

*Vanhojen asuntojen keskimääräiset neliöhinnat
Helsingin postinumeroalueilla 2006*

Asuntojen hinnat ja vuokrat Helsingissä vuonna 2006

- ◆ Asuntojen hintojen nousu viime vuonna 11,2 prosenttia
- ◆ Helsingin kalleimman ja edullisimman alueen keskihinnan ero 3 000 euroa
- ◆ Asunto-osakekauppojen arvo Helsingissä viime vuonna 2 294 miljoonaa euroa
- ◆ Vanha osakeasunto maksoi 50 prosenttia enemmän kuin vuonna 2000

- ◆ Asuntojen vuokrat nousivat viime vuonna 1,4 prosenttia
- ◆ Vapaarahoitteisten yksiöiden keskivuokra laskusuunnassa
- ◆ Uusien vuokrasuhteiden keskivuokra oli 13,71 euroa neliöltä
- ◆ Helsingissä vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra 10 % Espoota korkeampi

Esipuhe

Helsingin vuoden 2006 hinta- ja vuokrakehitykselle oli leimallista hintojen melko ripeä kohoaminen, kun taas vuokrien nousu oli hyvin maltillinen, muutamilla alueilla vuokrat jopa laskivat. Asuntomarkkinat vastaavat näin kysyntätilanteeseen, jossa omistusasuntojen vilkas kysyntä on jatkunut (tosin hieman hidastuen) ja vuokra-asuntojen kysyntä vähentynyt.

Alueittaiset vaihtelut vuokra- ja omistusasuntomarkkinoilla ovat suuret. Hintatasoltaan keskusta ja sen lähialueet ovat edelleen selkeästi kaupungin kalleimmat. Hintaeroa edullisimman ja kalleimman alueen välille kertyy lähes kaupungin keskihinnan verran. Helsingin edulliset alueet on rakennettu valtaosaltaan 1950 -1970 luvuilla ja rakennuksille on odotettavissa kasvavaa peruskorjauksen tarvetta.

Vaparahoitteisten asuntojen vuokrien kehityksessä on havaittavissa Helsingin kalleusalueiden välisen eron tasoittumista sekä Helsingin vuokrakehityksen eriytymistä muuta pääkaupunkiseutua korkeammalle kasvu-uralle erityisesti vuokrasääntelyn purkamisen jälkeen.

Vuosijulkaisu asuntojen hinnoista ja vuokrista sisältää tilastotietoa Helsingistä postinumeroalueittain ja kalleusalueittain sekä vertailutietoa pääkaupunkiseudun kunnista ja Helsingin seudulta sekä maamme muista suurista kaupungeista. Asuntojen hinnoista ja vuokrista ilmestyy tilastoja myös neljännesvuosittain. Nämä tilastot julkaistaan myös painettuna Tietokeskuksen tilastoja sarjassa

Julkaisun ovat laatineet tutkija Maija Vihavainen ja tilastonlaatija Virva Kuparinen.

Helsingissä, heinäkuussa 2007

Leila Lankinen
va. tietohuoltopäällikkö

Asuntojen hinnat

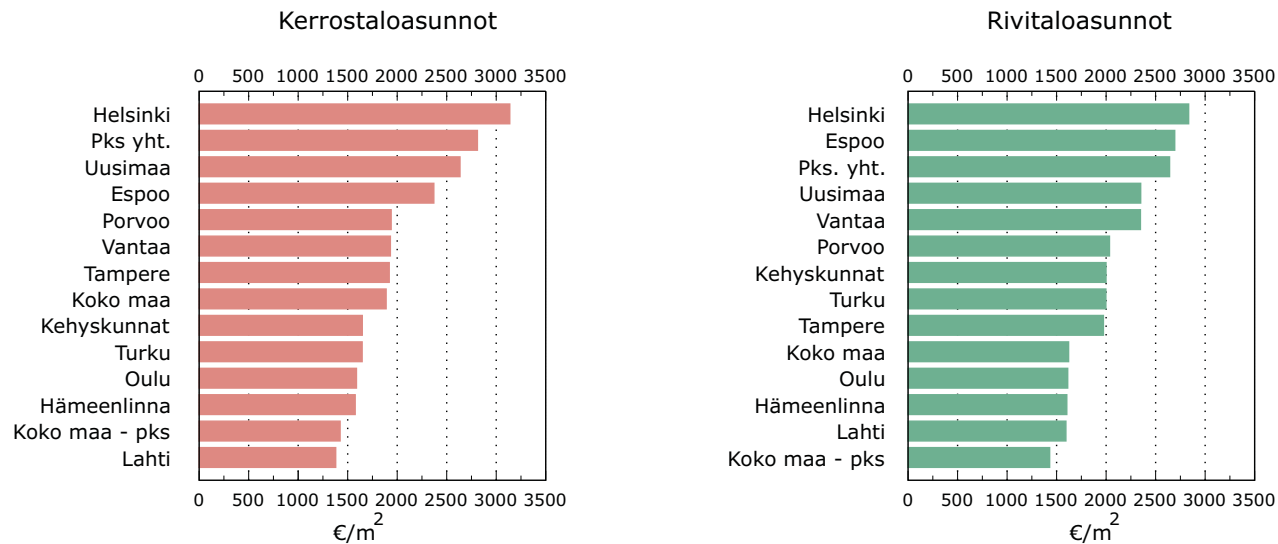
Asuntojen hintojen nousu viime vuonna 11,2 prosenttia

Vanhojen vapaarahoitteisten asuntojen keskineliöhinta Helsingissä vuonna 2006 oli 3 114 euroa, missä on nousua edelliseen vuoteen verrattuna 11,2 prosenttia. Kerrostaloasunto maksoi keskimäärin 3 138 euroa neliöltä ja rivitaloasunto 2 834 euroa. Edellisistä kolmesta vuodesta poiketen viime vuonna kerrostaloasuntojen keskihinta on noussut rivitasoasuntoja nopeammin - kerrostaloasuntojen keskihinta kohosi 11,5 ja rivitaloasuntojen 8,6 prosenttia.

Helsingissä asuntojen hinnat ovat nousseet pääkaupunkiseudun muita kuntia ja myös kehyskuntia nopeammin ja siten myös erot asuntojen hinnoissa ovat kasvaneet viime vuodesta. Espoos-

sa vapaarahoitteisten vanhojen asuntojen keskineliöhinta viime vuonna oli 2 493 euroa, Vantaalla 2 045 euroa neliöltä ja kehyskunnissa 1 802 euroa neliöltä. Siten vanhojen asuntojen keskihinta oli Helsingissä 20 prosenttia Espoosta, 34 prosenttia Vantaasta ja 42 prosenttia kehyskuntia korkeampi. Vastaava ero vuonna 2005 oli Espoon osalta 17 prosenttia, Vantaan 32 prosenttia.

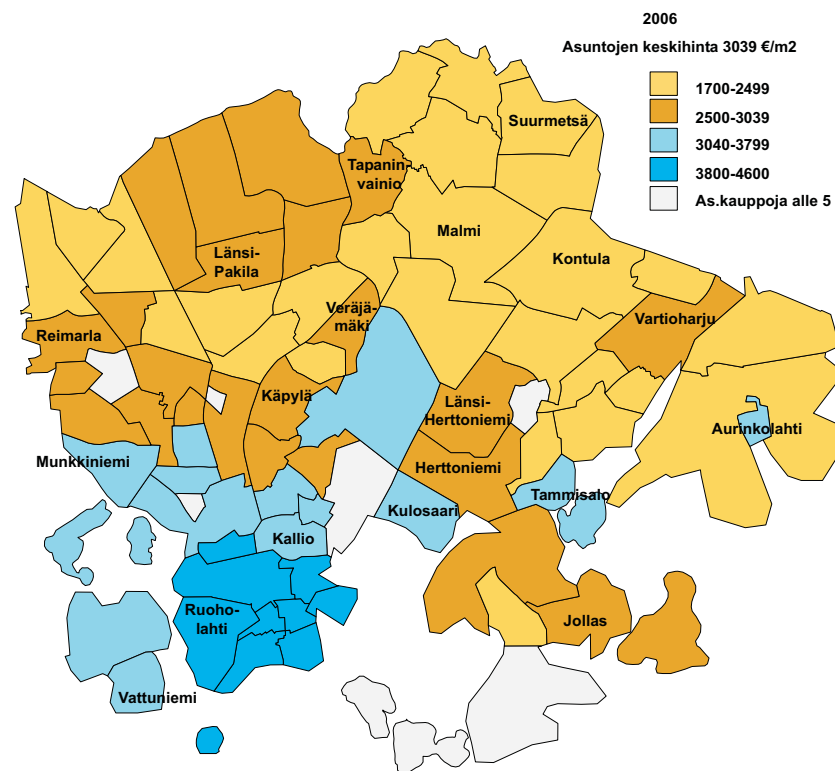
Rivitaloasuntojen keskineliöhintojen erot Helsingin ja pääkaupunkiseudun tai kehyskuntien välillä eivät enää ole niin suuret - Espoossa rivitaloasuntojen keskihinta oli 140 euroa ja Vantaalla 487 euroa Helsingin vastaavaa hintaa pienempi. Kehyskuntien rivitaloasuntojen keskihintaan ero oli 835 euroa neliöltä.



Kuvio 1. Asuntojen hinnat Helsingissä ja vertailualueilla vuonna 2006

Taulukko 1. Vanhojen asuntojen hinnat talotyyppin mukaan Helsingissä ja vertailualueilla vuonna 2006

	Asunnot yhteensä		Vaparaahoitteiset vanhat	
	Uudet/vanhat/tunt €/m ²	Yhteensä	Kerrostalot	Rivitalot
Helsinki	3 080	3 114	3 138	2 834
Espoo	2 542	2 493	2 370	2 694
Vantaa	2 063	2 045	1 932	2 347
Kauniainen	2 882	2 870	2 752	3 056
Hämeenlinna	1 593	1 590	1 576	1 603
Lahti	1 419	1 411	1 380	1 594
Oulu	1 610	1 601	1 589	1 612
Porvoo	1 971	1 970	1 940	2 034
Tampere	1 937	1 934	1 920	1 973
Turku	1 715	1 710	1 646	1 998
Pääkaupunkis. yht.	2 784	2 782	2 811	2 641
Kehyskunnat	1 806	1 802	1 648	1 999
Uusimaa	2 571	2 566	2 635	2 350
Koko maa - pks	1 406	1 427	1 424	1 430
Koko maa	1 788	1 802	1 889	1 622



Kuvio 2. Vanhojen asuntojen keskimääräiset neliöhinnat Helsingin postinumeroalueilla vuonna 2006

Yksiöiden keskihinta 3 400 euroa neliöltä

Kerrostaloyskiöiden keskihinta Helsingissä oli viime vuonna 3 394 euroa, kaksioiden 2 980 ja kolmioiden ja kolmioita suurempien asuntojen 3 031 euroa neliöltä. Vuoteen 2005 verrattuna on yksiöiden keskihinta kohonnut 9 prosenttia, kaksioiden 10 ja näitä suurempien asuntojen 11 prosenttia.

Helsingin kalleimman ja edullisimman alueen keskihinnan ero 3 000 euroa

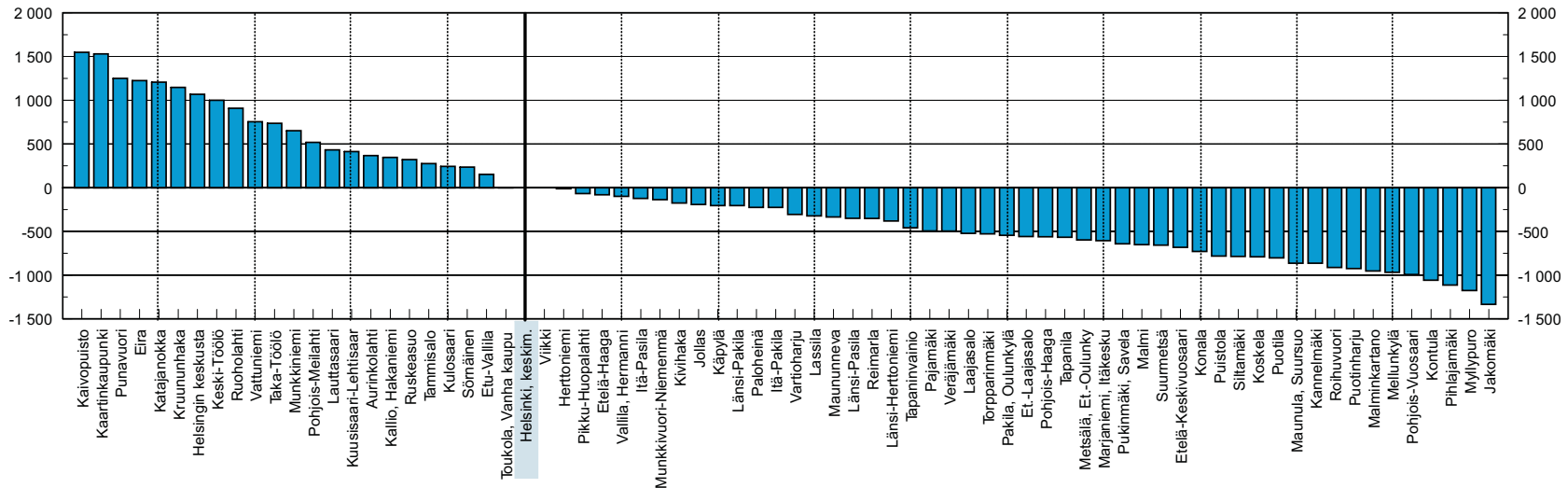
Helsingin kalleimman ja edullisimman alueen asuntojen keskihinnan ero oli viime vuonna 3 000 euroa eli lähes sama kuin koko kaupungin postinumeroalueiden mukaan laskettu asuntojen keskihinta (3 039 euroa).

Huolimatta siitä, että koko Helsingin keskineliöhinta on huomattavan korkea, on Helsingissä alueita, joilla keskihinta on noin tuhat euroa koko kaupungin hintaa pienempi.

Kaupungin edullisimmat alueet sijoittuvat pääosin reuna-alueille (Jakomäki, Myllypuro, Pihlajamäki, Kontula, Pohjois-Vuosaaari, Mellunkylä, Malminkartano, Puotinharju, Roihuvuori, Kannelmäki, Maunula). Näillä alueilla asuntojen keskihinnat olivat alle 2 200 euroa neliötä. Näiden edullisimpien alueiden asuntokaup-

pojen määrä kaikista Helsingissä tehdyistä kaupoista oli viime vuonna 15 prosenttia.

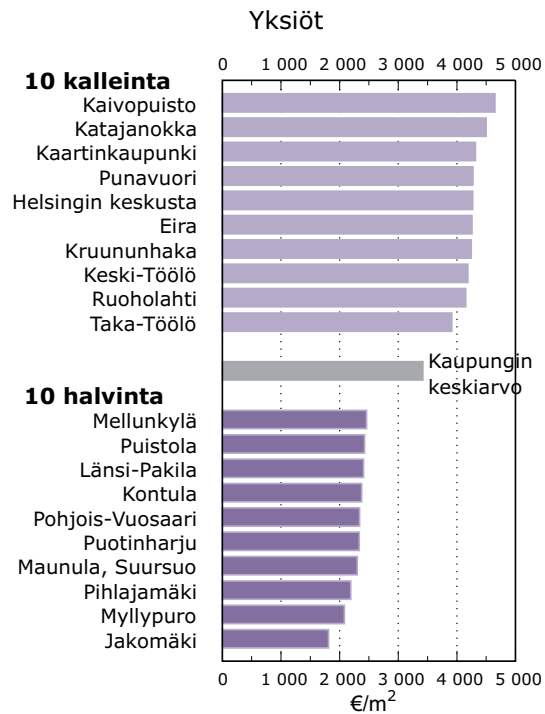
Eniten asunnoista joutui viime vuonna maksamaan Helsingin keskustassa - Kaivopuiston, Kaartinkaupungin, Punavuoren, Eiran, Kruununhaan, Katajanokan, Helsingin keskustan ja Keski-Töölön postinumeroalueilla, missä asuntojen keskineliöhinta nousi yli 4 000 euron. Näiden kalleimpien alueiden osuus kaikista tehdyistä kaupoista oli 14 prosenttia.



Kuvio 3. Vanhojen asuntojen hintojen poikkeama kaupungin keskiarvosta vuonna 2006

Yksiöiden keskineliöhinta edullisimmalla alueella 1 800 euroa

Yksiöiden keskihintojen alueittaiset erot eivät ole yhtä suuria kuin perheasuntojen tai kaksioiden hintaerot. Yksiöiden keskihinta edullisimman ja kalleimman alueen välillä vaihteli 1 800 eurosta 4 650 euroon eli 2 800 euroa neliöltä. Perheasuntojen (kolmiot ja niitä suuremmat) alueittainen hintaero oli selvästi suurempi eli 3 300 euroa neliö - kaksioissa ero oli 3 100 euroa. Erityisesti kaksioiden ja kolmioiden hintaero kaikkein kalleimpien ja halvimpien alueiden välillä on kasvanut johtuen toisaalta kalliiden alueiden hintatason keskimääräistä nopeammasta ja toisaalta edullisimpien alueiden keskimääräistä hitaammasta hintojen noususta.



Hinnat kohonneet Pikku-Huopalahdessa 82 prosenttia vuodesta 2000

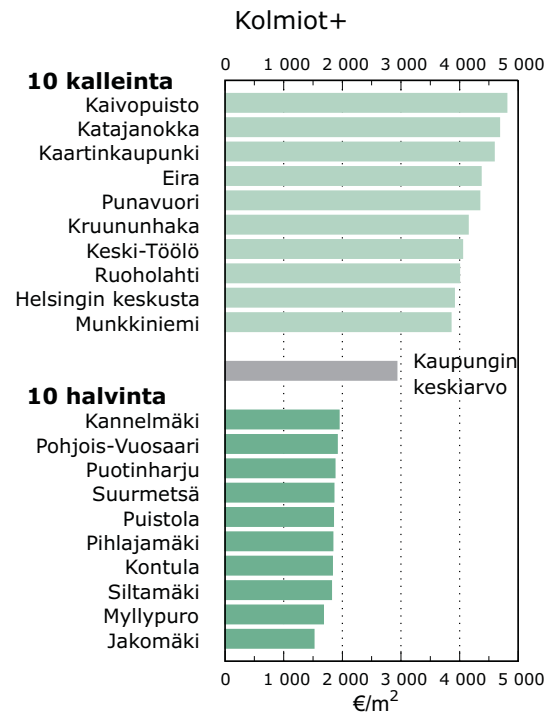
Vuodesta 2000 lähtien on joidenkin alueiden vanhojen asuntojen keskihintataso kohonnut yli 70 prosenttia, kun koko kaupungin tasolla hintataso on kohonnut 45 prosenttia. Kaikkein maltillisimman hintamuutoksen alueilla nousu on ollut alle 30 prosenttia.

Voimakkainta hintojen nousu on ollut vanhojen Hitas-asuntojen alueilla. Pikku-Huopalahden postinumeroalueella vanhojen asuntojen hinnat ovat vuodesta 2000 lähtien kohonneet 82 prosenttia, Länsi-Pasilassa 73 ja Malminkartanossa 52 prosenttia.

Muita alueita, joilla hintojen nousu on ollut selvästi kaupungin keskitasoa nopeampaa, ovat Herttoniemi, Etelä-Keski-Vuosaari ja Toukola-Vanhakaupunki alueet.

Näillä alueilla on toisaalta kaupungin keskitasoa enemmän hitas-asuntoja ja toisaalta joko näille alueille tai niiden välittömään läheisyyteen on rakennettu runsaasti uusia asuntoja ja on oletettavaa, että molemmat tekijät ovat vaikuttaneet alueiden vanhojen asuntojen hintatason kohoamiseen.

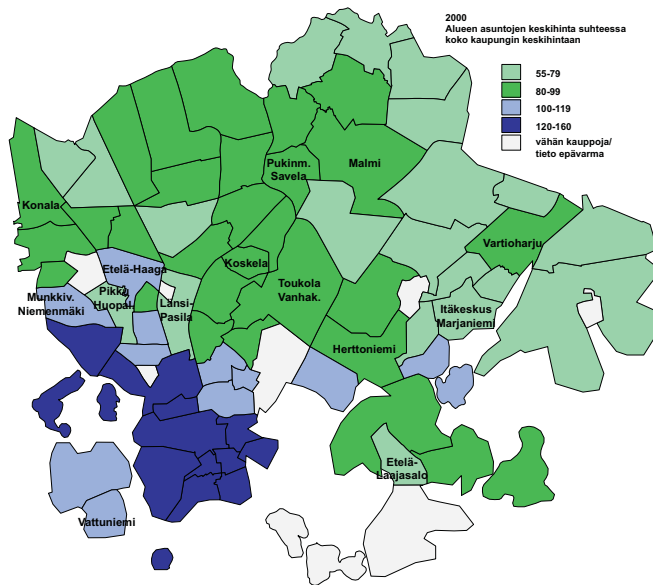
Nopeimman hinnannousun alueista Herttoniemi ja Pikku-Huopalahti sekä Toukola-Vanhakaupunki alkoivat viime vuonna jo olla hintatasoltaan kaupungin keskitasoa, mutta aikaisemmin vuonna 2000 Herttoniemen keskihinta oli 16 % ja Pikku-Huopalahden 22 prosenttia alle kaupungin keskihintatason.



Kuvio 4. Kalleimpien ja halvimpien alueiden yksiöiden ja kolmioiden keskihinnat 2006, vanhat asunnot

Myös muiden nopean hinnannousun alueiden keskihinta jää alle kaupungin keskitason huolimatta erittäin nopeasta asuntojen hintojen noususta näillä alueilla.

Maltillisinta hintakehitys on ollut Koskelan, Maunulan ja Myllypuron alueilla. Samoin useilla alueilla, joilla asunnoista merkittävä osa on rakennettu 1950-1970 luvuilla ja joilla asuntojen peruskorjaustarve on kasvava, on hintakehitys on ollut kaupungin keskitasoa hitaampaa (Kannelmäki, Lehtisaari-Kuusisaari, Pihlajamäki, Pohjois-Haaga, Puotila, Roihuvuori).

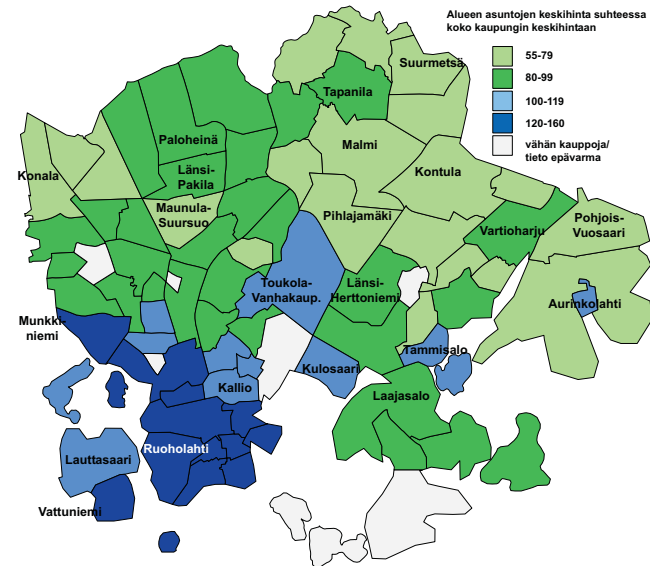


Kuvio 5. Vanhojen asuntojen keskimääräiset neliöhinnat postinumeroalueilla suhteessa koko kaupungin keskimääräiseen hintaan vuonna 2000, koko kaupunki=100

Asunto-osakekauppojen arvo Helsingissä viime vuonna 2 294 miljoonaa euroa

Asunto-osakekauppojen määrä Helsingissä laski 7,5 prosenttia viime vuonna - kauppia tehtiin 13 000 kappaletta; edellisellä vuonna 14 000. Huolimatta kauppia määrän vähenemisestä tehtyjen kauppia kauppasumma kohosi 64,7 miljoonaa eli 2,9 prosenttia vuodesta 2005. Tehtyjen asunto-osakekauppojen arvo vuonna 2006 oli 2 294 miljoonaa euroa.

Koko pääkaupunkiseudulla tehtyjen asunto-osakekauppojen määrä oli viime vuonna 21 400 ja kauppia arvo yhteensä 3 723 miljoonaa euroa. Tästä koko pääkaupunkiseudun kauppia arvosta Helsingin osuus oli 62 prosenttia ja kauppia lukumäärästä 61 prosenttia.



Kuvio 6. Vanhojen asuntojen keskimääräiset neliöhinnat postinumeroalueilla suhteessa koko kaupungin keskimääräiseen hintaan vuonna 2006, koko kaupunki=100

ASUNTOJEN HINNAT JA VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2006

Taulukko 2. Vanhojen kerrostalo- ja rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat huoneistotyyppin mukaan Helsingissä vuosina 1970-2006

	Kerrostalot					Rivitalot				
	Yhteensä €/m ²	Yksiöt	Kaksiot	Kolmiot-	Rivitalot	Yhteensä deflatoidut	Yksiöt luvut, €/m ²	Kaksiot	Kolmiot-	Rivitalot
1970	191	204	186	182	..	1 392	1 484	1 352	1 322	..
1975	342	370	325	325	..	1 413	1 530	1 346	1 345	..
1980	519	536	512	510	540	1 294	1 335	1 276	1 271	1 345
1985	1 061	1 180	1 013	987	1 062	1 757	1 953	1 677	1 634	1 758
1986	1 110	1 243	1 060	1 023	1 121	1 774	1 986	1 695	1 635	1 792
1987	1 281	1 467	1 225	1 141	1 264	1 975	2 261	1 889	1 759	1 949
1988	1 781	1 993	1 720	1 619	1 579	2 617	2 928	2 526	2 379	2 321
1989	2 080	2 345	1 992	1 939	1 908	2 866	3 231	2 746	2 672	2 629
1990	1 866	2 094	1 781	1 757	1 787	2 425	2 721	2 315	2 284	2 322
1991	1 496	1 665	1 455	1 389	1 454	1 867	2 077	1 815	1 733	1 814
1992	1 148	1 269	1 102	1 092	1 169	1 397	1 544	1 341	1 328	1 422
1993	1 136	1 280	1 086	1 062	1 086	1 353	1 525	1 294	1 265	1 295
1994	1 274	1 415	1 225	1 202	1 160	1 502	1 668	1 444	1 417	1 368
1995	1 203	1 328	1 127	1 174	1 144	1 403	1 549	1 315	1 370	1 335
1996	1 298	1 488	1 232	1 183	1 157	1 505	1 726	1 430	1 373	1 342
1997	1 645	1 809	1 556	1 543	1 364	1 885	2 074	1 783	1 769	1 564
1998	1 823	2 020	1 722	1 706	1 528	2 061	2 283	1 947	1 929	1 727
1999	2 045	2 269	1 930	1 920	1 714	2 285	2 534	2 156	2 145	1 915
2000	2 091	2 456	2 116	2 148	1 873	2 260	2 654	2 286	2 321	2 024
2001	2 086	2 453	2 077	2 121	1 870	2 199	2 585	2 189	2 236	1 971
2002	2 317	2 625	2 250	2 274	2 022	2 404	2 724	2 335	2 360	2 098
2003	2 468	2 767	2 399	2 416	2 229	2 538	2 846	2 467	2 485	2 293
2004	2 618	2 911	2 539	2 575	2 388	2 688	2 988	2 606	2 643	2 451
2005	2 786	3 112	2 702	2 735	2 548	2 835	3 167	2 749	2 783	2 593
2006	3 073	3 394	2 980	3 031	2 779	3 073	3 394	2 980	3 031	2 779

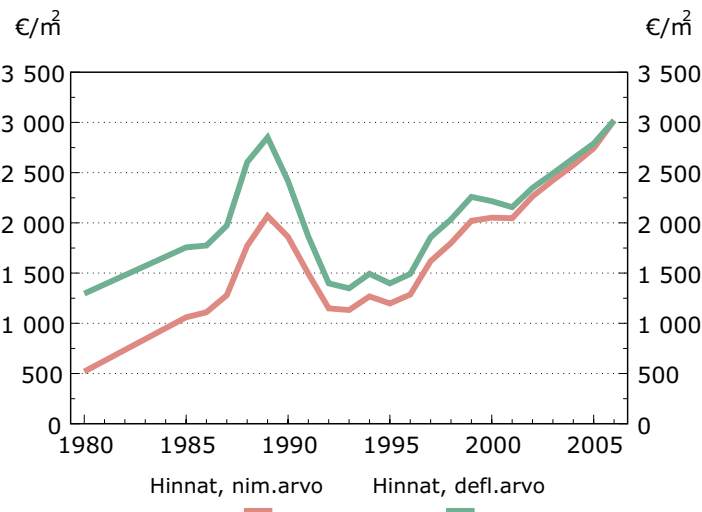
Huom. Vuotta 2002 edeltävät hinnat on muutettu eurokertoimella 5,94573

Huom. Taulukon luvut TK:n asuntojen hintaindeksiaineistosta

Huom. Elinkustannusindeksillä deflatoidut luvut vuoden 2006 arvoon

Vanhoiden asuntojen reaaliakeskihinta yli kaksinkertaistunut vuodesta 1970

Asuntojen hinnat ovat kohonneet ja myös vaihdelleet Helsingissä suhdanteiden mukana selvästi jyrkemmin kuin asuntojen vuokrat. (Hintojen ja vuokrien pitkän aikavälin kehityksen tarkastelu perustuu vuoden 2006 tasoon deflatoituihin asuntojen ja vuokrien hintoihin.) Asuntojen hintojen erityisen nopea ja jyrkkä nousu ajoittui 1980-luvun loppuun, jolloin nousukauden aikana myös rahamarkkinat vapautuivat ja asuntomarkkinoilla ylikuumenemisen seurauksena hinnat nousivat parissa vuodessa yli 40 prosenttia. Ylikuumenneen nousukauden jälkeinen lama 1990-luvun alussa johti sitten asuntojen hintojen romahdukseen ja muutamassa vuodessa asuntojen hinnat putosivat 50 prosenttia. Myös aiemmin 1980-luvulla ja 1970-luvulla on asuntojen hintataso vaihdellut, mutta huomattavan maltillisesti verrattuna 1980-luvun lopun tilanteeseen. Asuntojen vuokrien keskimääräistä nopeamman ja jyrkemmän nousun vaihe puolestaan ajoittuu vuokrasääntelyn loppumiseen vuonna 1997.

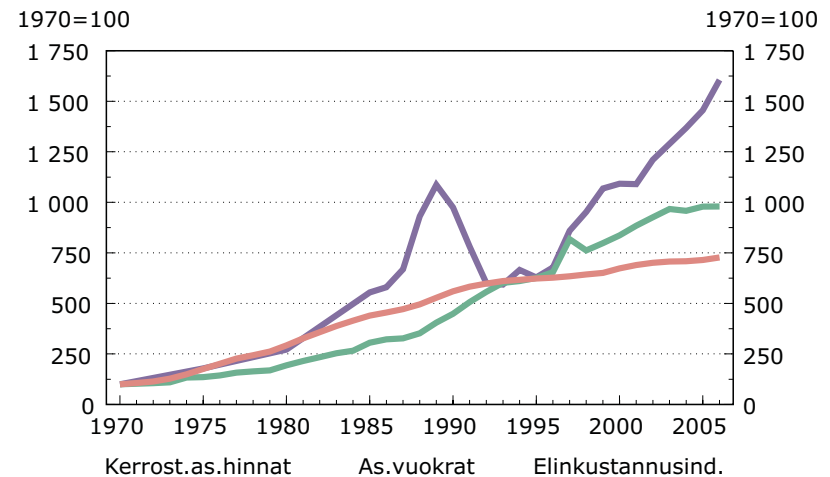


Kuvio 7. Asuntojen hintojen kehitys vuosina 1980–2006, (vanhat asunnot)

Vuonna 1970 oli vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta Helsingissä vuoden 2006 arvoon deflatoituna 1 392 euroa. Kerrostaloasuntojen hinnat kohosivat 1970-luvun alkupuolella, mutta laskivat tämän jälkeen niin, että vuonna 1980 asuntojen reaaliakeskihinta oli alle vuoden 1970 tason eli 1 294 euroa.

1980-luvulla asuntojen hinnat alkoivat varsin nopeasti nousta ja erityisesti vuodesta 1987 alkoi poikkeuksellisen nopea ja jyrkkä hintojen nousujakso jolloin kahdessa vuodessa (1987-1989) asuntojen reaaliakeskihinta kohosi 45 prosenttia.

Tämän jälkeen hinnat laskivat jyrkästi ja vielä vuonna 1995 kerrostaloasuntojen reaalihintana oli suunnilleen vuoden 1970 tasolla ja 51 prosenttia matalammalla tasolla kuin vuonna 1989. Asuntojen hintojen jyrkkä lasku on kuitenkin tämän jälkeen kompensoitunut varsin reippaalla nousulla. Viime vuonna oli vanhojen kerrostaloasuntojen reaaliakeskihinta Helsingissä hieman yli kaksinkertainen vuoteen 1995 verrattuna.

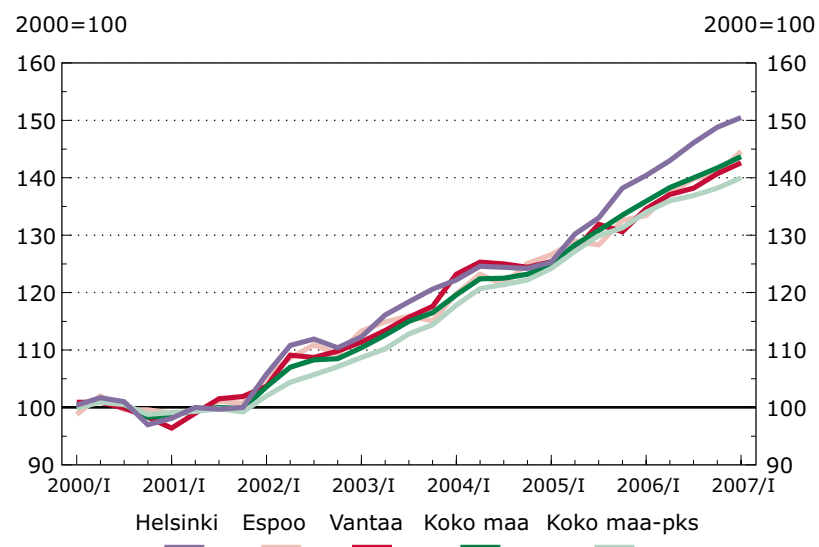


Kuvio 8. Kerrostaloasuntojen hintojen ja asuntojen vuokrien sekä elinkustannusindeksin kehitys vuosina 1970–2006, 1970=100

Vanha osakeasunto maksoi 50 prosenttia enemmän kuin vuonna 2000

Asuntojen hintojen kehitystä voidaan tarkastella myös hintaindeksien avulla. Hintaindeksin (2000=100) mukaan vanha osakeasunto Helsingissä maksoi kuluvan vuoden ensimmäisellä neljänneksellä vuoteen 2000 verrattuna 50,5 prosenttia enemmän. Koko maan tasolla nousu on ollut 43,7 prosenttia.

Vuodesta 2000 lähtien aina vuoteen 2005 Helsingin ja pääkaupunkiseudun muiden kuntien hintakehitys oli varsin yhteneväistä. Vuoden 2005 aikana hintakehitys alkoi eriytyä ja tämän jälkeen Helsingin hintakehitys on ollut naapurikuntia nopeampaa. Espoossa hintanousu vuodesta 2000 lähtien on ollut 44,6 prosenttia ja Vantaalla 42,6 prosenttia.



Kuvio 9. Asuntojen hintaindeksi Helsingissä ja vertailualueilla (vanhat asunnot), 2000=100

Asuntojen vuokrat

Asuntojen vuokrat nousivat viime vuonna 1,4 prosenttia

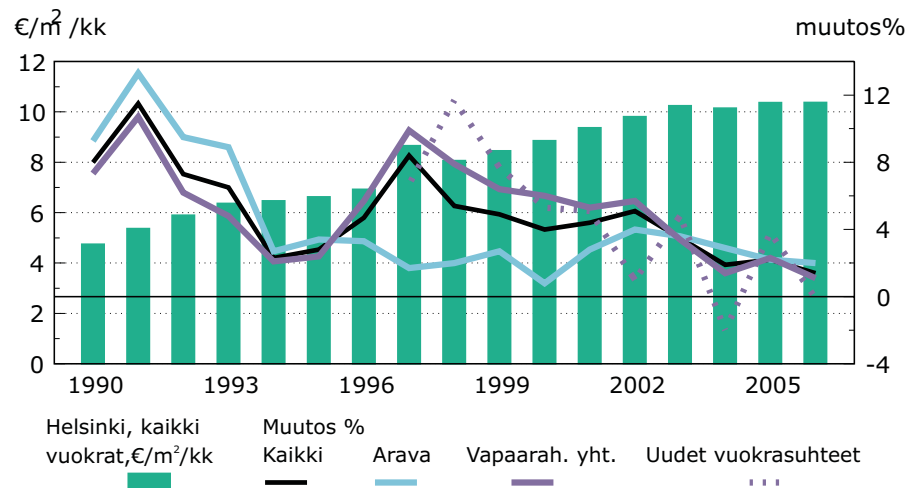
Helsingissä asuntojen vuokrat nousivat viime vuonna keskimäärin 1,4 prosenttia; vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousu oli 1,1 ja arava-asuntojen 2,0 prosenttia. Viime vuosina nousu on ollut suhteellisen maltillista sekä arava että vapaarahoitteisissa asunnoissa – kaikkien asuntojen osalta muutos on vaihdellut kolmena viime vuonna 2,2 ja 1,4 prosentin välillä. (Muutosprosentin laskennassa on käytetty regressiomallia, muutosta ei lasketa suoraan keskivuokrista.)

Helsingissä asuntojen keskivuokra vuonna 2006 oli 10,38 euroa neliöltä kuukaudessa. Vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra oli 11,82. Vuonna 2005 kaikkien asuntojen keskivuokra oli 10,37 ja vapaarahoitteisten 11,80 euroa neliöltä.

Vapaarahoitteisten yksiöiden keskivuokra laskusuunnassa

Vapaarahoitteisten yksiöiden kuukausivuokra oli viime vuonna 13,79 euroa neliöltä. Yksiöiden keskivuokrataso on viime vuosina ollut laskusuunnassa - korkeimmillaan vuosina 2001-2003 yksiöiden keskivuokra oli yli 14 euroa neliöltä. Vapaarahoitteisten yksiöiden keskivuokrataso alkoi kohota 1990-luvun lopulla muita nopeammin ja samalla keskivuokrien ero yksiöiden ja suurempien huoneistojen välillä kasvoi. Vuodesta 2004 lähtien ero suurempiin asuntoihin on kuitenkin hieman kaventunut yksiöiden vuokratason laskemisen myötä.

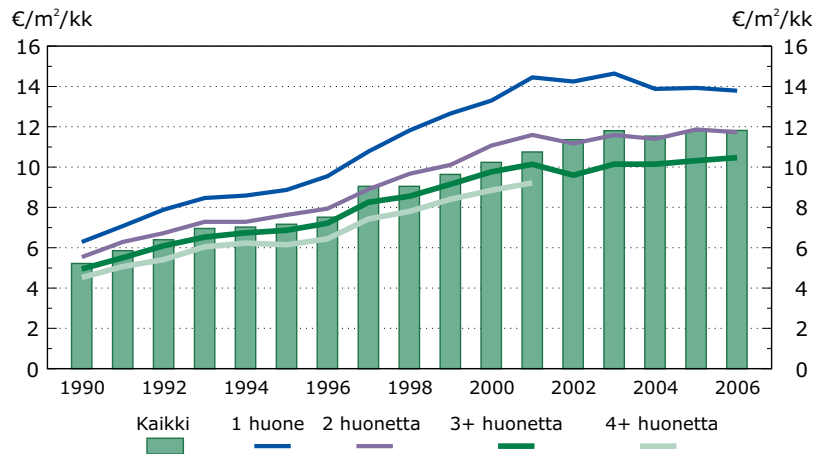
Suurten asuntojen vuokrataso on puolestaan hieman kohonnut viime vuodesta – vuonna 2006 kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskivuokra oli 10,47 euroa, kun se edellisellä vuonna oli 10,32 euroa. Kaksioiden keskineliövuokra oli viime vuonna 11,73 euroa.



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

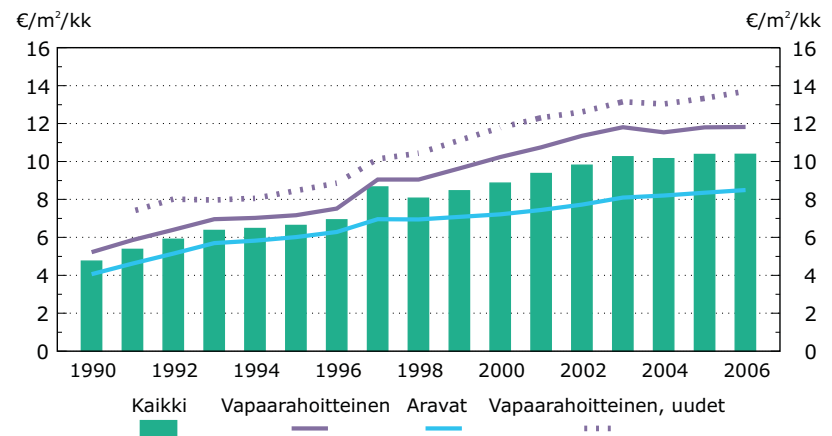
Kuvio 10. Asuntojen vuokrien muutos ja keskivuokrat Helsingissä vuosina 1990–2006

ASUNTOJEN HINNAT JA VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2006



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

Kuvio 11. Vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat huoneluvun mukaan vuosina 1990–2006



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

Kuvio 12. Asuntojen vuokrat rahoitusmuodon mukaan vuosina 1990–2006

Uusien vuokrasuhteiden keskivuokra oli 13,71 euroa neliöltä

Vapaaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden keskivuokrat eroavat huoneistokoosta ja alueesta riippuen enemmän kuin kaikkien vapaaarahoitteisten vuokra-asuntojen vastaavat vuokrat. Toisaalta uusien vuokrasuhteiden keskivuokran nousu on Helsingissä pysähtynyt, sillä uusien vuokrasuhteiden keskivuokra laski edellisestä vuodesta 0,1 prosenttia.

Uusien vuonna 2006 solmittujen vapaaarahoitteisten asuntojen vuokrasuhteiden keskivuokra oli 13,71 euroa neliöltä. Yksiöiden keskineliövuokra uusissa vuokrasuhteissa oli 17,02 euroa ja kaksioiden keskivuokra 12,73 euroa. Suurempien asuntojen - kolmioiden ja sitä suurempien keskineliövuokra oli 11,51 euroa neliöltä.

Arava-asuntojen keskivuokra 8,50 euroa neliöltä

Viime vuosina arava-asuntojen keskivuokrat ovat kohonneet hie-man vapaaarahoitteisia nopeammin, kun taas 1990-luvun lopulla ja 2000-luvun alussa vuokrasääntelyn purkamisen jälkeen vapaaarahoitteisten asuntojen vuokrat kohosivat selvästi arava-asuntojen vuokria nopeammin. Vuonna 2006 arava-asuntojen keskivuokra oli 8,50 ja edellisenä 8,36 euroa neliöltä.

Aravalainoitettujen asuntojen vuokrat eivät huoneistokoon mukaan vaihtele vastaavalla tavalla kuin vapaaarahoitteisten asuntojen vuokrat. Yksiöiden vuokrat olivat 8,71 euroa neliöltä, kaksioiden viisi senttiä halvemmat eli 8,66 euroa ja kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen vuokrat olivat 8,36 euroa neliöltä.

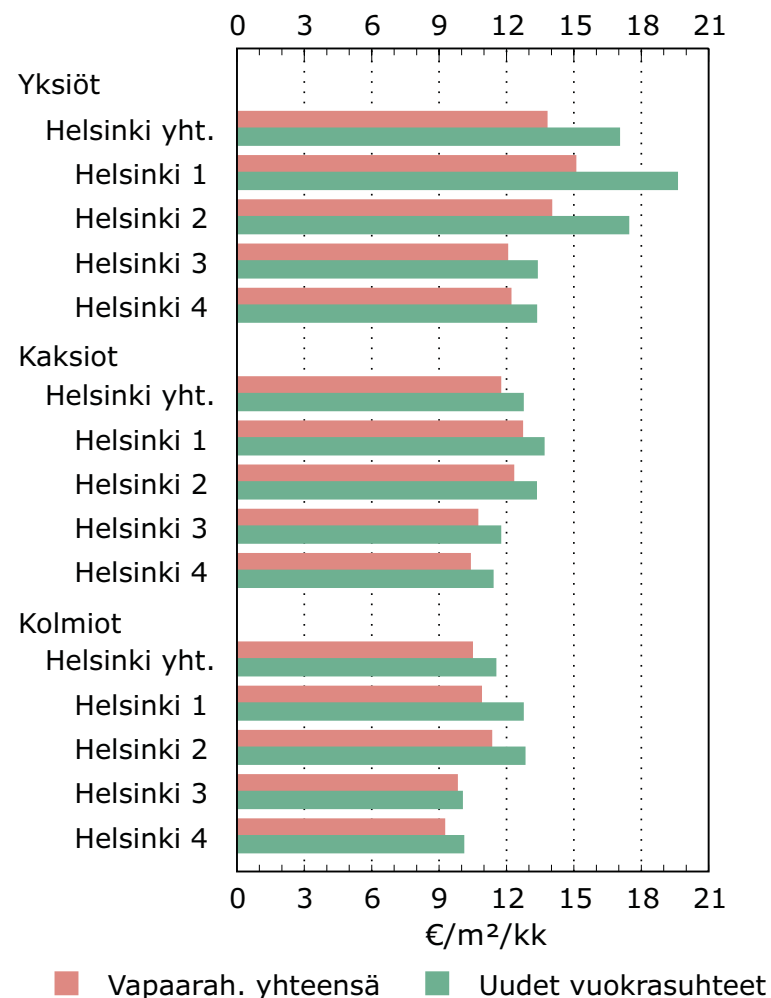
Vuokrien kehitys Helsingin kalleusalueilla

Helsingin alueittaiset erot vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrissa ovat varsin suuret. Ero edullisimman ja kalleimman alueen välillä oli viime vuonna 2,45 euroa neliöltä. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokra Helsingin 1 kalleusalueella oli 12,66 euroa ja Helsinki 2 kalleusalueella lähes yhtä korkea eli 12,57 euroa neliöltä. Edullisimmalla Helsinki 4:n alueella keskineliovuokra oli 10,21 euroa ja Helsinki 3 alueella 10,57 euroa.

Vuokraerot kalleusalueiden välillä ovat 2000-luvulla muutosvaiheessa. Kalleimman Helsingin keskustasta muodostuvan 1 kalleusalueen vuokratason ero suhteessa edullisimpaan kalleusalueeseen on 2000-luvulla ja etenkin muutamana viime vuonna kaventunut. Toisaalta myös 2-kalleusalueella on vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokrataso kohonnut viimeksi kuluneiden kolmen vuoden aikana muita nopeammin ja ero 1-kalleusalueen keskivuokraan oli viime vuonna enää 9 senttiä. Näyttää myös siltä, että edullisin ja toiseksi edullisin alue ovat lähestymässä vuokrien suhteen toisiaan, sillä 3-kalleusalueella on keskineliovuokra laskenut vuoteen 2003 verrattuna ja alueen vuokrataso alkanut lähestyä edullisimman kalleusalue 4 tasoa.

Vastaavat muutokset on nähtävissä myös vapaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden keskivuokrien kehityksessä, sillä näiden osalta on tapahtunut toisaalta kalleusalue 1:den ja 2:den ja toisaalta kalleusalue 3:n ja 4:n lähestymistä. Uusien vuokrasuhteiden keskivuokra oli viime vuonna Helsingin 1 kalleusalueella 15,44 euroa ja Helsinki 2 alueella 14,80 euroa neliöltä ja kalleusalue 3:lla 11,35 euroa ja kalleusalue 4:llä 11,33 euroa neliöltä.

Kuitenkin on edelleen nähtävissä, että alueittaiset erot uusien vuokrasuhteiden yksiöiden keskivuokrien välillä ovat huomattavat varsinkin Helsingin keskustasta muodostuvan kalleusalue 1 ja kalleusalue 3: ja 4: välillä. Uusien vuokrasuhteiden yksiöiden keskivuokra Helsinki 1 alueella oli 19,60 euroa neliöltä kuukaudessa, kun Helsinki 3:lla ja 4:llä se oli yli 6 euroa neliöltä edullisempi (ks. taulukko 8 s. 25-28)



Kuvio 13. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat huoneistotyyppin mukaan Helsingin kalleusalueilla vuonna 2006

ASUNTOJEN HINNAT JA VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2006

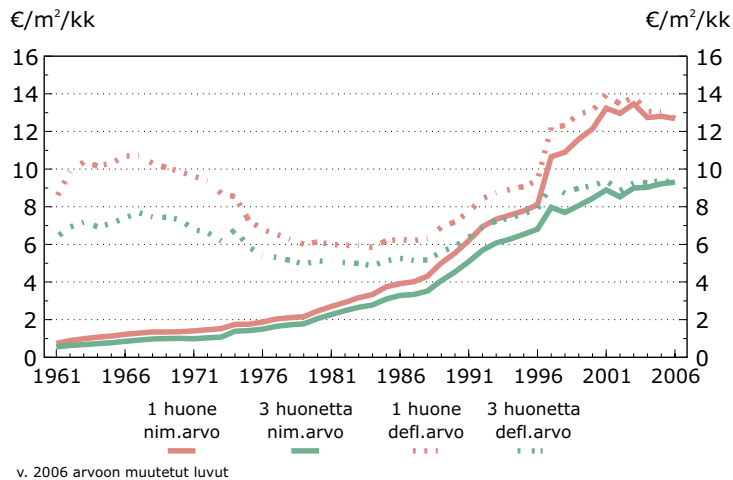
Taulukko 3. Keskimääräiset kuukausivuokrat Helsingin kalleusalueilla huoneluvun mukaan 2006

		Yhteensä	Muutos ed.	Huoneluku	2	3+
		€/m ² /kk	vuodesta %	1 €/m ² /kk		
Helsinki yhteensä						
	Kaikki	10,38	1,4	12,69	10,49	9,31
	Aravat	8,50	2,0	8,71	8,66	8,36
	Vapaaarahoitteiset					
	Keskivuokra	11,82	1,1	13,79	11,73	10,47
	Uusi vuokrasuhde	13,71	-0,1	17,02	12,73	11,51
Helsinki 1						
	Kaikki	12,47	0,4	14,95	12,47	10,83
	Aravat	10,01	-0,7	10,0	9,47	10,38
	Vapaaarahoitteiset					
	Keskivuokra	12,66	0,5	15,07	12,70	10,87
	Uusi vuokrasuhde	15,44	-1,0	19,60	13,66	12,73
Helsinki 2						
	Kaikki	11,70	1,9	13,32	11,62	10,45
	Aravat	8,96	1,6	8,56	9,25	8,87
	Vapaaarahoitteiset					
	Keskivuokra	12,57	2,0	14,00	12,31	11,33
	Uusi vuokrasuhde	14,80	0,9	17,43	13,32	12,81
Helsinki 3						
	Kaikki	9,29	1,0	10,67	9,49	8,76
	Aravat	8,36	2,6	8,80	8,54	8,17
	Vapaaarahoitteiset					
	Keskivuokra	10,57	-0,7	12,04	10,71	9,80
	Uusi vuokrasuhde	11,35	-1,8	13,36	11,73	10,02
Helsinki 4						
	Kaikki	8,95	1,7	10,53	9,20	8,49
	Aravat	8,34	1,8	8,66	8,46	8,24
	Vapaaarahoitteiset					
	Keskivuokra	10,21	1,5	12,18	10,38	9,23
	Uusi vuokrasuhde	11,33	0,2	13,33	11,39	10,08
Kalleusalueet 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					

Vuokrien kehitys 1961–2006

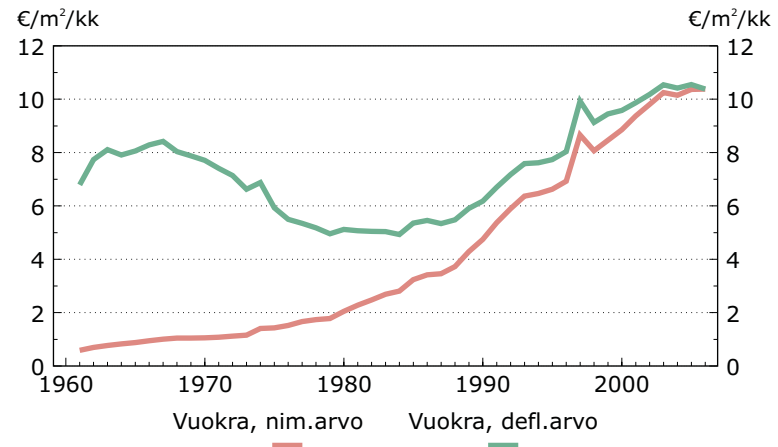
Asuntojen vuokrien kehitys poikkeaa selvästi asuntojen hintojen kehityksestä. Asuntojen nimellivuokrat Helsingissä ovat nousseet hintoja tasaisemmin ja hitaammin ja reaali vuokrat asuntojen hinnoista poiketen jopa laskivat 1960-luvun lopulta aina 1980-luvun alkupuolella saakka. (Vuokrien kehityksen tarkastelu perustuu vuoden 2006 tasoon deflatoituihin keskineliövuokriin.) Tähän on keskeisesti vaikuttanut vuokrasääntely, joka on ollut voimassa jossain muodossa Helsingissä 1940-luvulta lähtien aina vuoteen 1997 lukuun ottamatta 1960-luvulla muutaman vuoden ajanjaksoa.

Vuonna 1961 oli asuntojen vuoden 2006 tasoon deflatoitu keskineliövuokra Helsingissä 6,79 euroa neliöltä. Vuokrasääntely loppui vuonna 1962 ja keskivuokra nousi tuolloin 7,74 euroon, jonka jälkeen vuokrien nousu jatkui varsin voimakkaana sääntelemättömänä aikana vuoteen 1967 saakka. Vuonna 1967 oli reaali vuokra jo 8,42 euroa neliöltä. Vuonna 1968 vuokrasääntely astui uudelleen voimaan ja tämän jälkeen reaali vuokrataso alkoi laskea aina 1980-luvun puoliväliin saakka saavuttaen vasta vuonna 1997 sääntelyn lopettamisen myötä 1960-luvun puolivälin

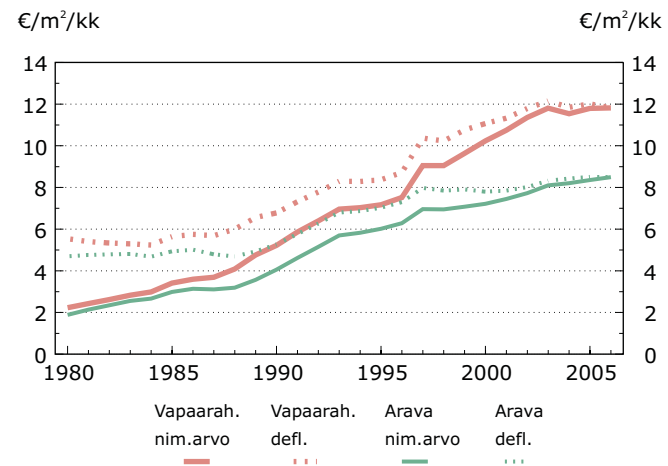


Kuvio 15. Vuokrien kehitys 1 ja 3 huoneen asunnoissa 1961–2006

vuokratason. Sen jälkeen kun vuokrat vapautuivat kokonaan sääntelystä (vuodesta 1997 alkaen) ovat reaali vuokrat Helsingissä nousseet 29 prosenttia.



Kuvio 14. Asuntojen vuokrien kehitys Helsingissä vuosina 1961–2006



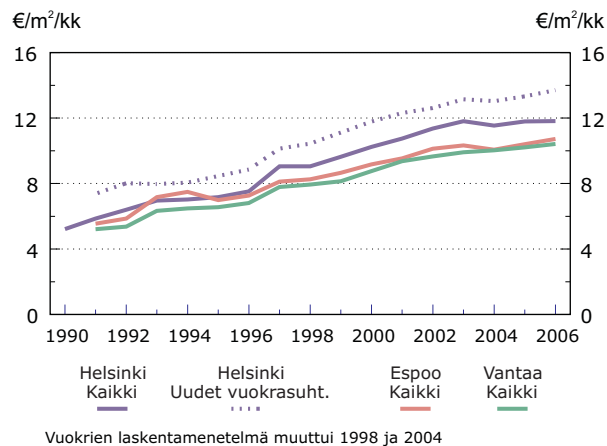
Kuvio 16. Vapaarahoitteisten ja aravavuokra-asuntojen vuokrat vuosina 1980–2006

Helsingissä vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra 10 % Espoota korkeampi

Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat Helsingissä kalliimpia kuin pääkaupunkiseudun muissa kunnissa. Kun Helsingissä oli vapaarahoitteisten asuntojen keskineliövuokra viime vuonna 11,82 euroa neliöltä niin Espoossa se oli 10,73 ja Vantaalla 10,42 euroa neliöltä eli Helsingin keskivuokra oli 10 prosenttia Espoon ja 13 prosenttia Vantaan keskivuokraa korkeampi.

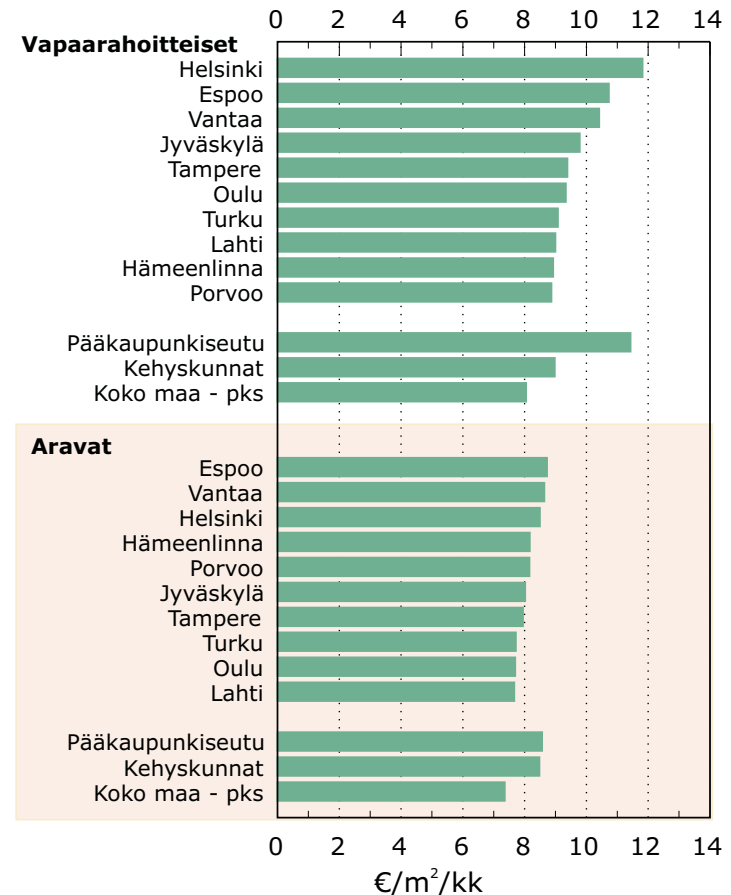
Uusien vuokrasuhteiden vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokrat eroavat huoneistokoosta ja alueesta riippuen enemmän kuin koko vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan keskivuokrat. Vaihteluväli pääkaupunkiseudun kuntien välillä on varsin suuri, sillä Espoossa uusien vuokrasuhteiden asuntojen keskineliövuokra oli 10,92 ja Vantaalla 11,22 euroa neliöltä, kun Helsingissä uusien vuokrasuhteiden keskivuokra 13,71 euroa.

Omakustannusperiaatteella säänneltyjen arava-asuntojen vuokrien tilanne on päinvastainen; Helsingin aravavuokra-asunnot ovat keskimäärin halvempia. Helsingissä arava-asuntojen keskivuokra oli 8,50 euroa neliöltä, Espoossa 8,73 ja Vantaalla 8,64 euroa. Helsingin aravavuokra-asuntokannasta iäkkäämpien



Kuvio 17. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat Helsingissä ja vertailualueilla vuosina 1990–2006

asuntojen osuus on suurempi ja näiden vuokrataso ovat keskimäärin matalampi kuin viime vuosikymmeninä rakennettujen arava-asuntojen, joita puolestaan Espoossa ja Vantaalla on suurempi osuus aravavuokra-asuntokannasta.

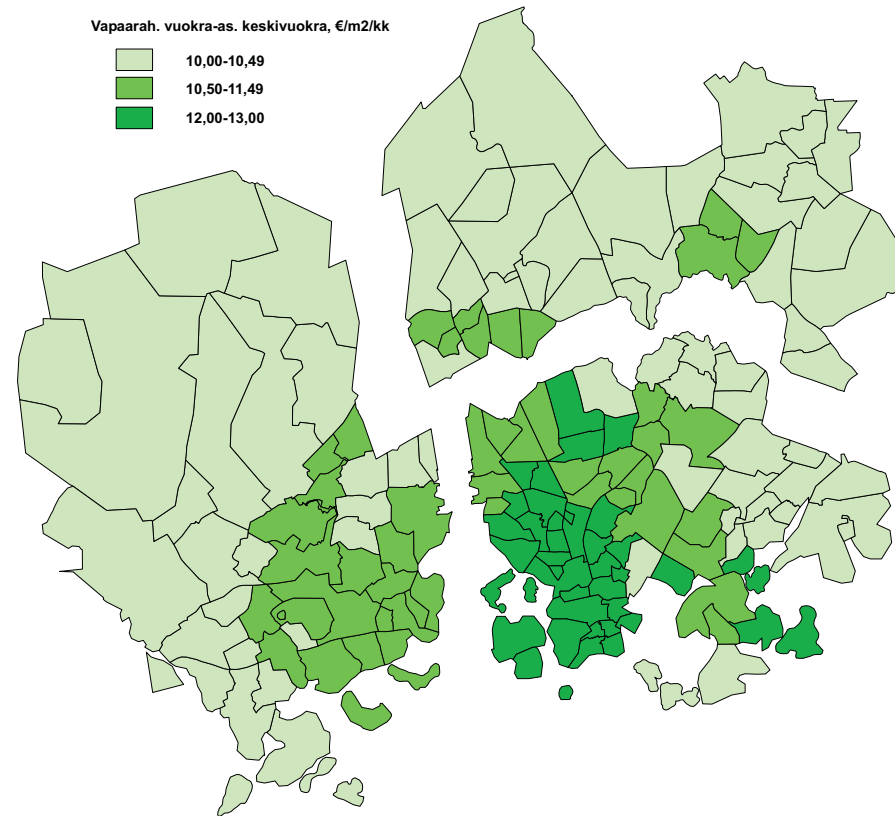


Kuvio 18. Vuokra-asuntojen vuokrat rahoitusmuodon mukaan Helsingissä ja vertailualueilla vuonna 2006

Asuntojen reaali vuokra oli Helsingissä 1970- ja 1980-luvulla Espoota ja Vantaata matalampi

Kun tarkastellaan nykytasoon muutettuja (nimelliskeskivuokrat deflatoitu vuoden 2006 tasoon elinkustannusindeksillä) on nähtävissä että Helsingin keskivuokrataso alkoi kohota Espoon ja Vantaan vuokratasoa nopeammin erityisesti vuokrasääntelyn purkamisen jälkeen.

Asuntojen reaali vuokrataso oli Helsingissä 1970-luvulla aina 1980-luvun lopulle saakka hieman matalampi kuin Espoossa ja Vantaalla. Tämän jälkeen Helsingin vuokrataso on kohonnut Espoon ja Vantaan vuokratasoa nopeammin erityisesti vuodesta 1997 lähtien, jolloin vuokrasääntely loppui. Vuonna 2006 keskineliövuokra Helsingissä oli 10,38 euroa, Espoossa 9,81 ja Vantaalla 9,45 euroa eli Helsingissä keskivuokra oli 6 prosenttia kalliimpi kuin Espoossa ja 10 prosenttia kalliimpi kuin Vantaalla.



Kuvio 19. Vaparahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokrat pääkaupunkiseudun kalleusalueilla vuonna 2006

Aineisto, käsitteet ja määritelmät

- **Julkaisun aineistona** on käytetty Tilastokeskuksen asuntojen hinta- ja vuokratilaston tietoja vuodelta 2006 että aikaisemmilta vuosilta.
- **Asuntojen hintojen vuositilasto** perustuu Verohallituksen keräämiin asunto-osakekauppojen varainsiirtoverolaskelmiin. Asuntojen hintojen vuositilastoon sisältyy kaikki toteutuneet kaupat. Mikäli tilasto koskee vain vanhojen asunto-osakkeiden kauppvoja, siitä on erikseen mainittu kyseisessä taulukossa tai asiakohdassa. Uusien asunto-osakeasuntojen hinnoista ei laadita erikseen hintatilastoa.
- Tilaston **asuntojen kauppahinnat** sisältävät myös velkaosuuden eli ne ovat velattomia hintoja. Asuntojen hintojen vuositilaston keskimääräiset neliöhinnat ovat painottamattomia aritmeettisiä keskiarvoja huoneistokohtaisista neliöhinnoista ja **muutosprosentit** on laskettu suoraan edellisen vuoden keskihinnasta. Poikkeuksen muodostavat kuitenkin taulukot 2 ja 4, jossa esitetyt keskimääräiset neliöhinnat ovat painotettuja geometrisiä keskiarvoja.
- **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 tarkasteluvoiton huhtikuun tilannetta. Vuokratilasto kuvaa koko vuoden 2006 tilannetta. Ennen vuotta 2004 julkaistut vuokratilastot kuvasivat tarkasteluvoiton huhtikuun mukaista tilannetta.
- Vuokrien tilastoaineistoon on otettu mukaan vain sellaiset vuokrasuhteet, joissa koko asunto on vuokralaisen hallinnassa. Tilastossa eivät ole mukana opiskelija-asuntolat, palvelutalot ja vanhustentalot eikä myöskään sellaiset vuokra-asunnot, joiden vuokrat ovat jostain syystä esim. sukulaisuussuhteen takia selvästi markkinatasoa halvempia.
- Vuokra sisältää erikseen maksettavat vesimaksut ja lämmityskustannukset, mutta ei erillisiä käyttökorvauksia. **Uudella vuokra-suhteella**

la tarkoitetaan vuokrasuhdetta, joka on alkanut tilastovuoden aikana eli vuoden 2006 aikana. Vastaavalla tavalla on määritelty uusi vuokrasuhde myös vuoden 2004 vuokratilastossa. Aikaisempien vuosien vuokratilastossa uudella vuokrasuhteella tarkoitettiin vuokrasuhteita, jotka oli solmittu korkeintaan vuosi ennen tarkasteluvoiton huhtikuuta.

- Vuokratilastossa esitetään sekä **vuokrataso** (keskineliövuokrat) että **vuokramuutokset** (vuokraindeksi). Tilaston keskineliövuokrat ovat painotettuja geometrisia keskineliövuokria. Vuotta 2004 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 aravien ja asumistukea saavien osalta samoista asunnoista. Ei-asumistukea saavien vapaarahoitteisten asuntojen muutosprosentti lasketaan regressiomallilla, jolla pyritään eliminoimaan eri vuosien tilastossa olevien asuntojen erot sijainnin, koon ja iän suhteen.
- **Keittiötä** ei lasketa asuntojen hinta- eikä vuokratilastossa asuinhuoneeksi.

Tilastossa on käytetty seuraavia alueluokituksia:

Helsingin kalleusalueluokittelu, joka pohjautuu postinumeroalueisiin. Tilastossa käytettyihin kalleusalueluokkiin 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

Pääkaupunkiseutu: Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa

Kehyuskunnat: Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Riihimäki, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Tuusula ja Vihti

ASUNTOJEN HINNAT JA VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2006

Taulukko 4. Vanhojen asuntojen velattomat neliöhinnat talotyyppin mukaan Helsingissä ja koko maassa 1970–2006

	Helsinki			Asunnot			Koko maa			Asunnot		
	Asunnot	Kerrostalot	Rivitalot	yhteensä	Kerrostalot	Rivitalot	Asunnot	Kerrostalot	Rivitalot	yhteensä	Kerrostalot	Rivitalot
	€ /m ²	€ /m ²	€ /m ²	deflatoidut	luvut, € /m ²	€ /m ²	€ /m ²	€ /m ²	€ /m ²	deflatoidut	luvut, € /m ²	€ /m ²
1970	..	191	..	..	1392	..	..	171	..	..	1240	..
1975	..	342	..	..	1413	..	..	308	..	..	1274	..
1980	520	519	540	1296	1294	1345	390	391	381	973	975	948
1985	1061	1061	1062	1757	1757	1758	736	740	693	1218	1225	1148
1986	1111	1110	1121	1775	1774	1792	765	770	720	1223	1231	1150
1987	1280	1281	1264	1974	1975	1949	858	866	791	1324	1335	1220
1988	1773	1781	1579	2605	2617	2321	1168	1187	988	1715	1744	1451
1989	2070	2080	1908	2852	2866	2629	1383	1413	1204	1906	1948	1659
1990	1861	1866	1787	2419	2425	2322	1290	1312	1161	1677	1705	1508
1991	1494	1496	1454	1864	1867	1814	1095	1107	1030	1367	1381	1285
1992	1149	1148	1169	1398	1397	1422	890	893	871	1083	1086	1060
1993	1133	1136	1086	1350	1353	1295	830	838	781	989	999	931
1994	1268	1274	1160	1494	1502	1368	888	902	805	1046	1063	949
1995	1198	1203	1144	1398	1403	1335	849	864	793	991	1008	925
1996	1287	1298	1157	1493	1505	1342	895	918	810	1038	1065	940
1997	1620	1645	1364	1858	1885	1564	1053	1097	928	1207	1258	1063
1998	1801	1823	1528	2036	2061	1727	1161	1207	1023	1312	1364	1156
1999	2022	2045	1714	2259	2285	1915	1263	1311	1120	1410	1465	1251
2000	2052	2091	1873	2217	2260	2024	1250	1299	1182	1351	1404	1277
2001	2047	2086	1870	2157	2199	1971	1249	1292	1187	1316	1362	1251
2002	2264	2317	2022	2349	2404	2098	1349	1403	1265	1400	1456	1313
2003	2425	2468	2229	2494	2538	2293	1439	1489	1352	1480	1531	1391
2004	2576	2618	2388	2644	2688	2451	1550	1596	1468	1591	1638	1507
2005	2743	2786	2548	2791	2835	2593	1655	1705	1569	1684	1735	1597
2006	3020	3073	2779	3020	3073	2779	1790	1853	1680	1790	1853	1680

ASUNTOJEN HINNAT JA VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2006

Taulukko 5. Vanhojen asunto-osakehuoneistojen neliöhinnat varainsiirtoveroaineiston mukaan 2000–2006

Postinumero Toimipaikka	Asunnot yhteensä							Kerrostalo- asunnot	Huoneluku			Rivitalo- asunnot
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006		1	2	3+	
	€/m ²											
Helsinki yhteensä	2 103	2 096	2 312	2 464	2 628	2 750	3 039	3 119	3 422	3 004	2 928	2 808
10 Helsingin keskusta	2 692	2 754	3 099	3 200	3 362	3 663	4 108	4 045	4 272	3 986	3 910	..
12 Punavuori	2 810	2 894	3 136	3 473	3 639	3 995	4 290	4 291	4 275	4 273	4 342	..
13 Kaartinkaupunki	2 986	3 228	3 355	3 598	3 788	4 023	4 571	4 563	4 319	4 749	4 589	..
14 Kaivopuisto	3 330	3 104	3 639	3 718	4 011	4 244	4 590	4 590	4 650	4 375	4 804	..
15 Eira	2 880	2 936	3 274	3 433	3 597	3 907	4 266	4 261	4 260	4 218	4 365	..
16 Katajanokka	3 207	2 753	3 286	3 648	3 605	3 750	4 248	4 517	4 500	4 341	4 679	..
17 Kruununhaka	2 990	2 978	3 122	3 388	3 488	3 765	4 187	4 189	4 246	4 182	4 145	..
18 Ruoholahti	2 637	2 570	2 840	3 003	3 187	3 610	3 950	4 073	4 153	4 011	3 997	..
20 Lauttasaari	2 359	2 378	2 661	2 812	3 003	3 023	3 474	3 474	3 649	3 380	3 463	3 820
21 Vattuniemi	2 471	2 425	2 573	2 955	3 176	3 374	3 795	3 795	3 690	3 869	3 759	..
24 Länsi-Pasila	1 550	1 698	1 737	1 768	2 276	2 366	2 689	..	-	..	-	..
25 Taka-Töölö	2 614	2 586	2 892	2 964	3 162	3 509	3 777	3 741	3 915	3 723	3 566	..
26 Keski-Töölö	2 703	2 713	3 028	3 275	3 527	3 689	4 040	4 043	4 190	3 907	4 049	..
27 Pohjois-Meilähti	2 426	2 389	2 627	2 681	3 036	3 185	3 559	3 578	3 792	3 531	3 489	..
28 Ruskeasuo	2 252	2 289	2 527	2 679	2 880	3 087	3 363	3 363	3 231	3 430	3 361	..
30 Pikku-Huopalahti	1 632	1 790	1 791	1 969	2 426	2 666	2 972	3 068	3 202	2 993	2 876	..
31 Kivihaka	2 100	2 107	1 998	2 318	2 346	2 603	2 864	2 876	2 907	2 761	2 914	..
32 Etelä-Haaga	2 163	2 142	2 387	2 504	2 585	2 761	2 958	2 949	3 072	2 922	2 741	..
33 Munkkiniemi	2 612	2 564	2 791	2 993	3 211	3 311	3 694	3 679	3 657	3 487	3 851	3 986
34 Kuusisaari-Lehtisaari	2 582	2 642	2 680	2 624	2 944	3 059	3 454	3 305	..	2 950	3 430	3 711
35 Munkkivuori-Niemenm.	2 155	2 101	2 254	2 426	2 498	2 669	2 903	2 884	3 135	2 803	2 762	..
36 Pajamäki	1 870	1 776	2 062	2 170	2 287	2 390	2 546	2 544	2 692	2 537	2 442	..
37 Reimarla	1 848	1 948	2 090	2 109	2 251	2 495	2 687	2 731	3 014	2 713	2 581	2 768
39 Konala	1 717	1 686	1 843	1 847	2 085	2 172	2 310	2 315	2 636	2 257	2 053	2 637
40 Pohjois-Haaga	1 887	1 833	2 069	2 213	2 267	2 342	2 479	2 471	2 690	2 488	2 304	..
41 Malminkartano	1 369	1 443	1 518	1 591	1 808	1 937	2 087	2 123	-	..	..	..
42 Kannelmäki	1 624	1 623	1 817	1 900	1 991	2 021	2 176	2 173	2 484	2 111	1 943	2 244
43 Maununneva	1 715	1 935	1 803	2 117	2 404	2 402	2 704	..	-	..	..	2 732
44 Lassila	1 909	1 928	2 133	2 269	2 444	2 468	2 717	2 738	2 997	2 628	2 505	..
50 Sörnäinen	2 148	2 153	2 418	2 614	2 720	2 922	3 276	3 272	3 376	3 073	2 939	..
51 Etu-Vallila	2 124	2 114	2 425	2 523	2 689	2 819	3 193	3 183	3 293	2 983	3 173	..
52 Itä-Pasila	2 002	1 959	2 190	2 318	2 480	2 596	2 917	2 917	3 200	2 803	2 630	..
53 Kallio, Hakaniemi	2 215	2 253	2 518	2 643	2 802	3 015	3 388	3 389	3 488	3 284	3 243	..
55 Vallila, Hermanni	2 013	1 968	2 298	2 351	2 572	2 657	2 940	2 947	3 071	2 866	2 571	..
56 Toukola, Vanha kaup.	1 858	1 893	2 066	2 390	2 634	2 813	3 040	3 087	3 311	2 951	3 089	..
57 Kulosaari	2 371	2 384	2 509	2 868	2 882	3 055	3 284	3 227	3 130	3 097	3 344	3 711

ASUNTOJEN HINNAT JA VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2006

Taulukko 5. jatkuu

Postinumero Toimipaikka	Asunnot yhteensä							Kerrostalo- asunnot	Huoneluku			Rivitalo- asunnot
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006		1	2	3+	
	€/m ²											
60 Koskela	1 796	1 697	1 909	1 947	2 104	2 085	2 249	2 249	2 595	2 143	2 175	..
61 Käpylä	2 033	2 071	2 208	2 401	2 550	2 663	2 835	2 820	2 886	2 879	2 672	3 199
62 Metsälä, Et.-Oulunkylä	1 809	1 776	1 902	2 005	2 192	2 193	2 442	2 410	2 520	2 400	2 376	2 581
63 Maunula, Suursuo	1 682	1 698	1 765	1 976	2 144	2 092	2 177	2 155	2 303	2 119	2 100	..
64 Pakila, Oulunkylä	1 828	1 785	1 955	1 998	2 202	2 224	2 495	2 437	2 628	2 408	2 365	2 802
65 Veräjämäki	1 866	1 794	2 019	2 083	2 309	2 405	2 544	2 526	..	2 543	2 568	2 552
66 Länsi-Pakila	2 007	1 994	2 145	2 346	2 610	2 710	2 834	2 415	2 409	2 368	..	2 952
67 Paloheinä	2 036	1 926	2 209	2 273	2 442	2 717	2 815	..	..	..	..	2 823
68 Itä-Pakila	1 884	1 862	2 018	2 106	2 412	2 563	2 815	2 308	..	..	..	2 889
69 Torpparinmäki	1 700	1 621	1 784	1 900	2 217	2 188	2 513	..	..	..	..	3 129
70 Malmi	1 713	1 705	1 787	1 996	2 094	2 182	2 388	2 437	2 841	2 337	2 226	2 535
71 Pihlajamäki	1 448	1 401	1 579	1 694	1 821	1 805	1 927	1 939	2 192	1 921	1 835	2 312
72 Pukinmäki, Savela	1 737	1 775	1 877	1 956	2 107	2 124	2 398	2 407	2 912	2 322	2 211	2 443
73 Tapanila	1 690	1 688	1 860	2 087	2 157	2 278	2 473	2 407	2 577	2 445	2 251	2 715
74 Siltämäki	1 519	1 481	1 675	1 769	1 908	1 952	2 254	2 026	2 486	2 082	1 813	2 588
75 Puistola	1 455	1 487	1 679	1 734	1 901	1 937	2 257	2 016	2 428	2 026	1 846	2 562
76 Suurmetsä	1 582	1 603	1 695	1 891	2 143	2 176	2 383	1 970	..	1 962	1 854	2 541
77 Jakomäki	1 252	1 253	1 376	1 489	1 629	1 602	1 705	1 606	1 813	1 627	1 515	2 381
78 Tapaninvainio	1 801	1 796	1 890	2 086	2 266	2 405	2 581	2 411	2 702	2 417	2 150	2 734
79 Viikki					2 283	2 904	3 039	3 047	..	3 086	2 940	3 012
80 Länsi-Herttoniemi	1 885	1 926	2 009	2 233	2 327	2 506	2 659	2 652	2 899	2 581	2 511	2 656
81 Herttoniemi	1 760	1 769	1 993	2 311	2 367	2 610	3 029	3 294	3 130	3 313	3 302	..
82 Roihuvuori	1 610	1 563	1 752	1 860	2 008	2 015	2 126	2 108	2 466	2 098	1 980	..
83 Tammisalo	2 357	2 223	2 596	2 718	2 683	2 923	3 316	2 940	..	2 564	..	3 488
84 Laajasalo	1 784	1 767	1 977	2 032	2 203	2 244	2 517	2 372	2 765	2 286	2 293	2 900
85 Jollas	2 078	2 037	2 533	2 683	2 592	2 875	2 848	..	..	..	3 021	..
87 Et.-Laajasalo	1 611	1 571	1 675	2 035	2 060	2 133	2 481	2 122	..	2 064	2 176	3 288
90 Puotinharju	1 563	1 663	1 745	1 883	2 031	2 051	2 116	2 089	2 336	2 173	1 871	..
91 Puotila	1 664	1 670	1 873	1 962	2 041	2 078	2 237	2 211	2 525	2 153	2 087	..
92 Myllypuro	1 426	1 381	1 484	1 613	1 686	1 745	1 864	1 763	2 083	1 779	1 675	2 734
93 Marjaniemi, Itäkeskus	1 614	1 630	1 764	1 958	2 158	2 316	2 435	2 255	2 466	..	2 153	2 961
94 Kontula	1 383	1 390	1 529	1 609	1 616	1 764	1 981	1 936	2 378	1 953	1 828	2 237
95 Vartioharju	1 769	1 845	1 948	2 148	2 250	2 499	2 733	2 367	-	2 497	..	3 007
96 Pohjois-Vuosaari	1 449	1 383	1 593	1 668	1 801	1 872	2 047	1 989	2 343	1 963	1 912	2 523
97 Mellunkylä	1 489	1 491	1 619	1 679	1 810	1 888	2 073	2 057	2 462	2 027	1 949	2 656
98 Etelä-Keskivuosaari	1 462	1 532	1 702	1 904	2 080	2 178	2 359	2 371	2 508	2 370	2 354	2 723
99 Aurinkolahti				2 524	2 770	3 166	3 408	3 422	3 533	3 370	3 475	3 237

ASUNTOJEN HINNAT JA VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2006

Taulukko 6. Asuntojen vuokrat Helsingissä ja vertailualueilla vuosina 1970–2006

	Helsinki €/m ² /kk	Espoo	Vantaa	Koko maa	Helsinki Deflatoidut luvut, €/m ² /kk	Espoo	Vantaa	Koko maa
1970	1,06	1,10	..	0,96	7,71	8,04	..	7,00
1975	1,43	1,42	1,52	1,33	5,93	5,87	6,27	5,50
1980	2,05	2,12	2,16	2,01	5,12	5,27	5,38	5,00
1985	3,24	3,35	3,33	3,06	5,36	5,55	5,51	5,07
1986	3,42	3,47	3,51	3,20	5,46	5,55	5,61	5,12
1987	3,46	3,49	3,50	3,21	5,34	5,38	5,39	4,96
1988	3,73	3,72	3,80	3,46	5,48	5,46	5,59	5,09
1989	4,29	4,20	4,22	3,78	5,91	5,79	5,82	5,21
1990	4,75	4,73	4,56	4,14	6,18	6,15	5,93	5,38
1991	5,37	5,23	5,10	4,61	6,70	6,53	6,37	5,76
1992	5,90	5,54	5,36	5,00	7,18	6,75	6,53	6,08
1993	6,37	6,35	6,03	5,50	7,59	7,57	7,18	6,55
1994	6,47	6,75	6,11	5,62	7,62	7,96	7,20	6,63
1995	6,63	6,50	6,33	5,72	7,74	7,59	7,39	6,68
1996	6,93	6,81	6,56	5,95	8,04	7,90	7,61	6,91
1997	8,66	7,84	7,52	6,96	9,93	8,98	8,62	7,98
1998	8,07	7,53	7,30	6,59	9,13	8,52	8,25	7,45
1999	8,46	7,85	7,55	6,81	9,45	8,77	8,44	7,61
2000	8,86	8,22	7,97	7,10	9,58	8,89	8,61	7,67
2001	9,37	8,66	8,48	7,42	9,87	9,13	8,93	7,82
2002	9,81	9,27	8,79	7,66	10,18	9,62	9,12	7,95
2003	10,25	9,50	8,91	7,94	10,54	9,77	9,16	8,17
2004	10,15	9,46	9,16	8,07	10,42	9,71	9,40	8,28
2005	10,37	9,66	9,34	8,27	10,55	9,83	9,50	8,42
2006	10,38	9,81	9,45	8,37	10,38	9,81	9,45	8,37

Huom. Elinkustannusindeksillä deflatoidut luvut vuoden 2006 arvoon

Huom. Vuotta 2002 edeltävät vuokrat on muunnettu eurokertoimella

Huom. Vuodesta 2004 koko vuoden aineisto - ennen ko vuoden poikkileikkausaineisto huhtikuulta(marraskuulta)

ASUNTOJEN HINNAT JA VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2006

Taulukko 7. Asuntojen vuokrat huoneluvun mukaan Helsingissä vuosina 1961–2006

	Kaikki					Huoneluku					Kaikki	Huoneluku								
	1	2	3	4+	5+	1	2	3	4+	5+		1	2	3	4+	5+				
	€/m ² /kk										Deflatoidut luvut, €/m ² /kk									
Kaikki asunnot																				
1960																				
1961	0,59	0,74	0,59	0,56	0,55	0,50	6,79	8,47	6,83	6,38	6,31	5,71								
1962	0,70	0,89	0,72	0,63	0,63	0,58	7,74	9,87	7,98	6,92	6,90	6,42								
1963	0,77	0,99	0,81	0,68	0,68	0,63	8,11	10,38	8,50	7,19	7,16	6,68								
1964	0,83	1,07	0,87	0,73	0,72	0,69	7,91	10,17	8,33	6,95	6,88	6,61								
1965	0,88	1,13	0,94	0,78	0,78	0,74	8,06	10,31	8,55	7,11	7,11	6,71								
1966	0,95	1,22	0,98	0,85	0,81	0,78	8,29	10,69	8,60	7,42	7,06	6,86								
1967	1,01	1,29	1,05	0,92	0,87	0,85	8,42	10,73	8,72	7,68	7,23	7,06								
1968	1,05	1,35	1,09	0,98	0,91	0,90	8,04	10,31	8,36	7,46	6,95	6,87								
1969	1,05	1,35	1,10	1,00	0,92	0,96	7,88	10,09	8,26	7,44	6,85	7,15								
1970	1,06	1,36	1,10	1,01	0,93	0,96	7,71	9,87	8,04	7,32	6,74	6,96								
1971	1,08	1,41	1,15	0,99	0,97	0,94	7,41	9,62	7,86	6,79	6,62	6,46								
1972	1,12	1,47	1,19	1,04	0,98	0,98	7,14	9,38	7,59	6,64	6,27	6,24								
1973	1,16	1,53	1,30	1,08	1,00	1,03	6,63	8,71	7,43	6,19	5,72	5,87								
1974	1,41	1,75	1,51	1,39	1,28	1,30	6,88	8,54	7,34	6,77	6,24	6,32								
1975	1,43	1,76	1,53	1,42	1,31	1,30	5,93	7,29	6,33	5,86	5,41	5,36								
1976	1,52	1,88	1,62	1,50	1,41	1,37	5,50	6,80	5,86	5,41	5,10	4,93								
1977	1,67	2,04	1,76	1,65	1,56	1,51	5,35	6,54	5,65	5,31	5,00	4,84								
1978	1,74	2,11	1,85	1,73	1,63	1,57	5,18	6,28	5,52	5,15	4,85	4,69								
1979	1,78	2,16	1,90	1,78	1,66	1,62	4,96	6,01	5,29	4,96	4,62	4,50								
1980	2,05	2,46	2,17	2,06	1,92	1,90	5,12	6,13	5,41	5,13	4,78	4,74								
1981	2,28	2,70	2,39	2,28	2,16	2,09	5,07	6,00	5,33	5,08	4,80	4,65								
1982	2,48	2,92	2,57	2,48	2,35	2,30	5,05	5,95	5,24	5,04	4,79	4,69								
1983	2,69	3,17	2,79	2,66	2,57	2,49	5,04	5,95	5,23	4,99	4,83	4,67								
1984	2,81	3,34	2,97	2,78	2,70		4,93	5,85	5,21	4,87	4,74									
1985	3,24	3,75	3,31	3,10	3,02		5,36	6,20	5,49	5,13	4,99									
1986	3,42	3,92	3,53	3,29	3,16		5,46	6,27	5,64	5,26	5,04									
1987	3,46	4,02	3,50	3,34	3,17		5,34	6,20	5,40	5,15	4,89									
1988	3,73	4,31	3,84	3,52	3,43		5,48	6,33	5,65	5,17	5,05									
1989	4,29	5,01	4,49	4,07	3,92		5,91	6,91	6,19	5,61	5,41									
1990	4,75	5,54	5,00	4,54	4,32		6,18	7,20	6,50	5,90	5,62									
1991	5,37	6,21	5,75	5,09	4,87		6,70	7,74	7,17	6,36	6,08									
1992	5,90	6,94	6,25	5,69	5,24		7,18	8,44	7,61	6,93	6,38									
1993	6,37	7,34	6,90	6,08	5,75		7,59	8,75	8,22	7,24	6,85									
1994	6,47	7,56	6,82	6,28	5,90		7,62	8,91	8,04	7,41	6,96									

ASUNTOJEN HINNAT JA VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2006

Taulukko 7 jatkuu

	Kaikki	Huoneluku					Kaikki	Huoneluku				
	€/m ² /kk	1	2	3	4+	5+	Deflatoidut luvut, €/m ² /kk	1	2	3	4+	5+
1995	6,63	7,78	7,06	6,54	5,93		7,74	9,08	8,24	7,63	6,92	
1996	6,93	8,11	7,42	6,81	6,24		8,04	9,41	8,61	7,90	7,24	
1997	8,66	10,66	8,75	7,97	7,16		9,93	12,22	10,03	9,14	8,21	
1998	8,07	10,90	8,90	7,70	7,23		9,13	12,32	10,06	8,71	8,17	
1999	8,46	11,59	9,22	8,06	7,62		9,45	12,94	10,30	9,00	8,51	
2000	8,86	12,13	9,86	8,44	7,92		9,58	13,10	10,65	9,12	8,56	
2001	9,37	13,24	10,41	8,90	8,27		9,87	13,95	10,97	9,38	8,72	
2002	9,81	12,96	9,73	8,53			10,18	13,45	10,10	8,85		
2003	10,25	13,47	10,12	9,00			10,54	13,85	10,41	9,26		
2004	10,15	12,74	10,24	9,04			10,42	13,08	10,51	9,28		
2005	10,37	12,81	10,57	9,22			10,55	13,04	10,76	9,38		
2006	10,38	12,69	10,49	9,31			10,38	12,69	10,49	9,31		

Vapaarahoitteiset

1980	2,23	2,56	2,26	2,18	2,10	2,03	5,54	6,39	5,64	5,43	5,23	5,07
1981	2,43	2,77	2,45	2,37	2,31	2,22	5,40	6,16	5,45	5,27	5,15	4,93
1982	2,62	2,99	2,63	2,57	2,49	2,43	5,34	6,09	5,35	5,22	5,06	4,95
1983	2,83	3,25	2,87	2,72	2,74	2,56	5,30	6,10	5,38	5,11	5,13	4,79
1984	2,99	3,45	3,09	2,86	2,87	2,73	5,24	6,05	5,41	5,02	5,03	4,78
1985	3,41	4,00	3,47	3,23	3,09		5,64	6,61	5,74	5,35	5,11	
1986	3,60	4,21	3,68	3,45	3,23		5,75	6,74	5,89	5,52	5,16	
1987	3,69	4,38	3,74	3,51	3,27		5,69	6,76	5,76	5,41	5,04	
1988	4,09	4,85	4,23	3,77	3,64		6,00	7,13	6,21	5,54	5,35	
1989	4,76	5,74	5,05	4,46	4,20		6,56	7,90	6,96	6,14	5,78	
1990	5,22	6,29	5,54	4,95	4,53		6,78	8,17	7,19	6,43	5,89	
1991	5,86	7,08	6,29	5,51	5,07		7,32	8,83	7,85	6,87	6,33	
1992	6,40	7,89	6,73	6,10	5,41		7,78	9,60	8,19	7,42	6,58	
1993	6,96	8,47	7,29	6,53	6,05		8,30	10,09	8,69	7,78	7,21	
1994	7,03	8,59	7,29	6,74	6,23		8,29	10,13	8,59	7,94	7,34	
1995	7,17	8,87	7,63	6,87	6,15		8,37	10,34	8,90	8,02	7,17	
1996	7,52	9,55	7,94	7,22	6,44		8,72	11,08	9,21	8,37	7,47	
1997	9,05	10,78	8,90	8,26	7,43		10,37	12,36	10,20	9,47	8,52	
1998	9,05	11,82	9,67	8,56	7,80		10,23	13,36	10,93	9,68	8,82	
1999	9,64	12,66	10,11	9,15	8,41		10,77	14,15	11,29	10,22	9,39	
2000	10,24	13,30	11,07	9,77	8,85		11,07	14,38	11,96	10,56	9,56	
2001	10,75	14,45	11,60	10,14	9,22		11,33	15,23	12,23	10,69	9,71	
2002	11,36	14,25	11,17	9,60			11,79	14,79	11,59	9,96		

ASUNTOJEN HINNAT JA VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2006

Taulukko 7 jatkuu

	Kaikki	Huoneluku					Kaikki	Huoneluku				
	€/m ² /kk	1	2	3	4+	5+	Deflatoidut luvut, €/m ² /kk	1	2	3	4+	5+
2003	11,81	14,64	11,59	10,15			12,15	15,06	11,92	10,44		
2004	11,54	13,88	11,40	10,15			11,85	14,25	11,70	10,42		
2005	11,80	13,93	11,87	10,32			12,01	14,17	12,08	10,50		
2006	11,82	13,79	11,73	10,47			11,82	13,79	11,73	10,47		

Aravat

1980	1,89	2,20	1,94	1,93	1,83	1,81	4,70	5,48	4,84	4,82	4,56	4,50
1981	2,14	2,51	2,26	2,19	2,09	2,00	4,76	5,58	5,03	4,87	4,64	4,46
1982	2,35	2,77	2,45	2,39	2,30	2,22	4,79	5,63	4,99	4,87	4,68	4,51
1983	2,56	3,00	2,63	2,61	2,50	2,45	4,81	5,63	4,94	4,89	4,69	4,60
1984	2,67	3,12	2,75	2,70	2,63	2,53	4,68	5,47	4,82	4,74	4,61	4,44
1985	2,99	3,37	3,08	2,90	2,91		4,94	5,58	5,11	4,80	4,81	
1986	3,14	3,48	3,30	3,05	3,05		5,01	5,56	5,27	4,88	4,87	
1987	3,11	3,47	3,15	3,08	3,03		4,79	5,35	4,86	4,75	4,67	
1988	3,19	3,50	3,26	3,14	3,12		4,69	5,14	4,79	4,62	4,58	
1989	3,57	3,93	3,66	3,50	3,52		4,93	5,41	5,05	4,82	4,84	
1990	4,06	4,43	4,21	3,93	4,00		5,27	5,76	5,47	5,11	5,20	
1991	4,62	4,90	4,94	4,48	4,56		5,77	6,12	6,17	5,58	5,70	
1992	5,15	5,51	5,54	5,09	4,99		6,27	6,70	6,74	6,19	6,08	
1993	5,70	6,08	6,46	5,57	5,41		6,80	7,24	7,70	6,64	6,45	
1994	5,83	6,38	6,30	5,77	5,54		6,87	7,53	7,42	6,81	6,53	
1995	6,02	6,56	6,41	6,16	5,69		7,03	7,66	7,49	7,19	6,64	
1996	6,29	6,49	6,81	6,36	6,00		7,30	7,53	7,90	7,38	6,97	
1997	6,96	7,96	7,47	7,03	6,68		7,98	9,12	8,56	8,06	7,65	
1998	6,95	7,33	7,57	6,96	6,74		7,85	8,29	8,55	7,87	7,62	
1999	7,08	7,35	7,62	7,08	6,90		7,91	8,21	8,51	7,91	7,70	
2000	7,22	7,50	7,75	7,23	7,03		7,80	8,11	8,38	7,82	7,60	
2001	7,45	7,62	7,96	7,53	7,25		7,85	8,03	8,38	7,94	7,64	
2002	7,73	8,14	7,95	7,47			8,02	8,45	8,25	7,75		
2003	8,10	9,01	8,24	7,81			8,33	9,27	8,48	8,03		
2004	8,21	8,54	8,44	8,02			8,43	8,77	8,66	8,23		
2005	8,36	8,60	8,55	8,20			8,51	8,75	8,70	8,34		
2006	8,50	8,71	8,66	8,36			8,50	8,71	8,66	8,36		

Huom. Elinkustannusindeksillä deflatoidut luvut vuoden 2006 arvoon

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

Huom. Vuodesta 2002 huoneluku lasketaan ilman keittiötä

Huom. Vuodesta 2004 koko vuoden aineisto - ennen ko vuoden poikkileikkausaineisto huhtikuulta

ASUNTOJEN HINNAT JA VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2006

Taulukko 8. Asuntojen vuokrat Helsingin kalleusalueilla 1997–2006

Kalleusalue	Kaikki vuokra-asunnot					Arava				
	Yhteensä	Huoneluku 1	2	3	4+	Yhteensä	Huoneluku 1	2	3	4+
Helsinki yhteensä										
1997	8,66	10,66	8,75	7,97	7,16	6,96	7,96	7,47	7,03	6,68
1998	8,07	10,90	8,90	7,70	7,23	6,95	7,33	7,57	6,96	6,74
1999	8,46	11,59	9,22	8,06	7,62	7,08	7,35	7,62	7,08	6,90
2000	8,86	12,13	9,86	8,44	7,92	7,22	7,50	7,75	7,23	7,03
2001	9,37	13,24	10,41	8,90	8,27	7,45	7,62	7,96	7,53	7,25
2002	9,81	12,96	9,73	8,53		7,73	8,14	7,95	7,47	
2003	10,25	13,47	10,12	9,00		8,10	9,01	8,24	7,81	
2004	10,15	12,74	10,24	9,04		8,21	8,54	8,44	8,02	
2005	10,37	12,81	10,57	9,22		8,36	8,60	8,55	8,20	
2006	10,38	12,69	10,49	9,31		8,50	8,71	8,66	8,36	
Helsinki I										
1997	9,67	11,49	9,69	9,42	7,84	8,04	9,35	9,13	8,12	7,82
1998	9,44	12,95	10,71	9,35	8,09	8,46	9,10	8,70	9,03	8,17
1999	10,39	13,99	11,34	9,96	9,22	8,58	..	..	8,81	8,39
2000	11,08	14,68	12,23	10,93	9,82	8,73	8,34	9,18	8,48	8,73
2001	11,62	15,68	13,25	11,50	10,06	9,15	8,80	9,23	9,37	9,10
2002	12,19	15,15	12,47	10,12		9,95	..	10,00	..	
2003	12,64	15,47	12,34	11,17		10,78	12,01	10,92	10,51	
2004	12,23	14,60	12,67	10,45		9,95	9,19	10,16	9,93	
2005	12,48	14,76	13,17	10,50		9,98	..	..	..
2006	12,47	14,95	12,47	10,83		10,01	10	9,47	10,38	
Helsinki II										
1997	9,15	10,75	9,15	8,54	7,55	7,45	8,26	8,07	7,52	7,18
1998	8,78	11,22	9,50	8,39	7,75	7,23	7,08	8,04	7,10	7,11
1999	9,32	12,06	10,24	8,78	8,16	7,47	7,30	8,27	7,32	7,33
2000	9,82	13,05	10,80	9,27	8,54	7,55	7,43	8,14	7,37	7,48
2001	10,56	14,14	11,40	9,89	9,23	7,99	7,64	8,70	8,02	7,77
2002	11,00	13,83	10,94	9,66		8,20	8,43	8,76	7,65	
2003	11,34	14,59	11,40	9,67		8,63	9,86	8,88	8,06	
2004	11,39	13,57	11,03	10,12		8,79	9,34	8,80	8,62	
2005	11,67	13,68	11,53	10,27		8,92	8,87	9,17	8,75	
2006	11,70	13,32	11,62	10,45		8,96	8,56	9,25	8,87	

ASUNTOJEN HINNAT JA VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2006

Taulukko 8 jatkuu

Kalleusalue	Kaikki vuokra-asunnot					Arava						
	Yhteensä	Huoneluku	1	2	3	4+	Yhteensä	Huoneluku	1	2	3	4+
Helsinki III												
1997	8,75	10,65	8,54	7,62	7,30	6,90	8,21	7,33	6,81	6,53		
1998	7,90	10,88	8,46	7,38	6,95	6,81	7,48	7,28	6,74	6,61		
1999	8,24	11,47	8,63	7,85	7,28	6,93	7,42	7,40	6,95	6,69		
2000	8,71	11,84	9,55	8,24	7,57	7,22	7,55	7,72	7,27	6,96		
2001	9,23	13,09	10,04	8,70	7,92	7,45	7,72	7,92	7,52	7,23		
2002	9,68	12,80	9,37	8,22		7,73	8,16	7,80	7,57			
2003	10,22	13,28	9,86	8,83		8,01	8,83	8,21	7,63			
2004	9,06	11,12	9,25	8,40		7,94	8,22	8,14	7,76			
2005	9,25	10,82	9,51	8,65		8,12	8,29	8,34	7,95			
2006	9,29	10,67	9,49	8,76		8,36	8,80	8,54	8,17			
Helsinki IV												
1997	7,16	8,90	7,50	7,25	6,42	6,86	7,52	7,43	7,05	6,59		
1997	7,15	8,17	7,96	7,18	6,81	6,88	7,06	7,65	7,01	6,63		
1999	7,28	8,44	7,94	7,33	6,96	7,00	7,16	7,55	7,06	6,81		
2000	7,40	8,51	8,14	7,50	7,01	7,03	7,40	7,57	7,08	6,85		
2001	7,74	9,42	8,48	7,80	7,32	7,22	7,35	7,72	7,35	7,03		
2002	8,14	9,75	8,38	7,62		7,51	7,95	7,80	7,24			
2003	8,54	10,20	8,79	8,02		7,92	8,68	7,99	7,76			
2004	8,68	9,81	9,01	8,26		8,11	8,21	8,44	7,92			
2005	8,84	10,05	9,12	8,45		8,23	8,68	8,36	8,11			
2006	8,95	10,53	9,20	8,49		8,34	8,66	8,46	8,24			

Huom. Vuokratilaston laskentatapa on muutettu 1998 ja 2004
Huom. 1997-2001 vuokrat muunnettu eurokertoimella

ASUNTOJEN HINNAT JA VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2006

Taulukko 8 jatkuu

Kalleusalue	Vapaarahoitteiset yhteensä					Vapaarahoitteiset, uudet vuokrasuhteet						
	Kaikki	Huoneluku	1	2	3	4+	Kaikki	Huoneluku	1	2	3	4+
Helsinki yhteensä												
1997	9,05	10,78	8,90	8,26	7,43	10,14	12,21	9,94	8,59	8,11		
1998	9,05	11,82	9,67	8,56	7,80	10,44	11,59	10,85	10,14	8,63		
1999	9,64	12,66	10,11	9,15	8,41	11,12	12,85	11,37	10,81	8,91		
2000	10,24	13,30	11,07	9,77	8,85	11,79	13,37	12,38	11,59	9,35		
2001	10,75	14,45	11,60	10,14	9,22	12,31	16,55	13,03	11,35	10,56		
2002	11,36	14,25	11,17	9,60		12,62	15,91	11,89	11,14			
2003	11,81	14,64	11,59	10,15		13,15	16,44	12,62	11,50			
2004	11,54	13,88	11,40	10,15		13,04	15,73	12,62	10,70			
2005	11,80	13,93	11,87	10,32		13,33	15,92	13,02	10,89			
2006	11,82	13,79	11,73	10,47		13,71	17,02	12,73	11,51			
Helsinki I												
1997	9,72	11,50	9,70	9,45	7,84	10,95	12,93	11,00	9,82	8,85		
1998	9,57	13,10	10,90	9,40	8,07	11,59	15,42	11,94	10,71	10,24		
1999	10,63	14,18	11,54	10,18	9,35	12,85	15,94	13,14	12,98	11,32		
2000	11,39	14,88	12,50	11,35	9,99	13,37	17,26	13,77	12,53	11,66		
2001	11,84	15,83	13,47	11,74	10,18	13,93	17,86	14,63	13,49	12,38		
2002	12,35	15,26	12,69	10,12		14,31	17,58	13,25	..			
2003	12,77	15,53	12,46	11,24		14,80	18,34	14,56	..			
2004	12,39	14,72	12,86	10,50		13,72	15,03	14,50	11,21			
2005	12,65	14,90	13,39	10,55		15,85	19,59	16,21	10,64			
2006	12,66	15,07	12,70	10,87		15,44	19,60	13,66	12,73			
Helsinki II												
1997	9,28	10,78	9,18	8,66	7,62	10,56	12,68	9,94	9,01	8,49		
1998	9,28	11,87	9,84	9,07	7,99	10,85	13,64	10,98	9,99	9,13		
1999	9,96	12,80	10,70	9,55	8,48	11,37	14,68	11,89	10,39	9,47		
2000	10,55	13,89	11,44	10,19	8,91	12,38	15,86	12,46	11,25	10,49		
2001	11,37	15,09	12,03	10,73	9,74	13,19	17,17	13,81	12,21	11,02		
2002	11,93	14,89	11,68	10,46		12,93	16,90	12,64	10,92			
2003	12,23	15,53	12,25	10,31		13,87	17,25	13,74	12,05			
2004	12,17	14,15	11,66	10,84		14,10	17,15	12,84	11,18			
2005	12,49	14,34	12,20	11,00		13,55	15,37	13,02	11,51			
2006	12,57	14,00	12,31	11,33		14,80	17,43	13,32	12,81			

ASUNTOJEN HINNAT JA VUOKRAT HELSINGISSÄ VUONNA 2006

Taulukko 8 jatkuu

Kalleusalue	Vapaarahoitteiset yhteensä					Vapaarahoitteiset, uudet vuokrasuhteet						
	Kaikki	Huoneluku	1	2	3	4+	Kaikki	Huoneluku	1	2	3	4+
Helsinki III												
1997	9,13	10,76	8,71	7,84	7,79	10,14	11,97	9,99	8,16	7,60		
1998	9,03	11,99	9,20	8,22	7,53	10,14	13,42	10,19	8,98	8,27		
1999	9,52	12,77	9,37	8,95	8,17	10,81	14,36	10,97	10,07	8,86		
2000	10,19	13,24	10,68	9,42	8,48	11,59	15,00	12,28	10,43	9,27		
2001	10,71	14,45	11,15	9,96	8,80	12,06	16,28	12,53	10,83	9,70		
2002	11,30	14,10	10,83	9,05		12,35	15,34	11,24	10,76			
2003	11,99	14,50	11,37	10,27		12,96	16,02	11,86	11,31			
2004	10,66	13,36	10,66	9,56		11,40	13,59	11,38	10,06			
2005	10,83	12,72	10,99	9,91		11,91	13,45	11,97	10,90			
2006	10,57	12,04	10,71	9,80		11,35	13,36	11,73	10,02			
Helsinki IV												
1997	7,40	9,15	7,53	7,42	6,21	8,17	9,97	8,14	7,79	7,22		
1997	7,84	8,91	8,63	7,67	7,38	8,63	10,36	9,54	8,26	7,80		
1999	7,99	9,28	8,71	8,09	7,38	8,91	11,15	9,64	8,66	8,19		
2000	8,26	9,27	9,23	8,58	7,52	9,35	12,46	9,96	9,27	8,41		
2001	8,66	10,61	9,59	8,64	7,94	10,01	12,92	11,02	9,99	9,18		
2002	9,40	11,34	9,51	8,57		10,57	12,53	10,68	..			
2003	9,73	11,50	10,27	8,61		10,53	12,46	10,60	9,79			
2004	9,75	11,25	9,88	9,13		11,02	11,96	11,42	10,04			
2005	9,99	11,25	10,28	9,31		10,83	12,93	10,58	10,03			
2006	10,21	12,18	10,38	9,23		11,33	13,33	11,39	10,08			

Taulukko 9. Keskimääräiset kuukausivuokrat Helsingin ja muun pääkaupunkiseudun kalleusalueilla vuonna 2006, €/m²/kk

	Asunnot Yhteensä	Kaikki vapaarahoitteiset vuokra-asunnot			Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, uudet vuokrasuhteet						
		Yhteensä	Huoneluku	1	2	3+	Yhteensä	Huoneluku	1	2	3+
Helsinki 1	12,47	12,66	15,07	12,70	10,87	15,44	19,60	13,66	12,73		
Helsinki 2	11,70	12,57	14,00	12,31	11,33	14,80	17,43	13,32	12,81		
Helsinki 3	9,29	10,57	12,04	10,71	9,80	11,35	13,36	11,73	10,02		
Helsinki 4	8,95	10,21	12,08	10,38	9,23	11,33	13,33	11,39	10,08		
Espoo 1	10,35	11,16	12,64	11,45	10,57	11,66	12,87	11,85	11,03		
Espoo 2	9,34	10,22	11,72	11,10	9,19	10,01	11,18	10,84	9,05		
Vantaa 1	9,99	10,83	12,89	10,86	10,02	11,55	14,09	11,66	10,23		
Vantaa 2	9,12	10,04	11,49	9,87	9,77	10,87	12,72	10,67	10,41		

Taulukkoluetelo

Taulukko 1. Vanhojen asuntojen hinnat talotyyppin mukaan Helsingissä ja vertailualueilla vuonna 2006	3
Taulukko 2. Vanhojen kerrostalo- ja rivitaloasuntojen velattomat neliöhinnat huoneistotyyppin mukaan Helsingissä vuosina 1970–2006.	7
Taulukko 3. Keskimääräiset kuukausivuokrat Helsingin kalleusalueilla huoneluvun mukaan vuonna 2006	13
Taulukko 4. Vanhojen asuntojen velattomat neliöhinnat talotyyppin mukaan Helsingissä ja koko maassa 1970–2006	18
Taulukko 5. Vanhojen asunto-osakehuoneistojen neliöhinnat varainsiirtoveroaineiston mukaan vuosina 2000–2006	19
Taulukko 6. Asuntojen vuokrat Helsingissä ja vertailualueilla vuosina 1970–2006	21
Taulukko 7. Asuntojen vuokrat huoneluvun mukaan Helsingissä vuosina 1961–2006	22
Taulukko 8. Asuntojen vuokrat Helsingin kalleusalueilla vuosina 1997–2006	25
Taulukko 9. Keskimääräiset kuukausivuokrat Helsingin ja muun pääkaupunkiseudun kalleusalueilla vuonna 2006, €/m ² /kk	28

Kuvioluettelo

Kuvio 1. Asuntojen hinnat Helsingissä ja vertailualueilla 2006	2
Kuvio 2. Vanhojen asuntojen keskimääräiset neliöhinnat Helsingin postinnumeroalueilla vuonna 2006	3
Kuvio 3. Vanhojen asuntojen hintojen poikkeama kaupungin keskiarvosta vuonna 2006.	4
Kuvio 4. Kalleimpien ja halvimpien alueiden yksioiden ja kolmioiden keskihinnat 2006, vanhat asunnot.	5
Kuvio 5. Vanhojen asuntojen keskimääräiset neliöhinnat postinnumeroalueilla suhteessa koko kaupungin keskimääräiseen hintaan vuonna 2000, koko kaupunki=100	6
Kuvio 6. Vanhojen asuntojen keskimääräiset neliöhinnat postinnumeroalueilla suhteessa koko kaupungin keskimääräiseen hintaan vuonna 2006, koko kaupunki=100	6
Kuvio 7. Asuntojen hintojen kehitys vuosina 1980–2006,	8
Kuvio 8. Kerrostaloasuntojen hintojen ja asuntojen vuokrien sekä elinkustannusindeksin kehitys 1970–2006, 1970=100	8
Kuvio 9. Asuntojen hintaindeksi Helsingissä ja vertailualueilla (vanhat asunnot), 2000=100	9
Kuvio 10. Asuntojen vuokrien muutos ja keskivuokrat Helsingissä vuosina 1990–2006	10
Kuvio 11. Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen vuokrat huoneluvun mukaan vuosina 1990–2006	11
Kuvio 12. Asuntojen vuokrat rahoitusmuodon mukaan 1990–2006.	11
Kuvio 13. Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen vuokrat huoneistotyyppin mukaan Helsingin kalleusalueilla vuonna 2006	12
Kuvio 14. Asuntojen vuokrien kehitys Helsingissä 1961–2006	14
Kuvio 15. Vuokrien kehitys 1 ja 3 huoneen asunnoissa 1961–2006	14
Kuvio 16. Vaparaohitteisten ja aravavuokra-asuntojen vuokrat vuosina 1980–2006	14
Kuvio 17. Vaparaohitteisten asuntojen vuokrat Helsingissä ja vertailualueilla vuosina 1990–2006.	15
Kuvio 18. Vuokra-asuntojen vuokrat rahoitusmuodon mukaan Helsingissä ja vertailualueille vuonna 2006	15
Kuvio 19. Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen keskivuokrat pääkaupunkiseudun kalleusalueilla vuonna 2006	16