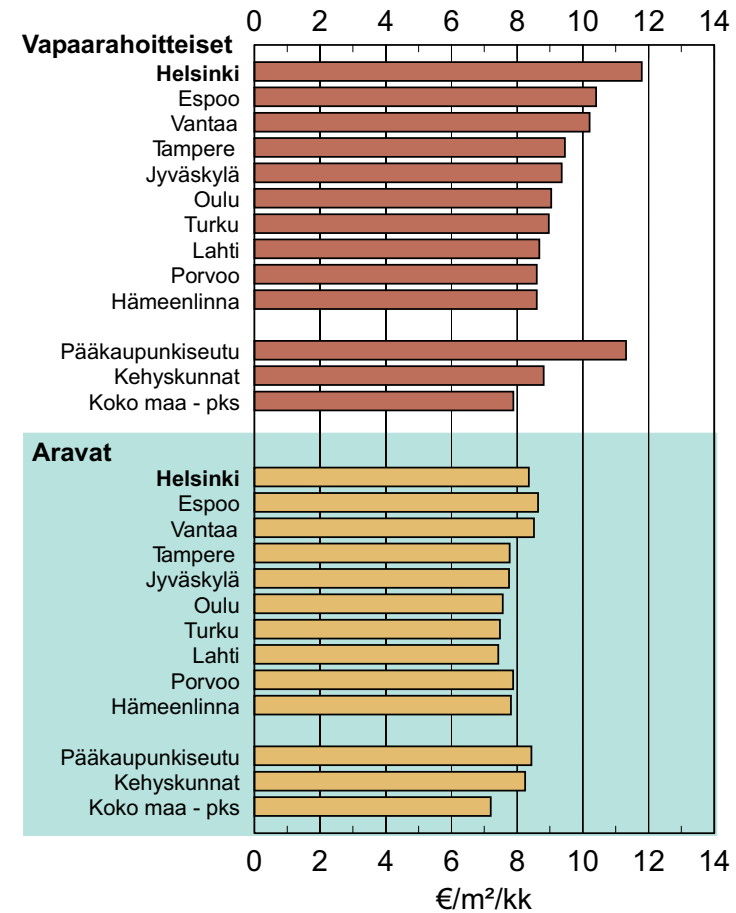
Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen keskivuokra Helsingissä oli viime vuonna 11,80 euroa ja arava-asuntojen 8,36 euroa neliöltä.

Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat ovat Helsingissä keskimäärin kalliimpia kuin pääkaupunkiseudun muissa kunnissa. Espoossa vaparaohitteisten asuntojen keskineliövuokra oli viime vuonna 10,41 euroa ja Vantaalla 10,21 euroa neliöltä eli Helsingin keskivuokra oli 13 prosenttia Espoon ja 16 prosenttia Vantaan keskivuokraa korkeampi.

Omakustannusperiaatteella säänneltyjen arava-asuntojen vuokrien osalta tilanne on päinvastainen; Helsingin aravavuokra-asunnot ovat keskimäärin hieman halvempia. Helsingissä arava-asuntojen keskivuokra oli 8,36 euroa neliöltä, Espoossa 8,64 ja Vantaalla 8,52 euroa. Helsingin aravavuokra-asuntokannasta iäkäämpien asuntojen osuus on suurempi ja näiden vuokrataso ovat keskimäärin matalampi kuin viime vuosikymmeninä rakennettujen arava-asuntojen.

Taulukko 2. Keskimääräiset kuukausivuokrat Helsingissä ja vertailualueilla 2005

	Kaikki €/m ² /kk	Vaparaohitteiset	Aravat
Helsinki	10,37	11,80	8,36
Espoo	9,66	10,41	8,64
Vantaa	9,34	10,21	8,52
Porvoo	8,29	8,60	7,88
Hämeenlinna	8,30	8,60	7,82
Lahti	8,11	8,68	7,43
Tampere	8,85	9,46	7,78
Turku	8,49	8,97	7,48
Jyväskylä	8,68	9,36	7,76
Oulu	8,50	9,04	7,57
Pääkaupunkiseutu	10,07	11,32	8,44
Kehyskunnat	8,55	8,81	8,25
Koko maa - pks	7,60	7,89	7,20
Koko maa	8,27	8,81	7,54



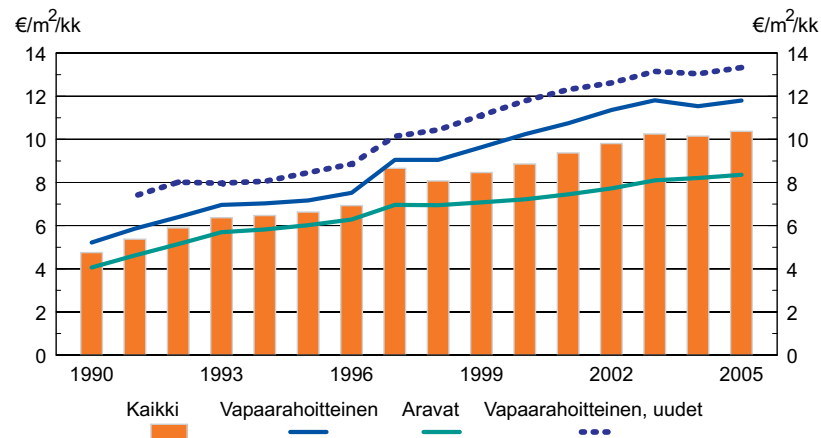
Kuvio 3. Vaparaohitteisten ja arava-asuntojen vuokrat Helsingissä ja vertailualueilla vuonna 2005

ASUNTOJEN VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2005

Verrattuna muuhun maahan on koko pääkaupunkiseudun vuokrataso selvästi korkeampi. Vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra oli koko pääkaupunkiseudulla viime vuonna 11,32 euroa neliöltä – muualla maassa se oli yli 3 euroa edullisempi eli 7,89 euroa neliöltä. Aravavuokra-asuntojenkin keskivuokrat ovat muualla maassa (7,20 €/m²) pääkaupunkiseutua (8,44 €/m²) edullisempia.

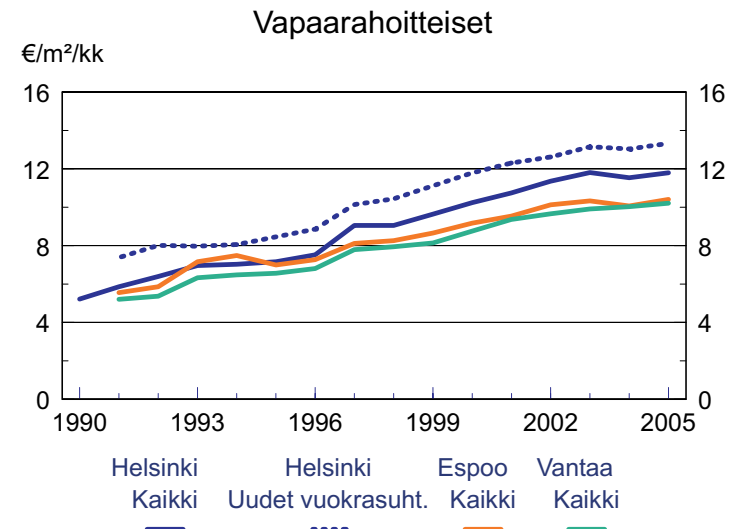
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat Helsingissä ovat kohonneet viimeksi kuluneiden viidentoista vuoden aikana aravavuokra-asuntojen vuokria nopeammin. Vuonna 1990 aravavuokra-asuntojen keskineliövuokra oli 4,06 euroa kuukaudessa ja vapaarahoitteisten asuntojen 5,22 euroa eli aravavuokra-asuntojen keskivuokra oli tuolloin 22 prosenttia vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokraa pienempi. Laman aikana vuokraero väheni, kun

vapaarahoitteisten asuntojen vuokrataso kohosi selvästi arava-asuntojen vuokria hitaammin. Alimmillaan ero vapaarahoitteisten ja arava-asuntojen keskivuokrien välillä oli vuonna 1995, jolloin arava-asuntojen keskineliövuokrat olivat vain 16 prosenttia vapaarahoitteisia asuntoja matalampia. Tämän jälkeen vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat Helsingissä ovat kohonneet aravavuokria nopeammin ja keskivuokrien ero on kasvanut. Suurimmillaan ero oli vuonna 2002, jolloin se oli kasvanut jo 32 prosentiksi. Viime vuosina vapaarahoitteisten asuntojen vuokratason nousu on ollut hieman maltillisempaa ja ero on hieman vähentynyt. Viime vuonna vapaarahoitteisten ja arava-asuntojen keskivuokrien ero Helsingissä oli 29 prosenttia – 3,44 euroa neliöltä.



Vuotta 2002 edeltävät vuokrat muutettu eurokertoimella 5,94573
Huom. Vuokratilaston laskentatapa on muutettu 1998 ja 2004

Kuvio 4. Asuntojen vuokrat rahoitusmuodon mukaan Helsingissä vuosina 1990–2005



Vuokrien laskentamenetelmä muuttui 1998 ja 2004
Kuvio 5. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat Helsingissä ja vertailualueilla vuosina 1990–2005

Alueittaiset vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokrien erot

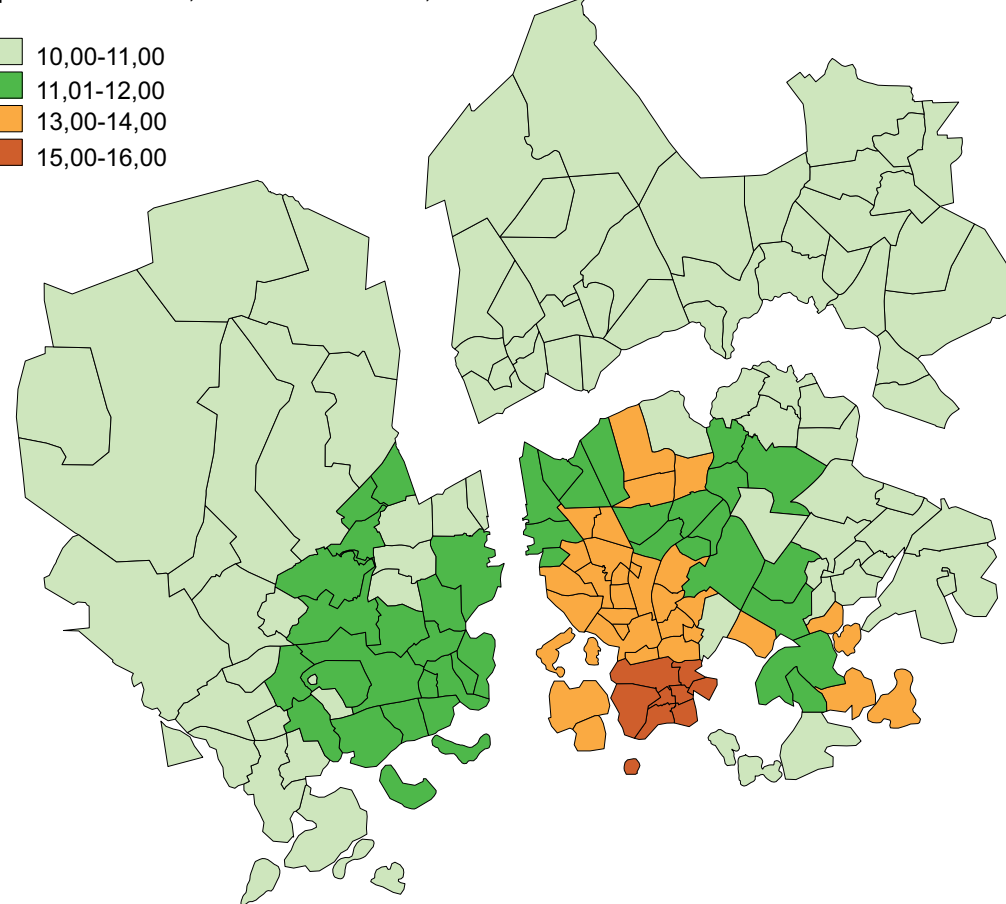
Helsingin alueittaiset vuokraerot ovat varsin suuret. Korkeimmat vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat Helsingin keskustan 1 kalleusalueella, jossa keskivuokra oli 2,66 euroa korkeampi kuin lähinnä itäisistä ja pohjoisista alueista muodostetun Helsingin edullisimman kalleusalue 4:n keskivuokra. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokra oli Helsingin 1 kalleusalueella 12,65 euroa ja Helsinki 2 kalleusalueella lähes yhtä korkea eli 12,49 euroa neliöltä. Helsinki 4:n alueella keskineliövuokra oli viime vuonna 9,99 euroa ja Helsinki 3 alueella 10,83 euroa.

2000-luvulla on vapaarahoitteisten asuntojen vuokratason ero Helsingin kalleimman 1 alueen ja edullisimman Helsingin 4 alueen välillä kaventunut. Vuonna 2000 Helsinki 4 alueella vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra oli 27 prosenttia pienempi kuin Helsinki 1:llä, mutta viime vuonna ero oli 21 prosenttia. Helsinki 2 alueella vuokrataso on puolestaan lähentynyt kalleimman alue 1:n tasoa – eroa viime vuonna oli enää prosentin verran.

Pääkaupunkiseudun kuntien kalleusalueiden vapaarahoitteisten asuntojen vuokria verrattaessa asettuu Helsingin kalleusalue 3:n vuokrataso suunnilleen samalle tasolle kuin Espoon ja Vantaan kalleusalueiden 1 keskivuokra eli noin 10,80 euroa neliöltä. Helsinki 4:n vuokrataso puolestaan on samalla tasolla Espoon ja Vantaan kalleusalueiden 2 kanssa.

Vapaarah.vuokra-as, uudet vuokrasuhteet, vuokra €/m²

- 10,00-11,00
- 11,01-12,00
- 13,00-14,00
- 15,00-16,00

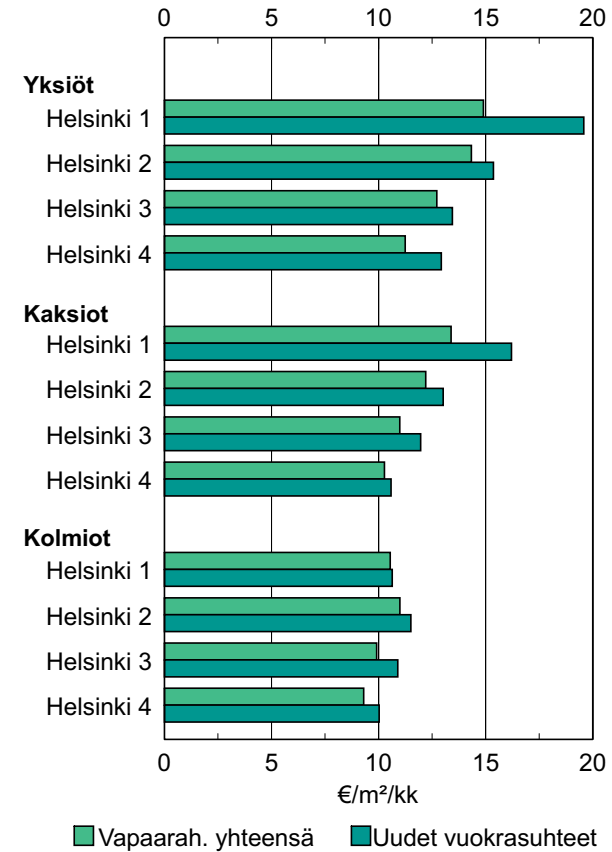


Kuvio 6. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat uusissa vuokrasuhteissa pääkaupunkiseudun kalleusalueilla vuonna 2005, €/m²/kk

Taulukko 3. Keskimääräiset kuukausivuokrat Helsingin kalleusalueilla huoneluvun mukaan vuonna 2005

	Yhteensä €/m ² /kk	Muutos ed. vuodesta %	Huoneluku 1 €/m ² /kk	2	3+
Helsinki 1					
Kaikki	12,48	1,7	14,76	13,17	10,50
Aravat	9,98	0,5
Vapaarahoitteiset					
Keskivuokra	12,65	1,8	14,90	13,39	10,55
Uusi vuokrasuhde	15,85	2,6	19,59	16,21	10,64
Helsinki 2					
Kaikki	11,67	2,4	13,68	11,53	10,27
Aravat	8,92	2,3	8,87	9,17	8,75
Vapaarahoitteiset					
Keskivuokra	12,49	2,4	14,34	12,20	11,00
Uusi vuokrasuhde	13,55	5,2	15,37	13,02	11,51
Helsinki 3					
Kaikki	9,25	1,8	10,82	9,51	8,65
Aravat	8,12	1,8	8,29	8,34	7,95
Vapaarahoitteiset					
Keskivuokra	10,83	1,8	12,72	10,99	9,91
Uusi vuokrasuhde	11,91	5,0	13,45	11,97	10,90
Helsinki 4					
Kaikki	8,84	2,6	10,05	9,12	8,45
Aravat	8,23	2,4	8,68	8,36	8,11
Vapaarahoitteiset					
Keskivuokra	9,99	3,0	11,25	10,28	9,31
Uusi vuokrasuhde	10,83	-0,4	12,93	10,58	10,03

	Postinumero
Helsinki 1	10-18
Helsinki 2	20, 21, 24-35, 38, 40, 44, 50-53, 55, 57, 61, 66- 68, 83, 85
Helsinki 3	36, 37, 39, 41-43, 56, 60, 62-65, 70, 72, 78-81, 84, 87
Helsinki 4	19, 58, 69, 71, 73-77, 82, 86, 88, 90-99



Kuvio 7. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat Helsingin kalleusalueilla vuonna 2005

Arava-asuntojen keskineliövuokrat samalla tasolla huoneistotyyppistä riippumatta

Asuntojen keskivuokrat poikkeavat toisistaan sekä alueittain että rahoitusmuodon ja asunnon koon mukaan. Vapaarahoitteisten yksioiden keskivuokra oli Helsingissä 13,93 euroa, kaksioiden 11,87 ja suurempien asuntojen 10,32 euroa neliöltä - eroa yksioiden ja kaksiota suurempien asuntojen välillä oli 3,61 €/m².

Vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista poiketen aravavuokra-asuntojen huoneistotyyppittaiset keskivuokrat Helsingissä eivät juuri eroa toisistaan – yksioiden ja kaksioiden keskineliövuokrien ero oli 5 senttiä ja yksioiden ja kaksioita suurempien asuntojen ero oli 40 senttiä. Aravayksioiden keskivuokra oli 8,60 euroa, kaksioiden 8,55 ja kolmioiden ja niitä suurempien asuntojen 8,20 euroa neliöltä. Helsingin tilanne poikkeaa muista pääkaupunkiseudun kunnista – esimerkiksi aravayksioiden ja kolmioiden keskivuokrien ero Espoossa ja Vantaalla oli 1,04 euroa. Helsingin

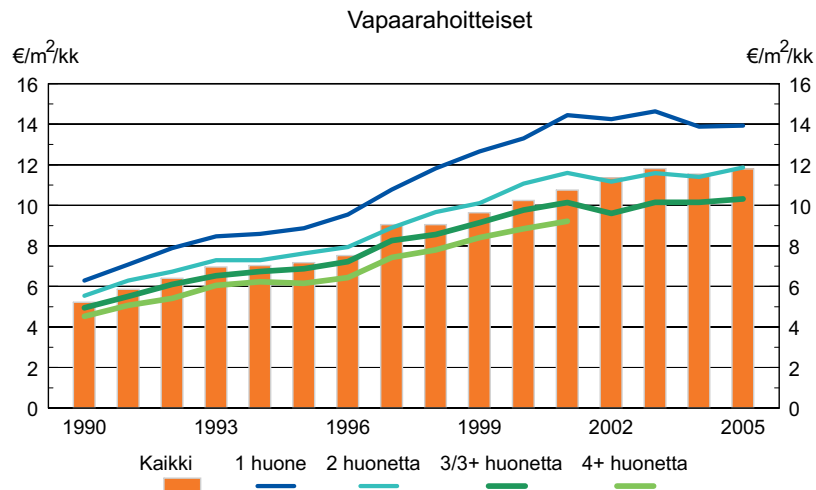
aravavuokra-asuntojen keskineliövuokrien huoneistokoon mukaiset vähäiset erot voivat johtua toisaalta asuntokannan erilaisuudesta tai siitä, että Helsingissä on aravavuokra-asuntojen huoneistokohtaiset vuokrat jyvitetty koon mukaan käyttäen pääkaupunkiseudun muita kuntia loivempaa porrastusta.

Vapaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden keskivuokra 13,33 €

Vapaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden vuokrat nousivat Helsingissä 3,8 prosenttia – edellisenä vuonna ne poikkeuksellisesti laskivat 2,0 prosenttia.

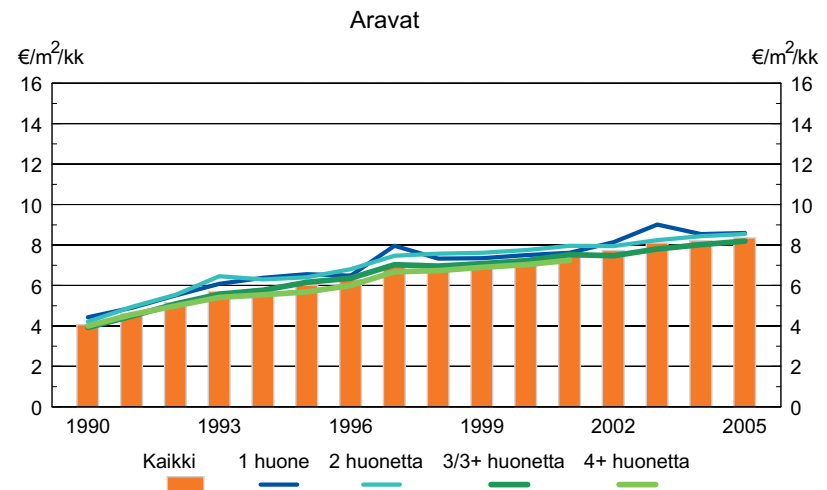
Vapaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden keskivuokra Helsingissä oli viime vuonna 13,33 euroa neliöltä.

Uusien vuokrasuhteiden vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokrat eroavat huoneistokoosta ja alueesta riippuen enemmän



Huom. Vuodesta 2002 huoneluku lasketaan ilman keittiötä
Vuotta 2002 edeltävät vuokrat muutettu eurokertoimella 5,94573
Huom. Vuokratilaston laskentatapa on muutettu 1998 ja 2004

Kuvio 8. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat huoneluvun mukaan Helsingissä vuosina 1990–2005



Huom. Vuodesta 2002 huoneluku lasketaan ilman keittiötä
Vuotta 2002 edeltävät vuokrat muutettu eurokertoimella 5,94573
Huom. Vuokratilaston laskentatapa on muutettu 1998 ja 2004

Kuvio 9. Arava-asuntojen vuokrat huoneluvun mukaan Helsingissä vuosina 1990–2005

kuin koko vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan vastaavat vuokrat. Viime vuonna oli uusien vuokrasuhteiden yksiöiden keskivuokra 15,92 euroa, kaksioiden 13,02 ja suurempien asuntojen 10,89 euroa neliöltä. Eroa yksiöiden ja kaksioiden keskivuokrien välillä oli siten lähes kolme euroa ja yksiöiden ja suurempien asuntojen vuokrien välillä noin viisi euroa. Erot ovat myös pääkaupunkiseudun sisällä suuret, sillä Espoon uusien vuokrasuhteiden asuntojen keskineliöhinta oli 10,89 ja Vantaan 10,58 euroa neliöltä.

Keskikokoisen yksiön (30 m²) mukaan laskien olisi vapaarahoitteisten yksiöiden uusien vuokrasuhteiden keskimääräinen kuukausivuokra Helsingissä 478 euroa. Vapaarahoitteisesta keskikokoisesta kaksioista (55 m²) joutuisi puolestaan maksamaan vuokraa 716 euroa kuukaudessa, mikäli vuokrasuhde oli solmittu viime vuoden aikana. Vertailun vuoksi voidaan laskea, että mikäli vastaavankokoiset asunnot olisi vuokrattu Espoosta, niin yksiön keskimääräinen kuukausivuokra olisi 383 euroa ja kaksion 623 euroa eli kumpikin olisi lähes 100 euroa Helsingin vuokraa edullisempi.

Myös kalleusalueittaiset erot ovat suuria. Vapaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden keskivuokra oli viime vuonna Helsingin 1 kalleusalueella 15,85 euroa ja Helsinki 2 alueella 13,55 euroa neliöltä. Helsingin keskustan keskimääräinen vuokrataso oli siten yli 2 euroa neliöltä korkeampi kuin seuraavaksi kalleimman 2 alueen. Keskimäärin edullisimmat uudet vuokrasuhteet on solmittu Helsinki 4 kalleusalueella, jolla keskivuokra oli 10,83 euroa eli 5 euroa neliöltä edullisempi kuin Helsingin kalleimmalla alueella.

Erityisesti uusien vuokrasuhteiden yksiöt ovat Helsinki 1 alueella kalliita - keskivuokra oli 19,59 euroa neliöltä kuukaudessa. Helsinki 1 alueen uusien vuokrasuhteiden vapaarahoitteisten yksiöiden vuokratason korkeus vielä korostuu, jos verrataan sitä muiden pääkaupunkiseudun kalleusalueiden vastaavaan vuokratasoon. Esimerkiksi Helsinki 4:llä vapaarahoitteisten yksiöiden uusien vuokrasuhteiden keskineliövuokra oli 6,66 euroa ja Espoo 1 alueella 7,19 euroa edullisempi kuin Helsingin kalleimmalla 1 alueella.

Taulukko 4. Keskimääräiset kuukausivuokrat Helsingissä ja vertailualueilla huoneluvin mukaan vuonna 2005

	Yhteensä €/m ² /kk	Muutos ed. vuodesta %	Huoneluvin 1 €/m ² /kk	2	3+
Kaikki					
Helsinki	10,37	2,2	12,81	10,57	9,22
Espoo	9,66	2,0	11,25	10,03	9,15
Vantaa	9,34	2,0	11,01	9,54	8,86
Pääkaupunkiseutu	10,07	2,2	12,42	10,31	9,14
Kehyskunnat	8,55	3,0	9,91	8,65	8,09
Koko maa-pks	7,60	2,1	8,79	7,76	7,02
Koko maa	8,27	2,1	9,74	8,41	7,64
Vapaarahoitteiset, yhteensä					
Helsinki	11,80	2,3	13,93	11,87	10,32
Espoo	10,41	3,0	12,18	11,07	9,68
Vantaa	10,21	2,0	12,08	10,27	9,63
Pääkaupunkiseutu	11,32	2,4	13,58	11,51	10,05
Kehyskunnat	8,81	3,2	10,61	8,92	8,15
Koko maa-pks	7,89	2,1	9,54	8,07	7,09
Koko maa	8,81	2,2	10,77	8,97	7,86
Vapaarahoitteiset, uudet vuokrasuhteet					
Helsinki	13,33	3,8	15,92	13,02	10,89
Espoo	10,89	-0,4	12,75	11,32	10,00
Vantaa	10,58	0,6	12,47	10,34	10,08
Pääkaupunkiseutu	12,48	2,7	15,29	12,33	10,51
Kehyskunnat	9,49	6,2	11,47	9,31	8,65
Koko maa-pks	8,59	1,8	10,47	8,59	7,53
Koko maa	9,52	2,1	11,82	9,47	8,19
Aravat					
Helsinki	8,36	2,2	8,60	8,55	8,20
Espoo	8,64	0,5	9,48	8,77	8,44
Vantaa	8,52	2,1	9,28	8,78	8,24
Pääkaupunkiseutu	8,44	1,8	8,87	8,63	8,25
Kehyskunnat	8,25	2,8	8,83	8,37	8,03
Koko maa-pks	7,20	2,2	7,57	7,36	6,94
Koko maa	7,54	2,1	7,81	7,68	7,36

ASUNTOJEN VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2005

Taulukko 5. Vuokrat huoneluvun mukaan Helsingissä vuosina 1990–2005

	Yhteensä €/m ² /kk	Huoneluku 1	2	3	4+
Kaikki					
1990	4,75	5,54	5,00	4,54	4,32
1991	5,37	6,21	5,75	5,09	4,87
1992	5,90	6,94	6,25	5,69	5,24
1993	6,37	7,34	6,90	6,08	5,75
1994	6,47	7,56	6,82	6,28	5,90
1995	6,63	7,78	7,06	6,54	5,93
1996	6,93	8,11	7,42	6,81	6,24
1997	8,66	10,66	8,75	7,97	7,16
1998	8,07	10,90	8,90	7,70	7,23
1999	8,46	11,59	9,22	8,06	7,62
2000	8,86	12,13	9,86	8,44	7,92
2001	9,37	13,24	10,41	8,90	8,27
2002	9,81	12,96	9,73	8,53	
2003	10,25	13,47	10,12	9,00	
2004	10,15	12,74	10,24	9,04	
2005	10,37	12,81	10,57	9,22	
Vapaarahoitteiset					
1990	5,22	6,29	5,54	4,95	4,53
1991	5,86	7,08	6,29	5,51	5,07
1992	6,40	7,89	6,73	6,10	5,41
1993	6,96	8,47	7,29	6,53	6,05
1994	7,03	8,59	7,29	6,74	6,23
1995	7,17	8,87	7,63	6,87	6,15
1996	7,52	9,55	7,94	7,22	6,44
1997	9,05	10,78	8,90	8,26	7,43
1998	9,05	11,82	9,67	8,56	7,80
1999	9,64	12,66	10,11	9,15	8,41
2000	10,24	13,30	11,07	9,77	8,85
2001	10,75	14,45	11,60	10,14	9,22
2002	11,36	14,25	11,17	9,60	
2003	11,81	14,64	11,59	10,15	
2004	11,54	13,88	11,40	10,15	
2005	11,80	13,93	11,87	10,32	

Taulukko 5 jatkuu

	Yhteensä €/m ² /kk	Huoneluku 1	2	3	4+
Aravat					
1990	4,06	4,43	4,21	3,93	4,00
1991	4,62	4,90	4,94	4,48	4,56
1992	5,15	5,51	5,54	5,09	4,99
1993	5,70	6,08	6,46	5,57	5,41
1994	5,83	6,38	6,30	5,77	5,54
1995	6,02	6,56	6,41	6,16	5,69
1996	6,29	6,49	6,81	6,36	6,00
1997	6,96	7,96	7,47	7,03	6,68
1998	6,95	7,33	7,57	6,96	6,74
1999	7,08	7,35	7,62	7,08	6,90
2000	7,22	7,50	7,75	7,23	7,03
2001	7,45	7,62	7,96	7,53	7,25
2002	7,73	8,14	7,95	7,47	
2003	8,10	9,01	8,24	7,81	
2004	8,21	8,54	8,44	8,02	
2005	8,36	8,60	8,55	8,20	

Huom. Vuotta 2002 edeltävät vuokrat on muunnettu eurokertoimella 5,94573

Huom. Vuodesta 2002 huoneluku lasketaan ilman keittiötä

Huom. Vuokratilaston laskentatapa on muutettu 1998 ja 2004

Taulukko 6. Asuntojen neliövuokrat rakentamisvuoden mukaan Helsingissä vuonna 2005

	Rakennusvuosi						
	Yhteensä	-1950	1951-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-
	€/m ² /kk						
Kaikki	10,37	12,55	10,75	9,71	9,14	9,40	9,68
Vapaarahoitteiset	10,80	12,58	12,39	11,34	11,19	10,67	10,57
Aravat	8,36	8,33	7,97	7,56	8,15	8,68	8,87

ASUNTOJEN VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2005

Taulukko 7. Neliövuokrien (€/m²/kk) hajontalukuja huoneluvun mukaan Helsingin kalleusalueilla vuosina 2000 ja 2004–2005
Kaikki vapaarahoitteiset

	1 huone			2 huonetta			3 huonetta			4+ huonetta		
	Q1	mediaani	Q3	Q1	mediaani	Q3	Q1	mediaani	Q3	Q1	mediaani	Q3
Helsinki yhteensä												
2000	11,08	13,51	16,01	8,93	11,05	12,75	8,24	9,55	11,05	7,55	8,41	9,69
2004	12,22	15,00	17,28	9,96	11,98	13,77	8,90	10,00	11,69			
2005	11,77	15,06	17,50	10,20	12,08	14,27	9,18	10,21	11,91			
Helsinki 1												
2000	12,01	15,14	17,79	10,68	12,23	14,45	9,55	11,13	13,27	8,01	9,10	11,12
2004	12,73	16,65	18,52	11,72	13,46	15,71	9,16	10,27	12,32			
2005	13,17	15,71	18,75	11,75	14,52	16,44	9,45	10,11	12,01			
Helsinki 2												
2000	11,77	14,21	16,50	9,89	11,60	12,88	8,64	10,43	11,60	7,74	8,73	10,09
2004	12,27	15,52	17,24	10,24	12,42	13,95	9,36	10,91	12,43			
2005	12,12	15,56	17,78	10,73	12,63	14,33	9,95	11,18	12,57			
Helsinki 3												
2000	11,27	13,34	15,37	8,73	10,28	12,04	8,14	9,30	10,48	7,50	8,31	9,10
2004	13,24	14,51	15,58	9,49	10,74	12,34	8,71	9,66	10,59			
2005	10,34	13,55	15,18	9,84	10,88	12,32	8,84	9,77	11,26			
Helsinki 4												
2000	7,20	8,53	11,60	7,82	8,78	10,56	7,48	8,58	9,50	6,73	7,70	8,22
2004	9,86	12,48	13,87	8,67	9,81	11,56	8,39	9,16	10,13			
2005	9,67	12,00	13,81	9,18	10,49	11,71	8,44	9,47	10,40			

Huom. Vuotta 2002 edeltävät vuokrat on muunnettu eurokertomella 5,94573

Huom. Keittiötä ei lasketa huoneeksi vuodesta 2003 alkaen

Huom. Vuokratilaston laskentatapa on muutettu 2004

ASUNTOJEN VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2005

Taulukko 8. Neliövuokrien (€/m²/kk) hajontalukuja huoneluvun mukaan Helsingin kalleusalueilla vuosina 2000 ja 2004–2005
Vaparaahoitteiset, uudet vuokrasuhteet

	1 huone			2 huonetta			3 huonetta			4+ huonetta		
	Q1	mediaani	Q3	Q1	mediaani	Q3	Q1	mediaani	Q3	Q1	mediaani	Q3
Helsinki yhteensä												
2000	13,62	15,88	17,79	10,58	12,38	14,31	9,47	10,51	12,04	8,34	9,69	11,42
2004	11,47	16,67	19,23	11,91	12,93	14,76	9,59	10,29	12,24			
2005	14,15	16,71	18,63	11,11	13,31	14,98	10,13	11,79	12,75			
Helsinki 1												
2000	15,57	17,63	20,12	12,19	14,08	15,29	10,86	12,28	13,74	9,96	11,47	13,64
2004	11,11	17,75	20,00	12,17	15,32	16,36	9,36	11,23	14,64			
2005	18,30	20,00	21,87	16,08	16,44	16,83			
Helsinki 2												
2000	14,50	16,21	17,81	11,22	12,51	14,26	9,86	11,22	12,55	8,88	10,36	11,86
2004	16,18	18,10	20,00	11,91	13,10	14,44	9,96	11,54	12,94			
2005	14,29	16,71	18,63	11,61	13,64	14,98	10,22	11,94	12,67			
Helsinki 3												
2000	13,46	15,49	17,24	10,19	12,26	14,41	9,28	10,33	11,52	8,24	8,88	10,83
2004	11,31	15,14	16,38	10,22	11,98	12,39	9,33	9,66	10,29			
2005	10,34	15,29	16,85	11,11	12,27	13,36	9,25	11,25	13,75			
Helsinki 4												
2000	10,51	13,17	15,02	8,31	9,54	11,67	8,02	9,50	10,29	7,59	8,04	9,10
2004	9,86	12,48	13,51	10,57	11,37	12,94	9,38	9,97	11,46			
2005	10,00	13,38	15,76	10,00	10,43	11,86	9,20	10,29	11,08			

Huom. Vuotta 2002 edeltävät vuokrat on muunnettu eurokertoimella 5,94573

Huom. Keittiötä ei lasketa huoneeksi vuodesta 2003 alkaen

Huom. Vuokratilaston laskentatapa on muutettu 2004

Aineisto, käsitteet ja määritelmät

- Julkaisun aineistona on käytetty Tilastokeskuksen vuokratilaston tietoja sekä vuodelta 2005 että aikaisemmilta vuosilta. Vuoden 2005 vuokratilasto kuvaa koko vuoden 2005 tilannetta. Ennen vuotta 2004 julkaistut vuokratilastot kuvasivat tarkasteluvuoden huhtikuun mukaista tilannetta.
- Vuoden 2005 vuokrien vuositilaston tiedot perustuvat Tilastokeskuksen kuukausittain työvoimatutkimuksen yhteydessä keräämien haastatteluaineistojen vuokratietoihin. Haastatteluaineistojen lisäksi vuokrien vuositilaston tietolähteenä käytetään Kansaneläkelaitoksen asumistukirekisteriä. Tilastokeskus on käyttänyt vuokratilastojen laadinnassa edellä mainitulla tavalla muodostuvaa tietoaineistoa vuodesta 2004 lähtien. Ennen vuotta 2004 vuokratilasto on tehty kerran vuodessa suoritettuna kyselytutkimuksena, joka on kuvannut tarkasteluvuoden huhtikuun tilannetta.
- Tilastossa vuokra-asuntoaineistoon on otettu mukaan vain sellaiset vuokrasuhteet, joissa koko asunto on vuokralaisen hallinnassa. Tilastossa eivät ole mukana opiskelija-asunnot, palvelutalot ja vanhustentalot eikä myöskään sellaiset vuokra-asunnot, joiden vuokrat ovat jostain syystä esim. sukulaissuhteen takia selvästi markkinatasoa halvempia.
- Vuokra sisältää erikseen maksettavat vesimaksut ja lämmityskustannukset, mutta ei erillisiä käyttökorvauksia.
- Tilastossa ei lasketa keittiötä asuinhuoneeksi.
- Tilaston uudella vuokra-suhteella tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka on alkanut tilastovuoden aikana eli vuoden 2005 aikana. Vastaavalla tavalla on määritelty uusi vuokrasuhde myös vuoden 2004 vuokratilastossa. Aikaisempien vuosien vuokratilastossa uudella vuokrasuhteella tarkoitettiin vuokrasuhteita, jotka oli solmittu korkeintaan vuosi ennen tarkasteluvuoden huhtikuuta.

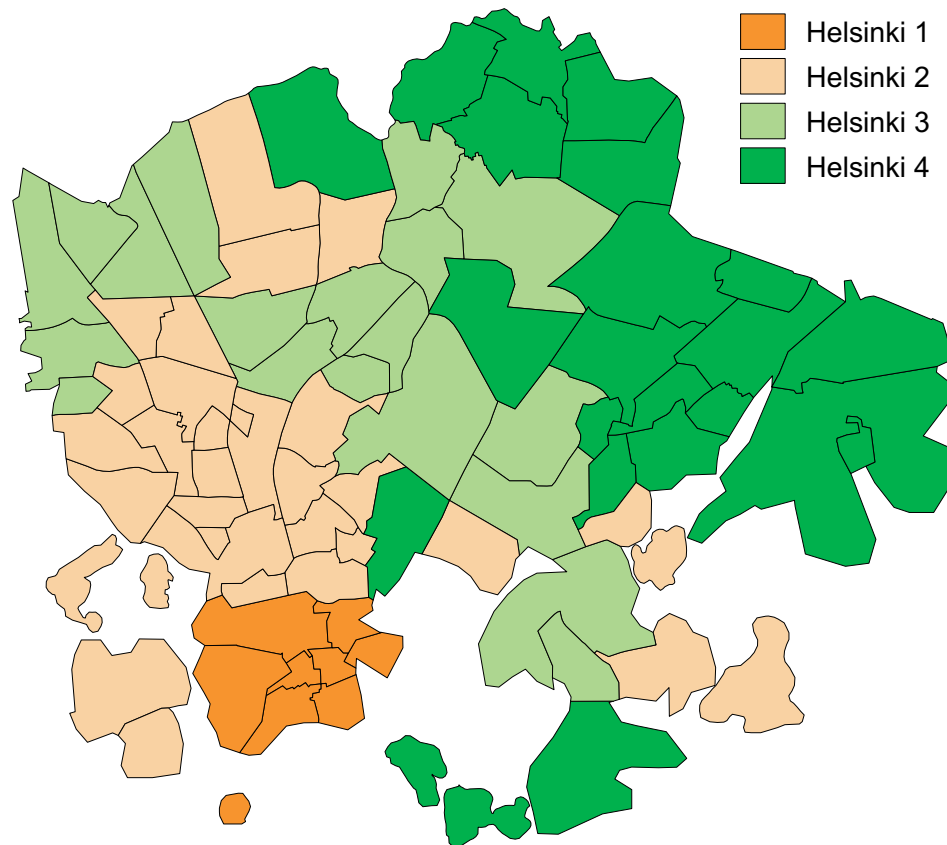
- Tilastossa on käytetty Helsingin kalleusalueuokittelua, joka pohjautuu postinumeroalueisiin. Aluejako on muuttunut vuoden 2004 vuokratilastossa.

Tilastossa käytettyihin kalleusalueuokkiin kuuluvat seuraavat postinumeroalueet.

Helsinki 1	10-18
Helsinki 2	20-21, 24-35, 38, 40, 44, 50-53, 55, 57, 61, 66-68, 83,85
Helsinki 3	36, 37, 39, 41-43, 56,60,62, 63-65, 70, 72, 78 - 81, 84, 87
Helsinki 4	19, 58, 69, 71, 73-77, 82, 86, 88, 90-99

- Vuokratilastossa esitetään sekä vuokrataso (keskineliövuokrat) että vuokramuutokset (vuokraindexi). Tilaston vuoden 2004 ja 2005 keskineliövuokrat ovat painotettuja geometrisia keskineliövuokria. Aikaisempien vuosien keskineliövuokrat olivat aritmeettisiä keskiarvoja. Tilastokeskuksen suorittamien testilaskelmien perusteella geometrinen keskiarvo tuottaa vuokratilastossa alueesta/luokasta riippuen noin 2-5 % aritmeettistä keskiarvoa alhaisempia keskineliövuokria. Vuokrien vuosimuutosprosentit lasketaan arvien ja asumistukea saavien osalta samoista asunnoista. Ei-asumistukea saavien vaaraohitteisten asuntojen muutosprosentti lasketaan regressiomallilla, jolla pyritään eliminoimaan eri vuosien tilastossa olevien asuntojen erot sijainnin, koon ja iän suhteen.
- Tilaston tarkempi kuvaus - käytetty aineisto, keskivuokrien ja vuokraindexin laskentamenetelmä, tilaston luotettavuusarvio sekä arvio tilaston vertailtavuudesta muihin aineistoihin - on löydettävissä Tilastokeskuksen Vuokratilasto 2005, Asuminen 2006 julkaisusta.
<http://tilastokeskus.fi/til/asvu/index.html>

ASUNTOJEN VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2005



Kuvio 10. Helsingin kalleusalueet