

Asuntojen hintojen ja vuokrien vuosijulkaisu 2019

Reetta Marttinen



Tilastoja
2020:9

Helsinki

Tiedustelut

Reetta Marttinen, p. 09 310 20545
Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, asuminen
etunimi.sukunimi(at)hel.fi

Julkaisija

Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia,
kaupunkitutkimus ja -tilastot

Osoite

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

Internet

www.hel.fi/kaupunkitieto

Tilaukset, jakelu

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

Kuviot

Reetta Marttinen, Sirkka Koski

Kartat

Saara Patronen

Taitto

Sirkka Koski

Kansikuva

Helsinki marketing /Julia Kivelä

Saavutettavuus

Kuvioiden datat saa saavutettavassa muodossa osoitteesta
[kaupunkitieto.kirjasto\(at\)hel.fi](mailto:kaupunkitieto.kirjasto(at)hel.fi)

Verkossa

ISSN 2489-4311

Sisällys

Johdanto	4
Asuntojen hintakehitys 2000-luvulla	5
Asuntojen hinta alueittain	7
Asuntojen hinta talotyyppin ja huoneluvun mukaan	10
Uusien asuntojen hinta	12
Asuntojen hinta Helsingissä ja muualla.....	14
Asuntokauppojen määrä.....	17
Tulojen suhde asuntojen hintaan ja asuntokuntien asuntovelat	19
Asuntojen vuokrat	22
Käsitteet ja määritelmät	25

Johdanto

Asuntojen hintoja ja vuokria seurataan Helsingissä vuositasolla. Helsinkiläisten asuntojen hintaa vertaillaan asuntojen huoneluvun ja talotyypin mukaan, mutta myös muihin suuriin kaupunkeihin. Asuntojen hintojen lisäksi tarkastellaan asuntokauppojen lukumäärää, mikä vaikuttaa asuntojen hintakehitykseen. Asuntojen hinnan lisäksi tarkastellaan asuntojen vuokria. Hinta- ja vuokratiedon lisäksi tarkastellaan helsinkiläisten tulojen ja asuntovelallisuuden suhdetta asuntojen hintaan.

Helsingin asuntojen keskineliöhinta nousi 118 eurolla edellisvuodesta vuonna 2019. Keskineliöhinnan kasvu oli 2,7 prosenttia, mikä jäi 0,3 prosenttiyksikön päähän 2010-luvun keskimääräisestä vuosikasvusta. Helsinkiläisen asunnon keskineliöhinta oli 4 323 euroa vuonna 2019.

Asuntojen hinta- ja vuokratarkasteluissa Helsinki jakautuu neljään kalleusalueeseen. Vuonna 2019 Helsingin kalleusalueella 1 oli korkein keskineliöhinta (7 345 euroa) ja postinumeroalueista kallein keskineliöhinnaltaan oli Kaivopuisto-Ullanlinna (8 525 euroa). Edullisimmat keskineliöhinnat olivat Helsingin kalleusalueella 4 ja postinumeroalueista Jakomäessä (2 073 euroa). Kalleusalueella 1 oli myös kaupungin kalleimmat keskineliövuokrat (21,56 euroa) ja edullisimmat kalleusalueella 4 (14,87 euroa).

Vanhojen osakehuoneistojen kalleimmat asunnon olivat kerrostaloissa, joiden joukossa yksiöissä oli korkeimmat keskineliöhinnat. Vanhoista kerrostaloasunnoista käytiin myös eniten kauppaa. Vuonna 2019 myydyimpiä olivat kaksiot (4 304 kpl).

Vuoden 2019 Helsingin keskineliöhinnat ja -vuokrat olivat korkeampia kuin muualla Helsingin seudulla tai muissa Suomen suurimmissa kaupungeissa. Hintojen väliset erot eivät kuitenkaan ole aivan yhtä suuret kalleusalueilla 2, 3 ja 4. Kalleusalueen 1 keskineliöhinta ja -vuokra nostaa koko kaupungin keskineliöhintaa ja -vuokraa. Helsinkiläisillä asuntovelallisilla on myös enemmän asuntolainaa kuin muualla Suomessa.

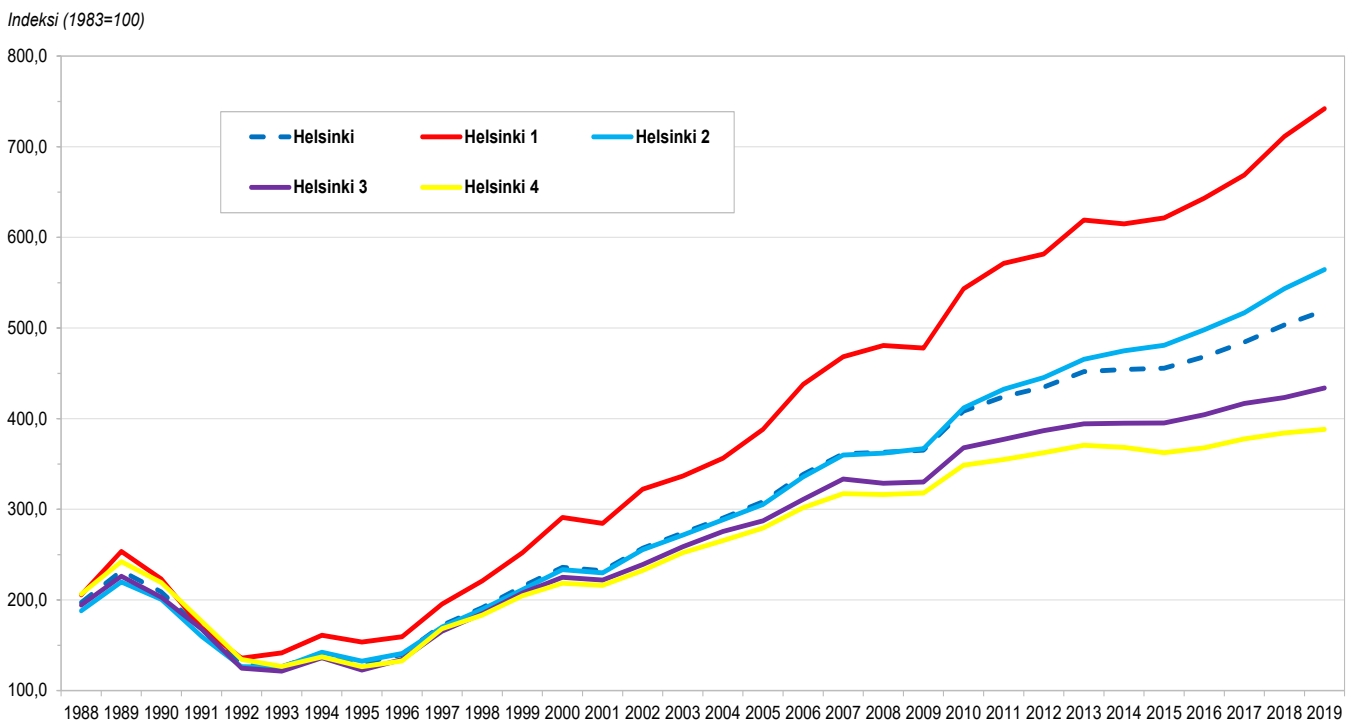
Asuntojen hintakehitys 2000-luvulla

Helsingin asuntojen keskineliöhinta on yli kaksinkertaistunut 2000-luvulla. Asuntojen hintakehitys on ollut tasaista koko 2000-luvun ajan, eikä suuria tai nopeita muutoksia ole koettu. Asuntojen hintakehitys 2000-luvulla ei ole kuitenkaan ollut tasaista koko kaupungissa. Kalleusalueella 1 asuntojen hinnat ovat lähemmäs kolminkertaistuneet kymmenessä vuodessa. Kalleusalueella 4 hinnat ovat kaksinkertaistuneet, mutta vuonna 2019 alueen keskineliöhinta jäi 4 438 euron päähän kalleusalueen 1 keskineliöhinnasta.

Asuntojen hinnat laskivat Helsingissä 1990-luvun alun laman jälkeen. Asuntojen hintaindeksi kuvaa asuntojen hinnan muutosta vuoden 1983 hintaan nähden. Vaikka hinnat laskivatkin laman myötä, eivät ne kuitenkaan laskeneet vertailuvuoden 1983 hintatason alle millään Helsingin kalleusalueella. Asuntojen hinnat lähtivät laskuun vuonna 1990, ja vasta vuonna 1996 hinnat kääntyivät nousu-uralle. Laman jälkeen kalleusalueen 1 asuntojen hinta on noussut nopeammin kuin muilla kalleusalueilla.

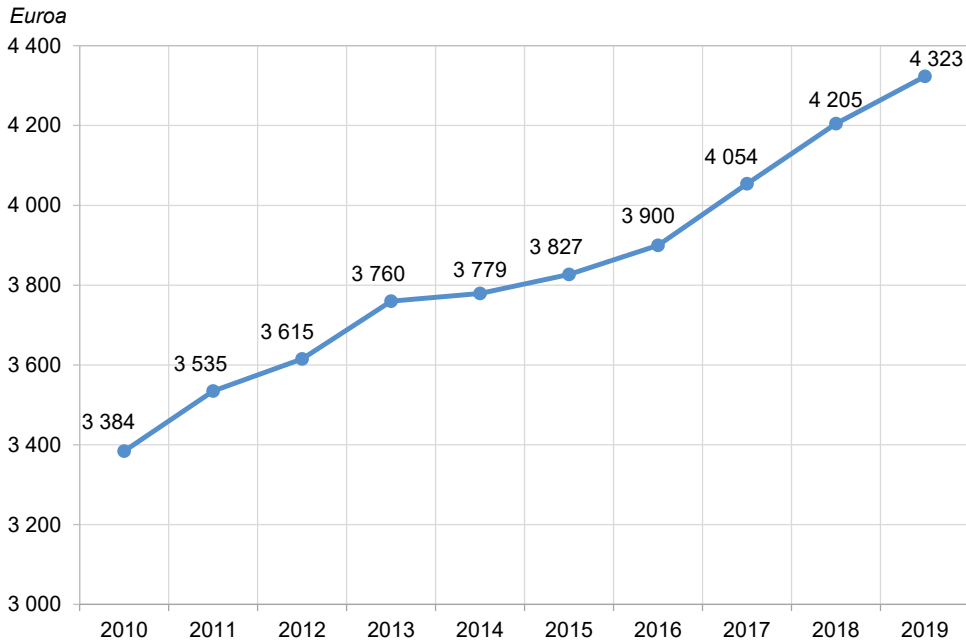
IT-kuplan aikana 2000-luvun alussa asuntojen hintojen nousu pikemminkin pysähtyi kuin laski. Vaikutus jäi kuitenkin vain hetkelliseksi, ja hinnat nousivat jälleen vuonna 2002. Samoin vuoden 2008 finanssikriisin seurauksena asuntojen hintojen nousu pysähtyi seuraavana vuonna, mutta lähti kuitenkin nousuun kaikilla kalleusalueilla vuonna 2010 (kuvio 1).

Kuvio 1. Asuntojen hinnan muutos 1988–2019, Indeksi (1983=100)



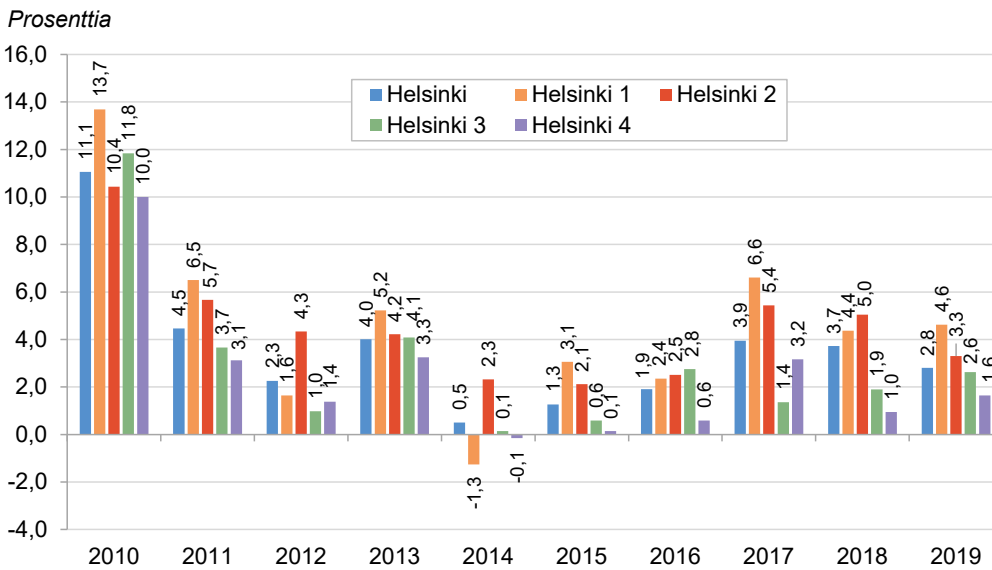
Helsingin asuntojen keskineliöhinta on noussut niin ikään koko 2010-luvun ajan. Keskimäärin helsinkiläisten asuntojen keskineliöhinta on noussut 2010-luvun aikana 128 eurolla vuodessa. Kaikkiaan keskineliöhinta on noussut 939 euroa 2010-luvun aikana. Keskimääräinen vuosittainen hinnan nousu oli 3,4 prosenttia 2010-luvulla. Vuonna 2019 asuntojen keskineliöhinta nousi 2,7 prosenttia edellisestä vuodesta. Hinnan vuosimuutokset ovat olleet 2010-luvun aikana pieniä kaikilla kalleusalueilla, vuotta 2010 lukuun ottamatta, jolloin asuntojen hinta nousi Helsingissä 11,1 prosenttia. Kalleusalueella 1 asuntojen hinta nousi 13,7 prosenttia edelliseen vuoteen nähden, kun taas kalleusalueilla 2 ja 4 hintojen nousu oli noin kymmenen prosenttia (kuviot 2 & 3).

Kuvio 2. Vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinnan kehitys Helsingissä 2010–2019



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Kuvio 3. Asuntojen keskineliöhinnan vuosimuutos 2010-luvulla



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

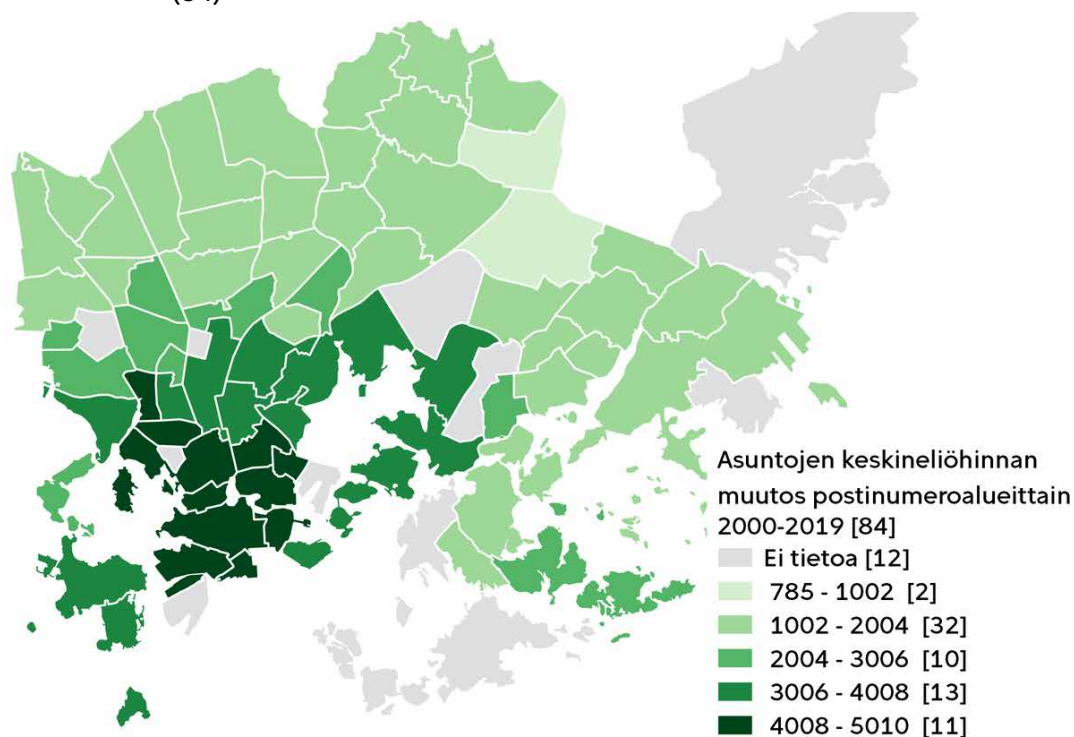
Koko 2000-luvun tähänastisen kehityksen huomioiden on epätodennäköistä, että koronavirusepidemiolla olisi pitkäaikaisia vaikutuksia asuntojen hintatasoon Helsingissä. Hintojen vuosittaiset muutokset ovat pieniä ja taantumien vaikutukset näyttäytyvät lyhytaikaisina sekä lähinnä kasvua hetkellisesti hidastavana tekijänä. Jos kuitenkin epidemiaa seurannut talouden taantuma muodostuu pidempiaikaiseksi ja kuluttajien luottamus heikentyy merkittävästi, sillä voidaan arvella olevan vaikutuksia myös Helsingin asuntojen hintaan 1990-luvun lamakauden suuntaisesti.

Asuntojen hinta alueittain

Vanhat osakeasunnot ovat olleet kalleimpia koko 2000-luvun ajan Kaivopuisto-Ullanlinnan postinumeroalueella, muutamaa poikkeusvuotta lukuun ottamatta. Kaivopuisto-Ullanlinnan postinumeroalueella asuntojen keskineliöhinta on myös noussut eniten kaikista Helsingin postinumeroalueista: 2000-luvun alusta 5 213 eurolla. Lähes yhtä paljon asuntojen keskineliöhinta on noussut Kaartinkaupungin (5 168 €/m²) ja Eira-Hernesaaren (5 153 €/m²) postinumeroalueilla.

Pienin muutos asuntojen hinnoissa on ollut Jakomäki-Alppikylän ja Kontula-Vesalan postinumeroalueilla, joissa kasvu vuodesta 2000 on jäänyt tuhannen euron alle kummasakin. Jakomäki-Alppikylän asuntojen keskineliöhinta on noussut vuosien 2000–2019 välillä ainoastaan 785 euroa ja puolestaan Kontula-Vesalan postinumeroalueella 992 euroa. Jakomäki-Alppikylän alueella asuntojen keskineliöhinta on jäänyt koko 2000-luvun ajan muun kaupungin kehityksestä, ja postinumeroalueelta löytyvätkin Helsingin edullisimmat asunnot (2 037 €/m²). Helsingin hintatason sijaan Jakomäki-Alppikylän asuntojen hinnat vertautuvat pikemminkin Naantalin (2 024 €/m²), Ruskon (2 048 €/m²) ja Nurmijärven (2 085 €/m²) hintatasoon (kuvio 4).

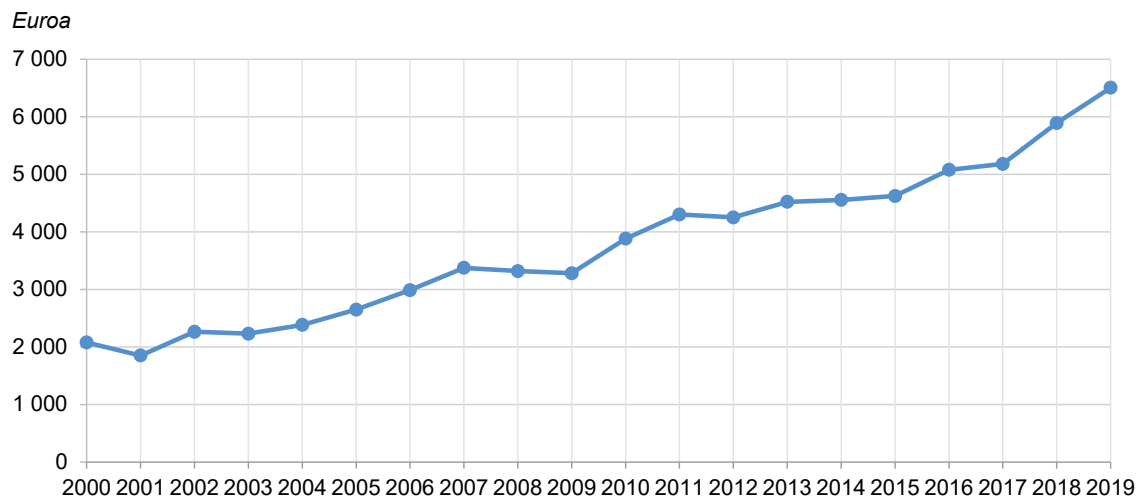
Kuvio 4. Asuntojen keskineliöhinnan muutos postinumeroalueittain 2000–2019 (84)



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Hintakuilu edullisimpien ja kalliimpien neliöiden välillä on kasvanut koko 2000-luvun ajan. Kaivopuisto-Ullanlinnan ja Jakomäki-Alppikylän keskineliöhintojen ero on kasvanut vuosituhannen alun 2 078 eurosta 6 506 euroon saakka (kuvio 5).

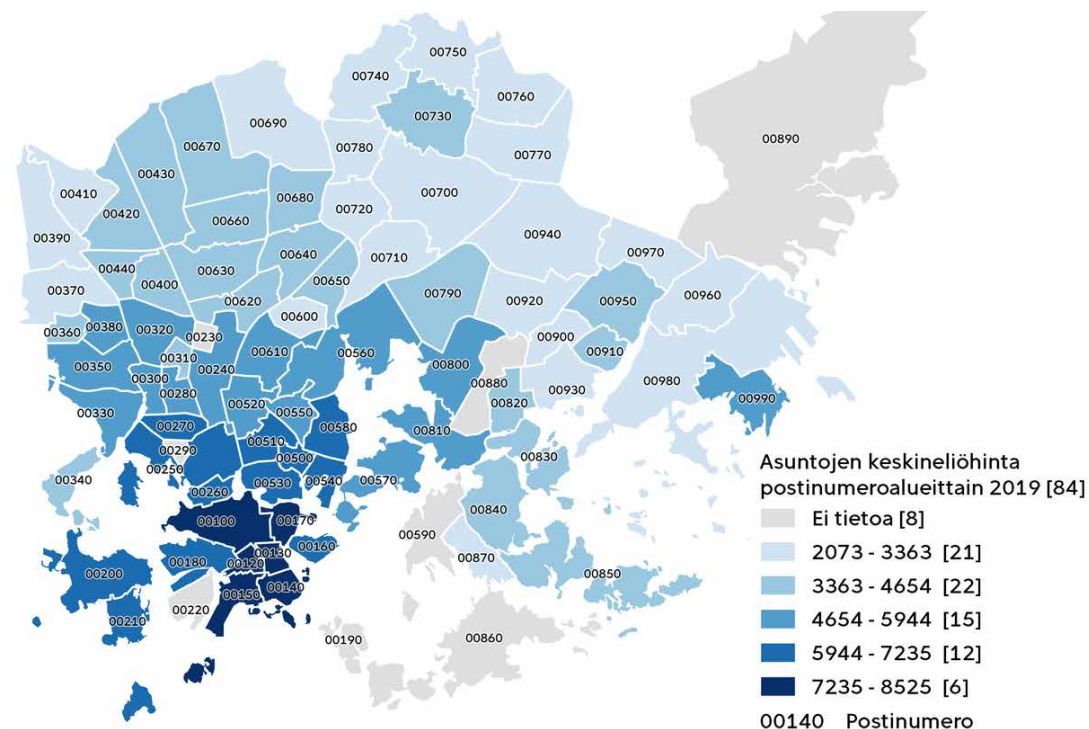
Kuvio 5. Kaivopuisto-Ullanlinnan ja Jakomäki-Alppikylän keskineliöhinnan erotuksen kasvu 2000-luvulla



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

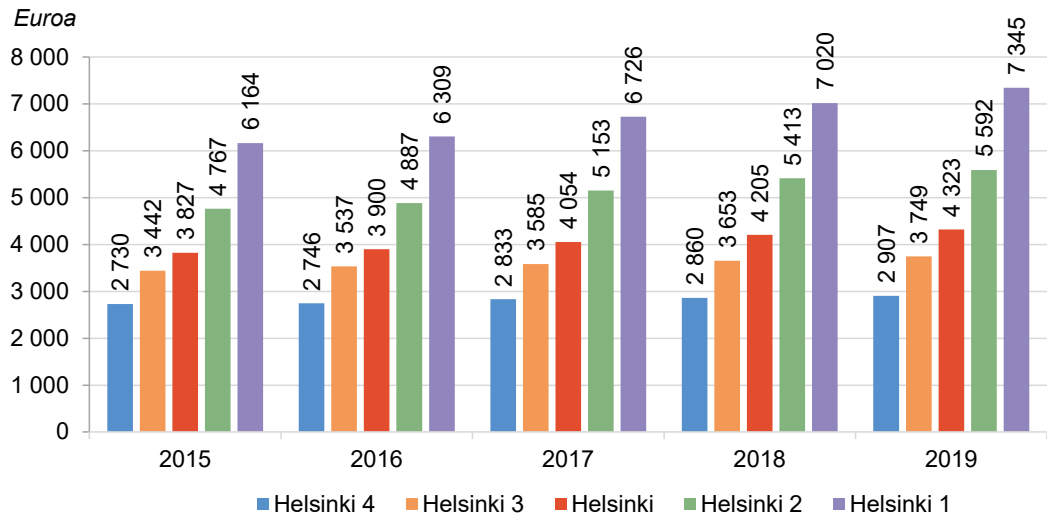
Postinumeroalueita kuvaavasta kartasta erottuvat Helsingin neljä kalleusaluetta (kuvio 6). Vain muutaman postinumeroalueen hinnat poikkeavat selvästi kalleusaluetta korkeammilla hinnoilla. Asuntojen hinta on edullisin kalleusalueella 4, joka on myös kauimpana Helsingin keskustasta. Helsingin kalleusalueen 1 keskineliöhinta on kasvanut koko 2000-luvun nopeammin kuin muiden kalleusalueiden hinnat. Erityisesti esiin nousee 2010-luvun kehitys, jonka aikana kalleusalue 1 on kasvattanut kaulaa muihin kalleusalueisiin nähden. Kalleusalueen 2 hintataso on lähellä koko kaupungin keskiarvoa, vaikka senkin keskineliöhinnat ovat kasvattaneet eroa kaupungin keskiarvoon nähden 2010-luvulla. Tätä on vauhdittanut muun muassa alueella nopeasti kasvavat uudet alueet, kuten Jätkäsaari ja Kalasatama (kuvio 7). Helsingin kalleusaluekartta löytyy julkaisun liitteenä 3.).

Kuvio 6. Asuntojen keskineliöhinta postinumeroalueittain 2019 (84)



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Kuvio 7. Vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinnat 2015–2019 kalleusalueittain

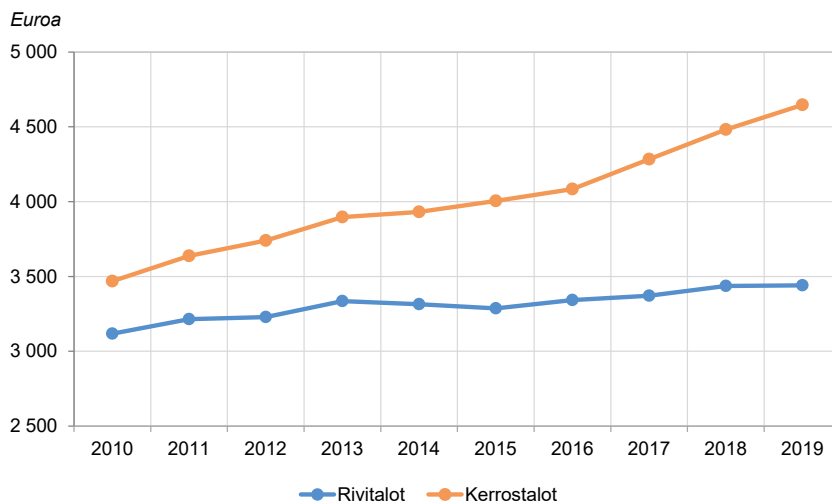


Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Asuntojen hinta talotyyppin ja huoneluvun mukaan

Talotyypeistä voimakkain asuntojen hintojen kasvu on ollut kerrostaloissa, siinä missä rivitalojen hintakehitys on ollut huomattavasti maltillisempaa koko 2010-luvun ajan. Tätä selittää se, että kerrostalojen kysyntä, etenkin pienten asuntojen osalta, on voimakkaampaa Helsingissä kuin rivitaloasuntojen (aiheesta tarkemmin asuntokauppojen lukumäärää käsittelevässä luvussa). Kerrostaloasuntojen hinnat ovat nousseet liki kaksinkertaisiksi tarkastelujaksolla. Kerrostaloasuntojen hinta on nostanut kaikkien asuntojen hinnan keskiarvoa, mitä niin ikään selittää se, että kerrostaloasunnoista käydään eniten kauppaa Helsingissä. Rivitaloasuntojen keskineliöhinta on pysynyt lähes samana koko 2010-luvun ajan (kuvio 8).

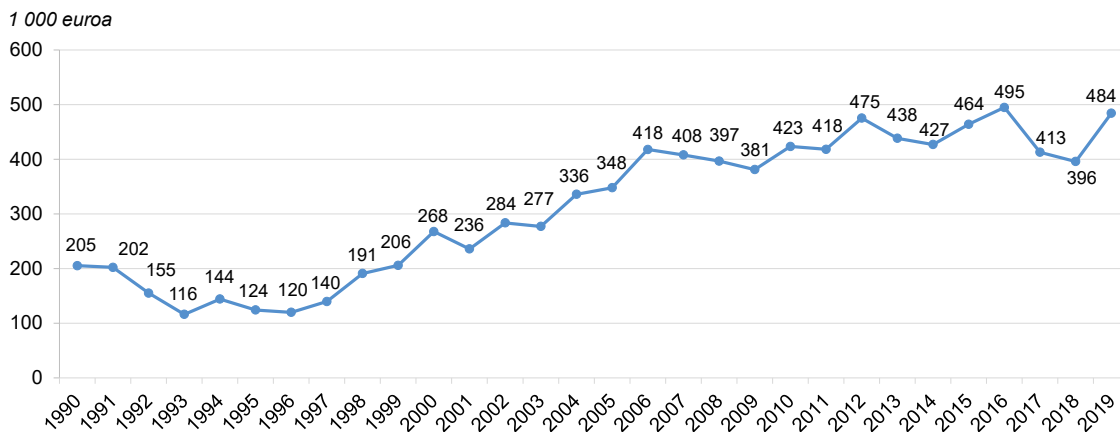
Kuvio 8. Vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinnan kehitys Helsingissä 2010–2019 talotyypeittäin



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Vanhojen pientalojen hintakehitystä tarkastellaan kokonaishinnan muutoksella. Samat kehityskulut ovat havaittavissa pientalojen hinnan muutoksissa 1990-luvun alusta alkaen. Talouden taantumat ja lamakaudet ovat vaikuttaneet pientalojenkin hintaan Helsingissä. Vaikka pitkällä aikavälillä hinnan kehitys on ollut nousujohteista, ovat vuosittaiset muutokset yleisempiä pientalomarkkinassa kuin vanhojen osakehuoneistojen kaupassa (kuvio 9).

Kuvio 9. Pientalojen hintakehitys 1990–2019 Helsingin asemakaava-alueella



Lähde: Maanmittauslaitos, Asuinpientalokiinteistöt, Asuinpientalokiinteistöt asemakaava-alueella, rakennetut kohteet.

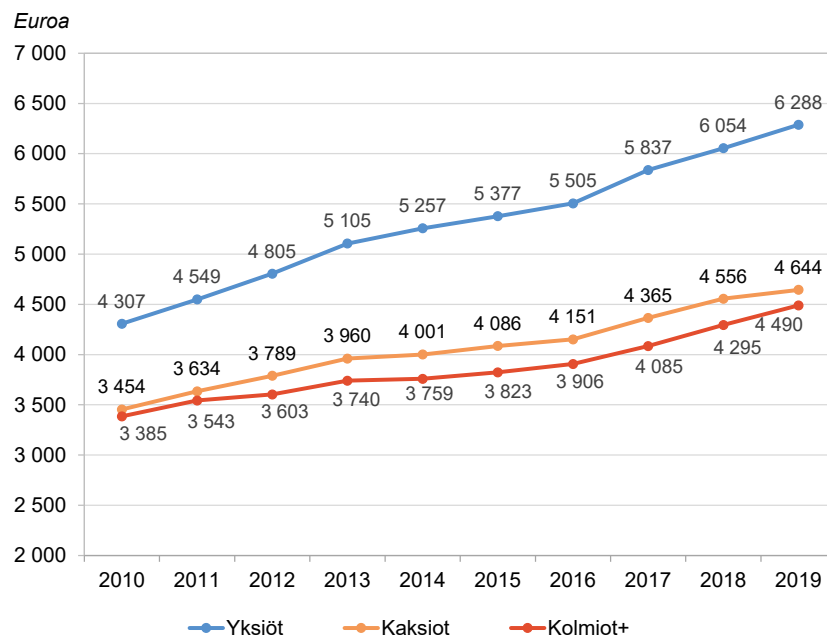
Kalleimmat kauppahinnat olivat vuonna 2019 yksiöissä, 6 288 euroa neliöltä. Kaksiot ja kolmiot tai sitä suuremmat asunnot olivat lähes kaksituhatta euroa edullisemmat neliöltä. Yksiöiden hintataso on ollut huomattavasti korkeampi koko 2010-luvun ajan, ja niiden keskineliöhinta on kasvanut nopeammin kuin suurempien asuntojen, joiden hintakehitys on ollut hitaampaa (kuvio 10).

Yhtenä selittävänä tekijänä yksiöiden korkeammassa hinnassa voidaan pitää niiden kovempaa kysyntää. Nuoremmilla ikäluokilla on usein pienempi varallisuus kuin heitä vanhemmilla ikäluokilla, mikä liittyy opiskeluaikaisiin ja työuran alkuvaiheen pienempiin tuloihin. Helsinkiläiset ja Helsinkiin muuttavat ovat muita ikäluokkia useammin juuri näitä ikäluokkia.

Pienempien asuntojen kokonaismyyntihinta on kuitenkin pienempi korkeammasta keskineliöhinnasta huolimatta. Sen vuoksi pienemmät asunnot ovat suurempia asuntoja suositumpia esimerkiksi ensiasuntojen kaupassa. Toisaalta samoista syistä yksiöitä liikkuu paljon myös sijoitusmarkkinoilla ja näin ollen hintaa nostaa myös yksityisen vuokra-markkinan kysyntä.

Asuntojen koko näkyy myös osaltaan Helsingin eri alueiden hintaeroissa. Pienten asuntojen kanta keskittyy kalleusalueille 1 ja 2, kun taas kalleusalueilla 3 ja 4 asutaan väljemmin, suuremmissa asunnoissa.

Kuvio 10. Vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat huoneluvun mukaan Helsingissä vuodesta 2010-luvulla



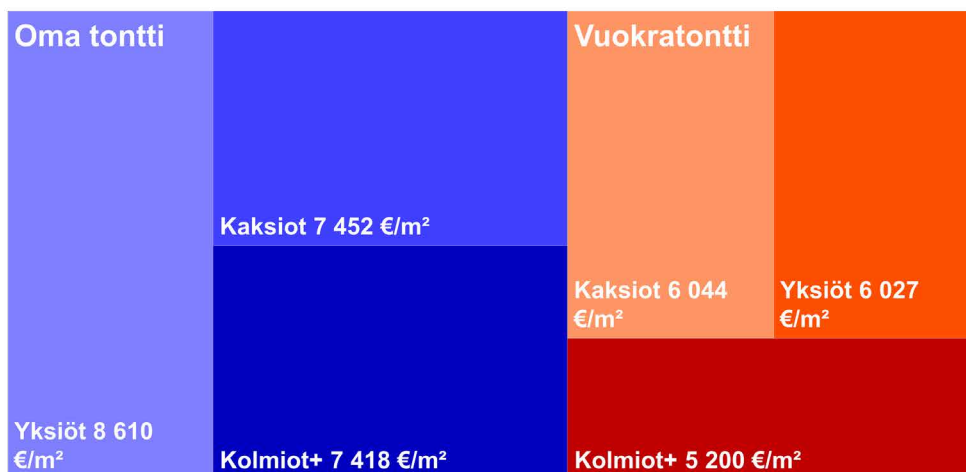
Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Uusien asuntojen hinta

Uusien asuntojen keskineliöhintojen tarkastelu jakautuu tontin omistuksen mukaan; asunto-osakeyhtiön omistamiin tontteihin ja vuokratontteihin siinä missä vanhojen asuntojen osalta tontin omistusta ei erikseen tilastoida. Omistustontti nostaa asunto-osakeyhtiön asuntojen hintaa, koska kokonaismyyntihinnassa on mukana myös tontin hinta. Tonttivuokra puolestaan jyvitetään osakehuoneiston yhtiövastikkeeseen, jonka vuoksi vuokratontilla olevien kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat ovat alhaisemmat kuin omistustonteilla. Omistustonteille rakennettujen uusien kerrostaloasuntojen keskineliöhinta on selkeästi korkeampi kuin vanhojen osakehuoneistojen keskineliöhinta. Vuonna 2019 uusien kerrostalojen yksiöt olivat 2 322 euroa, kaksioden 2 808 euroa ja kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen 2 928 euroa kalliimpia neliöltä kuin vastaavat vanhat kerrostaloasunnot.

Vuokratonteille rakennettujen uusien kerrostaloasuntojen keskineliöhinnalla ei ole näin suurta eroa vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinnan kanssa. Kaikkien vanhojen kerrostalojen ja vuokratonttien uusien yksiöiden ja kaksioden keskineliöhinnassa ei ollut juurikaan eroa vuonna 2019. Vuokratonttien uusien kerrostalojen kolmioiden tai sitä suurempien asuntojen keskineliöhinta oli 710 euroa kalliimpi kuin vastaavien vanhojen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta vuonna 2019 (kuvio 11).

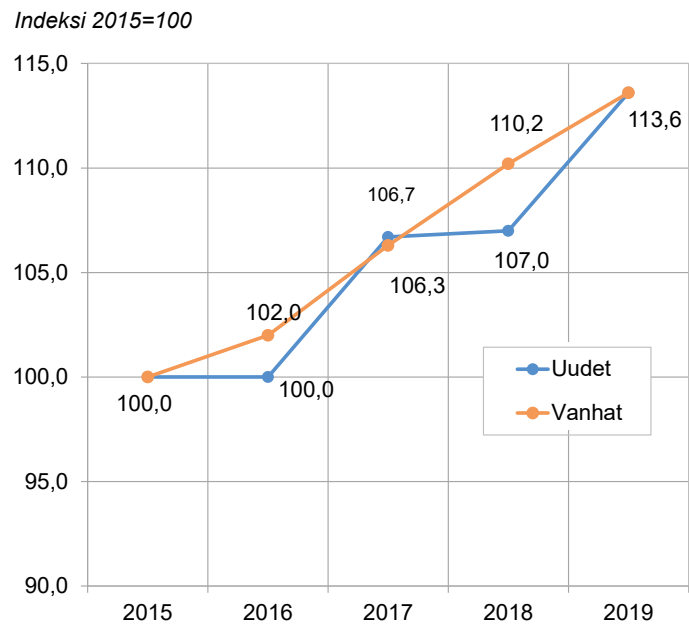
Kuvio 11. Uusien kerrostaloasuntojen keskineliöhinta vuonna 2019



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Uusien asuntojen hinta pysyi vuosina 2015–2016 samalla tasolla vuoden 2015 hintaindeksillä tarkasteltuna. Uusien asuntojen hinta nousi vuonna 2017 ja pysyi jälleen samalla tasolla vuonna 2018. Uusien asuntojen hinta nousi jälleen vuonna 2019. Vanhojen asuntojen hintakehitys on ollut tasaisempaa vuosien välillä kuin uusien asuntojen. Tarkastelujaksolla kuitenkin uusien ja vanhojen asuntojen hinta päättyi samalle tasolle 2010-luvun päätteeksi suhteessa vuoden 2015 hintaan (kuvio 12).

Kuvio 12. Uusien ja vanhojen asuntojen hintaindeksi (2015=100)



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

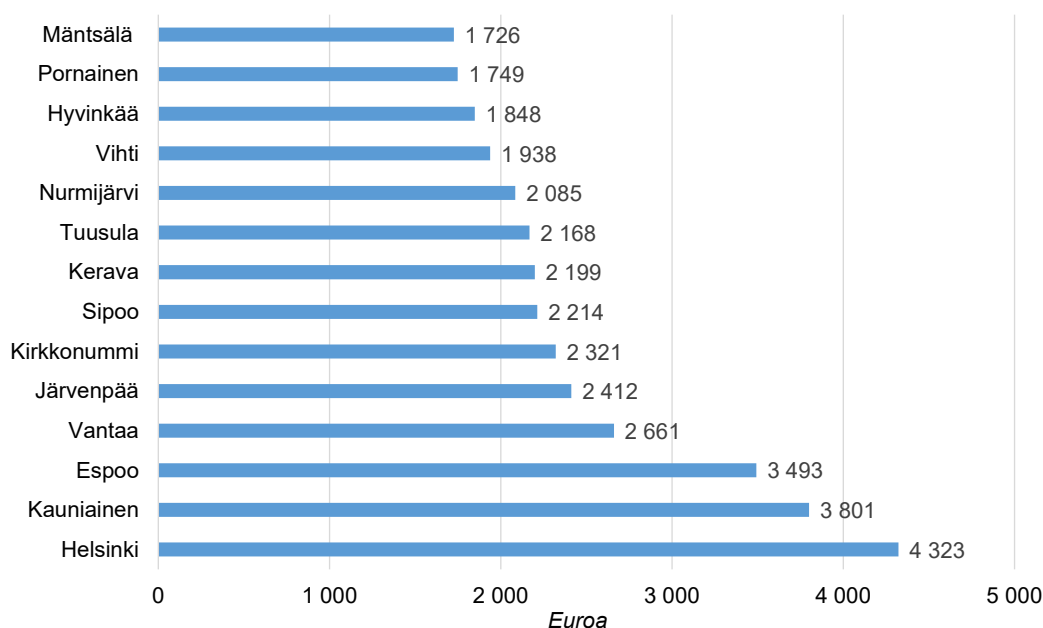
Asuntojen hinta Helsingissä ja muualla

Helsingin seudun edullisimmat asunnot ovat kehyskunnissa. Seudun kalleimpia asunnot ovat Helsingissä. Pääkaupunkiseudun kaupungeista edullisimpia asunnot ovat Vantaalla. Helsingin seudun kunnista Mäntsälässä, Pornaisissa, Hyvinkäällä, Vihdissä ja Nurmijärvellä jäädään alle puoleen Helsingin keskineliöhinnasta. Tuusulassa sen sijaan asuntojen keskineliöhinta on kuta kuinkin puolet Helsingin keskineliöhinnasta. Asunnot ovat selkeästi Helsinkiä edullisempia myös Keravalla, Sipoossa, Kirkkonummella, Järvenpäässä ja Vantaalla. Espoossa asuntojen keskineliöhinta on lähes tuhat euroa pienempi kuin Helsingissä. Helsingin seudulla Helsingin hintatasoa lähimpänä on Kauniainen, jossa on vain 500 euroa pienempi keskineliöhinta (kuviot 13 ja 14).

Rivitaloasuntomarkkinoiden kalleimmat asunnot eivät kuitenkaan ole Helsingissä, vaan Kauniaisissa. Helsingin ja Espoon rivitalojen hintataso on hyvin samankaltainen. Vantaalla rivitaloasuntojen hinnat ovat olleet lähellä koko Uudenmaan maakunnan keskitasoa 2010-luvun ajan. Kehyskunnissa rivitaloasuntojen hinnat jäävät selkeästi alle muiden Helsingin seudun kuntien rivitaloasuntojen hintojen (kuvio 15).

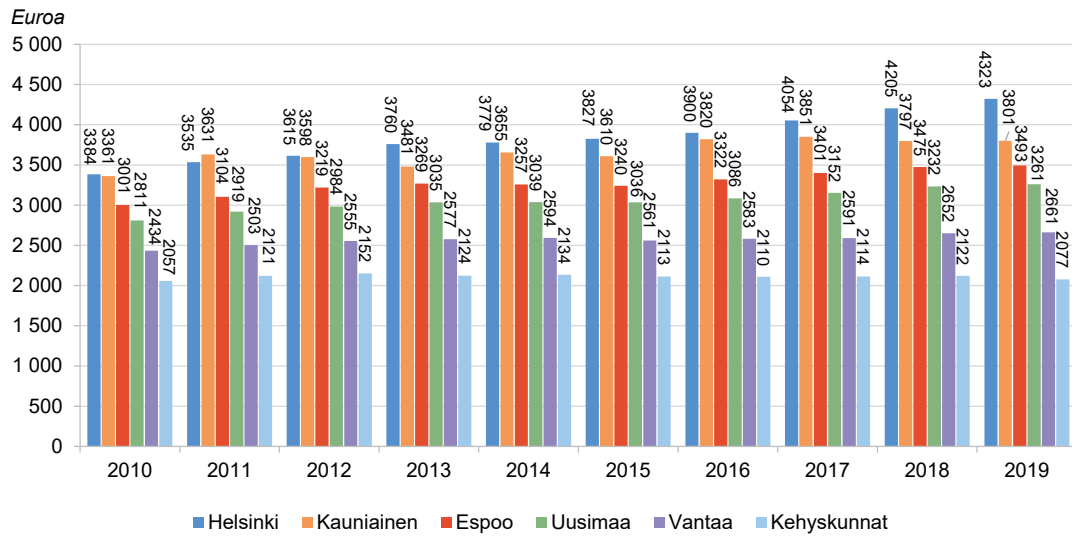
Helsingistä poismuuttaneista valtaosa muutti toiseen kuntaan Helsingin seudulla vuonna 2019. Erityisesti Helsingistä muutettiin Espooseen ja Vantaalle, mutta myös Kerava, Nurmijärvi, Sipoo, Järvenpää ja Kirkkonummi vetivät puoleensa yli viisisataa asukasta Helsingistä. Kenties juuri edullisemmat asunnot houkuttelevat Helsingistä asukkaita muualle Helsingin seudulla.

Kuvio 13. Vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinnat vuonna 2019 Helsingin seudulla



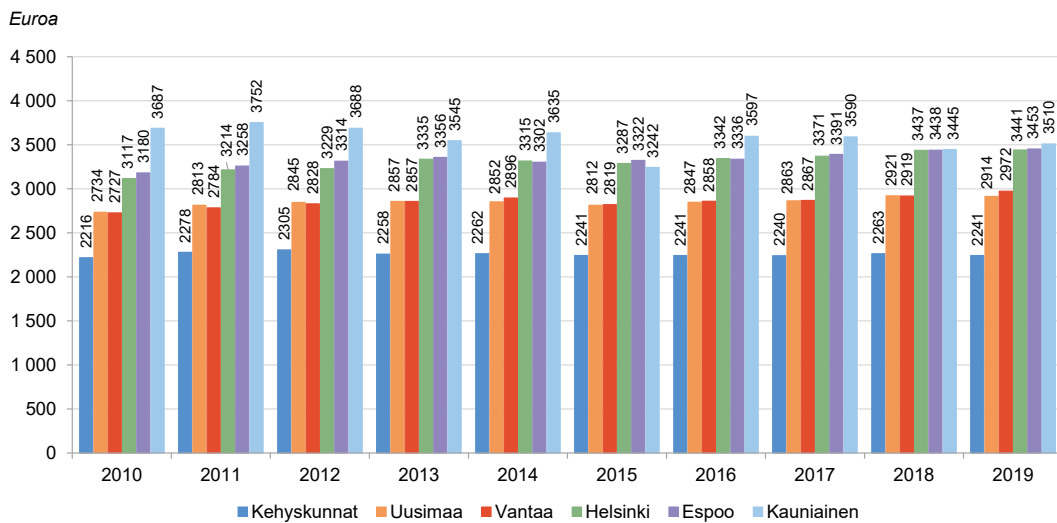
Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Kuvio 14. Vanhojen osakeasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, kehyskunnissa ja Uudellamaalla 2010–luvulla



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

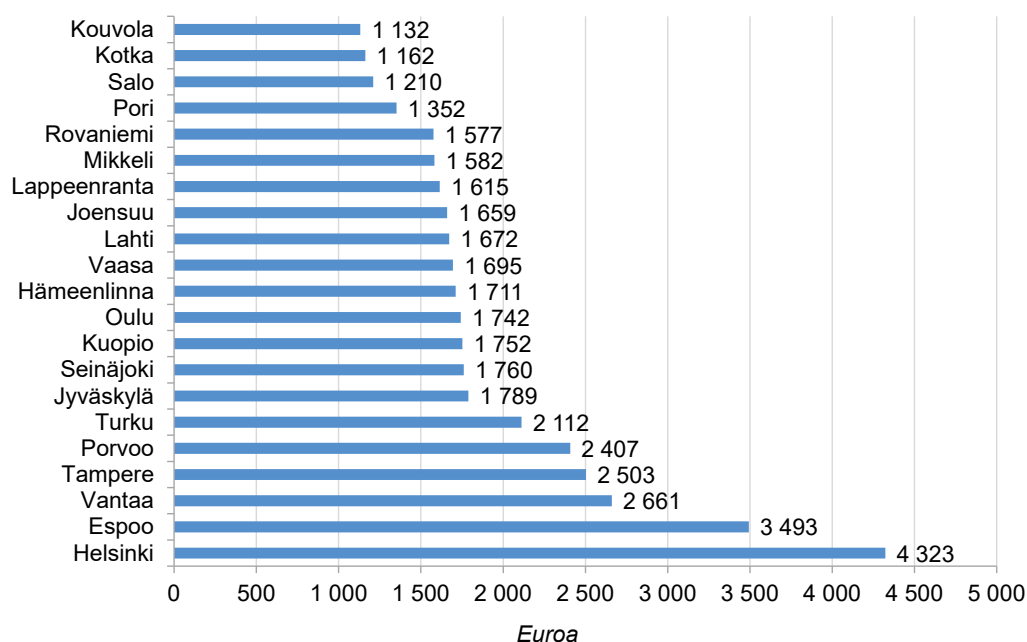
Kuvio 15. Vanhojen rivitaloasuntojen hinnat pääkaupunkiseudulla, kehyskunnissa ja Uudellamaalla 2010–luvulla



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Helsingissä oli myös selkeästi korkeimmat asuntojen keskineliöhinnat Suomen 21 suurimman kaupungin joukossa vuonna 2019. Uudenmaan ulkopuolelta vain Tampere mahtui viiden kalleimman kaupungin joukkoon asuntojen hinnoissa. Näiden lisäksi Turussa asuntojen keskineliöhinta ylitti 2000 euron rajan Suomen 21 suurimman kaupungin joukossa. Muissa suurimmissa kaupungeissa keskineliöhinta oli selvästi alle tuon rajan. Suomen suurimmista kaupungeista alhaisimmat hinnat olivat Salossa, Kotkassa ja Kouvolassa, joissa keskineliöhinta oli noin neljänneksen Helsingin keskineliöhinnasta. Porissa keskineliöhinta oli hiukan suurempi, mutta selkeästi alle muiden suurten kaupunkien.

Kuvio 16. Vanhojen asuntojen keskineliöhinnat Suomen 21 suurimmassa kaupungissa vuonna 2019

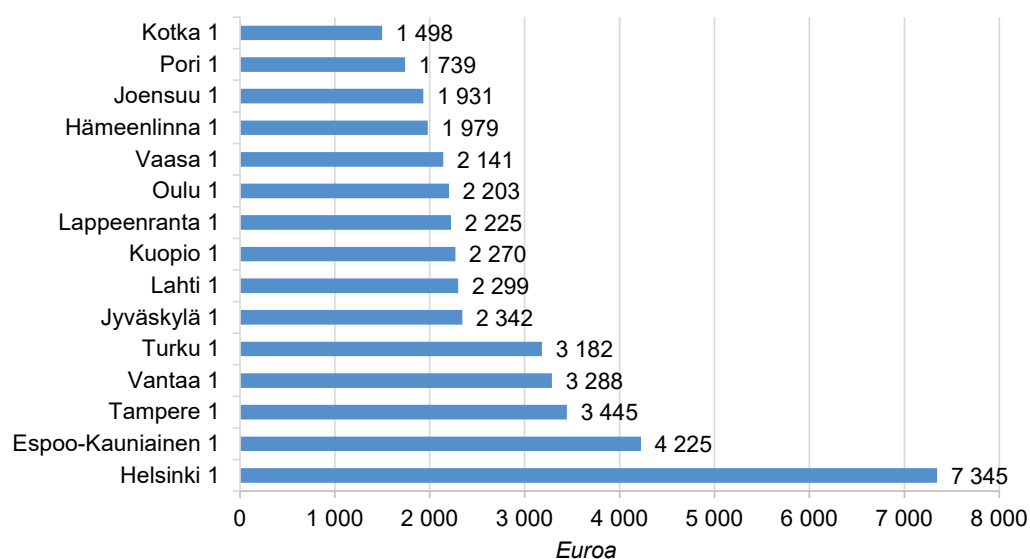


Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Muiden suurten kaupunkien keskineliöhinnat asettuivat tasaisesti 1 500 ja 1 800 euron välille (kuvio 16).

Asuntojen keskineliöhintoja vertailtaessa on kuitenkin huomioitava, että Suomen suurimmat kaupungit ovat kaupunkirakenteeltaan erilaisia. Suurimpien kaupunkien asuntojen hintaeroa selittänee osin asukastiheys. Asukastiheys on suurin Helsingin jälkeen Espoossa ja Vantaalla, joissa asuntojen hinnat ovat myös muita suuria kaupunkeja korkeammalla. Maaseutumaisemmissa Kuopiossa ja Oulussa asuntojen hinnat puolestaan ovat alhaisemmat, vaikka väkiluvultaan nämä kaupungit ovat Suomen kymmenen suurimman kaupungin joukossa.

Kuvio 17. Suurimpien kaupunkien 1 alueiden keskineliöhinnat vuonna 2019



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

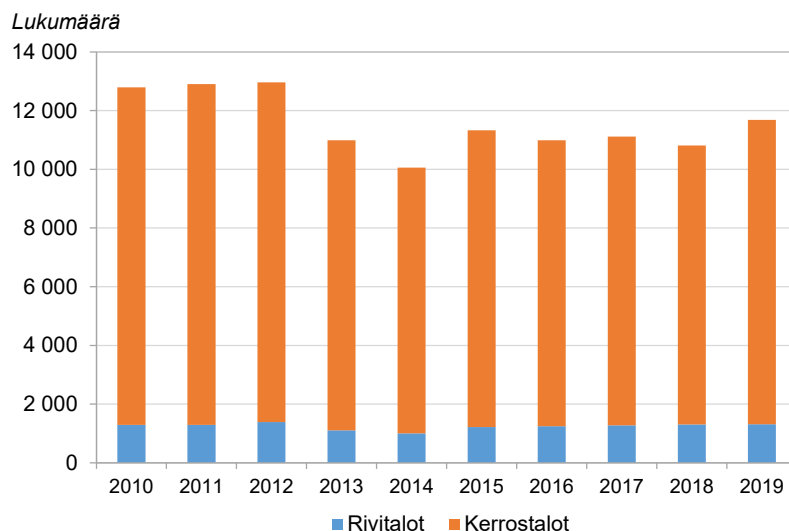
Suurimpien kaupunkien kalleimpien kalleusalueiden keskineliöhintojen erot ovat kuitenkin pienempiä kuin koko kaupunkien keskineliöhintojen erot. Vain Helsingin kalleusalueella 1 ovat asunnot huomattavasti kalliimpia kuin muiden suurimpien kaupunkien kalleimmilla kalleusalueilla. Espoon, Tampereen, Vantaan ja Turun kalleimmilla kalleusalueilla asuntojen keskineliöhinta on yli kolmetuhatta euroa. Jyväskylässä, Lahdessa, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Oulussa ja Vaasassa kalleimmalla kalleusalueella asuntojen keskineliöhinta ylittää 2000 euroa, kun taas Hämeenlinnassa ja Joensuussa jäädään hiukan sen alle. Porissa ja Kotkassa kalleimmalla alueella asuntojen keskineliöhinta jää muita suuria kaupunkeja huomattavasti pienemmäksi (kuvio 17).

Asuntokauppojen määrä

Helsingissä asuntokauppojen määrä oli yli 11 000 kauppaa vuodessa 2010-luvun alussa. Helsingin asuntokanta on kerrostalovaltainen ja rivitaloja sekä pientaloja on vähemmän. Tämän vuoksi kerrostaloasuntoja myydään eniten. Keskimäärin viime vuosikymmenen aikana myytiin 1 246 rivitaloasuntoa vuodessa. Kerrostaloasuntoja myytiin keskimäärin 2010-luvulla myytiin 10 315 kerrostaloasuntoa. Sen jälkeen asuntokauppojen määrä on ollut pienempi, alimmillaan reilu 9000 kauppaa vuonna 2014.

Rivitalokauppa käy Helsingissä hiljaisempaan kuin kerrostalojen kauppa. Kauppamäärien muutokset 2010-luvulla ovat olleet vähäisempiä, vaikka asuntokauppojen suhteellinen muutos oli vuosina 2013 ja 2015 suurempi kuin kerrostalokaupassa. Näiden vuosien välillä rivitalokaupat vähenivät lähes kolmella sadalla asunnolla vuonna 2013, kun taas 2015 myytiin noin 200 asuntoa enemmän kuin edellisellä vuonna (kuvio 18).

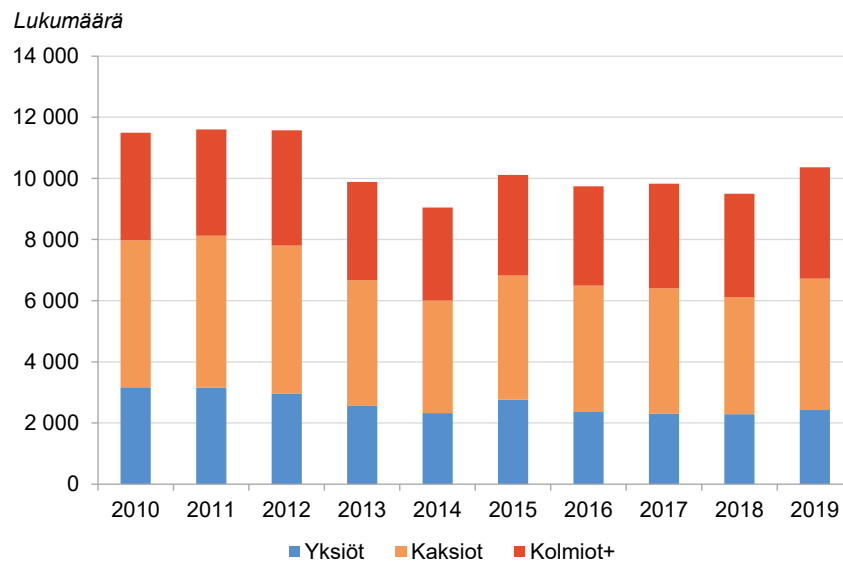
Kuvio 18. Vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärän kehitys Helsingissä 2010-luvulla



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Asuntokauppojen lukumäärä kertoo osaltaan asuntomarkkinoiden kysynnästä. Asuntokauppojen määrän laskua seuraa asuntojen hinnan lasku, mikäli kuitenkin asuntotarjonta pysyy entisenlaisena. Uusien asuntojen valmistumisella voi niin ikään olla vanhojen asuntojen hintaa laskeva vaikutus. Asuntokysyntä on ollut Helsingissä kuitenkin niin korkea koko 2000-luvun ajan, etteivät asuntojen hinnat ole kääntyneet laskuun (kuvio 19).

Kuvio 19. Kerrostaloasuntojen kauppojen lukumäärät 2010-luvulla

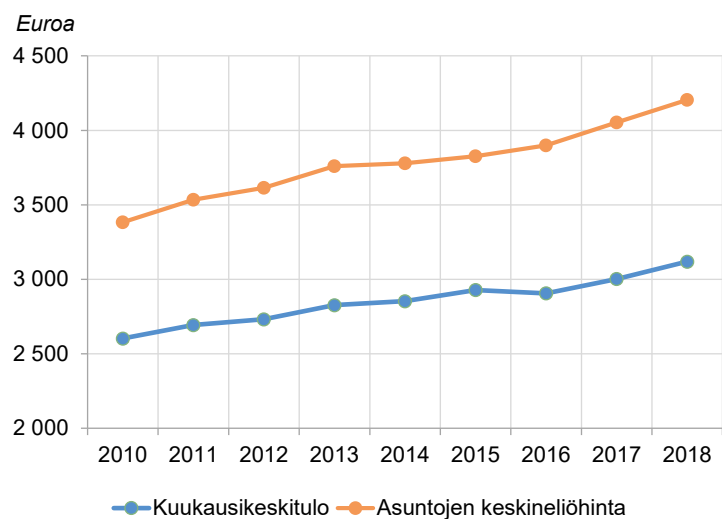


Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Tulojen suhde asuntojen hintaan ja asuntokuntien asuntovelat

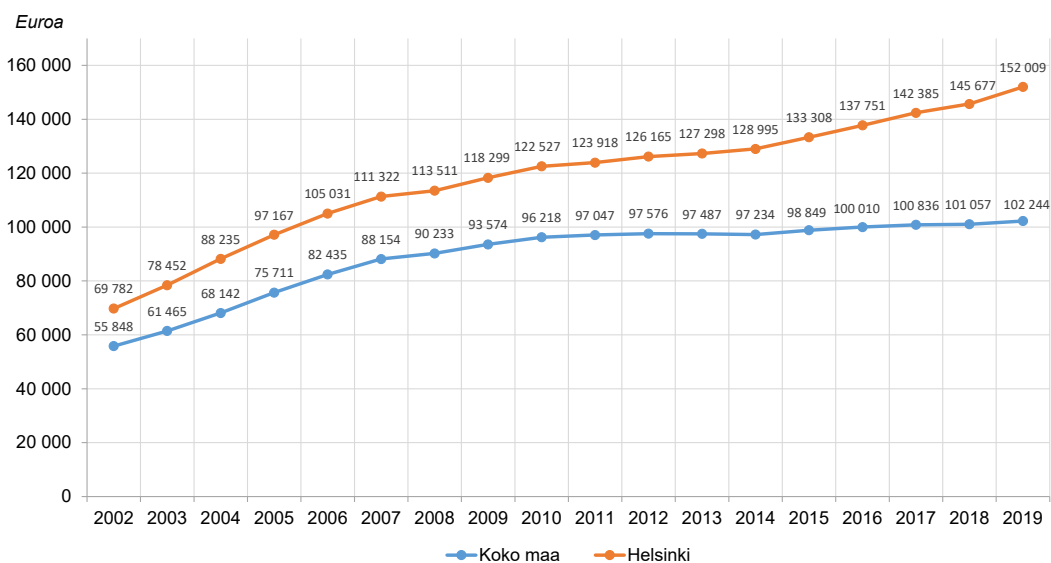
Helsingiläisten veronalainen keskitulo on kasvanut 19,8 prosenttia vuodesta 2010. Samassa ajassa asuntojen keskineliöhinta on Helsingissä noussut 24,3 prosenttia. Asuntojen hinnat ovat siis kasvaneet nopeammin Helsingissä kuin helsingiläisten veronalainen keskitulo. Asuntojen keskineliöhinta on myös noussut koko 2010-luvun ajan, siinä missä helsingiläisten keskitulo laski 0,7 prosenttia vuonna 2016, palaten kuitenkin 3,3 prosentin kasvuun seuraavana vuonna (kuvio 20).

Kuvio 20. Keskitulojen ja asuntojen hinnan kehitys 2010-luvulla



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Kuvio 21. Asuntovelallisten asuntokuntien keskimääräisen asuntovelan kehitys Helsingissä ja Suomessa 2002–2019

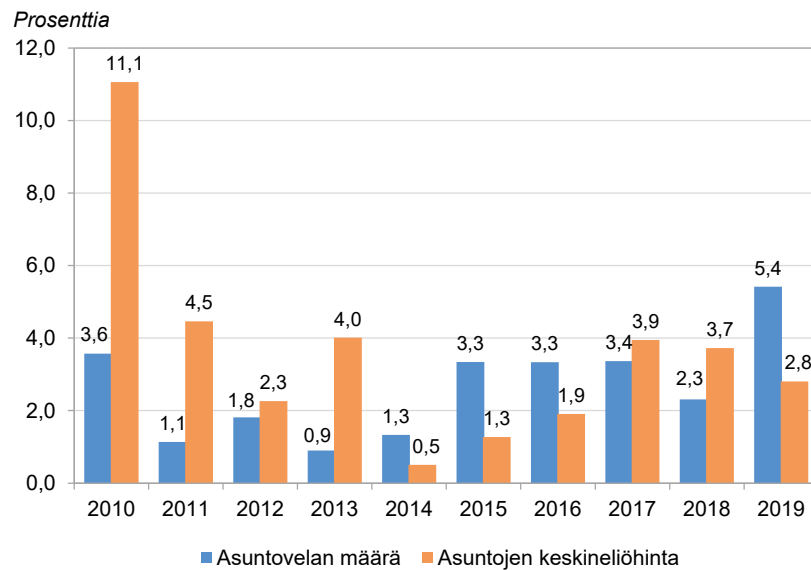


Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Helsingiläisillä asutokunnilla on keskimäärin enemmän asuntovelkaa kuin muilla suomalaisilla asutokunnilla. Vuonna 2018 asuntovelallisella helsingiläisellä asutokunnalla oli asuntovelkaa keskimäärin 144 196 euroa, kun koko Suomessa asuntovelallisten asutokuntien keskimääräinen asuntovelka oli 100 030 euroa. Asuntovelan määrä on kasvanut nopeammin Helsingissä kuin muualla Suomessa. Asuntolainojen kasvu on ollut hidasta koko maassa 2010-luvulla (kuvio 21).

2010-luvun alussa asuntojen hintojen suhteellinen kasvu oli nopeampaa kuin asuntolainojen suhteellinen kasvu. Tämän jälkeen vuosien 2014–2016 välillä asuntolainojen suhteellinen kasvu oli suurempaa kuin asuntojen hintojen suhteellinen kasvu (kuvio 22).

Kuvio 22. Asuntolainojen ja asuntojen keskineliöhinnan muutos Helsingissä 2010-luvulla, %



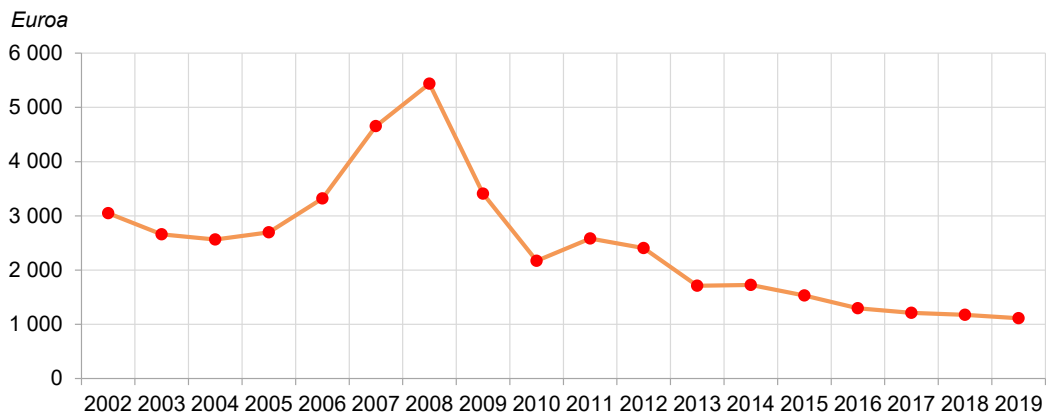
Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Asuntovelkojen korot ovat pääasiassa laskeneet koko 2010-luvun ajan. Finanssikriisin aikaan korot kasvoivat vuonna 2008, lähtien kuitenkin selvään laskuun heti seuraavana vuonna. Matala korkotasoa ja pidentyneet laina-ajat selittävät osin asuntovelan määrän kasvua 2010-luvulla. Korkotason ollessa matalalla pystyvät kuluttajat ottamaan luottolaitoksilta suurempia lainoja. Pidentyneet laina-ajat puolestaan vaikuttavat alentavasti kuukausittain tehtävään lainanlyhennykseen (kuvio 23).

Koronavirusepidemiaa seuranneen talouskriisin voidaan arvioida vaikuttavan pitkittyessään samaan tapaan korkotasoon kuin finanssikriisi. On mahdollista, että korkotasoa nousee yleisesti talouden taantuman mukana, kasvattaen myös asuntolainojen korkotasoa niin Helsingissä kuin muuallakin Suomessa. Kuitenkin mahdollisten korkovaikutusten arviointi on edelleen liian aikaista. Korkotasoa on ollut historiallisen alhaalla ja historiallisen pitkän ajan. Niinpä voidaan olettaa, että myös asuntolainojen korkotasoa nousee jälleen tulevaisuudessa.

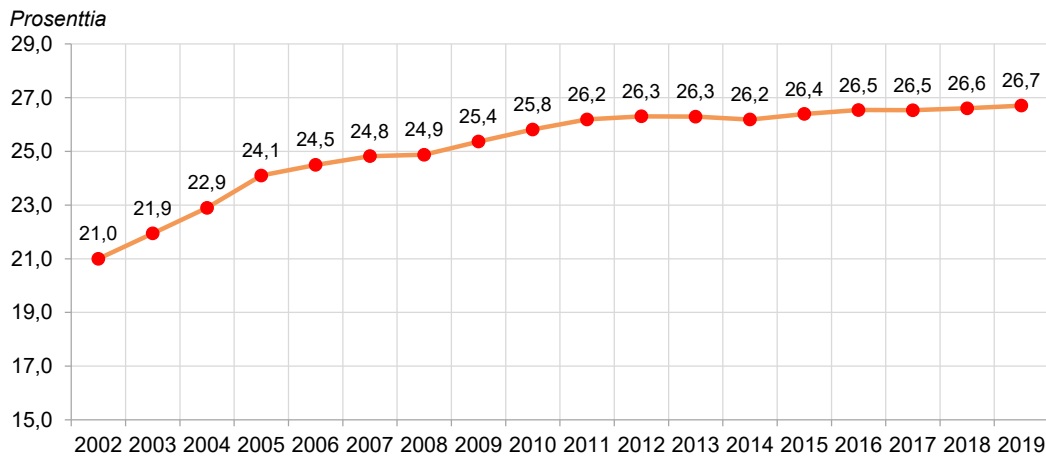
Helsingiläisistä asutokunnista asuntovelallisia on ollut reilu neljännes koko 2010-luvun ajan. 2000-luvun alkupuolella asuntolainoja oli harvemmalla, noin viidenneksellä helsingiläisistä asutokunnista. Asuntovelallisten asutokuntien määrä kasvoi eniten vuosina 2002–2005. Vuonna 2009 asuntovelallisten asutokuntien osuus ohitti viidenneksen kaikista asutokunnista, mitä seurasi vuoteen 2011 jatkunut hiukan voimakkaampi kasvu. Tämä vastaa asuntokauppojen määrien kasvua samalla ajanjaksolla (kuvio 24).

Kuvio 23. Asuntovelan korkojen kehitys Helsingissä 2002–2019



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Kuvio 24. Asuntovelallisten asuntokuntien osuus 2002–2019



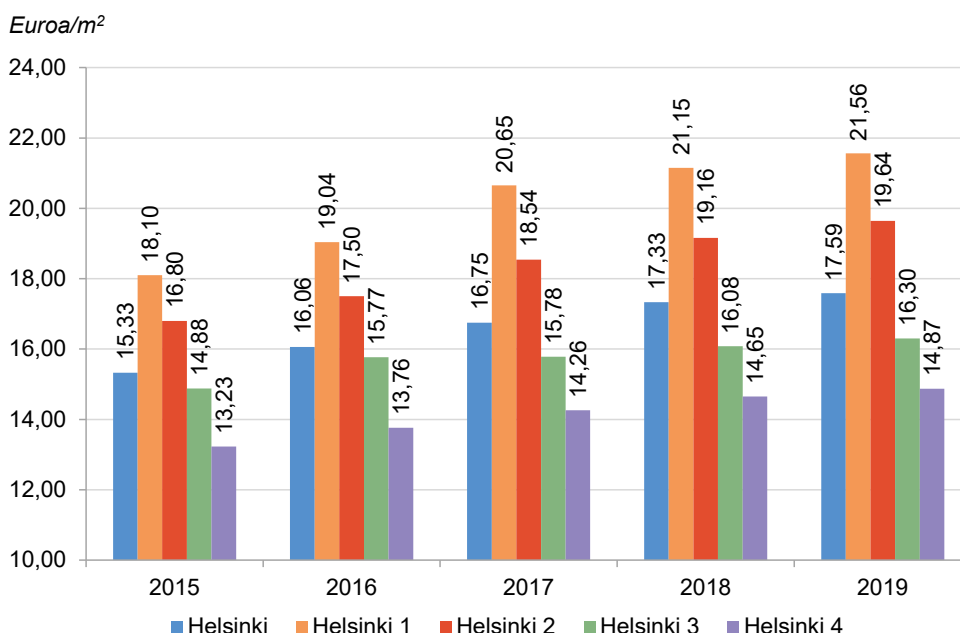
Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Asuntojen vuokrat

Kalleusalueella 1 on Helsingin kalleimmat vuokrat. Vuonna 2019 kalleusalueen 1 asuntojen keskineliövuokra oli 21,56. Kalleusalueen 2 keskineliövuokra ei poikkea paljoa kalleimmista, ja vuonna 2019 se oli 19,64 euroa neliöltä kuussa. Sen sijaan kalleusalueilla 3 ja 4 vuokrat ovat selkeästi edellä mainittuja alueita edullisempia. Niinpä koko kaupungin keskineliövuokra asettuu 17,59 euroon kuussa. Viimeisen viiden vuoden aikana erot kalleusalueiden välillä ovat kasvaneet. Vuonna 2015 kalleusalueiden väliset vuokraerot olivat huomattavasti pienempiä kuin viime vuonna (kuvio 25).

Vuokrien kehitys on hitaampaa ja tasaisempaa kuin asuntojen hintojen. Tämä johtuu pääasiallisesti siitä, että asuntojen vuokraa voidaan vanhoissa vuokrasopimuksissa lain-säädännön mukaisesti muuttaa vain kerran vuodessa. Toinen asunnon vuokran muuttamisen mahdollisuus on uuden vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä. Kun vuokratasoa tarkastellaan kokonaisuutena, vaikuttaa siihen myös ARAn vuokrasääntely alentavasti.

Kuvio 25. Helsingin keskineliövuokrat kalleusalueittain 2015-2019

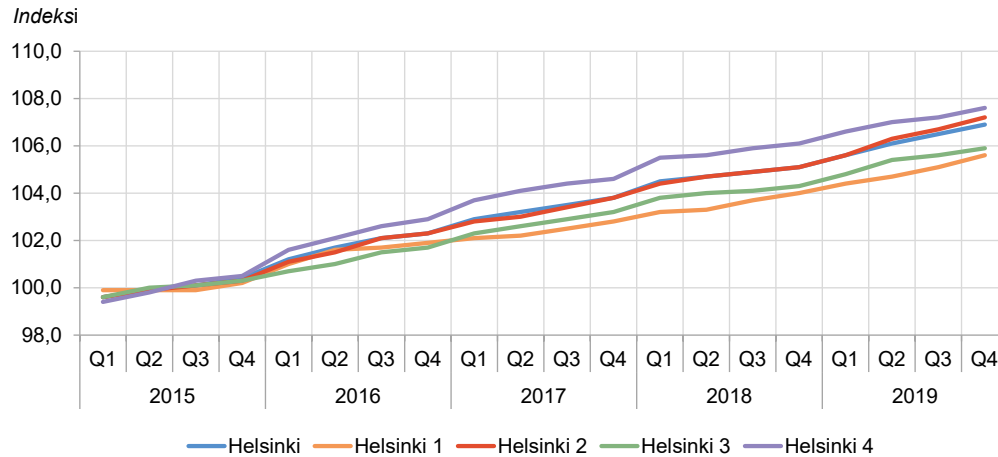


Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Vuoden 2015 vuokratasoon nähden kalleusalueiden välillä ei ole ollut suuria eroja. Kalleusalueella 4 on kuitenkin vuoden 2015 indeksillä mitattuna vuokrat nousseet nopeimmin. Toiseksi nopeimmin vuokrataso on noussut vuoden 2015 indeksillä mitaten kalleusalueella 2. Kuten asuntojen hinnoissakin, tämän taustalla lienevät alueelle rakentuvat uudet Jätkäsaaren ja Kalasataman alueet. Hitainta vuokrien nousu on ollut kalleusalueilla 1 ja 3. Vuokramuutokset vuosineljännesten välillä ovat varsin pieniä (kuvio 26).

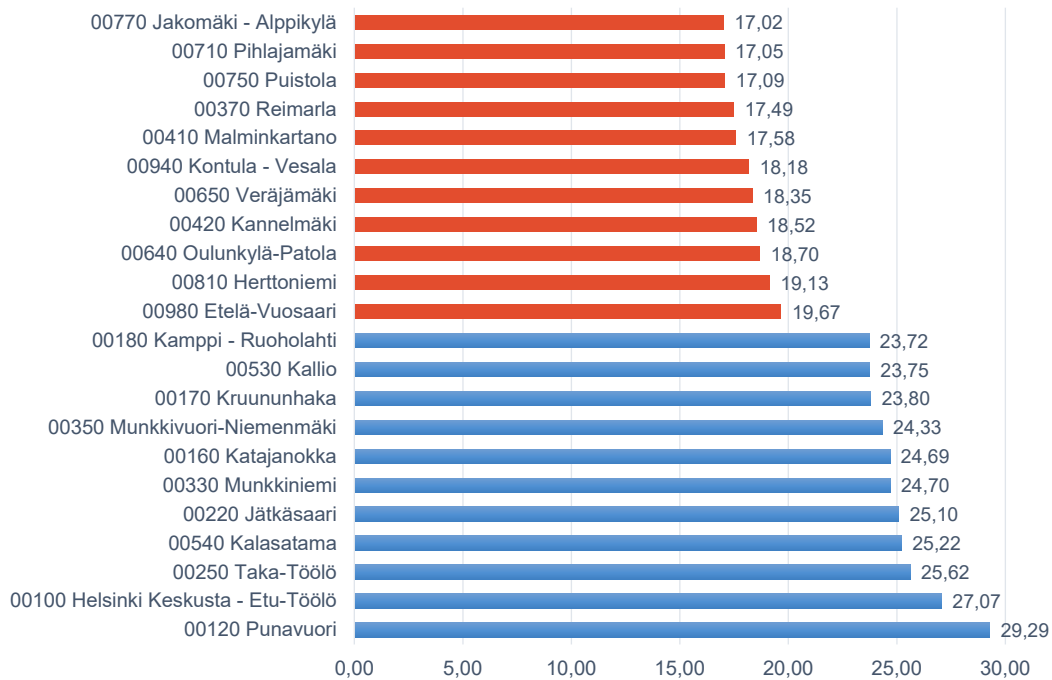
Postinumeroalueittaisessa vuokrien tarkastelussa nähdään, että alueilla, joilla asuntojen hinnat ovat korkeimmat, ovat myös vuokrat kalleimmat ja päinvastoin. Poikkeuksen hintoihin tekevät edellä mainitut Kalasataman ja Jätkäsaaren alueet. Niissä vuokrataso on korkeimpien joukossa, vaikka aivan kärkikastiin asuntojen hinnoissa ne eivät nousekaan. Punavuoren keskineliövuokra, 29,29 euroa, on lähes puolta suurempi kuin Jakomäen keskineliövuokra, 17,02 euroa. Keskineliövuokrien häntäpäässä olevien postinumeroalueiden vuokratason vaihtelu on myös hiukan pienempää kuin kärkipäässä olevien postinumeroalueiden välillä (kuvio 27).

Kuvio 26. Vuokraindexin kehitys 2015-2019



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

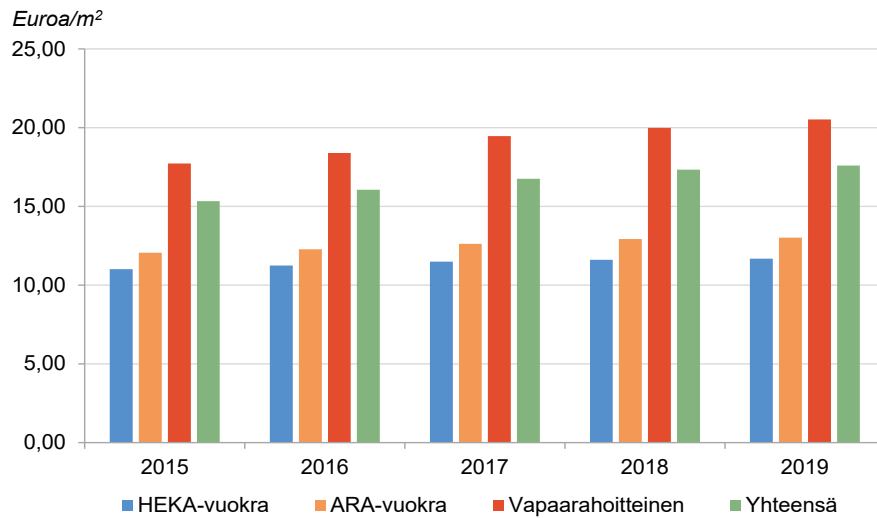
Kuvio 27. Keskineliövuokrat postinumeroalueittain, kallein ja edullisin neljännes 2019



Lähde: KTI.

Vuokrat ovat olleet korkeimmat vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa 2015–2019 väli-
senä aikana. Hallintamuototarkastelussa voidaan myös havaita, että vapaarahoitteisten
vuokra-asuntojen osuus vuokra-asuntokannassa on kasvanut. Edullisimmat vuokrat oli-
vat Helsingin kaupungin omassa vuokra-asuntoyhtiössä, Helsingin kaupungin asunnoilla
(Heka). Lähellä Hekan vuokria ovat myös muiden ARA-vuokra-asuntojen vuokrat (kuvio 28).

Kuvio 28. Keskineliövuokrat rahoitusmuodon mukaan Helsingissä 2015-2019

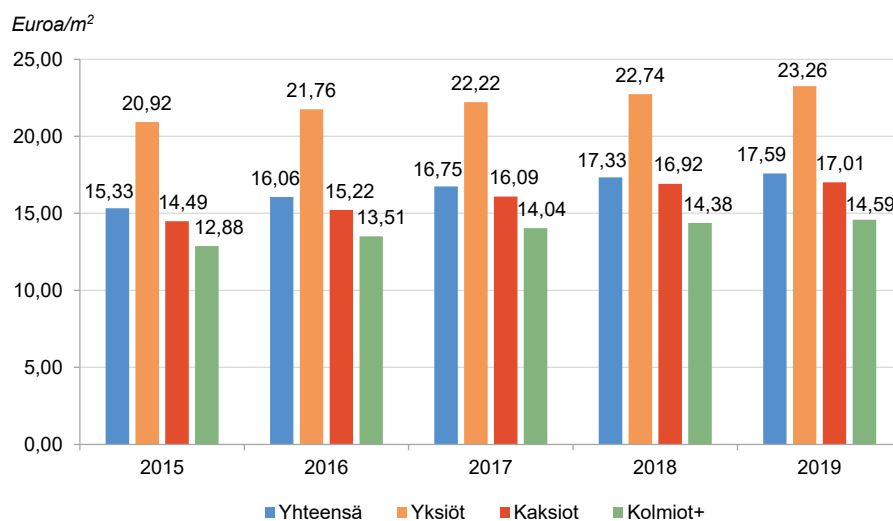


Lähde: Tilastokeskus, Asuminen ja Helsingin kaupungin asunnot Oy.

Yksiöiden keskineliövuokra on selkeästi kalliimpi kuin suurempien asuntojen keskineliövuokra. Viiden vuoden ajan yksiöiden ja kaksioiden keskineliövuokran ero on pysynyt kuta kuinkin samana. Sen sijaan kaksioiden hintaero kolmioihin tai sitä suurempiin asuntoihin on kasvanut hieman (kuvio 29).

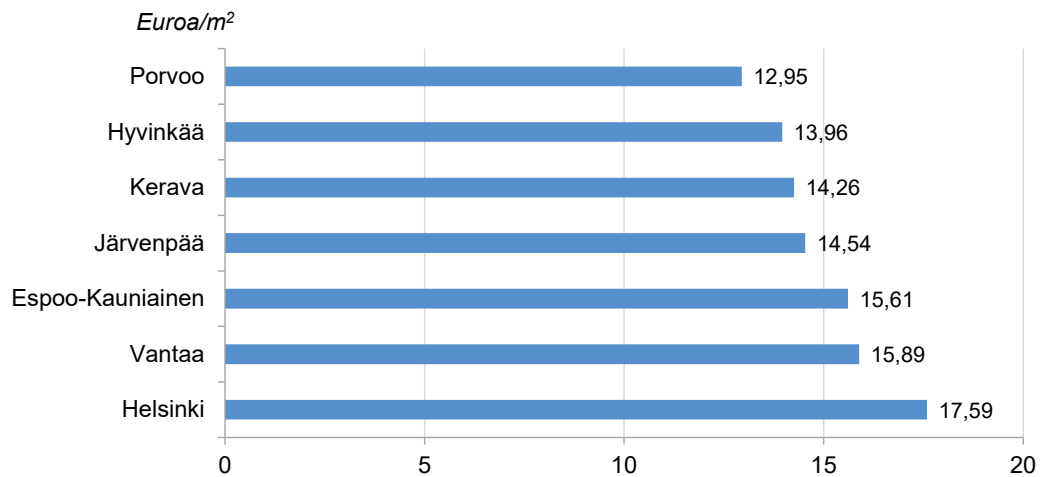
Helsingin seudulla korkeimpia vuokria maksetaan Helsingissä. Seudun toiseksi kalleimmat vuokrat ovat Vantaalla, jossa keskineliövuokra on liki kaksi euroa Helsinkiä matalampi. Espoon ja Kauniaisten alueella vuokrataso on puolestaan lähellä Vantaata. Kehyskunnista Järvenpäässä ja Keravalla on noin euron pienempi keskineliövuokra kuin Vantaalla ja Espoo-Kauniaisten alueella. Porvoossa ja Hyvinkäällä on edullisinta asua vuokralla Helsingin seudulla (kuvio 30).

Kuvio 29. Asuntojen keskineliövuokrat huoneluvun mukaan vuosina 2015-2019



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen ja Helsingin kaupungin asunnot Oy.

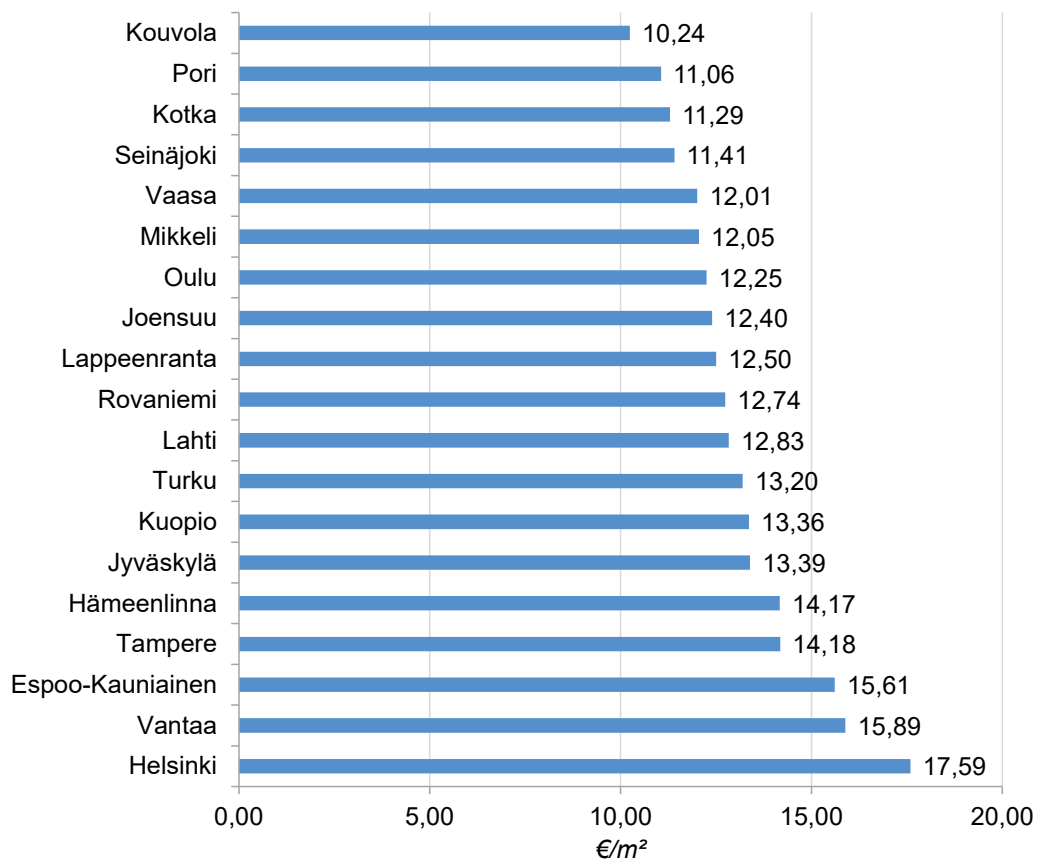
Kuvio 30. Asuntojen keskineliövuokra Helsingin seudulla vuonna 2019



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

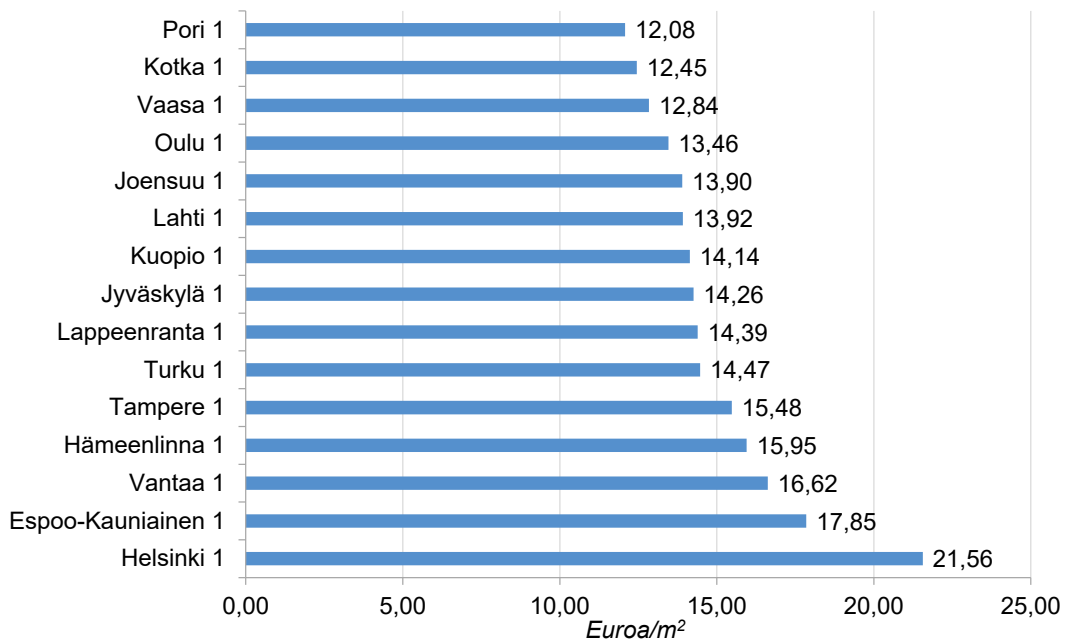
Pääkaupunkiseudun kaupungeissa on korkeammat vuokrat kuin Suomen muissa suurimmissa kaupungeissa. Myös Tampereen vuokrataso ylittää neljän kärkeen Suomen suurimpien kaupunkien joukossa ja Hämeenlinna on vuokriltaan viidenneksi kallein. Alhaisimmillaan vuokra oli vuonna 2019 Kouvolassa, Porissa ja Kotkassa Suomen suurista kaupungeista (kuvio 31).

Kuvio 31. Keskineliövuokria Suomen suurimmissa kaupungeissa vuonna 2019



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Kuvio 32. Keskineliövuokra suurimpien kaupunkien kalleusalueilla 1



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Espoon ja Kauniaisten kalleusalueella 1 keskineliövuokra on Helsingin keskineliövuokran tasolla. Helsingin 1 kalleusalueen keskineliövuokra on lähes kolme euroa suurempi kuin Espoo-Kauniaisten. Vantaan kalleusalue 1 sen sijaan jää muita pääkaupunkiseudun kaupunkeja edullisemmaksi selkeästi. Hämeenlinnan kalleusalue 1 on Tampereen verrokkia hiukan kalliimpi eli päinvastoin kuin koko kaupunkien keskineliövuokrissa. Kalleimpien kalleusalueiden vertailussa Turku ja Lappeenranta nousevat Kuopion ja Jyväskylän ohitse keskineliövuokrillaan. Pienimpiä keskineliövuokria maksetaan Porin, Kotkan ja Vaasa kalleimmilla kalleusalueilla. Suurista kaupungeista kalleusaluekohtainen vuokratieto on saatavilla Helsingistä, Espoo-Kauniaisista, Vantaalta, Tampereelta, Turusta, Porista, Lappeenrannasta, Kotkasta, Lahdesta, Hämeenlinnasta, Kuopiosta, Jyväskylästä ja Vaasasta (kuvio 32).

Yhteenveto

Havaintoja asuntojen hinnoista ja vuokrasta

- Helsingin asuntojen keskineliöhinta on yli kaksinkertaistunut 2000-luvulla, vaikka vuotuinen kasvu ei olekaan ollut erityisen nopeaa, eikä äkillisiä muutoksia ole tapahtunut kehityksen suunnassa. Nopeimmin hinnat ovat kasvaneet Helsingin kalleusalueella 1, jossa asuntojen keskineliöhinta on lähes kolminkertaistunut. Kalleusalueella 4 hinnat ovat kaksinkertaistuneet. Vuonna 2019 alueen keskineliöhinta jäi 4 438 euron päähän kalleusalueen 1 keskineliöhinnasta.
- Helsinkiläisten keskitulo on kasvanut hitaammin kuin asuntojen hinnat 2010-luvulla. Siinä missä asuntojen keskineliöhinta nousi vuosikymmenen aikana 24,3 prosenttia, jäi helsinkiläisten veronalaisen tulon kasvu 19,8 prosenttiin.
- Korkeimmat keskineliövuokrat ovat vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa (20,52 €/kk), kun edullisimmat keskineliövuokrat olivat vuonna 2019 Helsingin kaupungin omistamassa vuokrayhtiössä, Helsingin kaupungin asunnoilla (11,68 €/kk). Kaikkien ARA-vuokra-asuntojen (ml. Heka) keskineliövuokra oli hieman Hekaa korkeampi.

Käsitteet ja määritelmät

Aineisto tähän julkaisuun on kerätty pääasiallisesti Tilastokeskuksen Asumisen tilastoista, erityisesti painottuen vanhojen osakehuoneistojen hinta- ja kauppätietoihin sekä vuokratilastoon. Myös uusien osakeasuntojen hintatietoja on hyödynnetty aineiston koostamisessa. Tulo- ja asuntovelkatiedot puolestaan perustuvat Tilastokeskuksen Tulot ja kulutus –tilastoon. Pientaloja koskeva tieto on poimittu Maanmittauslaitoksen tilastoista. Asuntojen keskineliövuokratiedot postinumeroalueittain on kerätty KTI Kiinteistöieto Online –palvelusta.

Aluejaot perustuvat Tilastokeskuksen Asumisen tilastojen aluejakoihin: http://tilastokeskus.fi/til/ashi/ashi_2011-01-26_luo_001.html ja http://tilastokeskus.fi/til/ashi/ashi_2004-12-15_luo_002.html (Saatavissa 7.7.2020)

ARA – Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, joka vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta.

ARA-vuokraa käytetään tilastoissa valtion tukeman asuntokannan vuokrasta, johon on luettu mukaan valtion pitkällä korkotuella ja aravalainalla (ei käytössä vuoden 2007 jälkeen) rahoitetut asunnot. Erityisryhmien asunnot (jotka on varattu vain jonkun tietyn ryhmän käyttöön) on luokiteltu nuoriso- ja opiskelija-asuntoihin, vanhusten asuntoihin ja luokkaan muut (esim. kehitysvammaiset, mielenterveyskuntoutujat, pitkäaikaisasunnottomat).

Heka-vuokralla viitataan Helsingin kaupungin oman vuokra-asuntoyhtiön, Helsingin kaupungin asuntojen vuokriin.

Indeksi on suhdeluku, joka kuvaa jonkin muuttujan (esim. hinnan tai vuokran) suhteellista muutosta perusjakson (esim. vuoden) suhteen. Kunkin ajankohdan indeksipisteluku ilmoittaa, kuinka monta prosenttia kyseisen ajankohdan tarkasteltava muuttuja on perusjakson arvosta tai määrästä.

Kauppojen lukumäärä perustuu Verohallinnolta saatuihin tietoihin omistusten muutoksista ja varainsiirtoveroilmoituksista. Laskennassa on mukana myös hitas-asuntojen kaupat. Kehyskuntiin kuuluvat: Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Riihimäki, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula ja Vihti.

Keskineliöhinta (€/m²) on aineistosta suoraan laskettuja, painottamattomia neliöhintojen geometrisiä keskiarvoja. Keskineliöhinnasta on poistettu hitas-asuntojen hinnat.

Kuukausikeskitulo perustuu helsinkiläisten veronalaiseen, keskimääräiseen vuosituloon. Rivitalotietoihin sisältyvät myös osakeasuntomuotoisten pientalojen hinnat ja kaupat.

Suurimpiin kaupunkeihin kuuluvat Helsinki, Espoo, Tampere, Vantaa, Oulu, Turku, Jyväskylä, Lahti, Kuopio, Kouvola, Pori, Joensuu, Lappeenranta, Vaasa, Hämeenlinna, Rovaniemi, Seinäjoki, Mikkeli, Kotka ja Porvoo. Raportissa tarkoitetaan näitä kaupunkeja vertailtaessa suurimpia kaupunkeja.

Liitteet

Liitetaulukko 1. Vanhojen asunto-osakehuoneistojen keskineliöhinnat ja hintojen muutos 2010–2019

Liitetaulukko 2. Vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinnat talo- ja huoneistotyyppin mukaan Helsingin postinumeroalueilla vuonna 2019

Liitetaulukko 3. Helsingin kalleusaluekartta

Liitetaulukko 1. Vanhojen asunto-osakehuoneistojen keskineliöhinnat ja hintojen muutos 2010–2019

	2010 €/m ²	2019 €/m ²	muutos (%) 2010–2019
00240 Länsi-Pasila	3 204	5 063	58,0
00550 Vallila	3 760	5 837	55,2
00360 Pajamäki	2 928	4 501	53,7
00130 Kaartinkaupunki	5 388	8 193	52,1
00500 Sörnäinen	4 163	6 314	51,7
00510 Etu-Vallila - Alppila	4 078	6 178	51,5
00530 Kallio	4 183	6 323	51,2
00610 Käpylä	3 629	5 423	49,4
00150 Eira-Hernesaari	5 364	8 013	49,4
00800 Länsi-Herttoniemi	3 301	4 878	47,8
00520 Itä-Pasila	3 566	5 261	47,5
00140 Kaivopuisto - Ullanlinna	5 835	8 525	46,1
00200 Lauttasaari	4 221	6 102	44,6
00570 Kulosaari	3 800	5 471	44,0
00270 Pohjois-Meilahti	4 527	6 490	43,4
00250 Taka-Töölö	4 678	6 629	41,7
00320 Etelä-Haaga	3 619	5 100	40,9
00100 Helsinki Keskusta-Etu-Töölö	5 208	7 336	40,9
00630 Maunula-Suursuo	2 580	3 618	40,2
00820 Roihuvuori	2 605	3 632	39,4
00560 Toukola-Vanhakaupunki	4 153	5 782	39,2
00120 Punavuori	5 554	7 726	39,1
00260 Keski-Töölö	4 937	6 818	38,1
00180 Kamppi-Ruoholahti	5 135	7 066	37,6
00810 Herttoniemi	3 773	5 168	37,0
00170 Kruununhaka	5 421	7 390	36,3
00400 Pohjois-Haaga	3 092	4 189	35,5
00280 Ruskeasuo	4 143	5 600	35,2
00330 Munkkiniemi	4 312	5 825	35,1
00350 Munkkivuori-Niemenmäki	3 540	4 750	34,2
00300 Pikku Huopalahti	4 277	5 677	32,7
00920 Myllypuro	2 266	2 993	32,1
00210 Vattuniemi	4 539	5 976	31,7
00620 Metsälä-Etelä-Oulunkylä	3 011	3 964	31,7
00380 Pitäjänmäen teollisuusalue	3 866	5 047	30,5
00900 Puotinharju	2 400	3 113	29,7
00910 Puotila	2 663	3 435	29,0
00790 Viikki	3 539	4 563	28,9
00650 Veräjämäki	3 009	3 847	27,8
00340 Kuusisaari-Lehtisaari	3 637	4 607	26,7
00420 Kannelmäki	2 696	3 398	26,0
00440 Lassila	3 022	3 756	24,3
00310 Kivihaka	3 523	4 377	24,2
00840 Laajasalo	2 907	3 587	23,4

Liitetaulukko 1. Vanhojen asunto-osakehuoneistojen keskineliöhinnat ja hintojen muutos 2010–2019, jatk.

	2010 €/m ²	2019 €/m ²	muutos (%) 2010–2019
00640 Oulunkylä-Patola	2 908	3 559	22,4
00160 Katajanokka	5 358	6 556	22,4
00990 Aurinkolahti	3 865	4 725	22,3
00390 Konala	2 713	3 283	21,0
00960 Pohjois-Vuosaari	2 481	2 978	20,0
00600 Koskela-Helsinki	2 670	3 178	19,0
00980 Etelä-Vuosaari	2 790	3 286	17,8
00720 Pukinmäki-Savela	2 782	3 237	16,4
00870 Etelä-Laajasalo	2 539	2 907	14,5
00660 Länsi-Pakila	3 373	3 860	14,4
00730 Tapanila	3 037	3 412	12,3
00430 Maununneva	3 248	3 649	12,3
00950 Vartioharju	3 076	3 411	10,9
00700 Malmi	2 886	3 191	10,6
00750 Puistola	2 616	2 872	9,8
00670 Paloheinä	3 366	3 693	9,7
00410 Malminkartano	2 501	2 739	9,5
00710 Pihlajamäki	2 528	2 756	9,0
00930 Itäkeskus-Marjaniemi	2 902	3 162	9,0
00760 Suurmetsä	2 678	2 899	8,3
00830 Tammisalo	3 641	3 921	7,7
00780 Tapaninvainio	3 031	3 263	7,7
00680 Itä-Pakila	3 230	3 442	6,6
00770 Jakomäki-Alppikylä	1 953	2 073	6,1
00370 Reimarla	3 054	3 239	6,1
00740 Siltämäki	2 558	2 655	3,8
00850 Jollas	4 108	4 228	2,9
00970 Mellunmäki	2 442	2 495	2,2
00940 Kontula-Vesala	2 321	2 363	1,8

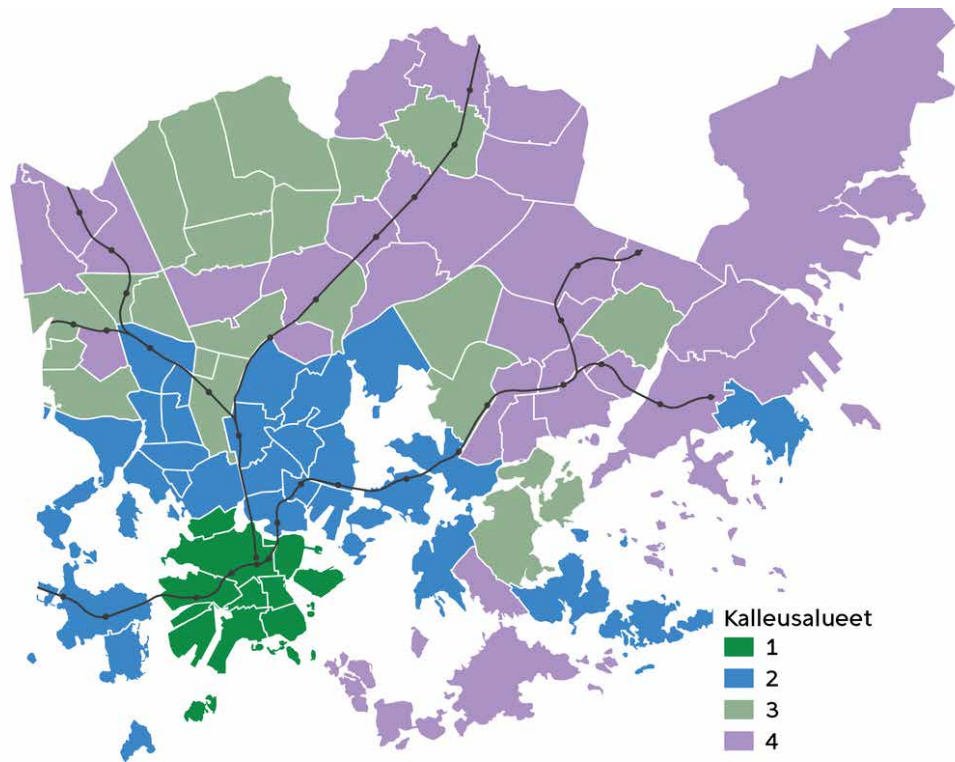
Liitetaulukko 2. Vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinnat talo- ja huoneistotyyppin mukaan Helsingin postinumeroalueilla vuonna 2019

Postinumeroalue	Kaikki yhteensä		Kerrostalot €/m ²				Rivitalot €/m ²
	€/m ²	Kauppohen lkm	Yhteensä	1h	2h	3h	Yhteensä
00100 Helsinki Keskusta-Etu-Töölö	7 336	434	7 336	8 101	7 281	6 924	..
00120 Punavuori	7 726	205	7 726	8 096	7 576	7 646	..
00130 Kaartinkaupunki	8 193	50	8 193	8 859	7 303	8 316	..
00140 Kaivopuisto - Ullanlinna	8 525	244	8 525	8 656	8 460	8 462	..
00150 Eira - Hernesaari	8 013	347	..	..	7 734	7 996	..
00160 Katajanokka	6 556	104	6 556	7 504	6 420	6 427	..
00170 Kruununhaka	7 390	189	7 390	7 931	7 412	6 988	..
00180 Kamppi - Ruoholahti	7 066	274	..	..	6 749	6 519	..
00190 Suomenlinna	..	1	..	..	..	..	..
00200 Lauttasaari	6 102	417	6 091	7 103	5 982	5 764	6 353
00210 Vattuniemi	5 976	252	..	..	5 819	6 072	..
00220 Jätkäsaari	..	19	..	..	..	..	..
00240 Länsi-Pasila	5 063	73	5 063	5 645	5 078	4 877	..
00250 Taka-Töölö	6 629	368	6 629	7 535	6 553	6 099	..
00260 Keski-Töölö	6 818	147	6 818	7 683	6 628	6 609	..
00270 Pohjois-Meilähti	6 490	186	6 490	7 216	6 427	6 075	..
00280 Ruskeasuo	5 600	63	..	..	5 593	5 260	..
00290 Meilahden sairaala-alue	..	1	..	..	..	..	..
00300 Pikku Huopalahti	5 677	60	..	..	5 934	5 561	..
00310 Kivihaka	4 377	33	4 377	5 812	4 113	3 910	..
00320 Etelä-Haaga	5 100	386	..	..	4 838	4 726	..
00330 Munkkiniemi	5 825	234	5 832	6 781	5 803	5 676	5 618
00340 Kuusisaari-Lehtisaari	4 607	22	..	..	3 949	4 677	..
00350 Munkkivuori-Niemenmäki	4 750	219	..	..	4 736	4 503	..
00360 Pajamäki	4 501	66	4 501	5 458	4 433	4 186	..
00370 Reimarla	3 239	65	..	..	3 226	2 943	..
00380 Pitäjänmäen teollisuusalue	5 047	93	5 047	5 332	5 153	4 827	..
00390 Konala	3 283	138	3 349	4 271	3 388	3 018	2 950
00400 Pohjois-Haaga	4 189	165	..	..	4 363	3 729	..
00410 Malminkartano	2 739	96	2 736	..	..	2 641	2 761
00420 Kannelmäki	3 398	211	3 469	4 544	3 474	2 995	2 543
00430 Maununneva	3 649	47	..	..	..	..	..
00440 Lassila	3 756	120	..	..	3 747	3 325	..
00500 Sörnäinen	6 314	470	6 314	6 711	5 917	5 534	..
00510 Etu-Vallila - Alppila	6 178	319	6 178	6 569	5 800	6 069	..
00520 Itä-Pasila	5 261	153	5 261	6 090	5 125	5 058	..
00530 Kallio	6 323	534	6 323	6 805	5 965	5 677	..
00540 Kalasatama	6 916	28	..	..	..	6 985	..

Liitetaulukko 2. Vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinnat talo- ja huoneistotyyppin mukaan Helsingin postinumeroalueilla vuonna 2019, jatk.

Postinumeroalue	Kaikki yhteensä		Kerrostalot €/m ²				Rivitalot €/m ²
00550 Vallila	5 837	266	..	..	5 635	5 075	..
00560 Toukola-Vanha- kaupunki	5 782	190	..	..	5 598	5 428	..
00570 Kulosaari	5 471	83	5 450	6 272	5 504	5 221	5 613
00580 Verkkosaari	6 101	29	6 101	..	..	6 303	..
00590 Kaitalahti	..	3	..	..	..	..	..
00600 Koskela-Helsinki	3 178	48	..	..	2 933	2 849	..
00610 Käpylä	5 423	182	..	..	5 375	5 231	..
00620 Metsälä-Etelä- Oulunkylä	3 964	65	4 094	..	..	3 967	3 495
00630 Maunula-Suursuo	3 618	95	..	..	3 607	3 229	..
00640 Oulunkylä-Patola	3 559	151	3 604	4 543	3 605	3 306	3 211
00650 Veräjämäki	3 847	45	3 703	..	..	3 520	4 060
00660 Länsi-Pakila	3 860	89	4 924	..	..	..	3 659
00670 Paloheinä	3 693	88	..	..	..	..	..
00680 Itä-Pakila	3 442	56	..	..	..	..	..
00690 Tuomarinkylä- Torpparinmäki	3 257	28	..	..	..	..	..
00700 Malmi	3 191	151	3 157	3 916	3 201	2 813	3 338
00710 Pihlajamäki	2 756	193	2 696	3 733	2 660	2 448	3 572
00720 Pukinmäki-Savela	3 237	124	3 266	4 253	3 184	2 895	3 111
00730 Tapanila	3 412	136	3 312	3 839	3 479	2 795	3 519
00740 Siltämäki	2 655	120	2 398	3 234	2 417	2 072	3 059
00750 Puistola	2 872	86	2 696	3 689	2 639	2 085	3 023
00760 Suurmetsä	2 899	79	2 494	..	..	2 291	3 012
00770 Jakomäki - Alppikylä	2 073	48	1 834	..	..	1 668	3 178
00780 Tapaninvainio	3 263	119	3 300	3 866	3 348	2 826	3 236
00790 Viikki	4 563	196	4 605	..	..	4 437	4 322
00800 Länsi-Herttoniemi	4 878	118	..	..	4 838	4 886	..
00810 Herttoniemi	5 168	154	..	..	5 190	4 943	..
00820 Roihuvuori	3 632	139	3 632	5 051	3 693	3 291	..
00830 Tammisalo	3 921	52	3 766	..	..	..	3 977
00840 Laajasalo	3 587	179	3 628	5 080	3 694	3 301	3 488
00850 Jollas	4 228	25	..	..	..	..	..
00870 Etelä-Laajasalo	2 907	42	2 500	..	..	2 085	3 624
00890 Itäsalmi	..	2	..	..	..	..	..
00900 Puotinharju	3 113	121	..	..	3 030	2 691	..
00910 Puotila	3 435	128	..	..	3 349	3 118	..
00920 Myllypuro	2 993	167	2 917	3 751	3 066	2 599	3 244
00930 Itäkeskus- Marjaniemi	3 162	73	2 947	3 589	2 848	2 765	3 834
00940 Kontula - Vesala	2 363	276	2 311	3 265	2 467	2 112	2 772
00950 Vartioharju	3 411	52	3 294	..	..	..	3 432
00960 Pohjois-Vuosaari	2 978	170	2 992	3 762	3 030	2 641	2 877
00970 Mellunmäki	2 495	132	2 457	3 364	2 457	2 166	2 966
00980 Etelä-Vuosaari	3 286	207	3 226	3 838	3 339	3 014	3 424
00990 Aurinkolahti	4 725	149	4 828	5 155	4 936	4 651	3 531

Liitetaulukko 2. Helsingin kalleusaluekartta



Lähde: Tilastokeskus, Asuminen.

Asuntojen hintojen ja vuokrien vuosijulkaisu 2019

**Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia
kaupunkitutkimus ja -tilastot**

Julkaisutilaukset
p. 09 310 36293

Internet
www.hel.fi/kaupunkitieto