

Osakeasuntojen hinnat postinumberoalueittain Helsingissä 2018

Oskari Harjunen

Tiedustelut

Oskari Harjunen, p. 09 310 36398
etunimi.sukunimi(at)hel.fi

Julkaisija

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,
kaupunkitutkimus ja -tilastot

Osoite

PL 550, 00099 Helsingin kaupunki
(Siltasaarenkatu 18-20 A)

Puhelin

09 310 36377

Internet

www.hel.fi/kaupunkitieto

Tilaukset, jakelu

p. 09 310 36293
kaupunkitieto.tilaukset@hel.fi

Verkossa

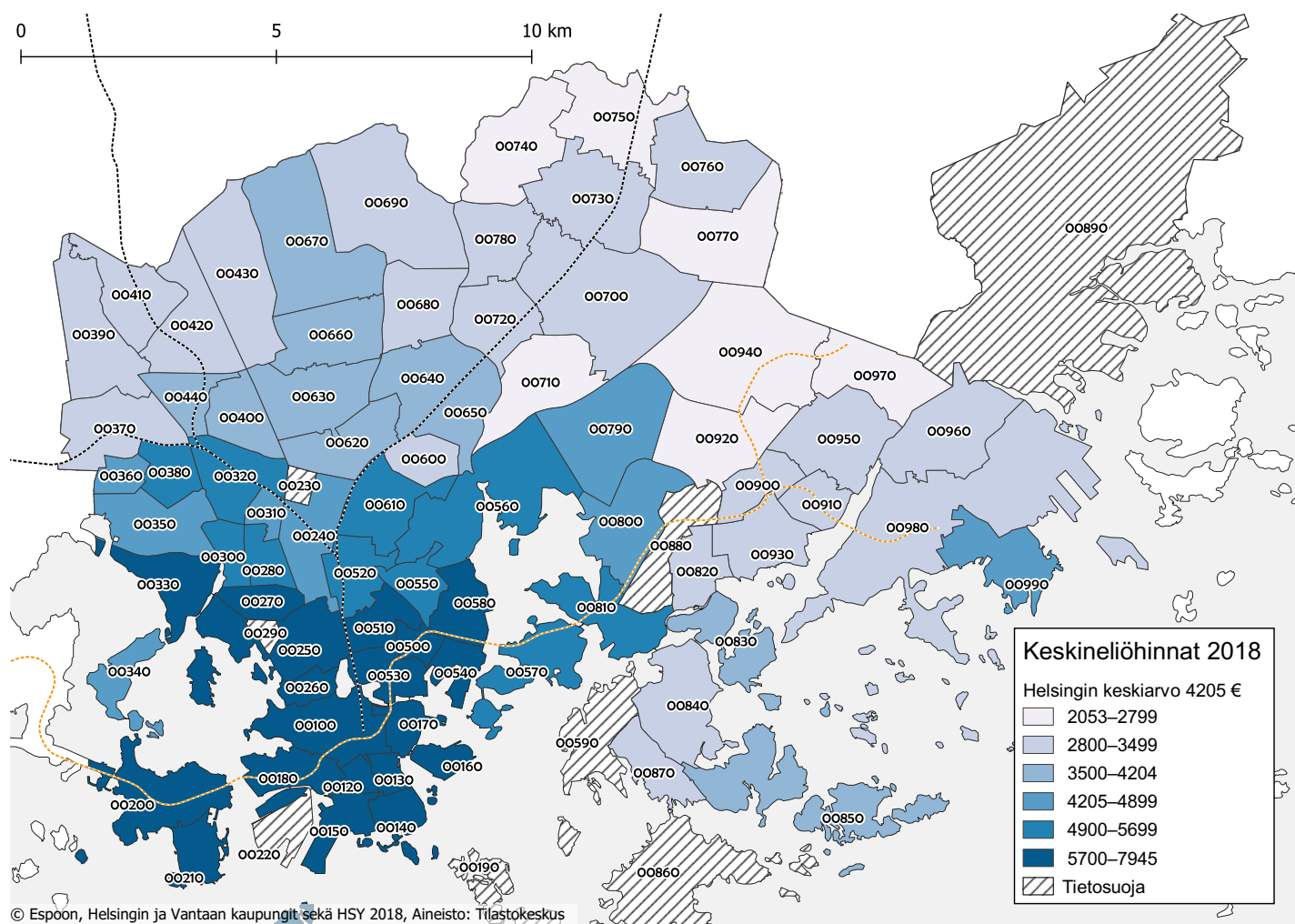
ISSN 2489-4311

Asumisen hinta Helsingissä

Asuminen Helsingissä on keskimäärin huomattavasti muuta Suomea kalliimpaa. Tästäkin huolimatta Helsingin väkiluku kasvaa kovaa vauhtia. Helsinki on siis hyvin vetovoimainen kaupunki, jossa sijaitsee paljon kiinnostavia työpaikkoja sekä palveluita, joiden läheisyydestä asunnon ostajat ovat valmiita maksamaan. Helsingin asuntomarkkinoille on tunnusomaista asuntojen hintojen suuri vaihtelu. Helsingin keskusta sijaitsee niemen kärjessä, joten varsinkin keskustan lähialueilla sijaitsevilla alueilla asuntorakentamiseen soveltuvaa maata on tarjolla hyvin niukasti. Asuntojen niukkuus ja suuri asuntojen kysyntä varsinkin lähellä Helsingin keskustaa on johtanut asuntojen krooniseen ylikysyntään, joka on nostanut asuntojen hinnat ja vuokrat huomattavasti rakennuskustannuksia korkeammiksi. Toisaalta Helsingin kantakaupungin ulkopuolelta löytyy edelleen alueita joiden asuntojen hinnat ovat edelleen kohtuullisella tasolla.

Tässä katsauksessa tarkastellaan vanhojen osakeasuntojen hintoja Helsingissä postinumeroittain vuonna 2018 sekä hintakehitystä 2010-luvulla. Kuvio 1 esittää postinumerokohtaiset keskihinnat vuonna 2018.

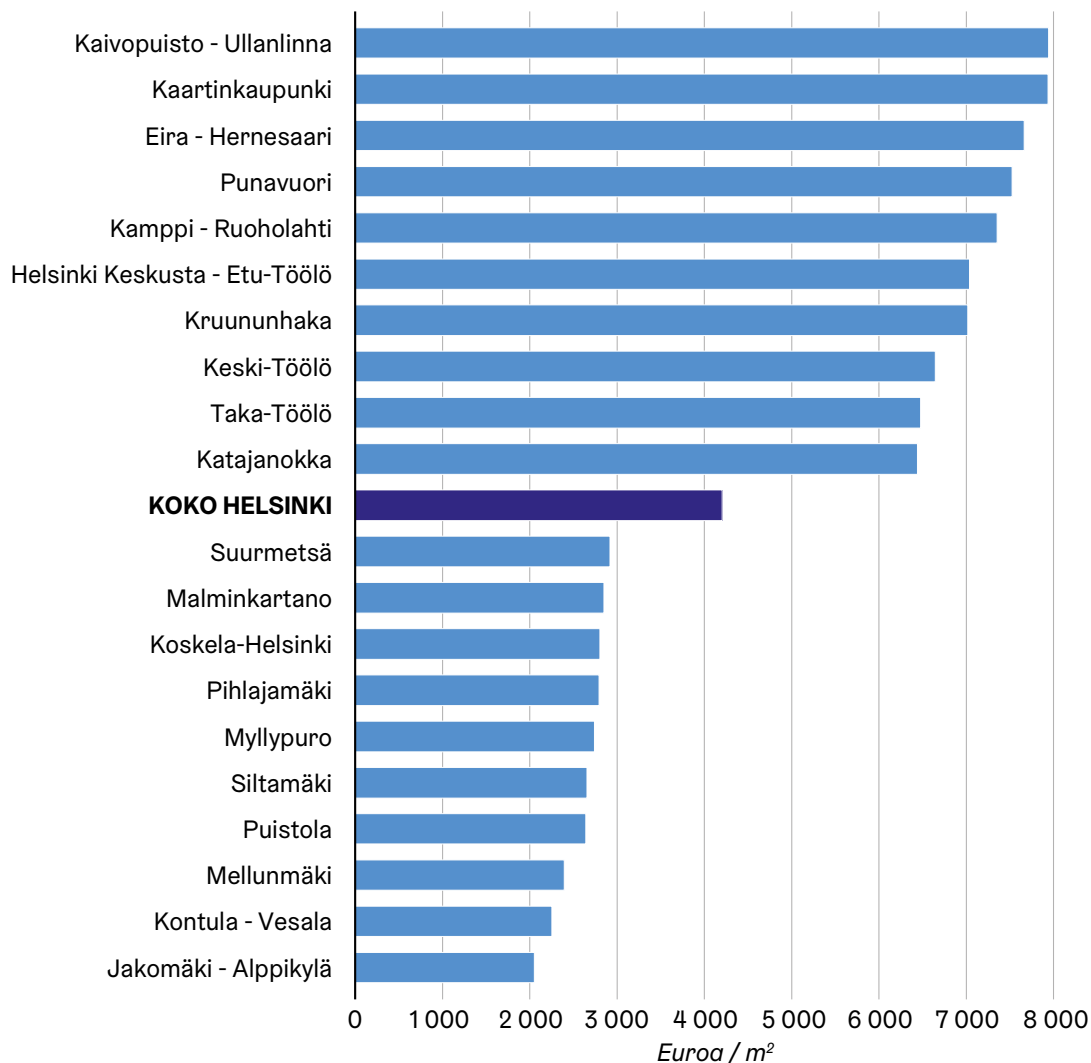
Kuvio 1. Osakeasuntojen keskihinnat (€/m²) Helsingin postinumeroalueilla vuonna 2018



Tilastokeskuksen tietojen mukaan vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen keskimääräisten neliöhintojen ero kalleimman ja halvimmän postinumeroalueen välillä on jo lähes 6 000 euroa. Kuvio 2 esittää neliöhinnat viidellä halvimmalla ja viidellä halvimmalla postinumeroalueella. Halvimmat, reilun 2 053 euron neliöhinnat löytyivät Jakomäki-Alppikylä postinumeroalueelta (00770) ja vastaavasti kalleimmat neliöt Kaivopuisto-Ullanlinna postinumeroalueelta (00140), jossa keskineliöhinnat ovat kohonneet jo 7 945 euroon. Tämä tarkoittaa sitä, että Jakomäestä 50 neliön asunnon olisi saanut vuonna 2018 keskimäärin reilulla 100 000 eurolla kun samankokoisesta asunnosta joutuisi pulittamaan Kaivopuistossa nelinkertaisen hinnan eli lähes 400 000 euroa.

Kaivopuisto-Ullanlinnan lisäksi keskineliöhinnat ylittivät 7 000 euroa Kaartinkaupungissa (7 938 €/m²), Eirassa (7 663 €/m²), Punavuorella (7 526 €/m²), Kampissa (7 354 €/m²), Etu-Töölössä (7 038 €/m²) ja Kruununhaassa (7 017 €/m²). Vastaavasti neliöhinnat jäivät alle 3 000 euron Jakomäen lisäksi Kontulassa (2 253 €/m²), Mellunmäessä (2 396 €/m²), Puistolassa (2 641 €/m²), Siltämäessä (2 657 €/m²), Myllypurossa (2 740 €/m²), Pihlajamäessä (2 795 €/m²), Koskelassa (2 803 €/m²), Malminkartanossa (2 849 €/m²), Suurmetsässä (2 920 €/m²), Pohjois-Vuosaarella (2 985 €/m²) sekä Etelä-Laaajasalossa (2 987 €/m²).¹

Kuvio 2. Vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinnat (€/m²) Helsingin kalleimmilla ja halvimmilla postinumeroalueilla.



¹ Kaikki Helsingin postinumeroalueet sisältävä vanhojen osakeasuntojen hintataulukko on esitetty liitteessä 1.

Hintojen kehitys kalleimmilla ja halvimmilla alueilla

Viime vuosien hintakehitys halvimmilla ja kalleimmilla alueilla on kuvattu taulukossa 1. Vuonna 2018 keskineliöhinnat jatkoivat reipasta nousua kalleimmilla postinumeroalueilla edellisvuodesta, mutta samalla pääsääntöisesti laskivat halvimmilla alueilla. Hintojen lasku oli suurinta Mellunmäessä ja Jakomäessä, jossa hinnat laskivat jopa 7,3 ja 10,1 prosenttia edellisvuodesta. Postinumerohinnoissa on kuitenkin paljon satunnaista vaihtelua asuntokauppojen pienen lukumäärän takia, eikä havaittu hinnanlasku tarkoita sitä, että asuntojen hintataso olisi romahtanut näillä alueilla vaan hintojen kehitys on paremminkin pysähtynyt paikoilleen. Asuntojen hinnat olivat vuonna 2018 Mellunmäessä 2,4 prosenttia ja Jakomäessä 0,2 prosenttia alhaisemmat kuin vuonna 2016.

Taulukko 1. Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys kalleimmilla ja edullisimmilla postinumeroalueilla

Kalleimmat keskineliöhinnat vuonna 2018	Kauppojen määrä 2018	2018 €/m ²	2017 €/m ²	2016 €/m ²	muutos (%) 2017–2018	muutos (%) 2016–2018
00140 Kaivopuisto - Ullanlinna	203	7 945	7 465	7 137	6,4	11,3
00130 Kaartinkaupunki	30	7 938	7 393	7 553	7,4	5,1
00150 Eira - Hernesaari	318	7 663	7 261	6 715	5,5	14,1
00120 Punavuori	198	7 526	7 047	6 539	6,8	15,1
00180 Kamppi - Ruoholahti	244	7 354	6 991	6 711	5,2	9,6
Edullisimmat keskineliöhinnat vuonna 2018	Kauppojen määrä 2018	2018 €/m ²	2017 €/m ²	2016 €/m ²	muutos (%) 2017–2018	muutos (%) 2016–2018
00740 Siltämäki	130	2 657	2 576	2 494	3,1	6,5
00750 Puistola	68	2 641	2 726	2 746	-3,1	-3,8
00970 Mellunmäki	157	2 396	2 585	2 455	-7,3	-2,4
00940 Kontula - Vesala	301	2 253	2 261	2 250	-0,4	0,1
00770 Jakomäki - Alppikylä	52	2 053	2 284	2 058	-10,1	-0,2

Asuntojen hintakehitys 2010-luvulla

Asuminen Helsingissä on muuta Suomea kalliimpaa, mutta samalla Helsingin sisällä on hyvin suurta vaihtelua asuntojen hinnoissa ja hintakehityksessä. Helsingin sisäiset hintaerot heijastelevat asuinalueiden ominaisuuksia kuten esimerkiksi saavutettavuutta, palveluiden kirjoa ja laatua ja viheralueiden olemassaoloa. Toki myös asuntojen ominaisuudet, kuten ikä, laatu, arkkitehtuuri ja energiatehokkuus vaikuttavat niiden hintaan. Asuntojen hinnat muodostuvat asuntokysynnän ja tarjonnan tasapainotilassa. Asuntojen tarjonta on lyhyellä aikavälillä joustamatonta, koska rakentaminen on hidasta. Näin ollen naapurustojen ja asuntojen ominaisuudet, joita kotitaloudet arvostavat eniten nostavat asuntojen hintoja.

Helsingin asuntojen hintakehityksessä 2010-luvulla on nähtävissä jakautuminen kehittyviin ja taantuviin alueisiin. Asuntojen hinnat ovat nousseet hyvin nopeasti kerrostalovaltaisilla alueilla Helsingin kantakaupungissa ja sen välittömässä läheisyydessä. Vastaavasti pientalovaltaisilla alueilla ja kauempana keskustasta hintojen nousu on ollut huomattavasti maltillisempaa. Vaikuttaisikin siltä, että kaupunkimaiselle asumiselle löytyy paljon kysyntää suhteessa tarjontaan.

Asuntojen hinnat ovat nousseet kahdeksassa vuodessa eniten Itä- ja Länsi Pasilassa. Hintojen nousu on ollut ripeää myös itäisessä ja eteläisessä kantakaupungissa sekä keskustassa. Vastaavasti hinnat ovat jopa laskeneet Jollaksessa, Kontulassa ja Mellunmäessä. Lisäksi hinnat ovat säilyneet lähes ennallaan useilla pientalovaltaisilla alueilla sekä itäisen ja koillisen Helsingin kerrostalolähiöissä. Hintojen kehitys postinumeroalueittain 2010–2018 on koottu taulukkoon 2.

Taulukko 2. Vanhojen asunto-osakehuoneistojen keskineliöhinnat ja hintojen muutos 2010–2018

Postinumeroalue	2010 €/m ²	2018 €/m ²	muutos (%) 2010–2018
00520 Itä-Pasila	3 566	5 583	56,6
00240 Länsi-Pasila	3 204	4 812	50,2
00550 Vallila	3 760	5 554	47,7
00510 Etu-Vallila - Alppila	4 078	6 012	47,4
00130 Kaartinkaupunki	5 388	7 938	47,3
00500 Sörnäinen	4 163	6 109	46,7
00360 Pajamäki	2 928	4 260	45,5
00570 Kulosaari	3 800	5 512	45,1
00180 Kamppi - Ruoholahti	5 135	7 354	43,2
00150 Eira - Hernesaari	5 364	7 663	42,9
00530 Kallio	4 183	5 951	42,3
00800 Länsi-Herttoniemi	3 301	4 694	42,2
00610 Käpylä	3 629	5 141	41,7
00320 Etelä-Haaga	3 619	5 113	41,3
00630 Maunula-Suursuo	2 580	3 618	40,2
00200 Lauttasaari	4 221	5 911	40,0
00250 Taka-Töölö	4 678	6 477	38,5
00140 Kaivopuisto - Ullanlinna	5 835	7 945	36,2
00120 Punavuori	5 554	7 526	35,5
00100 Helsinki Keskusta - Etu-Töölö	5 208	7 038	35,1
00270 Pohjois-Meilähti	4 527	6 101	34,8
00260 Keski-Töölö	4 937	6 646	34,6
00330 Munkkiniemi	4 312	5 791	34,3
00280 Ruskeasuo	4 143	5 561	34,2
00820 Roihuvuori	2 605	3 492	34,0
00400 Pohjois-Haaga	3 092	4 126	33,4
00900 Puotinharju	2 400	3 139	30,8
00380 Pitäjänmäen teollisuusalue	3 866	5 056	30,8
00340 Kuusisaari-Lehtisaari	3 637	4 750	30,6
00810 Herttoniemi	3 773	4 903	29,9
00620 Metsälä-Etelä-Oulunkylä	3 011	3 909	29,8
00170 Kruununhaka	5 421	7 017	29,4
00560 Toukola-Vanhakaupunki	4 153	5 328	28,3
00210 Vattuniemi	4 539	5 819	28,2
00420 Kannelmäki	2 696	3 380	25,4
00790 Viikki	3 539	4 417	24,8
00310 Kivihaka	3 523	4 392	24,7

Taulukko 2. Vanhojen asunto-osakehuoneistojen keskineliöhinnat ja hintojen muutos 2010–2018, jatkuu...

Postinumeroalue	2010 €/m ²	2018 €/m ²	muutos (%) 2010–2018
00300 Pikku Huopalahti	4 277	5 329	24,6
00350 Munkkivuori-Niemenmäki	3 540	4 405	24,4
00990 Aurinkolahti	3 865	4 768	23,4
00440 Lassila	3 022	3 720	23,1
00640 Oulunkylä-Patola	2 908	3 579	23,1
00910 Puotila	2 663	3 276	23,0
00920 Myllypuro	2 266	2 740	20,9
00960 Pohjois-Vuosaari	2 481	2 985	20,3
00160 Katajanokka	5 358	6 443	20,3
00390 Konala	2 713	3 253	19,9
00650 Veräjämäki	3 009	3 550	18,0
00870 Etelä-Laajasalo	2 539	2 987	17,6
00840 Laajasalo	2 907	3 377	16,2
00410 Malminkartano	2 501	2 849	13,9
00980 Etelä-Vuosaari	2 790	3 151	12,9
00950 Vartioharju	3 076	3 467	12,7
00720 Pukinmäki-Savela	2 782	3 129	12,5
00660 Länsi-Pakila	3 373	3 791	12,4
00700 Malmi	2 886	3 206	11,1
00830 Tammisalo	3 641	4 040	11,0
00710 Pihlajamäki	2 528	2 795	10,6
00780 Tapaninvainio	3 031	3 334	10,0
00930 Itäkeskus-Marjaniemi	2 902	3 186	9,8
00730 Tapanila	3 037	3 325	9,5
00670 Paloheinä	3 366	3 674	9,2
00760 Suurmetsä	2 678	2 920	9,0
00370 Reimarla	3 054	3 271	7,1
00770 Jakomäki - Alppikylä	1 953	2 053	5,1
00600 Koskela-Helsinki	2 670	2 803	5,0
00430 Maununneva	3 248	3 395	4,5
00740 Siltämäki	2 558	2 657	3,9
00750 Puistola	2 616	2 641	1,0
00680 Itä-Pakila	3 230	3 230	0,0
00970 Mellunmäki	2 442	2 396	-1,9
00940 Kontula - Vesala	2 321	2 253	-2,9
00850 Jollas	4 108	3 818	-7,1

Liite 1. Vanhojen asunto-osakehuoneistojen keskineliöhinnat talotyyppin ja huoneistotyyppin mukaan Helsingissä postinumeroalueittain vuonna 2018

Postinumeroalue	Kaikki yhteensä		Kerrostalot €/m ²				Rivi- talot
	€/m ²	lkm	yhteensä	1h	2h	3h+	€/m ²
00100 Helsinki Keskusta - Etu-Töölö	7 038	398		7 038	7 776	7 030	6 529
00120 Punavuori	7 526	198		.	.	7 339	7 315
00130 Kaartinkaupunki	7 938	30		7 938	.	.	7 562
00140 Kaivopuisto - Ullanlinna	7 945	203		.	.	7 644	7 904
00150 Eira - Hernesaari	7 663	318		.	.	7 407	7 280
00160 Katajanokka	6 443	95		6 443	7 209	6 248	6 294
00170 Kruununuhaka	7 017	196		7 017	7 571	7 251	6 521
00180 Kamppi - Ruoholahti	7 354	244		.	.	7 077	6 770
00190 Suomenlinna	.	.		.	.	.	.
00200 Lauttasaari	5 911	394		5 901	6 692	5 865	5 577
00210 Vattuniemi	5 819	208		.	.	5 838	5 741
00220 Jätkäsaari	.	13		.	.	.	.
00240 Länsi-Pasila	4 812	72		.	.	4 784	4 758
00250 Taka-Töölö	6 477	335		6 477	7 238	6 294	5 982
00260 Keski-Töölö	6 646	136		6 646	7 154	6 891	6 327
00270 Pohjois-Meilähti	6 101	192		.	.	6 191	5 483
00280 Ruskeasuo	5 561	69		5 561	6 122	5 694	5 227
00290 Meilahden sairaala-alue	.	.		.	.	.	.
00300 Pikku Huopalahti	5 329	50		5 329	.	.	4 705
00310 Kivihaka	4 392	26		.	.	.	4 103
00320 Etelä-Haaga	5 113	286		.	.	4 973	4 603
00330 Munkkiniemi	5 791	222		5 786	6 668	5 802	5 544
00340 Kuusisaari- Lehtisaari	4 750	35		4 596	.	.	4 402
00350 Munkkivuori- Niemenmäki	4 405	194		4 405	4 940	4 400	4 153
00360 Pajamäki	4 260	38		4 260	4 895	4 149	3 992
00370 Reimarla	3 271	73		3 202	4 044	3 279	2 873
00380 Pitäjänmäen teollisuusalue	5 056	46		.	.	5 273	4 710
00390 Konala	3 253	96		3 257	4 362	3 195	2 823
00400 Pohjois-Haaga	4 126	199		.	.	4 185	3 576
00410 Malminkartano	2 849	95		.	.	2 880	2 753
00420 Kannelmäki	3 380	188		3 449	4 598	3 372	3 054
00430 Maununneva	3 395	35		.	.	.	.
00440 Lassila	3 720	91		3 720	4 651	3 817	3 302
00500 Sörnäinen	6 109	395		6 109	6 385	5 716	5 009
00510 Etu-Vallila - Alppila	6 012	308		6 012	6 413	5 845	5 028
00520 Itä-Pasila	5 583	156		5 583	5 807	5 561	5 457
00530 Kallio	5 951	494		5 951	6 279	5 791	5 410
00540 Kalasatama	6 367	27		.	.	.	.
00550 Vallila	5 554	207		.	.	5 371	5 056

Liite 1. Vanhojen asunto-osakehuoneistojen keskineliöhinnat talotyyppin ja huoneistotyyppin mukaan Helsingissä postinumeroalueittain vuonna 2018, jatkuu...

Postinumeroalue	Kaikki yhteensä		Kerrostalot €/m ²				Rivi- talot
	€/m ²	lkm	yhteensä	1h	2h	3h+	€/m ²
00560 Toukola-Vanhakaupunki	5 328	190		5 388	5 672	5 393	5 273
00570 Kulosaari	5 512	75		5 552	6 370	5 710	5 192
00580 Verkkosaari	6 026	20		6 026	.	.	.
00590 Kaitalahti	.	5		.	.	.	.
00600 Koskela-Helsinki	2 803	39		2 803	.	.	2 492
00610 Käpylä	5 141	149		5 098	5 466	5 132	4 805
00620 Metsälä-Etelä-Oulunkylä	3 909	66		4 094	5 149	4 067	3 787
00630 Maunula-Suursuo	3 618	111		3 563	4 697	3 705	3 166
00640 Oulunkylä-Patola	3 579	149		3 562	4 277	3 403	3 539
00650 Veräjämäki	3 550	37		3 474	.	.	3 479
00660 Länsi-Pakila	3 791	72		4 491	.	.	.
00670 Paloheinä	3 674	82		.	.	.	.
00680 Itä-Pakila	3 230	37		.	.	.	.
00690 Tuomarinkylä-Torpparinmäki	3 135	31		.	.	.	.
00700 Malmi	3 206	161		3 140	3 972	3 157	2 579
00710 Pihlajamäki	2 795	197		2 749	3 825	2 733	2 395
00720 Pukinmäki-Savela	3 129	154		3 145	4 179	3 250	2 856
00730 Tapanila	3 325	143		3 289	.	.	3 297
00740 Siltämäki	2 657	130		2 347	.	.	2 183
00750 Puistola	2 641	68		2 415	.	.	2 104
00760 Suurmetsä	2 920	88		2 542	.	.	2 380
00770 Jakomäki - Alppikylä	2 053	52		1 908	.	.	1 811
00780 Tapaninvainio	3 334	107		3 445	4 185	3 517	2 868
00790 Viikki	4 417	98		4 497	.	.	4 249
00800 Länsi-Herttoniemi	4 694	103		4 687	5 383	4 612	4 319
00810 Herttoniemi	4 903	101		.	.	4 896	4 761
00820 Roihuvuori	3 492	131		3 492	4 516	3 441	3 281
00830 Tammisalo	4 040	39		3 797	.	.	.
00840 Laajasalo	3 377	196		3 342	4 607	3 389	3 092
00850 Jollas	3 818	28		4 639	.	.	4 639
00870 Etelä-Laajasalo	2 987	37		.	.	.	2 397
00900 Puotinharju	3 139	66		.	.	3 136	2 524
00910 Puotila	3 276	131		3 274	3 905	3 298	2 835
00920 Myllypuro	2 740	134		2 648	.	.	2 491
00930 Itäkeskus-Marjaniemi	3 186	78		3 011	.	.	2 753
00940 Kontula - Vesala	2 253	301		2 162	3 503	2 343	1 859
00950 Vartioharju	3 467	52		3 485	.	.	.
00960 Pohjois-Vuosaari	2 985	151		2 988	4 184	2 909	2 643
00970 Mellunmäki	2 396	157		.	.	2 387	2 056
00980 Etelä-Vuosaari	3 151	225		3 080	4 063	3 200	2 740
00990 Aurinkolahti	4 768	161		.	.	4 820	4 599

Lähde: Tilastokeskus - Osakeasuntojen hinnat.

Osakeasuntojen hinnat-tilasto laaditaan Verohallinnon varainsiirtoveroaineistosta. Kuukausitilaston ennakkotiedoissa on mukana noin 2/5 kaikista kaupoista ja neljännesvuositilastossa noin 2/3 kaikista osakeasuntokaupoista, peittävyys kuitenkin vaihtelee alueittain. Vuositilaston peittävyys on vanhojen osakehuoneistokauppojen osalta lähes täydellinen.

Tilaston kotisivu: [http:// www.stat.fi/til/ashi/](http://www.stat.fi/til/ashi/)